
此乃要件 請即處理

閣下如對本計劃文件的內容、建議的任何方面或應採取的任何行動有疑問，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，並索取獨立專業意見。

本計劃文件僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購要約人或本公司證券的邀請或要約，亦非徵求任何人士在任何司法權區的任何投票或批准(在該司法權區向該人士作出要約或徵求乃屬違法)，亦不得在與適用法律相抵觸的情況下於任何司法權區出售、發行或轉讓要約人或本公司證券。

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

閣下如已將名下全部本公司股份售出或轉讓，應立即將本計劃文件及隨附的委任代表表格交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不作任何聲明，並明確表示概不就因本計劃文件的全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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

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

(1) 要約人根據開曼群島公司法第86條 以計劃安排方式將銳聯控股有限公司私有化之建議

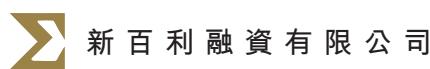
及

(2) 建議撤銷上市地位

要約人之財務顧問



獨立董事委員會之獨立財務顧問



除文義另有所指外，本計劃文件(包括本封面頁)所用詞彙於本計劃文件第一部分定義。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載於本計劃文件第四部分，當中載有其就建議向無利害關係計劃股東提供的意見。獨立財務顧問函件載於本計劃文件第五部分，當中載有其就建議及計劃向獨立董事委員會提供的意見。有關建議的說明備忘錄載於本計劃文件第六部分。股東應採取的行動載於本計劃文件「應採取的行動」一節。

法院會議及股東特別大會將於二零二六年二月二十日(星期五)假座香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室舉行，法院會議將於上午十一時正舉行，而股東特別大會將於上午十一時三十分(或於法院會議結束或續會後在切實可行情況下盡快)舉行，召開法院會議及股東特別大會的通告分別載於本計劃文件附錄七及附錄八。無論 閣下是否親身出席法院會議及／或股東特別大會或其任何續會，倘 閣下為計劃股東，務必將隨附的適用於法院會議的粉紅色委任代表表格按其上印備的指示填妥及簽署，而倘 閣下為股東，務必將隨附的適用於股東特別大會的白色委任代表表格按其上印備的指示填妥及簽署，並盡快交回股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司的辦事處(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，惟無論如何不遲於本計劃文件「應採取的行動」一節所述的有關時間及日期交回。倘未遞交粉紅色委任代表表格，則可於投票表決前交予法院會議主席，由其全權酌情決定是否接納。

填妥並交回法院會議及／或股東特別大會的委任代表表格後， 閣下仍可依願親身出席相關會議或其任何續會，並於會上投票。倘 閣下於遞交委任代表表格後出席相關會議或其任何續會並於會上投票，所交回的委任代表表格將被視作撤銷論。本計劃文件由要約人及本公司聯合刊發。

就詮釋而言，本計劃文件、隨附適用於法院會議的粉紅色委任代表表格及隨附適用於股東特別大會的白色委任代表表格的中英文本如有任何歧異，概以英文本為準。

二零二六年一月二十八日

目 錄

頁次

應採取的行動	1
第一部分 – 釋義	8
第二部分 – 預期時間表	16
第三部分 – 董事會函件	19
第四部分 – 獨立董事委員會函件	30
第五部分 – 獨立財務顧問函件	32
第六部分 – 說明備忘錄	67
附錄一 – 本集團的財務資料	I-1
附錄二 – 物業估值報告	II-1
附錄三 – 一般資料	III-1
附錄四 – 羅兵咸永道會計師事務所函件	IV-1
附錄五 – 新百利融資函件	V-1
附錄六 – 計劃	VI-1
附錄七 – 法院會議通告	VII-1
附錄八 – 股東特別大會通告	VIII-1

致海外計劃股東的通知

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司法權區的任何適用法律及監管規定。

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及法規，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的任何發行、轉讓或其他應收有關計劃股東稅項。要約人及本公司明確表示，不會就任何人士違反任何該等限制負上任何責任。

計劃股東的任何建議之接納將被視為構成有關人士向要約人、本公司及彼等各自的顧問(包括奧漸資本及獨立財務顧問)聲明及保證，已遵守該等法律及監管規定。為免生疑問，香港結算或香港結算(代理人)有限公司均不會作出或受限於上述保證及聲明。

居於香港以外司法權區的計劃股東如對任何法律或法規條文或任何司法或監管裁決或詮釋在任何司法權區、地區或地方的潛在適用性或後果有任何疑問，尤其是在股份的收購、留存、出售或其他方面(視乎情況而定)是否有任何限制或禁令，應諮詢彼等本身的專業顧問。如欲獲取更多資料，建議海外股東細閱本計劃文件第六部分說明備忘錄中「14.海外計劃股東」一節。

過往表現及前瞻性陳述

本計劃文件所載本集團的營運表現及業績屬歷史性質，而過往表現不能作為本集團日後業績的保證。本計劃文件可能載有涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述及意見。實際業績可能與該等前瞻性陳述及意見中所討論的預期表現大相逕庭，而閣下不應過分倚賴該等前瞻性陳述及意見。在適用法律、規則及法規規定(包括收購守則)的規限下，要約人、本公司、奧漸資本、獨立財務顧問、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，概不承擔更正或更新本計劃文件所載前瞻性陳述或意見的任何責任。

1. 股東應採取的行動

計劃股份持有人及股東出席法院會議及股東特別大會並於會上投票的權利

有權出席法院會議並於會上投票的計劃股份持有人及有權出席股東特別大會並於會上投票的股東為於會議記錄日期(即二零二六年二月二十日(星期五))營業時間結束時名列股東名冊的股東。

為釐定計劃股份持有人出席法院會議並於會上投票的權利以及股東出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二六年二月十二日(星期四)至二零二六年二月二十日(星期五)(包括首尾兩日)(或可能以公告形式通知股東的其他日期)暫停辦理股份過戶登記手續。在此期間將不會辦理任何股份過戶手續。

為符合資格於法院會議及／或股東特別大會上投票，所有過戶文件連同相關股票須不遲於二零二六年二月十一日(星期三)(或可能以公告形式通知股東的其他日期)下午四時三十分送交股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司之辦事處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

委任代表表格

適用於法院會議的粉紅色委任代表表格及適用於股東特別大會的白色委任代表表格隨附於本計劃文件。

其後任何股份承讓人將須向轉讓人取得相關的委任代表表格。另外，委任代表表格副本亦可：(i)向股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司索取，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓；或(ii)於聯交所網站www.hkexnews.hk或本公司網站www.legendupstarholdings.com下載。

無論 閣下能否親身出席法院會議及／或股東特別大會或其任何續會：

- (i) 倘 閣下為計劃股份持有人，務請將隨附的適用於法院會議的粉紅色委任代表表格按其上印備的指示填妥及簽署；及
- (ii) 倘 閣下為股東，務請將隨附的適用於股東特別大會的白色委任代表表格按其上印備的指示填妥及簽署，

應採取的行動

並交回股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司之辦事處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

方為有效：

- (i) 適用於法院會議的粉紅色委任代表表格應不遲於二零二六年二月十八日(星期三)(或可能以公告形式通知計劃股份持有人的其他日期)上午十一時正遞交，或倘未遞交粉紅色委任代表表格，則可於投票表決前交予法院會議主席，由其全權酌情決定是否接納；及
- (ii) 適用於股東特別大會的白色委任代表表格應不遲於二零二六年二月十八日(星期三)(或以公告形式通知股東的其他日期)上午十一時三十分遞交。

填妥及交回法院會議及／或股東特別大會的相關委任代表表格後，閣下仍可依願親身出席相關會議或其任何續會並於會上投票，在該情況下，已交回的委任代表表格將被視作撤銷論。

如 閣下不委任代表，亦不出席法院會議及／或股東特別大會並在會上投票，閣下仍然受法院會議及股東特別大會的結果所約束。因此，閣下務必親身或委派代表出席法院會議及／或股東特別大會並在會上投票。

根據上市規則及收購守則的規定，法院會議及股東特別大會的表決將以投票方式進行。

公佈法院會議及股東特別大會的結果

要約人與本公司將就法院會議及股東特別大會的結果刊發聯合公告。倘所有必要決議案均於該等會議上通過，則本公司及要約人將就(其中包括)法院聆訊結果、生效日期及撤銷股份於聯交所上市地位的日期另行刊發公告。

已出售／轉讓股份的股東應將本計劃文件及隨附的委任代表表格送交買主／承讓人

閣下如已出售或轉讓名下全部股份，應立即將本計劃文件及隨附的委任代表表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

2. 股份由香港結算代理人以外的登記擁有人持有的實益擁有人應採取的行動

本公司不承認任何人士以信託方式持有任何股份。

以登記擁有人名義登記股份的實益擁有人應聯絡有關登記擁有人，以就實益擁有人實益擁有的股份於法院會議及／或股東特別大會上的投票方式向有關登記擁有人發出指示及／或與有關登記擁有人作出安排。

有意親身出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票的實益擁有人應：

- (i) 直接聯絡登記擁有人，與登記擁有人作出適當安排，使實益擁有人能夠出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，為此目的，登記擁有人可委任實益擁有人為其代表；或
- (ii) 安排於會議記錄日期前將以登記擁有人名義登記的部分或全部股份轉讓及以實益擁有人名義登記。

登記擁有人委任代表出席法院會議及／或股東特別大會須符合本公司組織章程細則的所有相關條文。

登記擁有人如欲委任代表，須填妥及簽署相關委任代表表格，並根據本計劃文件所詳述的方式及不遲於遞交相關委任代表表格的截止時間交回該等表格。

填妥及交回法院會議及／或股東特別大會的委任代表表格後，登記擁有人仍可依願親身出席相關會議或其任何續會並於會上投票，在該情況下，相關委任代表表格將被視作撤銷論。

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在遞交法院會議及／或股東特別大會委任代表表格的相關截止時間或(如適用)遞交股份過戶文件的截止時間前發出或作出，以便登記擁有人有充足時間準確填妥其委任代表表格或過戶文件，並於相關截止時間前遞交。倘任何登記擁有人要求任何實益擁有人於遞交法院會議及／或股東特別大會委任代表表格的相關截止時間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有關登記擁人的要求。

3. 股份存於中央結算系統的實益擁有人應採取的行動

香港結算代理人可根據中央結算系統參與者給予的指示投票贊成及反對計劃。

任何其股份存放於中央結算系統，並以香港結算代理人名義登記的實益擁有人：

(i) 除非該實益擁有人為獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，倘其有意就計劃投票，則必須聯絡其經紀、託管商、代名人或其他相關人士(身為其他中央結算系統參與者，或已將該等股份存入其他中央結算系統參與者)，以向該等人士發出投票指示。

就以香港結算代理人名義登記的股份而言，投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者須根據不時有效的「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」進行有關計劃的投票程序；或

(ii) 倘實益擁有人有意於法院會議及／或股東特別大會上投票(親身或委派代表)，則安排於會議記錄日期前從中央結算系統提取部分或全部有關股份，並以實益擁有人的名義轉讓及登記。

就從中央結算系統提取股份及辦理有關登記而言，相關實益擁有人將須向中央結算系統支付按每手已提取股份計的提取費、按每張已發行股票計的登記費、按每份過戶文據計的印花稅及(倘其股份透過金融中介機構持有)其金融中介機構所收取的任何其他相關費用。為符合資格出席法院會議及／或股東特別大會並在會上投票，該實益擁有人應在遞交過戶文件將股份轉入其名下的截止時間前聯絡其經紀、託管商、代名人或其他相關人士，以使有關經紀、託管商、代名人或其他相關人士具有充裕時間從中央結算系統提取股份並將該等股份登記於其名下。

4. 行使 閣下的投票權

倘 閣下為股東或實益擁有人，要約人及本公司敦請 閣下在法院會議及股東特別大會上親自或委派代表行使 閣下的投票權或向相關登記擁有人發出指示作出投票。

倘 閣下於股份借出計劃持有任何股份，要約人及本公司促請 閣下收回任何已借出但尚未歸還的股份，以避免市場參與者利用借入的股份投票。

應採取的行動

倘 閣下為股份存於中央結算系統的實益擁有人，要約人及本公司敬請 閣下就該等股份於法院會議及股東特別大會上的投票方式，立即向香港結算代理人給予指示或與香港結算代理人作出安排及／或安排自中央結算系統中提取部分或所有有關股份並將其轉入並登記於 閣下名下(有關詳情載於本節「3. 股份存於中央結算系統的實益擁有人應採取的行動」一段)。

倘 閣下為代表實益擁有人持有股份的登記擁有人，要約人及本公司敬請 閣下告知相關實益擁有人就有關股份投票作出安排的重要性。

倘計劃生效，將對所有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。

閣下如對本計劃文件的內容、建議任何方面或任何應採取的行動存有疑問，請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，並索取獨立專業意見。

5. 本人如有其他問題，應聯絡何人？

倘任何股東對有關法院會議及／或股東特別大會之行政事宜有任何疑問，請聯絡以下機構：

MUFG Corporate Markets IR Pty Limited (「MUFG」)

- 地址：香港中環皇后大道中28號中匯大廈16樓1601室
- 電話：(852) 3953 7240
- 傳真：(852) 3953 7299
- 電郵：mufgcm.md_legend@mpms.mufg.com
- 辦公時間：星期一至星期五(香港公眾假期除外)上午九時正至下午六時正

奧漸資本

- 地址：香港中環雲咸街40至44號雲咸商業中心7B室
- 電話：(852) 2153 3788
- 電郵：odyresearch@ody-capital.com
- 辦公時間：星期一至星期五(香港公眾假期除外)上午九時正至下午六時正

應採取的行動

為免生疑問，奧澌資本及MUFG無法亦不會透過以上專用熱線就建議或計劃的利弊或風險提供任何意見，或提供任何財務或法律意見。奧澌資本及MUFG將不會提供任何在公開渠道無法獲得的額外資料。閣下如對本計劃文件的任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

於本計劃文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指 具有收購守則所賦予之相同涵義，而「一致行動人士」應作相應解釋
「經調整資產淨值」	指 本計劃文件附錄一「5.物業權益及經調整資產淨值」一節所載本公司權益持有人應佔經調整未經審核綜合資產淨值
「該公告」	指 要約人及本公司就建議聯合刊發日期為該公告日期的聯合公告
「該公告日期」	指 二零二五年十二月九日，即該公告日期
「聯繫人」	指 具有收購守則所賦予之相同涵義
「聯營公司」	指 具有收購守則所賦予之相同涵義
「適用法律」	指 就任何人士而言，適用於該名人士的任何法律、規則、法規、指引、指令、條約、判決、法令、任何職權部門的命令或通知
「批准」	指 牌照、批文、許可、同意、准許、認可及登記
「經審核資產淨值」	指 本公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值
「職權部門」	指 任何相關政府、行政或監管機構，或法院、審裁處、仲裁員或政府機關或機構或部門（包括任何相關證券交易所），不論是否屬超國家、國家、地區或地方
「實益擁有人」	指 股份以登記擁有人名義登記的任何股份實益擁有人(其本身除外)
「董事會」	指 董事會

「英屬處女群島」	指 英屬處女群島
「營業日」	指 聯交所開門進行業務交易的日子
「註銷價」	指 每股計劃股份港幣0.133元的註銷價，由要約人根據計劃以現金支付予計劃股東
「中央結算系統」	指 由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統參與者」	指 獲准以參與者身份參與中央結算系統的人士，包括投資者戶口持有人
「公司法」	指 開曼群島公司法(二零二五年修訂版)(經不時綜合及修訂)
「本公司」	指 鍾聯控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：459)
「條件」	指 本計劃文件第六部分說明備忘錄中「5.建議及計劃之條件」一節所載實施建議及計劃之條件
「法院聆訊」	指 大法院就認許計劃並確認計劃涉及的本公司股本削減進行的呈請聆訊
「法院會議」	指 根據大法院的指示將於二零二六年二月二十一日(星期五)上午十一時正假座香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室召開的計劃股份持有人會議或其任何續會，會上將就計劃(不論有否修改)進行表決
「董事」	指 本公司董事
「無利害關係計劃股東」	指 要約人及要約人一致行動人士(如有)以外的全體股東

「生效日期」	指 計劃根據公司法生效當日
「股東特別大會」	指 本公司謹訂於二零二六年二月二十日(星期五)上午十一時三十分(或於法院會議結束或續會後在切實可行情況下盡快)假座香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室召開之股東特別大會或其任何續會，旨在通過所有必要決議案，以實施建議及計劃
「執行人員」	指 證監會企業融資部執行董事或執行董事的任何代表
「說明備忘錄」	指 本計劃文件第六部分所載有關計劃的說明備忘錄
「大法院」	指 開曼群島大法院
「大法院規則」	指 大法院規則(二零二三年修訂版)(經不時綜合及修訂)
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「港幣」	指 港幣，香港法定貨幣
「香港結算」	指 香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指 香港中央結算(代理人)有限公司
「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區
「股份過戶登記香港分處」	指 卓佳證券登記有限公司，本公司的股份過戶登記香港分處
「獨立董事委員會」	指 由全體獨立非執行董事沙豹先生、黃宗光先生及李偉強先生組成之獨立董事委員會

「獨立財務顧問」或 「新百利融資」	指 新百利融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為經獨立董事委員會批准而委任之獨立財務顧問，以就建議及計劃向獨立董事委員會提供意見
「投資者戶口持有人」	指 獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士
「最後完整交易日」	指 二零二五年十二月二日，即股份於聯交所暫停買賣以待刊發該公告前的最後一個完整交易日
「最後交易日」	指 二零二五年十二月三日，即緊接股份於聯交所暫停買賣以待刊發該公告前的最後交易日
「最後實際可行日期」	指 二零二六年一月二十三日(星期五)，即本計劃文件日期前就確定本計劃文件中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂)
「最後截止日期」	指 二零二六年六月三十日(或要約人與本公司可能協定或(在適用範圍內)大法院於本公司申請時可能容許及於所有情況下執行人員允許之較後日期)
「Luck Gain」	指 Luck Gain Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的股份有限公司，於最後實際可行日期由黃建業先生直接及實益全資擁有一

「會議記錄日期」	指 二零二六年二月二十日(星期五)，或將向股東公佈的其他日期，即釐定計劃股份持有人有權出席法院會議並於會上投票及釐定股東有權出席股東特別大會並於會上投票的記錄日期
「黃耀銘先生」	指 黃耀銘先生，執行董事及黃建業先生之兒子
「黃建業先生」	指 黃建業先生，本公司主席兼執行董事及要約人之董事及唯一最終實益股東
「黃靜怡女士」	指 黃靜怡女士，執行董事、要約人之董事及黃建業先生之女兒
「奧澌資本」	指 奧澌資本亞洲有限公司，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，為要約人有關建議的財務顧問
「要約期」	指 具有收購守則所賦予的涵義，即自二零二五年十二月九日(即該公告日期)起至以下較後者為止的期間：(i)生效日期；(ii)計劃失效之日；(iii)要約人宣佈計劃不會進行之時；及(iv)為撤回計劃作出公告之日
「要約人」	指 Wealth Builder Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的股份有限公司，於最後實際可行日期由黃建業先生透過Luck Gain間接及實益全資擁有
「要約人一致行動人士」	指 根據收購守則「一致行動」的定義，為與要約人一致行動的任何人士，包括(為免生疑問)黃建業先生、黃耀銘先生、鄧美梨女士及黃靜怡女士以及Luck Gain

「其他中央結算系統參與者」	指	身為中央結算系統參與者或已將股份寄存於中央結算系統參與者的經紀、託管商、代名人或其他相關人士
「建議」	指	根據本計劃文件所載條款及在本計劃文件所載條件規限下，要約人以計劃方式將本公司私有化及撤銷股份於聯交所之上市地位之建議
「股東名冊」	指	本公司有關股份的股東名冊總冊或分冊(視情況而定)
「登記擁有人」	指	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人或第三方)，其名稱已於股東名冊登記為股份持有人
「有關期間」	指	自二零二五年六月九日(即二零二五年十二月九日(即該公告日期及要約期開始日期)前六(6)個月當日)起至最後實際可行日期(包括該日)止期間
「計劃」	指	根據公司法第86條本公司及計劃股東將予提呈的計劃安排(受條件規限)，涉及(其中包括)註銷及剔除所有計劃股份，以及將本公司已發行股本中的已發行股份數目恢復至緊接註銷及剔除計劃股份前的數額
「計劃文件」	指	要約人與本公司向股東聯合刊發日期為二零二六年一月二十八日的本綜合計劃文件，包括當中各函件、陳述、附錄及通告

「計劃記錄日期」	指 二零二六年三月二十日(星期五)(或可能向股東宣佈的其他日期)，即於計劃生效後釐定計劃股東享有註銷價的權利的記錄日期
「計劃股份」	指 於計劃記錄日期的已發行股份(要約人及要約人一致行動人士所持有者(如有)除外)
「計劃股東」	指 於計劃記錄日期的計劃股份登記持有人
「證監會」	指 香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指 證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指 本公司股本中的股份
「購股權」	指 根據購股權計劃授出的購股權
「購股權計劃」	指 本公司於二零二零年六月十八日採納之購股權計劃
「股東」	指 股份之登記持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指 香港公司收購及合併守則(經不時修訂)
「交易日」	指 聯交所開門進行證券買賣業務的日子

「美元」指 美元，美國法定貨幣

「%」指 百分比

除非另有說明，否則本計劃文件中所有提及的時間和日期均指香港時間和日期，惟提述法院聆訊及生效日期的預期日期為相關開曼群島日期除外。

本計劃文件中所述的所有百分比均為近似值，且本計劃文件中包含的某些金額和百分比數字已經過四捨五入調整。因此，在某些表格中顯示為總數的數字可能不是其前面數字的算術總和。

本計劃文件及隨附的委任代表表格均以英文及中文編製。如有不一致之處，以上述文件的英文本為準。

以下時間表經計及大法院對計劃的程序。預期時間表僅作說明之用，可能作出更改。以下預期時間表如有任何更改，本公司將另行刊發公告。

香港日期及時間
(除非另行說明)

寄發本計劃文件日期 二零二六年一月二十八日(星期三)

遞交股份過戶文件以符合資格

有權出席法院會議及／或股東特別大會並
於會上投票的截止時間 二零二六年二月十一日(星期三)下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定計劃

股份持有人出席法院會議並於會上

投票的權利，以及釐定股東出席股東特別大會

並於會上投票的權利(附註1) 二零二六年二月十二日(星期四)
至二零二六年二月二十日(星期五)
(包括首尾兩日)

就以下各項遞交委任代表表格的截止時間(附註2)：

- 法院會議 二零二六年二月十八日(星期三)上午十一時正
- 股東特別大會 二零二六年二月十八日(星期三)上午十一時三十分

會議記錄日期 二零二六年二月二十日(星期五)

法院會議(附註3) 二零二六年二月二十日(星期五)上午十一時正

股東特別大會(附註3) 二零二六年二月二十日(星期五)上午十一時三十分
(或於法院會議結束或續會後於切實可行情況下盡快召開)

公佈法院會議及股東特別

大會的結果(附註8) 不遲於二零二六年二月二十日(星期五)下午七時正

股份於聯交所買賣的預期截止日期 二零二六年二月二十七日(星期五)

遞交股份過戶文件以符合資格享有

計劃項下權利的截止時間 二零二六年三月十日(星期二)下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續以釐定

計劃項下的權利(附註4) 二零二六年三月十一日(星期三)起

法院聆訊.....	二零二六年三月十三日(星期五)(開曼群島時間)
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的上市地位 的日期.....	不遲於二零二六年三月十六日 (星期一)上午八時三十分
計劃記錄日期.....	二零二六年三月二十日(星期五)
生效日期(附註5).....	二零二六年三月二十日(星期五)(開曼群島時間)
公佈(1)生效日期及(2)預期撤銷股份於聯交所的 上市地位的日期.....	不遲於二零二六年三月二十三日 (星期一)上午八時三十分
撤銷股份於聯交所的 上市地位生效(附註6).....	二零二六年三月二十四日(星期二)下午四時正
向計劃股東寄發支付註銷價的 支票的截止日期(附註7及8).....	二零二六年三月三十一日(星期二)或之前

附註：

- (1) 本公司將在有關期間內暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定計劃股份持有人出席法院會議並於會上投票以及股東出席股東特別大會並於會上投票的權利。為免生疑問，此暫停過戶期間並非用於釐定計劃股份持有人於計劃項下的權利。
- (2) 委任代表表格應盡快且無論如何不遲於上述時間及日期遞交至股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司的辦事處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。適用於法院會議的**粉紅色**委任代表表格及適用於股東特別大會的**白色**委任代表表格必須不遲於上述截止時間及日期遞交，方為有效。倘未遞交**粉紅色**委任代表表格，則可於投票表決前交予法院會議主席，由其全權酌情決定是否接納。

填妥及交回法院會議或股東特別大會的委任代表表格後，計劃股份持有人及股東仍可分別親自出席相關會議並於會上投票。如計劃股份持有人或股東在提交其委任代表表格後出席相關會議或其任何續會並於會上投票，則已交回的委任代表表格將被視作撤銷論。

- (3) 法院會議及股東特別大會將於上述指定時間和日期假座香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室舉行。有關詳情，請參閱本計劃文件附錄七及附錄八中分別載列的法院會議通告及股東特別大會通告。倘於二零二六年二月二十日(星期五)上午八時正或之後出現任何惡劣天氣情況，及／或香港天文台於二零二六年二月二十日(星期五)上午八時正或之前公佈將於未來兩小時內發出任何該等警告，則法院會議及股東特別大會將自動押後至下一個於上午八時正至上午十一時正期間並無任何該等警告信號生效的營業日，而在此情況下，法院會議將於該營業日上午十一時正及股東特別大會將

於該營業日上午十一時三十分(或於法院會議結束或續會後於切實可行情況下盡快)假座香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室舉行。為免生疑問，即使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，法院會議及股東特別大會將如期舉行。計劃股份持有人(就法院會議而言)及股東(就股東特別大會而言)應根據自身情況決定是否在惡劣天氣條件下出席法院會議或股東特別大會(視情況而定)，倘選擇出席，建議謹慎行事。

就本計劃文件而言，「惡劣天氣」指香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號、黑色暴雨警告及／或香港政府公佈的「極端情況」警告生效的情況。

- (4) 本公司將於有關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的計劃股東。
- (5) 計劃將待本計劃文件第六部分說明備忘錄「5.建議及計劃之條件」一段所載所有條件達成或獲豁免(如適用)後生效。
- (6) 倘計劃於二零二六年三月二十日(星期五)(開曼群島時間)生效，預期股份將於二零二六年三月二十四日(星期二)下午四時正於聯交所撤銷上市地位。
- (7) 向於計劃記錄日期名列股東名冊的計劃股東支付註銷價的支票將盡快但無論如何不遲於生效日期起計七(7)個營業日內以預付郵費平郵信封方式寄發予有權收取的人士各自的登記地址，或如屬聯名持有人，則寄發到聯名持有人就相關聯名持股份列股東名冊首位的聯名持有人的登記地址。就透過代名人(香港結算代理人除外)持有計劃股份的實益擁有人而言，以代名人名義發出的支票將以預付郵資信封寄往代名人。

所有支票的郵誤風險概由有權收取的人士承擔，且要約人、要約人一致行動人士、本公司、奧漸資本、新百利融資及股份過戶登記香港分處及彼等各自的實益擁有人、董事、僱員、高級職員、代理人、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傳送過程中出現的任何遺失或延誤承擔任何責任。

- (8) (a) 就根據收購守則規則19.1的規定提交及刊發法院會議及股東特別大會結果公告的截止日期而言，(i)如在當日法院會議或股東特別大會結束期間或之後的任何時間內，任何惡劣天氣情況生效，或(ii)香港天文台在當日法院會議或股東特別大會結束期間或之後的任何時間內宣佈將於未來兩小時內發出任何該等警告，則該等截止日期將延至下一個並無任何該等警告生效的營業日的同一時間，或由執行人員根據收購守則可能批准的其他日期或時間。
- (b) 就根據收購守則規則20.1支付註銷價的支票寄發截止日期而言：
 - (i) 倘任何惡劣天氣情況在該營業日中午十二時正前的任何時間生效，但在中午十二時正或之後不再生效，則該日期仍將為同一營業日；或
 - (ii) 倘任何惡劣天氣情況在該營業日中午十二時正或之後任何時間生效，則該日期將順延至下個中午十二時正及／或之後並無任何該等警告生效的營業日，或由執行人員根據收購守則可能批准的其他日期。



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

執行董事：

黃建業先生(主席)
黃靜怡女士
黃耀銘先生

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111

獨立非執行董事：

沙豹先生
黃宗光先生
李偉強先生

香港總辦事處及主要營業地點：
香港
德輔道中19號
環球大廈
25樓2505-8室

敬啟者：

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

緒言

茲提述該公告。

於二零二五年十二月三日，要約人要求董事會向計劃股東提呈有關以計劃(即公司法第86條項下的計劃安排)方式將本公司私有化的建議，倘建議獲批准及實施，將導致本公司由要約人全資擁有及撤銷股份於聯交所的上市地位。

本計劃文件旨在向閣下提供有關建議及尤其計劃的進一步資料，並向閣下發出法院會議及股東特別大會通告(連同相關的委任代表表格)。

謹請閣下垂注(i)本計劃文件第四部分所載的獨立董事委員會函件；(ii)本計劃文件第五部分所載的獨立財務顧問函件；(iii)本計劃文件第六部分所載的說明備忘錄；(iv)本計劃文件附錄六所載的計劃條款；及(v)本計劃文件的其他附錄。

建議的條款

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

要約人持有之股份(由黃建業先生實益擁有)將不會成為計劃股份的一部份。除要約人持有的股份外，要約人一致行動人士並無持有或(黃建業先生除外)實益擁有任何股份。

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

倘建議獲批准及實施：

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

(c) 股份於聯交所的上市地位將於生效日期後撤銷。

註銷價

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

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

價值比較

註銷價每股計劃股份港幣0.133元較：

- (i) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股港幣0.12元溢價約10.83%；
- (ii) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股港幣0.075元溢價約77.33%；
- (iii) 股份於最後完整交易日在聯交所所報收市價每股港幣0.075元溢價約77.33%；
- (iv) 股份於截至最後完整交易日(包括該日)止5個交易日在聯交所所報每日收市價的每股平均收市價約港幣0.074元溢價約79.25%；
- (v) 股份於截至最後完整交易日(包括該日)止10個交易日在聯交所所報每日收市價的每股平均收市價約港幣0.074元溢價約80.22%；
- (vi) 股份於截至最後完整交易日(包括該日)止30個交易日在聯交所所報每日收市價的每股平均收市價約港幣0.076元溢價約75.23%；
- (vii) 股份於截至最後完整交易日(包括該日)止90個交易日在聯交所所報每日收市價的每股平均收市價約港幣0.077元溢價約71.86%；

- (viii) 股份於截至最後完整交易日(包括該日)止180個交易日在聯交所所報每日收市價的每股平均收市價約港幣0.078元溢價約69.88%；
- (ix) 於二零二四年十二月三十一日本公司權益持有人應佔每股經審核綜合資產淨值約港幣0.614元(根據於二零二四年十二月三十一日本公司權益持有人應佔本公司經審核綜合資產淨值約港幣1,108,593,000元及於最後實際可行日期1,805,282,608股已發行股份計算)折讓約78.34%；
- (x) 於二零二五年六月三十日本公司權益持有人應佔每股未經審核綜合資產淨值約港幣0.595元(根據於二零二五年六月三十日本公司權益持有人應佔本公司未經審核綜合資產淨值約港幣1,074,320,000元及於最後實際可行日期1,805,282,608股已發行股份計算)折讓約77.65%；及
- (xi) 股東應佔每股經調整資產淨值約港幣0.556元折讓約76.08%。經調整資產淨值乃經計及截至二零二五年十一月三十日對本集團應佔物業權益進行估值之影響後計算得出。有關經調整資產淨值之詳情，請參閱本計劃文件附錄一所載「5.物業權益及經調整資產淨值」一節。

就註銷價的公平性及合理性而言，儘管其較本公司經調整資產淨值有所折讓，務請股東亦仔細閱讀本節下文、本計劃文件第六部分說明備忘錄所載「4.實施建議之理由及裨益」一節、本計劃文件第五部分所載獨立財務顧問的意見以及本計劃文件第四部分獨立董事委員會函件所載的推薦建議。

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

註銷價乃由要約人於參考近年可資比較私有化交易的定價溢價後，經考慮下文所述多項因素(包括本集團蒙受的現有淨虧損、重估本集團投資物業所產生之公平值虧損持續趨勢、已買賣股份的歷史市場價格持續低於本公司綜合資產淨值、構成該資產淨值大部分之主要資產相對缺乏流動性的性質限制本公司按其價值全額將其充分變現的能力)，以及下文「4.實施建議之理由及裨益」一節所載因素而釐定。

本集團之投資物業公平值虧損呈現逐年上升趨勢，由港幣11.3百萬元(二零二二財政年度)增加至港幣26.7百萬元(二零二三財政年度)，並進一步增加至港幣53.9百萬元(二零二四財政年度)，最終於截至二零二五年六月三十日止六個月錄得港幣47.2百萬元，佔二零二四財政年度錄得的公平值虧損總額約80%。此外，根據獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司所編製有關本集團投資物業之估值報告，於二零二五年七月至十一月期間(即於截至二零二五年六月三十日止中期業績報告刊發後)，進一步確認公平值虧損約港幣69.8百萬元。因此，截至二零二五年十一月三十日止十一個月的公平值虧損總額達約港幣1.17億元，大幅超出二零二二年至二零二四年三個財政年度錄得的公平值虧損總和。該公平值虧損趨勢乃由獨立物業估值師評估，與有關截至二零二五年十一月三十日止十一個月整個期間私人辦公室及零售物業價格指數持續呈現下調趨勢的政府統計數據一致。

儘管二零二五年上半年的收入錄得輕微增加至港幣2.405億元，本集團收入由港幣4.501億元(二零二二財政年度)減少至港幣3.971億元(二零二三財政年度)，並進一步減少至港幣3.569億元(二零二四財政年度)。隨著確認的投資物業公平值虧損持續增加，本公司錄得權益持有人應佔持續虧損，由港幣3.69百萬元(二零二二財政年度)減少至港幣0.733百萬元(二零二三財政年度)，並惡化至港幣26.0百萬元(二零二四財政年度)及截至二零二五年六月三十日止六個月的港幣33.3百萬元。茲亦提述本公司日期為二零二五年十二月三十日的盈利警告公告及本計劃文件附錄一「4.重大變動」一節所披露的盈利警告聲明。本公司於過去三個財政年度並無宣派任何股息。

獨立董事委員會經考慮建議的條款、上文所載因素、本計劃文件第六部分說明備忘錄中「4.實施建議之理由及裨益」一節所載之因素及計及本計劃文件第五部分所載獨立財務顧問意見(尤其是其函件所載理由及推薦建議)後，認為建議及計劃(包括註銷價，儘管其較本公司資產淨值有所折讓)對無利害關係計劃股東而言屬公平合理，並推薦無利害關係計劃股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准並實施建議及計劃。獨立董事委員會有關建議及計劃的推薦建議載於本計劃文件第四部分獨立董事委員會致無利害關係計劃股東的函件。

最高價及最低價

於有關期間，股份於聯交所所報的最高收市價為於二零二五年十二月十一日的每股港幣0.123元，而股份於聯交所所報的最低收市價為於二零二五年十一月二十六日的每股港幣0.071元。

財務資源

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

要約人擬透過其內部財務資源撥付建議的現金需求。

奧澌資本已獲委任為要約人有關建議之財務顧問，並信納要約人現時擁有並將維持充足的財務資源以滿足實施建議所需的現金代價最高金額。

建議及計劃之條件

待本計劃文件第六部分說明備忘錄「5.建議及計劃之條件」一節所述條件於最後截止日期或之前達成或獲豁免(如適用)後，建議及計劃方會生效，並對本公司及所有計劃股東具有約束力。

倘計劃獲計劃股東批准及大法院認許、符合公司法的所有規定以及所有其他條件達成或獲豁免(視情況而定)，則計劃將對本公司及所有計劃股東具有約束力，不論彼等有否出席法院會議及／或股東特別大會或於該等會議上投票。

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

務請股東及潛在投資者注意，建議及計劃須待條件達成或獲豁免(如適用)後方可實施，因此建議未必一定實施，而計劃未必一定生效。股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。有關人士如對應採取的行動有任何疑問，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意見。

本公司股權架構

於最後實際可行日期：

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

要約人持有之股份(由黃建業先生實益擁有)將不會構成計劃股份的一部份。除要約人持有的股份外，要約人一致行動人士並無持有或(黃建業先生除外)實益擁有任何股份。

於計劃生效後，要約人將直接持有本公司已發行股本的100%。

本公司於最後實際可行日期及緊隨計劃生效後的股權架構表載於本計劃文件第六部分說明備忘錄中「6.本公司股權架構」一節。

實施建議之理由及裨益

務請 閣下細閱本計劃文件第六部分說明備忘錄所載「4. 實施建議之理由及裨益」一節。

有關本集團之資料

敬請 閣下垂注本計劃文件附錄一及本計劃文件第六部分說明備忘錄中「10. 有關本集團之資料」一節。

要約人有關本集團的意向

敬請 閣下垂注本計劃文件第六部分說明備忘錄中「11. 要約人有關本集團的意向」一節。

董事會欣然宣佈，於最後實際可行日期，要約人無意於計劃生效後，對本集團現有業務作出任何重大變動及／或對本集團資產進行重大出售或重新調配，亦無意因建議實施而對本集團僱員的持續僱用狀況作出任何重大變動，惟本集團在日常業務過程中不時實施的任何變動除外。

獨立董事委員會

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

獨立董事委員會函件全文載於本計劃文件第四部分。

獨立財務顧問

本公司已經獨立董事委員會批准委任新百利融資為獨立財務顧問，就建議及計劃向獨立董事委員會提供意見。

獨立財務顧問函件全文載於本計劃文件第五部分。

有關要約人及要約人一致行動人士之資料

敬請 閣下垂注本計劃文件第六部分說明備忘錄中「7. 有關要約人及要約人一致行動人士之資料」一節。

海外計劃股東

如 閣下為計劃股份的海外持有人，敬請 閣下垂注本計劃文件第六部分說明備忘錄中「14.海外計劃股東」一節。

法院會議及股東特別大會

為行使 閣下於法院會議及股東特別大會上的投票權，務請仔細閱讀本計劃文件第六部分說明備忘錄中「18.法院會議及股東特別大會」一節、本計劃文件第六部分說明備忘錄中「19.應採取的行動」一節，以及本計劃文件附錄七及附錄八中分別列載的法院會議及股東特別大會通告。

於法院會議及股東特別大會上投票

所有計劃股東將有權出席法院會議並於會上就計劃投票。

於最後實際可行日期，(i)要約人(由黃建業先生實益擁有)擁有、控制或支配1,132,553,428股股份，佔已發行股份約62.74%；及(ii)要約人一致行動人士並無持有任何股份。由要約人持有的股份(由黃建業先生實益擁有)將不構成計劃股份的一部分，並且於計劃生效後不會被註銷。

要約人實益擁有或持有的股份將不會在法院會議上投票。要約人將促使任何其實益擁有的股份將不會於法院會議上被代表或投票。要約人及要約人一致行動人士將向大法院承諾，彼等將受計劃的約束，並將執行及作出並促使執行及作出就計劃而言或為使其生效而由彼等各自執行或作出屬必要或適宜之所有該等文件、行動及事項。

全體股東將有權就以下事項投票：(i)將於股東特別大會上提呈的特別決議案，以批准藉註銷及剔除計劃股份削減本公司已發行股本並使其生效；及(ii)將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以將本公司已發行股本增加至註銷及剔除計劃股份前的金額，方式為向要約人發行數目與因計劃而被註銷及剔除的計劃股份數目相同的新股份以及將因註銷及剔除計劃股份而於本公司賬冊中產生的進賬用於按面值繳足向要約人發行的新股份。

要約人已表示，倘計劃於法院會議上獲批准，要約人將投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案。

應採取的行動

閣下需要就建議採取的行動載於第1至7頁「應採取的行動」一節及本計劃文件第六部分說明備忘錄中「19. 應採取的行動」一節。

股票、買賣、上市、登記及付款

於計劃生效後，所有計劃股份將予以註銷，計劃股份的股票此後將不再具有所有權文件或憑證的效力。在此情況下，本公司無意維持於聯交所的上市地位，並將根據上市規則第6.15(2)條的規定，申請撤銷股份於聯交所的上市地位，於生效日期後生效。本公司將以公告方式通知股東買賣股份的確實最後日期以及計劃及撤銷股份於聯交所上市地位的生效日期。有關建議的指示性預期時間表載於本計劃文件的第二部分。

根據收購守則的規定，倘於最後截止日期或之前，本計劃文件第六部分說明備忘錄中「5. 建議及計劃之條件」一節所述的任何條件未獲達成或豁免(如適用)，建議將告失效。

如計劃被撤回或未於法院會議上獲得批准或未獲大法院認許或未生效或建議失效，(a)股份於聯交所的上市地位將不會被撤銷；(b)除非獲得執行人員的同意，否則要約人或在建議過程中與其一致行動的任何人士(或其後與其任何一方一致行動的任何人士)均不得在其後十二個月內宣佈對本公司提出要約或可能要約；及(c)本公司將發佈公告以向股東提供有關建議的最新狀況。

敬請 閣下垂注本計劃文件第六部分說明備忘錄中「10. 撤銷股份的上市地位」及「13. 登記及付款」各節。

稅務、影響及負債

謹此強調，要約人、要約人一致行動人士、本公司、奧澌資本、新百利融資及股份過戶登記香港分處及彼等各自之任何實益擁有人、董事、僱員、高級職員、代理人、顧問、聯繫人及聯屬公司以及參與建議之任何其他人士均不得對任何人士因其批准或拒絕或實施建議而產生的任何稅務或其他影響或責任承擔責任或任何負債。務

請 閣下閱讀本計劃文件第六部分說明備忘錄中「15. 稅務及獨立意見」一節，若對本計劃文件的任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢具備適當資格的專業顧問。

本公司的盈利警告

茲提述根據上市規則第13.09(1)條及證券及期貨條例第XIVA部之內幕消息條文所作之本公司日期為二零二五年十二月三十日的盈利警告公告。上述盈利警告公告所披露的盈利警告聲明被視為收購守則規則10項下之盈利預測，並須根據收購守則規則10.4作出報告。有關羅兵咸永道會計師事務所函件及新百利融資函件，請分別參閱本計劃文件附錄四及五。

推薦建議

敬請 閣下垂注本計劃文件第四部分獨立董事委員會函件所載獨立董事委員會就建議及計劃致無利害關係計劃股東的推薦建議。

敬請 閣下亦垂注本計劃文件第五部分所載獨立財務顧問就建議及計劃致獨立董事委員會的推薦建議。

其他資料

務請 閣下細閱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函件及獨立財務顧問函件、本計劃文件第六部分所載的說明備忘錄、本計劃文件附錄二所載的物業估值報告、本計劃文件附錄六所載的計劃條款、本計劃文件附錄七所載的法院會議通告、本計劃文件附錄八所載的股東特別大會通告及本計劃文件其他附錄。此外，本計劃文件隨附適用於法院會議的**粉紅色**委任代表表格及適用於股東特別大會的**白色**委任代表表格。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
鍾聯控股有限公司
公司秘書
梅雅美

二零二六年一月二十八日



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

敬啟者：

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

緒言

吾等茲提述要約人及本公司於二零二六年一月二十八日聯合刊發有關建議的綜合計劃文件(「計劃文件」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，否則本函件所界定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為獨立董事委員會以就建議及計劃向無利害關係計劃股東提供推薦建議，詳情載於本計劃文件第三部分及第六部分分別載列的董事會函件及說明備忘錄。

經吾等批准後，新百利融資已獲委任為獨立財務顧問，以就建議及計劃向吾等提供意見。其意見詳情及達致其推薦建議時所考慮的主要因素載於本計劃文件第五部分所載的獨立財務顧問函件。

在本計劃文件第五部分所載獨立財務顧問函件中，獨立財務顧問表示，其認為建議及計劃對無利害關係計劃股東而言屬公平合理，並建議獨立董事委員會推薦無利害關係計劃股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准並實施建議及計劃。

推薦建議

獨立董事委員會經考慮建議的條款並計及獨立財務顧問意見(尤其是其函件所載因素、理由及推薦建議)後，認為建議及計劃對無利害關係計劃股東而言屬公平合理。因此，獨立董事委員會推薦無利害關係計劃股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准並實施建議及計劃。

獨立董事委員會敬請無利害關係計劃股東垂注(i)本計劃文件第三部分所載董事會函件；(ii)本計劃文件第五部分所載獨立財務顧問函件，當中載列其達致向獨立董事委員會提出的推薦建議時考慮的因素及理由；(iii)本計劃文件第六部分所載說明備忘錄；及(iv)本計劃文件附錄二所載物業估值報告。

股東及潛在投資者務請注意，倘獲批准，計劃將對所有計劃股東具有約束力，而不論彼等有否出席法院會議及／或股東特別大會或於該等會議上投票。

此致

列位無利害關係計劃股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事 獨立非執行董事
沙豹先生 黃宗光先生

獨立非執行董事
李偉強先生
謹啟

二零二六年一月二十八日

下文載列獨立財務顧問新百利融資有限公司致獨立董事委員會之意見函全文，乃為載入本計劃文件而編製。



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行
20樓

敬啟者：

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

緒言

茲提述吾等獲委任就建議及計劃向獨立董事委員會提供意見，有關詳情載於日期為二零二六年一月二十八日的計劃文件，本函件為計劃文件其中一部分。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。

於二零二五年十二月九日，要約人與 貴公司聯合宣佈，要約人要求董事會向計劃股東提呈有關以公司法第86條項下的計劃安排方式建議將 貴公司私有化及撤銷股份於聯交所的上市地位的建議。倘建議獲批准及實施，所有由計劃股東持有的計劃股份將於生效日期註銷及剔除，以換取要約人就每股計劃股份以現金向計劃股東支付註銷價港幣0.133元。

於計劃生效後， 貴公司將成為要約人的全資附屬公司。股份於聯交所的上市地位擬於生效日期後撤銷。

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

係計劃股東提供意見。吾等在獨立董事委員會批准下已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提供意見。

吾等與 貴公司、要約人或彼等各自的主要股東或彼等任何一致行動人士或被推定為一致行動的人士概無關聯，因此，吾等被視為合資格就建議及計劃提供獨立意見。於本次委任前過往兩年內，吾等並無擔任 貴公司、要約人、彼等各自的主要股東或彼等任何一致行動人士或被推定為一致行動的人士的財務顧問或代理人。除就本次任命已付或應付吾等的一般專業費用外，概不存在任何安排致使吾等將自 貴公司、要約人、彼等各自的主要股東或彼等任何一致行動人士或被推定為一致行動的人士收取任何費用或利益。

於制定吾等的意見及推薦建議時，吾等依賴 貴公司執行董事及管理層所提供的資料及事實及所表達的意見，並假設於最後實際可行日期該等所提供的資料及事實以及所表達的意見在所有重大方面均屬真實、準確及完整，且直至法院會議及股東特別大會舉行之時仍屬真實、準確及完整。吾等已審閱(i) 貴公司截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度的年報，以及 貴公司截至二零二五年六月三十日止六個月的中期業績報告；(ii)計劃文件附錄二所載仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「物業估值師」)就 貴集團於二零二五年十一月三十日物業權益所編製的估值報告(「物業估值報告」)；(iii)近年來股份於聯交所的成交表現；及(iv)計劃文件所載其他相關資料。吾等已與一名執行董事(彼代表董事會行事)討論計劃文件附錄一「4.重大變動」一節所載之陳述，當中提到除該節所披露者外，自二零二四年十二月三十一日(即 貴集團最近期刊發之經審核綜合財務報表的編製日期)起直至最後實際可行日期(包括該日)， 貴集團之財務或經營狀況或前景並無任何重大變動。

吾等已尋求並獲得董事確認，吾等已獲提供所有重大資料且向吾等所提供的資料及所表達的意見並無遺漏重大事實。吾等認為，吾等所獲取之資料足以讓吾等達致本函件所載的意見及推薦建議，並有理由依賴有關資料。吾等並無理由懷疑向吾等提供的資料的真實性及準確性，或相信有任何重大事實遭到遺漏或隱瞞。然而，吾等並無就 貴集團、要約人或彼等各自有任何聯繫人或彼等任何一致行動人士或被推定為一

致行動的人士的業務及事務進行任何獨立調查，亦無就獲提供的資料進行任何獨立核證。吾等亦假設計劃文件所載或所述的一切聲明於最後實際可行日期屬真實。倘吾等知悉該等聲明出現任何重大變動，將在可能情況下盡快知會股東。

吾等並無考慮建議及計劃的稅項及規管影響，乃因該等影響視乎個別情況而定。尤其是，身為海外居民或須就證券交易繳納海外稅項或香港稅項的無利害關係計劃股東，務請考慮彼等本身的稅務狀況，而彼等如有任何疑問，應諮詢彼等本身的專業顧問。

建議的主要條款

建議的主要條款概述如下。計劃股東務請細閱計劃文件相關章節及其附錄全文。

建議

誠如計劃文件所載說明備忘錄「1.引言」一節所述，倘建議獲批准及實施：

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

於最後實際可行日期， 貴公司已發行股本包括1,805,282,608股股份，其中(i)要約人持有1,132,553,428股股份，或已發行股份約62.74%；及(ii)計劃股東持有672,729,180股股份，或已發行股份約37.26%。除要約人持有的股份(將不會構成計劃股份的一部分)外，要約人一致行動人士並無持有或實益擁有任何股份。

除要約人一致行動人士持有的54,000,000份尚未行使購股權(行使價為每股港幣0.128元)外，於最後實際可行日期，概無其他尚未行使之購股權、認股權證、衍生工具或可轉換為股份之證券。尚未行使購股權之持有人(均屬要約人一致行動人士)已表

明，彼等於計劃項下適用要約期內不會行使彼等各自之購股權，且根據收購守則規則13，毋須向彼等提出購股權要約。根據購股權計劃之條款，購股權將於計劃生效時自動失效。

於最後實際可行日期，(i) 貴公司並無宣佈或宣派任何尚未支付之股息、分派或其他資本收益；及(ii) 貴公司無意於生效日期或之前或計劃不獲批准或建議因其他原因而失效當日(視情況而定)或之前宣佈、宣派或派付任何股息、分派或其他資本收益。

註銷價為最終價格並將不會調整。要約人將不會上調註銷價，且並無保留有關權利。 貴公司股東及潛在投資者務請注意，要約人將不得在作出本陳述後上調註銷價。

誠如計劃文件所載說明備忘錄「2.建議之條款」一節所載，註銷價乃由要約人於參考近年可資比較私有化交易的定價溢價後，經考慮多項因素(包括 貴公司截至二零二五年六月三十日止六個月之中期業績報告所披露 貴集團蒙受的現有淨虧損，以及重估 貴集團投資物業所產生之公平值虧損持續趨勢)，以及說明備忘錄「4.實施建議之理由及裨益」一節所載因素而釐定。有關吾等對上述內容的相關分析，請參閱下文「3. 貴集團的財務資料及前景」、「4(e)物業估值及經調整資產淨值」及「4(g)私有化先例」。

建議之條件

待條件於最後截止日期或之前獲達成或豁免(如適用)後，建議及計劃方會生效，並對 貴公司及所有計劃股東具有約束力。條件的全文及相關詳情載於計劃文件所載的說明備忘錄中「5.建議及計劃之條件」一節。主要條件如下：

- (a) 計劃獲計劃股東批准(以投票表決方式)，而該等計劃股東佔根據公司法第86條的現行規定，於法院會議日期親身或委派代表出席法院會議並於會上投票的計劃股東所持計劃股份價值不少於75%；
- (b) 計劃於法院會議上獲無利害關係計劃股東批准(以投票表決方式)，而該等無利害關係計劃股東持有親身或委派代表於法院會議上投票的無利害關係計劃股東所持計劃股份所附票數至少75%，且親身或委派代表出席法院會議並於

會上投票的無利害關係計劃股東於法院會議上投票反對批准計劃的決議案的票數不超過無利害關係計劃股東所持全部計劃股份所附票數的10%；

- (c) (i) 親身或委派代表出席股東特別大會並於會上投票的股東以至少75%的多數票通過一項特別決議案，以批准藉註銷及剔除計劃股份削減 貴公司已發行股本並使其生效及(ii)於上述削減 貴公司股本後，親身或委派代表出席股東特別大會並於會上投票的股東以簡單大多數票通過一項普通決議案，以於緊隨其後將 貴公司已發行股本中的已發行股份數目增加至註銷及剔除計劃股份前的數目，並將因上述股本削減而在 貴公司賬冊中產生的進賬用於按面值繳足數目與因計劃而註銷及剔除的計劃股份數目相同的入賬列作繳足之新股份，以供配發及發行予要約人；
- (d) 大法院根據公司法第86(2A)條批准計劃(不論有否修訂)，並(倘必要)確認因註銷及剔除計劃股份導致 貴公司已發行股本的任何削減，以及向開曼群島公司註冊處處長遞交大法院就削減 貴公司已發行股本所發出命令的副本(及倘必要，其批准的會議記錄)以作登記；
- (e) 在必要情況下遵守公司法第15至17條項下有關削減計劃所涉及 貴公司已發行股本的程序規定及條件(如有)；及
- (f) 已取得(或(視情況而定)已完成)所有(i)就建議(1)按適用法律或(2) 貴公司任何牌照、許可或合約責任而言屬必要；及(ii)就 貴集團(整體而言)而言屬重大的批准，且直至及於生效日期在並無修改的情況下仍具有十足效力及有效。

就上文條件(b)而言及基於無利害關係計劃股東持有約6.73億股股份，倘無利害關係計劃股東所持有的約6,730萬股股份投票反對計劃，計劃將不會進行。

上文第(a)至(e)及(f)(i)(1)段所載條件不得豁免。要約人保留權利全面或部分豁免第(f)(i)(2)及(f)(ii)段的所有或任何條件。 貴公司無權豁免任何條件。

於最後實際可行日期，根據要約人及 貴公司所得資料，除第(a)至(e)段(包括首尾兩段)條件中所列批准外，要約人及 貴公司並不知悉上文第(f)段條件所載的任何其他批准，要約人及 貴公司亦不知悉有任何其他情況可能導致第(f)段的任何條件未獲達成。

於最後實際可行日期，概無上述主要條件已獲達成或豁免(如適用)。有關詳情及條文的全文狀況，請參閱計劃文件所載說明備忘錄「5.建議及計劃之條件」一節。

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

目前預期計劃將於二零二六年第一季度完成，而註銷價將於二零二六年三月三十一日或之前支付予計劃股東。有關建議的未來時間表的進一步詳情，請參閱計劃文件所載「預期時間表」一節。

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

倘計劃不獲批准或建議失效，要約人或與其一致行動的任何人士(或在其後與上述任何人士一致行動之任何人士)於建議期間均不得於計劃不獲批准或建議失效當日起計12個月內宣佈就 貴公司作出要約或可能作出要約，惟獲執行人員同意者除外。

務請無利害關係計劃股東注意，建議及計劃須待條件獲達成或豁免(如適用)後方可實施，因此建議未必一定實施，而計劃未必一定生效。因此，無利害關係計劃股東在買賣 貴公司證券時務請審慎行事。有關人士如對其應採取的行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

經考慮的主要因素及理由

1. 貴集團的背景及主要業務

鍛聯控股有限公司為一間投資控股公司。 貴集團主要從事(i)以「美聯工商舖」品牌提供工商物業及商舖物業代理服務；(ii)投資非住宅物業；及(iii)以「駿聯信貸」品牌

於香港開展借貸業務。股份於聯交所主板上市。於最後實際可行日期， 貴公司市值約為港幣216.6百萬元。

物業代理業務分部一直為 貴集團佔比最大的收益來源。於二零二三年及二零二四年，提供物業代理服務所產生的物業代理費用分別約為港幣338.5百萬元及港幣301.5百萬元，佔 貴集團總收益約85.3%及84.5%。就按物業類型劃分的物業代理費用而言，商舖及商業物業於二零二三年及二零二四年合計佔有關費用收入70%以上。

於物業投資分部下， 貴集團持有一組非住宅物業，主要為香港的工商單位、服務式住宅及商舖，以賺取租金收入。於二零二三年及二零二四年， 貴集團投資組合的出租率保持高企，而 貴集團的服務式住宅(即皇子薈)錄得高出租率及租金收入輕微升幅。因此，其於過去兩年為 貴集團帶來穩定的租金收入，金額分別約為港幣27.5百萬元及港幣28.4百萬元。雖然近期收益貢獻僅佔 貴集團總收益不足10%，但於二零二五年六月三十日， 貴集團投資物業佔其資產總值約58.8%。

借貸業務分部乃透過 貴集團之全資附屬公司駿聯信貸有限公司經營，該公司為放債人條例下的持牌放債人。 貴集團絕大部分貸款為向香港客戶授出的物業按揭貸款，以位於香港的物業作抵押品。該業務於二零二三年及二零二四年分別為 貴集團帶來利息收入約港幣31.1百萬元及港幣27.0百萬元。雖然近期收益貢獻僅佔 貴集團總收益不足10%，但借貸業務仍佔 貴集團分部業績中的大部分。

有關 貴集團經營表現及財務狀況的進一步分析載於下文「3. 貴集團的財務資料及前景」一節。

2. 實施建議之理由及裨益

計劃文件所載說明備忘錄中「4. 實施建議之理由及裨益」一節載明，建議旨在提供具吸引力的機會，讓計劃股東能夠在充滿不確定性的時期，有把握地退出其全部投資並立即套現。要約人認為，非住宅物業分部正處於充滿挑戰及調整的時期，並注意到信貸環境對該分部已日趨謹慎，從多家銀行就與 貴集團經營主要業務所在的香港商業物業領域有關的貸款增加信貸相關撥備可見一斑。

吾等從 貴公司二零二五年中期業績報告中注意到，雖然 貴集團於二零二五年上半年錄得收益增加約19.4%至約港幣240.5百萬元，主要受惠於工業物業交易的代理費增加，但同期仍錄得 貴公司權益持有人應佔期內淨虧損約港幣33.3百萬元，主要由於 貴集團投資物業非現金公平值虧損所致，反映香港非住宅物業市場市況嚴峻。有關吾等對 貴集團歷史財務資料及前景的進一步分析，請參閱下文「3. 貴集團的財務資料及前景」一節。

註銷價較股份於直至該公告日期刊發前最後90日內不同期間的平均收市價的溢價範圍介乎約71.28%至80.22%。誠如說明備忘錄「4. 實施建議之理由及裨益」一節所披露，要約人意識到與可供交易的股份總數(即除要約人所持股份外的已發行股份總數)相比，股份的流通量相對較低。要約人認為，倘建議獲實施，將為計劃股東提供機會，以可觀的市場溢價收回其在 貴公司的全部投資，使彼等能夠將資金重新分配至其他投資機會。有關股份歷史價格表現、股份的交易流通量及建議項下所提供之溢價水平與香港其他私有化建議的比較的進一步分析分別載於下文「4(a)股份的歷史價格表現」、「4(b) 股份的交易流通量」及「4(g)私有化先例」各節。

誠如計劃文件所載說明備忘錄中「9. 要約人有關 貴集團的意向」一節所載，於最後實際可行日期，要約人有意讓 貴集團繼續從事其現有業務，且要約人無意於計劃生效後，對 貴集團現有業務作出任何重大變動及／或對 貴集團資產進行重大出售或重新調配，亦無意因建議實施而對 貴集團僱員的持續僱用狀況作出任何重大變動，惟 貴集團在日常業務過程中不時實施的任何變動除外。說明備忘錄亦載明， 貴集團將持續與其客戶及業務夥伴合作，在現有及未來業務中設法克服商業挑戰。

股東務請注意，要約人將不會上調註銷價，且並無保留有關權利。由於要約人對 貴公司擁有法定控制權，於最後實際可行日期持有已發行股份約62.74%，故吾等認為，實際上其他第三方不大可能就全部股份作出相若或更佳要約，且任何該等要約在未經要約人批准下將不會成功。

3. 貴集團的財務資料及前景

(i) 經營表現

下表載列 貴集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二四年及二零二五年六月三十日止六個月的綜合收益表概要，乃摘錄自 貴公司年報及中期業績報告並加以概括。 貴集團之進一步詳情及其他財務資料載於計劃文件附錄一。

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零二五年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)	二零二四年 (經審核)	二零二三年 (經審核)	二零二二年 (經審核)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收益	240,538	201,530	356,856	397,073	450,083
投資物業之公平值虧損	(47,200)	(3,400)	(53,900)	(26,700)	(11,301)
其他收入／(虧損)淨額	166	285	12,003	7,342	2,798
經營費用	(208,703)	(159,245)	(293,637)	(315,819)	(395,886)
商舖物業經營租賃費用	-	(390)	(550)	(163)	-
使用權資產以及物業及設備折舊	(8,759)	(11,316)	(21,644)	(29,245)	(31,516)
金融資產減值虧損淨額	(1,078)	(7,676)	(6,461)	(10,362)	(6,237)
經營(虧損)／溢利	(25,036)	19,788	(7,333)	22,126	7,941
融資成本，淨額	(6,264)	(8,814)	(16,029)	(16,180)	(10,185)
除所得稅前(虧損)／溢利	(31,300)	10,974	(23,362)	5,946	(2,244)
期／年內(虧損)／溢利	(33,803)	9,291	(26,641)	(1,695)	(3,652)
貴公司權益持有人應佔期／年內 (虧損)／溢利	(33,343)	9,504	(26,043)	(733)	(3,689)
每股(虧損)／盈利－ 基本及攤薄(港仙)	(1.847)	0.526	(1.443)	(0.041)	(0.204)

於回顧期間，儘管 貴集團的物業投資及借貸業務分部保持穩定，惟由於本地消費疲弱、經濟復甦不及預期、旅客消費下跌、高息環境及投資氣氛欠佳，令整體市況低迷，再加上其他因素，對 貴集團的物業代理業務分部產生不利影

響。該等負面因素對香港非住宅物業市場活動及價格造成下行壓力，因此， 貴集團的物業代理業務分部近期的貢獻已大幅下降。加上 貴集團近期錄得投資物業之公平值虧損， 貴集團於二零二二年、二零二三年及二零二四年各年以及二零二五年上半年均產生淨虧損。進一步詳情於本節其餘段落論述。

收益

貴集團收益由二零二二年約港幣450.1百萬元減少約11.8%至二零二三年約港幣397.1百萬元，並進一步減少約10.1%至二零二四年約港幣356.9百萬元。該等減幅乃主要由於物業代理費用持續減少，由二零二二年約港幣389.1百萬元減少至二零二三年約港幣338.5百萬元及減少至二零二四年約港幣301.5百萬元，乃因商舖、寫字樓及工廈單位成交量下降所致。根據美聯集團(定義見下文)網站所刊登的香港交易統計數據，商舖、寫字樓及工廈單位成交量近年持續下跌，由二零二二年約4,500個單位下降至二零二三年約3,900個單位，並進一步降至二零二四年約3,500個單位。 貴集團來自物業代理業務的收益減少部分被來自 貴集團物業投資及借貸業務的穩定收入所抵銷。

於二零二五年上半年， 貴集團錄得收益約港幣240.5百萬元，較二零二四年上半年增加約19.4%。該增幅主要受惠於 貴集團物業代理業務分部有所改善，而有關改善情況乃受到非住宅市場交投上升及 貴集團與美聯集團有限公司(「美聯」，一間於聯交所上市(股份代號：1200.HK)並由黃建業先生控制的公司，連同其附屬公司，統稱「**美聯集團**」)成員公司之間的一系列業務提升計劃所帶動。於同期，來自 貴集團物業投資及借貸業務的收益繼續保持穩定。

投資物業之公平值虧損

貴集團的投資物業由獨立合資格專業估值師於各報告期間／年度結束時進行估值，而相關公平值收益／虧損於 貴集團在回顧期間的財務業績中確認。 貴集團於二零二二年、二零二三年及二零二四年各年以及二零二五年上半年錄得投資物業之公平值虧損，主要由於(其中包括)香港非住宅物業市況持續嚴峻及高息環境所致。

隨著市場於二零二四年低迷過後，不同物業類型(包括商舖、寫字樓及工業單位)於二零二五年上半年的成交量錄得同比上升。儘管成交量上升，惟地緣政治局勢不明朗引發市場憂慮，並擾亂業務擴張計劃，對寫字樓市場造成衝擊，而零售市場繼續承受本港消費者跨境消費的影響。因此， 貴集團於二零二五年上半年進一步確認投資物業之公平值虧損約港幣47.2百萬元。

其他收入／(虧損)淨額

於二零二四年， 貴集團其他收入／(虧損)淨額約港幣12.0百萬元主要與一宗訴訟索償之補償收益約港幣11.4百萬元有關，而於二零二三年，約港幣7.3百萬元主要與出售一間附屬公司之溢利有關，該附屬公司繼而持有一個位於香港的商舖單位。

經營費用

經營費用主要包括(i)員工成本(包括董事薪酬)，(ii)支付予物業顧問、合作地產代理及物業買家之佣金及回贈及(iii)廣告及宣傳開支。經營費用於回顧期間整體呈下降趨勢。

貴公司權益持有人應佔期／年內虧損

如上文所闡述， 貴公司權益持有人應佔期／年內虧損顯著受到 貴集團投資物業之公平值虧損的影響。於二零二二年、二零二三年及二零二四年，應佔虧損分別約為港幣3.7百萬元、港幣0.7百萬元及港幣26.0百萬元，而於二零二五年上半年約為港幣33.3百萬元。對比過往年度同期，二零二四年及二零二五年上半年虧損擴大，乃主要由於 貴集團投資物業之重估虧損所致。

於二零二五年十二月三十日， 貴公司刊發盈利警告聲明(「盈利警告聲明」)，當中載列(其中包括)(i) 貴集團預期於二零二五年錄得財務業績惡化，對比二零二四年錄得權益持有人應佔綜合淨虧損約港幣26百萬元，主要由於截至二零二五年十一月三十日止十一個月的投資物業之公平值虧損約港幣117百萬元，及(ii) 貴集團反而於同期自物業代理業務、借貸業務及物業投資業務錄得經營溢利(撇除投資物業之公平值虧損)。根據收購守則規則10，盈利警告聲明構成盈利預測，且吾等及 貴公司核數師已根據收購守則規則10作出報告，相關報告分別載於計劃文件附錄五及附錄四。

如上所述， 貴集團業績受到其投資物業組合之公平值變動影響。就分析 貴集團於上個財政年度及最近十二個月(「最近十二個月」)的相關經營表現而言，吾等已作出調整，將投資物業之公平值虧損從 貴集團二零二四年及截至二零二五年六月三十日止最近十二個月的淨虧損中剔除，如下所示：

	截至 二零二五年 六月三十日止 最近十二個月	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度
	港幣千元	港幣千元
貴公司權益持有人應佔期內呈報虧損 (附註1)	(68,890)	(26,043)
加回：已呈報投資物業之公平值虧損 (附註2)	97,700	53,900
 貴公司權益持有人應佔期內 經調整溢利(「經調整溢利」)	28,810	27,857
每股經調整盈利(附註3)	0.0160	0.0154

附註：

1. 指綜合呈報最近十二個月數字，乃基於摘錄自 貴公司二零二四年年報及／或二零二五年中期業績報告的已刊發財務資料計算
2. 上述調整並無計及對稅項或非控股權益的任何影響
3. 基於於最後實際可行日期的1,805,282,608股已發行股份計算

根據上述計算，於截至二零二四年十二月三十一日止年度及截至二零二五年六月三十日止最近十二個月，每股經調整盈利(不包括已呈報投資物業之公平值虧損的影響)分別約為每股港幣0.0154元及港幣0.0160元。按此基準，註銷價每股計劃股份港幣0.133元相對於 貴集團二零二四年的經調整溢利之經調整市盈率(「市盈率」)約為8.62倍，或相對於 貴集團截至二零二五年六月三十日止最近十二個月的經調整溢利之經調整市盈率約為8.33倍。

股息

於回顧期間，概無向股東宣派及派付任何股息。誠如董事會函件所載，於最後實際可行日期，(i) 貴公司並無宣佈或宣派任何尚未支付之股息、分派或其他資本收益；及(ii) 貴公司無意於生效日期或之前或計劃不獲批准或建議失效日期(視情況而定)或之前宣佈、宣派或派付任何股息、分派或其他資本收益。

(ii) 財務狀況

下表載列 貴集團於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年六月三十日的綜合財務狀況表概要，乃摘錄自 貴公司的年報及中期業績報告並加以概括。 貴集團之進一步詳情及其他財務資料載於計劃文件附錄一。

	於六月三十日		於十二月三十一日	
	二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (經審核) 港幣千元	二零二三年 (經審核) 港幣千元	二零二二年 (經審核) 港幣千元
資產				
物業及設備	10,382	6,561	6,938	8,278
投資物業	905,700	952,900	1,006,800	1,060,500
應收賬款及其他應收款	173,158	114,187	89,638	125,250
應收貸款	214,367	251,064	333,710	362,370
現金及現金等價物	209,947	285,998	219,181	212,785
其他資產	25,668	25,058	35,172	51,341
總資產	1,539,222	1,635,768	1,691,439	1,820,524
負債				
銀行貸款	234,541	373,044	384,225	449,951
應付賬款及其他應付款	194,365	122,156	125,581	165,332
其他負債	32,811	29,260	42,160	64,115
總負債	461,717	524,460	551,966	679,398
貴公司權益				
持有人應佔權益	1,074,320	1,108,593	1,133,445	1,134,136
每股資產淨值(附註)	港幣0.595元	港幣0.614元	港幣0.628元	港幣0.628元

附註：每股資產淨值乃按 貴公司權益持有人應佔權益除以各期間／年度結束時的已發行股份數目計算

物業權益

於二零二五年六月三十日， 貴集團投資物業約為港幣905.7百萬元，佔其總資產約58.8%。有關投資物業主要包括皇子薈(服務式住宅)、羅氏美光發展大廈、駿生商業中心及福源廣場的若干寫字樓及工廈單位以及分佈於香港各區的多間商舖。誠如物業估值報告所載及下文「4(e)物業估值及經調整資產淨值」一節所進一步論述，於二零二五年十一月三十日，上述投資物業的公平值合計為港幣835.6百萬元。經管理層確認， 貴集團無意出售其投資物業，故該等物業持作收取長期租金收入。

應收貸款

於二零二五年六月三十日，應收貸款(主要來自 貴集團借貸業務)約為港幣214.4百萬元。未償還應收貸款有32宗，當中涉及不同借款人，所有未償還應收貸款均以住宅及／或非住宅物業的第一按揭作抵押，平均貸款價值比約48%。於同日，來自五大借款人的應收貸款金額合計約為港幣119.6百萬元，約佔總額的56%。

根據 貴公司的年報及中期業績報告，信用風險評估基於借款人的財務實力及還款能力、所提供的抵押品、當前市場及競爭情況以及利率環境。 貴集團提供的貸款須由借貸委員會個別處理批准，該委員會由具備房地產和融資領域專業知識的高層管理人員組成。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，已撥備之貸款減值虧損為港幣1.6百萬元，於二零二五年上半年並無計提貸款減值虧損。

現金結餘及銀行貸款

於二零二五年六月三十日， 貴集團現金及現金等價物約為港幣209.9百萬元。於同日， 貴集團銀行貸款約為港幣234.5百萬元，由 貴集團所持有之若干投資物業及 貴公司作出之公司擔保作抵押。上述銀行貸款結餘約港幣15.0百萬元(或佔總額約6.4%)須於一年內償還，及約港幣219.5百萬元須於一年後償還。基於上述現金及貸款狀況，於二零二五年六月三十日， 貴集團債務淨額約為港幣24.6百萬元。

於二零二五年六月三十日， 貴集團之資產負債比率(按 貴集團之銀行貸款總額相對 貴集團之權益總額計算) 約為21.8%。

誠如計劃文件附錄一「3.債務聲明」一節所載，於二零二五年十一月三十日， 貴集團銀行貸款保持穩定，約為港幣227.7百萬元。

貴公司權益持有人應佔權益及每股資產淨值

於二零二五年六月三十日， 貴公司權益持有人應佔權益約為港幣1,074.3百萬元，相當於每股資產淨值約港幣0.595元。基於上文所述，註銷價每股計劃股份港幣0.133元代表上述每股資產淨值折讓約77.65%，或約為0.22倍的市賬率(「市賬率」)。

有關經調整資產淨值及其於吾等評估註銷價時所作用途的進一步資料，亦請參閱下文「4(e)物業估值及經調整資產淨值」一節。

(iii) 前景

總而言之， 貴集團的主要業務與香港非住宅物業市場、範圍更廣的宏觀經濟環境及利率環境密切相關。吾等已在參考香港政府差餉物業估價署最新發佈的物業季度市場統計數據後，評估香港非住宅物業市場的現行狀況，概述如下：

年／季度	私人寫字樓		私人零售業樓宇		私人分層工廠大廈	
	租金指數 (整體)	價格指數 (整體)	租金指數	價格指數	租金指數	價格指數
二零二三年第一季度	227	474	168	488	215	860
二零二三年第二季度	228	474	170	499	218	862
二零二三年第三季度	229	463	173	493	221	842
二零二三年第四季度	228	442	173	473	221	805
二零二四年第一季度	225	422	169	458	218	761
二零二四年第二季度	221	386	166	435	216	738
二零二四年第三季度	218	365	164	408	216	698
二零二四年第四季度	216	342	161	390	213	675
二零二五年第一季度	214	326	158	381	211	667
二零二五年第二季度	212	314	157	365	211	635
二零二五年第三季度	209	303	157	351	207	606

附註：指數重訂基數至一九九九年的水平

從上表可見，香港私人寫字樓、零售業樓宇及分層工廠大廈的價格及租金自二零二三年中至二零二五年第三季度持續呈下降趨勢。尤其是，自二零二三年初以來，私人寫字樓、零售業樓宇及分層工廠大廈的價格指數分別下跌約36.1%、28.1%及29.5%，凸顯非住宅物業價值持續調整。吾等從 貴公司二零二五年中期業績報告的評論中注意到，市場上呈現若干改善跡象，例如商舖、寫字樓及工廈單位於二零二五年上半年的成交量均有所增長，惟全面復甦仍需若干時日，且持續受到本港居民跨境消費、網上購物結構性增長，以及香港商用房地產供應過剩等因素影響。

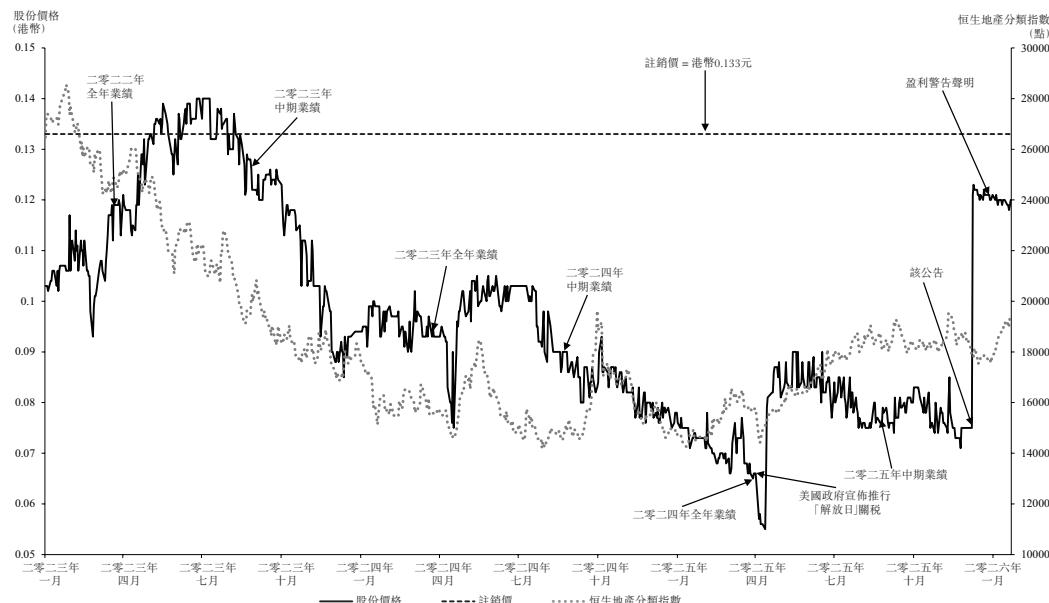
從宏觀經濟環境的角度來看，香港經濟近年持續復甦，在出口持續激增及內需穩步擴張等因素帶動下，二零二三年及二零二四年實質本地生產總值（「本地生產總值」）分別增長約3.2%及2.5%，並於二零二五年首三季度進一步按年擴大約3.0%至3.8%。香港政府近期將二零二五年本地生產總值增長預測修訂至約3.2%。此外，在高息環境自二零二二年底以來持續後，由於香港實行聯繫匯率制度，故美國（「美國」）聯邦基金目標利率與香港基準利率同步趨跌。上述因素或可加以轉化，令市場氣氛改善及融資成本下降，預期將有助非住宅物業市場活動及借貸市場，且 貴集團主要業務或可從中受惠。

儘管 貴集團的物業代理及借貸業務在上文所討論因素支持下可能保持穩定，但 貴集團投資物業的公平值傾向持續受壓，此可憑二零二五年首十一個月投資物業之公平值虧損約港幣117百萬元而得以印證。基於上述因素，吾等認為 貴集團未來經營表現預期將持續好壞參半，並受香港經濟增長及非住宅物業市場表現等多種不確定因素的影響。

4. 評估註銷價

(a) 股份的歷史價格表現

以下載列股份於二零二三年一月至最後實際可行日期止期間（「回顧期間」）於聯交所所報的每日收市價變動，及股份歷史價格表現與(a)註銷價每股計劃股份港幣0.133元及(b)恒生地產分類指數於回顧期間的變動的比較：



資料來源：彭博

附註：股份已於二零二五年十二月三日下午一時正起短暫停牌，以待發佈該公告，其後於二零二五年十二月十日上午九時正恢復買賣

如上圖所示，除二零二三年中合共約45個交易日外，股份於回顧期間的成交價一直維持於或低於註銷價港幣0.133元。

於二零二三年，股份價格於港幣0.085元至港幣0.140元之間波動。於二零二三年六月下旬至七月上旬觸及港幣0.140元的高位後，股份價格於近兩年期間呈現整體下行趨勢，並於二零二五年四月觸及低位。

股份價格於二零二五年四月十四日跌至港幣0.055元的最低位後，隨著美國政府宣佈推行「解放日」關稅以緩解市場焦慮而見底回升。股份價格於二零二五年第二季度總體呈上升趨勢，而成交於二零二五年七月至十一月期間在港幣0.071元至港幣0.085元的範圍內相對靠穩。股份於二零二五年十二月三日中午因發佈該公告而停牌，收市價為港幣0.075元。

該公告(包括每股港幣0.133元的註銷價)於二零二五年十二月九日(交易時段後)發佈。該公告發佈後股份價格飆升約61.3%，於二零二五年十二月十日的收市價為港幣0.121元。此後，股份價格基本維持在或高於港幣0.120元。於最後實際可行日期，股份價格收報港幣0.120元，較註銷價折讓約9.77%。

鑑於吾等認為股份價格目前受建議條款影響，倘建議未能通過，則在其他條件不變的情況下，股份價格可能回落至刊發該公告前的當時水平。

(b) 股份的交易流通量

下表載列股份於回顧期間的每月總成交量，以及該等每月總成交量佔 貴公司已發行股份總數及公眾持股份量的百分比：

	每月總成交量	每月總成交量 佔已發行股份 總數的百分比 (附註2)	每月總成交量 佔公眾持股份 量的百分比 (附註3)
二零二三年			
一月	8,074,851	0.4%	1.0%
二月	8,701,473	0.5%	1.1%
三月	13,397,533	0.7%	1.7%
四月	15,767,906	0.9%	2.0%
五月	20,692,640	1.1%	2.7%
六月	30,117,119	1.7%	4.0%
七月	3,790,949	0.2%	0.5%
八月	5,691,891	0.3%	0.8%
九月	4,807,151	0.3%	0.6%
十月	2,499,391	0.1%	0.3%
十一月	4,544,176	0.3%	0.6%
十二月	2,572,978	0.1%	0.3%
二零二四年			
一月	5,925,641	0.3%	0.8%
二月	14,264,904	0.8%	1.9%
三月	5,104,475	0.3%	0.7%
四月	19,892,855	1.1%	2.7%
五月	35,517,634	2.0%	5.1%
六月	4,114,550	0.2%	0.6%
七月	3,048,200	0.2%	0.4%
八月	3,247,000	0.2%	0.5%
九月	6,773,051	0.4%	1.0%
十月	9,559,949	0.5%	1.4%
十一月	6,000,113	0.3%	0.9%
十二月	10,141,551	0.6%	1.5%

	股份的 每月總成交量	每月總成交量 佔已發行股份 總數的百分比 (附註2)	每月總成交量 佔公眾持股量 的百分比 (附註3)
二零二五年			
一月	3,178,108	0.2%	0.5%
二月	5,405,393	0.3%	0.8%
三月	11,133,768	0.6%	1.6%
四月	21,008,251	1.2%	3.1%
五月	7,404,314	0.4%	1.1%
六月	3,088,397	0.2%	0.5%
七月	12,940,778	0.7%	1.9%
八月	8,376,841	0.5%	1.2%
九月	9,266,877	0.5%	1.4%
十月	7,184,641	0.4%	1.1%
十一月	3,079,720	0.2%	0.5%
十二月	72,336,414	4.0%	10.8%
二零二六年			
於一月一日至最後 實際可行日期	15,453,471	0.9%	2.3%

附註：

- (1) 資料來源：聯交所及 貴公司
- (2) 按已發行股份總數的每月總成交量除以於每月月底或最後實際可行日期(如適用)的已發行股份計算
- (3) 按已發行股份總數的每月總成交量除以於每月月底或最後實際可行日期(如適用)的 貴公司公眾持股量計算

如上表所示，除該公告刊發後二零二五年十二月的每月成交量相對較高外，於二零二三年至二零二五年股份的每月成交量約佔已發行股份總數的0.1%至2.0%，相當於 貴公司公眾持股量約0.3%至5.1%。考慮到成交量的幣值，吾等認為於回顧期間股份交易並不活躍。倘無利害關係計劃股東欲於聯交所出售大量股份，彼等可能無法在市場價格免受下行壓力的情況下出售股份。因此，建議為無利害關係計劃股東提供一個以固定現金價格(即每股計劃股份港幣0.133元的註銷價)退出的機會，而有關價格亦為該公告前的股份平均收市價的溢價，詳情將於以下一節進一步討論。

於下文「4(c)價值比較」分節中，將註銷價於最後完整交易日(包括當日)前最多90個交易日內各期間股份(平均)收市價進行比較，並注意到由此產生的一系列溢價。註銷價相對於股份歷史價格所代表的該等溢價，將於下文「4(g)私有化先例」分節中與類似私有化先例一併進行分析。吾等注意到，於最後完整交易日之前及包括當日(即自二零二五年七月二十五日至二零二五年十二月二日，「**90個交易日期間**」)，有81個交易日有交易活動，及有9個交易日並無交易活動。儘管吾等認為，股份交易並不活躍，誠如上文所分析，經考慮(i)於90個交易日期間，絕大多數交易日(即90%)均有交易活動，股份於聯交所由自願買方及賣方雙方進行交易，及(ii)根據上文「4(a)股份的歷史價格表現」分節所示股價圖表，吾等並未發現90個交易日期間股份收市價存在任何異常波動，吾等認為，於考慮建議相對於類似私有化先例的優劣時，將註銷價與股份歷史價格進行比較對無利害關係股東而言屬有意義的分析。

(c) 價值比較

註銷價每股計劃股份港幣0.133元較：

- (a) 股份於二零二五年十二月二日(即最後完整交易日)在聯交所所報收市價每股港幣0.075元溢價約77.33%；
- (b) 股份於截至最後完整交易日(包括該日)止5個交易日在聯交所所報每股平均收市價約港幣0.074元溢價約79.25%；
- (c) 股份於截至最後完整交易日(包括該日)止10個交易日在聯交所所報每股平均收市價約港幣0.074元溢價約80.22%；
- (d) 股份於截至最後完整交易日(包括該日)止30個交易日在聯交所所報每股平均收市價約港幣0.076元溢價約75.23%；

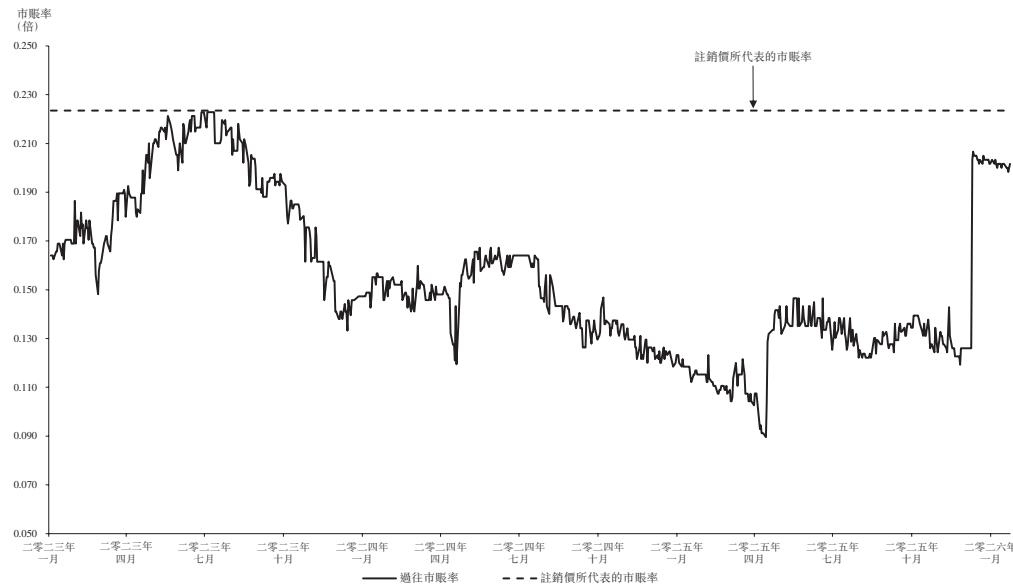
- (e) 股份於截至最後完整交易日(包括該日)止60個交易日在聯交所所報每股平均收市價約港幣0.078元溢價約71.28%；
- (f) 股份於截至最後完整交易日(包括該日)止90個交易日在聯交所所報每股平均收市價約港幣0.077元溢價約71.86%；
- (g) 誠如上文「3(ii) 貴集團的財務資料及前景－財務狀況」一節所載，於二零二五年六月三十日 貴公司權益持有人應佔每股未經審核綜合資產淨值約港幣0.595元折讓約77.65%；及
- (h) 誠如下文「4(e)物業估值及經調整資產淨值」分節所進一步闡述，股東應佔每股經調整資產淨值約港幣0.556元折讓約76.08%，乃經計及 貴集團於二零二五年十一月三十日的物業權益估值後基於經調整資產淨值約港幣1,004.5百萬元計算得出。

每股計劃股份的註銷價為港幣0.133元，較股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股港幣0.120元溢價約10.83%。誠如上文所述，吾等認為於刊發該公告後股份的市場價格已受註銷價所影響。

綜上所述，每股計劃股份的註銷價較截至刊發該公告前最後90個交易日中不同時段的平均收市價溢價約71.28%至80.22%。註銷價較 貴公司於二零二五年六月三十日的每股資產淨值及每股經調整資產淨值分別折讓約77.65%或76.08%。

(d) 股份市場價格較每股資產淨值的過往折讓

誠如上文所述，每股計劃股份的註銷價港幣0.133元較 貴公司於二零二五年六月三十日的每股資產淨值折讓約77.65%。儘管如此，吾等注意到於回顧期間，股份過往成交價一直顯著低於其資產淨值。吾等已將註銷價所代表的約0.2235倍($1 - 77.65\%$)市賬率與 貴公司於回顧期間市賬率變動進行比較如下：



附註：

- (1) 過往市賬率乃根據相關日子的每股收市價及截至上一年／期末 貴公司權益股東應佔每股當時綜合資產淨值計算得出
- (2) 相關日子的每股收市價的資料源自彭博

誠如上表所示，於刊發該公告前的回顧期間， 貴公司的過往市賬率介乎約0.0896倍至0.2228倍(或較資產淨值折讓約77.72%至91.04%)，低於該期間整段時間內 貴公司以註銷價代表的市賬率(約0.2235倍)。尤其是，於最後完整交易日，股份收市價為港幣0.075元，對應市賬率約為0.1261倍(或較資產淨值折讓約87.39%)，約為 貴集團每股資產淨值的八分之一。誠如上文所述，市場價格較 貴集團資產淨值大幅折讓可能部分由於例如 貴集團持續錄得淨虧損及／或股份的交易流通量偏低。近期市賬率上升主要由於刊發該公告後股份價格上升所致。

(e) 物業估值及經調整資產淨值**物業估值**

於評估建議時，吾等已根據 貴公司二零二五年中期業績報告及有關 貴集團物業權益最新估值所產生之重估虧蝕之調整，審閱經調整資產淨值。

貴公司委聘物業估值師對 貴集團物業權益進行評估以得出評估值，該等權益均指 貴集團的投資物業，且均為已落成物業。物業估值師所評估物業於二零二五年十一月三十日的總值為港幣835.6百萬元。估值詳情載於計劃文件附錄二的物業估值報告。該估值乃遵照(其中包括)上市規則第5章、收購守則規則11及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則所載規定而編製。

貴集團物業權益在現況下之市值可分析如下：

	於二零二五年 十一月三十日 在現況下之市值 (港幣千元)
服務式住宅	322,000
工業及辦公室物業	300,700
商舖	206,100
停車場	6,800
	<hr/>
	835,600

根據上表， 貴集團位於北角的服務式住宅－皇子薈，為 貴集團於二零二五年十一月三十日的投資組合中規模最大的投資物業(按市值計算)。 貴集團亦擁有分佈於香港不同地點的若干工業及辦公室物業、商舖，以及數量較少的停車位。

吾等已審閱物業估值報告，並與物業估值師就其評估 貴集團物業權益的方法以及所採用基準及假設以及於得出 貴集團物業權益估值所作調整進行討論。物業估值師於得出估值結果時主要採用直接比較法，並於必要時採用收益資本化法進行交叉對照。據物業估值師告知，直接比較法及收益資本化法均為香港評估非住宅物業價值的常用估值方法。根據直接比較法，物業估值師將待估值物業直接與近期完成法定所有權轉讓的其他可資比較物業進行比較，並針對或會影響待估值物業可能達致的成交價格的定性及定量差異採用適當調整。根據收益資本化法，物業估值師採用適當資本化比率將潛在淨收益資本化，從而得出標的物業價值，而該資本化比率源自銷售交易分析及物業估值師對當前投資者需求或預期的解讀，所採用的市場租金則參考可資比較物業的租賃情況。

物業估值師亦評估 貴集團於二零二四年十二月三十一日及二零二五年六月三十日的投資物業。就此而言，物業估值師確認物業估值報告始終採用各物業於過往估值中沿用的相同估值方法。吾等認同物業估值師將直接比較法作為主要估值方法加以採用，乃由於物業估值師已為根據直接比較法評估的每項物業獲取充分可資比較銷售交易及信息。

貴集團物業權益於二零二五年十一月三十日的市值為港幣835.6百萬元，較於二零二五年六月三十日的市值約港幣905.7百萬元下降約7.7%。據物業估值師告知，二零二五年商業房地產市場(包括寫字樓及零售業樓宇)仍充滿挑戰，且鑑於部分金融機構正通過出售抵押物業積極降低不良商業房地產貸款相關風險敞口，導致潛在買家難以向金融機構取得融資，進一步壓抑市場表現。

有關估值主要用作得出下文所示經調整資產淨值之基準，而該淨值乃評估註銷價之主要因素之一。就此而言，吾等已與物業估值師討論物業估值，包括所採用基準及假設之具體內容(包括鄰近地區之可資比較交易)及物業估值師之盡職審查工作。吾等亦已審閱 貴公司與物業估值師之間訂立的委聘函、物業估值報告及物業估值師的相關估值工作底稿，並會見物業估值師的相關員工。吾等信納 貴公司與物業估值師之間訂立的委聘條款切合物業估值師所需發表的意見。吾等了解到，物業估值師具備執行物業估值所需的相關專業資格認證，且物業估值報告簽署人在香港及中國擁有超過30年物業估值經驗，並在亞太地區擁有相關從業經驗。吾等注意到物業估值師通過實地勘察、進行查詢及自主調研等方式得出 貴集團物業權益的估值結果。

經調整資產淨值

吾等已根據 貴集團於二零二五年六月三十日的未經審核綜合財務報表及下表所載調整對計劃文件附錄一中「5.物業權益及經調整資產淨值」一節所載 貴集團經調整資產淨值進行審閱，其中包括於二零二五年十一月三十日由物業估值產生的重估虧絀：

	港幣千元
於二零二五年六月三十日	
貴公司權益持有人應佔未經審核資產淨值	1,074,320
調整：	
-於二零二五年七月一日至二零二五年十一月三十日止期間投資物業的公平值調整(附註1)	(69,807)
經調整資產淨值	1,004,513
每股經調整資產淨值(附註2)	港幣0.556元
每股計劃股份的註銷價	港幣0.133元
-較經調整資產淨值折讓	76.08%

附註：

(1) 公平值調整乃根據(a) (i) 貴集團物業權益於二零二五年十一月三十日的總市值港幣835,600,000元與(ii) 貴集團於二零二五年六月三十日物業權益未經審核帳面值港幣905,700,000元的差額，及(b)與 貴集團若干投資物業非控股權益有關的調整約港幣293,000元計算

(2) 基於於二零二五年六月三十日已發行1,805,282,608股股份計算

每股計劃股份的註銷價港幣0.133元較每股經調整資產淨值折讓約76.08%，而較於二零二五年六月三十日每股未經審核資產淨值港幣0.595元折讓約77.65%。較每股經調整資產淨值折讓下降乃由於如上所述， 貴集團於二零二五年下半年的投資物業估值進一步惡化，導致 貴集團經調整資產淨值及由此產生的每股經調整資產淨值進一步減少。

(f) 同儕比較

貴集團主要從事物業代理服務、物業投資及提供借貸等業務，其中物業代理服務對 貴集團收益貢獻最大。雖然該等業務主要與香港非住宅物業市場有關，並在某程度上相互融合(例如， 貴集團借貸業務的客戶往往亦為物業代理業務的客戶)，但該等業務在 貴集團的財務報表中的反映方式卻有所不同。例如，於回顧期間，物業代理業務佔 貴集團收益逾80%，並僱用大量員工，但資產相對較少。另一方面，物業投資及借貸業務屬資產密集型業務，於二零二五年六月三十日， 貴集團的投資物業及應收貸款合共佔 貴集團總資產逾70%，但相較物業代理業務，其收益佔比僅屬小部分。 貴集團從事業務模式各異的不同業務，且任何已識別行業同儕未必以與 貴集團相若的比例從事上述業務，因此難以將 貴集團的估值倍數與同儕進行比較。

吾等已對聯交所主板上市且主要於香港從事物業代理業務及在最近財政年度至少50%收益來自該分部的公司進行研究。基於上述準則，吾等僅發現美聯亦於香港從事物業代理業務，但有別於 貴集團主要業務在於非住宅物業市場，美聯則專注於住宅物業。吾等分析了兩個常用的估值基準：市賬率及市盈率。就盈利而言，美聯於最後實際可行日期基於其二零二四年經調整利潤(即剔除投資物業之公平值虧損，且未計入任何稅項或非控股權益影響)計算的市盈率約為5.14倍，或基於截至二零二五年六月三十日止最近十二個月期間的經調整利潤計算的市盈率約為5.54倍。該等市盈率低於 貴集團以註銷價所代表的市盈率(分別為約8.62倍及8.33倍，亦基於經調整利潤計算)。就淨資產而言，美聯於最後實際可行日期的市賬率約為1.46倍，較 貴公司以註銷價代表的市賬率約0.22倍為高。市盈率與市賬率分析結果的差異部分可能由於兩家公司資產負債表結構的差異。 貴集團總

資產主要由非流動且屬資本性質的投資物業構成，而美聯總資產主要由屬營運資金項目的應收賬款及其他應收款構成，且美聯並未持有重大投資物業權益。

誠如上文所述， 貴集團總資產中絕大部分(即超過50%)為其投資物業權益。作為以上與美聯進行比較的替代方案，吾等亦對於聯交所主板上市，且(i)根據其最近期刊發全年財務報表，於香港持有佔其總資產逾50%之投資物業，且逾50%投資物業總收益來自香港，及(ii)於最後實際可行日期之市值介乎港幣1億元至港幣10億元之間的公司進行研究，已計及以註銷價代表的 貴公司市值。根據上述甄選準則，經吾等於彭博及聯交所網站進行研究後，已識別十間物業投資同儕(「物業投資同儕」)。吾等認為，根據上述甄選準則，物業投資同儕為一份詳盡清單。

根據其最近期刊發財務報表，所有物業投資同儕於最近一個財政年度及／或最近十二個月期間均錄得投資物業之公平值虧損。正如 貴公司與美聯進行的比較，吾等於分析物業投資同儕的盈利時已剔除投資物業之公平值虧損。下文列示物業投資同儕的市盈率及市賬率分析，並與以註銷價代表的市盈率及市賬率進行對比。尤其， 貴集團總資產中絕大部分為其投資物業權益，而 貴集團其他業務則屬輕資產(即物業代理業務)，或佔 貴集團總資產極小部分的相關資產(即借貸業務項下應收貸款)，故於下文的分析中，吾等更重視以資產為基礎的交易倍數，即市賬率。

物業投資同儕名稱(股份代號)	於最後實際 可行日期 之市值 (附註1)	市賬率 (附註2)	最近全年 市盈率 (附註2)	最近 十二個月 市盈率 (附註4)
	港幣百萬元	倍	倍	倍
	天德地產有限公司(266.HK)	964	0.25	2.23
安全貨倉有限公司(237.HK)	822	0.23	6.33	5.41
博富臨置業有限公司(225.HK)	652	0.15	13.60	13.60
建生國際集團有限公司(224.HK)	635	0.09	不適用	不適用
太興置業有限公司(277.HK)	444	0.17	12.09	11.89
亞證地產有限公司(271.HK)	221	0.13	不適用	不適用
永發置業有限公司(287.HK)	163	0.17	4.77	5.17
中昌國際控股集團有限公司(859.HK)	163	0.22	不適用	不適用
東方興業控股有限公司(430.HK)	161	0.11	34.34	25.99
鱷魚恤有限公司(122.HK)	153	0.11	不適用	不適用
所有物業投資同儕	最高 最低 平均值 中位數	0.25	34.34	25.99
物業投資同儕(不包括異常值公司)(就市盈率而言)		0.09	2.23	3.79
		0.16	12.23	10.98
		0.16	9.21	8.65
貴公司(以註銷價代表)		240	0.22	8.62
				8.33

資料來源：彭博及聯交所網站

附註：

- (1) 於最後實際可行日期之市值乃根據各公司於截至二零二五年十二月三十一日止月份的每月申報表所載的相關已發行股份數目(不包括庫存股份(如有))與各公司於最後實際可行日期在聯交所所報的相關每股收市價的乘積計算。就 貴公司而言，隱含市值乃根據於最後實際可行日期已發行之1,805,282,608股股份及每股計劃股份之註銷價港幣0.133元計算
- (2) 市賬率乃根據各公司各自的市值除以摘錄自其各自最近期刊發財務報表的股東應佔綜合資產淨值計算
- (3) 最近全年市盈率乃將其各自市值除以其各自股東應佔綜合純利(不包括任何投資物業之公平值收益／虧損，且未計及任何稅項或非控股權益影響)計算，乃摘錄自各公司最近期刊發全年財務報表)

(4) 最近十二個月市盈率乃按各自市值除以各自股東應佔綜合純利(不包括投資物業之公平值收益／虧損，且未計及任何稅項或非控股權益影響)計算，乃摘自各公司最近期刊發全年財務報表及半年度財務報表(如有)

(5) 受湊整差額所限

誠如上表所示，物業投資同儕的市盈率呈現顯著差異。其中，東方興業控股有限公司的最近全年市盈率及最近十二個月市盈率分別為約34.34倍及25.99倍，遠高於所有其他物業投資同儕，因此被視為異常值並排除在市盈率分析之外。在剔除該異常值公司後，以註銷價代表的市盈率約8.62倍(基於二零二四年經調整利潤)及8.33倍(基於截至二零二五年六月三十日止最近十二個月經調整利潤)均處於物業投資同儕市盈率區間約2.23倍至13.60倍之內，且高於物業投資同儕市盈率的平均值及中位數介乎約5.41倍至7.97倍。

誠如上文所述，於分析物業投資同儕時，吾等更重視市賬率。就資產淨值而言，以註銷價代表的市賬率約0.22倍亦處於物業投資同儕約0.09倍至0.25倍的範圍內，且高於物業投資同儕市賬率的平均值及中位數約0.16倍。

(g) 私有化先例

為進一步評估註銷價的公平性與及合理性，吾等已根據以下標準，將建議與自二零二一年一月起至緊接最後實際可行日期前當日已公佈及完成的聯交所主板上市公司私有化建議進行比較：(i)所涉及要約人連同其一致行動人合共持有受要約人30%或以上控股權益；及(ii)經調整資產淨值(經計及相關計劃文件所載物業估值報告)已予披露及香港物業價值根據其最近期刊發財務報表佔其總資產逾50%(「私有化先例」)。根據上述準則，吾等已識別四個私有化先例，而經吾等於聯交所網站進行研究後，吾等認為其為詳盡清單。

吾等認為，私有化先例的定價條款可反映香港資本市場投資者預期確保成功私有化相對於市場價格所需的溢價水平。儘管各公司的私有化架構、行業聚焦及規模存在差異，惟本分析仍就近期香港上市公司成功私有化的定價提供基準，亦為計劃股東評估建議所提供的溢價提供基準。因此，吾等認為私有化先例為註銷價的公平性及合理性的重要評估依據。

下表列示各私有化建議中註銷代價較(i)股份於相關最後完整交易日的收市價；(ii)股份於相關最後5個、10個、30個、60個及90個完整交易日的平均收市價；及(iii)每股經調整資產淨值溢價／(折讓)：

規則3.5公告日期	公司名稱(先前股份代號)	註銷代價					
		註銷代價較每股收市價／平均收市價溢價／(折讓)					
		於最後完整交易日 (附註1)	於最後5個完整交易日 (附註1)	於最後10個完整交易日 (附註1)	於最後30個完整交易日 (附註1)	於最後60個完整交易日 (附註1)	於最後90個完整交易日 (附註1)
							淨值折讓 (附註2)
二零二五年五月九日	晉安實業有限公司(2292.HK)(附註3)	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	36.13%	32.20% (49.28)%
二零二四年六月十九日	泛海酒店集團有限公司(292.HK) (「泛海」)(附註4)	52.78%	48.65%	41.03%	57.14%	71.88%	71.88% (98.32)%
二零二三年十月六日	松齡護老集團有限公司(1989.HK)	(1.11)%	0.68%	0.91%	1.48%	8.94%	22.42% (7.87)%
二零二二年八月五日	利福國際集團有限公司(1212.HK)	62.34%	75.93%	81.88%	70.13%	58.68%	48.10% (52.83)%
		最高	62.34%	75.93%	81.88%	70.13%	71.88% (7.87)%
		最低	(1.11)%	0.68%	0.91%	1.48%	8.94% 22.42% (98.32)%
		平均值	36.00%	38.82%	38.46%	39.69%	43.90% 43.65% (52.08)%
		中位數	41.39%	39.33%	35.52%	43.57%	47.41% 40.15% (51.06)%
二零二五年十二月九日	貴公司(以註銷價代表)	77.33%	79.25%	80.22%	75.23%	71.28%	71.86% (76.08)%

資料來源：彭博及聯交所網站

附註：

- (1) 相關溢價／(折讓)乃根據股份於截至刊發規則3.5公告前最後完整交易日(包括該日)止的相關每股收市價／平均收市價計算
- (2) 相關折讓乃根據相關計劃文件所披露的註銷代價及每股經調整資產淨值計算

- (3) 晉安實業有限公司的相關溢價(折讓)乃根據現金替代方案的註銷代價計算
- (4) 泛海的相關溢價／(折讓)乃根據每股總代價港幣0.11元計算，包括0.15股泛海國際集團有限公司(股份代號：129.HK，「泛海國際」)股份(根據其於最後交易日的股份收市價每股港幣0.5元計算)及每股港幣0.035元的現金付款。倘採用相關計劃文件於最後實際可行日期之泛海國際股份收市價每股港幣0.38元，則因此所得每股總代價港幣0.092元將較相關計劃文件所披露之泛海每股經調整資產淨值折讓約98.6%，僅供參考
- (5) 根據私有化先例的公司主要業務(資料來自彭博)如下：

公司名稱	主要業務
晉安實業有限公司	主要專門從事辦公室、零售及工業物業的投資及租賃
泛海	主要經營酒店及餐飲
松齡護老集團有限公司	主要經營護老院舍並提供相關服務
利福國際集團有限公司	主要經營百貨公司及其他零售專門店

- (6) 受湊整差額所限

根據上表，較股份於最後完整交易日及最後5至90個交易日的收市價之溢價(以註銷價每股計劃股份港幣0.133元代表)介乎約71.28%至80.22%，遠高於私有化先例的平均值及中位數約35.52%至47.41%之間，且接近或高於私有化先例約62.34%至81.88%的最高溢價水平。所有私有化先例均已順利完成，顯示市場普遍接受私有化先例中建議的條款。

如上表所示，在涉及重大物業權益的公司私有化中，較資產淨值折讓的註銷代價並不罕見。私有化先例較其各自每股經調整資產淨值的折讓(以註銷代價代表)呈現介乎約7.87%至98.32%的廣闊範圍，折讓平均值及中位數分別約為52.08%及51.06%。註銷價較每股經調整資產淨值折讓約76.08%，雖高於折讓平均值及中位數，但仍處於私有化先例的折讓範圍內。

基於上文所述，較經調整資產淨值的折讓(以註銷價代表)高於四個私有化先例其中的三個，另一方面，建議提供的溢價遠高於歷史市場價格，介乎約71.28%至80.22%，高於私有化先例下提供的大部分溢價。吾等亦注意到，誠如上文「4(f). 同儕比較」分節所分析，註銷價代表市賬率高於物業投資同儕的市賬率平均值及中位數。

位數。吾等認為，考慮到 貴公司具有特定情況的背景，有關其淨虧損(主要來自投資物業之公平值虧損)、二零二二年至二零二五年上半年並未向股東派發股息以及誠如上文「4(b).股份的交易流通量」分節所論述股份的交易流通量偏低，建議為無利害關係計劃股東提供一個以固定現金價格退出的機會，使彼等得以享有相對高於歷史市場價格的溢價。

討論

貴集團主要於香港非住宅物業市場從事物業代理服務、物業投資及提供借貸的業務。過去數年， 貴集團的經營業績受到該行業整體下滑的影響，尤其可見於 貴集團投資物業之公平值虧損。最近期刊發的盈利警告聲明進一步印證了這一點，該聲明指出，儘管 貴集團在二零二五年首十一個月錄得經營溢利(撇除該公平值虧損)，但投資物業之公平值虧損導致預期二零二五年財務業績將較二零二四年惡化。儘管 貴集團的物業代理及借貸業務總體保持穩定，但 貴集團投資物業的公平值仍面臨壓力，且預期 貴集團未來的經營表現將持續好壞參半，並受香港經濟增長及非住宅物業市場表現等各種不確定因素影響。

註銷價每股計劃股份港幣0.133元將不會上調，較股份截至該公告刊發前最後90天內不同期間的平均收市價溢價介乎約71.28%至80.22%。除二零二三年中短暫期間外，股份於過去三年內的成交價持續低於註銷價。儘管於90個交易日期間的大部分交易日均有交易活動，但經考慮到股份的每月成交量及幣值，股份交易被視為不活躍。於最後實際可行日期，股份收市價為港幣0.120元，較註銷價折讓約9.77%。

根據吾等對香港上市同儕進行的研究，美聯為香港唯一主要從事物業代理業務的上市公司。按註銷價計算， 貴公司市盈率(基於經調整利潤)高於美聯，但 貴公司市賬率則低於美聯。美聯專注於住宅物業市場，且其大部分資產屬於營運資金項目，有別於 貴集團的主要資產為投資物業組合，導致兩者難以進行比較。作為替代方案，吾等已識別十間在香港擁有大量投資物業的物業投資同儕。以註銷價代表的市賬率及市盈率(撇除投資物業之公平值虧損後)均高於物業投資同儕的市賬率及市盈率平均值及中位數(不包括異常值公司)，因此與彼等相比具有優勢。

貴集團資產主要由有形資產組成，其中過半數的總資產為投資物業，其公允值已定期評估並反映於 貴集團綜合資產負債表中。根據計劃文件附錄二所載物業估值報告，無利害關係計劃股東應注意， 貴集團於二零二五年十一月三十日的投資物業估值總額為港幣835.6百萬元。註銷價較每股經調整資產淨值約港幣0.556元折讓約76.08%(已計及上述物業估值)。吾等識別的所有四個成功私有化先例中，其要約價較資產淨值均有不同程度的折讓。上述註銷價代表的76.08%折讓高於四個私有化先例中的三個。儘管如此，無利害關係計劃股東並不控制董事會，亦無法獲得 貴集團業務或資產淨值，或透過處置(倘計劃並未生效) 貴集團資產及償還其負債變現 貴集團資產淨值。 貴集團管理層已確認，其無意出售投資物業，乃由於該等物業持作收取長期租金收入。由此可知，倘股份維持上市地位，股東從其投資所獲得的回報極不可能來自出售投資物業(該等物業佔 貴集團總資產逾50%)，而主要將以未來溢利分派的形式實現(就此而言，吾等注意到近年並無向股東派發股息)。另一方式為股東透過聯交所出售其持有的股份。吾等注意到，股份過往按較 貴集團資產淨值顯著折讓的價格進行交易，且於最後完整交易日的收市價較資產淨值折價約87.39%。從少數股東角度來看，於該等情況下，評估其股份價值最現實的方式為參考市場價格。就此而言，註銷價代表的股份收市價溢價，處於私有化先例中的高位。

吾等認為，經調整資產淨值及股份的歷史市價均與評估註銷價相關，且其各具特點，包括(就經調整資產淨值而言)無利害關係計劃股東無法控制或變現 貴集團的資產淨值， 以及(就股份的歷史市價而言)股份的低交易流通性，以及股份歷史市價所反映的相對於資產淨值的大幅折讓。誠如上文所披露，90個交易日期間的大部分交易日均有交易活動，吾等認為，於考慮建議相對於類似私有化先例的優劣時，將註銷價與股份歷史價格進行比較對無利害關係計劃股東而言屬有意義的分析。誠如吾等對私有化先例分析所示，相關的私有化要約通常為資產淨值(以要約價對資產淨值的折讓表示)與股份歷史市價(以要約價對市場價的溢價表示)之間的折衷方案。儘管與註銷價港幣0.133元相比，無利害關係計劃股東未能根據建議完全變現經調整資產淨值約每股港幣0.556元，經考慮上述討論因素後，連同 貴公司具有特定情況的背景下，有關其淨虧

損及近年並未向股東派發股息，以及股份交易流通量偏低，吾等認為，儘管註銷價較經調整資產淨值折讓約76.08%，該價格仍屬公平合理，且建議提供以固定現金價格退出的機會，而該價格較歷史市場價格享有顯著溢價。

意見及推薦建議

基於上述主要因素及理由，吾等認為建議及計劃對無利害關係計劃股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦無利害關係計劃股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准並實施建議及計劃。

此致

獨立董事委員會 台照

代表
新百利融資有限公司
主席 董事
邵斌 王思峻
謹啟

二零二六年一月二十八日

邵斌先生乃香港證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，且為新百利融資有限公司的負責人員。新百利融資有限公司根據證券及期貨條例獲發牌，可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於企業融資界累積逾四十年經驗。

王思峻先生乃香港證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，且為新百利融資有限公司的負責人員。彼於企業融資界累積逾十五年經驗。

本說明備忘錄構成根據開曼群島大法院規則(經修訂)第102號命令第20(4)(e)條規定須作出的陳述。

計劃安排

(根據公司法第86條)

1. 引言

根據該公告，要約人與本公司聯合宣佈，於二零二五年十二月三日，要約人要求董事會向計劃股東提呈有關以計劃方式將本公司私有化的建議。

倘建議獲批准及實施：

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

本說明備忘錄旨在說明建議的條款及影響，並向計劃股東提供與計劃相關的其他資料。

謹請計劃股東特別留意本計劃文件的以下部分：(a)本計劃文件第三部分的「董事會函件」；(b)本計劃文件第四部分的「獨立董事委員會函件」；(c)本計劃文件第五部分的「獨立財務顧問函件」；及(d)本計劃文件附錄六所載的計劃條款。

2. 建議之條款

註銷價

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

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

價值比較

註銷價每股計劃股份港幣0.133元較：

- (i) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股港幣0.12元溢價約10.83%；
- (ii) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股港幣0.075元溢價約77.33%；
- (iii) 股份於最後完整交易日在聯交所所報收市價每股港幣0.075元溢價約77.33%；
- (iv) 股份於截至最後完整交易日(包括該日)止5個交易日在聯交所所報每日收市價的每股平均收市價約港幣0.074元溢價約79.25%；
- (v) 股份於截至最後完整交易日(包括該日)止10個交易日在聯交所所報每日收市價的每股平均收市價約港幣0.074元溢價約80.22%；
- (vi) 股份於截至最後完整交易日(包括該日)止30個交易日在聯交所所報每日收市價的每股平均收市價約港幣0.076元溢價約75.23%；
- (vii) 股份於截至最後完整交易日(包括該日)止90個交易日在聯交所所報每日收市價的每股平均收市價約港幣0.077元溢價約71.86%；

- (viii) 股份於截至最後完整交易日(包括該日)止180個交易日在聯交所所報每日收市價的每股平均收市價約港幣0.078元溢價約69.88%；
- (ix) 於二零二四年十二月三十一日本公司權益持有人應佔每股經審核綜合資產淨值約港幣0.614元(根據於二零二四年十二月三十一日本公司權益持有人應佔本公司經審核綜合資產淨值約港幣1,108,593,000元及於最後實際可行日期1,805,282,608股已發行股份計算)折讓約78.34%；
- (x) 於二零二五年六月三十日本公司權益持有人應佔每股未經審核綜合資產淨值約港幣0.595元(根據於二零二五年六月三十日本公司權益持有人應佔本公司未經審核綜合資產淨值約港幣1,074,320,000元及於最後實際可行日期1,805,282,608股已發行股份計算)折讓約77.65%；及
- (xi) 股東應佔每股經調整資產淨值約港幣0.556元折讓約76.08%。經調整資產淨值乃經計及截至二零二五年十一月三十日對本集團應佔物業權益進行估值之影響後計算得出。有關經調整資產淨值之詳情，請參閱計劃文件附錄一所載「5.物業權益及經調整資產淨值」一節。

就註銷價的公平性及合理性而言，儘管其較本公司經調整資產淨值有所折讓，務請股東亦仔細閱讀本計劃文件第三部分所載董事會函件「價值比較」一節、本說明備忘錄下文所載「4.實施建議之理由及裨益」一節、本計劃文件第五部分所載獨立財務顧問的意見以及本計劃文件第四部分獨立董事委員會函件所載的推薦建議。

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

註銷價乃由要約人於參考近年可資比較私有化交易的定價溢價後，經考慮多項因素(包括本集團蒙受的現有淨虧損、本計劃文件第三部分所載「董事會函件」中「價值比較」一節所述重估本集團投資物業所產生之公平值虧損持續趨勢、已買賣

股份的歷史市場價格持續低於本公司綜合資產淨值、主要資產相對缺乏流動性的性質限制本公司按其價值全額將其充分變現的能力)，以及下文「4. 實施建議之理由及裨益」一節所載因素而釐定。

最高價及最低價

於有關期間，股份於聯交所所報的最高收市價為於二零二五年十二月十一日的每股港幣0.123元，而股份於聯交所所報的最低收市價為於二零二五年十一月二十六日的每股港幣0.071元。

3. 財務資源

按註銷價每股計劃股份港幣0.133元及於最後實際可行日期已發行672,729,180股計劃股份計算，並假設於計劃記錄日期前本公司股權並無變動，註銷計劃股份所需現金代價最高金額約為港幣89,472,981元。

要約人擬透過其內部財務資源撥付建議的現金需求。

奧澌資本已獲委任為要約人有關建議之財務顧問，並信納要約人現時擁有並將維持充足的財務資源以滿足實施建議所需的現金代價最高金額。

4. 實施建議之理由及裨益

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

1.1 就計劃股東而言：

(a) 在非住宅物業市場面臨挑戰之際，此乃實現投資價值之良機

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

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

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

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

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

(b) 在本集團財務表現存在不確定性之際提供退出機會

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

誠如本公司截至二零二五年六月三十日止六個月之中期業績報告所披露，儘管本半年期間的收益由二零二四年的港幣201,530,000元輕微增加至二

零二五年的港幣240,538,000元，本集團期內繼續錄得權益持有人應佔淨虧損港幣33,343,000元，其中包括投資物業重估撇減超過港幣47,200,000元。

倘建議獲實施，將為計劃股東提供一個在充滿挑戰的環境中本集團業績面臨不確定性之際退出的機會。

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

(c) 作為在股份持續表現疲軟及流通量欠佳且無股息分派的情況下，以溢價方式退出的途徑

要約人意識到股份的流通量較可供買賣股份總數(即已發行股份總數(要約人持有的股份除外))相對較低(即0.062%)，這可能會使希望出售股份的股東難以在不影響價格的情況下透過公開市場大量出售。

截至該公告日期前12個月，股份的平均每日成交量為416,171股，佔已發行股份總數的0.02%。此外，股份於同期的價格波動範圍介乎港幣0.053元與港幣0.093元之間(即截至該公告日期(包括該日)為止的52週最高價及最低價)，顯示市場對股價並無重新評估。即使於截至最後實際可行日期止的12個月期間內，平均每日成交量仍維持在低位，為718,756股，佔已發行股份總數的0.040%，價格範圍僅限於港幣0.055元至港幣0.123元之間(即截至最後實際可行日期(包括該日)止的52週最高及最低價格)。這進一步顯示即使在計劃公告後，流動性限制仍然持續存在。

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

於過往三個財政年度，本公司並無向股東宣派及派發股息。股東未能獲得收益回報，進一步凸顯以現金方式退出投資的吸引力。

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

1.2 就本公司而言：

(a) 降低與上市地位有關的成本及開支

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

(b) 股權融資就本公司而言並非具吸引力的融資方案

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

由於(a)黃建業先生為本公司主席兼執行董事及要約人之董事及唯一最終實益股東；(b)黃靜怡女士為執行董事、要約人之董事及黃建業先生之女兒；及(c)黃耀銘先生為執行董事及黃建業先生之兒子，彼等被認為於建議及計劃中擁有重大權益，且須就有關建議及計劃的本公司董事會決議案放棄及已經放棄投票。除上文所披露者外，其他董事概無於建議及計劃中擁有重大權益，亦毋須就有關建議及計劃的本公司董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會經考慮建議之條款並考慮獨立財務顧問之意見(尤其是其函件所載因素、理由及推薦建議)後，認為建議及計劃對無利害關係計劃股東而言屬公平合理，並推薦無利害關係計劃股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准並實施建議及計劃。

謹此提醒無利害關係計劃股東，於決定是否接納建議前，應參閱本計劃文件所載建議之詳情，包括獨立財務顧問向獨立董事委員會提供的意見，以及獨立董事委員會就建議及計劃提出的推薦建議。

5. 建議及計劃之條件

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

- (a) 計劃獲計劃股東批准(以投票表決方式)，而該等計劃股東佔根據公司法第86條的現行規定，於法院會議日期親身或委派代表出席法院會議並於會上投票的計劃股東所持計劃股份價值不少於75%；
- (b) 計劃於法院會議上獲無利害關係計劃股東批准(以投票表決方式)，而該等無利害關係計劃股東持有親身或委派代表於法院會議上投票的無利害關係計劃股東所持計劃股份所附票數至少75%，且親身或委派代表出席法院會議並於會上投票的無利害關係計劃股東於法院會議上投票反對批准計劃的決議案的票數不超過無利害關係計劃股東所持全部計劃股份所附票數的10%；
- (c) (i)親身或委派代表出席股東特別大會並於會上投票的股東以至少75%的多數票通過一項特別決議案，以批准藉註銷及剔除計劃股份削減本公司已發行股本並使其生效及(ii)於上述削減本公司股本後，親身或委派代表出席股東特別大會並於會上投票的股東以簡單大多數票通過一項普通決議案，以於緊隨其後將本公司已發行股本中的已發行股份數目增加至註銷及剔除計劃股份前的數目，並將因上述股本削減而在本公司賬冊中產生的進賬用於按面值繳足數目與因計劃而註銷及剔除的計劃股份數目相同的入賬列作繳足之新股份，以供配發及發行予要約人；
- (d) 大法院根據公司法第86(2A)條批准計劃(不論有否修訂)，並(倘必要)確認因註銷及剔除計劃股份導致本公司已發行股本的任何削減，以及向開曼群島公

司註冊處處長遞交大法院就削減本公司已發行股本所發出命令的副本(及倘必要，其批准的會議記錄)以作登記；

- (e) 在必要情況下遵守公司法第15至17條項下有關削減計劃所涉及本公司已發行股本的程序規定及條件(如有)；
- (f) 已取得(或(視情況而定)已完成)所有(i)就建議(1)按適用法律或(2)本公司任何牌照、許可或合約責任而言屬必要；及(ii)就本集團(整體而言)而言屬重大的批准，且直至及於生效日期在並無修改的情況下仍具有十足效力及有效；
- (g) 概無任何司法權區的職權部門已採取或展開任何行動、法律程序、訴訟、調查或詢問(或制訂或擬訂任何法規、規例、要求或法令，且並無任何法規、規例、要求或法令有待落實)，在各情況下，致使建議或其根據其條款實施成為無效、不可強制執行、非法或不可行(或對建議施加任何重大及不利條件或責任)；
- (h) 直至及於生效日期，所有適用法律已獲遵守，且任何職權部門概無就建議施加適用法律中並無明文規定或屬附加明文規定的任何法律或監管規定，而該等規定對本集團整體而言屬重大；
- (i) 本公司仍有償債能力，並無受到任何無力償債、破產或其他類似程序的影響，亦無在任何司法權區就本集團的全部或任何重大部分資產或業務委任清盤人、接管人或其他執行任何類似職能的人士；及
- (j) 自該公告日期起，本集團整體業務、財務或經營狀況就建議或計劃而言概無重大不利變動。

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

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

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

於最後實際可行日期，除第(g)、(h)、(i)及(j)段所載條件已達成(惟須持續達成)外，概無條件已達成或獲豁免(如適用)。

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

務請股東及潛在投資者注意，建議及計劃須待條件達成或獲豁免(如適用)後方可實施，因此建議未必一定實施，而計劃未必一定生效。因此，股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。有關人士如對其應採取的行動有任何疑問，應諮詢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，並獲取獨立專業意見。

6. 本公司股權架構

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司的已發行股本包括1,805,282,608股股份，所有股份均為繳足或入賬列作繳足；
- (b) 除54,000,000份尚未行使購股權外，其中(i)18,000,000份購股權由黃建業先生持有；(ii)18,000,000份購股權由黃耀銘先生持有；及(iii)18,000,000份購股權由黃靜怡女士持有，本公司概無與要約人或要約人一致行動人士所持有、控制或指示的股份有關之尚未行使購股權、認股權證、衍生工具、可換股證券或其他相關證券，要約人或要約人一致行動人士亦無就本公司證券訂立任何尚未行使衍生工具。

- (c) 除54,000,000份尚未行使購股權外，本公司並無附帶認購股份或可轉換為股份之權利的尚未行使的可換股證券、購股權、認股權證、衍生工具或本公司發行的其他相關證券；
- (d) 除要約人持有的1,132,553,428股股份(由黃建業先生實益擁有)(約相當於本公司已發行股本的62.74%)外，要約人及要約人一致行動人士(黃建業先生除外)概無實益擁有、控制或支配任何股份；
- (e) 計劃股份包括由計劃股東持有或實益擁有的合共672,729,180股股份，約相當於本公司已發行股本的37.26%；
- (f) 要約人及任何要約人一致行動人士均並無就本公司證券訂立任何尚未行使衍生工具；
- (g) 要約人及任何要約人一致行動人士均並無借入或借出本公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (h) 除上文第(b)及(d)分段所披露者外，要約人及要約人一致行動人士概無持有、控制或指示有關股份之任何可換股證券、認股權證或購股權；及
- (i) 除要約人於二零二五年六月九日至二零二五年六月二十七日期間以每股平均價格港幣0.0828元及最高價格每股港幣0.085元購買的合計1,480,000股股份外，要約人及要約人一致行動人士概無於有關期間內進行股份交易以換取代價。

要約人持有之股份(由黃建業先生實益擁有)將不會構成計劃股份的一部份。除要約人持有的股份外，要約人一致行動人士並無持有或(黃建業先生除外)實益擁有任何股份。

於計劃生效後，本公司將由要約人直接全資擁有。

假設於生效日期前本公司股權架構並無任何其他變動，下表載列本公司於最後實際可行日期及緊隨建議完成後的股權架構：

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

附註：

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

7. 有關要約人及要約人一致行動人士之資料

要約人

要約人為於英屬處女群島註冊成立之投資控股股份有限公司，並由黃建業先生透過Luck Gain間接及實益全資擁有。於最後實際可行日期，除持有股份權益外，要約人並無從事任何業務活動。於最後實際可行日期，要約人的董事為黃建業先生、鄧美梨女士及黃靜怡女士。黃建業先生為要約人之唯一最終實益股東。

黃建業先生

黃建業先生為本公司主席兼執行董事，並為要約人之董事及唯一最終實益股東。

黃耀銘先生

黃耀銘先生為一名執行董事及為黃建業先生之子。

鄧美梨女士

鄧美梨女士為黃建業先生的配偶。

黃靜怡女士

黃靜怡女士為執行董事、要約人之董事及黃建業先生之女。

Luck Gain

Luck Gain為一家於英屬處女群島註冊成立的股份有限公司，於最後實際可行日期由黃建業先生直接及實益全資擁有。Luck Gain的董事為黃建業先生、鄧美梨女士及黃靜怡女士。

8. 有關本集團的資料

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

另請 閣下垂注本計劃文件附錄一至三，以了解有關本集團的進一步資料。

9. 要約人有關本集團的意向

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

本集團將持續與其客戶及業務夥伴合作，在現有及未來業務中共同應對商業挑戰。

10. 撤銷股份的上市地位

於計劃生效後，所有計劃股份將予以註銷及剔除，而計劃股份的股票其後將不再具有所有權文件或憑證的效力。

本公司將根據上市規則第6.15(2)條申請撤銷股份於聯交所的上市地位，自生效日期後生效。

本公司將以公告方式通知股東股份之最後買賣日期以及計劃及股份於聯交所之上市地位撤銷生效之日期。有關建議的指示性預期時間表載於本計劃文件第二部分「預期時間表」。

11. 倘計劃未獲批准或建議失效

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

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

12. 計劃的成本

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

13. 登記及付款

計劃股東收取註銷價的資格

假設計劃記錄日期為二零二六年三月二十日(星期五)，則建議自二零二六年三月十一日(星期三)起(或股東可能獲公告通知的有關其他日期)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定計劃股東收取註銷價的資格。於該期間內，將不會進行股份轉讓。

為符合收取建議項下註銷價的有關資格，所有過戶文件連同有關股票必須不遲於二零二六年三月十日(星期二)下午四時三十分(或股東可能獲公告通知的有關其他日期)送達股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司的辦事處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

向計劃股東支付註銷價

於計劃生效後，註銷價將根據計劃的條款支付予於計劃記錄日期名列股東名冊的計劃股東。向計劃股東支付註銷價的支票將盡快但無論如何不遲於生效日期後七(7)個營業日內寄發。假設計劃於二零二六年三月二十日(星期五)(開曼群島時間)生效，則向計劃股東支付註銷價的支票將於二零二六年三月三十一日(星期二)或之前寄發。

支付註銷價的支票將透過普通郵遞方式(透過空郵方式(如適用))以預付郵資信封郵寄至有關計劃股東各自的登記地址，如為聯名持有人，則郵寄至就聯名持股份於股東名冊內排名首位的該聯名持有人的登記地址。就透過代名人(香港結算代理人除外)持有計劃股份的實益擁有人而言，以代名人名義發行的支票將以預付郵資信封郵寄至代名人。所有該等支票郵誤風險概由有權收取的人士承擔，而要約人、要約人一致行動人士、本公司、奧澌資本、新百利融資及股份過戶登記香港分處以及彼等各自的實益擁有人、董事、僱員、高級人員、代理、顧問、聯繫人及聯屬公司以及參與建議之任何其他人士概不會就支票遺失或傳送延誤負責。

就計劃股份存入中央結算系統並登記於香港結算代理人名下的實益擁有人而言，支票將以信封郵寄至香港結算代理人以供其收取。收到支票後，香港結算代理人將根據不時生效的香港結算一般規則及香港結算運作程序規則，安排將有關現金付款存入有關中央結算系統參與者的指定銀行賬戶。

誠如計劃所規定：

- (a) 於寄發支付註銷價的支票日期後六(6)個曆月當日或之後，要約人有權註銷或反令支付任何該等未兌現或未兌現而退回的支票，並須將其代表的所有款項存入以要約人(或其代名人)名義於要約人(或其代名人)所選擇的香港持牌銀行開立的存款賬戶；

- (b) 要約人(或其代名人)須持有該等未兌現支票所代表的款項，直至由生效日期起計六(6)年屆滿為止，並須於該日期前從中撥出款項，向要約人(或其代名人)信納彼等各自有權收取的人士支付根據計劃應付的款項，且彼等為收款人的支票尚未兌現。要約人作出的任何付款不包括各有關人士根據計劃有權收取的款項的任何應計利息。要約人可行使其絕對酌情權決定是否信納任何人士有權收取有關款項，而要約人證明任何特定人士有權或無權獲得該等款項(視情況而定)的證書為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益的人士具有約束力。於生效日期起計六年屆滿時，要約人(及(如適用)其代名人或繼承公司)將獲免除根據計劃支付任何款項的任何進一步責任，而要約人將絕對有權收取上述存款賬戶當時的進賬餘額(如有)(包括累計利息(如有))，惟(如適用)須扣除任何利息、稅項或任何預扣稅或法律規定的任何其他扣減及所產生開支；及
- (c) 要約人將行使其絕對酌情權以釐定其是否信納任何人士有權獲得有關款項，而要約人證明任何特定人士有權獲得有關款項或無權獲得有關款項(視情況而定)的證明書對所有索取有關款項權益的人士而言屬不可推翻及具約束力。

計劃股東根據計劃有權收取的註銷價將根據計劃的條款悉數結算，而不考慮要約人可因其他原因有權或聲稱有權對任何有關計劃股東行使的任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似權利。

假設計劃生效，股東名冊將相應更新，以反映註銷所有計劃股份，而計劃股份的股票其後將自生效日期起不再具有文件或所有權憑證的效力。

股東如對上述程序有任何疑問，建議諮詢其專業顧問。

14. 海外計劃股東

本計劃文件乃為符合香港及開曼群島法例、收購守則及上市規則而編製，所披露的資料可能與假設本計劃文件乃根據任何其他司法權區的法例而編製所披露者並不相同。

本計劃文件不擬亦不會構成收購、購買或認購要約人或本公司任何證券的邀請或要約，或於任何司法權區向任何人士(倘於該司法權區向該人士作出有關要約或招攬屬違法)招攬任何投票或批准，亦不會在任何司法權區於違反適用法律的情況下出售、發行或轉讓要約人或本公司的任何證券。

向非香港居民的計劃股東提出及實施建議可能會受有關司法權區的適用法律及法規影響。任何非香港居民的計劃股東及實益擁有人應自行了解及遵守其所屬司法權區的全部適用法律、稅務及監管規定。要約人及本公司並不表示本計劃文件可於符合任何有關司法權區的任何適用登記或其他規定或根據該等司法權區的豁免情況下合法分發，亦不承擔任何促進任何有關分發或要約的責任。尤其是，要約人及本公司並無採取任何行動，以允許在任何需要就此採取行動的司法權區(香港除外)進行公開發售或分派本計劃文件。因此，禁止(a)在任何司法權區複製、分發或刊發本計劃文件的全部或部分內容或任何廣告或其他要約資料；(b)披露其內容；或(c)將其中所載資料用於評估建議以外的任何目的，除非該資料已以另一種形式公開。

任何海外計劃股東及實益擁有人如欲就建議採取任何行動，均有責任自行確認本身已就此全面遵守有關司法權區的法律及法規(包括取得任何可能所需的任何政府、外匯管制或其他同意)，或履行該司法權區內的必要手續及支付該計劃股東及實益擁有人應付的任何發行、轉讓或其他稅項。謹此強調，要約人、要約人一致行動人士、本公司、奧澌資本、新百利融資、股份過戶登記香港分處及彼等各自的任何實益擁有人、董事、高級人員、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事項承擔任何責任。

該等計劃股東或實益擁有人就建議及計劃採取的任何行動將被視為構成該等人士向要約人及本公司以及彼等各自的顧問(包括奧澌資本及新百利融資)聲明及保證已遵守該等地方法律及監管規定。閣下如對閣下的狀況有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。為免生疑問，香港結算及香港結算(代理人)有限公司均不會作出上述聲明及保證，亦不會受上述聲明及保證所規限。

於最後實際可行日期，有兩名計劃股東於登記冊所示地址位於香港境外，而該等海外計劃股東的登記地址位於英國，並合共持有110,700股股份(佔已發行股份總數約0.0061%)。

上述司法權區的當地顧問已告知本公司，上述司法權區的法律或法規並無限制自動延伸計劃或向該等海外計劃股東寄發本計劃文件。因此，計劃將延伸至該等海外計劃股東，而本計劃文件將寄發予該等海外計劃股東。

在英國，任何因該計劃而收到參與投資活動(定義見英國二零零零年金融服務及市場法(「英國金融服務及市場法」)第21條)之邀請或招攬，只在英國金融服務及市場法第21(1)條對相關邀請不適用之情況下，才會被傳達或促使傳達，或只向該等可被合法傳達之人士傳達或促使傳達。因此，本計劃文件在英國僅派發予和傳達給英國二零零零年金融服務及市場法(金融推廣)二零零五年法令(經修訂)第43條(若干法人團體的成員或債權人)所指之人士(相關人士)。本計劃文件所涉之投資活動，僅提供予相關人士參與；任何與建議相關之邀請、要約或協議，只可與相關人士進行。

15. 稅務及獨立意見

由於計劃不涉及買賣香港股票，根據香港法例第117章印花稅條例，於計劃生效後註銷計劃股份將毋須繳納香港印花稅。

計劃股東(不論位於香港或其他司法權區)如對建議的稅務影響有任何疑問，尤其是收取註銷價會否令彼等在香港或其他司法權區須繳納稅款，建議諮詢彼等本身的專業顧問。

謹此強調，要約人、要約人一致行動人士、本公司、奧漸資本、新百利融資、股份過戶登記香港分處及彼等各自之任何實益擁有人、董事、僱員、高級職員、代理人、顧問、聯繫人及聯屬人士以及參與建議之任何其他人士均不對任何人士因其批准或拒絕或實施建議而產生的任何稅務或其他影響或責任承擔責任。所有計劃股東及／或實益擁有人須對其與建議有關的責任(包括稅務責任)負全責。

16. 應採取的行動

敬請 閣下垂注本計劃文件第1至7頁「應採取的行動」一節。

17. 計劃及法院會議

根據公司法第86條，倘公司與其股東或任何類別的股東之間提出安排，大法院可應公司或公司任何股東的申請，命令以大法院指示的方式召開公司股東或任何類別的股東會議(視情況而定)。

公司法第86條明確規定，倘親身或委任代表出席上述由大法院指示舉行的會議並投票的代表75%價值的股東或類別股東(視情況而定)同意作出的任何安排，則該安排(如獲大法院批准)，將對所有股東或類別股東(視情況而定)及該公司具有約束力。

18. 收購守則規則2.10所訂明的其他規定

除符合上文所概述公司法的任何規定外(除非經執行人員同意毋須遵守或嚴格遵守公司法)，收購守則規則2.10亦規定計劃只可在符合下述情況下實施：

- (a) 計劃獲持有計劃股份所附票數至少75%(親身或透過委派代表於法院會議上投票)的無利害關係計劃股東批准；及
- (b) 親身或透過委派代表出席法院會議並於會上投票的無利害關係計劃股東於法院會議上投票反對批准計劃的決議案的票數，不超過所有無利害關係計劃股東持有的所有計劃股份所附票數的10%。

於最後實際可行日期，無利害關係計劃股東合共持有672,729,180股計劃股份。按此基準，於最後實際可行日期，上文(b)段所指的全體無利害關係計劃股東持有的計劃股份所附票數的10%因而代表約67,272,918股計劃股份。

19. 法院會議及股東特別大會

法院會議將於二零二六年二月二十日(星期五)上午十一時正假座香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室舉行，以供考慮及酌情批准(不論有否修訂)計劃。

根據公司法第86條，倘佔親身或透過委任代表出席法院會議並於會上投票且所持計劃股份價值不少於75%的計劃股東投票贊成計劃，則有關決議案將獲通過。然而，根據收購守則，只有在(a)計劃獲親身或透過委任代表出席法院會議並於會上投票的無

利害關係計劃股東所持計劃股份所附票數至少75%的票數批准(以投票方式)；及(b)於法院會議上投票反對批准計劃的決議案的票數(以投票方式)不超過全體無利害關係計劃股東所持全部計劃股份所附票數10%的情況下，計劃方會被視為已獲批准。

所有於會議記錄日期名列股東名冊的計劃股東均有權親身或委派代表出席法院會議，並在會上投票，惟於釐定上文「建議及計劃之條件」一段的條件(b)是否已達成時，只會考慮無利害關係計劃股東的票數。

於最後實際可行日期，(i)要約人(由黃建業先生實益擁有)擁有、控制或支配1,132,553,428股股份，佔已發行股份約62.74%；及(ii)要約人一致行動人士並無持有任何股份。由要約人持有的股份(由黃建業先生實益擁有)將不構成計劃股份的一部分，並且於計劃生效後不會被註銷。

要約人實益擁有或持有的股份將不會在法院會議上投票。要約人將促使任何其實益擁有的股份將不會於法院會議上被代表或投票。要約人及要約人一致行動人士將向大法院承諾，彼等將受計劃的約束，並將執行及作出並促使執行及作出就計劃而言或為使其生效而由彼等各自執行或作出屬必要或適宜之所有該等文件、行動及事項。

全體股東將有權就以下事項投票：(i)將於股東特別大會上提呈的特別決議案，以批准藉註銷及剔除計劃股份削減本公司已發行股本並使其生效；及(ii)將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以將本公司已發行股本增加至註銷及剔除計劃股份前的金額，方式為向要約人發行數目相等於因計劃而被註銷及剔除的計劃股份數目的新股份以及將因註銷及剔除計劃股份而於本公司賬冊中產生的進賬用於按面值繳足向要約人發行的新股份。

要約人已表示，倘計劃於法院會議上獲批准，要約人將投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案。根據上市規則及收購守則的規定，於法院會議及股東特別大會上進行的表決將以投票方式進行。

要約人及本公司將就法院會議及股東特別大會的結果刊發聯合公告。該公告將載有收購守則規則19.1規定的資料。有關公告將載列投票贊成及投票反對計劃的票數以及作出該等投票指示的中央結算系統參與者的人數等資料。

法院會議通告及股東特別大會通告分別載於本計劃文件附錄七及附錄八。

20. 行使閣下的投票權

倘閣下為股東或實益擁有人，要約人及本公司敦請閣下在法院會議及股東特別大會上親自或委派代表行使閣下的投票權或向相關登記擁有人發出指示作出投票。

倘閣下於股份借出計劃持有任何股份，要約人及本公司促請閣下收回任何已借出但尚未歸還的股份，以避免市場參與者利用借入的股份投票。

倘閣下為股份存於中央結算系統的實益擁有人，要約人及本公司敬請閣下就該等股份於法院會議及股東特別大會上的投票方式，立即向香港結算代理人給予指示或與香港結算代理人作出安排及／或安排自中央結算系統中提取部分或所有有關股份並將其轉入並登記於閣下名下(有關詳情載於本節「3. 股份存於中央結算系統的實益擁有人應採取的行動」一段)。

倘閣下為代表實益擁有人持有股份的登記擁有人，要約人及本公司敬請閣下告知相關實益擁有人就有關股份投票作出安排的重要性。

倘計劃生效，將對所有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。

閣下如對本計劃文件的內容、建議任何方面或任何應採取的行動存有疑問，請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，並索取獨立專業意見。

21. 於大法院舉行呈請聆訊

任何於法院會議上投票的計劃股東(包括向託管人或結算所發出投票指示並隨後於法院會議上投票的任何實益擁有人)務請注意，彼等有權出席或由律師代表出席預計將於二零二六年三月十三日上午十時正(開曼群島時間)於開曼群島大法院舉行的呈請聆訊，並於聆訊上聽取意見，屆時本公司將尋求(其中包括)認許計劃。

22. 推薦建議

敬請 閣下垂注：

- (a) 本計劃文件第三部分所載董事會函件「推薦建議」一段；
- (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。

23. 進一步資料

進一步資料載於本計劃文件各附錄及其他章節，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依賴本計劃文件所載資料。要約人、本公司、奧澌資本、新百利融資及股份過戶登記香港分處以及彼等各自之董事、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無授權任何人士向 閣下提供有別於本計劃文件所載的資料。

24. 準確文本

本計劃文件以及隨附委任代表表格各自之中英文文本如有任何歧義，概以英文文本為準。

本「說明備忘錄」一節與本計劃文件附錄六所載計劃如有任何歧義，概以後者為準。

25. 一般事項

鑑於建議將以計劃方式實施，強制收購並不適用，而要約人亦無權就建議及計劃進行強制收購。

1. 財務概要

下文載列本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度各年度的經審核綜合財務資料及本集團截至二零二四年及二零二五年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務資料之概要。截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度的數字乃摘自本公司於相關年度的年報，及截至二零二四年及二零二五年六月三十日止六個月的數據乃摘自本公司於相關期間的中期業績報告。

本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度各年的經審核綜合財務報表已由香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核，且並無載有任何經修訂意見、強調事項或有關持續經營的重大不確定性。

綜合收益表及綜合全面收益表概要

除下文所披露者外，概無就本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度各年的綜合財務報表及本集團截至二零二四年及二零二五年六月三十日止六個月未經審核簡明綜合財務資料而言屬重大的任何收入或開支項目。

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月		
	二零二四年	二零二三年	二零二二年	二零二五年	二零二四年
	(港幣千元)	(港幣千元)	(港幣千元)	(港幣千元)	(港幣千元)
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益	356,856	397,073	450,083	240,538	201,530
投資物業之公平值虧損	(53,900)	(26,700)	(11,301)	(47,200)	(3,400)
其他收入	12,003	7,342	2,798	166	285
員工成本	(194,815)	(200,633)	(221,099)	(94,459)	(109,034)
回贈	(61,521)	(74,476)	(114,816)	(93,150)	(29,060)
廣告及宣傳開支	(6,625)	(6,923)	(9,452)	(2,393)	(3,280)
商舖物業經營租賃費用	(550)	(163)	–	–	(390)
使用權資產折舊	(17,077)	(23,962)	(27,723)	(7,297)	(8,961)
物業及設備折舊	(4,567)	(5,283)	(3,793)	(1,462)	(2,355)
金融資產減值虧損淨額	(6,461)	(10,362)	(6,237)	(1,078)	(7,676)
其他經營成本	(30,676)	(33,787)	(50,519)	(18,701)	(17,871)
經營(虧損)/溢利	(7,333)	22,126	7,941	(25,036)	19,788

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月		
	二零二四年 (港幣千元) (經審核)	二零二三年 (港幣千元) (經審核)	二零二二年 (港幣千元) (經審核)	二零二五年 (港幣千元) (未經審核)	二零二四年 (港幣千元) (未經審核)
融資成本淨額	(16,029)	(16,180)	(10,185)	(6,264)	(8,814)
除所得稅前(虧損)/溢利	(23,362)	5,946	(2,244)	(31,300)	10,974
所得稅開支	(3,279)	(7,641)	(1,408)	(2,503)	(1,683)
年內虧損	<u>(26,641)</u>	<u>(1,695)</u>	<u>(3,652)</u>	<u>(33,803)</u>	<u>9,291</u>
應佔年內虧損：					
－本公司權益持有人	(26,043)	(733)	(3,689)	(33,343)	9,504
非控股權益	<u>(598)</u>	<u>(962)</u>	<u>37</u>	<u>(460)</u>	<u>(213)</u>
	<u><u>(26,641)</u></u>	<u><u>(1,695)</u></u>	<u><u>(3,652)</u></u>	<u><u>(33,803)</u></u>	<u><u>9,291</u></u>
	港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
－每股(虧損)/盈利					
基本及攤薄	(1.443)	(0.041)	(0.204)	(1.847)	0.526
年/期內(虧損)/溢利	(26,641)	(1,695)	(3,652)	(33,803)	9,291
年內之其他全面收入					
將不會重新分類至損益之項目					
重新計量離職後福利責任	1,191	24	3,524	－	－
年/期內全面(虧損)/收入總額	(25,450)	(1,671)	(128)	(33,803)	9,291
應佔年/期內全面(虧損)/					
收入總額：					
－本公司權益持有人	(24,852)	(709)	(165)	(33,343)	9,504
非控股權益	<u>(598)</u>	<u>(962)</u>	<u>37</u>	<u>(460)</u>	<u>(213)</u>
	<u><u>(25,450)</u></u>	<u><u>(1,671)</u></u>	<u><u>(128)</u></u>	<u><u>(33,803)</u></u>	<u><u>9,291</u></u>

並無就截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個財政年度各年及截至二零二四年及二零二五年六月三十日止六個月派付或擬派股息，亦無自二零二五年六月三十日以來擬派任何股息。

2. 綜合財務報表

本公司須於本計劃文件載列或提述最近期刊發的截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度的經審核綜合財務報表所示的綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，以及截至二零二四年及二零二五年六月三十日止六個月的已刊發未經審核簡明綜合中期財務資料，連同重大會計政策及與了解上述財務資料存在重大關係的相關已刊發財務報表附註。

本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表（「二零二二年財務報表」）載於本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報（「二零二二年年報」）的第64至127頁，有關年報於二零二三年四月二十七日刊發。二零二二年年報登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。亦請參閱以下二零二二年年報的直接連結：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042702734_c.pdf

本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表（「二零二三年財務報表」）載於本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報（「二零二三年年報」）的第64至127頁，有關年報於二零二四年四月二十五日刊發。二零二三年年報登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。亦請參閱以下二零二三年年報的直接連結：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0425/2024042500459_c.pdf

本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表（「二零二四年財務報表」）載於本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報（「二零二四年年報」）的第69至131頁，有關年報於二零二五年四月二十五日刊發。二零二四年年報登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。亦請參閱以下二零二四年年報的直接連結：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0425/2025042500874_c.pdf

本公司截至二零二四年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表(「二零二四年中期財務資料」)載於本公司截至二零二四年六月三十日止六個月的中期業績報告(「二零二四年中期業績報告」)的第18至44頁，有關中期業績報告於二零二四年九月二十六日刊發。二零二四年中期業績報告登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。亦請參閱以下二零二四年中期業績報告的直接連結：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0926/2024092600478_c.pdf

本公司截至二零二五年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表(「二零二五年中期財務資料」)載於本公司截至二零二五年六月三十日止六個月的中期業績報告(「二零二五年中期業績報告」)的第18至44頁，有關中期業績報告於二零二五年九月十八日刊發。二零二五年中期業績報告登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。亦請參閱以下二零二五年中期業績報告的直接連結：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0918/2025091800343_c.pdf

二零二二年財務報表、二零二三年財務報表、二零二四年財務報表、二零二四年中期財務資料及二零二五年中期財務資料(但不包括分別所屬的二零二二年年報、二零二三年年報、二零二四年年報、二零二四年中期業績報告及二零二五年中期業績報告的任何其他部分)以提述方式載入本計劃文件，並構成本計劃文件的一部分。

並無數字因過去三個財政年度及兩個中期期間的會計政策變動而於頗大程度上不可比較。

3. 債務聲明

於二零二五年十一月三十日營業時間結束時(即本計劃文件刊發前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，本集團有未償還銀行貸款約港幣227.7百萬元，由本集團提供約港幣323.9百萬元的擔保及以本集團持有的公平值約為港幣585.1百萬元之若干投資物業質押作抵押。此外，於二零二五年十一月三十日，本集團有租賃負債約港幣16.8百萬元及應付非控股權益款項港幣210,000元。

除上述者外及除集團內負債及日常業務過程中的正常應付賬款外，本集團於二零二五年十一月三十日營業時間結束時並無任何銀行透支或貸款或其他類似債務、按揭、押記，或擔保或其他重大或然負債。

4. 重大變動

董事確認，除下文所披露者外，自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表的編製日期)起直至最後實際可行日期(包括該日)，本集團之財務或經營狀況或前景並無任何重大變動：

1. 誠如二零二五年中期業績報告所披露，截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團錄得權益持有人應佔綜合淨虧損約港幣33.3百萬元。
2. 誠如本公司日期為二零二五年十二月三十日的公告所披露，根據對本集團未經審核綜合管理帳目作出之初步審閱及本集團現有之其他資料，本集團於截至二零二五年十一月三十日止十一個月自物業代理業務、借貸業務及物業投資業務錄得經營溢利(撇除投資物業之公平值虧損)('經營溢利')。然而，同期投資物業之公平值虧損('公平值虧損')約為港幣1.17億元，對比截至二零二四年十二月三十一日止年度之公平值虧損約港幣54百萬元，該虧損已超過經營溢利。於二零二五年十一月三十日，本集團投資物業帳面值約為港幣8.36億元。雖然該公平值虧損並不影響本集團經營現金流狀況，本集團預期於截至二零二五年十二月三十一日止年度將錄得財務業績惡化，對比截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得權益持有人應佔綜合淨虧損約港幣26百萬元。

5. 物業權益及經調整資產淨值

本集團物業權益於二零二五年十一月三十日的估值已由本公司獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行。前述物業權益於二零二五年十一月三十日的市值為港幣835,600,000元。前述物業權益之進一步詳情及由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司編製的相應的物業估值報告載於本計劃文件附錄二。

經計及截至二零二五年十一月三十日對本集團應佔物業權益估值的影響，下文載列本集團經調整資產淨值的計算方法：

港幣千元

於二零二五年六月三十日本公司權益持有人應佔未經審核資產	
淨值	1,074,320
調整：	
一於二零二五年七月一日至二零二五年十一月三十日期間投資	
物業公平值調整(附註1)	(69,807)
經調整資產淨值	1,004,513
每股經調整資產淨值(港幣)(附註2)	0.556

附註：

- (1) 公平值調整乃基於(a)(i)本集團物業權益於二零二五年十一月三十日之總市值約港幣835,600,000元與(ii)本集團物業權益於二零二五年六月三十日的未經審核帳面值約港幣905,700,000元之間的差額，及(b)與本集團若干投資物業中的非控股權益有關的調整約港幣293,000元計算。
- (2) 乃基於於二零二五年六月三十日已發行1,805,282,608股股份。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對本集團所持物業權益之估值發出之函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本計劃文件而編製。本報告所界定的詞彙僅適用於本報告。



仲量聯行

Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
7th Floor, One Taikoo Place
979 King's Road, Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Company Licence No.: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照 閣下指示，對鍾聯控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於香港持有的物業權益進行估值，吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要的其他資料，以向 閣下提供吾等對物業權益於二零二五年十一月三十日(「估值日期」)的市值的意見，以供載入 貴公司及Wealth Builder Holdings Limited聯合刊發日期為二零二六年一月二十八日的綜合計劃文件內。

吾等的估值乃根據國際估值準則委員會(「國際估值準則委員會」)界定以及據香港測量師學會(「香港測量師學會」)採納的市值基準進行。市值界定為：「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼之情況下於估值日進行交易之估計資產或負債交易款額。」

本報告所呈列的估值代表物業的100%權益，而非持有該物業權益之公司的股權。

吾等已就各物業權益獨立應用市場價值之定義。因此，吾等並無考慮同一時間出售整個物業組合可能造成之影響。同樣，吾等以各物業為單一物業權益進行估值，並無考慮分層出售該等物業可能造成之影響。

就物業估值而言，吾等主要採用直接比較法。吾等亦將在有需要時採用收入資本化法用作交叉參照之目的。

直接比較法是基於將予估值物業直接與近期成交的其他可資比較物業進行比較。然而，由於房地產物業之性質各有不同，故通常須作出適當調整以計入任何質量及數量之差異，該等差異可能會影響所考慮物業之價格。

收入資本化法是按採用合適資本化比率將潛在收入淨額資本化，而資本化比率乃由對銷售交易及吾等對當前投資者要求或預期之詮釋所作分析得出。吾等於估值中採納之市場租金乃參考可資比較物業之租務情況。

吾等的估值乃假設物業權益乃於公開市場出售，並無憑藉或會影響物業權益價值之遞延條款合約、售後回租、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等之報告並無考慮物業權益所涉及之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮於出售成交時可能承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設標的物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

本估值已根據香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則(「上市規則」)第5章；證券及期貨事務監察委員會頒佈的收購及合併守則(「收購守則」)規則11；皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值－全球準則；香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則；及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則所載之規定編製。

吾等謹此確認，吾等對物業並無現有或預期權益且已對物業進行獨立估值。

按估值金額直接出售 貴公司所持物業權益時可能產生的潛在稅項負債，就香港物業而言主要包括以下項目：(i)按收益徵收16.5%利得稅；(ii)按1.5%至4.25%的累進稅率就交易金額徵收印花稅。

吾等在極大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接納就租借權、規劃批准、法定通知、地役權、佔用詳情及所有其他相關事宜所獲提供的意見。

吾等並無獲提供有關物業的業權文件，惟已促使於香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實業權或確認任何修訂事項。

吾等無理由懷疑 貴集團向吾等所提供之資料的真實性及準確性。吾等亦已向 貴集團確認，所提供的資料並無遺漏重大因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情觀點，且無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

吾等並未進行詳細測量以核實有關標的物業面積的正確性，而是假設交予吾等的業權文件及官方地盤圖則所顯示的面積正確無誤。所有文件及合約僅供參考，一切尺寸、量度及面積均屬約數。吾等並未進行實地測量。為進行是次估值，吾等依據已登記的轉讓契據圖則、已批准建築圖則、已批准「加建及改建」圖則上所示的准許用途及佈局作出評估，且於達致吾等的估值意見時，並未計及任何未經授權加建或改建部分的拆除或還原成本，亦未計及該等部分可能帶來之價值提升。

吾等已視察標的物業的外部及(在可行情況下)內部狀況。然而，吾等並未就地基狀況及設施是否適合任何發展進行調查。吾等的估值乃基於該等範疇均令人滿意而制定。此外，吾等並未進行結構測量，惟在視察過程中未發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法確認標的物業是否存在腐爛、蟲蛀或任何其他結構問題。所有設施未經測試。

視察由資深董事林國雄先生及經理李崇基先生於二零二六年一月十四日至十六日進行。林先生是香港測量師學會及皇家特許測量師學會的特許測量師及註冊產業測量師，擁有該兩個協會的專業會籍。彼擁有約23年估值經驗，專注於香港物業市場。李先生於處理香港物業估值方面擁有逾5年經驗。

氣候變化、可持續發展韌性及環境、社會及管治正日益影響房地產的投資方法，而不符合可持續性預期的物業可能面臨更高投資風險。儘管環境、社會及管治舉措通常屬主觀及無形，吾等的研究顯示，雖然環境、社會及管治標準在投資授權中日益重要，尚未有任何直接證據顯示環境、社會及管治因素已反映於類似資產的特定投資行為或定價考量中。市場上欠缺有關環境、社會及管治因素的有形定價調整，且吾等未曾就該物業的環境、社會及管治特徵進行全面調查。

除另有說明外，本報告呈列的全部金額均以港幣計值。

吾等的估值概要及估值證書附於下文，以供閣下垂注。

此致

董事會 台照

香港中環
德輔道中19號
環球大廈25樓2505-8室
鍾聯控股有限公司

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

資深董事
姚贈榮
MRICS, MHKIS, R.P.S. (GP)
謹啟

二零二六年一月二十八日

附註：

姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有31年經驗，並擁有亞太區相關經驗。

估值概要

於香港持作投資的物業權益		於估值日期 現況下的市值 港幣
1.	香港 北角 渣華道33及35號	322,000,000元
2.	新界 葵涌 葵定路10-16號 羅氏美光發展大廈 5樓的工廠單位	33,100,000元
3.	新界 葵涌 葵定路10-16號 羅氏美光發展大廈 6樓的工廠單位	32,900,000元
4.	新界 葵涌 葵定路10-16號 羅氏美光發展大廈 7樓的工廠單位	32,700,000元
5.	新界 葵涌 葵定路10-16號 羅氏美光發展大廈 8樓的工廠單位	32,600,000元
6.	新界 葵涌 葵定路10-16號 羅氏美光發展大廈 12樓的工廠單位	31,900,000元
7.	新界 葵涌 葵定路10-16號 羅氏美光發展大廈 地下12、13及14號停車位	4,800,000元
8.	九龍 長沙灣 永康街37號 福源廣場 21樓全層	55,000,000元

估值概要

		於估值日期 現況下的市值 港幣
9.	九龍 長沙灣 永康街37號 福源廣場 2樓P19號停車位	2,000,000元
10.	九龍 尖沙咀 漢口道4及6號 駿生商業中心 7樓及8樓全層	82,500,000元
11.	新界 荃灣 大河道49號 地下及天井及閣樓	32,000,000元
12.	九龍 深水埗 海壇街192號 地下	16,600,000元
13.	香港 德輔道西 352-358、358A、360、360A及362-366號 中亞大樓地下 8號舖(德輔道西366號)	27,800,000元
14.	九龍 太子道西157號 別樹華軒 地下3號舖	24,000,000元
15.	九龍 馬頭圍道278、278A、280及280A號 安全大廈地下 C舖(馬頭圍道280號)	11,200,000元
16.	九龍 馬頭圍道278、278A、280及280A號 安全大廈地下 D舖(馬頭圍道280A號)	11,200,000元
17.	九龍 通菜街1M、1N及1P-1T號 華發大廈 地下D號舖	23,300,000元

於估值日期
現況下的市值
港幣

18.	香港 皇后大道西224號 地下及閣樓	41,500,000元
19.	九龍 大同新村 大全街6-20號及大角咀道129-137號 大富樓 地下A1B號舖	18,500,000元
合計：		835,600,000元

貴公司及其附屬公司

吾等將所有相關公司及股權列示如下：

持有實體	貴公司 擁有的股權
銳聯控股有限公司	100%
添財(香港)有限公司	98.19%
翹年有限公司	98.19%
承譽國際有限公司	98.19%
輝成環球有限公司	98.19%
世承投資有限公司	98.19%
寶耀控股有限公司	98.19%
Sino Hover Limited	98.19%
添威集團有限公司	100%
德金發展有限公司	100%
金廣企業有限公司	100%
帝熙有限公司	100%
權耀國際有限公司	100%
金帝國際有限公司	100%
君域發展有限公司	100%
潤域有限公司	100%
祥利國際有限公司	100%
緯進有限公司	100%
高榮發展有限公司	100%
信榮(香港)有限公司	100%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之市值 港幣
1.	香港北角渣華道33及35號 內地段第6828號及第6829號(「該等地段」)	<p>該物業位於北角區渣華道。該區是香港島歷史悠久的傳統住宅區，區內中高層住宅大廈及低層為零售店舖的綜合用途樓宇林立。</p> <p>內地段第6828號及內地段第6829號的總登記地盤面積約為2,450平方呎(227.61平方米)。</p> <p>該等地段根據內地段第6828號及內地段第6829號各自的政府租契持有，共同租期為自一九二一年九月五日起計75年，並可另行續期75年。該等地段應付地租總額為每年港幣107,064元。</p> <p>該物業包括一座最初於一九六六年落成用作零售及住宅用途的13層高(包括閣樓)綜合樓宇。該物業於二零一八年經翻修。該建築乃由鋼筋混凝土建造而成，而其正面外牆用瓷磚鋪砌。</p> <p>該大廈經翻修後，地下及閣樓作零售用途。位於渣華道33號的店舖連通上層的閣樓。1樓至11樓住宅部分提供40間有裝修並附帶家俱的單位，包括頂層的1個複式單位。大廈設有兩部客用升降機及兩道樓梯，供上落樓層之用。</p>	<p>誠如 貴公司告知，零售部分已租予兩名租客，每月應收租金總額約為港幣111,800元(包括管理費及地租)。</p> <p>渣華道33號的商舖單位及閣樓租約為期2年，於二零二七年七月十六日屆滿。渣華道35號的商舖租約為期兩年，於二零二六年三月八日屆滿。</p> <p>住宅部分作為服務式住宅大廈由 貴公司全資附屬公司經營，提供40個單位，每個單位提供固定裝置、設備及家俱。二零二五年一月至十一月住宅部分的平均租用率為約81%。</p>	322,000,000元

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之市值 港幣
1.	香港北角渣華道33及35號	根據獲批准「改動及加建」圖則 計量，該物業的概約實用面積 如下：		-
	內地段第6828號及第 6829號(「該等地段」)	部分	實用面積(概約) 平方呎 平方米	
(續)		地下	1,740 161.65	
		閣樓	1,471 136.66	
		1樓至11樓	15,023 1,395.67	
		總計	18,234 1,693.98	

附註：

1. 該物業之登記業主為添財(香港)有限公司。
2. 據 貴公司告知， 貴公司持有添財(香港)有限公司的100%股權。
3. 根據吾等的土地查閱紀錄，該物業受限於(其中包括)以下產權負擔：
 - a) 由建築事務監督根據建築物條例第24C(1)條發出日期為二零零九年四月六日之通知編號WNZ/U10-05/0001/08(見註冊摘要編號10100601010047) (有關：內地段第6828號)；
 - b) 由建築事務監督根據建築物條例第24C(1)條發出日期為二零零九年四月六日之通知編號WNZ/U10-05/0004/08(見註冊摘要編號10100601010039) (有關：內地段第6829號)；
 - c) 由港島東區地政專員發出日期為二零一七年十二月二十一日的厭惡性行業牌照(見註冊摘要編號18010400610097)；及
 - d) 日期為二零二一年五月二十一日以中國銀行(香港)有限公司為受益人之全款按揭(見註冊摘要編號21060101600037)。

考慮到目前未完成的樓宇通知將會被履行補救工程，該等產權負擔對該物業價值沒有關鍵影響。於估值過程中，吾等並無考慮為遵守未完成樓宇命令及通知規定的工程(倘如此要求)而進行補救工程可能產生的任何復原成本。

4. 該等地段之使用及發展受其各自的政府租契監管，為「無限制批約」，惟「厭惡性行業」條款除外。吾等對該物業的市場價值作出的評估，是假設已就營運服務式住宅取得有效牌照及許可證(如需要)。
5. 根據於二零二四年四月九日核准的北角(港島規劃區第8區)分區計劃大綱編號S/H8/28，該物業現時劃分為「住宅(甲類)」用途。

6. 吾等獲告知，該物業為一所可營運服務式住宅大廈，其中包括營運所需的家俱、固定裝置及設備，提供40間有裝修的住宅單位。吾等亦已獲 貴公司告知，服務式住宅部分的單位主要按月出租。
7. 於進行估值時，吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的多項相關銷售憑證。可資比較住宅交易單位價格介乎每平方呎(實用面積)港幣14,095元至港幣15,942元，而可資比較零售交易單位價格則介乎每平方呎(實用面積)港幣34,960元至港幣47,495元，吾等已就可資比較物業與該物業在位置及其他特徵等各方面的差異進行適當調整及分析，以得出市值。調整的一般基礎乃參考皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值－全球準則；香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則；及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則的指引及原則：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。反之，倘可資比較物業遜於該物業或吸引力較低，則作出向上調整。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之市值 港幣
2.	新界葵涌葵定路10-16號羅氏美光發展大廈5樓的工廠單位 葵涌市地段第139號中496份同等不可分割份數之30份(「該地段」)	該物業位於葵涌區葵定路羅氏美光發展大廈(「該大廈」)5樓全層的工廠單位。葵涌區是歷史悠久的工業區，正轉型為商業區。	誠如 貴公司告知，該物業已出租，租期自二零二四年三月一日至二零二六年二月二十八日為期兩年，月租為港幣107,500元(包括差餉、管理費及地租)。	33,100,000元

該大廈是一座15層高的工廈，於一九七三年落成(佔用許可證編號：N.T. 81/73)。該大廈是用鋼筋混凝土和上漆幕牆建成。大廈設有兩台載貨升降機、一台客用升降機和兩道樓梯以供上落。

誠如批准建築圖則所示，該物業層與層之間的高度及地面承載力分別為10.5呎(3.2米)及每平方呎150磅。

誠如批准建築圖則所示，該物業的總建築面積約為10,787平方呎(1,002.14平方米)及該物業的計量實用面積約為 8,972平方呎(833.53平方米)。

該地段由政府根據新批地編號4734持有，由一八九八年七月一起計租期99年。該年期已依法續期至二零四七年六月三十日屆滿。就該物業應付的地租為相等於該物業當前每年應課差餉租值3%的金額。

附註：

1. 該物業之登記業主為翹年有限公司。
2. 據 貴公司告知， 貴公司持有翹年有限公司的98.19%股權。
3. 根據吾等的土地查閱紀錄，該物業受限於(其中包括)以下產權負擔：
 - a. 日期為一九七一年二月十五日的承諾(見註冊摘要編號TW87326)；
 - b. 於一九七三年二月二十七日登記之平面圖(見註冊摘要編號TW101086)；
 - c. 日期為一九七四年八月二十日以香港發展地產部有限公司為受益人之附有平面圖則之函件(見註冊摘要編號TW115698)；
 - d. 日期為一九八二年一月四日有關5樓B室之不反對通知書(見註冊摘要編號TW241077)，內容有關使用該單位內約54.7平方米之區域以提供食堂設施；
 - e. 荃灣民政事務專員發出於二零一八年六月二十二日登記的合約完成證明書經認證副本(見註冊摘要編號18062201800206)；
 - f. 日期為二零一八年六月二十七日以上海商業銀行有限公司為受益人之全款按揭(見註冊摘要編號18072600680101)；及
 - g. 日期為二零一八年六月二十七日以上海商業銀行有限公司為受益人之租賃轉讓契約(見註冊摘要編號18072600680110)。
4. 根據於二零二三年十月三日核准的葵涌分區計劃大綱編號S/KC/32，該物業劃分為「其他指定用途」(註明「(商貿)」用途)。
5. 於進行估值時，吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業交易單位價格介乎每平方呎(實用面積)港幣3,191元至港幣4,763元，吾等已就可資比較物業與該物業在位置及其他特徵等各方面的差異進行適當調整及分析，以得出市值。調整的一般基礎乃參考皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值－全球準則；香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則；及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則的指引及原則：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。反之，倘可資比較物業遜於該物業或吸引力較低，則作出向上調整。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之市值 港幣
3.	新界葵涌葵定路10-16號羅氏美光發展大廈6樓的工廠單位 葵涌市地段第139號中496份同等不可分割份數之30份(「該地段」)	該物業位於葵涌區葵定路羅氏美光發展大廈(「該大廈」)6樓全層的工廠單位。葵涌區是歷史悠久的工業區，正轉型為商業區。	誠如 貴公司告知，該物業已出租，租期自二零二五年八月一日至二零二七年七月三十一日為期兩年，月租為港幣100,000元(不包括差餉、管理費及地租)。	32,900,000元

該大廈是一座15層高的工廈，於一九七三年落成(佔用許可證編號：N.T. 81/73)。該大廈是用鋼筋混凝土和上漆幕牆建成。大廈設有兩台載貨升降機、一台客用升降機和兩道樓梯以供上落。

誠如批准建築圖則所示，該物業層與層之間的高度及地面承載力分別為10.5呎(3.2米)及每平方呎150磅。

誠如批准建築圖則所示，該物業的總建築面積約為10,787平方呎(1,002.14平方米)及該物業的計量實用面積約為 8,972平方呎(833.53平方米)。

該地段由政府根據新批地編號4734持有，由一八九八年七月一日起計租期99年。該年期已依法續期至於二零四七年六月三十日屆滿。就該物業應付的地租為相等於該物業當前每年應課差餉租值3%的金額。

附註：

1. 該物業之登記業主為承譽國際有限公司。
2. 據 貴公司告知， 貴公司持有承譽國際有限公司的98.19%股權。
3. 根據吾等的土地查閱紀錄，該物業受限於(其中包括)以下產權負擔：
 - a. 日期為一九七一年二月十五日的承諾(見註冊摘要編號TW87326)；
 - b. 於一九七三年二月二十七日登記之平面圖(見註冊摘要編號TW101086)；
 - c. 日期為一九七四年八月二十日以香港發展地產部有限公司為受益人之附有平面圖則之函件(見註冊摘要編號TW115698)；
 - d. 荃灣民政事務專員發出於二零一八年六月二十二日登記的合約完成證明書經認證副本(見註冊摘要編號18062201800206)；
 - e. 日期為二零一八年六月二十七日以上海商業銀行有限公司為受益人之全款按揭(見註冊摘要編號18072600680128)；及
 - f. 日期為二零二二年六月二十三日以上海商業銀行有限公司為受益人之租賃轉讓契約(見註冊摘要編號22071201580101)。
4. 根據於二零二三年十月三日核准的葵涌分區計劃大綱編號S/KC/32，該物業劃分為「其他指定用途」(註明「(商貿)」用途)。
5. 於進行估值時，吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業交易單位價格介乎每平方呎(實用面積)港幣3,191元至港幣4,763元，吾等已就可資比較物業與該物業在位置及其他特徵等各方面的差異進行適當調整及分析，以得出市值。調整的一般基礎乃參考皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值－全球準則；香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則；及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則的指引及原則：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。反之，倘可資比較物業遜於該物業或吸引力較低，則作出向上調整。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之市值 港幣
4.	新界葵涌葵定路10-16號羅氏美光發展大廈7樓的工廠單位 葵涌市地段第139號中496份同等不可分割份數之30份(「該地段」)	<p>該物業位於葵涌區葵定路羅氏美光發展大廈(「該大廈」)7樓全層的工廠單位。葵涌區是歷史悠久的工業區，正轉型為商業區。</p> <p>該大廈是一座15層高的工廈，於一九七三年落成(佔用許可證編號：N.T. 81/73)。該大廈是用鋼筋混凝土和上漆幕牆建成。大廈設有兩台載貨升降機、一台客用升降機和兩道樓梯以供上落。</p>	<p>誠如 貴公司告知，該物業已出租，租期自二零二四年六月十一日至二零二七年六月十日為期3年，月租合共為港幣96,500元(不包括差餉、管理費及地租)。</p>	32,700,000元

誠如批准建築圖則所示，該物業層與層之間的高度及地面承載力分別為10.5呎(3.2米)及每平方呎150磅。

誠如批准建築圖則所示，該物業的總建築面積約為10,787平方呎(1,002.14平方米)及該物業的計量實用面積約為 8,972平方呎(833.53平方米)。

該地段由政府根據新批地編號4734持有，由一八九八年七月一日起計租期99年。該年期已依法續期至二零四七年六月三十日屆滿。就該物業應付的地租為相等於該物業當前每年應課差餉租值3%的金額。

附註：

1. 該物業之登記業主為輝成環球有限公司。
2. 據 貴公司告知， 貴公司持有輝成環球有限公司的98.19%股權。
3. 根據吾等的土地查閱紀錄，該物業受限於(其中包括)以下產權負擔：
 - a. 日期為一九七一年二月十五日的承諾(見註冊摘要編號TW87326)；
 - b. 於一九七三年二月二十七日登記之平面圖(見註冊摘要編號TW101086)；
 - c. 日期為一九七四年八月二十日以香港發展地產部有限公司為受益人之附有平面圖則之函件(見註冊摘要編號TW115698)；
 - d. 荃灣民政事務專員發出於二零一八年六月二十二日登記的合約完成證明書經認證副本(見註冊摘要編號18062201800206)；
 - e. 日期為二零一八年六月二十七日以上海商業銀行有限公司為受益人之全款按揭(見註冊摘要編號18072600680176)；及
 - f. 日期為二零一八年六月二十七日以上海商業銀行有限公司為受益人之租賃轉讓契約(見註冊摘要編號18072600680182)。
4. 根據於二零二三年十月三日所批准葵涌分區計劃大綱編號S/KC/32，該物業劃分為「其他指定用途」(註明「(商貿)」用途)。
5. 於進行估值時，吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業交易單位價格介乎每平方呎(實用面積)港幣3,191元至港幣4,763元，吾等已就可資比較物業與該物業在位置及其他特徵等各方面的差異進行適當調整及分析，以得出市值。調整的一般基礎乃參考皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值－全球準則；香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則；及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則的指引及原則：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。反之，倘可資比較物業遜於該物業或吸引力較低，則作出向上調整。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之市值 港幣
5.	新界葵涌葵定路10-16號羅氏美光發展大廈8樓的工廠單位 葵涌市地段第139號中496份同等不可分割份數之30份(「該地段」)	<p>該物業位於葵涌區葵定路羅氏美光發展大廈(「該大廈」)8樓全層的工廠單位。葵涌區是歷史悠久的工業區，正轉型為商業區。</p> <p>該大廈是一座15層高的工廈，於一九七三年落成(佔用許可證編號：N.T. 81/73)。該大廈是用鋼筋混凝土和上漆幕牆建成。大廈設有兩台載貨升降機、一台客用升降機和兩道樓梯以供上落。</p> <p>誠如批准建築圖則所示，該物業層與層之間的高度及地面承載力分別為10.5呎(3.2米)及每平方呎150磅。</p> <p>誠如批准建築圖則所示，該物業的總建築面積約為10,787平方呎(1,002.14平方米)及該物業的計量實用面積約為 8,972平方呎(833.53平方米)。</p> <p>該地段由政府根據新批地編號4734持有，由一八九八年七月一起計租期99年。該年期已依法續期至二零四七年六月三十日屆滿。就該物業應付的地租為相等於該物業當前每年應課差餉租值3%的金額。</p>	<p>誠如 貴公司告知，該物業為閒置。</p>	32,600,000元

附註：

1. 該物業之登記業主為世承投資有限公司。
2. 據 貴公司告知， 貴公司持有世承投資有限公司的98.19%股權。
3. 根據吾等的土地查閱紀錄，該物業受限於(其中包括)以下產權負擔：
 - a. 日期為一九七一年二月十五日的承諾(見註冊摘要編號TW87326)；
 - b. 於一九七三年二月二十七日登記之平面圖(見註冊摘要編號TW101086)；
 - c. 日期為一九七四年八月二十日以香港發展地產部有限公司為受益人之附有平面圖則之函件(見註冊摘要編號TW115698)；
 - d. 荃灣民政事務專員發出於二零一八年六月二十二日登記的合約完成證明書經認證副本(見註冊摘要編號18062201800206)；
 - e. 日期為二零一八年六月二十七日以上海商業銀行有限公司為受益人之全款按揭(見註冊摘要編號18072600680191)；及
 - f. 日期為二零一八年六月二十七日以上海商業銀行有限公司為受益人之租賃轉讓契約(見註冊摘要編號18072600680205)。
4. 根據於二零二三年十月三日核准的葵涌分區計劃大綱編號S/KC/32，該物業劃分為「其他指定用途」(註明「(商貿)」用途)。
5. 於進行估值時，吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業交易單位價格介乎每平方呎(實用面積)港幣3,191元至港幣4,763元，吾等已就可資比較物業與該物業在位置及其他特徵等各方面的差異進行適當調整及分析，以得出市值。調整的一般基礎乃參考皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值－全球準則；香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則；及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則的指引及原則：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。反之，倘可資比較物業遜於該物業或吸引力較低，則作出向上調整。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之市值 港幣
6.	新界葵涌葵定路10-16號羅氏美光發展大廈12樓的工廠單位 葵涌市地段第139號中496份同等不可分割份數之30份(「該地段」)	<p>該物業位於葵涌區葵定路羅氏美光發展大廈(「該大廈」)12樓全層的工廠單位。葵涌區是歷史悠久的工業區，正轉型為商業區。</p> <p>該大廈是一座15層高的工廈，於一九七三年落成(佔用許可證編號：N.T. 81/73)。該大廈是用鋼筋混凝土和上漆幕牆建成。大廈設有兩台載貨升降機、一台客用升降機和兩道樓梯以供上落。</p>	<p>誠如 貴公司告知，該物業已出租，租期自二零二五年二月三日至二零二七年二月二日為期兩年，月租為港幣98,000元(包括差餉、管理費及地租)。</p>	31,900,000元

誠如批准建築圖則所示，該物業層與層之間的高度及地面承載力分別為10.5呎(3.2米)及每平方呎150磅。

誠如批准建築圖則所示，該物業的總建築面積約為10,787平方呎(1,002.14平方米)及該物業的計量實用面積約為8,972平方呎(833.53平方米)。

該地段由政府根據新批地編號4734持有，由一八九八年七月一日起計租期99年。該年期已依法續期至二零四七年六月三十日屆滿。就該物業應付的地租為相等於該物業當前每年應課差餉租值3%的金額。

附註：

1. 該物業之登記業主為寶耀控股有限公司。
2. 據 貴公司告知， 貴公司持有寶耀控股有限公司的98.19%股權。
3. 根據吾等的土地查閱紀錄，該物業受限於(其中包括)以下產權負擔：
 - a. 日期為一九七一年二月十五日的承諾(見註冊摘要編號TW87326)；
 - b. 於一九七三年二月二十七日登記之平面圖(見註冊摘要編號TW101086)；
 - c. 日期為一九七四年八月二十日以香港發展地產部有限公司為受益人之附有平面圖則之函件(見註冊摘要編號TW115698)；
 - d. 荃灣民政事務專員發出於二零一八年六月二十二日登記的合約完成證明書經認證副本(見註冊摘要編號18062201800206)；
 - e. 日期為二零一八年六月二十七日以上海商業銀行有限公司為受益人之全款按揭(見註冊摘要編號18072600680133)；及
 - f. 日期為二零一八年六月二十七日以上海商業銀行有限公司為受益人之租賃轉讓契約(見註冊摘要編號18072600680248)。
4. 根據於二零二三年十月三日所批准葵涌分區計劃大綱編號S/KC/32，該物業劃分為「其他指定用途」(註明「(商貿)」用途)。
5. 於進行估值時，吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業交易單位價格介乎每平方呎(實用面積)港幣3,191元至港幣4,763元，吾等已就可資比較物業與該物業在位置及其他特徵等各方面的差異進行適當調整及分析，以得出市值。調整的一般基礎乃參考皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值－全球準則；香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則；及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則的指引及原則：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。反之，倘可資比較物業遜於該物業或吸引力較低，則作出向上調整。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之市值 港幣
7.	新界葵涌葵定路10-16號羅氏美光發展大廈地下12、13及14號停車位葵涌市地段第139號中496份同等不可分割份數之合共3份(「該地段」)	該等物業包括位於葵涌區葵定路羅氏美光發展大廈(「該大廈」)地下3個停車位。葵涌區是歷史悠久的工業區，正轉型為商業區。	誠如 貴公司告知，14號停車位為閒置，另外兩個停車位已出租，最新到期日為二零二七年六月十日。	4,800,000元

位於地下的停車場出入口連接葵定路。

該地段由政府根據新批地編號4734持有，自一八九八年七月一日起計租期99年。該年期已依法續期至於二零四七年六月三十日屆滿。就該物業應付的地租為相等於該物業當前每年應課差餉租值3%的金額。

附註：

1. 該物業之登記業主為Sino Hover Limited。
2. 據 貴公司告知， 貴公司持有Sino Hover Limited的98.19%股權。
3. 根據吾等的土地查閱紀錄，該物業受限於(其中包括)以下產權負擔：
 - a. 日期為一九七一年二月十五日的承諾(見註冊摘要編號TW87326)；
 - b. 於一九七三年二月二十七日登記之平面圖(見註冊摘要編號TW101086)；
 - c. 日期為一九七四年八月二十日以香港發展地產部有限公司為受益人之附有平面圖則之函件(見註冊摘要編號TW115698)；
 - d. 荃灣民政事務專員發出於二零一八年六月二十二日登記的合約完成證明書經認證副本(見註冊摘要編號18062201800206)；
 - e. 日期為二零一八年六月二十七日以上海商業銀行有限公司為受益人之全款按揭(見註冊摘要編號18072600680191)；及
 - f. 日期為二零一八年六月二十七日以上海商業銀行有限公司為受益人之租賃轉讓契約(見註冊摘要編號18072600680205)。
4. 根據於二零二三年十月三日所批准葵涌分區計劃大綱編號S/KC/32，該物業劃分為「其他指定用途」(註明「(商貿)」用途)。
5. 於進行估值時，吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業交易單位價格介乎每個停車位港幣1.5百萬元至港幣1.8百萬元，吾等已就可資比較物業與該物業在位置及其他特徵等各方面的差異進行適當調整及分析，以得出市值。調整的一般基礎乃參考皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值－全球準則；香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則；及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則的指引及原則：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。反之，倘可資比較物業遜於該物業或吸引力較低，則作出向上調整。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之市值 港幣
8.	九龍長沙灣永康街37號 福源廣場21樓全層 新九龍內地段第2828號 餘段、A段餘段及A段 第2分段餘段中30,000 份同等不可分割份數之 1,038份(「該等地段」)	福源廣場(「該大廈」)位於長沙 灣區永康街西北側。長沙灣區 是歷史悠久的工業區，正轉型 為商業區。 該大廈為一座24層高工業大 廈，其下地下至3樓為4層高平 台，指定用作工作間、停車場 及樓宇機電設施用途。工業單 位在第5至32樓(忽略4樓、13 樓、14樓及24樓以及9樓為避 難層)。該大廈於二零零八年 落成。	誠如 貴公司告知，該 物業已出租，租期自二 零二五年三月十九日至 二零二六年三月十八日 為期一年。	55,000,000元

該物業包括該大廈21樓全層。

誠如核准建築圖則所示，該物
業的總建築面積約為10,377平
方呎(964.05平方米)及該物業
的計量實用面積約為7,070平方呎
(656.82平方米)。

該等地段根據新九龍內地段第
2828號的賣地條件第UB4152
號持有，由一八九八年七月一
日起經續期24年後為期75年。
該年期已依法續期至於二零
四七年六月三十日屆滿。就該
物業應付的地租為相等於該物
業當前每年應課差餉租值3%
的金額。

附註：

1. 該物業之登記業主為添威集團有限公司。
2. 據 貴公司告知， 貴公司持有添威集團有限公司的100%股權。
3. 根據吾等的土地查閱紀錄，該物業受限於(其中包括)以下產權負擔：
 - a. 日期為一九五九年九月十日批准有關修訂新九龍內地段第2828號的賣地條件第UB4152號若干條件的函件(見註冊摘要編號UB302484)；
 - b. 日期為二零二一年十一月二十三日以恒生銀行有限公司為受益人之部分全款按揭(見註冊摘要編號21122101370100)；及
 - c. 日期為二零二一年十一月二十三日以恒生銀行有限公司為受益人之租金收入及銷售收益轉讓契據(見註冊摘要編號21122101370115)。
4. 根據於二零二五年六月十三日所示長沙灣(九龍規劃區第5區)分區計劃大綱草圖編號S/K5/40，該物業劃分為「其他指定用途」(註明「(商貿)」用途)。
5. 該物業被佔用作辦公室用途。吾等已按原有工作間准許用途對該物業進行估值。
6. 於進行估值時，吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業交易單位價格介乎每平方呎(實用面積)港幣6,474元至港幣8,607元，吾等已就可資比較物業與該物業在位置及其他特徵等各方面的差異進行適當調整及分析，以得出市值。調整的一般基礎乃參考皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值－全球準則；香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則；及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則的指引及原則：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。反之，倘可資比較物業遜於該物業或吸引力較低，則作出向上調整。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之市值 港幣
9.	九龍長沙灣永康街37號 福源廣場2樓P19號停 車位	福源廣場(「該大廈」)位於長沙 灣區永康街西北側。長沙灣區 是歷史悠久的工業區，正轉型 為商業區。	誠如 賁公司告知，該 物業已出租，租期自二 零二五年三月二日至二 零二六年三月一日為期 一年。	2,000,000元

新九龍內地段第2828號
餘段、A段餘段及A段
第2分段餘段中30,000
份同等不可分割份數之
11份(「該等地段」)

該大廈為一座24層高工業大
廈，其下地下至3樓為4層高
平台，指定用作工作間、停車
場及樓宇機電設施用途。工業
單位在第5至32樓(忽略4樓、
13樓、14樓及24樓以及9樓為
避難層)。地下至1樓有33個私
家車停車位、4個電單車停車
位、9個輕型貨車停車位及4個
重型貨車停車位。該大廈於二
零零八年落成。

該物業包括該大廈2樓一個有
蓋停車場。

該等地段根據新九龍內地段第
2828號的賣地條件第UB4152
號持有，由一八九八年七月一
日起經續期24年後為期75年。
該年期已依法續期至二零
四七年六月三十日屆滿。就該
物業應付的地租為相等於該物
業當前每年應課差餉租值3%
的金額。

附註：

1. 該物業之登記業主為添威集團有限公司。
2. 據 貴公司告知， 貴公司持有添威集團有限公司的100%股權。
3. 根據吾等的土地查閱紀錄，該物業受限於(其中包括)以下產權負擔：
 - a. 日期為一九五九年九月十日批准有關修訂新九龍內地段第2828號的賣地條件第UB4152號若干條件的函件(見註冊摘要編號UB302484)；
 - b. 日期為二零二一年十一月二十三日以恒生銀行有限公司為受益人之部分全款按揭(見註冊摘要編號21122101370100)；及
 - c. 日期為二零二一年十一月二十三日以恒生銀行有限公司為受益人之租金收入及銷售收益轉讓契據(見註冊摘要編號21122101370115)。
4. 根據於二零二五年六月十三日所示長沙灣(九龍規劃區第5區)分區計劃大綱草圖編號S/K5/40，該物業劃分為「其他指定用途」(註明「(商貿)」用途)。
5. 於進行估值時，吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業交易單位價格介乎每個停車位港幣1.8百萬元至港幣2.0百萬元，吾等已就可資比較物業與該物業在位置及其他特徵等各方面的差異進行適當調整及分析，以得出市值。調整的一般基礎乃參考皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值－全球準則；香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則；及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則的指引及原則：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。反之，倘可資比較物業遜於該物業或吸引力較低，則作出向上調整。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之市值 港幣
10.	九龍尖沙咀漢口道4及6號 號駿生商業中心7樓及8樓全層 新九龍內地段第7703號及第8184號中7,155份同等不可分割份數之合共520份(「該等地段」)。	駿生商業中心(「該大廈」)位於漢口道，毗鄰其與尖沙咀區中間道交匯處。尖沙咀區是九龍歷史悠久的商業區。該大廈為一座17層高商業大廈，其下為地庫，於一九八四年落成。 該物業包括該大廈7樓及8樓全層辦公室。	誠如 賁公司告知，該物業訂有2份租約，最遲完租日於二零二六年六月三十日屆滿。 應收月租總額為港幣301,856元(7樓：不包括地租、差餉及管理費；8樓：包括地租，但不包括差餉及管理費)。	82,500,000元

按註冊樓面平面圖計量，總實用面積約為6,910平方呎(641.95平方米)。

該等地段分別根據新九龍內地段第7703號的政府租契及新九龍內地段第8184號的重批條件第UB7025號持有，自一八八九年六月二十四日起租期均為150年。

就該物業應付的地租總額為每年港幣832元的一部分。

附註：

1. 該等物業之登記業主分別為德金發展有限公司(7樓)及信榮(香港)有限公司(8樓)。
2. 據 貴公司告知， 貴公司持有德金發展有限公司及信榮(香港)有限公司的100%股權。
3. 根據吾等的土地查閱紀錄，該物業並無登記重大產權負擔。
4. 根據於二零二五年九月三十日所示尖沙咀(九龍規劃區第1區)分區計劃大綱編號S/K1/30，該物業劃分為「商業(6)」用途。
5. 於進行估值時，吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業交易單位價格介乎每平方呎(實用面積)港幣11,073元至港幣14,786元，吾等已就可資比較物業與該物業在位置及其他特徵等各方面的差異進行適當調整及分析，以得出市值。調整的一般基礎乃參考皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值－全球準則；香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則；及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則的指引及原則：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。反之，倘可資比較物業遜於該物業或吸引力較低，則作出向上調整。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之市值 港幣
11.	新界荃灣大河道49號地 下及天井及閣樓 丈量約份第449號地段 第2160號餘段中30份同 等不可分割份數之1份 (「該地段」)	乾浩樓(「該大廈」)位於荃灣區 大河道，毗鄰其與荃灣街市街 交匯處，該區域為新界傳統住 宅區，既有老舊公寓式樓宇， 亦不乏新建私人住宅項目。	誠如 賁公司告知，該 物業訂有短期租約，自 二零二五年十一月一日 至二零二六年四月三十 日止。	32,000,000元

該大廈為六層綜合公寓式樓
宇，兼具零售與住宅用途，於
一九六六年落成。

應收月租為港幣41,000
元(包括地租、差餉及管
理費)。

該物業包括該開發項目地下商
舖單位之一。

按註冊樓面平面圖計量，該物
業的實用面積如下：

概約實用面積 (平方呎) (平方米)		
地下	532	49.42

* 其中閣樓面積約379平方呎
(35.21平方米)。

該地段乃根據新批地編號4320
持有，自一八九八年七月一日
起計租期99年。該年期已依法
續期至二零四七年六月三十日
屆滿。就該物業應付的地租為
相等於該物業當前每年應課差
餉租值3%的金額。

附註：

1. 該物業之登記業主為金廣企業有限公司。
2. 據 貴公司告知， 貴公司持有金廣企業有限公司的100%股權。
3. 根據吾等的土地查閱紀錄，該物業受限於(其中包括)以下產權負擔：
 - a. 日期為一九五九年九月十日批准有關修訂新九龍內地段第2828號的賣地條件第UB4152號若干條件的函件(見註冊摘要編號UB302484)；
 - b. 日期為二零二一年十二月一日以恒生銀行有限公司為受益人之租金收入及銷售收益轉讓契據(見註冊摘要編號21123101600428)。
 - c. 由建築事務監督根據建築物條例第28(3)條僅就公用部分發出日期為二零二二年六月十五日之命令編號「DR04363/NT/20/AEF/TA」(見註冊摘要編號23070300790414)。
 - d. 由建築事務監督根據建築物條例第28(3)條就外牆雨水管維修／更換發出日期為二零二二年六月十五日之命令編號「DR04367/NT/20/AEF/TA」(見註冊摘要編號23070300790422)。
 - e. 由建築事務監督根據建築物條例第28(3)條僅就公用部分發出日期為二零二四年三月十八日之替代命令編號「DR06057/NT/20/AEF/TA」(見註冊摘要編號24070400300086)。
 - f. 由建築事務監督根據建築物條例第28(3)條僅就公用部分發出日期為二零二四年三月十八日之替代命令編號「DR06056/NT/20/AEF/TA」(見註冊摘要編號24070400300098)。
 - g. 由建築事務監督根據建築物條例第30B(3)條發出日期為二零二四年五月二十三日之通知編號「UMB/5OL133/2303-028/0001」(見註冊摘要編號24082200730496)。
4. 於估值過程中，吾等並無考慮為履行尚未完成的建築命令及通知規定的工程(如規定)而進行補救工程可能產生的任何復原成本。
5. 根據於二零二五年七月八日核准的荃灣分區計劃大綱編號S/TW/39，該物業劃分為「住宅(甲類)13」用途。
5. 於進行估值時，吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業交易單位價格介乎每平方呎(實用面積)港幣37,388元至港幣66,757元，吾等已就可資比較物業與該物業在位置及其他特徵等各方面的差異進行適當調整及分析，以得出市值。調整的一般基礎乃參考皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值－全球準則；香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則；及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則的指引及原則：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。反之，倘可資比較物業遜於該物業或吸引力較低，則作出向上調整。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之市值 港幣
12.	九龍深水埗海壇街192號地下	該大廈位於深水埗區海壇街西北側。該區是九龍半島最早形成的市區之一，正隨著多個私人住宅重建項目推進，逐步轉型為住宅區。該大廈為六層樓高的公寓式綜合樓宇，地下用作一般零售用途，於一九七零年落成。	誠如 賁公司告知，該物業已出租，租期自二零二五年十月二十八日至二零二六年十月二十七日為期一年。應收月租為港幣33,500元(包括地租、差餉及管理費)。	16,600,000元

該物業包括該開發項目地下商舖單位之一。

按註冊樓面平面圖計量，該物業的實用面積如下：

概約實用面積 (平方呎) (平方米)		
地下	1,065	98.94

* 其中天井面積約47平方呎
(4.37平方米)。

該地段乃根據政府租契持有。租期自一八九八年七月一日起為75年，並可另行續期24年。租期已依法續期至二零四七年六月三十日屆滿。就該物業應付的地租為相等於該物業當前每年應課差餉租值3%的金額。

附註：

1. 該物業之登記業主為帝熙有限公司。
2. 據 貴公司告知， 貴公司持有帝熙有限公司的100%股權。
3. 根據吾等的土地查閱紀錄，該物業受限於(其中包括)以下產權負擔：
 - a. 由建築事務監督根據建築物條例第24C(1)條發出日期為二零一零年六月二十九日之通知編號WCBZ/S203291/01/K-U03(見註冊摘要編號11042001350099)。
 - b. 由建築事務監督根據建築物條例第26條發出日期為二零一八年七月五日之命令編號「DBCS/12-57/0001/11」(見註冊摘要編號18080802530099)。
 - c. 由建築事務監督根據建築物條例第30B(3)條發出日期為二零二一年四月三十日之通知編號「UMB/MB01/2001-140/0001」(見註冊摘要編號21062102510037)。
 - d. 由建築事務監督根據建築物條例第30C(3)條發出日期為二零二一年四月三十日之通知編號「UMW/MB01/2001-140/0001」(見註冊摘要編號21062102510043)。
 - e. 日期為二零二一年十二月一日以恒生銀行有限公司為受益人之全款按揭(見註冊摘要編號21123101600432)；及
 - f. 日期為二零二一年十二月一日以恒生銀行有限公司為受益人之租金收入及銷售收益轉讓契據(見註冊摘要編號21123101600442)。

於估值過程中，吾等並無考慮為履行尚未完成的建築命令及通知規定的工程(如規定)而進行補救工程可能產生的任何復原成本。

4. 根據於二零二五年六月十三日所示長沙灣(九龍規劃區第5區)分區計劃大綱草圖編號S/K5/40，該物業劃分為「商業(甲類)6」用途。
5. 於進行估值時，吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業單位價格介乎每平方呎(實用面積)港幣13,592元至港幣20,979元，吾等已就可資比較物業與該物業在位置及其他特徵等各方面的差異進行適當調整及分析，以得出市值。調整的一般基礎乃參考皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值－全球準則；香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則；及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則的指引及原則：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。反之，倘可資比較物業遜於該物業或吸引力較低，則作出向上調整。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之市值 港幣
13.	香港德輔道西352-358、358A、360、360A及362-366號中亞大樓地下8號舖(德輔道西366號)	中亞大樓(「該大廈」)位於石塘咀區德輔道西東南側。該區的發展項目以多層綜合樓宇為主，地下為商舖，上層為住宅單位。	誠如 賁公司告知，該物業已出租，租期自二零二三年七月十一日至二零二六年七月十日為期三年。	27,800,000元
	海旁地段第204號F段、海旁地段第205號F段及海旁地段第205號E段餘段中148份同等不可分割份數1份十分之九(「該等地段」)	該大廈為15層高的綜合樓宇，地下用作一般零售用途，於一九六四年落成。按註冊樓面平面圖計量，該物業的實用面積如下：	現時租金為每月港幣60,000元(直至二零二五年十二月十日)及每月港幣69,000元(直至二零二六年七月十日)，不包括差餉及地租，但包括管理費。	

概約實用面積

(平方呎) (平方米)

地下 612 56.86

* 其中天井面積約為22平方呎(2.04平方米)。

該物業包括該大廈地下商舖單位之一。

該等地段根據政府租契持有，共同租期為自一八六四年十一月十六日起計999年。就該物業應付的地租為每年港幣156元的一部分。

附註：

1. 該物業之登記業主為權耀國際有限公司。
2. 據 貴公司告知， 貴公司持有權耀國際有限公司的100%股權。
3. 根據吾等的土地查閱紀錄，該物業受限於(其中包括)以下產權負擔：
 - a. 由建築事務監督根據建築物條例第24(1)條發出日期為二零一五年十月十五日之命令編號「UBCSN/01-54/0062/12」(見註冊摘要編號18031400850611)。
 - b. 由建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出日期為二零二一年九月二十日之命令編號「DR01572/HK/21」(見註冊摘要編號21102801130107)。
 - c. 日期為二零二一年十二月一日以恒生銀行有限公司為受益人之全款按揭(見註冊摘要編號21123101600454)。
 - d. 日期為二零二一年十二月一日以恒生銀行有限公司為受益人之租金收入及銷售收益轉讓契據(見註冊摘要編號21123101600463)。
 - e. 由建築事務監督根據建築物條例第30B(3)條發出日期為二零二二年七月二十八日之通知編號「UMB/MB01/2101-119/0001」(見註冊摘要編號23010500960107)。
 - f. 由建築事務監督根據建築物條例第30C(3)條發出日期為二零二二年七月二十八日之通知編號「UMW/MB01/2101-119/0001」(見註冊摘要編號23010500960114)。

於估值過程中，吾等並無考慮為履行尚未完成的建築命令及通知規定的工程(如規定)而進行補救工程可能產生的任何復原成本。

4. 根據於二零二零年十一月三日核准的西營盤及上環(港島規劃區第3區)分區計劃大綱編號S/H3/34，該物業劃分為「住宅(甲類)6」用途。
5. 於進行估值時，吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業交易單位價格介乎每平方呎(實用面積)港幣43,076元至港幣46,890元，吾等已就可資比較物業與該物業在位置及其他特徵等各方面的差異進行適當調整及分析，以得出市值。調整的一般基礎乃參考皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值－全球準則；香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則；及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則的指引及原則：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。反之，倘可資比較物業遜於該物業或吸引力較低，則作出向上調整。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之市值 港幣
14.	九龍太子道西157號別 樹華軒地下3號舖 九龍內地段第9274號 餘段中100,000份同等 不可分割份數之365份 (「該地段」)	別樹華軒(「該大廈」)位於太子 區太子道西與彌敦道交匯處。 周邊區域以中高層住宅大廈為 主。多數樓宇的地下單位局限 於各類次級零售及相關用途。 該大廈為26層高的住宅大廈， 其下地下至一樓為2層平台， 用作一般零售用途。該發展項 目於二零零三年落成。	誠如 貴公司告知，該 物業空置。	24,000,000元

按註冊樓面平面圖計量，該物業的實用面積約為260平方呎
(24.15平方米)。

該物業包括該大廈地下的商舖
單位之一。

該地段乃根據重批條件第8893
號持有，自一八九九年六月
二十六日起計為期150年。就
該物業應付的地租為每年港幣
356元。

附註：

1. 該物業之登記業主為金帝國際有限公司。
2. 據 貴公司告知， 貴公司持有金帝國際有限公司的100%股權。
3. 根據吾等的土地查閱紀錄，該物業受限於(其中包括)以下產權負擔：
 - a. 日期為二零二一年十二月一日以恒生銀行有限公司為受益人之全款按揭(見註冊摘要編號21123101600471)。
 - b. 日期為二零二一年十二月一日以恒生銀行有限公司為受益人之租金收入及銷售收益轉讓契據(見註冊摘要編號21123101600486)。
4. 根據於二零二四年十月二十九日核准的旺角(九龍規劃區第3區)分區計劃大綱編號S/K3/38，該物業劃分為「商業」用途。
5. 於進行估值時，吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業交易單位價格介乎每平方呎(實用面積)港幣88,477元至港幣161,290元，吾等已就可資比較物業與該物業在位置及其他特徵等各方面的差異進行適當調整及分析，以得出市值。調整的一般基礎乃參考皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值－全球準則；香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則；及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則的指引及原則；倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。反之，倘可資比較物業遜於該物業或吸引力較低，則作出向上調整。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之市值 港幣
15.	九龍馬頭圍道278、 278A、280及280A號安 全大廈地下C舖(馬頭 圍道280號) 九龍內地段第2552號 A段及B段中60份同等 不可分割份數中之1份 (「該等地段」)	安全大廈(「該大廈」)位於土瓜 灣區馬頭圍道毗鄰其與浙江街 交匯處的西側。該區既有公寓 式樓宇，亦有住用設備。多數 樓宇的地下物業主要用作各類 次級零售及相關用途。	誠如 賁公司告知，該 物業空置。 該大廈為一座15層的綜合樓 宇，地下作一般零售用途，於 一九六四年落成。	11,200,000元

按註冊樓面平面圖計量，該物
業的實用面積約為658平方呎
(61.13平方米)。

該物業包括該大廈地下商舖單
位之一。

該等地段根據政府租契持有，
租期自一九三一年七月二十七
日起為75年，並可另行續期75
年。就該物業應付的地租為每
年港幣64元的一部分。

附註：

1. 該物業之登記業主為君域發展有限公司。
2. 據 貴公司告知， 貴公司持有君域發展有限公司的100%股權。
3. 根據吾等的土地查閱紀錄，該物業受限於(其中包括)以下產權負擔：
 - a. 由建築事務監督根據建築物條例第24C(1)條發出日期為二零零八年一月八日之通知編號WCBZ/S102368/01/K-R11(見註冊摘要編號08040302250187)。
 - b. 日期為二零二一年十二月一日以恒生銀行有限公司為受益人之全款按揭(見註冊摘要編號21123101600498)。
 - c. 日期為二零二一年十二月一日以恒生銀行有限公司為受益人之租金收入及銷售收益轉讓契據(見註冊摘要編號21123101600504)。
 - d. 由建築事務監督根據建築物條例第30B(3)條發出日期為二零二一年十月十二日之通知編號「UMB/MB02/2001-280/0001」(見註冊摘要編號22012401760016)。
 - e. 由建築事務監督根據建築物條例第30C(3)條發出日期為二零二一年十月十二日之通知編號「UMW/MB02/2001-280/0001」(見註冊摘要編號22012401760023)。

於估值過程中，吾等並無考慮為履行尚未完成的建築命令及通知規定的工程(如規定)而進行補救工程可能產生的任何復原成本。

4. 根據於二零二三年九月五日核准的馬頭角(九龍規劃區第10區)分區計劃大綱編號S/K10/30，該物業劃分為「住宅(甲類)」用途。
5. 於進行估值時，吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業交易單位價格介乎每平方呎(實用面積)港幣13,125元至港幣22,071元，吾等已就可資比較物業與該物業在位置及其他特徵等各方面的差異進行適當調整及分析，以得出市值。調整的一般基礎乃參考皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值一全球準則；香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則；及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則的指引及原則；倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。反之，倘可資比較物業遜於該物業或吸引力較低，則作出向上調整。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之市值 港幣
16.	九龍土瓜灣馬頭圍道 278、278A、280及 280A號安全大廈地下D 舖(馬頭圍道280A號) 九龍內地段第2552號 A段及B段中60份同等 不可分割份數中之1份 (「該等地段」)	安全大廈(「該大廈」)位於土瓜 灣區馬頭圍道毗鄰其與浙江街 交匯處的西側。該區既有公寓 式樓宇，亦有住用設備。多數 樓宇的地下物業主要用作各類 次級零售及相關用途。 該大廈為一座15層的綜合樓 宇，地下作一般零售用途，於 一九六四年落成。	誠如 貴公司告知，該 物業空置。	11,200,000

按註冊樓面平面圖計量，該物業的實用面積如下：

概約實用面積 (平方呎) (平方米)		
地下	598	55.56

* 其中天井面積約為52平方呎(4.83平方米)。

該物業包括該大廈地下商舖單位之一。

該等地段根據政府租契持有，
租期自一九三一年七月二十七
日起為期75年，並可另行續期
75年。就該物業應付的地租為
每年港幣64元的一部分。

附註：

1. 該物業之登記業主為潤域有限公司。
2. 據 貴公司告知， 貴公司持有潤域有限公司的100%股權。
3. 根據吾等的土地查閱紀錄，該物業受限於(其中包括)以下產權負擔：
 - a. 日期為二零二一年十二月一日以恒生銀行有限公司為受益人之全款按揭(見註冊摘要編號21123101600517)。
 - b. 日期為二零二一年十二月一日以恒生銀行有限公司為受益人之租金收入及銷售收益轉讓契據(見註冊摘要編號21123101600528)。
 - c. 由建築事務監督根據建築物條例第30B(3)條發出日期為二零二一年十月十二日之通知編號「UMB/MB02/2001-280/0001」(見註冊摘要編號22012401760016)。
 - d. 由建築事務監督根據建築物條例第30C(3)條發出日期為二零二一年十月十二日之通知編號「UMW/MB02/2001-280/0001」(見註冊摘要編號22012401760023)。

於估值過程中，吾等並無考慮為履行尚未完成的建築命令及通知規定的工程(如規定)而進行補救工程可能產生的任何復原成本。

4. 根據於二零二三年九月五日核准的馬頭角(九龍規劃區第10區)分區計劃大綱編號S/K10/30，該物業劃分為「住宅(甲類)」用途。
5. 於進行估值時，吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業交易單位價格介乎每平方呎(實用面積)港幣13,125元至港幣22,071元，吾等已就可資比較物業與該物業在位置及其他特徵等各方面的差異進行適當調整及分析，以得出市值。調整的一般基礎乃參考皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值－全球準則；香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則；及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則的指引及原則：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。反之，倘可資比較物業遜於該物業或吸引力較低，則作出向上調整。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之市值 港幣
17.	九龍通菜街1M、1N及1P-1T號華發大廈地下D號舖 九龍內地段第6987、6988、6989、6990、6991、6992及6993號中1,878份同等不可分割份數之90份(「該等地段」)	華發大廈(「該大廈」)位於旺角區通菜街南側，毗鄰其與登打士街的交匯處。該區的發展項目以商業發展項目為主，當中夾雜一些住宅／零售綜合樓宇及老化公寓式樓宇。	誠如 賁公司告知，該物業已出租，租期自二零二三年十月一日至二零二六年九月三十日為期三年。 承諾月租為第一年港幣65,000元；第二年港幣70,000元；及第三年港幣75,000元(不包括差餉、地租及管理費)。	23,300,000元

該物業包括該大廈地下商舖單位之一。

按註冊樓面平面圖計量，該物業的實用面積約為706平方呎(65.59平方米)。

該等地段根據九龍內地段第6987號、九龍內地段第6988號、九龍內地段第6989號、九龍內地段第6990號、九龍內地段第6991號、九龍內地段第6992號及九龍內地段第6993號的政府租契持有，共同租期為自一九零七年一月二十八日起計75年，並可另行續期75年。就該物業應付的地租為每年港幣838元的一部分。

附註：

1. 該物業之登記業主為祥利國際有限公司。
2. 據 貴公司告知， 貴公司持有祥利國際有限公司的100%股權。
3. 根據吾等的土地查閱紀錄，該物業受限於(其中包括)以下產權負擔：
 - a. 日期為二零二二年九月二十三日以恒生銀行有限公司為受益人之全款按揭(見註冊摘要編號22102101760218)；及
 - b. 日期為二零二二年九月二十三日以恒生銀行有限公司為受益人之租金收入及銷售收益轉讓契據(見註冊摘要編號22102101760228)。
4. 根據於二零二四年十月二十九日核准的旺角(九龍規劃區第3區)分區計劃大綱編號S/K3/38，該物業劃分為「其他指定用途」(註明「(混合用途)」)。
5. 於進行估值時，吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業交易單位價格介乎每平方呎(實用面積)港幣29,380元至港幣36,571元，吾等已就可資比較物業與該物業在位置及其他特徵等各方面的差異進行適當調整及分析，以得出市值。調整的一般基礎乃參考皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值－全球準則；香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則；及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則的指引及原則：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。反之，倘可資比較物業遜於該物業或吸引力較低，則作出向上調整。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之市值 港幣
18.	香港皇后大道西224號 地下及閣樓 內地段第4393號及第 4394號中34份同等不可 分割份數之12份(「該等 地段」)	該發展項目位於西營盤區皇后 大道西與東街交匯處。區內發 展項目以多層綜合樓宇為主， 地下用作零售用途，上層則為 住宅單位。	誠如 賁公司告知，該 物業已出租，短租租期 自二零二五年九月一 日至二零二六年二月 二十八日。	41,500,000元

按註冊樓面平面圖計量，該物業的實用面積如下：

概約實用面積		
	平方呎	平方米
地下	1,106	102.79
閣樓	883	82.03

* 其中地下天井面積約為88
平方呎(8.18平方米)。

該等地段根據內地段第4393號及內地段第4394號的政府租契持有，共同租期為自一八五七年九月一日起計999年。就該物業應付的地租為每年港幣20元的一部分。

附註：

1. 該物業之登記業主為緯進有限公司。
2. 據 貴公司告知， 貴公司持有緯進有限公司的100%股權。
3. 根據吾等的土地查閱紀錄，該物業受限於(其中包括)以下產權負擔：
 - a. 由建築事務監督根據建築物條例第30B(3)條發出日期為二零一四年六月十二日之通知編號「UMB/MB021205-011/0001」(見註冊摘要編號21030801710086)。
 - b. 由建築事務監督根據建築物條例第30C(3)條發出日期為二零一四年六月十二日之通知編號「UMW/MB021205-011/0013」(見註冊摘要編號21030801710097)。
 - c. 日期為二零二二年九月二十三日以恒生銀行有限公司為受益人之全款按揭(見註冊摘要編號22102101760239)。
 - d. 日期為二零二二年九月二十三日以恒生銀行有限公司為受益人之租金收入及銷售收益轉讓契據(見註冊摘要編號22102101760247)。

於估值過程中，吾等並無考慮為履行尚未完成的建築命令及通知規定的工程(如規定)而進行補救工程可能產生的任何復原成本。

4. 根據於二零二零年十一月三日核准的西營盤及上環(港島規劃區第3區)分區計劃大綱編號S/H3/34，該物業劃分為「住宅(甲類)7」用途。
5. 於進行估值時，吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業交易單位價格介乎每平方呎(實用面積)港幣27,854元至港幣43,076元，吾等已就可資比較物業與該物業在位置及其他特徵等各方面的差異進行適當調整及分析，以得出市值。調整的一般基礎乃參考皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值－全球準則；香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則；及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則的指引及原則：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。反之，倘可資比較物業遜於該物業或吸引力較低，則作出向上調整。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之市值 港幣
19.	九龍大同新村大全街6-20號及大角咀道129-137號大富樓地下A1B號舖	大富樓(「該大廈」)位於大角咀區大同新村大全街與大角咀道交匯處，該區屬傳統住宅區，以多層綜合樓宇為主，地下用作零售用途，上層則為住宅單位。	誠如 賁公司告知，該物業租期自二零二五年九月一日至二零二六年八月三十一日為期一年。	18,500,000元

九龍海濱地段第28號N段餘段中192份同等不可分割份數之1.11份(「該地段」)

現有樓宇為一座建於2層高平台之上的12層高住宅大廈，地下至1樓用作商業用途。該大廈於一九七四年落成。

應收月租為港幣35,000元(包括地租、差餉及管理費)。

按註冊樓面平面圖計量，該物業的實用面積約為419平方呎(38.93平方米)。

該地段根據政府租契持有，租期由一八七一年八月五日起計999年。就該物業應付的地租為每年港幣26元的一部分。

附註：

1. 該物業之登記業主為高榮發展有限公司。
2. 據 貴公司告知， 貴公司持有高榮發展有限公司的100%股權。
3. 根據吾等的土地查閱紀錄，該物業受限於(其中包括)以下產權負擔：
 - a. 日期為二零二二年九月二十三日以恒生銀行有限公司為受益人之全款按揭(見註冊摘要編號22102101760258)。
 - b. 日期為二零二二年九月二十三日以恒生銀行有限公司為受益人之租金收入及銷售收益轉讓契據(見註冊摘要編號22102101760267)。
4. 根據於二零二四年十月二十九日核准的旺角(九龍規劃區第3區)分區計劃大綱編號S/K3/38，該物業劃分為「住宅(甲類)」用途。
5. 於進行估值時，吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業交易單位價格介乎每平方呎(實用面積)港幣29,134元至港幣54,545元，吾等已就可資比較物業與該物業在位置及其他特徵等各方面的差異進行適當調整及分析，以得出市值。調整的一般基礎乃參考皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值－全球準則；香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則；及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則的指引及原則：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。反之，倘可資比較物業遜於該物業或吸引力較低，則作出向上調整。

責任聲明

本計劃文件的資料乃遵照收購守則而刊載，旨在提供有關建議、計劃、要約人及本集團的資料。

董事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)的準確性共同地及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本計劃文件所表達的意見(要約人董事以其身份表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行發表，且本計劃文件並無遺漏其他事實致使本計劃文件所載的任何陳述有所誤導。

要約人董事就本計劃文件所載資料(有關本集團的資料除外)的準確性共同地及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本計劃文件所表達的意見(董事以其董事身份表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行發表，且本計劃文件並無遺漏其他事實致使本計劃文件所載的任何陳述有所誤導。

1. 本公司的股本

於最後實際可行日期，

- (a) 本公司的法定股本為港幣500,000,000元，分為5,000,000,000股每股面額或面值為港幣0.1元的股份；
- (b) 本公司的已發行股本為港幣180,528,260.80元，分為1,805,282,608股每股面額或面值為港幣0.1元的股份；
- (c) 所有現時已發行股份已悉數繳足或入賬列作繳足且在所有方面(包括資本、股息及投票權)享有同等地位；
- (d) 自二零二四年十二月三十一日(即本公司上個財政年度結束)起直至最後實際可行日期，本公司概無發行股份；及
- (e) 除54,000,000份尚未行使的購股權(其中(i)18,000,000份購股權由黃建業先生持有；(ii)18,000,000份購股權由黃耀銘先生持有；及(iii)18,000,000份購股權由黃靜怡女士持有)外，概無影響股份的尚未行使購股權、認股權證或換股權。

2. 市價

下表列示股份於(i)最後實際可行日期；(ii)最後交易日及(iii)有關期間內各曆月之最後營業日在聯交所所報之收市價：

日期	收市價 (港幣)
二零二五年六月三十日	0.077
二零二五年七月三十一日	0.075
二零二五年八月二十九日	0.078
二零二五年九月三十日	0.08
二零二五年十月三十一日	0.074
二零二五年十一月二十八日	0.075
二零二五年十二月二日(最後完整交易日)	0.075
二零二五年十二月三日(最後交易日)	0.075
二零二五年十二月三十一日	0.12
二零二六年一月二十三日(最後實際可行日期)	0.12

於有關期間，股份於聯交所所報的最高收市價為於二零二五年十二月十一日的每股港幣0.123元，而股份於聯交所所報的最低收市價為於二零二五年十一月二十六日的每股港幣0.071元。

3. 股份權益披露

於最後實際可行日期：

- (a) (i)要約人(由黃建業先生實益擁有)擁有、控制或支配1,132,553,428股股份，佔已發行股份總數約62.74%；及(ii)要約人一致行動人士並無持有任何股份；
- (b) 除要約人一致行動人士持有的54,000,000份尚未行使購股權(行使價為每股股份港幣0.128元及行使期為二零二三年一月三日至二零三零年一月二日(首尾兩天包括在內))外，本公司並無發行附帶認購股份或可轉換為股份之權利的其他尚未行使購股權、認股權證、衍生工具、可換股證券或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (c) 除上文(a)及(b)分段所披露者及除(i) Luck Gain、黃建業先生及鄧美梨女士有關要約人持有的股份之視作權益；及(ii)鄧美梨女士有關黃建業先生持有的尚

未行使購股權之視作權益外，要約人、其董事或要約人一致行動人士概無擁有或控制或支配任何股份或任何可轉換為股份的購股權、認股權證、衍生工具或證券；

- (d) 除上文(a)、(b)及(c)分段所披露者外，概無其他董事或要約人董事於股份或相關股份中擁有權益(定義見證券及期貨條例第XV部)；
- (e) 概無本公司附屬公司、本公司或本公司附屬公司的退休基金及根據收購守則項下「一致行動」定義第(5)類別被推定為與本公司一致行動之人士或根據收購守則項下「聯繫人」定義第(2)類別屬本公司聯繫人之人士擁有或控制任何股份或有關任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (f) 本公司或根據收購守則「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)或(5)類別被推定為與本公司一致行動的任何人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人之人士，與任何其他人士之間概無存在收購守則規則22註釋8所述類別的安排；
- (g) 概無與本公司有關連的基金經理獲全權委託管理任何股份或有關任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (h) 本公司或任何董事概無借入或借出任何股份或有關任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (i) 要約人或任何要約人一致行動人士與任何人士之間概不存在收購守則規則22註釋8所述類別之安排；及
- (j) 要約人及要約人一致行動人士概無借入或借出任何股份或有關任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

4. 股份交易

於有關期間，

- (a) 概無董事買賣任何股份或有關任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；及

- (b) 除下表所示要約人於二零二五年六月九日至二零二五年六月二十七日期間購買合共1,480,000股股份外，概無要約人、要約人董事及要約人一致行動人士買賣任何股份或有關任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值：

日期(附註)	購買	
	股份數目	每股股份價格範圍
二零二五年六月九日至 二零二五年六月十一日	770,000	港幣0.081元至港幣0.085元
二零二五年六月十七日至 二零二五年六月二十日	570,000	港幣0.082元至港幣0.083元
二零二五年六月二十四日至 二零二五年六月二十七日	140,000	港幣0.080元至港幣0.085元
總計	<u>1,480,000</u>	

附註：根據收購守則附表I第4段註釋4的規定，上述股份交易按每週為單位進行匯總。如本計劃文件附錄三「14.展示文件」一段所載，完整交易清單將於本公司網站及證監會網站展示。

於二零二五年十二月九日(即該公告日期)起至最後實際可行日期止期間，

- (a) 概無本公司附屬公司、本公司或本公司附屬公司之退休基金及根據收購守則項下「一致行動」定義第(5)類別被推定為與本公司一致行動之人士或根據收購守則項下「聯繫人」定義第(2)類別屬本公司聯繫人之人士買賣任何股份或有關任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (b) 概無與本公司或根據收購守則項下「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與本公司一致行動或根據收購守則項下「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人之任何人士訂有收購守則規則22註釋8所述類別安排之人士買賣任何股份或有關任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；及
- (c) 概無與本公司有關連且按全權基準管理任何股份或有關任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之基金經理(獲豁免基金經理除外)買賣任何股份或有關任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

5. 要約人股份之權益披露

於最後實際可行日期：

- (a) 執行董事黃建業先生為要約人的唯一最終實益股東及董事；及
- (b) 除上文披露者外，本公司及董事概無於任何要約人股份或有關任何要約人股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益。

6. 要約人股份買賣

於有關期間，本公司或任何董事概無買賣任何要約人股份或有關要約人任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

7. 有關建議的安排

於最後實際可行日期：

- (a) (i)要約人與任何其他人士概無就轉讓、押記或質押根據建議將予收購的股份訂立任何協議、安排或諒解及(ii)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；
- (b) 除建議外，要約人或任何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概無存有任何與建議有任何關連或取決於建議的協議、安排或諒解(包括賠償安排)；
- (c) 要約人或任何要約人一致行動人士概無訂立涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引條件的情況的任何協議或安排；
- (d) 要約人及要約人一致行動人士概無接獲投票贊成或反對建議的不可撤回承諾；
- (e) 除註銷價外，要約人或要約人一致行動人士並無及將不會就計劃股份以任何形式向計劃股東或其一致行動人士支付任何其他代價、補償或利益；及

- (f) 概無(i)任何股東與(ii)(1)要約人及要約人一致行動人士，或(ii)(2)本公司、其附屬公司或聯營公司訂立任何諒解、安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則25)。

8. 影響董事的安排

於最後實際可行日期：

- (a) 概無給予任何董事任何利益(於適用法律下的法定賠償除外)以補償其失去職位或其他與建議有關的損失；
- (b) 概無任何董事與任何其他人士訂有任何以建議的結果為先決條件或取決於建議的結果或在其他方面與建議有關的協議或安排；及
- (c) 要約人概無訂立任何董事於其中擁有重大個人權益的重大合約。

9. 董事服務合約

於最後實際可行日期，本公司已與董事訂立下列協議及委任函：

- (a) 本公司與黃建業先生訂立日期為二零二五年十月十六日的服務協議，據此，黃建業先生獲委任為執行董事，自二零二五年十月十八日起計為期兩年並於二零二七年十月十七日屆滿且有權收取董事袍金每年港幣100,000元及額外酬金每月港幣320,000元。黃建業先生的薪酬乃經參考彼之經驗及地位、角色及職責以及對本集團的預期貢獻由本公司薪酬委員會建議及由董事會釐定。
- (b) 本公司與黃耀銘先生訂立日期為二零二四年八月二十八日的服務協議(經日期為二零二五年三月二十五日的補充協議所修訂及補充)，據此，黃耀銘先生獲委任為執行董事，自二零二四年八月二十五日起計為期三年並於二零二七年八月二十四日屆滿且有權收取董事袍金每年港幣100,000元，加上酬金每月港幣116,667元及分佔本集團借貸業務之除稅前年度溢利的6%及本集團除稅前年度溢利(不包括借貸業務之除稅前年度溢利、本集團投資物業之任何公平值收益或虧損及出售本集團投資物業之任何收益或虧損)的2.5%及本集團出售自二零一八年以來收購的投資物業之收益(即出售代價扣減出售所產生的相關成本

及相關投資物業的收購成本及有關開支)的2.5%。黃耀銘先生的薪酬乃經參考彼之經驗、職責及責任、須投入之時間及當前市況由本公司薪酬委員會建議及由董事會釐定。

- (c) 本公司與沙豹先生訂立日期為二零二五年九月十二日的委任函，據此，沙豹先生獲委任為獨立非執行董事，自二零二五年九月十三日起計為期一年半並於二零二七年三月十二日屆滿且有權收取董事袍金每年港幣120,000元。沙豹先生的薪酬乃經參考彼之經驗、職責及責任、須投入之時間及當前市況由本公司薪酬委員會建議及由董事會釐定。
- (d) 本公司與黃宗光先生訂立日期為二零二五年十二月十九日的委任函，據此，黃宗光先生獲委任為獨立非執行董事，自二零二六年一月一日起計為期一年半並於二零二七年六月三十日屆滿且有權收取董事袍金每年港幣120,000元。黃宗光先生的薪酬乃經參考彼之經驗、職責及責任、須投入之時間及當前市況由本公司薪酬委員會建議及由董事會釐定。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何仍然生效且(i)於該公告日期前6個月內訂立或修訂(包括持續及固定年期合約)；(ii)通知期為12個月或以上的持續合約；或(iii)訂立年期尚餘超過12個月(不論通知期長短)的固定年期合約的任何服務合約。

10. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本公司及其任何附屬公司均無涉及任何重大訴訟或仲裁或申索或可能成為其當事方，及就董事所知，本公司或其任何附屬公司概無任何尚未了結或面臨之重大訴訟或申索。

11. 重大合約

於最後實際可行日期，本集團成員公司於該公告日期前兩年內及直至最後實際可行日期(包括該日)概無訂立任何重大合約(並非於本集團任何成員公司進行或擬進行的日常業務過程中訂立的合約)。

12. 專家及同意

以下為提供本計劃文件所載意見的專家的資格：

名稱	資格
新百利融資	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
奧漸資本	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
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立專業物業估值師

上述各專家已就刊發本計劃文件發出同意書，同意按本計劃文件所載形式及內容載入其意見、報告及／或函件(視情況而定)及／或引述其名稱及／或其意見、報告及／或函件，且迄今並無撤回其同意書。

13. 其他資料

- (a) 要約人的註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, BVI。
- (b) 要約人一致行動人士的主要成員包括黃建業先生、黃耀銘先生、鄧美梨女士、黃靜怡女士及Luck Gain以及彼等之通訊地址位於香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室。
- (c) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (d) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點為香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室。
- (e) 本公司之股份過戶登記總處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (f) 股份過戶登記香港分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (g) 奧漸資本之主要營業地址位於香港中環雲咸街40至44號雲咸商業中心7B室。

- (h) 新百利融資之主要營業地址位於香港皇后大道中29號華人行20樓。
- (i) 本公司之公司秘書為梅雅美女士。彼為香港公司治理公會及特許公司治理公會會員，於公司秘書領域積逾25年經驗。
- (j) 本計劃文件的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

14. 展示文件

以下文件的副本可自本計劃文件日期起至生效日期或計劃失效或撤銷之日期(以較早者為準)止期間，於本公司網站 www.legendupstarholdings.com 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) 本公司於二零二三年六月八日採納的經修訂及重列組織章程大綱及組織章程細則；
- (c) 本公司截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度各年的年報；
- (d) 本公司截至二零二四年及二零二五年六月三十日止六個月的中期業績報告；
- (e) 董事會函件，全文載於本計劃文件第三部分；
- (f) 獨立董事委員會函件，全文載於本計劃文件第四部分；
- (g) 獨立財務顧問函件，全文載於本計劃文件第五部分；
- (h) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司所刊發物業估值報告，全文載於本計劃文件附錄二；
- (i) 羅兵咸永道會計師事務所函件，全文載於本計劃文件附錄四；
- (j) 新百利融資函件，全文載於本計劃文件附錄五；
- (k) 本計劃文件本附錄三「12. 專家及同意」一節所述的同意書；

- (l) 本計劃文件本附錄三「9.董事服務合約」一段所述的服務合約；
- (m) 本計劃文件本附錄三「4.股份交易」一節所述完整交易清單；及
- (n) 本計劃文件。

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的函件全文，以供收錄於本計劃文件內。



羅兵咸永道

致鍾聯控股有限公司

董事會

香港

德輔道中19號

環球大廈25樓

2505-8室

二零二六年一月二十八日

敬啟者：

鍾聯控股有限公司(「貴公司」)

截至二零二五年十二月三十一日止年度的虧損估計

本函件是關於 貴公司於二零二五年十二月三十日的盈利警告公告(「盈利警告公告」)所載下列聲明對 貴公司權益持有人應佔截至二零二五年十二月三十一日止年度綜合淨虧損估計(「虧損估計」)。

「本公司董事會(「董事會」)謹此通知本公司股東及有意投資者，根據對本集團未經審核綜合管理賬目作出之初步審閱及本集團現有之其他資料，本集團於截至二零二五年十一月三十日止十一個月自物業代理業務、借貸業務及物業投資業務錄得經營溢利(撇除投資物業之公平值虧損)(「經營溢利」)。然而，同期投資物業之公平值虧損(「公平值虧損」)約為港幣一億一千七百萬元，對比截至二零二四年十二月三十一日止年度之公平值虧損約港幣五千四百萬元，該虧損已超過經營溢利。於二零二五年十一月三十日，本集團投資物業帳面值約為港幣八億三千六百萬元。雖然該公平值虧損並不影響本集團經營現金流狀況，本集團預期於截至二零二五年十二月三十一日止年度將錄得財務業績惡化，對比截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得權益持有人應佔綜合淨虧損約港幣二千六百萬元。」

董事的責任

虧損估計乃由 貴公司董事根據 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)截至二零二五年十一月三十日止十一個月的未經審計綜合管理賬目，以及 貴集團截至二零二五年十二月三十一日止期間綜合業績估計而編製。

貴公司董事須對虧損估計負上全責。

我們的獨立性和質量管理

我們遵守香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的《職業會計師道德守則》中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本會計師事務所採用會計師公會所頒布的《香港質量管理準則》(HKSQM)第1號「會計師事務所對執行財務報表審計或審閱、或其他鑒證或相關服務業務實施的質量管理」，並要求事務所設計、執行及營運一套完善的質量管理系統，包括關於要遵守道德要求、專業準則規定及可適用的法律及監管規定的政策或程序。

申報會計師的責任

本所的責任是根據我們的工作對虧損估計的會計政策及計算方法發表意見。

本所按照會計師公會頒佈的《投資通函呈報準則》第500號「對盈利預測、營運資金充足性聲明和債務聲明作出報告」，並已參考《香港鑒證業務準則》第3000號(修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外之鑒證業務」執行我們的工作。該準則要求我們計劃和實施工作，以就有關會計政策及計算方法而言，對 貴公司董事是否已根據由董事採納的基準適當編製虧損估計，以及虧損估計的呈列基準是否在各重大方面均與 貴集團通常所採納的會計政策一致，獲取合理保證。本所的工作範圍遠較根據會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計的範圍為小。因此，我們不會發表審計意見。

意見

本所認為，就有關會計政策及計算方法而言，虧損估計已根據盈利警告公告所載由 貴公司董事採納的基準適當編製，及其呈列基準在各重大方面均與 貴公司於截至二零二五年六月三十日止六個月的中期業績報告中所載 貴集團通常所採納的會計政策一致。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行
20樓

敬啟者：

吾等謹此提述鍊聯控股有限公司(「貴公司」，連同其附屬公司，「貴集團」)日期為二零二五年十二月三十日之公告(「**盈利警告公告**」)。除另有指明外，本函件所用詞彙與盈利警告公告所界定者具有相同涵義。

吾等亦謹此提述 貴公司董事(「董事」)於盈利警告公告中作出的聲明(「**該聲明**」)如下：

「本公司董事會(「**董事會**」)謹此通知本公司股東及有意投資者，根據對本集團未經審核綜合管理帳目作出之初步審閱及本集團現有之其他資料，本集團於截至二零二五年十一月三十日止十一個月自物業代理業務、借貸業務及物業投資業務錄得經營溢利(撇除投資物業之公平值虧損)(「**經營溢利**」)。然而，同期投資物業之公平值虧損(「**公平值虧損**」)約為港幣一億一千七百萬元，對比截至二零二四年十二月三十一日止年度之公平值虧損約港幣五千四百萬元，該虧損已超過經營溢利。於二零二五年十一月三十日，本集團投資物業帳面值約為港幣八億三千六百萬元。雖然該公平值虧損並不影響本集團經營現金流狀況，本集團預期於截至二零二五年十二月三十一日止年度將錄得財務業績惡化，對比截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得權益持有人應佔綜合淨虧損約港幣二千六百萬元。」

該聲明被視為收購守則規則10項下之盈利預測，因此須根據收購守則規則10作出報告。

該聲明乃由董事根據 貴集團截至二零二五年十一月三十日止十一個月的未經審核綜合管理帳目及 貴集團截至二零二五年十二月三十一日止期間的綜合業績估計而編製。

就本函件而言，吾等依據所獲提供的資料及事實，以及 貴公司董事所表述的意見，並假設該等資料及事實於本函件日期在所有重大方面均屬真實、準確及完備。吾等並無理由認為有任何重要資料遭遺漏或隱瞞，亦無理由質疑所獲提供資料的真實性或準確性。然而，吾等並無就所獲提供的資料進行任何獨立核證，亦無核證得出該聲明的計算方式。

吾等已就編製該聲明的基準與 閣下討論。吾等亦已考慮 貴公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所向 閣下發出的日期為二零二六年一月二十八日之報告，其全文載於計劃文件附錄四。

基於上文所述，吾等信納董事全權負責的該聲明乃經審慎周詳考慮後作出。

此 致

董事會 台照

鍊聯控股有限公司
香港
德輔道中19號
環球大廈25樓2505-8室

代表
新百利融資有限公司
主席 董事
邵斌 王思峻
謹啟

二零二六年一月二十八日

開曼群島大法院
金融服務部

案件編號：二零二五年FSD第369號(RPJ)

有關公司法(二零二五年修訂版)第86條
及有關鍾聯控股有限公司

計劃安排

訂約方

鍾聯控股有限公司

及

計劃股東
(定義見下文)

(A) 於本計劃中，除非與內容或文義不符，否則下列詞彙應具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予之相同涵義，而「一致行動人士」應作相應解釋
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「註銷價」	指	每股計劃股份港幣0.133元的註銷價，由要約人根據計劃以現金支付予計劃股東
「公司法」	指	開曼群島公司法(二零二五年修訂版)(經不時綜合及修訂)
「本公司」	指	鍾聯控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：459)

「條件」	指	計劃文件中說明備忘錄所載「5.建議及計劃之條件」一節所載實施建議及計劃之條件
「董事」	指	本公司董事
「無利害關係 計劃股東」	指	要約人及要約人一致行動人士以外的全體股東
「生效日期」	指	計劃根據公司法生效當日
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或執行董事的任何代表
「說明備忘錄」	指	計劃文件第六部分所載的說明備忘錄
「大法院」	指	開曼群島大法院
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事沙豹先生、黃宗光先生及李偉強先生組成之獨立董事委員會
「獨立財務顧問」或 「新百利融資」	指	新百利融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為經獨立董事委員會批准而委任之獨立財務顧問，以就建議及計劃向獨立董事委員會提供意見
「最後實際可行日期」	指	二零二六年一月二十三日(星期五)，即計劃文件日期前就確定計劃文件中所載若干資料的最後實際可行日期

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂)
「最後截止日期」	指	二零二六年六月三十日(或要約人與本公司可能協定或(在適用範圍內)大法院於本公司申請時可能容許及於所有情況下執行人員允許之較後日期)
「Luck Gain」	指	Luck Gain Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的股份有限公司，於最後實際可行日期由黃建業先生直接及實益全資擁有
「黃耀銘先生」	指	黃耀銘先生，執行董事及黃建業先生之兒子
「黃建業先生」	指	黃建業先生，本公司主席兼執行董事及要約人之董事及唯一最終實益股東
「黃靜怡女士」	指	黃靜怡女士，執行董事、要約人之董事及黃建業先生之女兒
「奧澌資本」	指	奧澌資本亞洲有限公司，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，為要約人有關建議的財務顧問
「要約人」	指	Wealth Builder Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的股份有限公司，於最後實際可行日期由黃建業先生透過Luck Gain間接及實益全資擁有
「要約人一致行動人士」	指	根據收購守則「一致行動」的定義，為與要約人一致行動的任何人士，包括(為免生疑問)黃建業先生、黃耀銘先生、鄧美梨女士及黃靜怡女士以及Luck Gain

「建議」	指	根據計劃文件所載條款及在計劃文件所載條件規限下，要約人以計劃方式將本公司私有化及撤銷股份於聯交所之上市地位之建議
「股東名冊」	指	本公司有關股份的股東名冊總冊或分冊(視情況而定)
「計劃」	指	根據公司法第86條本公司及計劃股東將予提呈的計劃安排(受條件規限)，涉及(其中包括)註銷及剔除所有計劃股份，以及將本公司已發行股本中的已發行股份數目恢復至緊接註銷及剔除計劃股份前的數額
「計劃文件」	指	要約人與本公司聯合刊發的綜合計劃文件(計劃構成其中一部分)，載有(其中包括)建議及計劃的進一步詳情
「計劃記錄日期」	指	二零二六年三月二十日(星期五)(或可能向股東宣佈的其他日期)，即於計劃生效後釐定計劃股東享有註銷價的權利的記錄日期
「計劃股份」	指	於計劃記錄日期的已發行股份(要約人及要約人一致行動人士所持有者(如有)除外)
「計劃股東」	指	於計劃記錄日期的計劃股份登記持有人
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面額或面值為港幣0.1元的股份

「購股權」	指	根據購股權計劃授出之購股權
「購股權計劃」	指	本公司於二零二零年六月十八日採納之購股權計劃
「股東」	指	股份之登記持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則(經不時修訂)
「%」	指	百分比

- (B) 本公司於二零零一年一月十五日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。
- (C) 於最後實際可行日期，(i)本公司法定股本為港幣500,000,000元，分為5,000,000,000股每股面額或面值港幣0.1元的股份；及(ii)本公司已發行股本為港幣180,528,260.80元，分為1,805,282,608股每股面額或面值港幣0.1元的股份，所有股份均為繳足或入賬列作繳足。自二零零一年三月十五日起，本公司已發行股份已於聯交所創業板(「GEM」)上市及買賣。於二零零八年八月十八日，本公司股份由聯交所GEM轉至聯交所主板上市。
- (D) 要約人已建議以計劃方式將本公司私有化。
- (E) 計劃的主要目的為藉註銷及剔除以註銷價為代價的所有計劃股份，將本公司私有化，從而於完成計劃後，使要約人擁有本公司全部已發行股本。在註銷及剔除計劃股份之同時，本公司股本將透過按面值向要約人發行總數等於已註銷計劃股份數目的入賬列作繳足股份予以保持。本公司賬冊中因註銷計劃股份而產生的儲備，將用於按面值繳足向要約人發行的新股份。

(F) 於最後實際可行日期，本公司主要股權如下：

	股份數目	概約 百分比 (附註1)
要約人及要約人一致行動人士 ^(附註2及3) 為無利害關係計劃股東的計劃股東	1,132,553,428 672,729,180	62.74 37.26
已發行股份總數	1,805,282,608	100.00

附註：

- (1) 上表包含的所有百分比均為約數，而表格中的股權百分比已作四捨五入調整。
 - (2) 要約人所持股份將不會構成計劃股份的一部分，亦不會於法院會議上投票。根據計劃，要約人持有之股份將不會註銷及剔除。本公司的已發行股本將於生效日期透過註銷及剔除計劃股份而削減，而緊隨有關削減後，本公司的已發行股本將透過向要約人發行與已註銷及剔除的計劃股份數目相同的入賬列作繳足新股份以增加至其原先的數額。
 - (3) 於最後實際可行日期，(a)要約人持有1,132,553,428股股份；(b)要約人一致行動人士並無持有任何股份；及(c)本公司已發行54,000,000份尚未行使的購股權，其中(i)18,000,000份購股權由黃建業先生持有；(ii)18,000,000份購股權由黃耀銘先生持有；及(iii)18,000,000份購股權由黃靜怡女士持有。
 - (4) 於最後實際可行日期，除(i)黃建業先生就要約人所持有股份的視作權益；及(ii)黃建業先生、黃耀銘先生及黃靜怡女士就尚未行使購股權的權益外，概無其他董事於股份或相關股份中擁有人權益(定義見證券及期貨條例第XV部)。
- (G) 要約人及要約人一致行動人士各自將確保彼等法定或實益擁有權益之任何股份不會於按大法院指示召開以審議及酌情批准計劃之法院會議上計入出席或投票票數。
- (H) 要約人及要約人一致行動人士已向大法院承諾，彼等將受計劃條款的約束，並將執行及作出並促使執行及作出就計劃而言或為使其生效而由彼等各自執行或作出屬必要或適宜之所有該等文件、行動及事項。

計劃

第一部分

註銷及剔除計劃股份

1. 於生效日期：

- (a) 以註銷及剔除計劃股份的方式削減本公司已發行股本，而計劃股東(於計劃記錄日期名列股東名冊)除收取註銷價的權利外，應不再擁有與計劃股份有關的任何權利；
- (b) 待及緊隨已發行股本削減生效後，本公司將透過向要約人發行數目與已註銷及剔除的計劃股份數目相同的新股份，將本公司已發行股本中的已發行股份數目恢復至原先的數額；及
- (c) 本公司須將其賬冊中因註銷及剔除計劃股份所產生的進賬，用作按面值繳足數目與已註銷及剔除的計劃股份數目相同的新股份，如上文(b)段所述按面值向要約人配發及發行並入賬列作繳足。

第二部分

註銷及剔除計劃股份的代價

- 2. 作為註銷及剔除計劃股份的代價，要約人須就每股已註銷及剔除的計劃股份，向於計劃記錄日期名列股東名冊的各計劃股東支付(或促使支付)註銷價港幣0.133元。

第三部分

一般資料

- 3. (a) 要約人須盡快且無論如何不遲於生效日期之後的七(7)個營業日(定義見收購守則)內，向計劃股東寄發或促使寄發涉及根據本計劃第2段應付該等計劃股東款額的支票。
- (b) 所有該等支票須放入預付郵資的信封內，透過普通郵遞方式(透過空郵方式(如適用))按於計劃記錄日期股東名冊所示彼等各自的登記地址，寄發予該等

計劃股東，或如屬聯名持有人，則郵寄至有關聯名持股當時於股東名冊內排名首位之聯名持有人於計劃記錄日期在股東名冊所示的地址。

- (c) 所有支票的抬頭人須為根據本計劃第3(b)段之條文，於載有該支票的信封上註明的該名人士或多名人士，而任何有關支票一經兌現，即有效解除要約人就該等支票所代表的款項所負的責任。
- (d) 所有支票的郵誤風險由收件人承擔，而要約人、要約人一致行動人士、本公司、奧漸資本、新百利融資及股份過戶登記香港分處及彼等各自之實益擁有人、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，均毋須就支票遺失或傳送延誤負責。
- (e) 根據本計劃第3(b)段於寄發支付註銷價的支票日期後六(6)個曆月當日或之後，要約人有權註銷或反令支付任何該等未兌現或未兌現而退回的支票，並須將其代表的所有款項存入以要約人(或其代名人)名義於要約人(或其代名人)所選擇的香港持牌銀行開立的存款賬戶。要約人(或其代名人)須持有該等未兌現支票所代表的款項，直至由生效日期起計六(6)年屆滿為止，並須於該日期前從中撥出款項，向要約人(或其代名人)信納彼等各自有權收取的人士支付根據本計劃第2段應付的款項，且本計劃第3(b)段所述彼等為收款人的支票尚未兌現。要約人作出的任何付款不包括各有關人士根據計劃有權收取的款項的任何應計利息。要約人可行使絕對酌情權決定是否信納任何人士有權收取有關款項，而要約人證明任何特定人士有權或無權獲得該等款項(視情況而定)的證書為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益的人士具有約束力。
- (f) 於生效日期起計六(6)年屆滿時，要約人(及(如適用)其代名人或繼承公司)將獲免除根據本計劃支付任何款項的任何進一步責任，而要約人將絕對有權收取本計劃第3(e)段所述存款賬戶當時的進賬餘額(如有)(包括應計利息(如有))，惟(如適用)須扣除任何利息、稅項或任何預扣稅或法律規定的任何其他扣減及所產生開支。
- (g) 本第3段前文各分段之生效須受法律所施加之任何禁制或條件所規限。

- (h) 於註銷及剔除計劃股份後，股東名冊應予更新以反映相關註銷及剔除。
4. 自生效日期(包括當日)起：
- (a) 計劃股份之所有股票將不再具有該等計劃股份所有權文件或憑證的效力，而每名該等股票持有人須在本公司之要求下，向本公司或本公司委任收取該等股票之任何人士交付該等股票以予註銷；
- (b) 就轉讓任何數目的計劃股份，並於計劃記錄日期仍然有效的所有轉讓文據，將失去其所有作為轉讓文據用途的效力；及
- (c) 於計劃記錄日期，就任何計劃股份向本公司作出的所有有效授權或其他指示將不再為有效授權或指示。
5. 待條件獲達成或豁免後，計劃將於批准計劃的大法院命令副本已根據公司法第86(3)條交付開曼群島公司註冊處處長以作登記後立即生效。
6. 除非本計劃於最後截止日期或之前經已生效，否則本計劃將告失效及無效。
7. 本公司及要約人可共同為及代表所有有關人士同意對本計劃作出大法院可能認為合適而批准或施加的任何修改或增補或任何條件，而不會就此額外舉行任何法院會議。
8. 所有成本、費用及開支應按計劃文件所述的方式承擔及支付。
9. 本計劃應受開曼群島法律管轄並據其詮釋。
10. 大法院對聆訊及裁定因本計劃條款及／或其實施而引致或與之相關的任何爭議擁有專屬司法管轄權。

二零二六年一月二十八日

開曼群島大法院
金融服務部

案件編號：二零二五年FSD第369號(RPJ)

有關公司法(二零二五年修訂版)第86條
及有關銳聯控股有限公司

法院會議通告

茲通告，根據開曼群島大法院(「大法院」)於二零二六年一月十九日就上述事項發出的命令(「命令」)，大法院已指示召開計劃股東(定義見下文所述的計劃文件)會議(「法院會議」)，以考慮及酌情批准(作為單一類別共同投票)銳聯控股有限公司(「本公司」)與計劃股東擬訂立的計劃安排(不論有否修訂)(「計劃」)，法院會議將於二零二六年二月二十日(星期五)上午十一時正(香港時間)假座香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室舉行，全體計劃股東獲邀出席會議。

計劃的副本及解釋計劃影響的說明備忘錄的副本已載入日期為二零二六年一月二十八日的綜合計劃文件(「計劃文件」)，而本通告屬其中一部分。計劃股東亦可於一般營業時間向本公司股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)索取計劃文件的副本。

任何計劃股東可親身於法院會議上投票，或可委任另一人士為其代表(必須為個人，但不論是否為本公司的股東)代其出席、發言及投票。持有兩股或以上計劃股份(定義見計劃文件)的任何計劃股東可委任超過一名委任代表作為其代表。如委任一名以上委任代表，則必須在相關委任代表表格中註明每名委任代表所獲委任的計劃股份數目。適用於法院會議(或其任何續會)的粉紅色委任代表表格已隨附於二零二六年一月二十八日(星期三)寄發予(其中包括)計劃股東的計劃文件。填妥及交回粉紅色委任代表表格後，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，而在此情況下，已提交的粉紅色委任代表表格將被視作撤銷論。

倘屬本公司任何股份的聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可親身或委派代表就有關股份於法院會議上投票，猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人出席法院會議，僅排名首位之持有人之投票(不論親身或委派代表)方獲接納，

其他聯名持有人之投票將不獲接納，就此而言，排名先後將按本公司股東名冊內所列之聯名持有排名次序而定。已故股東的若干遺囑執行人或遺產管理人被視為以該名已故股東之名義所登記股份之聯名持有人。

計劃股份的實益持有人應聯繫登記持有人或其經紀、託管商或代理人，以及時獲取有關投票的資料。

粉紅色委任代表表格，連同據以簽署該表格之授權書或其他授權文件(如有)，或經核實證明之該等授權書或授權文件副本，須不遲於二零二六年二月十八日(星期三)上午十一時正送達本公司之股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。倘粉紅色委任代表表格並未按上述方式送達，亦可於投票表決前提交予法院會議主席(其將有絕對酌情權決定是否接納該表格)。

根據大法院命令，大法院已委任本公司獨立非執行董事李偉強先生(或倘其未能出席，則同為本公司獨立非執行董事之黃宗光先生，或倘其未能出席，則於法院會議當日同為本公司獨立非執行董事之沙豹先生)擔任法院會議主席，並指示法院會議主席向大法院報告法院會議結果。

倘於法院會議上獲批准，計劃其後須經大法院認許，方可作實。

承董事會命
鍾聯控股有限公司
公司秘書
梅雅美

香港，二零二六年一月二十八日

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點：

香港
德輔道中19號
環球大廈25樓2505-8室

附註：

- (1) 法院會議將根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司收購及合併守則的規定，以投票方式表決。

- (2) 本公司將於二零二六年二月十二日(星期四)至二零二六年二月二十日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席法院會議並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零二六年二月十一日(星期三)下午四時三十分前送抵本公司之股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (3) 倘於法院會議日期上午八時正之後任何時間任何惡劣天氣情況生效或預期將生效，則法院會議將會延期。本公司將分別於香港聯合交易所有限公司及本公司網站刊發公告，告知股東續會的日期、時間及地點。就本通告而言，「惡劣天氣」指香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號，黑色暴雨警告及／或香港政府公佈的「極端情況」警告生效的情況。倘因任何惡劣天氣導致預期時間表出現任何變動，本公司將另行刊發公告。



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

股東特別大會通告

茲通告銳聯控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二六年二月二十日(星期五)上午十一時三十分(香港時間)(或於法院會議(定義見下述計劃文件)結束或其續會後在切實可行情況下盡快)假座香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室舉行本公司股本中每股面額或面值港幣0.1元的股份(「股份」)持有人的股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案：

特別決議案

1. 「動議：

- (A) 謹此批准根據日期為二零二六年一月二十八日的綜合計劃文件(「計劃文件」)所載本公司與計劃股東(定義見計劃文件)之間的計劃安排(「計劃」)印刷本(已提呈本大會並由本大會主席簽以資識別)，或按開曼群島大法院可能批准或施加的其他形式以及有關條款及條件，於生效日期(定義見計劃)，將透過註銷及剔除計劃股份(定義見計劃)削減本公司已發行股本中的已發行股份；及
- (B) 授權本公司任何一名董事作出其認為就實施計劃及根據計劃削減本公司已發行股本的已發行股份數目而言屬必要或適宜的一切行動及事宜，包括(但不限於)同意按開曼群島大法院可能認為適合施加者對計劃或本公司已發行股本的已發行股份數目削減作出任何修改或增補。」

普通決議案

2. 「動議：

- (A) 待及緊隨第1項決議案所述的股本削減生效後，本公司將透過按面值向要約人(定義見計劃)配發及發行數目與已註銷及剔除的計劃股份數目相同的本公司股本中每股面額或面值港幣0.1元之股份(入賬列作繳足)，將本公司股本中的已發行股份數目恢復至其緊接註銷及剔除計劃股份之前原先的數額；
- (B) 本公司賬冊中因註銷及剔除第1項決議案所述計劃股份而削減其已發行股本所產生的進賬，將由本公司用作按面值繳足根據上文第2(A)項決議案配發及發行予要約人的新股份，並授權本公司任何一名董事據此配發及發行該等股份；
- (C) 授權本公司任何一名董事作出其認為就實施計劃及根據計劃恢復股本而言屬必要或適宜的一切行動及事宜，包括(但不限於)同意按開曼群島大法院可能認為適合施加者對計劃或恢復股本作出任何修改或增補；及
- (D) 謹此授權本公司任何一名董事向香港聯合交易所有限公司申請撤銷股份的上市地位。」

承董事會命
鍾聯控股有限公司
公司秘書
梅雅美

香港，二零二六年一月二十八日

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點：

香港
德輔道中19號
環球大廈
25樓2505-8室

附註：

- (1) 除本通告另有界定者外，否則本通告所用詞彙具有計劃文件所賦予該等詞彙的相同涵義，而本通告為計劃文件的一部分。
- (2) 有權出席股東特別大會並於會上投票之股東有權委任另一名人士代其出席大會，並代其投票。委任代表毋須為本公司股東。
- (3) 適用於股東特別大會(或其任何續會)的白色委任代表表格已隨附於計劃文件。
- (4) 倘屬本公司任何股份的聯名登記持有人，則任何該等人士均可親身或委派委任代表於股東特別大會上就有關股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人出席股東特別大會，僅排名首位之聯名持有人之投票(不論親身或委派委任代表)方獲接納，其他聯名持有人之投票將不獲接納。就此而言，排名先後將按本公司股東名冊內所列之聯名持有排名次序而定。已故股東的若干遺囑執行人或遺產管理人被視為以該名已故股東之名義所登記股份之聯名持有人。
- (5) 白色委任代表表格，連同授權書或其他經簽署的授權文件(如有)(或其經核證副本)，須於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前交回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，否則白色委任代表表格將告失效。填妥及交回白色委任代表表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票，而在此情況下，已呈交的白色委任代表表格將被視作撤銷論。
- (6) 股東特別大會將根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司收購及合併守則的規定，以投票方式表決。
- (7) 本公司將於二零二六年二月十二日(星期四)至二零二六年二月二十日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零二六年二月十一日(星期三)下午四時三十分前送抵本公司之股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (8) 倘於股東特別大會日期上午八時正之後任何時間任何惡劣天氣情況生效或預期將生效，則股東特別大會將會延期。本公司將分別於香港聯合交易所有限公司及本公司網站刊發公告，告知股東續會的日期、時間及地點。就本通告而言，「惡劣天氣」指香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號，黑色暴雨警告及／或香港政府公佈的「極端情況」警告生效的情況。倘因任何惡劣天氣導致預期時間表出現任何變動，本公司將另行刊發公告。