

此乃要件 請即處理

閣下如對本計劃文件的內容、建議的任何方面或任何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，索取獨立專業意見。

本計劃文件僅供參考，並不構成收購、購買或認購要約人或本公司任何證券的邀請或要約，亦非徵求任何人士在任何司法權區的任何投票或核准(在該司法權區向該人士作出要約或徵求乃屬違法)，亦不得於任何司法權區在違反適用法律的情況下出售、發行或轉讓要約人或本公司任何證券。

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代表委任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。



**GRAND SUNNY LIMITED**  
**廣朗有限公司**

(於香港註冊成立的有限公司)

**GOLDLION HOLDINGS LIMITED**  
**金利來集團有限公司**

(依據香港公司條例在香港註冊成立)

(股份代號：00533)

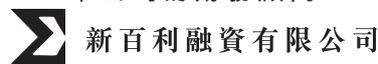
- (1) 要約人根據公司條例第673條  
以計劃安排方式  
將金利來集團有限公司私有化的建議；  
(2) 建議撤銷金利來集團有限公司的上市地位；  
及  
(3) 建議重選董事

要約人的財務顧問



廣發融資(香港)有限公司

本公司的財務顧問



獨立董事委員會的獨立財務顧問

**ALTUS CAPITAL LIMITED**  
浩德融資有限公司

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獨立股東提供的意見。獨立財務顧問函件載於本計劃文件第五部分，當中載有其就建議向獨立董事委員會提供的意見。有關建議的說明函件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。

法院會議及股東大會將於二零二五年五月九日(星期五)假座香港新界沙田小瀝源順圍13-15號金利來集團中心7樓主會議室舉行，法院會議將於上午十時正舉行，而股東大會將於上午十時十五分(或在切實可行的情況下盡快於法院會議結束或續會後)舉行，召開法院會議及股東大會的通告分別載於本計劃文件附錄五及附錄六。無論閣下能否親身出席法院會議及/或股東大會或其任何續會，倘閣下為計劃股東，務必將隨附的粉紅色法院會議代表委任表格按其上印備的指示填妥及簽署，而倘閣下為股東，務必將隨附的白色股東大會代表委任表格按其上印備的指示填妥及簽署，並盡快交回過戶登記處香港中央證券登記有限公司的辦事處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M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。倘未遞交粉紅色代表委任表格，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/或股東大會的代表委任表格後，閣下仍可依賴親身出席相關會議或其任何續會，並於會上投票。倘閣下於遞交代表委任表格後出席相關會議或其任何續會並於會上投票，所交回的代表委任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代表委任表格及隨附適用於股東大會的白色代表委任表格的中英文本如有任何歧異，概以英文本為準。

二零二五年四月十一日

## 重要通知

本計劃文件載有重要資料，閣下應細閱整份計劃文件，包括附錄。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獨立股東提供的意見。獨立財務顧問函件載於本計劃文件第五部分，當中載有其就建議向獨立董事委員會提供的意見。閣下就建議採取任何行動前，務請細閱該等意見函件。

### 海外計劃股東須知

向若干計劃股東提出建議可能須受香港以外司法權區的法律所規限。居住於香港以外司法權區的計劃股東及實益擁有人應自行了解及遵守適用於彼等的所有法律及監管規定。計劃股東及實益擁有人有責任確保其就建議全面遵守適用於彼等的相關司法權區法例(視情況而定)，包括取得任何可能所需的政府、外匯管制或其他同意，以及辦妥其他必要手續及支付計劃股東及實益擁有人於該等司法權區應繳的任何發行、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、廣發融資、新百利融資、浩德融資、過戶登記處及彼等各自之任何實益擁有人、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會對上述事宜承擔任何責任。

有關計劃股東或實益擁有人就建議及計劃所採取的任何行動將被視為該等人士向要約人及本公司以及彼等各自的顧問(包括廣發融資、新百利融資及浩德融資)作出已遵守當地法律及監管規定的聲明及保證。閣下如對本身的狀況有任何疑問，務請諮詢閣下之專業顧問。為免存疑，香港結算及香港中央結算(代理人)有限公司均不會作出上述聲明及保證或受其所規限。

居住於香港以外司法權區的計劃股東及實益擁有人如對任何司法權區、地區或地方的任何法律或法規條文或司法或監管決定或詮釋的潛在適用性或後果，特別是計劃股份在收購、持有、處置或其他方面是否存在任何限制或禁令(視情況而定)有任何疑問，應諮詢其專業顧問。務請海外計劃股東及實益擁有人閱讀本計劃文件第六部分的說明函件「16. 海外計劃股東」一節，以了解進一步資料。

## 股份的美國持有人須知

建議以公司條例規定的計劃安排方式註銷一間香港註冊成立公司的證券。任何載於本計劃文件內的財務資料已根據香港適用會計準則編製，故未必可與美國公司或按照美國公認會計原則編製財務報表的公司的財務資料比較。透過計劃安排方式進行的交易不受一九三四年《美國證券交易法》(經修訂)的收購要約規則所規管。

因此，建議須遵守香港適用於計劃安排的披露要求及慣例，其有別於美國收購要約規則的披露要求。計劃股份的美國持有人如根據建議收取現金作為其計劃股份根據計劃被計劃股東註銷的代價，就美國聯邦所得稅而言，可能根據適用的美國州份及地方以及外國和其他稅法構成應課稅交易。各計劃股份持有人務必立即就適用於自身的建議的稅務後果徵詢其獨立專業顧問的意見。由於要約人及本公司位於美國境外的國家，且其部分或所有高級職員及董事可能為美國境外國家的居民，故計劃股份的美國持有人可能難以執行其根據美國聯邦證券法所產生的權利及申索。計劃股份的美國持有人可能無法就違反美國證券法向非美國法院起訴一家非美國公司或其高級職員或董事。另外，可能難以強制一家非美國公司及其聯屬人士服從美國法院的裁決。

## 過往表現及前瞻性陳述

本計劃文件所載的本集團營運表現及業績屬歷史性質，且過往表現並非本集團未來業績的保證。

本計劃文件載有若干「前瞻性陳述」。該等陳述乃基於要約人及／或本公司(視情況而定)管理層的當前預期，自然受到不確定因素及情況變動的影響。本計劃文件中所載的前瞻性陳述包括有關建議對本公司的預期影響、建議的預期時間及範圍的陳述，以及本計劃文件中的所有其他陳述(歷史事實除外)。

前瞻性陳述包括(但不限於)通常包含「有意」、「預期」及類似涵義詞彙的陳述。因其性質使然，前瞻性陳述涉及風險及不確定因素，因為該等陳述與日後發生的事件有關，並取決於日後發生的情況。多項因素可能導致實際結果及發展與該等前瞻性陳述所明示或暗示者存在重大差異。該等因素包括(但不限於)建議的條件的達成，以及額外因素，例如要約人及／或本集團經營所在國家或其他國家的整體、社會、經濟及政治狀況，而該等狀況對要約人及／或本集團的業

## 重要通知

務活動或投資產生影響、要約人及／或本集團經營所在國家的利率、貨幣及利率政策、通脹或通縮、外匯匯率、要約人及／或本集團經營所在國家及全球金融市場的表現、國內及國外法律、法規及稅項的變動、要約人及／或本集團經營所在國家的競爭及定價環境變動，以及資產估值的地區或整體變動，以及因自然或人為災難、大流行病、流行病或爆發感染或傳染病(如新型冠狀病毒)導致的出行及營運中斷或減少。其他未知或不可預測因素可能導致實際結果與前瞻性陳述所述者存在重大差異。

要約人、本公司或代表彼等任何一方行事的人士所作出的所有書面及口頭前瞻性陳述整體均受上述謹慎聲明的明確限制。本計劃文件所載的前瞻性陳述僅於最後可行日期作出。本計劃文件所載基於本公司過往或現時趨勢及／或活動的任何前瞻性陳述，不應視為該等趨勢或活動日後將會持續的聲明。本計劃文件內的陳述並非旨在作為盈利預測或暗示本公司於當前年度或未來年度的盈利將必然達到或超過彼等各自的過往或已公佈盈利。各前瞻性陳述僅截至特定陳述日期為止。根據收購守則及其他適用法律法規的規定，要約人及本公司各自明確表示概不就公開發佈本計劃文件所載任何前瞻性陳述的任何更新或修訂承擔任何責任或承諾，以反映彼等就此所作出預期的任何變動或任何有關陳述所依據的事件、狀況或情況的任何變動。

# 目 錄

	頁次
應採取的行動 .....	1
第一部分 — 釋義 .....	6
第二部分 — 預期時間表 .....	14
第三部分 — 董事會函件 .....	18
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 — 說明函件 .....	62
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	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 — 計劃 .....	IV-1
附錄五 — 法院會議通告 .....	V-1
附錄六 — 股東大會通告 .....	VI-1

## 應採取的行動

### 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大會並於會上投票的股東為於會議記錄日期(即二零二五年五月九日(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大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二五年五月六日(星期二)至二零二五年五月九日(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／或股東大會上投票，所有過戶文件連同相關股票須不遲於二零二五年五月二日(星期五)(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過戶登記處香港中央證券登記有限公司的辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

#### 代表委任表格

適用於法院會議的粉紅色代表委任表格及適用於股東大會的白色代表委任表格隨附於本計劃文件各一份，並於二零二五年四月十一日(星期五)寄發予登記擁有人。

其後任何股份承讓人將須向轉讓人取得相關的代表委任表格。另外，代表委任表格副本亦可：(i)向過戶登記處香港中央證券登記有限公司索取，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓；或(ii)於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 或本公司網站 [www.goldlion.com](http://www.goldlion.com) 下載。

無論閣下能否親身出席法院會議及／或股東大會或其任何續會：

- (i) 倘閣下為計劃股份持有人，務請將隨附的粉紅色法院會議代表委任表格按其上印備的指示填妥及簽署；及
- (ii) 倘閣下為股東，務請將隨附的白色股東大會代表委任表格按其上印備的指示填妥及簽署，

並交回過戶登記處香港中央證券登記有限公司的辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

## 應採取的行動

- (i) 適用於法院會議的粉紅色代表委任表格應不遲於二零二五年五月七日(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)上午十時正遞交，或倘未遞交粉紅色代表委任表格，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) 適用於股東大會的白色代表委任表格應不遲於二零二五年五月七日(星期三)(或以公告形式通知股東的其他日期)上午十時十五分遞交。

方為有效。

填妥及交回法院會議及／或股東大會的相關代表委任表格後，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，在此情況下，已交回的代表委任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／或股東大會並在會上投票，閣下仍然受法院會議及股東大會的結果所約束。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，法院會議及股東大會的表決將以投票方式進行。

### 公佈法院會議及股東大會結果

本公司及要約人將就法院會議及股東大會的結果作出公告，倘法院會議上提呈的決議案及股東大會上提呈的特別決議案獲通過，將根據收購守則及上市規則的規定就(其中包括)法院聆訊結果及(倘計劃獲批准)生效日期及股份自聯交所撤銷上市地位的日期另行刊發公告。

**已出售或轉讓股份的股東應將本計劃文件及隨附的代表委任表格送交買主／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代表委任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人，以便轉交買主或承讓人。

## 應採取的行動

### 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，須填妥及簽署相關代表委任表格，並根據本計劃文件所詳述的方式及不遲於遞交相關代表委任表格的最後期限交回該等表格。

填妥及交回法院會議及／或股東大會的代表委任表格後，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，在此情況下，相關代表委任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／或股東大會代表委任表格的相關最後時限或(如適用)遞交股份過戶文件的最後時限前發出或作出，以便登記擁有人有充足時間準確填妥其代表委任表格或過戶文件，並於相關最後時限前遞交。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／或股東大會代表委任表格的相關最後期限前的特定日期或時間作出指示或安排，則有關實益擁有人應遵守有關登記擁有人要求。

### 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」進行有關計劃的表決程序；或

- (ii) 倘實益擁有人有意於法院會議及／或股東大會上投票(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，並以實益擁有人之名義轉讓及登記。

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／或股東大會並在會上表決，該實益擁有人應在遞交過戶文件將股份轉入其名下的最後期限前聯絡其經紀、託管商、代名人或其他相關人士，以使有關股票經紀、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 閣下的表決權

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大會上親自或委派代表行使 閣下的表決權或向相關登記擁有人發出指示作出表決。

倘 閣下於股份借貸項目持有任何股份，要約人及本公司促請 閣下收回任何借出股份，以免市場參與者利用借入股份表決。

## 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表決作出安排的重要性。

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。

在本計劃文件中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予的相同涵義，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」一節所載本公司擁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公告日期的聯合公告
「公告日期」	指	二零二四年十二月十七日，即該公告日期
「聯繫人」	指	具有收購守則所賦予的相同涵義
「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
「授權」	指	本集團任何成員公司經營其業務所需的有關當局或其他第三方規定的所有必要授權、登記、備案、裁決、同意、許可、豁免、免除及批准
「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
「營業日」	指	聯交所開門進行業務交易的日子
「註銷價」	指	根據計劃註銷的每股計劃股份1.5232港元的註銷價，其金額(扣除股息調整(如有))將由要約人以現金方式支付予計劃股東。除另有指明外，本計劃文件中提及的註銷價指每股股份1.5232港元，並無計及任何股息調整

「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
「公司條例無利害關係股份」	指	具有公司條例第674(3)條中「無利害關係股份」所賦予的涵義
「公司條例」	指	公司條例(香港法例第622章)
「本公司」	指	金利來集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：533)
「條件」	指	在說明函件中「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	高等法院就批准計劃並確認涉及計劃的本公司股本削減之呈請進行聆訊
「法院會議」	指	根據高等法院的指示將於二零二五年五月九日(星期五)上午十時正假座香港新界沙田小瀝源源順圍13-15號金利來集團中心7樓主會議室召開的計劃股份持有人會議或其任何續會，會上將對計劃(不論是否作出修訂)進行表決
「董事」	指	本公司董事
「股息調整」	指	就計劃股份於最後可行日期後(惟董事會就釐定享有有關股息、分派及／或資本回報之權益而將予公佈之記錄日期須為生效日期或之前之日期)可能公佈、宣派或派付之全部或任何部分金額，或任何股息、分派及／或資本回報之價值，而要約人保留權利透過諮詢執行人員後調低註銷價

「生效日期」	指	計劃根據公司條例生效當日
「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
「說明函件」	指	有關建議的說明函件，其全文載於本計劃文件的第六部分，構成公司條例第671條所要求的陳述
「股東大會」	指	本公司謹訂於二零二五年五月九日(星期五)上午十時十五分(或在切實可行的情況下盡快於法院會議結束或續會後)假座香港新界沙田小瀝源源順圍13-15號金利來集團中心7樓主會議室召開之股東特別大會或其任何續會，旨在考慮及酌情(其中包括)通過特別決議案，以批准(其中包括)削減計劃所涉及的本公司股本及實施計劃
「廣發融資」	指	廣發融資(香港)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)受規管活動的持牌法團，為要約人有關建議之財務顧問
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「高等法院」	指	香港高等法院
「憲梓家族管理」	指	憲梓家族管理有限公司，一間在香港註冊成立的有限責任公司，作為曾憲梓(二零零七)家族授產安排的受託人
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「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

「獨立董事委員會」	指	就建議及計劃向獨立股東提供意見而成立之董事會獨立委員會，並由非執行董事及全體獨立非執行董事(即吳明華先生、李家暉先生、羅詠詩女士及陳光明先生)組成
「獨立財務顧問」或「浩德融資」	指	浩德融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，並獲委任為獨立財務顧問，就建議及計劃向獨立董事委員會提供意見
「獨立股東」	指	全體股東，要約人及要約人一致行動人士除外
「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
「Keysonic Development」	指	Keysonic Development Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於最後可行日期為Top Grade的全資附屬公司
「最後完整交易日」	指	二零二四年十一月二十日，即股份於聯交所暫停買賣以待刊發該公告前的最後完整交易日
「最後交易日」	指	二零二四年十一月二十一日，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
「最後可行日期」	指	二零二五年四月八日，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	二零二五年九月三十日(或要約人與本公司可能協定或(如適用)高等法院於本公司申請時可能允許及於所有情況下執行人員允許之較後日期)

「黃女士」	指	黃麗群女士，曾先生之母親
「會議記錄日期」	指	二零二五年五月九日(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表決及釐定股東有權出席股東大會並於會上表決的記錄日期
「曾先生」	指	曾智明先生，本公司執行董事、主席兼行政總裁以及要約人之唯一股東及唯一董事
「新股份」	指	根據計劃將向要約人發行之新股份，數目相等於已註銷計劃股份數目
「要約期」	指	具有收購守則所賦予的涵義，即自二零二四年十二月十七日(即公告日期)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)宣佈撤回計劃之日
「要約人」	指	廣朗有限公司，一間根據香港法律註冊成立之有限公司，於最後可行日期由曾先生全資擁有
「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或被推定為與要約人一致行動的任何人士，包括但不限於曾先生、黃女士、Top Grade、銀碟、Keysonic Development及曾憲梓慈善管理
「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
「中國」	指	中華人民共和國
「建議」	指	根據本計劃文件所載條款及在條件規限下，要約人透過計劃將本公司私有化之建議及撤銷股份於聯交所之上市地位

「股東名冊」	指	本公司股東名冊
「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)，其名稱已登記於股東名冊為股份持有人
「公司註冊處處長」	指	根據公司條例委任的公司註冊處處長
「過戶登記處」	指	本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖
「有關當局」	指	適用政府或政府機構、監管機構或法院(包括但不限於證監會及聯交所)
「有關期間」	指	自二零二四年六月十七日(即二零二四年十二月十七日(即公告日期及要約期開始日期)前六(6)個月當日)起至最後可行日期(包括該日)止期間
「計劃」	指	本公司與計劃股東根據公司條例第673條提出的計劃安排，用於實施本計劃文件附錄四所載的建議，並經高等法院批准或施加的任何修改、增補或條件，涉及(其中包括)註銷所有計劃股份及向要約人發行新股份
「計劃文件」	指	要約人與本公司向股東聯合刊發日期為二零二五年四月十一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	二零二五年六月二十六日(星期四)，或將向股東宣佈的其他日期，即釐定計劃股東根據計劃享有註銷價的權利的記錄日期
「計劃股份」	指	除由要約人(如有)及要約人一致行動人士實益擁有或持有的股份外的股份

「計劃股東」	指	計劃股份的登記持有人
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「購股權計劃」	指	本公司於二零一四年五月二十三日採納之購股權計劃，其已於二零二四年五月二十二日屆滿後失效
「股東」	指	股份登記持有人
「銀碟」	指	銀碟有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，於最後可行日期由Top Grade全資擁有
「新加坡」	指	新加坡共和國
「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從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為本公司有關建議的財務顧問
「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)
「收購守則無 利害關係股份」	指	於計劃記錄日期已發行之股份(由要約人(如有)及要約人一致行動人士實益擁有或持有者除外)
「曾憲梓慈善管理」	指	曾憲梓慈善(管理)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為曾憲梓慈善基金的受託人
「Top Grade」	指	Top Grade Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由憲梓家族管理全資擁有
「交易日」	指	聯交所開門進行證券買賣業務的日子

「曾憲梓(二零零七) 家族授產安排」	指	根據於二零零七年十月四日由已故曾憲梓博士(作為財產授予人)及憲梓家族管理(作為受託人)訂立的授產安排契約所成立的家族信託，其受益人均為包括曾先生在內的曾氏家族成員
「曾憲梓慈善基金」	指	曾憲梓慈善基金，根據稅務條例第88條獲稅務豁免並由曾先生控制的慈善信託
「美國」	指	美利堅合眾國
「%」	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。

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代表委任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。

下文所載時間表僅供參考，可能會有所變更。如時間表有任何變動，要約人及本公司將聯合公佈。除非另有說明，否則所有時間及日期均指香港本地時間及日期。

寄發本計劃文件日期 ..... 二零二五年四月十一日(星期五)

遞交股份過戶文件以符合資格

有權出席法院會議及/或股東大會及

於會上投票的最後時間 ..... 二零二五年五月二日(星期五)  
下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定計劃

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大會

並於會上投票的權利(附註1) ..... 二零二五年五月六日(星期二)  
至二零二五年五月九日(星期五)  
(包括首尾兩日)

就以下各項遞交代表委任表格的最後時間(附註2)：

• 法院會議 ..... 二零二五年五月七日(星期三)上午十時正

• 股東大會 ..... 二零二五年五月七日(星期三)上午十時十五分

會議記錄日期 ..... 二零二五年五月九日(星期五)

法院會議(附註3) ..... 二零二五年五月九日(星期五)上午十時正

股東大會(附註3)(或在切實可行的情況下

盡快於法院會議結束或續會後) ..... 二零二五年五月九日(星期五)  
上午十時十五分

於聯交所網站登載法院會議及

股東大會結果之公告(附註9) ..... 二零二五年五月九日(星期五)  
下午七時正前

股份於聯交所交易的預期最後時間 ..... 二零二五年六月十三日(星期五)  
下午四時十分

遞交股份過戶文件以符合資格

享有計劃的權利的最後時間 ..... 二零二五年六月二十日(星期五)  
下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定

計劃股東於計劃下的權利(附註4).....二零二五年六月二十三日(星期一)起

法院聆訊(附註5).....二零二五年六月二十六日(星期四)

公佈(1)法院聆訊結果、

(2)預期生效日期及

(3)撤銷股份於聯交所的上市地位

的預期日期.....二零二五年六月二十六日(星期四)

計劃記錄日期.....二零二五年六月二十六日(星期四)

生效日期(附註6).....二零二五年六月三十日(星期一)

公佈(1)生效日期及

(2)撤銷股份於聯交所的

上市地位的預期日期.....不遲於二零二五年六月三十日(星期一)  
下午七時正

撤銷股份於聯交所的

上市地位生效(附註7).....二零二五年七月二日(星期三)  
下午四時正

向計劃股東寄發支付

註銷價支票的最後日期(附註8、9).....二零二五年七月十日(星期四)  
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，以確定計劃股份持有人出席法院會議並在會上表決以及股東出席股東大會並在會上表決的權利。為免生疑問，此暫停過戶期間並非為確定計劃股份持有人享有計劃下的權利而作出。
- (2) 代表委任表格應盡快且無論如何不遲於上述時間及日期遞交至過戶登記處香港中央證券登記有限公司的辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。粉紅色法院會議代表委任表格及白色股東大會代表委任表格必須不遲於上述最後時間及日期遞交，方為有效。倘未遞交粉紅色代表委任表格，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大會的代表委任表格後，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代表委任表格後出席相關會議或其任何續會並於會上投票，則已交回的代表委任表格將被視作撤銷論。

- (3) 法院會議及股東大會將於上述指定的時間和日期假座香港新界沙田小瀝源源順圍13-15號金利來集團中心7樓主會議室舉行。有關詳情，請參閱本計劃文件附錄五及附錄六中分別載列的法庭會議通告及股東大會通告。倘於二零二五年五月九日(星期五)上午八時正或之後發出「黑色」暴雨警告或八號或以上熱帶氣旋警告信號或極端情況，及/或香港天文台於二零二五年五月九日(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上述警告，則法院會議及股東大會將自動押後至下一個於上午八時正至上午十時正期間並無懸掛「黑色」暴雨警告或八號或以上熱帶氣旋警告信號及並無極端情況生效的營業日，而在此情況下，法院會議將於該營業日上午十時正及股東大會將於該營業日上午十時十五分(或在切實可行的情況下盡快於法院會議結束或續會後)假座香港新界沙田小瀝源源順圍13-15號金利來集團中心7樓主會議室舉行。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大會(視情況而定)，倘選擇出席，建議謹慎行事。
- (4) 本公司將在有關期間內暫停辦理股份過戶登記手續，以確定符合資格享有計劃下的權利的計劃股東。
- (5) 法院聆訊將於香港金鐘道38號高等法院大樓舉行。
- (6) 待條件達成或獲豁免(如適用)後，計劃將於高等法院根據公司條例第229條批准計劃(不論有否修訂)及確認計劃所規定削減本公司股本的命令的正式副本，連同有關削減本公司股本的會議記錄及申報表(其中載有公司條例第230條規定的詳情)送呈公司註冊處處長並根據公司條例第2部註冊後隨即生效。
- (7) 若計劃於二零二五年六月三十日(星期一)生效，預期股份將於二零二五年七月二日(星期三)下午四時正於聯交所撤銷上市地位。
- (8) 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到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名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、廣發融資、新百利融資、浩德融資及過戶登記處及其各自的實益擁有人、董事、僱員、高級職員、代理人、顧問、聯繫人及聯屬人士以及任何其他涉及建議的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。

- (9) (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大會結束期間或之後的任何時間內，八號或以上熱帶氣旋警告信號、黑色暴雨警告或香港政府宣佈的「極端情況」警告(「警告」)生效，或(ii)香港天文台在當日法院會議或股東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警告，則該等截止日期將延至下一個並無任何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) 倘任何警告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) 倘任何警告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。



**GOLDLION HOLDINGS LIMITED**  
**金利來集團有限公司**

(依據香港公司條例在香港註冊成立)

(股份代號：00533)

執行董事：

曾智明先生

(主席兼行政總裁)

非執行董事：

吳明華先生

獨立非執行董事：

李家暉先生

羅詠詩女士

陳光明先生

註冊辦事處：

香港

新界沙田

小瀝源

源順圍13-15號

金利來集團中心

7樓

敬啟者：

- (1) 要約人根據公司條例第673條  
以計劃安排方式將金利來集團有限公司  
私有化的建議；
- (2) 建議撤銷金利來集團有限公司的上市地位；  
及
- (3) 建議重選董事

緒言

茲提述(i)該公告及(ii)本公司日期為二零二四年十一月十九日有關委任陳光明先生為獨立非執行董事的公告。

於二零二四年十二月二日，要約人要求董事會向計劃股東提呈建議，根據公司條例第673條以計劃方式(即計劃安排)將本公司私有化，若實施，將導致本公司成為要約人及要約人一致行動人士全資擁有，並撤銷股份在聯交所的上市地位。

本計劃文件旨在向閣下提供有關(i)建議(特別是計劃)及(ii)建議重選陳光明先生為獨立非執行董事的進一步資料，並向閣下發出法院會議及股東大會通告(連同相關的委任表格)。

務請閣下垂注(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函件；(iv)本計劃文件附錄四所載的計劃條款；及(v)本計劃文件的其他附錄。

### 建議的條款

於最後可行日期，(i)本公司之已發行及繳足股本為1,101,357,687.46港元，包括973,844,035股已發行股份；(ii)要約人並無持有任何股份，而要約人一致行動人士合共實益擁有、控制669,529,500股股份或可對其作出指示，佔已發行股份約68.75%；(iii)計劃股東持有304,314,535股股份，佔已發行股份約31.25%；及(iv)概無尚未行使的購股權、認股權證、衍生工具或可轉換為股份的證券。

要約人(如有)及要約人一致行動人士實益擁有或持有的股份將不會構成計劃股份的一部分。

倘建議獲批准並予以實施：

- (a) 所有由計劃股東持有的計劃股份將於生效日期註銷，以換取要約人就每股註銷的計劃股份以現金向計劃股東支付註銷價1.5232港元(減股息調整(如有))；
- (b) 於註銷計劃股份後，本公司的已發行股本將透過向要約人發行與已註銷的計劃股份數目相同的入賬列作繳足新股份以恢復至其先前數目。本公司賬簿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。要約人及要約人一致行動人士將直接或間接持有本公司100%已發行股本，而要約人將直接持有本公司約31.25%已發行股本；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1.5232港元，該金額(減股息調整(如有))將由要約人以現金方式支付予計劃股東。

要約人將不會提高註銷價，亦不會保留此項權利。本公司股東及潛在投資者務須注意，在作出此項聲明後，要約人將不會獲准提高註銷價。

於最後可行日期，本公司並無宣佈或宣派任何尚未支付的股息、分派或其他資本收益。本公司不擬於生效日期或計劃未獲批准或建議失效或撤回日期(視情況而定)之前宣佈、宣派及/或派付任何股息、分派或其他資本收益。

然而，於最後可行日期後，倘就股份宣佈、宣派或派付任何股息及/或其他分派及/或其他資本收益，則要約人明確保留權利於諮詢執行人員後，按有關股息及/或分派及/或每股股份資本收益(視情況而定)的全部或任何部份金額或價值削減註銷價，在此情況下，本計劃文件、計劃文件或任何其他公告或文件提述的註銷價將視為提述據此削減後的註銷價。

截至二零二四年十二月三十一日止年度不擬派末期股息。截至二零二四年十二月三十一日止年度的派息率(按截至二零二四年六月三十日止六個月的中期股息每股0.020港元除以截至二零二四年十二月三十一日止年度的每股盈利0.0956港元計算)約為20.9%，相對低於近年的派息率。亦謹請閣下垂注本計劃文件第五部分獨立財務顧問函件「1.3 股息」一節。

### 價值比較

根據計劃註銷的每股計劃股份的註銷價現金1.5232港元較：

(a) 以下各項的溢價：

- (i) 股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股1.46港元溢價約4.33%；
- (ii) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股1.22港元溢價約24.85%；

- (iii) 股份於最後完整交易日在聯交所所報收市價每股0.89港元溢價約71.15%；
  - (iv) 截至最後完整交易日(包括該日)止5個交易日於聯交所所報每日收市價的每股平均收市價約0.86港元溢價約77.53%；
  - (v) 截至最後完整交易日(包括該日)止10個交易日於聯交所所報每日收市價的每股平均收市價約0.86港元溢價約76.50%；
  - (vi) 截至最後完整交易日(包括該日)止30個交易日於聯交所所報每日收市價的每股平均收市價約0.88港元溢價約72.44%；
  - (vii) 截至最後完整交易日(包括該日)止90個交易日於聯交所所報每日收市價的每股平均收市價約0.92港元溢價約65.43%；
  - (viii) 截至最後完整交易日(包括該日)止180個交易日於聯交所所報每日收市價的每股平均收市價約0.97港元溢價約57.32%；
  - (ix) 截至最後完整交易日(包括該日)止360個交易日於聯交所所報每日收市價的每股平均收市價約1.02港元溢價約49.02%；及
- (b) 以下各項的折讓：
- (i) 於二零二四年十二月三十一日每股經審核資產淨值約4.46港元(根據(1)於二零二四年十二月三十一日經審核資產淨值約4,347,155,000港元(摘錄自本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的全年業績公告)及(2)於最後可行日期973,844,035股已發行股份計算)折讓約65.88%；及
  - (ii) 每股經調整資產淨值約4.80港元(根據(1)經調整資產淨值約4,672,898,000港元及(2)於最後可行日期973,844,035股已發行股份計算)折讓約68.26%。

註銷價乃由要約人經考慮(其中包括)股份的近期及歷史價格及股份成交量、本集團過往財務表現及業務前景以及下文「建議的理由及裨益」一節所載因素，並參考近年來其他涉及聯交所上市公司的私有化交易後釐定。

### 最高價及最低價

於有關期間內，股份於聯交所所報的最高收市價為二零二五年三月三十一日、二零二五年四月二日及二零二五年四月三日的每股1.48港元，股份於聯交所所報的最低收市價為二零二四年十一月十八日的每股0.83港元。

### 財務資源

按註銷價每股計劃股份1.5232港元及於最後可行日期已發行304,314,535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463.5百萬港元。

要約人擬透過其內部財務資源撥付建議的現金需求。

廣發融資已就建議獲委任為要約人的財務顧問，並信納要約人現時擁有並將維持充足的財務資源用以滿足實施建議所需的最高現金代價金額。

### 建議及計劃的條件

於本計劃文件第六部分說明函件中「5. 建議及計劃之條件」一節所述的條件於最後截止日期或之前達成或豁免(如適用)後，建議方可實施以及計劃將會生效，並對本公司及所有計劃股東具有約束力。

倘計劃獲得計劃股東批准並經高等法院認可，公司條例的所有規定均已遵守，且所有其他條件均已達成或豁免(視情況而定)，計劃將對所有計劃股東具有約束力，不論彼等有否出席法院會議及／或股東大會或於該等會議上投票。

倘計劃不獲批准或建議在其他情況下失效，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，即要約人或其一致行動的任何人士(或在其後與上述任何人一致行動的任何人士)於建議期間均不可於計劃不獲批准或建議在其他情況下失效當日起計12個月內宣佈就本公司作出要約或可能要約，惟獲執行人員同意除外。

務請本公司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)後方可作實，因此，建議未必會實施，以及計劃未必會生效。本公司股東及潛在投資者因此於買賣本公司的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，應諮詢彼等的持牌證券交易商、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。

### 本公司的股權架構

於最後可行日期：

- (a) 本公司已發行及繳足股本為1,101,357,687.46港元，包括已發行的973,844,035股股份；
- (b) 購股權計劃項下概無尚未行使的購股權，且購股權計劃已於二零二四年五月二十二日失效；
- (c) 除已發行的973,844,035股股份外，本公司概無尚未行使的附帶認購股份或可轉換為股份的權利的購股權、認股權證、衍生工具、可換股證券或本公司已發行的其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (d) 要約人並無持有任何股份，而要約人一致行動人士合共實益擁有、控制669,529,500股股份或可對其作出指示，佔已發行股份總數約68.75%，有關詳情載於本計劃文件第六部分說明函件中「6.本公司股權架構」一節的表格；
- (e) 廣發融資集團成員公司(即要約人一致行動人士)並無實益擁有、控制或指示任何股份；
- (f) 除上文第(d)分段所披露者外，要約人及要約人一致行動人士並無持有或控制或指示任何其他股份或任何購股權、認股權證、衍生工具或可轉換為股份的證券或有關本公司證券的其他衍生工具；
- (g) 計劃股份包括計劃股東持有或實益擁有的合共304,314,535股股份，相當於本公司已發行股本的約31.25%；
- (h) 要約人及要約人一致行動人士概無就本公司證券訂立任何尚未行使衍生工具；
- (i) 要約人及要約人一致行動人士概無借入或借出本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；

- (j) 要約人及要約人一致行動人士於有關期間概無買賣任何股份或任何購股權、認股權證、衍生工具或可轉換為股份的證券或有關本公司證券的其他衍生工具；及
- (k) 所有股東(除要約人一致行動人士外)皆就收購守則被視為獨立股東及就公司條例被視為公司條例無利害關係股份持有人。

要約人(如有)及要約人一致行動人士實益擁有或持有的股份將不會成為計劃股份的一部份。

於計劃生效後，要約人及要約人一致行動人士將直接或間接持有本公司已發行股本的100%，要約人將直接持有本公司已發行股本約31.25%。

全體股東將有權在股東大會上對特別決議案進行投票，以批准並實施計劃，包括批准通過註銷計劃股份來減少本公司股本，以及批准向要約人發行等於註銷的計劃股份數目的新股(入賬列作繳足)，其載於本計劃文件第六部分的說明函件中「5. 建議及計劃之條件」一節。要約人一致行動人士亦有權在股東大會上提呈的特別決議案投票，以批准及實施計劃。

本公司於最後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函件中「6. 本公司股權架構」一節。

### 建議的理由及裨益

務請細閱本計劃文件第六部分說明函件中「4. 建議之理由及裨益」一節。

### 有關本集團的資料

務請閣下垂注本計劃文件附錄一，以及本計劃文件第六部分說明函件中「10. 有關本集團的資料」一節。

### 要約人對本集團的意向

務請閣下垂注本計劃文件第六部分說明函件中「11. 要約人對本集團的意向」一節。

董事會欣然注意到，於最後可行日期，要約人無意於計劃生效後對業務作出任何重大變更及／或出售或重新部署本集團資產或因建議的實施而對本公司的管理或本集團僱員的僱用作出任何重大變更。

### 獨立董事委員會

董事會已成立由非執行董事及全體獨立非執行董事(即吳明華先生、李家暉先生、羅詠詩女士及陳光明先生)組成的獨立董事委員會，以就建議及計劃(尤其是(i)建議及計劃是否公平合理；及(ii)於法院會議及股東大會上就計劃投票)向獨立股東提供意見。

獨立董事委員會函件的全文載於本計劃文件的第四部分。

### 獨立財務顧問

本公司已經獨立董事委員會批准委任浩德融資為獨立財務顧問，就建議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的第五部分。

### 要約人及要約人一致行動人士的資料

務請閣下垂注本計劃文件第六部分說明函件中「9.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，務請閣下垂注本計劃文件第六部分說明函件中「16.海外計劃股東」一節。

### 建議重選董事

根據組織章程細則第92條，於二零二四年十一月十九日獲委任為董事會成員的陳光明先生將任職至本公司下屆股東大會，並符合資格及願意於股東大會上重選連任。

陳光明先生的資料載列如下：

陳光明先生，53歲，現為董事會的獨立非執行董事、提名委員會主席、審核委員會成員及薪酬委員會成員。彼於一九九四年獲多倫多大學文學士學位，並於一九九九年完成哈佛商學院的管理發展課程。自二零二三年起，彼獲委任為香港城市大學的客座教授。彼現擔任香港中華總商會(中總)常務會董及中總對外事務委員會主席。彼於二零零九年至二零一四年及二零一五年至二零一七年分別獲委任為香港特別行政區政府中央政策組非全職顧問及特邀顧問。彼於一九九四年加入駿昇國際控股有限公司，並於一九九六年獲委任為執行董事。彼分別於二零零三年及二零一七年創辦鉅駿投資控股有限公司(一家私人股權投資公司)及環球第一資本顧問有限公司(一家顧問公司)。彼現為鉅駿投資控股有限公司主席及環球第一集團有限公司(前稱環球第一資本顧問有限公司)合夥人。

於最後可行日期，除上文所披露者外，陳光明先生(1)並無擔任本公司或本集團其他成員公司的任何其他職位；(2)於過去三年內並無於香港或海外任何證券市場上市的任何其他公眾公司中擔任任何其他董事職務；(3)並無與本公司任何董事、高級管理人員或主要或控股股東有任何關係；及(4)並無持有證券及期貨條例第XV部所界定的本公司股份權益。

本公司與陳光明先生並無訂立服務合約。根據本公司的組織章程細則，彼須輪值退任。彼有權獲得年度總酬金360,000港元，其中包括董事袍金180,000港元及作為董事會轄下委員會成員的額外酬金，即作為提名委員會主席的酬金30,000港元、作為審核委員會成員的酬金100,000港元及作為薪酬委員會成員的酬金50,000港元，乃根據其職位、責任水平及本公司薪酬政策而定。

陳光明先生已確認(i)其獨立性符合上市規則第3.13(1)至(8)條所述各項因素；(ii)彼在過去或現在與本集團業務或本公司任何核心關連人士(定義見上市規則)並無財務或其他利益或關連；及(iii)在其委任時並無其他可能影響其獨立性的因素。

除上文所披露者外，陳光明先生確認並無其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露，本公司亦不知悉任何其他與其委任有關的事宜須提請股東垂注。

## 法庭會議及股東大會

為行使閣下於法院會議及股東大會上的投票權，務請仔細閱讀本計劃文件第六部分說明函件中「18.法院會議及股東大會」一節、「19.應採取的行動」一節，以及本計劃文件附錄五及附錄六中分別列載的法院會議及股東大會通告。

## 於法院會議及股東大會上投票

全體計劃股東均將有權出席法院會議並於會上就計劃投票。

於最後可行日期，要約人並無持有任何股份，而要約人一致行動人士合共實益擁有、控制669,529,500股股份或可對其作出指示，佔已發行股份約68.75%。由要約人(如有)及要約人一致行動人士實益擁有或持有的該等股份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(如有)及要約人一致行動人士實益擁有或持有的股份將不會在法院會議上投票。要約人及要約人一致行動人士各自將促使任何其擁有實益權益的股份不會在法院會議上被代表或投票。要約人已向高等法院承諾其將受計劃約束，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其執行及作出屬必要或適宜的所有該等文件、行動及事項。

全體股東均有權出席股東大會並就(i)於股東大會上提呈批准及實施本公司股本削減及執行計劃的特別決議案；及(ii)於股東大會上提呈批准重選陳光明先生為獨立非執行董事的普通決議案進行投票。

要約人及要約人一致行動人士已表示，倘計劃於法院會議上獲批准，要約人及要約人一致行動人士將投票贊成將於股東大會上提呈的特別決議案，以批准計劃及使其生效，包括批准透過註銷計劃股份削減本公司已發行股本以及向要約人發行相當於所註銷計劃股份數目的新股份。

## 應採取的行動

閣下需要就建議採取的行動載於第1至5頁「應採取的行動」一節及本計劃文件第六部分說明函件中「19.應採取的行動」一節。

## 推薦建議

獨立財務顧問已向獨立董事委員會提出意見，認為建議及計劃對獨立股東而言屬公平合理，因此，建議獨立董事委員會建議獨立股東於法院會議及股東大會上投票贊成將予提呈的相關決議案，以批准及實施建議及計劃。

獨立董事委員會經考慮建議的條款並參考獨立財務顧問的意見後，認為建議及計劃對獨立股東而言屬公平合理，並建議獨立股東於法院會議及股東大會上投票贊成將予提呈的相關決議案，以批准及實施建議及計劃。

務請閣下垂注獨立財務顧問就本計劃文件第五部分所載建議向獨立董事委員會提出的推薦建議。閣下亦需垂注獨立董事委員會就本計劃文件第四部分所載有關建議提出的推薦建議。

董事會相信重選陳光明先生為獨立非執行董事的建議符合本公司及其股東的整體利益，因此建議全體股東投票贊成將於股東大會上提呈的相關普通決議案。就董事所知，於最後可行日期，概無股東須根據上市規則就將於股東大會上提呈的相關普通決議案放棄投票。

## 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函件中「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高等法院批准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。

務請閣下垂注本計劃文件第六部分說明函件中「12. 撤銷股份的上市地位」及「15. 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、廣發融資、新百利融資、浩德融資及過戶登記處及其各自的任何實益擁有人、董事、僱員、高級職員、代理人、顧問、聯繫人士及聯屬公司以及任何其他參與建議的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函件中「17. 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。

### 其他資料

務請閣下仔細閱讀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函件、本計劃文件附錄二所載的物業估值報告、本計劃文件附錄四所載的計劃條款、本計劃文件附錄五所載的法院會議通告、本計劃文件附錄六所載的股東大會通告及本計劃文件其他附錄。此外，本計劃文件隨附法院會議的粉紅色代表委任表格及股東大會的白色代表委任表格。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
金利來集團有限公司  
公司秘書  
甘耀國

二零二五年四月十一日



**GOLDLION HOLDINGS LIMITED**  
**金利來集團有限公司**

(依據香港公司條例在香港註冊成立)

(股份代號：00533)

敬啟者：

**(1) 要約人根據公司條例第673條**  
**以計劃安排方式將金利來集團有限公司私有化的建議**  
**及**  
**(2) 建議撤銷金利來集團有限公司的上市地位**

**緒言**

吾等提述要約人及本公司於二零二五年四月十一日聯合刊發之綜合計劃文件(「計劃文件」)，本函件亦為其中部分。除非文義另有指明，否則本計劃文件所界定詞彙與本函件所採用者具有相同涵義。誠如本計劃文件第六部分所載的說明函件所披露，於最後可行日期，所有獨立股東亦為計劃股東。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，負責就建議向獨立股東提供推薦建議，詳情分別載於本計劃文件第三部分及第六部分之董事會函件及說明函件。

經吾等批准後已委聘浩德融資為獨立財務顧問，負責就建議向吾等提供意見。其意見詳情及在達成推薦建議時考慮之主要因素載於本計劃文件第五部分所載獨立財務顧問函件。

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獨立股東而言屬公平合理，並建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於法院會議及股東大會上提呈之相關決議案，以批准並施行建議及計劃。

### 推薦建議

獨立董事委員會經考慮建議之條款並考慮獨立財務顧問意見(尤其是其函件所載因素、理由及推薦建議)後，認為建議及計劃對獨立股東而言屬公平合理。因此，獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於法院會議及股東大會上提呈之相關決議案，以批准並施行建議及計劃。

獨立董事委員會懇請獨立股東垂注(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，該函件載列其達成向獨立董事委員會提出之推薦建議時考慮之因素及理由；(iii)本計劃文件第六部分所載說明函件；及(iv)本計劃文件附錄二所載物業估值報告。

股東及本公司潛在投資者務請注意，倘獲批准，則計劃將對所有計劃股東具約束力，不論彼等是否出席法院會議及／或股東大會或於會上投票。

此 致

獨立股東 台照

### 獨立董事委員會

獨立非執行董事  
李家暉先生

非執行董事  
吳明華先生

獨立非執行董事  
羅詠詩女士

獨立非執行董事  
陳光明先生

謹啟

二零二五年四月十一日

以下為獨立財務顧問浩德融資有限公司就建議及計劃向獨立董事委員會發出的意見函件全文，以供載入計劃文件。

# ALTUS.

浩德融資有限公司

香港

中環

永和街21號

敬啟者：

- (1) 要約人根據公司條例第673條以計劃安排方式  
將金利來集團有限公司  
私有化的建議  
及  
(2) 建議撤銷金利來集團有限公司的上市地位

## 緒言

吾等提述吾等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。誠如 貴公司日期為二零二五年一月二十七日的公告所載，吾等獲委任為獨立財務顧問已獲獨立董事委員會批准。建議及計劃的詳情載於日期為二零二五年四月十一日的計劃文件所載「第三部分 — 董事會函件」及「第六部分 — 說明函件」，而本函件構成其中一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用的詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。

## 建議

根據日期為二零二四年十二月十七日的該公告，要約人與 貴公司聯合宣佈，於二零二四年十二月二日，要約人已請求董事會向計劃股東提出建議，透過計劃(即根據公司條例第673條項下的計劃安排)方式將 貴公司私有化，倘實施計劃，則將會導致 貴公司由要約人及要約人一致行動人士全資擁有，並撤銷股份於聯交所的上市地位。誠如計劃文件所披露，於最後可行日期，全體計劃股東亦為獨立股東。

## 獨立董事委員會

董事會已成立獨立董事委員會(由非執行董事及全體獨立非執行董事組成，即李家暉先生、羅詠詩女士、陳光明先生及吳明華先生)，以就建議及計劃向計劃股東提供意見，尤其是(i)建議及計劃是否屬公平合理；及(ii)於法院會議及股東大會上對計劃的投票。

## 獨立財務顧問

作為有關建議及計劃的獨立財務顧問，吾等的角色乃就(i)建議及計劃對計劃股東而言是否屬公平合理；及(ii)計劃股東應否投票贊成於法院會議及股東大會上提呈的相關決議案以批准及實施建議及計劃，向獨立董事委員會提供意見。

吾等(i)與 貴公司或要約人、彼等各自的控股股東或任何被視為或假定為與彼等一致行動的人士在財務上或其他方面概無任何聯繫或關連；及(ii)於要約期開始前最後兩年內未曾就 貴公司或要約人、彼等各自的控股股東或任何與彼等一致行動的人士的任何交易擔任財務顧問或獨立財務顧問。

根據上市規則第13.84條及收購守則規則2，鑒於(i)吾等就建議及計劃發表意見的委聘薪酬屬市場水平，且並不以建議及計劃結果為條件；(ii)吾等並無安排從 貴公司(除上述薪酬外)或要約人、彼等各自的控股股東或任何與彼等一致行動的人士收取任何費用或利益；及(iii)吾等的委聘乃按一般商業條款進行，並經獨立董事委員會批准，因此吾等獨立於 貴公司或要約人、彼等各自的控股股東或任何與彼等一致行動的人士，並可擔任獨立董事委員會有關建議及計劃的獨立財務顧問。

## 吾等的意見基準

在制定吾等的意見時，吾等已審閱(其中包括)(i)該公告；(ii) 貴公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的全年業績公告(「二零二四年全年業績公告」)；(iii) 貴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」)；及(iv)計劃文件所載的其他資料。

吾等依賴計劃文件所載或提述及／或由 貴公司、董事及 貴公司管理層(統稱「管理層」)向吾等提的陳述、資料、意見及聲明。吾等假設計劃文件所載或提述及／或吾等獲提供的所有陳述、資料、意見及聲明於作出時在所有重大方面均屬真實、準確及完整，且於最後可行日期仍然如此。 貴公司將根據收購守則規則9.1於切實可行的情況下盡快通知計劃股東有關計劃文件所載或提述的資料的任何重大變動。倘於最後可行日期後及直至股東大會日期期間，計劃文件所載或提述的資料出現任何重大變動，以及吾等的意見出現變動(如有)，則計劃股東亦將於實際可行的情況下盡快獲得通知。

吾等並無理由相信吾等在形成意見時所依賴的任何陳述、資料、意見或聲明為不真實、不準確或具誤導性，吾等亦不知悉任何因遺漏而導致向吾等提供的陳述、資料、意見或聲明為不真實、不準確或具誤導性的重大事實。吾等假設計劃文件所載或提述有關 貴公司事宜的所有陳述、資料、意見及聲明，以及 貴公司及管理層向吾等提供有關 貴公司的資料，均經適當及審慎查詢後合理作出。吾等依賴有關陳述、資料、意見及聲明，並認為吾等已獲提供並已審閱足夠資料以達成知情意見，並為吾等的意見提供合理基準。吾等並無對 貴集團的業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

吾等尚未考慮計劃股東因接受或不接受建議及計劃而產生的稅務影響(如有)，因此，吾等將不會對計劃股東因建議及計劃而可能產生的任何稅務影響或責任承擔責任。尤其是，受香港或海外證券交易稅務影響的計劃股東應就稅務事宜尋求其本身的專業顧問。

## 所考慮的主要因素及理由

就建議及計劃達致吾等的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

### 1. 貴集團的背景及財務資料

#### 1.1 貴集團的背景

貴公司自一九九二年九月十八日起於聯交所主板上市。貴集團主要(i)於中國(包括香港)及新加坡從事分銷及製造服飾、皮具及配飾，以及授出其商標授權以分銷鞋履、皮具及配飾(「**服裝服飾業務**」)；及(ii)於中國(包括香港)及新加坡從事物業投資及發展(「**物業業務**」)。

##### 服裝服飾業務

服裝服飾業務主要在中國(包括香港)及新加坡進行。

在中國，貴集團的服裝服飾業務通過向各省市的分銷商批發進行，主要通過位於廣州、上海、北京、重慶、遼寧、吉林及山東的自營零售店及奧特萊斯店，以及通過電商及定制訂單進行。貴集團亦授出其商標授權，以在中國分銷鞋履、皮具、內衣產品及休閒服裝。貴集團目前在新加坡經營五間金利來品牌專門店及六間專櫃。

##### 物業業務

物業業務涉及在中國、香港及新加坡的物業投資。其主要投資物業包括位於香港沙田的金利來集團中心、位於中國廣州的金利來數碼網絡大廈以及位於中國瀋陽的金利來商廈。

目前在中國梅縣有一個名為「金利來花園」的物業發展項目，該項目包括高層建築，共有976個住宅單位。該建築工程於二零二四年底完成，截至二零二四年十二月三十一日，尚有698個單位待售。

除上述者外，貴集團於二零二三年在中國成立了一間從事光伏業務的新能源公司。由於投資剛剛完成，因此僅錄得輕微的電力銷售收入。

## 1.2 貴集團的歷史財務表現

下表概述 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財政年度(「財年」)(「二零二二財年」、「二零二三財年」及「二零二四財年」)的若干主要財務資料，乃摘錄自二零二三年年報及二零二四年全年業績公告。

### 綜合收益表的選定項目

#### 綜合收益表

	二零二四 財年 千港元 (經審核)	二零二三 財年 千港元 (經審核)	二零二二 財年 千港元 (經審核)
<b>營業額</b>	<b>1,219,113</b>	<b>1,331,456</b>	<b>1,415,709</b>
— 中國及香港的服裝服飾業務 <sup>(附註)</sup>	948,530	1,010,560	1,047,509
— 新加坡的服裝服飾業務	33,866	35,674	34,703
— 物業業務	247,921	297,377	344,449
— 分部間抵銷	(11,204)	(12,155)	(10,952)
銷售成本	(524,132)	(572,941)	(645,919)
毛利	<b>694,981</b>	<b>758,515</b>	<b>769,790</b>
毛利率	57.0%	57.0%	54.4%
其他虧損	(27,362)	(47,066)	(57,110)
分銷及市務成本	(431,341)	(447,488)	(406,197)
行政費用	(155,777)	(162,187)	(153,775)
經營溢利	<b>80,501</b>	<b>101,774</b>	<b>152,708</b>
利息收入	25,681	27,402	22,725
利息開支	(1,516)	(1,743)	(1,293)
除所得稅前溢利	<b>104,666</b>	<b>127,433</b>	<b>174,140</b>
所得稅開支	(11,560)	(11,269)	(19,678)
年內溢利	<b>93,106</b>	<b>116,164</b>	<b>154,462</b>

附註：這包括服裝服飾業務的授權收入。

### 二零二三財年對比二零二二財年

貴集團於二零二三財年的營業額較二零二二財年下降約6%，主要由於物業銷售減少(由二零二二財年的139.0百萬港元減少至二零二三財年的92.6百萬港元)及服裝服飾業務的授權收入下降(由二零二二財年的112.9百萬港元減少至二零二三財年的93.1百萬港元)。銷售成本下降幅度較大，約為11%，導致毛利率有所改善。有關改善歸因於(i)隨著自營零售銷售比例增加，服裝服飾業務的溢利率提高；及(ii)存貨減值撥備金額減少。因此，毛利於二零二三財年減少1.5%至758.5百萬港元，減少幅度較小。

其他虧損(與投資物業公平價值虧損有關)於二零二三財年下降18%。由於二零二二財年計劃的若干推廣活動因防疫措施而延遲或取消，導致二零二二財年的基數較低，故分銷及市務成本(主要包括銷售人員的員工成本、銷售店舖的租賃開支、電商銷售平台的經營成本、廣告及推廣，以及與梅縣物業發展項目相關的市務開支及稅項費用)於二零二三財年增加約10%。行政費用(主要包括非銷售人員的員工成本、折舊、攤銷及減值費用以及其他雜項開支)於二零二三財年增加約5%，同樣是由於二零二二財年受疫情影響而導致基數較低所致。

因此，主要由於 貴集團毛利下降，同時分銷及市務成本以及行政費用增加的綜合影響，經營溢利於二零二三財年較二零二二財年下降超過30%。由於存款利率上升帶來的淨利息收入增加，以及經抵銷投資物業公平價值虧損的稅務回撥後的所得稅開支減少，擁有人歸屬的溢利減少幅度較小，約為25%。

#### 二零二四財年對比二零二三財年

二零二四財年的總收入較二零二三財年下降約8%，主要由於經營環境仍然困難重重，且經濟持續衰退導致消費下降，導致中國的服裝服飾業務銷售有所減少。更具體地說，以人民幣計算的批發分銷商銷售額(佔中國服裝服飾業務的最大比例)於二零二四財年下降9%；來自授權費的營業額亦由二零二三財年的93.1百萬港元下降10%至二零二四財年的84.1百萬港元。同時，新加坡的服裝服飾業務於二零二四財年仍然錄得虧損。物業業務的營業額下降乃由於(i)空置率上升導致租金收入及樓宇管理費下降；及(ii)二零二四財年發展項目的物業銷售疲軟。

銷售成本隨著營業額下降而減少，整體毛利率於二零二四財年達到57%，與二零二三財年相比維持穩定。更具體地說，服裝服飾業務的毛利率(不包括存貨減值)略有改善；這被物業銷售較低的毛利率所抵銷。

投資物業公平價值虧損於二零二四財年繼續確認，惟金額較二零二三財年減少42%。公平價值虧損主要自中國的物業持有確認，特別是金利來數碼網絡大廈。分銷及市務成本以及行政費用分別輕微下降4%。因此，經營溢利下跌約21%。由於二零二四財年淨利息收入下降6%，而所得稅開支維持在相若水平，二零二四財年的溢利較二零二三財年下降約20%。

整體而言，吾等觀察到 貴集團的營業額呈下降趨勢，服裝服飾業務及物業業務於二零二二財年至二零二四財年均錄得較低的營業額。服裝服飾業務受到零售消費疲弱的影響，而物業業務則因中國房地產危機導致的物業銷售疲弱而受到影響(有關 貴集團經營所在服裝行業及物業市場的討論，請參閱下文「1.4 貴集團的行業及前景」一節)。房地產市場疲弱亦導致於二零二二財年直至二零二四財年期間持續確認投資物業的公平價值虧損。由於上述原因，儘管 貴集團仍能保持盈利，但盈利水平已大幅下降。

#### 綜合資產負債表的選定項目

#### 綜合資產負債表

	於		
	二零二四年	二零二三年	二零二二年
	十二月	十二月	十二月
	三十一日	三十一日	三十一日
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	211,196	181,107	145,273
使用權資產	74,445	92,222	87,053
投資物業	2,604,529	2,686,658	2,775,582
其他	55,889	55,873	62,910
<b>非流動資產總值</b>	<b>2,946,059</b>	<b>3,015,860</b>	<b>3,070,818</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	164,630	103,214	767,938
已完成物業	590,795	651,481	—
存貨	217,723	201,634	204,578
銀行存款、現金及現金等價物以 及受限制現金	1,051,846	1,088,801	1,176,876
其他	175,424	220,766	270,577
<b>流動資產總值</b>	<b>2,200,418</b>	<b>2,265,896</b>	<b>2,419,969</b>
<b>流動負債</b>			
業務應付賬項及其他應付 賬項以及應計費用	(222,875)	(207,075)	(275,027)
合約負債	(139,535)	(211,129)	(269,118)
其他	(24,708)	(29,639)	(42,683)
<b>流動負債總額</b>	<b>(387,118)</b>	<b>(447,843)</b>	<b>(586,828)</b>

	於		
	二零二四年	二零二三年	二零二二年
	十二月	十二月	十二月
	三十一日	三十一日	三十一日
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
<b>非流動負債</b>			
租賃負債、其他應付賬項及 應計費用	(55,684)	(53,824)	(57,200)
遞延所得稅負債	(354,392)	(375,325)	(399,376)
<b>非流動負債總額</b>	<b>(410,076)</b>	<b>(429,149)</b>	<b>(456,576)</b>
<b>貴公司擁有人應佔資產淨值</b>	<b>4,347,155</b>	<b>4,404,764</b>	<b>4,447,383</b>
非控股權益	2,128	—	—
<b>資產淨值</b>	<b>4,349,283</b>	<b>4,404,764</b>	<b>4,447,383</b>

貴集團的非流動資產主要包括香港及中國的投資物業。物業、廠房及設備主要包括自用廠房、零售店舖及辦公室。截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，其非流動資產保持大致穩定，名義上有所減少，這是由於其投資物業的公平價值下降所致。

貴集團的流動資產主要包括銀行存款及現金及現金等價物以及受限制現金形式的現金持有；以及較少部分為已完成待售物業。流動資產由於現金持有量減少，由二零二二年十二月三十一日的24.2億港元減少近10%至二零二四年十二月三十一日的22.0億元。吾等注意到，隨著多年來梅縣發展項目的建設均已完成，開發中物業已轉化為已完成物業。

貴集團並未有任何銀行貸款及透支。其負債主要包括遞延所得稅負債、合約負債及應付賬項。貴集團的流動及非流動負債於二零二二年十二月三十一日至二零二四年十二月三十一日期間均有所下降。綜合上述因素，貴集團的資產淨值大致維持在約44億港元水平。

整體而言，貴集團保持穩定的財務狀況及穩健的流動資金狀況。這應能使其度過當前的經濟低迷，該低迷在過去兩個財政年度中對其業務的兩個部門均產生負面影響。

### 計算經調整每股資產淨值

亦謹此提述 貴公司委任的獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(就中國(包括香港)的物業權益)及Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Ltd(就新加坡的物業權益)分別對 貴集團於二零二五年一月三十一日的物業權益進行的估值，有關詳情載於計劃文件附錄二(「物業估值報告」)。吾等注意到，負責簽署相關物業估值報告的主要人員具備適當資格。根據吾等對物業估值報告及相關工作的審閱以及吾等與獨立物業估值師(其已確認獨立於 貴公司)的訪談，吾等認為(i)估值方法為普遍採納及符合市場慣例，一般而言，(a)就持作出售物業及業主自住的物業而言會採用市場比較法，當中經參考市場上的可資比較銷售交易；(b)就出租以取得租金收入的物業而言會採用收入法，以考慮現有租賃及／或現有市場上可取得的物業租金收入，並適當地預留潛在向上或向下復歸的空間；及(c)就其他性質不可能有相關市場可資比較銷售的物業(即文化及體育活動中心及銷售中心部分)而言會採用成本法，當中經參考其折舊重置成本；及(ii)物業估值報告採納的主要基準及假設乃屬適當，當中的物業估值乃根據國際評估準則委員會(IVSC)所界定的市值基準進行，並根據(其中包括)香港測量師學會頒佈的香港測量師學會評估準則以及上市規則及收購守則所載的相關規定編製。

誠如計劃文件「附錄一 — 貴集團的財務資料」所載「5.物業權益及經調整資產淨值」一段所述，下文載列經調整每股資產淨值的計算方法，當中已計及物業估值報告所載 貴集團物業權益估值所產生的 貴公司擁有人應佔重估盈餘淨額的影響。

	千港元
於二零二四年十二月三十一日的經審核資產淨值	4,347,155
調整：	
— 貴公司擁有人應佔重估盈餘淨額	492,906
— 重估盈餘的估計遞延稅項	(167,163)
經調整資產淨值	4,672,898
於最後可行日期的股份數目	973,844,035
經調整每股資產淨值(港元)	4.7984

### 1.3 股息

下表顯示 貴公司於截至二零二四年十二月三十一日止過去十年內向股東派發的歷史股息及派息比率(即每股股息除以每股盈利)。吾等亦載列根據 貴集團相關盈利計算的派息率，其中不包括投資物業除稅後公平價值收益或虧損的影響，僅供參考。

截至以下日期止年度	每股股息 (港元)	每股盈利 (港元)	派息率	每股相關 盈利 <sup>(附註1)</sup> (港元)	派息率 <sup>(附註2)</sup>
二零二四年十二月三十一日	0.020	0.0956	20.9%	0.1143	17.5%
二零二三年十二月三十一日	0.075	0.1187	63.2%	0.1517	49.4%
二零二二年十二月三十一日	0.085	0.1573	54.0%	0.1964	43.3%
二零二一年十二月三十一日	0.110	0.2251	48.9%	0.2382	46.2%
二零二零年十二月三十一日	0.095	0.1510	62.9%	0.1990	47.7%
二零一九年十二月三十一日	0.150	0.3116	48.1%	0.2621	57.2%
二零一八年十二月三十一日	0.195	0.3831	50.9%	0.2928	66.6%
二零一七年十二月三十一日	0.185	0.3281	56.4%	0.2451	75.5%
二零一六年十二月三十一日	0.195	0.3959	49.3%	0.2424	80.5%
二零一五年十二月三十一日	0.210	0.4092	51.3%	0.2517	83.4%

附註：

- (1) 相關盈利乃根據 貴公司擁有人應佔溢利(不包括投資物業除稅後公平價值收益或虧損)計算，乃摘錄自 貴公司相關年報/全年業績公告。
- (2) 此派息率乃根據每股相關盈利計算。

截至二零二四年十二月三十一日止過去十年，貴公司持續向其股東分派股息，派息總額為每股1.320港元，而派息率則介乎約20.9%至63.2%。倘撇除投資物業除稅後公平價值收益或虧損的影響，則派息率將介乎約17.5%至83.4%。截至二零二四年十二月三十一日止年度的派息率相對較低，原因為概無就該年度建議分派末期股息。

吾等注意到貴公司於二零一九年六月六日制定並採納一項股息政策，當中載列貴公司在建議或宣派股息時擬採用的原則及指引。根據上述股息政策，董事會在考慮宣派及分派股息時將考慮多項因素，包括貴集團的財務業績、現金流量、業務狀況及策略、未來營運及盈利、資金需求及支出計劃、股東利益、任何分派股息的限制及董事會可能視為相關的任何其他因素。此外，貴集團在建議或宣派股息時須維持足夠的現金儲備，以滿足其營運資金需求、未來業務擴展及其股份價值。

吾等觀察到，過去幾年派付的股息有所減少，這可能反映了貴集團面臨的艱難及困難的經營環境。誠如上文「1.2 貴集團的歷史財務表現」及下文「1.4 貴集團的行業及前景」所進一步討論，貴集團的盈利水平已大幅下降，且預期貴集團業務的經營環境在短期內將繼續不明朗及充滿挑戰。基於此趨勢並考慮到當前市況，派息率及宣派及派付的股息絕對金額在短期內可能維持在較低水平。

#### 1.4 貴集團的行業及前景

服裝服飾業務主要於中國及香港進行。來自新加坡的銷售貢獻微不足道。就物業業務而言，香港的投資物業主要包括工業及辦公用途的物業，而中國的投資物業則主要為辦公及商業樓宇。貴集團於中國亦有一個住宅發展項目。在此基礎上，吾等已對中國的服裝行業、香港的商業及工業物業市場以及中國的商業及住宅物業市場進行獨立研究。

##### 服裝服飾業務

吾等已進行獨立研究，並注意到中國服裝協會（「中國服裝協會」）已發佈一份報告，分析二零二四年中國服裝行業的經濟運行環境（「中國服裝協會報告」）。中國服裝協會成立於一九九一年，為支持中國服裝行業發展的重要行業機構，充當政府、行業及其成員之間的橋樑。中國服裝協會擁有超過1,100名成員，包括主要品牌及製造商，在促進合作、品牌建設及國際交流方面發揮重要作用。

據中國服裝協會報告指出，自二零二四年以來，中國的服裝行業一直努力克服市場情緒疲弱及供應鏈競爭加劇等挑戰。根據國家統計局(「國家統計局」)的數據，於二零二四年，國內市場及出口的整體服裝生產錄得增長，這主要得益於針織服裝的增長。然而，織物服裝的生產有所減少，其中西裝及襯衫的生產分別下降2.9%及5.8%。

根據中國服裝協會報告，於二零二四年，由於消費意欲持續低迷及市場競爭加劇，中國國內服裝市場的增長受到抑制。根據國家統計局的數據，二零二四年服裝商品的零售額錄得0.1%的同比名義增長，遠低於二零二三年錄得的增長率。

展望二零二五年，隨著政府刺激措施逐漸生效以及國內外市場需求逐步恢復，服裝行業預期將逐漸穩定。然而，預計整體消費需求不足、市場競爭激烈及全球貿易不確定性上升等問題仍將持續。因此，服裝行業(包括服裝品牌授權)面臨重大挑戰。

#### 物業業務

吾等已對 貴集團投資及發展物業所在地，即中國及香港的房地產市場進行獨立研究。

#### 香港

就吾等對香港辦公室及工業物業市場的獨立研究而言，吾等已審閱世邦魏理仕研究部發佈的《二零二五年香港房地產市場展望》報告(「香港報告」)。世邦魏理仕研究部為世邦魏理仕集團的一部分，該集團在紐約證券交易所上市，根據其年報，世邦魏理仕集團為全球最大的商業房地產服務及投資公司。其擁有一個廣泛的研究及數據平台，並將近90%的《財富》100強公司以及許多全球最大的機構房地產投資者視為其客戶。吾等注意到，世邦魏理仕研究部定期發佈涵蓋辦公室、住宅、酒店、工業及物流以及零售等多種物業類型的全球及地區市場報告，其研究結果及預測經常被新聞媒體引用。

香港報告指出，辦公室的空置率持續上升，業主不得不變得更加靈活，除了直接降低租金外，亦提供如免除復原費用等額外的誘因。總體而言，香港的辦公室租金較二零二三年下降6.3%。於二零二五年，世邦魏理仕研究部預期辦公室需求將略有改善，但空置率將進一步上升，導致租金下跌5%至10%。這一下跌將主要由去中心化的次市場帶動。

就工業物業而言，世邦魏理仕研究部指出，於二零二四年，倉庫租戶繼續注重成本。由於業主願意提供誘因以留住租戶，搬遷需求下降。於二零二四年，整體倉庫租金按年下跌4.6%。世邦魏理仕研究部研究預計，需求疲弱加上租約到期數量增加將推高空置率，並導致倉庫租金於二零二五年下降最多5%。

## 中國

就吾等對中國商業及住宅物業市場的獨立研究而言，吾等已審閱第一太平戴維斯發佈的《二零二五年中國房地產市場展望》報告(「中國報告」)。第一太平戴維斯在倫敦證券交易所上市，提供商業、住宅、農村及休閒物業的諮詢服務，亦提供企業融資建議、投資管理及一系列與物業相關的金融服務。其服務遍及全球，擁有超過40,000名專家在700多個辦公室工作。第一太平戴維斯定期發佈全球及地區市場報告，其報告經常被新聞媒體引用。

中國報告指出，於二零二五年，中國辦公室租戶將愈加注重成本效益，並將利用租約續約談判來達成此目標。租金長期下降可能會引發租戶對辦公室升級及空間擴展的潛在需求。第一太平戴維斯預測，二零二五年中國大部分城市的空置率將會適度上升。由於供應充足，二零二五年將繼續為租戶主導的市場，這可能會刺激更多租戶從較低級別的辦公樓搬遷至甲級寫字樓。

第一太平戴維斯預期中國住宅行業在經歷四年的調整期後，將於二零二五年迎來溫和復甦。政策基調已轉向穩定房地產市場，並推出一系列放寬政策以支持經濟及市場。根據二零二四年十一月及十二月的數據，房價下跌幅度已縮小，使行業漸趨穩定。一線城市的交易亦變得更加活躍，其在二零二五年的表現對恢復整體市場信心至關重要。

基於上文所述，吾等認為 貴集團服裝服飾業務(包括分銷及製造服飾，以及品牌授權)的表現短期內將可能存在不確定性，盈利能力(如有)將波動不定。該等挑戰於二零二四財年仍然持續，而來自批發業務及授權費的營業額分別較二零二三財年下降約9%及10%。物業業務同時將繼續受到中國及香港商業及工業物業租賃市場疲弱的影響。尤其是，吾等相信預期其住宅發展項目的物業銷售將面臨強勁挑戰。其物業銷售步伐將與中國房地產市場的復甦高度相關。於最後可行日期，據管理層表示，貴集團何時能夠出售其位於梅縣的物業發展項目的所有698個未售單位仍屬未知之數。因此，物業估值報告中詳述的該項目的估值之可變現程度及進度均不確定。

## 2. 要約人的背景資料

### 2.1 要約人及要約人一致行動人士

#### 要約人

要約人為一間於香港註冊成立的有限公司。要約人目前僅實施建議，其主要業務為投資控股。於最後可行日期，其唯一股東及唯一董事為曾先生。

#### 曾先生

曾先生為 貴公司執行董事、主席兼行政總裁。於最後可行日期，曾先生亦為要約人的唯一股東及唯一董事。

#### 黃女士

黃女士為曾先生的母親。

#### *Top Grade*

Top Grade為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。於最後可行日期，(i) Top Grade由曾憲梓(二零零七)家族授產安排的受託人憲梓家族管理全資擁有；(ii) Top Grade的唯一董事為曾先生；及(iii) 憲梓家族管理的唯一股東及唯一董事為曾先生。

曾憲梓(二零零七)家族授產安排為根據於二零零七年十月四日由已故曾憲梓博士(作為財產授予人)及憲梓家族管理(作為受託人)訂立的授產安排契約所成立的家族信託，其受益人均為包括曾先生在內的曾氏家族成員。

#### 銀碟

銀碟為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。於最後可行日期，(i) 銀碟由Top Grade全資擁有；及(ii) 銀碟的董事為曾先生及曾智謀先生(曾先生的胞兄弟)。

#### *Keysonic Development*

Keysonic Development為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。於最後可行日期，(i) Keysonic Development由Top Grade全資擁有；及(ii) Keysonic Development的董事為曾先生及曾智謀先生(曾先生的胞兄弟)。

### 曾憲梓慈善管理

曾憲梓慈善管理為一間於香港註冊成立的有限公司，主要擔任慈善基金的受託人。曾憲梓慈善管理為曾憲梓慈善基金的受託人。於最後可行日期，曾憲梓慈善管理的唯一股東為曾先生，而曾憲梓慈善管理的董事為曾先生及黃女士。

曾憲梓慈善基金為根據香港法例第112章稅務條例第88條獲稅務豁免的慈善信託，其於最後可行日期由曾先生控制。

## 2.2 要約人對 貴公司的意向

誠如計劃文件「第六部分 — 說明函件」一節「11. 要約人對本集團的意向」一段所披露，於最後可行日期，要約人擬讓 貴集團繼續經營其現有業務，且要約人無意於計劃生效後對業務作出任何重大變更及／或出售或重新部署 貴集團資產或因建議的實施而對 貴公司的管理或 貴集團僱員的僱用作出任何重大變更。

誠如計劃文件「第六部分 — 說明函件」一節「12. 撤銷股份的上市地位」一段所披露， 貴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，於生效日期後生效。

## 3. 從 貴公司及計劃股東的角度考慮建議的理據

吾等已從計劃股東及 貴公司的角度考慮建議的理據如下：

### 3.1 從計劃股東的角度

以高於當前市價的溢價變現 貴公司投資的機會

註銷價較股份近期市場交易價格有大幅溢價，詳情分析見下文「4.1 股份的歷史價格表現」一節。根據吾等對歷史價格趨勢的分析，注意到在整個回顧期間(定義如下)，股價並未達到註銷價的水平，且較回顧期間股份的平均收市價溢價約39.7%。自該公告刊發後及直至最後可行日期，股份的收市價一直維持在低於註銷價的水平。

儘管恒生指數所代表的股票大市出現上漲，但股價表現仍然疲弱，在近期股價上漲(僅於刊發該公告前後發生)之前的一段長時間內變動甚微。吾等相信，股份目前的市場交易價格受到建議的出現所支持，而建議的缺失或失效可能導致股價回落至該公告前的水平。因此，吾等贊同管理層的意見，認為建議為計劃股東提供合理機會以高於當時市價的溢價出售其股份。

#### 不論持股量變現 貴公司投資的機會

貴公司指出，股份的交易流動性一直偏低，令計劃股東難以在不對股價造成不利影響的情況下進行大量場內出售。

根據吾等在下文「4.2股份的交易流動性」一節所討論對股份交易流動性的分析，吾等注意到在回顧期間，股份的交易活動普遍缺乏流動性，計劃股東可能在出售其股份時遇到困難，且任何大量股份在市場上的出售可能會對股份市價造成下行壓力。

在這方面，吾等認同建議為計劃股東提供一個變現彼等於 貴公司的投資以確保獲得回報的機會。吾等注意到，於該公告前後的數天內，交易流動性顯著增加。吾等相信，有關相對較高的交易量同樣是由於建議的出現所引發，在並無建議的情況下可能無法持續。

#### 貴集團業務前景的不確定性

誠如上文「1.2 貴集團的歷史財務表現」及「1.4 貴集團的行業及前景」章節所討論，貴集團的盈利能力自二零二二財年至二零二四財年有所下降。與此同時，我們注意到，一方面，由於整體消費需求疲弱及全球貿易不確定性增加，服裝行業仍面對重大挑戰；另一方面，儘管中國及香港的物業市場看似已回穩，但仍存在確定性，復甦跡象仍有待觀察。

吾等認為，除非特定計劃股東對上述報告中的行業及／或 貴集團的前景持有相反意見，否則建議乃為一個在 貴集團服裝服飾業務及物業業務受不確定影響的期間退出彼等於 貴公司的投資的機會。

### 3.2 從 貴公司的角度

避免與維持上市平台相關的成本及在制定長期策略決策時的靈活性

自 貴公司在聯交所主板上市以來，管理層告知，股份的低價水平及低交易活動限制了 貴公司進行股權融資以支持其業務營運及發展的能力。事實上，吾等注意到 貴公司在過去十年內並未透過發行股份或其他上市證券進行任何籌資活動。

吾等認為，鑒於上市平台的主要目標是公開股權籌資；若此能力受限，維持 貴公司上市地位的相關成本可能不再合理。在建議完成後， 貴公司預期可減少維持上市地位及遵守監管要求所需的行政成本及管理資源。

此外，作為一間無需應對短期公眾投資者期望的私營公司， 貴公司將擁有更大的靈活性，以更具成本效益的方式實施長期策略。

### 3.3 章節概要

總結而言，建議(i)一方面為計劃股東提供在股份交易流動性低的情況下，以遠高於當前市價的溢價變現彼等於 貴公司的投資的機會；(ii)另一方面，完成建議將使 貴公司避免維持已失去其作為籌資平台的主要功能的上市地位所需的進一步成本。

## 4. 註銷價

根據計劃註銷的每股計劃股份的註銷價現金1.5232港元較：

(a) 以下各項的溢價：

- (i) 股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股1.46港元溢價約4.33%；
- (ii) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股1.22港元溢價約24.85%港元。
- (iii) 股份於最後完整交易日在聯交所所報收市價每股0.89港元溢價約71.15%；
- (iv) 截至最後完整交易日(包括該日)止5個交易日於聯交所所報每日收市價的每股平均收市價約0.86港元溢價約77.53%；

- (v) 截至最後完整交易日(包括該日)止10個交易日於聯交所所報每日收市價的每股平均收市價約0.86港元溢價約76.50%；
  - (vi) 截至最後完整交易日(包括該日)止30個交易日於聯交所所報每日收市價的每股平均收市價約0.88港元溢價約72.44%；
  - (vii) 截至最後完整交易日(包括該日)止90個交易日於聯交所所報每日收市價的每股平均收市價約0.92港元溢價約65.43%；
  - (viii) 截至最後完整交易日(包括該日)止180個交易日於聯交所所報每日收市價的每股平均收市價約0.97港元溢價約57.32%；及
  - (ix) 截至最後完整交易日(包括該日)止360個交易日於聯交所所報每日收市價的每股平均收市價約1.02港元溢價約49.02%；及
- (b) 以下各項的折讓：
- (i) 於二零二四年十二月三十一日每股經審核資產淨值約4.46港元(根據(i)於二零二四年十二月三十一日經審核資產淨值約4,347,155,000港元(摘錄自 貴公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的全年業績公告)及(ii)於最後可行日期的973,844,035股已發行股份計算)折讓約65.88%；及
  - (ii) 每股經調整資產淨值約4.80港元(根據(i)經調整資產淨值約4,672,898,000港元及(ii)於最後可行日期的973,844,035股已發行股份計算)折讓約68.26%。

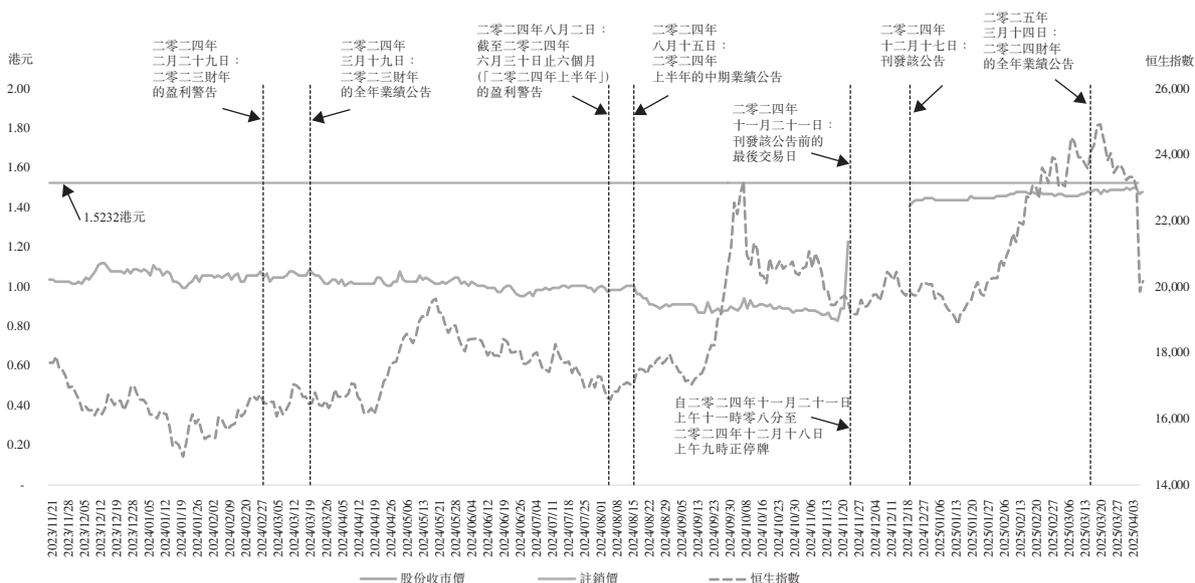
註銷價較最後一個完整交易日的收市價及上文(a)(iv)至(a)(ix)項所述的各收市價平均值的溢價似乎相當大。儘管基於下文「6. 私有化先例」一節所解釋的原因，吾等認為私有化先例的分析並非相關，但為了舉例說明，吾等注意到在17宗於二零二四年發出計劃文件的成功私有化交易中，其註銷價較最後交易日價格的溢價介乎零至162.8%之間，平均數為51.8%，中位數為33.3%。在17宗交易中，只有五宗交易的相關溢價高於上文第(a)(iii)項所記錄的71.15%。有關上述17項成功私有化交易的完整清單，請參閱「6. 私有化先例」一節。

吾等注意到，與 貴集團於二零二四年十二月三十一日的經審核每股資產淨值及經調整每股資產淨值相比，註銷價較上述數字分別折讓約65.88%及68.26%。就此而言，吾等已研究回顧期間(定義見下文)股份收市價相對其經審核每股資產淨值的歷史交易模式，並注意到股份收市價持續以相對經審核每股資產淨值的不同折讓水平買賣，折讓幅度介乎約66.8%至81.4%。因此，吾等認為，上述註銷價相對於二零二四年十二月三十一日經審核每股資產淨值及每股經調整資產淨值的折讓分別低於及接近回顧期間歷史股份收市價所代表的折讓範圍的低端，意味著市場對 貴公司的估值持續低於其資產淨值，而註銷價為計劃股東提供機會以高於市場一般提供的價格變現其於 貴公司的投資乃屬合理。

根據計劃文件「第六部分 — 說明函件」一節「2. 建議的條款」一段，要約人將不會提高註銷價，且不保留如此行事的權利。 貴公司股東及潛在投資者務請注意，發出本聲明後，要約人將不被允許提高註銷價。

#### 4.1 股份的歷史價格表現

下文所載圖表顯示股份於二零二三年十一月二十一日(即最後交易日前12個月)起至最後交易日止期間(「公告前期間」)及其後直至最後可行日期(包括該日)(「公告後期間」)(統稱「回顧期間」)在香港聯交所所報的歷史收市價。吾等認為約一年的期間足以及有代表性地說明股份近期的價格變動，以反映(i)市場及投資者對 貴集團的最新發展(包括其財務表現及狀況、前景及展望)的反應；及(ii)當前的市場情緒。吾等認為，這可讓吾等對股份的該等收市價與註銷價進行有意義的比較。



資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

於回顧期間，股份的最高及最低收市價分別為二零二五年三月三十一日以及二零二五年四月二及三日錄得的每股1.48港元及二零二四年十一月十八日錄得的每股0.83港元。於回顧期間，每股平均每日收市價約為每股1.09港元。註銷價(即每股計劃股份1.5232港元)較有關平均收市價大幅溢價約39.7%。

如上圖所示，註銷價高於股份於整個回顧期間的收市價。於公告前期間，註銷價較股份收市價大幅溢價介乎約24.9%至83.5%。吾等注意到，一般而言，股份收市價於公告前期間(即二零二三年十一月二十一日至二零二四年十一月二十一日期間)保持平穩。自回顧期間開始直至二零二三年十二月中旬，貴公司曾於18個市場日進行多次場內股份回購，合共回購4,217,000股股份，回購價介乎每股1.01港元至每股1.11港元；然而，其影響似乎僅屬象徵性。於上述期間，股份收市價介乎每股1.01港元至每股1.11港元之間。其後及直至二零二四年八月中旬，股份收市價維持相對穩定，介乎每股0.95港元至每股1.10港元之間。於上述期間(即二零二三年十二月十八日至二零二四年八月十五日)，貴公司分別於二零二四年二月二十九日及二零二四年八月二日公佈二零二三財年及截至二零二四年六月三十日止六個月(「二零二四年上半年」)的盈利警告。貴公司於二零二四年八月十五日刊發二零二四年上半年中期業績公告後，股份收市價呈輕微下跌趨勢，並於二零二四年十一月十八日觸及最低價每股0.83港元。緊接股份於二零二四年十一月二十一日上午十一時零八分暫停買賣前，股份收市價由最後完整交易日的每股0.89港元飆升至最後交易日的每股1.22港元。

於公告後期間，及於刊發有關建議的公告後股份於二零二四年十二月十八日上午九時正恢復買賣時，股份收市價上升至接近註銷價的水平。於最後可行日期，股份收市價為每股1.46港元。吾等認為，現時股價乃受建議的出現所支持，而建議不存在或失效可能導致股份價格回落至該公告刊發前的水平。

整體而言，考慮到註銷價高於股份於整個回顧期間的收市價，且較股份於回顧期間的平均收市價大幅溢價約39.7%，吾等認為，從股份的歷史交易價格角度而言，註銷價屬公平合理。

## 4.2 股份的交易流動性

下文載列於回顧期間按月計算的股份平均每日成交量，以及股份平均每日成交量佔已發行股份及計劃股東所持股份總數的相關百分比。

月份	交易日 數目	平均每日 成交量 (股份數目)	平均每日 成交量 佔有關月底 已發行股份 總數的 概約百分比	平均每日 成交量 佔計劃股東 所持已發行 股份總數的 概約百分比
<b>二零二三年</b>				
十一月(自十一月二十一日) <sup>(附註1)</sup>	8	431,375	0.044%	0.142%
十二月 <sup>(附註1)</sup>	19	292,263	0.030%	0.096%
<b>二零二四年</b>				
一月	22	70,136	0.007%	0.023%
二月	19	168,000	0.017%	0.055%
三月	20	168,700	0.017%	0.055%
四月	20	127,165	0.013%	0.042%
五月	21	258,714	0.027%	0.085%
六月	19	125,842	0.013%	0.041%
七月	22	133,545	0.014%	0.044%
八月	22	121,180	0.012%	0.040%
九月	19	109,105	0.011%	0.036%
十月	21	332,381	0.034%	0.109%
十一月(直至最後交易日) <sup>(附註2)</sup>	15	2,063,667	0.212%	0.678%
十二月(自十二月十八日) <sup>(附註2)</sup>	8	5,524,125	0.567%	1.815%
<b>二零二五年</b>				
一月	19	442,000	0.045%	0.145%
二月	20	715,750	0.073%	0.235%
三月	21	520,905	0.053%	0.171%
四月(直至最後可行日期)	5	671,972	0.069%	0.221%

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

附註：

- (1) 自回顧期間開始直至二零二三年十二月中旬，貴公司已於18個市場日進行多次場內股份回購，合共回購4,217,000股股份，回購價介乎每股1.01港元至每股1.11港元。
- (2) 股份於二零二四年十一月二十一日上午十一時零八分至二零二四年十二月十八日上午九時暫停買賣。

如上表所示，平均每日交易量佔(i)已發行股份總數及(ii)計劃股東持有的股份總數的百分比，分別介乎約0.007%至約0.567%及約0.023%至約1.815%。於公告前期間，股份的平均每日交易量約為295,920股股份，佔已發行股份總數約0.030%，以及於最後交易日計劃股東所持股份總數約0.097%。

吾等注意到，於該公告刊發後，股份的成交量有所增加，而於公告後期間，股份的平均每日成交量約為1,112,395股股份，佔已發行股份總數約0.114%，以及於最後可行日期計劃股東所持股份總數約0.366%。可以得出結論，建議的出現刺激了股份的交易活動，否則於公告前期間通常流動性不足。

在並無建議的情況下，計劃股東只能在市場上出售其股份以變現彼等於貴公司的投資。考慮到於公告前期間股份的成交量稀少，計劃股東可能在出售其股份時遇到困難，且在市場上出售大量股份可能會對股份的市價造成下行壓力。

#### 4.3 可資比較分析

可資比較分析涉及通過將公司與其他在相似行業中從事類似業務的公司進行比較來確定公司的相對價值。

為評估註銷價的公平性及合理性，吾等已對於在聯交所上市並從事與貴集團類似業務的公司的市盈率(「**市盈率**」，為評估公司價值的一個常見參數)進行分析以作比較(「**可資比較公司**」)。鑒於只有一個可資比較公司在其最近一個財政年度內獲利，吾等亦已參考可資比較公司的市銷率(「**市銷率**」，為另一個常用的估值標準)以作分析。此外，考慮到貴公司的物業業務資產密集，吾等亦已編製可資比較公司的市淨率(「**市淨率**」)以作分析。

吾等已訂立以下甄選準則以識別可資比較公司：

- (i) 股份於貴公司同樣上市的聯交所主板上市的公司；
- (ii) 擁有自有服裝品牌的公司；及

(iii) 其主要業務包括(a)服裝業務；及(b)物業發展及／或投資業務(即同時從服裝銷售及物業相關活動產生收入，或其資產組合由這兩項活動組成，且這兩項業務在其各自最近公佈的中期／年度報告的財務報表中被分類為可報告分部)，並主要位於大中華區。

根據上述標準，吾等已識別四間可資比較公司，分別為鱷魚恤有限公司、達利國際集團有限公司、匯成國際控股有限公司及華鼎集團控股有限公司。該清單乃根據上述該等甄選準則而制定的詳盡清單。鑒於概無公司的業務模式、經營規模、貿易前景、目標市場、產品組合及資本架構與 貴公司完全相同，除上述甄選準則外，吾等並無對可資比較公司的業務及營運進行任何深入調查，且觀察到可資比較公司的服裝業務與物業業務的收入或資產組成比例可能每年不同，未必與 貴集團完全相同，吾等相信所選出的可資比較公司適合作為吾等進行可資比較分析的基準參考，以反映市場對該業務行業的普遍看法及從事服裝及物業業務的類似公司的業務模式，而該等公司亦於相同平台(即聯交所主板)上市。

吾等的相關結果概述於下表：

股份代號	公司名稱	主要業務	分部資料	淨溢利/		資產		市盈率 <sup>(5)</sup> (倍)	市淨率 <sup>(6)</sup> (倍)	市銷率 <sup>(7)</sup> (倍)
				市值 <sup>(1)</sup> (千港元)	收入 <sup>(2)</sup> (千港元)	(虧損) <sup>(3)</sup> (千港元)	淨值 <sup>(4)</sup> (千港元)			
122	鱷魚恤有限公司	鱷魚恤有限公司(「鱷魚恤」)是一間以香港為基地的投資控股公司，主要從事成衣業務。該公司透過三個分部經營業務。成衣及相關配飾分部從事時裝零售及批發業務，以及製造成衣。其產品包括襯衫、外套、褲子及配飾，如皮帶、圍巾、鞋及手袋。物業投資及出租分部從物業投資及出租。證券買賣分部從事證券買賣。該公司的自有品牌主要包括「鱷魚恤」及「CROCO」。	於最近一個財政年度，鱷魚恤的成衣及相關配飾分部產生的收入佔其總收入的45.9%，而其物業投資分部產生的收入則佔同期總收入約54.1%。其庫務管理分部於同期並無產生任何收入。  根據鱷魚恤的最新年報，成衣及相關配飾分部以及物業投資分部的資產分別佔其分部資產總值約8.3%及85.8%。庫務管理分部的資產佔其分部資產總值約5.9%。	144,974	86,876	(108,786)	1,423,947	不適用	0.10	1.67

股份 代號	公司名稱	主要業務	分部資料	淨溢利/ 收入 <sup>(2)</sup>		資產 淨值 <sup>(4)</sup>		市盈率 <sup>(5)</sup> (倍)	市淨率 <sup>(6)</sup> (倍)	市銷率 <sup>(7)</sup> (倍)
				市值 <sup>(1)</sup> (千港元)	(虧損) <sup>(3)</sup> (千港元)	市盈率 <sup>(5)</sup> (倍)	市淨率 <sup>(6)</sup> (倍)			
608	達利國際集團 有限公司	達利國際有限公司(「達利」)是一家主要從事成衣製造的投資控股公司。該公司透過三個分部經營業務。成衣製造及貿易分部從事男裝及女裝的製造及貿易。品牌業務分部從事透過網上訂購銷售品牌產品的零售業務。物業投資及發展分部從事物業發展及投資。該公司的自有品牌主要包括「Theme」、「August Silk」、「CSLR」、「Axelledesoie」、「Susan Carlington」、「Camellia Blooms」、「Ai Si」及「SILKISM」。	於最近一個財政年度，達利約96.5%的總收入來自其成衣製造及貿易分部，其餘收入來自其物業投資及發展分部。  達利的最新年報或中期報告中披露的分部資料僅包括與其分部收入/溢利有關的資料。  儘管如此，吾等從達利最新的中期報告中注意到，其投資物業及持作待售物業合計佔其總資產約54.2%。	501,209	3,336,832	91,681	3,091,058	5.47	0.16	0.15
1146	匯成國際控股 有限公司	匯成國際控股有限公司(「匯成」)，前身為中國服飾控股有限公司，是一家主要從事服裝產品及配飾銷售的投資控股公司。該公司透過兩個分部經營業務。服裝產品及配飾分部從事設計、製造、推廣及銷售服裝產品及配飾，並專注於男裝。物業發展分部從事發展物業的業務。該公司為Santa Barbara Polo & Racquet Club (SBPRC) 品牌在中國內地、香港及澳門的總許可商，取得製造、銷售、分銷、推廣及宣傳附有SBPRC商標的許可產品的權利，以及將該等權利轉授予其他第三方的權利。該公司的自有品牌主要包括「London Fog」、「Zoo York」、「MCS」、「Henry Cotton's」及「Marina Yachting」。	於最近一個財政年度，匯成的全部收入來自服裝產品及配飾分部。同期，匯成並無錄得任何來自物業銷售的收入。  根據匯成的最新中期報告，其服裝產品及配飾分部以及物業開發分部的資產分別佔分部資產總值約76.4%及23.6%。	210,172	167,830	(117,648)	1,045,774	不適用	0.20	1.25

股份代號	公司名稱	主要業務	分部資料	淨溢利/		資產		市盈率 <sup>(5)</sup> (倍)	市淨率 <sup>(6)</sup> (倍)	市銷率 <sup>(7)</sup> (倍)
				市值 <sup>(1)</sup> (千港元)	收入 <sup>(2)</sup> (千港元)	(虧損) <sup>(3)</sup> (千港元)	淨值 <sup>(4)</sup> (千港元)			
3398	華鼎集團控股有限公司	華鼎集團控股有限公司(「華鼎」)是一家主要從事成衣製造及銷售的投資控股公司。該公司透過三個分部經營業務。OEM(原始設備製造商)分部從事以OEM形式製造及銷售服裝。零售分部從事製造及零售品牌時尚服裝。物業發展分部於中國內地從事物業發展。本公司亦透過其附屬公司在中國從事絲綢及其他優質布料的印染業務。該公司的自有品牌主要包括「FINITY」、「ELANIE」、「RIVERSTONE」、「RIVER BEAUTY」及「Trenta」。	於最近一個財政年度，華鼎來自成衣業務(包括原設備製造分部及零售分部)的收入佔總收入約96.4%。同期的其餘收入來自其物業發展分部。  根據華鼎的最新中期報告，其成衣業務及物業發展分部的資產分別佔分部資產總值約75.8%及24.2%。	243,579	1,605,353	(481,425)	1,571,668	不適用	0.15	0.15
							最高 最低 平均值 中位數	5.47 5.47 5.47 5.47	0.20 0.10 0.15 0.16	1.67 0.15 0.81 0.70
533	貴公司 <sup>(8)</sup>			1,483,359	1,219,113	93,097	4,672,898	15.93	0.32	1.22

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

- (1) 市值乃根據於最後可行日期的股份收市價乘以已發行股份總數計算得出。如適用，為說明目的，人民幣已按匯率1.0港元兌人民幣0.93元轉換為港元。
- (2) 可資比較公司的收入摘錄自其各自於最後可行日期前最新刊發的全年業績公告／報告。如適用，為說明目的，人民幣已按匯率1.0港元兌人民幣0.93元轉換為港元。
- (3) 可資比較公司的股東應佔淨溢利／(虧損)摘錄自其各自於最後可行日期前最新刊發的全年業績公告／報告。如適用，為說明目的，人民幣已按匯率1.0港元兌人民幣0.93元轉換為港元。
- (4) 可資比較公司的股東應佔資產淨值乃摘錄自其各自於最後可行日期前最新刊發的全年／中期／季度業績公告／報告。如適用，為說明目的，人民幣已按匯率1.0港元兌人民幣0.93元轉換為港元。
- (5) 可資比較公司的市盈率乃根據其各自的市值計算(如上文附註1所述)，並除以其各自的淨溢利(如上文附註3所述)。
- (6) 可資比較公司的市淨率乃根據其各自的市值計算(如上文附註1所述)，並除以其各自的資產淨值(如上文附註4所述)。

- (7) 可資比較公司的市銷率乃根據根據其各自的市值計算(如上文附註1所述)，並除以其各自的收入(如上文附註2所述)。
- (8) 貴公司的隱含市值乃根據註銷價及973,844,035股已發行股份計算得出。貴公司的隱含市盈率乃根據隱含市值除以於二零二四財年的貴公司擁有人應佔貴集團淨溢利計算得出。貴公司的隱含市淨率乃根據隱含市值除以經調整資產淨值計算。貴公司的隱含市銷率乃根據隱含市值除以貴集團於二零二四財年的營業額計算得出。

如上表所示，從市盈率的角度來看，根據使用註銷價得出的隱含市值，貴公司估值的隱含市盈率約為15.93倍。這顯著高於唯一獲利的可資比較公司達利國際集團有限公司的市盈率約5.47倍。

從市淨率的角度來看，根據使用註銷價及經調整資產淨值得出的隱含市值，貴公司估值轉化為隱含市淨率約0.32倍。這超過可資比較公司市淨率的中位數及平均值，分別約為0.16倍及0.15倍，並且高於可資比較公司市淨率範圍約為0.10倍至0.20倍。

就市銷率而言，可資比較公司介乎約0.15倍至1.67倍，中位數約為0.70倍，平均值約為0.81倍。根據使用註銷價得出的隱含市值，貴公司估值的隱含市銷率約為1.22倍，這高於可資比較公司的中位數及平均市銷率，並在可資比較公司的市銷率範圍內。

從市場可資比較分析的角度來看，基於常用的參考指標(即市盈率、市淨率及市銷率)，可以顯示註銷價給予貴公司一個公平合理的估值。

## 5. 私有化先例

在計劃文件「第六部分 — 說明函件」一節所披露，註銷價乃(其中包括)經參考近年來在聯交所上市公司相關的其他私有化交易後釐定。吾等已於上文「4. 註銷價」一節闡述吾等對過往私有化的觀察。在此情況下，吾等認為聯交所上市公司過往的私有化交易與吾等評估註銷價是否公平合理並不相關，原因是該等公司來自不同行業，因此其市場基本面及前景與貴集團目前面對的市場基本面及前景不同。此外，過往的私有化交易乃於不同的經濟、行業及金融市場週期期間進行，視乎當時的前景而定，將導致當時各自的股東有不同的考慮因素。此外，經營規模、財務表現及狀況以及交易前景亦各有不同，因此市場

提供的風險溢價亦有差異。故此，吾等在達致下文「推薦建議」一節所載的推薦建議時，並未將私有化先例視為相關因素及理由。相反，吾等認為本函件其他章節的分析與計劃股東就註銷價的公平性及合理性作出知情評估更為相關。

吾等於下文列出吾等觀察到於二零二四年發出計劃文件的成功私有化交易清單，僅供計劃股東參考。此清單乃根據該等準則而詳盡無遺。

計劃文件/通函日期	公司名稱	股份代號	註銷/要約價 相對於最後完整 交易日股份 收市價的溢價 (摘錄自相關 計劃文件/通函)
1. 二零二四年一月二十三日	魏橋紡織股份有限公司	2698	104.7%
2. 二零二四年一月二十六日	中國擎天軟件科技集團有限公司	1297	29.4%
3. 二零二四年二月二十三日	錦州銀行股份有限公司	416	0.0%
4. 二零二四年三月八日	維達國際控股有限公司	3331	13.5%
5. 二零二四年三月二十七日	中集車輛(集團)股份有限公司	1839	16.5%
6. 二零二四年三月二十八日	中智全球控股有限公司	6819	19.3%
7. 二零二四年五月二十四日	賽生藥業控股有限公司	6600	33.9%
8. 二零二四年六月二十八日	建溢集團有限公司	638	33.3%
9. 二零二四年七月二日	L'Occitane International S.A.	973	30.8%
10. 二零二四年七月十九日	華發物業服務集團有限公司	982	30.6%
11. 二零二四年七月二十九日	A8新媒體集團有限公司	800	162.8%
12. 二零二四年八月二十八日	泛海酒店集團有限公司	292	52.8%
13. 二零二四年十月四日	順誠控股有限公司	531	77.8%
14. 二零二四年十月二十五日	永續農業發展有限公司	8609	125.1%
15. 二零二四年十一月十九日	捷芯隆高科潔淨系統有限公司	2115	25.0%
16. 二零二四年十二月十六日	首創鉅大有限公司	1329	46.6%
17. 二零二四年十二月二十日	東銀國際控股有限公司	668	78.6%
		最高	162.8%
		最低	0.0%
		平均值	51.8%
		中位數	33.3%
	貴公司	533	71.15%

## 推薦建議

總結而言，吾等在就建議及計劃得出結論及推薦建議時，已考慮以下因素及理由。

- (a) 吾等在「**1.2 貴集團的歷史財務表現**」一節的分析顯示，貴集團的營業額呈下降趨勢，服裝服飾業務及物業業務於二零二二財年至二零二四財年均錄得較低的營業額。房地產市場疲弱亦導致於二零二二財年直至二零二四財年期間持續確認投資物業的公平價值虧損。儘管貴集團能夠保持盈利，但盈利水平已大幅下降。
- (b) 貴集團維持穩定的財務狀況及穩健的流動資金狀況，詳情載於「**1.2 貴集團的歷史財務表現**」一節。這應能使其度過當前的經濟低迷，該低迷在過去兩個財政年度中對其兩個業務分部均產生負面影響。
- (c) 如「**1.4 貴集團的行業及前景**」一節所詳述，貴集團服裝服飾業務的表現短期內將可能存在不確定性，盈利能力(如有)將波動不定。該等挑戰於二零二四財年仍然持續，而來自批發業務及授權費的營業額分別較二零二三財年下降約9%及10%。物業業務同時將繼續受到中國及香港商業及工業物業租賃市場疲弱的影響。尤其是，吾等相信預期其住宅發展項目的物業銷售將面臨強勁挑戰。其物業銷售步伐將與中國房地產市場的復甦高度相關。
- (d) 吾等在「**1.3 股息**」一節中的觀察顯示，過去數年公司向股東派付的股息有所減少，這可能反映貴集團所面對的不穩定及困難的經營環境。考慮到貴集團的盈利水平及上文(a)及(c)所述的經營環境，宣派及派付股息的絕對金額在短期內可能維持在較低水平。
- (e) 如「**3. 從貴公司及計劃股東的角度考慮建議的理據**」一節所詳述，建議使計劃股東能夠在股份交易流動性低的情況下，以遠高於現行市價的實際溢價變現彼等於貴公司的投資；另一方面，完成建議將使貴公司避免在維持已失去其作為籌資平台主要功能的上市地位上產生進一步成本。

- (f) 註銷價高於股份在整個回顧期間內的收市價，並較回顧期間股份平均收市價大幅溢價約39.7%，詳情載於「**4.1 股份的歷史價格表現**」一節。
- (g) 於回顧期間，股份的成交量普遍稀少，詳情載於「**4.2 股份的交易流動性**」一節，而建議為計劃股東提供一個機會，以固定的註銷價將彼等於 貴公司的投資變現為現金，而不論其持有的股份數量多少，均不會對股份的市價施加下行壓力。
- (h) 如「**4.3 可資比較分析**」一節所詳述根據普遍採納的參數及甄選準則進行的可資比較分析顯示：(i)根據註銷價計算的隱含市盈率遠高於唯一獲利的可資比較公司的市盈率；(ii)隱含市淨率高於各可資比較公司的市淨率中位數及平均值，並超出可資比較公司的市淨率範圍；及(iii)隱含市銷率高於各可資比較公司的市銷率中位數及平均值，並在可資比較公司的市銷率範圍內。
- (i) 儘管註銷價較 貴集團於二零二四年十二月三十一日的經審核每股資產淨值及每股經調整資產淨值折讓，情況本身較為不利，然而，誠如「**4.3 可資比較分析**」一節所載的市場可資比較分析所顯示，在 貴集團經營所在行業的聯交所上市發行人及在當前市場環境下，這種現象似乎很普遍。吾等在「**4. 註銷價**」一節的分析亦顯示，股份收市價持續以經審核每股資產淨值的不同折讓水平買賣，折讓幅度約為66.8%至81.4%。因此，吾等認為上述註銷價相對於二零二四年十二月三十一日經審核每股資產淨值及經調整每股資產淨值的折讓乃屬合理。

鑒於上述情況，且目前看來並無任何其他要約或建議的條款可能優於建議，吾等認為建議及計劃為計劃股東提供一個即時可靠的機會，以固定註銷價退出彼等於 貴公司的投資，並將彼等於 貴公司的投資貨幣化及可能重新分配至彼等可能認為在前景及潛在股息派付方面更具吸引力的其他投資。

考慮到上述情況，吾等(i)認為建議及計劃對計劃股東而言屬公平合理；及(ii)建議獨立董事委員會推薦計劃股東投票贊成於法院會議及股東大會上提呈的相關決議案以批准及實施建議及計劃。

由於不同計劃股東可能有不同的投資標準、目標或風險承受能力及概況，吾等建議任何可能需要就計劃文件的任何方面或應採取的行動尋求意見的計劃股東諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。

計劃股東應根據本身情況及投資目標作出出售或保留其投資的決定，並應於要約期間密切留意 貴公司的市價及流動資金，倘所得款項淨額(扣除所有交易成本後)超過根據建議收取的款項淨額，則彼等可考慮在可能情況下於公開市場出售其股份。

計劃股東及 貴公司潛在投資者務請注意，倘獲批准，則計劃將對所有計劃股東具約束力，不論彼等是否出席法院會議及/或股東大會或於會上投票。

此 致

獨立董事委員會 台照

金利來集團有限公司  
香港  
新界沙田  
小瀝源  
源順圍13-15號  
金利來集團中心  
7樓

代表  
浩德融資有限公司

負責人員  
梁綽然

負責人員  
曾憲沛

謹啟

二零二五年四月十一日

梁綽然女士(「梁女士」)為浩德融資有限公司的負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌進行第6類(就企業融資提供意見)受規管活動，並獲准擔任保薦人。彼亦為Altus Investments Limited的負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌進行第1類(證券交易)受規管活動。梁女士於大中華地區企業融資諮詢及商業領域擁有逾30年經驗，尤其是彼曾參與首次公開發售的保薦工作，並在多項企業融資諮詢交易中擔任財務顧問或獨立財務顧問。

曾憲沛先生(「曾先生」)為浩德融資有限公司的負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動，並獲准擔任保薦人。彼亦為Altus Investments Limited的負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌進行第1類(證券交易)受規管活動。曾先生於銀行、企業融資諮詢及投資管理方面擁有逾25年經驗。尤其是，他曾參與首次公開發售的保薦工作，並在多項企業融資諮詢交易中擔任財務顧問或獨立財務顧問。

本說明函件構成公司條例第671條所要求聲明。

## 1. 緒言

謹此提述該公告。

於二零二四年十二月二日，要約人要求董事會向計劃股東提呈建議，根據公司條例第673條以計劃方式(即計劃安排)將本公司私有化，倘若施行，將導致本公司由要約人及要約人一致行動人士全資擁有，並撤銷股份於聯交所之上市地位。

本說明函件旨在解釋建議之條款及影響，並向計劃股東提供與建議有關之其他相關資料。

## 2. 建議的條款

建議將根據公司條例第673條以計劃安排方式施行。

於最後可行日期，(i)本公司之已發行繳足股本為1,101,357,687.46港元，包括973,844,035股已發行股份；(ii)要約人並無持有任何股份，而要約人一致行動人士合共實益擁有、控制669,529,500股股份或可對其作出指示，佔已發行股份約68.75%；(iii)計劃股東持有304,314,535股股份，佔已發行股份約31.25%；及(iv)概無尚未行使之購股權、認股權證、衍生工具或可轉換為股份之證券。

要約人(如有)及要約人一致行動人士實益擁有或持有之股份將不會構成計劃股份之一部分。

倘建議獲批准並予以實施：

- (a) 所有由計劃股東持有的計劃股份將於生效日期註銷，以換取要約人就每股已註銷之計劃股份以現金向計劃股東支付註銷價1.5232港元(減股息調整(如有))；
- (b) 本公司之股本將於生效日期透過註銷計劃股份予以削減。於股本削減後，本公司的已發行股本將透過向要約人發行與已註銷的計劃股份數目相同的入賬列作繳足新股份以增加至其先前數目。本公司賬簿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。要約人及要約人一致行動人士將直接或間接持有本公司100%已發行股本，而要約人將直接持有本公司約31.25%已發行股本；及

(c) 股份於聯交所的上市地位預期將於生效日期後撤銷。

### 註銷價

根據該計劃，註銷價將為每股計劃股份1.5232港元，該金額(減股息調整(如有))將由要約人以現金方式支付予計劃股東。

要約人不會提高註銷價，且不會保留提高註銷價之權利。本公司股東及潛在投資者應注意，於本聲明作出後，要約人將不得提高註銷價。

於最後可行日期後，倘就計劃股份宣佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本收益，則要約人明確保留權利按股息調整削減註銷價，在此情況下，本計劃文件、該公告或任何其他公告或文件提述之註銷價將視為提述據此削減後之註銷價。

於最後可行日期，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。本公司不擬於生效日期或計劃未獲批准或建議事項失效或撤銷日期(視情況而定)之前宣佈、宣派及／或派付任何股息、分派或其他資本收益。

### 價值比較

根據計劃註銷之每股計劃股份的註銷價現金1.5232港元較：

(a) 以下各項的溢價：

- (i) 股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股1.46港元溢價約4.33%；
- (ii) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股1.22港元溢價約24.85%；
- (iii) 股份於最後完整交易日在聯交所所報收市價每股0.89港元溢價約71.15%；
- (iv) 截至最後完整交易日(包括該日)止5個交易日於聯交所所報每日收市價的每股平均收市價約0.86港元溢價約77.53%；

- (v) 截至最後完整交易日(包括該日)止10個交易日於聯交所所報每日收市價的每股平均收市價約0.86港元溢價約76.50%；
  - (vi) 截至最後完整交易日(包括該日)止30個交易日於聯交所所報每日收市價的每股平均收市價約0.88港元溢價約72.44%；
  - (vii) 截至最後完整交易日(包括該日)止90個交易日於聯交所所報每日收市價的每股平均收市價約0.92港元溢價約65.43%；
  - (viii) 截至最後完整交易日(包括該日)止180個交易日於聯交所所報每日收市價的每股平均收市價約0.97港元溢價約57.32%；
  - (ix) 截至最後完整交易日(包括該日)止360個交易日於聯交所所報每日收市價的每股平均收市價約1.02港元溢價約49.02%；及
- (b) 以下各項的折讓：
- (i) 於二零二四年十二月三十一日每股經審核資產淨值約4.46港元(根據(1)於二零二四年十二月三十一日經審核資產淨值約4,347,155,000港元(摘錄自本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之全年業績公告)及(2)於最後可行日期之973,844,035股已發行股份計算)折讓約65.88%；及
  - (ii) 每股經調整資產淨值約4.80港元(根據(1)經調整資產淨值約4,672,898,000港元及(2)於最後可行日期之973,844,035股已發行股份計算)折讓約68.26%。

註銷價乃由要約人經考慮(其中包括)股份的近期及歷史價格及股份成交量、本集團過往財務表現及業務前景以及下文「4. 建議之理由及裨益」一節所載因素，並參考近年來其他涉及聯交所上市公司的私有化交易後釐定。

### 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二零二五年三月三十一日、二零二五年四月二日及二零二五年四月三日的每股1.48港元，股份於聯交所所報的最低收市價為二零二四年十一月十八日的每股0.83港元。

### 3. 財務資源

按註銷價每股計劃股份1.5232港元及於最後可行日期已發行304,314,535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463.5百萬港元。

要約人擬透過其內部財務資源撥付建議的現金需求。

廣發融資已獲委任為要約人有關建議的財務顧問，並信納要約人現時擁有充足的財務資源用以滿足實施建議所需的最高現金代價金額。

### 4. 建議之理由及裨益

#### 4.1 就計劃股東而言

##### (a) 以有限流動性完全變現投資的難得機會

股份的交易流通量長期持續偏低。股份於截至最後完整交易日(包括該日)前3個月、6個月及12個月之平均每日成交量分別約為192,613股、167,508股及180,517股，分別僅佔於最後可行日期已發行股份之0.020%、0.017%及0.019%。交易流通量偏低將使獨立股東在不對股份價格造成不利影響的情況下進行大量場內出售構成挑戰，亦令股東難以在發生任何對本公司股價造成不利影響的事件時出售大量股份。建議為計劃股東提供一個絕佳的即時機會，以較現行股價具有吸引力的溢價退出及變現其於本公司的投資，並將出售股份所得款項重新分配至其他投資機會。

**(b) 以具吸引力的溢價解鎖股東價值**

儘管註銷價較二零二四年十二月三十一日的每股經審核資產淨值及每股經調整資產淨值分別約4.46港元及4.80港元折讓約65.88%及68.26%，惟建議為計劃股東提供以高於現行股價的溢價變現其投資的良機。註銷價較股份於最後完整交易日及最後可行日期之收市價分別每股0.89港元及1.46港元溢價約71.15%及4.33%，亦較直至最後完整交易日(包括該日)止5個、10個、30個、90個、180個及360個交易日之平均收市價分別約為每股0.86港元、0.86港元、0.88港元、0.92港元、0.97港元及1.02港元溢價約77.53%、76.5%、72.44%、65.43%、57.32%及49.02%。

**(c) 在當前不明朗的市況下實現收益**

鑒於目前受地緣政治因素影響之不明朗市況及較廣泛股票市場之不明朗情緒，建議為計劃股東提供將彼等於本公司之投資變現之機會。公告日期前，恒生指數於過去五年下跌26.72%，而於二零二一年至最後完整交易日由最高點則下跌36.61%，而中國股票市場亦受到地緣政治發展及利率不斷上升環境的不明朗因素影響。在近期H股及A股市場由二零二四年九月至二零二四年十月前後的反彈期間，本公司的股價變動甚微，可能表明在歷史成交量相對較低的情況下，本公司股價未必完全反映更廣泛的股票市場估值趨勢。

**4.2 就本公司而言**

過去數年，受大中華地區消費下滑、房地產危機及外圍不利因素的共同影響，本公司業務面臨阻力。自二零二二年起，本公司的收入及純利持續下降，本公司預計中國經濟短期內可能不會明顯改善，這可能使本公司的表現持續受壓。成為私人公司後，本公司能夠針對目前的營運狀況制定其他更長遠的戰略決策，而不受資本市場預期、監管成本、披露責任或短期市場及投資者情緒的影響。

鑒於市場上的股份成交量偏低，而本公司於過往20年來並無利用其上市地位進行集資活動，本公司認為其於聯交所的上市地位作為本公司業務及未來增長的籌資來源已變得無關緊要。建議涉及將本公司除牌，預期可簡化營運程序，並減少與維持本公司上市地位及遵守監管規定有關的管理資源及行政成本。私有化將精簡本公司的營運，並減少與上市公司相關的複雜性。

由於本公司執行董事、主席兼行政總裁曾先生亦為要約人之唯一股東及唯一董事，且為要約人一致行動人士之一，故曾先生被視為於建議及計劃中擁有重大權益，須就本公司有關建議及計劃之董事會決議案放棄投票並已放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於建議及計劃中擁有重大權益或須就本公司有關建議及計劃之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，認為建議及計劃對獨立股東而言屬公平合理，並推薦獨立股東投票贊成將於法院會議及股東大會上提呈之相關決議案，以批准並施行建議及計劃。

謹請獨立股東於決定是否接納建議前，務請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之意見及獨立董事委員會就建議作出之推薦建議。

## 5. 建議及計劃之條件

於以下條件達成或豁免(如適用)後，建議方可實施以及計劃將會生效，並對本公司及所有計劃股東具有約束力：

- (a) 計劃於法院會議上獲得代表至少75%投票權的親身或委派代表出席法院會議並投票的計劃股份持有人的批准(以投票方式)，以及在法院會議上反對計劃的投票(以投票方式)不超過所有公司條例無利害關係股份所附總投票權的10%，前提是：
  - (i) 計劃(以投票方式)已獲得代表至少75%的收購守則無利害關係股份所附投票權的親身或委派代表出席法院會議並投票的獨立股東的批准；及

- (ii) 於法院會議上反對批准計劃的決議案(以投票方式)的票數不超過獨立股東所持有的全部收購守則無利害關係股份所附投票權的10%；
- (b) 親身或委派代表出席股東大會及於會上投票的股東以所投票數至少75%的多數票通過特別決議案(或根據公司條例第564條的程序規定)以批准並實施計劃，包括批准通過註銷計劃股份來減少本公司已發行股本，以及批准向要約人發行等於註銷的計劃股份數目的新股；
- (c) 高等法院批准計劃(無論有否修改)並確認減少計劃所涉及的本公司已發行股本，以及根據公司條例第2部分於公司註冊處處長處登記高等法院的法令副本；
- (d) 遵守公司條例第230及231條及第673及674條分別有關減少本公司已發行股本及計劃的程序規定；
- (e) 對本集團整體而言屬重大的所有必要授權及與建議事項或根據其條款實施有關的其他登記、備案、裁決、同意、意見、許可及批准均已取得(或完成(視情況而定))，且在未經修改的情況下仍具有十足效力及作用；
- (f) 任何司法管轄區的政府、法院或政府、準政府、法定或監管機構或代理機構都未曾採取或提起任何行動、法律程序或訟案(亦未曾頒佈、作出或建議，且持續並無尚未了結的任何法規、規例、索求或命令)，而會導致建議或按其條款實施建議屬無效、不可強制執行、非法或並不切實可行(或者會就建議或按其條款實施建議而施加任何重大及不利的條件或責任者)；及
- (g) 就建議或按其條款實施建議而言，於所有有關司法管轄區的所有必要法律或監管責任均已獲得遵從，且未曾施加有關法律或規例中並無明文規定的，或屬於有關法律或規例中明文規定的要求之上的任何法律或監管要求。

上述條件(a)至(d)不可豁免。要約人保留豁免任何條件(e)至(g)的權利，不論全部或就任何特定事項而言。根據收購守則規則30.1註釋2，僅在產生援引任何有關條件之權利的情況就建議而言對要約人屬重大的情況下，要約人方可援引任何或所有條件作為不繼續進行計劃的依據。本公司無權豁免任何條件。

聯合公告「5. 建議及計劃之條件」一節中第(h)(i)及(ii)段的條件已於高等法院指示聆訊後刪除，且不再構成條件的一部分。

所有條件將須於最後截止日期或之前達成或獲豁免(如適用)，否則建議將會失效。

參照第(e)段的條件，於最後可行日期，除第(a)至(d)段的條件所載者外，要約人及本公司皆不知悉有任何其他關於該等授權、批准、許可、豁免、同意、查詢、登記或備案的規定。參照第(f)段的條件，於最後可行日期，要約人及本公司皆不知悉有任何該等行動、程序、訴訟、調查、成文法、法規、要求或命令。參照第(g)段的條件，於最後可行日期，除第(a)至(d)段的條件所載者外，要約人及本公司皆不知悉有任何該等不合規情況或者法律或監管規定。

計劃受限於公司條例第674(2)條的規定，即計劃必須獲得親身或委派代表出席法院會議且在該會議上投票的股東中，佔至少75%投票權的股東批准，且受限於收購守則規則2.10的規定，即計劃必須獲得在無利害關係股份持有人的會議上親身或委派代表所投隨附於無利害關係股份(定義見收購守則規則2註釋6)的投票權中佔至少75%的票數批准。因此：

- (a) 就公司條例之目的而言，75%的批准界限將參照親身或委派代表出席法院會議並在該會議上投票的計劃股東的投票權確定；及
- (b) 就收購守則之目的而言，75%的批准界限將參照在法院會議上親身或委派代表所投的由獨立股東持有的所有收購守則無利害關係股份隨附的投票權確定。

因此，為滿足公司條例及收購守則的規定，75%的批准界限將參照出席法院會議並在該會議上投票的計劃股東(於本最後可行日期其均為獨立股東)所持有的股份確定。

計劃亦受限於公司條例第674(2)條的規定，即在法院會議上對計劃投下的反對票，不得佔所有無利害關係股份(定義見公司條例第674(3)條)隨附的表決權超過10%，並受限於收購守則規則2.10的規定，即於無利害關係股份(定義見收購守則規則2註釋6)持有人於會議上就批准計劃的決議案投票反對的票數，不得超過附於所有無利害關係股份的投票權的10%。因此，所有計劃股份(即於記錄日期的所有已發行股份，但由要約人(如有)及要約人一致行動人士直接或

間接持有或實益擁有的任何股份除外)將就公司條例(即公司條例無利害關係股份)及收購守則(即收購守則無利害關係股份)被視為無利害關係股份,而公司條例無利害關係股份及收購守則無利害關係股份指同一批股份。

於最後可行日期,獨立股東合共持有304,314,535股計劃股份。在此基礎上,全體獨立股東持有的收購守則無利害關係股份所附帶的10%投票權將因此相當於最後可行日期約30,431,454股計劃股份。

於最後可行日期,概無條件已達成或獲豁免(如適用)。

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

務請股東及本公司潛在投資者注意,建議及計劃須待條件達成或獲豁免(如適用)後方可作實,因此,建議未必會實施,以及計劃未必會生效。股東及本公司潛在投資者因此於買賣本公司的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

於最後可行日期:

- (a) 本公司已發行繳足股本為1,101,357,687.46港元,其中包括973,844,035股已發行股份;
- (b) 購股權計劃項下概無尚未行使的購股權,且購股權計劃已於二零二四年五月二十二日失效;
- (c) 除已發行的973,844,035股股份外,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);
- (d) 要約人並未持有任何股份,而要約人一致行動人士合共實益擁有、控制669,529,500股股份或可對其作出指示,佔已發行股份總數約68.75%,有關詳情載於下表;

- (e) 廣發融資集團成員公司(即要約人一致行動人士)並無實益擁有、控制或指示任何股份；
- (f) 除上文第(d)分段所披露者外，要約人及要約人一致行動人士並無持有或控制或指示任何其他股份或任何購股權、認股權證、衍生工具或可轉換為股份的證券或有關本公司證券的其他衍生工具；
- (g) 計劃股份包括計劃股東持有或實益擁有的合共304,314,535股股份，佔本公司已發行股本約31.25%；
- (h) 要約人及要約人一致行動人士概無就本公司證券訂立任何尚未行使衍生工具；
- (i) 要約人及要約人一致行動人士概無借入或借出本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (j) 要約人及要約人一致行動人士於有關期間概無買賣任何股份或任何購股權、認股權證、衍生工具或可轉換為股份的證券或有關本公司證券的其他衍生工具；及
- (k) 所有股東(除要約人一致行動人士外)皆就收購守則被視為獨立股東及就公司條例被視為公司條例無利害關係股份持有人。

要約人(如有)及要約人一致行動人士實益擁有或持有之股份將不會成為計劃股份的一部份。

於計劃生效後，要約人及要約人一致行動人士將直接或間接持有本公司已發行股本的100%，要約人將直接持有本公司已發行股本約31.25%。

假設本公司的股權架構於建議完成前並無其他變動，下表載列本公司於最後可行日期及緊隨建議完成後的股權架構：

股東	於最後可行日期		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(附註2)	—	—	304,314,535	31.25
要約人一致行動人士(附註2)				
— Top Grade(附註3)	407,418,750	41.84	407,418,750	41.84
— 銀碟(附註3)	160,616,000	16.49	160,616,000	16.49
— Keysonic Development(附註3)	45,000,000	4.62	45,000,000	4.62
— 曾先生(附註4)	1,404,000	0.14	1,404,000	0.14
— 曾憲梓慈善管理(附註5)	53,880,750	5.53	53,880,750	5.53
— 黃女士(附註6)	1,210,000	0.12	1,210,000	0.12
要約人及要約人一致行動人士				
持有的股份總數	<b>669,529,500</b>	<b>68.75</b>	<b>973,844,035</b>	<b>100.00</b>
計劃股東(附註7)	<b>304,314,535</b>	<b>31.25</b>	—	—
股份總數	<b>973,844,035</b>	<b>100.00</b>	<b>973,844,035</b>	<b>100.00</b>

附註：

- (1) 表內的股權百分比已作四捨五入調整。
- (2) 要約人(如有)及要約人一致行動人士實益擁有或持有之股份將不會成為計劃股份的一部份，亦不會於法院會議上投票。根據計劃，要約人及要約人一致行動人士持有之股份將不會註銷。本公司的已發行股本將於生效日期透過註銷所有計劃股份而削減，而緊隨有關削減後，本公司的股本將透過向要約人發行數目與已註銷的計劃股份數目相同的股份(入賬列作繳足)而增加至其原先的數目。
- (3) 於最後可行日期，憲梓家族管理(作為曾憲梓(二零零七)家族授產安排的受託人)持有Top Grade的全部已發行股本。Top Grade於合共613,034,750股股份中擁有權益，包括銀碟持有的160,616,000股股份及Keysonic Development持有的45,000,000股股份，兩者均為Top Grade的全資附屬公司。
- (4) 該等股份由曾先生直接持有。
- (5) 該等股份由曾憲梓慈善管理直接持有，曾憲梓慈善管理為曾憲梓慈善基金(根據稅務條例第88條獲稅務豁免並由曾先生控制的慈善信託)的受託人。
- (6) 該等股份由黃女士直接持有。
- (7) 這亦指於最後可行日期的獨立股東數目。
- (8) 於最後可行日期，除曾先生外，概無董事於股份中擁有權益(定義見證券及期貨條例第XV部)。

## 7. 公司條例第673條項下的計劃安排

根據公司條例第670條，倘公司擬與其股東或任何類別股東訂立安排，則高等法院可應公司、任何股東或該類別的任何股東作出的申請，命令以高等法院指示的任何方式召開該等股東或該類別股東(視情況而定)的會議。

根據公司條例第673條，倘擬訂立安排的股東或該類別股東同意該安排，則高等法院可應公司、任何股東或該類別的任何股東(視情況而定)的申請批准該安排。如上所述由高等法院批准的安排對擬訂立安排的股東或該類別股東具有約束力。

計劃為根據公司條例第674條作出的收購要約。根據公司條例第674條，倘安排涉及收購要約，則在如上所述由高等法院指示召開的會議上，若代表股東或該類別股東(視情況而定)至少75%投票權的股東親身或委派受委代表出席並投票同意該安排，且會議上反對該安排的投票不超過公司或該類別公司(視情況而定)中所有公司條例無利害關係股份所附帶總投票權的10%，則股東或該類別股東同意該安排。

## 8. 計劃的約束效力

儘管可能存在反對的少數意見，倘計劃在法庭會議上根據公司條例第673條及收購守則規則2.10的要求獲得批准，並經高等法院認可且其他條件已獲達成或(在允許的範圍內)豁免，則計劃將對公司及所有計劃股東具有約束力。

倘計劃生效：

- (a) 所有計劃股份將被註銷，屆時本公司的已發行股本將被削減，而該等已註銷的計劃股份的所有股票將不再具有所有權憑證的效力；
- (b) 其後，本公司的股本將透過向要約人發行與被註銷計劃股份數目相等的相同數目新股份(入賬列為繳足)而增加至其原有數額；
- (c) 本公司賬目因上述削減股本而產生的全額進賬將用於悉數繳足所增設的新股份，而該等新股份將以入賬列作繳足方式配發及發行予要約人；及

(d) 要約人將就計劃股東於計劃記錄日期持有的每股計劃股份以現金向彼等支付註銷價1.5232港元。

## 9. 要約人及要約人一致行動人士之資料

### 要約人

要約人為一間於香港註冊成立的有限公司。要約人主要業務為投資控股，目前唯一業務為實施建議。於最後可行日期，其唯一股東及唯一董事為曾先生。

### 曾先生

曾先生為本公司執行董事、主席兼行政總裁。於最後可行日期，曾先生亦為要約人的唯一股東及唯一董事。

### 黃女士

黃女士為曾先生的母親。

### Top Grade

Top Grade為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。於最後可行日期，(i) Top Grade由曾憲梓(二零零七)家族授產安排的受託人憲梓家族管理全資擁有；(ii) Top Grade的唯一董事為曾先生；及(iii) 憲梓家族管理的唯一股東及唯一董事為曾先生。

曾憲梓(二零零七)家族授產安排為根據於二零零七年十月四日由已故曾憲梓博士(作為財產授予人)及憲梓家族管理(作為受託人)訂立的授產安排契約所成立的家族信託，其受益人均為包括曾先生在內的曾氏家族成員。

### 銀碟

銀碟為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。於最後可行日期，(i) 銀碟由Top Grade全資擁有；及(ii) 銀碟的董事為曾先生及曾智謀先生(曾先生的胞兄弟)。

### Keysonic Development

Keysonic Development 為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。於最後可行日期，(i) Keysonic Development 由 Top Grade 全資擁有；及(ii) Keysonic Development 的董事為曾先生及曾智謀先生(曾先生的胞兄弟)。

### 曾憲梓慈善管理

曾憲梓慈善管理為一間於香港註冊成立的有限公司，主要擔任慈善基金的受託人。曾憲梓慈善管理為曾憲梓慈善基金的受託人。於最後可行日期，曾憲梓慈善管理的唯一股東為曾先生，而曾憲梓慈善管理的董事為曾先生及黃女士。

曾憲梓慈善基金為根據香港法例第112章稅務條例第88條獲稅務豁免的慈善信託，其於最後可行日期由曾先生控制。

## 10. 有關本集團的資料

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。本公司為一間投資控股公司，本集團主要(i)於中國(包括香港)及新加坡從事服裝、皮具及配飾的分銷及製造；(ii)授出商標以分銷鞋履、皮具及配飾；及(iii)於中國(包括香港)及新加坡從事物業投資及發展。

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。

## 11. 要約人對本集團的意向

於最後可行日期，要約人擬讓本集團繼續經營其現有業務，且要約人無意於計劃生效後對業務作出任何重大變更及／或出售或重新部署本集團資產或因建議的實施而對本公司的管理或本集團僱員的僱用作出任何重大變更。

## 12. 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，計劃股份的股票此後將不再具有所有權憑證的效力。

本公司將根據上市規則第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第二部分「預期時間表」。

### 13. 倘計劃未獲批准或建議失效

在收購守則規定的規限下，倘任何條件未能於最後截止日期或之前達成或獲豁免(如適用)，計劃將告失效。倘計劃未能生效或建議因其他原因失效，則股份於聯交所的上市地位將不會撤銷。

倘計劃未獲批准或建議因其他原因失效，則收購守則規則31.1對要約人提出後續要約有所限制，即要約人或於建議過程中與其一致行動的任何人士(或其後與彼等任何人士一致行動的任何人士)均不得於計劃未獲批准或建議因其他原因失效當日起計12個月內宣佈就本公司提出要約或潛在要約，惟獲執行人員同意者除外。

### 14. 計劃的成本

根據收購守則規則2.3，倘計劃未獲批准及建議未獲獨立董事委員會推薦或未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所產生的一切成本及開支將由要約人承擔。

儘管建議獲獨立董事委員會推薦，並獲獨立財務顧問推薦為公平合理，惟要約人與本公司已同意，倘計劃未獲計劃股東批准或未獲高等法院批准，則本公司及要約人就計劃及建議所產生的所有成本、收費及開支將由要約人承擔。

### 15. 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二零二五年六月二十六日(星期四)，則建議自二零二五年六月二十三日(星期一)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二零二五年六月二十日(星期五)下午四時三十分(或股東可能獲公告通知的有關其他日期)送達過戶登記處香港中央證券登記有限公司的辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

### 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。假設計劃於二零二五年六月三十日(星期一)生效，則向計劃股東支付註銷價的支票將於二零二五年七月十日(星期四)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於股東名冊內排名首位的該聯名持有人的登記地址。就通過代名人(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、廣發融資、新百利融資、浩德融資及過戶登記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建議所涉及的任何其他人士概不會就傳送的任何損失或延誤負責。

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支付根據計劃應付的款項予令要約人(或其代名人)信納彼等各自有權獲得而彼等為受款人的支票並未兌現的人士。要約人作出的任何付款不包括各有關人士根據本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))，惟須扣除(如適用)任何法例規定的利息、稅項或任何預扣稅或任何其他扣減及所產生的開支；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。

## 16. 海外計劃股東

本計劃文件乃為符合香港法例、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香港以外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管轄區(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，均有責任確保自己就此完全遵守有關司法權區的法律及法規，包括取得任何可能必須的政府、外匯管制或其他同意、辦理必要手續及支付該等計劃股東及實益擁有人於該司法權區應繳付的任何發行、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、廣發融資、新百利融資、浩德融資、過戶登記處及彼等各自的任何實益擁有人、董事、高級人員、僱員、代理、聯繫人或顧問或建議所涉及的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(包括廣發融資、新百利融資及浩德融資)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。

於最後可行日期，有一名計劃股東於登記冊所示地址位於香港境外，而該海外計劃股東的登記地址位於新加坡，並持有50,000股股份(佔已發行股份總數約0.01%)。上述司法權區的當地顧問已告知董事，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海外計劃股東寄發本計劃文件。因此，計劃將延伸至該海外計劃股東，而本計劃文件將寄發予該海外計劃股東。

## 17. 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、廣發融資、新百利融資、浩德融資及過戶登記處及其各自的任何實益擁有人、董事、僱員、高級職員、代理人、顧問、聯繫人士及聯屬公司以及任何其他參與建議的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負責或承擔任何責任。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。

## 18. 法院會議及股東大會

### 法院會議

高等法院已指示召開法院會議，以考慮及酌情批准計劃(不論有否修訂)。計劃將須待於會議記錄日期名列股東名冊的計劃股份持有人根據公司條例第673條及收購守則規則2.10施加的規定，並按本說明函件「5. 建議及計劃之條件」一節所述的方式於法院會議上批准後方可作實。

僅於會議記錄日期名列股東名冊的股東將符合資格於法院會議上投票。此外，就確定是否已符合公司條例第674(2)(a)(ii)條有關批准計劃的投票規定而言，只有身為公司條例無利害關係股份持有人的有關股東所持有的股份方會計算在內，而就確定是否已符合收購守則規則2.10有關批准計劃的投票規定而言，只有獨立股東所持有的股份方會計算在內。

於最後可行日期，除本說明函件「6. 本公司股權架構」一節所披露者外，概無董事於本公司擁有任何股權或任何權益(定義見證券及期貨條例第XV部)。

於最後可行日期，要約人及要約人一致行動人士概無收到於法院會議上投票贊成或反對計劃的不可撤回承諾。

法院會議通告載於本計劃文件附錄五。法院會議將於二零二五年五月九日(星期五)上午十時正假座香港新界沙田小瀝源源順圍13-15號金利來集團中心7樓主會議室舉行。

### 股東大會

股東大會將於緊隨法院會議後舉行，以考慮並酌情(其中包括)通過特別決議案以批准及實施計劃，包括批准註銷計劃股份以削減本公司股本，以及向要約人發行相等於已註銷計劃股份數目的有關數目新股份。

於會議記錄日期名列股東名冊的所有股東將有權出席股東大會並於會上投票。

於最後可行日期，要約人及要約人一致行動人士概無收到投票贊成或反對將於股東大會上提呈的特別決議案的不可撤回承諾。

股東大會通告載於本計劃文件附錄六。股東大會將於二零二五年五月九日(星期五)上午十時十五分(或在切實可行的情況下盡快於法院會議結束或續會後)假座香港新界沙田小瀝源源順圍13-15號金利來集團中心7樓主會議室舉行。

### 法院會議及股東大會結果

本公司及要約人將於不遲於二零二五年五月九日(星期五)下午七時正就法院會議及股東大會結果作出聯合公告。

倘將於法院會議提呈的決議案及將於股東大會提呈的特別決議案獲通過，以達成本說明函件「5. 建議及計劃之條件」一節(a)至(b)段所載的條件，則預期股份於聯交所的最後交易日為二零二五年六月十三日(星期五)下午四時十分(或股東可能獲公告通知的有關其他日期及時間)，股份將自該日起停止在聯交所買賣，除非計劃其後根據其條款及收購守則撤回或失效，在此情況下，股份將於計劃被撤回或失效日期後在聯交所恢復買賣，並將另行刊發公告通知本公司股東及投資者有關股份於聯交所恢復買賣的確實日期及時間。

倘將於法院會議上提呈的決議案或倘將於股東大會上提呈的特別決議案未能根據本說明函件「5. 建議及計劃之條件」一節(a)至(b)段所載的條件獲通過，則計劃及建議將告失效，而股份將不會自二零二五年六月十三日(星期五)下午四時十分起停止在聯交所買賣。本公司將就此另行刊發公告。

## 19. 應採取的行動

### (a) 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大會並於會上投票的資格**

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大會並於會上投票的股東為於會議記錄日期(即二零二五年五月九日(星期五))營業時間結束時名列股東名冊的股東。

為確定計劃股份持有人出席法院會議並於會上投票的資格，以及股東出席股東大會並於會上投票的資格，本公司將由二零二五年五月六日(星期二)至二零二五年五月九日(星期五)(包括首尾兩日)(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。在此期間內，將不會進行股份轉讓。

為符合資格於法院會議及/或股東大會上投票，所有過戶文件連同有關股票必須不遲於二零二五年五月二日(星期五)下午四時三十分(或股東可能獲公告通知的有關其他日期)送達過戶登記處香港中央證券登記有限公司的辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

#### **代表委任表格**

於二零二五年四月十一日(星期五)寄發予登記擁有人的本計劃文件各副本均隨附於法院會議上使用的**粉紅色**代表委任表格及於股東大會上使用的**白色**代表委任表格。

其後任何股份承讓人將須向轉讓人索取相關代表委任表格。此外，代表委任表格副本亦可：(i)向過戶登記處香港中央證券登記有限公司索取，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M室；或(ii)於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)或本公司網站[www.goldlion.com](http://www.goldlion.com)下載。

無論閣下能否親身出席法院會議及／或股東大會或其任何續會：

- (i) 倘閣下為計劃股份持有人，則務請按其上印備的指示填妥及簽署隨附的法院會議粉紅色代表委任表格；及
- (ii) 倘閣下為股東，則務請按其上印備的指示填妥及簽署隨附的股東大會白色代表委任表格，

並交回過戶登記處香港中央證券登記有限公司的辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

- (i) 於法院會議上使用的粉紅色代表委任表格最遲須於二零二五年五月七日(星期三)上午十時正(或計劃股份持有人可能獲公告通知的有關其他日期)遞交，或倘未遞交粉紅色代表委任表格，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) 於股東大會上使用的白色代表委任表格最遲須於二零二五年五月七日(星期三)上午十時十五分(或股東可能獲公告通知的有關其他日期)遞交，

方為有效。

填妥及交回法院會議及／或股東大會的相關代表委任表格後，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，在此情況下，交回的代表委任表格將視作撤銷論。

倘閣下並無委任受委代表，亦無出席法院會議及／或股東大會並於會上投票，則閣下仍將受法院會議及股東大會結果所約束。因此，強烈建議閣下親身或委派受委代表出席法院會議及／或股東大會並於會上投票。

根據上市規則及收購守則的規定，法院會議及股東大會將以投票方式進行表決。

**公佈法院會議及股東大會結果**

本公司及要約人將根據收購守則及上市規則的規定就法院會議及股東大會結果刊發公告，而倘於法院會議提呈的決議案及於股東大會提呈的特別決議案獲通過，則將就(其中包括)法院聆訊結果及(倘計劃獲批准)生效日期及撤銷股份於聯交所的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代表委任表格送交買主／承讓人**

倘閣下已出售或轉讓閣下所有股份，應立即將本計劃文件及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

**(b) 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。

股份以登記擁有人名義登記的實益擁有人應聯絡該登記擁有人，就實益擁有人實益擁有的股份於法院會議及／或股東大會的投票方式，向該登記擁有人發出指示及／或與該登記擁有人作出安排。

有意親身出席法院會議及／或股東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，以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受委代表；或
- (ii) 於會議記錄日期前，安排以登記擁有人名義登記的部分或全部股份轉讓並登記於實益擁有人名下。

登記擁有人於法院會議及／或股東大會上委任受委代表時，應遵守本公司組織章程細則的所有相關條文。

登記擁有人如欲委派代表，須填妥及簽署有關代表委任表格，並根據本計劃文件所詳述的方式及不遲於遞交有關代表委任表格的最後期限交回該等表格。

填妥及交回法院會議及／或股東大會的代表委任表格後，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，在此情況下，相關代表委任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／或股東大會代表委任表格的相關最後時限或(如適用)遞交股份過戶文件的最後時限前發出或作出，以便登記擁有人有充足時間準確填妥其代表委任表格或過戶文件，並於相關最後時限前遞交。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／或股東大會代表委任表格的相關最後期限前的特定日期或時間作出指示或安排，則有關實益擁有人應遵守有關登記擁有人人的要求。

#### (c) 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該計劃。

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、代名人或其他有關人士(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。

就以香港中央結算代理人名義登記之股份而言，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之「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」進行有關計劃之表決程序；或

- (ii) 倘實益擁有人有意於法院會議及／或股東大會上投票(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最後期限前聯絡其經紀、託管商、代名人或其他有關人士，以使有關經紀、託管商、代名人或其他有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其名下。

## 20. 行使 閣下的表決權

倘 閣下為股東或實益擁有人，要約人及本公司敦請 閣下，在法院會議及股東大會上親自或委派代表行使 閣下的表決權或向有關登記擁有人發出指示作出表決。

倘 閣下於股份借貸項目持有任何股份，要約人及本公司促請 閣下收回任何借出股份，以免市場參與者利用借入股份表決。

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相關股份並將其轉入並登記於 閣下名下(有關詳情載於本說明函件「19.應採取的行動—(c)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 閣下告知有關實益擁有人就股份表決作出安排的重要性。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 閣下諮詢持牌證券商、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，索取獨立專業意見。

## 21. 法院聆訊

目前預期，倘於法院會議上提呈的決議案及將於股東大會上提呈的特別決議案獲通過以達成本說明函件「5.建議及計劃之條件」一節第(a)至(b)段所載條件，則法院聆訊將於二零二五年六月二十六日(星期四)進行。

要約人及本公司將根據收購守則及上市規則之規定就(其中包括)法院聆訊之結果、生效日期及撤銷股份於聯交所之上市地位之日期另行刊發公告。

## 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. 其他資料

進一步資料載於本計劃文件各附錄及其他章節，全部均構成本說明函件的一部分。

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、廣發融資、新百利融資、浩德融資及過戶登記處以及彼等各自的董事、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代表委任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「說明函件」一節與本計劃文件附錄四所載計劃如有任何歧義，概以後者為準。

## 25. 一般事項

鑒於建議將以計劃方式實施，強制收購並不適用，且就建議及計劃而言要約人並無強制收購權力。

## 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的經審核綜合財務資料概要。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錄自本公司截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的年報以及本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的全年業績公告。

本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所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之經審核綜合財務報表發出之核數師報告並無載有任何經修訂意見、強調事項或有關持續經營之重大不確定性。

### 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		
	二零二四年 (經審核) 千港元	二零二三年 (經審核) 千港元	二零二二年 (經審核) 千港元
營業額	1,219,113	1,331,456	1,415,709
銷售成本	(524,132)	(572,941)	(645,919)
<b>毛利</b>	<b>694,981</b>	<b>758,515</b>	<b>769,790</b>
其他虧損	(27,362)	(47,066)	(57,110)
分銷及市務成本	(431,341)	(447,488)	(406,197)
行政費用	(155,777)	(162,187)	(153,775)
<b>經營溢利</b>	<b>80,501</b>	<b>101,774</b>	<b>152,708</b>
利息收入	25,681	27,402	22,725
利息支出	(1,516)	(1,743)	(1,293)
<b>除所得稅前溢利</b>	<b>104,666</b>	<b>127,433</b>	<b>174,140</b>
所得稅支出	(11,560)	(11,269)	(19,678)
<b>本年度溢利</b>	<b>93,106</b>	<b>116,164</b>	<b>154,462</b>

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二四年 (經審核) 千港元	二零二三年 (經審核) 千港元	二零二二年 (經審核) 千港元
以下人士應佔：			
本公司擁有人	93,097	116,164	154,462
非控股權益	9	—	—
<b>本年度的全面收益／ (虧損)總額</b>	<b>831</b>	<b>45,427</b>	<b>(69,816)</b>
以下人士應佔：			
本公司擁有人	822	45,427	(69,816)
非控股權益	9	—	—
	截至十二月三十一日止年度		
	二零二四年 (經審核) 港仙	二零二三年 (經審核) 港仙	二零二二年 (經審核) 港仙
本公司擁有人應佔本年度 溢利的每股盈利			
— 基本及攤薄	9.56	11.87	15.73
每股股息			
— 中期	2.0	3.5	3.5
— 末期	—	4.0	5.0
	<u>2.0</u>	<u>7.5</u>	<u>8.5</u>

## 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經審核賬目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，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83至153頁，有關年報於二零二三年四月十七日刊發。二零二二年年報登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。於二零二四年九月二十七日，二零二二年財務報表已作出修訂，經修訂二零二二年財務報表(「經修訂二零二二年財務報表」)載於同日聯交所網站所刊發文件「截至二零二二年十二月三十一日止年度董事會報告之補充附註及經修訂財務報表」第8至79頁(「二零二二年補充附註」)。亦請參閱以下二零二二年年報及二零二二年補充附註的直接連結：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0417/2023041700416\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0417/2023041700416_c.pdf)

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0927/2024092701038\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0927/2024092701038_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87至157頁，有關年報於二零二四年四月十六日刊發。二零二三年年報登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。於二零二四年九月二十七日，二零二三年財務報表已作出修訂，經修訂二零二三年財務報表(「經修訂二零二三年財務報表」)載於同日聯交所網站所刊發文件「截至二零二三年十二月三十一日止年度董事會報告之補充附註及經修訂財務報表」第8至79頁(「二零二三年補充附註」)。亦請參閱以下二零二三年年報及二零二三年補充附註的直接連結：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0416/2024041600444\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0416/2024041600444_c.pdf)

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0927/2024092701016\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0927/2024092701016_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(「二零二四年財務資料」)載於本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的全年業績公告(「二零二四年全年業績公告」)的第1至11頁,有關全年業績公告於二零二五年三月十四日刊發。二零二四年全年業績公告登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。亦請參閱以下二零二四年全年業績公告的直接連結:

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0314/2025031401065\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0314/2025031401065_c.pdf)

二零二二年財務報表(由經修訂二零二二年財務報表作修訂)、二零二三年財務報表(由經修訂二零二三年財務報表作修訂)及二零二四年財務資料(但不包括分別所屬的二零二二年年報、二零二三年年報、二零二四年全年業績公告、二零二二年補充附註及二零二三年補充附註的任何其他部分)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

於二零二五年二月二十八日(即本計劃文件付印前為編製本債務聲明的最後可行日期)營業時間結束時,本集團有以下債務:

#### 租賃負債

本集團就於中國、香港及新加坡的零售空間及物業、倉庫、辦公室、設備及車輛有租賃負債約22,925,000港元。

#### 擔保

本集團就若干銀行為本集團的中國物業的若干買家安排的按揭貸款授出的按揭融資擔保約為3,948,000港元。

除上文所述及除集團內公司間之負債、集團內公司間之擔保及日常業務過程中的一般應付賬項外,於二零二五年二月二十八日營業時間結束時,本集團並無任何重大未償還(i)債務證券(不論已發行及未償還、已授權或以其他方式增設但未發行)或定期貸款(不論有擔保、無擔保、有抵押(不論抵押由本集團或第三方提供)或無抵押);(ii)其他借款或屬借款性質的債務,包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔(不論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押);(iii)按揭或押記;或(iv)擔保或其他重大或然負債。

#### 4. 重大變動

董事確認，自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)起直至最後可行日期(包括該日)，本集團的財務或貿易狀況或前景並無重大變動。

#### 5. 物業權益及經調整資產淨值

本集團於二零二五年一月三十一日的物業權益估值分別由本公司委聘的獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(有關中國(包括香港)物業權益)及Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Ltd(有關新加坡物業權益)進行。於二零二五年一月三十一日，本公司擁有人應佔物業權益的總市值約為4,064.8百萬港元。物業估值報告載於本計劃文件附錄二。

根據二零二四年全年業績公告，於二零二四年十二月三十一日經審核資產淨值約為4,347.2百萬港元(或約每股4.4639港元，基於973,844,035股股份，即於二零二四年十二月三十一日及最後可行日期的已發行股份數目)。

考慮到上述物業權益估值所產生本公司擁有人應佔重估盈餘淨額的影響，經調整資產淨值的計算方法載列如下：

	千港元
於二零二四年十二月三十一日經審核資產淨值	4,347,155
調整：	
— 本公司擁有人應佔重估盈餘淨額(附註1)	492,906
— 重估盈餘的估計遞延稅項(附註2)	(167,163)
經調整資產淨值	4,672,898
於最後可行日期的股份數目	973,844,035
每股經調整資產淨值(港元)	4.7984

附註：

- (1) 指由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(就中國(包括香港)物業權益)(見附錄二A部分)及Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Ltd(就新加坡物業權益)(見附錄二B部分)於二零二五年一月三十一日對本集團所持物業權益進行估值的市值超出其於二零二四年十二月三十一日的相應賬面值所產生的重估盈餘。
- (2) 指所有類別物業權益的重估盈餘應佔的潛在中國企業所得稅，以及有意於未來出售的物業權益的重估盈餘應佔的土地增值稅。

以下為(1)獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其於二零二五年一月三十一日對本集團於中國(包括香港)所持物業權益的估值而編製以供載入本計劃文件的估值報告；及(2)獨立估值師Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Ltd就本集團於二零二五年一月三十一日所持新加坡物業權益的估值而編製以供載入本計劃文件的估值報告全文。

## A. 有關本集團於中國(包括香港)所持物業權益的物業估值報告



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：

茲遵照閣下指示，對金利來集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)於香港及中華人民共和國(「中國」)持有的物業權益進行估值，吾等確認，吾等曾進行視察以及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以就有關物業權益於二零二五年一月三十一日(「估值日期」)的市值向閣下提供意見，以供載入貴公司及廣朗有限公司於二零二五年四月十一日聯合刊發的綜合計劃文件。

### 估值基準

吾等的估值乃根據國際評估準則委員會(「國際評估準則委員會」)所界定並獲香港測量師學會(「香港測量師學會」)採納的市值基準進行。市值之定義為「一項資產或負債經過適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方於公平交易中在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日期可交換的估計金額」。

## 估值方法

吾等採用比較法對第5、12、13號(未售住宅單位及車位部分)以及第14至16號物業進行估值，假設物業權益按現狀直接交吉出售，並參考有關市場的可資比較銷售交易。此估值方法以大眾接受的市場交易作為最佳指標，亦預先假定市場上相關交易數據可用以推斷同類物業的交易價格(可因各種因素予以調整)。

由於第1至4號、第6至9號、第13號(商業/辦公室及日間託兒部分)以及第17至20號物業目前處於出租狀態，吾等以收入法對其進行估值，通過考慮現有租約所得物業租金收入及/或在現有市場中可獲得的租金收入，以及可獲取的潛在租金收益，根據適當的資本化率計算物業的市場價值。

鑒於第10、11及13號物業(文化及體育活動中心及銷售中心部分)的建築及構築物性質且不太可能獲得可資比較市場銷售，故相關物業權益已參考其折舊重置成本以成本法進行估值。

折舊重置成本之定義為「以現代等價資產取代資產的現時成本，減去實際損耗以及所有相關陳舊及優化的扣除額」，乃根據土地現有用途的估計市值加上裝修的現有重置成本，減去就實際損耗以及所有相關陳舊及優化作出的扣減而衡量。吾等在對土地部分進行估值時，參考了當地的銷售數據。物業權益的折舊重置成本須計入相關業務的充分潛在盈利能力。在吾等的估值中，其適用於作為單一權益的整個綜合體或開發項目，並假設該綜合體或開發項目不會進行零碎交易。

## 估值假設

吾等的估值乃假設賣方可在市場出售該等物業權益，且無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益的價值。

吾等的報告中並無考慮該等物業權益所涉及的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能發生的任何開支或稅項。除另有列明外，吾等假設該等標的物業概無涉及任何可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

## 估值標準

估值乃根據香港聯合交易所有限公司頒佈的香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第5章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購及合併守則(「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準則—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的規定而編製。

## 估值師的獨立性

吾等謹此證明吾等為上市規則第5.08條及收購守則規則11所述的獨立合資格估值師。

## 資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，亦接納 貴集團有關年期、圖則審批、法定公告、地役權、佔用詳情及一切其他相關資料的意見。

## 業權調查

就中國物業而言，吾等已獲展示業權文件副本，包括中國的國有土地使用權證、不動產權證、房地產權證及房屋所有權證以及其他相關業權文件，並已作出有關查詢。吾等已在可能的情況下查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權及物業權益可能附有的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問—北京大成(廣州)律師事務所於二零二五年三月十九日就 貴公司在中國物業權益的有效性而發表的法律意見(「中國法律意見」)。

就香港物業而言，吾等未獲提供物業業權文件副本，並已向香港土地註冊處作出查冊。然而，吾等尚未對文件正本進行查冊以核實擁有權或確認任何修訂。

吾等並無理由質疑 貴集團所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲足夠資料以達致知情觀點，且並無理由懷疑 貴集團隱瞞任何重要資料。

吾等並無進行詳盡實地測量，以核實標的物業的地盤面積是否準確，但假設吾等所獲業權文件及正式地盤圖則所列的地盤面積均屬正確。所有文件及合約僅作參考，而所有尺寸、測量及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

## 視察及調查

吾等曾視察標的物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並未進行調查，以確定地面條件及服務是否適合在其上進行任何開發。吾等的估值乃基於假設該等方面滿足要求編製。此外，吾等並無進行任何結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能報告該等標的物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何建築設施。

香港物業由董事Trevor Sham先生及估值師Andy Wong先生於二零二五年二月二十八日進行視察。Sham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，專注於香港物業市場，擁有約6年估值經驗。Wong先生則於香港物業估值擁有超過3年經驗。

中國物業由下列人士二零二五年二月十九日至二零二五年三月五日進行視察：Cyndi Huang女士，彼為皇家特許測量師學會會員及中國註冊資產評估師，於中國物業估值擁有超過12年經驗；Evelyn Xu女士，彼為皇家特許測量師學會會員，於中國物業估值擁有11年經驗；Jason Chen，中國註冊資產評估師，於中國物業估值擁有超過5年經驗；及Donald Li，於中國物業估值擁有4年估值經驗。

## 貨幣

吾等的估值就A部分所採用的匯率為人民幣(「人民幣」)1元兌1.06港元(「港元」)。除另有指明外，就標的物業而言，吾等估值所列的所有貨幣金額均以港元為單位。

## 潛在稅項負債

誠如 貴集團所告知，出售中國及香港物業權益可能產生的潛在稅項負債主要包括以下各項：

就中國物業而言：增值稅按9%的稅率徵收，印花稅按交易金額的0.05%徵收，土地增值稅按增值額的30%至60%的累進稅率徵收，企業所得稅按資本收益的25%（經扣除銷售收益的潛在稅項）徵收。

就香港物業而言：並無就出售物業的資本收益徵收利得稅。

誠如 貴集團所告知，除尚未出售的住宅單位、停車位及部分商業／辦公樓單位(參閱中國第13項物業)由本集團持作出售用途外， 貴集團有意持有其餘標的物業，且無意出售，因此其餘標的物業的任何相關潛在稅項負債具體化的可能性極低。

以下隨附吾等的估值概要及估值證書，供 閣下參閱。

此 致

金利來集團有限公司  
香港  
新界沙田小瀝源  
源順圍13-15號  
金利來集團中心7樓

董事會 台照

代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

資深董事  
陳志康  
*MRICS MHKIS RPS (GP)*  
謹啟

二零二五年四月十一日

附註：陳志康先生為特許測量師，於香港及中國物業估值擁有32年經驗，並在仲量聯行擁有17年的估值師經驗。

## 估值概要

## 簡稱：

A部分：貴集團在中國持有的物業權益

B部分：貴集團在香港持有的物業權益

第一類：持作自用的物業權益

第二類：持作投資的物業權益

第三類：持作出售的物業權益

「不適用」：無相關數據或不適用

部分	物業編號	於估值	於估值	於估值	於估值
		日期現況下 之市值 第一類 (港元)：	日期現況下 之市值 第二類 (港元)：	日期現況下 之市值 第三類 (港元)：	日期現況下 之總市值 總計 (港元)：
A部分	1至16	374,910,000	1,349,610,000	868,520,000	2,593,040,000
B部分	17至20	180,700,000	1,193,000,000	不適用	1,373,700,000
總計		<b>555,610,000</b>	<b>2,542,610,000</b>	<b>868,520,000</b>	<b>3,966,740,000</b>

## 附註：

- 由於缺少適當的業權證書，因此吾等認為第5號物業並無商業價值。吾等認為，假設已取得正式業權證書且該等建築可自由轉讓，於估值日期有關物業的資本價值將為人民幣3,500,000元。

## 貴公司及其附屬公司

吾等已將所有相關公司及股本權益列示如下：

控股實體	簡稱	貴公司擁有的股本權益
金利來集團有限公司	貴公司	
金利來(中國)有限公司	金利來(中國)	100%
廣州市金利來投資諮詢有限公司	廣州金利來	100%
廣州金利來城市房產有限公司	廣州金利來城市	100%
梅州市金利來房地產開發有限公司	梅州金利來	100%
瀋陽金利來商廈有限公司	瀋陽金利來	100%
中國銀利來有限公司	銀利來	100%
智富資源有限公司	不適用	100%
金利來(遠東)有限公司	不適用	100%
Renard Investments Limited	不適用	100%

## 估值證書

## A 部分 — 貴集團於中國持有的物業權益

編號	物業	概況及任期	佔用情況	於估值日期 現況下之市值 港元															
1.	中國廣東省廣州市 天河區體育東路136 及138號金利來數碼 網絡大廈(不包括8 樓808室、10樓1002 室、12樓1202室、15 樓1501室、17樓1702 室、18樓1801至06室 及19樓1901至02室)	<p>金利來數碼網絡大廈是一棟於一九九七年落成的一九九七年落成的29層高商業/辦公大樓，地下附設三層地庫停車場及地庫閣樓。</p> <p>該物業包括地庫三層停車場及一層閣樓，共有250個車位，五層商業樓層位於1至5樓，以及大廈6樓至31樓的多個辦公室單位。</p> <p>根據房地產權證，該物業的建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>建築面積 (概約平方米)</th> <th>用途</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3層地庫停車場及閣樓</td> <td>20,734.59</td> <td>停車場</td> </tr> <tr> <td>1至5樓</td> <td>13,894.63</td> <td>商業</td> </tr> <tr> <td>6至31樓 (多個單位)</td> <td>38,776.10</td> <td>辦公室</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>73,405.32</b></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>有關建築面積詳情請參閱附註2。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，自一九九七年一月二十七日起計分別為期50年(辦公室及停車場用途)及為期40年(商業用途)。</p>	樓層	建築面積 (概約平方米)	用途	3層地庫停車場及閣樓	20,734.59	停車場	1至5樓	13,894.63	商業	6至31樓 (多個單位)	38,776.10	辦公室	<b>總計</b>	<b>73,405.32</b>		<p>根據所得資料，於估值日期該物業約33,751平方米的部分建築面積租予多個租戶，總月租約為4,840,343元(除利得稅前及不包括管理費)，最新到期日為二零二零年九月三十日。停車場以月租/時租方式出租，於二零二五年一月的每月租金收入為人民幣172,807元(除利得稅前及不包括管理費、水費及電費)。</p> <p>該物業的剩餘部分為空置或由貴集團佔用。</p>	<p>1,191,400,000 (人民幣 1,123,990,000元)</p>
樓層	建築面積 (概約平方米)	用途																	
3層地庫停車場及閣樓	20,734.59	停車場																	
1至5樓	13,894.63	商業																	
6至31樓 (多個單位)	38,776.10	辦公室																	
<b>總計</b>	<b>73,405.32</b>																		

附註：

1. 根據物業8樓803、804及805室的多份房地產權證，該等單位的所有權由 貴集團全資附屬公司金利來(中國)有限公司(「金利來(中國)」)持有，土地使用權自一九九七年一月二十七日起為期50年，作辦公室用途，詳情如下：

樓層／單位號	房地產權證一 粵房地證字第號	建築面積 (平方米)	用途	發行日期
803	C3280962	182.3100	辦公室	零四年十二月九日
804	C3350061	202.2135	辦公室	零四年十二月九日
805	C3288872	162.4600	辦公室	零四年十二月九日

2. 根據位於物業17樓1703室及20至23樓2001至2310室的房地產權證，所有權由 貴集團全資附屬公司廣州市金利來投資諮詢有限公司(「廣州金利來投資」)持有，土地使用權自一九九七年一月二十七日起為期50年，作辦公室用途，詳情如下：

樓層／單位號	房地產權證一 粵房地證字第號	建築面積 (平方米)	用途	發行日期
1703	C6145309	182.3133	辦公室	零八年十二月二十日
2001	C6145289	101.9900	辦公室	零八年十二月十九日
2002	C6145326	161.0059	辦公室	零八年十二月二十日
2003	C6145324	149.4445	辦公室	零八年十二月二十日
2004	C6145318	150.0254	辦公室	零八年十二月二十日
2005	C6145317	140.1063	辦公室	零八年十二月二十日
2006	C6145319	140.1063	辦公室	零八年十二月二十日
2007	C6145298	152.5052	辦公室	零八年十二月十九日
2008	C6145297	136.1978	辦公室	零八年十二月十九日
2009	C6145322	121.6400	辦公室	零八年十二月二十日
2010	C6145325	97.3700	辦公室	零八年十二月二十日
2101	C6145272	101.9878	辦公室	零八年十二月十九日
2102	C6145282	161.0100	辦公室	零八年十二月十九日
2103	C6145278	149.4400	辦公室	零八年十二月十九日
2104	C6145281	150.0300	辦公室	零八年十二月十九日
2105	C6145283	140.1100	辦公室	零八年十二月十九日
2106	C6145284	140.1100	辦公室	零八年十二月十九日
2107	C6145285	152.5100	辦公室	零八年十二月十九日
2108	C6145286	136.2000	辦公室	零八年十二月十九日
2109	C6145288	121.6400	辦公室	零八年十二月十九日
2110	C6145287	97.3700	辦公室	零八年十二月十九日
2201	C6145316	101.9878	辦公室	零八年十二月二十日
2202	C6145307	161.0059	辦公室	零八年十二月十九日
2203	C6145320	149.4445	辦公室	零八年十二月二十日
2204	C6145308	150.0254	辦公室	零八年十二月二十日
2205	C6145265	140.1063	辦公室	零八年十二月十八日
2206	C6145311	140.1063	辦公室	零八年十二月二十日
2207	C6145276	152.5100	辦公室	零八年十二月十九日
2208	C6145277	136.2000	辦公室	零八年十二月十九日
2209	C6145279	121.6400	辦公室	零八年十二月十九日
2210	C6145280	97.3700	辦公室	零八年十二月十九日
2301	C6145315	101.9878	辦公室	零八年十二月二十日
2302	C6145264	161.0059	辦公室	零八年十二月十八日
2303	C6145296	149.4445	辦公室	零八年十二月十八日
2304	C6145294	150.0254	辦公室	零八年十二月十九日
2305	C6145314	140.1063	辦公室	零八年十二月二十日
2306	C6145313	140.1063	辦公室	零八年十二月二十日
2307	C6145295	152.5052	辦公室	零八年十二月十八日
2308	C6145323	136.1978	辦公室	零八年十二月二十日
2309	C6145266	121.6440	辦公室	零八年十二月十八日
2310	C6145312	97.3683	辦公室	零八年十二月二十日

3. 根據該物業各單位的多份房地產權證，該等單位的所有權由 貴集團全資附屬公司廣州金利來城市房產有限公司(「廣州金利來城市」)持有，土地使用權自一九九七年一月二十七日起計分別為期50年(辦公室及停車場用途)及為期40年(商業用途)，詳情如下：

樓層／單位號	房地產權證一 粵房地證字第號	建築面積 (平方米)	用途	發行日期
地庫閣樓	C5936936	5,328.0400	停車場	零七年九月二十七日
地庫1層	C5936937	4,754.9095	停車場	零七年九月二十七日
地庫2層	C5936938	5,752.9334	停車場	零七年九月二十七日
地庫3層	C5936939	4,898.7064	停車場	零七年九月二十七日
1樓	C5936940	2,371.8114	商業	零七年九月二十七日
2樓	C5936935	2,707.7073	商業	零七年九月二十七日
3樓	C5936934	3,027.7549	商業	零七年九月二十七日
4樓	C5936933	2,743.5829	商業	零七年九月二十七日
5樓	C5931898	3,043.7776	商業	零七年九月二十七日
6樓	C6801826	2,009.1592	辦公室	零八年七月二十一日
7樓	C6801827	2,011.5177	辦公室	零八年七月二十一日
801	C6801828	137.6893	辦公室	零八年七月二十一日
802	C6801829	118.4489	辦公室	零八年七月二十一日
803	C3280962	182.3100	辦公室	零四年十二月九日
804	C3350061	202.2135	辦公室	零四年十二月九日
805	C3288872	162.4600	辦公室	零四年十二月九日
806	C6805643	286.9026	辦公室	零八年七月二十五日
807	C6805644	286.9026	辦公室	零八年七月二十五日
809	C6805645	111.7802	辦公室	零八年七月二十五日
810	C6805646	154.1001	辦公室	零八年七月二十五日
811	C6805647	147.0150	辦公室	零八年七月二十五日
812	C6805648	124.8355	辦公室	零八年七月二十五日
901	C6805649	137.6893	辦公室	零八年七月二十五日
902	C6805650	118.4489	辦公室	零八年七月二十五日
903	C6805651	182.3133	辦公室	零八年七月二十五日
904	C6805652	202.2135	辦公室	零八年七月二十五日
905	C6805653	162.4554	辦公室	零八年七月二十五日
906	C6805654	286.9026	辦公室	零八年七月二十五日
907	C6805655	286.9026	辦公室	零八年七月二十五日
908	C6805656	83.1366	辦公室	零八年七月二十五日
909	C6805657	111.7802	辦公室	零八年七月二十五日
910	C6805658	154.1001	辦公室	零八年七月二十五日
911	C6805659	147.0150	辦公室	零八年七月二十五日
912	C6805661	124.8355	辦公室	零八年七月二十五日
1001	C6805662	137.6893	辦公室	零八年七月二十五日
1003	C6805663	182.3133	辦公室	零八年七月二十五日
1004	C6805664	202.2135	辦公室	零八年七月二十五日
1005	C6802653	162.4554	辦公室	零八年七月二十五日
1006	C6802654	286.9026	辦公室	零八年七月二十五日
1007	C6802655	286.9026	辦公室	零八年七月二十五日
1008	C6802656	83.1366	辦公室	零八年七月二十五日
1009	C6802657	111.7802	辦公室	零八年七月二十五日
1010	C6802658	154.1001	辦公室	零八年七月二十五日
1011	C6802659	147.0150	辦公室	零八年七月二十五日
1012	C6802660	124.8355	辦公室	零八年七月二十五日
1101	C6802661	137.6893	辦公室	零八年七月二十五日
1102	C6806722	118.4489	辦公室	零八年七月十九日
1103	C6802662	182.3133	辦公室	零八年七月二十五日
1104	C6802663	202.2135	辦公室	零八年七月二十五日

樓層／單位號	房地產權證一 粵房地證字第號	建築面積 (平方米)	用途	發行日期
1105	C6802664	162.4554	辦公室	零八年七月二十五日
1106	C6801830	286.9026	辦公室	零八年七月二十一日
1107	C6801831	286.9026	辦公室	零八年七月二十一日
1108	C6801832	83.1366	辦公室	零八年七月二十一日
1109	C6801833	111.7802	辦公室	零八年七月二十一日
1110	C6801834	154.1001	辦公室	零八年七月二十一日
1111	C6801835	147.0150	辦公室	零八年七月二十一日
1112	C6801836	124.8355	辦公室	零八年七月二十一日
1201	C6801837	137.6893	辦公室	零八年七月二十一日
1203	C6801838	182.3133	辦公室	零八年七月二十一日
1204	C6801839	202.2135	辦公室	零八年七月二十一日
1205	C6801840	162.4554	辦公室	零八年七月二十一日
1206	C6805536	286.9026	辦公室	零八年七月二十四日
1207	C6805537	286.9026	辦公室	零八年七月二十四日
1208	C6805538	83.1366	辦公室	零八年七月二十四日
1209	C6805539	111.7802	辦公室	零八年七月二十四日
1210	C6805540	154.1001	辦公室	零八年七月二十四日
1211	C6805541	147.0150	辦公室	零八年七月二十四日
1212	C6805542	124.8355	辦公室	零八年七月二十四日
1301	C6805543	137.6893	辦公室	零八年七月二十四日
1302	C6805544	118.4489	辦公室	零八年七月二十四日
1303	C6802552	182.3133	辦公室	零八年七月二十四日
1304	C6802553	202.2135	辦公室	零八年七月二十四日
1305	C6802554	162.4554	辦公室	零八年七月二十四日
1306	C6802555	286.9026	辦公室	零八年七月二十四日
1307	C6802556	286.9026	辦公室	零八年七月二十四日
1308	C6802557	83.1366	辦公室	零八年七月二十四日
1309	C6802558	111.7802	辦公室	零八年七月二十四日
1310	C6802559	154.1001	辦公室	零八年七月二十四日
1311	C6802560	147.0150	辦公室	零八年七月二十四日
1312	C6802561	124.8355	辦公室	零八年七月二十四日
1502	C6801841	118.4489	辦公室	零八年七月二十一日
1503	C6801842	182.3133	辦公室	零八年七月二十一日
1504	C6801843	202.2135	辦公室	零八年七月二十一日
1505	C6801844	162.4554	辦公室	零八年七月二十一日
1506	C6806805	286.9026	辦公室	零八年七月二十一日
1507	C6806806	286.9026	辦公室	零八年七月二十一日
1508	C6806807	83.1366	辦公室	零八年七月二十一日
1509	C6806808	111.7802	辦公室	零八年七月二十一日
1510	C6806809	154.1001	辦公室	零八年七月二十一日
1511	C6806810	147.0150	辦公室	零八年七月二十一日
1512	C6806811	124.8355	辦公室	零八年七月二十一日
1601	C6806812	137.6893	辦公室	零八年七月二十一日
1602	C6805535	118.4489	辦公室	零八年七月二十三日
1603	C6806813	182.3133	辦公室	零八年七月二十一日
1604	C6806814	202.2135	辦公室	零八年七月二十一日
1605	C6806815	162.4554	辦公室	零八年七月二十一日
1606	C6806816	286.9026	辦公室	零八年七月二十一日
1607	C6806817	286.9026	辦公室	零八年七月二十一日
1608	C6798890	83.1366	辦公室	零八年七月二十二日
1609	C6803477	111.7802	辦公室	零八年七月二十九日
1610	C6803478	154.1001	辦公室	零八年七月二十九日
1611	C6803479	147.0150	辦公室	零八年七月二十九日
1612	C6803480	124.8355	辦公室	零八年七月二十九日
1701	C6803481	137.6893	辦公室	零八年七月二十九日

樓層／單位號	房地產權證一 粵房地證字第號	建築面積 (平方米)	用途	發行日期
1704	C6803482	202.2135	辦公室	零八年七月二十九日
1705	C6803483	162.4554	辦公室	零八年七月二十九日
1706	C6803484	286.9026	辦公室	零八年七月二十九日
1707	C6803485	286.9026	辦公室	零八年七月二十九日
1708	C6803486	83.1366	辦公室	零八年七月二十九日
1709	C6801825	111.7802	辦公室	零八年七月二十一日
1710	C6803487	154.1001	辦公室	零八年七月二十九日
1711	C6803488	147.0150	辦公室	零八年七月二十九日
1712	C6803489	124.8355	辦公室	零八年七月二十九日
1807	C6803490	286.9026	辦公室	零八年七月二十九日
1808	C6803491	83.1366	辦公室	零八年七月二十九日
1809	C6803492	111.7802	辦公室	零八年七月二十九日
1810	C6803493	154.1001	辦公室	零八年七月二十九日
1811	C6803494	147.0150	辦公室	零八年七月二十九日
1812	C6803495	124.8355	辦公室	零八年七月二十九日
1903	C6803496	182.3133	辦公室	零八年七月二十九日
1904	C6803497	202.2135	辦公室	零八年七月二十九日
1905	C6803498	162.4554	辦公室	零八年七月二十九日
1906	C6803499	286.9026	辦公室	零八年七月二十九日
1907	C6803500	286.9026	辦公室	零八年七月二十九日
1908	C6803001	83.1366	辦公室	零八年七月二十九日
1909	C6803002	111.7802	辦公室	零八年七月二十九日
1910	C6803003	154.1001	辦公室	零八年七月二十九日
1911	C6803004	147.0150	辦公室	零八年七月二十九日
1912	C6803005	124.8355	辦公室	零八年七月二十九日
2001	C6145289	101.9900	辦公室	零八年十二月十九日
2002	C6145326	161.0059	辦公室	零八年十二月二十日
2003	C6145324	149.4445	辦公室	零八年十二月二十日
2004	C6145318	150.0254	辦公室	零八年十二月二十日
2005	C6145317	140.1063	辦公室	零八年十二月二十日
2006	C6145319	140.1063	辦公室	零八年十二月二十日
2007	C6145298	152.5052	辦公室	零八年十二月十九日
2008	C6145297	136.1978	辦公室	零八年十二月十九日
2009	C6145322	121.6400	辦公室	零八年十二月二十日
2010	C6145325	97.3700	辦公室	零八年十二月二十日
2101	C6145272	101.9878	辦公室	零八年十二月十九日
2102	C6145282	161.0100	辦公室	零八年十二月十九日
2103	C6145278	149.4400	辦公室	零八年十二月十九日
2104	C6145281	150.0300	辦公室	零八年十二月十九日
2105	C6145283	140.1100	辦公室	零八年十二月十九日
2106	C6145284	140.1100	辦公室	零八年十二月十九日
2107	C6145285	152.5100	辦公室	零八年十二月十九日
2108	C6145286	136.2000	辦公室	零八年十二月十九日
2109	C6145288	121.6400	辦公室	零八年十二月十九日
2110	C6145287	97.3700	辦公室	零八年十二月十九日
2201	C6145316	101.9878	辦公室	零八年十二月二十日
2202	C6145307	161.0059	辦公室	零八年十二月十九日
2203	C6145320	149.4445	辦公室	零八年十二月二十日
2204	C6145308	150.0254	辦公室	零八年十二月二十日
2205	C6145265	140.1063	辦公室	零八年十二月十八日
2206	C6145311	140.1063	辦公室	零八年十二月二十日
2207	C6145276	152.5100	辦公室	零八年十二月十九日
2208	C6145277	136.2000	辦公室	零八年十二月十九日
2209	C6145279	121.6400	辦公室	零八年十二月十九日
2210	C6145280	97.3700	辦公室	零八年十二月十九日

樓層／單位號	房地產權證一 粵房地證字第號	建築面積 (平方米)	用途	發行日期
2301	C6145315	101.9878	辦公室	零八年十二月二十日
2302	C6145264	161.0059	辦公室	零八年十二月十八日
2303	C6145296	149.4445	辦公室	零八年十二月十八日
2304	C6145294	150.0254	辦公室	零八年十二月十九日
2305	C6145314	140.1063	辦公室	零八年十二月二十日
2306	C6145313	140.1063	辦公室	零八年十二月二十日
2307	C6145295	152.5052	辦公室	零八年十二月十八日
2308	C6145323	136.1978	辦公室	零八年十二月二十日
2309	C6145266	121.6440	辦公室	零八年十二月十八日
2310	C6145312	97.3683	辦公室	零八年十二月二十日
2501	C6803006	101.9878	辦公室	零八年七月二十九日
2502	C6803007	161.0059	辦公室	零八年七月二十九日
2503	C6803008	149.4445	辦公室	零八年七月二十九日
2504	C6803009	150.0254	辦公室	零八年七月二十九日
2505	C6803010	140.1063	辦公室	零八年七月二十九日
2506	C6803011	140.1063	辦公室	零八年七月二十九日
2507	C6803012	152.5052	辦公室	零八年七月二十九日
2508	C6803013	136.1978	辦公室	零八年七月二十九日
2509	C6803014	121.6440	辦公室	零八年七月二十九日
2510	C6803015	97.3683	辦公室	零八年七月二十九日
2601	C6803016	101.9878	辦公室	零八年七月二十九日
2602	C6803017	161.0059	辦公室	零八年七月二十九日
2603	C6803018	149.4445	辦公室	零八年七月二十九日
2604	C6803019	150.0254	辦公室	零八年七月二十九日
2605	C6803020	140.1063	辦公室	零八年七月二十九日
2606	C6803021	140.1063	辦公室	零八年七月二十九日
2607	C6803022	152.5052	辦公室	零八年七月二十九日
2608	C6803023	136.1978	辦公室	零八年七月二十九日
2609	C6803024	121.6440	辦公室	零八年七月二十九日
2610	C6803025	97.3683	辦公室	零八年七月二十九日
2701	C6803026	101.9878	辦公室	零八年七月二十九日
2702	C6803027	161.0059	辦公室	零八年七月二十九日
2703	C6803028	149.4445	辦公室	零八年七月二十九日
2704	C6803029	150.0254	辦公室	零八年七月二十九日
2705	C6803030	140.1063	辦公室	零八年七月二十九日
2706	C6803031	140.1063	辦公室	零八年七月二十九日
2707	C6803032	152.5052	辦公室	零八年七月二十九日
2708	C6802665	136.1978	辦公室	零八年七月二十五日
2709	C6802666	121.6440	辦公室	零八年七月二十五日
2710	C6802667	97.3683	辦公室	零八年七月二十五日
2801	C6802668	101.9878	辦公室	零八年七月二十五日
2802	C6802669	161.0059	辦公室	零八年七月二十五日
2803	C6802670	149.4445	辦公室	零八年七月二十五日
2804	C6802671	150.0254	辦公室	零八年七月二十五日
2805	C6805660	140.1063	辦公室	零八年七月二十五日
2806	C6802672	140.1063	辦公室	零八年七月二十五日
2807	C6806819	152.5052	辦公室	零八年七月二十一日
2808	C6806818	136.1978	辦公室	零八年七月二十一日
2809	C6806820	121.6440	辦公室	零八年七月二十一日
2810	C6806821	97.3683	辦公室	零八年七月二十一日
29樓	C6806822	1,299.6258	辦公室	零八年七月二十一日
30樓	C6806823	1,299.6258	辦公室	零八年七月二十一日
31樓	C6806824	1,299.6258	辦公室	零八年七月二十一日

## 4. 主要證書／批文摘要如下：

房地產權證 有

5. 進行估值時，吾等已考慮現有租賃協議中的實際租金，並比較市場上在用途、地點和面積等方面具有相似特徵的物業的開價／成交租金。該等可資比較物業的單位租金按可租面積計算，商業（即零售店）物業每平方米月租介乎人民幣200元至人民幣600元，寫字樓物業每平方米月租介乎人民幣90元至人民幣180元，每個車位月租介乎人民幣1,000元至人民幣1,300元。

根據吾等於天河區（即該物業所在的同一區域）進行的市場調查，距離該物業約2公里範圍內與該物業位置相近的臨街零售店的穩定市場收益率介乎約5.4%至6.8%。於估值日期，與該物業樓齡及樓宇設施相若，且位於天河區該物業兩公里範圍內的辦公室物業的穩定市場收益率介乎約5.6%至6.4%。考慮到物業的位置、風險及特徵，吾等在估值中對商業及停車場部分應用6.25%的市場收益率，對辦公室部分則應用6%的資本化率。

## 6. 吾等已收到中國法律意見，其中包括以下內容：

- (i) 根據各房地產權證，金利來（中國）、廣州金利來投資及廣州金利來城市是其各自持有的物業部分的唯一合法所有人。
- (ii) 金利來（中國）、廣州金利來投資及廣州金利來城市有權根據相關中國法律就其所持該物業相應部分自由佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處理該物業；及
- (iii) 該物業不存在抵押、強制徵用、查封或任何其他第三方權益。

## 7. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為以下組別，吾等認為各組別於估值日期的市值如下：

組別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下之市值 (港元)
第一類：持作自用（該物業地庫閣樓W07室，1樓104至105及108至19室、4樓403至406室、6樓、8樓801、806至807及811-812室、9樓903-907室及31樓）	7,900.34	174,900,000
第二類：持作投資（該物業的剩餘單位）	65,504.98	1,016,500,000
總計：	<u>73,405.32</u>	<u>1,191,400,000</u>

## 估值證書

編號	物業	概況及任期	佔用情況	於估值日期 現況下之市值 港元
2.	中國廣東省廣州市 天河區 協和新世界 天河北路577號D1 幢2407室、2607室、 2608室、2807室及 2808室；天河北路 581號D2幢2507室、 2508室、2607室、 2707室、2807室及 2808室	該物業包括協和新世界天河北路577號 D1幢及天河北路581號D2幢合共11個住 宅單位。D1幢及D2幢為兩幢於二零零 三年落成的摩天住宅大樓。  根據該物業的11份房地產權證，總建築 面積約為1,031.216平方米。  物業的土地使用權已授出，自一九九九 年四月十二日起為期70年。	於估值日期該物業約 281.69平方米的建築面積 租予多個租戶，總月租約 為人民幣28,300元(除利得 稅前及不包括管理費)，最 新到期日為二零二五年七 月十三日。  該物業的剩餘部分為空置 或由 貴集團佔用。	40,030,000 (人民幣 37,760,000元)

## 附註：

1. 根據日期均為二零零四年六月二十三日的11份房地產權證，總建築面積約為1,031.216平方米的該物業由金利來(中國)持有。該物業作家居用途的土地使用權已授出，自一九九九年四月十二日起為期70年。該物業建築積詳情如下：

房地產權證	單位	建築面積 (平方米)
粵房地證字第C2851770號	D1幢2407室	95.5368
粵房地證字第C2851766號	D1幢2607室	95.5368
粵房地證字第C2851769號	D1幢2608室	90.6146
粵房地證字第C2851767號	D1幢2807室	95.5368
粵房地證字第C2851768號	D1幢2808室	90.6146
粵房地證字第C2851764號	D2幢2507室	95.5368
粵房地證字第C2851763號	D2幢2508室	90.6146
粵房地證字第C2851762號	D2幢2607室	95.5368
粵房地證字第C2851761號	D2幢2707室	95.5368
粵房地證字第C2851765號	D2幢2807室	95.5368
粵房地證字第C2851760號	D2幢2808室	90.6146
		1,031.216

2. 主要證書／批文摘要如下：

房地產權證	有
-------	---

3. 進行估值時，吾等已考慮現有租賃協議中的實際租金，並比較市場上在用途、地點和面積等方面具有相似特徵的物業的開價／成交租金。按建築面積計算該等可資比較物業的單位月租介乎每平方米人民幣90元至每平方米人民幣125元。

該物業位於廣州天河區。根據吾等對天河及越秀(廣州兩個最受歡迎的住宅區)的住宅發展項目進行的研究，於估值日期，與該物業樓齡及設施相若，且位於該物業14公里範圍內的住宅發展項目的穩定市場收益率介乎約1.6%至2.3%。考慮到物業的位置、風險及特徵，吾等在估值中對該物業應用2%的市場收益率。

4. 吾等已收到中國法律意見，其中包括以下內容：
- (i) 金利來(中國)為該物業的唯一合法所有人。
  - (ii) 金利來(中國)有權根據相關中國法律自由佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處理該物業；及
  - (iii) 該物業不存在抵押、強制徵用、查封或任何其他第三方權益。
5. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為以下組別，吾等認為各組別於估值日期的市值如下：

組別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下之市值 (港元)
第一類—持作自用(該物業D1幢2608室、2808室以及D2幢2607室、2707室及2808室)	462.9174	18,030,000
第二類—持作投資(該物業D1幢2407室、2607室、2807室以及D2幢2507室、2508室及2807室)	568.2986	22,000,000
<b>總計：</b>	<b>1,031,216</b>	<b>40,030,000</b>

## 估值證書

編號	物業	概況及任期	估用情況	於估值日期 現況下之市值 港元
3.	中國廣東省 廣州市越秀區 東風東路852號 錦城花園B1幢 1003室(或10C)	該物業包括位於二零零一年落成的32層大樓10樓的一個住宅單位。  根據房地產權證，該物業建築面積約為158.23平方米。  物業的土地使用權已授出，自一九九八年七月七日起為期70年。	於估值日期該物業以月租人民幣15,000元(除利得稅前及不包括管理費)出租，到期日為二零二五年十二月九日。	6,740,000 (人民幣 6,360,000元)

## 附註：

1. 根據日期為二零零四年一月三十一日的房地產權證粵房地證字第C2735669號，總建築面積約為158.23平方米的該物業由金利來(中國)持有。該物業作家居用途的土地使用權已授出，自一九九八年七月七日起為期70年。

2. 主要證書／批文摘要如下：

房地產權證 有

3. 進行估值時，吾等已考慮現有租賃協議中的實際租金，並比較市場上在用途、地點和面積等方面具有相似特徵的物業的開價／成交租金。按建築面積計算該等可資比較物業的單位月租介乎每平方米人民幣90元至人民幣150元。

該物業位於廣州越秀區。根據吾等對天河及越秀(廣州兩個最受歡迎的住宅區)住宅發展項目進行的研究，於估值日期，與該物業樓齡及設施相若，且位於該物業18公里範圍內的住宅發展項目的穩定市場收益率介乎約1.6%至2.3%。考慮到物業的位置、風險及特徵，吾等在估值中對該物業應用2%的市場收益率。

4. 吾等已收到中國法律意見，其中包括以下內容：

(i) 金利來(中國)為該物業的唯一合法所有人。

(ii) 金利來(中國)有權根據相關中國法律自由佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處理該物業；

(iii) 該物業不存在抵押、強制徵用、查封或任何其他第三方權益。

5. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為第二類—持作投資。

## 估值證書

編號	物業	概況及任期	估用情況	於估值日期 現況下之市值 港元
4.	中國廣東省廣州市 天河區科韻路36及 38號員村1樓至6樓	<p>該物業包括於一九九八年在廣州天河區落成的工業大樓1至6樓。</p> <p>根據房地產權證，該物業總建築面積約為14,539.6平方米。</p> <p>該物業作工業用途的土地使用權已授出，自一九九八年一月十二日起為期50年。</p>	<p>於估值日期建築面積約12,421.93平方米的一樓101室及整個2至6樓已出租，總月租為人民幣1,170,668元(除利得稅前及不包括管理費)，最新到期日為二零二七年二月二十八日。該物業的1樓部分由 貴集團估用。</p>	<p>105,720,000 (人民幣 99,739,680元)</p>

## 附註：

- 根據日期均為二零零四年十二月六日的房地產權證粵房地證字第C3294944號，總建築面積約為14,539.6平方米的該物業由金利來(中國)持有。地盤面積約2,154.71平方米的土地作工業用途的土地使用權已授予Goldlion (China) Co., Limited，自一九九八年一月十二日起為期50年。

- 主要證書／批文摘要如下：

房地產權證

有

- 進行估值時，吾等已考慮現有租賃協議中的實際租金，並比較市場上在用途、地點和面積等方面具有相似特徵的物業的開價／成交租金。按建築面積計算該等可資比較物業的單位月租介乎每平方米人民幣35元至人民幣100元。

根據吾等對該物業20公里範圍內的天河區員村、龍洞及沙河地區進行的市場調查，於估值日期，與員村位置特點相似及該物業樓齡相若的中層工業物業的穩定市場收益率約為5.4%至6.8%。考慮到物業的位置、風險及特徵，吾等在估值中對該物業應用6%的市場收益率。

- 吾等已收到中國法律意見，其中包括以下內容：

- 金利來(中國)為該物業的唯一合法所有人。
- 金利來(中國)有權根據相關中國法律自由估用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處理該物業；及
- 該物業不存在抵押、強制徵用、查封或任何其他第三方權益。

5. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為以下組別，吾等認為各組別於估值日期的市值如下：

組別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下之市值 (港元)
第一類 — 持作自用(該物業1樓部分)	2,117.67	13,640,000
第二類 — 持作投資(該物業1樓101室及2至6樓)	<u>12,421.93</u>	<u>92,080,000</u>
總計：	<u><u>14,539.60</u></u>	<u><u>105,720,000</u></u>

## 估值證書

編號	物業	概況及任期	佔用情況	於估值日期 現況下之市值 港元
5.	中國廣東省 廣州市天河區 燕都路46號 僑新苑六個單位 (B棟1樓101、102、 103、104、105及 106室)	該物業位於廣州市天河區燕都路46號。距離廣州東站地鐵站車程約10分鐘。該地區為發展理想的住宅區，基建設施成熟完善。  該物業包括於一九九五年落成的僑新苑六個單位(B棟101、102、103、104、105及106室)。該物業總建築面積約為606.33平方米。	於估值日期，該物業由貴集團佔用。	無商業價值

## 附註：

- 根據六份房地產預售合同——市管契字第94023052號、94023053號、94023054號、94023055號、94023056號及94022998號，金利來(中國)已訂立協議預購總建築面積約606.33平方米的該物業。
- 吾等已收到中國法律意見，其中包括以下內容：  
  
金利來(中國)未辦理該物業的產權登記手續，故房產權轉移無法生效。因此，金利來(中國)不享有該物業的所有權。
- 在對該物業進行估值時，吾等依據中國法律意見，並因金利來(中國)尚未辦理物業所有權登記手續，亦未取得該物業的所有權證，因此吾等未對該物業賦予任何商業價值。然而，僅供參考，吾等認為，假設已取得正式的物業所有權證，且該物業可由貴集團自由轉讓，其在估值日期資產價值應為人民幣3,500,000元。
- 主要證書／批文摘要如下：  
  
房屋所有權證／不動產權證 無
- 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第一類——持作自用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及任期	估用情況	於估值日期 現況下之市值 港元
6.	中國廣東省梅州市 江南彬芳大道 金利來時尚步行街 C幢1樓C11、C12、 C18及C20、2樓C18、 C19及C20及3樓C18 室及C20、D幢1樓 D01及D26、2樓D27 及D30室、E幢1樓 E17、2樓E25及E26室	該物業包括一個約於二零零八年落成 的發展項目金利來時尚步行街一幢三 層高商業大樓及兩幢兩層高商業大樓 1樓的九個舖位、2樓的七個舖位及3樓 的一個舖位。 據指示方表示，該物業總建築面積約為 4,793.47平方米。 該物業建於其上的土地的土地使用權 已授出，自一九九九年十二月二十八日 起計分別為期70年(住宅用途)、40年(商 業用途)及50年(其他用途)。	於估值日期，該物業租賃 面積約3,978.43平方米的 若干部分租予多個租戶， 總月租為人民幣145,849元 (除利得稅前及不包括管 理費)，最新到期日為二零 二九年十月十四日。 該物業的剩餘部分為空置 或由 貴集團估用。	40,560,000 (人民幣 38,260,000元)

## 附註：

- 根據日期均為二零零六年七月十二日的兩份國有土地使用權證 — 梅州市國用(2006)第10453號及第10536號，該物業所在編號為140209020490及140209020608-1的兩幅地塊(總地盤面積約47,619平方米)的土地使用權，已授予 貴集團全資附屬公司梅州金利來房地產開發有限公司(「梅州金利來」)，自一九九九年十二月二十八日起計分別為期40年(商業用途)、70年(住宅用途)及50年(其他用途)。
- 根據梅州市人民政府簽發日期均為二零零八年二月二十八日編號為008023(C幢)、008024(D幢)及008029(E幢)的三份權屬證明書，總建築面積約9,486.78平方米的三幢大樓由梅州金利來擁有。據 貴集團表示，截至目前，該物業中總建築面積約4,793.47平方米的公寓仍由 貴集團持有，而C幢、D幢及E幢其餘部分已由 貴集團出售。
- 主要證書／批文摘要如下：  
  
國有土地使用權證／產權權屬證明書 有
- 進行估值時，吾等已考慮現有租賃協議中的實際租金，並比較市場上在用途、地點和面積等方面具有相似特徵的物業的開價／成交租金。按建築面積計算該等可資比較物業的單位月租介乎每平方米人民幣25元至人民幣85元。

根據吾等於梅州梅鄉(該物業所在地區)進行的市場調查，於估值日期，該物業8公里範圍內與該物業位置特點相似的臨街商舖的穩定市場收益率介乎5.1%至6.2%。考慮到物業的位置、風險及特徵，吾等在估值中對該物業應用5.5%的市場收益率。

5. 吾等已收到中國法律意見，其中包括以下內容：
- (i) 梅州金利來為發展項目C、D及E幢未售部分的合法所有人(按 貴集團表示，發展項目C、D及E幢未售部分為該物業，建築面積約為4,793.47平方米)。
  - (ii) 梅州金利來有權根據相關中國法律就其所持該物業相應部分自由佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處理該物業；
  - (iii) 該物業不存在抵押、強制徵用、查封或任何其他第三方權益。
6. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為以下組別，吾等認為各組別於估值日期現況下的市值如下：

組別	建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下之市值 (港元)
第一類—持作自用(該物業3樓C20室)	388.19	2,450,000
第二類—持作投資(該物業的剩餘單位)	4,405.28	38,110,000
總計：	<u>4,793.47</u>	<u>40,560,000</u>

## 估值證書

編號	物業	概況及任期	估用情況	於估值日期 現況下之市值 港元
7.	中國遼寧省瀋陽市 瀋河區中街路190號 瀋陽金利來商廈	<p>該物業包括約於一九九三年落成的7層高商業大樓。</p> <p>根據房屋所有權證，該物業建築面積約為16,367平方米。</p> <p>該物業作商業用途的土地使用權已授出，期限至二零四八年四月二十二日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業約16,270.1平方米的租賃面積租予多個租戶，總月租為人民幣1,113,606.33元(除利得稅前及不包括管理費)另加利潤租金，最新到期日為二零三零年七月二十四日。</p>	<p>144,840,000 (人民幣 136,640,000元)</p>

## 附註：

- 根據日期為二零零八年五月二十七日的國有土地使用權證 — 瀋陽國用(2008)第0111號，該物業所在020701606地段、地盤面積約5,379.1平方米的土地作商業用途的土地使用權已授予 貴集團的全資附屬公司瀋陽金利來商廈有限公司(「瀋陽金利來」)土地用途為商業用途，期限至二零四八年四月二十二日屆滿。
- 根據日期為二零零四年九月十三日的房屋所有權證 — 房權證市瀋河字第11404號，建築面積約16,367平方米的該物業所有權由瀋陽金利來持有。
- 主要證書／批文摘要如下：

國有土地使用權證／房屋所有權證 有
- 進行估值時，吾等已考慮現有租賃協議中的實際租金，並比較市場上在用途、地點和面積等方面具有相似特徵的物業的開價／成交租金。按建築面積計算該等可資比較物業的單位月租介乎每平方米人民幣25元至人民幣230元。

根據吾等於瀋陽市瀋河區(該物業所在地區)進行的市場調查，於估值日期，該物業7公里範圍內與該物業位置特點相似的臨街商舖的穩定市場收益率介乎6.7%至9%。考慮到物業的位置、風險及特徵，吾等在估值中對該物業應用8.0%的市場收益率。

5. 吾等已收到中國法律意見，其中包括以下內容：
  - (i) 瀋陽金利來為該物業的唯一合法所有人。
  - (ii) 瀋陽金利來有權根據相關中國法律自由佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處理該物業；及
  - (iii) 該物業不存在抵押、強制徵用、查封或任何其他第三方權益。
6. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—持作投資」。

## 估值證書

編號	物業	概況及任期	佔用情況	於估值日期 現況下之市值 港元
8.	中國廣東省東莞市 東城區東城中心 A2區1樓及2樓的 A-03單位	該物業包括於二零零六年落成的大樓 東城中心A2區1樓及2樓一個商舖。  根據房地產權證，該物業建築面積約為 533.70平方米。  該物業的土地使用權已授出，期限至二 零六二年十二月三十一日屆滿，以作商 業用途。	於估值日期該物業以月租 人民幣29,100元(除利得稅 前及不包括管理費)出租， 到期日為二零二六年五月 十五日。	12,040,000 (人民幣 11,360,000元)

## 附註：

1. 根據房地產權證 — 粵房地權證莞字第0200649379號，建築面積約533.70平方米的該物業所有權由金利來(中國)持有。該物業的土地使用權已授出，期限至二零六二年十二月三十一日屆滿，以作商業用途。

2. 主要證書／批文摘要如下：

房地產權證

有

3. 進行估值時，吾等已考慮現有租賃協議中的實際租金，並比較市場上在用途、地點和面積等方面具有相似特徵的物業的開價／成交租金。按建築面積計算該等可資比較物業的單位月租介乎每平方米人民幣70元至人民幣140元。

根據吾等於東莞市東城區(該物業所在地區)進行的市場調查，於估值日期，該物業3公里範圍內與該物業位置特點相似的臨街商舖的穩定市場收益率介乎4.8%至5.4%。考慮到物業的位置、風險及特徵，吾等在估值中對該物業應用5.0%的市場收益率作為資本化率。

4. 吾等已收到中國法律意見，其中包括以下內容：

(i) 金利來(中國)為該物業的唯一合法所有人。

(ii) 金利來(中國)有權根據相關中國法律自由佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處理該物業；及

(iii) 該物業不存在抵押、強制徵用、查封或任何其他第三方權益。

5. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—持作投資」。

## 估值證書

編號	物業	概況及任期	估用情況	於估值日期 現況下之市值 港元
9.	中國黑龍江省 哈爾濱市道里區 群力第四大道1333號 遠大購物廣場B3座 1樓05及06室	該物業包括於二零一三年落成的28層 高大樓一樓的兩個商業單位。  根據房屋所有權證，該物業的總建築面 積約為228.02平方米，以作商業用途。  該物業的土地使用權估計於二零五零 年前後屆滿。	於估值日期，該物業租予 多個租戶，總月租約為人 民幣12,821元(除利得稅前 及不包括管理費、水費及 電費)，最新到期日為二零 二五年十二月三十一日。	6,490,000 (人民幣 6,120,000元)

## 附註：

1. 根據兩份日期均為二零一五年四月八日的房屋所有權證——哈房權證市字第1501007205號及1501007206號，建築面積約228.02平方米的該物業業權由金利來(中國)持有作商業用途。

2. 主要證書／批文摘要如下：

房屋所有權證 有

3. 進行估值時，吾等已考慮現有租賃協議中的實際租金，並比較市場上在用途、地點和面積等方面具有相似特徵的物業的開價／成交租金。按建築面積計算該等可資比較物業的單位月租介乎每平方米人民幣90元至人民幣240元。

根據吾等於哈爾濱道里區(該物業所在地區)進行的市場調查，於估值日期，該物業5公里範圍內與該物業位置特點相似的臨街商舖的穩定市場收益率介乎5.0%至6%。考慮到物業的位置、風險及特徵，吾等在估值中對物業應用5.5%的市場收益率作為資本化率。

4. 吾等已收到中國法律意見，其中包括以下內容：

(i) 金利來(中國)是持有物業的唯一合法所有人

(ii) 金利來(中國)有權根據相關中國法律自由佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處理該物業；及

(iii) 該物業不存在抵押、強制徵用、查封或任何其他第三方權益。

5. 就本報告而言，物業依其持有目的分類為「第二類—持作投資」。

## 估值證書

編號	物業	概況及任期	佔用情況	於估值日期 現況下之市值 港元
10.	位於中國廣東省 梅州市梅江區 彬芳大道8號的 金利來集團中心	該物業位於梅州市梅江區彬芳大道8號。距離梅州站約5分鐘車程。該地區為發展理想的區域，基礎設施成熟完善。  該物業包括地盤面積約64,580.00平方米的土地、三幢工業大廈及一九九五年至二零零六年期間落成，名為金利來集團中心的附屬建築物。該物業的總建築面積約為38,720.64平方米。  該物業的土地使用權已授出作工業用途，期限至二零四三年八月二十六日屆滿。	於估值日期，該物業由貴集團佔用。	62,220,000 (人民幣 58,700,000元)

## 附註：

- 根據四份房地產權證及補充檔案 — 粵房地產證字第C3225345號、C3225346號、C3225347號及C3225349號，該物業所在地盤面積約為64,580.00平方米的土地作工業用途的土地使用權已授予金利來(中國)，期限至二零四三年八月二十六日屆滿。該物業的總建築面積約為38,720.64平方米，由金利來(中國)擁有。
- 主要證書／批文摘要如下：  
  
房地產權證 有
- 在評估該物業土地部分的市值時，吾等已識別及分析當地與標的物業具有類似特性(如物業性質、用途、地盤面積、佈局及交通便利性)的土地的各種相關銷售憑證。該等可資比較地塊的居住價值介乎每平方米人民幣330元至人民幣420元。吾等已考慮對可資比較物業與該物業在位置、面積及其他特點方面的差異作出適當調整及分析，以釐定該物業土地部分的假設居住價值。

4. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下各項：
  - (i) 金利來(中國)為該物業的唯一合法所有人。
  - (ii) 金利來(中國)有權根據相關中國法律自由佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處理該物業；及
  - (iii) 該物業不存在抵押、強制徵用、查封或任何其他第三方權益。
5. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第一類—持作自用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及任期	佔用情況	於估值日期 現況下之市值 港元
11.	位於中國廣東省 梅州市梅江區 月影塘12-9號的 曾憲梓展覽館	<p>該物業位於月影塘12-9號。距離梅州站約20分鐘車程。該地區為發展理想的住宅區，基礎設施成熟完善。</p> <p>該物業包括地盤面積約2,588.00平方米的土地及名為曾憲梓展覽館的展覽廳大樓；該展覽廳已於二零二四年十二月落成。物業的總建築面積約為3,316.44平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已授出作文化用途，期限至二零七三年八月二十三日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用。	59,780,000 (人民幣 56,400,000元)

## 附註：

- 根據不動產權證一粵(2024)梅州市不動產權第0030350號，該物業地盤面積約2,588.00平方米的土地使用權已授予中國銀利來有限公司(「銀利來」，貴集團之全資附屬公司)用作文化設施用途，期限至二零七三年八月二十三日屆滿，該物業的建築面積約為3,316.44平方米。
- 主要證書／批文摘要如下：
 

不動產權證	有
-------	---
- 在評估該物業土地部分的市值時，吾等已識別及分析當地與標的物業具有類似特性(如物業性質、用途、地盤面積、佈局及交通便利性)的土地的各種相關銷售憑證。該等可資比較地塊的居住價值介乎每平方米人民幣180元至人民幣230元。吾等已考慮對可資比較物業與該物業在位置、面積及其他特點方面的差異作出適當調整及分析，以釐定該物業土地部分的假設居住價值。

4. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下各項：
  - (i) 銀利來為該物業的唯一合法所有人。
  - (ii) 銀利來有權根據相關中國法律就其所持有物業自由佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處理該物業；及
  - (iii) 該物業不存在抵押、強制徵用、查封或任何其他第三方權益。
5. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第一類—持作自用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及任期	佔用情況	於估值日期 現況下之市值 港元
12.	中國廣東省梅州市 江南彬芳大道金利 來時尚步行街金利 來城市花園D1-601 及602室、D2-501及 601室，以及D2-103 及107車位	<p>該物業位於麗都東路9號。距離梅州站約10分鐘車程。該地區為發展理想的住宅區，基礎設施成熟完善。</p> <p>該物業包括於二零零八年六月落成的金利來城市花園四個住宅單位及兩個車位。該物業的總建築面積約為1,058.79平方米。</p> <p>該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註3。</p> <p>該物業的土地使用權已授出作住宅用途，期限至二零六九年十二月二十七日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用。	7,950,000 (人民幣 7,500,000元)

## 附註：

- 根據國有土地使用權證 — 梅州市國用(2006)第10453號，該物業地盤面積約為6,580.00平方米的土地使用權已授予梅州金利來作住宅用途，期限至二零六九年十二月二十七日屆滿。
- 根據兩份產權權屬證明書 — 第10022820號及第10023205號，總建築面積約1,058.79平方米的該物業由梅州金利來持有。
- 根據貴集團提供的資料，物業的總建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	車位數目
第一類 — 持作自用的 物業權益	住宅	993.43	
	車位	65.36	2
	總計：	<b>1,058.79</b>	<b>2</b>

4. 主要證書／批文摘要如下：

國有土地使用權證／產權權屬證明書

有

5. 於進行估值時，吾等已識別及分析當地與標的物業具有類似特性(如物業性質、用途、面積、佈局及交通便利性)的各種相關銷售憑證。該等可比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣8,000元，而車位單價則介乎每個車位人民幣120,000元至人民幣170,000元。吾等已考慮對可資比較物業與該物業在位置、面積及其他特點方面的差異作出適當調整及分析，以釐定該物業的市值。

6. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下各項：

(i) 梅州金利來為該物業的唯一合法所有人。

(ii) 梅州金利來有權根據相關中國法律自由佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處理該物業；及

(iii) 該物業不存在抵押、強制徵用、查封或任何其他第三方權益。

7. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第一類—持作自用的物業權益」。

## 估值證書

編號	物業	概況及任期	估用情況	於二零二五年 一月三十一日 現況下之市值 港元																																				
13.	位於中國廣東省 梅州市梅縣區 金城路進城大道 東側的金利來花園	<p>金利來花園位於梅州市梅縣區金城路東側。交通便利，距離梅州西站約5分鐘車程，距離梅州梅縣機場約18分鐘車程。該物業位於發展理想的住宅區，公共設施齊全。</p> <p>金利來花園佔兩塊總地盤面積約75,949平方米的土地，已分兩期發展為住宅及商業項目，並於二零二二年至二零二五年期間落成。</p> <p>於估值日期，該物業的分類、用途及總建築面積詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> <th>車位數目</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>未售住宅</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>單位—別墅</td> <td>24,759.41</td> <td></td> </tr> <tr> <td>未售住宅</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>單位—公寓</td> <td>96,980.46</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商業／辦公室</td> <td>9,806.44</td> <td></td> </tr> <tr> <td>車位</td> <td>16,778.38</td> <td>1,317</td> </tr> <tr> <td>日間託兒</td> <td>2,664.91</td> <td></td> </tr> <tr> <td>文化及體育</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>活動中心</td> <td>1,717.14</td> <td></td> </tr> <tr> <td>銷售中心</td> <td>550.15</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>153,256.89</u></b></td> <td><b><u>1,317</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	車位數目	未售住宅			單位—別墅	24,759.41		未售住宅			單位—公寓	96,980.46		商業／辦公室	9,806.44		車位	16,778.38	1,317	日間託兒	2,664.91		文化及體育			活動中心	1,717.14		銷售中心	550.15		<b>總計：</b>	<b><u>153,256.89</u></b>	<b><u>1,317</u></b>	<p>據表示，未售住宅單位、1,317個車位及部分(約9,120.64平方米)商業／辦公室單位已空置並將於市場出售，多個總建築面積約685.8平方米的商業／辦公室單位及日間託兒已簽訂多份租約，月租總額為人民幣18,815元(除利得稅前及不包括管理費)，最新到期日為二零三九年五月二十九日。文化及體育活動中心及銷售中心由貴集團估用。</p>	<p>899,680,000 (人民幣 848,756,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)	車位數目																																						
未售住宅																																								
單位—別墅	24,759.41																																							
未售住宅																																								
單位—公寓	96,980.46																																							
商業／辦公室	9,806.44																																							
車位	16,778.38	1,317																																						
日間託兒	2,664.91																																							
文化及體育																																								
活動中心	1,717.14																																							
銷售中心	550.15																																							
<b>總計：</b>	<b><u>153,256.89</u></b>	<b><u>1,317</u></b>																																						
		<p>該物業的土地使用權已授出，用作住宅用途的限期至二零八四年二月二十八日屆滿，而用作商業／辦公室用途則限期至二零五四年二月二十八日屆滿。</p>																																						

## 附註：

- 根據國有建設用地使用權出讓合同—第GP2013-27號，地盤面積約為75,949平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予梅州金利來，自二零一四年二月二十八日起，住宅用途為期70年，商業用途則為期40年。地價總額為人民幣102,600,000元。

2. 根據兩份建設用地規劃許可證 — 第2017-020號及2017-021號，梅州金利來已獲授予兩幅總地盤面積約75,949平方米的土地規劃許可。
3. 根據兩份國有土地使用證 — 梅府國用(2015)第8號及10號，兩幅土地總地盤面積約為75,949平方米的土地使用權已授予梅州金利來，用作住宅用途及商業用途的土地使用權分別於二零八四年二月二十八日及二零五四年二月二十八日屆滿。
4. 根據1,956份不動產權證，該物業總建築面積約112,701.74平方米的1,956個未出售單位由梅州金利來擁有。
5. 根據不動產權證 — 粵(2022)梅州市梅縣區不動產業權第0022205號，該物業總建築面積約為1,717.14平方米的文化及體育活動中心由梅州金利來擁有。
6. 根據不動產權證 — 粵(2022)梅州市梅縣區不動產業權第0022206號，該物業總建築面積約為550.15平方米的銷售中心由梅州金利來擁有。
7. 根據不動產權證 — 粵(2024)梅州市梅縣區不動產業權第0015329號，該物業總建築面積約為2,664.91平方米の日間託兒由梅州金利來擁有。
8. 根據125份不動產權證，該物業總建築面積約9,806.44平方米的商業／辦公室部分由梅州金利來擁有。
9. 根據梅州金利來獲發的40份建設工程規劃許可證，總建築面積約252,030.97平方米的金利來花園已獲批准興建。
10. 根據梅州金利來獲發的40份建築工程施工許可證，有關地方當局已批准施工興建金利來花園，總建築面積約為252,030.97平方米。
11. 根據梅州金利來獲發的34份預售許可證，貴集團有權向買家出售部分金利來花園(總建築面積約165,076.76平方米)。
12. 根據梅州金利來獲發的38份建築測量報告，金利來花園總建築面積約165,135.96平方米的住宅部分建築已竣工及經測量。
13. 根據梅州金利來獲發的9份建設工程竣工意見書，金利來花園工程已竣工並通過驗收。
14. 據貴集團告知，物業第三類總建築面積約688.66平方米的4個住宅單位已預售予多名第三方，總代價約人民幣4,220,000元。物業的該等部份並未合法及實質轉讓，因此吾等已將該等單位計入吾等的估值中。於達致吾等對物業市值的意見時，吾等已考慮物業該等部分的合約價格。

## 15. 主要證書／核准摘要如下：

a. 國有建設用地使用權出讓合同	有
b. 國有國有土地使用權證	有
c. 不動產權證	部分
d. 建設用地規劃許可證	有
e. 建設工程規劃許可證	有
f. 建築工程施工許可證	有
g. 預售許可證	有
h. 建築測量報告	部分
i. 建築工程竣工意見書	部分

## 16. 吾等的估值乃根據以下基礎及分析進行：

- a. 就未售住宅單位及車位而言，吾等已識別及分析區內多個與該物業特徵相似的相關銷售證據。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣4,400元至人民幣9,500元，而車位單價則介乎每個人民幣52,000元至人民幣85,000元。考慮到可資比較物業與物業之間在位置、面積及其他特徵的差異，吾等會作出適當的調整及分析，以釐定該物業的市值；
- b. 就該物業的文體活動中心及銷售中心而言，在評估該部分物業土地部分的市值時，吾等已識別及分析當地與標的物業具有類似特性(如物業性質、用途、地盤面積、佈局及交通便利性)的土地的各種相關銷售憑證。該等可資比較地塊的居住價值介乎每平方米人民幣1,000元至人民幣1,410元。吾等已考慮對可資比較物業與該物業在位置、面積及其他特點方面的差異作出適當調整及分析，以釐定該物業土地部分的假設居住價值。
- c. 就該物業的商業／辦公室部分及日間託兒而言，吾等已考慮現有租賃協議中的實際租金，並比較市場上在用途、地點和面積等方面具有相似特徵的物業的開價／成交租金。該等可資比較物業單位租金按可租面積計算每平方米月租介乎人民幣12元至人民幣30元。

根據吾等於梅州梅鄉(該物業所在地區)進行的市場調查，於估值日期，該物業8公里範圍內與該物業位置特點相似的臨街商舖的穩定市場收益率介乎5.1%至6.2%。考慮到該物業的位置、風險及特性，吾等於估值時採用該物業6.0%的市場收益率作為資本化率。

17. 吾等已收到中國法律意見，其中包括以下內容：

- (i) 梅州金利來為該物業的合法所有人。
- (ii) 梅州金利來有權根據相關中國法律自由佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處理該物業的商業／辦公室部分、停車位、日間托兒所、文化及體育活動中心、銷售中心及未售住宅單位的公寓部分。該物業的有關部分不存在抵押、強制徵用、查封或任何其他第三方權益；及
- (iii) 該物業未售住宅單位的別墅部分可由梅州金利來對外銷售予第三方。

18. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為以下組別，吾等認為各組別於估值日期的市值如下：

類別	建築面積 (平方米)	車位數目	於估值日期 現況下之市值 (港元)
第一類—持作自用的物業權益 (該物業的文化及體育活動中心以及銷售中心)	2,267.29	不適用	20,350,000
第二類—持作投資的物業權益 (該物業1樓106至109室及113至121室、3樓310室的商業部分以及日間托兒)	4,140.06	不適用	10,810,000
第三類—持作出售的物業權益 (該物業未售住宅部分、車位及商業／辦公室部分)	146,849.54	1,317	868,520,000
總計：	<u>153,256.89</u>	<u>1,317</u>	<u>899,680,000</u>

## 估值證書

編號	物業	概況及任期	估用情況	於估值日期 現況下之市值 港元
14.	中國 上海市長寧區 仙霞路317號 遠東國際廣場 B幢20樓2016室	遠東國際廣場位於上海市長寧區仙霞路和古北路的交匯處。遠東國際廣場位於發展成熟的地區，包括許多辦公室、商業和住宅項目。該地區基礎設施完善，公共交通主要沿古北路提供。  該物業包括於一九九九年落成名為遠東國際廣場B幢的31層高辦公大樓內的20樓的一個單位。  該物業的建築面積約為174.31平方米。該物業的土地使用權已授出，用作綜合用途，限期至二零四五年八月十九日屆滿。	於估值日期，該物業估用作辦公室用途。	6,150,000 (人民幣 5,800,000元)

## 附註：

- 根據房地產權證—滬房地長字(2015)第017467號，該物業總建築面積約為174.31平方米由金利來(中國)擁有，而該物業的相應土地使用權已授出，用作綜合用途，限期至二零四五年八月十九日屆滿。
- 主要證書／批文摘要如下：  
  
房地產權證 有
- 吾等進行對該物業的估值時，考慮到該物業的年期、位置、面積、用途、樓宇品質及翻新程度後，吾等已識別及分析區內多個與該物業特徵相似的多項相關銷售證據，而該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣30,000元至人民幣35,000元。吾等已考慮對可資比較物業與該物業在位置、面積、樓齡及其他特徵的差異作出適當調整及分析，以釐定該物業的市值。

4. 吾等已收到中國法律意見，其中包括以下內容：
  - (i) 金利來(中國)為該物業的唯一合法所有人。
  - (ii) 金利來(中國)有權根據相關中國法律自由佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處理該物業；及
  - (iii) 該物業不存在抵押、強制徵用、查封或任何其他第三方權益。
5. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第一類—持作自用的物業權益」組別。

## 估值證書

編號	物業	概況及任期	佔用情況	於估值日期 現況下之市值 港元
15.	位於中國重慶 渝中區民權路28號 英利國際金融中心 43-5室	<p>英利國際金融中心為一棟綜合商業大樓，約於二零一二年落成。英利國際金融中心的平台用於商業運營，而地面以上11至58樓的大樓用於辦公用途。英利國際金融中心位於解放碑商務區，該區為重慶傳統的中央商務區之一。英利國際金融中心周邊設有多個綜合商業項目。該地區發展完善，公共設施如市政設施及便利設施均已落成。</p> <p>該物業包括英利國際金融中心43樓的辦公室。該物業的建築面積約為225.45平方米。該物業由 貴公司於二零一八年購置。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，期限至二零四四年十二月二十日屆滿，作其他商業及服務用途。</p>	於估值日期，該物業為空置。	2,440,000 (人民幣 2,300,000元)

## 附註：

- 根據不動產權證一渝(2018)渝中區不動產權第000301515號，總建築面積約為225.45平方米的辦公室由金利來(中國)擁有。該物業未分配的地盤面積約為8,927.20平方米。土地使用權已授出，期限至二零四四年十二月二十日屆滿，作其他商業及服務用途。
- 主要證書／批文摘要如下：

不動產權證 有
- 於吾等對該物業進行估值時，考慮到該物業的時間、地點、面積、用途、建築質量及裝修水平，吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特性的各種相關銷售憑證，而該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣9,500元至人民幣14,800元。吾等已考慮對可資比較物業與該物業在位置、面積、樓齡及其他特點方面的差異作出適當調整及分析，以釐定該物業的市值。

4. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下各項：
  - (i) 金利來(中國)為該物業的唯一合法所有人。
  - (ii) 金利來(中國)有權根據相關中國法律自由佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處理該物業；及
  - (iii) 該物業不存在抵押、強制徵用、查封或任何其他第三方權益。
5. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第一類－持作自用」組別。

## 估值證書

編號	物業	概況及任期	佔用情況	於估值日期 現況下之市值 港元
16.	中國 北京東城區 建國門內大街7號 光華長安大廈 11樓1117室	光華長安大廈位於北京東城區建國門內大街。光華長安大廈所在地區發展成熟，包括多幢寫字樓、豪華酒店及商業發展項目。該地區基建完善，主要沿長安街設有公共交通。  該物業包括於一九九六年落成名為光華長安大廈的19層高辦公大樓內11樓的一個單位。  該物業的建築面積約為265.7平方米。  該物業的土地使用權已授出，期限至二零四三年十二月一日屆滿，作辦公室用途。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公室用途。	7,000,000 (人民幣 6,600,000元)

## 附註：

- 根據不動產權證—京(2016)東城區不動產權第0032772號，總建築面積約為265.7平方米的該物業由金利來(中國)擁有，該物業的相應土地使用權已授出，期限至二零四三年十二月一日屆滿，作辦公室用途。
- 主要證書／批文摘要如下：  
  
不動產權證 有
- 於進行吾等對該物業的估值時，考慮到該物業的年期、地點、面積、用途、大廈品質及翻新程度後，吾等已確定及分析該地區內與該物業具有類似特點的多項相關銷售證據，而該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣22,000元至人民幣28,000元。吾等已考慮對可資比較物業與該物業在位置、面積、樓齡及其他特點方面的差異作出適當調整及分析，以釐定該物業的市值。

4. 吾等已獲提供中國法律意見，其中包括以下各項：
  - (i) 金利來(中國)為該物業的唯一合法所有人。
  - (ii) 金利來(中國)有權根據相關中國法律自由佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處理該物業；及
  - (iii) 該物業不存在抵押、強制徵用、查封或任何其他第三方權益。
5. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第一類—貴集團持有及佔用」組別。

## 估值證書

## B 部分：貴集團在香港持有的物業權益

編號	物業	概況及任期	佔用情況	於估值日期 現況下之市值 港元
17.	香港九龍 土瓜灣旭日街3號  九龍內地段9676號	該物業包括於一九七一年落成之12層高工業大廈，並於二零一九年完成翻新。  該物業的總建築面積約為75,652平方呎(7,028.24平方米)。  該物業根據賣地條件第9582號持有，地契年期由一九六九年十一月十七日起計75年，可續期75年，惟須支付年地租284港元。	於估值日期，該物業約75,652平方呎(7,028.24平方米)的建築面積租予多個租戶，總月租為893,587港元(除利得稅前，而部分租金包括管理費)，最新到期日為二零二八年二月十四日。	239,700,000

## 附註：

- 該物業的註冊擁有人為智富資源有限公司，請參閱日期為二零零零年六月十五日的註冊摘要第UB8122978號。
- 吾等獲告知智富資源有限公司的股權由 貴公司悉數持有。
- 根據吾等的土地查冊記錄，該物業須承擔(其中包括)以下產權負擔：
  - 不反對通知書，請參閱日期為一九九二年十一月二十六日的註冊摘要第UB5509167號(關於：來自香港政府地政專員/九龍西)；及
  - 修訂書，請參閱日期為一九九二年十一月二十六日的註冊摘要第UB5509168號。
- 進行估值時，吾等已考慮現有租賃協議中的實際租金，並與區內多個與該物業具有相似特性(如佈局、面積、特性及狀況)的工業物業的可資比較相關租賃進行比較，以計算市場租金。  
  
該等工業租賃可資比較物業按可出租面積計算的單位租金介乎每月每平方呎10.00港元至每月每平方呎12.00港元。該範圍反映與標的物業類似級別及樓齡的工業樓宇的可資比較物業。  
  
根據吾等對土瓜灣及周邊地區工業市場進行的研究，於估值日期的穩定市場收益率介乎3.75%至5.25%。考慮到該物業的特定位置、風險及特性，吾等於估值時採用該物業4.4%的市場收益率作為資本化率。該比率反映該物業在觀察收益率範圍內的位置，並考慮到其特定屬性及其市場位置。
- 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—持作投資的物業權益」組別。

## 估值證書

編號	物業	概況及任期	估用情況	於估值日期 現況下之市值 港元
18.	香港新界荃灣 橫龍街13-33號 明華工業大廈5樓 A工業單位、6樓D 工業單位、7樓A及 B工業單位、14樓 A至D工業單位連 地面車位S18號  荃灣市地段134號 1,024份之81份	該物業包括於一九七九年落成的24層 高(另加一層閣樓)工業大廈內5至7樓 的八個單位及14樓連同地面車位。  該物業的總建築面積約為34,857平方呎 (3,238.29平方米)。  該物業根據新批地條件第4740號持有， 自一八九八年七月一日起為期99年，法 定續期至二零四七年六月三十日，毋須 支付地價，但須按該物業當時應課差餉 租值的3%支付年地租。	於估值日期，該物業約 34,857平方呎(3,238.29平方 米)的建築面積租予多個 租戶，總月租為330,572港 元(除利得稅前及包括管 理費)，最新到期日為二零 二七年七月三十一日。	86,900,000

## 附註：

1. 該物業的註冊擁有人為金利來(遠東)有限公司，詳情如下：

單位	註冊摘要編號	日期
5樓A工業單位	TW188463	一九七九年十二月三十一日
6樓D工業單位	TW555917	一九八八年十二月九日
7樓A工業單位	TW254706	一九八二年七月七日
7樓B工業單位	TW438014	一九八七年三月三十一日
14樓A至B工業單位	TW700860	一九九零年九月二十九日
14樓C工業單位	TW568293	一九八九年一月二十四日
14樓D工業單位	TW588431	一九八九年四月二十九日
地面車位S18號	TW195497	一九八零年六月十日

2. 吾等獲告知金利來(遠東)有限公司的股權由 貴公司悉數持有。
3. 根據吾等的土地查冊記錄，該物業須承擔(其中包括)以下產權負擔：
- (a) 公契，請參閱日期為一九七九年六月二十一日的註冊摘要第TW179061號；
- (b) 附屬公契，請參閱日期為一九七九年十一月八日的註冊摘要第TW185019號(關於：僅限於5樓A部分)；及
- (c) 合格證書，請參閱日期為一九七九年六月一日的註冊摘要第TW329604號。

4. 進行估值時，吾等已考慮現有租賃協議中的實際租金，並與區內多個與該物業具有相似特性(如佈局、面積、特性及狀況)的工業物業的可資比較相關租賃進行比較，以計算市場租金。

該等工業租賃可資比較物業按可出租面積計算的單位租金介乎每月每平方呎8.00港元至每月每平方呎9.50港元。該範圍反映與標的物業類似級別及樓齡的工業樓宇的可資比較物業。

根據吾等對荃灣及周邊地區工業市場進行的研究，於估值日期的穩定市場收益率介乎3.75%至5.25%。考慮到該物業的特定位置、風險及特性，吾等於估值時採用該物業4.4%的市場收益率作為資本化率。該比率反映該物業在觀察收益率範圍內的位置，並考慮到其特定屬性及其市場位置。

5. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—持作投資的物業權益」組別。

## 估值證書

編號	物業	概況及任期	估用情況	於估值日期 現況下之市值 港元
19.	香港九龍 土瓜灣旭日街19號 雅高工業大廈 3樓B單位  九龍內地段9681號 1,184份之58份	該物業包括於一九七八年落成的12層高(另加一層地庫)工業大廈內3樓的一個單位。  該物業的總建築面積約為5,711平方呎(530.56平方米)。  該物業根據賣地條件第9647號持有，自一九七零年三月二十三日起為期75年，可續期75年，惟須支付年度地租410港元。	於估值日期該物業約5,711平方呎(530.56平方米)的建築面積自二零二五年一月十日起至二零二七年一月九日以月租43,500港元(除利得稅前及包括管理費)出租。	17,900,000

## 附註：

1. 該物業的註冊擁有人為金利來(遠東)有限公司，請參閱日期為一九七八年七月十四日的註冊摘要第UB1557212號。
2. 吾等獲告知金利來(遠東)有限公司的股權由 貴公司悉數持有。
3. 根據吾等的土地查冊記錄，該物業須承擔(其中包括)以下產權負擔：
  - a. 公契，請參閱日期為一九七八年四月十八日的註冊摘要第UB1524950號；及
  - b. 合格證書的經核證副本，請參閱日期為一九七八年四月三日的註冊摘要第UB6181249號。
4. 進行估值時，吾等已考慮現有租賃協議中的實際租金，並與區內多個與該物業具有相似特性(如佈局、面積、特性及狀況)的工業物業的可資比較相關租賃進行比較，以計算市場租金。

該等工業租賃可資比較物業按可出租面積計算的單位租金介乎每月每平方呎10.50港元至每月每平方呎11.50港元。該範圍反映與標的物業類似級別及樓齡的工業樓宇的可資比較物業。

根據吾等對該物業周邊地區工業市場進行的研究，於估值日期的穩定市場收益率介乎3.5%至5.0%。考慮到該物業的特定位置、風險及特性，吾等於估值時採用該物業4.15%的市場收益率作為資本化率。該比率反映該物業在觀察收益率範圍內的位置，並考慮到其特定屬性及其市場位置。

5. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—持作投資的物業權益」組別。

## 估值證書

編號	物業	概況及任期	估用情況	於估值日期 現況下之市值 港元
20.	香港新界沙田 源順圍13-15號 金利來集團中心  沙田市地段273號	<p>該物業包括於一九八九年落成的8層高工業大廈。</p> <p>1樓、6樓及7樓為工場，而2樓至5樓則為倉庫。5樓及7樓允許使用食堂連廚房。</p> <p>根據批核的建築圖則，地面設有16個貨車車位、15個私家車車位及2個貨櫃車位。</p> <p>該物業的批核總建築面積約為301,377平方呎(27,998.61平方米)。</p> <p>該物業根據新批地條件第12157號持有，年期自一九八七年二月二十六日起計算，於二零四七年六月三十日屆滿，並須支付地段當時應課差餉租值3%的年地租。</p>	<p>於估值日期，該物業約224,135平方呎(20,822.84平方米)租予多個租戶，總月租為2,722,668港元(除利得稅前，而部分租金包括管理費)，最新到期日為二零二八年三月三十一日。</p> <p>7樓全層，連同地面16個私家車位及2個貨車位均為自用。</p>	1,029,200,000

## 附註：

1. 該物業的註冊擁有人為Renard Investments Limited，請參閱日期為一九九一年九月四日的註冊摘要第ST606425號。
2. 吾等獲告知Renard Investments Limited的股權由 貴公司悉數持有。
3. 根據吾等的土地查冊記錄，該物業須承擔(其中包括)以下產權負擔：
  - (a) 入伙紙編號NT48/89，請參閱日期為一九八九年三月二十一日的註冊摘要第ST472289號；
  - (b) 合格證書，請參閱日期為一九八九年四月十三日的註冊摘要第ST472290號；及
  - (c) 特別豁免書，請參閱日期為二零一八年八月二十八日的註冊摘要第18091400700057號。
4. 該物業根據於二零二四年六月七日憲報公布的沙田分區計劃大綱核准圖編號S/ST/38，被劃為「工業(第一類)」用途。有關將該物業活化擬議改裝整幢大廈作「辦公室、食肆、商店及服務」用途的規劃許可申請已於二零一五年十一月二十日獲得有條件批准。

該許可有效期至二零一九年十一月二十日。吾等概無獲提供有關此規劃申請及/或批核書的最新資料。因此，吾等假設該物業於估值日期維持現況及用途。

5. 進行估值時，吾等已考慮現有租賃協議中的實際租金，並與區內多個與該物業具有相似特性(如佈局、面積、特性及狀況)的工業物業的可資比較相關租賃進行比較，以計算市場租金。

該等工業租賃可資比較物業按可出租面積計算的單位租金介乎每月每平方呎9.50港元至每月每平方呎13.00港元。該範圍反映與標的物業類似級別及樓齡的工業樓宇的可資比較物業。

根據吾等對該物業周邊地區工業市場進行的研究，於估值日期的穩定市場收益率介乎3.75%至5.25%。考慮到該物業的特定位置、風險及特性，吾等於估值時採用該物業4.4%的市場收益率作為資本化率。該比率反映該物業在觀察收益率範圍內的位置，並考慮到其特定屬性及其市場位置。

6. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為以下組別，吾等認為各組別於估值日期現況下的市值如下：

組別	建築面積 (平方呎)	於估值日期 現況下之市值 (港元)
第一類—持作自用(該物業的7樓及地下)	52,976	180,700,000
第二類—持作投資(該物業的剩餘部分)	248,401	848,500,000
總計：	301,377	1,029,200,000

吾等的參考編號：KH:PKY:jr:250471

## B. 有關 貴集團於新加坡持有的物業權益的物業估值報告

敬啟者：

### 指示、目的及估值日期

吾等遵照 閣下指示，就金利來集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(於下文統稱為「貴集團」)於新加坡共和國(「新加坡」)持有的物業權益進行估值，吾等確認，吾等曾進行視察、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要的進一步資料，以就物業權益於二零二五年一月三十一日(「估值日期」)的市值向 閣下提供意見，以供載入 貴公司及廣朗有限公司於二零二五年四月十一日聯合刊發的綜合計劃文件。

### 估值基準

吾等的估值基於市值進行。根據國際評估準則(IVS)、新加坡測量師及評估師協會(SISV)估值標準及實務指引以及香港測量師學會(HKIS)估值標準，市值指「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成公平交易的交易估計金額，雙方乃各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行交易」。

### 估值方法

吾等已採取直接比較法對標的物業進行估值，該方法假設該等物業權益於其現況下以即時交吉方式，並參照市場上的可資比較銷售交易進行銷售。該方法以廣泛接納之市場交易為最佳指標，並預先假定市場上有關交易之證據可伸延至推斷同類物業之價值，惟須考慮當中涉及之變化因素。

## 估值假設

吾等進行估值時乃假設賣方在市場上出售物業權益，且並無憑藉可能會影響物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而獲益。

吾等的報告並無就任何所估物業權益的任何押記、按揭或所欠付之債項，或於出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除非另有註明，否則吾等假設標的物業概不附帶任何可影響其價值，且性質為繁重的產權負擔、限制及開支。

## 估值標準

本估值乃根據香港聯合交易所有限公司刊發的香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第5章、證券及期貨事務監察委員會刊發的公司收購及合併守則（「收購守則」）規則11；英國皇家特許測量師學會頒佈的《特許測量師學會估值—全球標準》、新加坡測量師及評估師學會的《估值標準及指引》、國際評估準則委員會頒佈的《國際評估準則》及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》（根據收購守則規則11的規定）所載的規定編製。

## 估值師的獨立性

吾等確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述獨立合資格估值師。

## 資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納 貴集團就有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情等事宜及所有其他相關事宜的意見。

## 業權調查

吾等尚未獲得與標的物業相關的所有權文件副本，並已在Singapore Land Authority Integrated Land Information Service（「INLIS」）進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權或確定是否有任何修訂。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認，所提供資料概無遺漏重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

吾等並無進行仔細量度，以核實有關標的物業之面積是否準確，惟已假設所獲業權文件及正式地盤圖則所示面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，且所有尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並無進行實地量度。

### 視察及調查

吾等曾視察該標的物業之外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設施是否適合進行任何發展。吾等的估值乃假設該等方面情況理想。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等標的物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無就任何設施進行測試。

高級估值師Phang Ke Yuan先生於二零二五年二月十八日對標的物業進行視察，彼於新加坡同類物業估值方面擁有7年相關經驗。彼為新加坡測量師及評估師協會見習會員。

吾等的估值所採用的匯率為標的物業的1新加坡元(「新加坡元」)= 5.70港元(「港元」)，此乃彭博社於估值日期提供的匯率。除另有說明外，吾等的估值所載的所有貨幣金額就標的物業而言均以新加坡元為單位。

### 潛在稅項負債

誠如 貴集團所告知，出售新加坡物業可能產生的潛在稅項負債包括工業及住宅物業的賣方印花稅。然而，標的物業不屬於工業或住宅物業類別，因此該賣方印花稅並不適用。此外，物業賣方有責任在出售前清繳尚未繳付的物業稅(如有)，非住宅物業的稅率為年度價值的10%。

誠如 貴集團所告知，貴集團有意持有標的物業，且無意出售，因此任何相關潛在稅項負債具體化的可能性極低。

以下隨附吾等的估值概要及估值證書，敬請閣下注意。

此致

金利來集團有限公司  
香港  
新界沙田小瀝源  
源順圍13-15號  
金利來集團中心7樓

董事會 台照

為及代表

**Jones Lang Lasalle Property Consultants Pte Ltd. (「Jones Lang Lasalle」)**

**Kamal Hamdi**

*B.Sc. (Est. Mgt.) , MSISV*

估值師牌照編號：AD41-2006388F

新加坡估值及風險顧問主管

二零二五年四月十一日

附註：Kamal Hamdi先生為持牌估值師，擁有超過30年的新加坡類似物業估值及顧問服務經驗。彼在東南亞及亞太地區亦擁有豐富的往績記錄。Kamal Hamdi先生為新加坡估價師法案項下的持牌估價師，亦為新加坡測量師及評估師協會會員。

## 估值概要

貴集團在新加坡持有的物業權益

第一類：持作自用的物業權益

第二類：持作投資的物業權益

	物業	於估值日期 現況下之市值 (港元)：	於估值日期 現況下之市值 (新加坡元)：
第一類	161 Kampong Ampat #02-01, part #02-02 and #02-03, Goldlion Building Singapore 368329	41,667,000 港元	7,310,000 新加坡元
第二類	161 Kampong Ampat part #02-02, #04-01, #04-02 and #04-03, Goldlion Building Singapore 368329	56,373,000 港元	9,890,000 新加坡元
	合計	<b>98,040,000 港元</b>	<b>17,200,000 新加坡元</b>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 新加坡元
<p>第一類 — 貴集團 於新加坡持作自用的物業</p>				
1.	161 Kampong Ampat #02-01, part #02-02 and #02-03, Goldlion Building Singapore 368329	Goldlion Building 位於 Kampong Ampat、Macpherson Road 旁，距離市中心 Collyer Quay 約 7 公里。該建築由一幢 6 層高的輕工業大廈組成，共有 16 個分層單位。據吾等了解，該建築約於一九八零年代完工。	於吾等實地視察日期，#02-01 及 #02-03 為自用物業。部分 #02-02 為自用物業。	第一類 — 7,310,000 新加坡元 (41,667,000 港元)
<p>第二類 — 貴集團 於新加坡持作投資的物業</p>				
2.	161 Kampong Ampat part #02-02, #04-01, #04-02 and #04-03, Goldlion Building Singapore 368329	<p>標的物業包括 Goldlion Building 內的 6 個分層工廠單位，分別為 #02-01、#02-02、#02-03、#04-01、#04-02 及 #04-03。</p> <p>Goldlion Building 所處的地段法律上稱為 Lot 5994K Mukim 24，佔地面積為 3,391.4 平方米（「平方米」）。</p> <p>根據吾等在 INLIS 中的業權查冊，標的物業的相關法律概況及分層建築面積如下：</p>	於吾等實地視察日期，#04-01 為空置物業，而 part #02-02、#04-02 及 #04-03 已出租予多個租戶，總月租為 18,445 新加坡元，最新到期日為二零二六年七月十四日。	<p>第二類 — 9,890,000 新加坡元 (56,373,000 港元)</p> <p>總計 17,200,000 新加坡元 (98,040,000 港元)</p>
<p><b>Legal Description</b> (Mukim 24 全區)</p>				
		單位編號	分層建築面積 (平方米)	
		#02-01	Lot U20469P 429	
		#02-02	Lot U20470W 428	
		#02-03	Lot U20471V 404	
		#04-01	Lot U20460A 429	
		#04-02	Lot U20461K 428	
		#04-03	Lot U20462N 405	
		合計	2,523	
<p>標的物業的保有權為永久業權（日期為一八五五年八月二十八日的第 44 號國家業權，分別載於附屬分層業權證書（「附屬分層業權證書」）第 190 卷第 13、14、15、19、20 及 21 頁）。</p>				

附註：

1. 標的物業的註冊業主如下：

單位編號	註冊業主
#02-01	
#02-02	Goldlion Enterprise (S) Pte Ltd*
#02-03	
#04-01	
#04-02	Goldlion Enterprise (Singapore) Pte Ltd*
#04-03	

\*附註：貴公司的全資附屬公司

2. 根據吾等的業權查冊記錄，標的物業受限於(其中包括)以下產權負擔：

限制性契據I/89221D於一九八七年十月二十二日註冊，適用於#02-01，I/89224D於一九八七年十月二十二日註冊，適用於#02-02，I/89227D於一九八七年十月二十二日註冊，適用於#02-03；I/20951D及I/20946D於一九八六年二月六日註冊，分別適用於#04-01及#04-02；I/17053D於一九八五年十二月三十一日註冊，適用於#04-03。

3. Goldlion Building位於Business 1，根據總體規劃分區(二零一九年版)，容積率為2.5。根據《總體規劃書面聲明(二零一九版)》，該等區域主要用於清潔工業、輕工業、公用事業及電信用途以及其他公共設施，且有關當局未規定超過50米的干擾緩衝區。

4. 根據提供予吾等的資料，租約詳情如下：

單位編號	可租用面積平方米	每月租金	租賃開始日期	租賃屆滿日期
#02-02	190.67(部分單位)	3,600新加坡元	二零二四年三月十五日	二零二五年三月十四日
#04-02	428	7,739新加坡元	二零二四年七月十五日	二零二五年七月十四日
		7,971新加坡元	二零二五年七月十五日	二零二六年七月十四日
#04-03	405	6,975新加坡元	二零二三年九月一日	二零二四年八月三十一日
		7,106新加坡元	二零二四年九月一日	二零二五年八月三十一日

所述每月租金不包括當前的商品及服務稅(GST)。

就#02-02而言，根據所提供的資料，190.67平方米已出租，而餘下的237.33平方米則為自用物業。根據雙方協議，租約到期後可選擇續租12個月，每月租金為3,800新加坡元(不包括GST)。

part #02-02、#04-02及#04-03的每月現時租金大致與市場租金相符。

5. 就本報告而言，標的物業根據其持有目的分類為以下類別，吾等認為於估值日期各類別在其現況下的市值載列如下：

組別	可租用面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (新加坡元)
第一類 — 貴集團持作自用 (#02-01、part #02-02 及#02-03)	1,070.33	7,310,000新加坡元
第二類 — 貴集團持作投資(part #02-02、#04-01、 #04-02及#04-03)	<u>1,452.67</u>	<u>9,890,000新加坡元</u>
總計：	<u><b>2,523</b></u>	<u><b>17,200,000新加坡元</b></u>

就本報告而言，吾等已根據各區域的市值按比例攤分#02-02的價值。然而，必須強調的是，此乃非正式的分配，不一定代表各獨立部分的市值。

## 責任聲明

本計劃文件的資料乃遵照收購守則而刊載，旨在提供有關建議事項、該計劃、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，本計劃文件所表達之意見(要約人唯一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。

要約人唯一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，就其所深知，本計劃文件所表達之意見(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. 本公司之股本

於最後可行日期，

- (a) 本公司並無任何法定股本，而本公司之已發行及繳足股本為1,101,357,687.46港元，包括973,844,035股已發行股份；
- (b) 就包括資本、股息及投票權利而言，所有現時已發行股份在各方面享有同地位；
- (c) 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)起直至最後可行日期，本公司概無發行股份；及
- (d) 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 (港元)
二零二四年六月二十八日	0.96
二零二四年七月三十一日	0.99
二零二四年八月三十日	0.9
二零二四年九月三十日	0.9
二零二四年十月三十一日	0.88
二零二四年十一月二十一日(最後交易日)	1.22
二零二四年十一月二十九日	1.22
二零二四年十二月三十一日	1.43
二零二五年一月二十八日	1.43
二零二五年二月二十八日	1.45
二零二五年三月三十一日	1.48
二零二五年四月八日(最後可行日期)	1.46

於有關期間，股份於二零二五年三月三十一日、二零二五年四月二日及二零二五年四月三日在聯交所所報之最高收市價為每股1.48港元，而股份於二零二四年十一月十八日在聯交所所報之最低收市價為每股0.83港元。

## 3. 股份權益披露

於最後可行日期：

- (a) 要約人並無持有任何股份，而要約人一致行動人士實益擁有、控制合共669,529,500股股份或可對其作出指示，佔已發行股份總數約68.75%，詳情載於本計劃文件第六部分說明函件「6. 本公司股權結構」一節的表格中；
- (b) 除上文(a)分段所披露者外，要約人、其唯一董事或要約人一致行動人士概無擁有或控制或指示任何股份或任何可轉換為股份的期權、認股權證、衍生工具或證券；
- (c) 除上文(a)分段所披露者外，概無董事於任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具中擁有證券及期貨條例第XV部所界定之權益；

- (d) 概無本公司的附屬公司、本公司或本公司附屬公司的退休基金及根據收購守則「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「聯繫人」定義第(2)類別屬本公司聯繫人的人士擁有或控制有關任何股份的任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具；
- (e) 本公司或根據收購守則「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與本公司一致行動的任何人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人的人士，與任何人士之間概無存在收購守則規則22註釋8所述類別之任何安排；
- (f) 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股份的任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具；
- (g) 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、期權或衍生工具；
- (h) 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
- (i) 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、期權或衍生工具。

#### 4. 於股份的買賣

於有關期間，

- (a) 概無董事買賣任何股份或有關股份的任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具以換取價值；及
- (b) 概無要約人、要約人唯一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、期權或衍生工具以換取價值。

於二零二四年十二月十七日(即公告日期)起至最後可行日期止期間，

- (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涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具以換取價值；
- (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涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具以換取價值；及
- (c) 概無與本公司有關連且按全權基準管理任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具之基金經理(獲豁免基金經理除外)買賣任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具以換取價值。

#### 5. 要約人股份之權益披露

於最後可行日期：

- (a) 執行董事曾先生為要約人的唯一股東及唯一董事；及
- (b) 除上文披露者外，本公司及董事概無擁有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、期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股份的任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具以換取價值。

## 7. 有關建議的安排

於最後可行日期：

- (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(i)於法院會議的計劃；或(ii)將於股東大會上提呈的特別決議案的不可撤銷承諾；
- (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) 概無任何董事或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與建議存在其他關聯的協議或安排；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. 訴訟

於最後可行日期，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中一方，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

於最後可行日期，本集團成員公司於緊接公告日期前兩年內及直至最後可行日期(包括該日)概無訂立任何合約(並非於進行或擬進行的日常業務過程中訂立的合約)。

## 12. 專家及同意書

以下為提供本計劃文件所載意見的專家的資格：

名稱	資格
浩德融資	根據證券及期貨條例可從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
廣發融資	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
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
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立專業物業估值師
Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Ltd	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) 要約人註冊辦事處位於香港新界沙田小瀝源源順圍13-15號金利來集團中心7樓。
- (b) 要約人一致行動人士主要成員包括曾先生、黃女士、Top Grade、銀碟、Keysonic Development及曾憲梓慈善管理，彼等之通訊地址為香港新界沙田小瀝源源順圍13-15號金利來集團中心7樓。有關要約人一致行動人士的更多資料，請參閱本計劃文件第六部分說明函件「9. 要約人及要約人一致行動人士的資料」一節。
- (c) 本公司註冊辦事處位於香港新界沙田小瀝源源順圍13-15號金利來集團中心7樓。
- (d) 過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (e) 廣發融資之主要營業地點位於香港灣仔駱克道81號廣發大廈27樓。
- (f) 新百利融資之主要營業地點位於香港中環皇后大道中29號華人行20樓。
- (g) 浩德融資之主要營業地點位於香港中環永和街21號。
- (h) 本公司公司秘書為甘耀國先生，彼為香港會計師公會和英格蘭及威爾斯特許會計師公會的資深會員。
- (i) 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建議失效或撤銷之日期(以較早者為準)止,於本公司網站[www.goldlion.com](http://www.goldlion.com)及證監會網站<https://www.sfc.hk>可供查閱:

- (a) 要約人之組織章程細則;
- (b) 本公司之組織章程細則;
- (c) 本公司截至二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止年度各年之年報;
- (d) 本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度業績公告;
- (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A部分;
- (i) Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Ltd發出的物業估值報告,其全文載於本計劃文件附錄二B部分;
- (j) 附錄三「12.專家及同意書」一節所述同意書;及
- (k) 本計劃文件。

高院雜項案件2025年第307號

香港特別行政區  
高等法院  
原訟法庭  
雜項案件2025年第307號

---

有關  
**GOLDLION HOLDINGS LIMITED**  
金利來集團有限公司

及

有關  
香港特別行政區法例第622章  
公司條例  
之事宜

根據  
香港特別行政區法例第622章  
公司條例第673條之計劃安排

---

導言

---

(A) 於本計劃中，除非與主旨或文義不符，否則下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予的相同含義，「一致行動人士」應作相應解釋
「董事會」	指	董事會
「註銷價」	指	根據計劃註銷的每股計劃股份的1.5232港元註銷價，其金額(扣除股息調整(如有))將由要約人以現金方式支付予計劃股東。除另有指明外，計劃文件對註銷價的提述為每股股份1.5232港元，並無計及任何股息調整
「公司條例」	指	公司條例(香港法例第622章)

「本公司」	指	金利來集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：533)
「條件」	指	計劃文件說明函件「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
「股息調整」	指	就計劃股份於最後可行日期後(惟董事會就釐定享有有關股息、分派及／或資本回報權利而將予公佈之記錄日期須為生效日期或之前之日子)可能公佈、宣派或派付之每股股份全部或任何部分金額或任何股息、分派及／或資本回報之價值，而要約人保留權利透過諮詢執行人員後調低註銷價
「生效日期」	指	計劃根據公司條例生效當日
「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
「說明函件」	指	有關建議之說明函件，全文載於計劃文件第六部分，其構成公司條例第671條所規定聲明
「廣發融資」	指	廣發融資(香港)有限公司，根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為要約人有關建議之財務顧問
「高等法院」	指	香港高等法院
「港元」	指	港元，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	就建議及計劃向獨立股東提供意見而成立之董事會獨立委員會，並由非執行董事及全體獨立非執行董事(即吳明華先生、李家暉先生、羅詠詩女士及陳光明先生)組成
「獨立財務顧問」 或「浩德融資」	指	浩德融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，已獲委任為獨立財務顧問，就建議及計劃向獨立董事委員會提供意見
「獨立股東」	指	全體股東，要約人及要約人一致行動人士除外
「最後可行日期」	指	二零二五年四月八日，即計劃文件日期前，就確定計劃文件所載若干資料的最後可行日期
「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	二零二五年九月三十日(或要約人與本公司可能協定或(如適用)高等法院於本公司申請時可能允許及於所有情況下執行人員允許之較後日期)
「曾先生」	指	曾智明先生，本公司執行董事、主席兼行政總裁以及要約人之唯一股東及唯一董事
「新股份」	指	根據本計劃將向要約人發行之新股份，數目相等於已註銷計劃股份數目
「要約人」	指	廣朗有限公司，根據香港法律註冊成立之有限公司，於最後可行日期由曾先生全資擁有

「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或被推定為與要約人一致行動的人士，包括但不限於曾先生、黃麗群女士、Top Grade Holdings Limited、銀碟有限公司、Keysonic Development Limited及曾憲梓慈善(管理)有限公司
「建議」	指	根據計劃文件所載條款及在條件規限下，要約人透過計劃將本公司私有化之建議及撤銷股份於聯交所之上市地位
「股東名冊」	指	本公司之股東名冊
「公司註冊處處長」	指	根據公司條例獲委任的公司註冊處處長
「計劃」		本公司與計劃股東根據公司條例第673條建議的本計劃安排，用於實施建議(連同或受限於高等法院批准或施加的任何修改或條件)，涉及(其中包括)註銷所有計劃股份及向要約人發行新股份
「計劃文件」	指	本公司與要約人向股東聯合刊發日期為二零二五年四月十一日之綜合計劃文件，當中包括本計劃詳情
「計劃記錄日期」	指	二零二五年六月二十六日(星期四)或向股東公佈的其他日期，即釐定計劃股東根據計劃享有註銷價權利的記錄日期
「計劃股份」	指	要約人(如有)及要約人一致行動人士所實益擁有或持有者以外之股份
「計劃股東」	指	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	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	指	本公司股本中之普通股

「股東」	指	股份登記持有人
「購股權計劃」	指	本公司於二零一四年五月二十三日採納之購股權計劃，其已於二零二四年五月二十二日屆滿後失效
「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) 於最後可行日期，本公司之已發行及繳足股本為1,101,357,687.46港元，包括973,844,035股已發行股份。
- (C) 購股權計劃項下概無尚未行使的購股權，且購股權計劃已於二零二四年五月二十二日失效。
- (D) 於最後可行日期，要約人並無持有任何股份，而要約人一致行動人士實益擁有、控制或可指示合共669,529,500股股份，佔已發行股份約68.75%。要約人一致行動人士所持股份不會構成計劃股份之一部分，且不會於計劃生效後被註銷。
- (E) 要約人為一間於香港註冊成立之有限公司。於最後可行日期，其唯一股東及唯一董事為曾先生。
- (F) 要約人已同意向高等法院承諾，將會受其規限，並簽立、作出以及促使簽立及作出為使計劃生效而可能屬必要及適宜由其簽立或作出之所有文件、行動及事宜。
- (G) 本計劃之主要目的為透過註銷計劃股東於生效日期持有的所有計劃股份的方式將本公司私有化。緊隨註銷計劃股份後，本公司股本將透過向要約人發行新股份數目(入賬列作繳足)的方式增加至先前數額，而本公司將由要約人及要約人一致行動人士全資擁有。

## 第一部分

### 註銷計劃股份

#### 1. 於生效日期：

- (a) 以註銷所有計劃股份的方式削減本公司的已發行股本；

- (b) 在上述第1(a)段所述的股本削減生效後，本公司的股本將透過向要約人發行與被註銷計劃股份數目相等的相同數目新股份(入賬列為繳足)而增加至其原有數額；及
- (c) 本公司須將其會計賬簿因上文第1(a)段所述股本削減產生的全額進賬，用作繳足數目相等於已註銷的計劃股份數目的新股份。該等股份將配發及發行(入賬列作繳足)予要約人。

## 第二部分

### 註銷計劃股份的代價

- 2. 待計劃根據其條款成為具約束力及生效後，作為註銷計劃股份的代價，要約人須就每股已註銷的計劃股份，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1.5232港元。

## 第三部分

### 一般事項

- 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，向計劃股東寄發或安排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，以平郵(於適當時候以空郵)方式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排名首位之聯名持有人，於計劃記錄日期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、廣發融資、新百利融資、浩德融資及過戶登記處及彼等各自的實益擁有人、董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及建議所涉及的任何其他人士，均毋須就支票遺失或傳送延誤負責。

- (e) 根據本計劃第3(b)段就支付註銷價寄出支票日期後六(6)個曆月屆滿當日或之後，要約人有權註銷或停止支付任何屆時尚未兌現或已退回但未兌現的有關支票，並將該等支票所代表的全部款項存入要約人(或其代名人)所選定的香港持牌銀行，以要約人(或其代名人)名義開立的存款賬戶內。要約人(或其代名人)須持有該等未兌現支票所代表的款項，直至生效日期起計六(6)年屆滿為止，並須於該日前從中撥出款項，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本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。
  - (f) 自生效日期起計六(6)年屆滿時，要約人(及(如適用)其代名人或繼承公司)須獲解除本計劃項下支付任何款項的任何進一步責任，而要約人將對本計劃第3(e)段所述當時之存款賬戶內之進賬款項結餘(如有)，包括應計利息(如有)享有絕對權利，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。
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(如適用)後，本計劃將於高等法院批准本計劃(不論有否修訂)及確認(根據公司條例第229條)根據計劃削減本公司股本之命令正

式副本，連同有關削減本公司股本之會議記錄及申報表(載有公司條例第230條所規定之詳情)已根據公司條例第2部向公司註冊處處長交付及登記後隨即生效。

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。
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高等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. 根據收購守則規則2.3，倘計劃未獲批准及建議未獲獨立董事委員會推薦或未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。儘管建議獲獨立董事委員會推薦，並獲獨立財務顧問推薦為公平合理，惟要約人與本公司已同意，倘計劃未獲計劃股東於法院會議上批准或未獲高等法院批准，則本公司及要約人就計劃及建議所產生的所有成本、收費及開支將由要約人承擔。

二零二五年四月十一日

HCMP 307/2025

香港特別行政區  
高等法院  
原訟法庭  
雜項案件二零二五年第307號

---

有關

**GOLDLION HOLDINGS LIMITED**  
金利來集團有限公司

及

有關  
香港特別行政區法例第622章  
公司條例之事宜

根據  
香港特別行政區法例第622章  
公司條例第673條的  
計劃安排

---

法院會議通告

---

茲通告，根據二零二五年四月一日就上述事項發出的命令(「該命令」)，香港特別行政區高等法院(「高等法院」)已指示召開計劃股份(定義見下文所述計劃)持有人會議(「法院會議」)，藉以考慮並酌情批准(不論有否修訂)Goldlion Holdings Limited金利來集團有限公司(「本公司」)與計劃股東(定義見下文所述計劃)擬作出的計劃安排(「計劃」)，法院會議將於二零二五年五月九日(星期五)上午十時正(香港時間)假座香港新界沙田小瀝源源順圍13-15號金利來集團中心7樓主會議室舉行，屆時請所有計劃股東出席。

計劃的副本及根據公司條例第671條須予提供以說明計劃影響的說明函件(「說明函件」)的副本已納入日期為二零二五年四月十一日的綜合計劃文件(「計劃文件」)中，並寄送予本公司股東，而本通告構成其中一部分。任何有權出席法院會議的人士亦可於法院會議指定舉行日期前的任何日子(星期六、星期日或香港公眾假期除外)的正常營業時間內，於本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)索取計劃文件的副本。計劃文件亦可於二零二五年四月十一日(星期五)起在本公司網站www.goldlion.com查閱。

根據香港公司收購及合併守則(「收購守則」)，由要約人及其一致行動人士(定義見收購守則)實益擁有或持有的股份(如有)不得在法院會議上投票。只有計劃股東持有的股份方合資格於法院會議上投票。

計劃股東可親身於法院會議上投票，或彼等可委任另一名人士(不論是否為本公司股東)作為代表，代其出席及投票。隨計劃文件附奉供法院會議使用的粉紅色代表委任表格。如委任多於一名受委代表，則有關代表委任表格必須指明每名受委代表所代表的股份數目。

若本公司任何股份有聯名登記持有人，該等人士中任何一人可在法院會議上親自或委派代表就該股份投票表決，猶如他單獨有權投票表決一樣；但倘多於一名該等聯名持有人親自或委派代表出席法院會議，則上述出席人士中，其姓名／名稱在本公司股東名冊上就該股份排列最先者應獨自有權就該股份投票表決。任何股份如在已故股東名下持有，則該已故股東的若干遺囑執行人或遺產管理人，應被視為該股份的聯名持有人。

粉紅色代表委任表格連同經簽署的授權書(如有)或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本(如為法團，則須加蓋公司印章或由主管人員或獲正式授權人士親筆簽署)，必須於法院會議指定舉行時間前不少於48小時或(如有任何續會)有關續會指定舉行時間前不少於48小時送交本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。倘未遞交粉紅色代表委任表格，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。

填妥及交回代表委任表格後，計劃股東仍可親身出席法院會議或其任何續會並於會上投票。在此情況下，其代表委任表格將被視作撤銷論。

為確認出席法院會議及於會上投票的權利，本公司將於二零二五年五月六日(星期二)至二零二五年五月九日(星期五)(包括首尾兩日)或本公司股東可能透過公告知會的其他日期暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶。如欲符合資格在法院會議上投票，所有過戶文件連同有關股票須不遲於二零二五年五月二日(星期五)(或本公司股東可能透過公告通知的其他日期)下午四時三十分(香港時間)送交本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

根據同一命令，高等法院已委任李家暉先生或(如其未能履行職責)吳明華先生或(如其未能履行職責)羅詠詩女士(均為本公司董事)擔任法院會議主席，並指示主席向高等法院報告會議結果。

倘於法院會議上獲批准，計劃須待高等法院按計劃文件內說明函件所載其後批准後，方可作實。

日期：二零二五年四月十一日

金利來集團有限公司  
之代表律師  
胡關李羅律師行  
香港中環康樂廣場一號  
怡和大廈26樓

附註：

如在二零二五年五月九日(星期五)上午八時正或之後，「黑色」暴雨警告或八號或以上熱帶氣旋警告信號或極端情況生效，及/或香港天文台在二零二五年五月九日(星期五)上午八時正或之前宣布上述任何警告將於未來兩小時內發出，法院會議將自動延期至下一個上午八時正至上午十時正並無「黑色」暴雨警告或八號或以上熱帶氣旋警告信號懸掛，亦無極端情況生效的營業日(定義見計劃文件)，並於該營業日上午十時正假座香港新界沙田小瀝源源順圍13-15號金利來集團中心7樓主會議室舉行法院會議。為免生疑問，即使三號或以下熱帶氣旋警告信號懸掛或黃色或紅色暴雨警告信號生效，法院會議仍將如期舉行。在惡劣天氣下，計劃股份持有人應根據自身情況，自行決定是否出席法院會議，如選擇出席，則務請小心注意安全。

於本通告日期，本公司董事會由執行董事曾智明先生(主席兼行政總裁)；非執行董事吳明華先生；及獨立非執行董事李家暉先生、羅詠詩女士及陳光明先生組成。



**GOLDLION HOLDINGS LIMITED**  
**金利來集團有限公司**

(依據香港公司條例在香港註冊成立)

(股份代號：00533)

**股東大會通告**

茲通告金利來集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二五年五月九日(星期五)上午十時十五分(香港時間)假座香港新界沙田小瀝源源順圍13-15號金利來集團中心7樓主會議室或在切實可行的情況下盡快按香港特別行政區高等法院(「高等法院」)指示召開的計劃股份(定義見下文所述計劃)持有人會議(「法院會議」)結束或休會後於同日在同一地點舉行股東特別大會(「股東大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案：

**普通決議案**

1. 重選陳光明先生為本公司獨立非執行董事及授權本公司董事會釐定其酬金。

**特別決議案**

2. 「動議：

- (a) 謹此批准本公司與計劃股東(定義見計劃)根據公司條例(香港法例第622章)第673條於二零二五年四月十一日訂立的建議計劃安排(「計劃」)(其印刷本載於日期為二零二五年四月十一日的綜合計劃文件(「計劃文件」)內)(有關印刷本已提呈本股東大會，並由本股東大會主席簽署及註明「A」字樣，以資識別)，連同高等法院(定義見計劃)可能批准或施加的任何修改或增補，或任何條款或條件；及

- (b) 為使計劃生效，在生效日期(定義見計劃)：
- (i) 通過註銷計劃股份(定義見計劃)以減少本公司已發行股本；
  - (ii) 待有關股本削減生效後，本公司的股本將透過向廣朗有限公司(「要約人」)發行數目與已註銷的計劃股份(定義見計劃)數目相同的本公司新股份(「新股份」)(入賬列作繳足)而增加至其原先的數目；及
  - (iii) 本公司須將其會計賬簿因上述股本削減產生的全部進賬額用作悉數繳足須向要約人配發及發行的新股份(入賬列作繳足)，並因此無條件授權本公司董事配發及發行上述股份；及
- (c) 待計劃生效後，本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的上市地位將被撤銷；及
- (d) 無條件授權本公司董事作出彼等認為就實施計劃而言屬必須或合宜或與之有關的一切行動及事宜及／或簽署有關文件，包括(但不限於)(i)待計劃生效後，向聯交所申請撤銷本公司股份於聯交所的上市地位；(ii)削減本公司股本；(iii)配發及發行新股份；及(iv)代表本公司同意高等法院可能認為適合而對計劃施加的任何修改或增補，以及作出彼等認為就實施計劃而言屬必須或合宜或與之有關，以及整體而言有關要約人擬以計劃方式將本公司私有化的一切其他行動及事宜及／或簽署有關文件。」

承董事會命  
金利來集團有限公司  
公司秘書  
甘耀國

香港，二零二五年四月十一日

註冊辦事處：  
香港  
新界  
沙田  
小瀝源  
源順圍13-15號  
金利來集團中心  
7樓

附註：

1. 除本通告另有界定或文義另有所指外，否則計劃所界定詞彙於本通告使用時應具有相同涵義。
2. 於股東大會上，股東大會主席將提出上述決議案以投票方式進行表決。
3. 隨計劃文件附奉供股東大會使用的白色代表委任表格。
4. 凡有權出席股東大會及於會上投票的本公司股東，均有權委任另一名人士作為代表，代其出席、發言及投票。委任代表毋須為本公司的股東。股東可委派超過一名代表出席同一股東大會。
5. 白色代表委任表格，連同經簽署的授權書(如有)或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本(股東如為法團，則須加蓋公司印章，或由主管人員或獲正式授權人士親筆簽署)，必須於股東大會或其任何續會指定舉行時間前不少於48小時，送交本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。填妥及交回白色代表委任表格後，股東仍可親身出席股東大會或其任何續會並於會上投票。倘股東在提交代表委任表格之後出席股東大會及於會上投票，其代表委任表格將被視作撤銷論。
6. 如在二零二五年五月九日(星期五)上午八時正或之後，「黑色」暴雨警告或八號或以上熱帶氣旋警告信號或極端情況生效，及/或香港天文台在二零二五年五月九日(星期五)上午八時正或之前宣布上述任何警告將於未來兩小時內發出，股東大會將自動延期至下一個上午八時正至上午十時正並無「黑色」暴雨警告或八號或以上熱帶氣旋警告信號懸掛，亦無極端情況生效的營業日(定義見計劃文件)，在此情況下，股東大會將於該營業日上午十時十五分(或在切實可行的情況下盡快於法院會議結束或續會後)假座香港新界沙田小瀝源源順圍13-15號金利來集團中心7樓主會議室舉行。為免生疑問，即使三號或以下熱帶氣旋警告信號懸掛或黃色或紅色暴雨警告信號生效，股東大會仍將如期舉行。在惡劣天氣下，股東應根據自身情況，自行決定是否出席股東大會，如選擇出席，則務請小心注意安全。
7. 若本公司任何股份有聯名登記持有人，該等人士中任何一人可在股東大會上親自或委派代表就該股份投票表決，猶如他單獨有權投票表決一樣；但倘多於一名該等聯名持有人親自或委派代表出席股東大會，則上述出席人士中，其姓名/名稱在本公司股東名冊上就該股份排列最先者應獨自擁有權就該股份投票表決。任何股份如在已故股東名下持有，則該已故股東的若干遺囑執行人或遺產管理人，應被視為該股份的聯名持有人。
8. 為確認出席股東大會及於會上投票的權利，本公司將於二零二五年五月六日(星期二)至二零二五年五月九日(星期五)(包括首尾兩日)(或本公司股東可能透過公告知會的其他日期)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶。如欲符合資格出席股東大會及於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須不遲於二零二五年五月二日(星期五)(或股東可能透過公告通知的其他日期)下午四時三十分(香港時間)送交本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
9. 本通告的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

於本通告日期，董事會由執行董事曾智明先生(主席兼行政總裁)；非執行董事吳明華先生；及獨立非執行董事李家暉先生、羅詠詩女士及陳光明先生組成。