

## 此乃要件 請即處理

閣下如對該建議、該計劃、購股權要約、本計劃文件及／或隨附之代表委任表格及(如適用)接納表格之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之建溢集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本計劃文件連同隨附之代表委任表格及(如適用)接納表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本計劃文件之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本計劃文件以及隨附之代表委任表格及接納表格之全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本計劃文件應與隨附之代表委任表格及(如適用)購股權要約函件及接納表格一併閱讀，而其內容構成該建議、該計劃及購股權要約之條款及條件之一部分。本計劃文件不可在或向發佈、刊發或分派本計劃文件即構成違反所涉司法管轄區相關法律之司法管轄區發佈、刊發或分派。

本計劃文件僅供參考，並不構成購買或認購要約人或建溢集團有限公司證券之邀請或要約。

**Resplendent Global Limited**

(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)



**KIN YAT HOLDINGS LIMITED**  
**建溢集團有限公司**

網址：<http://www.kinyat.com.hk>

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份編號：638)

(1)建議由RESPLENDENT GLOBAL LIMITED  
根據百慕達《一九八一年公司法》第99條以協議安排方式  
將建溢集團有限公司私有化；  
及  
(2)建議撤銷建溢集團有限公司之上市地位

要約人之聯席財務顧問



獨立董事委員會之獨立財務顧問



除文意另有指明外，本計劃文件所用詞彙具有本計劃文件第一部分所載之含義。

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(載有其就該建議致無利害關係協議計劃股東及購股權持有人之意見)載於本計劃文件第四部分。力高(其為獨立董事委員會之獨立財務顧問)之函件載有其就該建議致獨立董事委員會之意見，該函件載於本計劃文件第五部分。有關該建議之說明函件載於本計劃文件第六部分。

擬訂於二零二四年七月二十六日上午十時正及上午十時三十分(或緊隨法院會議或其續會結束後)假座香港九龍尖沙咀東麼地道71號富豪九龍酒店2樓蒙百樂廳I-III分別舉行之法院會議及股東特別大會通告分別載於本計劃文件附錄五及附錄六。無論閣下能否出席法院會議及／或股東特別大會，務請按有關表格上分別列印之指示，敦促填妥及簽署隨附之法院會議適用之粉紅色代表委任表格及股東特別大會適用之白色代表委任表格，盡快及無論如何不遲於本計劃文件「重要通知及應採取的行動」一節所述之相關日期及時間將有關表格交回股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。有關股東特別大會之白色代表委任表格如未按此方式交回，將視為無效。有關法院會議之粉紅色代表委任表格如未按此方式交回，可選擇於法院會議上交至法院會議主席，主席可全權酌情決定接納或不接納。填妥並交回法院會議及／或股東特別大會適用之代表委任表格後，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，於該情況下，相關代表委任表格將依法撤銷。

本計劃文件由Resplendent Global Limited及建溢集團有限公司聯合發佈。

本計劃文件以及隨附之代表委任表格及接納表格之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

二零二四年六月二十八日

### 股東應採取之行動

法院會議適用之粉紅色代表委任表格及股東特別大會適用之白色代表委任表格隨本計劃文件寄發予股東。

無論閣下能否出席法院會議及／或股東特別大會，務請按有關表格上分別列印之指示，填妥及簽署隨附之法院會議適用之粉紅色代表委任表格及股東特別大會適用之白色代表委任表格，並將有關表格交回股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

法院會議適用之粉紅色代表委任表格應不遲於二零二四年七月二十四日(星期三)上午十時正遞交，方為有效。粉紅色代表委任表格可選擇於法院會議上交予法院會議主席(其可全權酌情決定接納或不接納)。股東特別大會適用之白色代表委任表格須不遲於二零二四年七月二十四日(星期三)上午十時三十分遞交，否則將告失效。填妥並交回相關代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席有關會議或其任何續會並於會上投票，於該情況下，相關代表委任表格將依法撤銷。

倘閣下並無委任受委代表且閣下並無出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，則只要(其中包括)決議案獲所需之計劃股東、無利害關係計劃股東及／或股東(視何種情況而定)大多數表決通過，閣下仍須受法院會議及／或股東特別大會之結果所約束。因此，閣下務必親身或委派受委代表出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票。

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

### 法院會議及股東特別大會結果公告

本公司將不遲於二零二四年七月二十六日(星期五)下午七時正前就法院會議及股東特別大會之結果刊發公告。倘所有必要決議案於該等會議上獲通過，本公司將就(其中包括)法院批准該計劃之呈請聆訊結果、生效日期及撤銷股份於聯交所上市地位之日期另行刊發公告。

### 已出售／轉讓股份之股東應將本計劃文件及代表委任表格轉交買主／承讓人

閣下如已出售或轉讓所有名下股份，應立即將本計劃文件及隨附之代表委任表格及(如適用)接納表格轉交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

---

## 重要通知及應採取之行動

---

股東及本公司潛在投資者務請於法院會議及／或股東特別大會投票前仔細閱讀本計劃文件，尤其是(i)本計劃文件第四部分「獨立董事委員會函件」；及(ii)本計劃文件第五部分「力高函件」。

### 股份存入中央結算系統之實益擁有人應採取之行動

倘閣下為將名下股份存入中央結算系統並以香港中央結算(代理人)有限公司名義登記之實益擁有人，除非閣下作為投資者戶口持有人獲准參與中央結算系統，否則必須：

- (i) 聯絡身為中央結算系統參與者或已將相關股份存入中央結算系統參與者之經紀、託管商、代名人或其他相關人士，以向有關中央結算系統參與者發出投票指示；或
- (ii) 倘閣下有意(親身或委派受委代表)於法院會議及／或股東特別大會上投票，則應安排自中央結算系統提取部分或全部該等股份，並透過於二零二四年七月二十二日(星期一)下午四時三十分或之前遞交相關股票之所有過戶文件予卓佳登捷時有限公司，將股份過戶至閣下名下，以於會議記錄日期或之前成為登記擁有人。

投資者戶口持有人及中央結算系統其他參與者因應以香港中央結算(代理人)有限公司名義登記之股份進行投票之程序，須符合不時生效之「投資者戶口操作簡介」、「中央結算系統一般規則」及「中央結算系統運作程序規則」。

### 通過香港中央結算(代理人)有限公司以外之登記擁有人持有股份之實益擁有人應採取之行動

本公司不會承認以信託形式持有任何股份之任何人士。

倘閣下為名下股份以代名人、受託人、存管人或任何其他獲授權之託管人或第三方(香港中央結算(代理人)有限公司除外)之名義登記之實益擁有人，應聯絡該登記擁有人，就閣下實益擁有之股份於法院會議及／或股東特別大會上應如何投票向該登記擁有人發出指示及／或作出安排。

倘閣下為欲親身出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票之實益擁有人，應：

- (i) 直接聯絡登記擁有人與登記擁有人作出適當安排，使閣下可出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，就此而言，登記擁有人可委任閣下作為其受委代表；或

---

## 重要通知及應採取的行動

---

- (ii) 倘閣下有意出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票(親身或委派受委代表)，則應安排透過於二零二四年七月二十二日(星期一)下午四時三十分或之前遞交相關股票之所有過戶文件予卓佳登捷時有限公司，將登記於登記擁有人名下之部分或全部股份過戶至閣下名下，以於會議記錄日期或之前成為登記擁有人。

向登記擁有人發出之指示及／或與登記擁有人作出之安排須於送達法院會議及股東特別大會代表委任表格之相關最後時限前發出或作出，以便登記擁有人具備充足時間準確填妥其代表委任表格，並於最後時限前遞交。倘任何登記擁有人要求任何實益擁有人於送達法院會議及股東特別大會代表委任表格之相關最後時限前之特定日期或時間發出指示或作出安排，則任何有關實益擁有人應遵守有關登記擁有人之規定。

登記擁有人須根據本公司之公司細則之所有相關條文委任法院會議及／或股東特別大會之受委代表。

在登記擁有人委任受委代表之情況下，登記擁有人須填妥及簽署相關代表委任表格，並按本計劃文件所詳述有關遞交代表委任表格之方式，於最後遞交期限前遞交相關代表委任表格。

填妥並交回適用於法院會議及／或股東特別大會之代表委任表格後，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，於該情況下，相關代表委任表格將依法撤銷。

### 購股權持有人應採取之行動

購股權要約函件已連同本計劃文件及接納表格寄發予各購股權持有人。倘閣下為購股權持有人並希望接納購股權要約，務請填妥接納表格，並將已正式填妥及簽署之接納表格交回本公司總辦事處(地址為香港九龍新蒲崗六合街25-27號嘉時工廠大廈7樓，當中註明收件人為本公司公司秘書並註明「建溢集團有限公司－購股權要約」)，惟不得遲於二零二四年八月二十一日(星期三)下午四時正(又或要約人親身或要約人與本公司於聯交所網站以刊發聯合公佈之方式可能通報購股權持有人之有關較後日期及時間)。就接收任何接納表格或其他有關閣下獲授購股權之證明文件或任何其他文件，概不發出任何收訖證明。

務請閣下細閱購股權要約函件內之指示以及購股權要約之其他條款及條件，購股權要約函件之大致式樣載於本計劃文件附錄七。



## 行使 閣下之投票權

倘 閣下為股東或以登記擁有人(包括香港中央結算(代理人)有限公司)名義持有股份之實益擁有人，則敦促 閣下行使 閣下於法院會議及／或股東特別大會上投票之權利(如屬股東)或指示相關登記擁有人親身或委派代表於法院會議及／或股東特別大會上投票(如屬實益擁有人)。 閣下如於股份借出計劃中持有任何股份，則務請 閣下收回任何已借出但未歸還之股份，以避免市場參與者利用借入之股份投票。

倘 閣下為股份寄存於中央結算系統之實益擁有人，則敦請 閣下自中央結算系統提取至少部分股份，並成為該等股份之登記擁有人，並於法院會議及／或股東特別大會上行使 閣下之投票權(親身或委派代表)。 閣下應提前就進行遞交過戶文件將股份轉入 閣下名下以符合資格出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票之最後時限前聯絡 閣下之經紀、託管商、代名人或其他有關人士，令有關經紀、託管商、代名人或其他有關人士有充足時間從中央結算系統提取股份及將該等股份登記在 閣下名下。

就 閣下為實益擁有人及仍在中央結算系統之任何股份而言，務請 閣下立即聯絡 閣下之經紀、託管商、代名人或其他相關人士有關就該等股份在法院會議及／或股東特別大會上投票之方式之投票指示。

只有於會議記錄日期已以自身名義於本公司股東名冊上登記其計劃股份之計劃股東方可出席法院會議並於會上投票，以及在計算本公司股東是否已根據《公司法》第99條以「大多數數目」於法院會議批准該計劃時被計算在內。考慮到要約人及要約人一致行動人士之權益，任何及所有與要約人一致行動之計劃股東已承諾，其並無且將不會於法院會議上就擬於法院會議提呈批准該計劃之決議案投票。因此，要約人一致行動人士(即鄭子濤先生、鄭子衡先生及廖達鸞先生)持有之8,000,000股計劃股份不會於法院會議上獲投票。根據法院之指示，香港中央結算(代理人)有限公司將被視為一名計劃股東並可根據其收到之計劃股份所代表之絕大部分投票指示投票贊成或反對該計劃。投票贊成該計劃之票數及作出該等投票指示之中央結算系統參與者之人數以及投票反對該計劃之票數及作出該等投票指示之中央結算系統參與者之人數將被披露給法院並於決定法院應否行使其酌情權批准該計劃時納入考慮範圍。有意個別投票或在計算本公司股東是否已根據《公司法》第99條以「大多數數目」於法院會議批准該計劃時被計算在內之實益擁有人，應作出安排透過於二零二四年七月二十二日(星期一)下午四時三十分或之前遞交相關股票之所有過戶文件予卓佳登捷時有限公司以本身名義登記為本公司股東。

---

## 重要通知及應採取的行動

---

倘閣下為代表實益擁有人持有股份之登記擁有人，則閣下應知會相關實益擁有人有關行使其投票權之重要性，以及實益擁有人如有意被個別計入人數驗證中，則應考慮將彼等部分或全部股份過戶至本身名下。

### 海外計劃股東須知

向若干計劃股東提出該建議可能受香港以外司法管轄區之法例所規限。居於香港以外司法管轄區之計劃股東及實益擁有人應自行了解及遵守適用於彼等之所有法律及監管規定。計劃股東及實益擁有人須自行履行責任，就該建議全面遵守適用於彼等之相關司法管轄區法例（視情況而定），包括取得任何政府、外匯管制或其他可能需要之同意，以及辦妥其他必要之手續及支付於該等司法管轄區應繳之任何發行、轉讓或其他稅項。

該等計劃股東或實益擁有人就該建議所採取之任何行動，將被視為構成該等人士向本公司及要約人之聲明及保證其已遵守該等當地法例及規定。

居於香港以外司法管轄區之計劃股東及實益擁有人如對下述事宜有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問，包括任何司法管轄區、其領土或地區之法例或規例之任何條文或司法或監管決定或詮釋之潛在適用性或後果，尤其是對股份之購買、留存、出售或其他方面是否存在任何限制或禁令（視情況而定）。

海外計劃股東及實益擁有人務請閱讀本計劃文件第六部分之說明函件中「17.海外計劃股東及購股權持有人」一節，以了解進一步資料。

倘獲批准及實施，該建議將對所有股東具有約束力，而不論閣下是否出席法院會議或股東特別大會或於會上投票。閣下如對應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

### 有關行政事宜之查詢

閣下如欲查詢有關法院會議及／或股東特別大會之行政或程序事宜(例如日期、文件及程序)，請於星期一至星期五(不包括中國香港之公眾假期)上午九時正至下午五時正致電股份過戶登記處之客戶服務熱線 +852 2980 1333。

此熱線無法且將不會就該建議、該計劃及／或購股權要約之優點提供意見，亦無法且不會提供財務或法律意見。閣下如對本計劃文件之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

### 過往表現及前瞻性陳述

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

---

## 目 錄

---

	頁次
第一部分 — 釋義.....	1
第二部分 — 預期時間表 .....	8
第三部分 — 董事會函件 .....	12
第四部分 — 獨立董事委員會函件 .....	22
第五部分 — 力高函件 .....	24
第六部分 — 說明函件 .....	46
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 — 協議安排 .....	IV-1
附錄五 — 法院會議通告 .....	V-1
附錄六 — 股東特別大會通告 .....	VI-1
附錄七 — 購股權要約函件之式樣 .....	VII-1



於本計劃文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有《收購守則》賦予該詞的涵義
「公佈日期」	指	二零二四年四月十八日，即聯合公佈之刊發日期
「聯繫人」	指	具有《收購守則》賦予該詞的涵義
「該等授權」	指	與該建議相關之一切必需通告、登記、申請、存檔、授權、命令、認可、授予、豁免與同意、牌照、確認、批核、允許、暫不採取行動寬免、豁免寬免命令及批准(包括但不限於根據或關乎任何適用法律及規例，或本公司之任何牌照、許可或合約責任而屬必要或合宜之任何各項前述)，以及所有適當之等候期(包括其延展期)
「實益擁有人」	指	以登記擁有人名義登記股份之任何股份實益擁有人
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開放進行業務交易之日
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「註銷價」	指	根據該計劃以現金應付計劃股東之每股計劃股份0.72港元之註銷價
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運之中央結算及交收系統
「中央結算系統參與者」	指	獲准以直接結算參與者、一般結算參與者、託管商參與者或以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統之人士，可為個人或聯名個人或法團
「《公司法》」	指	百慕達《一九八一年公司法》(經不時修訂)
「本公司」	指	建溢集團有限公司，於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份編號：638)

「條件」	指	該建議及該計劃之實施條件，載於本計劃文件第六部分之說明函件「3.該建議及該計劃的條件」一節
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「法院」	指	百慕達最高法院
「法院聆訊」	指	法院就批准該計劃而舉行之呈請聆訊
「法院會議」	指	按照法院之指令召開之計劃股東會議或其任何續會，其將於二零二四年七月二十六日（星期五）上午十時正假座香港九龍尖沙咀東麼地道71號富豪九龍酒店2樓蒙百樂廳I-III舉行（有關通告載於本計劃文件附錄五），會上將就該計劃（不論有否修改）進行投票
「董事」	指	本公司董事
「無利害關係計劃股東」	指	除要約人及要約人一致行動人士以外的計劃股東
「電器及電子產品分類」	指	本集團電器及電子產品分類
「生效日期」	指	根據《公司法》第99條批准該計劃之法院命令之正式副本已交付予公司註冊處處長登記之日，屆時該計劃將會生效
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何代表
「說明函件」	指	遵照《公司法》第100條刊發之載於本計劃文件第六部分之說明函件
「該融資」	指	由上海浦東發展銀行股份有限公司根據融資協議透過其香港分行向要約人授出的非循環有期貸款融資，以撥付該計劃的應付代價

「融資協議」	指	要約人作為借款人與上海浦東發展銀行股份有限公司透過其香港分行作為貸款人就該融資訂立日期為二零二四年三月二十六日的融資協議
「接納表格」	指	就購股權要約寄發予購股權持有人之接納表格
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「竣信」	指	竣信國際有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為要約人有關該建議之其中一名聯席財務顧問
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即黃弛維先生、張宏業先生及陳炎波先生)組成並已成立之本公司獨立董事委員會，成立旨在就該建議向無利害關係計劃股東及購股權持有人提供意見
「獨立財務顧問」 或「力高」	指	力高企業融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，其乃獨立董事委員會有關該建議之獨立財務顧問
「投資者戶口持有人」	指	以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統之任何人士，可為個人或聯名個人或法團
「蒙蘇里花園」	指	本集團位於中國獨山之住宅及商業物業發展項目
「聯合公佈」	指	要約人與本公司於二零二四年四月十八日就該建議刊發之聯合公佈
「最後交易日」	指	二零二四年三月二十七日，即股份於緊接刊發聯合公佈前在聯交所之最後交易日

「最後購股權行使日」	指	二零二四年八月十四日下午四時三十分，即購股權持有人必須遞交行使購股權之通知(附帶全數行使價付款)之預期最後限期，以符合資格享有該計劃項下之權益
「最後實際可行日期」	指	二零二四年六月二十五日，即本計劃文件付印前確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二四年九月三十日或要約人與本公司可能協定或(在適用之範圍內)法院可能指示且(在所有情況下)執行人員及／或法院許可之有關較後日期
「會議記錄日期」	指	二零二四年七月二十六日或已向股東公佈之其他日期，即釐定計劃股東出席法院會議並於會上投票之權利及出席股東特別大會並於會上投票之權利之記錄日期
「電機分類」	指	本集團電機業務分類
「每股資產淨值」	指	股東應佔經審核或未經審核綜合資產淨值除以已發行股份數目
「要約人」	指	Resplendent Global Limited，於英屬處女群島註冊成立之股份有限公司，其最終由本公司主席兼行政總裁鄭楚傑先生實益擁有52%及由其配偶曾玉雲女士及彼等的兩名兒子，即執行董事鄭子濤先生及鄭子衡先生均等地擁有48%
「要約人一致行動人士」	指	就本公司而言，與要約人一致行動或被推定為一致行動之人士(包括(i)本公司主席兼行政總裁鄭楚傑先生、其配偶曾玉雲女士及彼等的兩名兒子執行董事鄭子濤先生及鄭子衡先生，四人均為要約人之最終實益擁有人；及(ii)執行董事廖達鸞先生)

「購股權」	指	根據本公司購股權計劃不時授出之購股權
「購股權持有人」	指	尚未行使購股權之持有人
「購股權要約」	指	要約人或代表要約人向購股權持有人作出的要約，其詳情載於本計劃文件第六部分之說明函件「2.該建議 – 2.2 購股權要約」一節
「購股權要約函件」	指	另行向購股權持有人寄發日期為二零二四年六月二十八日之函件，當中載有購股權要約之條款及條件，其式樣載於本計劃文件附錄七
「購股權要約價」	指	根據購股權要約為註銷每份尚未行使之購股權而應付購股權持有人之現金價格0.01港元
「中國」	指	中華人民共和國，就本計劃文件而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該建議」	指	要約人按本計劃文件所載條款及受條件規限下透過該計劃及購股權要約將本公司私有化之建議
「房地產發展業務分類」	指	本集團業務分類的房地產發展業務分類
「每股經重估資產淨值」	指	於股東應佔二零二四年三月三十一日未經審核綜合資產淨值每股股份約1.69港元(按股東應佔二零二四年三月三十一日經審核綜合資產淨值855,600,000港元計算，當中已根據本計劃文件附錄二所載本集團於二零二四年三月三十一日之物業估值，調整就物業評估估值所產生之估值虧損112,000,000港元，除以已發行股份438,960,000股)
「登記擁有人」	指	作為股份擁有人名列本公司股東名冊之代名人、受託人、存管人或任何其他獲授權之託管人或第三方
「公司註冊處處長」	指	百慕達公司註冊處處長



「有關當局」	指	適當的政府及／或政府機構、監管機構、法院或機關
「有關期間」	指	由二零二三年十月十八日(即公佈日期前六個月之日)起至最後實際可行日期止期間(包括首尾兩日)
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「該計劃」	指	本公司及計劃股東根據《公司法》第99條建議作出註銷所有計劃股份之協議安排，可經法院批准或施加任何修訂、增補或條件並受其規限
「計劃文件」	指	本綜合計劃文件，包括各份函件、聲明、附錄及其中之通告(經不時修訂或補充)
「計劃記錄日期」	指	二零二四年八月二十一日或已向股東公佈之其他日期，即釐定計劃股東享有該計劃項下及購股權持有人享有購股權要約項下之權益之記錄日期
「計劃股份」	指	於計劃記錄日期，除要約人、本公司主席兼行政總裁鄭楚傑先生及其配偶曾玉雲女士所持有股份之外的已發行股份
「計劃股東」	指	於計劃記錄日期計劃股份之登記持有人
「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)
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二四年七月二十六日(星期五)上午十時三十分(或緊隨法院會議結束或於法院會議之續會後)就通過有關(其中包括)實施該建議之所有必要決議案而假座香港九龍尖沙咀東麼地道71號富豪九龍酒店2樓蒙百樂廳I-III舉行之股東特別大會或其任何續會，其通告載於本計劃文件附錄六

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股份過戶登記處」	指	卓佳登捷時有限公司，本公司之香港股份過戶登記分處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓
「股東」	指	股份持有人
「購股權計劃」	指	本公司於二零一二年八月二十日採納之購股權計劃
「擱置期數」	指	本集團管理層策略性決定終止進一步發展擱置的期數，即蒙蘇里花園第1B、1C及1D期
「浦銀國際」	指	浦銀國際融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為要約人有關該建議之其中一名聯席財務顧問
「《印花稅條例》」	指	香港法例第117章《印花稅條例》
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「《收購守則》」	指	香港《公司收購及合併守則》
「%」	指	百分比

下文所載時間表僅供說明，可予更改。時間表之任何更改將由要約人與本公司聯合公佈。本計劃文件所引述之日期及時間均指香港日期及時間，惟法院聆訊預期日期及生效日期指百慕達相關日期及時間除外。謹此說明，於本計劃文件日期，百慕達時間晚於香港時間11小時。

香港時間  
(除另有指明者外)

本計劃文件寄發日期.....	二零二四年六月二十八日(星期五)
購股權要約之購股權要約函件寄發日期.....	二零二四年六月二十八日(星期五)
購股權持有人遞交購股權行使通知書 (附帶全數行使價付款)以符合資格 出席法院會議及股東特別大會並於會上 投票之最後期限.....	二零二四年七月二十二日(星期一) 下午四時三十分
遞交股份過戶文件以符合資格出席法院會議 及股東特別大會並於會上投票之最後期限.....	二零二四年七月二十二日(星期一) 下午四時三十分
本公司暫停辦理股份過戶登記手續以釐定 出席法院會議及股東特別大會並於會上 投票之資格 <sup>(1)</sup> .....	二零二四年七月二十三日(星期二)至 二零二四年七月二十六日(星期五) (包括首尾兩日)
遞交代表委任表格之最後時間：	
法院會議 <sup>(2)</sup> .....	二零二四年七月二十四日(星期三)上午十時正
股東特別大會 <sup>(2)</sup> .....	二零二四年七月二十四日(星期三)上午十時三十分
釐定出席法院會議及股東特別大會並於 會上投票之權利之會議記錄日期.....	二零二四年七月二十六日(星期五)
法院會議 <sup>(2)及(3)</sup> .....	二零二四年七月二十六日(星期五) 上午十時正
股東特別大會 <sup>(2)及(3)</sup> .....	二零二四年七月二十六日(星期五) 上午十時三十分(或緊隨法院會議結束或 於法院會議之續會後)

香港時間  
(除另有指明者外)

於聯交所網站刊登法院會議及 股東特別大會結果公告.....	不遲於二零二四年七月二十六日(星期五) 下午七時正
股份在聯交所交易之預期最後時間.....	二零二四年八月九日(星期五) 下午四時十分
購股權持有人遞交購股權行使通知書 (附帶全數行使價付款)以享有該計劃項下 之權益之最後購股權行使日 <sup>(4)</sup> .....	二零二四年八月十四日(星期三) 下午四時三十分
遞交股份過戶文件以符合資格享有 該計劃項下權益之最後時間.....	二零二四年八月十四日(星期三) 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續以 釐定享有該計劃項下權益之資格 <sup>(5)</sup> .....	自二零二四年八月十五日(星期四)起
法院聆訊 .....	二零二四年八月十六日(星期五) (百慕達時間)
於聯交所網站公佈(1)法院聆訊結果、 (2)預期生效日期及(3)預期撤銷股份於 聯交所上市地位之日期.....	二零二四年八月十九日(星期一) 上午八時三十分或之前
計劃記錄日期 .....	二零二四年八月二十一日(星期三)
遞交有關購股權要約之接納表格之 最後日期及時間 <sup>(6)</sup> .....	二零二四年八月二十一日(星期三) 下午四時正
生效日期 <sup>(7)</sup> 及所有購股權失效 <sup>(8)</sup> .....	二零二四年八月二十一日(星期三) (百慕達時間)

香港時間  
(除另有指明者外)

於聯交所網站公佈(1)生效日期、

(2)撤銷股份於聯交所之上市地位及

(3)購股權要約結果 ..... 不遲於二零二四年八月二十二日(星期四)  
上午八時三十分

預期撤銷股份於聯交所上市地位..... 二零二四年八月二十三日(星期五)  
下午四時正

寄發以下各項之最後日期：

(1) 向計劃股東支付註銷價所適用

之支票<sup>(9)</sup> ..... 二零二四年八月三十日(星期五)  
或之前

(2) 向購股權持有人支付購股權要約價

所適用之支票<sup>(10)</sup> ..... 二零二四年八月三十日(星期五)  
或之前

附註：

- (1) 本公司股份過戶登記手續將於該期間暫停以釐定計劃股東出席法院會議並於會上投票及股東出席股東特別大會並於會上投票之權利。為免生疑，此暫停期間並非為釐定該計劃項下之權益。
- (2) 法院會議適用之粉紅色代表委任表格及股東特別大會適用之白色代表委任表格應按相關表格分別列印之指示填妥並簽署，且應於上述日期及時間前交回股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。倘法院會議適用之粉紅色代表委任表格未按此方式交回，可選擇於法院會議上交予法院會議主席(主席擁有接納或不接納之酌情權)。股東特別大會適用之白色代表委任表格若未按此方式交回，將告失效。填妥及交回法院會議或股東特別大會適用之代表委任表格後，計劃股東或股東(視情況而定)仍可依願親身出席相關會議並於會上投票。在此情況下，閣下受委代表之授權將被視為已撤銷。
- (3) 倘懸掛或預期懸掛八號(或以上)熱帶氣旋警告信號或超級颱風造成之「極端情況」或黑色暴雨警告信號於法院會議及股東特別大會日期上午七時正後任何時間生效或預期生效，法院會議及股東特別大會將被押後或延後。本公司將於聯交所及本公司各自網站刊登公告並知會股東會議之重訂日期、時間及地點。
- (4) 購股權持有人如希望符合資格以享有該計劃項下之權益，則必須根據購股權計劃於上述最後購股權行使日之指定時間前行使其購股權並遞交彼等之行使通知書，且依循本公司配發及發行股份之慣常程序，在計劃記錄日期之前成為股份之登記持有人。
- (5) 本公司股份過戶登記手續將其此期間暫停以釐定合資格享有該計劃項下權益之計劃股東。



- (6) 已正式填妥及簽署之接納表格必須不遲於二零二四年八月二十一日(星期三)下午四時正(又或要約人親身或要約人與本公司於聯交所網站以刊發聯合公佈之方式可能通報購股權持有之有關較後日期及時間)交回本公司總辦事處(地址為香港九龍新蒲崗六合街25-27號嘉時工廠大廈7樓,當中註明收件人為本公司公司秘書並註明「建溢集團有限公司—購股權要約」)。
- (7) 該計劃將於本計劃文件第六部分之說明函件「3.該建議及該計劃的條件」一節所載之全部條件獲達成或豁免(如適用)後生效。股東將通過公告獲告知該計劃生效之確切日期。撤銷股份之上市地位將於該計劃於生效日期生效後發生,預期股份之上市地位將於二零二四年八月二十三日(星期五)下午四時正撤銷。所有條件將須於二零二四年九月三十日或之前(或要約人與本公司可能同意或在適用之範圍內法院可能指示且在任何情況下須經執行人員及/或法院同意之較後日期(即最後截止日期))達成或獲豁免(如適用),否則該建議及該計劃將告失效。
- (8) 於該計劃生效後,所有未行使購股權將自動失效且不得行使(以尚未失效者為限)。
- (9) 有關計劃股東權益之支票將盡快但無論如何自生效日期起不遲於7個營業日,置於預付郵資之信封內,以平郵方式按於計劃記錄日期在本公司股東名冊內登記之地址寄發予計劃股東,或如屬聯名持有人,則郵寄至於計劃記錄日期就有關聯名持股名列本公司股東名冊首位之聯名持有人於本公司股東名冊登記之地址。支票之郵誤風險概由收件人承擔,且要約人、本公司、竣信、浦銀國際、力高及股份過戶登記處及彼等各自之董事、僱員、高級職員、代理人、顧問、聯繫人及聯屬人以及任何其他涉及該建議之人士概不會就傳送過程中出現之任何遺失或延誤承擔任何責任。
- (10) 有關購股權要約項下就計劃記錄日期尚未行使之購股權支付接納付款之支票將自生效日期起不遲於7個營業日,置於預付郵資之信封內,以平郵方式按購股權持有人各自向本公司通報之最後已知地址寄發予購股權持有人。支票之郵誤風險概由收件人承擔,且要約人、本公司、竣信、浦銀國際、力高及股份過戶登記處及彼等各自之董事、僱員、高級職員、代理人、顧問、聯繫人及聯屬人以及任何其他涉及該建議之人士概不會就傳送過程中出現之任何遺失或延誤承擔任何責任。



**KIN YAT HOLDINGS LIMITED**  
**建溢集團有限公司**

網址：<http://www.kinyat.com.hk>

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份編號：638)

董事會：  
執行董事：  
鄭楚傑先生 (主席兼行政總裁)  
廖達鸞先生  
鄭子濤先生  
鄭子衡先生

獨立非執行董事：  
黃拋維先生  
張宏業先生  
陳炎波先生

敬啟者：

註冊辦事處：  
Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

總辦事處及主要營業地點：  
香港  
九龍新蒲崗  
六合街25-27號  
嘉時工廠大廈7樓

- (1)建議由RESPLENDENT GLOBAL LIMITED**  
根據百慕達《一九八一年公司法》第99條以協議安排方式  
將建溢集團有限公司私有化；  
及  
**(2)建議撤銷建溢集團有限公司之上市地位**

## 1. 緒言

要約人及本公司於二零二四年四月十八日聯合公佈，於二零二四年三月二十七日 (交易時段後)，要約人要求董事會向計劃股東提出該建議，根據《公司法》第99條以協議安排方式將本公司私有化。

本計劃文件旨在向閣下提供有關該建議及預期時間表之進一步資料，以及向閣下發出法院會議及股東特別大會之通告（連同有關之代表委任表格）。謹請閣下注意本計劃文件之以下章節：(i)第四部分所載之獨立董事委員會函件；(ii)第五部分所載之力高函件；(iii)第六部分所載之說明函件；(iv)本計劃文件附錄四所載之該計劃條款；及(v)購股權要約函件，其大致式樣載於本計劃文件附錄七。

## 2. 該建議的條款

### 該計劃

倘該建議獲批准及實施，全部計劃股份將予以註銷及銷毀，以換取就每股被註銷之計劃股份支付現金0.72港元之註銷價。根據該計劃，計劃股份之應支付總代價將由要約人支付。

註銷價將不會上調，而要約人並不會就此保留權利。股東、購股權持有人及潛在投資者務須注意，在作出本聲明後，要約人將不得上調註銷價。

倘於最後實際可行日期後就計劃股份作出或派付任何股息或其他分派，以及董事會就釐定享有該項股息或其他分派之資格所將予公佈之記錄日期乃定於生效日期或之前，則註銷價將按相等於有關股息或其他分派金額之金額予以降低。本公司確認，於最後實際可行日期，(i)本公司並無宣派任何仍然未繳之股息；及(ii)本公司目前無意於生效日期或該計劃不獲批准或該建議在其他情況下失效（視乎情況而定）當日或之前宣派任何股息或其他分派。

每股計劃股份0.72港元之註銷價較：

- (a) 股份於最後交易日於聯交所所報的收市價每股0.54港元溢價約33.3%；
- (b) 股份按截至最後交易日（包括當日）止5個交易日於聯交所所報的每日收市價計算所得的平均收市價每股0.50港元溢價約43.4%；
- (c) 股份按截至最後交易日（包括當日）止30個交易日於聯交所所報的每日收市價計算所得的平均收市價每股0.48港元溢價約51.5%；
- (d) 股份按截至最後交易日（包括當日）止60個交易日於聯交所所報的每日收市價計算所得的平均收市價每股0.47港元溢價約53.6%；

- (e) 股份按截至最後交易日(包括當日)止180個交易日於聯交所所報的每日收市價計算所得的平均收市價每股0.42港元溢價約72.1%；
- (f) 股份於最後實際可行日期於聯交所所報的收市價每股0.67港元溢價約7.5%；
- (g) 股東應佔二零二四年三月三十一日經審核綜合資產淨值每股股份約1.95港元折讓約63.1%；及
- (h) 每股經重估資產淨值約1.69港元折讓約57.4%。

註銷價已計及(其中包括)股份在聯交所之成交價，以及聯交所上市公司近期私有化交易定價溢價而予以釐定。有關該計劃之更多詳情，建議股東閱讀本計劃文件第六部分之說明函件。

#### 購股權要約

於最後實際可行日期，購股權計劃項下授出的700,000份購股權尚未行使，其中500,000份尚未行使購股權可按行使價2.262港元行使為500,000股股份，而200,000份尚未行使購股權可按行使價2.470港元行使為200,000股股份，所有該等尚未行使購股權均已歸屬。悉數行使所有尚未行使購股權將導致發行700,000股新股份(相當於最後實際可行日期本公司已發行股本約0.16%及經發行該等新股份擴大後本公司已發行股本約0.16%)。本公司無意於最後實際可行日期至生效日期期間進一步授出任何購股權。

要約人正根據《收購守則》規則13向所有購股權持有人作出適當要約。購股權要約須於該計劃生效後，方可作實。根據購股權要約，由於每份購股權之行使價高於註銷價，且「透視價格」(即註銷價減去每份購股權之行使價)為負值，故要約人向購股權持有人提呈購股權要約價(即每份尚未行使購股權之面值0.01港元)，以註銷彼等持有之每份尚未行使購股權。

倘任何購股權根據購股權計劃條款(如適用)於最後購股權行使日或之前行使，任何因此而發行之股份將受限於該計劃並有資格參與該計劃。所有尚未行使購股權將於該計劃生效後自動失效且不可行使(以尚未行使或失效者為限)。

有關購股權要約之更多資料載於本計劃文件第六部分之說明函件「2.該建議—2.2 購股權要約」一節及購股權要約函件(其大致式樣載於附錄七)。

### 3. 財務資源

於最後實際可行日期，本公司已發行股本總額包括438,960,000股股份及購股權計劃項下授出的700,000份尚未行使購股權賦予購股權持有人權利認購合共700,000股股份。

假設(i)該計劃已生效；(ii)截至計劃記錄日期概無尚未行使購股權獲行使；及(iii)於計劃記錄日期前概無進一步發行股份，則將有155,706,000股計劃股份及700,000份尚未行使購股權，因此，該計劃所需現金金額約為112,108,320港元，而購股權要約所需現金金額則約為7,000港元。

假設(i)該計劃已生效；(ii)截至計劃記錄日期全部尚未行使購股權已獲行使，且所有該等尚未行使購股權之購股權持有人成為計劃股東；及(iii)於計劃記錄日期前概無進一步發行股份，則將有156,406,000股計劃股份及概無任何尚未行使購股權，因此，該計劃所需現金金額約為112,612,320港元，而購股權要約所需現金金額則為零。

因此，根據上述基準，該建議項下要約人應付最高現金代價總額將約為112,612,320港元。

要約人擬以上海浦東發展銀行股份有限公司透過其香港分行提供予要約人的融資以撥付該建議所需現金。

渣信及浦銀國際作為要約人有關該建議之聯席財務顧問，信納要約人擁有充足財務資源，以應付全面實施該建議所需現金代價的最高金額。

### 4. 該建議及該計劃的條件

待所有條件於最後截止日期或之前已達成或獲豁免(如適用)後，該建議及該計劃將會生效，並對本公司及全部計劃股東具有約束力，否則該建議及該計劃將告失效。

有關條件之詳情，謹請閣下注意本計劃文件第六部分之說明函件「3.該建議及該計劃的條件」一節。

**警告：**本公司股東、購股權持有人及潛在投資者務請注意，實行該建議須待條件達成或獲豁免(如適用)後，方可作實，因此該建議未必會實行。所以，本公司股東、購股權持有人及潛在投資者於買賣本公司證券時務請謹慎行事。如任何人士對應採取的行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。



## 5. 本公司的股權架構

下表載列本公司於以下情況的股權架構：(i)截至最後實際可行日期；(ii)假設於計劃記錄日期前悉數轉換購股權；及(iii)假設悉數轉換購股權及於該計劃生效後；並假設於最後實際可行日期至計劃記錄日期期間本公司股權並無其他變動：

	截至最後實際可行日期		假設於計劃記錄日期前 悉數轉換購股權		假設悉數轉換購股權 及於該計劃生效後	
	估本公司 已發行股本 股份數目	概約百分比 <sup>(6)</sup>	估本公司 已發行股本 股份數目	概約百分比 <sup>(6)</sup>	估本公司 已發行股本 股份數目	概約百分比 <sup>(6)</sup>
要約人 <sup>(1)</sup>	252,920,000	57.62%	252,920,000	57.53%	409,326,000	93.10%
不受該計劃約束之要約人 一致行動人士						
– 鄭楚傑先生 <sup>(2)</sup>	26,634,000	6.07%	26,634,000	6.06%	26,634,000	6.06%
– 曾玉雲女士 <sup>(2)</sup>	3,700,000	0.84%	3,700,000	0.84%	3,700,000	0.84%
受該計劃約束之要約人 一致行動人士						
– 鄭子濤先生 <sup>(2)</sup>	3,000,000	0.68%	3,000,000	0.68%	–	–
– 鄭子衡先生 <sup>(2)</sup>	3,000,000	0.68%	3,000,000	0.68%	–	–
– 廖達鸞先生 <sup>(3)</sup>	2,000,000	0.46%	2,000,000	0.46%	–	–
小計：要約人及要約人 一致行動人士	291,254,000	66.35%	291,254,000	66.25%	439,660,000	100.00%
無利害關係計劃股東 <sup>(4)</sup>						
– 黃弛維先生 <sup>(4,5)</sup>	500,000	0.11%	1,100,000	0.25%	–	–
– 張宏業先生 <sup>(4,5)</sup>	200,000	0.05%	300,000	0.07%	–	–
– 其他	147,006,000	33.49%	147,006,000	33.43%	–	–
小計：無利害關係計劃股東	147,706,000	33.65%	148,406,000	33.75%	–	–
總計	438,960,000	100.00%	439,660,000	100.00%	439,660,000	100.00%
計劃股東	155,706,000	35.47%	156,406,000	35.57%	–	–

附註：

- (1) 要約人由Padora Global Inc.全資擁有，而本公司主席兼行政總裁鄭楚傑先生擁有52%，及由其配偶曾玉雲女士及彼等的兩名兒子，即執行董事鄭子濤先生及鄭子衡先生，均等地擁有48%。
- (2) 鄭楚傑先生及其配偶曾玉雲女士擁有之股份，並不構成計劃股份一部分，且當該計劃生效後，並不會被註銷及銷毀。鄭子濤先生及鄭子衡先生已表達彼等希望其股份受該計劃約束，且當該計劃生效後被註銷及銷毀，彼等於本公司之權益將在控股公司層級綜合至要約人唯一持股人Padora Global Inc.。
- (3) 廖達鸞先生為執行董事，因此根據《收購守則》的「一致行動人士」第(6)類定義，被推定為與要約人一致行動。廖達鸞先生擁有的股份將構成計劃股份的一部分，及當該計劃生效後會被註銷及銷毀。
- (4) 黃弛維先生及張宏業先生為獨立非執行董事。概無此等董事與要約人一致行動或參與有關該建議的討論或談判，或於該建議中有任何利益(除作為受該計劃約束之股東或受購股權要約約束之購股權持有人外)。該等董事擁有的股份將構成計劃股份的一部分，及當該計劃生效後會被註銷及銷毀。
- (5) 於最後實際可行日期，600,000份尚未行使購股權由黃弛維先生持有，而100,000份尚未行使購股權由張宏業先生持有。於計劃記錄日期或之前悉數行使該等尚未行使的購股權將導致向彼等發行合共700,000股新股份(相當於最後實際可行日期本公司已發行股本約0.16%及經發行該等新股份擴大後本公司已發行股本約0.16%)，而該等新股份一旦發行，將構成無利害關係計劃股東持有計劃股份的一部分。
- (6) 上表中所有百分比均為近似值，四捨五入至最接近的小數點後兩位數，由於四捨五入，因此各百分比相加後可能不等於總數。

## 6. 實行該建議的理由及裨益

謹請閣下注意本計劃文件第六部分之說明函件「9.實行該建議的理由及裨益」一節。

## 7. 有關本集團及要約人的資料

### 本集團

本集團主要從事開發及生產獨特、先進及優質電器及電子產品，以及以自家品牌供應電機驅動器及相關產品，亦於中國從事房地產發展業務。

### 要約人

要約人為一間於英屬處女群島註冊成立的公司及投資控股公司。要約人最終由本公司執行董事、主席兼行政總裁鄭楚傑先生實益擁有52%，而要約人餘下48%股份則由其配偶曾玉雲女士及彼等的兩名兒子，即執行董事鄭子濤先生及鄭子衡先生，均等地持有。要約人之主要資產為其於本公司所持有之股份。

要約人之董事為鄭楚傑先生及曾玉雲女士。

## 8. 要約人對本集團的意向

謹請閣下注意本計劃文件第六部分之說明函件「10.要約人對本集團的意向」一節。

董事會贊同要約人對本集團及其僱員所擬定的意向，並將配合及向要約人提供全面支持，以協助本集團之業務營運及管理繼續順利進行。

## 9. 獨立董事委員會

董事會已成立獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，即黃弛維先生、張宏業先生及陳炎波先生，以就該建議是否屬於公平合理，以及無利害關係計劃股東於法院會議及股東特別大會上應如何投票及購股權要約應如何接納，向無利害關係計劃股東及購股權持有人提出建議。於最後實際可行日期，500,000股股份（佔本公司已發行股本約0.11%）由黃弛維先生持有及200,000股股份（佔本公司已發行股本約0.05%）由張宏業先生持有。此外，於最後實際可行日期，600,000份尚未行使購股權由黃弛維先生持有及100,000份尚未行使購股權由張宏業先生持有。於計劃記錄日期或之前悉數行使該等尚未行使購股權將導致向黃弛維先生及張宏業先生發行合共700,000股新股份（相當於最後實際可行日期本公司已發行股本約0.16%及經發行該等新股份擴大後本公司已發行股本約0.16%）。

獨立董事委員會函件全文載於本計劃文件第四部分之「獨立董事委員會函件」。

## 10. 獨立財務顧問

本公司已委任力高擔任獨立財務顧問，以就該建議向獨立董事委員會提供意見。該任命已獲獨立董事委員會批准。

獨立財務顧問函件全文載於本計劃文件第五部分之「力高函件」。

## 11. 撤銷股份的上市地位

在該計劃生效時，所有計劃股份將被註銷，而計劃股份的股票此後將不再具有作為所有權文件或證據的效力。

本公司將按照上市規則第6.15(2)條申請撤銷股份於聯交所的上市地位，並緊隨生效日期起生效，惟須待該計劃生效方可作實。

## 12. 倘該建議不獲批准或失去時效

若有任何條件並未於最後截止日期或之前達成或獲豁免(視何者適用而定)，則該建議將失去時效。若該計劃未生效或該建議在其他情況下失去時效，股份於聯交所的上市地位不會被撤銷，在此情況下，由於計劃股份並無被註銷，且假設本公司之股權並無變動，故董事會預期本公司將繼續符合上市規則項下最低公眾持股量的規定。

若該計劃不獲批准或該建議在其他情況下失去時效，則根據《收購守則》規則31.1，其後作出的要約須受到限制，致使要約人或在該建議進行之期間與其一致行動的任何人士(或在其後與上述任何人士一致行動的人士)，均不可於該計劃不獲批准或該建議在其他情況下失去時效當日起計的十二個月內，宣佈對本公司作出要約或可能作出要約，惟獲執行人員同意則除外。要約人無意尋求該同意。

倘獨立董事委員會或獨立財務顧問不推薦該建議，且該計劃不獲批准，則本公司就此產生的一切開支根據《收購守則》規則2.3須由要約人承擔。由於獨立董事委員會及獨立財務顧問均已推薦該建議，本公司及要約人已協定，各方將自行承擔該計劃及該建議(以及其附帶的)成本、費用及開支。

## 13. 法院會議及股東特別大會

法院會議及股東特別大會分別訂於二零二四年七月二十六日(星期五)上午十時正及上午十時三十分(或緊隨法院會議結束或於法院會議之續會後)假座香港九龍尖沙咀東麼地道71號富豪九龍酒店2樓蒙百樂廳I-III舉行，召開會議的通告分別載於本計劃文件的附錄五及附錄六。

法院已指示召開及舉行法院會議，其目的是考慮及酌情批准該計劃(不論有否進行修訂)。該計劃須待計劃股東於法院會議上按本計劃文件第六部分之說明函件「3.該建議及該計劃的條件」一節所載的條件(a)及(b)提述的方式批准後，方可作實。該計劃亦須經法院按《公司法》第99條規定批准。

緊隨法院會議結束或於法院會議之續會後，將會舉行股東特別大會，其目的是考慮及按本計劃文件第六部分之說明函件「3.該建議及該計劃的條件」一節所載的條件(c)提述的方式酌情通過有關實施該建議的特別決議案。

本公司將就法院會議及股東特別大會的結果刊發公告。該公告將載有《收購守則》規則19.1所規定的資料。

#### 14. 海外計劃股東及購股權持有人

謹請閣下注意本計劃文件第六部分之說明函件「17.海外計劃股東及購股權持有人」一節。

#### 15. 應採取的行動

謹請閣下注意本計劃文件「重要通知及應採取的行動」一節，以了解閣下作為股東、作為股份由登記擁有人持有的實益擁有人、或作為股份寄存於中央結算系統的實益擁有人應採取的行動之詳情。

#### 16. 推薦建議

謹請閣下注意(i)本計劃文件第四部分之獨立董事委員會函件所載有關獨立董事委員會對該建議、該計劃及購股權要約之建議；及(ii)本計劃文件第五部分之力高函件所載有關獨立財務顧問對該建議、該計劃及購股權要約之建議，當中載有力高達致其向獨立董事委員會提供的意見時所考慮的因素及理由。務請閣下就該建議、該計劃及購股權要約採取任何行動前細閱該等函件。

#### 17. 稅項及獨立意見

謹請閣下注意本計劃文件第六部分之說明函件「18.稅項」一節。

謹此強調，要約人、本公司、竣信、浦銀國際、力高或彼等各自的任何董事、高級職員或聯繫人或參與該建議的任何其他人士，概不就任何人士因該計劃獲批准或不獲批准而承受或產生的任何稅務影響或負債承擔責任或負有任何債務。倘對該建議的稅務影響有任何疑問，所有計劃股東及購股權持有人應諮詢其專業顧問。

#### 18. 進一步資料

謹此促請閣下閱讀整份計劃文件，尤其是：

- (i) 本計劃文件第四部分之獨立董事委員會函件；
- (ii) 本計劃文件第五部分之力高函件；



- (iii) 本計劃文件第六部分之說明函件；
- (iv) 本計劃文件之附錄；
- (v) 本計劃文件附錄四所載之該計劃；及
- (vi) 載於本計劃文件附錄五及附錄六之法院會議通告及股東特別大會通告。

此外，本計劃文件隨附法院會議適用的粉紅色代表委任表格及股東特別大會適用的白色代表委任表格。

股東、購股權持有人及本公司潛在投資者務請注意，實行該建議須待條件達成或獲豁免(如適用)後，方可作實，因此該建議未必會實行。所以，股東、購股權持有人及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請謹慎行事。如任何人士對應採取的行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

購股權持有人應細閱於本計劃文件日期另行向彼等寄發的購股權要約函件，其大致式樣載於本計劃文件附錄七之「購股權要約函件之式樣」，以及細閱有關購股權要約之接納表格。

此致

列位股東 台照

代表  
建溢集團有限公司  
執行董事  
鄭子濤  
謹啟

二零二四年六月二十八日



**KIN YAT HOLDINGS LIMITED**  
**建溢集團有限公司**

網址：<http://www.kinyat.com.hk>

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份編號：638)

敬啟者：

**(1)建議由RESPLENDENT GLOBAL LIMITED**  
**根據百慕達《一九八一年公司法》第99條以協議安排方式**  
**將建溢集團有限公司私有化；**  
**及**  
**(2)建議撤銷建溢集團有限公司之上市地位**

吾等謹此提述要約人及本公司聯合刊發日期為二零二四年六月二十八日內容有關該建議的文件(「計劃文件」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，計劃文件所界定的詞彙於本函件內具有相同涵義。

吾等代表全體獨立非執行董事，已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就該建議是否屬公平合理、無利害關係計劃股東於法院會議及股東特別大會上應如何投票及購股權要約應如何接納，向無利害關係計劃股東及購股權持有人提供推薦建議。

力高企業融資有限公司(「力高」)已在吾等批准下獲委任為獨立財務顧問，以就該建議向吾等提供意見。其建議及達致其推薦建議時所考慮的主要因素之詳情載列於計劃文件第五部分「力高函件」內。

經考慮該建議之條款，並在考慮力高之意見(尤其是力高函件所載之因素、理由及推薦建議)後，吾等認為，該建議對無利害關係計劃股東及購股權持有人而言屬公平合理。

因此，吾等建議：

- (i) 無利害關係計劃股東於法院會議上投票**贊成**決議案，以批准該計劃；及
- (ii) 股東於股東特別大會上投票**贊成**特別決議案，以批准實行該建議；及
- (iii) 購股權持有人**接納**購股權要約。

吾等謹請無利害關係計劃股東及購股權持有人注意(1)計劃文件第三部分所載之董事會函件；(2)計劃文件第五部分所載之力高函件，當中載有獨立財務顧問達致其向獨立董事委員會提供之意見時所考慮之因素及理由；及(3)計劃文件第六部分所載之說明函件。

此致

列位無利害關係計劃股東及  
購股權持有人 台照

獨立非執行董事  
黃馳維先生

獨立董事委員會  
獨立非執行董事  
張宏業先生  
謹啟

獨立非執行董事  
陳炎波先生

二零二四年六月二十八日

下文載列力高企業融資有限公司致獨立董事委員會之函件，當中載有其就該建議所提供之意見，以供載入計劃文件。



敬啟者：

**(1) 建議由RESPLENDENT GLOBAL LIMITED  
根據百慕達《一九八一年公司法》第99條以協議安排方式  
將建溢集團有限公司私有化；**

**及**

**(2) 建議撤銷建溢集團有限公司之上市地位**

## 緒言

茲提述吾等就該建議獲委任為獨立董事委員會之獨立財務顧問，其詳情載於 貴公司日期為二零二四年六月二十八日之計劃文件，而本函件為其中一部分。除另有指明外，本函件所用詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。

茲提述聯合公佈，據此，於二零二四年三月二十七日(交易時段後)，要約人要求董事會向計劃股東提出該建議，以根據公司法第99條以協議安排方式將 貴公司私有化。根據該計劃，倘該建議獲批准及實行，則(其中包括)於生效日期計劃股東所持有之全部計劃股份將以削減 貴公司已發行股本方式予以註銷及銷毀，被註銷之每股計劃股份將獲支付註銷價0.72港元現金作為交換。另一方面，於最後實際可行日期，購股權計劃項下授出之700,000份購股權尚未行使，其中行使價為2.262港元或2.470港元。要約人正根據《收購守則》規則13向所有購股權持有人作出購股權要約，以註銷其持有之每份購股權。根據購股權要約，要約人正就註銷購股權持有人持有之每份尚未行使購股權，向購股權持有人提呈相當於每份尚未行使購股權面值0.01港元之購股權要約價，此乃由於每份購股權之行使價均高於註銷價以及「透視價格」(即註銷價減去每份購股權之行使價)為負值。購股權要約於該計劃生效後方可作實。

## 獨立董事委員會

根據《收購守則》規則2.1，董事會已成立由全體獨立非執行董事（即黃拋維先生、張宏業先生及陳炎波先生）組成之獨立董事委員會，就該建議是否屬於公平合理、購股權要約之接納事宜，以及無利害關係計劃股東於法院會議及股東特別大會上之投票事宜，向無利害關係計劃股東及購股權持有人提供意見。

吾等（力高企業融資有限公司）已獲委任為獨立財務顧問，以就該建議向獨立董事委員會提供意見。吾等作為獨立財務顧問之委任已獲得獨立董事委員會批准。

除吾等就該建議向 貴公司提供服務所產生之一般專業費用外，概無其他安排致令吾等可從 貴集團或要約人收取任何費用及／或利益。吾等於過去兩年內並無擔任 貴公司或要約人之獨立財務顧問或財務顧問。於最後實際可行日期，吾等並不知悉吾等與 貴集團及要約人及彼等各自之控股股東、受控公司及／或與彼等任何一方之任何一致行動人士之間有任何關係或利益，而可被合理視為與吾等之獨立性有關。根據《收購守則》，吾等具有獨立性可擔任獨立董事委員會有關該建議之獨立財務顧問。

## 吾等所提建議之依據

於達致吾等之建議時，吾等已審閱（其中包括）聯合公佈、 貴集團截至二零二二年三月三十一日止年度之年報（「二零二二年年報」）、二零二三年年報、二零二四年業績公佈、以及由瑋鉞顧問有限公司（「首席估值師」）於二零二四年三月三十一日（「估值日」）就 貴集團於中國及香港之物業權益（「該等物業」）所編製及由首席估值師與VPC Alliance (KL) Sdn Bhd（「馬來西亞估值師」，與首席估值師統稱「估值師」）於估值日就位於馬來西亞之物業所編製之獨立估值報告（「估值報告」）。吾等依賴聯合公佈及計劃文件所載或所提述之陳述、資料及聲明，以及由董事及 貴公司管理層（「管理層」）向吾等所提供之資料及所作出之聲明。於最後實際可行日期，吾等已假設聯合公佈及計劃文件所載或所提述之所有陳述、資料及聲明，以及由董事及管理層所提供之所有資料及所作出之所有聲明（彼等對此負全責）於提供及作出時均為真實及準確。根據《收購守則》規則9.1，於最後實際可行日期後向吾等提供及作出之資料及陳述以及本函件之內容如有任何重大變動，無利害關係計劃股東及購股權持有人將盡快獲得通知。吾等並無理由懷疑董事及管理層向吾等提供之資料及作出之聲明之真實性、準確性及完整性。吾等認為，向吾等提供之資料及作出之聲明足以讓吾等就其意見建立合理依據。吾等並不知悉有任何理由應懷疑任何相關資料遭隱瞞；吾等亦不知悉有任何事實或情況會致使吾等所獲提供之資料及所獲作出之聲明構成失實、不準

確或具有誤導成分。董事已確認，就彼等經作出一切合理查詢後所知，彼等相信並無遺漏任何其他事實或聲明，致使計劃文件(包括本函件)所載任何陳述為不正確或具誤導成分。吾等並無對董事及管理層向吾等提供之資料及作出之聲明進行任何獨立核證；吾等亦無對 貴集團及要約人之業務及事務進行任何獨立調查。

本函件乃旨在就該建議向獨立董事委員會提供意見而發出，而除載於計劃文件外，未經吾等事先書面同意下，不得引述或提述本函件之全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

## 所考慮之主要因素及理由

就該建議向獨立董事委員會提供吾等之建議時，吾等已考慮下列因素及理由：

### 1. 貴集團之資料

貴集團主要從事開發及生產電器及電子產品，以及以自家品牌供應電機驅動器及相關產品，亦於中國從事房地產發展業務。

#### 1.1. 貴集團財務資料

下文表1載有 貴集團截至二零二二年三月三十一日、二零二三年三月三十一日及二零二四年三月三十一日止三個年度各年之若干財務資料，其摘錄自二零二三年年報及二零二四年業績公佈。

表1：貴集團財務資料

	截至三月三十一日止年度		
	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
收益	1,103,944	1,209,602	2,316,315
貴公司擁有人應佔年內(虧損)/溢利	(212,132)	(294,169)	56,858



	於三月三十一日		
	二零二四年	二零二三年	二零二二年
	(經審核) 千港元	(經審核) 千港元	(經審核) 千港元
非流動資產	721,398	1,001,611	1,240,517
流動資產	1,102,940	1,094,602	1,677,566
流動負債	(921,948)	(836,697)	(1,151,842)
流動資產淨值	180,992	257,905	525,724
非流動負債	(46,801)	(154,831)	(176,331)
資產淨值	855,589	1,104,685	1,589,910

截至二零二二年三月三十一日止年度

截至二零二二年三月三十一日止年度，貴集團錄得收益約2,316,300,000港元，較上年度所錄得約2,693,900,000港元溫和減少約14.0%。根據二零二二年年報，有此收益減少主要是由於截至二零二二年三月三十一日止年度改善客戶組合及2019新型冠狀病毒病疫情所帶來之不利影響（例如消費者意欲下跌、原材料及生產成本大幅上漲以及供應鏈中斷）使然。

截至二零二二年三月三十一日止年度，貴集團錄得貴公司擁有人應佔溢利約56,900,000港元，較上年度約103,600,000港元大幅減少約45.1%。參考二零二二年年報，有此貴公司擁有人應佔溢利減少主要是由於截至二零二二年三月三十一日止年度營業額下降，加上貴集團位於中國獨山縣之房地產開發項目之公平值變動產生之減值虧損，以及並無收取與2019新型冠狀病毒病疫情相關之補助及補貼。

於二零二二年三月三十一日，貴集團錄得流動資產淨值及資產淨值分別約525,700,000港元及約1,589,900,000港元。

截至二零二三年三月三十一日止年度

截至二零二三年三月三十一日止年度，貴集團錄得收益約1,209,600,000港元，較上年度所錄得約2,316,300,000港元大幅減少約47.8%。根據二零二三年年報，有此收益減少主要是由於2019新型冠狀病毒病疫情及俄烏衝突帶來供應鏈不穩而造成全球消費者情緒減弱、大宗商品價格飆升、利率及通脹不斷上升，導致整體銷量下降，尤其是電子產品分類。

截至二零二三年三月三十一日止年度，貴集團錄得貴公司擁有人應佔虧損約294,200,000港元，相比上年度乃錄得貴公司擁有人應佔溢利約56,900,000港元。參考二零二三年年報，有此貴集團盈利減少主要是由於(其中包括)收益大幅減少，以及中國房地產市場長期低迷及製造業市場格局嚴峻而導致貴集團截至二零二三年三月三十一日止年度房地產發展業務分類及製造業務分類(包括電子產品分類及電機分類)產生非經常性及非現金減值虧損。

於二零二三年三月三十一日，貴集團錄得流動資產淨值及資產淨值分別約257,900,000港元及約1,104,700,000港元。

#### 截至二零二四年三月三十一日止年度

截至二零二四年三月三十一日止年度，貴集團錄得收益約1,103,900,000港元，較上年度約1,209,600,000港元減少約8.7%。根據二零二四年業績公佈，收益減少主要是由於消費者普遍保守及消費產品需求疲弱，導致訂單補充緩慢及訂單延遲。

截至二零二四年三月三十一日止年度，貴公司擁有人應佔虧損由上年度約294,200,000港元減少至約212,100,000港元。參考二零二四年業績公佈，貴集團虧損減少主要由於(i)確認主要由電機分類產生之減值虧損約152,600,000港元；及(ii)房地產發展分類產生之減值虧損由上年度約240,100,000港元減少至截至二零二四年三月三十一日止年度約26,500,000港元，此乃由於上年度並無因撤銷蒙蘇里花園擱置期數之發展及建築費用而產生非經常性虧損。

於二零二四年三月三十一日，貴集團之流動資產淨值及資產淨值分別約為181,000,000港元及約855,600,000港元。

## 1.2 貴集團之前景

貴集團專注於(其中包括)開發及生產電器及電子產品, 訂單主要來自美利堅合眾國及包括歐洲及亞洲在內之其他地區之客戶; 以及開發及生產電機驅動器及相關產品, 訂單主要來自亞洲之客戶。由於相關生產設施位於中國及馬來西亞, 電子產品分類及電機分類為 貴集團之主要業務分部, 其合共佔截至二零二四年三月三十一日止年度各自相應年度總收益超過99%。於評估 貴集團之未來前景時, 吾等主要考慮電子產品分類及電機分類之未來前景, 當中參考(i)該等分類之近期表現; 及(ii)全球經濟及消費意欲之近期趨勢及未來展望, 該等分類之前景與電器及電子產品以及電機驅動器之需求息息相關, 並因此與電子產品分類及電機分類之銷售表現有關。

### (i) 電子產品分類及電機分類之近期表現

根據二零二三年年報, 自2019新型冠狀病毒病於二零二零年首次爆發以來, 但其繼續對供求帶來揮之不去的影響, 其後之持續封城措施對 貴集團之營運造成顯著壓力, 並影響勞動力供應、原材料供應、生產效率及出口物流。根據二零二四年業績公佈, 即使已踏入後2019新型冠狀病毒病時代, 全球商業格局仍未穩定。與此同時, 俄烏衝突引發了全球供應鏈之重新洗牌及大宗商品價格飆升, 加上不斷上升之利率及通脹, 令全球消費者變得更加保守及對價格更加敏感, 優先考慮儲蓄而非消費, 造成對電子產品分類及電機分類表現之負面影響。此外, 根據成立超過45年之跨國市場調研及諮詢公司益普索(<https://www.ipsos.com/>)於二零二二年每月發佈之最新消費者信心指數, 二零二二年大部分月份之全球消費者情緒一直相對低迷, 並總體呈下降趨勢, 而全年之每月平均指數約為47.0點。自二零二三年起, 儘管全球消費者情緒在2019新型冠狀病毒病疫情復甦後普遍改善, 惟全球消費者情緒於二零二三年平均每月錄得約47.4點, 於二零二四年五月達到約48.8點, 但仍未恢復至二零一九年及二零一八年疫情前水平分別約49.4點及約50.3點。有關特定相關國家/地區消費者情緒分析之進一步詳情, 請參閱本函件下文「(ii)全球經濟及消費者情緒之近期趨勢及未來展望」分節。

具體而言，電子產品分類於截至二零二三年三月三十一日止年度之對外收益按年大幅減少約63.7%，並錄得虧損約15,200,000港元，而上年度則錄得分類溢利約37,600,000港元。參考二零二三年年報，電子產品分類於截至二零二三年三月三十一日止年度之表現轉差，主要是由於失去一名先前與 貴集團簽訂服務合約（該合約已於截至二零二二年十二月三十一日止年度完成）之重要客戶，以及上述全球消費意欲下降所致。雖然 貴集團之客戶組合正在向可提供較貼近正常市場利潤水平之多元化客戶過渡，且與先前提供較低利潤之重要客戶終止業務合作後將有可能騰出必要的產能及資源用於新應用領域及新客戶，但電子產品分類之業績至今似乎仍未能完全回復。經參考二零二四年業績公佈，電子產品分類之外部收益按年減少約4.6%。電子產品分類於截至二零二四年三月三十一日止年度之表現惡化，主要原因是消費意欲減弱及宏觀經濟環境充滿挑戰，導致現有客戶訂單趨於保守，以及各行各業之產品開發進度緩慢。儘管本財政年度最近一季呈現復甦跡象，惟訂單水平引致產能使用率相對較低。即使已實施嚴格的成本控制及精簡措施，惟業務規模之下降仍超出預期，導致經營虧損。然而，於扣除中國韶關「三舊改造」資產之一次性出售收益61,800,000港元以及物業、廠房及設備特定減值撥備約11,100,000港元後，電子產品分類於截至二零二四年三月三十一日止年度錄得溢利約51,500,000港元，而上年度則錄得虧損約15,200,000港元。

就電機分類而言，截至二零二三年三月三十一日止年度，該分類產生之對外收益及溢利分別約745,500,000港元及約300,000港元，分別較上年度按年大幅減少約28.6%及約99.5%。根據二零二三年年報，上述顯著影響全球消費情緒及導致電機下游需求萎縮，令 貴集團客戶（主要為品牌擁有人）於下達訂單及新產品開發方面變得更加審慎，導致截至二零二三年三月三十一日止年度電機分類之銷量及收益減少。截至二零二四年三月三十一日止年度，該分類產生之外部收益約為660,200,000港元，與上年同期相比減少約11.5%。此外，該分類於截至二零二四年三月三十一日止年度錄得虧損約163,100,000港元，較上年度錄得之溢利表現有所惡化。根據二零二四年業績公佈，電機分類面臨之挑戰包括地緣政治事件、高利率及高通脹、家庭消費意欲遜於預期，以及疫情期間過度消費。由於全球經濟於截至二零二四年三月三十一日止年度放緩，產品吞吐量有所放緩以及品牌合作夥伴普遍減少或推遲新訂單及新產品開發。分類業績表現下降主要可歸因於分類收益減少、原材料成本上升及主要營運開支增加，而部分被人民幣貶值之利好因素所抵銷。

(ii) 全球經濟及消費者情緒之近期趨勢及未來展望

根據麥肯錫公司(一間為企業及政府等客戶提供專業服務之美國跨國策略與管理諮詢公司，成立於一九二六年，公司網址為<https://www.mckinsey.com/>)於二零二四年二月二十一日所發佈題為《二零二四年一月全球經濟情報執行摘要》(Global economics intelligence executive summary, January 2024)之報告，從經濟指標參差不齊可見，二零二四年全球經濟前景不明朗。報告指出，正面因素包括服務業增長及多項指標(如失業率)保持穩定，惟全球經濟受製造業低迷、貿易流量下降、供應鏈再度面臨不確定性以及通脹持續高企等多重問題影響。

事實上，國際貨幣基金組織(一個於一九四四年由44個成員國成立之國際組織，旨在建立一個國際經濟合作框架，組織網址為<https://www.imf.org/>)在其於二零二四年四月十六日發佈之《世界經濟展望》報告中亦表達了類似觀點。報告指出，預計二零二三年全球經濟增長為3.2%，而二零二四年及二零二五年之增長率將穩定相同水平，增長速度較歷史平均年增長率3.8%為低，主要受借款成本居高不下及財政支持政策退出等短期因素，以及2019新型冠狀病毒病疫情及俄羅斯入侵烏克蘭、生產率增長乏力及地緣經濟割裂加劇等較長期因素所影響。另一方面，全球經濟增長之中期預測持續下調，預計二零二九年經濟增長率將降至3.1%之歷史新低，主要由於全要素生產率大幅下跌、資本形成放緩以及勞動力貢獻持續下降。報告建議，儘管近期全球經濟普遍保持韌性，但全球增長仍面臨顯著的風險及不確定性，例如供應鏈再度緊張，導致主要經濟體核心通脹降速較預期慢，以及地緣經濟割裂加劇，其可能減少外國直接投資流動、減慢創新與技術應用，並限制大宗商品流動，造成大量產出損失及大宗商品價格波動。



另一方面，就吾等之評估而言，吾等根據經濟合作與發展組織（「經合組織」，一個於一九六一年由38個成員國組成並旨在促進經濟進步之政府間國際組織，組織網址為<http://www.oecd.org/>）所發放之統計數據，特別參考了中國、美國及歐洲近期之消費者情緒及商業意欲模式，原因是該等國家／地區為電子產品分類及／或電機分類最重要之營收地區。參照經合組織之網站，消費者信心指數為一項根據對未來12個月之財務狀況、總體經濟形勢及主要採購之預期，反映未來家庭消費及儲蓄發展情況之指數，其中，指數高於100代表消費者對未來經濟形勢之信心增強，而消費者於未來12個月內之儲蓄意欲將因而減少，並更傾向於消費；指數低於100則代表消費者對未來經濟發展持悲觀態度，可能會傾向於增加儲蓄及減少消費。根據經合組織公佈之統計數字，美國及歐洲消費者信心指數分別自二零二零年四月及二零二一年十二月起至二零二四年五月止，一直維持於100點以下水平，而中國消費者信心指數則自二零二二年三月起至二零二四年四月（即截至最後實際可行日期經合組織公佈中國指數水平之最近月份）一直維持於100點以下水平，顯示消費者對該等國家／地區未來之經濟發展普遍持負面信心。另一方面，根據經合組織之說明，企業信心指數為一項根據行業板塊之生產、訂單及製成品庫存情況以反映未來發展態勢，並可用作監測產出增長及預測經濟活動轉折點之指數，當指數高於100點，其代表對短期業務表現之信心增加，而低於100點則代表對短期業務表現感到悲觀。吾等注意到美國及歐洲之企業信心指數自二零二一年十二月左右起普遍下降，並分別自二零二二年七月及二零二三年五月起維持於100點以下水平。中國企業信心指數則普遍向下波動，並自二零二零年十二月至二零二四年五月一直維持於100點以下水平。上述跡象表明，中國、美國及歐洲之企業表現於不久將來普遍悲觀。



因此，考慮到(i) 貴集團主要業務之近期表現，特別是電子產品分類及電機分類之收益倒退；及(ii)未來兩年全球經濟增長預測趨勢相對平坦，中期預測更為疲弱，中國、美國及歐洲近期消費者情緒及企業信心普遍負面，加上供應鏈中斷等因素導致全球經濟前景充滿不確定性，吾等認為，電子產品分類及電機分類以至 貴集團之前景於未來將普遍存在不確定性。

### 1.3 估值報告之評估

於制定吾等對該建議所作之建議時，吾等已審閱估值報告(其進一步詳情載於計劃文件附錄二)，並與估值師就(其中包括)彼等之相關資格及經驗、獨立性及所採納之主要基準及假設進行面談。根據估值師提供之有關資料以及吾等從公眾領域資源進行之獨立研究，首席估值師為一間綜合企業諮詢與金融服務供應商，在香港、東南亞及全球各地向客戶提供廣泛服務，包括但不限於估值、併購諮詢、數碼資產諮詢及行業研究。另一方面，作為VPC Asia Pacific Ltd.之附屬公司(集團整體統稱為「VPC集團」)，其為一間國際房地產諮詢及顧問公司，在亞太地區七個國家(包括但不限於馬來西亞、新加坡及日本)擁有超過35個辦事處及450多名員工，公司網址為<https://www.vpcasiapacific.com/>)，馬來西亞估值師(其辦事處設在吉隆坡)為VPC集團於馬來西亞之10個辦事處之一，其提供各種服務，包括但不限於估值、物業管理、市場調查及可行性研究，以及房地產代理及投資。吾等特別注意到，負責估值報告之Damon S.T. Wan先生為特許金融分析師特許持有人、認可金融風險管理師及英國皇家特許測量師學會(「英國皇家特許測量師學會」)會員，在專業估值領域任職逾15年，並擁有為企業諮詢、併購及公開上市活動進行物業、金融工具、無形資產及業務估值之經驗。吾等進一步注意到，首席估值師及VPC集團成員公司(包括馬來西亞估值師)過往曾為香港上市公司進行物業權益估值。基於上文所述，以及於吾等審閱估值報告及與估值師討論之過程中，吾等並無察覺任何重大事實，其會導致吾等懷疑估值師進行估值報告工作之資格。吾等亦已審閱 貴公司與首席估值師之間及首席估值師與馬來西亞估值師之間的相關委聘函，並注意到工作範圍與所需提供之意見相稱，且工作範圍並無受到任何限制而可能對首席估值師在估值報告中提供之鑑證之程度造成不利影響。此外，首席估值師及馬來西亞估值師各自確認，其於最後實際可行日期為 貴集團、要約人及彼等各自之關連人士及任何與彼等任何一方一致行動之人士之獨立第三方。

此外，吾等已審閱估值報告，並與估值師討論於估值日達致所評定之該物業估值所採用之方法、基準及假設。參照估值報告，該等物業由位於香港、中國及馬來西亞之13項物業組成，每項物業均包含物業單位及／或停車位或地塊，或包含地塊連同建於其上之樓宇及構築物。於評估該等物業時，估值師已採用(i)直接比較法，當中參考可資比較之市場憑證；或(ii)直接比較法與成本法兩者結合；或(iii)投資法(如適用)，其視乎相關物業之性質及是否有相關市場憑證等因素而定。成本法乃考慮按照類似資產之當前市場價格，根據觀察到之狀況或因物理、功能或經濟原因造成之陳舊過時情況，重置或替換該等物業至全新狀況之成本，以及更新該等物業所產生之實際成本。另一方面，投資法考慮了該等物業租金收入潛力之資本化。據估值師告知，直接比較法、成本法及投資法均為評估與該等物業性質類似物業之常用估值方法。

誠如估值報告所述，該等物業之估值乃根據收購守則規則11、上市規則第5章及第12項應用指引、國際估值準則委員會頒佈之《國際估值準則》及皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值－全球準則》以及(如適用)馬來西亞估價師、評估師、房地產代理人及物業管理人士事會頒佈之《馬來西亞估值準則第六版》編製。

基於上文所述，吾等認為，估值師就物業估值所採用之主要依據及假設均屬適當。根據估值報告，位於香港、中國及馬來西亞之物業於估值日期之估值分別約為18,200,000港元、約人民幣696,100,000元(相當於約767,100,000港元)及約12,800,000令吉(相當於約21,000,000港元)，合計使該等物業於估值日期之估值總額約為806,300,000港元。參考計劃文件，經計及(i)於二零二四年三月三十一日股東應佔 貴集團之綜合資產淨值約855,600,000港元；及(ii)就 貴集團重估虧損所作出之調整，於二零二四年三月三十一日股東應佔 貴集團之經重估資產淨值(「經重估資產淨值」)約為743,600,000港元。

## 2. 註銷價之分析

每股計劃股份0.72港元之註銷價較：

- (a) 股份於最後交易日於聯交所所報之收市價(「**最後交易價**」)每股0.54港元溢價約33.3%；
- (b) 股份按截至最後交易日(包括當日)止5個交易日於聯交所所報之每日收市價計算所得之平均收市價(「**5天平均價**」)每股約0.50港元溢價約43.4%；
- (c) 股份按截至最後交易日(包括當日)止30個交易日於聯交所所報之每日收市價計算所得之平均收市價(「**30天平均價**」)每股約0.48港元溢價約51.5%；
- (d) 股份按截至最後交易日(包括當日)止60個交易日於聯交所所報之每日收市價計算所得之平均收市價(「**60天平均價**」)每股約0.47港元溢價約53.6%；
- (e) 股份按截至最後交易日(包括當日)止180個交易日於聯交所所報之每日收市價計算所得之平均收市價(「**180天平均價**」)每股約0.42港元溢價約72.1%；
- (f) 股份於最後實際可行日期於聯交所所報之收市價每股約0.67港元溢價約7.5%；
- (g) 股東應佔二零二四年三月三十一日經審核綜合資產淨值每股約1.95港元折讓約63.1%；及
- (h) 經重估資產淨值每股約1.69港元折讓約57.4%。

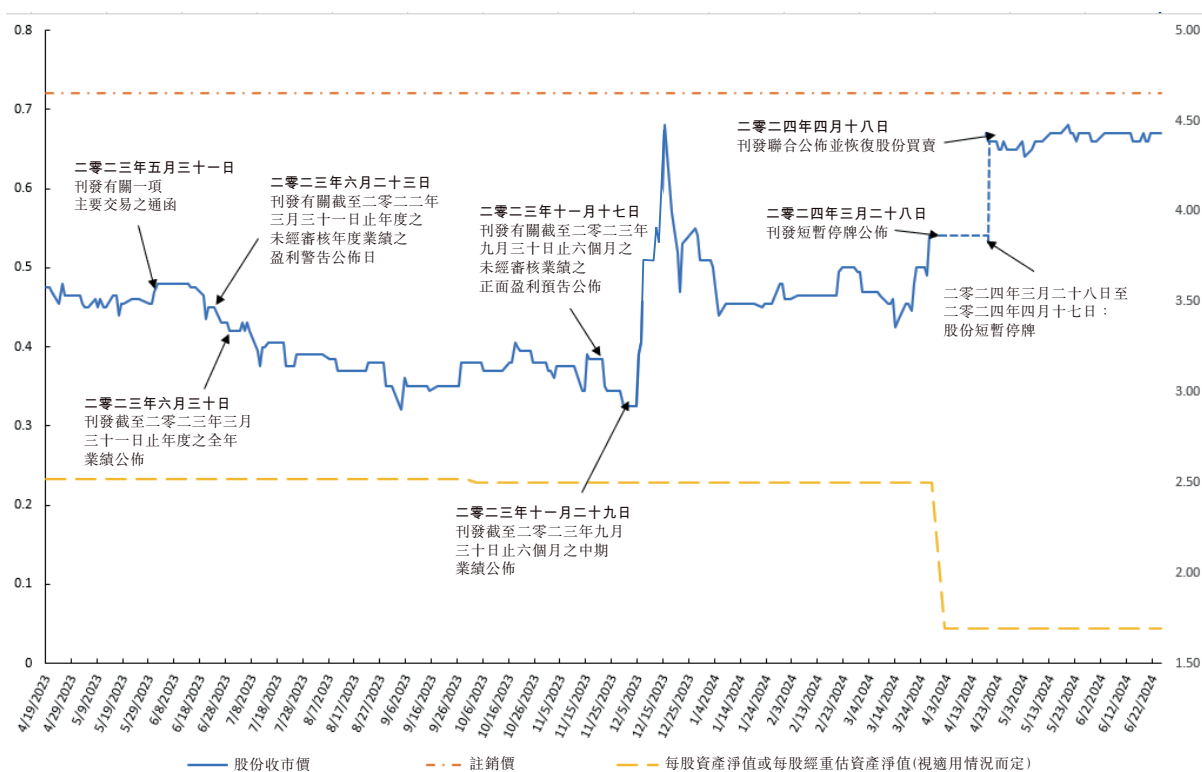
有關該建議之其他條款及條件，請參閱計劃文件所載董事會函件。

於評估註銷價是否公平合理時，吾等已主要考慮(i)股份之歷史價格表現；(ii)股份之歷史交易流通量；及(iii)與其他可資比較之私有化計劃之比較，並嘗試參考與其他可資比較公司之比較，而有關分析詳情分別載於下文。

### 2.1 股份之歷史價格表現

下圖1顯示自二零二三年四月十九日(即公佈日期前一年之日)起至最後實際可行日期(包括該日)止期間(「回顧期」)股份每日收市價之歷史變動，以及於二零二三年三月三十一日、二零二三年九月三十日及二零二四年三月三十一日(即回顧期內所有年度/中期之結算日)各日之每股資產淨值。吾等認為，回顧期涵蓋公佈日期前一年與其後直至最後實際可行日期(包括該日)止期間約14個月，此就吾等之分析而言屬合理及具代表性，原因是回顧期涵蓋一段充分長之期間，其足以反映 貴公司不時刊發之財務業績公佈前後之股價表現，並足以勻整整體股市之短期波動可能造成之誤差。

圖1：股份於回顧期內之每日收市價



資料來源：聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)

於回顧期內，股份收市價介乎二零二三年九月四日之最低價每股股份0.32港元至二零二三年十二月十五日及二零二四年五月二十日之最高價每股股份0.68港元，而平均收市價於回顧期內約為每股股份0.47港元。因此，每股計劃股份0.72港元之註銷價高於股份於整個回顧期之收市價，其較股份於回顧期內之最低收市價每股0.32港元溢價125.0%，較股份於回顧期內之最高收市價每股0.68港元溢價約5.9%，以及較股份於回顧期內之平均收市價每股0.47港元溢價約53.2%。

自回顧期開始以來，股份收市價一直向下波動，直至約二零二三年十一月底為止。貴公司於二零二三年十一月二十九日刊發截至二零二三年九月三十日止六個月之中期業績公佈後，股份收市價曾一直呈上升趨勢，並於二零二三年十二月十五日達到每股0.68港元之高位，其後一直下跌，並於二零二三年十二月二十一日達到每股0.47港元。此後，直至二零二四年三月二十七日（即股份於二零二四年三月二十八日開始短暫停牌前之最後交易日），股份收市價一直於每股0.425港元與每股0.55港元之間徘徊。緊隨刊發聯合公佈及股份於二零二四年四月十八日恢復買賣後，股份收市價於同日急升至每股0.67港元，其後直至回顧期末一直維持在介乎每股0.64港元至每股0.68港元之相若水平。除上述 貴公司所刊發之公佈外，董事並不知悉任何可能導致股份於回顧期內之收市價如上述般波動之具體原因。

因此，儘管每股計劃股份0.72港元之註銷價較每股股份之經重估資產淨值折讓約57.4%，惟值得注意的是，註銷價乃高於股份於整個回顧期內之收市價，而股份收市價於緊隨刊發聯合公佈後飆升，可能是該建議所造成之市場反應所致。考慮到 貴集團截至二零二四年三月三十一日止兩個年度之持續虧損表現，以及誠如本函件上文「1.2 貴集團之前景」分節所分析 貴集團之前景存在不確定性，吾等認為，股份近期之收市價水平能否持續或甚至在未來升至超過註銷價之水平仍屬未知之數。

## 2.2 股份之歷史交易流通量

下表2載列股份於回顧期內之平均每日交易數據。

表2：股份於回顧期內之平均每日交易數據

月份／期間	平均交易量 (概約股數) (附註1)	股份平均 每日交易量 佔已發行 股份總數之 百分比 (概約%) (附註2)	股份平均 每日交易量 佔無利害 關係計劃 股東於最後 實際可行 日期持有之 已發行股份 總數之 百分比 (概約%) (附註3)
<b>二零二三年</b>			
四月(自二零二三年 四月十九日起)	486,750	0.111	0.330
五月	342,476	0.078	0.232
六月	83,619	0.019	0.057
七月	52,200	0.012	0.035
八月	22,609	0.005	0.015
九月	49,895	0.011	0.034
十月	64,100	0.015	0.043
十一月	28,636	0.007	0.019
十二月	398,316	0.091	0.270
<b>二零二四年</b>			
一月	48,545	0.011	0.033
二月	67,895	0.015	0.046
三月	134,200	0.031	0.091
四月	2,686,667	0.612	1.819
五月	823,524	0.188	0.558
六月(直至最後實際可 行日期(包括該日))	114,750	0.026	0.078

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



附註：

1. 以各自相應月份／期間之股份總交易量除以各自相應月份／期間之股份總交易日數計算。
2. 根據於各自相應月份／期間結束時已發行股份總數計算。
3. 根據無利害關係計劃股東於最後實際可行日期持有之已發行股份總數147,706,000股股份計算。

誠如上表所示，股份於回顧期內之交易流通量普遍偏低，其中股份之平均每日交易量佔於相關月份／期間結束時已發行股份總數介乎約0.005%至0.612%，以及佔無利害關係計劃股東於最後實際可行日期持有之已發行股份總數介乎約0.015%至約1.819%。

鑑於股份之歷史平均每日交易量偏低，目前尚不確定股份是否有足夠的流通性，以容許無利害關係計劃股東在公開市場上出售大量股份而不會對股份價格造成下行壓力。考慮到上述因素，以及註銷價高於股份於整個回顧期內之收市價，吾等認為，該建議為無利害關係計劃股東提供退場保證，倘其意欲變賣其股份投資，股份之交易價將不會出現下行壓力。

### 2.3 可資比較分析

於評估註銷價是否公平合理時，鑑於 貴集團截至二零二四年三月三十一日止年度之虧損表現，吾等已初步嘗試參考其他可資比較公司之估值，採用普遍採納之估值方法（包括市賬率法及市銷率法）進行可資比較分析。

為進行吾等之評估，吾等已初步嘗試識別於最後實際可行日期(i)在聯交所上市；及(ii)主要從事與 貴集團主要業務相同之公司，即從事開發及生產電器及電子產品（收益主要來自美利堅合眾國）以及電機驅動器及相關產品業務（收益主要來自亞洲），而該等業務分類於各自的最近期財政年度之年度總收益乃佔綜合總收益50%以上。然而，根據吾等在聯交所網站 (<https://www.hkex.com.hk/>)及倫敦證券交易所集團（「倫敦證交所」）營運之金融資料平台LSEG Workspace (<https://www.lseg.com/>)上按照上述篩選條件進行之搜索，吾等未能識別出任何符合上述所有篩選條件之可資比較公司。

因此，吾等其後放寬了篩選條件，以識別於最後實際可行日期(i)在聯交所上市；及(ii)主要從事開發及生產電器及電子產品以及電機驅動器及相關產品業務，且該等分類於各最近期財政年度合共佔綜合總收益50%以上之公司，不論有關收益之主要來源地區。然而，根據吾等在聯交所網站及LSEG Workspace平台上進行之搜索，吾等未能識別出任何符合上述所有經擴大篩選條件之可資比較公司。

於評估註銷價是否公平合理時，吾等已進一步識別可資比較之私有化行動，而於聯合公佈日期，該等私有化行動(i)於有關期間內之有關時間乃最初由聯交所上市公司宣佈；(ii)僅涉及現金代價；及(iii)已由相關無利害關係計劃股東完成或批准或已達到所需之接納水平(視情況而定)。值得注意的是，相關之上市發行人之主要業務、營運及財務狀況未必與 貴公司相同。儘管如此，吾等認為據此進行之可資比較分析可為吾等提供一般參考，以了解在近期成功的私有化行動中就釐定註銷價所採用之市場慣例。

根據吾等在聯交所網站按上述篩選條件所進行之搜索，吾等已鉅細無遺地識別出12宗符合上述篩選條件之可資比較私有化交易(「可資比較交易」)。下表3概述了可資比較交易之詳情。

表3：可資比較交易概覽

根據《收購守則》規則3.5 首次發出公佈之日期	公司(股份代號)	註銷價/要約價與收市價/平均收市價之溢價/(折讓)					註銷價/ 要約價相較 最近期資產 淨值(「資產 淨值」)/ 每股經重估 資產淨值之 溢價/ (折讓) (附註1) (概約%)	
		於最後 交易日前 於最後 交易日	於最後 交易日前 (包括該日) 5個交易日	於最後 交易日前 (包括該日) 30個交易日	於最後 交易日前 (包括該日) 60個交易日	於最後 交易日前 (包括該日) 180個交易日		
二零二三年五月八日	海藍控股有限公司(2278.HK)		5.0	5.0	5.0	5.1	3.8	(60.2)
二零二三年五月二十八日	金鷹商貿集團有限公司(3308.HK)		63.4	66.6	55.3	49.9	45.2	(47.4)
二零二三年六月十一日	茂宸集團控股有限公司(273.HK)		20.7	20.7	19.0	16.2	19.0	(60.1)
二零二三年六月二十三日	永盛新材料有限公司(3608.HK)		58.7	55.8	52.9	38.5	28.7	(46.5)
二零二三年六月二十七日	保利文化集團股份有限公司(3636.HK)		77.6	112.5	133.1	129.8	138.4	(30.9)
二零二三年六月二十七日	達利食品集團有限公司(3799.HK)		37.9	36.4	30.2	21.8	14.7	151.7
二零二三年九月一日	中醫集團有限公司(985.HK)		61.3	24.4	36.6	(1.4)	(33.8)	(60.7)
二零二三年九月十五日	朗生醫藥控股有限公司(503.HK)		26.8	24.1	20.0	15.4	23.3	(22.1)
二零二三年十月六日	松齡護老集團有限公司(1989.HK)		(1.1)	0.7	1.5	8.94	43.8	(7.9)
二零二三年十月六日	海通國際證券集團有限公司(665.HK)		114.1	111.1	126.5	122.2	110.5	(39.3)
二零二三年十二月四日	魏橋紡織股份有限公司(2698.HK)		104.7	104.9	111.1	142.9	144.9	(78.3)
二零二三年十二月十四日	中國擎天軟件科技集團有限公司 (1297.HK)		29.4	30.4	31.1	22.5	14.2	(78.9)
	最低		(1.1)	0.7	1.5	(1.4)	(33.8)	(78.9)
	最高		114.1	112.5	133.1	142.9	144.9	151.7
	中值		48.3	33.4	33.9	22.2	26.0	(47.0)
二零二四年四月十八日	貴公司		33.3	43.4	51.5	53.6	72.1	(57.4) (附註2)

資料來源：聯交所網站(<https://www.hkex.com.hk/>)及LSEG Workspace

附註：

1. 根據從可資比較交易之相關計劃文件中摘錄之最近期每股資產淨值或每股經重估資產淨值(如適用)。
2. 採用每股經重估資產淨值。
3. 與股份於各自最後交易日/直至各自最後交易日(包括該日)止之各自最後收市價/平均收市價相比之溢價/折讓乃摘錄自聯交所網站刊發之各自相關初步公佈/私有化文件；如有關資料並無在該等文件中披露，則上述溢價/折讓會根據從聯交所網站刊發之相關初步公佈/私有化文件中摘錄之相關註銷價或要約價，以及在聯交所網站未能提供已除牌公司之歷史收市股價之情況下從LSEG Workspace摘錄之相關收市股價計算。

誠如上表所示，註銷價高於最後交易價、5天平均價、30天平均價、60天平均價及180天平均價，而各自之溢價均處於可資比較交易之相應範圍內。特別是，註銷價相對於5天平均價、30天平均價、60天平均價及180天平均價各自之溢價率分別約43.4%、約51.5%、約53.6及約72.1%均高於可資比較交易溢價率之相應中值，以及註銷價相對於60天平均價及180天平均價各自之溢價率均高於可資比較交易溢價率之相應平均值。

另一方面，吾等根據回顧期內股份之收市價，評估歷史每股資產淨值。誠如上文「2.1 股份之歷史價格表現」一節中之圖表1所示，股份之收市價於二零二三年十一月之前一直向下波動，此後整體呈波動上升趨勢。另一方面，二零二三年三月三十一日及二零二三年九月三十日之每股資產淨值分別約為每股2.52港元及2.50港元，其一直保持平穩，惟其後跌至每股1.95港元（根據二零二四年三月三十一日之每股經重估資產淨值計算為每股約1.69港元），與股份收市價之趨勢相反。因此，貴公司認為，每股經重估資產淨值未必能準確反映股份之內在價值，而與股份於回顧期內之收市價（該收市價事實上已包含公眾對貴集團之意向，並代表股份於市場上之實際交易價格）進行比較，乃更適合於評估註銷價是否公平合理。儘管如此，為供一般參考目的，吾等將註銷價與每股經重估資產淨值進行了比較。誠如上文表3所示，註銷價較每股經重估資產淨值約1.69港元折讓約57.4%，而可資比較交易之相應折讓率中值約為47.0%及相應折讓率平均值約為31.7%，其處於可資比較交易之相應範圍內。

因此，儘管每股計劃股份0.72港元之註銷價較每股經重估資產淨值折讓約57.4%，惟考慮到(i)註銷價高於股份於整個回顧期內之收市價（對此，吾等認為於評估註銷價是否公平合理時，此乃更為合適之考慮因素，原因是每股資產淨值可能無法準確反映股份之內在價值），而股份收市價於緊隨刊發聯合公佈後飆升，可能是該建議所造成之市場反應所致，其未必可持續；(ii)股份於回顧期內之交易流通量普遍偏低；(iii)註銷價相較最後交易價、5天平均價、30天平均價、60天平均價及180天平均價各自之溢價均處於可資比較交易各自之相應範圍內，尤其註銷價相較5天平均價、30天平均價、60天平均價及180天平均價各自之溢價均高於可資比較交易之各自相應溢價中值，以及註銷價相較60天平均價及180天平均價各自之溢價均高於可資比較交易之各自相應溢價平均值；及(iv)註銷價相較每股經重估資產淨值之折讓處於可資比較交易之相應範圍內，吾等認為，註銷價對無利害關係計劃股東而言屬公平合理。

### 3. 購股權要約價之分析

於最後實際可行日期，購股權計劃項下授出之700,000份購股權尚未行使，其中500,000份尚未行使購股權可按行使價2.262港元行使為500,000股股份，而200,000份尚未行使購股權可按行使價2.470港元行使為200,000股股份，所有該等尚未行使購股權均已歸屬。悉數行使所有尚未行使購股權將導致發行700,000股新股份（相當於最後實際可行日期 貴公司已發行股本約0.16%及經發行該等新股份擴大後 貴公司已發行股本約0.16%）。 貴公司無意於最後實際可行日期至生效日期之間進一步授出任何購股權。

誠如董事會函件所載，根據購股權要約，要約人正根據《收購守則》規則13就註銷每份購股權向所有購股權持有人作出適當要約。由於購股權計劃項下每份尚未行使之購股權之行使價均高於註銷價（而吾等認為此屬公平合理，詳情見上文分析），故「透視價格」為負值並因此就註銷每份購股權提呈相當於每份尚未行使購股權面值0.01港元之購股權要約價。鑑於上文所述，吾等認為，購股權要約價對購股權持有人而言屬公平合理。

## 推薦建議

### 該計劃

儘管註銷價每股計劃股份0.72港元較每股經重估資產淨值折讓約57.4%，且未能識別出任何在主要業務上符合上文「2.3 可資比較分析」一節所載篩選條件之可資比較公司，惟考慮到本函件所載上述主要因素及理由，尤其是：

- (i) 參考本函件「1.2 貴集團之前景」分節，考慮到(1)電子產品分類及電機分類近期之表現，特別是兩個分類之收益均倒退；及(2)未來短期內全球經濟增長預測趨勢相對疲弱，中國、美國及歐洲之消費者情緒及企業信心普遍負面，加上供應鏈中斷等因素導致全球經濟前景充滿不確定性；
- (ii) 註銷價高於股份於整個回顧期內之收市價，而股份收市價於緊隨刊發聯合公佈後飆升，可能是該建議所造成之市場反應所致，其長遠而言未必會持續；
- (iii) 股份之交易流通量於回顧期內普遍偏低，意味著無利害關係計劃股東可能難以在不對股價造成下行壓力之情況下在公開市場上出售大量股份；及
- (iv) 註銷價相較最後交易價、5天平均價、30天平均價、60天平均價及180天平均價各自之溢價均處於可資比較交易各自之相應範圍內，尤其是註銷價相較5天平均價、30天平均價、60天平均價及180天平均價之溢價均高於可資比較交易之各自相應溢價中值，以及註銷價相較60天平均價及180天平均價各自之溢價均高於可資比較交易之各自相應溢價平均值；

吾等認為，該建議之條款（包括註銷價）對無利害關係計劃股東而言屬公平合理，而吾等籲請獨立董事委員會向無利害關係計劃股東建議投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提呈之相關決議案，以批准及落實該建議。



### 購股權要約

考慮到每份尚未行使購股權0.01港元之購股權要約價乃根據《收購守則》規則13釐定為「透視價格」(此乃以每份尚未行使購股權之行使價均高於註銷價為依據，而吾等認為註銷價屬公平合理)，吾等認為，購股權要約價及購股權要約對購股權持有人而言屬公平合理，而吾等籲請獨立董事委員會向購股權持有人建議接納購股權要約。

無利害關係計劃股東應密切觀察及留意股份之市價及流通性(特別是當股份之收市價接近註銷價時)，並考慮在所得款項淨額(扣除所有交易成本後)超過根據該計劃將予收取之款項淨額時，應在可能情況下在公開市場上出售其股份。

購股權持有人應密切留意股份之市價及流通量，並考慮在所得款項淨額(扣除所有交易成本後)超過根據購股權要約將予收取之款項淨額時，應在可能情況下在公開市場上出售其股份。

無利害關係計劃股東及購股權持有人務請注意，彼等於股份之投資及／或彼等於購股權之權利(視情況而定)乃取決於其個別情況及投資目標。無利害關係計劃股東及購股權持有人就該計劃及／或購股權要約採取任何行動前，務請細閱計劃文件。

此致

建溢集團有限公司獨立董事委員會 台照

為及代表  
力高企業融資有限公司

董事總經理  
鄧振輝  
謹啟

二零二四年六月二十八日

附註：鄧振輝先生為於證監會註冊之持牌人士及力高企業融資有限公司之負責人員，可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於會計及投資銀行業擁有超過25年經驗。

本說明函件構成《公司法》第100條規定的函件。

## 1. 緒言

要約人及本公司於二零二四年四月十八日聯合公佈，於二零二四年三月二十七日（交易時段後），要約人要求董事會向計劃股東提出該建議，根據《公司法》第99條以協議安排方式將本公司私有化。

倘該建議獲批准及實行，於生效日期：

- (a) 計劃股東所持有之全部計劃股份將以削減本公司已發行股本方式予以註銷及銷毀，被註銷之每股計劃股份將獲支付註銷價0.72港元現金作為交換；
- (b) 緊隨註銷及銷毀計劃股份後，本公司之已發行股本將透過運用因上述削減本公司已發行股本而在本公司賬簿中產生的進賬額，向要約人配發及發行按面值全數繳足的數目相等於上述所註銷及銷毀計劃股份數目的新股份（入賬列作股本繳足），增加至緊接註銷及銷毀計劃股份前數額；
- (c) 本公司將由(i)要約人擁有約93.10%；及(ii)鄭楚傑先生擁有約6.06%及其配偶曾玉雲女士擁有約0.84%；及
- (d) 本公司將根據上市規則第6.15(2)條申請撤銷股份於聯交所的上市地位，使有關撤銷於緊隨生效日期後作實。

要約人亦正根據《收購守則》規則13，向購股權持有人作出購股權要約，以註銷彼等持有之每份購股權，有關要約按購股權要約函件所載之條款及條件進行，其大致式樣載於本計劃文件附錄七。購股權要約須待該計劃生效方可作實。

本說明函件旨在說明該建議的條款及影響，並向計劃股東及購股權持有人提供有關該建議的其他相關資料，尤其是披露要約人對本集團的意向及本公司於該計劃前後的股權架構。

謹請特別注意本計劃文件的下列章節：(i)本計劃文件第三部分的董事會函件；(ii)本計劃文件第四部分獨立董事委員會函件；(iii)本計劃文件第五部分力高函件；(iv)本計劃文件附錄四所載該計劃的條款；及(v)購股權要約函件（其大致式樣載於本計劃文件附錄七）。

## 2. 該建議

該建議將以協議安排的方式實行。

### 2.1 該計劃

於該計劃生效後，計劃股份將被註銷，以換取就每股計劃股份獲得註銷價現金0.72港元。根據該計劃，就計劃股份應付之總代價將由要約人支付。

於最後實際可行日期，本公司有438,960,000股已發行股本以及根據購股權計劃授出並賦予購股權持有人認購合共700,000股股份（相當於最後實際可行日期本公司已發行股本約0.16%及經發行該等新股份擴大後本公司已發行股本約0.16%）之700,000份尚未行使購股權。計劃股份由155,706,000股股份組成，佔本公司已發行股本約35.47%。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無其他可轉換或交換為股份或本公司其他類別證券之購股權、認股權證、衍生工具或其他證券發行在外。

每股計劃股份0.72港元之註銷價較：

- (a) 股份於最後交易日於聯交所所報的收市價每股0.54港元溢價約33.3%；
- (b) 股份按截至最後交易日（包括當日）止5個交易日於聯交所所報的每日收市價計算所得的平均收市價每股0.50港元溢價約43.4%；
- (c) 股份按截至最後交易日（包括當日）止30個交易日於聯交所所報的每日收市價計算所得的平均收市價每股0.48港元溢價約51.5%；
- (d) 股份按截至最後交易日（包括當日）止60個交易日於聯交所所報的每日收市價計算所得的平均收市價每股0.47港元溢價約53.6%；
- (e) 股份按截至最後交易日（包括當日）止180個交易日於聯交所所報的每日收市價計算所得的平均收市價每股0.42港元溢價約72.1%；

- (f) 股份於最後實際可行日期於聯交所所報的收市價每股0.67港元溢價約7.5%；
- (g) 股東應佔二零二四年三月三十一日經審核綜合資產淨值每股股份約1.95港元折讓約63.1%；及
- (h) 每股經重估資產淨值約1.69港元折讓約57.4%。

於最後交易日前六個月期間及直至最後實際可行日期，股份於聯交所所報的最高收市價為於二零二三年十二月十五日及二零二四年五月二十日的每股股份0.68港元，而股份於聯交所所報的最低收市價為於二零二三年十一月二十九日、二零二三年十一月三十日、二零二三年十二月一日及二零二三年十二月四日的每股股份0.33港元。

註銷價已計及(其中包括)股份在聯交所之成交價，以及聯交所上市公司近期私有化交易定價溢價而予以釐定。

註銷價將不會上調，而要約人並不會就此保留權利。股東、購股權持有人及潛在投資者務須注意，在作出本聲明後，要約人將不得上調註銷價。

倘於最後實際可行日期後就計劃股份作出或派付任何股息或其他分派，以及董事會就釐定享有該項股息或其他分派之資格所將予公佈之記錄日期乃定於生效日期或之前，則註銷價將按相等於有關股息或其他分派金額之金額予以降低。本公司確認，於最後實際可行日期，(i)本公司並無宣派任何仍然未繳之股息；及(ii)本公司目前無意於生效日期或該計劃不獲批准或該建議在其他情況下失效(視乎情況而定)當日或之前宣派任何股息或其他分派。

## 2.2 購股權要約

於最後實際可行日期，購股權計劃項下授出的700,000份購股權尚未行使，其中500,000份尚未行使購股權可按行使價2.262港元行使為500,000股股份，而200,000份尚未行使購股權可按行使價2.470港元行使為200,000股股份，所有該等尚未行使購股權均已歸屬。悉數行使所有尚未行使購股權將導致發行700,000股新股份(相當於最後實際可行日期本公司已發行股本約0.16%及經發行該等新股份擴大後本公司已發行股本約0.16%)。本公司無意於最後實際可行日期至生效日期期間進一步授出任何購股權。

要約人正根據《收購守則》規則13向所有購股權持有人作出適當要約。購股權要約須於該計劃生效後，方可作實。根據購股權要約，由於每份購股權之行使價高於註銷價，且「透視價格」（即註銷價減去每份購股權之行使價）為負值，故要約人向購股權持有人提呈購股權要約價（即每份尚未行使購股權之面值0.01港元），以註銷彼等持有之每份尚未行使購股權。

倘任何購股權根據購股權計劃條款（如適用）於最後購股權行使日或之前行使，任何因此而發行之股份將受限於該計劃並有資格參與該計劃。所有尚未行使購股權將於該計劃生效後自動失效且不可行使（以尚未行使或失效者為限）。

有關購股權要約之更多資料載於購股權要約函件（其大致式樣載於附錄七）。

### 2.3 總代價及財務資源

於最後實際可行日期，本公司已發行股本總額包括438,960,000股股份及購股權計劃項下授出的700,000份尚未行使購股權賦予購股權持有人權利認購合共700,000股股份。

假設(i)該計劃已生效；(ii)截至計劃記錄日期概無尚未行使購股權獲行使；及(iii)於計劃記錄日期前概無進一步發行股份，則將有155,706,000股計劃股份及700,000份尚未行使購股權，因此，該計劃所需現金金額約為112,108,320港元，而購股權要約所需現金金額則約為7,000港元。

假設(i)該計劃已生效；(ii)截至計劃記錄日期全部尚未行使購股權已獲行使，且所有該等尚未行使購股權之購股權持有人成為計劃股東；及(iii)於計劃記錄日期前概無進一步發行股份，則將有156,406,000股計劃股份及概無任何尚未行使購股權，因此，該計劃所需現金金額約為112,612,320港元，而購股權要約所需現金金額則為零。

因此，根據上述基準，該建議項下要約人應付最高現金代價總額將約為112,612,320港元。

要約人擬以滙豐銀行有限公司透過其香港分行提供予要約人的融資以撥付該建議所需現金。

宏信及滙豐國際作為要約人有關該建議之聯席財務顧問，信納要約人擁有充足財務資源，以應付全面實施該建議所需現金代價的最高金額。

### 3. 該建議及該計劃的條件

待以下條件達成或獲豁免(如適用)後，該建議及該計劃將會生效並對本公司及全部計劃股東具約束力：

- (a) (i) 該計劃獲得親身或委派代表出席法院會議並於會上投票，且持股不少於在法院會議上有權投票的計劃股東所持計劃股份價值四分之三的大多數計劃股東於法院會議上批准(以投票方式表決)(要約人及要約人一致行動人士已向法院承諾，不會出席法院會議及於會上投票)；及
- (ii) (1)該計劃獲得親身或委派代表出席法院會議並於會上投票，且持股不少於無利害關係計劃股東所持計劃股份所附投票權75%的批准(以投票方式表決)；及(2)無利害關係計劃股東親身或委派代表出席法院會議並於會上投票(以投票方式表決)反對批准該計劃的決議案的票數不超過無利害關係計劃股東所持全部計劃股份所附投票權的10%；
- (b) 親身或委派代表出席股東特別大會並於會上投票的股東以所投票數不少於四分之三的大多數通過特別決議案，以批准藉註銷及銷毀計劃股份而削減本公司已發行股本，並使之生效，以及緊隨其後批准下列事宜並使之生效：運用因上述削減本公司已發行股本而在本公司賬簿中產生的進賬額以增加本公司已發行股本至之前金額，按面值全數繳足將向要約人發行及配發的數目相等於上述所註銷及銷毀計劃股份數目的新股份(入賬列作股本繳足)；
- (c) 法院批准該計劃(不論是否經過修訂)及向百慕達公司註冊處處長遞交法院的命令副本進行登記；
- (d) 遵守《公司法》第46條的程序規定及條件(如有)，分別有關與註銷及銷毀計劃股份有關之該計劃及削減本公司已發行股本；
- (e) 在截至及於該計劃生效之時，所有授權(如有)在未經改動的情況下仍然具有十足效力及作用，而所有有關司法管轄區的所有必要法定或規管責任均已獲得遵守，並且就該建議或其相關的任何事宜、文件(包括通函)或該建議的有關法律、規則、條例或守則而言，任何有關當局並無施加任何未經明確規定的要求，亦無施加任何要求作為明確規定以外的附加要求；



- (f) 任何司法管轄區的政府、政府機構、準政府機構、法定或監管機構、法院或部門，均未曾採取或提起任何行動、法律程序、訴訟、調查或研訊（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（在各情況下）導致該建議或按其條款實施該建議屬無效、不可強制執行、非法或並不切實可行，或會就該建議或按其條款實施該建議而施加任何重大條件或責任，惟對要約人進行該建議的法律能力不會造成重大不利影響的該行動、法律程序、訴訟、調查或研訊除外；
- (g) 根據本集團任何成員公司之任何現有合約責任就該建議及撤銷股份於聯交所的上市地位可能需要的所有必要同意已經獲得且仍然生效；及
- (h) 就該建議或按其條款實施該建議而言，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。

(a)至(d)段條件不能獲豁免。要約人在相關法律與規例、上市規則及《收購守則》允許的範圍內可保留豁免所有或任何(e)至(h)段條件的權利，不論整體或任何特定事宜。本公司無權豁免任何條件。

參照(e)段的條件，於最後實際可行日期，要約人及本公司各自並不知悉任何對該等授權的要求（惟(a)至(d)段的條件所載者除外）。

參照(f)段的條件，於最後實際可行日期，要約人及本公司各自並不知悉任何有關的行動、法律程序、訟案、調查、疑問、法規、規例、索求或命令。

參照(g)段的條件，於最後實際可行日期，要約人及本公司各自並不知悉任何有關的同意。

參照(h)段的條件，於最後實際可行日期，要約人及本公司各自並不知悉任何有關不遵從情況或法定或監管要求（惟(a)至(e)段的條件所載者除外）。

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)，否則該建議及該計劃將失效。若該計劃被撤銷、不獲批准或失效，則股份於聯交所的上市地位不會被撤銷。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該建議而言對要約人構成重大影響時，要約人方可援引任何或所有條件，以不繼續進行該建議。截至最後實際可行日期，要約人並不知悉任何有關情況。

於最後實際可行日期，概無條件達成或獲豁免(視乎情況而定)。

假設所有條件已達成或獲豁免(視適用情況而定)，則該計劃將於二零二四年八月二十一日(星期三)(百慕達時間)生效，而股份於聯交所的上市地位將根據上市規則第6.15(2)條，於二零二四年八月二十三日(星期五)下午四時正被撤銷。本公司將就法院會議及股東特別大會的結果及(倘所有批准該計劃的必要決議案於該等會議上獲通過)法院聆訊及股東特別大會、生效日期及撤銷股份於聯交所的上市地位的呈請結果另行作出公告。

**警告：**本公司股東、購股權持有人及潛在投資者務請注意，實行該建議須待條件達成或獲豁免(如適用)後，方可作實，因此該建議未必會實行。所以，本公司股東、購股權持有人及潛在投資者於買賣本公司證券時務請謹慎行事。如任何人士對應採取的行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

#### 4. 該計劃及法院會議

根據《公司法》第99條，倘公司與其股東或任何類別股東之間擬達成一項安排，則在該公司或該公司任何股東提出申請時，法院可頒令按照法院指示的方式召開該公司股東或類別股東(視情況而定)的會議。

《公司法》第99條訂定，如果親身或委任代表出席會議(視情況而定可能舉行多次會議，其如上所述按照法院指示召開)中佔大多數且代表四分之三股份價值的股東或類別股東(視情況而定)同意任何安排，則該項安排(如獲法院批准)將對所有股東或類別股東(視情況而定)及該公司具有約束力。

## 5. 《收購守則》規則2.10所訂明的其他規定

除符合法律所訂明的任何規定（見上文概述）（除非經執行人員同意免除遵守或嚴格遵守，則不在此限）外，《收購守則》規則2.10規定該計劃僅可在符合下述情況下實施：

- (a) 在無利害關係計劃股東所持的計劃股份所附並在法院會議上親身或透過受委代表所投的表決票中，其中無利害關係計劃股東持有之至少75%票數批准該計劃；及
- (b) 親身或委任代表出席法院會議並於會上投票的無利害關係計劃股東投票反對批准該計劃的決議案的票數，不多於全體無利害關係計劃股東持有的全部計劃股份所附票數的10%。

## 6. 該計劃之約束力

根據上述的《公司法》第99條及《收購守則》規則2.10的規定，倘該計劃於法院會議獲批准，及獲法院批准以及其他條件已達成或獲豁免（於情況允許下），不論計劃股東於法院會議及／或股東特別大會上如何投票（或有否投票），則該計劃將對本公司及所有計劃股東具約束力。

## 7. 該建議對本公司股權架構之影響

於最後實際可行日期，本公司已發行股本總額包括438,960,000股股份及購股權計劃項下授出的700,000份尚未行使購股權賦予購股權持有人權利認購合共700,000股股份（相當於最後實際可行日期本公司已發行股本約0.16%及經發行該等新股份擴大後本公司已發行股本約0.16%）。

於最後實際可行日期，(a)要約人實益擁有或控制252,920,000股股份，佔本公司已發行股本約57.62%；及(b)要約人一致行動人士於38,334,000股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約8.73%，其中(i)鄭楚傑先生（為本公司主席兼行政總裁）持有的26,634,000股股份及其配偶曾玉雲女士持有的3,700,000股股份，將不會構成計劃股份的一部分且將不會於計劃生效時註銷；而(ii)鄭子濤先生（為執行董事）持有的3,000,000股股份、鄭子衡先生（為執行董事）持有的3,000,000股股份及廖達鸞先生（為執行董事）持有的2,000,000股股份將構成計劃股份的一部分。

於最後實際可行日期，除本計劃文件第三部分之董事會函件「5. 本公司的股權架構」一節所披露者外，概無要約人或要約人一致行動人士之任何成員擁有、控制或可指示任何股份及有關股份的可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具。於有關期間內，概無要約人或要約人一致行動人士之任何成員買賣任何股份及有關股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

無論如何，要約人及要約人一致行動人士之任何成員持有的任何股份均不會在法院會議上投票。各要約人及要約人一致行動人士已向法院承諾不會出席法院會議及於會上投票。要約人及要約人一致行動人士亦已向法院承諾受該計劃的約束，以確保彼等遵守並受該計劃的條款及條件約束。

於最後實際可行日期，無利害關係計劃股東持有147,706,000股股份之權益，佔本公司已發行股本約33.65%。該等股份將構成計劃股份之一部分。

下表載列本公司於以下情況的股權架構：(i)截至最後實際可行日期；(ii)假設於計劃記錄日期前悉數轉換購股權；及(iii)假設悉數轉換購股權及於該計劃生效後；並假設於最後實際可行日期至計劃記錄日期期間本公司股權並無其他變動：

	截至最後實際可行日期		假設於計劃記錄日期前 悉數轉換購股權		假設悉數轉換購股權 及於該計劃生效後	
	估本公司 已發行股本		估本公司 已發行股本		估本公司 已發行股本	
	股份數目	概約百分比 <sup>(6)</sup>	股份數目	概約百分比 <sup>(6)</sup>	股份數目	概約百分比 <sup>(6)</sup>
要約人 <sup>(1)</sup>	252,920,000	57.62%	252,920,000	57.53%	409,326,000	93.10%
不受該計劃約束之要約人一致行動人士						
– 鄭楚傑先生 <sup>(2)</sup>	26,634,000	6.07%	26,634,000	6.06%	26,634,000	6.06%
– 曾玉雲女士 <sup>(2)</sup>	3,700,000	0.84%	3,700,000	0.84%	3,700,000	0.84%
受該計劃約束之要約人一致行動人士						
– 鄭子濤先生 <sup>(2)</sup>	3,000,000	0.68%	3,000,000	0.68%	–	–
– 鄭子衡先生 <sup>(2)</sup>	3,000,000	0.68%	3,000,000	0.68%	–	–
– 廖達鸞先生 <sup>(3)</sup>	2,000,000	0.46%	2,000,000	0.46%	–	–
小計：要約人及要約人一致行動人士	<u>291,254,000</u>	<u>66.35%</u>	<u>291,254,000</u>	<u>66.25%</u>	<u>439,660,000</u>	<u>100.00%</u>
無利害關係計劃股東 <sup>(2)</sup>						
– 黃弛維先生 <sup>(4,5)</sup>	500,000	0.11%	1,100,000	0.25%	–	–
– 張宏業先生 <sup>(4,5)</sup>	200,000	0.05%	300,000	0.07%	–	–
– 其他	147,006,000	33.49%	147,006,000	33.43%	–	–
小計：無利害關係計劃股東	<u>147,706,000</u>	<u>33.65%</u>	<u>148,406,000</u>	<u>33.75%</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
總計	<u>438,960,000</u>	<u>100.00%</u>	<u>439,660,000</u>	<u>100.00%</u>	<u>439,660,000</u>	<u>100.00%</u>
計劃股東	<u>155,706,000</u>	<u>35.47%</u>	<u>156,406,000</u>	<u>35.57%</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

附註：

- (1) 要約人由Padora Global Inc.全資擁有，而本公司主席兼行政總裁鄭楚傑先生擁有52%，及其配偶曾玉雲女士及彼等的兩名兒子，即執行董事鄭子濤先生及鄭子衡先生，均等地擁有48%。
- (2) 鄭楚傑先生及其配偶曾玉雲女士擁有之股份，並不構成計劃股份一部分，且當該計劃生效後，並不會被註銷及銷毀。鄭子濤先生及鄭子衡先生已表達彼等希望其股份受該計劃約束，且當該計劃生效後被註銷及銷毀，彼等於本公司之權益將在控股公司層級綜合至要約人唯一持股人Padora Global Inc.。
- (3) 廖達鸞先生為執行董事，因此根據《收購守則》的「一致行動人士」第(6)類定義，被推定為與要約人一致行動。廖達鸞先生擁有的股份將構成計劃股份的一部分，及當該計劃生效後會被註銷及銷毀。
- (4) 黃弛維先生及張宏業先生為獨立非執行董事。概無此等董事與要約人一致行動或參與有關該建議的討論或談判，或於該建議中有任何利益（除作為受該計劃約束之股東或受購股權要約約束之購股權持有人外）。該等董事擁有的股份將構成計劃股份的一部分，及當該計劃生效後會被註銷及銷毀。
- (5) 於最後實際可行日期，600,000份尚未行使購股權由黃弛維先生持有，而100,000份尚未行使購股權由張宏業先生持有。於計劃記錄日期或之前悉數行使該等尚未行使的購股權將導致向彼等發行合共700,000股新股份（相當於最後實際可行日期本公司已發行股本約0.16%及經發行該等新股份擴大後本公司已發行股本約0.16%），而該等新股份一旦發行，將構成無利害關係計劃股東持有計劃股份的一部分。
- (6) 上表中所有百分比均為近似值，四捨五入至最接近的小數點後兩位數，由於四捨五入，因此各百分比相加後可能不等於總數。

## 8. 接納該建議之不可撤回承諾

於最後實際可行日期，要約人及要約人一致行動人士之任何成員概無收到任何股東關於在法院會議及／或股東特別大會上進行表決之任何不可撤回承諾。



## 9. 實行該建議的理由及裨益

### 9.1 就計劃股東而言：以具吸引力的溢價變現彼等於本公司的投資之良機

#### (a) 鑒於股份流通量較低

截至最後交易日(包括該日)之24個月內股份日平均成交量約為每日215,778股股份，僅佔於公佈日期已發行股份約0.0492%。股份交易流通量較低可能導致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，亦使股東難以在發生任何對本公司股價產生不利影響之事件時出售大量股份。股份交易流通量較低亦阻礙了本公司從股權市場籌集資金的能力，使本公司目前的上市平台不再是本公司業務及未來增長的有效融資平台。

#### (b) 鑒於每股資產淨值的歷史折讓

截至二零二四年三月三十一日，該股票交易價格較每股資產淨值重大折讓，於最後交易日前過去十二個月折價幅度按介乎65.1%至83.6%進行買賣。因此，本公司於不攤薄其每股資產淨值的情況下無法進行任何重大股本集資。所以，該建議將為計劃股東提供機會，以較彼等於市場可獲得較低的每股資產淨值之折讓變現彼等於本公司的投資。註銷價較二零二四年三月三十一日的每股資產淨值折讓63.1%。敬請注意瑋鉞顧問有限公司及VPC Alliance (KL) Sdn. Bhd.之物業估值報告，其全文載於本計劃文件附錄二，當中載列其對本集團物業權益於二零二四年三月三十一日的估值意見。

#### (c) 鑒於業務前景的不明朗因素增加

自截至二零一四年三月三十一日止年度以來，本集團一直於中國房地產發展業務上投入資源。誠如本公司截至二零二三年三月三十一日止年度之年報所披露，中國房地產市場仍然持續疲弱，作為中國貧困縣的獨山房地產，當地地產市場更是受到不利影響。本集團管理層經考慮就本業務分類估值及前景的評估後作出策略性決定，擱置進一步發展蒙蘇里花園項目第1B、1C及1D期。

因此，擱置期數所產生的全部財務、開發及建築成本約120,400,000港元已於截至二零二三年三月三十一日止年度全數撇銷。此外，鑒於獨山地產市場情緒低迷，由於價值下跌，故於截至二零二三年三月三十一日止年度已就竣工待售物業之未出售庫存以及發展中物業產生及確認合共約119,700,000港元之減值虧損。因此，房地產發展業務分類於截至二零二三年三月三十一日止年度錄得虧損約257,500,000港元，乃主要由於上述減值撥備約240,100,000港元所致。此外，誠如本公司截至二零二四年三月三十一日止年度之年度業績公佈所披露，受中國整體經濟放緩影響，房地產市場需求受挫，而行業巨頭亦面臨財政困難，引發對潛在違約及信貸風險增加的憂慮。截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團的房地產發展業務分類繼續錄得約39,700,000港元虧損，主要是由於房地產市道疲弱而作出約26,500,000港元的減值撥備所致。然而，房地產發展業務分類將優先完成蒙蘇里花園1A期餘下的小型建築及附屬工程，而管理層將探討以適當代價變現整體項目的可能性，以盡快從投資套現。

就電器及電子產品分類而言，誠如本公司截至二零二三年三月三十一日止年度之年報所披露，本集團電器及電子產品分類之收益由約12,680,000,000港元減少約63.7%至截至二零二三年三月三十一日止年度的約459,800,000港元，乃由於本集團已於截至二零二二年三月三十一日止年度完成與主要客戶之服務合約。在缺乏如此重大客戶之情況下，本集團在此期間從低利潤貢獻的單一客戶，過渡至來自不同應用的多元化客戶，可在正常市場常態下提供更高利潤。因此，截至二零二三年三月三十一日止年度，電器及電子產品分類整體溢利由前一年的溢利約37,600,000港元轉為虧損約15,200,000港元。此外，誠如本公司截至二零二四年三月三十一日止年度之年度業績公佈所披露，由於消費意欲仍然相對疲弱，本集團於年內錄得來自電器及電子產品業務分類的收益下跌約4.6%，由約459,800,000港元下跌至約438,600,000港元。儘管本集團已採取嚴謹的成本控制及精簡措施，但業務規模跌幅較預期為大。然而，電子產品分類錄得溢利約51,500,000港元，主要歸因於出售位於中國韶關的資產約61,800,000港元的一次性收益，惟部分被物業、廠房及設備特定減值撥備約11,100,000港元抵銷。

就電機分類而言，誠如本公司截至二零二三年三月三十一日止年度之年報所披露，受2019新型冠狀病毒病疫情引起的供應鏈危機及俄烏衝突的長尾效應影響，消費者情緒受到影響。因此，客戶亦決定調整了其訂單，以避免過度投資及庫存過多。因此，截至二零二三年三月三十一日止年度，電機分類之收益由約1,044,100,000港元減少約28.6%至約745,500,000港元。經計及有關整合生產設施及優化產品組合之物業、廠房及設備重大減值至約36,700,000港元後，電機分類於截至二零二三年三月三十一日止年度錄得溢利約300,000港元，而前一年則錄得溢利約71,400,000港元。此外，誠如本公司截至二零二四年三月三十一日止年度之年度業績公佈所披露，由於下游廠商的銷售表現未如理想，加上品牌合作夥伴普遍減少或延遲新訂單及新產品開發，令產品吞吐量放緩。因此，年內本集團電機業務分類的收益減少約11.5%，由約745,500,000港元減少至約660,200,000港元。鑑於客戶訂單減少，本集團已調整其生產計劃及存貨水平，以緩和營運成本上升的壓力。儘管如此，截至二零二四年三月三十一日止年度，電機業務分類仍錄得約163,100,000元的虧損，無法如上年度般錄得溢利約300,000港元，主要是由於收益減少及非金融資產（包括物業、廠房及設備、使用權資產以及商譽）減值約139,400,000港元所致。

總括而言，由於上述不明朗因素，經營業績波動已導致股價受壓，並且可能會打壓本公司股價。在本公司業務前景不明朗因素增加之情況下，該建議為計劃股東及時提供變現其於本公司之投資的機會。

## 9.2 就本公司而言：該建議靈活制訂長期業務發展策略並降低維護上市平台的成本

將本公司私有化將允許要約人及本公司作出著重於長期增長及利益之策略決策，而不受本公司因作為公眾上市公司產生之市場期望壓力及股價波動之影響。

該建議涉及本公司除牌，預計亦將減少與維持本公司上市地位及遵守監管要求相關之行政成本及管理資源，從而為要約人及本公司管理本集團之業務提供更大靈活性。

## 10. 要約人對本集團的意向

該建議實施後，要約人計劃本集團將透過電器及電子產品分類、電機分類及房地產發展業務分類繼續開展其業務。要約人並無計劃於其他股票市場持有上市股份及對本集團業務及僱用本集團的僱員作出重大變動，要約人審閱其有關本集團業務、架構及／或方向的策略後可不時實施的變動除外。要約人無意於該計劃生效後讓本公司繼續在聯交所上市。

董事會贊同要約人對本集團及其僱員所擬定的意向，並將配合及向要約人提供全面支持，以協助本集團之業務營運及管理繼續順利進行。

## 11. 有關要約人的資料

要約人為一間於英屬處女群島註冊成立的公司及投資控股公司。要約人最終由本公司執行董事、主席兼行政總裁鄭楚傑先生實益擁有52%，而要約人餘下48%股份則由其配偶曾玉雲女士及彼等的兩名兒子，即執行董事鄭子濤先生及鄭子衡先生，均等地持有。要約人之主要資產為其於本公司所持有之股份。

要約人之董事為鄭楚傑先生及曾玉雲女士。

## 12. 有關本集團的資料

本集團主要從事開發及生產獨特、先進及優質電器及電子產品，以及以自家品牌供應電機驅動器及相關產品，亦於中國從事房地產發展業務。

## 13. 股票、交易及上市地位

在該計劃生效時，所有計劃股份將被註銷且有關計劃股份的股票此後將不再具有作為所有權文件或證據的效力。

本公司將向聯交所申請撤銷股份於聯交所的上市地位，因此該撤銷緊隨生效日期起生效。

計劃股東將以公告形式獲知股份的最後買賣日期以及該計劃及股份被撤銷上市地位的生效日期。有關該建議之參考預期時間表已載於本計劃文件第二部分「預期時間表」一節。

## 14. 倘該建議不獲批准或失去時效

若有任何條件並未於最後截止日期或之前達成或獲豁免(視何者適用而定)，則該建議將失去時效。若該計劃未生效或該建議在其他情況下失去時效，股份於聯交所的上市地位不會被撤銷。

若該計劃不獲計劃股東批准、或不獲法院批准、或該建議在其他情況下失去時效，則根據《收購守則》，其後作出的要約須受到限制，致使要約人或在該建議進行之期間與其一致行動的任何人士(或在其後與上述任何人士一致行動的人士)，均不可於該計劃不獲批准或該建議在其他情況下失去時效當日起計的十二個月內，宣佈對本公司作出要約或可能作出要約，惟獲執行人員同意則除外。要約人無意尋求該同意。

## 15. 該計劃之成本

根據《收購守則》規則2.3，倘獨立董事委員會不推薦該建議或獨立財務顧問不認為該建議屬公平合理，且該建議不獲批准，本公司就此產生的所有開支應由要約人承擔。由於獨立董事委員會推薦該建議以及獨立財務顧問認為該建議屬公平合理，《收購守則》規則2.3並不適用。本公司及要約人均同意各方須自行承擔該建議(以及其附帶的)成本、費用及開支。

## 16. 登記及付款

### 16.1 暫停辦理本公司股份過戶登記手續

為釐定計劃股東享有該計劃項下註銷價權利的資格，本公司將於二零二四年八月十五日(星期四)(或將以公告方式通知計劃股東的其他日期)起暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格享有該計劃項下之權利，計劃股東應確保彼等以自身名義於遞交股份過戶文件的最後時間前(即二零二四年八月十四日(星期三)下午四時三十分)登記股份或遞交股份登記，以符合資格享有該計劃項下註銷價的權利。本公司的股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

### 16.2 向計劃股東支付註銷價

待該計劃生效後，計劃股份的註銷價款項將儘快且無論如何於該計劃生效後的七個營業日內支付予於計劃記錄日期名列於本公司股東名冊的計劃股東。按該計劃於二零二四年八月二十一日(星期三)(百慕達時間)生效的基準，預期該計劃項下應付註銷價款項的付款支票，將於二零二四年八月三十日(星期五)或之前寄發。



支付註銷價的支票將放入註明有權收取人士為收件人的已預付郵費的信封內，並以平郵方式寄往彼等各自的登記地址，或（就聯名持有人而言）寄往於本公司的股東名冊內就有關聯名持股而排名首位的聯名持有人的登記地址。就透過代名人（香港中央結算（代理人）有限公司除外）持有計劃股份的實益擁有人而言，以登記擁有人為收款人所開立的支票將放入預付郵費的信封內，並以平郵方式寄予登記擁有人。就其計劃股份寄存於中央結算系統並登記於香港中央結算（代理人）有限公司名下的實益擁有人而言，註銷價將以支票方式支付予香港中央結算（代理人）有限公司，該款項將根據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則存入相關中央結算系統參與者的指定銀行賬戶內。寄發所有該等支票的郵誤風險將由收件人及其他有權收取人士承擔，而要約人、本公司、竣信、浦銀國際、力高、股份過戶登記處或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理、聯屬人、聯繫人或顧問或參與該建議的任何其他人士，概不會就任何郵件遺失或派遞延誤而承擔責任。

於寄發該等支票後滿六個曆月當日或之後，要約人將有權註銷或取消任何尚未兌現或已退回但未兌現的有關支票的付款，並將把該等支票所代表的全部款項存入要約人所選的香港持牌銀行中以要約人名義開立的存款賬戶內。

要約人保留該等款項，直至生效日期起計六年屆滿為止，且於該日前從中向要約人所信納為有權收取該等款項之人士撥出款項（惟需在以彼等為收款人的支票尚未獲兌現的情況下才撥付）。要約人支付之任何款項均不包括有關人士根據該計劃有權收取之款項之任何應計利息，並須（如適用）扣除利息、稅項或任何預扣稅或任何其他法例規定之扣減。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該等有關款項，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）之憑證為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益之人士具有約束力。

於生效日期起計六年屆滿時，要約人將獲解除根據該計劃支付任何款項之任何進一步責任，而要約人將絕對享有當時於以其名義開立之存款賬戶內之進賬款項結餘（如有），包括應計利息，惟須扣除法例規定之扣減及所產生之開支。

假設該計劃生效，則代表計劃股份之所有現有憑證將自生效日期（預期為二零二四年八月二十一日（星期三）（百慕達時間））起不再具有所有權文件或憑證的效力。

計劃股東根據該計劃有權收取的註銷價，將會根據該計劃的條款全數結付，而不考慮要約人因其他原因而可能或聲稱有權針對任何該等計劃股東而享有的任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似權利。



### 16.3 向購股權持有人支付購股權要約價

待該計劃生效後，根據購股權要約支付購股權要約價的支票預期將儘快且無論如何於該計劃生效後的七個營業日內寄發。按該計劃於二零二四年八月二十一日(星期三)(百慕達時間)生效的基準，預期購股權要約項下應付購股權要約價款項的付款支票，將於二零二四年八月三十日(星期五)或之前寄發。支票將放入註明購股權持有人為收件人的已預付郵費的信封內，並以平郵方式寄往購股權持有人各自向本公司通報之最後已知地址。寄發所有該等支票的郵誤風險將由收件人及其他有權收取人士承擔，而要約人、本公司、竣信、浦銀國際、力高、股份過戶登記處或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理、聯繫人、聯屬人或顧問或參與該建議的任何其他人士，概不會就任何郵件遺失或派遞延誤而承擔責任。

要約人(或其代名人)為該等於購股權要約項下有權收取者保留該等款項，直至生效日期起計六年屆滿為止，且於該日前從中向要約人(或其代名人)所信納為有權收取該等款項之人士撥出款項(惟需在以彼等為收款人的支票尚未獲兌現的情況下才撥付)。要約人(或其代名人)支付之任何款項均不包括有關人士根據購股權要約之條款有權收取之款項之任何應計利息。於生效日期起計六年屆滿時，要約人(或其代名人)將獲解除根據購股權要約支付任何款項之任何進一步責任。

購股權持有人根據購股權要約有權收取的購股權要約價，將會根據購股權要約的條款全數結付，而不考慮要約人因其他原因而可能或聲稱有權針對任何該等購股權持有人而享有的任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似權利。

## 17. 海外計劃股東及購股權持有人

本計劃文件以遵守香港法例、《收購守則》及上市規則之目的而編製，所披露資料或有別於根據任何於香港境外其他司法管轄區法例編製本計劃文件時所披露者。

本計劃文件並不構成向任何要約或招攬即屬違法的司法管轄區之人士提呈購買或出售股份或招攬購買或認購股份之要約。

向並非居於香港的計劃股東或購股權持有人提出及實施該建議時，可能會受該等計劃股東或購股權持有人所處之有關司法管轄區的適用法律所影響。並非居於香港的任何計劃股東或購股權持有人應自行了解並遵守彼等所屬司法管轄區的任何適用法律、稅務及監管規定。要約人及本公司並不聲明可藉遵守任何該等司法管轄區的任何適用登記或其他規定而合法派發本計劃文件，或藉於該等司法管轄區獲給予之豁免而合法派發本計劃文件，亦不就促使任何此類派發或發售承擔任何責任。具體而言，要約人及本公司概無於任何司法管轄區（香港除外）採取為了批准公開發售或派發本計劃文件所需之行動。因此，除非資料已經以其他形式公開，否則禁止(i)於任何司法管轄區複製、派發或刊發本計劃文件之全部或部分或任何廣告或其他發售材料；(ii)披露其內容；或(iii)使用當中所載之資料作評估該建議以外之任何用途。

任何海外計劃股東及海外購股權持有人如欲就該建議採取任何行動，即有責任令其本人信納已全面遵守與之相關的有關司法管轄區的法律及規例，包括於該司法管轄區取得可能必要的任何政府、外匯管制或其他同意，遵守必要手續，並且支付任何應收該股東的發行、轉讓或其他稅項或開支。要約人與本公司明確否認任何人士違反任何該等限制之任何責任。

於最後實際可行日期，(a)並無股東於本公司股東名冊內顯示的地址位於香港境外；及(b)並無購股權持有人於本公司購股權持有人名冊內顯示的地址位於香港境外。

海外計劃股東及海外購股權持有人所作之任何接納，將視作構成向要約人、本公司以及彼等各自的顧問（包括竣信、浦銀國際及力高）聲明及保證其已遵從該等法律及監管規定。閣下如對自身之情況有任何疑問，謹請諮詢閣下之專業顧問。

## 18. 稅項

由於該計劃不涉及買賣香港股票，故根據《印花稅條例》於該計劃生效後將毋須就計劃股份的註銷繳納印花稅。

計劃股東及購股權持有人（不論身處香港或其他司法管轄區）如對該計劃的稅務影響，尤其是在(i)根據該計劃收取註銷價；及(ii)根據購股權要約收取購股權要約價會否令計劃股東及購股權持有人須繳付香港或其他司法管轄區的稅項方面有任何疑問，謹請諮詢彼等的專業顧問。

謹此強調，要約人、本公司、竣信、浦銀國際、力高或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理、聯屬人、聯繫人或顧問或參與該建議的任何其他人士，概不就任何人士因該建議獲批准或不獲批准而承受或產生的有關任何稅務影響承擔任何責任或任何義務。所有計劃股東及／或實益擁有人及購股權持有人須對本身與該建議有關的責任(包括稅務責任)負全責。

## 19. 法院會議及股東特別大會

根據法院指示，本公司將召開法院會議藉以考慮及酌情通過決議案，以批准該計劃(不論有否修訂)。

如獲相當於出席法院會議並於會上投票(親身或委派代表)的大多數計劃股東(其所持計劃股份價值佔所有親身或委派代表出席法院會議並於會上投票的計劃股東所持計劃股份價值不少於四分之三)投票贊成該計劃，有關決議案將根據《公司法》獲通過。然而，根據《收購守則》，只有在(i)無利害關係計劃股東親身或委派代表在法院會議上，透過其所持有的計劃股份隨附之票數，以最少75%票數批准該計劃(以投票表決方式)；及(ii)在法院會議上投票反對通過該計劃的決議案之票數(以投票表決方式)，不多於無利害關係計劃股東所持所有計劃股份隨附的票數的10%，該計劃方被視為已獲批准。

只有於會議記錄日期已以自身名義於本公司股東名冊上登記其計劃股份之計劃股東方可出席法院會議並於會上投票，以及在計算本公司股東是否已根據《公司法》第99條以「大多數數目」於法院會議批准該計劃時被計算在內。根據法院的指示，香港中央結算(代理人)有限公司將被視為一名計劃股東並可根據其收到的計劃股份所代表的絕大部分投票指示投票贊成或反對該計劃。投票贊成該計劃的票數及作出該等投票指示的中央結算系統參與者的人數以及投票反對該計劃的票數及作出該等投票指示的中央結算系統參與者的人數將被披露給法院並於法院決定應否行使其酌情權批准該計劃時納入考慮範圍。

在釐定上文「3.該建議及該計劃的條件」一節內條件(a)(ii)是否達成時，所有計劃股東將有權出席法院會議並就該計劃投票，但只會考慮無利害關係計劃股東之票數，並因此不會就此計及要約人及要約人一致行動人士所持有之股份。無論如何，要約人及要約人一致行動人士持有的任何股份均不會在法院會議上投票。各要約人及要約人一致行動人士已向法院承諾不會出席法院會議及於會上投票。要約人及要約人一致行動人士亦已向法院承諾受該計劃的約束，以確保彼等遵守並受該計劃的條款及條件約束。

股東特別大會將召開以考慮及酌情通過特別決議案，以批准(其中包括)透過註銷及銷毀計劃股份以削減本公司已發行股本，並使之生效，以及緊隨其後批准下列事宜並使之生效：運用因上述削減本公司已發行股本而在本公司賬簿中產生的進賬額以增加本公司已發行股本至之前金額，按面值全數繳足將向要約人發行及配發的數目相等於上述所註銷及銷毀計劃股份數目的新股份(入賬列作股本繳足)。要約人及要約人一致行動人士已表示其將投票贊成將於股東特別大會上提呈之特別決議案。

於會議記錄日期名列本公司股東名冊之所有股東將有權親身或委派代表出席股東特別大會並於會上投票。

根據本公司之公司細則、上市規則及《收購守則》的規定，法院會議及股東特別大會之表決將以投票方式進行。

本公司及要約人將根據《收購守則》規則19.1就法院會議及股東特別大會的結果刊發公告(視乎情況所需)。有關公告將載列投票贊成及投票反對該計劃之票數以及指示投票贊成或反對之中央結算系統參與者數目之資料。

法院會議通告及股東特別大會通告分別載於本計劃文件附錄五及附錄六。

## 20. 推薦建議

敬請閣下垂注以下內容：

- (a) 本計劃文件第四部分之獨立董事委員會函件；及
- (b) 本計劃文件第五部分之力高函件，當中載列力高達致其向獨立董事委員會提供之意見時所考慮之因素及理由。

## 21. 應採取的行動

計劃股東應採取的行動載列於本計劃文件「重要通知及應採取的行動」一節。

## 22. 進一步資料

進一步資料載於本計劃文件內各附錄及其他章節，該等內容全部構成本說明函件的一部分。

閣下應僅倚賴本計劃文件所載的資料，以作出閣下的股份於法院會議及股東特別大會上的投票決定。要約人、本公司、茲信、浦銀國際、力高、彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理、聯屬人、聯繫人或顧問或參與該建議的任何其他人士概無授權任何人士向閣下提供與本計劃文件所載者不同的資料。

### **23. 一般事項**

本計劃文件及隨附之代表委任表格及接納表格的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

## 1. 財務概要

以下是截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個年度各年的財務資料概要，乃摘錄自本公司分別截至二零二二年三月三十一日止年度的年度報告（「二零二二年年報」）及二零二三年三月三十一日止年度的年度報告（「二零二三年年報」）以及本公司於二零二四年六月二十一日刊發的截至二零二四年三月三十一日止年度的業績公佈（「二零二四年業績公佈」）。

本集團截至二零二二年及二零二三年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表以及本集團截至二零二四年三月三十一日止年度的業績公佈財務資料已獲羅兵咸永道會計師事務所審核，其並無載有任何非標準意見、強調事項或與持續經營有關的重大不確定性。

除下文披露者外，並無任何收支項目對本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個年度的綜合財務業績而言屬重大。

	截至三月三十一日止年度		
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收益	<b>1,103,944</b>	1,209,602	2,316,315
銷售成本	<b>(963,234)</b>	(1,082,937)	(2,070,783)
減值前之毛利	<b>140,710</b>	126,665	245,532
銷售成本－物業、廠房及設備以及 使用權資產之減值虧損	<b>(152,639)</b>	(50,790)	–
銷售成本－發展中物業及持作出售之 竣工物業減值	<b>(26,482)</b>	(240,078)	–
減值後之(毛損)／毛利	<b>(38,411)</b>	(164,203)	245,532
其他收入及收益，淨額	<b>64,474</b>	36,579	67,030
銷售及分銷開支	<b>(34,449)</b>	(38,185)	(64,916)
行政開支	<b>(154,044)</b>	(119,183)	(162,847)
商譽之減值虧損	<b>(4,650)</b>	(6,207)	–
金融資產之(減值虧損)／ 減值虧損撥回	<b>(7,607)</b>	5,139	(1,786)
經營(虧損)／溢利	<b>(174,687)</b>	(286,060)	83,013
財務費用，淨額	<b>(15,884)</b>	(11,663)	(8,606)



	截至三月三十一日止年度		
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
除所得稅前(虧損)/溢利	(190,571)	(297,723)	74,407
所得稅(開支)/抵免	<u>(21,561)</u>	<u>3,554</u>	<u>(17,549)</u>
本公司權益持有人應佔年內 (虧損)/溢利(附註2)	<u>(212,132)</u>	<u>(294,169)</u>	<u>56,858</u>
年內(虧損)/溢利	(212,132)	(294,169)	56,858
來自持續經營業務之其他全面收益： 可重新分類至收益表之項目： 換算海外業務產生之匯兌儲備 出售附屬公司時解除匯兌儲備	(34,711) <u>3,174</u>	(156,631) <u>—</u>	51,929 <u>—</u>
	(31,537)	(156,631)	51,929
於其後期間不會重新分類至收益表之 其他全面(虧損)/收益：			
土地及樓宇重估虧拙	(13,002)	(43,527)	(23,859)
於資產重估儲備計入之遞延稅項	3,045	9,102	5,486
出售物業、廠房及設備時於資產重估 儲備計入之遞延稅項	<u>4,530</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	(5,427)	(34,425)	(18,373)

	截至三月三十一日止年度		
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
年內其他全面(虧損)/收益， 扣除稅項	(36,964)	(191,056)	33,556
本公司權益持有人應佔年內 全面(虧損)/收益總額(附註2)	<u>(249,096)</u>	<u>(485,225)</u>	<u>90,414</u>
本公司權益持有人應佔每股 (虧損)/盈利			
基本及攤薄	<u>(48.33)港仙</u>	<u>(67.01)港仙</u>	<u>12.95港仙</u>

附註：

1. 本公司並無於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度宣派股息。
2. 截至二零二四年、二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度的非控股權益應佔期內(虧損)/溢利以及非控股權益應佔全面(虧損)/收益總額。

## 2. 本集團的經審核綜合財務報表

本公司須在本計劃文件列明或引述(i)本集團截至二零二二年三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」)；(ii)本集團截至二零二三年三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」)；及(iii)本集團截至二零二四年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表(「二零二四年財務報表」)所示的綜合財務狀況表、綜合現金流量表(倘提供)及任何其他主要報表，連同與理解上述財務資料有重大關連的相關已刊發財務報表的附註。

二零二二年財務報表載於二零二二年七月二十日刊發的二零二二年年報第86頁至93頁。

二零二二年年報已刊載於本公司網站：[www.kinyat.com.hk](http://www.kinyat.com.hk)。另請參見以下二零二二年年報的直接連結：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0720/2022072001185\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0720/2022072001185_c.pdf)

二零二三年財務報表載於二零二三年七月二十七日刊發的二零二三年年報第93頁至99頁。

二零二三年年報已刊載於本公司網站：[www.kinyat.com.hk](http://www.kinyat.com.hk)。另請參見以下二零二三年年報的直接連結：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0727/2023072700591\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0727/2023072700591_c.pdf)

二零二四年財務報表載於二零二四年六月二十一日刊發的二零二四年業績公佈第1頁至4頁。

二零二四年業績公佈已刊載於本公司網站：[www.kinyat.com.hk](http://www.kinyat.com.hk)。另請參見以下二零二四年業績公佈的直接連結：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0623/2024062300032\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0623/2024062300032_c.pdf)

二零二二年財務報表(但不包括二零二二年年報的任何其他部分)、二零二三年財務報表(但不包括二零二三年年報的任何其他部分)及二零二四年財務報表(但不包括二零二四年業績公佈的任何其他部分)均藉提述而載入本計劃文件，並構成本計劃文件的一部分。

### 3. 債務聲明

於二零二四年三月三十一日(即本計劃文件付印前就確定本集團之債務而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團有以下債務:

#### 銀行貸款

於二零二四年三月三十一日(即確定本集團債務金額之最後實際可行日期),本集團尚未償還之有抵押及有擔保計息銀行貸款約為369,146,000港元,其將於一年內到期。

#### 其他借貸

於二零二四年三月三十一日(即確定債務金額之最後實際可行日期),本集團有未償還計息其他借貸約24,333,000港元,其中約9,000,000港元為無抵押及無擔保,約9,493,000港元為無擔保但以本集團若干發展中物業作抵押,約5,840,000港元為無擔保但以本集團若干持作出售之已竣工物業作抵押。

本集團其他借貸包括流動部分約12,365,000港元及非流動部分約11,968,000港元。

#### 租賃負債

於二零二四年三月三十一日(即確定債務金額之最後可行日期),本集團之租賃負債約為12,375,000港元,其中約7,282,000港元為即期部分,約5,093,000港元為非即期部分。

除上文所述及集團內公司間負債及於正常業務過程中之一般應付賬款及其他應付款項外,於二零二四年三月三十一日營業時間結束時,本集團概無任何未償還按揭、押記、已發行但未兌換或已授權或以其他方式設立但未發行之債權證或其他類似借貸或屬借貸性質之債項,包括銀行透支、貸款、租購承擔、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸、任何擔保或其他重大或然負債。

### 4. 重大變動

董事確認,自二零二四年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日)起至最後實際可行日期(包括該日),本集團之財務或經營狀況或前景並無任何重大變動。

## 5. 本集團之經重估資產淨值

本集團持有之物業權益包括十一項位於中國之物業、一項位於香港之物業及一項位於馬來西亞之物業。本集團已委聘(i)瑋鉞顧問有限公司編製有關其對本集團於香港及中國所持有之物業之價值意見之報告；及(ii)瑋鉞顧問有限公司及VPC Alliance (KL) Sdn. Bhd.聯合編製有關對本集團於馬來西亞所持有之物業之價值意見之報告，其全文載於本計劃文件附錄二(「物業估值報告」)。本集團所持有之物業權益詳情載於本計劃文件附錄二內。

經審視(i)瑋鉞顧問有限公司及VPC Alliance (KL) Sdn. Bhd.之專責人員於編製物業估值報告方面之資質及經驗、(ii)瑋鉞顧問有限公司及VPC Alliance (KL) Sdn. Bhd.在為其他聯交所上市公司進行其他物業估值方面之往績記錄、及(iii)瑋鉞顧問有限公司及VPC Alliance (KL) Sdn. Bhd.之委聘條款，特別是其與物業權益估值有關之工作範圍，並於查詢(i)瑋鉞顧問有限公司及VPC Alliance (KL) Sdn. Bhd.為物業估值報告所採用之基礎、方法及假設及(ii)瑋鉞顧問有限公司及VPC Alliance (KL) Sdn. Bhd.與本集團、要約人、要約人一致行動人士或彼等各自之董事之間並無任何過往或現時之關係(除本公司於二零二三年五月三十一日發行之通函所披露有關瑋鉞顧問有限公司就一項主要出售交易中之物業權益所進行之估值工作外)後，董事會因此認為，瑋鉞顧問有限公司及VPC Alliance (KL) Sdn. Bhd.有能力獨立進行物業估值及就物業權益提供可靠意見。

概約  
百萬港元

載列於二零二四年業績公告內之本集團 於二零二四年三月三十一日之資產淨值	855.6
調整：	
— 本集團之重估虧損 (附註1)	(112.0)
本集團之經重估資產淨值	743.6
本集團之每股經重估資產淨值 (附註2)	1.69

附註：

- 重估虧損乃按本集團於二零二四年三月三十一日之應佔物業權益之市場估值806,300,000港元(根據物業估值報告所載本集團於二零二四年三月三十一日之物業權益之獨立物業估值計算，當中所涉匯率為人民幣1元兌1.1019港元及1令吉兌1.6424港元)與本集團於二零二四年三月三十一日應佔物業權益之經審核賬面價值918,300,000港元之間的差額計算。
- 根據於最後實際可行日期之已發行股份438,960,000股計算。

以下為獨立物業估值師瑋鉞顧問有限公司就其對本集團於二零二四年三月三十一日在香港及中國之物業權益之估值意見而編製之函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本計劃文件。



瑋鉞顧問有限公司  
香港  
尖沙咀東麼地道63號  
好時中心9樓907室

敬啟者：

關於：位於香港及中華人民共和國的多項物業權益的估值

吾等按照建溢集團有限公司（「**貴公司**」，連同其附屬公司統稱「**貴集團**」）的指示，對 貴集團所持有位於香港及中華人民共和國（「**中國**」）的若干物業權益（有關物業權益的詳情已載於本報告的估值概要，以下統稱為「**該等物業**」）進行估值，吾等確認已作出相關查詢並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以向 閣下提供吾等就有關物業權益於二零二四年三月三十一日（「**估值日期**」）現況下的市值作出的意見。

本函件構成吾等估值報告的一部分，以識別所估值的物業權益、闡釋吾等估值基準及方法，並列出吾等於估值過程中作出的假設及業權調查以及限制條件。

## 1. 估值目的

本報告僅供 貴公司董事及管理層作參考之用，其乃為載入 貴公司根據香港聯合交易所有限公司（「**香港聯交所**」）主板證券上市規則及證券及期貨事務監察委員會（「**證監會**」）頒佈的香港《公司收購及合併守則》就建議由Resplendent Global Limited根據百慕達《一九八一年公司法》第99條以協議安排方式將 貴公司私有化（「**建議私有化**」）刊發的計劃文件而編製。



## 2. 估值基準

吾等的估值乃吾等對市值的意見，就吾等所下的定義而言，市值乃指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日達成公平交易的估計金額」。

市值乃理解為一項物業在不計及出售或購買（或交易）成本及未抵銷任何相關稅項或潛在稅項的情況下的估計價值。

對該等物業進行估值時，吾等已遵守證監會頒佈的《公司收購及合併守則》（「《收購守則》」）規則11、香港聯交所頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》及皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值－全球準則》所載的所有規定。

## 3. 資料來源

對該等物業進行估值時，吾等依賴由 貴集團管理層及其代表（統稱「管理層」）所提供的意見、文件、資料及材料。主要文件及資料包括但不限於(i)業權證；(ii)施工許可證；(iii)預售許可證；及(iv)由 貴集團的中國法律顧問北京市競天公誠（廣州）律師事務所提供日期為二零二四年六月二十八日的法律意見（「法律意見」），全部均載於本估值報告的附註。

## 4. 估值方法

對 貴集團持作自用的第1及2號物業、 貴集團持作銷售的第9及10號物業、以及 貴集團持作未來發展的第11及12號物業進行估值時，吾等已採用直接比較法，參考相關市場上可得的可資比較銷售證據；或在適當情況下，採用投資法將物業權益的潛在租金收入資本化。市場法乃透過比較可獲得價格資料的相同或可資比較（即相似）資產提供價值指標。

對 貴集團持作自用的第3、4、5、6、7及8號物業進行估值時，吾等已混合採用市場法及成本法，以分別評估土地部分以及建於土地上的樓宇及構築物。因此，該兩個結果的總和相當於物業的整體市值。

就土地部份而言，吾等已採用直接比較法，當中經參考相關市場上可得的可資比較銷售憑證。市場法乃透過比較可獲得價格資料的相同或可資比較（即相似）資產提供價值指標。

就樓宇及構築物而言，由於樓宇及構築物的性質無法透過比較公開市場交易進行估值，故僅採用成本法對其進行估值。成本法會考慮根據類似資產現行市價以全新狀況再造或取代所評估資產的成本，並以現時可觀察的狀況或老化程度（不論由外觀、功能或經濟理由而引起）為證。該方法亦會考慮升級所評估資產產生的實際成本。在缺乏既有可資比較銷售市場的情況下，成本法通常可提供最可靠的資產價值指標。

## 5. 業權調查

就位於香港的第1號物業而言，吾等已就相關物業的業權在土地註冊處進行土地查冊。

就位於中國的第2、3、4、5、6、7、8、9、10、11及12號物業而言，吾等並未就該等物業的業權進行土地查冊，惟已獲 貴集團提供與相關物業權益有關的業權文件及其他文件的若干摘錄副本。然而，吾等並無查閱及檢查文件正本以核實擁有權或確定是否存在任何可能未載於吾等所獲提供副本的修訂。

於吾等估值的過程中，吾等依賴該等物業的業權及權益的法律意見。吾等不會就法律事宜本身負上任何責任，亦無調查所估物業的業權及任何負債。

## 6. 實地視察

受僱於吾等的黃英珉先生已於二零二四年五月對該等物業進行實地視察，彼在香港、澳門、中國及亞太地區的物業估值方面擁有逾3年相關經驗。吾等並無進行結構調查，亦不大可能檢查木構件及其他被覆蓋、未暴露或無法進入的結構的部分。因此，吾等無法報告該等物業權益是否並無腐爛、蟲害或任何其他缺陷。吾等並無對任何設施進行測試。

## 7. 估值假設

- 吾等進行估值時乃假設擁有人於公開市場上以其現有狀態出售物業權益，並無藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響物業權益的價值。吾等的估值假設概無任何形式的強迫銷售情況；及
- 吾等的估值並無就物業權益的任何押記、按揭或欠款或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有指明外，吾等假設物業權益並無附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

## 8. 限制條件

吾等在很大程度上依賴 貴公司提供的資料，並已接納 貴公司就有關規劃批文、法定通知、地役權、年期、佔用情況、出租情況、佔地、樓面面積、房間、設施、身份證明及涉及物業權益的所有其他相關材料等事宜的意見。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏重大事實。所有文件僅供參考。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑任何重大資料已遭隱瞞。

吾等並無進行詳細測量以核實有關物業權益面積的正確性，惟已假設吾等所獲提供文件及平面圖則所示面積均屬正確。隨附估值報告所載的尺寸、測量及面積以吾等獲提供的文件所載資料為依據，僅供參考之用，因此僅為約數。

吾等並無作出調查，以確定地質狀況或設施是否適合於其上進行任何物業發展。吾等的估值乃以上述方面均令人滿意，且於建設期間將不會產生任何特殊費用或延誤為基礎編製。再者，土地使用及裝修將假設處於業主所持有或業主獲准佔用的地盤邊界範圍內。此外，除非估值報告另有說明，吾等已假設概無出現佔用或侵佔的情況。

概無接獲命令進行或編製環境影響研究。除估值報告另有說明、界定及考慮者外，吾等假設已完全符合適用國家、省級及地方環境法規及法律。

## 9. 潛在稅項負債

就遵守《收購守則》規則11.3而言，據管理層所告知，按吾等估值的金額直接出售貴集團持有的該等物業可能產生的潛在稅項負債主要包括：

### 香港物業

利得稅 應課稅溢利最多2,000,000港元：8.25%；  
應課稅溢利任何超過2,000,000港元的部分：16.5%

印花稅(由賣家及買家共同及個別負責)

超過	不超過	稅率
	3,000,000港元	100港元
3,000,000港元	3,528,240港元	100港元 + 超過3,000,000港元的10%
3,528,240港元	4,500,000港元	1.50%
4,500,000港元	4,935,480港元	67,500港元 + 超過4,500,000港元的10%
4,935,480港元	6,000,000港元	2.25%
6,000,000港元	6,642,860港元	135,000港元 + 超過6,000,000港元的10%
6,642,860港元	9,000,000港元	3.00%
9,000,000港元	10,080,000港元	270,000港元 + 超過9,000,000港元的10%
10,080,000港元	20,000,000港元	3.75%
20,000,000港元	21,739,120港元	750,000港元 + 超過20,000,000港元的10%
21,739,120港元		4.25%

### 中國物業

- 企業所得稅，按主體實體稅前溢利的25%計算；
- 土地增值稅，按物業增值額的30%至60%累進稅率計算；
- 印花稅，按交易金額的0.05%計算；
- 增值稅(「增值稅」)，按交易金額的5%(增值稅小規模納稅人)或9%(增值稅一般納稅人)計算；及
- 其他附加費，按應付增值稅約12%計算。

據貴公司告知，由於貴集團無意出售物業，故該等物業(除持作銷售的物業外)產生任何潛在稅項負債的可能性甚微。

## 10. 備註

貴公司已審閱並同意本報告及確認本報告的事實內容。

除另有說明者外，本報告所有呈列金額如屬香港物業乃以港元（「港元」）計值，如屬中國物業則以人民幣（「人民幣」）計值。

吾等謹此確認，吾等於該等物業、貴集團或本報告所呈報價值中並無現時或潛在權益。

吾等確認，吾等為香港聯交所證券上市規則第5.08條及《收購守則》規則11.1(b)及規則11的註釋所界定的獨立合資格估值師。

隨函附奉吾等的估值報告。

此 致

香港  
九龍新蒲崗  
六合街25至27號  
嘉時工廠大廈7樓  
建溢集團有限公司  
董事會 台照

代表  
璋鉞顧問有限公司  
董事  
雲昇騰，CFA, FRM, MRICS  
謹啟

二零二四年六月二十八日

雲昇騰先生為特許金融分析師、認可金融風險管理師及皇家特許測量師學會會員。雲先生自二零零八年起一直於專業估值領域工作。彼擅長為企業諮詢、併購及公開上市而進行物業、金融工具、無形資產及業務估值，且具有豐富經驗。彼於香港、澳門、中國及海外之物業估值方面擁有逾7年經驗。

## 估值概要

物業	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市值
第一組別 — 貴集團持作自用的物業	
1 九龍 六合街25至27號 嘉時工廠大廈 10樓A室	18,200,000港元
2 中國 深圳 寶安區 松崗鎮 象山大道5號 的工業樓宇、附屬樓宇及構築物	無商業價值
3 中國 廣東省 始興縣 太平鎮 黃花園工業區 的工業樓宇及附屬構築物	人民幣12,267,000元
4 中國 廣東省 始興縣 太平鎮 黃花園街5號 的工業樓宇及附屬樓宇及構築物	人民幣35,802,000元
5 中國 廣東省 韶關市 武江區 沐溪工業園 沐溪大道190號 的工業樓宇、附屬樓宇及構築物	人民幣9,604,000元



於二零二四年  
三月三十一日  
現況下的市值

## 物業

- 6 中國 人民幣28,963,000元  
廣東省  
韶關市  
武江區  
沐溪工業園  
沐溪大道188號  
的工業樓宇
- 7 中國 人民幣40,925,000元  
廣東省  
韶關市  
武江區  
沐溪工業園  
沐溪二路8號  
的工業樓宇、附屬樓宇及構築物
- 8 中國 人民幣23,268,000元  
貴州省  
獨山縣  
獨山經濟開發區  
銅鼓南路  
的工業樓宇、附屬樓宇及構築物
- 第二組別 – 貴集團持作銷售的物業
- 9 中國 人民幣248,880,000元  
貴州省  
獨山縣  
麻萬鎮  
北大門路  
蒙蘇里花園  
的1A期
- 10 中國 人民幣155,556,000元  
貴州省  
獨山縣  
獨山經濟開發區  
北大門路  
劍橋皇家花園  
的發展地盤

## 物業

於二零二四年  
三月三十一日  
現況下的市值

## 第三組別 — 貴集團持作未來發展的物業

- |             |                |
|-------------|----------------|
| 11 中國       | 人民幣64,012,000元 |
| 貴州省         |                |
| 獨山縣         |                |
| 麻萬鎮         |                |
| 北大門路        |                |
| 蒙蘇里花園       |                |
| 的地盤的餘下未發展部分 |                |
| 12 中國       | 人民幣76,842,000元 |
| 貴州省         |                |
| 獨山縣         |                |
| 獨山經濟開發區     |                |
| 北大門路        |                |
| 劍橋皇家花園      |                |
| 的地盤的餘下未發展部分 |                |

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市值
1	九龍六合街25至27號 嘉時工廠大廈10樓A室  新九龍內地段 第5135及5136號 4/210份	物業由一個工場單位組成，其位於一幢約於一九七一年落成之21層高工業大廈之10樓。  物業的合共總樓面面積及可銷售面積分別約為5,200平方呎及4,320平方呎。  物業根據賣地條件第UB9543及UB9544號持有，年期由一八九八年七月一日起計為期99年，並已根據法例延期至二零四七年六月三十日。	物業於估值日期由貴公司佔用作工場用途。	18,200,000港元

## 附註：

- 1) 物業現時的登記擁有人為標準電機(香港)實業有限公司，其為貴公司的全資附屬，見日期為二零一八年八月六日的註冊摘要編號18090502260156。
- 2) 根據管理層，物業由貴集團於香港持有作自用。
- 3) 物業受建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條發出的取代命令C/TC/002391/23/K號(見日期為二零二三年七月七日的註冊摘要編號23091501500277)規限，內容有關若干建築工程被發現違反有關消防規定的若干規例，因此須受清拆令規限。
- 4) 吾等已參考區內可資比較的銷售交易，而該等可資比較交易的單位價格介乎每平方呎3,573港元至每平方呎4,817港元。吾等於達致估值意見時，已考慮對單位價格作出適當調整，以反映包括但不限於樓齡、面積及載荷等因素。在吾等的估值過程中，吾等採用的平均單位價格約為每平方呎4,210港元，該價格與可資比較交易的範圍一致，因此被視為公平合理。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市值
2 中國深圳寶安區 松崗鎮象山大道5號 的工業樓宇、附屬 樓宇及構築物	物業由兩幅土地連同於一九九六年 至二零一二年期間落成座落於其上 的11幢單層至7層高樓宇及其他附屬 樓宇及構築物組成。	物業於估值日期 由 貴公司佔用作 工業用途。	無商業價值 (見附註4、5及6)
	物業的合共總地盤面積及總樓面面 積分別約為35,232.25平方米及 62,543.67平方米。		
	物業獲批出為期50年的土地使用權， 於二零四二年十一月十五日及二零 六一年一月一日屆滿，其作工業用 途。		

## 附註：

- 1) 根據(i)深圳市羅田股份合作公司與 貴公司全資附屬公司五福企業有限公司(以下簡稱「五福」)訂立日期為二零一零年十二月二十日的土地出讓(有償)使用合同書；及(ii)39份日期為一九九七年九月二十九日的房屋所有權及土地使用權證《深房地字第7223171、7223169、7223170、7223168、7223167、7223165、7223148、7223163、7223161、7223159、7223157、7223155、7223154、7223166、7223164、7223162、7223160、7223158、7223156、7223153、7223152、7223151、7223145、7223143、7223142、7223140、7223138、7223136、7223134、7223133、7223146、7223144、7223141、7223139、7223137、7223135、7223150、7223149及7223147號》，該物業的兩幅總地盤面積合共約為35,232.25平方米的土地的土地使用權乃批授予五福，年期為50年並分別於二零四二年十一月十五日及二零六一年一月一日屆滿，其作工業用途。
- 2) 根據上述39份房屋所有權及土地使用權證，物業內總樓面面積合共約35,045.20平方米的3座宿舍、1座發電機機房及4座工業樓宇的擁有權乃歸屬於五福，年期為50年並於二零四二年十一月十五日屆滿，其作工業用途。房屋所有權及土地使用權證的詳情載列如下：

房屋所有權及土地使用權證(文件編號)	用途	層數	總樓面面積 (平方米)
深房地字第7223148、7223165、7223167、7223168、 7223169、7223170及7223171號	宿舍	7	3,203.30
深房地字第7223154、7223155、7223157、7223159、 7223161、7223163及7223166號	宿舍	7	3,203.30
深房地字第7223164號	發電機機房	1	412.00
深房地字第7223152、7223153、7223156、7223158、 7223160及7223162號	宿舍	6	743.90
深房地字第7223140、7223142、7223143、 7223145及7223151號	工業	5	6,200.40
深房地字第7223133、7223134、7223136及7223138號	工業	4	7,517.30
深房地字第7223139、7223141、7223144及7223146號	工業	4	7,564.60
深房地字第7223135、7223137、7223147、 7223149及7223150號	工業	5	6,200.40

\* 上述數字均經約整。

- 3) 根據管理層，物業由 貴集團於中國持有作自用。
- 4) 根據法律意見，物業的若干部分土地(地盤面積約22,912.50平方米)及物業的上述8座附有相關業權證書的發電機機房、宿舍及工業樓宇(總樓面面積合共約35,045.20平方米)受無法買賣及出租的限制規限。在吾等的估值過程中，由於不能合法及自由地在市場上轉讓，吾等並無為物業的上述土地部分及樓宇賦予商業價值。
- 5) 根據法律意見，五福並無登記物業的若干土地部分(地盤面積約12,320.00平方米)及物業的其他附屬樓宇及構築物(總樓面面積合共約27,498.47平方米)的業權。管理層進一步確認，五福並無取得物業的上述土地部分及其他附屬樓宇及構築物的相關業權證書。在吾等的估值過程中，由於不能合法及自由地在市場上轉讓，吾等並無為物業的上述未附相關業權證書的土地部分及其他附屬樓宇及構築物賦予商業價值。
- 6) 為供參考，在假設物業可合法及自由地在市場上轉讓的情況下，附註4及5中物業的上述土地部分、樓宇及其他附屬樓宇及構築物於估值日期在現況下的市值將約為人民幣269,796,000元。
- 7) 吾等已參考區內可資比較的租金，而該等可資比較月租的單位價格介乎每平方米人民幣26元至每平方米人民幣30元。吾等於達致估值意見時，已考慮對單位價格作出適當調整，以反映包括但不限於時間及面積等因素。在吾等的估值過程中，吾等採用的平均單位價格約為每平方米人民幣28元，該價格與可資比較交易的範圍一致，因此被視為公平合理。
- 8) 物業位於深圳羅田工業區。該區主要由工業樓宇組成。深圳寶安國際機場距離物業大約一小時車程。出租車及公共汽車均可到達物業。
- 9) 吾等已獲提供法律意見，當中載有(其中包括)以下自中文翻譯的資料。中英文版如有任何不一致之處，概以中文版為準：
  - a) 由(i)地盤面積合共約22,912.50平方米的土地；及(ii)總樓面面積合共約35,045.20平方米的樓宇組成的物業已登記房屋所有權及土地使用權證；
  - b) 五福是由(i)地盤面積合共約22,912.50平方米的土地；及(ii)總樓面面積合共約35,045.20平方米的樓宇組成的物業的房屋所有權及土地使用權證的持有人；
  - c) 根據日期為二零二三年十一月十日的最高額抵押合約，總樓面面積合共約35,045.20平方米的樓宇受以上海浦東發展銀行股份有限公司深圳分行為受益人的按揭貸款人民幣110,000,000元所規限，該貸款由二零二三年十月二十五日起至二零二四年十月二十五日止為期1年，而除此之外，該物業並無任何按揭負擔；及
  - d) 已取得下列法律文件：

土地出讓(有償)使用合同書	有
房屋所有權及土地使用權證	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市值
3 中國廣東省始興縣 太平鎮黃花園工業區 的工業樓宇及附屬 構築物	物業由五幅土地連同於一九九五年 至二零零四年期間落成座落於其上 的六幢單層至4層高樓宇及構築物組 成。  物業的合共地盤面積及總樓面面積 分別約為23,622.00平方米及 19,721.59平方米。  物業獲批出為期50年的土地使用權， 於二零四五年十二月二十八日、二 零四八年十月九日及二零四九年三 月二十五日屆滿，其作工業用途。	物業於估值日期 由 貴公司佔用作 工業用途。	人民幣12,267,000元

## 附註：

- 根據日期為二零一三年五月八日、二零一八年二月九日、二零二三年十二月十四日及二零二三年十二月十八日的兩份國有土地使用證《始國用(2013)第0044及0045號》及七份不動產權證《粵(2018)始興縣不動產權第0000915號、粵(2023)始興縣不動產權第0006375、0006440、0006441、0006442、0006443及0006444號》，地盤面積合共約23,622.00平方米的物業的土地使用權乃批授予 貴公司全資附屬公司始興縣新法實業有限公司（以下簡稱「始興新法」），年期各異並分別於二零四五年十二月二十八日、二零四八年十月九日及二零四九年三月二十五日屆滿，其作工業用途。
- 根據上述六份不動產權證，物業內總樓面面積合共約16,513.60平方米的6幢樓宇的擁有權乃歸屬予始興新法，年期為50年並於二零四五年十二月二十八日及二零四八年十月九日屆滿，其作工業用途。不動產權證的詳情載列如下：

不動產權證(文件編號)	用途	層數	總樓面面積 (平方米)
粵(2023)始興縣不動產權第0006375號	工場	4	5,576.30
粵(2023)始興縣不動產權第0006440號	工場	3	4,036.20
粵(2023)始興縣不動產權第0006441號	倉庫	1	1,962.52
粵(2023)始興縣不動產權第0006442號	工場	3	2,227.32
粵(2023)始興縣不動產權第0006443號	倉庫	1	2,541.24
粵(2023)始興縣不動產權第0006444號	倉庫	1	170.02

\* 上述數字均經約整。

- 根據管理層，物業由 貴集團於中國持有作自用。



- 4) 根據法律意見，始興新法並無登記附屬構築物(總樓面面積合共約3,207.99平方米)的業權。管理層進一步確認，始興新法並無取得物業的上述附屬構築物的相關業權證書。在吾等的估值過程中，由於不能合法及自由地在市場上轉讓，吾等並無為物業的上述未附相關業權證書的附屬構築物賦予商業價值。然而，為供參考，在假設物業可合法及自由地在市場上轉讓的情況下，物業的上述附屬構築物於估值日期在現況下的市值將約為人民幣884,000元。
- 5) 於估值日期，區內類似工業處所的地塊的樓面價約為每平方米人民幣238.96元至每平方米人民幣358.06元，可資比較地塊的平均單位價格約為每平方米人民幣239.99元。吾等於達致估值意見時，已考慮對單位價格作出適當調整，以反映包括但不限於土地水平及面積等因素。在吾等的估值過程中，經考慮業權的剩餘年期後，吾等就物業的地塊採用單位價格介乎約每平方米人民幣176.00元至每平方米人民幣189.00元。
- 6) 物業位於韶關市黃花園工業區。該區主要由中低層住宅及工業樓宇組成。物業鄰近始興火車站。韶關火車站距離物業大約一小時車程。出租車及公共汽車均可到達物業。
- 7) 吾等已獲提供法律意見，當中載有(其中包括)以下自中文翻譯的資料。中英文版如有任何不一致之處，概以中文版為準：
- a) 由(i)地盤面積合共約23,622.00平方米的土地；及(ii)總樓面面積合共約16,513.60平方米的樓宇組成的物業已登記國有土地使用證及不動產權證；
  - b) 始興新法是由(i)地盤面積合共約23,622.00平方米的土地；及(ii)總樓面面積合共約16,513.60平方米的樓宇組成的物業的土地使用權及不動產權證的持有人；
  - c) 根據日期為二零二三年十二月二十八日的最高額抵押合約，總樓面面積合共約12,009.84平方米的樓宇受以上海浦東發展銀行股份有限公司深圳分行為受益人的按揭貸款人民幣200,000,000元所規限，該貸款由二零二三年十月二十五日起至二零二四年十月二十五日止為期1年；
  - d) 始興新法有權佔用、使用、轉讓、租賃及按揭由(i)地盤面積合共約23,622.00平方米的土地；及(ii)總樓面面積合共約16,513.60平方米的樓宇組成的物業；
  - e) 除上文披露者外，物業並無任何按揭、扣押、他人命令及可能對上述物業的業權造成不利影響的其他法律產權負擔；及
  - f) 已取得下列法律文件：

國有土地使用證	有
不動產權證	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市值
4 中國廣東省始興縣 太平鎮黃花園街5號 的工業樓宇及附屬 樓宇及構築物	物業由兩幅土地連同於二零零一年 至二零零六年期間落成座落於其上 的九幢單層至七層高樓宇組成。  物業的合共地盤面積及總樓面面積 分別約為50,670.00平方米及 40,820.44平方米。  物業獲批出為期50年的土地使用權， 於二零四五年十二月二十八日及二 零五一年十一月十四日屆滿，其作 工業用途。	物業於估值日期 由 貴公司佔用作 工業用途。	人民幣35,802,000元

## 附註：

- 根據日期為二零二三年一月六日的九份不動產權證《粵(2023)始興縣不動產權第0000048、0000049、0000050、0000051、0000052、0000054、0000055、0000056及0000057號》，地盤面積合共約50,670.00平方米的物業的土地使用權乃批授予 貴公司全資附屬公司廣東標準電機科技有限公司（以下簡稱「廣東標準電機」），年期為50年並分別於二零四五年十二月二十八日及二零五一年十一月十四日屆滿，其作工業用途。
- 根據上述九份不動產權證，物業內總樓面面積合共約40,820.44平方米的九幢樓宇的擁有權乃歸屬予廣東標準電機，年期為50年並於二零四五年十二月二十八日及二零五一年十一月十四日屆滿，其作工業用途。不動產權證的詳情載列如下：

不動產權證(文件編號)	用途	層數	總樓面面積 (平方米)
粵(2023)始興縣不動產權第0000048號	警衛室	1	170.02
粵(2023)始興縣不動產權第0000049號	倉庫	1	164.71
粵(2023)始興縣不動產權第0000050號	工場	4	5,575.44
粵(2023)始興縣不動產權第0000051號	工場	4	8,584.00
粵(2023)始興縣不動產權第0000052號	宿舍	7	2,740.55
粵(2023)始興縣不動產權第0000054號	宿舍	7	2,740.55
粵(2023)始興縣不動產權第0000055號	工場	4	10,223.01
粵(2023)始興縣不動產權第0000056號	暖通空調裝置室	1	798.00
粵(2023)始興縣不動產權第0000057號	工場	4	9,824.16

\* 上述數字均經約整。

- 3) 根據管理層，物業由 貴集團於中國持有作自用。
- 4) 於估值日期，區內類似工業處所的地塊的樓面價約為每平方米人民幣238.79元至每平方米人民幣357.68元，可資比較地塊的平均單位價格約為每平方米人民幣239.83元。吾等於達致估值意見時，已考慮對單位價格作出適當調整，以反映包括但不限於土地水平及面積等因素。在吾等的估值過程中，經考慮業權的剩餘年期後，吾等就物業的地塊採用單位價格約每平方米人民幣176.00元及每平方米人民幣197.00元。
- 5) 物業位於韶關市黃花園工業區。該區主要由中低層住宅及工業樓宇組成。物業鄰近始興火車站。韶關火車站距離物業大約一小時車程。出租車及公共汽車均可到達物業。
- 6) 吾等已獲提供法律意見，當中載有(其中包括)以下自中文翻譯的資料。中英文版如有任何不一致之處，概以中文版為準：
- a) 由(i)地盤面積合共約50,670.00平方米的土地；及(ii)總樓面面積合共約40,820.44平方米的樓宇組成的物業已登記不動產權證；
  - b) 廣東標準電機是由(i)地盤面積合共約50,670.00平方米的土地；及(ii)總樓面面積合共約40,820.44平方米的樓宇組成的物業的土地使用權及不動產權證的持有人；
  - c) 根據日期為二零二三年十一月二十七日的最高額抵押合約，總樓面面積合共約19,975.27平方米的樓宇受以上海浦東發展銀行股份有限公司深圳分行為受益人的按揭貸款人民幣200,000,000元所規限，該貸款由二零二三年十月二十五日起至二零二四年十月二十五日止為期1年；
  - d) 廣東標準電機有權佔用、使用、轉讓、租賃及按揭由(i)地盤面積合共約50,670.00平方米的土地；及(ii)總樓面面積合共約40,820.44平方米的樓宇組成的物業；
  - e) 除上文披露者外，物業並無任何按揭、扣押、他人命令及可能對上述物業的業權造成不利影響的其他法律產權負擔；及
  - f) 已取得下列法律文件：  

不動產權證	有
-------	---

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市值
5 中國廣東省韶關市武江區沐溪工業園沐溪大道190號的工業樓宇、附屬樓宇及構築物	<p>物業由一幅土地連同於二零零四年至二零零五年期間落成座落於其上的一幢2層高樓宇、一幢6層高宿舍及其他附屬樓宇及構築物組成。</p> <p>物業的地盤面積及總樓面面積分別約為28,800.00平方米及17,448.39平方米。</p> <p>物業獲批出為期50年的土地使用權，於二零五三年一月五日屆滿，其作其他商業、住宅、工業或非住宅用途。</p>	物業於估值日期由 貴公司佔用作工業用途。	人民幣9,604,000元

## 附註：

- 根據日期為二零一七年四月七日及二零二零年十二月二日的兩份不動產權證《粵(2017)始興縣不動產權第0006452及粵(2020)始興縣不動產權第0065066號》，地盤面積合共約28,800.00平方米的物業的土地使用權乃批授予 貴公司全資附屬公司倫昇紙品有限公司（「倫昇」），年期為50年並於二零五三年一月五日屆滿，其作其他商業、住宅、工業或非住宅用途。
- 根據上述兩份不動產權證，物業內總樓面面積合共約6,454.82平方米的2幢樓宇的擁有權乃歸屬予倫昇，年期為50年並於二零五三年一月五日屆滿，其作其他商業、住宅、工業或非住宅用途。不動產權證的詳情載列如下：

不動產權證(文件編號)	用途	層數	總樓面面積 (平方米)
粵(2017)始興縣不動產權第0006452號	工場	2	5,075.00
粵(2020)始興縣不動產權第0065066號	宿舍	6	1,379.82

\* 上述數字均經約整。

- 根據管理層，物業由 貴集團於中國持有作自用。

- 4) 根據法律意見，倫昇並無登記其他附屬樓宇及構築物(總樓面面積合共約10,993.57平方米)的業權。管理層進一步確認，倫昇並無取得物業的上述其他附屬樓宇及構築物的相關業權證書。在吾等的估值過程中，由於不能合法及自由地在市場上轉讓，吾等並無為物業的上述未附相關業權證書的其他附屬樓宇及構築物賦予商業價值。然而，為供參考，在假設物業可合法及自由地在市場上轉讓的情況下，物業的上述其他附屬樓宇及構築物於估值日期在現況下的市值將約為人民幣7,273,000元。
- 5) 於估值日期，區內類似工業處所的地塊的樓面價約為每平方米人民幣213.57元至每平方米人民幣347.46元，可資比較地塊的平均單位價格約為每平方米人民幣251.28元。吾等於達致估值意見時，已考慮對單位價格作出適當調整，以反映包括但不限於土地水平及面積等因素。在吾等的估值過程中，經考慮業權的剩餘年期後，吾等就物業的地塊採用單位價格約每平方米人民幣211.00元。
- 6) 物業位於韶關市沐溪工業園。該區主要由中低層住宅及工業樓宇組成。物業鄰近韶關火車站。韶關火車站距離物業大約十五分鐘車程。出租車及公共汽車均可到達物業。
- 7) 吾等已獲提供法律意見，當中載有(其中包括)以下自中文翻譯的資料。中英文版如有任何不一致之處，概以中文版為準：
- a) 由(i)地盤面積合共約28,800.00平方米的土地；及(ii)總樓面面積合共約6,454.82平方米的樓宇組成的物業已登記不動產權證；
  - b) 倫昇是由(i)地盤面積合共約28,800.00平方米的土地；及(ii)總樓面面積合共約6,454.82平方米的樓宇組成的物業的土地使用權及不動產權證的持有人；
  - c) 根據日期為二零二三年十一月二十七日的最高額抵押合約，總樓面面積合共約6,454.82平方米的樓宇受以上海浦東發展銀行股份有限公司深圳分行為受益人的按揭貸款人民幣200,000,000元所規限，該貸款由二零二三年十月二十五日起至二零二四年十月二十五日止為期1年；
  - d) 倫昇有權佔用、使用、轉讓、租賃及按揭由(i)地盤面積合共約28,800.00平方米的土地；及(ii)總樓面面積合共約6,454.82平方米的樓宇組成的物業；
  - e) 除上文披露者外，物業並無任何按揭、扣押、他人命令及可能對上述物業的業權造成不利影響的其他法律產權負擔；及
  - f) 已取得下列法律文件：  
  
不動產權證 有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年三月三十一日現況下的市值
6 中國廣東省韶關市武江區沐溪工業園沐溪大道188號的工業樓宇	<p>物業由一幅土地連同於二零零四年至二零一二年期間落成座落於其上四幢2層至6層高樓宇組成。</p> <p>物業的地盤面積及總樓面面積分別約為19,200.00平方米及27,390.49平方米。</p> <p>物業獲批出為期50年的土地使用權，於二零五三年一月五日及二零五三年二月二十一日屆滿，其作住宅、工業或非住宅用途。</p>	物業於估值日期由貴公司佔用作工業用途。	人民幣 28,963,000元

## 附註：

- 根據日期為二零一七年四月七日、二零二一年一月四日、二零二一年六月九日及二零二一年六月十日的四份不動產權證《粵(2017)始興縣不動產權第0006446及粵(2021)始興縣不動產權第0000026、0035308及0035428號》，地盤面積合共約19,200.00平方米的物業的土地使用權乃批授予貴公司全資附屬公司韶關西格瑪技術有限公司（「西格瑪技術」），年期為50年並於二零五三年一月五日及二零五三年二月二十一日屆滿，其作住宅、工業或非住宅用途。
- 根據上述四份不動產權證，物業內總樓面面積合共約27,390.49平方米的4幢樓宇的擁有權乃歸屬予西格瑪技術，年期為50年並於二零五三年一月五日及二零五三年二月二十一日屆滿，其作住宅、工業或非住宅用途。不動產權證的詳情載列如下：

不動產權證(文件編號)	用途	層數	總樓面面積(平方米)
粵(2017)始興縣不動產權第0006446號	工場	2	5,010.00
粵(2021)始興縣不動產權第0000026號	宿舍	6	1,379.82
粵(2021)始興縣不動產權第0035308號	工場	5	10,959.64
粵(2021)始興縣不動產權第0035428號	工場	5	10,041.03

\* 上述數字均經約整。

- 根據管理層，物業由貴集團於中國持有作自用。



- 4) 於估值日期，區內類似工業處所的地塊的樓面價約為每平方米人民幣213.98元至每平方米人民幣348.02元，可資比較地塊的平均單位價格約為每平方米人民幣264.32元。吾等於達致估值意見時，已考慮對單位價格作出適當調整，以反映包括但不限於土地水平及面積等因素。在吾等的估值過程中，經考慮業權的剩餘年期後，吾等就物業的地塊採用單位價格約每平方米人民幣222.00元。
- 5) 物業位於韶關市沐溪工業園。該區主要由中低層住宅及工業樓宇組成。物業鄰近韶關火車站。韶關火車站距離物業大約十五分鐘車程。出租車及公共汽車均可到達物業。
- 6) 吾等已獲提供法律意見，當中載有(其中包括)以下自中文翻譯的資料。中英文版如有任何不一致之處，概以中文版為準：
- a) 由(i)地盤面積合共約19,200.00平方米的土地；及(ii)總樓面面積合共約27,390.49平方米的樓宇組成的物業已登記不動產權證；
  - b) 西格瑪技術是由(i)地盤面積合共約19,200.00平方米的土地；及(ii)總樓面面積合共約27,390.49平方米的樓宇組成的物業的土地使用權及不動產權證的持有人；
  - c) 根據日期為二零二三年十一月二十七日的最高額抵押合約，總樓面面積合共約27,390.49平方米的樓宇受上海浦東發展銀行股份有限公司深圳分行為受益人的按揭貸款人民幣200,000,000元所規限，該貸款由二零二三年十月二十五日起至二零二四年十月二十五日止為期1年；
  - d) 西格瑪技術有權佔用、使用、轉讓、租賃及按揭由(i)地盤面積合共約19,200.00平方米的土地；及(ii)總樓面面積合共約27,390.49平方米的樓宇組成的物業；
  - e) 除上文披露者外，物業並無任何按揭、扣押、他人命令及可能對上述物業的業權造成不利影響的其他法律產權負擔；及
  - f) 已取得下列法律文件：  

不動產權證	有
-------	---

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市值
7 中國廣東省韶關市 武江區沐溪工業園 沐溪二路8號的工業 樓宇、附屬樓宇及 構築物	物業由兩幅土地連同於二零零六年 至二零一二年期間落成座落於其上 的五幢2層至6層高樓宇及其他附屬 樓宇及構築物組成。  物業的地盤面積及總樓面面積分別 約為98,606.00平方米及84,941.46平 方米。  物業獲批出為期50年的土地使用權， 於二零五四年五月十二日屆滿，其 作工業用途。	物業於估值日期 由 貴公司佔用作 工業用途。	人民幣 40,925,000元

## 附註：

- 根據日期為二零零八年十月十三日、二零一七年六月十六日及二零二三年十一月二十四日的房地產權證《粵房地字第C6738645號》及四份不動產權證《粵(2017)始興縣不動產權第0014868、0014869及0014870號及粵(2023)始興縣不動產權第0059304號》，地盤面積合共約98,606.00平方米的物業的土地使用權乃批授予五福，年期為50年並於二零五四年五月十二日屆滿，其作工業用途。
- 根據上述房地產權證及四份不動產權證，物業內總樓面面積合共約28,716.56平方米的五幢樓宇的擁有權乃歸屬予五福，年期為50年並於二零五四年五月十二日屆滿，其作工業用途。不動產權證的詳情載列如下：

房地產權證／不動產權證(文件編號)	用途	層數	總樓面面積 (平方米)
粵房地字第C6738645號	機械機室	2	7,564.34
粵(2017)始興縣不動產權第0014868號	宿舍	5	4,414.98
粵(2017)始興縣不動產權第0014869號	宿舍	6	6,506.86
粵(2017)始興縣不動產權第0014870號	宿舍	6	6,506.86
粵(2023)始興縣不動產權第0059304號	宿舍	6	3,723.52

\* 上述數字均經約整。

- 根據管理層，物業由 貴集團於中國持有作自用。

- 4) 根據由廣東省粵北工業開發區國土建設規劃局所頒佈日期為二零零四年七月十五日的四份施工許可證，五福獲准興建(i)一幢4層高工業樓宇，總樓面面積約25,852.00平方米；(ii)一幢2層高倉庫，總樓面面積約3,635.00平方米；(iii)一幢7層高宿舍，總樓面面積約8,287.00平方米；及(iv)一幢4層高辦公室樓宇，總樓面面積約5,141.00平方米。全部均已於二零零六年落成。
- 5) 根據法律意見，五福並無登記上述獲廣東省粵北工業開發區國土建設規劃局批准的四項施工(總樓面面積合共約47,951.78平方米)及餘下附屬樓宇及構築物(總樓面面積合共約8,273.12平方米)的業權。管理層進一步確認，五福並無取得物業的上述施工、其他附屬樓宇及構築物的相關業權證書。在吾等的估值過程中，由於不能合法及自由地在市場上轉讓，吾等並無為物業的上述未附相關業權證書的施工、其他附屬樓宇及構築物賦予商業價值。然而，為供參考，在假設物業可合法及自由地在市場上轉讓的情況下，物業的上述施工、其他附屬樓宇及構築物於估值日期在現況下的市值將約為人民幣45,908,000元。
- 6) 於估值日期，區內類似工業處所的地塊的樓面價約為每平方米人民幣212.48元至每平方米人民幣345.97元，可資比較地塊的平均單位價格約為每平方米人民幣250.05元。吾等於達致估值意見時，已考慮對單位價格作出適當調整，以反映包括但不限於土地水平及面積等因素。在吾等的估值過程中，經考慮業權的剩餘年期後，吾等就物業地塊採用單位價格約每平方米人民幣214.00元。
- 7) 物業位於韶關市沐溪工業園。該區主要由中低層住宅及工業樓宇組成。物業鄰近韶關火車站。韶關火車站距離物業大約十五分鐘車程。出租車及公共汽車均可到達物業。
- 8) 吾等已獲提供法律意見，當中載有(其中包括)以下自中文翻譯的資料。中英文版如有任何不一致之處，概以中文版為準：
- a) 由(i)地盤面積合共約98,606.00平方米的土地；及(ii)總樓面面積合共約28,716.56平方米的樓宇組成的物業已登記房地產權證及不動產權證；
  - b) 五福是由(i)地盤面積合共約98,606.00平方米的土地；及(ii)總樓面面積合共約28,716.56平方米的樓宇組成的物業的土地使用權及不動產權證的持有人；
  - c) 根據日期為二零二四年一月二十四日的最高額抵押合約，總樓面面積合共約24,993.04平方米的樓宇受以上海浦東發展銀行股份有限公司深圳分行為受益人的按揭貸款人民幣200,000,000元所規限，該貸款由二零二三年十月二十五日起至二零二四年十月二十五日止為期1年；
  - d) 五福有權佔用、使用、轉讓、租賃及按揭由(i)地盤面積合共約98,606.00平方米的土地；及(ii)總樓面面積合共約28,716.56平方米的樓宇組成的物業；
  - e) 除上文披露者外，物業並無任何按揭、扣押、他人命令及可能對上述物業的業權造成不利影響的其他法律產權負擔；及
  - f) 已取得下列法律文件：

房地產權證	有
不動產權證	有
施工許可證	有

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市值
8	中國貴州省獨山縣 獨山經濟開發區 銅鼓南路的工業 樓宇、附屬樓宇及 構築物	物業由一幅土地連同於二零一四年 至二零二一年期間落成座落於其上 的五幢單層至5層高樓宇及其他附屬 樓宇及構築物組成。  物業的地盤面積及總樓面面積分別 約為46,670.20平方米及49,473.69平 方米。  物業獲批出為期50年的土地使用權， 於二零六二年五月四日屆滿，其作 工業用途。	物業於估值日期 由 貴公司佔用作 工業用途。	人民幣23,268,000元

## 附註：

- 根據日期為二零二零年一月十七日的不動產權證《黔(2020)獨山縣不動產權第0000033號》，地盤面積合共約46,670.20平方米的物業的土地使用權乃批授予 貴公司全資附屬公司貴州標準電機有限公司（「貴州標準電機」），年期為50年並於二零六二年五月四日屆滿，其作工業用途。
- 根據上述不動產權證，物業內總樓面面積合共約17,804.22平方米的五幢樓宇的擁有權乃歸屬予貴州標準電機，年期為50年並於二零六二年五月四日屆滿，其作工業用途。不動產權證的詳情載列如下：

不動產權證(文件編號)	用途	層數	總樓面面積 (平方米)
黔(2020)獨山縣不動產權第0000033號	工場	3	10,150.24
黔(2020)獨山縣不動產權第0000033號	宿舍	5	7,157.28
黔(2020)獨山縣不動產權第0000033號	警衛室及招聘中心	1	93.90
黔(2020)獨山縣不動產權第0000033號	發電機室	1	204.35
黔(2020)獨山縣不動產權第0000033號	爐房及辦公室	1	198.45

\* 上述數字均經約整。

- 根據管理層，物業由 貴集團於中國持有作自用。

- 4) 根據日期為二零一七年五月十七日的建築工程施工許可證《第522726201702170107號》，貴州標準電機獲准開始興建總規劃樓面面積合共約18,363.02平方米的工業樓宇。
- 5) 根據法律意見，貴州標準電機並無登記其他附屬樓宇及構築物（總樓面面積合共約31,669.47平方米）的業權。管理層進一步確認，貴州標準電機並無取得物業的上述其他附屬樓宇及構築物的相關業權證書。在吾等的估值過程中，由於不能合法及自由地在市場上轉讓，吾等並無為物業的上述未附相關業權證書的其他附屬樓宇及構築物賦予商業價值。然而，為供參考，在假設物業可合法及自由地在市場上轉讓的情況下，物業的上述其他附屬樓宇及構築物於估值日期在現況下的市值將約為人民幣34,648,000元。
- 6) 於估值日期，區內類似工業處所的地塊的樓面價約為每平方米人民幣212.37元至每平方米人民幣226.97元，可資比較地塊的平均單位價格約為每平方米人民幣214.45元。吾等於達致估值意見時，已考慮對單位價格作出適當調整，以反映包括但不限於土地水平及面積等因素。在吾等的估值過程中，經考慮業權的剩餘年期後，吾等就物業地塊採用單位價格約每平方米人民幣200.00元。
- 7) 物業位於獨山縣經濟開發區。該區主要由裸地組成。物業鄰近獨山火車站及獨山東站。獨山火車站及獨山東站距離物業大約十分鐘車程。出租車及公共汽車均可到達物業。
- 8) 吾等已獲提供法律意見，當中載有（其中包括）以下自中文翻譯的資料。中英文版如有任何不一致之處，概以中文版為準：
- a) 由(i)地盤面積合共約46,670.20平方米的土地；及(ii)總樓面面積合共約17,804.22平方米的樓宇組成的物業已登記不動產權證；
  - b) 貴州標準電機是由(i)地盤面積合共約46,670.20平方米的土地；及(ii)總樓面面積合共約17,804.22平方米的樓宇組成的物業的土地使用權及不動產權證的持有人；
  - c) 貴州標準電機有權佔用、使用、轉讓、租賃及按揭由(i)地盤面積合共約46,670.20平方米的土地；及(ii)總樓面面積合共約17,804.22平方米的樓宇組成的物業；
  - d) 由(i)地盤面積合共約46,670.20平方米的土地；及(ii)總樓面面積合共約17,804.22平方米的樓宇組成的物業並無任何按揭、扣押、他人命令及可能對上述物業的業權造成不利影響的其他法律產權負擔；及
  - e) 已取得下列法律文件：
- 不動產權證 有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市值
9 中國貴州省獨山縣麻 萬鎮北大門路蒙蘇里 花園的1A期	<p>物業由一幅土地，其已發展成綜合發展項目（「綜合發展項目」），連同於二零二二年落成並覆蓋總樓面面積合共約80,563.39平方米的460個住宅單位、62個商業單位及204個停車位組成。</p> <p>綜合發展項目名為「蒙蘇里花園」，其由建於一幅地塊的若干部分上的兩幢32層高住宅樓宇及兩幢3層高商業樓宇組成，其登記地盤面積合共約66,666.49平方米及許可總樓面面積合共約313,332.50平方米。</p> <p>物業獲批出(i)為期70年的土地使用權，於二零八八年十一月十七日屆滿，其作住宅用途；及(ii)為期40年的土地使用權，於二零五八年十一月二十七日屆滿，其作商業用途。</p>	<p>於估值日期，物業的若干部分受買賣協議規限，餘下部分為空置。（見附註8）</p>	<p>人民幣 248,880,000元</p>



附註：

- 1) 根據獨山縣國土資源局(以下簡稱「獨山國土局」)與 貴公司全資附屬公司貴州蒙蘇里花園房地產有限公司(以下簡稱「蒙蘇里」)訂立日期為二零一八年十一月二十八日的國有建設用地使用權出讓合同《DS-GP2018-25》，地盤面積合共約66,666.49平方米的物業的土地使用權乃以總代價人民幣74,000,000元批授予蒙蘇里，其(i)年期為40年，作商業用途；及(ii)年期為70年，作住宅用途。上述合同訂明的詳細發展參數概述如下：

地積比率	不高於4.7
地盤覆蓋率	不高於20%
綠化率	不低於35%

- 2) 根據不動產權證《黔(2018)獨山縣不動產權第0002721號》，地盤面積合共約66,666.49平方米的物業的土地使用權乃批授予蒙蘇里，其(i)年期為40年並於二零五八年十一月二十七日屆滿，作商業用途；及(ii)年期為70年並於二零八八年十一月十七日屆滿，作住宅用途。
- 3) 根據日期為二零一八年十二月十七日的建設用地規劃許可證《地字第520000201810181號》，蒙蘇里獲准規劃地盤面積合共約66,666.49平方米的物業的建設工程作商業及住宅用途。
- 4) 根據日期為二零一九年一月二十四日的建設工程規劃許可證《建字第520000201807731號》，蒙蘇里獲准興建總規劃樓面面積合共約98,860.23平方米的綜合發展項目，其中(i)作商業用途的總樓面面積約16,824.78平方米；(ii)作住宅用途的總樓面面積約64,475.82平方米；(iii)其他構築物(包括物業管理用房及公共衛生間)的總樓面面積約228.02平方米；及(iv)地庫及樓宇隔熱層的總樓面面積約17,331.61平方米。
- 5) 根據日期為二零一九年五月二十四日的建築工程施工許可證《5227261902250116-SX-001》，蒙蘇里獲准開始興建總規劃樓面面積合共約98,860.00平方米的綜合發展項目。
- 6) 根據管理層，物業由 貴集團於中國持有作銷售。
- 7) 根據日期為二零一九年六月十九日及二零一九年六月二十八日的兩份商品房預售許可證《(2019)商房預字第005及008號》，綜合發展項目中總樓面面積合共約64,427.94平方米的住宅部分及綜合發展項目中總樓面面積合共約16,135.45平方米的非住宅部分已獲准預售。
- 8) 根據管理層，綜合發展項目中總樓面面積合共約39,447.48平方米的若干住宅單位以總代價人民幣121,385,914元(不含增值稅)出售。根據法律意見，蒙蘇里並無登記總樓面面積合共約80,563.39平方米的綜合發展項目的業權。管理層進一步確認，綜合發展項目的上述已售住宅單位已交付買家，但由於 貴集團仍未辦理有關業權登記，故該等已售住宅單位的業權尚未合法及正式轉讓予買家。在吾等的估值過程中，由於上述已售住宅單位的業權截至估值日期仍歸屬於蒙蘇里，故吾等已對包括上述已售住宅單位在內的物業進行估值。

- 9) 吾等已參考區內類似及同標的物業的相關銷售憑證。該等銷售憑證中，(i)住宅單位的單位價格介乎每平方米人民幣1,100.00元至每平方米人民幣2,777.41元；(ii)商業單位的單位價格介乎每平方米人民幣4,914.49元至每平方米人民幣6,550.74元；及(iii)停車位的單位價格介乎每平方米人民幣50,000.00元至每平方米人民幣90,000.00元。吾等已考慮對單位價格作出適當調整，以反映包括但不限於地點及面積等因素。在吾等的估值過程中，吾等已採納平均單位價格(i)住宅單位每平方米人民幣2,300.00元；(ii)商業單位每平方米人民幣6,000.00元；及(iii)停車位每個人民幣56,000.00元作為物業的單位價格基準，該價格與可資比較銷售憑證的範圍一致，因此被視為公平合理。
- 10) 物業位於獨山縣經濟開發區。該區主要由裸地組成。物業鄰近獨山火車站及獨山東站。獨山火車站及獨山東站距離物業大約十分鐘車程。出租車及公共汽車均可到達物業。
- 11) 吾等已獲提供法律意見，當中載有(其中包括)以下自中文翻譯的資料。中英文版如有任何不一致之處，概以中文版為準：
- a) 由地盤面積合共約66,666.49平方米的土地組成的物業已登記不動產權證；
  - b) 蒙蘇里是由地盤面積合共約66,666.49平方米土地組成的物業的土地使用權的持有人；
  - c) 根據《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例(2020修訂)》，鑑於按照國有建設用地使用權出讓合同的條款及條件所規定，物業在時間、投資及用途方面的發展均尚未完全達成，故蒙蘇里不得自由轉讓及出租物業。於履行上述條款及條件後，蒙蘇里有權佔用、使用、轉讓、租賃及按揭由地盤面積合共約66,666.49平方米的土地組成的物業；及
  - d) 已取得下列法律文件：

國有建設用地使用權出讓合同	有
不動產權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有

10	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市值
	中國貴州省獨山縣 獨山經濟開發區 北大門路劍橋皇家 花園的發展地盤	物業由一幅土地，其已發展成綜合發展項目（「綜合發展項目」），連同於二零一七年落成並覆蓋總樓面面積合共約43,906.75平方米的116個住宅單位、一幢4層高商業樓宇（附帶單層地庫）及停車位組成。	於估值日期，物業的若干部分受買賣協議規限，餘下部分為空置。（見附註7）	人民幣 155,556,000元
		綜合發展項目名為「劍橋皇家花園」，其為一項建於地塊上的混合用途發展項目，其登記地盤面積合共約83,166.24平方米及許可總樓面面積合共約207,915.60平方米。		
		物業獲批出(i)為期70年的土地使用權，於二零八三年八月三十日屆滿，其作住宅用途；及(ii)為期40年的土地使用權，於二零五三年八月三十日屆滿，其作商業用途。		

附註：

- 1) 根據獨山國土局與 貴公司全資附屬公司貴州建溢房地產有限公司(「貴州建溢」)訂立日期為二零一三年七月八日的國有建設用地使用權出讓合同《DS-2013-07》，地盤面積合共約83,166.24平方米的物業的土地使用權乃以總代價人民幣64,920,000元批授予貴州建溢，其(i)年期為40年，作商業用途；及(ii)年期為70年，作住宅用途。上述合同訂明的詳細發展參數概述如下：

土地用途	住宅及商業用途
總樓面面積	207,915.60平方米
地積比率	高於0.7但低於2.5
地盤覆蓋率	不高於30%
綠化率	不低於30%

- 2) 根據41份不動產權證《黔(2020)獨山縣不動產權第0000598、0000601、0000602、0000603、0000604、0000605、0000606、0000607、0000608、0000609、0000610、0000611、0000612、0000613、0000614、0000615、0000616、0000617、0000618、0000619、0000620、0000621、0000622、0000623、0000624、0000625、0000626、0000627、0000638、0000639、0000640、0000641、0000642、0000643、0000644、0000645、0000646、0000647、0000648、0000649及0000650號》，地盤面積合共約83,166.24平方米的物業的土地使用權乃批授予貴州建溢，其(i)年期為40年，作商業用途；及(ii)年期為70年，作住宅用途。

- 3) 根據上述41份不動產權證，物業內總樓面面積合共約43,906.75平方米的41個住宅單位的擁有權乃歸屬予貴州建溢，年期為70年並於二零八三年八月三十日屆滿，其作工業用途，以及年期為40年並於二零五三年八月三十日屆滿，其作商業用途。不動產權證的詳情載列如下：

不動產權證(文件編號)	用途	座數	總樓面面積 (平方米)
黔(2020)獨山縣不動產權第0000650號	住宅	5	1,532.72
黔(2020)獨山縣不動產權第0000648號	住宅	6	1,563.96
黔(2020)獨山縣不動產權第0000610號	住宅	11	1,532.72
黔(2020)獨山縣不動產權第0000620號	住宅	12	1,563.96
黔(2020)獨山縣不動產權第0000649號	住宅	14	1,532.72
黔(2020)獨山縣不動產權第0000609號	住宅	15	1,559.72
黔(2020)獨山縣不動產權第0000647號	住宅	17	1,023.22
黔(2020)獨山縣不動產權第0000639號	住宅	18	1,045.26
黔(2020)獨山縣不動產權第0000608號	住宅	28	1,132.84
黔(2020)獨山縣不動產權第0000618號	住宅	29	1,222.96
黔(2020)獨山縣不動產權第0000638號	住宅	30	1,132.84
黔(2020)獨山縣不動產權第0000645號	住宅	31	1,132.84
黔(2020)獨山縣不動產權第0000626號	住宅	32	1,222.96
黔(2020)獨山縣不動產權第0000616號	住宅	33	1,132.84
黔(2020)獨山縣不動產權第0000605號	住宅	34	708.62
黔(2020)獨山縣不動產權第0000604號	住宅	35	708.62
黔(2020)獨山縣不動產權第0000615號	住宅	36	708.62
黔(2020)獨山縣不動產權第0000643號	住宅	37	708.62
黔(2020)獨山縣不動產權第0000603號	住宅	38	708.62
黔(2020)獨山縣不動產權第0000642號	住宅	39	708.62
黔(2020)獨山縣不動產權第0000641號	住宅	40	708.62
黔(2020)獨山縣不動產權第0000627號	住宅	41	708.62
黔(2020)獨山縣不動產權第0000617號	住宅	42	708.62
黔(2020)獨山縣不動產權第0000606號	住宅	43	708.62
黔(2020)獨山縣不動產權第0000644號	住宅	44	708.62
黔(2020)獨山縣不動產權第0000646號	住宅	45	708.62
黔(2020)獨山縣不動產權第0000607號	住宅	46	708.62
黔(2020)獨山縣不動產權第0000613號	住宅	47	708.62
黔(2020)獨山縣不動產權第0000622號	住宅	48	708.62
黔(2020)獨山縣不動產權第0000640號	住宅	49	708.62
黔(2020)獨山縣不動產權第0000619號	住宅	50	708.62
黔(2020)獨山縣不動產權第0000621號	住宅	51	708.62
黔(2020)獨山縣不動產權第0000611號	住宅	52	708.62
黔(2020)獨山縣不動產權第0000598號	住宅	53	708.62
黔(2020)獨山縣不動產權第0000625號	住宅	54	708.62
黔(2020)獨山縣不動產權第0000624號	住宅	55	708.62
黔(2020)獨山縣不動產權第0000614號	住宅	56	708.62
黔(2020)獨山縣不動產權第0000623號	住宅	57	708.62
黔(2020)獨山縣不動產權第0000602號	商業	1	5,341.80
黔(2020)獨山縣不動產權第0000612號	停車位	不適用	1,783.60
黔(2020)獨山縣不動產權第0000601號	停車位	不適用	1,442.94

- 4) 根據獨山縣自然資源局所發出日期為二零二零年六月十二日的《獨山縣自然資源局 – 關於建溢「劍橋皇家花園」一期的竣工規劃核實意見》(「竣工規劃核實意見」)，貴州建溢已按照建設工程規劃許可證所述符合其發展藍圖。

- 5) 根據管理層，物業由 貴集團於中國持有作銷售。

- 6) 根據日期為二零一四年十二月二十五日及二零一六年十二月十二日的兩份商品房預售許可證《(2014)商房預字第016號》及《(2016)商房預字第008號》，綜合發展項目中總樓面面積合共約35,338.44平方米的住宅部分已獲准預售。
- 7) 根據管理層，綜合發展項目中總樓面面積約17,032.14平方米的若干住宅單位以總代價人民幣85,972,196.54元(不含增值稅)出售。管理層進一步確認，綜合發展項目的上述已售住宅單位已交付買家，但由於貴集團仍未辦理有關業權登記，故該等已售住宅單位的業權尚未合法及正式轉讓予買家。在吾等的估值過程中，由於上述已售住宅單位的業權截至估值日期仍歸屬於貴州建溢，故吾等已對包括上述已售住宅單位在內的物業進行估值。
- 8) 吾等已參考區內類似及同標的物業的相關銷售憑證。該等銷售憑證中，(i)住宅單位的單位價格介乎每平方米人民幣1,300.00元至每平方米人民幣3,197.03元；及(ii)商業單位的單位價格介乎每平方米人民幣4,539.01元至每平方米人民幣5,252.37元。吾等已考慮對單位價格作出適當調整，以反映包括但不限於地點及面積等因素。在吾等的估值過程中，吾等已採納平均單位價格(i)住宅單位每平方米人民幣2,715.00元；及(ii)商業單位每平方米人民幣5,000.00元作為物業的單位價格基準，該價格與可資比較銷售憑證的範圍一致，因此被視為公平合理。
- 9) 物業位於獨山縣經濟開發區。該區主要由裸地組成。物業鄰近獨山火車站及獨山東站。獨山火車站及獨山東站距離物業大約十分鐘車程。出租車及公共汽車均可到達物業。
- 10) 吾等已獲提供法律意見，當中載有(其中包括)以下自中文翻譯的資料。中英文版如有任何不一致之處，概以中文版為準：
- a) 由(i)地盤面積合共約83,166.24平方米的土地；及(ii)總樓面面積合共約43,906.75平方米的樓宇組成的物業已登記不動產權證；
  - b) 貴州建溢是由(i)地盤面積合共約83,166.24平方米的土地；及(ii)總樓面面積合共約43,906.75平方米的樓宇組成的物業的土地使用權及不動產權證的持有人；
  - c) 貴州建溢有權佔用、使用、轉讓、租賃及按揭由(i)地盤面積合共約83,166.24平方米的土地；及(ii)總樓面面積合共約43,906.75平方米的樓宇組成的物業；
  - d) 由(i)地盤面積合共約83,166.24平方米的土地；及(ii)總樓面面積合共約43,906.75平方米的樓宇組成的物業並無任何按揭、扣押、他人命令及可能對上述物業的業權造成不利影響的其他法律產權負擔；及
  - e) 已取得下列法律文件：

國有建設用地使用權出讓合同	有
不動產權證	有
竣工規劃核實意見	有
商品房預售許可證	有



於二零二四年三月  
三十一日現況下的  
市值

物業	概況及年期	佔用詳情	市值
11 中國貴州省獨山縣麻萬鎮北大門路蒙蘇里花園的地盤的餘下未發展部分	<p>物業由一幅土地，其與1A期相鄰並佔用蒙蘇里花園餘下地塊的未發展部分組成，其登記地盤面積合共約66,666.49平方米及經分攤許可總樓面面積約232,769.11平方米。</p> <p>物業獲批出(i)為期70年的土地使用權，於二零八八年十一月十七日屆滿，其作住宅用途；及(ii)為期40年的土地使用權，於二零五八年十一月二十七日屆滿，其作商業用途。</p>	於估值日期，物業為空置用地。	人民幣 64,012,000元

附註：

- 1) 根據獨山國土局與蒙蘇里訂立日期為二零一八年十一月二十八日的國有建設用地使用權出讓合同《DS-GP2018-25》，地盤面積合共約66,666.49平方米的物業的土地使用權乃以總代價人民幣74,000,000元批授予蒙蘇里，其(i)年期為40年，作商業用途；及(ii)年期為70年，作住宅用途。上述合同訂明的詳細發展參數概述如下：

地積比率	不高於4.7
地盤覆蓋率	不高於20%
綠化率	不低於35%

- 2) 根據不動產權證《黔(2018)獨山縣不動產權第0002721號》，地盤面積合共約66,666.49平方米的物業的土地使用權乃批授予蒙蘇里，其(i)年期為40年並於二零五八年十一月二十七日屆滿，作商業用途；及(ii)年期為70年並於二零八八年十一月十七日屆滿，作住宅用途。
- 3) 根據管理層，物業由 貴集團持有作未來發展。
- 4) 於估值日期，區內類似處所的地塊的住宅及商業部分的樓面價介乎約每平方米人民幣227.59元至每平方米人民幣352.61元，可資比較地塊的平均單位價格約每平方米人民幣279.82元。吾等於達致估值意見時，已考慮對單位價格作出適當調整，以反映包括但不限於土地水平及面積等因素。在吾等的估值過程中，經計及業權的剩餘年期，吾等就物業的地塊採用單位價格約每平方米人民幣275.00元。

- 5) 物業位於獨山縣經濟開發區。該區主要由裸地組成。物業鄰近獨山火車站及獨山東站。獨山火車站及獨山東站距離物業大約十分鐘車程。出租車及公共汽車均可到達物業。
- 6) 吾等已獲提供法律意見，當中載有(其中包括)以下自中文翻譯的資料。中英文版如有任何不一致之處，概以中文版為準：
- a) 由地盤面積合共約66,666.49平方米的土地組成的物業已登記不動產權證；
  - b) 蒙蘇里是由地盤面積合共約66,666.49平方米的土地組成的物業的土地使用權的持有人；
  - c) 根據《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例(2020修訂)》，鑑於按照國有建設用地使用權出讓合同的條款及條件所規定，物業在時間、投資及用途方面的發展均尚未完全達成，故蒙蘇里不得自由轉讓及出租物業。於履行上述條款及條件後，蒙蘇里有權佔用、使用、轉讓、租賃及按揭由地盤面積合共約66,666.49平方米的土地組成的物業；
  - d) 根據《閒置土地處置辦法》，由於蒙蘇里自有關土地的發展項目動工之日起超過兩年仍未按規定對該幅土地進行開發，該幅土地的使用權可予無償收回，除非有關延誤乃因不可抗力、政府行為或就發展項目的動工進行所需前期準備工作等原因造成；及
  - e) 已取得下列法律文件：
- |               |   |
|---------------|---|
| 國有建設用地使用權出讓合同 | 有 |
| 不動產權證         | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市值
12 中國貴州省獨山縣獨山經濟開發區北大門路劍橋皇家花園地盤的餘下未發展部分	物業由三幅登記地盤面積合共約134,792.59平方米及經分攤的許可總樓面面積合共約347,927.59平方米的土地的餘下未發展部分組成。  物業獲批出(i)為期70年的土地使用權，於二零八三年八月三十日屆滿，其作住宅用途；及(ii)為期40年的土地使用權，於二零五三年七月八日屆滿，其作商業用途。	於估值日期，物業為空置用地。	人民幣 76,842,000元

## 附註：

- 1) 根據獨山國土局、貴公司全資附屬公司貴州建溢商業地產置業有限公司(以下簡稱「建溢商業」)及貴公司全資附屬公司貴州建溢經濟發展有限公司(以下簡稱「建溢經濟發展」)訂立日期為二零一三年七月八日的國有建設用地使用權出讓合同《DS-2013-06》，地盤面積合共約53,336.16平方米的物業的土地使用權乃以總代價人民幣57,100,000元批授予建溢商業及建溢經濟發展，年期為40年，其作商業用途。上述合同訂明的詳細發展參數概述如下：

土地用途	商業用途
總樓面面積	186,676.56平方米
地積比率	高於1.0但低於3.5
地盤覆蓋率	不高於50%
綠化率	不低於25%

- 2) 根據獨山國土局與貴州建溢訂立日期為二零一三年七月八日的國有建設用地使用權出讓合同《DS-2013-07》，地盤面積合共約83,166.24平方米的物業的土地使用權乃以總代價人民幣64,920,000元批授予貴州建溢，其(i)年期為40年，作商業用途；及(ii)年期為70年，作住宅用途。上述合同訂明的詳細發展參數概述如下：

土地用途	住宅及商業用途
總樓面面積	207,915.60平方米
地積比率	高於0.7但低於2.5
地盤覆蓋率	不高於30%
綠化率	不低於30%

- 3) 根據三份國有土地使用證《獨府國用(2014)第20140175、20140176及20140140號》，物業的土地使用權中，(i)地盤面積合共約51,626.35平方米乃批授予建溢商業及建溢經濟發展，年期為40年並於二零五三年七月八日屆滿，其作商業用途；及(ii)地盤面積合共約83,166.24平方米乃批授予貴州建溢，其中(i)年期為70年並於二零八三年八月三十日屆滿，其作住宅用途；及(ii)年期為40年並於二零五三年八月三十日屆滿，其作商業用途。
- 4) 根據管理層，物業由 貴集團持有作未來發展。
- 5) 於估值日期，區內類似處所的地塊的樓面價(i)住宅部分介乎每平方米人民幣227.59元至每平方米人民幣352.61元；(ii)商業部分介乎每平方米人民幣197.22元至每平方米人民幣308.51元。就可資比較地塊的平均單位價格而言，住宅部分約每平方米人民幣279.82元，商業部分約每平方米人民幣198.49元。吾等於達致估值意見時，已考慮對單位價格作出適當調整，以反映包括但不限於土地水平及面積等因素。在吾等的估值過程中，經計及業權的剩餘年期，吾等就住宅及商業部分分別採用單位價格約每平方米人民幣265.00元及每平方米人民幣180.00元，該價格與可資比較交易的範圍一致，因此被視為公平合理。
- 6) 物業位於獨山縣經濟開發區。該區主要由裸地組成。物業鄰近獨山火車站及獨山東站。獨山火車站及獨山東站距離物業大約十分鐘車程。出租車及公共汽車均可到達物業。
- 7) 吾等已獲提供法律意見，當中載有(其中包括)以下自中文翻譯的資料。中英文版如有任何不一致之處，概以中文版為準：
- a) 由地盤面積合共約134,792.59平方米的土地組成的物業已登記不動產權證；
  - b) 貴州建溢、建溢商業及建溢經濟發展是由地盤面積合共約134,792.59平方米的土地組成的物業的土地使用權的持有人；
  - c) 貴州建溢有權佔用、使用、轉讓、租賃及按揭由地盤面積合共約83,166.24平方米的土地組成的物業；
  - d) 由地盤面積合共約83,166.24平方米的土地組成的住宅物業並無任何按揭、扣押、他人命令及可能對上述物業的業權造成不利影響的其他法律產權負擔；
  - e) 根據《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例(2020修訂)》，鑑於按照國有建設用地使用權出讓合同的條款及條件所規定，物業在時間、投資及用途方面的發展均尚未完全達成，故建溢商業及建溢經濟發展不得自由轉讓及出租物業作商業用途。於履行上述條款及條件後，建溢商業及建溢經濟發展有權佔用、使用、轉讓、租賃及按揭由地盤面積合共約51,626.35平方米的土地組成的物業作商業用途；
  - f) 根據《閒置土地處置辦法》，由於建溢商業及建溢經濟發展自有關土地的發展項目動工之日起超過兩年仍未按規定對該幅土地進行開發，該幅土地的使用權可予無償收回，除非有關延誤乃因不可抗力、政府行為或就發展項目的動工進行所需前期準備工作等原因造成；及
  - g) 已取得下列法律文件：
- |               |   |
|---------------|---|
| 國有建設用地使用權出讓合同 | 有 |
| 不動產權證         | 有 |

以下為獨立物業估值師瑋鉞顧問有限公司及VPC Alliance (KL) Sdn. Bhd.就其對本集團於二零二四年三月三十一日在馬來西亞之物業權益之估值意見而編製之函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本計劃文件。



瑋鉞顧問有限公司  
香港  
尖沙咀東  
麼地道63號  
好時中心9樓907室



VPC Alliance (KL) Sdn. Bhd.  
Suite 17.01, 17th Floor, Wisma Chuang  
34 Jalan Sultan Ismail  
50250 Kuala Lumpur  
Malaysia

敬啟者：

關於：位於No. 3, Jalan Kempas 5/5, Kawasan Perindustrian Kempas, 81200 Johor Bahru, Johor, Malaysia的工業綜合體的估值

吾等按照建溢集團有限公司（「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」）的指示，對貴集團所持有位於馬來西亞的標題所述物業權益（「該物業」）進行估值，吾等確認已作出相關查詢並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以向閣下提供吾等就有關物業權益於二零二四年三月三十一日（「估值日期」）現況下的市值作出的意見。

本函件構成吾等估值報告的一部分，以識別所估值的物業權益、闡釋吾等估值基準及方法，並列出吾等於估值過程中作出的假設及業權調查以及限制條件。

## 1. 估值目的

本報告僅供貴公司董事及管理層作參考之用，其乃為載入貴公司根據香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板證券上市規則及證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）頒佈的香港《公司收購及合併守則》就建議由Resplendent Global Limited根據百慕達《一九八一年公司法》第99條以協議安排方式將貴公司私有化刊發的計劃文件而編製。

## 2. 估值基準及前提

吾等的估值乃吾等對市值的意見，就吾等所下的定義而言，市值乃指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日達成公平交易的估計金額」。

市值乃理解為一項物業在不計及出售或購買（或交易）成本及未抵銷任何相關稅項或潛在稅項的情況下的估計價值。

對該物業進行估值時，吾等已遵守證監會頒佈的《公司收購及合併守則》（《收購守則》）規則11、香港聯交所頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值－全球準則》及馬來西亞估價師、評估師、房地產代理人及物業管理人理事會頒佈的《馬來西亞估值準則第六版》所載的所有規定。

## 3. 資料來源

對該物業進行估值時，吾等依賴由 貴集團管理層及其代表（統稱「管理層」）所提供的意見、文件、資料及材料。主要文件及資料包括但不限於(i)土地業權；及(ii)由 貴集團的馬來西亞法律顧問Christina Chia Law Chambers提供日期為二零二四年六月二十五日的法律意見（「法律意見」），全部均載於本估值報告的附註。

## 4. 估值方法

對 貴集團持作自用的該物業進行估值時，吾等已混合採用市場法及成本法，以分別評估土地部分以及建於土地上的樓宇。因此，該兩個結果的總和相當於物業的整體市值。



在土地部份的估值過程中，吾等已採用直接比較法，當中經參考相關市場上可得的可資比較銷售憑證或銷售詢價。市場法乃透過比較可獲得價格資料的相同或可資比較(即相似)資產提供價值指標。

由於樓宇及構築物的性質無法透過比較公開市場交易進行估值，故僅採用成本法對其進行估值。成本法會考慮根據類似資產現行市價以全新狀況再造或取代所評估資產的成本，並以現時可觀察的狀況或老化程度(不論由外觀、功能或經濟理由而引起)為證。該方法亦會考慮升級所評估資產產生的實際成本。在缺乏既有可資比較銷售市場的情況下，成本法通常可提供最可靠的資產價值指標。

## 5. 業權調查

吾等已就該物業的業權在新山的新山土地業權註冊處(Johor Registry of Land Titles)進行土地查冊，並已獲 貴集團提供與相關物業權益有關的業權文件及其他文件的若干摘錄副本。然而，吾等並無查閱及檢查文件正本以核實擁有權或確定是否存在任何可能未載於吾等所獲提供副本的修訂。

於吾等估值的過程中，吾等依賴該物業的業權及權益的法律意見。吾等不會就法律事宜本身負上任何責任，亦無調查所估物業的業權及任何負債。

## 6. 實地視察

註冊估值師Zoinita Zainuddin女士已於二零二四年五月六日對該物業進行實地視察，彼持有樸茨茅夫大學頒授的城市土地經營學位，在馬來西亞的物業估值方面擁有逾32年相關經驗。吾等並無進行結構調查，亦不大可能檢查木構件及其他被覆蓋、未暴露或無法進入的結構的部分。因此，吾等無法報告該等物業權益是否並無腐爛、蟲害或任何其他缺陷。吾等並無對任何設施進行測試。

## 7. 估值假設

- 吾等進行估值時乃假設擁有人於公開市場上以其現有狀態出售物業權益，並無藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響物業權益的價值。吾等的估值假設概無任何形式的強迫銷售情況；及

- 吾等的估值並無就物業權益的任何押記、按揭或欠款或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有指明外，吾等假設物業權益並無附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

## 8. 限制條件

吾等在很大程度上依賴 貴公司提供的資料，並已接納 貴公司就有關規劃批文、法定通知、地役權、年期、佔用情況、出租情況、佔地、樓面面積、房間、設施、身份證明及涉及物業權益的所有其他相關材料等事宜的意見。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏重大事實。所有文件僅供參考。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑任何重大資料已遭隱瞞。

吾等並無進行詳細測量以核實有關物業權益面積的正確性，惟已假設吾等所獲提供文件及平面圖則所示面積均屬正確。隨附估值報告所載的尺寸、測量及面積以吾等獲提供的文件所載資料為依據，僅供參考之用，因此僅為約數。此外，除非估值報告另有說明，吾等已假設概無出現佔用或侵佔的情況。

概無接獲命令進行或編製環境影響研究。除估值報告另有說明、界定及考慮者外，吾等假設已完全符合適用國家、省級及地方環境法規及法律。

## 9. 備註

就遵守《收購守則》規則11.3而言，據管理層所告知，按吾等估值的金額直接出售 貴集團持有的該物業可能產生的潛在稅項負債主要包括：

- 產業盈利稅(Real Property Gains Tax)，按物業增值額的10%計算。

所有百分比均為約數且以當地政府稅務政策為準。據管理層告知，由於 貴集團暫時無意出售物業，故產生上述相關稅項負債的可能性甚微。

貴公司已審閱並同意本報告及確認本報告的事實內容。

除另有說明者外，本報告所有呈列金額乃以令吉（「令吉」）計值。

吾等謹此確認，吾等於該物業、貴集團或本報告所呈報價值中並無現時或潛在權益。

吾等確認，吾等為香港聯交所證券上市規則第5.08條及證監會頒佈的香港《公司收購及合併守則》規則11.1(b)及規則11的註釋所界定的獨立合資格估值師。

隨函附奉吾等的估值報告。

此 致

香港  
九龍新蒲崗  
六合街25至27號  
嘉時工廠大廈7樓  
建溢集團有限公司  
董事會 台照

代表  
瑋鉞顧問有限公司  
董事  
雲昇騰，*CFA, FRM, MRICS*  
謹啟

代表  
**VPC ALLIANCE (KL) SDN. BHD.**  
董事  
James Wong Kwong Onn，  
FRISM, BA (Hons), FPEPS,  
Registered Valuer (V 217),  
Malaysia  
謹啟

二零二四年六月二十八日

雲昇騰先生為特許金融分析師、認可金融風險管理師及皇家特許測量師學會會員。雲先生自二零零八年起一直於專業估值領域工作。彼擅長為企業諮詢、併購及公開上市而進行物業、金融工具、無形資產及業務估值，且具有豐富經驗。彼於香港、澳門、中國及海外之物業估值方面擁有逾6年經驗。

James Wong先生為馬來西亞估價師、評估師及房地產代理人理事會的註冊估值師。James先生擁有50年工作經驗，其中包括5年在新加坡房地產市場及45年在馬來西亞擔任執業房地產顧問。James先生經常在房地產會議和研討會上發言，彼對房地產市場的評論亦經常在媒體、報紙及房地產雜誌上刊登。James先生的核心能力在於估值、投資銷售及建議、市場及可行性研究以及企業交易方面。

## 估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下的市值
位於No. 3 Jalan Kempas 5/5, Kawasan Perindustrian Kempas, 81200 Johor Bahru, Johor, Malaysia的工業綜合體	物業由三幅土地連同於二零零零年至二零零三年期間落成座落於其上的四幢單層至一層半高的樓宇及構築物組成。  物業的合共地盤面積及總樓面面積分別約為10,533.0平方米及4,875.1平方米。  物業按永久業權持有，其作工業用途。	物業於估值日期乃佔用作工業及附帶用途。	12,814,000令吉

## 附註：

- 1) 根據二零二四年五月十四日在新山的新山土地業權註冊處進行的土地查冊，地盤面積合共約10,533.0平方米的物業的土地業權已於二零一三年三月二十二日及二零一三年三月二十五日授予 貴公司的全資附屬公司Standard Land (Malaysia) Sdn. Bhd. (「SLMSB」) 作工業用途。其詳情如下：

業權編號／地段編號	發行日期	土地用途類別	明確條件	年期	土地面積(平方米)
GRN 490781/37631	二零一三年三月二十五日	工業	輕工業	永久業權	6,798.0
GRN 490792/37628	二零一三年三月二十二日	工業	輕工業	永久業權	1,897.0
GRN 490793/37629	二零一三年三月二十二日	工業	輕工業	永久業權	1,838.0

\* 上述數字均經約整。

- 2) 根據日期為二零零零年十二月二十日的適合居住證書(Certificates of Fitness for Occupation)第467/2000、468/2000及469/2000號，物業的樓宇已全面落成並適合居住。
- 3) 根據由ARZ Design公司出具並由柔佛州關稅局局長(Johor State Director of Customs)批准的(i)工作編號ARZ 21021；(ii)圖則編號LMW-01；及(iii)修訂編號04的建築圖則，該物業的建築面積為4,875.1平方米。
- 4) 根據日期為二零一零年十一月十九日的營業及廣告牌照(Business and Advertisement License)第L2010L101453號，該物業被佔用作經營電子工程業務，年期至二零二四年十二月三十一日止。
- 5) 於估值日期，區內類似處所的地塊的市值介乎每平方米769.3令吉至每平方米921.8令吉。吾等於達致估值意見時，已考慮對單位價格作出適當調整，以反映包括但不限於時間、地點及份量等因素。在吾等的估值過程中，吾等採用平均單位價格約每平方米807.3令吉，該價格與可資比較交易的範圍一致，因此被視為公平合理。
- 6) 物業位於發展成熟的甘拔士工業區，該區的樓宇主要由低層住宅及商業發展項目組成。士乃國際機場及新山市中心距離該物業分別大約三十分鐘及二十分鐘車程。出租車及公共汽車均可到達該物業。

- 7) 吾等已獲提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- a) SLMSB為物業的登記實益擁有人，並享有該物業的法定及實益權益；
  - b) 於二零二四年三月三十一日，物業的權益不受任何限制，且SLMSB有權在不受權益限制所限下出售、轉讓、租賃、抵押該物業；
  - c) 於二零二四年三月三十一日，物業並無任何產權負擔，亦無任何銀行押記；
  - d) 物業受「須用作輕工業工廠用途及與其有關的其他用途」的明確條件規限；及
  - e) 已取得下列法律文件：

土地業權	有
適合居住證書	有
核准建築圖則	有
營業及廣告牌照	有

## 1. 責任聲明

本計劃文件所載有關本公司的資料由本公司提供。董事已批准刊發本計劃文件，且彼等願共同及個別對本計劃文件所載的資料(與要約人有關者除外)的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本計劃文件所表達的意見(由要約人的董事以彼等作為要約人董事的身份所表達的意見除外)乃經適當及審慎考慮後作出，及本計劃文件並無遺漏任何其他事實，致使本計劃文件中的任何陳述有所誤導。

本計劃文件所載有關要約人的資料由要約人提供。要約人的董事已批准刊發本計劃文件，且彼願對本計劃文件所載的資料(與本集團有關者除外)的準確性共同及個別地承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，本計劃文件所表達的意見(由董事作為董事的身份所表達的意見除外)乃經適當及審慎考慮後作出，及本計劃文件並無遺漏任何其他事實，致使本計劃文件中的任何陳述有所誤導。

## 2. 本公司之股本

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司的法定股本為100,000,000港元，由1,000,000,000股股份組成；
- (b) 本公司已發行股本為43,896,000港元，由438,960,000股股份組成；
- (c) 自二零二四年四月一日(即本公司上一財政年度結束後翌日)起至最後實際可行日期止並無發行股份；
- (d) 所有股份在資本、股息及投票權等各方面享有同等權利；
- (e) 購股權計劃項下授出的700,000份購股權尚未行使，而悉數行使所有尚未行使購股權將導致發行700,000股新股份(相當於最後實際可行日期本公司已發行股本約0.16%及經發行該等新股份擴大後本公司已發行股本約0.16%)；及
- (f) 除上文(e)段所披露者外，本公司並無發行任何其他可轉換或交換為股份的購股權、衍生工具、認股權證或其他證券。



### 3. 股份市價

下表載列股份於(i)有關期間內各曆月之最後交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期在聯交所所報收市價：

日期	每股股份 收市價 (港元)
二零二三年十月三十一日	0.37
二零二三年十一月三十日	0.33
二零二三年十二月二十九日	0.51
二零二四年一月三十一日	0.46
二零二四年二月二十九日	0.50
二零二四年三月二十七日(最後交易日)	0.54
二零二四年四月三十日	0.65
二零二四年五月三十一日	0.66
二零二四年六月二十五日(最後實際可行日期)	0.67

於有關期間，股份在聯交所所報的最高收市價為二零二三年十二月十五日及二零二四年五月二十日錄得的每股股份0.68港元，而股份在聯交所所報的最低收市價為二零二三年十一月二十九日、二零二三年十一月三十日、二零二三年十二月一日及二零二三年十二月四日的每股股份0.33港元。

### 4. 權益披露

#### 4.1 董事於股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份及相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括本公司董事及最高行政人員根據《證券及期貨條例》有關條文被視為或當作擁有的權益及淡倉)；或根據《證券及期貨條例》第352條規定須記錄於本公司須予存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據上市規則的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)須另行知會本公司及聯交所或根據《收購守則》規定須予披露的權益及淡倉如下：

## (a) 於股份的權益

董事姓名	所持股份數目				總計	佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註1)
	個人權益	配偶權益	企業權益			
鄭楚傑先生	26,634,000	3,700,000	252,920,000	<b>283,254,000</b>	64.52%	
			(附註2)			
廖達鸞先生	2,000,000	—	—	<b>2,000,000</b>	0.45%	
鄭子濤先生	3,000,000	—	—	<b>3,000,000</b>	0.68%	
鄭子衡先生	3,000,000	—	—	<b>3,000,000</b>	0.68%	
黃弛維先生	500,000	—	—	<b>500,000</b>	0.11%	
張宏業先生	200,000	—	—	<b>200,000</b>	0.04%	

附註：

- (1) 佔已發行股份總數之概約百分比乃根據於最後實際可行日期已發行股份總數438,960,000股計算。
- (2) 於最後實際可行日期，Padora Global Inc.透過其全資附屬公司Resplendent Global Limited間接持有252,920,000股股份。Padora Global Inc.由本公司主席兼行政總裁鄭楚傑先生擁有52%及由其配偶曾玉雲女士及彼等的兩名兒子，即執行董事鄭子濤先生及鄭子衡先生，均等地擁有48%。

## (b) 於購股權的權益

董事姓名	身份	所持購股權 項下相關		歸屬期 由	至	行使期	每股行使價 (港元)
		股份數目	授出日期				
黃弛維先生	實益擁有人	400,000	7/7/2017			7/7/2017 – 6/7/2027	2.262
		100,000	7/7/2017	7/7/2017	12/9/2017	13/9/2017 – 6/7/2027	2.262
		100,000	9/7/2018	9/7/2018	12/9/2018	13/9/2018 – 8/7/2028	2.470
張宏業先生	實益擁有人	100,000	9/7/2018	9/7/2018	20/7/2018	21/7/2018 – 8/7/2028	2.470

除上文所述者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等之聯繫人於股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據《證券及期貨條例》之權益及淡倉）；或根據《證券及期貨條例》第352條規定須記錄於本公司須予存置之登記冊內之權益或淡倉；或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所或根據《收購守則》規定須予披露的權益或淡倉。

#### 4.2 要約人及其他主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露或記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定須予存置之登記冊的股份及相關股份中擁有權益及淡倉的股東（上文所披露有關本公司董事或最高行政人員的權益除外）如下：

主要股東 姓名／名稱	身份及權益 性質	所持有的 股份數目	佔本公司 已發行股份 之概約 百分比 (附註1)	所持購股權 數目
Resplendent Global Limited	實益擁有人	252,920,000 (附註2)	57.62%	—
Padora Global Inc.	控股公司權益	252,920,000 (附註2)	57.62%	—
曾玉雲女士	控股公司權益	252,920,000 (附註2)	57.62%	—
	個人權益	3,700,000	0.84%	—
	配偶權益 (附註3)	26,634,000	6.06%	—

(1) 佔已發行股份總數之概約百分比乃根據於最後實際可行日期已發行股份總數438,960,000股計算。

(2) Padora Global Inc.之全資附屬公司Resplendent Global Limited持有252,920,000股股份，該等股份與上文「4.1 董事於股份及相關股份的權益及淡倉」一節所披露鄭楚傑先生之股權相同。根據證券及期貨條例，鄭楚傑先生及其配偶曾玉雲女士被視為於Resplendent Global Limited持有的所有本公司股份中擁有權益。

- (3) 鄭楚傑先生以個人身份持有26,634,000股股份。根據證券及期貨條例，曾玉雲女士被視為於鄭楚傑先生持有的所有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何人士（上文所披露有關本公司董事或最高行政人員的權益除外）(i)擁有股份及相關股份之權益或淡倉，而(a)須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部向本公司及聯交所披露；或(b)須記入根據《證券及期貨條例》第336條規定須予存置之登記冊；或(ii)直接或間接擁有各類別股本（附帶可於所有情況下在本公司股東大會上投票之權利）面值5%或以上之權益或任何有關該股本之購股權。

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司附屬公司、本公司或本公司任何附屬公司的退休金，或因《收購守則》中對「一致行動」的定義第(5)類而被推定為與本公司一致行動或因《收購守則》聯繫人定義中第(2)類而屬於本公司聯繫人的任何人士（惟不包括任何獲豁免自營交易商及獲豁免基金經理）概無擁有或控制任何股份或有關任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (b) 本公司或因《收購守則》中「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)或(5)類被推定為與本公司一致行動或因《收購守則》中「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類而屬於本公司聯繫人的任何人士概無與任何其他人士訂有任何《收購守則》規則22註釋8所提述的安排；
- (c) 本公司的股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具概無由任何與本公司有關連的基金經理酌情管理；
- (d) 本公司及董事概無借入或借出本公司任何相關證券（定義見《收購守則》規則22註釋4）；
- (e) 要約人、鄭楚傑先生及曾玉雲女士所持有之股份並不構成計劃股份之一部分。彼等將無權在法院會議上投票；

- (f) 由全體要約人一致行動人士兼執行董事鄭子濤先生、鄭子衡先生及廖達鸞先生直接持有的股份構成計劃股份之一部分，惟由於彼等並非無利害關係計劃股東，彼等之票數將不會就符合本計劃文件第六部份之說明函件「3.該建議及該計劃的條件」一節所載條件(a)(ii)而予以計算。無論如何，要約人及要約人一致行動人士所持有之股份概不會於法院大會上投票。要約人及要約人一致行動人士各自已向法院承諾不會出席法院會議及於會上投票；及
- (g) 由獨立非執行董事黃拋維先生及張宏業先生直接持有的股份構成計劃股份之一部分。黃拋維先生及張宏業先生已表示(i)彼等將投票贊成(A)批准法院會議上之該計劃及(B)股東特別大會上將予提呈之特別決議案；及(ii)彼等將接納購股權要約。

#### 4.3 本公司相關證券的交易

- (a) 於有關期間，要約人、要約人之董事或要約人一致行動人士之任何成員概無買賣有關股份之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具以換取價值。
- (b) 於有關期間，董事概無買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附有股份轉換或認購權的證券。
- (c) 由公佈日期起至最後實際可行日期止期間：
  - (i) 本公司附屬公司、本集團任何成員公司的退休金或本公司任何顧問，或因一致行動的定義第(5)類而被推定為與本公司一致行動或因聯繫人定義中第(2)類而屬於本公司聯繫人的任何人士（惟不包括任何獲豁免自營交易商及獲豁免基金經理）概無買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附有股份轉換或認購權的證券；
  - (ii) 與本公司或因一致行動定義第(1)、(2)、(3)及(5)類而屬於本公司聯繫人或因聯繫人定義第(2)、(3)及(4)類而屬於《收購守則》項下的「聯繫人」的任何人士訂有《收購守則》規則22註釋8所提述的安排之任何人士概無買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附有股份轉換或認購權的證券；及

- (iii) 與本公司有關連的基金經理概無買賣任何股份或有關任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附有股份轉換或認購權的證券。

#### 4.4 要約人的證券權益及買賣

除要約人最終由本公司主席兼行政總裁鄭楚傑先生實益擁有52%，及由其配偶曾玉雲女士及彼等的兩名兒子，即執行董事鄭子濤先生及鄭子衡先生，均等地擁有48%外，董事或本公司概無於要約人的任何股份或任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益，而董事或本公司於有關期間內亦無買賣任何該等股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

#### 4.5 有關該建議的其他安排

於最後實際可行日期：

- (a) 要約人及要約人一致行動人士之任何成員概無收到任何股東就於法院會議及／或股東特別大會上投票作出的任何不可撤回承諾；
- (b) 任何董事概無獲得或將會獲得任何利益（法定補償除外）作為離職或其他關於該建議的補償；
- (c) 任何董事概無與任何其他人士訂立以該建議的結果為條件或取決於該建議的結果或與該建議相關的協議或安排；
- (d) 要約人或要約人一致行動人士之任何成員（作為一方）概無與任何董事、新任董事、股東或新增股東（作為另一方）訂立任何關於或取決於該建議的協議、安排或諒解（包括任何賠償安排）；
- (e) 要約人概無為訂約方而涉及可能會或可能不會援引或試圖援引該計劃之情況的協議或安排；
- (f) 概無就要約人的股份或股份作出任何可能對該建議有重大影響的安排（不論以購股權、彌償保證或其他方式）；
- (g) 要約人或要約人一致行動人士之任何成員與任何其他人士之間概無訂有《收購守則》規則22註釋8所提述的安排；



- (h) 要約人及要約人一致行動人士之任何成員概無借入或借出本公司任何相關證券(定義見《收購守則》規則22註釋4)；
- (i) 股份、認股權證、購股權、衍生工具及附有股份轉換或認購權的證券概無受任何與要約人有關連的基金經理按酌情基準管理；
- (j) 要約人及要約人一致行動人士之任何成員與任何其他人士概無就根據該建議所收購股份的轉讓、押記或質押達成任何協議、安排或諒解；
- (k) 要約人概無訂立任何董事於其中擁有重大個人利益之重大合約；
- (l) 除註銷價及購股權要約價外，要約人及要約人一致行動人士之任何成員都未曾且不會就計劃股份或購股權(如適用)而向計劃股東或與計劃股東一致行動的人士支付任何形式的其他代價、補償或利益；
- (m) 要約人及要約人一致行動人士之任何成員(作為一方)與計劃股東及與計劃股東一致行動的任何人士(作為另一方)之間概無訂立諒解、安排、協議或特別交易(定義見《收購守則》規則25)；及
- (n) 任何股東與(A)要約人或要約人一致行動人士之任何成員或(B)本公司、其附屬公司或聯屬公司之間概無訂立諒解、安排、協議或特別交易(定義見《收購守則》規則25)。

## 5. 服務合約

除下文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司或本公司聯屬公司訂立仍然生效的服務合約，而該等合約(i) (包括持續及固定期限合約) 於有關期間內訂立或修訂；(ii)通知期為12個月或以上的持續合約；或(iii)不論通知期，期限超逾12個月或以上的固定期限合約。

鄭子濤先生、鄭子衡先生、黃拋維先生、張宏業先生及陳炎波先生各自與本公司訂立期限超過12個月的固定期限服務合約。

董事姓名	服務合約日期	服務合約期限 及屆滿日	應付固定薪酬金額 (不包括退休金 付款安排)	根據服務合約 應付的任何 可變薪酬金額
鄭子濤先生	二零二三年六月 二十三日	自二零二三年六月 二十三日起至二零 二六年六月二十二 日止三年固定任期	每年1,260,000港元	不適用
鄭子衡先生	二零二二年三月 三十日	自二零二二年三月 三十日起至二零 二五年三月二十九 日止三年固定任期	每年1,266,000港元	不適用
黃拋維先生	二零二三年九月 二十八日	自二零二三年九月 二十八日起至二零 二六年九月二十七 日止三年固定任期	每年300,000港元	不適用
張宏業先生	二零二三年七月 二十一日	自二零二三年七月 二十一日起至二零 二六年七月二十日 止三年固定任期	每年300,000港元	不適用
陳炎波先生	二零二三年七月 二十一日	自二零二三年八月 二十八日起至二零 二六年八月二十七 日止三年固定任期	每年300,000港元	不適用

## 6. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或索償，而本公司或本集團任何其他成員公司亦無任何尚待解決或構成威脅的重大訴訟或索償。

## 7. 重大合約

除下文披露者外，本集團任何成員公司於公佈日期前兩年內及截至最後實際可行日期並無訂立任何並非於本集團日常業務中訂立或擬訂立之重大合約。

1. 五福企業有限公司(為本公司之全資附屬公司)與始興縣自然資源局於二零二三年三月二十日就位於中國廣東省韶關市始興縣太平鎮黃花園工業區之三幅土地(土地證號：粵(2018)始興縣不動產權第0000914號、粵(2018)始興縣不動產權第0000910號、粵(2018)始興縣不動產權第0000912號)訂立之土地收回協議連同合作協議。

## 8. 專家

以下為本計劃文件載有其意見或建議的專家各自的資格：

名稱	資格
竣信國際有限公司	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
浦銀國際融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
力高企業融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
瑋鉞顧問有限公司	獨立專業物業估值師
VPC Alliance (KL) Sdn. Bhd.	獨立專業物業估值師

## 9. 同意書

上述各專家已就刊發本計劃文件發出書面同意書，同意按本計劃文件所示之形式及內容轉載其意見及／或函件及／或引述其名稱及／或意見及／或函件，且至今並無撤回彼等之書面同意書。

## 10. 其他資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司香港主要營業地點位於香港九龍新蒲崗六合街25-27號嘉時工廠大廈7樓。
- (c) 本公司股份過戶登記總處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，其註冊辦事處位於Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road, Pembroke HM 08, Bermuda。
- (d) 股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，其註冊辦事處位於香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (e) 與要約人一致行動的群體主要成員包括本公司主席兼行政總裁鄭楚傑先生及其配偶曾玉雲女士及彼等的兩名兒子，即執行董事鄭子濤先生及鄭子衡先生，以及執行董事廖達鸞先生。
- (f) 要約人最終由本公司主席兼行政總裁鄭楚傑先生實益擁有52%，及由其配偶曾玉雲女士及彼等的兩名兒子，即執行董事鄭子濤先生及鄭子衡先生，均等地擁有48%。鄭楚傑先生及其配偶曾玉雲女士為要約人之董事。
- (g) 要約人的註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。要約人的通訊地址為香港九龍新蒲崗六合街25-27號嘉時工廠大廈7樓。
- (h) 鄭楚傑先生及其配偶曾玉雲女士、以及鄭子濤先生、鄭子衡先生及廖達鸞先生的地址為香港九龍新蒲崗六合街25-27號嘉時工廠大廈7樓。
- (i) 竣信國際有限公司的註冊辦事處位於香港上環永樂街148號南和行大廈7樓703室。

- (j) 浦銀國際融資有限公司的註冊辦事處位於香港軒尼詩道1號浦發銀行大廈33樓。
- (k) 力高企業融資有限公司的註冊辦事處位於香港中環畢打街20號會德豐大廈15樓1505室。

## 11. 展示文件

下列文件的副本由本計劃文件日期至生效日期或該計劃失效或撤回日期(以較早者為準)止期間在本公司網站([www.kinyat.com.hk](http://www.kinyat.com.hk))及證監會網站([www.sfc.hk](http://www.sfc.hk))可供查閱：

- (a) 要約人的組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司的組織章程大綱及公司細則；
- (c) 本公司截至二零二二年及二零二三年三月三十一日止年度的年報以及本公司於二零二四年六月二十一日刊發的截至二零二四年三月三十一日止年度的全年業績公佈；
- (d) 董事會函件，全文載於本計劃文件第三部分；
- (e) 獨立董事委員會函件，全文載於本計劃文件第四部分；
- (f) 力高函件，全文載於本計劃文件第五部分；
- (g) 瑋鉞顧問有限公司及VPC Alliance (KL) Sdn. Bhd.出具的物業估值報告，全文載於本計劃文件附錄二；
- (h) 本計劃文件附錄三「5.服務合約」一節所述的服務合約；
- (i) 本計劃文件附錄三「7.重大合約」一節所述的合約；
- (j) 本計劃文件附錄三「9.同意書」一節所述的書面同意書；及
- (k) 本計劃文件。

百慕達最高法院  
民事案件  
商業法庭  
二零二四年：第107號  
有關建溢集團有限公司  
及  
有關《一九八一年公司法》第99條

建溢集團有限公司

與

計劃股東  
(定義見下文)

之協議安排

(A) 於本協議安排內，除非與主題或文義不一致，否則下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開放進行業務交易之日
「註銷價」	指	根據該計劃以現金應付計劃股東之每股計劃股份0.72港元之註銷價
「公司法」	指	百慕達《一九八一年公司法》
「本公司」	指	建溢集團有限公司，於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份編號：638）



「條件」	指	實施該建議及該計劃之條件，載於計劃文件第六部分之說明函件「3.該建議及該計劃的條件」一節
「法院」	指	百慕達最高法院
「法院會議」	指	按照法院指示召開的計劃股東會議或該會議的任何續會，會上將就該計劃（不論有否修訂）進行投票
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	根據《公司法》第99條批准該計劃之法院命令之正式副本已交付予公司註冊處處長登記之日，屆時該計劃將會生效
「執行人員」	指	香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或其任何授權代表
「說明函件」	指	遵照《公司法》第100條載列於計劃文件內有關該計劃的說明函件
「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
「最後實際可行日期」	指	二零二四年六月二十五日，即計劃文件寄發前為確定計劃文件所載若干資料之最後實際可行日期
「最後截止日期」	指	二零二四年九月三十日或要約人與本公司可能協定或（在適用之範圍內）法院可能指示且（在所有情況下）執行人員及／或法院許可之有關較後日期
「要約人」	指	Resplendent Global Limited，於英屬處女群島註冊成立之股份有限公司，最終由本公司主席兼行政總裁鄭楚傑先生實益擁有52%及由其配偶曾玉雲女士及彼等的兩名兒子，即本公司執行董事鄭子濤先生及鄭子衡先生均等地擁有48%

「要約人一致行動人士」	指	就本公司而言，與要約人一致行動或被推定為一致行動之人士(包括(i)本公司主席兼行政總裁鄭楚傑先生、其配偶曾玉雲女士及彼等的兩名兒子本公司執行董事鄭子濤先生及鄭子衡先生，四人均為要約人之最終實益擁有人；及(ii)本公司執行董事廖達鸞先生)
「該建議」	指	要約人按計劃文件所載條款及受條件規限下透過該計劃及購股權要約將本公司私有化之建議
「公司註冊處處長」	指	百慕達公司註冊處處長
「該計劃」	指	本公司與計劃股東根據《公司法》第99條訂立的協議安排，須受法院可能批准或施加的任何修訂、增補或條件所規限
「計劃文件」	指	日期為二零二四年六月二十八日的綜合計劃文件，當中載列(其中包括)該建議(包括該計劃)的進一步詳情
「計劃記錄日期」	指	二零二四年八月二十一日或已向股東公佈之其他日期，即釐定計劃股東享有該計劃項下及購股權持有人(定義見計劃文件)享有購股權要約(定義見計劃文件)項下之權益之記錄日期
「計劃股份」	指	於計劃記錄日期，除要約人、本公司主席兼行政總裁鄭楚傑先生及其配偶曾玉雲女士所持有股份之外的已發行股份
「計劃股東」	指	於計劃記錄日期計劃股份之登記持有人
「股東特別大會」	指	本公司為審議及酌情批准實施該建議所需的所有決議案而召集的股東特別大會或其任何續會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股

- 「股東」 指 股份的登記持有人
- 「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司
- 「《收購守則》」 指 香港《公司收購及合併守則》
- (B) 本公司為一間於一九九七年一月三十日在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司。於最後實際可行日期，本公司法定股本為100,000,000港元，分為1,000,000,000股股份，其中438,960,000股股份按已繳足或入賬列作繳足形式發行。
- (C) 要約人建議以協議安排方式(該計劃)將本公司私有化。該計劃之主要目的為註銷及銷毀所有計劃股份，並向要約人發行新股份，從而使本公司將由(i)要約人擁有約93.10%；及(ii)鄭楚傑先生擁有約6.06%及其配偶曾玉雲女士擁有約0.84%。
- (D) 要約人及要約人一致行動人士已向法院承諾不會出席法院會議及於會上投票。要約人及要約人一致行動人士各自亦已同意委派Conyers Dill & Pearman Limited代表到法院席前應訊，並已向法院承諾受該計劃所約束，並簽立、作出及促使他人簽立及作出所需或合宜之所有該等文件、行動及事宜以使該計劃生效。

## 該計劃

### 第一部分

#### 註銷及銷毀計劃股份

1. 於生效日期：
  - (a) 所有計劃股份將予以註銷及銷毀；及
  - (b) 緊隨計劃股份註銷及銷毀後，本公司將向要約人發行有關數目相等於已註銷及銷毀之計劃股份數目的新股份，使本公司已發行股本將維持於緊接計劃股份註銷及銷毀前的已發行數目。本公司賬簿內因計劃股份註銷及銷毀而產生之進賬額將用於按面值全數繳付向要約人所發行入賬列作繳足之新股份。

### 第二部分

#### 註銷及銷毀計劃股份之代價

2. 作為註銷及銷毀所有計劃股份之代價，各計劃股東將有權收取註銷價。

### 第三部分

#### 一般事項

3. 有關註銷價的支票須盡快，惟無論如何不遲於生效日期後七個營業日寄發予於計劃記錄日期名列本公司股東名冊之計劃股東。
4. 註銷價的付款支票將置於預付郵資的信封內，以平郵方式按於計劃記錄日期在本公司股東名冊內的登記地址寄發予計劃股東，或如屬聯名持有人，則郵寄至於計劃記錄日期就有關聯名持股名列本公司股東名冊首位的聯名持有人於本公司股東名冊的登記地址。所有支票的郵誤風險概由收件人承擔，且要約人、本公司、竣信國際有限公司、浦銀國際融資有限公司、力高企業融資有限公司、卓佳登捷時有限公司及彼等各自的董事、僱員、高級職員、代理人、顧問、聯繫人及聯屬人以及任何其他涉及該建議或該計劃之人士概不會就寄發支票過程中出現的任何遺失或延誤承擔任何責任。

5. 於註銷價的支票寄發日期後滿六個曆月當日或之後，要約人將有權註銷或撤銷尚未兌現或已退回但未兌現之任何支票之付款，並將有關支票所代表之款項悉數存入於要約人所選的香港持牌銀行以要約人名義開立之存款或保管人賬戶內。
6. 要約人將持有未兌現支票所代表的款項直至生效日期起計六年屆滿為止，在此日期前須從中撥出款項向令要約人信納其為有權收取該等款項的各人士，在彼等為收款人的支票尚未兌現的情況下，支付根據該計劃應付的款項。要約人支付的任何款項不包括就各有關人士根據該計劃有權收取的款項而應計的任何利息，惟須扣除（如適用）利息、稅項或任何預扣稅或任何其他法例規定的扣減項目。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該等有關款項，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）的憑證為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益的人士具有約束力。
7. 自生效日期起計六年屆滿時，要約人將獲解除該計劃項下支付任何款項的任何進一步責任，而要約人將絕對享有當時於以其名義開立之存款或保管人賬戶內之進賬款項結餘（如有），包括應計利息，惟受限於法例規定的扣減及所產生的開支。本第7段的生效須受法律所施加的任何禁令或條件所限制。
8. 於生效日期，有關計劃股份的股票就任何目的而言不再具有效力。
9. 該計劃將在法院根據《公司法》第99條批准該計劃而發出之命令副本送呈公司註冊處處長以作登記後隨即生效。
10. 本公司及要約人可共同代表所有計劃股東，同意法院酌情批准或施加於該計劃之任何修訂或增補或任何條件。
11. 除非該計劃於最終截止日期或之前生效，否則該計劃將告失效。
12. 受《收購守則》之規定所限，各方須自行承擔該計劃（以及其附帶的）成本、費用及開支。

日期：二零二四年六月二十八日

百慕達最高法院  
民事案件  
商業法庭

二零二四年：第107號  
有關建溢集團有限公司  
及  
有關《一九八一年公司法》第99條

法院會議通告

茲通告百慕達最高法院（「法院」）已於二零二四年六月十九日就以上事宜頒佈命令（「命令」），指示召開並舉行計劃股東（定義見下文所述之該計劃）會議（「法院會議」），以考慮及酌情批准（不論有否修訂）由建溢集團有限公司（「本公司」）與計劃股東之間擬作出的協議安排（「該計劃」），而法院會議訂於二零二四年七月二十六日（星期五）上午十時正（香港時間）假座香港九龍尖沙咀東麼地道71號富豪九龍酒店2樓蒙百樂廳I-III舉行，全體計劃股東均獲邀出席。

該計劃及《一九八一年公司法》第100條規定之說明（其中包括）該計劃的效力的說明函件已納入日期為二零二四年六月二十八日的綜合計劃文件（「計劃文件」）內，而本通告為該文件之一部分。計劃股東亦可於一般營業時間內向本公司的香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司索取計劃文件的副本。

計劃股東可親身於法院會議上投票，或可委任其他人士（不論是否本公司之股東），代其出席、發言及投票。適用於法院會議（或其任何續會）之粉紅色代表委任表格隨附於計劃文件內。填妥及交回粉紅色代表委任表格後，計劃股東仍可依願親身出席法院會議或其任何續會並於會上投票。在該情況下，粉紅色代表委任表格將視作已被依法撤銷。

如屬計劃股份（定義見該計劃）的聯名持有人，任何一位有關聯名持有人均可就有關計劃股份於法院會議上投票（不論其為親自或委派代表投票），猶如彼為唯一有權投票者。然而，倘多於一位聯名持有人出席法院會議，凡排名首位之持有人已作出投票（不論其為親身或委派代表投票），其投票將獲接納，其他聯名持有人的投票則概不受理。就此而言，排名先後乃以本公司股東名冊上有關該聯名持有股份之排名次序為準。



如屬法團之計劃股東，計劃股東可通過其董事或其他管治機構的決議案授權其認為適合的有關人士擔任法院會議的法團代表及代表法團計劃股東行使同等權力，猶如法團計劃股東為本公司的個別計劃股東。

謹請將粉紅色代表委任表格連同已簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經簽署證明之該授權書或授權文件副本，在不遲於二零二四年七月二十四日(星期三)上午十時正(香港時間)交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟倘粉紅色代表委任表格並未按上述方式交回，亦可於法院會議上在投票表決前交予法院會議主席，且法院會議主席有絕對酌情權決定是否接納該表格。

法院已通過命令而委任黃拋維先生(本公司獨立非執行董事)擔任法院會議主席，如其未能出席，則由於法院會議日期本公司任何其他獨立非執行董事或本公司任何其他高級職員擔任法院會議主席，法院亦已指示法院會議主席須向法院呈報法院會議之程序及表決事宜。

該計劃其後須經法院批准，方可生效。

日期：二零二四年六月二十八日

承法院命  
本公司代表律師  
**Conyers Dill & Pearman Limited**  
Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

附註：

1. 法院會議的表決將以投票方式進行。
2. 任何有權出席法院會議並於會上投票的計劃股東，均有權委任一名代表代其出席並投票。受委任代表毋須為本公司股東。持有兩股或以上計劃股份的計劃股東可委任多於一位代表代其出席並投票。如委任多於一名代表，委任書上須註明每名代表所獲委任的計劃股份數目。
3. 為確定有權出席法院會議並可於會上投票的計劃股份持有人名單，本公司將於二零二四年七月二十三日(星期二)至二零二四年七月二十六日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理本公司股份過戶登記(期間將不會辦理本公司股份過戶登記手續)。為符合出席法院會議並於會上投票的資格，所有股份過戶文件連同有關股票及適當的過戶表格須在不遲於二零二四年七月二十二日(星期一)下午四時三十分(香港時間)前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。



# KIN YAT HOLDINGS LIMITED 建溢集團有限公司

網址：<http://www.kinyat.com.hk>

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份編號：638)

## 股東特別大會通告

茲通告建溢集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二四年七月二十六日(星期五)上午十時三十分(香港時間)或緊隨按百慕達最高法院(「法院」)指示於同日同地點召開之本公司股份(Resplendent Global Limited(「要約人」)、鄭楚傑先生及其配偶曾玉雲女士所持有的股份除外)(「計劃股份」)之持有人(「計劃股東」)的法院會議(「法院會議」)結束或於法院會議之續會後(以較晚者為準)假座香港九龍尖沙咀東麼地道71號富豪九龍酒店2樓蒙百樂廳I-III舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過下列決議案為特別決議案：

### 特別決議案

「動議為致使本公司與計劃股東之間日期為二零二四年六月二十八日的綜合計劃文件(「計劃文件」)所載的協議安排(「該計劃」)生效，惟須待計劃股東於法院會議上批准該計劃後方可作實：

- (a) 於生效日期(定義見該計劃)，透過註銷及銷毀計劃股份以削減本公司已發行股本(「股本削減」)；
- (b) 緊隨股本削減後，本公司已發行之股本將透過運用因股本削減而在本公司賬簿中產生的進賬額，向要約人配發及發行按面值全數繳足的數目相等於上述所註銷及銷毀計劃股份數目的新本公司股份(入賬列作繳足)，增加至緊接註銷及銷毀計劃股份前數額；
- (c) 待該計劃生效後，批准撤銷本公司股份於香港聯合交易所有限公司的上市地位，並授權本公司任何一名董事就有關撤銷向香港聯合交易所有限公司提出申請；及

- (d) 授權本公司任何一名董事就實施及完成該計劃作出彼認為必要或合宜的一切行動及事宜，包括但不限於同意作出或實施法院認為應施加於該計劃的任何修訂或增補，並就該計劃或為使上述交易生效作出彼認為必要或合宜的一切其他行動及事宜。」

承董事會命  
建溢集團有限公司  
主席兼行政總裁  
鄭楚傑

香港，二零二四年六月二十八日

註冊辦事處：  
Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

香港主要營業地點：  
香港  
九龍新蒲崗  
六合街25-27號  
嘉時工廠大廈7樓

於本通告日期，董事會包括四位執行董事，分別為鄭楚傑先生、廖達鸞先生、鄭子濤先生及鄭子衡先生；及三位獨立非執行董事，分別為黃拋維先生、張宏業先生及陳炎波先生。

附註：

1. 為釐定出席股東特別大會並於會上投票之權益，由二零二四年七月二十三日(星期二)至二零二四年七月二十六日(星期五)(包括首尾兩日)止期間將暫停辦理本公司之股份過戶登記手續，期間概不會辦理本公司股份過戶登記。為符合出席股東特別大會並於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票須在二零二四年七月二十二日(星期一)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。
2. 有權出席股東特別大會並於會上投票之任何股東均有權委任其他人士為其受委代表，代表其出席股東特別大會並在會上投票。而持有本公司兩股或以上股份之股東可委任一名以上受委代表，代表其出席股東特別大會並在會上投票。受委代表毋須為本公司股東。倘受委代表多於一名，則代表委任表格須列明各受委代表所代表之本公司股份數目。
3. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或該等授權書或授權文件之核正副本，須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
4. 倘為本公司任何股份之聯名持有人，則任何一名人士均可親身或委派代表於股東特別大會上就本公司之該等股份投票，猶如彼為唯一有權投票者。然而，倘超過一位有關之聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則只接受排名較先之持有人投票(不論親身或委派代表)，且概不接受其他聯名持有人之投票，就此而言，排名先後乃以股東名冊上就聯名持股所登記之排名次序為準。
5. 隨函附上股東特別大會適用之代表委任表格。
6. 本通告所提述的日期及時間均為香港日期及時間。

下文載列就購股權要約寄發予購股權持有人的購股權要約函件範本。

敬啟者：

**購股權要約  
有關  
建議由RESPLENDENT GLOBAL LIMITED  
根據百慕達《一九八一年公司法》第99條以協議安排方式  
將建溢集團有限公司私有化**

隨本函件附奉由Resplendent Global Limited (「要約人」) 及建溢集團有限公司 (「本公司」) 聯合刊發日期與本函件日期相同的綜合計劃文件 (「計劃文件」)。本函件所用但未有界定的詞彙，與計劃文件所界定者具相同涵義。本函件應與計劃文件一併閱讀。

要約人與本公司聯合刊發日期為二零二四年四月十八日之聯合公佈，當中陳述 (其中包括)，於二零二四年三月二十七日 (交易時段後)，要約人要求董事會向計劃股東提呈有關建議根據《公司法》第99條以協議安排方式將本公司私有化的建議。誠如聯合公佈所述，作為該建議的一部分，要約人將根據《收購守則》規則13，向購股權持有人提出 (或促使以其名義提出) 適當要約 (即購股權要約)，以註銷每份購股權。購股權要約將於該計劃生效時成為有條件。

本函件解釋 閣下就 閣下之購股權可以採取之行動。 閣下在考慮此等行動時，請參閱計劃文件。

另請 閣下留意購股權計劃之條款及條件。

### 購股權要約之條款

吾等就 閣下持有之購股權提出購股權要約，惟須待該計劃生效後方可作實。

所有尚未行使購股權將於該計劃生效後自動失效且不可行使 (以尚未行使或失效者為限)。 閣下可透過於規定截止日期前遞交填妥之購股權要約接納表格接納購股權要約，及倘購股權要約成為無條件， 閣下將有權收取購股權要約價。

根據購股權要約，由於每份購股權之行使價高於註銷價，且「透視價格」(即註銷價減去每份購股權之行使價)為負值，故要約人向購股權持有人提呈購股權要約價(即每份尚未行使購股權之面值0.01港元)，以註銷彼等持有之每份尚未行使購股權。

購股權要約須待該計劃生效後，方可作實。條件載於計劃文件第六部分之說明函件「3.該建議及該計劃的條件」一節。此外，購股權要約價相關所有付款將以港元支票作出。

閣下亦請參閱計劃文件第六部分之說明函件「16.登記及付款」、「17.海外計劃股東及購股權持有人」及「18.稅項」等章節。

閣下務請留意計劃文件第四部分所載之獨立董事委員會函件，以及計劃文件第五部分所載之力高函件，其分別載有獨立董事委員會及力高就該建議、該計劃及購股權要約提出之推薦建議。

### 購股權持有人可選擇採取之行動

概括而言，閣下就閣下之購股權可作出選擇載於下文。

#### (a) 接納購股權要約

只要閣下之任何購股權尚未失效或行使，則購股權要約將涵蓋閣下於計劃記錄日期(預期為二零二四年八月二十一日)持有之所有該等購股權，而閣下可選擇容許該等尚未行使購股權於生效日期維持尚未行使，並於二零二四年八月二十一日(星期三)下午四時正(香港時間)(或以公告形式向閣下通報之較後日期及/或時間)前簽署及交回已填妥之隨附接納表格，以根據本函件(包括所有聲明及承諾)及隨附接納表格所載之購股權要約條款就閣下之所有購股權按購股權要約價接納購股權要約，以註銷每份有關購股權。

#### (b) 拒絕購股權要約

倘閣下選擇拒絕購股權要約，請在隨附接納表格內之「拒絕」一欄填上剔號，並按照表格所載指示交回表格。所拒絕之購股權要約將涵蓋閣下於計劃記錄日期持有之所有購股權，而倘該計劃生效，閣下將無權就閣下之任何購股權收取購股權要約價。

閣下可於本函件日期後及截至最後購股權行使日下午四時三十分為止之任何時間根據購股權計劃之條款全面或按閣下致本公司之購股權行使通知書中所載者行使全部未行使購股權(以尚未失效或行使者為限)。據上文所述行使有關未行使購股權而發行之任何股份將構成計劃股份之一部分，而倘該計劃生效，有關計劃股份將予註銷及閣下將有權就閣下於計劃記錄日期持之每股計劃股份收取註銷價。在此方面，請參閱計劃文件以了解該計劃及該建之詳情。

**(c) 不作為或未能填妥接納表格**

於接獲本函件後，倘閣下(i)選擇不作出任何行為(包括不交回接納表格)或(ii)未能在交回之接納表格上之「接納」或「拒絕」欄內填上別號或未有簽署接納表格，則在此情況下，待批准該計劃之決議案於法院會議及股東特別大會上獲通過，且該計劃生效後，閣下將被視為並無就閣下於計劃記錄日期持有之所有購股權接納購股權要約。閣下之購股權將於生效日自動失效，而閣下將不會獲取購股權要約價或註銷價。

有關進一步詳情，請參閱本函件其餘章節、計劃文件、接納表格及購股權計劃之條款。

**於最後實際可行日期持有之購股權**

有關閣下於最後實際可行日期持有之購股權之資料，可向本公司之公司秘書索取。倘閣下於最後實際可行日期後行使閣下之任何購股權，閣下僅可就該等於計劃記錄日期仍未獲行使之未行使購股權，接納購股權要約。

**已失效之購股權**

務請注意，本函件或計劃文件概無任何部分旨在延長根據購股權計劃之條款而失效、將會失效或已經失效之購股權之年期。閣下不得行使任何購股權或接納根據其條款已經失效之購股權之有關購股權要約。

所有尚未行使購股權將於該計劃生效後自動失效且不可行使(以尚未行使或失效者為限)。



## 專業意見

本函件所提供之資料旨在向閣下提供事實詳情，閣下可根據此等資料決定擬採取之行動。

閣下如對本函件、計劃文件或應採取之行動任何方面有疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

## 聲明

閣下簽署及交回已填妥之接納表格，即代表閣下：

- (a) 保證及確認閣下所接納購股權要約之每份未行使購股權為有效及存續，不附帶任何留置權、押記、抵押及任何性質之第三方權益，及閣下確定有關購股權之任何購股權證明或文件於購股權因閣下根據接納表格接納購股權要約獲註銷時有效；
- (b) 閣下確定及同意不再擁有任何權利及責任，及放棄對任何一方（包括要約人及本公司）有關閣下所接納購股權要約持有之所有購股權之所有權利及申索，所有該等購股權相關之一切權利及責任將註銷；
- (c) 確認閣下在接納表格所作決定不得撤銷或更改；
- (d) 授權要約人、本公司、及／或彼等任何一方可能指定的有關人士作出因實施閣下在接納表格上所作出的接納或據此而引致的任何必須或合宜的行為及事項以及代表閣下填寫、修改及簽立任何文件，而閣下據此承諾執行有關接納所需的任何其他保證；
- (e) 承諾確認及追認任何經由或根據本函件及接納表格授權或委任之任何人士代表閣下所採取之任何適當或合法行動；及
- (f) 確認閣下已閱讀、明白並同意購股權要約之條款及條件（包括但不限於計劃文件、本函件及接納表格所載者），且閣下已接獲及閱覽計劃文件及本函件。

### 一般事項

- (a) 所有由或向購股權持有人交付或寄發之通訊、通告、接納表格、支票、證明書及其他任何性質之文件，將在所有風險概由彼等承擔之情況下由或向其本人或其指定代理人交付或寄發，而要約人或本公司概不就任何可能由此而引致之損失或任何其他責任承擔任何責任。
- (b) 接納表格所載條文構成購股權要約條款之一部分。
- (c) 購股權要約及所有接納將受香港法例管轄及按其詮釋。
- (d) 就購股權要約妥為簽立接納表格，將構成授權要約人、本公司、或彼等任何一方可能指定的有關人士代表接納的購股權持有人，填妥及簽立接納表格及任何文件及作出所有其他必須的或權宜的行動，藉以取消或賦予要約人或要約人指定之該等人士所有購股權持有人就有關接納所涉及的購股權之權利。
- (e) 即使接納表格未有嚴格按照接納表格及本函件要求填妥、簽立或收訖，包括未能按照指定日期收訖或並無任何見證人見證簽立任何接納表格，倘要約人認為恰當，交回已妥為簽署之接納表格將被視作有效，猶如其已填妥、簽立及收訖。
- (f) 閣下就特定之未行使購股權填寫接納表格，即表示 閣下不可撤回地選擇授權要約人、本公司、及／或彼等各自代理向 閣下寄發或促使向 閣下寄發 閣下有權收取之付款，有關風險概由 閣下承擔。

### 就接納購股權要約應採取之行動

為接納購股權要約，閣下應最遲於二零二四年八月二十一日(星期三)下午四時正(香港時間)前(又或要約人親身或要約人與本公司於聯交所網站以刊發聯合公佈之方式可能通報 閣下之有關較後日期及時間)，將填妥及簽立之接納表格連同有關證明書(如有)或任何其他向 閣下授出購股權的證明文件或其他所有權或權益文件(及／或就此所需的任何可信納的彌償)交回本公司總辦事處(地址為香港九龍新蒲崗六合街25-27號嘉時工廠大廈7樓，當中註明收件人為本公司公司秘書並註明「建溢集團有限公司－購股權要約」)。倘 閣下未有填妥接納表格，有待及取決於該計劃生效後，閣下之購股權將會失效。

在向要約人董事會交回接納表格前，請確保閣下妥為簽立接納表格，而閣下的簽署亦經見證。

假設購股權要約將於二零二四年八月二十一日(星期三)截止，預期購股權要約價付款將於生效日起不遲於七個營業日作出。

概不會就接獲任何接納表格、有關證明書(如有)或授出購股權之任何其他證明文件或其他所有權或權益文件(及／或就此所需的任何可信納的彌償)發出收訖證明。

### 責任聲明

要約人之董事願就本函件所載資料(與本集團有關者除外)之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就其所知，本函件所表述之意見(由董事以其董事之身份所表述者除外)乃經審慎周詳考慮後方始發表，且本函件並無遺漏任何其他事實，致使本函件內任何陳述有所誤導。

董事願就本函件所載資料(與要約人有關者除外)之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就其所知，本函件所表述之意見(由要約人董事以其要約人董事之身份所表述者除外)乃經審慎周詳考慮後方始發表，且本函件並無遺漏任何其他事實，致使本函件內任何陳述有所誤導。

此致

列為購股權持有人 台照

代表

**RESPLENDENT GLOBAL LIMITED**

董事

**鄭楚傑**

謹啟

二零二四年六月二十八日