
此乃要件 請即處理

閣下如對要約、本綜合文件及／或隨附接納表格的任何部分或應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有佳帆投資有限公司股份，應立即將本綜合文件及隨附的接納表格送交買主或承讓人，或經手出售或轉讓的銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本綜合文件應與隨附的接納表格一併閱讀。接納表格的內容構成本綜合文件所載要約條款的一部分。

J&A INVESTMENT LIMITED

(於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司)

佳帆投資有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

綜合文件
有關(1)由創陞融資代表要約人
就收購本公司全部已發行股份
(要約人及與其一致行動人士已擁有或已同意收購之股份除外)
作出自願有條件全面現金要約
及(2)潛在強制收購

要約人之財務顧問



獨立股東之獨立財務顧問



本封面頁所用專有詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

創陞融資的函件(其中包括要約的主要條款)載於本綜合文件第8至21頁。董事會的函件載於本綜合文件第22至29頁。獨立財務顧問就要約及其在作出建議時考慮的主要因素致獨立股東的函件載於本綜合文件第30至55頁。

本要約接納和結算程序以及接納期限載於本綜合文件附錄一及隨附的接納表格。接納要約的函件應於二零二六年三月五日，星期四下午四時(香港時間)前送達公司秘書(或要約人根據收購守則決定並公佈的較後時間及／或日期)。

將會或有意將本綜合文件及／或隨附的接納表格轉交香港境外任何司法權區的人士(包括但不限於託管人、代名人及受託人)於採取任何行動前，務請細閱載於本綜合文件之創陞融資函件題為「海外股東」的章節及本綜合文件的附錄一。任何欲接受要約的人士均有責任自行確保完全遵守相關司法管轄區的法律法規，包括取得任何可能需要的政府、外匯管制或其他方面的同意，以及遵守其他必要的法律手續或要求，並支付就該司法管轄區應繳納的任何轉讓稅或其他稅款。建議每位人士就是否接受要約尋求專業意見。

二零二六年二月十二日

重要通知

致海外股東的通知

本綜合文件不會依據香港以外的任何司法管轄區的法律或規則提交。要約人擬向所有要約股東(包括註冊地址位於香港以外的股東)發出要約。

向任何海外股東發出要約可能受相關司法管轄區或居住地的適用法律法規的影響，各位海外股東如欲接受要約，須自行負責確保其完全遵守相關司法管轄區的法律法規，包括取得任何政府、外匯管制或其他方面的同意，或滿足所有必要的法律或監管要求，以及支付該海外股東在該等相關司法管轄區應繳納的任何轉讓稅款或其他稅款。要約人將遵守收購守則中有關海外股東的規定。

警告：任何海外股東提交的接納均視為該海外股東向要約人所作的聲明和保證，表明其已遵守當地法律法規及相關規定。如有任何疑問，海外股東應諮詢其專業顧問。

致美國股東的通知

本綜合文件不會根據香港以外的任何其他司法管轄區的法律或規則提交，而香港的法律或規則與美國的法律或規則不同。

本次要約針對的是一家在香港註冊成立的有限責任公司的證券，並受香港披露要求的約束，而香港的披露要求與美國的披露要求有所不同。本綜合文件所載的財務資料均依照香港財務報告準則編製，因此可能與美國公司或依美國公認會計準則編製財務報表的公司的財務資料不具可比性。本次要約將依據適用的美國要約收購規則在美國進行，並遵守證券及期貨條例的其他規定。因此，本次要約將受制於與適用於美國國內要約收購程序和法律不同的披露和其他程序要求，包括撤回權、要約時間表、結算程序和付款時間表。

重要通知

根據要約，美國股東收到的現金可能構成應稅交易，需繳納美國聯邦所得稅以及適用的州、地方、外國或其他稅法規定的稅款。我們強烈建議各位股東立即諮詢其獨立的專業顧問，以了解接受要約的稅務後果。

由於要約人及本公司均位於美國境外，且其部分或全部高級職員和董事可能居住在美國境外，因此美國股東在行使權利以及根據美國聯邦證券法提出的任何索賠時可能遇到困難。美國股東可能無法在美國境外法院就違反美國證券法的行為起訴非美國公司或其高級職員或董事。此外，美國股東可能難以強制非美國公司及其關聯公司接受美國法院的判決。

依香港慣例並依據美國證券法第14e-5(b)條規定，要約人特此披露，其本人或其關聯公司、其指定人或其各自的經紀人(作為代理人)可能不時在美國境外進行某些股份購買或安排購買，但並非依據本要約進行，且該等購買或安排購買應在要約有效期間內進行或要約。

該等購買可在公開市場以現行價格進行，也可在私下交易中以協商價格進行，但前提是：(i)任何該等購買或安排均須符合適用法律(包括但不限於收購守則)，且須在美國境外進行；(ii)如適用，要約價格須提高至與該等購買或安排中支付的任何代價相符。有關此類購買的任何資料都將報告給證監會，並且，在收購守則要求公開披露的範圍內，於證監會網站<http://www.sfc.hk>上公佈。

關於前瞻性陳述的警示性說明

本綜合文件包含若干「前瞻性陳述」。這些陳述是基於要約人管理層目前的預期，自然會受到不確定性和情況變化的影響。本綜合文件中包含的前瞻性陳述包括關於對本公司預期影響、要約的預期時間和範圍，以及除歷史事實以外的所有其他陳述。

重要通知

前瞻性陳述包括但不限於通常包含「打算」、「預期」、「預料」、「目標」、「估計」、「設想」等字眼或類似含義的陳述。由於前瞻性陳述涉及未來事件和情況，因此其本質上存在風險和不確定性。許多因素可能導致實際結果和發展與此類前瞻性陳述所明示或暗示的內容有重大差異。這些因素包括但不限於滿足條件，以及其他因素，例如要約人及／或本集團運營所在國家或對要約人及／或本集團業務活動或投資產生影響的其他國家的整體社會、經濟和政治狀況；要約人及／或本集團運營所在國家的利率貨幣和利率政策；要約人及／或本集團營運所在國家及全球通貨膨脹或通貨緊縮、外匯金融市場的表現；要約人及／或本集團運營所在國家的國內外法律、法規和稅收、競爭和定價環境的變化；以及因自然災害或人為災害、流行病、傳染病或運營傳染病爆發而導致的資產估值的區域性或總體性變化中斷或減少。其他未知或不可預測的因素可能導致實際結果與前瞻性陳述中的結果有重大差異。

所有歸屬於公司、要約人或其代表的書面和口頭前瞻性陳述均受上述警示性聲明的完整約束。本文所載前瞻性陳述僅代表截至最後實際可行日期的觀點。

本綜合文件中任何基於相關本公司過去或當前趨勢和／或活動的前瞻性陳述均不應被視為此類趨勢或活動將在未來持續的保證。本綜合文件中的任何陳述均不構成獲利預測，亦不暗示相關公司本年度或未來年度的收益必然會達到或超過其歷史或已公佈的收益。每項前瞻性陳述僅代表其作出之日的觀點。在遵守收購守則及其他適用法律法規的前提下，要約人和本公司均明確聲明不承擔任何義務或責任公開更新或修訂本文所載任何前瞻性陳述，以反映其對此的預期變化或任何此類陳述所依據的事件、情況或環境的變化。

目 錄

	頁次
釋義	1
預期時間表	5
創陞融資函件	8
董事會函件	22
獨立財務顧問函件	30
附錄一 – 要約之進一步條款	56
附錄二 – 本集團之財務資料	67
附錄三 – 本集團之二零二四年度經審計帳目	72
附錄四 – 本集團物業估值報告	135
附錄五 – 一般資料	192
隨附文件 – 接納及過戶表格	

釋 義

於本綜合文件中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「3.5條公告」	要約人與本公司於二零二五年十一月二十五日發布的聯合公告，該公告涉及依據收購守則規則3.5提出的要約。
「一致行動」	具收購守則所賦予的涵義
「聯繫人」	具收購守則所賦予的涵義
「亞洲聯網」	亞洲聯網科技有限公司，為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市(股份代號：679)
「亞洲聯網集團」	亞洲聯網及其附屬公司
「亞洲聯網股份」	亞洲聯網股本中每股面值0.01港元之普通股
「董事會」	董事會
「營業日」	香港聯合交易所有限公司開放交易的日期
「截止日期」	二零二六年三月五日，即要約的首次截止日期，或根據收購守則可能延後或修訂的任何其後截止日期
「本公司」	佳帆投資有限公司，一間於香港成立之有限公司
「公司秘書」	本公司的公司秘書
「公司條例」	公司條例(香港法例第622章)(經不時修訂)
「綜合文件」	要約人及本公司就該要約聯合刊發的綜合要約及回應文件

釋 義

「條件」	要約的先決條件，詳見本綜合文件中「創陞融資函件」部分「要約之條件」一節所述
「董事」	本公司董事
「無利害關係股份」	要約人及其一致行動人士以外股東持有之股份
「產權負擔」	任何抵押、押記、留置權(除因法規或法律實施而產生者外)、權益、質押或其他產權負擔、優先權或擔保權益、延期購買、所有權保留、租賃、涉及任何性質的財產售後購回或售後租回安排、任何性質的資產或權利，包括任何相同或類似的協議
「執行人員」	證監會企業融資部之執行董事或執行董事轉授權力之任何代表
「接納表格」	接納和轉讓要約股份的表格
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港元」	港元，香港法定貨幣
「香港」	中國香港特別行政區
「獨立財務顧問」	首盛資本集團有限公司，為本公司委任之獨立財務顧問，以向獨立股東就要約提供意見。首盛資本集團有限公司為根據證券及期貨條例獲發牌從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的公司
「獨立股東」	要約人及其一致行動人士以外的股東

釋 義

「創陞融資」	創陞融資有限公司，為要約人就要約委任之財務顧問。創陞融資為根據證券及期貨條例獲發牌從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的公司
「最後交易日」	二零二五年十一月二十四日，即亞洲聯網股份於3.5條公告發佈日期之前的最後一個交易日
「最後實際可行日期」	二零二六年二月九日，即本綜合文件印發前為確定綜合文件若干資料的最後實際可行日期
「最後截止日期」	綜合文件寄發後60個曆日，除非要約人經執行人員同意延長該日期
「澳門」	中國澳門特別行政區
「要約」	由創陞融資代表要約人根據收購守則就收購本公司全部已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有或已同意收購之股份除外)作出自願有條件全面現金要約
「要約期間」	具收購守則所賦予的涵義，就本次要約而言，指自第3.5條公告發佈之日起至截止日期為止的期間
「要約價」	要約價格為每股要約股份1.85港元
「要約股份」	任何及所有已發行股份(要約人及其一致行動人士擁有或已同意收購的股份除外)
「要約股東」	就該要約而言，除要約人及其一致行動人士以外的股東
「要約人」	J&A Investment Limited，一間於英屬維爾京群島成立之有限公司

釋 義

「要約人一致行動人」	就要約人而言，與要約人一致行動之人士
「海外股東」	於要約接納期間名列本公司股東名冊且名冊所示地址位於香港境外的股東
「中國」	中華人民共和國，就本聯合公告而言，不包括香港、澳門及台灣
「有關期間」	二零二五年五月二十五日(即3.5條公告日期前六個月之日)至最後實際可行日期(包括當日)的期間
「證監會」	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東」	股份持有人
「股份」	本公司已發行股份
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	香港公司收購及合併守則
「美國」	美利堅合眾國、其領土和屬地、美國任何州份及哥倫比亞特區
「%」	百分比
「*」	以「*」標示的公司名稱英文譯名僅供識別之用

預期時間表

以下預期時間表僅供參考，可能會有所變更。如有變更，我們將另行刊發公告。

除非另有明確規定，本綜合文件及接納表格中提及的時間和日期均指香港時間。

事件	時間及日期
本綜合要約文件及隨附之接納表格 之寄發日期(附註1)	二零二六年二月十二日 (星期四)
首個截止日期(附註2)	二零二六年三月五日(星期四)
接納要約之最後時間及日期(附註2).....	不遲於二零二六年三月五日 (星期四)下午四時正
於首個截止日期在證監會網站登載 要約結果(或其延期或更改，如有)之公佈	不遲於二零二六年三月五日 (星期四)下午七時正
就於首個截止日期下午四時正或之前就要約 接獲的有效接納寄發支票以支付應付股款 之最後日期(假設要約於首個截止日期在 所有方面均成為或獲宣佈為無條件)(附註2,3)	二零二六年三月十六日 (星期一)
要約之最後截止日期(假設要約於首個 截止日期成為或宣佈為無條件)(附註4).....	二零二六年三月十九日 (星期四)
要約於最後截止日期可供接納之 最後時間及日期(假設要約於首個截止 日期成為或宣佈為無條件)(附註4).....	不遲於二零二六年三月十九日 (星期四)下午四時正
於證監會網站公佈截止日期全面要約結果 (假設要約於首個截止日期成為或宣佈 為無條件)(附註4)	不遲於二零二六年三月十九日 (星期四)下午七時正

預期時間表

事件	時間及日期
就於最後截止日期下午四時正或之前就要約接獲的有效接納寄發支票以支付股款之最後日期 (假設要約於首個截止日期成為或 宣佈為無條件) (附註3)	二零二六年三月三十日 (星期一)
要約就接納而言可成為或宣佈為無條件之 最後時間及日期(附註5)	二零二六年四月十三日 (星期一)

附註：

1. 要約於二零二六年二月十二日(星期四)(即寄發本綜合文件之日)提出，自該日起的整個要約期可供接納。
2. 除非要約人根據收購守則修訂或延長要約，於首個截止日期接納要約之最後日期及時間為二零二六年三月五日(星期四)下午四時正(香港時間)，為要約自本綜合文件刊發之日起至少二十日內可供接納。要約人有權根據收購守則延長要約，直至其根據收購守則(或經執行人員根據收購守則准許)可能釐定之有關日期。要約人將就任何要約之延長刊發公告，當中將載有下個截止日期，或要約將維持開放直至另行通知之聲明(如要約屆時為無條件)。就後者而言，須於要約截止前向並未接納要約之獨立股東發出至少十四日之書面通知。
3. 根據要約所提交要約股份應付現金代價(經扣除有關接納要約之賣方從價印花稅)股款將盡快以普通郵遞方式分別寄發予接納獨立股東(寄至相關接納表格上列明之地址)，郵誤風險概由彼等自行承擔，惟無論如何須於(i)接獲完整及有效的要約接納表格或(ii)要約成為或宣佈為無條件日期之日期(以較遲者為準)後七個營業日內寄發。
4. 根據收購守則，倘要約於所有方面成為或宣佈成為無條件，則要約其後須維持可供接納不少於十四日。在此情況下，必須於要約截止前至少十四日向並未接納要約之股東發出書面通知。要約人有權在收購守則規限下將要約延長至其可能釐定或獲執行人員根據收購守則批准之有關日期。要約人將就要約之任何延長刊發公告，有關公告將列明下一個截止日期，或倘要約已成為或於當時為無條件，則列明要約將維持可供接納直至另行通知。
5. 根據收購守則，除非獲執行人員同意，否則要約不得於綜合文件刊發日期後第六十日下午七時正後就接納而言成為或宣佈成為無條件。如要約成為或宣佈為無條件，要約可供接納期間不得超過本綜合文件寄發之日起計四個月，除非要約方屆時有權利行使強制收購權利則作別論。

預期時間表

6. 倘若香港天文臺及／或香港政府發出熱帶氣旋警告信號8號或以上、或「極端情況」或「黑色暴雨警告信號」(統稱「惡劣天氣情況」)：
 - (a) 根據收購守則規則19.1刊發截止公告的日期或根據要約就有效接納而寄發應付股款的最後日期，於中午十二時正前任何本地時間在香港生效，但於中午十二時正或之後取消，則要約的最後接納日期、要約可成為或被宣佈為無條件的最後日期、根據收購守則行使撤回權的最後日期、就有效接納的要約款項寄發支票的最後日期、根據要約收到的有效接納而應付款項的股款寄出最後日期及／或已要約但未獲有效接納股份的股票交回最後日期(視乎情況而定)將仍為同一營業日；或
 - (b) 根據收購守則規則19.1刊發截止公告的日期或根據要約就有效接納而寄發應付股款的最後日期，於中午十二時正及／或之後任何本地時間在香港生效，則要約的最後接納日期、要約可成為或被宣佈為無條件的最後日期、根據收購守則行使撤回權的最後日期、就有效接納的要約款項寄發支票的最後日期、根據要約收到的有效接納而應付款項的股款寄出最後日期及／或已要約但未獲有效接納股份的股票交回最後日期(視乎情況而定)該等日期(視情況而定)將重訂為中午十二時正及／或之後任何本地時間並無該等警告或情況生效的下一個營業日。



二零二六年二月十二日

致股東

敬啟者：

(1)創陞融資代表要約人提出
有條件自願全面現金要約
以收購公司的所有已發行股份
(已由公司及與其一致行動人士擁有或同意收購之股份除外)
(2)可能的強制收購

前言

於二零二五年十一月二十五日，要約人及公司聯合宣佈，於二零二五年十月十三日，要約人，或要約人透過創陞融資確實有意在達成或豁免先決條件的前提下作出自願有條件現金要約收購所有要約人及與其一致行動人士未擁有的股份。

本函件構成本綜合文件的一部分，並載列要約人的若干背景資料、提出要約的理由及要約人的意向。要約條款載於本函件、本綜合文件附錄一及隨附接納表格。

謹請 閣下注意本綜合文件的董事會函件以及獨立財務顧問函件。

除非上下文另有要求，否則本綜合文件(本函為其組成部分)所定義之術語，於本文中使用時應具有相同涵義。

要約

我們謹此代表要約人提出一項自願性有條件全面現金要約，以收購要約人及其一致行動人士尚未擁有的所有股份。該要約將根據收購守則規定而刊發的綜合文件所載條款，按以下基準進行：

就每股股份.....現金1.85港元

創陞融資函件

於最後實際可行日期，已發行的股份數目為103,938,695股。要約人及其一致行動人士持有102,511,061股，佔全部已發行股本約98.63%。據此，於最後實際可行日期，要約涉及本公司共1,427,634股股份，佔本公司已發行股本約1.37%。

除股份外，於最後實際可行日期，本公司：

- (a) 並無任何期權、衍生工具、認股權證或可轉換或可交換為股份之證券，或賦予要求發行股份之權利；
- (b) 並無訂立任何協議以發行可轉換或可交換為股份之期權、衍生工具、認股權證或證券，或賦予要求發行股份之權利；及
- (c) 除股份外，並無持有其他相關證券（定義見收購守則規則22附註4）。

價值比較

每股要約股份之要約價1.85港元乃參考本公司所持201,995,834股亞洲聯網股份之價值而釐定，該等股份乃本公司之主要資產，其價值乃根據亞洲聯網股份於二零二五年九月一日至二零二五年九月三十日在聯交所上市期間之平均收市價約為每股亞洲聯網股份0.948港元。

每股要約股份的要約價格為1.85港元，(a)較截至2024年12月31日公司股東應佔綜合資產淨值（每股約7.21港元）折讓約74.34%，該折讓金額基於以下數據計算得出：(i)集團於2024年12月31日經審核的股東應佔的綜合淨資產約為港元749,220,000元，該資料已在公司年度財務報表中披露；(b)截至最後實際可行日期，已發行股份為103,938,695股；及(i)較經調整的股東應佔的綜合淨資產值折讓約72.54%，此折讓金額的計算依據為：(i)集團經審核的截至2024年12月31日股東應佔的綜合淨資產約為749,220,000港元，該金額已在公司年度財務報表中披露，並參考亞洲聯網的資產淨值計算得出；(ii)重估虧損，即本公司應佔集團物業的市場價值截至2025年12月31日約為3.458億港元，減去截至2024年12月31日相應的帳面價值約為3.947億港元；以及(iii)截至最後實際可行日期已發行股份103,938,695股。

創陞融資函件

要約價為每股亞洲聯網要約股份0.948港元，較：

- (i) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股1.48港元折讓約35.95%；
- (ii) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股亞洲聯網股份0.910港元溢價約4.18%；
- (iii) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股亞洲聯網股份0.922港元溢價約2.82%；
- (iv) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後三十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股亞洲聯網股份0.942港元溢價約0.64%；
- (v) 相較於二零二五年六月三十日按以下基準計算之每股亞洲聯網股份應佔亞洲聯網擁有人權益之綜合資產淨值約3.75港元，折讓幅度約為74.72%，該資產淨值乃根據下列基準計算：(i)根據亞洲聯網於二零二五年九月二十六日刊發之中期報告披露，亞洲聯網集團於二零二五年六月三十日未經審核之歸屬於亞洲聯網擁有人權益之綜合淨資產約為1,433,276,000港元；(ii)於最後實際可行日期已發行之381,933,400股亞洲聯網股份；及
- (vi) 相較於二零二四年十二月三十一日按以下基準計算之每股亞洲聯網股份應佔亞洲聯網擁有人權益之綜合資產淨值約3.70港元，折讓幅度約為74.38%，該資產淨值乃根據下列基準計算：(i)亞洲聯網集團於二零二五年四月三十日刊發之年報所披露，截至二零二四年十二月三十一日經審核之歸屬於亞洲聯網擁有人權益之綜合淨資產約為1,412,690,000港元；(ii)於最後實際可行日期已發行之381,933,400股亞洲聯網股份。

於有關期間內，並無發生任何股份交易。

創陞融資函件

市價

下表載列亞洲聯網股份於聯交所的收市價：(i)截至二零二五年十一月二十五日（即要約期開始日期）前六個月內各曆月最後交易日，(ii)刊發第3.5條公告前的最後交易日，以及(iii)最後實際可行日期：

	每股亞洲聯網 收市價 (港元)
二零二五年五月三十日	0.93
二零二五年六月三十日	0.93
二零二五年七月三十一日	1.02
二零二五年八月二十九日	0.97
二零二五年九月三十日	0.95
二零二五年十月三十一日	0.94
二零二五年十一月二十四日（最後交易日）	0.91
二零二五年十一月二十八日	0.92
二零二五年十二月三十一日	0.92
二零二六年一月三十日	0.97
二零二六年二月九日（最後實際可行日）	1.48

市價

在緊接二零二五年十一月二十五日（即要約期開始日期）前六個月期間內，直至最後實際可行日期（包括該日）止，亞洲聯網股份於聯交所所報之最高收市價為每股亞洲聯網股份1.5港元（日期為二零二六年二月四日），而亞洲聯網股份在聯交所所報之最低收市價則為每股亞洲聯網股份0.90港元，日期為二零二五年六月十三日、十六日、十七日及十九日、二零二五年七月四日，以及二零二五年十二月八日。

要約總值

假設自最後實際可行日期起至要約截止時（包括該日）止，本公司已發行股本並無變動，並根據每股1.85港元的要約價及於最後實際可行日期已發行之103,938,695股股份計算，本公司全部現有已發行股本估值約為192,287,000港元。由於本次要約涉及1,427,634股股份，據此，根據要約就所有要約股份須支付的最高現金代價總額將為2,641,122.90港元。

創陞融資函件

財務資源確認

要約人擬透過內部資源為本次要約項下應付之代價提供資金。就本次要約而言，要約人之財務顧問創陞融資確認，要約人擁有充足財務資源以全數履行其於本次要約項下應付現金代價之付款責任。

要約之條件

本要約須待符合下列條件後方為有效：於首次截止日期（或要約人根據收購守則規則可決定的較後時間及／或日期）下午四時正或之前，已接獲（且在獲准情況下未被撤回）不少於90%無利害關係股份的有效接納（或豁免，視乎情況而定）。

鑑於於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士於本公司擁有逾50%投票權權益，要約人保留豁免上述條件之權利。

倘若在交易最後完成日或之前未能滿足或豁免（視情況適用）該條件，則要約將告失效，本公司將於其後盡快另行刊發公告通知股東。

根據收購守則第15.1條，本要約須於寄發本綜合文件後至少開放接納二十一日。根據收購守則第15.3條附註，本要約在成為無條件或被宣佈為無條件後，亦須繼續開放接納不少於十四日。要約人須於要約就接納事項成為無條件時，以及要約成為無條件時刊發公告。謹此提醒股東，要約人並無義務將要約開放接納期限延長至該十四日期間之後。要約人可宣佈要約成為無條件的最後期限為綜合文件日期後第六十日晚上七時正（或執行人員可能同意的較後日期）。

警告：本要約可能或可能不會成為無條件，倘若未能成為無條件且條件未獲豁免，則本要約將告失效。據此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。對應採取行動存有任何疑問者，應諮詢其專業顧問。

潛在強制收購

於最後實際可行日期，要約人擁有本公司已發行股本不少於90%之權益。倘要約人於寄發綜合文件後四個月內(惟不得逾期)收購獨立股東持有之所有股份中不少於90%之權益，要約人擬根據收購守則第2.11條及公司條例第13部第4分部第2分節所賦予之強制收購權，收購獨立股東持有之餘下股份。強制收購程序完成後(倘行使強制收購權)，本公司將由要約人及要約人一致行動人士持有100%權益，並將根據公司條例由公眾公司轉為私人公司。

對於要約人行使上述強制收購權可能收購的股份，要約人將以現金全數支付按要約價計算的代價(該款項應扣除賣方應繳的從價印花稅)。凡持有任何適用強制收購之股份之獨立股東(無法尋獲之任何獨立股東除外)，在向本公司出示相關有效所有權證明文件或彌償保證後，該等股份之代價將以支票支付，並盡快以平郵方式寄出，惟無論如何不得少於公司條例第696條所指明的兩個月期屆滿後七個營業日(定義見收購守則)，該期間將自要約人根據公司條例第693條向該獨立股東發出收購其股份的通知之日起計。對於無法尋獲的獨立股東，要約人將根據公司條例第698條把其有權收取的代價支付予本公司，本公司將以信託形式為該獨立股東保管該代價。

要約人的股份行使強制收購權取決於要約的接納程度是否達到收購守則第2.11條規定的規定水平。倘根據要約有效提交接納的股份少於獨立股東持有全部股份的百分之九十，則要約人將不能就該等股份行使強制收購權。

倘若上述強制收購權的行使未能達到相關門檻，不接受要約的股東將繼續持有非上市股份。由於該等股份將無法透過公開市場交易設施進行買賣，股份持有人可能難以出售其持有的股份。

本公司將於證監會網站就行使強制收購權事宜，在必要時另行作出公告。

有關要約人的資料

要約人於英屬維爾京群島註冊成立為有限公司。要約人主要從事投資控股活動。

於最後實際可行日期，要約人由藍國慶先生直接擁有80%權益，由藍國倫先生直接擁有20%權益。要約人的董事為藍國慶先生及藍國倫先生。於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士擁有102,511,061股股份權益，佔本公司已發行股本約98.63%。

藍國慶先生

藍國慶先生M.H., J.P.，現年61歲。為亞洲聯網之主席兼董事總經理。藍先生是亞洲聯網副主席兼執行董事藍國倫先生之胞弟。

藍先生擁有逾30年證券交易及金融市場經驗。自一九九一年起，他與亞洲聯網副主席一起成立了一組公司，並以高信的品牌為公眾提供各種金融服務和貿易。於二零零零年，高信在香港主板上市（「**高信**」，香港上市編號0007）。藍先生於二零零零年至二零一二年擔任高信主席。該上市集團已擴展至其他產業及業務，其後更名為智富資源投資控股集團有限公司（「**智富資源投資**」）。藍先生於二零一三年至二零二四年二月六日期間擔任智富資源投資的執行董事。他繼續擔任智富資源投資的全資附屬公司—高信金融集團有限公司的董事。

藍先生於二零零九年獲得由香港特別行政區頒授榮譽勳章。於二零一七年六月三十日，藍先生獲香港特別行政區行政長官委任為太平紳士。於二零一七年七月，藍先生獲委任為塞內加爾駐香港名譽領事。

於二零一三年獲選為中國人民政治協商會議（陝西省）委員。鑑於其對委員會的貢獻，他於二零一八年被選為常務委員並留任至今。

在社會公益服務方面，藍先生在多間慈善團體及公益團體和學校擔任多個公職。藍先生於二零零八年至二零零九年期間獲選為博愛醫院董事會主席，現為博愛醫院董事局永遠顧問。

創陞融資函件

於二零一四年，藍先生聯同其他志同道合的善團領袖成立了名為「香港善德基金會」新的慈善團體。此慈善組織旨在激勵社區精英參與各種項目，為青少年帶來正面的價值觀，以及建立社會和平及和諧。藍先生為該基金會之主席。

藍先生亦於公共服務及知名慈善組織擔任多個其他職務，包括(i)公眾集會及遊行上訴委員會委員及(ii)港區省級政協委員聯誼會政制及內地事務委員會主任。

藍國倫先生

藍國倫先生，現年66歲，為亞洲聯網之副主席，於二零零五年加入亞洲聯網集團，負責整體策略性計劃、日常運作，並負責執行及進一步發展亞洲聯網集團之擴展計劃人。藍先生為藍國慶先生之胞兄。

藍先生於證券買賣、基金管理及融資顧問行業擁有逾40年豐富經驗。藍先生於二零零零年至二零二三年九月十五日期間擔任智富資源投資的執行董事。現時，他繼續擔任智富資源投資的全資附屬公司—高信金融集團有限公司的董事。於智富資源投資，藍先生負責股票經紀、期貨及期權經紀及證券融資業務的日常營運。

藍先生為香港入境事務助理員工會之名譽會長及香港證券及期貨專業總會之榮譽顧問。

要約之理由及裨益以及要約人對本集團之意向

要約人主要從事投資控股業務。於本公告日期，要約人及其一致行動人士合共擁有102,511,061股股份，佔本公司已發行股本約98.63%。要約人旨在透過精簡本公司股權架構，降低行政成本，從而提升本公司整體營運效率。

此外，要約人獲悉，董事會不時收到若干股東的查詢，該等股東有意出售其所持股份。鑑於股份將不會於聯交所或任何其他證券交易所上市，股份持有人將難以（即使並非不可能）變現其持有的股份。在上述情況下，要約人認為透過提出要約，讓獨立股東有機會變現其持有的股份，乃屬恰當之舉。

創陞融資函件

於最後實際可行日期，本公司擁有亞洲聯網之201,995,834股股份權益，該等股份為本公司之主要資產。此外，本公司並無從事任何活躍貿易，亦不參與亞洲聯網之日常管理。

自二零二零年起，亞洲聯網已向其股東宣派及派發每股亞洲聯網股份0.03港元的年度股息，本公司從亞洲聯網收取的年度股息收入約為606萬港元。本公司隨後已將所收取股息的大部分金額宣派及派發予其股東。下表載列本公司於截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度向股東宣派及派付之末期股息：

截至十二月三十一日止年度	本公司 已宣派及分派 之每股股息 (港幣)	本公司 已宣派及分派 之股息總額 (港幣) (概約)
二零二三年	0.0580	6,028,444.31
二零二四年	0.0585	6,080,413.66

根據本公司宣派之二零二三年及二零二四年末期股息每股分別為0.0580港元及0.0585港元計算，按最近期全年股息除以每股1.85港元之要約價得出之每股歷史股息收益率，約為每年3.16%。該股息收益率屬歷史性質，並不構成股份估值或要約價格評估，亦不代表對未來股息的預測。

據此，董事認為，該要約將為獨立股東提供機會，使其得以考慮並酌情變現其於股份的投資。

於最後實際可行日期，要約人擁有本公司已發行股本中不少於90%的權益。倘要約人於綜合文件寄發後四個月內完成(惟不得逾期)取得獨立股東所持所有股份不少於90% (即不少於1,284,871股股份)之權益，要約人擬根據收購守則第2.11條及公司條例第13部第4分部第2分節所賦予之強制收購權，收購獨立股東持有之餘下股份。強制收購程序完成後(倘強制收購權獲行使)，本公司將由要約人及要約人一致行動人士持有100%權益，並將根據公司條例由公眾公司轉為私人公司。

創陞融資函件

業務

要約人的意向是本公司繼續作為投資控股公司。本公司並無從事任何業務，亦不參與亞洲聯網集團的日常管理。本公司將繼續持有其於亞洲聯網的投資，以及在香港上市的權益證券投資。本公司的收入應為其被投資公司(如有)所宣派及派付的股息，以及附帶的銀行利息收入。

要約人無意對本公司現有營運及管理作出任何重大變動。於最後實際可行日期，要約人並無任何收購或出售計劃，且本公司財務或經營狀況於短期內亦不會出現任何重大變動。

人事任命

要約人亦無意終止任何現任董事的委任。任何董事會的變動均將遵循收購守則進行，本公司將於適當時候另行作出進一步公告。

截至最後實際可行日期，本公司並無任何僱員。

要約人無意對本集團現有的營運及管理作出任何重大變動。

有關要約的一般事項

接受要約之效力

股東接受要約後，將向要約人出售其股份，該等股份須不附帶任何產權負擔，並包含所有相關權利，包括但不限於任何已宣派、作出或支付之股息或其他分派(如有)之權利，其記錄日期須於要約提出之日(即本綜合文件寄發之日)或之後。

任何股息或其他分派，其記錄日期早於本綜合文件寄發日期者，本公司將向符合資格收取該股息或分派的股東派付。

截至最後實際可行日期，本公司並無任何已宣派而未派付之股息，且無意於要約截止前宣佈、宣派、作出或派付任何未來股息、其他分派或資本返還。

創陞融資函件

任何股東接受要約，將被視為該人士作出保證，聲明其根據要約出售的所有股份均不附帶任何產權負擔，且附帶所有相關權利，包括但不限於收取於要約提出當日或之後可能派付、作出或宣派的所有股息及分派之權利。接受要約一經作出即不可撤銷，且不得撤回，惟根據收購守則獲准之情況除外。

對於不願接受要約並繼續持有股份的股東，應知悉由於本公司無意將股份於任何證券交易所上市，故股份極可能缺乏市場流通性。此外，要約截止後，股份可能受公司條例強制收購條文所規限，詳情載於上文「可能強制收購」一段。謹此提醒股東，在決定是否接納要約前，應參閱獨立財務顧問就要約所發出的意見。

香港印花稅

賣方就股東接納要約而須繳付的香港從價印花稅（稅率為應付代價的0.1%，或接納股份的市值（如更高）），將從應付予接納要約的股東的款項中扣除。要約人將根據印花稅條例（香港法例第117章）安排代相關接受要約的股東繳付賣方應繳的從價印花稅，並繳付與接受要約及股份轉讓有關的買方香港從價印花稅。

要約人將承擔買方就接受要約所涉及之從價印花稅，並須就所有因接受要約而買賣股份所應繳付之印花稅，向香港印花稅署負責繳付。

支付款項

就要約之接納事項，將於扣除股東應付之印花稅份額後，盡快以現金支付款項，惟無論如何不得遲於下列兩者中較遲者後七(7)個營業日內支付：(i)接獲正式填妥之接納書；或(ii)要約在所有方面成為或被宣佈為無條件。相關所有權文件必須獲收，方能使每份要約接納成為完整及有效。

任何小於一仙的金額均不予支付，而向有效接受要約之股東支付的現金代價金額，將四捨五入至最接近的一仙。

創陞融資函件

稅務意見

股東如對接受或拒絕要約的稅務影響存有任何疑問，建議諮詢其專業顧問。要約人、與其一致行動人士、創陞融資、本公司、獨立財務顧問及其各自直接或間接實益擁有人、董事、高級職員、代理人或聯繫人士，或任何其他參與要約的人士，均不就任何人士因接納或拒絕要約而產生的稅務影響或責任承擔任何責任。

海外股東

向任何海外股東提出要約之行為，可能受相關司法管轄區或居住地之適用法律及法規所影響。凡有意接受要約之海外股東，均有責任自行確認已完全遵守相關司法管轄區之法律及法規，包括取得任何政府、外匯管制或其他同意、或提交及登記要求，以符合所有必要程序或法律法規要求，並繳納該海外股東於相關司法管轄區應繳之任何轉讓稅或其他稅項。

警告：任何海外股東所提交之接受要約，將被視為該海外股東向要約人作出之聲明及保證，表明其已遵守當地法律及相關規定。如有疑問，海外股東應諮詢其專業顧問。

創陞融資函件

本公司之股權架構

下表載列本公司於最後實際可行日期及緊接要約完成後(假設要約獲股東悉數接納)的股權架構：

股東	最後實際可行日期		緊接要約完成後	
	概約持股 百分比	股份數目 (%)	概約持股 百分比	股份數目 (%)
要約人及其一致行動人士				
與要約人 ^{附註}	102,511,061	98.63	103,938,695	100
一致行動的人士	無	-	無	-
小計	102,511,061	98.63	103,938,695	100
獨立股東	1,427,634	1.37	-	-
總計	103,938,695	100.00	103,938,695	100.00

附註：

截至本聯合公告日期，要約人由藍國慶先生直接擁有80%的股份，並由藍國倫先生直接擁有20%的股份。要約人的董事為藍國慶先生及藍國倫先生。

要約之進一步條款

要約之進一步條款(包括接納程序、接納期及接納要約之要約股東應繳付之印花稅)載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格內。

建議與補充資料

請閣下特別留意本綜合文件所載之「董事會函件」(載於第22至29頁)及「獨立財務顧問函件」(載於第30至55頁)，該等文件均就要約提供建議及推薦意見。

創陞融資函件

謹此提醒 閣下，本綜合文件所附之附錄載有額外資料，該等附錄構成本綜合文件之一部分

代表
創陞融資有限公司
董事總經理
潘兆權
謹啟

董事會函件

佳帆投資有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

董事：

藍國慶先生
藍國倫先生

註冊辦事處：

香港灣仔
莊士敦道181號
大有大廈6樓607-610室

二零二六年二月十二日

致股東

敬啟者：

**(1)由創陞融資代表要約人
就收購本公司全部已發行股份
(要約人及與其一致行動人士已擁有或已同意收購之股份除外)
作出自願有條件全面現金要約
(2)潛在強制收購**

前言

茲提述要約人與本公司就該要約聯合刊發的3.5條公告。

本函件所屬之本綜合文件旨在向閣下提供(其中包括)要約條款、有關本集團及要約之資料，並載列獨立財務顧問致獨立股東之函件，該函件載有其就要約向獨立股東提供之建議。

建議閣下在就要約採取任何行動前，務必仔細閱讀獨立財務顧問的函件及本綜合文件。

除非上下文另有要求，否則本綜合文件(本函為其組成部分)所定義之術語，於本文中使用時應具有相同涵義。

董事會函件

要約

下文有關要約的資料摘錄自本綜合文件標題為「創陞融資函件」的章節。

要約條款載於本綜合文件之「創陞融資函件」及接納表格內。建議閣下參閱本綜合文件之「創陞融資函件」及接納表格以獲取進一步詳情。

創陞融資現代表要約人，提出一項自願有條件全面現金要約，並遵守收購守則之規定以收購要約人及其一致行動人士尚未持有的所有股份，條款如下：

每股要約股份.....現金1.85港元

於最後實際可行日期，本公司已發行的股份數目為103,938,695股。要約人及其一致行動人士持有102,511,061股股份，佔全部已發行股本約98.63%。據此，於最後實際可行日期，要約涉及之股份共有1,427,634股，佔本公司已發行股本約1.37%。

除股份外，於最後實際可行日期，本公司：

- (a) 並無任何購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或可交換為股份之證券或賦予要求發行股份之權利；
- (b) 並無訂立任何協議以發行購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或可交換為股份之證券或賦予要求發行股份之權利；及
- (c) 除股份外，並無持有其他相關證券（定義見收購守則規則22附註4）。

要約之條件

本要約須待符合下列條件後方為有效：於首次截止日期（或要約人根據收購守則規則決定的較後時間及／或日期）下午四時正或之前，已接獲（且在獲准情況下未被撤回）不少於90%無利害關係股份的有效接納或豁免（倘適用）。

鑑於於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士於本公司擁有超過50%投票權權益，要約人保留豁免上述條件之權利。

董事會函件

倘若在最後截止日期或之前未能滿足或豁免(倘適用)該條件，則要約將告失效，本公司將於其後盡快刊發進一步公告通知股東。

根據收購守則第15.1條，要約須於寄發本綜合文件後至少初步開放接納21日。根據收購守則第15.3條附註，要約在成為無條件或被宣佈為無條件後，亦須繼續開放接納不少於14日。要約人必須於要約就接納事項成為無條件時刊發公告。股東務請注意，要約人並無義務將要約開放接納期限延長至該14日期間之後。要約人可宣佈要約成為無條件的最後期限為綜合文件日期後第60日下午七時正(或執行人員可能同意的較後日期)。

警告：要約可能會或可能不會成為無條件；倘若未能成為無條件且條件未獲豁免，則要約將告失效。據此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。對應採取行動存有任何疑問者，應諮詢其專業顧問。

要約之進一步詳情

有關要約的進一步詳情(包括但不限於預期時間表、條款及接受要約的程序)載於本綜合文件附錄一「要約之進一步條款」及接納表格內。

本集團資料

本公司為於一間香港註冊成立之公眾有限責任公司，其證券並未於任何證券交易所上市或交易。本公司為被投資公司(包括亞洲聯網)的被動投資者，不參與被投資公司的營運及財務決策。作為一間投資控股公司，本公司旨在從被投資公司收取股息收入，並可能透過出售被投資公司股份獲取收益。

於最後實際可行日期，本公司持有201,995,834股亞洲聯網股份的權益，佔亞洲聯網全部已發行股份約52.79%。根據截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核報告，本公司絕大部分資產為其所持有之201,995,834股亞洲聯網股份(即附屬公司之權益)，佔截至二零二四年十二月三十一日止年度本公司總資產約94.4%。亞洲聯網為於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：679)。

董事會函件

根據本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核報告，本公司於截至二零二四年十二月三十一日止年度之剩餘資產包括：約157萬港元之香港上市權益證券投資、約151萬港元之銀行結餘，以及約95,000港元之其他應收款項（該款項為存放於持牌經紀證券戶口之現金結餘）。

亞洲聯網集團主要從事電鍍設備業務、物業投資及資金管理。

本集團之財務資料

以下乃本集團根據香港財務報告準則編製之綜合財務資料，涵蓋截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止兩個財政年度：

	截至十二月三十一日之 財政年度	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元	(經審核)
收入		431,288	419,112
除稅前溢利（虧損）		410,697	(13,180)
除稅後溢利（虧損）		299,671	(14,614)

根據本集團於二零二四年十二月三十一日經審計之綜合財務資料，股東應佔綜合總資產及綜合資產淨值分別約為2,010,908,000港元及749,220,000港元。

請注意本綜合文件的附錄四及附錄五，其中載有本集團的進一步財務資料及一般資料。

要約人資料、提出要約之理由及要約人對本集團之意向

請注意本綜合文件所載「創陞融資函件」中標題為「要約人資料」、「要約之理由及裨益」以及「要約人對本集團之意向」之段落。

董事會函件

如本綜合文件所載之「創陞融資函件」所述，截至最後實際可行日期，本公司並無任何員工。此外，於最後實際可行日期，要約人並無計劃收購任何業務及／或資產，或出售、終止或縮減本集團的現有業務或資產(包括任何重組本集團的固定資產)。

董事會知悉要約人對本集團的意向，並願意與要約人合作，以維護本公司及股東整體的最佳利益。

董事會注意到，「創陞融資函件」中並未提及現任董事將遭罷免或辭職之事宜。現任董事尚未決定是否於收購守則允許下辭任。任何董事會變動均將遵循收購守則進行，本公司將於適當時機另行公告。根據收購守則第7條規定，除非獲行政人員同意，否則董事辭職須待要約首個截止日期之截止公告刊發後，或要約已成為或被宣佈為無條件之公告刊發後(以較後者為準)方告生效。董事確認無意於上述期間內辭職。

潛在強制收購

謹請 閣下注意本綜合文件所載「創陞融資函件」中標題為「潛在強制收購」之段落。

如「創陞融資函件」所述，於最後實際可行日期，要約人擁有本公司已發行股本不少於90%之權益。倘要約人於寄發綜合文件後四個月內(惟不超過該期間)取得獨立股東持有之所有股份中不少於90%之權益，要約人擬根據收購守則第2.11條及公司條例第13部第4分部第2分節所賦予之強制收購權，以收購獨立股東持有之餘下股份。強制收購程序完成後(倘行使強制收購權)，本公司將由要約人及要約人一致行動人士持有100%權益，並將根據公司條例由公眾公司轉為私人公司。

董事會函件

對於要約人行使上述強制收購權可能收購的股份，要約人將以現金全數支付按要約價計算的代價(該款項應扣除賣方應繳的從價印花稅)。凡持有任何適用強制收購之股份之獨立股東(無法尋獲之任何獨立股東除外)，在向本公司出示相關有效所有權證明文件或彌償保證後，該等股份之代價將以支票支付，並盡快以平郵方式寄出，惟無論如何不得少於公司條例第696條所指明的兩個月期屆滿後七個營業日(定義見收購守則)，該期間將自要約人根據公司條例第693條向該獨立股東發出收購其股份的通知之日起計。對於無法尋獲的獨立股東，要約人將根據公司條例第698條把其有權收取的代價支付予本公司，本公司將以信託形式為該獨立股東保管該代價。

要約人能否就股份行使強制收購權，取決於要約的接納程度是否達到收購守則第2.11條規定的規定水平。倘根據要約有效提交接納之股份少於獨立股東持有之全部股份之90%，則要約人將不能就該等股份行使強制收購權。

倘若上述強制收購權的行使未能達到相關門檻，不接受要約的股東將繼續持有非上市股份。由於該等股份將無法透過公開市場交易設施進行買賣，股份持有人可能難以出售其持有的股份。

利益衝突

根據3.5條公告所披露，鑑於藍國慶先生及藍國倫先生均為要約人的董事及股東，就向獨立股東提供意見或建議而言，彼等均不被視為獨立人士。為避免任何利益衝突，藍國慶先生及藍國倫先生均不會就本次要約發表意見。

交易披露

根據收購守則規則3.8，謹此提醒本公司及要約人的聯繫人(包括擁有或控制任何類別相關證券(定義見收購守則規則22附註4)5%或以上權益的人士)，須根據收購守則披露其於本公司相關證券的交易。

董事會函件

為此，現將收購守則規則22附註11全文轉載如下：

「股票經紀、銀行及其他中介人的責任

代客買賣有關證券的股票經紀、銀行及其他人，都負有一般責任在他們能力所及的範圍內，確保客戶知悉規則22下要約人或受要約公司的聯繫人及其他應有的披露責任，及這些客戶願意履行這些責任。直接與投資者進行交易的自營買賣商及交易商應同樣地在適當情況下，促請投資者注意有關規則。但假如在任何7日的期間內，代客進行的任何有關證券的交易的總值（扣除印花稅和經紀佣金）少於100萬港元，這規定將不適用。這項豁免不會改變主人、聯繫人及其他人士自發地披露本身的交易的責任，不論交易所涉及的總額為何。對於執行人員就交易進行的查詢，中介人必須給予合作。因此，進行有關證券交易的人應該明白，股票經紀及其他中介人在與執行人員合作的過程中，將會向執行人員提供該等交易的有關資料，包括客戶的身份。」

要約完成須待有關條件獲達成或豁免（倘適用）後方可作實。本綜合文件之刊發在任何方面均並非暗示要約將會完成。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。如任何人士對應採取行動有任何疑問，應諮詢其專業持牌證券交易商、銀行經理、律師或其他專業顧問。

建議

由於董事會並無任何非執行董事或獨立非執行董事，故無法成立任何獨立董事委員會向獨立股東就要約提出建議。

首盛資本集團有限公司已獲委任為獨立財務顧問，向獨立股東提供建議。謹請閣下垂注本綜合文件第30至55頁所載之「獨立財務顧問函件」，該函件載列獨立財務顧問就要約對獨立股東而言是否屬公平合理、以及應否接納要約所提出之意見及建議，並闡述其作出該等意見及建議時所考慮之主要因素。

獨立股東在就要約採取任何行動前，應仔細閱讀本綜合文件及相關函件。

董事會函件

其他資訊

請注意本綜合文件附錄所載之補充資料。另建議閣下仔細閱讀本綜合文件及隨附之接納表格，以了解有關接納要約程序之進一步詳情。

承董事會命
佳帆投資有限公司
董事會主席
藍國慶M.H. J.P.
謹啟

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問就全面要約致獨立股東的意見函件全文，乃就載入本綜合文件而編製。



首盛資本集團有限公司

香港中環
干諾道中61號
福興大廈
17樓A室

2026年2月12日

致：佳帆投資有限公司之獨立股東

尊敬的先生／女士：

**由創陞融資代表要約人
就收購本公司全部已發行股份
(要約人及與其一致行動人士已擁有或已同意收購之股份除外)
作出自願有條件全面現金要約**

引言

本公司受聘就要約事宜向獨立股東提供意見，詳情載於 貴公司於2026年2月12日向股東發出之綜合文件（「綜合文件」）內董事會函件（「董事會函件」）中，而本函件亦為該綜合文件之一部分。本函件中所使用之詞彙，除文義另有所指外，均與綜合文件中所界定者具有相同涵義。

創陞融資有限公司乃代表要約人，並遵照收購守則之規定，提出自願有條件全面現金要約，以每股1.85港元現金之代價，收購所有要約人及其一致行動人士尚未持有之股份。

獨立財務顧問函件

該要約須於首次截止日期當日或之前下午四時正(或要約人可依收購守則規定決定之較後時間及／或日期)，收到不少於90%無利害關係股份之有效接納(且在允許情況下未被撤回)，或在適用情況下予以豁免，方可作為要約之生效條件。

鑑於於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士已持有 貴公司超過50%之表決權，要約人保留權利豁免載於綜合文件內「創陞融資函件」所述之條件。

倘若該條件未能於最後截止日期或之前獲得符合或(在適用情況下)豁免，則要約將告失效，並且 貴公司將於切實可行的時間內以進一步公告通知股東。有關要約之條款詳情，包括接納及結算程序，載於綜合文件內之「創陞融資函件」。

於最後實際可行日期，本公司已發行股份總數為103,938,695股。要約人及其一致行動人士合共持有102,511,061股股份，相當於本公司於最後可行日期已發行股本約98.63%。因此，尚有1,427,634股股份涉及要約，相當於本公司於最後可行日期已發行股本約1.37%。

如董事會函件所述，由於董事會並無任何非執行董事或任何獨立非執行董事，故董事會不能成立獨立董事委員會，就要約向獨立股東提出建議。因此，本公司已委任為獨立財務顧問，向獨立股東就接納要約事宜提出建議，並認為就獨立股東而言，要約屬公平及合理。

建議之基礎

在向獨立股東提出建議時，本公司乃依據綜合文件所載之聲明、資料、意見及陳述，以及董事及本公司管理層向本公司提供之資料及陳述。我們假設所有由 貴公司董事及管理層提供或載於綜合文件之資料、陳述及意見(其完全及唯一責任由彼等承擔)，於提供或作出時均屬真確、準確及完整，並無任何誤導或欺詐，且直至最後實際可行日期仍然屬實。

獨立財務顧問函件

我們亦假設 貴公司董事及管理層於綜合文件中所作之相信、意見、期望及意向，均屬在經過適當查詢及審慎考慮後合理作出，且並無其他重大事實未載於綜合文件，其遺漏致使綜合文件所載任何該等陳述具誤導性。我們並無理由懷疑任何相關資料被隱瞞，亦無理由質疑綜合文件所載資料及事實之真確性、準確性及完整性，或質疑 貴公司董事及管理層所提供之意見之合理性。

我們認為已獲提供足夠資料，以便作出知情判斷並為我們之意見提供合理基礎。然而，我們並未對所提供之資料進行任何獨立核實，亦未就 貴公司及要約人之業務、財務狀況及事務進行任何獨立調查。

本公司並未考慮獨立股東因接納或不接納要約而可能產生之稅務後果，因該等後果視乎各股東之個別情況而定。尤其是居於海外或受海外稅項及／或香港證券交易稅項規管之獨立股東，應就約自行考慮其稅務狀況，並於有任何疑問時諮詢其專業顧問。

本公司之意見乃基於於最後實際可行日期當時之財務、經濟、市場及其他狀況，以及當時可得之資料。獨立股東應注意，其後之發展（包括市場及經濟狀況之任何重大變動）可能會影響及／或改變本公司之意見。此外，本函件之任何內容均不應被詮釋為建議持有、出售或購買 貴公司任何股份或其他證券。本公司明確聲明不承擔因本函件全部或任何部分內容而引致或依賴所造成之任何責任及／或損失。最後，凡本函件所載摘錄自已刊發或其他公開可得來源之資料，本公司並無責任就該等資料之真確性及完整性進行任何獨立及深入之調查。

倘若於要約期間綜合文件所披露之資料出現任何重大變動，本公司及 貴公司將盡快通知獨立股東。在此情況下，本公司將考慮是否有必要修訂本公司之意見，並相應通知獨立股東。

董事共同及個別承擔對所披露資料準確性之全部責任，並確認經作出一切合理查詢後，據其所知及所信，本函件並無遺漏任何其他事實，致使本函件所載任何陳述具誤導性。

獨立財務顧問函件

本函件僅就獨立股東考慮是否接納要約而發出，除納入綜合文件外，不得全部或部分引用或提述，亦不得在未獲本公司事先書面同意下作任何其他用途。

主要考慮因素

在就接納要約提出建議時，本公司已考慮以下因素：

1. 各方資料

1.1 要約人資料

要約人為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股業務。

於最後實際可行日期，要約人由藍國慶先生直接持有80%股權，並由藍國倫先生直接持有20%股權。要約人之董事為藍國慶先生及藍國倫先生。於最後實際可行日期，要約人及與其一致行動人士合共持有102,511,061股股份，約佔本公司已發行股本之98.63%。

藍國慶先生

藍國慶先生M.H., J.P.，現年61歲，為亞洲聯網之主席兼董事總經理。藍先生為亞洲聯網科技有限公司副主席兼執行董事藍國倫先生之胞弟。

藍國慶先生擁有逾30年證券交易及金融市場經驗。自1991年起，他與亞洲聯網科技有限公司副主席席一起成立了一組公司，並以高信的品牌為公眾提供各種金融服務和貿易。於2000年，高信金融集團有限公司在香港主板上市（「**高信**」，上市編號0007）。藍先生於2000年至2012年期間擔任高信主席。該上市集團已拓展至其他產業及業務，其後更名為智富資源投資控股集團有限公司（「**智富資源投資**」）。藍先生於2013年至2024年2月6日期間擔任智富資源投資的執行董事。他繼續擔任智富資源投資的全資附屬公司高信金融集團有限公司的董事。

獨立財務顧問函件

藍國慶先生於2009年獲香港特別行政區（「香港」）頒授榮譽勳章。於2017年6月30日，藍先生獲香港行政長官委任為太平紳士。於2017年7月，藍先生獲委任為塞內加爾共和國駐香港名譽領事。

於2013年，藍先生獲委任為中國人民政治協商會議陝西省委員會委員。鑑於其對委員會之貢獻，他於2018年被選為常務委員並留任至今。

在社會公益服務方面，藍先生在多間慈善機構團體及公益團體和學校擔任多個公職。藍先生曾於2008至2009年期間獲選為博愛醫院董事會主席，現為博愛醫院董事局之永遠顧問。

於2014年，藍先生聯同其他志同道合的慈善團體領袖成立了名為「香港善德基金會」的慈善團體。此慈善組織旨在激勵社會精英參與各種類項目，以為青年人帶來正面價值觀，以及建立一個和平和諧的社會。藍先生為該基金會主席。

藍先生亦於公共服務及知名慈善組織擔任多個其他職務，包括：(i)公眾集會及遊行上訴委員會成員及(ii)港區省級政協委員聯誼會政制及內地事務委員會主任。

藍國倫先生

藍國倫先生，現年66歲，為亞洲聯網之副主席。他於2005年加入亞洲聯網集團，負責整體策略性計劃、日常運作，並負責執行及進一步發展 貴集團之擴展計劃人。藍先生為藍國慶先生之胞兄。

藍國倫先生於證券買賣、基金管理及融資顧問行業擁有逾40年豐富經驗。藍先生於2000年至2023年9月15日期間擔任智富資源投資的執行董事。他繼續擔任智富資源投資的全資子公司高信金融集團有限公司的董事。於智富資源投資，藍先生負責股票經紀、期貨及期權經紀及證券融資業務的日常營運。

藍先生為香港入境事務助理員工會之名譽會長及香港證券及期貨專業總會之榮譽顧問。

1.2 貴公司資料

貴公司為一間於香港註冊成立之公眾有限責任公司， 貴公司證券並無於任何證券交易所上市或交易。 貴公司作為被投資公司之被動投資者， 包括亞洲聯網，不參與被投資公司之營運及財務決策。作為一家投資控股公司， 貴公司期望從被投資公司獲得股息收入及透過出售被投資公司股份而獲得可能之收益。

於最後實際可行日期， 貴公司持有201,995,834股亞洲聯網股份，佔亞洲聯網已發行約52.79%。根據截至2024年12月31日止年度之經審核報告，本公司絕大部分資產為其持有之201,995,834股亞洲聯網股份(即附屬公司之權益)，佔 貴公司截至2024年12月31日止年度總資產約94.4%。亞洲聯網為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股票代號：679)。亞洲聯網集團主要從事電鍍設備業務、物業投資及資金管理。

根據本公司截至2024年12月31日止年度之經審核報告， 貴公司於截至2024年12月31日止年度之剩餘資產包括於香港上市之權益證券投資約157萬港元、銀行結餘約151萬港元及其他應收款項(即存放於持牌經紀之證券帳戶內之現金結餘)約95,000港元。關於 貴公司所持資產之進一步詳情，請參閱綜合文件附錄三。

獨立財務顧問函件

1.3 歷史財務表現

下文為 貴公司截至2023年及2024年12月31日止兩個年度之經審核財務狀況表摘要摘錄自綜合文件附錄三：

	截至12月31日	
	2023 概約 千港元	2024 概約 千港元
非流動資產		
– 附屬公司之權益 ^(附註1)	53,398	53,398
流動資產		
– 其他應收	–	95
– 以公允值計入損益之投資 ^(附註2)	2,413	1,568
– 定期存款	–	1,200
– 銀行結餘	1,712	313
流動負債		
– 應付賬項及應計開支	112	111
流動資產淨值	4,013	3,065
扣除流動負債後之總資產	57,411	56,463
資本及儲備		
– 股本	21,118	21,118
– 儲備	36,293	35,345
股東權益總額	<u>57,411</u>	<u>56,463</u>

附註：

- (1) 代表 貴公司持有之201,995,834股亞洲聯網股份，佔所有已發行亞洲聯網股份約52.79%。
- (2) 代表 貴公司持有之延長石油國際有限公司(346) 6,032,000股股份之市值。其價值之變動反映相關證券股價之變動。

獨立財務顧問函件

由於本公司持有亞洲聯網逾半已發行股本，根據香港財務報告準則及香港公司條例之規定， 貴公司須於其年度經審核報告中編製及列載綜合財務報表。下文為 貴集團截至2024年及2023年12月31日止兩個財政年度之綜合財務資料，乃根據香港財務報告準則編製摘錄自綜合文件附錄三：

	截至12月31日止年度	
	2023 概約 千港元	2024 概約 千港元
收入	431,288	419,112
毛利	110,570	120,807
年度溢利／(虧損)	299,671	(14,614)
年度溢利／(虧損) (貴公司擁有人 應佔)	151,492	(8,403)
	截至12月31日止年度	
	2023 概約 千港元	2024 概約 千港元
流動資產	866,159	920,072
非流動資產	1,273,979	1,090,836
資產總額	2,140,138	2,010,908
流動資產淨值	231,002	355,471
負債總額	667,059	594,770
貴公司擁有人應佔權益	757,205	749,220

根據 貴集團截至2024年12月31日之經審核綜合財務資料， 貴集團之綜合資產總額及 貴公司擁有人應佔綜合淨資產分別約為2,010,908,000港元及749,220,000港元。有關本集團財務資料之進一步詳情，請參閱綜合文件附錄三。

獨立財務顧問函件

由於 貴公司資產之絕大部分為其持有之201,995,834股亞洲聯網股份(即附屬公司之權益)，佔 貴公司截至2024年12月31日止年度總資產約94.4%，亞洲聯網之財務表現必然影響 貴公司之綜合財務業績。為方便獨立股東參考，下文載列亞洲聯網截至2024年12月31日止年度之年度報告(「**亞洲聯網2024年年報**」)及截至2025年6月30日止六個月之中期報告(「**亞洲聯網2025年中期報告**」)所摘錄之財務報表摘要：

	截至12月31日 止年度		截至6月30日 止六個月	
	2023 概約 千港元 (經審核)	2024 概約 千港元 (經審核)	2024 概約 千港元 (未經審核)	2025 概約 千港元 (未經審核)
收入	431,288	419,112	220,573	236,944
毛利	110,570	120,807	60,844	70,693
年度／期間溢利／(虧損)	304,102	(13,655)	29,043	14,396
年度／期間溢利／(虧損) (貴公司擁有人應佔)	304,179	(14,100)	29,060	14,481
	截至12月31日 2023 概約 千港元 (經審核)		截至6月30日 2024 概約 千港元 (經審核)	
流動資產	862,034	916,897	994,766	
非流動資產	1,273,979	1,090,836	1,069,712	
資產總額	2,163,013	2,007,733	2,064,478	
流動資產淨值	226,956	352,404	394,960	
負債總額	666,980	594,662	630,977	
貴公司擁有人應佔權益	1,469,072	1,412,690	1,433,276	

有關亞洲聯網之歷史財務表現之詳情，請參閱亞洲聯網2024年年報，以及亞洲聯網2025年中期報告，以了解截至2025年6月30日止六個月之後續表現。

獨立財務顧問函件

2. 要約之背景

2.1 要約之背景

謹代表要約人，創陞融資有限公司現提出自願有條件全面現金要約，以收購所有尚未由要約人及其一致行動人士持有之股份。該要約之條款將載於按收購守則發行之綜合文件，並按以下基準作出：

每股要約股份 現金1.85港元

有關要約條款之進一步詳情，包括接納及結算要約之程序，載於綜合文件所載創陞融資之函件內。

於最後實際可行日期， 貴公司已發行股份數目為103,938,695股。要約人及其一致行動人士合共持有102,511,061股股份，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約98.63%。因此，於最後實際可行日期，該要約涉及之股份共有1,427,634股股份，佔本公司已發行股本約1.37%。

2.2 要約人對本公司之意向

要約人主要從事投資控股業務。於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士合共持有102,511,061股股份，佔本公司已發行股本約98.63%。

根據創陞融資之函件，要約人旨在透過精簡 貴公司之股權架構，以降低行政成本，從而提升公司整體營運效率。此外，要約人已獲悉董事會不時接獲若干股東查詢，表示有意出售其所持股份。鑑於該等股份將不會在聯交所或任何其他證券交易所上市，股份持有人將難以(甚至不可能)變現其所持股份。在此情況下，要約人認為向獨立股東提供一個套現其所持股份之機會乃屬恰當。

有關要約背景之詳情，請參閱創陞融資之函件中標題為「要約之理由及裨益及要約人對本集團之意向」之段落。

獨立財務顧問函件

3. 亞洲聯網之業務前景及展望

我們注意到， 貴公司持有之大部分資產為201,995,834股亞洲聯網股份（即附屬公司之權益），佔本公司截至2024年12月31日止年度總資產約94.4%。由於亞洲聯網之股份已於聯交所主板上市，我們已審閱亞洲聯網公佈之財務報表，以了解亞洲聯網之業務運作及財務表現，從而反映 貴集團之業務前景及展望。

根據董事會之函件，亞洲聯網集團主要從事電鍍設備業務、物業投資及資金管理。

根據亞洲聯網2024年年報及亞洲聯網2025年中期報告，電鍍業務分別佔亞洲聯網截至2024年12月31日止年度及截至2025年6月30日止六個月之總收入約89.7%及90.2%。於電鍍業務中，有關設計、製造及銷售訂製電鍍機械及其他工業機械之合約工程，分別為上述期間貢獻約299.5百萬港元及167.2百萬港元，分別相當於亞洲聯網電鍍業務收入的79.7%及78.3%。因此，電鍍業務乃亞洲聯網的主要業務分部，而其中以設計、製造及銷售訂製電鍍機械及其他工業機械之合約工程貢獻最多。

亞洲聯網亦於相同財務報告中披露，其截至2024年12月31日止年度錄得約14.1百萬港元之歸屬於亞洲聯網科技有限公司擁有人之淨虧損；而截至2025年6月30日止六個月則錄得約14.5百萬港元之歸屬於亞洲聯網科技有限公司擁有人之淨溢利。

我們注意到，於亞洲聯網2024年年報及亞洲聯網2025年中期報告中，亞洲聯網之電鍍業務主要收入來源為用於智能手機及汽車之印刷電路板。我們亦注意到，於亞洲聯網2025年中期報告中，亞洲聯網預期整個2025年對其業務板塊而言仍將是極具挑戰的一年，因持續之貿易爭端導致亞洲聯網增長出現廣泛下滑。

獨立財務顧問函件

亞洲聯網自截至2021年12月31日止年度以來之最近數個財政年度均錄得虧損(惟截至2023年12月31日止年度因根據ECL模式之減值虧損撥回而錄得盈利)。由於(i)全球不確定性及智能手機需求疲弱，導致2025年第二季度全球智能手機出貨量按年僅錄得約1.0%之緩慢增長(根據國際數據公司於2025年7月發表之《全球季度手機追蹤報告》，該公司為專注於資訊科技、電信及消費科技市場之全球市場情報供應商，並為1964年成立之國際資料公司全資附屬公司，而國際資料公司由黑石集團擁有)；及(ii)使用較少鉻電鍍之發展趨勢可能對汽車行業設備需求帶來負面影響(詳情載於亞洲聯網2025年中期報告)，亞洲聯網電鍍業務之兩大主要市場推動因素之行業前景均具挑戰及不確定性。綜合上述因素，我們認為亞洲聯網(為 貴公司持有資產之主要部分)之前景及展望具挑戰性且存在不確定性。

4. 我們對要約價格之分析

4.1 釐定要約價格之基準

如創陞融資之函件所披露，要約價格為每股要約股份1.85港元，乃參考 貴公司所持有之201,995,834股亞洲聯網股份(即 貴公司之主要資產)之價值而釐定，並以亞洲聯網股份於聯交所上市期間自2025年9月1日至2025年9月30日之平均收市價(約每股0.948港元)為基準。

要約價格每股要約股份1.85港元，相較於截至2024年12月31日之本公司擁有人應佔綜合資產淨值每股約7.21港元，折讓約74.34%。該計算乃基於(i)貴集團截至2024年12月31日之經審核綜合資產淨值約749,220,000港元(載於 貴公司年度財務報表，並以亞洲聯網之資產淨值為參考)；及(ii)截至最後實際可行日期已發行之103,938,695股股份。有關獨立估價師對 貴公司應佔物業市值的估值以及我們評估的更多詳情，請分別參閱綜合文件的附錄四和本函中標題為「4.3估值」的部分。

獨立財務顧問函件

鑑於本公司於最後實際可行日期持有201,995,834股亞洲聯網科技有限公司股份，為說明目的，根據亞洲聯網股份之交易價值，本公司之隱含市值於最後交易日約為港幣183.8百萬元，乃基於當日亞洲聯網科技有限公司股份收市價每股0.910港元計算。以已發行103,938,695股股份計算，根據本公司持有之亞洲聯網科技有限公司股份之價值，於最後交易日之隱含市值約為每股1.77港元。進一步考慮截至2024年12月31日本公司持有之約3.1百萬港元之其他淨資產，經調整後之隱含市值於最後交易日約為每股1.80港元。因此，要約價格相較於基於 貴公司持有之亞洲聯網股份之價值所計算之股份隱含市值，以及進一步考慮 貴公司持有之其他淨資產後之股份調整隱含市值，均屬溢價。

同時值得注意的是，雖然本公司所持有之亞洲聯網已於聯交所上市，但 貴公司股份並未直接於任何證券交易所上市，因此，股份持有人或會難以變現其所持股份，而是次要約則為獨立股東提供一個現金變現渠道，以套現其於 貴公司之全部或部分投資。

4.2 每股亞洲聯網之參考價值

每股亞洲聯網股份之價值0.948港元（「參考價值」），已被用作釐定要約價格之依據，代表：

- (i) 相較於最後交易日亞洲聯網股份每股0.910港元之收市價，溢價約4.18%；
- (ii) 相較於截至最後實際可行日期亞洲聯網股份每股1.48港元之收市價，折讓約35.95%；
- (iii) 相較於截至最後交易日止連續五個交易日於聯交所報價之亞洲聯網股份平均收市價每股約0.922港元，溢價約2.82%；
- (iv) 相較於截至最後交易日止連續三十個交易日於聯交所報價之亞洲聯網股份平均收市價每股約0.942港元，溢價約0.64%；

獨立財務顧問函件

- (v) 相較於截至2025年6月30日亞洲聯網擁有人應佔每股綜合資產淨值約3.75港元，折讓約74.72%；該計算乃基於(i)亞洲聯網集團截至2025年6月30日之未經審核綜合資產淨值約1,433,276,000港元（根據於2025年9月26日刊發之亞洲聯網2025中期報告所披露）；及(ii)截至最後實際可行日期已發行之381,933,400股亞洲聯網股份；及
- (vi) 相較於截至2024年12月31日亞洲聯網擁有人應佔每股綜合資產淨值約3.70港元，折讓約74.38%；該計算乃基於(i)亞洲聯網集團截至2024年12月31日之經審核綜合資產淨值約1,412,690,000港元（根據於2025年4月30日刊發之亞洲聯網2024年報所披露）；及(ii)截至最後實際可行日期已發行之381,933,400股亞洲聯網股份。

鑑於 貴公司已發行103,938,695股股份，且於最後實際可行日期持有201,995,834股亞洲聯網股份，因此每股股份相當於約1.943股亞洲聯網股份。

4.3 估值

截至2025年12月31日，本集團持有的物業權益（包括但不限於本集團持有的土地及建築物權益）（統稱「物業」）已由艾華迪評估諮詢有限公司（「**估值師**」）進行估價。估價報告（「**估價報告**」）全文（包括物業的估價證書）載於本綜合文件附錄四。根據估價報告，截至2025年12月31日，本公司應佔物業權益的市價約為3.458億港元（「**估值**」）。

我們已審閱估價報告，並與估值師討論了得出估值而作出的估值方法、依據及假設，以及調整。我們注意到，估值師採用直接比較法對該等物業進行估值。如估價報告所述，此估價方法基於以下假設：待售物業將以現有狀態出售，並參考近期市場上可公開取得的類似物業的銷售交易記錄（「**可比較物業**」）。據估值師稱，與待售物業特徵相似的近期市場銷售記錄一般可以取得。

獨立財務顧問函件

為進行估值盡職調查，我們已與獨立估值師討論了估值依據，並就我們需要進一步解釋的方面提出了疑問。經與估價師討論並審查估值報告後，我們了解到，可比較物業近期市場銷售交易記錄的資訊來自位於同一棟建築物和／或鄰近區域的類似物業的銷售及／或放盤記錄，具體取決於物業的性質。根據我們與估價師的討論和我們的審閱，我們注意到物業估值參考了可比較物業的平均價格，並根據可比較物業的交易日期與估值日期之間的時間差、物業位置、樓層、房齡和面積（如適用）以及／或物業位置和樓層（視物業性質而定）等因素進行調整。

我們了解上述估值方法是確定物業市場價值時常用且合理的方法。此外，我們評估了負責此估值的估價師的資格和經驗。我們注意到，負責此估價的彭頌邦先生是英國皇家特許測量師學會的會員及註冊估價師，在香港、中國、美國以及東亞和東南亞地區擁有超過15年的物業估值經驗。此外，我們已審查估價師的委託條款，並注意到其工作範圍足以得出估值意見。我們未發現公司曾向估值師作出任何正式或非正式陳述，與我們對估值的理解相違背。估價師亦已確認，該估價報告係依據香港測量師學會發布的《香港測量師學會估值標準（2020版）》、英國皇家特許測量師學會發布的《RICS估值全球準則》及國際估值標準委員會發布的《國際估值標準》編製，並符合《收購守則》的規定。

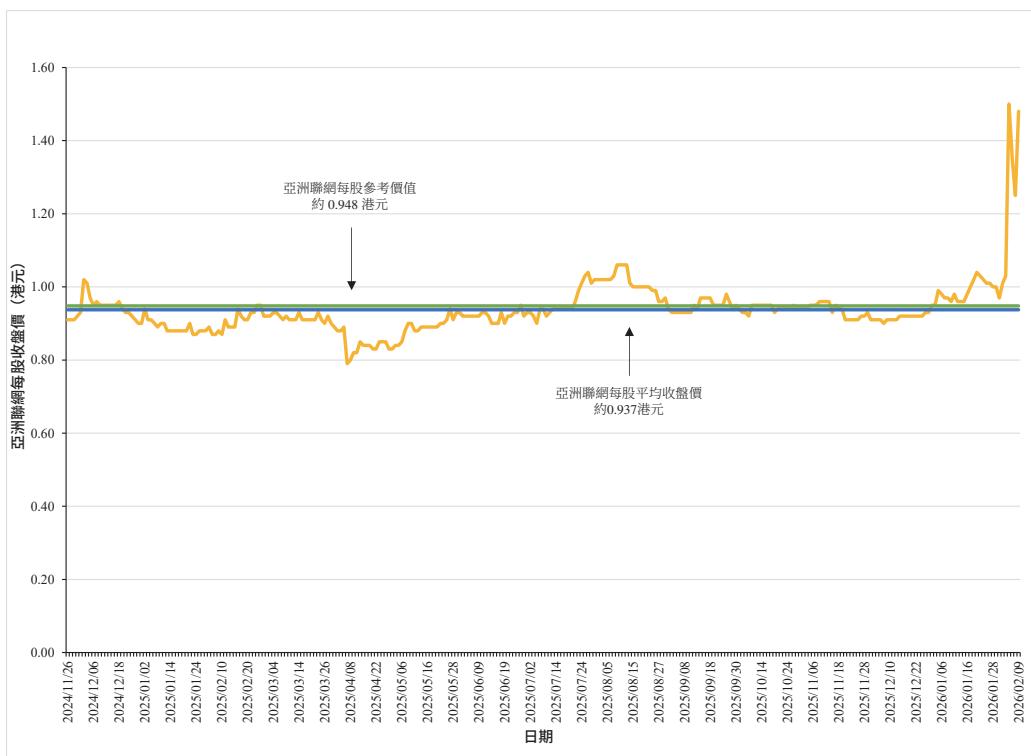
基於我們對獨立估價師工作的審閱，我們認為得出估值的依據及假設公平合理。

在評估要約時，我們已考慮公司提供的股東應佔的經調整（「經調整淨資產值」）綜合資產淨值（「資產淨值」），該淨資產值是根據截至2024年12月31日股東應佔的經審計綜合淨資產值計算得出，並參照截至2025年12月31日的估值。經調整每股淨值約為6.74港元，計算依據為：(i)截至2024年12月31日，集團股東應佔的經審計綜合淨資產約為749,220,000港元，該數據已在公司年度財務報表中披露，並參照亞洲聯網的資產淨值計算得出；(ii)重估虧損，即截至2025年12月31日公司應佔物業市值權益約3.458億港元減去截至2024年12月31日相應的賬面價值約3.947億港元的差額；以及(iii)截至最後實際可行日期已發行股份103,938,695。因此，要約價格為1.85港元，較每股調整後淨資產值折讓約72.54%。

獨立財務顧問函件

4.4 亞洲聯網股份之歷史價格及流動性

為評估要約價格之公平及合理性，本公司已審閱於審閱期間亞洲聯網股份收市價之走勢。我們認為審閱期間之長度足以合理地反映亞洲聯網股份收市價之歷史趨勢。下表載列自2024年11月26日起至最後實際可行日期止（即自聯合公告日期起計十二個月之期間）（「審閱期間」）於聯交所報價之亞洲聯網股份每日收市價，並比較該等亞洲聯網股份收市價與每股亞洲聯網之參考價值：



於審閱期間，亞洲聯網股份之收市價介乎每股0.79港元至每股1.5港元。我們注意到，每股亞洲聯網股份之參考價值0.948港元，相較於審閱期間亞洲聯網股份平均收市價約每股0.937港元，溢價約1.1%。

獨立財務顧問函件

為評估亞洲聯網股份之流動性，本公司亦已根據聯交所提供之資料，審閱於審閱期間亞洲聯網股份之交易量：

	平均每日 交易日數 (亞洲聯網 股份數目)	平均每日 成交量 (亞洲聯網 股份數目)	平均每日 成交量佔 亞洲聯網 股份總數 之百分比 (概約)	平均每日 成交量佔 亞洲聯網 公眾持股 總數之 百分比 (概約)
2024				
11月 (自2024年 11月26日起)	4	12,500	0.0033%	0.0069%
12月	20	145,575	0.0381%	0.0809%
2025				
1月	19	58,237	0.0152%	0.0324%
2月	20	122,900	0.0322%	0.0683%
3月	21	70,810	0.0185%	0.0394%
4月	19	71,877	0.0188%	0.0399%
5月	20	48,025	0.0126%	0.0267%
6月	21	132,976	0.0348%	0.0739%
7月	22	121,591	0.0318%	0.0676%
8月	21	53,167	0.0139%	0.0295%
9月	22	114,933	0.0301%	0.0639%
10月	20	47,025	0.0123%	0.0261%
11月	20	21,575	0.0056%	0.0120%
12月	21	141,992	0.0372%	0.0789%
2026				
1月	21	183,262	0.0480%	0.1018%
2月 (截至最後實際 可行日期)	6	1,801,333	0.4716%	1.0011%

於審閱期間，亞洲聯網股份於聯交所之平均每日成交量約為129,502股，介乎於2024年11月26日至30日期間約12,500股至2024年12月約1,801,333股之範圍；相當於於2024年11月26日至30日期間約0.0033%及約0.0069%，至於2026年2月2日至最後實際可行日期期間約0.4716%及約1.0011%，分別以截至各月份／期間末之已發行亞洲聯網股份總數及亞洲聯網公眾持股總數為基準計算。

獨立財務顧問函件

於審閱期間，僅有297個交易日中的43個交易日錄得成交量超過亞洲聯網已發行股本之0.05%；而僅有297個交易日中的21個交易日錄得成交量超過亞洲聯網已發行股本之0.1%。此顯示於審閱期間亞洲聯網股份之流動性普遍偏低。

因此，我們認為鑑於亞洲聯網股份流動性偏低，任何嘗試大量套現亞洲聯網股份均可能對其股價造成顯著的下行壓力。由於 貴公司為非上市公司，其股份之流動性不及已上市之可比公司。所謂「可流通性」概念，乃指一項所有權利益之流動性，即若持有人選擇出售，該利益能否迅速及容易地轉換為現金。市場流通性折讓反映非上市公司股份並無現成市場，通常不如上市公司之類似權益般易於流通。因此，非上市公司股份通常較上市公司之可比股份價值為低。考慮到 貴公司之非上市地位（通常須考慮市場流通性折讓），以及每股亞洲聯網之參考價值相較於審閱期間亞洲聯網股份平均收市價約0.937港元溢價約1.1%，我們認為就股份流動性角度而言，要約價格對獨立股東屬公平合理。

4.5 可比較公司

為進一步評估要約價格之公平及合理性，我們認為有必要參考主要從事與 貴集團業務相類似之公司，以作比較。根據董事會函件， 貴公司資產之絕大部分為其持有之201,995,834股亞洲聯網股份（即附屬公司之權益），於截至2024年12月31日止年度佔本公司總資產約94.4%。因此，我們參考主要從事與亞洲聯網業務相類似之公司，以反映 貴集團之情況。

根據董事會函件，亞洲聯網集團主要從事電鍍設備業務、物業投資及資金管理。

獨立財務顧問函件

我們已考慮市帳率(「**市帳率**」)、市盈率(「**市盈率**」)、市銷率(「**市銷率**」)及股息率(「**股息率**」)，此等均為常用之交易倍數分析方法。由於 貴集團於截至2024年12月31日止之最新財政年度綜合基準下錄得虧損，故我們未能以市盈率作為分析依據。由於 貴公司及／或任何可比較公司之收入波動會扭曲市銷率分析結果，且市銷率並未反映不同公司之成本結構差異，鑑於上述限制，市銷率分析並未納入以下分析之中。

此外， 貴公司作為投資控股公司，僅屬被動投資者，並不參與其投資公司之營運及財務決策，而主要期望自其投資公司獲得股息收入及於出售投資公司股份時獲得可能之收益。因此，我們認為市帳率及股息率乃為衡量可比較公司公平價值之適當指標。

根據每股要約股份1.85港元之要約價格及於最後實在可行日期已發行股份總數103,938,695股計算， 貴公司之估值約為192.3百萬港元。以截至2024年12月31日貴集團綜合資產淨值約749.2百萬港元為基準，要約價格所隱含之 貴公司市帳率約為0.26倍(「**隱含市帳率**」)。根據 貴公司於截至2024年12月31日止年度宣派之每股股息0.0585港元計算，要約價格所隱含之股息率約為3.16% (「**隱含股息率**」)。

為作比較，我們已進行搜尋，以識別符合以下準則之可比較公司：(i)於最後實際可行日期或之前已在聯交所主板上市；及(ii)主要從事電鍍設備及機械之製造、該等機械之零部件銷售，以及提供相關維修及保養服務。然而，根據我們依上述準則所作之搜尋結果，我們注意到並無任何於聯交所主板上市之公司主要從事與 貴集團完全相同之業務。因此，我們擴大上述準則至主要從事工業設備及機械之製造及／或提供相關維修及保養服務，而該等業務收入佔其總收入逾50%。

獨立財務顧問函件

根據上述準則，我們已透過查閱聯交所網站上之公開資料識別出16家可比較公司。根據我們依上述準則所作之搜尋結果，該等可比較公司名單乃符合上述準則之完整公司名單，惟不包括亞洲聯網。雖然構成可比較公司之主體公司可能具有不同之市值，但由於 貴公司作為投資控股公司，主要期望自其投資公司獲得股息收入及於出售投資公司股份時獲取可能之收益，並一直以被動投資者身份持有投資公司之股份，市值並非比較之主要決定因素，亦非作出投資決策之主要考量。相反，投資公司之交易倍數乃作出此等被動投資決策之主要及重要因素。倘若設立市值之篩選標準，將會不當地縮減可比公司之樣本數目，因此我們在選取可比較公司名單時並未設立市值限制。經考慮符合篩選準則之完整可比較公司名單後，我們認為該等可比較公司屬具代表性之樣本，並且以該等可比較公司作為與 貴公司相類似公司之比較屬公平合理，從而為獨立股東提供一個有意義之參考，以根據上市公司之市場交易價格作估值參考。

下表載列可比較公司之市值及資產淨值，以及計算所得之市帳率及股息率：

公司名稱 (股份代號)	主要業務	於最後 交易日 之市值		市帳率 (附註一)	股息率 (附註二)
		資產淨值			
震雄集團 有限公司(57)	注塑機及相關產品	HK\$1,046.7 百萬	HK\$3,081.6 百萬	0.34倍	7.1%
友成控股 有限公司(96)	製造精密注塑模具、 模具及塑膠零部件銷售	HK\$394.7 百萬	RMB981.7 百萬	0.37倍	2.3%
大同機械企業 有限公司(118)	機械製造、塑膠產品 加工及製造	HK\$206.9 百萬	HK\$1,260.1 百萬	0.16倍	0%
龍記集團控股 有限公司(255)	模架及相關產品之 製造及銷售	HK\$1,163.6 百萬	HK\$1,600.5 百萬	0.73倍	12.5%

獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	主要業務	於最後 交易日 之市值		資產淨值 (附註一)	市帳率 (附註二)	股息率 (附註二)
		HK\$	百萬			
芯成科技控股 有限公司(365)	表面貼裝技術裝備及 半導體設備之製造及 銷售	429.2	百萬	232.8 百萬	1.84倍	0%
力勁科技集團 有限公司(558)	熱室及冷室壓鑄機、 注塑機、電腦數控加工 中心及相關配件之 製造及銷售	4,297.8 百萬		1,990.2 百萬	2.16倍	2.4%
中國恒天立信 國際有限公司 (641)	染整機及不鏽鋼鑄造 產品之製造及銷售， 以及不鏽鋼貿易	286.1 百萬		1,074.3 百萬	0.27倍	0%
中國高速傳動 設備集團 有限公司(658)	齒輪產品之製造 及銷售	2,551.1 百萬		12,841.7 百萬	0.18倍	0%
億和精密 工業控股 有限公司(838)	精密金屬及塑膠模具 及零部件之製造 及銷售	1,747.7 百萬		3,260.5 百萬	0.54倍	4.2%
津上精密機床 (中國) 有限公司(1651)	高精密數控機床 之製造及銷售	11,285.3 百萬		3,364.4 百萬	3.05倍	3.2%
海天國際控股 有限公司(1882)	注塑機及零件之製造、 分銷及銷售	34,760.9 百萬		21,626.1 百萬	1.46倍	3.4%
勛龍汽車輕量化 應用有限公司 (1930)	定制熱壓模具、液壓 模具及注塑具及定制 塑膠模具之設計、 開發、製造及銷售	231.0 百萬		359.2 百萬	0.59倍	2.1%

獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	主要業務	於最後 交易日 之市值	資產淨值	市帳率 (附註一)	股息率 (附註二)
森松國際控股 有限公司(2155)	壓力設備之製造及 提供綜合壓力設備 解決方案	HK\$10,897.4 百萬	RMB5,289.6 百萬	1.88倍	1.7%
東江集團(控股) 有限公司(2283)	模具及塑膠零件之 製造、銷售、分包、 加工及改造，超大型 標準模具及 高精密模具	HK\$2,058.2 百萬	HK\$1,682.6 百萬	1.22倍	9.2%
重慶機電股份 有限公司(2722)	清潔能源設備之 生產及銷售	HK\$6,706.0 百萬	RMB8,372.1 百萬	0.73倍	2.1%
KFM金德控股 有限公司(3816)	金屬沖壓、數控、鍛金 加工、產品組裝及精密 金屬產品之製造及銷售	HK\$282.0 百萬	HK\$554.4 百萬	0.51倍	2.8%
	最低值			0.16倍	0%
	平均值			1.00倍	3.3%
	最高值			3.05倍	12.5%
要約		HK\$192.3 百萬(3)	HK\$749.2 百萬(4)	0.26倍 (5)	3.16% (6)

資料來源：香港交易所網站(www.hkex.com.hk)及各可比較公司之財務報告

備註：

- 1) 各可比較公司的市帳率乃根據於最後交易日之市值，除以各可比較公司於最後交易日最新已刊登之中期或年度業績所載之資產淨值計算。
- 2) 各可比較公司的股息率乃根據其於最近一個完整財政年度所宣派之股息總額，除以各可比較公司於最後交易日之股價計算。
- 3) 本公司之理論市值乃根據要約價計算。

獨立財務顧問函件

- 4) 貴集團於2024年12月31日之資產淨值。
- 5) 隱含市帳率乃根據 貴公司以要約價計算之理論市值除以資產淨值計算。
- 6) 貴公司之隱含股息率乃根據 貴公司於截至2024年12月31日止年度宣派之每股0.0585港元股息，除以要約價計算。
- 7) 就本表而言，人民幣兌港幣之換算乃根據最後交易日由中國外匯交易中心暨全國銀行間同業拆借中心所報之人民幣0.91030兌港幣1之匯率計算。

如上表所示， 貴公司之隱含市帳率(乃根據要約價計算之理論市值)約為0.26倍，低於可比較公司平均市帳率約1.00倍，但仍處於可比較公司市帳率範圍之內(介乎0.16倍至3.05倍)，此乃基於各可比較公司於最後交易日收市價計算所得。

如上表所示， 貴公司之隱含股息率(乃根據要約價計算)約為3.16%，低於可比較公司平均股息率約3.3%，顯示相對於要約價而言，股息回報較低。換言之，獨立股東若接受要約並將資金再投資於可比較公司，則可望獲取更佳之股息回報。因此，本公司認為，就股息角度而言，要約價對獨立股東屬有利。

4.6 結論

結論，我們注意到：

- (i) 要約項下每股1.85港元之要約價，乃參考 貴公司持有之201,995,834股亞洲聯網股份之價值而釐定，該等股份為 貴公司之主要資產。此乃基於亞洲聯網股份(於香港交易所上市)於2025年9月1日至2025年9月30日期間之平均收市價計算，約為每股0.948港元，如本函第「4.1要約價之釐定基準」段落所述；

獨立財務顧問函件

- (ii) 每股0.948港元之參考價較於檢討期間亞洲聯網股份平均收市價約每股0.937港元溢價約1.1%，並較於最後交易日亞洲聯網股份收市價每股0.910港元溢價約4.18%，詳情載於本函第「4.2每股亞洲聯網股份之參考價」段落；
- (iii) 貴公司股份並未於任何證券交易所上市，通常需考慮市場流通性折讓，而於檢討期間，相關亞洲聯網股份之流通性亦普遍偏低，故若嘗試大量出售亞洲聯網股份，可能對其股價造成顯著下行壓力，詳情載於本函第「4.4亞洲聯網股份之歷史價格及流通性」段落；
- (iv) 雖然要約價所代表之隱含市帳率低於可比較公司平均市帳率，惟獨立股東應注意， 貴公司屬非上市公司，與從事類似業務之上市公司比較時通常需考慮市場流通性折讓，而要約價所代表之市帳率仍屬於可比較公司市帳率範圍之內，詳情載於本函第「4.5可比較公司」段落；及
- (v) 貴公司基於要約價計算之隱含股息率低於可比較公司平均股息率，顯示相對於要約價而言，股息回報較低。此意味著獨立股東若接受要約並將資金再投資於可比較公司，則可望獲取更佳之股息回報。詳情載於本函第「4.5可比較公司」段落。

綜合考慮各項因素，我們認為要約價在獨立股東而言屬公平及合理。

獨立財務顧問函件

建議

在綜合考慮上述主要因素及理由後，尤其是：

- (i) 由於 貴公司股份並未於任何證券交易所上市，持股人或難以套現其所持股份，而是次要約為獨立股東提供現金變現渠道，以實現其於 貴公司之全部或部分投資；
- (ii) 亞洲聯網之業務前景及展望具挑戰性且存在不確定性，進而影響集團之前景，詳情載於本函第「3.貴集團之業務前景及展望」段落；
- (iii) 每股0.948港元之參考價較於檢討期間亞洲聯網股份平均收市價約每股0.937港元溢價約1.1%，並較於最後交易日亞洲聯網股份收市價每股0.910港元溢價約4.18%，詳情載於本函第「4.4亞洲聯網之歷史價格及流通性」段落；
- (iv) 雖然要約價所代表之隱含市帳率低於可比較公司平均市帳率，惟獨立股東應注意， 貴公司屬非上市公司，與從事類似業務之上市公司比較時通常需考慮市場流通性折讓，因此其估值或較平均上市公司為低，而要約價所代表之市帳率仍屬於可比較公司市帳率範圍之內，詳情載於本函第「4.5可比較公司」段落；及
- (v) 貴公司基於要約價計算之隱含股息率低於可比較公司平均股息率，顯示相對於要約價而言，股息回報較低。此意味著獨立股東若接受要約並將資金再投資於可比較公司，則可望獲取更佳之股息回報。詳情載於本函第「4.5可比較公司」段落。

綜合考慮各項因素，我們認為是次要約為獨立股東提供現金變現渠道，以套現其於 貴公司之全部或部分投資，且要約在獨立股東而言屬公平及合理。因此，我們建議獨立股東接受要約。

獨立財務顧問函件

謹此建議獨立股東，其是否套現或持有 貴公司股份，須視乎其個人情況及投資目標而定。欲保留全部或部分 貴公司股份之獨立股東，應注意由於 貴公司股份並未及將不會於任何證券交易所上市，其持股或難以套現。因此，獨立股東應審慎考慮要約人於要約完成後對 貴公司之未來意向，詳情載於創陞融資之函件內。

謹此呈上，

代表

首盛資本集團有限公司

鄭志明

董事總經理

謹此呈上，

代表

首盛資本集團有限公司

何泯宜

副總裁

鄭志明先生為首盛資本集團有限公司之董事總經理，並已根據《證券及期貨條例》獲發牌為負責人員，以進行第一類(證券交易)及第六類(企業融資顧問)受規管活動。鄭先生於香港企業融資行業擁有逾22年經驗。

何泯宜女士為首盛資本集團有限公司之副總裁，並已根據《證券及期貨條例》獲發牌為負責人員，以進行第六類(企業融資顧問)受規管活動。何女士於香港企業融資行業擁有逾11年經驗。

1. 接受要約的程序

- (a) 為接受要約，您應當按照其上印刷的說明，正確填寫並簽署隨附的接受表格，該說明構成要約條款的一部分。
- (b) 如果與您股份相關的股票證書和／或轉讓收據和／或任何其他所有權文件(以及／或任何就此所需的令人滿意的賠償或賠償書)均在您名下，並且如果您希望接受要約，您必須將已正確填寫並簽署的接受表格，連同相關的股票證書和／或轉讓收據和／或其他所有權文件(以及／或任何就此所需的令人滿意的賠償或賠償書)，一併送交公司秘書，香港灣仔莊士敦道181號大有大廈607-610室，透過郵寄或親自遞交，並在信封上註明「**要約**」字樣，應盡快送交公司秘書，並且無論如何，不得遲於香港時間二零二六年三月五日(星期四)下午四時，該日期為首次截止日期，或由要約人根據收購守則的要求決定並公佈的較後時間和／或日期。
- (c) 如果與您股份相關的股票證書和／或轉讓收據和／或任何其他所有權文件(以及／或任何就此所需的令人滿意的賠償或賠償書)登記在代名公司或非您本人名下，而您希望接受要約(無論是針對您全部或部分股份)，您必須採取以下任一方式：
 - (i) 將您的股票證書和／或轉讓收據和／或任何其他所有權文件(以及／或任何就此所需的令人滿意的賠償或賠償書)交存於代名公司，或其他代名公司，並附上授權其代表您接受要約的指示，並要求其將已正確填寫的隨附接受表格，連同相關的股票證書和／或轉讓收據和／或其他所有權文件(以及／或任何就此所需的令人滿意的賠償或賠償書)，就您擬接受要約的股份數量，一併送交公司秘書，並在信封上註明「**要約**」；或
 - (ii) 透過公司秘書將股份登記在您名下，並將已正確填寫並簽署的隨附接受表格，連同相關的股票證書和／或轉讓收據和／或任何其他所有權文件(以及／或任何就此所需的令人滿意的賠償或賠償書)，一併送交公司秘書，並在信封上註明「**要約**」。

- (d) 如果與您股份相關的股票證書和／或轉讓收據和／或任何其他所有權文件(以及／或任何就此所需的令人滿意的賠償或賠償書)不易取得和／或已經遺失，在適用情況下，如果您希望接受要約，您仍應將已正確填寫並簽署的隨附接受表格，連同一封聲明您已遺失一份或多份股票證書和／或轉讓收據和／或其他所有權文件(以及／或任何就此所需的令人滿意的賠償或賠償書)，或聲明該等文件不易取得的信件，一併放入註明「**要約**」的信封中，送交公司。如果您找到該等文件，或該等文件變得可取得，相關的股票證書和／或轉讓收據和／或任何其他所有權文件(以及／或任何就此所需的賠償或賠償書)應盡快轉交公司秘書。如果您已遺失股票證書，您還應致函公司秘書索取賠償書格式，並在按照其中所載說明填寫完成後，將該賠償書交回公司秘書。要約人擁有絕對酌情權決定是否接納那些相關股票證書和／或轉讓收據和／或任何其他所有權文件不易取得和／或已遺失的股份。
- (e) 如您已提交股份過戶以登記在您名下，但尚未收到股份證明書，而您希望接受要約，您仍須填寫並簽署隨附的接受表格，並將其連同由您正式簽署的過戶收據一併放入標註「**要約**」的信封交付公司秘書。此舉將被視為您向創陞融資有限公司及／或要約人及／或其各自代理人發出的不可撤銷的指示和授權，授權其代表您自公司或公司秘書處領取相關股份證明書(在發行後)，並將該等股份證明書交付公司秘書，並授權及指示公司秘書根據要約條款持有該等股份證明書，猶如該等股份證明書已隨附接受表格一併交付公司秘書。

- (f) 要約的接受僅在以下情況下方視為有效，公司秘書必須在不遲於（香港時間）二零二六年三月五日（星期四）下午四時，即首次截止日期，或由要約人根據收購守則之規定所決定並公佈的較後時間及／或日期之前，收到已正式填妥並簽署的接受表格，並且該表格須符合以下條件：
- (i) 隨附相關的股票證書和／或轉讓收據和／或其他所有權文件（以及／或任何就此所需的令人滿意的賠償或賠償書），並且如果該等股票證書並非登記在您名下，還須附上其他文件（例如由登記持有人簽署的、已正式蓋章的相關股份空白轉讓書或轉讓予您的轉讓書），以證明您有權成為相關股份的登記持有人；或
- (ii) 來自已登記的要約股東或其個人代表（但僅限於登記持股數量，並且僅限於該接受涉及未在本段(f)第(i)款項下計入的股份）。

並且公司秘書已記錄該接受以及根據收購守則規則30.2註釋1所要求的任何相關文件已被收到。

- (g) 如果接受表格由非登記要約股東的人簽署，必須提供令公司秘書滿意的適當授權文件（例如遺囑認證書或經認證的授權委託書副本）。
- (h) 如果您在已填寫並簽署的接受表格中所填的擬接受要約的股份數量大於您登記持有的股份數量，或大於或小於隨附股票證書所代表的股份數量，公司秘書將把該接受表格退回給您，以便更正並重新提交。任何已更正的接受表格必須在要約的最終接受時間和日期之前重新提交並由公司秘書收到。

- (i) 如果要約被撤回或失效，要約人應盡快(但無論如何不得遲於要約撤回或失效後七(7)個營業日)以普通郵遞方式(風險由您自行承擔)退回與已提交接受要約的股份相關的股票證書和／或轉讓收據和／或任何其他所有權文件(以及／或任何就此所需的令人滿意的賠償或賠償書)，並連同已正式註銷的接受表格一併退還予相關股東。
- (j) 在將接受表格交付公司秘書之前，請確保該表格已正確填寫並簽署，且簽名已由見證人見證。
- (k) 對任何接受表格、股票證書、轉讓收據和／或任何其他所有權文件(以及／或任何就此所需的令人滿意的賠償或賠償書)均不予確認收到。

2. 要約的結算

- (a) 在要約已成為或被宣佈為在各方面均無條件的情況下，並且已正確填寫的接受表格以及與相關要約股份有關的股票證書和／或轉讓收據和／或任何其他所有權文件(以及／或任何就此所需的令人滿意的賠償或賠償書)，依照收購守則第30.2條註釋1的要求，在各方面均完整且妥善，並且已在要約截止前由公司秘書收到的情況下，支付予每位接受要約的股東的應付款項的支票(扣除其根據要約所接受股份應繳的賣方從價印花稅)，連同代表任何已提交股份的股票證書(如適用)，將盡快但無論如何不得遲於以下兩者中較後發生之日起七(7)個營業日內，以普通郵遞方式(風險由股東自行承擔)寄送予該股東：(i)要約在各方面成為或被宣佈為無條件之日；及(ii)公司秘書收到已正確填寫的接受表格及所有相關文件，以使該接受在要約下完整且有效之日。
- (b) 要約股東根據要約有權獲得的對價的結算將完全按照條款執行(除賣方從價印花稅的支付外)，且不考慮要約人可能對該股東享有或聲稱享有的任何留置權、抵銷權、反訴權或其他類似權利。
- (c) 不會支付分幣零頭，任何接受要約的股東應得的對價金額將四捨五入至最接近的整分錢。

- (d) 任何相關支票自簽發日期起六個月內未提交付款的，將不予兌付且不再具有任何效力。在此情況下，支票持有人應聯絡要約人以安排付款。

3. 接受期限及修訂

- (a) 除非要約已根據收購守則事先修訂或延長，為使接受表格有效，必須按照其上及本綜合文件所載的指示，於首次截止日期當日下午四時正或要約人可能根據收購守則決定並公佈的較後時間和／或日期之前，由公司秘書收到該接受表格。
- (b) 如要約被修訂或延長，要約人將就該修訂或延長發布公告，該公告將載明下一截止日期。
- (c) 如在要約過程中，要約人修訂要約條款，則所有股東（無論其是否已接受要約）均有權根據修訂後的條款接受修訂後的要約。修訂後的要約必須自修訂要約文件日期起至少保持開放十四(14)天。
- (d) 要約人可在任何要約條款的修訂或其後續修訂中附加新的條件，但僅限於為執行修訂後的要約所必需的範圍，並須經執行機構同意。
- (e) 如首次截止日期被延長，則本綜合文件及接受表格中對「截止日期」的任何提述，除上下文另有要求外，均應視為指後續截止日期。
- (f) 如在首次截止日期前未能滿足或（在適用情況下）豁免條件，要約人無義務延長要約。

4. 代理人登記

為確保所有股東受到平等對待，凡以代理人身份代表一個以上實益擁有人持有要約股份的股東，應在可行範圍內，將每位實益擁有人的持股分別處理。為使其名下投資登記在代理人名下的要約股份實益擁有人能夠接受要約，至關重要的是，他們必須就其對要約的意向向其代理人提供指示。任何代理人接受要約，將被視為其向要約人作出保證，即其在接受表格中所列明的要約股份數量，乃該代理人已獲實益擁有人授權代表其接受要約的要約股份總數。

5. 公告

- (a) 當要約在各方面成為或被宣佈為無條件時，公司將在證監會網站上發布公告。
- (b) 於首次截止日期當日下午六時正之前（或在特殊情況下經執行機構許可的較後時間和／或日期），要約人必須將其就要約的修訂、延長、屆滿或無條件性的決定通知執行機構。要約人必須根據收購守則於首次截止日期當日下午七時正前在證監會網站上發布公告，載明要約結果，以及要約是否已被修訂、延長、屆滿或已成為或被宣佈為無條件（在此情況下，說明是就接受情況或在各方面無條件）。該公告將載明以下事項：
 - (i) 已收到接受要約的要約股份總數及其相關權利；
 - (ii) 要約人及其一致行動人於要約期開始前所持有、控制或指示的要約股份及其相關權利的總數；
 - (iii) 要約人及其一致行動人在要約期內已收購或已同意收購的要約股份及其相關權利的總數；以及
 - (iv) 要約人及其一致行動人已借入或借出的公司任何相關證券（按收購守則規則22註釋4的定義），但不包括已再借出或已出售的借入股份的詳情。
- (c) 公告亦須說明上述要約股份所代表的已發行股本百分比及表決權百分比。

- (d) 按收購守則及上市規則的規定，所有與要約有關的公告均須依照收購守則的要求發布。
- (e) 如要約人、要約人的一致行動人或其各自的顧問在要約期間就接受程度或接受要約的股東人數或百分比作出任何聲明，要約人必須立即按照收購守則規則19註釋2的規定發布公告。

6. 撤回權

- (a) 要約須以本綜合文件中題為「創陞融資有限公司函件」一節所載條件獲履行為前提。股東所提交的要約接受應為不可撤銷，且不得撤回，除非根據收購守則規則19.2的規定，如要約人未能遵守本附錄一上文題為「5.公告」一段所載的要求，行政人員可要求給予接受人撤回權，直至該等要求獲遵守，且須在行政人員可接受的條款下行使該撤回權。
- (b) 如接受股東根據收購守則撤回其對要約的接受，要約人須盡快(但無論如何不得遲於收到撤回通知後七(7)個營業日內)以普通郵遞方式將隨同接受表格提交的相關股份證明書及／或過戶收據或相關證明文件、所有權文件退還予該接受股東。
- (c) 除上述情況外，對要約的接受應為不可撤銷，且不得撤回。
- (d) 如要約人未能遵守本附錄一第5段所載的要求，根據收購守則規則19.2，行政人員可要求給予已提交要約接受的要約股東撤回權，直至該段所載要求獲遵守，且須在行政人員可接受的條款下行使該撤回權。

7. 香港印花稅

賣方從價印花稅按要約股份的市場價值或要約人就相關要約接受所應支付的對價(以較高者為準)之0.1%計算，並進位至最接近的港幣1.00元，將從支付予相關股東的要約款項中扣除。要約人將代表接納要約的股東，安排支付賣方在接受要約及轉讓要約股份過程中所需繳付的從價印花稅。

8. 稅務影響

股東如對接受或拒絕要約的稅務影響有任何疑問，建議諮詢其各自的專業顧問。特此強調，要約人、要約人的一致行動人、公司、創陞融資有限公司、彼等各自的顧問及其各自的董事、高級人員或關聯人士，或任何其他參與要約的人士，均不對任何人士因接受或拒絕要約而產生的任何稅務影響或責任承擔責任。

9. 一般事項

- (a) 所有通訊、通知、接納表格、股票證書、轉讓收據、與要約股份相關的所有權或權益文件，以及與之相關的授權證明文件(及／或任何所需的令人滿意的賠償或賠償書)，如由股東或其指定代理人透過郵寄方式遞交或寄送，均應由其自行承擔風險，且要約人、公司、創陞融資有限公司及其各董事、公司秘書或任何其他參與要約的各方，以及其各自的代理人或顧問，均不對因郵遞而可能引致的任何損失或延誤，或由此產生的任何其他責任承擔任何責任。
- (b) 接納表格中所載的條款構成要約的條款及條件的一部分。
- (c) 假若未能將綜合文件及／或接納表格或其中任何一份意外地寄送予任何提出要約的人士，該情況並不會以任何方式使要約失效。
- (d) 要約及所有接納，均受香港法律管轄並依其詮釋。任何人士或其代表簽署接納表格，即表示該人士同意香港法院享有專屬司法管轄權，以解決任何因要約而可能產生的爭議。
- (e) 妥善簽署接納表格，即構成授權予要約人、公司(如適用)、公司秘書及／或其指示的任何人士，代表接納要約的人士完成、修改及簽署任何文件，並為使要約股份歸屬於要約人或其指示的任何人士而採取任何必要或適當的行動。

- (f) 任何人士接受要約，將被視為該人士作出陳述及保證：
- (i) 要約人及創陞融資有限公司確認，該人士向要約人出售的要約股份，均無任何留置權、衡平法權益、抵押、押記、負擔、優先認購權或任何其他第三方權利及利益，並且在交割日或其後附帶於股份的一切權利(包括收取所有股息及分派的權利)均一併轉讓；而且如該等股息及分派在要約提出之日(即本綜合要約文件之日期)或之後宣佈、作出或支付，亦屬於股份之附帶權利；以及
- (ii) 要約人及其顧問(包括創陞融資有限公司)確認，倘若接受要約的股東屬於香港以外司法管轄區的公民、居民或國民，該股東已遵守並獲得所有適用法律及法規的許可，以接收及接受要約及其任何修訂，並已取得所有必要的政府、外匯管制或其他同意，完成所有所需的登記或申報，以符合所有必要的程序及監管或法律要求，並已繳付任何司法管轄區內因接受要約而應繳付的所有發行、轉讓或其他稅項、費用或其他必要款項；且該股東並未採取或遺漏任何可能導致要約人或其顧問(包括創陞融資有限公司)或任何其他人士在與要約或其接受相關事宜中違反任何司法管轄區法律或監管要求的行為，而該等接受、交付及／或註銷均應依所有適用法律及法規有效並具約束力。
- (g) 本綜合文件及接納表格中對要約的描述，均包括其任何延長及／或修訂。
- (h) 任何接受要約的股東，須自行負責在各相關司法管轄區因其接受要約而應繳付的所有轉讓或註銷稅項、關稅及其他必要款項。

- (i) 股東在就要約作出決定時，應依靠其自身對要約人、集團及要約條款的審查，包括其中的優點及風險。本綜合文件之內容（包括其中所載任何一般性意見或建議），以及接納表格，均不應被視為要約人、公司及／或其各自顧問（包括創陞融資有限公司）所提供的任何法律或商業意見。股東應諮詢其自身的專業顧問，以獲取專業意見。
- (j) 向海外股東提出要約，可能會因相關司法管轄區的法律而被禁止或受到影響。海外股東應自行了解並遵守任何適用的法律或監管規定。任何希望接受要約的海外股東，均有責任確保其完全遵守所有相關司法管轄區的法律及法規，包括但不限於取得任何政府、外匯管制或其他同意，完成任何所需的登記或申報，並遵守所有必要的程序、監管及／或法律要求。海外股東須自行全權負責在相關司法管轄區因其身份而應繳付的任何轉讓或其他稅項及關稅。建議海外股東在決定是否接受要約前，尋求專業顧問的意見。
- (k) 除非本綜合文件及／或接納表格中另有明文規定，否則要約的任何條款或上述文件所載的任何條款，均不得依據合約（第三者權利）條例（香港法例第623章）由要約人及接受要約的股東以外的任何人士強制執行。
- (l) 本綜合文件及接納表格乃為遵守香港就要約所適用的法律及監管規定而編製。
- (m) 就詮釋而言，本綜合文件及接納表格之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

10. 詮釋

- (a) 本綜合文件中所提及之要約股東，包括因收購或轉讓股份而有權填妥接納表格之人士；如有一人以上填妥接納表格，本綜合文件之條文適用於彼等共同及個別承擔。
- (b) 本綜合文件和接受表中提及的男性包括女性和中性，提及的單數包括複數，反之亦然。

1. 集團財務資料摘要

以下載列本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止各財政年度之經審核綜合財務業績摘要(包括屬重大之收入及／或支出項目)。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二四年 (千港元)	二零二三年 (千港元)	二零二二年 (千港元)
收入			
—與客戶訂立之合約	375,960	393,328	319,673
—租金收入	13,174	—	—
—利息收入	17,961	—	—
—股息收入	12,017	—	—
	419,112	393,328	319,673
收入成本	(298,305)	(317,834)	(290,010)
	120,807	75,494	29,663
其他收益及虧損	4,819	(32,102)	(46,536)
其他收入	27,266	93,919	90,369
銷售及分銷成本	(12,489)	(12,597)	(9,852)
管理費用	(75,742)	(94,882)	(108,313)
預期信用損失模型下的減值損失， 扣除沖回後淨額	1,683	384,788	58,950
投資性房地產公允價值變動損失	(78,054)	—	—
資產、廠房及設備與使用權資產 的減值	—	—	(12,982)
財務費用	(1,470)	(3,923)	(4,898)
	—	—	—
(虧損) 稅前利潤	(13,180)	410,697	(3,599)
稅項	(1,434)	(111,026)	(28,621)
	—	—	—
(虧損) 本年度利潤	(14,614)	299,671	(32,220)

截至十二月三十一日止年度
二零二四年 二零二三年 二零二二年
(千港元) (千港元) (千港元)

其他綜合費用**不會在以後重分類至損益的項目：**物業重估的轉回，扣除稅務影響 – – (7,341)**可能在以後重分類至損益的項目：**外幣折算差額 (19,518) (7,495) (47,985)本年度其他綜合費用 (19,518) (7,495) (55,326)本年度綜合費用總額 **(34,132) 292,176 (87,546)****本年度歸屬於以下因素的(虧損)****利潤：**公司所有者 (8,403) 151,492 (16,182)非控制性權益 (6,211) 148,179 (16,038)**(14,614) 299,671 (32,220)****本年度綜合(費用)收益總額****歸屬於：**公司所有者 (18,693) 147,595 (44,288)非控制性權益 (15,439) 144,581 (43,258)**(34,132) 292,176 (87,546)**

下列為公司在截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度向公司所有者宣派及分配的股息總額：

截至十二月三十日止年度
二零二四年 二零二三年 二零二二年
港元 港元 港元

每股股息	0.0585	0.058	0.068
分配予公司所有者的股息(約)	6,080,000	6,028,000	7,068,000

下列為截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度的基本每股盈利／(虧損)，其計算基於經審計的歸屬於公司所有者的綜合盈利／(虧損)，分別約為(港幣16,182,000元)、港幣151,492,000元及(港幣8,403,000元)，以及在截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度期間發行在外的加權平均股數103,938,695股。

	截至十二月三十日止年度		
	二零二四年	二零二三年	二零二二年
	港仙	港仙	港仙
每股盈利／(虧損)			
—基本	(8.08)	145.75	(15.57)

本公司之核數師德勤會計師事務所於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表審計報告中，均未發表任何經修改／保留意見，亦未包含任何強調事項段落。

2. 集團經審計的綜合財務資料

本公司須在本綜合文件中列示或提及綜合損益表、綜合財務狀況表、綜合現金狀況表以及最近公佈的經審計財務報表中所列示的任何其他主要報表，以及與理解上述財務資訊密切相關的重要會計政策和相關已公佈財務報表的附註。

本集團截至二零二四年十二月三十一日止三個年度的全套經審計合併財務報表已於各年度連同年度股東大會通知一併寄發給各股東。集團經審計的合併財務報表全文可透過以下連結查閱：

截至二零二四年十二月三十一日止年度：

<http://www.karfun.hk/pdf/financial/Karfun%20-%202024%20FS%20CHN.pdf>

截至二零二三年十二月三十一日止年度：

<http://www.karfun.hk/pdf/financial/Karfun%20-%202023%20FS%20CHN.pdf>

截至二零二二年十二月三十一日止年度：

<http://www.karfun.hk/pdf/financial/Karfun%20-%202022%20FS%20CHN.pdf>

與本年度密切相關的重要會計政策對上述財務資訊的理解包括但不限於合併基礎、收入確認、投資物業和金融工具，這些內容已在附錄三的附註三中進行了概述。此外，隨著物業投資、債務工具投資和上市股票投資的收入貢獻不斷增長，本集團自二零二四年起開始將業務活動分為三個分部進行報告，分別是電鍍設備、物業投資和資金管理。

截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日和二零二四年十二月三十一日止的三個年度的會計政策未發生任何變更，因此相關財務數據在重大方面不具有可比性。

3. 本公司重大變動事項

董事確認，除下列事項外，本公司自二零二四年十二月三十一日（即本集團最新經審核財務報表的日期）起至最後實際可行日期，財務或經營狀況及展望並無重大變化：

- (i) 截至二零二四年十二月三十一日止年度亞洲聯網末期股息約400萬港元（以未計股息計算），已於二零二五年三月二十七日宣佈並於二零二五年七月二十四日支付給本公司；
- (ii) 截至二零二五年六月三十日止六個月亞洲聯網中期股息約200萬港元（按未計股息計算），已於二零二五年八月二十七日宣佈並於二零二五年十月十五日支付給本公司；及
- (iii) 本公司於二零二五年八月二十九日向股東宣告並支付股利約380萬港元。

4. 集團債務狀況說明

截至二零二六年一月三十一日（即於本綜合文件印刷前就本集團債務狀況說明所能取得的最後實際可行日期），本公司並無任何銀行透支、貸款或其他類似債務、抵押、押記、擔保或其他重大或有負債。

就亞洲聯網集團而言，根據亞洲聯網截至二零二五年六月三十日止六個月的中期報告，於二零二五年六月三十日，亞洲聯網集團持有約港幣29,588,000元的按揭貸款，該貸款以亞洲聯網集團持有的若干香港物業作為抵押。截至二零二五年六月三十日，此外，亞洲聯網集團有約港幣40,447,000元的銀行存款質押予銀行，以擔保同等金額的銀行擔保的簽發。此外，亞洲聯網集團有約港幣2,171,000元的租賃負債。除上述情況及集團內部負債及正常貿易應付款項外，亞洲聯網集團於二零二五年六月三十日營業結束時，並無任何已發行或未償還的債務證券，或已授權或其他方式已創建但尚未發行的債務證券，亦無任何其他定期貸款、其他借款或性質上屬借款的負債（包括銀行透支及承兌項下負債正常貿易票據除外）、承兌信用或分期付款承諾，亦無任何其他抵押及押記或任何重大或有負債。

為免生疑，於最新可行日期，本公司並未就亞洲聯網或亞洲聯網集團所產生的任何債務提供任何公司擔保。

除已在亞洲聯網集團自二零二五年六月三十日以來已刊登的中期報告中披露的事項外，並據董事所知（基於其可獲得的公開資料並經合理查詢），自二零二五年六月三十日以來，亞洲聯網集團的債務狀況並無重大變動。

5. 本公司財務及營運前景

要約人意圖使本公司繼續作為一家投資控股公司。本公司並無從事任何貿易業務，亦不參與其投資公司（包括亞洲聯網）的日常管理。本公司將繼續持有其在亞洲聯網的投資及其在香港上市的權益證券投資。本公司之收入將為其投資公司（如有）所派發的股息，以及附帶的銀行利息收入。

下列為本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度經審計財務報表全文，摘自本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度報告。

綜合損益及其他全面收益表
截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收入	5		
一與客戶簽訂合約		375,960	393,328
一租金收入		13,174	1,177
一利息收入		17,961	25,175
一股息收入		<u>12,017</u>	<u>11,608</u>
收入成本		419,112	431,288
		<u>(298,305)</u>	<u>(320,718)</u>
其他收益及虧損	6	120,807	110,570
其他收入	9	4,819	(3,643)
銷售及分銷成本		27,266	55,959
行政費用		(12,489)	(12,597)
預期信貸虧損模式下之減值撥回	9	(75,742)	(91,998)
投資物業公平值變動虧損	13	1,683	384,788
財務成本	7	<u>(78,054)</u>	<u>(28,459)</u>
除稅前(虧損)溢利		(1,470)	(3,923)
稅項	8	<u>(13,180)</u>	<u>410,697</u>
年度(虧損)溢利	9	<u>(1,434)</u>	<u>(111,026)</u>
		<u>(14,614)</u>	<u>299,671</u>

二零二四年 二零二三年
千港元 千港元

其他全面支出

其後可能會重新歸類至損益的項目：

折算海外經營之匯兌差額	<u>(19,518)</u>	<u>(7,495)</u>
-------------	-----------------	----------------

年內其他全面(支出)收益

<u>(34,132)</u>	<u>292,176</u>
-----------------	----------------

應佔年度(虧損)溢利：

本公司之擁有人	(8,403)	151,492
非控股權益	<u>(6,211)</u>	<u>148,179</u>

<u>(14,614)</u>	<u>299,671</u>
-----------------	----------------

應佔年度全面(支出)收益總額：

本公司之擁有人	(18,693)	147,595
非控股權益	<u>(15,439)</u>	<u>144,581</u>

<u>(34,132)</u>	<u>292,176</u>
-----------------	----------------

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	68,514	75,869
使用權資產	12	194	95
投資物業	13	689,387	779,718
遞延代價	14	102,300	88,402
應收貸款	15	31,788	41,096
債務工具投資	16	198,653	288,799
於聯營公司之權益	17	—	—
		1,090,836	1,273,979
流動資產			
存貨	18	17,502	20,671
應收貸款	15	—	6,949
合約資產	19	33,448	64,148
應收賬項及預付款項	20	86,242	118,439
以公平值計入損益的投資	21	211,543	178,136
應收聯營公司之款項	22	154	104
可收回之稅項		1,247	1,764
債務工具投資	16	216,789	336,103
已抵押銀行存款	23	7,038	—
銀行存款	23	97,818	—
銀行結餘及現金	23	248,291	139,845
		920,072	866,159

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
流動負債			
應付款項及應計開支	24	124,198	188,264
其他應付	14, 15	142,689	142,689
合約負債	19	66,609	83,113
保用撥備	25	28,278	19,918
租賃負債		2,442	2,304
銀行借貸	26	36,640	31,628
應付稅項		<u>163,745</u>	<u>167,241</u>
		<u>564,601</u>	<u>635,157</u>
流動資產淨值		<u>355,471</u>	<u>231,002</u>
總資產減流動負債		<u>1,446,307</u>	<u>1,504,981</u>
股本及儲備			
股本	27	21,118	21,118
儲備		<u>728,102</u>	<u>736,087</u>
		<u>749,220</u>	<u>757,205</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>666,918</u>	<u>715,874</u>
權益總額		<u>1,416,138</u>	<u>1,473,079</u>
非流動負債			
保用撥備	25	1,121	4,190
租賃負債		867	3,206
遞延稅項	28	<u>28,181</u>	<u>24,506</u>
		<u>30,169</u>	<u>31,902</u>
1,446,307		<u>1,504,981</u>	

綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔權益										應佔非 控股權益 千港元	總計 千港元
	股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	法定 公積 千港元 (附註i)	股東 出資 千港元	貨幣 折算儲備 千港元	資金 出資 千港元 (附註ii)	其他 儲備 千港元 (附註iii)	保留 溢利 千港元	小計 千港元	控股權益 千港元		
於二零二三年一月一日	21,118	45,654	6,791	1,244	54,035	571	21,368	464,824	615,605	577,085	1,192,690	
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	151,492	151,492	148,179	299,671	
折算海外經營之匯兌差額	-	-	-	-	(3,864)	-	-	-	(3,864)	(3,631)	(7,495)	
年內全面收入總額	-	-	-	-	(3,864)	-	-	151,492	147,628	144,548	292,176	
股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	-	(6,028)	(6,028)	-	(6,028)	
附屬公司向其非控股 股東支付的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,759)	(5,759)	
於二零二三年十二月三十一日	21,118	45,654	6,791	1,244	50,171	571	21,368	610,288	757,205	715,874	1,473,079	
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(8,403)	(8,403)	(6,211)	(14,614)	
折算海外經營之匯兌差額	-	-	-	-	(10,290)	-	-	-	(10,290)	(9,228)	(19,518)	
年內全面支出總額	-	-	-	-	(10,290)	-	-	(8,403)	(18,693)	(15,439)	(34,132)	
附屬公司回購非控制 權益股份	-	-	-	-	-	-	16,788	-	16,788	(28,098)	(11,310)	
股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	-	(6,080)	(6,080)	-	(6,080)	
附屬公司向其非控股 股東支付的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,419)	(5,419)	
於二零二四年十二月三十一日	21,118	45,654	6,791	1,244	39,881	571	38,156	595,805	749,220	666,918	1,416,138	

附註：

- (i) 根據中國法例之規定，若干於中國登記之附屬公司將其每年淨收入的部分百分比從保留溢利轉為中國法定公積，直至法定基金達至其註冊資本50%為止。截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日年度止，有關的附屬公司的法定基金金額因已達至其註冊資本的50%而毋須作出上述的調動。
- (ii) 該金額代表公司股東豁免其對股東貸款之數額。
- (iii) 其他儲備金指集團附屬公司回購自身股份而導致少數股東權益減少的金額。它代表回購股份支付的對價與回購日歸屬於附屬公司少數股東權益的淨資產帳面價值之間的差額。

綜合現金狀況表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
經營業務			
除稅前溢利(虧損)		(13,180)	410,697
經調整以下各項：			
銀行存款之利息收入		(3,974)	(2,635)
債務工具投資的利息收入		(17,961)	(25,175)
股息收入		(12,017)	(11,608)
財務成本		1,470	3,923
物業、廠房及設備之折舊		6,186	2,132
使用權資產之折舊		71	874
滯銷存貨撥備		1,716	265
預期信貸虧損模式下之			
減值虧損(扣除撥回)		(1,683)	(384,788)
物業、廠房及設備減值虧損	11	6,222	–
出售物業、廠房及設備之虧損		104	(299)
提前終止租約產生的收益		–	(548)
以公平值計入損益的投資之			
公平值變動淨值		(22,620)	(7,746)
投資物業公平值變動虧損		78,054	28,459
保用撥備(扣除撥回)		12,516	12,966
匯兌淨虧損		4,073	8,723
遞延代價之利息收入	14	<u>(14,783)</u>	<u>(45,764)</u>

	二零二四年 附註	二零二三年 千港元
營運資本變動前之經營現金流	24,194	(10,524)
存貨減少	1,795	6,876
合約資產減少	34,676	2,560
應收貸款減少(增加)	15,999	(17,629)
應收賬項及預付款項減少(增加)	24,156	(10,687)
應付賬項及應計開支減少	(59,315)	(31,707)
保用撥備之運用	(7,225)	(6,132)
合約負債減少	<u>(16,504)</u>	<u>(6,518)</u>
經營業務所得(所用)現金	17,776	(73,761)
支付收入稅	(715)	(16,049)
已收債務工具投資的利息收入	23,370	26,802
已收股息收入	<u>12,017</u>	<u>11,608</u>
經營業務所得(所用)現金淨額	<u>52,448</u>	<u>(51,400)</u>

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
投資活動			
退還遞延代價的保證金		–	(200,000)
與遞延代價相關的罰息之收入		–	23,838
收購附屬公司產生的淨現金流量	37	–	1,301
與遞延代價相關的交易費用		(2,988)	(21,799)
債務工具投資		(546,301)	(318,401)
因贖回債務工具投資而取得的款項		749,435	211,118
提取銀行之存款		–	554,348
存置銀行之存款		(97,818)	(282,418)
已收利息		3,974	1,769
購置物業、廠房及設備		(6,060)	(7,544)
處置物業、廠房及設備的價款		39	299
以公平值計入損益的投資的額外投資		(12,759)	(1,309)
以公平值計入損益的投資處置價款		1,971	8,138
已抵押銀行存款存放		(7,038)	–
與經紀人的賬戶餘額，淨值		2,495	(4,397)
預付予聯營公司		<u>(50)</u>	<u>(21)</u>
投資活動所得（所用）現金淨		<u>84,900</u>	<u>(35,078)</u>

	二零二四年 附註	二零二三年 千港元
融資活動		
銀行借款	21,080	114,750
償還銀行借款	(16,068)	(114,963)
已付利息	(1,470)	(2,005)
償還租賃負債	(2,311)	(2,371)
附屬公司之股份回購	(11,310)	–
向公司擁有人支付的股息	(6,080)	(6,028)
向附屬公司之非控股股東支付的股息	<u>(5,419)</u>	<u>(5,759)</u>
融資活動所用現金淨額	<u>(21,578)</u>	<u>(16,376)</u>
現金及現金等價物之增加(減少)	115,770	(102,854)
年初之現金及現金等價物	139,845	245,425
外幣匯兌率變動之影響	<u>(7,324)</u>	<u>(2,726)</u>
年末現金及現金等價物之結餘		
銀行結餘及現金	<u>248,291</u>	<u>139,845</u>

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司是一家在香港註冊成立的私人有限公司。本公司董事認為J&A Investment Limited為本公司的直接及最終控股公司。J&A Investment Limited註冊於英屬維爾京群島。該公司的註冊辦公室位於Trident Chambers，英屬維爾京群島托爾托拉島羅德城郵政信箱146號。其通訊地址為香港灣仔莊士敦道181號大有大廈6樓607-10室。

本綜合財務報表以港元（「港元」）呈列，與本公司之功能貨幣相同。

本公司為投資控股公司，持有亞洲聯網科技有限公司（「亞洲聯網」）201,995,834股。亞洲聯網是一家在百慕達註冊成立的豁免有限責任公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。其主要附屬公司的主要業務詳情載於附註35。

綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表中若干比較數字已重新呈列，以符合本年度的呈列。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）**經修訂的香港財務報告準則於本年度生效**

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之經修訂的香港財務報告準則，該準則自二零二四年一月一日開始的本集團年度期間強制性生效，以用於編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第16條（修訂本）	售後回租的租賃負債
香港會計準則第1條（修訂本）的修訂	負債分類為流動或非流動及 相關香港詮釋第5條 (二零二零年)
香港會計準則第1條（修訂本）	附有契約的非流動負債
香港會計準則第7條及香港財務報告 準則第7條（修訂本）	供應商融資安排

於本年度應用經修訂的香港財務報告準則，對本集團本年度及過往年度的財務狀況表及表現並無重大影響。

已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早採用下列已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9條及香港財務報告準則第7條(修訂本)	金融工具之分類及計量之修訂本 ³
香港財務報告準則第9條及香港財務報告準則第7條(修訂本)	涉及依賴自然電力的合約 ³
香港財務報告準則第10條及香港會計準則第28條	投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或投入 ¹
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11卷 ³
香港會計準則第21條(修訂本)	缺乏可兌換性 ²
香港財務報告準則第18條	財務報表之呈列及披露 ⁴

¹ 於將予釐定的日期或之後開始年度期間生效。

² 自二零二五年一月一日或之後開始年度期間生效。

³ 自二零二六年一月一日或之後開始年度期間生效。

⁴ 自二零二七年一月一日或之後開始年度期間生效。

香港財務報告準則第18條引入了新的要求，要求在綜合損益表中列示指定類別及定義的小計，在綜合財務報表附註中披露管理層定義的績效指標(MPM)，並改善合計和分拆。預期香港財務報告準則第18條之應用及其他準則之修訂將影響綜合損益及其他綜合收益表之呈列及未來財務報表之披露。本集團正評估香港財務報告準則第18條對本集團綜合財務報表的詳細影響。

除上述情況外，本公司董事預期應用經修訂香港財務報告準則於可見未來不會對綜合財務報表造成重大影響。

3. 重大會計政策資料

本綜合財務報表是根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則和香港公司條例編製的。

除若干樓宇及金融工具是以重估價值或公平值於每個報告期終日計量外(已於下列會計政策解釋)，本綜合財務報表是按歷史成本為基礎編製。

綜合基準

綜合財務報表包含本公司與本公司及其附屬公司所控制的實體的財務報表。本公司乃於以下情況被視為取得控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 就其參與被投資方所得的可變回報承受風險或享有權利；及
- 能行使權力以影響其回報。

附屬公司之綜合由本集團對附屬公司擁有控制權開始，並於本集團失去對附屬公司的控制權時終止。尤其是對於年內所收購或出售一間附屬公司之收入及開支將由本集團獲得控制權日期起直至本集團終止控制附屬公司當日止計入綜合損益及其他全面收益表。

如有需要，將會就附屬公司的財務報表作出調整，使其會計政策與本集團的會計政策一致。

所有本集團內公司間的資產及負債、權益、收入、開支及與本集團成員公司間的交易有關的現金流量乃於綜合賬目時全數對銷。

集團對附屬公司權益的變動，若不導致集團喪失對附屬公司的控制權，則以權益交易入帳。集團權益相關組成部分及少數股東權益的帳面價值，均需進行調整，以反映其在附屬公司中的相對權益變動，包括根據集團與少數股東的權益比例，重新分配相關儲備。

與客戶之間的合約產生的收入

本集團於完成履約責任時（或就此）確認收益，即於特定履約責任下相關貨品或服務之「控制權」轉讓予客戶時。

履約義務指貨品和服務（或一籃子貨品或服務），它們是確定的或一系列確定的貨品或服務，都是基本相同。控制權隨著時間而轉移，若乎合以下標準之一，以參考完全履行相關履約義務的進度，亦隨著時間來確認收益。

- 本集團履行工作時，客戶同時收取並消耗由本集團履行所提供的利益；
- 本集團履行工作時，客戶能控制本集團履行時所創造並提升的資產；或
- 本集團履行工作時並未創造對本集團有其他用途的資產，而本集團對於迄今已完成的工作具有可強制執行的收款權利。

否則，收益在客戶獲得確定貨品或服務的控制時確認。

合約資產指本集團有權將代價交換本集團已轉讓尚未成為無條件的貨品或服務予客戶。根據香港財務報告準則第9條「金融工具」（「香港財務報告準則第9條」）對其進行減值評估。相反，應收款項指本集團對代價為無條件的，即在收取該代價到期前只需要通過時間。合約負債指本集團有責任將貨品或服務轉移至本集團已收取客戶代價（或應付代價金額）的客戶。與同一合約有關的合約資產和合約負債按淨額進行核算和列示。與同一合約有關的合約資產和合約負債按淨額入賬並列報。

完全履行履約義務的進度是根據輸入法計量的，即輸入法是根據本集團的投入或履行履約義務的輸入相對於履行該履約義務的總預期輸入，以確認收入，亦最能說明本集團在轉讓貨品或服務控制方面的表現。

投資物業

投資物業是指為賺取租金和／或資本增值而持有的物業。

投資物業最初按成本計量，包括任何直接歸屬的支出。初始確認後，投資物業以公平值計量。投資物業公平值變動產生的收益或虧損計入當期損益。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括用以生產或供應貨品及服務，或就行政用途持有之有形資產，乃按成本或重估金額減日後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)在綜合財務狀況表列賬。

當本集團就包含租賃土地及樓宇成份的物業擁有權權益支付費用，全部代價應在初次確認時以租賃土地及樓宇成份的相對公平價值按比例分配。當費用於相關租賃土地內不能確實地被分配為非租賃樓宇成份及不可分割的權益，則整項物業會按物業、廠房及設備分類。

本集團採納香港會計準則第16條「物業、廠房及設備」內第80AA段所提供之過渡性豁免規定，不需定期重估本集團於一九九五年九月三十日前已重估之樓宇。於一九九五年九月三十日前，因資產重估所產生之升值已錄入物業重估儲備。未來相關資產有任何減值時，會於重估儲備有關之前重估之同樣資產上將超出餘額部分(如有)被處理為支出。當其後出售或報廢重估資產時，相關重估盈餘將轉移至保留溢利。

按直線法撇銷其成本或重估資產減去其估計可使用年期的剩餘價值，以確認折舊。於每個申報期間結束時，估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法將經審閱，有關估計變動的影響將於日後反映。

物業、廠房及設備項目於出售時或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。物業、廠房及設備項目出售或報廢時產生的任何損益釐定為該資產出售所得款項與賬面值的差額，並確認於損益。

外幣

在編製各個別本集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣(外幣)進行的交易按交易日當時之匯率確認。於報告期終日，以外幣為單位之貨幣性項目均按當日之匯率再換算。結算貨幣性項目及重新換算貨幣性項目所產生的匯兌差額於產生期間於損益表內確認。

為便於呈列編製綜合財務報表時，本集團業務之資產及負債均按每個報告期末匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)。其收入及支出項目則按該期間之平均匯率換算，除非匯率在期間內大幅浮動，在該情況下，則使用交易日期的匯率。所產生之匯兌差額(如有)，被認為其他全面收益及累計於權益中之匯兌儲備(應佔非控股利益為恰當)。

物業、廠房及設備之減值虧損

於報告期末，本集團對其物業、廠房及設備的賬面值進行審閱，以確定是否有任何跡象顯示該等資產承受減值虧損。倘存有任何該等跡象，則估計該相關資產的可收回金額，以釐定減值虧損的水平(如有)。

可收回金額是以公平值減出售成本及使用價值的較高者釐定。倘估計資產的可收回金額低於其賬面值，資產的賬面值被調低至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。除非有關資產乃根據另外準則之重估價值，否則減值虧損將根據此準則視為重估減少。

借貸成本

收購、建造或生產所非直接應佔之所有借貸成本於其產生時在該期內的損益確認。

稅項

所得稅開支指現時及遞延所得稅款的總和。

現時應繳稅款乃根據本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與除稅前溢利／損失有分別，乃由於其他年度的應課稅或應扣稅收支項目為永不須課稅或可扣稅的項目。本集團現時之稅項責任是按於報告期終日已通過或主要通過之稅率計算。

遞延稅款按綜合財務報表內的資產和負債項目的賬面金額，與應課稅溢利的相應稅基金額之間暫時性差額而確認。所有應課稅暫時性差額一般均確認為遞延稅項負債，而當可扣稅的暫時性差額有機會供應課稅溢利使用時，則把有關可扣稅金額確認為遞延稅項資產。

就一項交易之資產及負債進行之初步確認遞延稅項負債乃按附屬公司及聯營公司投資所產生應課稅暫時差額確認，惟倘本集團能控制暫時差額之回撥，且暫時差額可能不會於可見將來回撥之情況則除外。由相關投資之應課稅臨時差額所產生之遞延稅項資產，僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用應課稅臨時差額之益處，且預計於可見將來可以撥回時確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期終日作出檢討，並於應課溢利可能不足以供收回全部或部份有關資產的情況下，把有關資產按相應程度扣減。

為了衡量採用公平值模式計量的投資物業的遞延稅項，除非該假設被推翻，否則該等投資物業的賬面值應假設透過銷售全部收回。如果投資物業可折舊，且其持有的商業模式的目標是隨著時間推移(而不是透過出售)消耗投資物業所蘊含的絕大部分經濟利益，則上述推定不成立。

遞延稅項負債及資產之計量反映本集團預期於報告期終日時收回或結算其資產及負債賬面值之方式之稅務結果。遞延稅項資產及負債按預期於清償負債或變現資產之期間適用之稅率計算，並根據截至報告期終日前已頒佈或大致已頒佈之稅率(及稅法)計算。

現行及遞延稅項於損益確認。

僱員福利

退休福利成本

本集團對定額退休福利供款計劃／國家管理退休福利計劃／強制性公積金計劃(「強積金計劃」)的付款，是作為僱員提供服務使其有權獲得供款的支出。

短期員工福利

短期員工福利按僱員提供服務時預期應支付的未折現金額確認。除非另一項香港財務報告準則要求或允許將該福利計入資產成本，否則所有短期僱員福利均確認為費用。

扣除已支付的任何款項後，應為僱員應計的福利(例如工資和薪金以及年假)確認為負債。

金融工具

金融資產及金融負債乃當本集團實體成為工具合約條款其中一方時確認。所有以正常方法買賣之金融資產按交易日基準確認及終止確認。正常方法買賣為須於市場已訂立的規則或慣例的期限內交付資產的金融資產買賣。

於初次確認時，除根據香港財務報告準則第15條作初始計量之來自客戶合約的貿易應收賬款外，金融資產及金融負債按公平價值計量。獲得或發行金融資產及金融負債（透過損益以公平價值列賬之金融資產及金融負債除外）直接應佔之交易成本乃於初次確認時計入金融資產或金融負債之公平價值，或自金融資產或金融負債之公平價值內扣除（如適用）。獲得透過損益以公平價值列賬之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於損益中確認。

實際利息法是用於計算金融資產或金融負債之攤銷成本，以及在攤分有關期間利息收入及利息支出之方法。該實際利率為將金融資產或金融負債於預計年期或較短期間內（如適用）的預計未來現金收入及支出（包括構成實際利率之所有已支付或已收取之費用或基點、交易成本及其他溢價或折扣）折現至該工具於初次確認時之賬面淨值之利率。

本集團日常業務產生的利息和股息收入計入收入。

財務資產

財務資產的分類及隨後計量

符合下列條件的財務資產隨後按攤銷成本計量：

- 財務資產以業務模式持有，其目的是以收取合約現金流量；及
- 合約條款在指定日期產生的現金流量，僅為支付本金及未償還本金額的利息。

財務資產的利息收入確認是採用實際利率法，隨後按攤銷成本計量。利息收入的計算方法是將實際利率應用於財務資產的賬面總額，但隨後成為信貸減值的財務資產除外（見下文）。對於隨後成為信貸減值的財務資產，利息收入通過將實際利率應用於下一報告期間財務資產的攤銷成本確認。

其他財務資產隨後按公平值計入損益計量。按公平值計入損益的財務資產是在每個報告期末按公平值計量，其中任何公平值損益於損益中確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括財務資產所賺得的任何股息，並計入「其他收益及虧損」項目行。

財務資產減值及其他需根據香港財務報告準則第9條進行減值評估的項目

本集團就符合香港財務報告準則第9條根據預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式對金融資產進行減值評估（包括貿易賬款、遞延代價、應收貸款、債務工具投資、其他應收款項、應收聯營公司款項、銀行存款及銀行結餘）及其他項目（合約資產和貸款承諾）。預期信貸虧損的金額在每個報告日期更新，以反映自最初確認後信貸風險的變化。

全期預期信貸虧損指將在相關工具的預期壽命內的所有可能違約的事件所產生的預期信貸虧損。相比之下，十二個月的預期信貸虧損（「十二個月的預期信貸虧損」）代表預期由報告日期後十二個月內可能發生的違約事件，導致全期預期信貸虧損的部分。評估是根據本集團的過往信貸虧損經驗進行的，並根據對債務人的特定因素、一般經濟狀況和於報告日期兩者當前狀況的評估，以及對未來狀況的預測進行調整。

本集團不時就貿易賬款及合約資產確認為全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損會作個別地評估，以參考過去的違約經驗和債務人目前的逾期風險進行，並分析債務人目前的財務狀況，同時考慮到可獲得的前瞻性資料，而無需過多的成本或投入，進行評估。

對於所有其他工具，本集團計量的虧損撥備相等於十二個月的預期信貸虧損，除非自最初確認後信貸風險顯著增加，本集團才確認全期預期信貸虧損。是否應確認全期預期信貸虧損的評估是基於自最初確認以來發生違約的可能性或風險的顯著增加。

在評估自最初確認後信貸風險是否顯著增加時，本集團將於報告日期發生在金融工具上的違約風險與於最初確認日期發生在金融工具的違約風險進行比較。就貸款承諾而言，本集團就評估減值目的成為不可撤銷承諾的一方之日期被視為初始確認的日期。在評估自最初確認貸款承諾以來信用風險是否顯著增加時，本集團考慮了與貸款承諾相關的貸款違約風險的變化。在進行此評估時，本集團會考慮合理且可支持的資料，例如借款人的外部信用評級或經營成果的實際或預期重大變化，或與借款人相關的其他市場信息，如借款人債務工具價格的變動，而無需過多的成本或投入即可獲得。

儘管有上述情況，如果債務工具在報告日被確定為低信貸風險，本集團則假設債務工具的信貸風險自初始確認後並未顯著增加。如果(i)其違約風險較低，(ii)借款人有很強的能力在短期內履行其合同現金流量義務，以及(iii)經濟發生不利變化及長期的經營狀況可能但不一定會降低借款人履行合同現金流量義務的能力，則該債務工具被確定為具有低信貸風險。本集團認為，當債務工具的內部或外部信貸評級根據全球理解的定義為「投資級別」時，該債務工具具有低信貸風險。

就內部信貸風險管理而言，當內部開發或從外部來源獲得的信息表明債務人不可能全額支付其債權人（包括本集團）時，本集團就認為違約事件發生（不考慮本集團持有的任何抵押品）。不管上述情況如何，本集團認為，除非本集團有合理且可支持的資料證明更為滯後的違約標準更為合適，否則財務資產逾期超過90天時已發生違約。

當發生一項或多項事件對該財務資產的估計未來現金流量產生不利影響時，財務資產即為信貸減值。財務資產信貸減值的證據包括有關以下事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人的重大財務困難；
- (b) 違約，例如違約或逾期事件；

- (c) 借款人的貸款人，出於經濟或合約原因，與借款人的財務困難有關，已向借款人授予貸款人不會另行考慮的特許權；或
- (d) 借款人很可能會進入破產或其他財務重組。

當有資料表明交易對手處於嚴重的財務困境且沒有現實的復甦前景時，例如，當交易對手已被清盤或已進入破產程序時，本集團將撇銷財務資產。撇銷的財務資產可能仍然受到本集團收回程序下的執法活動的影響，並在適當的情況下考慮法律建議。撇銷會構成解除確認事件。任何其後的收回均在損益中確認。

預期信貸虧損為根據合約應付予本集團的所有合約現金流量與本集團預期收取的現金流量之間的差額，並按最初確認時釐定的實際利率貼現。對於未提取的貸款承諾，預期信貸虧損是當貸款承諾的持有人提取貸款時應支付給本集團的合約現金流量與如果貸款之提取是本集團期望收到的現金流量之間的現值差額。

預期信貸虧損的計量是以違約概率、違約損失率(即如違約時的虧損幅度)和違約情況下的風險計量的函數。違約概率和違約損失率的評估是基於歷史數據及前瞻性資料。預期信貸虧損的估計反映了無偏和概率加權數量，該數量是根據相應的權重的違約風險確定的。

本集團就所有金融工具通過調整該等賬面金額，並於損益中確認減值損益，但確認於虧損撥備中的相應調整的應收賬款和應收貸款則除外。

財務資產的終止確認

僅於資產現金流量的合約權利屆滿時，本集團方會終止確認財務資產。於終止確認財務資產時，資產之賬面值與已收及應收代價之差額於損益中確認。

財務負債及股本**分類為債務或股本**

債務及股本工具被分類為財務負債或股本，此乃按所訂立合約安排內容以及財產負債及股本工具之定義。

股本工具

股本工具為證明實體在扣除其所有負債後之資產中所擁有剩餘權益之任何合約。由本公司發行的股本工具在已收取所得款項扣除直接發行成本後確認。

攤銷成本之財務負債

財務負債包括應付賬項、應計開支、其他應付及銀行借貸，均以實際利率法，並隨後以攤銷成本計量。

終止確認

當且僅當本集團的責任被解除、取消或已到期時，本集團就終止確認財務負債。終止確認財務負債之賬面值與已付及應付代價之差額於損益中確認。

撥備

當本集團因過去事件而承擔現有責任（法定或推定），本集團很可能須履行該責任，並可就該責任之金額作出可靠估計時，就確認撥備。與客戶簽訂銷售定制電鍍機械和其他工業機械的相關合約，預計成本的保證類型之保用撥備，在相關產品銷售日確認，以董事對支出的最佳估計以履行集團的義務。

確認為撥備的金額乃於報告期末，現時責任所需代價的最佳估計，並考慮有關責任的風險及不明朗因素。當撥備是使用所估計的現金流量計量，以履行現時義務，其賬面值為該等現金流量（倘貨幣時間價值為重大影響）的現值。

4. 關鍵會計判斷和估計不明朗因素的主要來源

在應用附註3所述的本集團會計政策時，本公司董事須就其他來源不明顯的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設是基於歷史經驗及其他被認為相關的因素。實際結果可能與這些估計不同。

估計及相關假設會持續檢討。會計修訂如果修訂僅影響該期間，則在估計修訂期間確認估計，或者如果修訂影響當前和未來期間，則在修訂期間和未來期間確認。

應用會計政策的關鍵判斷

除了那些涉及估計（見下文）的判斷之外，以下是關鍵判斷本公司董事在應用本集團會計政策過程中已作出，並對綜合財務報表所確認金額產生最重大影響。

隨時間推移合約工程的收入確認

當本集團的表現並無為本集團作出其他用途的資產而本集團就對目前為止已完成的表現，擁有可強制執行的付款權利，對資產的控制權會隨時間轉移。於釐定本集團與客戶有關工程合約條款是否與本集團無其他用途時，作出重大判斷，將定立可執行權利就迄今已完成履約款項支付予本集團。本集團已考慮相關的合約條款和外部法律顧問的意見。根據本集團管理層的評估，該等合約有執行的權利支付予本集團。因此，因應客戶要求而設計、生產及銷售之電鍍機械設備及其他工業機械設備之收入被視為隨著時間的推移而確認。

估計不明朗因素的主要來源

對於將來的主要假設，及報告期終日其他估計不明朗因素的主要來源存在重大風險，或需對下個財政年度內的資產及負債賬面值作出重大調整的相關內容如下：

投資物業公平值

投資物業根據獨立專業人士進行的估值以公平值入帳。投資物業的公平值採用直接比較法決定。公平值的確定涉及附註15所載的某些投入和對市場狀況的估計。這些假設的改變將導致本集團投資物業的公平值變化，並對損益進行相應的調整。截至二零二四年十二月三十一日，本集團投資物業的賬面金額為689,387,000（二零二三年：779,718,000港元）。

隨時間推移合約工程的收入確認

合約工程在客製化電鍍機械及其他工業機械的設計、製造及銷售方面之收入，根據客戶訂單及獨特規格採用投入法確認，即根據本集團的努力或投入確認收入，使履行義務與預期投入總額相抵償，從而使履行義務得到滿足。因此，收入確認涉及相當程度的估計，估計數是對實際投入和預期投入總額作出的，以滿足履行義務。對預期投入總額的任何變動都可能對合約期間內每個會計期間確認的合約收入產生重大影響。截至二零二四年十二月三十一日止年度，合約工程收入為299,509,000港元（二零二三年：319,373,000港元）。

5. 與客戶簽訂合約的收入

與客戶簽訂合約的分拆收入

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貨品或服務種類		
因應客戶要求而設計、生產及銷售之電鍍機械		
設備及其他工業機械設備之工程合約		
—印刷電路板	211,209	197,697
—表面處理	88,300	121,676
	299,509	319,373
銷售電鍍機械設備之零部件		
服務提供—維修、保養及修改		
	13,437	11,212
	63,014	62,743
	375,960	393,328
總計		
按外在客戶所在地區劃分		
中國內地	108,017	166,281
韓國	69,339	56,826
墨西哥	27,168	53,408
美國	45,126	39,214
菲律賓	44,167	23,137
英國	48,511	11,146
台灣	10,477	9,867
其他	23,155	33,449
	375,960	393,328
總計		
收入確認的時間		
即時	13,437	11,212
逾時	362,523	382,116
	375,960	393,328
總計		

與客戶簽訂合約的履約義務

本集團確認來自以下主要來源的收益：

(a) 銷售定制電鍍機械設備及其他工業機械設備予客戶

根據與客戶的合約，本集團設計及銷售定制電鍍機械設備及其他工業機械設備。該等合約是在機器建造開始之前簽訂的。產品根據客戶的規格量身定制，對本集團無其他用途，而本集團有權就至今完成的工作收取款項。本集團認為機械設備的設計、製造及安裝以及最終接納屬於與客戶有關合約的單一履約責任。建造定制電鍍機械設備和其他工業機械設備的收入隨著時間的推移在輸入法上確認，即根據迄今為止相對於估計的合約總成本所完成的工作產生的合約成本的比例。董事認為，此輸入法是衡量根據香港財務報告準則第15條完全履行該等履約責任的進展的適當衡量標準。倘此等成本在一年內全部攤銷至損益，則本集團應用實際的權宜之計支付所有增加成本(例如銷售佣金)以獲得合約。

本集團有權根據實現一系列與表現相關的里程碑，為客戶開具定制電鍍機械設備及其他工業機械設備的發票。每份工程合約一般涉及兩個至六個階段的付款，即按金付款(在施工開始前)、船運付款、到岸付款、完成安裝付款、生產測試付款及接納付款。本集團允許發票里程碑付款的一般信貸期為一至兩個月。本集團就任何已完成的工作確認合約資產。達到特定里程碑時，本集團將根據採購訂單或合約中規定的協定里程碑款項向客戶發送相關里程碑款項的發票。先前確認為合約資產的任何金額在達到特定里程碑時，將重新分類為應收款項。若里程碑款項超過輸入法確認的收入，則本集團確認差額為合約負債。與定制電鍍機械設備和其他工業機械設備的保用不能單獨購買，它們可以保證產品符合協定的規格。因此，本集團將保用計入撥備。

(b) 銷售電鍍機械之零部件

對於向客戶銷售電鍍機械之零部件，當客戶收取轉讓貨品控制權時，確認收入。當貨品交付予客戶時，本集團確認為應收款項，因為此指代價權變為無條件時，即在付款到期之前只需要通過時間。本集團允許發票金額的一般信貸期為一至兩個月。客戶無權退回／換取不類似的貨品。

(c) 服務提供—維修、保養及修改

本集團提供維修、保養和修改服務。該等服務被確認為隨著時間的推移而履行的履約義務，因為本集團的表現增強了客戶在本集團履行時所控制的資產。使用輸入法根據合約完成階段確認該等服務的收入。

本集團就若干合約在相關服務開始前要求按金，此將在合約開始時產生合約負債，直至相關合約確認的收入超過收取的按金金額。

本集團有權根據相關合約向客戶開具發票，而本集團允許發票金額的一般信貸期為一至兩個月。

分配交易價格至與客戶合約的剩餘履約責任

與客戶有未獲完成履約義務的所有合約，包括於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，因應客戶要求而設計、生產及銷售之電鍍機械設備及其他工業機械設備之所有建造合約及提供有關維修、保養及修改服務的合約，均為原本預期期限一年或以下。根據香港財務報告準則第15條的准許，分配交易價格至該等未獲完成履約義務的並未披露。

6. 其他收益及虧損

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
以公平值計入損益的投資之公平值變動淨值	22,620	7,746
匯兌淨虧損	(11,471)	(12,329)
處置物業、廠房及設備之(虧損)收益	(104)	299
物業、廠房及設備之減值	(6,222)	-
其他	(4)	641
	<hr/>	<hr/>
	4,819	(3,643)

7. 財務成本

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
租賃負債利息	191	465
就表現相關獎勵款項之非即期部分撥備之設算利息	-	1,918
銀行借款利息	<hr/>	<hr/>
	1,279	1,540
	<hr/>	<hr/>
	1,470	3,923

8. 稅項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
香港利得稅	105	1,400
香港以外稅項	1,024	167,558
中國預扣稅	-	5,643
過往年度稅項超額撥備	<hr/>	<hr/>
	(3,910)	-
	<hr/>	<hr/>
應付遞延稅項扣除(撥回)(附註28)	(2,781)	174,601
	<hr/>	<hr/>
	4,215	(63,575)
	<hr/>	<hr/>
	1,434	111,026

香港利得稅按兩個年度估計應課稅溢利的16.5%計算。

中國企業所得稅按在中國成立的實體的應課稅利潤的25%計算。二零零八年一月一日之後產生的利潤的中國實體的利潤分配按5%的稅率向香港居民公司徵收預扣稅，香港居民公司是收到的股息的實益擁有人。

年內的稅項支出與綜合損益及其他全面收益表的除稅前(虧損)溢利作出以下對賬：

	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
除稅前(虧損)溢利	<u>(13,180)</u>	<u>410,697</u>
所得稅稅率為16.5% (二零二三年：16.5%)	(2,175)	67,765
不可扣除開支的稅務影響	2,703	2,826
毋須課稅收入的稅務影響	(2,531)	(1,369)
未確認稅項虧損的稅務影響	3,873	16,800
動用未確認早前稅項虧損的稅務影響	(13,704)	(5,185)
未確認可扣除的暫時差額的稅務影響	18,350	6,993
中國附屬公司應付股息的預扣稅	–	(5,643)
過往年度超額撥備	(3,910)	–
附屬公司在其他司法管轄區營運的不同稅率的影	<u>(1,172)</u>	<u>28,839</u>
年內的稅項	<u><u>1,434</u></u>	<u><u>111,026</u></u>

9. 年內(虧損)溢利

二零二四年 二零二三年
千港元 千港元

年內(虧損)溢利已扣除(撥回)下列各項：

核數師酬金	1,580	1,581
確認為開支之存貨成本(附註i)	210,503	217,713
投資物業直接開支	2,503	2,884
物業、廠房及設備之折舊	6,186	2,132
使用權資產之折舊	71	874
職員費用：		
董事費用	-	-
董事之薪金及其他福利	13,200	13,200
就表現相關獎勵款項之撥備	-	16,081
薪金及津貼	91,907	89,517
退休福利計劃之供(附註ii)	1,469	1,642
	<hr/>	<hr/>
	106,576	120,440

財務資產及合約資產之撥備減值虧損(撥回)，淨值

- 貿易應收賬款	1,059	(212)
- 合約資產	(3,976)	5,233
- 應收貸款	258	4,175
- 債務工具投資	2,253	1,927
- 遞延代價	(1,277)	(395,911)
	<hr/>	<hr/>
	(1,683)	(384,788)

攤銷來自財務資產的利息收入

(包括在其他收入中)：

- 應收貸款	(2,391)	(2,106)
- 遞延代價(附註14)	(14,783)	(45,764)
- 銀行存款	(3,974)	(2,635)
	<hr/>	<hr/>
	(21,148)	(50,505)

政府補貼(包括在其他收入中)

(16) (17)

附註i：此款項包括滯銷存貨撥備1,716,000港元(二零二三年：265,000港元)。

附註ii：金額包括向公司董事提供的資金35,000港元(二零二三年：36,000港元)。

10. 股息

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司董事已宣佈並已向股東派發中期股息6,080,000港元(每股0.0585港元)(二零二三年：6,028,000港元(每股0.058港元))。本公司董事不建議派發末期股息。

11. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 千港元	傢俬及 裝置、租賃 物業裝修 千港元	廠房、機械 及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本或估值					
於二零二三年一月一日	83,841	30,628	52,309	22,344	189,122
幣值調整	–	(161)	(212)	(75)	(448)
增購	–	5,514	1,347	683	7,544
透過遞延代價增加(附註14)	40,174	–	–	–	40,174
出售	–	(20)	(5,192)	(694)	(5,906)
於二零二三年十二月三十一日	124,015	35,961	48,252	22,258	230,486
幣值調整	(860)	(159)	(110)	(79)	(1,208)
增購	–	1,168	2,676	2,216	6,060
出售	–	–	(544)	(191)	(735)
於二零二四年十二月三十一日	123,155	36,970	50,274	24,204	234,603
包括					
成本	87,443	36,970	50,274	24,204	198,891
估值					
–於一九九二年三月三十一日	35,712	–	–	–	35,712
123,155	36,970	50,274	24,204	234,603	
折舊及減值					
於二零二三年一月一日	54,674	30,628	52,209	21,290	158,801
幣值調整	–	(123)	(212)	(75)	(410)
本年度撥備	1,168	225	183	556	2,132
於出售時撇銷	–	(20)	(5,192)	(694)	(5,906)
於二零二三年十二月三十一日	55,842	30,710	46,988	21,077	154,617
幣值調整	(29)	(49)	(187)	(79)	(344)
本年度撥備	2,884	1,319	562	1,421	6,186
減值損失	6,222	–	–	–	6,222
於出售時撇銷	–	–	(544)	(48)	(592)
於二零二四年十二月三十一日	64,919	31,980	46,819	22,371	166,089
賬面值					
於二零二四年十二月三十一日	58,236	4,990	3,455	1,833	68,514
於二零二三年十二月三十一日	68,173	5,251	1,264	1,181	75,869

上述之物業、廠房及設備按下述之年率以直線法計算剩餘價值之折舊：

租賃土地及樓宇	按20-50年或租期(以較短者為準)
傢俬及裝置、租賃物業裝修	25%或按25%或租期(以較短者為準)
廠房、機械及設備	12 $\frac{1}{2}$ %至33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	33 $\frac{1}{3}$ %

就近期中國物業市場而言，本集團對中國辦公室物業進行減值評估，這些物業被分類為物業、廠房及設備且分配至物業投資分部。截至二零二四年十二月三十一日，樓宇的可收回金額為31,405,000港元，乃按其公平值減出售成本計算。因此，減值虧損為6,222,000港元於損益確認。物業的公平值乃根據公平值層級第3級分類的可比市場交易釐定。

12. 使用權資產

	租賃物業	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
於十二月三十一日		
賬面值	194	95
截至十二月三十一日止年度		
增購	168	8,669
折舊	71	874
與短期租賃有關的費用	119	5,861
與租賃低價值資產有關的費用	–	76
租賃現金流出總額	2,621	8,773

本集團租用不同工廠和員工宿舍以作營運。租賃合約簽訂的固定年期由三年至五年。租約年期按個別基準商議，並包含一系列不同的條款及條件。

除出租人持有的租賃資產的擔保權益外，租賃協議並未作出任何約定，相關租賃資產不得作為借款的擔保。

13. 投資物業

	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
公平值		
於一月一日	779,718	-
透過遞延代價及相關交易成本增加 (附註14)	-	629,720
透過收購附屬公司和相關交易費用增加 (附註14和37)	-	175,440
幣值調整	(12,277)	3,017
計入損益的公平值之淨減少	<u>(78,054)</u>	<u>(28,459)</u>
於十二月三十一日	<u><u>689,387</u></u>	<u><u>779,718</u></u>

截至二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，本集團投資物業的公平值是根據艾華迪集團於該日進行的估值，與本集團無關的獨立合資格估值師通過採用市場上可用的數據直接比較法來評估投資物業的市場價值而得出。

在估計物業的公平值時，物業的最高及最佳用途是其當前用途。直接比較法根據類似物業的近期成交價並根據物業的性質、位置及狀況而調整估計物業的價值。

本集團的財務部門透過與獨立合資格估值師進行討論並與上一年估值報告進行比較來評估物業估值變動，以審閱獨立估值師為財務報告目的所進行的估值。估值結果直接報告給本集團的管理層。

本集團持有的 投資物業	於十二月三十一日的公平值 二零二四年 千港元	估值技術 二零二三年 千港元	重大不可觀察輸入數據	關係
香港辦公室物業	138,550	168,515	直接比較法	市場單位價格，考慮到類似物業近期的成交價，並根據物業的性質、位置及狀況而調整，介乎每平方米6,700港元至16,200港元之間(二零二三年：8,000港元至21,700港元之間)。
中國零售物業	205,326	226,442	直接比較法	市場單位價格，考慮到類似物業近期的成交價，並根據物業的性質、位置及狀況而調整，介乎每平方米(「平方米」)人民幣70,000元至人民幣85,000元之間)(二零二三年：人民幣74,000元至人民幣89,000元之間)。
Office properties in the PRC	345,511	384,761	直接比較法	市場單位價格，考慮到類似物業近期的成交價，並根據物業的性質、位置及狀況而調整，介乎每平方米人民幣24,000元至人民幣27,000元之間(二零二三年：人民幣24,000元至人民幣30,000元之間)。
	689,387	779,718		

公平值計量分類為公平值層級第三級。年內並無轉入或轉出第三級的情況。

截至二零二四年十二月三十一日，本集團70,950,000港元(二零二三年：91,115,000港元)的投資物業已抵押以取得授予本集團的銀行融資。

14. 遞延代價

於二零一一年八月七日，本公司之全資附屬公司與獨立第三方（連同聯營公司，定義為「對方」）就有關轉售位於中國深圳寶安區由工業用地轉為住宅物業之兩塊工業地（「該地塊」）之重建計劃訂立協議。本集團已與對方就結算方案進行一系列磋商。於二零一九年六月二十八日及二零一九年九月九日，談判敲定，本集團獲提供保證現金代價人民幣2,750,000,000元（相等於約31億港元）分六期支付，於二零二零年一月六日或之前到期二零二三年一月五日或之前到期。遞延代價採用實際利率法按攤餘成本減去任何減值後計量。截至二零二三年一月一日，尚未償還的分期付款總額為人民幣1,550,000,000元。

去年，未償還分期付款已減少至人民幣963,143,000元，位於中國的抵押物業已被本集團抵債。此外，本集團亦取得卓寶置業有限公司及盛基房地產投資有限公司的控制權，該兩間公司均在香港持有投資物業，總代價為141,689,000港元。當對方全額清償遞延代價的未償還本金時，該款項須立即支付，而若對方未能於二零二八年十一月前履行付款義務（「付款義務」），則本集團無義務支付該款項，因此該款項計入於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況表內的「其他應付款項」。本集團亦取得若干香港住宅物業之第一抵押權。作為回報，本集團已向對方退還已抵押的現金存款200,000,000港元。

自對方違約以來，協議或和解方案的條款並無其他變更，包括還款條款及逾期罰款條款，其中本集團有權自對方違約之日起首六個月每天收取人民幣50,000元，違約之日起第七個月每天人民幣100,000元的費用。利息收入14,783,000港元（二零二三年：45,764,000港元）乃有效利率計算遞延代價的攤銷成本。

考慮到對方的信用和所營運之行業，預期信貸虧損的衡量考慮了預期因抵押品止贖而產生的現金流金額和時間。截至二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，遞延代價的未償金額由對方擁有的位於香港的若干住宅物業的第一抵押及付款義務擔保。截至二零二四年十二月三十一日止年度確認的預期信貸虧損撥回為1,277,000港元（二零二三年：395,911,000港元），主要由於抵押品止贖而產生的預期現金流量變動（二零二三年：以物業及本集團從對方獲得的抵押權變動的結算影響）。

截至二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，遞延代價預計將於一年以後收回，因此歸類為非流動資產。

15. 應收貸款

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
一年內還款	9,982	7,500
一年後還款	31,672	50,153
減：預期信貸虧損模式下之減值虧損	<u>(9,866)</u>	<u>(9,608)</u>
	31,788	48,045

為報告目的分析：

流動	-	6,949
非流動	<u>31,788</u>	<u>41,096</u>
	31,788	48,045

於二零二四年十二月三十一日，應收貸款的年利率介乎2.2%至香港最優惠利率，並依合約規定於二零二五年十二月至二零二九年三月到期。應收貸款以借款人或其配偶所擁有的物業按揭及1,000,000港元現金抵押(已計入二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日的「其他應付款項」中)作為抵押。依合約規定於二零二五年十二月到期的金額預計不會在12個月內結清，因此這些金額列為非流動資產。

於二零二三年十二月三十一日的應收貸款結餘包括由高信金融集團有限公司(「高信金融集團」)已提取貸款約37,000,000港元。本公司執行董事兼主要股東藍國慶先生為高信金融集團之董事。該款項已於本年度全部結清。

於二零二四年十二月三十一日，應收貸款的預期信貸虧損模型下之減值虧損約為9,866,000港元(二零二三年：約9,608,000港元)已被確認。減值評估的詳情在附註32列示。

16. 債務工具投資

金額指投資於場外交易市場報價的上市債券。債券投資為無抵押，年票面利率為0%至8%（二零二三年：2.8%至8%），於二零二五年一月至二零三三年二月（二零二三年：二零二四年一月至二零三三年二月）到期。投資是在商業模式下進行其目標是持有債務工具以收取合約現金流量。合約條款在特定日期產生的現金流量僅是對本金和未償本金利息的支付，因此按攤銷成本計量。

報告期間結束後，帳面總額為131,620,000港元的債務工具已到期並全部結算。

17. 於聯營公司之權益

二零二四年及
二零二三年
千港元

於聯營公司之投資成本	
非上市	3,627
收購後應佔溢利，扣除已收股息	(1,918)
減：已作出減值虧損	(1,709)
淨資產份額	—

以下為本集團聯營公司於二零二四年及二零二三年十二月三十一日之詳情：

聯營公司名稱	營業形式	成立國家	本集團非直接持有		主要業務
			已發行股本面值之比例 二零二四年	二零二三年	
Asia Vigour (Holdings) Limited	註冊成立	英屬維爾京群島	49%	49%	投資控股
Process Automation (Sea) Pte Limited	註冊成立	新加坡	36%	36%	銷售電鍍機械設備及 零部件

本年度及累計未確認的聯營公司虧損並不重大。

18. 存貨

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
原材料	17,502	20,671

19. 合約資產／負債

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
合約資產—流動		
因應客戶要求而設計、生產及銷售之電鍍機械設備		
及其他工業機械設備之工程合約	33,448	64,148
合約負債—流動		
因應客戶要求而設計、生產及銷售之電鍍機械設備		
及其他工業機械設備之工程合約	57,195	70,067
服務提供—維修、保養及修改	9,414	13,046
	66,609	83,113

於二零二三年一月一日，合約資產及合約負債分別為71,941,000港元及89,631,000港元。本年合約資產及合約負債的減少是由於本年正在進行的項目數量減少所致。

有代表性的付款條款影響合約資產及合約負債金額已確認的金額如下：

因應客戶要求而設計、生產及銷售之電鍍機械設備及其他工業機械設備之工程合約

本集團的工程合約包括付款時間表，當達到若干指定的里程碑，則需要在施工期間支付里程碑付款。本集團要求客戶提供預付按金作為其信貸風險管理政策的一部分。本集團通常會將里程碑付款轉移至貿易應收賬款，當其成為無條件時。本集團在客戶最終接受完成工程合約後，有權獲得最終驗收款項。本集團將此等合約資產分類為流動資產，因為本集團預期會在正常營運週期內變現此等資產。合約資產的減值評估詳情載於附註32。

當本集團在生產業務開始前收取按金時，這將在合約開始時產生合約負債，直至相關合約確認的收入超過按金金額為止。

服務提供—維修、保養及修改

本集團將在相關服務開始前要求按金用於若干合約，這將在合約開始時產生合約負債，直至相關合約確認的收入超過按金金額。

下表顯示年初確認的已計入合同負債的本年度確認收入金額。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
工程合約	63,441	68,881
服務提供	<u>12,730</u>	<u>5,284</u>

20. 應收賬項及預付款項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
與客戶簽訂合約的貿易應收賬款	52,840	52,002
減：呆壞賬撥備	<u>(2,744)</u>	<u>(1,685)</u>
	50,096	50,317
租金及管理費應收帳項	5,193	842
租金及水電費按金	1,527	1,748
購買原材料的按金	13,650	36,818
分包成本的按金	1,487	2,705
於經紀商的賬戶餘額	2,835	5,330
應收利息	4,822	10,231
其他應收稅項	345	3,806
其他應收帳項及預付款項	<u>6,287</u>	<u>6,642</u>
	<u>86,242</u>	<u>118,439</u>

於二零二四年十二月三十一日，貿易應收款項結餘包括應收聯營公司的貿易債務2,377,000港元(二零二三年：5,438,000港元)。

於二零二三年一月一日，與客戶簽訂合約的貿易應收賬款分別為40,157,000港元(扣除呆壞賬撥備為1,897,000港元)。

本集團允許其客戶的一般信貸期為一至兩個月。

於二零二四年十二月三十一日，除貿易應收賬款結餘的信貸減值外，本集團的貿易應收賬款結餘包括總金額合共為13,573,000港元(二零二三年：26,483,000港元)的應收賬項及信貸損失撥備約為70,000港元(二零二三年：206,000港元)，於報告日期已逾期。於過往到期結餘中，508,000港元(二零二三年：1,321,000港元)信貸虧損撥備為9,000港元(二零二三年：145,000港元)已逾期90天或以上且並不被視為違約，因為此等客戶與本集團有良好業務關係，且此等客戶的經常性逾期記錄具有令人滿意的結算歷史，而相關客戶並無歷史拖欠記錄。本集團並未就此等結餘持有任何抵押品。

年度貿易應收賬款減值評估詳情載於附註32。

21. 以公平值計入損益的投資

於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日按公平值計入損益的投資代表在香港上市的股本證券。投資的公平值乃根據聯交所提供的市場報價釐定。

22. 應收聯營公司之應收款項

聯營公司之應收款項為非貿易性質及無抵押、無息及須於要求時即時償還。

23. 已質押銀行存款、銀行存款及銀行結餘

截至二零二四年十二月三十一日，銀行存款指以人民幣、美元及英鎊計值的定期存款，以作投資用途，按固定年利率1.3%至4.8%計息（二零二三年：無）。

已抵押銀行存款及銀行結餘代表按市場利率每年0.001%至1.73%（二零二三年：每年0.001%至1.73%）計息。

24. 應付賬項及應計開支

	二零二四年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應付賬款	63,092	104,161
應計僱員成本	18,178	17,941
與遞延代價相關的應計交易成本	–	2,988
應付銷售代理之佣金	7,368	9,403
就表現相關獎勵款項之撥備	10,072	27,072
收取的租金押金	1,757	1,373
其他應付賬項及應計開支經營成本	<u>23,731</u>	<u>25,326</u>
	<u><u>124,198</u></u>	<u><u>188,264</u></u>

購置貨品之平均信貸期為60-180日。

25. 保用撥備

	千港元
於二零二四年一月一日	24,108
於年內增加之撥備	12,516
已使用之撥備	<u>(7,225)</u>
於二零二四年十二月三十一日	<u>29,399</u>
作報告用途之分析：	
流動	28,278
非流動	<u>1,121</u>
	<u>29,399</u>

保用撥備乃指管理層以過往經驗及業內平均之產品損壞，就本集團給予電鍍設備一年至兩年內之保用責任作最佳估計。

26. 銀行借款

截至二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，銀行借款金額為30,312,000港元(二零二三：31,628,000港元)，以香港銀行同業拆息加1.8%或港元最優惠利率減2.2%較低的利率計息。該借款以本集團的投資物業作抵押。餘下的銀行借款6,328,000港元(二零二三年：無)，以人民幣計價，年利率固定為3.6%，無抵押，一年內償還。所有銀行借款均列示為流動負債。

27. 股本

	股份數目	總額
	千港元	
已發行及繳足：		
於二零二三年一月一日及於 二零二三年十二月三十一日及 二零二四年十二月三十一日		
	<u>103,938,695</u>	<u>21,118</u>

28. 遲延稅項

出於財務報告目的，遞延所得稅負債和遞延所得稅資產被抵銷。

	遞延代價 千港元	預扣所得稅 千港元	資產		加速 稅項折舊 千港元	總計 千港元
			減值損失 千港元	稅項折舊 千港元		
於二零二三年一月一日	82,154	8,395	(392)	45	90,202	
計入損益帳內 (附註8)	110,419	-	-	-	110,419	
轉移至當期稅項	(168,351)	(5,643)	-	-	(173,994)	
幣值調整	<u>(2,121)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,121)</u>	
於二零二三年						
十二月三十一日	22,101	2,752	(392)	45	24,506	
計入損益帳內 (附註8)	4,015	-	-	200	4,215	
幣值調整	<u>(540)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(540)</u>	
於二零二四年						
十二月三十一日	<u>25,576</u>	<u>2,752</u>	<u>(392)</u>	<u>245</u>	<u>28,181</u>	

在計量投資物業公平值變動產生的遞延稅項時，本公司董事已確定以公平值計量的投資物業的賬面值假設為可透過銷售方式全部收回。

於二零二四年十二月三十一日，本集團估計與資產減值有關的未動用稅務虧損及可扣減暫時性差異分別為513,893,000港元(二零二三年：574,438,000港元)及126,747,000港元(二零二三年：42,471,000港元)可抵銷未來溢利。由於將來溢利情況並不明朗，故並無已確認之遞延稅務資產。該稅務虧損可無限期滾存下去。

預扣稅的遞延稅項是根據中國附屬公司的收益分配預期提供的。由於本集團能夠控制轉回的時間，故並無就二零零八年一月一日後未分配溢利應佔暫時差額約10,436,000港元(二零二三年：3,706,000港元)在綜合財務報表中撥備遞延稅項暫時性差異，且該暫時性差異在可預見的未來很可能不會轉回。

29. 經營租賃安排

本集團依經營租賃出租若干位於香港的辦公室物業及位於中國的辦公室及零售物業，租金按月支付。租約的初始期限通常為6個月至15年(二零二三年：2至12年)，僅承租人擁有在初始期限後單方面延長租約的權利。大多數租約都包含市場審查條款，以給予承租人行使續約選擇權。本年度已確認經營租賃收入13,174,000港元(二零二三年：1,177,000港元)。該金額包括與根據承租人為某些零售單位產生的收入確定的可變租賃款項410,000港元(二零二三年：無)。

由於所有租賃均以集團實體各自的功能貨幣計價，因此集團不會因租賃安排而面臨外匯風險。租賃合約不包含擔保餘值和／或承租人在租賃期結束時購買該物業的選擇權。

租賃之未貼現應收租賃付款如下：

	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
於一年內	12,120	10,378
於第二年	9,921	7,539
於第三年	6,633	6,558
於第四年	5,988	5,148
於第五年	4,977	3,111
五年以上	41,362	11,672
	81,001	44,406

30. 資產抵押

截至二零二四年十二月三十一日，本集團銀行存款及投資物業分別為7,038,000港元(二零二三年：無)及70,950,000港元(二零二三年：91,115,000港元)，並已抵押以取得授予本集團的銀行融資。

31. 資本風險管理

本集團對其資本進行管理，以確保本集團實體能夠持續經營，同時通過優化債務和權益平衡為股東帶來最大回報。本集團的整體策略於兩個年度維持不變。

本集團的資本結構包括債務，包括銀行借款以及本公司擁有人應佔權益，包括已發行股本及儲備。本公司董事不斷審查資本架構。作為此次審查的一部分，董事們考慮了資本成本以及與每一類資本相關的風險。根據董事的建議，本集團將通過發行新股和股份回購以及增加或減少借款來平衡其整體資本結構。

32. 金融工具

金融工具的類別

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
財務資產		
按攤銷成本	973,497	976,408
按公平值計入損益	<u>211,543</u>	<u>178,136</u>
財務負債		
攤銷成本	<u>275,373</u>	<u>317,568</u>

財務風險管理目標和政策

本集團的主要金融工具包括銀行結餘及現金、銀行存款、已抵押銀行存款、遞延代價、應收貸款、貿易應收賬項、其他應收帳項、以公平值計入損益的投資、債務工具投資、應收聯營公司款項、應付賬項及應計開支、其他應付，租賃負債及銀行借款。此等金融工具的詳情已在各自的附註中披露。與此等金融工具相關的風險以及如何降低這些風險的政策如下。管理層管理和監控此等風險，以確保及時有效地採取適當措施。

貨幣風險

於本年度，本集團利用銀行存款（詳情載於附註23）投資於以人民幣計值的債務工具，截至二零二四年十二月三十一日，40%（二零二三年：80%）以上的債務工具（附註16）投資以人民幣計值。

另一方面，本公司之部份附屬公司以海外貨幣進行銷售及購買，致令本集團有貨幣風險。此外，本集團若干應收賬項、銀行存款、銀行結餘、應付賬項及應計開支乃以外幣計算（相關集團實體之功能貨幣除外）。本集團現時尚無外幣對沖政策。然而，管理層監控外匯風險，並會考慮於必要時對沖重大外幣風險。

於報告期終日，本集團主要實體外幣列值的貨幣性資產及貨幣性負債計值的賬面值與其功能貨幣如下：

	資產		負債	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
人民幣	346,246	605,844	21	22
美元	319,743	102,531	1,896	11,107
英鎊	48,144	7,410	1,152	563
新台幣	1,263	1,263	25	41

截至二零二四年十二月三十一日，若干集團實體的公司間以港元（兌人民幣）計值的結餘（資產）賬面值為164,641,000港元（二零二三年：125,294,000港元）。

由於港幣與聯繫匯率制度掛鈎，本公司董事預期美元兌港元的外匯風險甚微。因此，並無呈列敏感度分析。

敏感度分析

下表詳列本集團對相關外幣兌相關集團實體功能貨幣10%（二零二三年：10%）增加及減少的敏感度。10%（二零二三年：10%）是使用敏感度的比率，代表管理層對外匯匯率合理可能變動的評估。敏感度分析僅包括未償還的外幣計價貨幣項目，並在年末調整其外幣匯率10%（二零二三年：10%）變動。以下正數表示當年相關貨幣相對於相關集團實體的功能貨幣增強10%（二零二三年：10%）的年度稅後虧損減少（二零二三年：稅後溢利增加）。相對於相關集團實體的功能貨幣相對貨幣減少10%（二零二三年：10%），對結果將產生相等且相反的影響。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
人民幣兌港元	28,910	50,586
新台幣兌港元	103	102
英鎊兌港元	3,924	572
港幣對人民幣	<u>13,748</u>	<u>10,462</u>

管理層認為敏感度分析並非代表內在外匯風險。因為年終的風險並不能反映年度內的風險。

利率風險

本集團於二零二四年十二月三十一日，承受有關浮息應收貸款、銀行結餘及銀行借款之現金流量利率風險。本集團的政策為維持應收借貸以浮動利率計息，以減低公平值利率風險。

本集團承受有關固定利率遞延代債、應收貸款、債務工具投資、放置於銀行定期存款、租賃負債及銀行借款之利率公平值風險。本集團並無以任何衍生合約對沖此利率風險。

本集團目前並無任何利率對沖政策。然而，管理層監控利率風險，並會在有需要時考慮對沖重大的利率風險。

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據報告期末應收浮息貸款的利率風險釐定。假設於報告期末尚未償還的應收貸款及銀行借款金額於全年尚未償還，則編製該分析。200個基點(二零二三年：200個基點)的增加或減少代表管理層對利率合理可能變動的評估。

如果利率上升／下降200個基點(二零二三年：200個基點)且所有其他變量保持不變，則本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的稅後虧損將減少／增加約128,000港元(二零二三年：稅後溢利將增加／減少274,000港元)。這主要是由於本集團應收浮息貸款及銀行借款的利率風險所致。

股權價格風險

由於以公平值計入損益的投資導致價格出現不利變動，本集團面臨潛在的市場價值損失。管理層通過密切監控投資表現和市場狀況來管理此風險。管理層將考慮在其認為合適的情況下分散投資組合。本集團的股票組合主要由藍籌公司組成，令本集團可提高資金回報。截至二零二四年十二月三十一日，本集團投資組合中最大的股權投資為中國領先的電信服務供應商，佔以公平值計入當期損益的投資賬面價值70%(二零二三年：70%)以上。

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於報告期終日之以公平值計入損益的投資之股價風險釐定。

倘各股本工具之價格已上升／下跌20%(二零二三年：20%)，截至二零二四年十二月三十一日止年度本集團之稅後虧損，將因持作買賣之投資之公平值變動而減少／增加約35,328,000港元(二零二三年：稅後溢利將增加／減少35,627,000港元)。

管理層認為，由於年終的風險不能反映年度內的風險，以上敏感度分析並不能代表內在的風險。

信貸風險及減值評估

信貸風險指本集團交易對手方未能履行合約義務而導致本集團財務虧損的風險。本集團的信貸風險敞口主要來自遞延代價、應收貸款、貿易應收款項、合約資產、其他應收賬項、銀行存款、銀行結餘及貸款承諾。本集團並未持有任何抵押或其他信貸增值以應對有關其金融資產、合約資產及貸款承諾的信貸風險，有關若干應收貸款的信貸風險透過自交易對手方獲得抵押減輕除外。

本集團就預期信貸虧損模式下金融資產及其他項目進行減值評估。有關本集團信貸風險管理、最高信貸風險敞口及相關減值評估的資料(倘適用)概述如下。

受預期信貸虧損模式約束的財務資產和其他項目的減值評估

本集團的內部信貸風險評級評估包括以下類別：

內部 信貸評級	說明	應收賬款／ 合約資產	其他財務資產／ 其他項目
低風險	交易對手的違約風險較低，且並無任何逾期款項	全期預期信貸虧損 —未發生信貸減值	十二個月預期 信貸虧損
中風險	債務人經常於到期日後還款，但通常全數結清	全期預期信貸虧損 —未發生信貸減值	十二個月預期 信貸虧損
高風險	信貸風險自最初確認以來顯著增加(透過內部或外部資源建立信息)	全期預期信貸虧損 —未發生信貸減值	全期預期信貸虧損 —未發生信貸減值
虧損	有證據顯示該資產已發生信貸減值	全期預期信貸虧損 —已發生信貸減值	全期預期信貸虧損 —已發生信貸減值
撇銷	有證據顯示債務人處於嚴重的財務困境，本集團不認為日後可收回有關款項	撇銷有關金額	撇銷有關金額

下表詳列本集團的財務資產的信貸風險，該等財務資產及其他項目須進行預期信貸虧損評估：

附註	外部 信貸評級	內部 信貸評級	十二個月或 全期預期信貸虧損	總金額	
				二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
按攤銷成本的財務資產					
與客戶簽訂合約的 貿易應收	20	不適用	(附註i) 高風險 中風險 低風險	全期預期信貸虧損(未發生 信貸減值及個別評估) 419 13,154 35,179	1,321 25,162 24,022
					48,752
					50,505
	20	不適用	虧損	全期預期信貸虧損(已發生 信貸減值及個別評估)	4,088
遞延代價	14	不適用	虧損	全期預期信貸虧損(已發生 信貸減值及個別評估)	953,192
應收貸款	15	不適用	低風險	十二個月的預期信貸虧損 (個別評估)	31,500
	15	不適用	虧損	全期預期信貸虧損(已發生 信貸減值及個別評估)	10,154
債務工具投資	16	Aa3 – A2	不適用	十二個月的預期信貸虧損 (個別評估)	407,991
	16	不適用	高風險	全期預期信貸虧損(未發生 信貸減值及個別評估)	11,631
其他應收款項	20	不適用	低風險	十二個月的預期信貸虧損 (個別評估)	20,570
應收聯營公司之 款項	22	不適用	低風險	十二個月的預期信貸虧損 (個別評估)	154
銀行存款、已抵押 銀行存款及銀行 結餘及現金	23	Aa2 to Baa3	不適用	十二個月的預期信貸虧損 (個別評估)	353,147
其他項目 合約資產	19	不適用	(附註i) -低風險 -高風險	全期預期信貸虧損(未發生 信貸減值及個別評估) 28,383 7,037	48,246 21,850
貸款承諾	15	不適用	(附註ii)	十二個月的預期信貸虧損 (個別評估)	80,000
					55,500

附註：

- (i) 就貿易應收賬款及合約資產而言，本集團已應用香港財務報告準則第9條的簡化方法計量全期預期信貸虧損的虧損撥備。本集團個別地，以參考過去的違約經驗和債務人目前的逾期風險進行，並分析債務人目前的財務狀況，以確定此等項目的預期信貸虧損。
- (ii) 對於貸款承諾而言，根據相關貸款融資協議，總賬面金額是指本集團承諾的最大未提取金額。

估計虧損率是根據債務人的歷史信貸虧損經驗估算的，並根據前瞻性資料（例如，反映債務人經營所在行業的一般經濟狀況的經濟增長率）進行調整，而無需過多的成本或投入或國際信貸評級機構公佈的代理虧損率。本集團管理層使用該等前瞻性資料評估報告日期的現況及預測方向。本集團管理層定期檢討內部信貸評級類別，以確保更新有關特定債務人的相關資料。

債務工具投資

本集團利用其閒置現金投資於固定收益工具。本集團僅投資獲國際認可信貸評級機構指定為投資級別並由知名公司或行業前景穩定的發行人發行的債券。這些債券的發行人主要是香港最大的地產公司、全球領先的金融機構以及香港政府實體。預期信貸虧損已於各年度初確認的債務工具提列，以反映本年度物業公司信用評等的變動。

已於債務工具投資確認的預期信貸虧損變動情況如下：

	全期預期信貸 虧損 (未發生)		
	十二個月 預期信貸虧損 千港元	信貸減值 千港元	總計 千港元
於二零二三年一月一日	-	-	-
確認的減值虧損	1,927	-	1,927
於二零二三年十二月三十一日	1,927	-	1,927
確認的減值虧損	-	2,253	2,253
轉移	(1,927)	1,927	-
於二零二四年十二月三十一日	-	4,180	4,180

存放於銀行的存款

本集團僅將存款存放於獲國際評級機構指定為高信貸評級的知名銀行。本集團的銀行存款及銀行結餘主要存放於香港及中國的銀行。於二零二四年十二月三十一日，本集團存在信貸風險集中情況，原因為其銀行結餘總額的86%及14%（二零二三年：65%及34%）分別存放於香港及中國的銀行。

於報告期末，本集團經參考國際信貸評級機構所發佈的信貸評級等級而得出的違約概率及違約損失率，對銀行存款及銀行結餘進行減值評估，並認為預期信貸虧損並不重大。

遞延代價

對方為中國的房地產開發業務提供建築服務。從二零二一年財政年度下半年開始，中國房地產市場一些龍頭企業的違約影響了許多房地產開發商持有的房地產的市場需求和市場價格，增加了他們日常經營融資的難度，這導致了這個市場上很多行業參與者的流動性問題，對方也不例外。於過往年度，本集團通過與對方就額外抵押物進行協商，降低了已發生信用減值的遞延代價金額的信用風險，以增加收回應收款項的可能性。本集團管理層在每次談判時均仔細評估了抵押品的價值。

本年度遞延代價的全期預期信貸虧損減值（已發生信貸減值）變動情況如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於一月一日	851,994	1,262,355
因於一月一日確認的財務資產變動：		
—因違約損失減少而減值虧損撥回	(1,277)	(395,911)
幣值調整	<u>175</u>	<u>(14,450)</u>
於十二月三十一日	<u><u>850,892</u></u>	<u><u>851,994</u></u>

貿易應收賬項和合約資產

為減低信貸風險，本集團管理層下放權力予團隊，讓團隊負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監控步驟，以確保採取跟進措施收回逾期未付之債項。管理層密切監管債項其後償還及不給予客戶長期信貸期。本集團對貿易應收賬款及合約資產採用簡化方法，以提供香港財務報告準則第9條所規定的預期信貸虧損。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的信貸風險集中的貿易應收賬項總額的68%（二零二三年：62%）是來自本集團五大貿易應收賬項。本集團五大貿易應收賬項為跨國公司或知名公司。為盡量減低該等應收賬項的信貸風險，管理層密切監察應收賬項的可收回性。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅減少。

下表顯示了根據簡化方法已確認的貿易應收賬項的全期預期信貸虧損變動情況。

	全期預期信貸 虧損(未發生 信貸減值) 千港元	全期預期信貸 虧損(已發生 信貸減值) 千港元	總計 千港元
於二零二三年一月一日	120	1,777	1,897
因於二零二三年一月一日確認的 財務資產變動：			
- 轉入全期預期信貸虧損(已發生信貸減值)	(2)	2	-
- 減值虧損撥回	(117)	(640)	(757)
- 減值虧損確認	-	322	322
發起新財務資產	205	18	223
於二零二三年十二月三十一日	206	1,479	1,685
因於二零二四年一月一日確認的 財務資產變動：			
- 減值虧損撥回	(206)	-	(206)
- 減值虧損確認	-	993	993
發起新財務資產	272	-	272
於二零二四年十二月三十一日	272	2,472	2,744

於本年度確認為合約資產(非信貸減值)的全期預期信貸虧損的變化，由於在年內新確認的合約資產減值淨額與香港年初確認的合約資產減值撥回為3,976,000港元(二零二三年：確認預期信貸虧損5,233,000港元)。

應收貸款及貸款承諾

餘下應收貸款以借款人所提供的資產作抵押。為將信貸風險降至最低，在提前發放貸款或重新協商貸款條款前，本集團管理層密切評估借款人的財務背景及還款能力。該評估基於對每筆未償還款項的可收回程度以及可用範圍內的過往收款記錄的密切監控及評估。抵押品的質量在本年度並無惡化。本集團要求就其中一筆應收貸款的重新磋商提供額外擔保。就計量預期信貸虧損而言，違約損失會計及抵押品的估計可變現金額，而約9,866,000港元(二零二三年：9,608,000港元)的預期信貸虧損已計提撥備。

本年度應收貸款及貸款承諾減值虧損變動情況如下：

	十二個月的 預期信貸 千港元	全期預期信貸 虧損(已發生 信貸減值) 千港元	總計 千港元
於二零二三年一月一日	1,459	3,974	5,433
因於二零二三年一月一日確認的 財務資產變動：			
-減值損失撥回	(11)	-	(11)
-確認減值損失	1,287	2,899	4,186
於二零二三年十二月三十一日	2,735	6,873	9,608
因於二零二四年一月一日確認的 財務資產變動：			
-減值損失撥回	(2,735)	-	(2,735)
發起新財務資產	2,993	-	2,993
於二零二四年十二月三十一日	2,993	6,873	9,866

其他應收賬項

本集團已考慮到債務人經營所在行業的經濟前景，並得出結論，自最初確認以來，信貸風險並未顯著增加。其他應收款項的預期信貸虧損被認為並不重大。

流動資金風險

於管理流動資金風險方面，本集團監察及維持現金及現金等值項目於管理層認為適當之水平，以便為本集團之營運提供資金及減輕現金流量浮動之影響。

下表詳細載列本集團非衍生財務負債之餘下同意還款期之合約期限。下表乃根據本集團可能須予支付之最早日期財務負債、租賃負債和其他非財務負債(包括應計開支及績效獎金撥備)之未貼現現金流量而編製。下表包括利息及本金現金流量。

	加權平均 實際利率 %	即時及少 於一個月 千港元	一至 三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	一年至 五年 千港元	現金流量 總額 千港元	未貼現 賬面值 千港元
於二零二四年							
十二月三十一日							
應付賬項及應計開支	-	114,126	-	10,072	-	124,198	124,198
其他應付	-	142,689	-	-	-	142,689	142,689
銀行借款	3.35	36,640	-	-	-	36,640	36,640
租賃負債	4.30	202	440	1,894	896	3,432	3,309
		293,657	440	11,966	896	306,959	306,836
於二零二三年							
十二月三十一日							
應付賬項及應計開支	-	161,192	-	27,072	-	188,264	188,264
其他應付	-	142,689	-	-	-	142,689	142,689
銀行借款	3.93	31,628	-	-	-	31,628	31,628
租賃負債	4.30	203	421	1,872	3,326	5,822	5,510
		335,712	421	28,944	3,326	368,403	368,091

本集團的銀行借款包含要求償還條款，但本集團管理層認為銀行不太可能行使該權利。本集團管理層認為，該等借款將根據下文所載貸款協議中約定的償還條款償還。該表包括利息和本金現金流量。

							未貼現 現金流量	
加權平均 實際利率 %	即時及少 於一個月	一至 三個月	三個月 至一年	一年至 五年	五年以上	總額	賬面值	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零二四年								
十二月三十一日	3.30	201	402	1,810	9,651	27,143	39,207	30,312
於二零二三年								
十二月三十一日	3.93	211	421	1,895	10,108	30,957	43,592	31,628

金融工具的公平值計量

本集團部分財務資產於各報告期終日按公平值計量。下表提供有關這些財務資產的公平值如何釐定的資料。具體而言，根據公平值計量的輸入數據之可觀察程度，所使用的估值方法及輸入數據，以及公平值計量所分類的公平值層級（第一至三級）的水平。

持作買賣之投資（於香港上市）之公平值乃參考相關交易所之市場買入報價及分類為第一公平值層級（該實體於計量日能夠獲得的相同資產或負債在活躍市場中未經調整的報價）釐定。

其他財務資產及財務負債之公平值乃根據公認定價模式基於貼現現金流量分析釐定。本公司董事認為，財務資產及財務負債的賬面總額在綜合財務報表中以攤餘成本計量，與其公平值相若。

33. 購股權計劃

亞洲聯網自二零一五年六月十二日起生效之購股權計劃（「計劃」）主要目的為向所有員工（無論是全職或兼職）、亞洲聯網或其任何附屬公司的管理層或高級職員（包括執行和非執行董事）、以及任何業務顧問、代理商、財務或法律人士提供獎勵及酬謝他們對亞洲聯網或有關附屬公司所作出之貢獻。

計劃授予發行之股份總數為38,263,340股（二零二三年：39,395,340股），佔亞洲聯網於二零二四年十二月三十一日已發行股本的10%。於截至授予日期止任何十二個月期間內，根據計劃可發行予各參與者之最高股份數目，不得超過已發行股份之1%，惟股東於亞洲聯網股東大會上批准者除外。倘於任何十二個月期間內，授予亞洲聯網主要股東或獨立非執行董事或他們之任何聯繫人士之任何購股權，超過已發行股份之0.1%，而總價值（根據股份於授予日期之收市價計算）超過5,000,000港元，則須待股東於亞洲聯網股東大會上批准後方可作實。

董事會將全權決定購股權之可行使期間，惟任何購股權均不得在授出十年屆滿後行使。購股權計劃並無規定持有人於行使所持購股權前須符合持有購股權最短期限，但亞洲聯網董事會於授出任何特定購股權時，有權酌情決定任何最短期限。

各合资格參與者，於獲授購股權後第三十日或之前接納購股權時，須向亞洲聯網支付1.00港元。行使價須至少為下列三者中之最高者(i)於授予日期（該日須為交易日）聯交所每日報價表上註明之股份收市價；(ii)於緊接授予日期之前五個交易日內，聯交所每日報價表上註明之股份平均收市價；及(iii)股份之面值。

計劃將於二零二五年六月十二日營業時間結束時屆滿。自本計劃採用至二零二四年十二月三十一日止，概無根據該計劃授出購股權。

34. 來自融資活動所產生負債之對賬

	銀行借款 千港元	租賃負債 千港元	應付股息 千港元
於二零二三年一月一日	—	7,561	—
融資現金流量	(1,753)	(2,836)	(11,787)
收購附屬公司(附註37)	31,841	—	—
確認租賃負債	—	8,669	—
提前終止租賃責任	—	(8,144)	—
幣值調整	—	(205)	—
宣派股息	—	—	11,787
利息支出	1,540	465	—
於二零二三年十二月三十一日	31,628	5,510	—
融資現金流量	3,733	(2,502)	(11,499)
確認租賃負債	—	168	—
幣值調整	—	(58)	—
宣派股息	—	—	11,499
利息支出	1,279	191	—
於二零二四年十二月三十一日	<u>36,640</u>	<u>3,309</u>	<u>—</u>

35. 主要附屬公司

以下為本公司主要附屬公司於二零二四年及二零二三年十二月三十一日之詳情：

附屬公司名稱	成立地點／註冊地	已發行及繳足普通股本／註冊資本	本公司應佔擁有權益之比例		主要業務
			2024 %	2023 %	
亞洲聯網	百慕達	3,826,334港元	52.79 [#]	51.27 [#]	投資控股
亞洲聯網環球投資有限公司	香港	2港元	52.79	51.27	證券買賣
亞洲聯網集團管理有限公司	香港	2港元	52.79	51.27	管理服務及資金管理
源澤有限公司	香港	1港元	52.79	51.27	物業持有
台灣亞洲自動化設備股份有限公司	台灣	10,000,000新台幣	52.79	51.27	電鍍機械設備安裝及售後服務
Palcon International Limited	英屬維爾京群島	100美元	31.67	30.76	投資控股
PAL Control Sdn. Bhd.	馬來西亞	2馬幣	31.67	30.76	軟件開發
亞洲企業財務有限公司	香港	2港元	52.79	51.27	放款服務
亞洲表面處理器材有限公司	香港	10,000港元	52.79	51.27	銷售電鍍機械設備及零部件
Process Automation (BVI) Limited	英屬維爾京群島	110,000港元	52.79	51.27	投資控股
寶盈科技(深圳)有限公司	中國	8,500,000港元	52.79	51.27	設計、製造及銷售電鍍機械設備
亞洲電鍍器材有限公司 (「亞洲電鍍」)	香港	2港元 (附註)	52.79	51.27	設計、製造及銷售電鍍機械設備及資金管理

附錄三

本集團之二零二四年度經審計帳目

附屬公司名稱	成立地點／ 註冊地		已發行及繳足普通 股本／註冊資本	本公司應佔擁有權 權益之比例		主要業務
	2024	2023		%	%	
	%	%				
寶龍自動機械 (深圳)有限公司	中國		18,000,000港元	52.79	51.27	物業持有
Rich Town Properties Limited	英屬維爾 京群島		2美元	52.79	51.27	物業投資
盛基房地產投資有限公司	香港		10,000港元	52.79	51.27	物業持有
卓寶置業有限公司	香港		100港元	52.79	51.27	物業持有

本公司直接應佔擁有權權益之比例。本公司間接佔有餘下附屬公司應佔擁有權權益之比例。

附註：於二零二四年十二月三十一日，亞洲電鍍之無投票權遞延股份11,000,000股(每股1港元)，該等股份現由Process Automation (BVI) Limited持有。該等無投票權遞延股份之持有人無權向亞洲電鍍收取任何股息、或獲得該公司任何股東大會之通告或出席股東大會或在大會上投票，以及無權在公司清盤時獲分配任何資產。

上表載列董事會認為主要影響本集團業績或資產之本公司附屬公司。董事會認為列出其他附屬公司之資料會過於冗長。

截至二零二四年十二月三十一日止年度歸屬於非控制權益的虧損(二零二三年：歸屬於非控制權益的利潤)包含歸屬於亞洲聯網的虧損6,657,000港元(二零二三年：利潤148,226,000港元)，而截至二零二四年十二月三十一日止年度的非控制權益帳面價值包含歸屬於亞洲聯網的666,918,000港元(二零二三年：715,874,000港元)。亞洲聯網的合併財務資料可在聯合交易所網站或亞洲聯網網站查閱。

36. 非現金交易

去年，本集團取得投資物業的法定所有權，遞延代價的賬面總額因而減少（如附註14所披露）。

37. 收購附屬公司

去年，本集團已取得對盛基房地產投資有限公司及卓寶置業有限公司的控制權，作為遞延代價抵押品重新談判的一部分（附註14）。總代價141,689,000港元須於遞延代價的未償還本金額悉數清償後立即支付，因此本集團於本年度並無支付任何款項。

收購的資產和負債：

	千港元
投資物業	173,515
其他應收賬項	286
現金及現金等值項目	1,301
其他應付賬項	(1,572)
銀行借貸	<u>(31,841)</u>
	141,689

本年度收購附屬公司產生的現金流入淨額為1,301,000港元。

38. 關連人士交易

與關連公司及聯營公司的未償餘額的詳細信息在附註20和22中列出。

於年內，本集團與聯營公司訂立了以下交易：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
聯營公司		
貿易銷售及提供服務	1,957	3,622
安裝費用	<u>1,805</u>	<u>–</u>
高信金融集團及其附屬公司 (附註i)		
佣金費用和其他證券交易費用	130	82
利息收入	<u>799</u>	<u>1,316</u>
貝達安空氣消毒淨化科技有限公司 (附註ii)		
其他支出	<u>29</u>	<u>38</u>

附註i: 本集團已委任高信金融集團為證券投資的經紀商。本集團已向經紀投放存款，年終結餘為港幣2,835,000元（二零二三年：港幣5,330,000元）（附註20）。

附註ii: 藍國慶先生（為本公司之執行董事及主要股東），間接持有此等公司之68.75%權益，並為此等公司之董事。

集團董事及其他主要管理階層本年度的薪酬情況如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
支付薪資和其他短期員工福利	36,078	45,580
退休福利成本	<u>89</u>	<u>126</u>
	<u>36,167</u>	<u>45,706</u>

39. 期後發生的事件

(a) 本集團已購入存款產品，總代價為75,000,000港元。

(b) 亞洲聯網已回購了70萬股自體股票。

40. 本公司的財務狀況表

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產		
附屬公司之權益	<u>53,398</u>	<u>53,398</u>
流動資產		
其他應收賬項	95	-
以公平值計入損益的投資	1,568	2,413
銀行結餘	<u>1,513</u>	<u>1,712</u>
	<u>3,176</u>	<u>4,125</u>
流動負債		
應付賬項及應計開支	<u>111</u>	<u>112</u>
流動資產淨值	<u>3,065</u>	<u>4,013</u>
總資產減流動負債	<u>56,463</u>	<u>57,411</u>
股本及儲備		
股本	21,118	21,118
儲備	<u>35,345</u>	<u>36,293</u>
權益總額	<u>56,463</u>	<u>57,411</u>

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就貴公司所持有或租賃之物業權益於二零二五年十二月三十一日之估值發出之函件及估值證書全文，乃編製以供載入本通函。



香港灣仔告士打道108號光大中心24樓2401-06室

電話 : (852) 3702 7338 傳真 : (852) 3914 6388
info@aval.com
www.aval.com

敬啟者：

緒言

根據佳帆投資有限公司(「**公司**」)及其附屬公司(以下合稱「**集團**」)的指示，我們受託對集團持有或租賃、位於中華人民共和國(「**中國**」)、台灣及香港的所有物業權益(「**物業**」)進行估值。茲確認我們已進行查勘、作出相關查詢及檢索，並獲取我們認為為提供意見所需的進一步資料，以便就截至2025年12月31日(「**估值日期**」)的物業市場價值向閣下提供意見。

估值基準及估值標準

我們的估值是以市場價值為基礎進行的。根據英國皇家特許測量師學會的定義，市場價值指：在估值日期，一項資產或負債在適當的市場推廣後，於自願買方與自願賣方之間，在公平交易的情況下，雙方均在知情、審慎且無強迫的情形下所應交換的估計金額。

對物業權益估值時，吾等已遵守香港證券及期貨事物監察委員會頒佈之公司收購及合併守則及應用指引第11條、皇家特許測量師學會（「**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（二零二四年版）以及國際評估標準委員會（「**國際評估標準委員會**」）不時公佈的國際評估標準所載之一切規定。

物業權益分類

在本公司進行估值過程中，所評估之物業乃首先按集團所持有之權益性質分類，並進一步劃分為以下各組：

第一組—集團於中國持作投資之物業權益

第二組—集團於中國持作自用之物業權益

第三組—集團於香港持作投資之物業權益

第四組—集團於香港持作自用之物業權益

第五組—集團於中國及台灣租賃之物業權益

估值假設

吾等對該物業之估值不包括因特別條款或情況（例如非一般之融資、銷售及售後租回安排、任何銷售有關人士給予之特殊代價或優惠、任何特殊價值元素或買賣成本、任何相關稅收的抵銷）而被抬高或貶低之估計價格。

吾等之報告並無考慮任何估值該物業之任何抵押、按揭或欠款或進行買賣時可能產生之任何費用或稅項。除另有註明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

在對中國及台灣的物業進行估值過程中，我們依賴集團及其法律顧問所提供的意見，包括中倫律師事務所（「**中國法律顧問**」）及宏鑑法律事務所（「**台灣法律顧問**」），就有關物業的產權及租賃事宜提供的意見。

在對物業進行估值過程中，我們依賴中國法律顧問（「**中國法律意見**」）及台灣法律顧問（「**台灣法律意見**」）分別於2026年2月7日及2026年2月6日出具的有關物業的法律意見。

吾等並無接獲進行或編製環境影響研究之要求。吾等假設已完全符合適用國家、省級及當地環境法規及法律。

估值方法

於對 貴集團持有之第一組、第二組、第三組及第四組物業權益進行估值時，吾等已採用市場法，其一般透過比較位於物業鄰近地區之類似物業之近期市場憑證。於將有關銷售與物業進行比較時，考慮進行調整以反映於各方面之差異，包括市場環境、大小、位置、時間、樓齡、質素及任何其他相關因素。該方法通常用於對具有可靠市場憑證之物業進行估值。

吾等並未對第五組的物業權益賦予任何商業價值，因為該等物業由本集團承租，本集團僅持有使用及佔用權，而不具備法律所有權或產權利益。

業權調查

吾等已獲提供有關於中國之該物業業權的文件副本。在可行的情況下，吾等已查核文件正本，以核實中國該物業之現有業權以及可能附加於該物業的任何重大負擔或任何租賃修訂。所有文件乃僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等並未獲提供有關香港物業權益的產權文件副本。吾等已於二零二六年一月十六日至二零二六年一月二十日期間在香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並未查閱原始文件，以核實所有權及權利負擔，或確認土地查冊中可能出現或未出現的任何修訂。所有文件僅供參考之用，所有尺寸、測量及面積均屬約數。

實地調查

吾等已視察該物業之外部，並在可能的情況下視察其內部。實地視察由劉靜志先生（高級估值師）於二零二六年一月二十日至二零二六年一月二十八日期間進行。該估值師於中國內地及香港的物業估值方面擁有超過六年的經驗。

於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況及設施是否適合在其上進行任何開發，亦無進行結構測量以確定該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。此外，吾等並無測試任何公用設施。吾等之估值乃按假設該等方面均為滿意而編製。吾等已進一步假設該區並無可能影響任何未來發展的嚴重污染或毒害。

資料來源

除非另有說明，否則吾等將在很大程度上依賴 貴公司或其他專業顧問就法定通知、規劃批文、分區、地役權、年期、竣工日期、開發建議、該物業識別、佔用詳情、土地面積、樓面面積、租期事宜、租約及所有其他有關事宜向吾等提供的資料。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料的真實性和準確性。吾等亦已獲 貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見且吾等並無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

吾等並無進行詳細量度以核實有關該物業面積之準確性，惟假設提供予吾等之業權文件及官方地盤規劃所示之面積屬正確。所有文件及合約乃僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

條件限制

當本報告內容乃摘錄及翻譯自有關中文文件者，倘若用語有歧義，概以原文件為準。

潛在稅務責任

為遵守《收購及合併守則》第11.3條之規定，並根據集團之建議，因出售物業而可能產生的潛在稅務責任包括：

中國境內物業

因在中國境內處置物業（作為物業轉讓）而可能產生的與物業相關之潛在稅務責任主要包括以下各項：

- 企業所得稅按收益徵收25%
- 土地增值稅按累進稅率30%至60%徵收，計算基礎為物業出售所得減去可扣除支出（包括土地成本、開發成本及建築成本）後之增值額
- 印花稅按交易金額徵收0.05%

- 增值稅按交易金額徵收9%
- 其他附加費約為增值稅的12%

香港物業

- 利得稅對應課稅利潤至港幣2,000,000部分徵收8.25%；超過港幣2,000,000部分則徵收16.5%；以及
- 印花稅最低港幣100元，並按累進稅率1.5%至4.25%徵收

根據集團之建議，物業或為投資持有、或供自用、或作營運用途出租。因此，該等稅務責任實際落於集團之可能性被認為甚低，故已在本次估值中予以排除。

貨幣

除另有說明外，本報告所述的所有貨幣金額均以港元表示。我們在估值中採用的匯率為：估值日當天，1港元=0.8986人民幣。

吾等的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

香港灣仔
莊士敦道181號
大有大廈六樓607-610室
佳帆投資有限公司董事會 台照

代表
艾華迪評估諮詢有限公司
皇家特許測量師學會註冊估值師
首席合夥人

彭頌邦
MRICS CFA FCPA FCPA (澳洲)
謹啟

二零二五年二月十二日

附註：彭頌邦先生為皇家特許測量師學會會員及皇家特許測量師學會註冊估值師。彼於香港、中國、美國、東亞及東南亞等地的物業估值方面擁有逾15年經驗。

估值摘要

縮寫

第一組: 集團於中國境內持有之投資性物業權益

第二組: 集團於中國境內持有之自用物業權益

第三組: 集團於香港持有之投資性物業權益

第四組: 集團於香港持有之自用物業權益

第五組: 集團於中國境內及台灣租賃之物業權益

「-」或N/A: 不適用或資料不可得

編號	物業	截至 二零二五年 十二月		截至 二零二五年 十二月		截至 二零二五年 十二月		截至 二零二五年 十二月		公司 應佔權益	截至 二零二五年 十二月
		三十一日現狀 之現行市值 港元		三十一日現狀 之現行市值 港元		三十一日現狀 之現行市值 港元		三十一日現狀 之現行市值 港元			
		第一組	第二組	第三組	第四組	第五組					
1.	中國廣東省深圳市龍華區鴻尚路與東環一路 交匯處華盛瓏悅花園2棟若干個辦公單位	306,943,000	31,094,000	-	-	-	-	52.79%	178,450,000		
2.	中國廣東省深圳市龍華區華盛瓏悅花園1棟 102-111, 144,148-151室	174,271,000	-	-	-	-	-	52.79%	91,998,000		
3.	香港新界大埔公路大埔滘段4699號鹿茵山莊 鹿怡居第5座12樓A及B單位及天台，鹿茵山莊 第1-6座車場A地庫1之車位第172號，以及地 庫2之車位第187號	-	-	-	28,010,000	-	-	52.79%	14,786,000		

編號	物業	截至 二零二五年 十二月 三十一日現狀	截至 二零二五年 十二月 三十一日現狀	截至 二零二五年 十二月 三十一日現狀	截至 二零二五年 十二月 三十一日現狀	截至 二零二五年 十二月 三十一日現狀	公司 之現行市值 港元 第一組	應佔權益 之公司應佔市 值 港元
		之現行市值 港元 第二組	之現行市值 港元 第三組	之現行市值 港元 第四組	之現行市值 港元 第五組			
4.	香港新界荃灣海盛路3號TML廣場16樓A工作 室，以及位於3樓第29號及第30號單位	-	-	50,880,000	-	-	52.79%	26,860,000
5.	香港新界沙田安耀街5號W Luxe大廈27樓(包 括其上方天台及相關樓梯間)，以及位於地庫 1樓之車位P3、P5、P6、P47及電單車車位M2	-	-	58,240,000	-	-	52.79%	30,745,000
6.	香港新界元朗丈量約份第104約地段第3719號 H段第1分段剩餘部分	-	-	-	4,250,000	-	52.79%	2,244,000
7.	香港新界北丈量約份第84約山溪橫地段第7 號、第8號、第11號、第56號、第87號、第107號 及第138號	-	-	-	1,316,000	-	52.79%	695,000
8.	台灣桃園市中壢區長春二路172號	-	-	-	-	無商業價值	52.79%	-
9.	中國廣東省深圳市龍華區華盛瓏悅花園半地 下室	-	-	-	-	無商業價值	52.79%	-
10.	中國廣東省深圳市寶安區松崗街道紅星龍門 村坡邊工業區B棟2樓及3樓及東方社區坡邊 路5號廠房101單元	-	-	-	-	無商業價值	52.79%	-

編號	物業	截至 二零二五年 十二月 三十一日現狀	截至 二零二五年 十二月 三十一日現狀	截至 二零二五年 十二月 三十一日現狀	截至 二零二五年 十二月 三十一日現狀	截至 二零二五年 十二月 三十一日現狀	截至 二零二五年 十二月 三十一日現狀	
		之現行市值 港元 第一組	之現行市值 港元 第二組	之現行市值 港元 第三組	之現行市值 港元 第四組	之現行市值 港元 第五組	公司 應佔權益	之公司應佔市值 港元
11.	中國廣東省廣州市黃埔區加莊村新東街99號	-	-	-	-	無商業價值	52.79%	-
12.	中國廣東省東莞市東城區牛山鐘屋圍5巷19號 一樓	-	-	-	-	無商業價值	52.79%	-
13.	中國重慶市江北區和韻路47號8單元17-6	-	-	-	-	無商業價值	52.79%	-
14.	中國廣東省惠州市博羅縣湖鎮教師村2號	-	-	-	-	無商業價值	52.79%	-
15.	中國廣東省珠海市鬥門區幹務鎮金逸豪苑1 棟1單位601房	-	-	-	-	無商業價值	52.79%	-
16.	中國廣東省廣州市白雲區登塘街二巷9號3樓	-	-	-	-	無商業價值	52.79%	-
17.	中國江蘇省蘇州市工業園區葑亭大道666號 天翔智能產業園區2棟302室	-	-	-	-	無商業價值	52.79%	-

編號	物業	截至 二零二五年 十二月 三十一日現狀	截至 二零二五年 十二月 三十一日現狀	截至 二零二五年 十二月 三十一日現狀	截至 二零二五年 十二月 三十一日現狀	截至 二零二五年 十二月 三十一日現狀	截至 二零二五年 十二月 三十一日現狀	
		之現行市值 港元 第一組	之現行市值 港元 第二組	之現行市值 港元 第三組	之現行市值 港元 第四組	之現行市值 港元 第五組	公司 應佔權益	之公司應佔市值 港元
18.	中國上海市申北路168弄27號901室	-	-	-	-	-	無商業價值	52.79%
19.	中國江蘇省蘇州市虎丘區怡馨花園29棟406室	-	-	-	-	-	無商業價值	52.79%
20.	中國江蘇省蘇州市吳中區唯華路6號金沙廣場1棟901單元	-	-	-	-	-	無商業價值	52.79%
21.	中國江蘇省蘇州市崑山市新南中路228號世茂蝶湖灣183棟1804號	-	-	-	-	-	無商業價值	52.79%
22.	中國江蘇省無錫市新吳區雙象家園10-101室	-	-	-	-	-	無商業價值	52.79%
總計：		481,214,000	31,094,000	109,120,000	33,576,000	-	-	345,778,000

估值證書

貴集團於中國持作投資／自用之物業權益

於二零二五年
十二月三十一日

編號	物業	概況及保有時間	佔用情況	現況下的市值 港元
1.	中國廣東省深圳市龍華區鴻尚路與東環一路交匯處華盛瓏悅花園2棟若干個辦公單位	<p>該物業包括位於華盛瓏悅花園2棟15至22樓及24至33樓的80個辦公單位，約於二零二零年竣工。</p> <p>該物業的總建築面積約為14,008.56平方米。</p> <p>截至估值日，該物業的部分區域（總建築面積約為1,288.56平方米）由集團持有並自用，其餘部分則用於投資。</p> <p>該物業位於深圳市龍華區鴻尚路與東環一路交匯處，距地鐵龍華站約1.3公里。</p> <p>該物業的地理位置涵蓋各年段的商業與住宅開發項目。</p> <p>該物業的土地使用權已被授予用作商業用途，將於二零八七年三月二十日屆滿。</p>	<p>在估值日期，該物業(i)建築面積為7,086.89平方米已出租予21名租戶作辦公室及酒店用途及；(ii)該物業建築面積1,288.56平方米已出租予一家子公司作為辦公用途。該物業的剩餘部分空置。</p>	338,037,000 (相當的人民幣303,760,000元) (本公司應佔權益佔比52.79%，即178,450,000元)

附註：

- 根據深圳市規劃與自然資源局頒發的80份房地產所有權證，該物業將於二零八七年三月二十日屆滿的商業用途土地使用權及總建築面積14,008.56平方米作辦公室用途的建築所有權歸寶龍自動機械(深圳)有限公司所有，詳情如下：

房地產所有權證編號	頒發日期	樓層	單元	總建築面積 (平方米)
粵(2023)深圳市不動產權第0658724號	二零二三年十二月十二日	15	1512	225.84
粵(2023)深圳市不動產權第0658736號	二零二三年十二月十二日	15	1513	250.14
粵(2023)深圳市不動產權第0658725號	二零二三年十二月十二日	15	1515	225.84
粵(2023)深圳市不動產權第0658728號	二零二三年十二月十二日	15	1516	48.90
粵(2023)深圳市不動產權第0658554號	二零二三年十二月十二日	16	1602	50.03
粵(2023)深圳市不動產權第0658474號	二零二三年十二月十二日	16	1603	50.03
粵(2023)深圳市不動產權第0658562號	二零二三年十二月十二日	16	1605	53.36
粵(2023)深圳市不動產權第0658751號	二零二三年十二月十二日	16	1612	225.84
粵(2023)深圳市不動產權第0658589號	二零二三年十二月十二日	16	1613	250.14
粵(2023)深圳市不動產權第0658597號	二零二三年十二月十二日	16	1615	225.84
粵(2023)深圳市不動產權第0658427號	二零二三年十二月十二日	17	1712	225.84
粵(2023)深圳市不動產權第0658431號	二零二三年十二月十二日	17	1713	250.14
粵(2023)深圳市不動產權第0658755號	二零二三年十二月十二日	17	1715	225.84
粵(2023)深圳市不動產權第0658435號	二零二三年十二月十二日	18	1812	225.84
粵(2023)深圳市不動產權第0658443號	二零二三年十二月十二日	18	1813	250.14
粵(2023)深圳市不動產權第0658453號	二零二三年十二月十二日	18	1815	225.84
粵(2023)深圳市不動產權第0658746號	二零二三年十二月十二日	19	1912	225.84
粵(2023)深圳市不動產權第0658457號	二零二三年十二月十二日	19	1913	250.14
粵(2023)深圳市不動產權第0658459號	二零二三年十二月十二日	19	1915	225.84
粵(2023)深圳市不動產權第0658468號	二零二三年十二月十二日	20	2012	225.84
粵(2023)深圳市不動產權第0658466號	二零二三年十二月十二日	20	2013	250.14
粵(2023)深圳市不動產權第0658741號	二零二三年十二月十二日	20	2015	225.84
粵(2023)深圳市不動產權第0658766號	二零二三年十二月十二日	21	2112	225.84
粵(2023)深圳市不動產權第0658773號	二零二三年十二月十二日	21	2113	250.14
粵(2023)深圳市不動產權第0658771號	二零二三年十二月十二日	21	2115	225.84
粵(2023)深圳市不動產權第0658759號	二零二三年十二月十二日	22	2212	225.84
粵(2023)深圳市不動產權第0658780號	二零二三年十二月十二日	22	2213	250.14
粵(2023)深圳市不動產權第0658776號	二零二三年十二月十二日	22	2215	225.84
粵(2023)深圳市不動產權第0658783號	二零二三年十二月十二日	24	2412	225.84
粵(2023)深圳市不動產權第0658784號	二零二三年十二月十二日	24	2413	250.14
粵(2023)深圳市不動產權第0658785號	二零二三年十二月十二日	24	2415	225.84
粵(2023)深圳市不動產權第0658601號	二零二三年十二月十二日	25	2512	225.84
粵(2023)深圳市不動產權第0658613號	二零二三年十二月十二日	25	2513	250.14
粵(2023)深圳市不動產權第0658610號	二零二三年十二月十二日	25	2515	225.84
粵(2023)深圳市不動產權第0658663號	二零二三年十二月十二日	26	2612	225.84
粵(2023)深圳市不動產權第0658628號	二零二三年十二月十二日	26	2613	250.14
粵(2023)深圳市不動產權第0658625號	二零二三年十二月十二日	26	2615	225.84
粵(2023)深圳市不動產權第0658925號	二零二三年十二月十二日	27	2712	225.84
粵(2023)深圳市不動產權第0658933號	二零二三年十二月十二日	27	2713	250.14
粵(2023)深圳市不動產權第0658940號	二零二三年十二月十二日	27	2715	225.84
粵(2023)深圳市不動產權第0658953號	二零二三年十二月十二日	28	2812	225.84

房地產所有權證編號	頒發日期	樓層	單元	總建築面積 (平方米)
粵(2023)深圳市不動產權第0658965號	二零二三年十二月十二日	28	2813	250.14
粵(2023)深圳市不動產權第0658968號	二零二三年十二月十二日	28	2815	225.84
粵(2023)深圳市不動產權第0658921號	二零二三年十二月十二日	29	2912	225.84
粵(2023)深圳市不動產權第0658913號	二零二三年十二月十二日	29	2913	250.14
粵(2023)深圳市不動產權第0658909號	二零二三年十二月十二日	29	2915	225.84
粵(2023)深圳市不動產權第0658885號	二零二三年十二月十二日	30	3012	225.84
粵(2023)深圳市不動產權第0658871號	二零二三年十二月十二日	30	3013	250.14
粵(2023)深圳市不動產權第0658867號	二零二三年十二月十二日	30	3015	225.84
粵(2023)深圳市不動產權第0658851號	二零二三年十二月十二日	31	3112	225.84
粵(2023)深圳市不動產權第0658819號	二零二三年十二月十二日	31	3113	250.14
粵(2023)深圳市不動產權第0658812號	二零二三年十二月十二日	31	3115	225.84
粵(2023)深圳市不動產權第0658796號	二零二三年十二月十二日	32	3201	64.17
粵(2023)深圳市不動產權第0658794號	二零二三年十二月十二日	32	3202	50.03
粵(2023)深圳市不動產權第0658415號	二零二三年十二月十二日	32	3203	50.03
粵(2023)深圳市不動產權第0658413號	二零二三年十二月十二日	32	3205	53.36
粵(2023)深圳市不動產權第0658404號	二零二三年十二月十二日	32	3206	53.36
粵(2023)深圳市不動產權第0658400號	二零二三年十二月十二日	32	3207	53.36
粵(2023)深圳市不動產權第0658396號	二零二三年十二月十二日	32	3208	50.03
粵(2023)深圳市不動產權第0658338號	二零二三年十二月十二日	32	3209	50.03
粵(2023)深圳市不動產權第0658974號	二零二三年十二月十二日	32	3210	64.17
粵(2023)深圳市不動產權第0658981號	二零二三年十二月十二日	32	3211	49.10
粵(2023)深圳市不動產權第0658984號	二零二三年十二月十二日	32	3212	225.84
粵(2023)深圳市不動產權第0658997號	二零二三年十二月十二日	32	3213	250.14
粵(2023)深圳市不動產權第0659002號	二零二三年十二月十二日	32	3215	225.84
粵(2023)深圳市不動產權第0659004號	二零二三年十二月十二日	32	3216	49.10
粵(2023)深圳市不動產權第0659013號	二零二三年十二月十二日	33	3301	64.17
粵(2023)深圳市不動產權第0659035號	二零二三年十二月十二日	33	3302	50.03
粵(2023)深圳市不動產權第0658159號	二零二三年十二月十二日	33	3303	50.03
粵(2023)深圳市不動產權第0658165號	二零二三年十二月十二日	33	3305	53.36
粵(2023)深圳市不動產權第0658169號	二零二三年十二月十二日	33	3306	53.36
粵(2023)深圳市不動產權第0658171號	二零二三年十二月十二日	33	3307	53.36
粵(2023)深圳市不動產權第0658180號	二零二三年十二月十二日	33	3308	50.03
粵(2023)深圳市不動產權第0658191號	二零二三年十二月十二日	33	3309	50.03
粵(2023)深圳市不動產權第0658259號	二零二三年十二月十二日	33	3310	64.17
粵(2023)深圳市不動產權第0658256號	二零二三年十二月十二日	33	3311	49.10
粵(2023)深圳市不動產權第0658266號	二零二三年十二月十二日	33	3312	225.84
粵(2023)深圳市不動產權第0658308號	二零二三年十二月十二日	33	3313	250.14
粵(2023)深圳市不動產權第0658311號	二零二三年十二月十二日	33	3315	225.84
粵(2023)深圳市不動產權第0658330號	二零二三年十二月十二日	33	3316	49.10
總共				14,008.56

2. 根據二十二份租賃協議及據 貴公司所告知，總建築面積3,577.79平方米的物業已出租予二十名獨立第三方作辦公室用途，月租金總額為人民幣336,654元（包括增值稅，但不包括管理費和公共事業費），租期不同，到期日在二零二六年四月三十日至二零二七年十二月十五日之間。

3. 根據一份租賃協議及據 貴公司所告知，總建築面積3,509.10平方米的物業已出租予一名獨立第三方作酒店及商業用途，月租金為人民幣249,146元，到期日為二零三九年五月二十日。
4. 根據一份租賃協議，總建築面積1,288.56平方米的物業已出租予一名集團內公司，即本公司全資附屬公司作辦公室用途，月租金總額為人民幣131,443元（包括增值稅，但不包括管理費及公共事業費），到期日為二零二八年六月三十日。
5. 我們已獲提供中國法律意見，其中包括但不限於以下內容：
 - a. 寶龍自動機械（深圳）有限公司為該物業的合法業主，並已取得該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - b. 該物業未被抵押、查封或附加任何其他產權負擔；
 - c. 寶龍自動機械（深圳）有限公司有權自由佔有、使用、轉讓、抵押、出租、收取收益及其他方式處置該物業。
6. 吾等的估值乃根據以下依據及分析作出：

於對該物業進行估值的過程中，吾等已參考當地與標的物業性質、用途及交通便利程度等特徵相似的相關可比較物業。可比較物業辦公室單位的經調整單位價格分別介乎每平方米人民幣22,500元至人民幣26,600元。估值所採用的單位價格，在樓層、樓齡及面積等方面作出適當調整後，與相關可比較物業的單位價格一致。

7. 就本報告而言，該物業按其持有的用途分類為以下組別，吾等認為，各組別於估值日期現況的市值及總建築面積載列如下：

組別	於估值日期 現況的市值 (港元)
組別一一本集團於中國持作投資的物業權益	306,943,000
組別二一本集團於中國持作自用的物業權益	<u>31,094,000</u>
總計：	<u>338,037,000</u>

估值證書

於二零二五年
十二月三十一日

編號	物業	概況及保有時間	佔用情況	現況下的市值 港元
2.	中國廣東省深圳市龍華區 華盛瓏悅花園1棟102-111, 144,148-151室	該物業由華盛隆悅花園第一座D及 F棟的地下及一樓共15個商用複式 單位組成，約於二零二零年落成。 該物業之總樓面面積約為3,493.28 平方米。	該物業之總樓面面積 為664.83平方米，於 估值日已出租予5名 租戶作商業用途(商 舖)。物業其餘部分則 為空置。 該物業於估值日持作投資用途。	174,271,000 (相當於 人民幣 156,600,000) (其中本公司 按52.79%持股 權益計算： 91,998,000)

單位144、148至151位於鴻成路與
景龍太平路交界附近，而單位102
至111則位於東環一路與建設路交
界之東南側。該物業位於深圳市龍
華區「華盛瓏悅花園」項目內，距離
龍華火車站約1.3公里。

該物業之土地使用權已獲批，使用
年期至二零八七年三月二十日止，
作商業用途。

備註：

- 根據深圳市規劃與自然資源局簽發之15份《不動產權證書》，該物業之土地使用權(使用年期至二零八七年三月二十日止，作商業用途)及建築物所有權(總樓面面積3,493.28平方米，作商業用途)已授予寶龍自動機械(深圳)有限公司。本公司於該公司持有52.79%之間接權益，詳情如下：

房地產所有權證編號	頒發日期	單位	總建築面積 (平方米)
粵(2023)深圳市不動產權第0617676號	二零二三年十月十九日	102	129.41
粵(2023)深圳市不動產權第0617666號	二零二三年十月十九日	103	8.66

房地產所有權證編號	頒發日期	單位	總建築面積 (平方米)
粵(2023)深圳市不動產權第0617672號	二零二三年十月十九日	104	143.64
粵(2023)深圳市不動產權第0617671號	二零二三年十月十九日	105	105.78
粵(2023)深圳市不動產權第0617669號	二零二三年十月十九日	106	95.78
粵(2023)深圳市不動產權第0617668號	二零二三年十月十九日	107	93.23
粵(2023)深圳市不動產權第0617663號	二零二三年十月十九日	108	153.79
粵(2023)深圳市不動產權第0617651號	二零二三年十月十九日	109	152.81
粵(2023)深圳市不動產權第0617657號	二零二三年十月十九日	110	127.71
粵(2023)深圳市不動產權第0617647號	二零二三年十月十九日	111	98.89
粵(2023)深圳市不動產權第0617469號	二零二三年十月十九日	144	1418.84
粵(2023)深圳市不動產權第0617467號	二零二三年十月十九日	148	261.52
粵(2023)深圳市不動產權第0617462號	二零二三年十月十九日	149	187.66
粵(2023)深圳市不動產權第0617459號	二零二三年十月十九日	150	234.53
粵(2023)深圳市不動產權第0617454號	二零二三年十月十九日	151	281.03
Total:			3,493.28

2. 根據4份租賃協議及本集團之提供資料，物業部分樓面面積共419.57平方米已出租予4名獨立第三方作商舖用途，總月租金為人民幣50,100元（已包括增值稅，但不包括管理費及水電費），租期各異，屆滿日期介乎二零二六年八月十九日至二零二八年十二月三十一日。
3. 根據租賃協議並依集團建議，該物業（建築總面積為245.26平方米）已出租予獨立第三方作商舖用途。年度租金（包括增值稅，但不包括管理費及水電費）按承租人年度收入的百分比範圍計算，租期至二零三六年八月二十五日屆滿。
4. 我們已獲提供中國法律意見，其中包括但不限於以下內容：
 - a. 寶龍自動機械（深圳）有限公司為該物業的合法業主，並已取得該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - b. 該物業未被抵押、查封或附加任何其他產權負擔；
 - c. 寶龍自動機械（深圳）有限公司有權自由佔有、使用、轉讓、抵押、出租、收取收益及其他方式處置該物業。
5. 本次估值乃基於以下基礎及分析：

在進行物業估值過程中，我們參考了位於當地、具備與標的物業相似特徵（如性質、用途及交通便利性）的相關比較案例。所得比較案例之單位價格，地面層零售單位介乎每平方米人民幣60,500至80,100元，首層零售單位介乎每平方米人民幣30,250至40,050元。本次估值所採用之單位價格，經就樓層、時間、叫價及面積等因素作出適當調整後，與相關比較案例之單位價格保持一致。

估值證書

於二零二五年
十二月
三十一日
現況下的市值
港元

編號	物業	概況及保有時間	佔用情況	
3.	香港新界大埔公路大埔 段4699號鹿茵山莊鹿 怡居第5座12樓A及B單位 及天台，鹿茵山莊第1-6 座車場A地庫1之車位第 172號，以及地庫2之車位 第187號	該物業包括位於一幢12層住宅大廈之 兩個住宅單位及頂層天台，以及位於住 宅發展項目「鹿茵山莊」地庫一及地庫二 的兩個車位。 兩個住宅單位的可售面積及附屬面積 如下所列：	於估值日該物業 為空置狀態。	28,010,000 (本公司應佔 52.79%權益： 14,786,000)

大埔市地段第135號	12樓單位	可售面積 (平方呎)	天台面積 (平方呎)
地段分佔份數： 276/74777	A	1,184	1,173
	B	1,114	1,099

該物業由本集團持有並自行使用。

根據入伙紙編號N.T. 81/98及N.T.
91/98，該物業於1998年落成。

該物業位於鹿山徑西北面，距離大學港
鐵站約3公里，距離大埔墟港鐵站約4公
里。周邊地區以住宅建築為主。

該物業根據新批約第12790號持有，租
期由一九九三年十一月十七日開始，至
二零四七年六月三十日屆滿。現時該物
業須繳付的政府地租為物業當時應課
差餉租值的百分之三，按年計算。

備註：

1. 於估值日期，該物業的註冊業主為源澤有限公司，而本公司持有其52.79%的間接擁有權益。
2. 於估值日期，我們查閱土地註冊處紀錄後，注意到以下產權負擔已登記於該物業：一
 - i. 入伙紙編號N.T. 81/98，備忘錄編號TP 586372，日期為一九九八年八月十四日；
 - ii. 入伙紙編號N.T. 91/98，備忘錄編號TP 586371，日期為一九九八年九月三十日；
 - iii. 地政總署署長簽發的合規證明書，備忘錄編號TP 588753，日期為一九九八年十二月十五日。
 - iv. 包含管理協議的業主立約契據，備忘錄編號TP 592034，日期為一九九八年十二月二十八日。
 - v. 建築事務監督根據《建築物條例》第24C(1)條簽發的通知書編號WC/TC01515/09/NT-E07，備忘錄編號10061501031091，日期為二零零九年九月九日。
3. 該物業在大埔分區計劃大綱圖編號S/TP/32下劃為住宅（丙類）用途。
4. 我們的估值乃根據以下基礎及分析作出：

在我們的估值過程中，於二零二五年三月至二零二五年七月期間，我們取得以可售面積為基準的單位價格，約為每平方呎港幣8,900至港幣10,100不等。並已作出適當調整，以考慮標的物業與比較物業在時間、面積、樓層、景觀等方面的差異。因此，我們採納了每平方呎港幣10,160的調整後單位價格。

5. 我們對地庫一層車位的估值乃根據以下基礎及分析作出：

在我們的估值過程中，於二零二五年七月至二零二五年九月期間，我們取得每個車位約為港幣1,000,000的單位價格。並已作出適當調整，以考慮標的物業與比較物業在時間、面積、樓層等方面上的差異。因此，我們採納了每個車位港幣1,020,000的調整後單位價格。

6. 我們對地庫二層車位的估值乃根據以下基礎及分析作出：

在我們的估值過程中，於二零二四年八月至二零二五年五月期間，我們取得每個車位約為港幣670,000至港幣820,000的單位價格。並已作出適當調整，以考慮標的物業與比較物業在時間、面積、樓層等方面的差異。因此，我們採納了每個車位港幣760,000的調整後單位價格。

估值證書

貴集團於香港持作投資之物業權益

於二零二五年
十二月
三十一日

編號	物業	概況及年期	佔用情況	現況下的市值 港元
4.	新界荃灣海盛路3號TML 廣場16樓A車間及3樓29 及30號停車位。	該物業包括一個車間單位和2個停車位，位於一棟27層的 工業物業，即TML廣場內。 該單位之總樓面面積為約8,474平方尺。	於估值日期，該物業已出 租予6名租戶作工業用途及 停車用途。	50,880,000 (本公司應 佔52.79%權益： 26,860,000港元)
	荃灣內地段第29號A段及 B段餘下部分、荃灣內地 段第34號A段第1分節及A 段第2分節餘下部分。	截至估價日，該物業為投資用途。 根據准許可證編號N.T.3512013，該物業於2015年竣工。		
	地段分佔份數： 1266/11,0000	該發展項目位於柴灣角街與半山新街交界附近，距離荃 灣西站約1公里。該物業鄰近不同樓齡的工商混合發展項 目。		

於二零二五年

十二月

三十一日

編號	物業	概況及年期	佔用情況	現況下的市值 港元
----	----	-------	------	--------------

該物業乃根據四份政府租約向政府租借持有。地塊各自的租期及政府地租如下：

批次	租期	每年政府地租
TWIL 29 S.A	自一八九八年七月一日 起75年，可重續24年	60,784港元
TWIL 34 S.A	自一八九八年七月一日 起75年，可重續24年	10,630港元
SS.1	自一八九八年七月一日 起75年，可重續24年	48,478港元
TWIL 29 S.B	自一八九八年七月一日 起75年，可重續24年	14,002港元
TWIL 34 S.A	自一八九八年七月一日 起75年，可重續24年	
SS.2	自一八九八年七月一日 起75年，可重續24年	

根據1988年《新界租約(延期)條例》第6條，該租約期限延長至2047年6月30日。

目前該物業應繳政府租金為該物業當時應評稅值的3%
(每年)。

附註：

1. 於估值日期，該物業的登記擁有人為卓寶置業有限公司(本公司間接持有該公司52.79%)。

2. 根據吾等對於估值日期的土地註冊處記錄的檢索，吾等注意到該物業已登記以下產權負擔：
 - i. 日期為二零一三年八月十三日的信用許可證編號N.T.3512013（註冊摘要編號：13081900280015）。
 - ii. 日期為二零一三年八月二十八日的公契及管理協議（註冊摘要編號：13090902020031）。
 - iii. 日期為二零二三年六月二日以亞洲聯網集團管理有限公司為受益人的按揭（註冊摘要編號：23060601260013）。
3. 根據荃灣分區計劃大綱草圖編號S/TW/39，該物業劃作其他指定（商業）用途。
4. 根據五份車間單位租賃協議及據 貴公司所告知，實用面積約為8,474平方呎的物業已出租予五名獨立第三方作工業用途，每月固定租金總額為212,000港元（含政府地租、差餉及管理費），租期不同，到期日在二零二六年四月十四日至二零二七年十月三十一日之間。
5. 根據一份停車位租賃協議及據 貴公司所告知，擁有兩個停車位的物業已出租予一名獨立第三方作停車用途，每月固定租金總額為9,000港元（含政府地租、差餉及管理費），為期兩年，到期日為二零二七年六月十三日。
6. 吾等對車間單位的估值乃根據以下依據及分析作出：

於進行估值的過程中，吾等根據建築面積估算出2025年7月至2025年11月期間的單位價格為介乎每平方呎4,700港元至6,300港元。考慮到標的物業在樓層、樓齡及面積等方面作出適當調整後，吾等最終採用調整後的單位價格為每平方呎5,650港元。

7. 吾等對停車位的估值乃根據以下依據及分析作出：

在估價過程中，我們得出2025年7月至2025年12月期間，每個停車位的單位價格約為1,390,000港元至1,600,000港元。考慮到目標物業與可比較物業在時間、面積、樓層等方面的差異，我們進行了適當的調整。因此，我們最終採用調整後的單位價格為每個停車位1,500,000港元。

估值證書

貴集團於香港持作投資之物業權益

於二零二五年
十二月三十一日
現況下的市值
港元

編號	物業	概況及保有時間	佔用情況	
5.	新界沙田安耀街5號W Luxe 27樓(包括與之相鄰的屋頂平台、其上的天台及其樓梯間)的N1、N2、S1及S2單位及地下1層的P3、P5、P6、P47號停車位及M2號摩托車停車位。	該物業包括4個辦公單位、4個停車位及1個摩托車停車位，位於商業發展項目W LUXE內的一棟24層辦公大樓內。4個辦公單位的實用面積及附屬面積載列如下：	於估值日期，該物業已出租予8名租戶作辦公或商業用途及停車用途。	58,240,000 (本公司應佔52.79%權益： 30,745,000港元)

截至估價日，該物業為投資用途

根據第N.T. 61/2020號佔用許可證，該房產於2020年竣工。

該發展項目位於安耀街與安群街交界處附近，距離石門站約170米。該物業鄰近不同樓齡的工商混合發展項目。

該物業乃根據新批土地契約第22220號向政府租借持有，租期自二零一五年十一月十七日起為期50年。目前該物業應付的政府地租相當於該物業現時每年應課差餉租值之3%。

附註：

1. 於估值日期，該物業的登記擁有人為盛基房地產投資有限公司（本公司間接持有該公司52.79%）。
2. 根據吾等對於估值日期的土地註冊處記錄的檢索，吾等注意到該物業已登記以下產權負擔：-
 - i. 二零二零年八月十八日的佔用許可證編號N.T. 61/2020（註冊摘要編號：20082802210548）
 - ii. 沙田地政總署地政處發出的日期為二零二零年十一月二十五日的合格證明書（註冊摘要編號：20120301970075）。
 - iii. 日期為二零二零年十二月二日的公契及管理協議（註冊摘要編號：20121602010429）。
 - iv. 日期為二零二一年三月三十一日以創興銀行有限公司為受益人的按揭（註冊摘要編號：21042902400051）。
 - v. 日期為二零二一年三月三十一日以創興銀行有限公司為受益人的租賃轉讓書（註冊摘要編號：21042902400066）。
3. 根據沙田分區計劃大綱草圖編號S/ST/39，該物業劃作其他指定（商業）用途。
4. 根據一份辦公單位租賃協議及據 貴公司所告知，實用面積為1,100平方呎的物業已出租予三名獨立第三方作辦公或商業用途，每月固定租金總額為44,880港元（不含管理費但包括政府地租及差餉），租期為三年，到期日為二零二八年八月三十一日。
5. 根據一份辦公單位租賃協議及據 貴公司所告知，實用面積為1,080平方呎的物業已出租予一名獨立第三方作商業用途，每月固定租金為63,000港元（不含政府地租、差餉及含管理費），為期兩年，到期日為二零二六年九月三十日。
6. 根據兩份辦公單位租賃協議及據 貴公司所告知，建築面積為1,826平方呎的部分已出租給兩名獨立的第三方，用作辦公或商業用途，每月租金總額為港幣91,800元（含政府租金、稅費及管理費），租期各異，到期日為二零二八年三月二日至二零二八年十二月七日。
7. 根據五份停車位租賃協議及據 貴公司所告知，四個汽車停車位和一個摩托車停車位的部分已出租給五名獨立的第三方，用作停車場用途，每月租金總額為港幣12,000元（含政府租金、稅費及管理費），租期各異，到期日為二零二六年十一月三日至二零二八年三月二日。

8. 吾等對辦公單位的估值乃根據以下依據及分析作出：

在估價過程中，我們根據可售面積估算出二零二五年四月至二零二五年十一月期間的單位價格約為每平方英尺10,800港元至13,200港元。考慮到目標物業與可比較物業在樓層、時間、面積等方面的差異，我們已做出適當調整。因此，我們最終採用的調整後單位價格為每平方呎11,360港元至11,651港元。

9. 吾等對停車位的估值乃根據以下依據及分析作出：

在估價過程中，我們得出二零二五年十二月每車位的單位價格約為1,450,000港元至1,800,000港元。考慮到目標物業與可比較物業在時間、面積、樓層及要價等方面的差異，我們已做出適當調整。因此，我們最終採用調整後的單位價格，即每車位1,450,000港元。

10. 我們對電單車停車位的估值乃根據以下依據分析作出：

在估價過程中，我們得出2025年4月至2025年12月期間，每個摩托車停車位的單位價格約為13萬港元至21萬港元。考慮到目標物業與可比較物業在時間、面積、樓層及要價等方面的差異，我們已做出適當調整。因此，我們最終採用調整後的單位價格為每個摩托車停車位15萬港元。

估值證書

於二零二五年
十二月三十一日

編號	物業	概況及保有時間	佔用情況	現況下的市值 港元
----	----	---------	------	--------------

6.	位於新界元朗丈量約份 第104約地段第3719號H 段第1分段餘段的一幅土 地	該物業包括一幅土地，地盤面積 約為14,025.36平方呎。	該物業於估值日當 時為空置。	4,250,000
----	--	-----------------------------------	-------------------	-----------

(本公司所佔權益
52.79%：2,244,000)

該物業位於元朗區友樸路西北
面，距離元朗站約5.1公里，距離
落馬洲管制站(福田口岸)約6.5公
里。物業所在地區的特點為低層
住宅用途、鄉村式發展、露天倉
儲及濕地生境混合而成。

該物業根據政府租契持有，租期
為七十五年，自一八九八年七月
一日開始，並可續期二十四年。
根據《一九八八年新界租約(延
長)條例》第6條，租期延長至二零
四七年六月三十日。

該物業現時應繳付的地稅為每年
按物業當時應課差餉租值的3%計
算。

備註：

1. 於估值日，該物業的註冊業主為Rich Town Properties Limited，而本公司持有其中52.79%的間接擁有權益。
2. 於估值日查閱土地註冊處紀錄後，我們注意到該物業已註冊以下產權負擔：-
 - i. 通行權互讓契據，備忘錄編號YL150495，日期為一九六三年五月八日；

3. 該物業在南生圍分區計劃大綱草圖編號S/YL-NSW/11下，被劃為「其他指定用途」(僅限於「綜合發展及濕地增強區」)。
4. 我們對該幅土地的估值乃根據以下基礎及分析作出：

在我們的估值過程中，於二零二四年十一月至二零二五年十二月期間，我們取得每平方呎約為港幣270元至港幣400元(以地盤面積計算)的單位價格。並已作出適當調整，以考慮標的物業與比較物業在時間、面積及叫價等方面的差異。因此，我們採納了每平方呎港幣303元的調整後單位價格。

估值證書

於二零二五年
十二月三十一日

編號	物業	概況及保有時間	佔用情況	現況下的市值 港元
----	----	---------	------	--------------

7.	位於新界北丈量約份第84約山溪橫第7號、第8號、第11號、第56號、第87號、第107號及第138號地段的一組土地	<p>該物業包括一組土地，地盤面積約為2,026.41平方呎。</p> <p>該物業由本集團持有並佔用。</p> <p>第7號、第8號、第11號、第87號及第138號地段位於下山鷄乙，而第56號及第107號地段則位於上山鷄乙，均屬粉嶺北區。該等地段距離粉嶺站約7.5公里，距離香園圍管制站(蓮塘口岸)約5.0公里。物業所在地區的特點為鄉村式發展及農業用地混合而成。</p> <p>該物業根據政府租契持有，租期為七十五年，自一八九八年七月一日開始，並可續期二十四年。根據《一九八八年新界租約(延長)條例》第6條，租期延長至二零四七年六月三十日。</p> <p>該物業現時應繳付的地稅為每年按物業當時應課差餉租值的3%計算。</p>	<p>該物業於估值日當時為空置。關於丈量約份第84約山溪橫第107號地段，請參閱備註第3項。</p>	1,316,000 (本公司所佔權益 52.79%：695,000)

備註：

- 於估值日，該物業的註冊業主為信騰發展有限公司，而本公司持有其中52.79%的間接擁有權益。
- 於估值日查閱土地註冊處紀錄後，我們注意到該物業並無任何產權負擔登記。

3. 於我們視察時，注意到在標的物業（丈量約份第84約山溪橫第107號地段）的一部分上，已建有一座老舊及受損的建築物。我們並無任何資料顯示該增建或改建已獲地政總署正式批准。在未有相反資料的情況下，我們於估值中並未計入該增建或改建的利益及復修成本。
4. 該物業在已核准的坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱圖編號S/NE-TKL/14下，被劃為「鄉村式發展」用途。
5. 我們對該幅土地的估值乃根據以下基礎及分析作出：

在我們的估值過程中，於二零二四年八月至二零二五年十月期間，我們取得每平方呎約為港幣600元至港幣810元（以地盤面積計算）的單位價格。並已作出適當調整，以考慮標的物業與比較物業在時間、面積及地點等方面的差異。因此，我們採納了每平方呎港幣650元的調整後單位價格。

估值證書

於二零二五年
十二月三十一日

編號	物業	概況及保有時間	佔用情況	現況下的市值 港元
----	----	---------	------	--------------

8.	台灣桃園市中壢區長春二路172號	該物業為一幢位於桃園市長春二路172號的工業大廈。	該物業於估值日由本集團租用。	無商業價值
----	------------------	---------------------------	----------------	-------

根據本集團提供的資料，該物業的總樓面面積約為616平方米。

該物業位於桃園市中壢區長春二路與長春六路交界處，距離台鐵中壢火車站約4.1公里，距離台灣桃園國際機場約14.1公里。

該物業所處地區的特點為新舊不一的工業及住宅發展混合而成。

備註：

1. 於估值日，該物業的承租人為台灣亞洲自動化設備股份有限公司 (Process Automation (Taiwan) Limited)，而本公司持有其中52.79%的間接擁有權益。
2. 根據維京不動產有限公司(轉租人)與台灣亞洲自動化設備股份有限公司 (Process Automation (Taiwan) Limited, 承租人) 於二零二二年十二月二十六日簽訂的租賃協議，以及本集團提供的資料，該物業租期為四年三個月，用途包括商業、研發及倉儲，自二零二三年一月一日開始，至二零二七年三月三十一日屆滿。於二零二三年一月一日至二零二五年三月三十一日期間，合約月租金為新台幣140,000元，已包括增值稅但不包括水電費。雙方並同意於二零二五年四月一日至二零二七年三月三十一日期間，租金將調整5%至10%。
3. 根據物業業主於2026年2月6日簽署的同意書，業主已同意台灣亞洲自動化設備股份有限公司自轉租人處承租該物業。

4. 我們已獲提供台灣法律意見，其中包括但不限於以下內容：
 - a. 根據轉租人及台灣亞洲自動化設備股份有限公司於2022年12月26日簽訂的租賃協定，以及於2026年2月6日簽署的同意書，該租賃協議有效且具有法律約束力；
 - b. 台灣亞洲自動化設備股份有限公司可依照租賃協議之條款及條件繼續享有其使用權。
5. 在進行我們的估值時，我們並未對本集團所租用的物業賦予任何商業價值，因為本集團僅持有使用及佔用的權利，並無法律上的所有權或產權利益。

估值證書

於二零二五年
十二月三十一日

編號	物業	概況及保有時間	佔用情況	現況下的市值
----	----	---------	------	--------

港元

9.	中國廣東省深圳市龍華區華盛瓏悅花園半地下室	該物業為位於華盛瓏悅花園半地庫的一個儲物單位，該大廈約於二零二零年落成。	該物業於估值日由本集團租用。	無商業價值
----	-----------------------	--------------------------------------	----------------	-------

根據本集團提供的資料，該物業的總樓面面積約為450.00平方米。

該項目位於深圳市龍華區鴻尚路與東環一路交界處，距離龍華火車站約1.3公里。

該物業所處地區的特點為新舊不一的商業及住宅發展混合而成。

備註：

1. 於估值日，該物業的承租人為寶盈科技(深圳)有限公司 (Process Automation (China) Ltd.)，而本公司持有其中52.79%的間接擁有權益。
2. 根據深圳市寶盛龍悅實業投資有限公司(出租人)與寶盈科技(深圳)有限公司 (Process Automation (China) Ltd., 承租人)於二零二二年十二月十二日簽訂的租賃協議，以及本集團提供的資料，該物業租期為五年，用途為倉儲，自二零二三年一月一日開始，至二零二七年十二月三十一日屆滿。合約月租金為人民幣12,600元，已包括增值稅但不包括水電費。
3. 我們已獲提供中國法律意見，其中包括但不限於以下內容：
 - a. 該物業已取得不動產所有權證書。

- b. 存在若干法律瑕疵，因寶盈科技(深圳)有限公司尚未就注釋二所述之租賃協議申請租賃登記備案。相關政府機關可能要求寶盈科技(深圳)有限公司予以糾正，並可能處以罰款。

根據《民法典》，未完成租賃登記備案程序並不導致相關租賃合同無效。該等瑕疵並未對寶盈科技(深圳)有限公司的生產及營運造成重大不利影響。

4. 在進行我們的估值時，我們並未對本集團所租用的物業賦予任何商業價值，因為本集團僅持有使用及佔用的權利，並無法律上的所有權或產權利益。

估值證書

於二零二五年
十二月三十一日

編號	物業	概況及保有時間	佔用情況	現況下的市值
				港元

10.	中國廣東省深圳市寶安區松崗街道紅星龍門村坡邊工業區B棟2樓及3樓及東方社區坡邊路5號廠房101單元	該物業為一個位於坡邊工業區東方社區坡邊路5號的工業單位，並包括位於B座二樓及三樓的附屬辦公室單位。	該物業於估值日由本集團租用。	無商業價值
-----	---	---	----------------	-------

根據本集團提供的資料，該物業的總樓面面積約為3,328.00平方米。

該物業位於寶安區西坊路，距離松崗火車站約3.7公里。

該物業所處地區的特點為新舊不一的住宅發展混合而成。

備註：

1. 於估值日，該物業的承租人為寶盈科技(深圳)有限公司 (Process Automation (China) Ltd.)，而本公司持有其中52.79%的間接擁有權益。
2. 根據深圳市恆方科技實業有限公司(轉租人)與寶盈科技(深圳)有限公司 (Process Automation (China) Ltd.，承租人)於二零二五年十二月二日簽訂的租賃協議，以及本集團提供的資料，該物業租期為三年，用途為工業及辦公，自二零二六年一月一日開始，至二零二八年十二月三十一日屆滿。合約月租金為人民幣138,000元，不包括增值稅及水電費。
3. 我們已獲提供中國法律意見，其中包括但不限於以下內容：
 - a. 該物業已取得不動產所有權證書。

- b. 存在若干法律瑕疵，因寶盈科技（深圳）有限公司尚未就注釋二所述之租賃協議申請租賃登記備案。相關政府機關可能要求寶盈科技（深圳）有限公司予以糾正，並可能處以罰款。
- 根據《民法典》，未完成租賃登記備案程序並不導致相關租賃合同無效。該等瑕疵並未對寶盈科技（深圳）有限公司的生產及營運造成重大不利影響。
- c. 該物業涉及的情況為注釋二所述租賃協議中的轉租人，並非該物業的合法業主。對此事項，相關要點如下：
- i. 根據《民法典》，承租人在轉租物業前必須取得出租人的同意。如承租人未經同意即轉租，出租人有權解除合同。此外，如出租人明知或應當知道該轉租而在六個月內未提出異議，則視為已給予同意；
 - ii. 根據《民法典》及相關司法解釋，未經出租人同意的轉租通常被視為有效，除非存在其他導致合同無效的法定事由，例如違反強制性法律或公共秩序及善良風俗；
 - iii. 原則上，該物業的轉租並未對寶盈科技（深圳）有限公司的生產及營運造成重大不利影響。
4. 在進行我們的估值時，我們並未對本集團所租用的物業賦予任何商業價值，因為本集團僅持有使用及佔用的權利，並無法律上的所有權或產權利益。

估值證書

於二零二五年
十二月三十一日

編號	物業	概況及保有時間	佔用情況	現況下的市值 港元
----	----	---------	------	--------------

11. 中國廣東省廣州市黃埔
區加莊村新東街99號 該物業為一個位於加莊村新東街
99號的住宅單位。 該物業於估值日由
本集團租用。

根據本集團提供的資料，該物
業的總樓面面積約為130.00平方
米。

該物業位於加莊村新東街99號，
距離加莊火車站約300米。

該物業所處地區的特點為新舊不
一的工業園區及住宅發展混合而
成。

備註：

1. 於估值日，該物業的承租人為寶盈科技(深圳)有限公司 (Process Automation (China) Ltd.)，而本公司持有其中52.79%的間接擁有權益。
2. 根據莫鑽清(出租人)與寶盈科技(深圳)有限公司 (Process Automation (China) Ltd., 承租人)於二零二五年四月三十日簽訂的租賃協議，以及本集團提供的資料，該物業租期為一年，用途為住宅，自二零二五年五月一日開始，至二零二六年四月三十日屆滿。合約月租金為人民幣2,700元，不包括增值稅及水電費。
3. 我們已獲提供中國法律意見，其中包括但不限於以下內容：
 - a. 該物業已取得不動產所有權證書。
 - b. 存在若干法律瑕疵，因寶盈科技(深圳)有限公司尚未就注釋二所述之租賃協議申請租賃登記備案。相關政府機關可能要求寶盈科技(深圳)有限公司予以糾正，並可能處以罰款。

根據《民法典》，未完成租賃登記備案程序並不導致相關租賃合同無效。該等瑕疵並未對寶盈科技(深圳)有限公司的生產及營運造成重大不利影響。

4. 我們在進行估值時，我們並未對本集團所租用的物業賦予任何商業價值，因為本集團僅持有使用及佔用的權利，並無法律上的所有權或產權利益。

估值證書

於二零二五年
十二月三十一日

編號	物業	概況及保有時間	佔用情況	現況下的市值 港元
----	----	---------	------	--------------

12. 中國廣東省東莞市東城
區牛山鐘屋圍5巷19號一
樓

根據本集團提供的資料，該物
業的總樓面面積約為140.00平方
米。

該物業位於鐘屋圍村五巷19號，
距離東城南火車站約3.0公里。

該物業所處地區的特點為新舊不
一的住宅發展混合而成。

備註：

1. 於估值日，該物業的承租人為寶盈科技(深圳)有限公司 (Process Automation (China) Ltd.)，而本公司持有其中52.79%的間接擁有權益。
2. 根據謝娥英(出租人)與寶盈科技(深圳)有限公司 (Process Automation (China) Ltd., 承租人) 於二零二五年五月十五日簽訂的租賃協議，以及本集團提供的資料，該物業租期為一年，用途為住宅，自二零二五年五月十五日開始，至二零二六年五月十四日屆滿。合約月租金為人民幣2,600元，不包括增值稅、管理費及水電費。
3. 我們已獲提供中國法律意見，其中包括但不限於以下內容：
 - a. 該物業尚未取得有效的產權證書，且注釋二所述的租賃協議存在被認定為無效的法律風險。對此事項，相關要點如下：
 - i. 該物業所持有的產權證明由當地股份經濟合作社出具，而非法定的不動產登記機關。此類證明在某些農村或歷史問題中可作為產權參考，但並不構成合法產權的正式證明，亦不能確認該建築物的合法性；

- ii 缺乏不動產所有權證書並不必然導致租賃協議無效。根據《民法典》，合同僅在違反涉及該合同效力的強制性法律或行政法規條款時，方可被認定為無效。具體而言，如租賃物業屬於違法建築或未符合強制性安全標準，則該租賃協議應屬無效。相反，如租賃物業為合法建築，但因登記程式尚在進行而未取得所有權證書，則該情形並不影響租賃協議的效力；
 - iii 如該物業的租賃合同被認定為無效，則存在出租人可隨時要求承租人騰退該物業的風險。出租人亦有權就承租人佔用該物業期間主張使用費；及
 - iv 此類物業租賃引發爭議的可能性較低。即使發生爭議並最終導致租賃協議被認定為無效，該情況亦不會對寶盈科技(深圳)有限公司的生產及營運造成重大不利影響。
- b. 存在若干法律瑕疵，因寶盈科技(深圳)有限公司尚未就注釋二所述之租賃協議申請租賃登記備案。相關政府機關可能要求寶盈科技(深圳)有限公司予以糾正，並可能處以罰款。
- 根據《民法典》，未完成租賃登記備案程序並不導致相關租賃合同無效。該等瑕疵並未對寶盈科技(深圳)有限公司的生產及營運造成重大不利影響。
4. 我們在進行估值時，我們並未對本集團所租用的物業賦予任何商業價值，因為本集團僅持有使用及佔用的權利，並無法律上的所有權或產權利益。

估值證書

於二零二五年
十二月三十一日

編號	物業	概況及保有時間	佔用情況	現況下的市值 港元
----	----	---------	------	--------------

13. 中國重慶市江北區和韻路47號8單元17-6 該物業為一個位於住宅發展項目「和韻家園」第8座的住宅單位。 該物業於估值日由本集團租用。 無商業價值

根據本集團提供的資料，該物業的總樓面面積約為98.52平方米。

該發展項目位於和韻路與永和路交界處，距離復盛站約7.2公里，距離重慶江北國際機場約20.5公里。

該物業所處地區的特點為新舊不一的工業園區及住宅發展混合而成。

備註：

1. 於估值日，該物業的承租人為寶盈科技(深圳)有限公司 (Process Automation (China) Ltd.)，而本公司持有其中52.79%的間接擁有權益。
2. 根據傅正全(出租人)與寶盈科技(深圳)有限公司 (Process Automation (China) Ltd., 承租人)於二零二五年八月簽訂的租賃協議，以及本集團提供的資料，該物業租期為一年，用途為住宅，自二零二五年八月四日開始，至二零二六年八月三日屆滿。合約月租金為人民幣2,800元，不包括增值稅、管理費及水電費。
3. 我們已獲提供中國法律意見，其中包括但不限於以下內容：
 - a. 該物業已取得不動產所有權證書。
 - b. 存在若干法律瑕疵，因寶盈科技(深圳)有限公司尚未就注釋二所述之租賃協議申請租賃登記備案。相關政府機關可能要求寶盈科技(深圳)有限公司予以糾正，並可能處以罰款。

根據《民法典》，未完成租賃登記備案程序並不導致相關租賃合同無效。該等瑕疵並未對寶盈科技(深圳)有限公司的生產及營運造成重大不利影響。

4. 我們在進行估值時，我們並未對本集團所租用的物業賦予任何商業價值，因為本集團僅持有使用及佔用的權利，並無法律上的所有權或產權利益。

估值證書

於二零二五年
十二月三十一日

編號	物業	概況及保有時間	佔用情況	現況下的市值
				港元

14.	中國廣東省惠州市博羅縣湖鎮教師村2號	該物業為一個位於教師村2號的住宅單位。	該物業於估值日由本集團租用。	無商業價值
-----	--------------------	---------------------	----------------	-------

根據本集團提供的資料，該物業的總樓面面積約為155.28平方米。

該物業位於焦石村2號，距離羅浮山火車站約12.3公里。

該物業所處地區的特點為新舊不一的工業園區及住宅發展混合而成。

備註：

1. 於估值日，該物業的承租人為寶盈科技(深圳)有限公司 (Process Automation (China) Ltd.)，而本公司持有其中52.79%的間接擁有權益。
2. 根據謝鏡堯(出租人)與寶盈科技(深圳)有限公司 (Process Automation (China) Ltd., 承租人)於二零二五年十月十五日簽訂的租賃協議，以及本集團提供的資料，該物業租期為一年，用途為住宅，自二零二五年十一月一日開始，至二零二六年十月三十一日屆滿。合約月租金為人民幣2,200元，不包括增值稅、管理費及水電費。
3. 我們已獲提供中國法律意見，其中包括但不限於以下內容：
 - a. 該物業已取得不動產所有權證書。
 - b. 存在若干法律瑕疵，因寶盈科技(深圳)有限公司尚未就注釋二所述之租賃協議申請租賃登記備案。相關政府機關可能要求寶盈科技(深圳)有限公司予以糾正，並可能處以罰款。

根據《民法典》，未完成租賃登記備案程序並不導致相關租賃合同無效。該等瑕疵並未對寶盈科技(深圳)有限公司的生產及營運造成重大不利影響。

4. 我們在進行估值時，我們並未對本集團所租用的物業賦予任何商業價值，因為本集團僅持有使用及佔用的權利，並無法律上的所有權或產權利益。

估值證書

於二零二五年
十二月三十一日
現況下的市值
港元

編號	物業	概況及保有時間	佔用情況	
15.	中國廣東省珠海市鬥門區幹務鎮金逸豪苑1棟1單位601房	<p>該物業為一個位於住宅發展項目「金逸豪苑」第1座的住宅單位。</p> <p>根據本集團提供的資料，該物業的總樓面面積約為102.49平方米。</p> <p>該發展項目位於珠海市鬥門區乾務鎮的富洋路與新昌大道交界附近，距離珠海鶴洲火車站約28.0公里，距離珠海金灣機場約32.4公里，距離港珠澳大橋珠海口岸約50.0公里。</p> <p>該物業所處地區的特點為新舊不一的工業園區及住宅發展混合而成。</p>	<p>該物業於估值日由本集團租用。</p>	無商業價值

備註：

1. 於估值日，該物業的承租人為寶盈科技(深圳)有限公司 (Process Automation (China) Ltd.)，而本公司持有其中52.79%的間接擁有權益。
2. 根據梁志炳(轉租人)與寶盈科技(深圳)有限公司 (Process Automation (China) Ltd., 承租人)於二零二五年十一月二十一日簽訂的租賃協議，以及本集團提供的資料，該物業租期為一年，用途為住宅，自二零二五年十一月二十三日開始，至二零二六年十一月二十二日屆滿。合約月租金為人民幣2,600元，不包括增值稅、管理費及水電費。
3. 我們已獲提供中國法律意見，其中包括但不限於以下內容：
 - a. 該物業已取得不動產所有權證書。
 - b. 存在若干法律瑕疵，因寶盈科技(深圳)有限公司尚未就注釋二所述之租賃協議申請租賃登記備案。相關政府機關可能要求寶盈科技(深圳)有限公司予以糾正，並可能處以罰款。

根據《民法典》，未完成租賃登記備案程序並不導致相關租賃合同無效。該等瑕疵並未對寶盈科技（深圳）有限公司的生產及營運造成重大不利影響。

- c. 該物業涉及的情況為注釋二所述租賃協議中的轉租人，並非該物業的合法業主。對此事項，相關要點如下：
 - i. 根據《民法典》，承租人在轉租物業前必須取得出租人的同意。如承租人未經同意即轉租，出租人有權解除合同。此外，如出租人明知或應當知道該轉租而在六個月內未提出異議，則視為已給予同意；
 - ii. 根據《民法典》及相關司法解釋，未經出租人同意的轉租通常被視為有效，除非存在其他導致合同無效的法定事由，例如違反強制性法律或公共秩序及善良風俗；
 - iii. 原則上，該物業的轉租並未對寶盈科技（深圳）有限公司的生產及營運造成重大不利影響。
4. 我們在進行估值時，我們並未對本集團所租用的物業賦予任何商業價值，因為本集團僅持有使用及佔用的權利，並無法律上的所有權或產權利益。

估值證書

於二零二五年
十二月三十一日

編號	物業	概況及保有時間	佔用情況	現況下的市值 港元
----	----	---------	------	--------------

16. 中國廣東省廣州市白雲區登塘街二巷9號3樓 該物業為一個位於登塘街二巷九號的住宅單位。 該物業於估值日由本集團租用。 無商業價值

根據本集團提供的資料，該物業的總樓面面積約為130.00平方米。

該物業位於登塘街二巷九號，距離九佛火車站約5.7公里，距離廣州白雲國際機場約27.7公里。

該物業所處地區的特點為新舊不一的農地及住宅發展混合而成。

備註：

1. 於估值日，該物業的承租人為寶盈科技(深圳)有限公司 (Process Automation (China) Ltd.)，而本公司持有其中52.79%的間接擁有權益。
2. 根據鄺鏡華(出租人)與寶盈科技(深圳)有限公司 (Process Automation (China) Ltd., 承租人)於二零二五年十月十四日簽訂的租賃協議，以及本集團提供的資料，該物業租期為六個月，用途為住宅，自二零二五年十月二十四日開始，至二零二六年四月二十三日屆滿。合約月租金為人民幣1,800元，不包括增值稅、管理費及水電費。
3. 我們已獲提供中國法律意見，其中包括但不限於以下內容：
 - a. 該物業尚未取得有效的產權證書，且注釋二所述的租賃協議存在被認定為無效的法律風險。對此事項，相關要點如下：
 - i. 該物業僅持有《農村(墟鎮)宅基地使用證》。據出租人稱，該證書登記在其父親名下；

- ii 缺乏不動產所有權證書並不必然導致租賃協議無效。根據《民法典》，合同僅在違反涉及該合同效力的強制性法律或行政法規條款時，方可被認定為無效。具體而言，如租賃物業屬於違法建築或未符合強制性安全標準，則該租賃協議應屬無效。相反，如租賃物業為合法建築，但因登記程式尚在進行而未取得所有權證書，則該情形並不影響租賃協議的效力；
- iii 出租人僅持有《農村（墟鎮）宅基地使用證》，並未持有任何其他產權證書。司法實踐對於此類物業租賃協議的效力存在差異。有些法院認為該類協議有效，理由是該證書是依法簽發的文檔，在未被撤銷前仍具有效力。只要租賃範圍未超出該使用證書所載範圍，且租賃協議未違反強制性法律或法規，該租賃應被認定為有效。
- iv 然而，亦有法院認為此類租賃協議無效，主要理由有二：(i) 農村宅基地屬福利性用地，僅分配予集體經濟組織成員，且嚴格限定為該等成員自建住宅使用。該土地不得出租、出售或用於非住宅用途。因此，此類租賃違反強制性法律規定，應被認定為無效；(ii) 如出租人無法提供合法的建設審批或正式的產權證書，即使持有《農村（墟鎮）宅基地使用證》，該租賃亦可能因缺乏合法的物業依據而被認定為無效。
- v 如該物業的租賃合同被認定為無效，則存在出租人可隨時要求承租人騰退該物業的風險。出租人亦有權就承租人佔用該物業期間主張使用費；
- vi 此類物業租賃引發爭議的可能性較低。即使發生爭議並最終導致租賃協議被認定為無效，該情況亦不會對寶盈科技（深圳）有限公司的生產及營運造成重大不利影響。
- b. 存在若干法律瑕疵，因寶盈科技（深圳）有限公司尚未就注釋二所述之租賃協議申請租賃登記備案。相關政府機關可能要求寶盈科技（深圳）有限公司予以糾正，並可能處以罰款。
- 根據《民法典》，未完成租賃登記備案程序並不導致相關租賃合同無效。該等瑕疵並未對寶盈科技（深圳）有限公司的生產及營運造成重大不利影響。
4. 在進行我們的估值時，我們並未對本集團所租用的物業賦予任何商業價值，因為本集團僅持有使用及佔用的權利，並無法律上的所有權或產權利益。

估值證書

於二零二五年
十二月三十一日
現況下的市值
港元

編號	物業	概況及保有時間	佔用情況	
17.	中國江蘇省蘇州市工業園區葑亭大道666號天翔智能產業園第2棟302室	該物業為一個位於天翔智能產業園第2座的辦公單位。 根據本集團提供的資料，該物業的總樓面面積約為585.98平方米。	該物業於估值日由本集團租用。	無商業價值

該發展項目位於蘇州市蘇州工業園區的葑亭大道與星湖街交界附近，距離蘇州工業園區火車站約2.6公里，距離無錫碩放機場約40.8公里。

該物業所處地區的特點為工業園區。

備註：

1. 於估值日，該物業的承租人為寶盈科技(深圳)有限公司蘇州分公司 (Process Automation (China) Ltd. Suzhou Branch)，而本公司持有其中52.79%的間接擁有權益。
2. 根據蘇州天翔軟件科技有限公司(出租人)與寶盈科技(深圳)有限公司蘇州分公司 (Process Automation (China) Ltd. Suzhou Branch, 承租人)於二零二五年五月十五日簽訂的租賃協議，以及本集團提供的資料，該物業租期為1年，用途為辦公，自二零二五年六月十八日開始，至二零二六年六月十七日屆滿。合約月租金為人民幣14,673元，已包括增值稅，但不包括管理費及水電費。
3. 我們已獲提供中國法律意見，其中包括但不限於以下內容：
 - a. 該物業已取得不動產所有權證書。
 - b. 存在若干法律瑕疵，因寶盈科技(深圳)有限公司蘇州分公司尚未就注釋二所述之租賃協議申請租賃登記備案。相關政府機關可能要求寶盈科技(深圳)有限公司蘇州分公司予以糾正，並可能處以罰款。

根據《民法典》，未完成租賃登記備案程序並不導致相關租賃合同無效。該等瑕疵並未對寶盈科技（深圳）有限公司蘇州分公司的生產及營運造成重大不利影響。

4. 我們在進行估值時，我們並未對本集團所租用的物業賦予任何商業價值，因為本集團僅持有使用及佔用的權利，並無法律上的所有權或產權利益。

估值證書

於二零二五年
十二月三十一日

編號	物業	概況及保有時間	佔用情況	現況下的市值 港元
----	----	---------	------	--------------

18.	中國上海市申北路168弄 27號901室	該物業為一個位於申北路168弄 27號的住宅單位。	該物業於估值日由 本集團租用。	無商業價值
-----	-------------------------	------------------------------	--------------------	-------

根據本集團提供的資料，該物業的總樓面面積約為134.00平方米。

該物業位於上海市申北路與春東路交界附近，距離銀都路火車站約810米，距離上海虹橋國際機場約13.2公里。

該物業所處地區的特點為住宅發展。

備註：

1. 於估值日，該物業的承租人為寶盈科技(深圳)有限公司蘇州分公司 (Process Automation (China) Ltd. Suzhou Branch)，而本公司持有其中52.79%的間接擁有權益。
2. 根據張金福(出租人)與寶盈科技(深圳)有限公司蘇州分公司 (Process Automation (China) Ltd. Suzhou Branch, 承租人)於二零二四年十月二十一日簽訂的租賃協議，以及本集團提供的資料，該物業租期為2年，用途為住宅，自二零二四年十一月一日開始，至二零二六年十月三十一日屆滿。合約月租金為人民幣6,600元，已包括增值稅，但不包括水電費。
3. 我們已獲提供中國法律意見，其中包括但不限於以下內容：
 - a. 該物業已取得不動產所有權證書。
 - b. 存在若干法律瑕疵，因寶盈科技(深圳)有限公司蘇州分公司尚未就注釋二所述之租賃協議申請租賃登記備案。相關政府機關可能要求寶盈科技(深圳)有限公司蘇州分公司予以糾正，並可能處以罰款。

根據《民法典》，未完成租賃登記備案程序並不導致相關租賃合同無效。該等瑕疵並未對寶盈科技(深圳)有限公司蘇州分公司的生產及營運造成重大不利影響。

- c. 該物業涉及的情況為出租人僅為該物業的共有人之一。對此事項，相關要點如下：
 - i. 雖然《民法典》規定：「對共有的不動產或者動產的處置，以及重大修繕、性質變更或者用途變更，應當經按份共有人所持份額三分之二以上的同意，或者全體共同共有人同意，除非另有約定。」，但司法實踐中的主流觀點認為，出租共有物業屬於對共有物業的使用，法律上視為管理行為而非處分行為。因此，該行為並不需要全體共有人一致同意。在此基礎上，僅由一名共有人作為合同相對方與承租人簽訂的租賃協定在司法實踐中通常被認定為有效；
 - ii. 如某共有人在未徵得其他共有人同意的情況下出租共有物業，而其他共有人隨後要求承租人騰退，最新的司法實踐一般不支持該等主張，只要承租人已依約佔有租賃物業並支付租金。相應地，只要寶盈科技(深圳)有限公司蘇州分公司已依約佔有該物業並支付租金，物業雖為共有但僅由一名共有人出租的事實，並不會對寶盈科技(深圳)有限公司蘇州分公司的生產及營運造成重大不利影響。
- 4. 我們在進行估值時，我們並未對本集團所租用的物業賦予任何商業價值，因為本集團僅持有使用及佔用的權利，並無法律上的所有權或產權利益。

估值證書

於二零二五年
十二月三十一日

編號	物業	概況及保有時間	佔用情況	現況下的市值 港元
----	----	---------	------	--------------

19. 中國江蘇省蘇州市虎丘區怡馨花園29棟406室 該物業為一個位於怡馨花園第29棟的住宅單位。 該物業於估值日由本集團租用。 無商業價值

根據本集團提供的資料，該物業的總樓面面積約為96.39平方米。

該發展項目位於蘇州市長江路與山路交界附近，距離蘇州火車站約10.0公里，距離無錫碩放機場約30.5公里。

該物業所處地區的特點為住宅發展及工業園區。

備註：

1. 於估值日，該物業的承租人為寶盈科技(深圳)有限公司蘇州分公司 (Process Automation (China) Ltd. Suzhou Branch)，而本公司持有其中52.79%的間接擁有權益。
2. 根據李志明(出租人)與寶盈科技(深圳)有限公司蘇州分公司 (Process Automation (China) Ltd. Suzhou Branch, 承租人)於二零二五年七月二十三日簽訂的租賃協議，以及本集團提供的資料，該物業租期為1年，用途為住宅，自二零二五年七月十六日開始，至二零二六年七月十五日屆滿。合約月租金為人民幣3,800元，已包括增值稅，但不包括水電費。
3. 我們已獲提供中國法律意見，其中包括但不限於以下內容：
 - a. 該物業已取得不動產所有權證書。
 - b. 存在若干法律瑕疵，因寶盈科技(深圳)有限公司蘇州分公司尚未就注釋二所述之租賃協議申請租賃登記備案。相關政府機關可能要求寶盈科技(深圳)有限公司蘇州分公司予以糾正，並可能處以罰款。

根據《民法典》，未完成租賃登記備案程序並不導致相關租賃合同無效。該等瑕疵並未對寶盈科技（深圳）有限公司蘇州分公司的生產及營運造成重大不利影響。

4. 我們在進行估值時，我們並未對本集團所租用的物業賦予任何商業價值，因為本集團僅持有使用及佔用的權利，並無法律上的所有權或產權利益。

估值證書

於二零二五年
十二月三十一日

編號	物業	概況及保有時間	佔用情況	現況下的市值
----	----	---------	------	--------

港元

20.	中國江蘇省蘇州市吳中區唯華路6號金沙廣場1棟901單元	該物業為一個位於金沙廣場第1棟的住宅單位。	該物業於估值日由本集團租用。 根據本集團提供的資料，該物業的總樓面面積約為54.28平方米。	無商業價值
		該發展項目位於蘇州市衛華路與恒隆街交界附近，距離蘇州工業園區火車站約3.6公里，距離無錫碩放機場約39.3公里。	該物業所處地區的特點為住宅發展及休閒設施。	

備註：

1. 於估值日，該物業的承租人為寶盈科技(深圳)有限公司蘇州分公司 (Process Automation (China) Ltd. Suzhou Branch)，而本公司持有其中52.79%的間接擁有權益。
2. 根據王冰潔(出租人)與寶盈科技(深圳)有限公司蘇州分公司 (Process Automation (China) Ltd. Suzhou Branch, 承租人)於二零二五年二月十七日簽訂的租賃協議，以及本集團提供的資料，該物業租期為一年，用途為住宅，自二零二五年三月一日開始，至二零二六年二月二十八日屆滿。合約月租金為人民幣2,400元，已包括增值稅及管理費，但不包括水電費。
3. 我們已獲提供中國法律意見，其中包括但不限於以下內容：
 - a. 該物業已取得不動產所有權證書。
 - b. 存在若干法律瑕疵，因寶盈科技(深圳)有限公司蘇州分公司尚未就注釋二所述之租賃協議申請租賃登記備案。相關政府機關可能要求寶盈科技(深圳)有限公司蘇州分公司予以糾正，並可能處以罰款。

根據《民法典》，未完成租賃登記備案程序並不導致相關租賃合同無效。該等瑕疵並未對寶盈科技(深圳)有限公司蘇州分公司的生產及營運造成重大不利影響。

- c. 該物業涉及的情況為出租人僅為該物業的共有人之一。對此事項，相關要點如下：
 - i. 雖然《民法典》規定：「對共有的不動產或者動產的處置，以及重大修繕、性質變更或者用途變更，應當經按份共有人所持份額三分之二以上的同意，或者全體共同共有人同意，除非另有約定。」，但司法實踐中的主流觀點認為，出租共有物業屬於對共有物業的使用，法律上視為管理行為而非處分行為。因此，該行為並不需要全體共有人一致同意。在此基礎上，僅由一名共有人作為合同相對方與承租人簽訂的租賃協定在司法實踐中通常被認定為有效；
 - ii. 如某共有人在未徵得其他共有人同意的情況下出租共有物業，而其他共有人隨後要求承租人騰退，最新的司法實踐一般不支持該等主張，只要承租人已依約佔有租賃物業並支付租金。相應地，只要寶盈科技(深圳)有限公司蘇州分公司已依約佔有該物業並支付租金，物業雖為共有但僅由一名共有人出租的事實，並不會對寶盈科技(深圳)有限公司蘇州分公司的生產及營運造成重大不利影響。
4. 我們在進行估值時，我們並未對本集團所租用的物業賦予任何商業價值，因為本集團僅持有使用及佔用的權利，並無法律上的所有權或產權利益。

估值證書

於二零二五年
十二月三十一日

編號	物業	概況及保有時間	佔用情況	現況下的市值 港元
----	----	---------	------	--------------

21.	中國江蘇省蘇州市崑山市新南中路228號世茂蝶湖灣183棟1804號	該物業為一個位於世茂蝶湖灣第1座的住宅單位。	該物業於估值日由本集團租用。 根據本集團提供的資料，該物業的總樓面面積約為131.52平方米。	無商業價值
		該發展項目位於昆山市新南中路與長江中路交界附近，距離昆山南火車站約2.8公里，距離上海虹橋國際機場約46.7公里。	該物業所處地區的特點為住宅發展及工業園區。	

備註：

1. 於估值日，該物業的承租人為寶盈科技(深圳)有限公司蘇州分公司 (Process Automation (China) Ltd. Suzhou Branch)，而本公司持有其中52.79%的間接擁有權益。
2. 根據宋衛華(出租人)與寶盈科技(深圳)有限公司蘇州分公司 (Process Automation (China) Ltd. Suzhou Branch, 承租人)於二零二五年十一月二十六日簽訂的租賃協議，以及本集團提供的資料，該物業租期為一年，用途為住宅，自二零二五年十月二十八日開始，至二零二六年十月二十七日屆滿。合約月租金為人民幣3,800元，已包括增值稅，但不包括水電費。
3. 我們已獲提供中國法律意見，其中包括但不限於以下內容：
 - a. 該物業已取得不動產所有權證書。
 - b. 存在若干法律瑕疵，因寶盈科技(深圳)有限公司蘇州分公司尚未就注釋二所述之租賃協議申請租賃登記備案。相關政府機關可能要求寶盈科技(深圳)有限公司蘇州分公司予以糾正，並可能處以罰款。

根據《民法典》，未完成租賃登記備案程序並不導致相關租賃合同無效。該等瑕疵並未對寶盈科技(深圳)有限公司蘇州分公司的生產及營運造成重大不利影響。

- c. 該物業涉及的情況為出租人僅為該物業的共有人之一。對此事項，相關要點如下：
 - i. 雖然《民法典》規定：「對共有的不動產或者動產的處置，以及重大修繕、性質變更或者用途變更，應當經按份共有人所持份額三分之二以上的同意，或者全體共同共有人同意，除非另有約定。」，但司法實踐中的主流觀點認為，出租共有物業屬於對共有物業的使用，法律上視為管理行為而非處分行為。因此，該行為並不需要全體共有人一致同意。在此基礎上，僅由一名共有人作為合同相對方與承租人簽訂的租賃協定在司法實踐中通常被認定為有效；
 - ii. 如某共有人在未徵得其他共有人同意的情況下出租共有物業，而其他共有人隨後要求承租人騰退，最新的司法實踐一般不支持該等主張，只要承租人已依約佔有租賃物業並支付租金。相應地，只要寶盈科技(深圳)有限公司蘇州分公司已依約佔有該物業並支付租金，物業雖為共有但僅由一名共有人出租的事實，並不會對寶盈科技(深圳)有限公司蘇州分公司的生產及營運造成重大不利影響。
4. 我們在進行估值時，我們並未對本集團所租用的物業賦予任何商業價值，因為本集團僅持有使用及佔用的權利，並無法律上的所有權或產權利益。

估值證書

於二零二五年
十二月三十一日

編號	物業	概況及保有時間	佔用情況	現況下的市值 港元
----	----	---------	------	--------------

22. 中國江蘇省無錫市新吳區雙象家園10-101室 該物業為一個位於雙象家園第10座的住宅單位。 該物業於估值日由本集團租用。

根據本集團提供的資料，該物業的總樓面面積約為156.52平方米。

該發展項目位於無錫市新吳區紅心路與興宅路交界附近，距離無錫新區火車站約12.3公里，距離無錫碩放機場約11.0公里。

該物業所處地區的特點為住宅發展及工業園區。

備註：

1. 於估值日，該物業的承租人為寶盈科技(深圳)有限公司蘇州分公司 (Process Automation (China) Ltd. Suzhou Branch)，而本公司持有其中52.79%的間接擁有權益。
2. 根據陸文婷(出租人)與寶盈科技(深圳)有限公司蘇州分公司 (Process Automation (China) Ltd. Suzhou Branch, 承租人)於二零二五年十月二十一日簽訂的租賃協議，以及本集團提供的資料，該物業租期為一年，用途為住宅，自二零二五年八月二十五日開始，至二零二六年八月二十四日屆滿。合約月租金為人民幣3,200元，已包括增值稅及管理費，但不包括水電費。
3. 我們已獲提供中國法律意見，其中包括但不限於以下內容：
 - a. 該物業已取得不動產所有權證書。
 - b. 存在若干法律瑕疵，因寶盈科技(深圳)有限公司蘇州分公司尚未就注釋二所述之租賃協議申請租賃登記備案。相關政府機關可能要求寶盈科技(深圳)有限公司蘇州分公司予以糾正，並可能處以罰款。

根據《民法典》，未完成租賃登記備案程序並不導致相關租賃合同無效。該等瑕疵並未對寶盈科技（深圳）有限公司蘇州分公司的生產及營運造成重大不利影響。

4. 我們在進行估值時，我們並未對本集團所租用的物業賦予任何商業價值，因為本集團僅持有使用及佔用的權利，並無法律上的所有權或產權利益。

1. 責任聲明

要約人的董事共同及分別對本綜合文件所載資料(集團相關資料除外)的準確性承擔全部責任，並確認在作出一切合理查詢後，據其所知，本綜合文件所載意見(董事以其身份所表達的意見除外)均經適當及審慎考慮後作出，且本綜合文件並無遺漏任何資料，否則可能導致本綜合文件所載陳述具誤導性。

董事共同及分別對本綜合文件所載資料(除與要約人或與其一致行動人士相關的資料外)的準確性承擔全部責任，並確認在作出一切合理查詢後，據其所知，本綜合文件所載意見(除要約人董事以其身份所表達的意見外)均經適當及審慎考慮後作出，且本綜合文件並無遺漏任何資料，否則可能導致本綜合文件所載陳述具誤導性。

2. 本公司股本

自二零一四年三月三日起，根據香港公司條例(第622章)，名義(面值)及法定股本等相關概念已被廢除。

於最後實際可行日期，除已發行合共103,938,695股股份外，本公司並無其他相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)。所有已發行股份在各方面均享有同等地位，尤其在股息權、表決權及資本回報方面。

自二零二四年十二月三十一日(即本公司最新經審計財務報表的結算日)至最新可行日期止，本公司並未發行任何股份或其他相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)。

3. 股份權益披露

於最後實際可行日期：

- (a) 除要約人持有的102,511,061股股份外，要約人、要約人董事或要約人一致行動人士均無任何股份或可轉換證券、認股權證、期權或任何有關該等證券的衍生工具的權益、所有權或對任何表決權或股份權利的控制或指示；及

- (b) 本公司並無任何相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)為要約人或要約人一致行動人士所借入或借出(除已再借出或已出售的借入股份外)。

4. 股份交易情況

要約人、要約人的董事及要約人一致行動人士在相關期間並無買賣本公司任何股份、可轉換證券、認股權證或期權，亦無涉及本公司相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)的任何衍生工具交易。

5. 要約人股份權益披露

於最後實際可行日期：

- (a) 藍國慶先生及藍國倫先生，均為本公司董事，分別持有要約人80,000股及20,000股股份，分別佔要約人已發行股本的80%及20%；
- (b) 在相關期間內，董事及公司均未曾以對價買賣要約人的任何股份、公司任何可轉換證券、認股權證或期權，亦未曾買賣與要約人相關證券的任何衍生工具；
- (c) 本公司並無持有要約人股份的權益；
- (d) 董事並無持有本公司股份、衍生工具、期權、認股權證及轉換權利或其他可轉換或可交換為股份的類似權利的權益；
- (e) 本公司的任何附屬公司、本公司或其附屬公司的退休基金，或根據收購守則「一致行動」定義第(5)類而被推定與本公司一致行動的人士，或根據收購守則「關聯人士」定義第(2)類而被視為本公司關聯人士(但不包括獲豁免的主要交易商及獲豁免的基金經理)，均未擁有或控制本公司任何股份或其他可轉換證券、認股權證、期權或與股份相關的衍生工具，且在相關期間並無就本公司相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)進行任何有價交易；

- (f) 本公司與任何人士之間並無存在收購守則第22條註釋8所述性質的安排；該等人士包括：根據收購守則「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)或(5)類而被推定與本公司一致行動的人士，或根據收購守則「關聯人士」定義第(1)、(2)、(3)或(4)類而被視為本公司關聯人士；
- (g) 本公司股份並無由與本公司有關聯的基金經理（獲豁免的基金經理除外）以全權委託方式管理；
- (h) 本公司董事均未持有任何本公司之實益股權，因而並無因持股而有權接受或拒絕該要約；
- (i) 本公司及任何董事均未曾借入或借出本公司任何股份或其他可轉換證券、認股權證、期權或與股份相關的衍生工具；
- (j) 本公司董事及與本公司有關聯的基金經理（獲豁免的基金經理除外）在相關期間並無就本公司股份、可轉換證券、認股權證或期權，或與本公司相關證券的任何衍生工具進行任何有價交易；以及
- (k) 本公司股東與本公司、其附屬公司或聯營公司之間並無其他理解、安排、協議或特別交易（定義見收購守則第25條）。

6. 與要約有關的安排

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司董事並未且將不會因離任或其他與要約有關的原因而獲得任何補償或利益；
- (b) 要約人並無意圖將根據要約收購所得之本公司任何證券轉讓、抵押或質押予任何其他人士，亦並無與任何第三方訂立任何協議、安排或諒解以作出上述行為；
- (c) 要約人及其一致行動人士均未曾收到任何不可撤銷的承諾以接受或拒絕該要約；
- (d) 任何人與要約人或任何要約人一致行動人之間不存在收購守則第22條註8所述的安排；

- (e) 除要約價外，要約人或任何要約人一致行動人士與本公司董事、前任董事、股東或前任股東之間並無任何與要約有關或依賴於要約的協議、安排或諒解(包括任何補償安排)；
- (f) 除於本綜合文件中題為「創陞融資有限公司函件」之章節內標題為「要約之條件」一段所披露者外，要約人或任何要約人一致行動人士並無參與任何協議或安排，該等協議或安排涉及要約人可否或可能尋求援引要約條件的情形；以及
- (g) 任何股東與要約人及要約人一致行動方之間均不存在任何諒解、安排、協議或特殊交易(定義見收購守則第25條)。

7. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本公司及其附屬公司並無涉及任何重大訴訟或索賠，董事亦不知悉任何針對或由本集團任何成員提出的重大訴訟或索賠正在進行或受到威脅。

8. 重大合約

於最後實際可行日期，本公司或其附屬公司在要約期開始日期前兩年內至最後可行日期期間，並無訂立任何合約(不包括本集團在日常業務過程中訂立或擬訂立的合約)，該等合約對本公司整體業務具有或可能具有重大影響。

9. 涉及董事的安排

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司董事並未且將不會因離任或其他與要約有關的原因而獲得任何補償或利益；
- (b) 並無任何董事與任何其他人士之間訂立的協議或安排，該等協議或安排以要約結果為條件或依賴於要約結果，或與要約有關；以及
- (c) 要約人並無訂立任何重大合約，而該等合約中任何董事均無重大個人權益。

10. 理解、安排、協議或特別交易

於最後實際可行日期，任何股東一方面與本公司、其附屬公司或聯屬公司另一方面之間，並無任何理解、安排、協議或特別交易。

11. 董事服務協議

於最後實際可行日期：(i)任何董事均無與本公司或其附屬公司或聯屬公司訂立的服務合約在有效期內，該等合約(a)（包括持續性及固定期限合約）於要約期開始前六個月內訂立或修訂；(b)為通知期不少於十二個月的持續性合約；或(c)為尚餘超過十二個月期限的固定期限合約（不論通知期）；以及(ii)任何董事均無與本集團任何成員或本公司任何聯屬公司訂立或擬訂立的服務合約，該等合約不會於一年內屆滿或不能由該集團成員在一年內終止，且須支付補償（法定補償除外）。

12. 專家及同意

以下為在本綜合文件中提供意見之專家的資格：

名稱	資格
創陞融資有限公司	根據證券及期貨條例，獲發牌進行第1類（證券交易）及第6類（企業融資顧問）受規管活動的公司，依據證券及期貨條例。
首盛資本集團有限公司	根據證券及期貨條例，獲發牌進行第1類（證券交易）及第6類（企業融資顧問）受規管活動的公司，依據證券及期貨條例。
艾華迪評估諮詢有限公司	物業估值師

上述每位專家均已書面同意且未撤回其對本綜合文件的發布，允許本綜合文件刊發其意見、報告及／或函件（視情況而定）的內容，以及其名稱及／或意見、報告及／或函件（視情況而定）的引用，並以其所載的形式及背景出現。

於最後實際可行日期，上述各專家並無持有本集團任何成員的股份，亦無權利（不論是否具有法律強制力）認購或提名他人認購本集團任何成員的證券。

13. 其他條款

於最後實際可行日期：

- (a) 要約人由藍國慶先生直接持有80%股權，並由藍國倫先生直接持有20%股權。
- (b) 要約人的董事為藍國慶先生及藍國倫先生。
- (c) 要約人一致行動人士的主要成員為藍國慶先生及藍國倫先生。藍國慶先生及藍國倫先生的通訊地址為香港灣仔莊士敦道181號大有大廈6樓607-610室。
- (d) 要約人的註冊辦事處位於Trident Chambers, P.O. Box 146, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。要約人在香港的通訊地址為香港灣仔莊士敦道181號大有大廈6樓607-610室。
- (e) 本公司的註冊辦事處位於香港灣仔莊士敦道181號大有大廈6樓607至610室。
- (f) 獨立財務顧問的註冊辦事處位於香港中環干諾道中61號福興大廈17樓A室。
- (g) 創陞融資有限公司為要約人的財務顧問，其註冊辦事處位於香港灣仔告士打道128號毅力大廈13樓B室。
- (h) 本綜合文件的英文文本與中文文本在不一致的情況下，應以英文文本為準。

14. 備查文件

以下文件的副本將於本綜合文件日期起至最後截止日期(包括該日)期間，登載於本公司網站www.karfun.hk及證券及期貨事務監察委員會網站www.sfc.hk供查閱：

- (a) 要約人的公司章程大綱及細則；
- (b) 本公司的公司章程及細則；
- (c) 創陞融資有限公司的函件，其文本載於本綜合文件標題為「創陞融資有限公司函件」一節；

- (d) 董事會的函件，其文本載於本綜合文件標題為「董事會函件」一節；
- (e) 獨立財務顧問的函件，其文本載於本綜合文件標題為「獨立財務顧問函件」一節；
- (f) 本公司截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止各財政年度的經審計綜合賬目；
- (g) 本集團於二零二五年十二月三十一日之物業估值報告，其文本載於本綜合文件附錄四；及
- (h) 本附錄五第十二節「專家及同意」中所述的書面同意；