

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下之興利(香港)控股有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

 **Hing Lee (HK) Holdings Limited**
興利(香港)控股有限公司

(於英屬處女群島註冊成立並遷冊至百慕達及於百慕達存續之有限公司)
(股份代號：396)

- (1) 有關出售目標公司100%股權的非常重大出售事項及關連交易；
- (2) 建議註銷股份溢價；
- (3) 建議派付特別股息；
- 及
- (4) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問

 金融有限公司
OCTAL Capital Limited

董事會函件載於本通函第5至第24頁。獨立董事委員會函件載於本通函第25頁。獨立財務顧問八方金融有限公司的函件載於本通函第26至第46頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的建議及推薦。

本公司謹訂於二零二四年八月十六日(星期五)上午十時三十分假座香港新界沙田安耀街3號匯達大廈11樓1101室舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第SGM-1至第SGM-3頁。

無論閣下會否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請按照隨附的代表委任表格上印備的指示將表格填妥，並在實際可行情況下儘快交回本公司的股份過戶登記處香港分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將視作撤銷論。

二零二四年七月二十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	25
八方金融函件	26
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團的財務資料	II-1
附錄三 — 餘下集團的未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 目標物業的估值報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

在本通函中，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下文載列的涵義：

「累計虧損」	指	於本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核財務報表中列示的本公司累計虧損
「該銀行」	指	深圳農村商業銀行股份有限公司坪山支行
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業的日子(星期六、星期日、公眾假期或於上午九時三十分至下午五時正期間任何時間在香港懸掛八號或以上颱風信號或黑色暴雨警告信號的日子除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「細則」	指	本公司的公司細則(經不時修訂)
「本公司」	指	興利(香港)控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立並遷冊至百慕達及於百慕達存續之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法(經不時修訂)
「完成」	指	根據買賣協議項下條款及條件完成出售事項
「代價」	指	銷售股份的總代價62,000,000港元
「實繳盈餘賬」	指	本公司的實繳盈餘賬
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議的條款及條件向買方出售銷售股份
「生效日期」	指	建議註銷股份溢價生效的日期(須待達成本通函「建議註銷股份溢價的條件」一節所載條件，方可作實)

釋 義

「現有企業擔保」	指	本公司就中國公司於第一份融資協議項下的債務，以該銀行為受益人所簽立日期為二零二一年四月二日的最高金額擔保書
「第一份融資協議」	指	該銀行(作為貸款人)與中國公司(作為借款人及抵押人)等各方訂立日期為二零二零年九月二十五日的融資協議，並經該銀行與中國公司訂立日期為二零二四年一月十七日的補充融資協議予以補充
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港的法定貨幣港元
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即江興琪先生、馮建中先生及梁婉雯女士)組成的獨立董事委員會，其成立目的乃就出售事項向股東提供推薦建議
「獨立財務顧問」	指	八方金融有限公司，一間根據香港法例第571章證券及期貨條例獲准進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，其就出售事項擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	買方及其各自的聯繫人以外的股東
「獨立估值師」	指	利駿行測量師有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為獨立合資格估值師
「最後可行日期」	指	二零二四年七月二十四日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「陳先生」	指	陳國堅先生，為本集團創辦人之一，並擔任本集團銷售及市場推廣部以及採購部主管。於最後可行日期，陳先生及其聯繫人持有62,040,465股股份
「張先生」	指	張港璋先生，為本集團創辦人之一，並擔任執行董事。於最後可行日期，張先生及其聯繫人持有62,040,465股股份
「黃先生」	指	黃偉業先生，為本集團創辦人之一，並擔任本集團設計及開發部以及生產部主管。於最後可行日期，黃先生及其聯繫人持有58,936,293股股份
「宋先生」	指	宋啟慶先生，為本集團創辦人之一，並擔任本公司主席兼首席執行官及執行董事。於最後可行日期，宋先生及其聯繫人持有288,596,777股股份
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣)
「中國公司」	指	深圳興利家具有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「建議註銷股份溢價」	指	建議註銷股份溢價賬於生效日期的全部進賬金額，並將由此產生的進賬用於抵銷所有累計虧損及餘額(如有)轉撥至實繳盈餘賬
「買方」	指	宋先生、張先生、陳先生及黃先生
「餘下集團」	指	緊隨完成後的本集團
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立日期為二零二四年六月十三日的買賣協議
「銷售股份」	指	目標公司股本中每股面值1美元的13,001股已發行股份，相當於目標公司100%股權

釋 義

「第二份融資協議」	指	該銀行(作為貸款人)、中國公司(作為借款人及抵押人)與本公司(作為擔保人)等各方訂立日期為二零二三年十月十二日的融資協議
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股份溢價賬」	指	本公司的股份溢價賬，當中根據本公司截至二零二三年十二月三十一日的經審核綜合財務報表，其進賬金額約為176,627,000港元
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准出售事項、建議註銷股份溢價及建議派付特別股息
「股東」	指	股份的登記持有人
「特別股息」	指	按董事會推薦而建議派付的特別股息每股7.51港仙
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Success Profit International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由賣方全資擁有
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，截至最後可行日期乃包括興聲有限公司及中國公司
「目標物業」	指	位於中國廣東省深圳市龍崗區坑梓鎮工業區宗地號G14309-0285的綜合廠房(包括相關的土地使用權)
「美元」	指	美利堅合眾國的法定貨幣美元
「估值報告」	指	由獨立估值師編製日期為二零二四年七月二十六日的目標物業估值報告，其全文載於本通函附錄四
「賣方」	指	Great Ample Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「%」	指	百分比



Hing Lee (HK) Holdings Limited
興利（香港）控股有限公司

(於英屬處女群島註冊成立並遷冊至百慕達及於百慕達存續之有限公司)
(股份代號：396)

執行董事：

宋啟慶先生 (主席及首席執行官)
張港璋先生

獨立非執行董事：

江興琪先生
馮建中先生
梁婉雯女士

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要營業地點：

香港
新界
沙田
安耀街3號
匯達大廈
11樓1101室

敬啟者：

- (1) 有關出售目標公司100%股權的非常重大出售事項及關連交易；
- (2) 建議註銷股份溢價；
- (3) 建議派付特別股息；
- 及
- (4) 股東特別大會通告

緒言

謹此提述本公司於二零二四年六月十三日發表的公佈，內容有關(i)出售事項；(ii)建議註銷股份溢價；及(iii)建議派付特別股息。

本通函旨在向閣下提供(i)有關買賣協議、建議註銷股份溢價及建議派付特別股息的進一步資料；(ii)獨立董事委員會有關出售事項的推薦建議；(iii)獨立財務顧問有關出售事項的建議；及(iv)上市規則規定的其他資料。

1. 有關出售目標公司100%股權的非常重大出售事項及關連交易

於二零二四年六月十三日(交易時段後)，賣方(本公司的全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售(而買方有條件同意收購)銷售股份，其相當於目標公司全部已發行股本，代價為62,000,000港元，並須受買賣協議的條款及條件所規限。

於最後可行日期，目標公司由賣方擁有100%權益。完成後，本公司將不再持有目標公司的任何權益，而目標集團各成員公司將不再為本公司的附屬公司。

買賣協議

買賣協議的主要條款如下：

日期

二零二四年六月十三日(交易時段後)

訂約方

- (i) Great Ample Holdings Limited，作為賣方；及
- (ii) 宋先生、張先生、陳先生及黃先生，作為買方。

主題事項

賣方有條件同意出售(而買方有條件同意收購)目標公司的銷售股份。銷售股份相當於目標公司100%股權。

代價及支付

出售事項的代價為62,000,000港元，其須由買方於完成日期以港元、人民幣或美元現金支付予賣方，固定匯率為1.00港元兌人民幣0.927元或7.80港元兌1.00美元。

董事會函件

下文載列各買方將予購買的銷售股份數目及其各自的代價：

	銷售股份數目	佔銷售 股份總數的 百分比	代價 千港元
宋先生	9,250	71.15	44,112
張先生	1,451	11.16	6,920
陳先生	1,451	11.16	6,920
黃先生	849	6.53	4,048
總計	<u>13,001</u>	<u>100</u>	<u>62,000</u>

代價基準

代價乃賣方與買方按正常商業條款公平磋商後釐定，當中參考（其中包括）(1) 獨立估值師根據國際估值準則對目標物業價值所進行的估值（僅供參考之用），其中目標物業土地部分的價值為零，而目標物業樓宇部分的折舊重置成本於二零二四年五月三十一日為人民幣61,200,000元（按匯率1港元兌人民幣0.9077元換算相當於約67,400,000港元）；(2) 目標集團於二零二四年四月三十日的未經審核綜合資產淨值約59,000,000港元（包括目標物業的土地使用權的賬面淨值約16,600,000港元、目標物業的樓宇的賬面淨值約69,900,000港元及目標集團於二零二四年四月三十日的銀行貸款55,800,000港元）；及(3) 下文「進行出售事項的理由及裨益」一段所載的因素。

根據估值報告（僅供參考之用），目標物業的樓宇部分於二零二四年五月三十一日的估值為人民幣61,200,000元（相當於約67,400,000港元），有關估值乃採用折舊重置成本法進行，而目標物業土地部分的價值為零。根據目標物業的樓宇部分於二零二四年四月三十日的賬面淨值約69,900,000港元計算，評估後的目標物業樓宇部分錄得估值虧損約2,500,000港元。參照目標集團截至二零二四年四月三十日止四個月的管理賬目，董事注意到土地使用權的賬面淨值約為16,600,000港元。董事審閱了估值報告，並注意到獨立估值師並未賦予目標物業的土地部分任何商業價值。董事知悉土地的轉讓限制使目標物業於二級市場上的出售受阻，特別是潛在買家不太願意收購持有一幅不允許單獨出售的土地的目標集團。因此，董事難以尋找潛在買家收購目標集團。董事認同獨立估值師所言，市場上無法找到類似特徵的土地銷售交易。董事認為，以零成本出售土地並由潛在買家補償土地使用權的賬面淨值約16,600,000港元屬不公平之舉，因此，目標集團的資產淨值（包括土地使用權的賬面淨值約16,600,000港元）是釐定代價的因素之一。

董事會函件

經考慮目標集團於二零二四年四月三十日的未經審核綜合資產淨值約59,000,000港元及目標物業樓宇部分的估值虧損約2,500,000港元後，目標集團於二零二四年四月三十日的經調整未經審核綜合資產淨值為56,500,000港元。因此，代價約62,000,000港元相較目標集團的經調整未經審核綜合資產淨值溢價約9.73%，董事認為屬公平合理。

先決條件

買賣協議的完成取決於以下條件：

- (a) 獨立股東在股東特別大會上按聯交所或上市規則、細則及適用法例規定的方式，就買賣協議及據此擬進行的交易取得所有必要批准；及
- (b) 本公司獲該銀行解除及免除其於現有企業擔保及第二份融資協議項下的所有義務及責任。

上述條件一概不得豁免。於最後可行日期，上述條件均未達成。

倘上述任何條件於二零二四年十二月三十一日或賣方與買方書面協定的其他日期仍未達成，買賣協議各訂約方均有權向其他訂約方發出書面通知以終止買賣協議，屆時買賣協議及其所載一切事項將告無效及不具任何效力。買賣協議終止後，買賣協議任何訂約方均不享有或承擔買賣協議項下的任何權利、義務或責任。

出售事項並非以建議註銷股份溢價或建議派付特別股息為條件。

完成

有關交易須於所有先決條件達成當日後的第二個營業日，或賣方與買方書面協定的其他日期完成。

商標轉讓

以中國公司名義註冊的家具品牌商標擬於簽訂買賣協議後無償轉讓予本公司其他附屬公司，而於上述轉讓完成前，可授予本公司及／或其他附屬公司使用該等商標的許可。買方已向賣方承諾，其將促使中國公司於完成後不會採取任何步驟終止或取消上述轉讓或許可。

由於將家具品牌商標由中國公司轉移至餘下集團的一間附屬公司可能需時約四至六個月，且考慮到買方已作出前段所述的承諾，董事認為，將商標轉移納入買賣協議的先決條件內可能會推遲出售事項的完成及派付特別股息的時間。另一方面，本集團過去三年並未使用該等商標，亦未產生與該等商標有關的收益。本集團無意重新推出該三個商標的家具產品，因此，轉移該三個商標將不會影響本集團的日常及一般業務。因此，董事認為此舉屬公平合理，並符合本公司及其股東的利益。

該等於中國公司名下註冊的三個商標概述如下：

商標名稱	註冊編號	類別	商標註冊生效期
	20300052	20	二零一八年二月二十八日至 二零二八年二月二十七日
	19756265	20	二零一七年六月十四日至 二零二七年六月十三日
	14818777	20	二零一六年四月二十八日至 二零二六年四月二十七日

除上述商標外，目標集團並無擁有任何其他商標。

於最後可行日期，該三個商標的轉移申請已提交有關當局，預計有關轉移將於二零二四年十二月三十一日或之前完成。

目標物業的估值

本公司委聘獨立估值師利駿行測量師有限公司就出售事項對目標物業進行估值。獨立估值師為一間專業測量師及國際估值顧問公司。獨立估值師於一九九四年在香港開業，為主要在中國及亞太地區經營業務的跨國企業及上市公司提供專業資產顧問及估值顧問服務。獨立估值師團隊已取得多個國際估值專業機構的專業資格，例如香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會資格。過去三年，獨立估值師為聯交所上市公司進行了超過100項估值項目工作。

根據估值報告，按絕對業權基準估算目標物業的市值有三種普遍認可的方法，分別為銷售比較法(或稱市場法)、成本法及收益法。採用市場法的先決條件為需要一個發達、公平及活躍的公開市場，市場訊息充足，並在公開市場上有可資比較的交易。根據相關房地產權證，有關目標物業的土地使用權不得轉讓或出租。由於目標物業的國有土地使用權不得轉讓或出租，因此公開市場上並無可資比較交易。市場法並不適宜用於估值目標物業。由於目標物業不得出租及將不會產生租金收入，因此收益法亦不適合。獨立估值師的結論認為，由於目標物業的可轉讓性受到限制，目標物業並無商業價值。

獨立估值師採用成本法下折舊重置成本法的非市值基準來呈報目標物業樓宇部分的折舊重置成本，以供參考。然而，成本法對釐定目標物業土地部分的價值並不合適，原因是每幅土地均為獨一無二。目標物業的土地部分有助提升其自身所在區內樓宇部分的設施潛力(改良)，使其成為具代表性及可資比較的土地以計算成本，要尋找與之相同特性及特徵的替代地塊乃極具挑戰性。就折舊重置成本法而言，目標物業樓宇部分的總重置成本應考慮從新發展地盤開始至樓宇落成並於估值日期適合且能夠佔用及按現有用途使用為止所需的所有因素。

目標集團持有目標物業作為其主要資產，而資產基準法（涉及資產負債表項目的公平值）是常用的估值法。經考慮(i)目標集團截至二零二三年十二月三十一日止三個年度持續錄得虧損；(ii)目標集團於二零二四年四月三十日的總資產主要由目標物業（包括樓宇及土地使用權）組成，其佔總資產約67%，其餘資產主要為應收款項及現金；(iii)於二零二四年三月相關業務合約屆滿後終止規模較小的市場推廣業務；(iv)目標集團的東南亞家具業務已轉移至餘下集團；(v)目標物業不得出租並因此無法產生任何租金收入；及(vi)目標集團於完成後將不會經營任何家具業務，董事會認為，進行物業估價是反映目標集團狀況（於完成後乃單純持有目標物業）的較適當做法。

經考慮（其中包括）(i)可轉讓性限制導致公開市場上並無此類可資比較交易；及(ii)目標物業不得出租，並因此不會產生任何租金收入，董事會認同獨立估值師的意見，認為成本法下的折舊重置成本法乃評估目標物業樓宇部分的折舊重置成本的最適當方法。由於目標集團的主要資產為目標物業，董事會認為，於釐定代價時以目標物業的估價作為其中一項參考屬公平合理。

有關買賣協議訂約方的資料

本集團

本集團的主要業務為設計、製造、銷售及市場推廣住宅家具（主要包括木製家具、梳化及床墊）、提供佈局設計、裝潢及產品展示相關的市場推廣服務、進行其本身品牌及產品設計的特許經營。本集團正租用一座生產梳化的廠房，其位於中國廣東省深圳市坪山區。

賣方

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司全資附屬公司。賣方為投資控股公司。

買方

宋先生

宋先生為本公司主席兼首席執行官及執行董事。宋先生亦為本集團創辦人之一，並在家具行業擁有逾20年經驗。彼主要負責本集團整體策略規劃及業務發展以及監督本集團日常營運。此外，彼亦為本公司若干附屬公司的董事。

於最後可行日期，宋先生持有29,690,000股股份，佔本公司已發行股本總額約3.67%，而宋先生實益全資擁有的King Right Holdings Limited則持有258,906,777股股份，佔本公司已發行股本總額約32.04%，宋先生亦為King Right Holdings Limited的唯一董事。

張先生

張先生為執行董事。張先生亦為本集團創辦人之一，在家具行業擁有逾20年經驗。彼負責本集團的行政及人力資源管理及軟體家具業務。此外，彼亦為本公司若干附屬公司的董事。

於最後可行日期，張先生持有7,200,000股股份，佔本公司已發行股本總額約0.89%，而張先生實益全資擁有的United Sino Limited則持有54,840,465股股份，佔本公司已發行股本總額約6.79%，張先生亦為United Sino Limited的唯一董事。

陳先生

陳先生為本集團創辦人之一，在家具行業擁有逾20年經驗。彼為本集團銷售及市場推廣部以及採購部主管。彼負責制定本集團的銷售及市場推廣策略及採購政策，並監督本集團的銷售及市場推廣活動。此外，彼亦為本公司若干附屬公司的董事。

於最後可行日期，陳先生持有7,200,000股股份，佔本公司已發行股本總額約0.89%，而陳先生實益全資擁有的Golden Sunday Limited則持有54,840,465股股份，佔本公司已發行股本總額約6.79%。

黃先生

黃先生為本集團創辦人之一，在家具行業擁有逾25年經驗。彼為本集團設計及開發部以及生產部主管。彼負責監督本集團家具產品的設計、開發及製造。此外，彼亦為本公司若干附屬公司的董事。

於最後可行日期，黃先生持有7,350,000股股份，佔本公司已發行股本總額約0.91%，而黃先生實益全資擁有的Top Right Trading Limited則持有51,586,293股股份，佔本公司已發行股本總額約6.38%。

目標集團

目標集團由目標公司、興聲有限公司及中國公司組成。目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由賣方全資擁有。興聲有限公司為一間於香港註冊成立的有限公司，由目標公司全資擁有。中國公司為一間於中國成立的有限責任公司，由興聲有限公司全資擁有。目標公司及興聲有限公司均為投資控股公司。

中國公司的主要資產為位於中國廣東省深圳市龍崗區坑梓鎮工業區(地段號G14309-0285)的目標物業，當中包括：(i)一幅地盤面積約43,817.36平方米的土地；(ii)一間總樓面面積約3,050平方米的單層工場；(iii)一間總樓面面積約30,173平方米的三層工場；(iv)一間總樓面面積約109平方米的單層倉庫；及(v)一間總樓面面積約8,886平方米的八層宿舍。於二零二四年四月三十日，目標物業的土地使用權及樓宇的賬面淨值分別約為16,600,000港元及69,900,000港元。截至二零一九年十二月三十一日止年度前，目標物業曾為本集團家具產品的生產基地及陳列室。然而，中國公司的生產活動於截至二零一九年十二月三十一日止年度停止。目標物業除一小部分仍由本集團用作辦公室，以及若干第三方的產品及設備(該等產品由中國公司的市場推廣業務負責市場推廣)被法院扣押(「該事件」)外，大部分現已空置。法院扣押令乃針對陷入財務困難的產品及設備的擁有人。根據本公司中國法律顧問的意見，在法院扣押令下未經法院批准或授權，不得將該等產品及設備移離現場。

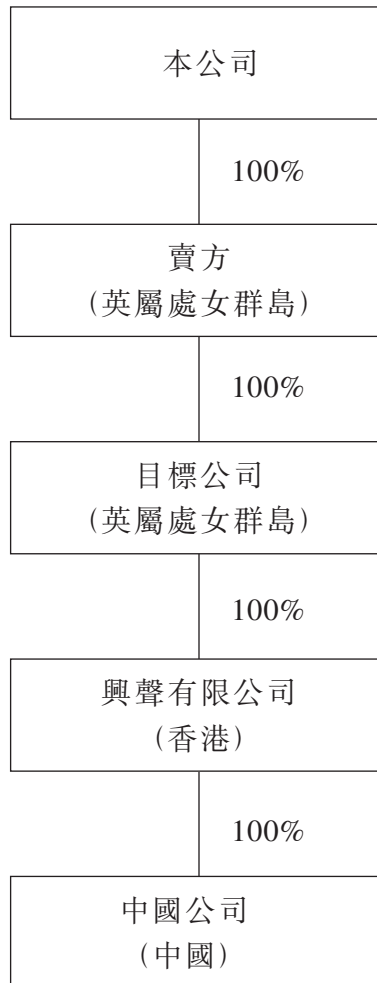
董事已諮詢本公司的中國法律顧問有關出售事項的合法性。根據本公司中國法律顧問的法律意見，由於轉讓目標公司的股權不會改變土地使用權的擁有權(其於完成後仍由中國公司持有)，故將目標集團轉讓將不會違反土地使用權的轉讓限制。

本公司一直通過董事在中國家具同業的業務關係以尋找潛在買家，並接觸潛在買家以尋求出售目標集團的機會。然而，本公司僅收到少數幾個潛在買家的詢問，而彼等其後對該事件、目標物業的轉讓限制及轉讓目標公司股權的相關風險(與轉讓目標物業相比)表達關注，且對收購一間擁有受法院扣押令限制的物業的公司不感興趣，亦不願意就法院扣押令耗費額外時間及費用。

董事會函件

自二零二零年四月起，目標集團在目標物業若干部分經營與佈局設計、裝潢及產品展示有關的市場推廣服務業務（「市場推廣業務」）。市場推廣業務規模較小，而隨著業務合約於二零二四年三月屆滿後，市場推廣業務已經停止。中國公司亦一直從事向東南亞客戶銷售住宅家具產品（「東南亞家具業務」）。目標集團的東南亞家具業務於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得收益16,300,000港元，佔本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度總收益約17.30%。於二零二四年六月，本集團已把中國公司的現有客戶轉移至餘下集團的其他附屬公司，並繼續按相同業務模式經營東南亞家具業務，而有關業務之營運並無受到任何干擾。因此，出售事項將不會對東南亞家具業務造成任何不利影響。

下圖載列目標集團於最後可行日期的股權架構：



董事會函件

下文載列目標集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二三年及二零二四年四月三十日止四個月的未經審核綜合財務資料摘要（根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製）：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止期間	
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元
收益來自：					
– 市場推廣業務	12,583	11,612	11,104	4,550	2,737
– 東南亞家具業務	26,082	15,452	16,314	3,090	4,081
	<u>38,665</u>	<u>27,064</u>	<u>27,418</u>	<u>7,640</u>	<u>6,818</u>
除稅前虧損／溢利	(7,795)	(18,754)	(6,995)	109	(440)
年／期內虧損／溢利	(7,811)	(18,754)	(6,995)	109	(440)

根據目標集團未經審核綜合財務資料，目標集團截至二零二四年四月三十日的資產總值及資產淨值分別約為129,100,000港元及59,000,000港元。

目標集團的資產淨值由二零二三年十二月三十一日約22,300,000港元增加至二零二四年四月三十日約59,000,000港元，主要原因是將目標集團應付本集團款項約37,100,000港元資本化。於二零二四年四月十六日，目標公司應付本集團的款項約為37,100,000港元。目標公司按總發行價約37,100,000港元向賣方發行新股，以抵銷該筆應付本集團款項。因此，目標公司的負債總額減少約37,100,000港元，而權益總額則增加約37,100,000港元。

進行出售事項的理由及裨益

出售事項為本集團提供了一個將空置資產變現的良機，現金可主要用於建議派付的特別股息。

截至二零一九年十二月三十一日止年度前，目標物業曾作為本集團製造木製家具的生產基地及本集團家具產品的陳列室。然而，由於中國爆發新冠病毒疫情，部分銷售訂單及與家具相關的項目被迫取消，導致產能利用率下降。隨著大部分客戶轉用網上平台，例如透過附帶虛擬圖像顯示器的視像會議觀看及挑選家具，陳列室的使用量已大幅下降。鑑於經營環境的轉變，以及為降低目標物業的營運及保養成本，本集團已暫停其於目標物業的所有生產活動，並將木製家具生產外判予中國的獨立家具製造商。

於二零二零年四月後，中國公司與一名客戶訂約開展設計及市場推廣項目，為該客戶提供市場推廣服務（包括為客戶產品提供佈局設計及裝潢陳列），並使用目標物業若干部分作陳列室及倉庫用途。市場推廣業務的規模較小，而隨著業務合約於二零二四年三月屆滿後，市場推廣業務已經停止。

董事會函件

本公司已考慮以其他方式利用閒置的目標物業，包括但不限於用作倉庫及貯存或恢復目標集團的生產活動。然而，本集團自二零二零年起將木製家具生產外判予其他獨立家具製造商，而過去數年與該等生產商的合作一直順暢無間，成本控制亦有所改善。因此，本集團並無計劃在目標物業恢復自身的生產經營。

由於目標物業的可轉讓性限制，本公司難以物色潛在買家收購目標物業。本公司曾與獨立第三方溝通，務求促使彼等收購持有目標物業的中國公司，惟由於(i)目標集團的負債(在銀行貸款方面)高昂；(ii)目標物業的用途因該事件而受到限制；及(iii)市場上有許多類似物業(並無用途限制)放售，故至今仍未能物色有興趣的買家。因此，在當前市況下，出售事項是本公司將閒置目標物業變現的最可行選項。目標集團(其持有目標物業的土地使用權及樓宇)將根據買賣協議通過轉讓銷售股份而轉讓予買方。

於二零二三年十二月三十一日，本集團錄得銀行貸款約53,800,000港元，全部歸屬於目標集團。截至二零二三年十二月三十一日止年度的利息開支約為3,900,000港元。完成後，餘下集團將不再擁有銀行借款及貸款，此將改善餘下集團的資本負債水平並減輕餘下集團的利息負擔。

就東南亞家具業務而言，本集團已把東南亞家具業務的現有客戶轉移至餘下集團的其他附屬公司，並將於完成後繼續經營東南亞家具業務。本集團已告知東南亞家具業務的客戶，自二零二四年六月一日起，所有未來採購訂單應向餘下集團其他附屬公司下達。本集團一直以中央化模式營運，由出口銷售及市場推廣團隊、設計團隊、物流團隊、品質保證團隊及財務團隊負責本集團與出口銷售有關的所有工作。員工均受僱於餘下集團。由於目標集團與餘下集團共用人力資源，故過去三年由餘下集團向目標集團支付管理成本約為4,600,000港元。目標集團的角色是作為貿易載體，接受東南亞家具業務的銷售訂單，因此，並無必要把任何有關東南亞家具業務的僱員或資產從目標集團轉移至餘下集團。除了目標物業以及由中國公司持有的三個商標外，目標集團並無任何與東南亞家具業務有關的資產。

於最後可行日期，目標集團已於二零二四年六月向東南亞家具業務一名客戶收取最終銷售款項，而東南亞家具業務已完成轉讓予餘下集團。自二零二四年六月一日起，東南亞家具業務的所有銷售訂單已由餘下集團的其他附屬公司承接，而餘下集團已以過往確認目標集團收益及成本的相同方式，確認東南亞家具業務的所有銷售收益及其相關直接成本。此項安排使東南亞家具業務得以延續，不受出售事項所影響。由於東南亞家具業務的收益及業務模式於出售事項前後均保持不變，董事會認為，將東南亞家具業務從目標集團轉移至餘下集團實屬適當。

經考慮(i)由於其大部分生產已外判予獨立家具製造商，故本集團的生產活動並不需要目標物業；(ii)該事件導致目標物業若干地方被限制使用；(iii)可轉讓性限制導致閒置目標物業缺乏公開市場；(iv)本集團於完成後將不再擁有任何銀行借款及貸款，而餘下集團的資本負債水平預計將大幅改善；(v)東南亞家具業務已由餘下集團的其他附屬公司全面接手，而本集團的家具業務規模於完成後將不會受到影響；及(vi)代價相較目標集團的經調整未經審核綜合資產淨值溢價約9.73%且本集團將會從出售事項中獲益，董事會(包括獨立非執行董事，但不包括已就董事會決議案放棄投票的執行董事)認為，出售事項屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益，而買賣協議乃由本公司與買方經公平磋商後按正常商業條款訂立。

餘下集團的業務前景

本集團的主要業務為設計、製造、銷售及市場推廣住宅家具產品(主要包括木製家具、梳化及床墊)，提供佈局設計、裝潢及產品展示相關的市場推廣服務，以及其自有品牌及產品設計的特許經營。本集團提供一站式家具製造服務，當中涵蓋住宅家具產品的製造、銷售及市場推廣業務的全過程，包括設計家具的款式及結構、製作樣板、採購及檢查原材料的質量、安排家具的生產、為最終產品進行質量檢驗，以及安排物流服務，以把最終產品運送至世界各地客戶。本集團正租用位於中國廣東省深圳市坪山區的廠房生產梳化，而其他家具的生產則外判予廣東省內五間長期合作的獨立家具製造商。本集團已聘用約110名員工從事家具業務。本集團於亞洲、歐洲、美國及中國擁有廣泛且完善的國際及國內客戶基礎(包括家具品牌擁有人、家具供應商及家具零售商)，其中家具業務的大部分收益來自海外客戶。

董事會函件

當本集團收到客戶訂單時，銷售團隊會與客戶討論工藝細節，包括設計、顏色、尺寸及原材料選擇等。設計團隊會草擬家具佈局及報價，供客戶最終審視。一旦客戶確認有關設計、數量及指示性售價後，設計團隊會開始製作樣品，此過程大約需時一至兩週。客戶會派代表到生產現場檢查樣品，並與設計團隊討論是否需要修改。一旦客戶同意家具樣品及售價總額，銷售團隊將與客戶訂立銷售合約。本集團將根據訂單數量及交貨時間表安排及排定批量生產。隨後，生產將於本集團所經營位於坪山區的梳化工廠進行或外判予其他家具製造商。每次付運前，品質保證人員會抽查最少5%的製成品，以確保產品符合本集團的品質標準及客戶要求。在最後階段，製成品會送往客戶指定的地點，而有關的物流安排由本集團的物流團隊負責。

本集團一直專注於海外市場，致力將其品牌及非品牌木製家具及床墊產品出口至主要位於亞洲、歐洲、美國及非洲的海外國家。本集團並無聘用任何海外分銷商進行出口銷售。通過參加中國及海外的貿易展覽活動，本集團得以與海外買家建立聯繫，增加本集團品牌及產品設計的國際曝光度，並與海外家具客戶建立及保持關係。本集團擁有一支約10名員工的出口銷售及市場推廣團隊，負責組織參加各種展覽活動，定期向客戶提供最新產品資訊，並管理所有海外客戶的銷售訂單。於二零二三年財政年度，前五大客戶佔本集團總收益約88.8%，該等客戶均與本集團保持了五年以上的業務關係。

完成後，餘下集團將繼續從事其家具業務。本集團管理層認為，中國房地產行業正經歷嚴重衰退，導致中國對家具產品的需求下降。鑑於上述於中國市場的挑戰，餘下集團正調整其業務策略，尋求與中國不同類型客戶的合作機會。另一方面，餘下集團將繼續專注與海外客戶的業務發展，以及擴大海外市場(特別是中東及日本市場)的客戶層面及銷售額。餘下集團於二零二四年成功提高其日本的銷售額。

餘下集團將加強研發及在貿易展覽活動中推廣新產品，並會與餘下集團的客戶保持頻密聯繫，讓彼等了解餘下集團的最新產品，以及與客戶分享市場趨勢資訊，以協助彼等作出較佳的採購決定。餘下集團的管理層將密切監察現行市場趨勢及客戶喜好，以確保住宅家具產品的設計及品質符合市場需求。

出售事項帶來的財務影響

完成後，目標集團各成員公司將不再為本公司的附屬公司，而目標集團的財務資料亦將不再併入本集團的綜合財務報表。出售事項的所得款項總額預計將為62,000,000港元，而所得款項淨額(扣除交易成本及專業開支後)預計將約為60,700,000港元。根據本通函附錄三，假設出售事項已於二零二三年十二月三十一日完成，出售所得收益估計將為11,100,000港元，當中計及出售事項的所得款項淨額減去(i)目標集團於二零二三年十二月三十一日的資產淨值約22,300,000港元及(ii)經資本化的目標集團應付本集團款項約37,100,000港元，再加回目標集團的匯兌波動儲備獲解除約9,800,000港元。

上述財務影響僅供說明。出售事項產生的實際收益或虧損須視乎(其中包括)目標集團於完成當日的經審核綜合資產淨值以及本公司核數師進行的審核結果而定。

所得款項用途

董事會建議，待任何適用條件(包括獨立股東在股東特別大會上批准出售事項，以及股東亦在會上批准建議註銷股份溢價及派付特別股息)達成後，所得款項淨額約60,700,000港元將主要作為特別股息分派予股東。

倘獨立股東在股東特別大會上投票否決建議註銷股份溢價及派付特別股息的決議案，出售事項的所得款項淨額中(i)約20%將用於參加中國及海外的家具展覽活動；(ii)約20%將用於通過把握併購機會以投資於家具業務；(iii)約50%將用於本集團的未來發展，包括提升設備及軟件以及招聘更多員工；及(iv)約10%將用作本集團的一般營運資金。

(2) 建議註銷股份溢價

董事會擬在股東特別大會上尋求股東批准，透過註銷股份溢價賬的全部進賬金額並將由此產生的進賬用於抵銷所有累計虧損及將餘額轉撥至實繳盈餘賬，以使建議註銷股份溢價生效。於二零二三年十二月三十一日，股份溢價賬進賬金額約為176,627,000港元，累計虧損金額約為108,484,000港元。

董事會函件

因應建議註銷股份溢價，股份溢價賬於生效日期的全部金額建議將予註銷，由此產生的部分進賬用於抵銷累計虧損，餘額約68,143,000港元於實繳盈餘賬進賬。建議註銷股份溢價生效後，所有累計虧損將予抵銷。本公司建議使用實繳盈餘賬的部分進賬結餘派付特別股息。

建議註銷股份溢價並不涉及任何削減本公司法定或已發行股本，亦不涉及任何削減股份面值或與股份有關的買賣安排。

建議註銷股份溢價的影響

建議註銷股份溢價一事本身不會改變本公司的相關資產、業務、營運、管理、財務狀況(就支付相關開支方面除外)或繳足股本。

建議註銷股份溢價的條件

建議註銷股份溢價須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (i) 股東在股東特別大會上通過特別決議案批准建議註銷股份溢價；及
- (ii) 本公司遵守公司法第46(2)條的規定，以使建議註銷股份溢價生效，且董事信納，並無合理理由相信本公司於生效日期當日(或於生效日期後)將無力償還其到期負債。

上述條件不得豁免。倘上述條件達成後，預計生效日期將為股東在股東特別大會上通過批准建議註銷股份溢價的特別決議案當日或上述條件達成當日(以較遲發生者為準)。

建議註銷股份溢價並非以出售事項或建議派付特別股息為條件。

(3) 建議派付特別股息

董事會建議向於記錄日期(有待釐定)名列本公司股東名冊的股東派付特別股息每股7.51港仙，惟須符合下文所列條件。

根據百慕達適用法律及細則的條文，特別股息可從實繳盈餘賬中分派。股東特別大會上將提呈一項普通決議案，以批准派付特別股息。

建議派付特別股息的條件

建議派付特別股息一事須待以下條件達成後，方可作實：

- (a) 股東在股東特別大會上通過特別決議案批准建議註銷股份溢價，且建議註銷股份溢價已生效；
- (b) 股東在股東特別大會上通過普通決議案批准派付特別股息；
- (c) 出售事項完成；
- (d) 董事信納並無合理理由相信本公司現在或於派付特別股息當日後，無力償還其到期負債，或本公司資產的可變現價值將因而低於其負債；及
- (e) 本公司遵守百慕達法律、細則及上市規則項下有關建議派付特別股息的所有規定。

上述條件不得豁免。倘未能達成上述條件，則不會派付特別股息。於達成上述條件的前提下，記錄日期尚未釐定。本公司將於適當時候另行發表公佈。

建議註銷股份溢價及建議派付特別股息的理由

由於在動用股份溢價賬的資金上的限制，董事會認為，並無必要將股份溢價賬維持在目前水平。根據公司法的規定，本公司在使用股份溢價賬的進賬資金上受到限制，僅可在有限情況下使用，例如在派發將發行予股東作為繳足紅利股份的股份或撇銷任何股份發行的開支時。實繳盈餘賬屬可分派儲備，其根據公司法及本公司的公司細則可供本公司在董事會認為合適的情況下作一般用途，包括但不限於向股東派發股息及抵銷累計虧損（如有）。董事會認為，註銷股份溢價一事符合本公司及股東的最佳利益。

建議註銷股份溢價生效後，由此產生的部分進賬將用於抵銷累計虧損，而餘額將於實繳盈餘賬進賬，此實繳盈餘賬屬可分派儲備，其將給予本公司更大靈活性，以於未來在董事會認為合適的情況下使用有關儲備向股東派付股息。另一方面，董事會認為累計虧損屬過往數字，故建議削減股份溢價賬以抵銷累計虧損，以更好反映本公司的財務狀況，就此，董事會認為符合本公司及股東的整體最佳利益。

董事會函件

特別股息為股東提供了從出售事項所得款項中立即變現大量現金的機會。經考慮多項因素後，包括(i)本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得經營活動現金流入淨額約15,900,000港元；(ii)本集團於二零二三年十二月三十一日的現金及現金等價物約為33,500,000港元；(iii)餘下集團於完成後並無銀行借款及貸款；及(iv)餘下集團並無任何具體的資本投資計劃，董事會認為，餘下集團於完成後具備充足營運資本供維持營運，並因此認為派付特別股息以回報股東的支持屬恰當。董事會認為，有關安排符合本公司及其股東的整體利益。特別股息將容許股東立即從其持有的本公司股份中產生巨大價值。倘出售事項未獲獨立股東批准或未能完成，則不會派付特別股息。

董事會相信，派付特別股息將不會對本集團的相關資產、業務、營運或財務狀況造成任何重大不利影響，亦不涉及任何削減本公司法定或已發行股本或削減股份面值或導致與股份有關的買賣安排出現任何變動。

本公司將於適當時候另行公佈特別股息的詳情，包括但不限於暫停辦理本公司股份過戶登記的日期、釐定收取特別股息權利的記錄日期、及特別股息的派付日期。

上市規則涵義

由於按照上市規則就出售事項計算的最高適用百分比率超過75%，根據上市規則第14.06(4)條，出售事項構成本公司的非常重大出售事項，並因此須遵守上市規則第十四章有關申報、公告、通函及股東批准的規定。

於最後可行日期，(i)宋先生為本公司控股股東及本公司執行董事、主席兼首席執行官，並與張先生、陳先生及黃先生一致行動；(ii)張先生為執行董事；及(iii)陳先生及黃先生為本公司若干附屬公司的董事。買方因而為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，出售事項構成本公司的關連交易，並須遵守有關申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

宋先生及張先生被視為於出售事項中擁有重大利益。宋先生及張先生已放棄就批准買賣協議及據此擬進行的交易的董事會決議案投票。

董事會函件

根據上市規則第14A.36條，任何股東如在買賣協議中擁有重大利益，其須在股東特別大會上放棄投票批准買賣協議及據此擬進行的交易。於最後可行日期，(i) King Right Holdings Limited持有258,906,777股股份，而宋先生持有29,690,000股股份；(ii) United Sino Limited持有54,840,465股股份，而張先生持有7,200,000股股份；(iii) Golden Sunday Limited持有54,840,465股股份，而陳先生持有7,200,000股股份；及(iv) Top Right Trading Limited持有51,586,293股股份，而黃先生持有7,350,000股股份。因此，買方及其聯繫人須在股東特別大會上放棄就批准買賣協議及據此擬進行的交易的決議案投票。除上文所披露者外，就董事所知，概無其他股東須在股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以批准買賣協議及據此擬進行的交易、建議註銷股份溢價及建議派付特別股息。股東特別大會訂於二零二四年八月十六日(星期五)上午十時三十分假座香港新界沙田安耀街3號匯達大廈11樓1101室舉行，召開大會的通告載於本通函第SGM-1至第SGM-3頁以及隨附的代表委任表格。

隨函附奉供股東特別大會使用的代表委任表格。無論閣下會否出席股東特別大會並於會上投票，務請閣下按照代表委任表格上印備的指示將表格填妥，並儘快交回本公司的股份過戶登記處香港分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將視作撤銷論。

獨立董事委員會

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以考慮買賣協議及據此擬進行的交易，並就買賣協議及據此擬進行的交易是否按正常商業條款或更佳條款訂立、公平合理、以及符合本公司及股東的整體利益，向獨立股東提供意見。本公司已委任八方金融有限公司作為獨立財務顧問，就此等事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

推薦建議

獨立董事委員會已考慮買賣協議及據此擬進行的交易的條款及條件，並於顧及獨立財務顧問的建議後認為，儘管出售事項並非在本集團日常業務過程中進行，惟買賣協議及據此擬進行的交易的條款屬公平合理、按正常商業條款訂立以及符合本公司及股東的整體利益。

董事會函件

董事會(包括獨立非執行董事，惟不包括已於相關董事會決議案放棄投票的執行董事)認為，出售事項並非在本集團日常業務過程中進行，而經考慮上述有關進行出售事項的理由及裨益後，彼等認為買賣協議及據此擬進行的交易的條款屬公平合理、按正常商業條款訂立以及符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會(包括獨立非執行董事，惟不包括已於相關董事會決議案放棄投票的執行董事)建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈的決議案，以批准買賣協議及據此擬進行的交易。

董事會認為建議註銷股份溢價及建議派付特別股息符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈的決議案，以批准建議註銷股份溢價及建議派付特別股息。

獨立董事委員會函件全文(當中載列其向獨立股東提供的建議)載於本通函第25頁。

獨立財務顧問函件全文(當中載列其就買賣協議及據此擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見)載於本通函第26至第46頁。

出售事項須待買賣協議所載先決條件達成後，方可完成。因此，出售事項未必一定進行。

本公司股東及潛在投資者亦務請注意，建議註銷股份溢價及建議派付特別股息須待本通函所載條件達成後，方可作實。因此，建議註銷股份溢價及建議派付特別股息未必一定進行。

本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事，如有任何疑問，建議諮詢專業顧問。

額外資料

務請閣下亦垂注本通函各附錄所載的資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
興利(香港)控股有限公司
主席
宋啟慶
謹啟

二零二四年七月二十六日



Hing Lee (HK) Holdings Limited
興利（香港）控股有限公司

(於英屬處女群島註冊成立並遷冊至百慕達及於百慕達存續之有限公司)
(股份代號：396)

敬啟者：

**有關出售目標公司100%股權的
非常重大出售事項及關連交易**

緒言

吾等謹此提述本公司致股東日期為二零二四年七月二十六日的通函（「通函」），而本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，通函所界定的詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就買賣協議及據此擬進行的交易向獨立股東提供建議，有關詳情載於通函內的董事會函件。八方金融有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。務請閣下垂注通函第26至第46頁所載的意見。

推薦建議

經考慮獨立財務顧問函件所述的主要因素及理由，吾等認為，儘管訂立買賣協議一事並非在本集團日常業務過程中進行，惟買賣協議的條款屬公平合理，按正常商業條款訂立，以及符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈的決議案，以批准買賣協議及據此擬進行的交易。

此致

列為獨立股東 台照

代表

興利(香港)控股有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事

江興琪先生

馮建中先生

梁婉雯女士

謹啟

二零二四年七月二十六日

以下載列八方金融有限公司致獨立董事委員會有關買賣協議條款的意見函件全文，
乃編製以供載入本通函。



香港
干諾道中88號
南豐大廈8樓801-805室

敬啟者：

有關出售目標公司100%股權的 非常重大出售事項及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴集團日期為二零二四年七月二十六日致股東的通函（「**通函**」）所載的董事會函件（「**董事會函件**」）內，而本函件構成其中的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有通函釋義一節所賦予的相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零二四年六月十三日的公告，內容有關出售事項。董事會宣佈，於二零二四年六月十三日（交易時段後），賣方與買方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售（而買方有條件同意收購）銷售股份，其相當於目標公司全部已發行股本，代價為62,000,000港元，並須受買賣協議的條款及條件所規限。完成後，貴公司將不再持有目標公司的任何權益，而目標集團各成員公司將不再為 貴公司的附屬公司。

獨立董事委員會（由全體獨立非執行董事，即江興琪先生、馮建中先生及梁婉雯女士組成）已告組成，以就買賣協議的條款是否公平合理，屬正常商業條款，及符合 貴集團及股東的整體利益向獨立股東提供意見，並就投票向獨立股東提供意見。吾等（八方金融有限公司）已根據上市規則經獨立董事委員會批准獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

八方金融函件

於最後可行日期，吾等根據上市規則第13.84條與 貴集團及買方、或(如適用)彼等各自任何主要股東、董事或主要行政人員、或彼等各自任何附屬公司或聯繫人概無關連。過去兩年， 貴公司與吾等之間並無訂立其他委聘安排。吾等因此被視為適合就買賣協議向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

除就是次委任而 貴公司應付予吾等的正常專業費用外，概無任何安排致令吾等向 貴公司或 貴公司、 貴集團或買方的董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自的任何附屬公司或聯繫人收取任何費用或從中獲益，而可能被合理視為與吾等的獨立性有關聯。因此，吾等認為，吾等屬上市規則第13.84條可勝任獨立財務顧問的獨立人士。

於達致吾等的意見時，吾等依賴(i) 貴公司截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度的年報(「二零二二年年報」及「二零二三年年報」)；(ii)買賣協議；(iii) 貴公司日期為二零二四年六月十三日的公告；(iv)獨立估值師出具的目標物業估值報告；(v)通函所載或所提述的資料及事實；(vi) 貴集團所提供的資料；(vii) 貴集團委聘的專業人士所發表的意見及陳述；及(viii)吾等對相關公開資料的審閱。吾等亦依賴通函所載資料及陳述的準確性，並假設通函所載或所提述的所有資料及陳述於提供時乃屬真實，並於最後可行日期仍屬真實。吾等亦依賴吾等與 貴集團董事及管理層就出售事項所進行的討論，包括通函所載資料及陳述。吾等亦假設 貴集團董事及管理層於通函內所作有關觀點、意見及意向的所有陳述乃經適當查詢後合理作出。吾等認為，吾等已審閱足夠資料，以達致知情意見，並證明吾等依賴通函所載資料的準確性乃合理之舉，並以此作為吾等意見的合理依據。吾等並無理由懷疑通函所載資料或發表的意見被遺漏或任何重大事實被隱瞞，亦無理由懷疑 貴集團董事及管理層向吾等提供的資料及陳述的真實性、準確性及完整性。然而，吾等並無對 貴集團及彼等各自的附屬公司或聯繫人的業務及事務進行獨立深入調查，亦無對獲提供的資料進行任何獨立查證。

主要考慮因素及理由

於吾等就出售事項達致吾等的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團的背景資料

貴集團的主要業務為設計、製造、銷售及市場推廣住宅家具(主要包括木製家具、梳化及床墊)及進行其本身品牌及產品設計的特許經營(「家具業務」)、提供佈局設計、裝潢及產品展示相關的市場推廣服務(「市場推廣業務」)。過去三年，貴集團總收益超過85%來自美國、日本、中東、東南亞及歐洲。

以下載列 貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度(「二零二一財年」)、截至二零二二年十二月三十一日止年度(「二零二二財年」)及截至二零二三年十二月三十一日止年度(「二零二三財年」)的綜合財務資料概要(摘錄自二零二二年年報及二零二三年年報)：

貴集團的綜合財務業績

	二零二一財年 千港元 (經審核)	二零二二財年 千港元 (經審核)	二零二三財年 千港元 (經審核)
收益			
— 家具業務	162,427	88,775	83,109
— 市場推廣業務	12,583	11,612	11,104
總收益	175,010	100,387	94,213
毛利	24,079	24,297	22,405
毛利率	13.8%	24.2%	23.8%
財務費用	(5,941)	(5,283)	(4,390)
年度虧損	(5,519)	(26,796)	(11,456)

二零二一財年相較二零二二財年

貴集團於二零二一財年及二零二二財年分別錄得總收益約175,000,000港元及約100,400,000港元，減幅約42.6%。家具業務收益由二零二一財年約162,400,000港元減少至二零二二財年約88,800,000港元，減幅約45.3%。貴集團家具業務收益減少主要由於(i)中國實施新型冠狀病毒病防疫措施，對供應鏈及物流造成干擾，導致產品付運延誤及客戶取消訂單；(ii)中美貿易關係緊張；及(iii)日圓貶值進一步減少日本客戶對貴集團家具的需求。貴集團僅透過中國公司從事市場推廣業務，其中市場推廣業務收益由二零二一財年約12,600,000港元輕微下跌至二零二二財年約11,600,000港元。收益減少主要由於市況欠佳，導致市場對貴集團所提供服務的需求下降。

貴集團於二零二二財年推出售價較高的新款軟墊家具。因此，貴集團於二零二一財年及二零二二財年的毛利分別維持於約24,100,000港元及24,300,000港元的相若水平。貴集團於二零二二財年錄得淨虧損約26,800,000港元，較二零二一財年增加約21,300,000港元或約385.5%。本年度虧損增加主要由於(i)就目標物業的租賃物業裝修及若干閒置辦公室設備及機器確認減值約14,900,000港元；(ii)匯兌虧損約5,300,000港元；及(iii)貿易應收賬款的預期信貸虧損撥備約5,500,000港元。

二零二二財年相較二零二三財年

貴集團於二零二三財年錄得總收益約94,200,000港元，較二零二二財年輕微減少約6,200,000港元或6.2%。總收益減少主要由於家具業務收益下降。家具業務受到日本及歐洲貨幣持續貶值及購買力持續下降影響，因此對貴集團家具產品的需求減少。二零二三財年的市場推廣業務收益維持與二零二二財年相若。

貴集團的毛利由二零二二財年約24,300,000港元輕微下跌至二零二三財年約22,400,000港元，跌幅約7.8%。毛利減少主要由於貴集團清理了若干陳舊存貨。貴集團於二零二三財年錄得淨虧損約11,500,000港元，較二零二二財年減少約15,300,000港元或約57.2%。本年度虧損減少主要由於(i)就物業、廠房及設備以及使用權資產所作的減值減少約12,500,000港元；(ii)匯兌虧損減少約3,800,000港元；及(iii)貿易應收賬款的預期信貸虧損撥備減少約3,500,000港元。

八方金融函件

貴集團於二零二三年十二月三十一日的主要綜合財務狀況項目(摘錄自二零二三年年報)概述於下表。

	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產	
物業、廠房及設備	75,448
使用權資產	<u>22,127</u>
	97,575
流動資產	
貿易應收賬款及其他應收款項	47,086
其他流動資產	<u>37,609</u>
	84,695
總資產	182,270
流動負債	
銀行貸款	53,828
其他流動負債	<u>18,792</u>
	72,620
流動資產淨值	12,075
非流動負債	2,477
總負債	75,097
資產淨值	107,173
資產負債比率 ^{附註}	29.5%

附註：資產負債比率按銀行貸款除以總資產計算。

於二零二三年十二月三十一日，貴集團的物業、廠房及設備約值75,400,000港元，其中目標集團應佔約73,500,000港元。貴集團於二零二三年十二月三十一日的銀行貸款約為53,800,000港元，其全部歸屬於目標集團。貴集團於二零二三年十二月三十一日錄得資產淨值約107,200,000港元。貴集團於二零二三年十二月三十一日的資產負債比率約為29.5%。

2. 目標集團的背景資料

目標集團由目標公司、興聲有限公司及中國公司組成。目標公司及興聲有限公司均為投資控股公司。中國公司為目標集團的營運分支。

中國公司的主要資產為位於中國廣東省深圳市龍崗區坑梓鎮工業區（地段號G14309-0285）的目標物業，當中包括(i)一幅地盤面積約43,817平方米的土地；(ii)一間總樓面面積約3,050平方米的單層工場；(iii)一間總樓面面積約30,173平方米的三層工場；(iv)一間總樓面面積約109平方米的單層倉庫；及(v)一間總樓面面積約8,886平方米的八層宿舍。截至二零一九年十二月三十一日止年度前，目標物業曾為貴集團木製家具的生產基地及家具產品的陳列室。然而，貴集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度終止於目標物業的木製家具生產。自二零二零年四月起，貴集團透過中國公司推出市場推廣業務，其包括在目標物業若干部分進行佈局設計、裝潢及產品展示。市場推廣業務規模一直維持於較小水平，並於截至二零二三年十二月三十一日止年度佔貴集團總收益少於12%。隨著業務合約於二零二四年三月屆滿，市場推廣業務已經停止。中國公司亦一直從事向東南亞客戶銷售住宅家具產品（「**東南亞家具業務**」）。中國公司的現有客戶已轉移至餘下集團的其他附屬公司，而東南亞家具業務繼續其營運。因此，出售事項將不會對東南亞家具業務造成任何不利影響。

據貴公司管理層告知，市場推廣業務所涉及的若干由第三方擁有的市場推廣產品及設備（其於最後可行日期仍然佔用目標物業若干部分）被當地法院扣押（「**該事件**」）。法院扣押令乃針對陷入財務困難的產品及設備的擁有人。根據貴公司中國法律顧問的意見，在法院扣押令下未經法院批准或授權，不得將該等產品及設備移離現場。因此，目標物業的若干部分目前無法作其他用途。除一小部分仍由貴集團用作辦公室用途外，目標物業的其餘部分現已空置。經考慮貴公司中國法律顧問提供的法律意見，貴公司管理層已確認，出售事項不會受該事件影響。

八方金融函件

以下載列目標集團於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度及截至二零二三年四月三十日止四個月（「二零二三年首四個月」）及截至二零二四年四月三十日止四個月（「二零二四年首四個月」）（「回顧期」）的未經審核綜合財務資料概要：

	二零二一財年	二零二二財年	二零二三財年	二零二三年 首四個月	二零二四年 首四個月
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益來自：					
- 市場推廣業務	12,583	11,612	11,104	4,550	2,737
- 東南亞家具業務	26,082	15,452	16,314	3,090	4,081
	<u>38,665</u>	<u>27,064</u>	<u>27,418</u>	<u>7,640</u>	<u>6,818</u>
財務費用	(5,008)	(4,655)	(3,898)	(1,608)	(979)
年/期內(虧損)/溢利	(7,811)	(18,754)	(6,995)	109	(440)

目標集團於二零二二財年的收益約為27,100,000港元，較二零二一財年減少約11,600,000港元。收益減少主要由於來自東南亞家具業務的收益減少。海外客戶所屬的本國貨幣貶值，導致其以美元結算的目標集團產品採購交易成本增加，進而減少了客戶對目標集團產品的採購規模。目標集團於二零二二財年的年度淨虧損約18,800,000港元，較二零二一財年增加約11,000,000港元。淨虧損增加主要由於二零二二財年就中國公司的物業、廠房及設備確認減值虧損。

目標集團於二零二三財年的收益維持與二零二二財年相若，金額約為27,400,000港元。目標集團於二零二三財年的淨虧損約為7,000,000港元，較二零二二財年減少約11,800,000港元。淨虧損減少主要由於二零二三財年就物業、廠房及設備確認的減值虧損減少。

目標集團於二零二四年首四個月的收益減少至約6,800,000港元，較二零二三年首四個月減少約800,000港元。收益減少主要由於業務合約於二零二四年三月結束後停止市場推廣業務。目標集團於二零二四年首四個月錄得淨虧損約400,000港元，而目標集團於二零二三年首四個月則錄得淨溢利約100,000港元。

八方金融函件

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
物業、廠房及設備	107,073	79,567	73,545	72,758
使用權資產	20,208	17,975	16,762	16,557
非流動資產	127,281	97,542	90,307	89,315
貿易應收賬款及其他應收款項	47,414	41,281	20,053	25,397
其他流動資產	11,330	6,282	9,984	14,338
流動資產	58,744	47,563	30,037	39,735
總資產	186,025	145,105	120,344	129,050
銀行貸款	81,776	70,886	53,828	55,704
應付餘下集團款項	55,239	32,505	38,766	-
其他流動負債	10,268	12,505	5,465	14,366
流動負債	147,283	115,896	98,059	70,070
流動負債淨額	(88,539)	(68,333)	(68,022)	(30,335)
資產淨值	38,742	29,209	22,285	58,980
資產負債比率 ^{附註}	44.0%	48.9%	44.7%	43.2%

附註： 資產負債比率按銀行貸款除以總資產計算。

目標集團的資產主要包括記入物業、廠房及設備以及使用權資產的目標物業。目標集團的負債主要包括銀行貸款及應付餘下集團款項。

目標集團的物業、廠房及設備由二零二一年十二月三十一日約107,100,000港元減少至二零二二年十二月三十一日約79,600,000港元，主要由於就目標物業的租賃物業裝修、閒置辦公室設備及機器作出減值，而由於就目標物業的樓宇部分作出減值，於二零二三年十二月三十一日的物業、廠房及設備進一步減少至約73,500,000港元。於二零二四年四月三十日，目標物業的樓宇部分及土地使用權賬面淨值分別約為69,900,000港元及16,600,000港元。

於回顧期內，由於目標集團遵從還款時間表償還貸款，其銀行貸款呈現持續減少的趨勢。於二零二四年四月三十日的銀行貸款約為55,700,000港元。於最後可行日期，銀行貸款以目標物業、陳先生及黃先生提供的個人擔保以及現有企業擔保作抵押。於完成後，貴公司將獲該銀行解除及免除其於現有企業擔保及第二份融資協議項下的所有義務及責任。

於二零二四年四月三十日，目標集團錄得資產淨值約59,000,000港元。誠如董事會函件所披露，目標集團於二零二四年四月已完成集團內公司間結餘資本化，使目標集團於二零二四年四月三十日的總負債減少約37,100,000港元。

3. 進行出售事項的理由及裨益以及所得款項擬定用途

截至二零一九年十二月三十一日止年度前，目標物業為貴集團製造木製家具的生產基地及貴集團家具產品的陳列室。然而，由於冠狀病毒病在中國爆發，部分銷售訂單及家具相關項目被迫取消，導致中國公司的產能利用率下降。此外，貴集團的宣傳及市場推廣渠道亦出現重大轉變，客戶轉用網上平台或附帶虛擬圖像顯示器的視像會議觀看及挑選家具，因此陳列室的實際使用量大幅下降。考慮到不斷變化的經營環境，以及為降低營運及保養成本，貴集團暫停了於目標物業的所有生產活動，並將木製家具的生產外判予中國的獨立製造商。

於二零二零年四月後，中國公司開展市場推廣業務，其於二零二一財年、二零二二財年及二零二三財年分別產生收益約12,600,000港元、11,600,000港元及11,100,000港元。由於與唯一僅有的客戶的服務協議已屆滿，市場推廣業務自二零二四年三月起已經停止。目標物業單層工場及三層工場的若干部分被客戶用作陳列室及倉庫用途。此外，二零二三年下半年發生該事件，而第三方於目標物業內放置的所有產品及設備被中國當地法院扣押。由於發生該事件，目標物業的若干部分目前被限制使用，而中國公司仍在等待當地法院的進一步指示。據貴公司管理層告知，目前仍無法確定第三方的有關產品及設備何時能解除扣押及目標物業於何時空置。

八方金融函件

誠如董事會函件所披露，貴公司難以物色潛在買家收購目標集團及／或目標物業。貴公司曾與獨立第三方溝通，務求促使彼等收購持有目標物業的中國公司，惟由於(i)目標集團的負債(在銀行貸款方面)高企；(ii)目標物業的用途因該事件而受到限制；及(iii)市場上有許多類似物業(並無用途限制)放售，故至今仍未能物色有興趣的買家。吾等已透過搜尋引擎(即谷歌及百度)進行搜尋，惟未能查出任何於坪山區工業物業買賣成交資料。吾等已在中國物業網站(<https://sz.58.com/house.shtml>)上搜尋於坪山區掛牌放售的工業物業(「物業研究」)，並留意到網站上所列示的放售工業物業包括工場、倉庫及宿舍。吾等亦已諮詢物業代理並獲告知網站上所列的物業可自由轉讓，並無任何限制，而市場上有可轉讓性限制的物業交易有限，且難以觸及願意透過股權轉讓收購物業的潛在買家。因此，吾等認同董事的意見，即持有目標物業的目標集團更難出售予獨立第三方，而向買方出售物業是貴公司在當前市況下將閒置目標物業變現的最直接選項。

至於東南亞家具業務，據貴公司告知，貴集團已通知東南亞家具業務的客戶，自二零二四年六月一日起，所有未來採購訂單應向餘下集團的其他附屬公司下達，因此，出售事項將不會影響東南亞家具業務的營運。目標集團的東南亞家具業務於截至二零二三年十二月三十一日止年度產生收益16,300,000港元，佔貴集團於該年度的總收益約17.3%。據貴公司管理層告知，出售事項不會對家具業務造成重大影響。

鑑於市場推廣業務已停止以及東南亞家具業務已轉讓予餘下集團的其他附屬公司，出售事項提供了將閒置資產變現及為貴集團帶來回報及現金流的良機。參照二零二三年年報，吾等注意到貴集團於二零二三年十二月三十一日自經營活動產生的現金流入淨額為15,900,000港元，足以維持其正常營運所需的營運資金，並錄得現金及現金等價物約33,500,000港元。此外，餘下集團並無計劃獲取新的借貸，亦無任何重大資本承擔。考慮到貴集團並無現金流壓力，建議宣派特別股息乃為了肯定股東堅定不移的支持，並讓股東從出售事項中獲得即時現金利益。吾等認同董事會的意見，認為出售事項所得款項淨額足以用作派發特別股息。

八方金融函件

於二零二三年十二月三十一日，貴集團錄得銀行貸款約53,800,000港元，其全數來自目標集團。二零二三財年的利息開支約為3,900,000港元。於完成後，餘下集團將不再擁有銀行借款或貸款，此將大大改善餘下集團的資產負債水平，並減輕其利息負擔。完成後，貴集團的資產負債比率將由二零二三年十二月三十一日約29.5%降至零。

誠如董事會函件所述，貴集團正租用位於坪山區的廠房生產梳化，而其他家具的生產則自二零二零年已外判予廣東省內五間長期合作的獨立家具製造商。貴集團已聘用約130名員工從事家具業務，包括10名員工負責出口銷售及市場推廣。貴公司於二零二四年六月把東南亞家具業務轉移至餘下集團的其他附屬公司，並繼續經營其家具業務。餘下集團將繼續提供一站式家具製造服務，當中涵蓋住宅家具產品的製造、銷售及市場推廣全流程，包括設計家具的款式及結構、製作樣板、採購及檢查原材料的質量、安排家具的生產、為最終產品進行質量檢驗，以及安排物流把最終產品運送至世界各地客戶。於完成後，餘下集團將繼續尋求與中國不同客戶締結合作機會，同時繼續拓展海外客戶的業務，特別是美國、中東及日本市場的業務，其中後者於截至最後可行日期已呈現正增長。餘下集團將加大力度研發及推廣新產品，並密切關注市場趨勢及客戶喜好，不斷改進住宅家具產品的設計及品質。基於上文所述，吾等認同董事並認為家具業務並無因出售事項而受到負面影響。

基於上文所述，特別是(i)出售事項所得款項將主要用於建議派付特別股息，以肯定股東的長期支持；(ii)目標物業自二零二零年起不再作為貴集團的生產基地；(iii)該事件限制了目標物業若干部分的使用，妨礙貴集團向其他第三方進行出售；(iv)餘下集團於完成後將不會再產生任何銀行借貸及其財務費用負擔將獲大幅減輕；及(v)家具業務於完成後不會受到負面影響，故吾等認為，出售事項從商業角度而言屬合理。

4. 買賣協議的主要條款

下文載列買賣協議的主要條款概要：

日期

二零二四年六月十三日(交易時段後)

訂約方

- (i) Great Ample Holdings Limited，作為賣方；及
- (ii) 宋先生、張先生、陳先生及黃先生，作為買方。

主題事項

賣方有條件同意出售(而買方有條件同意收購)目標公司的銷售股份。銷售股份相當於目標公司100%股權。

代價及結付

出售事項的代價為62,000,000港元，其須由買方於完成日期以港元、人民幣或美元現金支付予賣方，固定匯率為1.00港元兌人民幣0.927元或7.80港元兌1.00美元。

出售事項並非以建議註銷股份溢價或建議派付特別股息為條件。

有關買賣協議的詳情，請參閱董事會函件。

5. 代價基準

代價乃參考(其中包括)(i)獨立估值師根據國際估值準則(「國際估值準則」)(僅供參考)對目標物業的價值所進行的估值，而誠如通函附錄四所述，於二零二四年五月三十一日目標物業土地部分的價值為零及目標物業樓宇部分的折舊重置成本為人民幣61,200,000元(相當於約67,400,000港元)；(ii)目標集團於二零二四年四月三十日的未經審核綜合資產淨值約59,000,000港元(包括於二零二四年四月三十日，目標物業的土地使用權的賬面淨值約16,600,000港元、目標物業樓宇部分的賬面淨值約69,900,000港元及目標集團的銀行貸款55,700,000港元)；及(iii)於上文「3. 進行出售事項的理由及裨益以及所得款項擬定用途」一段所述的因素。

八方金融函件

鑑於目標物業的可轉讓性限制，出售事項將會透過轉讓目標公司的全部股權進行，而非單獨轉讓目標公司。吾等留意到通過股權轉讓以出售一項物業並不常見。吾等已盡最大努力於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)進行搜尋，但未能發現任何於二零二三年七月一日至二零二四年六月三十日期間涉及收購或出售廣東省工業物業，且該等工業物業在可轉讓性及租賃方面所受的限制與目標物業相若的交易。此外，根據貴公司的中國法律顧問所出具的法律意見，由於轉讓目標公司的股權將不會改變土地使用權的擁有權，於完成後仍然由中國公司持有，因此轉讓目標公司將不會違反土地使用權的可轉讓性限制。因此，吾等認為通過股權轉讓以出售目標物業屬合理。

誠如本通函附錄四所述，由於目標物業的可轉讓性受到限制，獨立估值師賦予目標物業的價值為無商業價值。為作參考用途，獨立估值師已於本通函附錄四中指出，目標物業於估值日期的總價值為人民幣61,200,000元（即土地部分的價值為零及樓宇部分的折舊重置成本為人民幣61,200,000元）。經所述價值調整後的目標集團未經審核綜合資產淨值說明如下：

	百萬港元
目標集團於二零二四年四月三十日的未經審核綜合資產淨值	59.0
加：	
於本通函附錄四披露的目標物業樓宇部分的折舊重置成本 ^{附註1}	67.4
減：	
目標物業的樓宇部分於二零二四年四月三十日的賬面淨值	(69.9)
估值虧損	(2.5)
目標集團於二零二四年四月三十日的經調整資產淨值 （「經調整資產淨值」）	<u>56.5</u>
代價	<u>62.0</u>
代價高於經調整資產淨值的溢價	5.5
代價高於經調整資產淨值的溢價(%)	9.73%

附註：

1. 為人民幣61,200,000元，其按1港元兌人民幣0.9077元換算，有關匯率僅供參考。
2. 誠如本通函附錄四所披露，目標物業土地部分的價值為零。

代價的基準乃參考由目標集團於二零二四年四月三十日的所有資產(包括目標物業的土地使用權及樓宇部分、存貨、貿易應收賬款及其他應收款項以及現金及現金等價物)及所有負債(包括貿易應付賬款及其他應付款項以及銀行貸款)組成的經調整資產淨值。

根據上述計算，代價62,000,000港元意味代價較於二零二四年四月三十日的經調整資產淨值溢價約5,500,000港元或9.73%。

即使吾等僅按目標物業之賬面淨值來衡量目標物業，代價仍較於二零二四年四月三十日的經調整資產淨值溢價約3,000,000港元或5.08%。

估值報告

經考慮(i)目標物業為目標集團持有的主要資產，佔其於二零二四年四月三十日的總資產約67.0%，而餘下(主要由辦公室設備、存貨、貿易應收賬款及其他應收款項以及現金組成)則已經計入經調整資產淨值以釐定代價；(ii)目標集團於過去三年一直錄得虧損；(iii)目標集團於業務合約於二零二四年三月結束後已暫停市場推廣業務；(iv)東南亞家具業務已轉讓予餘下集團；及(v)目標集團屬資產控股公司，其於完成後將不會從事任何業務，吾等認同董事會的意見，認為物業估值可反映目標集團的狀況，即於完成後乃純粹持有目標物業。

為評估通函附錄四所示的估值(「本次估值」)，吾等已參照上市規則第13.80條附註1(d)及企業融資顧問操守準則第5.3段進行有關估值報告的工作，當中包括(i)評估獨立估值師評估與目標物業相類似的資產的經驗；(ii)獲取有關獨立估值師其他估值項目的往績記錄資料；(iii)就獨立估值師與貴集團及買賣協議中的其他各方的現有及先前關係進行調查；(iv)審查獨立估值師就評估目標物業價值的委聘條款(尤其是其工作範圍)；及(v)與獨立估值師討論估值報告中所採用的憑據、方法及假設。

獨立估值師的勝任能力

在吾等的盡職調查過程中，吾等與獨立估值師已進行電話訪談，以了解其在同類資產估值方面的經驗。吾等知悉，獨立估值師為一間專業測量師及國際估值顧問公司。獨立估值師於一九九四年在香港開業，為主要在中國及亞太地區經營業務的跨國企業及上市公司提供專業資產顧問及估值顧問服務。獨立估值師團隊已取得多個國際估值專業機構的專業資格，例如香港測量師學會（「香港測量師學會」）及英國皇家特許測量師學會資格。過去三年，獨立估值師為聯交所上市公司進行了大約100項物業估值工作。此外，據吾等所知，估值報告的簽署人何誠謙先生為香港測量師學會資深會員。彼自二零一零年起在香港、澳門、台灣、中國內地、加拿大、英國、法國、新加坡、圭亞那、薩摩亞、阿根廷和越南進行各類資產的估值，包括房地產估值。因此，吾等認為，獨立估值師在執行本次目標物業估值方面具備資格、經驗及勝任能力。

吾等已向獨立估值師了解並確認其為獨立於 貴公司、買方、及其聯繫人。獨立估值師向吾等確認，據其所知，其與 貴公司、買方、或任何其他方之間並無任何關係或利益而可合理被視為會影響其作為 貴公司獨立估值師的獨立性。除就其受聘進行本次估值而應向其支付的正常專業費用外，獨立估值師確認，並不存在任何安排可使其從 貴公司及其聯繫人收取任何費用或利益。鑑於上文所述，吾等認為就本次估值而言，獨立估值師乃獨立於 貴公司。

另外，吾等已審閱獨立估值師的委聘條款，特別是其工作範圍。吾等注意到，其工作範圍對達致所需意見而言屬恰當，且工作範圍並無受到任何限制而可能對獨立估值師在估值報告中所給予的肯定程度造成不利影響。吾等亦已就獨立估值師及其有關本次估值的工作，執行上市規則第13.80條附註(1)(d)所規定的工作。

本次估值採用的方法及假設

誠如估值報告所述，本次估值乃遵照國際估值準則進行。根據吾等與獨立估值師的討論，吾等並無發現任何可致使吾等懷疑本次估值所用的主要基準及假設的公平合理性的重大因素。吾等知悉，受僱於獨立估值師的何誠謙先生於二零二四年五月十日對目標物業進行實地視察。獨立估值師表示，除該事件外，彼於視察期間並不知悉任何不尋常狀況。獨立估值師亦就本次估值作出相關查詢及搜尋，包括但不限於審閱相關土地證書、法律文件及國有土地使用權出讓合同，搜尋成本法下的折舊重置成本法所採用的公開數據。

吾等已審閱並與獨立估值師討論有關得出目標物業估值所採用的基準，並知悉獨立估值師按市值基準提供其對目標物業價值的意見。

誠如本通函附錄四所述，由於目標物業的可轉讓性受到限制，獨立估值師賦予目標物業的價值為無商業價值並按非市值基準報告目標物業的價值。

方法

於評估目標物業的價值時，獨立估值師曾考慮三種獲普遍認可的方法，分別為銷售比較法（或稱市場法）、成本法及收益法。

據獨立估值師告知，採用市場法的先決條件為需要一個發達、公平及活躍的公開市場，市場訊息充足，並在公開市場上有可資比較的交易。根據相關房地產權證，由於目標物業的土地使用權不得轉讓或出租，故在公開市場上並無可資比較交易。根據 貴公司的中國法律顧問所出具的法律意見，當地政府已將目標物業所在區域指定為家具產業工業園區。除非當地政府改變該區域的土地用途，否則土地擁有人不可能申請(i)將土地用途從工業用途變更為商業及／或住宅用途；或(ii)解除轉讓或租賃限制。根據吾等對坪山區未來發展的資料搜尋（包括搜尋<http://www.sz.gov.cn/>），坪山區並無公佈關於改變土地用途或進行新土地開發的通知。 貴公司管理層確認，彼等並無接獲當地政府於此方面的任何通知。此外，吾等已就有關坪山區於二零二三年六月一日至二零二四年五月三十一日期間（「回顧期間」）（即目標物業估值日期的前一年）完成的土地交易進行調查。吾等已盡最大努力透過搜尋引擎（即谷歌及百度）搜尋，但只能從深圳市人民政府國有資產監督管理委員會名下有關各種類型資產及資源交易收集及披露公眾平台—深圳公共資源交易中心(<https://new.szggzy.com/static/index.html>)獲得坪山區於回顧期間的土地交易成交資訊，並得悉於回顧期間有六宗工業用地交易（「土地交易調查」）已完成招標程序，而此清單已屬徹底詳盡。根據土地交易調查，吾等注意到(i)當地政府透過招標出讓土地；(ii)每宗交易都有其各自的申請招標要求（如潛在買家須持有國家高新技術企業認證、從事特定行業及參與特定建設發展）；及(iii)概無進行針對家具業務或製造業及與目標物業有類似的可轉讓性限制的土地交易調查。此外，吾等已與獨立估值師討論並了解，由於特徵各有不同（如目標市場及行業），該等交易與目標物業的土地使用權不具直接可比性。鑑於每幅土地均為獨一無二，且當地政府制定和出讓的要求各異，吾等認為土地交易調查與目

標物業的土地使用權狀況不具可比性。誠如上文所述，吾等已進行物業調查並獲物業代理告知，彼等網站上所列示的所有工業物業交易均可自由轉讓，因此，吾等認為物業調查與目標物業的樓宇部分不具直接可比性。因此，吾等認同獨立估值師的意見，市場法並非評估目標物業價值的適當方法。

收益法為一項通過對未來一段時期的預期收益及開支進行貼現以釐定受評估對象的價值的估值方法。誠如前文所述，目標物業不允許出租，因此目標物業不會產生租金收入，此亦已反映於目標集團截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的經審核綜合財務資料內。因此，收益法並非評估目標物業的價值的適當方法。

成本法獲採用為評估目標物業的價值的主要方法。據獨立估值師告知，在無法確定市場價值的情況下，折舊重置成本法是最適當的方法。折舊重置成本法的基本理論是，物業價值至少應相當於受估物業剩餘設施潛力的重置成本。折舊重置成本法考慮了在新發展地盤上建造相同物業所需的當前成本，即中國公司按與於估值日期相同的狀況收購目標物業的成本。至於目標物業的樓宇部分，目標物業樓宇部分的總重置成本應考慮從新發展地盤開始至樓宇落成並於估值日期適合且能夠佔用為止所需的所有因素。獨立估值師確認，折舊重置成本法是一種被廣為接受及合適的方法，適用於評估目標物業樓宇部分的價值，且符合市場慣例。然而，折舊重置成本法對釐定目標物業土地部分的價值並不合適，原因是每幅土地均為獨一無二。因此，吾等認同獨立估值師的意見，目標物業的土地使用權有助提升其自身所在區內樓宇部分的設施潛力(改良)，使其成為具代表性及可資比較的土地以計算成本，要尋找與之相同特性及特徵的替代地塊乃極具挑戰性。

鑑於(i)目標物業因受到租賃限制而不會產生任何租金收入及現金流入；(ii)缺乏與買賣受可轉讓性限制的物業有關並與目標物業具可比性的公開交易數據；(iii)並無與目標物業的土地使用權特徵相似的替代土地；及(iv)當地政府並無計劃改變房地產權證下的土地用途或解除轉讓限制，因此，吾等認同獨立估值師的意見，認為折舊重置成本法不適合釐定目標物業土地部分的價值，且折舊重置成本法是評估目標物業樓宇部分的價值的最合適方法。

儘管估值師一般可採用市場法評估土地使用權的市場價值及收益法是評估樓宇市場價值的另一種方法，經考慮(i)可轉讓性限制；及(ii)土地交易調查及物業調查中的交易與目標物業不具可比性後，吾等認同獨立估值師的意見，認為市場法及收益法均不適合用於本次估值。因此，並無其他方法可用於交叉核對獨立估值師的評估。基於上述每一項方法的限制，吾等認為採納不同估值方法的理據屬完整及合理。

獨立估值師已假設有蓋管道工程、樓宇設施及地下供水系統均維持正常狀態，而吾等已對目標物業進行實地視察且並無發現目標物業有任何重大結構性損壞。

估值的輸入數據

為評估獨立估值師在折舊重置成本法中所用的主要估值輸入數據的公平合理性，吾等已取得並審閱獨立估值師就本次估值提供的計算明細。吾等知悉獨立估值師已考慮多項因素，其中包括(i)目標物業的總樓面面積；(ii)每平方米建築成本；(iii)剩餘年限；及(iv)預期剩餘率。吾等已與獨立估值師討論有關得出目標物業的樓宇部分時所考慮的主要因素，並注意到該等因素為採用成本法下的折舊重置成本法評估標的樓宇價值時常用的參數。

估計建築成本

吾等注意到獨立估值師已參考深圳市住房和建設局發佈的二零二四年四月建築安裝工程造價指數(「建安工程造價指數」)(<https://zjj.sz.gov.cn/szzjxx/prcCostIndex/pc/index>)。吾等注意到，建安工程造價指數按樓宇及構築物的不同類型分為六類，即多層住宅樓宇、高層住宅樓宇、多層辦公樓宇、高層辦公樓宇、工業樓宇及公共樓宇。獨立估值師已就目標物業的工場及倉庫採用工業樓宇的建安工程造價指數，以及就目標物業的宿舍採用多層住宅樓宇的建安工程造價指數。考慮到目標物業樓宇部分的性質，吾等認為獨立估值師所採用的建安工程造價指數類別屬合理。二零二四年四月的工業樓宇及多層住宅樓宇的建安工程造價指數分別為181.87及190.64(相當於相關類別的基準值的1.8187倍及1.9064倍)。吾等亦已核對工業物業和多層住宅樓宇的基準值(工業樓宇每平方米人民幣1,175元，多層住宅樓宇為每平方米人民幣1,282元)，並無發現違規。吾等亦採納與獨立估值師採納的相同方法，將建安工程造價指數乘以相關類

別的基準值以及工業樓宇及多層住宅樓宇每平方米分別約為人民幣2,140元及人民幣2,440元的估計建築成本，重新計算每平方米的估計建築成本。經參考由Arcadis NV（一間從事全球設計、工程及管理諮詢的公司）所刊發的中國及香港季度建築造價檢討（「**建築造價檢討**」）(<https://www.arcadis.com/en>)，其中，深圳工業單位於二零二四年第一季度的概約樓宇成本為介乎每平方米人民幣2,211元至每平方米人民幣2,717元。獨立估值師就目標物業的工場及倉庫所採納的每平方米估計建築成本（使用建安工程造價指數）均在建築造價檢討的範圍之內。考慮到(i)當地政府公佈的建安工程造價指數反映最近幾月的平均建築成本；(ii)已合理選擇建安工程造價指數類別及已準確採納建安工程造價指數數據；及(iii)所採納的每平方米估計建築成本均在建築造價檢討的範圍之內，吾等認為，獨立估值師採納的每平方米估計建築成本屬合理。

剩餘年限

吾等注意到目標物業的樓宇的可使用年限已估算為40年。據獨立估值師告知，已估算可使用年限乃參考自Marshall & Swift Valuation Service，其為一本內容相當完善以及有關樓宇及其他構築物的造價估值手冊（「**該手冊**」）(<https://www.boe.ca.gov/CountyPortal/Training/Uploads/Course%20002B/Class%20Materials/Marshall%20and%20Swift/Marshall%20&%20Swift.pdf>)。吾等已查閱該手冊，並得悉工業樓宇的平均可使用年限由35年至50年不等，而中位數年限為40年。吾等已審閱目標物業的房地產權證，並重新計算目標物業中各幢樓宇的剩餘可使用年限。單層工場、單層倉庫及八層宿舍於二零零九年十一月二十七日竣工，其剩餘可使用年限約為25.5年，而三層工場於二零一零年七月十六日竣工，其剩餘可使用年限約為26.1年。吾等參考了由中國機械工業出版社出版的《資產評估常用方法與參數手冊》（「**方法與參數手冊**」），當中有關製造廠房的可使用年限為介乎30年至70年，平均約為41年。因此，獨立估值師採用的剩餘可使用年限處於方法與參數手冊的範圍內。

剩餘率

吾等注意到獨立估值師已參考該手冊就目標物業的每幢樓宇採用2%剩餘率。據獨立估值師告知，剩餘價值指樓宇拆除後的報廢價值。吾等注意到，商業物業的剩餘率由1%至3%不等，而獨立估值師採用2%的中位數剩餘率。吾等參考了方法與參數手冊，當中有關製造廠房的剩餘率為介乎0%至6%，平均約為2.8%。因此，獨立估值師採用的剩餘率處於方法與參數手冊的範圍內。

基於上文所述，吾等認為，獨立估值師根據折舊重置成本法釐定目標物業樓宇部分的價值時所採用的基準及假設屬合理。

結論

鑑於(i)目標物業為目標集團的核心及主要資產；(ii)目標物業的獨立估值如通函附錄四所述為人民幣61,200,000元(相當於約67,400,000港元)；及(iii)代價62,000,000港元較經調整資產淨值溢價約9.73%；及(iv)出售事項並無影響家具業務，吾等認為，代價屬公平合理。

6. 出售事項的可能財務影響

完成後，貴公司將不再持有目標集團的任何權益，而目標集團的財務資料亦將不再併入貴集團的綜合財務報表。下文載列的財務資料乃基於通函附錄三所載餘下集團的未經審核備考財務資料(「備考財務資料」)編製。務請注意，有關分析僅供參考，其無意反映餘下集團於完成後的財務狀況。

盈利

參照備考財務資料，並假設出售事項已於二零二三年十二月三十一日進行，餘下集團獲得一次性出售事項收益約11,100,000港元，該項收益乃根據出售事項所得款項淨額、目標集團資產淨值及目標集團匯兌波動儲備的解除而釐定。由於餘下集團於完成後將不會擁有銀行借貸，餘下集團的財務費用將大幅減少。

資產淨值

貴公司於二零二三年十二月三十一日的經審核資產淨值約為107,200,000港元。根據備考財務資料，並假設出售事項已於二零二三年十二月三十一日進行，貴公司的未經審核備考資產淨值將於出售事項後但於建議派付特別股息前增加至108,500,000港元。

資產負債比率

貴集團的資產負債比率乃按銀行貸款佔總資產的百分比計算，其於二零二三年十二月三十一日約為29.5%。根據備考財務資料，於完成後，餘下集團將不會擁有任何銀行貸款。

意見及推薦建議

經考慮下列主要因素及理由，尤其考慮到：

- (i) 代價較經調整資產淨值存在溢價，就此已考慮目標集團的所有資產及負債，惟誠如通函附錄四所載，根據獨立估值師進行的估值，目標物業土地部分的價值為零（僅供參考）；
- (ii) 目標物業屬工業用地，其性質屬不可轉讓及不可出租，而連帶該事件作考慮，貴公司發現其難以觸及願意收購目標物業的潛在買家；
- (iii) 貴集團自二零二零年起暫停於目標物業的所有生產活動；
- (iv) 餘下集團將繼續經營其家具業務（包括東南亞家具業務），而其整體業務規模及盈利能力不會受到重大不利影響；
- (v) 餘下集團於完成後將再無銀行借貸；及
- (vi) 出售事項所得款項淨額將主要用於結付建議宣派的特別股息，使股東可即時從其 貴公司持股中變現重大價值，

吾等認為，因買賣協議及據此擬進行的交易屬「一次性」交易性質，故其並非於 貴集團日常及一般業務過程中進行。然而，買賣協議的條款及條件乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，以及符合 貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會向獨立股東提議，並建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及據此擬進行的交易的決議案。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
八方金融有限公司
執行董事 聯席董事
黃偉亮 阮芷嫻
謹啟

二零二四年七月二十六日

附註：黃偉亮先生自二零零八年起一直為第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的負責人員，現亦為第9類（提供資產管理）受規管活動的負責人員。黃先生於機構融資及投資銀行方面累積數十年經驗，並曾參與及完成香港上市公司多項有關上市規則及收購守則的顧問交易。

阮芷嫻女士為第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌人士及負責人員。阮女士於機構融資行業累積逾12年經驗，並曾參與及完成香港上市公司多項關於上市規則及收購守則的顧問交易。

1. 財務資料概要

本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度各年的財務資料披露於本公司截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度的年報(分別載於第41至第102頁、第43至第102頁及第44至第98頁)，有關年報於披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hingleehk.com.hk)登載。

- (i) 於二零二二年四月十四日刊發的本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報，有關年報可透過以下鏈接查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0414/2022041400674_c.pdf

- (ii) 於二零二三年四月十七日刊發的本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報，有關年報可透過以下鏈接查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0417/2023041700569_c.pdf

- (iii) 於二零二四年四月十六日刊發的本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報，有關年報可透過以下鏈接查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0416/2024041600200_c.pdf

2. 債務

於二零二四年五月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後可行日期)營業時間結束時，本集團的債務狀況如下：

	千港元
銀行貸款－流動	55,298
租賃負債－流動	4,074
租賃負債－非流動	554
	<u>59,926</u>

銀行貸款主要以人民幣計值。除銀行貸款38,059,000港元按浮動利率借入外，其餘銀行貸款17,239,000港元均按固定利率借入。

於二零二四年五月三十一日營業時間結束時，本集團的銀行融資以下列各項作抵押：

- (i) 本集團位於中國的樓宇質押；
- (ii) 由陳國堅先生及黃偉業先生提供的個人擔保，兩人均為本集團的高級管理人員；及
- (iii) 本公司及目標公司提供的公司擔保。

本集團擁有若干租賃物業的租賃合約。於二零二四年五月三十一日，本集團根據香港財務報告準則第16號「租賃」就不可撤銷經營租賃合約確認租賃負債總額4,628,000港元。

除上文或本通函其他地方所披露者以及在日常業務過程中的集團內負債及正常貿易及其他應付款項外，於二零二四年五月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已授權發行或設立但尚未發行、已發行且發行在外或同意發行的債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債（正常貿易票據除外）或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔或融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，本集團的債務及或然負債自二零二四年五月三十一日（即就釐定本集團截至最後可行日期止的債務而言的最後可行日期）以來並無重大不利變動。

3. 營運資金

董事經審慎周詳考慮後認為，經計及本集團內部可動用的財務資源、出售事項的估計所得款項淨額、建議派付特別股息以及營運活動所產生的現金流量，且在並無不可預計的情況下，供餘下集團使用的營運資金足以應付餘下集團自本通函日期起計至少未來十二個月的所需。

4. 重大不利變動

董事並不知悉自二零二三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期）以來，本集團的財務狀況或經營狀況有任何重大不利變動。

5. 估值對賬表

本公司已委聘獨立專業估值師利駿行測量師有限公司，以對目標物業進行估值及編製估值報告，其估值報告全文載於本通函附錄四。

下表載列本通函附錄二所載目標物業的樓宇部分於二零二四年四月三十日的賬面淨值，與本通函附錄四內估值報告所載目標物業的樓宇部分於二零二四年五月三十一日的折舊重置成本的對賬。

千港元

本通函附錄二所載目標物業的樓宇部分於二零二四年四月三十日 的賬面淨值	69,857
估值虧損	<u>(2,436)</u>
本通函附錄四所載目標物業的樓宇部分於二零二四年五月三十一日 的折舊重置成本	<u><u>67,421</u></u>

6. 餘下集團的財務及經營前景

餘下集團的業務前景

本集團的主要業務為設計、製造、銷售及市場推廣住宅家具產品（主要包括木製家具、梳化及床墊），提供佈局設計、裝潢及產品展示相關的市場推廣服務，以及其自有品牌及產品設計的特許經營。本集團提供一站式家具製造服務，當中涵蓋住宅家具產品的製造、銷售及市場推廣業務的全過程，包括設計家具的款式及結構、製作樣板、採購及檢查原材料的質量、安排家具的生產、為最終產品進行質量檢驗，以及安排物流服務，以把最終產品運送至世界各地客戶。本集團正租用位於中國廣東省深圳市坪山區的廠房生產梳化，而其他家具的生產則外判予廣東省內五間長期合作的獨立家具製造商。本集團已聘用約130名員工從事家具業務。本集團擁有完善的國際及國內客戶基礎，客戶遍佈亞洲、歐洲、美國及中國，其中家具業務於截至二零二三年十二月三十一日止年度的大部分收益來自海外客戶。本集團一直維持廣泛的客戶基礎，其包括家具品牌擁有人、家具分銷商及家具零售商。

完成後，餘下集團將繼續從事其家具業務。本集團管理層認為，中國房地產行業正經歷嚴重衰退，導致中國對家具產品的需求下降。鑑於上述於中國市場的挑戰，餘下集團正調整其業務策略，尋求與中國不同類型客戶的合作機會。另一方面，餘下集團將繼續專注與海外客戶的業務發展，以及擴大海外市場（特別是中東及日本市場）的客戶層面及銷售額。餘下集團於二零二四年成功提高其在日本的銷售額。

餘下集團將加強研發及在貿易展覽活動中推廣新產品，並會與餘下集團的客戶保持頻密聯繫，讓彼等了解餘下集團的最新產品，以及與客戶分享市場趨勢資訊，以協助彼等作出較佳的採購決定。餘下集團的管理層將密切監察現行市場趨勢及客戶喜好，以確保住宅家具產品的設計及品質符合市場需求。

7. 餘下集團的管理層討論及分析

完成後，本公司將不再持有目標集團的任何權益，而目標集團各成員公司將不再為本公司的附屬公司，目標集團的財務資料亦將不再併入本集團的綜合財務報表。

此外，於出售事項完成後，餘下集團將繼續從事其家具業務，其主要業務將不會有重大變動。

在此基礎上，餘下集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度（「二零二一年財政年度」）、截至二零二二年十二月三十一日止年度（「二零二二年財政年度」）及截至二零二三年十二月三十一日止年度（「二零二三年財政年度」）的管理層討論及分析載列如下：

餘下集團的主要業務為設計、製造、銷售及市場推廣住宅家具（主要包括木製家具、梳化及床墊）以及進行其本身品牌及產品設計的特許經營（「家具業務」）。

餘下集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的家具業務收益及經營業績概要如下：

	家具業務 千港元
<i>截至二零二一年十二月三十一日止年度</i>	
收益	136,345
分部毛利	13,395
分部毛利率	9.8%
<i>截至二零二二年十二月三十一日止年度</i>	
收益	73,323
分部毛利	12,929
分部毛利率	17.6%
<i>截至二零二三年十二月三十一日止年度</i>	
收益	66,795
分部毛利	11,229
分部毛利率	16.8%

餘下集團於二零二一年財政年度、二零二二年財政年度及二零二三年財政年度的收益分別約為136,300,000港元、73,300,000港元及66,800,000港元。餘下集團的收益由二零二一年財政年度約136,300,000港元減少約46.2%至二零二二年財政年度約73,300,000港元，並進一步減少約8.9%至二零二三年財政年度約66,800,000港元。收益減少主要由於餘下集團面對多項挑戰，包括冠狀病毒爆發及中美貿易摩擦持續，對餘下集團在海外市場的銷售及家具產品需求造成負面影響。本集團收益由二零二一年財政年度約136,300,000港元減少約46.2%至二零二二年財政年度73,300,000港元。於二零二二年財政年度，新型冠狀病毒病爆發對本集團的業務營運及本集團客戶均造成不利影響。日元貶值為本集團的日本客戶帶來進一步挑戰，降低了彼等對家具產品的需求。

於二零二三年財政年度，本集團收益進一步下跌至66,800,000港元，原因是業務營運於中國解除防疫措施及重開邊境後的復甦步伐較預期緩慢。日圓貶值對本集團位於日本的海外客戶造成進一步挑戰，減低了彼等對家具產品的需求。

餘下集團於二零二一年財政年度、二零二二年財政年度及二零二三年財政年度的分部毛利分別約為13,400,000港元、12,900,000港元及11,200,000港元。餘下集團的分部毛利由二零二一年財政年度約13,400,000港元減少約3.5%至二零二二年財政年度約12,900,000港元，並進一步減少約13.1%至二零二三年財政年度約11,229,000港元。分部毛利減少主要是由於市場環境嚴峻導致收益減少。

餘下集團於二零二一年財政年度、二零二二年財政年度及二零二三年財政年度的分部毛利率分別約為9.8%、17.6%及16.8%。毛利率的改善主要歸功於家具生產的外判安排及更有效的成本控制。

流動資金及財務資源

餘下集團整體資金及庫存活動現時均由其高級管理層管理及監控。有關庫存及融資政策於截至二零二三年十二月三十一日止年度並無重大變動。

餘下集團於二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日持有的現金及銀行結餘為34,900,000港元、31,800,000港元及23,500,000港元，其中於二零二三年十二月三十一日約66.6%以港元計值、約27.5%以人民幣計值，以及約5.9%以美元計值。

餘下集團於二零二一年十二月三十一日的流動比率(流動資產/流動負債)為3.6，於二零二二年十二月三十一日為7.2及於二零二三年十二月三十一日為7.0。

餘下集團於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日並無計息貸款。

外匯風險

餘下集團主要因以相關業務功能貨幣以外的貨幣計值的銷售及採購而面臨外幣風險。餘下集團的主要附屬公司於中國營運，而導致此外匯風險的貨幣主要是港元、人民幣及美元。由於大部份交易均以同一貨幣計值及結算，故餘下集團的外幣風險被視為甚微。於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日，本集團並無因貿易目的或出於對沖外匯匯率波動而擁有或發行任何重大衍生金融工具。餘下集團的管理層會持續監控外匯風險，並於需要時考慮對沖重大的外幣風險。

財務擔保

餘下集團就授予目標集團一間附屬公司的銀行融資提供擔保。於二零二一年十二月三十一日的財務擔保金額約為97,847,000港元，於二零二二年十二月三十一日的財務擔保金額約為89,559,000港元，而於二零二三年十二月三十一日的財務擔保金額約為88,279,000港元。於二零二一年十二月三十一日已動用的融資額約為81,776,000港元，於二零二二年十二月三十一日約為70,886,000港元，而於二零二三年十二月三十一日約為53,828,000港元。

資本承擔

餘下集團於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日並無重大資本承擔。

重要投資、重大收購及出售項目

餘下集團於二零二一年財政年度、二零二二年財政年度及二零二三年財政年度並無持有／作出任何重要投資、重大收購及出售事項。

重大收購及出售項目

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度，餘下集團並無收購或出售重大附屬公司、聯營公司或合營企業。

資產抵押

餘下集團於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日並無任何資產抵押。

或然負債

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日，本公司就現有企業擔保承擔或然負債。

除上文披露者外，餘下集團於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日並無任何重大或然負債。

人力資源及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團僱用約156名僱員，其中128名為男性及28名為女性。於二零二一年財政年度，餘下集團的員工成本約為17,500,000港元。

於二零二二年十二月三十一日，本集團僱用約128名僱員，其中101名為男性及27名為女性。於二零二二年財政年度，餘下集團的員工成本約為14,300,000港元。

於二零二三年十二月三十一日，本集團僱用約130名僱員，其中93名為男性及37名為女性。於二零二三年財政年度，餘下集團的員工成本約為13,100,000港元。

薪金乃於每年檢討，而酌情花紅乃參考個人表現評估、通貨膨脹及當前市況後每年支付。可提供予合資格僱員的其他福利包括退休福利及醫療保險計劃。本集團合資格僱員及其他合資格參與者亦可獲授購股權。除定期在職培訓外，本集團亦安排專業人士向員工提供培訓，以確保彼等可獲得最新的工作相關知識及提升工作質素。

目標公司的未經審核財務資料

以下載列Success Profit International Limited (「目標集團」) 過往財務資料，包括目標集團於二零二一年十二月三十一日、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四月三十日的未經審核財務狀況表、以及目標集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度及截至二零二四年四月三十日止四個月的未經審核損益及其他全面收益表、未經審核權益變動表及未經審核現金流量表(統稱「目標集團未經審核財務資料」)。

目標集團未經審核財務資料根據本通函的目標集團未經審核財務資料附註2所載的編製基準及上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)條編製並呈列，其僅為納入有關出售目標集團全部股權(「出售事項」)的本通函而由董事編製。

本公司申報會計師天職香港會計師事務所有限公司獲委聘根據香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的實務說明第750號「根據香港上市規則審閱非常重大出售事項的財務資料」審閱本通函內目標集團未經審核財務資料。

審閱範圍遠小於根據香港審計準則進行的審核工作，因此申報會計師無法保證能知悉所有於審核時可能會發現的重大事項。因此，申報會計師不發表審核意見。

根據對目標集團未經審核財務資料的審閱結果，申報會計師並無發現任何事項致使其相信目標集團未經審核財務資料在所有重大方面並未按照目標集團未經審核財務資料附註2所載編製基準編製。

未經審核綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度及截至二零二三年及二零二四年四月三十日止四個月

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元
收益	38,665	27,064	27,418	7,640	6,818
銷售成本	(27,981)	(15,696)	(16,242)	(3,899)	(4,737)
毛利	10,684	11,368	11,176	3,741	2,081
其他收入淨額	385	221	784	105	112
銷售及分銷開支	(2,888)	(882)	(3,531)	(220)	(361)
行政開支	(10,968)	(24,806)	(11,526)	(1,909)	(1,293)
經營活動(虧損)/溢利	(2,787)	(14,099)	(3,097)	1,717	539
財務費用	(5,008)	(4,655)	(3,898)	(1,608)	(979)
除稅前(虧損)/溢利	(7,795)	(18,754)	(6,995)	109	(440)
所得稅開支	(16)	-	-	-	-
本年度(虧損)/溢利	(7,811)	(18,754)	(6,995)	109	(440)
本年度其他全面(虧損)/收益					
可能於其後重新分類至損益的項目：					
— 換算海外附屬公司財務報表所產生的 匯兌差額，扣除零稅項	(307)	(1,099)	71	(53)	14
本年度其他全面(虧損)/收益	(307)	(1,099)	71	(53)	14
本年度全面(虧損)/收益總額	(8,118)	(19,853)	(6,924)	56	(426)

未經審核綜合財務狀況表

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日及二零二四年四月三十日

	附註	於十二月三十一日			於四月三十日
		二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備		107,073	79,567	73,545	72,758
使用權資產	3	20,208	17,975	16,762	16,557
		<u>127,281</u>	<u>97,542</u>	<u>90,307</u>	<u>89,315</u>
流動資產					
存貨		264	–	–	2,462
貿易應收賬款及其他應收款項		47,414	41,281	20,053	25,397
現金及現金等價物		11,066	6,282	9,984	11,876
		<u>58,744</u>	<u>47,563</u>	<u>30,037</u>	<u>39,735</u>
流動負債					
貿易應付賬款及其他應付款項		10,268	12,505	5,465	14,366
應付餘下集團款項		55,239	32,505	38,766	–
銀行貸款		81,776	70,886	53,828	55,704
		<u>147,283</u>	<u>115,896</u>	<u>98,059</u>	<u>70,070</u>
流動負債淨值		<u>(88,539)</u>	<u>(68,333)</u>	<u>(68,022)</u>	<u>(30,335)</u>
資產淨值		<u>38,742</u>	<u>29,209</u>	<u>22,285</u>	<u>58,980</u>
股本及儲備					
股本		94	98	98	102
儲備		38,648	29,111	22,187	58,878
權益總額		<u>38,742</u>	<u>29,209</u>	<u>22,285</u>	<u>58,980</u>

未經審核綜合權益變動表

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度及截至二零二三年及二零二四年四月三十日止四個月

	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌儲備金 千港元	法定儲備金 千港元	累計虧損 千港元	權益總額 千港元
於二零二一年一月一日的結餘	94	99,506	11,111	4,646	(68,497)	46,860
本年度虧損	-	-	-	-	(7,811)	(7,811)
其他全面虧損	-	-	(307)	-	-	(307)
本年度全面虧損總額	-	-	(307)	-	(7,811)	(8,118)
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年一月一日的結餘	94	99,506	10,804	4,646	(76,308)	38,742
本年度虧損	-	-	-	-	(18,754)	(18,754)
其他全面虧損	-	-	(1,099)	-	-	(1,099)
本年度全面虧損總額	-	-	(1,099)	-	(18,754)	(19,853)
發行股份	4	10,316	-	-	-	10,320
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日的結餘	98	109,822	9,705	4,646	(95,062)	29,209
本年度虧損	-	-	-	-	(6,995)	(6,995)
其他全面收益	-	-	71	-	-	71
本年度全面收益／(虧損)總額	-	-	71	-	(6,995)	(6,924)
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日的結餘	98	109,822	9,776	4,646	(102,057)	22,285
本期間虧損	-	-	-	-	(440)	(440)
其他全面收益	-	-	14	-	-	14
本期間全面收益／(虧損)總額	-	-	14	-	(440)	(426)
發行股份	4	37,117	-	-	-	37,121
於二零二四年四月三十日的結餘	102	146,939	9,790	4,646	(102,497)	58,980

	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌儲備金 千港元	法定儲備金 千港元	累計虧損 千港元	權益總額 千港元
於二零二三年						
一月一日的結餘	98	109,822	9,705	4,646	(95,062)	29,209
本期間溢利	-	-	-	-	109	109
其他全面虧損	-	-	(53)	-	-	(53)
本期間全面(虧損)/收益 總額	-	-	(53)	-	109	56
於二零二三年四月三十日 的結餘	<u>98</u>	<u>109,822</u>	<u>9,652</u>	<u>4,646</u>	<u>(94,953)</u>	<u>29,265</u>

未經審核綜合現金流量表

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度及截至二零二三年及二零二四年四月三十日止四個月

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元
經營活動					
除稅前(虧損)/溢利	(7,795)	(18,754)	(6,995)	109	(440)
就以下項目作出調整：					
—物業、廠房及設備折舊	5,291	4,005	2,190	1,385	638
—使用權資產折舊	561	561	561	175	175
—物業、廠房及設備減值虧損	—	14,933	1,956	—	—
—使用權資產減值虧損	—	—	446	—	—
—貿易應收賬款及其他應收款項 (減值虧損撥回)/減值虧損	(277)	(600)	460	—	(600)
—利息開支	5,008	4,655	3,898	1,608	979
—利息收入	(14)	(23)	(7)	(1)	(20)
—出售物業、廠房及設備之虧損淨額	—	—	678	—	—
—其他應收款項撇銷	1,953	—	—	—	—
—貿易應付賬款撇銷	—	—	(595)	—	—
—外幣匯率變動的影響淨額	(3,203)	(794)	98	(22)	78
營運資金變動前的經營溢利	1,524	3,983	2,690	3,254	810
存貨減少/(增加)	5,661	242	—	(4,001)	(2,462)
貿易應收賬款及其他應收款項 增加/(減少)	(19,637)	2,703	20,177	1,621	(4,784)
貿易應付賬款及其他應付款項 (減少)/增加	(3,946)	3,108	(6,266)	1,613	8,912
應付餘下集團款項(減少)/增加	(2,853)	(15,709)	7,093	—	(1,590)
經營業務(所用)/產生的現金	(19,251)	(5,673)	23,694	2,487	886
已收利息	14	23	7	1	20
已付利息	(5,008)	(4,655)	(3,898)	(1,608)	(979)

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元
經營活動(所用)/產生的現金淨額	(24,245)	(10,305)	19,803	880	(73)
投資活動					
出售物業、廠房及設備所得款項	-	-	34	-	-
投資活動產生的現金淨額	-	-	34	-	-
融資活動					
發行股本所得款項	-	10,320	-	-	-
新增銀行貸款所得款項	64,041	12,314	5,517	-	3,304
償還銀行貸款	(49,399)	(16,277)	(21,562)	(3,605)	(1,319)
融資活動產生/(所用)的現金淨額	14,642	6,357	(16,045)	(3,605)	1,985
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(9,603)	(3,948)	3,792	(2,725)	1,912
年初的現金及現金等價物	20,116	11,066	6,282	6,282	9,984
外幣匯率變動的影響	553	(836)	(90)	78	(20)
年末的現金及現金等價物	11,066	6,282	9,984	3,635	11,876

綜合財務報表附註

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度及截至二零二四年四月三十日止四個月

1. 一般資料

Success Profit International Limited (「出售公司」) 主要從事投資控股。其主要附屬公司主要從事設計、製造、銷售及市場推廣住宅家具、提供市場推廣服務以及商標持有／許可經營。

出售公司的功能貨幣為港元，而除另有指明外，出售公司及其附屬公司(統稱「出售集團」)的未經審核綜合財務資料以港元呈列，所有數值均四捨五入至最接近的千位數。

2. 編製基準

出售集團截至二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日止三個年度及截至二零二四年四月三十日止四個月的未經審核綜合財務資料(「綜合財務資料」)乃僅為載入興利(香港)控股有限公司(「本公司」)就建議出售出售公司的100%股權而根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.68(2)(a)(i)條發佈的通函而編製，以及按照本公司在編製本公司及其附屬公司截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度(「有關年度」)的綜合財務報表時所採納的相關會計政策而編製，該等會計政策符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則。出售集團的綜合財務資料乃按歷史成本慣例編製。出售集團的綜合財務資料不足以構成香港會計師公會頒佈的香港會計準則第1號「財務報表的呈列」所述的一套完整的綜合財務報表，亦不足以構成香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定的一套完整的簡明中期財務報告，因此應與本公司於有關年度的相關已刊發年度財務報表一併閱讀。

目標集團於二零二一年十二月三十一日、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四月三十日的流動負債分別超出流動資產88,539,000港元、68,333,000港元、68,022,000港元及30,335,000港元。由於本集團已同意在可見未來向目標集團提供充足的財務支援，本公司董事信納，目標集團將有足夠財務資源履行其財務義務。因此，董事已按持續經營基準編製目標集團的未經審核綜合財務資料。

3. 使用權資產

此金額僅涉及目標集團持有的目標物業的土地使用權，該物業的租期為50年，由二零零七年六月二十九日開始至二零五七年六月二十八日屆滿。

本附錄所載資料並不構成本公司申報會計師天職香港會計師事務所有限公司所刊發會計師報告的一部分，且載於本通函僅供說明用途。未經審核備考財務資料應與附錄一所載「本集團的財務資料」一併閱讀。

餘下集團的未經審核備考財務資料

(1) 緒言

本文所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

已編製隨附餘下集團的未經審核備考財務資料，以說明出售事項可能對本集團財務資料的影響。

餘下集團的未經審核備考綜合財務狀況表已按本集團於二零二三年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表(摘錄自日期為二零二四年三月二十二日的截至二零二三年十二月三十一日止年度已刊發年報(「二零二三年年報」))，並經計入下文附註所闡釋的備考調整後編製，以說明出售事項對餘下集團財務狀況的影響，猶如出售事項已於二零二三年十二月三十一日完成。

餘下集團的未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表已按本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合損益表、經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自二零二三年年報)，並經計入下文附註所闡釋的備考調整後編製，以說明出售事項分別對餘下集團財務表現及現金流量的影響，猶如出售事項已於二零二三年一月一日完成。

餘下集團的未經審核備考財務資料已由董事按其判斷、估計及假設根據上市規則第4.29及14.68(2)(a)(ii)條編製，其僅供說明用途，且基於其假設性質，其未必真實反映在假設出售事項已於二零二三年十二月三十一日或任何未來日期完成的情況下的餘下集團財務狀況，以及在假設出售事項已於二零二三年一月一日或任何未來日期完成的情況下的餘下集團截至二零二三年十二月三十一日止年度或任何未來期間的財務表現及現金流量。

未經審核備考財務資料應與已刊發二零二三年年報、本公司日期為二零二四年六月十三日的公佈及本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

(2) 餘下集團於二零二三年十二月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於 二零二三年 十二月 三十一日 附註(a) 千港元	備考調整			餘下集團 未經審核 備考 千港元	
		附註(b) 千港元	附註(d) 千港元	附註(e) 千港元		附註(h) 千港元
非流動資產						
物業、廠房及設備	75,448	-	-	(73,545)	-	1,903
使用權資產	22,127	-	-	(16,762)	-	5,365
	<u>97,575</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(90,307)</u>	<u>-</u>	<u>7,268</u>
流動資產						
存貨	4,099	-	-	-	-	4,099
貿易應收賬款及其他應收款項	47,086	-	1,645	(20,053)	-	28,678
現金及現金等價物	33,510	60,700	-	(9,984)	(60,688)	23,538
	<u>84,695</u>	<u>60,700</u>	<u>1,645</u>	<u>(30,037)</u>	<u>(60,688)</u>	<u>56,315</u>
流動負債						
貿易應付賬款及其他應付款項	14,805	-	38,766	(44,231)	-	9,340
銀行貸款	53,828	-	-	(53,828)	-	-
租賃負債	3,987	-	-	-	-	3,987
	<u>72,620</u>	<u>-</u>	<u>38,766</u>	<u>(98,059)</u>	<u>-</u>	<u>13,327</u>
流動資產淨值	<u>12,075</u>	<u>60,700</u>	<u>(37,121)</u>	<u>68,022</u>	<u>(60,688)</u>	<u>42,988</u>
總資產減流動負債	<u>109,650</u>	<u>60,700</u>	<u>(37,121)</u>	<u>(22,285)</u>	<u>(60,688)</u>	<u>50,256</u>
非流動負債						
租賃負債	2,286	-	-	-	-	2,286
長期服務金撥備	191	-	-	-	-	191
	<u>2,477</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,477</u>
資產淨值	<u>107,173</u>	<u>60,700</u>	<u>(37,121)</u>	<u>(22,285)</u>	<u>(60,688)</u>	<u>47,779</u>
股本及儲備						
股本	8,081	-	-	-	-	8,081
儲備	99,092	60,700	(37,121)	(22,285)	(60,688)	39,698
權益總額	<u>107,173</u>	<u>60,700</u>	<u>(37,121)</u>	<u>(22,285)</u>	<u>(60,688)</u>	<u>47,779</u>

(3) 餘下集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益表

	本集團 截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度				餘下集團 未經審核 備考 千港元
	附註(a) 千港元	附註(g) 千港元	備考調整 附註(i) 千港元	附註(j) 千港元	
收益	94,213	511	(27,418)	–	67,306
銷售成本	(71,808)	(511)	16,242	–	(56,077)
毛利	22,405	–	(11,176)	–	11,229
出售事項的收益	–	–	–	4,075	4,075
其他收入淨額	548	3,279	(784)	–	3,043
銷售及分銷開支	(7,665)	–	3,531	–	(4,134)
行政開支	(22,354)	(3,279)	11,526	–	(14,107)
經營活動(虧損)/溢 利	(7,066)	–	3,097	4,075	106
財務費用	(4,390)	–	3,898	–	(492)
除稅前虧損	(11,456)	–	6,995	4,075	(386)
所得稅開支	–	–	–	–	–
本年度虧損	(11,456)	–	6,995	4,075	(386)

(4) 餘下集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團 截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度 附註(a) 千港元	備考調整		餘下集團 未經審核 備考 千港元
		附註(i) 千港元	附註(j) 千港元	
本年度虧損	(11,456)	6,995	4,075	(386)
本年度其他全面虧損				
可能於其後重新分類至損益的項目：				
－ 換算海外附屬公司財務報表所產生 的匯兌差額，扣除零稅項	(102)	(71)	－	(173)
－ 匯兌儲備於出售 事項完成後重新分類至損益， 扣除零稅項	－	－	(9,705)	(9,705)
本年度其他全面虧損	(102)	(71)	(9,705)	(9,878)
本年度全面虧損總額	<u>(11,558)</u>	<u>6,924</u>	<u>(5,630)</u>	<u>(10,264)</u>

(5) 餘下集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合現金流量表

	本集團					餘下集團 未經審核 備考 千港元
	截至					
	二零二三年 十二月 三十一日 止年度					
	備考調整					
	附註(a)	附註(i)	附註(j)	附註(g)	附註(h)	備考
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
經營活動						
除稅前虧損	(11,456)	6,995	4,075	-	-	(386)
就以下項目作出調整：						
－物業、廠房及設備折舊	2,983	(2,190)	-	-	-	793
－使用權資產折舊	3,983	(561)	-	-	-	3,422
－出售事項的收益	-	-	(4,075)	-	-	(4,075)
－存貨撇減撥回	(70)	-	-	-	-	(70)
－物業、廠房及設備減值虧損	1,956	(1,956)	-	-	-	-
－使用權資產減值虧損	446	(446)	-	-	-	-
－貿易應收賬款減值虧損	1,954	(460)	-	-	-	1,494
－其他按金及應收款項減值虧損	1,050	-	-	-	-	1,050
－利息開支	4,390	(3,898)	-	-	-	492
－利息收入	(927)	7	-	-	-	(920)
－長期服務金撥備	191	-	-	-	-	191
－出售物業、廠房及設備之虧損淨額	705	(678)	-	-	-	27
－貿易應付賬款撇銷	(595)	595	-	-	-	-
－外幣匯率變動的影響淨額	703	(98)	-	-	-	605
營運資金變動前的						
經營溢利	5,313	(2,690)	-	-	-	2,623
存貨減少	1,278	-	-	-	-	1,278
貿易應收賬款及其他應收款項減少／(增加)	19,131	(20,177)	-	(2,768)	-	(3,814)
貿易應付賬款及其他應付款項減少	(6,881)	(827)	-	2,768	-	(4,940)

(5) 餘下集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合現金流量表(續)

	本集團 截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度					餘下集團 未經審核 備考 千港元
	備考調整					
	附註(a) 千港元	附註(i) 千港元	附註(j) 千港元	附註(g) 千港元	附註(h) 千港元	
經營業務產生/(所用) 的現金	18,841	(23,694)	-	-	-	(4,853)
已收利息	927	(7)	-	-	-	920
已付利息	(3,898)	3,898	-	-	-	-
經營活動產生/(所用) 的現金淨額	15,870	(19,803)	-	-	-	(3,933)
投資活動						
購入物業、廠房及設備	(257)	-	-	-	-	(257)
出售物業、廠房及設備 所得款項	34	(34)	-	-	-	-
出售事項的所得款項	-	-	54,418	-	-	54,418
投資活動(所用)/產生 的現金淨額	(223)	(34)	54,418	-	-	54,161
融資活動						
新增銀行貸款所得款項	5,517	(5,517)	-	-	-	-
償還銀行貸款	(21,562)	21,562	-	-	-	-
已付股息	-	-	-	-	(60,688)	(60,688)
已付租賃租金之資本部份	(3,589)	-	-	-	-	(3,589)
已付租賃租金之利息部份	(492)	-	-	-	-	(492)
融資活動所用的現金淨額	(20,126)	16,045	-	-	(60,688)	(64,769)
現金及現金等價物 減少淨額	(4,479)	(3,792)	54,418	-	(60,688)	(14,541)
年初的現金及現金等價物	38,050	(6,282)	-	-	-	31,768
外幣匯率變動的影響	(61)	90	-	-	-	29
年末的現金及現金等價物	33,510	(9,984)	54,418	-	(60,688)	17,256

(6) 餘下集團未經審核備考財務資料附註

- a. 該等數字乃摘錄自己刊發二零二三年年報所載本集團於二零二三年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表，以及截至該日止年度的經審核綜合損益表、經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表。
- b. 該代價指(i)現金代價62,000,000港元，其預期將於一年內由本集團收取；及(ii)預期就出售事項產生的直接應佔交易成本1,300,000港元(統稱「淨代價」)。

	千港元
出售事項的代價	62,000
減：估計交易成本	<u>(1,300)</u>
淨代價	<u>60,700</u>

交易成本指出售事項直接應佔的專業開支，其將於完成出售事項後於餘下集團的綜合損益表內確認。該調整預期將不會對本集團有持續效力。

- c. 目標集團的綜合財務狀況表的結餘按概約匯率人民幣1元兌1.10港元換算為港元，而目標集團的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表按概約匯率人民幣1元兌1.11港元換算為港元，僅供說明用途，而該換算並不構成代表任何金額已經、理應或可能另行按上述匯率匯兌或兌換。

以下備考調整乃對未經審核備考綜合財務狀況表作出，當中假設出售目標集團一事已於二零二三年十二月三十一日進行。

- d. 該調整指(i)將應收目標集團款項37,121,000港元資本化，其於目標集團於二零二四年四月十六日的權益中入賬；及(ii)重列目標集團與餘下集團之間的集團內結餘1,645,000港元，其於合併層面中對銷。
- e. 撇除目標集團於二零二三年十二月三十一日的資產及負債的賬面值淨影響為22,285,000港元，當中假設出售目標集團一事已於二零二三年十二月三十一日發生，其乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團的未經審核綜合財務狀況表。

(6) 餘下集團未經審核備考財務資料附註(續)

- f. 該調整指出售事項的(i)上文附註(b)所述淨代價60,700,000港元；及(ii)估計收益連同估計現金流入淨額，猶如出售事項已於二零二三年十二月三十一日發生。

該調整指出售事項的收益的估計淨影響，猶如其已於二零二三年十二月三十一日發生，其計算如下：

	千港元
出售事項的估計收益	
出售事項的淨代價(附註(b))	60,700
減：	
—終止確認目標集團於二零二三年十二月三十一日的淨資產*	(22,285)
—將應收目標集團款項資本化#	(37,121)
	1,294
解除目標集團的匯兌波動儲備*	9,776
	11,070
	11,070
出售事項的估計現金流入淨額	
出售事項的淨代價(附註(b))	60,700
所出售的現金及現金等價物	(9,984)
	50,716
	50,716

* 該等金額乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團的未經審核財務資料。

該調整指上文附註(d)所述將應收目標集團款項37,121,000港元資本化。

出售事項的實際收益取決於出售事項的實際所得款項、目標集團的淨資產實際金額及將於完成日期向損益解除的目標集團匯兌儲備實際金額。因此，出售事項的實際收益將有別於上表計算的金額。

- g. 該調整指重述目標集團與餘下集團之間的關連人士交易，而該等交易及結餘已於本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中抵銷，當中假設出售事項已於二零二三年一月一日發生。

目標集團與餘下集團之間的關連人士交易為(i)向目標集團購買貿易貨品511,000港元；及(ii)餘下集團就目標集團的日常營運向其所提供的行政服務而向目標集團收取的管理費3,279,000港元。

- h. 該調整指從實繳盈餘賬向本公司股東宣派特別股息60,688,000港元(相當於每股0.0751港元)，其惟待(i)於完成時取得出售所得款項，而此亦為出售事項的先決條件之一；及(ii)於股東特別大會上獲本公司股東批准，方可作實。本公司將股份溢價賬中的176,627,000港元轉撥108,484,000港元至累計虧損賬，而餘額68,143,000港元將轉撥至實繳盈餘賬以派付上述特別股息。

(6) 餘下集團未經審核備考財務資料附註(續)

以下備考調整乃對未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表作出，當中假設出售目標集團一事已於二零二三年十二月三十一日進行。

- i. 該調整指撇除目標集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的經營業績、其他全面虧損及現金流量(假設已於二零二三年一月一日出售目標集團)，該等賬面值摘錄自本通函附錄二所載目標集團的未經審核綜合損益表、未經審核綜合損益及其他全面收益表及未經審核綜合現金流量表。
- j. 該等調整指(i)上文附註(b)所述淨代價60,700,000港元及(ii)出售事項的估計收益連同估計現金流入淨額，猶如出售事項已於二零二三年一月一日發生。

該調整指出售事項的收益的估計淨影響，猶如其已於二零二三年一月一日發生，其計算方法如下：

	千港元
出售事項的估計收益	
出售事項的淨代價(附註(b))	60,700
減：	
— 終止確認目標集團於二零二三年十二月三十一日的淨資產*	(29,209)
— 將應收目標集團款項資本化#	(37,121)
	(5,630)
解除目標集團的匯兌波動儲備*	9,705
	4,075
假設已於二零二三年一月一日發生的情況下出售事項的估計收益	4,075
出售事項的估計現金流入淨額	
出售事項的淨代價(附註(b))	60,700
所出售的現金及現金等價物	(6,282)
	54,418
假設已於二零二三年十二月三十一日發生的情況下估計現金流入淨額	54,418

* 該等金額乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團的未經審核財務資料。

該調整指上文附註(d)所述將應收目標集團款項37,121,000港元資本化。

出售事項的實際收益取決於出售事項的實際所得款項、目標集團的淨資產實際金額及將於完成日期向損益解除的目標集團匯兌儲備實際金額。因此，出售事項的實際收益將有別於上表計算的金額。

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的核證報告

以下為本公司申報會計師天職香港會計師事務所有限公司就餘下集團的未經審核備考財務資料所刊發的報告全文，乃編製以供載入本通函內。



獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的核證報告

致興利(香港)控股有限公司列位董事

吾等已就興利(香港)控股有限公司(「貴公司」)的董事(「董事」)僅供說明之用所編製有關 貴公司及其附屬公司(此後統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料完成核證工作報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司就建議出售Success Profit International Limited及其附屬公司的全部股權(「出售事項」)所刊發日期為二零二四年七月二十六日的通函(「該通函」)第III-1至第III-9頁所載 貴集團於二零二三年十二月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況表及截至二零二三年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用標準載於該通函第III-1至第III-9頁。

董事編製未經審核備考財務資料，以說明出售事項對 貴集團於二零二三年十二月三十一日的財務狀況的影響，猶如出售事項已於二零二三年十二月三十一日發生，以及 貴集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量的影響，猶如出售事項已於二零二三年一月一日發生。作為此流程的一部分，有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量的資料已由董事摘錄自 貴集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表(已就此刊發審核報告)。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所證券上市規則（「上市規則」）第4.29條及經參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製載入投資通函的備考財務資料」（「會計指引第7號」）編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德規定，其乃建基於誠信、客觀、專業能力及應有審慎、保密及專業行為基本原則基礎之上。

本事務所應用香港質量控制準則第1號「執行財務報表審計或審閱或其他鑒證及相關服務委聘工作的會計師事務所的質量管理」，其規定本事務所設計、實施及運作質量管理系統，當中包括有關遵守道德要求、專業標準以及適用法律及監管規定的政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。對於過往吾等就編製未經審核備考財務資料時採用的任何財務資料所發出的任何報告，除於報告刊發日期對該等報告的收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘工作準則第3420號「就編製載入章程的備考財務資料進行報告的核證委聘工作」進行委聘工作。此準則規定申報會計師規劃及進程序，以就董事是否已經根據上市規則第4.29條及經參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理保證。

就本委聘工作而言，吾等並無責任更新編製未經審核備考財務資料時採用的任何歷史財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，亦無責任於是次委聘過程中審核或審閱編製未經審核備考財務資料時採用的財務資料。

該通函內所載未經審核備考財務資料僅為說明一項重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於為說明該影響而選定的較早日期發生。因此，吾等概無保證該事件或交易於二零二三年十二月三十一日及二零二三年一月一日的實際結果均與所呈列者一致。

對未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製作出報告的合理核證委聘工作涉及執程序，以評估董事編製未經審核備考財務資料時採用的適用標準有否提供合理基準，以呈列事件或交易直接產生的重大影響，以及就以下各項取得充分適當的憑證：

- 相關備考調整是否適當遵守該等準則；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為作出該等調整。

所選用的程序取決於申報會計師的判斷，並經考慮申報會計師對 貴集團性質的理解、編製未經審核備考財務資料所涉及的事件或交易，以及其他相關委聘情況。

是次委聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列情況。

吾等相信吾等獲取的憑證充分適當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 已按照所述基準妥善編製未經審核備考財務資料；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 對根據上市規則第4.29(1)條披露的未經審核備考財務資料所作調整屬恰當。

天職香港會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零二四年七月二十六日

湯偉行

執業證書編號P06231

以下為獨立專業測量師利駿行測量師有限公司就本集團所持物業權益於二零二四年五月三十一日的估值而編製的估值報告，包括正文部分及物業詳情連估值部分，以供載入本通函。



利駿行測量師有限公司

LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited

PROFESSIONAL SURVEYOR
PLANT AND MACHINERY VALUER
BUSINESS & FINANCIAL ASSETS VALUER

謹請讀者垂注，以下報告乃根據國際評估準則理事會頒佈的國際估值準則（「國際估值準則」）最新版本所訂報告指引而編製。該準則授權估值師作出假設，而有關假設可能會經（例如讀者的法定代表人）進一步調查後證實為不準確。任何例外情況已於下文清楚列明。下文所加標題僅為方便參考之用，並無規範或引伸有關標題所指段落的文字。中英文詞彙的翻譯僅供讀者識別之用，於本報告內並不具法律地位或涵義。本報告乃以英文格式編製及簽核，英文以外語言的本報告譯本不應被視為本報告的替代。任何人士不應對本報告內容斷章取義，吾等概不就該等斷章取義的行為承擔任何責任。謹此強調下文呈列的調查結果及結論，乃以估值師於本通函最後可行日期所知文件及事實為基礎。倘獲提供額外文件及事實，吾等保留權利修訂本報告及其結論。

香港
德輔道中287-291號
長達大廈
17樓

敬啟者：

吾等謹遵照興利（香港）控股有限公司（下文稱為「貴公司」）及其附屬公司（下文連同 貴公司統稱為「貴集團」）的現有管理層（下文稱為「指示方」）向吾等作出的指示，對興利（香港）控股有限公司所持有位於中華人民共和國（下文稱為「中國」）內地的一處指定物業進行協定程序估值，吾等確認吾等已作出吾等認為有助為吾等對物業權

益於二零二四年五月三十一日(下文稱為「估值日期」)的估值意見提供依據的必要視察、相關查詢並取得有關進一步資料，作 貴公司內部管理參考用途。吾等得悉，本文件(「通函」)的估值報告乃供 貴公司股東參考之用。本估值報告包括正文部分及物業估值詳情部分。

吾等明白利用吾等的工作成果(不論呈報方式)將會構成指示方盡職審查的部分，惟吾等並未受聘作出特定的買賣推薦建議或就任何融資安排發表意見。吾等亦知悉，利用吾等的工作成果並不會取代指示方在達致有關所估值的物業的商業決定前應進行的其他盡職審查。吾等的工作僅為提供資料供指示方作其盡職審查過程的參考，而吾等的工作不應為指示方參考的唯一因素。吾等對物業的調查結果及估值結論已收錄於本估值報告內，並於是日(下文稱為「報告日期」)呈交指示方。

估值及假設基準

根據國際估值準則，估值基準有兩種，即市值基準及非市值基準。於本委聘中，吾等根據市值基準提供該物業估值。

「市值」一詞乃由國際估值準則界定，指「資產或負債經過適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願的情況下於估值日期進行交易的估計金額」。

於吾等對物業權益的估值中，吾等為得出物業權益於估值日期的市值而考慮了以下條件：

1. 該物業的合法權益人是否有權於整段獲授而未屆滿的年期內自由及不受干擾地轉讓有關物業權益，且已悉數支付任何應付土地轉讓金？
2. 該物業的合法權益人是否以有關物業權益的現況在市場上出售有關物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以提高物業權益的價值？
3. 該物業的合法權益人是否擁有相關物業權益的絕對業權？

4. 該物業是否已取得相關政府對出售該物業的批准，並能夠在不受任何產權負擔(包括但不限於交易成本)規限下於市場上出售及轉讓？
5. 該物業可否在不受任何產權負擔規限下於估值日期按其現有用途於市場上自由出售及轉讓予本地及海外買家，且毋須向政府支付任何土地轉讓金？

估值方法

按絕對業權基準估算物業的市值有三種普遍認可的方法，分別為銷售比較法(或稱市場法)、成本法及收益法。

根據吾等於二零二四年七月二十六日獲提供的中國法律意見，物業乃不可轉讓。採用市場法的先決條件為需要一個發達、公平及活躍的公開市場，市場訊息充足，並在公開市場上有可資比較的交易。由於物業位處的中國的國有土地使用權乃根據相關房地產權證不得被物業權益方轉讓或出租，故於公開市場上並無此類可資比較交易。因此，不適合採用市場法對物業進行估值。基於此事實，物業不允許出租，故物業無法產生租金收入。因此，基於物業不允許出租，收益法亦不適合。

吾等採用折舊重置成本法(「折舊重置成本法」)來呈報物業樓宇部分的折舊重置成本的非市值依據，以供 貴公司參考。根據香港測量師學會估值準則(二零二零年版本)，折舊重置成本法是四種成本法之一。在房地產估值中應用的折舊重置成本法乃基於對土地現有用途的市值的估算，再加上當前的改良重置成本，減去對物理損耗及所有相關形式的陳舊及優化所計提的撥備。就特定用途物業而言，透過銷售比較法識別市值並不實際，折舊重置成本法被視為最合適的方法。此方法的基本理論為物業的市值須至少與受估物業的餘下設施潛力的重置成本(即受估物業的折舊重置成本)相等。一般而言，折舊重置成本是針對按市場基準不可確定其市值的物業而言的最可靠估值指標。

特定用途物業乃指因樓宇的特定性質及設計、構造、規模、位置或其他因素而產生的獨特性，除作為業務的一部份出售(即佔用物業的業務)外，鮮有在公開市場出售的若干種類物業。例如：因營運或業務原因而建於遠離主要商業中心的特定地區的標準物業，其規模就該地區而言過於龐大，故此類樓宇在該地區並無市場；與業主的業務直接相關的樓宇及地盤工程項目，其對收購該等項目的公司以外的其他人士幾乎毫無價值；及因有關樓宇的構造、排列、規模或規格而並無市場(指售予單一業主自用而繼續作現有用途)的物業。

經考慮該物業的內在及一般特性後，吾等認為，該物業屬於特定用途物業。然而，折舊重置成本法對釐定物業土地部分的價值並不合適，原因是每幅土地均為獨一無二。物業的土地部分有助提升其自身所在區內樓宇部分的設施潛力(改良)，使其成為具代表性及可資比較的土地以計算成本，要尋找與之相同特性及特徵的替代地塊乃極具挑戰性。在考慮樓宇部分時，物業樓宇部分的總重置成本應考慮從新發展地盤開始至樓宇落成並於估值日期適合且能夠佔用及按現有用途使用為止所需的所有因素。此等估計成本並非將來興建樓宇的成本，而是指其工程已於某個適宜時間施工，並於估值日期可供佔用的成本。其後為反映樓齡、狀況及功能陳舊等情況而予以扣減。

吾等有必要申明，吾等對該物業樓宇部分的折舊重置成本的意見，並非有意表明在公開市場以零碎基準出售該物業可能變現的金額。

除非另有指明，吾等並無按重建基準進行估值，而對可能的替代開發方案及相關經濟情況進行研究亦非吾等的工作範疇。

可能影響呈報估值的事項

就估值的目的而言，吾等採用獲提供的有關文件副本中載列的面積而並無進一步進行核實。倘隨後發現所採用的面積並非最新經批准面積，則吾等保留相應修正報告及估值的權利。

吾等的估值並無考慮所估物業的任何押記、按揭、未付土地轉讓金或所欠款項，亦無考慮完成銷售所可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等乃進一步假設該物業概無涉及所有可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有指明外，於本通函的最後可行日期，吾等未能識別該物業的任何不利消息而可能影響吾等於工作成果中所呈報的估值。因此，吾等無法就其對物業的影響(如有)作出報告及發表意見。然而，倘若有關消息其後被證實於估值日期確實存在，則吾等保留調整本報告所呈報估值的權利。

業權的確立

指示方或 貴公司委任人員就是次委聘向吾等提供必要文件副本，以支持物業的合法權益人(此處指 貴集團)有權在整段已獲授未屆滿年期內，自由及不受干擾地在不受任何產權負擔規限下使用其相關物業權益，以及已悉數支付任何應付土地轉讓金或完成餘下手續，且 貴集團有權佔用及使用該物業。然而，吾等與指示方協定的協定估值程序並無要求吾等對合法權益人自有關當局獲得該物業的合法性及正式手續進行法律盡職審查。吾等與指示方協定，此乃指示方法律顧問的責任。因此，吾等對該物業業權的來源及延續性概不負責或承擔任何責任。

吾等已獲提供該物業的業權文件副本。然而，吾等並無驗證文件正本，以核實所有權及產權負擔，或確定吾等獲提供的文件副本中可能並未列示的任何修訂是否存在。所披露的所有文件(如有)僅供參考，而吾等對所估物業的法定業權及權利(如有)的任何法律事宜概不負責。吾等概不會就吾等因誤解該等文件而承擔任何責任。

中國土地註冊制度禁止吾等查找於相關當局備案的物業原件，以核實合法業權或核實吾等的副本中可能並未列示的任何重大產權負擔或修訂。吾等謹此聲明，吾等並非法律專業人士，故吾等並不具備資格確定物業的業權，亦無法呈報中國物業是否存在任何已登記的產權負擔。然而，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引所列明的規定，並僅依賴指示方或 貴公司委派的人員就物業法律業權提供的文件副本及中國法律意見副本。吾等了解到中國法律意見由合資格中國法律顧問北京市盈科(深圳)律師事務所於二零二四年七月二十六日編製。所有文件僅供參考。吾等對此概不負責或承擔法律責任。

在吾等的報告中，吾等已假設 貴集團已自相關當局取得有關擁有或使用物業的所有批准及／或許可，且將不會出現任何法律障礙(特別是來自監管機關)影響 貴集團維持該物業的法律業權。倘情況並非如此，其會嚴重影響吾等於本報告的估值意見。謹請讀者就該等問題自行作法律上的盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

物業視察及調查

受僱於吾等的何誠謙先生測量師(執行董事)已於二零二四年五月十日視察物業外部及(在可能情況下)內部,就此而言,吾等已獲得吾等對物業進行估值而要求的有關資料。吾等在 貴集團委派人員的陪同下視察物業。據了解,該人士具備協助吾等進行視察的能力。在吾等的視察中,吾等並無視察該物業中被覆蓋、未暴露或無法進入的部分,並假設該等部分處於合理狀況。在吾等視察期間,吾等發現物業貼有由深圳市坪山區人民法院簽發的封條,因此吾等無法視察物業相關部分的內部。據 貴公司解釋,若干第三方的產品及設備(該等產品由中國公司的市場推廣業務負責市場推廣)被法院扣押並仍然保存於目標物業內。法院扣押令乃針對陷入財務困難的產品及設備的擁有人。根據 貴公司中國法律顧問的意見,在法院扣押令下未經法院批准或授權,不得將該等產品及設備移離現場。有關詳情請參閱本通函的董事會函件。

吾等亦未能視察有蓋管道工程、樓宇設施及地下供水系統。然而,這不會影響吾等對物業的估值,原因是吾等已假定該等設施的狀況保持正常。此亦為吾等估值職業的慣常做法。吾等無法就物業的狀況發表意見或建議,而吾等的工作成果亦不應被視為對物業狀況作出任何隱含聲明或陳述。吾等並無進行建築物測量、結構性測量、視察、測試或檢驗,惟在視察過程中,吾等並無發現所視察物業有任何嚴重損壞。然而,吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何樓宇設施(如有)進行測試,亦未有發現被覆蓋、未暴露或無法進入的設施。

吾等並無進行實地量度,以核實該物業的面積是否正確,惟假設吾等獲提供文件及正式圖則中所示面積乃屬正確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等受聘進行的工作及就評估該物業的協定程序,並不包括進行獨立土地測量以核實物業的法定邊界。吾等重申,吾等並非從事土地測量專業,因此,吾等未能核實或確定獲提供的文件所示該物業的法定邊界是否正確。吾等概不對此承擔任何責任。指示方或擁有物業權益的人士應自行進行法定邊界盡職審查工作。

吾等並未安排進行任何調查以確定於興建物業之時或自落成以來是否曾使用任何有毒或有害的物料,故吾等無法就物業在此方面並無上述各項風險而作出報告,並因此並無在吾等的估值中考慮此因素。

吾等並不知悉有任何對物業進行的環境審核或其他環境調查或土壤測量的詳情，以及可能須察悉的任何污染或可能產生任何有關污染的情況。於進行吾等的工作時，吾等假設物業在過去並無用作產生污染或可能產生污染的用途。吾等並無就物業或任何鄰近土地的過去或現時用途進行任何調查，以確定物業有否因其用途或位置而產生或可能產生任何污染問題，因而吾等假設該等情況並不存在。然而，倘物業或任何鄰近土地於日後出現污染、滲漏或環境污染，或物業過往或目前用途會產生污染，則現時所呈報的估值或會減少。

資料來源及其核實

於吾等工作過程中，吾等獲提供有關物業的文件副本，而該等副本已被用作參考且未向有關部門及／或機構作進一步核實。吾等的估值程序並無要求吾等進行任何查冊或查閱文件正本以核實擁有權或核實吾等獲提供的副本中可能未出現的任何修訂。吾等重申，吾等並非法律專業人士，因此，吾等並無資格就指示方所提供文件的合法性及效力提供意見及評論。

吾等僅依賴指示方或 貴公司的委任人員所提供的資料，而並無進一步核實有關資料，且全面接納吾等所獲提供有關以下事宜的意見，如規劃批文或法定通知、位置、業權、地役權、年期、佔用情況、地盤及建築面積以及所有其他有關事宜。

吾等的估值僅按吾等所獲提供的意見及資料作出。由於向當地物業市場從業員作出的一般查詢範圍有限，吾等未能核實及確定相關人士所提供的意見是否正確。吾等概不負責或承擔責任。

吾等相信吾等的報告所依據的全部或部分由其他人士編撰的資料屬可靠，惟並無在所有情況下進行查證。吾等進行的估值程序或工作並不構成對所獲提供資料的審核、審閱或編纂。因此，吾等概不就制定吾等的報告時所採用由其他人士編撰的任何數據、建議、意見或估計的準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等進行估值時採納由其他專業人士、提供數據的外界人士及指示方或 貴公司委派的人員提供的工作成果，當中彼等所採納以達致彼等的數字的假設及重要事項亦適用於本報告。吾等進行的程序毋須提供於審核工作中所需的所有憑證，而由於吾等並無進行審核，因此，吾等不會發表任何審核意見。

吾等不會就指示方或 貴公司委派的人員並無向吾等提供的資料承擔任何責任。此外，吾等已徵求及獲得指示方或 貴公司委派的人員確認，彼等所提供的資料中並無遺漏任何重大因素。吾等的分析及估值乃按指示方就可能影響吾等工作的重大及隱藏事實向吾等作出全面披露的基準編製。

吾等並無理由懷疑指示方或 貴公司委派的人員向吾等所提供資料的真確性及準確性。吾等認為，吾等已經獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有指明外，所有貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）為單位。

估值意見

根據上述資料及假設，吾等已賦予該物業於估值日期的價值為無商業價值。

本報告的規限條件

吾等於本報告內有關物業的調查結果及估值僅就上述目的及僅於估值日期有效，且僅供指示方使用。吾等或其人員概毋須因本報告而向法院或任何政府機構提供證供或出席聆訊，且吾等並不對任何其他人士承擔責任。吾等的估值乃假設並無對物業作出任何未經許可的改動、擴建或增建，而本報告的使用不應視作為對物業的建築物測量。

吾等不會就市況及當地政府政策的變動負責，亦無責任修訂本報告以反映本報告日期後出現或其後吾等方獲知的事件或情況。在未取得吾等書面批准前，本報告全部或任何部分或其任何引述，概不得以所示的形式及內容納入任何出版文件、通函或聲明，或以任何形式出版。然而，吾等同意於本通函內刊載本報告，以供 貴公司股東參考。

吾等就損失或損害所承擔的責任，僅限於經計及吾等的責任後，以及所有其他顧問及專家（倘獲委任）就其服務而被視為向指示方已提供的合約承擔，以及視作向指示方提供有關見解（如適用），在經考慮彼等就有關損失或損害而承擔的責任後，根據相同基準而吾等合理應付的款項。

不論以上條文，吾等就因上述行動或訴訟而產生的任何損失或損害承擔的責任於任何情況下乃以不超過吾等就產生責任的服務或工作成果部分而獲支付的收費的費用款額為限。即使已獲告知可能出現上述情況，吾等不會就相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於溢利損失、機會成本等)承擔責任。為免產生疑問，吾等的責任不應超過根據上述條文計算的總額及本條款所規定的總額的較低者。

經協定，指示方及 貴集團須對吾等就基於委聘所提供的有關資料，於任何時間以任何形式被追討、支付或產生的任何申索、責任、成本及開支(包括但不限於律師費及吾等的人員所投入的時間)向吾等作出彌償，並使吾等及吾等的人員免受損害，惟倘任何有關損失、開支、損害或責任最終確定為因吾等受委聘團隊於進行工作時有嚴重疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐所引致者則除外。此項規定於是次委聘終止(不論任何原因)後仍然有效。

聲明

本報告乃根據上市規則第五章所載申報規定以及國際估值準則所載報告指引而編製。就估值而言，有關估值乃由吾等以外聘估值師身份(見報告末頁附註)進行。

吾等將保留本報告及詳細估值報告的副本，連同指示方就是項估值而提供的資料，而該等資料將根據香港法例由本報告日期起保存六年，隨後將會被銷毀。吾等認為此等記錄屬機密資料，未經指示方授權及事先與吾等作出安排，吾等不准許任何人士取閱有關記錄，惟倘屬執法機關或法院頒令，則作別論。此外，吾等將在吾等的客戶名單加入 貴公司的資料以供日後參考。

對物業的分析及估值純粹依賴本報告所作出的假設，且並非全部假設可輕易予以量化或準確查證。倘部分或全部假設於往後日期證實失實，將會對所呈報的估值造成重大影響。

吾等謹此證明，是次服務的費用並非按吾等的結論而定，而吾等於物業、貴集團或所呈報的估值中概無擁有任何重大權益。

此致

香港
新界
沙田
安耀街3號
匯達大廈
11樓1101室

興利(香港)控股有限公司
董事會 台照

代表
利駿行測量師有限公司
執行董事
何誠謙
R.P.S. (GP)(GD)
謹啟

二零二四年七月二十六日

附註：

何誠謙測量師為香港測量師學會資深會員，自二零一零年起在香港、澳門、台灣、中國內地、加拿大、英國、法國、新加坡、圭亞那、薩摩亞、阿根廷和越南進行各類資產的估值，包括房地產估值。

物業價值詳情

貴集團根據長期業權證書於中國持有及佔用並按市值基準估值的物業

物業	描述及年期	佔用詳情	貴集團 於二零二四年 五月三十一日 應佔物業 現況下的 估值金額 人民幣
一座位於廣東省深圳市龍崗區坑梓鎮工業區宗地號G14309-0285的綜合廠房	<p>物業由一幅地盤面積約43,817.36平方米(見下文附註1)的土地，其上建有4幢不同的大型樓宇及建築物。</p> <p>樓宇及建築物包括2座不同的單層至3層工場、一座8層高宿舍及一座單層倉庫，其於二零零九年至二零一零年間建成。其總樓面面積約為42,218.14平方米。(見下文附註2及3)</p> <p>物業位於坑梓鎮工業區，周圍有不同的工業綜合體。</p> <p>物業受限於50年(由二零零七年六月二十九日至二零一五年六月二十八日)的土地使用年期，僅可作工業用途。(見下文附註1)</p>	<p>經指示方及貴公司委派的人員視察及確認，於估值日期，物業的大部分範圍為空置及未被佔用，只有小部分作宿舍用途。</p> <p>物業貼有由深圳市坪山區人民法院簽發的封條。</p>	<p>無商業價值</p> <p>100%權益</p> <p>(見下文附註6)</p>

附註：

1. 土地的管有權由國家持有，而土地使用權已透過以下方式由國家授予 貴公司全資附屬公司深圳興利傢俱有限公司（下稱「深圳興利」）：
 - (i) 根據深圳市國土資源和房產管理局與深圳興利尊典之間作出的稱為深地合字(2007)5057號的國有土地使用權出讓合同，一幅總地盤面積43,817.36平方米的國有土地使用權已授予深圳興利尊典，年期由二零零七年六月二十九日至二零五七年六月二十八日，作工業用途。代價已悉數支付；及
 - (ii) 根據日期均為二零一八年八月七日並已於深圳市房地產權登記中心登記的四份分別稱為粵(2018)深圳市不動產權第0165257號、粵(2018)深圳市不動產權第0165263號、粵(2018)深圳市不動產權第0165334號及粵(2018)深圳市不動產權第0165389號的房地產權證，該地盤面積43,817.36平方米的土地的合法擁有人為深圳興利，有關證書年期由二零零七年六月二十九日至二零五七年六月二十八日，作工業用途。土地為不可轉讓。
2. 根據日期均為二零一八年八月七日並已於深圳市房地產權登記中心登記的四份分別稱為粵(2018)深圳市不動產權第0165257號、粵(2018)深圳市不動產權第0165263號、粵(2018)深圳市不動產權第0165334號及粵(2018)深圳市不動產權第0165389號的房地產權證，附註1所述土地上興建的總樓面面積合共42,218.14平方米的4幢不同樓宇的合法擁有人為深圳興利。
3. 所有權證所涵蓋的各個樓宇的面積明細載列如下：

樓宇(層數)	用途	完成年份	估計剩餘 可使用年期	總樓面面積 (平方米)
工場(單層)	工業	二零一零年七月	26.12	3,050.44
工場(3層)	工業	二零零九年十一月	25.49	30,172.75
倉庫(單層)	工業	二零零九年十一月	25.49	109.12
宿舍(8層)	輔助(用於居住)	二零零九年十一月	25.49	8,885.83
總計：				42,218.14

4. 根據日期為二零一三年五月二十三日的企業法人營業執照，深圳興利為於二零零二年十二月十六日成立的有限責任公司(台灣、香港及澳門法人獨資)。
5. 根據深圳農村商業銀行坪山支行與深圳興利之間作出的日期為二零二零年九月二十五日的按揭協議，物業已按押予深圳農村商業銀行坪山支行，以換取人民幣80,000,000元的銀行融資。
6. 根據 貴公司的中國法律顧問北京市盈科(深圳)律師事務所編製日期為二零二四年七月二十六日的法律意見，當中指出了下列意見：
 - (i) 深圳興利以全數支付土地代價及相關公用設施費用的方式取得該國有土地使用權；深圳興利有權佔用及使用物業；
 - (ii) 土地及樓宇及建築物的所有權清晰，並無任何爭議事項；
 - (iii) 根據上文附註1所述國有土地使用權出讓合同及上文附註1所述房地產權證中提及的市政府四屆五十一一次常務會議紀要規定，該物業的土地使用權不得轉讓或出租；

- (iv) 因此，建於土地上的樓宇及建築物不能轉讓或出租，但可作按揭；
 - (v) 由於深圳興利於出售事項（定義見本通函）完成後將仍然是物業土地使用權的擁有人，深圳興利將不會違反物業轉讓限制；
 - (vi) 法院扣押令乃針對陷入財務困難的產品及設備的擁有人，而在法院扣押令下未經法院批准或授權，不得將該等產品及設備移離物業；及
 - (vii) 該物業於估值日期已按押予深圳農村商業銀行坪山支行。
7. 由於該物業不得轉讓，故並無賦予其商業價值。僅供參考，該物業土地部分的價值為零，而該物業於估值日期的樓宇部分的折舊重置成本為人民幣61,200,000元。
8. 目標物業的樓宇部分的折舊重置成本法估值中採用的主要估值輸入數據

折舊重置成本 = 新重置成本 x (剩餘年期 / 可使用年期 + 殘值率)

新重置成本的單位價格

綜合工廠包括工場及宿舍。吾等採用深圳市住房和建設局公佈的工業樓宇及多層住宅樓宇的建築單位成本及相關成本指數。於考慮二零二四年四月的成本指數後，工業樓宇及多層住宅樓宇的建築單位成本分別為每平方米人民幣2,140元及每平方米人民幣2,440元。

可使用年期及剩餘可使用年期

綜合工廠（其包括工場及宿舍）的假設可使用年期為40年。吾等參考Marshall & Swift Valuation Service成本手冊中的數據，其中指出一般工業樓宇的可使用年期介乎35年至50年，中位數為40年。吾等已核對相關不動產權證書，大部分工場樓宇及宿舍樓宇於二零零九年十一月二十七日竣工，因此剩餘可使用年期約為25.49年。其餘工場樓宇於二零一零年七月十六日竣工，其剩餘可使用年期約為26.12年。

殘值率

殘餘價值是指建築物拆除時的廢棄價值。吾等已參考Marshall & Swift Valuation Service的成本手冊，其中指出商業物業的殘值率介乎1%至3%。因此，吾等就綜合工廠採用中位數2%。

樓宇部分的新重置成本相等於綜合工廠（包括工場及宿舍樓宇）的總樓面面積乘以各自的建築單價。綜合工廠的建築面積資料取自各種不動產權證。樓宇部分的折舊重置成本乃根據新重置成本的總額估算，並根據剩餘可使用年期及預期殘值率對其予以調整。剩餘可使用年期被可使用年期相除，以得出樓宇部分剩餘可使用年期的百分比。該百分比然後與殘值率相加，即得出樓宇部分於可使用年期結束時預計將保留的價值。由此得出的百分比其後再乘以新重置成本，以釐定折舊重置成本。

1. 責任聲明

本通函載有上市規則所規定的內容，旨在提供有關本集團的資料。董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，於任何重大方面並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事宜，以致本通函中任何聲明或本通函任何內容產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於最後可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部的涵義）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條已登記於本公司存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據上市規則附錄C3所載列的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）已另行知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

股份的好倉

董事／ 主要行政人員姓名	權益性質	所持股份數目	佔持股概約 百分比 (附註1)
宋啟慶先生 (附註2)	實益擁有人及受控 制法團之權益	288,596,777	35.71%
張港璋先生 (附註3)	實益擁有人及受控 制法團之權益	62,040,465	7.68%
江興琪先生	實益擁有人	900,000	0.11%

附註：

1. 以最後可行日期已發行股份808,096,025股為基礎。
2. 29,690,000股股份由宋啟慶先生持有及258,906,777股股份由King Right Holdings Limited (「King Right」) 持有，King Right為一間由宋啟慶先生實益全資擁有的公司，而宋啟慶先生亦為King Right的唯一董事。根據證券及期貨條例，宋啟慶先生被視作於King Right擁有權益的同一批股份中擁有權益。
3. 7,200,000股股份由張港璋先生持有及54,840,465股股份由United Sino Limited (「United Sino」) 持有，United Sino為一間由張港璋先生實益全資擁有的公司，而張港璋先生亦為United Sino的唯一董事。根據證券及期貨條例，張港璋先生被視作於United Sino擁有權益的同一批股份中擁有權益。

除以上所披露者外，於最後可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司及其相聯法團（按證券及期貨條例第XV部的涵義）的股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有須根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指的登記冊內的權益或淡倉或根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部或標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

(b) 主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

於最後可行日期，下列人士（並非本公司董事或主要行政人員）於根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司作出披露或根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置的登記冊所記錄本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉：

股份的好倉

姓名／名稱	身份	股份數目	佔持股概約百分比 (附註1)	附註
King Right	實益擁有人	258,906,777	32.04%	2
Wong Wai King女士	家族權益	288,596,777	35.71%	2
United Sino	實益擁有人	54,840,465	6.79%	3
Li Xin女士	家族權益	62,040,465	7.68%	3
Golden Sunday Limited (「Golden Sunday」)	實益擁有人	54,840,465	6.79%	4
陳國堅先生	實益擁有人及受控制 法團之權益	62,040,465	7.68%	4
Ho Fung Ying女士	家族權益	62,040,465	7.68%	4
Top Right Trading Limited (「Top Right」)	實益擁有人	51,586,293	6.38%	5
黃偉業先生	實益擁有人及受控制法 團之權益	58,936,293	7.29%	5
葉建群女士	家族權益	58,936,293	7.29%	5

附註：

1. 以最後可行日期已發行股份808,096,025股為基礎。
2. King Right為一家由宋啟慶先生實益全資擁有的公司，宋啟慶先生亦為King Right的唯一董事。Wong Wai King女士為宋啟慶先生的配偶及根據證券及期貨條例被視作於宋啟慶先生擁有權益或被視作擁有權益的同一批股份中擁有權益。
3. United Sino為一家由張港璋先生實益全資擁有的公司，張港璋先生亦為United Sino的唯一董事。Li Xin女士為張港璋先生的配偶及根據證券及期貨條例被視作於張港璋先生擁有權益或被視作擁有權益的同一批股份中擁有權益。
4. 7,200,000股由陳國堅先生持有，54,840,465股由Golden Sunday持有。Golden Sunday為一家由陳國堅先生實益全資擁有的公司。根據證券及期貨條例，陳國堅先生被視作於Golden Sunday擁有權益的同一批股份中擁有權益。Ho Fung Ying女士為陳國堅先生的配偶及根據證券及期貨條例被視作於陳國堅先生擁有權益或被視作擁有權益的同一批股份中擁有權益。
5. 7,350,000股由黃偉業先生持有，51,586,293股由Top Right持有。Top Right為一家由黃偉業先生實益全資擁有的公司。根據證券及期貨條例，黃偉業先生被視作於Top Right擁有權益的同一批股份中擁有權益。葉建群女士為黃偉業先生的配偶及根據證券及期貨條例被視作於黃先生擁有權益或被視作擁有權益的同一批股份中擁有權益。

除以上所披露者外，於最後可行日期，就本公司所知悉，概無任何人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司作出披露或根據證券及期貨條例第336條須登記於本公司存置之登記冊內的權益或淡倉。

3. 董事服務合約

於最後可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂有不可由本公司或本集團相關成員公司於一年內免付賠償（法定賠償除外）終止的服務合約。

4. 於合約或安排的權益

於最後可行日期：

- (i) 概無董事於本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日（即編製本集團最近期刊發經審核財務報表的日期）起已收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (ii) 概無董事在於最後可行日期仍然生效且對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 董事於競爭業務的權益

於最後可行日期，概無董事或彼等各自聯繫人擁有與本集團業務構成或可能構成競爭（不論直接或間接）的任何業務。

6. 訴訟

於最後可行日期，本公司及其任何附屬公司並無參與任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團亦無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或申索。

7. 重大合約

本集團於本通函日期前兩年內並無訂立任何屬於或可能屬於重大的合約（並非在日常業務過程中訂立的合約）。

8. 專家

以下為本通函收錄其意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
八方金融有限公司	獨立財務顧問，根據證券及期貨條例獲准進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
天職香港會計師事務所有限公司	專業會計師條例（第50章）所指的會計師以及會計及財務匯報局條例（第588章）所指的註冊公眾利益實體核數師
利駿行測量師有限公司	獨立專業估值師

各專家已就刊發本通函發出同意書且並無撤回同意書，同意按本通函所載形式及涵義於本通函轉載其函件及／或報告或引述其名稱。

於最後可行日期，專家並無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券的任何權利（不論是否可依法強制執行）及專家概無於本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日（即本公司最近期刊發的經審核財務報表的編製日期）以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 一般事項

- (i) 本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (ii) 本公司的香港主要營業地點為香港新界沙田安耀街3號匯達大廈11樓1101室。
- (iii) 本公司的股份過戶登記處香港分處為聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。
- (iv) 本公司的公司秘書為黃杰偉先生，彼為香港公司治理公會資深會員及英國特許公司治理公會（前稱特許秘書及行政人員公會）資深會員。
- (v) 本通函及隨附代表委任表格的中英文版本如有歧義，概以英文版為準。

10. 展示文件

以下文件的副本自本通函日期起計14日內在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hingleehk.com.hk)上可供查閱：

- (i) 買賣協議；
- (ii) 獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東出具的意見函件，其全文載於本通函；
- (iii) 天職香港出具有關目標集團未經審核備考財務資料的報告，其全文載於本通函附錄三；
- (iv) 由利駿行測量師有限公司編製的目標物業估值報告，其全文載於本通函附錄四；
- (v) 本附錄「8.專家」一段中提述的專家同意書；
- (vi) 本公司截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的年報；及
- (vii) 本通函。

股東特別大會通告



Hing Lee (HK) Holdings Limited 興利（香港）控股有限公司

(於英屬處女群島註冊成立並遷冊至百慕達及於百慕達存續之有限公司)
(股份代號：396)

股東特別大會通告

茲通告興利（香港）控股有限公司（「本公司」）謹訂於二零二四年八月十六日（星期五）上午十時三十分假座香港新界沙田安耀街3號匯達大廈11樓1101室舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過（不論有否修訂）下列決議案：

普通決議案

1. 「**動議**批准、確認及追認買賣協議（定義見本公司日期為二零二四年七月二十六日的通函（「**通函**」））（印有「A」字樣的通函副本連同印有「B」字樣的買賣協議副本已於會上提呈，並由大會主席簡簽以資識別）及據此擬進行的交易，並授權本公司董事為及代表本公司作出一切彼等認為就使買賣協議及據此擬進行的交易生效或與之有關而言屬必要、適當、合宜或權宜的行動及事情，以及簽署及簽立一切有關文件、文據及協議。」

特別決議案

2. 「**動議**待遵守百慕達一九八一年公司法（經修訂）第46(2)條的規定註銷下文所述的股份溢價賬後，自本特別決議案通過當日起或於上述條件達成當日（以較後者為準）（「**生效日期**」）：
 - (a) 本公司股份溢價賬於生效日期的全部進賬額削減至零，致使於本公司最後釐定的生效日期的股份溢價金額由176,627,000港元削減176,627,000港元至零（「**註銷股份溢價**」）；

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司董事會（「董事會」）運用註銷股份溢價賬所產生的部分進賬，以悉數抵銷本公司於生效日期的累計虧損，而由此產生的進賬餘額（如有）則轉撥至本公司的實繳盈餘賬，並授權董事會按本公司的公司細則及所有適用法律允許之任何方式，運用當時實繳盈餘賬的進賬金額，包括但不限於抵銷或對銷本公司的累計虧損或不時派付股息或作出其他分派，而無需本公司股東進一步授權，並批准、確認及追認與此有關的所有有關行動；及
- (c) 授權董事會作出其認為就實施及使前述事項及據此擬進行的交易而言屬必要、適宜或權宜的一切有關行動及事情，以及簽立一切文件。」

普通決議案

3. 「動議待上文第2項特別決議案獲通過以及註銷股份溢價生效；出售事項（定義見通函）完成；董事信納並無合理理由相信本公司現時或於派付特別股息（定義見下文）當日後將無力償還到期負債，或本公司資產的可變現價值將跌至低於其負債；及本公司已遵守百慕達法例、本公司的公司細則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則有關派付特別股息的所有規定後，批准從本公司實繳盈餘賬中以現金派付每股本公司股份7.51港仙的特別股息（「特別股息」）予於記錄日期（將由董事會釐定以釐定收取特別股息的權利）名列本公司股東名冊的本公司股東，並授權董事會作出彼等認為就使買賣協議及據此擬進行的交易生效或與之有關而言屬必要、適當、合宜或權宜的一切行動及事情、採取有關步驟及簽立有關進一步文件。」

承董事會命
興利(香港)控股有限公司
公司秘書
黃杰偉

香港，二零二四年七月二十六日

股東特別大會通告

附註：

- (a) 凡有權出席本公司大會及於大會上投票的本公司股東（「股東」），均有權委派他人作為其代表代其出席及投票。股東可親身或透過正式授權公司代表或受委代表投票。股東如持有兩股或以上的股份，則可委派超過一名受委代表出席同一大會，惟倘委派超過一名受委代表，有關委任文件必須註明各受委代表所代表的股份數目及類別。受委代表毋須為股東。此外，代表個人股東或公司股東的任何受委代表均有權行使所代表股東可行使的同等權力。
- (b) 委任代表的文據須由委任人或其正式授權人士親筆簽署，或倘委任人為公司，則須蓋上公司印鑑或由公司負責人或正式授權人士親筆簽署。
- (c) 委任代表投票的文據須視作賦予授權可以投票方式表決，並酌情就大會上提呈的決議案的任何修訂投票。
- (d) 隨附大會適用的代表委任表格。代表委任表格連同簽署人的授權書或其他授權文件（如有）或經簽署證明的授權書或授權文件副本，須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達本公司的股份過戶登記處香港分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。交回代表委任表格後，股東仍可親身出席大會並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視作撤銷論。
- (e) 為釐定出席大會及於大會上投票的權利，本公司的股東登記冊將於二零二四年八月十三日（星期二）至二零二四年八月十六日（星期五）（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記手續。所有填妥的過戶表格連同有關股票須於二零二四年八月十二日（星期一）下午四時正前送達本公司的股份過戶登記處香港分處聯合證券登記有限公司辦理過戶登記手續，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。
- (f) 倘於股東特別大會當日上午九時三十分或之後，香港懸掛八號或以上颱風信號或黑色暴雨警告信號或香港政府公佈的「極端情況」生效，則大會將根據本公司的公司細則順延或續會。本公司將於本公司及香港聯合交易所有限公司網站刊發公佈，以通知本公司股東有關重新安排的大會日期、時間及地點。