

此乃要件 請即處理

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

閣下如已售出或轉讓名下所有Styland Holdings Limited大凌集團有限公司*之股份，應立即將本綜合文件及隨附接納表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本綜合文件及隨附接納表格之內容概不負責，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綜合文件及隨附接納表格全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本綜合文件應與隨附接納表格一併閱覽，表格內容構成本綜合文件所載該等要約之條款及條件之一部分。



KENVONIA FAMILY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

STYLAND HOLDINGS LIMITED

大凌集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：211)

綜合文件有關

長雄證券有限公司代表**KENVONIA FAMILY LIMITED**

作出強制有條件現金要約

以收購大凌集團有限公司

全部已發行股份(**KENVONIA FAMILY LIMITED**及

其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)及

全部未償還可換股債券

要約人之財務顧問



要約人之要約代理



獨立董事委員會之

獨立財務顧問

MESSIS 大有融資

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本綜合文件內「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

載有(其中包括)該等要約之條款及條件詳情的長雄證券函件載於本綜合文件第7至19頁。董事會函件載於本綜合文件第20至27頁。載有獨立董事委員會就該等要約致獨立股東及可換股債券持有人之推薦建議的獨立董事委員會函件載於本綜合文件第28至31頁。載有獨立財務顧問就該等要約致獨立董事委員會之意見及推薦建議的獨立財務顧問函件載於本綜合文件第32至55頁。

該等要約之接納及交收程序以及其他相關資料載於本綜合文件第56至68頁附錄一「該等要約之進一步條款及接納程序」及隨附接納表格內。該等要約之接納文件不得遲於二零二三年二月十日(星期五)下午四時正，或要約人在執行人員之同意下可能根據收購守則之規定釐定及公佈之有關較後日期及／或時間前，送達過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓(股份要約的情況下)，或送達本公司(可換股債券要約的情況下)。

任何將會或有意將本綜合文件及／或隨附接納表格轉送往香港境外任何司法權區之人士(包括但不限於託管人、代名人及受託人)，於採取任何行動前，應細閱本綜合文件內「重要通知」一節、本綜合文件內「長雄證券函件」下「2.9 海外股東及海外可換股債券持有人」一段、及本綜合文件附錄一「該等要約之進一步條款及接納程序」內「8. 海外股東及海外可換股債券持有人」一段所載之有關方面的詳情。

各有意接納該等要約之海外股東及海外可換股債券持有人有責任確保自身遵守相關司法權區之所有法律及法規，包括取得任何政府方面、外匯管制方面或其他方面之同意，以及辦理任何可能規定之登記或存檔，或遵從其他必要之程序、或法律及監管規定，並支付該司法權區的任何轉讓或其他稅項或其他規定應收海外股東及海外可換股債券持有人的款項。海外股東及海外可換股債券持有人於決定是否接納該等要約時，務請尋求專業意見。

本綜合文件將於該等要約持續可供接納之期間一直刊登於聯交所網站<https://www.hkexnews.hk>及本公司之投資者網站<https://www.irasia.com/listco/hk/styland/>。

* 僅供識別

二零二三年一月二十日

目 錄

	頁次
預期時間表	ii
重要通知	iv
釋義	1
長雄證券函件	7
董事會函件	20
獨立董事委員會函件	28
獨立財務顧問函件	32
附錄一 — 該等要約之進一步條款及接納程序	56
附錄二 — 本集團之財務資料	69
附錄三 — 物業估值報告	75
附錄四 — 本集團之一般資料	89
附錄五 — 要約人之一般資料	97

預期時間表

預期時間表

本綜合文件及隨附接納表格所載之日期及時間均為香港日期及時間。

以下預期時間表僅屬指示性質，或會作出改動。時間表如有任何改動，要約人及本公司將適時作出聯合公佈。

本綜合文件及接納表格之寄發日期及該等要約之開始日期 (附註1)	二零二三年一月二十日 (星期五)
於首個截止日期接納該等要約之最後日期及時間 (附註2及5)	二零二三年二月十日 (星期五) 下午四時正
該等要約之首個截止日期 (附註1)	二零二三年二月十日 (星期五)
於聯交所網站及本公司之投資者網站公佈於首個截止日期之該等要約之結果，或於首個截止日期該等要約是否已延期或成為無條件 (附註2)	二零二三年二月十日 (星期五) 下午七時正或之前
就於首個截止日期前所收到之該等要約的有效接納繳交款項之最後日期 (假設該等要約於上述日期成為或宣佈為無條件) (附註4及5)	二零二三年二月二十一日 (星期二)
該等要約持續可供接納之最後日期及時間 (假設該等要約於首個截止日期成為或宣佈為無條件) (附註3)	二零二三年二月二十四日 (星期五) 下午四時正
最後截止日期 (假設該等要約於首個截止日期成為或宣佈為無條件)	二零二三年二月二十四日 (星期五)
於聯交所及本公司之投資者網站分別刊登有關股份要約於最後截止日期的結果之公佈	二零二三年二月二十四日 (星期五) 下午七時正或之前
就於二零二三年二月二十四日 (星期五) (即假設該等要約於首個截止日期在所有方面成為或宣佈為無條件，該等要約持續可供接納之最後日期) 所收到之該等要約的有效接納繳交款項之最後日期	二零二三年三月七日 (星期二)
該等要約就接納而言可成為或宣佈為無條件之最後日期及時間 (附註6)	二零二三年三月二十一日 (星期二) 下午七時正或之前

預期時間表

附註：

1. 受條件所限之該等要約於二零二三年一月二十日(星期五)(即本綜合文件及接納表格之寄發日期)作出,並於該日及自該日起直至首個截止日期止可供接納。除基於本綜合文件附錄一「撤回權利」一節所載之情況外,該等要約一經接納,即不可撤銷及無法被撤回。
2. 根據收購守則,該等要約最初必須於本綜合文件寄發日期後維持可供接納最少二十一(21)天。除非要約人根據收購守則修訂或延長該等要約,否則該等要約將於首個截止日期截止。於首個截止日期下午七時正前將透過聯交所網站刊發公佈,以公佈該等要約之結果以及該等要約是否延期、修訂或屆滿,或是否已成為或宣佈為無條件。倘要約人決定持續維持該等要約可供接納,公佈將列明該等要約之下個截止日期,或(倘該等要約已成為或宣佈為無條件)聲明該等要約將維持可供接納,直至另行通知為止。於該等要約截止前將會以公佈方式向並無接納該等要約之獨立股東及可換股債券持有人發出最少十四(14)天之通知。
3. 根據收購守則,倘該等要約在所有方面成為或宣佈為無條件,該等要約須於其後不少於十四(14)天內維持可供接納。在此情況下,於該等要約截止前必須向並無接納該等要約之獨立股東及可換股債券持有人發出最少十四(14)天之書面通知。在不抵觸收購守則之情況下,要約人有權將該等要約延長至其可能釐定或執行人員所允許之有關日期。
4. 假設該等要約於首個截止日期成為或宣佈為無條件,根據要約所提供的要約股份及根據可換股債券要約所提供的可換股債券各自之應付現金代價款項將盡快以平郵方式分別寄發予接納有關款項之要約股份及可換股債券持有人,郵誤風險概由彼等自行承擔,而無論如何有關寄款須於該等要約成為或宣佈為無條件之日、或根據收購守則收到已填妥之接納文件之日(以較後發生者為準)起計七(7)個營業日內寄發。根據收購守則規則17,倘該等要約於首個截止日期起計二十一(21)天後就接納而言尚未成為無條件,接納人有權撤回其接納。然而,此項撤回權利僅可於該等要約就接納而言成為或宣佈為無條件之前行使。有關進一步詳情,請參閱本綜合文件附錄一。
5. 倘八號或以上熱帶氣旋警告訊號、或黑色暴雨警告、或超強颱風過後之極端情況:(a)於接納該等要約之最後日期以及就該等要約之有效接納繳交應付款項之最後日期,於香港本地時間中午十二時正前任何時間生效但於中午十二時正後不再生效,則接納該等要約及繳交款項之最後時間將維持於同一個營業日之下午四時正;或(b)於接納該等要約之最後日期以及就該等要約之有效接納繳交應付款項之最後日期,於香港本地時間中午十二時正至下午四時正期間任何時間生效,則接納該等要約及繳交款項之最後時間將改為下一個營業日之下午四時正。
6. 根據收購守則,除非獲執行人員同意,否則於本綜合文件寄發當日起第60日下午七時正之後,該等要約就接納而言不可成為或宣佈為無條件。倘收購守則所訂明期限之截止日並非營業日,該期限之截止日將延長至下一個營業日。因此,除非該等要約之前已就接納而言成為或宣佈為無條件,否則該等要約將於二零二三年三月二十一日(星期二)下午七時正後失效,惟獲執行人員同意延長,則作別論。

除上述者外,倘接納該等要約之最後時間並無於上文所載日期及時間生效,上述其他日期或會受到影響。要約人及本公司將盡快以公佈方式知會獨立股東及可換股債券持有人有關預期時間表之任何更改。

海外股東及海外可換股債券持有人注意事項

向登記地址位於香港境外司法權區之人士作出該等要約或會被相關司法權區之法律及／或法規禁止或影響。倘海外股東或海外可換股債券持有人為香港境外司法權區之公民或居民或國民，彼應自行了解並遵守任何適用法律及監管規定，並於必要時自行尋求專業法律意見。

各有意接納該等要約之海外股東及海外可換股債券持有人有責任確保自身全面遵守與之有關的相關司法權區之法律及法規，包括取得任何政府方面、外匯管制方面或其他方面之同意，以及辦理任何可能規定之登記或存檔，或遵從其他必要之程序、或法律及監管規定，並支付該司法權區的任何轉讓或其他稅項或其他規定應收海外股東及海外可換股債券持有人的款項。

要約人、要約人之一致行動人士、本公司、獨立財務顧問、長雄證券、富域資本有限公司、過戶登記處及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、代理或聯繫人或參與該等要約之任何其他人士應有權就自身可能須支付之任何稅項獲得海外股東及海外可換股債券持有人悉數彌償及保障。

有關進一步詳情請參閱本綜合文件內「長雄證券函件」一節「2.9 海外股東及海外可換股債券持有人」一段及附錄一「該等要約之進一步條款及接納程序」內「8.海外股東及海外可換股債券持有人」一段。

有關前瞻性陳述之提示

本綜合文件載有涉及風險及不確定因素、及假設事項之前瞻性陳述，當中包含如「相信」、「預期」、「預計」、「有意」、「計劃」、「尋求」、「估計」、「將」、「將會」或意思相近之字眼，以資識別。除有關歷史事實之陳述外，所有陳述均可被視為前瞻性陳述。本綜合文件所載之前瞻性陳述均只於最後實際可行日期作出。要約人及本公司概不負責亦不擬更正或更新本綜合文件所載之前瞻性陳述或意見，惟適用法律或規例規定者除外，包括但不限於上市規則及／或收購守則。

根據收購守則規則9.1，倘綜合文件載列或提述之資料出現任何重大變動，本公司將儘快通知獨立股東及可換股債券持有人。

釋 義

於本綜合文件，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「收購股份」	指	張先生根據收購事項收購之30,623,172股股份（相當於本公司已發行股本約4.32%）
「收購事項」	指	張先生於二零二二年七月五日向賣方A及賣方B收購收購股份之事宜
「一致行動」	指	具有收購守則所賦予該詞之相同涵義
「申請A」	指	張先生於二零二二年七月二十三日向證監會提交之申請，以尋求根據證券及期貨條例第132條批准其成為持牌法團之主要股東，而證監會已發回該申請
「申請B」	指	家族成員及要約人於二零二二年九月三十日向證監會提交之申請，以尋求根據證券及期貨條例第132條批准彼等成為持牌法團之主要股東
「聯繫人」	指	具有收購守則所賦予該詞之相同涵義
「藍色可換股債券要約 接納表格」	指	有關可換股債券要約之藍色可換股債券接納及過戶表格
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開門處理業務交易之日
「可換股債券持有人」	指	可換股債券之持有人
「可換股債券要約」	指	長雄證券代表要約人作出之有條件強制現金要約，以根據收購守則規則13.5收購所有未償還之可換股債券
「可換股債券要約價」	指	將就每1港元面值之可換股債券作出要約之價格，其就每1港元面值之可換股債券為0.4港元
「中央結算系統」	指	香港中央結算有限公司設立及營運之中央結算及交收系統

釋 義

「截止日期」	指	二零二三年二月十日，即該等要約之首個截止日期，為本綜合文件刊發之日後21日或要約人可能釐定並在執行人員同意下宣佈之任何其後截止日期，或倘該等要約獲延長，則為要約人根據收購守則可能釐定並在執行人員同意下宣佈之任何其後截止日期
「本公司」	指	Styland Holdings Limited大凌集團有限公司*，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(股份代號：211)
「完成」	指	收購事項之完成
「綜合文件」	指	要約人與本公司根據收購守則就該等要約共同向獨立股東及可換股債券持有人寄發之本綜合要約及回應文件，當中載有(其中包括)該等要約之詳情(附帶接納表格)以及獨立董事委員會及獨立財務顧問各自之意見函件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之相同涵義，而「關連」一詞應作相應詮釋
「控股股東」	指	具上市規則所賦予該詞之相同涵義
「換股股份」	指	本公司因可換股債券所附之換股權獲行使而配發及發行之新股份
「可換股債券」	指	本公司於二零二零年八月十日發行而將於二零二三年八月十日到期之可換股債券，於最後實際可行日期之未償還本金總額為23,000,000港元並有權轉換為104,545,454股換股股份
「董事」	指	本公司之董事
「產權負擔」	指	任何財產、資產或無論何種性質之權利之任何按揭、押記、質押、留置權(因成文法或法律施行而產生者除外)、不轉移管有權的抵押或其他產權負擔、優先或抵押權益或其他第三方權利、遞延購買、所有權保留、租賃、售後購回或售後租回或信託安排，且包括就任何同類別者之任何協議

* 僅供識別

釋 義

「股權轉讓」	指	股權轉讓人根據彼等與要約人訂立日期為二零二二年十二月十五日之買賣票據而於二零二二年十二月十五日完成將全部股權轉讓予要約人，總代價為4港元
「股權轉讓股份」	指	股權轉讓人就股權轉讓一事向要約人轉讓之合共187,036,982股股份（相當於本公司已發行股本約26.37%）
「股權轉讓人」	指	張先生、楊女士及K.Y. Limited之統稱
「長雄證券」	指	長雄證券有限公司，為一間根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團。於最後實際可行日期，長雄證券為本公司之全資附屬公司，而要約人為本公司之主要股東。長雄證券作為要約人之要約代理所提供之服務屬於其日常業務過程下所提供者，而長雄證券所收取之費用屬一項關連交易，惟由於此項交易符合上市規則第14A.76條之最低豁免水平，因此獲豁免遵守報告、公告及獨立股東批准之規定
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行董事或任何獲執行董事轉授權力之人士
「家族成員」	指	張浩宏先生、張洛芝女士及張浩然先生，彼等均為要約人之股東及董事以及張先生及楊女士之子女
「接納表格」	指	本綜合文件隨附有關該等要約之 白色 股份要約接納表格及 藍色 可換股債券要約接納表格（按文義所需）
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就該等要約向獨立股東及可換股債券持有人提供意見
「獨立財務顧問」	指	大有融資有限公司，為一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為本公司委聘之獨立財務顧問，以就該等要約向獨立董事委員會提供意見
「獨立股東」	指	除要約人及其一致行動人士以外之股東(包括張浩然先生)
「獨立第三方」	指	與本公司或其任何附屬公司之董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)、或任何彼等各自之聯繫人並無關連之人士或公司
「該聯合公佈」	指	要約人與本公司於二零二二年十二月十六日就(其中包括)該等要約作出之聯合公佈
「最後交易日」	指	二零二二年十二月十五日，即本聯合公佈刊發前股份於聯交所進行交易之最後一個交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二三年一月十七日，即本綜合文件付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「持牌法團」	指	包括長雄期貨有限公司、長雄資料研究有限公司、長雄證券、長雄資本管理有限公司，均為本公司之附屬公司及獲證監會發牌進行受規管活動之法團
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「每月更新公佈」	指	本公司與張先生根據收購守則規則3.7聯合刊發日期為二零二二年九月十六日、二零二二年十月十七日及二零二二年十一月十七日之每月更新公佈

釋 義

「張先生」	指	張志誠先生，彼於緊接完成後及股權轉讓完成前連同其一致行動人士於225,853,363股股份（相當於本公司已發行股本約31.84%）中擁有權益
「楊女士」	指	楊杏儀女士，為張先生之配偶
「該等要約」	指	股份要約及可換股債券要約
「要約期」	指	自二零二二年八月四日（即規則3.7聯合公佈日期）起至該等要約失效或截止之日止之期間
「要約股份」	指	所有已發行股份（已由要約人或其一致行動人士持有或同意將予收購之股份除外）
「要約人」	指	Kenvonia Family Limited，一間根據香港法律於二零二二年九月二十九日註冊成立之有限公司，由張浩宏先生擁有約33.33%、張洛芝女士擁有約33.33%及張浩然先生擁有約33.33%
「海外可換股債券持有人」	指	於本公司可換股債券持有人名冊所示地址位於香港境外之可換股債券持有人
「海外股東」	指	於本公司股東名冊所示地址位於香港境外之獨立股東
「該建議」	指	張先生於二零二二年九月十四日向證監會提交之建議，據此，張先生提出（其中包括）將其名下的所有本公司股權轉讓予其家族成員，而有關家族成員可(i)根據證券及期貨條例第132條尋求批准成為本集團旗下獲證監會發牌進行受規管活動之法團的有關公司之主要股東；及(ii)作出相應的該等要約
「過戶登記處」	指	本公司之香港股份登記及過戶分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓
「有關期間」	指	自要約期開始日期前六個月當日（即二零二二年二月四日）起至最後實際可行日期（包括該日）止期間

釋 義

「規則3.7聯合公佈」	指	本公司與張先生於二零二二年八月四日就(其中包括)收購事項作出之聯合公佈
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「股份要約」	指	長雄證券為及代表要約人根據收購守則就要約股份作出之強制有條件現金要約
「股份要約價」	指	將就每股要約股份作出之價格，即每股要約股份0.088港元
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	證監會刊發之公司收購及合併守則(經不時補充、修訂或以其他方式修改)
「賣方A」	指	蘇志強先生，為香港公民及獨立第三方
「賣方B」	指	Pure Strong Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其最終實益擁有人為Wu Ngai Tung女士(彼為香港公民及獨立第三方)
「賣方」	指	統稱賣方A及賣方B
「白色股份要約接納表格」	指	有關股份要約之白色要約股份接納及過戶表格
「%」	指	百分比



香港上環干諾道中111號永安中心11樓1101-02及1111-12室
Rooms 1101-02 & 1111-12, 11/Floor, Wing On Centre,
111 Connaught Road Central, Sheung Wan, Hong Kong
(852) 2815 3522 (852) 2581 0638
settlement@everlong.com.hk
<http://www.everlong.com>

敬啟者：

**長雄證券有限公司代表KENVONIA FAMILY LIMITED
作出強制有條件現金要約
以收購大凌集團有限公司
全部已發行股份 (KENVONIA FAMILY LIMITED及
其一致行動人士已擁有或同意收購者除外) 及
全部未償還可換股債券**

1. 緒言

茲提述規則3.7聯合公佈、每月更新公佈及聯合公佈。

於二零二二年七月五日，張先生（於規則3.7聯合公佈日期為 貴公司之當時單一最大股東）以每股股份0.088港元之代價向賣方收購合共30,623,172股收購股份（相當於 貴公司於規則3.7聯合公佈日期全部已發行股本約4.32%）。收購事項已於二零二二年七月五日完成。

緊接完成後，張先生及其一致行動人士持有之 貴公司股權由約27.52%增加至約31.84%。因此，張先生必須(i)根據收購守則規則26.1對全部已發行股份（張先生或其一致行動人士已擁有及／或同意收購者除外）；及(ii)根據收購守則規則13.5對全部未償還可換股債券作出強制有條件現金要約。

長雄證券函件

規則3.7聯合公佈披露，於二零二二年七月二十三日，張先生透過 貴集團向證監會提交申請A，以尋求根據證券及期貨條例第132條批准成為持牌法團之主要股東。誠如每月更新公佈所披露，證監會其後已向張先生發回申請A。為遵守收購守則及證券及期貨條例之相關規定，張先生已進一步向證監會提交該建議，據此，張先生提出(其中包括)將其名下所有 貴公司股權轉讓予其家族成員，而有關家族成員可(i)根據證券及期貨條例第132條尋求批准成為持牌法團之主要股東；及(ii)作出相應的該等要約。

根據該建議，(i)於二零二二年十二月十五日，張先生、楊女士、K.Y. Limited(由張先生及楊女士實益擁有之公司)與要約人已就股權轉讓訂立買賣票據，據此，張先生、楊女士及K.Y. Limited已將其名下所有 貴公司股權轉讓予由家族成員註冊成立之要約人，總代價為4港元；及(ii)於二零二二年十一月一日，家族成員及要約人為尋求獲准依據證券及期貨條例第132條成為持牌法團之主要股東而向證監會提交申請B，並已獲證監會接納。於二零二二年十二月八日，申請B已獲批准。因此，緊隨股權轉讓完成後及於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士於225,853,363股股份(相當於 貴公司全部已發行股本約31.84%)中擁有權益。

鑑於上述背景，於二零二二年十二月十五日完成股權轉讓後，要約人將(i)根據收購守則規則26.1對全部已發行股份(要約人或其一致行動人士已擁有及/或同意收購者除外)；及(ii)根據收購守則規則13.5對全部未償還可換股債券作出強制有條件現金要約。

本函件為本綜合文件之一部分，並載列(其中包括)有關該等要約、要約人之資料及要約人對 貴集團之意向之詳情。該等要約之條款及接納程序之進一步詳情載於本綜合文件附錄一「該等要約之進一步條款及接納程序」及隨附接納表格。獨立股東及可換股債券持有人於決定是否接納該等要約前，務必仔細考慮「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」、「獨立財務顧問函件」、本綜合文件內各附錄及隨附接納表格所載之資料，並諮詢自身之專業顧問。

2. 強制有條件現金要約

2.1 該等要約之主要條款

長雄證券現代表要約人按照根據收購守則發出之本綜合文件所載之條款作出該等要約，以(i)收購全部要約股份；及(ii)收購全部未償還可換股債券，基準如下：

股份要約

每股要約股份 現金**0.088**港元

每股要約股份0.088港元之股份要約價，乃(i)就收購事項支付每股股份之價格；及(ii)要約人或其一致行動人士於要約期開始前六個月（即二零二二年二月四日）內及直至最後實際可行日期（包括該日）止就所收購之股份所支付之最高價格。

要約人已就轉讓其在 貴公司之全部股權，動用其本身之內部資源向張先生、楊女士及K.Y. Limited支付代價。張先生已動用其本身之內部資源撥付收購股份之代價。

股份要約將根據收購守則向全體獨立股東提出。根據股份要約將予收購之要約股份應為已繳足股款，不附帶一切產權負擔，並連同其所附之所有權利（包括悉數收取作出股份要約當日（即本綜合文件寄發日期）或之後所宣派、作出或派付之一切股息及其他分派（如有）之權利）一併收購。

貴公司確認，於最後實際可行日期，(i)其並無已宣派但尚未派付之未償還股息或其他分派；及(ii)其無意於要約期內宣派任何股息或其他分派。

可換股債券要約

每**1**港元面值之可換股債券 現金**0.4**港元

可換股債券之可換股債券要約價乃根據收購守則規則13及第6項應用指引釐定為可換股債券之「透視」代價，即可換股債券可轉換之換股股份數目乘以股份要約價。

將予收購之可換股債券應為已繳足股款，不附帶一切產權負擔，並連同其目前或其後所附或應計之所有權利一併收購。可換股債券要約將適用於作出可換股債券要約之日已發行之未償還可換股債券，且不會適用於可換股債券要約截止前已轉換為換股股份之任何可換股債券。

該等要約之條件

股份要約乃取決於於該等要約截止日期下午四時正或之前(或要約人可能根據收購守則之規定決定之有關較後日期或時間)接獲(且於許可情況並無撤回)之股份要約之有效接納所涉及之股份數目,連同要約人及其一致行動人士已擁有並於要約期之前或要約期內收購或同意收購之股份,促使要約人及其一致行動人士合共持有 貴公司50%以上之投票權後,方始作實。

可換股債券要約須待股份要約於各方面成為或宣佈為無條件後,方始作實。

要約人將根據收購守則及上市規則就該等要約之修訂、延期或失效或該等要約條件之達成刊發公告。要約人可宣佈該等要約就接納而言成為無條件之最後時限為寄發本綜合文件後第60日(即二零二三年三月二十一日)(或執行人員可能同意之有關較後日期)下午七時正。

退回文件

倘該等要約於收購守則准許之時限內並未成為或宣佈為無條件,過戶登記處(股份要約的情況下)及 貴公司(可換股債券要約的情況下)已接收之股票及/或可換股債券證書及/或過戶收據及/或其他所有權文件(及/或就此所需之令人信納之任何彌償保證),將盡快且於任何情況下須於該等要約失效後十(10)日內以平郵方式退回予已接納該等要約之獨立股東及可換股債券持有人,郵誤風險概由獨立股東及可換股債券持有人自行承擔。

價值之比較

股份要約價每股要約股份0.088港元:

- (i) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.074港元溢價約18.92%;
- (ii) 相當於股份於二零二二年七月八日(即緊接要約期開始前之最後一個交易日)在聯交所所報之收市價每股0.088港元;
- (iii) 較股份於直至二零二二年七月八日(即緊接要約期開始前之最後一個交易日)(包括該日)之五(5)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.094港元折讓約6.38%;

長雄證券函件

- (iv) 較股份於直至二零二二年七月八日(即緊接要約期開始前之最後一個交易日)(包括該日)之十(10)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.104港元折讓約15.38%；
- (v) 較股份於直至二零二二年七月八日(即緊接要約期開始前之最後一個交易日)(包括該日)之三十(30)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.108港元折讓約18.52%；
- (vi) 較股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.068港元溢價約29.41%；
- (vii) 較股份於直至最後交易日(包括該日)之五(5)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.068港元溢價約29.41%；
- (viii) 較股份於直至最後交易日(包括該日)之十(10)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.069港元溢價約27.54%；
- (ix) 較股份於直至最後交易日(包括該日)之三十(30)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.069港元溢價約27.54%；
- (x) 較股份於二零二二年七月四日(即緊接收購事項前之最後一個交易日)在聯交所所報之收市價每股0.099港元折讓約11.11%；
- (xi) 較於二零二二年三月三十一日之 貴公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值每股約0.676港元(按於二零二二年三月三十一日之 貴公司擁有人應佔 貴集團經審核綜合資產淨值約479,826,000港元及於最後實際可行日期已發行709,315,013股股份計算)折讓約86.98%；及
- (xii) 較於二零二二年九月三十日之 貴公司擁有人應佔未經審核綜合資產淨值每股約0.642港元(按於二零二二年九月三十日之 貴公司擁有人應佔 貴集團未經審核綜合資產淨值約455,036,000港元及於最後實際可行日期已發行709,315,013股股份計算)折讓約86.29%，而按綜合文件附錄三所載獨立估值師編製日期為二零二三年一月二十日之物業估值報告內所示， 貴集團於二零二二年九月三十日及二零二二年十一月三十日持有之物業之估值並無改變。因此，毋須對 貴集團於二零二二年九月三十日之未經審核資產淨值作出調整。

2.2 最高及最低股份收市價

於有關期間，股份之最高收市價為於二零二二年二月十日在聯交所所報之每股0.305港元，而股份之最低收市價為於二零二二年十一月三日在聯交所所報之每股0.055港元。

2.3 該等要約之價值

不包括要約人及其一致行動人士持有之225,853,363股股份，該等要約涉及之股份數目為483,461,650股。假設可換股債券悉數轉換為104,545,454股換股股份，貴公司將擁有813,860,467股股份之經擴大已發行股本。

按483,461,650股要約股份之要約價為每股要約股份0.088港元計算，並假設不會因轉換可換股債券而發行股份，股份要約之價值為42,544,625港元。

於最後實際可行日期，本金額為23,000,000港元之未償還可換股債券，賦予持有人權利可轉換為104,545,454股換股股份。按可換股債券之要約價為每1港元面值支付0.40港元計算，可換股債券之價值約為9,200,000港元。假設並無可換股債券轉換為股份，股份要約及可換股債券要約之總價值約為51,744,625港元。

假設所有可換股債券均轉換為股份，按588,007,104股要約股份之要約價為每股要約股份0.088港元計算，股份要約之價值約為51,744,625港元，而要約人毋須根據可換股債券要約支付任何金額。

除股份及可換股債券外，於最後實際可行日期，貴公司並無尚未行使之期權、認股權證、衍生工具或可轉換或交換為股份之證券或其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。於最後實際可行日期，要約人未有接獲任何獨立股東或可換股債券持有人有關其將接納或拒絕該等要約之任何表示或不可撤回承諾。

2.4 確認財務資源充足

要約人擬以其本身之內部資源撥付該等要約項下之全部應付代價，而該等內部資源擬由家族成員透過其自身資源及一般銀行融資撥付。

要約人在該等要約方面之財務顧問富域資本有限公司信納，要約人有充足資源支付於該等要約獲悉數接納時之最高付款責任。

2.5 接納該等要約之影響

透過接納股份要約，獨立股東將向要約人出售其股份(不附帶一切留置權、押記及產權負擔)連同其所附帶之一切權利，包括悉數收取於作出股份要約日期(即本綜合文件日期)或之後宣派、作出或派付之一切股息及其他分派(如有)之權利。

誠如上文所披露，貴公司確認，於最後實際可行日期，(i)其並無已宣派但尚未派付之未償還股息或其他分配；(ii)其無意於要約期內宣派任何股息或其他分派。

任何可換股債券持有人如接納可換股債券要約，將視為構成該名人士保證其根據可換股債券要約出售之所有可換股債券一概不附帶任何產權負擔。

接納該等要約為不可撤銷及無法被撤回，惟於收購守則准許之情況除外。

敬請閣下垂注有關接納及交收程序及接納期之進一步詳情，有關詳情載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。

獨立股東及可換股債券持有人應謹記細閱本綜合文件所載有關該等要約之獨立董事委員會推薦建議及獨立財務顧問意見。

2.6 付款

待該等要約在各方面已成為或宣佈為無條件後，有關接納該等要約之現金付款將盡快作出，且無論如何不遲於(i)該等要約成為或宣佈為無條件之日；及(ii)要約人(或其代理)接獲已填妥之該等要約接納文件及該等接納之相關所有權文件以令各項接納根據收購守則均為完整及有效當日起計七(7)個營業日內。

不足一仙之款項將毋須支付，而應付予接納股份要約之獨立股東或可換股債券要約之可換股債券持有人(視情況而定)之代價金額將向上約整至最接近之仙位數。

2.7 香港印花稅

就接納股份要約產生之賣方香港從價印花稅將由相關獨立股東基於(i)要約股份之市值；或(ii)要約人就股份要約之相關接納應付之代價(以較高者為準)按0.13%的稅率支付。該稅金將從要約人應付予接納股份要約的相關獨立股東之現金款項中扣除。要約人將根據《印花稅條例》(香港法例第117章)代表接納股份要約之相關獨立股東安排繳付賣方香港從價印花稅及就接納股份要約及轉讓股份繳付買方香港從價印花稅。

就接納可換股債券要約而言毋須支付任何印花稅。

2.8 稅務意見

獨立股東及可換股債券持有人如對接納或拒絕該等要約所產生之稅務影響有任何疑問，應諮詢其本身之專業顧問。要約人、要約人之一致行動人士、貴公司、長雄證券、富域資本有限公司及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、代理或聯繫人或參與該等要約之任何其他人士概不對因任何人士接納或拒絕該等要約而產生之任何稅務影響或責任承擔任何責任。

2.9 海外股東及海外可換股債券持有人

要約人擬令該等要約適用於所有獨立股東及可換股債券持有人，包括海外股東及海外可換股債券持有人。向登記地址位於香港境外司法權區之人士作出該等要約或會被相關司法權區之法律及／或法規禁止或影響。倘海外股東或海外可換股債券持有人為香港境外司法權區之公民或居民或國民，彼應自行了解並遵守任何適用法律及監管規定，並於必要時自行尋求專業法律意見。

各有意接納該等要約之海外股東及海外可換股債券持有人有責任確保自身全面遵守與之有關的相關司法權區之法律及法規，包括取得任何政府方面、外匯管制方面或其他方面之同意，以及辦理任何可能規定之登記或存檔，或遵從其他必要之程序、或法律及監管規定，並支付該司法權區的任何轉讓或其他稅項或其他規定應收海外股東及海外可換股債券持有人的款項。

任何海外股東及海外可換股債券持有人作出之任何接納，將被視作構成該海外股東及海外可換股債券持有人向要約人之聲明及保證，表示彼已遵守適用之當地法例及規定。如有疑問，海外股東及海外可換股債券持有人應諮詢自身之專業顧問。

2.10 接納及交收程序

敬請閣下垂注本綜合文件附錄一「該等要約之進一步條款及接納程序」及隨附接納表格載列之該等要約之進一步條款及接納程序。

3. 有關訂約各方之資料

3.1 要約人之資料

要約人為一間根據香港法律於二零二二年九月二十九日註冊成立之投資控股有限公司。於最後實際可行日期，除要約人因股權轉讓而持有之187,036,982股股份（相當於貴公司於最後實際可行日期已發行股份約26.37%）外，要約人並無持有任何其他投資。

於最後實際可行日期，要約人由張浩宏先生擁有約33.33%、張洛芝女士擁有約33.33%及張浩然先生擁有約33.33%。要約人之董事為張浩宏先生、張洛芝女士及張浩然先生。

於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士於225,853,363股股份中擁有權益，佔貴公司全部已發行股本約31.84%。

張浩宏先生、張洛芝女士及張浩然先生各自為張先生及楊女士之子女。

張浩宏先生為貴公司行政總裁兼執行董事。彼負責(i) 貴集團之整體業務及發展；(ii) 貴集團之中國相關業務；及(iii)與在香港亦有經營業務之貴集團內地客戶交往聯繫。

張洛芝女士於二零一七年十一月加入貴集團，為高級行政人員，負責業務及辦公室行政職務，並主管貴集團之物業投資及再發展。

於最後實際可行日期，張浩然先生持有38,816,381股股份，相當於 貴公司已發行股本約5.47%。張浩然先生於二零一九年四月加入 貴集團，並為 貴集團若干附屬公司之董事。彼負責規劃業務方向、設定業務目標、制定業務策略、分配人力、最大化提高資源利用及執行 貴集團金融服務分部之一般行政工作。

緊接完成後及股權轉讓完成前，張先生持有142,771,532股股份，相當於 貴公司已發行股本約20.13%。張先生為 貴集團之創辦人，自一九七七年創辦集團以來領導 貴集團凡二十五載，及至二零零二年六月十八日辭任主席兼董事為止。彼擁有深厚之企業管理經驗。

楊女士為張先生之配偶。緊接完成後及股權轉讓完成前，楊女士持有18,299,534股股份，相當於 貴公司已發行股本約2.58%。楊女士服務 貴集團逾三十載，及至二零一零年十二月五日退任董事為止。彼擁有深厚之業務管理經驗。

K.Y. Limited由Kenvonia Holdings Limited全資擁有，而Kenvonia Holdings Limited由張先生及楊女士各自持有均等權益。緊接完成後及股權轉讓完成前，K.Y. Limited持有25,965,916股股份，相當於 貴公司已發行股本約3.66%。

於最後實際可行日期，張先生、楊女士及K.Y. Limited概無於任何股份或其他 貴公司證券中擁有任何權益。

3.2 貴集團之資料

敬請 閣下垂注本綜合文件「董事會函件」內「本集團之資料」一段、附錄二「本集團之財務資料」及附錄四「本集團之一般資料」。

3.3 買賣 貴公司證券及於其中之權益

於有關期間，除長雄證券於一般業務過程中為及代表其非全權委託客戶進行之股份買賣、以及收購事項及股權轉讓外，要約人及其一致行動人士概無以代價買賣、亦無擁有或控制任何股份、期權、衍生工具、認股權證或可轉換為股份之其他證券。

4. 要約人對 貴集團之未來意向

要約人有意繼續從事 貴集團之主要業務。要約人無意中止僱用 貴集團之任何僱員，亦無意對 貴集團業務作出重大改變，且無意在日常業務過程以外重新部署 貴集團之固定資產。

於該等要約截止後，要約人將不時審視 貴集團之營運，以提高 貴集團長遠增長潛力，並探索其他業務或投資機會，以提升其未來發展及加強其收益基礎。要約人可能為 貴公司發掘其他業務機遇，並考慮任何資產出售、資產收購、業務精簡、業務分拆、集資、業務重組及／或業務多元化對提高 貴公司之長遠增長潛力是否適合。除上文所載要約人對 貴集團之意向外，於最後實際可行日期，概無物色到任何投資或業務機遇，而要約人亦無就(i)注入任何資產或業務至 貴集團內；及(ii)縮減或出售 貴公司現有業務，訂立任何協議、安排、諒解或進行磋商。

建議變更董事會組成

董事會成員目前包括兩名執行董事，分別為張浩宏先生及伍耀泉先生，及三名獨立非執行董事，分別為李漢成先生、盧梓峯先生及凌瑞娥女士。於最後實際可行日期，要約人無意提名任何董事加入董事會。

公眾持股量及維持 貴公司之上市地位

要約人擬於該等要約截止後維持股份於聯交所之上市地位。

聯交所已表示，於該等要約截止時，倘由公眾人士持有之已發行股份少於適用於 貴公司之最低規定百分比(即已發行股份之25%)或倘聯交所相信：

- (a) 股份之買賣存在或可能存在虛假市場；或
- (b) 公眾人士持有之股份不足以維持有序市場，

則聯交所可能考慮行使酌情權以暫停股份買賣。

為於該等要約截止後之一段合理期間內確保公眾將持有不少於 貴公司已發行股份總數之25%，要約人之董事已向聯交所共同及個別承諾，於該等要約截止後之一段合理期間內將採取適當步驟，以確保公眾將持有已發行股份總數之最少25%。

5. 該等要約之接納及交收

敬請閣下垂注本綜合文件附錄一「該等要約之進一步條款及接納程序」及隨附之接納表格所載有關該等要約之接納及交收程序之詳情。

6. 強制收購

要約人無意行使任何權力強制收購於該等要約截止後根據股份要約尚未收購之任何餘下要約股份。

7. 一般資料

為確保所有獨立股東及可換股債券持有人獲得平等對待，以代名人身份代表超過一名實益擁有人持有股份及／或可換股債券之獨立股東及／或可換股債券持有人須於實際可行情況下將各實益擁有人之持股量分開處理。以代名人義登記之要約股份及／或可換股債券投資之實益擁有人於接納該等要約時，必須向其代名人提供有關彼等對該等要約的意向之指示。

居於香港境外之獨立股東及可換股債券持有人應垂注本綜合文件附錄一「該等要約之進一步條款及接納程序」內「8.海外股東及海外可換股債券持有人」一段。本綜合文件乃為遵守香港法律、收購守則及上市規則而編製，所披露資料未必與假設根據香港境外司法權區之法律編製本綜合文件所披露者相同。

所有應寄發予獨立股東之文件及繳款將以平郵方式寄發予獨立股東，郵誤風險由彼等自行承擔。該等文件及繳款將按照獨立股東各自在貴公司股東名冊所示地址寄發，倘為聯名持有人，則寄發予相關名冊內排名首位之持有人。要約人、要約人之一致行動人士、貴公司、長雄證券、富域資本有限公司及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、代理或聯繫人或參與該等要約之任何其他人士，概不會就發送有關文件及繳款引致之任何損失或延誤或可能因此或就此產生之任何其他責任負責。進一步詳情已載於本綜合文件附錄一「該等要約之進一步條款及接納程序」及接納表格。

8. 額外資料

敬請閣下垂注本綜合文件各附錄所載之額外資料。此外，謹請閣下於決定是否接納該等要約前，垂注本綜合文件載列之「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」、及「獨立財務顧問函件」及有關貴集團之其他資料。

此 致

列位獨立股東及可換股債券持有人 台照

代表
長雄證券有限公司
董事
區姿瑩
謹啟

二零二三年一月二十日



STYLAND HOLDINGS LIMITED

大凌集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：211)

執行董事：

張浩宏

伍耀泉

獨立非執行董事：

李漢成

盧梓峯

凌瑞娥

註冊辦事處：

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10

Bermuda

香港主要營業地點：

香港

上環

干諾道中111號

永安中心11樓1111室

敬啟者：

長雄證券有限公司代表KENVONIA FAMILY LIMITED

作出強制有條件現金要約

以收購大凌集團有限公司

全部已發行股份(KENVONIA FAMILY LIMITED及

其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)及

全部未償還可換股債券

* 僅供識別

1. 緒言

茲提述規則3.7聯合公佈、每月更新公佈及聯合公佈。

於二零二二年七月五日，張先生（於規則3.7聯合公佈日期為本公司之當時單一最大股東）以每股股份0.088港元之代價向賣方收購合共30,623,172股收購股份（相當於本公司於規則3.7聯合公佈日期全部已發行股本約4.32%）。收購事項已於二零二二年七月五日完成。

緊接完成後，張先生及其一致行動人士持有之本公司股權由約27.52%增加至約31.84%。因此，張先生必須(i)根據收購守則規則26.1對全部已發行股份（張先生或其一致行動人士已擁有及／或同意收購者除外）；及(ii)根據收購守則規則13.5對全部未償還可換股債券作出強制有條件現金要約。

規則3.7聯合公佈披露，於二零二二年七月二十三日，張先生透過本集團向證監會提交申請A，以尋求根據證券及期貨條例第132條批准成為持牌法團之主要股東。誠如每月更新公佈所披露，證監會其後已向張先生發回申請A。為遵守收購守則及證券及期貨條例之相關規定，張先生已進一步向證監會提交該建議，據此，張先生提出（其中包括）將其名下所有本公司股權轉讓予其家族成員，而有關家族成員可(i)根據證券及期貨條例第132條尋求批准成為持牌法團之主要股東；及(ii)作出相應的該等要約。

根據該建議，(i)於二零二二年十二月十五日，張先生、楊女士、K.Y. Limited（由張先生及楊女士實益擁有之公司）與要約人已就股權轉讓訂立買賣票據，據此，張先生、楊女士及K.Y. Limited已將其名下所有本公司股權轉讓予由家族成員註冊成立之要約人，總代價為4港元；及(ii)於二零二二年十一月一日，家族成員及要約人為尋求獲准依據證券及期貨條例第132條成為持牌法團之主要股東而向證監會提交申請B，並已獲證監會接納。於二零二二年十二月八日，申請B已獲批准。因此，緊隨股權轉讓完成後及於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士於225,853,363股股份（相當於本公司全部已發行股本約31.84%）中擁有權益。

鑑於上述背景，於二零二二年十二月十五日完成股權轉讓後，要約人將(i)根據收購守則規則26.1對全部已發行股份（要約人或其一致行動人士已擁有及／或同意收購者除外）；及(ii)根據收購守則規則13.5對全部未償還可換股債券作出強制有條件現金要約。

董事會函件

長雄證券現代表要約人向獨立股東及可換股債券持有人作出該等要約，以根據收購守則規則26.1及13.5收購全部已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)及全部未償還可換股債券。該等要約之詳情載於本綜合文件之「長雄證券函件」內「強制有條件現金要約」一節。

根據收購守則規則2.1及2.8，本公司已成立由李漢成先生、盧梓峯先生及凌瑞娥女士(全體均為獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會，以就該等要約之條款及條件(特別是該等要約之條款是否公平合理及是否接納該等要約)向獨立股東及可換股債券持有人提供建議。上述獨立非執行董事於該等要約中並無擁有直接或間接利益或參與。

本公司已根據收購守則規則2.1委聘獨立財務顧問(而有關委聘已獲獨立董事委員會批准)，以就該等要約(特別是該等要約是否公平合理及是否接納該等要約)向獨立董事委員會提供建議。

本綜合文件旨在(其中包括)(i)向閣下提供有關本集團及該等要約之資料；(ii)刊載獨立董事委員會函件，當中載有其就股份要約提供予獨立股東及就可換股債券要約提供予可換股債券持有人及就是否接納該等要約之推薦建議；及(iii)刊載獨立財務顧問函件，當中載有其就該等要約及是否接納該等要約提供予獨立董事委員會之意見。

2. 該等要約

長雄證券現代表要約人根據收購守則作出該等要約，以(i)收購全部要約股份；及(ii)收購全部未償還可換股債券，基準如下：

股份要約

每股要約股份..... 現金**0.088**港元

每股要約股份0.088港元之股份要約價，乃(i)就收購事項支付每股股份之價格；及(ii)要約人或其一致行動人士於要約期開始前六個月(即二零二二年二月四日)內及直至最後實際可行日期止就所收購之股份所支付之最高價格。

要約人已就轉讓其在本公司之全部股權，動用其本身之內部資源向張先生、楊女士及K.Y. Limited支付代價。張先生已動用其本身之內部資源撥付收購股份之代價。

股份要約將根據收購守則向全體獨立股東提出。根據股份要約將予收購之要約股份應為已繳足股款，不附帶一切產權負擔，並連同其所附之所有權利（包括悉數收取作出股份要約當日（即本綜合文件寄發日期）或之後所宣派、作出或派付之一切股息及其他分派（如有）之權利）一併收購。

本公司確認，於最後實際可行日期，(i)其並無已宣派但尚未派付之未償還股息或其他分派；及(ii)其無意於要約期內宣派任何股息或其他分派。

可換股債券要約

每1港元面值之可換股債券 現金0.4港元

可換股債券之可換股債券要約價乃根據收購守則規則13及第6項應用指引釐定為可換股債券之「透視」代價，即可換股債券可轉換之換股股份數目乘以股份要約價。

將予收購之可換股債券應為已繳足股款，不附帶一切產權負擔，並連同其目前或其後所附或應計之所有權利一併收購。可換股債券要約將適用於作出可換股債券要約之日已發行之未償還可換股債券，且不會適用於可換股債券要約截止前已轉換為換股股份之任何可換股債券。

該等要約之條款及接納程序之進一步詳情載於本綜合文件附錄一「該等要約之進一步條款及接納程序」及隨附接納表格內。

該等要約之條件

股份要約乃取決於於該等要約截止日期下午四時正或之前（或要約人可能根據收購守則之規定決定之有關較後日期或時間）接獲（且於許可情況並無撤回）之股份要約之有效接納所涉及之股份數目，連同要約人及其一致行動人士已擁有並於要約期之前或要約期內收購或同意收購之股份，促使要約人及其一致行動人士合共持有本公司50%以上之投票權後，方始作實。

可換股債券要約須待股份要約於各方面成為或宣佈為無條件後，方始作實。

要約人將根據收購守則及上市規則就該等要約之修訂、延期或失效或該等要約條件之達成刊發公告。要約人可宣佈該等要約就接納而言成為無條件之最後時限為寄發本綜合文件後第60日（即二零二三年三月二十一日）（或執行人員可能同意之有關較後日期）下午七時正。

3. 有關要約人及本集團之資料

(1) 要約人之資料

敬請閣下垂注本綜合文件「長雄證券函件」內「3.有關訂約各方之資料」一段及附錄五「要約人之一般資料」。

(2) 本集團之資料

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司之主要活動為提供金融服務、按揭融資、保險經紀、物業發展及投資及證券買賣。

下表載列(i)本集團截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止兩個財政年度各年之經審核財務資料(分別摘錄自本公司截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度之年報);及(ii)本集團截至二零二二年及二零二一年九月三十日止六個月各期間之未經審核財務資料(摘錄自本公司於相應期間之中期報告)之概要:

	截至三月三十一日 止年度		截至九月三十日 止六個月	
	二零二二年 (經審核) 千港元	二零二一年 (經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
營業額	190,278	213,256	136,054	131,106
除稅前溢利/(虧損)	7,383	(38,895)	(24,790)	(26,180)
本公司擁有人應佔年度/期內溢利/ (虧損)	7,389	(38,895)	(24,790)	(26,180)
	於			
	二零二二年 三月 三十一日 (經審核) 千港元	二零二一年 三月 三十一日 (經審核) 千港元	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 千港元
淨資產	479,826	470,321	455,036	444,293

根據收購守則規則2註釋3，董事會謹此提請可換股債券持有人及獨立股東注意，由於本集團於二零二二年三月三十一日之淨流動負債約為23,083,000港元，本集團之持續經營能力存在重大不確定性(詳情請參閱本綜合文件附錄二)。本

董事會函件

公司與「持續經營」相關之重大不確定性意味獨立股東及可換股債券持有人務須考慮前述內容，並審慎考慮該等要約之條款。倘獨立股東及可換股債券持有人決定不接納該等要約，彼等應知悉與「持續經營」相關之重大不確定性之相關潛在風險。

本集團之進一步詳情載於本綜合文件附錄二「本集團之財務資料」及附錄四「本集團之一般資料」內。

(3) 本公司之股權架構

下表載列本公司於(i)緊接完成前；(ii)緊接完成後；及(iii)股權轉讓完成後及於最後實際可行日期之股權架構：

	緊接完成前		緊接完成後		股權轉讓完成後及 於最後實際可行日期	
	估已發行股份 之概約百分比 股份數目	(附註4)	估已發行股份 之概約百分比 股份數目	(附註4)	估已發行股份 之概約百分比 股份數目	(附註4)
張先生(附註1)	112,148,360	15.81	142,771,532	20.13	-	-
楊女士(附註1)	18,299,534	2.58	18,299,534	2.58	-	-
K. Y. Limited(附註2)	25,965,916	3.66	25,965,916	3.66	-	-
張浩然先生(附註3)	38,816,381	5.47	38,816,381	5.47	38,816,381	5.47
要約人	-	-	-	-	187,036,982	26.37
要約人及其一致行動人士	195,230,191	27.52	225,853,363	31.84	225,853,363	31.84
賣方A	8,900,000	1.26	-	-	-	-
賣方B	21,723,172	3.06	-	-	-	-
公眾股東	483,461,650	68.16	483,461,650	68.16	483,461,650	68.16
總計	709,315,013	100.00	709,315,013	100.00	709,315,013	100.00

附註：

- 張先生為楊女士之配偶。
- K.Y. Limited由Kenvonia Holdings Limited全資擁有而Kenvonia Holdings Limited則由張先生及楊女士各自持有均等權益。
- 張浩然先生為張先生與楊女士之兒子。
- 有關百分比受限於湊整差異(如有)。

4. 要約人對本集團之未來意向

敬請閣下垂注本綜合文件「長雄證券函件」載列之「要約人對貴集團之未來意向」一節。

董事會注意到，要約人有意繼續從事本集團之主要業務。董事會亦注意到，要約人無意中止僱用本集團之任何僱員，亦無意對本集團業務作出重大改變，且無意在日常業務過程以外重新部署本集團之固定資產。

董事會注意到，(i)於該等要約截止後，要約人將不時審視本集團之營運，以提高本集團長遠增長潛力，並探索其他業務或投資機會，以提升其未來發展及加強其收益基礎；(ii)要約人可能為本公司發掘其他業務機遇，並考慮任何資產出售、資產收購、業務精簡、業務分拆、集資、業務重組及／或業務多元化是否適合提高本公司之長遠增長潛力；及(iii)除上文所載要約人對本集團之意向外，於最後實際可行日期，概無物色到任何投資或業務機遇，而要約人亦無就(i)注入任何資產或業務至本集團內；及(ii)縮減或出售本公司現有業務，訂立任何協議、安排、諒解或進行磋商。

基於上文所述，董事會認為，要約人對本集團之意向為合理，原因是其意向將確保本集團往後之業務營運可以延續及穩定發展，且預期不會對本集團現有業務產生重大不利影響。為了本公司及其整體股東之最佳利益，董事會願意與要約人合作。

5. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

董事會已成立由李漢成先生、盧梓峯先生及凌瑞娥女士(全體均為獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會，以就該等要約之條款及條件(特別是該等要約之條款是否公平合理及是否接納該等要約)向獨立股東及可換股債券持有人提供建議。上述獨立非執行董事於該等要約中並無擁有直接或間接利益或參與。就此而言，由彼等擔任獨立董事委員會成員實屬適當。

本公司已根據收購守則規則2.1委聘獨立財務顧問(而有關委聘已獲獨立董事委員會批准)，以就該等要約(特別是該等要約是否公平合理及是否接納該等要約)向獨立董事委員會提供建議。

董事會函件

獨立董事委員會致獨立股東及可換股債券持有人之函件全文及獨立財務顧問致獨立董事委員會、獨立股東及可換股債券持有人之函件全文載於本綜合文件。

敬請閣下於就該等要約採取任何行動前，細閱該兩份函件及本綜合文件各附錄所載之額外資料。

6. 推薦建議

敬請閣下垂注(i)載於本綜合文件第28至31頁之「獨立董事委員會函件」，當中載有獨立董事委員會就該等要約之條款是否公平合理及是否接納該等要約向獨立股東及可換股債券持有人作出之推薦建議；及(ii)載於本綜合文件第32至55頁之「獨立財務顧問函件」，當中載有獨立財務顧問就該等要約向獨立董事委員會提供之意見，以及其達致有關意見所考慮之主要因素。

7. 額外資料

敬請閣下垂注本綜合文件各附錄所載之額外資料。該等要約之條款及接納程序之進一步詳情載於本綜合文件附錄一「該等要約之進一步條款及接納程序」及隨附接納表格內。

於考慮應就該等要約採取甚麼行動時，閣下亦應考慮自身之稅務狀況，如有疑問，應諮詢自身之專業顧問。

此 致

列位獨立股東及可換股債券持有人 台照

代表董事會
Styland Holdings Limited
大凌集團有限公司*
董事
伍耀泉
謹啟

二零二三年一月二十日

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

下文載列獨立董事委員會就該等要約發出之推薦建議函件全文，乃為載入本綜合文件而編製。



STYLAND HOLDINGS LIMITED

大凌集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：211)

敬啟者：

長雄證券有限公司代表KENVONIA FAMILY LIMITED

作出強制有條件現金要約

以收購大凌集團有限公司

全部已發行股份(KENVONIA FAMILY LIMITED及

其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)及

全部未償還可換股債券

緒言

吾等謹此提述綜合文件，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任組成獨立董事委員會，以考慮該等要約之條款，以及依吾等所見該等要約之條款對獨立股東及可換股債券持有人而言是否公平合理向獨立股東及可換股債券持有人提供意見，並在計及獨立財務顧問之意見後，就是否接納該等要約提供推薦建議。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經吾等批准，大有融資有限公司已獲委聘為獨立財務顧問，以就該等要約之條款及有關接納一事向吾等提供意見。其意見及推薦建議之詳情，連同其達致有關推薦建議所考慮之主要因素及理由，載於綜合文件之「獨立財務顧問函件」。

吾等亦謹請閣下垂注「長雄證券函件」、「董事會函件」及綜合文件所載之額外資料，包括綜合文件各附錄及隨附接納表格內有關該等要約之條款及該等要約之接納及交收程序之詳情。

吾等作為獨立董事委員會成員謹此聲明，吾等均為獨立人士且並無與該等要約有任何利益衝突，因此，吾等能夠考慮該等要約之條款並向獨立股東及可換股債券持有人提供推薦建議。

推薦建議

股份要約

經計及股份要約之條款及獨立財務顧問之獨立意見，以及「獨立財務顧問函件」所載就達致有關推薦建議所計及之主要因素及理由，尤其是：

- (i) 股份要約價較回顧期內之最高股份收市價每股0.305港元折讓約71.1%及平均股份收市價0.157港元折讓43.9%；
- (ii) 誠如「獨立財務顧問函件」所載，股份要約價之隱含股價對賬面值比率（「市賬率」）及股價對銷售比率（「市銷率」）分別遠低於範例公司（「範例公司」）之平均值；
- (iii) 股份要約價之隱含市賬率及市銷率分別處於範例公司之市賬率及市銷率範圍內，惟市賬率及市銷率之範圍相對較大，可能無法提供有意義的理解以斷定股份要約價之隱含市賬率及市銷率屬公平合理；
- (iv) 18家範例公司中只有兩家範例公司之市賬率低於股份要約價之隱含市賬率；
- (v) 股份要約價之隱含市賬率及市銷率分別接近範例公司之市賬率及市銷率範圍之最低端；及

- (vi) 股份要約價較於二零二二年九月三十日之本公司擁有人應佔未經審核綜合資產淨值每股約0.642港元折讓約86.29%，高於「獨立財務顧問函件」內「4.4 平均收市價相對經審核／未經審核資產淨值之分析」一節所載之各個期間股東應佔每股資產淨值之平均收市價折讓，

吾等認為，股份要約之條款對獨立股東而言並不公平合理，並建議獨立股東不接納股份要約。

然而，鑑於(i)本集團於二零一八年至二零二一年四個財政年度及於截至二零二二年九月三十日止六個月之最近期中期業績錄得收入下跌及持續虧損，而本集團於截至二零二二年三月三十一日止財政年度僅取得微利(主要得益於物業之公平價值收益)，無法確定本集團之經營業績於不久將來能夠扭虧為盈；(ii)於回顧期(定義見「獨立財務顧問函件」)內之成交量淡薄，致使一旦大批量出售股份，就可能觸發股價下滑；及(iii)本集團之淨流動負債狀況顯示有重大不確定性存在，其可能會對本集團持續經營之能力構成重大疑問，因此，股份要約可確保意欲變賣股份投資之獨立股東能夠按指定價格退股。

獨立股東務必注意，應密切注視股份於要約期內之市價及流通性，而倘於公開市場上出售其名下股份所得之款項淨額高於根據股份要約應收之款項淨額，則應在可行情況下考慮作出有關出售。

可換股債券要約

經計及可換股債券要約之條款及獨立財務顧問之獨立意見，以及「獨立財務顧問函件」所載就達致有關推薦建議所計及之主要因素及理由，當中包括倘可換股債券持有人未於到期日前行使換股權，可換股債券持有人有權於相應到期日收取未行使可換股債券之100%本金連同任何未付利息，超過接納可換股債券要約時收到之金額，即使可換股債券要約價乃根據收購守則規則13釐定為「透視」代價。吾等認為，可換股債券要約之條款對可換股債券持有人而言並不公平合理，並建議可換股債券持有人不接納可換股債券要約。

獨立董事委員會函件

不論吾等之推薦建議為何，獨立股東及可換股債券持有人應仔細考慮該等要約之條款，然後方決定是否接納該等要約。懇請閣下細閱本綜合文件所載「獨立財務顧問函件」之全文。

此 致

列位獨立股東及可換股債券持有人 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

李漢成先生、盧梓峯先生及凌瑞娥先生

謹啟

二零二三年一月二十日

以下為獨立財務顧問就該等要約致獨立董事委員會、獨立股東及可換股債券持有人之意見函件全文，乃為載入本綜合文件而編製。

MESSIS 大有融資

敬啟者：

**長雄證券有限公司代表KENVONIA FAMILY LIMITED
作出強制有條件現金要約
以收購大凌集團有限公司
全部已發行股份(KENVONIA FAMILY LIMITED及其
其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)及
全部未償還可換股債券**

緒言

吾等謹此提述，吾等經獨立董事委員會批准獲委聘為獨立財務顧問，以就該等要約向獨立董事委員會、獨立股東及可換股債券持有人提供意見，詳情載於 貴公司日期為二零二三年一月二十日之綜合文件內之董事會函件（「**董事會函件**」）。除文義另有所指外，本函件所使用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

誠如規則3.7聯合公佈所披露，於二零二二年七月五日，張先生（於規則3.7聯合公佈日期為 貴公司之當時單一最大股東）以每股股份0.088港元之代價向賣方收購合共30,623,172股收購股份（相當於 貴公司於規則3.7聯合公佈日期全部已發行股本約4.32%）。收購事項已於二零二二年七月五日完成。

緊接完成後，張先生及其一致行動人士持有之 貴公司股權由約27.52%增加至約31.84%。因此，張先生必須(i)根據收購守則規則26.1對全部已發行股份（張先生或其一致行動人士已擁有及／或同意收購者除外）；及(ii)根據收購守則規則13.5對全部未償還可換股債券作出強制有條件現金要約。

獨立財務顧問函件

規則3.7聯合公佈亦披露，於二零二二年七月二十三日，張先生透過 貴集團向證監會提交申請A，以尋求根據證券及期貨條例第132條批准成為持牌法團之主要股東。

誠如每月更新公佈所披露，證監會其後已向張先生發回申請A。

為遵守收購守則及證券及期貨條例之相關規定，張先生已進一步向證監會提交該建議，據此，張先生提出(其中包括)將其名下所有 貴公司股權轉讓予其家族成員，而有關家族成員可(i)根據證券及期貨條例第132條尋求批准成為持牌法團之主要股東；及(ii)作出相應的該等要約。

根據該建議，(i)於二零二二年十二月十五日，張先生、楊女士、K.Y. Limited(由張先生及楊女士實益擁有之公司)與要約人就股權轉讓訂立買賣票據，據此，張先生、楊女士及K.Y. Limited已將其名下所有 貴公司股權轉讓予由家族成員註冊成立之要約人，總代價為4港元；及(ii)於二零二二年十一月一日，家族成員及要約人為尋求獲准依據證券及期貨條例第132條成為持牌法團之主要股東而向證監會提交申請B，並已獲證監會接納。於二零二二年十二月八日，申請B已獲批准。

因此，於股權轉讓後，要約人及其一致行動人士於225,853,363股股份(相當於貴公司全部已發行股本約31.84%)中擁有權益。

鑑於上述背景，於二零二二年十二月十五日完成股權轉讓後，要約人將(i)根據收購守則規則26.1對全部已發行股份(要約人或其一致行動人士已擁有及／或同意收購者除外)；及(ii)根據收購守則規則13.5對全部未償還可換股債券作出強制有條件現金要約。

根據收購守則規則2.1，由全體獨立非執行董事(即李漢成先生、盧梓峯先生及凌瑞娥女士)組成之獨立董事委員會已告成立，以就該等要約之條款及其接納向獨立股東及可換股債券持有人作出建議。構成獨立董事委員會之全體獨立非執行董事均並無於該等要約中擁有直接或間接權益或參與，並被視為適合加入獨立董事委員會，以就該等要約之條款及接納向獨立股東及可換股債券持有人作出建議。

獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司及要約人並無任何在合理情況下可被視為關乎吾等獨立性之關聯或利害關係。於過往兩年，吾等並無與 貴公司、要約人或彼等各自之任何附屬公司或聯營公司達成任何委聘關係。除因是次委聘而已付或應付予吾等之一般專業費用外，概不存在任何安排致使吾等已經或將會從 貴集團、要約人、彼等各自之任何主要股東或與彼等任何一方一致行動或被推定為一致行動之任何人士收取任何費用或利益。因此，吾等符合資格就該等要約提供獨立意見。

吾等意見之依據

在達致吾等之意見及建議時，吾等乃倚賴(i)本綜合文件所載列或提述之資料；(ii) 貴集團及其顧問所提供之資料及事實；(iii)董事所表達之意見及陳述；及(iv)吾等對相關公開資料之審閱。吾等已假設吾等所獲提供之所有資料及向吾等所表達或於綜合文件內所載列或提述之所有陳述及意見，於作出時及直至最後實際可行日期為止在所有重大方面均為真實、準確及完整，且可加以倚賴。吾等亦已尋求並獲得董事確認，吾等所獲提供之資料及向吾等所表達之意見並無遺漏任何重要事實。吾等乃倚賴有關資料，並認為吾等所獲提供之資料足以讓吾等得出意見結論，並給予本函件所載之意見及推薦建議。吾等並無理由相信有任何重要資料被遺漏或隱瞞、或懷疑所獲提供資料之真實性或準確性。吾等亦已假設，於本綜合文件內所載列或提述之所有陳述於作出時及於最後實際可行日期均為真實，且將於該等要約截止時仍為真實，而倘吾等知悉所提資料及所作陳述出現任何重大改變、或倘吾等之意見有任何改變，獨立股東及可換股債券持有人將根據收購守則在合理可行範圍內盡早獲悉有關改變。

吾等認為，吾等已充分審閱目前公開可取之資料，以達致知情見解及就吾等對倚賴綜合文件所載資料之準確性提供理據，從而為吾等之推薦建議提供合理依據。然而，吾等並無對董事所提供之資料、所作出之陳述或所表達之意見進行任何獨立核證，亦無對 貴公司任何成員公司或要約人或其彼等各自之任何附屬公司或聯營公司之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

該等要約之條款

於最後實際可行日期，貴公司已發行709,315,013股股份。除可換股債券外，貴公司並無任何尚未行使之期權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份之證券，亦無訂立任何協議以發行有關之期權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份之證券。於最後實際可行日期，長雄證券代表要約人按照根據收購守則發出之綜合文件所載之條款作出該等要約，以(i)收購全部要約股份；及(ii)根據收購守則規則13.5收購全部未償還可換股債券，基準如下：

股份要約

每股要約股份 現金**0.088**港元

每股要約股份0.088港元之股份要約價，乃(i)就收購事項支付每股股份之價格；及(ii)要約人或其一致行動人士於要約期開始前六個月內及直至最後實際可行日期(包括該日)止就所收購之股份所支付之最高價格。

要約人已就轉讓其在貴公司之全部股權，動用其本身之內部資源向張先生、楊女士及K.Y. Limited支付代價。張先生已動用其本身之內部資源撥付收購股份之代價。

股份要約將根據收購守則向全體獨立股東提出。根據股份要約將予收購之要約股份應為已繳足股款，不附帶一切產權負擔，並連同其所附之所有權利(包括悉數收取作出股份要約當日(即綜合文件寄發日期)或之後所宣派、作出或派付之一切股息及其他分派(如有)之權利)一併收購。

貴公司確認，於最後實際可行日期，(i)其並無已宣派但尚未派付之未償還股息或其他分派；及(ii)其無意於要約期內宣派任何股息或其他分派。

可換股債券要約

每1港元面值之可換股債券 現金**0.4**港元

可換股債券之可換股債券要約價乃根據收購守則規則13及第6項應用指引釐定為可換股債券之「透視」代價，即可換股債券可轉換之換股股份數目乘以股份要約價。將予收購之可換股債券應為已繳足股款，不附帶一切產權負擔，並連同其目前或其後所附或應計之所有權利一併收購。可換股債券要約將適用於作出可換股債券要約之日已發行之未償還可換股債券，且不會適用於可換股債券要約截止前已轉換為換股股份之任何可換股債券。

主要考慮因素及理由

於得出吾等之意見及推薦建議結論時，吾等已計及以下主要因素及理由：

1. 貴集團之財務資料

貴集團之主要活動包括金融服務、按揭融資、保險經紀、物業發展及投資及證券買賣。

以下為 貴集團截至二零二一年及二零二二年三月三十一日止兩個年度之財務資料之概要，其分別摘錄自 貴公司截至二零二二年三月三十一日止年度之年報（「二零二二年報」）、 貴公司截至二零二一年三月三十一日止年度之年報（「二零二一年報」）及 貴公司截至二零二二年九月三十日止六個月之中期報告（「二零二二／二三中期報告」）。

	截至九月三十日 止六個月		截至三月三十一日 止年度	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)
收入				
— 金融服務	5,128	11,539	21,760	25,001
— 按揭融資	6,950	8,906	16,614	21,566
— 保險經紀	209	491	815	—
— 證券買賣	122	99	113	442
總計	12,409	21,035	39,302	47,009
貴公司擁有人應佔期內/ 年度(虧損)/溢利	(24,790)	(26,180)	7,389	(38,895)

獨立財務顧問函件

	於		
	九月三十日 二零二二年 千港元 (未經審核)	於三月三十一日 二零二二年 二零二一年 千港元 千港元 (經審核) (經審核)	
非流動資產	530,336	541,525	436,127
流動資產	279,367	340,526	389,402
流動負債	340,326	363,609	333,558
淨流動(負債)/資產	(60,959)	(23,083)	55,844
非流動負債	14,341	38,616	21,650
淨資產	455,036	479,826	470,321

截至二零二二年三月三十一日止年度

貴集團於截至二零二二年三月三十一日止年度錄得收入約39,300,000港元，較去年收入約47,000,000港元按年減少約16.4%。參照二零二二年報，其錄得經紀收入增加；惟有關增加被經紀及其他融資之利息收入減少、按揭融資以及企業融資服務費用收入減少所吸收。收入減少乃主要基於首次公開招股市場不活躍及貴集團因應新型冠狀病毒病疫情而採取審慎的業務方針等綜合因素所致。截至二零二二年三月三十一日止年度，然而，由於就集團投資物業所確認之公平價值收益有變，貴集團錄得年度溢利約7,400,000港元，對比截至二零二一年三月三十一日止年度則為年度虧損38,900,000港元。

於二零二二年三月三十一日，貴集團錄得淨流動負債及淨資產分別約23,100,000港元及479,800,000港元。參照二零二二年報，相對於二零二一年三月三十一日之淨流動資產，於二零二二年三月三十一日之淨流動負債乃主要由於貴集團實行縮減按揭貸款規模之策略及貴集團投資物業之額外重建成本，導致應收貸款減少所致。然而，貴集團於二零二二年三月三十一日之淨資產約為2.0%，較於二零二一年三月三十一日所錄得者為高，此乃由於投資物業價值增長之幅度超過流動資產減幅及負債增幅。

截至二零二二年九月三十日止六個月

貴集團於截至二零二二年九月三十日止六個月錄得收入約12,400,000港元，較去年同期收入約21,000,000港元按年減少約41.0%。根據二零二二／二三中期報告，有關減少乃主要歸因於金融服務及按揭融資服務所產生之收入因全球經濟以及香港市場氣氛面對新型冠狀病毒病疫情及加息等不確定性衝擊而有所減少。截至二零二二年九月三十日止六個月，貴公司擁有人應佔虧損約為24,800,000港元，相比二零二一年同期則為虧損26,200,000港元。參照二零二二／二三中期報告，貴集團之策略為首要維持健康的業務組合，以期保存財政實力，待經濟復蘇時爭取長遠盈利增長。

於二零二二年九月三十日，貴集團錄得淨流動負債及淨資產分別約61,000,000港元及455,000,000港元。與二零二二年三月三十一日相比，淨資產水平基本持平。

根據截至二零二二年三月三十一日止年度及截至二零二二年九月三十日止六個月之綜合財務報表，貴集團錄得淨流動負債分別約23,100,000港元及61,000,000港元。吾等從二零二二年報中得知，核數師表示貴集團於二零二二年三月三十一日之淨流動負債約為23,083,000港元。此情況顯示有重大不確定性存在，其可能會對貴集團持續經營之能力構成重大疑問。有鑑於此，倘貴集團出現流動資金問題，而貴集團未能解決該問題，則其將會對財務狀況及業務營運造成不利影響。

貴集團之展望及前景

貴集團之主要活動包括金融服務、按揭融資、保險經紀、物業發展及投資及證券買賣。根據二零二二年報及二零二二／二三中期報告，貴集團收入主要來自金融服務及按揭融資板塊。吾等對此兩行業進行下述之市場研究後認為，貴集團經營所在之市場環境充滿不確定因素。

金融服務業

根據近期一項研究，香港於二零二二年之首次公開招股集資額較二零二一年下跌近70%至1,020億港元，連續第二年跌出全球集資市場三甲。此外亦有報導指於二零二二年有多間全球基金管理公司因嚴苛的防疫政策影響招聘而把其區域及全球辦公室遷出香港。另外亦務請注意，於最近放寬新型冠狀病毒病限制後，證券成交量並無顯著增加。根據聯交所公佈之數據，二零二二年十二月之平均每日證券成交量較二零二二年十一月下跌約18.6%。根據一份由畢馬威發出日期為二零二二年十二月八日之有關香港資本市場之研究報告，公眾投資意欲可能受加息所影響，大型首次公開

發售之回報將須等待至二零二三年下半年才回歸市場。這顯示金融市場未必會迅速全面復甦，金融服務業務於來年仍可能充滿挑戰，因此，預期 貴集團之金融服務業務於來年將繼續面對市場悲觀氣氛所帶來之不確定性。

物業市場

根據香港土地註冊處，二零二二年上半年錄得之住宅銷售宗數為兩年來最低之10,056宗，按季下跌33.8%。大部分發展商選擇推遲推出新房，尤其是於二零二二年一月後，羣組聚集限制進一步收緊，致使市場活動減少及氣氛受挫。因此，一手物業市場交易宗數按季下跌63.2%，二手物業市場則下跌20.8%。

此外，因應美國通脹高企，預計聯邦儲備局將於不久將來繼續加息。在美元聯繫匯率制度下，香港利率將無可避免地受到影響。吾等認為，在此情況下， 貴集團之證券買賣及按揭融資業務將繼續面對不確定性。

鑑於上文所述之當前行業前景，以及 貴集團一直面對因新型冠狀病毒病大流行在全球延宕，而對經濟氣氛構成負面影響所帶來之挑戰，和加息對營商所帶來之不確定性，導致 貴集團收入按年下跌，吾等認為， 貴集團經營所在之市場環境充滿不確定因素。

2. 要約人之背景資料

要約人為一間根據香港法律於二零二二年九月二十九日註冊成立之投資控股有限公司。於最後實際可行日期，除要約人因股權轉讓而持有之187,036,982股股份（相當於 貴公司於最後實際可行日期已發行股份約26.37%）外，要約人並無持有任何其他投資。

於最後實際可行日期，要約人由張浩宏先生擁有約33.33%、張洛芝女士擁有約33.33%及張浩然先生擁有約33.33%。要約人之董事為張浩宏先生、張洛芝女士及張浩然先生。

於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士於225,853,363股股份中擁有權益，佔 貴公司全部已發行股本約31.84%。

獨立財務顧問函件

張浩宏先生、張洛芝女士及張浩然先生各自為張先生及楊女士之子女。

張浩宏先生為 貴公司行政總裁兼執行董事。彼負責(i)貴集團之整體業務及發展；(ii)貴集團之中國相關業務；及(iii)與在香港亦有經營業務之 貴集團內地客戶交往聯繫。

張洛芝女士於二零一七年十一月加入 貴集團，為高級行政人員，負責業務及辦公室行政職務，並主管 貴集團之物業投資及再發展。

於最後實際可行日期，張浩然先生持有38,816,381股股份，相當於 貴公司已發行股本約5.47%。張浩然先生於二零一九年四月加入 貴集團，並為 貴集團若干附屬公司之董事。彼負責規劃業務方向、設定業務目標、制定業務策略、分配人力、最大化提高資源利用及執行 貴集團金融服務分部之一般行政工作。

緊接完成後及股權轉讓完成前，張先生持有142,771,532股股份，相當於 貴公司已發行股本約20.13%。張先生為 貴集團之創辦人，自一九七七年創辦集團以來領導 貴集團凡二十五載，及至二零零二年六月十八日辭任主席兼董事為止。彼擁有深厚之企業管理經驗。

楊女士為張先生之配偶。緊接完成後及股權轉讓完成前，楊女士持有18,299,534股股份，相當於 貴公司已發行股本約2.58%。楊女士服務 貴集團逾三十載，及至二零一零年十二月五日退任董事為止。彼擁有深厚之業務管理經驗。

K.Y. Limited由Kenvonia Holdings Limited全資擁有，而Kenvonia Holdings Limited由張先生及楊女士各自持有均等權益。緊接完成後及股權轉讓完成前，K.Y. Limited持有25,965,916股股份，相當於 貴公司已發行股本約3.66%。

於最後實際可行日期，張先生、楊女士及K.Y. Limited概無於任何股份或其他 貴公司證券中擁有任何權益。

3. 要約人對 貴集團之意向

誠如綜合文件內「長雄證券函件」所載，要約人考慮並確認其有意讓 貴集團繼續從事現有主要業務。

於該等要約截止後，要約人將不時審視 貴集團之營運，以提高 貴集團長遠增長潛力，並探索其他業務或投資機會，以提升其未來發展及加強其收益基礎。要約人可能為 貴公司發掘其他業務機遇，並考慮任何資產出售、資產收購、業務精簡、業務分拆、集資、業務重組及／或業務多元化活動對提高 貴公司之長遠增長潛力是否適合。有關企業活動一旦成事，將會按照上市規則於適當時候作出進一步公佈。於最後實際可行日期，要約人並無有關 貴集團作出任何資產及／或業務收購之意向或具體計劃，亦無任何有關 貴集團出售任何資產及／或現有業務之意向。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，要約人無意對 貴集團業務作出重大改變，亦無意在日常業務過程以外重新部署 貴集團之固定資產。

有關 貴公司董事會組成方面，董事會成員目前包括兩名執行董事，分別為張浩宏先生及伍耀泉先生，及三名獨立非執行董事，分別為李漢成先生、盧梓峯先生及凌瑞娥女士。

於最後實際可行日期，要約人無意提名任何董事加入董事會。

於最後實際可行日期，要約人無意中止僱用 貴集團之任何僱員。

4. 股份要約價之分析

股份要約價每股要約股份0.088港元：

- (i) 相當於股份於二零二二年七月八日（即緊接要約期開始前之最後一個交易日）在聯交所所報之收市價每股0.088港元；
- (ii) 較股份於直至二零二二年七月八日（即緊接要約期開始前之最後一個交易日）（包括該日）之五(5)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.094港元折讓約6.38%；
- (iii) 較股份於直至二零二二年七月八日（即緊接要約期開始前之最後一個交易日）（包括該日）之十(10)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.104港元折讓約15.38%；
- (iv) 較股份於直至二零二二年七月八日（即緊接要約期開始前之最後一個交易日）（包括該日）之三十(30)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.108港元折讓約18.52%；

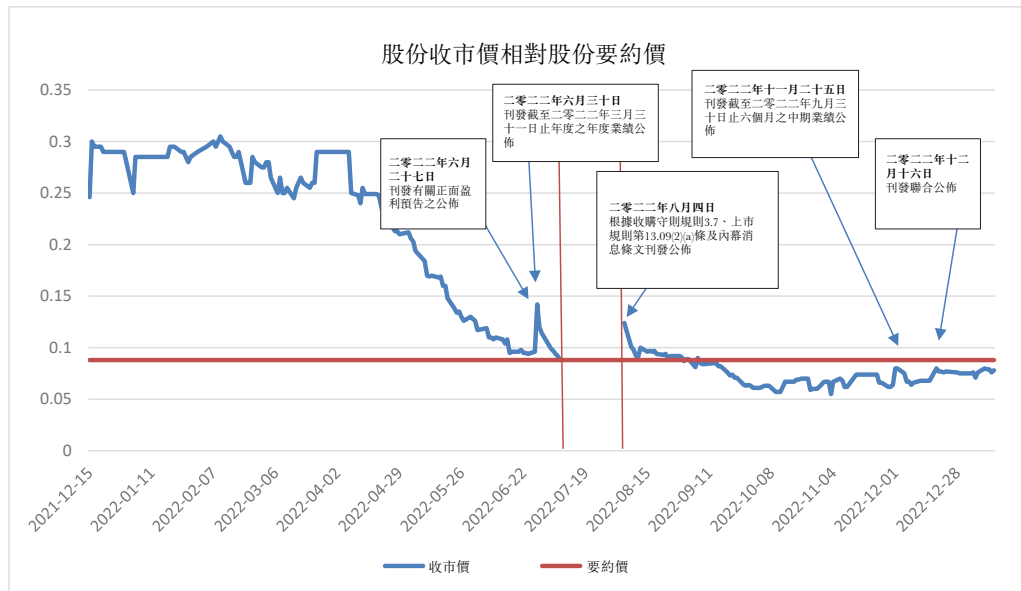
獨立財務顧問函件

- (v) 較股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.068港元溢價約29.41%；
- (vi) 較股份於直至最後交易日(包括該日)之五(5)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.068港元溢價約29.41%；
- (vii) 較股份於直至最後交易日(包括該日)之十(10)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.069港元溢價約27.54%；
- (viii) 較股份於直至最後交易日(包括該日)之三十(30)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.069港元溢價約27.54%；
- (ix) 較股份於二零二二年七月四日(即緊接收購事項前之最後一個交易日)在聯交所所報之收市價每股0.099港元折讓約11.11%；
- (x) 較於二零二二年三月三十一日之 貴公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值每股約0.676港元(按於二零二二年三月三十一日之 貴公司擁有人應佔 貴集團經審核綜合資產淨值約479,826,000港元及於最後交易日已發行709,315,013股股份計算)折讓約86.98%；
- (xi) 較於二零二二年九月三十日之 貴公司擁有人應佔未經審核綜合資產淨值每股約0.642港元(按於二零二二年九月三十日之 貴公司擁有人應佔 貴集團未經審核綜合資產淨值約455,036,000港元及於最後實際可行日期已發行709,315,013股股份計算)折讓約86.29%，而按綜合文件附錄三所載獨立估值師編製日期為二零二三年一月二十日之物業估值報告內所示， 貴集團於二零二二年九月三十日及二零二二年十一月三十日持有之物業之估值並無改變。因此，毋須對 貴集團於二零二二年九月三十日之未經審核資產淨值作出調整；及
- (xii) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.074港元溢價約18.9%。

於評估股份要約價是否公平合理時，吾等主要考慮以下因素：

4.1 股份過往收市價

下圖描述了自二零二一年十二月十五日(即最後交易日前滿一年之日)至最後實際可行日期(包括該日)期間(「回顧期」)之股份每日收市價。回顧期涵蓋聯合公佈日期前過去一年左右之股份收市價表現，而吾等認為所涵蓋之期間可合理及充分地說明股份過往之收市價表現。



資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：股份於二零二二年七月十一日至二零二二年八月五日暫停交易。

誠如上圖所述，於回顧期內，股份收市價介乎最低為二零二二年十一月三日之每股0.055港元至最高為二零二二年二月十日之每股0.305港元，平均股份收市價約為每股0.157港元。

獨立財務顧問函件

於回顧期內，股份收市價曾經歷低迷期，於二零二一年十二月二十日至二零二二年十二月三十一日期間，股份之平均價約為每股0.28港元，而於二零二二年四月一日至最後實際可行日期期間，股份之平均收市價則約為每股0.11港元。吾等注意到，自有關正面盈利預告之公佈於二零二二年六月二十七日刊發後，股份收市價於二零二二年六月二十八日由每股約0.096港元回升至每股約0.142港元。然而，於二零二二年六月三十日刊發截至二零二二年三月三十一日止年度之年度業績公佈後，股份收市價持續下跌，並於二零二二年七月八日（即於二零二二年七月十一日開始短暫停牌前之最後一個交易日）跌至每股0.088港元。於二零二二年八月四日 貴公司根據收購守則規則3.7、上市規則第13.09條及內幕消息條文刊發有關收購事項之公佈後，股份交易於二零二二年八月五日恢復，而股份於復牌買賣首日之收市價為每股0.124港元，較上一個交易日上升約40.9%。其後，股份收市價再度下跌，並於二零二二年十一月三日跌至最低每股0.055港元。股份收市價之後於二零二二年十一月四日至二零二二年十二月十六日（即聯合公佈日期）維持穩中有動，惟波動輕微，其介乎約0.062港元至約0.080港元。隨著於二零二二年十二月十六日交易時段後刊發聯合公佈，股份於二零二二年十二月十九日至最後實際可行日期之價格於0.066港元至0.079港元之間徘徊。

除上述之 貴公司公佈外，董事並不知悉任何可能影響股價於回顧期內波動之個別原因。

股份要約價每股要約股份0.088港元處於股份收市價於回顧期之價格範圍內，並較回顧期內之最低股份收市價每股0.055港元溢價約60.0%、最高股份收市價每股0.305港元折讓約71.1%、及平均股份收市價0.157港元折讓43.9%。

獨立財務顧問函件

4.2 股份交易流通量回顧

下表載列於回顧期內每月之股份平均每日成交量及其相對已發行股份總數之百分比：

期間／月份	股份總成交量 (股)	交易日數 (日)	平均每日成交量 (股) (附註1)	已發行股份總數 (股)	平均每日成交量佔已發行股份總數之百分比 (附註2) %	平均每日成交量佔公眾股東持有之已發行股份總數之百分比 (附註3) %
二零二一年						
十二月(自二零二一年十二月十五日起)	1,009,089	12	84,090	702,424,052	0.001	0.001
二零二二年						
一月	5,051,741	21	240,559	702,427,607	0.03	0.05
二月	1,085,243	17	63,838	709,315,013	0.01	0.01
三月	4,935,705	23	214,596	709,315,013	0.03	0.04
四月	6,751,934	18	375,107	709,315,013	0.05	0.08
五月	14,392,980	20	719,649	709,315,013	0.10	0.15
六月	45,212,850	21	2,152,993	709,315,013	0.30	0.45
七月(附註4)	32,617,908	5	6,523,582	709,315,013	0.92	1.35
八月(自二零二二年八月五日起)	82,342,014	19	4,333,790	709,315,013	0.61	0.90
九月	16,114,385	21	767,352	709,315,013	0.11	0.16
十月	1,467,794	20	73,390	709,315,013	0.01	0.02
十一月	2,096,898	22	95,314	709,315,013	0.01	0.02
十二月	12,104,330	20	605,217	709,315,013	0.09	0.13
一月(直至最後實際可行日期(包括該日)止)	3,468,101	11	315,281.9	709,315,013	0.04	0.07

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

1. 平均每日成交量按某月份／期間之總成交量除以該月份／期間之交易日數計算。
2. 按每月／期間結束時或於最後實際可行日期之已發行股份總數計算。
3. 公眾持有之股份總數按公眾股東於最後實際可行日期持有之股份數目483,461,650股計算。
4. 股份於二零二二年七月十一日至二零二二年八月四日暫停交易。

誠如上表所述，回顧期內之平均每日成交量偏低，其介乎約63,838股至約6,500,000股，佔該月／期間之已發行股份總數約0.009%至0.92%，及該月／期間公眾股東持有之已發行股份總數約0.01%至1.35%。因此，從觀察可見，股份於回顧期內之成交量淡薄。

鑑於股份過往平均每日成交量淡薄，現無法確定股份整體流通量能否維持，以及股份是否有足夠流通性，足以讓獨立股東於公開市場上大量出售股份而不會對股價構成下行壓力。因此，股份要約可確保意欲變賣股份投資之獨立股東能夠退股。

4.3 範例分析

為進一步評估股份要約是否公平合理，吾等已衡量三種在評估公司時普遍常用之方法，分別為股價對盈利比率（「**市盈率**」）法、股價對賬面值比率（「**市賬率**」）法及股價對銷售比率（「**市銷率**」）法，其均屬普遍常用之交易倍數分析法。由於(i) 貴集團於二零一八年至二零二一年以及截至二零二二年九月三十日止六個月之最近期中期業績持續錄得虧損；(ii) 貴集團於截至二零二二年三月三十一日止年度僅錄得微利（主要得益於物業之公平價值收益），於二零二二年三月三十一日年度之財務業績可能無法反映 貴集團之過往財務表現，因此，市盈率法乃不適宜用作評估 貴集團之價值，而市賬率法及市銷率法乃評估股份要約是否公平之最適宜及最具關聯性之方法。

吾等已嘗試把(i)於聯交所主板上市；(ii)主要從事與 貴集團相同或類似業務且從金融服務板塊獲得超過50%收入（銀行及保險公司除外）；(iii)持有一個或以上之證券及期貨事務監察委員會牌照；及(iv)市值與 貴公司相若為10億港元以下之範例公司識別出來。按上述標準，吾等識別出十八間範例公司（「**範例公司**」）作為估值之基準，並認為該等範例公司就比較目的而言為公平及具代表性，且鉅細無遺地包羅了根據上述標準所識別之範例公司，其足以用作評估股份要約價是否公平合理。

獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	主要業務	最近期 所報之 經審核 資產淨值 (百萬港元)	上一個財 政年度之 收益 (百萬港元)	於最後 實際 可行日期 之市值 (附註1) (百萬港元)	市賬率 (附註2) (倍)	市銷率 (倍)
信達國際控股有限公司(111)	提供企業融資服務、證券買賣、期貨買賣、資產管理、財富管理及槓桿外匯交易服務	1,023	263	231	0.23	0.88
新華滙富金融控股有限公司(188)	自營投資、物業投資、經紀及借貸、企業融資及資本市場、資產管理	910	69	223	0.25	3.23
申萬宏源(香港)有限公司(218)	財富管理、企業金融、機構服務及交易、資產管理等業務	3,852	742	843	0.22	1.14
第一上海投資有限公司(227)	證券投資、企業融資、股票經紀、物業開發、物業投資、酒店經營、醫療保健服務、直接投資、投資控股及管理	2,485	530	269	0.11	0.51
國富創新有限公司(290)	證券及保險經紀、資產管理、企業融資、孖展融資及放債服務	248	58	250	0.84	4.28
時富金融服務集團有限公司(510)	提供網上及傳統之證券、期貨及期權、人壽保險、互惠基金及強制性公積金產品之經紀服務；債券及股票投資及衍生工具之自營交易，提供保證金融資及貸款服務；及提供資產管理服務	404	99	123	0.30	1.24
意馬國際控股有限公司(585)	綜合金融服務包括證券經紀及相關服務、保證金融資服務、資產管理服務、放債服務、及證券投資及自營交易	785	37	253	0.32	6.85

獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	主要業務	最近期 所報之 經審核 資產淨值 (百萬港元)	上一個財 政年度之 收益 (百萬港元)	於最後 實際 可行日期 之市值 (附註1) (百萬港元)	市賬率 (附註2) (倍)	市銷率 (倍)
南華金融控股有限公司(619)	證券、商品及金銀經紀及買賣；孖展融資及信貸借款；提供企業諮詢及包銷服務；資產及財富管理；物業投資；媒體出版及金融公關服務；銷售珠寶產品；及投資控股	485	109	104	0.21	0.96
英皇證券集團有限公司(717)	(i)商業及個人貸款以及孖展及首次公開發售融資；(ii)經紀服務、財富管理及資產管理；(iii)為上市發行人提供配售與包銷服務；及(iv)企業融資顧問服務	3,550	518	526	0.15	1.01
鼎石資本有限公司(804)	提供證券經紀服務、證券抵押借貸服務以及配售及包銷服務	192	25	99	0.43	3.95
西證國際證券股份有限公司(812)	經紀及孖展融資、企業融資、資產管理及坐盤交易	220	135	135	0.62	1.00
滙盈控股有限公司(821)	提供金融服務，包括證券、期貨及期權經紀及交易、融資服務、企業融資及其他顧問服務、資產管理及保險經紀	927	125	276	0.30	2.20
大禹金融控股有限公司(1073)	證券交易、就證券提供意見、就機構融資提供意見及資產管理	466	60	256	0.55	4.27
富石金融控股有限公司(2263)	證券交易服務包括經紀服務及保證金融資服務；配售及包銷服務；及資產管理服務	340	39	153	0.45	3.91
創陞控股有限公司(2680)	企業融資顧問服務、配售及包銷服務、證券交易及經紀服務、證券融資服務、資產管理服務及放債服務	209	39	100	0.48	2.57
弘業期貨股份有限公司(3678)	期貨經紀業務、資產管理業務、大宗商品交易及風險管理業務	1,850	2,010	544	0.96	0.27

獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	主要業務	最近期 所報之 經審核 資產淨值 (百萬港元)	上一個財 政年度之 收益 (百萬港元)	於最後 實際 可行日期 之市值 (附註1) (百萬港元)	市賬率 (附註2) (倍)	市銷率 (倍)
LFG投資控股有限公司(3938)	企業融資顧問服務、證券及融資服務及資產管理服務	169	92	95	0.56	1.04
興證國際金融集團有限公司(6058)	經紀、貸款及融資、投資銀行及資產管理服務	3,387	668	412	0.12	0.62
				最低：	0.11	0.27
				最高：	0.96	6.85
				中位數：	0.39	2.22
				平均值：	0.31	1.19

獨立財務顧問函件

公司名稱(股份代號)	主要業務	最近期 所報之 經審核 股份要約價		市賬率 (倍)	市銷率 (倍)
		資產淨值 (百萬港元)	之隱含市值 (百萬港元)		
貴公司(211)	金融服務、按揭融資、保險經紀、物業發展及 投資及證券買賣	480	62 (附註3)	0.14 (附註3)	1.58 (附註6)

資料來源：聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)

附註：

- 按於最後實際可行日期之已發行股份總數乘以聯交所所報股份收市價計算。
- 按各公司所錄得之市值除以其經審核資產淨值(數據摘錄自最近期刊發之經審核年報/年度業績)計算。
- 股份要約價之隱含市賬率按股份要約價除以於二零二二年九月三十日之 貴公司擁有人應佔未經審核綜合資產淨值每股約0.642港元計算。
- 於吾等之分析中，所採用之概約貨幣折算率為人民幣1元兌1.1港元及1美元兌7.8港元，其僅供說明之用。
- 按各公司之市值除以其各自錄得之收益(摘錄自最近期刊發之經審核年報/業績)計算。
- 股份要約價之隱含市銷率按 貴公司之隱含市值(即股份要約價乘以於最後實際可行日期之已發行股份總數)除以 貴公司所錄得之收益(數據摘錄自二零二二年報)計算。

誠如上表所示，範例公司之市賬率介乎約0.11倍至0.96倍，其平均值約為0.39倍及中位數約為0.31倍。儘管股份要約價之隱含市賬率0.14倍處於範例公司之市賬率範圍內，惟其接近範例公司之最低值，並遠低於範例公司之市賬率平均值及市賬率中位數。

範例公司之市銷率介乎約0.27倍至6.85倍，平均值約為2.22倍，中位數約為1.19倍。股份要約價之隱含市銷率1.58倍處於範例公司之市銷率範圍內，並高於範例公司之市銷率中位數但較其市銷率平均值低約28.8%。

誠如上文所述，鑑於(i)股份要約之隱含市賬率及市銷率分別低於範例公司之平均值；(ii)股份要約價之隱含市賬率及市銷率分別處於範例公司之市賬率及市銷率範圍內，惟市賬率及市銷率之範圍相對較大，可能無法提供有意義的理解以斷定股份要約價之隱含市賬率及市銷率屬公平合理；(iii) 18家範例公司中只有兩家範例公司之市賬率低於股份要約價之隱含市賬率；及(iv)股份要約價之隱含市賬率及市銷率分別接近範例公司之市賬率及市銷率範圍之最低端，吾等認為股份要約價並不公平合理。

4.4 平均收市價相對經審核／未經審核資產淨值之分析

吾等明白到，股份要約價較於二零二二年三月三十一日之 貴公司擁有人應佔經審核資產淨值折讓約87.0%。考慮到股份於回顧期內按大幅折讓於每股經審核／未經審核綜合資產淨值之價格交易，其範圍介乎最低折讓約54.9%至最高折讓約91.9%，吾等認為，就釐定股份要約價是否公平合理而言，當前市價可能是較具關聯性之因素，而資產淨值折讓價則僅可供作參考。為作說明，下表列示於二零一九年十月一日至二零二二年九月三十日期間股份每股過往平均收市價與 貴集團所公佈之股東應佔每股資產淨值之比較，而吾等認為此乃對描繪股份收市價相對於每股資產淨值（按於有關年度／期間之股東應佔經審核／未經審核綜合資產淨值除以已發行股份數目計算）之過往趨勢之合理反映。

以下日期止年度／期間 之年報／中期報告	股東應佔 每股資產淨值 (附註1) 港元	股份平均 收市價 (附註2) 港元	平均收市價		平均收市價		
			最高收市價	最低收市價	相對股東 應佔每股 資產淨值 (附註3)	最高收市價 相對股東應佔 每股資產淨值	最低收市價 相對股東應佔 每股資產淨值
二零二二年九月三十日	0.642	0.133	0.29	0.061	(79.25)%	(54.83)%	(90.50)%
二零二二年三月三十一日	0.676	0.277	0.31	0.224	(59.02)%	(54.14)%	(66.86)%
二零二一年九月三十日	0.633	0.308	0.335	0.255	(51.31)%	(47.08)%	(59.72)%
二零二一年三月三十一日	0.670	0.312	0.385	0.224	(53.44)%	(42.54)%	(66.57)%
二零二零年九月三十日	0.769	0.251	0.41	0.19	(67.36)%	(46.68)%	(75.29)%
二零二零年三月三十一日	0.844	0.348	0.47	0.22	(58.79)%	(44.31)%	(73.93)%

附註：

1. 於相應年度／期間之結算日之股東應佔經審核及未經審核綜合資產淨值乃摘錄自 貴公司於相應日期刊發之年報／中期報告。
2. 股份平均收市價為 貴公司刊發經審核年度業績或未經審核中期業績(視情況而定)後之交易日起至下一個未經審核中期業績或經審核年度業績(視情況而定)刊發之交易日。
3. 折讓指於相應年度／期間之結算日股份平均收市價相對股東應佔每股資產淨值之折讓。
4. 因應於二零二零年九月二十八日生效之股份合併，當時每十股每股面值0.01港元之股份合併為一股每股面值0.10港元之合併股份。為作說明，於有關期間之股份平均收市價乃按收市價計算，並除以股份合併之比率(即10/1(十合一))作為調整。

參照上表，吾等注意到股份於過去三年按大幅折讓於自刊發年度業績公佈或中期業績公佈以來之股東應佔資產淨值之價格交易。從中可見，股份之成交價與 貴集團股東應佔資產淨值之變動並無相關聯。這可能代表投資者未必單純以 貴集團資產之本身價值來衡量股份之價值。

然而，考慮到股份要約價較於二零二二年九月三十日之 貴公司擁有人應佔未經審核綜合資產淨值每股約0.642港元折讓約86.29%，高於上述任何期間股東應佔每股資產淨值之平均收市價折讓，吾等認為，股份要約價對要約股東而言並不公平合理。

5. 可換股債券要約之要約價分析

於最後實際可行日期， 貴公司有本金額23,000,000港元之未償還可換股債券，其附帶權利可按換股價0.22港元轉換為104,545,454股換股股份。每1港元面值之可換股債券之可換股債券要約價為0.40港元，由此得出可換股債券價值約為9,200,000港元。假設並無將可換股債券轉換為股份，股份要約及可換股債券要約之總價值約為51,744,625港元。

吾等明白到，可換股債券要約乃受限及取決於股份要約於各方面成為或宣佈為無條件，方始作實。吾等明白就可換股債券要約採用了「透視」價，而吾等亦了解「透視」價乃普遍採用於與普通股全面要約一併發行之可換股工具。吾等注意到，可換股債券要約價乃根據收購守則規則13釐定為可換股債券之「透視」代價，即可換股債券可按換股價每股0.22港元轉換之股份數目(約為104,545,454股換股股份)乘以股份要約價(為每股0.088港元)。

然而，倘可換股債券持有人未於可換股債券到期日前行使換股權，可換股債券持有人有權於相應到期日收取未行使可換股債券之100%本金連同任何未付利息，超過接納可換股債券要約時收到之金額。

儘管可換股債券要約價乃根據收購守則規則13釐定為可換股債券之「透視」代價，惟由於股份要約價被認為並不公平合理，故吾等認為可換股債券要約價並不公平合理。此外，可換股債券持有人有權於到期日（即二零二三年八月十日）收取未行使可換股債券之100%本金連同任何未付利息，超過接納可換股債券要約時收到之金額。因此，吾等認為，可換股債券要約對可換股債券持有人而言並不公平合理，並建議可換股債券持有人不接納可換股債券要約。

推薦建議

股份要約

經考慮上文所載之主要因素及理由，特別是：

- (i) 股份要約價較回顧期內之最高股份收市價每股0.305港元折讓約71.1%、及平均股份收市價0.157港元折讓43.9%；
- (ii) 股份要約價之隱含市賬率及市銷率分別遠低於範例公司之平均值；
- (iii) 股份要約價之隱含市賬率及市銷率分別處於範例公司之市賬率及市銷率範圍內，惟市賬率及市銷率之範圍相對較大，可能無法提供有意義的理解以斷定股份要約價之隱含市賬率及市銷率屬公平合理；
- (iv) 18家範例公司中只有兩家範例公司之市賬率低於股份要約價之隱含市賬率；
- (v) 股份要約價之隱含市賬率及市銷率分別接近範例公司之市賬率及市銷率範圍之最低端；及
- (vi) 股份要約價較於二零二二年九月三十日之 貴公司擁有人應佔未經審核綜合資產淨值每股約0.642港元折讓約86.29%，高於上述任何期間股東應佔每股資產淨值之平均收市價折讓，

吾等認為，股份要約之條款對獨立股東而言並不公平合理。在此基礎上，吾等建議獨立股東不接納股份要約，並建議獨立董事委員會向獨立股東提議不接納股份要約。

可換股債券要約

儘管可換股債券要約價乃根據收購守則規則13釐定為「透視」代價，惟由於股份要約價被認為並不公平合理，故吾等認為可換股債券要約價並不公平合理。

此外，倘可換股債券持有人未於到期日前行使換股權，可換股債券持有人有權於到期日（即二零二三年八月十日）收取未行使可換股債券之100%本金連同任何未付利息，超過接納可換股債券要約時收到之金額。

因此，吾等認為，可換股債券要約對可換股債券持有人而言並不公平合理。吾等亦因而建議可換股債券持有人不接納可換股債券要約，並建議獨立董事委員會向可換股債券持有人提議不接納可換股債券要約。

然而，鑑於(i) 貴集團於二零一八年至二零二一年四個財政年度及截至二零二二年九月三十日止六個月之最近期中期業績錄得收入下跌及持續虧損，而 貴集團於截至二零二二年三月三十一日止財政年度僅取得微利（主要得益於物業之公平價值收益），無法確定 貴集團之經營業績於不久將來能夠扭虧為盈；及(ii)於回顧期內之成交量淡薄，致使一旦大批量出售股份，就可能觸發股價下滑；及(iii) 貴集團之淨流動負債狀況顯示有重大不確定性存在，其可能會對 貴集團持續經營之能力構成重大疑問，因此，股份要約可確保意欲變賣股份投資之獨立股東能夠按指定價格退股。

吾等亦謹請正考慮變賣其全部或部分股份持股量之股東注意，彼等應密切注視股份於股份要約期內之市價及流通性。倘股份之市價於股份要約期內超過股份要約價，且出售所得款項（扣除交易成本）超過根據股份要約應收之款項淨額，則股東或可考慮於市場上出售其股份，而非接納股份要約。

不論屬何種情況，股東就是否變賣或持有投資所作之決定應當以其個人情況及投資目標為依歸。

獨立財務顧問函件

獨立股東及可換股債券持有人如欲接納該等要約，務請細閱該等要約之接納程序，有關詳情載於綜合文件附錄一及隨附之接納表格。

此致

大凌集團有限公司獨立董事委員會，
列位獨立股東及可換股債券持有人 台照

代表
大有融資有限公司
行政總裁
黎家柱
謹啟

二零二三年一月二十日

黎家柱先生為香港證券及期貨事務監察委員會持牌人士，並被視為根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之大有融資有限公司負責人員。彼於企業融資行業擁有超過28年經驗。

1. 接納程序

股份要約

- (a) 閣下如欲接納股份要約，應按照隨附之**白色**股份要約接納表格上印備之指示填妥並簽署表格，有關指示構成股份要約條款之一部分。本綜合文件載列之指示應與**白色**股份要約接納表格上印備之指示一併閱覽，有關指示構成股份要約條款之一部分。
- (b) 倘閣下所持股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之令人信納之任何彌償保證）乃以閣下名義登記，而閣下意欲就閣下所持之股份（無論全部或部分）接納股份要約，則閣下必須將已填妥並簽署之**白色**股份要約接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之令人信納之任何彌償保證），盡快且於任何情況下不遲於截止日期下午四時正或要約人按照收購守則可能釐定及公佈之有關較後日期及／或時間前，郵寄或經專人送交過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，並於信封面上註明「**大凌集團有限公司－股份要約**」。
- (c) 倘閣下所持股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之令人信納之任何彌償保證）乃以代名人公司名義或閣下本身以外之名義登記，而閣下意欲就閣下所持之股份（無論全部或部分）接納股份要約，則閣下必須：
- (i) 將閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之令人信納之任何彌償保證）送交予代名人公司或其他代名人，並發出指示授權其代表閣下接納股份要約，並要求其將已填妥並簽署之**白色**股份要約接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之令人信納之任何彌償保證），不遲於截止日期下午四時正前送交過戶登記處，並於信封面上註明「**大凌集團有限公司－股份要約**」；或

- (ii) 透過過戶登記處安排本公司將股份登記於閣下名義，並將已填妥並簽署之**白色**股份要約接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之令人信納之任何彌償保證），不遲於截止日期下午四時正前送交過戶登記處，並於信封面上註明「**大凌集團有限公司－股份要約**」；或
- (iii) 倘閣下所持之股份已透過中央結算系統送交閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，務請指示閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算（代理人）有限公司，於香港中央結算（代理人）有限公司所定之最後限期或之前，代表閣下接納股份要約。為趕及香港中央結算（代理人）有限公司所定之最後限期，閣下應查詢閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行有關處理閣下指示所需之時間，並按閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行之要求提交閣下之指示；或
- (iv) 倘閣下所持之股份已送交閣下在中央結算系統之投資者戶口持有人賬戶，務請於香港中央結算（代理人）有限公司所定之最後限期或之前，經中央結算系統之「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統發出授權指示。
- (d) 倘無法交出及／或已遺失（視情況而定）閣下所持股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之令人信納之任何彌償保證），而閣下意欲就閣下所持之股份接納股份要約，則亦應填妥並簽署**白色**股份要約接納表格，連同一封聲明閣下已遺失或未能交出股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之令人信納之任何彌償保證）之函件，一併送交過戶登記處，並於信封面上註明「**大凌集團有限公司－股份要約**」。倘閣下其後尋獲或能夠交出有關文件，有關文件應盡快送交過戶登記處。倘閣下遺失閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件，閣下亦應致函過戶登記處一封彌償保證書，該彌償保證書應按其上之指示填妥並交回過戶登記處。要約人可全權酌情決定是否承購任何無法交出及／或已遺失股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件之股份。

- (e) 倘閣下已提交過戶表格以便將任何股份登記於閣下名義，惟尚未收到股票，而閣下意欲就閣下所持之股份接納股份要約，則亦應填妥並簽署白色股份要約接納表格，連同已由閣下簽署之過戶收據，一併送交過戶登記處，並於信封面上註明「大凌集團有限公司－股份要約」。此舉將被視為已不可撤回地授權要約人及／或長雄證券或彼等各自之代理人，代表閣下於相關股票簽發時代為從本公司或過戶登記處領取股票，並代表閣下將有關股票送達過戶登記處，並授權及指示過戶登記處持有有關股票，惟須受股份要約之條款及條件規限，猶如有關股票乃連同白色股份要約接納表格一併送達過戶登記處。
- (f) 股份要約之接納須待過戶登記處不遲於截止日期下午四時正（或要約人可能釐定及要約人與本公司在執行人員同意下可能聯合公佈之較後日期及／或時間）前接獲已填妥之白色股份要約接納表格，且過戶登記處已記錄所接獲之接納表格及收購守則規則30.2註釋1規定之任何相關文件，並符合下列各項規定後，方被視為有效：
- (i) 附帶相關之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需之令人信納之任何彌償保證）及（倘有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需之令人信納之任何彌償保證）並非以閣下名義登記）可確立閣下成為相關股份之登記持有人之權利之有關其他文件（例如由相關股份之登記持有人簽立並已繳交印花稅之不記名過戶文件或將相關股份轉讓予接納人之過戶文件）；或
 - (ii) 由登記股東或其遺產代理人送交（惟最多僅限於已登記之持股量，且有關接納所涉及之股份僅限於並無根據本段(f)另一分段所計及者）；或
 - (iii) 經由過戶登記處或聯交所核證。
- (g) 倘白色股份要約接納表格乃由登記股東以外之人士簽立，必須提出適當且獲過戶登記處及本公司信納之授權憑證文件（例如遺囑認證書或授權書之核證副本），連同就此所需之令人信納之任何彌償保證及本公司要求之任何其他文件。

- (h) 在香港，相關獨立股東於接納要約時應繳之賣方從價印花稅按(i)要約股份之市值；或(ii)要約人就有關接納股份要約應付之代價(以較高者為準)之0.13%稅率繳付，並將從要約人就接納股份要約應付予相關獨立股東之現金款項中扣除(倘印花稅金額出現不足一元之零頭，印花稅將向上約整至最接近之個位數)。要約人將安排代接納股份要約之相關獨立股東繳付賣方從價印花稅，並將根據香港法例第117章《印花稅條例》就接納股份要約及轉讓要約股份繳付買方從價印花稅。
- (i) 概不就接獲任何**白色**股份要約接納表格、股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之令人信納之任何彌償保證)發出收據。
- (j) 倘股份要約之接納並無於截止日期成為或宣佈為無條件，過戶登記處已接獲股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之令人信納之任何彌償保證)將盡快且於任何情況下須於股份要約失效後十(10)日內以平郵方式退回予已接納股份要約之獨立股東，郵誤風險概由獨立股東自行承擔。

可換股債券要約

- (a) 倘閣下接納可換股債券要約，而可換股債券證書及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之令人信納之任何彌償保證)乃以閣下名義登記，則閣下應就閣下所持有並意欲就可換股債券要約應約提供之可換股債券之未償還本金額，按**藍色**可換股債券要約接納表格上印備之指示填妥表格。本綜合文件載列之指示應與**藍色**可換股債券要約接納表格上印備之指示一併閱覽，有關指示構成可換股債券要約條款之一部分。
- (b) 已填妥之**藍色**可換股債券要約接納表格，連同閣下擬接納可換股債券要約之相關可換股債券證書及／或其他所有權文件(及／或就此所需之令人信納之任何彌償保證)，應盡快且於任何情況下不遲於截止日期下午四時正或要約人按照收購守則可能釐定及宣佈之有關較後日期及／或時間，郵寄或經專人送交本公司，地址為香港上環干諾道中111號永安中心11樓1111室，並於信封面上註明「**大凌集團有限公司－可換股債券要約**」。

- (c) 概不就接獲任何藍色可換股債券要約接納表格及／或可換股債券證書及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之令人信納之任何彌償保證)發出收據。
- (d) 毋須就接納可換股債券要約繳付印花稅。

退回文件

倘該等要約於收購守則准許之時限內並未成為或宣佈為無條件，過戶登記處(股份要約的情況下)及本公司(可換股債券要約的情況下)已接收之股票及／或可換股債券證書及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需之令人信納之任何彌償保證)，將盡快且於任何情況下須於該等要約失效後十(10)日內以平郵方式退回予已接納該等要約之獨立股東及可換股債券持有人，郵誤風險概由獨立股東及可換股債券持有人自行承擔。

2. 要約之償付

股份要約

在有效之白色股份要約接納表格及相關股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需之令人信納之任何彌償保證)在各方面均為完整並妥為交回，且已獲過戶登記處於截止日期下午四時正前接獲之前提下，每名接納要約股份之獨立股東將會就其根據股份要約交回之股份，盡快且於任何情況下於(i)過戶登記處接獲已填妥並簽署之白色股份要約接納表格及所有相關所有權文件(致使有關股份要約之接納完成、有效及符合收購守則規則30.2註釋1)之日期；與(ii)股份要約成為或宣佈為無條件之日期(以較後發生者為準)後七(7)個營業日內，以平郵方式獲寄發一張金額相當於該獨立股東應收之款項減賣方從價印花稅之支票，郵誤風險概由其自行承擔。

任何接納股份要約之獨立股東根據股份要約有權獲得之代價將按照股份要約之條款悉數支付(賣方從價印花稅除外)，而毋須理會要約人可能以其他方式有權或聲稱有權向該接納股份要約之獨立股東提供之任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似權利。

倘有支票並未於其發給日期起六個月內予以出示以求付款，該支票將不獲兌現，且不會再具效力，在該情況下，支票持有人應就付款聯絡要約人。

不足一仙之款項將毋須支付，而應付予接納股份要約之獨立股東之現金代價金額將向上約整至最接近之仙位數。

可換股債券要約

在有效之**藍色**可換股債券要約接納表格及相關證書及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或本公司就此所需之令人信納之任何彌償保證）在各方面均為完整並妥為交回，且已獲本公司於截止日期下午四時正前接獲之前提下，每名接納可換股債券要約之可換股債券持有人將會就其根據可換股債券要約交回之可換股債券，盡快且於任何情況下於(i)本公司接獲已填妥並簽署之**藍色**可換股債券要約接納表格及所有相關文件（致使可換股債券要約之接納完成、有效及符合收購守則規則30.2註釋1）之日期；與(ii)該等要約成為或宣佈為無條件之日期（以較後發生者為準）後七(7)個營業日內，以平郵方式獲寄發一張金額相當於該可換股債券持有人應收之款項之支票，郵誤風險概由其自行承擔。

任何接納可換股債券要約之可換股債券持有人根據可換股債券要約有權獲得之代價將按照可換股債券要約之條款悉數支付，而毋須理會要約人可能以其他方式有權或聲稱有權向該接納可換股債券要約之可換股債券持有人提供之任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似權利。

倘有支票並未於其發給日期起六個月內予以出示以求付款，該支票將不獲兌現，且不會再具效力，在該情況下，支票持有人應就付款聯絡要約人。

不足一仙之款項將毋須支付，而應付予接納可換股債券要約之可換股債券持有人的現金代價金額將向上約整至最接近之仙位數。

3. 接納期限及修訂

- (a) 為使該等要約之接納生效，過戶登記處（股份要約的情況下）或本公司（可換股債券要約的情況下）必須按表格上印備之指示於截止日期下午四時正前收到**白色**股份要約接納表格及**藍色**可換股債券要約接納表格，除非該等要約根據收購守則在執行人員同意下獲延長或修訂。

- (b) 除非該等要約先前已在執行人員同意下根據收購守則予以修訂或延長，否則為使有關接納生效，過戶登記處或本公司(視情況而定)必須按接納表格上印備之指示於截止日期下午四時正前收到接納表格。該等要約乃取決於要約人接獲之股份要約之有效接納，連同要約人及其一致行動人士於要約期之前或要約期內已收購之股份，促使要約人及其任何一致行動人士持有本公司50%以上之投票權後，方始作實。根據收購守則，倘該等要約成為或宣佈為無條件，該等要約其後將維持可供接納不少於14天。要約人將於該等要約成為或宣佈為無條件時發出公佈。
- (c) 要約人保留權利於寄發本綜合文件後及直至其可能釐定之有關日期前，並在符合收購守則之情況下修訂該等要約之條款。倘要約人修訂該等要約之條款，全體獨立股東及可換股債券持有人(不論彼等是否已接納該等要約)將有權根據經修訂之條款接納經修訂之該等要約。
- (d) 倘該等要約獲延長或修訂，要約人與本公司將就該等要約之延期或修訂聯合刊發公佈，當中將列明下一個截止日期，或表明該等要約將維持可供接納直至另行通知。如屬後者，將於該等要約截止前向尚未接納該等要約之獨立股東及可換股債券持有人發出最少十四(14)天之書面通知。經修訂之該等要約將於經修訂之要約文件登載日期後維持最少十四(14)天可供接納。
- (e) 倘該等要約之截止日期獲延長，於本綜合文件及接納表格內對截止日期之任何提述須(除文義另有所指外)視為經延長之該等要約之截止日期。
- (f) 有關之經修訂該等要約一經接納將不可撤回，除非及直至接納該等要約之獨立股東及可換股債券持有人根據本附錄「6.撤回權利」一段就彼等所作之接納獲得撤回權利，並妥為作出撤回之事。

4. 轉換可換股債券

意欲接納股份要約之可換股債券持有人可(i)於該等要約截止前通過填妥、簽署並將行使有關權利及相關可換股債券證書送交本公司，以行使其可換股債券之轉換權(以可行使者為限)；及(ii)同時或於任何情況下不遲於截止日期下午四時正填妥及簽署白色股份要約接納表格，並將表格連同已送交本公司以行使可換股債券轉換權之文件副本送交過戶登記處。行使可換股債券之轉換權須受可換股債券附帶之相應條款及條件所規限。向過戶登記處交回已填妥及簽署之白色股份要約接納表格並不表示已完成行使可換股債券之轉換權，而是只會視為向要約人及／或長雄證券及／或彼等任何各自之代理人，或彼等可能指示之有關其他人士賦予不可撤回授權，以代其向本公司或過戶登記處收取當可換股債券獲轉換時所發行之相關股票，猶如有關股票乃連同白色股份要約接納表格一併送交過戶登記處。倘可換股債券持有人未能按上文所述並按照可換股債券之有關條款及條件行使其可換股債券之轉換權，概不保證本公司可於限期內就根據該可換股債券持有人行使可換股債券轉換權而配發之股份向其發行相關股票，以使其可根據股份要約之條款作為有關股份之股東接納股份要約。

5. 公告

- (a) 根據收購守則規則19之規定，於截止日期下午六時正(或在特殊情況下執行人員可能准許之有關較後日期及／或時間)之前，要約人必須通知執行人員及聯交所有關要約人就該等要約之修訂、延期或屆滿所作之決定。根據收購守則，要約人須於截止日期下午七時正之前在聯交所網站刊發公告，當中列明(其中包括收購守則規則19.1所規定之資料)該等要約是否已修訂、延期或屆滿。公告將列明下列事項：
- (i) 已接獲對股份要約之接納所涉及之股份總數及股份權利；
 - (ii) 已接獲對可換股債券要約之接納所涉及之未償還可換股債券本金總額及可換股債券權利；
 - (iii) 要約人及／或其一致行動人士於要約期之前已持有、控制或受指示之股份總數及股份權利；

- (iv) 要約人及／或其一致行動人士於要約期內收購或同意收購之股份總數及股份權利；
 - (v) 要約人及／或其一致行動人士已借入或借出之本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之詳情，惟不包括已轉借或出售之任何已借入股份；及
 - (vi) 上述股份數目於本公司已發行股本中所佔之百分比及本公司投票權中所佔之百分比。
- (b) 於計算接納所涉及之股份總數時，僅計算過戶登記處(股份要約的情況下)或本公司(可換股債券要約的情況下)於截止日期下午四時正前收訖、且在各方面均屬完整並妥為交回及符合本附錄第1段所載接納條件之有效接納，除非該等要約在執行人員同意下予以延長或修訂。
- (c) 按收購守則所規定，有關該等要約之所有公告須根據收購守則及上市規則(如適用)的規定刊發。有關該等要約之任何公告將刊登於聯交所網站<https://www.hkexnews.hk>及本公司之投資網站<https://www.irasia.com/listco/hk/styland/>。

6. 撤回權利

- (a) 該等要約須待達成本綜合文件之「長雄證券函件」所載之條件後，方始作實。獨立股東及可換股債券持有人提交之該等要約之接納將為不可撤銷及無法被撤回，惟除非屬下文(b)分段所述之情況、或為了符合收購守則規則17(當中訂明倘股份要約於首個截止日期起21天就接納而言仍未成為無條件，該等要約之接納人有權撤回其接納)。該等要約之接納人可通過向過戶登記處(股份要約的情況下)或本公司(可換股債券要約的情況下)送交接納人(或其正式書面委任之代理人，須一併出示相關委任證明)所簽署之書面通知，撤回其接納。

- (b) 在收購守則規則19.2所述情況下(適用於要約人未能遵守上文「5.公告」一段所述就該等要約作出公告之任何規定)，執行人員可按照其可以接納之條款，要求已提交接納該等要約之獨立股東及可換股債券持有人獲授予撤回接納之權利，直至彼等符合有關規定為止。於此情況下，當獨立股東及／或可換股債券持有人撤回彼等之接納，要約人須盡快且於任何情況下須於十天內以平郵方式將接納表格連同股票、可換股債券證書及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或本公司就此所需之令人信納之任何彌償保證)退回予相關獨立股東(就股份要約而言)及本公司供可換股債券持有人領取(就可換股債券而言)，郵誤風險概由彼等自行承擔。
- (c) 除上文所述者外，該等要約之接納為不可撤銷及無法被撤回。

7. 印花稅

獨立股東就接納股份要約所應繳之賣方從價印花稅乃按有關接納所涉及之應付代價或(如金額較高)有關接納涉及之要約股份之市價之0.13%稅率繳付，並將從應付予接納股份要約之獨立股東之款項中扣除。要約人將安排代接納股份要約之獨立股東繳付賣方從價印花稅，並將根據香港法例第117章《印花稅條例》就接納股份要約及轉讓要約股份繳付買方從價印花稅。

毋須就接納可換股債券要約繳付印花稅。

8. 海外股東及海外可換股債券持有人

向海外股東及海外可換股債券持有人作出該等要約或會被相關司法權區之適用法律及／或法規禁止或影響。倘海外股東或海外可換股債券持有人為香港境外司法權區之公民或居民或國民，彼應自行了解並遵守任何適用法律及監管規定，並於必要時自行尋求專業法律意見。

各有意接納該等要約之海外股東及海外可換股債券持有人有責任確保自身全面遵守與之有關的相關司法權區之法律及法規，包括取得任何政府方面、外匯管制方面或其他方面之同意，以及辦理任何可能規定之登記或存檔，或遵從其他必要之程序、或法律及監管規定，並支付該司法權區的任何轉讓或其他稅項或其他規定應收海外股東及海外可換股債券持有人的款項。

要約人、要約人之一致行動人士、本公司、獨立財務顧問、長雄證券、富域資本有限公司、過戶登記處及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、代理或聯繫人或參與該等要約之任何其他人士應有權就自身可能須支付之任何稅項獲得海外股東及海外可換股債券持有人悉數彌償及保障。

任何海外股東及海外可換股債券持有人作出之任何接納，將被視作構成該海外股東及海外可換股債券持有人向要約人之聲明及保證，表示彼已遵守當地法例及規定。如有疑問，海外股東及海外可換股債券持有人應諮詢自身之專業顧問。

9. 代名人登記

為確保所有獨立股東及可換股債券持有人獲得平等對待，以代名人身份代表超過一名實益擁有人持有股份及／或可換股債券之獨立股東及／或可換股債券持有人須於實際可行情況下將各實益擁有人之持股量分開處理。以代名人義登記之要約股份及／或可換股債券投資之實益擁有人於接納該等要約時，必須向其代名人提供有關彼等對該等要約的意向之指示。

10. 稅務意見

獨立股東及可換股債券持有人如對接納或拒絕該等要約所產生之稅務影響有任何疑問，應諮詢其本身之專業顧問。要約人、要約人之一致行動人士、本公司、長雄證券、富域資本有限公司、過戶登記處及(視情況而定)彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、代理或聯繫人或參與該等要約之任何其他人士概不對因任何人士接納或拒絕該等要約而產生之任何稅務影響或責任承擔任何責任。

11. 一般事項

- (a) 獨立股東及可換股債券持有人將予送交或發出或接收之所有通訊、通告、接納表格、股票、可換股債券證書、過戶收據、其他所有權文件(及／或就此所需之令人信納之任何彌償保證)及就該等要約之應付代價償付之款項將由彼等或其指定代理人以平郵方式收發，郵誤風險概由彼等自行承擔，而本公司、要約人、要約人之一致行動人士、獨立財務顧問、長雄證券、富域資本有限公司、過戶登記處或彼等各自之任何董事或參與該等要約之其他人士或彼等各自之任何代理人概不會就任何郵件丟失、傳送延誤或可能由此引起之任何其他責任承擔任何責任。

- (b) 白色股份要約接納表格及藍色可換股債券要約接納表格所載之條文分別構成股份要約及可換股債券要約之條款及條件之一部分。
- (c) 意外遺漏向任何獲作出該等要約之人士寄發本綜合文件及／或接納表格或前述任何文件，不會使該等要約在任何方面失效。
- (d) 該等要約及所有接納均受香港法例管轄並按香港法例詮釋。
- (e) 妥為簽立接納表格將構成授權要約人、長雄證券或要約人可能指示之有關人士，可代表接納該等要約之人士填寫、修訂及簽立任何文件，並作出任何其他可能必須或適當的行動，以便已接納該等要約之有關人士所涉及之要約股份及可換股債券轉歸要約人或其可能指示之有關人士。

通過接納該等要約，獨立股東及可換股債券持有人將向要約人出售其要約股份或可換股債券，而該等要約股份及可換股債券乃(a)繳足股款；(b)不附帶一切留置權、衡平法權益、質押、押記、產權負擔、優先權及任何性質之任何其他第三方權利；及(c)連同彼等附帶之一切權利、利益及權益，包括但不限於悉數收取及保留於作出該等要約當日（即本綜合文件寄發日期）或之後建議、宣派、作出或派付之一切股息及其他分派（如適用）。於最後實際可行日期，本公司並無宣派任何股息或分派為仍未支付，而本公司無意於該等要約截止前作出、宣派或派付任何未來股息／分派。倘本公司宣派任何股息／分派，有關股息／分派將不會用作抵銷根據該等要約應付獨立股東及可換股債券持有人之要約價（或其任何部分）。

該等要約乃向所有獨立股東及可換股債券持有人作出，包括居於香港境外之獨立股東及可換股債券持有人。向居於香港境外之人士作出該等要約或會受相關海外司法權區之法律所影響。向登記地址為香港境外司法權區之人士作出該等要約，或會受相關司法權區之法律或法規所禁止或限制。倘海外股東或海外可換股債券持有人為香港境外司法權區之公民、居民或國民，彼應遵守任何適用法律及監管規定，並於必要時自行尋求法律意見。

香港境外居民、公民或國民應自行了解並遵守其本身司法權區中與接納股份要約及可換股債券要約有關之任何適用法律、法規、規定及限制，包括取得相關司法權區可能所需之任何政府方面、外匯管制方面或其他方面之同意，或遵守相關司法權區之其他必要程序並支付任何由有關人士應付之發行、轉讓或其他費用。

凡任何屬香港境外司法權區公民、居民或國民之獨立股東、可換股債券持有人及股份實益擁有人接納該等要約，將視為構成有關人士向要約人聲明及保證，表示其已遵守當地法例及規定。獨立股東及可換股債券持有人如有疑問，應諮詢彼等各自之專業顧問。獨立股東及可換股債券持有人如對彼等應採取之行動有疑問，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。

- (f) 任何代名人接納該等要約，將視為構成該代名人向要約人保證，接納表格所列之股份數目或可換股債券本金額，為該代名人替接納該等要約之有關實益擁有人所持有之股份或可換股債券本金額總數。
- (g) 本綜合文件及接納表格對該等要約之提述將包括其任何延長及／或修訂。
- (h) 於作出決定時，獨立股東及可換股債券持有人必須倚賴其本身對要約人、本集團及該等要約之條款之審查，包括所涉及之利弊及風險。本綜合文件(包括本文件及接納表格所載之任何一般意見或推薦建議)之內容不應詮釋為要約人、其一致行動人士、本公司、獨立財務顧問、長雄證券、富域資本有限公司、過戶登記處或(視情況而定)彼等各自之任何最終實益擁有人、董事、高級職員、代理或聯繫人或參與該等要約之任何其他人士之任何法律或商業意見。獨立股東及可換股債券持有人應諮詢彼等自身之專業顧問，以尋求專業意見。
- (i) 要約乃根據收購守則作出。
- (j) 本綜合文件及接納表格之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

1. 本集團之財務資料概要

以下載列本集團截至二零二零年三月三十一日、二零二一年三月三十一日及二零二二年三月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務業績、及本集團截至二零二一年九月三十日及二零二二年九月三十日止六個月各期間之未經審核財務資料之概要，乃摘錄自本公司截至二零二零年三月三十一日、二零二一年三月三十一日、二零二二年三月三十一日止年度之年報（分別稱為「二零二零年報」、「二零二一年報」及「二零二二年報」）及本公司截至二零二二年九月三十日止六個月之中期報告（「二零二二／二三中期報告」）。

	截至三月三十一日			截至九月三十日	
	止年度			止六個月	
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
營業額	207,293	213,256	190,278	131,106	136,054
收入	52,265	47,009	39,302	21,035	12,409
除所得稅前(虧損)/溢利	(64,021)	(38,895)	7,383	(26,180)	(24,790)
所得稅(開支)/抵免	(16)	-	6	-	-
年度/期內(虧損)/溢利及 全面(開支)/收益總額	<u>(64,037)</u>	<u>(38,895)</u>	<u>7,389</u>	<u>(26,180)</u>	<u>(24,790)</u>
應佔(虧損)/溢利：					
本公司擁有人	(66,661)	(38,895)	7,389	(26,180)	(24,790)
非控股權益	2,624	-	-	-	-
	<u>(64,037)</u>	<u>(38,895)</u>	<u>7,389</u>	<u>(26,180)</u>	<u>(24,790)</u>
每股(虧損)/盈利	(0.12港元)	(0.06港元)	0.01港元	(0.037港元)	(0.035港元)
	(附註)				

附註：每股虧損乃基於本公司於二零二零年九月二十八日生效之股份合併予以重列。

董事會建議就截至二零二零年九月三十日止六個月派付每股0.725港仙之中期股息，有關股息已於二零二一年一月二十八日派付。除此之外，截至二零二零年三月三十一日、二零二一年三月三十一日及二零二二年三月三十一日止三個年度及截至二零二一年九月三十日及二零二二年九月三十日止六個月各期間，本集團既無宣派亦無派付股息。

因應於二零一九年五月十六日授出本公司購股權，本集團於其截至二零二零年三月三十一日止年度之綜合收益表確認以股份為基礎之付款11,300,000港元。

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團就投資物業錄得公平價值收益60,203,000港元。

除上文所披露者外，截至二零二零年三月三十一日、二零二一年三月三十一日及二零二二年三月三十一日止三個年度各年及截至二零二一年九月三十日及二零二二年九月三十日止六個月各期間，本集團概無任何重大收支項目。

於本集團截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度出具之致同(香港)會計師事務所有限公司(「致同」)核數師報告中並無載有任何修訂意見、強調事項或與持續經營相關之重大不確定性。

截至二零二二年三月三十一日止年度，基於本集團於二零二二年三月三十一日之淨流動負債約23,083,000港元，致同之報告中載有一項意見乃關乎與本集團持續經營相關之重大不確定性，其乃摘錄自二零二二年報並轉載如下：

「意見

本核數師已完成審計列載於第82至171頁大凌集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，該等綜合財務報表包括於二零二二年三月三十一日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映貴集團於二零二二年三月三十一日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例之披露要求妥善編製。

意見之基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則（「香港審計準則」）進行審計。我們於該等準則項下之責任於本報告「核數師就審計綜合財務報表須承擔之責任」一節中詳述。根據香港會計師公會頒佈之專業會計師道德守則（「守則」），我們獨立於 貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。我們相信，我們所獲取之審計憑證，能夠充足及適當地為我們之意見提供基礎。

關於持續經營的重大不確定因素

我們謹請 閣下垂注綜合財務報表附註2.1，當中指出 貴集團於二零二二年三月三十一日的流動負債淨額約為23,083,000港元。該情況連同附註2.1中所載的其他事項顯示存在重大不確定因素，從而可能導致對 貴集團持續經營的能力產生重大疑慮。我們的意見並無就此作出修訂。」

除本文件所披露者外，截至二零二零年三月三十一日、二零二一年三月三十一日及二零二二年三月三十一日止三個財政年度及截至二零二一年九月三十日及二零二二年九月三十日止六個月各期間，本集團概無任何在規模、性質或情況方面屬特殊之項目記錄於本集團財務報表內。

2. 綜合財務報表

本公司須於本綜合文件列明或引用本集團之經審核綜合財務報表所列示之綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同主要會計政策以及相關已刊發財務報表之附註內任何對上述財務資料之詮釋有重大關連之要點。

本集團截至二零二二年九月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表乃載於二零二二年十二月二十八日刊發之二零二二／二三中期報告第4至22頁。二零二二／二三中期報告登載於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)，並可透過以下超鏈結查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/1228/2022122800375_c.pdf

本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表乃載於二零二二年七月二十八日刊發之二零二二年報第82至171頁。二零二二年報登載於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)，並可透過以下超鏈結查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0728/2022072801341_c.pdf

本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表乃載於二零二一年七月二十八日刊發之二零二一年報第79至165頁。二零二一年報登載於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)，並可透過以下超鏈結查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0728/2021072800596_c.pdf

本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表乃載於二零二零年七月二十九日刊發之二零二零年報第71至157頁。二零二零年報登載於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)，並可透過以下超鏈結查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0729/2020072900349_c.pdf

3. 債務聲明

於二零二二年十一月三十日(即就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有以下未償還借款：

	有抵押及無			有擔保及無		
	有抵押 千港元	無抵押 千港元	抵押合計 千港元	有擔保 千港元	無擔保 千港元	擔保合計 千港元
銀行及其他貸款賬面值	181,717	-	181,717	181,717	-	181,717
可換股債券本金額	-	23,000	23,000	-	23,000	23,000
應付承兌票據賬面值	-	20,000	20,000	20,000	-	20,000
租賃負債賬面值	8,363	-	8,363	-	8,363	8,363
	<u>190,080</u>	<u>43,000</u>	<u>233,080</u>	<u>201,717</u>	<u>31,363</u>	<u>233,080</u>

於二零二二年十一月三十日，本集團約151,171,000港元之銀行貸款以本集團投資物業及該等投資物業之租金所得作抵押，並由本公司擔保。

於二零二二年十一月三十日，本集團約4,556,000港元之銀行貸款以本集團一項投資物業、該投資物業之租金所得及本集團於人壽保單之投資作抵押，並由本公司擔保。

於二零二二年十一月三十日，本集團約25,990,000港元之其他貸款以押記／按揭予本集團應收貸款之物業之第一法定押記／按揭上之轉押記／轉按揭作抵押，並由本公司及一間本集團旗下實體共同擔保。

於二零二二年十一月三十日，本集團所有可換股債券均為無抵押及無擔保。

於二零二二年十一月三十日，本集團所有應付承兌票據均為無抵押，並由本公司擔保。

於二零二二年十一月三十日，本集團所有租賃負債均以本集團租賃按金作抵押，及並無擔保。

除上文所述或本文件其他章節所披露者外，撇除本集團日常業務過程中之集團內部公司間負債、正常應付賬款以及其他應付款項及應計費用不論，於二零二二年十一月三十日營業時間結束時，本集團並無任何法定或以其他方式設定但尚未發行之債務證券、或任何定期貸款、其他借款或屬借款性質之債務，包括銀行透支、貸款、承兌負債（一般商業票據除外）、承兌信貸、租購承擔、租賃負債、按揭或押記、其他重大或然負債或未結擔保。

4. 評估未經審核資產淨值

本集團物業於二零二二年九月三十日之賬面淨值約為487,056,000港元，其中如綜合文件附錄三所載，根據本公司獨立估值師仲量聯行有限公司所編製日期為二零二三年一月二十日之物業估值報告所示，本集團所持物業於二零二二年十一月三十日之估值亦為487,056,000港元。因此，於二零二二年九月三十日至二零二二年十一月三十日，本集團物業之市值並無變動，於評估本集團於二零二二年九月三十日之未經審核資產淨值時無需作出調整。

本公司之獨立估值師仲量聯行有限公司就本集團所持物業權益之估值所發出之物業估值報告全文載於綜合文件附錄三。

5. 重大變動

除下文所述者外：

- (i) 誠如二零二二／二三中期報告所披露，本集團未經審核淨流動負債之結餘由二零二二年三月三十一日之23,083,000港元增加至二零二二年九月三十日之60,959,000港元，其主要可歸因於中期錄得之虧損及可換股債券於二零二二年九月三十日獲分類為流動負債（相對於二零二二年三月三十一日為長期負債）所導致之影響；及
- (ii) 誠如二零二二／二三中期報告所披露，本集團收入由截至二零二一年九月三十日止六個月約21,035,000港元減少約8,626,000港元至截至二零二二年九月三十日止六個月約12,409,000港元，其主要可歸因於截至二零二二年九月三十日止六個月內之加息及全球經濟不確定性導致周圍的市場氣氛一片悲觀，

董事確認，自二零二二年三月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）至最後實際可行日期（包括該日），本集團之財務或營業狀況或前景並無任何重大變化。



以下為獨立物業估值師仲量聯行有限公司所發出、為載入本綜合文件而編製之函件全文及估值報告，內容有關其對該等物業於二零二二年十一月三十日之估值之意見。

香港
上環
干諾道中111號
永安中心
11樓1111室

Styland Holdings Limited大凌集團有限公司*(股份代號：211) (「貴公司」)

致：董事會收

敬啟者：

關於： 項目1) 香港新界西貢飛鵝山道18號飛鵝山莊4座

項目2) 香港新界西貢丈量約份第238約地段第524號海景別墅A座(包括外牆及地下車位)

1. 引言

根據**Styland Holdings Limited**大凌集團有限公司*(「貴公司」)及／或其附屬公司(統稱「貴集團」)向仲量聯行有限公司(「仲量聯行」)發出之指示，為了與該等要約有關之公開披露目的，吾等對 貴集團所擁有位於項目1) 香港新界西貢飛鵝山道18號飛鵝山莊4座；項目2) 香港新界西貢丈量約份第238約地段第524號海景別墅A座(包括外牆及地下車位)(「該等物業」)之物業權益之市值提供意見。除文義另有所指外，本報告所採用之詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等確認，吾等已進行外部檢查、作出相關查詢並取得吾等認為必要的進一步資料，以向 閣下提供吾等對該等物業於二零二二年十一月三十日(「估值日期」)之市值之意見。

* 僅供識別

2. 估值基礎

除另有說明者外，吾等之估值乃按照香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之《香港測量師學會估值準則二零二零年版》、國際估值準則理事會（「國際估值準則理事會」）頒佈之《國際估值準則（自二零二零年一月三十一日起生效）》及皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）頒佈之《皇家特許測量師學會估值－全球準則》編製，當中或會作出更改以符合本地既有法律。除另有說明者外，吾等之估值乃以相關估值準則所界定之外部估值師身份進行。

吾等確認，估值乃按照香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》第五章、收購守則規則11及香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則二零二零年版》所載規定進行。

2.1 市值

吾等對物業權益之估值乃根據國際估值準則理事會所界定、並獲香港測量師學會及皇家特許測量師學會採納之「市值」基準進行，有關定義載列如下：

「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼之情況下於估值日期進行交易之資產或負債交易之估計款額。」

吾等進行估值時，乃假設業主在公開市場上出售該等物業，且並無受益於可影響該等物業之價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等之估值並無考慮物業權益有任何押記、按揭或結欠款項，亦無考慮任何可能在完成出售時產生之開支或稅項。除另有說明者外，該等物業乃假設不受任何可影響其價值之繁重法律糾紛及產權負擔、限制及支出所規限。

2.2 估值方法

於進行估值時，吾等已採納銷售比較法。

銷售比較法為最廣泛應用之估值方法，乃通過直接比較擬估值之物業與其他近期成交之類似物業。然而，由於房地產物業之異質性，一般需考慮諸如位置、時間、用家、面積、布局等作出適當調整，以計提任何質化及量化差異，因該等差異可能影響所考慮物業有望達到之價值。

按照指示，該等物業已根據其現況並按「即時交吉」基準進行估值。估值並無考慮該等物業之重建潛力所帶來之任何額外價值。

3. 估值假設

吾等進行估值時，乃假設業主在公開市場上出售該等物業，且並無受益於可影響該等物業之價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等之估值並無考慮物業權益有任何押記、按揭或結欠款項，亦無考慮任何可能在完成出售時產生之開支或稅項。除另有說明者外，該等物業乃假設不受任何可影響其價值之繁重法律糾紛及產權負擔、限制及支出所規限。

4. 建築物保險重置成本

於評估建築物保險重置成本時(為了建築物保險目的)，吾等已顧及由信譽良好的工料測量師編製之相關建築成本指數。吾等計提估計拆卸成本、顧問專業費用、財務成本，惟不包括地基成本。吾等強調，有關數字乃建基於報告日之估計工程成本，並無計提建築成本進一步上漲。如有疑問，建議委託對處理有關事宜有足夠能力及經驗之專業工料測量師提供準確的重置成本。

5. 資料來源

吾等已從土地註冊處取得相關資料，並已接受就包括佔用詳情及所有其他相關事項在內之事宜向吾等所提供之意見。吾等已假設向吾等提供之所有資料均為正確。然而，倘其後有關物業權益之細節被證實為不正確，吾等保留權利調整本報告內所報價值。

吾等已就該等物業之樓面面積依賴相關發展項目之註冊樓面平面圖。吾等並無對該等物業進行實地測量，以核實該等物業之樓面面積是否正確。報告中所包含之尺寸、量度及面積均建基於向吾等提供之文件副本所載資料，並因此僅為約數，僅供參考。

6. 測量

所有測量均按照香港測量師學會頒佈之《量度作業守則》手冊進行。為符合本地慣例，吾等就偏離皇家特許測量師學會於二零一五年五月頒佈之《皇家特許測量師學會物業測量》作出申報。除另有說明者外，吾等不會實地測量實際物業或核實向吾等提供之樓面面積(除非吾等以書面形式明確地同意進行此事)，惟吾等會參考註冊樓面平面圖(如有)。

就遵守收購守則規則11.3而言及誠如 貴公司所告知，出售該等房產物業可能產生之潛在稅項負債包括：

- 低於2,000,000港元按應課稅溢利8.25%；及任何超過2,000,000港元部分按應課稅溢利16.5%繳納利得稅；及
- 香港房地產交易金額(由賣方及買方共同及個別負責)按以下方式繳納印花稅；

代價金額或價值或物業價值

(以較高者為準)

	超過	不超過	稅率
		2,000,000港元	100港元
2,000,000港元	2,351,760港元	100港元+超過2,000,000港元之10%	
2,351,760港元	3,000,000港元	1.5%	
3,000,000港元	3,290,320港元	45,000港元+超過3,000,000港元之10%	
3,290,320港元	4,000,000港元	2.25%	
4,000,000港元	4,428,570港元	90,000港元+超過4,000,000港元之10%	
4,428,570港元	6,000,000港元	3%	
6,000,000港元	6,720,000港元	180,000港元+超過6,000,000港元之10%	
6,720,000港元	20,000,000港元	3.75%	
20,000,000港元	21,739,120港元	750,000港元+超過20,000,000港元之10%	
21,739,120港元		4.25%	

誠如 貴公司所告知，由於 貴集團無意出售該等物業，故該等物業產生任何潛在稅項負債之可能性甚微。

7. 業權調查

吾等並未獲提供該等物業之業權文件副本，但已在土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無檢查有關正本，以核實所有權或確定有否任何未必出現在向吾等提供之文件副本內之租賃修訂。所有文件及租約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無查閱各項規劃同意之正本，並已假設該等物業乃按照有關同意而興建、佔用及使用，且並無任何未履行之法定通知。

8. 物業檢查

由於未能進行內部視察，吾等已於二零二三年一月九日對該等物業進行外部視察。該視察由仲量聯行有限公司評估諮詢服務部估值師Ginny Wan女士進行。吾等並無進行正式的現場及結構測量，並因此無法匯報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無進行樓宇測量，亦無視察該等物業被覆蓋、未暴露或無法進入之部分，並已假定該等部分之維修及狀況良好。吾等不會對未經視察之部分之狀況發表意見或建議，而本報告不應被視為對該等部分作出任何隱含的陳述或聲明。該等物業內的設施未有經過任何檢測。

吾等並無安排進行任何調查，以確定該等物業是否曾在建築時或建成後使用任何有害或危險物質，並因此無法在本報告中匯報該等物業並無此方面之風險。就是次估值而言，吾等已假設有關於方面之調查將不會發現任何大量之該等物質。

9. 裝置及機器

吾等之估值一般包括構成建築設備裝置一部分之所有裝置及機器。然而，吾等之估值並不包括完全為了佔用人之工業及商業用途而可能安裝之裝置、機器及設備，以及傢俱及裝飾、租戶固定裝置及配件。

10. 估值師

本估值報告由部門資深董事謝偉鴻先生(FHKIS、FRICS及RPS(GP))編製，並由部門資深董事Raymond Wong先生及估值師Ginny Wan女士協助編製。謝偉鴻先生為合資格產業測量師，在香港物業估值方面擁有逾30年經驗。吾等確認，謝偉鴻先生為一名在香港物業估值方面擁有逾30年經驗之註冊專業測量師(產業測量)。謝偉鴻先生具備足夠能力、並有足夠的當前市場知識及技術提供客觀公正的估值。

11. 估值證書

除非所示之形式及內容經吾等書面批准，否則本報告之全部或任何部分內容或其任何參考資料不得收錄於任何文件、通函或聲明內。

最後，按照吾等之標準常規，吾等必須表明，該等證書僅供 貴公司使用，吾等概不就其中全部或任何部分內容向任何第三方負責。

吾等之估值概要載於下頁，而估值證書已附帶在內。

代表

仲量聯行有限公司

謝偉鴻 FHKIS, FRICS, RPS(GP)

資深董事

牌照號碼：E-145551

二零二三年一月二十日

估值概要

香港物業權益

於二零二二年
十一月三十日之市值
(港元)

1	香港新界西貢飛鵝山道18號飛鵝山莊4座	\$446,056,000 (港幣肆億肆仟陸佰 零伍萬陸仟圓)
2	香港新界西貢丈量約份第238約地段 第524號海景別墅A座(包括外牆及地下車位)	\$41,000,000 (港幣肆仟壹佰萬圓)
	該等物業總計：	\$487,056,000 (港幣肆億捌仟柒佰 零伍萬陸仟圓)

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年十一月三十日之市值
香港新界西貢飛鵝山道18號飛鵝山莊4座。	<p>根據測建行有限公司所編製日期為二零一四年十一月二十七日之已獲批准建築圖則，其上建有獨立屋之地盤之概約面積（並非從主地段分割出來之面積）為16,584平方呎（1,540.73平方米）左右。該地盤包含一座兩層高花園洋房，整體樓面總面積約為6,510平方呎（604.7平方米）。</p> <p>按已獲批准建築圖則之比例，獨立屋之實用面積為5,785平方呎（537.4平方米），另有花園面積為12,529平方呎（1,164平方米）及車位面積269平方呎（25平方米）。</p> <p>物業乃根據新批地契第5761號持有，批給年期由一八九八年七月一日起為期99年，並已延長至二零四七年六月三十日。</p>	<p>依照 貴公司所提供之資料，現為交吉狀態。</p>	<p>446,056,000港元 （港幣肆億肆仟陸佰零伍萬陸仟圓）</p>

估值證書

附註：

- 1) 物業之註冊業主為帝安地產發展有限公司，可參閱於一九八九年十一月七日註冊之註冊摘要編號SK206815。
- 2) 物業受以下產權負擔規限：
 - i) 合約完成證明書，可參閱於一九八八年十月十四日註冊之註冊摘要編號SK133599。
 - ii) 公契及管理協議，可參閱於一九八八年十一月三十日註冊之註冊摘要編號SK135152。
 - iii) 以華僑永亨銀行有限公司為受惠人之法定押記，可參閱於二零二零年一月二日註冊之註冊摘要編號20012001820058。
 - iv) 以華僑永亨銀行有限公司為受惠人之租金收入轉讓契據，可參閱於二零二零年一月二日註冊之註冊摘要編號20012101930016。
- 3) 吾等獲告知帝安地產發展有限公司由 貴公司全資擁有。
- 4) 建議發展項目之佔用許可證已獲香港之建築事務監督發出，可參閱於二零一九年四月十七日發出之許可證編號NT 30/2019 (OP)。
- 5) 財政司司長於二零一二年十月二十六日宣佈了新一輪措施，以嘗試為樓市降溫。而有關「額外印花稅(SSD)」(於二零一零年十一月首次引入)之稅率調整及住宅物業禁售期延長至三年之《2014印花稅(修訂)條例》已於今年較早前刊憲。經調整之適用SSD稅率分為3個累退稅率階級，分別為物業持有少於6個月之稅率為20%；物業持有超過6個月但少於12個月之稅率為15%；及物業持有超過12個月但36個月或以內之稅率為10%。應繳稅率按於不同時段出售之物業之成交代價或市值(以較高者為準)計算。SSD將於現有之物業成交從價印花稅之上支付。而相關物業買家及賣家之SSD支付安排將由該買賣雙方彼此磋商。此外亦新增了住宅物業之「買家印花稅(BSD)」，其適用於任何非香港永久性居民之物業買家或承讓人，而所有住宅物業之應繳BSD金額均按劃一稅率15%計算，另加現有之印花稅及SSD(如適用)。在吾等之估值過程中，吾等已假設SSD之繳付責任將由賣家承擔。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 十一月三十日之市值
香港新界西貢坑口永隆路28號丈量約份第238約地段第524號海景別墅之三層高半獨立式花園洋房。	物業包括一座位於海景別墅之三層高半獨立式花園洋房，其於一九八一年落成。	依照 貴公司所提供之資料，現為交吉狀態。	41,000,000港元 (港幣肆仟壹佰萬圓)
於丈量約份第238約地段第524號之200份不可分割等份中之24份。	根據售樓說明書，物業之整體總面積約為2,380平方呎(221.11平方米)，另有花園面積700平方呎(65.03平方米)及屋頂面積620平方呎(57.60平方米)。	物業之實用面積約為1,650平方呎(153.29平方米)。花園面積約為700平方呎及屋頂面積約為620平方呎。	
	物業乃根據新批地契第6018號持有，批給年期由一八九八年七月一日起為期99年，並已延長至二零四七年六月三十日。		

估值證書

附註：

- 1) 物業之註冊業主為浩宏創業有限公司(由 貴公司全資擁有)，可參閱於二零一零年十月十五日註冊之註冊摘要編號10110501160097。
- 2) 物業受以下產權負擔規限：
 - v) 合約完成證明書，可參閱於一九八一年八月四日註冊之註冊摘要編號SK119981。
 - vi) 公契及管理協議，可參閱於二零零三年十一月二十一日註冊之註冊摘要編號SK581239。
 - vii) 以中國工商銀行(亞洲)有限公司為受惠人之租金轉讓契約，可參閱於二零一四年五月十九日註冊之註冊摘要編號14061201390018。
 - viii) 以中國工商銀行(亞洲)有限公司為受惠人之按揭，可參閱於二零一四年五月十九日註冊之註冊摘要編號14061201390023。
- 3) 財政司司長於二零一二年十月二十六日宣佈了新一輪措施，以嘗試為樓市降溫。而有關「額外印花稅(SSD)」(於二零一零年十一月首次引入)之稅率調整及住宅物業禁售期延長至三年之《2014印花稅(修訂)條例》已於今年較早前刊憲。經調整之適用SSD稅率分為3個累退稅率階級，分別為物業持有少於6個月之稅率為20%；物業持有超過6個月但少於12個月之稅率為15%；及物業持有超過12個月但36個月或以內之稅率為10%。應繳稅率按於不同時段出售之物業之成交代價或市值(以較高者為準)計算。SSD將於現有之物業成交從價印花稅之上支付。而相關物業買家及賣家之SSD支付安排將由該買賣雙方彼此磋商。此外亦新增了住宅物業之「買家印花稅(BSD)」，其適用於任何非香港永久性居民之物業買家或承讓人，而所有住宅物業之應繳BSD金額均按劃一稅率15%計算，另加現有之印花稅及SSD(如適用)。在吾等之估值過程中，吾等已假設SSD之繳付責任將由賣家承擔。

**香港估值及報告
在編製時所採納之一般原則
及所適用並構成其中一部分之條件**

本文件載列吾等估值服務之委聘條款。除非吾等在服務協議或報告內文其他部分特別提述，否則一律應用該等委聘條款。為配合任何個別情況，吾等在適當情況下樂意討論任何適當修改。對該等委聘條款所作之任何修改，均必須以書面作實。

吾等之估值及報告屬機密文件，僅供收件人用作指定用途。對於可能使用或倚賴任何有關之估值或報告之全部或任何部分內容之任何第三方，吾等概不對彼等承擔任何責任。未經吾等事先以書面方式批准有關估值或報告所示之形式及內容，不得在任何文件、聲明、通函或與第三方之任何通訊中公開或提及估值或報告之全部或任何部分內容。

1. 估值方法

所有工作乃根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之《香港測量師學會估值準則二零二零年版》、國際估值準則理事會（「國際估值準則理事會」）頒佈之《國際估值準則二零一七年版》及皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）頒佈之《皇家特許測量師學會估值－全球準則》進行，當中或會作出更改以符合本地既有法律。除另有說明者外，吾等之估值乃以相關估值準則所界定之外部估值師身份進行。

遵守皇家特許測量師學會之準則可能須受皇家特許測量師學會之行為及紀律規例所監管。

2. 估值基準

吾等之估值乃根據國際估值準則理事會所界定，並獲香港測量師學會及皇家特許測量師學會採納之「市值」基準進行，有關定義載列如下：

「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼之情況下於估值日期進行交易之資產或負債交易之估計款額。」

吾等之估值乃假設業主在公開市場上出售物業，且並無受益於可影響物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營或任何類似安排。

每項估值僅適用於估值日期當日。所評估之價值或會於短時間內出現大幅度及意料之外的變動(包括基於整體市場動向或個別物業之特定因素而出現之變動)。吾等概不承擔因其後出現上述之價值變動而產生之責任。在不限制本段前半段之一般性的原則下，吾等不會對自估值日期起三個月屆滿後所倚賴之是次估值負上任何責任或承擔任何法律責任。

3. 成本

吾等之估值並無對諸如押記、按揭等任何產權負擔之處理，或對物業結欠之金額，或對銷售或出售完成時可能招致之任何開支或稅項作出計提。

4. 資料來源

吾等接納吾等之報告中所概述，由列明之資料來源向吾等所提供之有關批租期、租約、租客所作改善、規劃同意及其他有關事宜詳情之資料，乃屬完整及正確。

5. 假設

除非吾等在估值中另有說明，否則吾等之估值(在未經吾等調查下)乃在適用情況下假設：

- (a) 業權妥善及有價，以及物業業權之上並無可對其價值造成重大影響之產權負擔，
- (b) 物業並無被侵佔或據用，且無未經許可之加建或結構性的改動(吾等之估值乃根據註冊樓面平面圖或發展商之項目說明書所展示之原始圖則作出，並假設並無須予收取之未付物業修復成本)，
- (c) 並無影響物業之重大環境因素(包括污染)，
- (d) 物業及其他改善部分之結構完整性並無缺陷，
- (e) 物業不受任何公共用途影響、毋須用於任何公共用途，亦不會被徵用作公共用途，
- (f) 並無與物業有關而尚未履行之法定命令，亦不大可能於未來會被監管機構發出命令，
- (g) 法團記錄及財務狀況令人滿意，且並無任何與法團在正常維修之上擬進行之任何重大糾正、補救或其他工程有關之重大財務承諾、命令或費用，

- (h) 並無任何針對物業且尚未了結之重大訴訟，
- (i) 物業(及對其進行之任何工程)符合所有相關法定規例，包括與消防規例有關之成文法則，
- (j) 並無有害物料，包括(舉例而言)石棉及氯化鈣，
- (k) 土地狀況及設施屬合適(包括尤其是就農業用地而言，於未來任何時間並無可影響農作物或牲畜之蟲鼠土壤侵擾或疾病之可能性)，且不會因考古、生態或環境事宜而招致特殊開支或延誤。

在不影響上述者之一般性的原則下，凡為了估值而向吾等提供了租約或業權文件、或地盤及樓宇測量或建築報告、或蟲害證書、或工程師證書、或法團記錄，不應倚賴吾等對任何該等文件之理解。

6. 租客

除非吾等明確地以書面形式表示同意，否則吾等不會查詢實際或準租客之財務狀況。凡有關物業之估值包含分租利益，除非吾等獲書面告知並非如此，否則吾等將假設租客有能力履行租約下之財務義務，且並無拖欠租金或未經披露之違反契約之情況。

7. 測量

所有測量均按照香港測量師學會頒佈之《量度作業守則》手冊進行。為符合本地慣例及／或客戶之要求或協定，吾等就偏離皇家特許測量師學會於二零一五年五月頒佈之《皇家特許測量師學會物業測量》作出申報。除另有說明者外，吾等不會實地測量實際物業或核實向吾等提供之樓面面積(除非吾等以書面形式明確地同意進行此事)，惟吾等會參考註冊樓面平面圖(如有)。

8. 司法管轄權

除非雙方另行書面同意，否則由吾等之估值產生或與此有關之所有爭議應按照香港法律予以最終解決，而雙方應不可撤銷地接受香港法院之管轄。

1. 責任聲明

本綜合文件乃遵照收購守則而刊載，旨在向獨立股東及可換股債券持有人提供有關本集團及該等要約之資料。

於最後實際可行日期，董事會由兩名執行董事，分別為張浩宏先生及伍耀泉先生，及三名獨立非執行董事，分別為李漢成先生、盧梓峯先生及凌瑞娥女士組成。董事對本綜合文件所載資料(有關要約人及其一致行動人士之資料除外)之準確性共同及各別地承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本綜合文件內所表達之意見(要約人董事基於其要約人董事之身份所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本綜合文件並無遺漏其他事實，致使本綜合文件中之任何陳述具誤導成分。

2. 股本

於最後實際可行日期，本公司每股面值0.01港元之法定及已發行股本載列如下：

法定	港元
<u>20,000,000,000股股份</u>	<u>2,000,000,000</u>
已發行	
<u>709,315,013股股份</u>	<u>70,931,501.3</u>

所有目前已發行股份彼此之間在各方面享有同等地位，包括有關股本、股息及投票權之權利。

於最後實際可行日期，本金額為23,000,000港元之未償還可換股債券，賦予可換股債券持有人權利可轉換為104,545,454股換股股份。除股份及可換股債券外，於最後實際可行日期，本公司並無尚未償還之期權、認股權證、衍生工具或可轉換或交換為股份之證券或其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

於最後實際可行日期，本公司自二零二二年三月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來並無發行任何新股份。

3. 市價

下表載列於(1)有關期間各個曆月之最後一個營業日；(2)緊接要約期開始前最後一個交易日；(3)最後交易日；及(4)最後實際可行日期股份在聯交所所報之收市價：

日期	每股股份 收市價 (港元)
二零二二年二月二十八日	0.275
二零二二年三月三十一日	0.290
二零二二年四月二十九日	0.210
二零二二年五月三十一日	0.128
二零二二年六月三十日	0.114
二零二二年七月八日(緊接要約期開始前最後一個交易日)	0.088
二零二二年七月三十一日	暫停交易(附註)
二零二二年八月三十一日	0.087
二零二二年九月三十日	0.061
二零二二年十月三十一日	0.067
二零二二年十一月三十日	0.064
二零二二年十二月十五日(最後交易日)	0.068
二零二二年十二月三十日	0.075
二零二三年一月十七日(最後實際可行日期)	0.074

附註： 股份於二零二二年七月十一日至二零二二年八月四日暫停交易，以待刊發規則3.7聯合公佈。

於有關期間，股份在聯交所所報最高及最低收市價分別為每股股份0.305港元(於二零二二年二月十日)及每股股份0.055港元(於二零二二年十一月三日)。

4. 權益披露

(a) 董事及本公司主要行政人員之權益及淡倉

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中，擁有或被視為擁有任何權益或淡倉而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條記入該條例所指之登記冊；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則知會本公司及聯交所；或(iv)根據收購守則予以披露。

董事姓名	身份／權益性質	持有／ 擁有權益之 股份數目 (附註1)	持股百分比
張浩宏先生	受控法團權益 (附註2)	187,036,982 (L)	26.37%

附註：

1. 「L」代表於股份之好倉。
2. 要約人由張浩宏先生實益擁有約33.33%。根據證券及期貨條例，張浩宏先生被視為於要約人持有之股份中擁有權益。

(b) 主要股東於本公司之權益及淡倉

於最後實際可行日期，據董事所知，下列人士（並非董事或本公司主要行政人員）於股份或本公司相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露或已記入根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊或因其他原因須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

主要股東姓名／ 名稱	身份／權益性質	持有／ 擁有權益之 股份數目 (附註1)	持股百分比
要約人	實益擁有人	187,036,982 (L)	26.37%
張洛芝女士	受控法團權益 (附註2)	187,036,982 (L)	26.37%
張浩然先生	受控法團權益 (附註2)	187,036,982 (L)	26.37%
	實益擁有人	<u>38,816,381 (L)</u>	<u>5.47%</u>
	小計	<u><u>225,853,363 (L)</u></u>	<u><u>31.84%</u></u>

附註：

- 「L」代表於股份之好倉。
- 要約人由張浩宏先生、張洛芝女士及張浩然先生各自實益擁有約33.33%。根據證券及期貨條例，張浩宏先生、張洛芝女士及張浩然先生被視為於要約人持有之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，董事並不知悉任何其他人士（並非董事或本公司主要行政人員）於股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或於附帶在本集團股東大會上在所有情況下表決之權利之任何類別股本面值中直接或間接擁有5%或以上之權益。

5. 要約人之持股量及買賣交易

於最後實際可行日期，除本公司行政總裁兼執行董事張浩宏先生外，本公司或其任何董事概無於要約人之有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）（「有關證券」）中擁有任何權益，而撇除要約人於二零二二年九月二十九日註冊成立並由張浩宏先生擁有約33.33%權益外，該等人士（包括本公司）亦概無於有關期間買賣要約人之有關證券。

6. 買賣本公司證券

- (a) 於有關期間，除股權轉讓外，董事並無就任何股份、認股權證、期權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購股份之證券進行任何買賣；
- (b) 於要約期內及直至最後實際可行日期，本公司附屬公司、或本公司或本集團任何成員公司之退休基金、或根據收購守則「一致行動」之定義第(5)類別被推定為與本公司一致行動之任何人士、或根據收購守則「聯繫人」之定義第(2)類別屬本公司聯繫人（不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理）之任何人士概無擁有或控制、亦無以代價買賣任何股份或涉及任何股份或本公司證券之任何證券、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具；
- (c) 於要約期內及直至最後實際可行日期，概無人士與本公司、或屬根據收購守則「一致行動」之定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與本公司一致行動之任何人士、或根據收購守則「聯繫人」之定義第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人之任何人士，訂有收購守則規則22註釋8所提述性質之任何安排，亦無訂有有關安排之人士就任何股份、認股權證、期權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購股份之證券進行任何買賣；
- (d) 於要約期內及直至最後實際可行日期，概無以全權委託方式管理基金並與本公司有關連之基金經理（獲豁免基金經理除外）就任何股份、認股權證、期權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購股份之證券進行任何買賣；
- (e) 於最後實際可行日期，本公司或董事概無就任何股份借入或借出任何股份、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具；
- (f) 於最後實際可行日期，除張浩宏先生與要約人一致行動外，董事概無持有本公司任何實益股權，而可使彼等有權接納或拒絕該等要約；及
- (g) 於最後實際可行日期，任何股東（作為一方）與本公司、其附屬公司或聯屬公司（作為另一方）之間概無任何諒解、安排或協議或特別交易。

7. 影響董事之安排

於最後實際可行日期：

- (a) 概無訂有安排以給予任何董事任何利益，以補償其失去職位或其他與該等要約有關之損失；
- (b) 概無任何董事與任何其他人士之間之協議或安排，乃以該等要約之結果作為先決條件或取決於該等要約之結果或關乎該等要約之其他事宜；及
- (c) 除股權轉讓外，要約人或其任何一致行動人士概無訂立任何重大合約，而任何董事於當中擁有重大個人利益。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其附屬公司概無涉及任何重要的訴訟或仲裁或申索，且概無任何重要的訴訟或仲裁或申索乃尚未了結或對本公司或本集團任何其他成員公司構成威脅。

9. 重大合約

本集團任何成員公司於要約期開始前兩年之日起直至最後實際可行日期（包括該日）並無訂立任何重大合約（不包括於本集團從事或擬從事之日常業務過程中所訂立之合約）。

10. 專家及同意書

以下為本公司已委聘並已發表意見或建議之專家之資格，其意見或建議於本綜合文件內載列或提述：

名稱	資格
大有融資	可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
仲量聯行有限公司	獨立物業估值師

上述專家已就發出本綜合文件給予同意書，同意以本綜合文件所收錄之形式及內容納入彼等之函件、報告、推薦建議、意見、及/或引述彼等之名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司自二零二二年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起已經收購或出售或租賃、或打算收購或出售或租賃之任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，上述專家並無擁有本公司或其任何附屬公司之任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之任何權利(不論在法律上是否可予行使)。

11. 董事服務合約

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，董事概無與本集團任何成員公司或本公司之聯營公司訂立任何服務合約，乃(a)於要約期開始前六個月內已訂立或修訂(包括連續性及訂明期限之合約)；(b)通知期達12個月或以上之連續性合約；或(c)有效期尚餘超過12個月(不論通知期長短)之訂明期限合約。

董事	服務合約 訂立日期	服務合約 屆滿日期	酬金	可變薪酬
李漢成先生	二零二二年 十二月五日	二零二四年 十二月四日	每年150,000 港元	—
盧梓峯先生	二零二一年 四月六日	二零二三年 四月五日	每年150,000 港元	—
凌瑞娥女士	二零二一年 十二月三十一日	二零二三年 十二月三十日	每年150,000 港元	—

12. 一般事項

- (a) 於最後實際可行日期，本公司之註冊辦事處位於Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda。
- (b) 於最後實際可行日期，本公司之香港主要營業地點為香港上環干諾道中111號永安中心11樓1111室。
- (c) 於最後實際可行日期，本公司之香港股份登記及過戶處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 於最後實際可行日期，獨立財務顧問之註冊辦事處位於香港灣仔軒尼詩道303號協成行灣仔中心10樓1001室。
- (e) 本綜合文件及接納表格之中英文版本如有任何不一致之處，概以英文版本為準。

13. 展示文件

下列文件之副本自本綜合文件日期起至截止日期(包括該日)止期間於(i)證監會網站(<https://www.sfc.hk>)；(ii)本公司之投資者網站(<https://www.irasia.com/listco/hk/styland/>)；及(iii)本公司辦事處(地址為香港上環干諾道中111號永安中心11樓1111室，正常營業時間為公眾假期以外任何平日上午九時三十分至下午五時正)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止三個年度各年之年報；
- (c) 本公司截至二零二二年九月三十日止六個月之中期報告；
- (d) 董事會函件，其全文載於本綜合文件內；
- (e) 獨立董事委員會函件，其全文載於本綜合文件內；
- (f) 獨立財務顧問函件，其全文載於本綜合文件內；
- (g) 仲量聯行有限公司編製之估值報告，其全文載於本綜合文件附錄三內；
- (h) 本附錄內「10.專家及同意書」一段提述之同意書；
- (i) 本附錄內「11.董事服務合約」一段提述董事之服務合約；及
- (j) 本綜合文件及隨附之接納表格。

1. 責任聲明

本綜合文件乃遵照收購守則而刊載，旨在向獨立股東及可換股債券持有人提供有關本集團及該等要約之資料。

要約人董事對本綜合文件所載資料(有關本集團之資料除外)之準確性共同及各別地承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本綜合文件內所表達之意見(董事基於其董事之身份所表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本綜合文件並無遺漏其他事實，致使本綜合文件中之任何陳述具誤導成分。

2. 要約人之權益披露

於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士於本公司持有或控制之股份、相關股份、債權證或其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之權益詳情如下：

要約人／其一致行動人士 姓名／名稱	身份	持有／ 擁有權益之 股份數目	權益概約%
要約人(附註)	實益擁有人	187,036,982	26.37
張浩然先生(附註)	實益擁有人	38,816,381	5.47
	受控法團權益	187,036,982	26.37

附註：於最後實際可行日期，要約人由張浩宏先生擁有約33.33%、張洛芝女士擁有約33.33%及張浩然先生擁有約33.33%。要約人之董事為張浩宏先生、張洛芝女士及張浩然先生。因此，根據證券及期貨條例，張浩宏先生、張洛芝女士及張浩然先生被視為於要約人持有之股份中擁有權益。另一方面，張浩然先生以個人身份持有38,816,381股股份。

3. 證券交易及有關交易之安排

於有關期間，除長雄證券於一般業務過程為及中代表其非全權委託客戶進行之股份買賣、以及收購事項及股權轉讓外，要約人及其一致行動人士概無以代價買賣任何股份、期權、衍生工具、認股權證或可轉換為股份之其他證券。

4. 本公司及要約人之權益及有關該等要約之安排

要約人確認，於最後實際可行日期：

- (i) 除要約人及其一致行動人士持有之225,853,363股股份（相當於本公司於最後實際可行日期之全部已發行股本約31.84%）外，要約人及其一致行動人士並無擁有、持有、控制或指示本公司任何投票權或股份權利或本公司可換股證券、期權、認股權證或衍生工具之權利；
- (ii) 要約人或其一致行動人士概無接獲任何接納或拒絕該等要約之不可撤回承諾；
- (iii) 要約人或其任何一致行動人士概無訂立任何涉及本公司證券之已發行衍生工具；
- (iv) 概無收購守則規則22註釋8所指與要約人之股份有關而可能對該等要約有重大影響之任何性質之安排（不論是透過期權、彌償保證或其他形式之安排）；
- (v) 要約人或其任何一致行動人士概無成為任何協議或安排之其中一方，而該協議或安排涉及要約人可能會或不會援引或試圖援引該等要約之某項先決條件或條件；
- (vi) 要約人或其一致行動人士概無借入或借出本公司之任何有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；
- (vii) 除收購股份之代價外，要約人或其一致行動人士並無就收購事項向賣方及彼等任何一致行動人士提供任何形式之代價、補償或利益；
- (viii) 要約人或其任何一致行動人士（作為一方）與賣方、股權轉讓人及彼等任何一致行動人士（作為另一方）之間概無任何諒解、安排、協議或特別交易（定義見收購守則規則25）；
- (ix) 任何股東（作為一方）與要約人及其任何一致行動人士（作為另一方）之間概無任何構成特別交易（定義見收購守則規則25）之諒解、安排、協議；

- (x) 概無進行任何協議、安排或諒解以向任何其他人士轉讓、押記或質押依據該等要約收購之任何證券；及
- (xi) 要約人或其任何一致行動人士概無與任何董事、本公司近期之董事、股東或本公司近期之股東進行任何與該等要約有任何關連或取決於該等要約之協議、安排或諒解(包括任何補償安排)。

5. 專家資格及同意書

除本綜合文件附錄四「本集團之一般資料」內第10段載列之專家外，以下亦為已發表意見及建議之專家之資格，有關意見及建議於本綜合文件內載列：

名稱	資格
富域資本有限公司	可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為要約人在該等要約方面之財務顧問
長雄證券	可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為要約人之要約代理

上述專家已就發出本綜合文件給予同意書，同意以本綜合文件內所收錄之形式及內容納入彼等之函件、建議及／或引述彼等之名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，上述專家並無擁有本集團任何成員公司(本身為本集團全資附屬公司之長雄證券除外)之任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論在法律上是否可予行使)。

6. 雜項

- (i) 於最後實際可行日期，要約人由張浩宏先生擁有約33.33%、張洛芝女士擁有約33.33%及張浩然先生擁有約33.33%。要約人之董事為張浩宏先生、張洛芝女士及張浩然先生。
- (ii) 要約人之註冊辦事處位於香港德輔道中317號啟德商業大廈1305B室。
- (iii) 長雄證券為代表要約人作出該等要約之要約代理，其註冊辦事處位於香港上環干諾道中111號永安中心11樓1101-1102及1111-1112室。
- (iv) 富域資本有限公司為要約人之財務顧問，其註冊辦事處位於香港中環擺花街18-20號嘉寶商業大廈25樓2501-2502室。
- (v) 本綜合文件及接納表格之中英文版本如有不一致之處，概以英文版本為準。

7. 展示文件

下列文件之副本自本綜合文件日期起至截止日期(包括該日)止期間於(i)證監會網站(<https://www.sfc.hk>)；(ii)本公司之投資者網站(<https://www.irasia.com/listco/hk/styland/>)；及(iii)本公司辦事處(地址為香港上環干諾道中111號永安中心11樓1111室，正常營業時間為公眾假期以外任何平日上午九時三十分至下午五時正)可供查閱：

- (a) 要約人組織章程大綱及細則；
- (b) 長雄證券函件，其全文載於本綜合文件內；
- (c) 本附錄五「要約人之一般資料」內「5.專家資格及同意書」一段所述之同意書；及
- (d) 本綜合文件及隨附之接納表格。