

---

## 此乃要件 請即處理

---

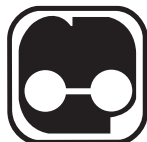
閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下之佳寧娜集團控股有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣之持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供說明，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。

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份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。

---



# 佳寧娜集團控股有限公司 CARRIANNA GROUP HOLDINGS COMPANY LIMITED

（於百慕達註冊成立之有限公司）

（股份代號：00126）

- (1) 有關根據特別授權認購股份之關連交易；
- (2) 申請清洗豁免；
- (3) 重選董事；及
- (4) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

MESSIS  大有融資

---

董事會函件載於本通函第6至20頁及獨立董事委員會函件載於本通函第21至22頁，當中載有其致獨立股東之推薦意見。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第23至59頁。

本公司將於二零二一年六月一日（星期二）上午十一時正假座香港新界葵涌大連排道200號偉倫中心第二期二十六樓舉行股東特別大會（「股東特別大會」），召開大會之通告載於本通函第138至140頁。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於香港聯合交易所有限公司網站www.hkexnews.com.hk及本公司網站www.carrianna.com。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請根據隨附之代表委任表格上印備之指示填妥及簽署該表格，及儘快交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟在任何情況下，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回隨附代表委任表格後，股東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。

### 股東特別大會預防措施

鑑於2019新型冠狀病毒病（COVID-19）的疫情發展以及根據香港政府最近就預防及控制疫情傳播的要求，本公司將於股東特別大會上針對COVID-19疫情實施以下預防及控制措施，保障股東免受感染風險：

- (i) 每位與會人士（包括股東或其委任代表）於會場入口處必須進行強制體溫檢查，任何人士若體溫高於正常，或會被拒絕進入會場，並將被要求留在隔離區完成投票程序；
- (ii) 股東特別大會之所有與會人士（包括股東或其委任代表）於出席股東特別大會期間必須全程佩戴外科口罩；及
- (iii) 將不會提供茶點，亦無企業禮物。

任何違反預防措施或現受到香港政府規定須接受隔離檢疫之人士可能會被拒絕進入股東特別大會會場。此外，本公司建議股東可委任任何人士或股東特別大會主席代表股東就相關決議案投票，以代替親身出席股東特別大會。

為保障所有利益相關者的健康及安全，並遵守近期預防及控制COVID-19疫情的指引，本公司提醒全體股東，不必為行使投票權而親身出席股東特別大會。股東可填寫代表委任表格的投票指示，委任股東特別大會主席代表股東於股東特別大會上就相關決議案投票，以代替親身出席股東特別大會。

二零二一年五月十日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
獨立董事委員會函件.....	21
獨立財務顧問函件 .....	23
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	60
附錄二 — 一般資料 .....	70
附錄三 — 本集團物業估值報告 .....	84
附錄四 — 擬重選之董事詳情 .....	137
股東特別大會通告 .....	138

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「該公佈」	指	本公司日期為二零二一年三月八日之公佈，內容有關(其中包括)股份認購、特別授權及清洗豁免
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於其正常營業時間內開門辦理業務及聯交所於其正常營業時間內開門辦理證券買賣業務之任何日子(不包括星期六、星期日或香港公眾假期，或於工作日上午九時正至下午五時正期間任何時間香港發出8號或以上熱帶氣旋警告訊號或發出「黑色」暴雨警告訊號的任何日子)
「公司細則」	指	本公司不時有效之公司細則
「本公司」	指	佳寧娜集團控股有限公司，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及買賣(股份代號：126)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行董事或其任何授權人士
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

---

## 釋 義

---

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	根據收購守則及上市規則成立由全體獨立非執行董事勞明智先生、盧文傑先生及黃思競先生組成之獨立董事委員會，以就股份認購、特別授權及清洗豁免之條款以及於股東特別大會如何進行投票向獨立股東提供推薦建議
「獨立財務顧問」或 「大有融資」	指	大有融資有限公司，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，以及獨立董事委員會之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除(i)認購人、彼等聯繫人士及任何彼等之一致行動人士（包括馬鴻銘先生）；及(ii)股份認購或清洗豁免所涉及或在其中擁有利益之人士以外之股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士及與彼等概無關聯且並非與本公司任何關連人士或任何彼等各自之聯繫人一致行動（定義見收購守則）且並非與馬氏家族一致行動之第三方
「最後交易日」	指	二零二一年三月五日，即股份於該公佈發佈前在聯交所買賣之最後日期
「最後實際可行日期」	指	二零二一年五月七日，即本通函付印前可確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「馬氏家族」	指	馬介璋先生、馬介欽先生及馬鴻銘先生
「馬鴻銘先生」	指	馬鴻銘先生，董事會副主席兼執行董事以及馬介璋先生的兒子

---

## 釋 義

---

「馬介璋先生」	指	馬介璋先生，董事會名譽主席、執行董事兼控股股東以及馬介欽先生的胞兄及馬鴻銘先生的父親
「馬介欽先生」	指	馬介欽先生，董事會主席、執行董事兼主要股東及馬介璋先生的胞弟
「配售代理」	指	金鵬證券有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第1類受規管活動的持牌法團，為本公司進行股份配售的獨家代理
「配售股份」	指	根據股份配售協議配售之合共125,708,754股新股份，且各自為一股「配售股份」
「人民幣5,000萬元 貸款A」	指	馬介璋先生根據日期為二零一八年十月八日之貸款協議向獨立第三方吳思兵先生提供本金額為人民幣5,000萬元之貸款
「人民幣5,000萬元 貸款B」	指	馬介欽先生根據日期為二零一八年十月八日之貸款協議向獨立第三方吳思兵先生提供本金額為人民幣5,000萬元之貸款
「彩榮」	指	彩榮控股集團有限公司，一間由吳思兵先生的配偶陳楚貞女士全資擁有之公司
「有關期間」	指	緊接該公佈前滿六個月之日起至最後實際可行日期止期間
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)

---

## 釋 義

---

「股東特別大會」	指	本公司將於二零二一年六月一日(星期二)上午十一時正假座香港新界葵涌大連排道200號偉倫中心第二期二十六樓召開及舉行之股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)股份認購協議及其項下擬進行之交易(包括特別授權)、清洗豁免及擬重選之董事
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股，且各自為一股「股份」
「股份承配人」	指	由配售代理全權酌情促使及甄選認購任何配售股份之任何專業、機構及／或其他投資者
「股份配售」	指	由或代表配售代理根據股份配售協議所載之條款並在有關條件之規限下，以私人配售方式向股份承配人提呈發售125,708,754股配售股份，其已於二零二一年三月三十一日完成
「股份配售協議」	指	本公司(作為發行人)與配售代理(作為配售代理)就股份配售訂立日期為二零二一年三月八日之有條件配售協議
「股份配售價」	指	每股配售股份0.45港元
「購股權」	指	根據購股權計劃授出之購股權
「購股權計劃」	指	本公司於二零一五年八月二十四日採納之購股權計劃
「股份認購」	指	認購人根據股份認購協議按認購價認購認購股份
「股份認購協議」	指	本公司與認購人就股份認購訂立日期為二零二一年三月八日之有條件認購協議
「股東」	指	股份持有人

---

## 釋 義

---

「特別授權」	指	獨立股東將於股東特別大會上尋求授權董事會以配發及發行認購股份之特別授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購人」	指	馬介璋先生及馬介欽先生
「認購價」	指	每股認購股份0.45港元
「認購股份」	指	本公司根據股份認購將向認購人發行之188,563,130股新股份
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則(經不時修訂及補充)
「清洗豁免」	指	根據收購守則規則26豁免條文註釋1有關認購人就所有已發行股份及本公司的其他證券(認購人及與其一致行動之任何人士已擁有或已同意收購者除外)提出強制性全面要約之任何責任的清洗豁免,有關責任可能因認購人根據股份認購協議認購有關認購股份而產生
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比



佳寧娜集團控股有限公司  
CARRIANNA GROUP HOLDINGS COMPANY LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00126)

執行董事：

馬介璋，博士，銀紫荊星章，銅紫荊星章 (名譽主席)

馬介欽，博士 (主席)

馬鴻銘，博士，銅紫荊星章，太平紳士 (副主席)

梁銳 (行政總裁)

陳炳權

註冊辦事處：

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM10

Bermuda

獨立非執行董事：

勞明智

盧文傑

黃思競

香港主要營業地點：

香港

新界

葵涌

大連排道200號

偉倫中心第二期

二十六樓

敬啟者：

- (1)有關根據特別授權認購股份之關連交易；
- (2)申請清洗豁免；
- (3)重選董事；及
- (4)股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二一年三月八日之公佈，內容有關(其中包括)股份認購、特別授權及清洗豁免。於二零二一年三月八日(聯交所交易時段後)，本公司與認購人訂立股份認購協議，據此，(i)本公司已有條件地同意配發及發行，而馬介璋先



---

## 董事會函件

---

生已有條件地同意按認購價每股認購股份0.45港元認購94,281,565股認購股份，總代價為42,426,704.25港元；及(ii)本公司已有條件地同意配發及發行，而馬介欽先生已有條件地同意按認購價每股認購股份0.45港元認購94,281,565股認購股份，總代價為42,426,704.25港元。

本通函旨在為閣下提供(其中包括)(i)股份認購協議(包括特別授權)進一步詳情；(ii)清洗豁免；(iii)獨立董事委員會向獨立股東作出之推薦意見；(iv)獨立財務顧問就股份認購協議、特別授權及清洗豁免致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(v)根據上市規則第5章及收購守則第11條編製之本集團物業估值報告；(vi)擬於股東特別大會重選之董事詳情；及(vii)股東特別大會通告。

### 股份認購協議

日期：二零二一年三月八日(交易時段後)

訂約方：

發行人 本公司

認購人 馬介璋先生及馬介欽先生

### 有關認購人及馬氏家族的資料

馬介璋先生為董事會名譽主席、執行董事兼控股股東以及馬介欽先生的胞兄及馬鴻銘先生的父親。馬介欽先生為本公司董事會主席、執行董事兼主要股東及馬介璋先生的胞弟。馬鴻銘先生為董事會副主席兼執行董事，並為馬介璋先生的兒子。於最後實際可行日期，馬介璋先生、馬介欽先生、馬鴻銘先生及彼等一致行動人士擁有合共624,590,881股股份，佔本公司已發行股本的約45.17%，其中(i)204,288,044股股份由馬介璋先生持有；(ii)184,121,625股股份及75,007,400股股份分別由Regent World Investments Limited(「**Regent World**」)及Bond Well Investments Limited(「**Bond Well**」)持有；Regent World之全部已發行股本及Bond Well已發行股本之70%由一項全權信託(馬介璋先生及其家族為該全權信託的受益人)擁有；Bond Well餘下已發行股本之30%由一項全權信託(馬介欽先生及其家族為該全權信託的受益人)擁有；(iii)7,050,000股股份由馬介璋先生的配偶張蓮嬌女士持有；(iv)47,202,772股股份由馬介欽先生持有；(v)74,651,040股股份及19,050,000股份分別由Grand Wealth Investments Limited(「**Grand Wealth**」)及Peaceful World Limited(「**Peaceful World**」)

---

## 董事會函件

---

分別持有；Grand Wealth及Peaceful World之全部已發行股本由一項全權信託（馬介欽先生及其家族為該全權信託的受益人）擁有；(vi)7,500,000股股份由Real Potential Limited（「Real Potential」）持有，Real Potential之全部已發行股本由Peaceful World擁有；(vii)3,200,000股股份由馬介欽先生的配偶郭潔薇女士持有；(viii) 476,000股股份由馬鴻銘先生持有；及(ix)2,044,000股股份由馬鴻銘先生的配偶蔡加敏女士持有。

於最後實際可行日期，馬介璋先生擁有62,714,377股股份（佔本公司已發行股本之約4.54%）的抵押股份權益，其乃由彩榮以彼為受益人抵押作為人民幣5,000萬元貸款A的抵押品。人民幣5,000萬元貸款A之用途為借款人吳思兵先生用作投資中國深圳之房地產開發項目。於最後實際可行日期，彩榮就人民幣5,000萬元貸款A質押作為擔保之62,714,377股股份之投票權仍歸屬於彩榮。認購人及其一致行動人士對該等投票權並無任何控制權。除人民幣5,000萬元貸款A、相關股份押記、馬介璋先生、彩榮及第三方託管就質押股份訂立的託管協議及吳思兵先生的配偶陳楚貞女士就人民幣5,000萬元貸款A提供之個人擔保外，彩榮、陳楚貞女士、吳思兵先生與馬介璋先生之間概無其他關係。

於最後實際可行日期，馬介欽先生擁有其他62,714,377股股份（該等股份有別於就人民幣5,000萬元貸款A抵押之62,714,377股股份，及佔本公司已發行股本之約4.54%）的抵押股份權益，其乃由彩榮以彼為受益人抵押作為人民幣5,000萬元貸款B的抵押品。人民幣5,000萬元貸款B之用途為借款人吳思兵先生用作投資中國深圳之房地產開發項目。於最後實際可行日期，彩榮就人民幣5,000萬元貸款B質押作為擔保之62,714,377股股份之投票權仍歸屬於彩榮。認購人及其一致行動人士對該等投票權並無任何控制權。除人民幣5,000萬元貸款B、相關股份押記、馬介欽先生、彩榮及第三方託管就質押股份訂立的託管協議及陳楚貞女士就人民幣5,000萬元貸款B提供之個人擔保外，彩榮、陳楚貞女士、吳思兵先生與馬介欽先生之間概無其他關係。

於最後實際可行日期，馬鴻銘先生持有1,000,000份可於二零二零年二月二十日至二零二五年二月十九日行使之購股權，以及1,000,000份可於二零二一年二月二十日至二零二六年二月十九日行使之購股權。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，認購人及其一致行動人士並無持有本公司的任何其他證券。

---

## 董事會函件

---

彩榮並非與認購人及其一致行動人士一致行動。彩榮應於股東特別大會上就批准股份認購、特別授權及清洗豁免之有關決議案放棄投票。

### 認購人對本集團之未來意向

認購人擬繼續本集團現有主要業務，並無計劃(i)終止僱用本集團任何僱員；(ii)重新配置本公司於一般及正常營業過程中所使用者以外之固定資產；或(iii)更改當前董事會組成。認購人及本公司亦擬於股份認購完成後維持股份於聯交所之上市地位。

### 認購股份

根據股份認購協議，(i)本公司已有條件地同意配發及發行，而馬介璋先生已有條件地同意按認購價每股認購股份約0.45港元認購94,281,565股認購股份，總代價為42,426,704.25港元；及(ii)本公司已有條件地同意配發及發行，而馬介欽先生已有條件地同意按認購價每股認購股份約0.45港元認購94,281,565股認購股份，總代價為42,426,704.25港元。認購股份(面值為每股0.10港元)之總面值為18,856,313港元。

假設並無尚未行使購股權獲行使，認購股份相當於：

- (a) 本公司於最後實際可行日期之現有已發行股本之約13.64%；及
- (b) 經配發及發行認購股份擴大之本公司已發行股本之約12.00% (假設除發行認購股份外，本公司之已發行股本並無變動)。

認購股份將根據特別授權配發及發行。認購股份於配發及發行時將於所有方面與已發行股份享有同地位。

---

## 董事會函件

---

### 認購價

認購價每股認購股份0.45港元較：

- (a) 於股份認購協議日期之收市價每股0.500港元折讓10%；
- (b) 於緊接股份認購協議日期前最後五個連續交易日之平均收市價每股0.514港元折讓約12.45%；
- (c) 於最後實際可行日期之收市價每股0.54港元折讓約16.67%；
- (d) 於最後交易日之收市價每股0.52港元折讓約13.46%；
- (e) 於緊接股份認購協議日期前最後10個連續交易日之平均收市價每股0.517港元折讓約12.96%；
- (f) 於緊接股份認購協議日期前最後15個連續交易日之平均收市價每股0.514港元折讓約12.45%；
- (g) 於緊接股份認購協議日期前最後20個連續交易日之平均收市價每股0.500港元折讓約10%；
- (h) 每股資產淨值約2.681港元（根據於二零二零年九月三十日本公司擁有人應佔未經審核綜合資產淨值約3,707,361,000港元及已發行1,382,796,290股股份計算）折讓約83.22%；
- (i) 每股資產淨值約2.577港元（根據於二零二零年三月三十一日本公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值約3,563,004,000港元及已發行1,382,796,290股股份計算）折讓約82.54%；
- (j) 每股經調整資產淨值約3.107港元（根據於二零二零年九月三十日本公司擁有人應佔未經審核綜合資產淨值約3,707,361,000港元、未經審核綜合資產淨值調整588,787,000港元（即本通函附錄三估值報告所示本集團物業之價值與本集團物業於二零二零年九月三十日之賬面值之差額）及已發行1,382,796,290股股份計算）折讓約85.52%；及

---

## 董事會函件

---

- (k) 每股經調整資產淨值約3.132港元（根據於二零二零年三月三十一日本公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值約3,563,004,000港元、未經審核綜合資產淨值調整767,589,000港元（即本通函附錄三估值報告所示本集團物業之價值與本集團物業於二零二零年三月三十一日之賬面值之差額）及已發行1,382,796,290股股份計算）折讓約85.63%。

認購價乃本公司與認購人經參考股份現行市價及股份交易表現後公平磋商釐定。董事會（不包括獨立非執行董事，彼等所表達之意見乃於考慮獨立財務顧問之意見後載於本通函獨立董事委員會函件及不包括於董事會會議上就批准股份認購協議之相關決議案放棄投票之認購人）認為，經計及(i)認購價較於二零二零年九月三十日之未經審核綜合每股資產淨值折讓不低於配售價之折讓；(ii)緊接股份認購協議日期前12個月期間所有成交之收市股價低於本集團之資產淨值及經調整資產淨值（經計及本通函附錄三估值報告所示本集團物業之價值）及股份流通量低；(iii)認購價之市盈率約40.5倍（根據截至二零二零年三月三十一日止年度之本公司擁有人應佔溢利及本公司於股份認購協議日期之市值計算）；及(iv)本集團餐廳及食品業務於COVID-19疫情下的市場氛圍轉差，鑑於截至二零一九年三月三十一日及二零二零年三月三十一日止年度及截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團逾50%收入由餐廳業務及銷售食品產品產生，而其受到COVID-19大流行及政府實施的社交隔離措施的嚴重影響，認購價（較於二零二零年九月三十日之未經審核綜合每股資產淨值折讓）屬公平合理。

### 先決條件

股份認購須待達成下列條件後，方告完成：

- (a) 聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣，而該等上市及許可其後並未被撤銷；

---

## 董事會函件

---

- (b) 分別透過獨立股東於股東特別大會上就股份認購協議及其項下擬進行之交易以及特別授權所投票數超過50%且獨立股東於股東特別大會上就清洗豁免所投票數至少75%予以批准，並已根據上市規則及收購守則之規定獲取及完成所有其他同意書及行動（包括但不限於配發及發行認購股份、特別授權及清洗豁免），或（視乎情況而定）自聯交所及證監會獲取須遵守任何該等規則之相關豁免；
- (c) 本公司作出之聲明及保證於所有重大方面仍屬真實及準確；
- (d) 認購人作出之聲明及保證於所有重大方面仍屬真實及準確；
- (e) 已取得本公司將就股份認購協議及其項下擬進行之交易取得之所有必要同意及批准（包括上文(a)段所載之聯交所授出之上市批准，上文(b)段所載之獨立股東批准及董事會就股份認購協議及其項下擬進行之交易之批准）；
- (f) 已取得認購人將就股份認購協議及其項下擬進行之交易取得之所有必要同意及批准（如有）；及
- (g) 執行人員授出其根據收購守則規則26豁免註釋1可能授出的清洗豁免，對因執行人員股份認購而使認購人對本公司所有已發行股份及其他證券（認購人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外）提出強制性全面要約的責任作出豁免。

上述條件不可豁免。倘上述條件未能於二零二一年六月三十日下午五時正（或本公司與認購人可能書面協定之有關其他時間及日期）前達成，則股份認購協議訂約方之一切權利、責任及法律責任將予停止及終止，而任何一方不可向另一方提出任何申索，惟對其條款之任何先前違反除外。

---

## 董事會函件

---

除所披露者外，本公司無須就股份認購協議及其項下擬進行之交易取得其他必要同意及批准。認購人無須就股份認購協議及其項下擬進行之交易取得同意及批准。於最後實際可行日期，條件(f)已獲達成。

### 完成股份認購

股份認購將於股份認購協議項下之條件達成後第三個營業日下午四時正（或本公司與認購人可能協定之有關其他日期及時間）完成。

### 收購守則規定之資料

認購人及其一致行動人士各自已確認，除股份認購外，認購人及任何彼等之一致行動人士概無：

- (a) 於該公佈前六個月內已收購或出售或已訂立任何協議或安排收購本公司任何投票權；
- (b) 除「有關認購人及馬氏家族的資料」一節所披露者外，擁有任何尚未行使之購股權、認股權證或可轉換為股份之任何證券或有關股份之任何衍生工具，亦無就本公司證券訂立任何尚未行使衍生工具；
- (c) 與任何其他人士就本公司之相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）訂立收購守則規則22註釋8所提述之任何安排（無論透過購股權、彌償保證或其他方式），而有關安排可能對股份認購協議項下擬進行交易及／或清洗豁免而言屬重大；
- (d) 接獲任何獨立股東就彼等將投票贊成或反對批准股份認購協議項下擬進行交易及／或清洗豁免之決議案作出之不可撤回承諾；
- (e) 參與訂立任何涉及其可或不可援引或尋求援引股份認購協議項下擬進行交易或清洗豁免其中一項先決條件或條件之情況的任何協議或安排（包括將引致須支付任何解約金之任何有關協議或安排）；
- (f) 借入或借出本公司任何相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；

---

## 董事會函件

---

- (g) 除人民幣5,000萬元貸款A、人民幣5,000萬元貸款B、彩榮以馬介璋先生及馬介欽先生為受益人創立合共125,428,754股股份之押記、股份押記之託管協議以及陳楚貞女士就此提供之個人擔保外，(1)任何股東；與(2)(a)認購人及任何彼等之一致行動人士，或(b)本公司、其附屬公司或聯營公司之間訂有任何諒解、安排或協議或特別交易；及
- (h) 於該公佈日期前六個月內買賣本公司之任何證券。

### 進行股份認購之理由及所得款項用途

本集團主要從事投資控股、物業投資及發展以及經營酒店、餐飲及食品業務。

股份認購之最高所得款項總額為約84,853,000港元。股份認購之最高所得款項淨額（經扣除配售佣金及其他有關成本及開支後）為約83,893,000港元。根據該基準，淨發行價將為每股認購股份約0.4449港元。

股份配售之所得款項淨額（經扣除配售佣金及其他有關成本及開支）約為55,800,000港元，其擬用作償還部分銀行借款，預期將於截至二零二二年三月三十一日止年度內動用。股份認購之最高所得款項淨額約83,900,000港元擬將約34,900,000港元用作償還銀行借款，其預期將於截至二零二二年三月三十一日止年度內動用；約14,200,000港元用作本集團之薪金開支、董事袍金及諮詢費；約6,000,000港元用於專業費；約12,200,000港元用於公用事業及行政開支；及約16,600,000港元用於租金開支，其預期將於完成股份認購後十二個月內動用。

董事認為，於爆發COVID-19及封鎖以及對內地及香港經濟活動的干擾（尤其是餐飲、食品及酒店行業）導致的艱難營運環境下，股份認購將為本集團的營運及業務發展提供額外資金、加強本集團的資本基礎及財務狀況以及減少其債務，以改善其資產負債狀況。



---

## 董事會函件

---

董事(馬介璋先生及馬介欽先生除外,彼等均為認購人及因於股份認購擁有重大權益而需就批准股份認購協議之有關董事會決議案放棄投票,且不包括獨立董事委員會成員,其已於考慮獨立財務顧問有關股份認購協議及其項下擬進行之交易、清洗豁免及特別授權之公平性及合理性之意見後於本通函所載獨立董事委員會函件中發表意見)認為,股份認購協議之條款及條件屬公平合理,乃按一般商業條款訂立,並符合本集團及股東之整體利益。

### 本公司於過去十二個月期間之股本集資活動

#### 股份配售

本公司根據股份配售協議之條款及條件(如本公司日期為二零二一年三月八日及二零二一年三月三十一日之公告所述)進行股份配售,且已於二零二一年三月三十一日完成股份配售。根據股份配售,合共125,708,754股股份已配售予不少於六名本身及其最終實益擁有人均為獨立第三方及於股份配售完成前並非本公司之股東之股份承配人。股份配售所得款項淨額(經扣除配售佣金及其他有關成本及開支後)約為55,780,000港元,擬用作銀行借貸之部分還款。本公司已動用約15,000,000港元用作銀行借貸之部分還款。

除股份配售外,緊接最後實際可行日期前12個月,本公司並未進行任何涉及發行股本證券的集資活動。

## 董事會函件

### 對本公司股權架構的影響

本公司(a)於最後實際可行日期；及(b)緊隨股份認購完成後的股權架構載列如下：

股東	於最後實際可行日期		緊隨股份認購完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
馬介璋先生	204,288,044	14.77	298,569,609	19.00
Regent World	184,121,625	13.32	184,121,625	11.72
Bond Well	75,007,400	5.43	75,007,400	4.77
張蓮嬌女士	7,050,000	0.51	7,050,000	0.45
馬介欽先生	47,202,772	3.41	141,484,337	9.01
Grand Wealth	74,651,040	5.40	74,651,040	4.75
Peaceful World	19,050,000	1.38	19,050,000	1.21
Real Potential	7,500,000	0.54	7,500,000	0.48
郭潔薇女士	3,200,000	0.23	3,200,000	0.20
馬鴻銘先生	476,000	0.03	476,000	0.03
蔡加敏女士	2,044,000	0.15	2,044,000	0.13
認購人及彼等一致行動人士	624,590,881	45.17	813,154,011	51.75
彩榮 (附註)	125,428,754	9.07	125,428,754	7.98
股份承配人	125,708,754	9.09	125,708,754	8.00
其他股東	507,067,901	36.67	507,067,901	32.27
總計	<u>1,382,796,290</u>	<u>100.00</u>	<u>1,571,359,420</u>	<u>100.00</u>

附註：於二零一八年十月九日，彩榮（一間由吳思兵先生的配偶陳楚貞女士全資擁有的公司）已(i)以馬介璋先生為受益人質押62,714,377股股份作為人民幣5,000萬元貸款A的抵押；及(ii)以馬介欽先生為受益人質押其他62,714,377股股份作為人民幣5,000萬元貸款B的抵押。除人民幣5,000萬元貸款A及人民幣5,000萬元貸款B、相關股份押記、託管協議以及陳楚貞女士就人民幣5,000萬元貸款A及人民幣5,000萬元貸款B提供之個人擔保外，彩榮、陳楚貞女士、吳思兵先生、馬介璋先生與馬介欽先生之間概無其他關係。

於最後實際可行日期，本公司有11,600,000份行使價為每份購股權0.714港元尚未行使購股權，根據購股權計劃，該等購股權賦予購股權持有人權利可認購11,600,000股股份。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無賦予認購、轉換或交換為股份之任何權利之已發行尚未行使可換股證券、購股權或認股權證。

---

## 董事會函件

---

### 申請上市

本公司已向聯交所上市委員會申請批准認購股份上市及買賣。

### 申請清洗豁免

於配售代理配售125,708,754股配售股份之股份配售完成後，認購人及其一致行動人士於本公司的股權由本公司已發行股本的約49.69%減少至約45.17%。

於股份認購完成後，認購人及其一致行動人士於本公司的股權將由本公司已發行股本的約45.17%增加至約51.75%。鑑於股份認購令認購人及其一致行動人士持有的本公司投票權由於股份認購完成日期(包括當日)止12個月期間內的最低持股比例提高2%以上，除非授出清洗豁免，否則認購人須根據收購守則規則26.1就認購人及其一致行動人士尚未擁有或尚未同意收購的所有已發行股份及其他證券提出強制全面收購建議。

本公司已就配發及發行認購股份向執行人員申請授出清洗豁免。清洗豁免(倘獲授出)將受(其中包括)有關清洗豁免以及股份認購及特別授權的各項決議案須分別於股東特別大會上獲獨立股東以投票表決方式進行的至少75%及超過50%票數批准的條件所限制。上述條件不可獲豁免。倘未授出清洗豁免，則股份認購將不會進行。

認購人已向執行人員提出申請且執行人員已表示其有意授出清洗豁免，惟須經獨立股東批准配發及發行認購股份。

### 上市規則涵義

由於認購人為執行董事及主要股東，故認購人為上市規則第14A章項下所界定的本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，股份認購構成本公司的一項關連交易，並將須遵守公佈、報告及獨立股東批准規定。認購人及其各自的聯繫人士（即 Regent World、Bond Well、張蓮嬌女士、Grand Wealth、Peaceful World、Real Potential、郭潔薇女士、馬鴻銘先生及蔡加敏女士）將於股東特別大會上就批准股份認購、特別授權及清洗豁免的相關決議案放棄投票。認購人及其各自的聯繫人士於最後實際可行日期於本公司之相關股權披露於本通函「對本公司股權架構的影響」一節。於最後實際可行日期，認購人各自的聯繫人士所持股份之股份投票權歸屬於各相關聯繫人士。

由於彩榮以馬介璋先生為受益人質押62,714,377股股份作為人民幣5,000萬元貸款A的抵押並以馬介欽先生為受益人質押其他62,714,377股份作為人民幣5,000萬元貸款B的抵押，故彩榮亦應於股東特別大會上就批准股份認購、特別授權及清洗豁免之相關決議案放棄投票。

### 成立獨立董事委員會及委任獨立財務顧問

根據收購守則及上市規則，本公司已成立獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事勞明智先生、盧文傑先生及黃思競先生組成，以就股份認購、特別授權及清洗豁免之條款及於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。

大有融資有限公司，一間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，經獨立董事委員會批准已獲委任為獨立財務顧問，以就股份認購、特別授權及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

---

## 董事會函件

---

### 重選董事

茲提述本公司日期為二零二零年十二月十日之公佈，其中梁銳先生獲委任為執行董事，自二零二一年一月二日起生效。根據上市規則附錄十四所載企業管治守則守則條文第A.4.2.條，梁銳先生(獲委任為執行董事以填補臨時空缺)須於股東特別大會上退任，並符合資格膺選連任。梁銳先生之詳情根據上市規則相關規定載於本通函附錄四。

### 股東特別大會

本公司將於二零二一年六月一日(星期二)上午十一時正假座香港新界葵涌大連排道200號偉倫中心第二期二十六樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第138至140頁。本公司將舉行股東特別大會以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)(i)股份認購協議及其項下擬進行之交易(包括特別授權)；(ii)清洗豁免；及(iii)建議重選董事之決議案。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請根據隨附之代表委任表格上印備之指示填妥及簽署該表格，及儘快交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟在任何情況下，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回隨附代表委任表格後，股東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。

認購人及其各自聯繫人士以及與彼等一致行動之任何人士及彩榮均須於股東特別大會上就批准股份認購、特別授權及清洗豁免之相關決議案放棄投票。

### 推薦意見

董事(不包括獨立非執行董事，彼等經考慮獨立財務顧問建議後之意見載於本通函所載獨立董事委員會函件內，且不包括於批准股份認購協議的董事會會議上就相關決議案放棄投票的認購人)認為，股份認購、特別授權及清洗豁免各自之條款均符合本公司及股東之整體最佳利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之股份認購、特別授權及清洗豁免之決議案。

---

## 董事會函件

---

董事會亦認為，重選董事符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議全體股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案。

獨立董事委員會之推薦意見載於本通函第21至22頁，且獨立財務顧問函件載於本通函第23至59頁。

### 其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載列之資料。

由於完成股份認購須待股份認購協議所載之條件獲達成後，方可作實，故股份認購未必會進行。

清洗豁免未必會獲執行人員授出，倘授出，將受(其中包括)有關清洗豁免以及股份認購及授出特別授權的各項決議案須分別於股東特別大會上獲獨立股東以投票表決方式進行的至少75%及超過50%票數批准的條件所限制。股份認購須待(其中包括)執行人員授出及獨立股東批准清洗豁免後，方告完成。

倘清洗豁免獲執行人員授出及獲獨立股東批准，緊隨認購股份發行後，認購人及其一致行動人士於本公司的投票權將超過50%。認購人及彼等一致行動人士可於不產生收購守則規則26項下其他責任的情況下增加其股權，以對本公司證券提出全面要約。

股東及潛在投資者於買賣股份時務須審慎行事。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
佳寧娜集團控股有限公司  
主席  
馬介欽博士  
謹啟

二零二一年五月十日

---

## 獨立董事委員會函件

---

下文乃獨立董事委員會意見函件全文，當中載有其致獨立股東之推薦意見，以供載入本通函。



### 佳寧娜集團控股有限公司 CARRIANNA GROUP HOLDINGS COMPANY LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00126)

敬啟者：

#### (1)有關根據特別授權認購股份之關連交易；及 (2)申請清洗豁免

吾等謹此提述佳寧娜集團控股有限公司(「本公司」)致本公司股東之日期為二零二一年五月十日之通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，通函所界定之詞彙與本函件所使用者具相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就股份認購、特別授權及清洗豁免之條款就獨立股東而言是否屬公平合理向獨立股東提供意見，並就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供建議。

大有融資有限公司已獲吾等批准為獨立財務顧問，且已獲委任為獨立財務顧問，以就股份認購、特別授權及清洗豁免之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問意見函件全文載於本通函第23至59頁，當中載有其推薦意見及其於達致推薦意見時所考慮之主要因素。

---

## 獨立董事委員會函件

---

獨立股東應細閱通函所載獨立財務顧問意見函件、董事會函件以及通函附錄所載之其他資料。經考慮股份認購之條款及獨立財務顧問之意見後，吾等認為股份認購之條款及其項下擬進行之交易(包括但不限於特別授權)以及清洗豁免屬公平合理、按正常商業條款訂立且符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關股份認購、特別授權及清洗豁免之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

佳寧娜集團控股有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

勞明智先生

獨立非執行董事

盧文傑先生

謹啟

獨立非執行董事

黃思競先生

二零二一年五月十日



---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為載有大有融資致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為供載入本通函而編製。



敬啟者：

### (1)有關根據特別授權認購股份之關連交易；及 (2)申請清洗豁免

#### 緒言

吾等茲提述吾等已獲委聘就有關股份認購之條款、特別授權及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問，且經獨立董事委員會批准，有關詳情載於 貴公司於二零二一年五月十日刊發之通函（「**通函**」）所載之「董事會函件」（「**董事會函件**」）內，而本函件亦為通函之一部分。除本函件文義另有所指外，本函件所使用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

謹此提述該公佈及董事會函件，於二零二一年三月八日， 貴公司與認購人訂立股份認購協議，據此，(i) 貴公司已有條件地同意配發及發行，而馬介璋先生已有條件地同意按認購價每股認購股份0.45港元認購94,281,565股認購股份，總代價為42,426,704.25港元；及(ii) 貴公司已有條件地同意配發及發行，而馬介欽先生已有條件地同意按認購價每股認購股份0.45港元認購94,281,565股認購股份，總代價為42,426,704.25港元。認購股份應根據特別授權予以配發及發行。

由於認購人為執行董事及主要股東，故認購人為上市規則第14A章項下所界定的 貴公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，股份認購構成 貴公司的一項關連交易，並將須遵守公佈、報告及獨立股東批准規定。認購人及其各自的聯繫人士將於股東特別大會上就批准股份認購、特別授權及清洗豁免的相關決議案放棄投票。

---

## 獨立財務顧問函件

---

由於彩榮以馬介璋先生為受益人質押62,714,377股股份作為人民幣5,000萬元貸款A的抵押並以馬介欽先生為受益人質押其他62,714,377股股份作為人民幣5,000萬元貸款B的抵押，故彩榮亦應於股東特別大會上就批准股份認購、特別授權及清洗豁免之相關決議案放棄投票。

亦提述該公佈，於二零二一年三月八日，配售代理與 貴公司訂立股份配售協議，據此， 貴公司已有條件地同意透過配售代理盡最大努力按股份配售價每股配售股份0.45港元向不少於六名本身及其最終實益擁有人為獨立第三方之股份承配人配售最多125,708,754股配售股份。股份配售之最高所得款項總額將約為56,569,000港元。配售股份將根據 貴公司一般授權配發及發行。根據 貴公司日期為二零二一年三月三十一日之公佈，股份配售已完成及所得款項淨額（經扣除配售佣金及其他有關成本及開支）約為55,800,000港元。

於最後實際可行日期，於股份配售完成後及125,708,754股配售股份已由配售代理配售，認購人及其一致行動人士於 貴公司的股權由佔 貴公司已發行股本的約49.69%減少至約45.17%。

於股份認購完成後，認購人及其一致行動人士於 貴公司的股權將由佔 貴公司已發行股本的約45.17%增加至約51.75%。鑑於股份認購令認購人及其一致行動人士持有的 貴公司投票權由於股份認購完成日期（包括當日）止12個月期間內的最低持股比例提高2%以上，除非授出清洗豁免，否則認購人須根據收購守則規則26.1就認購人及其一致行動人士尚未擁有或尚未同意收購的 貴公司所有已發行股份及其他證券提出強制全面收購建議。

貴公司已將就配發及發行認購股份向執行人員申請授出清洗豁免。清洗豁免（倘獲授出）將受（其中包括）有關清洗豁免以及股份認購及特別授權的各項決議案須分別於股東特別大會上獲獨立股東以投票表決方式進行的至少75%及超過50%票數批准的條件所限制。上述條件不可獲豁免。倘未授出清洗豁免，則股份認購將不會進行。

---

## 獨立財務顧問函件

---

貴公司已召開股東特別大會以考慮及酌情通過必要之決議案以批准(其中包括)：(i)股份認購協議及其項下擬進行之交易；(ii)特別授權；及(iii)清洗豁免。股東特別大會上有關股份認購協議、特別授權及清洗豁免之表決將以投票方式進行，認購人及其一致行動之人士及彼等各自之聯繫人士、彩榮及其他於股份認購協議、特別授權及／或清洗豁免有利益關係或涉及之股東須就將於股東特別大會上提呈以批准股份認購協議、特別授權及清洗豁免的相關決議案放棄投票。

根據收購守則，貴公司已成立獨立董事委員會，由在股份認購協議、特別授權及清洗豁免中並無直接或間接權益的全體非執行董事(包括獨立非執行董事)即勞明智先生、盧文傑先生及黃思競先生(均為獨立非執行董事)組成，就股份認購、特別授權及清洗豁免之條款向獨立股東提供意見。吾等，大有融資，已獲貴公司委聘並經獨立董事委員會批准為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等與貴公司、貴集團、認購人、彼等各自的主要股東或與或假定與彼等一致行動的任何人士概無關連，因此被認為合資格就股份認購、特別授權及清洗豁免之條款提供獨立意見。自吾等委任日期起的過往兩年，吾等並無擔任貴公司獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。除就是次委聘吾等為獨立財務顧問已向或應向吾等支付的正常專業費用外，並不存在任何安排，而吾等據此已經或將從貴公司或可合理視為與吾等的獨立性相關的任何其他方收取任何費用或利益。因此，吾等認為，吾等合資格根據上市規則第13.84條及收購守則規則2.6提供獨立意見，可就股份認購及其項下擬進行之交易擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 吾等的意見及推薦建議之基準

於達致吾等意見及推薦建議時，吾等已依賴本通函所載或所提述的陳述、資料、意見及聲明以及董事及 貴公司管理層（「**管理層**」）向吾等作出的聲明。吾等已假設董事及管理層提供的所有聲明、資料及陳述（彼等就此負全責）於提供時屬及於最後實際可行日期仍屬真實及準確。倘若於最後實際可行日期後直至股東特別大會日期（包括該日）提供予吾等之資料及所作出之聲明有任何重大變動（如有），將盡快知會股東。吾等亦假設董事於本通函作出有關信念、意見、預期及意向之一切陳述均經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑吾等獲提供的任何重要事實或資料已遭隱瞞或懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或懷疑 貴公司、其顧問及／或董事表達的意見之合理性。吾等亦依賴若干公開資料並假設有關於資料準確可靠，並無理由懷疑有關公開資料的準確性及可靠性。

董事就本通函所載資料（與認購人及彼等一致行動人士有關者除外）之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本通函所表達之意見（認購人所表達者除外）乃經審慎周詳考慮後始達致，而本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何聲明有所誤導。

吾等的審閱及分析乃基於（其中包括） 貴公司所提供的資料，包括公告及本通函以及公眾領域的若干已刊發資料（包括股份於聯交所的交易表現）、本通函以及 貴公司截至二零一九年三月三十一日止年度的年報（「**二零一九年年報**」）、截至二零二零年三月三十一日止年度的年報（「**二零二零年年報**」）及截至二零二零年九月三十日止六個月的中期報告（「**中期報告**」）所載資料。吾等認為吾等已審閱足夠資料，以達致知情見解，並為吾等的意見提供合理基準。然而，吾等並未對 貴公司、 貴集團或認購人、彼等各自主要股東或與或假定與彼等一致行動的任何人士，以及參與股份認購各方的業務、事務、借款及財務狀況或前景進行任何獨立調查。

---

## 獨立財務顧問函件

---

本函件僅為獨立董事委員會及獨立股東就彼等考慮股份認購協議及其項下擬進行之交易作為參考而刊發，及除載入本通函外，未經吾等事先書面同意，不得全部或部分引用或提述，亦不得用作任何其他用途。

### 所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關股份認購協議及其項下擬進行之交易條款的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下所載的主要因素及理由：

#### 1. 貴集團的背景資料

##### (a) 貴集團的主要業務

貴公司是一家以香港為基地的投資控股公司，主要於香港及中國從事食品及餐廳相關業務以及物業投資及發展。貴公司透過兩個分部經營：(i)餐廳、食品及酒店分部指餐廳及酒店經營以及提供食品餐飲服務；及(ii)物業投資及發展分部指發展及銷售物業，以及租賃住宅、商業及工業物業。

## 獨立財務顧問函件

### (b) 貴集團的歷史財務表現

下表所載為 貴集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個年度（「二零一八財政年度」、「二零一九財政年度」及「二零二零財政年度」）的經審核財務業績（摘錄自二零一九年年報及二零二零年年報）之概要及 貴集團截至二零一九年及二零二零年九月三十日止六個月（「二零一九年財政期間」及「二零二零年財政期間」）的未經審核財務業績（摘錄自中期報告）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	
	二零一八年 (經審核) 千港元	二零一九年 (經審核) 千港元	二零二零年 (經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
收入	932,620	970,210	1,031,070	572,958	475,968
毛利	455,193	470,314	477,658	352,139	288,985
毛利率	48.8%	48.5%	46.3%	61.5%	60.7%
貴公司擁有人應佔年度/ 期間溢利	<u>317,017</u>	<u>277,958</u>	<u>14,123</u>	<u>48,600</u>	<u>87,374</u>
分部收入：					
— 餐廳、食品及酒店	813,085	855,723	768,403	519,761	433,457
— 物業投資及發展	119,535	114,487	262,667	53,197	42,511
分部業績：					
— 餐廳、食品及酒店	98,809	93,795	22,634	83,530	113,126
— 物業投資及發展	453,576	293,770	137,731	48,688	55,694

---

## 獨立財務顧問函件

---

(i) 二零二零年財政期間與二零一九年財政期間相比較

貴集團收入由二零一九年財政期間的約573,000,000港元減少至二零二零年財政期間的約476,000,000港元，減少約97,000,000港元或16.9%，主要是由於期內受COVID-19疫情影響，在政府對餐廳業務實施社交距離及限制政策（包括就餐人數及餐廳結束營業時間）的情況下，餐廳及酒店業務產生的收入減少約86,300,000港元。此外，貴集團管理層迅速決定關閉虧損的餐廳，這亦是導致餐廳收入減少的原因。貴集團來自物業投資及發展分部的收入亦由二零一九年財政期間的約53,200,000港元減少至二零二零年財政期間的約42,500,000港元，減少約10,700,000港元，主要是由於二零一九年財政期間出售一處香港物業，加上因COVID-19疫情的爆發作出租金寬減，導致期內租金收入減少。貴集團來自投資物業的租金收入由二零一九財政年度的約47,400,000港元略微減少至二零二零年財政期間的約41,900,000港元，減少約11.6%，此乃主要由於(i)香港的租金收入因投資物業組合新增而略有增長；及(ii)來自中國（即深圳佳寧娜友誼廣場及深圳駿庭廣場）的租金收入因在COVID-19疫情期間向租戶提供減租優惠而減少的綜合影響。

股東應佔 貴集團純利於二零二零年財政期間約為87,400,000港元，較二零一九年財政期間的約48,600,000港元增加約38,800,000港元或79.8%。有關溢利增加乃主要由於(i)在政府「保就業」補貼的支持下，餐廳、食品及酒店業務的經營業績有所改善，以及 貴集團管理層採取果斷措施控制租金、勞工及食品成本等成本；及(ii)因深圳投資物業嚴格控制成本，物業投資及發展業務的經營業績有所改善，尤其是分部業績包括 貴集團租賃業務來自其投資物業之溢利約26,900,000港元及淨收益結餘約28,800,000港元，乃主要由於投資物業之重估收益及部分被應佔聯營公司虧損抵銷。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### (ii) 二零二零財政年度與二零一九財政年度相比較

貴集團的收入由二零一九財政年度的約970,200,000港元略微增加約60,900,000港元或6.3%至二零二零財政年度的約1,031,100,000港元，主要是由於以下因素的合併影響所致(i)餐廳、食品及酒店業務收入減少約87,300,000港元，因二零二零財政年度最後一個季度COVID-19疫情期間月餅銷售減少，以及餐廳及酒店業務營業額減少所致；及(ii)物業投資及發展業務收入增加約148,200,000港元，因連雲港項目以約179,800,000港元的價格出售土地及位於其上的在建工程所致，但被二零二零財政年度最後一個季度COVID-19疫情期間租金收入略微下降部分抵銷。

股東應佔 貴集團二零二零財政年度純利約為14,100,000港元，較二零一九財政年度的約278,000,000港元大幅減少約263,900,000港元或94.9%。有關減少主要是由於以下因素的合併影響所致(i)如上所述，由於收入略微增加，毛利增加約7,300,000港元；(ii)由於投資物業估值收益增加，其他收入及收益增加約37,100,000港元；(iii)因增加提取附息銀行及其他借款，令融資成本增加約23,900,000港元；及(iv)應佔一間聯營公司業績大幅減少約328,400,000港元，主要是由於本年度並無二零一九財政年度所錄得的投資物業大額公平值收益約297,400,000港元。 貴集團之主要聯營公司華南國際採購交易中心有限公司(「華南國際」)為一間投資控股公司及由 貴集團持有50%權益。華南國際及其附屬公司主要於中國從事物業投資及發展業務並被視為 貴集團一間主要聯營公司，董事認為，其對 貴集團之物業投資及發展經營分部具策略性作用。



---

## 獨立財務顧問函件

---

### (iii) 二零一九財政年度與二零一八財政年度相比較

貴集團收入由二零一八財政年度的約932,600,000港元略微增加約37,600,000港元或4.0%至二零一九財政年度的約970,200,000港元，主要是由於以下因素的合併影響所致：(i)餐廳、食品及酒店業務收入增加約42,600,000港元，此乃由於銅鑼灣新開的韓國餐廳及泰越菜餐廳，以及香港佳寧娜餐廳及東莞新開業的佳寧娜餐廳收入增加，月餅銷售增加，但被麵包及酒店業務的略微減少所抵銷；及(ii)物業投資及發展業務略微減少約5,000,000港元，此乃由於二零一八財政年度出售湖南地產項目前湖南「梓山湖新城」餘下住宅單位的物業銷售減少，亦被租金收入的略微增加所抵銷。

股東應佔 貴集團二零一九財政年度純利約為278,000,000港元，較二零一八財政年度的約317,000,000港元略微減少約39,000,000港元或12.3%。有關減少主要是由於(i)因開設新餐廳的前期營運費用增加，導致餐廳、食品及酒店業務的經營溢利減少；及(ii)物業投資及發展業務的經營溢利減少，乃主要由於 貴集團擁有50%權益之東莞家滙生活廣場項目於二零一八財政年度入賬大額物業銷售收入及溢利所致。

## 獨立財務顧問函件

### (c) 貴集團的財務狀況

下表載列 貴集團於二零一九年及二零二零年三月三十一日的經審核財務狀況(摘自二零二零年年報)之概要及 貴集團於二零二零年九月三十日的未經審核財務狀況(摘自中期報告)之概要：

	於二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元	於二零二零年 三月三十一日 (經審核) 千港元	於二零二零年 九月三十日 (未經審核) 千港元
現金及現金等值項目	126,259	245,895	374,397
結構性存款	817	241,103	121,583
衍生金融工具	41	-	-
已抵押定期存款	45,412	34,696	43,864
小計	172,529	521,694	539,844
流動資產	1,743,942	1,783,090	1,886,557
流動負債	1,676,953	1,742,142	2,097,774
非流動負債	754,683	1,088,065	867,932
總資產	6,261,702	6,393,211	6,673,067
付息銀行及其他 借貸總額	1,284,899	1,675,212	1,672,409
總負債	2,431,636	2,830,207	2,965,706
流動資產／(負債)淨值	66,989	40,948	(211,217)
貴公司擁有人應佔權益	3,869,810	3,599,359	3,714,451
資本負債比率(附註)	28.7%	32.0%	30.5%

附註：基於 貴集團付息銀行借貸減現金及現金等值項目、結構性存款、衍生金融工具及已抵押定期存款後佔 貴集團權益總值之百分比計算得出。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於 貴集團的財務狀況方面， 貴集團的現金及現金等值項目、結構性存款、衍生金融工具及已抵押定期存款總額由二零一九年三月三十一日的約172,500,000港元增加約349,200,000港元或202.4%至二零二零年三月三十一日的約521,700,000港元，進一步略微增加18,100,000港元或3.5%至二零二零年九月三十日的約539,800,000港元。於二零二零年三月三十一日，該等結餘大幅增加乃主要由於(i)於二零二零財政年度出售連雲港項目土地及位於其上的在建工程所得款項約179,800,000港元；(ii)年內提取新銀行貸款增加；及(iii)收取出售湖南佳寧娜的應收代價約383,600,000港元所致。

貴集團的總資產由二零一九年三月三十一日的約6,261,700,000港元增加約131,500,000港元或2.1%至二零二零年三月三十一日的約6,393,200,000港元，進一步增加約279,900,000港元或4.4%至約6,673,100,000港元，此乃主要由於(i) 貴集團在擴大物業投資組合的同時所持有的投資物業增加及人民幣升值抵銷；及(ii)現金及現金等值項目增加的合併影響所致。

貴集團的附息銀行及其他借貸由二零一九年三月三十一日的約1,284,900,000港元增加約390,300,000港元或30.4%至二零二零年三月三十一日的約1,675,200,000港元，此乃主要由於 貴集團業務投資及營運的營運資金需求增加所致。於二零二零年九月三十日， 貴集團的附息銀行及其他借貸略微減少約2,800,000港元或0.2%至約1,672,400,000港元。

貴集團的總負債由二零一九年三月三十一日的約2,431,600,000港元增加約398,600,000港元或16.4%至二零二零年三月三十一日的約2,830,200,000港元，此乃主要由於附息銀行及其他借貸增加所致。於二零二零年九月三十日， 貴集團的總負債進一步增加約135,500,000港元至約2,965,700,000港元，此乃主要由於採用有關租賃負債處理的經修訂會計準則後，應付貿易賬款、其他應付款項、應計費用及已收按金增加所致。

---

## 獨立財務顧問函件

---

貴集團的流動資產淨值由二零一九年三月三十一日的約67,000,000港元減少約26,100,000港元或39.0%至二零二零年三月三十一日的約40,900,000港元，此乃主要由於與二零二零年三月三十一日確認租賃負債產生的流動負債相比，流動負債增加幅度較大所致。貴集團於二零二零年九月三十日錄得流動負債淨額約211,200,000港元，較二零二零年三月三十一日的流動資產淨值約40,900,000港元減少約252,200,000港元，此乃主要由於於二零二零年九月三十日，付息銀行及其他借貸的流動部分大幅增加約214,700,000港元所致。

於二零一九年三月三十一日、二零二零年三月三十一日及二零二零年九月三十日，貴集團的資本負債比率分別約為28.7%、32.0%及30.5%。資本負債比率由二零一九年三月三十一日的約28.7%增加至二零二零年三月三十一日的約32.0%，乃主要由於(i)付息銀行及其他借貸增加；及(ii)因於二零二零財政年度換算海外業務之匯兌虧損及出售並取消註冊海外業務之重新分類調整導致。貴公司擁有人應佔權益減少約145,900,000港元的合併影響所致。資本負債比率由二零二零年三月三十一日的約32.0%略微下降至二零二零年九月三十日的約30.5%，乃主要由於(i)付息銀行及其他借貸略微減少；及(ii)本期間錄得溢利及換算海外業務的匯兌收益及應佔一間聯營公司其他全面收益令貴公司擁有人應佔權益增加的合併影響所致。

### **(d) 貴集團之業務前景**

誠如中期報告所披露，管理層認為，二零二零財政年度對貴集團而言是艱辛的一年。香港社會事件，加上全球貿易紛爭及新型冠狀病毒疫情阻礙經濟發展及導致經濟不穩。多個城市實施封鎖及旅遊禁令，使經濟活動廣泛受到破壞。根據管理層所告知，本地需求減弱及疫情產生的不確定性仍然存在，而貴集團透過降低營運成本及調整市場策略應對有關情況，藉此改善市場份額及減輕COVID-19的負面影響。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據第一太平戴維斯研究於二零二一年四月出具有關零售租賃之研究報告，儘管受到第四波感染之影響及缺乏國際遊客，惟吾等注意到第一季度出現若干改善跡象，原因為於二零二一年前兩個月，主要街頭商店及主要購物中心分部之租金費率均已降低且零售銷售額有所回升，總銷售額同比增長2.7%。疫苗接種計劃的推出、社交隔離的放寬及邊境的重新開放均有助於短期內推動旅遊及零售市場的復甦。

此外，根據《南華早報》網站於二零二一年四月九日發佈之新聞，香港整體物業交易於二零二一年第一季度猛增79.2%。於三月底至四月初，中原(Centaline)發佈之住宅價格指數中原城市領先指數略微上升0.5%至36周高點181.3，並預期將啟動多個新物業項目及住宅市場將逐漸更為活躍。

根據經濟合作與發展組織(OECD)於二零二一年三月發佈之《經濟展望中期報告》，經計及已開始出現之若干通貨膨脹跡象、需求恢復快於預期連同供應短缺，中國於二零二一年之預測經濟增長為7.8%。國家發展和改革委員會亦於二零二一年三月宣佈，根據第十四個五年計劃(二零二一年至二零二五年)的「雙循環」戰略，預期中國將於二零二一年實現6%以上的年度社會經濟增長目標，及二零二一年的國內生產總值目標已充分計及經濟活動的復甦、疫情影響經濟發展的方式以及二零二零年至二零二一年的經濟轉變。根據國家統計局網站的資料，(i)於二零二一年前兩個月，社會消費品的零售及餐飲消費同比增長約33.8%，尤其是餐飲消費增長約68.9%；及(ii)於二零二一年前兩個月，物業開發投資增長約38.3%及商品房銷售面積同比增長約1.05倍。

鑑於(i)二零二一年前兩個月香港逐步實施疫苗接種計劃、放寬社交隔離以及香港及中國之零售銷售額有所改善；及(ii)香港物業市場逐步回升以及中國物業開發投資及商業住宅之銷售面積增加，管理層(誠如吾等所認同)對 貴集團之餐廳、食品及酒店業務以及物業投資及發展業務之前景仍持積極且謹慎樂觀之態度。

## 獨立財務顧問函件

### 2. 進行股份認購之理由及所得款項用途

誠如董事會函件所述，股份配售之所得款項淨額（經扣除配售佣金及其他有關成本及開支）約為55,800,000港元，其擬用於償還部分銀行借貸及預期將於截至二零二二年三月三十一日止年度內動用。股份認購之最高所得款項淨額約83,900,000港元擬按以下方式使用：(i)約34,900,000港元用作償還銀行借款，其預期將於截至二零二二年三月三十一日止年度內動用；及(ii)餘下約49,000,000港元用作 貴集團之一般營運資金。該一般營運資金主要包括(i)約14,200,000港元用作 貴集團之薪金開支、董事袍金及諮詢費；(ii)約6,000,000港元用於專業費；(iii)約12,200,000港元用於公用事業及行政開支；及(iv)約16,600,000港元用於租金開支，其預期將於完成股份認購後十二個月內動用。

下文載列 貴集團付息銀行及其他借貸概要（摘自二零二零年報）及截至二零二零年九月三十日止六個月的未經審核管理賬目：

	於二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元	於二零二零年 三月三十一日 (經審核) 千港元	於二零二零年 九月三十日 (未經審核) 千港元
須按要求時償還之銀行透支	13,682	-	-
銀行貸款還款期：			
於一年內或按要求時償還	962,641	1,000,079	1,214,752
於第二年	63,185	252,182	69,155
於第三年至第五年 (首尾兩年包括在內)	245,391	422,951	388,502
總計	1,284,899	1,675,212	1,672,409

如上表所示，吾等注意到 貴集團於二零二零年三月三十一日及二零二零年九月三十日錄得銀行借貸水平持續高企，其中於一年內或按要求時償還的銀行貸款呈上升趨勢。從中報亦可注意到，由於一年內或按要求時償還的銀行貸款增加， 貴集團於二零二零年九月三十日錄得流動負債淨額。根據管理層所告知，經計及就本通函附錄三估值報告所示對 貴集團物業之價值所作的調整， 貴公司於二零二零年九月三十日錄得流動負債淨額約72,300,000港元。

---

## 獨立財務顧問函件

---

貴公司擬撥付約49,000,000港元作為 貴集團的營運資金，該筆資金將同時用於 貴集團於香港的餐廳及食品業務以及物業投資及發展業務以及企業開支，且將能夠滿足 貴集團未來十二個月的營運資金需求。

因此，董事認為，於爆發COVID-19及封鎖以及對內地及香港經濟活動的干擾(尤其是餐飲、食品及酒店行業)導致的艱難營運環境下，股份配售及股份認購將為 貴集團的營運及業務發展提供額外資金、加強 貴集團的資本基礎及財務狀況以及減少其債務，以改善其資產負債狀況。儘管行業統計數據可能表明，酒店及物業業務市場均在回暖(如本函件上文「1. 貴集團的背景資料—(d) 貴集團之業務前景」分節所論述)，惟無法預測與疫情前水平相比， 貴集團的復甦步伐及幅度。尤其是，董事認為，儘管政府所實施的用餐限制逐步放寬，預期香港的餐廳營運業務仍需要時間恢復，因此 貴集團需要額外營運資金以維持其營運及作應急之用。

鑑於股份認購所得款項淨額將(i)使 貴集團能夠應付 貴集團逐步迫切的財務責任；(ii)改善 貴集團的財務狀況，使 貴集團的資本負債比率由約30.5%降至25.8%(假設如本函件下文「7. 股份認購的可能財務影響」一節所述股份配售及股份認購完成及注入所得款項淨額於二零二零年九月三十日發生)；及(iii)提供額外資金作業務擴張以及一般營運資金以及由於爆發COVID-19疊加淨流動負債狀況及經調整淨流動負債狀況(經計及 貴集團截至二零二零年九月三十日之估值報告)而於當前困難的經營環境下對額外資金之迫切需要，吾等認為進行股份認購的理由屬合理，且股份認購符合 貴公司及其股東的整體利益。

### 3. 貴集團的融資替代方案

根據董事的意見，彼等已考慮備選籌資方法，包括其他銀行借貸、供股或公開發售，而彼等認為（其中包括）配售可換股債券、股份配售及股份認購為貴公司當前最可行的選擇。吾等獲悉，董事已考慮進行供股或公開發售活動的可能性，原因是其乃按比例向全體股東發售。然而，經計及(i)供股或公開發售活動將需要相對較長的過程，包括但不限於準備必備合規及法律文件，如公告、通函、供股章程等；及(ii)由於需要發行供股章程及申請表格，涉及的行政成本將會較高且將會產生包銷費／配售佣金，董事認為，上述方法目前並非貴集團最佳籌資選擇。

吾等進一步與管理層商討並了解從現有及新銀行獲得其他借貸的可能性。根據中期報告，於二零二零年九月三十日，貴集團因抵押銀行貸款欠若干銀行的款項約為1,672,400,000港元，由其賬面值約1,822,700,000港元之物業、廠房及設備、投資物業、銀行結餘、定期存款及按公平值列賬及於損益中處理之金融資產作抵押。因此，吾等獲悉，鑑於目前全球及地區的經濟環境，若無額外資產支持或提供的利率低於貴集團現有借款利率，則各銀行均不願意提供額外融資。此外，經考慮貴公司現有債務水平及資本負債比率以及持續的相關財務成本，董事認為且吾等認同，從長遠看，其他計息負債將不符合貴公司的利益。

鑑於上述，董事認為，且吾等認同，通過股份認購方式的股本融資相對而言是較為合適的籌資方法。

### 4. 股份認購協議之主要條款

下文載列股份認購協議之主要條款概要，其進一步詳情載於董事會函件：

#### **認購股份**

根據股份認購協議，(i) 貴公司已有條件地同意配發及發行，而馬介璋先生已有條件地同意按認購價每股認購股份0.45港元認購94,281,565股認購股份，總代價為42,426,704.25港元；及(ii) 貴公司已有條件地同意



---

## 獨立財務顧問函件

---

配發及發行，而馬介欽先生已有條件地同意按認購價每股認購股份0.45港元認購94,281,565股認購股份，總代價為42,426,704.25港元。認購股份（面值為每股0.10港元）之總面值為18,856,313港元。

假設並無尚未行使購股權獲行使，認購股份相當於：(a) 貴公司於最後實際可行日期之現有已發行股本之約13.64%；及(b)經配發及發行認購股份擴大之 貴公司已發行股本之約12.00%（假設除發行認購股份及配售股份外， 貴公司之已發行股本並無變動）。

認購股份將根據特別授權配發及發行。認購股份於配發及發行時將於所有方面與已發行股份享有同等地位。

### 認購價

認購價每股認購股份0.45港元較：

- (a) 於股份認購協議日期之收市價每股0.500港元折讓約10.00%；
- (b) 於緊接股份認購協議日期前最後五個連續交易日之平均收市價每股約0.514港元折讓約12.45%；
- (c) 於最後實際可行日期之收市價每股約0.54港元折讓約16.67%；
- (d) 於最後交易日之收市價每股0.52港元折讓約13.46%。
- (e) 於緊接股份認購協議日期前最後十個連續交易日之平均收市價每股約0.517港元折讓約12.96%；
- (f) 於緊接股份認購協議日期前最後15個連續交易日之平均收市價每股0.514港元折讓約12.45%；
- (g) 於緊接股份認購協議日期前最後20個連續交易日之平均收市價每股0.500港元折讓約10.00%；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (h) 貴集團於二零二零年九月三十日未經審核綜合資產淨值約每股2.681港元(基於二零二零年九月三十日 貴公司擁有人應佔未經審核綜合權益約3,707,361,000港元及於最後實際可行日期已發行股份數目計算得出)折讓約83.22%。
- (i) 貴集團於二零二零年三月三十一日之每股經審核綜合資產淨值約2.577港元(根據於二零二零年三月三十一日 貴公司擁有人應佔經審核綜合權益約3,563,004,000港元及於最後實際可行日期已發行股份數目計算)折讓約84.54%；
- (j) 每股經調整資產淨值約3.107港元(根據於二零二零年九月三十日 貴公司擁有人應佔未經審核綜合資產淨值約3,707,361,000港元、未經審核綜合資產淨值調整588,787,000港元(即本通函附錄三估值報告所示 貴集團物業之價值與 貴集團物業於二零二零年九月三十日之賬面值之差額及於最後實際可行日期已發行股數目計算)折讓約85.52%；及
- (k) 每股經調整資產淨值約3.132港元(根據於二零二零年三月三十一日 貴公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值約3,563,004,000港元、未經審核綜合資產淨值調整767,589,000港元(即本通函附錄三估值報告所示 貴集團物業之價值與 貴集團物業於二零二零年三月三十一日之賬面值之差額及於最後實際可行日期已發行股數目計算)折讓約85.63%。

認購價乃 貴公司與認購人經參考股份現行市價及股份交易表現後公平磋商釐定。

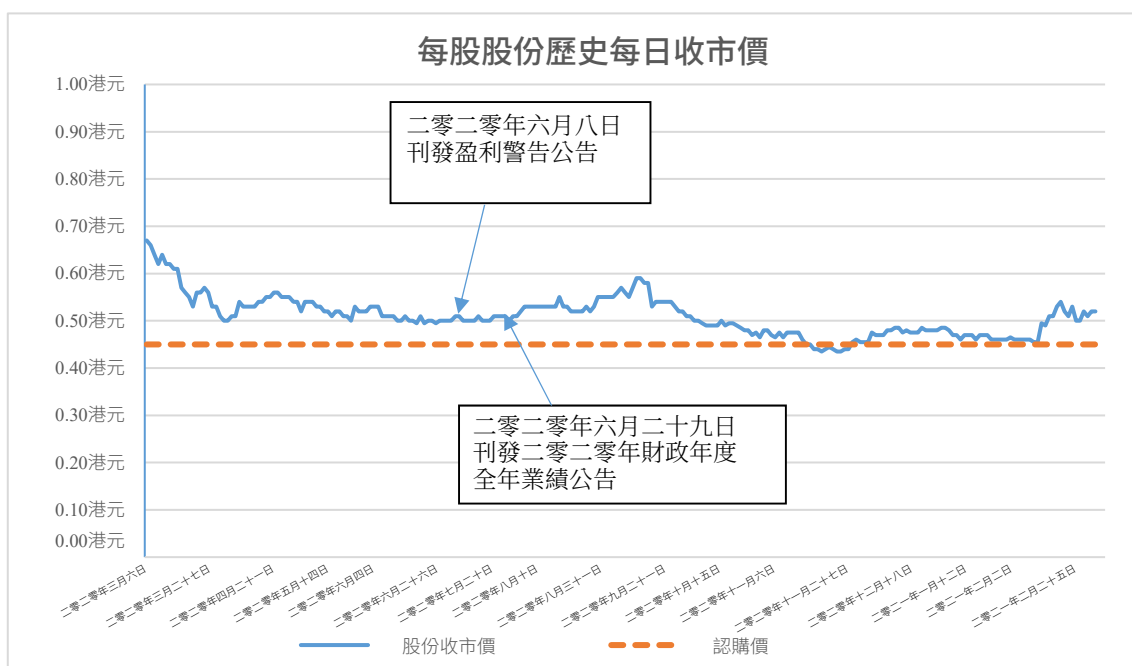
有關股份認購之先決條件及完成之進一步詳情，請分別參閱董事會函件「股份認購協議」一節中「先決條件」及「完成股份認購」各段。

### 5. 認購價的分析

為評估認購價之公平性及合理性，吾等經參考(a)股份的歷史價格表現；(b)股份流通性；及(c)市場可資比較分析，對認購價作出如下比較：

#### (a) 歷史股價表現

下圖列示自二零二零年三月六日(即緊接股份認購協議日期前12個月之日)起期間(「回顧期間」，吾等認為其為可說明股份收市價與認購價過往趨勢之間關係的充足合理時間)聯交所所報股份每日收市價：



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

如上圖所示，於回顧期間，每股股份收市價介乎0.44港元至0.67港元，每股股份平均收市價約為0.51港元。於二零二零年三月至二零二零年十一月期間，於回顧期間股份收市價於二零二零年三月六日達致最高收市價每股0.67港元後開始波動不定及並無形成連續的特定趨勢。於回顧期間，股份於二零二零年九月九日達致最高收市價0.59港元及於二零二零年十一月十八日達致最低收市價0.44港元。於二零二零年十一月後，股份收市價呈小幅上升趨勢，由二零二零年十二月一日的約0.44港元升至

---

## 獨立財務顧問函件

---

二零二零年二月二十二日的約0.54港元(其為二零二零年二月的最高股份收市價)。於二零二一年二月二十二日至二零二一年三月，股價維持相對平穩，在0.50港元至0.54港元之間窄幅波動。

於回顧期間，認購價較(i)股份的最高收市價折讓約32.84%；(ii)股份的最低收市價溢價約3.45%；及(iii)股份的平均收市價折讓約11.64%。認購價較股份的平均收市價出現折讓，且在整個回顧期間，除總數247天中的10天外，認購價均低於股份收市價。

誠如上表所示，但務請注意，股份的收市價於回顧期間波動不定及並無形成連續的特定趨勢，儘管 貴公司財務表現惡化，尤其是在 貴公司於二零二零年六月發佈盈利警告公告及二零二零年財政年度全年業績公告，當中顯示二零二零財政年度股東應佔溢利較二零一九財政年度錄得顯著下降，主要是由於在二零二零財政年度因社會事件及爆發COVID-19令市場環境轉差而導致 貴集團餐飲、食品及酒店業務收入之減少所致。我們已與管理層討論二零二零年七月至九月左右收市股價呈上升趨勢的可能原因，且吾等獲告知彼等並不知悉任何可能影響股價的事項。在 貴公司於二零二零年十二月發佈中期報告後，股份的收市價保持在相似的水平，而 貴集團錄得二零二零年財政期間股東應佔溢利增加，此乃由於政府補貼支持 貴集團的餐飲、食品及酒店業務及關閉門店，由於COVID-19爆發， 貴集團錄得收入減少。儘管自二零二一年二月二十二日以來股份收市價在0.50港元至0.54港元的相對較窄區間內輕微反彈，但與回顧期間股份於二零二零年三月的平均收市價約0.59港元及於二零二零年三月六日的最高收市價每股0.67港元相比，該區間仍低於回顧期間開始時的區間。

與每股資產淨值相比，吾等亦注意到，整個回顧期間的股份收市價一直按低於 貴集團的未經審核及經審核資產淨值之收市價成交。回顧期間的股份平均收市價約為0.51港元，較(1) 貴集團於二零二零年九月三十日及二零二零年三月三十一日的每股未經審核及經審核資產淨值約2.681港元及2.577港元分別折讓約83.22%及82.54%；及(2) 貴集團於二零

## 獨立財務顧問函件

二零年九月三十日及二零二零年三月三十一日的每股經調整未經審核及經審核資產淨值約3.107港元及3.132港元(經計及本通函附錄三估值報告所示 貴集團物業之價值)分別折讓約85.52%及85.63%。

### (b) 股份流通性

下表載列於回顧期間內每月股份日均成交量以及日均成交量佔已發行股份總數之相關百分比之月度統計數據：

月份	股份之 總成交量 (股)	該月份之 交易天數 (日)	股份之 日均成交量 (股) (附註1)	日均成交量 佔已發行 股份總數的 比例 概約% (附註2)	日均成交量 佔公眾股東 所持 股份總數的 比例 概約% (附註3)
<b>二零二零年</b>					
三月(自回顧期間 開始起)					
	9,522,000	18	529,000	0.042%	0.104%
四月	18,974,000	19	998,632	0.079%	0.197%
五月	1,802,000	20	90,100	0.007%	0.018%
六月	6,312,020	21	300,572	0.024%	0.059%
七月	11,182,000	22	508,273	0.040%	0.100%
八月	13,405,565	21	638,360	0.051%	0.126%
九月	11,394,000	22	517,909	0.041%	0.102%
十月	9,058,000	18	503,222	0.040%	0.099%
十一月	14,028,000	21	668,000	0.053%	0.132%
十二月	9,190,000	22	417,727	0.033%	0.082%
<b>二零二一年</b>					
一月	3,476,000	20	173,800	0.014%	0.034%
二月	8,156,000	18	453,111	0.036%	0.089%
三月(直至最後 交易日)					
	432,000	5	86,400	0.007%	0.017%

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

附註：

1. 日均成交量乃按相關月份／期間總成交量除以該月份／期間交易天數計算。

---

## 獨立財務顧問函件

---

2. 僅供說明，基於各月／期間末已發行股份總數。
3. 按股份平均每日成交量除以於月／期末公眾股東持有的已發行股份總數（彩榮持有的股份除外）計算。

如上文表所示，股份於回顧期間的日均成交量總體偏低，介乎約86,400股至約998,632股股份，分別佔相關月／期間末已發行股份總數約0.007%至0.079%，及佔相關月／期間末公眾股東所持已發行股份總數約0.017%至約0.197%。除股份的日均成交量於二零二零年四月溫和增加（即於回顧期間的最高成交量）外，股份的日均成交量於整個回顧期間較低且及疲軟。股份流通性低可能意味潛在投資者缺乏投資股份之興趣，考慮到(i)難以以有利條款物色包銷商；及(ii)因（包括但不限於）編製相關文件（包括各種協議、公告、招股章程）及委聘專業人才（如法律顧問及申報會計師）而將產生的額外時間及費用／成本，因此 貴公司可能難以在市場上進行供股或公開發售等股本融資活動。

誠如上文分節所述，回顧期間的股份收市價均按低於 貴集團資產淨值成交，且平均股份收市價較之有大幅折讓，董事認為於釐定認購價時，在商業上不宜參考 貴公司的資產淨值，而市場狀況則為所考慮的關鍵因素，例如股份現行市價及交易表現、隱含認購價市盈率以及在COVID-19疫情下本集團業務的市場氣氛。有鑑於上述者，加上股份成交並不活躍，將認購價設為存在折讓有望鼓勵認購人參與股份認購。儘管認購人均為控股股東且可能無意出售股權，但董事認為，這一事實並不影響按公平原則釐定認購價時的代價。鑑於上述現行市況及認購價0.45港元處於回顧期內聯交所所報的股份最低及最高收市價範圍內，吾等認為將認購價設為較最近期股價存在折讓實屬合理，可平衡股份於回顧期間之低流通量。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### (c) 市場可資比較分析

#### (i) 與 貴集團業務類似的公司

於評估認購價的公平性及合理性時，吾等會將認購價所代表的歷史市盈率（「**市盈率**」）及市賬率（「**市賬率**」）與業務性質及規模與 貴集團的業務相似的香港其他上市公司的市場估值進行比較，其普遍用作為評估公司的基準。根據二零一九年年報、二零二零年年報及中報之 貴集團財務資料，吾等獲悉(i) 貴集團逾50%的收入來自餐廳經營及食品銷售；及(ii) 貴集團所有收入均來自其在香港及中國內地的業務運營。於股份認購協議日期， 貴公司市值約為628,500,000港元。

尤其是，吾等亦注意到，於截至二零二零年財政年度止三個年度各年及截至二零一九年及二零二零年九月三十日止六個月，(i) 貴集團(a)自餐廳業務及銷售食品產生之收益佔其總收益約87.2%、88.2%、74.5%、90.7%及91.1%；及(b)自物業投資及發展產生之收益佔其總收益約12.8%、11.8%、25.5%、9.3%及8.9%；及(ii) 貴集團(a)自餐廳業務及銷售食品產生之分部業績佔其總分部溢利約17.9%、24.2%、14.1%、63.2%及67.0%；及(b)自物業投資及發展產生之分部業績佔其總分部溢利約82.1%、75.8%、85.9%、36.8%及33.0%。

吾等已根據以下標準對兩類公司開展研究：(i)公司於聯交所主板上市；(ii)公司從事(i)餐廳經營及食品銷售且公司收入的50%以上來自相關酒店業務或(2)物業發展業務；(iii)公司收入來自其在香港及／或中國的業務營運；及(iv)公司市值低於1,000,000,000港元，此規模與 貴公司相當。

## 獨立財務顧問函件

吾等已根據上述選擇標準物色到一份11家酒店可資比較公司（「酒店可資比較公司」）及25家物業可資比較公司（「物業可資比較公司」、連同酒店可資比較公司統稱「可資比較公司」）的完整詳盡名單。吾等認為，貴公司與可資比較公司在（其中包括）財務表現、財務狀況及市值方面並不近似，相關公司的主營業務一般受類似宏觀經濟因素影響，包括但不限於經濟及前景以及客戶需求。根據上文所述，吾等認為可資比較公司屬公平及具代表性之可資比較公司，其分析可用作評估認購價是否公平合理。下表載列可資比較公司之詳情，按可資比較公司於股份認購協議日期的股份收市價及彼等最近財政年度／期間的已刊發財務資料計算：

### (I) 酒店可資比較公司

公司名稱(股份代號)	主營業務	市值 概約 百萬港元 (附註1)	於股份認購 協議日期的 股份收市價 港元 (附註2)	每股賬面值 (年末/ 期末日期) 港元 (附註3)	市盈率 倍數	市賬率 倍數 (附註4)
合興集團控股有限公司(47)	在中國北部地區經營吉野家及 Dairy Queen快餐連鎖店	473.3	0.047	0.06 (於二零二零年 六月三十日)	3.80	0.78
稻香控股有限公司(573)	透過連鎖餐廳提供餐飲服務，經營麵包店以及銷售食品及其他產品	935.0	0.920	1.44 (於二零二零年 六月三十日)	7.48	0.64
環科國際集團有限公司(657)	在香港經營以潮州菜為主的連鎖餐廳	194.6	0.100	0.03 (於二零二零年 九月三十日)	不適用	3.33
龍輝國際控股有限公司(1007)*	在中國經營粵式火鍋業務	94.3	0.148	(0.25) (於二零二零年 六月三十日)	不適用	(0.59)
唐宮(中國)控股有限公司(1181)	在中國經營餐廳及食品生產業務	936.1	0.870	0.40 (於二零二零年 六月三十日)	8.58	2.18



## 獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	主營業務	市值 概約 百萬港元 (附註1)	於股份認購 協議日期的 股份收市價 港元 (附註2)	每股賬面值 (年末/ 期末日期) 港元 (附註3)	市盈率 倍數	市賬率 倍數 (附註4)
翠華控股有限公司(1314)	以翠華品牌名稱在香港、中國及澳門經營茶餐廳連鎖店	479.8	0.340	0.46 (於二零二零年九月三十日)	1.51	0.74
富臨集團控股有限公司(1443)	在香港及中國經營餐廳	314.6	0.242	0.15 (於二零二零年九月三十日)	不適用	1.61
首禮控股有限公司(1703)	在香港以煌府及煌苑品牌名稱經營中餐廳	586.5	0.510	0.07 (於二零二零年九月三十日)	不適用	7.29
利寶閣集團有限公司(1869)	在香港及中國經營連鎖餐廳	300.0	0.300	0.07 (於二零二零年六月三十日)	不適用	4.29
敘福樓集團有限公司(1978)	經營全方位服務的餐廳，包括以專營及自有品牌提供粵菜、亞洲菜以及銷售食材	372.0	0.465	0.37 (於二零二零年六月三十日)	不適用	1.26
國際天食集團有限公司(3666)	在中國及香港經營餐廳連鎖店	199.2	0.090	0.17 (於二零二零年六月三十日)	不適用	0.53
			總計	最小值 最大值 平均值 中位數	1.51 8.58 5.34 5.64	(0.59) 7.29 2.00 1.26
	* 不包括離群值 (定義見下文)			最小值 最大值 平均值 中位數	1.51 8.58 5.34 5.64	0.53 7.29 2.26 1.26
貴公司	在香港及中國從事食品及餐廳相關和物業投資與開發業務	565.7	0.45 (附註5)	2.95 (於二零二零年九月三十日)	40.05	0.15

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

## 獨立財務顧問函件

### (2) 物業可資比較公司

公司名稱(股份代號)	主營業務	市值 概約百萬港元 (附註1)	於股份認購 協議日期的 股份收市價 港元 (附註2)	每股賬面值 (年末/ 期末日期) 港元 (附註3)	市盈率 倍數	市賬率 倍數 (附註4)
金輪天地控股有限公司(1232)	於中國開發及銷售物業以及物業租賃	883.2	0.490	3.08 (於二零二零年六月三十日)	2.93	0.16
萬城控股有限公司(2892)	開發住宅物業及租賃辦公樓宇、停車位及幼兒園	975.0	1.300	1.42 (於二零二零年六月三十日)	45.44	0.92
上置集團有限公司(1207)	開發及銷售住宅及商業物業、物業租賃及酒店營運管理	884.3	0.043	0.30 (於二零二零年六月三十日)	不適用	0.14
大中華地產控股有限公司(21)	物業發展、物業投資及證券投資	993.8	0.250	0.23 (於二零二零年六月三十日)	不適用	1.09
China Properties Group Limited (1838)	中國物業發展及投資業務	904.5	0.500	23.62 (於二零二零年六月三十日)	不適用	0.02
偉業控股有限公司(1570)	開發住宅項目	715.9	3.650	8.32 (於二零二零年六月三十日)	不適用	0.44
鼎億集團投資有限公司(508)	貸款融資、物業發展、食品及飲料及證券交易	654.8	0.089	0.19 (於二零二零年九月三十日)	不適用	0.47
建德國際控股有限公司(865)	中國物業發展	484.6	0.083	0.16 (於二零二零年六月三十日)	12.23	0.53
夢東方集團有限公司(593)	營運旅遊度假區及主題公園以及物業發展	542.4	1.900	7.82 (於二零二零年六月三十日)	不適用	0.24
漢港控股集團有限公司(1663)	中國物業發展業務	345.0	0.140	0.67 (於二零二零年九月三十日)	5.07	0.21
中國城市基礎設施集團有限公司(2349)	中國物業發展業務	425.4	0.136	0.33 (於二零二零年六月三十日)	不適用	0.41

## 獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	主營業務	市值 概約百萬港元 (附註1)	於股份認購 協議日期的 股份收市價 港元 (附註2)	每股賬面值 (年末/ 期末日期) 港元 (附註3)	市盈率 倍數	市賬率 倍數 (附註4)
永義國際集團有限公司(1218)	香港物業投資及物業發展	367.1	4.020	34.71 (於二零二零年 九月三十日)	不適用	0.12
沿海綠色家園有限公司(1124)	中國物業發展及物業投資	311.0	0.075	1.07 (於二零二零年 九月三十日)	不適用	0.07
星星地產集團(開曼群島) 有限公司(1560)	香港有關銷售或租賃工業樓宇之 物業發展	295.1	0.460	1.64 (於二零二零年 六月三十日)	51.55	0.28
保集健康控股有限公司(1246)	物業發展業務、健康假日度假村 發展及營運、地基打樁及 證券投資	274.3	0.202	0.28 (於二零二零年 九月三十日)	不適用	0.73
裕田中國發展有限公司(313)*	於中國營運商舖、發展及 管理商業物業	303.4	0.013	0.00 (於二零二零年 九月三十日)	不適用	(15.15)
新天地產集團有限公司(760)	中國物業發展、投資及管理	277.9	0.027	0.20 (於二零二零年 六月三十日)	不適用	0.13
福晟國際控股集團 有限公司(627)	發展及銷售以及投資物業	352.3	0.031	0.17 (於二零二零年 六月三十日)	2.15	0.19
中國上城集團有限公司(2330)	中國發展物業及買賣粗糖	145.0	0.570	2.97 (於二零二零年 六月三十日)	1.64	0.19
鈞濠集團有限公司(115)	物業發展及物業投資	215.6	0.880	4.41 (於二零二零年 六月三十日)	不適用	0.20
西王置業控股有限公司(2088)	中國物業發展	205.7	0.146	0.49 (於二零二零年 六月三十日)	不適用	0.30
新明中國控股有限公司(2699)	物業發展、租賃及管理	154.0	0.082	1.15 (於二零二零年 六月三十日)	不適用	0.07
迪臣發展國際集團 有限公司(262)	建造及物業發展業務	144.7	0.148	1.60 (於二零二零年 九月三十日)	不適用	0.09

## 獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	主營業務	市值 概約百萬港元 (附註1)	於股份認購 協議日期的 股份收市價 港元 (附註2)	每股賬面值 (年末/ 期末日期) 港元 (附註3)	市盈率 倍數	市賬率 倍數 (附註4)
京維集團有限公司(1195)	物業發展業務以及生產及銷售黃金	138.9	0.048	0.05 (於二零二零年十二月三十一日)	不適用	0.97
嘉年華國際控股有限公司(996)	中國發展及投資物業	114.7	0.121	3.17 (於二零二零年六月三十日)	不適用	0.04
		<b>整體</b>	最小值	1.64	(15.15)	
			最大值	51.55	1.09	
			平均值	17.29	(0.29)	
			中位數	5.07	0.20	
		*不包括離群值 (定義見下文)	最小值	1.64	0.02	
			最大值	51.55	1.09	
			平均值	17.29	0.33	
			中位數	5.07	0.20	
貴公司	於香港及中國從事食品及餐飲相關以及物業投資及發展業務	565.7	0.45 (附註5)	2.95 (於二零二零年九月三十日)	40.05	0.15

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

1. 根據可資比較公司於股份認購協議日期的股份收市價及已發行股份總數計算。
2. 就此分析而言，按人民幣計值的金額已按匯率人民幣1元兌1.19509港元換算為港元。
3. 基於公司擁有人應佔經審核／未經審核綜合淨資產(摘自由公司於股份認購協議日期刊發之最新全年／中期業績)及各年度／期間末的已發行股份數目(摘自由公司刊發之月報表)計算。
4. 基於股份認購協議日期之股份收市價及每股賬面值計算。
5. 為認購價。

---

## 獨立財務顧問函件

---

如上表所示，若干可資比較公司於最近經審核財政年度錄得擁有人應佔虧損，並且無法進行歷史市盈率分析。(1)適用酒店可資比較公司的市盈率介乎約1.51倍至約8.58倍之間，平均值為5.34倍，中位數約為5.64倍及(2)適用物業可資比較公司的市盈率介乎約1.64倍至約51.55倍之間，平均值為17.29倍，中位數約為5.07倍。認購價隱含市盈率約為40.05倍，(1)超出酒店可資比較公司市盈率範圍，且遠高於酒店可資比較公司的市盈率；及(2)處於物業可資比較公司的市盈率範圍內。

鑑於(1)與其他酒店可資比較公司及 貴公司相比，龍輝國際控股有限公司的市賬率為負且市值大幅減少；及(2)物業可資比較公司項下裕田中國發展有限公司的負市賬率，彼等均被視為離群值（「離群值」）。(1)酒店可資比較公司的市賬率（不包括離群值）介乎約0.53倍至約7.29倍之間，平均值為2.26倍，中位數約為1.26倍；及(2)物業可資比較公司的市賬率（不包括離群值）介乎約0.02倍至約1.09倍之間，平均值為0.33倍，中位數約為0.20倍。儘管認購價的隱含市賬率約為0.15倍，低於酒店可資比較公司的市賬率平均值及中位數（不包括離群值）及大幅低於及超出有關公司的範圍，認購價的隱含市賬率相對較低可能是由於相較於主要僅從事餐廳及食品相關業務之可資比較公司， 貴公司物業投資及開發業務相關資產淨值相對較高。儘管認購價隱含市賬率約為0.15倍，低於物業可資比較公司的市賬率平均值及中位數（不包括離群值），惟其仍處於該等公司的範圍內。

## 獨立財務顧問函件

### (ii) 與股份認購類似的交易

除上述可資比較公司分析（僅供一般參考用途）外，吾等透過對已宣佈在回顧期間通過(i)認購人（涉及關連人士）根據特別授權認購新股；及(ii)認購人申請清洗豁免進行融資活動的聯交所上市公司進行研究，進一步分析了可資比較交易，惟不包括涉及資本重組的交易。採用的回顧期間具有足夠的代表性可資比較交易，可反映近期市場走勢，因此吾等認為該期間屬合理且具有代表性。

根據前述標準，吾等已物色到一份包含四項可資比較交易（「可資比較交易」）的詳盡名單。獨立股東務請注意，可資比較交易與 貴公司的主營業務、運營及財務狀況不相同。吾等未對可資比較交易的業務、運營、財務狀況及前景進行任何獨立調查，但其不會影響吾等分析，原因是吾等認為可資比較交易能夠就有關聯交所上市公司股份認購活動及類似市況的近期普通市場慣例提供整體參考。下表載列吾等對可資比較交易的調查及分析詳情。

公司名稱 (股份代號)	主營業務	公告/通函日期	認購價較以下各項之溢價/ (折讓)					每股綜合 資產淨值 概約%
			相關股份 認購協議 日期每股 收市價 概約%	包括/緊接 相關股份 認購協議 日期前最後 五個交易日 之每股平均 收市價 概約%	包括/緊接 相關股份 認購協議 日期前最後 十個交易日 之每股平均 收市價 概約%	包括/緊接 相關股份 認購協議 前最後 15個交易日 之每股平均 收市價 概約%	包括/緊接 相關股份 認購協議 日期前最後 20個交易日 之每股平均 收市價 概約%	
				概約%	概約%	概約%	概約%	
中國金控投資集團有限公司 (875)	農產品的種植和貿易，提供放貸服務和互聯網金融業務	二零二零年 三月二十日	31.60	(35.13)	(34.80)	(32.78)	(31.43)	(63.70)
保集健康控股有限公司 (1246)	物業開發業務、地基打樁業務合約及證券投資	二零二零年 七月二十四日	(10.26)	(14.63)	(18.60)	(18.60)	(16.67)	(22.22)
中國煤層氣集團有限公司 (8270)	在中國開採、液化生產及銷售天然氣	二零二零年 十二月三十一日	- (附註)	1.45	2.56	3.32	3.70	(83.13)

## 獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	主營業務	公告/通函日期	認購價較以下各項之溢價/(折讓)					每股綜合 資產淨值 概約%
			相關股份 認購協議 日期每股 收市價 概約%	包括/緊接 相關股份 認購協議 日期前最後 五個交易日 之每股平均 收市價 概約%	包括/緊接 相關股份 認購協議 日期前最後 十個交易日 之每股平均 收市價 概約%	包括/緊接 相關股份 認購協議 前最後 15個交易日 之每股平均 收市價 概約%	包括/緊接 相關股份 認購協議 日期前最後 20個交易日 之每股平均 收市價 概約%	
				包括/緊接 相關股份 認購協議 日期前最後 五個交易日 之每股平均 收市價 概約%	包括/緊接 相關股份 認購協議 日期前最後 十個交易日 之每股平均 收市價 概約%	包括/緊接 相關股份 認購協議 前最後 15個交易日 之每股平均 收市價 概約%	包括/緊接 相關股份 認購協議 日期前最後 20個交易日 之每股平均 收市價 概約%	
中國疏浚環保控股有限公司 (871)	基建及填海業務、環保疏浚及水務管理業務及海上操作的其他工程	二零二一年 一月十四日	11.11	20.48	25.79	29.87	35.14	(87.60)
	最小值		(31.60)	(35.13)	(34.80)	(32.78)	(31.43)	(87.60)
	最大值		11.11	20.48	25.79	29.87	35.14	(22.22)
	平均值		(7.69)	(6.96)	(6.26)	(4.55)	(2.32)	(64.16)
	中位數		(5.13)	(6.59)	(8.02)	(7.64)	(6.48)	(73.42)
股份認購			<b>(10.00)</b>	<b>(12.45)</b>	<b>(12.96)</b>	<b>(12.45)</b>	<b>(10.00)</b>	<b>84.54</b>

資料來源：聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))，涉及可資比較交易的相關公司公告或通函

附註：認購價與每股收市價相同。

如上表所示，可資比較交易的認購價介乎(i)較相關股份認購協議日期相關股份收市價折讓約31.60%至溢價約11.11%；(ii)較直至相關股份認購協議日期(包括該日)止/緊接相關股份認購協議日期前最後五個交易日之相關股份平均收市價折讓約35.13%至溢價約20.48%；及(iii)較每股綜合資產淨值折讓約87.60%至折讓約22.22%。

鑑於上文所述，認購價較(a)股份認購協議日期股份收市價折讓約10.00%；(b)緊接股份認購協議日期前最後五個、十個、十五個及二十個連續交易日的平均收市價分別折讓約12.45%、12.96%、12.45%及10.00%；及(c)二零二零年三月三十一日每股綜合資產淨值折讓約84.54%，處於可資比較交易折讓範圍內，儘管有關折讓僅小於可資比較公司之最高折讓約3.48%且較可資比較交易相關平均值及中位數的折讓幅度較大。

---

## 獨立財務顧問函件

---

經考慮(i)於二零二零年財政年度擁有人應佔溢利大幅減少約94.9%及每股盈利由二零一九年財政年度約0.22港元大幅減少至二零二零年財政年度約0.01港元；(ii)認購價於二零二零年九月三十日貼現至未經審核綜合資產淨值高於簽訂股份認購協議及股份配售協議時反映相同市場情緒之配售價；(iii)回顧期間的股份收市價均按低於 貴集團資產淨值及經調整資產淨值(經計及本通函附錄三估值報告所示 貴集團物業之價值)成交，且股份流通量較低；(iv)根據於截至二零二零年三月三十一日止年度 貴公司擁有人應佔溢利及 貴公司截至股份認購協議日期之市值，認購價之市盈率約為40.05倍，其顯著高於可資比較公司之市盈率；及(v)於二零一九年財政年度、二零二零年財政年度及二零二零年財政期間， 貴集團自餐廳業務及銷售食品產生之收益逾50%受到COVID-19大流行及政府實施之社交隔離措施的嚴重影響，吾等認為認購價之較高折讓屬合理。

### (3) 認購價的分析結果

吾等認為，在計及如下因素後，認購價就獨立股東而言屬公平合理：

- (i) 貴集團財務表現呈下降趨勢，於截至二零二零年三月三十一日止三個年度分別錄得 貴公司擁有人應佔純利約317,000,000港元、278,000,000港元及14,100,000港元，請參閱本函件上述「1. 貴集團的背景資料-(b) 貴集團的歷史財務表現」分節。與二零一九年財政期間相比，儘管 貴公司於二零二零年財政期間錄得較高溢利，惟有關溢利僅來自政府補助對 貴集團餐廳、食品及酒店業務的支持及管理層決定關閉專營店並對物業投資及發展業務實行成本控制，而 貴集團於COVID-19疫情的影響之下其餐廳、食品及酒店業務仍錄得收入平緩下降及市場情緒緩慢轉差。儘管行業統計數據可能表明，酒店及物業業務市場均在回暖(如本函件上文「1. 貴集團的背景資料-(d) 貴集團之業務前景」分節所論述)，惟無法預測與疫情前水平相比 貴集團的復甦步伐及幅度；



---

## 獨立財務顧問函件

---

- (ii) 本函件「2.進行股份認購的理由及所得款項用途」一節所述進行股份認購的裨益，尤其是可解決逐漸迫近的財務需要以履行貴集團的財務責任及滿足營運資金需求，並改善貴集團於二零二零年九月三十日的淨流動負債狀況；
- (iii) 如上文「(a)歷史股價表現」及「(b)股份流通性」各分節所述，回顧期間的股份收市價均按低於資產淨值及經調整資產淨值(經計及本通函附錄三估值報告所示貴集團物業之價值)成交，且股份流通性較低；
- (iv) 認購價的隱含市盈率處於物業可資比較公司的範圍內，而認購價市賬率於物業可資比較公司的市賬率範圍內(不包括離群值)且一般低於有關公司市賬率，經計及上文「(c)市場可資比較分析—(i)與貴集團業務類似的公司」分節所論述的因數乃屬合理；
- (v) 認購價折讓處於可資比較交易的折讓範圍，折讓幅度更高於可資比較交易的相關平均值及中位數，經計及上文「(c)市場可資比較分析—(ii)與股份認購類似的交易」分節所論述的因素(包括貴集團資產淨值的折讓不低於反映相同市場氣氛之配售價的折讓、回顧期間的股份收市價均按低於資產淨值成交及認購價的市盈率較可資比較公司的市盈率相對為高)乃屬合理；及
- (vi) 貴公司難以進行其他融資活動，原因是貴集團缺乏融資替代方案，請參閱本函件「3. 貴集團的融資替代方案」一節。

### 6. 股份認購的攤薄影響

有關認購人及馬氏家族的資料，請參閱董事會函件中「股份認購協議—有關認購人及馬氏家族的資料」一節。

---

## 獨立財務顧問函件

---

經參考董事會函件「對本公司股權架構的影響」一節，以及如當中所披露的表格所示，於股份認購完成後，且假設 貴公司的已發行股本並無任何變動（認購股份發行除外），則公眾股東所持的 貴公司股權於股份認購完成後將由36.67%攤薄約4.40個百分點至32.27%。於緊隨股份認購完成後，向認購人發行認購股份將不會導致任何股東對 貴公司之控股權出現變動。

基於上文所述，鑑於如上文所述股份認購產生正面財務影響，且對 貴公司股權架構的攤薄影響輕微，吾等認為股份認購屬公平合理，並符合股東及 貴公司的整體利益。

### 7. 股份認購的潛在財務影響

誠如董事會函件所述，預計股份配售所得款項淨額（扣除專業費用及其他相關開支後）合共約為55,800,000港元及股份認購所得款項淨額約為83,900,000港元。誠如中期報告所披露，於二零二零年九月三十日， 貴集團的銀行結餘及現金以及流動負債淨值分別約為374,400,000港元及211,200,000港元。緊隨股份配售及股份認購完成後，預期 貴集團的淨負債狀況將因該所得款項淨額而出現改善。

此外，除應用股份配售所得款項淨額以結清 貴集團之若干債務外， 貴公司擬動用股份認購之所得款項淨額約34,900,000港元作為償還銀行借款及約49,000,000港元作為 貴集團之一般營運資金。該一般營運資金主要包括(i)約14,200,000港元用作 貴集團之薪金開支、董事袍金及諮詢費；(ii)約6,000,000港元用於專業費；(iii)約12,200,000港元用於公用事業及行政開支；(iv)約16,600,000港元用於租金開支，其預期將於完成股份認購後十二個月內動用。

因此，預計於股份配售及股份認購完成後， 貴集團的流動負債將減少，淨負債狀況及資產負債比率將有所改善。下表列示，如股份配售及股份認購已完成，並假設所得款項淨額已全部用於償付二零二零年九月三十日附息銀行及其他借貸的即期部分，將對 貴集團財務狀況產生的影響：

---

## 獨立財務顧問函件

---

	於二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	因股份認購 所得款項 淨額而改善 千港元	增加／ (減少) %
流動負債	2,097,774	2,007,174	(4.3)
付息之銀行及其他借貸總額	1,672,409	1,581,809	(5.4)
資產負債比率	30.5%	25.8%	(15.4)

鑑於上文所述，董事認為且吾等認同，貴集團的財務狀況有望於股份配售及股份認購完成後增強。

### 8. 清洗豁免

經參考董事會函件「對本公司股權架構的影響」一節，於股份配售完成後及125,708,754股配售股份已由配售代理配售，認購人及其一致行動人士於貴公司的股權由貴公司已發行股本的約49.69%減少至約45.17%。

於股份認購完成後，認購人及其一致行動人士於貴公司的股權將由貴公司已發行股本的約45.17%增加至約51.75%。鑑於股份認購令認購人及其一致行動人士持有的貴公司投票權由於股份認購完成日期(包括當日)止12個月期間內的最低持股比例提高2%以上，除非授出清洗豁免，否則認購人須根據收購守則規則26.1就認購人及其一致行動人士尚未擁有或同意收購的貴公司所有已發行股份及其他證券提出強制全面收購建議。

---

## 獨立財務顧問函件

---

貴公司已就配發及發行認購股份向執行人員申請授出清洗豁免。清洗豁免（倘獲授出）將受（其中包括）有關清洗豁免以及股份認購及特別授權須分別於股東特別大會上獲獨立股東以投票表決方式進行的至少75%及超過50%票數批准的條件所限制。上述條件不可獲豁免。倘未授出清洗豁免，則股份認購將不會進行。

### 意見及推薦建議

經計及上文所述及下文概述的主要因素及原因：

- (i) 近幾年，貴集團的財務狀況一直持續惡化，尤其是貴集團的流動資產淨額結餘呈減少趨勢及過去三年貴集團的借貸總額呈增加趨勢；
- (ii) 貴集團於最近中期結算日二零二零年九月三十日錄得淨流動負債狀況；
- (iii) 除應用股份配售所得款項淨額以結清貴集團之若干債務外，貴公司擬動用股份認購之所得款項淨額償還部分計息銀行及其他借款，此舉能夠改善貴集團之財務狀況及用作貴集團之一般營運資金，並為由於COVID-19爆發導致當前營運環境困難而於近期之額外資金需求以及貴集團於截至二零二零年九月三十日之淨流動負債狀況提供額外資金；及
- (iv) 隱含市盈率、市賬率及認購價較現行股份市價的折讓屬合理，請參閱本函件「5.認購價的分析—(d)認購價的分析結果」一節。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等認為，儘管股份認購協議項下擬進行之交易並非在 貴公司一般及日常業務過程中進行，但(i)股份認購協議的條款及其項下擬進行之交易乃按正常商業條款進行，就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)清洗豁免就獨立股東而言屬公平合理；及(iii)有關股份認購的股份認購協議、清洗豁免及特別授權符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會建議，且吾等本身亦建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的相關決議案以批准有關股份認購的股份認購協議、清洗豁免及特別授權。

此 致

佳寧娜集團控股有限公司  
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

為及代表  
大有融資有限公司  
董事  
羅竹雅  
謹啟

二零二一年五月十日

羅竹雅女士為已向香港證券及期貨事務監察委員會登記之持牌人士及大有融資有限公司可根據證券及期貨條例進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員。彼於機構融資行業積逾12年經驗。

## 1. 本集團財務資料摘要

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個年度、截至二零一九年九月三十日止六個月以及截至二零二零年九月三十日止六個月的財務資料已於本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個年度的年報以及本公司截至二零一九年九月三十日止六個月及截至二零二零年九月三十日止六個月的中期報告中披露，該等年報及中期報告已刊載於本公司網站 (<http://www.carrianna.com>) 及聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>)。

- (i) 於二零一八年七月二十五日刊載之本公司截至二零一八年三月三十一日止年度之年報第65至237頁，可於以下鏈接查閱：

[http://www.carrianna.com/attachment/2018072518320200103210994\\_tc.pdf](http://www.carrianna.com/attachment/2018072518320200103210994_tc.pdf) 或  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0725/ltn20180725644\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0725/ltn20180725644_c.pdf)

- (ii) 於二零一九年七月二十三日刊載之本公司截至二零一九年三月三十一日止年度之年報第62至260頁，可於以下鏈接查閱：

[http://www.carrianna.com/attachment/2019072319160171193565864\\_tc.pdf](http://www.carrianna.com/attachment/2019072319160171193565864_tc.pdf) 或  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0723/ltn20190723463\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0723/ltn20190723463_c.pdf)

- (iii) 於二零二零年七月二十三日刊載之本公司截至二零二零年三月三十一日止年度之年報第73至264頁，可於以下鏈接查閱：

[http://www.carrianna.com/attachment/202007231837271748590400\\_tc.pdf](http://www.carrianna.com/attachment/202007231837271748590400_tc.pdf) 或  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0723/2020072300585\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0723/2020072300585_c.pdf)

- (iv) 本公司截至二零一九年九月三十日止六個月之中期報告第3至33頁，可於以下鏈接查閱：

[http://www.carrianna.com/attachment/201921716560110379100797\\_en.pdf](http://www.carrianna.com/attachment/201921716560110379100797_en.pdf) 或  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1217/2019121700510\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1217/2019121700510_c.pdf)

- (v) 本公司截至二零二零年九月三十日止六個月的中期報告第3至28頁，可於以下鏈接查閱：

[http://www.carrianna.com/attachment/2020121716400270989551724\\_en.pdf](http://www.carrianna.com/attachment/2020121716400270989551724_en.pdf) 或  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/1217/2020121700308\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/1217/2020121700308_c.pdf)

以下截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個年度各年、截至二零一九年九月三十日止六個月及截至二零二零年九月三十日止六個月的財務資料概要乃分別摘錄自本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度的年報以及本公司截至二零一九年九月三十日止六個月及截至二零二零年九月三十日止六個月的中期報告所載之本公司綜合財務報表。

## 業績

	截至三月三十一日止年度			截至	截至
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	九月三十日	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	止六個月	止六個月
				(未經審核)	(未經審核)
				千港元	千港元
收入	932,620	970,210	1,031,070	572,958	475,968
銷售成本	(477,427)	(499,896)	(553,412)	(220,819)	(186,983)
毛利	455,193	470,314	477,658	352,139	288,985
其他收入及收益，淨額	245,429	79,218	116,321	113,372	117,454
銷售及分銷開支	(203,679)	(206,806)	(200,261)	(146,282)	(102,423)
一般及行政開支	(144,413)	(147,680)	(140,075)	(117,512)	(83,569)
其他開支，淨額	(51,522)	(55,952)	(36,005)	(22,415)	(1,414)
財務成本	(48,696)	(53,345)	(77,259)	(37,410)	(28,997)
應佔聯營公司溢利及虧損	231,767	256,623	(71,804)	(33,305)	(34,373)
除稅前溢利	484,079	342,372	68,575	108,587	155,663
所得稅開支	(152,677)	(41,652)	(53,714)	(37,554)	(42,296)
本年度溢利	331,402	300,720	14,861	71,033	113,367
應佔：					
母公司擁有人	317,017	277,958	14,123	48,600	87,374
非控股權益	14,385	22,762	738	22,433	25,993
	<u>331,402</u>	<u>300,720</u>	<u>14,861</u>	<u>71,033</u>	<u>113,367</u>

	截至三月三十一日止年度			截至	截至
	二零一八年 (經審核) 千港元	二零一九年 (經審核) 千港元	二零二零年 (經審核) 千港元	二零一九年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	二零二零年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
<b>母公司普通股權持有人</b>					
應佔每股盈利					
– 基本	25.27港仙	22.12港仙	1.12港仙	3.87港仙	6.95港仙
– 攤薄	25.21港仙	22.11港仙	1.12港仙	3.86港仙	6.95港仙
<b>本年度／期間溢利</b>	<b>331,402</b>	<b>300,720</b>	<b>14,861</b>	<b>71,033</b>	<b>113,367</b>
<b>其他全面收入／(虧損)</b>					
將於其後期間可重新分類至					
損益之其他全面收入／(虧損)：					
可供出售投資：					
公平值變動	23,624	-	-	-	-
匯兌差異：					
換算海外業務之匯兌差異及					
出售及取消註冊海外業務					
之重新分類調整					
	188,275	(146,543)	(145,874)	(139,093)	47,337
分佔聯營公司之其他全面					
收入／(虧損)					
	52,666	(44,517)	(18,785)	(16,619)	22,345
	240,941	(191,060)	(164,659)	(155,712)	69,682



	截至三月三十一日止年度			截至	截至
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	九月三十日	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	止六個月	止六個月
				(未經審核)	(未經審核)
				千港元	千港元
將於其後期間不可重新分類至 損益之其他全面虧損： 指定為按公平值列賬及於 其他全面收入中處理之 權益投資：					
公平值變動	-	(70,902)	(66,973)	(42,682)	(4,804)
<b>本年度／期間其他全面 收入／(虧損)</b>	264,565	(261,962)	(231,632)	(198,394)	64,878
<b>本年度／期間全面 收入／(虧損) 總額</b>	595,967	38,758	(216,771)	(127,361)	178,245
應佔：					
母公司擁有人	576,142	18,881	(211,662)	(147,187)	152,085
非控股權益	19,825	19,877	(5,109)	19,826	26,160
	<u>595,967</u>	<u>38,758</u>	<u>(216,771)</u>	<u>(127,361)</u>	<u>178,245</u>

## 資產及負債

	於三月三十一日			於	於
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	九月三十日	九月三十日
				千港元	千港元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	744,965	807,215	741,979	741,979	747,623
投資物業	1,764,648	1,822,580	1,982,167	1,982,167	2,052,277
使用權資產	–	–	137,355	137,355	110,936
預付土地租賃款項	12,954	31,315	–	–	–
商譽	58,928	50,207	76,451	76,451	76,451
於聯營公司之權益	786,548	993,174	916,728	916,728	938,658
可供出售投資	295,999	–	–	–	–
指定為按公平值列賬及於其他 全面收入中處理之權益投資	–	175,098	104,225	104,225	98,666
衍生金融工具	139	41	–	–	–
發展中物業	366,693	298,520	286,440	286,440	305,075
遞延稅項資產	–	49	719	719	704
其他應收賬款、按金及預付款項	426,548	304,069	349,043	349,043	431,531
已抵押定期存款	35,018	35,492	15,014	15,014	24,589
	<u>4,492,400</u>	<u>4,517,760</u>	<u>4,610,121</u>	<u>4,610,121</u>	<u>4,786,510</u>
非流動資產總值	4,492,400	4,517,760	4,610,121	4,610,121	4,786,510

	於三月三十一日			於	於
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	九月三十日	九月三十日
				千港元	千港元
<b>流動資產</b>					
發展中物業	-	68,392	-	-	-
持作出售物業	560,536	527,622	439,923	439,923	453,731
存貨	26,212	24,220	32,927	32,927	23,298
可收回稅項	590	535	573	573	939
應收貿易賬款	38,103	23,571	52,245	52,245	87,068
其他應收賬款、按金及預付款項	448,954	656,336	246,930	246,930	166,872
應收董事款項	6,661	10,498	5,984	5,984	4,475
應收非控股股東款項	207	206	6	6	-
應收一間聯營公司款項	81,960	60,736	272,656	272,656	395,963
按公平值列賬及於損益中處理 之金融資產	112,482	197,097	185,995	185,995	197,424
指定為按公平值列賬及於其他 全面收入中處理之權益投資	-	37,643	39,004	39,004	41,405
結構性存款	124,264	817	241,103	241,103	121,583
受限制現金	602	90	167	167	127
已抵押定期存款	9,151	9,920	19,682	19,682	19,275
現金及銀行結餘	348,950	126,259	245,895	245,895	374,397
分類為持作出售之投資物業	55,200	-	-	-	-
流動資產總值	1,813,872	1,743,942	1,783,090	1,783,090	1,886,557

	於三月三十一日			於	於
	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 九月三十日 千港元	二零二零年 九月三十日 千港元
<b>流動負債</b>					
應付貿易賬款	(45,537)	(51,012)	(51,987)	(51,987)	(99,166)
其他應付賬款、應計費用及 已收按金	(363,044)	(341,790)	(317,802)	(317,802)	(382,668)
撥備	(2,037)	(1,050)	(960)	(960)	(740)
應付董事款項	(5,069)	(485)	(654)	(654)	-
應付非控股股東款項	(28,051)	(22,391)	(27,893)	(27,893)	(26,610)
附息之銀行借貸	(827,680)	(976,323)	(1,000,079)	(1,000,079)	(1,214,752)
租賃負債	-	-	(66,449)	(66,449)	(54,017)
應付融資租賃	(18)	(18)	-	-	-
遞延收入	(22,461)	(35,328)	(31,543)	(31,543)	(32,850)
應付稅項	(244,486)	(248,556)	(244,775)	(244,775)	(286,971)
流動負債總額	<u>(1,538,383)</u>	<u>(1,676,953)</u>	<u>(1,742,142)</u>	<u>(1,742,142)</u>	<u>(2,097,774)</u>
流動(負債)資產淨值	<u>275,489</u>	<u>66,989</u>	<u>40,948</u>	<u>40,948</u>	<u>(211,217)</u>
資產總值減流動負債	<u>4,767,889</u>	<u>4,584,749</u>	<u>4,651,069</u>	<u>4,651,069</u>	<u>4,575,293</u>
<b>非流動負債</b>					
應計費用及已收按金	(59,539)	(56,735)	(8,115)	(8,115)	(7,007)
附息之銀行借貸	(330,227)	(308,576)	(675,133)	(675,133)	(457,657)
租賃負債	-	-	(59,922)	(59,922)	(41,418)
應付融資租賃	(43)	(25)	-	-	-
遞延收入	(168,013)	(142,646)	(88,866)	(88,866)	(92,569)
遞延稅項負債	(249,133)	(243,289)	(253,217)	(253,217)	(266,577)
撥備	(3,261)	(3,412)	(2,812)	(2,812)	(2,704)
非流動負債總額	<u>(810,216)</u>	<u>(754,683)</u>	<u>(1,088,065)</u>	<u>(1,088,065)</u>	<u>(867,932)</u>
資產淨值	<u><u>3,957,673</u></u>	<u><u>3,830,066</u></u>	<u><u>3,563,004</u></u>	<u><u>3,563,004</u></u>	<u><u>3,707,361</u></u>

除上文所披露者外，概無任何收入或開支的其他重大項目。

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個年度、截至二零一九年九月三十日止六個月及截至二零二零年九月三十日止六個月，本公司之核數師為安永會計師事務所。彼等就本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個年度各年之綜合財務報表之意見並無保留。

## 2. 債務

於二零二一年三月三十一日（即本通函付印前就此債務聲明之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團之未償還債務概述如下：

- (i) 有抵押銀行借款約1,624,000,000港元（即與來自14家銀行之銀行貸款有關之未償還總額，主要包括定期貸款、循環貸款、抵押貸款、企業稅務貸款等），由本集團物業、廠房及設備、投資物業、持作出售物業、定期存款及按公平值列賬及於損益中處理之金融資產作抵押；及
- (ii) 無抵押銀行借款未償還本金額約20,000,000港元；
- (iii) 應付非控股股東款項約26,800,000港元，其為非貿易性質、無抵押、免息及按要求償還；
- (iv) 租賃負債約89,200,000港元，已於二零二一年三月三十一日根據香港財務報告準則第16號於本集團財務報表中以金融負債形式確認為租賃負債；及
- (v) 或然負債約1,900,000港元，與就物業買方獲授抵押貸款融資而向銀行提供之擔保有關。

除上述者外，以及除於日常業務過程中之正常應付貿易賬款及其他應付賬款外，於二零二一年三月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還或同意將予發行之貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

### 3. 重大變動

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，董事並無發現本集團之財務或貿易狀況於二零二零年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表編製日期）有任何重大不利變動。

- (i) 訂立及完成本公司日期為二零二一年三月三十一日之公佈所披露之股份配售協議，所得款項淨額約55,800,000港元擬用於償還部分銀行借款。於最後實際可行日期，本公司已動用約15,000,000港元償還部分銀行借款。股份配售對本公司財務狀況之影響為令本公司資產增加約55,800,000港元。

### 4. 本集團之財務及貿易前景

於最後實際可行日期，本集團主要從事投資控股、物業投資及發展以及經營酒店、餐飲及食品業務。

二零二零年度是艱辛的一年。全球貿易紛爭及COVID-19阻礙經濟活動及導致全球經濟不穩。多個城市實施封鎖及旅遊禁令，使經濟活動廣泛受到破壞。本地需求減弱及疫情產生的不確定性仍然存在。然而，本集團快速反應去應對情況，以減低營運成本及調整市場策略，藉此改善其市場佔有率及緩解COVID-19的負面影響。

中國內地二零二零年第一季度的GDP按年急劇下降6.8%。然而，隨著其遏制COVID-19之能力，中國內地經濟自二零二零年第二季度明顯反彈。預期中國會持續採納貨幣寬鬆政策，GDP於二零二一年估計將會升至7%以上。雖然未來有著經濟不確定因素及挑戰，管理層對於本集團的物業投資及發展業務和餐飲及食品業務的前景依然保持正面及謹慎樂觀的態度。

管理層會繼續將業務發展聚焦在大灣區，大灣區的商業大廈及辦公大樓之需求會保持強勁。此外，香港的土地供應短缺、低利率水平及剛性置業需求均對住宅物業市場提供良好支持。儘管現有投資物業組合為本集團提供穩定收入來源，新廣州南站物業及深水埗兩個物業重建項目將為本集團於短期至中期內增添額外收入回報。

管理層已見得到本集團的餐飲及麵包業務於二零二零年第二季度已開始重拾起來。隨著COVID-19疫苗的成功測試及預期於二零二一年第一季度的採用，封鎖和旅遊禁令及業務活動將會逐步放寬和恢復。管理層會繼續控制成本及根據市場變化調整其業務策略，以提高競爭力。本集團有信心餐飲及麵包業務的表現於來年有良好改善。

另外，在海南先進的食品生產基地投入運作的基礎上，本集團對其食品業務於內地之擴充保持樂觀。麵包新生產線已於二零二零年十一月投入運作。此外，廠房亦將於二零二一年開始生產海南特色包裝食品及包裝中式肉製品，令食品業務變得多元化及為集團食品業務未來幾年持續增長作出貢獻。

## 1. 責任聲明

董事願就本通函所載資料之準確性共同及各別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就其所知，本通函內表達之意見乃經審慎周詳考慮後達致，且本通函概無遺漏任何其他事實，足以令致本通函內任何陳述產生誤導。

本通函乃遵照上市規則及收購守則之規定提供有關本集團之資料，董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事宜，致使本通函所載任何陳述或本通函具有誤導成分。

## 2. 股本

以下為本公司於最後實際可行日期及由於配發及發行認購股份後之法定及已發行股本：

### (a) 於最後實際可行日期

法定：	港元
<u>2,000,000,000</u> 股每股面值0.10港元之股份	<u>200,000,000</u>
已發行及繳足：	
<u>1,382,796,290</u> 股每股面值0.10港元之股份	<u>138,279,629</u>



## (b) 緊隨配發及發行認購股份後

法定：	港元
<u>2,000,000,000</u> 股每股面值0.10港元之股份	<u>200,000,000</u>
已發行及繳足：	
1,382,796,290 股每股面值0.10港元之股份	138,279,629
188,563,130 股根據股份認購將予配發及發行之 認購股份	18,856,313
<u>1,571,359,420</u> 股每股面值0.10港元之股份	<u>157,135,942</u>

所有已發行股份均已繳足，並於各方面享有同等地位（包括有關股息、投票權及資本返還之所有權利）。

除根據股份認購將予發行之認購股份及配售股份外，本公司自二零二零年三月三十一日起並未發行任何股份。

本公司並無或現無建議或尋求申請批准股份或認購股份或本公司任何其他證券於任何其他證券交易所上市或買賣。

於最後實際可行日期，並無／將無有關放棄或同意放棄日後派發之股息之任何安排。

於最後實際可行日期，本公司相關證券包括：

- (i) 1,382,796,290股已發行股份；及
- (ii) 11,600,000份行使價為每份購股權0.714港元尚未行使購股權，根據購股權計劃，該等購股權賦予購股權持有人權利可認購11,600,000股股份。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無賦予認購、轉換或交換為股份之任何權利之已發行尚未行使可換股證券、購股權或認股權證。

### 3. 市價

下表列示股份於(i)有關期間各曆月在聯交所之最後一個交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期在聯交所的收市價：

日期	每股收市價 港元
二零二零年九月三十日	0.50
二零二零年十月三十日	0.48
二零二零年十一月三十日	0.44
二零二零年十二月三十一日	0.48
二零二一年一月二十九日	0.46
二零二一年二月二十六日	0.50
二零二一年三月五日(即最後交易日)	0.50
二零二一年三月三十一日	0.50
二零二一年四月三十日	0.53
二零二一年五月七日(最後實際可行日期)	0.54

股份於有關期間在聯交所錄得之最高及最低收市價分別為二零二零年九月九日及二零二零年九月十日的0.59港元以及二零二零年十一月二十日、二零二零年十一月二十六日及二零二零年十一月二十七日的0.435港元。

### 4. 權益披露

#### (a) 董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及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、相關股份及債券中擁有或視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關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條須載入該條例所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所或(iv)收購守則規定之權益及淡倉如下：

## 本公司

董事姓名	身份／權益性質	持有股份數目及權益性質			根據購股權之 相關股份數目 (附註1)	總計	佔本公司 已發行 股本百分比
		個人權益	家族權益	其他權益			
馬介璋先生	實益擁有人，抵押股份權益， 配偶權益及信託受益人	361,283,986 (附註8)	7,050,000 (附註2)	259,129,025 (附註3)	-	627,463,011 (L)	45.38%
馬介欽先生	實益擁有人，抵押股份權益， 配偶權益及信託受益人	204,198,714 (附註8)	3,200,000 (附註4)	101,201,040 (附註5及6)	-	308,599,754 (L)	22.32%
馬鴻銘先生	實益擁有人，配偶權益	476,000	2,044,000 (附註7)	-	2,000,000	4,520,000 (L)	0.33%
陳炳權	實益擁有人	-	-	-	6,000,000	6,000,000 (L)	0.43%

L – 好倉

附註：

1. 相關股份乃指董事及高級行政人員根據購股權計劃獲授予可收購本公司股份之購股權權益。
2. 該等股份由馬介璋先生的配偶張蓮嬌擁有。
3. 馬介璋先生及其家族為一項全權信託的受益人。該項信託實際擁有Regent World之全部已發行股本及Bond Well的全部已發行股本的70%。於最後實際可行日期，Regent World擁有本公司184,121,625股股份，而Bond Well則擁有75,007,400股股份。
4. 該等股份由馬介欽先生的配偶郭潔薇擁有。
5. 馬介欽先生及其家族為一項全權信託的受益人。該項信託實際擁有Grand Wealth及Peaceful World的全部已發行股本。於最後實際可行日期，Grand Wealth擁有本公司74,651,040股股份，而Peaceful World則擁有19,050,000股股份。
6. Peaceful World擁有Real Potential的全部已發行股本。於最後實際可行日期，Real Potential擁有7,500,000股股份。因此Real Potential於本公司的權益被視為Peaceful World的權益，而正如上文附註5所述之理由，馬介欽亦被視為擁有Peaceful World的權益。
7. 該等股份由馬鴻銘先生的配偶蔡加敏擁有。

8. 包括在「個人權益」為125,428,754股股份由彩榮擁有。其中62,714,377股股份已被抵押予馬介璋先生及62,714,377股股份已被抵押予馬介欽先生；(ii)204,288,044股股份及47,202,772股股份分別由馬介璋先生及馬介欽先生持有及(iii)94,281,565股股份及94,281,565股股份分別由馬介璋先生及馬介欽先生根據股份認購予以認購。
9. 百分比乃根據於最後實際可行日期1,382,796,290已發行股份計算。

### 附屬公司

附屬公司名稱	董事姓名	身份	所持股份 數目(L)	股份類別	佔附屬公司 已發行 股本百分比 (普通股)
金必多發展有限公司	馬介璋先生	實益擁有人	15	普通股	2.5%
金必多發展有限公司	馬介欽先生	信託受益人	18	普通股	3%
嘉堅發展有限公司	馬介璋先生	實益擁有人	500,000	無投票權遞延股份	不適用
嘉堅發展有限公司	馬介欽先生	實益擁有人	500,000	無投票權遞延股份	不適用
Tak Sing Alliance Limited	馬介璋先生	實益擁有人	9,000	無投票權遞延股份	不適用
Tak Sing Alliance Limited	馬介欽先生	實益擁有人	1,000	無投票權遞延股份	不適用
昆明佳寧娜食品有限公司	馬介璋先生	實益擁有人	不適用	不適用	15%

### L – 好倉

除以上所述外，馬介璋先生及馬介欽先生代本集團持有若干附屬公司的非實益個人股本權益，此乃僅為符合過往年度公司股東數目的最低規定而持有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有或視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關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條須載入該條例所述登記冊之任何權益及淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所或(iv)收購守則規定之權益及淡倉。

## (b) 主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就任何董事所知，下列人士（並非董事或本公司主要行政人員）於本公司股份、相關股份或債券中所擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或擁有根據證券及期貨條例第336條規定須存置在本公司登記冊內之權益或淡倉，或直接或間接擁有於本公司或本集團任何成員公司之任何類別股本或相關證券面值5%或以上之權益如下：

主要股東名稱	身份／權益性質	附註	持有 股份數目	佔本公司 已發行 股本百分比
East Asia International Trustees Limited	信託人	a	360,330,065 (L)	26.06%
Golden Yield Holdings Limited	受控公司權益	b	259,129,025 (L)	18.74%
Regent World Investments Limited	控股公司	b	184,121,625 (L)	13.32%
Wealthy Platform Limited	受控公司權益	c	101,201,040 (L)	7.32%
Bond Well Investments Limited	控股公司	b	75,007,400 (L)	5.42%
Grand Wealth Investments Limited	控股公司	c	74,651,040 (L)	5.40%
彩榮控股集團有限公司	實益擁有人	d	125,428,754 (L/S)	9.07%
陳楚貞	受控公司權益	d	125,428,754 (L/S)	9.07%
吳思兵	配偶權益	d	125,428,754 (L/S)	9.07%

L – 好倉

S – 淡倉

附註：

- a. East Asia International Trustees Limited (「EAIT」) 為馬介璋先生及其家族作為受益人而成立的一項全權信託的信託人，並透過其全資附屬公司Golden Yield Holdings Limited (「Golden Yield」) 而間接擁有259,129,025股股份。此外，EAIT亦同時為馬介欽先生及其家族作為受益人而成立的一項全權信託的信託人，並透過其全資附屬公司Wealthy Platform Limited (「Wealthy Platform」) 而間接擁有101,201,040股股份，於最後實際可行日期，EAIT實益擁有合共360,330,065股股份。

- b. Golden Yield藉持有Regent World全部已發行股本及Bond Well全部已發行股本之70%而間接擁有合共259,129,025股股份。Regent World及Bond Well合共持有的股份為上文「董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉」中所述馬介璋先生之「其他權益」中所披露的同一批股份。
- c. Wealthy Platform藉持有Grand Wealth及Peaceful World全部已發行股本及透過Peaceful World間接擁有Real Potential全部已發行股本而間接擁有101,201,040股股份。Grand Wealth、Peaceful World及Real Potential合共持有的股份為上文「董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉」中所述馬介欽先生之「其他權益」中所披露的同一批股份。
- d. 彩榮由陳楚貞全資擁有。彩榮擁有之62,714,377股股份已被抵押給馬介璋先生及62,714,377股股份已被抵押給馬介欽先生。吳思兵為陳楚貞之配偶。
- e. 百分比乃根據於最後實際可行日期1,382,796,290已發行股份計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，並無任何人士（並非董事或本公司主要行政人員）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3分部之條文須向本公司披露之任何權益或淡倉，或擁有根據證券及期貨條例第336條規定須存置在本公司登記冊內之任何權益或淡倉，或直接或間接擁有於本公司或本集團任何成員公司之任何類別股本或相關證券面值5%或以上之權益。

## 5. 根據收購守則作出關於股權及交易的額外披露

於最後實際可行日期，

- (a) 除股份認購外以及除董事會函件「有關認購人及馬氏家族的資料」一節及本附錄「4.權益披露」一節所披露者外，認購人及其一致行動人士概無持有本公司之任何證券、購股權、認股權證、可換股證券及衍生工具；
- (b) 除股份認購外，認購人及其一致行動人士概無於有關期間買賣本公司之任何證券、購股權、認股權證、可換股證券及衍生工具；

- (c) 概無認購人及其一致行動人士根據認購事項收購之認購股份將轉讓、押記或質押予任何其他人士；
- (d) 概無人士已不可撤銷地承諾投票贊成或反對將於股東特別大會提呈以批准股份認購、特別授權及清洗豁免之決議案；
- (e) 除股份認購協議外，概無認購人及其一致行動人士（作為一方）與任何其他人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別之任何安排；
- (f) 認購人及其一致行動人士與任何董事、近期董事、股東或近期股東間概無訂立任何有關或取決於股份認購、特別授權及／或清洗豁免之協議、安排或諒解（包括任何賠償安排）；
- (g) 除股份認購協議外，概無認購人及其一致行動人士屬訂約方的任何協議或安排涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引股份認購條件之情況以及如此行事之後果，包括由此產生之任何應付違約費詳情；
- (h) 本公司概無於認購人及／或其一致行動人士之證券、購股權、認股權證、可換股證券及衍生工具中擁有任何權益，且於有關期間概無買賣認購人及／或其一致行動人士之任何證券、購股權、認股權證、可換股證券及衍生工具；
- (i) 本公司或董事（認購人除外）概無於認購人及／或其一致行動任何人士之證券、購股權、認股權證、可換股證券及衍生工具中擁有任何權益；
- (j) 除認購人進行股份認購外，於有關期間概無董事買賣本公司或認購人之證券、購股權、認股權證、可換股證券及衍生工具以換取價值；

- (k) 概無本公司的附屬公司或本集團任何成員公司的退休基金(如有)或屬根據收購守則中「一致行動」定義第(5)類被推定為與本公司一致行動之人士或根據收購守則中「聯繫人士」定義第(2)類屬本公司聯繫人士之人士或獨立財務顧問或其任何聯繫人士(定義見收購守則)擁有或控制本公司發行的股份或任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具,且概無任何該等人士於有關期間買賣本公司發行之股份或任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值;
- (l) 概無任何人士與本公司或根據收購守則中「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類被推定為與本公司一致行動之人士或根據收購守則中「聯繫人士」定義第(2)、(3)及(4)類屬本公司聯繫人士之人士訂立任何收購守則規則22註釋8所述類別的安排,且概無任何該等人士於有關期間買賣本公司發行之股份或任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值;
- (m) 概無本公司之證券、購股權、認股權證、可換股證券及衍生工具由與本公司有關連之任何基金經理以全權委託方式管理;任何該等基金經理亦無於有關期間買賣本公司之任何證券、購股權、認股權證、可換股證券及衍生工具;
- (n) 於有關期間,任何董事或本公司或認購人或其一致行動人士概無借入或借出本公司之證券、購股權、認股權證、可換股證券及衍生工具;
- (o) 除股份認購協議外,概無任何董事與任何其他人士之間訂有任何協議或安排以股份認購、特別授權及/或清洗豁免之結果為條件或取決於其結果或以其他方式與股份認購、特別授權及/或清洗豁免有關;
- (p) 概無任何董事已獲得或將獲得任何利益作為離職補償或與股份認購、特別授權及/或清洗豁免有關的其他補償;
- (q) 除認購人訂立之股份認購協議外,認購人或其一致行動人士概無訂立任何董事於其中擁有重大個人權益之重大合約;及
- (r) 除認購人及馬鴻銘先生外,概無董事實益持有任何股份,因此,概無董事有權投票接受或拒絕股份認購、特別授權及/或清洗豁免。



## 6. 董事之服務合約

梁銳先生，本公司執行董事兼行政總裁，已於二零二零年十二月一日與本公司訂立僱用書，彼作為本公司之執行董事及行政總裁有權收取人民幣3,000,000元之年薪，以及由董事會全權酌情釐定之管理層花紅。於完成首六個月任期（董事會可延長該期間）後，彼符合資格根據購股權計劃之條款及條件獲授最高10,000,000份本公司之購股權。實際獲授購股權數目將由董事會經檢討梁先生之表現後全權酌情釐定。梁先生之委任於首六個月期間內（董事會可延長該期間）可由任何一方向另一方發出不少於一個月之事先書面通知而終止，而在該期間後則須不少於三個月之事先書面通知而終止。

陳炳權先生，本公司執行董事、首席財務主管兼公司秘書，已於二零二零年一月二十三日與本公司訂立僱用書，據此，陳先生作為本公司之首席財務主管、執行董事兼公司秘書之身份將會收取每年1,500,000港元之薪酬，以及經參考本集團之年度溢利後釐定之管理層花紅。他亦在其委任後符合資格根據購股權計劃之條款及條件獲授6,000,000份本公司之購股權。陳先生之薪酬乃參考他於本集團之職責及責任以及現行市場薪酬水平而釐定。有關陳先生之委任可由任何一方向另一方發出不少於三個月之事先書面通知而終止。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無董事與本集團或聯營公司訂有或擬訂立任何服務合約而該等合約：(i)於有關期間訂立或經修訂，或(ii)為通知期在12個月或以上之連續合約，或(iii)為12個月以上之固定年期合約（不論通知期長短），或(iv)為僱主不可於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

## 7. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要股東或彼等各自之緊密聯繫人士於任何直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭及／或與本集團存在或可能存在利益衝突之業務中擁有任何權益。

## 8. 董事於重大合約、資產及安排之權益

除股份認購協議及其項下擬進行之交易外，於最後實際可行日期，概無任何董事於其中擁有重大權益且對本集團任何業務而言屬重大之存續合約或安排。

除股份認購協議及其項下擬進行之交易外，於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零二零年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來所購入、出售或租用或擬購入、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司並無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，且據董事所知，本集團任何成員公司概無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟、仲裁或索償。

## 10. 重大合約

本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內已訂立下列重大合約（並非於日常業務過程訂立的合約）。

- (a) 嘉豐置業有限公司（「嘉豐」，本公司之間接全資附屬公司）、富成集團有限公司（「富成」）與美成有限公司（「美成」）訂立日期為二零一九年五月二十四日之股東協議，內容有關嘉豐按每股1.00港元之認購價認購100股股份成立合營公司（即美成）以及管理及經營美成業務，於完成認購股份後，美成之已發行股本分別由嘉豐及富成擁有50%權益及50%權益；

- (b) 華東國際時尚物料城開發(連雲港)有限公司(本公司之間接全資附屬公司,作為賣方)與連雲港振盛置業有限公司(作為買方)訂立日期為二零一九年十二月六日之轉讓協議,內容有關收購(i)總土地面積約83,618平方米之在建土地,為華東國際時尚物料城開發(連雲港)有限公司所擁有之連雲港經濟技術開發區臨港產業區H地塊連同其附帶之土地使用權(「**該土地**」),現金代價為人民幣100,344,000元,及(ii)位於該土地預期總樓面面積約200,677平方米之在建樓宇,具體名為華東國際新城•東苑,現金代價為人民幣60,000,000元;
- (c) 雲南龍宇房地產開發有限公司(作為賣方)與深圳市佳意棧貿易有限公司(本公司間接全資附屬公司,作為買方)訂立日期為二零二零年五月二十九日之預約買賣協議,內容有關購買將於中國雲南省昆明市潤城第五大道一地塊上建設之一幢商業大廈(「**樓宇**」)編號為8-S113、8-S212、8-S301及8-S401之商業單位,以及於該樓宇地庫1層之10個停車位,代價為人民幣41,150,001元;
- (d) 股份配售協議,內容有關配售合共125,708,754股配售股份(於二零二一年三月三十一日完成,所得款項淨額為約55,800,000港元);
- (e) 本公司與配售代理訂立日期為二零二一年三月八日之配售協議(「**可換股債券配售協議**」),內容有關配售本金總額為75,425,251.80港元之可換股債券(「**可換股債券**」);
- (f) 本公司、配售代理與Great Diamond Developments Limited就悉數及最終結付其訂約方於可換股債券及可換股債券配售協議項下之責任及義務訂立日期為二零二一年四月二十一日之和解契據;及
- (g) 股份認購協議。

## 11. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議的專家名稱及資格：

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
艾華迪評估諮詢有限公司	獨立專業估值師
廣東國暉律師事務所	合資格中國律師

以上專家各自已就刊發本通函發出同意書，同意按照本通函所載格式及內容轉載其函件、報告、建議、意見及／或引述其名稱，且確認迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，以上專家各自並無擁有本集團任何成員公司之任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司附帶投票權之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之權利(無論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，以上專家各自並無於本集團任何成員公司自二零二零年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來所購入、出售或租用或擬購入、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 12. 雜項

- (a) 本公司註冊辦事處位於Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM10, Bermuda。本公司的香港主要營業地點位於香港新界葵涌大連排道200號偉倫中心第二期二十六樓。馬介璋先生的地址為香港新界大埔白石角逸瓏灣科進路23號1座8樓A室及馬介欽先生的地址為香港九龍何文田山道7-10號俊慧園1樓C-2室。
- (b) 公司秘書為陳炳權先生，其為澳洲及新西蘭特許會計師公會及香港會計師公會會員。

- (c) 本公司之股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本通函之中、英文版本如有任何差異，一概以英文版本為準。

### 13. 備查文件

下列文件於由本通函日期起至股東特別大會日期（包括當日）止期間的正常辦公時間（星期六及公眾假期除外）上午十時正至下午十二時三十分及下午二時三十分至下午五時正於(i)本公司的香港主要營業地點香港新界葵涌大連排道200號偉倫中心第二期二十六樓；(ii)證監會網站 (<http://www.sfc.hk/>)；及(iii)本公司網站 (<http://www.carrianna.com>) 可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 董事會函件，其全文載於本通函「董事會函件」一節；
- (c) 獨立董事委員會函件，當中載有其致獨立股東之建議，其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (d) 獨立財務顧問函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之建議，其全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；
- (e) 本公司截至二零二零年三月三十一日止兩個年度各年之年報及截至二零二零年九月三十日止六個月之中期報告；
- (f) 本附錄「11.專家資格及同意書」一段所提述之同意書；
- (g) 本附錄「6.董事之服務合約」一段所提述之僱傭函；
- (h) 本附錄「10.重大合約」一段所提述之重大合約；
- (i) 本通函附錄三所載艾華迪評估諮詢有限公司出具之有關本集團物業之物業估值報告（「物業估值報告」）；
- (j) 廣東國暉律師事務所出具之法律意見，請參閱物業估值報告；及
- (k) 本通函。

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就 貴集團持有的物業權益於二零二一年二月二十八日的估值而發出的函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本通函而編製。



香港灣仔駱克道188號兆安中心23樓

電話：(852) 3702 7338      傳真：(852) 3914 6388

info@avaval.com

www.avaval.com

敬啟者：

吾等遵照 閣下的指示，對佳寧娜集團控股有限公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)於中華人民共和國香港特別行政區(「香港」)及中華人民共和國(「中國」)的物業權益進行估值，吾等確認已對物業進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必要的有關資料，以向 閣下提供於二零二一年二月二十八日(「估值日期」)之市值之意見，以供載入通函。

吾等之估值乃吾等對物業權益之市值之意見。所謂市值，就吾等所下之定義而言，指「經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日以公平交易方式就資產或負債進行交易之估計金額」。

於對第一類及第二類(第35、36及37號物業除外)進行估值時，吾等於市場上有可資比較交易時採用直接比較法對物業進行估值並假設按物業現狀交吉進行銷售並參考於相關市場可獲得之可資比較銷售交易。吾等亦考慮轉移物業權益的現時租金及租賃復歸潛力。

於對第二類第35、36及37號物業進行估值時，於市場上並無可資比較交易及吾等結合採用市場法及折舊重置成本法，分別對物業的土地部份以及其上的樓宇及構築物進行評估。因此，兩種方法所得結果的總和代表物業的整體市值。吾等對土地部份進行估值時，乃參考基準地價及吾等在當地可取得的銷售例證。由於樓宇及構築物的性質不能按市值基準估值，故其以折舊重置成本法為基準估值。折舊重置成本法乃考慮樓宇及裝修的現時重置(重建)成本減就實際損耗及所有相關陳舊及優化作出的扣減而計算。一般而言，在缺乏可資比較市場銷售個案的情況下，折舊重置成本法提供最可靠的物業價值指標。

吾等進行估值時，乃假設業主將該等物業在市場求售，而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似的安排，以便提高該等物業的價值。此外，於吾等的估值中，並無計及有關或可影響該等物業銷售的任何選擇權或優先購買權，亦無假設任何非自願銷售情況。

於達致對香港的物業估值時，吾等已在土地註冊處進行查冊。吾等並未在中國相關政府機構就物業權益進行查冊。吾等已獲提供有關中國物業權益的若干業權文件摘要。然而，吾等並無審查文件正本以核實所有權、產權負擔或是否存在並無在提交予吾等的文件副本上顯示的任何其後修訂。於就中國的物業權益進行估值時，吾等依賴 貴公司中國法律顧問廣東國暉律師事務所提供的法律意見(「中國法律意見」)。

於對位於香港並根據政府租契(其將於二零四七年六月三十日前屆滿)的物業權益進行估值時，吾等曾考慮大不列顛及北愛爾蘭聯合王國政府和中華人民共和國政府關於香港問題的聯合聲明附件三所載之聲明及一九八八年新界土地契約(續期)條例，有關租約將可在毋須支付地價的情況下續期至二零四七年六月三十日，惟自續約日期起須每年支付相當於該等物業應課差餉租值百分之三的年租。

吾等在相當程度上依賴 貴集團提供的資料，並接納 貴集團給予吾等有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、土地及建築面積及物業辨識等事宜及其他相關事宜的意見。吾等並無理由懷疑由 貴公司向吾等提供對估值屬重要資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團知會，提供予吾等的資料中並無隱瞞或遺漏任何重要事實，而吾等並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。所有文件僅用作參考。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。

估值證書所載的所有呎吋、量度及面積乃根據由 貴集團提供予吾等的文件中所載的資料計算，並僅為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。物業1至19號已由合資格測量師何繼光先生於二零二一年三月二十二日至三月二十六日期間視察而物業20至42號已由中國房地產管理與評估學士學位持有人王旭先生（彼擁有16年中國物業估值經驗）於二零二一年三月十五日至三月二十六日期間視察。於視察過程中，吾等並未發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，亦無視察物業內遭覆蓋、遮蔽或不可見的木構件或其他部分，因此，儘管吾等於視察過程中並未注意到任何嚴重損壞，吾等未能匯報該等物業的任何有關部分是否確無損壞。吾等並無測試任何設施。

吾等的估值並無考慮該等物業權益所欠負的任何押記、按揭或款項，以及進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有註明者外，吾等假設該等物業權益並無附帶任何足以影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

吾等的估值乃根據香港測量師學會（香港測量師學會）刊發的香港測量師學會物業估值準則（二零二零年）及香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的規定及證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購、合併及股份回購守則規則11予以編製。

除另有註明者外，所有幣值金額以港幣列值。於二零二一年二月二十八日對中國物業權益進行估值所採用的匯率為1港元兌人民幣0.835元。於該日至本函件日期匯率並無重大波動。



倘出售物業權益，則可能產生潛在稅項負債。倘出售位於中國的物業權益，隨之產生的潛在稅項負債可能包括增值稅、企業所得稅(出售後溢利淨額的25%)、印花稅(交易金額的0.05%)及土地增值稅(適用稅率介乎淨增加金額減可扣減項目後之30%至60%)。倘出售位於香港的物業權益，所產生的潛在稅項負債可能包括額外印花稅(介乎交易金額的0%至20%之間)及企業利得稅(出售後溢利淨額的16.5%)。貴公司有意出售第30號物業並持有餘下物業。

隨函附奉估值概要及估值證書。

香港  
新界  
葵涌  
大連排道200號  
偉倫中心第二期  
二十六樓  
佳寧娜集團控股有限公司

列位董事 台照

代表  
艾華迪評估諮詢有限公司  
董事  
何繼光  
註冊專業測量師(產業測量組)  
MRICS MHKIS MSc(e-com)  
中國房地產估值師  
謹啟

二零二一年五月十日

附註：特許測量師何繼光先生MRICS MHKIS MSc(e-com)於進行香港特別行政區物業估值方面擁有逾三十一年經驗，並於中國及亞太地區物業估值方面擁有逾二十五年經驗。

## 估值概要

## 第一類 — 貴集團於香港投資持有之物業權益

物業	於二零二一年 二月二十八日現況 下之市值
1. 香港九龍九龍城城南道61號地下(包括閣樓)	12,800,000港元
2. 香港新界荃灣沙咀道381-389號榮亞工業大廈15樓廠房單元A至D及地下第5號車位	66,800,000港元
3. 香港新界葵涌大連排道192-200號偉倫中心第二期二十六樓及二樓第P19號至P22號、39號及40號車位及1樓L21號貨車泊車位	91,500,000港元
4. 香港九龍深水埗海壇街151-159號普陞閣地下1號舖連同附屬天井	17,100,000港元
5. 香港九龍深水埗海壇街188號地下舖	20,900,000港元
6. 香港新界大埔靖遠街35號五樓及主要天臺	2,500,000港元
7. 香港鴨脷洲鴨脷洲大街102號地下	31,800,000港元
8. 香港九龍深水埗海壇街186A地下舖連同閣樓	11,600,000港元
9. 香港九龍深水埗基隆街270號地下舖	30,100,000港元
10. 新界大埔大明里16號儲金閣一樓F室	4,000,000港元

物業	於二零二一年 二月二十八日現況 下之市值
11. 新界沙田黃竹洋街14-18號華生工業大廈8樓18室	4,700,000港元
12. 新界沙田黃竹洋街14-18號華生工業大廈8樓19室	7,200,000港元
13. 新界荃灣沙咀道355號地下	28,600,000港元
14. 香港新界葵涌青山道／葵秀路瑞森工業大廈2樓(包括平台)及地下19號泊車位	40,600,000港元
15. 香港新界西貢高塘下洋18號(丈量約份第292約地段第423號)	7,200,000港元
16. 香港新界西貢高塘下洋17號(丈量約份第292約地段第424號)地下及一樓(包括陽台)	11,300,000港元
17. 香港新界西貢丈量約份第209約地段第724、726、727、731、738及742號	3,000,000港元
18. 香港九龍深水埗海壇街第223、223A、225及225A號	371,000,000港元
19. 香港九龍長沙灣青山道第300、302、304及306號	347,000,000港元
	<b>小計 <u>1,109,700,000港元</u></b>

## 第二類 — 貴集團於中國投資持有之物業權益

物業	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
20. 中國深圳市羅湖區春風路佳寧娜友誼廣場第1、2、4、5及6層的多個商業單元	人民幣 1,118,400,000元 (相等於約 1,339,401,000港元)
21. 中國深圳市羅湖區春風路佳寧娜友誼廣場的44個辦公／住宅單元	人民幣 127,000,000元 (相等於約 152,096,000港元)
22. 中國深圳市羅湖區寶安南路駿庭名園的多個零售單元、住宅單元及車位	人民幣 197,680,000元 (相等於約 236,743,000港元)
23. 中國深圳市羅湖區春風路佳寧娜友誼廣場地下2及3層的167個車位	無商業價值
24. 中國廣東省佛山市禪城區祖廟路14號佳寧娜大酒店	人民幣 103,630,000元 (相等於約 124,108,000港元)
25. 位於中國廣東省廣州市番禺區石樓鎮茭塘工業區的一項物業	人民幣 49,700,000元 (相等於約59,521,000 港元)
26. 位於中國廣東省廣州市番禺區石樓鎮赤山東村的一個工業綜合廠區	人民幣 9,700,000元 (相等於約 11,617,000港元)

物業	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
27. 中國深圳市羅湖區人民南路聯華大廈14樓A、B、C及D室及17樓南B室	人民幣 13,440,000元 (相等於約 16,096,000港元)
28. 中國廣東省廣州市番禺區石壁街廣州南火車站匯博商業中心第5座第301、401、501、601、701、801、901、1001、1101、1201及1301室以及75個車位	人民幣 278,670,000元 (相等於約 333,737,000港元)
29. 位於中國廣東省東莞市萬江區曲海社區萬道路北部的一項綜合開發項目部分	人民幣 3,476,900,000元 (相等於約 4,163,952,000港元)
30. 位於中國江蘇省連雲港市連雲港經濟技術開發區的地塊B及C上興建的未售商業單元	人民幣 392,000,000元 (相等於約 469,461,000港元)
31. 位於中國江蘇省連雲港市連雲港經濟技術開發區的地塊E、F及G	人民幣 317,400,000元 (相等於約 380,120,000港元)
32. 中國湖南省益陽市朝陽區朝陽辦事處海棠社區佳寧娜大酒店	人民幣 236,310,000元 (相等於約 283,006,000港元)
33. 中國深圳市福田區民田路深圳中心商務大廈301、302、303、304、321、322、323、324、325及326室	人民幣 79,760,000元 (相等於約95,521,000 港元)

物業	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
34. 中國廣東省東莞市萬江區理想0769家園5個住宅單元	人民幣 14,130,000元 (相等於約 16,922,000港元)
35. 位於中國雲南省昆明市晉寧區晉寧工業園的一個工業綜合廠區	人民幣 32,780,000元 (相等於約 39,257,000港元)
36. 位於中國海南省海口市秀英區興業路18號的一個工業綜合廠區	人民幣 36,540,000元 (相等於約 43,760,000港元)
37. 位於中國海南省海口市瓊山區雲龍鎮海榆北路168號的一個工業綜合廠區	人民幣 118,520,000元 (相等於約 141,940,000港元)
38. 中國海南省海口市美蘭區海甸六東路5號國瑞花園的一幢商業大樓	人民幣 41,420,000元 (相等於約 49,605,000港元)
39. 中國海南省海口市秀英區美林路13號佳寧娜公寓第1及2號樓	人民幣 47,240,000元 (相等於約 56,575,000港元)
40. 中國海南省海口市美蘭區海甸六東路5號國瑞花園第10座103、203及303室	人民幣 10,230,000元 (相等於約12,251,000 港元)

物業	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
41. 中國海南省海口市美蘭區海甸六東路5號國瑞花園地下 一層344、345、346、347、348、349、350、351、352、353、 361、362及363號車位	人民幣 2,210,000元 (相等於約 2,647,000港元)
42. 中國海南省海口市瓊山區府城城東河口村博雅路市建行 宿舍第3座804室	人民幣 950,000元 (相等於約 1,138,000港元)
	<hr/>
	小計 人民幣
	6,704,610,000元
	(相等於約
	8,029,474,000港元)
	<hr/>
	總計 <u>9,139,174,000港元</u>

## 估值報告

## 第一類一 貴集團於香港投資持有之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
1. 香港 九龍 九龍城 城南道61號地下 (包括閣樓)  新九龍內地段 1819號餘下部分 之20份之8份相等 及不可分割土地 份數	該物業包括地下一個零售單位 連同一幢6層高綜合大廈的閣 樓，於一九七六年或前後竣工。  該物業之實用面積約為675平方 呎，及約206平方呎的天井以及 約260平方呎的閣樓。  該物業根據政府租契持有，租 期由一八九八年七月一日起計 為期75年，有權進一步續期24年 (扣除最後三日)，其已依法延 長至二零四七年六月三十日。	該物業須受一份租約 所規限，租期由二零 二零年一月一日起至 二零二一年十二月 三十一日屆滿，月租 為30,000港元。  該物業由租戶佔用作 雜貨鋪。	12,800,000港元

## 附註：

1. 根據土地註冊處，該物業之現時登記擁有人為 貴公司的全資附屬公司Tak Sing Alliance Limited，請參閱日期為一九七七年八月五日之契約備忘錄第UB1412045號。
2. 該物業須受一項以大新銀行有限公司為受益人之按揭所規限，以取得一般銀行及信貸融資，請參閱日期為二零一三年十二月十九日之契約備忘錄第14011301900067號。
3. 該物業須受一項就擔保各方以大新銀行有限公司(作為受託人)為受益人日期為二零一三年十二月十九日之租金轉讓所規限，請參閱契約備忘錄編號第14011301900072號。



物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
2. 香港 新界 荃灣 沙咀道381-389號 榮亞工業大廈15 樓廠房單元A至D 及地下第5號車位  荃灣市地段83號 之3,175份之121份 相等及不可分割 土地份數	該物業包括一幢25層高工業大 廈的15樓全部及一個地下車 位，於一九七九年前後竣工。  該物業之總建築面積約為 27,920平方呎(不包括車位)。  該物業乃根據新批租約第4975 號持有，由一八九八年七月一 日起計為期99年減最後三日， 其已依法延長至二零四七年六 月三十日。	該物業須受多份租約 所規限，最後屆滿日 期為二零二五年五月 三十一日，月租總額 為313,460港元。  該物業由租戶佔用作 倉庫、辦公、車位及 配套用途。	66,800,000港元

## 附註：

1. 根據土地註冊處，該物業之現時登記擁有人為 貴公司的全資附屬公司Tak Sing Alliance Limited，請參閱日期為一九七九年九月二十四日之契約備忘錄第TW183613號。
2. 該物業須受一項以創興銀行有限公司為受益人之按揭所規限，請參閱日期為二零零一年九月十九日之契約備忘錄第TW1429746號。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
3. 香港 新界 葵涌 大連排道192-200 號偉倫中心第二 期二十六樓及二 樓第P19號至P22 號、39號及40號車 位及1樓L21號貨 車泊車位  葵涌130號餘下部 分及其延伸部分 之11,152份之200 份相等及不可分 割土地份數	該物業包括一幢31層高工業大廈的26樓全部及2樓6個私人車位及1樓1個貨車泊車位(不包括單層地下室),於一九八九年前後竣工。  該物業之建築面積約為25,618平方呎(不包括私人車位及貨車泊車位)。  該物業乃根據新批租約第4694號持有,由一八九八年七月一日起計為期99年減最後三日,其已依法延長至二零四七年六月三十日。	該物業26樓及2樓第P21號、P22號、P39號及P40號車位及1樓L21號貨車泊車位須受多份租約所規限,最後屆滿日期為二零二一年八月三十一日,月租總額為223,300港元。該物業由租戶佔用作工業、配套及車位用途。  該物業餘下部分由貴集團佔用作車位用途及空置。	91,500,000港元

## 附註：

1. 根據土地註冊處,該物業26樓及2樓第P19號至P22號車位之現時登記擁有人為貴公司的全資附屬公司Tak Sing Alliance Limited,請參閱日期為一九八九年六月二日之契約備忘錄第TW592622號。

該物業2樓第39號及40號車位之現時登記擁有人為Tak Sing Alliance Limited,請參閱日期為一九九一年六月二十八日之契約備忘錄第TW758141號。

該物業1樓L21號貨車泊車位之現時登記擁有人為Tak Sing Alliance Limited,請參閱日期為一九九一年六月二日之契約備忘錄第TW596706號。

2. 該物業26樓及2樓第P19號至P22號車位以及1樓L21號貨車泊車位須受就全部金額以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭所規限,請參閱日期為二零一六年八月十二日之契約備忘錄第16090202370034號。
3. 該物業26樓及2樓第P19號至P22號車位以及1樓L21號貨車泊車位須受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人日期為二零一六年八月十二日之租金轉讓所規限,請參閱契約備忘錄第16090202370047號。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
4. 香港九龍深水埗海壇街151-159號普陞閣地下1號舖連同附屬天井	該物業包括一幢16層高綜合大廈的地下零售單元，於一九九三年前後竣工。	該物業須受一份租約所規限，租期由二零二一年一月一日起至二零二二年十二月三十一日屆滿，月租為28,000港元。	17,100,000港元
新九龍內地段B、C、D、E及F分段之47號餘下部分之747份之43份相等及不可分割土地份數	該物業之實用面積約為1,012平方呎，及約111平方呎的天井。 該物業乃根據政府租契持有，由一八九八年七月一日起計為期75年，有權進一步續期24年，其已依法延長至二零四七年六月三十日。	該物業現時由租戶佔用作玻璃廠。	貴集團 應佔60%權益： 10,260,000港元

## 附註：

1. 根據土地註冊處，該物業之現時登記擁有人為 貴公司擁有60%權益的附屬公司Easymate Limited，請參閱日期為二零一六年十一月二十八日之契約備忘錄第16120902180010號。
2. 該物業須受就一般銀行融資以中信銀行（國際）有限公司為受益人之三方法定質押／按揭所規限以擔保全部金額，請參閱日期為二零一六年十一月二十八日之契約備忘錄第16120902180028號。
3. 該物業須受以中信銀行（國際）有限公司為受益人日期為二零一六年十一月二十八日之租金轉讓所規限，請參閱契約備忘錄第16120902180036號。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
5. 香港 九龍深水埗海壇 街188號地下舖	該物業包括一幢6層高綜合大廈 的地下零售單元，於一九七零 年或前後竣工。	該物業須受多份租約 所規限，最後屆滿日 期為二零二五年五月 十四日，月租總額為 33,000港元。	20,900,000港元
新九龍內地段147 號餘下部分之36 份之2份相等及不 可分割土地份數	該物業之實用面積約為1,144平 方呎，及約80平方呎的天井。  該物業根據政府租契持有，租 期由一八九八年七月一日起計 為期75年，有權進一步續期24 年，其已依法延長至二零四七 年六月三十日。		貴集團 應佔60%權益： 12,540,000港元

## 附註：

1. 根據土地註冊處，該物業之現時登記擁有人為 貴公司擁有60%權益的附屬公司Jade Vision Limited，請參閱日期為二零一七年五月三十一日之契約備忘錄第17062302030017號。
2. 該物業須受以華僑永亨銀行有限公司為受益人之法定質押所規限以擔保全部金額，請參閱日期為二零一七年五月三十一日之契約備忘錄第17062302030022號。
3. 該物業須受以華僑永亨銀行有限公司為受益人之租金收入轉讓契約所規限，請參閱日期為二零一七年五月三十一日之契約備忘錄第17062601610023號。
4. 該物業須受由建築事務監督根據建築物條例第24(1)條規定頒佈取代命令編號「C/TD/002573/17/K」所規限，請參閱日期為二零一七年七月二十七日之契約備忘錄第17083001060233號。命令已獲遵守，請參閱日期為二零一九年三月一日之契約備忘錄第19032901550222號。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
6. 香港新界大埔靖遠街35號五樓及主要天臺	該物業包括一幢6層高綜合大廈的5樓住宅單元及主要天臺，於一九七七年或前後竣工。	該物業須受多份租約所規限，最後屆滿日期為二零二二年十月二十九日，月租總額為14,000港元。	2,500,000港元
丈量約分地段6之953號14份之1份相等及不可分割土地份數	該物業之實用面積約為309平方呎，及約232平方呎的天臺。  該物業根據政府租契持有，租期由一八九八年七月一日起計為期75年，有權進一步續期24年，其已依法延長至二零四七年六月三十日。		貴集團 應佔90%權益： 2,250,000港元

## 附註：

1. 根據土地註冊處，該物業之現時登記擁有人為 貴公司擁有90%權益的附屬公司Gain Target Investments Limited，請參閱日期為二零一七年十月三十一日之契約備忘錄第17112301930568號。
2. 該物業須受由建築事務監督就樓宇公共區域及外部根據建築物條例第26條規定頒佈的命令編號「D00444/NT/08/MS/TC」所規限，請參閱日期為二零零九年四月二十日之契約備忘錄第09052101160223號。
3. 該物業須受編號D00444/NT/08/MS/TC命令之完工通知信函所規限，請參閱日期為二零一一年六月十三日之契約備忘錄第11071101230027號。
4. 該物業須受解除押記收據所規限，請參閱日期為二零一七年十月三十一日之契約備忘錄第18050301720221號。(等待註冊契據)(已保留登記)
5. 該物業須受完債備忘錄所規限，請參閱日期為二零一七年十月三十一日之契約備忘錄第18050301720231號。(等待註冊契據)(已保留登記)

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
7. 香港鴨脷洲鴨脷洲大街102號地下  鴨脷洲內地段71號之4份之1份相等及不可分割土地份數	該物業包括一幢4層高綜合大廈的地下零售單元，於一九五九年或前後竣工。  該物業之實用面積約為1,097平方呎。  該物業根據政府租契持有，租期由一九五七年十二月十六日起計為期75年，有權進一步續期75年。	該物業須受一份租約所規限，租期由二零二零年七月一日起至二零二一年六月三十日屆滿，月租為52,000港元。	31,800,000港元

## 附註：

1. 根據土地註冊處，該物業之現時登記擁有人為 貴公司的全資附屬公司Graceful Profit Investments Limited，請參閱日期為二零一八年五月十五日之契約備忘錄第18060602060226號。
2. 該物業須受由建築事務監督根據建築物條例第30B(3)條規定頒布的通知編號「UMB/5OC108/1401-101/0004」所規限，請參閱日期為二零一五年六月十九日之契約備忘錄第18053002270097號。
3. 該物業須受就一般銀行融資以大新銀行有限公司為受益人之按揭所規限以擔保全部金額，請參閱日期為二零一八年七月三十一日之契約備忘錄第18082102060280號。
4. 該物業須受以大新銀行有限公司為受益人之租金轉讓所規限，請參閱日期為二零一八年七月三十一日之契約備忘錄第18082102060297號。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
8. 香港九龍深水埗海壇街186A地下舖連同閣樓	該物業包括一幢6層高綜合大廈的地下零售單元連同閣樓，於一九六三年或前後竣工。	該物業須受多份租約所規限，最後屆滿日期為二零二一年十月三十一日，月租總額為34,000港元。	11,600,000港元
新九龍內地段A分段之174號餘下部分之18份之4份相等及不可分割土地份數	該物業之實用面積約為475平方呎，及約67平方呎的天井以及約417平方呎的閣樓。  該物業根據政府租契持有，租期由一八九八年七月一日起計為期75年，有權進一步續期24年，其已依法延長至二零四七年六月三十日。		

## 附註：

1. 根據土地註冊處，該物業之現時登記擁有人為 貴公司的全資附屬公司Mega Billion Capital Investment Limited，請參閱日期為二零一八年六月二十八日之契約備忘錄第18072002210012號。
2. 該物業須受以恒生銀行有限公司為受益人之按揭所規限以擔保全部金額，請參閱日期為二零一八年六月二十八日之契約備忘錄第18072002210028號。
3. 該物業須受以恒生銀行有限公司為受益人之租金及銷售所得款項轉讓所規限，請參閱日期為二零一八年六月二十八日之契約備忘錄第18072002210036號。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
9. 香港九龍深水埗 基隆街270號地下 舖	該物業包括一幢9層高綜合大廈 的地下零售單元，於一九六三 年或前後竣工。	該物業須受一份租約 所規限，租期於二零 二二年七月三十一日 屆滿，月租為75,000 港元。	30,100,000港元
新九龍內地段G分 段之43號18份之1 份相等及不可分 割土地份數	該物業之實用面積約為772平方 呎，及約53平方呎的天井。  該物業根據政府租契持有，租 期由一八九八年七月一日起計 為期75年，有權進一步續期24 年，其已依法延長至二零四七 年六月三十日。		

## 附註：

1. 根據土地註冊處，該物業之現時登記擁有人為 貴公司的全資附屬公司Happy Empire Limited，請參閱日期為二零零七年二月十二日之契約備忘錄第07022702360097號。
2. 該物業須受由建築事務監督根據建築物條例第24(1)條規定頒布的命令編號UBZ/U21-37/0019/09所規限，請參閱日期為二零一零年七月六日之契約備忘錄第11042901000268號。命令已獲遵守，請參閱日期為二零一五年五月二十八日之契約備忘錄第15062200780494號。



物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
10. 新界大埔大明里 16號儲金閣一樓F 室	該物業包括一幢7層高綜合大廈的1樓住宅單元及平台，於一九七二年或前後竣工。	該物業須受多份租約所規限，最後屆滿日期為二零二二年八月三十一日，月租總額為17,100港元。	4,000,000港元
丈量約分地段6之 1791號52份之1份 相等及不可分割 土地份數	該物業之實用面積約為454平方呎，及約86平方呎的平台。  該物業乃根據新批租約第10351號持有，由一八九八年七月一日起計為期99年，其已依法延長至二零四七年六月三十日。		

*附註：*

根據土地註冊處，該物業之現時登記擁有人為 貴公司的全資附屬公司Cheerful Vision Limited，請參閱日期為二零一八年六月二十二日之契約備忘錄第18071002140118號。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
11. 新界沙田黃竹洋街14-18號華生工業大廈8樓18室	該物業包括於一九八六年前後完工之25層高工業樓宇18樓之工業單位。	該物業由 貴集團佔用作工業用途。	4,700,000港元
沙田市地段136號1,725份之4份相等及不可分割土地份數	該物業之建築面積為約1,253平方呎。  該物業乃根據新批租約第11634號持有，由一八九八年七月一日起計為期99年減最後三日，其已依法延長至二零四七年六月三十日。		貴集團 應佔60%權益： 2,820,000港元

## 附註：

1. 根據土地註冊處，該物業之當前登記業主為 貴公司擁有60%權益的附屬公司多溢有限公司，參見日期為二零一八年八月十三日之契約備忘錄第18082802110135號。
2. 該物業須訂立三方法定質押／按揭以就與以中信銀行（國際）有限公司為受益人之一般銀行融資有關之所有款項提供擔保，參見日期為二零一九年一月二日之契約備忘錄第19012500960450號。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
12. 新界沙田黃竹洋街14-18號華生工業大廈8樓19室	該物業包括於一九八六年前後完工之25層高工業樓宇18樓之工業單位。	該物業由 貴集團佔用作工業用途。	7,200,000港元
沙田市地段136號1,725份之6份相等及不可分割土地份數	該物業之建築面積為約1,959平方呎。  該物業乃根據新批租約第11634號持有，由一八九八年七月一日起計為期99年減最後三日，其已依法延長至二零四七年六月三十日。		貴集團 應佔60%權益： 4,320,000港元

## 附註：

1. 根據土地註冊處，該物業之當前登記業主為 貴公司擁有60%權益的附屬公司嶺鋒有限公司，參見日期為二零一八年八月十三日之契約備忘錄第18082802110122號。
2. 該物業須訂立三方法定質押／按揭以就與以中信銀行（國際）有限公司為受益人之一般銀行融資有關之所有款項提供擔保，參見日期為二零一九年一月二日之契約備忘錄第19012500960461號。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
13. 新界荃灣沙咀道 355號地下	該物業包括於一九七一年或前 後完工之綜合樓宇一樓之零售 單位。	該物業受一份租賃 (期限於二零二一年 六月三十日屆滿,每 月租金為50,000港元)	28,600,000港元
荃灣市地段136號 196份之10份相等 及不可分割土地 份數	該物業之實用面積為約571平方 呎。	所規限。	貴集團 應佔70%權益: 20,020,000港元
	該物業乃根據新批租約第4792 號持有,由一八九八年七月一 日起計為期99年,其已依法延 長至二零四七年六月三十日。		

## 附註:

根據土地註冊處,該物業之當前登記業主為 貴公司擁有70%權益的附屬公司鴻凱香港發展有限公司,參見日期為二零一三年二月八日之契約備忘錄第13022801280049號。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
14. 香港新界葵涌青山道／葵秀路瑞森工業大廈2樓(包括平台)及地下19號泊車位	該物業包括於一九七六年或前後完工之工業樓宇2樓之工業單位及地下之停車位。  該物業之實用面積及平台面積分別為約11,554平方呎及約90平方呎。	該物業當前已空置。	40,600,000港元
葵涌市區地段174號1,526份之83份相等及不可分割土地份數	該物業乃根據新批租約第TW4794號持有，由一八九八年七月一日起計為期99年，其已依法延長至二零四七年六月三十日。		貴集團 應佔67%權益： 27,202,000港元

## 附註：

1. 根據土地註冊處，該物業之當前登記業主為 貴公司擁有67%權益的附屬公司卓越餐飲及食品管理服務有限公司，參見日期為二零一九年十一月二十九日之契約備忘錄第19121701860043號。
2. 該物業受以恒生銀行有限公司為受益人之抵押所規限，參見日期為二零一九年十一月二十九日之契約備忘錄第19121701860051號。
3. 該物業受以恒生銀行有限公司為受益人之租金及銷售所得款項轉讓所規限，參見日期為二零一九年十一月二十九日之契約備忘錄第19121701860062號。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
15. 香港新界西貢高塘下洋18號(丈量約份第292約地段第423號)	該物業包括一棟3層高鄉村式房屋。  該物業之實用面積及天台面積分別為約751平方呎(包括陽台約106平方呎)及約100平方呎。	該物業受一份租賃(期限於二零二二年三月三十一日屆滿,每月租金為9,000港元)所規限。	7,200,000港元
整個及位於丈量約份第292約地段第423號	該物業以政府租契持有,自一八九八年七月一日起計為期75年且可重續24年,其已依法延長至二零四七年六月三十日。		貴集團 應佔90%權益: 6,480,000港元

## 附註:

根據土地註冊處,該物業之當前登記業主為 貴公司擁有90%權益的附屬公司佳聯置業有限公司,參見日期為二零一一年三月二十五日之契約備忘錄第11042001090025號。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
16. 香港新界西貢高塘下洋17號(丈量約份第292約地段第424號)地下及一樓(包括陽台)	該物業包括於二零一九年或前後完工之3層高鄉村式房屋之地下及一樓。 該物業之實用面積為約898平方呎(包括陽台約106平方呎)	該物業受多份租賃(最後屆滿日期為二零二二年七月六日,每月租金合共為16,900港元)所規限。	11,300,000港元
丈量約份第292約地段第424號3份之2份相等及不可分割土地份數	該物業以政府租契持有,自一八九八年七月一日起計為期75年且可重續24年,其已依法延長至二零四七年六月三十日。		貴集團 應佔90%權益: 10,170,000港元

## 附註:

根據土地註冊處,該物業之當前登記業主為 貴公司擁有90%權益的附屬公司天佳置業有限公司,參見日期為二零一一年三月二十五日之契約備忘錄第11042001090037號。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
17. 香港新界西貢丈量約份第209約地段第724、726、727、731、738及742號	<p>該物業包括6個地段連同建於其上之一層高鄉村式房屋。</p> <p>該物業之佔地面積為約1,791平方呎。</p> <p>該物業以政府租契持有，自一八九八年七月一日起計為期75年且可重續24年，其已依法延長至二零四七年六月三十日。</p>	該物業當前已空置。	3,000,000港元

## 附註：

1. 根據土地註冊處，該物業之當前登記業主如下：

地段編號	登記業主	備忘錄編號	日期
724	Jumbo Wave Investment Limited	18100801850250	二零一八年八月二十九日
726	永潤集團有限公司	17102701500059	二零一七年十月十日
727	永潤集團有限公司	18100801850249	二零一八年八月二十九日
731	美榮投資有限公司	17102701500037	二零一七年十月十日
738	美力投資有限公司	18071601780045	二零一八年六月十五日
742	樂裕投資有限公司	18060602060219	二零一八年五月七日

2. 登記業主為 貴公司之全資附屬公司。



物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
18. 香港九龍深水埗 海壇街第223、 223A、225及225A 號  新九龍內地段 1897號A段1分 段、2分段及3分段 及餘段	<p>該物業包括一個矩形工地，佔地面積為約4,729平方呎。</p> <p>根據經批准樓宇平面圖，該物業將開發為26層高綜合樓宇，總建築面積及實用面積分別為約40,434平方呎(3,756平方米)及30,073平方呎(2,794平方米)。</p> <p>該物業以政府租契持有，自一八九八年七月一日起計為期75年且可重續24年，其已依法延長至二零四七年六月三十日。</p>	該物業當前正在進行拆除。	371,000,000港元  貴集團 應佔50%權益： 185,500,000港元

## 附註：

1. 根據土地註冊處，該物業之當前登記業主為 貴公司擁有50%權益的聯營企業建鵬發展有限公司，參見日期為二零二一年二月一日之契約備忘錄第21022402370248號。
2. 根據日期為二零一六年十二月六日之經批准分區計劃大綱圖第S/K5/37號，該物業位於劃撥作「住宅(A類)6」地帶內。
3. 根據 貴集團提供之建議開發計劃，該物業已獲政府批准發展為一幢配備娛樂設施的商住綜合樓宇。建議開發項目計劃於二零二三年第一季度完工。
4. 根據 貴集團提供之資料，建議開發項目之總估計建設成本(不包括專業費用)為約229,000,000港元。
5. 假設將於該物業興建之建議開發項目於估值日期已完工且空置，建議開發項目之總開發價值為795,000,000港元。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
19. 香港九龍長沙灣 青山道第300、 302、304及306號	該物業包括兩棟於矩形工地興 建之5層高唐樓(不包括302號之 2樓及3樓)，佔地面積為約4,709 平方呎(438平方米)。	該物業當前帶有三 份租約，合計月租 160,000港元，最後屆 滿日期為二零二一年 八月七日。	347,000,000港元
B段餘下部分、分 段1及C段、D段 及E段餘下部分， 及新九龍內地段 2811號之餘下部 分	該物業之總實用面積為約 (15,032平方呎)(1,396平方 米)及分別於一九五四年及 一九五五年完工。	該物業計劃重新開發為總建築 面積約39,740平方呎(3,692平方 米)之高層綜合樓宇	貴集團 應佔50%權益： 173,500,000港元
	該物業根據第4113號交易條件 持有，自一八九八年七月一日 起計為期75年且可重續24年，其 已依法延長至二零四七年六月 三十日。		

## 附註：

- 根據土地註冊處，該物業之當前登記業主為 貴公司擁有50%權益的聯營企業興達發展(香港)有限公司。
- 根據日期為二零一六年十二月六日之經批准分區計劃大綱圖第S/K5/37號，該物業位於劃撥作「住宅(A類)8」地帶內。
- 根據 貴集團提供之建議開發計劃，該物業計劃發展為一幢配備娛樂設施的商住綜合樓宇。建議開發項目計劃於二零二四年第四季度完工。建議開發計劃計劃於二零二一年七月提交及預計將於二零二一年十月獲得政府批准。
- 根據 貴集團提供之資料，建議開發項目之總估計建設成本(不包括專業費用)為約229,000,000港元。
- 假設將於該物業興建之建議開發項目於估值日期已完工且空置，建議開發項目之總開發價值為813,000,000港元。

## 第二類 — 貴集團於中國持作投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
20. 中國深圳市羅湖區春風路佳寧娜友誼廣場第1、2、4、5及6層的多個商業單元	<p>該物業開發項目位於佳寧娜友誼廣場，包括四棟26層高辦公／住宅大廈（即A座、B座、C座及D座）及建於其下於一九九七年前後完工之6層高商場（不包括3層高地下室）。</p> <p>該物業包括商場1樓、2樓、4樓、5樓及6樓之多個商業單位。</p> <p>該物業之總建築面積為約29,779.28平方米。該物業之建築面積詳情於附註3概述。</p> <p>該物業獲授自一九九一年十二月十八日起計為期50年之土地使用權（作商業及融資用途）。</p>	<p>該物業受多份租賃（每月租金合共為人民幣4,008,526元，最後屆滿日期為二零二八年十二月二十日）所規限。</p> <p>該物業由租戶用作零售及餐廳用途、閒置及由 貴集團佔用。</p>	<p>人民幣 1,118,400,000元 (相等於約 1,339,401,000港元)</p>

## 附註：

- 根據多份不動產所有權證，該物業獲授自一九九一年十二月十八日起計為期50年之土地使用權（作商業及融資用途）及該物業由佳寧娜集團有限公司、亞美加置業有限公司及佳寧娜友誼廣場物業管理（深圳）有限公司擁有，該等公司均為 貴公司之全資附屬公司。
- 根據 貴集團提供之資料，該物業包括商業平台之以下單位：
  - 1樓： 2-12、12A、13-16、18、20-29、31-33、33A、34-61及61A號商舖
  - 2樓： 1、2、2B、3A、3B、4、5、9-18、20-23、25、29、30、32、39、40、42、44、47、48-59、61-72及74號商舖
  - 4樓： 1-6號商舖
  - 5樓： 3-6、6A、7-10、11A、19A、19B、19C、25-35號商舖
  - 6樓： 會所1及2

3. 誠如 貴集團所告知，該物業之建築面積詳情如下：

樓層	用途	概約建築面積 (平方米)
1	商業	6,618.24
2	商業	6,599.73
4	商業	8,935.00
5	商業	4,781.82
6	會所	2,844.49
總計		<b>29,779.28</b>

4. 中國法律意見指出(其中包括)以下各項：

- (i) 佳寧娜集團有限公司、亞美加置業有限公司及佳寧娜友誼廣場物業管理(深圳)有限公司均已合法擁有該物業並有權佔用、使用及轉讓該物業。
- (ii) 該物業受多項以渣打銀行有限公司、南洋商業銀行有限公司及中國銀行股份有限公司為受益人之抵押所規限。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
21. 中國深圳市羅湖區春風路佳寧娜友誼廣場的44個辦公／住宅單元	<p data-bbox="507 402 847 614">該物業開發項目位於佳寧娜友誼廣場，包括四棟26層高辦公／住宅大廈(即A座、B座、C座及D座)及建於其下於一九九七年前後完工之6層高商場(不包括3層高地下室)。</p> <p data-bbox="507 661 847 800">該物業包括A座8個辦公／住宅單位、B座23個辦公／住宅單位、C座5個辦公／住宅單位及D座8個辦公／住宅單位。</p> <p data-bbox="507 846 791 917">該物業之總建築面積為約4,422.64平方米。</p> <p data-bbox="507 963 847 1138">根據 貴集團提供之資料，該物業獲授自一九九一年十二月十八日起計為期50年之土地使用權(作商業、住宅及辦公用途)。</p>	<p data-bbox="885 402 1118 651">該物業部分受多份租賃(最後屆滿日期為二零二一年九月三十日，每月租金合共為人民幣310,375元(不包括管理費及其他經營支出))所規限。</p> <p data-bbox="885 697 1118 800">該物業餘下部分由 貴集團佔用或閒置。</p>	<p data-bbox="1177 402 1367 540">人民幣 127,000,000元 (相等於約 152,096,000港元)</p>

## 附註：

1. 根據多份不動產所有權證，該物業獲授自一九九一年十二月十八日起計為期50年之土地使用權(作商業及融資用途)及該物業由佳寧娜集團有限公司及 貴公司之全資附屬公司佳寧娜友誼廣場物業管理(深圳)有限公司擁有。
2. 中國法律意見指出(其中包括)以下各項：
  - (i) 佳寧娜集團有限公司及佳寧娜友誼廣場物業管理(深圳)有限公司已均已合法擁有該物業並有權佔用、使用及轉讓該物業。
  - (ii) 該物業受多項以渣打銀行有限公司、南洋商業銀行有限公司及中國銀行股份有限公司為受益人之抵押所規限。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
22. 中國深圳市羅湖區寶安南路駿庭名園的多個零售單元、住宅單元及車位	<p data-bbox="507 406 847 540">該物業包括於二零零一年前後完工之30層高綜合樓宇之多個商業單位、58個停車位及3個住宅單位。</p> <p data-bbox="507 591 847 655">該物業之總建築面積為約5,052平方米(不包括停車位)</p> <p data-bbox="507 706 847 800">該物業獲授自一九九八年八月七日起計為期70年之土地使用權。</p>	<p data-bbox="887 406 1118 619">該物業受多份租賃(最後屆滿日期為二零二四年四月三十日,每月租金合共為人民幣608,739元)所規限。</p> <p data-bbox="887 670 1118 761">該物業由租戶用作零售、住宅及停車位用途。</p>	<p data-bbox="1177 406 1369 540">人民幣 197,680,000元 (相等於約 236,743,000港元)</p>

## 附註：

1. 根據多份不動產所有權證，該物業獲授自一九八八年八月七日起計為期70年之土地使用權。

此外，根據 貴集團提供之資料，該物業土地使用權的所有權及樓宇部分歸屬於 貴公司之全資附屬公司佳寧娜(深圳)投資有限公司。

2. 中國法律意見指出(其中包括)以下各項：
  - (i) 佳寧娜(深圳)投資有限公司合法擁有該物業並有權佔用、使用及轉讓該物業。
  - (ii) 該物業受多項以南洋商業銀行有限公司為受益人之抵押所規限。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
23. 中國深圳市羅湖區春風路佳寧娜友誼廣場地下2及3層的167個車位	<p data-bbox="507 406 847 619">該物業開發項目位於佳寧娜友誼廣場，包括四棟26層高辦公／住宅大廈(即A座、B座、C座及D座)及建於其下於一九九七年前後完工之6層高商場(不包括3層高地下室)。</p> <p data-bbox="507 666 847 768">該物業包括地下室2樓之91個停車位及地下室3樓之76個停車位。</p> <p data-bbox="507 815 847 915">該物業獲授自一九九一年十二月十八日起計為期50年之土地使用權(作商業及融資用途)。</p>	該物業按每月租期用作停車位。	無商業價值

## 附註：

1. 根據兩份不動產所有權證(文件編號：深房地字第2000015333號及第2000015336號)，該物業獲授自一九九一年十二月十八日起計為期50年之土地使用權(作商業及融資用途)。該物業之所有權歸屬於 貴公司之全資附屬公司佳寧娜集團有限公司(76.2%)及深圳市奧康德投資開發有限公司(23.8%)。
2. 誠如上述不動產所有權證所述，由於該物業無法轉讓，吾等並無賦予該物業商業價值。為供說明用途，假設該物業可於市場自由轉讓，該物業於估值日期之市值為人民幣33,400,000元(相等於約40,000,000港元)。
3. 中國法律意見指出(其中包括)以下各項：
  - (i) 佳寧娜集團有限公司(76.2%)已合法擁有該物業並有權佔用、使用及轉讓該物業。
  - (ii) 該物業並無任何抵押。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
24. 中國廣東省佛山市禪城區祖廟路14號佳寧娜大酒店	<p>該物業包括於一九六一年至二零零一年完工之4星級酒店開發項目。</p> <p>該物業之佔地面積及總建築面積分別為約16,702平方米及19,793平方米。</p> <p>主樓可容納153間客房、中餐廳、咖啡廳、商店、商務中心、會議室及一個室外游泳池。</p> <p>配套樓宇提供餐廳、按摩及桑拿設施、卡拉OK及配套設施。</p> <p>該物業獲授年期於二零四五年二月五日屆滿之土地使用權(作旅遊用途)。</p>	<p>該物業由 貴集團營運作酒店。</p> <p>該物業之配套樓宇部分受多項租賃所規限。</p>	<p>人民幣 103,630,000元 (相等於約 124,108,000港元)</p>

## 附註：

1. 根據七份不動產所有權證(文件編號：粵房地證第4094869號至第4094875號)，該物業獲授年期於二零四五年二月五日屆滿之土地使用權(作旅遊用途)。該物業之所有權歸屬於 貴公司之全資附屬公司佳寧娜(佛山)企業有限公司。
2. 中國法律意見指出(其中包括)以下各項：
  - (i) 佳寧娜(佛山)企業有限公司已合法擁有該物業並有權佔用、使用及轉讓該物業。
  - (ii) 該物業為一項以恒生銀行有限公司為受益人之抵押。



物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
25. 位於中國廣東省 廣州市番禺區石 樓鎮茆塘工業區 的一項物業	該物業包括一幅佔地面積約 13,114平方米之地塊及2棟總建 築面積約18,922.30平方米之車 間樓宇。	該物業受多項租賃所 規限。	人民幣49,700,000元 (相等於約 59,521,000港元)
	該物業獲授自二零一四年一月 三日起計為期50年之土地使用權 (作工業用途)。		

## 附註：

1. 根據兩份不動產所有權證(文件編號：粵(2019)廣州不動產所有權證第07215802號及第07215803號)，該物業(佔地面積約13,114平方米)之土地使用權及該物業之樓宇獲授予 貴公司之全資附屬公司廣州市達升服裝有限公司，自二零一四年一月三日起計為期50年(作工業用途)。
2. 中國法律意見指出(其中包括)以下各項：
  - (i) 廣州市達升服裝有限公司已合法擁有該物業並有權佔用、使用及轉讓該物業。
  - (ii) 該物業受一項以南洋商業銀行有限公司為受益人之抵押所規限。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
26. 位於中國廣東省廣州市番禺區石樓鎮赤山東村的一個工業綜合廠區	<p>該物業包括一幅地塊連同建於其上於一九九三年前後完工之5層高樓宇。</p> <p>該物業之佔地面積及總建築面積分別為約3,322平方米及4,646.9平方米。</p> <p>該物業獲授年期自一九九七年八月二十六日起計至二零四七年八月二十五日屆滿之土地使用權(作工業用途)。</p>	<p>該物業受一項為期6年之租賃(自二零一七年四月十三日起計至二零二四年八月三十一日屆滿)所規限。於二零一八年九月一日至二零二一年八月三十一日期間，每月租金為人民幣66,550元。於二零二一年九月一日至二零二四年八月三十一日期間，每月租金為人民幣73,205元。</p> <p>該物業由租戶作工業及配套設施用途。</p>	<p>人民幣9,700,000元 (相等於約 11,617,000港元)</p>

## 附註：

- 根據四份不動產所有權證，該物業(佔地面積約3,322平方米)之土地使用權獲授予 貴公司之全資附屬公司廣州市達升服裝有限公司，年期自一九九七年八月二十六日起計至二零四七年八月二十五日屆滿(作工業用途)。

此外，根據前述證明，該物業之四棟樓宇之所有權歸屬於廣州市達升服裝有限公司。詳情如下：

樓宇名稱	概約建築面積 (平方米)	樓層數目	不動產所有權證 (文件編號)
車間	3,407.6	4	粵房地證字第1854193號
食堂及宿舍	1,162.6	5	粵房地證字第1854194號
門衛室	24.2	1	粵房地證字第1854195號
配電房	52.5	1	粵房地證字第1854196號
<b>總計</b>	<b>4,646.9</b>		

- 中國法律意見指出(其中包括)以下各項：
  - 廣州市達升服裝有限公司已合法擁有該物業並有權佔用、使用及轉讓該物業。
  - 該物業受一項以南洋商業銀行有限公司為受益人之抵押所規限。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
27. 中國深圳市羅湖區人民南路聯華大廈14樓A、B、C及D室及17樓南B室	該物業位於聯華大廈(包括於一九八八年前後完工之26層高寫字樓)。	該物業受多份租賃(最後屆滿日期為二零二七年一月十五日,每月租金合共為人民幣34,845元)所規限。	人民幣13,440,000元 (相等於約 16,096,000港元)
	該物業之總建築面積為約557.20平方米。		
	該物業獲授自一九八一年一月七日起計為期50年之土地使用權(作商業及融資用途)。		

## 附註：

1. 根據2份不動產所有權證(文件編號：粵(2017)深圳市不動產權第0004728號及第0015752號)，該物業獲授自一九八一年一月七日起計為期50年之土地使用權(作商業及融資用途)。該物業歸屬於 貴公司之全資附屬公司佳寧娜(深圳)投資有限公司。
2. 中國法律意見指出(其中包括)以下各項：
  - (i) 佳寧娜(深圳)投資有限公司已合法擁有該物業並有權佔用、使用及轉讓該物業。
  - (ii) 該物業受並無任何抵押。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
28. 中國廣東省廣州市番禺區石壁街廣州南火車站匯博商業中心第5座第301、401、501、601、701、801、901、1001、1101、1201及1301室以及75個車位	該物業位於匯博商業中心(包括於二零二零年前後完工之寫字樓)5座。 該物業之總建築面積為約9,202.85平方米。 該物業獲授自一九八一年一月七日起計為期50年之土地使用權(作商業及融資用途)。	該物業受多項租賃所規限。	人民幣278,670,000元 (相等於約333,737,000港元)

## 附註：

1. 根據預售購買協議，該物業由 貴公司之全資附屬公司佳寧娜(廣州)商業地產經營管理有限公司購買。
2. 中國法律意見指出(其中包括)以下各項：
  - (i) 佳寧娜(廣州)商業地產經營管理有限公司已申請不動產所有權證。
  - (ii) 於獲得不動產所有權證後，佳寧娜(廣州)商業地產經營管理有限公司有權佔用、使用及轉讓該物業。
  - (iii) 佳寧娜(廣州)商業地產經營管理有限公司取得不動產所有權證方面並無法律障礙。不動產所有權證將於二零二一年六月取得。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年
			二月二十八日 現況下之市值
29. 位於中國廣東省東莞市萬江區曲海社區萬道路北部的一項綜合開發項目部分	該物業包括一幅佔地面積約78,268.50平方米之地塊，指佔地面積分別為約17,336.70平方米及60,931.80平方米之土地部分1(國有土地使用權證：東府國用(2011)第特139-1號)及土地部分2(國有土地使用權證：東府國用(2011)第特139-2號)。	該物業受多項租賃所規限。	人民幣 3,476,900,000元  (相等於約 4,163,952,000港元)
	該物業包括商業、辦公室及服務式公寓綜合開發項目的一部分(總建築面積約413,330平方米)連同1層地下室，提供約1,540個停車位。		貴集團 應佔50%權益： 人民幣 1,738,450,000元  (相等於約 2,081,976,000港元)
	該物業獲授年期於二零五零年十二月十六日屆滿之土地使用權(作商業及融資用途)。		

## 附註：

- 根據中華人民共和國廣東省東莞市國土資源局(甲方)及華南國際採購交易中心有限公司(乙方)所訂立日期為二零一零年九月十六日之國有土地使用權出讓合同(文件編號：東國用出讓(市場)合(2010)第153號)，甲方向乙方出讓該物業之土地使用權(作商業及融資用途)，自二零一零年十二月十六日起計為期40年，代價為人民幣410,000,000元。
- 根據國有土地使用權證(文件編號：東府國用(2011)第特139-1號)，向東莞金譽房地產開發有限公司出讓該物業之土地使用權(作商業及融資用途)，佔地面積約17,336.70平方米，年期於二零五零年十二月十六日屆滿。
- 根據國有土地使用權證(文件編號：東府國用(2011)第特139-2號)，向東莞金譽房地產開發有限公司出讓該物業之土地使用權(作商業及融資用途)，佔地面積約60,931.80平方米，年期於二零五零年十二月十六日屆滿。
- 根據多份不動產所有權證，該物業歸屬於 貴公司擁有50%權益的聯營企業東莞金譽房地產開發有限公司。
- 中國法律意見指出(其中包括)以下各項：
  - 東莞金譽房地產開發有限公司已合法擁有該物業並有權佔用、使用及轉讓該物業。
  - 該物業受多項以恒生銀行有限公司及農村商業銀行股份有限公司為受益人之抵押所規限。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
30. 位於中國江蘇省連雲港市連雲港經濟技術開發區的地塊B及C上興建的未售商業單元	<p>該物業包括建於總佔地面積約236,761平方米之2幅相鄰地塊之未售商業單位，總建築面積約81,637.22平方米。</p> <p>該物業分別獲授年期為40年及70年之土地使用權(作商業及住宅用途)，最遲屆滿日期為二零七九年八月二十四日。</p>	該物業當前已空置。	<p>人民幣 392,000,000元 (相等於約 469,461,000港元)</p>

## 附註：

- 根據四份國有土地使用權證，貴公司之全資附屬公司華東國際時尚物料城開發(連雲港)有限公司獲授該物業總佔地面積約236,761平方米之土地使用權(作商業及住宅用途)，年期為40年及70年，最遲屆滿日期為二零七九年八月二十四日。詳情概述如下：

地段	概約佔地面積 (平方米)	用途	年期屆滿日期	國有土地使用權證 (文件編號)
B	105,915.5	商業	二零四八年十二月七日	連國用(2008)字第 LY002697號
C	130,845.5	商業	二零四九年三月二十九日	連國用(2009)字第 LY000563號
<b>總計</b>	<b>236,761</b>			

- 中國法律意見指出(其中包括)以下各項：
  - 華東國際時尚物料城開發(連雲港)有限公司已合法擁有該物業並有權佔用、使用及轉讓該物業。
  - 該物業並無任何抵押。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
31. 位於中國江蘇省連雲港市連雲港經濟技術開發區的地塊E、F及G	<p>該物業包括總佔地面積約293,976.80平方米之4幅相鄰地塊。</p> <p>該物業分別獲授年期為40年及70年之土地使用權(作商業及住宅用途)，最遲屆滿日期為二零七九年八月二十四日。</p>	地段E、F及G當前已空置。	人民幣317,400,000元 (相等於約380,120,000港元)

## 附註：

1. 根據三份國有土地使用權證，貴公司之全資附屬公司華東國際時尚物料城開發(連雲港)有限公司獲授該物業總佔地面積約293,976.80平方米之土地使用權(作商業用途)，年期為40年及70年，最遲屆滿日期為二零七九年八月二十四日。詳情概述如下：

地段	概約佔地面積 (平方米)	用途	年期屆滿日期	國有土地使用權證 (文件編號)
E	93,643	商業	二零四九年八月二十四日	連國用(2009)字第LY005125號
F	77,756.6	商業	二零四八年十二月七日	連國用(2008)字第LY002696號
G	122,577.2	商業	二零四九年八月二十四日	連國用(2009)字第LY005128號
<b>總計</b>	<b>293,976.8</b>			

3. 中國法律意見指出(其中包括)以下各項：
- (i) 華東國際時尚物料城開發(連雲港)有限公司已合法擁有該物業並有權佔用、使用及轉讓該物業。
- (ii) 該物業並無任何抵押。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
32. 中國湖南省益陽市朝陽區朝陽辦事處海棠社區佳寧娜大酒店	<p>該物業包括一個於二零零八年完成之5星級酒店開發項目</p> <p>該物業之佔地面積及總建築面積分別為約34,489.59平方米及44,387.43平方米。</p> <p>主樓可容納182間客房、中餐廳、咖啡廳、商店、商務中心、會議室及一個室外游泳池。</p> <p>配套樓宇提供餐廳、按摩及桑拿設施、卡拉OK及配套設施。</p> <p>該物業獲授年期於二零四五年十一月十一日屆滿之土地使用權(作商務用途)。</p>	<p>該物業當前由 貴集團營運作為酒店。</p>	<p>人民幣 236,310,000元</p> <p>(相等於約 283,006,000港元)</p> <p>貴集團 應佔90%權益： 人民幣 212,679,000元</p> <p>(相等於約 254,705,400港元)</p>

## 附註：

1. 根據國有土地使用權證(文件編號：益國用(2008)第D00296號)，該物業之佔地面積為約34,489.59平方米及該物業獲授年期於二零四五年十一月十一日屆滿之土地使用權(作商務用途)。該物業之所有權歸屬於 貴公司擁有90%權益之附屬公司益陽佳寧娜國際酒店管理有限公司。
2. 根據2份房屋所有權證(文件編號：益房權證朝字第00116754號及第00116755號)，該物業之總建築面積為約44,387.43平方米。該物業之所有權歸屬於益陽佳寧娜國際酒店管理有限公司。
3. 中國法律意見指出(其中包括)以下各項：
  - (i) 益陽佳寧娜國際酒店管理有限公司已合法擁有該物業並有權佔用、使用及轉讓該物業。
  - (ii) 該物業受一項以恒生銀行有限公司為受益人之抵押所規限。



物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
33. 中國深圳市福田區民田路深圳中心商務大廈301、302、303、304、321、322、323、324、325及326室	該物業包括於二零零三年完成之28層高寫字樓之10個店舖單位  該物業之總建築面積為約1,569.83平方米。	該物業目前由本集團用作餐館經營。	人民幣 79,760,000元 (相等於約 95,521,000港元)
	該物業獲授自二零零一年四月二十三日起計為期50年之土地使用權(作商業及辦公室用途)。		

## 附註：

1. 根據10份不動產所有權證(文件編號：粵(2018)深圳市房地產所有權第0051000號、第0050995號、第0050800號、第0051006號、第0051001號、第0050821號、第00550815號、第0050808號、第0050802號及第0050675號)，該物業獲授自二零零一年四月二十三日起計為期50年之土地使用權(作商業及辦公室用途)及該物業之總建築面積約1,569.83平方米歸屬於 貴公司之全資附屬公司佳寧娜(深圳)投資有限公司。
2. 中國法律意見指出(其中包括)以下各項：
  - (i) 佳寧娜(深圳)投資有限公司已合法擁有該物業並有權佔用、使用及轉讓該物業。
  - (ii) 該物業受一項以渣打銀行有限公司為受益人之抵押所規限。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
34. 中國廣東省東莞市萬江區理想0769家園5個住宅單元	該物業包括於二零零一年完成之4棟樓宇之5個住宅單位。  該物業之總建築面積為約501.47平方米。  該物業獲授年期於二零七三年十二月十八日屆滿之土地使用權(作住宅用途)。	該物業由 貴集團用作住宅用途	人民幣 14,130,000元 (相等於約 16,922,000港元)

## 附註：

1. 根據5份不動產所有權證(文件編號：粵(2018)東莞市房地產所有權第0282851號、第0281242號、第0325863號、第0326035號及第0281019號)，該物業獲授年期於二零七三年十二月十八日屆滿之土地使用權(作住宅用途)及該物業之總建築面積約501.47平方米歸屬於 貴公司之全資附屬公司佳寧娜(深圳)投資有限公司。
2. 中國法律意見指出(其中包括)以下各項：
  - (i) 佳寧娜(深圳)投資有限公司已合法擁有該物業並有權佔用、使用及轉讓該物業。
  - (ii) 該物業並無任何抵押。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
35. 位於中國雲南省 昆明市晉寧區晉 寧工業園的一個 工業綜合廠區	該物業包括一幅地塊及建於其上於二零一四年前後完工之三棟樓宇。  該物業之佔地面積及總建築面積分別為約7,999.48平方米及14,270.45平方米。  該物業獲授年期於二零六三年十二月六日屆滿之土地使用權(作工業用途)。	於估值日期，該物業由貴集團用作工廠、宿舍及配套設施用途。	人民幣 32,780,000元  (相等於約 39,257,000港元)  貴集團 應佔60%權益： 人民幣 19,668,000元  (相等於約 23,554,200港元)

## 附註：

1. 根據不動產所有權證(文件編號：雲(2017)晉寧區市房地產所有權第0007943號)，該物業獲授年期於二零六三年十二月六日屆滿之土地使用權(作工業用途)及該物業之總建築面積約14,270.45平方米歸屬於貴公司擁有60%權益之附屬公司昆明佳寧娜食品有限公司。
2. 中國法律意見指出(其中包括)以下各項：
  - (i) 昆明佳寧娜食品有限公司已合法擁有該物業。
  - (ii) 昆明佳寧娜食品有限公司有權佔用、使用及轉讓該物業。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
36. 位於中國海南省海口市秀英區興業路18號的一個工業綜合廠區	<p>該物業包括一幅地塊及建於其上於二零零七年前後完工之三棟樓宇。</p> <p>該物業之佔地面積及總建築面積分別為約8,110.95平方米及15,907.49平方米。</p> <p>該物業獲授年期於二零五六年六月四日屆滿之土地使用權(作工業用途)。</p>	<p>於估值日期，該物業受一份租賃(期限為二零二零年八月一日至二零二零年八月一日，每月租金為人民幣237,041元)所規限。</p>	<p>人民幣 36,540,000元</p> <p>(相等於約 43,760,000港元)</p> <p>貴集團 應佔65%權益： 人民幣 23,751,000元</p> <p>(相等於約 28,444,000港元)</p>

## 附註：

1. 根據國有土地使用權證(文件編號：海口市國用(2006)第002346號)，該物業(佔地面積為約8,110.95平方米)之土地使用權(作工業用途)獲授予海南佳寧娜食品有限公司，年期於二零五六年六月四日屆滿。
2. 根據3份房屋所有權證(文件編號：海口市房權證海房字第HK244207號、第HK244208號及第HK424227號)，該物業之樓宇(總建築面積約15,907.49平方米)由 貴公司擁有65%權益之附屬公司海南佳寧娜食品有限公司擁有。
3. 中國法律意見指出(其中包括)以下各項：
  - (i) 海南佳寧娜食品有限公司已合法擁有該物業並有權佔用、使用及轉讓該物業。
  - (ii) 該物業受一項以渣打銀行有限公司為受益人之抵押所規限。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
37. 位於中國海南省 海口市瓊山區雲 龍鎮海榆北路168 號的一個工業綜 合廠區	<p>該物業包括一幅地塊及建於其上於二零一九年完工之七棟樓宇。</p> <p>該物業之佔地面積及總建築面積分別為約29,967.83平方米及42,687.47平方米。</p> <p>該物業獲授年期於二零六九年一月三十日屆滿之土地使用權(作工業用途)。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作工廠、宿舍及配套設施用途。	<p>人民幣 118,520,000元</p> <p>(相等於約 141,940,000港元)</p> <p>貴集團 應佔65%權益： 人民幣 77,038,000元</p> <p>(相等於約 92,261,000港元)</p>

## 附註：

1. 根據3份不動產所有權證(文件編號：瓊(2019)海口市房地產所有權第0019304號、第0081543號及第0080846號)，該物業獲授年期於二零六九年一月三十日屆滿之土地使用權(作工業用途)及該物業之總建築面積約42,687.47平方米歸屬於貴公司擁有65%權益之附屬公司海南佳寧娜食品有限公司。
2. 中國法律意見指出(其中包括)以下各項：
  - (i) 海南佳寧娜食品有限公司已合法擁有該物業並有權佔用、使用及轉讓該物業。
  - (ii) 該物業並無任何抵押。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
38. 中國海南省海口市美蘭區海甸六東路5號國瑞花園的一幢商業大樓	該物業包括一棟於二零一二年前後完工之2層高商業樓宇。  該物業之建築面積為約2,152.37平方米。  該物業獲授年期於二零六九年十二月二十七日屆滿之土地使用權(作住宅及商業用途)。	該物業由 貴集團用作餐廳。	人民幣 41,420,000元  (相等於約 49,605,000港元)  貴集團 應佔65%權益： 人民幣 26,923,000元  (相等於約 32,243,250港元)

## 附註：

1. 根據不動產所有權證(文件編號：瓊(2018)海口市房地產所有權第0100311號)，該物業獲授年期於二零六九年十二月二十七日屆滿之土地使用權(作住宅及商業用途)及該物業之建築面積約2,152.37平方米歸屬於 貴公司擁有65%權益之附屬公司海南佳寧娜餐飲服務有限公司。
2. 中國法律意見指出(其中包括)以下各項：
  - (i) 海南佳寧娜餐飲服務有限公司已合法擁有該物業。
  - (ii) 海南佳寧娜餐飲服務有限公司有權佔用、使用及轉讓該物業。
  - (iii) 該物業並無任何抵押。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
39. 中國海南省海口市秀英區美林路13號佳寧娜公寓第1及2號樓	<p>該物業包括於二零零五年前後完工之兩棟別墅。</p> <p>該物業之總建築面積為約2,012.04平方米。</p> <p>該物業獲授年期於二零六三年十一月十二日屆滿之土地使用權（作住宅用途）。</p>	該物業由 貴集團佔用作住宅用途。	<p>人民幣 47,240,000元 (相等於約 56,575,000港元)</p>

## 附註：

1. 根據國有土地使用權證（文件編號：海口市國用（集）字第S0179號），該物業（佔地面積為約3,903.56平方米）之土地使用權（作住宅用途）獲授予海南佳寧娜房地產開發有限公司，年期於二零六三年十一月十二日屆滿。
2. 根據2份房屋所有權證（文件編號：海口市房權證海房字第HK396544號及第HK396545號），該物業之樓宇（總建築面積約2,012.04平方米）由 貴公司之全資附屬公司海南佳寧娜房地產開發有限公司擁有。
3. 中國法律意見指出（其中包括）以下各項：
  - (i) 海南佳寧娜房地產開發有限公司已合法擁有該物業。
  - (ii) 海南佳寧娜房地產開發有限公司有權佔用、使用及轉讓該物業。
  - (iii) 該物業並無任何抵押。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
40. 中國海南省海口市美蘭區海甸六東路5號國瑞花園第10座103、203及303室	該物業包括於二零一二年前後完工之18層高住宅樓宇之三個住宅單位。  該物業之總建築面積為約428.13平方米。  該物業獲授年期於二零六九年十二月二十七日屆滿之土地使用權(作住宅用途)。	該物業由 貴集團用作員工宿舍用途。	人民幣 10,230,000元  (相等於約 12,251,000港元)  貴集團 應佔65%權益： 人民幣 6,649,500元  (相等於約 7,963,150港元)

## 附註：

1. 根據3份房屋所有權證(文件編號：瓊(2018)海口市房地產所有權第0100326號、第0100327號及第0100329號)，該物業獲授年期於二零六九年十二月二十七日屆滿之土地使用權(作住宅用途)及該物業之總建築面積約428.13平方米歸屬於 貴公司擁有65%權益之附屬公司海南佳寧娜餐飲服務有限公司。
2. 中國法律意見指出(其中包括)以下各項：
  - (i) 海南佳寧娜餐飲服務有限公司已合法擁有該物業。
  - (ii) 海南佳寧娜餐飲服務有限公司有權佔用、使用及轉讓該物業。
  - (iii) 該物業並無任何抵押。



物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
41. 中國海南省海口市美蘭區海甸六東路5號國瑞花園地下一層344、345、346、347、348、349、350、351、352、353、361、362及363號車位	該物業包括於二零一二年前後完工之住宅開發項目之地下1層之13個停車位。  該物業獲授年期於二零六九年十二月二十七日屆滿之土地使用權(作停車位用途)。	該物業由 貴集團用作停車位。	人民幣 2,210,000元  (相等於約 2,647,000港元)  貴集團 應佔65%權益： 人民幣 1,436,500元  (相等於約 1,720,550港元)

## 附註：

1. 根據13份房屋所有權證(文件編號：瓊(2018)海口市房地產所有權第0102844號、第0102818號、第0102821號、第0102829號、第0102846號、第0102819號、第0102828號、第0102826號、第0102822號、第0102827號、第0102831號、第0102823號及第0102824號)，該物業獲授年期於二零六九年十二月二十七日屆滿之土地使用權(作停車位用途)及該物業歸屬於 貴公司擁有65%權益之附屬公司海南佳寧娜餐飲服務有限公司。
2. 中國法律意見指出(其中包括)以下各項：
  - (i) 海南佳寧娜餐飲服務有限公司已合法擁有該物業。
  - (ii) 海南佳寧娜餐飲服務有限公司有權佔用、使用及轉讓該物業。
  - (iii) 該物業並無任何抵押。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
42. 中國海南省海口市瓊山區府城城東河口村博雅路市建行宿舍第3座804室	該物業包括於一九九九年前後完工之8層高住宅樓宇之住宅單位。  該物業之建築面積為約90.57平方米。  該物業獲授之土地使用權(作住宅用途)。	該物業由 貴集團用作員工宿舍用途。	人民幣 950,000元  (相等於約 1,138,000港元)

## 附註：

1. 根據房屋所有權證(文件編號：海口市房權證海房字第HK343798號)，該物業(建築面積約90.57平方米)歸屬於 貴公司之全資附屬公司海南佳寧娜房地產開發有限公司。
2. 中國法律意見指出(其中包括)以下各項：
  - (i) 海南佳寧娜房地產開發有限公司已合法擁有該物業並有權佔用、使用及轉讓該物業。
  - (ii) 該物業並無任何抵押。

下文乃擬於股東特別大會上重選之董事詳情。

梁銳先生，45歲，深圳市人大代表。彼持有重慶大學經濟及工商管理學院技術經濟及管理博士學位，及西安交通大學經濟及金融學院應用經濟博士後學位。自二零零零年起梁先生在深圳羅湖區人民政府任職近17年，曾先後擔任不同高級崗位，包括區信訪局副局長、區委(政府)辦公室主任、區民政局局長、以及南湖街道辦事處黨工委書記及辦事處主任等職。自二零一七年十月起，彼一直擔任深圳水貝珠寶集團總裁。梁先生目前為酷派集團有限公司(其股份於香港聯合交易所有限公司之主板上市)(股份代號：2369)之非執行董事。彼曾於二零一九年九月至二零二零年十二月期間出任酷派集團有限公司之行政總裁。

除上文所披露者外，梁先生並無於過去三年於其他上市公眾公司(其證券於香港或海外任何證券市場上市)擔任任何其他董事職位。

梁先生已與本公司訂立僱用書，彼作為本公司之執行董事及行政總裁有權收取人民幣3,000,000元之年薪，以及由董事會全權酌情釐定之管理層花紅。彼在完成首六個月任期(董事會可延長該期間)後符合資格根據本公司於二零一五年八月二十四日採納之購股權計劃之條款及條件獲授最高10,000,000份本公司之購股權，實際獲授購股權數目將由董事會參照梁先生工作表現全權酌情釐定。梁先生之薪酬乃參考彼於本集團之職責及責任以及市場薪酬水平而釐定。梁先生之委任於首六個月期間內(董事會可延長該期間)可由任何一方向另一方發出不少於一個月之事先書面通知而終止，而在該期間後則須不少於三個月之事先書面通知而終止。

於最後實際可行日期，梁先生與本公司任何董事、高級管理人員、主要或控股股東(定義見上市規則)概無任何關係，亦無在本公司或其任何附屬公司擔任任何其他職位。梁先生並無擁有任何本公司股份之權益(定義見《證券及期貨條例》第XV部)。

除上文所披露者外，就梁先生的委任而言，概無任何根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條而須予披露的其他資料，亦無任何須敦請股東垂注的其他事項。

---

## 股東特別大會通告

---



### 佳寧娜集團控股有限公司 CARRIANNA GROUP HOLDINGS COMPANY LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00126)

### 股東特別大會通告

茲通告佳寧娜集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二一年六月一日(星期二)上午十一時正假座香港新界葵涌大連排道200號偉倫中心第二期二十六樓召開本公司股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)以下決議案為本公司之普通決議案及特別決議案：

#### 普通決議案

1. 「動議：
  - (a) 謹此批准、確認及追認本公司與馬介璋先生及馬介欽先生(「認購人」)所訂立日期為二零二一年三月八日之股份認購協議(「股份認購協議」)，內容有關按每股認購股份0.45港元之認購價認購本公司188,563,130股每股面值0.10港元之新股份(「認購股份」)，且股份認購協議副本已提交股東特別大會並附有「A」標記及由股東特別大會主席簡簽以資識別)及據此擬進行之交易；
  - (b) 謹此批准股份認購協議項下擬進行之所有交易，包括但不限於本公司根據股份認購協議向認購人配發及發行認購股份之特別授權(「特別授權」)，以及董事會獲授權根據股份認購協議向認購人配發及發行認購股份；及
  - (c) 謹此授權董事會作出其認為就有關或落實股份認購協議及其項下擬進行之交易屬必須、合宜或適宜之一切行動及事宜並簽立一切有關文件及採取一切有關措施，包括特別授權以及配發及發行認購股份，以及在董事會認為符合本公司利益之情況同意作出有關變動、修訂或豁免。」

---

## 股東特別大會通告

---

2. 「動議重選梁銳先生為本公司執行董事及授權本公司董事會釐定其酬金。」

### 特別決議案

3. 「動議待香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或其任何代表授出清洗豁免(定義見下文)後及在可能對其施加之任何條件規限下,批准根據香港收購及合併守則規則26豁免註釋1,豁免認購人因認購人根據股份認購協議認購認購股份而可能導致就本公司所有已發行股份(認購人及其一致行動人士尚未擁有或同意收購者除外)向本公司股東作出強制性全面要約之責任(「清洗豁免」),及授權任何一名或多名董事可於其認為就實行有關清洗豁免或其附帶之任何事宜及使之生效或與之有關而言屬必要、適宜或合宜之情況下作出一切有關行動及事情並簽立一切有關文件及加蓋印章(如適用)。」

代表董事會  
佳寧娜集團控股有限公司  
公司秘書  
陳炳權

香港,二零二一年五月十日

附註:

1. 為確定股東有權出席將於二零二一年六月一日(星期二)舉行之本公司股東特別大會並於會上投票,本公司將於二零二一年五月二十七日(星期四)至二零二一年六月一日(星期二),首尾兩天包括在內,暫停辦理股份過戶登記手續。股東為符合資格出席股東特別大會並於會上投票,請將過戶表格連同有關股票最遲於二零二一年五月二十六日(星期三)下午四時三十分,送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)辦理過戶手續。
2. 凡有資格出席股東特別大會並於會上投票之股東,均有權委派一位或以上代表出席,並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。惟若委派超過一名受委代表,則委任書上須列明每位受委代表所代表股份數目及類別。
3. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或該等授權書或授權文件經由公證人簽署證明之文本最遲須於股東特別大會指定舉行時間48小時前一併交回香港皇后大道東183號合和中心54樓本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司,方為有效。

---

## 股東特別大會通告

---

4. 如為任何股份之聯名持有人，則任何一位聯名持有人均可就有關股份親身或委派代表投票，猶如其為唯一有權投票之股東；惟如親身或委派代表出席股東特別大會之聯名持有人超過一位，則只有在本公司之股東名冊內就該等股份排名首位者方有權就此投票，其他聯名持有人之投票則不予受理。
5. 股東填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會及於會上投票。
6. 由於COVID-19在香港的狀況不斷轉變，本公司可能須於短時間內通知更改股東特別大會之安排。股東應查閱本公司網站(<https://www.carrianna.com>)，以取得有關股東特別大會之日後公告及最新安排。
7. 若於上午9時30分後及大會舉行時間前懸掛八號或以上熱帶氣旋、或「黑色」暴雨警告信號，將會延遲股東特別大會。本公司將於本公司網站(<https://www.carrianna.com>)發佈公告以知會股東重新安排之股東特別大會日期、時間及地點。

### 股東特別大會預防措施

鑑於2019新型冠狀病毒病(COVID-19)的疫情發展以及根據香港政府最近就預防及控制疫情傳播的要求，本公司將於股東特別大會上針對COVID-19疫情實施以下預防及控制措施，保障股東免受感染風險：

- (i) 每位與會人士(包括股東或其委任代表)於會場入口處必須進行強制體溫檢查，任何人士若體溫高於正常，或會被拒絕進入會場，並將被要求留在隔離區完成投票程序；
- (ii) 股東特別大會之所有與會人士(包括股東或其委任代表)於出席股東特別大會期間必須全程佩戴外科口罩；及
- (iii) 將不會提供茶點，亦無企業禮物。

任何違反預防措施或現受到香港政府規定須接受隔離檢疫之人士可能會被拒絕進入股東特別大會會場。此外，本公司建議股東可委任任何人士或股東特別大會主席代表股東就相關決議案投票，以代替親身出席股東特別大會。

為保障所有利益相關者的健康及安全，並遵守近期預防及控制COVID-19疫情的指引，本公司提醒全體股東，不必為行使投票權而親身出席股東特別大會。股東可填寫代表委任表格的投票指示，委任股東特別大會主席代表股東於股東特別大會上就相關決議案投票，以代替親身出席股東特別大會。

於本通告日期，董事會成員包括本公司執行董事馬介璋先生(名譽主席)、馬介欽先生(主席)、馬鴻銘先生(副主席)、梁銳先生及陳炳權先生；及本公司獨立非執行董事勞明智先生、盧文傑先生及黃思競先生。