

# 此乃要件 請即處理

閣下如對建議、計劃、本計劃文件的任何方面或應採取的任何行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有本公司股份，應立即將本計劃文件及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本計劃文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本計劃文件全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容所引致的任何損失承擔任何責任。

本計劃文件僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。本計劃文件的全部或任何部分不得於、向或從其發佈、刊發或分派將構成違反相關司法管轄區適用法律或規例的任何司法管轄區發佈、刊發或分派。



**Emerald Energy Holdings Limited**  
(於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司)

**LIFESTYLE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**  
**利福國際集團有限公司**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：1212)

## (1)建議根據公司法第86條 以計劃安排方式 將利福國際集團有限公司私有化 及 (2)建議撤銷上市

要約人之財務顧問



獨立董事委員會之獨立財務顧問



除文義另有所指外，本計劃文件(包括此封面頁)所用詞彙與本計劃文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本計劃文件第17至32頁。獨立董事委員會函件載於本計劃文件第33至34頁，當中載有其就建議及計劃向獨立股東提供的意見。獨立財務顧問函件載於本計劃文件第35至70頁，當中載有其就建議及計劃向獨立董事委員會提供的意見。說明函件載於本計劃文件第71至97頁。股東應採取的行動載於本計劃文件第1至3頁。

法院會議及股東大會將於二零二二年十一月二十一日(星期一)上午十時正及上午十時三十分假座香港中環金融街8號香港四季酒店四樓海景禮堂II及III舉行，或(就股東大會而言)於法院會議結束或休會後隨即舉行，召開法院會議及股東大會的通告分別載於本計劃文件第154至156頁及第157至159頁。

無論閣下能否親身出席法院會議及/或股東大會或其任何續會，若閣下為計劃股東，務必將隨附的粉紅色法院會議代表委任表格按其上印備的指示填妥和簽署，而若閣下為股東，務必將隨附的白色股東大會代表委任表格按其上印備的指示填妥和簽署，並盡快交回股份過戶登記處的辦事處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，惟無論如何不遲於代表委任表格所列明的有關時間及日期交回。如並無交回白色的股東大會代表委任表格，該委任表格將屬無效。就粉紅色的法院會議代表委任表格而言，如並無根據上述方式交回，則可於法院會議上提交予法院會議主席(彼可全權酌情決定是否接納該表格)。填妥並交回法院會議及/或股東大會的代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席相關會議或其任何續會，並於會上投票，而在此情況下，相關代表委任表格將被視為已依法撤回。

### 法院會議及股東大會預防措施

為讓新型冠狀病毒的防控工作得以持續執行，本公司將於法院會議及股東大會上實施以下預防措施，以保障股東及其他出席人士之健康及安全，包括但不限於：

- (i) 體溫檢測
- (ii) 掃描「安心出行」會場二維碼，並遵守「疫苗通行證指示」的規定
- (iii) 必須佩戴外科口罩
- (iv) 不會派發禮品或茶點

本公司謹此告知全體股東，尤其正接受有關COVID-19的檢疫安排的任何股東，彼等可委任任何人士或法院會議及/或股東大會的主席作為代表，代其出席法院會議及/或股東大會及於會上就任何相關決議案投票，而毋須親身出席法院會議及/或股東大會。股東無需親身出席會議亦可行使任何投票權。

本計劃文件由要約人及本公司聯合刊發。就詮釋而言，本計劃文件之中英版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

二零二二年十月二十七日

## 致美國投資者的通知

建議及計劃涉及根據開曼群島法例註冊成立的公司以公司法規定的計劃安排方式註銷證券。建議及計劃須遵守有別於美國的香港程序披露規定及慣例。

股份於聯交所上市，且並無於美國國家證券交易所上市或根據一九三四年美國證券交易法(經修訂) (「交易法」) 登記。透過計劃安排進行的交易毋須遵守交易法的收購要約規則或代表招攬規則。因此，建議及計劃須遵守開曼群島及香港適用於計劃安排及證券要約的程序及披露規定及慣例，該等規定及慣例與美國聯邦證券法適用的披露及程序及慣例規定有所不同。

就美國聯邦所得稅而言，並根據適用的美國州及地方以及外國及其他稅法，美國的計劃股份的持有人根據建議或計劃建議收取現金可能屬應課稅交易。每名計劃股份的持有人務必立即就適用於其的建議及計劃的稅務影響諮詢獨立專業顧問的意見。

由於要約人及本公司在美國以外的國家註冊成立，且彼等各自的部分或全部高級職員及董事可能為美國以外國家的居民，故美國的計劃股份的持有人可能難以強制執行其根據美國聯邦證券法所產生的權利及申索。美國的計劃股份的持有人可能無法就違反美國證券法向非美國法院起訴非美國公司或其高級職員或董事。此外，美國的計劃股份的持有人可能難以迫使非美國公司及其聯屬人士服從美國法院的判決。

美國證券交易委員會及任何美國州證券委員會均未批准或不批准建議或計劃，亦未確定本計劃文件是否準確或完整。任何相反的陳述在美國均屬刑事罪行。

本計劃文件不擬亦不構成或組成在美國購買或認購本公司任何證券的要約或邀請之一部分。

## 前瞻性陳述

本計劃文件可能載有前瞻性陳述。該等前瞻性陳述可透過使用前瞻性詞彙予以識別，包括「相信」、「假想」、「估計」、「預計」、「預期」、「擬」、「可能」、「將會」或「應該」等詞彙，或在各情況下，該等詞彙的反義詞或其他變化或同類詞彙。該等前瞻性陳述包括並非過往事實的事宜，並包括有關要約人、本公司或彼等各自聯屬人士之意向、信念或現時預期的陳述。因其性質使然，前瞻性陳述涉及風險及不確定因素，原因為該等陳述與日後未必會發生的事件有關及取決於日後未必一定發生的情況。讀者務請注意，前瞻性陳述並非對未來表現的保證，而實際業績或發展可能與本計劃文件所載前瞻性陳述所作出或建議者有重大差異，且未必反映其後期間的業績或發展。本計劃文件所載前瞻性陳述及資料乃於最後實際可行日期作出，而除非適用證券法例或收購守則有所規定，否則要約人及本公司各自並無責任因新資料、未來事件或其他原因而公開更新或修訂任何前瞻性陳述或資料。

就建議及計劃披露的財務資料已或將根據非美國會計準則編製，而該等會計準則未必可與美國公司或按美國公認會計原則編製其財務報表的公司之財務資料比較。

---

## 目 錄

---

	頁次
應採取的行動 .....	1
釋義 .....	4
預期時間表 .....	12
董事會函件 .....	17
獨立董事委員會函件 .....	33
獨立財務顧問函件 .....	35
說明函件 .....	71
附錄一 — 有關本集團的財務資料 .....	98
附錄二 — 估值報告 .....	106
附錄三 — 一般資料 .....	132
計劃安排 .....	146
法院會議通告 .....	154
股東大會通告 .....	157
法院會議及股東大會預防措施 .....	160

### 1. 股東應採取的行動

為釐定計劃股東出席法院會議並於會上投票的權利及股東出席股東大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二二年十一月十六日(星期三)至二零二二年十一月二十一日(星期一)(包括首尾兩日)(或本公司可能以公告方式通知的其他日期)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。為符合資格在法院會議及股東大會上投票，相關股份擁有權過戶文件連同相關股票須於二零二二年十一月十五日(星期二)下午四時三十分前交回股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。其後購買計劃股份的人士如欲出席法院會議或股東大會或於會上投票，將須向轉讓人取得代表委任表格。

本計劃文件附奉適用於**法院會議的粉紅色**代表委任表格及適用於**股東大會的白色**代表委任表格。

無論閣下能否親身出席法院會議及／或股東大會或其任何續會，若閣下為計劃股東，務必將隨附的**粉紅色**法院會議代表委任表格按其上印備的指示填妥和簽署，而若閣下為股東，務必將隨附的**白色**股東大會代表委任表格按其上印備的指示填妥和簽署，並交回股份過戶登記處的辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

法院會議適用的**粉紅色**代表委任表格應於法院會議或其任何續會指定舉行時間**48小時前**(即二零二二年十一月十九日(星期六)上午十時正之前)交回股份過戶登記處的辦事處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，方為有效。粉紅色的代表委任表格亦可於法院會議上提交予法院會議主席(彼可全權酌情決定是否接納該表格)。股東大會適用的**白色**代表委任表格應於股東大會或其任何續會指定舉行時間**48小時前**(即二零二二年十一月十九日(星期六)上午十時三十分之前)交回股份過戶登記處的辦事處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，否則將屬無效。

填妥及交回法院會議及／或股東大會的代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席有關會議或其任何續會並於會上投票，而在此情況下，相關代表委任表格將視為已依法撤回。

---

## 應採取的行動

---

即使閣下並無委任代表亦未有出席法院會議及／或股東大會並於會上投票，若(其中包括)有關決議案由獨立股東或股東(視情況而定)以所需大多數票通過，閣下仍須受法院會議及／或股東大會的結果約束。因此，謹請閣下務必親身或委派代表出席法院會議及／或股東大會並於會上投票。

在法院會議及股東大會上將根據上市規則及收購守則的規定以投票方式進行表決。

在適用情況下，本公司及要約人將根據收購守則規則19.1，於二零二二年十一月二十一日(星期一)(不遲於下午七時正)就法院會議及股東大會的結果刊發公告，而倘所有決議案於該等會議上獲通過，本公司將根據收購守則及上市規則的規定就(其中包括)大法院批准計劃的呈請聆訊結果及(倘計劃獲批准)計劃記錄日期、生效日期及撤銷股份於聯交所上市地位的日期刊發進一步公告。

### 2. 其股份由登記擁有人持有或已存入中央結算系統的實益擁有人應採取的行動

本公司概不會承認透過信託持有任何股份的任何人士。

倘閣下為由代名人、受託人、存管處或任何其他認可託管商或第三方以其名義登記股份的實益擁有人，閣下應聯絡該登記擁有人就閣下實益擁有的股份於法院會議及／或股東大會上應如何投票向該登記擁有人作出指示及／或與該登記擁有人作出安排。

如閣下為實益擁有人並有意親身出席法院會議及／或股東大會，則閣下應：

- a. 直接聯絡登記擁有人，與登記擁有人訂立適當安排，使閣下能夠出席法院會議及／或股東大會並於會上投票，就此而言，登記擁有人可委任閣下為其委任代表；或
- b. 閣下如欲親身或由委任代表於法院會議及／或股東大會上投票，須安排將登記於登記擁有人名下的若干或全部股份過戶至閣下名下。

登記擁有人就法院會議及／或股東大會委任代表時，須遵守本公司組織章程細則內的所有相關條文。

---

## 應採取的行動

---

當登記擁有人委派代表時，相關代表委任表格須由登記擁有人填妥及簽署，並須按本計劃文件更具體說明的提交相關代表委任表格的方式於最後時限前提交。

填妥及交回法院會議及／或股東大會的代表委任表格後，登記擁有人仍可依願親身出席有關會議或其任何續會並於會上投票，而在此情況下，相關代表委任表格將視為已依法撤回。

向登記擁有人作出的指示及／或與其作出的安排應在遞交法院會議及／或股東大會的代表委任表格的相關最後時限前進行，以使登記擁有人有充足時間準確填妥其代表委任表格並於相關限期前交回。倘若任何登記擁有人要求任何實益擁有人於遞交法院會議及股東大會適用的代表委任表格的相關最後時限前的特定日期或時間作出指示或安排，則該實益擁有人應符合該登記擁有人提出的要求。

倘閣下為實益擁有人而其股份寄存於中央結算系統並登記於香港結算代理人名下，則除非閣下為投資者戶口持有人，否則閣下應聯絡閣下的經紀、託管商、代名人或其他有關人士（其為中央結算系統參與者或已將該等股份寄存於中央結算系統參與者），以向該等人士發出投票指示；或安排自中央結算系統提取該等股份的部分或全部，並於會議記錄日期前過戶至閣下名下（倘閣下有意親身或由受委代表於法院會議及／或股東大會上投票）。就登記於香港結算代理人名下的股份進行有關計劃的投票程序而言，投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者須符合不時生效的「中央結算系統一般規則」及「中央結算系統運作程序規則」。

### 3. 行使閣下的投票權

倘閣下為股東或實益擁有人，則閣下務須在法院會議及／或股東大會上親身或委派代表行使閣下的投票權或向有關登記擁有人發出投票指示。

倘閣下於股份借貸計劃中持有任何股份，則閣下務須收回任何借出股份，以免市場參與者利用借入的股票進行投票。

倘閣下為代表實益擁有人持有股份的登記擁有人，則閣下務須告知相關實益擁有人行使其投票權之重要性。

倘獲批准，建議將對所有計劃股東具約束力，而不論閣下有否出席法院會議或股東大會或於會上投票。

閣下對應採取的行動如有任何疑問，閣下應諮詢閣下的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。

---

## 釋 義

---

在本計劃文件中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予的含義，「一致行動人士」及「一致行動方」應據此詮釋
「適用法律」	指	任何職權部門的任何及所有法律、規則、法規、判決、決定、判令、法令、禁令、條約、指令、指引、標準、通知及／或其他法律、監管及／或行政規定
「聯繫人」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「實益擁有人」	指	其股份以登記擁有人(除其本身以外)名義登記之任何股份實益擁有人
「董事會」	指	董事會
「債券」	指	目前在聯交所上市的、由本公司無條件和不可撤銷地擔保的下列債務證券：  (a) 本公司的全資附屬公司LS Finance (2017) Limited發行的二零二四年到期利率為4.875%的有擔保債券(證券代號：4471)及二零二六年到期利率為4.8%的有擔保債券(證券代號：40731)；及  (b) 本公司的全資附屬公司LS Finance (2025) Limited發行的二零二五年到期利率為4.50%的有擔保債券(證券代號：5535)
「註銷價」	指	根據計劃由要約人向計劃股東以現金支付的註銷價，即註銷及剔除的每股計劃股份5.00港元
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統參與者」	指	獲准以參與者身份參與中央結算系統的人士，包括投資者戶口持有人



---

## 釋 義

---

「確定資金期」	指 自貸款協議日期(包括該日)起至以下最早者(包括該日)：(i) 貸款協議日期後滿六(6)個月後的七(7)個營業日(或JPMSG可能書面同意的較後日期)；(ii)計劃失效之日；(iii)計劃撤銷之日；(iv)(如果計劃生效)根據計劃無需向計劃股東作出進一步付款之日；(v)計劃生效後七(7)個營業日；(vi)(如果在法院會議上沒有獲得條件(a)及(b)段規定的必要批准)法院會議正式召開的日期；(vii)(如果在股東大會上沒有通過條件(c)段規定的必要決議(即特別決議案及普通決議案))股東大會正式召開的日期；及(viii)根據貸款協議向要約人提供非循環貸款的日期；及本定義中的「營業日」應指香港和新加坡的銀行開放辦理一般業務的日子(星期六或星期日除外)
「本公司」	指 利福國際集團有限公司，一家在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：1212)
「公司法」	指 開曼群島公司法(二零二二年修訂版)
「條件」	指 說明函件內「建議的條件」一節所載實施建議的條件
「法院會議」	指 按照大法院之指令召開並將於二零二二年十一月二十一日(星期一)上午十時正假座香港中環金融街8號香港四季酒店四樓海景禮堂II及III舉行，以就計劃(不論有否修改)進行投票之計劃股東會議(或其任何續會)
「星展亞洲融資」	指 星展亞洲融資有限公司，為根據《證券及期貨條例》可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，並為要約人就建議聘請的獨家財務顧問
「星展集團」	指 星展集團控股有限公司與其不時的附屬公司，包括但不限於星展亞洲融資

---

## 釋 義

---

「董事」	指 本公司董事
「Dynamic Castle」	指 Dynamic Castle Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由劉先生全資擁有
「生效日期」	指 根據公司法計劃生效的日期
「執行人員」	指 證監會企業融資部執行董事或執行董事的任何代表
「獲豁免基金經理」	指 具有收購守則所賦予的涵義
「獲豁免自營買賣商」	指 具有收購守則所賦予的涵義
「說明函件」	指 有關計劃的說明函件，全文載於本計劃文件第71至97頁
「貸款協議」	指 由(其中包括)要約人與JPMSG之間簽立日期為二零二二年八月五日的貸款協議(經不時修訂及／或補充)，據此JPMSG將向要約人提供非循環貸款，為建議提供資金
「英鎊」	指 英國法定貨幣英鎊
「股東大會」	指 本公司於二零二二年十一月二十一日(星期一)上午十時三十分假座香港中環金融街8號香港四季酒店四樓海景禮堂II及III舉行(或於法院會議結束或休會後隨即舉行)之股東特別大會，以(其中包括)批准削減本公司股本及實施計劃
「大法院」	指 開曼群島大法院
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「港元」	指 香港法定貨幣港元
「香港結算」	指 香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指 香港中央結算(代理人)有限公司

---

## 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	由本公司非執行董事杜惠愷先生與均為本公司獨立非執行董事的林兆麟先生、石禮謙先生、許照中先生及葉毓強先生組成的獨立董事委員會
「獨立財務顧問」或「英高」	指	英高財務顧問有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，為本公司根據收購守則規則2.1經獨立董事委員會批准委任的獨立財務顧問，以就：(a)建議及計劃的條款是否屬公平合理；及(b)獨立股東於法院會議及股東大會上投票向獨立董事委員會提供意見
「獨立股東」	指	除要約人與要約人一致行動方以外的股東
「投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統之人士，可為個人、聯名個人或公司
「聯合公告」	指	要約人及本公司就建議刊發日期為二零二二年八月五日的聯合公告
「JPMSG」	指	摩根大通銀行新加坡分行
「最後交易日」	指	二零二二年八月四日，即於刊發聯合公告前股份於聯交所買賣的最後日期
「最後實際可行日期」	指	二零二二年十月二十四日，即本計劃文件付印前確定載入本計劃文件的若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二三年二月三日(或要約人與本公司可能協定或在適用情況下執行人員可能同意及大法院可能指定的任何其他日期)

---

## 釋 義

---

「會議記錄日期」	指	二零二二年十一月二十一日(星期一)或本公司應已向股東公佈的其他日期，即確定計劃股東出席法院會議並於會上投票的權利及股東出席股東大會並於會上投票的權利之記錄日期
「劉先生」	指	劉鑾鴻先生，本公司非執行董事兼主席，以及要約人的唯一股東兼最終實益擁有人
「劉先生的SPV實體」	指	United Goal與Dynamic Castle
「陳女士」	指	陳凱韻女士，劉先生胞兄劉鑾雄先生的配偶
「劉女士」	指	劉玉珍女士，為劉先生之胞妹
「劉女士的SPV實體」	指	Chaker Investment Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由劉女士全資擁有
「要約期」	指	具有收購守則所賦予的涵義，於聯合公告日期(即二零二二年八月五日)開始並將於計劃生效或失效當日結束
「要約人」	指	Emerald Energy Holdings Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由劉先生全資擁有
「要約人一致行動方」	指	與要約人一致行動或被假設與要約人一致行動的人士(包括但不限於計劃內的要約人一致行動方以及非計劃內的要約人一致行動方)
「非計劃內的要約人一致行動方」	指	劉先生及劉先生的SPV實體
「計劃內的要約人一致行動方」	指	劉女士、劉女士的SPV實體、信託、陳女士及星展集團(不包括身為獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理的星展集團成員，其就收購守則而言各自被執行人員視為計劃內的要約人一致行動方)

---

## 釋 義

---

「其他中央結算系統參與者」	指	身為中央結算系統參與者或已將股份寄存於中央結算系統參與者之經紀、託管商、代名人或其他有關人士
「中國」	指	中華人民共和國，就本計劃文件而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「建議」	指	要約人根據本計劃文件所述條款及在條件規限下，以計劃方式將本公司私有化及撤銷股份於聯交所的上市地位的建議
「登記擁有人」	指	名列本公司股東名冊作為股份持有人的任何人士(包括但不限於代名人、受託人、存管處或任何其他認可託管商或第三方)
「公司註冊處處長」	指	按照公司法獲委任的公司註冊處處長
「有關期間」	指	自聯合公告日期(即二零二二年二月五日)前六個月當日起至最後實際可行日期止期間
「有關證券」	指	具有收購守則規則22註釋4賦予該詞的涵義
「計劃」	指	本公司與計劃股東之間根據公司法第86條就實施建議提出的計劃安排
「計劃文件」	指	要約人與本公司按收購守則的規定向所有股東寄發的綜合計劃文件(載有(其中包括)建議的進一步詳情)、隨附的代表委任表格及法院會議和股東大會的通告
「計劃股份」	指	於會議記錄日期及／或計劃記錄日期(視情況而定)的已發行股份(要約人及非計劃內的要約人一致行動方所持有之股份除外)
「計劃股東」	指	(i)就法院會議而言，於會議記錄日期的計劃股份登記持有人；及(ii)就計劃而言，於計劃記錄日期的計劃股份登記持有人

---

## 釋 義

---

「計劃記錄日期」	指	二零二二年十二月十九日(星期一)或應已向股東公佈的其他日期，即釐定計劃股東在計劃項下對註銷價的權利之記錄日期
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	指	本公司每股面值為0.005港元的普通股
「股份過戶登記處」	指	香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，為本公司的香港股份過戶登記分處
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「信託」	指	劉先生若干家庭成員在當中擁有權益的財產信託。劉先生與劉玉慧女士(本公司非執行董事)為該信託的其中兩名受託人，劉今晨先生與劉今蟾小姐(劉先生的子女，均為本公司的執行董事)和劉玉慧女士(劉先生之胞姐)各為該信託的受益人
「未經審核經調整資產淨值」	指	於二零二二年六月三十日的股東應佔未經審核綜合資產淨值，當中已計及附錄二所載於二零二二年七月三十一日本公司應佔本集團物業的市場估值，以及相關稅務影響及其他調整(如適當)，更多詳情載於本計劃文件附錄一
「United Goal」	指	United Goal Resources Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由劉先生透過其控股公司最終擁有80%持股，並由劉先生胞兄劉鑾雄先生的若干家庭成員擁有20%持股
「美國」	指	美利堅合眾國

---

## 釋 義

---

「美元」 指 美國法定貨幣美元

「%」 指 百分比

本計劃文件內提到的所有時間及日期均指香港時間及日期，惟已另有說明者除外；而每當提及大法院就批准計劃的呈請進行聆訊的預計日期和生效日期，乃指開曼群島的有關日期。僅就參考而言，於本計劃文件日期，開曼群島時間較香港時間慢13小時。

---

## 預期時間表

---

所有日期均取決於大法院的排期而定。下文所載時間表僅屬指示性質及可能更改。時間表如有任何變動，要約人與本公司將作出聯合公告。除非另有所指，否則所有時間及日期均指香港本地時間及日期。

香港時間  
(除非另有所指)

寄發本計劃文件 . . . . . 二零二二年十月二十七日(星期四)

遞交股份過戶文件以符合資格出席法院會議及

股東大會並於會上表決的最後期限 . . . . . 二零二二年十一月十五日(星期二)  
下午四時三十分

本公司暫停辦理股份過戶登記

以確定出席法院會議及股東大會

並於會上表決的資格(附註1) . . . . . 二零二二年十一月十六日(星期三)至  
二零二二年十一月二十一日(星期一)  
(包括首尾兩日)

就以下會議遞交代表委任表格的最後期限：

- 法院會議(附註2) . . . . . 二零二二年十一月十九日(星期六)  
上午十時正
- 股東大會(附註2) . . . . . 二零二二年十一月十九日(星期六)  
上午十時三十分

會議記錄日期 . . . . . 二零二二年十一月二十一日(星期一)

法院會議(附註3及4) . . . . . 二零二二年十一月二十一日(星期一)  
上午十時正

股東大會(附註3及4) . . . . . 二零二二年十一月二十一日(星期一)  
上午十時三十分  
(或緊隨法院會議結束或休會後)

於聯交所網站上刊登法院會議及股東大會

結果的公告 . . . . . 不遲於二零二二年十一月二十一日(星期一)  
下午七時正



---

## 預期時間表

---

香港時間  
(除非另有所指)

股份在聯交所買賣的預期最後期限 . . . . .	二零二二年十二月六日(星期二) 下午四時十分
遞交股份過戶文件以符合計劃項下的 資格的最後期限. . . . .	二零二二年十二月九日(星期五) 下午四時三十分
本公司暫停辦理股份過戶登記以 確定計劃項下的資格(附註5) . . . . .	二零二二年十二月十二日(星期一)起
大法院就批准計劃的呈請 舉行聆訊(附註6) . . . . .	二零二二年十二月十五日(星期四) (開曼群島時間)
於聯交所網站上刊登有關(1)大法院就批准計劃的 呈請舉行聆訊的結果、(2)預期生效日期及 (3)撤銷股份的聯交所上市地位的預計日期的 公告 . . . . .	二零二二年十二月十九日(星期一) 上午八時三十分或之前
計劃生效日期 . . . . .	二零二二年十二月十九日(星期一) (開曼群島時間)
計劃記錄日期 . . . . .	二零二二年十二月十九日(星期一)
於聯交所網站上刊登有關(1)生效日期及 (2)撤銷股份的聯交所上市地位的公告 . . . . .	二零二二年十二月二十日(星期二) 上午八時三十分或之前
預期撤銷股份的聯交所上市地位生效(附註7) . . . . .	二零二二年十二月二十日(星期二) 下午四時正
寄發計劃項下的現金款項的支票的 最後期限(附註8) . . . . .	二零二二年十二月三十日(星期五) 或之前

---

## 預期時間表

---

附註：

1. 本公司將於有關期間暫停辦理股份過戶登記手續，以確定計劃股東出席法院會議並於會上投票以及股東出席股東大會並於會上投票的資格。為免生疑問，此暫停過戶期間並非為確定計劃項下的資格而作出。
2. 有關法院會議的**粉紅色**代表委任表格及有關股東大會的**白色**代表委任表格應根據其上印備的指示填妥及簽署，並應於上述日期及時間前交回股份過戶登記處的辦事處（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓）。法院會議適用的**粉紅色**代表委任表格及股東大會適用的**白色**代表委任表格應不遲於上述日期及時間交回。就有關法院會議的**粉紅色**代表委任表格而言，若未有按上述方式交回，該表格亦可於法院會議上交予法院會議主席（彼可全權酌情決定是否接納該表格）。若未有按上述方式交回有關股東大會的**白色**代表委任表格，該表格將屬無效。填妥及交回法院會議及／或股東大會適用的代表委任表格後，股東仍可依願親身出席有關會議或其任何續會並於會上投票。在此情況下，交回的代表委任表格將視為已依法撤回。
3. 法院會議及股東大會將於上述指定日期及時間假座香港中環金融街8號香港四季酒店四樓海景禮堂II及III舉行。
4. 本公司組織章程細則並無載有特定條文，允許股東以虛擬方式出席股東會議（包括法院會議及股東大會）並於會上投票。因此，法院會議及股東大會將各自僅以實體會議形式舉行。無法親身出席法院會議及／或股東大會的股東，可提交相關代表委任表格以委任代表出席（進一步詳情載於下文）。

鑒於新型冠狀病毒(COVID-19)疫情持續及近期為預防及控制COVID-19傳播的規定，本公司將於法院會議及／或股東大會實施以下預防措施，以保障與會股東之健康及安全：

- (i) 於法院會議及／或股東大會會場入口強制為每名出席人士量度體溫。
- (ii) 所有出席人士進入法院會議及股東大會會場時，須掃描「安心出行」會場二維碼，並遵守「疫苗通行證指示」的規定。
- (iii) 出席人士在法院會議及股東大會會場內須全程佩戴外科口罩。
- (iv) 將不會供應茶點，亦不會派發公司禮品。

---

## 預期時間表

---

在法律允許的範圍內，本公司保留權利拒絕任何人士進入法院會議及／或股東大會會場或要求任何人士離開法院會議及／或股東大會會場，以確保相關會議出席人士的安全。被拒絕進入法院會議及／或股東大會會場的股東及／或其代表將獲准在會場入口向監票員提交投票單作出投票（在政府及／或監管機構不時為預防及／或控制COVID-19疫情而實施的要求及指引允許的範圍內）。

為所有利益相關者健康及安全著想以及按照近期COVID-19的預防及控制指引，本公司提醒所有股東毋須親身出席法院會議及／或股東大會以行使投票權。股東可委任法院會議主席及股東大會主席作為其代表就相關決議案於法院會議及／或股東大會上投票，而毋須親身出席相關會議。

代表委任表格隨附於本計劃文件。代表委任表格亦可於本公司網站www.lifestylehk.com.hk下載。倘閣下並非登記股東（倘閣下通過銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司持有股份），應直接向銀行或經紀或託管人（視情況而定）查詢以協助閣下委任代表。

### 投票指示

本公司謹此知會各股東，以下為就任何於法院會議及／或股東大會上提呈的決議案投票的唯一途徑：(i)出席於香港中環金融街8號香港四季酒店四樓海景禮堂II及III舉行的實體法院會議及／或股東大會；或(ii)按照有關代表委任表格所載的指示填妥及交回表格，以委任任何人士或法院會議及／或股東大會主席作為代表出席及就任何相關決議案投票。股東務須在有關代表委任表格上標示本身的投票決定（贊成或反對，視情況而定）。

請參閱載於本計劃文件第154至156頁的法院會議通告，以及載於本計劃文件第157至159頁的股東大會通告。

5. 本公司將於有關期間暫停辦理股份過戶登記手續，以確定符合計劃項下的資格的計劃股東。
6. 大法院聆訊將於大法院舉行。計劃股東有權出席或由律師應訊，並在有關呈請的聆訊中獲得聆聽。計劃將於本計劃文件的說明函件內「建議的條件」一段所載的所有條件達成或（在獲容許範圍內）獲豁免（視情況而定）時生效。當大法院根據公司法第86條批准計劃（不論有否修訂）及確認計劃所涉及本公司削減股本的法令的正式副本，連同符合公司法第86條的會議紀錄及報表送交至開曼群島公司註冊處處長並予以登記後，計劃即告生效。
7. 倘建議成為無條件及計劃生效，則預期股份的聯交所上市地位將於二零二二年十二月二十日（星期二）下午四時正撤銷。

---

## 預期時間表

---

8. 有關計劃股東權益的支票將會盡快且無論如何將於生效日期起計七(7)個營業日(定義見收購守則)內,以預付郵費平郵信封方式按於計劃記錄日期計劃股東各自在本公司股東名冊所示的地址寄發予計劃股東,或如屬聯名持有人,則按於計劃記錄日期就相關聯名持股在本公司股東名冊內排名最先的聯名持有人在在本公司股東名冊所示的地址寄發予計劃股東。支票的郵誤風險概由收件人承擔,而要約人、要約人一致行動方、本公司、星展亞洲融資、獨立財務顧問及股份過戶登記處及彼等各自的董事、僱員、高級職員、代理人、顧問、聯繫人及聯屬人士以及參與建議的任何其他人士概不會就寄發過程中出現的任何遺失或延誤承擔任何責任。



**LIFESTYLE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

**利福國際集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1212)

**執行董事：**

劉今晨先生  
劉今蟾小姐

**非執行董事：**

劉鑾鴻先生(主席)  
杜惠愷先生  
劉玉慧女士

**獨立非執行董事：**

林兆麟先生  
石禮謙先生  
許照中先生  
葉毓強先生

**註冊辦事處：**

Cricket Square, Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

**總辦事處及主要營業地點：**

香港  
銅鑼灣  
軒尼詩道555號  
東角中心20樓

敬啟者：

**(1)建議根據公司法第86條  
以計劃安排方式  
將利福國際集團有限公司私有化  
及  
(2)建議撤銷上市**

**1. 緒言**

茲提述要約人及本公司就建議刊發日期為二零二二年八月五日的聯合公告。於二零二二年八月一日，要約人要求董事會向計劃股東提呈根據公司法第86條以計劃安排方式將本公司私有化之建議，惟須待條件獲達成或豁免(如適用)後方可作實。

本計劃文件旨在向閣下提供有關建議及計劃的進一步資料、有關本公司的資料及預期時間表，並向閣下發出法院會議及股東大會通告（連同有關代表委任表格）。

另請閣下垂注(i)本計劃文件第33至34頁所載的獨立董事委員會函件；(ii)本計劃文件第35至70頁所載的獨立財務顧問函件；(iii)本計劃文件第71至97頁所載的說明函件；及(iv)本計劃文件第146至153頁所載的計劃的條款。

## 2. 建議的條款

### 計劃

待本計劃文件第74及78頁的說明函件「**建議的條件**」一節所述條件獲達成或豁免（倘適用）後，本公司的建議私有化將以本公司與計劃股東之間訂立的計劃方式實施。

倘建議獲批准及落實，則根據計劃：

- (a) 計劃股東持有之所有計劃股份將於生效日期予以註銷及剔除，以換取要約人在計劃記錄日期向各計劃股東就每股已註銷及剔除之計劃股份以現金支付註銷價；
- (b) 本公司已發行股本將於生效日期透過註銷及剔除計劃股份而予以削減。於削減後，本公司已發行股本將透過向要約人配發及發行與已註銷及剔除之計劃股份數目相同之入賬列作繳足之新股份，以恢復至緊接註銷及剔除計劃股份前的數額，而本公司賬簿內因股本削減而產生的進賬額將按面值用作全額支付以入賬列作繳足方式配發及發行予要約人的新股份；及
- (c) 預計將於生效日期後，在切實可行之情況下儘快撤銷股份於聯交所之上市地位。

於計劃生效後，要約人及非計劃內的要約人一致行動方將持有本公司全部已發行股份。

---

## 董事會函件

---

根據收購守則規則20.1(a)，於計劃生效後，註銷價每股計劃股份5.00港元將盡快支付予於計劃記錄日期名列本公司股東名冊的計劃股東，惟無論如何須於生效日期後七(7)個營業日(定義見收購守則)內支付。

### 價值比較

每股計劃股份5.00港元的註銷價較：

- (a) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股4.540港元溢價約10.13%；
- (b) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股3.080港元溢價約62.34%；
- (c) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後5個交易日在聯交所所報平均收市價每股約2.842港元溢價約75.93%；
- (d) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後10個交易日在聯交所所報平均收市價每股約2.749港元溢價約81.88%；
- (e) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後30個交易日在聯交所所報平均收市價每股約2.939港元溢價約70.11%；
- (f) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後60個交易日在聯交所所報平均收市價每股約3.151港元溢價約58.66%；
- (g) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後90個交易日在聯交所所報平均收市價每股約3.376港元溢價約48.08%；
- (h) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後120個交易日在聯交所所報平均收市價每股約3.604港元溢價約38.72%；
- (i) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後180個交易日在聯交所所報平均收市價每股約3.846港元溢價約30.01%；
- (j) 於二零二一年十二月三十一日股東應佔每股股份綜合資產淨值約1.767港元(按於二零二一年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值及已發行股份總數計)溢價約182.92%；

---

## 董事會函件

---

- (k) 於二零二二年六月三十日股東應佔每股股份未經審核綜合資產淨值約1.290港元溢價約287.54%；及
- (l) 二零二二年六月三十日的每股股份未經審核經調整資產淨值約10.60港元折讓約52.83%。

誠如本計劃文件第74頁的說明函件內「釐訂註銷價的基準」一節所載，註銷價乃要約人經考慮(其中包括)股份於聯交所的最近交易價格及本公司於二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日的公開財務資料，以及參考過去24個月香港私有化交易的定價溢價後釐定。

註銷價將不會上調，且要約人並無保留如此行事的權利。股東及潛在投資者應注意，於作出此聲明後，要約人將不得上調註銷價。

### 本公司的股息付款

本公司(a)並無宣佈或宣派任何尚未作出或仍未支付的股息、分派或資本退還；及(b)不打算於生效日期當日或之前宣佈、宣派、作出或支付任何股息、分派或資本退還。

### 總代價及財務資源

按每股計劃股份5.00港元的註銷價以及於最後實際可行日期已發行376,818,208股計劃股份，並假設於計劃記錄日期當日或之前將不會進一步發行股份，實施建議所需的最高現金金額約為1,884,091,040.00港元。

要約人根據及按照計劃就註銷價以現金於計劃記錄日期向計劃股東付款的責任須由要約人履行。要約人擬通過JPMSG於確定資金期向要約人授出非循環貸款用作撥付建議所需的現金。

星展亞洲融資(要約人的財務顧問)信納要約人有充足的財務資源，並將繼續有充足的財務資源可供根據其條款履行其就全面實施建議的責任。



### 建議的條件

待本計劃文件第74至78頁的說明函件內「*建議的條件*」一節所載的條件獲達成或獲豁免(如適用)後，建議及計劃才會生效且對本公司及全體計劃股東具有約束力。

要約人保留完全或部分豁免全部或任何條件的權利，惟(a)至(d)段有關於法院會議及股東大會上獲得批准以及政府及監管批准的條件除外，該等條件可能不獲豁免。本公司概無豁免任何條件的權利。

所有上述條件將須於截止日期或之前達成或(倘獲允許)獲豁免(視乎情況)，否則計劃將不會生效，而建議亦將告失效。根據收購守則規則30.1註釋2，要約人只可在產生援引任何有關條件的權利之情況(而有關情況就建議或計劃而言對要約人極為重要)下，援引任何或所有條件，作為不繼續進行建議或計劃的依據。

參考(h)段的條件，需要就(其中包括)計劃安排和股份除牌以及股權結構和董事會組成的變動獲得現有銀行融資的多數貸款人同意。本公司已取得現有銀行融資代理人的同意，並將適時修訂融資協議，以切合撤銷股份上市地位，原因為倘計劃生效，本集團將不再為上市公司集團。

倘條件獲達成或(如適用)獲豁免及計劃生效，計劃將對本公司及全體計劃股東有約束力，而不論彼等有否出席法院會議或股東大會或於會上投票。

本公司及要約人將於二零二二年十一月二十一日(星期一)不遲於下午七時正就法院會議及股東大會的結果刊發公告，倘所有決議案於該等會議上獲通過，本公司將根據收購守則及上市規則之規定就(其中包括)大法院批准計劃的呈請聆訊結果、生效日期及撤銷股份於聯交所上市地位的日子另行刊發公告。

**警告：**務請股東及／或潛在投資者注意，建議及計劃須待條件達成或獲豁免(如適用)後方可得以實施，因此建議可能會或不會得以實施，而計劃可能會或不會生效。因此，股東及／或潛在投資者在買賣本公司的證券時務請審慎行事。有關人士如對其應採取的行動有任何疑問，應諮詢彼等的股票經紀、持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師或其他專業顧問。

倘計劃不獲批准或建議在其他情況下失效，則根據收購守則，其後作出要約須受到限制，即要約人或在建議過程中與其一致行動的任何人士(或在其後與上述任何人一致行動之任何人士)，均不可於計劃不獲批准或建議在其他情況下失效當日起計12個月內宣佈就本公司作出要約或可能要約，惟獲執行人員同意則除外。

### 3. 對建議屬意義重大的安排

根據收購守則規則2.10，除非執行人員同意，計劃除了須符合滿足公司法所施加的任何投票規定外，還須在符合以下規定的情況下才能落實：

- (a) 計劃須在適當地召開的無利害關係股份的持有人的會議上，獲得親身或委派代表出席的股東附於該等無利害關係股份的投票權至少75%的票數投票批准；及
- (b) 在有關會議上，投票反對批准計劃的決議案的票數，不得超過附於所有無利害關係的股份的投票權的10%。

因此，在決定是否達到相關批准門檻時，要約人或於計劃股份中擁有權益的任何要約人一致行動方的任何投票將不予考慮。要約人及於計劃股份中擁有權益的要約人一致行動方將在法院會議上放棄就計劃投票。

要約人及於計劃股份中擁有權益的要約人一致行動方已各自向大法院承諾，彼等將不會出席法院會議及／或在會上投票，並將促使登記持有人不會獲指示及不會在法院會議上對有關股份進行投票。此外，

- (i) 信託(由其中一名受託人)、劉女士、劉女士的SPV實體及陳女士已於大法院頒佈召開法院會議的指示聆訊前向大法院提供承諾，表示確認及同意受計劃的條款約束，並將簽立及進行及促使簽立及進行為使計劃生效而可能需要或適宜由其簽立或進行的一切有關文件、行動及事宜，及收取註銷價，作為註銷其於計劃項下的計劃股份的代價；及
- (ii) 要約人及非計劃內的要約人一致行動方已於大法院頒佈召開法院會議的指示聆訊前向大法院提供承諾受計劃的條款約束，並將簽立及進行及促使簽立及進行為使計劃生效而可能需要或適宜由其簽立或進行的一切有關文件、行動及事宜。

(詳情請參閱本計劃文件第79至80頁說明函件內「對建議屬意義重大的安排」一節)

除上文所述者外，於最後實際可行日期，

- (a) 要約人或要約人一致行動方與對建議而言可能意義重大的任何其他人士之間，概無就股份或要約人股份存在收購守則規則22註釋8所指類別的安排(無論是透過股份期權、賠償或其他方式)；
- (b) 概無要約人或要約人一致行動方為其中一方，而當中涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引條件之情況的協議或安排；及
- (c) 要約人與要約人一致行動方概無收到任何不可撤回的承諾要對建議投贊成票或反對票。

#### 4. 建議的理由與裨益

務請閣下垂注本計劃文件第83至86頁說明函件內「建議的理由與裨益」一段。

#### 5. 要約人對本集團的意向

務請閣下垂注本計劃文件第86頁說明函件內「要約人對本集團的意向」一段。

## 董事會函件

董事會欣然注意到，於成功實施建議及計劃後，要約人有意繼續從事本集團的現有業務，主要包括於香港從事百貨公司經營、物業發展及投資。要約人並無任何計劃對以下事項作出任何重大更改：

- (a) 本集團現有的主營業務，包括本集團的固定資產作出任何重大的重新調配；或
- (b) 繼續聘用本集團僱員（在日常業務過程中除外）。

董事會亦注意到，建議完成後，在遵守本公司及其附屬公司在若干現有融資項下的相關義務的前提下，劉先生計劃將本集團的業務模式多元化，在機會出現時作出新投資。

### 6. 本公司的股權架構

假設在建議完成前本公司的股權沒有其他變動，下表載列本公司於最後實際可行日期及緊隨建議完成後的股權結構：

股東	最後實際可行日期		緊隨建議完成後	
	股份數目	約佔已發行 股份的百分比	股份數目	約佔已發行 股份的百分比
(A) 要約人 <sup>(註(1))</sup>	—	—	376,818,208	25.09
(B) 非計劃內的要約人一致行動方				
劉先生	113,403,292	7.55	113,403,292	7.55
劉先生的SPV實體 <sup>(註(2))</sup>	1,011,694,500	67.36	1,011,694,500	67.36
(C) 計劃內的要約人一致行動方 <sup>(註(3))</sup>				
信託 <sup>(註(4))</sup>	951,000	0.06	—	—
劉女士 <sup>(註(5))</sup>	20,408,000	1.36	—	—
劉女士的SPV實體 <sup>(註(5))</sup>	1,600,000	0.11	—	—
陳女士 <sup>(註(6))</sup>	750,500	0.05	—	—
(A)+(B)+(C)小計	1,148,807,292	76.49	1,501,916,000	100.00
(D) 獨立股東	353,108,708	23.51	—	—
(A) + (B) + (C) + (D)合計	<b>1,501,916,000</b>	<b>100.00</b>	<b>1,501,916,000</b>	<b>100.00</b>
(E) 計劃股東 = (C) + (D) <sup>(註(7))</sup>	376,818,208	25.09	—	—

## 董事會函件

註(1)： 要約人由劉先生全資擁有。計劃生效後，本公司的股本將通過註銷和剔除計劃股份而減少。於該削減後，本公司之股本將透過向要約人配發及發行與所註銷及剔除之計劃股份數目相同之入賬列作繳足之股份，以恢復至原來的數額，而本公司賬目中因股本削減而產生之進賬額將用於按面值繳足向要約人配發及發行之新股。

註(2)： 該等股份由Dynamic Castle持有471,694,500股(佔已發行股份約31.41%)，Dynamic Castle由劉先生全資擁有，而United Goal持有540,000,000股(佔已發行股份約35.95%)，United Goal由劉先生最終擁有80%，20%由劉鑾雄先生(劉先生之胞兄)的若干家族成員擁有。

註(3)： 星展亞洲融資是要約人的財務顧問。因此，根據收購守則中「一致行動」定義的第5類，星展亞洲融資和持有股份的星展集團相關成員被推定為與要約人一致行動(但由獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理持有股份的情況則除外，在每種情況下都被執行人員就收購守則而言認定為如此，也不包括代表星展集團的非全權委託客戶持有的股份)。如獲豁免自營買賣商唯一關連的原因是因為與星展亞洲融資處於同一控制權之下，則不會被假設成要約人一致行動方。然而，根據收購守則規則35.4的規定，星展集團成員(以獲豁免自營買賣商身份行事)持有的股份不得用於法院會議及股東大會上投票，惟獲執行人員允許有關股份用於如此投票則除外。在得到執行人員同意的情況下，如(i)相關關連獲豁免自營買賣商為及代表非全權委託客戶作為單純保管人持有股份，及(ii)相關關連獲豁免自營買賣商與其客戶之間存在合約安排，嚴格禁止相關關連獲豁免自營買賣商就相關股份行使任何投票酌情權，由有關獲豁免自營買賣商持有的股份可獲允許於法院會議及股東大會上投票，而所有投票指示均須只來自客戶(如無作出指示，由相關關連獲豁免自營買賣商持有的相關股份不得用於投票)。就此而言(如適用)，有關上文(i)及(ii)所提及事宜以及相關客戶在建議的範圍內是否有權投票的書面確認函，將於法院會議日期前提提交予執行人員。倘在法院會議日期前並未向執行人員提交該等書面確認函且未獲得執行人員同意，星展集團成員(以獲豁免自營買賣商身份行事)持有的股份將不得用於法庭會議上投票。

於最後實際可行日期，星展亞洲融資及星展集團相關成員(不包括身為獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理的星展集團成員，其就收購守則而言各自被執行人員視為計劃內的要約人一致行動方，也不包括代表星展集團的非全權委託客戶持有的股份)並無於股份中擁有任何權益。

註(4)： 該等股份由劉先生的若干家族成員擁有權益的遺產信託持有。劉先生和劉玉慧女士是該信託的其中兩名受託人，而劉今晨先生、劉今蟾小姐和劉玉慧女士各為該信託的受益人。

註(5)： 劉女士是劉先生之胞妹。

註(6)： 陳女士是劉先生胞兄劉鑾雄先生之配偶。

---

## 董事會函件

---

註(7)：計劃股份包括獨立股東、星展集團、信託、劉女士、劉女士的SPV實體和陳女士所持有的任何股份，但不包括要約人及非計劃內的要約人一致行動方所持有的所有股份。

於最後實際可行日期：

- (a) 除其1,501,916,000股已發行股份外，本公司並無有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (b) 劉先生、劉玉慧女士、劉今晨先生及劉今蟾小姐於上文股權表註(1)、(2)及(4)所載合共1,126,048,792股股份(包括由信託持有的951,000股股份)(相當於已發行股份總額約74.97%)中擁有權益。除上文所載者外，概無董事於股份中實益擁有任何權益；
- (c) 要約人由劉先生全資擁有；
- (d) 要約人一致行動方實益擁有、控制或指示行使1,148,807,292股股份(約佔已發行股份的76.49%)；
- (e) 非計劃內的要約人一致行動方(即劉先生及劉先生的SPV實體)實益擁有、控制或指示行使1,125,097,792股股份，約佔已發行股份的74.91%；
- (f) 計劃內的要約人一致行動方(即信託、劉女士、劉女士的SPV實體及陳女士)實益擁有、控制或指示行使23,709,500股股份，約佔已發行股份的1.58%；
- (g) 星展亞洲融資及星展集團的其他成員(不包括身為獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理的星展集團成員，在每種情況下都被執行人員就收購守則而言認定為如此)並無持有任何股份；
- (h) 計劃股東持有376,818,208股股份，約佔已發行股份的25.09%；
- (i) 獨立股東持有353,108,708股股份，約佔已發行股份的23.51%；
- (j) 要約人和要約人一致行動方並無持有、控制或指示行使任何與股份有關的可換股證券、認股權證或期權；
- (k) 要約人或要約人一致行動方均無就本公司的證券訂立任何尚未行使的衍生工具；
- (l) 要約人、要約人一致行動方及董事均無借入或借出本公司的任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；

- (m) (1)本公司任何股東；與(2)(a)要約人及要約人一致行動方；或(b)本公司、其附屬公司或聯營公司之間並無任何諒解、安排或協定或特別交易(定義見收購守則規則25)；
- (n) 除根據計劃應支付的每股被註銷計劃股份的註銷價外，要約人或要約人一致行動方沒有或不會就計劃股份向計劃股東或其一致行動人支付任何形式的其他代價、補償或利益；及
- (o) 與本公司有關連的基金經理(獲豁免基金經理除外)概無全權委託管理任何股份。

為免生疑問，計劃股份包括由計劃內的要約人一致行動方及獨立股東實益擁有、控制或指示行使的股份。

### 7. 要約人的資料

要約人為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由劉先生直接及實益全資擁有。要約人為投資控股公司。要約人董事為本公司非執行董事兼主席劉先生及本公司執行董事劉今蟾小姐及劉今晨先生。

劉先生於二零零四年一月出任本公司執行董事兼董事總經理，並於二零一四年四月由董事總經理調任為本公司首席執行官。彼自二零一五年六月起擔任本公司主席。自二零一六年六月起，鑑於彼於利福中國集團有限公司(為聯交所上市公司，股份代號：2136)擔任執行董事、主席兼首席執行官，彼已由本公司執行董事調任為非執行董事並辭任本公司首席執行官職務。劉先生為中國人民政治協商會議上海市委員會委員及中國上海交通大學董事會成員。

### 8. 本集團的資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，並於聯交所主板上市。本集團主要在香港從事經營百貨店、物業發展及投資。

務請閣下垂注本計劃文件附錄一「有關本集團的財務資料」、附錄二「估值報告」及附錄三「一般資料」。

### 9. 獨立董事委員會

根據收購守則，獨立董事委員會應由受要約公司的所有非執行董事組成。然而，由於非執行董事劉先生及劉玉慧女士為要約人一致行動方(劉先生為要約人的唯一股東及董事及信託的受託人，而劉玉慧女士為信託的受益人及受託人)，彼等就向獨立股東作出推薦建議而言不被視為獨立，故此不被列為獨立董事委員會成員。

由杜惠愷先生(為本公司非執行董事)及林兆麟先生、石禮謙先生、許照中先生及葉毓強先生(均為本公司獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會經已成立，以就建議及計劃的條款是否公平合理，以及是否在法院會議上對計劃及在股東大會上對建議投贊成票，向獨立股東提供意見。

請參閱本計劃文件第33至34頁「獨立董事委員會函件」所載彼等的推薦建議。

### 10. 獨立財務顧問

經獨立董事委員會批准，英高已獲委任就建議及計劃向獨立董事委員會提供意見。請參閱本計劃文件第35至70頁「獨立財務顧問函件」所載彼等的推薦建議。

### 11. 法院會議及股東大會

召開法院會議及股東大會(分別將於二零二二年十一月二十一日(星期一)上午十時正及上午十時三十分(或緊接法院會議結束或休會後，以較早者為準)假座香港中環金融街8號香港四季酒店四樓海景禮堂II及III舉行)的通告載於本計劃文件第154至156頁及第157至159頁。

#### 法院會議

大法院已指令召開及舉行法院會議，以考慮及酌情批准計劃(不論有否修訂)。

所有計劃股東將有權出席法院會議並於會上就計劃投票。

誠如上文「對建議屬意義重大的安排」一節所載，要約人及於計劃股份中擁有權益的要約人一致行動方已各自向大法院承諾，彼等將不會出席法院會議及／或在會上投票，並將促使登記持有人不會獲指示及不會在法院會議上對有關股份進行投票。合共持有23,709,500股股份(相當於最後實際可行日期已發行股份總額約1.58%)的計劃內的



要約人一致行動方(即劉女士、劉女士的SPV實體、信託及陳女士)將於法院會議上放棄就計劃投票。

於股份中擁有權益的本公司董事為所有要約人一致行動方，並將於法院會議上放棄就計劃投票。於最後實際可行日期，劉先生、劉玉慧女士、劉今晨先生及劉今蟾小姐於上文「本公司的股權架構」內股權表註(1)、(2)及(4)所載合共1,126,048,792股股份(包括由信託持有的951,000股股份)(相當於已發行股份總額約74.97%)中擁有權益。除上文所載者外，概無董事於股份中實益擁有任何權益。

### 股東大會

所有股東將有權在股東大會上就(i)將在股東大會上提呈以批准及落實股本削減的特別決議案；及(ii)實施建議的普通決議案投票。

於計劃股份中擁有權益的要約人一致行動方(包括但不限於董事劉先生、劉先生的SPV實體及信託(劉先生及非執行董事劉玉慧女士為其受託人，以及執行董事劉今晨先生及劉今蟾小姐及非執行董事劉玉慧女士為其受益人))已表示，倘計劃在法院會議上獲批准，彼等將投票贊成在股東大會上提呈以批准並落實股本削減及實施建議的決議案。

本公司及要約人將就法院會議及股東大會的結果及根據收購守則規則19.1規定的資料聯合刊發公告。

### 12. 應採取的行動

有關閣下於法院會議及股東大會上行使投票權的詳情，請參閱本計劃文件第1至3頁「應採取的行動」一節。

### 13. 海外計劃股東

務請閣下垂注本計劃文件第89至91頁說明函件內「海外計劃股東」一節。

#### 14. 撤銷股份之上市地位

於計劃生效後，所有計劃股份將被註銷及剔除（相等數量的新股份將向要約人以繳足方式發行），且被註銷及剔除的計劃股份之股票此後不再具有作為所有權文件或證據之效力。本公司將於生效日期後在切實可行的情況下盡快根據上市規則第6.15(2)條申請撤銷股份於聯交所之上市地位。

根據收購守則的規定，倘本計劃文件第74至78頁說明函件內「建議的條件」一節所述的任何條件在最後截止日期或之前未獲達成或豁免（倘適用），計劃將告失效。

計劃股東將透過公告獲通知股份的確實最後買賣日期，以及計劃與股份於聯交所撤銷上市地位的生效日期。務請注意，本計劃文件內「預期時間表」一節所載的時間表屬指示性質，載於本計劃文件僅供參考。

要約人的意向是該等債券將繼續在聯交所上市，並根據其各自的條款於到期日償還。本公司作為擔保人，將遵守上市規則對有關債券的所有規定。

#### 15. 倘計劃不獲批准或建議失效

根據收購守則的規定，倘於最後截止日期或之前任何條件未能達成或獲豁免（倘適用），建議將失效。倘計劃並未獲批准或並無生效或建議在其他情況下失效，則將不會撤銷股份於聯交所的上市地位。

倘計劃不獲批准或建議在其他情況下失效，則根據收購守則規則31.1，其後作出要約須受到限制，即要約人或要約人一致行動方（或在其後與上述任何人一致行動之任何人士），均不可於計劃不獲批准或建議在其他情況下失效當日起計12個月內宣佈就本公司作出要約或可能要約，惟獲執行人員同意則除外。

## 16. 稅務及獨立意見

務請 閣下垂注本計劃文件第91頁說明函件內「稅務」一段。

謹此強調，要約人、本公司、星展亞洲融資、英高及彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理、聯繫人或顧問或參與建議的任何其他人士概不就任何人士因接納或拒絕建議而產生的任何稅務影響或負債承擔任何責任。倘對計劃的稅務影響有任何疑問，所有計劃股東宜諮詢彼等本身的專業顧問。

## 17. 推薦建議

謹請 閣下垂注(i)本計劃文件內的獨立董事委員會函件；及(ii)本計劃文件內的英高函件，當中載列英高在達致其向獨立董事委員會提出的意見時所考慮的因素及原因。

獨立財務顧問已告知獨立董事委員會，其認為建議及計劃的條款就獨立股東而言屬公平合理，並建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將在法院會議及股東大會上提呈以批准及實施計劃的相關決議案。

獨立董事委員會經考慮建議及計劃的條款，並考慮獨立財務顧問的意見，尤其是其函件所載的因素、理由及推薦建議後，認為建議及計劃的條款就獨立股東而言屬公平合理，並推薦獨立股東投票贊成將在法院會議及股東大會上提呈以批准及實施計劃的相關決議案。

## 18. 其他資料

務請 閣下細閱本計劃文件全文，特別是：

- (i) 本計劃文件第33至34頁所載的獨立董事委員會函件；
- (ii) 本計劃文件第35至70頁所載的英高函件；
- (iii) 本計劃文件第71至97頁所載的說明函件；

---

## 董事會函件

---

- (iv) 本計劃文件第146至153頁所載的計劃安排；
- (v) 本計劃文件的附錄；及
- (vi) 本計劃文件第154至159頁所載的法院會議通告及股東大會通告。

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

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
執行董事  
劉今蟾  
謹啟

二零二二年十月二十七日



**LIFESTYLE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

**利福國際集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1212)

敬啟者：

**(1)建議根據公司法第86條  
以計劃安排方式  
將利福國際集團有限公司私有化  
及  
(2)建議撤銷上市**

吾等謹此提述要約人與本公司就建議聯合刊發日期為二零二二年十月二十七日的計劃文件(「計劃文件」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，計劃文件已界定的詞彙在本函件中具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就建議及計劃向獨立股東提供推薦建議，有關詳情載於計劃文件「董事會函件」及「說明函件」。

經吾等批准，獨立財務顧問英高財務顧問有限公司已獲委任，以就建議及計劃向吾等提供意見。其意見及達致其推薦建議所考慮的主要因素詳情載於計劃文件「獨立財務顧問函件」。

於計劃文件「獨立財務顧問函件」中，獨立財務顧問表示，其認為建議及計劃的條款對獨立股東而言屬公平合理，並建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於法院會議及股東大會上提呈的相關決議案，以批准及實施計劃。

---

## 獨立董事委員會函件

---

獨立董事委員會經考慮建議及計劃的條款，並計及獨立財務顧問的意見，尤其是其函件所載的因素、理由及推薦建議後，認為建議及計劃的條款對獨立股東而言屬公平合理。

因此，獨立董事委員會推薦獨立股東：

- (1) 於法院會議上投票贊成計劃；
- (2) 於股東大會上投票贊成：
  - (i) 批准藉註銷計劃股份而削減本公司已發行股本的特別決議案；及
  - (ii) 有關將本公司的已發行股本增加至緊接註銷計劃股份前的數額，並將因上述註銷計劃股份而產生的儲備金用於按面值繳足與根據計劃所註銷的計劃股份數目相等的有關數目股份，以供發行予要約人的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

### 獨立董事委員會

非執行董事  
杜惠愷

獨立非執行董事  
林兆麟

獨立非執行董事  
石禮謙

獨立非執行董事  
許照中

獨立非執行董事  
葉毓強

謹啟

二零二二年十月二十七日

以下為獨立財務顧問就建議及計劃致獨立董事委員會的意見函件全文，乃為載入本計劃文件而編製。

---

ANGLO CHINESE

英高財務顧問有限公司  
www.anglochinesegroup.com

財務顧問有限公司  
英高

敬啟者：

**(1)建議根據開曼群島公司法第86條  
以計劃安排方式將利福國際集團有限公司私有化；及**

**(2)建議撤銷利福國際集團有限公司之上市地位**

## I. 緒言

謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就建議及計劃向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，而有關委任已根據收購守則規則2.1獲獨立董事委員會批准。除文義另有所指外，貴公司日期為二零二二年十月二十七日的計劃文件（「計劃文件」，本函件為其中部分）已界定之詞彙，在本函件中具有相同涵義。

由(i)非執行董事杜惠愷先生；及(ii)全體獨立非執行董事林兆麟先生、石禮謙先生、許照中先生及葉毓強先生（彼等在建議中並無擁有利益）組成的獨立董事委員會經已成立，以就建議及計劃向獨立股東提供意見。非執行董事劉先生及劉玉慧女士就向獨立股東提供推薦建議而言並不被視為獨立，原因是彼等為要約人一致行動方的成員（劉先生為要約人的唯一股東及董事以及信託的受託人，而劉玉慧女士則為信託的受益人及受託人）。吾等已獲委

---

## 獨立財務顧問函件

---

任，就建議及計劃的條款是否公平合理以及如何就建議及計劃投票，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

在制定吾等的意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)(i) 貴集團已發表的資料，包括其於最近三個財政年度(最新為截至二零二一年十二月三十一日止)的經審核年度財務報表；(ii)截至二零二二年六月三十日止六個月的未經審核半年度財務報表；(iii) 貴集團截至二零二二年八月三十一日止兩個月的綜合管理賬目；(iv) 貴集團截至二零二三年十二月三十一日止十六個月的現金流量預測；(v)計劃文件內的資料；及(vi)股份的過往表現。吾等亦已與戴德梁行有限公司(「估值師」)討論 貴集團物業權益的估值詳情。吾等假設有關資料、事實、聲明及意見於提供或作出之時屬真實，並於計劃文件日期繼續保持真實，且於股東大會日期將會依然如是。吾等認為吾等所審閱的資料足以達致本函件所載結論，且並無理由質疑 貴公司向吾等提供的資料的真實性、準確性或完整性，且吾等獲董事告知，就彼等所深知，吾等獲提供的資料或計劃文件所述有關 貴公司的資料概無任何重大資料遭遺漏或隱瞞。然而，吾等並無對 貴公司向吾等提供的資料進行任何獨立核證，亦無對 貴集團的業務及事務或前景進行任何形式的深入調查。根據收購守則規則9.1，如計劃文件中所載或引述的資料有任何重大變動，董事將盡快知會獨立股東。吾等亦會在可行情況下盡快告知獨立股東有關吾等對上述變動的意見。

吾等並無考慮有關建議及計劃之稅務及監管影響，因為這取決於個別情況而定。尤其是，在海外居住或須就證券買賣繳納海外稅項或香港稅項之獨立股東應考慮本身的稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢本身的專業顧問。

除吾等向 貴公司提供有關上述委聘服務所收取的正常專業費用外，概無任何現有安排讓吾等可向 貴公司、其附屬公司、董事、最高行政人員、主要股東或彼等任何聯繫人收取任何費用或利益。於最後實際可行日期，吾等與 貴公司、要約人或任何其他可能合理被視為與吾等獨立性有關之人士概無任何關係，亦無擁有其任何權益。於最後實際可行日期前兩年，吾等並無擔任 貴公司其他交易的獨立財務顧問。因此，根據收購守則規則2.1及上市規則第13.84條，吾等認為吾等適合就建議向獨立董事委員會提供獨立建議。



## II. 建議

於二零二二年八月五日，要約人及 貴公司聯合公佈，於二零二二年八月一日，要約人要求董事會向計劃股東提呈根據開曼群島公司法第86條以計劃安排方式將 貴公司私有化之建議。

根據建議，倘計劃獲批准及落實，計劃股份將予以註銷及剔除，而於計劃記錄日期的各計劃股東將有權就每股已註銷及剔除之計劃股份收取現金註銷價5.00港元作為代價。**註銷價不會上調，且要約人並無保留如此行事的權利。**

建議及計劃的主要條款概述於計劃文件內的董事會函件。

待多項條件(其詳情載於聯合公告及計劃文件內的董事會函件)獲達成或豁免(如適用)後，建議及計劃才會生效且對 貴公司及全體股東具有約束力。

要約人保留完全或部分豁免全部或任何條件的權利，惟說明函件中「*建議的條件*」分節下(a)至(d)段的條件除外。

股東務請注意，鑒於開曼群島二零二一年公司(修訂)法已自二零二二年八月三十一日起生效，將不需要達到獲得親身或由受委代表出席法院會議並於會上投票的大多數計劃股東批准(俗稱數人頭)的規定。

## III. 貴集團、要約人及其他關連方的背景

### 貴集團的資料

#### 貴集團的主要業務

貴集團的主要業務包括百貨公司經營，於香港及英國從事物業發展及投資。

貴集團目前在香港經營兩家崇光百貨，分別位於銅鑼灣及尖沙咀，並正在啟德地區開發零售綜合體。於二零一八年十二月， 貴集團與崇光西武訂立新商標特許協議，據此崇光西武授予 貴集團使用「SOGO崇光」商標的獨家專用特許權，以進一步在香港經營其百貨店為期20年。

## 獨立財務顧問函件

### 貴集團的財務表現

下表顯示 貴集團自二零一九年以來的經選定財務表現概要。

**表1 — 貴集團截至二零二一年十二月三十一日止三個財政年度及  
截至二零二一年及二零二二年六月三十日止六個月的財務業績概要**

千港元	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (「二零一九 財年」) (經審核)	二零二零年 (「二零二零 財年」) (經審核)	二零二一年 (「二零二一 財年」) (經審核)	二零二一年 (「二零二一年 上半年」) (未經審核)	二零二二年 (「二零二二年 上半年」) (未經審核)
收入					
— 來自顧客合約之收入 (附註1)	3,501,085	1,944,945	2,138,686	986,727	855,869
— 租金收入	40,947	48,079	150,887	75,805	71,140
<b>總收入</b>	<b><u>3,542,032</u></b>	<b><u>1,993,024</u></b>	<b><u>2,289,573</u></b>	<b><u>1,062,532</u></b>	<b><u>927,009</u></b>
毛利	<u>2,653,163</u>	<u>1,473,637</u>	<u>1,674,128</u>	<u>779,297</u>	<u>670,927</u>
<b>核心經營溢利</b> (附註2)	<b>2,280,991</b>	<b>1,236,062</b>	<b>1,398,454</b>	<b>645,196</b>	<b>456,186</b>
除稅前溢利／(虧損)	<u>2,166,176</u>	<u>246,963</u>	<u>(1,173,144)</u>	<u>272,180</u>	<u>(379,284)</u>
<b>本期間溢利／(虧損)</b> (附註3)	<b><u>1,890,676</u></b>	<b><u>138,510</u></b>	<b><u>(1,305,000)</u></b>	<b><u>219,991</u></b>	<b><u>(475,428)</u></b>
<b>每股基本盈利／(虧損)</b> (港元)	<b><u>1.26</u></b>	<b><u>0.09</u></b>	<b><u>(0.87)</u></b>	<b><u>0.15</u></b>	<b><u>(0.32)</u></b>

資料來源： 貴公司、 貴公司於相關年度或期間的年報及中報。

附註：

1. 來自顧客合約之收入包括貨品銷售(自營銷售)、來自特許專櫃銷售之收入、來自銷售後訂單(「銷售後訂單」)銷售之收入及服務收入。
2. 本函件中的核心經營溢利定義為 貴集團核心業務應佔除稅前溢利及融資成本(未計入按公平值計入損益的金融資產及負債及投資物業的公平值變動、匯兌差額及其他非經常性項目)。
3. 本期間溢利／(虧損)指 貴公司擁有人應佔本年度或本期間溢利／(虧損)，當中並無非控股權益。

### 收入

#### 二零二二年上半年與二零二一年上半年比較

貴集團於二零二二年上半年的總收入約為927百萬港元，較二零二一年上半年的約1,063百萬港元減少約12.8%。有關減少乃主要歸因於來自顧客合約之收入由二零二一年上半年的約987百萬港元減少約13.3%至二零二二年上半年的約856百萬港元。

在來自顧客合約之收入中，自營銷售由二零二一年上半年的約374百萬港元減少約11.8%至二零二二年上半年的約330百萬港元。來自特許專櫃及銷售後訂單銷售的佣金收入亦由二零二一年上半年的約575百萬港元減少約15.7%至二零二二年上半年的約485百萬港元。零售銷售因消費者氣氛疲弱及 貴集團店舖的顧客人流減少而有所減少，原因是政府於二零二二年第一季度收緊防控措施，以應對第五波Covid-19疫情反彈。

貴集團的租金收入主要來自倫敦商業物業，由二零二一年上半年的約76百萬港元略為下跌約6.6%至二零二二年上半年的約71百萬港元，乃由於英鎊貶值所致。

### 二零二一財年與二零二零財年比較

貴集團於二零二一財年的總收入約為2,290百萬港元，較二零二零財年的約1,993百萬港元增加約14.9%，原因是 貴集團來自顧客合約之收入及租金收入均有所增加。

來自顧客合約之收入由二零二零財年的約1,945百萬港元增加約10.0%至二零二一財年的約2,139百萬港元。在來自顧客合約之收入中，自營銷售由二零二零財年的約687百萬港元大幅增長約17.8%至二零二一財年的約809百萬港元。來自特許專櫃及銷售後訂單銷售的佣金收入亦由二零二零財年的約1,187百萬港元增長約4.4%至二零二一財年的約1,239百萬港元。銷售增長乃由於 貴集團店舖的顧客人流改善，原因是香港政府於年內逐步放寬社交距離措施及推出消費券。

租金收入增加乃主要歸因於自 貴集團倫敦商業物業的全年租金收入約120百萬港元所致。

### 二零二零財年與二零一九財年比較

貴集團於二零二零財年的總收入約為1,993百萬港元，較二零一九財年的約3,542百萬港元減少約43.7%。有關減少乃主要歸因於來自顧客合約之收入減少約44.4%。

在來自顧客合約之收入中，自營銷售由二零一九財年的約1,212百萬港元減少約43.3%至二零二零財年的約687百萬港元。同樣地，來自特許專櫃及銷售後訂單銷售的

佣金收入由二零一九財年的約2,160百萬港元減少約45.0%至二零二零財年的約1,187百萬港元。銷售下跌乃由於 貴集團店舖的顧客人流因Covid-19疫情的防控措施及旅遊限制(特別是香港與內地之間)而大幅減少所致。

另一方面，二零二零財年的租金收入約為48百萬港元，較二零一九財年的約41百萬港元增加約17.1%，乃由於二零二零年十一月底收購的倫敦商業物業產生之租金收入所致。

### **本年度溢利**

#### **二零二二年上半年與二零二一年上半年比較**

貴集團由二零二一年上半年的溢利約220百萬港元轉為二零二二年上半年的虧損約475百萬港元，乃主要由於以下各項的綜合影響：(i)上文所闡釋收入減少約12.8%；(ii) 貴集團的金融投資於二零二二年上半年錄得投資虧損約455百萬港元，而於二零二一年上半年則錄得投資收益約88百萬港元；及(iii)二零二二年上半年錄得匯兌虧損約130百萬港元，而於二零二一年上半年則約為12百萬港元。

貴集團於二零二二年上半年的核心經營溢利約為456百萬港元，較二零二一年上半年的約645百萬港元減少約29.3%，乃主要由於銷售收益因消費者需求在疫情下疲軟而下跌及利潤率收窄所致。

#### **二零二一財年與二零二零財年比較**

貴集團於二零二一財年錄得虧損約1,305百萬港元，而於二零二零財年則錄得溢利約139百萬港元。有關虧損乃主要由二零二一財年錄得巨額投資虧損約1,900百萬港元所造成，而於二零二零財年則錄得投資收入約35百萬港元，惟由 貴集團投資物業的重估虧損由二零二零財年的約418百萬港元減少至二零二一財年的重估虧損約32百萬港元所抵銷。

貴集團於二零二一財年的核心經營溢利約為1,398百萬港元，較二零二零財年的約1,236百萬港元增加約13.1%，乃主要由於零售銷售改善及來自 貴集團倫敦物業的額外租金收入所致。

## 獨立財務顧問函件

### 二零二零財年與二零一九財年比較

貴集團於二零二零財年錄得溢利約139百萬港元，較二零一九財年的約1,891百萬港元減少約92.7%。

溢利減少乃主要由於以下各項的綜合影響：(i)上文所闡釋 貴集團收入減少約43.7%；(ii)二零二零財年的投資收入因就 貴集團的金融投資按市價計公平值虧損約334百萬港元而大幅下跌，而二零一九財年則為公平值收益約404百萬港元；及(iii)二零二零財年就 貴集團投資物業錄得公平值虧損約418百萬港元，而於二零一九財年則約為174百萬港元。

貴集團於二零二零財年的核心經營溢利約為1,236百萬港元，較二零一九財年的約2,281百萬港元減少約45.8%，主要由於消費者需求因疫情而疲軟，加上 貴集團提供佣金或租金優惠，以減輕疫情對相關業務的不利影響。

### 貴集團的財務狀況

下表顯示 貴集團於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年六月三十日之經選定財務狀況概要。

表2 — 貴集團的財務狀況

千港元	於十二月三十一日			於二零二二年
	二零一九年 (經審核)	二零二零年 (經審核)	二零二一年 (經審核)	六月三十日 (未經審核)
非流動資產	12,432,772	16,116,829	17,475,701	17,684,430
流動資產	12,068,767	9,660,947	5,507,484	5,845,134
資產總值	<b>24,501,539</b>	<b>25,777,776</b>	<b>22,983,185</b>	<b>23,529,564</b>
非流動負債	15,057,618	11,107,070	11,318,716	13,770,596
流動負債	5,602,617	10,825,582	9,010,160	7,821,213
負債總額	<b>20,660,235</b>	<b>21,932,652</b>	<b>20,328,876</b>	<b>21,591,809</b>
總權益 <sup>(附註1)</sup>	<b>3,841,304</b>	<b>3,845,124</b>	<b>2,654,309</b>	<b>1,937,755</b>
債務狀況				
— 銀行借貸	11,712,178	13,503,062	9,729,001	11,045,236
— 債券	6,962,233	6,836,181	8,971,300	8,996,178
總借貸及債券	<b>18,674,411</b>	<b>20,339,243</b>	<b>18,700,301</b>	<b>20,041,414</b>
淨負債 <sup>(附註2)</sup>	<b>10,053,152</b>	<b>16,163,454</b>	<b>14,883,157</b>	<b>15,443,144</b>
資本負債比率 <sup>(附註3)</sup>	261.7%	420.4%	560.7%	797.0%
經重估資產淨值 <sup>(附註4)</sup>				<b>15,919,900</b>
經調整資本負債比率 <sup>(附註3)</sup>				97.0%

資料來源： 貴公司於相關年度或期間的年報及中報。

---

## 獨立財務顧問函件

---

附註：

1. 由於並無非控股權益，總權益或資產淨值（「資產淨值」）指 貴公司擁有人應佔權益。
2. 淨負債以總借貸及債券減現金及現金等價物（包括定期存款但不包括貨幣市場基金）計算。
3. 資本負債比率為淨負債對總權益或淨負債對經重估總權益的比率。
4. 經重估總權益（「經重估資產淨值」）乃按總權益，並就 貴集團物業權益於二零二二年七月三十一日的市值（載於本計劃文件附錄二）、相關稅務影響及其他相關因素作調整而得出。有關更多詳情，請參閱本函件「經重估資產淨值」一節。

於二零二二年六月三十日， 貴集團的總資產約為23,530百萬港元，其中(i)投資物業（包括啟德項目的開發中投資物業及英國的物業）約為8,706百萬港元；(ii)物業、廠房及設備（包括啟德項目的在建工程及銅鑼灣的自有店舖物業）約為7,531百萬港元；及(iii)現金及現金等價物（包括定期存款）約為4,598百萬港元，合共佔 貴集團總資產約88.6%。

於二零二二年六月三十日， 貴集團的負債總額約為21,592百萬港元。銀行借貸約11,045百萬港元及債券約8,996百萬港元合共佔 貴集團負債總額約92.8%。

就 貴集團的銀行借貸而言， 貴集團位於香港賬面總值約1,059百萬港元的若干租賃土地及樓宇（即物業、廠房及設備之一部分，並以香港銅鑼灣的自有店舖物業為主），連同 貴集團若干附屬公司之股份，獲質押以獲取授予 貴集團的貸款融資8,000百萬港元，其中5,600百萬港元已被動用。此外，賬面總值約12,186百萬港元的整個啟德項目（包括在建工程及發展中投資物業）已質押以獲取授予 貴集團的貸款融資9,000百萬港元，以就啟德土地收購及其建設提供資金，其中3,891百萬港元已被動用。

貴集團的資本負債比率（於二零二二年六月三十日約為797.0%）於過去數年一直處於上升趨勢，原因是 貴集團增加其借貸，同時在整體上虧損。經考慮 貴集團持作自用的物業的公平市值後，於二零二二年六月三十日的經調整資本負債比率為97.0%。

**經重估資產淨值**

**就釐定經重估資產淨值而言的 貴公司於二零二二年七月三十一日的物業權益估值**

吾等注意到，自股份於二零零四年上市以來，貴集團持作自用的物業一直按成本列賬而並無進行年度重估。就本建議而言，估值師獲委聘就貴集團物業進行估值，主要以市場法及收入法(定義見下文)進行。因此，就本建議而言，經重估資產淨值乃按物業的市值計算。

估值師於二零二二年七月三十一日作出的估值報告(「估值報告」)乃關於對位於香港的物業權益(「香港物業」)及位於英國的物業權益(「英國物業」，連同香港物業統稱為「該等物業」)的估值，其載於本計劃文件附錄二。

吾等信納，貴公司與估值師之間的委聘條款(包括工作範疇)屬適合。吾等已經與估值師討論於達致該等物業市值時所用的方法及假設。有關估值師所採納之估值方法詳情載於估值報告。吾等亦注意到，估值師於二零二二年八月就香港物業及於二零二一年十月就英國物業進行實地考察。

估值報告的物業估值詳情概述如下：

**表3 — 估值報告內的物業估值概要**

物業權益類別	使用的估值方法	於二零二二年 七月三十一日 現況下之市值
		(百萬港元)
<b>位於香港</b>		
第一類 — 貴集團於香港持作自用之物業	市場法(「市場法」)(透過參考可獲得的市場可資比較交易及假設物業權益可交吉出售)	17,286.2
第二類 — 貴集團於香港持有之在建物業 <small>(附註)</small>	市場法	12,989.0
<b>小計</b>		<b><u>30,275.2</u></b>

## 獨立財務顧問函件

物業權益類別	使用的估值方法	於二零二二年七月三十一日現況下之市值
位於英國		(百萬英鎊)
第三類 — 貴集團於英國持作投資物業	收入法(「收入法」)(透過將現有租約產生的租金收入資本化，並就復歸收入潛力作出適當撥備，或(如適用)採用市場法)	259.0
		<b>小計</b> <u><u>259.0</u></u>

附註：基於估值報告，第11號物業(持有之在建物業)的估值乃按其將根據貴公司提供予估值師的最新開發建議開發及竣工為基準而進行。估值師以市場法按猶如已經竣工為該物業進行估值。於達致該物業的市值時，估值師亦已計及建議開發的估計總建築成本以及就開發已經及將予支銷的成本。

根據估值報告，貴公司的香港物業及英國物業的總市值分別約為30,275.2百萬港元及259.0百萬英鎊(相等於約2,470.9百萬港元)。該等物業的總市值約為32,746.1百萬港元。

估值師採納市場法作為第一類及第二類物業的估值方法，並視其為適合，原因是(a)其為就持作自用的物業(當中並無租金收入)進行估值而言為最為普遍接納的方法；及(b)市場上存在就規模、特色及地點而言與該等物業具有類似特性的近期可資比較銷售交易。收入法乃就第三類物業採納，並被視為適合，原因是其為就存在租金收入的投資物業進行估值而言最為普遍的方法。基於上述，吾等認為估值師選擇的估值方法以及估值師所用的假設屬適合。

### 每股股份經重估資產淨值

貴公司應佔該等物業於二零二二年七月三十一日的總估值約為32,746.1百萬港元。經計及有關盈餘的遞延稅項約2,762.9百萬港元，這相較(i) 貴公司應佔該等物業於二零二二年六月三十日的未經審核賬面值約15,816.0百萬港元；(ii)於七月就啟德項目產



## 獨立財務顧問函件

生及資本化的成本約179.8百萬港元；及(iii)換算英國物業市值時產生之匯兌差額約5.2百萬港元的總和產生淨重估盈餘約13,982.2百萬港元。

下表顯示 貴公司管理層經計及 貴公司應佔該等物業於二零二二年七月三十一日之市場估值以及相關稅務影響及其他調整(按適用者)後作出的每股股份經重估資產淨值10.60港元的計算。

表4 — 每股股份經重估資產淨值的計算

	百萬港元
於二零二二年六月三十日的 貴公司擁有人應佔 貴集團未經審核資產淨值	1,937.8
加： 貴集團物業的重估盈餘 (附註1)	16,745.0
減： 有關重估盈餘的遞延稅項 (附註2)	<u>(2,762.9)</u>
經重估資產淨值	15,919.9
每股股份經重估資產淨值 (附註3)	<u>10.60港元</u>

附註：

1. 重估盈餘乃按(i) 貴公司應佔該等物業於二零二二年七月三十一日的市場總值約32,746.1百萬港元及(ii) 貴公司應佔該等物業於二零二二年六月三十日的未經審核賬面值約15,816.0百萬港元加於七月就啟德項目產生及資本化的成本約179.8百萬港元，另加換算英國物業市值時產生之匯兌差額約5.2百萬港元之間的差異計算。
2. 其指計算應課稅溢利所用的物業權益市值與相應稅基之間的暫時性差額的遞延稅項(包括香港投資物業的遞延稅項)，其賬面值假定完全透過使用而非銷售收回。由於所有重估盈餘乃歸於位於香港的物業，故16.5%的香港利得稅適用。
3. 其乃按於二零二二年六月三十日已發行1,501,916,000股股份計算。

註銷價每股計劃股份5.00港元較於二零二二年六月三十日的每股股份經重估資產淨值10.60港元折讓約52.83%。

股東務請注意，只要股份上市，有關每股股份經重估資產淨值未必可完全反映於股份價格中。上市物業公司在香港普遍按較其資產淨值存在折讓的價格成交，例子列於下文「可資比較公司」分節。

## 獨立財務顧問函件

即使建議獲批准及實行，該等物業的市值僅可於其在物業市場出售或當 貴集團清盤時方可獲變現，而該等情況均並非要約人的意向。誠如計劃文件所述，要約人並無任何計劃對 貴集團現有的主營業務作出任何重大更改，包括對 貴集團的固定資產作出任何重大的重新調配。

### 貴公司的股權架構及相應資料

於最後實際可行日期， 貴公司有1,501,916,000股已發行股份，其中(i)要約人並無實益擁有、控制或指示任何股份；(ii)要約人一致行動方實益擁有、控制或指示行使1,148,807,292股股份（約佔已發行股份的76.49%）。當中，非計劃內的要約人一致行動方及計劃內的要約人一致行動方實益擁有、控制或指示行使1,125,097,792股股份及23,709,500股股份，分別約佔已發行股份的74.91%及1.58%。

假設在建議完成前 貴公司的股權沒有其他變動，下表載列 貴公司於最後實際可行日期及緊隨建議完成後的股權架構。

股東	於最後實際可行日期		緊隨建議完成後	
	股份數目	約佔 已發行股份的 百分比	股份數目	約佔 已發行股份的 百分比
(A) 要約人 <sup>(附註1)</sup>	—	—	376,818,208	25.09
(B) 非計劃內的要約人一致行動方				
劉先生	113,403,292	7.55	113,403,292	7.55
劉先生的SPV實體 <sup>(附註2)</sup>	1,011,694,500	67.36	1,011,694,500	67.36
(C) 計劃內的要約人一致行動方 <sup>(附註3)</sup>				
信託 <sup>(附註4)</sup>	951,000	0.06	—	—
劉女士 <sup>(附註5)</sup>	20,408,000	1.36	—	—
劉女士的SPV實體 <sup>(附註5)</sup>	1,600,000	0.11	—	—
陳女士 <sup>(附註6)</sup>	750,500	0.05	—	—
(A)+(B)+(C)小計	1,148,807,292	76.49	1,501,916,000	100.00
(D) 獨立股東	353,108,708	23.51	—	—
合計(A) + (B) + (C) + (D)	<u>1,501,916,000</u>	<u>100.00</u>	<u>1,501,916,000</u>	<u>100.00</u>
(E) 計劃股東：=(C) + (D) <sup>(附註7)</sup>	376,818,208	25.09	—	—

---

## 獨立財務顧問函件

---

附註：

1. 要約人由劉先生全資擁有。計劃生效後，貴公司的股本將通過註銷和剔除計劃股份而減少。於該削減後，貴公司之股本將透過向要約人配發及發行與所註銷及剔除之計劃股份數目相同之入賬列作繳足之股份，以恢復至原來的數額，而貴公司賬目中因股本削減而產生之進賬額將用於按面值繳足向要約人配發及發行之新股。
2. 該等股份由Dynamic Castle持有471,694,500股(佔已發行股份約31.41%)，Dynamic Castle由劉先生全資擁有，而United Goal持有540,000,000股(佔已發行股份約35.95%)，United Goal由劉先生最終擁有80%，20%由劉鑾雄先生(劉先生之胞兄)的若干家族成員擁有。
3. 星展亞洲融資是要約人的財務顧問。因此，根據收購守則中「一致行動」定義的第5類，星展亞洲融資和持有股份的星展集團相關成員被推定為與要約人一致行動(但由獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理持有股份的情況則除外，在每種情況下都被執行人員就收購守則而言認為如此，也不包括代表星展集團的非全權委託客戶持有的股份)。如獲豁免自營買賣商唯一關連的原因是因為與星展亞洲融資處於同一控制權之下，則不會被假設成要約人一致行動方。然而，根據收購守則規則35.4的規定，星展集團成員(以獲豁免自營買賣商身份行事)持有的股份不得用於法院會議及股東大會上投票，惟獲執行人員允許有關股份用於如此投票則除外。在得到執行人員同意的情況下，如(i)相關關連獲豁免自營買賣商為及代表非全權委託客戶作為單純保管人持有股份，及(ii)相關關連獲豁免自營買賣商與其客戶之間存在合約安排，嚴格禁止相關關連獲豁免自營買賣商就相關股份行使任何投票酌情權，由有關獲豁免自營買賣商持有的股份可獲允許於法院會議及股東大會上投票，而所有投票指示均須只來自客戶(如無作出指示，由相關關連獲豁免自營買賣商持有的相關股份不得用於投票)。就此而言(如適用)，有關上文(i)及(ii)所提及事宜以及相關客戶在建議的範圍內是否有權投票的書面確認函，將於法院會議日期前提交予執行人員。倘在法院會議日期前並未向執行人員提交該等書面確認函且未獲得執行人員同意，星展集團成員(以獲豁免自營買賣商身份行事)持有的股份將不得用於法庭會議上投票。  
  
於最後實際可行日期，星展亞洲融資及星展集團相關成員(不包括身為獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理的星展集團成員，在每種情況下都被執行人員就收購守則而言認為如此，也不包括代表星展集團的非全權委託客戶持有的股份)並無擁有任何股份權益。
4. 該等股份由劉先生的若干家族成員擁有權益的遺產信託持有。劉先生和劉玉慧女士是該信託的其中兩名受託人，而劉今晨先生、劉今蟾女士和劉玉慧女士各為該信託的受益人。
5. 劉女士是劉先生之胞妹。

6. 陳女士是劉先生胞兄劉鑾雄先生之配偶。
7. 計劃股份包括獨立股東、星展集團、信託、劉女士、劉女士的SPV實體和陳女士所持有的任何股份，但不包括非計劃內的要約人一致行動方所持有的所有股份。

### 要約人的資料

要約人為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由劉先生直接及實益全資擁有。要約人為投資控股公司。要約人董事為 貴公司非執行董事兼主席劉先生及 貴公司執行董事劉今蟾女士及劉今晨先生。劉先生的進一步詳情載於計劃文件的董事會函件內。

### 要約人對 貴集團的意向

要約人有意繼續從事 貴集團現有業務，主要包括於香港從事百貨公司經營、物業發展及投資。要約人並無任何計劃對以下事項作出任何重大更改：

- (a) 貴集團現有的主營業務，包括 貴集團的固定資產作出任何重大的重新調配；或
- (b) 繼續聘用 貴集團僱員（在日常業務過程中除外）。

建議完成後，在遵守 貴公司及其附屬公司在若干現有融資項下的相關義務的前提下，劉先生計劃將 貴集團的業務模式多元化，在機會出現時作出新投資。

## IV. 意見基礎及所考慮的因素

以下為吾等於評估建議及計劃的公平性及合理性，以及向獨立董事委員會及獨立股東提供建議時所計及的主要因素：

### 股份價格

### 價值比較

每股計劃股份5.00港元的註銷價較：

- (a) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股4.540港元溢價約10.13%；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (b) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股3.080港元溢價約62.34%；
- (c) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後5個交易日在聯交所所報平均收市價每股約2.842港元溢價約75.93%；
- (d) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後10個交易日在聯交所所報平均收市價每股約2.749港元溢價約81.88%；
- (e) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後30個交易日在聯交所所報平均收市價每股約2.939港元溢價約70.11%；
- (f) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後60個交易日在聯交所所報平均收市價每股約3.151港元溢價約58.66%；
- (g) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後90個交易日在聯交所所報平均收市價每股約3.376港元溢價約48.08%；
- (h) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後120個交易日在聯交所所報平均收市價每股約3.604港元溢價約38.72%；
- (i) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後180個交易日在聯交所所報平均收市價每股約3.846港元溢價約30.01%；
- (j) 於二零二一年十二月三十一日股東應佔每股股份綜合資產淨值約1.767港元(按於二零二一年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值及已發行股份總數計)溢價約182.92%；
- (k) 於二零二二年六月三十日股東應佔每股股份未經審核綜合資產淨值約1.290港元溢價約287.54%；及
- (l) 於二零二二年六月三十日的每股股份經重估資產淨值約10.60港元折讓約52.83%。

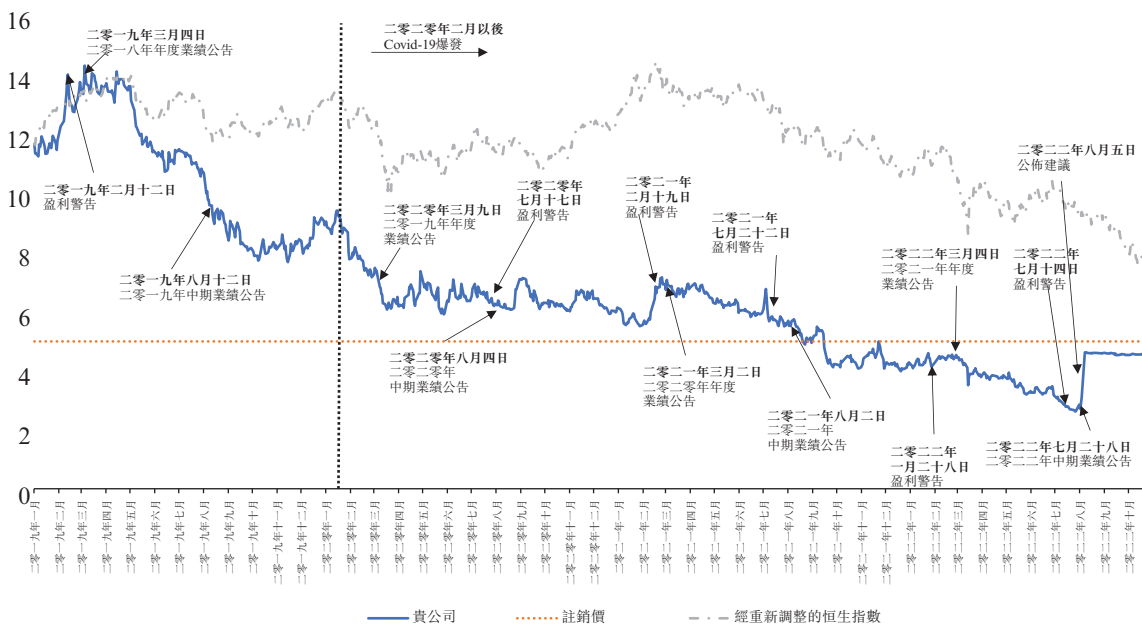
誠如上文所述，註銷價較股份於最後交易日的收市價及股份於不同期間的平均收市價均有溢價，此等因素對分析建議有利。

有關註銷價與每股股份經重估資產淨值的比較，請參閱本函件「註銷價較每股股份經重估資產淨值的折讓」一節。

### 股份的過往價格表現

於評估註銷價是否合理時，吾等已考慮股份於二零一九年一月一日至最後實際可行日期（「回顧期間」）與註銷價及恒生指數（「恒生指數」）的相對表現。就是次分析而言，回顧期間涵蓋 貴公司三個完整財政年度期間，被視為可提供股份近期市場表現的整體概覽的充足期間，尤其是涵蓋二零一九年年中開始的社會動盪及隨後爆發的 Covid-19 疫情。下圖說明股份收市價的整體趨勢及變動。

圖1 — 股份於回顧期間的相對過往價格表現



資料來源： 彭博及聯交所。

附註： 恒生指數的收市價已經重新調整，以作比較。

誠如上文所示，於回顧期間，股價整體呈下跌趨勢，表現遜於恒生指數。

股價於二零一九年一月至二零一九年三月呈上漲趨勢，並於二零一九年三月四日刊發年度業績後，股價於二零一九年三月六日達到最高位14.36港元。其後不久出現社會動盪，股價暴跌。

股價於二零一九年年底及二零二零年年初出現小幅反彈。然而，於二零二零年二月初爆發史無前例的Covid-19，對股價造成負面影響，此後整體下跌趨勢持續。

股份收市價於二零二一年八月二十三日首次低於註銷價。自二零二一年九月十五日起直至最後交易日止，股價呈整體下跌趨勢，且從未高於註銷價。

股份收市價由最後交易日(即二零二二年八月四日)的3.08港元上升至二零二二年八月八日(即聯合公告後股份復牌的首個交易日)的4.63港元，升幅約為50.3%。其後股價一直相對穩定。於最後實際可行日期，股份收市價為4.54港元，較註銷價溢價約10.13%。自公佈建議以來，以香港股市表現判斷的金融市場情緒進一步惡化，令建議(就註銷價而言)更具吸引力。倘建議不獲批准，則股價很可能跌至聯合公告前的水平。

### 股份的交易流動性

吾等亦已考慮股份於回顧期間的交易流動性。下文說明於回顧期間(i)股份的平均每日成交量；(ii)平均每日成交量佔已發行股份總數的百分比；及(iii)平均每日成交量佔 貴公司公眾持股量的百分比：

表5：回顧期間的成交量

		平均每日 成交量	平均每日 成交量佔 已發行股份 總數的概約 百分比 <sup>(附註1)</sup>	平均每日 成交量佔公眾 所持已發行股份 總數的概約 百分比 <sup>(附註2)</sup>
二零一九年	一月	1,338,261	0.09%	0.36%
	二月	1,918,769	0.13%	0.51%
	三月	1,961,936	0.13%	0.52%
	四月	1,153,853	0.08%	0.31%
	五月	1,265,970	0.08%	0.34%
	六月	1,148,590	0.08%	0.31%
	七月	1,250,884	0.08%	0.33%
	八月	2,744,521	0.18%	0.73%
	九月	1,710,315	0.11%	0.46%
	十月	1,171,842	0.08%	0.31%
	十一月	1,459,311	0.10%	0.39%
	十二月	1,086,886	0.07%	0.29%

## 獨立財務顧問函件

		平均每日 成交量	平均每日 成交量佔 已發行股份 總數的概約 百分比 <sup>(附註1)</sup>	平均每日 成交量佔公眾 所持已發行股份 總數的概約 百分比 <sup>(附註2)</sup>
二零二零年	一月	922,878	0.06%	0.25%
	二月	1,360,153	0.09%	0.36%
	三月	2,341,592	0.16%	0.62%
	四月	1,278,531	0.09%	0.34%
	五月	838,363	0.06%	0.22%
	六月	725,439	0.05%	0.19%
	七月	891,388	0.06%	0.24%
	八月	1,327,654	0.09%	0.35%
	九月	870,256	0.06%	0.23%
	十月	342,990	0.02%	0.09%
	十一月	694,925	0.05%	0.18%
	十二月	581,392	0.04%	0.15%
二零二一年	一月	1,228,504	0.08%	0.33%
	二月	1,750,743	0.12%	0.47%
	三月	632,926	0.04%	0.17%
	四月	765,400	0.05%	0.20%
	五月	424,884	0.03%	0.11%
	六月	612,643	0.04%	0.16%
	七月	1,417,896	0.09%	0.38%
	八月	409,647	0.03%	0.11%
	九月	714,921	0.05%	0.19%
	十月	394,095	0.03%	0.10%
	十一月	414,125	0.03%	0.11%
	十二月	431,442	0.03%	0.11%
二零二二年	一月	240,357	0.02%	0.06%
	二月	255,236	0.02%	0.07%
	三月	401,604	0.03%	0.11%
	四月	200,194	0.01%	0.05%
	五月	376,278	0.03%	0.10%
	六月	276,939	0.02%	0.07%
	七月	753,637	0.05%	0.20%
	八月	4,140,592	0.28%	1.10%
	九月	1,045,473	0.07%	0.28%
	十月(截至最後實際 可行日期)	336,282	0.02%	0.09%

資料來源： 彭博及 貴公司。

附註：

1. 此乃按股份每月的平均每日成交量除以相應月份末已發行股份總數計算得出。
2. 此乃按股份每月的平均每日成交量除以相應月份末公眾所持已發行股份總數(即董事及主要股東以外的股東所持已發行股份總數)計算得出。



## 獨立財務顧問函件

誠如上表所示，於回顧期間，股份的平均每日成交量佔已發行股份總數約0.01%至0.28%，及佔有關月份構成 貴公司公眾持股量的股份約0.05%至1.10%。整體而言，股份買賣於回顧期間大部分時間屬淡靜，且流動性明顯隨時間轉差。股份的低流動性顯示，在股價不會受到不利影響的情況下，透過市場出售大量股份將難以在短時間內完成。

鑒於上文所述，吾等認同要約人的觀點，認為建議將提供機會讓計劃股東以高於股份市價的溢價悉數變現彼等於 貴公司的投資及權益的價值。

### 建議的理由與裨益

誠如說明函件「6. 建議的理由與裨益」一節所述， 貴公司及其股東的整體考慮主要包括以下各項：

### 宏觀環境充滿挑戰及不明朗因素

吾等認同 貴公司管理層的觀點，認為社會動盪及Covid-19疫情等原因，令香港零售市場一直充滿挑戰。下表載列若干相關統計數據重點。

表6 — 訪港旅客人次及香港零售銷貨額

	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年	以下年度的首六個月	
					二零二一年	二零二二年
<b>訪港旅客人次</b>						
總訪港旅客人次	65,147,555	55,912,609	3,568,875	91,398	33,749	76,004
按年變動	11.4%	-14.2%	-93.6%	-97.4%	-99.0%	125.2%
中國訪港旅客人次	51,038,230	43,774,685	2,706,398	65,721	24,263	61,957
按年變動	14.8%	-14.2%	-93.8%	-97.6%	-99.1%	155.4%

## 獨立財務顧問函件

	以下年度的首六個月					
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二二年
<b>零售銷貨額</b>						
總零售銷貨價值 (百萬港元)	485,169	431,160	326,451	352,948	174,363	169,873
按年變動	8.7%	-11.1%	-24.3%	8.1%	8.4%	-2.6%
百貨公司零售銷貨價值 (百萬港元)	53,257	46,353	35,939	34,752	16,482	15,523
按年變動	9.5%	-13.0%	-22.5%	-3.3%	-7.5%	-5.8%
貴集團銷售所得款項總額 (百萬港元)	11,708	9,446	5,674	6,237	2,843	2,510
按年變動	13.5%	-19.3%	-39.9%	9.9%	8.0%	-11.7%

資料來源：政府統計處、入境事務處及 貴公司

如上表所示，二零一八年至二零二二年訪港旅客大部分來自中國。於二零一九年至二零二一年，中國訪港旅客人次及總訪港旅客人次均大幅下降。儘管二零二二年首六個月按年強勁反彈，該兩項人次仍遠遜於前幾年的水平。

誠如計劃文件所述，中國內地顧客過往佔香港零售業務相當大的份額。相應地，於二零一九年至二零二二年第二季度，百貨店零售銷貨價值及總零售銷貨價值均大致呈下跌趨勢，其中二零一九年及二零二零年的跌幅尤為顯著。香港百貨公司的零售銷貨額及銷貨額跌幅較旅客人數跌幅為少，原因是旅客消費佔香港消費開支的一部分，而非全部。由於旅客沒有太多貢獻，零售銷貨數字往往反映本地消費水平。

百貨公司的零售銷貨價值大致與總零售銷貨價值表現一致，但表現略為遜色，其中一個原因是百貨公司的產品類別大部分為非必需品，在消費氣氛疲弱的情況下，該等貨品的需求一般較低。舉例而言，儘管二零二一年的總零售銷貨價值按年錄得增長，惟百貨公司的數字持續下跌。自二零一八年起，貴集團(源自自營、銷售後訂單及特許專櫃銷售交易)的銷售所得款項總額趨勢與百貨公司的零售銷貨價值相若。

即使香港與中國內地恢復全面通關，內地旅客在香港的消費水平可能無法與幾年前的水平相比。貴公司二零二二年中報已論述中國經濟放緩以及消費需求受封城及 Covid-19 干擾影響而轉弱。根據中國國家統計局的資料，中國於二零二二年上半年的消費品零售總額按年下跌約0.7%，尤其是百貨公司零售額下跌約8.4%。

根據香港政府所刊發日期為二零二二年八月二日的新聞公報<sup>1</sup>，儘管預期即將發放的第二階段消費券將會刺激消費需求，惟未來零售銷售表現仍將視乎香港疫情的發展及緊縮財務狀況對消費者情緒的影響程度而定。因此，仍無法確定貴集團的表現能否於不久將來復甦。

此外，根據貴公司二零二一財年的年報，於二零二一年十二月三十一日貴集團的所有未償還銀行借貸均按浮動利率計息。貴集團大部分銀行借貸按香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加溢價計息。儘管貴集團於二零二一財年的借貸實際利率為介乎0.99%至1.11%的低單位數，惟香港的利率隨著美國近期加息後開始增加。因此，貴集團的融資成本可能於短期內增加。

與貴公司一樣對香港零售市場持悲觀態度且對加息環境存在擔憂的計劃股東，可視建議為以高於近期成交價的溢價變現彼等於貴公司的投資並再投資其他行業的機會。然而，有意繼續參與香港零售市場復甦的人士，亦可接納建議並再投資其他零售相關公司，從而享有建議的溢價。

### **貴集團於啟德項目的投資的不明朗因素**

貴集團的啟德地皮現正發展成兩幢商業大廈，提供約101,000平方米空間，主要作零售用途。有關商業大廈將開設一間全面的崇光百貨店和配合百貨店營運的其他設施，以及各式各樣的零售店舖和餐飲及娛樂設施。相比之下，銅鑼灣及尖沙咀崇光百貨的建築面積分別約為40,000平方米及12,000平方米。因此，於啟德的新業務將成為貴集團業務的重要一環。

---

<sup>1</sup> <https://www.info.gov.hk/gia/general/202208/02/P2022080200246.htm>

於社會動盪及Covid-19爆發前，貴公司於二零一六年十一月首次宣佈投資啟德項目。其後於截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報提及(i)啟德項目的總投資(扣除利息成本前)估計約為13,000百萬港元；(ii)預期將於二零二一年年底前竣工；及(iii)新店預期將於二零二二年開業。

啟德項目的發展出現了若干延誤，誠如貴公司二零二二年中報所述，啟德零售綜合體預期最早於二零二三年年底前開業。說明函件「6.建議的理由與裨益」一節亦有提及類似時間表。要約人認為，建立大量人流必然需要時間及耐性，因此啟德項目於最初幾年的營運表現可能令人失望。

吾等從貴公司管理層了解到，租賃工作已展開數月，儘管截至最後實際可行日期，零售商或租戶尚未就佔用貴集團啟德零售綜合體的空間作出堅定承諾，惟市場對啟德區域的整體反應正面。根據管理層的過往經驗及估計，開設任何新零售及購物商場可能需要數年時間才能建立大量人流，尤其是百貨公司業務的財務表現可能充滿挑戰。

### **於英國的投資 — 偏離 貴集團的核心業務**

貴集團自二零一九年起開始於英國進行投資。貴集團最初投資於若干與英國上市股份掛鈎的非上市股票掛鈎票據。於二零二二年七月三十一日，貴集團持作長期投資用途的Land Securities Group PLC(股份代號：LAND，其為房地產投資信託基金(「房地產投資信託基金」)，所有資產及業務均位於英國)股份合共7,798,166股，及The British Land Company PLC(股份代號：BLND，其為一家領先的英國物業公司)股份合共7,264,135股，總成本約為96.6百萬英鎊，總市值為92.7百萬英鎊(相當於約884.8百萬港元)，反映未變現公平值虧損為3.9百萬英鎊(相當於約37.0百萬港元，包括英鎊匯兌虧損)。

於二零二零年十一月，貴集團以代價250.1百萬英鎊(相當於約2,571.0百萬港元)收購一幅位於倫敦聖詹姆斯廣場的土地及其上的商業樓宇。誠如相關公告所述，貴集團認為，該項收購乃難得的契機，可讓貴集團於倫敦黃金地段擁有優質永久業權物

業，並分散和強化 貴集團的資產組合，以及透過租金收入提供經常性收入來源。該物業已返租回予賣方，租約於二零二四年五月屆滿。

吾等從 貴公司管理層了解到，彼等一直監察英國市場的潛在投資目標，惟尚未儲備任何項目。誠如計劃文件所述，要約人相信， 貴集團可能需要進一步多元化其業務模式及資產基礎，以獲得不同收入來源。

儘管業務多元化可改善 貴集團財務表現的穩定性，惟其亦新增國家風險及貨幣風險等不明朗因素。舉例而言，近月英鎊兌美元(即兌 貴集團的呈報貨幣港元)相對疲弱。故此， 貴集團於英國的股本投資及物業權益的賬面值以及以英鎊計值及收取的租金收入將受到負面影響。倘英鎊持續貶值，則有關負面影響可能會持續。因此，建議提供機會讓有意僅投資於香港零售公司的計劃股東，以高於股份近期歷史市價的溢價變現彼等於 貴公司的投資，並將所得款項再投資於香港純粹從事零售業務的公司。

### **未來股息的不確定性**

誠如計劃文件所述， 貴公司自二零零四年上市以來一直透過派付現金股息為股東帶來回報。誠如下表所示， 貴公司自二零零五年(上市後首個完整財政年度)至二零一九年的年度總現金股息派付比率介乎佔其相關年度溢利淨額的33.6%至63.3%。此外，誠如截至二零一八年、二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度的年報所載， 貴公司擬透過每年分派中期及末期股息，維持派息比率不少於35%的股息政策，藉此為股東提供穩定的財務回報。

## 獨立財務顧問函件

表7 — 貴公司自上市以來的溢利及現金股息

財年	貴公司擁有人 應佔本年度溢利 (百萬港元)	於本年度分 派的總現金股息 (百萬港元)	年度總現金 股息派付比率 (%)
二零零四年	414.13	49.30	11.9%
二零零五年	539.38	248.00	46.0%
二零零六年	740.17	275.28	37.2%
二零零七年	1,024.09	357.09	34.9%
二零零八年	927.23	435.19	46.9%
二零零九年	1,142.47	384.07	33.6%
二零一零年	1,407.53	531.87	37.8%
二零一一年	1,867.17	642.22	34.4%
二零一二年	2,057.46	791.63	38.5%
二零一三年	2,448.25	894.50	36.5%
二零一四年	2,143.99	939.26	43.8%
二零一五年	1,914.39	1,021.19	53.3%
二零一六年	1,600.91	1,012.84	63.3%
二零一七年	2,874.64	1,012.84	35.2%
二零一八年	1,690.07	1,006.19	59.5%
二零一九年	1,890.68	1,006.28	53.2%
二零二零年	138.51	—	0.0%
二零二一年	(1,305.00)	—	0.0%

資料來源： 貴公司年報

自二零二零年年初爆發Covid-19以來， 貴集團優先保留現金，以維持 貴集團的長期財務穩健，而非分派股息。因此， 貴集團並無就二零一九財年宣派或派付末期股息，且自此並無宣派任何股息。鑒於上述原因，吾等同意，無法確定且難以預測 貴公司何時可恢復派付股息。

鑒於 貴公司可能無法於短時間內向股東回饋與過往年度相若之股息，因此，建議提供機會讓優先考慮現金股息的計劃股東，以高於股份近期歷史市價的溢價變現彼等於 貴公司的投資，並將所得款項再投資於更有可能派付現金股息的類似公司或房地產投資信託基金。

### 靈活制定長期業務發展策略及減少因維持有限集資功能的上市平台而產生的成本

誠如上文所論述， 貴集團現正面對香港挑戰重重的市場環境，並一直多元化發展至英國等其他國家。建議(如落實)將為 貴集團(作為私營實體)在制定及實施其長

期策略或尋求其他商機時提供更多靈活性，而毋須受限於因在聯交所上市而產生的監管限制及合規義務，亦毋須著重短期市場反應。

誠如 貴公司管理層所告知， 貴公司於過往至少三年並無進行任何股本集資活動，部分原因為股價下跌。吾等認同 貴公司的觀點，認為 貴公司透過其上市平台從股本市場籌集資金的能力有限，且現有上市平台或不再能夠作為 貴集團業務及長期增長的切實可行集資渠道。此外， 貴公司上市涉及所產生的行政、合規及其他上市相關成本及開支。倘建議成功，該等成本及開支將被消除。

#### **股價表現疲弱及流動性薄弱**

誠如前文所論述，吾等認為，股價一直表現欠佳，流動性持續轉弱。然而，基於維持最低公眾持股量的限制， 貴公司大額購回股份或要約人及要約人一致行動方於市場上進行購買(此舉可支持股價及其流動性)的機會不大。因此，建議為有意以高於股份市價的溢價變現其於 貴公司投資的計劃股東提供機會。

### **V. 對建議之進一步評估**

#### **可資比較公司**

##### **百貨營運商**

鑑於 貴集團主要於香港從事百貨之營運，為評估註銷價之公平性及合理性，吾等已識別三間於聯交所主板上市之公司之詳盡清單，該等公司主要從事百貨之營運，並於其各自最近財政年度於香港產生超過70%收益(「可資比較百貨營運商」)。該清單包括永安國際有限公司(「永安」)、恒基兆業發展有限公司(「恒基」)及先施有限公司(「先施」)。

吾等於比較公司股份價值時，已考慮各種常用估值基準，並採用可資比較百貨營運商之市銷率(「市銷率」)與註銷價所隱含的作對比。

吾等已考慮採用市盈率(「市盈率」)作為估值基準，惟因 貴集團於二零二一財年錄得虧損，故並不適用。雖然吾等可使用 貴集團之核心經營溢利(其於二零二一財年為正數)以計算 貴集團之市盈率，但可資比較百貨營運商並無提供對應溢利數字(即

## 獨立財務顧問函件

已就金融資產、金融負債及投資物業之公平值變動以及非經常性項目作出調整)。吾等亦認為市淨率(「市淨率」)在此情況下並非有意義之估值基準，原因是可資比較百貨營運商於該等百貨營運之物業為自有物業與否，以及相關物業以賬面成本或市值估值情況各異。在可資比較百貨營運商中，永安乃唯一擁有其主要零售物業之公司。

**表8 — 可資比較百貨營運商市銷率**

公司名稱	股份代號	百貨 主要品牌	最近 財政年度收入 (百萬港元)	於最後交易日		於最後實際可行日期	
				市值 (百萬港元)	市銷率 (倍數)	市值 (百萬港元)	市銷率 (倍數)
永安	289.HK	永安	1,129	4,922	4.4	3,727	3.3
恒基	97.HK	千色、C生活	1,770	975	0.6	762	0.4
先施 (附註1)	244.HK	先施	168	414	2.5	368	2.2
			平均數		2.5		2.0
			中位數		2.5		2.2
			最大數		4.4		3.3
			最小數		0.6		0.4
貴公司 (附註2)	1212.HK	崇光	2,290	7,510	3.3	7,510	3.3

資料來源： 彭博、 貴公司及可資比較百貨營運商之年報

附註：

1. 先施最近之財政年度為二零二一年三月一日至二零二一年十二月三十一日。先施於該十個月的收入為140百萬港元。就吾等對此之分析而言，吾等已將該十個月收入年度化。
2. 貴公司之市銷率乃根據註銷價所隱含的市值及 貴集團最近一個財政年度的收入計算得出。

如上表所示， 貴公司就市值及收入而言均高於全部可資比較百貨營運商，且先施就兩項基準而言均為最小。雖然永安及恒基就收入而言與 貴公司收入相若，但恒基顯然市值較小，故市銷率亦較小。

註銷價所隱含之市銷率為3.3倍，處於可資比較百貨營運商的市銷率範圍內，並高於可資比較百貨營運商於最後交易日及最後實際可行日期的市銷率平均數及中位數，此因素對分析建議有利。



**物業投資公司**

儘管 貴集團的總收入僅一小部分來自租金收入，但 貴集團於零售及商業物業的權益(按重新評估基準)佔其於二零二二年六月三十日的總資產的大部分。該資產架構被視為與物業投資公司(其資產亦主要包括物業權益)類似及可資比較。因此，吾等已編製另一份主要投資於零售及商業物業之可資比較公司清單，對比每股股份經重估資產淨值，評估註銷價之公平性及合理性。

吾等已識別六間於聯交所主板上市之公司之詳盡清單，該等公司(i)賬面值(根據彼等最近刊發之財務報表)介乎30億港元至300億港元；(ii)於彼等各自最近財政年度超過50%收入來自於位於香港之物業租金收入；及(iii)於彼等各自最近財政年度超過50%租金收入來自零售或商業投資物業，或倘無詳細收入明細，則按總樓面面積計算，於全部投資物業組合(包括商業或零售物業)中，有超過50%者(「可資比較物業投資公司」)。雖然永安之資產淨值約為190億港元，且其於零售及商業物業有大量投資，鑑於其收入超過50%乃來自上述百貨店之營運，其並不符合吾等對可資比較物業投資公司之標準。

## 獨立財務顧問函件

### 表9 — 可資比較物業投資公司市淨率

公司	股份代號	主要零售物業	於最後交易日		市淨率 (倍)	於最後實際可行日期		市淨率 (倍)
			最近刊發之 賬面值 (百萬港元)	市值 (百萬港元)		最近刊發之 賬面值 (百萬港元)	市值 (百萬港元)	
置富產業信託	778.HK	私人住宅屋苑零售物業	29,183	13,144	0.45	29,174	9,938	0.34
Soundwill Holdings Ltd (金朝陽集團有限公司)	878.HK	金朝陽中心、金朝陽中心二期 — Midtown、諾士佛臺十號及THE SHARP	19,525	1,771	0.09	19,512	1,771	0.09
陽光房地產投資信託基金	435.HK	新都城一期物業、上水中心購物商場、百利商業中心物業	14,230	6,306	0.44	14,051	4,524	0.32
凱聯國際酒店有限公司 (附註1)	105.HK	國際廣場	9,320	3,924	0.42	9,320	3,600	0.39
Pioneer Global Group Ltd (建生國際集團有限公司)	224.HK	建生廣場、怡和街68號物業	7,558	981	0.13	7,558	923	0.12
萬邦投資有限公司	158.HK	萬邦行、金利商業大廈	7,811	3,275	0.42	7,811	2,625	0.34
				平均數	<b>0.33</b>			<b>0.27</b>
				中位數	<b>0.42</b>			<b>0.33</b>
				最大數	<b>0.45</b>			<b>0.39</b>
				最小數	<b>0.09</b>			<b>0.09</b>
貴公司 (附註2)	1212.HK	該等物業	15,920	7,510	0.47	15,920	7,510	0.47

資料來源： 彭博、相關公司之年報、年度業績公告、中期業績公告

附註：

1. 凱聯國際酒店有限公司(「凱聯國際」) 50.01% 權益由另一間香港上市公司天德地產有限公司(「天德」, 股份代號: 266) 擁有。鑑於凱聯國際之財務賬目已全部併入天德之財務賬目, 而天德除凱聯國際所擁有之資產外並無擁有眾多主要資產, 吾等已將天德排除在清單之外以避免重複。
2. 貴公司之市淨率按註銷價及經重估資產淨值所隱含之市值計算。

誠如上表所示，可資比較物業投資公司(i)於最後交易日之市淨率介乎0.09至0.45，市淨率平均數及中位數分別為0.33及0.42；及(i)於最後實際可行日期之市淨率介乎0.09至0.39，市淨率平均數及中位數分別為0.27及0.33。貴公司按註銷價及經重估資產淨值計算之市淨率為0.47，高於可資比較物業投資公司於最後交易日及最後實際可行日期的範圍，此因素對分析建議有利。

### 香港私有化先例建議

作為評估建議條款公平性及合理性之一部分，吾等已識別其他上市公司之私有化交易，該等公司均(i)於聯交所主板上市；(ii)以計劃安排方式實施；(iii)僅提供現金代價；(iv)於聯合公告日期(包括該日)前12個月期間內公佈；及(v)獲無利益關係之股東批准。然而，於上述期間僅已識別六個私有化先例。吾等認為，該等樣本數目相對較小，未必能提供具代表性見解。因此，吾等已將該期限延長至聯合公告日期(包括該日)前24個月。基於該等標準，吾等已識別20項私有化先例(「私有化先例」)，屬詳盡且公平反映與建議可資比較之交易。

然而，務請注意，私有化先例乃於不同市況下進行。因此，影響註銷價溢價或折讓之因素及考慮因個別情況而異，並可能與適用於建議及計劃之因素及考慮有所不同。然而，私有化先例整體應可為吾等提供香港股本市場私有化定價之近期市場趨勢之有意義分析，並為計劃股東評估建議所提供溢價之具意義基準，吾等認為私有化先例具有若干參考價值，並為吾等評估註銷價之基準之一。下表顯示私有化先例定價時，與當時市價溢價或折讓之比較。

表10 — 香港上市公司於聯合公告日期(包括該日)前24個月成功私有化清單

公司名稱(股份代號)	主要業務	初步公告日期 (附註1)	註銷價較股份平均收市價溢價/折讓(包括該日)					註銷價之溢價/(折讓)		
			最後 交易日 (附註1及2)	最後5個 交易日 (附註1及2)	最後30個 交易日 (附註1及2)	最後60個 交易日 (附註1及2)	最後90個 交易日 (附註1及2)	最後120個 交易日 (附註1及2)	每股股份 資產淨值 (附註2)	每股股份 重估資產淨值 (附註2及3)
1 安捷利實業有限公司 (1639)	製造及銷售柔性電路板及 柔性封裝基板	二零二二年一月 十四日	15.19%	24.49%	25.75%	29.02%	40.72%	50.93%	70.88%	不適用
2 Razer Inc. (雷蛇) (1337)	設計、製造及分銷遊戲硬件及軟件	二零二二年十二 月一日	5.60%	5.20%	19.00%	38.90%	42.40%	41.00%	487.50%	不適用
3 Yorkey Optical International (Cayman) Ltd. (精熙國際(開曼) 有限公司)(2788)	製造及銷售光學及光電產品之零部件	二零二二年十月 十五日	75.30%	95.90%	102.60%	101.00%	101.00%	101.40%	24.30%	6.30%
4 卜峰國際有限公司(43)	中國及越南的農牧食品產業業務	二零二二年九月 三十日	19.79%	22.34%	27.78%	33.72%	30.68%	26.37%	7.52%	不適用
5 合興集團控股有限公司 (47)	在中國經營快餐業務	二零二二年九月 六日	73.90%	74.70%	70.90%	62.90%	61.00%	62.90%	57.80%	不適用
6 友佳國際控股有限公司 (2398)	設計及生產工具機	二零二二年八月 十二日	50.00%	73.61%	61.58%	49.01%	38.89%	33.51%	31.58%	-20.21%
7 大自然家居控股有限公司 (2083)	製造及銷售地板產品	二零二二年七月 二十七日	39.30%	38.20%	31.80%	30.80%	38.20%	45.30%	-19.00%	-23.10%
8 榮威國際控股有限公司 (3358)	製造及銷售運動及休閒產品	二零二二年六月 二十五日	27.00%	29.60%	47.00%	62.80%	71.80%	84.00%	10.90%	0.00%
9 創興銀行有限公司 (1111)	提供銀行及相關金融服務	二零二二年五月 十八日	51.20%	101.20%	107.40%	109.90%	113.60%	114.90%	-10.10%	不適用

# 獨立財務顧問函件

公司名稱(股份代號)	主要業務	初步公告日期 (附註1)	註銷價較股份平均收市價溢價/(折讓)，截至(包括該日)					註銷價之溢價/(折讓)	
			最後 交易日 (附註1及2)	最後5個 交易日 (附註1及2)	最後30個 交易日 (附註1及2)	最後60個 交易日 (附註1及2)	最後90個 交易日 (附註1及2)	最後120個 交易日 (附註1及2)	每股股份 資產淨值 (附註2)
10 協眾國際控股有限公司 (3663)	開發、生產及銷售汽車系統及相關部件	二零二一年二月 二十八日	17.60%	25.00%	37.90%	42.90%	116.20%	400.00%	
11 珠海控股投資集團 有限公司(908) (「珠海控股」)	經營港口設施等公用事業及 物業發展	二零二一年一月 二十二日	37.84%	52.39%	56.12%	57.41%	76.37%	-21.52%	
12 保利達資產控股 有限公司(208) (「保利達」)	物業投資、買賣及發展有關之活動及物業 發展權益	二零二一年一月 二十一日	61.29%	72.55%	94.23%	104.14%	-53.02%	-54.61%	
13 川河集團有限公司(281)	證券買賣及投資	二零二一年一月 十八日	12.07%	26.34%	43.59%	54.52%	-33.13%	-57.60%	
14 HKC (Holdings) Limited (香港 建設控股) 有限公司(190) (「香港建設」)	主要在中國從事物業發展及 投資	二零二一年一月 十七日	120.39%	119.78%	109.42%	100.00%	-70.20%	-68.30%	
15 新工投資有限公司(666)	投資於上市及非上市金融工具	二零二零年十二 月十八日	50.00%	56.70%	66.70%	69.40%	-22.20%	不適用	
16 I.T. Limited(999)	設計、採購及銷售時裝及配件	二零二零年十二 月六日	54.60%	135.50%	162.40%	173.00%	73.10%	不適用	
17 通力電子控股有限公司 (1249)	製造及銷售音視頻產品及 相關部件	二零二零年十月 三十日	19.00%	28.00%	25.50%	35.80%	81.30%	不適用	
18 中興宏達控股有限公司 (445)	製造及銷售消防及救援相關 產品、機場設施及自動泊車系統	二零二零年十月 四日	20.36%	18.22%	26.67%	37.11%	10.83%	不適用	

公司名稱(股份代號)	主要業務	初步公告日期 (附註1)	註銷價較股份平均收市價溢價/折讓(折讓),截至(包括)該日)				註銷價之溢價/(折讓)				
			最後 交易日 (附註1及2)	最後5個 交易日 (附註1及2)	最後30個 交易日 (附註1及2)	最後60個 交易日 (附註1及2)	最後90個 交易日 (附註1及2)	最後120個 交易日 (附註1及2)	每股股份 資產淨值 (附註2)	每股股份經 重估資產淨值 (附註2及3)	
19 長壽化食品股份有限公司 (1006)	生產及銷售食用油	二零二零年九月 七日	16.40%	22.20%	43.20%	64.10%	65.80%	66.10%	-38.50%	不適用	
20 樂遊科技控股有限公司 (1089)	網絡遊戲營運及零售遊戲開發	二零二零年八月 二十七	4.46%	5.86%	8.32%	17.44%	25.03%	28.66%	435.78%	不適用	
全部二十個私有化先例:			平均數	38.56%	46.16%	53.99%	61.11%	67.22%	61.90%	17.88%	
			中位數	32.42%	33.17%	45.10%	52.57%	61.02%	17.60%	-21.52%	
			最大數	120.39%	122.22%	135.50%	162.40%	170.40%	487.50%	400.00%	
			最小數	4.46%	5.20%	8.32%	17.44%	26.37%	-70.20%	-68.30%	
經選定私有化先例(定義見下文)			平均數	73.17%	72.50%	81.57%	86.59%	87.72%	-15.62%	-48.14%	
一 珠海控股、保利達及香港建			中位數	61.29%	58.56%	72.55%	94.23%	93.70%	-53.02%	-54.61%	
設:			最大數	120.39%	122.22%	119.78%	109.42%	105.82%	76.37%	-21.52%	
			最小數	37.84%	36.73%	52.39%	56.12%	63.64%	-70.20%	-68.30%	
貴公司			62.34%	73.93%	70.11%	58.66%	48.08%	38.72%	287.54%	-52.83%	
			百貨店經營,於香港及英國從事物業發展及投資								

資料來源: 計劃文件、相關上市公司之通函及彭博。

附註:

1. 初步公告日期指根據收購守則規則3.5或規則3.7作出公告之日期(以較早者為準)。除另有說明外,上述要約或註銷價較每股最後成交價及平均收市價(直至及包括相關最後交易日)之溢價乃按要約期開始前最後交易價計算。
2. 受限於四捨五入差異。
3. 按摘錄自私有化先例相關計劃文件/要約文件之經調整/經重估每股資產淨值(如適用)。

### 註銷價較當時市價之溢價

誠如上表所示，所有私有化先例之要約或註銷價均較相關最後交易日或指定期間私有化之初步公告前之相關股份當時市價有所溢價。

註銷價較最後交易日所報之收市價以及截至最後交易日(包括該日)止五個、30個、60個、90個及120個交易日之平均收市價分別溢價約62.34%、75.93%、70.11%、58.66%、48.08%及38.72%。

註銷價較最後交易日及截至最後交易日(包括該日)止五個及30個交易日之平均收市價溢價高於私有化先例相應平均數及中位數溢價。

註銷價較截至最後交易日(包括該日)止60個交易日之平均收市價溢價與私有化先例相應平均數及中位數溢價相若。

註銷價較截至最後交易日(包括該日)止90個及120個交易日之平均收市價溢價低於私有化先例相應平均數及中位數溢價，主要由於股價下跌(更多詳情請參閱「股份的過往價格表現」一節)，但仍處於私有化先例之相應溢價範圍內。

### 註銷價較每股股份經重估資產淨值的折讓

就註銷價對每股股份經重估資產淨值及私有化先例之折讓分析及比較而言，吾等認為由於業務性質之差異，資產之金額及類型有所差異，與所有私有化先例直接比較並無意義且具誤導性。

根據 貴公司最新年報， 貴集團大部分資產包括投資物業、租賃土地及樓宇以及在建工程。為對註銷價及每股股份經重估資產淨值提供有意義之比較及分析，吾等已從私有化先例中揀選出資產總值至少50%為土地及物業(如投資物業、發展中物業、持作出售物業、租賃土地及樓宇)之公司(如其於私有化前最近期之年報所述)。珠海控股、保利達及香港建設三個先例(「經選定私有化先例」)乃根據上述標準選定。該三間公司之物業發展及投資均為其主要業務分部之一。

誠如上文表10所示，經選定私有化先例之註銷價較每股股份經重估資產淨值折讓介乎約68.30%至21.52%，而平均數及中位數折讓分別約為48.14%及54.61%。註銷價所隱含之每股股份經重估資產淨值折讓為52.83%，乃處於範圍內，且與經選定私有化先例之平均數及中位數相若。

## VI. 結論及推薦建議

於作出吾等之推薦建議時，吾等已考慮上述各項，尤其是以下主要理由：

- (i) 註銷價較股份於最後交易日之收市價以及股份於截至最後交易日(包括該日)止五個、10個、30個、60個、90個、120個及180個交易日之平均收市價溢價介乎約30.01%至81.88%。鑑於股份價格一直呈下降趨勢，註銷價所代表之價格溢價若與股份近期成交價對比會相對較高。吾等認為，在並無任何相反因素之情況下，註銷價較股份於最後交易日前當前市價之溢價及該溢價規模為建議公平性之主要指標，因為溢價乃獨立股東可因批准建議而獲得回報之即時利益；
- (ii) 股份於回顧期間之平均每日成交量整體淡薄，股東或難以在不對股份市價水平造成不利影響之情況下於公開市場出售大量股份。建議因而為股東提供按註銷價每股5.00港元出售其全部股權的機會，該價格高於在並無建議情況下之預期可變現價格；
- (iii) 鑑於維持最低公眾持股量之限制，貴公司不大可能回購任何大量股份，或要約人及要約人一致行動方不大可能於市場上購買可支持股價及其流動性之股份；



---

## 獨立財務顧問函件

---

- (iv) 貴集團未來前景面臨有關香港零售業、啟德項目及 貴集團於英國投資之不確定因素及風險，而這可能會影響 貴公司向股東分派大額股息的能力；
- (v) 註銷價所隱含之市銷率為3.3倍，高於可資比較百貨營運商於最後交易日及最後實際可行日期之平均數及中位數；及註銷價所隱含之市淨率為0.47倍，亦高於可資比較物業投資公司於最後交易日及最後實際可行日期之市淨率平均數及中位數。據此基準，吾等認為從註銷價所隱含之市銷率及市淨率分析之角度而言，註銷價屬合理；
- (vi) 公眾股東變現其投資應佔之相關資產價值能力有限。在缺乏建議以變現 貴公司主要資產及向股東分派所得款項(並非 貴公司意向)之情況下，由於少數股東對處置公司相關資產的控制權有限，故彼等僅能藉其股份之成交價變現其投資；
- (vii) 註銷價(與股份於最後交易日之收市價以及股份於截至最後交易日(包括該日)止五個、30個及60個交易日平均收市價相比)之溢價接近或高於相應私有化先例平均數及中位數溢價；而註銷價(與每股股份經重估資產淨值相比)之折讓則與經選定私有化先例平均數及中位數折讓相若；及
- (viii) 以現金支付註銷價每股股份5.00港元，使計劃股東可靈活地將投資於 貴公司之資本重新調配至彼等認為更具吸引力之其他投資，而 貴集團前景存在一定不確定性。

---

## 獨立財務顧問函件

---

因此，吾等認為建議之條款就獨立股東而言屬公平合理，並建議獨立董事委員會推薦股東、計劃股東或獨立股東(如適用)投票贊成批准建議及計劃之相關決議案。股東如欲變現其投資，並擔憂股份價格可能因計劃失效而下跌至低於股份於聯交所之當前價格，則可能考慮按當前市價於市場上出售其部分或全部股份。

此 致

利福國際集團有限公司  
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
英高財務顧問有限公司

董事總經理  
祁立德

董事  
張文傑

謹啟

二零二二年十月二十七日

1. 祁立德先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，並為英高財務顧問有限公司的負責人員，可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動。彼擁有逾35年機構融資經驗。
2. 張文傑先生為證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，並為英高財務顧問有限公司的負責人員，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。彼擁有逾11年機構融資經驗。

---

## 說明函件

---

本說明函件構成一九九五年開曼群島大法院規則(經修訂)第20(4)(e)條第102號命令規定的說明。

### 計劃安排 (根據開曼群島公司法第86條) 註銷及剔除所有計劃股份

#### 1. 緒言

茲提述要約人與本公司作出日期為二零二二年八月五日的聯合公告，內容有關建議。於二零二二年八月一日，要約人要求董事會向計劃股東提呈根據公司法第86條以計劃安排方式將本公司私有化之建議，惟須待條件獲達成或獲豁免(如適用)後，方可作實。

本說明函件旨在說明建議之條款及影響，特別是向計劃股東提供有關計劃的額外資料。

務請閣下亦垂注(i)本計劃文件第17至32頁所載的董事會函件；(ii)本計劃文件第33至34頁所載的獨立董事委員會函件；(iii)本計劃文件第35至70頁所載的獨立財務顧問函件；(iv)本計劃文件第146至153頁所載的計劃條款；(v)本計劃文件第154至159頁所載的法院會議通告及股東大會通告；及(vi)本計劃文件隨附的法院會議及股東大會適用的代表委任表格。

#### 2. 建議的條款

##### 計劃

倘建議獲批准及落實，則根據計劃：

- (a) 計劃股東持有之所有計劃股份將於生效日期予以註銷及剔除，以換取要約人在計劃記錄日期向各計劃股東就每股已註銷及剔除之計劃股份以現金支付註銷價；
- (b) 本公司已發行股本將於生效日期透過註銷及剔除計劃股份而予以削減。於削減後，本公司已發行股本將透過向要約人配發及發行與已註銷及剔除之計劃股份數目相同之入賬列作繳足之新股份，以恢復至緊接註銷及剔除計劃股份

---

## 說明函件

---

前的數額，而本公司賬簿內因股本削減而產生的進賬額將用作按面值全額支付以入賬列作繳足方式配發及發行予要約人的新股份；及

- (c) 預計將於生效日期後，在切實可行之情況下盡快撤銷股份於聯交所之上市地位。

計劃生效後，要約人和非計劃內的要約人一致行動方將持有本公司所有已發行股份。

### 註銷價

倘計劃獲批准及落實，計劃股份將予以註銷及剔除，而作為代價，於計劃記錄日期的各計劃股東將有權就每股已註銷及剔除之計劃股份收取現金註銷價5.00港元。就註銷及剔除之計劃股份應付予計劃股東的總代價將由要約人支付。

根據收購守則規則20.1(a)，於計劃生效後，註銷價每股計劃股份5.00港元將盡快支付予於計劃記錄日期名列本公司股東名冊的計劃股東，惟無論如何須於生效日期後七(7)個營業日(定義見收購守則)內支付。

於下文「價值比較」與「最高及最低價格」兩段內，所述的股份於聯交所所報過往每股收市價乃於最後交易日自聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)取得，因此已根據聯交所採納的調整方法就公司行動及權利事件(包括派發特別股息)作調整。有關過往證券價格的調整方法，請參閱聯交所網站。

註銷價將不會上調，且要約人並無保留如此行事的權利。股東及潛在投資者應注意，於作出此聲明後，要約人將不得上調註銷價。

### 價值比較

每股計劃股份5.00港元的註銷價較：

- (a) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股4.540港元溢價約10.13%；
- (b) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股3.080港元溢價約62.34%；

---

## 說明函件

---

- (c) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後5個交易日在聯交所所報平均收市價每股約2.842港元溢價約75.93%；
- (d) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後10個交易日在聯交所所報平均收市價每股約2.749港元溢價約81.88%；
- (e) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後30個交易日在聯交所所報平均收市價每股約2.939港元溢價約70.11%；
- (f) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後60個交易日在聯交所所報平均收市價每股約3.151港元溢價約58.66%；
- (g) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後90個交易日在聯交所所報平均收市價每股約3.376港元溢價約48.08%；
- (h) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後120個交易日在聯交所所報平均收市價每股約3.604港元溢價約38.72%；
- (i) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後180個交易日在聯交所所報平均收市價每股約3.846港元溢價約30.01%；
- (j) 於二零二一年十二月三十一日股東應佔每股股份綜合資產淨值約1.767港元(按於二零二一年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值及已發行股份總數計)溢價約182.92%；
- (k) 於二零二二年六月三十日股東應佔每股股份未經審核綜合資產淨值約1.290港元溢價約287.54%；及
- (l) 二零二二年六月三十日的每股股份未經審核經調整資產淨值約10.60港元折讓約52.83%。

### 最高及最低價格

於截至最後交易日(包括該日)止六個月期間，股份於聯交所所報的最高收市價為於二零二二年二月二十三日的4.550港元，而股份於聯交所所報的最低收市價為於二零二二年七月二十七日的2.620港元。

### 釐訂註銷價的基準

註銷價乃經考慮(其中包括)股份於聯交所最近的交易價格及本公司於二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日的公開財務資料,以及參考過去24個月香港私有化交易的定價溢價後釐定。

### 本公司的股息付款

本公司(a)並無宣佈或宣派任何尚未作出或仍未支付的股息、分派或資本退還;及(b)不打算於生效日期當日或之前宣佈、宣派、作出或支付任何股息、分派或資本退還。

### 總代價及財務資源

按每股計劃股份5.00港元的註銷價以及於最後實際可行日期已發行376,818,208股計劃股份,並假設於計劃記錄日期當日或之前將不會進一步發行股份,實施建議所需的最高現金金額約為1,884,091,040.00港元。

要約人根據及按照計劃就註銷價以現金於計劃記錄日期向計劃股東付款的責任須由要約人履行。要約人擬通過JPMSG於確定資金期向要約人授出非循環貸款用作撥付建議所需的現金。

星展亞洲融資信納要約人有充足的財務資源,並將繼續有充足的財務資源可供根據其條款履行其就全面實施建議的責任。

### 建議的條件

待下列條件獲達成或獲豁免(如適用)後,建議及計劃才會生效且對本公司及全體計劃股東具有約束力:

- (a) 根據截至法院會議日期的開曼群島公司法第86(2A)條要求,計劃於法院會議上獲計劃股東(以投票方式)表決批准,而該等計劃股東佔親自或透過代表出席法院會議並於會上表決之計劃股東所持計劃股份價值不少於75%;
- (b) 計劃於法院會議上獲獨立股東(以投票方式)表決批准,而該等獨立股東佔親自或透過委任代表於法院會議表決的獨立股東所持計劃股份所附票數至少

---

## 說明函件

---

75%，而親自或透過委任代表出席法院會議並於會上表決的獨立股東投票反對批准計劃的決議案的票數，不多於獨立股東持有的全部計劃股份所附票數的10%；

- (c) 親自或透過委任代表出席股東大會並於會上表決的股東，以不少於75%的大多數票通過特別決議案，批准並令以透過註銷及剔除計劃股份之方式削減本公司已發行股本生效；以及通過普通決議案以批准(i)透過向要約人發行與因計劃而被註銷之計劃股份數目相同的新股份，將本公司已發行股本增至註銷計劃股份前的數額；及(ii)因上述已發行股本削減而在本公司賬簿內產生的進賬額用作按面值全額支付以入賬列作繳足方式發行予要約人的新股份；
- (d) 大法院根據公司法第86(2A)條批准計劃(不論有否修訂)及確認計劃所涉及削減本公司的已發行股本，並向開曼群島公司註冊處處長交付大法院的命令文本和獲其批准的會議記錄以作登記；
- (e) 已獲取(或(視情況而定)完成)與建議或根據其條款實施有關的所有授權、批准、許可、豁免和同意以及所有登記和備案(包括但不限於根據或基於任何適用法律或法規或本公司的任何執照、許可證或合同義務所要求或需要的任何授權、批准、許可、豁免和同意以及所有登記和備案)，且其均持續具有十足效力及作用及並無修訂；
- (f) 任何司法權區的政府、官方機構、準政府機構、法定或監管機構、法院或代理機構均未曾在任何情況下採取或提起任何行動、法律程序、訟案、調查或問詢(亦未曾頒佈或建議，且並無存續尚未了結的任何法規、規例、索求或命令)，而會導致建議或根據其條款實施屬無效、無法強制執行、非法或並不切實可行(或會就建議或根據其條款實施而施加任何重大條件或責任)；

---

## 說明函件

---

- (g) 所有相關司法權區的所有必要法律或監管義務均已獲遵守，且概無施加任何法律或監管要求，而該等要求並無在相關法律或法規中明確規定，或作為與建議或根據其條款實施相關法律或法規的增補；
- (h) 實施建議不會且概無事件或情況發生或出現而會或預期可能會引致：
  - (i) 本集團任何成員公司的任何債務（實際或或然）成為或變成即時或早於其規定到期日或還款日須予償還（或可被宣佈須予償還）；
  - (ii) 本集團任何成員公司為一方或任何有關成員公司或其任何資產可能受之約束、享有或受之規限的任何協議、安排、牌照、許可證或文書（或本集團任何成員公司在前述各項下的任何權利、法律責任、責任或權益）予以終止或遭受不利修改（或本集團任何成員公司就此產生任何重大責任或法律責任）；或
  - (iii) 對本集團任何成員公司的全部或任何部份業務、財產或資產設置或強制執行任何抵押權益，或任何有關抵押（不論在何時出現）變成可強制執行，

而（在各情況下）就本集團整體而言或就建議或根據其條款實施而言屬重大。

要約人保留完全或部分豁免全部或任何條件的權利，惟上文(a)至(d)段的條件除外，該等條件可能不獲豁免。本公司概無豁免任何條件的權利。所有上述條件將須於最後截止日期或之前達成或（倘獲允許）獲豁免（視乎情況），否則計劃將不會生效，而建議亦將告失效。根據收購守則規則30.1註釋2，要約人只可在產生援引任何有關條件的權利之情況（而有關情況就建議或計劃而言對要約人極為重要）下，援引任何或所有條件，作為不繼續進行建議或計劃的依據。



---

## 說明函件

---

參考上文(a)段的條件，開曼群島已於二零二一年十二月十六日在憲報刊登《二零二一年公司(修訂)法》(「修訂法」)。根據修訂法，新增《公司法》第86(2A)條將適用於成員的計劃(例如計劃)，並將規定：

「倘親身或由受委代表出席會議並於會上投票而所持股份價值達百分之七十五的股東或類別股東(視情況而定)同意任何妥協或安排，則有關妥協或安排應(如獲法院批准)對所有股東或類別股東(視情況而定)以及公司具有約束力，或(倘公司正在清盤過程中)對公司的清盤人及出資人具有約束力。」

根據二零二二年七月二十九日在憲報刊登的《二零二一年公司(修訂)法二零二二年(生效)令》(「生效令」)，修訂法已於二零二二年八月三十一日生效，包括上文所述的新增《公司法》第86(2A)條。因此，計劃只需要親身或由受委代表出席法院會議並於會上投票而所持股份價值達百分之七十五的計劃股東同意，而不需要達到先前獲得親身或由受委代表出席法院會議並於會上投票的大多數計劃股東同意。

於最後實際可行日期，(i)參考(e)段的條件，除(a)至(d)段所述者外，要約人及本公司並不知悉任何有關授權、批准、許可、豁免、同意、註冊或備案要求；(ii)參考(f)段的條件，要約人及本公司並不知悉任何有關法律行動、程序、訴訟、調查、詢問、法條、法規、法令或命令；及(iii)參考(g)段的條件，除(a)至(e)段條件所述者外，要約人及本公司並不知悉任何有關法律或監管要求。

參考(h)段的條件，需要就(其中包括)計劃安排和股份除牌以及股權結構和董事會組成的變動獲得現有銀行融資的多數貸款人同意。本公司已取得現有銀行融資代理人的同意，並將適時修訂融資協議，以切合撤銷股份上市地位，而倘計劃生效，本集團將不再為上市公司集團。

---

## 說明函件

---

根據收購守則規則30.1註釋2，要約人只可在產生援引任何有關條件的權利之情況（而有關情況就建議或計劃而言對要約人極為重要）下，援引任何條件，作為不繼續進行建議的依據。

倘條件獲達成或（如適用）獲豁免及計劃生效，計劃將對本公司及全體計劃股東有約束力，而不論彼等有否出席法院會議或股東大會或於會上投票。

本公司及要約人將於二零二二年十一月二十一日（星期一）不遲於下午七時正就法院會議及股東大會的結果刊發公告，倘所有決議案於該等會議上獲通過，本公司將根據收購守則及上市規則之規定就（其中包括）大法院批准計劃的呈請聆訊結果、生效日期及撤銷股份於聯交所上市地位的日期另行刊發公告。

**警告：務請股東及／或潛在投資者注意，建議及計劃須待條件達成或獲豁免（如適用）後方可得以實施，因此建議可能會或不會得以實施，而計劃可能會或不會生效。因此，股東及／或潛在投資者在買賣本公司的證券時務請審慎行事。有關人士如對其應採取的行動有任何疑問，應諮詢彼等的股票經紀、持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師或其他專業顧問。**

### 3. 於法院會議及股東大會上投票

全體計劃股東將有權出席法院會議，並於會上就計劃投票。

要約人及於計劃股份中擁有權益的要約人一致行動方已各自向大法院承諾，彼等將不會出席法院會議及／或在會上投票，並將促使登記持有人不會獲指示及不會在法院會議上對有關股份進行投票。合共持有23,709,500股股份（相當於於最後實際可行日期已發行股份總額約1.58%）的計劃內的要約人一致行動方（即劉女士、劉女士的SPV實體、信託及陳女士），將於法院會議上放棄就計劃投票。所有股東有權就(i)於股東大會上提呈的特別決議案投票，以批准削減股本並使之生效及(ii)實施建議的普通決議案投票。

於計劃股份中擁有權益的要約人一致行動方已表示，如果計劃在法院會議上獲得批准，彼等將投票贊成於股東大會上提呈的決議案，以批准股本削減和實施建議並使之生效。

#### 4. 對建議屬意義重大的安排

根據收購守則規則2.10，除非執行人員同意，計劃除了須符合滿足開曼公司法所施加的任何投票規定外，還須在符合以下規定的情況下才能落實：

- (a) 計劃須在適當地召開的無利害關係股份的持有人的會議上，獲得親身或委派代表出席的股東附於該等無利害關係股份的投票權至少75%的票數投票批准；及
- (b) 在有關會議上，投票反對批准計劃的決議案的票數，不得超過附於所有無利害關係的股份的投票權的10%。

因此，在決定是否達到相關批准門檻時，要約人或於計劃股份中擁有權益的任何要約人一致行動方的任何投票將不予考慮。要約人及於計劃股份中擁有權益的要約人一致行動方將在法院會議上放棄就計劃投票。

要約人及於計劃股份中擁有權益的要約人一致行動方已各自向大法院承諾，彼等將不會出席法院會議及／或在會上投票，並將促使登記持有人不會獲指示及不會在法院會議上對有關股份進行投票。此外，

- (i) 信託(由其中一名受託人)、劉女士、劉女士的SPV實體及陳女士已於大法院頒佈召開法院會議的指示聆訊前向大法院提供承諾，表示確認及同意受計劃的條款約束，並將簽立及進行及促使簽立及進行為使計劃生效而可能需要或適宜由其簽立或進行的一切有關文件、行動及事宜，及收取註銷價，作為註銷其於計劃項下的計劃股份的代價；及
- (ii) 要約人及非計劃內的要約人一致行動方已於大法院頒佈召開法院會議的指示聆訊前向大法院提供承諾受計劃的條款約束，並將簽立及進行及促使簽立及進行為使計劃生效而可能需要或適宜由其簽立或進行的一切有關文件、行動及事宜。

除上文所述者外，於最後實際可行日期：

- (a) 除已發行股份1,501,916,000股外，本公司概無收購守則規則22註釋4定義下之有關證券；
- (b) 除由要約人一致行動方持有的1,148,807,292股(佔已發行股份約76.49%)外，要約人與要約人一致行動方概無擁有、控制或指示任何股份現有投票權及對股份的權利；

- (c) 要約人或要約人一致行動方與對建議而言可能意義重大的任何其他人士之間，概無就股份或要約人股份存在收購守則規則22註釋8所指類別的安排（無論是透過購股權、賠償或其他方式）；
- (d) 概無要約人或要約人一致行動方為其中一方，而當中涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引條件之情況的協議或安排；及
- (e) 要約人與要約人一致行動方概無收到任何不可撤回的承諾要對建議投贊成票或反對票。

於有關期間，要約人或要約人一致行動方並無買賣股份及本公司的其他有關證券。

## 5. 本公司的股權架構以及建議及計劃的影響

於最後實際可行日期，

- (a) 除已發行股份1,501,916,000股外，本公司概無收購守則規則22註釋4定義下之有關證券；及
- (b) 除劉先生、劉玉慧女士、劉今晨先生及劉今蟾小姐外（其權益載於下述股權表格的註(1)、(2)及(4)），董事均無實益擁有股份的任何權益。

## 說明函件

假設在建議完成前本公司的股權沒有其他變動，下表載列本公司於最後實際可行日期及緊隨建議完成後的股權結構：

股東	最後實際可行日期		緊隨建議完成後	
	股份數目	約佔已發行 股份的百分比	股份數目	約佔已發行 股份的百分比
(A) 要約人 <sup>(註(1))</sup>	—	—	376,818,208	25.09
(B) 非計劃內的要約人一致行動方				
劉先生	113,403,292	7.55	113,403,292	7.55
劉先生的SPV實體 <sup>(註(2))</sup>	1,011,694,500	67.36	1,011,694,500	67.36
(C) 計劃內的要約人一致行動方 <sup>(註(3))</sup>				
信託 <sup>(註(4))</sup>	951,000	0.06	—	—
劉女士 <sup>(註(5))</sup>	20,408,000	1.36	—	—
劉女士的SPV實體 <sup>(註(5))</sup>	1,600,000	0.11	—	—
陳女士 <sup>(註(6))</sup>	750,500	0.05	—	—
(A)+(B)+(C)小計	1,148,807,292	76.49	1,501,916,000	100.00
(D) 獨立股東	353,108,708	23.51	—	—
(A) + (B) + (C) + (D)合計	<u>1,501,916,000</u>	<u>100.00</u>	<u>1,501,916,000</u>	<u>100.00</u>
(E) 計劃股東：				
=(C) + (D) <sup>(註(7))</sup>	376,818,208	25.09	—	—

註(1)：要約人由劉先生全資擁有。計劃生效後，本公司的股本將通過註銷和剔除計劃股份而減少。於該削減後，本公司之股本將透過向要約人配發及發行與所註銷及剔除之計劃股份數目相同之入賬列作繳足之股份，以恢復至原來的數額，而本公司賬目中因股本削減而產生之進賬額將用於按面值繳足向要約人配發及發行之新股。

註(2)：該等股份由Dynamic Castle持有471,694,500股（佔已發行股份約31.41%），Dynamic Castle由劉先生全資擁有，而United Goal持有540,000,000股（佔已發行股份約35.95%），United Goal由劉先生最終擁有80%，20%由劉鑾雄先生（劉先生之胞兄）的若干家族成員擁有。

註(3)：星展亞洲融資是要約人的財務顧問。因此，根據收購守則中「一致行動」定義的第5類，星展亞洲融資和持有股份的星展集團相關成員被推定為與要約人一致行動（但由獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理持有股份的情況則除外，在每種情況下都被執行人員就收購守則而言認定為如此，也不包括代表星展集團的非全權委託客戶持有的股份）。如獲豁免自營買賣商唯一關連的原因是因

## 說明函件

為與星展亞洲融資處於同一控制權之下，則不會被假設成要約人一致行動方。然而，根據收購守則規則35.4的規定，星展集團成員(以獲豁免自營買賣商身份行事)持有的股份不得用於法院會議及股東大會上投票，惟獲執行人員允許有關股份用於如此投票則除外。在得到執行人員同意的情況下，如(i)相關關連獲豁免自營買賣商為及代表非全權委託客戶作為單純保管人持有股份，及(ii)相關關連獲豁免自營買賣商與其客戶之間存在合約安排，嚴格禁止相關關連獲豁免自營買賣商就相關股份行使任何投票酌情權，由有關獲豁免自營買賣商持有的股份可獲允許於法院會議及股東大會上投票，而所有投票指示均須只來自客戶(如無作出指示，由相關關連獲豁免自營買賣商持有的相關股份不得用於投票)。就此而言(如適用)，有關上文(i)及(ii)所提及事宜以及相關客戶在建議的範圍內是否有權投票的書面確認函，將於法院會議日期前提提交予執行人員。倘在法院會議日期前並未向執行人員提交該等書面確認函且未獲得執行人員同意，星展集團成員(以獲豁免自營買賣商身份行事)持有的股份將不得用於法庭會議上投票。

於最後實際可行日期，星展亞洲融資及星展集團相關成員(不包括身為獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理的星展集團成員，其就收購守則而言各自被執行人員視為計劃內的要約人一致行動方，也不包括代表星展集團的非全權委託客戶持有的股份)並無於股份中擁有任何權益。

註(4)： 該等股份由劉先生的若干家族成員擁有權益的遺產信託持有。劉先生和劉玉慧女士是該信託的其中兩名受託人，而劉今晨先生、劉今蟾小姐和劉玉慧女士各為該信託的受益人。

註(5)： 劉女士是劉先生之胞妹。

註(6)： 陳女士是劉先生胞兄劉鑾雄先生之配偶。

註(7)： 計劃股份包括獨立股東、星展集團、信託、劉女士、劉女士的SPV實體和陳女士所持有的任何股份，但不包括要約人及非計劃內的要約人一致行動方所持有的所有股份。

要約人確認，於最後實際可行日期：

- (a) 要約人並無實益擁有、控制或指示行使任何股份；
- (b) 要約人一致行動方實益擁有、控制或指示行使1,148,807,292股股份(約佔已發行股份的76.49%)；
- (c) 非計劃內的要約人一致行動方實益擁有、控制或指示行使1,125,097,792股股份，約佔已發行股份的74.91%；
- (d) 計劃內的要約人一致行動方實益擁有、控制或指示行使23,709,500股股份，約佔已發行股份的1.58%；

---

## 說明函件

---

- (e) 計劃股東持有376,818,208股股份，約佔已發行股份的25.09%；
- (f) 獨立股東持有353,108,708股股份，約佔已發行股份的23.51%；
- (g) 要約人和要約人一致行動方並無持有、控制或指示行使任何與股份有關的可換股證券、認股權證或期權；
- (h) 要約人或要約人一致行動方均無就本公司的證券訂立任何尚未行使的衍生工具；
- (i) 要約人或要約人一致行動方均無借入或借出本公司的任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (j) (1)本公司任何股東；與(2)(a)要約人及要約人一致行動方；或(b)本公司、其附屬公司或聯營公司之間並無任何諒解、安排或協定或特別交易(定義見收購守則規則25)；及
- (k) 除根據計劃應支付的每股被註銷計劃股份的註銷價外，要約人或要約人一致行動方沒有或不會就計劃股份向計劃股東或其一致行動人支付任何形式的其他代價、補償或利益。

為免生疑問，計劃股份包括由計劃內的要約人一致行動方及獨立股東實益擁有、控制或指示行使的股份。

## 6. 建議的理由與裨益

### 建議的理由

自二零一九年中社會動盪開始以來，香港的零售環境一直處於下行狀態，二零二零年初COVID-19疫情爆發後，更為本就不景氣的營商環境雪上加霜。中國內地購物者本來是香港零售生意的重要一環，但這兩項因素均導致來自中國內地的購物者數量銳減。此外，COVID-19疫情加速了營商環境的轉型，包括電子商務急速冒起，加重了實體零售商的重擔。在持續執行嚴格旅遊限制等防疫措施之下，旅遊消費不足，本地消費意欲疲弱，再加上不明朗的經濟環境，使本集團的財務及營運表現受到不利影響。

---

## 說明函件

---

本集團為香港領先的實體百貨店經營商，惟收入自二零一九年起處於下滑，仍難見任何復甦跡象。本集團一直努力優化營運，進行促銷來刺激本地銷售，並把握香港政府推行的消費券計劃帶來的商機。儘管本集團二零二一年的總銷售收入相較二零二零年上升了9.9%，但亦只是二零一八年總銷售收入的53.3%。

誠如本公司截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告所提述：

- 由於近期本地COVID-19感染個案回升，對香港經濟復甦帶來重重壓力，令香港期待已久的邊境重新開放前景蒙上陰影，管理層對二零二二年下半年香港零售業仍抱持悲觀態度。再者，隨著地緣政治緊張局勢加劇及供應鏈持續中斷，全球經濟前景轉差，加上各地政府為抑制通脹飆升而實施的貨幣緊縮政策，將進一步削弱商業信心及抑制消費者消費。
- 身為世界第二大經濟體的中國正在全國通過大規模檢測及更新旅遊限制以應對COVID-19疫情，因此在二零二二年上半年錄得疲弱增長。新一波疫情爆發令人擔憂將重回嚴厲措施及管控，其將嚴重擾亂製造業、供應鏈及正常經濟活動。這將繼續影響全球經濟的增長前景。
- 儘管香港政府在下半年將推出第二階段的消費券計劃，亦希望可以透過推出其他刺激措施以支持本地需求及振興本地經濟。然而，COVID-19疫情的長期經濟影響及疫情發展的持續不明朗，將導致消費情緒受壓並對零售業構成壓力。儘管中國大陸邊境總有一天會重開，但鑑於疫情或已大幅改變零售格局及消費者行為，零售業在可見將來全面恢復至疫情前水平仍面臨巨大困難。

為鞏固在本地零售市場的領導地位和實力，本集團將需加大投資，並善用其品牌優勢與管理專長。就此，本集團已撥出約140億港元的預算在香港九龍的啟德區發展一個全新的零售綜合大樓（「項目」）。項目正按計劃施工，而該零售綜合大樓預期能於二零二三年底投入商業營運。儘管要約人對香港的長遠前景充滿信心，惟鑒於(a)現時零



---

## 說明函件

---

售環境挑戰重重，COVID-19疫情亦為與中國內地重開跨境旅遊帶來不確定性；及(b)與招租工作相關的執行風險，以及樓面面積的最終出租率；增加人流實在需要時間和耐心，因此在頭幾年的營運表現可能令人失望，不宜高估。

有見及零售營商環境的重重挑戰，本集團在過去兩年一直有於英國進行投資，包括一項商用物業以及從事房地產投資和開發若干於倫敦交易所上市公司的股權。要約人相信，本集團或需要多元化其業務模式和資產基礎來獲得不同的收入來源。這些潛在的新投資有可能與本集團重心放在香港的零售業務不一致。

本公司自二零零四年於香港聯交所上市，一直透過派發現金股息來為股東帶來回報。本公司在二零零五至二零一九年間按相關年度淨利的年度現金總派息率介乎33.6%至63.3%。此外，在利福地產發展有限公司(現稱為三盛控股(集團)有限公司)(股份代號：2183)和利福中國集團有限公司(股份代號：2136)分別於二零一三年和二零一六年分拆和獨立上市時向股東派發相關股份。然而，自二零二零年初COVID-19疫情爆發，為了保留現金以確保本集團的長遠財政穩健，董事會並不建議派發股息(包括取消宣派二零一九年度末期股息)。展望將來，本公司難以預視及估計何時能恢復派息及(如有)是否能回復到以前的派息水平。

### 對計劃股東的裨益

鑑於(i)上述嚴峻的營商環境預期於可見將來持續；(ii)與本集團投資於項目有關的潛在風險；(iii)須於英國作出潛在進一步投資；及(iv)有關任何未來派息的時間及派付比率的不確定性，建議為計劃股東提供靈活性，可於本集團前景存在重大不確定性時將投資於本公司的資本重新調配至彼等認為更具吸引力的其他投資。此外，每股計劃股份註銷價為5.00港元，分別較最後交易日在聯交所所報收市價每股3.080港元溢價約62.34%，以及較截至最後交易日(包括該日)過去10個和30個交易日的平均收市價每股約2.749港元及每股約2.939港元溢價約81.88%及70.11%。建議已計及截至最後交易日

(包括該日)過去12個月日均成交量約為428,877股之疲弱股份表現及流動性不足，佔最後交易日已發行股份總數不足0.03%。此低交易量可能令計劃股東難以從公開市場中變現其投資。因此，建議可為計劃股東提供以高於股份市價的溢價充分變現其在本公司的投資及權益價值的機會。

### 對本公司及要約人的裨益

繼本公司於二零二二年七月二十八日作出公告公佈截至二零二二年六月三十日止六個月錄得4.75億港元的虧損，要約人預計短期內投資者對本公司的興趣將維持薄弱，股份交投將繼續淡靜，股價表現將相對疲弱，以及本公司看來難以在短期之內憑著上市地位從股票市場募資。因此，建議將有助本公司降低與維持其上市地位相關的行政開支及管理資源。建議亦可為本集團作為私營實體提供更多靈活性，在制定及實施長遠策略或尋求其他商機方面不會因在聯交所上市而遵守監管限制及合規責任，亦無需關注短期市場反應。

### 7. 要約人對本集團的意向

於成功實施建議及計劃後，要約人對本集團的意向為繼續從事現有業務，主要包括於香港從事百貨公司經營、物業發展及投資。要約人並無任何計劃對以下事項作出任何重大更改：

- (a) 本集團現有的主營業務，包括本集團的固定資產作出任何重大的重新調配；或
- (b) 繼續聘用本集團僱員(在日常業務過程中除外)。

建議完成後，在遵守本公司及其附屬公司在若干現有融資項下的相關義務的前提下，劉先生計劃將本集團的業務模式多元化，在機會出現時作出新投資。

### 8. 倘計劃不獲批准或建議失效

根據收購守則的規定，倘於最後截止日期或之前任何條件未能達成或獲豁免(倘適用)，計劃將失效。倘計劃並未獲批准或建議在其他情況下失效，則將不會撤銷股份於聯交所的上市地位。

倘計劃不獲批准或建議在其他情況下失效，則根據收購守則，其後作出要約須受到限制，即要約人或在建議過程中與其一致行動的任何人士(或在其後與上述任何人一致行動之任何人士)，均不可於計劃不獲批准或建議在其他情況下失效當日起計12個月內宣佈就本公司作出要約或可能要約，惟獲執行人員同意則除外。要約人無意尋求有關同意。

### 9. 要約人的資料

要約人為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由劉先生直接及實益全資擁有。要約人為投資控股公司。要約人董事為本公司非執行董事兼主席劉先生及本公司執行董事劉今蟾小姐及劉今晨先生。

劉先生於二零零四年一月出任本公司執行董事兼董事總經理，並於二零一四年四月由董事總經理調任為本公司首席執行官。彼自二零一五年六月起擔任本公司主席。自二零一六年六月起，鑑於彼於利福中國集團有限公司(為聯交所上市公司，股份代號：2136)擔任執行董事、主席兼首席執行官，彼已由本公司執行董事調任為非執行董事並辭任本公司首席執行官職務。劉先生為中國人民政治協商會議上海市委員會委員及中國上海交通大學董事會成員。

### 10. 本集團資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，並於聯交所主板上市。本集團主要在香港從事經營百貨店、物業發展及投資。

謹請閣下垂注本計劃文件附錄一「有關本集團的財務資料」及附錄三「一般資料」。

### 11. 撤銷股份之上市地位

於計劃生效後，所有計劃股份將被註銷及剔除(相等數量的新股份將向要約人以繳足方式發行)，且被註銷及剔除的計劃股份之股票此後不再具有作為所有權文件或證據之效力。本公司將於緊隨生效日期後盡快根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤銷股份於聯交所之上市地位。

---

## 說明函件

---

根據收購守則的規定，倘本計劃文件第74至78頁說明函件內「建議的條件」一節所述任何條件於最後截止日期或之前未有獲達成或豁免(如適用)，則計劃將告失效。

計劃股東將透過公告獲通知股份的確實最後買賣日期，以及計劃與股份於聯交所撤銷上市地位的生效日期。務請注意本計劃文件「預期時間表」一節所載的時間表為屬標示性質，僅供參考用途而載入本計劃文件。

要約人的意向是債券將繼續在聯交所上市，並根據其各自的條款於到期日償還。本公司作為擔保人，將遵守上市規則對有關債券的所有規定。

### 12. 登記及付款

假設計劃記錄日期為二零二二年十二月十九日(星期一)，本公司擬於二零二二年十二月十二日(星期一)(或可能以公告形式通知股東的其他日期)起暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定享有計劃項下的權利。為符合資格享有計劃項下的權利，計劃股東應確保於二零二二年十二月九日(星期五)下午四時三十分前將任何股份過戶文件送交股份過戶登記處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，以將股份登記在其名下或其代名人名下。

於計劃生效後，註銷價將盡快支付予於計劃記錄日期名列本公司股東名冊之計劃股東，惟無論如何須於生效日期後七(7)個營業日(定義見收購守則)內支付。假設計劃於二零二二年十二月十九日(星期一)生效，支付註銷價的支票預期於二零二二年十二月三十日(星期五)或之前寄發。

支付註銷價之支票將放入預付郵資的信封內以普通郵遞方式，按有權收取人士各自的登記地址寄發予該等有權收取人士，或如屬聯名持有人，則寄發至就有關聯名持股在名列本公司股東名冊首位的聯名持有人於本公司股東名冊所示的地址。所有該等支票的郵誤風險概由有權收取人士承擔，而要約人、要約人一致行動方、本公司、星展亞洲融資、獨立財務顧問或股份過戶登記處以及彼等各自的最終實益擁有人、董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及參與建議的任何其他人士概不會就任何郵件遺失或延誤負責。

---

## 說明函件

---

於寄發上述支票後滿六個曆月當日或之後，要約人將有權註銷或撤銷任何尚未兌現或已退回但未兌現之有關支票的付款，並將該等支票所代表的全部款項存入要約人選定的香港持牌銀行以要約人名義開立的存款賬戶內。

要約人須持有該等款項直至生效日期起計六年屆滿為止，並須於該日前從中撥出款項向令要約人信納其為有權收取該等款項的人士支付根據計劃應付之款項，而彼等為收款人的支票尚未獲兌現。要約人作出的任何付款不包括有關人士根據計劃有權收取的款項之任何應計利息。要約人可行使其絕對酌情權決定是否信納任何人士有權享有有關款項，而要約人證明任何特定人士有權或無權享有有關款項（視情況而定）的證書為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益的人士具有約束力。

於生效日期起計六年屆滿時，要約人將獲解除根據計劃作出任何款項的任何進一步責任，而要約人將絕對享有當時以其名義開立的存款賬戶之進賬款項結餘（如有），包括應計利息，惟須在適用情況下扣除法律規定的利息、稅項或任何預扣稅或任何其他扣減。

假設計劃生效，本公司股東名冊將相應更新，以反映註銷所有計劃股份，而該等計劃股份的所有現有股票將自生效日期（預期將為二零二二年十二月十九日（星期一））起不再具有所有權文件或憑證之效力。任何計劃股東有權收取之註銷價將根據建議的條款悉數結算，不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或要約人可能或聲稱享有針對計劃股東的其他類似權利。

### 13. 海外計劃股東

本計劃文件乃為遵守香港及開曼群島法律、收購守則及上市規則而編製，所披露的資料未必與在假設本計劃文件乃根據任何其他司法管轄區的法律編製的情況下應披露之資料相同。

本計劃文件不擬亦不構成或組成根據建議或其他方式於任何司法管轄區購買或出售或認購任何證券之要約或購買或認購任何證券之邀請或招攬任何投票、批准或接納，亦不會在違反適用法律之情況下於任何司法管轄區出售、發行或轉讓本公司證券。

---

## 說明函件

---

向並非居於香港的計劃股東提出建議及接受建議，可能須受該等計劃股東所在地的有關司法管轄區的法律所規限。該等非居於香港的計劃股東應自行知悉並遵守自身司法管轄區的任何適用法例或監管規定。要約人及本公司明確否認任何人士違反任何該等限制之任何責任。

欲就建議採取任何行動之任何海外計劃股東須自行確認本身已就此全面遵守有關司法管轄區之法例(包括取得可能所需的任何政府、外匯管制或其他同意)，或履行該司法管轄區內的必要手續及支付應付的任何發行、轉讓或其他稅項。

該等計劃股東一旦接納，將被視為該等人士向要約人、本公司及彼等各自之顧問(包括要約人的獨家財務顧問星展亞洲融資)聲明及保證其已遵守有關法例及規例之規定。閣下如對自身情況有所疑問，應徵詢閣下的專業顧問的意見。

於最後實際可行日期，有一名按本公司股東名冊所示其地址位於香港境外的股東，而該名股東持有一股股份。該名股東的註冊地址位於英屬維爾京群島。

經作出一切合理查詢後，要約人董事及本公司董事相信，該司法管轄區的相關法律或法規並無對將計劃自動擴大或向該海外股東寄發本計劃文件作出任何限制。計劃將適用於本計劃文件，而本計劃文件將寄發予該海外股東。

在英屬維爾京群島內適用於股東的規定之概要載列如下：

### 英屬維爾京群島

就要約人及本公司僅因身為英屬維爾京群島居民的計劃股東(「英屬維爾京群島股東」)各自為本公司股份的現有股東或實益擁有人而於香港向彼等提出建議及彼等接納建議而言，(a)英屬維爾京群島並無法律限制禁止向英屬維爾京群島股東提出建議及(b)英屬維爾京群島並無證券法或其他類似法例須遵守以令本公司可將英屬維爾京群島股東納入建議。

因此，要約人及本公司將毋須就向英屬維爾京群島股東提呈建議而遵守英屬維爾京群島法律項下的任何法律限制、登記或其他法律規定或任何政府或監管程序。

### 14. 稅務

由於計劃並無涉及買賣任何香港股票，因此，在計劃生效後註銷計劃股份毋須根據香港法例第117章印花稅條例支付香港印花稅。

計劃股東如對接納或拒絕建議之稅務影響有任何疑問，建議彼等徵詢其專業顧問之意見。謹此強調，要約人、本公司及星展亞洲融資或彼等各自之任何董事、高級人員或聯繫人或參與建議之任何其他人士概不就任何人士因彼等接納或拒絕建議而產生之任何稅務影響或責任承擔責任，尤其是就收取註銷價方面。

### 15. 法院會議及股東大會

大法院已指令召開法院會議，以考慮及酌情批准計劃(不論有否修訂)。

於會議記錄日期的所有計劃股東均可出席法院會議及於會上投票以批准計劃。然而，要約人及於計劃股份中擁有權益的要約人一致行動方已各自向大法院承諾不會出席法院會議及／或於會上投票，並將促使登記持有人不會獲指示及不會在法院會議上對有關股份進行投票。在釐定上文「*建議的條件*」一節(b)段的條件是否獲達成時，僅會考慮獨立股東的投票。

要約人及於計劃股份中擁有權益的要約人一致行動方已各自向大法院承諾受計劃的條款約束，並簽署及作出及促使簽署及作出為使計劃生效而可能需要或適宜的所有文件、行動及事宜。

法院會議通告載於本計劃文件第154至156頁。法院會議將於二零二二年十一月二十一日(星期一)按通告所載的時間及地點舉行。

---

## 說明函件

---

於會議記錄日期的所有股東將有權出席股東大會並就以下事項投票：(a)批准及落實藉於生效日期註銷及剔除計劃股份以削減本公司已發行股本的特別決議案；及(b)批准於緊隨有關股本削減後向要約人發行相等於所註銷計劃股份數目的新股份數目及將上述註銷計劃股份而產生的儲備金按面值繳足相關新股份並使其生效的普通決議案。

股東大會通告載於本計劃文件第157至159頁。股東大會將於同一地點及同一日期的上午十時三十分(或緊接法院會議結束或休會後)舉行。

### 16. 收購守則規則2.10所訂明的其他規定

除符合上文概述的法律施加的任何規定外，除非獲執行人員同意豁免遵守或嚴格遵守有關規則，否則收購守則規則2.10規定於下列情況下方可實施計劃：

- (a) 計劃必須在法院會議上，獲得親身或委派代表出席而所投票數佔獨立股東所持有的計劃股份所附總票數至少75%的獨立股東批准；及
- (b) 在法院會議上，由親身或委派代表出席投票反對批准計劃的決議案的獨立股東票數，不超過所有獨立股東所持有的所有計劃股份所附總票數的10%。

於最後實際可行日期，共有353,108,708股股份由獨立股東持有，而該等股份所附票數的10%為35,310,870票。

### 17. 有關表決的示意

要約人一致行動方已表示，如果計劃在法院會議上獲得批准，彼等將投票贊成於股東大會上提呈的特別決議案，以批准股本削減和有關實施建議的普通決議案並使之生效。

### 18. 計劃的約束力

於計劃生效後，其將對本公司及所有計劃股東具約束力，不論彼等於法院會議及股東大會如何投票或有否投票。



### 19. 計劃的成本

根據收購守則規則2.3，倘計劃不獲批准及建議未獲獨立董事委員會推薦或未獲獨立財務顧問建議為公平合理，要約人將要承擔本公司及要約人就計劃產生的所有成本及開支。由於建議已獲獨立董事委員會及獨立財務顧問推薦，本公司及要約人已同意：(a)要約人已委聘或將委聘的任何專業顧問(包括星展亞洲融資)的所有成本、費用、支出及開支將由要約人承擔；(b)本公司已委聘或將委聘的任何專業顧問(包括獨立財務顧問)的所有成本、費用、支出及開支將由本公司承擔；及(c)有關建議的所有其他成本、費用、支出及開支將由本公司與要約人之間等額分擔。

### 20. 應採取的行動

#### 股東應採取的行動

為釐定計劃股東出席法院會議並於會上投票的權利及股東出席股東大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二二年十一月十六日(星期三)至十一月二十一日(星期一)(包括首尾兩日)(或本公司可能以公告方式通知的其他日期)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。為符合資格在法院會議及股東大會上投票，所有相關股份擁有權過戶文件連同相關股票須於二零二二年十一月十五日(星期二)下午四時三十分前交回股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

其後購買計劃股份的人士如欲出席法院會議或股東大會或於會上投票，將須向轉讓人取得代表委任表格。本計劃文件附奉適用於法院會議的粉紅色代表委任表格及適用於股東大會的白色代表委任表格。

無論閣下能否親身出席法院會議及／或股東大會或其任何續會，若閣下為計劃股東，務必將隨附的粉紅色法院會議代表委任表格按其上印備的指示填妥和簽署，而若閣下為股東，務必將隨附的白色股東大會代表委任表格按其上印備的指示填妥和簽署，並交回股份過戶登記處的辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

---

## 說明函件

---

法院會議適用的粉紅色代表委任表格應於法院會議或其任何續會指定舉行時間48小時前(即二零二二年十一月十九日(星期六)上午十時正之前)交回。粉紅色的代表委任表格亦可於法院會議上提交予法院會議主席(彼可全權酌情決定是否接納該表格)。股東大會適用的白色代表委任表格應於股東大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即二零二二年十一月十九日(星期六)上午十時三十分之前)交回,否則將屬無效。

填妥及交回法院會議及/或股東大會的代表委任表格後,閣下仍可依願親身出席有關會議或其任何續會並於會上投票,而在此情況下,相關代表委任表格將視為已依法撤回。

即使閣下並無委任代表亦未有出席法院會議及/或股東大會並於會上投票,若(其中包括)有關決議案由獨立股東或股東(視情況而定)以所需大多數票通過,閣下仍須受法院會議及/或股東大會的結果約束。因此,謹請閣下務必親身或委派代表出席法院會議及/或股東大會並於會上投票。

在法院會議及股東大會上將根據上市規則及收購守則的規定以投票方式進行表決。

在適用情況下,本公司及要約人將根據收購守則規則19.1,於二零二二年十一月二十一日(星期一)(不遲於下午七時正)就法院會議及股東大會的結果刊發公告,而倘所有決議案於該等會議上獲通過,本公司將根據收購守則及上市規則的規定就(其中包括)大法院批准計劃的呈請聆訊結果、生效日期及撤銷股份於聯交所上市地位的日期刊發進一步公告。

### **其股份由登記擁有人持有或已存入中央結算系統的實益擁有人應採取的行動**

本公司概不會承認透過信託持有任何股份的任何人士。

倘閣下為由代名人、受託人、存管處或任何其他認可託管商或第三方以其名義登記股份的實益擁有人,閣下應聯絡該登記擁有人就閣下實益擁有的股份於法院會議及/或股東大會上應如何投票向該登記擁有人作出指示及/或與該登記擁有人作出安排。

---

## 說明函件

---

如閣下為實益擁有人並有意親身出席法院會議及／或股東大會，則閣下應：

- (a) 直接聯絡登記擁有人，與登記擁有人訂立適當安排，使閣下能夠出席法院會議及／或股東大會並於會上投票，就此而言，登記擁有人可委任閣下為其委任代表；或
- (b) 閣下如欲親身或由委任代表於法院會議及／或股東大會上投票，須安排將登記於登記擁有人名下的若干或全部股份過戶至閣下名下。

登記擁有人就法院會議及／或股東大會委任代表時，須遵守本公司組織章程細則內的所有相關條文。

當登記擁有人委派代表時，相關代表委任表格須由登記擁有人填妥及簽署，並須按本計劃文件更具體說明的提交相關代表委任表格的方式於最後時限前提交。

向登記擁有人作出的指示及／或與其作出的安排應在遞交法院會議及／或股東大會的代表委任表格的相關最後時限前進行，以使登記擁有人有充足時間準確填妥其代表委任表格並於相關限期前交回。倘若任何登記擁有人要求任何實益擁有人於遞交法院會議及／或股東大會適用的代表委任表格的相關最後時限前的特定日期或時間作出指示或安排，則該實益擁有人應符合該登記擁有人提出的要求。

倘閣下為實益擁有人而其股份寄存於中央結算系統並登記於香港結算代理人名下，則除非閣下為投資者戶口持有人，否則閣下應聯絡閣下的經紀、託管商、代名人或其他有關人士（其為中央結算系統參與者或已將該等股份寄存於中央結算系統參與者），以向該等人士發出投票指示；或安排自中央結算系統提取該等股份的部分或全部，並於會議記錄日期前過戶至閣下名下（倘閣下有意親身或由受委代表於法院會議及／或股東大會上投票）。就登記於香港結算代理人名下的股份進行有關計劃的投票程序而言，投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者須符合不時生效的「中央結算系統一般規則」及「中央結算系統運作程序規則」。

## 21. 行使閣下的投票權

倘閣下為股東或實益擁有人，則閣下務須在法院會議及／或股東大會上親身或委派代表行使閣下的投票權或向有關登記擁有人發出投票指示。

倘閣下於股份借貸計劃中持有任何股份，則閣下務須收回任何借出股份，以免市場參與者利用借入的股份進行投票。

倘閣下為代表實益擁有人持有股份的登記擁有人，則閣下務須告知相關實益擁有人行使其投票權之重要性。

倘獲批准，建議將對所有計劃股東具約束力，而不論彼等有否出席法院會議或股東大會及／或於會上投票。

閣下對應採取的行動如有任何疑問，閣下應諮詢閣下的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。

## 22. 其他資料

有關建議及計劃的其他資料載於本計劃文件的附錄，該等資料均為本說明函件的一部分。

股東應僅依賴本計劃文件所載的資料。本公司、要約人、要約人一致行動方、星展亞洲融資、獨立財務顧問及股份過戶登記處及彼等各自的最終實益擁有人、董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及參與建議及計劃的任何其他人士概無授權任何人向閣下提供有別於本計劃文件所載的資料。

### 23. 前瞻性陳述

本計劃文件可能載有前瞻性陳述。該等前瞻性陳述可透過使用前瞻性詞彙予以識別，包括「相信」、「假想」、「估計」、「預計」、「預期」、「擬」、「可能」、「將會」或「應該」等詞彙，或在各情況下，該等詞彙的反義詞或其他變化或同類詞彙。該等前瞻性陳述包括並非過往事實的事宜，並包括有關要約人、本公司或彼等各自聯屬人士之意向、信念或現時預期的陳述。因其性質使然，前瞻性陳述涉及風險及不確定因素，原因為該等陳述與日後未必會發生的事件有關及取決於日後未必一定發生的情況。讀者務請注意，前瞻性陳述並非對未來表現的保證，而實際業績或發展可能與本計劃文件所載前瞻性陳述所作出或建議者有重大差異，且未必反映其後期間的業績或發展。本計劃文件所載前瞻性陳述及資料乃於最後實際可行日期作出，而除非適用證券法例或收購守則有所規定，否則要約人及本公司各自並無責任因新資料、未來事件或其他原因而公開更新或修訂任何前瞻性陳述或資料。

### 24. 語言

本計劃文件及隨附的代表委任表格的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

## 1. 財務概要

以下為本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度及截至二零二二年六月三十日止六個月，以及於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日的財務資料，乃分別摘錄自本公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度的年報及截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告：

	截至十二月三十一日止年度			千港元
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	截至二零二二年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	六月三十日 止六個月 (未經審核)
收入	3,542,032	1,993,024	2,289,573	927,009
毛利	2,653,163	1,473,637	1,674,128	670,927
除稅前(虧損)/溢利	2,166,176	246,963	(1,173,144)	(379,284)
本公司擁有人應佔本期間(虧損)/溢利	1,890,676	138,510	(1,305,000)	(475,428)
	於十二月三十一日			於二零二二年
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	六月三十日
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
流動資產	12,068,767	9,660,947	5,507,484	5,845,134
非流動資產	12,432,772	16,116,829	17,475,701	17,684,430
流動負債	5,602,617	10,825,582	9,010,160	7,821,213
非流動負債	15,057,618	11,107,070	11,318,716	13,770,596
本公司擁有人應佔資產淨值	3,841,304	3,845,124	2,654,309	1,937,755

本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所就本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度各年的經審核綜合財務報表發出的核數師報告並無包含任何保留意見、強調事項或有關持續經營的重大不確定性。

## 綜合損益及其他全面收益表概要

截至二零二一年十二月三十一日止三個年度的綜合損益及其他全面收益表(乃分別摘錄自本公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度的年報及截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告)如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至二零二二年 六月三十日止 六個月
	二零一九年 (經審核)	二零二零年 (經審核)	二零二一年 (經審核)	(未經審核)
				千港元
收入	3,542,032	1,993,024	2,289,573	927,009
銷售成本	(888,869)	(519,387)	(615,445)	(256,082)
<b>毛利</b>	<b>2,653,163</b>	<b>1,473,637</b>	<b>1,674,128</b>	<b>670,927</b>
其他收入、收益及虧損	147,165	218,878	128,507	(58,769)
銷售及分銷成本	(697,344)	(578,107)	(558,336)	(270,657)
行政開支	(137,787)	(114,634)	(126,705)	(59,622)
利息收入及投資(虧損)/收益	740,176	34,559	(1,900,119)	(455,222)
投資物業公平值變動	(173,959)	(418,056)	(32,025)	9,186
融資成本	(365,238)	(369,314)	(358,594)	(215,127)
<b>除稅前(虧損)/溢利</b>	<b>2,166,176</b>	<b>246,963</b>	<b>(1,173,144)</b>	<b>(379,284)</b>
稅項	(275,500)	(108,453)	(131,856)	(96,144)
<b>本期間(虧損)/溢利</b>	<b>1,890,676</b>	<b>138,510</b>	<b>(1,305,000)</b>	<b>(475,428)</b>
本公司擁有人應佔本期間(虧損)/溢利	1,890,676	138,510	(1,305,000)	(475,428)
其他全面收益/(虧損)				
隨後可能重新分類至損益之項目：				
換算海外業務時產生之匯兌差額	0	(1,911)	987	(2,412)
隨後不會重新分類至損益之項目：				
按公平值計入其他全面收益之 金融資產的公平值變動	25,528	(132,779)	113,198	(238,714)
本期間其他全面收益/(虧損) (扣除稅項)	25,528	(134,690)	114,185	(241,126)
本期間全面(虧損)/收益總額	1,916,204	3,820	(1,190,815)	(716,554)
應佔全面(虧損)/收益總額：				
本公司擁有人	<b>1,916,204</b>	<b>3,820</b>	<b>(1,190,815)</b>	<b>(716,554)</b>
每股(虧損)/盈利				
— 基本及攤薄(港元)	<b>1.26港元</b>	<b>0.09港元</b>	<b>(0.87港元)</b>	<b>(0.317港元)</b>
已付本公司擁有人股息	1,006,284	0	0	0
每股股息				
— 基本及攤薄(港元)	0.30	0.00	0.00	0.00

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔本集團溢利／(虧損)的波動分析如下：

#### 截至二零一九年十二月三十一日止年度

二零一九年六月發生的社會動盪對零售業及本集團於二零一九年餘下時間造成零星的業務干擾，但訪港旅客(尤其是來自中國內地的旅客)於第四季度前仍相對正常，因此，本集團年內收入僅下跌18.7%至3,542百萬港元。儘管收入下跌，本公司擁有人應佔溢利按年增加11.9%至1,891百萬港元，此乃由於本集團金融投資組合錄得公平值收益404百萬港元，而上一個年度則錄得公平值虧損516百萬港元。另一方面，溢利被本集團發展中投資物業之公平值虧損174百萬港元所拖累，而二零一八年則錄得公平值收益251百萬港元。

#### 截至二零二零年十二月三十一日止年度

自二零二零年一月下旬爆發Covid-19疫情以來，為遏制病毒在全球蔓延而實施了嚴格的旅遊限制，香港的零售市場(在Covid-19之前的時代，為本地居民及遊客提供幾乎同等的服務)自此成為主要的本地市場。因此，本集團於二零二零年之總收入較上一個年度下跌43.7%至約1,993百萬港元。本集團於二零二零年的溢利因此受到負面影響，由二零一九年錄得的1,891百萬港元下跌92.7%至139百萬港元。溢利大幅減少乃主要由於(i)收入減少約43.7%；(ii)投資收入因按市值計算之公平值虧損334百萬港元而顯著減少，而二零一九年則錄得公平值收益404百萬港元；及(iii)本集團投資物業錄得較高的公平值虧損418百萬港元，而二零一九年則為174百萬港元。

#### 截至二零二一年十二月三十一日止年度

本集團於二零二一年的總收入約為2,290百萬港元，較二零二零年增加約14.9%，此乃由於本集團店舖的顧客人流隨著社交距離措施逐步放寬而有所改善，以及香港政府於下半年推出消費券所致。然而，本集團於二零二一年錄得重大虧損1,305百萬港元，而二零二零年則錄得溢利139百萬港元。錄得意料之外的巨額虧損乃主要由於錄得重大投資虧損1,900百萬港元，而二零二零年則錄得投資收入35百萬港元，惟虧損被本集團較低的投資物業重估虧損32百萬港元所抵銷，而二零二零年則錄得重估虧損418百萬港元。



**截至二零二二年六月三十日止六個月**

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的總收入較截至二零二一年六月三十日止六個月減少12.8%至927百萬港元，此乃由於政府於二零二二年第一季度採取嚴格的防疫措施，以應對第五波Covid-19疫情反彈，導致消費意欲減弱及本集團店舖的顧客人流減少所致。因此，本集團由截至二零二一年六月三十日止六個月的溢利約220百萬港元轉為截至二零二二年六月三十日止六個月的虧損約475百萬港元，主要是由於(i)收入減少約12.8%；(ii)本集團金融投資錄得投資虧損約455百萬港元，而截至二零二一年六月三十日止六個月則錄得收益約88百萬港元；及(iii)匯兌虧損約130百萬港元，而截至二零二一年六月三十日止六個月則約為12百萬港元。

## 綜合財務報表

本公司須於本計劃文件載列或提述本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度的經審核綜合財務報表（「財務報表」）及本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表所示的綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同與理解上述財務資料有重大關係的相關已刊發財務報表的附註。

截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務報表連同相關已刊發財務報表的附註載列於在二零二零年三月九日刊發的本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報（「二零一九年年報」）第82至170頁。二零一九年年報刊載於本公司網站(www.lifestylehk.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。另請參見以下二零一九年年報的直接鏈接：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0326/2020032601069\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0326/2020032601069_c.pdf)

截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務報表連同相關已刊發財務報表的附註載列於在二零二一年三月二日刊發的本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報（「二零二零年年報」）第87至166頁。二零二零年年報刊載於本公司網站(www.lifestylehk.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。另請參見以下二零二零年年報的直接鏈接：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0330/2021033000805\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0330/2021033000805_c.pdf)

截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務報表連同相關已刊發財務報表的附註載列於在二零二二年三月四日刊發的本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報（「二零二一年年報」）第90至170頁。二零二一年年報刊載於本公司網站(www.lifestylehk.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。另請參見以下二零二一年年報的直接鏈接：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042801315\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042801315_c.pdf)

截至二零二二年六月三十日止六個月的未經審核財務報表連同相關已刊發財務報表的附註載列於在二零二二年七月二十八日刊發的本公司截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告（「二零二二年中期報告」）第22至48頁。二零二二年中期報告刊載於本公司網站(www.lifestylehk.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。另請參見以下二零二二年中期報告的直接鏈接：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0916/2022091600150\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0916/2022091600150_c.pdf)

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度的財務報表及截至二零二二年六月三十日止六個月的未經審核財務報表(但不包括二零一九年年報、二零二零年年報、二零二一年年報及二零二二年中期報告的任何其他部分)均藉提述而載入本計劃文件，並構成本計劃文件的一部分。

## 2. 債務聲明

於二零二二年七月三十一日(即於本計劃文件付印前為編製此債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團合共有未償還銀行借貸、債券及租賃負債約19,533.2百萬港元，當中包括：

	百萬港元
(a)銀行借貸 — 有抵押及有擔保	10,075.74
(b)銀行借貸 — 有抵押及無擔保	364.99
(c)債券 — 無抵押及有擔保	8,997.32
(d)租賃負債	95.15

本集團的有抵押及有擔保銀行借貸約10,075.74百萬港元乃由以下各項抵押：(i)本集團於香港的若干租賃土地及樓宇；(ii)整個啟德項目(包括在建工程及在建投資物業)；(iii)於英國的投資物業；及(iv)本集團若干附屬公司的股份。本集團的有抵押及無擔保銀行借貸約364.99百萬港元由本集團若干投資約461.02百萬港元作抵押。

本集團的無抵押及有擔保債券約8,997.32百萬港元(或於到期時為1,150.4百萬美元)，包括(i)一筆5年期債券300百萬美元(按年利率4.875%計息及於二零二四年七月到期)；(ii)一筆10年期債券200.4百萬美元(按年利率4.25%計息及於二零二二年十月到期)；(iii)一筆10年期債券300百萬美元(按年利率4.5%計息及於二零二五年六月到期)；及(iv)一筆5年期債券350百萬美元(按年利率4.8%計息及於二零二六年六月到期)。

除上述者以及集團內公司間負債及於日常業務過程中的一般應付賬款及應付票據外，本集團於二零二二年七月三十一日營業時間結束時並無任何已發行及未償還或已同意發行的借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或重大或然負債。

### 3. 本公司的未經審核經調整資產淨值

附錄二所載於二零二二年七月三十一日本公司應佔物業的估值總額約為32,746.1百萬港元。

下表列示經計及附錄二所載於二零二二年七月三十一日本公司應佔物業的市場估值以及相關稅務影響及其他調整(如適用)後本公司未經審核經調整資產淨值的計算方法：

	百萬港元
<b>於二零二二年六月三十日的本公司擁有人應佔本集團的未經審核資產淨值</b>	
<b>產淨值</b>	<b>1,937.8</b>
加：本集團物業重估盈餘 <small>(附註1)</small>	16,745.0
減：有關重估盈餘的遞延稅項 <small>(附註2)</small>	<u>(2,762.9)</u>
<b>未經審核經調整資產淨值</b>	<b>15,919.9</b>
<b>每股股份的未經審核經調整資產淨值</b> <small>(附註3)</small>	<u><u>10.60</u></u> 港元

附註：

1. 重估盈餘乃按以下之間的差額計算：(i)於二零二二年七月三十一日的本公司應佔物業總市值約32,746.1百萬港元與(ii)於二零二二年六月三十日的本公司應佔物業未經審核賬面值約15,816.0百萬港元，加上於七月就啟德項目產生及資本化的成本約179.8百萬港元，另加上換算英國物業市值所產生的匯兌差額約5.2百萬港元。
2. 其指物業權益市值與計算應課稅溢利所用相應稅基(就香港投資物業而言包括遞延稅項，其賬面值被假定為完全通過使用而非銷售收回)之間的暫時性差額的遞延稅項。由於所有重估盈餘均歸因於香港物業，故16.5%的香港利得稅適用。
3. 其乃按於二零二二年六月三十日已發行1,501,916,000股股份計算。

#### 4. 重大變動

董事確認，除以下情況外，自二零二一年十二月三十一日（即本集團最近刊發的經審核綜合財務報表的日期）起直至最後實際可行日期（包括該日），本集團的財務或交易狀況或前景並無重大變動：

- (1) 誠如本公司截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告所披露，本集團於期內錄得淨虧損約475.4百萬港元，而截至二零二一年六月三十日止六個月則為溢利約220.0百萬港元，主要由於(i)香港零售環境及本集團的百貨店業務於二零二二年第一季度受到Covid-19第五波疫情的重創；(ii)本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月錄得金融投資的進一步公平值虧損；及(iii)英鎊及港元兌美元走弱，導致英鎊計值資產及美元計值負債產生匯兌虧損；及
- (2) 於二零二二年六月三十日後，金融市場繼續波動，環球股市大多數呈下跌趨勢，英鎊仍然呈貶值趨勢，以及本集團的港元銀行融資所參考的香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）跟隨美國加息的軌跡。

以下為自獨立物業估值師戴德梁行有限公司所接獲有關其對 貴集團於香港及英國的物業權益於二零二二年七月三十一日的估值意見的函件、估值概要及估值報告全文，乃為載入本文件而編製。



香港  
鰂魚涌  
華蘭路18號  
太古坊  
港島東中心27樓

敬啟者：

**有關：物業組合估值**

### **指示、目的及估值日期**

吾等遵照利福國際集團有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（「貴集團」）的指示就 貴集團於香港及英國（「英國」）持有之物業進行估值，吾等確認已進行視察、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必需的進一步資料，以就有關物業於二零二二年七月三十一日（「估值日期」）的價值向 閣下提供意見。經 貴公司告知， 貴集團並無擁有香港及英國境外的物業。

### **估值基準**

吾等對各項物業的估值乃指其市值，就香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二零二零年版）而言，市值定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買家及自願賣家在知情、審慎及自願情況下，於估值日期進行公平交易的估計款額」。

對物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會所頒佈之公司收購及合併守則規則11以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零二零年版)所載之規定。

### 估值假設

吾等對各項物業的估值並不包括因特殊條款或情況(例如不尋常融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士給予的特別代價或優惠，或特定擁有人或買方可獲得之任何價值元素)所抬高或貶低的估計價格。

吾等的估值並無考慮該等物業所欠負的任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時可能須承擔的任何費用或稅項。除另行說明者外，吾等假定該等物業概不附帶可影響其價值的任何繁重產權負擔、限制或支出。

### 估值方法

吾等通常採用市場法對該等物業進行估值，假設該等物業按其現狀交付出售，並參照相關市場可得的可資比較銷售交易。

對第11號物業(持作發展中)進行估值時，吾等乃基於該物業將根據吾等獲提供的最新發展方案發展及竣工而對其進行估值。於達致吾等的估值意見時，吾等已按市場法對該物業進行估值，猶如該物業已完成，當中已參考相關市場上可獲得的可資比較交易，並已計及建議發展項目的估計總建築成本，以及於達致該物業的市值時就發展工程已支出及將支出的成本。

對第12號物業(持作投資)進行估值時，吾等採用收入法對該物業進行估值，在此情況下，吾等將現有租約產生的租金收入資本化，並就任何潛在復歸收入計提適當撥備，或(如適用)採用市場法，假設該物業按其現狀交付出售，並參考相關市場可得的可資比較銷售交易。

## 潛在稅務負債

據 貴集團所告知，按吾等的估值金額直接出售 貴集團持有的物業權益可能產生的潛在稅項負債主要包括以下各項：

### 香港物業

- 按收益(扣除任何資本性質溢利)的16.5%繳納的利得稅
- 就交易金額按最低100港元、1.5%至8.5%累進稅率或15%的劃一稅率繳納的印花稅(由賣方及買方共同及個別承擔責任)

### 英國物業

- 按收益的19%繳納的公司所得稅

就 貴集團持作自用、發展及投資的物業而言，由於 貴集團並無出售該等物業的現有計劃，有關稅項負債被確定的可能性微乎其微。

## 市場不確定性

新型冠狀病毒(COVID-19)的爆發令全球金融市場出現大幅動盪，為物業市場帶來不明朗因素。預計物業價值將對疫情的發展及金融市場的變化非常敏感。疫情對市場各界的影響不一，營銷及磋商出售物業所需時間將較正常情況更長。關於估值可維持的時間將更不確定，物業價格可在短期內快速及大幅波動。吾等對物業的估值僅於估值日期有效，並未計及於估值日期後市況隨後發生的任何變化及其對物業價值造成的影響。如任何一方擬於進行任何交易時參考吾等的估值，則須注意此期間市場高度波動且物業價值自估值日期以來或有變動。

## 資料來源

吾等已接納 貴集團提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業憑證、佔用詳情、租金收入、發展計劃、發展時間表、建築成本、用地及樓面面積、 貴集團應佔權益以及所有其他相關事項等事宜的意見。



估值報告所載尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供之資料作基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑吾等獲 貴集團提供對估值而言屬重大之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏重大事實。

### 業權調查

吾等已就香港物業於香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定有否任何修訂未有載於交予吾等之副本。就位於英國的物業而言，吾等依賴 貴集團就 貴集團於該物業的權益所提供的意見。

### 實地考察

香港物業的實地視察於二零二二年八月由我們香港辦事處的郭佩虹女士(MRICS、MHKIS、RPS(GP))及梁馨文女士(香港測量師學會見習測量師)進行。我們倫敦辦事處的Elliot Fletcher先生(MRICS、RICS註冊估值師)於二零二一年十月對英國物業進行實地視察。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。此外，吾等並無進行任何土壤調查以確定土壤狀況及設施等是否適合任何未來發展。就發展中物業而言，吾等編製估值時乃假設該等方面均令人滿意，且於建築期間不會產生額外開支或出現延誤。

### 貨幣

除非另有註明，就香港及英國之物業而言，吾等之估值所列全部金額分別以香港法定貨幣港元(「港元」)及英國法定貨幣英鎊(「英鎊」)列值。於估值概要及吾等之估值報告中，英鎊兌港元乃按1英鎊兌9.54港元之匯率(即於二零二二年七月三十一日恒生銀行所報之平均匯率)兌換，僅供說明用途。有關換算不應詮釋為任何金額已經、可能已經或可以按此匯率或任何其他匯率兌換。

### 其他披露

吾等確認戴德梁行有限公司及進行估值的估值師並無金錢或其他利益而可能與物業適當估值構成衝突，或可能合理地被認為會影響吾等提供公正意見之能力。吾等確認，吾等為證券及期貨事務監察委員會所頒佈之公司收購及合併守則規則11所述獨立合資格估值師。

隨函附奉吾等的估值概要及估值報告以供閣下垂注。

此致

香港  
銅鑼灣  
軒尼詩道555號  
東角中心20樓  
利福國際集團有限公司  
董事 台照

為及代表  
**戴德梁行有限公司**  
香港估價及顧問服務部  
執行董事  
*MRICS、FHKIS、RPS(GP)*  
**黃儉邦**  
謹啟

二零二二年十月二十七日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，擁有逾35年香港、中國、其他亞洲及歐洲國家物業估值經驗。

位於英國的物業估值由黃儉邦先生連同吾等倫敦辦事處的John Bareham先生進行。John Bareham先生為吾等倫敦辦事處之國際合夥人。彼為皇家特許測量師學會會員，擁有逾30年英國物業估值經驗。

## 估值概要

於二零二二年  
七月三十一日現況下  
之市值

## 物業

## 第一類 — 貴集團於香港持作自用之物業

- |    |   |                  |
|----|---|------------------|
| 1. | 香港銅鑼灣軒尼詩道555號(場所前稱為軒尼詩道545-563號、駱克道542-552號及東角道1-3號)東角中心(亦稱為舊翼)地庫2層(部分範圍)、地庫1層(部分範圍)、地下(部分範圍)(百貨店)、地下(部分範圍)(銀行單位)、地下(部分範圍)(地舖)、1樓(部分範圍)、2樓(部分範圍)、3樓(部分範圍)、4樓(包括平台)、5樓、6樓、7樓、8樓之電梯機房、8樓之電梯井、9樓、10樓之電梯機房、10樓(不包括電梯機房)、22樓、主天台及高層天台以及其他(包括機電樓層及保安室以及未納入有關樓宇第9999/10000份不分割份數之任何其他範圍之範圍)。 | 16,389,000,000港元 |
|    | 香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心(新翼)地庫2層、地庫1層、地下、1樓、2樓及2樓簷篷、3樓、4樓及4樓平台、5樓及5樓6號梯間之平台、6樓、7樓及8樓部分範圍、9樓及9樓平台、10樓、11樓以及11樓之平台及露台、12樓、13樓、14樓(不包括平台)及14樓平台、15樓、16樓、17樓、18樓、19樓、20樓、21樓、22樓及天台範圍、首位業主之範圍及設施(一號貨用升降機及扶手電梯、扶手電梯坑槽及所有有關設施、裝置及固定裝置)及外牆(新翼)。   |                  |
| 2. | 香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心(舊翼)12樓1204室。  | 34,600,000港元     |
| 3. | 香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心(舊翼)12樓1205室。  | 45,200,000港元     |

物業	於二零二二年 七月三十一日現況下 之市值
4. 香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心(舊翼)15樓。	244,000,000港元
5. 香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心(舊翼)20樓2001室及2002室。	250,000,000港元
6. 九龍觀塘開源道45號有利中心地下、1樓及2樓之廠房及地下L4號貨車車位。	268,000,000港元
7. 香港大坑大坑道26號帝后臺17樓B室及3樓2號車位。	22,000,000港元
8. 香港銅鑼灣駱克道522號1樓。	12,400,000港元
9. 香港銅鑼灣駱克道504號2樓。	11,100,000港元
10. 香港銅鑼灣駱克道516號3樓。	9,900,000港元
<b>第二類 — 貴集團於香港持有之在建物業</b>	
11. 九龍啟德第1E區2號地盤的新九龍內地段第6557號。	<u>12,989,000,000港元</u>
<b>第一類及第二類港元小計：</b>	<b>30,275,200,000港元</b>
<b>第三類 — 貴集團於英國持作投資物業</b>	
12. 1 St James's Square, London, United Kingdom SW1 4PD	259,000,000英鎊 (相等於約 <u>2,470,860,000港元</u> )
<b>第三類英鎊小計：</b>	<b>259,000,000英鎊</b> (相等於約 <u>2,470,860,000港元</u> )
<b>第一類、第二類及第三類港元總值</b>	<b><u>32,746,060,000港元</u></b>

## 估值報告

## 第一類 — 貴集團於香港持作自用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 七月三十一日現況下 之市值
1. 香港銅鑼灣軒尼詩道555號(場所前稱為軒尼詩道545-563號、駱克道542-552號及東角道1-3號)東角中心(亦稱為舊翼)地庫2層(部分範圍)、地庫1層(部分範圍)、地下(部分範圍)(百貨店)、地下(部分範圍)(銀行單位)、地下(部分範圍)(地舖)、1樓(部分範圍)、2樓(部分範圍)、3樓(部分範圍)、4樓(包括平台)、5樓、6樓、7樓、8樓之電梯機房、8樓之電梯井、9樓、10樓之電梯機房、10樓(不包括電梯機房)、22樓、主天台及高層天台以及其他(包括機電樓層及保安室以及未納入有關樓宇第9999/10000份不分割份數之任何其他範圍之範圍)。	東角中心包括兩幢相連的23層高連三層地庫商業大廈。該兩幢樓宇(舊翼及新翼)分別於一九八五年(佔用許可證編號H94/85 (MTR)於一九八五年八月十二日發出)及一九九三年(佔用許可證編號H119/93 (MTR)於一九九三年十月十五日發出)落成。該發展項目的舊翼設有地庫2層至7樓及9樓至10樓的一般零售空間、8樓的機械機房、11樓至21樓的辦公區域及22樓的餐廳空間。該發展項目的新翼設有地庫3層的停車位、地庫2層至7樓、9樓至10樓的零售空間、8樓的機械機房及11樓至22樓的辦公區域。兩幢樓宇的地庫2層至10樓為相連，目前由香港崇光百貨佔用。該樓宇的建築為鋼筋混凝土，外牆為幕牆。	該物業由 貴集團佔用作百貨店及辦公室。	16,389,000,000港元 (壹佰陸拾叁億捌仟玖佰萬港元)
	該物業包括該發展項目舊翼地庫2層至10樓及22樓的零售區域；新翼地庫2層至10樓的零售區域、11樓至22樓的辦公區域，總建築面積約為453,078平方呎(42,092平方米)。		

於二零二二年  
七月三十一日現況下  
之市值

物業	概況及年期	估用詳情	—
<p>1. 香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心(新翼)地庫2層、地庫1層、地下、1樓、2樓及2樓簷篷、3樓、4樓及4樓平台、5樓及5樓6號梯間之平台、6樓、7樓及8樓部分範圍、9樓及9樓平台、10樓、11樓以及11樓之平台及露台、12樓、13樓、14樓(不包括平台)及14樓平台、15樓、16樓、17樓、18樓、19樓、20樓、21樓、22樓及天台範圍、首位業主之範圍及設施(一號貨用升降機及扶手電梯、扶手電梯坑槽及所有有關設施、裝置及固定裝置)及外牆(新翼)。</p> <p>內地段8583號，內地段470號A段第1分段之A段，內地段470號A段第1分段之B段餘段，海旁地段52號D段第1分段餘段及其延伸部分，海旁地段52號D段第2分段餘段及其延伸部分，海旁地段52號D段第5分段餘段及其延伸部分，海旁地段52號D段第6分段餘段及其延伸部分，海旁地段52號D段第7分段餘段及其延伸部分，海旁地段52號D段第8分段餘段及其延伸部分，海旁地段52號D段第17分段餘段及其延伸部分，海旁地段52號D段第22分段餘段及其延伸部分，海旁地段52號D段第23分段餘段及其延伸部分，海旁地段52號D段第23分段A段餘段及其延伸部分，內地段8816號。</p>	<p>該物業按批地條件第UB11736號及換地條件第12234號向政府租借持有(見附註3)。</p>	—	—

附註：

(1) 該物業的登記業主顯示如下：

物業	登記業主*
主天台及高層天台以及其他(包括機電樓層及保安室以及未納入有關樓宇第9999/10000份不分割份數之任何其他範圍之範圍)(舊翼)	Congenial Company Limited
10樓(不包括升降機機房)(舊翼)	永盛環球有限公司
地下(部分)(銀行單位)(舊翼)	群量有限公司
地庫2層(部分範圍)、地庫1層(部分範圍)、地下(部分範圍)(百貨店)、地下(部分範圍)(地舖)、1樓(部分範圍)、2樓(部分範圍)、3樓(部分範圍)、4樓(包括平台)、5樓、6樓、7樓、8樓之電梯機房、8樓之電梯井、9樓、10樓之電梯機房、22樓(舊翼)	Congenial Company Limited
地庫2層、地庫1層、地下、1樓、2樓及2樓簷篷、3樓、4樓及4樓平台、5樓及5樓6號梯間之平台、6樓、7樓及8樓部分範圍、9樓及9樓平台、10樓、11樓以及11樓之平台及露台、12樓、13樓、14樓(不包括平台)及14樓平台、15樓、21樓、22樓、首位業主之範圍及設施(一號貨用升降機及扶手電梯、扶手電梯坑槽及所有有關設施、裝置及固定裝置)及外牆(新翼)	加諾發展有限公司
16樓、17樓、18樓、19樓、20樓(新翼)	加諾發展有限公司
天台範圍(新翼)	群量有限公司

\* 所有登記業主均為 貴公司的全資附屬公司

- (2) 除地下(部份範圍)(銀行單位)、10樓、其他(包括機電樓層及保安室以及未納入有關樓宇第9999/10000份不分割份數之任何其他範圍之範圍)及主天台及高層天台外，該物業的舊翼已登記以下產權負擔：

舊翼

- 日期為一九八五年三月十二日的註冊摘要編號第UB2760669號指以香港政府為受益人的公用契約連圖則。
- 日期為一九八五年五月二十九日的註冊摘要編號第UB2782352號指株式會社富士銀行(香港分行)向註冊處處長(地政專員)及崇光(香港)百貨有限公司作出的承諾。
- 日期為一九八五年五月二十七日的註冊摘要編號第UB2782353號指Congenial Company Limited以香港政府為受益人作出的承諾(有關：內地段8583號第9900/10000份)。
- 日期為一九八五年五月二十九日的註冊摘要編號第UB2782946號指以崇光(香港)百貨有限公司為受益人的買賣協議連圖則。
- 日期為一九八五年五月三十一日的註冊摘要編號第UB2791886號指收據(有關：根據買賣協議(註冊摘要編號第UB2782946號))。
- 日期為一九八五年十二月一日的註冊摘要編號第UB2937289號指以Congenial Company Limited為受益人的公契連圖則。
- 日期為一九八六年七月八日的註冊摘要編號第UB3114670號指以崇光(香港)百貨有限公司為受益人的銷售協議(註冊摘要編號第2782946號)的補充協議。
- 日期為一九九二年三月三十一日的註冊摘要編號第UB5249794號指以Takugin Leasing Company Limited為受益人的註冊摘要編號第UB2800732號、第UB3071548號及第UB3114669號轉讓協議(有關：根據Esco Leasing Co. Ltd(為其中一名賣方，代價為¥2040904185))。
- 日期為一九九三年六月三十日的註冊摘要編號第UB5733573號指Esco Leasing Co. Ltd以Takugin Leasing Company Limited為受益人作出的購買協議及轉讓協議。
- 日期為一九八五年十月二十五日的註冊摘要編號第UB8363889號指分區地政處向簡家聰律師行發出有關內地段8583號的合規證書複印本。
- 日期為二零一九年八月二日的註冊摘要編號第19090502420017號指港島東地政專員頒發之厭惡性行業牌照。
- 日期為二零二一年七月十五日的註冊摘要編號第21080502570126號指崇光(香港)百貨有限公司以中國銀行(香港)有限公司(抵押受託人(為融資方的利益作為抵押受託人))為受益人作出的香港崇光按揭。

舊翼地下(部分範圍)(銀行單位)已登記以下產權負擔：

- 日期為一九八五年三月十二日的註冊摘要編號第UB2760669號指以香港政府為受益人的公用契約連圖則。
- 日期為一九八五年五月二十七日的註冊摘要編號第UB2782353號指Congenial Company Limited以香港政府為受益人作出的承諾(有關：內地段8583號第9900/10000份)。



- 日期為一九八五年十二月一日的註冊摘要編號第UB2937289號指以Congenial Company Limited為受益人的公契連圖則。
- 日期為一九八五年十月二十五日的註冊摘要編號第UB8363889號指分區地政處向簡家聰律師行發出有關內地段8583號的合規證書複印本。
- 日期為二零一九年八月二日的註冊摘要編號第19090502420026號指港島東地政專員頒發之厭惡性行業牌照。
- 日期為二零二一年七月十五日的註冊摘要編號第21080502570102號指以中國銀行(香港)有限公司(抵押受託人(為融資方的利益作為抵押受託人))為受益人的群量按揭。

該物業的舊翼10樓(不包括電梯機房)已登記以下產權負擔：

- 日期為一九八五年三月十二日的註冊摘要編號第UB2760669號指以香港政府為受益人的公用契約連圖則。
- 日期為一九八五年五月二十七日的註冊摘要編號第UB2782353號指Congenial Company Limited以香港政府為受益人作出的承諾(有關：內地段8583號第9900/10000份)。
- 日期為一九八五年十二月一日的註冊摘要編號第UB2937289號指以Congenial Company Limited為受益人的公契連圖則。
- 日期為一九八五年十月二十五日的註冊摘要編號第UB8363889號指分區地政處向簡家聰律師行發出的合規證書複印本(有關：內地段8583號)。
- 日期為二零一九年八月二日的註冊摘要編號第19090502420034號指港島東地政專員頒發之厭惡性行業牌照。
- 日期為二零二零年十月二十九日的註冊摘要編號第20110900320015號指Wong Kei Nga Angela關於遺失業權契據的法定聲明。
- 日期為二零二一年七月十五日的註冊摘要編號第21080502570069號指以中國銀行(香港)有限公司(抵押受託人(為融資方的利益作為抵押受託人))為受益人的永盛按揭。

舊翼的其他(包括機電樓層及保安室以及未納入有關樓宇第9999/10000份不分割份數之任何其他範圍之範圍)及主天台及高層天台已登記以下產權負擔：

- 日期為一九八五年三月十二日的註冊摘要編號第UB2760669號指以香港政府為受益人的公用契約連圖則。
- 日期為一九八五年五月二十七日的註冊摘要編號第UB2782353號指Congenial Company Limited以香港政府為受益人作出的承諾(有關：內地段8583號第9900/10000份)。
- 日期為一九八五年十二月一日的註冊摘要編號第UB2937289號指以Congenial Company Limited為受益人的公契連圖則。
- 日期為一九八五年十月二十五日的註冊摘要編號第UB8363889號指分區地政處向簡家聰律師行發出的合規證書複印本(有關：內地段8583號)。

- 日期為二零一九年八月二日的註冊摘要編號第19090502420059號指港島東地政專員頒發之厭惡性行業牌照。
- 日期為二零二一年七月十五日的註冊摘要編號第21080502570027號指以中國銀行(香港)有限公司(抵押受託人(為融資方的利益作為抵押受託人))為受益人的Congenial按揭。

#### 新翼

該物業的新翼地庫2層至15樓、21樓及22樓、外牆及首位業主之範圍及設施已登記以下產權負擔：

- 日期為一九九三年三月一日的註冊摘要編號第UB5590950號指以香港政府為受益人的公用契約連圖則(有關：部分)。
- 日期為一九九三年三月一日的註冊摘要編號第UB5596165號指附有停車場平面圖核證副本的備忘錄。
- 日期為一九九四年三月十五日的註冊摘要編號第UB6692636號指地政總署署長所發出合規證書的核證副本。
- 日期為二零零一年四月十二日的註冊摘要編號第UB8361562號指一份批約修訂書。
- 日期為二零零一年五月九日的註冊摘要編號第UB8382010號指一份承諾。
- 日期為二零零一年五月九日的註冊摘要編號第UB8391610號指一份分割契據。
- 日期為二零零一年五月九日的註冊摘要編號第UB8391612號指以Ronson Kwok Asia Pacific Limited(「管理人」)為受益人的公契及管理協議連圖則。
- 日期為二零二一年七月十五日的註冊摘要編號第21080502570046號指以中國銀行(香港)有限公司(抵押受託人(為融資方的利益作為抵押受託人))為受益人的加諾按揭。

該物業的新翼16樓、17樓、18樓、19樓及20樓已登記以下產權負擔：

- 日期為一九九三年三月一日的註冊摘要編號第UB5590950號指以香港政府為受益人的公用契約連圖則(有關：部分)。
- 日期為一九九六年一月十五日的註冊摘要編號第UB6539688號指地政總署法律諮詢及田土轉易處發出的豁免信(有關：3250/22650份的16樓、17樓、18樓、19樓及20樓)。
- 日期為一九九六年一月三十一日的註冊摘要編號第UB6539689號指加諾發展有限公司以香港政府及地政總署署長為受益人作出的承諾(有關：3250/22650份的16樓、17樓、18樓、19樓及20樓)。
- 日期為一九九六年一月三十一日的註冊摘要編號第UB6539690號指大華銀行有限公司以香港政府及地政總署署長為受益人作出的承諾(有關：3250/22650份的16樓、17樓、18樓、19樓及20樓)。
- 日期為一九九六年一月三十一日的註冊摘要編號第UB6539691號指沛駿發展有限公司以香港政府及地政總署署長為受益人作出的承諾(有關：3250/22650份的16樓、17樓、18樓、19樓及20樓)。

- 日期為一九九六年一月三十一日的註冊摘要編號第UB6539692號指以沛駿發展有限公司為受益人的買賣協議連圖則(代價為300,000,000港元的一部分)(有關：3250/22650份)。
- 日期為一九九四年三月十五日的註冊摘要編號第UB6692636號指地政總署署長所發出合規證書的核證副本。
- 日期為一九九七年七月七日的註冊摘要編號第UB7192784號指道亨銀行有限公司以香港政府及地政總署署長為受益人作出的承諾(有關：3250/22650份的16樓、17樓、18樓、19樓及20樓)。
- 日期為一九九七年七月七日的註冊摘要編號第UB7194007號指以沛駿發展有限公司為受益人的日期為一九九六年一月三十一日的買賣協議的第1號附錄。
- 日期為二零零一年四月十二日的註冊摘要編號第UB8361562號指一份批約修訂書。
- 日期為二零零一年五月九日的註冊摘要編號第UB8382010號指一份承諾。
- 日期為二零零一年五月九日的註冊摘要編號第UB8391610號指一份分割契據。
- 日期為二零零一年五月九日的註冊摘要編號第UB8391612號指以Ronson Kwok Asia Pacific Limited(「管理人」)為受益人的公契及管理協議連圖則。
- 日期為二零二一年七月十五日的註冊摘要編號第21080502570086號指沛駿發展有限公司以中國銀行(香港)有限公司(抵押受託人(為融資方的利益作為抵押受託人))為受益人作出的沛駿按揭。

該物業的新翼天台範圍已登記以下產權負擔：

- 日期為一九九三年三月一日的註冊摘要編號第UB5590950號指以香港政府為受益人的公用契約連圖則(有關：部分)。
- 日期為一九九三年三月一日的註冊摘要編號第UB5596165號指附有停車場平面圖核證副本的備忘錄。
- 日期為一九九四年三月十五日的註冊摘要編號第UB6692636號指地政總署署長所發出合規證書的核證副本。
- 日期為二零零一年四月十二日的註冊摘要編號第UB8361562號指一份批約修訂書。
- 日期為二零零一年五月九日的註冊摘要編號第UB8382010號指一份承諾。
- 日期為二零零一年五月九日的註冊摘要編號第UB8391610號指一份分割契據。
- 日期為二零零一年五月九日的註冊摘要編號第UB8391612號指以Ronson Kwok Asia Pacific Limited(「管理人」)為受益人的公契及管理協議連圖則。
- 日期為二零二一年七月十五日的註冊摘要編號第21080502570102號指以中國銀行(香港)有限公司(抵押受託人(為融資方的利益作為抵押受託人))為受益人的群量按揭。

(3) 該物業乃向政府租借持有，包括以下內容：

舊翼

地段編號	根據以下各項持有	租期	政府地稅 港元／年
內地段8583號	批地條件第 UB11736號	自一九八四年五月十七日 起計75年，可續期75年	1,000
內地段470號 A段第1分段之A段	政府租契	自一八六五年十二月二十四日 起計999年	2
內地段470號 A段第1分段之B段餘段	政府租契	自一八六五年十二月二十四日 起計999年	20
海旁地段52號D段第1分段 餘段及其延伸部分	政府租契	自一八四三年六月二十五日 起計999年	6
海旁地段52號D段第2分段 餘段及其延伸部分	政府租契	自一八四三年六月二十五日 起計999年	2
海旁地段52號D段第5分段 餘段及其延伸部分	政府租契	自一八四三年六月二十五日 起計999年	6
海旁地段52號D段第6分段 餘段及其延伸部分	政府租契	自一八四三年六月二十五日 起計999年	6
海旁地段52號D段第7分段 餘段及其延伸部分	政府租契	自一八四三年六月二十五日 起計999年	6
海旁地段52號D段第8分段 餘段及其延伸部分	政府租契	自一八四三年六月二十五日 起計999年	6
海旁地段52號D段第17分 段餘段及其延伸部分	政府租契	自一八四三年六月二十五日 起計999年	6
海旁地段52號D段第22分 段餘段及其延伸部分	政府租契	自一八四三年六月二十五日 起計999年	8
海旁地段52號D段第23分 段餘段及其延伸部分	政府租契	自一八四三年六月二十五日 起計999年	6
海旁地段52號D段第23分 段A段餘段及其延伸部 分	政府租契	自一八四三年六月二十五日 起計999年	226 (就整項海旁 地段52號)

新翼

內地段8816號	換地條件 第12234號	租約將於二零四七年 六月三十日到期	相等於每年該 物業當時應課 差餉租值3% 的金額
----------	-----------------	----------------------	-----------------------------------

(4) 該物業位於香港規劃區第6區，並根據日期為二零一九年一月八日的銅鑼灣分區計劃大綱圖編號S/H6/17劃定為「商業(1)」用途。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 七月三十一日現況下 之市值
<p>2. 香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心(舊翼)12樓1204室。</p> <p>內地段8583號、內地段470號A段第1分段之A段及B段餘段、海旁地段52號D段第1分段餘段、第2分段餘段、第5分段餘段、第6分段餘段、第7分段餘段、第8分段餘段、第17分段餘段、第22分段餘段及第23分段餘段及A段餘段以及其延伸部分第29/10000份。</p>	<p>該物業包括兩幢先後於一九八五年(舊翼)及於一九九三年(新翼)落成的23層高加3層地庫的商業大樓的舊翼12樓八個辦公室單位之一。</p> <p>該物業建築面積約為1,664平方呎(154.60平方米)。</p> <p>該物業乃向政府租借持有，三個主要年期為(i)自一九八四年五月十七日起計75年，可再重續75年、(ii)自一八六五年十二月二十四日起計999年、(iii)自一八四三年六月二十五日起計999年。該等地段現時應付之政府地稅為每年1,074港元。</p>	<p>該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p>	<p>34,600,000港元 (叁仟肆佰陸拾萬港元)</p>

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司群量有限公司。
- (2) 該物業須受批約修訂書規限，見日期為一九九三年五月二十七日的註冊摘要編號第UB5671581號。
- (3) 該物業受港島東地政專員頒發之厭惡性行業牌照所規限，見日期為二零一九年八月二日之註冊摘要編號第19090401080019號。
- (4) 該物業位於香港規劃區第6區，並根據日期為二零一九年一月八日的銅鑼灣分區計劃大綱圖編號S/H6/17劃定為「商業(1)」用途。

於二零二二年  
七月三十一日現況下  
之市值

物業	概況及年期	估用詳情	
<p>3. 香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心(舊翼)12樓1205室。</p> <p>內地段8583號、內地段470號A段第1分段之A段及B段餘段、海旁地段52號D段第1分段餘段、第2分段餘段、第5分段餘段、第6分段餘段、第7分段餘段、第8分段餘段、第17分段餘段、第22分段餘段、第23分段餘段及A段餘段以及其延伸部分第38/10000份。</p>	<p>該物業包括兩幢先後於一九八五年(舊翼)及一九九三年(新翼)落成的23層高加3層地庫的商業大樓的舊翼12樓1205室。</p> <p>該物業建築面積約為2,174平方呎(202.00平方米)。</p> <p>該物業乃向政府租借持有，三個主要年期為(i)自一九八四年五月十七日起計75年，可再重續75年、(ii)自一八六五年十二月二十四日起計999年、(iii)自一八四三年六月二十五日起計999年。該等地段現時應付之政府地稅為每年1,074港元。</p>	<p>該物業由 貴集團估用作辦公室。</p>	<p>45,200,000港元 (肆仟伍佰貳拾萬港元)</p>

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司Nicesky Ventures Limited。
- (2) 該物業須受批約修訂書規限，見日期為一九九三年五月二十七日的註冊摘要編號第UB5671581號。
- (3) 該物業受港島東地政專員頒發之厭惡性行業牌照所規限，見日期為二零二零年五月二十八日之註冊摘要編號第20061801520013號。
- (4) 該物業位於香港規劃區第6區，並根據日期為二零一九年一月八日的銅鑼灣分區計劃大綱圖編號S/H6/17劃定為「商業(1)」用途。

於二零二二年  
七月三十一日現況下  
之市值

物業	概況及年期	估用詳情	
4. 香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心(舊翼)15樓。	物業包括兩幢先後於一九八五年(舊翼)及一九九三年(新翼)落成的23層高加3層地庫的商業大樓的舊翼15樓整層。	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	244,000,000港元 (貳億肆仟肆佰萬港元)
內地段8583號、內地段470號A段第1分段之A段及B段餘段、海旁地段52號D段第1分段餘段、第2分段餘段、第5分段餘段、第6分段餘段、第7分段餘段、第8分段餘段、第17分段餘段、第22分段餘段及第23分段餘段及A段餘段以及其延伸部分第215/10000份。	該物業建築面積約為11,953平方呎(1,110.50平方米)。  該物業乃向政府租借持有，三個主要年期為(i)自一九八四年五月十七日起計75年，可再重續75年、(ii)自一八六五年十二月二十四日起計999年、(iii)自一八四三年六月二十五日起計999年。該等地段現時應付之政府地稅為每年1,074港元。		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司Superlite Limited。
- (2) 該物業須受批約修訂書規限，見日期為一九九三年五月二十七日的註冊摘要編號第UB5671581號。
- (3) 該物業受港島東地政專員頒發之厭惡性行業牌照所規限，見日期為二零一九年八月二十九日之註冊摘要編號第19092500810097號。
- (4) 該物業位於香港規劃區第6區，並根據日期為二零一九年一月八日的銅鑼灣分區計劃大綱圖編號S/H6/17劃定為「商業(1)」用途。

於二零二二年  
七月三十一日現況下  
之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 七月三十一日現況下 之市值
5. 香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心(舊翼)20樓2001及2002室。  內地段8583號、內地段470號A段第1分段之A段及B段餘段；海旁地段52號D段第1分段餘段、第2分段餘段、第5分段餘段、第6分段餘段、第7分段餘段、第8分段餘段、第17分段餘段、第22分段餘段、第23分段餘段及A段餘段以及其延伸部分第220/10000份。	該物業包括兩幢先後於一九八五年(舊翼)及一九九三年(新翼)落成的23層高加3層地庫的商業大樓的舊翼20樓整層。  該物業總建築面積約為11,953平方呎(1,110.50平方米)。  該物業乃向政府租借持有，三個主要年期為(i)自一九八四年五月十七日起計75年，可再重續75年、(ii)自一八六五年十二月二十四日起計999年、(iii)自一八四三年六月二十五日起計999年。該等地段現時應付之政府地稅為每年1,074港元。	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	250,000,000港元 (貳億伍仟萬港元)

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司堅享有限公司。
- (2) 該物業須受批約修訂書規限，見日期為一九九三年五月二十七日之註冊摘要編號第UB5671581號。
- (3) 該物業受港島東地政專員頒發之厭惡性行業牌照所規限，見日期為二零一九年八月二日之註冊摘要編號第19090401080027號。
- (4) 該物業位於香港規劃區第6區，並根據日期為二零一九年一月八日的銅鑼灣分區計劃大綱圖編號S/H6/17劃定為「商業(1)」用途。



			於二零二二年 七月三十一日現況下 之市值
物業	概況及年期	估用詳情	
6. 九龍觀塘開源道45號有利中心地下、1樓與2樓之廠房以及地下L4號貨車車位。	該物業為一座於一九七八年落成的15層高工業大廈內的地下、1樓及2樓三間工廠以及地下一個貨車車位。	該物業由 貴集團佔用作倉庫及貨車車位。	268,000,000港元 (貳億陸仟捌佰萬港元)
觀塘內地段12號第2202/9995份(觀塘內地段乃根據政府租契擬備)。	該物業總建築面積為46,220平方呎(4,293.94平方米)，惟不包括貨車車位的面積。  該物業按政府租契向政府租借持有，年期自一九五五年七月一日起計為期21年，已再重續21年，減最後三日。租賃已依法延長50年至二零四七年六月三十日。該物業現時應繳的地稅相當於該物業當時年度應課差餉租值的3%。		

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司崇光(香港)百貨有限公司。
- (2) 該物業位於九龍規劃區第14區(部分)，並根據日期為二零二二年三月十五日的觀塘(南部)分區計劃大綱圖編號S/K14S/24劃定為「其他指定用途(商貿)」之用。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二二年 七月三十一日現況下 之市值
7. 香港大坑大坑道26號帝后臺17樓B室及3樓2號車位。  內地段8838號第22/1417份。	<p>帝后臺為建於12層高停車場／遊憩平台上的29層高住宅大廈，該大廈於一九九九年落成，提供游泳池、健身室、桑拿浴室、羽毛球場、壁球場及遊樂場。</p> <p>該物業為17樓一個住宅單位及3樓一個車位。</p> <p>該物業之建築面積及實用面積分別為1,415平方呎(131.46平方米)及1,084平方呎(100.71平方米)，惟不包括車位的面積。</p> <p>該物業乃根據換地條件第12283號向政府租借持有，年期由一九九三年十二月四日起至二零四七年六月三十日止。該物業現時應付之政府地稅為相等於該物業當時每年應課差餉租值之3%。</p>	該物業由 貴集團佔用作員工宿舍及車位。	22,000,000港元 (貳仟貳佰萬港元)

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司崇光(香港)百貨有限公司。
- (2) 該物業位於香港規劃區第6區，並根據日期為二零一九年一月八日的銅鑼灣分區計劃大綱圖編號S/H6/17劃定為「住宅(乙類)」用途。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二二年
			七月三十一日現況下 之市值
8. 香港銅鑼灣駱克道522號1樓。 海旁地段52號D段28分段F段餘段及增 批部分第1/5份。	<p>該物業為於一九五四年落成之5層高唐樓／綜合用途建築物1樓的一個住宅單位。</p> <p>該物業實用面積約為670平方呎(62.24平方米)。</p> <p>該物業乃根據政府租契向政府租借持有，年期自一八四三年六月二十五日起計為期999年。該地段現時應付之政府地稅為每年6港元。</p>	該物業由 貴集團估 用作倉儲用途。	12,400,000港元 (壹仟貳佰肆拾萬港元)

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司可偉投資有限公司。
- (2) 該物業受建築事務監督根據建築物條例第30B(3)條發出之編號UMB/BAMB01/1801-003/0001之通知所規限，參閱日期為二零一九年十一月四日之註冊摘要編號第19122400750258號。
- (3) 該物業受建築事務監督根據建築物條例第30C(3)條發出之編號UMW/BAMB01/1801-003/0001之通知所規限，參閱日期為二零一九年十一月四日之註冊摘要編號第19122400750261號。
- (4) 於吾等的估值過程中，吾等並無計及遵守上述通知的任何修復成本，亦無計及上述通知規定的補救／預防工程成本。
- (5) 該物業位於香港規劃區第6區，並根據日期為二零一九年一月八日的銅鑼灣分區計劃大綱圖編號S/H6/17劃定為「商業(1)」用途。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二二年 七月三十一日現況下 之市值
9. 香港銅鑼灣駱克道504號2樓。 內地段2836號A段9分段A段餘段第1/5份。	該物業為於一九五三年落成之5層高唐樓／綜合用途建築物2樓的一個住宅單位。  該物業實用面積約為670平方呎(62.24平方米)。  該物業乃根據政府租契向政府租借持有，年期自一九二九年九月三十日起計為期99年，並可續期99年。內地段2826號現時應付之政府地稅為每年2,270港元。	該物業由 貴集團估用作倉儲用途。	11,100,000港元 (壹仟壹佰壹拾萬港元)

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司可偉投資有限公司。
- (2) 該物業受建築事務監督根據建築物條例第30C(3)條發出之編號UMW/5OF101/1701-327/0001之通知所規限，參閱日期為二零一八年六月十九日之註冊摘要編號第18111301980376號。於吾等的估值過程中，吾等並無計及遵守上述通知的任何修復成本，亦無計及上述通知規定的補救／預防工程成本。
- (3) 該物業位於香港規劃區第6區，並根據日期為二零一九年一月八日的銅鑼灣分區計劃大綱圖編號S/H6/17劃定為「商業(1)」用途。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二二年七月三十一日現況下之市值
10. 香港銅鑼灣駱克道516號3樓。 海旁地段52號D段28分段E段餘段及增批部分第1/5份。	<p data-bbox="606 297 989 383">該物業為一幢於一九五四年落成之五層高唐樓／綜合用途建築物3樓的一個住宅單位。</p> <p data-bbox="606 404 989 468">該物業實用面積約為617平方呎(57.32平方米)。</p> <p data-bbox="606 489 989 593">該物業乃根據政府租契向政府租借持有，年期自一八四三年六月二十五日起計為期999年。該地段現時應付之政府地稅為每年6港元。</p>	該物業由 貴集團估用作倉儲用途。	9,900,000港元 (玖佰玖拾萬港元)

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司可偉投資有限公司。
- (2) 該物業受建築事務監督根據建築物條例第26條發出之編號DBZ/U09/0003/01之命令所規限，參閱日期為二零零二年十二月十一日之註冊摘要編號第UB8868291號(有關：外部範圍及公用地方)。
- (3) 該物業受建築事務監督根據建築物條例第28(3)條發出之編號DRZ/U09/0004/01之命令所規限，參閱日期為二零零二年十二月十一日之註冊摘要編號第UB8868292號(有關：公共渠管)。
- (4) 該物業受建築事務監督根據建築物條例第30B(3)條發出之編號UMB/5OF101/1701-332/0001之通知所規限，參閱日期為二零一八年六月十九日之註冊摘要編號第19011401210042號。
- (5) 該物業受建築事務監督根據建築物條例第30C(3)條發出之編號UMW/5OF101/1701-332/0001之通知所規限，參閱日期為二零一八年六月十九日之註冊摘要編號第19011401210055號。
- (6) 於吾等的估值過程中，吾等並無計及遵守上述命令及通知的任何修復成本，亦無計及上述命令及通知規定的補救／預防工程成本。
- (7) 該物業位於香港規劃區第6區，並根據日期為二零一九年一月八日的銅鑼灣分區計劃大綱圖編號S/H6/17劃定為「商業(1)」用途。

## 第二類 — 貴集團於香港持有之在建物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二二年七月三十一日現況下之市值
11. 九龍啟德第1E區2號地盤的新九龍內地段第6557號。	<p>該物業為一個分為兩部分的地盤，註冊地盤面積約為14,159平方米(152,407.5平方呎)。</p> <p>根據業主提供的資料，該物業將發展為兩幢22層高的商業樓宇，並有4層地庫，總建築面積約為101,944平方米(1,097,325平方呎)，A座面積為50,978平方米(548,727平方呎)及B座面積為50,966平方米(548,598平方呎)。A座及B座的估計竣工日期分別為二零二三年一月及二零二三年三月。</p> <p>該物業乃根據賣地條款第20285號向政府租借持有，年期自二零一六年十二月二十二日起為期50年。該物業應付之政府地稅為該地段不時應課差餉租值之3%。</p>	該物業正在興建中並正在進行上蓋物業建築工程。	12,989,000,000港元 (壹佰貳拾玖億捌仟玖佰萬港元)

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司領耀有限公司。
- (2) 該物業受以中國銀行(香港)有限公司為受益人之債券證及按揭所規限，參閱日期為二零二二年七月四日之註冊摘要編號第22071502370126號。
- (3) 該物業位於日期為二零二一年十二月十日之九龍規劃區第22號出示之啟德分區計劃大綱草圖編號S/K22/7劃定為「商業(6)」地帶內。
- (4) 據該物業業主所告知，截至二零二二年七月三十一日已支出之建築成本約為3,169,000,000港元，而預計建築成本總額約為5,829,000,000港元。吾等在估值中已計及有關金額。
- (5) 假設建議發展項目於二零二二年七月三十一日已根據上述建議發展計劃全面落成，其整體估計發展價值總值為18,057,000,000港元。

## 第三類 — 貴集團於英國持作投資物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二二年 七月三十一日現況下 之市值
12. 1 St James's Square, London, United Kingdom SW1 4PD。	<p>該樓宇於一九九八年興建，包括103,655平方呎的甲級辦公地方。</p> <p>該物業由一座位於街角，樓高超過九層的石砌建築組成，當中包括地下低層及地庫，整幢物業均作辦公地方。</p> <p>該物業位於聖詹姆斯廣場 (St. James's Square) 東面，查爾斯二世街(Charles II Street)交界處。北面鄰近皮卡迪利圓環站(Piccadilly Circus Underground Station)，倫敦查令十字車站(London Charing Cross Railway Station)則位於東面不遠處。</p> <p>該物業以永久業權持有。</p>	<p>該物業租予BP International Limited，租期為3.5年，於二零二四年五月屆滿，每年租金為11,210,000英鎊。</p>	<p>259,000,000英鎊 (貳億伍仟玖佰萬英鎊)</p> <p>(相等於約 2,470,860,000港元)</p>

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司Super Expert Investments Limited。
- (2) 該物業目前規劃為B1用途分類(B1 Use Class)的辦公室用途。

## 1. 責任聲明

董事會包括執行董事劉今晨先生及劉今蟾小姐；非執行董事劉先生、杜惠愷先生及劉玉慧女士；及獨立非執行董事林兆麟先生、石禮謙先生、許照中先生及葉毓強先生。

董事就本計劃文件所載資料(與要約人相關的任何資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知，本計劃文件中所表達的意見(要約人之董事以要約人董事身份所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本計劃文件並無遺漏其他事實，足以令本計劃文件所載任何陳述產生誤導。

要約人之董事為劉先生、劉今蟾小姐及劉今晨先生。

要約人之董事就本計劃文件所載資料(與本集團相關的任何資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知，本計劃文件中所表達的意見(董事以董事身份所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本計劃文件並無遺漏其他事實，足以令本計劃文件所載任何陳述產生誤導。

## 2. 本公司股本

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司法定股本為20,000,000港元，分為4,000,000,000股股份；及
- (b) 本公司已發行及繳足股本共計1,501,916,000股股份。

所有已發行股份於各方面享有同等地位，包括資本、股息及表決權方面。

自二零二一年十二月三十一日(即本公司上一個財政年度末)起，本公司沒有發行股份；及本公司概無影響本公司股份的任何尚未行使之股份期權、認股權證或換股權。



## 3. 市價

- (a) 下表載列股份於(i)最後實際可行日期；(ii)最後交易日；及(iii)有關期間內各月月底在聯交所所報之收市價：

日期	每股收市價 港元
二零二二年十月二十四日，即最後實際可行日期	4.540
二零二二年八月四日，即最後交易日	3.080
於有關期間內每個曆月月底：	
二零二二年二月二十八日	4.540
二零二二年三月三十一日	3.790
二零二二年四月二十九日	3.820
二零二二年五月三十一日	3.270
二零二二年六月三十日	3.180
二零二二年七月二十九日	2.700
二零二二年八月三十一日	4.600
二零二二年九月三十日	4.540

- (b) 於有關期間，股份的最高收市價為於二零二二年八月八日及十日在聯交所所報的每股4.63港元，而股份的最低收市價為於二零二二年八月二十七日在聯交所所報的每股2.62港元。

- (c) 每股計劃股份5.00港元的註銷價較：

- (i) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股4.540港元溢價約10.13%；
- (ii) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股3.080港元溢價約62.34%；
- (iii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後5個交易日在聯交所所報平均收市價每股約2.842港元溢價約75.93%；
- (iv) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後10個交易日在聯交所所報平均收市價每股約2.749港元溢價約81.88%；
- (v) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後30個交易日在聯交所所報平均收市價每股約2.939港元溢價約70.11%；

- (vi) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後60個交易日在聯交所所報平均收市價每股約3.151港元溢價約58.66%；
- (vii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後90個交易日在聯交所所報平均收市價每股約3.376港元溢價約48.08%；
- (viii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後120個交易日在聯交所所報平均收市價每股約3.604港元溢價約38.72%；
- (ix) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後180個交易日在聯交所所報平均收市價每股約3.846港元溢價約30.01%；
- (x) 於二零二一年十二月三十一日股東應佔每股股份綜合資產淨值約1.767港元(按於二零二一年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值及已發行股份總數計)溢價約182.92%；
- (xi) 於二零二二年六月三十日股東應佔每股股份未經審核綜合資產淨值約1.290港元溢價約287.54%；
- (xii) 二零二二年六月三十日的每股股份未經審核經調整資產淨值約10.60港元折讓約52.83%。

#### 4. 股份的權益披露

##### 董事於股份中的權益

於最後實際可行日期，本公司董事於股份中擁有(a)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的權益及倉位(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(b)須記入根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊之權益及倉位；或(c)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及倉位；或(d)根據收購守則須予披露之權益及倉位載列如下：

##### (1) 於本公司股份之好倉

董事姓名	身份／權益性質	持有股份數目	佔已發行股份之百分比
劉先生	實益擁有人	113,403,292	7.55%
	受控制法團權益 (附註1)	1,011,694,500	67.36%
	信託受託人(附註2)	951,000	0.06%
劉今晨先生	信託受益人(附註2)	951,000	0.06%
劉今蟾小姐	信託受益人(附註2)	951,000	0.06%
劉玉慧女士	信託受益人及 受託人(附註2)	951,000	0.06%

附註：

1. 該1,011,694,500股股份包括：

- (i) 由United Goal持有的540,000,000股股份，United Goal由劉先生通過其受控制法團最終擁有80%股份權益及由劉鑾雄先生(為劉先生之胞兄)若干家族成員最終擁有20%股份權益。根據證券及期貨條例，劉先生被視為擁有United Goal所擁有權益的相同股份的權益。
- (ii) 由劉先生全資擁有之Dynamic Castle持有的471,694,500股股份。根據證券及期貨條例，劉先生被視為擁有Dynamic Castle所持有的相同股份的權益。

2. 該等股份由劉先生若干家庭成員擁有權益的信託持有。劉先生及劉玉慧女士為信託的其中兩名受託人，以及劉今晨先生、劉今蟾小姐及劉玉慧女士各自為信託的受益人，因此，根據證券及期貨條例，其各自被視為擁有該等股份的權益。

**(2) 於本公司相聯法團債權證的權益**

*(a) LS Finance (2017) Limited — 4.80%於二零二六年到期有擔保債券*

董事姓名	身份／權益性質	所持債權證金額 (美元)
杜惠愷先生	配偶權益	11,500,000
葉毓強先生	與配偶共同持有的權益	200,000

*(b) LS Finance (2017) Limited — 4.875%於二零二四年到期有擔保債券*

董事姓名	身份／權益性質	所持債權證金額 (美元)
葉毓強先生	與配偶共同持有的權益	200,000

*(c) LS Finance (2025) Limited — 4.50%於二零二五年到期有擔保債券*

董事姓名	身份／權益性質	所持債權證金額 (美元)
劉先生	實益擁有人	4,000,000
葉毓強先生	與配偶共同持有的權益	500,000

## (3) 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益

於最後實際可行日期，下列人士(不包括本公司董事或最高行政人員)於本公司之股份及相關股份中持有根據證券及期貨條例第336條規定記錄於須置存之登記冊內或知會本公司之權益或淡倉：

股東名稱	身份／權益性質	持有股份數目	佔已發行股份之百分比
United Goal	實益擁有人 (附註3)	540,000,000	35.95%
Asia Prime Assets Limited (「Asia Prime」)	受控制法團權益 (附註1及3)	540,000,000	35.95%
Sand Cove Holdings Limited (「Sand Cove」)	受控制法團權益 (附註2及3)	540,000,000	35.95%
Dynamic Castle	實益擁有人 (附註3)	471,694,500	31.41%

附註：

1. Asia Prime為劉先生間接控制之公司，其持有80% United Goal全部已發行股本。根據證券及期貨條例，Asia Prime被視為於United Goal作為實益擁有人擁有權益的540,000,000股股份中擁有相同權益。
2. Sand Cove由劉先生全資擁有及直接控制，其有權在Asia Prime股東大會上行使或控制行使100%的投票權。根據證券及期貨條例，Sand Cove被視為於上文附註1所述Asia Prime所視為擁有權益的股份中擁有相同權益。
3. 劉先生、劉今晨先生及劉今蟾小姐為United Goal及Sand Cove之董事。劉先生亦為Asia Prime及Dynamic Castle之唯一董事。

## 要約人於股份之權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，(a)要約人、(b)要約人董事及(c)要約人一致行動方概無於任何股份或有關任何股份的任何可換股證券、認股權證、股份期權或衍生工具擁有權益(定義見證券及期貨條例第XV部)：

股東姓名／名稱	股份數目	佔已發行股份的 概約百分比
(A) 要約人 <sup>(註(1))</sup>	—	—
(B) 非計劃內的一致行動方		
劉先生	113,403,292	7.55
劉先生的SPV實體 <sup>(註(2))</sup>	1,011,694,500	67.36
(C) 計劃內的一致行動方 <sup>(註(3))</sup>		
信託 <sup>(註(4))</sup>	951,000	0.06
劉女士 <sup>(註(5))</sup>	20,408,000	1.36
劉女士的SPV實體 <sup>(註(5))</sup>	1,600,000	0.11
陳女士 <sup>(註(6))</sup>	750,500	0.05
<b>(A) + (B) + (C) 合計</b>	<b><u>1,148,807,292</u></b>	<b><u>76.49</u></b>

註(1)： 要約人由劉先生全資擁有。計劃生效後，本公司的股本將通過註銷和剔除計劃股份而減少。於該削減後，本公司之股本將透過向要約人配發及發行與所註銷及剔除之計劃股份數目相同之入賬列作繳足之股份，以恢復至原來的數額，而本公司賬目中因股本削減而產生之進賬額將用於按面值繳足向要約人配發及發行之新股。

註(2)： 該等股份由Dynamic Castle持有471,694,500股(佔已發行股份約31.41%)，Dynamic Castle由劉先生全資擁有，而United Goal持有540,000,000股(佔已發行股份約35.95%)，United Goal由劉先生最終擁有80%，20%由劉鑾雄先生(劉先生之胞兄)的若干家族成員擁有。

註(3)： 星展亞洲融資是要約人的財務顧問。因此，根據收購守則中「一致行動」定義的第5類，星展亞洲融資和持有股份的星展集團相關成員被推定為與要約人一致行動(但由獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理持有股份的情況則除外，在每種情況下都被執行人員就收購守則而言認為如此，也不包括代表星展集團的非全權委託客戶持有的股份)。如獲豁免自營買賣商唯一關連的原因是因為與星展亞洲融資處於同一控制權之下，則不會被假設成要約人一致行動方。然而，根據收購守則規則35.4的規定，星展集團成員(以獲豁免自營買賣商身份行事)持有的股份不得用於法院會議及股東大會上投票，惟獲執行人員允許有關股份用於如此投票則除外。在得到執行人員同意的情況下，如(i)相關關連獲豁免自營買賣商為及代表

非全權委託客戶作為單純保管人持有股份，及(ii)相關關連獲豁免自營買賣商與其客戶之間存在合約安排，嚴格禁止相關關連獲豁免自營買賣商就相關股份行使任何投票酌情權，由有關獲豁免自營買賣商持有的股份可獲允許於法院會議及股東大會上投票，而所有投票指示均須只來自客戶(如無作出指示，由相關關連獲豁免自營買賣商持有的相關股份不得用於投票)。就此而言(如適用)，有關上文(i)及(ii)所提及事宜以及相關客戶在建議的範圍內是否有權投票的書面確認函，將於法院會議日期前提提交予執行人員。倘在法院會議日期前並未向執行人員提交該等書面確認函且未獲得執行人員同意，星展集團成員(以獲豁免自營買賣商身份行事)持有的股份將不得用於法庭會議上投票。

於最後實際可行日期，星展亞洲融資及星展集團相關成員(不包括身為獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理的星展集團成員，其就收購守則而言各自被執行人員視為計劃內的要約人一致行動方，也不包括代表星展集團的非全權委託客戶持有的股份)並無於股份中擁有任何權益。

註(4)：該等股份由劉先生的若干家族成員擁有權益的遺產信託持有。劉先生和劉玉慧女士是該信託的其中兩名受託人，而劉今晨先生、劉今蟾小姐和劉玉慧女士各為該信託的受益人。

註(5)：劉女士是劉先生之胞妹。

註(6)：陳女士是劉先生胞兄劉鑾雄先生之配偶。

註(7)：計劃股份包括獨立股東、星展集團、信託、劉女士、劉女士的SPV實體和陳女士所持有的任何股份，但不包括要約人及非計劃內的要約人一致行動方所持有的所有股份。

有關進一步詳情，請參閱本計劃文件第80至83頁說明函件內「*本公司的股權架構以及建議及計劃的影響*」一節。

### 於股份的其他權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無要約人及任何要約人一致行動方接獲任何有關投票贊成或反對建議的不可撤回承諾；
- (b) 任何人士與要約人或任何要約人一致行動方之間概不存在收購守則規則22註釋8所述類別之安排；

- (c) 概無要約人或任何要約人一致行動方借入或借出任何股份或有關股份的任何可換股證券、認股權證、股份期權或衍生工具；
- (d) 概無本公司的附屬公司、本公司或本公司附屬公司的退休基金及根據收購守則「一致行動」定義第(5)類別被推定為與本公司一致行動之人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)類別屬本公司聯繫人的人士（惟不包括任何獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理）擁有或控制任何股份或有關任何股份的任何可換股證券、認股權證、股份期權或衍生工具；
- (e) 本公司或根據收購守則「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與本公司一致行動的任何人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人的人士，與任何人士之間概無存在收購守則規則22註釋8所述類別之任何安排；
- (f) 概無與本公司有關連的基金經理（獲豁免基金經理除外）獲全權委託管理任何股份或有關任何股份的任何可換股證券、認股權證、股份期權或衍生工具；及
- (g) 本公司或任何董事概無借入或借出任何股份或有關任何股份的任何可換股證券、認股權證、股份期權或衍生工具。

## 5. 股份買賣

- (a) 於有關期間：
  - (i) 概無董事買賣任何股份或有關股份的任何可換股證券、認股權證、股份期權或衍生工具以換取價值；
  - (ii) 概無要約人、要約人董事或要約人一致行動方買賣任何股份或有關任何股份的任何可換股證券、認股權證、股份期權或衍生工具以換取價值；及
  - (iii) 概無任何人士與要約人或任何要約人一致行動方訂有收購守則規則22註釋8所述類別安排以買賣股份或有關任何股份的任何可換股證券、認股權證、股份期權或衍生工具以換取價值；及



- (b) 於要約期(直至最後實際可行日期)：
- (i) 概無本公司的附屬公司、本公司或本公司附屬公司的退休基金及根據收購守則「一致行動」定義第(5)類別被推定為與本公司一致行動的人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)類別屬本公司聯繫人的人士(惟不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)買賣任何股份或有關股份的任何可換股證券、認股權證、股份期權或衍生工具以換取價值；
  - (ii) 概無任何人士與本公司或根據收購守則「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與本公司一致行動的任何人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人的人士訂有收購守則規則22註釋8所述類別的任何安排，以買賣任何股份或有關股份的任何可換股證券、認股權證、股份期權或衍生工具以換取價值；及
  - (iii) 概無與本公司有關連並獲全權委託管理任何股份或有關股份的任何可換股證券、認股權證、股份期權或衍生工具的基金經理(獲豁免基金經理除外)買賣任何股份或有關股份的任何可換股證券、認股權證、股份期權或衍生工具以換取價值。

## 6. 要約人股份之權益披露

於最後實際可行日期，除本計劃文件第87頁說明函件內「有關要約人的資料」一節披露者外，本公司及董事概無於要約人的任何股份或有關要約人的任何股份的任何可換股證券、認股權證、股份期權或衍生工具中擁有權益。

## 7. 買賣要約人股份

於有關期間，本公司或任何董事概無買賣要約人的任何股份或有關要約人的任何股份的任何可換股證券、認股權證、股份期權或衍生工具以換取價值。

## 8. 有關建議的安排

於最後實際可行日期：

- (a) 除建議及計劃外，概無有關股份或要約人股份而可能對建議或計劃而言屬重大的安排(不論以股份期權、彌償保證或其他方式)；

- (b) 要約人與任何其他人士概無就轉讓、押記或質押根據建議將予收購的股份訂立任何協議、安排或諒解，且要約人無意將根據建議收購的任何股份轉讓、押記或質押予任何其他人士；
- (c) 要約人或任何要約人一致行動方與任何董事、近期董事、股東或近期股東之間概無訂有任何與建議有關或取決於建議的協議、安排或諒解(包括任何補償安排)；
- (d) 要約人或任何要約人一致行動方概無訂立任何涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引建議或計劃的條件的情況的協議或安排；
- (e) 並無(i)任何股東；及(ii)(A)要約人或任何要約人一致行動方；或(B)本公司或其任何附屬公司或聯營公司(各自的定義見收購守則)之間存在構成「特別交易」(定義見收購守則規則25)的任何諒解、安排或協議；及
- (f) 除註銷價外，要約人或任何要約人一致行動方概無就建議或計劃向計劃股東支付或將予支付任何形式的其他代價、補償或利益。

## 9. 有關董事的安排

於最後實際可行日期：

- (a) 概無就給予任何董事任何利益(適用法例規定的法定補償除外)作為失去職位或與建議有關的補償而訂有任何安排；
- (b) 任何董事與任何其他人士之間概無訂有任何受限於或取決於建議的結果或與建議有其他關係的協議、安排或諒解(包括任何補償安排)；及
- (c) 要約人並無訂立任何董事在當中擁有重大個人利益的重大合約。

## 10. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何服務合約，而有關服務合約(i)(包括連續性及固定期限合約)於有關期間內已訂立或修訂；(ii)為

通知期達12個月或以上的連續性合約；或(iii)為期限超過12個月(無論通知期長短)的固定期限合約。

## 11. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或索償，且就董事所知，本公司或其任何附屬公司概無尚待解決或可能面臨的重大訴訟或索償。

## 12. 重大合約

除下文所載者外，在本公司或其任何附屬公司進行或擬進行的日常業務過程中所訂立之合約外，本公司或其任何附屬公司於要約期開始前兩年的日期直至最後實際可行日期(包括該日)概無訂立任何重大合約。

- (a) CEG Holdings (BVI) Limited(作為賣方)、中國恒大集團、Mangrove 3, Ltd.及 Treasure Pitcher Limited(作為買方，為本公司的全資附屬公司)就按代價500,000,000港元收購Mangrove 3, Ltd.股本中59,704股每股面值0.0001美元的普通股，訂立日期為二零二零年八月十三日的有條件投資協議，以及其日期為二零二零年九月二十八日的附函。有條件投資協議的進一步詳情載於本公司日期為二零二零年八月十四日的公告；
- (b) Super Expert Investments Limited(作為買方，為本公司的間接全資附屬公司)及 BP International Limited(作為賣方)就按代價250.1百萬英鎊購買土地及樓宇(為倫敦聖詹姆斯廣場1、1A及2號及倫敦查爾斯二世街2號至6號，在土地註冊處註冊為絕對永久業權項目，項目編號為NGL448775)於二零二零年十一月二十日訂立的協議；
- (c) 一份備忘錄，當中載列Knight Prosper Limited(作為認購人，為本公司的全資附屬公司)及佳兆業集團控股有限公司(作為發行人)就Knight Prosper Limited認購佳兆業集團控股有限公司所發行本金額為80,000,000美元，於二零二五年到期之美元11.7%優先票據，訂立日期為二零二一年四月二十八日的認購協議；及
- (d) Knight Prosper Limited(作為認購方，為本公司的全資附屬公司)與兆晞有限公司(作為發行人)及其他投資者就Knight Prosper Limited認購兆晞有限公司所發行本金額為60,000,000美元，於二零二二年到期之9.5%美元優先擔保票據，訂立日期為二零二一年六月二十二日的認購協議。

### 13. 專家及同意

以下為提供本計劃文件所載建議的專家之資格：

名稱	資格
星展亞洲融資	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，以及要約人就建議的獨家財務顧問
英高	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，已獲委任為獨立財務顧問，就建議向獨立董事委員會提供意見
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師

以上各專家已就刊發本計劃文件發出同意書，同意以本計劃文件所載的形式及涵義刊載其意見、報告及／或函件，及／或引述其名稱及／或意見、報告及／或函件，且迄今並無撤回其同意書。

### 14. 其他事項

- (a) 要約人的註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。要約人的香港通訊地址為香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心20樓。
- (b) 星展亞洲融資的註冊辦事處位於香港皇后大道中99號中環中心73樓。
- (c) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司的香港主要營業地點位於香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心20樓。

- (d) 劉先生及劉先生的SPV實體的香港通訊地址為香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心20樓。United Goal的董事為劉先生、劉今晨先生、劉今蟾小姐、陳女士及林寶雲女士，以及Dynamic Castle的唯一董事為劉先生。

## 15. 備查文件

下列文件之副本將會在本計劃文件日期起直至生效日期或計劃失效或被撤回之日(以較早者為準)止期間於(1)正常辦公時間內(上午九時三十分至下午五時三十分)(不包括星期六、星期日及香港公眾假期)(香港時間)在本公司的香港主要營業地點(地址為香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心20樓)；(2)本公司網站www.lifestylehk.com.hk；及(3)證監會網站www.sfc.hk可供查閱：

- (a) 要約人之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (c) 本公司截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告；
- (d) 本公司截至二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止年度各年之年報；
- (e) 董事會函件，其全文載於本計劃文件第17至32頁；
- (f) 獨立董事委員會函件，其全文載於本計劃文件第33至34頁；
- (g) 獨立財務顧問函件，其全文載於本計劃文件第35至70頁；
- (h) 戴德梁行有限公司發出的估值證書及報告，其全文載於本計劃文件附錄二；
- (i) 本計劃文件附錄三內「專家及同意」一節所述之同意書；
- (j) 本附錄內「重大合約」一節所述之重大合約(就(c)項而言，概無訂立書面合約，並將顯示一份備忘錄，而就(d)項而言，若干有關發行票據及其他投資者的信息已被編纂)；及
- (k) 本計劃文件。

---

## 計劃安排

---

開曼群島法院  
金融服務部  
案件編號：二零二二年FSD 189 (CRJ)

---

有關  
利福國際集團有限公司  
及有關  
公司法(二零二二年修訂版)第86條

---

利福國際集團有限公司  
與  
計劃股東  
(定義見下文)  
之間的  
計劃安排

### 前言

(A) 於本計劃中，除非與內容或文義不符，否則下列詞彙分別具有其相對之處所載涵義：

「營業日」	指	聯交所開門進行業務交易的日子；
「註銷價」	指	根據計劃由要約人向計劃股東以現金支付的註銷價，即註銷及剔除的每股計劃股份5.00港元；
「開曼公司法」	指	開曼群島公司法(二零二二年修訂版，經不時綜合及修改)；
「本公司」	指	利福國際集團有限公司，一家在開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：1212)；
「條件」	指	本計劃文件的說明函件內「建議的條款 — 建議的條件」一節所載建議的條件；

---

## 計劃安排

---

「法院會議」	指	按照大法院之指令召開以就計劃進行投票之計劃股東會議；
「星展亞洲融資」	指	星展亞洲融資有限公司，為根據香港法例第571章《證券及期貨條例》可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，並為要約人就建議聘請的獨家財務顧問；
「星展集團」	指	星展集團控股有限公司與其不時的附屬公司，包括但不限於星展亞洲融資；
「董事」	指	本公司董事；
「Dynamic Castle」	指	Dynamic Castle Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由劉先生全資擁有；
「生效日期」	指	根據開曼公司法計劃生效的日期；
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或執行董事的任何代表；
「大法院」	指	開曼群島大法院；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「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	由本公司非執行董事杜惠愷先生與均為本公司獨立非執行董事的林兆麟先生、石禮謙先生、許照中先生及葉毓強先生組成的獨立董事委員會；
「獨立股東」	指	除要約人與要約人一致行動方以外的股東；
「最後截止日期」	指	二零二三年二月三日(或要約人與本公司可能協定或在適用情況下執行人員可能同意及大法院可能指定的任何其他日期)；

---

## 計劃安排

---

「劉先生」	指	劉鑾鴻先生，本公司非執行董事兼主席，以及要約人的最終實益擁有人；
「劉先生的SPV實體」	指	United Goal與Dynamic Castle；
「陳女士」	指	陳凱韻女士，劉先生胞兄劉鑾雄先生的配偶；
「劉女士」	指	劉玉珍女士，為劉先生之胞妹；
「劉女士的SPV實體」	指	Chaker Investment Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由劉女士全資擁有；
「要約人」	指	Emerald Energy Holdings Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由劉先生全資擁有；
「要約人一致行動方」	指	與要約人一致行動或被假設與要約人一致行動的人士（包括但不僅限於計劃內的要約人一致行動方以及非計劃內的要約人一致行動方）；
「非計劃內的要約人一致行動方」	指	劉先生及劉先生的SPV實體；
「計劃內的要約人一致行動方」	指	劉女士、劉女士的SPV實體、信託、陳女士及星展集團（不包括身為獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理的星展集團成員，其就收購守則而言各自被執行人員視為計劃內的要約人一致行動方）；
「建議」	指	要約人以計劃方式將本公司私有化及撤銷股份於聯交所的上市地位的建議；
「公司註冊處處長」	指	按照開曼公司法獲委任的公司註冊處處長；
「計劃」	指	本公司與計劃股東之間根據開曼公司法第86條就實施建議提出的計劃安排；



---

## 計劃安排

---

「計劃文件」	指	要約人與本公司於二零二二年十月二十七日刊發的綜合計劃文件；
「計劃記錄日期」	指	二零二二年十二月十九日或應已向股東公佈的其他日期及時間，即釐定計劃股東在計劃項下權利之記錄日期；
「計劃股東」	指	計劃股份的登記持有人；
「計劃股份」	指	於計劃記錄日期的已發行股份(要約人及非計劃內的要約人一致行動方所持有之股份除外)；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司每股面值為0.005港元的普通股；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則；
「信託」	指	劉先生若干家庭成員在當中擁有權益的財產信託。劉先生與劉玉慧女士(本公司非執行董事)為該信託的其中兩名受託人，劉今晨先生與劉今蟾小姐(劉先生的子女，均為本公司的執行董事)和劉玉慧女士(劉先生之胞姐)各為該信託的受益人；
「United Goal」	指	United Goal Resources Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由劉先生透過其控股公司最終擁有80%持股，並由劉先生胞兄劉鑾雄先生的若干家庭成員擁有20%持股；及

(B) 本公司於二零零三年十二月二十九日根據公司法的條文在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。

(C) 於最後實際可行日期，本公司的法定股本為20,000,000港元，分為4,000,000,000股每股面值0.005港元的單一類別股份。於最後實際可行日期，本公司的已發行股本為7,509,580港元，分為1,501,916,000股股份，而其餘為未發行。自二零零四年起，本公司的已發行股份於聯交所主板上市及買賣。

---

## 計劃安排

---

- (D) 要約人已建議以計劃方式將本公司私有化。
- (E) 計劃的主要目的為透過註銷及剔除所有計劃股份(將以註銷價作為代價註銷及剔除)而將本公司私有化。在註銷及剔除計劃股份的同時，本公司已發行股本將透過向要約人按面值新發行與已註銷及剔除之計劃股份數目相同之入賬列作繳足之新股份，以恢復至註銷及剔除計劃股份前的數額。
- (F) 於最後實際可行日期，要約人並無持有任何股份。非計劃內的要約人一致行動方持有1,125,097,792股股份，約佔已發行股份總數的74.91%。
- (G) 於最後實際可行日期，(i)計劃內的要約人一致行動方持有的23,709,500股股份及(ii)獨立股東持有的353,108,708股股份(合共約佔已發行股份總數的25.09%)構成計劃股份。
- (H) 於最後實際可行日期，星展亞洲融資及被推定為與要約人一致行動的星展集團相關成員(不包括身為獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理的星展集團成員，其就收購守則而言各自被執行人員視為計劃內的要約人一致行動方，也不包括代表星展集團的非全權委託客戶持有的股份)並無於股份中擁有任何權益。
- (I) 每名屬於在計劃股份中擁有權益的要約人一致行動方的計劃股東將在法院會議上放棄投票，並已向法院承諾受計劃約束。
- (J) 要約人已向法院承諾受計劃約束，並將簽立及進行及促使簽立及進行為使本計劃生效而可能需要或適宜由其簽立或進行的一切有關文件、行動及事宜。

---

## 計劃安排

---

### 計劃

#### 第一部

##### 註銷計劃股份

1. 於生效日期：

- (a) 本公司已發行股本將透過註銷及剔除所有計劃股份而予以削減，而計劃股東將不再就計劃股份擁有任何權利，惟收取註銷價的權利除外；
- (b) 受限於並緊隨該項股本削減生效，本公司將透過向要約人發行與被註銷及剔除的計劃股份數目相同之新股份，將其已發行股本增加至其原數額；及
- (c) 本公司須將其賬冊中因註銷及剔除計劃股份而產生的進賬額，用作按面值繳足與被取消計劃股份數目相同之入賬列為繳足之新股份（有關股份將按上文1(b)段所述入賬列為繳足並配發及發行予要約人）。

#### 第二部

##### 註銷及剔除計劃股份的代價

2. 作為註銷及剔除計劃股份的代價，要約人須就每股已註銷的計劃股份向計劃股份持有人支付或安排支付註銷價。

#### 第三部

##### 一般條款

3. (a) 要約人須盡快且在不遲於生效日期後七(7)個營業日，根據本計劃第2條向計劃股東寄發或安排寄發應付予有關計劃股東的註銷價之支票。
- (b) 除非另外向在香港的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓）發出書面指示，否則所有應付計劃股東的有關支票須以預付郵費平郵信封方式按於計劃記錄日期計劃股東各自在登記冊所示

---

## 計劃安排

---

的地址寄發予計劃股東，或如屬聯名持有人，則按於計劃記錄日期就相關聯名持有人在登記冊內排名最先的聯名持有人在登記冊所示的地址寄發予計劃股東。

- (c) 支票的郵誤風險概由收件人承擔，而要約人、本公司或星展亞洲融資及彼等各自的董事、僱員、高級職員、代理人、顧問、聯繫人及聯屬人士以及參與建議的任何其他人士概不會就寄發過程中出現的任何遺失或延誤承擔任何責任。
- (d) 根據本第3條(b)段的條文，各支票的抬頭人須為載有該支票的信封上所列收件人，而任何支票獲兌現後，將完全解除要約人支付該支票所代表款項之責任。
- (e) 於根據本第3條(b)段寄發支票後滿六(6)個曆月當日或之後，要約人將有權註銷或撤銷任何尚未兌現或已退回但未兌現的有關支票，並將該等支票所代表的全部款項存入要約人選定的香港持牌銀行之要約人存款賬戶內。要約人將根據本計劃的條款以信託形式為有權收取者持有該等款項，直至生效日期起計滿六年為止，並在該日前自該款項向要約人信納為有權收取者且本第3條(b)段所述支票尚未兌現而其為收款人的人士，支付根據本計劃第2條應付的款項。要約人作出的任何付款不包括有關人士根據本計劃有權獲得的款項的任何應計利息。要約人應行使其絕對酌情權決定是否信納任何人士有權享有有關款項，而要約人證明任何特定人士有權或無權享有有關款項(視情況而定)的證書為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益的人士具有約束力。
- (f) 於生效日期起計六(6)年屆滿時，要約人將獲解除根據本計劃作出任何付款的任何進一步責任，而要約人將絕對享有當時以其名義的存款賬戶的進賬款項結餘(如有)，包括應計利息，惟須扣除任何利息、稅款或任何預扣稅或法律規定的任何其他扣減及所產生的開支(如適用)。
- (g) 本第3條(f)段的生效須受法律所施加的任何禁令或條件所限制。
- (h) 待註銷計劃股份後，本公司的股東名冊應予更新以反映有關註銷。

---

## 計劃安排

---

4. 與持有任何計劃股份數目有關的每份轉讓文據及於計劃記錄日期存在的股票，將於生效日期不再有效地用作有關計劃股份的轉讓文據或股票，而每名有關股票持有人須按要約人的要求，將有關股票交付要約人以作註銷。
5. 所有交予本公司而於計劃記錄日期仍有效與任何計劃股份相關的授權或有關指示，於生效日期將不再作為有效的授權或指示。
6. 當根據公司法第86條批准本計劃的法院命令副本依照公司法第86(3)條遞交開曼群島公司註冊處處長登記後，本計劃隨即生效。
7. 除非本計劃於最後截止日期或之前生效，否則本計劃將告失效。
8. 本公司與要約人可代表所有相關方共同同意對本計劃的任何修訂或增訂，或法院認為適合批准或施加的任何條件。
9. 本公司所委任的顧問及法律顧問的所有成本、支出及開支將由本公司承擔，要約人所委任的顧問及法律顧問的所有成本、支出及開支將由要約人承擔，而計劃的其他成本、支出及開支將由本公司與要約人平均分擔。

二零二二年十月二十七日

---

## 法院會議通告

---

### 開曼群島大法院 金融服務部

案件編號：二零二二年FSD 189 (CRJ)

有關公司法(二零二二年修訂本)第15及86條

及

有關一九九五年大法院規例第102號命令

及

有關  
利福國際集團有限公司

---

### 法院會議 通告

---

茲通告就上述事項所發出日期為二零二二年十月十九日的命令(「命令」)，開曼群島大法院(「法院」)已指示召開計劃股東(定義見下述計劃安排)會議(「法院會議」)，藉以考慮及酌情批准(不論有否修訂)利福國際集團有限公司(「本公司」)與計劃股東之間擬達成的計劃安排(「計劃安排」)，而法院會議將於二零二二年十一月二十一日(星期一)上午十時正(香港時間)假座香港中環金融街8號香港四季酒店四樓海景禮堂II及III(「法院會議地點」)舉行，敬請所有計劃股東於上述地點及時間出席是次會議。

本公司組織章程細則並無載有特定條文，允許本公司股東以虛擬方式出席股東會議(包括法院會議)並於會上投票。因此，法院會議將僅以實體會議形式舉行。無法親身出席法院會議的計劃股東，可提交相關代表委任表格以委任代表出席(進一步詳情載於下文)。

---

## 法院會議通告

---

鑒於新型冠狀病毒(COVID-19)疫情持續及近期為預防及控制COVID-19傳播的規定，本公司將於法院會議實施以下預防措施，以保障與會股東之健康及安全：

- (i) 於法院會議會場入口強制為每名出席人士量度體溫。
- (ii) 所有出席人士進入法院會議會場時，須掃描「安心出行」會場二維碼，並遵守「疫苗通行證指示」的規定。
- (iii) 出席人士在法院會議會場內須全程佩戴外科口罩。
- (iv) 將不會供應茶點，亦不會派發公司禮品。

在法律允許的範圍內，本公司保留權利拒絕任何人士進入法院會議會場或要求任何人士離開法院會議會場，以確保法院會議出席人士的安全。被拒絕進入會議會場的股東及／或其代表將獲准在會場入口向監票員提交投票單作出投票(在政府及／或監管機構不時為預防及／或控制COVID-19疫情而實施的要求及指引允許的範圍內)。

計劃安排的副本及解釋計劃安排影響的說明函件的副本已納入綜合計劃文件，而本通告屬於綜合計劃文件的一部分。綜合計劃文件的副本亦可由計劃股東向本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司索取，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

計劃股東可親身於法院會議上投票，或委任另一名人士(必須為個人，但不論是否為本公司股東)代其出席及投票。適用於法院會議的代表委任表格已隨附於日期為二零二二年十月二十七日的綜合計劃文件內，而該綜合計劃文件已於二零二二年十月二十七日寄發予本公司股東。

就股份的聯名持有人而言，任何一名有關聯名持有人可親身或委派代表就有關股份投票，猶如其為唯一有權投票者。然而，倘若超過一名聯名持有人出席法院會議，則經由排名首位的人士親身或委派代表投票後，其他聯名持有人概不得投票。就此而言，排名先後乃按聯名持有人在本公司股東名冊內就有關聯名持有股份的排名次序而定。

---

## 法院會議通告

---

敬請在不遲於二零二二年十一月十九日(星期六)上午十時正將代表委任表格交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟若未有按上述方式交回，該表格亦可於法院會議上交予法院會議主席(彼可全權酌情決定是否接納該表格)。

填妥及交回法院會議適用的代表委任表格後，計劃股東仍可依願親身出席法院會議或其任何續會並於會上投票，在此情況下，相關代表委任表格將依法撤回。

為確定計劃股東出席法院會議並於會上投票的權利，本公司將於二零二二年十一月十六日(星期三)至二零二二年十一月二十一日(星期一)(包括首尾兩日)(或本公司可能以公告方式通知的其他日期)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。為符合資格在法院會議上投票，相關股份擁有權過戶表格連同相關股票須於二零二二年十一月十五日(星期二)下午四時三十分前交回股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。其後購買計劃股份的人士如欲出席法院會議或於會上投票，將須向轉讓人取得代表委任表格。

按照命令，法院已委任本公司獨立非執行董事林兆麟先生或(倘其未能出席)許照中先生，或倘其未能出席，則委任本公司於命令當日的任何其他董事(並不視為根據收購守則與要約人一致行動的人士)擔任法院會議主席，並已指示法院會議主席向法院匯報法院會議的結果。

計劃安排須待其後向法院申請批准後方告作實。

承法院命令

**Lifestyle International Holdings Limited**  
**利福國際集團有限公司**

二零二二年十月二十七日

**註冊辦事處**

Cricket Square, Hutchins Drive,  
P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111,  
Cayman Islands

**香港主要營業地點**

香港銅鑼灣  
軒尼詩道555號  
東角中心20樓





**LIFESTYLE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

**利福國際集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1212)

**股東特別大會通告**

茲通告利福國際集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二二年十一月二十一日(星期一)上午十時三十分假座香港中環金融街8號香港四季酒店四樓海景禮堂II及III舉行股東特別大會，藉以審議下列議程：

- (1) 考慮並酌情通過(不論經修訂與否)下列決議案為特別決議案：

「動議：

- (a) 根據本公司與計劃股東(定義見計劃安排)於二零二二年十月二十七日訂立的計劃安排(「計劃安排」)印刷本(其已提呈本大會並由本大會主席簽署以資識別)，或按開曼群島大法院批准或施加的其他形式及條款及條件，於生效日期(定義見計劃安排)，本公司股本中的已發行股份將透過註銷及剔除計劃股份(定義見計劃安排)削減；及
- (b) 特此授權本公司任何一名董事就實施計劃安排及根據計劃安排削減本公司股本中的已發行股份數目作出其認為必要或適宜的所有行動及事宜，包括(但不限於)同意開曼群島大法院認為適宜對計劃安排或削減本公司股本中的已發行股份數目施加的任何修訂或增補。」

---

## 股東大會通告

---

(2) 考慮並酌情通過(不論經修訂與否)下列決議案為普通決議案：

「動議：

- (a) 受限於及於決議案1(a)所述的註銷及剔除計劃股份生效同時，本公司股本中的已發行股份數目將透過按面值以入賬列作繳足方式向要約人(定義見計劃安排)配發及發行與被註銷的計劃股份數目相同的本公司股本中每股面值為0.005港元的股份恢復至其先前數額；
- (b) 本公司賬簿中因決議案1(a)所述的透過註銷及剔除計劃股份削減其已發行股本而產生的進賬額，將由本公司用作按面值全額支付根據上文決議案2(a)配發及發行予要約人的新股份，以及特此授權本公司任何一名董事配發及發行相同股份；及
- (c) 特此授權本公司任何一名董事就實行計劃安排及根據計劃安排恢復股本作出其認為必要或適宜的所有行動及事宜，包括(但不限於)同意開曼群島大法院認為適宜對計劃安排或恢復股本施加的任何修訂或增補。」

承董事會命  
利福國際集團有限公司  
公司秘書  
潘福全

香港，二零二二年十月二十七日

附註：

1. 本公司將由二零二二年十一月十六日(星期三)至二零二二年十一月二十一日(星期一)(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保符合資格出席股東特別大會，並於會上投票，股東務須於二零二二年十一月十五日(星期二)下午四時三十分前，將所有已填妥之過戶表格連同有關股票送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，辦理登記手續。
2. 凡有權出席本公司大會並於會上投票之任何股東，均有權委任另一名人士為其代表以代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任多於一名代表代其出席本公司大會並於會上投票。獲委任之代表毋須為本公司股東。

---

## 股東大會通告

---

3. 代表委任文件必須由委任人或其正式書面授權之授權人親筆簽署，倘委任人為公司，則須蓋上公司印鑑或由公司負責人、授權人或獲授權之其他人士親筆簽署。如代表委任文件聲稱是由公司負責人代其公司簽署，除出現相反情況外，則假設該公司負責人乃獲正式授權代其公司簽署有關代表委任文件，而毋須出示進一步事實證明。
4. 代表委任文件及(如本公司董事會要求)簽署表格之任何授權書或其他授權文件(如有)或經簽署證明之授權書或授權文件副本，必須於代表委任文件所述人士擬投票之大會或續會指定舉行時間四十八(48)小時前，交回香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。
5. 交回代表委任文件後，股東仍可親身出席召開之大會並於會上投票，在此情況下，代表委任文件將視為撤銷論。
6. 如屬任何股份之聯名持有人，則其中任何一名聯名持有人均可親身或委派代表就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者；如超過一名聯名持有人出席大會，則經排名首位之人士親身或委派代表投票後，其他聯名持有人概不得投票。就此而言，排名先後乃按本公司之股東名冊內就有關聯名持有股份之排名次序而定。
7. 本股東特別大會通告的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。
8. 倘黑色暴雨警告信號、八號或以上熱帶氣旋警告信號或超強颱風引致的「極端情況」於大會當日上午七時正或之後任何時間生效，則大會將會延期。本公司將於本公司網站[www.lifestylehk.com.hk](http://www.lifestylehk.com.hk)及香港交易及結算所有限公司網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)刊發公告，通知股東重新安排的大會舉行日期、時間及地點。
9. 倘股東就參與大會需使用任何特別設施或需要特別安排，請致電本公司之香港股份過戶登記分處熱線電話(852) 2862 8555。
10. 於本通告日期，本公司董事會成員包括劉今晨先生及劉今蟾小姐(為執行董事)；劉鑾鴻先生、杜惠愷先生及劉玉慧女士(為非執行董事)；以及林兆麟先生、石禮謙先生、許照中先生及葉毓強先生(為獨立非執行董事)。

---

## 法院會議及股東大會預防措施

---

為讓新型冠狀病毒的防控工作得以持續執行，本公司將於法院會議及股東大會上實施以下預防措施，以保障股東及其他出席人士之健康及安全：

- (i) 每名出席人士須於法院會議及股東大會會場入口進行強制體溫檢測；
- (ii) 所有出席人士進入法院會議及股東大會會場時，須掃描「安心出行」會場二維碼，並遵守「疫苗通行證指示」的規定；及
- (iii) 出席人士在法院會議及股東大會會場內須全程佩戴外科口罩。

在法律允許的範圍內，本公司保留拒絕／要求任何不遵守上述任何預防措施之人士進入／離開法院會議及／或股東大會會場的權利，以確保相關會議出席人士的安全。被拒絕進入法院會議及／或股東大會會場的股東及／或其代表將獲准在會場入口向監票員提交投票單作出投票（在政府及／或監管機構不時為預防及／或控制COVID-19疫情而實施的要求及指引允許的範圍內）。

同時，本公司謹此遺憾通知股東，法院會議及股東大會將不會派發禮品或供應茶點。本公司謹此告知全體股東，尤其正接受有關COVID-19的檢疫安排的任何股東，彼等可委任任何人士或法院會議及／或股東大會的主席作為代表，代其出席法院會議及／或股東大會及於會上就任何相關決議案投票，而毋須親身出席法院會議及／或股東大會。股東無需親身出席會議亦可行使任何投票權。

倘任何股東就相關會議有任何疑問，請聯絡本公司之香港股份過戶登記分處，聯絡詳情如下：

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔皇后大道東183號  
合和中心17M樓  
電話：(852) 2862 8555  
傳真：(852) 2865 0990  
網站：[www.computershare.com/hk/contact](http://www.computershare.com/hk/contact)