

---

## 此乃要件 請即處理

---

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

閣下如已將名下之結好金融集團有限公司所有股份售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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

---



## GET NICE FINANCIAL GROUP LIMITED

### 結好金融集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1469)

#### 有關出售NOBLENET LIMITED全部股權之 須予披露及關連交易及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問



#### 寶橋融資有限公司

---

董事會函件載於本通函第5頁至第13頁。

本公司謹訂於二零二一年五月二十一日(星期五)上午十時正於香港皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈3樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第44至45頁。本通函隨附大會之代表委任表格。無論閣下是否打算出席大會，務請按照代表委任表格上印備之指示填妥表格，並將表格盡快交回本公司之股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何最遲須於大會或其任何續會(視情況而定)之指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

#### 重要事項

鑒於新型冠狀病毒病(COVID-19)疫情大流行，本公司將於股東特別大會上實施以下預防措施，以保障出席股東、員工及利益相關人士免受感染的風險：

- 強制體溫檢測、消毒雙手及健康申報
- 所有出席人士必須佩戴外科口罩
- 不派發公司禮品或提供茶點
- 遵照香港相關法例及規例作出適當座席安排

本公司謹此提醒股東可委任股東特別大會主席為其受委代表，在股東特別大會上就相關決議案投票，代替親身出席股東特別大會。

不遵守預防措施或需接受香港政府規定之檢疫的任何人士或會被拒進入會場。

二零二一年四月二十九日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件.....	14
獨立財務顧問函件 .....	15
附錄一 一 該物業之估值報告 .....	33
附錄二 一 一般資料 .....	39
股東特別大會通告 .....	44

---

## 釋 義

---

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「該單位」	指	該等處所連同位於香港皇后大道中183號及永樂街33號新紀元廣場中遠大廈3樓的辦公室單位
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業的日子(星期六、星期日或公眾假期，或香港於上午九時正至下午五時正期間任何時間懸掛或持續懸掛8號或以上熱帶氣旋警告或「黑色暴雨警告信號」的日子除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	結好金融集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1469)
「完成」	指	根據買賣協議的條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	買賣協議的所有先決條件獲達成或豁免後的第二個營業日(或買賣協議訂約方協定的有關其他日期)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買方根據買賣協議就待售股份應付賣方的代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議向買方出售待售股份

---

## 釋 義

---

「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零二一年五月二十一日(星期五)上午十時正假座香港皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈3樓召開之股東特別大會或其任何續會(視情況而定)
「結好發展」或「買方」	指	結好發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為結好控股之間接全資附屬公司
「結好控股」	指	結好控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市(股份代號：64)
「結好控股集團」	指	結好控股及其附屬公司
「結好證券」	指	結好證券有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「捷田」	指	捷田有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之直接全資附屬公司。捷田為該物業之註冊擁有人
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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	由全體獨立非執行董事(即吳幼娟女士、張志江先生及陳家傑先生)組成之獨立董事委員會，就出售事項向獨立股東提供建議及推薦意見
「獨立財務顧問」或「寶橋」	指	寶橋融資有限公司，為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並為本公司委聘以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問

---

## 釋 義

---

「獨立股東」	指	結好控股或其聯繫人以外的股東
「最後可行日期」	指	二零二一年四月二十六日，即本通函付印前確定其中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「洪先生」	指	董事會主席兼非執行董事洪漢文先生。洪先生亦為結好控股之行政總裁、主席、執行董事兼控股股東
「該等處所」	指	位於香港皇后大道中183號及永樂街33號新紀元廣場中遠大廈地下、1樓及2樓的商用單位
「承兌票據」	指	本金額為220,000,000港元之承兌票據，將由結好控股以賣方為受益人發行，作為一部分代價
「該物業」	指	位於香港皇后大道中183號及永樂街33號新紀元廣場中遠大廈10樓的辦公室單位
「買賣協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立日期為二零二一年三月十八日的有條件買賣協議
「待售股份」	指	目標公司股本中一(1)股每股面值1.00美元的普通股，相當於目標公司全部已發行股本
「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	本公司之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	NobleNet Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於買賣協議日期為賣方之直接全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「目標集團」	指	目標公司及捷田
「租賃協議」	指	結好證券與濤運有限公司(結好控股之間接全資附屬公司)就租用該等處所訂立日期為二零二一年三月十八日之租賃協議，租期由二零二一年四月一日起至二零二四年三月三十一日止(包括首尾兩日)，為期三年
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「賣方」	指	Steppington Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司
「%」	指	百分比



**GET NICE FINANCIAL GROUP LIMITED**

**結好金融集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1469)

執行董事：

岑建偉 (董事總經理)

洪瑞坤 (行政總裁)

非執行董事：

洪漢文 (主席)

獨立非執行董事：

吳幼娟

陳家傑

張志江

註冊辦事處：

Second Floor,

Century Yard,

Cricket Square,

P.O. Box 902,

Grand Cayman, KY1-1103,

Cayman Islands

香港之主要營業地點：

香港

皇后大道中183號

新紀元廣場

中遠大廈10樓

敬啟者：

**有關出售NOBLENET LIMITED全部股權之  
須予披露及關連交易及  
股東特別大會通告**

**緒言**

謹此提述本公司日期為二零二一年三月十八日之公佈。於二零二一年三月十八日(交易時段後)，賣方(本公司的直接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售，而買方同意購買待售股份，代價為457,000,000港元(可予調整)。

---

## 董事會函件

---

出售事項構成本公司之須予披露交易。買方為本公司之關連人士，因此出售事項構成本公司之關連交易，故須遵守上市規則第14A章之申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。

本通函旨在向股東提供(其中包括)(i)出售事項之詳情；(ii)獨立董事委員會就出售事項致獨立股東之推薦意見函件；(iii)寶橋就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)該物業之估值報告；及(v)股東特別大會通告，會上將提呈普通決議案以批准買賣協議及據此擬進行之交易。

### 出售事項

買賣協議之主要條款概述如下：

日期：二零二一年三月十八日

訂約方：(1) 結好發展(買方)；及

(2) Steppington Holdings Limited(賣方)

### 將予出售的資產

根據買賣協議之條款及條件，賣方同意出售而買方同意購買待售股份。待售股份相當於目標公司之全部已發行股本。

賣方持有目標公司之100%已發行股本，因而持有捷田之100%已發行股本，捷田則為該物業的登記擁有人。該物業目前由結好控股集團(包括本集團)佔用作為主要營業地點。

該物業已抵押予創興銀行有限公司，以取得其向結好證券授出之210,000,000港元循環貸款融資。於最後可行日期，為數100,000,000港元之貸款尚未償還。

結好控股與本集團已協定，捷田於完成後將繼續提供該物業作為結好證券從創興銀行有限公司獲得的現有銀行融資之抵押。



## 代價及付款條款

代價457,000,000港元(可予調整)將由買方以下列方式支付：

- (a) 就當中37,000,000港元而言，買方須於買賣協議日期後三(3)個營業日內以現金支付予賣方或其代名人，其為可退還按金，將用作於完成日期支付代價；
- (b) 就當中220,000,000港元而言，結好控股須於完成日期向賣方發行承兌票據支付；及
- (c) 就代價餘額200,000,000港元(可予調整)而言，買方須於完成日期以現金支付予賣方或其代名人。

賣方須於完成日期前最少七個營業日草擬目標集團的完整賬目(「備考完整賬目」)並提供予買方。代價餘額可透過下列方式調整：(i)加上目標集團於完成日期的所有流動資產總值(不包括該物業及遞延稅項)；及(ii)扣除目標集團於完成日期的所有負債、稅項撥備及其他撥備的總和(根據備考完整賬目所列示)。

賣方須於完成日期起計30日內，進一步向買方提交目標集團的最終完整賬目(「最終完整賬目」)。倘若根據最終完整賬目計算的代價餘額低於根據備考完整賬目計算的金額，則賣方須於編製最終完整賬目後14日內向買方支付多出的金額。倘若根據最終完整賬目計算的代價餘額高於根據備考完整賬目計算的金額，則買方須於編製最終完整賬目後14日內向賣方支付該等短欠金額。為免生疑問，有關調整(如有)須以現金支付。預期最終完整賬目應不會有任何重大調整，故董事會認為代價結餘不會有重大調整。

於最後可行日期，買方已向賣方以現金支付可退還按金37,000,000港元。代價乃賣方與買方經參考本集團委聘的獨立估值師對該物業進行初步評估的市值437,000,000港元及目標集團於二零二一年二月二十八日的未經審核綜合財務狀況後，按公平原則商定。該物業之估值報告全文載於本通函附錄一。

---

## 董事會函件

---

### 承兌票據

以下為承兌票據的主要條款：

發行人	:	結好控股
發行日期	:	完成日期
擬發行本金額	:	合共220,000,000港元
承兌票據持有人	:	賣方或其代名人
發行價	:	將予發行之承兌票據之100%本金額
到期日	:	承兌票據發行日期起30個月後之日期
利息	:	按年利率3%計息，每半年到期應付
轉讓	:	不得轉讓
提前贖回	:	結好控股可於承兌票據到期日前向承兌票據持有人發出不少於5個營業日的事先書面通知贖回所有或部份承兌票據

承兌票據的條款乃由賣方與結好控股經參考現行市況（例如銀行存款利率）後按公平原則商定。經考慮以下因素後，本集團接納以承兌票據方式結付部分代價：

- (a) 儘管承兌票據之到期日為完成後30個月，結好控股與本集團已協定，捷田將繼續提供該物業作為結好證券從創興銀行有限公司獲得的210,000,000港元現有循環貸款融資之抵押，且不會收取任何費用。由於循環貸款的利率（即香港銀行同業拆息加1.8%）遠低於承兌票據的利率（即年利率3%），本集團將享有承兌票據產生的利息收入，同時於有需要時可以較低資金成本提取循環貸款。董事會認為，結好控股集團所提供的無償財務援助可為本集團的財政管理提供更大彈性；

---

## 董事會函件

---

- (b) 一般而言，本集團將維持一定水平的現金作營運資金用途。根據本集團的財政管理，本集團將預留款項存入銀行，以賺取利息收入。與現行市況下低於年利率0.3%的銀行存款利率相比，承兌票據的收益率（即年利率3%）遠高於銀行存款利率，因此，董事認為接納承兌票據對本集團有利；
- (c) 董事會亦已審慎考慮於30個月後到期之承兌票據的相關信貸風險。承兌票據之發行人為本公司之控股公司，亦為一間股份於香港上市逾18年的公司。董事充分了解結好控股的財務實力，並認為違約風險極低。此外，上文(a)項所述的財務援助屬於承兌票據的一種抵押支持，可大幅降低本集團持有承兌票據的信貸風險；及
- (d) 根據差餉物業估價署於二零二一年四月公佈的私人甲級寫字樓價格指數，有關指數由二零一九年的524.8下降至二零二零年的440.5。由於市場正處於下行趨勢，董事預期，為該物業尋找潛在買家需要一段長時間。此外，尋找其他潛在買家將涉及較高交易成本，例如代理佣金。

鑑於上文所述，董事認為承兌票據的條款屬公平合理，按一般商業條款或更佳條款訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。

### 先決條件

完成須待獨立股東於股東特別大會上根據上市規則規定通過決議案批准買賣協議及據此擬進行的交易後，方可作實。

倘買賣協議因未達成上述條件而停止及終結，買方向賣方支付的可退回按金37,000,000港元須立即悉數退還予買方。

### 完成

達成買賣協議的先決條件後，出售事項的完成將於完成日期或賣方與買方可能協定的有關其他時間及地點落實。

於出售事項完成後，目標集團將不再為本公司之附屬公司。

## 董事會函件

### 有關目標公司的資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其唯一附屬公司為捷田。捷田的主要資產為該物業，現時之業務為向結好證券(本公司之間接全資附屬公司)及結好控股(本公司之母公司)出租該物業。

下文載列目標集團截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止兩個財政年度各年及截至二零二零年九月三十日止六個月的未經審核綜合財務資料。

	截至三月三十一日止年度		截至 二零二零年 九月三十日 止六個月
	二零一九年 (千港元)	二零二零年 (千港元)	(千港元)
來自結好證券之租金收入	11,520	11,520	5,760
來自結好控股之租金收入	<u>2,520</u>	<u>2,520</u>	<u>1,260</u>
總計	<u><u>14,040</u></u>	<u><u>14,040</u></u>	<u><u>7,020</u></u>
除稅前溢利	10,560	10,424	5,302
除稅後溢利	8,704	8,538	5,302

目標集團之收益為該物業之租金收入。於二零二一年二月二十八日，根據目標集團及本集團之賬目(經計及有關將投資物業重新分類為物業及設備之綜合調整)(附註)，該物業之賬面值分別約為38,500,000港元及118,300,000港元，而目標集團的未經審核綜合資產淨值約為57,400,000港元。

經計及按公允值計量之代價約455,300,000港元、該物業於二零二一年二月二十八日在集團層面之賬面值約118,300,000港元及綜合資產淨值(不包括該物業及遞延稅項)約13,500,000港元，以及相關交易成本約500,000港元後，估計本集團將因出售事項確認收益約323,000,000港元。

(附註)：該物業於目標集團之賬目分類為所持投資物業，並以初始收購成本減累計折舊計量，於本集團收購該物業時，該物業入賬列作按公允值計量之物業及設備。

### 有關買方的資料

結好發展為一間於香港註冊成立之有限公司，並為結好控股之間接全資附屬公司及賣方之同系附屬公司。結好發展為一組附屬公司之控股公司，主要於香港及英國從事投資及持有物業。

### 進行出售事項之理由及裨益

本集團主要業務為在香港提供金融服務，包括證券買賣及經紀服務、期貨及期權經紀服務、包銷及配售、證券保證金融資及企業融資服務(統稱「持牌業務」)。

該物業由結好控股集團於二零零五年(遠早於本公司於二零一六年四月分拆前)透過收購Steppington Holdings Limited全部已發行股份的方式收購，代價為約94,000,000港元。Steppington Holdings Limited的原賣方為Sino Pearl Investment Limited。原賣方及其最終實益擁有人均獨立於當時的結好控股及其關連人士。

本集團自二零零五年起一直使用該物業作為主要營業地點。誠如結好控股日期為二零二零年五月十九日之公佈所述，結好控股擬將該單位用作結好控股的新總辦事處，而本集團同意遷至該等處所。該單位的翻新工程將於二零二一年四月完成，而結好控股集團及本集團有意於其後遷進。董事會認為，該等處所位處黃金商業地段，方便客戶及業務夥伴前往。該等處所為低層商業單位，並設有大型室外LED顯示屏，將顯著提升本集團的企業品牌及形象，而提高客戶知名度在證券行業相當重要。

搬遷總辦事處後，該物業將丟空。由於本集團之主要業務為持牌業務且本集團並無物業管理團隊管理投資物業，故持有物業作投資用途並非本集團之策略。此外，鑑於該物業的面積相對較大，董事認為難以在短時間內出售予獨立第三方或出租整層單位。有鑑於此，本集團現時決定將該物業出售予結好控股集團，並向結好控股集團租用該等處所，董事會認為有關安排公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

董事會認為，出售事項產生的所得款項將為本集團提供所需財務資源，以拓展與持牌業務有關的業務，例如增加營運資金及拓展保證金融資業務。

根據上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

## 上市規則之涵義

於買賣協議日期，結好控股為本公司主要股東。買方為結好控股之間接全資附屬公司，因此為本公司之關連人士。

由於根據上市規則就出售事項計算之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章之申報及公佈規定。買方為本公司之關連人士，因此出售事項構成本公司之關連交易，故須遵守上市規則第14A章之申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。

鑑於結好控股於出售事項之權益，結好控股及其聯繫人須就股東特別大會上將提呈批准出售事項之決議案放棄投票。於最後可行日期，結好控股持有1,824,690,171股股份，佔本公司已發行股本總額約72.99%。董事會主席兼非執行董事洪先生（兼任結好控股主席、行政總裁及控股股東）於最後可行日期擁有50,309,829股股份（相當於本公司已發行股本總額約2.01%）之權益。洪先生亦將會就股東特別大會上將提呈批准出售事項之決議案放棄投票。除洪先生外，概無其他董事於出售事項擁有重大權益而須就有關出售事項之董事會決議案放棄投票。洪先生已就有關出售事項之董事會決議案放棄投票。

## 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由獨立非執行董事吳幼娟女士、張志江先生及陳家傑先生組成之獨立董事委員會已告成立，就出售事項向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲本公司委聘就此事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 股東特別大會

本公司謹訂於二零二一年五月二十一日（星期五）上午十時正於香港皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈3樓舉行股東特別大會，召開大會之通告及供股東特別大會使用之代表委任表格載於本通函第44至45頁。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東特別大會上所作的表決將以投票方式進行。

---

## 董事會函件

---

本通函隨附股東特別大會之代表委任表格。倘閣下未能出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上印備之指示填妥表格，並將表格盡快交回本公司之註冊辦事處，地址為香港皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈10樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會之指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東身份，本公司將於二零二一年五月十七日(星期一)至二零二一年五月二十一日(星期五)止期間(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續。在上述期間將暫停辦理本公司股份過戶登記。於二零二一年五月二十一日(星期五)名列本公司股東登記冊內之股東將有權出席股東特別大會並於會上投票。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，未登記股份持有人應確保所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二一年五月十四日(星期五)下午四時三十分前送交本公司之股份過戶登記香港分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

### 推薦意見

董事相信出售事項屬公平合理，並符合本公司以及股東整體之利益。因此，董事籲請獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案以批准出售事項。

經考慮寶橋的意見後，獨立董事委員會認為出售事項對獨立股東公平合理，且符合本公司及股東之整體利益，因此建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案以批准出售事項。

針對目前香港新型冠狀病毒病感染的情況，吾等鄭重呼籲股東考慮委任股東特別大會主席為其受委代表，就股東特別大會通告中所載的決議案投票，以減低在股東特別大會上感染新型冠狀病毒病的風險。

### 附加資料

本通函各附錄載有額外資料，敬希垂注。

此 致

列位獨立股東 台照

代表董事會  
結好金融集團有限公司  
執行董事兼行政總裁  
洪瑞坤  
謹啟

二零二一年四月二十九日



**GET NICE FINANCIAL GROUP LIMITED**

**結好金融集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1469)

敬啟者：

**有關出售NOBLENET LIMITED全部股權之  
須予披露及關連交易**

吾等提述本公司向股東寄發日期為二零二一年四月二十九日之通函（「通函」），而本函件構成其中一部份。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會，就出售事項是否按正常商業條款進行、屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。

吾等敦請閣下垂注通函第5至13頁所載之董事會函件及通函第15至32頁所載之寶橋函件，寶橋獲委任為獨立財務顧問，就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

經考慮寶橋所考慮的因素及理由，以及寶橋於通函所載意見函件表達之意見，吾等認為出售事項並非於本集團一般及日常業務過程中進行，惟買賣協議之條款按正常商業條款訂立、屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等推薦獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈之決議案以批准出售事項。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

**獨立董事委員會**

**獨立非執行董事**

張志江先生

陳家傑先生

吳幼娟女士

謹啟

二零二一年四月二十九日



---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為寶橋融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



### 寶橋融資有限公司

香港金鐘夏慤道18號  
海富中心1座28樓2803-2805室

敬啟者：

### 有關出售NOBLENET LIMITED全部股權之 須予披露及關連交易

#### 緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東寄發日期為二零二一年四月二十九日之通函（「**通函**」）所載董事會函件（「**董事會函件**」），而本函件構成通函一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

謹此提述 貴公司日期為二零二一年三月十八日之公佈（「**該公佈**」），內容有關（其中包括）出售事項，於二零二一年三月十八日（交易時段後），賣方（貴公司的直接全資附屬公司）與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售，而買方同意購買待售股份，代價為457,000,000港元（可予調整）。目標集團之主要資產為該物業。於完成後，目標集團將不再為 貴公司之附屬公司。

---

## 獨立財務顧問函件

---

由於根據上市規則就出售事項計算之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故出售事項構成 貴公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章之申報及公佈規定。

於買賣協議日期，買方為 貴公司主要股東結好控股之間接全資附屬公司。因此，買方為 貴公司之關連人士，而出售事項構成 貴公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章之申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。

鑑於結好控股於出售事項之權益，結好控股及其聯繫人須就股東特別大會上將提呈批准出售事項之決議案放棄投票。於最後可行日期，結好控股持有1,824,690,171股股份，佔 貴公司已發行股本總額約72.99%。董事會主席兼非執行董事洪先生（兼任結好控股主席、行政總裁及控股股東）於最後可行日期擁有50,309,829股股份（相當於 貴公司已發行股本總額約2.01%）之權益。洪先生將會就股東特別大會上將提呈批准出售事項之決議案放棄投票。除洪先生外，概無其他董事於出售事項擁有重大權益而須就有關出售事項之董事會決議案放棄投票。洪先生已就有關出售事項之董事會決議案放棄投票。

由獨立非執行董事吳幼娟女士、張志江先生及陳家傑先生組成之獨立董事委員會已告成立，就出售事項向獨立股東提供意見。吾等（即寶橋融資有限公司）就此事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 吾等之獨立性

於最後可行日期前最近兩年，吾等並無以與 貴公司任何交易有關的任何身份行事。於最後可行日期，吾等並無與 貴集團、買方及其各自可合理視為與吾等獨立性相關之聯繫人有任何關係或擁有其任何權益。除就是項獨立財務顧問委任而已付或應付予吾等之一般專業費用外，並不存在任何安排，可令吾等藉以收取或將收取來自 貴公司或任何其他可合理視為與吾等獨立性相關之人士之任何費用或利益。因此，吾等認為，吾等根據上市規則第13.84條屬獨立人士。

## 吾等意見之基礎

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等依賴該公佈、通函所載列或所述之陳述、資料、意見及聲明以及 貴公司、董事及 貴公司之管理層（統稱「管理層」）向吾等提供之資料及聲明。吾等已審閱（其中包括）買賣協議、 貴公司截至二零二零年三月三十一日止年度之年報（「二零二零年年報」）、 貴公司截至二零二零年九月三十日止六個月之中期報告（「二零二零年中期報告」）、估值報告（定義見下文）、 貴集團若干公司及財務資料及該公佈及通函所載資料。吾等已假設，管理層所提供之所有資料及聲明於所有重大方面均屬真實、準確及完備且於作出之時並無誤導或欺詐成分，並直至最後可行日期仍是如此。管理層對其所提供之資料個別及整體地承擔全部責任。吾等亦假設，管理層於通函內發表及／或與吾等討論／向吾等提供之一切信念、意見、期望及聲明之陳述，均經過審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑，任何重要事實或資料已被隱瞞，或質疑通函所載資料及事實之真確性、準確性及完整性，或質疑 貴公司、其顧問、管理層向吾等所表達的意見之合理性。

董事願共同及個別就通函所載資料之準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函所表達之意見乃經適當及審慎考慮後作出，且通函並無遺漏任何其他事實，致使通函中任何陳述產生誤導。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見及為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等概無獨立深入調查 貴集團、買方或彼等各自聯繫人之業務及事務、財務狀況及未來前景，亦無考慮出售事項對 貴集團或股東造成之稅務影響。吾等之意見必然基於最後可行日期之實際財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等可獲取之事實、資料、陳述及意見。

出具本函件乃僅供獨立董事委員會及獨立股東考慮出售事項時作參考之用，本函件除載入通函之及根據上市規則規定作備查之用外，在未經吾等事先書面同意下，其全部或部分內容不得引述或轉述，亦不得作任何其他用途。

## 主要考慮因素及理由

向獨立董事委員會及獨立股東提供有關出售事項之推薦意見時，吾等已考慮以下因素及理由：

### 1. 有關訂約方的背景資料

#### (a) 貴集團

貴集團主要業務為在香港提供金融服務，包括證券買賣及經紀服務、期貨及期權經紀服務、包銷及配售、證券保證金融資及企業融資服務。

以下為 貴集團於(i)截至二零一九年三月三十一日(「二零一九財政年度」)及二零二零年三月三十一日(「二零二零財政年度」)止年度的財務資料，乃摘錄自二零二零年年報；及(ii)截至二零一九年九月三十日(「二零一九年半年度」)及二零二零年九月三十日(「二零二零年半年度」)止六個月的財務資料，乃摘錄自二零二零年中期報告：

	二零二零 財政年度 千港元 (經審核)	二零一九 財政年度 千港元 (經審核)	二零二零年 半年度 千港元 (未經審核)	二零一九年 半年度 千港元 (未經審核)
收益	<b>369,362</b>	<b>401,589</b>	<b>185,537</b>	<b>191,701</b>
— 經紀	43,938	59,157	31,110	21,165
— 證券保證金融資	325,167	340,343	153,567	170,329
— 企業融資	257	2,089	860	207
年內／期內溢利	<b>139,782</b>	<b>133,055</b>	<b>70,151</b>	<b>59,026</b>
	於二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)	於二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)	
總資產	5,197,504	4,419,280	5,407,971	
總負債	1,230,555	487,807	1,442,040	
資產淨值	3,966,949	3,931,473	3,965,931	

貴集團之財務業績

二零二零財政年度及二零一九財政年度

貴集團的總收益主要來自(i)經紀業務提供包銷、配售及資金證明服務的佣金及費用收入；(ii)證券保證金融資的利息收入，分別佔貴集團於二零一九財政年度及二零二零財政年度總收益的99.4%及99.9%以上。

貴集團的收益由二零一九財政年度的401,590,000港元減少約8.03%至二零二零財政年度的約369,360,000港元，主要是由於(i)證券保證金融資業務的利息收入減少約15,180,000港元；及(ii)受本地股票市場波動及全球投資氣氛欠佳影響，於二零二零財政年度內資本市場較為淡靜，導致經紀業務的佣金及費用收入減少約15,220,000港元。

儘管二零二零財政年度的收益減少，惟貴集團仍錄得年內溢利約139,780,000港元，較二零一九財政年度的133,060,000港元增加約5.05%。有關增長主要是由於以下各項的綜合影響：(i)再無於二零一九財政年度錄得的贖回可換股債券虧損38,870,000港元；(ii)於二零一九財政年度及二零二零財政年度合共贖回本金總額525,000,000港元之可換股債券後，於二零二零財政年度的融資成本減少約63,890,000港元；(iii)於二零二零財政年度的所得稅開支減少約24,740,000港元；及(iv)於二零二零財政年度應收保證金客戶賬項之減值虧損淨額增加約90,820,000港元。

二零二零年半年度及二零一九年半年度

於二零二零年半年度，貴集團錄得收益約185,540,000港元，較二零一九年半年度約191,700,000港元減少約3.21%。於二零二零年半年度收益減少主要是由於二零二零年半年度錄得的證券保證金貸款業務減少，使證券保證金融資的總利息收入減少約16,760,000港元，部分被二零二零年半年度經紀業務提供包銷、配售及資金證明服務的費用收入增加約9,950,000港元所抵銷。

貴集團於二零二零年半年度錄得期內溢利約70,150,000港元，較二零一九年半年度的59,030,000港元增加約18.85%。有關增長主要是由於以下各項的綜合影響：(i)於二零一九財政年度贖回本金額262,500,000港元之可換股債券後，於二零二零年半年度的融資成本減少約31,060,000港元；及(ii)於二零二零年半年度應收保證金客戶賬項之減值虧損淨額增加約19,690,000港元。

貴集團之財務狀況

於二零二零年九月三十日及二零二零年三月三十一日，貴集團的資產淨值保持相對穩定，分別約為3,966,950,000港元及3,931,470,000港元。

於二零二零年九月三十日，貴集團錄得總資產約5,197,500,000港元，主要包括物業及設備／預付租賃款項以及物業及設備約124,400,000港元、證券買賣業務產生之應收賬款(扣除預期信貸虧損之虧損撥備約223,440,000港元)約4,133,320,000港元，以及客戶賬戶／一般賬戶的銀行結餘及現金約909,860,000港元。貴集團的總負債約為1,222,560,000港元，主要包括證券及期貨買賣業務產生的應付賬款約581,170,000港元及銀行借貸463,620,000港元。

**(b) 有關目標集團及該物業的資料**

*(i) 目標集團*

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其唯一附屬公司為捷田。捷田的主要資產為該物業，現時之業務為向結好證券(貴公司之間接全資附屬公司)及結好控股(貴公司之母公司)出租該物業。

下文載列目標集團於二零一九財政年度及二零二零財政年度各年以及二零二零年半年度的未經審核綜合財務資料。

	二零一九 財政年度 千港元	二零二零 財政年度 千港元	二零二零 年半年度 千港元
來自結好證券之租金收入	11,520	11,520	5,760
來自結好控股之租金收入	2,520	2,520	1,260
總計	<u>14,040</u>	<u>14,040</u>	<u>7,020</u>
除稅前溢利	10,560	10,424	5,302
除稅後溢利	8,704	8,538	5,302

目標集團之收益主要為該物業之租金收入。於二零二一年二月二十八日，目標集團的未經審核綜合資產淨值約為57,400,000港元，主要來自目標集團之賬目所載該物業之賬面值約為38,500,000港元，以及應收貴集團其他公司之款項淨額15,050,000港元。根據吾等與管理層之討論，有關集團內公司間結餘將於出售事項完成前結算。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於二零二一年二月二十八日，根據 貴集團之賬目(經計及有關將投資物業重新分類為物業及設備之綜合調整)(附註)，該物業之賬面值約為118,300,000港元。

(附註)：該物業於目標集團之賬目分類為所持投資物業，並以初始收購成本減累計折舊計量，於 貴集團收購該物業時，該物業入賬列作按公允值計量之物業及設備。

### (ii) 該物業

該物業為香港皇后大道中183號永樂街33號新紀元廣場中遠大廈10樓之辦公單位整層，總樓面面積約為19,745平方英尺，總實用面積約為16,087平方英尺。

自二零零五年起，該物業一直由 貴集團佔用作為主要營業地點。誠如該公佈所披露，該物業於 貴集團遷往另一處所後將暫時空置。

根據通函附錄一所載之估值報告，該物業於二零二一年二月二十八日之市值為437,000,000港元。

誠如董事會函件所披露，該物業為創興銀行有限公司向結好證券授出之210,000,000港元循環貸款融資(「貸款融資」)之抵押。於最後可行日期，為數100,000,000港元之貸款尚未償還。根據與結好控股之協定，捷田於出售事項完成後將繼續提供該物業作為貸款融資之抵押。

### (c) 賣方

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為 貴公司之直接全資附屬公司。

### (d) 買方

買方(結好發展)為一間於香港註冊成立之有限公司，並為結好控股之間接全資附屬公司及賣方之同系附屬公司。結好發展為一組附屬公司之控股公司，主要於香港及英國從事投資及持有物業。

## 2. 進行出售事項之理由及裨益

貴集團主要業務為在香港提供金融服務，包括證券買賣及經紀服務、期貨及期權經紀服務、包銷及配售、證券保證金融資及企業融資服務(統稱「持牌業務」)。

誠如該公佈所披露，結好證券(貴公司之直接全資附屬公司)(作為承租人)與濤運(結好控股之間接全資附屬公司)(作為出租人)訂立租賃協議，據此，濤運同意將該等處所出租予結好證券，由二零二一年四月一日起為期三年，月租為600,000港元。

誠如該公佈及結好控股日期為二零二零年五月十九日之公佈進一步披露，結好控股擬將該單位(包括該等處所)用作結好控股集團(包括 貴集團)的新總辦事處。鑑於營運所需員工人數及樓面面積， 貴集團將佔用該等處所作為主要營運地點，而該單位3樓餘下辦公室單位將由結好控股用作總辦事處。董事會認為，該等處所位處黃金商業地段，方便客戶及業務夥伴前往。該等處所為低層商業單位，並設有大型室外LED顯示屏，將顯著提升 貴集團的企業品牌及形象，而提高客戶知名度在證券行業相當重要。

誠如董事會函件所披露，該等處所的翻新工程將於二零二一年四月完成，而結好控股集團及 貴集團有意於其後遷進。 貴集團自二零零五年起一直使用該物業作為主要營業地點，於 貴集團根據租賃協議遷至該等處所後，該物業將丟空。由於 貴集團之主要業務為持牌業務且 貴集團並無物業管理團隊管理投資物業，故持有物業作投資用途並非 貴集團之策略。此外，鑑於該物業的面積相對較大，董事認為難以在短時間內出售或出租整層單位。

根據香港政府差餉物業估價署(「差餉物業估價署」)公佈的物業市場統計資料，核心地區(包括上環／中環、灣仔／銅鑼灣及尖沙咀)甲級寫字樓價格指數由二零一八年的548.6跌至二零一九年的495.7，於二零二零年更進一步跌至413.8，跌幅分別約為9.64%及16.52%。同時，根據差餉物業估價署的統計數字，香港寫字樓的總成交量由二零一九年的861宗及二零一八年的1,331宗下跌至二零二零年的686宗。香港寫字樓交易總代價跌至82.9億港元，為二零零三年以來最低，而二零一九年為279.6億港元及二零一八年為214.8億港元。

香港寫字樓放租市場方面，根據差餉物業估價署公佈的最新統計數字，上環／中環區的甲級寫字樓租金指數由二零二零年二月的351.3下跌至二零二一年二月的274.8，跌幅約為21.8%。參考全球房地產服務及投資公司世邦魏理仕於二零二一年一月公布的研究報告《二零二一年香港市場展望》，香港甲級寫字樓空間於二零二零年的淨吸納量為負2,200,000平方呎，乃歷來最低。甲級寫字樓的整體空置率於二零二零年底飆升9.9%，貼近二零零九年中期的水平，而空置寫字樓面積為8,100,000平方呎，乃一九九九年底起計二十一年來最高。其中以中環、金鐘及上環的甲級寫字樓佔用率受壓最大，於二零二零年內淨吸納面積為負840,100平方呎，為全香港各區之中表現最差，其空置面積於二零二零年間倍增至1,600,000平方呎，空置率為7.3%。鑑於香港寫字樓市場售價承受下行壓力、成交量銳減、租金收益率下降以及整體市場空置率高企，吾等認同董事的觀點，於香港寫字樓物業市場不景之際，出售事項為 貴集團提供一個於適當時機以合理市價變現潛在非活躍資產投資的良機。



---

## 獨立財務顧問函件

---

董事會認為，出售事項產生的所得款項457,000,000港元將為 貴集團提供所需財務資源，以拓展與持牌業務有關的業務。

隨著疫苗開始發放，各界憧憬及期待2019冠狀病毒病疫情即將消退，香港股市繼續造好，市場一片樂觀，恒生指數於二零二一年二月十七日於一年高位31,084.94點收市。截至二零二一年二月底，港股市場市值為52.9萬億港元，較去年同期的36.2萬億港元增長46%。此外，由於近年中美關係緊張，較多中概股回流香港上市，因此香港首次公開發售市場表現強勁。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，香港合共有154間新上市公司，於二零二零年透過首次公開發售募集資金總額達3,977億港元，較去年增長25%。根據吾等與管理層的討論，以及誠如二零二零年中期報告所披露，隨著香港股票市場的首次公開發售數量增加，以及投資者踴躍申請認購， 貴集團認為可能有更多機會吸引潛在客戶及擴大其客戶基礎，以拓展 貴集團與持牌業務有關的業務。

此外，誠如董事會函件所述，經計及按公允值計量之代價約455,300,000港元、該物業於二零二一年二月二十八日在集團層面之賬面值約118,300,000港元及綜合資產淨值(不包括該物業及遞延稅項)約13,500,000港元，以及相關交易成本約500,000港元後，估計 貴集團將因出售事項確認收益約323,000,000港元。

經考慮(i)預期該物業將於二零二一年四月在 貴集團遷進完成翻新的該等處所後丟空；(ii)持有物業並非 貴集團之核心業務；(iii)出售事項將不會對 貴集團的營運造成任何重大影響；(iv)出售事項使 貴集團可於香港寫字樓物業市場不景之際按合理價值變現其於潛在非活躍資產(即該物業)的投資，並為 貴集團的持牌業務提供額外一般營運資金；及(v)市場因素利好 貴集團核心業務的持續發展及 貴集團將獲得上述利益，故吾等認同董事的意見，儘管出售事項並非於 貴集團的日常及一般業務過程中進行，惟出售事項符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

### 3. 買賣協議之主要條款

買賣協議之主要條款及條件概述如下。有關進一步詳情敬請參閱通函所載「董事會函件」。

日期	二零二一年三月十八日
訂約方	(1) 結好發展(買方)；及 (2) Steppington Holdings Limited(賣方)
將予出售的資產	目標公司之100%已發行股本，其持有捷田之100%已發行股本，捷田則為該物業的登記擁有人。
代價及付款條款	457,000,000港元(可予調整)  代價將由買方以下列方式支付：  (a) 就當中37,000,000港元而言，買方須於買賣協議日期後三(3)個營業日內以現金支付予賣方或其代名人，其為可退還按金，將用作於完成日期支付代價；  (b) 就當中220,000,000港元而言，結好控股須於完成日期向賣方發行承兌票據支付；及  (c) 就代價餘額200,000,000港元(可予調整)(「餘額」)而言，買方須於完成日期以現金支付予賣方或其代名人。

**調整**

賣方須於完成日期前最少七個營業日草擬目標集團的完整賬目（「備考完整賬目」）並提供予買方。代價餘額可透過下列方式調整：(i)加上目標集團於完成日期的所有流動資產總值（不包括該物業及遞延稅項）；及(ii)扣除目標集團於完成日期的所有負債、稅項撥備及其他撥備的總和（根據備考完整賬目所列示）。

賣方須於完成日期起計30日內，進一步向買方提交目標集團的最終完整賬目（「最終完整賬目」）。倘若根據最終完整賬目計算的代價餘額低於或高於根據備考完整賬目計算的金額，則在編製最終完整賬目後14日內，賣方須以現金向買方支付多出的金額或買方須以現金支付該等短欠金額。為免生疑問，相關調整（如有）將以現金結算。

**4. 該物業之估值**

吾等已取得通函附錄一所載由測建行香港有限公司（「估值師」）編製的物業估值報告（「估值報告」），並注意到該物業於二零二一年二月二十八日的估值為437,000,000港元（「物業估值」）。

為評估代價的公平性及合理性，吾等已審閱估值報告並與估值師就達致物業估值時所採用的方法及所使用的基準與假設進行討論。據悉，估值師於二零二一年三月五日對該物業進行實地視察。對該物業進行估值時，估值師已(i)採用直接比較法；及(ii)遵守「香港測量師學會」（「香港測量師學會」）頒佈之《香港測量師學會評估準則（二零二零年）》及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》（於二零二零年生效）。

### 估值師之工作範圍及資格

就估值師的合適性及其資格而言，吾等已審閱估值報告，並會見估值師相關團隊成員，當中特別留意：(i)估值師與 貴公司之委聘條款；(ii)估值師之資質及經驗；及(iii)估值師進行該物業之估值時所採取之步驟及盡職審查措施。於吾等審閱 貴公司與估值師之委聘函後，吾等信納估值師執行的工作範圍對進行該物業之估值而言屬適當。吾等並不知悉工作範圍存有任何限制，而該等限制可能對估值師作出之保證造成不利影響。估值師已確認，其獨立於 貴公司及買方。吾等進一步瞭解到，估值師具備進行該物業之估值所需之相關專業資格。吾等注意到，估值師旗下負責簽發估值報告的人員為香港法例第417章《測量師註冊條例》項下的「註冊專業測量師(產業測量)」，為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會資深會員，在香港、澳門、中國內地及亞太地區擁有取得資格後的逾二十年物業估值經驗。吾等亦留意到，估值師主要透過其自身調查及依賴其自身調查後獲得之公開資料以及管理層提供之財務資料以進行其盡職審查工作。鑒於上文所述，吾等得悉估值師擁有所需資格及經驗及具有獨立身份為該物業估值。

### 估值方法

誠如估值師所告知，鑒於有可得的香港可資比較物業實際銷售交易的市場資料，而有關資料被視為該物業公允值的最佳指標，直接比較法被視為評估該物業價值的適當方法，在香港常用於評估該物業所屬資產類型(即辦公室)的市場價值。吾等明白，估值師亦已考慮其他估值方法，包括成本法及收入法。根據成本法，資產估值乃基於土地成本及重建物業的建築成本釐定，並不考慮市場狀況。根據收入法，資產估值乃基於歷史及／或預測現金流釐定，並以適當的經風險調整貼現率貼現至現值。考慮到該物業並非施工中，且該物業的未來經濟利益流及貼現率受到各種假設及不確定因素影響，估值師認為成本法及收入法較不適合估值該物業。鑒於上述情況，吾等同意估值師採用直接比較法為該物業估值。

再者，吾等注意到，釐定該物業的市值時，估值師已採用直接比較法，並參考有關市場上近期（即大約1.5年）可資比較之銷售交易。大小、性質及位置相若的可資比較物業已被分析及仔細權衡，以達致公平的市值比較。吾等已進行案頭研事，並注意到可資比較物業乃位於該物業的相同發展區域內。基於吾等與估值師的討論，估值師已納入所有最合適的可資比較物業，該等可資比較物業符合按其所深知、盡悉及確信而識別出之選擇準則。吾等亦注意到，估值師所選的可資比較銷售交易包括辦公大樓整層，反映該物業的性質。此外，吾等已與估值師進行討論，以了解彼等考慮的假設。吾等明白，估值師已就可資比較物業的（其中包括）交易時間、位置、便利程度、樓齡、貨量、樓層、等級、景觀、樓宇設施及樓底高度作出調整，並且審慎權衡各項物業的所有相關利弊，以達致公平比較該物業的市值。

### 吾等之意見

於審閱估值報告及與估值師討論期間，吾等並無發現任何與估值報告有關的不尋常事宜，對於估值報告所採用的方法及假設，吾等並無異議。基於上文所述，吾等認為，達致該物業估值所採用的基準、假設及方法屬公平合理。因此，吾等認為 貴公司於釐定代價時參考估值報告實屬合理。

## 5. 評估代價

根據董事會函件，代價乃賣方與買方經參考 貴集團委聘的獨立估值師對該物業進行初步評估的市值約437,000,000港元及目標集團於二零二一年二月二十八日的未經審核綜合財務狀況後，按公平原則商定。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等於下表載列吾等經計及估值後對代價之評估。倘計入該物業之公允值437,000,000港元(參考通函附錄一之估值報告)，則目標集團於二零二一年二月二十八日之經調整未經審核資產淨值(「經調整資產淨值」)將為：

經調整資產淨值	概約金額
根據估值報告，該物業於二零二一年二月二十八日之估值	437,000,000港元
減：目標集團之賬目所載該物業之賬面值	38,500,000港元
目標之估值盈餘	398,500,000港元
加：目標集團於二零二一年二月二十八日之經調整未經審核綜合資產淨值(附註)	58,700,000港元
<b>經調整資產淨值</b>	<b>457,200,000港元</b>

附註：

用於計算代價的金額已扣除根據買賣協議項下的遞延稅項(即於二零二一年二月二十八日的資產淨值約57,400,000港元 + 於二零二一年二月二十八日的遞延稅項負債約1,300,000港元)。

根據上述計算，代價457,000,000港元相等於經調整資產淨值。

基於(i)代價相等於經調整資產淨值；及(ii)估值師於釐定該物業的市場價值時所採用的估值方法屬合理及可接受，吾等認為出售事項之代價基準由貴公司與買方公平磋商後得出，因此屬公平合理。

### 代價調整

吾等與貴公司管理層已討論代價調整背後之理據，並得悉代價乃參考目標集團於二零二一年二月二十八日的資產淨值，且參考最終完整賬目按目標集團於完成時的資產淨值對代價進行調整實屬公平合理。基於上文所述，吾等認為對代價之調整屬公平合理。

誠如董事會函件所披露，預期最終完整賬目不會有任何重大調整，故董事會認為代價結餘不會有重大調整。

## 6. 承兌票據

誠如董事會函件所披露，部份代價(220,000,000港元)將透過結好控股於完成日期向賣方(或其代名人)發行年利率3%之計息承兌票據之方式結付。承兌票據之到期日為承兌票據發行日期起計30個月後之日期。有關承兌票據之詳細條款，敬請參閱董事會函件。

誠如董事會函件所披露及根據吾等與管理層之討論，承兌票據之條款(特別是於完成後30個月之到期日及年利率3%)乃由賣方與結好控股經參考現行市況(例如銀行存款利率)後按公平原則商定，而 貴集團經考慮以下因素後，接納以承兌票據方式結付部分代價(即220,000,000港元)：

### (i) 持續提供該物業作為貸款融資抵押的財務資助

吾等得悉結好控股已同意，於出售事項後，捷田將繼續提供該物業作為210,000,000港元貸款融資之抵押，且不會收取任何費用。

根據吾等對創興銀行貸款融資函件之審閱，有關貸款融資用於結好證券之一般營運資金，並以捷田簽立的該物業第一法定押記按揭作為抵押，年利率為 貴公司所選的1星期、2星期或1個月香港銀行同業拆息(於最後可行日期分別為0.05%、0.06%及0.09%)加1.8%。此外，貸款融資並無固定貸款期限。誠如與管理層所討論，創興銀行自二零一七年起向結好證券提供有關貸款融資，主要由結好證券用於為持牌業務的營運提供資金，特別是證券保證金融資。

鑑於貸款融資(以該物業作抵押)的額度對 貴集團的持牌業務所需流動資金及彈性而言之必要性；下文「(ii)當前市場利率」所討論的利率差異的裨益；及結好控股／捷田就貸款融資提供之財務資助屬於承兌票據之一種抵押支持，故董事會認為而吾等亦贊同董事會之觀點，鑑於捷田於出售事項後繼續提供該物業作為貸款融資之抵押，承兌票據相對較長之到期日於商業上屬合理。

**(ii) 當前市場利率**

吾等得悉 貴公司已參考市場現行的定期存款利率，目前銀行向 貴集團提供的存款利率低於年利率0.3%，而 貴公司所收取的承兌票據利息收入將享有遠高於現行市場利率的利率。

吾等亦已審閱 貴集團與銀行訂立的現有貸款協議，吾等得悉年利率3%接近 貴集團於二零二零年半年度的平均融資成本（年利率介乎2%至3%）。

此外，誠如董事會函件所披露， 貴集團可受惠於貸款融資（即香港銀行同業拆息+1.8%年利率）與承兌票據（即3%年利率）之間的利率差異， 貴集團可從承兌票據賺取較高利息收入，同時享有低融資成本的貸款融資。

鑑於上文所述，吾等認同 貴公司之觀點，即年利率3%乃按正常商業條款訂立，並參考銀行向 貴集團提供之現行市場利率釐定。

**(iii) 結好控股之背景資料**

結好控股為一間投資控股公司，其股份自二零零二年起於香港上市（股份代號：64）逾18年，並為 貴公司之控股公司。除於本函件「有關訂約方的背景資料—(a) 貴集團」一節所述的 貴公司業務外，結好控股亦從事(i)放債；(ii)物業發展及持有，以及投資於金融工具；及(iii)地產代理。誠如結好控股於截至二零二零年九月三十日止六個月的中期報告（「結好控股二零二零年中期報告」）所披露，結好控股所持香港及英國投資物業組合之總公允值約為935,200,000港元，而所持股本及債務證券以及可換股票據投資組合之總公允值約為591,600,000港元。

誠如結好控股二零二零年中期報告所披露，於二零二零年九月三十日，結好控股之流動資產淨值以及現金及現金等值項目分別約為4,837,700,000港元及約479,500,000港元，反映結好控股的財務資源充足。結好控股的流動比率（流動資產除以流動負債）及資本負債比率（借貸總額除以公司擁有人應佔權益）分別約為4.9及約0.09，反映結好控股的高流動性及低財務槓桿。

考慮到結好控股的強大業務背景及財務實力後，吾等認同董事之觀點，承兌票據的相關信貸風險極低。



**(iv) 減少交易及潛在閒置成本**

考慮到本函件「進行出售事項之理由及裨益」一節所討論的寫字樓物業市況不景，吾等認同 貴公司之觀點，出售事項可節省物色其他潛在買家或租戶的交易成本（即代理佣金，估計約為代價的1%）及因維護該物業而可能產生的閒置成本。

鑑於上文所述，吾等認為承兌票據之條款（即年利率3%及相對較長的到期日）及 貴集團接納以承兌票據結付部分代價在商業上屬有理據、公平及合理，且對獨立股東而言符合 貴公司及其股東之整體利益。

**7. 出售事項可能產生之財務影響**

於出售事項完成後，目標集團將不再為 貴公司之附屬公司。因此，目標集團之財務業績將不再於 貴集團之財務報表綜合入賬。下文所載出售事項之財務影響僅供說明用途，並不反映 貴公司或 貴集團於完成後之未來財務狀況。

**(a) 盈利及資產淨值**

經計及按公允值計量之代價約455,300,000港元、該物業於二零二一年二月二十八日在集團層面之賬面值約118,300,000港元及綜合資產淨值（不包括該物業及遞延稅項）約13,500,000港元，以及相關交易成本約500,000港元後，估計 貴集團將因出售事項確認收益約323,000,000港元，而 貴公司預期 貴集團的資產淨值將於完成後增加。

出售事項之實際會計收益或虧損有待審核，實際收益或虧損可能有別於上述估計金額。

**(b) 現金流**

於二零二零年九月三十日， 貴集團之銀行結餘及現金約為410,690,000港元。鑒於出售事項之代價將以現金支付予 貴集團，預期出售事項將對 貴集團之現金流產生正面影響，而銀行結餘及現金將會增加。

## 推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，儘管訂立買賣協議並非於 貴集團之日常及一般業務過程中進行，惟買賣協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合 貴公司及股東(包括獨立股東)之整體利益。因此，吾等(i)推薦獨立董事委員會建議獨立股東；及(ii)推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准出售事項之相關決議案。

此 致

結好金融集團有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

寶橋融資有限公司

董事總經理 執行董事

林慧欣

潘建而

謹啟

林慧欣女士為根據證券及期貨條例註冊為寶橋融資有限公司之負責人員，可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並擁有超過20年之機構融資行業經驗。

潘建而女士為根據證券及期貨條例註冊為寶橋融資有限公司之負責人員，可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並擁有超過20年之會計及機構金融服務行業經驗。

二零二一年四月二十九日

以下為獨立估值師測建行香港有限公司就本公司之物業於二零二一年二月二十八日之價值的意見編製之函件及估值報告，以供載入本通函。



Prudential Surveyors (Hong Kong) Limited  
測建行香港有限公司

敬啟者：

關於：評估位於香港皇后大道中183號永樂街33號新紀元廣場高座(中遠大廈)10樓

茲根據結好金融集團有限公司(以下稱為「貴公司」)對吾等的指示，評估標題所述的物業(以下稱為「標的物業」)。吾等確認，吾等已進行視察及作出相關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以便向閣下提供吾等對標的物業於二零二一年二月二十八日(以下稱為「估值日期」)的市值的意見，以供出售用途。

本函件為本估值報告一部份，識別出所評估標的物業、解釋吾等估值之基準及方法、列出吾等進行估值時之假設及已進行之業權調查，以及受到之條件限制。

### 估值基準

吾等對標的物業之物業權益估值乃吾等對其市值之意見，所謂市值，就吾等所界定者，乃指「自願買家與自願賣家經過適當推銷後，各方在知情、審慎及並無強迫之情況下，於估值日期公平交易買賣資產或負債之估計金額」。

市值乃賣方可於市場上合理取得之最佳價格，亦為買方可於市場上合理取得之最優惠價格。該估值尤其不包括因特別條款或情況（如非一般之融資、銷售及售後租回安排、合資經營、管理協議、與銷售有關之任何人士給予之特殊代價或優惠，或任何特殊價值元素）而被抬高或貶低之估計價格。在就標的物業之市值進行估值時，亦不會考慮買賣成本，且不會抵銷任何相關之稅項。

吾等之估值已遵照由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）以及由國際估值準則委員會所頒佈於二零二零年生效之國際估值準則之規定。

吾等的估值乃根據公認估值程序而編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則所載的規定。

## 估值方法

評估市值時，吾等已考慮直接比較法，即將標的物業與其他已於估值日期左右轉讓其合法擁有權的可資比較物業直接比較。吾等會針對面積、性質及地點相若的可資比較物業進行分析，並仔細衡量各物業的利弊，以公平比較資本價值。比較該等可資比較物業與將予評估的標的物業時，地點及經濟特性乃重要的分析準則。

## 估值假設

在對物業權益進行估值時，吾等已假設 貴公司於獲批年期屆滿前的整段期間有權不受干預地自由使用或轉讓物業權益，並須支付地租並及付清所有應付的所需地價／購買代價。

吾等之估值乃假設標的物業在公開市場出售，而並無因為延遞定期合約、售後租回、合資經營或用作影響其價值的任何類似安排而得益。概無計及任何涉及或影響到出售標的物業的選擇權或優先權，且在吾等估值中並無假設任何形式的強制出售情況。

吾等的估值並無計及標的物業的任何押記、按揭或欠款或出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有訂明外，乃假設標的物業並無產權負擔、限制及足以影響其價值之繁重支出。

除非估值報告內已列明、界定及認為違規，否則吾等假設已遵守所有適用分區制、土地使用法規及其他限制。

## 業權調查

吾等已於土地註冊處進行土地查冊，並獲提供業權文件的摘錄。吾等獲 貴公司知會並無進一步編製有關文件。然而，吾等並無查核文件正本，以核實所有權或確定是否存在任何並無於交付吾等之副本上列示之修訂文件。所有文件僅用作參考用途。吾等並無對標的物業的法定業權或任何責任進行調查。

## 限制條件

吾等曾於二零二一年三月五日視察標的物業的外觀，並在情況許可時由估值師監督下由王逸詩女士(MRICS, MHKIS)視察標的物業的內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦無就標的物業之任何設施進行任何測試。因此，吾等無法呈報標的物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。惟於吾等之視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。

此外，吾等並無進行任何實地調查以確定物業的地面環境是否妥當、有否出現污染情況以及所提供設施是否適合未來發展。吾等編製估值時，乃假設此等方面之情況均令人滿意，且日後任何重建將不會產生任何非經常開支或延誤。

吾等之視察過程中並無進行詳細實地測量。隨附之估值報告內所載尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲提供之文件所載資料所得，因此僅為約數。

經審閱所有相關文件後，吾等很大程度上已倚賴 貴公司所提供的資料，並已接納就規劃批文、法定通知、地役權、年期、樓宇竣工日期、佔用詳情、建築及樓宇圖則、樓面面積及其他於識別註冊擁有人具標的物業之有效權益時之有關事宜向吾等提供之意見。吾等並無查核規劃同意書正本，並已假設標的物業已根據有關同意書落成、佔用及使用。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司知會，所提供資料中並無遺漏重要事實。吾等認為，吾等已取得足夠資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何資料遭隱瞞。

在未獲得測建行香港有限公司事先書面批准所示形容及內容之前，除 貴公司就有關標的物業出售事項將予發出之公開通函披露目的以外，不得將本估值報告或其所載任何引述之全部或任何部份載於任何公開文件、通函或聲明內，亦不得以任何形式刊發。

## 聲明

吾等謹此證明，就吾等所深知及確信：

- 吾等為外聘估值師，乃獨立於 貴公司及業主、彼等之附屬公司及彼等之共同控制實體（統稱為「貴集團」）及彼等各自之董事及控股股東，吾等並無於 貴集團、其關連人士或 貴集團任何聯繫人士之證券或資產中直接或間接擁有任何重大權益，吾等對參與各方並無偏見。
- 吾等自指示日期或委任協議日期（以較早者為準）前24個月內，曾經就標的物業於過往、當前或未來參與 貴公司之事宜。

## 備註

吾等謹此確認，吾等並無擁有 貴公司、標的物業及本函件報告之價值之現時或預期權益。

除另有說明外，本函件所述的所有金額均以港元計值。

隨函附奉吾等之估值報告。

此 致

香港  
皇后大道中183號  
新紀元廣場  
中遠大廈10樓  
結好金融集團有限公司  
董事會 台照

代表  
測建行香港有限公司

董事  
張聖典  
*BSc MSc MFin EMBA FRICS FHKIS RPS(GP)*  
謹啟

二零二一年四月二十九日

張聖典先生為註冊專業測量師（產業測量），在香港特別行政區、澳門、中國內地及亞太地區擁有取得資格後的逾二十年物業估值經驗。張先生為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會資深會員。

估值師的地址為香港德輔道中244-252號東協商業大廈3樓

## 標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	目前狀況於 二零二一年二月 二十八日之市值 港元
<p>香港皇后大道中183號永樂街33號新紀元廣場高座(中遠大廈)10樓之辦公單位</p> <p>內地段第8911號的餘段1,495/116,009份同等不分割的份數</p>	<p>中遠大廈為新紀元廣場的「高座」，為香港中環甲級商業發展綜合樓宇。</p> <p>標的物業包括位於一九九八年落成的中遠大廈10樓整層。</p> <p>誠如售樓說明書所述，標的物業的總樓面面積約為19,745平方英尺(約為1,834.36平方米)。根據轉讓契約圖則所計量，標的物業的總實用面積約為16,087平方英尺(約1,494.52平方米)。所提供的實用面積不包括公用部分，但包括專用升降機、扶手電梯及洗手間。</p> <p>標的物業乃根據換地條件第UB12479號持有，年期為一九九七年六月二十五日至二零四七年六月三十日，作非工業用途。</p> <p>該地段的每年政府地租由換地條件第12479號一般條件第(1)號所訂明。</p>	<p>標的物業受限於目標公司直接全資附屬公司捷田有限公司分別與結好證券有限公司及結好控股有限公司訂立之兩項租賃協議，兩者均為期一年，由二零二零年四月一日起至二零二一年三月三十一日止，月租總額為1,170,000港元，包含政府地租、差餉、管理費、冷氣費及所有其他支出。</p> <p>結好證券有限公司將暫時以零租金使用標的物業，直至於本月底前搬遷至位於中遠大廈地下、一樓及二樓之該等處所。</p>	437,000,000

附註：

1. 新紀元廣場位於一幅大型形狀不規則且地勢平緩的半島形土地，北至永樂街（位於較低位置），南至皇后大道中，東至永和街，正對永和街北面為金龍中心及港鐵上環站，南面則是蘇杭街與文咸街交界處。其位於與香港上環接壤的核心商業區西邊。
2. 新紀元廣場包括兩幢獨立的高層商業大廈，分別為位於地塊東西兩面的「高座」及「低座」，中間相隔一個園景區。「高座」名為「中遠大廈」，包括一幢56層（地下至55樓）高的商業大廈，其規劃在地下至3樓的部分樓層設立銀行大堂及商業空間、地下為裝卸區、地下至7樓設有停車位，而9樓及以上則為辦公室。正門大廳及辦公樓層的主電梯大堂位於面向永樂街的大樓北側。
3. 標的物業註冊擁有人為捷田有限公司，根據日期為二零零零年八月二日的轉讓契約，代價為71,082,000.00港元（另見註冊摘要編號UB8172346）。
4. 標的物業受限於以下重大產權負擔：
  - 以富城物業管理有限公司（「管理人」）為受益人的公契及管理協議連圖則，參見日期為一九九七年十一月十九日的註冊摘要編號UB7369240；
  - 佔用許可證（第H18/98號），參見日期為一九九八年三月二十六日的註冊摘要編號UB7486509；
  - 有關A段、B段、C段及餘段的修訂函件，參見日期為一九九八年八月二十九日的註冊摘要編號UB7565329；
  - 有關內地段第8911號A段、B段、C段及餘段的合約完成證明書，參見日期為一九九八年九月二十三日的註冊摘要編號UB7624655；及
  - 為無限抵押一般銀行融資而提供以創興銀行有限公司為受益人的按揭，參見日期為二零一六年三月十八日的註冊摘要編號16041800890020
5. 標的物業位於日期為二零二零年十一月十三日的西營盤及上環分區計劃大綱核准圖S/H3/34號的「商業(1)」地帶。
6. 捷田有限公司為目標公司之直接全資附屬公司。



## 1. 責任聲明

本通函載有為遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料，董事願就此共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面屬準確及完備，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事宜，以致本通函所載之內容或本通函有誤導成份。

## 2. 權益披露

### (A) 本公司之董事及主要行政人員

於最後可行日期，以下董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股份、相關股份或債券中擁有：(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之權益或淡倉（包括按證券及期貨條例條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記錄於據此存置之記錄冊中之權益或淡倉；或(c)須根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）之規定知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

#### 1. 股份之好倉

董事姓名	權益性質	所持已發行 股份數目	佔本公司 已發行股本 之百分比 (%)
洪先生	由受控公司持有 (附註)	1,875,000,000	75.00

附註： 洪先生被視為於(i)Honeylink Agents Limited（「**Honeylink**」）持有之50,309,829股股份中擁有權益，Honeylink為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由洪先生實益擁有；及(ii)結好控股持有之1,824,690,171股股份中擁有權益。Honeylink於結好控股之5,925,303,872股普通股中擁有權益，相當於結好控股已發行股本之61.32%。

2. 於本公司全資附屬公司結好證券之每股面值1.00港元之無投票權遞延股之好倉

董事姓名	權益性質	所持無投票權遞延股數目*	佔結好證券已發行無投票權遞延股之百分比 (%)
洪先生	實益擁有人	36,000,000	90
岑建偉	實益擁有人	4,000,000	10
		<u>40,000,000</u>	<u>100</u>

\* 無投票權遞延股於實際上無權收取股息，亦無權接收結好證券任何股東大會通告或出席大會或於會上投票。於清盤時，結好證券可供分派予普通股的持有人及無投票權遞延股的持有人之資產應先用以支付每股普通股1,000,000,000,000港元之款項予普通股持有人，繼而用以償還有關股份之已繳足股款或入賬列為繳足股款面值予無投票權遞延股的持有人，而結好證券之資產餘額應屬於普通股的持有人，並分別按彼等就有關普通股之繳足股款或入賬列為繳足股款之比例分派。

3. 於本公司之直接控股公司結好控股之每股面值0.1港元之普通股之好倉

董事姓名	權益性質	所持已發行普通股數目	佔結好控股已發行股本之百分比 (%)
洪先生	受控法團之權益 (附註)	5,925,303,872	61.32

附註： 洪先生被視為於Honeylink所持有的5,925,303,872股結好控股普通股中擁有權益。Honeylink為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由洪先生實益擁有。

除上文所披露者外，於最後可行日期，根據證券及期貨條例第352條須予備存的登記冊所記錄或根據標準守則而向本公司及聯交所作出的知會，本公司董事或彼等之聯繫人概無擁有本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份或相關股份的任何權益或淡倉。

**(B) 主要股東**

於最後可行日期，根據證券及期貨條例第336條規定本公司存置之登記冊，並就本公司董事或主要行政人員所知，下列人士(本公司董事或主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有，或被視作擁有或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司之已發行附投票權股份之10%或以上權益：

**股份之好倉**

股東姓名／名稱	權益性質	所持股份數目	佔本公司 已發行股本 之百分比 (%)
結好控股	實益擁有人(附註)	1,824,690,171	72.99
Honeylink	由受控法團持有 (附註)	1,824,690,171	72.99
	實益擁有人(附註)	50,309,829	2.01
洪先生	由受控法團持有 (附註)	1,875,000,000	75.00

附註： 洪先生被視為於(i)Honeylink持有之50,309,829股股份中擁有權益，Honeylink為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由洪先生實益擁有；及(ii)結好控股持有之1,824,690,171股股份中擁有權益。Honeylink於結好控股之5,925,303,872股普通股中擁有權益，相當於結好控股已發行股本之61.32%。

除上文所披露者外，就董事所知，於最後可行日期，根據證券及期貨條例第336條規定本公司存置之登記冊，概無人士(本公司董事或主要行政人員或彼等各自之聯繫人除外)於股份或相關股份中擁有，或被視作擁有或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司之已發行附投票權股份之10%或以上權益。

於最後可行日期，洪先生亦為結好控股及Honeylink之董事。除上文所披露者外，概無其他董事為一間公司之董事或僱員並於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉。

## 2. 服務合約

於最後可行日期，概無任何董事與本公司或其附屬公司訂有或建議訂立並非於一年內屆滿或毋須作出賠償（法定賠償除外）而可由本公司或其附屬公司終止之服務合約。

## 3. 競爭權益

於最後可行日期，除本集團業務外，董事或彼等各自之緊密聯繫人概無於任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

## 4. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本集團之財務或營業狀況自二零二零年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日）以來有任何重大不利變動。

## 5. 董事於合約及資產之權益

於最後可行日期，除洪先生外，自二零二零年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目之結算日）以來，概無董事直接或間接於本集團任何成員公司的已收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

於最後可行日期，概無本公司或其任何附屬公司為訂約方而本公司董事直接或間接擁有重大權益且與本集團業務有關之重大合約存續。

## 6. 專家及同意書

本通函載有其函件及報告之專家之資格如下：

名稱	資格
寶橋	根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
測建行香港有限公司	專業估值師

寶橋及測建行香港有限公司已就刊發本通函發出同意書，同意按照本通函所載之形式及涵義轉載其函件及／或報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期，寶橋及測建行香港有限公司概無於本集團任何成員公司擁有股權或權利（不論可否依法執行），據此可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券，而自二零二零年三月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表之結算日）以來，亦無直接或間接於本集團任何成員公司的已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

## 7. 備查文件

下列文件之副本將於本通函日期起直至股東特別大會完結日期（包括當日）期間任何營業日上午九時正至下午六時正，在本公司之香港主要營業地點可供查閱：

- (i) 本通函；
- (ii) 買賣協議；
- (iii) 獨立董事委員會之推薦意見函件，全文載於本通函第14頁；
- (iv) 寶橋致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，全文載於本通函第15至32頁；
- (v) 測建行香港有限公司就該物業編製之估值報告，其全文載於本通函附錄一；及
- (vi) 本附錄「專家及同意書」一節所述之同意書。

## 8. 其他事項

- (i) 本公司之註冊辦事處位於Second Floor, Century Yard Cricket Square, P.O. Box 902 Grand Cayman, KY1-1103 Cayman Islands，而本公司之總辦事處位於香港皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈10樓。
- (ii) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (iii) 本公司之公司秘書為高逸飛先生，於二零一九年九月三日獲委任。彼為香港會計師公會會員。
- (iv) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

## 股東特別大會通告



# GET NICE FINANCIAL GROUP LIMITED

## 結好金融集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1469)

### 股東特別大會通告

#### 重要事項

鑒於新型冠狀病毒病(COVID-19)疫情大流行，本公司將於股東特別大會上實施以下預防措施，以保障出席股東、員工及利益相關人士免受感染的風險：

- 強制體溫檢測、消毒雙手及健康申報
- 所有出席人士必須佩戴外科口罩
- 不派發公司禮品或提供茶點
- 遵照香港相關法例及規例作出適當座席安排

本公司謹此提醒股東可委任股東特別大會主席為其受委代表，在股東特別大會上就相關決議案投票，代替親身出席股東特別大會。

**不遵守預防措施或需接受香港政府規定之檢疫的任何人士或會被拒進入會場。**

茲通告結好金融集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二一年五月二十一日(星期五)上午十時正假座香港皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈3樓舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案：

#### 普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認Steppington Holdings Limited(作為賣方)與結好發展有限公司(作為買方)就以總代價457,000,000港元(可根據該協議之條款及條件予以調整)買賣NobleNet Limited於完成時之全部已發行股本所訂立日期為二零二一年三月十八日之有條件買賣協議(「該協議」)(註有「A」字樣之副本已提呈本大會，並由本大會主席簡簽，以資識別)以及據此擬進行及與此有關之交易；及

## 股東特別大會通告

- (b) 授權本公司任何一名董事簽立彼視作連帶於、附帶於或關於該協議擬進行之事宜及完成該協議之所有其他文件及作出所有其他有關作為及事情，採取彼認為就落實及實行該協議及據此擬進行之任何其他交易而言屬必要、合宜或權宜之行動，並同意與該協議及據此擬進行之任何其他交易相關而彼認為符合本公司及其股東整體利益之修改、修訂或豁免或事宜（包括該等文件或其任何條款之任何修改、修訂或豁免）。」

承董事會命  
結好金融集團有限公司  
公司秘書  
高逸飛

註冊辦事處：

Second Floor, Century Yard,  
Cricket Square, P.O. Box 902,  
Grand Cayman, KY1-1103,  
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港  
皇后大道中183號  
新紀元廣場  
中遠大廈10樓

香港，二零二一年四月二十九日

附註：

- (1) 本公司將由二零二一年五月十七日（星期一）至二零二一年五月二十一日（星期五）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，以確定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東身份。期間將不會辦理股份過戶登記。於二零二一年五月二十一日（星期五）名列本公司股東名冊上的股東將有權出席股東特別大會並於會上投票。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，未登記之股份持有人應確保所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於二零二一年五月十四日（星期五）下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (2) 凡有權出席上述大會及於會上投票之股東，均有權委任另一名人士代表出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (3) 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。
- (4) 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會（視情況而定），並於會上投票，其時委任代表文據將會作廢。
- (5) 隨函附奉大會適用之代表委任表格。
- (6) 於本通告日期，執行董事為岑建偉先生（董事總經理）及洪瑞坤先生（行政總裁）。非執行董事為洪漢文先生（主席）。獨立非執行董事為張志江先生、陳家傑先生及吳幼娟女士。