
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何內容或採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有帝王實業控股有限公司股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

DIWANG INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

帝王實業控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1950)

有關收購該等物業之須予披露交易及關連交易 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



董事會函件載於本通函第5至22頁。獨立董事委員會函件載於本通函第23至24頁。獨立財務顧問力高企業融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之函件載於本通函第25至46頁。

本公司謹訂於2023年11月29日(星期三)上午十一時正假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓舉行股東特別大會，召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨附股東特別大會(或其任何續會)適用的代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格按其上印備的指示填妥，並盡快交回本公司的股份過戶處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，惟無論如何最遲須於股東特別大會(或其任何續會)預定舉行時間前不少於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(或其任何續會)，並於會上投票。

香港，2023年11月10日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	23
獨立財務顧問函件	25
附錄一 – 該等物業之估值報告	I-1
附錄二 – 一般資料	II-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據物業轉讓協議買方自賣方收購該等物業
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開放營業及聯交所開放處理證券交易業務之日(星期六或星期日除外)
「本公司」	指	帝王實業控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1950)
「完成」	指	根據物業轉讓協議之條款及條件完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	收購事項之代價人民幣30,000,000元
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會或其任何續會，以考慮並酌情批准物業轉讓協議及其項下擬進行之交易
「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

釋 義

「獨立董事委員會」	指	經董事會委任由獨立非執行董事區禧靖先生、李暢悅先生、鄭宇先生及周筱春女士組成之董事會之獨立董事委員會，旨在就收購事項向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	力高企業融資有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例獲准從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團，獲委任就物業轉讓協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除陳華先生及其聯繫人以外之股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其附屬公司以及其關連人士且與之並無關連之第三方
「獨立估值師」	指	匯辰評估諮詢有限公司，本公司委任以就該等物業估值之獨立專業估值師
「業主法律重組方」	指	為當時業主之破產重組之當時業主及其投資者(包括紫金准乾)，其全部為獨立第三方
「最後截止日期」	指	2023年12月15日或物業轉讓協議之訂約各方可能書面協定之有關較後日期
「租賃物業」	指	該等物業之16層
「該等物業」	指	位於中國浙江省杭州市西湖區三墩鎮紫金眾創小鎮核心區浙大森林西園八路3號智匯眾創中心1號樓(又稱「E1樓」)16層1601、1602、1603、1604室及17層1701、1702、1703及1704室之物業

釋 義

「最後實際可行日期」	指	2023年11月6日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「租賃協議」	指	杭州啟越(作為出租人)與買方(作為承租人)就租賃該等物業之16層訂立之日期為2023年6月5日之租賃協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「原物業轉讓協議」	指	買方與該等物業之當時業主(作為賣方)(為獨立第三方)訂立之日期為2013年12月23日之物業轉讓協議，以按代價約人民幣25,400,000元購買該等物業
「買方」	指	浙江深藍新材料科技有限公司，根據中國法律成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「物業轉讓協議」	指	買方與賣方就收購事項訂立之日期為2023年10月9日之物業轉讓協議
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「中國法律顧問」	指	上海錦天城(杭州)律師事務所，就物業轉讓協議及其項下擬進行之協議進行法律盡職調查之法律顧問
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司之普通股

釋 義

「股東」	指	本公司普通股之正式註冊持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予之涵義
「當時業主」	指	浙江浙大網新實業發展有限公司，該等物業之當時業主以及原物業轉讓協議之賣方
「轉讓協議」	指	浙江深藍新材料科技有限公司(作為轉讓人)與杭州啟越(作為受讓人)訂立之日期為2018年3月20日之轉讓協議，旨在轉讓該等物業之業權及風險
「賣方」或「杭州啟越」	指	杭州啟越投資管理有限公司，根據中國法律成立之有限公司，並由陳華先生全資擁有
「紫金准乾」	指	杭州紫金准乾科技發展有限公司
「%」	指	百分比

除非另有指明，否則本通函的中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

DIWANG INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED
帝王實業控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1950)

執行董事

陳華先生
林錦洸先生
謝震中先生
孫金剛先生

註冊辦事處：

Ogier Global (Cayman) Limited
89 Nexus Way, Camana Bay
Grand Cayman KY1-9009
Cayman Islands

獨立非執行董事

區禧靖先生
李暢悅先生
鄭宇先生
周筱春女士

總部及中國主要營業地點：

中國
浙江省
建德市
梅城鎮
姜山路2號

香港主要營業地點：

香港
太古坊華蘭路18號
港島東中心
44樓4404-10室

敬啟者：

有關收購該等物業之須予披露交易及關連交易
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為2023年10月9日及2023年10月31日之公告，內容有關收購事項。於2023年10月9日，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方訂立物業轉讓協議，據此賣方已有條件同意向買方轉讓該等物業之所有權利及風險(包括申請該等物業之相關所有權證書之權利)，代價為人民幣30,000,000元。

本通函旨在向閣下提供(i)載有有關收購事項之進一步資料之本董事會函件；(ii)獨立財務顧問函件，當中載有其就前述事宜之意見；(iii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見；及(iv)召開股東特別大會之通告。

收購事項之背景

於2013年12月23日，買方與當時業主(為一名獨立第三方)獨立原物業轉讓協議，以按代價約人民幣25,400,000元購買該等物業，供買方作辦公室、研發用途。根據原物業轉讓協議的條款，買方已於2014年1月15日或之前向當時業主支付合共人民幣22,860,000元，即該等物業代價的90%，且代價餘下10%須由買方於完成申請該等物業的相關所有權證後支付予當時業主。根據原物業轉讓協議的條款，該等物業已自2014年5月起轉交買方供其使用，且據當時業主告知，該等物業所處位置屬於當時業主仍在建造中的大型工業研發基地項目的一部分。據當時業主告知，由於正在建設的開發基地涉及多個物業單位，其具有不同的建設完工期，物業所有權證書之申請涉及各種審查、登記及備案程序，並涉及與國土部門、稅務部門、消防部門、建設部門等不同部門的溝通，當時業主處理開發基地內物業的所有權證書申請的政策為於該項目完工後統一辦理(預期於2019年5月)。因此，已訂定於2019年5月30日前向買方過戶該等物業的相關所有權證。據本公司中國法律顧問告知，由於(i)該等物業之竣工驗收備案已根據《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》第4條項下之規定取得，即意味著該等物業已完成驗收，可以合法交付並使用；及(ii)當時業主已根據原物業轉讓協議之條款將該等物業交付予買方供其使用。根據《最高人民法院關於審理商品房買賣合同糾紛案件適用法律若干問題的解釋(2003)》，除訂約方另行約定者外，對房屋的轉移佔有，視為房屋的交付使用。因此，本集團有權合法使用及佔用該等物業。

董事會函件

在考慮於杭州收購物業以長期發展其業務前，買方已於該市租賃一間辦公室以支持其日常業務運營。自此，買方一直與物業代理聯絡，並密切關注當地開發商廣告(包括當時業主張貼的廣告)。經對若干潛在目標進行評估、比較及尋求物業代理意見後，買方認為該等物業的價格、整體適配性及交付時間屬最適當。因此，買方主動與當時業主的銷售部門聯繫，以收購該等物業。

於進行原物業轉讓協議前，買方已透過公開資源對當時業主及其股東進行背景調查。買方獲悉，(i)當時業主為當地知名開發商的附屬公司，且該上海證券交易所上市公司亦參與投資當時業主；及(ii)當時並未發現任何針對當時業主的重大負面新聞或訴訟。買方對當時業主的背景充滿信心，並相信並無任何明顯跡象會阻礙與當時業主收購該等物業的進度。然而，由於當時業主之財務資料並未公開，且買方認為為收購該等物業而獲得許可以對當時業主進行財務盡職調查並不切實際，故買方並未對當時業主進行財務盡職調查。

然而，當時業主其後於2014年7月8日向當地法院提出當時業主的破產重組申請，當地法院於2014年8月20日裁定受理當時業主的破產重組申請，並於同日指定破產管理人。因此，當時業主進入破產程序，並處於破產管理人之控制下旨在進行其破產重組。作為破產管理人提出並經債權人批准的當時業主之重組建議草案框架之一部分，當地法院已於2016年11月批准將當時業主所擁有之資產(包括該等物業)轉讓予業主法律重組方，因此，由於買方當時無法取得該等物業的相關所有權證，故原物業轉讓協議無法完成，並且於釐定當時業主破產重組的最終結果前，概不確定買方是否能夠收到已付代價的任何退款。

考慮到業主法律重組方之重組建議的完成可能需要數年時間，並且為減輕該等物業業權之不確定性，於2018年3月20日，本集團與杭州啟越訂立轉讓協議(其後經補充及修訂)，以按人民幣30,000,000元之代價將該等物業之相關權利及風險轉讓予杭州啟越，並從杭州啟越租回租賃物業，作本集團之辦公室、研發用途(詳情已於本公司日期為2020年2月27日有關股份於聯交所主板上市之招股章程中披露)。與杭州啟越就租賃物業之現有租賃協議將於2023年12月31日屆滿。

董事會函件

買方一直與業主法律重組方持續進行談判，以保障其於該等物業中的權利。業主法律重組方代表告知，鑒於買方與杭州啟越訂立轉讓協議以將該等物業之使用權轉讓予杭州啟越，待(i)買方支付該等物業代價之餘下10%；及(ii)經破產管理人確認當時業主之破產重組結束後，業主法律重組方須同意將該等物業之相關所有權證過戶至杭州啟越名下。買方已支付該等物業代價的最終付款，且業主法律重組方代表已於2018年3月21日書面確認，以確認該等物業已根據原物業轉讓協議的條款轉交買方供其使用，並同意將該等物業的相關所有權證過戶至杭州啟越名下(「**2018年確認**」)。本公司的當時中國法律顧問告知，鑒於業主法律重組方已承認根據原物業轉讓協議、轉讓協議將該等物業的使用權轉讓予買方，並同意將該等物業的相關所有權證過戶至杭州啟越名下，原物業轉讓協議及轉讓協議就此具有法律效力。此外，由於杭州啟越可合法佔用及使用該等物業，故杭州啟越與買方訂立代表雙方真實意圖之租賃協議亦屬合法及有效。然而，由於為防止COVID-19大流行的傳播中國許多地區實施的旅行限制及嚴格的隔離措施以及局部封鎖安排，當時業主的破產重組進展受到嚴重阻礙，導致當時業主之破產重組延遲完成。直至2022年12月，中國政府開始逐步解除大部分隔離措施，阻礙才開始緩解。

於最後實際可行日期，上述業主法律重組方之重組建議已完成，以及該等物業之相關所有權證書已以紫金准乾(業主法律重組方之成員之一)之名義發出。據本公司獲悉，紫金准乾為破產管理人透過公開要約為當時業主之破產重組而物色的投資者集團之成員之一。此外，本公司對紫金准乾與當時業主之間的關係並無進一步了解。

據董事經作出合理查詢後所知、所悉及所信：

- i. 當時業主主要於中國從事房產租賃、科技園的投資、規劃、開發建設及經營，及由下列各方最終擁有：(i)徐群先生擁有約64.74%；(ii)浙大網新科技股份有限公司擁有25%，該公司為於上海證券交易所上市之上市公司(股份代號：600797)及主要從事軟件及信息技術服務業務；(iii)戴明良先生擁有約6.84%；及(iv)仲偉大先生擁有約3.42%。徐群先生、浙大網新科技股份有限公司、戴明良先生、仲偉大先生及彼等各自之聯繫人及／或最終實益擁有人均為獨立第三方。

董事會函件

- ii. 紫金准乾主要從事技術推廣及應用，及由浙江浙大紫金小鎮建設投資有限公司全資擁有，浙江浙大紫金小鎮建設投資有限公司為根據中國法律共同成立的有限公司，主要於中國從事房地產開發。浙江浙大紫金小鎮建設投資有限公司之股東包括浙江省人民政府國有資產監督管理委員會及浙江大學。紫金准乾及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及
- iii. 除2018年確認之外，紫金准乾(包括其最終實益擁有人)、賣方、本公司及其關連人士及／或董事之間並無任何其他關係、安排、協議及／或承諾(無論正式或非正式、明示或暗示)。

為尋求釐清有關該等物業之業權事宜，本集團已委任一名中國法律顧問與紫金准乾進行磋商。本集團獲悉，鑒於買方已履行原物業轉讓協議項下的全部付款責任，且業主法律重組方之代表已於2018年3月21日承認原物業轉讓協議及轉讓協議，並鑒於買方與賣方之間訂立物業轉讓協議，(i)紫金准乾已確認，買方擁有合法權利使用及租賃該等物業，且已無條件同意無償配合以買方之名義申請過戶該等物業的所有權證。此外，本公司之中國法律顧問亦表示，於完成物業轉讓協議後，買方自中國政府取得該等物業之相關所有權證不存在法律障礙(即如本通函「完成」一節所披露之向房地產管理部分作出該等物業之轉讓申請)。紫金准乾與本公司並無就自紫金准乾轉讓該等物業之所有權證訂立或將訂立任何協議／合約／安排。鑒於本通函「董事會函件」內「先決條件」一節所載物業轉讓協議項下之先決條件(v)已獲達成，本公司無法預計紫金准乾於完成後轉讓該等物業之所有權時會遭遇任何障礙。

收購事項

董事會欣然宣佈，於2023年10月9日，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立物業轉讓協議，據此買方已有條件同意收購及賣方已有條件同意向買方轉讓該等物業之所有權利及風險(包括申請該等物業之相關所有權證書之權利)，代價為人民幣30,000,000元。

物業轉讓協議之主要條款及條件載列如下：

日期 2023年10月9日

訂約方： (1) 浙江深藍新材料科技有限公司(作為買方)；及

(2) 杭州啟越投資管理有限公司(作為賣方)

該等物業： 中國浙江省杭州市西湖區三墩鎮紫金眾創小鎮核心區浙大森林西園八路3號智匯眾創中心1號樓(又稱「E1樓」) 16層1601、1602、1603、1604室及17層1701、1702、1703及1704室，總建築面積約為3,085平方米。

董事會函件

代價及付款條款： 收購事項之代價為人民幣30,000,000元。

代價將由買方按如下方式以現金向賣方結付：

- 人民幣10,000,000元(相當於代價之約33.33%)須於2023年12月31日或完成日期(以較遲者為準)之前由買方向賣方支付；
- 人民幣10,000,000元(相當於代價之約33.33%)須於2024年12月31日或之前由買方向賣方支付；及
- 人民幣10,000,000元(相當於代價之約33.34%)須於2025年12月31日或之前由買方向賣方支付。

考慮到(i)買方於完成後取得該等物業的相關所有權證前，不得向賣方付款；及(ii)全部付款分三期支付，期限至2025年12月31日止，對本公司有利，本公司認為付款條款屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。代價將通過本集團之內部資源撥付。

代價之基準：

代價乃由賣方與買方按一般商業條款經公平磋商後釐定，並已參考獨立估值師採用市場法評估之該等物業於2023年8月31日之指示性市值約人民幣30,200,000元。就獨立估值師編製的該等物業的估值而言，本公司注意到，鑒於賣方尚未取得該等物業的所有權證，獨立估值師並未賦予該等物業商業價值。由於缺乏所有權證，該等物業無權被轉讓。然而，獨立估值師表示，假設賣方已取得該等物業的相關所有權證並可於市場上合法轉讓，則根據市場法該等物業於2023年8月31日的指示性市值為人民幣30,200,000元。

鑒於(i)該等物業所有權證的現有持有人紫金淮乾已同意配合以買方之名義申請過戶該等物業的所有權證；及(ii)本公司已取得其中國法律顧問的法律意見，認為(其中包括)(a)該等物業並無可能對該等物業所有權產生不利影響的任何抵押、押記及法定產權負擔；(b)於2018年4月完成將該等物業的相關權利及風險由買方轉讓予杭州啟越後，杭州啟越有權佔有、租賃及轉租該等物業，且有權於市場上轉讓該等物業的所有權利及風險(包括申請該等物業相關所有權證的權利)；及(c)於完成物業轉讓協議後，買方自中國政府取得該等物業相關所有權證並無任何法律障礙，本公司認為，獨立估值師在得出該等物業於2023年8月31日的指示性市值時所採用的上述假設屬可達致，且參考獨立估值師編製的指示性市值為就此釐定代價的公平合理基準。代價較上述該等物業的指示性市值輕微折讓約0.66%。賣方收購該等物業之原成本為人民幣30,000,000元。

董事會函件

基於上述，董事(不包括陳華先生(彼因於收購事項、物業轉讓協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，已就批准物業轉讓協議及其項下擬進行交易之決議案於董事會會議上放棄投票)，以及包括獨立非執行董事(彼等之意見已載列於本通函之獨立董事委員會函件))認為，就此而言，代價屬公平合理。

先決條件：

完成須待下列條件達成後，方告作實：

- (i). 獨立股東於股東特別大會上通過批准物業轉讓協議及其項下擬進行交易之普通決議案；
- (ii). 買方已就物業轉讓協議項下擬進行之交易獲得其委任之中國法律顧問之法律意見，令買方確信該等物業並無所有權缺陷及產權負擔，以及物業轉讓協議項下擬進行交易之合法性及有效性；
- (iii). 買方已獲得獨立估值師出具之估值報告(其形式及內容均為買方信納)，當中列述於2023年8月31日該等物業之指示性市值不低於人民幣30,000,000元；
- (iv). 已獲得與該等物業之轉讓有關之一切必要的政府及監管批准(如適用)；及

董事會函件

- (v). 就該等物業而言，倘其物業所有權將獲轉讓，且該物業所有權轉讓根據當地相關政策可進行登記，則賣方應促使紫金准乾編製並簽署該等物業之物業所有權轉讓登記所需之全部申請材料，以便買方可以自行以買方之名義向相關部門申請物業所有權之轉讓登記。

上述先決條件概不得獲豁免。倘上述先決條件於最後截止日期或之前未獲達成，則買方有權以書面形式終止物業轉讓協議。倘終止，則賣方須於自終止日期起三(3)個營業日內向買方退還買方已向賣方作出之所有付款(如有)。特別是，倘買方無法於完成時獲得該等物業之所有權證(即上文所載之條件(iv)未能達成)，則物業轉讓協議須予終止。本公司確認，倘買方於完成時無法獲得該等物業之所有權證，則買方不會向賣方支付款項，因此，於物業轉讓協議終止後，不會獲得退款。於物業轉讓協議終止後，物業轉讓協議之未違約方之所有義務及責任均應獲解除，惟任何先前違約以及違約方之補償以及未違約方享有之權利及救濟除外。

於最後實際可行日期，上文所載之第(ii)、(iii)及(v)項先決條件已獲達成。

完成：

待上述先決條件獲達成後，完成將於2023年12月29日(或物業轉讓協議之訂約方可能書面協定之有關較後日期)或之前作實。

董事會函件

於完成後，買方將取得該等物業的相關所有權證。由於該等物業之所有權證已簽發予紫金准乾，因此該等物業之所有權證之轉讓視為二手交易，須向房地產管理部門提交該等物業之轉讓申請。於提交轉讓申請後，通常需要約15個工作日，以供房地產管理部門審查、批准及以買方之名義簽發該等物業之新所有權證書。鑒於上文所述以及鑒於股東特別大會之日期為2023年11月29日，並考慮到在完成過程中應提供幾天的緩衝以容許發生任何意外延誤，因此估計買方將會於2023年12月29日前取得該等物業的相關所有權證屬合理。根據本集團之相關會計準則，於交易完成後，該等物業將入賬列作物業、廠房及設備，包括持作生產或供應商品或服務或用於管理目的之樓宇，按成本減任何後續累計折舊及後續累計減值虧損(如有)列賬。

董事會對該等物業估值之評估

本公司已從所採納的估值方法、選擇的可資比較對象、所用參數及計算對獨立估值師編製之該等物業之估值之合理性及適當性進行評估，評估結果如下：

估值方法

本公司已向獨立估值師問詢使用市場法釐定該等物業市值的合理性及適當性，並獲悉獨立估值師已考慮三種通用物業估值方法，即資產法(成本法)、市場法及收益法，並認為市場法為釐定該等物業市值的最適當方法，原因為(i)資產法(成本法)僅於無法獲得市場可資比較資產時採用，但在本案例中，市場上可輕易獲取可資比較銷售，因此不採用資產法(成本法)；及(ii)收益法僅於物業已予租賃時採用，但在本案例中，該等物業的租賃屬關連交易(定義見上市規則)，於該等物業估值時不應予以考慮，因此不採用收益法；及(iii)市場法屬最適當方法，原因為可於市場上輕易獲取可資比較銷售。獨立估值師亦強調市場法的其他益處，包括其簡單、清晰以及需要少量或無需假設。由於市場法所用輸入數據為公開可得，故該方法具備客觀性。經考慮以上所述，本公司同意獨立估值師採納市場法作為首要估值方法。

選擇的可資比較對象

本公司已審閱獨立估值師選擇之六項詳盡且具有代表性之可資比較物業，且本公司獲悉(i)六項可資比較物業乃自中國一個主要及知名的物業交易代理線上平台hz.58.com(58同城房產)的數據庫中收集；(ii)獨立估值師於確定可資比較物業之前已視察該等物業；及(iii)六項可資比較物業均(a)位於該等物業附近；(b)具有該等物業之相似特點，特別是用途、視野、樓齡、樓層位置及大小，本公司認為可資比較物業之甄選準則屬公平及合理，並且六項可資比較物業均選自中國一個主要及知名的物業交易代理線上平台的數據庫，就此而言其屬詳盡及具有代表性。

所用參數及計算

於編製該等物業之估值時，獨立估值師已採用市場法。此方法涉及分析近期市場上可用的可資比較物業，以與該等物業進行比較。每項可資比較物業均按單價基準進行分析；其後，可資比較物業之各項特性與該等物業進行比較，倘出現任何差異，可資比較物業之單價已作出若干調整。此程序會就可資比較物業與該等物業之間之各項因素對單價作出百分比調整，如就物業估值通常採納之時間、交易性質、地點、用途、樓齡、樓層、視野、內部狀況及大小等。據獨立估值師告知，調整之一般依據是，倘該等物業之有關方面優於要求的可資比較物業，則進行向上調整。或者，倘該等物業之有關方面遜於要求的可資比較物業，則進行向下調整。獨立估值師基於其專業判斷及經驗，並按照香港測量師學會估值準則、皇家特許測量師學會估值準則及國際估值準則委員會估值準則所載之規定，為調整因素分配不同權重以應用有關調整。於對可資比較物業之單價應用調整後，獨立估值師採用可資比較物業之調整後平均單價，作為該等物業各個樓層單位之單價。就此而言，本公司已檢查獨立估值師之資格，並了解到(i)獨立估值師擁有經驗為眾多聯交所上市公司提供廣泛的估值服務；(ii)獨立估值師已指派足夠員工擬備該等物業之估值；(iii)該等物業之估值報告之簽署人陳嘉華先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量組)、皇家特許測量師學會註冊估值師及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員，於香港、澳門、中國及亞太區物業估值方面積累逾19年經驗。基於上述，本公司認為，獨立估值師於該等物業估值中應用有關調整為正當且屬公平及合理。

有關該等物業估值的詳情(包括獨立估值師於釐定該等物業市值時所用輸入值的進一步詳情以及該等物業估值的詳盡計算)，請參閱本通函附錄一所載該等物業的估值報告。

有關該等物業之資料

該等物業位於中國浙江省杭州市西湖區三墩鎮紫金畧創小鎮核心區浙大森林西園八路3號智匯畧創中心1號樓(又稱「E1樓」)16層1601、1602、1603、1604室及17層1701、1702、1703及1704室，總建築面積約為3,085平方米。於最後實際可行日期，該等物業之16層已由賣方租賃予買方作辦公室及研究用途，且將於2023年12月31日屆滿，月租金為人民幣112,500元(不包括管理費及水電開支)，而該等物業之17層空置。

有關本集團及買方之資料

本集團為一家中國知名人工革化學品製造商，主要從事(i)自有品牌塗飾劑及合成樹脂的研發、製造及銷售；及(ii)於中國生產及銷售白酒產品。

買方為根據中國法律成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司。買方主要從事人工革化學品的生產及銷售。

有關賣方之資料

賣方為根據中國法律成立之有限公司及主要從事於中國提供投資管理及顧問服務。於最後實際可行日期，賣方由執行董事陳華先生全資擁有。因此，賣方為陳華先生之聯繫人，故此賣方為本公司之關連人士。

進行收購事項之理由及裨益

如本通函「收購事項之背景」一節所披露，本集團原計劃收購該等物業作辦公室、研發用途。然而，可惜由於當時業主涉及破產重組，向買方轉讓該等物業之業權受到妨礙。雖然該等物業之所有權證應以買方之名義發出，但為減輕該等物業之業權的不確定性(其可能對本公司之財務報表產生重大影響)，在杭州啟越(當時控股股東陳華先生全資擁有之公司)的支持下，本公司與杭州啟越訂立轉讓協議，以代價人民幣30,000,000元將該等物業之相關權利及風險轉讓予杭州啟越，並從杭州啟越租回租賃物業供本集團作辦公室及研發用途。本公司謹此強調，訂立轉讓協議及租賃協議僅僅代表上述杭州啟越的支持，杭州啟越無意取得該等物業之業權。

董事會函件

鑒於業主法律重組方最近於2023年8月通知當時業主之破產重組已結束以及該等物業之相關所有權證書之轉讓可以辦理，且鑒於租賃協議將於2023年12月31日屆滿，本公司認為，現時乃為自杭州啟越購回該等物業之相關權利及風險，並以買方之名義完成該等物業之相關所有權證之轉讓的適當時機。

鑒於該等物業之16層長期以來一直是本集團人工革化學品業務的辦公室及研究中心，收購事項符合本集團的長期業務策略。同時，其將為本集團的業務營運提供更大的自主權及穩定性，從而可消除與租賃該等物業相關之業務不確定性。此舉將便於連續性，並令本集團能夠專注於核心業務活動，而毋須考慮搬遷或重新協商租賃協議。

此外，長遠而言，預期收購事項將節省成本。儘管租賃該等物業似乎是一個短期具有成本效益的解決方案，但隨時間推移累積的費用可能很大。通過收購該等物業，本集團可節省未來的租金開支，並將有關資金分配予本集團之人工革化學品業務。

於收購事項之後，該等物業之16層將繼續由買方用作辦公室及研究用途。有關該等物業之17層之擬定用途，於2023年9月，本集團已獲批年產5萬噸聚氨酯樹脂、0.6萬噸水性色漿擴產項目，因此，本集團計劃將該等物業之17層開發作為前述項目之研發中心以及展示廳。此外，因業務發展，同時需要在杭州設立辦公地點，以便於客戶、供應商等業務夥伴拜訪聯絡；杭州作為省會城市，較建德更有利於招聘及挽留技術和管理等高級人才。

基於上述，董事（不包括陳華先生（彼因於收購事項、物業轉讓協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，已就於股東特別大會上批准物業轉讓協議及其項下擬進行交易之決議案於董事會會議上放棄投票），以及包括獨立非執行董事（彼等之意見已載列於本通函之獨立董事委員會函件））認為，(i)鑒於本集團過往實際上已收購及擁有位於建德市的兩幅地塊及樓宇作為本集團的生產廠房、倉庫及辦公室，本集團擁有自有物業進行人革化學品業務屬慣常做法。因此，收購事項於完成後亦將用作本集團人工革化學品業務的辦公室、研發中心，並被視為於本集團之一般及日常業務過程中進行；及(ii)鑒於買方於完成時獲得該等物業之相關所有權證後方會向賣方付款，且全部付款分為三期，直至2025年12月31日，此安排對本公司有利，物業轉讓協議之條款按一般商業條款或更佳條款訂立以及訂立物業轉讓協議及其項下擬進行之交易屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則涵義

關連交易

賣方由執行董事陳華先生全資擁有。因此，根據上市規則第14A.07(4)條，賣方為陳華先生之聯繫人，故此為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之關連交易。

由於收購事項之所有適用百分比率最高者超過5%且代價超過10,000,000港元，故訂立物業轉讓協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下的報告、公告及獨立股東批准規定。

須予披露交易

由於按上市規則所載有關收購事項之所有適用百分比率最高者超過5%但低於25%，訂立物業轉讓協議及其項下擬進行之交易亦構成上市規則第14章項下本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的報告及公告規定。

股東特別大會

本公司謹訂於2023年11月29日(星期三)上午十一時正假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓舉行股東特別大會，會上將提呈普通決議案以供獨立股東批准收購事項，大會通告載於本通函第EGM-1至第EGM-2頁。

於最後實際可行日期，執行董事陳華先生透過Sunlight Global Investment Limited(陳華先生擁有61.20%之公司)間接持有3,600,400股股份，佔本公司已發行股本總額之約0.50%，以及劉靜女士(陳華先生之配偶)透過Lilian Global Investment Limited(劉靜女士全資擁有之公司)間接持有2,400,400股股份，佔本公司已發行股本總額之約0.33%。由於陳華先生於物業轉讓協議擁有重大權益，陳華先生、劉靜女士、Sunlight Global Investment Limited、Lilian Global Investment Limited及彼等各自之聯繫人各自均須於股東特別大會上就批准物業轉讓協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。除上述披露者外，經作出一切合理查詢後，據董事所深知、盡悉及確信，概無其他股東須就批准物業轉讓協議及其項下擬進行之交易之決議案於股東特別大會上放棄投票。

董事會函件

本公司將於2023年11月24日(星期五)至2023年11月29日(星期三)(包括首尾兩日)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。

為出席股東特別大會並於會上投票,所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格必須於2023年11月23日(星期四)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)。

本公司謹訂於2023年11月29日(星期三)上午十一時正假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓舉行股東特別大會,大會通告載於本通函第EGM-1至第EGM-2頁。

本通函亦隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否擬出席股東特別大會,務請盡快將隨附的代表委任表格按其上印備的指示填妥,並盡快交回本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓),惟無論如何不遲於2023年11月27日(星期一)上午十一時正(香港時間)或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。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或其任何續會,並於會上投票。

為遵守上市規則,所有於股東特別大會上提呈的決議案將於股東特別大會上以投票方式予以表決。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立由全體四名獨立非執行董事組成的獨立董事委員會,以就物業轉讓協議之條款是否按一般商業條款訂立以及是否公平合理,以及收購事項是否於本集團之一般及日常業務過程中進行及符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。力高企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問,以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

董事會函件

推薦建議

董事會(包括獨立非執行董事,彼等已考慮獨立財務顧問之意見)認為,物業轉讓協議之條款按一般商業條款訂立及屬公平合理,考慮到本集團過往實際上已收購並擁有位於建德市的兩幅地塊及樓宇作為本集團的生產廠房、倉庫及辦公室,本集團擁有自有物業進行人工革化學品業務屬慣常做法。因此,收購事項於完成後亦將用作本集團人工革化學品業務的辦公室、研發中心,並被視為於本集團之一般及日常業務過程中進行,且符合本公司及股東之整體利益。因此,董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案以批准收購事項。

本公司股東及潛在投資者應注意,由於完成須待物業轉讓協議所載之先決條件達成後方可作實,故此收購事項未必一定會進行。股東及潛在投資者買賣股份時務請審慎行事。

額外資料

敬請閣下垂注(i)本通函第23至24頁所載獨立董事委員會函件,當中載有其致獨立股東之意見;(ii)獨立財務顧問函件,其全文載列於本通函第25至46頁,當中載有其就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見,以及於達致其意見時所考慮的理由;及(iii)獨立估值師編製之該等物業之估值報告,其全文載列於本通函第I-1至第I-12頁。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
帝王實業控股有限公司
執行董事
陳華

2023年11月10日

DIWANG INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED
帝王實業控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1950)

敬啟者：

有關收購該等物業之須予披露交易及關連交易
及
股東特別大會通告

吾等提述本公司日期為2023年11月10日之通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除非文義另有所指，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以考慮並就物業轉讓協議之條款是否按正常商業條款訂立、是否屬公平合理以及收購事項是否於本集團之一般及日常業務過程中進行及符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。

力高企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。力高企業融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件之全文載列於本通函第25至第46頁。

吾等敬請 閣下垂注載於通函第5至22頁的董事會函件。

獨立董事委員會函件

經考慮物業轉讓協議之條款及條件以及獨立財務顧問的意見後，吾等認為，物業轉讓協議之條款以及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款進行並屬公平合理，且收購事項於本集團之一般及日常業務過程中進行及符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東就將於股東特別大會上提呈的普通決議案投贊成票，以批准物業轉讓協議及其項下擬進行之交易。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表獨立董事委員會

區禧靖先生
獨立非執行董事

李暢悅先生
獨立非執行董事

鄭宇先生
獨立非執行董事

周筱春女士
獨立非執行董事

謹啟

2023年11月10日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問力高企業融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，當中載列其就物業轉讓協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

有關收購該等物業之須予披露交易及關連交易

緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就物業轉讓協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於 貴公司刊發致股東日期為2023年11月10日之通函(「**通函**」)所載之「董事會函件」(「**董事會函件**」)，本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為2023年10月9日及2023年10月31日之公告，內容有關收購事項。

於2023年10月9日(聯交所交易時段後)，買方(貴公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立物業轉讓協議，據此買方已有條件同意收購及賣方已有條件同意向買方轉讓該等物業之所有權利及風險(包括申請該等物業之相關所有權證書之權利)，代價為人民幣30,000,000元。

於最後實際可行日期，賣方由執行董事陳華先生全資擁有。因此，根據上市規則第14A.07(4)條，賣方為陳華先生之聯繫人，故此為 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成 貴公司之關連交易。

獨立財務顧問函件

由於收購事項之所有適用百分比率最高者超過5%且代價超過10,000,000港元，故訂立物業轉讓協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下的報告、公告及獨立股東批准規定。

貴公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情通過普通決議案以批准物業轉讓協議及其項下擬進行之交易。

於最後實際可行日期，執行董事陳華先生透過Sunlight Global Investment Limited(陳華先生擁有61.20%之公司)間接持有3,600,400股股份，佔 貴公司已發行股本總額之約0.50%，以及劉靜女士(陳華先生之配偶)透過Lilian Global Investment Limited(劉靜女士全資擁有之公司)間接持有2,400,400股股份，佔 貴公司已發行股本總額之約0.33%。由於陳華先生於物業轉讓協議擁有重大權益，陳華先生、劉靜女士、Sunlight Global Investment Limited、Lilian Global Investment Limited及彼等各自之聯繫人各自均須於股東特別大會上就批准物業轉讓協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。除上述披露者外，經作出一切合理查詢後，據董事所深知、盡悉及確信，概無其他股東須就批准物業轉讓協議及其項下擬進行之交易之決議案於股東特別大會上放棄投票。

貴公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就(i)物業轉讓協議及其項下擬進行之交易之條款是否按一般商業條款訂立、就獨立股東而言是否屬公平合理及符合 貴公司及股東的整體利益；及(ii)收購事項是否於 貴集團之一般及日常業務過程中進行向獨立股東提供意見，以及就是否投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案向獨立股東提供意見。作為獨立財務顧問，吾等的職責是就此向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期，力高企業融資有限公司與 貴公司或任何其他人士概無擁有任何可合理地被視為與力高企業融資有限公司的獨立性有關的關係或權益。於過去兩年， 貴集團與力高企業融資有限公司之間並無任何其他委聘。除就本次獲委任為獨立財務顧問而向吾等已付或應付之一般專業費用外，概無任何安排令吾等自 貴公司或交易的任何其他人士已收取或將收取任何費用或利益。因此，吾等合資格就物業轉讓協議及其項下擬進行之交易提供獨立意見。

吾等意見之基準

於達致吾等之意見及建議時，吾等依賴(i)通函所載或提述之資料及事實；(ii) 貴公司提供之資料；(iii)董事及 貴公司管理層(「**管理層**」)所發表之意見及聲明；(iv) 貴公司委任之獨立估值師匯辰評估諮詢有限公司就該等物業編製之估值報告(「**獨立估值師**」及「**估值報告**」)；(v) 貴公司委任之獨立中國法律顧問上海錦天城(杭州)律師事務所就該等物業編製之法律意見(「**中國法律意見**」及「**中國法律顧問**」)；及(vi)吾等對相關公開資料之審閱。吾等已假設向吾等提供之所有資料及發表之聲明及意見或通函所載或提述之聲明及意見，於本函件日期在所有方面均為真實、準確及完整，並可予依賴。吾等亦假設通函所載之所有陳述及所作出或提述之聲明於作出時屬真實，且於通函日期仍為真實，以及董事及管理層之信念、意見及意向之所有有關陳述及通函所載或提述之該等陳述乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事、管理層、獨立估值師、中國法律顧問及／或 貴公司其他顧問向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等亦已向董事尋求，並獲確認通函所提供及提述之資料並無隱瞞或遺漏重大事實，且 貴公司及／或董事及管理層向吾等提供之所有資料或聲明於作出時及直至股東特別大會日期在所有重大方面均屬真實、準確、完整，且並無誤導成份。倘於最後實際可行日期起至 貴公司所告知之股東特別大會日期期間發生任何後續重大變動，吾等將盡快知會獨立董事委員會及獨立股東。

吾等認為，吾等已審閱目前可供查閱之相關資料，以達致知情意見，並為吾等依賴通函所載資料之準確性提供合理依據，從而為吾等之推薦建議提供合理基準。然而，吾等並無對董事及管理層所提供之資料、所作出之聲明或所表達之意見進行任何獨立核實，亦無對 貴公司或物業轉讓協議之訂約方或任何彼等各自之附屬公司或聯繫人之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等之推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 背景資料

(a) 訂約方資料

貴集團

貴集團為一家中國知名人工革化學品製造商，主要從事(i)自有品牌塗飾劑及合成樹脂的研發、製造及銷售；及(ii)於中國生產及銷售白酒產品。

下表概述 貴集團截至2022年12月31日止兩個年度(「2021財年」及「2022財年」)以及截至2022年及2023年6月30日止六個月(「2022年首六個月」及「2023年首六個月」)的綜合財務資料，乃分別摘錄自 貴公司於2022財年的年度報告(「2022年年報」)及 貴公司於2023年首六個月的中期報告(「2023年中報」)：

	2021財年	2022財年	2022年 首六個月	2023年 首六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收入	233,945	501,437	199,737	251,529
毛利	38,875	193,698	57,054	111,867
除稅前(虧損)/溢利	(1,476)	62,667	14,527	51,961
年/期內(虧損)/溢利	(2,600)	39,618	6,655	39,453
			於12月31日	於6月30日
			2021年	2022年
			2021年	2022年
			人民幣千元	人民幣千元
			(經審核)	(經審核)
			(經審核)	(未經審核)
總資產	313,174	446,378	500,396	
總負債	43,595	95,995	111,144	
資產淨值	269,579	350,383	389,252	

2022年首六個月及2023年首六個月

貴集團收入由2022年首六個月約人民幣199,700,000元增至2023年首六個月約人民幣251,500,000元。如2023年中報所披露，該增長主要由於白酒業務產生的收入增加所致。鑒於上文所述以及期內並無金融資產之投資虧損約人民幣18,300,000元，貴集團之純利由2022年首六個月約人民幣6,700,000元增至2023年首六個月約人民幣39,500,000元。

於2023年6月30日，貴集團總資產約為人民幣500,400,000元，主要包括(i)貿易應收款項及應收票據約人民幣166,000,000元；(ii)存貨約人民幣133,400,000元；(iii)物業、廠房及設備約人民幣110,800,000元。於2023年6月30日，貴集團總負債約為人民幣111,100,000元，包括貿易應付款項及應付票據約人民幣71,100,000元以及銀行及其他借款約人民幣25,000,000元。

2021財年及2022財年

貴集團收入由2021財年約人民幣233,900,000元增至2022財年約人民幣501,400,000元。如2022年年報所披露，該增加乃主要由於開展白酒業務，並貢獻收入約人民幣241,200,000元。貴集團由2021財年的淨虧損約人民幣2,600,000元扭虧為盈，於2022財年錄得純利約人民幣39,600,000元，主要由於(i)白酒業務之正面貢獻；(ii)貴集團股權投資公平值變動導致出售按公平值計入損益之金融資產之虧損增加約人民幣8,700,000元；及(iii)年內銷售及分銷開支增加約人民幣68,800,000元之綜合影響。

於2022年12月31日，貴集團總資產約為人民幣446,400,000元，主要包括(i)貿易應收款項及應收票據約人民幣144,800,000元；(ii)物業、廠房及設備約108,500,000元；及(iii)存貨約人民幣98,200,000元。於2022年12月31日，貴集團總負債約為人民幣96,000,000元，包括貿易應付款項及應付票據約人民幣68,700,000元以及銀行借款約人民幣10,000,000元。

獨立財務顧問函件

買方

買方為根據中國法律成立之有限公司，為 貴公司之間接全資附屬公司。買方主要從事人工革化學品的生產及銷售。

賣方

賣方為根據中國法律成立之有限公司及主要從事於中國提供投資管理及顧問服務。

(b) 有關該等物業之資料

該等物業之詳情載列如下：

位置	單元	概約 總建築 面積 (平方米)	用途	現有租賃協議之 屆滿日期
中國浙江省杭州市 西湖區三墩鎮紫金 眾創小鎮核心區浙 大森林西園八路3號 智匯眾創中心1號樓 (又稱「E1樓」) 16層 1601、1602、1603 及1604室	1601室 1602室 1603室 1604室	563.93 171.06 489.92 317.59	辦公室及 研發	2023年12月31日

獨立財務顧問函件

位置	單元	概約 總建築 面積 (平方米)	用途	現有租賃協議之 屆滿日期
中國浙江省杭州市 西湖區三墩鎮紫金 眾創小鎮核心區浙 大森林西園八路3號 智匯眾創中心1號樓 (又稱「E1樓」) 17層 1701、1702、1703 及1704室	1701室 1702室 1703室 1704室	563.93 171.06 489.92 317.59	空置	不適用
總計：		3,085.00		

如董事會函件所披露，該等物業位於中國浙江省杭州市西湖區三墩鎮紫金眾創小鎮核心區浙大森林西園八路3號智匯眾創中心1號樓(又稱「E1樓」) 16層1601、1602、1603、1604室及17層1701、1702、1703及1704室，總建築面積約為3,085平方米。於最後實際可行日期，該等物業之16層已由賣方租賃予買方作辦公室及研究用途，且將於2023年12月31日屆滿，月租金為人民幣112,500元(不包括管理費及水電開支)，而該等物業之17層空置。

(c) 進行收購事項之理由及裨益

如董事會函件所披露，貴集團原計劃收購該等物業作辦公室、研發用途。然而，可惜由於當時業主涉及破產重組，向買方轉讓該等物業之業權受到妨礙。雖然該等物業之所有權證應以買方之名義發出，但為減輕該等物業之業權的不確定性（其可能對貴公司之財務報表產生重大影響），在杭州啟越（當時控股股東陳華先生全資擁有之公司）的支持下，貴公司與杭州啟越訂立轉讓協議，以代價人民幣30,000,000元將該等物業之相關權利及風險轉讓予杭州啟越，並從杭州啟越租回租賃物業供貴集團作辦公室及研發用途。貴公司強調，訂立轉讓協議及租賃協議僅僅代表上述杭州啟越的支持，杭州啟越無意取得該等物業之業權。

如董事會函件進一步披露，鑒於業主法律重組方最近通知當時業主之破產重組已結束，且租賃協議將於2023年12月31日屆滿，貴公司認為，現時乃為自杭州啟越購回該等物業之相關權利及風險，並以買方之名義完成該等物業之相關所有權證之轉讓的適當時機。

吾等與管理層討論後獲悉，該等物業自2014年起長期以來一直是貴集團人工革化學品業務的辦公室及研究中心，收購事項符合貴集團的長期業務策略。同時，透過降低與租賃該等物業相關的業務風險及不確定性，其為貴集團的業務營運提供更大的自主權及穩定性。此舉將便於貴集團營運的連續性，並令貴集團能夠專注於核心業務活動，而毋須考慮搬遷或重新協商租賃協議。

此外，長遠而言，預期收購事項將為貴集團帶來成本效益。儘管租賃該等物業似乎是一個短期具有成本效益的解決方案，但隨時間推移累積的費用可能很大。透過收購該等物業，貴集團可有效減少未來租金開支，並避免不必要搬遷費用、裝修費用及時間成本，從而有利於貴集團人工革化學品業務的長遠發展，且符合貴公司及股東之整體利益。

如董事會函件所披露，於收購事項之後，該等物業之16層將繼續由買方用作辦公室及研究用途。有關該等物業之17層之擬定用途，於2023年9月，貴集團已獲批一個擴產項目，以將其產能提升至年產5萬噸聚氨酯樹脂及0.6萬噸水性色漿。因此，貴集團計劃將該等物業之17層開發作為前述項目之研發中心以及展示廳。此外，因業務發展，同時需要在杭州設立辦公地點，以便於貴集團客戶、供應商等業務夥伴拜訪聯絡；杭州作為中國省會城市，較建德更有利於招聘及挽留技術和管理等高級人才。

考慮到(i)該等物業自2014年起長期以來一直是貴集團人工革化學品業務的辦公室及研究中心，而收購事項將便於貴集團營運的連續性；(ii)長遠而言，預期收購事項將節省成本；(iii)收購事項符合貴集團的未來發展計劃及業務擴展，董事與吾等一致認為，(i)鑒於貴集團過往實際上已收購及擁有位於建德市的兩幅地塊及樓宇作為貴集團的生產廠房、倉庫及辦公室，貴集團擁有自有物業進行人革化學品業務屬慣常做法。因此，收購事項於完成後亦將用作貴集團人工革化學品業務的辦公室、研發中心，並被視為於貴集團之一般及日常業務過程中進行；及(ii)符合貴公司及股東的整體利益。

2. 收購事項

物業轉讓協議之主要條款及條件載列如下：

日期：2023年10月9日(聯交所交易時段後)

訂約方：(1) 浙江深藍新材料科技有限公司(作為買方)；及
(2) 杭州啟越投資管理有限公司(作為賣方)

獨立財務顧問函件

該等物業： 中國浙江省杭州市西湖區三墩鎮紫金眾創小鎮核心區浙大森林西園八路3號智匯眾創中心1號樓(又稱「E1樓」)16層1601、1602、1603、1604室及17層1701、1702、1703及1704室，總建築面積約為3,085平方米

代價及付款條款： 收購事項之代價為人民幣30,000,000元。

代價將由買方按如下方式以現金向賣方結付：

- 人民幣10,000,000元(相當於代價之約33.33%)須於2023年12月31日或完成日期(以較遲者為準)之前由買方向賣方支付；
- 人民幣10,000,000元(相當於代價之約33.33%)須於2024年12月31日或之前由買方向賣方支付；及
- 人民幣10,000,000元(相當於代價之約33.34%)須於2025年12月31日或之前由買方向賣方支付。

考慮到(i)買方於完成後取得該等物業的相關所有權證前，不得向賣方付款；及(ii)全部付款分三期支付，期限至2025年12月31日止，對 貴公司有利， 貴公司認為付款條款屬公平合理，且符合 貴公司及其股東之整體利益。代價將通過 貴集團之內部資源撥付。

代價之基準：

代價乃由賣方與買方按一般商業條款經公平磋商後釐定，並已參考獨立估值師採用市場法評估之該等物業於2023年8月31日之指示性市值約人民幣30,200,000元。就獨立估值師編製的該等物業的估值而言，貴公司注意到，鑒於賣方尚未取得該等物業的所有權證，獨立估值師並未賦予該等物業商業價值。由於缺乏所有權證，該等物業無權被轉讓。然而，獨立估值師表示，假設賣方已取得該等物業的相關所有權證並可於市場上合法轉讓，則該等物業於2023年8月31日的指示性市值為人民幣30,200,000元。

鑒於(i)該等物業所有權證的現有持有人紫金准乾已無條件同意無償配合以買方之名義申請過戶該等物業的所有權證；及(ii) 貴公司已取得中國法律意見，認為(其中包括)(a)該等物業並無可能對該等物業所有權產生不利影響的任何抵押、押記及法定產權負擔；(b)於2018年4月完成將該等物業的相關權利及風險由買方轉讓予杭州啟越後，杭州啟越有權佔有、租賃及轉租該等物業，且有權於市場上轉讓該等物業的所有權利及風險(包括申請該等物業相關所有權證的權利)；及(c)買方自中國政府取得該等物業相關所有權證並無任何法律障礙，貴公司認為，獨立估值師在得出該等物業於2023年8月31日的指示性市值時所採用的上述假設屬可達致，且參考獨立估值師編製的指示性市值為就此釐定代價的公平合理基準。代價較上述該等物業的指示性市值輕微折讓約0.66%。賣方收購該等物業之原成本為人民幣30,000,000元。

貴公司已向獨立估值師問詢使用市場法釐定該等物業市值的適當性，並獲悉獨立估值師已考慮三種通用物業估值方法，即資產法(成本法)、市場法及收益法，並認為市場法為釐定該等物業市值的最適當方法，原因為(i)資產法(成本法)僅於無法獲得市場可資比較資產時採用，但在本案例中，市場上可輕易獲取可資比較銷售，因此不採用資產法(成本法)；及(ii)收益法僅於物業已予租賃時採用，但在本案例中，該等物業的租賃屬關連交易(定義見上市規則)，且於該等物業估值時不應予以考慮，因此不採用收益法；及(iii)市場法屬最適當方法，原因為可於市場上輕易獲取可資比較銷售。

有關該等物業估值的詳情(包括獨立估值師於釐定該等物業市值時所用輸入值的進一步詳情以及該等物業估值的詳盡計算)，請參閱本通函附錄一所載該等物業的估值報告。

基於上述，董事(不包括陳華先生(彼因於收購事項、物業轉讓協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，已就批准物業轉讓協議及其項下擬進行交易之決議案於董事會會議上放棄投票))認為，就此而言，代價屬公平合理。

先決條件： 完成須待下列條件達成後，方告作實：

- (i) 獨立股東於股東特別大會上通過批准物業轉讓協議及其項下擬進行交易之普通決議案；
- (ii) 買方已就物業轉讓協議項下擬進行之交易獲得其委任之中國法律顧問之法律意見，令買方確信該等物業並無所有權缺陷及產權負擔，以及物業轉讓協議項下擬進行交易之合法性及有效性；
- (iii) 買方已獲得獨立估值師出具之估值報告(其形式及內容均為買方信納)，當中列述於2023年8月31日該等物業之指示性市值不低於人民幣30,000,000元；
- (iv) 已獲得與該等物業之轉讓有關之一切必要的政府及監管批准(如適用)；及
- (v) 就該等物業而言，倘其物業所有權將獲轉讓，且該物業所有權轉讓根據當地相關政策可進行登記，則賣方應促使紫金准乾編製並簽署該等物業之物業所有權轉讓登記所需之全部申請材料，以便買方可以自行以買方之名義向相關部門申請物業所有權之轉讓登記。

上述先決條件概不得獲豁免。倘上述先決條件於最後截止日期或之前未獲達成，則買方有權以書面形式終止物業轉讓協議。倘終止，則賣方須於自終止日期起三(3)個營業日內向買方退還買方已向賣方作出之所有付款(如有)。特別是，倘買方無法於完成時獲得該等物業之所有權證(即上文所載之條件(iv)未能達成)，則物業轉讓協議須予終止。貴公司確認，倘買方於完成時無法獲得該等物業之所有權證，則買方不會向賣方支付款項，因此，於物業轉讓協議終止後，不會獲得退款。於物業轉讓協議終止後，物業轉讓協議之未違約方之所有義務及責任均應獲解除，惟任何先前違約以及違約方之補償以及未違約方享有之權利及救濟除外。

於最後實際可行日期，上文所載之第(ii)、(iii)及(v)項先決條件已獲達成。

完成：

待上述先決條件獲達成後，完成將於2023年12月29日(或物業轉讓協議之訂約方可能書面協定之有關較後日期)或之前作實。

於完成後，買方將取得該等物業的相關所有權證。由於該等物業之所有權證已簽發予紫金准乾，因此該等物業之所有權證之轉讓視為二手交易，須向房地產管理部門提交該等物業之轉讓申請。於提交轉讓申請後，通常需要約15個工作日，以供房地產管理部門審查、批准及以買方之名義簽發該等物業之新所有權證書。鑒於上文所述以及鑒於股東特別大會之日期為2023年11月29日，並考慮到在完成過程中應提供幾天的緩衝以容許發生任何意外延誤，因此估計買方將會於2023年12月29日前取得該等物業的相關所有權證屬合理。根據 貴集團之相關會計準則，於交易完成後，該等物業將入賬列作物業、廠房及設備，包括持作生產或供應商品或服務或用於管理目的之樓宇，按成本減任何後續累計折舊及後續累計減值虧損(如有)列賬。

考慮到(i)上述收購事項的理由及裨益；(ii)代價乃由賣方與買方按一般商業條款經公平磋商後釐定，並已參考獨立估值師編製之估值報告；及(iii) 貴公司權益受物業轉讓協議條款保障，其中完成須待(其中包括)買方可以自行以買方之名義向相關部門申請物業所有權之轉讓登記後，方可作實，董事與吾等一致認為，物業轉讓協議之條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

3. 該等物業之估值

如董事會函件所披露，代價乃由賣方與買方按一般商業條款經公平磋商後釐定，並已參考 貴公司委任之獨立估值師採用市場法評估之該等物業於2023年8月31日之指示性市值約人民幣30,200,000元。為評估代價的公平性及合理性，吾等取得並審閱估值報告，並注意到(i)由於業權問題，獨立估值師並未賦予該等物業商業價值；及(ii)代價人民幣30,000,000元較估值報告所述該等物業的指示性市值輕微折讓約0.66%。估值詳情載於通函附錄一的估值報告。

為進行盡職審查，吾等已審閱估值報告，並就獨立估值師有關估值報告的專業知識、獨立性及詳細情況與相關工作人員進行會談，包括獨立估值師董事兼負責人員陳嘉華先生及其工作團隊，尤其是(i)獨立估值師與 貴公司的委聘條款；(ii)獨立估值師有關編製估值報告的資格及經驗；及(iii)獨立估值師於進行估值時所採取的步驟及盡職調查措施。根據吾等對 貴公司與獨立估值師委聘函件的審閱，吾等信納 貴公司與獨立估值師的委聘條款適用於獨立估值師將須作出之意見，不存在工作範圍限制而可能對獨立估值師所提供的保證程度造成不利影響。此外，據獨立估值師告知， 貴公司與賣方並無向獨立估值師作出與彼等對估值報告中所載相關重要資料的理解及評估相抵觸的任何正式或非正式陳述。根據獨立估值師提供的委聘函件及其他相關資料，吾等注意到獨立估值師為一家合資格資產評估公司，提供估值服務。吾等了解到，陳嘉華先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量組)、皇家特許測量師學會註冊估值師及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員，於香港、澳門、中國及亞洲區物業估值方面積累逾19年經驗。吾等亦已取得有關獨立估值師進行其他資產估值的往績記錄資料，並注意到其擁有向多家聯交所上市公司提供廣泛估值服務的經驗。

獨立財務顧問函件

此外，吾等已向獨立估值師查詢且獨立估值師已確認其獨立於買方、貴集團、賣方及彼等各自的聯繫人。獨立估值師亦確認，彼等並不知悉其與買方、貴集團、賣方或任何其他人士之間存在任何可合理被視為與其獨立擔任貴公司獨立估值師相關的關係或權益。獨立估值師亦確認，除就其獲委任為獨立估值師而向彼等已付或應付之一般專業費用外，概無任何安排令其自買方、貴集團、賣方或交易的任何其他人士已收取或將收取任何費用或利益。

吾等注意到，獨立估值師主要透過與中國法律顧問及管理層討論進行盡職調查，並進行其自身內部研究，且依賴透過其自身研究獲得的公開資料以及管理層提供的資料。吾等獲獨立估值師告知，其已假設該等資料屬真實、完整及準確，且未經核實即接納有關資料。

如估值報告所述，對該物業權益進行估值時，獨立估值師已遵守載於上市規則第5章、香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(2020年版)、英國皇家特許測量師學會頒佈並於2022年1月31日生效之皇家特許測量師學會估值－全球準則及國際估值準則委員會頒佈並於2022年1月31日生效之國際估值準則內所有要求。

如估值報告所述，獨立估值師已對該等物業進行現場視察，以了解該等物業的外部及內部是否存在任何重大結構損壞。

吾等注意到，估值主要根據市場法進行。市場法指於評估物業權益市值時參考可資比較市場交易或銷售詢價進行估值。

吾等已與獨立估值師討論於應用市場法過程中所採用的方法、基準及假設。據獨立估值師告知，可資比較交易或銷售詢價乃根據該等物業的相似位置及特徵甄選。據獨立估值師告知，彼等已考慮三種通用物業估值方法，即資產法(成本法)、市場法及收益法，並認為市場法為釐定該等物業市值的最適當方法，原因為(i)資產法(成本法)僅於無法獲得市場可資比較資產時採用，但在本案例中，市場上可輕易獲取可資比較銷售，因此不採用資產法(成本法)；及(ii)收益法僅於物業已予租賃時採用，但在本案例中，該等物業的租賃屬關連交易(定義見上市規則)，且於該等物業估值時不應予以考慮，因此不採用收益法；及(iii)市場法屬最適當方法，原因為可於市場上輕易獲取可資比較銷售。獨立估值師亦強調市場法的其他益處，包括其簡單、清晰以及需要少量或無需假設。由於市場法所用輸入數據為公開可得，故該方法具備客觀性。經考慮上述各項，吾等同意獨立估值師採納市場法作為主要估值方法。根據獨立估值師提供的資料，其已甄選六項最具可比性物業以與該等物業進行比較，該等可資比較物業乃自中國的一個主要及知名的物業交易數據庫的代理線上平台收集。吾等從獨立估值師了解到，用於估值目的之可資比較物業屬詳盡且具代表性。就吾等的盡職調查而言，吾等取得可資比較物業的資料，例如位置、用途、樓齡、建築面積、內部狀況等。為就該等物業進行比較而甄選的可資比較物業載列如下：

獨立財務顧問函件

詢價可資比較對象	可資比較對象1	可資比較對象2	可資比較對象3	可資比較對象4	可資比較對象5	可資比較對象6
位置	位於浙大森林西園八路3號之辦公室單位	位於浙大森林西園八路3號之辦公室單位	位於浙大森林西園八路3號之辦公室單位	位於浙大森林西園八路3號之辦公室單位	位於浙大森林西園八路3號之辦公室單位	位於浙大森林西園八路3號之辦公室單位
用途	辦公	辦公	辦公	辦公	辦公	辦公
竣工年份	2014年	2014年	2014年	2014年	2014年	2014年
樓層	19層辦公樓之中間層	15層辦公樓之高層	19層辦公樓之高層	19層辦公樓之中間層	19層辦公樓之高層	20層辦公樓之中間層
視野	開闊/大廈	開闊/大廈	開闊/大廈	開闊/大廈	開闊/大廈	開闊/大廈
內部狀況	良好	良好	毛坯房裝潢	良好	一般	良好
概約總建築面積(平方米)	170	376	1,542	317	317	151
上市日期	2023年9月14日	2023年9月5日	2023年9月18日	2023年8月6日	2023年6月9日	2023年8月30日
詢價(人民幣元)	2,450,000	2,700,000	15,000,000	5,080,000	3,100,000	1,500,000
詢價單價(人民幣/平方米)	14,412	7,187	9,728	16,025	9,779	9,934
就該等物業16層之單位調整後之單價(人民幣/平方米)	12,120	6,111	9,903	13,701	8,557	8,335
就該等物業16層之單位已採納之單價(人民幣/平方米)			9,790			
就該等物業17層之單位調整後之單價(人民幣/平方米)	11,832	5,967	9,709	13,381	8,361	8,136
就該等物業17層之單位已採納之單價(人民幣/平方米)			9,560			

鑒於(i)選定的可資比較物業均位於該等物業附近；(ii)可資比較物業與該等物業具有相似的特點，特別是用途、視野、樓齡、樓層位置及大小；以及(iii)獨立估值師根據多種因素(包括(其中包括)可資比較物業與該等物業之間的內部狀況、建築面積及樓層等差異)已進行必要的調整，吾等同意獨立估值師的意見，即可資比較物業的甄選準則屬公平合理，並且選定的可資比較物業適合用於釐定該等物業的估值。

吾等進一步注意到，基於可資比較物業與該等物業之間的內部狀況、建築面積及樓高差異，已就可資比較物業的單價作出若干調整。以下屬性物業的單價通常較高：(i)位於黃金地段及樓層較高，商業價值潛力較大；(ii)內部狀況及佈局更佳；及(iii)單位面積較小，反之亦然。吾等與獨立估值師討論並獲悉該等調整因素於物業估值時普遍採用。獨立估值師根據其專業判斷及經驗，並按照香港測量師學會估值準則、皇家特許測量師學會估值準則及國際估值準則委員會估值準則要求，透過對調整因素賦予不同權重而應用該等調整。經對可資比較物業的單價進行調整後，獨立估值師已將可資比較物業的平均經調整單價用作該等物業各樓層單位的單價。經考慮(i)可資比較公司的選擇標準屬公平合理以及就該等物業的估值甄選可資比較物業屬適當；(ii)物業估值時普遍採用根據內部狀況、建築面積及樓高所採用的調整因素；及(iii)獨立估值師根據其專業判斷及經驗，並按照香港測量師學會估值準則、皇家特許測量師學會估值準則及國際估值準則委員會估值準則要求的相同方式應用該等調整，吾等認為獨立估值師於估值中應用該等調整屬有理有據且屬公平及合理。

吾等已與獨立估值師討論並獲悉，由於缺乏相關所有權證，該等物業無權被轉讓。因此，獨立估值師並未於估值中對該等物業賦予任何商業價值。假設已取得該等物業的相關所有權證且該等物業有權於市場上合法轉讓，則該等物業於2023年8月31日的指示性市值為人民幣30,200,000元。

4. 有關該等物業之中國法律意見

為進行盡職調查，吾等已審閱中國法律意見，並與中國法律顧問的工作人員就其專業知識、獨立性以及有關中國法律意見之詳情進行會談，以了解有關該等物業產權問題的最新狀況及進展，尤其是(i)中國法律顧問與 貴公司的委聘條款；(ii)中國法律顧問有關編製中國法律意見的資格及經驗；及(iii)中國法律顧問於編製中國法律意見時所採取的步驟及盡職調查措施。根據吾等對 貴公司與中國法律顧問之間的委聘函件的審閱，吾等信納 貴公司與中國法律顧問的委聘條款適用於中國法律顧問須作出之意見，不存在工作範圍限制而可能對中國法律顧問所提供的保證程度造成不利影響。根據委聘函件及中國法律顧問提供的其他相關資料，吾等注意到中國法律顧問為一間於中國提供綜合法律服務的知名律師事務所。

此外，吾等已向中國法律顧問查詢且中國法律顧問已確認其獨立於買方、貴集團、賣方及彼等各自的聯繫人。中國法律顧問亦確認，彼等並不知悉其與買方、貴集團、賣方或任何其他人士之間存在任何可合理被視為與其獨立擔任 貴公司中國法律顧問相關的關係或權益。中國法律顧問亦確認，除就其獲委任為中國法律顧問而向彼等已付或應付之一般專業費用外，概無任何安排令其自買方、貴集團、賣方或交易的任何其他人士已收取或將收取任何費用或利益。

據中國法律顧問告知，由於已獲得該等物業之竣工驗收備案，故 貴集團有權合法使用及佔用該等物業。該等物業所有權證的現有持有人紫金准乾已無條件同意無償配合以買方之名義申請過戶該等物業的所有權證。據中國法律顧問告知， 貴公司與賣方並無向中國法律顧問作出與彼等對中國法律意見中所載相關重要資料的理解及評估相抵觸的任何正式或非正式陳述。此外，中國法律顧問亦已發表其意見，(i)該等物業並無可能對該等物業所有權產生不利影響的任何抵押、押記及法定產權負擔；(ii)於2018年4月完成將該等物業的相關權利及風險由買方轉讓予杭州啟越後，杭州啟越有權佔有、租賃及轉租該等物業，且有權於市場上轉讓該等物業的所有權利及風險(包括申請該等物業相關所有權證的權利)；及(iii)買方自中國政府取得該等物業相關所有權證並無任何法律障礙。因此，吾等與管理層一致認為，獨立估值師在得出該等物業於2023年8月31日的指示性市值時所採用的假設屬合理，且參考獨立估值師評估的指示性市值為就此釐定代價的公平合理基準。

獨立財務顧問函件

考慮到上述因素，尤其是：(i)估值報告中釐定該等物業指示性市值所採用的方法、基準及假設被視為適當；(ii)代價乃參考估值報告的估值結果釐定，且該估值結果被視為公平合理；(iii)代價較估值報告中該等物業的指示性市值輕微折讓約0.66%；(iv)買方根據中國法律意見自中國政府取得該等物業的相關所有權證並無任何限制及法律障礙；及(v)上述收購事項的理由及裨益以及買方於完成時獲得該等物業之相關所有權證後方會向賣方付款，且全部付款分為三期支付，直至2025年12月31日，此安排有利於貴公司為貴集團未來業務發展保留現金流量，董事與吾等一致認為，代價就獨立股東而言屬公平合理，且符合貴公司及股東的整體利益。

推薦意見

經考慮上述主要因素，吾等認為(i)收購事項乃於貴集團之一般及日常業務過程中進行；(ii)物業轉讓協議及其項下擬進行之交易之條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且符合貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會向獨立股東提供建議，並建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准物業轉讓協議及其項下擬進行之交易。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
力高企業融資有限公司
董事總經理
吳肇軒

2023年11月10日

吳肇軒先生乃於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，及力高企業融資有限公司負責人員，可從事香港法例第571章證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於會計及投資銀行業擁有逾15年經驗。

以下為獨立估值師匯辰評估諮詢有限公司對本集團將收購之物業權益之估值而發出之函件及估值證書全文，以供載入本通函而編製。本附錄內所界定之詞彙僅適用於本附錄。



匯辰評估諮詢有限公司
香港
皇后大道中367-375號
The L. Plaza 15樓1503室

敬啟者：

關於：中國浙江省杭州市西湖區三墩鎮紫金眾創小鎮核心區浙大森林西園八路3號智匯眾創中心1號樓(又稱「E1樓」) 16層1601、1602、1603、1604室及17層1701、1702、1703及1704室(「該等物業」)之估值

指示

吾等茲遵照閣下之指示，對帝王實業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)將收購位於中華人民共和國(「中國」)之物業權益進行估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業就現況於2023年8月31日(「估值日期」)之市值意見，以供載入貴公司於本函件日期刊發之通函(「通函」)。

本函件構成估值報告一部分，旨在說明是次估值之估值基準及方法、闡明假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

估值基準

估值乃吾等對市值(「市值」)之意見。所謂市值，就香港測量師學會所界定之定義而言，乃指「一項資產或負債於估值日經適當推銷後，由自願買方及自願賣方經公平磋商，在雙方知情、審慎及無強迫之情況下進行交易之估計金額」。

估值方法

對該等物業進行估值時，吾等於估值中採用市場法，藉於評估物業權益市值時參考可比較市場交易或銷售詢價。市場法考慮就類似資產近期已支付之價格，並對指示市價作出調整以反映所評估資產相對市場可比較對象之狀況及效用。此方法以廣泛接納之市場交易或銷售詢價作為最佳指標，並預設可根據市場內相關交易或銷售詢價案例對類似物業作出推斷，惟受可變因素影響。

市場法為行業內對該類物業進行估值之常用方法。

估值準則

對該物業權益進行估值時，吾等已遵守載於香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引、香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(2020年版)、英國皇家特許測量師學會頒佈並於2022年1月31日生效之皇家特許測量師學會估值－全球準則及國際估值準則委員會頒佈並於2022年1月31日生效之國際估值準則內所有要求。

估值假設

吾等之估值乃假設擁有人以該等物業之現時狀況於市場出售該等物業，並且無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何將影響該等物業價值之類似安排獲利。

吾等的估值並無考慮該等受估值物業權益之任何抵押、按揭或欠款或進行出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設物業權益概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

業權調查

吾等已獲提供多份有關物業權益的文件副本。然而，吾等並無查核文件正本，以核實該物業權益之現有業權或任何並無列於交付吾等之副本之修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴集團之中國法律顧問上海錦天城(杭州)律師事務所就位於中國的物業權益業權之有效性所提供之資料。

限制條件

吾等已視察該等物業之外觀，並在可能情況下視察該等物業之內部。於吾等視察過程中，並無發現任何嚴重結構損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。此外，吾等並無進行實地考察，以決定地表狀況及設施等是否適合用作任何未來發展。吾等之估值乃按假設該等方面均為達滿意水平及在發展期間不會產生非經常開支或延誤之基準而編製。

吾等並無進行任何詳細實地測量以核實該對該等物業面積之正確性，惟吾等假設吾等獲提供之文件所載之面積準確無誤。所有尺寸、量度及面積為約數。

吾等頗大程度倚賴 貴集團提供之資料及接納就有關事宜向吾等提供之意見，特別是(但不限於)租期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、大小及建築面積及有關識別該等物業之所有其他相關事項。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情觀點，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

是次估值僅供載於本函件之目的所用，閣下或第三方概不可就其他任何目的使用或依賴是次估值。不可於無書面同意下，於 閣下編製及/或派發予第三方之任何文件中提述吾等之名稱或吾等估值報告之全部或部分內容。

備註

除另有註明外，載於本估值報告之所有金額乃以人民幣(人民幣)呈列。

吾等隨函附上估值報告。

此 致

香港
太古坊華蘭路18號
港島東中心
44樓4404-10室
帝王實業控股有限公司

董事會 台照

代表
匯辰評估諮詢有限公司

董事
陳嘉華
MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA
英國皇家特許測量師學會註冊估值師MHKIM
謹啟

2023年11月6日

陳嘉華先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量組)、皇家特許測量師學會註冊估值師及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員，於香港、澳門、中國及亞太區物業估值方面積累逾19年經驗。

估值報告

貴集團於中國將收購作投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年8月31日
			現況下之市值 人民幣元
中國浙江省杭州市西湖區三墩鎮紫金眾創小鎮核心區浙大森林西園八路3號智匯眾創中心1號樓(又稱「E1樓」) 16層1601、1602、1603、1604室及17層1701、1702、1703及1704室	該等物業包括於2014年前後落成的一幢19層高，加上兩層停車場地庫的辦公及研發大樓之16層的四個單位及17層的四個單位。 標的樓宇(1號樓)通常稱為智匯眾創中心(「標的發展項目」)E1樓。 該等物業總建築面積約為3,085平方米。 該等物業已獲授土地使用權，於2053年11月29日屆滿，作科教用途。	據 貴公司告知，該等物業16層之1601、1602、1603及1604室出租作辦公室及研發用途，租期自2023年7月1日起6個月及於2023年12月31日屆滿，月租金為人民幣112,500元(不包括管理費及水電開支)。 於估值日期，該等物業之餘下部分空置。	無商業價值 (請參閱附註14)

附註：

- 根據杭州市規劃和自然資源局發出之日期均為2019年12月6日之8份不動產所有權證，該等物業之土地使用權已授予杭州紫金准乾科技發展有限公司(紫金准乾)，於2053年11月29日屆滿，作科教用途。

此外，按不動產所有權證內規定，該等物業(總建築面積約為3,085平方米)的樓宇所有權歸屬於紫金准乾。具體詳情如下：

單位	不動產所有權證 (文件編號)	概約總建築面積 (平方米)
1601室	浙(2019)杭州市不動產權第0285280號	563.93
1602室	浙(2019)杭州市不動產權第0285300號	171.06
1603室	浙(2019)杭州市不動產權第0285295號	489.92
1604室	浙(2019)杭州市不動產權第0285216號	317.59
1701室	浙(2019)杭州市不動產權第0285239號	563.93
1702室	浙(2019)杭州市不動產權第0285263號	171.06
1703室	浙(2019)杭州市不動產權第0285178號	489.92
1704室	浙(2019)杭州市不動產權第0285198號	317.59
合計：		3,085.00

- 根據浙江浙大網新實業發展有限公司(作為賣方)與浙江深藍輕紡科技有限公司(作為買方)訂立之日期為2013年12月23日之原房屋轉讓合同(「原房屋轉讓合同」)，總建築面積約3,174.80平方米之該等物業已訂約由浙江深藍輕紡科技有限公司購買，代價為人民幣25,398,400元。按原房屋轉讓合同所規定，總建築面積約3,174.80平方米屬暫定，須以政府部門確認之建築面積為準。
- 根據浙江深藍新材料科技有限公司(浙江深藍)(作為轉讓人)與杭州啟越投資管理有限公司(杭州啟越)(作為受讓人)訂立之日期為2018年3月20日之轉讓合同(「轉讓合同」)，附註2內日期為2013年12月23日之原房屋轉讓合同內所述之該等物業之業權及風險已訂約轉讓予杭州啟越，代價為人民幣30,000,000元。
- 根據浙江深藍(作為轉讓人)與杭州啟越(作為受讓人)訂立之日期為2018年3月31日之轉讓合同之補充協議(「轉讓合同之補充協議」)，其中包括(1)浙江深藍同意自2018年4月1日起將該等物業之所有權交付予杭州啟越；及(2)杭州啟越放棄以任何理據(包括但不限於未能取得該等物業之所有權證)向浙江深藍申索以要求退還代價人民幣30,000,000元之權利。
- 根據杭州啟越(作為出租人)與浙江深藍(作為承租人)訂立之日期為2023年6月5日之租賃協議(「租賃協議」)，該等物業16層之1601、1602、1603及1604室(總建築面積約1,500平方米)已租賃予浙江深藍，作辦公室、研發用途，自2023年7月1日開始為期6個月及於2023年12月31日屆滿，月租金為人民幣112,500元(不包括管理費及水電開支)。

不動產所有權證(文件編號: 浙(2019)杭州市不動產權第0285280、0285300、0285295及0285216號)該等物業之1601、1602、1603及1604室之總建築面積約1,542.5平方米。然而,租賃協議內所示之總建築面積僅為約1,500平方米。經 貴公司確認,該等物業之實際出租總建築面積為1,542.5平方米。

6. 標的發展項目(稱之為「智匯眾創中心」)位於西園八路西南,與西園三路之交叉口,處於稱之為紫金眾創小鎮之核心區之浙大森林內。當地的建築物包括辦公室、研發中心及商業大樓。杭州西站、杭州東站及杭州蕭山國際機場距離標的發展項目分別約20分鐘、40分鐘及70分鐘車程。巴士及出租車可直達標的發展項目。
7. 吾等的Dennis H. P. Wong先生(BSc,於估值行業擁有逾18年經驗)已於2023年9月22日視察該等物業。該等物業之外部狀況均合理,而16層及17層之內部狀況分別為一般及毛坯房裝潢。
8. 於估值日期,當地之物業單價介乎每平方米人民幣8,000元至每平方米人民幣12,000元。
9. 據告知,浙江浙大網新實業發展有限公司已將該等物業之物業權益轉讓予紫金准乾(一名獨立第三方)。
10. 據告知,杭州啟越已同意將該等物業之所有權利及風險(包括申請該等物業之相關所有權證書之權利)轉讓予浙江深藍。
11. 據告知,浙江深藍(前稱浙江深藍化工有限公司)、浙江深藍輕紡科技有限公司及浙江深藍新材料科技股份有限公司為 貴公司之間接全資附屬公司。
12. 據告知,杭州啟越為浙江深藍之前股東,其由陳華先生(貴公司之董事及股東)全資擁有。
13. 浙江深藍為 貴公司之間接全資附屬公司。杭州啟越由 貴公司之董事及股東陳華先生全資擁有。附註3、4及5內杭州啟越與浙江深藍之間訂立之轉讓合同、轉讓合同之補充協議以及租賃協議為關連交易。
14. 據 貴公司告知,杭州啟越尚未取得該等物業之所有權證書。由於缺少所有權證書,該等物業將無權被轉讓。因此,吾等於吾等之估值中並無賦予該等物業商業價值。

僅作指示用途,假設杭州啟越已取得相關所有權證並可於市場上合法轉讓,則該等物業之市值為人民幣30,200,000元(人民幣三千零二十萬元整)。

15. 在對該等物業進行估值時，吾等已於估值中採用市場法，並經參考六個詢價可資比較對象。該等詢價可資比較對象乃自中國知名代理線上平台hz.58.com(58.同城房產)上收集，該平台被認為是中國一家主要及受歡迎的物業交易資訊提供商。

已考慮之詢價可資比較對象清單(就估值而言彼等為詳盡且具代表性之樣例)如下：

詢價可資比較對象	可資比較對象1	可資比較對象2	可資比較對象3	可資比較對象4	可資比較對象5	可資比較對象6
位置	位於浙大森林西園八路3號之辦公室單位	位於浙大森林西園八路3號之辦公室單位	位於浙大森林西園八路3號之辦公室單位	位於浙大森林西園八路3號之辦公室單位	位於浙大森林西園八路3號之辦公室單位	位於浙大森林西園八路3號之辦公室單位
用途	辦公	辦公	辦公	辦公	辦公	辦公
竣工年份	2014年	2014年	2014年	2014年	2014年	2014年
樓層	19層辦公樓之中間層	15層辦公樓之高層	19層辦公樓之高層	19層辦公樓之中間層	19層辦公樓之高層	20層辦公樓之中間層
視野	開闊/大廈	開闊/大廈	開闊/大廈	開闊/大廈	開闊/大廈	開闊/大廈
內部狀況	良好	良好	毛坯房裝潢	良好	一般	良好
總建築面積(平方米)	170	376	1,542	317	317	151
掛牌日期(日/月/年)	14/09/2023	05/09/2023	18/09/2023	06/08/2023	09/06/2023	30/08/2023
詢價(人民幣元)	2,450,000	2,700,000	15,000,000	5,080,000	3,100,000	1,500,000
詢價單價(人民幣/平方米)	14,412	7,187	9,728	16,025	9,779	9,934

甄選準則及使用該等準則之理由：

1. 所有詢價可資比較對象均為標的發展項目內之多層辦公開發項目；
2. 所有詢價可資比較對象之樓層均位於15至20層大樓之中間層或高層；
3. 所有詢價可資比較對象之建築面積介乎151平方米至1,542平方米，與該等物業之單位類似；
4. 所有詢價可資比較對象之竣工年份均為於2014年前後竣工；
5. 所有詢價可資比較對象均為樓宇及/或開闊視野；及
6. 詢價可資比較對象之掛牌日期均為於估值日期前後3個月內掛牌。一般而言，詢價可資比較對象之掛牌日期應接近及早於估值日期。由於估值評估過程於2023年9月底進行，市場上可獲得之處於估值日期之前之詢價可資比較對象有限。有鑒於此，亦已選擇處於估值日期之後之詢價可資比較對象。此乃行業內普遍且可接受的做法。

以下為對該等物業與詢價可資比較對象之間的差異所作各項調整因素之調整理據。

1. 時間－所有詢價可資比較對象之掛牌日期均為於估值日期前後3個月內掛牌。估值日期與所有詢價可資比較對象之掛牌日期之間之市場狀況並無發生重大變化。就時間因素之調整率為零。
2. 交易性質－所有詢價可資比較對象均屬於通過掛牌方式擬議的交易，作出向下調整旨在反映基於吾等對市場了解而存在的談判空間。
3. 位置－所有詢價可資比較對象均位於該等物業之同一開發項目內。因此，就位置因素之調整率為零。
4. 用途－所有詢價可資比較對象之用途與該等物業之用途相同，因為彼等位於同一開發項目內。因此，就用途因素之調整率為零。
5. 樓齡－所有詢價可資比較對象位於該等物業之相同開發項目內。因此，就樓齡因素之調整率為零。
6. 樓層－較高的樓層通常享有較好的透光及空氣流通。樓層越高的物業的單價一般越高，反之亦然。鑒於該等物業第16及17層之單位位於高層，因此，對位於中間層的詢價可資比較對象作向上調整，而就位於高層的詢價可資比較對象調整率為零。
7. 視野－所有詢價可資比較對象享有與該等物業相似的開闊樓宇視野。因此，就視野因素之調整率為零。
8. 內部狀況－良好、一般及毛坯房裝潢的內部狀況下物業的單價分別為較高、中等及較低。
9. 大小－因一般市場慣例，面積較小的物業的單價一般較高，反之亦然。因此，對總建築面積小於標的單位的詢價可資比較對象進行向下調整，反之亦然。

就1601室之單價採納之調整因素

詢價可資比較對象	可資比較對象1	可資比較對象2	可資比較對象3	可資比較對象4	可資比較對象5	可資比較對象6
詢價單價(人民幣/平方米)	14,412	7,187	9,728	16,025	9,779	9,934
1. 時間	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2. 交易性質	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
3. 位置	0%	0%	0%	0%	0%	0%
4. 用途	0%	0%	0%	0%	0%	0%
5. 樓齡	0%	0%	0%	0%	0%	0%
6. 樓層	1%	0%	0%	1%	0%	1%
7. 視野	0%	0%	0%	0%	0%	0%
8. 內部狀況	-3%	-3%	2%	-3%	0%	-3%
9. 大小	-3.9%	-1.9%	9.8%	-2.5%	-2.5%	-4.1%
總計	-15.9%	-14.9%	1.8%	-14.5%	-12.5%	-16.1%
調整後單價(人民幣/平方米)	12,120	6,111	9,903	13,701	8,557	8,335
已採納單價(人民幣/平方米)			9,790			

就1701室之單價採納之調整因素

詢價可資比較對象	可資比較對象1	可資比較對象2	可資比較對象3	可資比較對象4	可資比較對象5	可資比較對象6
詢價單價(人民幣/平方米)	14,412	7,187	9,728	16,025	9,779	9,934
1. 時間	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2. 交易性質	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
3. 位置	0%	0%	0%	0%	0%	0%
4. 用途	0%	0%	0%	0%	0%	0%
5. 樓齡	0%	0%	0%	0%	0%	0%
6. 樓層	1%	0%	0%	1%	0%	1%
7. 視野	0%	0%	0%	0%	0%	0%
8. 內部狀況	-5%	-5%	0%	-5%	-2%	-5%
9. 大小	-3.9%	-1.9%	9.8%	-2.5%	-2.5%	-4.1%
總計	-17.9%	-16.9%	-0.2%	-16.5%	-14.5%	-18.1%
調整後單價(人民幣/平方米)	11,832	5,967	9,709	13,381	8,361	8,136
已採納單價(人民幣/平方米)			9,560			

該等物業之估值

單位	概約總建築面積 (平方米)	16層之已採納		建築面積 調整	已採納單價 (人民幣/ 平方米)	市值 (人民幣元)
		單價(人民幣/ 平方米)	單價(人民幣/ 平方米)			
1601	563.93	9,790	9,790	0.0%	9,790	5,520,875
1602	171.06	9,790	9,790	3.9%	10,172	1,740,022
1603	489.92	9,790	9,790	0.7%	9,859	4,830,121
1604	317.59	9,790	9,790	2.5%	10,035	3,187,016
					小計：	15,278,034
單位	概約 總建築面積 (平方米)	17層之		建築面積 調整	已採納單價 (人民幣/ 平方米)	市值 (人民幣元)
		已採納單價 (人民幣/ 平方米)	已採納單價 (人民幣/ 平方米)			
1701	563.93	9,560	9,560	0.0%	9,560	5,391,171
1702	171.06	9,560	9,560	3.9%	9,933	1,699,112
1703	489.92	9,560	9,560	0.7%	9,627	4,716,421
1704	317.59	9,560	9,560	2.5%	9,799	3,112,064
					小計：	14,918,768
					總計：	30,196,802
					湊整為：	30,200,000

16. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問上海錦天城(杭州)律師事務所編製之該等物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 該等物業之物業權益由紫金准乾合法持有，並且有權自由佔用、使用、自該等物業取得利潤以及出售該等物業；
- (b) 於取得該等物業之相關所有權證書之前，杭州啟越有權佔用、租賃及分租該等物業，並有權於市場上轉讓該等物業之所有權利及風險(包括申請該等物業之相關所有權證書之權利)；
- (c) 待按上文附註10所述完成轉讓協議後，浙江深藍自中國政府取得該等物業之相關所有權證書不存在法律障礙；
- (d) 如上文附註2、3、4及5所述之原房屋轉讓合同、轉讓合同、轉讓合同之補充協議以及租賃協議具有法律約束力、有效、可強制執行並受中國法律保護；
- (e) 該等物業不附帶任何按揭、押記及法律產權負擔而可能對該等物業之所有權造成不利影響；

- (f) 該等物業之土地使用權僅限於科教用途。該等物業通常作辦公室、研發用途。該等物業作辦公室用途之使用並不違反該等物業之土地使用權。 貴公司並無因該等物業之用途而接獲中國政府之處罰；
- (g) 於標的位置並無可能影響 貴公司財務狀況之重新開發計劃；
- (h) 並無違反與該等物業有關之環境法規而可能對 貴公司之業務或營運造成重大影響；及
- (i) 並無可能對 貴公司業務或營運造成重大影響之與該等物業有關之業權瑕疵違約。
17. 吾等已獲提供下列文件：
- | | | |
|-----|--------------------|---|
| i | 不動產所有權證(以賣方之名義的登記) | 無 |
| ii | 原房屋轉讓合同 | 有 |
| iii | 轉讓合同 | 有 |
| iv | 轉讓合同之補充協議 | 有 |
| v | 租賃協議 | 有 |

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所提供有關本公司之資料。各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，本通函並無遺漏任何其他事項致使本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證中擁有的權益

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所的本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條已登記於須予備存之登記冊，或根據上市規則附錄十所載之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

姓名	身份／權益性質	股份數目	好倉／淡倉	佔本公司股權之概約百分比
陳華先生	受控法團權益及配偶權益 (附註1-2)	6,000,800	好倉	0.83%

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，Sunlight Global Investment Limited(「Sunlight Global」)及Lilian Global Investment Limited(「Lilian Global」)分別持有本公司已發行股本總額的0.50%及0.33%。Sunlight Global由陳華先生、朱建琴女士、鄺向宇先生、何掌財先生、陳勇先生、蔡建明先生及趙學盛先生分別擁有61.20%、13.24%、13.24%、9.24%、2.14%、0.54%及0.40%。Lilian Global由劉靜女士全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，劉女士被視為於Lilian Global擁有權益的股份中擁有權益。陳華先生、劉靜女士、朱建琴女士、鄺向宇先生、何掌財先生、趙學盛先生、蔡建明先生及陳勇先生有權透過於Sunlight Global及Lilian Global股東大會上行使或控制行使全部投票權於本公司股東大會上行使或控制行使約0.83%投票權，因此，根據證券及期貨條例，彼等被視為於Sunlight Global及Lilian Global擁有權益的股份中擁有權益。
- (2) 陳華先生及劉靜女士為配偶。因此，根據證券及期貨條例，彼等各自被視為於其擁有權益的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中，擁有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股份、相關股份及債權證的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或須登記於根據證券及期貨條例第352條須予備存的登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

(b) 主要股東於股份及相關股份中的權益

就本公司董事所知，於最後實際可行日期，下列人士(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司的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分部須知會本公司或根據證券及期貨條例第336條須記錄於該條所指登記冊的權益及淡倉。

姓名	身份／權益性質	股份數目	好倉／淡倉	佔本公司股權
				之概約百分比
Zheng Xiuyue	實益擁有人	52,000,000	好倉	7.22%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，概無其他人士(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司的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分部須予披露或須登記於證券及期貨條例第336條所述的登記冊內之任何權益或淡倉。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司目前已訂有或擬訂立並非在一年內到期或不可由本集團在一年內終止而毋須支付任何賠償(法定賠償除外)之服務合約。

4. 競爭利益

於最後實際可行日期，據董事所知，董事或控股股東或彼等各自之聯繫人概無擁有任何與本集團業務競爭或可能競爭之業務或利益，亦無與本集團有或可能有任何其他利益衝突。

5. 於資產及／或合約的權益及其他權益

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自2022年12月31日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

概無董事與本集團任何成員公司訂立於最後實際可行日期仍然存續並對本集團業務而言屬重要之任何合約或安排中直接或間接擁有任何重大權益。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所知，自2022年12月31日（即本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期）以來，本集團的財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

7. 專家

以下為提供本通函內所載意見或建議的專家資格：

名稱	資格
力高企業融資有限公司	一家可從事證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
匯辰評估諮詢有限公司	獨立估值師
上海錦天城（杭州）律師事務所	中國法律顧問

於最後實際可行日期，上文所載之專家概無於本集團任何成員公司中擁有任何直接或間接股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利（不論可否依法執行）。

於最後實際可行日期，上文所載之專家概無於本集團任何成員公司自2022年12月31日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）起所收購或出售或租賃、或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

上文所載之各專家已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所示形式及內容載入其函件及／或報告及／或引述其名稱及標識，且迄今並無撤回該同意書。

上述各專家之函件、報告及／或意見乃為收錄於本通函而於本通函日期發出。

8. 展示文件

物業轉讓協議之副本將由本通函日期起計14日刊載於聯交所披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<https://www.dwhl1950.com>)。

9. 其他資料

本通函的中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

DIWANG INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED
帝王實業控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1950)

茲通告帝王實業控股有限公司(「本公司」)謹訂於2023年11月29日(星期三)上午十一時正假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認浙江深藍新材料科技有限公司(本公司之間接全資附屬公司)(「買方」)與杭州啟越投資管理有限公司(「賣方」)訂立之物業轉讓協議(定義見本公司日期為2023年11月10日之通函(「通函」))及其項下擬進行之交易，據此買方已有條件同意收購及賣方已有條件同意向買方轉讓該等物業之所有權利及風險(包括申請該等物業之相關所有權證書之權利)；及
- (b) 謹此授權本公司各董事於其酌情認為必要、適當、適宜或權宜情況下作出一切相關行動及事項，並簽署、同意、追認或簽立一切相關文件以及採取一切相關措施，以實施物業轉讓協議及其項下擬進行的任何交易，並令其生效。」

承董事會命
帝王實業控股有限公司
執行董事
陳華

香港，2023年11月10日

股東特別大會通告

附註：

1. 本公司合資格股東有權委派一名或以上代表代其出席及投票。代表毋須為本公司股東。
2. 就本公司任何股份的聯名登記持有人而言，該等人士中任何一位均可就該等股份親身或委任代表於股東特別大會(或其任何續會)上投票，猶如其為唯一有權投票的股東，惟排名較先的持有人作出投票(不論親身或委任代表)時，其投票將會被接納而其他聯名持有人的投票則不獲計算；就此而言，排名先後乃以有關聯名股權的持有人在本公司股東名冊上的排名次序為準。
3. 代表委任表格連同已簽署的任何授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前送達本公司的股份過戶處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
4. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格則被視為撤回。
5. 本公司將於2023年11月24日(星期五)至2023年11月29日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會辦理本公司股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥的過戶表格連同有關股票須不遲於2023年11月23日(星期四)下午四時三十分前交回本公司的股份過戶處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
6. 本通告所載決議案將於股東特別大會上以投票方式表決。