

此乃要件 請即處理

閣下如對該建議事項、本計劃文件任何內容或應採取之行動存有疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有順誠控股有限公司股份，應立即將本計劃文件及隨附代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理人，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及香港中央結算有限公司對本計劃文件之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本計劃文件全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本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。本計劃文件僅供參考，並不構成收購、購買或認購順誠控股有限公司任何證券之邀請或要約。



Glory Mount (HK) Limited **SAMSON HOLDING LTD.**

富山(香港)有限公司

順誠控股有限公司*

(於香港註冊成立之有限公司)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00531)

**(1)要約人建議根據公司法第86條以
協議安排方式將順誠控股有限公司私有化
及**

**(2)建議撤銷順誠控股有限公司
上市地位**

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(包括本封面頁)所用詞彙的定義見本計劃文件第一部分「釋義」一節。

董事會函件載於本計劃文件第四部分。獨立董事委員會函件載於本計劃文件第五部分，當中載有其就建議及計劃向無利害關係計劃股東提供之意見。獨立財務顧問致獨立董事委員會之函件載於本計劃文件第六部分，當中載有其就建議及計劃向獨立董事委員會提供之意見。有關計劃之解釋備忘錄載於本計劃文件第七部分。股東應採取之行動載於本計劃文件第二部分。

法院會議謹訂於二零二四年十月二十一日(星期一)上午十一時正(香港時間)舉行，而股東特別大會謹訂於二零二四年十月二十一日(星期一)上午十一時三十分(香港時間)(或於法院會議結束或休會後在切實可行的情況下盡快)舉行，召開法院會議及股東特別大會之通告分別載於本計劃文件附錄五及附錄六。無論閣下能否出席法院會議及/或股東特別大會或其任何續會，務請按照有關表格列印的指示，填妥及簽署隨附有關法院會議的粉紅色代表委任表格以及隨附有關股東大會的白色代表委任表格，並盡快將有關表格交回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17M樓，惟無論如何須於本計劃文件第二部分所述之有關時間及日期前交回。倘粉紅色代表委任表格未按上述方式交回，亦可遞交予法院會議主席，由其全權酌情決定是否接納該表格。倘未按上述方式於股東特別大會指定舉行時間前至少48小時內提交白色代表委任表格，則其將不會生效。填妥及交回法院會議及/或股東特別大會代表委任表格後，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。倘閣下於交回代表委任表格後出席有關會議或其任何續會並於會上投票，則交回之代表委任表格將依法撤回。

本計劃文件由要約人及本公司聯合刊發。就詮釋而言，本計劃文件及隨附代表委任表格的中英文版如有任何歧義，概以其各自的英文版本為準。

* 僅供識別

二零二四年十月四日

美國投資者須知

建議事項乃透過公司法所規定之協議安排方式註銷及剔除一間於開曼群島註冊成立之公司之證券，並須遵守有別於美國之香港披露規定。

透過協議安排方式進行之交易不受一九三四年《美國證券交易法》(經修訂)之收購要約規則所規管。因此，建議事項受制於開曼群島及香港適用於協議安排之披露規定及慣例，而其有別於美國聯邦證券法律項下適用之披露及程序規定。

計劃股份之美國持有人如根據建議事項收取現金作為根據計劃註銷及剔除計劃股份之代價，就美國聯邦所得稅而言，以及根據適用之美國州及地方以及外國和其他稅務法律，可能構成應課稅交易。計劃股份之美國持有人務必立即就其涉及建議事項之稅務後果徵詢其獨立專業顧問之意見。

由於要約人及本公司位於美國以外之國家，且其部分或所有高級管理人員及董事可能為美國境外國家之居民，故計劃股份之美國持有人可能難以執行其根據美國聯邦證券法律所產生之權利及索賠。計劃股份之美國持有人可能無法就違反美國證券法律在一家非美國法院起訴一家非美國公司或其高級管理人員或董事。另外，可能難以強制一家非美國公司及其聯屬人士服從美國法院之裁決。

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事項或計劃，亦未確定本計劃文件是否準確或完整。任何相反陳述在美國均屬刑事罪行。

本計劃文件不構成在美國購買或認購本公司任何證券之要約或邀請。

海外計劃股份持有人須知

向並非居於香港的計劃股東提呈及實行建議事項可能受相關司法權區的適用法律所影響。

該等計劃股東應自行知悉並遵守其各自所屬司法權區的任何適用法例、稅務或監管規定，並於有需要時自行尋求法律意見。有關海外計劃股東的進一步資料將載於計劃文件。

重要通告

欲就建議事項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權區之法例(包括取得可能所需的任何政府、外匯管制或其他同意)，履行該司法權區內的必要手續及支付應付的任何發行、轉讓或其他稅項。

海外計劃股東就建議事項採取的任何行動，將被視為該等人士向要約人、本公司及彼等各自之顧問聲明及保證其已遵守當地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。

倘閣下為海外計劃股東，敬請閣下垂注本計劃文件「解釋備忘錄」一節「19.海外計劃股東」一段。

前瞻性陳述及會計準則

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，該等詞彙之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之所有事宜，並包括有關要約人、本公司或彼等各自聯屬人士之意向、信念或現時預期之陳述。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之事件有關及取決於日後未必一定發生之情況。讀者務請注意，前瞻性陳述並非對未來表現之保證，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之業績或發展。本計劃文件所載前瞻性陳述及資料乃於本計劃文件日期作出，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。

就建議事項及計劃所披露之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之公司之財務資料比較。

目 錄

	頁次
第一部分 - 釋義	1
第二部分 - 應採取的行動	8
第三部分 - 預期時間表	12
第四部分 - 董事會函件	15
第五部分 - 獨立董事委員會函件	27
第六部分 - 獨立財務顧問函件	29
第七部分 - 解釋備忘錄	52
附錄一 - 本集團財務資料	I-1
附錄二 - 物業估值報告	II-1
附錄三 - 一般資料	III-1
附錄四 - 計劃安排	IV-1
附錄五 - 法院會議通告	V-1
附錄六 - 股東特別大會通告	VI-1

於本計劃文件內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予的涵義並且「一致行動人士」一詞應據此理解
「經調整資產淨值」	指	本計劃文件附錄一「4.物業權益及經調整資產淨值」一節所載之本集團之經調整未經審核綜合資產淨值
「Advent Group Limited」	指	Advent Group Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由Magnificent Capital Holding Limited及郭先生的若干家庭成員分別擁有70%及30%。Magnificent Capital Holding Limited由郭先生及其配偶劉女士分別擁有50%及50%
「公告」	指	要約方及本公司就建議事項共同刊發的日期為二零二四年七月十六日的公告
「公告日期」	指	二零二四年七月十六日，即本公告的日期
「聯繫人」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「授權」	指	根據任何適用法例或規例規定與建議事項相關之所有必要通知、登記、申請、備案、授權、命令、認可、授出、豁免、同意、牌照、確認、許可、允許、非訴訟寬免、豁免寬減命令及批准以及所有適當之等候期(包括其延期)
「實益擁有人」	指	以登記擁有人名義登記的股份的實益擁有人
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開放進行業務交易的日子
「中央結算系統」	指	由香港結算成立及運作的中央結算及交收系統

「中央結算系統投資者戶口持有人」	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、聯名人士或公司
「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之人士（包括中央結算系統投資者戶口持有人）
「公司法」	指	開曼群島公司法（二零二三年修訂），經不時綜合及修訂
「本公司」	指	順誠控股有限公司*，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：00531）
「條件」	指	本計劃文件「解釋備忘錄」一節「3.建議事項及計劃的條件」一段所載實施建議事項及計劃的條件
「法院聆訊」	指	大法院就批准計劃及確認減少進行的法院聆訊
「法院會議」	指	按大法院指示而將於二零二四年十月二十一日（星期一）上午十一時正（香港時間）假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓召開的計劃股東會議或其任何續會，會上將就計劃（不論有否修訂）進行投票表決，會議通告載於本計劃文件附錄五
「星展亞洲融資」	指	星展亞洲融資有限公司，由證監會批准根據證券及期貨條例可從事第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，為建議事項要約人的財務顧問
「星展集團」	指	星展集團控股有限公司及其不時的附屬公司，包括但不限於星展亞洲融資
「董事」	指	本公司董事

「無利害關係計劃股東」	指	除Aminozzakeri先生外的計劃股東
「生效日期」	指	計劃（倘獲大法院批准及許可）根據其條款及公司法生效當日，即大法院批准計劃及確認減少的命令副本根據公司法第86(3)條送交開曼群島公司註冊處處長登記的日期
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二四年十月二十一日（星期一）上午十一時三十分（香港時間）（或若較後，於法院會議結束或續會後可行情況下盡快）假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓召開及舉行的股東特別大會或其任何續會，大會通告載於本計劃文件附錄六
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何代表
「解釋備忘錄」	指	本計劃文件「解釋備忘錄」一節所載解釋備忘錄
「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	港元，香港法定貨幣
「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，香港結算之全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會，成員包括郭明鑑先生、劉紹基先生、吳綏宇先生及林先生（均為獨立非執行董事），由董事會成立以就建議事項及計劃向無利害關係計劃股東提供推薦建議
「獨立財務顧問」或 「華富建業企業融資」	指	華富建業企業融資有限公司，根據證券及期貨條例經證監會批准可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為受聘就建議事項及計劃向獨立董事委員會提供意見的獨立財務顧問
「最後交易日」	指	二零二四年七月九日，即刊發本公告前股份於聯交所買賣的最後交易日
「最後未受干擾日」	指	二零二四年七月八日，即股份出現不正常成交量及價格波動前的最後交易日
「最後可行日期」	指	二零二四年九月三十日，即為確定本計劃文件所載若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂
「最後截止日期」	指	二零二五年一月三十一日或要約人及本公司可能書面協定或在適用的範圍內大法院就要約人或本公司的申請可能指示且在任何情況下為實施建議事項經執行人員許可的較後日期
「會議記錄日期」	指	二零二四年十月二十一日（星期一）或應向股東宣佈之其他日期，即就釐定計劃股東出席法院會議並於會上投票之權利，以及股東出席股東特別大會並於會上投票之權利而言之記錄日期
「Aminozakeri先生」	指	Mohamad AMINOZZAKERI先生，執行董事

「郭先生」	指	郭山輝先生，本公司主席兼執行董事
「林先生」	指	林鴻光先生，獨立非執行董事
「劉女士」	指	劉宜美女士，本公司副主席兼執行董事
「要約期」	指	具有收購守則所賦予的涵義，其於二零二四年七月十六日開始，並將於生效日期或計劃根據其條款及收購守則被撤回或失效的日期結束
「要約價」	指	要約人根據計劃就註銷每股已註銷及剔除的計劃股份以現金向計劃股東應付0.480港元的要約價
「要約人」	指	富山(香港)有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，由郭先生及其配偶劉女士分別最終實益擁有50%及50%權益
「要約人一致行動人士」	指	要約人的一致行動人士或被推定為其一致行動人士，包括但不限於(a)郭先生、劉女士、Green Bliss Limited、Advent Group Limited及Magnificent Capital Holding Limited；及(b) Aminozakeri先生
「中國」	指	中華人民共和國，就計劃文件而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「建議事項」	指	根據條款並在條件規限下，要約人透過計劃將本公司私有化之建議
「減少」	指	通過註銷及剔除計劃股份削減本公司已發行股本

「參考匯率」	指	1.00美元兌7.80港元
「登記擁有人」	指	作為股份持有人名列本公司股東名冊之股份持有人(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	開曼群島公司註冊處處長
「有關當局」	指	任何主管政府及／或政府機構、監管機構、法院或機構(包括但不限於證監會及聯交所)
「有關期間」	指	公告日期前六個月當日(即二零二四年一月十六日)起至最後可行日期(即二零二四年九月三十日)止的期間
「計劃」	指	本公司與計劃股東根據公司法第86條擬提呈的協議安排(受條件所規限)，涉及註銷及剔除所有計劃股份，同時將本公司股本中之已發行股份數目恢復至註銷及剔除計劃股份前之數目，並作出或受限於大法院可能批准或施加之任何修改、增補或條件
「計劃文件」	指	本綜合計劃文件，包括本文所載函件、聲明、備忘錄、附錄及通告
「計劃記錄日期」	指	二零二四年十一月五日(星期二)或已向股東公佈之其他日期，即釐定計劃項下之計劃股東享有權利之記錄日期
「計劃股份」	指	於計劃記錄日期已發行的股份，由要約人及要約人一致行動人士(不包括Aminozaikeri先生)直接或間接持有的股份除外

「計劃股東」	指	於計劃記錄日期之計劃股份的登記持有人
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)，經不時修訂
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.05美元之普通股
「股份過戶登記處」	指	香港中央證券登記有限公司，為本公司的香港股份過戶登記分處
「股東」	指	股份登記持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	證監會發佈的公司收購及合併守則，經不時修訂
「交易日」	指	聯交所開放進行證券交易業務的日子
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「百分比」	指	百分比

* 僅供識別

除另有指明外，本計劃文件所提述之所有時間及日期均指香港時間及日期。

本計劃文件所載之所有百分比均為約數，而本計劃文件所載之若干金額及百分比數字已作出四捨五入調整。因此，若干表格所示之總計數字未必為其之前數字之算術總和。

本計劃文件及隨附之代表委任表格以中英文本編製。中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

1. 股東應採取的行動

計劃股東及股東出席法院會議及股東特別大會並於會上投票的權利

有權出席法院會議並於會上投票的計劃股東以及有權出席股東特別大會並於會上投票的股東為於會議記錄日期(即二零二四年十月二十一日(星期一))營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東。

為釐定計劃股東出席法院會議並於會上投票的權利以及股東出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二四年十月十六日(星期三)至二零二四年十月二十一日(星期一)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。

為符合資格於法院會議及股東特別大會上投票，所有過戶文件連同相關股票須於二零二四年十月十五日(星期二)下午四時三十分(香港時間)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1712-16號舖。

代表委任表格

隨本計劃文件附奉適用於法院會議之**粉紅色**代表委任表格及適用於股東特別大會之**白色**代表委任表格。其後購買計劃股份的人士，倘有意出席法院會議及／或股東特別大會或於會上投票，將須向轉讓人取得相關代表委任表格。

無論閣下能否親身出席法院會議及／或股東特別大會或其任何續會，倘閣下為計劃股東，務請按照隨附之**粉紅色**法院會議代表委任表格上列印之指示填妥及簽署有關表格，而倘閣下為股東，則務請按照隨附之**白色**股東特別大會代表委任表格上列印之指示填妥及簽署有關表格，並盡快將有關表格交回股份過戶登記處之辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何不遲於以下時間及日期，方為有效：

- 適用於法院會議之**粉紅色**代表委任表格須應於法院會議或其任何續會指定舉行時間前48小時(即不遲於二零二四年十月十九日(星期六)上午十一時正(香港時間))前交回，惟可於法院會議上送交法院會議主席(其可全權酌情決定是否接納該代表委任表格)。
- 適用於股東特別大會之**白色**代表委任表格須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時(即不遲於二零二四年十月十九日(星期六)上午十一時三十分(香港時間))前交回，方為有效。

填妥及交回法院會議及／或股東特別大會代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席有關會議／大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，交回之代表委任表格將依法撤回。

法院會議及股東特別大會上將根據上市規則及收購守則以投票方式進行表決。

即使閣下並無委任代表亦未有出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，惟倘(其中包括)決議案分別獲計劃股東及股東以所需大多數票通過，則閣下仍須受法院會議及股東特別大會的結果所約束。因此，務請閣下親身或委派代表出席法院會議及股東特別大會並於會上投票。

公告法院會議及股東特別大會的結果

本公司及要約人將不遲於二零二四年十月二十一日(星期一)下午七時正(香港時間)刊發有關法院會議及股東特別大會結果的公告。倘全部決議案於該等會議上獲通過，將根據收購守則及上市規則規定刊發進一步公告，內容有關(其中包括)法院聆訊的結果以及(倘計劃獲批准)計劃記錄日期、生效日期及撤銷股份在聯交所的上市地位的日期。

2. 其股份由登記擁有人(香港結算代理人除外)持有的實益擁有人應採取的行動

本公司將不會承認透過任何信託持有任何股份的任何人士。

倘閣下為由代名人、受託人、存管處或任何其他獲授權託管商或第三方以其名義登記股份的實益擁有人，則閣下應聯絡該登記擁有人以就閣下實益擁有的股份於法院會議及／或股東特別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。

倘閣下為實益擁有人並有意親身出席法院會議及／或股東特別大會，則閣下應：

- (a) 直接聯絡登記擁有人以與登記擁有人訂立適當安排，使閣下能夠出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，就此而言，登記擁有人可委任閣下為其委任代表；或
- (b) 倘閣下有意(親身或委派代表)於法院會議及／或股東特別大會上投票，則須安排將閣下以登記擁有人名義登記的部分或全部股份過戶至閣下名下。

登記擁有人就法院會議及／或股東特別大會委任代表時，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。

填妥及交回法院會議及／或股東特別大會代表委任表格後，登記擁有人仍可依願親身出席有關會議／大會或其任何續會，並於會上投票。倘登記擁有人於交回代表委任表格後出席有關會議／大會或其任何續會並於會上投票，則交回之代表委任表格將依法撤回。

向登記擁有人作出的指示及／或與其作出的安排應在交回法院會議及／或股東特別大會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交回法院會議及股東特別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。

3. 其股份存寄於中央結算系統的實益擁有人應採取的行動

香港結算代理人可根據中央結算系統參與者作出的指示投票贊成或反對計劃。

倘 閣下為股份存寄於中央結算系統並以香港結算代理人名義登記之實益擁有人：

- (a) 且有意於法院會議及／或股東特別大會上就計劃投票，則除非 閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，否則必須聯絡 閣下之經紀、託管商、代名人或其他相關人士（身為其他中央結算系統參與者，或已將該等股份存入其他中央結算系統參與者），以向該等人士發出投票指示。就股份以香港結算代理人名義登記的中央結算系統投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者而言，彼等進行有關計劃的投票程序須遵照不時生效之「投資者戶口持有人操作簡介」、「中央結算系統一般規則」及「中央結算系統運作程序規則」進行；或

- (b) 則亦可選擇成為登記股東，且據此有權出席法院會議（倘閣下為計劃股東）及股東特別大會（作為股東）並於會上投票。閣下可透過從中央結算系統提取閣下之全部或任何股份並成為該等股份之登記擁有人而成為登記股東。就從中央結算系統提取股份及辦理有關登記而言，閣下將須向中央結算系統支付按每手已提取股份計之提取費、按每張已發行股票計之登記費、按每份過戶文據計之印花稅及（倘閣下之股份乃透過金融中介機構持有）閣下之金融中介機構所收取之任何其他相關費用。為符合資格出席法院會議及股東特別大會並於會上投票，閣下應在遞交過戶文件將股份轉入閣下名下之最後時限前聯絡閣下之經紀、託管商、代名人或其他相關人士，以便有關人士有充足時間從中央結算系統提取股份並將該等股份登記於閣下名下。

4. 行使閣下的投票權

倘閣下為股東（或計劃股東，如適用）或實益擁有人，務請閣下於法院會議及股東特別大會上親身或委派代表行使閣下的投票權或向相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，則要約人及本公司謹此促請閣下收回任何已借出但未歸還的股份，以避免市場參與者使用借入的股份投票。

倘閣下為股份寄存於中央結算系統的實益擁有人，務請閣下就該等股份於法院會議及／或股東特別大會上應如何投票向閣下的經紀、託管商、代名人或其他相關人士作出指示或與香港結算代理人就此訂立安排及／或從中央結算系統提取閣下部分或所有的股份及成為該等股份的登記持有人，並（親身或委派代表）於法院會議及／或股東特別大會上行使閣下的投票權。

倘閣下為代表一名或多名實益擁有人持有股份的登記擁有人，則閣下應告知相關實益擁有人行使其投票權的重要性。

倘計劃生效，其將對所有股東具有約束力，而不論彼等是否出席法院會議或股東特別大會或於會上投票。

閣下如對應採取的行動有任何疑問，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。

下文所載時間表僅屬指示性質，可能出現變動。時間表如有任何變動，將由要約人和本公司聯合公佈。本計劃文件所引述之日期及時間均指香港日期及時間，惟法院聆訊預期日期及生效日期指開曼群島相關日期及時間除外。謹此說明，於本計劃文件日期，開曼時間晚於香港時間13小時。

香港時間(除另有指明者外)

本計劃文件寄發日期..... 二零二四年十月四日(星期五)

遞交股份過戶文件以有權出席法院會議及

股東特別大會並於會上投票的最後時間..... 二零二四年十月十五日(星期二)

下午四時三十分

本公司暫停辦理股份過戶登記手續以釐定

計劃股東出席法院會議並於會上投票的權利

及股東出席股東特別大會

並於會上投票的權利(附註1)..... 二零二四年十月十六日(星期三)

至二零二四年十月二十一日(星期一)

(首尾兩天包括在內)

遞交適用於法院會議的粉紅色代表委任表格

的最後期限(附註2)..... 二零二四年十月十九日(星期六)

上午十一時正

遞交適用於股東特別大會的白色代表委任表格

的最後期限(附註2)..... 二零二四年十月十九日(星期六)

上午十一時三十分

會議記錄日期..... 二零二四年十月二十一日(星期一)

法院會議(附註3)..... 二零二四年十月二十一日(星期一)

上午十一時正

股東特別大會(附註3)..... 二零二四年十月二十一日(星期一)

上午十一時三十分

(或於緊隨法院會議結束或
休會後之較後時間)

公告法院會議及股東特別大會的結果..... 不遲於二零二四年十月二十一日(星期一)
下午七時正

預期股份在聯交所交易的截止時間..... 二零二四年十月二十三日(星期三)
下午四時十分

法院聆訊..... 二零二四年十月二十五日(星期五)
(開曼群島時間)

公告法院聆訊結果、預期生效日期及預期撤銷
股份於聯交所的上市地位的日期..... 於二零二四年十月二十八日(星期一)
上午八時三十分或之前

遞交股份過戶文件以符合資格享有
計劃項下權利的最後時限..... 二零二四年十月三十一日(星期四)
下午四時三十分

本公司暫停辦理股份過戶登記
以釐定符合資格享有計劃項下權利
的計劃股東(附註4)..... 自二零二四年十一月一日(星期五)起

計劃記錄日期..... 二零二四年十一月五日(星期二)

生效日期(附註5)..... 二零二四年十一月五日
(星期二)(開曼群島時間)

公告生效日期及撤銷股份
於聯交所的上市地位..... 於二零二四年十一月六日(星期三)
上午八時三十分或之前

撤銷股份於聯交所的上市地位生效..... 二零二四年十一月七日(星期四)
下午四時正

根據計劃向計劃股東寄發現金支付要約價的
支票的最後時限(附註6及7)..... 二零二四年十一月十四日(星期四)
或之前

附註：

1. 本公司股份過戶登記手續將於該期間暫停以釐定計劃股東出席法院會議並於會上投票及股東出席股東特別大會並於會上投票之權利。為免生疑，此暫停期間並非為釐定該計劃項下之權益。
2. 代表委任表格應盡快交回本公司之股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何須不遲於上文所述的相應日期及時間交回。就適用於法院會議的粉紅色代表委任表格而言，亦可選擇於法院會議上送交法院會議主席（其可全權酌情決定是否接納該表格）。倘未於股東特別大會指定舉行時間前至少48小時內提交白色代表委任表格，則其將不會生效。填妥及交回法院會議或股東特別大會的代表委任表格後，股東仍可依願親身出席有關會議或其任何續會並在會上投票，在此情況下，相關代表委任表格將視作已被依法撤回。
3. 法院會議及股東特別大會將在上述列明的時間及日期假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓舉行。有關法院會議及股東特別大會的進一步詳情，請參閱本計劃文件附錄五法院會議通告及本計劃文件附錄六股東特別大會通告。倘於法院會議及／或股東特別大會於上午八時正（香港時間）後任何時間懸掛或預期將懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號，或黑色暴雨警告信號或超強颱風引致的「極端情況」生效或預期將生效，法院會議及／或股東特別大會將根據本公司組織章程細則及收購守則延期。倘法院會議及／或股東特別大會延期，本公司將在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.samsonholding.com)刊發公告，以知會股東延期法院會議及／或股東特別大會的舉行日期、時間及地點。
4. 本公司將於有關期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定符合資格享有計劃項下權利的計劃股東。
5. 計劃將於本計劃文件「解釋備忘錄」一節「3.建議事項及計劃的條件」一段所載之條件獲達成或獲豁免（如適用）後生效。
6. 根據計劃支付要約價的支票將不遲於生效日期後七個營業日內透過平郵方式，以預付郵資信封寄發予有權收取之人士各自之登記地址，或如屬聯名持有人，則寄往就聯名持有股份名列有關名冊首位之聯名持有人之登記地址。就透過代名人（香港結算代理人除外）持有計劃股份的實益擁有人而言，以代名人義發出的支票將以預付郵資信封寄往代名人。寄發所有相關支票之郵誤風險，將由有權收取之人士承擔，而要約人、本公司、星展亞洲融資、獨立財務顧問、股份過戶登記處及彼等各自之董事、高級管理人員、僱員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及任何其他參與建議事項之人士，毋須就郵件遺失或寄發延誤負責。
7. 若在以下時間香港發生任何惡劣天氣情況：
 - (a) 若於根據計劃支付要約價的支票進行郵寄的最遲日期當日中午十二時之前生效並於中午十二時正或其後不再生效，郵寄支票的最遲日期仍將為同一營業日（即二零二四年十一月十四日（星期四））；或
 - (b) 若於根據計劃支付要約價的支票進行郵寄的最遲日期當日中午十二時正或其後生效，郵寄支票的最遲日期將延至下一個營業日（該營業日中午十二時正及／或其後概無發出任何上述警告），即二零二四年十一月十五日（星期五）（或中午十二時正或其後概無發生任何惡劣天氣情況的較晚營業日）。

就本文件而言，「惡劣天氣」指在香港懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號，或超強颱風或黑色暴雨警告造成的「極端情況」。倘惡劣天氣導致預期時間表出現任何變更，本公司將另行刊發公告。



SAMSON HOLDING LTD.

順誠控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00531)

執行董事：

郭山輝先生(主席)

劉宜美女士

Mohamad AMINOZZAKERI先生

非執行董事：

潘勝雄先生

獨立非執行董事：

郭明鑑先生

劉紹基先生

吳綏宇先生

林鴻光先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Grand Pavilion

Hibiscus Way

802 West Bay Road

P.O. Box 31119, KY1-1205

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港中環租庇利街1號

喜訊大廈10樓1007室

**(1)要約人建議根據公司法第86條
以協議安排方式將順誠控股有限公司私有化
及
(2)建議撤銷順誠控股有限公司上市地位**

1. 緒言

茲提述有關建議事項的公告。

於二零二四年七月十一日，要約人要求董事會向計劃股東提出建議事項以通過計劃(即公司法第86條項下之協議安排)方式將本公司私有化。計劃涉及(a)註銷及剔除計劃股份，並且作為註銷及剔除該等股份的代價，就每股已註銷及剔除之計劃股份以現金向計劃股東支付要約價；及(b)撤銷股份於聯交所的上市地位。

本計劃文件旨在向閣下提供有關建議事項及預期時間表的進一步資料，並向閣下發出法院會議和股東特別大會通告（連同相關的代表委任表格）。敬請閣下同時垂註本計劃文件以下章節(a)本計劃文件第五部分所載的獨立董事委員會函件；(b)本計劃文件第六部分所載的即獨立財務顧問函件；(c)本計劃文件第七部分所載的解釋備忘錄；及(d)本計劃文件附錄四所載的計劃條款。

2. 建議事項條款

倘建議事項獲得批准並予以實施：

- (a) 計劃股東持有之所有計劃股份將於生效日期註銷及剔除，以換取要約人於計劃記錄日期就每股已註銷及剔除之計劃股份，以現金向各計劃股東支付要約價；
- (b) 在註銷及剔除計劃股份時，本公司已發行股本將同時透過按面值向要約人發行總數相等於已註銷及剔除之計劃股份數目之入賬列作繳足之新股份予以維持，從而使要約人及Advent Group Limited將合共擁有已發行股份總數的100%。因註銷及剔除計劃股份而於本公司賬冊中入賬的儲備，將用於按面值繳足向要約人如此發行之入賬列作繳足之新股份；及
- (c) 根據上市規則第6.15(2)條，本公司將於生效日期後向聯交所申請撤銷股份於聯交所的上市地位。

要約價

根據建議事項，倘計劃獲得批准並予以實施，計劃股份將予以註銷及剔除，而作為註銷及剔除該等股份的代價，於計劃記錄日期各計劃股東將有權就計劃項下每股已註銷及剔除之計劃股份以現金收取要約價0.480港元。

要約人將不會上調要約價，亦不會保留如此行事之權利。股東及潛在投資者務請注意，在作出此項聲明後，要約人將不會獲准上調要約價。

就已註銷及剔除之計劃股份而付予計劃股東之總代價將由要約人支付。

倘於最後可行日期後公佈、宣派或派付股份之任何股息及／或其他分派及／或其他股本回報，則要約人保留權利，經諮詢執行人員後按上述總股息、分派及／或（視情況而定）股本回報之全部或任何部分金額或價值下調要約價，而在此情況下，本計劃文件或任何其他公告或文件中對要約價的任何提述，將被視為對經如此下調的要約價的提述。於最後可行日期，本公司(a)並無宣佈或宣派任何尚未作出或仍未派付的股息、分派或資本回報；及(b)無意於生效日期或計劃不獲批准或建議事項因其他原因失效（視情況而定）日期或之前宣佈、宣派、作出或派付任何股息、分派或資本回報。

每股計劃股份的要約價0.480港元較：

- 股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股0.465港元溢價約3.23%；
- 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.320港元溢價約50.00%；
- 股份基於截至最後交易日（包括該日）止5個交易日在聯交所所報每日收市價之平均收市價每股約0.274港元溢價約75.31%；
- 股份基於截至最後交易日（包括該日）止10個交易日在聯交所所報每日收市價之平均收市價每股約0.247港元溢價約94.57%；
- 股份基於截至最後交易日（包括該日）止30個交易日在聯交所所報每日收市價之平均收市價每股約0.197港元溢價約143.24%；
- 股份基於截至最後交易日（包括該日）止60個交易日在聯交所所報每日收市價之平均收市價每股約0.171港元溢價約181.44%；

- 股份基於截至最後交易日（包括該日）止90個交易日在聯交所所報每日收市價之平均收市價每股約0.170港元溢價約182.22%；
- 股份基於截至最後交易日（包括該日）止120個交易日在聯交所所報每日收市價之平均收市價每股約0.177港元溢價約171.24%；
- 股份基於截至最後交易日（包括該日）止180個交易日在聯交所所報每日收市價之平均收市價每股約0.192港元溢價約149.95%；
- 股份於最後未受干擾日在聯交所所報之收市價每股0.270港元溢價約77.78%；
- 股份基於截至最後未受干擾日（包括該日）止5個交易日在聯交所所報每日收市價之平均收市價每股約0.257港元溢價約86.77%；
- 股份基於截至最後未受干擾日（包括該日）止10個交易日在聯交所所報每日收市價之平均收市價每股約0.234港元溢價約105.39%；
- 股份基於截至最後未受干擾日（包括該日）止30個交易日在聯交所所報每日收市價之平均收市價每股約0.192港元溢價約150.09%；
- 股份基於截至最後未受干擾日（包括該日）止60個交易日在聯交所所報每日收市價之平均收市價每股約0.167港元溢價約186.74%；
- 股份基於截至最後未受干擾日（包括該日）止90個交易日在聯交所所報每日收市價之平均收市價每股約0.169港元溢價約184.45%；

- 股份基於截至最後未受干擾日（包括該日）止120個交易日在聯交所所報每日收市價之平均收市價每股約0.176港元溢價約172.78%；
- 股份基於截至最後未受干擾日（包括該日）止180個交易日在聯交所所報每日收市價之平均收市價每股約0.192港元溢價約150.56%；
- 根據參考匯率計算，於二零二三年十二月三十一日股東應佔每股經審核綜合資產淨值約0.811港元折讓約40.81%；
- 根據參考匯率計算，於二零二四年六月三十日股東應佔每股未經審核綜合資產淨值約0.804港元折讓約40.28%；及
- 股東應佔每股經調整資產淨值約0.907港元折讓約47.06%。

謹請閣下垂注本計劃文件附錄二物業估值報告所載物業估值概要（根據收購守則規則11提供本集團於二零二四年七月三十一日之物業權益估值）。

要約價乃經考慮本集團公開可得財務資料、股份於聯交所買賣的歷史價格及股東應佔經審核綜合每股資產淨值（「資產淨值」）的折讓，以及下文「建議事項的理由及裨益」一節所載的因素後，按公平商業基準釐定，並參考相關公司股份的成交價（包括私有化建議刊發前有關期間的最後交易日收市價及平均收市價）以及相對於近年來在香港進行的其他私有化交易的股東應佔每股資產淨值的定價水平。

儘管要約價較股東應佔每股資產淨值有所折讓，要約人注意到於最後交易日前24個月期間，股份的收市價始終遠低於股東應佔每股資產淨值（折讓介乎約50%至85%不等）。

要約人於評估要約價時亦計及本集團於過去幾年備受考驗的財務表現以及持續動蕩的美國房地產市場。

股份最高及最低價格

於有關期間，股份於聯交所所報最高收市價為於二零二四年九月三日之0.470港元，而股份於聯交所所報最低收市價為於二零二四年四月十七日、二零二四年四月十八日及二零二四年四月十九日之0.121港元。

於截至最後未受干擾日（包括該日）止六個月期間，股份於聯交所所報最高收市價為於二零二四年七月五日及二零二四年七月八日之0.270港元，而股份於聯交所所報最低收市價為於二零二四年四月十七日、二零二四年四月十八日及二零二四年四月十九日之0.121港元。

3. 建議事項及計劃的條件

待所有條件於最後截止日期或之前達成或獲豁免（如適用）後，建議事項及計劃方會生效並對本公司及全體計劃股東具有約束力，否則建議事項及計劃將告失效。

有關條件詳情，敬請閣下垂注本計劃文件第七部分解釋備忘錄內「3.建議事項及計劃的條件」一節。

本公司股東及潛在投資者務請注意，建議事項須待條件達成或獲豁免（如適用）後方可作實，因此建議事項未必一定實施。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請謹慎行事。如任何人士對應採取的行動有任何疑問，應徵詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問的意見。

4. 總代價及財務資源確認

假設計劃記錄日期之前不會發行任何新股份，建議事項將涉及提出註銷879,468,000股計劃股份以換取每股計劃股份0.480港元的要約價的要約，要約人於建議事項下應支付的最高現金代價約為422,144,640港元。

要約人擬以中國信託商業銀行股份有限公司及星展銀行（香港）有限公司提供的融資為建議事項下應支付的現金代價提供資金。

星展亞洲融資（作為要約人有關建議事項的財務顧問）信納，要約人可以取得充足的財務資源以履行其就完全實施建議事項的付款責任。

5. 本公司之股權架構

下表載列於最後可行日期及緊隨建議事項完成後本公司之股權架構（假設建議事項完成前本公司之股權架構不會發生變動）：

	於最後可行日期		緊隨建議事項完成後	
	股份數目	估已發行 股份總數之 概約百分比	股份數目	估已發行 股份總數之 概約百分比
要約人 ⁽¹⁾	-	-	879,468,000	29.07
要約人一致行動人士 ⁽²⁾ 不構成計劃之所持股份				
Advent Group Limited ⁽³⁾ 構成計劃之所持股份	2,146,346,773	70.93	2,146,346,773	70.93
Aminoazzakeri先生 ^(4、6)	10,000,000	0.33	-	-
小計：要約人及要約人 一致行動人士	2,156,346,773	71.26	3,025,814,773	100.00
無利害關係計劃股東				
— 林先生 ^(5、6)	213,000	0.01	-	-
— 其他	869,255,000	28.73	-	-
小計：無利害關係計劃股東	869,468,000	28.74	-	-
計劃股份總數 ⁽⁶⁾	879,468,000	29.07	-	-
股份總數	<u>3,025,814,773</u>	<u>100.00</u>	<u>3,025,814,773</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. 要約人由綠怡有限公司全資擁有，而該公司由郭先生及其配偶劉女士分別最終實益擁有50%及50%權益。綠怡有限公司的董事為郭先生及劉女士。
2. 星展亞洲融資為要約人之財務顧問。因此，根據收購守則中「一致行動」定義的第(5)類，星展亞洲融資及星展集團相關成員（惟由獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理持有股份之情況則除外，在各情況下均被執行人員就收購守則而言認定為如此，亦不包括代表星展集團之非全權委託客戶所持股份）被推定為與要約人一致行動。

如獲豁免自營買賣商唯一關連之原因為彼等與星展亞洲融資處於同一控制權之下，則不會被推定為與要約人一致行動。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）所持股份不得用於法院會議及股東特別大會上投票，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，倘(a)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普通託管人持有股份；及(b)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，則有關獲豁免自營買賣商所持股份可獲允許於法院會議及股東特別大會上投票，而所有投票指示均須僅來自客戶（倘未作出指示，則相關關連獲豁免自營買賣商所持相關股份不得用於投票）。就此而言（如適用），有關上文(a)及(b)點所載事宜以及相關客戶在建議事項的範圍內是否有權投票之書面確認函，將於法院會議及股東特別大會日期前提交予執行人員。倘於法院會議及股東特別大會日期前該等書面確認書未提交予執行人員，且未獲得執行人員的同意，則星展集團成員（以獲豁免自營買賣商身份行事）所持股份不得用於法院會議及股東特別大會上投票。

於最後可行日期，星展亞洲融資及星展集團相關成員（惟由獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理持有股份之情況則除外，在各情況下均被執行人員就收購守則而言認定為如此，亦不包括代表星展集團之非全權委託客戶所持股份）並未於股份中擁有任何權益。

3. Advent Group Limited由Magnificent Capital Holding Limited擁有70%權益及由郭先生若干家庭成員擁有30%權益。Magnificent Capital Holding Limited由郭先生及其配偶劉女士分別擁有50%及50%權益。因此，郭先生及劉女士、Advent Group Limited及Magnificent Capital Holding Limited被推定為與要約人一致行動。
4. Aminozakeri先生為執行董事，因此根據收購守則中「一致行動」定義的第(6)類，被推定為與要約人一致行動（原因為要約人各最終實益擁有人郭先生及劉女士亦為董事）。
5. 林先生為獨立非執行董事。林先生並非要約人的一致行動人士，且並未參與有關建議事項的討論或磋商，亦無於建議事項中擁有任何權益（根據計劃作為股東除外）。
6. Aminozakeri先生及林先生所持股份將構成計劃股份之一部分，且將於計劃生效後被註銷及剔除。

6. 計劃股份、法院會議及股東特別大會

於最後可行日期，要約人概無法定或實益擁有本公司任何股份，要約人一致行動人士實益擁有合共2,156,346,773股股份，約佔已發行股份總數的71.26%。

要約人一致行動人士實益擁有的2,156,346,773股股份當中，Aminozakeri先生實益擁有的10,000,000股股份與無利害關係計劃股東實益擁有的869,468,000股股份一併構成計劃股份的一部分，其中包括由林先生實益擁有並將於計劃生效後註銷及剔除的213,000股股份，而Advent Group Limited實益擁有的2,146,346,773股股份不會構成計劃部分的一部分，於計劃生效後不會註銷及剔除。

法院會議將於二零二四年十月二十一日(星期一)上午十一時正(香港時間)於香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓召開，股東特別大會將與法院會議於相同地點及相同日期的上午十一時三十分(或於法院會議或其續會結束後的較晚時間)舉行。

就閣下行使權利於法院會議及／或股東特別大會投票而言，閣下謹請分別留意本計劃文件「解釋備忘錄」一節中的「8.計劃股份、法院會議及股東特別大會」一段、本計劃文件的「應採取的行動」一節、以及本計劃文件附錄五及附錄六中的法院會議及股東特別大會通告。

7. 有關本集團的資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00531)。本集團主要從事傢私生產及銷售、傢私貿易以及採購服務。

閣下謹請分別留意本計劃文件附錄一及附錄三所載的「本集團財務資料」及「一般資料」。

8. 有關要約人及要約人一致行動人士的資料

閣下請垂注本計劃文件「解釋備忘錄」一節中的「10.要約人及要約人一致行動人士資料」一段。

9. 要約人對本公司的意向

閣下請垂注本計劃文件「解釋備忘錄」一節中的「11.要約人對本公司的意向」一段。

董事會欣然注意到，於最後可行日期，要約人(a)的意向是讓本集團在建議事項實施後繼續經營其現有業務；及(b)並無計劃對(i)本集團僱員的持續僱傭(於本集團的日常業務過程中聘用除外)及(ii)本集團業務(包括本集團任何固定資產的重新部署)作出任何重大變動。

10. 獨立董事委員會

根據收購守則規則2.8，獨立董事委員會應由於建議事項中並無直接或間接享有權益的所有非執行董事組成。

董事會已成立由郭明鑑先生、劉紹基先生、吳綏宇先生及林先生(即全體獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會,以分別就(a)建議事項及計劃是否屬公平合理;及(b)是否在法院會議上投票贊成計劃以及於股東特別大會上投票贊成與實施建議事項有關的決議案,向無利害關係計劃股東作出推薦意見。非執行董事潘勝雄先生根據收購守則中「一致行動」之定義第(6)類別,被推定為要約人的一致行動人士(因要約人之最終實益擁有人郭先生及劉女士各自亦為董事),故將不會構成獨立董事委員會的一員。於最後可行日期,213,000股股份(約佔本公司已發行股本的0.007%)由林先生實益擁有。

獨立董事委員會函件全文載於本計劃文件第五部分的「獨立董事委員會函件」。

11. 獨立財務顧問

本公司已委聘華富建業企業融資有限公司為獨立財務顧問,以就建議事項向獨立董事委員會提供建議。此次委聘已獲獨立董事委員會批准。

獨立財務顧問函件全文載於本計劃文件第六部分的「獨立財務顧問函件」。

12. 建議事項之理由及裨益

閣下請垂注本計劃文件第七部分解釋備忘錄中的「14.建議事項之理由及裨益」一節。

13. 撤銷股份之上市地位

計劃生效後,所有計劃股份將被註銷及剔除且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。

股東將以公告方式獲通知,股份於聯交所買賣的最後日期以及計劃及撤銷股份於聯交所上市地位的生效日期的確切日期。實施建議事項的預期時間表載於本計劃文件「預期時間表」一節。

閣下請垂注本計劃文件「解釋備忘錄」一節中的「15.撤銷股份之上市地位」及「17.登記及付款」段落。

14. 倘計劃不獲批准或建議事項失效

受限於收購守則的規定（包括規則30.1註釋2），倘若任何條件未能在最後截止日期或之前達成或獲豁免（如適用），建議事項及計劃將告失效。倘若計劃未獲批准或建議事項因其他原因失效，本公司將不會撤銷股份於聯交所的上市地位。

倘計劃未獲批准或建議事項在其他情況下失效，根據收購守則規則31.1，日後作出的要約須受到限制，除非就以下各項獲得執行人員同意，否則要約人或在建議事項期間與要約人一致行動的人士（或在其後與上述任何人一致行動的人）均不可在計劃未獲批准或建議事項在其他情況下失效日期起計的12個月內，(a)公佈就本公司提出要約或可能提出要約，或(b)收購本公司任何投票權（倘要約人或與其一致行動人士據此將須遵照收購守則規則26承擔提出要約的責任）。

15. 與建議事項有關的一般事宜

海外計劃股東

倘若閣下為海外計劃股東，請閣下垂注本計劃文件「解釋備忘錄」一節中的「19.海外計劃股東」一段。

稅務意見

謹此強調，要約人、本公司、星展亞洲融資、獨立財務顧問、彼等各自的董事、高級職員、僱員、代理人、顧問、聯繫人或參與建議事項或計劃的任何其他人士，均不就建議事項或計劃導致對任何人士的任何稅務影響或責任承擔任何責任。

閣下請垂注本計劃文件第七部分解釋備忘錄中的「20.稅務及獨立意見」一節。

計劃之成本

倘獨立董事委員會或獨立財務顧問不推薦建議事項或計劃，且計劃不獲批准，則根據收購守則規則2.3，本公司就建議事項或計劃而產生的全部成本及費用均應由要約人承擔。由於獨立董事委員會推薦建議事項，且獨立財務顧問認為建議事項屬公平合理，故收購守則規則2.3不適用。

本公司及要約人均同意各方須自行承擔建議事項及計劃（以及其附帶的）成本、費用及開支。

16. 推薦建議

請閣下垂注獨立財務顧問就建議事項向獨立董事委員會提出的推薦建議（載於本計劃文件「獨立財務顧問函件」一節）。吾等亦建議閣下於就建議事項及計劃採取任何行動前，務請細閱本函件。

17. 其他資料

務請閣下細閱：(a)本計劃文件「獨立董事委員會函件」、「獨立財務顧問函件」及「解釋備忘錄」章節；(b)本計劃文件附錄，包括本計劃文件附錄四所載計劃；(c)本計劃文件附錄五中的法院會議通知；及(d)本計劃文件附錄六中的股東特別大會通知。

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特別大會適用的白色代表委任表格。

本公司股東及潛在投資者務請注意，實行建議事項須待條件達成或獲豁免（如適用）後，方可作實，因此建議事項未必會實行。所以，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請謹慎行事。如任何人士對應採取的行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

此致

列位股東 台照

代表
順誠控股有限公司
主席
郭山輝

二零二四年十月四日

* 僅供識別



SAMSON HOLDING LTD.

順誠控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00531)

敬啟者：

**(1)要約人建議根據公司法第86條以協議安排方式
將順誠控股有限公司私有化
及
(2)建議撤銷順誠控股有限公司上市地位**

吾等提述由要約人及本公司就計劃及建議事項聯合刊發的日期為二零二四年十月四日的計劃文件（「計劃文件」），本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有計劃文件所賦予的相同涵義。

吾等已獲董事會委任組成獨立董事委員會，以就建議事項及計劃向無利害關係計劃股東提出建議，其詳情載於本計劃文件「第四部分－董事會函件」及「第七部分－解釋備忘錄」章節。

經吾等批准，華富建業企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就建議事項及計劃向吾等提供建議。其意見以及達致其推薦建議時所考慮的主要因素詳情載列於計劃文件「第六部分－獨立財務顧問函件」一節。

於本計劃文件「第六部分－獨立財務顧問函件」一節，獨立財務顧問表示其認為建議事項條款對無利害關係計劃股東而言屬公平合理。因此，獨立財務顧問推薦獨立董事委員會分別於法院會議上投票贊成計劃，並於股東特別大會上投票贊成與實施建議事項有關的決議案。

經考慮建議事項及計劃條款，並在考慮獨立財務顧問意見（尤其是獨立財務顧問函件所載之因素、理由及推薦建議）後，獨立董事委員會認為建議事項（包括要約價）及計劃條款對無利害關係計劃股東而言屬公平合理。

因此，獨立董事委員會推薦無利害關係計劃股東及股東分別投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提呈之相關決議案，以批准及實施建議事項及計劃。

吾等謹請無利害關係計劃股東垂注(a)本計劃文件的「董事會函件」一節；(b)本計劃文件的「獨立財務顧問函件」一節，當中載有獨立財務顧問達致其向獨立董事委員會提供之意見時所考慮之因素及理由；及(c)本計劃文件第七部分所載的「解釋備忘錄」一節。

此致

列位無利害關係計劃股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事
郭明鑑

獨立非執行董事
劉紹基

獨立非執行董事
吳綏宇

獨立非執行董事
林鴻光

* 僅供識別

下文載列獨立財務顧問華富建業企業融資致獨立董事委員會之函件，當中載有其就建議事項及計劃所提供之意見，以供載入本計劃文件。



敬啟者：

**(1) 要約人建議根據公司法第86條以協議安排方式
將順誠控股有限公司私有化
及
(2) 建議撤銷上市地位**

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就建議事項及計劃向獨立董事委員會提出建議，其詳情載於日期為二零二四年十月四日的本計劃文件的「董事會函件」（「**董事會函件**」）及「解釋備忘錄」，而本函件為其中一部分。除另有指明外，計劃文件所用詞彙與本函件所界定者具有相同涵義。

二零二四年七月十一日，要約人要求董事會向計劃股東提出建議，以便以計劃方式將 貴公司私有化，其中將涉及每股被註銷計劃股份要約價為0.480港元現金的股東。倘建議事項獲批准及實行，則計劃股東持有之所有計劃股份將於生效日期註銷及剔除，以換取就每股計劃股份以現金支付的0.480港元的要約價；於生效日期，將以註

銷及剔除計劃股份的方式削減 貴公司股本。緊隨此削減後， 貴公司股本將透過向要約人發行數目相等於已註銷計劃股份數目的入賬列作繳足新股份的方式，增加至先前的數額。於計劃生效後， 貴公司將向聯交所申請撤銷股份於聯交所的上市地位。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

董事會已成立由郭明鑑先生、劉紹基先生、吳綏宇先生及林先生（即全體獨立非執行董事）組成的獨立董事委員會，以分別就(a)建議事項及計劃是否屬公平合理；及(b)是否在法院會議上投票贊成計劃以及於股東特別大會上投票贊成與實施建議事項有關的決議案，向無利害關係計劃股東作出推薦意見。非執行董事潘勝雄先生根據收購守則中「一致行動」之定義第(6)類別，被推定為要約人的一致行動人士（因要約人之最終實益擁有人郭先生及劉女士各自亦為董事），故將不會構成獨立董事委員會的一員。

經獨立董事委員會批准，吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就建議事項及計劃向獨立董事委員會提供建議。

於最後可行日期，吾等與 貴公司、要約人或彼等各自的任何控股股東或與彼等一致行動或推斷為與彼等一致行動的任何人士在財務或其他方面概無任何關係或連繫或享有其任何權益，因此有資格向獨立董事委員會提供獨立建議。於緊接要約期開始前的兩年內直至最後可行日期（包括當日）期間內，除吾等獲委任為獨立董事委員會的獨立財務顧問以外，吾等概無擔任 貴公司及要約人的財務顧問。除就本次委任吾等為獨立董事委員會的獨立財務顧問而應付予吾等的一般諮詢費用外，並無存在任何安排致令吾等據此向 貴公司、要約人或彼等各自的任何控股股東或與彼等一致行動或推斷為與彼等一致行動的任何人士收取任何其他費用或利益。

吾等建議的基準

於形成吾等的意見及建議時，吾等依賴(i)計劃文件所載或提述的資料及事實；(ii) 貴公司董事及管理層（「**管理層**」）所提供的資料；(iii)由董事及管理層所表達的意見及陳述；及(iv)吾等對相關公開資料的審閱。吾等已假設吾等獲提供的一切資料，以及向吾等表達或本計劃文件所載或提述的陳述及意見於有關日期在各重要方面均屬真實、準確及完整，並可加以依賴。吾等亦已假設計劃文件所載的所有聲明以及作出或提述的陳述於作出時在各重要方面皆屬真實，且於最後可行日期在各重要方面仍屬真實，而董事及管理層的所有信念、意見及意向的陳述以及本計劃文件所載或提述的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及管理層向吾等提供的資料及陳述之真實性、準確性及完整性。倘於最後可行日期後有任何聲明、資料及／或陳述產生的重大變動會影響吾等之意見，吾等將遵照收購守則規則9.1盡快知會無利害關係計劃股東。

吾等已審閱（其中包括）(i)截至二零二三年十二月三十一日止年度的 貴公司年報（「**二零二三年年報**」）；(ii)截至二零二四年六月三十日止六個月的 貴公司中期報告（「**二零二四年中期報告**」）；(iii)截至二零二四年七月三十一日止七個月的 貴集團未經審核綜合管理賬；(iv)公告；(v)計劃文件附錄二所載的物業估值報告；及(vi)計劃文件所載的其他資料。吾等認為，吾等已審閱現時可獲得的足夠資料以達致知情見解，並可依賴計劃文件所載資料的準確性，為吾等的推薦建議提供合理依據。然而，吾等並無對董事及管理層所提供的資料、作出的陳述或表達的意見進行任何獨立核實，亦未就 貴集團及要約人的業務、事務、營運、財務狀況、財務預測或未來前景進行任何形式的深入調查。

本函件乃旨在就建議事項向獨立董事委員會提供意見而發出，而除載於計劃文件外，未經吾等事先書面同意下，不得引述或提述本函件之全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

建議事項條款

根據建議事項，倘計劃獲得批准並予以實施，計劃股份將予以註銷及剔除，而作為註銷及剔除該等股份的代價，於計劃記錄日期各計劃股東將有權就計劃項下每股已註銷及剔除之計劃股份以現金收取要約價0.480港元。

要約人將不會上調要約價，亦不會保留如此行事之權利。股東及潛在投資者務請注意，在作出此項聲明後，要約人將不會獲准上調要約價。

就已註銷及剔除之計劃股份而付予計劃股東之總代價將由要約人支付。

倘於最後可行日期後公佈、宣派或派付股份之任何股息及／或其他分派及／或其他股本回報，則要約人保留權利，經諮詢執行人員後按上述總股息、分派及／或（視情況而定）股本回報之全部或任何部分金額或價值下調要約價，而在此情況下，本計劃文件或任何其他公告或文件中對要約價的任何提述，將被視為對經如此下調的要約價的提述。於最後可行日期，本公司(a)並無宣佈或宣派任何尚未作出或仍未派付的股息、分派或資本回報；及(b)無意於生效日期或計劃不獲批准或建議事項因其他原因失效（視情況而定）日期或之前宣佈、宣派、作出或派付任何股息、分派或資本回報。

實施建議事項及計劃須待條件達成或獲豁免（如適用）後，方可作實，因此建議事項未必會實施，計劃亦未必會生效。於最後可行日期，概無條件達成或獲豁免（視情況而定）。條件詳情載於董事會函件「建議事項及計劃條件」一節。

所考慮的主要因素及理由

1. 貴集團的背景資料

貴公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。貴集團主要從事傢私生產及銷售、傢私貿易以及採購服務。

1.1 貴集團的財務資料

以下載列(i) 貴公司截至2022年(「**2022財年**」)及2023年(「**2023財年**」)12月31日止年度的經審核綜合財務資料(摘錄自2023年年報);及(ii) 貴公司截至2023年(「**2023年上半年度**」)及2024年(「**2024年上半年度**」)6月30日止六個月的未審核綜合財務資料(摘錄自2024年中期報告)的概要。

	2022財年	2023財年	2023年 上半年度	2024年 上半年度
	千美元 (經審核)	千美元 (經審核)	千美元 (未經審核)	千美元 (未經審核)
收益	598,850	414,539	215,630	200,072
銷售成本	(446,382)	(307,319)	(163,010)	(147,339)
毛利	152,468	107,220	52,620	52,733
其他收入及收益，淨額	9,523	24,067	12,503	7,549
分銷成本	(14,529)	(12,623)	(7,081)	(4,800)
銷售及市場推廣開支	(67,113)	(57,064)	(29,725)	(28,799)
行政費用	(53,064)	(46,662)	(23,814)	(23,495)
應佔聯營公司(虧損)/溢利	72	(215)	17	(56)
財務費用	(7,308)	(10,556)	(5,873)	(4,101)
除所得稅前溢利/(虧損)	20,049	4,167	(1,353)	(969)
所得稅(開支)/抵免	(4,924)	(879)	230	253
年/期內溢利/(虧損)	15,125	3,288	(1,123)	(716)

	於2022年 12月31日 千美元 (經審核)	於2023年 12月31日 千美元 (經審核)	於2024年 6月30日 千美元 (未經審核)
非流動資產	206,455	196,997	189,923
流動資產	409,921	334,954	322,005
資產總值	616,376	531,951	511,928
非流動負債	53,856	19,483	13,919
流動負債	247,153	197,869	186,222
負債總值	301,009	217,352	200,141
資產淨值	315,367	314,599	311,787

2023財年與2022財年對比

貴集團收益主要來自於在美國銷售傢私。貴集團錄得收益由2022財年的598.9百萬美元概約減少30.8%至2023財年的414.5百萬美元。收益減少乃主要由美國大型傢私需求減少所致，原因為2023年房地產市場持續低迷。

值得注意的是，貴集團已採取多項措施控制成本，以應對困難重重的商業環境。該等措施包括調整庫存水平以及減少銷售及營銷以及行政及人事成本方面的可變支出。貴集團毛利率由2022財年的25.5%略微增至2023財年的25.9%。貴集團錄得2023財年淨利潤為3.3百萬美元，較2022財年的15.1百萬美元減少78.1%。

2024年上半年度與2023年上半年度對比

貴集團錄得2023年上半年度收益由215.6百萬美元概約減少7.2%至2024年上半年度的200.1百萬美元。收益減少的主要原因為2024年上半年度美國房地產市場仍然低迷。貴集團毛利率由2023年上半年度的24.4%增至2024年上半年度的26.4%，主要原因為2023年上半年度內為減庫存而提供更多銷售折扣。

貴集團錄得2024年上半年度虧損0.7百萬美元，而2023年上半年度虧損1.1百萬美元。虧損減少的主要原因為毛利率提高以及採取一系列成本控制措施。

財務狀況

於2024年6月30日，貴集團資產總值為511.9百萬美元，主要包括(i) 107.1百萬美元的存貨，包括生產傢私的原材料、在製品及製成品；(ii) 82.3百萬美元的特作買賣投資；及(iii) 83.6百萬美元的交易及其他應收賬款。

於2024年6月30日，貴集團總負債為200.1百萬美元，主要包括(i) 102.7百萬美元的計息銀行借款；(ii) 57.6百萬美元的交易及其他應付賬款；及(iii) 19.9百萬美元的應付稅項。

於2024年6月30日，股東應佔的貴集團未經審核資產淨值為311.8百萬美元。根據2024年6月30日已發行股份3,025,814,773股以及參考匯率，於2024年6月30日，股東應佔每股股份綜合資產淨值約為0.804港元。

1.2 物業估值

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「**估值師**」）就貴集團持有的物業（「**物業**」）權益估值（「**估值**」）編製的估值報告（「**估值報告**」）載於計劃文件附錄二。

吾等已與估值師進行面談，以評估其對類似物業權益進行估值的資質及經驗，吾等毫不懷疑，估值師及估值報告簽署人於物業估值方面具有足夠的資質及經驗。估值師已確認其獨立於貴公司、要約人及其各自的一致行動人士。除受委聘進行估值以外，估值師目前或過往與貴公司或要約人概無關係。吾等概不知悉貴公司或要約人向估值師作出任何正式或非正式陳述。此外，吾等已審閱估值師的委聘條款，並注意到其工作範圍就達致估值的意見而言屬適當，概不存在對估值師於估值報告中的保證程度可能有不利影響的工作範圍限制。誠如估值報告所述，於進行物業估值時，估值師遵循上市規則第5章及第12項應用指引；收購守則規則11；皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值－全球準則》；香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會頒佈之《國際估值準則》。

吾等已審閱估值報告，並與估值師討論（其中包括）估值師就估值採納的依據及假設以及方法以及執行的主要程序。經參考估值報告，物業包含位於中國、美國、印尼、孟加拉國及越南的23處物業。與估值師進行討論後，吾等注意到，根據相關物業性質以及相關市場證據的可得性等因素，估值師在適當情況下採用比較法、收入法或成本法。誠如估值師所告知，比較法、收入法及成本法均為對性質與物業類似的物業進行估值時普遍採用的估值方法。根據吾等與估值師的討論以及吾等對估值報告的審閱，吾等認為估值師就估值採用的主要依據及假設屬適當。

1.3 經調整資產淨值

於評估建議事項時，吾等計及 貴集團的經調整資產淨值，此經調整資產淨值由 貴公司提供，乃依據 貴集團於2024年6月30日的未經審核資產淨值（「資產淨值」）計算，並參考於估值日期（例如2024年7月31日）的估值予以調整。參照計劃文件，調整詳情載於下表：

	千美元
貴集團於2024年6月30日的未經審核資產淨值	311,787
加：估值產生之重估盈餘淨值 ⁽¹⁾	39,951
股東應佔的經調整資產淨值	351,738
股東應佔的每股股份經調整資產淨值：	
以美元計 ⁽²⁾	0.116
以港元計 ^(2,3)	0.907
要約價對股東應佔的每股股份經調整資產淨值的折讓	47.08%

附註：

- 指估值時透過比較 貴集團所持物業市值與於2024年6月30日的物業相應賬面值而計算的重估盈餘淨值（經扣除重估盈餘應佔的潛在稅項）。
- 乃根據於最後可行日期的3,025,814,773股已發行股份計算。
- 乃依據參考匯率。

1.4 貴集團前景

誠如以上第1.1節所述，鑒於自2022財年至2023財年以及自2023年上半年度至2024年上半年度收益持續減少，貴集團最近數年／期的整體財務業績欠佳。吾等已審閱二零二四年中期報告，並注意到貴集團受到若干不利因素影響，例如高利率、政治動亂以及導致美國房地產市場持續低迷且美國家私市場需求放緩的其他不確定因素。根據美國商務部發佈的2024年6月提前每月零售報告，2024年1月至6月的美國家私及傢俬商店的銷售總額估計較2023年同期減少7.0%。

經參照二零二四年中期報告，在面臨美國家私行業的挑戰及不確定性的情況下，貴集團一直努力作出適當反應，專注於透過有效的成本控制措施提高利潤率、採用多樣化的銷售渠道及持續改進產品質量，並透過多種渠道開拓更多客戶，致力於投資數字營銷及戰略，以擴大貴集團的線上影響力並吸引更多廣泛的潛在客戶，並透過持續簡化貴集團的經營（例如生產過程的標準化及自動化）提高貴集團的營運效率。

整體而言，經計及（其中包括）(i) 貴集團因美國整體市場狀況而面臨的預期挑戰及不確定性，例如高利率環境及政治動亂；(ii)在宏觀環境的不利影響下，貴集團最近數年／期的財務表現欠佳，吾等對近期貴集團前景維持審慎看法。

2. 要約人的背景資料

2.1 要約人及要約人一致行動人士

要約人為於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股，由綠怡有限公司（由郭先生及其配偶劉女士分別最終實益擁有50%及50%權益）全資擁有。於最後可行日期，要約人董事為郭先生及劉女士。郭先生為貴公司主席兼執行董事，劉女士為貴公司副主席兼執行董事。

Advent Group Limited為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股，由Magnificent Capital Holding Limited及郭先生的若干家庭成員分別擁有70%及30%權益。Magnificent Capital Holding Limited由郭先生及劉女士分別擁有50%及50%權益。

Aminozakeri先生為一名執行董事，因此，根據收購守則中「一致行動」之定義第(6)類別，被推定為要約人的一致行動人士。Aminozakeri先生持有的股份將構成計劃股份的一部分，並將於計劃生效後註銷及剔除。

2.2 要約人對於 貴公司的意向

於最後可行日期，要約人的意向是讓 貴集團在建議事項實施後繼續經營其現有業務，而要約人並無任何計劃對(a) 貴集團僱員的持續僱傭（於 貴集團的日常業務過程中聘用除外）及(b) 貴集團業務（包括 貴集團任何固定資產的重新部署）作出任何重大變動。要約人將對 貴集團的資產、公司架構、資本化、運營、財產、政策和 管理進行戰略性審查，以確定在建議事項實施後的變動（包括重新部署任何固定資產）對於優化 貴集團的活動和發展是否屬適當和可取，並根據要約人對 貴集團或任何未來發展的審查作出其認為屬必要、適當和有利於 貴集團的任何變動。

3. 要約價

3.1 要約價比較

建議事項項下每股股份的要約價0.480港元較：

- (i) 股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股0.465港元溢價約3.23%；
- (ii) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.320港元溢價約50.00%；
- (iii) 股份基於截至最後交易日（包括該日）止5個交易日在聯交所所報每日收市價之平均收市價每股約0.274港元溢價約75.31%；
- (iv) 股份基於截至最後交易日（包括該日）止10個交易日在聯交所所報每日收市價之平均收市價每股約0.247港元溢價約94.57%；

- (v) 股份基於截至最後交易日（包括該日）止30個交易日在聯交所所報每日收市價之平均收市價每股約0.197港元溢價約143.24%；
- (vi) 股份基於截至最後交易日（包括該日）止60個交易日在聯交所所報每日收市價之平均收市價每股約0.171港元溢價約181.44%；
- (vii) 股份基於截至最後交易日（包括該日）止90個交易日在聯交所所報每日收市價之平均收市價每股約0.170港元溢價約182.22%；
- (viii) 股份基於截至最後交易日（包括該日）止120個交易日在聯交所所報每日收市價之平均收市價每股約0.177港元溢價約171.24%；
- (ix) 股份基於截至最後交易日（包括該日）止180個交易日在聯交所所報每日收市價之平均收市價每股約0.192港元溢價約149.95%；
- (x) 股份於最後未受干擾日在聯交所所報之收市價每股0.270港元溢價約77.78%；
- (xi) 股份基於截至最後未受干擾日（包括該日）止5個交易日在聯交所所報每日收市價之平均收市價每股約0.257港元溢價約86.77%；
- (xii) 股份基於截至最後未受干擾日（包括該日）止10個交易日在聯交所所報每日收市價之平均收市價每股約0.234港元溢價約105.39%；
- (xiii) 股份基於截至最後未受干擾日（包括該日）止30個交易日在聯交所所報每日收市價之平均收市價每股約0.192港元溢價約150.09%；

- (xiv) 股份基於截至最後未受干擾日（包括該日）止60個交易日在聯交所所報每日收市價之平均收市價每股約0.167港元溢價約186.74%；
- (xv) 股份基於截至最後未受干擾日（包括該日）止90個交易日在聯交所所報每日收市價之平均收市價每股約0.169港元溢價約184.45%；
- (xvi) 股份基於截至最後未受干擾日（包括該日）止120個交易日在聯交所所報每日收市價之平均收市價每股約0.176港元溢價約172.78%；
- (xvii) 股份基於截至最後未受干擾日（包括該日）止180個交易日在聯交所所報每日收市價之平均收市價每股約0.192港元溢價約150.56%；
- (xviii) 根據參考匯率計算，於二零二三年十二月三十一日股東應佔每股經審核綜合資產淨值約0.811港元折讓約40.81%；及
- (xix) 根據參考匯率計算，於二零二四年六月三十日股東應佔每股未經審核綜合資產淨值約0.804港元折讓約40.28%；及
- (xx) 股東應佔每股經調整資產淨值0.907港元折讓約47.08%。

3.2 股份歷史價格表現分析

股份及恒生指數由二零二三年七月十日（即最後交易日（即二零二四年七月九日）前大約一年）及直至最後可行日期（「回顧期間」）的收市價變動載列如下，吾等認為該期間的長度充分且具代表性，可就股份的近期市場表現及市場情緒提供整體概覽，以便將股份收市價與要約價作合理比較。



資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：恒生指數再以2023年7月10日的股份收市價作基準

於回顧期間，股份的收市價一直低於股份要約價。自回顧期初直至最後交易日，股份的收市價於最低0.121港元（二零二四年四月十七日、十八日、十九日）至最高0.320港元（最後交易日）的範圍內波動，而要約價較該期間的平均收市價每股股份0.205港元溢價約134.1%。於最後交易日及直至最後可行日期，股份收市價大幅上升，並於0.320港元至0.470港元的更高範圍內波動，這可能與市場對建議事項的反應有關。倘計劃未獲批准或建議事項因任何原因失效，概不保證股份的收市價將維持於當前水平或繼續上升。

自二零二三年七月初至二零二四年三月中旬，股份收市價整體處於下行趨勢，與恒生指數走勢基本一致。繼二零二四年三月二十日刊發 貴公司二零二三財年年度業績公告公佈 貴集團二零二三財年利潤減少後，股份收市價下跌，並於二零二四年四月十七、十八及十九日下跌至最低價0.121港元。此後，股份收市價回升，並於最後交易日前呈現上漲趨勢。除上文所披露者外，吾等並無注意到 貴公司在回顧期間發佈任何可能與上圖所示股份價格走勢相關的其他公告。

3.3 成交量分析

下表載列股份於回顧期間的每月平均每日成交量，以及股份平均每日成交量佔已發行股份總數及無利害關係計劃股東所持已發行股份總數之百分比。

期間／月份	平均每日成交量 (股份數目) (附註1)	平均每日成交量 佔已發行股份 總數之概約	
		百分比 %	百分比 %
			平均每日成交量 佔無利害關係 計劃股東所持 已發行股份 總數之概約
			百分比 %
2023年			
7月(自2023年7月10日起)	5,733	*	*
8月	625,696	0.02%	0.07%
9月	64,789	*	0.01%
10月	57,400	*	0.01%
11月	87,636	*	0.01%
12月	37,684	*	*
2024年			
1月	30,409	*	*
2月	12,632	*	*
3月	577,350	0.02%	0.07%
4月	768,656	0.03%	0.09%
5月	319,048	0.01%	0.04%
6月	935,842	0.03%	0.11%
7月	5,317,005	0.18%	0.61%
8月	1,842,273	0.06%	0.21%
9月(直至最後可行日期 (包括當日))	3,223,000	0.11%	0.37%
平均值	927,010	0.03%	0.11%

* 低於0.01%

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 平均每日成交量按有關月份／期間的總成交量除以該月份／期間的交易日數計算。
2. 按相應月份／期間結束時的已發行股份總數計算。
3. 按無利害關係計劃股東於最後可行日期所持已發行股份數目計算。

如上表所示，回顧期間股份平均每日成交量偏低，介乎已發行股份總數0.01%以下至約0.18%之間，以及介乎無利害關係計劃股東所持已發行股份的0.01%以下至約0.61%之間。吾等注意到2024年7月的平均每日成交量較高，吾等認為股份的成交量上升可能乃由市場對刊發公告的反應所致。以上統計數據表明股份流動性較弱，股份流動性可能不足，且股東缺乏可以在公開市場上出售大量股份且不會對股份價格水平產生不利影響的活躍市場。

有鑑於此，建議事項為無利害關係計劃股東提供了一個機會，無論其持有多少股份，均可將其對 貴公司的投資變現為現金，而不會對股份的市價造成下行壓力。

3.4 可資比較分析

為評估要約價是否公平合理，吾等已考慮市盈率（「**市盈率**」）及市賬率（「**市賬率**」）等參考數字，其為評估公司估值的常用基準。

吾等已識別下表所載列的五間可資比較公司（「**可資比較公司**」），此為依據以下選擇標準的詳盡列表：(i)於聯交所主板上市的公司；(ii)於最後可行日期的市值為30億港元以下的公司，並根據要約價計算 貴公司的隱含市值；及(iii)其最新報告年度收入的超過50%來自製造及銷售傢俬的公司，如同 貴集團該業務為其主要業務及主要收入來源。儘管可資比較公司的收入並非像 貴集團一樣主要來自美國，惟吾等認為所選擇的可資比較公司適合作為吾等可資比較分析的參考，反映市場對同一業務板塊的普遍市場情緒。吾等認為可資比較公司為公平且具有代表性的比較樣本。

無利害關係計劃股東應注意，儘管符合上述條件，惟 貴公司於業務、經營規模、貿易前景、業務所在地及資本結構等方面與可資比較公司不盡相同，且吾等亦未曾對可比公司的業務及經營進行任何深入調查。

公司名稱(股份代號)	主要業務	傢私生產 及銷售 業務收入	市值 (附註2) 百萬港元	市盈率 (附註2) 倍	市賬率 (附註2) 倍
		的百分比 (附註1)			
皇朝家居控股有限公司 (1198.HK)	主要從事梳化、床、座椅、 桌子、櫥櫃及其他傢私的 設計、生產、銷售	94.6%	1,039	不適用 (附註2)	0.64
匯森股份集團有限公司 (2127.HK)	主要從事家居傢私的生產及 銷售	99.6%	250	1.1	0.05
卡森國際控股有限公司 (496.HK)	主要從事填充傢私及皮革產 品的生產	55.4%	382	4.9	0.09
皇庭智家控股有限公司 (1575.HK)	主要從事梳化、木製傢私及 其他相關附件的設計、生 產及營銷	100.0%	193	不適用 (附註3)	不適用 (附註4)
興利(香港)控股有限公司 (396.HK)	主要從事家居傢私產品的生 產及批發	88.2%	44	不適用 (附註3)	0.40

公司名稱(股份代號)	主要業務	傢私生產 及銷售 業務收入	市值	市盈率	市賬率
		的百分比 (附註1)	(附註2) 百萬港元	(附註2) 倍	(附註2) 倍
			最大值	4.9	0.64
			最小值	1.1	0.05
			平均值	3.0	0.30
			中位數	3.0	0.25
貴公司		99.9% (附註1)	1,452 (附註5)	56.4 (附註6)	0.53 (附註7)

資料來源：彭博、聯交所網站

附註：

1. 基於公司最新刊發年報的最近財政年度。
2. 可資比較公司市值乃根據提取自彭博的最後可行日期的資料計算。可資比較公司市盈率乃根據於最後可行日期的市值以及各公司年報所述的最近一個財政年度的股東應佔利潤計算。可資比較公司市賬率乃根據於最後可行日期的市值以及各公司財務報告或業績所述的最近一個財政年度末的股東應佔資產淨值計算。
3. 市盈率不適用，原因為該公司於其最近財政年度錄得淨虧損。
4. 市賬率不適用，原因為該公司於其財政年度末處於淨負債狀況。
5. 建議事項項下的 貴公司隱含市值乃以每股股份要約價0.480港元乘以最後可行日期的已發行股份數目3,025,814,773股股份計算。
6. 貴公司隱含市賬率乃根據 貴公司隱含市值及截至二零二三年十二月三十一日止年度的利潤計算。
7. 貴公司隱含市賬率乃根據隱含市值及以下第1.3所述股東應佔經調整資產淨值計算。

如上表所示，可資比較公司的市盈率介乎約1.1倍至4.9倍之間，平均值及中位數約為3.0倍。因此，建議事項項下約56.4倍的 貴公司隱含市盈率遠高於可資比較公司的所有市盈率。

可資比較公司市賬率介乎約0.05倍至0.64倍之間，平均值及中位數分別約為0.30倍及0.25倍。因此，建議事項項下約0.53倍的 貴公司隱含市賬率高於可資比較公司的市賬率平均值及中位數。

綜上所述，自可資比較分析角度，吾等認為要約價屬公平合理。

3.5 私有化先例

為進一步評估建議事項條款的公平性及合理性，吾等已審核近期於聯交所成功進行的私有化先例，並研究其各自要約／註銷價與其股價波動的關係。在選擇私有化先例時，吾等已篩選符合以下條件之公司：(i)於完成私有化前其股份於聯交所主板上市；(ii)私有化建議亦以協議安排方式進行；(iii)自二零二二年七月一日直至最後交易日（約兩年期間）刊發私有化公告；及(iv)已於最後可行日期成功私有化。基於吾等之研究，我們已確定14個私有化先例之詳盡清單（「私有化先例」）。吾等認為，就分析香港主板上市公司近期私有化的價格而言，約兩年時間之回顧期及基於前述依據確定之樣本數量屬適當及充分，且該期間幾乎可以充分反映香港的現行市況。應注意的是，私有化先例中的標的公司所處行業不同於 貴公司所處行業。因此，在考慮是否接受建議事項時，有關分析不得單獨考慮而應一併考慮其他因素。然而，吾等認為，私有化先例已向吾等提供有關香港資本市場內近期私有化建議市價的公平及代表性參考。下表載列建議事項與私有化先例之註銷價相較於最後交易日或未受干擾日的相關收市價及最後5個、30個、60個、120個及180個交易日相關平均收市價的溢價或折讓比較。

第3.5條公告日期	公司	股份代號	最後交易日/ 未受干擾日 ^(附註2)	註銷/要約價較以下日期/期間收市價/ 平均收市價之溢價/(折讓) ^(附註1)				
				最後5個 交易日 ^(附註2)	最後30個 交易日 ^(附註2)	最後60個 交易日 ^(附註2)	最後120個 交易日 ^(附註2)	最後180個 交易日 ^(附註2)
二零二四年五月二十七日	華發物業服務集團有限公司	982	30.63%	36.79%	70.59%	82.24%	90.01%	104.89%
二零二四年三月二十八日	賽生藥業控股有限公司	6600	33.90%	36.03%	47.47%	47.93%	58.06%	67.06%
二零二三年十二月十四日	中國擎天軟件科技集團有限公司	1297	29.41%	30.43%	31.13%	22.48%	11.39%	14.23%
二零二三年十月六日	海通國際控股有限公司	665	114.08%	111.11%	126.53%	122.22%	125.19%	110.53%
二零二三年十月六日	松齡護老集團有限公司	1989	(1.11)%	0.68%	1.48%	8.94%	(24.01)%	43.78%
二零二三年九月十五日	朗生醫藥控股有限公司	503	26.76%	24.14%	20.00%	15.37%	14.60%	23.29%
二零二三年九月一日	中譽集團有限公司	985	61.29%	24.38%	36.61%	(1.38)%	13.90%	(33.82)%
二零二三年六月二十七日	達利食品集團有限公司	3799	37.87%	36.36%	30.21%	21.75%	49.21%	12.99%
二零二三年六月十一日	茂宸集團控股有限公司	273	20.71%	20.71%	19.15%	16.15%	82.65%	19.18%
二零二三年五月二十八日	金鷹商貿集團有限公司	3308	40.41%	62.03%	54.87%	49.61%	25.74%	45.36%
二零二三年二月二十一日	江南集團有限公司	1366	12.68%	72.27%	101.44%	99.55%	11.39%	77.48%

第3.5條公告日期	公司	股份代號	註銷／要約價較以下日期／期間收市價／ 平均收市價之溢價／(折讓) ^(附註1)					
			最後交易日／ 未受干擾日 ^(附註2)	最後5個 交易日 ^(附註2)	最後30個 交易日 ^(附註2)	最後60個 交易日 ^(附註2)	最後120個 交易日 ^(附註2)	最後180個 交易日 ^(附註2)
二零二三年二月十七日	亞美能源控股有限公司	2686	10.12%	10.38%	10.69%	23.97%	125.19%	26.09%
二零二二年十月二十四日	金利豐金融集團有限公司	1031	47.78%	48.37%	39.41%	33.27%	26.64%	10.99%
二零二二年八月五日	利福國際集團有限公司	1212	62.34%	75.93%	70.11%	58.66%	38.72%	30.01%
		最高值	114.08%	111.11%	126.53%	122.22%	125.19%	110.53%
		最低值	(1.11)%	0.68%	1.48%	(1.38)%	(24.01)%	(33.82)%
		平均值	36.44%	41.74%	47.00%	42.89%	40.18%	39.40%
		中位數	30.02%	33.59%	38.01%	28.62%	28.31%	28.05%
建議事項	基於最後未受干擾日		77.78%	86.77%	150.09%	186.74%	172.78%	150.56%
	基於最後交易日		50.00%	75.31%	143.24%	181.44%	171.24%	149.95%

資料來源：彭博及聯交所網站

附註：

1. 以上數據乃引用自各自計劃文件或(倘不可獲得)或基於要約／註銷價除以有關期間之股份平均收市價計算。
2. 直至股份最後交易日或未受干擾日(包括該日)(如適)。

如上表所示，在所有類型比較中(即最後交易日／未受干擾日、5日平均值、30日平均值、60日平均值、120日平均值及180日平均值)要約價相較最後未受干擾日及最後交易日之溢價較私有化先例的平均及中位溢價更高、更有利。因此，吾等認為，從私有化先例分析角度而言，要約價屬公平合理。

3.6 要約價較股東應佔每股資產淨值之折讓分析

除上述外，吾等已進一步分析要約價較股東應佔每股資產淨值之折讓。要約價較：(i)於二零二三年十二月三十一日之股東應佔每股綜合資產淨值折讓約40.81%；(ii)於二零二四年六月三十日之股東應佔每股綜合資產淨值折讓約40.28%；及(iii)股東應佔每股經調整資產淨值折讓約47.08%。

在評估要約價與股東應佔每股資產淨值比較時，下表載列歷史收市股價與最後交易日前12個月期間所發佈 貴集團資產淨值：

從	至	每股				股份平均	股份最高	股份最低
		資產淨值 (附註1) (港元)	平均 收市股價 (港元)	最高 收市股價 (港元)	最低 收市股價 (港元)	收市價相較 每股資產淨值 之概約折讓	收市價相較 每股資產淨值 之概約折讓	收市價相較 每股資產淨值 之概約折讓
二零二三年 七月十日	二零二三年 八月二十三日	0.813	0.248	0.260	0.235	69.5%	68.0%	71.1%
<i>(即緊接本公司截至二零二三年六月三十日止六個月中期業績刊發日期前期間(包括該日))</i>								
二零二三年 八月二十四日	二零二四年 三月二十日	0.801	0.216	0.247	0.175	73.0%	69.2%	78.2%
<i>(即緊接本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度全年業績刊發日期前期間(包括該日))</i>								
二零二四年 三月二十一日	二零二四年 七月九日	0.811	0.166	0.320	0.121	79.5%	60.5%	85.1%
<i>(即直至最後交易日止期間)</i>								

資料來源：聯交所網站

附註1：各期間最近期刊發之經審核或未經審核股東應佔每股資產淨值。

參考上表，吾等注意到股份在最後交易日前的12個月期間，一直以資產淨值的大幅折讓價買賣，幅度介乎約60.5%至85.1%，較要約價對資產淨值的折讓更大。這表明，投資者可能未有完全基於 貴公司資產淨值估算股份價值，以及股東可能無法以等於或接近每股資產淨值的價格，透過場內交易變現其於股份的投資。

此外，誠如上方第3.4條所述，可比公司的市賬率平均值及中位數分別約為0.30倍及0.25倍，低於 貴公司基於要約價及股東應佔經調整資產淨值計算的隱含市賬率約0.53倍。在目前市場環境下，與 貴集團處於同一行業之公司股份按其資產淨值折讓價交易似乎較為常見。

綜上所述，吾等認為要約價相較股東應佔每股資產淨值之折讓屬公平合理。

推薦建議

經考慮本函件所載列之因素及理由，尤其是，

- (i) 考慮到受宏觀經濟拖累 貴集團於最近年度／期間之財務表現未盡如人意以及 貴集團因上方第1節所述美國整體市況面臨的預期挑戰及不確定因素，須謹慎看待 貴集團的近期前景；
- (ii) 要約價高於回顧期間內所有交易日的股份收市價，並較由回顧期初至最後交易日的平均收市價溢價約134.1%；
- (iii) 於回顧期間股份流動性較低，以致無利害關係計劃股東難以在不對股價造成向下壓力的情況下，於公開市場出售彼等之股份；
- (iv) 儘管要約價相較股東應佔每股資產淨值有折讓，(a)於最後交易日前12個月期間，股份始終以相對於資產淨值大幅折讓的價格交易，較要約價所代表的資產淨值折讓幅度更大；及(b)但在目前市場環境下，與 貴集團處於同一行業之公司股份按其資產淨值折讓價交易似乎較為常見；
- (v) 從可比分析的角度而言，要約價屬公平合理，原因是建議事項下 貴公司的隱含市盈率大幅高於所有可比公司的市盈率，同時建議事項下 貴公司的隱含市賬率高於可比公司市賬率的平均值及中位數。

吾等認為，建議事項將為計劃股東提供可靠機會以固定、公平、合理的要約價退出及變現其於 貴公司的投資。

綜上所述，吾等認為建議事項之條款對無利害關係計劃股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議無利害關係計劃股東分別於法院會議上投票讚成計劃及於股東特別大會上投票讚成執行建議事項之決議案。

由於不同的無利害關係計劃股東的投資準則、目標或風險承受能力及概況各異，吾等建議，如任何無利害關係計劃股東需要就計劃文件的任何方面或應採取之行動尋求意見，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。

此致

香港中環
租庇利街1號
喜訊大廈10樓1007室
順誠控股有限公司

獨立董事委員會 台照

代表
華富建業企業融資有限公司
企業融資部主管
陳東遠
謹啟

二零二四年十月四日

陳東遠先生為華富建業企業融資有限公司企業融資部主管及根據證券及期貨條例獲發牌以進行(除其他類別外)第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員，擁有約28年企業融資經驗。

本解釋備忘錄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。

協議安排
(根據公司法第86條)

1. 緒言

茲提述公告。於二零二四年七月十一日，要約人要求董事會向計劃股東提出建議事項以透過計劃(即公司法第86條項下之協議安排)方式將本公司私有化。

倘建議事項獲得批准並予以實施：

- (a) 計劃股東持有之所有計劃股份將於生效日期註銷及剔除，以換取要約人於計劃記錄日期就每股已註銷及剔除之計劃股份，以現金向各計劃股東支付要約價；
- (b) 在註銷及剔除計劃股份時，本公司已發行股本將同時透過按面值向要約人發行總數相等於已註銷及剔除之計劃股份數目之入賬列作繳足之新股份予以維持，從而使要約人及Advent Group Limited將合共擁有已發行股份總數的100%。因註銷及剔除計劃股份而於本公司賬冊中入賬的儲備，將用於按面值繳足向要約人如此發行之入賬列作繳足之新股份；及
- (c) 根據上市規則第6.15(2)條，本公司將於生效日期後向聯交所申請撤銷股份於聯交所的上市地位。

本解釋備忘錄旨在說明建議事項之條款及影響，並向計劃股東提供有關計劃之額外資料。

亦謹請閣下垂注本計劃文件「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」等章節以及本計劃文件附錄四所載計劃。

2. 建議事項條款

要約價

根據建議事項，倘計劃獲得批准並予以實施，計劃股份將予以註銷及剔除，而作為註銷及剔除該等股份的代價，於計劃記錄日期各計劃股東將有權就計劃項下每股已註銷及剔除之計劃股份以現金收取要約價0.480港元。

要約人將不會上調要約價，亦不會保留如此行事之權利。股東及潛在投資者務請注意，在作出此項聲明後，要約人將不會獲准上調要約價。

就已註銷及剔除之計劃股份而應付予計劃股東之總代價將由要約人支付。

倘於最後可行日期後公佈、宣派或派付股份之任何股息及／或其他分派及／或其他股本回報，則要約人保留權利，經諮詢執行人員後按上述總股息、分派及／或（視情況而定）股本回報之全部或任何部分金額或價值下調要約價，而在此情況下，本計劃文件或任何其他公告或文件中對要約價的任何提述，將被視為對經如此下調的要約價的提述。於最後可行日期，本公司(a)並無宣佈或宣派任何尚未作出或仍未派付的股息、分派或資本回報；及(b)無意於生效日期或計劃不獲批准或建議事項因其他原因失效（視情況而定）日期或之前宣佈、宣派、作出或派付任何股息、分派或資本回報。

每股計劃股份的要約價0.480港元較：

- 股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股0.465港元溢價約3.23%；
- 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.320港元溢價約50.00%；
- 股份基於截至最後交易日（包括該日）止5個交易日在聯交所所報每日收市價之平均收市價每股約0.274港元溢價約75.31%；
- 股份基於截至最後交易日（包括該日）止10個交易日在聯交所所報每日收市價之平均收市價每股約0.247港元溢價約94.57%；

- 股份基於截至最後交易日（包括該日）止30個交易日在聯交所所報每日收市價之平均收市價每股約0.197港元溢價約143.24%；
- 股份基於截至最後交易日（包括該日）止60個交易日在聯交所所報每日收市價之平均收市價每股約0.171港元溢價約181.44%；
- 股份基於截至最後交易日（包括該日）止90個交易日在聯交所所報每日收市價之平均收市價每股約0.170港元溢價約182.22%；
- 股份基於截至最後交易日（包括該日）止120個交易日在聯交所所報每日收市價之平均收市價每股約0.177港元溢價約171.24%；
- 股份基於截至最後交易日（包括該日）止180個交易日在聯交所所報每日收市價之平均收市價每股約0.192港元溢價約149.95%；
- 股份於最後未受干擾日在聯交所所報之收市價每股0.270港元溢價約77.78%；
- 股份基於截至最後未受干擾日（包括該日）止5個交易日在聯交所所報每日收市價之平均收市價每股約0.257港元溢價約86.77%；
- 股份基於截至最後未受干擾日（包括該日）止10個交易日在聯交所所報每日收市價之平均收市價每股約0.234港元溢價約105.39%；
- 股份基於截至最後未受干擾日（包括該日）止30個交易日在聯交所所報每日收市價之平均收市價每股約0.192港元溢價約150.09%；

- 股份基於截至最後未受干擾日（包括該日）止60個交易日在聯交所所報每日收市價之平均收市價每股約0.167港元溢價約186.74%；
- 股份基於截至最後未受干擾日（包括該日）止90個交易日在聯交所所報每日收市價之平均收市價每股約0.169港元溢價約184.45%；
- 股份基於截至最後未受干擾日（包括該日）止120個交易日在聯交所所報每日收市價之平均收市價每股約0.176港元溢價約172.78%；
- 股份基於截至最後未受干擾日（包括該日）止180個交易日在聯交所所報每日收市價之平均收市價每股約0.192港元溢價約150.56%；
- 根據參考匯率計算，於二零二三年十二月三十一日股東應佔每股經審核綜合資產淨值0.811港元折讓約40.81%；
- 根據參考匯率計算，於二零二四年六月三十日股東應佔每股未經審核綜合資產淨值約0.804港元折讓約40.28%；及
- 股東應佔每股經調整資產淨值約0.907港元折讓約47.06%。

謹請閣下垂注根據收購守則規則11本計劃文件附錄二物業估值報告所載物業估值概要，當中載有本集團於二零二四年七月三十一日之物業權益估值。

要約價乃經考慮本集團公開可得財務資料、股份於聯交所買賣的歷史價格及股東應佔經審核綜合每股資產淨值（「資產淨值」）的折讓，以及下文「建議事項的理由及裨益」一節所載的因素後，按公平商業基準釐定，並參考相關公司股份的成交價（包括私有化建議刊發前有關期間的最後交易日收市價及平均收市價）以及相對於近年來在香港進行的其他私有化交易的股東應佔每股資產淨值的定價水平。

儘管要約價較股東應佔每股資產淨值有所折讓，要約人注意到於最後交易日前24個月期間，股份的收市價始終遠低於股東應佔每股資產淨值（折讓介乎約50%至85%不等）。

要約人於評估要約價時亦計及本集團於過去幾年備受考驗的財務表現以及持續動蕩的美國房地產市場。

股份最高及最低價格

於有關期間，股份於聯交所所報最高收市價為於二零二四年九月三日之0.470港元，而股份於聯交所所報最低收市價為於二零二四年四月十七日、二零二四年四月十八日及二零二四年四月十九日之0.121港元。

於截至最後未受干擾日（包括該日）止六個月期間，股份於聯交所所報最高收市價為於二零二四年七月五日及二零二四年七月八日之0.270港元，而股份於聯交所所報最低收市價為於二零二四年四月十七日、二零二四年四月十八日及二零二四年四月十九日之0.121港元。

3. 建議事項及計劃的條件

待下列條件達成或獲豁免（如適用）後，建議事項及計劃方會生效並對本公司及全體股東具有約束力：

- (a) 計劃在法院會議上獲親自或透過委任代表出席法院會議並在會上投票之計劃股東（有權在法院會議上投票之計劃股東）中所持的計劃股份價值不少於75%的計劃股東批准（以投票方式批准），前提是：
 - (i) 計劃得到持有佔無利害關係計劃股東所持股份所附票數至少75%（親自或透過委任代表在法院會議上投出）的無利害關係計劃股東以投票表決方式批准；及
 - (ii) 親自或透過委任代表出席法院會議並在會上投票的無利害關係計劃股東在法院會議上對批准計劃的決議案以投票表決方式投下的反對票的票數不超過全部無利害關係計劃股東所持全部股份所附票數的10%；
- (b) 親自或透過委任代表出席股東特別大會並於會上投票的股東以至少75%的多數票通過特別決議案以批准：
 - (i) 減少；
 - (ii) 通過向要約人發行相等於因計

劃註銷的計劃股份的數目的新股份，將本公司的已發行股本增加至計劃股份註銷前的數額；及(iii)將因相關已發行股本減少而於本公司賬冊中產生的進賬用於按面值悉數繳足發行予要約人的新股份（入賬列為繳足）並使其生效；

- (c) 大法院批准計劃（不論有否修訂）以及大法院確認減少，並向公司註冊處處長交付大法院的命令文本及大法院就減少批准的會議記錄以作登記；
- (d) 在必要的範圍內，遵守公司法下有關減少的程序規定及條件（如有）；
- (e) 已從開曼群島、香港及任何其他有關司法權區的有關當局取得、獲該等有關當局給予、或者與或由該等有關當局作出（視屬何情況而定）所有授權（如有）；及（如適用）任何等待期已屆滿或終止；
- (f) 截至生效日期，所有授權（如有）仍具有完全效力且未進行任何變更，且所有相關司法權區的所有必要法定或監管義務均已得到遵守，且除涉及建議事項或與之相關的任何對本集團整體而言屬重大的事項、文件（包括通函）或事情的相關法律、規則、法規或守則明確規定者外，有關當局並未施加任何其他法律或監管要求；
- (g) 除不會對要約人繼續進行建議事項的法律能力造成重大不利影響的行動、法律程序、訟案、調查或問詢外，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、法院或部門都未曾採取或提起任何行動、法律程序、訟案、調查或問詢（頒佈、作出或建議，且並無存續尚未了結的任何法規、規例、索求或命令），而會導致建議事項或按照其條款實施建議事項屬無效、不可強制執行、非法或不切實可行（或者會就建議事項或按照其條款實施而施加任何重大不利的條件或責任）；
- (h) 自公告日期起，本集團任何成員公司的業務、資產、財務或經營狀況、溢利或前景並未出現任何對本集團整體或建議事項造成重大影響的不利變動；

- (i) 相關方已取得或豁免本集團任何成員公司的任何現有合約責任下可能要求的有關建議事項以及股份撤回在聯交所上市的所有必要同意，且相關同意持續有效（如適用）；及
- (j) 除涉及建議事項的實施外，股份未撤回在聯交所上市，且執行人員及／或聯交所並未收到股份撤回或很可能撤回在聯交所上市的指示。

(a)至(d)段的條件不得豁免。在相關法律法規、上市規則及收購守則允許的範圍內，要約人有權整體或就任何特定事項，豁免(e)至(j)段的全部或任何部分條件。本公司無權豁免任何條件。

根據收購守則規則30.1註釋2，只有在產生援引相關條件的權利的情況就建議事項而言對要約人極為重要的情況下，要約人方有權援引任何或全部條件作為不繼續進行計劃的依據。

所有條件必須在最後截止日期或之前達成或獲豁免（如適用），否則建議事項及計劃將告失效。若計劃被撤回、未獲批准或失效，本公司將不會撤銷股份於聯交所之上市地位。

於最後可行日期，(a)至(j)段所載的條件均未達成或獲豁免（視情況而定）。

於最後可行日期，就：

- (a) (e)及(f)段的條件而言，要約人及本公司均不知悉存在任何對(a)至(d)段條件中所載授權之外任何授權的要求；
- (b) (g)段的條件而言，要約人及本公司均不知悉任何相關行動、法律程序、訟案、調查、問詢、法規、規例、索求或命令；及
- (c) (i)段的條件而言，要約人及本公司均不知悉除本集團訂立的若干融資協議中的同意外的任何相關同意。

若條件達成或獲豁免（如適用），計劃將對所有計劃股東具有約束力（不論其是否出席法院會議或股東特別大會或在會上投票）。

本公司股東及潛在投資者務請注意，建議事項須待條件達成或獲豁免（如適用）後方可作實，因此建議事項未必一定實施。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請謹慎行事。如任何人士對應採取的行動有任何疑問，應徵詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問的意見。

4. 總代價及財務資源確認

假設直至計劃記錄日期不會發行任何新股份，建議事項將涉及提出註銷879,468,000股計劃股份以換取每股計劃股份0.480港元的要約價的要約，要約人於建議事項下應支付的最高現金代價約為422,144,640港元。

要約人擬以中國信託商業銀行股份有限公司及星展銀行（香港）有限公司提供的融資為建議事項下應支付的現金代價提供資金。

星展亞洲融資（作為要約人有關建議事項的財務顧問）信納，要約人可以取得充足的財務資源以履行其就完全實施建議事項的付款責任。

5. 計劃之約束力

根據公司法第86(1)條，倘一家公司與其股東或任何類別股東擬達成一項妥協或安排，大法院可於該公司或其任何股東提出申請後，命令該公司按照大法院指示的方式召開股東或類別股東大會（視情況而定）。

公司法第86(2A)條進一步規定，倘佔親自或透過委任代表出席前述按大法院指示召開的會議並在會上投票之股東或類別股東（視情況而定）所持股份價值75%的股東同意任何妥協或安排，該妥協或安排將於獲大法院批准後，對所有股東或類別股東（視情況而定）以及該公司產生約束力。

計劃將於生效後，對本公司及股東產生約束力，而不論股東於法院會議及股東特別大會上如何投票（或是否投票）。

6. 收購守則規則2.10施加的額外規定

除滿足上述公司法第86條之規定外，根據收購守則規則2.10，除非獲執行人員同意，否則計劃僅可於下列情況下實施：

- (a) 計劃得到持有佔無利害關係計劃股東所持股份所附票數至少75%（親自或透過委任代表在法院會議上投出）的無利害關係計劃股東以投票表決方式批准；及
- (b) 親自或透過委任代表出席法院會議並在會上投票的無利害關係計劃股東在法院會議上對批准計劃的決議案以投票表決方式投下的反對票的票數不超過全部無利害關係計劃股東所持全部股份所附票數的10%；

7. 本公司之股權架構

下表載列於最後可行日期及緊隨建議事項完成後本公司之股權架構（假設建議事項完成前本公司之股權架構不會發生變動）：

	於最後可行日期		緊隨建議事項完成後	
	股份數目	估已發行 股份總數之 概約百分比	股份數目	估已發行 股份總數之 概約百分比
要約人 ⁽¹⁾	-	-	879,468,000	29.07
要約人一致行動人士 ⁽²⁾ 不構成計劃之所持股份				
Advent Group Limited ⁽³⁾ 構成計劃之所持股份	2,146,346,773	70.93	2,146,346,773	70.93
Aminoazzakeri先生 ^(4、6)	10,000,000	0.33	-	-
小計：要約人及要約人 一致行動人士	2,156,346,773	71.26	3,025,814,773	100
無利害關係計劃股東				
— 林先生 ^(5、6)	213,000	0.01	-	-
— 其他	869,255,000	28.73	-	-
小計：無利害關係計劃股東	869,468,000	28.74	-	-
計劃股份總數 ⁽⁶⁾	879,468,000	29.07	-	-
股份總數	3,025,814,773	100.00	3,025,814,773	100.00

附註：

1. 要約人由綠怡有限公司全資擁有，而該公司由郭先生及其配偶劉女士分別最終實益擁有50%及50%權益。綠怡有限公司董事為郭先生及劉女士。
2. 星展亞洲融資為要約人之財務顧問。因此，根據收購守則中「一致行動」定義的第(5)類，星展亞洲融資及星展集團相關成員（惟由獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理持有股份之情況則除外，在各情況下均被執行人員就收購守則而言認定為如此，亦不包括代表星展集團之非全權委託客戶所持股份）被推定為與要約人一致行動。

如獲豁免自營買賣商唯一關連之原因為彼等與星展亞洲融資處於同一控制權之下，則不會被推定為與要約人一致行動。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）所持股份不得用於法院會議及股東特別大會上投票，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，倘(a)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普通託管人持有股份；及(b)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，則有關獲豁免自營買賣商所持股份可獲允許於法院會議及股東特別大會上投票，而所有投票指示均須僅來自客戶（倘未作出指示，則相關關連獲豁免自營買賣商所持相關股份不得用於投票）。就此而言（如適用），有關上文(a)及(b)點所載事宜以及相關客戶在建議事項的範圍內是否有權投票之書面確認函，將於法院會議及股東特別大會日期前提交予執行人員。倘於法院會議及股東特別大會日期前並無向執行人員提交任何書面同意及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）所持股份將不得用於法院會議及股東特別大會上投票。

於最後可行日期，星展亞洲融資及星展集團相關成員（不包括屬獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理之星展集團成員，在各情況下均被執行人員就收購守則而言認定為如此，亦不包括代表星展集團之非全權委託客戶所持股份）並無於股份中擁有任何權益。

3. Advent Group Limited由Magnificent Capital Holding Limited擁有70%權益及由郭先生若干家庭成員擁有30%權益。Magnificent Capital Holding Limited由郭先生及其配偶劉女士分別擁有50%及50%權益。因此，郭先生及劉女士、Advent Group Limited及Magnificent Capital Holding Limited被推定為與要約人一致行動。
4. Aminozakeri先生為執行董事，因此根據收購守則中「一致行動」定義的第(6)類，被推定為與要約人一致行動（原因為要約人各最終實益擁有人郭先生及劉女士亦為董事）。
5. 林先生為獨立非執行董事。林先生並非要約人的一致行動人士，且並未參與有關建議事項的討論或磋商，亦無於建議事項中擁有任何權益（根據計劃作為股東除外）。
6. Aminozakeri先生及林先生所持股份將構成計劃股份之一部分，且將於計劃生效後被註銷及剔除。

8. 計劃股份、法院會議及股東特別大會

於最後可行日期，要約人並無法定或實益擁有本公司任何股份，而要約人一致行動人士合計實益擁有2,156,346,773股股份，佔已發行股份總數約71.26%。

要約人一致行動人士實益擁有之2,156,346,773股股份中，Aminozakeri先生實益擁有之10,000,000股股份連同無利害關係計劃股東實益擁有之869,468,000股股份（包括林先生實益擁有之213,000股股份）構成計劃股份的一部分，並將於計劃生效後被註銷及剔除，而Advent Group Limited實益擁有之2,146,346,773股股份不構成計劃股份之一部分，且不會於計劃生效後被註銷及剔除。

法院會議

根據大法院指示，本公司將舉行法院會議，以審議並以投票方式酌情通過一項決議案以批准計劃（不論有否修訂）。

於會議記錄日期名列本公司股東名冊之所有計劃股東均有權親自或透過委任代表出席法院會議並於會上投票，惟就根據收購守則釐定本解釋備忘錄上方「3.建議事項及計劃的條件」一節第(a)(i)段及第(a)(ii)段所載規定及「6.收購守則規則2.10施加的額外規定」一節所載規定是否滿足時，僅無利害關係股東的投票計算在內。

要約人及要約人一致行動人士各自將促使彼等擁有法定或實益權益的任何股份不會於法院會議上代表或投票。要約人將向大法院承諾其將受計劃約束，以確保其將遵守計劃之條款及條件並受該等條款及條件規限，並將執行及作出就計劃而言由其執行及作出屬必要或適宜之所有事項。Advent Group Limited將：

- (a) 確認其所持股份不會構成計劃項下計劃股份之一部分，並不會於計劃生效時被註銷及剔除；
- (b) 承諾即使計劃將其涵蓋在內，其不會就其所持股份接受計劃；
- (c) 承諾其不會於要約期結束前出售、轉讓、質押或以其他方式處置其所持任何股份，或直接或間接買賣或收購本公司任何股份、證券或其他權益；及

- (d) 承諾除非計劃或建議事項損害Advent Group Limited之法定權利及權益，否則其不會採取任何行動或訂立協議或安排而可能：(i)限制或阻礙計劃或建議事項的進行；或(ii)損害計劃或建議事項的成功結果。

法院會議通知載列於本計劃文件附錄五。法院會議將於二零二四年十月二十一日(星期一)上午十一時正(香港時間)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

全體股東將有權出席股東特別大會並投票表決以(其中包括)批准(a)減少；(b)將本公司已發行股本增至註銷計劃股份前之數額，方式為向要約人發行數目與因計劃而註銷之計劃股份數目相等之新股份；及(c)將因有關已發行股本減少而於本公司賬冊中產生之進賬用於按面值繳足發行予要約人之入賬列作繳足的新股份的特別決議案並使其生效。

上段所述特別決議案將由親自或透過委任代表出席股東特別大會並於會上投票的股東以至少75%的票數讚成特別決議案的方式通過。

於股東特別大會上，決議案將根據本公司組織章程細則第97條及上市規則第13.39(4)條規定提呈以投票方式表決。每位親自或透過委任代表出席並於會上投票的股東將有權就其所持全部股份投票讚成(或反對)決議案。該股東亦可就其部分股份投票讚成決議案，而就其剩餘股份投票反對決議案(反之亦然)。

要約人及要約人一致行動人士已表示，倘計劃於法院會議上通過，要約人及要約人一致行動人士將投票讚成將於股東特別大會上提呈之決議案。

股東特別大會通告載列於本計劃文件附錄六。股東特別大會將於同一日期上午十一時三十分(或倘較後，緊接法院會議結束或延期後)假座同一地點舉行。

法院會議及股東特別大會結果

本公司及要約人將不晚於二零二四年十月二十一日(星期一)下午七時(香港時間)就法院會議及股東特別大會結果發佈聯合公告。

倘於法院會議上獲得必要批准並於股東特別大會上通過決議案，將會舉行法院聆訊，讓大法院就批准計劃的呈請展開聆訊並確認減少。法院聆訊已排期於二零二四年十月二十五日（星期五）上午九時正開曼群島時間）舉行。任何於法院會議投票的計劃股東及任何對於法院會議投票的託管商或結算所發出投票指示的實益擁有人，均有權出席或由律師出席，並在法院聆訊中獲聽證。

根據收購守則及上市規則規定，要約人及本公司將就（其中包括）法院聆訊結果、生效日期及撤銷股份於聯交所上市之時間發佈進一步公告。

9. 本集團之資料

本公司為一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：00531）。本集團主要從事傢私生產及銷售、傢私貿易及採購服務。

謹請閣下垂注分別載列於本計劃文件附錄一及附錄三之「本集團之財務資料」及「一般資料」章節。

10. 有關要約人及要約人一致行動人士之資料

要約人

要約人為於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股，由綠怡有限公司（由郭先生及其配偶劉女士分別最終實益擁有50%及50%權益）全資擁有。

於最後可行日期，要約人的董事為郭先生及劉女士。

郭先生乃本公司執行董事兼董事會主席，一直為負責本公司業務及企業策略、市場推廣、生產業務及擴展策略的主管之一。

劉女士乃本公司執行董事兼董事會副主席，密切參與執行本集團企業策略及日常營運。除一般管理職務外，彼更監察本公司的財務監控、資金管理及人力資源調配。

Advent Group Limited

Advent Group Limited為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股，由Magnificent Capital Holding Limited及郭先生的若干家庭成員分別擁有70%及30%權益。Magnificent Capital Holding Limited由郭先生及劉女士分別擁有50%及50%權益。

於最後可行日期，Advent Group Limited董事為郭先生及劉女士。

Aminozzakeri先生

Aminozzakeri先生為一名執行董事，因此，根據收購守則中「一致行動」之定義第(6)類別，被推定為要約人的一致行動人士。Aminozzakeri先生實益擁有的股份將構成計劃股份的一部分，並將於計劃生效後註銷及剔除。

11. 要約人對於本公司的意向

於最後可行日期，要約人的意向是讓本集團在建議事項實施後繼續經營其現有業務，而要約人並無任何計劃對(a)本集團僱員的持續僱傭（於本集團的日常業務過程中聘用除外）及(b)本集團業務（包括重新部署本集團任何固定資產）作出任何重大變動。要約人將對本集團的資產、公司架構、資本化、運營、財產、政策和管理進行戰略性審查，以確定在建議事項實施後的任何變動（包括重新部署固定資產）對於優化本集團的活動和發展是否屬適當和可取，並根據要約人對本集團或任何未來發展的審查作出其認為屬必要、適當和有利於本集團的任何變動。

12. 獨立董事委員會

根據收購守則規則2.8，獨立董事委員會應由全部於建議事項中並無直接或間接利益的非執行董事組成。

董事會已成立由郭明鑑先生、劉紹基先生、吳綏宇先生及林先生（即全體獨立非執行董事）組成的獨立董事委員會，以分別就(a)建議事項及計劃是否屬公平合理；及(b)是否在法院會議上投票贊成計劃以及於股東特別大會上投票贊成與實施建議事項有

關的決議案，向無利害關係計劃股東作出推薦意見。非執行董事潘勝雄先生根據收購守則中「一致行動」之定義第(6)類別，被推定為要約人的一致行動人士（因要約人之最終實益擁有人郭先生及劉女士各自亦為董事），故將不會構成獨立董事委員會的一員。

獨立董事委員會函件全文載列於本計劃文件第五部分「獨立董事委員會函件」。

13. 獨立財務顧問

本公司已委任華富建業企業融資有限公司為獨立財務顧問，以就建議事項向獨立董事委員會提供建議。該委任已獲獨立董事委員會批准。

獨立財務顧問函件全文載列於本計劃文件第六部分「獨立財務顧問函件」。

14. 建議事項的理由及裨益

有關計劃股東

確保具吸引力的現金回報並減少宏觀經濟和商業前景不確定性的機會

美國住房市場繼續受到美國聯邦儲備委員會維持較高利率的影響，導致家居行業面對巨大的挑戰。該行業的價格下行和需求低迷對本公司的財務表現產生直接影響。

鑒於上述情況，建議事項為計劃股東提供了寶貴機會，以減少彼等於美國家居行業波動帶來的風險敞口，並減輕與該行業更廣泛的宏觀經濟和商業不確定性相關的風險。

計劃股東悉數變現其投資的良機

近年來，股份的交易流通性長期以來一直處於低企水平。截至最後未受干擾日（包括該日）止三個月期間、六個月期間、十二個月期間及二十四個月期間，股份的每日平均成交量分別約為每個交易日694,324股、498,411股、330,517股及287,428股，分別僅佔本計劃文件日期已發行股份總數的約0.02%、0.02%、0.01%及0.01%。

鑒於低企的交易流通性，計劃股東在不對股價造成不利影響的情況下將難以於公開市場出售其所持大部分股份。

就此而言，建議事項為計劃股東提供了一個絕佳的機會令彼等可以按溢價一次性變現其投資，並使計劃股東可將建議事項的所得款項用於其他投資機會。

要約價為現行股價的退出溢價

建議事項為計劃股東提供按現行股價溢價退出的機會。要約價較截至最後未受干擾日（包括該日）止30、60及90個交易日的平均收市價約每股0.192港元、0.167港元及0.169港元分別溢價約150.09%、186.74%及184.45%。

有關要約人及本公司

上市平台提供的股權融資能力有限

自本公司於聯交所上市以來，本公司並無進行任何股權籌資活動，而股權籌資活動通常是公開上市的主要裨益之一。此乃主要由於股份的流動性較低，且交易價格呈持續下降趨勢。因此，本公司一直未能有效利用其上市平台作為長期發展的可得資金來源，從融資角度而言維持上市地位對本集團的意義有限。

建議事項為本公司提供了一個降低與維持其上市地位相關的成本和費用的機會，同時為要約人及本公司提供了更多靈活性，以推行其長期發展策略

建議事項涉及本公司退市，預計將減少與維持本公司上市地位和遵守監管規定相關的行政成本及管理資源。

由於高利率環境及政治動盪導致美國住房市場活力相對低下，本集團一直受需求停滯影響。

建議事項將為要約人及本公司提供更多靈活性，以便本公司（作為一家私人公司）轉變本集團業務，為本集團實現長期商業發展並在充滿挑戰的商業環境中維持競爭力。

該策略亦將使要約人及本公司能夠專注於長期計劃，而無需承受短期財務表現、市場預期、股價波動以及與維持上市地位相關的合規義務等壓力。

建議事項可消除股價波動的潛在不利影響

作為一家上市公司，本公司資本市場波動將影響本公司品牌形象、在客戶、供應商及投資者中的聲譽以及僱員士氣，而該等因素對於業務營運至關重要。建議事項可消除股價波動給本公司業務營運帶來之不確定性，包括潛在不利影響。

董事會認為，建議事項及計劃條款屬公平合理，符合本公司及其股東之整體利益。獨立董事委員會（其意見載於本計劃文件「獨立董事委員會函件」一節）經考慮建議事項及計劃條款，並經計及本計劃文件「獨立財務顧問函件」一節所載獨立財務顧問意見後，認為建議事項（包括要約價）及計劃條款對無利害關係計劃股東而言屬公平合理。

15. 撤銷股份之上市地位

計劃生效後，所有計劃股份將被註銷及剔除且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。

股東將透過公告獲通知股份於聯交所之最後買賣日期，以及計劃與撤銷股份於聯交所上市地位之生效日期之確切日期。實施建議事項之預期時間表載於本計劃文件「預期時間表」一節內。

16. 應採取的行動

股東應採取的行動概述載於本計劃文件「應採取的行動」一節。

17. 登記及付款

暫停辦理本公司股份過戶登記

假設計劃記錄日期為二零二四年十一月五日(星期二)，本公司擬於二零二四年十一月一日(星期五)(或透過公告告知股東的其他日期)起暫停辦理本公司股份過戶登記，以釐定計劃項下之權利。

為符合資格享有計劃項下之權利，計劃股東應確保其股份的股份過戶文件不遲於二零二四年十月三十一日(星期四)下午四時三十分(香港時間)送達股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16號舖。

向計劃股東支付要約價

計劃生效後，要約價每股計劃股份0.480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，惟無論如何須不遲於生效日期後七(7)個營業日支付。倘計劃於二零二四年十一月五日(星期二)(開曼時間)生效，支付要約價的支票預期將於二零二四年十一月十四日(星期四)或之前寄發。倘在香港任何極端天氣：(a)於寄發支票以支付計劃下發售價的最後日期中午十二時正前任何時間生效，但於中午十二時正或之後不再生效，則寄發該支票的最後日期仍為同一營業日(即二零二四年十一月十四日(星期四))；或(b)於寄發支票以支付計劃下發售價的最後日期中午十二時正或之後的任何時間生效，則寄發該支票的最後日期將更改為下一個營業日(即二零二四年十一月十五日(星期五)，前提為該日中午十二時正及／或之後並無任何該等警告生效)，或其後另一個營業日(前提為該日中午十二時正或其後並無出現任何惡劣天氣)。

支付要約價之支票將放入預付郵資之信封內以普通郵遞方式，按於計劃記錄日期有關計劃股東各自之登記地址寄發予計劃股東，或如屬聯名持有人，則郵寄至就有關聯名持有股份名列本公司股東名冊首位之聯名持有人之登記地址。就透過代名人(香港結算代理人除外)持有計劃股份的實益擁有人而言，以代名人名義出具的支票將放入預付郵資的信封內，並以郵寄方式寄予代名人。所有該等支票之郵誤風險概由收件人承擔，而要約人、本公司、星展亞洲融資、獨立財務顧問、股份過戶登記處以及彼等各自之董事、高級職員、僱員、代理、顧問、聯繫人、聯屬人士或參與建議事項之任何其他人士概不就任何郵件遺失或延誤負責。

就其計劃股份寄存於中央結算系統並登記於香港結算代理人名下的實益擁有人而言，支票將放入信封內，並給予香港結算代理人，供其領取。香港結算代理人於收到支票後，將根據不時生效的「中央結算系統一般規則」及「中央結算系統運作程序規則」安排把該現金款項存入有關中央結算系統參與者的指定銀行賬戶內。

根據計劃規定：

- (a) 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（或其代名人）選定的香港持牌銀行以要約人（或其代名人）名義開立的存款賬戶內；
- (b) 要約人（或其代名人）須持有該等未兌現支票所指之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（或其代名人）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應包括有關人士根據計劃有權收取的款項之任何應計利息，惟須在適用情況下扣除法律規定的款項及所產生的開支。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；及
- (c) 於生效日期起計六年屆滿時，要約人（及（如適用）其代名人）將獲解除根據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款項及所產生的開支。

任何計劃股東有權收取之要約價將根據建議事項的條款悉數結算，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該計劃股東的其他類似權利。

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（預期將為二零二四年十一月五日（星期二）（開曼群島時間））起不再具有作為所有權文件或證據之效力。

18. 倘計劃不獲批准或建議事項失效

受限於收購守則的規定（包括規則30.1註釋2），倘若任何條件未能在最後截止日期或之前達成或獲豁免（如適用），建議事項及計劃將告失效。倘若計劃未獲批准或建議事項因其他原因失效，本公司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事項在其他情況下失效，則根據收購守則規則31.1，其後作出要約須受到限制，即要約人或在建議事項過程中與其一致行動之任何人士（或在其後與上述任何人士一致行動之任何人士），均不可於計劃不獲批准或建議事項在其他情況下失效當日起計12個月內(a)宣佈就本公司作出要約或可能要約，或(b)收購本公司的任何表決權，如果要約人或與其一致行動的人士由此將有義務根據收購守則規則26提出要約，惟獲執行人員同意則除外。

19. 海外計劃股東

向並非居於香港的計劃股東提呈及實施建議事項可能受相關司法權區的適用法律所影響。

該等計劃股東應自行知悉並遵守其各自所屬司法權區的任何適用法例、稅務或監管規定，並於有需要時自行尋求法律意見。有關海外計劃股東的進一步資料將載於本計劃文件。

欲就建議事項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權區之法例（包括取得可能所需的任何政府、外匯管制或其他同意），履行該司法權區內的必要手續及支付應付的任何發行、轉讓或其他稅項。

計劃股東一旦批准或接納該建議事項，將被視為該等人士向要約人、本公司及彼等各自之顧問聲明及保證其已遵守有關法例及規例之規定。

居於香港以外司法權區的計劃股東如對下述事宜有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問：任何司法權區、其領土或地區的法例或規例的任何條文或司法或監管決定或詮釋的潛在適用性或後果，尤其是對計劃股份（視情況而定）的購買、留存、出售或其他方面是否存在任何限制或禁令。謹此強調，要約人、本公司、星展亞洲融資、獨立財

務顧問或彼等各自之任何董事、高級職員、僱員、代理、聯屬人士或顧問或參與建議事項之任何其他人士概不就上述事宜負上任何責任。

於最後可行日期，本公司股東名冊上有兩名境外計劃股東之地址位於香港境外。

20. 稅務及獨立意見

由於計劃不涉及香港股票買賣，故於計劃生效後註銷計劃股份時，將無須根據香港法例第117章印花稅條例支付香港印花稅。

香港或其他司法權區之計劃股東如對建議事項或計劃之稅項影響（尤其是，收取要約價會否使其有責任繳納香港或其他司法權區稅項）有任何疑問，應諮詢彼等本身之專業顧問。

謹此強調，要約人、本公司、星展亞洲融資、獨立財務顧問以及彼等各自之任何董事、高級職員、僱員、代理、顧問、聯繫人、聯屬人士或參與建議事項或計劃之任何其他人士概不就任何人士因建議事項或計劃而產生之任何稅務影響或責任承擔任何責任。

21. 計劃的成本

根據收購守則規則2.3，倘建議事項未獲獨立董事委員會或獨立財務顧問推薦，及計劃不獲批准，要約人將承擔本公司就此產生之所有成本及開支。

由於建議事項已獲獨立董事委員會推薦，並獲獨立財務顧問建議為公平合理，收購守則規則2.3並不適用。本公司及要約人已同意各方將承擔自身有關建議事項及計劃及由此產生的成本、費用及開支。

22. 推薦建議

謹請閣下垂注本計劃文件「獨立財務顧問函件」一節所載獨立財務顧問就建議事項致獨立董事委員會的推薦建議。

亦謹請閣下垂注本計劃文件「獨立董事委員會函件」一節所載獨立董事委員會就建議事項致計劃股東的推薦建議。

23. 其他資料

其他資料載於本計劃文件的各附錄及其他章節中，全部均構成本解釋備忘錄的一部份。

閣下僅可倚賴本計劃文件所載資料於法院會議及股東特別大會上就自身股份投票。要約人、本公司、星展亞洲融資、獨立財務顧問以及彼等各自之任何董事、高級職員、僱員、代理、顧問、聯繫人、聯屬人士或參與建議事項之任何其他人士概無授權任何人士向閣下提供有別於本計劃文件所載之資料。

24. 一般規定

本計劃文件及隨附代表委任表格之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

鑒於建議事項以計劃方式實施，強制收購並不適用，且就建議事項及計劃而言要約人並無強制收購權力。

1. 財務概要

下文所列截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度各年的財務資料概要乃摘錄自本公司截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的年報(分別稱為「二零二一年年報」、「二零二二年年報」及「二零二三年年報」)以及本公司截至二零二三年六月三十日及二零二四年六月三十日止六個月的中期報告(分別稱為「二零二三年中期報告」及「二零二四年中期報告」)。

本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表乃經安永會計師事務所審核，並無載有任何經修訂意見、強調事項或有關持續經營之重大不確定性。

	(未經審核)		(經審核)		
	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零二四年	二零二三年	二零二三年	二零二二年	二零二一年
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
收益	200,072	215,630	414,539	598,850	488,109
銷售成本	<u>(147,339)</u>	<u>(163,010)</u>	<u>(307,319)</u>	<u>(446,382)</u>	<u>(359,539)</u>
毛利	52,733	52,620	107,220	152,468	128,570
其他收入、收益、虧損 及費用	7,549	12,503	24,067	9,523	21,097
分銷成本	(4,800)	(7,081)	(12,623)	(14,529)	(12,038)
銷售及市場推廣開支	(28,799)	(29,725)	(57,064)	(67,113)	(60,331)
行政費用	(23,495)	(23,814)	(46,662)	(53,064)	(45,359)
應佔聯營公司(虧損)/溢利	(56)	17	(215)	72	281
財務費用	<u>(4,101)</u>	<u>(5,873)</u>	<u>(10,556)</u>	<u>(7,308)</u>	<u>(3,448)</u>
除稅前(虧損)/溢利	(969)	(1,353)	4,167	20,049	28,772
所得稅抵免/(開支)	<u>253</u>	<u>230</u>	<u>(879)</u>	<u>(4,924)</u>	<u>(1,614)</u>
年/期內(虧損)/溢利 ^(附註1)	<u><u>(716)</u></u>	<u><u>(1,123)</u></u>	<u><u>3,288</u></u>	<u><u>15,125</u></u>	<u><u>27,158</u></u>

	(未經審核)		(經審核)		
	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零二四年	二零二三年	二零二三年	二零二二年	二零二一年
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
母公司普通股本持有人					
應佔每股(虧損)/盈利					
— 基本(美仙)	<u>(0.024)</u>	<u>(0.037)</u>	<u>0.11</u>	<u>0.50</u>	<u>0.87</u>
— 攤薄(美仙)	<u>(0.024)</u>	<u>(0.037)</u>	<u>0.11</u>	<u>0.50</u>	<u>0.87</u>
年/期內虧損/溢利	<u>(716)</u>	<u>(1,123)</u>	<u>3,288</u>	<u>15,125</u>	<u>27,158</u>
其他全面收入/(虧損)：					
於往後期間可能重新分類					
至損益之其他全面					
收入/(虧損)：					
換算海外業務產生之					
匯兌差額	<u>(2,096)</u>	<u>419</u>	<u>(183)</u>	<u>(7,728)</u>	<u>1,461</u>
年/期內全面(虧損)/					
收入總額 ^(附註1)	<u>(2,812)</u>	<u>(704)</u>	<u>3,105</u>	<u>7,397</u>	<u>28,619</u>

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零二四年	二零二三年	二零二三年	二零二二年	二零二一年
股息(千美元)	無	無	無	7,730 ^(附註2)	7,792 ^(附註3)
每股股息(港元)	無	無	無	0.02 ^(附註2)	0.02 ^(附註3)

附註：

- 截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日年度以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月均未錄得非控股權益應佔(虧損)/溢利及非控股權益應佔全面(虧損)/收入總額。無任何重大收入或開支項目。
- 截至二零二二年十二月三十一日止財政年度，董事會就截至二零二二年六月三十日止六個月宣派中期股息每股0.01港元(合共約3,857,000美元(按1美元兌7.874港元的匯率換算)並已於同一財政年度內派付；以及就截至二零二二年十二月三十一日止年度宣派末期股息每股0.01港元(合共約3,873,000美元(按1美元兌7.8125港元的匯率換算)並已於二零二三年派付予股東。
- 截至二零二一年十二月三十一日止財政年度，董事會並無宣派及於年內向股東派付中期股息；董事會就截至二零二一年十二月三十一日止年度宣派末期股息每股0.02港元(約7,792,000美元(按1美元兌7.8125港元的匯率換算)並已於二零二二年派付予股東。

2. 本集團經審核綜合財務報表

本公司須於本計劃文件載列或提述(a)本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表(「二零二一年財務報表」)；(b)本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表(「二零二二年財務報表」)；(c)本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表(「二零二三年財務報表」)；(d)本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核財務報表(「二零二三年中期財務報表」)及本集團截至二零二四年六月三十日止六個月的未經審核財務報表(「二零二四年中期財務報表」)所示的綜合財務狀況表、綜合現金流量表(如提供)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附註。

二零二一年財務報表載列於二零二二年四月十二日刊發之二零二一年年報第66至72頁。

二零二一年年報登載於本公司網站www.samsonholding.com。另請參閱以下二零二一年年報之直接連結：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0412/2022041200451.pdf>

二零二二年財務報表載列於二零二三年四月十四日刊發之二零二二年年報第69至75頁。

二零二二年年報登載於本公司網站 www.samsonholding.com。另請參閱以下二零二二年年報之直接連結：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0414/2023041400255.pdf>

二零二三年財務報表載列於二零二四年四月十一日刊發之二零二三年年報第37至43頁。

二零二三年年報登載於本公司網站 www.samsonholding.com。另請參閱以下二零二三年年報之直接連結：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0411/2024041100276.pdf>

二零二三年中期財務報表載列於二零二三年九月七日刊發之二零二三年中期報告第10至15頁。

二零二三年中期報告登載於本公司網站 www.samsonholding.com。另請參閱以下二零二三年中期報告之直接連結：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0907/2023090700317.pdf>

二零二四年中期財務報表載列於二零二四年九月五日刊發之二零二四年中期報告第11至16頁。

二零二四年中期報告登載於本公司網站 www.samsonholding.com。另請參閱以下二零二四年中期報告之直接連結：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0905/2024090500641.pdf>

二零二一年財務報表(但不包括二零二一年年報的任何其他部分)、二零二二年財務報表(但不包括二零二二年年報的任何其他部分)、二零二三年財務報表(但不包括二零二三年年報的任何其他部分)、二零二三年中期財務報表(但不包括二零二三年中期報告的任何其他部分)及二零二四年中期財務報表(但不包括二零二四年中期報告的任何其他部分)以提述方式載入本計劃文件,並構成本計劃文件的一部分。

由於過去三個財政年度及兩個中期期間會計政策發生變動,故無重大可比較數字。

3. 債務聲明

於二零二四年七月三十一日（即本計劃文件寄發前為編製此債務聲明的最後可行日期），本集團的債務如下：

計息銀行及其他借款

於二零二四年七月三十一日，本集團擁有無抵押計息銀行借貸7,420萬美元及有抵押計息銀行借貸3,000萬美元。有抵押計息銀行借貸以本集團物業、廠房及設備及投資物業作擔保。

租賃負債

於二零二四年七月三十一日，本集團擁有租賃負債1,120萬美元。

除前述或本文另有披露者外，以及除本集團成員公司之間負債及日常業務過程中的一般應付款項及應計費用外，於二零二四年七月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何尚未償還的銀行透支或貸款、或其他類似債務、按揭、押記、擔保、重大資本承擔或其他重大或然負債。

董事並不知悉自二零二四年七月三十一日起直至最後可行日期（包括該日）本集團的債務狀況及或然負債有任何重大不利變動。

4. 物業權益及經調整資產淨值

獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於二零二四年七月三十一日對本集團所持物業權益進行估值。估值報告載列於本計劃文件附錄二。本公司於二零二四年六月三十日之未經審核資產淨值（「資產淨值」）為311,787,000美元，相當於約每股0.103美元或0.804港元（基於二零二四六月三十日3,025,814,773股已發行股份及參考匯率）。經計及淨重估盈餘39,951,000美元之估值報告，本公司經調整資產淨值為351,738,000美元，相當於約每股0.116美元或0.907港元（基於參考匯率）。

5. 重大變動

董事確認，除二零二四年中期報告所披露的下列各項外，自二零二三年十二月三十一日（即編製本集團最新刊發之經審核綜合財務報表之日）直至最後可行日期（包括該日），本集團的財務或經營狀況或前景並無重大變動：

- (a) 截至二零二四年六月三十日止六個月的銷售淨額為200.1百萬美元，較截至二零二三年六月三十日止六個月的215.6百萬美元減少15.5百萬美元或7.2%。銷售淨額減少主要由於截至二零二四年六月三十日止六個月美國房地產市場仍不景氣；
- (b) 截至二零二四年六月三十日止六個月的毛利率為26.4%，而截至二零二三年六月三十日止六個月則為24.4%。毛利率上升主要由於持續去庫存化壓低截至二零二三年六月三十日止六個月的短期表現所致；
- (c) 截至二零二四年六月三十日止六個月的營運開支總額由截至二零二三年六月三十日止六個月的60.6百萬美元減少至57.1百萬美元。營運開支減少主要由於銷售減少及持續採取成本控制措施導致分銷成本以及銷售及市場推廣費用的可變開支減少所致；
- (d) 截至二零二四年六月三十日止六個月的其他收入、收益、虧損及開支由截至二零二三年六月三十日止六個月的12.5百萬美元減少至7.5百萬美元。其他收入、收益、虧損及開支減少主要是由於出售物業、廠房及設備的收益減少及持作買賣投資公允值變動的未變現虧損增加所致；及
- (e) 相比截至二零二三年六月三十日止六個月的虧損1.1百萬美元，本集團就截至二零二四年六月三十日止六個月錄得虧損0.7百萬美元。虧損減少主要歸因於毛利率上升及採取一系列成本措施所致。

以下為獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其於二零二四年七月三十一日對 貴集團於中國、美國、印度尼西亞、越南及孟加拉國所持有之物業權益出具估值意見而發出之函件全文、估值概要及估值報告，以供載入本計劃文件。



Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
7/F, One Taikoo Place
979 King's Road, Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Company Licence No.: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
鰂魚涌英皇道979號太古坊一座7樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

茲遵照 閣下指示，對順誠控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）、美國、印尼、越南及孟加拉持有的物業權益進行估值，吾等確認，吾等曾進行視察以及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以就有關物業權益於二零二四年七月三十一日（「估值日期」）的市值向 閣下提供意見。

吾等乃按市值基準進行估值。市值之定義為「一項資產或負債經過適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方於公平交易中在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日期可交換的估計金額」。

吾等採用比較法對第3至14號及第20至22號物業進行估值，假設物業權益按現狀直接交吉出售，並參考有關市場的可資比較銷售交易。此估值方法以大眾接受的市場交易作為最佳指標，亦預先假定市場上相關交易數據可用以推斷同類物業的交易價格（可因各種因素予以調整）。

由於第2號物業目前處於出租狀態，吾等以收入法對其進行估值，分析其收入潛力，考慮適當的空置、收款損失及營業收入撥備。市場租金乃基於對可資比較租金的分析進行估算。吾等通過考慮現有租約所得物業租金收入及／或在現有市場中可獲得的租金收入，估算穩定營業收入淨額，然後以收入資本化法得出價值指標。資本化率乃基於可資比較銷售數據。

鑒於第1號、第15至19號及第23號物業的建築及構築物性質且不太可能獲得可資比較市場銷售，故相關物業權益已參考其折舊重置成本以成本法進行估值。

折舊重置成本之定義為「以現代等價資產取代資產的現時成本，減去實際損耗以及所有相關陳舊及優化的扣除額」，乃根據土地現有用途的估計市值加上裝修的現有重置成本，減去就實際損耗以及所有相關陳舊及優化作出的扣減而衡量。吾等在對土地部分進行估值時，參考了當地的銷售數據。物業權益的折舊重置成本須計入相關業務的充分潛在盈利能力。在吾等的估值中，其適用於作為單一權益的整個綜合體或開發項目，並假設該綜合體或開發項目不會進行零碎交易。

吾等的估值乃假設賣方可在市場出售該等物業權益，且無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益的價值。

吾等的報告中並無考慮該等物業權益所涉及的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能發生的任何開支或稅項。除另有列明外，吾等假設該等物業概無涉及任何可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購及合併守則規則11、皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值準則－全球準則、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則所載的一切規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，亦接納 貴集團有關年期、圖則審批、法定公告、地役權、佔用詳情及一切其他相關資料的意見。

吾等已獲展示業權文件副本，包括中國的國有土地使用權證、房地產權證及房屋所有權證以及有關位於美國、印度尼西亞、越南及孟加拉國之物業權益的其他官方文件，並已作出有關查詢。吾等已在可能的情況下查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權及物業權益可能附有的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問－北京大成律師事務所(上海)就 貴公司在中國物業權益的有效性而發表的法律意見、 貴公司的印尼法律顧問－Hanafiah Ponggawa & Partners就 貴公司在印尼的物業權益的有效性而發表的法律意見、 貴公司的越南法律顧問－西村朝日律師事務所(越南)胡志明市分所就 貴公司在越南的物業權益的有效性而發表的法律意見及 貴公司的孟加拉法律顧問－MNA Barristers & Advocates就 貴公司在孟加拉的物業權益的有效性而發表的法律意見。

吾等並無理由質疑 貴集團所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲足夠資料以達致知情觀點，且並無理由懷疑 貴集團隱瞞任何重要資料。

吾等並無進行詳盡實地測量，以核實物業的地盤面積是否準確，但假設吾等所獲業權文件及正式地盤圖則所列的地盤面積均屬正確。所有文件及合約僅作參考，而所有尺寸、測量及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並未進行調查，以確定地面條件及服務是否適合在其上進行任何開發。吾等的估值乃基於假設該等方面滿足要求編製。此外，吾等並無進行任何結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何建築設施。

二零二四年五月至六月，約7名技術人員對該等物業進行視察，其中包括Queena Qiao女士、Sukanya Banerji女士、Chris Farrell先生、Phuoc Vo先生、Ly Pham女士、Bayu Wiseso先生、Andi Saladin先生、Agus Prianto先生及Muhammad Iqbal先生等。彼等均為特許測量師或擁有7年以上物業估值經驗。

吾等的估值所採用的匯率為彭博社於估值日期所公佈的匯率：B部分為1美元=人民幣7.2266元；C部分為1美元=16,260印尼盧比；D部分為1美元=25,248越南盾；E部分為1美元=117.65孟加拉塔卡。除另有指明外，就所有物業而言，吾等估值所列的金額均以美元為單位。

據 貴集團告知，出售物業權益可能產生潛在稅項負債主要包括以下：

就中國的物業而言：增值稅按9%的稅率徵收，印花稅按合同價格的0.05%徵收，土地增值稅按增值額（即物業銷售所得款項減去可扣除開支，包括土地、開發及建設成本）的30%至60%的累進稅率徵收，企業所得稅按收益的25%徵收。

就美國的物業而言：聯邦稅按收益的21%徵收，北卡羅來納州稅按收益的2.5%徵收。

就印尼的物業而言：所得稅按合同價格的2.5%徵收，土地和建築物稅按0.5%的最高稅率徵收（應繳稅款的計算方法為徵稅對象銷售價值（Nilai Jual Objek Pajak或NJOP）（介乎20%至100%之間）減去非徵稅NJOP（非徵稅NJOP設定為最低10百萬印尼盧比）乘以該稅率），若干交易相關文件的印花稅按固定金額10,000印尼盧比徵收。

就越南的物業而言：所得稅按收益的20%徵收。

就孟加拉的物業而言：在孟加拉出口加工區管理局、銀行（如適用）及國家稅務部門出具無異議函的情況下，按合同價格的2.5%徵稅。

就 貴集團所持用於自用、投資及未來發展的物業而言，吾等獲告知，由於 貴集團尚無計劃出售該等物業，因此發生相關稅項負債的可能性極小。

以下隨附吾等的估值概要及估值證書，供閣下參閱。

此致

順誠控股有限公司

香港
中環租庇利街1號
喜訊大廈
10樓1007室

董事會 台照

代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

資深董事

姚贈榮

MRICS MHKIS RPS (GP)

謹啟

二零二四年十月四日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有30年香港物業行業不同領域的估值經驗以及於中國、印度尼西亞、越南、孟加拉國及美國的經驗。

估值概要

簡稱：

- A部分：貴集團在中國持有的物業權益
 B部分：貴集團在美國持有的物業權益
 C部分：貴集團在印尼持有的物業權益
 D部分：貴集團在越南持有的物業權益
 E部分：貴集團在孟加拉持有的物業權益

- 第一類：貴集團持有及佔用的物業權益
 第二類：貴集團持作投資的物業權益
 第三類：貴集團持作未來開發的物業權益

「不適用」：無相關數據或不適用

部分	物業編號	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下之市值 第一類(美元)：	現況下之市值 第二類(美元)：	現況下之市值 第三類(美元)：	現況下之總市值 合計(美元)：
A部分	1	12,800,000	73,300,000	不適用	86,100,000
B部分	2至14	71,985,000	19,300,000	不適用	91,285,000
C部分	15至17	6,110,000	不適用	不適用	6,110,000
D部分	18至22	不適用	不適用	18,300,000	18,300,000
E部分	23	530,000	不適用	不適用	530,000
	合計	91,425,000	92,600,000	18,300,000	202,325,000

附註：

- 由於缺少適當的業權證書，因此吾等認為第1號物業部分並無商業價值。吾等認為，假設已取得所有相關業權證書且該等建築可自由轉讓，該等建築於估值日期的折舊重置成本將為2,768美元（人民幣20,000元），僅供參考。
- 位於越南的第18及19號物業無法轉讓，因此吾等認為該等物業並無商業價值。然而，吾等認為，假設有相關物業可自由轉讓，其於估值日期的市值將為40,600,000美元（相當於1,025,400,000,000越南盾），僅供參考。
- 由於缺少業權文件，因此吾等認為第22號物業並無商業價值。然而，吾等認為，假設已取得所有相關業權文件且該物業可自由轉讓，該物業於估值日期的市值將為57,700,000美元（相當於1,456,700,000,000越南盾），僅供參考。

貴公司及其附屬公司

吾等已將所有相關公司及股本權益列示如下：

控股實體	簡稱	貴公司擁有的 股本權益
順誠控股有限公司	貴公司	
台升實業有限公司	LC-JS	100%
Universal Furniture International Inc.	UFII	100%
Hamilton Square LLC	Hamilton	100%
Craftmaster Furniture Inc.	CM	100%
Legacy Classic Furniture Inc.	Legacy	100%
Baker Knapp & Tubb Inc.	BIG	100%
Grand Manor Furniture Inc.	GM	100%
PT Artcraft Industry Indonesia	PTA	100%
PT Lacquercraft Industry Indonesia	PTL	100%
Jolly State International Limited	JSI	100%
Vincent (HK) Group Limited	VHK	100%
Wealthy Bright (HK) Limited	WBHK	100%
Timber Industries Company Limited	Timber	100%
Samson Industries Company Limited	SIC	100%
Lacquer Craft Furniture Vietnam Company Limited	LCVN	100%
Trendex Furniture Industry Co. Ltd	Trendex	100%

估值證書

A 部分 – 貴集團在中國持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於估值日期 現況下之市值 美元
1.	位於中國 浙江省 嘉興市 嘉善縣 惠民街道 台升大道2號 的2塊土地及38棟建築	該物業包括總佔地面積約為848,034.20平方米的2塊土地及在其上興建並於二零零三年至二零一三年間不同時期落成的38棟建築。 該等建築主要包括2棟辦公樓、7棟宿舍樓、4間警衛室、17棟工業建築、3個倉庫、2個變電站、1間鍋爐室、1間泵房及1個飯堂，總建築面積約為476,229.79平方米。 該物業已獲授土地使用權，有效期至二零五二年十一月二十六日屆滿，作工業用途的有效期至二零五二年九月二十六日屆滿。	於估值日期，該物業部分由貴集團佔用，作生產、辦公及輔助用途，該物業其餘部分已租賃予多個第三方，作存儲、住宿及輔助用途。	86,100,000 (人民幣 621,920,000元)

附註：

- 根據國有土地使用權證善國用(2005)第1-4785號，佔地面積約99,373.10平方米的一塊土地的土地使用權已授予台升實業有限公司(「LC-JS」，貴公司的間接全資附屬公司)，有效期至二零五二年十一月二十六日屆滿，作工業用途。
- 根據6份房屋所有權證嘉善縣房權善字第S0023938、S0023934、S0023908、S0023939、S0023932及S0023931號，總建築面積約為46,462.92平方米的10棟建築由LC-JS擁有。
- 根據房地產權證浙(2019)嘉善縣不動產權第0040444號，佔地面積約748,661.10平方米的一塊土地的土地使用權證已授予LC-JS，有效期至二零五二年九月二十六日屆滿，作工業用途，總建築面積約429,689.21平方米的25棟建築由LC-JS擁有。
- 於估值日期，該物業部分(總建築面積約77.66平方米的3間警衛室)尚未取得房地產權證。因此，吾等認為該等建築並無商業價值。然而，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書且該等建築可自由轉讓，該等建築的折舊重置成本將為2,768美元(人民幣20,000元)，僅供參考。
- 根據LC-JS與多個獨立第三方訂立的多份租賃協議，該物業部分(總佔地面積約108,966.30平方米及總建築面積約326,520.75平方米)及數間宿舍已出租作存儲、住宿、生產及輔助用途，屆滿日期介乎二零二四年十二月三十一日至二零二七年九月三十日。於估值日期的過往月租金總額為人民幣3,883,610元，包括增值稅，但不包括管理費、水費及電費。

6. 據 貴公司告知，該物業部分（總建築面積約326,520.75平方米）已出租予多個獨立第三方（見上文附註5）作生產及輔助用途（「出租部分」），而該物業連同其他部分（總建築面積約405,418.54平方米）及相應土地（包括出租部分）歸類為第二類－貴集團持作投資。
7. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律盡職調查報告，當中載明（其中包括）：
- 該物業並無附帶抵押、扣押、預告、禁止或限制轉讓抵押或其他產權負擔；
 - LC-JS有權合法地對外出租該物業（包括土地及建築）；及
 - 上文附註4所述之部分物業構成違章建築，面臨需要整改及拆除的法律風險。
8. 就本報告而言，該物業按其持有目的歸類為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下之市值如下：

類別	總建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下之市值 (美元)
第一類－貴集團持有及佔用	70,811.25	12,800,000
第二類－貴集團持作投資	405,418.54	73,300,000
合計：	476,229.79	86,100,000

估值證書

B部分 – 貴集團在美國持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於估值日期 現況下之市值 美元
2.	4190 Eagle Hill Road, High Point, North Carolina 27265, the United States	<p>該物業為一處現有的工業製造倉庫物業，位於北卡羅來納州高點市Eagle Hill路東側，包括一棟建築，可出租面積約為342,988平方英尺，興建於二零零二年。</p> <p>其上建築興建於二零零二年，約設8%的辦公室區域，淨高34英尺，配有30個小型卷簾門及1個大型卷簾門。</p> <p>該地塊在吉爾福德縣稅務地圖上的編號為7813-85-8064，總佔地面積為1,278,921.60平方英尺（或29.36英畝）。</p> <p>該物業目前以完全產權持有。</p>	於估值日期，該物業租賃予第三方作工業用途。	19,300,000

附註：

- 根據一份所有權及合併證書，Universal Furniture International Inc（「UFII」，貴公司的間接全資附屬公司）及LDC Properties Inc於二零零四年七月二十六日併入UFII，並由特拉華州見證及登記備案。根據上述所有權及合併證書，於合併前，LDC Properties Inc為UFII的全資附屬公司。
- 根據吉爾福德縣房地產搜尋記錄，標的物業地塊的所有者為UFII。
- 根據對與物業的業權及產權負擔或限制有關的所有權及合併證書以及吉爾福德縣房地產搜查記錄的審查，吾等認為不存在會對物業價值造成不利影響的地役權、侵佔、限制或產權負擔。
- 根據租賃協議，該物業的可出租面積約為342,988平方英尺，出租予一家第三方公司作工業用途，租期為6年並於二零二七年十二月三十一日屆滿，於估值日期的過往年租金總額為1,461,129美元（不包括稅費、保險及管理費）。
- 該物業劃分為高工業區(HI)。此分區允許大部分用作工業用途。

6. 吾等的估值乃基於以下基準及分析作出：

在進行估值時，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金，並與區內多個與該物業具有相似特性（如佈局、面積、特性及狀況）的工業物業的可資比較相關租賃進行比較，以計算市場租金。

該等可資比較工業租賃按可出租面積計算的單位租金介乎每年每平方英尺3.75美元至6.00美元之間。

根據吾等對該物業周邊地區工業市場的研究，於估值日期的穩定市場收益率介乎6.1%至7.5%之間。考慮到該物業的地點、風險及特性，吾等在對其進行估值時採用了7%的市場收益率作為資本化率。

7. 就本報告而言，該物業按其持有目的歸類為「第二類－貴集團持作投資」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於估值日期 現況下之市值 美元
3.	2622 Uwharrie Road, High Point, NC 27263, the United States	<p data-bbox="584 438 919 570">該物業為一處工業陳列室物業，位於北卡羅來納州高點市Uwharrie路西側，包括一棟建築，總建築面積為147,768平方英尺。</p> <p data-bbox="584 623 919 793">其上建築興建於一九六四年，建成面積約佔90%，包括一間陳列室、一間商業廚房／小酒館及約佔10%的倉庫／裝卸區域。該建築淨高15英尺，有3個小型卷簾門及1個小型裝卸區域。</p> <p data-bbox="584 846 919 981">該地塊在吉爾福德縣稅務地圖上的編號為7709-12-0733，土地總佔地面積為14.14英畝（或615,938平方英尺）。該地塊位於輕工業分區。</p> <p data-bbox="584 1034 794 1059">該物業以完全產權持有。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用，作陳列室及工業用途。	6,650,000

附註：

1. 根據一份北卡羅來納州特殊擔保契據，標的物業的地塊已於二零零一年七月三十一日授予UFII，並由北卡羅來納州蘭道夫縣見證及登記備案。根據對與物業的業權及產權負擔或限制有關的北卡羅來納州特殊擔保契據的審閱，吾等認為不存在會對物業價值造成不利影響的地役權、侵佔、限制或產權負擔。
2. 該物業劃分為輕工業區(LI)。此分區允許大部分用作工業用途及少數用作商業用途。
3. 吾等的估值乃基於以下基準及分析作出：

吾等確定並分析了近期類似物業的市場銷售數據，以與評估物業進行比較。該等可資比較物業的單價介乎每平方英尺45.14美元至122.37美元之間。考慮到可資比較物業與該物業在時間及物理特性等多個方面存在差異，吾等作出適當調整及分析，以得出該物業的市值。根據對可資比較物業的分析，用於估算該物業市值的經調整平均單價約為每平方英尺45美元。
4. 就本報告而言，該物業按其持有目的歸類為「第一類－貴集團持有及佔用」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於估值日期 現況下之市值 美元
4.	101 S. Hamilton St, High Point, NC 27260, the United States	<p>該物業是一棟四層家具陳列室，位於北卡羅來納州高點市Hamilton街東側，包括兩棟建築，總建築面積為112,737平方英尺。</p> <p>其上建築興建於一九三六年至一九八六年間，設有陳列室、一間商業廚房、一間會議室，淨高14至40英尺，一個小型卷簾門及一個大型卷簾門。</p> <p>該地塊在吉爾福德縣稅務地圖上的編號為7800-35-2177，土地總佔地面積為1.48英畝(或64,468平方英尺)。</p> <p>該物業以完全產權持有。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用，作陳列室及工業用途。	5,070,000

附註：

- 根據一份北卡羅來納州特殊擔保契據，標的物業的地塊已於二零一三年六月二十六日授予Hamilton Square LLC(「Hamilton」，貴公司的間接全資附屬公司)，並由北卡羅來納州吉爾福德縣見證及登記備案。根據對與物業的業權及產權負擔或限制有關的北卡羅來納州特殊擔保契據的審閱，吾等認為不存在會對物業價值造成不利影響的地役權、侵佔、限制或產權負擔。
- 該物業劃分為中心商業區(CB)。此分區旨在滿足多種用途(例如辦公室、零售、服務業、高密度住宅及市場陳列室開發)的良好平衡。
- 吾等的估值乃基於以下基準及分析作出：

吾等確定並分析了近期類似物業的市場銷售數據，以與評估物業進行比較。該等可資比較物業的單價介乎每平方英尺45.14美元至86.38美元之間。考慮到可資比較物業與該物業在時間及物理特性等多個方面存在差異，吾等作出適當調整及分析，以得出該物業的市值。根據對可資比較物業的分析，用於估算該物業市值的經調整平均單價約為每平方英尺45美元。
- 就本報告而言，該物業按其持有目的歸類為「第一類－貴集團持有及佔用」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於估值日期 現況下之市值 美元
5.	126 S Centennial St, High Point, NC 27260, the United States	<p>該物業為現有工業陳列室，位於北卡羅來納州高點市South Centennial街西側，包括一棟建築，總建築面積為37,303平方英尺。</p> <p>其上建築興建於一九四七年，並於二零零三年進行翻修。該建築共有四層，層高12英尺，均用作家具陳列室。</p> <p>該地塊在吉爾福德縣稅務地圖上的編號為7800-35-5129，總佔地面積為2.73英畝（或118,918平方英尺）。</p> <p>該物業以完全產權持有。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用，作陳列室及工業用途。	1,870,000

附註：

- 根據一份北卡羅來納州特殊擔保契據，標的物業的地塊已於二零一四年十二月十六日授予Hamilton，並由北卡羅來納州蘭道夫縣見證及登記備案。根據對與物業的業權及產權負擔或限制有關的北卡羅來納州特殊擔保契據，吾等認為不存在會對物業價值造成不利影響的地役權、侵佔、限制或產權負擔。
- 該物業劃分為中心商業區(CB)。此分區旨在滿足多種用途（例如辦公室、零售、服務業、高密度住宅及市場陳列室開發）的良好平衡。
- 吾等的估值乃基於以下基準及分析作出：

吾等確定並分析了近期類似物業的市場銷售數據，以與評估物業進行比較。該等可資比較物業的單價介乎每平方英尺46.81美元至122.37美元之間。考慮到可資比較物業與該物業在時間及物理特性等多個方面存在差異，吾等作出適當調整及分析，以得出該物業的市值。根據對可資比較物業的分析，用於估算該物業市值的經調整平均單價約為每平方英尺50美元。

- 就本報告而言，該物業按其持有目的歸類為「第一類－貴集團持有及佔用」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於估值日期 現況下之市值 美元
6.	802 Visionary Street SW & 830 Complex Place, Lenoir, NC 28645, the United States	<p>該物業位於北卡羅來納州勒諾市 Visionary Street SW 西南側及 Complex Place SW 兩側。該物業所在地為工業用地、商業用地、住宅用地及鄉村土地。該區域以一些工業開發及商業開發為主。</p> <p>該物業包括五棟單層工業製造建築，總建築面積約為763,856平方英尺，於一九七零年及一九八七年落成。</p> <p>該等建築主要包括生產設施、倉庫及一個小型辦公區域，約設5%的辦公區域，淨高20至26英尺，配有43個小型卷簾門，6個大型卷簾門。</p> <p>該地塊在考德威爾縣稅務地圖上的編號為06170-1-2，總佔地面積為66.06英畝（或2,877,574平方英尺）。</p> <p>該物業以完全產權持有。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用，作工業及輔助用途。	6,100,000

附註：

- 根據一份北卡羅來納州特殊擔保契據，標的物業的地塊已於二零一八年十一月十日授予 Hamilton，並由北卡羅來納州福賽斯縣見證及登記備案。根據對與物業的業權及產權負擔或限制有關的北卡羅來納州特殊擔保契據的審閱，吾等認為不存在會對物業價值造成不利影響的地役權、侵佔、限制或產權負擔。
- 該物業劃分為重工業區(I-2)。此分區允許大部分用作工業用途。

3. 吾等的估值乃基於以下基準及分析作出：

吾等確定並分析了近期類似物業的市場銷售數據，以與評估物業進行比較。該等可資比較物業的單價介乎每平方英尺5.00美元至26.59美元之間。考慮到可資比較物業與該物業在時間及物理特性等多個方面存在差異，吾等作出適當調整及分析，以得出該物業的市值。根據對可資比較物業的分析，用於估算該物業市值的經調整平均單價約為每平方英尺8美元。

4. 就本報告而言，該物業按其持有目的歸類為「第一類－貴集團持有及佔用」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於估值日期 現況下之市值 美元
7.	221 Craftmaster Road, Hiddenite, NC 28636, the United States	<p>該物業位於北卡羅來納州Hiddenite的 Craftmaster路西側及Sharpe Lane南。該物業所在地為工業用地、商業用地及鄉村土地。該區域以一些工業開發及商業開發為主。</p> <p>該物業包括一棟單層工業製造建築，總建築面積約為213,324平方英尺，於一九七六年落成。</p> <p>該建築主要包括生產設施、倉庫及一個小型辦公區域，約設5%的辦公區域，淨高16英尺，配有16個小型卷簾門，2個大型卷簾門。</p> <p>該地塊在亞歷山大縣稅務地圖上的編號為0013914，總佔地面積為16.55英畝（或720,831平方英尺）。</p> <p>該物業以完全產權持有。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用，作工業及輔助用途。	3,200,000

附註：

- 根據一份特殊擔保契據，標的物業的地塊已於二零零六年五月一日授予Craftmaster Furniture Inc（「CM」，貴公司的間接全資附屬公司），並由北卡羅來納州蘭道夫縣見證及登記備案。根據對與物業的業權及產權負擔或限制有關的特殊擔保契據，吾等認為不存在會對物業價值造成不利影響的地役權、侵佔、限制或產權負擔。
- 該物業劃分為重工業區(I-2)。此分區允許大部分用作工業用途。
- 吾等的估值乃基於以下基準及分析作出：

吾等確定並分析了近期類似物業的市場銷售數據，以與評估物業進行比較。該等可資比較物業的單價介乎每平方英尺5.00美元至26.59美元之間。考慮到可資比較物業與該物業在時間及物理特性等多個方面存在差異，我們作出適當調整及分析，以得出該物業的市值。根據對可資比較物業的分析，用於估算該物業市值的經調整平均單價約為每平方英尺15美元。
- 就本報告而言，該物業按其持有目的歸類為「第一類－貴集團持有及佔用」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於估值日期 現況下之市值 美元
8.	850 Sharpe Lane, Hiddenite, NC, 28636, the United States	<p>該物業位於北卡羅來納州Hiddenite的Sharpe Lane南側。該物業所在地為工業用地、住宅用地及農業用地。該區域以一些工業開發、住宅物業及鄉村土地為主。</p> <p>該物業包括一棟單層工業倉庫建築，總建築面積約為152,280平方英尺，於一九八四年落成。</p> <p>該建築主要包括倉庫及小部分辦公區域，約設10%的辦公區域，淨高16英尺，配有26個小型卷簾門。</p> <p>該物業佔用兩塊土地，該地塊在亞歷山大縣稅務地圖上的編號分別為0013051及0023525，總佔地面積為26.34英畝（或1,147,370平方英尺）。</p> <p>該物業以完全產權持有。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用，作工業及輔助用途。	1,500,000

附註：

1. 根據一份特殊擔保契據，標的物業的地塊已於二零零六年五月一日授予CM，並由北卡羅來納州蘭道夫縣見證及登記備案。根據對與物業的業權及產權負擔或限制有關的特殊擔保契據的審閱，吾等認為不存在會對物業價值造成不利影響的地役權、侵佔、限制或產權負擔。
2. 該物業劃分為工業區(I)。此分區允許大部分用作工業用途及少數用作商業用途。
3. 吾等的估值乃基於以下基準及分析作出：此分區允許大部分用作工業用途及少數用作商業用途。

吾等確定並分析了近期類似物業的市場銷售數據，以與評估物業進行比較。該等可資比較物業的單價介乎每平方英尺5.00美元至26.59美元之間。考慮到可資比較物業與該物業在時間及物理特性等多個方面存在差異，吾等作出適當調整及分析，以得出該物業的市值。根據對可資比較物業的分析，用於估算該物業市值的經調整平均單價約為每平方英尺9.85美元。

4. 就本報告而言，該物業按其持有目的歸類為「第一類－貴集團持有及佔用」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於估值日期 現況下之市值 美元
9.	3457 NC Highway 90 East Taylorsville, NC 28681, the United States	<p>該物業位於北卡羅來納州泰勒維爾的NC-90高速公路東部西北側。該物業所在地為工業用地、商業用地及農業用地。該區域以一些工業開發、零售開發及鄉村土地為主。</p> <p>該物業包括一棟單層工業製造建築，總建築面積約為203,945平方英尺，於一九五七年落成並於一九七零年翻修。</p> <p>該建築主要包括生產設施、倉庫及小部分辦公區域，約設1.2%的辦公區域，淨高25英尺，配有10個小型卷簾門，1個大型卷簾門，約有50%的倉庫及辦公空間安裝了屋頂式中央空調。</p> <p>該地塊在亞歷山大縣稅務地圖上的編號為0012840，總佔地面積為23.7英畝（或1,032,372平方英尺）。</p> <p>該物業以完全產權持有。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用，作工業及輔助用途。	3,050,000

附註：

- 根據一份放棄權利契據，標的物業的地塊已於二零一三年五月二十九日授予CM，並由亞拉巴馬州麥迪遜縣見證及登記備案。根據對與物業的業權及產權負擔或限制有關的放棄權利契據的審閱，吾等認為不存在會對物業價值造成不利影響的地役權、侵佔、限制或產權負擔。
- 該物業劃分為工業區(I)。此分區允許大部分用作工業用途及少數用作商業用途。
- 吾等的估值乃基於以下基準及分析作出：

吾等確定並分析了近期類似物業的市場銷售數據，以與評估物業進行比較。該等可資比較物業的單價介乎每平方英尺5.00美元至26.59美元之間。考慮到可資比較物業與該物業在時間及物理特性等多個方面存在差異，我們對其作出適當調整及分析，以得出該物業的市值。根據對可資比較物業的分析，用於估算該物業市值的經調整平均單價約為每平方英尺15美元。
- 就本報告而言，該物業按其持有目的歸類為「第一類－貴集團持有及佔用」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於估值日期 現況下之市值 美元
10.	3847-D Johnson Street, High Point, NC 27265, the United States	<p>該物業位於北卡羅來納州高點市 Johnson街西側。該物業所在地為住宅用地。該區域以住宅開發及一些零售／商業開發為主。</p> <p>該物業包括一棟兩層住宅聯排別墅，配有3間臥室及浴室，總建築面積約為1,700平方英尺，佔地面積約為0.03英畝（或1,307平方英尺），於一九八二年落成。</p> <p>該物業以完全產權持有。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用，作住宅用途。	210,000

附註：

- 根據一份特殊擔保契據，標的物業的地塊已於二零零六年五月一日授予CM，並由北卡羅來納州蘭道夫縣見證及登記備案。根據對與物業的業權及產權負擔或限制有關的特殊擔保契據的審閱，吾等認為不存在會對物業價值造成不利影響的地役權、侵佔、限制或產權負擔。
- 該物業劃分為住宅區(RM-5)。此分區允許用作附屬住宅用途。
- 吾等的估值乃基於以下基準及分析作出：

吾等確定並分析了近期類似物業的市場銷售數據，以與評估物業進行比較。該等可資比較物業的單價介乎每平方英尺96.15美元至135.30美元之間。考慮到可資比較物業與該物業在時間及物理特性等多個方面存在差異，我們作出適當調整及分析，以得出該物業的市值。根據對可資比較物業的分析，用於估算該物業市值的經調整平均單價約為每平方英尺123.53美元。
- 就本報告而言，該物業按其持有目的歸類為「第一類－貴集團持有及佔用」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於估值日期 現況下之市值 美元
11.	2575 Penny Road, High Point, NC 27265, the United States	<p>該物業位於北卡羅來納州高點市Penny路西側。該物業所在地為一個發達的工業和商業區域，該區域以一些工業開發及零售或商業開發為主。</p> <p>該物業包括一棟單層工業製造建築，總建築面積約為361,412平方英尺，於二零零六年落成。</p> <p>該建築主要包括生產設施、倉庫及辦公室，約設21.4%的辦公區域，淨高36英尺，配有38個小型卷簾門及3個大型卷簾門。</p> <p>該物業佔用兩塊土地，該地塊在吉爾福德縣稅務地圖上的編號分別為7813-36-5658及7813-36-1243，總佔地面積為44.71英畝（或1,947,568平方英尺）。</p> <p>該物業以完全產權持有。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用，作工業及輔助用途。	36,100,000

附註：

- 根據兩份特殊擔保契據，標的物業的地塊已於二零零六年七月十四日及二零零七年四月一日授予Legacy Classic Furniture Inc.（「Legacy」，貴公司的間接全資附屬公司），並由北卡羅來納州阿拉曼斯縣及吉爾福德縣見證及登記備案。根據對與物業的業權及產權負擔或限制有關的兩份特殊擔保契據的審閱，吾等認為不存在會對物業價值造成不利影響的地役權、侵佔、限制或產權負擔。
- 該物業劃分為輕工業區(LI)。此分區允許大部分用作工業用途及少數用作商業用途。
- 吾等的估值乃基於以下基準及分析作出：

吾等確定並分析了近期類似物業的市場銷售數據，以與評估物業進行比較。該等可資比較物業的單價介乎每平方英尺80.62美元至162.01美元之間。考慮到可資比較物業與該物業在時間及物理特性等多個方面存在差異，我們作出適當調整及分析，以得出該物業的市值。根據對可資比較物業的分析，用於估算該物業市值的經調整平均單價約為每平方英尺100美元。

- 就本報告而言，該物業按其持有目的歸類為「第一類－貴集團持有及佔用」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於估值日期 現況下之市值 美元
12.	3485 Texs Fish Camp Rd, Connelly Springs, NC 28612, the United States	<p>該物業位於北卡羅來納州Connelly Springs的Texs Fish Camp路東側及Huffman大道南側。該物業所在地為工業用地、住宅用地及鄉村土地。該區域以一些工業開發及住宅開發為主。</p> <p>該物業為現有工業製造倉庫，包括五棟建築，總建築面積為512,484平方英尺。</p> <p>其上建築興建於一九七五年至二零零零年間，約設2%的辦公區域，淨高20英尺，配有34個小型卷簾門及4個大型卷簾門。</p> <p>該地塊在伯克縣稅務地圖上的編號為2772-55-8654，總佔地面積為55.715英畝（或2,426,960平方英尺）。</p> <p>該物業以完全產權持有。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用，作工業及輔助用途。	5,120,000

附註：

1. 根據一份北卡羅來納州特殊擔保契據，標的物業的地塊已於一九九八年六月十五日授予 Baker Knapp & Tubb Inc.（「BIG」，貴公司的間接全資附屬公司），並由弗吉尼亞州亨利縣見證及登記備案。根據對與物業的業權及產權負擔或限制有關的北卡羅來納州特殊擔保契據的審閱，吾等認為不存在會對物業價值造成不利影響的地役權、侵佔、限制或產權負擔。

2. 該物業劃分為工業區(IND)。此分區允許大部分用作工業用途及少數用作商業用途。

3. 吾等的估值乃基於以下基準及分析作出：

吾等確定並分析了近期類似物業的市場銷售數據，以與評估物業進行比較。該等可資比較物業的單價介乎每平方英尺5.00美元至26.59美元之間。考慮到可資比較物業與該物業在時間及物理特性等多個方面存在差異，吾等作出適當調整及分析，以得出該物業的市值。根據對可資比較物業的分析，用於估算該物業市值的經調整平均單價約為每平方英尺10美元。

4. 就本報告而言，該物業按其持有目的歸類為「第一類－貴集團持有及佔用」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於估值日期 現況下之市值 美元
13.	319 N Hamilton Street, High Point North Carolina 27260, the United States	<p>該物業位於北卡羅來納州高點市North Hamilton街西側。</p> <p>該物業為現有家具陳列室，包括一棟建築，總建築面積為33,000平方英尺。</p> <p>其上建築興建於一九五零年，之後進行過全面翻修，淨高18英尺，配有1個大型卷簾門。</p> <p>該地塊在吉爾福德縣稅務地圖上的編號為7800-16-9355，總佔地面積為0.83英畝（或36,154平方英尺）。</p> <p>該物業以完全產權持有。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團佔用，作陳列室及商業用途。	2,150,000

附註：

- 根據一份北卡羅來納州一般擔保契據，標的物業的地塊已於一九九三年七月二十六日授予BIG，並由北卡羅來納州吉爾福德縣見證及登記備案。根據對與物業的業權及產權負擔或限制有關的北卡羅來納州一般擔保契據的審閱，吾等認為不存在會對物業價值造成不利影響的地役權、侵佔、限制或產權負擔。
- 該物業劃分為中心商業區(CB)。此分區旨在滿足多種用途（例如辦公室、零售、服務業、高密度住宅和市場陳列室開發）的良好平衡。
- 吾等的估值乃基於以下基準及分析作出：

吾等確定並分析了近期類似物業的市場銷售數據，以與評估物業進行比較。該等可資比較物業的單價介乎每平方英尺46.81美元至122.37美元之間。考慮到可資比較物業與該物業在時間及物理特性等多個方面存在差異，吾等作出適當調整及分析，以得出該物業的市值。根據對可資比較物業的分析，用於估算該物業市值的經調整平均單價約為每平方英尺65美元。
- 就本報告而言，該物業按其持有目的歸類為「第一類－貴集團持有及佔用」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於估值日期 現況下之市值 美元
14.	913 Harrisburg Drive, Lenoir, NC 28645, the United States	<p>該物業位於北卡羅來納州勒諾市的 Harrisburg Drive 西北側。該物業所在地 為工業用地及商業用地。該區域以一些 工業開發及零售開發為主。</p> <p>該物業包括一棟總建築面積約62,500平 方英尺的單層工業製造建築及一棟總建 築面積1,800平方英尺的單層辦公樓， 分別於一九六四年及一九七六年落成。</p> <p>該等建築主要包括生產設施、倉庫、辦 公室及員工休息室，約設3%的辦公區 域，淨高14英尺，配有4個小型卷簾門 及3個大型卷簾門。</p> <p>該地塊在考德威爾縣稅務地圖上的編號 為06-131-1-9、06-131-1-8、06-131-1-2 及06-132-1-2，總佔地面積為15.42英畝 (或671,780平方英尺)。</p> <p>該物業以完全產權持有。</p>	於估值日期，該物業 由 貴集團佔用，作工業 及輔助用途。	965,000

附註：

- 根據一份北卡羅來納州一般擔保契據，標的物業的地塊已於一九九六年九月十七日授予 Baker Grand Manor Furniture Inc. (「GM」，貴公司的間接全資附屬公司)，並由北卡羅來納州考德威爾縣見證及登記備案。根據對與物業的業權及產權負擔或限制有關的北卡羅來納州一般擔保契據的審閱，吾等認為不存在會對物業價值造成不利影響的地役權、侵佔、限制或產權負擔。
- 該物業劃分為重工業區(I-2)。此分區有條件允許用作多種工業用途及少數用作商業用途。
- 吾等的估值乃基於以下基準及分析作出：

吾等確定並分析了近期類似物業的市場銷售數據，以與評估物業進行比較。該等可資比較物業的單價介乎每平方英尺10.63美元至26.59美元之間。考慮到可資比較物業與該物業在時間及物理特性等多個方面存在差異，吾等作出適當調整及分析，以得出該物業的市值。根據對可資比較物業的分析，用於估算該物業市值的經調整平均單價約為每平方英尺15美元。
- 就本報告而言，該物業按其持有目的歸類為「第一類－貴集團持有及佔用」。

估值證書

C部分 – 貴集團在印尼持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於估值日期 現況下之市值 美元
15.	Jalan Pasar 1, in the Village of Sidomulyo, District of Sibiru – biru, Regency of Deli Serdang, Province of North Sumatera – Indonesia	<p>該物業位於北蘇門答臘省Deli Serdang縣Sibiru – biru區Sidomulyo村Jalan Pasar 1。該物業所在地為一個住宅／工業區域，配有公共設施，無公共交通。</p> <p>該物業共有16棟工業及輔助建築，總建築面積約為11,107平方米，於一九九六年、二零一八年、二零二一年及二零二三年落成。</p> <p>該等建築主要包括陳列室、包裝及乾燥樓、倉庫、廠房、車間及其他作輔助用途的建築。</p> <p>該物業佔用一個地塊，總佔地面積約為20,997平方米。</p> <p>該物業根據印尼土地所有權法以Hak Guna Bangunan/HGB (建築權) 土地所有權證持有。該物業已獲授為期30年的HGB土地所有權證，有效期自簽發日期一九九六年七月十一日起至二零二五年九月二十四日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用，作工業及輔助用途。	1,510,000 (相當於 24,563,600,000 印尼盧比)

附註：

- 根據Hak Guna Bangunan/HGB (建築權) 第1/Sidomulyo號土地所有權證副本，該物業的註冊所有者為PT Artcraft Industry Indonesia (「PTA」，貴公司的間接全資附屬公司)。
- 該物業地塊劃分為作住宅用途。此分區允許在獲得房屋建築許可證的情況下用作住宅及工業用途。
- 該物業已獲授予／簽發日期為一九九六年八月二十九日的第503.647/2268/DPUDS號及日期為一九九八年十二月二日的第503.647/2200.a/DPUDS號兩項房屋建築許可證(Izin Mendiirkan Bangunan/IMB)，該建築獲許可作倉庫用途。

4. 吾等已獲 貴公司的印尼法律顧問提供有關該物業權益的法律盡職調查報告，當中載明(其中包括)：
 - a. 該標的地塊不存在土地抵押，且經 貴公司確認， 貴公司的標的地塊未抵押予任何第三方，如銀行、金融機構等任何其他方。此外，根據 貴公司提供的資料及文件， 貴公司已確認未與任何第三方訂立任何貸款協議；及
 - b. 貴公司有權使用該物業及利用其商業價值，包括但不限於佔有、使用、從中賺取收入及出售該物業。
 - c. HGB可獲授期限最長為30年，且可展期為20年。展期屆滿後，HGB可再續期30年。基於上述規定，我們注意到，該等HGB可根據其當前狀態展期或重續。
 - d. 我們注意到，擁有土地證的權利可能不會被撤銷，以便土地擁有人可隨時將彼等附帶的土地權利延長或續延至相關土地辦事處。根據我們的經驗，我們並未見或發現印度尼西亞政府在並無強有力法律依據的情況下，通過相關土地局撤銷或拒絕土地擁有人建議的任何土地延期。

5. 就本報告而言，該物業按其持有目的歸類為「第一類－ 貴集團持有及佔用」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於估值日期 現況下之市值 美元
16.	Jalan Limau Mungkur No. 1 Dusun V, in the Village of Bangun Rejo, District of Tanjung Morawa, Regency of Deli Serdang, Province of North Sumatera – Indonesia	<p>該物業位於北蘇門答臘省Deli Serdang縣Tanjung Morawa區Bangun Rejo村Jalan Limau Mungkur No. 1 Dusun V。該物業所在地為一個住宅／工業區域，配有公共設施，無公共交通。</p> <p>該物業共有11棟工業及輔助建築，總建築面積約為9,832平方米，於二零零零年落成。</p> <p>該等建築主要包括濕木倉庫、生產建築、辦公室、車間及其他作輔助用途的建築。</p> <p>該物業佔用一個地塊，總佔地面積約為36,442平方米。</p> <p>該物業根據印尼土地所有權法以Hak Guna Bangunan/HGB (建築權) 土地所有權證持有。該物業已獲授為期30年的HGB土地所有權證，有效期自簽發日期二零一一年四月六日起至二零三零年八月三十日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用，作工業及輔助用途。	2,200,000 (相當於 35,931,200,000 印尼盧比)

附註：

- 根據Hak Guna Bangunan/HGB (建築權) 第233/Bangun Rejo號土地所有權證副本，該物業的註冊所有者為PT Lacquercraft Industry Indonesia (「PTL」，貴公司的間接全資附屬公司)。
- 該物業的地塊劃分為作住宅用途。此分區允許在獲得房屋建築許可證的情況下用作住宅及工業用途。
- 該物業已獲授予／簽發日期為一九九六年八月二十九日的第503.647/2268/DPUDS號及日期為一九九八年十二月二日的第503.647/2200.a/DPUDS號兩項房屋建築許可證(Izin Mendiirkan Bangunan/IMB)，該建築獲許可作倉庫用途。

4. 吾等已獲 貴公司的印尼法律顧問提供有關該物業權益的法律盡職調查報告，當中載明（其中包括）：
- a. 根據法律顧問對印尼土地證檢查和土地登記證服務系統的審查，根據土地事務和空間規劃部(BPN) Deli Serdang縣土地辦公室簽發的兩份編號為SKPT 62309/2024及SKPT 55709/2024的函件，法律顧問注意到該標的地塊不存在以下問題：
 - I. 用作抵押；
 - II. 遭土地凍結；
 - III. 遭扣押；及
 - IV. 存在關於該地塊的爭議。
 - b. 該標的地塊不存在土地抵押，且經 貴公司確認， 貴公司的土地未抵押予任何第三方，如銀行、金融機構等任何其他方。此外，根據 貴公司提供的資料及文件， 貴公司已確認未與任何第三方訂立任何貸款協議；及
 - c. 貴公司有權使用該物業及利用其商業價值，包括但不限於佔有、使用、從中賺取收入及出售該物業。
 - d. HGB可獲授期限最長為30年，且可展期為20年。展期屆滿後，HGB可再續期30年。基於上述規定，我們注意到，該等HGB可根據其當前狀態展期或重續。
 - e. 我們注意到，擁有土地證的權利可能不會被撤銷，以便土地擁有人可隨時將彼等附帶的土地權利延長或續延至相關土地辦事處。根據我們的經驗，我們並未見或發現印度尼西亞政府在並無強有力法律依據的情況下，通過相關土地局撤銷或拒絕土地擁有人建議的任何土地延期。
5. 就本報告而言，該物業按其持有目的歸類為「第一類－ 貴集團持有及佔用」。

3. 該物業已獲授予／簽發日期為二零一一年十月四日的第503.647/7391/Bg號房屋建築許可證 (Izin Mendiirikan Bangunan/IMB)，該建築獲許可作倉庫用途。
4. 吾等已獲 貴公司的印尼法律顧問提供有關該物業權益的法律盡職調查報告，當中載明 (其中包括)：
 - a. 根據法律顧問對印尼土地證檢查和土地登記證服務系統的審查，根據土地事務和空間規劃部(BPN) Deli Serdang縣土地辦公室簽發的兩份編號為SKPT 62309/2024及SKPT 55709/2024的函件，法律顧問注意到該標的地塊不存在以下問題：
 - I. 用作抵押；
 - II. 遭土地凍結；
 - III. 遭扣押；及
 - IV. 存在關於該地塊的爭議。
 - b. 該標的地塊不存在土地抵押，且經 貴公司確認，貴公司的土地未抵押予任何第三方，如銀行、金融機構等任何其他方。此外，根據 貴公司提供的資料及文件，貴公司已確認未與任何第三方訂立任何貸款協議；及
 - c. 貴公司有權使用該物業及利用其商業價值，包括但不限於佔有、使用、從中賺取收入及出售該物業。
 - d. HGB可獲授期限最長為30年，且可展期為20年。展期屆滿後，HGB可再續期30年。基於上述規定，我們注意到，該等HGB可根據其當前狀態展期或重續。
 - e. 我們注意到，擁有土地證的權利可能不會被撤銷，以便土地擁有人可隨時將彼等附帶的土地權利延長或續延至相關土地辦事處。根據我們的經驗，我們並未見或發現印度尼西亞政府在並無強有力法律依據的情況下，通過相關土地局撤銷或拒絕土地擁有人建議的任何土地延期。
5. 就本報告而言，該物業按其持有目的歸類為「第一類－貴集團持有及佔用」。

估值證書

D部分 – 貴集團在越南持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於估值日期 現況下之市值 美元
18.	Land No.251, Map No.5, Street No.6, Tam Phuoc Industrial Park, Bien Hoa City, Dong Nai Province, Vietnam	<p>該物業位於同奈省Tam Phuoc工業園內的一個角落地塊，可經由工業園的內部街道（即西南面的5號街、東南面的6號街、東北面的7號街及西北面的8號街）方便地進入。該物業所在地為一個發達的工業區，以一些大型廠房建築群為主。</p> <p>該物業主要包括兩棟單層廠房、六棟兩層廠房、一棟新建的單層自動化倉庫、一棟單層倉庫、兩棟多層宿舍樓、一棟三層辦公樓以及多棟輔助建築及構築物，如飯堂、警衛室、停車區、發電站、真空屋及兩棟自建構築物（即五金倉庫及樣品溫室大棚）。該等建築於二零零四年至二零二二年間分六個階段落成，目前狀況一般。</p> <p>該等建築物建於一個形狀規則佔地約158,448.1平方米的工業地塊上，總建築面積約為152,607.9平方米。</p> <p>該物業以租賃權益持有，已獲授為期50年的土地使用權，有效期至二零五三年十月六日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用，作工業及輔助用途。	無商業價值 (見下文附註8)

附註：

1. 根據日期為二零零五年十一月二十五日的第00098.QSDD (AD427671)號土地使用權證副本及日期為二零零九年七月二日的第001-39號房屋所有權證，該物業的註冊使用者為Timber Industries Company Limited (「Timber」，貴公司的間接全資附屬公司)。
2. 最初於二零零四年一月二日簽發，並於二零二三年三月二日經第八次修訂的第7645514691號投資登記證顯示，Jolly State International Limited (「JSI」，貴公司的間接全資附屬公司)為Timber的投資者。
3. 該物業的地塊劃分為作工業用途。此分區允許用作工業用途。
4. 根據環境影響文件，所有者未能滿足環境影響評估報告中指明的當地法律要求。
5. 根據由同奈省自然資源和環境部簽發日期為二零零五年十一月二十五日的第00098.QSDD (AD427671)號土地使用權證副本，其要點概述如下：
 - 土地使用者：Timber Industries Company Limited。
 - 地址：Land No.251, Map No.5, Tam Phuoc Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province, Vietnam。
 - 土地總面積：158,448.1平方米
 - 土地用途：工業用地。
 - 土地使用形式：租賃土地，按年支付土地租金。
 - 土地年期：二零五三年十月六日屆滿。
6. 根據由同奈工業園管理委員會簽發並經同奈省建設部門批准的日期為二零零九年七月二日的第001-39號房屋所有權證副本，以及由同奈工業園管理委員會簽發日期為二零二二年一月二十五日的第14/GPXD號施工許可證及日期為二零二二年十月二十八日的第2297/TB-KCNDN號建築竣工驗收證。

該物業經認證及經許可的建築如下：

編號	建築	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	樓層數	落成年份
1	A廠房	25,705.00	25,705.00	1	二零零四年
2	B廠房	8,320.00	16,640.00	2	二零零四年
3	C倉庫	10,296.00	10,296.00	1	二零二二年
4	辦公樓	1,044.00	3,024.00	3	二零零五年
5	A宿舍樓	433.62	1,328.00	3	二零零四年
6	飯堂	1,176.00	1,176.00	1	二零零四年
7	停車區	186.00	186.00	1	二零零五年
8	摩托車停車區	720.00	720.00	1	二零零五年
9	1號警衛室	72.00	72.00	1	二零零四年
10	2號警衛室	9.00	9.00	1	二零零五年
11	發電站	180.00	180.00	1	二零零四年
12	真空屋	310.00	310.00	1	二零零四年
13	工具和叉車屋	488.00	488.00	1	二零零五年
14	D廠房	5,257.86	10,170.00	2	二零零五年
15	E廠房	9,088.00	9,088.00	1	二零零五年

編號	建築	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	樓層數	落成年份
16	F廠房	8,320.00	16,804.00	2	二零零五年
17	H廠房	7,769.30	15,874.00	2	二零零六年
18	G廠房	7,860.00	16,494.00	2	二零零六年
19	B宿舍樓	556.00	1,604.00	4	二零零六年
20	K倉庫	5,518.50	5,518.50	1	二零零八年
21	I廠房	8,320.00	16,640.00	2	二零零八年
22	G廠房的真空屋	281.40	281.40	1	二零零八年
	合計	101,910.68	152,607.90		

7. 吾等已獲 貴公司的越南法律顧問提供有關該物業權益的法律盡職調查報告，當中載明（其中包括）：

- a. 該物業的土地使用權有擔保。
- b. Timber可合法行使其土地使用權，如抵押、使用該物業出資。
- c. Timber作為按年支付租金的出租人，不得將該物業轉讓、出租或轉租予其他方。

8. 在對該物業進行估值時，吾等倚賴上述法律盡職調查報告，且由於該物業不可轉讓，吾等認為該物業並無商業價值。然而，吾等認為，假設該物業可自由轉讓，其於估值日期的市值將為38,400,000美元（相當於969,500,000,000越南盾），僅供參考。

9. 吾等的估值乃基於以下基準及分析作出：

吾等確定並分析了近期類似物業的市場銷售數據，以與評估物業進行比較。該等可資比較物業的單價介乎每平方米327美元至388美元之間。考慮到可資比較物業與該物業在時間及物理特性等多個方面存在差異，吾等作出適當調整及分析，以得出該物業的市值。根據對可資比較物業的分析，用於估算該物業市值的經調整平均單價約為每平方米252美元。

10. 就本報告而言，該物業按其持有目的歸類為「第一類－貴集團持有及佔用」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於估值日期 現況下之市值 美元
19.	Land No.10, Map No.67, Street No.7, Tam Phuoc Industrial Park, Bien Hoa City, Dong Nai Province, Vietnam	<p>該物業位於同奈省Tam Phuoc工業園內的一個角落地塊，可經由工業園的內部街道（即東南面的4號街及東北面的7號街）方便地進入。</p> <p>該物業所在地為一個發達的工業區，以一些大型廠房建築群為主。</p> <p>該物業主要包括一棟單層廠房、一個飯堂、一間警衛室、一個水箱及輔助構築物，如停車區及圍牆。該等建築於二零零八年落成，目前狀況一般。</p> <p>該等建築物建於一個形狀規則佔地約32,034.0平方米的工業地塊上，經認證總建築面積約為10,066.36平方米。</p> <p>該物業以租賃權益持有，已獲授為期50年的土地使用權，有效期至二零五二年十月六日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用，作工業及輔助用途。	無商業價值 (見下文附註7)

附註：

1. 根據日期為二零一一年一月二十五日的第CT07058 (BD174827)號土地使用權和房屋所有權證副本，該物業的註冊使用者為Timber。
2. 最初於二零零四年一月二日簽發，並於二零二三年三月二日經第八次修訂的第7645514691號投資登記證顯示，JSI為Timber的投資者。
3. 該物業的地塊劃分為作工業用途。此分區允許用作工業用途。
4. 據環境影響文件所示，Timber未能滿足環境影響評估報告中指明的當地法律要求。

5. 根據由同奈省自然資源和環境部簽發日期為二零一一年一月二十五日的第CT07058 (BD174827)號土地使用權和房屋所有權證副本，其要點概述如下：

- 土地使用者：Timber Industries Company Limited。
- 地址：Land No.10, Map No.67, Tam Phuoc Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province, Vietnam。
- 土地總面積：32,034.0平方米
- 土地用途：工業用地。
- 土地使用形式：租賃土地，按年支付土地租金。
- 土地年期：二零五二年十月六日屆滿。
- 該物業經認證的建築如下：

編號	建築	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	樓層數	落成年份
1	備料廠	9,253.56	9,253.56	1	二零零八年
2	飯堂	666.08	666.08	1	二零零八年
3	警衛室	34.40	34.40	1	二零零八年
4	水箱	112.32	112.32	1	二零零八年
	合計	10,066.36	10,066.36		

6. 吾等已獲 貴公司的越南法律顧問提供有關該物業權益的法律盡職調查報告，當中載明（其中包括）：

- a. 該物業的土地使用權附有擔保。
- b. Timber可合法行使其土地使用權，如抵押、使用該物業出資。
- c. Timber作為按年支付租金的出租人，不得將該物業轉讓、出租或轉租予其他方。

7. 在對該物業進行估值時，吾等倚賴上述法律盡職調查報告，且由於該物業不可轉讓，吾等認為該物業並無商業價值。然而，吾等認為，假設該物業可自由轉讓，其於估值日期的市值將為2,200,000美元（相當於55,900,000,000越南盾），僅供參考。

8. 吾等的估值乃基於以下基準及分析作出：

吾等確定並分析了近期類似物業的市場銷售數據，以與評估中物業進行比較。該等可資比較物業的單價介乎每平方米327美元至388美元之間。考慮到可資比較物業與該物業在時間及物理特性等多個方面存在差異，吾等作出適當調整及分析，以得出該物業的市值。根據對可資比較物業的分析，用於估算該物業市值的經調整平均單價約為每平方米219美元。

9. 就本報告而言，該物業按其持有目的歸類為「第一類－貴集團持有及佔用」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於估值日期 現況下之市值 美元
20.	Land No.1659, Map No.15, Street No.19, Vietnam- Singapore Industrial Park II-A (VSIP II-A), Vinh Tan Ward, Tan Uyen City, Binh Duong Province, Vietnam	<p>該物業位於平陽省VSIP II-A內的一個角落地塊，可經由西北面的21號街、南面的19號街及西面的Hoa Binh街方便地進入。</p> <p>該物業所在地為一個發達的工業區，以一些大型廠房及倉庫建築群為主。</p> <p>於視察期間，目前整個土地區域處於空置狀態，可供開發。</p> <p>該地塊為一塊形狀規則佔地約45,570.4平方米的工業用地。</p> <p>該物業以租賃權益持有，已獲授為期38年的土地使用權，有效期至二零五八年三月十九日屆滿，作工業用途。</p> <p>此外，該地塊以租賃土地年期持有，須預付土地租賃租金。</p>	於估值日期，該物業處於空置狀態。	<p>6,900,000</p> <p>(相當於 174,400,000,000 越南盾)</p>

附註：

- 根據日期為二零一四年七月二十一日之第CT07782 (B0 579794)號土地使用權證副本，該物業的註冊土地使用者為Samson Industries Company Limited (「SIC」，貴公司的間接全資附屬公司)。
- 最初於二零二零年五月十八日簽發，並於二零二一年七月六日經第六次修訂的第9928753755號投資登記證顯示，Vincent (HK) Group Limited (「VHK」，貴公司的間接全資附屬公司)為SIC的投資者。
- 該物業的地塊劃分為作工業用途。此分區允許用作工業用途。
- 根據由平陽省自然資源和環境部簽發日期為二零一四年七月二十一日之第CT07782 (B0 579794)號土地使用權證副本，其要點概述如下：
 - 土地使用者：Samson Industries Company Limited。

- 地址：Land No.1659, Map No.15, VSIP II-A, Vinh Tan Ward, Tan Uyen City, Binh Duong Province, Vietnam。
 - 土地總面積：45,570.4平方米
 - 土地用途：工業用地。
 - 土地使用形式：租賃土地，須預付土地租金。
 - 土地年期：二零五八年三月十九日屆滿。
5. 吾等的估值乃基於以下基準及分析作出：
- 吾等確定並分析了近期類似物業的市場銷售數據，以與評估物業進行比較。該等可資比較物業的單價介乎每平方米140美元至220美元之間。考慮到可資比較物業與該物業在時間及物理特性等多個方面存在差異，吾等作出適當調整及分析，以得出該物業的市值。根據對可資比較物業的分析，用於估算該物業市值的經調整平均單價約為每平方米152美元。
6. 吾等已獲 貴公司的越南法律顧問提供有關該物業權益的法律盡職調查報告，當中載明（其中包括）：
- a. 該物業的土地使用權附有擔保。
 - b. SIC可合法行使其土地使用權，如轉讓、抵押、使用該物業出資。
7. 就本報告而言，該物業按其持有目的歸類為「第三類－貴集團持作未來開發」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於估值日期 現況下之市值 美元
21.	Land No.1533 and 801, Map No.15 and 20, Street No.19, Vietnam-Singapore Industrial Park II-A (VSIP II-A), Vinh Tan Ward, Tan Uyen City, Binh Duong Province, Vietnam.	<p>該物業位於平陽省VSIP II-A內，可經由北面的20號街、南面的19號街方便地進入。該物業所在地為一個發達的工業區，以一些大型廠房及倉庫建築群為主。</p> <p>於視察期間，目前整個土地區域處於空置狀態，可供開發。</p> <p>該地塊為一塊形狀規則佔地約80,001.0平方米的工業用地。</p> <p>該物業以租賃權益持有，已獲授為期38年的土地使用權，有效期至二零五八年三月十九日屆滿，作工業用途。</p> <p>此外，該地塊以租賃土地年期持有，須預付土地租賃租金。</p>	於估值日期，該物業處於空置狀態。	<p>11,400,000</p> <p>(相當於 287,900,000,000 越南盾)</p>

附註：

- 根據日期為二零一二年十月二十三日的第CT07782 (BK 033570)號土地使用權證副本，該物業的註冊土地使用者為SIC。
- 最初於二零二零年五月十八日簽發，並於二零二一年七月六日經第六次修訂的第9928753755號投資登記證顯示，VHK為SIC的投資者。
- 該物業的地塊劃分為作工業用途。此分區允許用作工業用途。
- 根據由平陽省自然資源和環境部簽發日期為二零一二年十月二十三日的第CT07782 (BK 033570)號土地使用權證副本，其要點概述如下：
 - 土地使用者：Samson Industries Company Limited。
 - 地址：Land No.1533 and 801, Map No.15 and 20, VSIP II-A, Vinh Tan Ward, Tan Uyen City, Binh Duong Province, Vietnam。
 - 土地總面積：80,001.0平方米

- 土地用途：工業用地。
 - 土地使用形式：租賃土地，須預付土地租金。
 - 土地年期：二零五八年三月十九日屆滿。
5. 吾等的估值乃基於以下基準及分析作出：
- 吾等確定並分析了近期類似物業的市場銷售數據，以與評估物業進行比較。該等可資比較物業的單價介乎每平方米140美元至220美元之間。考慮到可資比較物業與該物業在時間及物理特性等多個方面存在差異，吾等作出適當調整及分析，以得出該物業的市值。根據對可資比較物業的分析，用於估算該物業市值的經調整平均單價約為每平方米143美元。
6. 吾等已獲 貴公司的越南法律顧問提供有關該物業權益的法律盡職調查報告，當中載明（其中包括）：
- a. 該物業的土地使用權附有擔保。
 - b. SIC可合法行使其土地使用權，如轉讓、抵押、使用該物業出資。
7. 就本報告而言，該物業按其持有目的歸類為「第三類－貴集團持作未來開發」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於估值日期 現況下之市值 美元
22.	Lot C-14-CN and Lot C-15-CN, Bau Bang Expansion Industrial Park, Lai Uyen Town, Bau Bang District, Binh Duong Province, Vietnam	<p>該物業位於平陽省Bau Bang擴大工業區內的一個角落地塊，可經由東面的Bau Bang – Ho Chi Minh、南面的N17街、北面的N19街及西面的D14街方便地進入。</p> <p>該物業所在地為一個近期開發的工業區，以一些大型廠房建築群及作工業用途的空置地塊為主。</p> <p>於視察期間，目前整個土地區域處於空置狀態，可供開發。</p> <p>該地塊為一塊形狀規則佔地約609,595.0平方米的工業用地。</p> <p>該物業以租賃權益持有，已獲授為期47年的土地使用權，有效期至二零六六年四月二十六日屆滿，作工業用途。</p> <p>此外，該地塊以租賃土地年期持有，須預付土地租賃租金。</p>	於估值日期，該物業處於空置狀態。	無商業價值 (見下文附註5)

附註：

- 根據日期為二零一八年八月八日的第02/08/2018/HDNT號土地租賃合同副本，該物業的註冊土地使用者為Lacquer Craft Furniture Vietnam Company Limited (「LCVN」，貴公司的間接全資附屬公司)。
- 最初於二零一九年四月十一日簽發的第9934267006號投資登記證顯示，Wealthy Bright (HK) Limited (「WBHK」，貴公司的間接全資附屬公司) 為LCVN的投資者。
- 該物業的地塊劃分為作工業用途。此分區允許用作工業用途。

4. 吾等已獲 貴公司的越南法律顧問提供有關該物業權益的法律盡職調查報告，當中載明（其中包括）：
 - a. 該物業尚未獲授土地使用權證，其土地使用權並無擔保。
 - b. 由於缺少土地使用權證，LCVN在行使與該物業有關的權利（如轉讓或抵押該土地）時面臨風險。
5. 在對該物業進行估值時，吾等倚賴上述法律盡職調查報告，且由於該物業缺少業權文件，吾等認為該物業並無商業價值。然而，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書且該物業可自由轉讓，其於估值日期的市值將為57,700,000美元（相當於1,456,700,000,000越南盾），僅供參考。
6. 吾等的估值乃基於以下基準及分析作出：

吾等確定並分析了近期類似物業的市場銷售數據，以與評估物業進行比較。該等可資比較物業的單價介乎每平方米129美元至168美元之間。考慮到可資比較物業與該物業在時間及物理特性等多個方面存在差異，吾等作出適當調整及分析，以得出該物業的市值。根據對可資比較物業的分析，用於估算該物業市值的經調整平均單價約為每平方米95美元。
7. 就本報告而言，該物業按其持有目的歸類為「第三類－貴集團持作未來開發」。

估值證書

E部分 – 貴集團在孟加拉持有的物業權益

物業	概況及年期	佔用情況	於估值日期 現況下之市值 美元
23. The building erected on Plot#1-13, 24-36 & 01-A, Sector 02, Karnaphuli EPZ, Chittagong, Bangladesh	<p>該物業位於孟加拉吉大港市Karnaphuli經濟加工區(「KEPZ」)內M.A. Aziz路東側。該物業所在地為Karnaphuli出口加工區內的一個工業區，配有供水、供電、污水管網及天然氣等必要設施。</p> <p>該物業包括5棟工業及輔助建築(2棟倉庫、1棟廠房建築、1棟油漆倉庫及1個工人飯堂)，總建築面積約為42,938.22平方米，於二零一零年落成。</p> <p>該物業佔有27個租賃地塊，總佔地面積約為56,749.27平方米，可經由KEPZ的內部道路進入該地塊。</p> <p>該物業以租賃權益持有。該物業的地塊已獲授為期30年的土地使用權，有效期至二零三八年四月二十二日屆滿，可通過與孟加拉出口加工區管理部門(「BEPZA」)一致同意後續期30年，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用，作工業及輔助用途。	530,000 (相當於62,327,000 孟加拉塔卡)

附註：

- 根據貴集團的間接全資附屬公司Trendex Furniture Industry Co. Ltd (以下簡稱「Trendex」)與BEPZA於二零零八年四月二十二日訂立的一份土地租賃協議，該地塊的租期為30年，可進一步續租30年。租賃土地的年地租為每平方米2.20美元，按季度預付，土地租金可由BEPZA調整。該土地包括27個地塊，位於吉大港區Patenga派出所，其中包括Karnaphuli出口加工區Sector-02區域的第01-13、24-36及01-A號地塊，總佔地面積約為56,749.27平方米。未經BEPZA的書面同意，租賃土地不得轉讓、質押、租賃、轉租或以其他任何方式處理或出售。

2. 該物業所在地塊的土地用途為工業用地，允許用作工業用途。
3. 吾等已獲 貴公司的孟加拉法律顧問提供有關該物業權益的法律盡職調查報告，當中載明(其中包括)：
 - a. 該土地租賃協議(見上文附註1)為Trendex與BEPZA之間一份有效、具約束力及已生效的協議；
 - b. 該租賃仍在進行中而未終止，且BEPZA並未發出、亦無意發出終止通知以終止該土地租賃協議。Trendex並無違反該土地租賃協議所載任何條款及條件或契諾以致可能導致任何終止事件；
 - c. KEPZ地塊的承租人擁有合法權利使用該土地並在其上建造建築；
 - d. 誠如孟加拉吉大港市的Defend Technology Limited編製的日期為二零二二年七月二十二日的《鋼結構建築評估報告》所述，有關建築已「通過地方部門審查」。考慮到有關建築已於二零一零年在KEPZ內建成，在無任何書面批准的情況下，吾等假設該建築已獲授或視作已獲授BEPZA的必要批准。
 - e. 股份公司註冊處(孟加拉國政府組織)處長並無有關該土地及其上任何建築之抵押或押記的記錄備案；
 - f. 該土地及其上建築目前未抵押予任何銀行、金融機構或其他人士；及
 - g. Trendex有權擁有、佔用、使用、從中賺取收入及出售該標的地塊的租賃權益及其上的所有不動產及動產。
4. 就本報告而言，該物業按其持有目的歸類為「第一類－貴集團持有出售」。

1. 責任聲明

本計劃文件的資料乃遵照收購守則而刊載，旨在提供有關建議事項、計劃、要約人及本集團的資料。

董事就本計劃文件所載資料（有關要約人及要約人一致行動人士的資料除外）的準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本計劃文件所表達之意見（由要約人董事以其身份表達者除外）乃經審慎周詳考慮後得出，且本計劃文件並無遺漏其他事實致使本計劃文件所載的任何陳述有所誤導。

要約人董事願就本計劃文件所載資料（有關本集團的資料除外）的準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本計劃文件所表達之意見（由董事以其身份表達者除外）乃經審慎周詳考慮後得出，且本計劃文件並無遺漏其他事實致使本計劃文件所載的任何陳述有所誤導。

2. 股本

於最後可行日期：

- (a) 本公司的法定股本為300,000,000美元，拆分為6,000,000,000股每股面值0.05美元的股份；
- (b) 本公司已發行及繳足股本包括3,025,814,773股股份；
- (c) 就包括資本、股息及投票權利而言，所有股份在各方面享有同等地位；
- (d) 自二零二三年十二月三十一日（即本公司上個財政年度末）起，本公司概無發行新股份；及
- (e) 本公司概無發行附帶權利認購或可轉換為股份之其他尚未行使購股權、認股權證、衍生工具、可換股證券或其他相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

3. 市價

下表載列股份於(a)有關期間各個曆月的最後營業日；(b)最後未受干擾日；(c)最後交易日；及(d)最後可行日期在聯交所的收市價：

	每股股份 收市價 (港元)
二零二四年一月三十一日	0.200
二零二四年二月二十九日	0.184
二零二四年三月二十八日	0.144
二零二四年四月三十日	0.140
二零二四年五月三十一日	0.167
二零二四年六月二十八日	0.235
二零二四年七月八日(即最後未受干擾日)	0.270
二零二四年七月九日(即最後交易日)	0.320
二零二四年七月三十一日	0.455
二零二四年八月三十日	0.465
二零二四年九月三十日(亦即最後可行日期)	0.465

於有關期間，股份於聯交所所報的最高收市價為於二零二四年九月三日的0.470港元，而股份於聯交所所報的最低收市價為於二零二四年四月十七日、二零二四年四月十八日及二零二四年四月十九日的0.121港元。

4. 權益披露

(a) 董事於股份及相關股份的權益及淡倉

截至最後可行日期，董事及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)的股份及相關股份中，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權益或淡倉(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)，或須記入根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據上市規則項下的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所或根據收購守則須予以披露的權益或淡倉如下：

股份權益

董事姓名	身份	持有的已發行 股份數目(好倉)	佔本公司已發 行股本百分比
郭先生	受控法團權益(附註)	2,146,346,773	70.93%

董事姓名	身份	持有的已發行 股份數目(好倉)	佔本公司已發 行股本百分比
劉女士	受控法團權益(附註)	2,146,346,773	70.93%
Aminozakeri先生	實益擁有人	10,000,000	0.33%
林先生	實益擁有人	213,000	0.01%

附註：2,146,346,773股由Advent Group Limited持有。Advent Group Limited由Magnificent Capital Holding Limited擁有70%權益及由郭先生若干家庭成員擁有30%權益。Magnificent Capital Holding Limited的50%股權由郭先生持有，50%股權由劉女士持有。郭先生和劉女士是夫妻。因此，郭先生和劉女士被視為在由Advent Group Limited擁有的本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，截至最後可行日期，董事或其聯繫人概無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文本公司董事及最高行政人員被視為或當作擁有的權益及淡倉）；或須根據證券及期貨條例第352條列入該條例規定存置之公司登記冊內之權益或淡倉；或須根據標準守則另行知會本公司及聯交所或須根據收購守則予以披露之權益或淡倉。

(b) 主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

截至最後可行日期，於股份及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及聯交所披露之權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司存置之登記冊之權益及淡倉之股東（上文所披露有關本公司董事或最高行政人員之權益除外）如下：

董事姓名	身份	持有的已發行 股份數目(好倉)	佔本公司已發 行股本百分比
Magnificent Capital Holding Limited	受控法團權益(附註)	2,146,346,773	70.93%
Advent Group Limited	實益擁有人	2,146,346,773	70.93%

附註：Advent Group Limited由Magnificent Capital Holding Limited擁有70%權益及由郭先生若干家庭成員擁有30%權益。Magnificent Capital Holding Limited的50%股權由郭先生持有，50%股權由劉宜美女士持有。郭先生和劉女士是夫妻。因此，郭先生和劉女士被視為在由Advent Group Limited擁有的本公司股份中擁有權益。郭先生和劉女士亦為Advent Group Limited和Magnificent Capital Holding Limited之董事。

除上文所披露者外，截至最後可行日期，概無人士（董事或本公司最高行政人員除外）(a)於股份或相關股份中擁有(i)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及聯交所披露之權益或淡倉，或(ii)須根據證券及期貨條例第336條錄入該條例所指登記冊之權益或淡倉；或(b)直接或間接擁有於任何情況下有權在本公司股東大會上表決之任何類別股本面值5%或以上之權益，或擁有該股本之任何購股權。

截至最後可行日期：

- (a) 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、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)類別屬本公司任何聯繫人的人士（惟不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理）擁有或控制任何股份或有關任何股份的可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (b) 概無本公司的股份或任何證券、任何股份或證券的可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具由任何與本公司有關聯的基金經理（獲豁免基金經理除外）全權管理；
- (c) 本公司及董事概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）；
- (d) 除本附錄上文「權益披露」一節所披露者外，要約人或要約人一致行動人士概無擁有、控制或指示任何表決權及有關股份或任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的權利；及
- (e) 要約人及要約人一致行動人士概無借入或借出任何股份或與任何股份有關的任何可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具。

5. 股份買賣

於有關期間：

- (a) 要約人或要約人一致行動人士概無就任何股份或與任何股份有關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具進行任何有價交易；
- (b) 董事概無就任何股份或與任何股份有關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具進行任何有價交易；及
- (c) 概無任何人士與要約人及／或任何要約人一致行動人士及／或要約人的其他聯繫人訂有收購守則規則22註釋8所述類別的安排，亦無任何該等人士曾就任何股份或有關任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具進行有價交易。

自要約期開始之日起至(包括)最後可行日期止期間：

- (a) 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、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)類別屬本公司任何聯繫人的人士(惟不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)進行任何股份或有關任何股份的可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具的有價交易；
- (b) 與本公司有關聯的基金經理(獲豁免基金經理除外)概無就任何股份或與任何股份有關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具進行任何有價交易；
- (c) 概無任何曾與本公司訂立收購守則規則22註釋8所述類別之任何安排的人士、或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人士或任何根據收購守則「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人的人士進行任何股份或有關任何股份的可轉換證券、認股權證、期權或衍生工具的有價交易。

6. 要約人股份的權益和交易

除要約人由郭先生最終實益擁有50%及由其配偶劉女士最終實益擁有50%外，董事或本公司概無於要約人之任何股份或涉及股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益，且董事或本公司於有關期間概無進行要約人之任何股份或涉及股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之有價交易。

7. 有關該建議事項的安排

影響董事的安排

截至最後可行日期：

- (a) 概無授予任何董事任何利益，作為其離職或與建議事項有關之其他事項之補償；
- (b) 董事與任何其他人士之間概無訂有任何與建議事項有關或取決於建議事項的協議、安排或諒解（包括任何補償安排）；
- (c) 由於郭先生、劉女士及Aminozakeri先生均為董事、要約人一致行動人士及持有股份，故各董事將於法院會議上就計劃放棄投票；
- (d) 林先生作為受該計劃規限的董事及股東，將於法院會議上投票贊成該計劃；及
- (e) 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。

與要約人訂立的有關建議事項的安排

截至最後可行日期：

- (a) 要約人與任何其他人士概無就轉讓、押記或質押根據建議事項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事項收購的任何股份轉讓、押記或質押予任何其他人士；
- (b) 要約人或要約人一致行動人士概無接獲投票讚成或反對計劃之不可撤回承諾；

- (c) 要約人或任何要約人一致行動人士與任何其他人士之間概無就股份或要約人或任何要約人一致行動人士股份訂立可能對建議事項而言屬重大的收購守則規則22註釋8所述的安排（無論以期權、彌償或其他方式）；
- (d) 要約人或任何要約人一致行動人士（作為一方）與任何董事、近期董事、股東或近期股東（作為另一方）之間概無訂有任何與建議事項有關或取決於建議事項的協議、安排或諒解（包括任何補償安排）；
- (e) 要約人或任何要約人一致行動人士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事項先決條件或條件的情況的協議或安排；及
- (f) (a)任何股東與(b)要約人或要約人一致行動人士之間概無訂立任何諒解、安排或協議或特別交易（定義見收購守則規則25）。

與本公司訂立的有關建議事項的安排

截至最後可行日期：

- (a) 任何人士與本公司或任何根據收購守則「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之間概無訂立收購守則規則22註釋8所述類別之任何安排；及
- (b) 概無(a)任何股東；與(b)本公司或本公司附屬公司或聯營公司之間存在任何諒解、安排或協議或特別交易（定義見收購守則規則25）。

8. 重大訴訟

截至最後可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索，而據董事所知，本集團成員概無任何尚未了結或可能提出或面臨的重大訴訟、仲裁或申索。

9. 服務合約

除下文披露者外，截至最後可行日期，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(a) (包括連續性及固定期限合約) 於要約期開始前6個月內已訂立或修訂；(b)為通知期達12個月或以上的連續性合約；或(c)為期限超過12個月(無論通知期長短)的固定期限合約：

董事姓名	服務合約日期	服務合約期限及到期日	應付固定	根據服務合約
			薪酬金額 (不包括養老金 支付安排)	應付的可變 薪酬金額
林鴻光先生	2024年3月21日	初始期限為3年， 自2024年3月21日起 至2027年3月20日	每年 240,000港元	不適用

10. 重大合約

自緊接要約期開始之日前兩年起直至最後可行日期止(包括當日)期間內，本集團成員公司概無訂立任何重大合約(於本集團任何成員公司進行或擬進行之日常業務過程中訂立之合約除外)。

11. 專家及同意書

於本計劃文件內曾提供建議的專家的資格如下：

名稱	資格
星展亞洲融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第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

名稱	資格
華富建業企業融資有限公司	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)受規管活動的持牌法團
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	物業估值師
北京大成律師事務所上海分所	有關中國法律的法律顧問
Hanafiah Ponggawa & Partners	有關印尼法律的法律顧問
西村朝日律師事務所(越南) 胡志明市分所	有關越南法律的法律顧問
MNA Barristers & Advocates	有關孟加拉法律的法律顧問

上述專家各自已就刊發本計劃文件發出同意書，同意分別以當中所載的形式及涵義載入其意見、報告及／或函件全文(視情況而定)及／或引述其名稱及／或意見、報告及／或函件(視情況而定)，且迄今並無撤回其同意書。

12. 其他資料

(a) 要約人一致行動人士的主要成員如下：

姓名	董事	註冊辦事處／通信地址
郭先生	不適用	香港中環租庇利街1號 喜訊大廈10樓1007室
劉女士	不適用	香港中環租庇利街1號 喜訊大廈10樓1007室

姓名	董事	註冊辦事處／通信地址
綠怡有限公司	郭先生及劉女士	P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands
Advent Group Limited	郭先生及劉女士	P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands
Magnificent Capital Holding Limited	郭先生及劉女士	P.O. Box 438, Road Town, Tortola, British Virgin Islands
Aminozakeri先生	不適用	香港中環租庇利街1號 喜訊大廈10樓1007室

- (b) 本公司註冊辦事處位於Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, P.O. Box 31119, KY1-1205, Cayman Islands。
- (c) 本公司在香港的主要營業場所位於香港中環租庇利街1號喜訊大廈10樓1007室。
- (d) 本公司的主要股份過戶登記處為Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited，其註冊辦事處位於4th Floor, Royal Bank House, 24 Shedden Road, George Town, Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands。
- (e) 股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，其註冊地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16號舖。
- (f) 要約人的註冊辦事處位於香港中環租庇利街1號喜訊大廈10樓1007室，要約人的通信地址為香港中環租庇利街1號喜訊大廈10樓1007室。
- (g) 星展亞洲融資有限公司的註冊辦事處位於香港中環皇后大道中99號中環中心73樓。
- (h) 華富建業企業融資有限公司的註冊辦事處位於香港干諾道中111號永安中心5樓及24樓(2401及2412室)。

13. 展示文件

自本計劃文件日期起，直至（及包括）生效日期或本計劃失效或撤回日期（以較早者為準），下列文件的副本可在本公司網站(www.samsonholding.com)及證監會網站(www.sfc.hk)查閱：

- (a) 要約人的組織章程細則；
- (b) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (c) 本公司截至2021年、2022年及2023年12月31日止財政年度各年的年報，以及本公司截至2023年及2024年6月30日止六個月的中期報告；
- (d) 董事會函件，其全文載於本計劃文件「董事會函件」一節；
- (e) 獨立董事委員會函件，其全文載於本計劃文件「獨立董事委員會函件」一節；
- (f) 獨立財務顧問函件，其全文載於本計劃文件「獨立財務顧問函件」一節；
- (g) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司關於本集團物業權益的物業估值報告，其全文載於本計劃文件附錄二；
- (h) 本計劃文件附錄三中「9. 服務合約」一節所述的服務合約；
- (i) 本計劃文件附錄三中「11. 專家及同意書」一節所述的書面同意書；及
- (j) 本計劃文件。

於開曼群島大法院
金融服務部

案件編號：FSD 216 – 2024 (IKJ)

有關公司法(2023年修訂版)第15及86條

及有關大法院規則1995年第102號命令

及有關順誠控股有限公司

順誠控股有限公司

與

計劃股東
(定義見下文)
訂立之計劃安排

(A) 在本計劃安排中，除非與主題或文義不一致，否則下列詞語應分別具有所對應之含義：

「一致行動」 指 具有收購守則所賦予的涵義，「一致行動人士」應據此解釋

「Advent Group Limited」 指 Advent Group Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由Magnificent Capital Holding Limited及郭先生的若干家庭成員分別擁有70%及30%。Magnificent Capital Holding Limited由郭先生及其配偶劉女士分別擁有50%及50%

「董事會」 指 董事會

「營業日」	指	聯交所開放進行業務交易的日子
「公司法」	指	開曼群島公司法(經修訂)
「本公司」	指	順誠控股有限公司*，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00531)
「條件」	指	本計劃文件解釋備忘錄中「3. 建議事項及計劃的條件」一段所載建議事項及計劃的條件
「法院會議」	指	按大法院指示而將於二零二四年十月二十一日(星期一)上午十一時正(香港時間)假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓召開的計劃股東會議或其任何續會，會上將就計劃(不論有否修訂)進行投票表決，會議通告載於本計劃文件附錄五
「星展亞洲融資」	指	星展亞洲融資有限公司，由證監會批准根據證券及期貨條例可從事第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，為建議事項要約人的財務顧問
「董事」	指	本公司董事
「無利害關係計劃股東」	指	除要約人及其一致行動人士以外的所有股東
「生效日期」	指	計劃根據公司法生效的日期
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何代表

「大法院」	指	開曼群島大法院
「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	獨立董事委員會，成員包括郭明鑑先生、劉紹基先生、吳綏宇先生及林鴻光先生（均為獨立非執行董事），由董事會成立以就建議事項及計劃向無利害關係計劃股東提供推薦建議
「獨立財務顧問」	指	華富建業企業融資有限公司，就建議事項及計劃擔任獨立董事委員會的獨立財務顧問
「最後可行日期」	指	二零二四年九月三十日，即為確定本計劃文件所載若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂
「最後截止日期」	指	二零二五年一月三十一日或要約人及本公司可能書面協定或在適用的範圍內大法院就要約人或本公司的申請可能指示且在任何情況下須經執行人員許可的較後日期
「Aminozakeri先生」	指	Mohamad AMINOZZAKERI先生，執行董事
「郭先生」	指	郭山輝先生，本公司主席兼執行董事
「劉女士」	指	劉宜美女士，本公司副主席兼執行董事

「要約人」	指	富山(香港)有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，由郭先生及其配偶劉女士分別最終實益擁有50%及50%權益
「要約人一致行動人士」	指	要約人的一致行動人士或被推定為其一致行動人士，包括但不限於(a)郭先生、劉女士、Green Bliss Limited、Advent Group Limited及Magnificent Capital Holding Limited；及(b) Aminozakeri先生
「要約價」	指	要約人根據計劃就每股已註銷及剔除的計劃股份以現金向計劃股東應付0.480港元的代價
「建議事項」	指	根據條款並在條件規限下，要約人透過計劃將本公司私有化之建議
「計劃」	指	本公司與計劃股東根據公司法第86條擬提呈的協議安排(受條件所規限)，涉及註銷及剔除所有計劃股份，同時將本公司股本中之已發行股份數目恢復至註銷及剔除計劃股份前之數目，並作出或受限於大法院可能批准或施加之任何修改、增補或條件
「計劃文件」	指	本綜合計劃文件，包括本文所載由本公司和要約人聯合發佈的函件、聲明、附錄及通告
「計劃記錄日期」	指	二零二四年十一月五日(星期二)或已向股東公佈之其他日期，即釐定計劃項下之計劃股東享有權利之記錄日期

「計劃股份」	指	於計劃記錄日期已發行的股份，由要約人及要約人一致行動人士（不包括Aminoazzakeri先生）直接或間接持有的股份除外
「計劃股東」	指	於計劃記錄日期之計劃股份的登記持有人
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章），經不時修訂
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.05美元之普通股
「股份過戶登記處」	指	香港中央證券登記有限公司，為本公司的香港股份過戶登記分處
「股東」	指	股份登記持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	證監會發佈的公司收購及合併守則，經不時修訂

* 僅供識別

- (B) 於本計劃內，除非文義另有所指或另行明確規定，否則：(a)凡提述部分、條款和分條款，即分別提述本計劃的部分、條款和分條款；(b)凡提述「人士」，包括個人、商號、合夥企業、公司、法人團體、非法人團體或任何州或州機構；(c)凡提述法規、法律條文、成文法或附屬立法，均包括其後不時修改、修訂或重新制定的法規、法律條文、成文法或附屬立法；(d)凡提述協議、契約或文件，亦應視為指該協議、契約或文件不時（全部或部分）進行的修訂、補充、重述、核實、替換和／或更替，以及據此簽署的任何協議、契約或文件；(e)意指單數的詞彙包含複數的涵義，反之亦然；意指一種性別的詞彙包含所有性別；(f)各部分、條款和分條款的標題僅為便於參考，不影響本計劃的解釋；及(g)凡提述時間，均指香港時間。

- (C) 本公司於2015年7月11日根據開曼群島法律註冊成立為一家獲豁免有限責任公司，註冊號為151574。本公司的註冊辦事處位於Vistra (Cayman) Limited, PO Box 31119, Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205, Cayman Islands。
- (D) 截至最後可行日期，本公司法定股本為300,000,000美元，分為6,000,000,000股每股面值0.05美元的股份，其中3,025,814,773股股份已發行並繳足股款，其餘股份尚未發行。自2005年11月17日起，本公司的已發行股份已於聯交所主板上市，股份代號為531。
- (E) 要約人已建議以本計劃的方式將本公司私有化。
- (F) 本計劃的主要目的是透過註銷及剔除所有以要約價為代價的計劃股份，實現公司私有化，從而使要約人和Advent Group Limited (合計) 持有本公司全部已發行股本。在註銷所有計劃股份的同時，本公司的已發行股本將透過向要約人發行與註銷的計劃股份數量相同的入賬列作繳足的新股份恢復到原來的數量。因註銷計劃股份而在本公司賬簿中設立的儲備金將用於全額支付按面值向要約人如此發行的入賬列作繳足股款的新股份。
- (G) 截至最後可行日期：
- (i) 本公司有3,025,814,773股股份發行在外；
 - (ii) 要約人並無合法或實益擁有任何股份，而要約一致行動人士合共實益擁有2,156,346,773股股份，佔已發行股份總數約71.26%，其中Advent Group Limited及Aminozakeri先生分別實益擁有2,146,346,773股股份及10,000,000股股份，分別佔已發行股份總數約70.93%及0.33%。
 - (iii) 剩餘的869,468,000股股份，加上Aminozakeri先生實益擁有的10,000,000股股份，共計879,468,000股股份，約佔已發行股份總數的29.07%，構成計劃股份。
- (H) 要約人及要約人一致行動人士將確保彼等法定或實益擁有權益之任何股份不會於按大法院指示召開以審議及酌情批准計劃之法院會議上計入出席或投票票數。

- (I) 要約人已向大法院承諾受計劃約束，並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及進行之一切文件、行動及事宜。

計劃安排

第一部分

註銷計劃股份

1. 於生效日期：
 - (a) 根據《公司法》第14至16條，本公司已發行股本將透過註銷及剔除計劃股份而減少（向要約人發行同等數量的繳足新股），計劃股東將不再擁有與計劃股份有關的任何權利，但收取要約價的權利除外；
 - (b) 在註銷及剔除計劃股份的同時，本公司的已發行股本將透過按面值向要約人配發及發行總數與已註銷及剔除計劃股份數目相同的股份而增至其原有數目；及
 - (c) 本公司須動用其賬簿內因註銷及剔除計劃股份而產生的儲備，按面值繳足向要約人配發及發行的入賬列作繳足的新股份。

第二部分

註銷計劃股份之代價

2. 作為註銷計劃股份之代價，要約人須向或促使向各計劃股東按以下比例支付要約價：

1股計劃股份：0.480港元

第三部分

付款

3. (a) 要約人須盡快(但無論如何須於生效日期後七個營業日內)向計劃股東寄發或安排寄發支票,以支付根據計劃「第二部分 – 註銷計劃股份之代價」一節第2段應付予計劃股東之有關款項。
- (b) 所有該等支票將放入預付郵資之信封內,以平郵方式按於計劃記錄日期在本公司股東名冊所示該等計劃股東各自之登記地址寄發予彼等,或如屬聯名持有人,則郵寄至有關聯名持股當時於本公司股東名冊排名首位之聯名持有人於計劃記錄日期在本公司股東名冊所示之登記地址。
- (c) 所有支票之抬頭人須為按照本計劃「第三部分 – 付款」一節項下第3(b)段之條文於載有該支票之信封上所列之一名或多名人士,而任何有關支票一經兌現,即充分解除要約人就該等支票所代表之款項所負之責任。
- (d) 所有相關支票之郵誤風險概由收件人承擔,而要約人、本公司、星展亞洲融資、獨立財務顧問、股份過戶登記處及彼等各自之董事、高級職員、僱員、代理、顧問、聯繫人、聯屬人士或建議事項所涉及之任何其他人士均毋須就支票遺失或寄發延誤承擔責任。
- (e) 於根據本計劃「第三部分 – 付款」一節項下第3(b)段寄出支票後六個曆月屆滿當日或之後,要約人有權取消或撤回任何屆時尚未兌現或已退回但未兌現之任何有關支票之付款,並將該等支票所代表之款項存入要約人在所選之香港持牌銀行中以要約人名義開立之存款賬戶內。要約人(或其代名人)須持有該等未兌現支票所代表之該等款項,直至由生效日期起計六年屆滿為止,並須於該日期前,從中向令要約人(或其代名人)信納彼等各自有權獲得及彼等為受款人之支票並未兌現之人士支付根據該計劃「第二部分 – 註銷計劃股份之代價」一節第2段應付之款項。要約人(或其代名人)支付的任何款項,不包括有關人士根據該計劃有權獲得的款項所累計的任何利息,並須扣除(如適用)法例規定的扣除額及所產生的開支。要約人可行使

其絕對酌情權決定是否信納任何人士有權收取有關款項，而要約人證明任何特定人士有權或無權獲得該等款項（視情況而定）之證書須為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益之人士具有約束力。

- (f) 自生效日期起計六年屆滿時，要約人（及（如適用）其代名人）將獲解除計劃項下支付任何款項之任何進一步責任，而要約人將對計劃的「第三部分－付款」一節項下第3(e)段所指存款賬戶當時之進賬款項結餘（如有）（包括累計利息）享有絕對權利，惟須扣除法律規定之任何扣除額及所產生之開支（如適用）。
 - (g) 本計劃「第三部分－付款」一節項下第3(f)段應在法律規定的任何禁令或條件的規限下生效。
4. 自生效日期（包括當日）起：
- (a) 計劃股份之所有股票將不再具有作為該等計劃股份所有權文件或憑證之效力，而其每名持有人須應要約人之要求，向要約人或要約人委任收取該等股票之任何人士交付該等股票以作註銷；
 - (b) 代表轉讓任何數目之計劃股份並於計劃記錄日期仍然有效之所有轉讓文據，將失去其所有作為轉讓文據用途之效力；及
 - (c) 就任何計劃股份向本公司作出且於計劃記錄日期有效之所有授權或其他指示將不再為有效之授權或指示。
5. 待條件達成或獲豁免（如適用）後，一旦大法院根據公司法第86條批准該計劃的命令副本已交付開曼群島公司註冊處處長，以根據公司法第86(3)條進行登記，該計劃即生效。
6. 除非計劃於最後截止日期或之前已經生效，否則計劃將告失效。
7. 本公司及要約人可為及代表所有訂約方共同同意對計劃作出任何修訂或增補或大法院可能認為適合批准或施加之任何條件。

8. 本計劃達成的妥協和安排適用於所有計劃股份，並對所有計劃股東具有約束力。
9. 如果大法院認定本計劃的任何規定（或任何規定的任何部分）不合法或不可強制執行，則應將其從本計劃中刪除，本計劃的其餘規定應繼續有效。
10. 所有成本、費用及開支將以計劃文件中所述的方式承擔及支付。
11. 本計劃的條款應受開曼群島法律管轄並按照開曼群島法律解釋，開曼群島法院對因本計劃的條款或其實施（或因根據本計劃採取或未採取任何行動或因本計劃的管理）而引起或與之有關的任何訴訟程序的審理和裁決以及任何爭議的解決，擁有專屬管轄權，為此，雙方不可撤銷地服從開曼群島法院的專屬管轄權（但是，本條款的任何規定均不影響雙方之間確定管轄法律和管轄權的其他規定的有效性，無論這些規定是否載於任何合約中）。
12. 本計劃的條款以及本公司和要約人根據本計劃承擔的義務應在任何適用法律施加的任何禁令或條件的規限下生效。

於開曼群島大法院
金融服務部

案件編號：FSD 216 – 2024 (IKJ)

有關公司法(2023年修訂版)第15及86條

及有關大法院規則1995年第102號命令

及有關順誠控股有限公司

法院會議通告

茲通告，根據開曼群島大法院(「大法院」)於二零二四年九月二十日就上述事項發出的命令(「命令」)，大法院已指示召開及舉行計劃股東會議(「法院會議」)，以審議及酌情批准(不論有否修訂)順誠控股有限公司(「本公司」)與計劃股東擬訂立的計劃安排(「計劃」)。除非本通告中另有定義或上下文另有要求，計劃文件中定義的術語在本通知中使用時具有相同含義。

法院會議將於二零二四年十月二十一日(星期一)上午十一時正(香港時間)假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓舉行，全體計劃股東務請親身、由全權授權代表(倘為法團)或代理人出席。

計劃的副本及解釋計劃影響的解釋備忘錄(「解釋備忘錄」)的副本已納入計劃文件，而本通告屬於計劃文件(「計劃文件」)的一部分，計劃文件已寄發予計劃股東。計劃股東亦可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(地址：香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)索取計劃文件的副本。計劃文件亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.samsonholding.com)。

在法院會議上，將提出以下決議：

「批准計劃安排，該計劃的印刷本已提交本次法院會議，並由本次法院會議主席按其原樣簽署，其中包括開曼群島大法院可能批准或施加的以及本公司可能同意的修改、補充或條件，以資識別。」

任何計劃股東均可親身出席及於法院會議上投票，或委任另一人士（必須為個人，不論是否為本公司的股東）作為其代理人，代其出席及投票。持有兩股或以上的計劃股份之股東可委任超過一名代理人代其出席及投票。如委任一名以上代理人，則必須在相關代表委任表格中註明每名代理人所獲委任的計劃股份數量。適用於法院會議的粉紅色代表委任表格已隨附於計劃文件。該表格亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.samsonholding.com)。

倘屬計劃股份的聯名持有人，則任何一名聯名持有人均有權親身或委派代理人就該計劃股份於法院會議上投票，猶如彼為唯一有權投票者。但是，若多名聯名持有人同時出席法院會議，排名首位者方有權投票（無論親自或委派代理人投票），而其他聯名持有人之投票將不予計算；就此而言，排名先後以聯名持有人在本公司股東名冊內就有關聯名持有登記之次序為準。

法院會議上適用之粉紅色代表委任表格連同經簽署授權書或其他授權文件（如有）或經核證的該等授權書或授權文件副本，必須盡快但在任何情況下不遲於法院會議或其任何續會指定舉行時間48小時前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：香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓）。粉紅色代表委任表格亦可於法院會議上提交予法院會議主席（其將有絕對酌情權決定是否接納該表格）。

填妥及交回粉紅色代表委任表格後，計劃股東仍可親身出席法院會議或其任何續會並於會上投票，而在此情況，相關代表委任表格將按法律運作撤銷。

為確定計劃股東出席法院會議並在會上投票的資格，本公司將於二零二四年十月十六日(星期三)至二零二四年十月二十一日(星期一)(香港時間)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格在法院會議上投票，所有過戶文件連同有關股票須於二零二四年十月十五日(星期二)下午四時三十分(香港時間)前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：香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16號舖)。

根據該命令，大法院已任命本公司的任何一名獨立非執行董事(如無該名獨立非執行董事，則任命在法院會議召開之日為本公司高級職員的任何其他人士)擔任法院會議的主席，並指示法院會議主席在法院會議召開後七天內向大法院報告會議結果。法院會議的結果將在聯交所發佈公告。

計劃須待大法院其後批准後(如計劃文件內之解釋備忘錄所載)，方可作實。

茲進一步通告，倘於法院會議上獲批准，計劃其後須經大法院批准及認許(「認許聆訊」)，聆訊將於二零二四年十月二十五(星期五)上午九時正(開曼群島時間)(即相當於二零二四年十月二十五(星期五)下午十時正(香港時間))或其後可能聆訊的實際可行情況下盡快於大開曼島喬治鎮法院進行聆訊。任何計劃股東均有權(但無義務)透過法律顧問出席認許聆訊，以支持或反對計劃認許。

承大法院命
順誠控股有限公司
郭山輝
主席

日期：二零二四年十月四日

註冊辦事處：

Grand Pavilion
Hibiscus Way
802 West Bay Road
P.O. Box 31119, KY1-1205
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港中環
租庇利街1號
喜訊大廈10樓1007室

截至本通告日期，董事會包括三名執行董事（即郭山輝先生（主席）、劉宜美女士及Mohamad AMINOZZAKERI先生；一名執行董事潘勝雄先生；以及四名獨立非執行董事（即郭明鑑先生、劉紹基先生、吳綏宇先生及林鴻光先生）。

附註：

- (1) 根據上市規則和收購守則的規定，法院會議將以投票方式進行表決。
- (2) 倘於法院會議當日上午八時正（香港時間）後任何時間，懸掛或預期懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號或出現超級颱風造成的「極端情況」，法院會議將會根據本公司組織章程細則及收購守則的規定延期。倘法院會議延期，本公司將在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.samsonholding.com)上發佈公告，通知股東重新安排的法院會議的日期、時間和地點。



順誠控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：00531)

股東特別大會通告

茲通告，順誠控股有限公司（「本公司」）謹訂於二零二四年十月二十一日（星期一）上午十一時三十分（香港時間）（或於法院會議（定義見計劃文件）結束或其續會後在切實可行情況下盡快）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」），以審議及酌情通過下列決議案。除非本通告中另有定義或上下文另有要求，計劃文件中定義的術語在本通知中使用時具有相同含義。

特別決議案

1. 「動議，謹此批准：(i)為使日期為二零二四年十月四日的綜合計劃文件（「計劃文件」）所載本公司與計劃股東（定義見計劃文件）之計劃安排（「計劃」）於生效日期（定義見計劃文件）生效，透過註銷及剔除計劃股份（定義見計劃文件）削減本公司股本；及(ii)運用因上述註銷計劃股份而產生之儲備，按面值繳足數目與因計劃而註銷之計劃股份數目相同之入賬列為繳足新股份（定義見計劃文件），以維持本公司已發行股本於註銷計劃股份前之數額，以供發行予要約人（定義見計劃文件）。」

普通決議案

2. 「動議，謹此授權本公司任何一名董事就實施建議事項（定義見計劃文件）及計劃採取其認為必要或適宜的所有行動和事宜及／或簽署所有相關文件，包括（但不限於）(i)向聯交所申請撤銷股份在聯交所的上市地位，但以計劃生效為前提；(ii)減少本公司已發行股本；(iii)向要約人配發及發行上

述股份；及(iv)代表本公司同意開曼群島大法院可能認為合適的對該計劃的任何修改或補充或股本削減，並採取所有其他行動和事項及／或簽署彼等認為對實施該計劃必要或適宜的所有其他文件。」

代表
順誠控股有限公司董事會
郭山輝
主席
董事

香港，二零二四年十月四日

註冊辦事處：

Grand Pavilion

Hibiscus Way

802 West Bay Road

P.O.Box 31119, KY1-1205

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港中環

租庇利街1號

喜訊大廈10樓1007室

截至本通告日期，董事會包括三名執行董事（即郭山輝先生（主席）、劉宜美女士及Mohamad AMINOZZAKERI先生；一名執行董事潘勝雄先生；以及四名獨立非執行董事（即郭明鑑先生、劉紹基先生、吳綏宇先生及林鴻光先生）。

* 僅供識別

附註：

1. 除非本通告中另有定義或上下文另有要求，計劃文件中定義的術語在本通告中使用時具有相同含義。
2. 根據上市規則和收購守則規定，股東特別大會將以投票方式進行表決。
3. 適用於股東特別大會的**白色**代表委任表格已隨附於計劃文件。
4. 任何有權出席該會議及於會上投票的本公司股東，均有權委任一名委任代表，代其出席會議及投票。代理人毋須為本公司股東。凡持有本公司兩股或以上股份之股東，可委派多於一名代理人代其出席及投票。如委任一名以上代理人，則代表委任表格須列明每名獲委任之代理人之股份數目及類別。
5. **白色**代表委任表格連同任何經簽署的授權書或其他授權文件（如有）或該等授權書或授權文件經公證核實的副本，最遲須於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回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：香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓），方為有效。填妥及交回**白色**代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。倘股東在遞交代表委任表格後出席股東特別大會並投票，其代表委任表格將依法律運作撤銷。
6. 就股份的聯名登記持有人而言，排名首位者方有權投票（無論親自或委派代理人投票），而其他聯名持有人之投票將不予計算；就此而言，排名先後以聯名持有人在本公司股東名冊內就有關股份聯名持有登記之次序為準。
7. 為確定計劃股東出席股東特別大會並在會上投票的資格，本公司將於二零二四年十月十六日（星期三）至二零二四年十月二十一日（星期一）（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格在股東特別大會上投票，所有過戶文件連同有關股票須於二零二四年十月十五日（星期二）下午四時三十分（香港時間）前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：香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16號舖）。
8. 倘於股東特別大會當日上午八時正（香港時間）後任何時間，懸掛或預期懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號或出現超級颱風造成的「極端情況」，股東特別大會將會根據本公司組織章程細則及收購守則的規定延期。倘股東特別大會延期，本公司將在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.samsonholding.com)上發佈公告，通知股東重新安排的股東特別大會的日期、時間和地點。