
此乃要件 請即處理

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

閣下如已將名下之結好控股有限公司所有股份售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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

本通函僅供參考，並不構成要約收購、購買或認購結好控股有限公司證券的邀請，亦概不得將本通函用於任何證券的要約或邀請要約。



GET NICE HOLDINGS LIMITED

結好控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：0064)

主要交易
出售捷田有限公司的全部權益

二零二一年十二月二十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 物業估值報告	II-1
附錄三 – 一般資料	III-1

釋 義

本通函內，下列詞彙具有以下涵義，惟文義另有所指除外：

「該協議」	指	賣方、買方、Honeylink與本公司就出售事項訂立日期為二零二一年十一月三十日的初步買賣協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	結好控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其證券於主板上市（股份代號：64）
「完成」	指	根據該協議之條款完成出售事項
「完成日期」	指	二零二二年四月二十九日，落實完成之日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	就銷售股份應付的代價420,000,000港元（可予調整）
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據該協議向買方出售銷售股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「Honeylink」	指	Honeylink Agents Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由洪先生擁有
「獨立第三方」	指	就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，任何根據上市規則為獨立於本集團及其關連人士之第三方的人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「主板」	指	聯交所主板
「洪先生」	指	主席、行政總裁兼執行董事洪漢文先生
「最後可行日期」	指	二零二一年十二月十五日，即本通函付印前確定其中所載若干資料之最後可行日期
「該物業」	指	位於香港皇后大道中183號及永樂街33號新紀元廣場中遠大廈10樓的辦公室單位
「買方」	指	金鴻基置業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其最終實益擁有人為呂凌雲及盧芝蘭
「銷售股份」	指	目標公司股本中兩(2)股面值2.00港元的普通股，即目標公司的全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方呎」	指	平方呎
「目標公司」	指	捷田有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為賣方之直接全資附屬公司。目標公司為該物業之註冊擁有人
「賣方」	指	NobleNet Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「%」	指	百分比



GET NICE HOLDINGS LIMITED

結好控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：0064)

執行董事：

洪漢文先生 (主席及行政總裁)

湛威豪先生 (副主席)

甘承倬先生

獨立非執行董事：

孫克強先生

蕭喜臨先生

文剛銳先生

註冊辦事處：

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

香港之主要營業地點：

香港
皇后大道中183號
新紀元廣場
中遠大廈地下至3樓

敬啟者：

**主要交易
出售捷田有限公司的全部權益**

緒言

茲提述本公司日期為二零二一年十一月三十日有關出售事項的公佈。於二零二一年十一月三十日(交易時段後)，賣方(本公司之全資附屬公司)、本公司、Honeylink與買方訂立該協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買銷售股份，代價為420,000,000港元(可予調整)。目標公司的主要資產為該物業。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關該協議及據此擬進行交易之進一步詳情；及(ii)上市規則規定之其他資料。

該協議

該協議的主要條款如下：

1. 日期

二零二一年十一月三十日

2. 訂約方

買方： 買方(作為買方)

賣方： 賣方(本公司的間接全資附屬公司)(作為賣方)

賣方擔保人： 本公司。賣方的擔保人保證賣方將履行該協議項下的責任

Honeylink (亦為該協議的訂約方) 向買方承諾於本公司股東大會或以書面決議案方式投票贊成有關出售事項的建議決議案。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

3. 標的事項

賣方持有的銷售股份(即目標公司的全部已發行股份)，均不附帶任何產權負擔。

目標公司為該物業的註冊擁有人。該物業為一個辦公室單位，其整體樓面總面積為19,745平方呎，目前處於空置狀態並乃以「現狀」出售。

4. 訂金及代價

該協議項下的代價為420,000,000港元(可予調整)，將由買方以現金按以下方式向賣方支付：

- (a) 首期訂金21,000,000港元已由買方於簽立該協議時向賣方支付；
- (b) 第二筆訂金21,000,000港元已由買方於二零二一年十二月十五日向賣方支付；
- (c) 第三筆訂金42,000,000港元將由買方於二零二二年一月十四日或之前向賣方支付；
- (d) 第四筆訂金42,000,000港元將由買方於二零二二年二月二十八日或之前向賣方支付；及
- (e) 買方須於完成日期支付代價餘額(可予調整)予賣方。

賣方須於完成日期前最少5日草擬目標公司的完成賬目(「備考完成賬目」)並提供予買方。代價餘額為294,000,000港元，可透過下列方式調整：(i)加上目標公司於完成日期的所有流動資產總值(不包括該物業)；及(ii)扣除目標公司於完成日期的所有負債(不包括遞延稅項負債)、稅項撥備及其他撥備的總和(根據備考完成賬目所列示)。

賣方須於完成日期起計30日內，進一步向買方提交目標公司的最終完成賬目(「最終完成賬目」)。倘若根據最終完成賬目計算的代價餘額低於根據備考完成賬目計算的金額，則賣方須於編製最終完成賬目後5日內向買方支付多出的金額。倘若根據最終完成賬目計算的代價餘額高於根據備考完成賬目計算的金額，則買方須於編製最終完成賬目後5日內向賣方支付該等短欠金額。

代價乃由買方與賣方參考該物業的近期市值及目標公司其他資產的賬面值後經公平磋商釐定。

5. 先決條件

完成須於以下條件達成或(如適用)獲豁免後，方可作實：

- (1) 買方信納對目標公司的盡職調查結果；
- (2) 於本公司的股東大會或根據上市規則第14.44條以書面批准的方式獲股東批准該協議及據此擬進行的交易；
- (3) 本公司已根據上市規則向股東寄發有關該協議及據此擬進行交易的通函；及
- (4) 賣方已根據香港法例第219章《物業轉易及財產條例》(「物業轉易及財產條例」)第13條促使目標公司證明其擁有該物業的業權，並根據物業轉易及財產條例第13A條給予該物業的業權。

倘若於完成日期或之前任何一項先決條件尚未達成(或(如適用)獲買方豁免)，則該協議各方的所有權利及責任將立即終止，而買方已支付的訂金將由賣方立即悉數退還予買方，其後，該協議各方將不再就該協議或與該協議項下擬進行的交易有關的其他方面對另一方承擔任何進一步或額外責任。

於最後可行日期，第(2)分段所載的先決條件已達成。

6. 完成

待上文「先決條件」一段所載的全部先決條件達成(或(如適用)獲豁免)後，完成將於二零二二年四月二十九日落實。

於完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司。

有關目標公司的資料

目標公司為一間於香港註冊成立的有限公司，為一間投資控股公司。目標公司的主要資產為該物業。

以下為目標公司截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止兩個財政年度各年的經審核財務資料：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收益 (附註1)	14,040	14,040
除稅前溢利	10,521	10,430
除稅後溢利	8,649	8,544
	於二零二一年 三月三十一日 千港元	於二零二零年 三月三十一日 千港元
資產淨值 (附註2)	56,479	47,830

附註：

1. 收益代表向目標公司的一間同系附屬公司及控股公司收取的租金收入，已於本集團的綜合賬目內對銷。
2. 目標公司於二零二一年三月三十一日的資產淨值主要包括(i)賬面值約為38,200,000港元的該物業，已分類為所擁有的投資物業，按首次收購成本減累計折舊計量；及(ii)應收控股公司款項約15,100,000港元。

財務影響及出售事項所得款項用途

於完成後，本集團預期將確認未經審核估計出售虧損約5,200,000港元，乃參考以下各項後計算得出：(i)買方根據出售事項應付的總代價420,000,000港元(可予調整)；(ii)目標公司所持該物業於二零二一年十一月三十日的公允值約421,000,000港元；及(iii)本集團應付有關出售事項的估計相關交易費用約4,200,000港元。於完成日期的最終出售收益或虧損須視乎該物業的公允值及目標公司的其他資產／負債於完成日期的賬面值而定。

出售事項之所得款項淨額約為415,000,000港元。本集團擬將該等所得款項淨額用於加強本集團的一般營運資金以拓展放債及證券經紀業務及／或投資於其他房地產或投資產品。於最後可行日期，本集團尚未識別任何房地產或投資產品作為出售事項所得款項的投資對象。

有關買方的資料

買方為一間於香港註冊成立的公司，其最終實益擁有人為呂凌雲及盧芝蘭。買方的主要業務為投資控股。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

有關本集團及賣方的資料

本集團主要從事(i)放債；(ii)物業發展及持有，以及投資金融工具；(iii)房地產經紀；及(iv)提供金融服務。

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。賣方的唯一資產為於目標公司的投資。

進行出售事項之理由及得益

本集團於二零零五年透過向一名獨立第三方收購Steppington Holdings Limited (目標公司的中間控股公司)全部已發行股份的方式，以代價約94,000,000港元收購(其中包括)該物業。有關收購事項的詳情於本公司日期為二零零五年二月二十三日的通函披露。本集團自二零零五年起將該物業用作主要營業地點，直至於二零二一年五月遷往現有總辦事處。過去六個月，董事一直為該物業物色潛在租戶，惟本集團所得的條款並不吸引。有見及此，倘若該物業的開價於近期市況下屬公平合理，則本集團考慮出售該物業。

董事已考慮本通函附錄二所載的估值報告，內容有關該物業於二零二一年十一月三十日的最近期估值，由於該物業的最近期估值較代價溢價0.24%，因此董事認為代價屬公平合理。

出售事項使本集團能夠從出售該物業中套現大量現金。出售事項的所得款項淨額約為415,000,000港元。本集團擬將該等所得款項淨額用於加強本集團的一般營運資金以拓展放債及證券經紀業務及／或投資於其他房地產或投資產品。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議的條款乃於一般業務過程中按公平磋商及一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關出售事項的其中一項適用百分比率超過25%但所有百分比率均低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的主要交易，因此須遵守申報、公佈、通函及股東批准之規定。

據董事所知、所悉及所信，於最後可行日期，買方或其任何緊密聯繫人並無持有任何股份，因此並無股東須於股東大會上就批准該協議及據此擬進行交易的建議決議案放棄投票。因此，本公司已向Honeylink（一間由洪先生全資擁有的公司）取得出售事項的書面批准，藉此根據上市規則第14.44條豁免召開本公司股東大會，Honeylink持有5,952,959,872股股份，佔本公司於最後可行日期已發行股本約61.60%。

附加資料

本通函各附錄載有額外資料，敬希垂注。

此致

列位股東 台照

代表董事會
結好控股有限公司
主席
洪漢文
謹啟

二零二一年十二月二十日

1. 債務聲明

於二零二一年十月三十一日(即本通函刊印前就編製本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時,本集團的債務如下:

借貸

於二零二一年十月三十一日(即本通函刊印前就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時,本集團有(i)來自本集團非控股股東的無抵押及無擔保借貸約30,000,000港元;及(ii)有抵押計息銀行借貸約97,000,000港元。

資產抵押

於二零二一年十月三十一日(即本通函刊印前就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時,本集團之銀行信貸額乃以(i)公允值約259,000,000港元之客戶已抵押證券;(ii)賬面值404,000,000港元之本集團若干土地及樓宇;(iii)賬面值約為515,000,000港元之本集團若干投資物業;及(iv)本公司及結好金融集團有限公司發出之公司擔保作為擔保。

租賃負債

本集團就香港辦公室的租賃協議項下付款責任有約900,000港元的租賃負債。租賃負債最初按於開始日期未付的租賃付款的現值計量,並使用本集團的增量借貸利率貼現。本集團的租賃負債的實際年利率為2.28%。

承擔

於二零二一年十月三十一日(即就編製本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時,本集團就投資物業之添置已訂約但於綜合財務報表中未撥備之資本開支約為500,000港元。

除上述者以及集團內公司間之負債及擔保外,於二零二一年十月三十一日營業時間結束時,本集團並無任何已發行及未償還或同意將予發行的未償還借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似負債、承兌負債(不包括正常貿易票據)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購或融資租賃承擔或其他重大或然負債。

董事確認,自二零二一年十月三十一日以來,本集團的債務及或然負債並無重大變動。

2. 營運資金聲明

董事認為，經計及出售事項、現有現金及銀行結餘、可動用之貸款融資、內部產生的資金，以及本集團營運所得現金流量後，倘若並無不可預見的情況，本集團將有足夠營運資金應付現時及於本通函刊發日期起計至少12個月所需。

3. 本集團的財務及營業前景

有賴全球各地政府致力推動，2019冠狀病毒病疫苗接種計劃已成功實施。接種2019冠狀病毒病疫苗的人數持續增加，疫情看來即將受控。於本期間，全球經濟活動有序恢復，各界亦期待邊境限制將會放寬。

自2019冠狀病毒病爆發後，普羅大眾已習慣虛擬及網上消費。為了與時並進，本集團已升級證券服務的手機應用程式，新增遙距開戶及E-IPO申請等多種功能，期望提升客戶的使用體驗。

二零二一年五月，本集團的總部已遷至新址。新總部位於優越的金融區，由三層商業單位和一個辦公單位組成，總建築面積達27,808平方呎。新總部所在的低層商業單位備有大型戶外LED顯示屏，可大大提升本集團的企業品牌和形象，並提高客戶對本集團在證券行業內的認知度。為了提升企業形象及吸引金融人才加入本集團，本集團作出市場推廣及廣告投資，如製作電視廣告並在電視和總部外牆的LED顯示屏上播放。

本集團之投資活動方面，管理層將繼續於亞洲及歐洲地區物色優質及高檔投資物業以及擁有良好潛力的證券投資，從而增強其投資組合，並於未來繼續提供穩定的租金收入來源及投資收益。與此同時，管理層將採取謹慎措施以管理本集團之投資組合。

面對未來的挑戰，本集團管理層將採取審慎而平衡的風險管理方針，定期檢討並調整業務策略。本集團管理層對本集團未來的業務發展及整體表現持審慎樂觀態度。本集團致力為富裕及高淨值客戶提供全面服務，以維持客戶對集團的信心和繼續選用集團的服務。本集團亦將繼續招聘和培訓金融人才，為客戶提供一流的金融服務。憑藉我們精簡高效的組織結構、穩定的客戶群、彪炳往績和雄厚的業務基礎，本集團已準備好擴大業務範圍和規模，在未來續創新高，務求為全體股東創造更佳回報和價值。

4. 出售事項對本集團的盈利以及資產及負債的影響

於完成後，本集團預期將確認未經審核估計出售虧損約5,200,000港元，乃參考以下各項後計算得出：(i)買方根據出售事項應付的總代價420,000,000港元(可予調整)；(ii)目標公司所持該物業於二零二一年十一月三十日的公允值約421,000,000港元；及(iii)本集團應付有關出售事項的估計相關交易費用約4,200,000港元。於完成日期的最終出售收益或虧損須視乎該物業的公允值及目標公司的其他資產／負債於完成日期的賬面值而定。此外，由於該物業自二零二一年五月起一直空置及並無租金收入，出售事項將每年節省約2,000,000港元樓宇管理費及政府差餉等維護成本。

於完成後，本集團的手頭現金將增加約415,000,000港元，而本集團的投資物業將減少約421,000,000港元(基於二零二一年十一月三十日的公允值)。目標公司並無借貸，因此不會對本集團的借貸及財務成本產生財務影響。由於該物業(連同本集團的其他資產)已抵押予一間銀行以獲得授予本公司一間非全資附屬公司的一般融資，因此董事已獲該銀行確認，本集團為數210,000,000港元的部分融資將於出售事項後被取消。於最後可行日期，本集團並無提取任何有關銀行融資的貸款。董事認為，銀行融資減少210,000,000港元對本集團的營運或其資產／負債並無影響。

以下為獨立估值師測建行香港有限公司就該物業於二零二一年十一月三十日之價值的意見編製之函件及估值報告，以供載入本通函。



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

敬啟者：

關於：評估香港皇后大道中183號及永樂街33號新紀元廣場高座(中遠大廈)10樓

指示

茲根據結好控股有限公司(以下稱為「貴公司」)對吾等的指示，評估標題所述的物業(以下稱為「標的物業」)，吾等確認，吾等已進行視察及作出相關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以便向閣下提供吾等對標的物業於二零二一年十一月三十日(以下稱為「估值日期」)的市值的意見，以供出售用途。

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

估值基準

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

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

吾等之估值已遵照由香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則（二零二零年版）以及由國際估值準則委員會所頒佈於二零二零年生效之國際估值準則之規定。

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

估值方法

吾等採用市場法對標的物業進行估值，並假設標的物業於現有狀態下交吉出售。吾等已參考相關市場上的交易證據，並進行適當調整，以反映標的物業與可資比較物業之間的特徵差異，例如位置、時間、樓齡、數量及其他相關因素，從而得出吾等對標的物業市值的意見。

估值假設及重要事項

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

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

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

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

業權調查

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

限制條件

吾等曾於二零二一年十二月六日視察標的物業的外觀，並在情況許可時由吳世熙先生(FHKIS, RPS(GP))及李雋傑先生(MRICS, MHKIS, RPS(GP))視察標的物業的內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦無就標的物業之任何設施進行任何測試。因此，吾等無法呈報標的物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。惟於吾等之視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。

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

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

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

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

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

聲明

吾等謹此證明，就吾等所深知及確信：

- 吾等為外聘估值師，乃獨立於 貴公司及業主、彼等之附屬公司及彼等之共同控制實體（統稱為「貴集團」）及彼等各自之董事及控股股東，吾等並無於 貴集團、其關連人士或 貴集團任何聯繫人士之證券或資產中直接或間接擁有任何重大權益，吾等對參與各方並無偏見。
- 吾等於過往24個月就標的物業與 貴公司的先前往來包括為 貴公司的上市附屬公司結好金融集團有限公司有關於二零二一年四月二十九日出售 NobleNet Limited全部股權的須予披露及關連交易而進行估值，以及 貴公司於二零二一年三月三十一日的年度會計及於二零二一年九月三十日的中期會計。由於吾等為獨立估值師，因此對吾等擔任物業估值師的獨立性概無影響。

備註

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

除另有說明外，本函件所述的所有金額均以港元計值。

隨函附奉吾等之估值報告。

此致

香港
皇后大道中183號
新紀元廣場
中遠大廈地下至3樓
結好控股有限公司
董事會 台照

代表
測建行香港有限公司

助理總監
李雋傑
MRICS MHKIS(GP) RPS(GP)
謹啟

首席顧問
吳世熙
FHKIS RPS(GP)

二零二一年十二月二十日

李雋傑先生為註冊專業測量師（產業測量），在香港特別行政區、澳門及中國內地的物業估值以及於香港就土地事宜提供意見方面擁有取得資格後的逾七年經驗。李先生亦為香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會會員。

吳世熙先生為註冊專業測量師（產業測量），在香港特別行政區、澳門、中國內地及亞太地區擁有取得資格後的逾四十年物業估值經驗。吳先生為香港測量師學會資深會員。

估值師的地址為香港德輔道中244-252號東協商業大廈3樓

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	目前狀況 於二零二一年 十一月三十日之 市值 (港元)
香港皇后大道中183號及永樂街33號新紀元廣場高座(中遠大廈)10樓之辦公單位	中遠大廈為新紀元廣場的「高座」，為香港中環甲級商業發展綜合樓宇。	標的物業現時空置。	421,000,000 (港幣肆億 貳仟壹佰萬圓)
內地段第8911號的餘段1,495/116,009份同等不分割的份數	標的物業包括位於一九九八年落成的中遠大廈10樓全層。		
	誠如售樓說明書所述，標的物業的總樓面面積約為19,745平方英尺(約為1,834.36平方米)。根據轉讓契約圖則所計量，標的物業的總實用面積約為16,087平方英尺(約1,494.52平方米)。		
	標的物業乃根據換地條件第UB12479號持有，年期為一九九七年六月二十五日至二零四七年六月三十日，作非工業用途。		
	該地段的每年政府地租由換地條件第UB12479號一般條件第(1)號所訂明。		

附註：

1. 新紀元廣場位於一幅大型形狀不規則且地勢平緩的半島形土地，北至永樂街(位於較低位置)，南至皇后大道中，東至永和街，正對永和街北面為金龍中心及港鐵上環站，南面則是蘇杭街與文咸東街交界處。其位於與香港上環接壤的核心商業區西邊。
2. 新紀元廣場包括兩幢獨立的高層商業大廈，分別為位於地塊西東兩面的「高座」及「低座」，中間相隔一個園景區。「高座」命名為「中遠大廈」，為一幢56層(地下至55樓)高的商業大廈，其規劃在地下至3樓的部分樓層設立銀行大堂及商業空間、地下為裝卸區、地下至7樓設有停車位，而9樓及以上樓層則為辦公室。正門大廳及辦公樓層的主電梯大堂位於面向永樂街的大樓北側。
3. 標的物業註冊擁有人為捷田有限公司，根據日期為二零零零年八月二日的轉讓契約，代價為71,082,000.00港元(另見註冊摘要編號UB8172346)。

4. 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 以富城物業管理有限公司（「管理人」）為受益人的公契及管理協議連圖則，參見日期為一九九七年十一月十九日的註冊摘要編號UB7369240；
 - 佔用許可證（第H18/98號），參見日期為一九九八年三月二十六日的註冊摘要編號UB7486509；
 - 有關A段、B段、C段及餘段的契約修訂書，參見日期為一九九八年八月二十九日的註冊摘要編號UB7565329；
 - 有關內地段第8911號A段、B段、C段及餘段的合約完成證明書，參見日期為一九九八年九月二十三日的註冊摘要編號UB7624655；及
 - 為無限抵押一般銀行融資而提供以創興銀行有限公司為受益人的按揭，參見日期為二零一六年三月十八日的註冊摘要編號16041800890020
5. 標的物業位於日期為二零二零年十一月十三日的西營盤及上環分區計劃大綱核准圖S/H3/34號內的「商業(1)」地帶。
6. 根據編號為H18/98的佔用許可證，有關發展項目於一九九八年三月二十六日完成。

1. 責任聲明

本通函載有為遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料，董事願對此共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且本通函並無遺漏任何其他事項，以致本通函的任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(A) 本公司之董事及主要行政人員

於最後可行日期，以下董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股份、相關股份或債券中擁有：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括按證券及期貨條例條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記錄於據此置存之記錄冊中之權益及淡倉；或(c)須根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）之規定知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 股份之好倉

董事姓名	權益性質	所持 股份數目	佔本公司 已發行股本之 百分比
洪先生	受控法團之 權益 (附註)	5,952,959,872	61.60%

附註：洪先生被視為於Honeylink持有之5,952,959,872股本公司普通股份中擁有權益。Honeylink為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由洪先生實益擁有。

(ii) 於本公司非全資附屬公司結好證券有限公司(「結好證券」)之每股1.00港元之無投票權遞延股之好倉

董事姓名	權益性質	佔結好證券	
		所持已發行 無投票權遞延 股份數目*	已發行無投票權 遞延股份之 百分比**
洪先生	實益擁有人	36,000,000	90%

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

** 結好證券之另外10%已發行無投票權遞延股份(即4,000,000股)由結好金融集團有限公司(「結好金融」)之執行董事岑建偉先生持有。

(iii) 於本公司之非全資附屬公司結好金融之每股0.01港元之普通股份之好倉

董事姓名	權益性質	佔結好金融	
		所持已發行 普通股數目	已發行股本之 百分比
洪先生	受控法團之 權益(附註)	1,875,000,000	75%

附註：洪先生被視為擁有(i)由Honeylink(為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由洪先生實益擁有)持有之結好金融50,309,829股普通股；及(ii)由本公司持有之結好金融1,824,690,171股普通股之權益。Honeylink擁有5,952,959,872股本公司普通股(佔本公司已發行股本之61.60%)之權益。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事或彼等之關連人士於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股份、相關股份或債中，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該等條文彼等被當作或被視作擁有之權益或淡倉)；或須遵照標準守則知會本公司及聯交所或記入本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置登記冊之權益或淡倉。

(B) 主要股東

於最後可行日期，就董事所知，下列人士於股份或相關股份中擁有，或被視作擁有或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉：

股份之好倉

股東姓名	權益性質	所持股份數目	佔本公司 已發行股份之 百分比
洪先生	由受控法團持有 (附註)	5,952,959,872	61.60%
Honeylink (附註)	實益擁有人	5,952,959,872	61.60%

附註：洪先生被視為於Honeylink所持有的5,952,959,872股本公司普通股份中擁有權益。Honeylink為一間英屬處女群島註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由洪先生實益擁有。

除上文所披露者外，就董事所知，於最後可行日期，概無人士於股份或相關股份中擁有，或被視作擁有或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉。

概無其他董事亦為一間公司之董事或僱員並於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉。

3. 服務合約

於最後可行日期，概無任何董事與本集團任何成員公司訂有或建議訂立並非於一年內屆滿或毋須作出賠償(法定賠償除外)而可由本集團有關成員公司於一年內終止之服務合約。

4. 重大不利變動

董事確認，本集團之財務或營業狀況自二零二一年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日)至最後可行日期期間概無任何重大不利變動。

5. 訴訟

於最後可行日期，據董事所知，本集團各成員公司概無涉及任何重大的訴訟或仲裁，亦無涉及任何待決或面臨之重大訴訟或申索。

6. 競爭權益

於最後可行日期，就董事所知，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人根據上市規則被視為於任何與本集團業務直接或間接構成競爭之業務中擁有權益，或與本集團有或可能有任何其他利益衝突。

7. 董事於合約及資產之權益

除下述者外：

- (i) 由本公司全資附屬公司結好發展有限公司(作為賣方)與洪先生(作為買方)於二零二零年二月二十五日就以代價約61,000,000港元出售Trillion Income Limited之全部權益所訂立之無條件買賣協議(「TIL協議」)；
- (ii) 由結好證券與洪先生於二零一九年十一月一日就向洪先生及其控制之公司提供金融服務及經紀服務所訂立之金融服務協議及經紀服務協議；
 - (a) 董事概無於截至最後可行日期仍然生效並對本集團業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益；及
 - (b) 於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二一年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目之結算日)以來已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

8. 專家及同意書

本通函載有其函件及報告之專家之資格如下：

名稱	資格
測建行香港有限公司	專業估值師

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

於最後可行日期，測建行香港有限公司概無於本集團任何成員公司擁有股權或權利（不論可否依法執行），據此可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券，而自二零二一年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日）以來，亦無直接或間接於本集團任何成員公司的已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

9. 重大合約

下列屬於或可能屬重大之合約（並非於日常業務訂立之合約）乃由本集團成員公司於最後可行日期前兩年內訂立：

- (a) 該協議；
- (b) TIL協議；
- (c) 本集團（作為買方）與一名關連人士（作為賣方）於二零二零年一月十三日就以代價約62,800,000港元收購漢英證券有限公司之全部權益所訂立之有條件買賣協議；及
- (d) 聚良有限公司（作為賣方）、Ultimate Billion Limited（本公司的附屬公司，作為買方）、賣方的擔保人與本公司於二零二零年五月十九日就以代價500,000,000港元（可作調整）收購濤運有限公司之全部權益所訂立之有條件買賣協議。

10. 公司資料

註冊辦事處	Second Floor, Century Yard, Cricket Square, P.O. Box 902, Grand Cayman, KY1-1103, Cayman Islands
香港總辦事處兼主要營業地點	香港 皇后大道中183號 新紀元廣場 中遠大廈地下至3樓
公司秘書	甘承倬先生，執業會計師 香港 皇后大道中183號 新紀元廣場 中遠大廈地下至3樓
核數師	中審眾環(香港)會計師事務所有限公司 <i>執業會計師</i> 香港灣仔 港灣道18號 中環廣場42樓
香港股份過戶登記分處	卓佳秘書商務有限公司 香港 皇后大道東183號 合和中心54樓

11. 其他事項

本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

12. 展示文件

以下文件之副本將於本通函日期起14日期間內(包括首尾兩日)於聯交所網站及本公司網站刊載並可供查閱：

- (a) 該協議；
- (b) 測建行香港有限公司就該物業編製之估值報告，其全文載於本通函附錄二；
及
- (c) 本附錄「專家及同意書」一節所述之同意書。