
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面有疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓所有曠世控股有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格，送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

KWUNG'S HOLDINGS LIMITED

曠世控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1925)

關連交易及須予披露交易 出售寧波萬維全部股權

獨立董事委員會
及股東之獨立財務顧問



金聯資本(企業融資)有限公司

董事會函件載於本通函第4頁至第12頁。

獨立董事委員會函件(載有其致股東之推薦建議)載於本通函第13頁。獨立財務顧問金聯資本(企業融資)有限公司函件(載有其致獨立董事委員會及股東之建議)載於本通函第14頁至第28頁。

本公司謹訂於2024年2月20日(星期二)上午九時正假座中國浙江省寧波市氣象路827號召開股東特別大會，大會通告載於本通函第41頁至第42頁。

無論閣下能否親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，務請按照隨附代表委任表格印備之指示，盡早填妥該表格並交回至本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間四十八小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

2024年1月30日

目 錄

	頁次
目錄	i
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	13
獨立財務顧問函件	14
附錄一 — 物業估值報告	29
附錄二 — 一般資料	36
股東特別大會通告	41

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為2023年12月28日有關訂立股權轉讓協議之公告；
「細則」	指	本公司之組織章程細則，經不時修訂；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「通函」	指	就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易將予寄發的本通函；
「本公司」	指	曠世控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：01925)；
「先決條件」	指	本通函董事會函件「股權轉讓協議的主要條款」一節「先決條件」所載的先決條件；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	根據股權轉讓協議之條款及條件出售目標股權；
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易；
「股權轉讓協議」	指	寧波曠世及曠世投資訂立之日期為2023年12月28日之股權轉讓協議；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；

釋 義

「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會由全體獨立非執行董事組成，旨在為審閱股權轉讓協議之條款及其項下擬進行之交易而成立；
「獨立財務顧問」	指	金聯資本(企業融資)有限公司，可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，即獨立董事委員會及獨立股東有關股權轉讓協議及其項下擬進行之交易之獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	本公司股東(金先生及其聯繫人以及參與出售事項或於出售事項中擁有權益的任何股東除外)；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其任何附屬公司之任何董事、主要行政人員、控股股東及主要股東及／或彼等各自之聯繫人，且與上述人士概無關連之人士或公司；
「曠世投資」或「買方」	指	寧波曠世投資控股有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司；
「最後實際可行日期」	指	2024年1月25日，即本通函刊發前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「金先生」	指	金建新先生，執行董事兼董事會主席；
「寧波曠世」或「賣方」	指	寧波曠世智源工藝設計有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司；

釋 義

「寧波萬維」或「目標公司」	指	寧波萬維工藝品製造有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司及於緊接訂立股權轉讓協議之前為寧波曠世的全資附屬公司；
「中國」	指	中華人民共和國，就通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣地區；
「該物業」	指	位於寧波市海曙區古林鎮薛家村的工業用地及工業廠房（土地使用面積11,743.6平方米及建築面積13,689.54平方米）；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例（經不時修訂）；
「股份」	指	本公司之股份；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則所界定「附屬公司」一詞之涵義之任何實體，而「該等附屬公司」一詞亦作相應詮釋；
「目標股權」	指	於緊接訂立股權轉讓協議之前，寧波曠世持有寧波萬維的100%股權；
「評估基準日」	指	2023年10月31日；
「估值報告」	指	本通函附錄一所載獨立物業估值師編製的估值報告；
「%」	指	百分比。

KWUNG'S HOLDINGS LIMITED
曠世控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1925)

執行董事：

金建新(主席)

田東

非執行董事：

邵平

獨立非執行董事：

黎振宇

徐瓊

周凱

註冊辦事處：

89 Nexus Way

Camana Bay

Grand Cayman

KY1-9009

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

九龍土瓜灣

土瓜灣道84號

環凱廣場

11樓1102室

敬啟者：

關連交易及須予披露交易
出售寧波萬維全部股權

緒言

於2023年12月28日(交易時段後)，寧波曠世(本公司的間接全資附屬公司)與曠世投資訂立股權轉讓協議，據此，寧波曠世同意出售且曠世投資同意購買目標股權(相當於寧波萬維的全部股權)，代價為人民幣47百萬元。

於最後實際可行日期，寧波萬維為本公司的間接全資附屬公司。於出售事項完成後，本集團將不再擁有寧波萬維的任何股權，且寧波萬維將不再為本公司的附屬公司。

董事會函件

本通函旨在：

- (i) 向股東提供有關股權轉讓協議及出售事項詳情的進一步資料(包括估值報告)；
- (ii) 載列獨立董事委員會致獨立股東有關股權轉讓協議之推薦建議及獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關股權轉讓協議之建議；及
- (iii) 根據上市規則之規定向股東提供其他資料。

本通函隨附股東特別大會通告作為本通函的一部分。

股權轉讓協議的主要條款

股權轉讓協議的主要條款概述如下：

- 日期： 2023年12月28日(交易時段後)
- 訂約方： (i) 寧波曠世(作為賣方)；及
(ii) 曠世投資(作為買方)。
- 標的事項： 根據股權轉讓協議，寧波曠世同意出售且曠世投資同意購買目標股權(相當於寧波萬維的全部股權)。
- 代價： 出售事項的代價為人民幣47百萬元。
- 付款條款： 代價應於股權轉讓協議之先決條件獲達成或豁免後14日內以即時可得資金透過銀行轉賬方式以現金一次性支付。
- 先決條件： 股權轉讓協議及其項下擬進行之交易將於本公司股東大會上獲獨立股東批准後生效。

董事會函件

此外，完成出售事項的條件為除非獲買方書面豁免，否則買方或金先生須取得令人滿意的銀行融資以為代價提供資金。倘取得令人滿意的銀行融資，則買方可豁免該條件。

最後截止日： 倘任何先決條件未於2024年6月30日或之前(或訂約各方可能協定之有關其他日期)獲達成，則股權轉讓協議將自動解除且不再有效，賣方及買方免除其於協議項下之所有義務。

完成出售事項： 將於買方支付代價後10日內完成目標股權轉讓登記。

出售事項代價之基準

出售事項之代價乃由股權轉讓協議之訂約方參考寧波萬維之實繳資本人民幣47百萬元及寧波萬維於2023年11月30日之未經審核資產淨值人民幣47百萬元經公平磋商後釐定。

有關寧波萬維之資料

寧波萬維為一間根據中國法律成立的有限公司。其主要從事物業持有。於最後實際可行日期，寧波萬維為本公司之間接全資附屬公司。

董事會函件

由於寧波萬維於2023年7月4日註冊成立，故並無寧波萬維於過往兩個財政年度之財務資料。根據寧波萬維之未經審核管理財務報表，寧波萬維於2023年11月30日之總資產及淨資產載列如下：

	於2023年 11月30日 之結餘 人民幣千元 (未經審核)
總資產	47,000
淨資產	47,000

除現金人民幣1百萬元外，寧波萬維之資產完全由該物業組成。於截至2022年12月31日及2021年12月31日止財政年度，該物業已產生租金收入並產生相關開支，其詳情載列如下：

	截至以下日期止年度	
	2022年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)
租金收入	1,688	1,191
開支	863	675
租金收入淨額(經扣除開支後)	825	516

於出售事項後租賃該物業的若干部分

預期於出售事項後，本集團將繼續使用向寧波萬維或其指定代理人租用而現由本集團佔用的該物業的若干部分作為辦公物業。租金乃經公平磋商且經參考公平市場租金後釐定。倘就該等物業訂立租賃協議，本公司將根據上市規則作出公告，(倘必要)並遵守租賃協議項下之所有其他義務。

出售事項之財務影響及所得款項用途

於出售事項完成後，寧波萬維將不再為本公司之附屬公司。

董事會函件

由於出售事項，本集團預期於出售事項完成時確認收益約人民幣21.7百萬元，此乃按出售事項總代價(扣除寧波萬維持有的現金人民幣1百萬元)與該物業的原成本(經扣除累計折舊及維持費用後)之間的差額計算。

本集團因出售事項而將錄得的實際收益或虧損金額將視乎本集團核數師的審閱及最終審核而定。本集團預計將因出售事項獲得所得款項淨額約人民幣47百萬元。本集團現擬將出售事項之所得款項用作一般營運資金，為中國安徽省蕪湖市的新綜合性生產基地建設提供資金。

物業估值及對賬

獨立物業估值師羅馬國際評估有限公司於2023年10月31日對該物業進行估價。估值報告全文載於本通函附錄一。該物業於2022年12月31日之賬面值與其於2023年10月31日之估值對賬載列如下：

	人民幣千元
該物業於2022年12月31日之賬面值	22,511
估值盈餘	<u>19,559</u>
該物業於2023年10月31日之估值	<u><u>42,070</u></u>

進行出售事項之理由及裨益

本集團於中國浙江省寧波市鄞州區設立一家生產工廠(「**鄞州新工廠**」)，並自2020年起開始運營。鄞州新工廠裝備有更先進自動化生產設備及更完善物流解決方案。

除鄞州新工廠外，本集團亦已作出重大舉措於中國安徽省蕪湖市建立一個新的綜合性生產基地。於2022年8月收購位於三山經濟開發區一幅總地盤面積約96,000平方米的土地(「**該土地**」)後，本集團亦已於2023年1月簽訂建造協議，於該土地上設計及興建建築面積約87,000平方米的生產設施，包括倉庫、車間樓宇及員工宿舍。該等物業預計將於2024年上半年投入使用。

董事會函件

目前，本集團正將該物業的一部分用作辦公物業。於出售事項完成後，預期本集團將繼續使用按公平市價向寧波萬維或其指定代理人租用而現由本集團佔用的該物業的該等部分作為辦公物業。因此，出售事項對本集團的日常營運並無重大不利影響。

由於本集團自有物業的擴大，本公司認為其不再需要繼續持有該物業，且出售該物業換取流動資金支持本集團的日常運營符合本集團的利益。

此外，預期本集團將從出售事項確認收益約人民幣21百萬元及獲得所得款項淨額約人民幣47百萬元，以及提升本集團營運資產的整體質素及效率。

鑑於上述原因，董事(獨立非執行董事除外，彼等意見將於審閱獨立財務顧問的意見後於通函內提供)認為，儘管並非於本集團一般及日常業務過程中訂立，但股權轉讓協議的條款及其項下擬進行交易實屬公平合理，並按正常商業條款或更佳條款進行，且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

於最後實際可行日期，本公司的239,766,000股股份(佔已發行股份總數約59.20%)乃由Golden Element Investment Limited持有，而Golden Element Investment Limited乃由Golden Existence Investment Limited擁有99.99%權益。Golden Existence Investment Limited乃由Equiom Fiduciary Services (Hong Kong) Limited全資擁有，而Equiom Fiduciary Services (Hong Kong) Limited為金先生(其可影響受託人於信託中行使其酌情權的方式)所設立家族信託的受託人。因此，根據上市規則第14A章，金先生除了是執行董事兼董事會主席，亦為本公司的主要股東及本公司的關連人士。

由於曠世投資由金先生擁有約97.66%權益，故曠世投資為金先生之聯繫人及根據上市規則第14A章亦為本公司之關連人士。

由於有關股權轉讓協議項下擬進行出售事項之一項或多項適用百分比率高於5%，故出售事項構成本公司之一項關連交易，須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、獨立股東批准及年度審閱規定。此外，由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率為5%或以上，但低於25%，故出售事項構成本公司之一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

董事會函件

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就股權轉讓協議並如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。金聯資本(企業融資)有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

根據上市規則，於股權轉讓協議中擁有重大權益的本公司任何關連人士及任何股東及其緊密聯繫人均須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。因此，金先生及其聯繫人將就於股東特別大會上獲提呈以批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易之普通決議案放棄投票。

除上述者外，董事並不知悉有任何其他股東須就於股東特別大會上獲提呈有關股權轉讓協議及其項下擬進行交易之普通決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，239,766,000股股份(佔已發行股份總數約59.20%)乃由Golden Element Investment Limited持有，而Golden Element Investment Limited乃由Golden Existence Investment Limited擁有99.99%權益。Golden Existence Investment Limited乃由Equiom Fiduciary Services (Hong Kong) Limited全資擁有，而Equiom Fiduciary Services (Hong Kong) Limited為金先生(其可影響受託人於信託中行使其酌情權的方式)所設立家族信託的受託人。

因此，於最後實際可行日期，合共239,766,000股股份(佔已發行股份總數約59.20%)之持有人將就於股東特別大會上提呈的股權轉讓協議放棄投票。

由於曠世投資為一間由金先生持有約97.66%權益，由金先生的配偶陳薑諺女士持有約1.17%權益及陳薑諺女士的父親陳定飛先生持有約1.17%權益的公司，故金先生被視為於股權轉讓協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，及因此已就相關事項的董事會決議案放棄投票。

所有其他董事均有權就董事會決議案進行投票，以考慮及批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易。

有關訂約方之資料

本集團

本公司於開曼群島註冊成立為有限公司，及本集團主要於中國從事家居裝飾產品的設計及製造，包括蠟燭、家居香薰及家居飾品。

曠世投資

曠世投資為一間根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事投資控股。

於最後實際可行日期，曠世投資的股權由金先生持有約97.66%權益，由金先生的配偶陳薑諺女士持有約1.17%權益及由陳薑諺女士的父親陳定飛先生持有約1.17%權益。

股東特別大會

本公司將於2024年2月20日(星期二)上午九時正假座中國浙江省寧波市氣象路827號舉行股東特別大會，會上將提呈決議案藉以考慮並酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易。股東特別大會通告載於本通函第41頁至第42頁。

就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，金先生及其聯繫人須就將於股東特別大會上就股權轉讓協議提呈的決議案放棄投票。

股東特別大會適用之代表委任表格隨本通函附奉，並可於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.kwungs.com/>)查閱。無論閣下能否親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，務請按照代表委任表格印備之指示，盡早填妥該表格並交回至本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間四十八小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或任何續會並於會上投票。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2024年2月15日(星期四)至2024年2月20日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記本公司股份過戶，以釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東的身份。為符合資格出席將於2024年2月20日(星期二)上午九時正舉行的股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格，須不遲於2024年2月14日(星期三)下午四時三十分前送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。於2024年2月20日(星期二)名列本公司股東名冊之股東有權出席股東特別大會並於會上投票。

董事會函件

以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上之任何表決須以投票方式進行。因此，於股東特別大會上所有決議案將以投票方式表決。

推薦意見

經考慮獨立財務顧問金聯資本(企業融資)有限公司之意見(連同達致有關意見所考慮之主要原因及理由)後，獨立董事委員會認為，儘管並非於本集團一般及日常業務過程中訂立，但股權轉讓協議的條款及其項下擬進行交易實屬公平合理，並按正常商業條款或更佳條款進行，且符合本公司及股東的整體利益。

因此，獨立董事委員會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關股權轉讓協議之普通決議案。

董事會認為，股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的條款雖然並非於本集團的一般及日常業務過程中訂立，但屬公平合理、按一般商業條款或更佳條款進行，且符合本公司及股東之整體利益。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
主席
金建新
謹啟

2024年1月30日

KWUNG'S HOLDINGS LIMITED
曠世控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1925)

敬啟者：

關連交易及須予披露交易
出售寧波萬維全部股權

吾等提述本公司日期為2024年1月30日向股東發出之通函(「通函」)，本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，通函所界定之詞彙於本函件使用時具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮股權轉讓協議的條款(有關詳情載於通函內)並就此向股東提供意見。

閣下務請垂注分別載於通函第4頁至第12頁及第14頁至第28頁的董事會函件及獨立財務顧問意見函件。

經考慮獨立財務顧問金聯資本(企業融資)有限公司的意見(連同達致有關意見所考慮的主要因素及理由)後，吾等認為，儘管並非於本集團一般及日常業務過程中訂立，但股權轉讓協議的條款及其項下擬進行交易實屬公平合理，並按正常商業條款或更佳條款進行，且符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關股權轉讓協議的決議案。

此 致

列位股東 台照

獨立董事委員會

黎振宇先生

徐瓊女士

周凱先生

謹啟

2024年1月30日

獨立財務顧問函件

以下為金聯資本(企業融資)有限公司就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，以供載入本通函。



香港
灣仔
告士打道56號
東亞銀行港灣中心
28樓

敬啟者：

關連交易及須予披露交易 出售寧波萬維全部股權

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於通函所載的董事會函件(「董事會函件」)內，本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函內所界定者具有相同涵義。

茲提述該公告。於2023年12月28日(交易時段後)，寧波曠世(貴公司的間接全資附屬公司)與曠世投資訂立股權轉讓協議，據此，寧波曠世同意出售且曠世投資同意購買目標股權(相當於寧波萬維的全部股權)，代價為人民幣47百萬元。

於最後實際可行日期，寧波萬維為 貴公司的間接全資附屬公司。於出售事項完成後，貴集團將不再擁有寧波萬維的任何股權，且寧波萬維將不再為 貴公司的附屬公司。

獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，239,766,000股股份（佔已發行股份總數約59.20%）乃由Golden Element Investment Limited持有，而Golden Element Investment Limited乃由Golden Existence Investment Limited擁有99.99%權益。Golden Existence Investment Limited乃由Equiom Fiduciary Services (Hong Kong) Limited全資擁有，而Equiom Fiduciary Services (Hong Kong) Limited為金先生（其可影響受託人於信託中行使其酌情權的方式）所設立家族信託的受託人。因此，根據上市規則第14A章，金先生除了是執行董事兼董事會主席，亦為 貴公司的主要股東及 貴公司的關連人士。

由於曠世投資由金先生擁有約97.66%權益，故曠世投資為金先生之聯繫人及根據上市規則第14A章亦為 貴公司之關連人士。

由於有關股權轉讓協議項下擬進行出售事項之一項或多項適用百分比率高於5%，故出售事項構成 貴公司之一項關連交易，須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、獨立股東批准及年度審閱規定。此外，由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率為5%或以上，但低於25%，故出售事項構成 貴公司之一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

根據上市規則，於股權轉讓協議中擁有重大權益的 貴公司任何關連人士及任何股東及其緊密聯繫人均須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。因此，金先生及其聯繫人將就於股東特別大會上獲提呈以批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易之普通決議案放棄投票。除上述者外，董事並不知悉有任何其他股東須就於股東特別大會上獲提呈有關股權轉讓協議及其項下擬進行交易之普通決議案放棄投票。

獨立董事委員會（包括所有獨立非執行董事，即黎振宇先生、徐瓊女士及周凱先生）已根據上市規則第14A章成立，以就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。吾等，即金聯資本（企業融資）有限公司，已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司及任何其他可能合理地被視為與吾等的獨立性有關的各方並無任何關係，亦無擁有其權益。除就本次委聘吾等為獨立財務顧問而應付吾等的正常專業費用外，吾等概無因訂有任何安排而將向 貴公司或任何其他可能合理地被視為與吾等的獨立性有關的各方收取任何費用或利益。於過去兩年，吾等概無受聘於 貴公司或 貴公司的董事、最高行政人員及主要股東或彼等任何聯繫人。根據上市規則第13.84條，吾等獨立於 貴公司。

意見基準

於達致吾等的推薦建議時，吾等乃倚賴通函所載聲明、資料及陳述，以及 貴公司、董事及 貴公司管理層向吾等提供的資料及陳述。吾等已假設通函所載或所述全部資料、陳述及意見以及由 貴公司、董事及 貴公司管理層提供且單方面全權負責的全部資料及陳述於作出時乃屬真實及準確，且於最後實際可行日期仍將持續準確。吾等並無理由懷疑 貴公司管理層向吾等提供的資料及陳述的真實性、準確性及完整性。截至股東特別大會日期，通函中的資料如有重大變動，將通知股東。

通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關 貴公司的資料；董事共同及個別地願就通函的資料承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，及就其所知及所信，通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項，足以令致文件或其所載任何陳述產生誤導。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料作為吾等意見的合理基礎。吾等並無理由懷疑任何相關資料被隱瞞，且吾等亦未發現任何重大事實或情況導致吾等獲提供的資料及向吾等作出的陳述變為不真實、不準確或產生誤導。吾等認為，吾等已採取一切所需行動，使吾等達致知情意見及證明吾等倚賴所獲提供的資料屬合理，以為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無就 貴公司、董事及 貴公司管理層所提供的資料進行任何獨立核證，亦無對 貴集團及任何與股權轉讓協議及其項下擬進行的交易有關的各方的業務及事務進行獨立調查。

本函件僅為向獨立董事委員會及獨立股東提供資料以供考慮股權轉讓協議及其項下擬進行的交易而發出。除載入通函外，若無吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全部或任何部分，且本函件亦不可作任何其他用途。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團的背景資料

貴公司於開曼群島註冊成立為有限公司，及 貴集團主要於中國從事家居裝飾產品的設計及製造，包括蠟燭、家居香薰及家居飾品。

1.1 貴集團的財務表現

下文載列 貴集團截至2021年及2022年12月31日止兩個年度各年及截至2022年及2023年6月30日止六個月(摘錄自 貴公司截至2022年12月31日止年度的年報(「**2022年年報**」)及 貴公司截至2023年6月30日止六個月的中期報告(「**2023年中期報告**」))的綜合損益表概要。

	截至6月30日止六個月		截至12月31日止年度	
	2023年	2022年	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
收入	302,076	364,748	718,675	631,395
毛利	66,763	65,760	134,395	121,126
貴公司擁有人應佔年／ 期內溢利	30,459	20,407	52,605	49,000

截至2022年12月31日止年度(「2022財政年度」)

貴集團收入由截至2021年12月31日止年度的約人民幣631.4百萬元增加約人民幣87.3百萬元或13.8%至2022財政年度的約人民幣718.7百萬元。 貴集團自現有客戶取得更多採購訂單，令收入有所增長。

貴集團的毛利由截至2021年12月31日止年度的約人民幣121.1百萬元增加約人民幣13.3百萬元或11.0%至2022財政年度的約人民幣134.4百萬元，與收入增加一致。 貴集團錄得 貴公司擁有人應佔溢利由截至2021年12月31日止年度的約人民幣49百萬元增加約人民幣3.6百萬元至2022財政年度的約人民幣52.6百萬元，主要是由於(i)收入及毛利增加(原因如上文所述)；(ii)其他收益淨額增加約人民幣5.8百萬元

獨立財務顧問函件

(由於 貴集團投資的基金產生公平值收益淨額所致)；及(iii) 貴集團的所得稅開支減少約人民幣3.3百萬元至2022財政年度約人民幣3.7百萬元，主要是由於在中國新購置設備的稅項全額減免，以及動用中國附屬公司的稅項虧損，上年並無確認遞延稅項資產。

截至2023年6月30日止六個月(「2023年首六個月」)

貴集團錄得收入由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣364.7百萬元下降約人民幣62.7百萬元或約17.2%至2023年首六個月的約人民幣302.1百萬元。收入下降乃主要由於少數主要客戶的採購訂單略有延遲。

儘管收入減少， 貴集團錄得毛利增加約人民幣1.0百萬元至約人民幣66.8百萬元。有關增加主要是由於(i) 貴集團供生產所消耗的主要原材料蠟的成本下降；及(ii)於2023年首六個月人民幣兌美元貶值。 貴集團錄得 貴公司擁有人應佔溢利由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣20.4百萬元增加約人民幣10.0百萬元至2023年首六個月的約人民幣30.5百萬元，主要是由於(i)毛利增加(原因如上文所述)；(ii)2023年首六個月的行政開支減少約人民幣3.3百萬元至約人民幣29.1百萬元(主要由於後COVID-19時代的運營效益提升)；及(iii)其他收益淨額增加至約人民幣12.4百萬元(由於外匯收益及基金投資公平值收益)所致。

1.2 貴集團的財務狀況

	於2023年	於12月31日	
	6月30日	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
非流動資產	114,769	102,080	68,499
流動資產	622,331	560,268	477,989
資產總值	737,100	662,348	546,488
流動負債	303,427	234,808	171,467
非流動負債	—	—	241
負債總額	303,427	234,808	171,708
權益總額	<u>433,673</u>	<u>427,540</u>	<u>374,780</u>

獨立財務顧問函件

於2022年12月31日，貴集團之資產總值增至約人民幣662.3百萬元，主要是由於(i)使用權資產增加約人民幣27.3百萬元至約人民幣37.1百萬元(主要由於就收購位於中國安徽省蕪湖市的一幅土地(將用作建造新生產設施)支付成本約人民幣30.1百萬元所致)；及(ii)按公平值計入損益之金融資產由約人民幣101.6百萬元增至約人民幣104.0百萬元(乃由於貴集團於2022財政年度使用閒置現金合共人民幣100百萬元認購若干中國私募基金所致)。於2022年12月31日，貴集團之負債總額增至約人民幣234.8百萬元，主要是由於借款由約人民幣55百萬元增至約人民幣135.0百萬元。由於上述原因，貴集團於2022年12月31日的權益總額增至約人民幣427.5百萬元。

於2023年6月30日，貴集團之資產總值增至約人民幣737.1百萬元，主要是由於(i)貿易應收款項增加約人民幣24.8百萬元至2023年6月30日的約人民幣149.0百萬元(由於2023年第一季度至第二季度客戶採購訂單略有延遲，從而導致客戶於2023年6月30日之後的結算相應延遲所致)；及(ii)存貨增加約人民幣34.9百萬元至2023年6月30日的約人民幣101.0百萬元(主要因2023年第三季度即將實行的生產計劃而增加原材料庫存水平所致)。於2023年6月30日，貴集團之負債總額增至約人民幣303.4百萬元(主要由於貿易及其他應付款項增加約人民幣62.7百萬元至2023年6月30日的約人民幣146.9百萬元，其主要因即將於2023年第三季度實行的生產計劃而採購更多原材料所產生)。由於上述原因，於2023年6月30日，貴集團之權益總額進一步增加至約人民幣433.7百萬元。

獨立財務顧問函件

2. 有關股權轉讓協議訂約方的背景資料

2.1 有關寧波萬維之背景資料

寧波萬維為一間根據中國法律成立的有限公司。其主要從事物業持有。於最後實際可行日期，寧波萬維為 貴公司之間接全資附屬公司。

由於寧波萬維於2023年7月4日註冊成立，故並無寧波萬維於過往兩個財政年度之財務資料。根據其未經審核管理財務報表，寧波萬維於2023年11月30日之總資產及淨資產載列如下：

	於2023年 11月30日 之結餘 人民幣千元 (未經審核)
總資產	47,000
淨資產	47,000

除現金人民幣1百萬元外，寧波萬維之資產完全由該物業組成。於截至2022年12月31日及2021年12月31日止財政年度，該物業產生租金收入並產生相關開支，其詳情載列如下：

	截至以下日期止年度	
	2022年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)
租金收入	1,688	1,191
開支	863	675
租金收入淨額(經扣除開支後)	825	516

2.2 有關曠世投資之背景資料

曠世投資為一間根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事投資控股。於最後實際可行日期，曠世投資的股權由金先生持有約97.66%權益，由金先生的配偶陳薑諺女士持有約1.17%權益及由陳薑諺女士的父親陳定飛先生持有約1.17%權益。因此，曠世投資為金先生之聯繫人及根據上市規則第14A章亦為 貴公司之關連人士。

3. 進行出售事項之理由及裨益

吾等已就進行出售事項之理由及裨益與 貴公司管理層進行討論並考慮以下各項：

出售事項對 貴集團的業務營運並無重大不利影響

寧波萬維主要從事物業持有業務及其資產包括現金及該物業。誠如 貴公司管理層所告知，於最後實際可行日期， 貴集團正將部分該物業用作辦公物業，而該物業之餘下部分已租出，以賺取租金收入。

誠如2023年中期報告所述， 貴集團於中國浙江省寧波市鄞州區設立生產廠房（「**新鄞州廠房**」），自2020年起投入運營。新鄞州廠房配備更加先進的自動化生產設備及更佳物流解決方案。此外，除新鄞州廠房外， 貴集團亦邁出重要的一步，在中國安徽省蕪湖市建立了一個綜合性新生產基地。繼於2022年8月收購三山經濟開發區一幅總地盤面積約96,000平方米的土地後， 貴集團亦已於2023年1月簽訂建造協議，於該地塊上設計及建造生產設施，包括倉庫、廠房及員工宿舍，建築面積約87,000平方米（「**新工廠**」）。新工廠預期於2024年上半年開始使用。根據吾等與 貴公司管理層之討論，吾等獲悉，新鄞州廠房及新工廠將為 貴集團業務營運之主要樞紐。

誠如 貴公司管理層所告知，於出售事項完成後，預期 貴集團將繼續使用現由 貴集團佔用的該物業的若干部分作為辦公物業，因此，將不會令 貴集團的業務營運出現重大中斷。

獨立財務顧問函件

經計及(i)目前擴大 貴集團之自有生產設施；(ii)預期新鄞州廠房及新工廠將為 貴集團業務營運之主要樞紐；(iii)於出售事項完成後，預期 貴集團將繼續使用現由 貴集團佔用的該物業的若干部分作為辦公物業；及(iv)不會令 貴集團的業務營運出現重大中斷，董事認為， 貴公司毋須繼續使用該物業。

對 貴集團之潛在積極財務影響

誠如 貴公司管理層所告知，於出售事項完成後， 貴集團預計將取得所得款項淨額約人民幣47百萬元。經計及新工廠將於2024年上半年開始營運及出售事項之所得款項淨額可提供 貴集團之額外營運資金(尤其是於中國安徽省蕪湖市建造一個綜合性新生產基地)，董事認為，出售事項為 貴集團變現寧波萬維的價值以產生額外營運資金之機會。

此外，誠如下文「5.出售事項之財務影響」一節所詳述，預期 貴集團將確認收益約人民幣21.7百萬元，其進而可能對 貴集團之盈利產生積極影響並提升 貴集團營運資產的整體質素及效益。

經計及(i)擴大 貴集團之自有生產設施；(ii)預期新鄞州廠房及新工廠將為 貴集團業務營運之主要樞紐；(iii)於出售事項完成後，預期 貴集團將繼續使用現由 貴集團佔用的該物業的若干部分作為辦公物業；(iv)不會令 貴集團的業務營運出現重大中斷；(v)出售事項為 貴集團變現寧波萬維的價值以產生額外營運資金用於新工廠營運之機會；及(vi)對 貴集團之潛在積極財務影響，吾等認同董事之意見，儘管出售事項並非於 貴集團一般及日常業務過程中進行，惟符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 股權轉讓協議

4.1 股權轉讓協議的主要條款

下文載列股權轉讓協議的主要條款及進一步詳情請參閱董事會函件。

日期： 2023年12月28日(交易時段後)

訂約方： (i) 寧波曠世(作為賣方)；及
(ii) 曠世投資(作為買方)。

標的事項： 根據股權轉讓協議，寧波曠世同意出售且曠世投資同意購買目標股權(相當於寧波萬維的全部股權)。

代價： 出售事項的代價將為人民幣47百萬元。

付款條款： 代價應於股權轉讓協議之先決條件獲達成或豁免後14日內以即時可得資金透過銀行轉賬方式以現金一次性支付。

先決條件： 股權轉讓協議及其項下擬進行之交易將於 貴公司股東大會上獲獨立股東批准後生效。

此外，完成出售事項的條件為除非獲買方書面豁免，否則買方或金先生須取得令人滿意的銀行融資以為代價提供資金。倘買方信納，可豁免該條件。

最後截止日： 倘任何先決條件未於2024年6月30日或之前(或訂約各方可能協定之有關其他日期)獲達成，則股權轉讓協議將自動解除且不再有效，賣方及買方將獲免除其於協議項下之所有義務。

出售事項之完成： 目標股權之轉讓登記應於買方支付代價後10日內完成。

4.2 股權轉讓協議項下所訂代價的公平性及合理性

誠如董事會函件所述，出售事項之代價乃由股權轉讓協議之訂約方參考寧波萬維之實繳資本人民幣47百萬元及寧波萬維於2023年11月30日之未經審核資產淨值人民幣47百萬元經公平磋商後釐定。寧波萬維之資產由現金人民幣1百萬元及該物業組成。

吾等已經與 貴公司管理層討論並獲悉寧波萬維於2023年7月4日註冊成立，股本為人民幣1百萬元。作為內部重組的一部分， 貴集團擬(其中包括)通過增加股本增加其於寧波萬維的投資。該物業擬作為資產注入寧波萬維，吾等自相關申請文件獲悉將該物業所有權從寧波曠世轉至寧波萬維的代價為人民幣46百萬元。吾等進一步獲悉寧波市海曙區相關政府機關(「政府機關」)已同意上述該物業所有權轉讓申請。因此，於2023年11月，寧波曠世(寧波萬維的股東)決議通過以代價人民幣46百萬元注入該物業將寧波萬維股本增至人民幣47百萬元。

此外，吾等自 貴公司管理層獲悉，作為寧波萬維增加股本活動的一部分，政府機關規定須評估該物業市值。因此，於2023年10月31日，寧波曠世委聘一名中國估值師對該物業進行估值。吾等已取得並審閱估值報告，並留意到估值報告乃根據中國財政部頒佈的資產評估基本準則及中國資產評估協會頒佈的資產評估執業準則編製。吾等亦獲悉負責該物業估值的人士已於中國資產評估協會註冊。

獨立財務顧問函件

基於吾等對估值報告的審閱，吾等留意到任何資產之估值可大致分類為以下三種方法之一，即成本法、市場法及收益法。吾等進一步獲悉，經考慮評估具體情況及類似的物業調查，加上進行實地視察，估值師已採納成本法評估該物業市值。根據成本法，該物業於2023年10月31日的估值約為人民幣44.1百萬元。基於上文所述，吾等留意到寧波曠世通過於2023年11月注入該物業所貢獻寧波萬維的資金額（即人民幣46百萬元）較中國估值師所評估該物業於2023年10月31日的市值略有溢價。

此外，吾等留意到 貴公司亦已遵照上市規則委聘一名獨立香港估值師（「香港估值師」）於2023年10月31日就該物業進行估值。吾等已審閱估值報告，並留意到估值報告乃根據上市規則規定編製，並符合皇家特許測量師學會所頒佈的RICS評估－全球標準及國際估值準則委員會所頒佈的國際估值準則。吾等亦獲悉負責該物業估值的人士（其中包括）為具有逾17年中國物業估值經驗的特許測量師及註冊估值師。吾等亦已審閱香港估值師的委聘條款及其工作範圍。吾等獲悉，在為位於中國的該等物業提供估值服務時，委聘條款及其工作範圍並不罕見。此外，在吾等與香港估值師討論的過程中，吾等並無發現任何重大因素導致吾等對估值所採用的基準及假設的公平性及合理性產生懷疑。因此，吾等確信香港估值師屬獨立並合資格進行估值。

根據與香港估值師的討論，任何資產之估值可大體上根據三種方法之一進行，即資產基礎法、市場基礎法及收入基礎法。於進行任何估值分析時，所有三種方法必須考慮，且被視為最相關之方法將於當時甄選以應用於分析該資產之公平值。根據香港估值師的建議，收入基礎法並不合適，原因是其需要業務營運及長期財務預測之詳細資料，而此需要管理層就因此產生的不確定性作出估計及假設。此外，就中國工業物業而言，由於該物業大部分樓宇及構築物為特定用途建造，現時並無已知之市場可資比較及故市場基礎法並不合適。因此，香港估值師於評估該物業的價值時，根據資產法採納折舊重置成本法。

獨立財務顧問函件

根據吾等對估值報告的審閱，吾等留意到樓宇構築物的估值乃以重新複製成本或重置成本為基礎，扣除因狀況、使用、機齡、損耗及陳舊而產生的折舊撥備或價值損失。吾等已向估香港估值師查詢折舊率，並留意到該比率乃按 貴集團的會計政策應用。就該地塊而言，吾等留意到估值乃根據與地塊可資比較土地的每單位地盤面積銷售價格得出，並採用反映地塊土地使用權的剩餘年限的折舊率。

為進一步評估香港估值師所採納假設的公平性及合理性，吾等已審閱由香港估值師編製的相關工作文件，並注意到，就該地塊而言，每單位地盤面積的平均銷售價格乃根據摘錄自網站(www.landchina.com)上位於中國寧波市海曙區三幅面積相若的可資比較土地的每單位地盤面積的銷售價格計算得出。吾等已進行案頭研究，並注意到該網站由中國自然資源部主辦。於建築結構方面，吾等從工作文件中注意到，於新的條件下相關建築的成本乃參考第三方建築及房地產諮詢公司利比有限公司公佈的2023年第三季度中國東部地區廠房建築的每平方米建築成本計算得出。吾等進一步從工作文件中注意到，於釐定該物業的評估價值時，彼等已假設土地及建築結構的使用年限為50年，此乃符合中國土地使用權的規定。就折舊率而言，吾等從工作文件中了解到，香港估值師於釐定土地及建築結構的評估價值時採用直線折舊法，根據吾等對2022年年報的審閱，這與 貴集團的會計政策一致。

基於上述因素並經吾等審閱由香港估值師編製的工作文件後，吾等認為，於對該物業進行估值時已適當應用該等方法。吾等亦認為，香港估值師於對該物業進行估值時所採用的主要假設屬公平合理。

因此，香港估值師於2023年10月31日對該物業進行估值得出的金額約為人民幣42.1百萬元，寧波曠世通過於2023年11月注入該物業所貢獻寧波萬維的資金額(即人民幣46百萬元)較香港估值師所評估該物業於2023年10月31日的市值略有溢價。

經考慮(i)政府機關已批准將該物業作為股本人民幣46百萬元注入寧波萬維；(ii)作為寧波萬維增加股本活動的一部分，政府機關規定須評估該物業市值，而根據成本法，該物業於2023年10月31日的估值約為人民幣44.1百萬元；(iii)寧波曠世通過於2023年11月注入該物業所貢獻寧波萬維的資金額(即人民幣46百萬元)較(a)中國估值師及(b)香港估值師分別所評估該物業於2023年10月31日的市值約人民幣44.1百萬元及約人民幣42.1百萬元略有溢價；(iv)香港估值師於該物業估值時已適當應用的方法及採納的主要假設屬公平合理；及(v)股權轉讓協議項下所訂代價等於寧波萬維的實繳資本及資產淨值，包括現金人民幣1百萬元及該物業人民幣46百萬元，故吾等認同董事意見，認為股權轉讓協議的代價乃按一般商務條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理。

5. 出售事項之財務影響

收入

於出售事項完成後，寧波萬維將不再為 貴公司之附屬公司，寧波萬維的財務業績將不再併入 貴集團的綜合財務報表。誠如上文所討論，由於該物業若干部分被用於出租，預期於出售事項完成後， 貴集團將不再自該物業獲取租金收入。於2022財政年度，該物業產生的租金收入約為人民幣1.7百萬元，為2022財政年度 貴集團總收入的約0.2%，而租金收入淨額(經扣除開支後)約為人民幣0.8百萬元，為2022財政年度 貴公司擁有人應佔純利的約1.6%。因此，董事認為流失自出售事項所產生的租金收入將不會對 貴集團的財務表現造成任何重大不利影響。

出售事項之收益及盈利

於出售事項完成後，寧波萬維將不再為 貴公司之附屬公司，寧波萬維的財務業績將不再併入 貴集團的綜合財務報表。預期 貴集團不會錄得任何自該物業的租金收入產生的盈利。然而，於出售事項完成後， 貴集團預期將確認收益約人民幣21.7百萬元，此乃按出售事項總代價(扣除寧波萬維持有的現金人民幣1百萬元)與該物業的原成本(經扣除累

獨立財務顧問函件

計折舊及維持費用後)之間的差額計算，此轉而可對 貴集團的盈利產生積極影響，從而提升 貴集團營運資產的整體質素及效率。

獨立股東謹請留意，以上分析僅供說明，且由於其假設性質使然，未必真實反映 貴集團於出售事項完成後的財務表現或狀況。 貴集團將錄得的實際收益須經 貴集團核數師審閱及最終審核方可作實。

推薦建議

經考慮上述主要因素及原因後，吾等認為，儘管出售事項並非於 貴集團一般及日常業務過程中進行，但出售事項符合 貴公司及股東的整體利益，且就獨立股東而言，股權轉讓協議的條款及其項下擬進行交易乃按正常商業條款進行，實屬公平合理。因此，吾等推薦獨立股東，亦推薦獨立董事委員會推薦獨立股東表決贊成就股權轉讓協議及其項下擬進行交易而將於股東特別大會上提呈的普通決議案。

此 致

曠世控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

金聯資本(企業融資)有限公司

董事總經理

張浩剛

謹啟

2024年1月30日

張浩剛先生為證券及期貨事務監察委員會註冊持牌人，被視為金聯資本(企業融資)有限公司的負責人員，可進行證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，在企業融資行業擁有逾15年經驗。

以下為獨立估值師羅馬國際評估有限公司，就其對本集團所有物業權益於2023年10月31日之估值，所發出之報告全文，乃為載入本通函而編製。



香港灣仔告士打道39號
夏愨大廈11樓1101-4室
電話 (852) 2529 6878 傳真 (852) 2529 6806
電郵 info@romagroup.com
http://www.romagroup.com

曠世控股有限公司

香港

九龍土瓜灣

土瓜灣道84號

環凱廣場

11樓1102室

敬啟者：

關於：一幅位於中華人民共和國浙江省寧波市海曙區古林鎮薛家村氣象路827號之工業綜合體之估值

吾等根據閣下的指示，對曠世控股有限公司(「貴公司」)及／或其附屬公司(連同貴公司稱為「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有之該物業進行估值，吾等確認，吾等已經進行視察，就有關問題提出詢問，並獲得了認為所需之進一步資料，以向閣下提供該物業於2023年10月31日市場價值之意見，以供通函參考。

1. 估值基準

吾等對該等物業的估值乃吾等對有關物業市值的意見，就吾等所下定義，意指「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和自願的公平交易情況下於估值日就資產或負債進行交易的估計金額」。

市值乃理解為一項資產或負債的估計價值，而不考慮買賣(或交易)的成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

2. 估值方法

一般而言，有三種公認方法可獲取該物業的市值，即市場法、收入法及折舊重置成本法。

市場法

市場法透過將該物業與可獲取價格資料的相同或可資比較(類似)資產比較以提供價值指標。然而，由於特定物業的性質，往往無法找到涉及相同或類似物業交易的市場證據。

收入法

收入法透過將未來現金流量轉換為單一現值提供指示價值。根據收入法，該物業價值乃參考該物業產生之收入、現金流量或所節省成本之價值釐定。由於與該物業相關的未來收入的金額及時間具有很大的不確定性，故於該種情況下收入法並不適合。

折舊重置成本法(「折舊重置成本」)

實際上，就中國的工業物業而言，由於該等物業的大部分樓宇及建築物乃因特定用途而建造，故概無可識別的市場可資比較個案。因此，樓宇及建築物乃按其折舊重置成本的基準而非直接比較方法來評估。折舊重置成本法乃基於土地現有用途的估計市值，吾等將可資比較土地的每單位地盤面積售價應用於地塊土地，並採用反映地塊土地使用權的剩餘年限的折舊率，加現有建築物當前置換成本減物質損耗扣減及所有相關形式的報廢及優化。

3. 業權調查

就位於中國之該物業而言，吾等已獲提供有關該等物業之各種業權文件摘要之副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以確定是否存在吾等所獲提供副本內並無載述之任何修訂。吾等相當依賴由 貴集團中國法律顧問浙江六和(寧波)律師事務所所提供與位於中國之該物業業權有關之資料。所有文件僅作參考用途。

於對該物業進行估值時，吾等依賴 貴集團及其中國法律顧問所提供之意見，有關意見指 貴集團擁有該物業可自由轉讓之有效及可執行業權，且在所獲授的整個未屆滿年期內可自由及不受干預地使用該物業，惟須每年支付地租／土地使用費，並已繳清所有必要之補地價／應付購買代價。

4. 估值考慮因素及假設

吾等之估值乃假設業主按該物業現況於市場出售該等物業，而並無憑藉可影響該物業價值之任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。此外，並無計及任何有關或影響出售該物業之選擇權或優先購買權，亦無就一次過出售或售予單一買家之該物業作出撥備。

吾等已視察若干物業的外部，並在可能情況下視察該物業的內部。吾等並無為該物業進行結構測量。然而，於吾等的視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能匯報該物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上損壞。吾等亦無對任何樓宇設施進行測試。

吾等並無進行實地測量以核實該物業的地盤／樓面面積，惟吾等已假設吾等所獲文件所示地盤／樓面面積均屬正確。除另有註明者外，載於估值證書的所有尺寸、量度及面積均以 貴集團提供予吾等的文件內的資料為依據，故為約數。

吾等的估值並無考慮該物業的任何抵押、按揭或拖欠款項以及出售時可能引致的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

5. 資料來源

吾等在進行估值時，在很大程度上依賴 貴集團所提供資料，並已接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、該等物業之識別、佔用詳情、地盤／樓面面積、樓齡及一切其他可影響該等物業價值之相關事宜提供予吾等之意見。所有文件僅作參考用途。

吾等並無理由懷疑提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等之估值乃根據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、根據皇家特許測量師學會所頒佈「皇家特許測量師學會估值－全球準則」及國際估值準則委員會所頒佈國際估值準則而編製。

6. 備註

除另有指明者外，吾等的估值中所有貨幣金額均以人民幣(人民幣)列示。

隨函附奉吾等的估值證書。

獨立條款

吾等獨立於 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)以及彼等各自的董事及控股股東，且吾等並無於 貴集團、其關連人士或 貴集團的任何聯繫人的證券或資產中擁有任何直接或間接重大利益。

此 致

代表

羅馬國際評估有限公司

董事、物業及資產估值主管

王飛

BA (Business Admin in Acct/Econ) MSc (Real Est)

MRICS Registered Valuer MAusIMM ACIPHE

謹啟

2024年1月30日

附註：王飛先生為特許測量師、註冊估值師、澳大利亞採礦與冶金學會會員及英國特許水務學會資深會員，擁有逾25年香港物業估值、交易諮詢及項目諮詢經驗及17年中國物業估值經驗，以及亞太地區、澳洲及大洋洲－巴布亞新幾內亞、泰國、法國、德國、波蘭、英國、美國、阿布達比(阿聯酋)、烏克蘭及約旦之相關經驗。

估值證書

貴集團於中國持有的該物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2023年10月31日 現況下的市場價值
1.	中國浙江省寧波市海曙區古林鎮薛家村氣象路827號工業綜合體	該物業包括一幅總地盤面積約11,743.60平方米的土地，其上建有多幢樓宇及構築物。樓宇分別於2003年及2009年竣工，年期分別為20年及14年。	該物業的部分建築面積7,104.6平方米出租予不同租戶，其餘部分於估值日期由業主自用作工業用途。有關該物業租用部分的詳情，請參閱附註3。	人民幣42,070,000元
		該物業的總建築面積(「 建築面積 」)約為15,637.25平方米。該物業各部分的建築面積細分如下：		
		項目	建築面積 (平方米)	
		車間1	7,117.47	
		車間2	6,572.07	
		臨時車間	<u>1,947.71</u>	
		總計	<u>15,637.25</u>	
		該物業已獲授土地使用權，就工業用途而言於2051年10月16日屆滿。		

附註：

- 根據寧波市國土資源局於2023年12月7日頒佈的不動產權證浙(2023)寧波市海曙不動產權第0270704號，地盤面積約11,743.60平方米及建築面積為13,689.54平方米的該物業的土地使用權已授予貴公司的全資附屬公司寧波萬維工藝品製造有限公司(「**寧波萬維工藝品**」)，期限於2051年10月16日屆滿，作工業用途。

2. 對該物業進行估值時，總建築面積約為1,947.71平方米的樓宇並未取得任何正式業權證書，故吾等並無賦予其商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設已取得所有相關業權證書且該樓宇可自由轉讓，則於估值日期樓宇及構築物(包括土地)的折舊重置成本將為人民幣5,890,000元。

3. 該物業租賃部分的詳情如下：

編號	租賃的建築面積 (平方米)	開始日期	屆滿日期	於估值日期的租金
1.	444	2021年11月20日	2024年11月19日	每月人民幣13,764.00元
2.	4,388	2020年9月16日	2025年9月15日	每半年人民幣57,658.30元
3.	2,190	2021年4月1日	2026年3月31日	每半年人民幣279,772.50元

4. 該物業已通過物業折舊重置成本法估值。透過此方法，分別對該物業土地部分及樓宇部分進行估值，而所釐定該物業折舊重置成本相當於複製該物業將產生之必要成本，包括收購所批准用於工業用途的相同大小之地塊之成本及完成於其上建造之所有現有樓宇及構築物之建造成本。就該物業土地價值而言，吾等已識別並考慮下列位於寧波市海曙區之指定為工業用途之已成形及平整空置地塊，有關地塊已於估值日期前後由政府透過公開招標售出：

- 位於寧波市海曙區之地塊，土地面積為28,656平方米，於2023年12月22日以代價人民幣40,118,400元或人民幣1,400元之單位價格成交。地塊所批准用途為工業用途。
- 位於寧波市海曙區古林鎮之地塊，土地面積為16,118平方米，於2023年11月29日以代價人民幣22,565,200元或人民幣1,400元之單位價格成交。地塊所批准用途為工業用途。
- 位於寧波市海曙區谷林鎮之地塊，土地面積為9,821平方米，於2022年9月2日以代價人民幣13,749,400元或人民幣1,400元之單位價格成交。地塊所批准用途為工業用途。

鑑於可資比較物業於地理位置(全部位於標的物業鄰近地區)、可及性(可資比較物業所在區域均具備良好交通基礎設施及高速公路網絡)、工業綜合體特徵及所批准用途高度相似，吾等採用其平均單位土地價格並考慮剩餘土地使用權因素(即經調整單位價格每平方米人民幣1,190元)以得出該物業的市值。鑑於該物業的土地使用權剩餘年期與新授出土地相比，吾等已就該物業的土地單位價格作出約15%的折讓。

就該物業的樓宇價值而言，吾等已就於中國建造中等級別工業綜合體採納2023年第三季度建築成本季度報告人民幣3,350元的單位成本，其被採納為新建樓宇的重置成本被認為屬合理。調整包括樓宇可使用年期折讓10%至45%的折舊率，以計入物業損耗。

該物業市值的計算詳情闡述如下：

人民幣元

市值：

土地面積11,743.6平方米，採用經調整單位價格為1,190	13,975,688
有證樓宇13,689.54平方米，採用經調整單位租金為2,052	28,093,636
該物業市值(約整)	42,070,000

參考值：

無證樓宇1,947.71平方米，採用經調整單位租金為3,026	5,894,686
該物業參考值(約整)	5,890,000

附註：總額可能因約整而有別於各數的總和

吾等的估值未必代表處置該物業可變現金額且折舊重置成本須待有關業務足夠的盈利能力而定。因此，折舊重置成本法可用作為一種替代方法，以評估該物業樓宇及構築物的價值。

5. 王飛先生(MRICS Registered Valuer)於2024年1月進行實地視察。
6. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問發出有關該物業業權的法律意見，包括(其中包括)下列資料：
 - a. 寧波萬維工藝品為該物業的法律擁有人，有權在中國法律的法律保障下佔用、使用、轉讓、捐贈、租賃或以其他方式處置該物業；
 - b. 建築面積為1,947.71平方米的臨時車間建造項目已於2017年11月15日取得建設工程規劃許可證，編號為330203201700075，有效期為兩年。有效期已延長至2022年5月20日。於估值日期，該許可證期限已屆滿。根據「中國城鄉規劃法」的規定，倘許可證過期，臨時車間將會遭當地政府罰款或拆除；及
 - c. 該物業尚未被行政部門或其他登記資料抵押、查封及限制。

1. 董事責任

本文件的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；各董事願就本文件的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等深知及所信，本文件所載資料在各重要方面均準確完備，無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本文件或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事及主要行政人員的權益

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員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）的股份、相關股份或債券中，擁有須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條載入該條文所提及的登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），而須通知本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於本公司的權益

姓名	身份	擁有權益的股份數目 ⁽¹⁾	估本公司已發行股本的概約百分比
金建新 ⁽²⁾	全權信託創立人，其可影響受託人行使其酌情權的方式	239,766,000 (L)	59.20%

附註：

- 字母「L」代表該人士於股份的好倉。
- 239,766,000股本公司股份（佔已發行股份總數約59.20%）由Golden Element Investment Limited持有，而Golden Element Investment Limited由Golden Existence Investment Limited持有99.99%權益。Golden Existence Investment Limited由Equiom Fiduciary Services (Hong Kong) Limited持有100%權益，而Equiom Fiduciary Services (Hong Kong) Limited為金先生設立的家族信託的受託人，金先生可影響受託人行使其於信託中酌情權的方式。

除本第2段所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）的股份、相關股份或債券中，擁有須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條載入該條文所提及的登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據標準守則，而須通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

3. 主要股東

就任何董事或本公司主要行政人員所知悉，於最後實際可行日期，除董事或本公司主要行政人員外，以下法團／人士根據本公司按證券及期貨條例第336條規定須予存置之登記冊擁有本公司5%或以上已發行股份之權益：

名稱	身份	擁有權益的股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司已發行股本的概約百分比
Golden Element Investment Limited	實益擁有人	239,766,000 (L)	59.20%
Golden Existence Investment Limited	受控法團權益	239,766,000 (L)	59.20%
Equiom Fiduciary Services (Hong Kong) Limited	受託人	239,766,000 (L)	59.20%

附註：

1. 字母「L」代表該人士於股份的好倉。
2. 239,766,000股本公司股份（佔已發行股份總數約59.20%）由Golden Element Investment Limited持有，而Golden Element Investment Limited由Golden Existence Investment Limited持有99.99%權益。Golden Existence Investment Limited由Equiom Fiduciary Services (Hong Kong) Limited持有100%權益，而Equiom Fiduciary Services (Hong Kong) Limited為金先生設立的家族信託的受託人，金先生可影響受託人行使其於信託中酌情權的方式。

除上文所披露者外及據董事所深知，於最後實際可行日期，除董事或本公司主要行政人員外，概無人士於本公司的股份或相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定須予存置之登記冊內的權益或淡倉。

概無董事為本公司主要股東的董事或僱員。

4. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，董事並不知悉自本集團最近已刊發截至2022年12月31日止財政年度經審核賬目之編製日期以來本集團之財務或經營狀況出現任何重大不利變動。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本公司或其任何附屬公司已訂立或建議訂立服務合約，而該等服務合約屬不會於一年內屆滿或僱主在不支付賠償(法定賠償除外)情況不可於一年內終止之合約。

6. 董事於本集團資產的權益

於最後實際可行日期，董事概無於自2022年12月31日(即本公司最近已刊發經審核賬目之編製日期)以來，由本集團之成員公司收購或出售或租賃之任何資產，或本集團成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有上市規則附錄D1B第40段所指之任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於涉及本集團業務之任何存續及重大合約或安排中擁有任何重大權益。

7. 競爭權益

就董事所知，於最後實際可行日期，彼等(或其各自的緊密聯繫人)概無於與本集團業務直接或間接競爭或可能直接或間接競爭的業務中擁有任何權益而須根據上市規則予以披露。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨重大訴訟、仲裁或索償。

9. 專家及同意

下列為已提供本通函所載或所提述之意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
金聯資本(企業融資)有限公司	根據證券及期貨條例可從事就證券及期貨條例項下之第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
羅馬國際評估有限公司	獨立估值師

金聯資本(企業融資)有限公司已就本通函之刊發發出書面同意書，同意按本通函所載之形式及文義載入其日期為2024年1月30日之函件並引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

羅馬國際評估有限公司已就本通函之刊發發出書面同意書，同意按本通函所載之形式及文義載入其日期為2024年1月30日之估值報告並引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，金聯資本(企業融資)有限公司及羅馬國際評估有限公司並無(i)於本集團之任何成員公司擁有任何股權，亦無權(不論在法律上可強制執行與否)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券及(ii)於自2022年12月31日(即本公司最近已刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來由本集團之任何成員公司收購、出售或租賃之任何資產，或本集團之任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

10. 其他事項

- (a) 本公司註冊辦事處位於 89 Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman, KY1-9009, Cayman Islands 及本公司香港主要營業地點地址為香港九龍土瓜灣土瓜灣道84號環凱廣場11樓1102室。

- (b) 本公司香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (c) 本公司公司秘書為劉仲緯先生(FCPA (Practising))。
- (d) 本通函以中英文編製，如有任何異議，概以英文為準。

11. 展示文件

以下文件之電子文本將於本通函日期起計14日(包括首尾兩日)期間內刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.kwungs.com/>)：

- (a) 股權轉讓協議。

股東特別大會通告

KWUNG'S HOLDINGS LIMITED 曠世控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1925)

茲通告曠世控股有限公司(「本公司」)謹訂於2024年2月20日(星期二)上午九時正假座中國浙江省寧波市氣象路827號召開股東特別大會(「股東特別大會」)，以討論下列事項：

普通決議案

考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司之普通決議案：

1. 「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認股權轉讓協議(定義見本公司日期為2024年1月30日之通函(「該通函」))、其項下之條款及擬進行之交易(註有「A」字樣之協議文本已呈交大會及經大會主席簡簽，以資識別)；及
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事於其認為必要、適宜或權宜時採取任何步驟及簽立其他有關文件以實行股權轉讓協議或據此擬進行之交易或使之生效或作出與此有關之其他事宜。」

代表董事會
主席
金建新

香港，2024年1月30日

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上表決之股東，均有權委任一名或(倘為一股以上股份之持有人)多名代表，代其出席及表決。受委任代表毋須為本公司股東。
2. 按指定方式填妥之代表委任表格連同簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)必須於股東特別大會(或其任何續會)之指定舉行時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。

股東特別大會通告

3. 無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格印備之指示，盡早填妥該表格並盡快交回至本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於大會(或其任何續會)開始時間四十八小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會並於會上投票。
4. 本公司將於2024年2月15日(星期四)至2024年2月20日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記本公司股份過戶，以釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東的身份。為符合資格出席將於2024年2月20日(星期二)舉行的股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格，須不遲於2024年2月14日(星期三)下午四時三十分前送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。於2024年2月20日(星期二)名列本公司股東名冊之股東有權出席股東特別大會並於會上投票。
5. 代表委任文件必須由委任人或其正式書面授權人親筆簽署，或倘委任人為公司，則必須蓋上公司印鑑或經由公司負責人、授權人或其他獲正式授權之人士簽署。
6. 本通告的中文譯本僅作參考。如有任何不一致之處，概以英文版本為準。

於本通告日期，執行董事為金建新先生及田東先生；非執行董事為邵平先生；及獨立非執行董事為黎振宇先生、徐瓊女士及周凱先生。