
此乃要件 請即處理

閣下如對本回應文件任何內容或應採取之行動有任何疑問，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智富資源投資控股集團有限公司之證券，應立即將本回應文件送交買主或承讓人，或經手銷售或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本回應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，概不就因本回應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。



智富資源投資控股集團有限公司

WISDOM WEALTH RESOURCES INVESTMENT HOLDING GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：7)

有關由宏博資本有限公司代表
王永魁先生提出自願有條件現金部分收購要約
以收購智富資源投資控股集團有限公司
的158,000,000股股份
(王永魁先生及其一致行動人士已擁有者除外)
之回應文件

獨立董事委員會的獨立財務顧問

MESSIS 大有融資

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本回應文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本文件第6至15頁。獨立董事委員會函件載於本回應文件第16頁，其中包含其對獨立股東之推薦建議。獨立財務顧問就收購要約向獨立董事委員會提供意見的函件載於本回應文件第18至38頁。

二零二四年八月三十日

目 錄

	頁次
預期時間表	ii
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件.....	16
獨立財務顧問函件	18
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 一般資料.....	II-1

預期時間表

以下所列時間表主要摘錄自本公司及要約人所刊發日期為二零二四年七月三十一日的聯合公佈，並可能會因要約人公佈的任何變更而有所調整。除另有明確說明者外，下文所有時間及日期均指香港時間及日期。

本回應文件寄發日期.....	二零二四年八月三十日(星期五)
於首個截止日期接納收購要約的 最後時間及日期.....	二零二四年九月十三日(星期五) 下午四時正
於聯交所網站刊發收購要約於首個截止日期 (或(如有)其延後或修訂日期)的結果公佈.....	二零二四年九月十三日(星期五) 下午七時正前
收購要約就接納而言宣佈成為 無條件的最後時間.....	二零二四年九月十三日(星期五) 下午七時正前
接納收購要約的最後時間及日期(假設收購 要約於首個截止日期成為或宣佈成為 無條件)(即最後截止日期).....	二零二四年九月二十七日(星期五) 下午四時正
於聯交所網站刊發收購要約於 最後截止日期的結果公佈.....	二零二四年九月二十七日(星期五) 下午七時正前
指定代理開始在市場上為買賣碎股提供 對盤服務(假設收購要約於首個截止日期 就接納而言成為或宣佈成為無條件).....	二零二四年九月三十日(星期一) 上午九時正
就於最後截止日期所收到的收購要約有效 接納的應付款項寄發股款的最後日期.....	二零二四年十月八日(星期二)
寄發已提呈但未獲承購股份的股票及／或任何 過戶收據及其他所有權文件或有關該等股份 結餘的股票的最後日期(假設收購要約於首個 截止日期就接納而言成為或宣佈成為無條件).....	二零二四年十月八日(星期二)
指定代理停止在市場上為買賣碎股提供對盤 服務(假設收購要約於首個截止日期就接納 而言成為或宣佈成為無條件).....	二零二四年十一月十一日(星期一)

釋 義

於本回應文件內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列所述涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則中所賦予的含義
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的含義
「北京物業」	指	中國北京西城區廣安門南街60號榮寧園小區2號樓一層及二層之兩個商業單元、384個停泊車位及倉庫，總建築面積約為16,360平方米，由本集團擁有
「北京盈和」	指	北京盈和房地產綜合開發有限公司，一間根據中國法律成立之公司及本公司之間接全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「截止日期」	指	收購要約的首個截止日期，或要約人可能根據收購守則延長或修訂的收購要約任何隨後截止日期
「本公司」	指	智富資源投資控股集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「條件」	指	收購要約所涉及的條件，載於要約文件「泓博資本函件」內的「部分收購要約—部分收購要約的條件」一節
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的含義
「董事」	指	本公司的董事
「執行人員」	指	證券及期貨事務監察委員會企業融資部的執行董事或執行董事的任何代表

釋 義

「最後截止日期」	指	(i)收購要約就接納而言宣佈成為無條件當日後第十四日；或(ii)首個截止日期(以較後發生者為準)，惟收購要約將於要約文件寄發日期後至少二十八日可供接納
「首個截止日期」	指	要約文件所載為收購要約的首個截止日期當日，應為要約文件寄發日期後至少二十八日，或要約人根據收購守則規定可能延長的有關較後日期，惟不得超過要約文件寄發日期後第60日，除非經執行人員同意延長
「接納表格」	指	要約文件隨附有關收購要約的接納及過戶表格
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即鄭昭軍先生、王寧先生及陳廣安先生)組成的董事會獨立委員會，已成立以就收購要約條款向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「大有融資」	指	大有融資有限公司，獲發牌可從事證券及期貨條例所界定第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團，為獨立董事委員會有關收購要約條款的獨立財務顧問
「獨立股東」或 「合資格股東」	指	除要約人及其一致行動人士以外的股東

釋 義

「最後交易日」	指	二零二四年三月二十八日，即緊接要約公佈日期前股份的最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二四年八月二十七日，即本回應文件付印前就確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Millhaven」	指	Millhaven Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司。於最後實際可行日期，其為本公司的間接全資附屬公司
「Millhaven集團」	指	Millhaven及其附屬公司
「收購要約」	指	由泓博資本代表要約人提出的自願有條件現金部分收購要約，以收購本公司158,000,000股股份（要約人及其一致行動人士已擁有者除外）
「要約公佈」	指	要約人就收購要約所刊發日期為二零二四年五月二日的公佈
「要約文件」	指	要約人就收購要約向股東刊發日期為二零二四年六月六日的要約文件
「要約文件寄發日期」	指	二零二四年六月六日，向股東寄發要約文件的日期
「要約文件最後實際可行日期」	指	二零二四年六月三日，即要約文件付印前就確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「要約期間」	指	具有收購守則所賦予的含義，並自要約公佈日期開始，直至截止日期或要約人根據收購守則可能決定延長收購要約的較後時間或日期為止

釋 義

「要約價」	指	作出收購要約的價格，即每股要約股份0.018港元
「要約股份」	指	要約人根據收購要約向合資格股東收購的股份，即合資格股東所持有涉及收購要約的158,000,000股股份
「要約人」	指	王永魁先生
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「過戶登記處」	指	本公司的香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓
「泓博資本」	指	泓博資本有限公司，根據證券及期貨條例獲發牌可從事第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，為要約人的財務顧問
「有關期間」	指	自二零二三年十一月二日（即緊接要約期間開始前六個月的日期）起至最後實際可行日期（包括該日）止期間
「相關證券」	指	具有收購守則規則22註釋4所賦予的含義
「回應公佈」	指	本公司為回應要約公佈而於二零二四年五月八日刊發的公佈
「回應文件」	指	本公司根據收購守則為回應收購要約而向獨立股東刊發的本受要約人董事會通函
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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、補充或以其他方式修改

釋 義

「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.2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
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「湛江物業」	指	位於中國廣東省湛江市湛江經濟技術開發區東海島五幅地塊的物業發展項目
「%」	指	百分比



智富資源投資控股集團有限公司

WISDOM WEALTH RESOURCES INVESTMENT HOLDING GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：7)

執行董事：

許世平先生

黃磊先生

獨立非執行董事：

鄭昭軍先生

王寧先生

陳廣安先生

註冊辦事處：

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM10

Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港上環

干諾道中168-200號

信德中心

招商局大廈

19樓1910-12室

敬啟者：

由宏博資本有限公司代表
王永魁先生提出自願有條件現金部分收購要約
以收購智富資源投資控股集團有限公司
的158,000,000股股份
(王永魁先生及其一致行動人士已擁有者除外)

緒言

於二零二四年四月三十日(交易時段後)，要約人通知本公司，彼有確實意向提出收購要約(遵照收購守則)，以要約價每股要約股份0.018港元收購要約人及其一致行動人士尚未擁有的158,000,000股要約股份(佔本公司於要約公佈日期已發行股本約4.71%)。

董事會函件

要約文件連同接納表格已於二零二四年六月六日寄發。

本回應文件旨在向閣下提供(其中包括)有關本集團及收購要約之資料、獨立董事委員會就收購要約致獨立股東之推薦建議,以及獨立財務顧問就收購要約致獨立董事委員會之意見。閣下就收購要約採取任何行動前,務請細閱本回應文件、董事會推薦建議、獨立董事會委員會建議及獨立財務顧問的意見。

收購要約

收購要約的條款載於要約文件及接納表格。建議閣下參閱要約文件及接納表格以獲取進一步詳情。

收購要約的主要條款

宏博資本作為要約人的財務顧問,代表要約人根據收購守則作出收購要約,條款如下:—

每股要約股份.....現金0.018港元

根據收購守則的規定,收購要約向全體合資格股東提呈。

有關收購要約的進一步詳情,包括(其中包括)預期時間表、接納收購要約的條件、條款及程序,載於要約文件、接納表格及要約人已刊發或將刊發的進一步公佈(如適用)。

收購要約的條件

誠如要約文件所披露,收購要約須待於首個截止日期(為要約文件寄發日期起計最少28日,或要約人根據收購守則規定可延長的較後日期)下午四時正(香港時間)或之前收到就最少158,000,000股要約股份的有效接納(且在允許情況下並無撤回)的條件獲達成後,方可作實。

倘所接獲的有效接納:

- (i) 於首個截止日期前少於158,000,000股要約股份的所需數目,則除非根據收購守則的規定首個截止日期獲延長,收購要約將不會進行並將即時失效;及
- (ii) 於首個截止日期或之前不少於158,000,000股要約股份的所需數目,則要約人將於首個截止日期或之前宣佈收購要約就接納而言成為無條件。

董事會函件

為免生疑，本公司於最後實際可行日期並不知悉上述條件是否已獲達成。

根據要約文件，要約人將遵照收購守則及上市規則就收購要約的修訂、延長或失效或條件獲達成的情況發出公佈。要約人宣佈收購要約在各方面成為無條件的最後時限為寄發日期後第60日（或執行人員可能同意的有關較後日期）下午七時正。

收購要約須待條件獲達成後方可作實。因此，獨立股東及本公司潛在投資者務請注意，收購要約可能會或可能不會成為或宣佈成為無條件。

本公司的股權架構

下表載列本公司於最後實際可行日期的股權架構：

股東名稱／姓名	於最後實際可行日期	
	股份數目	概約百分比
粵商投資控股有限公司 ^(附註1)	808,610,000	24.10
Wealthy Planet Group Limited ^(附註2)	423,681,500	12.63
富通國際金融有限公司 ^(附註3)	255,022,913	7.60
高州市龍苑新天地房地產開發 有限公司 ^(附註4)	195,000,000	5.81
其他公眾股東	<u>1,672,826,284</u>	<u>49.86</u>
總計	<u><u>3,355,140,697</u></u>	<u><u>100.00</u></u>

附註：

1. 粵商投資控股有限公司為由粵商投資控股集團有限公司全資擁有的公司，而粵商投資控股集團有限公司由過去十二個月內曾擔任董事的許峻嘉先生全資擁有。
2. Wealthy Planet Group Limited為由何耀坤先生全資擁有的公司。
3. 富通國際金融有限公司為由公眾股東梁偉強先生全資擁有的公司。
4. 高州市龍苑新天地房地產開發有限公司為由公眾股東楊波先生全資擁有的公司。

董事會函件

於最後實際可行日期，本公司概無尚未行使之證券、購股權、衍生工具或認股權證可轉換或交換為股份，且本公司無其他相關證券。

有關本集團的資料

本公司為投資控股公司。本集團之主要業務包括電子產品及天然資源貿易、石化產品生產、石油及天然氣勘探及生產、礦物開採、提供金融服務以及物業發展及投資。

本集團的財務資料(摘錄自本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的最新發佈年報及截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告)概述如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (經審核) 千港元	二零二二年 (經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
除稅前溢利／(虧損)	392,602	356,315	344,929	(45,817)
股東應佔溢利／(虧損)	<u>267,895</u>	<u>250,227</u>	<u>249,989</u>	<u>(45,696)</u>

於二零二三年六月三十日，本集團錄得未經審核股東應佔綜合資產淨值約3,977.3百萬港元。

於二零二三年八月四日，本公司收到Shinny Solar Limited的法定要求償債書，要求本公司於送達法定要求償債書後3週內支付293,948,523.07港元，包括(i) Shinny Solar Limited根據日期為二零一七年十月二十六日的融資協議(「融資協議」)向本公司提供的未償還貸款本金240,000,000港元；及(ii)二零二零年十一月十七日至法定要求償債書日期就前述本金額應計利息及違約利息53,948,523.07港元，否則，Shinny Solar Limited可能會向本公司作出清盤呈請。本公司委託律師於二零二三年八月二十五日向法庭作出請求，申請把Shinny Solar Limited法定要求償債書作廢，並就本公司附屬公司股權因Shinny Solar Limited不當阻攔致未能順利出售所導致的損失不少於390百萬港元向Shinny Solar Limited及相關公司提出賠償申索。有關上述法定要求償債書及呈請的詳情載於本公司日期為二零二三年八月二十八日的公佈。

董事會函件

於二零二三年九月十一日，本公司收到Shinny Solar Limited向香港特別行政區高等法院原訟法庭（「香港高等法院」）提交的清盤呈請（「清盤呈請」），要求根據香港法例第32章公司（清盤及雜項條文）條例（「公司（清盤及雜項條文）條例」）的條文，按照二零二三年第399號公司（清盤）程序對本公司進行清盤。在清盤呈請中，Shinny Solar Limited要求償還貸款本金240,000,000港元及自二零二零年十一月十七日至二零二三年八月三日（即法定要求償債書日期）期間該本金所累計的利息及違約利息53,948,523.07港元。香港高等法院的清盤呈請聆訊原定於二零二三年十一月十五日舉行，後來延期至二零二四年八月十九日。在Shinny Solar Limited申請撤回清盤呈請及支持債權人亦撤回其申索後，香港高等法院已於二零二四年八月十九日下令駁回清盤呈請。有關清盤呈請之詳情載於本公司日期為二零二三年九月十二日、二零二三年十一月十五日、二零二四年一月十日、二零二四年二月七日、二零二四年三月二十日、二零二四年三月二十五日、二零二四年五月六日、二零二四年六月十一日、二零二四年七月十五日及二零二四年八月十九日之公佈。

於二零二四年一月二十三日，本公司訂立認購協議（經日期為二零二四年一月二十四日的補充協議補充），據此，本公司已有條件同意發行本金總額為39.0百萬港元的可換股票據。可換股票據於二零二四年二月一日發行，並於二零二四年五月二日全數轉換為195,000,000股股份。有關可換股票據認購之詳情載於本公司日期為二零二四年一月二十三日、二零二四年一月二十四日及二零二四年二月一日之公佈。

於二零二四年二月二十七日，Shinny Solar Limited向湛江市中級人民法院對廣東港粵金控房地產開發有限公司（「廣東港粵」）（為本公司之附屬公司及根據融資協議對本公司承擔連帶責任的擔保人）提起訴訟。在起訴書中，Shinny Solar Limited要求廣東港粵支付根據融資協議本公司欠Shinny Solar Limited之240,000,000港元貸款本金及直至二零二四年二月六日的應計利息和罰息174,425,790港元。Shinny Solar Limited亦向湛江市中級人民法院申請財產保全，並要求查封屬於廣東港粵的固定資產，金額不超過人民幣376,811,908元。於二零二四年五月十四日，湛江市中級人民法院下令查封位於中國廣東省湛江市湛江經濟技術開發區東海島的五幅土地之土地使用權，該土地為廣東港粵擁有的湛江物業。此扣押將執行三年，自二零二四年五月二十九日至二零二七年五月二十八日，並限於人民幣376,811,908元的範圍內。於二零二四年六月十七日，廣東港粵向湛江市中級人民法院提交復議申請。復議聽證會於二零二四年七月八日舉行。於二零二四年八月一日，董事會收到裁決，湛江市中級人民法院駁回廣東港粵提出的復議申請。

董事會函件

於二零二四年五月十日，董事會收到來自Wealthy Planet Group Limited的書面請求，該股東於二零二四年五月十日持有本公司所有成員總投票權不少於10%，要求本公司召開股東特別大會，以考慮及酌情通過有關罷免現任董事及委任新董事的普通決議案。股東特別大會於二零二四年七月十一日舉行。罷免許峻嘉先生、尼爾·布什先生、曹宇先生、顏錦彪先生、譚澤之先生、馬健凌先生及饒競名先生董事職務及委任許世平先生、黃磊先生、鄭昭軍先生、王寧先生及陳廣安先生為董事的普通決議案於股東特別大會上正式通過。有關要求及股東特別大會投票結果的詳情載於本公司日期為二零二四年五月十四日及二零二四年七月十一日之公佈及Wealthy Planet Group Limited所刊發日期為二零二四年六月十二日之通函。

於二零二四年五月二十三日，本集團與一名獨立第三方訂立協議，以出售間接擁有北京物業的Millhaven的全部已發行股本，代價為180.0百萬港元（或等值人民幣）。然而，於二零二四年六月二十六日，本公司收到潛在買家之函件，要求終止出售，原因是Shinny Solar Limited在出售過程中缺乏合作，且取得Shinny Solar Limited之必要批准、同意及授權是出售的先決條件。有關出售事項之詳情載於本公司日期為二零二四年五月三十一日及二零二四年七月三日之公佈。

於二零二四年六月十三日，本公司與Happy Win Resources Limited（作為認購人）訂立諒解備忘錄，涉及建議的股份認購，據此，本公司擬配發及發行，而Happy Win Resources Limited擬認購新股份，認購金額最高達150百萬港元。於二零二四年七月十二日，董事會通知Happy Win Resources Limited，由於Millhaven的出售（為建議股份認購的先決條件之一）已被終止，本公司已終止諒解備忘錄。有關諒解備忘錄的詳情可參閱本公司日期為二零二四年六月十三日及二零二四年七月十五日之公佈。

股份已由二零二四年四月二日（星期二）上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發有關本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之全年業績之公佈。由於本公司及核數師需要額外時間完成本集團的審核賬目及審核程序，特別是對物業發展項目的估值及持續經營能力的評估，本公司將在適當時候公佈本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的全年業績。

董事會函件

於二零二四年六月二十七日，本公司收到聯交所發出之函件，當中載列恢復股份於聯交所買賣之指引（「復牌指引」）。根據復牌指引，本公司應：

- (a) 根據上市規則規定刊發所有尚未公佈之財務業績及處理任何審核修訂；
- (b) 證明本公司遵守上市規則第13.24條之規定；及
- (c) 告知市場所有重要信息，以供本公司股東及投資者評估本公司之狀況。

聯交所要求本公司遵守復牌指引，補救導致其暫停買賣之問題，並在允許其股份買賣恢復之前以令聯交所信納之方式全面遵守上市規則。

務請閣下垂注本回應文件之附錄一及附錄二，其中包含本集團之進一步財務及一般資料。

有關要約人的資料及提出收購要約的理由

根據要約文件，要約人，現年39歲，為一名中國的商人，其業務涵蓋進出口貿易、物業投資及醫療行業投資。彼於投資與進出口貿易擁有逾10年經驗。彼現為深圳市中港創富投資發展有限公司的控股股東兼董事，該公司於中國成立，主要從事投資及進出口貿易。彼亦為粵港澳融熙（廣州）投資有限公司的唯一股東及董事，該公司於中國成立，主要從事物業與其他投資及進出口貿易。誠如要約文件所披露，要約人確認，於要約文件最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士並無於本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或任何有關該等證券的衍生工具的任何投票權中擁有直接或間接權益。

董事會函件

根據要約文件中披露的資料，要約人認為，相對於全球資本市場，現時香港股市估值低迷。要約人對香港資本市場長遠發展仍具信心，並積極研究在香港股市作長遠投資。要約人相信，本公司的物業發展及採砂業務長遠具發展潛力。尤其是，中國物業發展業務持續受到中國房地產市場低迷及氣氛悲觀的負面影響。要約人密切注視本集團的業務發展及中國的行業發展趨勢，並認為房地產開發市場將可扭轉頹勢，而本集團將受惠於全國及地方政府對整體行業的扶持。

根據要約人的評估，股份市價被大幅低估。股份於最後交易日的收市價為每股0.032港元，較二零二三年六月三十日的未經審核股東應佔綜合資產淨值約1.1854港元有約97.30%的極大幅度折讓。因此，要約人認為收購要約乃彼收購本公司股份的良好機會，而儘管股份面臨一旦未能如期公佈二零二三年全年業績則可能長時間停牌甚至遭撤銷上市的風險，其資產仍具價值。

在平衡股份於聯交所暫停買賣（「暫停買賣」）所帶來的風險及考慮到收購要約所需財務資源後，要約人並無就所有股份作出全面收購要約，而是擬收購本公司約4.71%已發行股本。然而，由於股份暫停買賣及流通量偏低，令要約人難以在公開市場購入該等數量的股份。據此要約人就投資目的展開收購要約之舉，而非全面收購要約。

要約人對本集團的意圖

收購要約未經邀請，於最後實際可行日期，要約人及董事會尚未就本集團的長期策略及發展計劃進行任何討論。此外，於要約文件中，要約人並未提供本集團業務的具體或詳細計劃。

強制收購及維持本公司之上市地位

要約人並無任何權力於收購要約截止後強制收購收購要約項下任何未收購的發行在外要約股份。

誠如要約文件所披露，要約人的意向為本公司繼續於聯交所上市。要約人亦向聯交所承諾在需要時會採取適當措施，以確保收購要約之後，股份具充足的公眾持股量。

董事會函件

獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據收購守則規則2.8，由全體獨立非執行董事鄭昭軍先生、王寧先生及陳廣安先生組成之獨立董事委員會已成立，以就收購要約條款是否公平合理、收購要約是否符合獨立股東利益以及是否接納收購要約向獨立股東提供意見。

獨立董事委員會已委任大有融資(根據證券及期貨條例獲發牌可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團)為獨立財務顧問，就收購要約向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，特別是關於收購要約是否公平合理及是否應接納收購要約。獨立董事委員會已根據收購守則規則2.1批准委任大有融資為獨立財務顧問。有關收購要約之獨立財務顧問意見函件及對獨立董事委員會及獨立股東的建議載於本回應文件中。

推薦建議

務請閣下垂注(i)本回應文件第16至17頁所載之獨立董事委員會函件，其中包含其對獨立股東有關收購要約之推薦建議；及(ii)本回應文件第18至38頁所載之獨立財務顧問函件，其中包含其就收購要約致獨立董事委員會之意見，以及其作出推薦時所考慮的主要因素及理由。獨立股東應在就收購要約採取任何行動前，仔細閱讀該等函件及要約文件。

獨立財務顧問認為，收購要約條款(包括要約價)就獨立股東而言屬公平合理，因此建議獨立董事委員會向獨立股東推薦接納收購要約。

經考慮收購要約條款及獨立財務顧問的意見，獨立董事委員會認為收購要約就獨立股東而言屬公平合理，因此建議獨立股東接納收購要約。

執行董事同意獨立董事委員會及獨立財務顧問的意見，認為收購要約就獨立股東而言屬公平合理，因此建議獨立股東接納收購要約。

董事會函件

其他資料

務請閣下垂注本回應文件附錄所載之其他資料。亦建議閣下仔細閱讀要約文件及隨附的接納表格，以了解有關接納收購要約程序的進一步詳情。

此 致

列位獨立股東 台照

承董事會命
智富資源投資控股集團有限公司
主席
許世平
謹啟

二零二四年八月三十日



智富資源投資控股集團有限公司

WISDOM WEALTH RESOURCES INVESTMENT HOLDING GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：7)

敬啟者：

**由宏博資本有限公司代表
王永魁先生提出自願有條件現金部分收購要約
以收購智富資源投資控股集團有限公司
的158,000,000股股份
(王永魁先生及其一致行動人士已擁有者除外)**

茲提述本公司為回應收購要約所刊發日期為二零二四年八月三十日之受要約人董事會通函(「回應文件」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與回應文件所界定者具有相同涵義。

吾等作為獨立非執行董事，已獲委任成立獨立董事委員會以考慮收購要約條款及就吾等認為收購要約條款就閣下的利益而言是否公平合理向閣下提供意見，並就接納收購要約提出推薦建議。獨立財務顧問已獲吾等批准委任，以就此向吾等提供意見。其建議及其在作出建議及推薦前所考慮的主要因素詳情載於回應文件第18至38頁的獨立財務顧問函件。

獨立董事委員會函件

亦請閣下垂注董事會函件、獨立財務顧問函件及回應文件附錄所載之其他資料。

經考慮收購要約條款及獨立財務顧問的意見，吾等同意獨立財務顧問的意見，並認為收購要約就獨立股東而言屬公平合理，因此建議獨立股東接納收購要約。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

獨立非執行董事

鄭昭軍先生 王寧先生 陳廣安先生
謹啟

二零二四年八月三十日

獨立財務顧問函件

以下為大有融資有限公司就部分收購要約向獨立董事委員會提供的意見函件全文，該函件乃為納入回應文件而編製。

MESSIS 大有融資

敬啟者：

由宏博資本有限公司代表
王永魁先生提出自願有條件現金部分收購要約
以收購智富資源投資控股集團有限公司
的158,000,000股股份
(王永魁先生及其一致行動人士已擁有者除外)

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就部分收購要約的條款及是否接納部分收購要約向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關部分收購要約的詳情載於 貴公司日期為二零二四年八月三十日之回應文件（「**回應文件**」），本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與回應文件所界定者具有相同涵義。

獨立董事委員會

根據收購守則規則2.1，由全體獨立非執行董事鄭昭軍先生、王寧先生及陳廣安先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就部分收購要約向合資格股東提供意見。獨立董事委員會已就此批准吾等獲委任為獨立董事委員會的獨立財務顧問。

獨立財務顧問函件

吾等與 貴公司或要約人、彼等各自之主要股東或任何與彼等任何一方一致行動或被推定為一致行動之人士並無關聯或關連，因此，吾等被認為有資格就部分收購要約提供獨立意見。除與本項委聘相關的正常專業費用應付予吾等外，並無任何安排使吾等會從 貴公司或要約人、彼等各自之主要股東或任何與彼等任何一方一致行動或被推定為一致行動之人士處收取任何費用或利益。

吾等意見之基礎

在制定吾等的意見時，吾等已審閱(其中包括)(i)要約公佈及要約文件；(ii)回應文件；(iii) 貴公司截至二零二一年(「二零二一年年報」)及二零二二年(「二零二二年年報」)十二月三十一日止年度之年報；(iv) 貴公司截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告(「二零二三年中期報告」)；(v)由二零二四年五月二日(即要約人就部分收購要約刊發公佈的日期)起至最後實際可行日期內 貴公司刊發的公佈。**於最後實際可行日期， 貴公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之全年業績尚未由 貴公司刊發。**

吾等依賴 貴公司提供的資料和事實，以及董事表達的意見，並假設董事向吾等提供的資料和事實及表達的意見在所有重大方面均屬真實、準確及完整。吾等亦依賴吾等與董事會及／或 貴公司管理層之書面或口頭討論，該等討論涉及 貴公司及部分收購要約，包括回應文件中所載之資料及陳述。

吾等亦假設董事及 貴公司管理層在回應文件中所作的所有信念、意見及意圖陳述均在經過合理查詢後作出。**除 貴公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的全年業績及湛江物業的最新估值報告外**，吾等認為，吾等所收到的資料足以讓吾等表達意見並提供本函件中所載的建議和推薦，且無理由相信有任何重要資料被遺漏或隱瞞，或懷疑所提供資料的真實性或準確性。然而，吾等並無獨立調查 貴集團之業務及事務或彼等各自之聯繫人或任何與彼等任何一方一致行動或被推定為一致行動之人士，亦無對所提供之資料進行獨立核實。吾等亦假設回應文件中所載或提及的所有陳述在所有重大方面均屬真實、準確及完整，且截至最後實際可行日期時並無誤導或欺詐成分，並且**除 貴公司截至二零二三年十二月三十一日年度的全年業績及湛江物業的最新估值報告外**，並無其他遺漏事項會令本文中的任何陳述產生誤導。

獨立財務顧問函件

董事願就回應文件所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，董事在回應文件中表達的意見經過適當及審慎考慮，且在作出時及截至最後實際可行日期，回應文件中並無遺漏任何其他事實，致令回應文件中的任何陳述產生誤導。

回應文件中有關要約人及其一致行動人士的資料以及收購要約條款均摘錄或源自要約文件，要約人對其準確性承擔全部責任。

如在回應文件日期後至部分收購要約結束期間內出現任何重大變動，包括但不限於刊發 貴公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的全年業績及湛江物業的最新估值報告，吾等將盡快通知獨立董事委員會及獨立股東。

吾等並未考慮獨立股東接納或不接納部分收購要約（視情況而定）對彼等之稅務影響，因為此等影響須視乎彼等之個別情況而定。特別是居住在香港以外或受海外稅務或香港證券交易稅影響的獨立股東，應考慮其在部分收購要約方面的稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

部分收購要約的主要條款

法博資本代表要約人根據收購守則作出部分收購要約，條款如下：

每股要約股份..... 現金0.018港元

根據收購守則的規定，收購要約向全體合資格股東提呈。

部分收購要約的條件

誠如要約文件所披露，部分收購要約須待於首個截止日期（為要約文件寄發日期起計最少28日，或要約人根據收購守則規定可延長的較後日期）下午四時正（香港時間）或之前收到就最少158,000,000股要約股份（相當於於最後實際可行日期 貴公司已發行股本約4.71%）的有效接納（且在允許情況下並無撤回）的條件獲達成後，方可作實。

獨立財務顧問函件

倘所接獲的有效接納：

- (i) 於首個截止日期前少於158,000,000股要約股份的所需數目，則除非根據收購守則的規定首個截止日期獲延長，收購要約將不會進行並將即時失效；及
- (ii) 於首個截止日期或之前不少於158,000,000股要約股份的所需數目，則要約人將於首個截止日期或之前宣佈收購要約就接納而言成為無條件。

有關部分收購要約的進一步詳情，包括（其中包括）預期時間表、接納收購要約的條件、條款及程序，載於要約文件、接納表格及要約人已刊發／將刊發的進一步公佈（如適用）。

就部分收購要約考慮之主要因素

於制定吾等就部分收購要約之意見及建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團之背景及財務資料

貴集團主要從事(i)電子產品及設備貿易（「貿易業務」）；(ii)礦物、石油及天然氣勘探及生產（「礦物、油氣業務」）；(iii)提供金融服務（「金融業務」）；及(iv)物業租賃及銷售（「物業業務」）。

鑑於 貴公司於最後實際可行日期尚未刊發截至二零二三年十二月三十一日止年度之全年業績，吾等於下文載列(i)摘錄自二零二一年年報及二零二二年年報之 貴集團截至二零二二年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合財務資料；及(ii)摘錄自二零二三年中期報告之 貴集團分別截至二零二二年及二零二三年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料之概要：

獨立財務顧問函件

貴集團的財務表現

	截至十二月三十一日			截至六月三十日	
	止年度			止六個月	
	二零二零年 (經審核) 千港元	二零二一年 (經審核) 千港元	二零二二年 (經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
分類收益					
—貿易業務	984,666	493,958	489,486	175,981	210,179
—礦物、油氣業務	-	-	-	-	-
—金融業務	22,627	27,430	21,213	10,322	9,050
—物業業務	5,875	1,016	838	269	631
總收益	1,013,168	522,404	511,537	186,572	219,860
毛利	32,655	57,877	31,073	14,837	13,117
分類(虧損)/溢利					
—貿易業務	(1,138)	27,809	(33,570)	(1,908)	(4,507)
—礦物、油氣業務	(62)	(64)	(104)	(37)	(90)
—金融業務	(536)	6,390	2,892	3,161	173
—物業業務	(197,913)	430,414	450,210	372,128	(13,632)
總分類業績	(199,649)	464,549	419,428	373,344	(18,056)
其他間接開支及費用	(51,697)	(71,947)	(63,113)	(28,415)	(27,761)
除稅前溢利/(虧損)	(251,346)	392,602	356,315	344,929	(45,817)
本年度/期間溢利/(虧損)	(212,917)	276,203	239,575	250,263	(45,817)

二零二零財年、二零二一財年及二零二二財年

如上表所示，貴集團收益由二零二零財年之約1,013.2百萬港元大幅下跌約490.8百萬港元或48.4%至二零二一財年之約522.4百萬港元。參考二零二一年年報，總收益減少主要歸因於貿易業務縮減，這是由於在二零二一財年低端電子產品銷售減少所致。儘管收益大幅減少，貴集團仍錄得扭虧為盈，由二零二零財年的淨虧損約212.9百萬港元轉為二零二一財年的淨溢利約276.2百萬港元，主要原因是二零二一財年錄得位於湛江的投資物業公平值收益約442.8百萬港元，而二零二零財年則錄得位於北京及湛江的投資物業公平值虧損約158.9百萬港元。

獨立財務顧問函件

貴集團的收益保持相對穩定，僅錄得輕微下降約10.9百萬港元或2.1%，由二零二一年財年的約522.4百萬港元下降至二零二二年財年的約511.5百萬港元。然而，毛利率從二零二一財年的約11.1%下降至二零二二財年的約6.1%。根據二零二二年年報，毛利減少主要歸因於中國電子產品及設備銷售減少。本年度溢利減少約36.6百萬港元或13.3%，由二零二一年財年約276.2百萬港元減少至二零二二年財年約239.6百萬港元，主要由於(i)毛利減少約26.8百萬港元；(ii)按攤銷成本計量的金融資產減值損失增加約23.7百萬港元，主要與貿易業務產生的應收賬款有關；(iii)財務成本增加約8.0百萬港元；但這些負面影響被(iv)湛江及北京投資物業公平值收益增加約24.4百萬港元的正面影響所抵銷。

二零二二年上半年及二零二三年上半年

貴集團的收益由二零二二年上半年約186.6百萬港元增加約33.3百萬港元或17.8%至二零二三年上半年約219.9百萬港元。參考二零二三年中期報告，總收益增加主要歸因於貿易業務收益的改善，而這是由電子產品及設備的銷售所推動。然而，貴集團的業績由二零二二年上半年錄得淨溢利約250.3百萬港元惡化至二零二三年上半年錄得淨虧損約45.8百萬港元，主要原因是二零二三年上半年並無錄得投資物業公平值收益，而二零二二年上半年則錄得投資物業公平值收益約379百萬港元。

貴集團的財務狀況

	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元
非流動資產	4,419,799	4,223,574
流動資產	1,177,492	1,233,865
非流動負債	546,229	521,899
流動負債	905,757	956,859
流動資產淨值	271,735	277,006
淨資產	4,145,305	3,978,681

獨立財務顧問函件

於二零二二年十二月三十一日

於二零二二年十二月三十一日，貴集團的資產總值約為5,597.3百萬港元，主要包括(i)投資物業約4,220.9百萬港元；及(ii)待售物業約945.6百萬港元。截至二零二二財年年末，投資物業的賬面總值佔總資產超過92%。

於二零二二年十二月三十一日，貴集團的負債總額約為1,452.0百萬港元，主要包括(i)遞延稅項負債約541.9百萬港元；(ii)借貸約421.2百萬港元；及(iii)應付賬款及其他應付賬款及應計費用合共約400.5百萬港元。

因此，於二零二二年十二月三十一日，貴集團錄得資產淨值約為4,145.3百萬港元。

於二零二三年六月三十日

於二零二三年六月三十日，貴集團的資產總值約為5,457.4百萬港元，主要包括(i)投資物業約4,035.0百萬港元；及(ii)待售物業約865.1百萬港元。截至二零二三年上半年期末，投資物業的賬面總值佔總資產超過89%。

於二零二三年六月三十日，貴集團的負債總額約為1,478.8百萬港元，主要包括(i)遞延稅項負債約518.0百萬港元；(ii)借貸約428.0百萬港元；及(iii)應付賬款及其他應付賬款及應計費用合共約444.9百萬港元。

因此，截至二零二三年上半年期末，貴集團錄得資產淨值約3,978.7百萬港元。

獨立財務顧問函件

2. 二零二二財年後 貴集團的不確定性及重大發展

二零二三財年經審核全年業績

於最後實際可行日期，貴公司尚未刊發二零二三財年的經審核全年業績。茲提述 貴公司日期為二零二四年三月二十八日、二零二四年四月十五日、二零二四年五月十四日及二零二四年六月十四日之公佈，貴公司未能於二零二四年三月三十一日前刊發二零二三財年的全年業績，因此股份已自二零二四年四月二日起於聯交所暫停買賣，並於最後實際可行日期繼續暫停買賣。延遲刊發二零二三財年全年業績構成不遵守上市規則第13.49(1)條。此等不合規情況已導致收到聯交所的復牌指引，詳情如下所述。**吾等尚未審閱 貴公司二零二三財年的經審核賬目或管理賬目。獨立股東應注意， 貴集團於二零二三財年的財務狀況可能與二零二三年中期報告所披露的狀況有顯著差異。**

復牌指引

茲提述 貴公司日期為二零二四年七月九日之公佈，內容有關復牌指引。於二零二四年六月二十七日，貴公司收到聯交所發出之函件，當中載列有關恢復 貴公司股份於聯交所買賣之指引（「復牌指引」）。聯交所要求 貴公司滿足復牌指引中列出的所有要求，補救導致其暫停買賣之問題，並在允許其股份買賣恢復之前以令聯交所信納之方式全面遵守上市規則。聯交所進一步表示，若 貴公司情況有變，可能會修改或補充復牌指引。**根據上市規則第6.01A(1)條，聯交所可取消任何已連續停牌18個月的證券上市地位。對於 貴公司而言，18個月的期限將於二零二五年十月一日屆滿。**

獨立財務顧問函件

清盤呈請

茲提述(i) 貴集團公司日期為二零二三年八月二十八日之公佈，內容有關法定要求償債書；及(ii) 貴公司日期為二零二三年九月十二日之公佈，內容有關清盤呈請；(iii)日期為二零二三年九月二十日之澄清公佈；及(iv) 貴公司日期為二零二四年八月十九日之公佈，內容有關撤銷清盤呈請。於二零二三年八月四日，貴公司收到Shinny Solar Limited的法定要求償債書，該公司是與貴公司於二零一七年十月二十六日訂立融資協議的貸方，要求貴公司支付金額為293,948,000港元，包括未償還的貸款本金及利息和累計的違約利息。Shinny Solar Limited其後於二零二三年九月十一日對貴公司提出清盤申請（「清盤呈請」）。在多次延期清盤呈請聽證會後，香港高等法院已於二零二四年八月十九日根據Shinny Solar Limited撤回清盤呈請的申請及支持債權人撤回申索的情況下，命令清盤呈請被駁回。

早在二零二一年初，貴集團打算以出售北京物業的所得款項償還Shinny Solar Limited的欠款。然而，公佈中進一步指出，由於Shinny Solar Limited及其相關公司和代表單方面安排控制Millhaven Holdings Limited（貴公司持有北京物業權益的附屬公司）的股權，導致無法實施該北京物業的出售。此單方面安排在公佈中進一步澄清為由Shinny Solar Limited於二零二二年四月二十六日於英屬處女群島法院提交並送達的停止通知。首次嘗試出售北京物業（「首次嘗試出售」）於二零二三年二月十六日終止。

茲提述 貴公司日期為二零二四年五月三十一日的公佈，貴公司第二次嘗試出售北京物業，這構成 貴公司非常重大出售事項（「第二次嘗試出售」）。然而，貴公司於二零二四年七月三日宣佈第二次嘗試出售亦於二零二四年六月二十六日終止。在公佈中指出，第二次嘗試出售的終止是因為Shinny Solar Limited缺乏合作。

於最後實際可行日期，貴公司未有公佈北京物業的進一步處置情況。儘管董事會認為 貴公司仍然控制北京物業，但考慮到第一次嘗試出售及第二次嘗試出售失敗，吾等希望提醒獨立股東變現北京物業的潛在困難，以及 貴公司對北京物業的控制某種程度上可能會受到高度限制。

獨立財務顧問函件

湛江物業土地使用權的查封及對估值的影響

謹提述(i) 貴公司於二零二四年六月十二日有關湛江物業的自願公佈，當中披露廣東港粵金控房地產開發有限公司(「廣東港粵」，貴公司為湛江物業設立的全資附屬公司)與該項目涉及之主要承包商(「承包商」)及債權人(「項目債權人」)已於二零二四年六月六日舉行會議；及(ii) 貴公司日期為二零二四年七月十一日之公佈，內容有關董事會組成變更。

吾等注意到，承包商及項目債權人表示，董事會的重大變動(「**重大不利事件**」)將導致對湛江物業失去信心。彼等認為這類事件會大幅增加不確定性和風險，從而對彼等於湛江物業的投資和合法權益產生不利影響。此外，還披露承包商和項目債權人將停止向湛江物業提供施工和資金。於二零二四年七月十一日，通過了撤換前任董事會並組建新董事會的決議，新董事會包括兩名執行董事，即許世平先生及黃磊先生；以及三名獨立非執行董事，即鄭昭軍先生、王寧先生及陳廣安先生，因此觸發了承包商和項目債權人提到的重大不利事件。**因此，承包商及項目債權人是否會停止為湛江物業提供施工和資金仍然不確定，這可能會對項目的進度產生不利影響。**

茲提述日期為二零二四年七月三日及二零二四年八月五日之公佈，內容有關湛江物業土地使用權的查封。廣東港粵與Shinny Solar Limited之間存在有關保證合同糾紛的訴訟程序。在該等法院訴訟過程中，Shinny Solar Limited於二零二四年二月二十七日向湛江市中級人民法院申請財產保全，並要求查封屬於廣東港粵的固定資產，金額不超過人民幣376,811,908元。於二零二四年五月十四日，法院批准了申請並下令查封廣東港粵擁有的湛江物業的土地使用權，自二零二四年五月二十九日起至二零二七年五月二十八日生效。作為回應，廣東港粵於二零二四年六月十七日提交復議申請。然而，董事會於二零二四年八月一日收到裁決，該復議申請已被湛江市中級人民法院駁回。

獨立財務顧問函件

根據 貴公司最新的狀況更新，吾等了解到湛江物業的查封已導致湛江物業的施工和開發工作暫時中止。

於最後實際可行日期，湛江物業的最新估值報告尚未出爐，項目的施工進度仍不確定。

3. 貴集團的行業概覽及前景

誠如上文「貴集團之背景及財務資料」一節 貴集團財務資料所示，貿易業務於各回顧財政年度／期間佔總收益超過95%。然而，吾等注意到貿易業務於回顧財政年度／期間大部分時間呈現規模下降趨勢並且一直虧損。貿易業務對 貴集團收益的貢獻遠不及物業業務，其中投資物業（即北京物業和湛江物業）的公平值收益／虧損對 貴集團的淨溢利／虧損有著主導影響。因此，吾等認為物業業務與 貴集團的未來前景和展望更為相關，並已根據以下所述對中國物業市場進行了研究：

二零二三年	住宅物業	辦公樓	商業物業
物業開發投資	人民幣83,820億元	人民幣4,531億元	人民幣8,055億元
按年變動	(9.3%)	(9.4%)	(16.9%)
按交易價值計算的 總物業銷售	人民幣102,990億元	人民幣3,742億元	人民幣6,619億元
按年變動	(6.0%)	(12.9%)	(9.3%)
按樓面面積計算的 總物業銷售	948.0百萬平方米	27.2百萬平方米	63.6百萬平方米
按年變動	(8.2%)	(9.0%)	(12.0%)

資料來源：國家統計局

上表顯示，二零二三年中國市場的物業銷售和投資勢頭一直受到下行壓力。如果上述的下降趨勢持續， 貴集團可能需要更長的時間才能從 貴集團的投資物業中產生收入。

獨立財務顧問函件

經考慮(i)中國房地產市場疲軟；(ii)Shinny Solar Limited對湛江物業之土地使用權的當前扣押，該扣押將持續至二零二七年五月二十八日；及(iii)北京物業出售困難，首次嘗試出售及第二次嘗試出售均告失敗，吾等對 貴集團的未來前景和展望保持謹慎態度。

4. 有關要約人的資料及其對 貴集團的意圖

要約人，現年39歲，為一名中國的商人，其業務涵蓋進出口貿易、物業投資及醫療行業投資。彼於投資與進出口貿易擁有逾10年經驗。彼現為深圳市中港創富投資發展有限公司的控股股東兼董事，該公司於中國成立，主要從事投資及進出口貿易。彼亦為粵港澳融熙(廣州)投資有限公司的唯一股東及董事，該公司於中國成立，主要從事物業與其他投資及進出口貿易。

要約人認為，相對於全球資本市場，現時香港股市估值低迷。要約人對香港資本市場長遠發展仍具信心，並積極研究在香港股市作長遠投資。要約人相信， 貴公司的物業發展及採砂業務長遠具發展潛力。尤其是，中國物業發展業務持續受到中國房地產市場低迷及氣氛悲觀的負面影響。要約人密切注視 貴集團的業務發展及中國的行業發展趨勢，並認為房地產開發市場將可扭轉頹勢，而 貴集團將受惠於全國及地方政府對整體行業的扶持。要約人認為 貴公司的資產具有價值，並擬收購 貴公司已發行股本約4.71%。

5. 要約價

(a) 要約價比較

要約價每股要約股份0.018港元較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.032港元折讓約43.75%；
- (ii) 股份於截至最後交易日（包括該日）止最後連續五個交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.0324港元折讓約44.44%；
- (iii) 股份於截至最後交易日（包括該日）止最後連續十個交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.0317港元折讓約43.22%；
- (iv) 股份於截至最後交易日（包括該日）止最後連續三十個交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.0248港元折讓約27.42%；
- (v) 二零二二年十二月三十一日的每股經審核股東應佔綜合資產淨值約1.2350港元（乃按二零二二年十二月三十一日的經審核股東應佔綜合資產淨值約4,143.6百萬港元及最後實際可行日期的3,355,140,697股已發行股份計算）折讓約98.54%；及
- (vi) 二零二三年六月三十日的每股未經審核股東應佔綜合資產淨值約1.1854港元（乃按二零二三年六月三十日的未經審核股東應佔綜合資產淨值約3,977.3百萬港元及最後實際可行日期的3,355,140,697股已發行股份計算）折讓約98.48%。

獨立財務顧問函件

(b) 股份的歷史價格表現

為評估要約價之公平性及合理性，吾等已對股份由二零二三年三月二十九日至二零二四年三月二十八日（即股份暫停買賣前最後交易日）（「回顧期間」）之每日收市價進行審查。吾等認為，回顧期間的持續時間將是一個合理且足夠的期間，以展示股份的收市價變動，因其涵蓋了股份暫停買賣前的合理足夠期間，能充分反映市場對股份的反應。於回顧期間及直至最後實際可行日期，股份之每日收市價如下所示：



資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

誠如上圖所示，於回顧期間，平均股價約為每股0.13港元（「**平均股價**」）。於回顧期間，每日收市價由每股0.016港元（「**最低股價**」）至每股0.249港元（「**最高股價**」）不等。要約價0.018港元較(i)最低股價溢價約12.5%；(ii)最高股價折讓約92.8%；及(iii)回顧期間平均股價折讓約86.2%。

吾等注意到最高股價記錄於二零二三年五月十日，自那時以來，股價一直低迷並保持在整體下降趨勢中，僅有幾次小幅反彈。根據與 貴集團管理層的討論，普遍認為股價的整體下降趨勢可能是由於未解決的法院案件、清盤呈請及不穩定的管理團隊，這些因素對 貴集團的運營及未來前景帶來不確定性。

獨立財務顧問函件

最低股價記錄於二零二四年三月十三日，即最後交易日前的第11個交易日。之後，股價反彈並徘徊在每股0.03港元左右。根據與管理層的討論，彼等並不知悉任何導致該價格波動的原因或內幕消息。在股價反彈後不久，貴公司宣佈延遲刊發二零二三財年全年業績，並自二零二四年四月二日起暫停股份買賣。

(c) 股份的歷史成交流通量

下表載列股份於回顧期間之成交量：

月份／期間	總成交量 (股份數目)	交易日數	股票平均 每日成交量	平均每日 成交量佔 已發行股份 總數的 百分比 (附註)
二零二三年				
三月(自二零二三年 三月二十九日起)	1,254,500	3	418,167	0.01%
四月	12,588,000	17	740,471	0.02%
五月	111,033,000	21	5,287,286	0.17%
六月	17,824,500	21	848,786	0.03%
七月	17,996,000	20	899,800	0.03%
八月	21,993,000	23	956,217	0.03%
九月	19,104,000	19	1,005,474	0.03%
十月	13,458,000	20	672,900	0.02%
十一月	16,096,000	22	731,636	0.02%
十二月	17,353,000	19	913,316	0.03%
二零二四年				
一月	44,445,000	22	2,020,227	0.06%
二月	823,236,500	19	43,328,237	1.37%
三月(截至最後交易日)	1,811,297,142	20	90,564,857	2.87%

附註：根據平均每日成交量除以最後交易日之 貴公司已發行股份總數(即3,160,140,697股)

獨立財務顧問函件

誠如上表所示，於回顧期間，股份之成交流通量仍然稀薄，平均每日成交量介乎最後交易日已發行股份總數約0.01%至2.87%。尚不確定在要約期間內若股份能夠恢復買賣，獨立股東是否能夠在公開市場上出售大量股份而不對股價造成下行壓力，並且是否會有足夠的股份流動性。因此，部分收購要約為獨立股東提供了一個以固定價格變現其於 貴公司投資的機會，尤其是在股份自二零二四年四月二日起仍然暫停買賣的情況下。

儘管要約價較最後交易日於聯交所所報之每股股份收市價有大幅折讓，經考慮(i)自二零二三年五月以來，股價持續低迷並保持下跌趨勢；(ii)最低股價為每股0.016港元，於二零二四年三月十三日錄得，僅在最後交易日前11個交易日，且 貴公司管理層對股價在最後交易日前反彈的原因不明，令股價回升是否可持續存在不確定性；(iii)要約價0.018港元較最低股價溢價約12.5%；(iv)流動性不足，可能使在公開市場上出售股份變得困難；及(v)由於二零二三財年全年業績公佈延遲而目前暫停買賣，且 貴公司恢復進度仍不確定，吾等認為部分收購要約為獨立股東提供了一個以固定價格變現其於 貴公司的投資的機會，並認為就獨立股東而言，要約價屬公平合理。

獨立財務顧問函件

注意到要約人正在提出部分收購要約，僅收購158,000,000股要約股份，因此接納的股東可能無法將其所有股份出售給要約人。此外，若接獲超過158,000,000股要約股份的接納，要約人將公佈每位接納股東按比例應得權益的確定方式的詳情。由於任何縮減接納規模，接納部分收購要約的股東可能會保留碎股（即少於10,000股的一手股份），這些碎股通常比整手股份較難在市場上出售，且實現的市值較低。經考慮到(i)部分收購要約為每位獨立股東提供平等機會將其股份出售予要約人；及(ii)元庫證券有限公司已獲委任在部分收購要約結束後的六個星期內撮合碎股持股的買賣，吾等認為，部分收購要約的安排是合理的，並對整體獨立股東而言屬公平對待。

6. 市場可資比較分析

作為吾等分析的一部分，吾等亦對於在聯交所主板上市的可資比較公司之估值進行了市場可資比較分析。考慮到(i)根據二零二三年中期報告，該報告代表了吾等截至最後實際可行日期所能獲得的最新財務資料，貴集團於截至二零二三年六月三十日止六個月內虧損；(ii) 貴公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之全年業績於最後實際可行日期尚未由貴公司刊發；(iii)二零二二年年報包含貴集團全年財務資料，但對反映貴集團當前業務表現的相關性較低；及(iv)投資物業（即北京物業及湛江物業）的總賬面價值約佔貴集團總資產的90%，吾等認為在市場可資比較分析中使用市賬率（「市賬率」）的估值標準是合適的。

吾等根據以下標準識別出可資比較公司：(i)股份在聯交所主板交易；(ii) 市值為100百萬港元或以下的公司，這被認為與貴集團於最後交易日的市值約101.1百萬港元相似；(iii)主要業務為在中國的房地產開發，且房地產資產的賬面價值佔其總資產的50%以上；及(iv)在其最近期刊發的財務報表中記錄了正資產淨值。吾等已仔細審查房地產開發和房地產投資行業上市公司的年度報告／中期報告，並識別出總共15間可資比較公司（「可資比較公司」），據吾等所知，這些公司代表符合上述選擇標準的詳盡名單，並被認為是公平和具代表性的。

獨立財務顧問函件

然而，股東或潛在投資者應注意，可資比較公司之業務、運營、市值及前景與 貴公司不同，且吾等並無深入調查可資比較公司之業務及運營。

股份代號	公司名稱	市值	資產淨值	市賬率
		(附註1)	(附註2)	
		千港元	千港元	
		(A)	(B)	(A/B)
299	寶新置地集團有限公司	15,288	2,225,585	0.01
2330	中國上城集團有限公司	35,110	161,013	0.22
485	中國華星集團有限公司	27,669	196,589	0.14
2088	西王置業控股有限公司	39,446	471,547	0.08
6611	三巽控股集團有限公司	49,314	2,270,811	0.02
115	鈞濠集團有限公司	57,565	1,152,296	0.05
6878	鼎豐集團汽車有限公司	46,032	181,529	0.25
760	新天地產集團有限公司	59,186	1,778,576	0.03
1232	金輪天地控股有限公司	46,775	1,051,292	0.04
1124	沿海綠色家園有限公司	68,824	1,288,611	0.05
2608	陽光100中國控股有限公司	73,974	878,280	0.08
262	迪臣發展國際集團有限公司	70,407	1,341,590	0.05
1862	景瑞控股有限公司	70,785	4,572,217	0.02
456	新城市建設發展集團有限公司	42,208	371,726	0.11
997	普匯中金國際控股有限公司	29,232	826,523	0.04
			平均值	0.08
			中位數	0.05
			最大值	0.25
			最小值	0.01
	貴公司			
	根據要約價(附註3)	56,883	3,978,681	0.01
	根據最後交易日的股價(附註4)	101,125	3,978,681	0.03

附註：

1. 根據各可資比較公司於最後實際可行日期之股價及已發行股份數目計算。
2. 根據各可資比較公司之最新財務報告。
3. 貴公司的市值乃根據要約價及最後交易日的已發行股份數目計算得出。於二零二三年六月三十日的資產淨值摘錄自二零二三年中期報告。

獨立財務顧問函件

4. 貴公司的市值乃根據最後交易日的股價及已發行股份數目計算得出。於二零二三年六月三十日的資產淨值摘錄自二零二三年中期報告。

誠如上表所示，可資比較公司的市賬率介乎約0.01倍至約0.25倍，平均值為約0.08倍，中位數為約0.05倍。基於要約價的 貴公司市賬率約為0.01倍，處於範圍內但低於可資比較公司的平均值及中位數。基於股份於最後交易日的市價的 貴公司市賬率約為0.03倍，亦處於範圍的低端。

儘管按要約價計算的 貴公司估值低於最後交易日的市場價格所隱含的估值，但考慮到(i)市場對 貴公司普遍低估；(ii)有關北京物業和湛江物業的現狀及價值的不確定性，這兩項物業合計佔 貴集團總資產的90%，如上文「二零二二財年後 貴集團的不確定性及重大發展」一節所述；及(iii)自二零二四年四月二日起股份買賣已暫停，因此若能恢復買賣，最後交易日的股價及隱含的市場估值能否持續存在不確定性，吾等認為要約價所隱含之 貴公司估值處於可資比較公司之範圍內，對獨立股東而言屬公平合理。

推薦建議

儘管要約價相對於最後交易日於聯交所所報之每股股份收市價有大幅折讓，但基於吾等上述的分析，特別是考慮到以下關鍵因素（應結合本函件的全文內容閱讀和解釋）：

- (i) 於最後實際可行日期，二零二三財年的經審核全年業績尚未公佈， 貴集團二零二三財年的財務狀況可能與二零二三年中期報告中披露的狀況有顯著差異；
- (ii) 股份已自二零二四年四月二日起暫停買賣，聯交所可能會取消任何已連續暫停買賣18個月的證券上市；
- (iii) 貴公司在變現北京物業方面遇到困難，這從首次嘗試出售及第二次嘗試出售的失敗中可見一斑；
- (iv) 湛江物業的土地使用權扣押將持續有效至二零二七年五月二十八日；

獨立財務顧問函件

- (v) 股價自二零二三年五月以來一直低迷，並保持下降趨勢；
- (vi) 每股最低股價為0.016港元，於二零二四年三月十三日錄得，該日為最後交易日前的第11個交易日，貴公司管理層對於股價在最後交易日前回升的原因不明，因此無法確定此等股價回升是否能持續；
- (vii) 0.018港元的要約價較最低股價溢價約12.5%；
- (viii) 成交流通量疏落，可能使於公開市場出售股份變得困難；
- (ix) 儘管要約人正在提出部分收購要約以僅收購158,000,000股要約股份，接納要約的股東可能無法向要約人出售其全部股份，部分收購要約為每位獨立股東提供平等機會以固定價格變現其於貴公司的投資；及
- (x) 貴公司按要約價計算的市賬率估值處於可資比較公司範圍內，表示接納的股東可以符合物業發展及物業投資行業類似上市公司市場價格的價格向要約人出售股份，

吾等認為收購要約之條款（包括要約價）就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東接納部分收購要約。

吾等謹請獨立股東注意，本函件所載分析、意見及建議乃根據「二零二二財年後 貴集團的不確定性及重大發展」一節中的討論而形成，並受其限制，其中包括：

- (i) 貴公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的全年業績及湛江物業的最新物業估值報告缺失；**
- (ii) 董事會組成變更後對湛江物業未來發展的影響；**
- (iii) 清盤呈請；**
- (iv) 股份何時恢復買賣的不確定性；**
- (v) 中國物業市場未來前景的不確定性；及**

獨立財務顧問函件

謹此提醒獨立股東評估 貴集團的最新發展和情況。於最後實際可行日期，股份的買賣仍然暫停，獨立股東無法在公開市場出售股份。股份是否及何時能夠恢復買賣存在不確定性。雖然部分收購要約目前代表獨立股東在股份恢復買賣前唯一的退出機會，但如果股份在要約期間恢復買賣，股份的市場價格可能會高於要約價。亦提醒獨立股東，若接獲超過158,000,000股要約股份的有效接納，合資格股東在選擇接納收購要約的情況下，可能無法完全變現其股份。

由於不同獨立股東會有不同的投資標準、目標、風險偏好和承受能力及／或情況，吾等建議任何需要就回應文件的任何方面或應採取的行動尋求建議的獨立股東，在決定是否接納部分收購要約前，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。獨立股東應仔細閱讀在要約文件中詳細說明的接納部分收購要約的程序。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
大有融資有限公司

董事總經理
張錦康
謹啟

二零二四年八月三十日

張錦康先生為於香港證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，並被視為大有融資有限公司的負責人員，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，且於機構融資行業擁有逾13年經驗。

1. 財務資料概要

以下載列本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止各年之經審核綜合財務業績概要，乃分別摘錄自本公司相關年度之相關已刊發年報，以及截至二零二二年及二零二三年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務業績概要，乃摘錄自本公司相關期間之相關已刊發中期報告。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
收益	1,013,168	522,404	511,537
貨物銷售成本及直接成本	<u>(980,513)</u>	<u>(464,527)</u>	<u>(480,464)</u>
毛利	32,655	57,877	31,073
其他收入	8,604	4,905	5,287
其他收益或虧損淨額	(36,063)	-	(1,088)
投資物業的公平值變動	(158,920)	442,760	467,131
按攤銷成本計量之金融資產之減值虧損淨額	(872)	(4,738)	(28,392)
銷售及分銷費用	(3,109)	(1,303)	(1,220)
行政開支	(61,319)	(57,634)	(59,226)
財務費用	<u>(32,322)</u>	<u>(49,265)</u>	<u>(57,250)</u>
除稅前(虧損)/溢利	(251,346)	392,602	356,315
稅項	<u>38,429</u>	<u>(116,399)</u>	<u>(116,740)</u>
年內(虧損)/溢利	<u>(212,917)</u>	<u>276,203</u>	<u>239,575</u>
其他全面收益/(開支)			
其後可能重新分類至損益之項目：			
因換算海外業務之財務報表 而產生之匯兌差額	<u>237,275</u>	<u>128,217</u>	<u>(380,262)</u>
	237,275	128,217	(380,262)

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
不會重新分類至損益之項目：			
按公平值計入其他全面收入之 股本工具投資之公平值虧損	(53)	(181)	-
年內其他全面收入／(開支)	237,222	128,036	(380,262)
年內全面收入／(開支)總額	<u>24,305</u>	<u>404,239</u>	<u>(140,687)</u>
應佔年內(虧損)／溢利：			
本公司擁有人	(211,940)	267,895	250,227
非控股權益	(977)	8,308	(10,652)
	<u>(212,917)</u>	<u>276,203</u>	<u>239,575</u>
應佔全面收入／(開支)總額：			
本公司擁有人	25,078	395,848	(129,823)
非控股權益	(773)	8,391	(10,864)
	<u>24,305</u>	<u>404,239</u>	<u>(140,687)</u>
每股(虧損)／盈利			
基本及攤薄	<u>(0.0530港元)</u>	<u>0.0670港元</u>	<u>0.0474港元</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
收益	186,572	219,860
貨物銷售成本及直接成本	(171,735)	(206,743)
毛利	14,837	13,117
其他收入	1,027	769
投資物業公平值變動	378,664	–
銷售及分銷費用	(408)	(568)
行政開支	(30,512)	(25,764)
經營溢利／(虧損)	363,608	(12,446)
財務費用	(18,679)	(33,371)
除稅前溢利／(虧損)	344,929	(45,817)
稅項	(94,666)	–
期內溢利／(虧損)	250,263	(45,817)
其他全面開支		
其後可能重新分類至損益之項目：		
因換算海外業務之財務報表而產生之 匯兌差額	(332,524)	(235,485)
不會重新分類至損益之項目：		
按公平值計入其他全面收入之 股本工具投資之公平值虧損	(18)	(54)
期內其他全面開支	(332,542)	(235,539)
期內全面開支總額	(82,279)	(281,356)
期內應佔溢利／(虧損)：		
本公司擁有人	249,989	(45,696)
非控股權益	274	(121)
	250,263	(45,817)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
期內應佔全面開支總額：		
本公司擁有人	(82,088)	(280,992)
非控股權益	(191)	(364)
	<u>(82,279)</u>	<u>(281,356)</u>
	(經重列)	
每股(虧損)／盈利		
基本及攤薄	<u>0.0502港元</u>	<u>0.0092港元</u>

於本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的核數師報告中，本公司的核數師開元信德會計師事務所有限公司提請股東注意本集團綜合財務報表中的一個附註，當中顯示本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度產生虧損淨額約212.9百萬港元，而截至該日，本集團的流動負債淨額約為326.1百萬港元，當中並不計及待售物業約1,922.0百萬港元。本公司的核數師認為存在重大不確定因素，可能對本公司持續經營能力構成重大疑慮。董事認為，經考慮本集團的營運資金需求及新銀行融資的可用性，本集團將有充足資金履行其自綜合財務報表獲批准當日起計至少12個月的責任。本公司核數師之意見並無就此事宜予以修訂。

就截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止財政年度而言，本公司的核數師報告中並無作出任何保留意見。

本公司確認，截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年九月三十日止六個月，本公司並無宣佈任何股息。

2. 本集團的經審核綜合財務資料

以下載列本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的最近期刊發之經審核綜合財務報表，已載於本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報（「二零二二年年報」），並於本公司網站(www.wisdom007.com)及聯交所(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042702322.pdf>)刊發。

- (i) 截至二零二二年十二月三十一日年度之綜合損益及其他全面收益表。請參閱二零二二年年報第97至99頁。
- (ii) 於二零二二年十二月三十一日之綜合財務狀況表。請參閱二零二二年年報的第100及101頁。
- (iii) 截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合權益變動表。請參閱二零二二年年報第102頁。
- (iv) 截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合現金流量表。請參閱二零二二年年報的第103及104頁。
- (v) 截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表附註。請參閱二零二二年年報第105至246頁（包括二零二二年年報第108至155頁的重大會計政策）。

鑑於本公司及其核數師需要額外時間完成本集團的經審核賬目及審核程序，本公司尚未刊發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。本公司正與其核數師緊密合作，以盡快完成審核程序，且本公司將於適當時候公佈全年業績的預期刊發日期。有關進一步資料，請參閱本公司日期為二零二四年三月二十八日、二零二四年四月十五日、二零二四年五月十四日、二零二四年六月十四日及二零二四年七月三十一日之公佈。

3. 本集團的未經審核綜合中期財務資料

本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績及其附註載於本公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告中，該報告已於本公司網站(www.wisdom007.com)及聯交所網站(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0925/2023092500467.pdf>)上刊發。

鑑於本公司需要額外時間編製及落實本集團的管理賬目，本公司尚未刊發本集團截至二零二四年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績。本公司將於適當時候公佈未經審核綜合中期業績的預期刊發日期。

4. 債務

於二零二四年五月三十一日(即本回應文件印製前就本債務聲明最後實際可行日期)本集團的負債總額為535百萬港元。

借貸

於二零二四年五月三十一日，本集團有一筆來自獨立第三方Shinny Solar Limited的有抵押及有擔保借款，未償還金額約為333百萬港元(包括本金及應計利息)，並以本公司附屬公司(即Millhaven、金耀集團有限公司、廣東德凱偉業有限公司及北京盈和)的股權以及就北京盈和訂立的租賃、許可或其他房地產出售所產生的應收款項作為抵押。借款亦由本公司兩間附屬公司(即北京盈和及廣東港粵金控房地產開發有限公司)以及前董事許智銘博士作擔保。借款第一年按固定年利率7%計息，1年後按固定年利率8%計息。借款的實際年利率為8.8%，逾期結餘的違約率為每年15%。借款已於二零二零年到期並按要求償還。

於二零二四年五月三十一日，本集團有來自獨立第三方四洲集團有限公司的無抵押借款，未償還總額約為27百萬港元(包括本金及應計利息)，由前董事許智銘提供擔保。借款按固定年利率5.625%計息。借款已於二零二三年到期並按要求償還。

於二零二四年五月三十一日，本集團有來自獨立第三方福滙企業有限公司的無抵押及無擔保借款約12百萬港元(包括本金及應計利息)。借款按固定年利率12%計息。倘若任何本金和利息的還款違約，利率將變為20%。借款已於二零二三年到期並按要求償還。

於二零二四年五月三十一日，本集團有來自銀行的無抵押及無擔保銀行借款約8百萬港元(包括本金及應計利息)。借款按香港銀行同業拆息再加每年3%計息。借款已於二零二三年到期並按要求償還。

於二零二四年五月三十一日，本集團有無抵押及無擔保借款約75百萬港元(相當於約人民幣70百萬元)(包括本金及累計利息)來自三個獨立第三方，即東莞市華訊偉業房地產開發有限公司、廣州晟裕地產集團有限公司及廣州青林資本投資管理有限公司，其中結餘約48百萬港元(相當於約人民幣45百萬元)按固定年利率6%至12%計息，剩餘結餘約27百萬港元(相當於約人民幣25百萬元)不計息。借款約52百萬港元(相當於約人民幣49百萬元)已於二零二一年到期並按要求償還。剩餘結餘約23百萬港元(相當於約人民幣21百萬元)已於二零二二年到期並按要求償還。

於二零二四年五月三十一日，本集團有來自一間公司(該公司乃由前董事藍國慶先生擁有其控制權益並擔任其董事，亦為該公司之間接全資附屬公司)的無抵押及無擔保借款14百萬港元，按香港上海滙豐銀行有限公司不時公佈作為其借出港元的最優惠利率之利率(「最優惠利率」)計息並於自二零二四年五月三十一日起計兩年內償還。

於二零二四年五月三十一日，本集團有來自前董事藍國倫先生的無抵押及無擔保墊款約55百萬港元，按最優惠利率計息並於自二零二四年五月三十一日起計一年後償還。

此外，於二零二四年五月三十一日，本集團有來自前董事許智銘博士的未償還無抵押、無擔保及不計息墊款約3百萬港元，於自二零二四年五月三十一日起計一年後償還。

公司債券

於二零二四年五月三十一日，本集團有未償還公司債券約8百萬港元，按固定年利率7%計息。約4百萬港元的公司債券已於二零二三年到期並按要求償還，剩餘結餘約4百萬港元於二零二四年五月三十一日起計一年內到期。

已質押資產

於二零二四年五月三十一日，本集團已質押本公司的附屬公司（即 Millhaven、金耀集團有限公司、廣東德凱偉業有限公司及北京盈和）的股權以及就北京盈和訂立的租賃、許可或其他房地產出售所產生的應收款項作為抵押，以為本集團已抵押借款作擔保。

租賃負債

於二零二四年五月三十一日，本集團並無未償還租賃負債。

除上述者及集團內公司間負債及正常應付貿易賬款外，於二零二四年五月三十一日（即本債務聲明之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團並無任何銀行透支或貸款，或其他相若債務、按揭、押記或擔保或其他重大或然負債。

5. 重大變動

於最後實際可行日期，董事確認，除下文所披露者外，自二零二二年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表編製日期）以來及直至最後實際可行日期，本集團之財務或經營狀況或前景並無任何重大變動：

- a. 於二零二一年十一月五日，本集團訂立買賣協議以現金代價338.0百萬港元出售北京物業間接持有的Millhaven的全部已發行股本。鑒於盡職調查的延誤時間過長及自買賣協議日期以來中國房地產市場狀況的變化，買賣協議的訂約方於二零二三年二月十六日訂立終止協議以終止該出售。有關終止出售的詳情載於本公司日期為二零二三年二月十六日之公佈內。
- b. 於二零二三年二月二十三日，本公司訂立一份認購協議，據此，本公司有條件同意按認購價0.127港元配發及發行116,000,000股本公司股份。股份於二零二三年三月九日發行。有關股份認購之詳情載於本公司日期為二零二三年二月二十三日之公佈內。

* 該等中國公司的英文名稱僅作識別用途

- c. 於二零二三年三月九日，本公司訂立一份認購協議（經補充日期為二零二三年三月十六日及二零二三年四月十四日的兩份補充協議，據此，本公司有條件同意發行本金總額100.0百萬港元的可換股票據。可換股票據於二零二三年五月五日發行，並於二零二三年五月三十日按轉換價0.50元港悉數轉換為200,000,000股股份（股份合併自二零二三年五月三日生效後，有關詳情載於下文(d)段）。該等協議之詳情載於本公司日期為二零二三年三月九日、二零二三年三月十六日、二零二三年四月十四日及二零二三年五月五日之公佈。
- d. 於二零二三年三月二十一日，董事會建議：(i)將本公司股本中每兩股每股面值0.1港元的已發行及未發行股份合併為每股面值0.2港元的一股合併股份；及(ii)於聯交所交易的每手買賣單位由2,000股更改為10,000股合併股份。股份合併及每手買賣單位更改自二零二三年五月三日起生效。有關股份合併及更改每手買賣單位之詳情載於本公司日期為二零二三年三月二十一日及二零二三年四月二十八日之公佈以及日期為二零二三年四月六日之通函。
- e. 於二零二三年八月四日，本公司收到Shinny Solar Limited的法定要求償債書，要求本公司於送達法定要求償債書後3週內支付293,948,523.07港元，包括：(i)未償還貸款本金240,000,000.00港元；及(ii)自二零二零年十一月十七日至法定要求償債書日期就前述本金額應計利息及違約利息53,948,523.07港元，否則，Shinny Solar Limited可能會向本公司提出清盤呈請。本公司已委託律師於二零二三年八月二十五日向法庭作出請求申請把Shinny Solar Limited法定要求償債書作廢，並向Shinny Solar Limited及相關公司作出申索賠償，乃由於Shinny Solar Limited不當阻攔而未能順利出售本公司一間附屬公司的股權所導致的損失不少於390百萬港元。有關上述法定要求及償債書的詳情載於本公司日期為二零二三年八月二十八日之公佈內。
- f. 於二零二三年八月二十八日，本公司刊發截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告，其中披露（其中包括）以下：
- 截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團未經審核綜合收益約為219.86百萬港元（二零二二年：186.57百萬港元），較去年同期增加17.84%。該增加乃主要歸因於電子產品及設備銷售額增加；

- 整體毛利率由截至二零二二年六月三十日止六個月7.95%減少至截至二零二三年六月三十日止六個月5.97%。該減少主要由於市場競爭加劇所致；
 - 本集團截至二零二三年六月三十日止六個月錄得稅後虧損約45.82百萬港元，而截至二零二二年六月三十日止六個月，稅後溢利約250.26百萬港元，主要由於於截至二零二二年六月三十日止六個月確認未錄得投資物業公平值變動約378.66百萬港元；及
 - 本集團於二零二三年六月三十日的未經審核綜合資產淨值約為39.80億元。
- g. 於二零二三年九月十一日，本公司收到由Shinny Solar Limited向香港特別行政區高等法院原訟法庭（「香港高等法院」）提交的呈請書（「清盤呈請書」），根據香港法例第32章公司（清盤及雜項條文）條例（「公司（清盤及雜項條文）條例」）及公司（清盤）程序二零二三年第399號對本公司進行清盤。於清盤呈請中，Shinny Solar Limited要求償還未償還貸款本金240,000,000港元及自二零二零年十一月十七日至法定要求償債書日期二零二三年八月三日就前述本金額應計利息及違約利息53,948,523.07港元。香港高等法院的清盤呈請聆訊於二零二四年八月十九日舉行。申請撤回清盤呈請時由Shinny Solar Limited及支持的債權人亦撤回彼等申索，香港高等法院已於二零二四年八月十九日下令駁回清盤呈請。有關清盤呈請的詳情載於本公司日期為二零二三年九月十二日之公佈內。
- h. 於二零二三年九月十二日，本公司、Millhaven及北京盈和（均為本公司全資附屬公司）（統稱「原告」）對中國華融國際控股有限公司、Shinny Solar Limited及張星（統稱「被告」）發出傳票，要求：(i)390,000,000港元或由於被告在處理原告向北京物業第三方出售的過程中疏忽或其他不當行為而造成的損失；(ii)利息；(iii)費用；及(iv)進一步或其他寬免。傳票的詳情載於本公司日期為二零二三年九月十二日之公佈內。

- i. 於二零二三年十月四日，香港高等法院向本公司授予一項認可令，批准儘管已提交清盤呈請書，自提交清盤呈請書之日起所有已發行及繳足股款股份之轉讓均不會因《公司(清盤及雜項條文)條例》第182條而無效。有關認可令的詳情載於本公司日期為二零二三年十月五日之公佈內。
- j. 於二零二四年一月二十三日，本公司訂立一份認購協議(經補充日期為二零二四年一月二十四日的補充協議)，據此，本公司有條件同意發行本金總額39.0百萬元之可換股票據。可換股票據於二零二四年二月一日發行，並於二零二四年五月二日悉數轉換為195,000,000股股份。有關可換股票據認購之詳情載於本公司日期為二零二四年一月二十三日、二零二四年一月二十四日及二零二四年二月一日之公佈內。
- k. 股份已由二零二四年四月二日(星期二)上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發有關本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之全年業績之公佈。由於本公司及核數師需要額外時間完成本集團的審計賬目並完成審核程序，特別是對房地產開發項目的估值和持續經營能力的評估，於最後實際可行日期，本公司尚未公佈截至二零二三年十二月三十一日止年度的全年業績，及繼續暫停買賣。本公司將於適當時候宣佈本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的全年業績。有關延遲刊發年度業績的詳情載於本公司日期為二零二四年三月二十八日、二零二四年四月二日、二零二四年四月十五日、二零二四年五月十四日及二零二四年六月十四日之公佈內。
- l. 於二零二四年四月三十日，要約人通知本公司，其確實有意提出有條件自願現金部分要約，以收購要約人及與其一致行動各方尚未持有的158,000,000股股份。要約條款已於要約人日期為二零二四年五月二日之公佈及要約文件中披露。
- m. 於二零二四年五月十日，董事會收到來自Wealthy Planet Group Limited的書面請求(一名於二零二四年五月十日持有本公司所有成員總投票權不少於10%股東)，要求本公司召開股東特別大會，以考慮及酌情通過有關罷免前董事的普通決議案，即許峻嘉先生、尼爾·布什先生、曹宇先生、顏錦彪先生、譚澤之先生、馬健凌先生及饒競名先生及新董事的委任，包括許世平先生、黃磊先生、鄭昭軍先生、王寧先生及陳廣安先生。股東特別大會於二零二四年七月十一日舉行，普通決議案已於同日通過。有關要求的詳情載於本公司日期為二零二四年五月十四日之公佈及Wealthy Planet Group Limited日期為二零二四年六月十二日之通函內。

- n. 於二零二四年五月二十三日，本公司之全資附屬公司（作為賣方）與誠盟集團有限公司（作為買方）訂立一份協議，據此，誠盟集團有限公司有條件同意收購，而本公司的一間全資附屬公司有條件同意出售Millhaven的全部已發行股本，該公司間接持有北京物業，代價為180.0百萬港元或等值人民幣，並將以現金全額支付。於二零二四年六月二十六日，本公司收到誠盟集團有限公司的一份函件，要求終止交易，因為誠盟集團有限公司在出售過程中缺乏合作，且交易的先決條件為從Shinny Solar Limited獲得必要的批准、同意及授權。有關該交易之詳情可參考日期為二零二四年五月三十一日及二零二四年七月三日之公佈。
- o. 於二零二四年六月六日，項目公司（「項目公司」）、本公司為湛江物業成立的附屬公司與項目中的主要承建商（「承建商」）及債權人（「項目債權人」）舉行一次會議。承建商及項目債權人均表示董事會的重大變動（「重大不利事件」）會導致對湛江物業失去信心。彼等認為這類事件會大幅增加不確定性和風險，從而對彼等在湛江物業的投資和合法權益產生不利影響。倘若發生任何重大不利事件，承建商和項目債權人將（其中包括）停止向湛江物業提供施工和資金。有關上述情況的詳情可參閱本公司日期為二零二四年六月十二日之公佈。
- p. 於二零二四年六月八日，本公司與Happy Win Resources Limited（作為認購人）訂立有關擬議股份認購的諒解備忘錄，據此，本公司擬配發及發行新股份，及Happy Win Resources Limited擬認購新股份，認購金額最高達150百萬港元。有關諒解備忘錄的詳情可參考本公司日期為二零二四年六月十三日的公佈。然而，本公司於二零二四年七月十五日宣佈終止該諒解備忘錄。
- q. 於二零二四年六月二十七日，本公司收到聯交所發出的一份函件，當中載列恢復本公司股份於聯交所買賣之指引。根據上市規則第6.01A(1)條，聯交所可取消任何已連續暫停買賣18個月的證券上市。對於本公司而言，18個月的期限將於二零二五年十月一日屆滿。

- r. 於二零二四年七月三日，本公司宣佈，於涉及本公司全資附屬公司廣東港粵金控房地產開發有限公司（「廣東港粵」）與Shinny Solar Limited的擔保合同糾紛的法院訴訟過程中，申請人Shinny Solar Limited已於二零二三年九月十一日向香港特別行政區高等法院原訟法庭提交清盤呈請書，並於二零二四年二月二十七日向湛江中級人民法院申請財產保全，要求查封廣東港粵的固定資產，金額不超過人民幣376,811,908元。於二零二四年五月十四日，湛江市中級人民法院下令查封廣東港越擁有的位於中國廣東省湛江市湛江經濟技術開發區東海島的五幅土地之土地使用權。此扣押將執行為期三年，從二零二四年五月二十九日至二零二七年五月二十八日，並限於人民幣376,811,908元的範圍內。於同一公佈中，本公司亦披露，於二零二四年六月十七日，廣東港粵向湛江中級人民法院提交復議申請。然而，於二零二四年七月八日舉行的復議聽證會之後，湛江市中級人民法院駁回廣東港粵提出的復議申請。詳情載於本公司日期為二零二四年七月三日及二零二四年八月五日之公佈內。
- s. 根據本公司於二零二四年七月九日刊發的最新季度復牌狀況更新，其中指出(其中包括)：(i)本集團在抓住機會和擴展其貿易業務方面面臨困難；(ii)本集團已停止所有礦產開採及油氣業務，並可能考慮在機會出現時出售其礦產資產及／或業務；及(iii)湛江物業的查封已導致湛江物業的建設和開發工程暫時中止。

董事作出上述確認時，並無審閱及考慮下列於最後實際可行日期仍未完成的文件：

- (a) 本集團截至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及本集團於二零二三年十二月三十一日後之未經審核綜合管理賬目；
- (b) 本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度及其後之收入分析及開支分析；
- (c) 直至二零二四年七月三十一日有關本集團於二零二二年十二月三十一日的應收賬款結餘的後續結算；
- (d) 本集團於二零二三年十二月三十一日及其後與其客戶及供應商的貿易狀況，以及本集團的整體營商環境；

- (e) 基於本公司編製的營運資金預測的本集團未來現金流量，以及本集團的融資需求；及
- (f) 於二零二三年一月一日至最後實際可行日期期間發生之任何交易或事件，尤其是湛江物業之最新估值報告，以及本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報中尚未披露之交易或事件，而該等交易或事件可能或不會影響本集團之財務或貿易狀況。

1. 責任聲明

董事願就本回應文件所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本回應文件中表達的意見乃經過適當及審慎考慮後得出，且並無遺漏任何重大事實，致令本回應文件當中所載任何陳述產生誤導。

本回應文件中有關要約、要約人及與其一致行動人士的資料乃摘錄自或根據要約公佈及要約文件。董事對該等資料所承擔的唯一責任是該等資料的摘錄及／或其轉載或呈現的準確性及公平性。

2. 股本

於最後實際可行日期，本公司之法定股本為1,000,000,000港元分為5,000,000,000股股份，而本公司之已發行股本為671,028,139港元分為3,355,140,697股股份。於最後實際可行日期，本公司概無尚未行使之購股權、認股權證、衍生工具或其他可轉換或交換為股份或其他類型股權的證券。

授權		千港元
<u>5,000,000,000股</u>	於最後實際可行日期之股份	<u>1,000,000</u>
<i>已發行及繳足</i>		
5,804,281,394股	於二零二二年十二月三十一日每股面值0.10港元之股份	580,428
16,000,000股	根據日期為二零二三年二月二十三日之認購協議配發及發行之每股面值0.1港元之股份	11,600
(2,960,140,697)股	因股份合併而合併之每股面值0.10港元之股份	-
200,000,000股	根據行使本公司於二零二三年五月發行的可換股票據附帶的換股權而配發及發行之每股面值0.20港元之股份	40,000
<u>3,160,140,697</u>	於二零二三年十二月三十一日每股面值0.20港元之股份	632,028
195,000,000股	根據行使本公司於二零二四年二月發行的可換股票據附帶的換股權而配發及發行之每股面值0.20港元之股份	39,000
<u>3,355,140,697股</u>	於最後實際可行日期之股份	<u>671,028</u>

所有已發行股份於各方面與其他股份享有同等地位，包括（尤其是）股息、投票及退還資本的權利。

3. 權益披露

董事於本公司及其相聯公司的股份、相關股份及債券中的權益

於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述本公司登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)根據上市公司董事進行證券交易之標準守則，須通知本公司及聯交所之權益或淡倉；或(iv)根據收購守則須予披露之權益或淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事擁有任何股份、衍生工具、購股權、認股權證及轉換權或可轉換或可兌換為股份的其他類似權利。

4. 持有及買賣本公司相關證券

於最後實際可行日期：

- (i) 除本附錄二「2(a)於本公司及其相聯公司之股份、相關股份及債權證之權益」一節所披露之資料(包括其中之附註)外,本公司及任何董事均無於本公司相關證券中擁有任何權益。
 - (ii) 概無董事於有關期間內買賣本公司之有關證券。
 - (iii) 本公司之任何附屬公司、本公司或其附屬公司之退休基金(如有)或根據收購守則「一致行動」定義第(5)類被推定與本公司「一致行動」的人士或根據「聯繫人」定義第(2)類被推定為本公司「聯繫人」(獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理除外),概無擁有或控制本公司之任何相關證券,且彼等(如有)概無於有關期間買賣本公司之任何相關證券。
 - (iv) 概無任何人士與本公司或根據收購守則中「一致行動」定義之類別(1)、(2)、(3)及(5)被推定與本公司一致行動之任何人士,或根據收購守則中「聯繫人」定義之類別(2)、(3)及(4)為本公司之聯繫人訂有收購守則第22條附註8所述類別之任何安排。
5. 概無本公司之有關證券由任何與本公司有關連之基金經理(豁免基金經理除外)(如有)以全權委託方式管理,而彼等(如有)概無於有關期間內買賣任何本公司之有關證券。
 6. 概無董事擁有本公司任何實益股權而另行賦予彼等權利接納或拒絕要約。
 7. 本公司或任何董事概無於有關期間內借入或借出本公司任何相關證券。

8. 訴訟

於二零二三年八月四日，本公司收到Shinny Solar Limited的法定要求償債書，要求本公司於送達法定要求償債書後3週內支付293,948,523.07港元，包括(i)Shinny Solar Limited根據融資協議向本公司提供的未償還貸款本金240,000,000港元；及(ii)二零二零年十一月十七日至法定要求償債書日期就前述本金額應計利息及違約利息53,948,523.07港元，否則，Shinny Solar Limited或可能會向本公司作出清盤呈請。

本公司已指示其律師於二零二三年八月二十五日以呈請方式向法院申請擱置Shinny Solar Limited的法定要求償債書，並就因Shinny Solar Limited的不當阻撓而無法成功出售的本公司一間附屬公司股權，向Shinny Solar Limited及其關連公司索賠損失不少於390,000,000港元。

於二零二三年九月十一日，本公司接獲Shinny Solar Limited向香港高等法院提交的清盤呈請，該清盤呈請要求根據《公司(清盤及雜項條文)條例》的條文，按照二零二三年第399號公司(清盤)程序將本公司清盤。在清盤呈請中，Shinny Solar Limited申索未償還貸款本金240,000,000港元，以及二零二零年十一月十七日至日期為二零二三年八月三日的法定要求償債書日期就前述本金額應計利息及違約利息53,948,523.07港元。清盤呈請將於二零二四年八月十九日在香港高等法院進行聆訊。於Shinny Solar Limited申請撤回清盤呈請及支持債權人亦撤回其索償後，香港高等法院已於二零二四年八月十九日下令駁回清盤呈請。

於二零二三年九月十二日，本公司、Millhaven及北京盈和(兩者均為本公司之全資附屬公司)(統稱「原告人」)向中國華融國際控股有限公司、Shinny Solar Limited及張星(統稱「被告人」)發出傳訊令狀，申索(i)390,000,000港元或原告人因被告人在處理原告人聲稱向第三方出售Millhaven全部已發行股本時的疏忽或其他不當行為而蒙受的有待評估的損失；(ii)利息；(iii)費用；及(iv)進一步或其他救濟。於二零二三年十二月十八日，中國華融國際控股有限公司向香港高等法院提起抗辯。於最後實際可行日期，自中國華融國際控股有限公司提交抗辯書後，並無進一步發展。

於二零二三年十月四日，香港高等法院向本公司發出認可令，批准儘管提出清盤呈請，自提出清盤呈請後所有本公司已發行及繳足股款的股份的轉讓，均不會根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第182條而失效。

在二零二四年二月二十七日，Shinny Solar Limited向湛江市中級人民法院對廣東港粵提起了訴訟，廣東港粵是本公司的一間附屬公司，並且是融資協議下本公司的共同責任擔保人。在起訴書中，Shinny Solar Limited要求廣東港粵支付根據融資協議公司欠Shinny Solar Limited之貸款本金240,000,000港元及直至二零二四年二月六日的應計利息和罰息，共計174,425,790港元。Shinny Solar Limited亦向湛江市中級人民法院申請財產保全並請求查封廣東港粵所屬固定資產，金額不超過人民幣376,811,908元。於二零二四年五月十四日，湛江市中級人民法院下令查封廣東港粵擁有的位於中國廣東省湛江市湛江經濟技術開發區東海島的五幅地塊的土地使用權。此次查封的執行期為三年，自二零二四年五月二十九日至二零二七年五月二十八日，查封金額以人民幣376,811,908元為限。

於二零二四年六月十七日，廣東港粵向湛江中級人民法院申請復議。復議聽證會定於二零二四年七月八日舉行。在二零二四年八月一日，董事會收到湛江中級人民法院駁回廣東港粵提出的復議申請的裁定。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，本集團任何成員公司概無未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

9. 重大合約

除下文所披露者外，本集團成員公司於要約期開始前兩年內及直至最後實際可行日期並無訂立任何重大合約（並非於本集團日常業務過程中或擬進行的業務過程中訂立之合約）。

- (a) 香港金控地產集團有限公司（本公司之全資附屬公司）、本公司及誠盟集團有限公司（一名獨立第三方）訂立日期為二零二二年五月五日之第二份補充協議，內容有關補充日期為二零二一年十一月五日之買賣協議，以出售Millhaven的全部已發行股本，代價為338.0百萬港元（「先前Millhaven出售事項」），其中買賣協議條件的履行期限由二零二二年五月四日延長至二零二二年七月四日，詳情載於本公司日期為二零二二年五月五日之公佈；

- (b) 本公司與鄒藝峰先生（一名獨立第三方）訂立日期為二零二二年五月二十日之認購協議，內容有關以認購價為每股認購股份0.12港元認購193,750,000股每股面值0.1港元之本公司股份，詳情載於本公司日期為二零二二年五月二十日之公佈；
- (c) 本公司與Lucky Alliance Enterprises Limited（一名獨立第三方）訂立日期為二零二二年六月一日之第二份補充協議，用於補充日期為二零二一年六月四日之認購協議及日期為二零二一年六月三十日之補充協議，內容有關認購本金總額為20.0百萬港元之可換股債券，其可按兌換價為每股兌換股份0.98港元兌換為20,408,163股每股面值為0.1港元之本公司股份（「二零二一年可換股債券認購事項」），其中(i)日期為二零二一年六月四日之認購協議及日期為二零二一年六月三十日之補充協議已被終止；及(ii)本公司將根據協議中所載詳情贖回可換股債券並支付利息，詳情請參閱本公司日期為二零二二年六月一日之公佈；
- (d) 第二份補充協議各方訂立日期為二零二二年六月九日之第三份補充協議，內容有關二零二一年可換股債券認購事項，以修訂利率及還款計劃，詳情載於本公司日期為二零二二年六月九日之公佈；
- (e) 日期為二零二一年十一月五日之買賣協議（以補充有關先前Millhaven出售事項的買賣協議）之訂約方訂立日期為二零二二年七月五日之第三份補充協議，其中將達成買賣協議條件之最後完成日期由二零二二年七月四日進一步延長至二零二二年九月二日，詳情載於本公司日期為二零二二年七月四日之公佈；
- (f) 日期為二零二一年十一月五日之買賣協議（以補充有關先前Millhaven出售事項的買賣協議）之訂約方訂立日期為二零二二年九月二日之第四份補充協議，其中將達成買賣協議條件之最後完成日期由二零二二年九月二日進一步延長至二零二二年十一月一日，詳情載於本公司日期為二零二二年九月二日之公佈；
- (g) 日期為二零二一年十一月五日之買賣協議（以補充有關先前Millhaven出售事項的買賣協議）之訂約方訂立日期為二零二二年十一月一日之第五份補充協議，其中將買賣協議條件之最後完成日期從二零二二年十一月一日進一步延長至二零二三年一月三日，詳情載於本公司日期為二零二二年十一月一日之公佈；

- (h) 日期為二零二一年十一月五日之買賣協議(以補充有關先前Millhaven出售事項的買賣協議)之訂約方訂立日期為二零二三年一月三日之第六份補充協議,其中將達成買賣協議條件之最後完成日期由二零二三年一月三日進一步延長至二零二三年三月二日,詳情載於本公司日期為二零二三年一月三日之公佈;
- (i) 日期為二零二一年十一月五日之買賣協議(有關先前Millhaven出售事項)之訂約方訂立日期為二零二三年二月十六日的終止協議,以終止日期為二零二一年十一月五日的買賣協議及其補充協議,詳情載於本公司日期為二零二三年二月十六日之公佈;
- (j) 本公司與張鐵箱先生(一名獨立第三方)訂立日期為二零二三年二月二十三日之認購協議,內容有關認購116,000,000股每股面值為0.1港元之本公司股份,認購價為每股認購股份0.127港元,詳情載於本公司日期為二零二三年二月二十三日之公佈;
- (k) 本公司與獨立第三方上海簡幀投資管理中心(有限合夥)訂立日期為二零二三年三月九日之認購協議,內容有關認購本金總額為100.0百萬港元之可換股債票據,其可按兌換價每股兌換股份0.25港元兌換為400,000,000股每股面值為0.1港元之本公司股份(「二零二三年可換股票據認購事項」),詳情載於本公司日期為二零二三年三月九日之公佈;
- (l) 日期為二零二三年三月九日之認購協議(內容有關二零二三年可轉換票據認購事項)之訂約方訂立日期為二零二三年三月十六日之補充協議,以修改可轉換票據的最後全額付款日期,詳情載於本公司日期為二零二三年三月十六日之公佈;
- (m) 日期為二零二三年三月九日之認購協議(內容有關二零二三年可轉換票據認購事項)之訂約方訂立日期為二零二三年四月十四日的第二份補充協議,以延遲完成認購協議,其詳情載於本公司日期為二零二三年四月十四日之公佈;
- (n) 本公司與獨立第三方高州市龍苑新天地房地產開發有限公司訂立日期為二零二四年一月二十三日之認購協議,內容有關認購本金總額為39.0百萬港元之可轉換票據,其可按兌換價為每股兌換股份0.1港元兌換為390,000,000股股份(「二零二四年可轉換票據認購事項」),詳情載於本公司日期為二零二四年一月二十三日之公佈;

- (o) 日期為二零二四年一月二十三日之認購協議(內容有關二零二四年可轉換票據認購事項)之訂約方訂立日期為二零二四年一月二十四日的補充協議,以將兌換價由每股兌換股份0.1港元修改為每股兌換股份0.2港元,因此可轉換票據可兌換為195,000,000股股份,而非390,000,000股股份,有關詳情載於本公司日期為二零二四年一月二十四日之公佈;
- (p) 香港金控地產集團有限公司(本公司之全資附屬公司)、本公司及誠盟集團有限公司(一名獨立第三方)訂立日期為二零二四年五月二十三日之買賣協議,內容有關以代價180.0百萬港元出售Millhaven的全部已發行股本,詳情載於本公司日期為二零二四年五月三十一日之公佈;及
- (q) 日期為於二零二四年五月二十三日之買賣協議之訂約方訂立日期為二零二四年五月三十日的補充協議,內容有關出售事項,以規定出售事項的所得款項用途,詳情載於本公司日期為二零二四年五月三十一日之公佈。

10. 影響董事的安排

於最後實際可行日期,

- (a) 概無向任何董事提供或將會提供任何福利(法定賠償除外),作為離職補償或與要約有關的其他補償;
- (b) 任何董事與任何其他人士之間概無達成任何以要約的結果為條件或取決於要約的結果或與要約有其他關係的協議或安排;及
- (c) 要約方及與彼等任何一方一致行動人士概無訂立任何董事於其中擁有重大個人權益之重大合約。

11. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂有任何服務合約，而該等服務合約(i) (包括持續及固定期限合約) 已於要約期開始前6個月內訂立或修訂；(ii) 為通知期為12個月或以上的持續合約；或(iii) 為通知期超過12個月的固定期限合約 (無論通知期長短)。

12. 諒解、安排、協議或特別交易

於最後實際可行日期，任何股東與本公司、其附屬公司或聯營公司之間概無任何諒解、安排或協議或特別交易。

13. 專家及同意書

(a) 以下是提供意見、信函或建議並包含在本回應文件中的專家資格：

大有融資有限公司 獲發牌從事第1類 (證券交易) 及第6類 (就機構融資提供意見) 受證券及期貨條例規管活動的持牌法團，作為獨立董事委員會關於要約之獨立財務顧問

(b) 上述專家已就刊發本回應文件發出書面同意書，同意按其所示形式及文義載入引述其名稱及／或其意見，且並無撤回書面同意書。

14. 展示文件

由本回應文件日期起至截止日期 (包括該日) 止，下列文件的副本可於證監會網站 (www.sfc.hk)、聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (www.wisdom007.com) 查閱：

- (a) 目前生效的本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止各年度之年報；
- (c) 本公司截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告；

- (d) 董事會函件，全文載於本回應文件第6至第15頁；
- (e) 獨立董事委員會函件，全文載於本回應文件第16至17頁；
- (f) 獨立財務顧問函件，全文載於本回應文件第18至第38頁；
- (g) 本附錄二「專家及同意書」一節所述書面同意書；及
- (h) 本附錄二「重大合約」一節所述重大合約。

15. 雜項

- (a) 本公司在香港的註冊辦事處及主要營業地點分別位於Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda及香港上環干諾道中168-200號信德中心招商局大廈19樓1910-12室。
- (b) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓。
- (c) 本回應文件的中英文本倘有任何歧義，概以英文本為準。