
此結好控股綜合文件乃要件 請即處理

閣下如對該等結好控股要約、本結好控股綜合文件及／或隨附接納表格之任何方面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全部結好控股股份，應立即將本結好控股綜合文件及隨附接納表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、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。

本結好控股綜合文件應與隨附接納表格（其內容構成本結好控股綜合文件所載該等結好控股要約條款及條件之一部分）一併閱讀。

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結好控股綜合文件及隨附接納表格之內容概不負責，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結好控股綜合文件及隨附接納表格全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

Honeylink Agents Limited

(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)



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)

有關結好證券有限公司
為著及代表要約人
作出強制有條件現金要約
以收購結好控股有限公司
全部已發行股份
(不包括要約人及其一致行動人士
已擁有或同意收購的股份)及
註銷結好控股有限公司
全部尚未行使購股權
之結好控股綜合文件

要約人之財務顧問

VEDA | CAPITAL

智 略 資 本

結好控股獨立董事委員會之結好控股獨立財務顧問

六福金融

LUKFOOK FINANCIAL

本封面所用詞彙與本結好控股綜合文件「釋義」一節所界定者具相同涵義。

結好證券函件（載列（其中包括）該等結好控股要約條款及條件之詳情）載於本結好控股綜合文件第7至15頁。結好控股董事會函件載於本結好控股綜合文件第16至23頁。結好控股獨立董事委員會就該等結好控股要約之條款是否公平合理及應否接納該等結好控股要約致結好控股獨立股東及結好控股購股權持有人之推薦建議函件載於本結好控股綜合文件第24至25頁。結好控股獨立財務顧問就該等結好控股要約致結好控股獨立董事委員會之意見及推薦建議函件載於本結好控股綜合文件第26至53頁。

該等結好控股要約之接納及交收手續載於本結好控股綜合文件附錄一第I-1至I-11頁及隨附接納表格。該等結好控股要約之接納表格須不遲於二零二零年十一月十三日（星期五）下午四時正（或要約人根據收購守則在執行人員同意下可能決定及公佈之較後時間及／或日期）前送交登記處（就有關結好控股股份要約）或結好控股（就有關結好控股購股權要約）。

二零二零年十月二十三日

目 錄

	頁次
預期時間表	ii
釋義	1
結好證券函件	7
結好控股董事會函件	16
結好控股獨立董事委員會函件	24
結好控股獨立財務顧問函件	26
附錄一 — 該等結好控股要約之其他條款及接納手續	I-1
附錄二 — 結好控股集團之財務資料	II-1
附錄三 — 估值報告	III-1
附錄四 — 結好控股集團之一般資料	IV-1
附錄五 — 要約人之一般資料	V-1
隨附文件 — 接納表格	

預期時間表

以下時間表僅屬指示性並可能有所變動。倘時間表出現任何變動，要約人與結好控股將於適當時候刊發聯合公佈。除另有指明外，結好控股綜合文件內所有時間及日期均指香港時間及日期。

事件	日期及時間 二零二零年
本結好控股綜合文件及隨附接納表格之寄發日期 以及該等結好控股要約開始日期(附註1)	 二零二零年十月二十三日(星期五)
於結好控股首個截止日期接納該等結好控股 要約之最後時間及日期(附註2)	 二零二零年十一月十三日(星期五) 下午四時正或之前
結好控股首個截止日期(附註3)	 二零二零年十一月十三日(星期五)
於結好控股首個截止日期在聯交所網站公佈 該等結好控股要約結果	 二零二零年十一月十三日(星期五) 下午七時正或之前
於結好控股首個截止日期或之前就該等 結好控股要約項下所接獲有效接納寄發 股款之最後日期(假設該等結好控股 要約於結好控股首個截止日期成為 或宣佈為無條件)(附註4)	 二零二零年十一月二十四日(星期二)
該等結好控股要約維持可供接納之最後時間及 日期(假設結好控股股份要約於結好控股首個 截止日期成為或宣佈為無條件)(附註5)	 二零二零年十一月二十七日(星期五) 下午四時正或之前
結好控股最後截止日期(假設結好控股股份要約 於結好控股首個截止日期成為或宣佈為無條件) (附註3及5)	 二零二零年十一月二十七日 (星期五)
於結好控股最後截止日期在聯交所網站公佈 該等結好控股要約結果	 二零二零年十一月二十七日(星期五) 下午七時正或之前

預期時間表

於結好控股最後截止日期(即該等結好控股要約維持可供接納之最後日期)或之前就該等結好控股要約項下所接獲有效接納寄發股款之最後日期(假設結好控股股份要約於結好控股首個截止日期成為或宣佈為無條件)(附註4).....二零二零年十二月八日(星期二)

結好控股股份要約就接納成為或宣佈為無條件之最後時間及日期(附註6).....二零二零年十二月二十二日(星期二)
下午七時正或之前

附註：

1. 該等結好控股要約(乃有條件作出)於二零二零年十月二十三日(星期五)(即本結好控股綜合文件之寄發日期)及自該日起可供接納，並自當日起至要約期截止當日止可供接納。
2. 以投資者戶口持有人身份直接或通過經紀或託管商參與者間接於中央結算系統持有結好控股股份的結好控股股份實益擁有人應注意根據中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則促使向中央結算系統發出指示的時間規定(載於結好控股綜合文件附錄一)。
3. 除非要約人按照收購守則修訂或延長該等結好控股要約，否則該等結好控股要約初步於二零二零年十一月十三日(星期五)下午四時正前維持可供接納。要約人有權根據收購守則，將該等結好控股要約延長至其根據收購守則可能釐定(或根據收購守則獲執行人員所批准)之日期完成。要約人將就對該等結好控股要約作出之任何延長刊發公佈，當中將列明下一個結好控股截止日期或該等結好控股要約將維持可供接納直至另行通告為止。如屬後者，必須在該等結好控股要約截止前向尚未接納結好控股股份要約之結好控股獨立股東及尚未接納結好控股購股權要約之結好控股購股權持有人發出最少14日之書面通知。
4. 待結好控股股份要約成為無條件後，就接納該等結好控股要約所涉及之現金代價之股款將盡快作出，惟無論如何須於(i)結好控股股份要約成為或宣佈為無條件之日；及(ii)要約人(或其代理人)接獲所有令有關接納完整、有效及符合收購守則規則30.2註釋1之有關文件日期(以較後者為準)後七(7)個營業日內作出。
5. 根據收購守則，倘結好控股股份要約於各方面成為或宣佈為無條件，該等結好控股要約須於其後不少於14日內維持可供接納。就該情況而言，於該等結好控股要約截止前須發出至少14日之書面通知。在收購守則規限下，要約人有權根據收購守則將該等結好控股要約延至其可能釐定或執行人員允許之日期。要約人將就對該等結好控股要約作出之任何延長刊發公佈，有關公佈將列明下一個截止日期，或倘結好控股股份要約成為或於當時為無條件，則該等結好控股要約將維持可供接納直至另行通告為止。
6. 根據收購守則，除非執行人員同意，否則結好控股股份要約不得於二零二零年十二月二十二日(星期二)(即本結好控股綜合文件寄發日期起計第60日)下午七時正後就接納成為或宣佈為無條件。因此，除非結好股份要約先前已就接納成為無條件，否則該等結好控股要約將於二零二零年十二月二十二日(星期二)失效，惟獲執行人員同意延長及根據收購守則則作別論。

預期時間表

7. 倘若八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色暴雨警告訊號」於下列情況下生效：

- (i) 於接納該等結好控股要約之最後日期及就有效接納寄發該等結好控股要約項下股款金額之最後日期，香港本地時間正午十二時前在香港生效，但於正午十二時後取消。在此情況下，接納該等結好控股要約之最後時間將繼續為同一營業日下午四時正及寄發股款之最後時間將仍為同一營業日；或
- (ii) 於接納該等結好控股要約之最後日期及就有效接納寄發該等結好控股要約項下股款金額之最後日期，於香港本地時間正午十二時至下午四時正期間在香港生效。在此情況下，接納該等結好控股要約之最後時間將順延至下一個營業日下午四時正及寄發股款之最後時間將順延至下一個營業日，該日自上午九時正至下午四時正期間任何時間並無任何該等警告訊號生效。

除上文所述者外，倘接納該等結好控股要約之最後時間並無於上述日期及時間生效，則上述其他日期或會受影響。要約人及結好控股將盡快以公佈方式知會結好控股獨立股東及結好控股購股權持有人有關預期時間表的任何變動。

釋 義

於本結好控股綜合文件內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「收購股份」	指	由要約人及／或其一致行動人士以公開市場購買方式由二零二零年九月十六日起至最後可行日期（包括該日）止之期間不時收購之合共10,610,000股結好控股股份
「一致行動」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「聯繫人」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「營業日」	指	聯交所開放進行業務交易之日
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中央結算系統」	指	香港中央結算有限公司設立及運作之中央結算及交收系統
「創興銀行」	指	創興銀行有限公司，一間香港持牌銀行
「創興融資文件」	指	創興銀行（作為貸款人）與要約人（作為借款人）訂立之貸款融資協議（內容有關用以撥付要約人根據該等要約應付之代價的一筆貸款融資）及相關抵押文件（包括但不限於要約人擁有的全部結好控股股份及結好金融股份之押記、存放有關結好控股股份及結好金融股份之相關證券賬戶以及要約人根據該等要約或以其他途徑將收購之全部結好控股股份及結好金融股份）
「一致行動人士」	指	就要約人及洪先生而言，根據收購守則釐定與要約人一致行動及推定為其中與要約人一致行動的人士
「條件」	指	結好控股股份要約之條件，即於結好控股截止日期下午四時正（或要約人可能根據收購守則決定之較後日期或時間）或之前接獲（在獲准撤回的情況下並無撤回）之結好控股股份要約有效接納所涉結好控股股份數目（連同於結好控股股份要約前或結好控股股份要約期間收購或同意收購之結好控股股份），引致要約人及其一致行動人士持有結好控股50%以上表決權

釋 義

「產權負擔」	指	任何性質之任何按揭、抵押、質押、留置權、衡平權、擔保契約或其他產權負擔、優先權或擔保權益、延遲購買、業權保留權、租賃、售後購回或售後租回安排、優先購買權或任何其他第三方權利或就當中任何一項訂立之任何協議
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或任何獲其轉授權力的人
「接納表格」	指	白色結好控股股份要約接納表格及粉紅色結好控股購股權要約接納表格(隨本結好控股綜合文件附奉)，而「接納表格」指其中任何一份表格
「結好金融」	指	結好金融集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1469)
「結好控股」	指	結好控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：0064)
「結好證券」	指	結好證券有限公司，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)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
「該等結好附屬公司」	指	(i)結好證券；(ii)結好資產管理有限公司；(iii)結好融資有限公司；(iv)結好期貨有限公司；及(v)漢英證券有限公司之統稱，為結好控股及結好金融之附屬公司，屬可進行證券及期貨條例項下受規管活動之持牌法團
「結好金融要約」	指	結好證券可能根據收購守則代表要約人對全部結好金融要約股份作出之無條件現金要約
「結好金融要約股份」	指	所有已發行結好金融股份，要約人、結好控股或彼等之任何附屬公司已擁有或同意收購之該等結好金融股份除外

釋 義

「結好金融股份」	指	結好金融股本中每股面值0.01港元的普通股
「結好控股董事會」	指	結好控股董事會
「結好控股截止日期」	指	結好控股首個截止日期或要約人可能根據收購守則公佈並獲執行人員批准之任何隨後截止日期
「結好控股綜合文件」	指	根據收購守則，由要約人及結好控股就該等結好控股要約聯合發出之本綜合要約文件
「結好控股董事」	指	結好控股不時之董事
「結好控股最後截止日期」	指	結好控股股份要約成為或宣佈無條件後第14日或倘該等結好控股要約延長，要約人可能根據收購守則公佈並獲執行人員批准之任何隨後截止日期
「結好控股首個截止日期」	指	二零二零年十一月十三日(星期五)(即該等結好控股要約首個截止日期，為本結好控股綜合文件日期後第21日)
「結好控股集團」	指	結好控股及其附屬公司
「結好控股獨立董事委員會」	指	由全體結好控股獨立非執行董事文剛銳先生、孫克強先生及蕭喜臨先生組成之結好控股董事會獨立委員會，成立目的為就該等結好控股要約之條款是否公平合理及應否接納該等結好控股要約向結好控股獨立股東提供意見及推薦建議
「結好控股獨立財務顧問」	指	六福資本(香港)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)受規管活動之持牌法團，其獲委任為獨立財務顧問以就該等結好控股要約向結好控股獨立董事委員會提供意見
「結好控股獨立股東」	指	除要約人及其一致行動人士以外之結好控股股東
「結好控股要約股份」	指	所有已發行結好控股股份，要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購之該等結好控股股份除外

釋 義

「該等結好控股要約」	指	結好控股股份要約及結好控股購股權要約
「結好控股購股權要約」	指	結好證券遵照收購守則規則13代表要約人向結好控股購股權持有人作出之現金要約，以註銷所有結好控股購股權
「結好控股購股權要約價」	指	作出結好控股購股權要約之價格，即每份結好控股購股權0.0001港元
「結好控股購股權持有人」	指	結好控股購股權之持有人
「結好控股購股權」	指	根據結好控股購股權計劃不時授出且尚未行使之購股權，無論有關購股權是否已歸屬
「結好控股海外持有人」	指	結好控股股東名冊所示地址為香港境外之結好控股獨立股東
「結好控股股份要約」	指	結好證券根據收購守則代表要約人對全部結好控股要約股份作出之強制有條件現金要約
「結好控股股份要約價」	指	作出結好控股股份要約之價格，即每股結好控股要約股份0.17港元
「結好控股購股權計劃」	指	結好控股於二零一二年八月二十四日採納之購股權計劃
「結好控股股東」	指	結好控股股份持有人
「結好控股股份」	指	結好控股股本中每股面值0.10港元的普通股
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港中央結算(代理人)有限公司」	指	香港中央結算有限公司之全資附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「聯合公佈」	指	要約人、結好控股及結好金融日期為二零二零年九月十六日有關該等要約之聯合公佈

釋 義

「最後交易日」	指	二零二零年九月十一日，即結好控股股份及結好金融股份於聯合公佈刊發前之最後交易日
「最後可行日期」	指	二零二零年十月二十一日，即結好控股綜合文件付印前為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
「洪先生」	指	洪漢文先生，結好控股之主席、行政總裁、執行董事及主要股東以及結好金融之主席及非執行董事
「要約期」	指	具有收購守則所賦予之涵義，並由二零二零年九月十六日（即聯合公佈之刊發日期）開始直至結好控股截止日期或根據收購守則由要約人修改或延長並獲執行人員允許之有關其他較後日期
「要約人」	指	Honeylink Agents Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，由洪先生全資擁有
「該等要約」	指	結好控股股份要約、結好控股購股權要約及結好金融要約之統稱
「粉紅色結好控股購股權要約接納表格」	指	結好控股購股權要約之粉紅色全部未行使結好控股購股權接納及註銷表格
「登記處」	指	結好控股之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，即收取結好控股股份要約項下之白色結好控股股份要約接納表格之代理人
「有關期間」	指	自二零二零年三月十六日（即聯合公佈日期前六個月之日期）起至最後可行日期（包括該日）止之期間
「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	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「智略資本」	指	智略資本有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，獲委任為要約人有關該等要約之財務顧問
「白色結好控股股份要約接納表格」	指	結好控股股份要約之白色結好控股股份接納及轉讓表格
「%」	指	百分比



結好證券有限公司
香港
皇后大道中183號
新紀元廣場
中遠大廈10字樓

敬啟者：

結好證券有限公司
為著及代表要約人
作出強制有條件現金要約
以收購結好控股有限公司
全部已發行股份
(不包括要約人及其一致行動人士
已擁有或同意收購的股份)

緒言

茲提述聯合公佈以及要約人、結好控股及結好金融日期為二零二零年九月二十四日之聯合公佈，內容有關(其中包括)該等要約。

於二零二零年九月十六日，要約人及結好控股聯合公佈(其中包括)結好證券(為著及代表要約人)將作出自願有條件現金要約，以收購全部結好控股要約股份。其後，於二零二零年九月二十四日，該等結好控股要約以公開市場購買方式成為強制有條件現金要約。

本函件組成本結好控股綜合文件之一部分，並載列(其中包括)該等結好控股要約之主要條款連同要約人相關資料及要約人對結好控股集團之意向。有關該等結好控股要約條款及接納及交收手續之進一步詳情，載於結好控股綜合文件附錄一及隨附接納表格。懇請結好控股獨立股東於達致是否接納該等結好控股要約之決定前仔細考慮結好控股綜合文件內「結好控股董事會函件」、「結好控股獨立董事委員會函件」及「結好控股獨立財務顧問函件」章節內所載之資料以及結好控股綜合文件內所載之附錄。

結好控股之強制有條件現金要約

結好控股股份要約

結好證券(為著及代表要約人)作出結好控股股份要約，以按下文所載基準收購全部結好控股要約股份：

每股結好控股要約股份.....現金**0.17港元**

根據收購守則，結好控股股份要約乃向全部結好控股獨立股東提呈。根據結好控股股份要約所收購之結好控股要約股份在概不附帶一切產權負擔之情況下連同隨附或就此產生之所有權利一併收購，包括收取於作出結好控股股份要約當日(即結好控股綜合文件日期)或之後所宣派、作出或派付之任何股息或其他分派之所有權利。

結好控股股份要約價之價值比較

結好控股股份要約價為每股結好控股要約股份0.17港元：

- (i) 較於最後可行日期在聯交所所報收市價每股結好控股股份0.169港元溢價約0.59%；
- (ii) 較於最後交易日在聯交所所報收市價每股結好控股股份0.1610港元溢價約5.59%；
- (iii) 較緊接最後交易日(包括當日)前五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股結好控股股份0.1548港元溢價約9.82%；
- (iv) 較緊接最後交易日(包括當日)前十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股結好控股股份0.1536港元溢價約10.68%；
- (v) 較於二零二零年三月三十一日的結好控股股東應佔每股結好控股股份經審核綜合資產淨值約0.5658港元(根據於二零二零年三月三十一日結好控股股東應佔經審核綜合資產淨值約5,467,119,000港元及於最後可行日期已發行9,662,705,938股結好控股股份計算)折讓約69.95%；及
- (vi) 較結好控股股東應佔每股結好控股股份經調整綜合資產淨值約0.5866港元(根據結好控股之經調整資產淨值(「**經調整資產淨值**」)約5,668,130,000港元(附註)及於最後可行日期已發行9,662,705,938股結好控股股份計算)折讓約71.02%。

結好證券函件

附註：

經調整資產淨值乃按於二零二零年三月三十一日結好控股股東應佔經審核綜合資產淨值計算，並經計及本結好控股綜合文件附錄三所載之物業於二零二零年九月三十日之估值作出調整。調整之詳情載列於下表：

	百萬港元
於二零二零年三月三十一日結好控股股東應佔經審核綜合資產淨值	5,467.12
加：	
根據本結好控股綜合文件附錄三所載之估值報告，於二零二零年九月三十日結好控股集團所持有物業之市值	1,692.30
減：	
於二零二零年三月三十一日結好控股集團所持有之物業之賬面值	950.41
於結好控股日期為二零二零年五月十九日之公佈所披露之收購目標物業之代價	500.00
遞延稅項*	40.88
經調整資產淨值	5,668.13

* 遞延稅項指按市值出售結好控股集團之物業權益時將產生之潛在稅項負債。其乃根據物業權益的市值與計算相關應課稅溢利所用相應稅基之間的暫時差額作出估計。由於結好控股集團持作投資之物業之全部市值乃假設可透過出售該等物業收回，故並無就有關物業作出遞延稅項撥備。

最高及最低結好控股股份價格

於有關期間：

- (i) 結好控股股份在聯交所所報之最高收市價為於二零二零年七月二十一日及二零二零年七月二十三日之每股結好控股股份0.187港元；及
- (ii) 結好控股股份在聯交所所報之最低收市價為於二零二零年五月十八日之每股結好控股股份0.107港元。

結好控股購股權要約

於最後可行日期，尚未行使之289,800,000份結好控股購股權賦予結好控股購股權持有人權利按高於結好控股股份要約價之行使價認購結好控股股份。因此，所有結好控股購股權均屬價外，而結好控股購股權要約按如下基準以象徵式價值作出：

註銷每份結好控股購股權 現金**0.0001**港元

於最後可行日期，有9,662,705,938股已發行結好控股股份及289,800,000份尚未行使之結好控股購股權。除上述者外，結好控股並無其他發行在外之結好控股股份、期權、認股權證、衍生工具、其他可轉換或可交換為結好控股股份之證券或其他有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

該等結好控股要約的價值

於最後可行日期，要約人及其一致行動人士共同持有合共2,908,659,874股結好控股股份，佔結好控股已發行股本約30.10%。除上述者外，要約人及其一致行動人士概無持有、擁有、控制或有權指示結好控股之任何股份或表決權、任何其他有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

假設截至結好控股股份要約截止時結好控股已發行股本並無變動，合共6,754,046,064股已發行結好控股股份（即尚未由要約人及其一致行動人士擁有或同意收購之結好控股股份）將納入結好控股股份要約，而要約人根據結好控股股份要約應付之最高現金代價將約為1,148,187,831港元。

於最後可行日期，結好控股有289,800,000份結好控股購股權仍未行使及假設概無結好控股購股權於該等結好控股要約截止前行使，根據結好控股購股權要約價，尚未行使結好控股購股權之價值約為28,980港元。

該等結好控股要約的價值合共約為1,148,216,811港元。

要約人可用之財務資源

要約人擬透過其內部資源及創興融資文件項下的一項貸款融資（乃以（其中包括）要約人擁有的全部結好控股股份及結好金融股份之押記、存放有關結好控股股份及結好金融股份之相關證券賬戶以及要約人根據該等結好控股要約或以其他途徑將收購之全部結好控股股份及結好金融股份作抵押）為該等要約項下應付代價約1,148,216,811港元撥資。要約人根據創興融資文件項下貸款融資向創興銀行支付利息及償還任何負債（或然與否）將不取決於結好控股集團的業務。智略資本信納要約人有充足財務資源可供使用，以結付悉數接納該等要約須支付的代價。

該等結好控股要約之條件

待於結好控股截止日期下午四時正(或要約人可能根據收購守則決定之較後日期或時間)或之前接獲(在獲准撤回的情況下並無撤回)之有效結好控股股份要約接納所涉股份數目(連同於結好控股股份要約前或結好控股股份要約期間收購或同意收購之結好控股股份)，引致要約人及其一致行動人士持有結好控股50%以上表決權，該等結好控股要約方可作實。

根據收購守則規則15.3，要約人須於該等結好控股要約成為無條件時刊發公佈。該等結好控股要約亦須於該等結好控股要約在各方面成為無條件當日起計最少十四(14)日內維持可供接納。謹請結好控股股東及結好控股購股權持有人注意，要約人並無任何義務維持該等結好控股要約可供接納至超過該十四日期間。

結好控股股東、結好控股購股權持有人及結好控股潛在投資者務請留意，該等結好控股要約須待條件達成後方可作實。因此，該等結好控股要約會或未必會成為無條件。結好控股股東及結好控股潛在投資者於買賣結好控股股份時務請審慎行事，彼等如對本身之狀況有任何疑問，應諮詢本身之專業顧問。

接納該等結好控股要約之影響

透過接納結好控股股份要約，結好控股獨立股東將其結好控股股份在概不附帶一切產權負擔之情況下連同隨附或就此產生之所有權利一併向要約人出售，包括收取於作出結好控股股份要約當日(即結好控股綜合文件日期)或之後所宣派、作出或派付之任何股息或其他分派之所有權利。

於最後可行日期，結好控股並無宣派任何未付股息，而要約人確認倘結好控股於該等結好控股要約截至前作出任何未來股息或其他分派，有關金額將不會自結好控股股份要約價中扣除。

待結好控股股份要約成為無條件後，透過接納結好控股購股權要約，結好控股購股權持有人交出之結好控股購股權將連同隨附或就此產生之所有權利一併註銷及放棄。

香港印花稅

因接納結好控股股份要約而產生之賣方香港從價印花稅將按就相關接納應付之代價或(如較高)有關接納所涉及結好控股要約股份市價之0.1%之稅率，自應付接納結好控股股份要約之結好控股獨立股東之款項中扣除。要約人將根據香港法例第117章印花稅條例，安排代表接納結好控股股份要約之結好控股獨立股東支付賣方從價印花稅，及支付與接納結好控股股份要約及轉讓有關結好控股要約股份相關之買方香港從價印花稅。

毋須就接納結好控股購股權要約支付印花稅。

稅務意見

結好控股股東及結好控股購股權持有人如對接納或拒絕該等結好控股要約產生之稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等自身之專業顧問。要約人、要約人之一致行動人士、結好控股、結好證券及智略資本以及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、代理或聯繫人或參與該等結好控股要約之任何其他人士概不對因任何人士接納或拒絕該等結好控股要約而產生之任何稅務影響或責任承擔任何責任。

付款

就接納該等結好控股要約所涉及的現金付款將盡快但無論如何於以下兩者中之較後者起計七(7)個營業日內作出：(i)接獲填妥之該等結好控股要約有效接納之日期；或(ii)該等結好控股要約在各方面成為或宣佈成為無條件之日期。

結好控股海外持有人

要約人擬向全部結好控股獨立股東(包括結好控股海外持有人及結好控股購股權持有人)提呈該等結好控股要約。然而，向任何結好控股海外持有人作出結好控股股份要約可能受彼等所居住相關司法權區之適用法律及法規影響。結好控股海外持有人應遵守任何適用法律及監管規定，並於必要時應諮詢其專業顧問。有意接納結好控股股份要約之結好控股海外持有人有責任就接納結好控股股份要約全面遵守有關司法權區之法律法規(包括有關結好控股海外持有人須於相關司法權區取得可能所需之任何政府或其他同意或遵守其他必要手續，及支付任何轉讓或其他應付稅款)。

任何結好控股海外持有人接納結好控股股份要約，將被視作為構成有關結好控股海外持有人向要約人作出其已遵守當地法律及規定之聲明及保證。結好控股海外持有人如有疑問，應諮詢其專業顧問。

結好控股證券之買賣及權益

經考慮收購股份，於最後可行日期，要約人及其一致行動人士共同持有合共2,908,659,874股結好控股股份，佔結好控股已發行股本約30.10%。除上述者外，要約人及其一致行動人士概無持有、擁有、控制或有權指示結好控股之任何股份或結好控股之表決權或任何其他有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

敬請垂注載於結好控股綜合文件「結好控股董事會函件」內「結好控股集團之資料」一節之結好控股於最後可行日期之股權架構。

結好控股集團之資料

敬請垂注載於結好控股綜合文件「結好控股董事會函件」內「結好控股集團之資料」一節之結好控股集團之資料之詳情。

要約人之資料

要約人為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為投資控股公司。

於最後可行日期，要約人由洪先生全資擁有而洪先生為要約人之唯一董事。洪先生，67歲，結好控股之執行董事、主席及行政總裁兼結好控股集團創辦人。洪先生在香港及台灣證券及房地產業擁有超過25年經驗。洪先生亦為結好金融之非執行董事兼主席。結好金融為結好控股之非全資附屬公司，其自二零一六年四月八日從結好控股集團分拆而在聯交所主板獨立上市。

要約人及洪先生已取得證監會之發牌批准以繼續作為該等結好附屬公司之主要股東。

要約人對結好控股集團之意向

該等結好控股要約截止後，要約人之意向為結好控股集團將繼續經營其現有主要業務。於最後可行日期，要約人尚未識別任何有關投資或商機，亦無就(a)向結好控股集團注入任何資產或業務；或(b)出售結好控股集團任何資產或業務，訂立任何協議、安排、諒解或進行磋商，惟結好控股於日常業務過程中進行的注入或出售及／或性質非重大的注入或出售除外。

於最後可行日期，要約人無意(i)終止僱用結好控股集團任何僱員或變更結好控股董事會成員組成；(ii)重新部署結好控股集團的固定資產(於其一般及日常業務過程中進行的重新部署除外)；或(iii)對結好控股集團現有營運及業務進行任何重大變動。

維持結好控股的上市地位

聯交所已表示，倘於該等結好控股要約截止時，公眾持股量少於結好控股適用之規定最低百分比(即結好控股股份之25%)，或倘聯交所認為：

- (i) 結好控股股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- (ii) 公眾人士所持結好控股股份數目不足以維持有序之市場，

其將考慮行使酌情權以暫停結好控股股份買賣。

要約人擬於該等結好控股要約截止後維持結好控股於聯交所之上市地位。要約人之唯一董事已向聯交所承諾將採取適當措施以確保結好控股股份有充足公眾持股量。

強制收購

要約人無意行使或採用其可能獲得之任何權利於該等結好控股要約截止後強制收購任何發行在外之結好控股股份。

接納及交收

敬請垂注載於結好控股綜合文件附錄一及隨附接納表格該等結好控股要約之詳細條款及條件、接納及交收手續以及接納期之進一步詳情。

一般事項

結好控股獨立股東及結好控股購股權持有人送交或發出或接收之所有通訊、通告、接納表格、結好控股股票、過戶收據、其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之彌償保證)及支付該等結好控股要約項下應付代價之股款將由彼等或其指定代理以平郵方式收發，郵誤風險概由彼等自行承擔，而結好控股、要約人、結好證券、智略資本及其各自任何董事或參與該等結好控股要約之其他人士或彼等各自任何代理，概不會承擔任何郵件寄失或由此可能產生之任何其他責任。進一步詳情載於本結好控股綜合文件附錄一及接納表格。

其他資料

敬請垂注構成結好控股綜合文件一部份之各附錄及隨附接納表格所載之其他資料。敬請閣下於考慮是否接納該等結好控股要約前，細閱結好控股綜合文件所載之「結好控股董事會函件」、結好控股獨立董事委員會之推薦建議、結好控股獨立財務顧問之意見及推薦建議及有關結好控股集團之其他資料。

此致

列位結好控股獨立股東及
結好控股購股權持有人 台照

代表
結好證券有限公司
董事
吳翰綬
謹啟

二零二零年十月二十三日



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)

結好控股執行董事：
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

結好控股獨立非執行董事：
文剛銳先生
孫克強先生
蕭喜臨先生

註冊辦事處：
Second Floor, Century Yard
Cricket Square
P.O. Box 902
Grand Cayman
KY1-1103
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：
香港
皇后大道中183號
新紀元廣場
中遠大廈
10字樓

敬啟者：

結好證券有限公司
為著及代表要約人
作出強制有條件現金要約
以收購結好控股有限公司
全部已發行股份
(不包括要約人及其一致行動人士
已擁有或同意收購的股份)及
註銷結好控股有限公司
全部尚未行使購股權

1. 緒言

謹此提述要約人、結好控股及結好金融刊發之聯合公佈以及要約人、結好控股及結好金融日期為二零二零年九月二十四日之聯合公佈，內容有關(其中包括)該等要約。

於二零二零年九月十六日，要約人及結好控股聯合公佈（其中包括）結好證券（為著及代表要約人）將作出自願有條件現金要約，以收購全部結好控股要約股份。其後，於二零二零年九月二十四日，該等結好控股要約以公開市場購買方式成為強制有條件現金要約。

結好控股綜合文件之目的為向閣下提供（其中包括）：(i)有關結好控股集團、要約人及該等結好控股要約之資料；(ii)載有（其中包括）該等結好控股要約之詳情之結好證券函件；(iii)載有結好控股獨立董事委員會致結好控股獨立股東及結好控股購股權持有人之有關該等結好控股要約之推薦建議之結好控股獨立董事委員會函件；及(iv)載有結好控股獨立財務顧問致結好控股獨立董事委員會之有關該等結好控股要約之意見及推薦建議之結好控股獨立財務顧問函件。

2. 結好控股獨立董事委員會及結好控股獨立財務顧問

由全體結好控股獨立非執行董事文剛銳先生、孫克強先生及蕭喜臨先生組成之結好控股獨立董事委員會，成立目的為就該等結好控股要約之條款是否公平合理及應否接納該等結好控股要約向結好控股獨立股東及結好控股購股權持有人提供意見及推薦建議。

誠如聯合公佈所披露，六福資本（香港）有限公司已於結好控股獨立董事委員會批准後獲委任為結好控股獨立財務顧問，以就該等結好控股要約是否公平合理及應否接納該等結好控股要約向結好控股獨立董事委員會提供意見及推薦建議。

3. 該等結好控股要約之主要條款

誠如「結好證券函件」所披露，結好證券（為著及代表要約人）遵照收購守則按下文所載基準作出該等結好控股要約：

結好控股股份要約

每股結好控股要約股份.....現金**0.17**港元

根據收購守則，結好控股股份要約乃向全部結好控股獨立股東提呈。

結好控股股份要約價

結好控股股份要約價為每股結好控股要約股份**0.17**港元：

- (i) 較於最後可行日期在聯交所所報收市價每股結好控股股份**0.169**港元溢價約**0.59%**；
- (ii) 較於最後交易日在聯交所所報收市價每股結好控股股份**0.1610**港元溢價約**5.59%**；

結好控股董事會函件

- (iii) 較緊接最後交易日(包括當日)前五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股結好控股股份0.1548港元溢價約9.82%；
- (iv) 較緊接最後交易日(包括當日)前十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股結好控股股份0.1536港元溢價約10.68%；
- (v) 較於二零二零年三月三十一日的結好控股股東應佔每股結好控股股份經審核綜合資產淨值約0.5658港元(根據於二零二零年三月三十一日結好控股股東應佔經審核綜合資產淨值約5,467,119,000港元及於最後可行日期已發行9,662,705,938股結好控股股份計算)折讓約69.95%；及
- (vi) 較結好控股股東應佔每股結好控股股份經調整綜合資產淨值約0.5866港元(根據經調整資產淨值約5,668,130,000港元(附註)及於最後可行日期已發行9,662,705,938股結好控股股份計算)折讓約71.02%。

附註：

經調整資產淨值乃按於二零二零年三月三十一日結好控股股東應佔經審核綜合資產淨值計算，並經計及本結好控股綜合文件附錄三所載之物業於二零二零年九月三十日之估值作出調整。調整之詳情載列於下表：

	百萬港元
於二零二零年三月三十一日結好控股股東應佔經審核綜合資產淨值	5,467.12
加：	
根據本結好控股綜合文件附錄三所載之估值報告，於二零二零年九月三十日結好控股集團所持有物業之市值	1,692.30
減：	
於二零二零年三月三十一日結好控股集團所持有之物業之賬面值	950.41
於結好控股日期為二零二零年五月十九日之公佈所披露之收購目標物業之代價	500.00
遞延稅項*	40.88
經調整資產淨值	5,668.13

* 遞延稅項指按市值出售結好控股集團之物業權益時將產生之潛在稅項負債。其乃根據物業權益的市值與計算相關應課稅溢利所用相應稅基之間的暫時差額作出估計。由於結好控股集團持作投資之物業之全部市值乃假設可透過出售該等物業收回，故並無就有關物業作出遞延稅項撥備。

最高及最低結好控股股份價格

於有關期間：

- (i) 結好控股股份在聯交所所報之最高收市價為於二零二零年七月二十一日及二零二零年七月二十三日之每股結好控股股份0.187港元；及
- (ii) 結好控股股份在聯交所所報之最低收市價為於二零二零年五月十八日之每股結好控股股份0.107港元。

結好控股購股權要約

於最後可行日期，尚未行使之289,800,000份結好控股購股權賦予結好控股購股權持有人權利按高於結好控股股份要約價之行使價認購結好控股股份。因此，所有結好控股購股權均屬價外，而結好控股購股權要約按如下基準以象徵式價值作出：

註銷每份結好控股購股權..... 現金0.0001港元

於最後可行日期，有9,662,705,938股已發行結好控股股份及289,800,000份尚未行使之結好控股購股權。除上述者外，結好控股並無其他發行在外之結好控股股份、期權、認股權證、衍生工具、其他可轉換或可交換為結好控股股份之證券或其他有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

該等結好控股要約的價值

於最後可行日期，要約人及其一致行動人士共同持有合共2,908,659,874股結好控股股份，佔結好控股已發行股本約30.10%。除上述者外，要約人及其一致行動人士概無持有、擁有、控制或有權指示結好控股之任何股份或表決權、任何其他有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

假設截至結好控股股份要約截止時結好控股已發行股本並無變動，合共6,754,046,064股已發行結好控股股份（即尚未由要約人及其一致行動人士擁有或同意收購之結好控股股份）將納入結好控股股份要約，而要約人根據結好控股股份要約應付之最高現金代價將約為1,148,187,831港元。

於最後可行日期，結好控股有289,800,000份結好控股購股權仍未行使及假設概無結好控股購股權於該等結好控股要約截止前行使，根據結好控股購股權要約價，尚未行使結好控股購股權之價值約為28,980港元。

該等結好控股要約的價值合共約為1,148,216,811港元。

該等結好控股要約之條件

待於結好控股截止日期下午四時正（或要約人可能根據收購守則決定之較後日期或時間）或之前接獲（在獲准撤回的情況下並無撤回）之有效結好控股股份要約接納所涉股份數目（連同於結好控股股份要約前或結好控股股份要約期間收購或同意收購之結好控股股份），引致要約人及其一致行動人士持有結好控股50%以上表決權，該等結好控股要約方可作實。

根據收購守則規則15.3，要約人須於該等結好控股要約成為無條件時刊發公佈。該等結好控股要約亦須於該等結好控股要約在各方面成為無條件當日起計最少十四(14)日內維持可供接納。謹請結好控股股東及結好控股購股權持有人注意，要約人並無任何義務維持該等結好控股要約可供接納至超過該十四日期間。

該等結好控股要約之進一步詳情載於「結好證券函件」及本結好控股綜合文件附錄及隨附接納表格所載之其他資料。

4. 結好控股集團之資料

結好控股為投資控股公司而結好控股集團之主要業務為：(i)物業發展及持有，以及投資於金融工具；(ii)放債；及(iii)提供金融服務，包括證券買賣及經紀服務、期貨及期權經紀服務、證券保證金融資及企業融資服務。

下文載列結好控股集團截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止財政年度之財務資料概要（乃摘錄自結好控股截至二零二零年三月三十一日止年度之年報）：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年	二零二零年
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
收益	561,905	524,524
除稅前溢利	311,172	204,280
結好控股股東應佔年內溢利	195,080	118,295

	於三月三十一日	
	二零一九年	二零二零年
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
資產總值	8,318,165	7,212,350
結好控股股東應佔權益總值	5,465,059	5,467,119

下表載列結好金融於最後可行日期之股權架構：

股東	於最後可行日期	
	結好控股 股份數目	概約持股
要約人	2,908,659,874	30.10%
結好控股獨立股東	6,754,046,064	69.90%
總數	9,662,705,938	100.00%

結好控股集團之進一步資料載於結好控股綜合文件內「附錄二－結好控股集團之財務資料」及「附錄四－結好控股集團之一般資料」。

根據收購守則規則11，由於結好控股綜合物業資產之賬面值較其綜合資產總值高15%，而要約人根據收購守則被視為有利害關係人士，故須對結好控股集團於二零二零年九月三十日之物業進行估值，而估值已載列於結好控股綜合文件「附錄三－估值報告」內。

5. 要約人之資料

敬請垂注結好控股綜合文件內「結好證券函件」中「要約人之資料」一節及「附錄五－要約人的一般資料」。

6. 要約人有關結好控股集團之意向

敬請垂注結好控股綜合文件「結好證券函件」內「要約人對結好控股集團之意向」一節。結好控股董事會樂見要約人於該等結好控股要約完成後有意繼續經營結好控股集團之現有主要業務。於最後可行日期，要約人尚未識別任何有關投資或商機，亦無就(a)向結好控股集團注入任何資產或業務；或(b)出售結好控股集團任何資產或業務，訂立任何協議、安排、諒解或進行磋商，惟結好控股於日常業務過程中進行的注入或出售及／或性質非重大的注入或出售除外。要約人無意終止僱用結好控股集團任何僱員或變更結好控股董事會成員組成，重新部署結好控股集團的固定資產（於其一般及日常業務過程中進行的重新部署除外）或對結好控股集團現有營運及業務進行任何重大變動。

7. 稅務意見

敬請垂注結好控股綜合文件「結好證券函件」內「稅務意見」一段。

結好控股獨立股東及結好控股購股權持有人如對接納或拒絕該等結好控股要約產生之稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等自身之專業顧問。

要約人、其一致行動人士、結好控股、結好證券、智略資本以及（視情況而定）彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、代理或聯繫人或參與該等結好控股要約之任何其他人士概不對因任何人士接納或拒絕該等結好控股要約而產生之任何稅務影響或責任承擔任何責任。

8. 維持結好控股的上市地位

聯交所已表示，倘於該等結好控股要約截止時，公眾持股量少於結好控股適用之規定最低百分比（即結好控股股份之25%），或倘聯交所認為：

- (i) 結好控股股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- (ii) 公眾人士所持結好控股股份數目不足以維持有序之市場，

其考慮行使酌情權以暫停結好控股股份買賣。

要約人擬於該等結好控股要約截止後維持結好控股於聯交所之上市地位。要約人之唯一董事向聯交所承諾採取適當措施以確保結好控股股份有充足公眾持股量。

9. 利益衝突

結好控股之主席兼執行董事洪先生為要約人之唯一董事及唯一股東。因此，洪先生並無連同結好控股董事會發表有關該等結好控股要約之意見，亦無加入發表本函件所載致結好控股獨立股東及結好控股購股權持有人之推薦建議。

10. 推薦建議及其他資料

敬請垂注(i)結好控股綜合文件第24至25頁「結好控股獨立董事委員會函件」，其載列就該等結好控股要約之條款是否公平合理及應否接納該等結好控股要約致結好控股獨立股東及結好控股購股權持有人之推薦建議；及(ii)結好控股綜合文件第26至53頁「結好控股獨立財務顧問函件」，其載列就該等結好控股要約及其於達致其推薦建議時考慮之主要因素致結好控股獨立董事委員會之意見及推薦建議。

亦請細閱結好控股綜合文件第7至15頁「結好證券函件」、載於結好控股綜合文件附錄一及隨附接納表格有關該等結好控股要約之條款以及接納及交收手續之該等結好控股要約詳細條款及接納及交收手續。

此致

列位結好控股獨立股東及
結好控股購股權持有人 台照

承董事會命
結好控股有限公司
結好控股執行董事
甘承倬
謹啟

二零二零年十月二十三日



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)

敬啟者：

結好證券有限公司
為著及代表要約人
作出強制有條件現金要約
以收購結好控股有限公司
全部已發行股份
(不包括要約人及其一致行動人士
已擁有或同意收購的股份)及
註銷結好控股有限公司
全部尚未行使購股權

吾等謹此提述要約人及結好控股日期為二零二零年十月二十三日之綜合要約及回應文件(「結好控股綜合文件」)，而本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與結好控股綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲結好控股董事會委任，組成結好控股獨立董事委員會，以考慮該等結好控股要約並就吾等認為該等結好控股要約條款對結好控股獨立股東及結好控股購股權持有人而言是否公平合理及應否接納該等結好控股要約向閣下提供推薦建議。

六福資本(香港)有限公司已於吾等批准後獲委任為結好控股獨立財務顧問，以就該等結好控股要約及其條款及條件提供意見。務請垂注載於結好控股綜合文件第26至53頁之「結好控股獨立財務顧問函件」，其載列結好控股獨立財務顧問之意見及其於達致有關該等結好控股要約之推薦建議時考慮之主要因素及理由的詳情。

吾等亦務請閣下垂注載於結好控股綜合文件第7至15頁之「結好證券函件」，其載列(其中包括)該等結好控股要約之資料，載於結好控股綜合文件第16至23頁之「結好控股董事會函件」以及載於結好控股綜合文件之其他資料，包括有關該等結好控股要約之條款及該等結好控股要約之接納及交收手續之結好控股綜合文件之附錄及隨附接納表格。

推薦建議

經考慮該等結好控股要約之條款及結好控股獨立財務顧問之獨立意見，以及其於達致推薦建議時考慮之主要因素及理由後，吾等認為該等結好控股要約之條款對結好控股獨立股東及結好控股購股權持有人而言屬公平合理。因此，吾等建議結好控股獨立股東及結好控股購股權持有人接納該等結好控股要約。

然而，有意變現其於結好控股之部分或全部投資之結好控股獨立股東務請仔細及密切留意結好控股股份於要約期之市價，倘有關銷售扣除所有交易成本後之所得款項淨額多於根據結好控股股份要約將收取之淨額，結好控股獨立股東應考慮於公開市場出售彼等之結好控股股份，而非接納結好控股股份要約。

於任何情況下，鄭重建議結好控股獨立股東就決定變現或持有彼等之投資時，應視乎個人情況及投資目標而定。如有疑問，結好控股獨立股東應諮詢本身專業顧問之意見。此外，結好控股獨立股東及結好控股購股權持有人如欲接納該等結好控股要約，務請細閱結好控股綜合文件及隨附接納表格所詳述接納該等結好控股要約之條款及接納手續。

此致

列位結好控股獨立股東及
結好控股購股權持有人 台照

代表
結好控股有限公司
結好控股獨立董事委員會

文剛銳先生

孫克強先生
謹啟

蕭喜臨先生

二零二零年十月二十三日

以下為結好控股獨立財務顧問就該等結好控股要約而致結好控股獨立董事委員會、結好控股獨立股東及結好控股購股權持有人之意見函件全文，乃為載入本結好控股綜合文件而編製。



敬啟者：

結好證券有限公司
為著及代表要約人
作出強制有條件現金要約
以收購結好控股有限公司
全部已發行股份
(不包括要約人及其一致行動人士
已擁有或同意收購的股份)及
註銷結好控股有限公司
全部尚未行使購股權

緒言

吾等茲提述吾等獲委任為結好控股獨立財務顧問，以就該等結好控股要約向結好控股獨立董事委員會、結好控股獨立股東及結好控股購股權持有人提供意見，詳情載於日期為二零二零年十月二十三日之結好控股綜合文件，而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與結好控股綜合文件所賦予者具有相同涵義。

於二零二零年九月十六日，要約人及結好控股聯合公佈(其中包括)結好證券(為著及代表要約人)遵照收購守則作出自願有條件現金要約，以收購全部結好控股要約股份，其基準載列如下：

每股結好控股要約股份 現金0.17港元

於最後可行日期，尚未行使之289,800,000份結好控股購股權賦予結好控股購股權持有人權利按高於結好控股股份要約價之行使價認購結好控股股份。因此，所有結好控股購股權均屬價外，而結好控股購股權要約按如下基準以象徵式價值作出：

註銷每份結好控股購股權 現金**0.0001**港元

其後，於二零二零年九月二十四日，該等結好控股要約已由於公開市場購買而成為強制有條件現金要約。

於最後可行日期，有9,662,705,938股已發行結好控股股份及289,800,000份尚未行使之結好控股購股權。除上述者外，結好控股並無其他發行在外之結好控股股份、期權、認股權證、衍生工具、其他可轉換或可交換為結好控股股份之證券或其他有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

結好控股獨立董事委員會（由全體結好控股獨立非執行董事（即文剛銳先生、孫克強先生及蕭喜臨先生）組成）已經成立，以就該等結好控股要約之條款是否公平合理以及是否接納該等結好控股要約而向結好控股獨立股東及結好控股購股權持有人提供意見及推薦建議。

經結好控股獨立董事委員會批准後，吾等（六福資本（香港）有限公司）（「**六福資本**」）已獲結好控股委任為結好控股獨立財務顧問，以就該等結好控股要約向結好控股獨立董事委員會、結好控股獨立股東及結好控股購股權持有人提供意見。

於最後可行日期，吾等與結好控股或要約人、彼等各自的主要或控股股東或彼等任何之一致行動人士或被推定為與彼等任何一致行動人士並無聯繫或關連。於緊接及直至吾等獲委任為結好控股獨立財務顧問日期前之過去兩年，除是次就該等結好控股要約獲委任為結好控股獨立財務顧問外，六福資本與結好控股集團或要約人或其一致行動人士及吾等之間並無其他委聘。除是次委任為結好控股獨立財務顧問已付或應付吾等的常規專業費用外，並無存在安排將令吾等可自結好控股或要約人、彼等各自之主要或控股股東或任何彼等之一致行動人士或推定為任何彼等之一致行動人士收取任何費用或利益。因此，吾等被視為合資格就該等結好控股要約提供獨立意見。

吾等意見之基準

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已審閱（其中包括）(i)聯合公告；(ii)結好控股截至二零二零年三月三十一日止年度之年報（「**二零二零年年報**」）；(iii)結好控股於截至最後可行日期止一個年度刊發的公告；(iv)結好控股綜合文件附錄三所載之結好控股集團之物業估值報告；及(v)結好控股綜合文件所載的資料。吾等亦已與結好控股管理層（「**管理層**」）討論結好控股集團之業務及前景。

吾等依賴管理層及結好控股董事提供及表達之上述資料及陳述以及意見，並假設向吾等提供或於結好控股綜合文件提及之有關資料、聲明及陳述（彼等須對此負全責）於提供之時在各重大方面均屬真實、準確及完整以及於最後可行日期繼續如此。吾等亦假設結好控股董事及要約人分別於結好控股綜合文件中所作有關觀點、意見、預期及意向的所有聲明乃經妥善查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑結好控股綜合文件中所載資料或所表達意見中遺漏或隱瞞任何重大事實或資料，或懷疑管理層、結好控股董事及要約人向吾等提供之資料及陳述的真實、準確及完整性。吾等亦已尋求並獲得結好控股董事確認結好控股綜合文件所提供及所述之資料並無隱瞞或遺留任何重大事實，而結好控股董事及管理層向吾等提供之所有資料或陳述於作出時於所有重大方面均為真實、準確及完整且並無誤導，且於最後可行日期為止仍繼續如此。倘於要約期內該等資料出現任何其後重大變動，結好控股應根據收購守則規則9.1於切實可行的情況盡快知會結好控股股東。倘於最後可行日期後及整段要約期內，結好控股綜合文件所提供之該等資料及吾等之意見出現任何重大變動亦須盡快知會結好控股獨立股東及結好控股購股權持有人。

吾等認為，吾等已審閱目前可獲得之足夠資料以達致知情意見，並具備充分理據信賴結好控股綜合文件所載資料之準確性，以為吾等之推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對結好控股董事或管理層或要約人所提供之資料、所作出之陳述或所發表之意見進行任何獨立核證，亦無對結好控股或其相關附屬公司及聯營公司之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之詳盡獨立調查。

由於結好控股獨立股東及結好控股購股權持有人個別情況各異，故吾等達致有關該等結好控股要約的意見時，並無計及對結好控股獨立股東及結好控股購股權持有人的稅務及法規的影響。吾等概不就因任何人士接納或不接納該等結好控股要約而對其產生的任何稅務影響或負債負責。身為海外居民或於買賣證券時須繳交海外稅項或香港稅項的結好控股獨立股東及結好控股購股權持有人，尤其應考慮自身稅務狀況，倘有任何疑問應諮詢自身專業顧問。

所考慮之主要因素及理由

在吾等達致有關該等結好控股要約之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 結好控股集團之資料及前景

結好控股集團之背景及財務資料

誠如「結好控股董事會函件」所述，結好控股為投資控股公司而結好控股集團之主要業務為：(i)物業發展及持有，以及投資於金融工具；(ii)放債；及(iii)提供金融服務（「金融服務」），包括證券買賣及經紀服務、期貨及期權經紀服務、證券保證金融資及企業融資服務。

以下為參考二零二零年年報之結好控股集團截至二零二零年三月三十一日止兩個年度的綜合收益表及綜合財務狀況表概要：

	截至三月三十一日止年度 二零二零年 （「二零二零 財政年度」） 千港元 （經審核）	二零一九年 （「二零一九 財政年度」） 千港元 （經審核）
收益		
經紀	41,418	56,635
證券保證金融資	325,167	340,343
放債	105,744	102,337
投資		
— 物業租金收入	13,717	12,583
— 按公允值計入損益之金融資產的利息收入		
1. 非上市可換股票據	2,277	1,560
2. 非上市債務證券	16,379	33,861
— 使用實際利息法計算的利息收益：		
強制按公允值計入其他全面收益	19,565	12,497
小計	51,938	60,501
企業融資	257	2,089
總收益	524,524	561,905
除稅前溢利	204,280	311,172
年度溢利	156,728	232,096
以下人士應佔年度溢利：		
結好控股股東	118,295	195,080
非控股權益	38,433	37,016
	156,728	232,096

結好控股獨立財務顧問函件

	於三月三十一日 二零二零年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
非流動資產		
物業及設備／預付租賃款項以及物業及設備 (「物業、廠房及設備」)	106,387	112,407
投資物業	874,074	881,896
無形資產	8,413	8,413
商譽	15,441	15,441
其他資產	4,392	3,517
收購一間附屬公司之已付按金	6,200	—
遞延稅項資產	4,450	1,266
貸款及墊款	32,568	47,553
證券投資	260,505	582,424
總計	1,312,430	1,652,917
流動資產		
應收賬項	3,564,867	3,707,421
貸款及墊款	656,645	1,038,647
預付款項、按金及其他應收款項	56,942	29,868
可收回稅項	23,312	7,637
證券投資	247,740	232,684
銀行結餘—客戶賬戶	445,239	1,143,120
銀行結餘—一般賬戶及現金	905,175	505,871
總計	5,899,920	6,665,248
資產總值	7,212,350	8,318,165
非流動負債		
遞延稅項負債	7,820	6,506
流動負債		
應付賬項	478,475	1,196,203
應計費用及其他應付賬項	7,734	10,661
欠非控股股東款項	30,257	43,665
應付稅項	139,203	144,724
銀行借貸	—	50,000
結好金融發行之可換股債券之負債部分	—	233,524
總計	655,669	1,678,777
負債總額	663,489	1,685,283
資產淨值	6,548,861	6,632,882
結好控股股東應佔資產淨值	5,467,119	5,465,059

如上表所示，結好控股集團的收益主要來自金融服務，分別佔結好控股集團二零一九財政年度和二零二零財政年度收益約71.02%和69.94%。在二零二零財政年度，結好控股集團錄得收益約524,520,000港元，較二零一九財政年度約561,900,000港元減少約6.65%。二零二零財政年度收益減少的主要原因為：

- (i) 經紀業務收益由二零一九財政年度約56,630,000港元減少至二零二零財政年度約41,420,000港元，此主要是由於：(a)受本地股市波動及全球投資氣氛欠佳影響，經紀佣金減少；及(b)包銷、配售及資金證明的交易數量減少；
- (ii) 證券保證金融資業務收益由二零一九財政年度約340,340,000港元減少至二零二零財政年度約325,170,000港元，與二零二零財政年度證券保證金貸款平均水平下降之情況一致；
- (iii) 投資業務收益由二零一九財政年度約60,500,000港元減少至二零二零財政年度約51,940,000港元，原因是按公允值計入損益之非上市債務證券的利息收入減少，部份影響被物業租金收入由二零一九財政年度約12,580,000港元略增至二零二零財政年度約13,720,000港元抵銷；及
- (iv) 企業融資業務收益由二零一九財政年度約2,090,000港元減少至二零二零財政年度約260,000港元，原因是二零二零財政年度大型企業融資交易數目減少。

二零二零財政年度收益的減少部份被放債業務收益由二零一九財政年度約102,340,000港元增加至二零二零財政年度約105,740,000港元所抵銷。

二零二零財政年度結好控股股東應佔年度溢利約為118,290,000港元，較二零一九財政年度約195,080,000港元減少約39.36%。該減少主要是由於：

- (i) 二零二零財政年度收益減少，原因如上文所說明；
- (ii) 二零二零財政年度投資物業的公允值虧損約86,560,000港元；
- (iii) 應收賬項減值虧損淨額由二零一九財政年度約20,080,000港元增加至二零二零財政年度約110,910,000港元；
- (iv) 按公允值計入損益之金融資產的公允值虧損由二零一九財政年度約11,040,000港元增加至二零二零財政年度約19,200,000港元；及
- (v) 二零二零財政年度在贖回／出售按公允值計入損益之金融資產的已實現虧損約5,390,000港元。

於二零二零年三月三十一日，結好控股集團資產總值主要為：(i)應收賬項、貸款及墊款約4,254,080,000港元；(ii)物業、廠房及設備以及物業投資約980,460,000港元；及(iii)銀行結餘及現金約905,170,000港元，佔結好控股集團於二零二零年三月三十一日資產總值約58.98%、13.59%及12.55%。結好控股集團的資產總值由二零一九年三月三十一日約8,318,160,000港元減少至二零二零年三月三十一日約7,212,350,000港元，主要原因是：

- (i) 客戶賬戶的銀行結餘減少；
- (ii) 應收賬項減少；
- (iii) 貸款及墊款減少；及
- (iv) 證券投資減少。

資產總值的減少被一般賬戶的銀行結餘及現金增加（主要由於贖回本金為300,000,000港元的非上市可贖回票據）而部分抵銷。

結好控股集團的負債總額由二零一九年三月三十一日約1,685,280,000港元減少至二零二零年三月三十一日約663,490,000港元，主要原因是：

- (i) 償還於二零二零年三月三十一日之未償還銀行借貸；及
- (ii) 結好金融發行的可換股債券的負債部分於二零二零年三月三十一日已全部贖回。

二零二零年五月十九日，結好控股宣佈以500,000,000港元的代價收購位於香港一幢商業樓宇的三層商業單位、一層辦公室單位及19個車位（「**目標物業**」），詳情載於結好控股所刊發日期為二零二零年五月十九日之主要交易公佈（「**主要交易公佈**」）。根據收購守則規則11，由於結好控股的綜合物業資產之賬面值超過其綜合資產總值的15%，且根據收購守則，要約人被視為有利害關係的當事人，因此需要對結好控股集團於二零二零年九月三十日的物業進行估值，該估值已載於結好控股綜合文件附錄三。

結好控股集團物業權益之估值

結好控股集團持有之物業（包括但不限於結好控股之辦公室、商業單位、住宅單位及車位）（統稱「**該等物業**」）已由測建行（香港）有限公司（「**估值師**」）進行估值。估值報告（「**估值報告**」）全文及該等物業於二零二零年九月三十日之現況市值載於結好控股綜合文件附錄三。根據估值報告，假設匯率為10.01港元兌1英鎊，結好控股集團應佔該等物業於二零二零年九月三十日之現況總市值約為1,692,300,000港元（「**估值**」）。

吾等已審閱估值報告，並與估值師討論估值方法以及估值所採用的基準及假設。吾等留意到，估值師已採用直接比較法對該等物業進行估值，該方法乃基於將待估物業與其他可比較物業直接比較。誠如與估值師所討論，與該等物業相似的物業的市場資料及數據是充足、透明及普遍可得的。根據估值報告，可比較物業乃根據多項因素（例如面積、性質及位置）進行分析，並仔細權衡各可比較物業各自的所有優點及缺點，以達致市值的公平比較。吾等認為，上述估值方法是釐定該等物業各自市值的合理方法。

吾等亦已就估值師獲委聘為估值之獨立專業估值師而討論及評估估值師負責人員之資格及經驗。吾等留意到，負責估值的估值師負責人員為註冊專業測量師、香港測量師學會資深會員及英國皇家特許測量師學會資深會員，於取得資格後在香港、澳門、中國內地及亞太區的物業估值方面擁有逾19年經驗。彼亦名列聯交所可進行上市文件及通函所收錄或引述之估值以及有關收購與合併之估值之物業估值師名冊。

估值師表示，儘管估值師之負責人員並無對英國物業進行估值之相關經驗，但估值所採用之估值原則及方法通用於全球所有物業。在對結好控股持有的英國物業（「英國物業」）進行估值時，彼等已對英國物業市場進行廣泛的市場研究，並從Costar資料庫（為英國、美國及加拿大領先及權威的商業房地產資訊及分析服務供應商）識別出相關可比較物業的市場交易。此外，為提高英國物業市值之準確性及公平性，彼等亦就其盡職審查工作及對英國物業進行估值時所使用之可比較物業諮詢英國其他合資格專業估值師。估值師已確認，估值已根據由香港測量師學會刊發並於二零一七年十二月三十日起生效之香港測量師學會估值準則及由國際估值準則委員會刊發並於二零二零年一月三十一日起生效之國際估值準則，以及上市規則第五章及收購守則規則11之規定而進行。此外，估值師亦已確認其為獨立於結好控股集團、結好控股董事及結好控股集團任何成員公司的主要或控股股東之第三方。根據上文所述，吾等認為估值師合資格進行估值。吾等亦已審閱估值師的委聘條款，並留意到其工作範圍對達致該等物業的市值之意見為合適。誠如估值報告所述及估值師所告知，由於爆發2019冠狀病毒病，估值師已透過電子通訊對英國物業進行外部檢查。估值師確認，上述事宜不會對進行估值產生任何不利影響。

結好控股集團的前景及展望

誠如上文「結好控股集團之背景及財務資料」一段所述，結好控股集團的收益主要來自提供金融服務，包括證券買賣及經紀、期貨及期權經紀、證券保證金融資及企業融資服務，主要受香港及全球經濟及政治環境以及市況變化所帶來的不確定因素影響，特別是中美貿易緊張局勢和政治角力持續，以及香港自二零一九年六月底以來的社會及政治持續動盪所帶來的不確定因素。二零二零年第一季度以來的2019冠狀病毒病進一步打擊經濟活動，甚至加深了市場對未來全球經濟增長的擔憂和悲觀情緒，導致二零二零年上半年本地和全球股市波動，投資氣氛消極。

根據二零二零年年報，2019冠狀病毒病對企業經營的干擾嚴重影響許多行業，預計影響將持續。預計在疫情完全受控之前，經濟活動難望全面恢復。同時，中美貿易戰持續不斷，對全球貿易環境帶來更多不確定因素。整體經濟充滿變數，香港股市和樓市皆可能趨於疲弱和波動。誠如下文「4.結好控股股份要約價之分析－結好控股股份過去價格表現」一節所示，恒生指數由二零二零年一月十七日約29,056點大幅下跌至二零二零年三月二十一日約21,696點，直至最後交易日才回升至約24,503點。根據香港特別行政區政府差餉物業估價署公佈的樓市統計數據，自二零一九年下半年以來，香港私人住宅、私人寫字樓及私人零售物業的租金及價格指數總體呈下降趨勢。

鑑於上述情況，儘管結好控股集團在二零二零財政年度錄得純利，且管理層將不時審視及調整業務策略，以應對未來挑戰，但考慮到(i)結好控股集團在二零二零財政年度錄得的純利較上財政年度減少；(ii)結好控股集團的業務受本地及全球經濟及政治環境的不明朗因素影響；(iii) 2019冠狀病毒病後經濟復甦的動力不明朗；及(iv)香港股市及樓市的不明朗因素，吾等認為結好控股集團的未來前景充滿挑戰及不明朗。

2. 要約人之資料及要約人有關結好控股集團之意向

要約人之資料

誠如「結好證券函件」所述，要約人為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為投資控股公司。

於最後可行日期，要約人由洪先生全資擁有而洪先生為要約人之唯一董事。洪先生，67歲，結好控股之執行董事、主席及行政總裁兼結好控股集團創辦人。洪先生在香港及台灣證券及房地產業擁有超過25年經驗。洪先生亦為結好金融之非執行董事兼主席。結好金融為結好控股之非全資附屬公司，其自二零一六年四月八日從結好控股集團分拆而在聯交所主板獨立上市。

要約人及洪先生已取得證監會之書面發牌批准以繼續作為該等結好附屬公司之主要股東。

要約人對結好控股集團之意向

誠如「結好證券函件」所述，該等結好控股要約截止後，要約人之意向為結好控股集團將繼續經營其現有主要業務。於最後可行日期，要約人尚未識別任何有關投資或商機，亦無就(a)向結好控股集團注入任何資產或業務；或(b)出售結好控股集團任何資產或業務，訂立任何協議、安排、諒解或進行磋商，惟結好控股於日常業務過程中進行的注入或出售及／或性質非重大的注入或出售除外。

於最後可行日期，要約人無意(i)終止僱用結好控股集團任何僱員或變更結好控股董事會成員組成；(ii)重新部署結好控股集團的固定資產（於其一般及日常業務過程中進行的重新部署除外）；或(iii)對結好控股集團現有營運及業務進行任何重大變動。

維持結好控股的上市地位

聯交所已表示，倘於該等結好控股要約截止時，公眾持股量少於結好控股適用之規定最低百分比（即結好控股股份之25%），或倘聯交所認為：

- (i) 結好控股股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- (ii) 公眾人士所持結好控股股份數目不足以維持有序之市場；

其將考慮行使酌情權以暫停結好控股股份買賣。

要約人擬於該等結好控股要約截止後維持結好控股於聯交所之上市地位。要約人之唯一董事已向聯交所承諾將採取適當措施以確保結好控股股份有充足公眾持股量。

強制收購

要約人無意行使或採用其可能獲得之任何權利於該等結好控股要約截止後強制收購任何發行在外之結好控股股份。

3. 結好控股股份要約之主要條款

誠如「結好證券函件」所述，結好證券（為著及代表要約人）作出結好控股股份要約，以按下文所載基準收購全部結好控股要約股份：

每股結好控股要約股份 現金**0.17**港元

結好控股股份要約價之價值比較

結好控股股份要約價為每股結好控股要約股份0.17港元：

- (i) 較於最後可行日期在聯交所所報收市價每股結好控股股份0.169港元溢價約0.59%；
- (ii) 較於最後交易日在聯交所所報收市價每股結好控股股份0.1610港元溢價約5.59%；
- (iii) 較緊接最後交易日（包括當日）前五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股結好控股股份0.1548港元溢價約9.82%；

- (iv) 較緊接最後交易日(包括當日)前十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股結好控股股份0.1536港元溢價約10.68%；
- (v) 較於二零二零年三月三十一日的結好控股股東應佔每股結好控股股份經審核綜合資產淨值約0.5658港元(根據於二零二零年三月三十一日結好控股股東應佔經審核綜合資產淨值約5,467,119,000港元及於最後可行日期已發行9,662,705,938股結好控股股份計算)折讓約69.95%；及
- (vi) 較每股結好控股股份經調整資產淨值(定義見下文)約0.5866港元(根據經調整資產淨值約5,668,130,000港元及於最後可行日期已發行9,662,705,938股結好控股股份計算)折讓約71.02%。

該等結好控股要約之條件

誠如「結好證券函件」所述，待於結好控股截止日期下午四時正(或要約人可能根據收購守則決定之較後日期或時間)或之前接獲(在獲准撤回的情況下並無撤回)之有效結好控股股份要約接納所涉股份數目(連同於結好控股股份要約前或結好控股股份要約期間收購或同意收購之結好控股股份)，引致要約人及其一致行動人士持有結好控股50%以上表決權，該等結好控股要約方可作實。

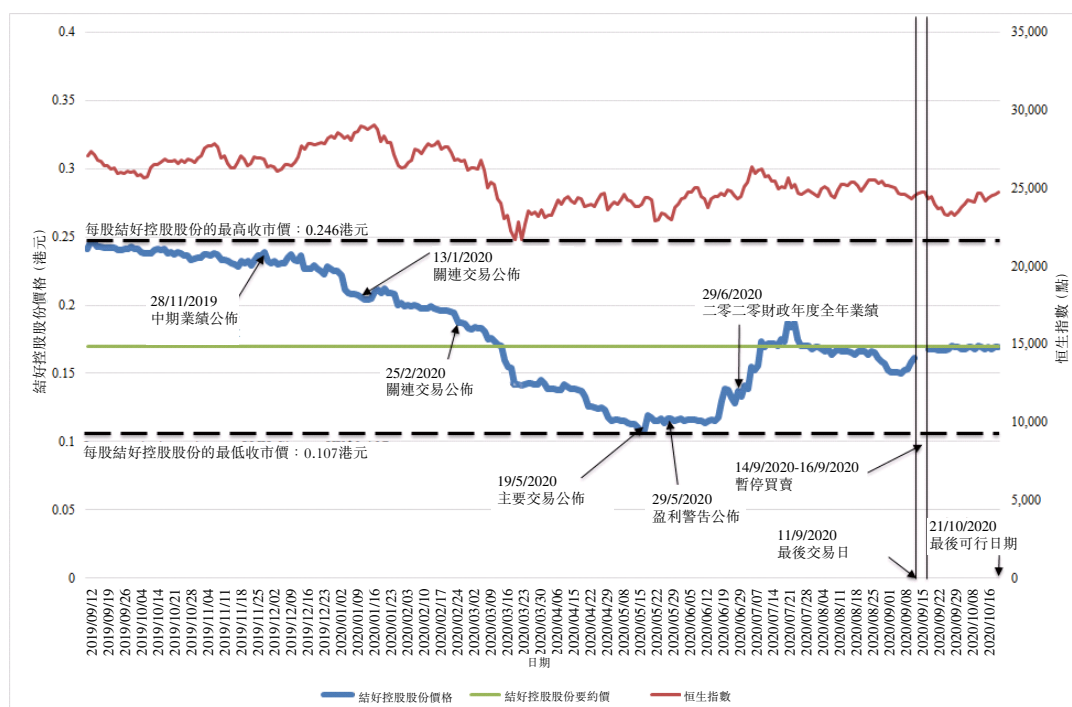
根據收購守則規則15.3，要約人須於該等結好控股要約成為無條件時刊發公佈。該等結好控股要約亦須於該等結好控股要約在各方面成為無條件當日起計最少十四(14)日內維持可供接納。謹請結好控股股東及結好控股購股權持有人注意，要約人並無任何義務維持該等結好控股要約可供接納至超過該十四日期間。

結好控股股東、結好控股購股權持有人及結好控股潛在投資者務請留意，該等結好控股要約須待條件達成後方可作實。因此，該等結好控股要約會或未必會成為無條件。結好控股股東及結好控股潛在投資者於買賣結好控股股份時務請審慎行事，彼等如對本身之狀況有任何疑問，應諮詢本身之專業顧問。

4. 結好控股股份要約價之分析

結好控股股份的過往價格表現

下圖顯示結好控股股份自二零一九年九月十二日(即最後交易日前約一年的日期)起至及包括最後可行日期之期間(「回顧期間」)在聯交所的每日收市價變動以及結好控股股份的股價表現與恒生指數的比較，吾等認為回顧期間的時間長度足以合理地說明結好控股股份收市價的過往趨勢及變動水平。



資料來源：聯交所網站及彭博

附註：結好控股股份於二零二零年九月十四日至二零二零年九月十六日(包括首尾兩日)短暫停止買賣

如上圖所示，自二零一九年九月十二日至聯合公佈刊發前的最後一個交易日(「公佈前的回顧期間」)，結好控股股份的成交價整體呈下降趨勢。在公佈前的回顧期間內，結好控股股份的最高收市價為二零一九年九月十三日和二零一九年九月十六日的每股結好控股股份0.246港元而最低收市價為二零二零年五月十八日的每股結好控股股份0.107港元，平均為每股結好控股股份約0.181港元。

於公佈前的回顧期間內，結好控股股份價格表現跑輸恒生指數。於公佈前的回顧期間初，結好控股股份的收市價為每股結好控股股份0.241港元，而於最後交易日，結好控股股份的收市價為每股結好控股股份0.161港元，顯著下跌約33.19%；而同期恒生指數下跌約9.54%，由約27,088點下跌至約24,503點。吾等留意到，當結好控股於二零一九年十一月二十八日公佈截至二零一九年九月三十日止六個月的中期業績時，結好控股股份的收市價下跌速度更快，直至二零二零年五月十八日跌至最低的每股結好控股股份0.107港元為止。

於公佈前的回顧期間內，自二零二零年三月十三日以來，結好控股股份收市價首次跌破結好控股股份要約價，直至結好控股刊發重大交易公佈及日期為二零二零年五月二十九日有關二零二零財政年度之年度業績的盈利警告公佈（「**盈利警告公佈**」）時，結好控股股份價格初步保持穩定，隨後由二零二零年五月二十九日的每股結好控股股份0.117港元大幅上漲至二零二零年七月二十一日和二零二零年七月二十三日的每股結好控股股份0.187港元，升幅約59.83%。同期，恒生指數走勢向上，由約22,961點升至約25,263點，升幅約10.02%。二零二零年七月三十日，結好控股股份價格再次逐步跌破結好控股股份要約價，截至最後交易日，結好控股股份收報0.161港元。

結好控股股份要約價為每股結好控股要約股份0.17港元，處於公佈前的回顧期間內結好控股股份最低至最高收市價的範圍內，較二零二零年五月十八日的最低收市價每股結好控股股份0.107港元溢價約58.88%，另較二零一九年九月十三日及二零一九年九月十六日的最高收市價每股結好控股股份0.246港元折讓約30.89%。

此外，如上文「3.結好控股股份要約之主要條款－結好控股股份要約價之價值比較」一節所述，結好控股股份要約價每股結好控股股份0.17港元較結好控股股份於最後交易日的收市價及結好控股股份於緊接最後交易日（包括該日）之前連續五個及十個交易日的平均收市價有溢價。

聯合公佈刊發後，結好控股股份的收市價於最後可行日期急升至0.169港元，較結好控股股份於最後交易日的收市價上升約4.97%，更接近每股結好控股要約股份0.17港元的結好控股股份要約價。吾等已與管理層討論聯合公佈刊發後結好控股股份價格飆升之可能原因，並獲告知除該等結好控股要約外，彼等並不知悉任何可能影響結好控股股份價格之事宜。

整體而言，有137個交易日之收市價相等於或低於結好控股股份要約價，佔整個回顧期間內合共271個交易日約50.55%。

經計及結好控股股份之過往收市價後，無法保證結好控股股份之收市價於最後可行日期後或該等結好控股要約截止後將繼續上升或維持於相等於或高於結好控股股份要約價之水平以及股價將跑輸或跑贏恒生指數。有意變現其於結好控股集團之投資的結好控股獨立股東請留意，彼等應於要約期內仔細及密切監察結好控股股份之市價，倘於公開市場出售該等結好控股股份之所得款項淨額將超逾根據結好控股股份要約應收之淨額，則彼等應考慮於要約期內在公開市場出售彼等之結好控股股份，而非接納結好控股股份要約。

每股結好控股股份之結好控股股東應佔資產淨值

誠如上文「3.結好控股股份要約之主要條款－結好控股股份要約價之價值比較」一節所述，吾等留意到結好控股股份要約價較於二零二零年三月三十一日每股結好控股股份的結好控股股東應佔經審核綜合資產淨值約0.5658港元折讓約69.95%。

為進一步評估結好控股股份要約價是否公平合理，吾等已將結好控股股份的收市價與二零一八年三月三十一日至二零二零年三月三十一日期間每股結好控股股份的結好控股股東應佔資產淨值（計算方法為結好控股股東應佔經審核／未經審核綜合資產淨值除以相關年度／期間已發行的結好控股股份數目）進行比較，其概要載列如下：

年末／期末	每股 結好控股 股份的 結好控股 股東應佔 資產淨值 (附註1) (港元)	結好控股 股份收市價 (附註2) (港元)	結好控股 股份收市價 較每股 結好控股 股份的結好 控股股東 應佔資產 淨值之折讓 (附註3) (概約百分比)
二零二零年三月三十一日	0.5658	0.1450	74.37%
二零一九年九月三十日	0.5721	0.2410	57.87%
二零一九年三月三十一日	0.5656	0.2850	49.61%
二零一八年九月三十日	0.5668	0.2460	56.60%
二零一八年三月三十一日	0.5605	0.2900	48.26%

資料來源：聯交所網站及結好控股的年報／中期報告

結好控股獨立財務顧問函件

附註：

1. 每股結好控股股份的結好控股股東應佔資產淨值乃根據摘錄自結好控股年報及中期報告之結好控股股東應佔經審核／未經審核綜合資產淨值以及摘錄自結好控股刊發之月報表之相關年末／期末之結好控股已發行股份數目計算。
2. 結好控股股份的收市價代表結好控股股份於相關年末／期末日的收市價，如該日為非交易日，則代表結好控股股份於月結後下一個交易日的收市價。
3. 結好控股股份收市價較每股結好控股股份的結好控股股東應佔資產淨值之折讓乃根據上文第(2)點所述的結好控股股份當時的收市價及相關年末／期末日每股結好控股股份的結好控股股東應佔資產淨值計算。

此外，吾等亦已計及由結好控股提供的每股結好控股股份的結好控股股東應佔經調整綜合資產淨值（「經調整資產淨值」），其按二零二零年三月三十一日的結好控股股東應佔經審核綜合資產淨值計算，並參考二零二零年九月三十日的估值作出調整。有關調整詳情載於下表：

百萬港元

於二零二零年三月三十一日結好控股股東應佔結好控股集團 經審核綜合資產淨值	5,467.12
加：根據估值報告計算的該等物業於二零二零年九月三十日的 市值	1,692.30
減：根據結好控股提供的資料計算的該等物業於二零二零年 三月三十一日的賬面值	950.41
減：收購目標物業之代價	500.00
減：遞延稅項(附註)	40.88
經調整資產淨值	5,668.13
每股結好控股股份的經調整資產淨值(港元)	0.5866
結好控股股份要約價(港元)	0.17
結好控股股份要約價相對每股結好控股股份經調整 資產淨值的折讓(%)	71.02

附註：遞延稅項指按市值出售結好控股集團之物業權益時將產生之潛在稅項負債。其乃根據物業權益的市值與計算相關應課稅溢利所用相應稅基之間的暫時差額作出估計。由於結好控股集團持作投資之物業之全部市值乃假設可透過出售該等物業收回，故並無就有關物業作出遞延稅項撥備。

如上表所載，於二零一八年三月三十一日至二零二零年三月三十一日期間，在公開及知情的市場內（結好控股的公開資料（包括但不限於其當時之市盈率及市賬率（定義見下文）為可輕易取得），結好控股股份一直以低於結好控股股東應佔資產淨值的收市價交易，折讓（「過往折讓」）由二零一八年三月三十一日約48.26%擴大至二零二零年三月三十一日約74.37%。結好控股股份要約價較(i)二零二零年三月三十一日每股結好控股股份的結好控股股東應佔經審核綜合資產淨值約0.5658港元折讓約69.95%；及(ii)每股結好控股股份經調整資產淨值約0.5866港元折讓約71.02%。該兩個折讓率均在過往折讓範圍內。

鑑於結好控股股份的收市價一直較每股結好控股股份的結好控股股東應佔資產淨值大幅折讓，這可能意味著股市投資者在作出投資結好控股股份的決定時，並非過分依賴結好控股的資產淨值，而是依賴其他參數，例如業務表現及盈利以及未來前景和過往股價表現。

誠如「結好證券函件」所述，結好控股集團之主要業務、業務運作、上市地位、投資及資產以及結好控股董事會之組成於該等結好控股要約截止後仍將維持不變。預期該等結好控股要約不會對結好控股集團之業務及資產產生重大變動，而結好控股股東應佔之資產淨值將不代表結好控股可退還予結好控股股東之實際現金價值，原因是結好控股之資產淨值主要包括來自保證金客戶之應收賬項及不能隨時變現為現金之投資物業。

因此，吾等認為結好控股股份要約價較每股結好控股股份的結好控股股東應佔資產淨值及每股結好控股股份的經調整資產淨值之折讓未必是評估結好控股股份要約價是否公平合理的有力指標。相反，吾等認為，儘管結好控股股份在回顧期間內的過往成交量普遍偏低，但結好控股股份的過往成交價表現是相對更合適的指標，可反映結好控股獨立股東在公開市場上變現其投資時（指買方願意購買而賣方願意出售結好控股股份之情況）應收取的結好控股股份的公允值。

結好控股獨立財務顧問函件

結好控股股份的過往成交流動性

下表載列結好控股股份於回顧期間內的過往成交流動性：

月份／期間	月份／期間 內的交易 日數目 (附註1)	月份／期間 內的結好控 股股份總 成交量	月份／期間 內的結好控 股股份平均 每日成交量 (附註2)	平均每日成 交量佔已發 行結好控股 股份總數的 百分比 (附註3)	平均每日成 交量佔結好 控股獨立股 東所持已發 行結好控股 股份總數的 百分比 (附註4)
二零一九年					
九月(自九月十二日起)	13	23,549,619	1,811,509	0.019%	0.027%
十月	21	42,892,000	2,042,476	0.021%	0.030%
十一月	21	54,327,000	2,587,000	0.027%	0.038%
十二月	20	35,734,000	1,786,700	0.018%	0.026%
二零二零年					
一月	20	111,028,325	5,551,416	0.057%	0.082%
二月	20	58,332,422	2,916,621	0.030%	0.043%
三月	22	93,532,226	4,251,465	0.044%	0.063%
四月	19	90,876,772	4,782,988	0.049%	0.071%
五月	20	195,063,775	9,753,189	0.101%	0.144%
六月	21	158,395,241	7,542,631	0.078%	0.112%
七月	22	168,839,777	7,674,535	0.079%	0.113%
八月	21	56,867,396	2,707,986	0.028%	0.040%
九月(附註5)	19	185,137,847	9,744,097	0.101%	0.144%
十月(於最後可行日期)	12	24,813,000	2,067,750	0.021%	0.031%
回顧期間	271	1,299,389,700	4,794,796	0.050%	0.071%

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 結好控股股份的交易日數目指月份／期間內的交易日數目，不包括結好控股股份於整個交易日在聯交所暫停買賣的任何交易日。
2. 平均每日成交量乃以月份／期間內結好控股股份的總成交量除以上文第(1)點所述的交易日數目。
3. 計算方法是以月份／期間的結好控股股份的平均每日成交量除以各月末或最後可行日期(如適用)的已發行結好控股股份數目。
4. 計算方法是以月份／期間的結好控股股份的平均每日成交量除以各月末或最後可行日期(如適用)的結好控股獨立股東所持已發行結好控股股份數目。
5. 結好控股股份於二零二零年九月十四日至二零二零年九月十六日(包括首尾兩日)短暫停止買賣。

如上表所示，於回顧期間內，結好控股股份的平均每日成交量佔已發行結好控股股份總數的百分比約為0.018%至約0.101%，而結好控股股份的平均每日成交量佔結好控股獨立股東持有的已發行結好控股股份總數的百分比約為0.026%至約0.144%。結好控股股份的成交量普遍偏低。

二零二零年五月至七月期間，結好控股股份的成交量增加。如上表所示，二零二零年五月至七月期間，當結好控股刊發上述重大交易公佈及盈利警告公佈時，結好控股股份的平均成交量最高。二零二零年八月，結好控股股份的成交量減少，在二零一九年第四季度保持於相若水平。二零二零年九月，結好控股股份的成交量較二零二零年八月增加三倍以上，主要是由於在公開市場購買收購股份及刊發聯合公佈後的市場反應所致。

儘管吾等並無發現結好控股股份有任何交易日錄得零成交量，但鑑於回顧期間內結好控股股份的成交量薄弱，因此不能確定結好控股股份是否有足夠的流動性讓結好控股獨立股東可依願在公開市場出售大量結好控股股份而不會影響結好控股股份的成交價。結好控股股份要約為彼等提供機會按結好控股股份要約價出售結好控股股份。

可比較分析

誠如聯合公佈所述，結好控股股份要約價每股結好控股要約股份0.17港元乃經考慮(其中包括)結好控股股份的過往交易價格、結好控股的財務表現及可比較公司的交易倍數後釐定。因此，為評估結好控股股份要約價是否公平合理，吾等嘗試使用股本價值倍數(即市盈率(「**市盈率**」)及市賬率(「**市賬率**」))進行比較分析，該等倍數為評估公司財務估值的常用基準，因為計算該等比率的數據可公平及直接從公開資料中取得，並反映由公開市場釐定的公司價值。

在評估結好控股的市賬率時，吾等亦已參考經調整資產淨值約5,668,130,000港元，即於二零二零年三月三十一日結好控股股東應佔的結好控股集團經審核綜合資產淨值約5,647,120,000港元，當中已計及該等物業於二零二零年三月三十一日之市值(摘錄自結好控股綜合文件附錄三所載之估值報告)與賬面值約950,410,000港元之差額、收購目標物業之代價約500,000,000港元及遞延稅項約40,880,000港元。在此基礎上，結好控股的隱含市賬率(按隱含市值除以經調整資產淨值計算)將約為0.29倍。

誠如本函件「1.結好控股集團之資料及財務資料」一節所述，結好控股為投資控股公司而結好控股集團之主要業務為：(i)物業發展及持有，以及投資於金融工具；(ii)放債；及(iii)提供金融服務，包括證券買賣及經紀服務、期貨及期權經紀服務、證券保證金融資及企業融資服務，而金融服務產生的收益為結好控股集團的主要收益來源，佔二零二零財政年度總收益約69.94%。

因此，吾等嘗試物色符合以下準則之公司進行直接比較：(i)在聯交所主板上市；(ii)最近一個財政年度末的主要收益中來自證券交易及經紀以及證券保證金融資的比例不少於50%；(iii)在香港開展主要業務並產生主要收益；及(iv)停牌時間不超過三個月。根據上述篩選準則，吾等已物色出九間可比較公司(「**該等可比較公司**」)，該等可比較公司為在聯交所網站所識別之可比較公司之詳盡清單。儘管與結好控股相比，該等可比較公司在市值、金融資產規模、投資組合、財務表現及狀況以及資本結構方面各異，但可比較分析旨在涵蓋於聯交所上市的該等可比較公司名單，並形成合理的樣本規模，以反映同一行業內可比較公司的價值，而吾等相信，上述篩選準則一般可作為公平合理的比較。

結好控股獨立財務顧問函件

下表顯示該等可比較公司的市值及相關比率：

公司名稱	主要業務	市值 (附註1) (百萬港元)	市盈率 (附註2) (概約倍數)	市賬率 (附註3) (概約倍數)
大凌集團有限公司 (股份代號：211)	提供金融服務、按揭融資、物業發展及投資以及證券交易	143.24	不適用 (附註5)	0.29
時富金融服務集團有限公司 (股份代號：510)	提供網上及傳統證券、期貨及期權、人壽保險、互惠基金及強制性公積金產品的經紀服務；債務及股本證券以及衍生工具的自營交易；提供保證金融資及放債服務；提供投資銀行服務；及提供資產管理服務	109.03	不適用 (附註5)	0.23
英皇證券集團有限公司 (股份代號：717)	提供資產管理服務；提供企業融資顧問服務；在中國提供推廣及營銷服務；提供放債服務；提供期貨經紀服務；提供證券經紀服務及保證金融資服務；在中國提供保險及其他經紀服務及業務發展	883.05	不適用 (附註5)	0.18
鼎石資本有限公司 (股份代號：804) (「鼎石」)	提供證券經紀服務、證券支持借貸服務以及配售及包銷服務	383.51	53.04	1.75
滙盈控股有限公司 (股份代號：821)	提供金融服務及自營交易	561.47	不適用 (附註5)	0.77
金利豐金融集團有限公司 (股份代號：1031)	從事證券及保證金融資交易並提供意見；買賣期貨合約；提供企業融資顧問服務；提供資產管理服務；買賣上市證券；向澳門的娛樂場及營運中酒店提供服務	8,849.41	17.59	0.41

結好控股獨立財務顧問函件

公司名稱	主要業務	市值 (附註1) (百萬港元)	市盈率 (附註2) (概約倍數)	市賬率 (附註3) (概約倍數)
耀才證券金融集團有限公司 (股份代號：1428)	資產管理服務；行政管理服務；製作和播放財經節目；外匯交易服務；期貨及商品經紀；現貨金交易及向客戶提供現貨金交易服務；以及證券經紀及保證金融資	3,275.78	6.96	1.72
結好金融 (股份代號：1469) (附註4)	在香港提供金融服務，包括證券交易及經紀、期貨及期權經紀、包銷及配售、證券保證金融資及企業融資服務	1,625.00	11.63	0.41
富石金融控股有限公司 (股份代號：2263)	在香港提供證券交易及經紀服務、配售及包銷服務、證券保證金融資服務及投資顧問服務	150.00	11.03	0.47
		平均值	20.05	0.69
		中位數	11.63	0.41
		最高	53.04	1.75
		最低	6.96	0.18
		隱含市值 (附註6) (百萬港元)	隱含市盈率 (附註7) (概約倍數)	隱含市賬率 (附註8) (概約倍數)
結好控股		1,642.66		
— 結好控股股份要約項下的隱含市盈率及市賬率			13.89	0.30
— 基於經調整資產淨值的隱含市賬率				0.29

資料來源：聯交所網站及相關可比較公司的最新刊發財務報告

附註：

1. 市值乃按相關可比較公司股份之收市價乘以彼等各自於最後可行日期之已發行股份數目計算。
2. 市盈率乃按上文第(1)點所述之市值除以各可比較公司於其最新刊發之年報內所呈報之最新擁有人應佔純利計算。
3. 市賬率乃按上文第(1)點所述之市值除以各可比較公司於其最新刊發之年報或中期報告內所呈報之擁有人應佔資產淨值計算。
4. 結好金融為結好控股之直接非全資附屬公司。
5. 未能提供市盈率乃由於相關可比較公司於其最近財政年度錄得擁有人應佔虧損淨額所致。
6. 結好控股之隱含市值乃按結好控股股份要約價乘以於最後可行日期之已發行結好控股股份數目計算。
7. 結好控股股份要約價之隱含市盈率乃按上文第(6)點所述的隱含市值除以摘錄自二零二零年年報的二零二零財政年度結好控股股東應佔純利計算。
8. 結好控股股份要約的隱含市賬率乃按上文第(6)點所述的隱含市值除以摘錄自二零二零年年報的二零二零年三月三十一日結好控股股東應佔結好控股集團經審核綜合資產淨值計算，而基於經調整資產淨值的隱含市賬率乃按上文第(6)點所述的隱含市值除以經調整資產淨值計算。

誠如上表所示，該等可比較公司的市盈率由約6.96倍至約53.04倍不等，平均值約20.05倍，中位數約11.63倍。儘管市盈率的平均值遠高於中位數，但考慮到鼎石的市盈率極高，這實際上是對平均市盈率造成偏斜影響，吾等認為該等可比較公司的市盈率中位數比平均值更具代表性和意義。在此情況，結好控股股份要約下結好控股隱含市盈率約為13.89倍，處於該等可比較公司的市盈率範圍內，且高於該等可比較公司的市盈率中位數約為11.63倍。

誠如上表所示，該等可比較公司的市賬率介乎約0.18倍至約1.75倍之間，平均值約0.69倍及約0.41倍。同樣，儘管市賬率的平均值高於中位數，但考慮到九間可比較公司中兩間的交易價格較其每股擁有人應佔資產淨值有溢價（即市賬率高於1.7倍）而其他可比較公司的市賬率介乎約0.18倍至約0.77倍之間，這實際上造成拉高平均市賬率的偏斜影響，吾等亦認為該等可比較公司的市賬率中位數較平均值更具代表性及意義。(i)結好控股股份要約項下及(ii)根據經調整資產

淨值的結好控股隱含市賬率分別約為0.30倍及約0.29倍，低於該等可比較公司的市賬率中位數約0.41倍，分別折讓約26.83%及約29.27%。

儘管結好控股之隱含市賬率較該等可比較公司之市賬率中位數有折讓，但上述隱含市賬率仍處於該等可比較公司市賬率之廣闊範圍內。事實上，這只是吾等在評估結好控股股份要約價是否公平合理時考慮的其中一項參考因素，因為吾等對結好控股股份要約價的考慮是基於整體基準，當中考慮了多項主要因素，特別是(i)結好控股股份要約價較結好控股股份於最後交易日的收市價有溢價以及較結好控股股份於最後交易日前最後五個及十個連續交易日的平均收市價有溢價；(ii)誠如上文「每股結好控股股份之結好控股股東應佔資產淨值」一段所述，結好控股股份持續以遠低於每股結好控股股份的結好控股股東應佔資產淨值的收市價買賣，這意味著結好控股於回顧期間內的過往市賬率持續偏低，而投資者在作出投資結好控股股份的決定時，並非主要依賴每股結好控股股份之結好控股股東應佔資產淨值；(iii)如同一段所述，結好控股股份之過往交易價格是反映結好控股股份公允值之較為合適指標；及(iv)結好控股股份要約項下結好控股之隱含市盈率高於該等可比較公司之市盈率中位數(載於上文各節及下文推薦建議一節)。

5. 結好控股的派發股息記錄

結好控股並無固定的股息政策，但在過往五年一直持續派發股息。股息的派付形式、頻率及金額將取決於結好控股集團的整體財務狀況、資本及債務水平、未來現金需求及業務營運的可用性、業務策略及未來發展需要、派發股息的任何限制及管理層可能認為相關的任何其他因素。

結好控股截至二零二零年三月三十一日止五個年度的過往派息總額如下：

	截至三月三十一日止年度				
	二零二零年	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年
每股結好控股股份的股息總額 (港元)	0.0115	0.02	0.02	0.02	0.02

資料來源：結好控股年報

由於結好控股並無固定的股息政策，而二零二零財政年度每股結好控股股份的股息總額亦低於過往股息水平每股結好控股股份0.02港元，鑑於上文「1.結好控股集團之資料及前景－結好控股集團的前景及展望」一節所述未來經營環境充滿挑戰，結好控股無法保證日後會繼續派發股息及／或維持過往的派息水平。

6. 結好控股購股權要約的分析

於最後可行日期，有(i) 9,662,705,938股已發行結好控股股份，當中2,908,659,874股結好控股股份（佔結好控股已發行股本約30.10%）由要約人及一致行動人士持有；及(ii) 289,800,000份結好控股購股權計劃項下尚未行使之結好控股購股權。除上述者外，結好控股並無其他發行在外之結好控股股份、期權、認股權證、衍生工具、其他可轉換或可交換為結好控股股份之證券或其他有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

誠如「結好證券函件」所述，結好控股購股權賦予結好控股購股權持有人權利按高於結好控股股份要約價之行使價認購結好控股股份。因此，所有尚未行使結好控股購股權均屬價外，而結好控股購股權要約是按以現金0.0001港元之象徵式價值註銷每份尚未行使結好控股購股權之基準作出。因此，吾等認為結好控股購股權要約的註銷價為可以接受的。

推薦建議

結好控股獨立股東

經按整體基準考慮上述主要因素及理由，尤其是以下各項：

- (i) 根據要約人現時之意向，結好控股集團之業務及資產不會因該等結好控股要約而直接出現重大變動，因此概不構成結好控股股份價格表現將於短期內大幅改善的指標；
- (ii) 結好控股集團之盈利能力可能因本地及全球經濟及政治狀況之不明朗因素、2019冠狀病毒病疫情及中美關係惡化導致本地股市波動而受到不利影響；
- (iii) 結好控股股份要約價較最後交易日每股結好控股股份的收市價溢價約5.59%；及較緊接最後交易日之前及包括該日在內的連續五個及十個交易日的平均收市價分別溢價約9.82%及10.68%；

- (iv) 儘管結好控股股份要約價較每股結好控股股份之結好控股股東應佔經審核綜合資產淨值及每股結好控股股份之經調整資產淨值分別折讓約69.95%及71.02%，但仍處於過往折讓範圍內。鑑於(a)在公開及知情的市場內(結好控股的公開資料(包括但不限於其當時之市盈率及市賬率)為可輕易取得)，結好控股股份的收市價一直較每股結好控股股份的結好控股股東應佔資產淨值大幅折讓。這可能意味著投資者在作出投資結好控股股份的決定時，並非過分依賴結好控股的資產淨值；(b)預期結好控股集團之業務及資產於該等結好控股要約截止後將不會有重大變動；及(c)結好控股股東應佔資產淨值並不代表結好控股之實際現金價值，因此每股結好控股股份的結好控股股東應佔資產淨值及每股結好控股股份的經調整資產淨值未必是評估結好控股股份要約價是否公平合理的有力指標，主要參考結好控股股份之過往價格表現(儘管結好控股股份之成交量一般較為薄弱)進行評估較為合適；
- (v) 於回顧期間，結好控股股份的成交量普遍薄弱。回顧期間內有137個交易日的收市價相等於或低於結好控股股份要約價，佔整段回顧期間內總交易日數271日之約50.55%。結好控股股份是否有足夠的流動性讓結好控股獨立股東在公開市場出售大量結好控股股份而不影響結好控股股份的價格或以高於結好控股股份要約價的價格出售，仍屬未知之數。因此，結好控股股份要約為彼等提供以結好控股股份要約價進行出售的機會；
- (vi) 結好控股股份要約項下的結好控股隱含市盈率處於該等可比較公司的市盈率範圍內，並高於該等可比較公司的市盈率中位數。儘管(a)結好控股股份要約項下及(b)根據經調整資產淨值的隱含市賬率較該等可比較公司之市賬率中位數分別折讓約26.83%及29.27%，但仍處於該等可比較公司之市賬率範圍內；及
- (vii) 並不保證結好控股日後會繼續派發股息及／或維持過往的派息水平；

吾等認為，結好控股股份要約對結好控股獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦結好控股獨立董事委員會接納結好控股股份要約。有意接納結好控股股份要約的結好控股獨立股東務請留意結好控股股份價格的波動。無法保證結好控股股份目前的市價在接納結好控股股份要約期間及之後仍會或不會維持及將會或不會高於結好控股股份要約價。

結好控股獨立財務顧問函件

有意接納結好控股股份要約的結好控股獨立股東亦應根據自身情況及投資目標，密切注視結好控股股份要約接納期間的市價及流通性，以確定出售該等結好控股股份的所得款項淨額（扣除所有交易成本）會否高於根據結好控股股份要約應收取的款項。

吾等鄭重建議結好控股獨立股東根據自身情況及投資目標決定是否出售或持有其於結好控股股份的投資。結好控股獨立股東如欲接納結好控股股份要約，亦應細閱結好控股綜合文件、結好控股綜合文件各附錄及有關接納表格所詳述之接納結好控股股份要約程序。

結好控股購股權持有人

經考慮根據結好控股購股權計劃授出的結好控股購股權屬價外及結好控股購股權要約是按象徵式價值作出，吾等認為結好控股購股權要約的價格為公平合理，並建議結好控股購股權持有人接納結好控股購股權要約。結好控股購股權持有人須注意，於該等結好控股要約成為或宣佈為無條件之日期後滿三個營業日之期間屆滿前的任何時間，結好控股購股權（以尚未行使者為限）可於該等結好控股要約成為或宣佈為無條件後行使，而根據結好控股購股權計劃，結好控股購股權（以尚未行使者為限）將於該等結好控股要約成為或宣佈為無條件當日後的三個營業日期間屆滿後自動失效。

此致

結好控股獨立董事委員會、

結好控股獨立股東及結好控股購股權持有人 台照

代表

六福資本(香港)有限公司

董事總經理

董事總經理

劉明

徐閔

謹啟

二零二零年十月二十三日

劉明先生及徐閔女士為於證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士及六福資本(香港)有限公司的負責人員，可進行香港法例第571章證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。

1. 該等結好控股要約之接納手續

1.1 結好控股股份要約

- (i) 為接納結好控股股份要約，閣下應按隨附白色結好控股股份要約接納表格所印備指示填妥及簽署該表格，有關指示構成結好控股股份要約條款之一部分。
- (ii) 倘閣下所持結好控股股份之結好控股股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需任何令人信納之一項或多項彌償保證）乃以閣下名義登記，而閣下欲接納結好控股股份要約，則閣下必須盡快將填妥及簽署之白色結好控股股份要約接納表格連同有關結好控股股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需任何令人信納之一項或多項彌償保證），在任何情況於結好控股截止日期下午四時正（或要約人根據收購守則可能釐定及公佈之較後時間及／或日期）前郵寄或親自送交登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (iii) 倘閣下所持結好控股股份之結好控股股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需任何令人信納之一項或多項彌償保證）乃以代名人公司名義或並非以閣下本身名義登記，而閣下欲就閣下所持全部或部份結好控股股份接納結好控股股份要約，則閣下必須：
 - (a) 將閣下之結好控股股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需任何令人信納之一項或多項彌償保證）送達代名人公司或其他代名人，指示授權其代表閣下接納結好控股股份要約，並要求其將填妥之白色結好控股股份要約接納表格連同有關結好控股股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需任何令人信納之一項或多項彌償保證）送交登記處；或
 - (b) 透過登記處安排結好控股將結好控股股份登記於閣下名下，並將填妥及簽署之白色結好控股股份要約接納表格連同有關結好控股股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需任何令人信納之一項或多項彌償保證）送交登記處；或

- (c) 倘閣下之結好控股股份已透過中央結算系統存放於閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則於香港中央結算(代理人)有限公司所設定期限或之前，指示閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司代表閣下接納結好控股股份要約。為趕及香港中央結算(代理人)有限公司所設定期限，閣下應向閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需時間，並按閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行之要求向其提交閣下之指示；或
- (d) 倘閣下之結好控股股份已存放於向中央結算系統開立之投資者戶口持有人戶口，則於香港中央結算(代理人)有限公司所設定期限或之前，透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統作出閣下之指示。
- (iv) 倘閣下所持結好控股股份之結好控股股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之一項或多項彌償保證)無法提供及／或已遺失(視情況而定)，而閣下欲就所持結好控股股份接納結好控股股份要約，則閣下仍應將填妥之白色結好控股股份要約接納表格，連同註明閣下已遺失或無法提供一張或多張結好控股股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之一項或多項彌償保證)之函件一併送交登記處。倘閣下尋回或可取得有關文件，則應在其後盡快轉交登記處。倘閣下已遺失閣下之結好控股股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件，亦應致函登記處索取彌償保證書，並按指示填妥後交回登記處。
- (v) 倘閣下已就所持任何結好控股股份提交過戶文件以登記於閣下名下，惟尚未收到結好控股股票，而閣下欲就所持結好控股股份接納結好控股股份要約，則閣下仍應填妥並簽署白色結好控股股份要約接納表格，連同閣下本人正式簽署之過戶收據一併送交登記處。此舉將被視為不可撤回地授權要約人及／或結好證券或其各自之代理，代表閣下在有關結好控股股票發行時向結好控股或登記處領取有關結好控股股票，並代表閣下將該等結好控股股票送交登記處以及授權及指示登記處持有該等結好控股股票，惟須遵守結好控股股份要約之條款及條件，猶如該等結好控股股票乃連同白色結好控股股份要約接納表格一併送交登記處。

- (vi) 結好控股股份要約之接納須待登記處在不遲於結好控股截止日期下午四時正(或要約人在執行人員同意下可能釐定及公佈之較後時間及／或日期)前收訖填妥之白色結好控股股份要約接納表格，以及登記處根據收購守則之規定記錄收訖接納及任何相關文件並達成以下事項後，方被視為有效：
- (a) 隨附有關結好控股股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之一項或多項彌償保證)，及倘該等結好控股股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之一項或多項彌償保證)並非以閣下名義登記，則可確立閣下成為有關結好控股股份登記持有人之權利之其他文件(例如一張空白或登記持有人所簽署以接納人為受益人並妥為加蓋印章之相關結好控股股份過戶表格)；或
 - (b) 由登記結好控股股東或其遺產代理人作出(倘有關接納涉及本(vi)段另一分段並無計及之結好控股股份，則僅以所登記之持股數額為限)；或
 - (c) 經登記處或聯交所核證。
 - (d) 倘登記結好控股股東以外之人士簽立白色結好控股股份要約接納表格，須同時提交適當且獲登記處信納之授權憑證文件(例如遺囑認證書或授權書之核證副本)。
 - (e) 概不會就收訖任何白色結好控股股份要約接納表格、結好控股股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之一項或多項彌償保證)發出通知。

1.2 結好控股購股權要約

- (i) 為接納結好控股購股權要約，閣下應按粉紅色結好控股購股權要約接納表格所印備指示填妥該表格，有關指示構成結好控股購股權要約條款之一部份。
- (ii) 在不影響本結好控股綜合文件「結好證券函件」內「接納該等結好控股要約之影響」一段及本附錄「5.結好控股購股權失效」一段之情況，填妥之粉紅色結好控股購股權要約接納表格連同閣下擬提呈結好控股購股權之有關證書(如適用)及／或其他所有權文件(及／或就此所需令人信納之一項或多項彌償保證)(當中註明閣下擬接納結好控股購股權要約之結好控股購股權數目)須盡快及無論如何於結好控股截止日期下午四時正(或要約人遵照收購守則規定可能釐定及公佈之較後時間及／或日期)前郵寄或親自送交公司(地址為香港皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈10字樓)，惟於接納時已失效之結好控股購股權不得提呈接納。進一步資料請參閱本附錄「5.結好控股購股權失效」一段。結好控股購股權持有人須注意，於有關結好控股購股權屆滿日期前，結好控股購股權(以尚未行使者為限)可於該等結好控股要約成為或宣佈為無條件後行使。結好控股購股權持有人可於該等結好控股要約成為或宣佈為無條件之日期後三個營業日內任何時間全面或按有關通告所指定範圍行使有關結好控股購股權(以尚未行使者為限及不論結好控股購股權期間於該等結好控股要約期間仍未生效)。結好控股購股權持有人須謹記，就任何已失效結好控股購股權接納結好控股購股權要約將不被視為有效接納。因此，建議結好控股購股權持有人就根據結好控股購股權計劃之規則行使結好控股購股權及接納或拒絕結好控股購股權要約之影響諮詢彼等之專業顧問。
- (iii) 倘無法提供及／或已遺失(視情況而定)結好控股購股權證書(如適用)，而閣下欲接納結好控股購股權要約，則閣下仍應將填妥之粉紅色結好控股購股權要約接納表格，連同註明閣下已遺失或無法提供一張或多張購股權證書(如適用)之函件一併送交結好控股。倘閣下尋回或可取得有關文件，則應於其後盡快轉交結好控股。倘閣下已遺失結好控股購股權證書(如適用)，亦應致函結好控股索取彌償保證書，並按指示填妥後交回結好控股。

- (iv) 倘無法提供及／或已遺失(視情況而定)結好控股購股權證書(如適用)，而閣下欲接納結好控股股份要約，則閣下須按本附錄下文「4.行使結好控股購股權」一段所示可行使者為限行使結好控股購股權，惟(a)相關行使通知及認購款項支票必須於該等結好控股要約成為或宣佈為無條件之日期後滿三個營業日之期間屆滿前送達結好控股；及(b)相關白色結好控股股份要約接納表格必須於結好控股截止日期下午四時正(或要約人根據收購守則規定可能釐定及公佈之較後時間及／或日期)或之前送達登記處。閣下亦應致函結好控股索取彌償保證書，並按指示填妥後交回結好控股。
- (v) 已付或應付接納結好控股購股權要約之結好控股購股權持有人之款項將不會扣除印花稅。
- (vi) 概不就接獲之任何粉紅色結好控股購股權要約接納表格、結好控股購股權證書(如適用)及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之一項或多項彌償保證)發出收據。

2. 結算該等結好控股要約

2.1 結好控股股份要約

- (i) 待結好控股股份要約成為或宣佈為無條件且倘一份有效的白色結好控股股份要約接納表格及相關結好控股股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之一項或多項彌償保證)在各方面乃屬完整及良好並妥為交回，且登記處已於結好控股股份要約截止前接獲上述文件，一張金額相等於每名接納結好控股股份要約之結好控股獨立股東就其根據結好控股股份要約交回結好控股股份之應收款項(減賣方從價印花稅)(向上約整至最接近之仙位)之支票將盡快及無論如何於(i)登記處接獲所有有關文件而令有關接納屬完整、有效及符合收購守則規則30.2註釋1之日；及(ii)結好控股股份要約於各方面成為或宣佈為無條件之日(以較後者為準)起計七個營業日內，以平郵方式寄發予有關結好控股獨立股東，郵誤風險概由其自行承擔。
- (ii) 任何接納結好控股獨立股東根據結好控股股份要約有權收取之代價將按照結好控股股份要約之條款悉數結算(除有關賣方從價印花稅之款項外)，不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或其他類似權利，或要約人可能或聲稱享有針對該接納結好控股獨立股東之權利。

2.2 結好控股購股權要約

- (i) 待結好控股股份要約成為或宣佈為無條件且倘一份粉紅色結好控股購股權要約接納表格及結好控股購股權之相關證書及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之一項或多項彌償保證)在各方面乃屬完整及良好並妥為交回，且結好控股已於最後接納時限前接獲上述文件，一張金額相等於每名接納結好控股購股權要約之結好控股購股權持有人就其根據結好控股購股權要約交回結好控股購股權之應收款項之支票將盡快及無論如何於結好控股股份要約成為或宣佈為無條件之日及登記處接獲所有有關文件而令有關接納屬完整及有效之日(以較後者為準)起計七(7)個營業日內，以平郵方式寄發予有關結好控股購股權持有人，郵誤風險概由其自行承擔。
- (ii) 任何接納結好控股購股權持有人根據結好控股購股權要約有權收取之代價將按照結好控股購股權要約之條款悉數結算，不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或其他類似權利，或要約人可能或聲稱享有針對該接納結好控股購股權持有人之權利。

3. 接納期限及修訂

- (i) 為使該等結好控股要約有效，接納表格必須根據其上印列之指示在結好控股截止日期下午四時正之前由登記處收到，除非該等結好控股要約在執行人員同意後予以延長或修訂。
- (ii) 要約人保留在發送結好控股綜合文件後修訂該等結好控股要約之條款的權利，直至其根據收購守則可能釐定之有關日期為止。倘要約人修訂該等結好控股要約之條款，全體結好控股獨立股東及結好控股購股權持有人(不論彼等是否已接納該等結好控股要約)將有權根據經修訂之條款接納該等經修訂結好控股要約。
- (iii) 倘該等結好控股要約獲延期或經修訂，有關延期或修訂之公佈內將列明下一個截止日期，或該等結好控股要約將維持可供接納直至另行通知。若屬後者，將於該等結好控股要約截止前向尚未接納該等結好控股要約之結好控股獨立股東及結好控股購股權持有人發出最少14日書面通知，並將發出一份公佈。該等經修訂結好控股要約須於其後最少14日有效。
- (iv) 倘該等結好控股要約之結好控股截止日期獲延後，結好控股綜合文件及接納表格對結好控股截止日期之提述須(除文義另有所指外)被視為經延後之該等結好控股要約截止日期。

4. 行使結好控股購股權

欲接納結好控股股份要約之結好控股購股權持有人可(i)於該等結好控股要約成為或宣佈為無條件之日期後滿三個營業日之期間屆滿前的任何時間透過填妥、簽署並送達行使結好控股購股權之通知，連同支付認購款項之支票及相關結好控股購股權證書(如適用)至結好控股以行使其結好控股購股權(以可行使者為限)；及(ii)同時或不遲於結好控股截止日期下午四時正(或要約人根據收購守則可能釐定及公佈之較後時間及／或日期)填妥及簽署白色結好控股股份要約接納表格，並將表格連同已送交結好控股以行使結好控股購股權之文件副本送交登記處。行使結好控股購股權須受結好控股購股權計劃之條款及條件，以及授出相關結好控股購股權所附帶之條款所規限。向登記處交回填妥及簽署之白色結好控股股份要約接納表格並不表示已完成行使結好控股購股權，而僅將被視為向要約人及／或結好證券及／或任何彼等各自之代理，或彼等可能指示之有關其他人士賦予不可撤銷授權，以代其向結好控股或登記處收取當結好控股購股權獲行使時所發行之相關結好控股股票，猶如其／彼等乃隨白色結好控股股份要約接納表格送交登記處。倘結好控股購股權持有人未能按上述者及根據結好控股購股權計劃之條款及條件行使其結好控股購股權，概不保證結好控股會及時向有關結好控股購股權持有人就根據其行使結好控股購股權而配發之結好控股股份發出相關結好控股股票，以供其作為有關結好控股股份之結好控股股東根據結好控股股份要約之條款接納結好控股股份要約。

5. 結好控股購股權失效

誠如本結好控股綜合文件「結好證券函件」內「接納該等結好控股要約之影響」一段所述，結好控股購股權持有人須注意，於該等結好控股要約成為或宣佈為無條件之日期後滿三個營業日之期間屆滿前的任何時間，結好控股購股權(以尚未行使者為限)可於該等結好控股要約成為或宣佈為無條件後行使。根據結好控股購股權計劃第8及9款，結好控股購股權(以尚未行使者為限)將於該等結好控股要約成為或宣佈為無條件當日後的三個營業日期間屆滿後失效。結好控股購股權持有人務請注意，就任何已失效之結好控股購股權而作出之結好控股購股權要約，將不會令接納成為有效。因此，結好控股購股權持有人務請就根據結好控股購股權計劃規則行使結好控股購股權以及接受或拒絕結好控股購股權要約的影響，諮詢本身的專業顧問。

本結好控股綜合文件或結好控股購股權要約所載者概不會延長將按結好控股購股權計劃失效之任何結好控股購股權期限的有效期。概不可就任何已失效結好控股購股權行使結好控股購股權或接納結好控股購股權要約。

6. 公佈

- (i) 在結好控股截止日期下午六時正(或在特殊情況執行人員可能准許之有關較後時間及／或日期)之前，要約人必須知會執行人員及聯交所有關該等結好控股要約修訂、延期或屆滿之決定。要約人須在結好控股截止日期下午七時正之前於聯交所網站登載公佈，列明(其中包括收購守則規則19.1規定之資料)該等結好控股要約是否已作修訂、延期或屆滿。

該公佈將列明下列各項涉及之結好控股股份總數：

- (a) 收到結好控股股份要約接納書所涉及者；
- (b) 要約人或其一致行動人士於要約期前持有、控制或指示者；及
- (c) 要約人及／或其一致行動人士於要約期收購或同意收購者。

該公佈須載有要約人及其一致行動人士已借入或借出之結好控股任何有關證券(定義見收購守則)之詳情，惟不包括任何已轉借或已出售之借入結好控股股份。

該公佈亦須列明此等結好控股股份數目於結好控股已發行股本中所佔百分比及結好控股之投票權中所佔百分比。

於計算接納所涉及結好控股股份總數時，僅計入登記處於結好控股截止日期下午四時正前收訖之完整、良好及符合本附錄第1段載列之接納條件之有效接納，除非該等結好控股要約在執行人員同意下延長或修訂。

- (ii) 按收購守則所規定，有關該等結好控股要約之全部公佈須根據收購守則及上市規則(如合適)之規定發出。

7. 撤回權利

該等結好控股要約須待條件達成後，方始作實。

結好控股獨立股東及結好控股購股權持有人所提交之該等結好控股要約接納書為不可撤回，亦不得撤銷，除非在下文(a)及(b)分段所載情況：

- (a) 在符合收購守則規則17之情況，當中規定於結好控股首個截止日期起計21日後及倘該等結好控股要約未能於其時就接納而言成為無條件，則該等結好控股要約接納人有權撤銷同意。要約接納人可向登記處發出由接納人簽署之通知書(或其以書面正式委任之代理人，須連同有關通知出示委託證明)撤回接納；
- (b) 在收購守則規則19.2所載之情況(其有關倘要約人未能遵守上文「6.公佈」一段所述就該等結好控股要約作出公佈之任何規定)，執行人員可要求接納人按執行人員接納之條款獲授撤銷權，直至符合有關規定為止。

於此情況，倘結好控股獨立股東或結好控股購股權持有人撤回彼等之接納，要約人須盡快(惟無論如何須於10日內)以平郵方式將連同接納表格一併送達之結好控股股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之一項或多項彌償保證)退回予有關結好控股獨立股東及結好控股購股權持有人，郵誤風險概由彼等承擔。

8. 香港印花稅及其他費用

接納結好控股股份要約所產生之香港賣方從價印花稅乃就相關接納應付之代價或有關接納之要約結好控股股份市值(以較高者為準)按稅率0.1%計算，將自應付接納結好控股股份要約之結好控股獨立股東之款項中扣除。要約人將根據香港法例第117章印花稅條例安排代表接納結好控股股份要約之結好控股獨立股東繳納賣方從價印花稅，並就接納結好控股股份要約及轉讓要約結好控股股份繳納香港買方從價印花稅。

9. 結好控股海外持有人

要約人擬令該等結好控股要約適用於全體結好控股獨立股東，包括海外股東及結好控股購股權持有人。然而，向任何結好控股海外持有人作出結好控股股份要約可能受彼等所居住相關司法權區之適用法律及法規影響。結好控股海外持有人應遵守任何適用法律及監管規定，並於必要時應諮詢其專業顧問。有意接納結好控股股份要約之結好控股海外持有人有責任就接納結好控股股份要約全面遵守有關司法權區之法律法規（包括有關結好控股海外持有人須於相關司法權區取得可能所需之任何政府或其他同意或遵守其他必要手續，及支付任何轉讓或其他應付稅款）。任何結好控股海外持有人接納結好控股股份要約，將被視作為構成有關結好控股海外持有人向要約人作出其已遵守當地法律及規定之聲明及保證。結好控股海外持有人如有疑問，應諮詢其專業顧問。

10. 代名人登記

為確保全體結好控股獨立股東獲得公平對待，以代名人身份代表超過一名實益擁有人持有結好控股股份之結好控股獨立股東應盡可能分開處理每名實益擁有人之持股。以代名人義登記其投資的結好控股股份實益擁有人如欲接納結好控股股份要約，務必向其代名人代理作出指示，表明其對結好控股股份要約之意向。

11. 稅務影響

結好控股獨立股東及結好控股購股權持有人如對接納或拒絕該等結好控股要約之稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等本身之專業顧問。要約人、其一致行動人士、結好控股、結好證券及智略資本（視情況而定）以及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、代理或聯繫人或參與該等結好控股要約之任何其他人士概不就任何人士因接納或拒絕該等結好控股要約而產生之任何稅務影響或負債承擔任何責任。

12. 一般事項

結好控股獨立股東及結好控股購股權持有人送交或被寄發或彼等發出之所有通訊、通告、接納表格、結好控股股票、過戶收據、其他所有權文件（及／或就此所需任何令人信納之一項或多項彌償保證）及交付該等結好控股要約項下之應付代價之匯款將由彼等或其指定代理以平郵方式收發，郵誤風險概由彼等自行承擔，而結好控股、要約人、結好證券及智略資本以及彼等各自之任何董事或登記處或涉及該等結好控股要約之其他人士或任何彼等各自之代理概不會承擔任何寄失之任何責任或可能由其引起之任何其他責任。

倘若結好控股股份要約在收購守則允許之時間內並無於各方面成為或宣佈為無條件，則登記處所收到之有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需任何令人信納之一項或多項彌償保證）將盡快但無論如何於該等結好控股要約失效後之10天內以平郵方式退回予已接納結好控股股份要約之結好控股獨立股東，郵誤風險概由彼等承擔。

接納表格所載條文構成該等結好控股要約之條款及條件之一部份。

因無意疏忽而遺漏向任何獲提出該等結好控股要約之人士寄發結好控股綜合文件及／或接納表格或前述任何文件，不會使該等結好控股要約在任何方面失效。

該等結好控股要約及所有接納將受香港法例管轄及按香港法例詮釋。

正式簽署接納表格將構成授權要約人、結好證券或要約人可能指示之有關人士，可代表接納該等結好控股要約之人士填寫、修訂及簽署任何文件，並作出任何其他必須或適當之行動，使要約人或其可能指定有關人士可獲得該名人士就接納結好控股股份要約所涉及之結好控股股份。

透過接納該等結好控股要約，結好控股獨立股東及結好控股購股權持有人將在不附帶一切產權負擔、優先購買權及任何性質之任何其他第三方權利之情況向要約人出售其股份及結好控股購股權（視情況而定），但帶有彼等產生或附帶之一切權利，包括但不限於有權收取參照於作出該等結好控股要約之日（即結好控股綜合文件日期）或之後之記錄日期建議、宣派、作出或派付之一切股息及分派（如適用）。

結好控股獨立股東如對彼等應採取之行動有疑問，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。

任何代名人接納結好控股股份要約，將被視為構成該代名人向要約人保證，接納表格所列之結好控股股份數目，為該代名人替接納結好控股股份要約之有關實益擁有人所持有之結好控股股份總數。

結好控股綜合文件及接納表格對該等結好控股要約之提述將包括其任何延長或修訂。

結好控股綜合文件及接納表格之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

1. 財務概要

以下載列結好控股集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個年度之財務資料概要，資料摘錄自本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個年度之年報。

業績概要

	截至三月三十一日止年度		
	二零二零年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
收益及溢利			
收益	524,524	561,905	584,840
稅前溢利	<u>204,280</u>	<u>311,172</u>	<u>453,364</u>
稅後溢利	<u>156,728</u>	<u>232,096</u>	<u>373,000</u>
以下人士應佔溢利：			
結好控股擁有人	118,295	195,080	297,143
非控股權益	<u>38,433</u>	<u>37,016</u>	<u>75,857</u>
以下人士應佔全面收益：			
結好控股擁有人	93,781	175,403	293,471
非控股權益	<u>37,297</u>	<u>37,641</u>	<u>76,047</u>
結好控股擁有人應佔每股結好控股股份 之基本及攤薄溢利(港仙)	<u>1.22</u>	<u>2.02</u>	<u>3.34</u>
結好控股擁有人每股結好控股股份之 股息(港仙)	<u>1.15</u>	<u>2.00</u>	<u>2.00</u>

結好控股集團於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個年度並無任何屬重大之收入或開支項目。

結好控股之核數師中審眾環(香港)會計師事務所有限公司對結好控股集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個年度之各份財務報表並無發表任何經修訂意見、強調事項或與持續經營相關的重大不確定因素。

2. 結好控股集團之財務報表

結好控股須於本結好控股綜合文件列出或提及綜合損益表、綜合財務狀況表、綜合現金流量表以及載於結好控股集團截至二零一八年三月三十一日、二零一九年三月三十一日及二零二零年三月三十一日止年度經審核綜合財務報表(分別稱為「二零一八年財務報表」、「二零一九年財務報表」及「二零二零年財務報表」)之任何其他主要報表，連同對閱覽上述財務資料而言屬重大之相關已刊發賬目之相關附註。

二零一八年財務報表載於於二零一八年七月十八日刊發之結好控股截至二零一八年三月三十一日止年度之年報(「二零一八年年報」)第94至210頁。二零一八年年報已登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及結好控股網站(www.getnice.com.hk)，並於下列超連結可供查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0718/ltm20180718734_c.pdf

[http://www.capitalfp.com.hk/pdf/CFP2018/0718/GET%20NICE%20HOLDINGS%20AR%20\(180714\)/C0064_180627_AR.PDF](http://www.capitalfp.com.hk/pdf/CFP2018/0718/GET%20NICE%20HOLDINGS%20AR%20(180714)/C0064_180627_AR.PDF)

二零一九年財務報表載於於二零一九年七月十七日刊發之結好控股截至二零一九年三月三十一日止年度之年報(「二零一九年年報」)第95至250頁。二零一九年年報已登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及結好控股網站(www.getnice.com.hk)，並於下列超連結可供查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0717/ltm20190717514_c.pdf

[http://www.capitalfp.com.hk/pdf/CFP2019/0717/GET%20NICE%20HOLDG_64/GET%20NICE%20HOLDINGS%20AR%20\(190714\)/C0064_190627_AR.PDF](http://www.capitalfp.com.hk/pdf/CFP2019/0717/GET%20NICE%20HOLDG_64/GET%20NICE%20HOLDINGS%20AR%20(190714)/C0064_190627_AR.PDF)

二零二零年財務報表載於於二零二零年七月二十一日刊發之結好控股截至二零二零年三月三十一日止年度之年報(「二零二零年年報」)第63至219頁。二零二零年年報已登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及結好控股網站(www.getnice.com.hk)，並於下列超連結可供查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0721/2020072101137_c.pdf

[http://www.capitalfp.com.hk/pdf/CFP2020/0721/GET%20NICE%20HOLDING%202020AR_70701\(N\)%20\(200717\)/C0064_200629_AR.PDF](http://www.capitalfp.com.hk/pdf/CFP2020/0721/GET%20NICE%20HOLDING%202020AR_70701(N)%20(200717)/C0064_200629_AR.PDF)

3. 重大變動

結好控股董事確認，除下文所披露者外，結好控股集團自二零二零年三月三十一日（即結好控股最近期刊發經審核財務報表之日期）起至最後可行日期（包括該日）止期間之財務或營業狀況或前景概無重大變動：

- (i) Ultimate Billion Limited（結好控股的全資附屬公司）（作為買方）、結好控股（作為買方擔保人）、聚良有限公司（作為賣方）及佰耀有限公司（作為賣方擔保人）訂立日期為二零二零年五月十九日的有條件買賣協議，內容有關按初步代價500,000,000港元（可予調整）買賣濤運有限公司全部已發行股本及濤運有限公司應付聚良有限公司的貸款，詳情載於本公司日期為二零二零年六月五日的通函；
- (ii) Prime Pacific Investments Limited（結好控股的間接全資附屬公司）（作為承讓人）與天基控股有限公司（作為轉讓人）訂立日期為二零二零年六月二十六日的轉讓表格，內容有關轉讓東安企業發展有限公司所發行於二零二一年到期的本金總額為100,000,000港元的非上市基金掛鈎票據，代價為100,000,000港元，詳情載於本公司日期為二零二零年六月二十六日及二零二零年十月七日的公佈；
- (iii) 結好控股集團於二零二零年八月三十一日的應付賬項較二零二零年三月三十一日大幅增加，主要是由於客戶於結好控股集團證券賬戶的存款增加所致；
- (iv) 結好控股集團於二零二零年八月三十一日的銀行借貸約為430,800,000港元，代表結好控股集團為首次公開發售項下的證券認購申請而提取的有抵押計息銀行貸款，有關項目於二零二零年八月三十一日仍在進行；及
- (v) 誠如二零二零年年報所述，二零二零年爆發的冠狀病毒病（COVID-19）對全球和本地經濟造成了重大壓力。董事會認為，由於COVID-19的傳播和影響仍在發展中，要準確評估其對全球經濟影響的持續時間、規模和程度，以及對本集團業務和營運可能產生的整體影響，屬為時尚早及並不切實可行。

4. 債務

於二零二零年八月三十一日(即本結好控股綜合文件付印前就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，結好控股集團之債務詳情如下：

借貸

於二零二零年八月三十一日(即本結好控股綜合文件付印前就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，結好控股集團擁有(i)來自結好控股集團非控股股東之無抵押及無擔保借貸約30,000,000港元；及(ii)已抵押計息銀行借貸約431,000,000港元。

資產抵押

於二零二零年八月三十一日(即本結好控股綜合文件付印前就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，結好控股集團之銀行信貸額以(i)公允值約527,000,000港元之客戶之抵押證券；(ii)賬面值約101,000,000港元之結好控股集團之若干物業及土地；(iii)就銀行借貸已付之按金約57,000,000港元；(iv)結好控股及結好金融發出之企業擔保；及(v)結好控股及結好金融之一名關連人士簽立之個人擔保30,000,000港元。

租賃負債

結好控股集團擁有與香港辦事處之租約之付款責任相關之租賃負債約2,000,000港元。租賃負債初步按於開始日期尚未支付之租賃付款之現值計量，並使用結好控股集團之增量借款利率進行貼現。結好控股集團之租賃負債之實際年利率為2.28%。

承擔

於二零二零年八月三十一日(即本結好控股綜合文件付印前就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，結好控股集團就添置投資物業擁有已訂約但於綜合財務報表中未撥備之資本開支約8,000,000港元。

免責聲明

除上文所述及集團內負債及擔保外，於二零二零年八月三十一日營業時間結束時，結好控股集團並無任何尚未償還之已發行、未償還或同意發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購或融資租賃承諾或其他重大或然負債。

結好控股董事確認，自二零二零年八月三十一日起，結好控股集團之債務及或然負債並無重大變動。

以下為獨立估值師測建行香港有限公司就其對結好控股集團物業於二零二零年九月三十日之估值意見而編製之函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本結好控股綜合文件。



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

敬啟者：

有關：評估位於香港及英國之各項物業（「標的物業」）

茲根據結好控股有限公司（「結好控股」）對吾等之指示，評估上述由結好控股及／或其附屬公司（統稱「結好控股集團」）持有之香港及英國物業。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之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零二零年九月三十日（以下稱為「估值日期」）之市值之意見。

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(二零一七年版)以及由國際估值準則委員會於二零二零年所頒佈之國際估值準則之規定。

吾等之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及由證券及期貨事務監察委員會所頒佈之公司收購、合併及股份回購守則(「收購守則」)所載之規定。

物業分類

吾等進行估值時，將結好控股之物業組合分為以下類別：

第一類 — 位於香港之物業

第二類 — 位於英國之物業

估值方法

評估市值時，吾等已考慮直接比較法，即將標的物業與其他已於估值日期左右轉讓其合法擁有權之可資比較物業直接比較。吾等會針對面積、性質及地點相若之可資比較物業進行分析，並仔細衡量各物業之利弊，以公平比較資本價值。比較該等可資比較物業與將予評估之標的物業時，地點及經濟特性乃重要分析準則。

估值假設

在對物業權益進行估值時，吾等已假設註冊擁有人於獲批年期屆滿前之整段期間有權不受干預地自由使用或轉讓物業權益。

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之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之選擇權或優先權，且在吾等估值中並無假設任何形式之強制出售情況。

吾等之估值並無計及標的物業之任何押記、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，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

吾等已分別於香港土地註冊處及HM Land Registry於英國之威爾斯辦事處進行土地查冊，並獲提供業權文件之摘錄。吾等獲結好控股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之法定業權或任何責任進行調查。

限制條件

吾等曾視察香港標的物業之外觀，並在情況許可時，由張聖典先生(FHKIS, FRICS)於二零二零年九月二十八日以及由王逸詩女士(MHKIS, MRICS)在估值師監督下，於二零二零年九月二十二日至二零二零年九月二十八日，視察標的物業之內部。由於二零一九冠狀病毒病疫情爆發，廖仲卿先生(MHKIS, MRICS)於二零二零年九月八日透過即時電子通訊視察英國物業之外觀，相關內容已獲結好控股確認。然而，吾等並無進行結構測量，亦無就標的物業所提供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。

此外，吾等並無進行任何實地調查以確定物業之地面環境是否妥當、有否出現污染情況以及所提供設施是否適合未來發展。吾等編製估值時，乃假設此等方面之情況均令人滿意，且日後任何重建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結好控股所提供之資料，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、租約、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。

吾等並無理由懷疑結好控股向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦獲結好控股知會，所提供之資料中並無遺漏重大事實。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。

就遵守收購守則規則11.3而言及據結好控股所告知，出售物業可能產生之潛在稅項負債包括：

- 就英國物業之資本收益（減去物價指數調整免稅額）須按19%的稅率繳納之公司稅

據結好控股所告知，由於結好控股無意出售該等物業，故任何潛在稅項負債成為事實之可能性微乎其微。

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，除結好控股就有關有條件現金要約將予發出之綜合文件披露目的以外，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、結好控股綜合文件或聲明內，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，乃獨立於結好控股及業主、彼等之附屬公司及彼等之共同控制實體（統稱為「結好控股集團」）及彼等各自之董事及控股股東，吾等並無於結好控股集團、其關連人士或結好控股集團任何聯繫人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。
- 除第12項標的物業外，吾等自指示日期或委任協議日期（以較早者為準）前24個月內，並無就標的物業於過往、當前或未來參與結好控股之任何事宜。

備註

吾等謹此確認，吾等並無擁有結好控股、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，吾等之估值中的所有金額均以該地區之當地貨幣計值。位於香港之物業權益採用港元，而位於英國之物業權益則採用英鎊。

隨函附奉吾等之估值概要及估值報告。

根據收購守則規則11.5(c)，吾等已同意結好控股刊發日期為二零二零年九月三十日之本結好控股綜合文件連同本報告，且並無撤回有關同意。

此 致

香港
皇后大道中183號
新紀元廣場
中遠大廈10樓
結好控股有限公司
列位董事 台照

代表
測建行香港有限公司

董事
張聖典

BSc MSc MFin EMBA FRICS FHKIS RPS(GP)

總經理(專業估值)

廖仲卿

MBA MRICS MHKIS RPS(GP) CIREA

謹啟

二零二零年十月二十三日

張聖典先生為註冊專業測量師(產業測量)，取得資格後在香港特別行政區、澳門、中國內地及亞太地區擁有約二十年物業估值經驗。張先生為英國皇家特許測量師學會資深會員及香港測量師學會資深會員。

廖仲卿先生為英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員，取得資格後在香港特別行政區、中國內地及亞太區擁有逾三十八年物業估值經驗。

張先生及廖先生均名列香港聯交所可進行上市文件及通函所收錄或引述之估值以及有關收購與合併之估值之物業估值師名冊。

估值師之地址為香港德輔道中244-252號東協商業大廈3樓。

估值概要

編號	物業	於二零二零年	結好控股集團	於二零二零年
		九月三十日		九月三十日
		現況下之市值	應佔之權益	現況下結好集團
			%	應佔之市值
第一類－位於香港之物業				
1.	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	432,000,000港元	72.99	315,316,800港元
2.	香港嘉業街10號益高工業大廈14樓B工場	12,000,000港元	72.99	8,758,800港元
3.	九龍青山道489-491號香港工業中心C座11樓C9及C10工場	22,000,000港元	100.00	22,000,000港元
4.	九龍青山道489-491號香港工業中心地庫108號停車位	1,960,000港元	100.00	1,960,000港元
5.	香港屈地街28號屈地大廈地下	35,000,000港元	100.00	35,000,000港元
6.	九龍漆咸道北270-274號結好中心	439,000,000港元	100.00	439,000,000港元
7.	香港皇后大道中268號荷李活華庭B座25樓D室	16,200,000港元	100.00	16,200,000港元

估值概要

編號	物業	於二零二零年 九月三十日 現況下之市值	結好控股集團 應佔之權益 %	於二零二零年 九月三十日 現況下結好集團 應佔之市值
8.	香港渣華道180號港濤軒25樓A室連同2樓C20號停車位	26,000,000港元	100.00	26,000,000港元
9.	香港渣華道180號港濤軒25樓B室	16,200,000港元	100.00	16,200,000港元
10.	新界西貢白沙灣西貢公路380號匡湖居第二期D30號洋房	34,100,000港元	100.00	34,100,000港元
11.	新界西貢白沙灣西貢公路380號匡湖居第二期D29號洋房	32,500,000港元	100.00	32,500,000港元
12.	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)地下、1樓及2樓之商業單位以及位於3樓之辦公單位、位於2樓204、205、206、207、208、209、210、211、212、213、214和215號以及7樓703、704、705、706、707、708和713號之停車位	510,000,000港元	100.00	510,000,000港元
總計：		1,576,960,000港元		<u>1,457,035,600港元</u>

第二類－位於英國之物業

13.	Winton House, Nos. 9-13 St. Andrew Street and No. 65 Shoe Lane, London, EC4A 3AF, United Kingdom	23,500,000英鎊	100.00	23,500,000英鎊
總計：		23,500,000英鎊		<u>23,500,000英鎊</u>

標的物業估值報告

第一類－位於香港之物業

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下之市值
1. 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。	標的物業乃業主佔用作辦公室用途。	432,000,000港元 (港幣 四億三千二百萬元)
內地段第8911號的餘段中1,495/116,009份同等不分割的份數	標的物業包括一九九八年落成的中遠大廈10樓整層。		(結好控股集團 應佔72.99%權益： 315,316,800港元)
	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1,834.36平方米)。根據轉讓契約圖則所計量，標的物業的實用面積約為16,087平方英尺(約1,494.52平方米)。所提供的實用面積不包括公用部分，但包括專用升降機、扶手電梯及洗手間。		
	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。該地段的每年政府地租由換地條件第12479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，分別為位於地塊東西兩面的「高座」及「低座」，中間相隔一個園景區。「高座」名為「中遠大廈」，包括一幢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段及餘段的修訂函件，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
 - 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二零一九年八月九日的西營盤及上環分區計劃大綱圖第S/H3/33號的「商業(1)」地帶。
6. 根據佔用許可證第H18/98號，發展項目於一九九八年三月二十六日竣工。
7. 標的物業乃持作自用。
8. 捷田有限公司為由結好控股間接擁有72.99%權益的附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下之市值
2. 香港嘉業街10號益高工業大廈14樓B工場 柴灣內地段第126號中11/962份同等不分割的份數	標的物業包括一幢25層高的工業大廈內14樓的一個工場單位，該大廈於一九八八年落成。 誠如售樓說明書所述，標的物業的總樓面面積約為2,791平方英尺（約259.29平方米）。根據轉讓契約圖則所計量，標的物業的實用面積約為2,136平方英尺（約198.44平方米）。 標的物業乃根據賣地條款第11862號持有，年期為一九八五年十一月十九日至二零四七年六月三十日。每年政府地租為1,000元。	標的物業乃業主佔用作倉庫用途。	12,000,000港元 （港幣一千二百萬元） （結好控股集團應佔72.99%權益： 8,758,800港元）

附註：

1. 益高工業大廈位於一幅直達嘉業街東南面（新業街與常安街之間的路段）的大型長方形用地，側面靠冠業街，東北至百樂門大廈，西南至發達中心，正對位於嘉業街另一面的本地貨物起卸區。其位於香港柴灣東北邊的建成工業區內。
2. 益高工業大廈為一幢25層高的分層工業大廈，建於地庫之上，地庫設有停車位及上落客貨車位，地下設有工場及停車位，地下以上為廠房（1至24樓），地下的升降機大堂可通往嘉業街。
3. 根據日期為二零零八年三月二十七日的公司更改名稱證明書的核證副本，標的物業註冊擁有人為結好證券有限公司（另見註冊摘要編號10080201370015）。
4. 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 佔用許可證（第H143/88號），參見日期為一九八八年十二月十五日的註冊摘要編號UB4027410
 - 公契及管理協議，參見日期為一九八九年四月三日的註冊摘要編號UB4067185
 - 港島東區地政處地政專員發出的豁免書，參見日期為一九九六年十月四日的註冊摘要編號UB6807149
5. 標的物業位於日期為二零二零年六月十九日的柴灣分區計劃大綱草圖第S/H20/24號的「工業」地帶。
6. 根據佔用許可證第H143/88號，發展項目於一九八八年十二月十五日竣工。
7. 標的物業乃持作自用。
8. 結好證券有限公司為由結好控股間接擁有72.99%權益的附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下之市值
3. 九龍青山道489-491號香港工業中心C座11樓C9及C10工場	C座為香港工業中心其中一幢13層(不包括地庫)高的工業大廈,於一九八二年落成。	根據租賃協議及加租協議,標的物業的年期由二零一九年九月一日起至二零二一年五月三十一日止,月租為65,000元,作工業用途(包括政府地租、差餉及管理費)。	22,000,000港元 (港幣 二千二百萬元)
新九龍內地段第3515號C、D及F段中26/7,700份同等不分割的份數	標的物業包括位於C座11樓的一個合併工場單位。	根據兩份減租協議,標的物業的年期由二零二零年三月一日起至二零二一年二月二十八日止,月租為50,000元(包括政府地租、差餉及管理費)。	(結好控股集團 應佔100%權益: 22,000,000港元)
	誠如售樓說明書所述,標的物業的總樓面面積約為5,010平方英尺(約465.44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3,935平方英尺(約365.57平方米)。		
	標的物業乃根據賣地條款第UB4268號持有,年期由一八九八年七月一日起為期75年,可續期24年,並根據一九八八年《新界土地契約(續期)條例》續期至二零四七年六月三十日。每年政府地租合共為2,034元。		

附註：

1. 香港工業中心位於長沙灣道西北面與通州西街交界的一幅大型「L」形半島形土地，側面靠青山道，南面毗鄰港鐵站通道，東至香港紗廠工業大廈，南至利豐大廈及萬利大廈，其南面與長沙灣廣場略為對開，位於西九龍長沙灣西邊的建成工業區內。
2. 香港工業中心包括三幢13層高的獨立分層工業大廈（A、B及C座），均建於地庫之上，設有貨倉、裝卸區及車棚。
3. 標的物業註冊擁有人為峻發有限公司，根據日期為二零一二年十二月二十日的轉讓契約，代價為16,500,000.00港元（另見註冊摘要編號13010400660030）。
4. 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 公契連圖則，參見日期為一九八二年七月十九日的註冊摘要編號2345029（備註：先前之註冊摘要編號為UB2300058）
 - 副公契，參見日期為一九八二年九月二十四日的註冊摘要編號UB2334376
5. 標的物業位於日期為二零一六年十二月十六日的長沙灣分區計劃大綱圖第S/K5/37號的「其他指定用途（商貿）」地帶。
6. 根據佔用許可證第NK42/82號，發展項目於一九八二年九月九日竣工。
7. 標的物業乃持作投資用途。
8. 峻發有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下之市值
4. 九龍青山道489-491號香港工業中心地庫108號停車位 新九龍內地段第3515號C、D及F段中3/7,700份同等不分割的份數	標的物業包括一幢13層高的工業大廈內的停車位，大廈於一九八二年落成。 標的物業乃根據賣地條款第UB4268號持有，年期由一九八八年七月一日起為期75年，可續期24年，並根據一九八八年《新界土地契約(續期)條例》續期至二零四七年六月三十日。每年政府地租為116元。	停車位由業主佔用。	1,960,000港元 (港幣一百九十六萬元) (結好控股集團應佔100%權益： 1,960,000港元)

附註：

1. 香港工業中心位於長沙灣道西北面的一幅大型「L」形半島形土地，與通州西街交界而側面靠青山道，南面毗鄰港鐵站通道，東至香港紗廠工業大廈，南至利豐大廈及萬利大廈，其南面與長沙灣廣場略為對開，位於西九龍長沙灣西邊的建成工業區內。
2. 香港工業中心包括三幢13層高的獨立分層工業大廈(A、B及C座)，均建於地庫之上，設有貨倉、裝卸區及車棚。
3. 標的物業註冊擁有人為峻發有限公司，根據日期為二零一三年十一月十三日的轉讓契約，代價為870,000.00港元(另見註冊摘要編號13112700560052)。
4. 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 公契連圖則，參見日期為一九八二年七月十九日的註冊摘要編號2345029(備註：先前之註冊摘要編號為UB2300058)
 - 副公契，參見日期為一九八二年九月二十四日的註冊摘要編號UB2334376
5. 標的物業位於日期為二零一六年十二月十六日的長沙灣分區計劃大綱圖第S/K5/37號的「其他指定用途(商貿)」地帶。
6. 根據佔用許可證第NK42/82號，發展項目於一九八二年九月九日竣工。
7. 標的物業乃持作自用。
8. 峻發有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下之市值
5. 香港屈地街28號屈地大廈地下 內地段第7892號F段餘段中3/67份同等不分割的份數	標的物業包括一幢15層高的商住大廈地下的一個商舖單位，大廈約於一九六三年落成。 根據轉讓契約圖則所計量，標的物業的實用面積約為739平方英尺（約68.65平方米）。 標的物業乃根據換地條件第7487號持有，年期由一八六一年六月二十五日起為期999年。每年政府地租為42元。	根據租賃協議，標的物業的年期由二零二零年一月十六日起至二零二三年一月十五日止，為期三年，月租為69,000元，作商業用途（不包括政府地租、差餉及管理費）。	35,000,000港元 (港幣三千五百萬元) (結好控股集團應佔100%權益： 35,000,000港元)

附註：

1. 屈地大廈位於屈地街西面（德輔道西與皇后大道西之間的地段）一塊形狀不規則的土地，北至得富大樓，南至永華大廈，其西面設有一個休憩花園。其位於香港西營盤西北邊一個落成已久的綜合用途區，正對位於屈地街另一面的創業中心，其南端毗鄰石塘咀市政大廈。
2. 屈地大廈為一幢15層（地下至14樓）高的綜合用途樓宇，共有3座，其規劃在地下設立商舖，地下以上樓層則為住宅單位。可從屈地街通過大門進入地下的電梯大堂。
3. 標的物業註冊擁有人為鵬志有限公司，根據日期為二零零六年五月十六日的轉讓契約，代價為6,500,000.00港元（另見註冊摘要編號06061600490010）。
4. 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 公契，參見日期為一九六四年八月二十四日的註冊摘要編號UB454189
 - 根據《建築物條例》第30B(3)條發出（備註：由建築事務監督發出）的通知編號「UMB/BAMB01/1801-300/0001」，參見日期為二零一九年十月二十五日的註冊摘要編號20011402240316
 - 根據《建築物條例》第30C(3)條發出（備註：由建築事務監督發出）的通知編號「UMW/BAMB01/1801-300/0001」，參見日期為二零一九年十月二十五日的註冊摘要編號20011402240324
 - 以牛奶有限公司為受益人的租賃協議，月租為69,000元（備註：由二零二零年一月十六日起至二零二三年一月十五日止，為期三年，並可選擇續期三年），參見日期為二零二零年二月二十八日的註冊摘要編號20030501090021
5. 在吾等估值時，吾等已假設上述通知所規定之工作已獲遵行，並獲建築事務監督信納。
6. 標的物業位於日期為二零一九年八月九日的西營盤及上環分區計劃大綱草圖第S/H3/33號的「住宅（甲類）6」地帶。
7. 發展項目於一九六三年九月二十一日竣工。
8. 標的物業乃持作投資用途。
9. 鵬志有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

			於二零二零年 九月三十日 現況下之市值
標的物業	概況及年期	佔用詳情	
6. 九龍漆咸道北270-274號 結好中心	標的物業包括一幢15 層高的商業大廈地下 的商舖單位及1樓至14 樓的辦公單位，大廈 約於一九七六年落成。	根據租賃協議，標 的物業內通往1樓 辦公室的地下入口 大堂及1樓的年期 由二零二零年五月 一日起至二零二四 年四月三十日止， 為期4年，月租為 76,832.18元，作商 業用途（不包括政 府地租、差餉、管 理費及其他支出）。	439,000,000港元 (港幣 四億三千九百萬元)
紅磡內地段第269號D、 E及F段的餘段及 紅磡內地段第269號的 餘段	根據已審批建築圖則， 該物業各樓層的總樓 面面積如下：	概約 樓面面積 (平方英尺)	(結好控股集團 應佔100%權益： 439,000,000港元)
	樓層		
	地下	3,738.70	標的物業的4樓、 8樓及14樓均由業 主佔用。標的物業 的其餘部分為空置。
	1樓	3,696.14	
	2樓至4樓	11,490.42	
	5樓至14樓	28,894.30	
	總計：	47,819.56	
標的物業乃根據政府 租契持有，年期由 一九三二年十一月 十五日起為期75年， 可續期75年。每年政 府地租為404,802元。			

附註：

1. 結好中心位於漆咸道北東南面與蕪湖街交界的一幅大型「L」形半島形土地，其西南面及東南面分別毗鄰保其利大廈及裕新大廈，其位於九龍紅磡落成已久的唐樓區，東面可通往海底隧道及港鐵紅磡站。
2. 結好中心為一幢15層（地下至14樓）高的樓宇，地下設有商舖、電掣房及電力變壓房，地下以上樓層則為辦公單位。
3. 標的物業註冊擁有人為寶宏有限公司，根據日期為二零一六年八月三十一日的轉讓契約，代價為350,000,000.00港元（另見註冊摘要編號16092300590027）。
4. 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 公契，參見日期為一九七七年十月二十六日的註冊摘要編號UB1464338
 - 以合安管理有限公司（「管理人」）為受益人的管理協議，參見日期為一九七七年十月二十六日的註冊摘要編號UB1464339
 - 批准五類厭惡性行業的牌照（備註：由九龍西區地政處地政專員發出），參見日期為二零一三年七月三十日的註冊摘要編號13082100940273
 - 有關禁止違反經批准建築圖則以令物業可作居住用途的函件，參見日期為一九七三年十一月二十七日的註冊摘要編號UB1039131（紅磡內地段第269號D段及紅磡內地段第269號）
 - 備忘錄（更改樓宇名稱），參見日期為二零一七年九月十五日的註冊摘要編號17092100530012
5. 標的物業位於日期為二零一七年十一月十日的紅磡分區計劃大綱圖第S/K9/26號的「住宅（甲類）4」地帶。
6. 根據佔用許可證第K21/76號，發展項目於一九七六年二月二十五日竣工。
7. 標的物業一部分為持作自用，另一部分則持作投資用途。
8. 寶宏有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下之市值
7. 香港皇后大道中268號荷李活華庭B座25樓D室 內地段第850號A段及內地段第8732號中 73/53,628份同等不分割的份數	B座為荷李活華庭其中一幢35層高的住宅樓宇，於一九九九年落成。 標的物業包括位於B座25樓的一個住宅單位。 根據差餉物業估價署所提供的資料，標的物業的實用面積約為764.24平方英尺（約71平方米），而窗台面積則約為22.6平方英尺（約2.1平方米）。 標的物業乃根據政府租契（由一八七七年二月五日起為期999年）及批地條款第12131號（由一九九一年二月二十五日起至二零四七年六月三十日止）持有。內地段第850號A段之政府地租為每年20元，而就內地段第8732號應付之每年政府地租則於換地條件第12131號一般條件第(1)號所訂明。	根據租賃協議，標的物業的年期由二零二零年八月一日起至二零二二年七月三十一日止，月租為20,000元，作住宅用途（包括政府地租、差餉及管理費）。	16,200,000港元 （港幣 一千六百二十萬元） （結好控股集團 應佔100%權益： 16,200,000港元）

附註：

1. 荷李活華庭位於荷里活道北面與城隍廟街交界的一幅大型形狀不規則且地勢平緩的半島形土地，側面靠皇后大道中的等高線下方，東北面及西北面以兩道階梯為界，正對位於皇后大道中另一面的Manhattan Avenue，毗鄰聖公會基恩小學，西北面可通往上環市政大廈。其位於上環一個發展成熟的綜合用途區，人口稠密。
2. 荷李活華庭包括兩幢35層（1樓至35樓）高的獨立住宅大廈（A座及B座），兩幢大廈均建於6層（L1樓至L6樓）高的平台之上，其規劃以L1樓為住宅入口大堂、L2樓及L3樓為會所、L4樓至L6樓為停車位、在L5樓及L6樓設有商舖、L6樓設有平台花園及休憩區，而L6樓的升降機大堂可通往荷李活道。
3. 標的物業註冊擁有人為可權有限公司，根據日期為二零零七年十二月二十四日的轉讓契約，代價為6,900,000.00港元（另見註冊摘要編號08011402300026）。
4. 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 佔用許可證第HD41/99號，參見日期為一九九九年十月二十二日的註冊摘要編號7902514
 - 公契連圖則，參見日期為一九九九年十一月二十三日的註冊摘要編號UB7930189
 - 補充公契（備註：為註冊摘要編號7930189之補充），參見日期為一九九九年十一月二十三日的註冊摘要編號UB7930190
 - 以香港房屋協會（「管理人」）為受益人的管理協議，參見日期為一九九九年十一月二十三日的註冊摘要編號UB7930260
 - 合約完成證明書（備註：由地政總署向香港房屋協會發出），參見日期為二零零零年六月二十一日的註冊摘要編號UB8113354
 - 同意書（備註：由大新銀行有限公司向香港房屋協會發出），參見日期為二零零一年六月五日的註冊摘要編號8447312
5. 標的物業位於日期為二零一九年八月九日的西營盤及上環分區計劃大綱草圖第S/H3/33號的「住宅（甲類）1」地帶。
6. 根據佔用許可證第HD41/99號，發展項目於一九九九年十月二十二日竣工。
7. 標的物業乃持作投資用途。
8. 可權有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下之市值
8. 香港渣華道180號港濤軒 25樓A室連同2樓C20號 停車位 內地段第7105號中 39/6,532份同等不分割的 份數	標的物業包括一幢45層高的綜合用途樓宇內25樓的一個住宅單位及2樓的一個停車位，大廈於二零零八年落成。 根據差餉物業估價署所提供的資料，標的物業內住宅單位的實用面積約為852.5平方英尺（約79.2平方米），而窗台面積則約為34.44平方英尺（約3.2平方米）。 標的物業乃根據政府租契持有，年期由一九五四年五月二十一日起為期75年，可續期75年。每年政府地租為1,640元。	根據租賃協議，標的物業內住宅單位的年期由二零二零年二月一日起至二零二一年一月三十一日止，月租為40,000港元，作住宅用途（包括政府地租、差餉及管理費）。 標的物業的C20號停車位由業主佔用。	26,000,000港元 (港幣 二千六百萬元) (結好控股集團 應佔100%權益： 26,000,000港元)

附註：

1. 港濤軒位於渣華道東南面的一幅近乎正方形的半島形土地，西南至琴行街，東南至馬寶道，西面及南面分別毗鄰嘉威大廈及華禮大廈，正對位於渣華道另一面的海璇。其位於香港北角北邊的綜合用途區。
2. 港濤軒包括一幢45層（地下至49樓，不包括4樓、14樓、24樓、34樓及44樓，26樓為避火層）高的綜合用途樓宇，其規劃在地下設有商舖，1樓及2樓為停車位，3樓至5樓為會所及平台花園，5樓以上為住宅樓層，可從渣華道通過大門進入地下的電梯大堂。
3. 標的物業註冊擁有人為希貝有限公司，根據日期為二零零九年四月六日及二零一五年六月二十六日的轉讓契約（註冊摘要編號分別為09042202640233及15071402210070），代價分別為9,475,000.00港元及1,000,000.00港元。
4. 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 佔用許可證（許可證編號：HK34/2008（OP）），參見日期為二零零八年十二月十七日的註冊摘要編號09011302400825
 - 合約完成證明書（備註：由地政總署港島東區地政處發出），參見日期為二零零九年三月十九日的註冊摘要編號09032402150339
 - 以港濤軒（管理）有限公司（「管理人」）為受益人的公契及管理協議連圖則，參見日期為二零零九年四月二日的註冊摘要編號09041501880156
5. 標的物業位於日期為二零一七年八月二十五日的北角分區計劃大綱圖第S/H8/26號的「商業／住宅」地帶。
6. 根據佔用許可證第HK34/2008號，發展項目於二零零九年三月十九日竣工。
7. 標的物業一部分為持作自用，另一部分則持作投資用途。
8. 希貝有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下之市值
9. 香港渣華道180號 港濤軒25樓B室 內地段第7105號中 25/6,532份同等 不分割的份數	標的物業包括一幢45層高的綜合用途樓宇內25樓的一個住宅單位，大廈於二零零八年落成。 根據差餉物業估價署所提供的資料，標的物業的實用面積約為640.46平方英尺（約59.5平方米），而窗台面積則約為22.6平方英尺（約2.1平方米）。 標的物業乃根據政府租契持有，年期由一九五四年五月二十一日起為期75年，可續期75年。每年政府地租為1,640元。	根據租賃協議，標的物業的年期由二零一九年七月二十七日起至二零二一年七月二十六日止，月租為34,000港元，作住宅用途（包括政府地租、差餉及管理費）。	16,200,000港元 (港幣 一千六百二十萬元) (結好控股集團 應佔100%權益： 16,200,000港元)

附註：

1. 港濤軒位於渣華道東南面的一幅近乎正方形的半島形土地，西南至琴行街，東南至馬寶道，西面及南面分別毗鄰嘉威大廈及華禮大廈，正對位於渣華道另一面的海璇。其位於香港北角北邊的綜合用途區。
2. 港濤軒包括一幢45層（地下至49樓，不包括4樓、14樓、24樓、34樓及44樓，26樓為避火層）高的綜合用途樓宇，其規劃在地下設立商舖，1樓及2樓為停車位，3樓至5樓為會所及平台花園，5樓以上為住宅樓層，可從渣華道通過大門進入地下的電梯大堂。
3. 標的物業註冊擁有人為均萃有限公司，根據日期為二零零九年四月六日的轉讓契約，代價為7,220,000.00港元（另見註冊摘要編號09042202640213）。
4. 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 佔用許可證（許可證編號：HK34/2008（OP）），參見日期為二零零八年十二月十七日的註冊摘要編號09011302400825
 - 合約完成證明書（備註：由地政總署港島東區地政處發出），參見日期為二零零九年三月十九日的註冊摘要編號09032402150339
 - 以港濤軒（管理）有限公司（「管理人」）為受益人的公契及管理協議連圖則，參見日期為二零零九年四月二日的註冊摘要編號09041501880156
5. 標的物業位於日期為二零一七年八月二十五日的北角分區計劃大綱圖第S/H8/26號的「商業／住宅」地帶。
6. 根據佔用許可證第HK34/2008號，發展項目於二零零九年三月十九日竣工。
7. 標的物業乃持作投資用途。
8. 均萃有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下之市值
10. 新界西貢白沙灣西貢公路380號匡湖居第二期D30號洋房 丈量約份第210約地段第526號及其延展部分中1,318/1,000,000份同等不分割的份數	標的物業包括一幢三層高(分層設計)的半獨立式洋房，地下設有私人花園、浮躉及車庫，屬於第2屋型。花園後方毗鄰水道，為匡湖居的一部分。 根據差餉物業估價署所提供的資料，標的物業的實用面積約為1,373.49平方英尺(約127.6平方米)。附屬地方面積如下：	根據租賃協議，標的物業的年期由二零一九年六月十五日起至二零二二年六月十四日止，月租為62,000元，作住宅用途(包括政府地租、差餉及管理費)。	34,100,000港元 (港幣三千四百一十萬元) (結好控股集團應佔100%權益： 34,100,000港元)
	附屬 地方 概約面積 (平方米)		
	窗台	4.2	
	平台	5.0	
	天台	46.6	
	花園	116.4	
	標的物業乃根據新批土地契約第SK6296號持有，年期由一八九八年七月一日起為期99年，並根據一九八八年《新界土地契約(續期)條例》續期至二零四七年六月三十日。每年政府地租為2,000元。		

附註：

1. 匡湖居發展項目位於白沙灣南岸。其位於西貢公路東面沿海的一幅大型形狀不規則土地(大部分為填海所得)，其北面及南面分別面向北圍及南圍，西面朝向蠔涌，位於新界西貢東南面。
2. 匡湖居的發展項目分為六期，提供逾400幢低層半獨立式洋房連花園及兩幢中層公寓。標的物業位於發展項目第二期的西面，其東北面朝向島上泊位。其為第二期中132幢洋房之一。
3. 標的物業註冊擁有人為泰姆斯國際有限公司，根據日期為二零零五年六月二十二日的轉讓契約，代價為12,300,000.00港元(另見註冊摘要編號05072101490063)。
4. 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 公契及管理協議，參見日期為一九八五年七月八日的註冊摘要編號SK110898
 - 合約完成證明書連圖則，參見日期為一九八八年二月四日的註冊摘要編號SK124369
5. 標的物業位於日期為二零二零年六月十二日的白沙灣分區計劃大綱圖第S/SK-HH/8號的「其他指定用途(住宅暨船艇停泊區)」地帶。
6. 根據佔用許可證第NT15/88號，發展項目於一九八八年一月五日竣工。
7. 標的物業乃持作投資用途。
8. 泰姆斯國際有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下之市值
11. 新界西貢白沙灣西貢公路380號匡湖居第二期D29號洋房 丈量約份第210約地段第526號及其延展部分中1,301/1,000,000份同等不分割的份數	標的物業包括一幢三層(分層設計)高的半獨立式洋房，地下設有私人花園、浮躉及車庫，屬於第2屋型。花園後方毗鄰水道，為匡湖居的一部分。 根據差餉物業估價署所提供的資料，標的物業的實用面積約為1,356.26平方英尺(約126平方米)。附屬地方面積如下：	根據租賃協議，標的物業的年期由二零二零年七月一日起至二零二四年六月三十日止，月租為57,500元，作住宅用途(包括政府地租、差餉及管理費)。	32,500,000港元 (港幣三千二百五十萬元) (結好控股集團應佔100%權益：32,500,000港元)
	附屬 地方	概約面積 (平方米)	
	窗台	4.2	
	平台	5.0	
	天台	46.6	
	花園	78.2	
	標的物業乃根據新批土地契約第SK6296號持有，年期由一八九八年七月一日起為期99年，並根據一九八八年《新界土地契約(續期)條例》續期至二零四七年六月三十日。每年政府地租為2,000元。		

附註：

1. 匡湖居發展項目位於白沙灣南岸。其位於西貢公路東面沿海的一幅大型形狀不規則土地(大部分為填海所得)，其北面及南面分別面向北圍及南圍，西面朝向蠔涌，位於新界西貢東南面。
2. 匡湖居的發展項目分為六期，提供逾400幢低層半獨立式洋房連花園及兩幢中層公寓。標的物業位於發展項目第二期的西面，其東北面朝向島上泊位。其為第二期中132幢洋房之一。
3. 標的物業註冊擁有人為Pearl King Holdings Limited，根據日期為二零零五年六月二十二日的轉讓契約，代價為12,200,000.00港元(另見註冊摘要編號05072101490036)。
4. 標的物業受限於以下重大產權負擔：
 - 公契及管理協議，參見日期為一九八五年七月八日的註冊摘要編號SK110898
 - 合約完成證明書連圖則，參見日期為一九八八年二月四日的註冊摘要編號SK124369
5. 標的物業位於日期為二零二零年六月十二日的白沙灣分區計劃大綱圖第S/SK-HH/8號的「其他指定用途(住宅暨船艇停泊區)」地帶。
6. 根據佔用許可證第NT15/88號，發展項目於一九八八年一月五日竣工。
7. 標的物業乃持作投資用途。
8. Pearl King Holdings Limited為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下之市值
12. 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)地下、1樓及2樓之商業單位以及位於3樓之辦公單位、位於2樓204、205、206、207、208、209、210、211、212、213、214和215號以及7樓703、704、705、706、707、708和713號之停車位	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。 標的物業包括位於中遠大廈地下、1樓及2樓之商業單位以及位於3樓之辦公單位，以及位於2樓及7樓合共19個停車位(「停車位」)。	商業及辦公單位目前空置，部分停車位則有出租(進一步資料請參閱下文附註3)。	510,000,000港元 (港幣 五億一千萬元) (結好控股集團 應佔100%權益： 510,000,000港元)
內地段第8911號的餘段中2,156/116,009份同等不分割的份數	誠如售樓說明書所述，標的物業的總樓面面積約為27,808平方英尺(約為2,583.43平方米)。根據已註冊樓宇圖則所計量，標的物業的總實用面積約為21,243平方英尺(約1,973.52平方米)。所提供的實用面積不包括公用部分，但包括專用升降機、扶手電梯及洗手間。	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。該地段的每年政府地租於換地條件第12479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. 新紀元廣場由兩幢獨立的高層商業大廈組成，分別為位於地塊東西兩面的「高座」及「低座」，中間相隔一個園景區。「高座」名為「中遠大廈」，包括一幢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. 9個停車位受現有租約限制，均可在提出一個月通知後終止。6個停車位用作時租停車位，其餘4個停車位則由業主佔用。
4. 標的物業註冊擁有人載列如下：
地下、1樓、2樓及3樓
濤運有限公司，根據日期為二零零七年十二月三十一日的轉讓契約，代價為196,253,738.00港元(PT) (另見註冊摘要編號08013002120121)

2樓204-215號(包含首尾編號)之停車位
濤運有限公司，根據日期為二零零七年十二月三十一日的轉讓契約，代價為6,000,000.00港元(PT) (另見註冊摘要編號08013002120089)

7樓703-708號(包含首尾編號)及713號停車位
濤運有限公司，根據日期為二零零七年十二月三十一日的轉讓契約，代價為3,500,000.00港元(PT) (另見註冊摘要編號08013002120115)
5. 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(許可證編號：H18/98)，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段及餘段的修訂函件，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
6. 標的物業位於日期為二零一九年八月九日的西營盤及上環分區計劃大綱圖第S/H3/33號的「商業(1)」地帶。
7. 根據佔用許可證第H18/98號，發展項目於一九九八年三月二十六日竣工。
8. 商業及辦公單位由業主自用，停車位則用作投資用途。
9. 濤運有限公司為結好控股的間接全資附屬公司。

標的物業估值報告

第二類－位於英國之物業

標的物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下之市值
13. Winton House, Nos. 9-13 St. Andrew Street and No. 65 Shoe Lane, London, EC4A 3AF, United Kingdom	標的物業包括一幢七層(不包括地下低層)高的辦公大廈,分為地下低層、地下及六層上層,大廈約於一九七三年落成。其於二零零七年經翻新及擴建。 標的物業的內部樓面面積約為16,072平方英尺(約1,493平方米)。 標的物業屬永久業權。	根據租約,標的物業的年期由二零零七年七月三日起至二零二二年七月二日止,為期15年,每年租金為853,000英鎊。根據回復性租約,標的物業的年期由二零二二年七月三日起至二零二七年七月二日止,為期5年,作辦公室及附屬設施用途。所得租金乃根據二零二二年七月三日對回復性租約作出租金調整的條款而釐定。	23,500,000英鎊 (英鎊 二千三百五十萬元) (結好控股集團 應佔100%權益: 23,500,000英鎊)

附註：

1. Nos. 9-13 St. Andrew Street為一塊三角形的街角土地，佔地面積約0.07英畝（0.03公頃），面向Shoe Lane及St. Andrew Street。標的物業的北面毗鄰St. Andrew Holborn，正對高盛的新歐洲總辦事處Fleet Building（興建中）。
2. Nos. 9-13 St. Andrew Street位於倫敦市中心的Holborn，該區以商業大廈及若干住宅大廈為主，圍繞著Holborn Circus。
3. 標的物業註冊擁有人為Access Mission Limited，根據日期為二零一七年九月十三日的業權編號為NGL517395，代價為21,000,000英鎊。
4. 標的物業並無任何重大產權負擔。
5. 根據日期為二零零七年十月十九日的租約（業權編號為NGL888627，於二零二二年七月二日到期）及日期為二零一七年六月二十八日的回復性租約（業權編號為AGL437393，於二零二七年七月二日到期，可續期）的條款，標的物業乃出租予代表合夥人Rosenblatt的Ian Isaac Rosenblatt及Tania MacLeod。
6. 根據轉讓通知及業權編號NGL888627，租約已轉讓予ROSENBLATT LIMITED（公司編號：09986118）及ROSENBLATT GROUP PLC（公司編號：11189598），地址為Nos. 9-13 St. Andrew Street, London, EC4A 3AF。
7. 吾等並無就Holborn地區的規劃政策向倫敦市的當地規劃機構作出任何查詢。然而，就本估值報告而言，吾等已就倫敦市地區進行桌面規劃搜索。搜索結果顯示，標的物業乃屬2036年城市規劃及倫敦景觀管理框架（以控制及限制影響若干受保護建築物景觀的高層樓宇發展項目）的一部分。此外，該物業並非位於自然保護區內，亦未有被列入相關名單。

吾等明白，倫敦市現正草擬《地方規劃審核：2036年城市規劃草案》，該城市規劃草案仍處於諮詢階段。然而，吾等從城市規劃草案中發現，倫敦市地區對辦公室空間的需求持續增加。
8. 根據業權註冊編號NGL517395及隨附圖則，標的物業已確認為屬永久業權。
9. 標的物業乃持作投資用途。
10. Access Mission Limited為結好控股的間接全資附屬公司。

1. 責任聲明

結好控股董事願就本結好控股綜合文件所載資料(有關要約人及其一致行動人士之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，本結好控股綜合文件內所發表意見(要約人之唯一董事所發表者除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本結好控股綜合文件並無遺漏任何其他事實，足以致令本結好控股綜合文件所載任何陳述產生誤導。

2. 股本

於最後可行日期：

- (i) 結好控股之法定股本為3,000,000,000港元分為30,000,000,000股結好控股股份；
- (ii) 結好控股之已發行股本為966,270,593.8港元分為9,662,705,938股結好控股股份；
- (iii) 自二零二零年三月三十一日(即結好控股上一財政年度)起並無發行新結好控股股份；
- (iv) 除289,800,000份尚未行使之結好控股購股權賦予結好控股購股權持有人權利以高於結好控股股份要約價之行使價認購結好控股股份之外，結好控股並無其他尚未行使認股權證、衍生工具、期權或其他可賦予持有人權利認購、轉換或交換成結好控股股份之證券，而結好控股並無訂立任何發行結好控股股份或任何認股權證、衍生工具、期權或其他可賦予持有人權利認購、轉換或交換成結好控股股份之證券之協議；及
- (v) 所有已發行結好控股股份於各方面享有同等地位，包括股息、投票及資本返還之權利。

3. 權益披露

結好控股董事及最高行政人員之結好控股及其聯營公司證券之權益

於最後可行日期，根據證券及期貨條例第352條結好控股須予備存的登記冊所記錄或根據上市規則所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會結好控股及聯交所或根據收購守則須予以披露之權益，結好控股董事及最高行政人員所擁有的結好控股股份、相關結好控股股份及債券之權益以及任何認購結好控股股份或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股份之權利及行使任何有關權利之詳情如下：

結好控股股份之好倉

結好控股董事姓名	權益性質	所持結好控股股份數目	佔已發行結好控股股份之百分比
洪先生	由受控實體持有 ^(註)	2,908,659,874	30.10%

註：洪先生被視為擁有由要約人持有之結好控股2,908,659,874股普通股之權益。要約人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。

於結好控股之非全資附屬公司結好證券之每股面值1.0港元之無投票權遞延股之好倉

結好控股董事姓名	權益性質	無投票權遞延股*數目	佔已發行無投票權遞延股之百分比
洪先生	實益擁有人	36,000,000	90.00%

* 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持有人及無投票權遞延股持有人之資產應先用以支付每股普通股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或入賬列為繳足面值予無投票權遞延股持有人，而結好證券之資產餘額應屬於普通股持有人，並分別按彼等就有關普通股之繳足或入賬列為繳足股款之比例分派。

結好金融股份之好倉

結好控股董事姓名	權益性質	所持結好金融股份數目	佔已發行結好金融股份之百分比
洪先生	由受控實體持有 ^(註)	50,309,829	2.01%

註：

洪先生被視為擁有由要約人持有之結好金融50,309,829股普通股之權益。要約人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。

主要股東之結好控股股份、相關結好控股股份及債券之權益及淡倉

於最後可行日期，根據證券及期貨條例第336條結好控股須予備存的登記冊所記錄之權益，每名人士（並非結好控股董事或結好控股最高行政人員）所擁有的結好控股股份及相關股份之權益如下：

結好控股股份之好倉

名稱	權益性質	所持結好控股股份數目	佔已發行結好控股股份之百分比
要約人	實益擁有人	2,908,659,874	30.10%

除上文所披露者外，於最後可行日期，結好控股並未獲任何擁有結好控股股份、相關結好控股股份及結好控股債券之權益或淡倉之人士（結好控股董事及結好控股最高行政人員除外）知會，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向結好控股披露或根據證券及期貨條例第336條結好控股須予備存的登記冊記錄。

4. 要約人之權益及證券交易

於最後可行日期，除洪先生為要約人全部已發行股本之實益擁有人外，結好控股或任何結好控股董事均無擁有要約人之權益股本或有關要約人權益股本之可換股證券、認股權證、期權或衍生工具之任何權益。

於有關期間內，結好控股或任何結好控股董事均無買賣要約人之權益股本或有關要約人權益股本之可換股證券、認股權證、期權或衍生工具。

5. 結好控股之證券交易

要約人及其一致行動人士於要約期內及直至最後可行日期就結好控股股份進行交易之詳情載列如下：

交易日期	名稱	所購買之結好 控股股份數目	每股結好控股 股份交易價
二零二零年九月二十四日	要約人	500,000	0.166港元
		2,874,000	0.167港元
二零二零年九月二十五日	要約人	3,000,000	0.167港元
二零二零年十月十二日	要約人	1,804,000	0.168港元
二零二零年十月十九日	要約人	624,000	0.168港元
二零二零年十月二十日	要約人	1,808,000	0.168港元
總計		10,610,000	

除上文所披露者外，於最後可行日期，

- (i) 除要約人所持之2,908,659,874股結好控股股份（由洪先生實益擁有之全部已發行股本）外，概無結好控股董事擁有任何結好控股股份或結好控股發行之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具之任何權益，而結好控股董事無意就彼等自身之實益股權接納或拒絕該等結好控股要約；
- (ii) 概無結好控股股份或結好控股發行之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具由結好控股附屬公司或結好控股集團任何成員公司之退休金（如有）或收購守則項下「一致行動」定義類別(5)被視為與結好控股一致行動之人士或「聯繫人」定義類別(2)之結好控股聯繫人擁有或控制；

- (iii) 概無結好控股股份或結好控股發行之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具由與結好控股存在收購守則規則22註釋8所指類別的任何安排之人士或收購守則項下「一致行動」定義類別(1)、(2)、(3)及(5)被視為與結好控股一致行動之人士或「聯繫人」定義類別(2)、(3)及(4)之結好控股聯繫人擁有或控制；
- (iv) 概無結好控股股份或結好控股發行之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具由與結好控股有關連之基金經理(豁免基金經理除外)(如有)全權委託管理；及
- (v) 結好控股或任何結好控股董事於有關期間內並無借入或借出任何結好控股股份或任何結好控股發行之可換股證券、認股權證、期權或衍生工具。

於有關期間，除本結好控股綜合文件附錄五所披露者外，概無結好控股董事或結好控股附屬公司或結好控股集團任何成員公司之任何退休金(如有)或收購守則項下「一致行動」定義類別(5)被視為與結好控股一致行動之人士或「聯繫人」定義類別(2)之結好控股聯繫人曾買賣任何結好控股股份或任何結好控股發行之可換股證券、認股權證、期權或衍生工具。

6. 重大合約

除下文所述者外，概無重大合約(並非於日常業務訂立之合約)由結好控股集團任何成員公司於緊接聯合公佈刊發日期前兩年內及直至最後可行日期訂立：

- (i) 中策集團有限公司簽立日期為二零一八年十二月十三日之補充契據及中策集團有限公司(作為發行人)與結好控股之間接全資附屬公司Gain Peak Asia Limited(作為認購人)簽立日期為二零一八年十二月十三日之確認書，內容有關修訂本金總額為450,000,000港元之兩年期非上市票據之若干條款，令(其中包括)(a)到期日成為二零二零年十二月十六日；(b)利率於第三年成為每年9.5%以及於第四年成為每年10%；及(iii)修改提前贖回權利；
- (ii) 結好控股之間接全資附屬公司結好財務有限公司(「結好財務」)(作為貸款人)與借款人(即下文第(iii)項所述貸款協議項下之借款人之聯繫人)(作為借款人)訂立日期為二零一九年一月二十二日之貸款協議，內容有關提供本金額為100,000,000港元之貸款，到期日為二零一九年七月二十二日，年利率為12厘；

- (iii) 結好財務(作為貸款人)與借款人(作為借款人)訂立日期為二零一九年三月十八日之貸款協議，內容有關提供本金額100,000,000港元之貸款，到期日為二零一九年六月十八日，年利率為12厘；
- (iv) 結好財務(作為貸款人)與借款人(由上文第(iii)項所述貸款協議項下之借款人全部已發行股本之最終實益擁有人全資擁有)(作為借款人)訂立日期為二零一九年七月二十五日之貸款協議，內容有關提供本金額為100,000,000港元之貸款，到期日為二零二零年一月二十五日，年利率為13厘；
- (v) 結好財務(作為貸款人)與借款人(作為借款人)訂立日期為二零一九年八月二十九日之貸款協議，內容有關提供本金額最高230,000,000港元之貸款，到期日為二零一九年十一月二十九日，年利率為21厘；
- (vi) 結好控股之全資附屬公司Ultimate Billion Limited(作為買方)、結好控股(作為買方擔保人)、聚良有限公司(作為賣方)及佰耀有限公司(作為賣方擔保人)之間訂立日期為二零二零年五月十九日之有條件買賣協議，內容有關買賣濤運有限公司之全部已發行股本及濤運有限公司應付聚良有限公司之貸款，初步代價為500,000,000港元(可予調整)；
- (vii) 結好控股間接非全資附屬公司結好證券(作為服務提供者)與洪先生(作為客戶)訂立日期為二零一九年十一月一日之經紀服務協議，內容有關提供經紀服務，到期日為二零二二年十二月十四日，年度上限介乎2,400,000港元至8,000,000港元；
- (viii) 結好證券(作為服務提供者)與洪先生(作為客戶)訂立日期為二零一九年十一月一日之金融服務協議，內容有關提供金融服務，到期日為二零二二年十二月十四日，服務費年度上限介乎7,500,000港元至29,000,000港元及保證金融資之最高金額之年度上限為330,000,000港元；
- (ix) 結好控股間接非全資附屬公司君悅亞洲有限公司(作為買方)與洪漢城(作為賣方)訂立日期為二零二零年一月十三日之有條件買賣協議，內容有關買賣漢英證券有限公司之全部已發行股本，代價約為62,800,000港元；
- (x) 洪先生(作為買方)及結好控股間接全資附屬公司結好發展有限公司(作為賣方)訂立日期為二零二零年二月二十五日之無條件買賣協議，內容有關買賣Trillion Income Limited之全部已發行股本及結好發展有限公司墊付予Trillion Income Limited之股東貸款61,483,788港元，代價為61,483,796港元；及

- (xi) 結好控股間接全資附屬公司Prime Pacific Investments Limited (作為承讓人) 及天基控股有限公司 (作為轉讓人) 訂立日期為二零二零年六月二十六日之轉讓書，內容有關轉讓由東安企業發展有限公司發行，本金總額為100,000,000港元並於二零二一年到期之非上市基金掛鈎票據，代價為100,000,000港元。

7. 訴訟

於最後可行日期，結好控股或結好控股集團任何其他成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索，而據結好控股董事所知，結好控股集團任何成員公司亦無任何待決或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或申索。

8. 影響結好控股董事之安排

於最後可行日期，

- (i) 概不會向結好控股董事提供任何利益以作為離職補償或其他與該等結好控股要約有關之利益；
- (ii) 概無結好控股董事與任何其他人士之間訂有任何協議或安排以該等結好控股要約結果作條件或視乎有關結果而定或以其他形式與該等結好控股要約有所關連；及
- (iii) 要約人概無訂立任何結好控股董事擁有重大個人利益之重大合約。

9. 結好控股董事服務協議

於最後可行日期，(i)概無結好控股董事與結好控股或其任何附屬公司或聯營公司訂有任何服務合約而該等合約為(a)於有關期間內訂立或修改之合約(包括連續性及固定年期合約)；(b)通知期為12個月或以上之連續性合約；或(c)合約期尚有超過12個月之固定年期合約(不論通知期)；及(ii)概無結好控股董事與結好控股集團任何成員公司或結好控股任何聯營公司訂有並非於一年內屆滿或不可由結好控股集團之有關成員公司於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之任何現有或建議服務合約。

10. 專家及同意書

以下為提供本結好控股綜合文件所載或提述函件、意見或建議之專家之名稱及資格：

名稱	資格
六福資本(香港)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)受規管活動之持牌法團
測建行香港有限公司	專業估值師

上述專家已就刊發本結好控股綜合文件發出同意書，同意按結好控股綜合文件所載形式及涵義轉載彼等之意見及引述彼等之名稱，且並無撤回其同意書。

11. 其他

- (i) 結好控股之註冊辦事處之地址為Second Floor, Century Yard, Cricket Square, P.O. Box 902, Grand Cayman, KY1-1103, Cayman Islands及結好控股之主要營業地點位於香港皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈10字樓。
- (ii) 結好控股之公司秘書為甘承倬先生。甘先生於二零一七年四月獲委任為結好控股之公司秘書。彼現為香港會計師公會資深會員、英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員、香港特許秘書公會會員及英國特許秘書及行政人員公會會員。
- (iii) 結好控股之股份過戶登記處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (iv) 六福資本(香港)有限公司之註冊辦事處之地址為香港中環皇后大道中183號中遠大廈22字樓2201至2207室及2213至2214室。
- (v) 本結好控股綜合文件及接納表格之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

12. 備查文件

下列文件於本結好控股綜合文件日期至該等結好控股要約維持可供接納期間內(i)一般營業時間上午九時正至下午五時三十分(星期六、星期日及公眾假期除外)內，在結好控股之香港主要營業地點(地址為香港皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈10字樓)；(ii)證監會網站(www.sfc.hk)；及(iii)結好控股網站(<http://www.getnice.com.hk/>)可供查閱：

- (i) 結好控股之組織章程大綱及細則；
- (ii) 結好控股截至二零一九年三月三十一日及二零二零年三月三十一日止兩個財政年度各年之年報；
- (iii) 結好控股董事會函件，其全文載於本結好控股綜合文件內；
- (iv) 結好控股獨立董事委員會函件，其全文載於本結好控股綜合文件內；
- (v) 六福資本(香港)有限公司函件，其全文載於本結好控股綜合文件內；
- (vi) 測建行香港有限公司編製之估值報告，其全文載於本結好控股綜合文件附錄三內；
- (vii) 本附錄「6.重大合約」一節所述之重大合約；
- (viii) 本附錄「10.專家及同意書」一節所述之同意書；及
- (ix) 本結好控股綜合文件。

1. 責任聲明

要約人之唯一董事就本結好控股綜合文件所載的資料的準確性承擔全部責任，並確認經作出一切合理查詢後就彼所深知，在本結好控股綜合文件所表達的意見(洪先生以外之結好控股董事以結好控股董事之身份表達的意見除外)是經過適當及審慎考慮後作出，且本結好控股綜合文件沒有遺漏其他事實而致使本結好控股綜合文件中的任何陳述產生誤導。

2. 要約人之權益披露

於最後可行日期，除要約人實益擁有之合共2,908,659,874股結好控股股份外，要約人或其一致行動人士概無擁有、控制或指示結好控股任何表決權或涉及結好控股股份之權利。

3. 買賣結好控股股份

要約人及其一致行動人士於有關期間內概無買賣任何結好控股股份、期權、衍生工具、認股權證或可兌換為結好控股股份之其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)，惟以下交易除外：

交易日期	名稱	所購買之結好 控股股份數目	每股結好控股 股份交易價
二零二零年九月二十四日	要約人	500,000	0.166港元
		2,874,000	0.167港元
二零二零年九月二十五日	要約人	3,000,000	0.167港元
二零二零年十月十二日	要約人	1,804,000	0.168港元
二零二零年十月十九日	要約人	624,000	0.168港元
二零二零年十月二十日	要約人	1,808,000	0.168港元
總計		<u>10,610,000</u>	

4. 有關該等結好控股要約之安排

於最後可行日期：

- (i) 要約人及其一致行動人士並無接獲任何接納或拒絕該等結好控股要約之不可撤回承諾；
- (ii) 除創興融資文件外，概無任何有關要約人股份或結好控股股份的安排(不論以期權、彌償保證或其他方式)對該等結好控股要約而言可能屬重大(如收購守則規則22註釋8所述)；

- (iii) 除本結好要約綜合文件內「該等結好要約之條件」一段所述之條件外，該等結好要約將不受限於任何條件；
- (iv) 要約人及其一致行動人士概無借入或借出結好控股之任何有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；
- (v) 除創興融資文件外，並無協議、安排或諒解可能導致根據該等結好控股要約將予收購的結好控股證券轉讓、押記或抵押予任何其他人士；
- (vi) 概無已經或將會向任何結好控股董事提供利益（法定賠償除外）以作為離職補償或其他與該等結好控股要約有關之補償的安排；
- (vii) 除創興融資文件外，要約人或其聯繫人或其任何一致行動人士概無與任何其他人士訂立收購守則規則22註釋8所述類型之安排；
- (viii) 要約人或其一致行動人士與任何結好控股董事、近期結好控股董事、結好控股股東或近期結好控股股東概無訂立任何有關或取決於該等結好控股要約的協議、安排或諒解（包括任何補償安排）；及
- (ix) 要約人概無訂立任何涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引該等結好控股要約條件的情況的協議或安排。

5. 市價

下表載列結好控股股份於(i)有關期間內各曆月錄得交易的最後一日；(ii)最後交易日；及(iii)最後可行日期在聯交所所報的收市價：

日期	每股結好控股 股份收市價 (港元)
二零二零年三月三十一日	0.145
二零二零年四月二十九日	0.123
二零二零年五月二十九日	0.117
二零二零年六月三十日	0.133
二零二零年七月三十一日	0.169
二零二零年八月三十一日	0.157
二零二零年九月十一日（最後交易日）	0.161
二零二零年九月三十日	0.169
二零二零年十月二十一日（最後可行日期）	0.169

於有關期間，結好控股股份在聯交所所報之最高收市價為於二零二零年七月二十一日及二零二零年七月二十三日每股結好控股股份0.187港元，而結好控股股份在聯交所所報之最低收市價為於二零二零年五月十八日每股結好控股股份0.107港元。

6. 專家及同意書

以下為專業顧問之名稱及資格，彼等之函件、意見或建議於本結好控股綜合文件內載列或提述：

名稱	資格
智略資本	一間根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
結好證券	一間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)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團

上述專家已就刊發本結好控股綜合文件發出書面同意書，同意按本文件所載形式及涵義轉載其意見、函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

7. 其他事項

於最後可行日期：

- (a) 要約人的主要一致行動人士為要約人及其最終實益擁有人(即洪先生)；
- (b) 要約人的唯一董事為洪先生；
- (c) 要約人的註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。洪先生及要約人的通訊地址為香港皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈10字樓；
- (d) 智略資本的註冊辦事處位於香港皇后大道中299號QRC 10樓1001-1002室；及
- (e) 結好證券的註冊辦事處位於香港皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈10字樓。

8. 備查文件

由本結好控股綜合文件日期起直至截止日期，以下文件的副本於(i)證監會網站(www.sfc.com.hk)；及(ii)結好控股網站(www.getnice.com.hk)可供查閱：

- (a) 要約人的組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 結好證券函件，全文載於本結好控股綜合文件第7至15頁；
- (c) 本附錄「6.專家及同意書」一段所提述的同意書；及
- (d) 本結好控股綜合文件。