此乃重要文件　請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動**有任何疑問**，應諮詢　閣下的股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的佳明集團控股有限公司股份全部售出，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

佳明
GRAND MING

GRAND MING GROUP HOLDINGS LIMITED
佳明集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1271)

非常重大出售事項
出售物業
及
股東特別大會通告

除文義另有所指外，本通函所用的所有詞彙與本通函「釋義」一節所載的涵義相同。

董事會函件已載於本通函第6至22頁。

本公司股東特別大會(「**股東特別大會**」)將於二零二六年十二月十六日(星期三)上午九時三十分假座香港九龍尖沙咀漆咸道南39號鐵路大廈地庫舉行，召開大會通告載於本通函第76至77頁。股東特別大會適用的代表委任表格已隨本通函附上，該代表委任表格亦已刊載於本公司網站(www.grandming.com.hk)及聯交所指定網站(www.hkexnews.hk)。

無論　閣下能否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請　閣下細閱通告，並按照通告上的指示填妥、簽署及交回隨附的代表委任表格，盡快且無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，　閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

二零二六年十一月二十七日

目　錄

頁次

釋義 1

董事會函件 6

附錄一　－　物業估值報告 23

附錄二　－　本集團的財務資料 37

附錄三　－　該等物業的財務資料 42

附錄四　－　餘下集團的未經審核備考財務資料 44

附錄五　－　餘下集團的管理層討論及分析 54

附錄六　－　一般資料 71

股東特別大會通告 76

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該等協議」	指	協議 – iTech 3.1及協議 – iTech 3.2
「協議 – iTech 3.1」	指	悅基與金達富及買方於二零二六年九月十八日就出售事項訂立的買賣協議
「協議 – iTech 3.2」	指	金達富與悅基及買方於二零二六年九月十八日就出售事項訂立的買賣協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	除星期六、星期日或香港公眾假期以外的任何日子
「買方」	指	Amazon Data Services Hong Kong Limited，一間於香港註冊成立的跨國有限公司，主要從事資訊科技及相關服務，且為於Nasdaq證券交易所上市公司的附屬公司
「交付」	指	於交付日期完成出售事項
「交付日期」	指	實際完成的日期，其應為買方根據該等協議向賣方送達先決條件完成通知書之日期後第10個營業日
「本公司」	指	佳明集團控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據該等協議完成出售事項
「(物業1)代價」	指	出售物業1之代價，包括進一步額外款項(物業1)
「(物業2)代價」	指	出售物業2之代價，包括進一步額外款項(物業2)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義

「先決條件完成通知書」	指	買方送達賣方之書面通知，確認買方於該等協議中所預期的所有先決條件已獲買方根據該等協議完成或豁免（全部或部分）
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據該等協議擬進行出售之該等物業的事項
「股東特別大會」	指	將於二零二六年十二月十六日（星期三）上午九時三十分假座香港九龍尖沙咀漆咸道南39號鐵路大廈地庫召開及舉行之本公司股東特別大會，以供股東審議並酌情批准該等協議及其項下擬進行之交易（包括出售事項）
「現有融資延期償付協議」	指	就現有融資訂立之延期償付協議，據此相關各方已同意（其中包括）及在符合其條款及條件之情況下，(a)克制不對現有融資項下已發生之違約事件採取、發起、繼續或威脅進行任何強制執行行動，及(b)在截至交付日期與二零二七年二月二十六日（或貸款人可能同意之較後日期）孰早者為止之完成前期間內，就該等物業提供不干擾安排，其形式及內容須令買方滿意
「現有融資」	指	根據與貸款人訂立的融資協議授予賣方之現有融資
「進一步額外款項」	指	進一步額外款項（物業1）及進一步額外款項（物業2）
「進一步額外款項（物業1）」	指	於達成協議 – iTech 3.1中協定之適用完成後條件時應付的進一步額外款項
「進一步額外款項（物業2）」	指	於達成協議 – iTech 3.2中協定之適用完成後條件時應付的進一步額外款項

「金達富」	指	金達富有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司
「政府」	指	香港政府
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之人士或公司
「貸款人」	指	大新銀行有限公司、大華銀行有限公司(經其香港分行行事)、恒生銀行有限公司及Dragons 225 Limited
「最後實際可行日期」	指	二零二六年十一月二十日，即本通函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
「標準守則」	指	上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「許可證」	指	由適用政府當局發出／將發出之所有許可證及其他批准，以允許買方對該等物業的擬定用途
「該等物業」	指	物業1及物業2

「物業1」	指	位於香港新界粉嶺安居街3號的物業，以及位於該物業上的所有改良物（包括所有建築物、附屬改良物及固定裝置）、裨益該物業的所有權利或地役權、悅基於及對受讓資產／動產之所有權利、所有權及權益（如有）、物業1的許可證、知識產權，以及買方書面批准的任何與該物業相關之服務合同、建築及維護合同或租客租約
「物業2」	指	位於香港新界粉嶺安樂村安全街8號的物業，以及位於該物業上的所有改良物（包括所有建築物、附屬改良物及固定裝置）、裨益該物業的所有權利或地役權、金達富於及對受讓資產／動產之所有權利、所有權及權益（如有）、物業2的許可證、知識產權，以及買方書面批准的任何與該物業相關之服務合同、建築及維護合同或租客租約
「悅基」	指	悅基發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司
「餘下集團」	指	緊隨完成後之本集團
「創收物業」	指	就上市規則第14.68(2)(b)條而言屬創收資產之該等物業
「賣方」	指	悅基及金達富
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股」	指	本公司的普通股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「補充協議」	指	日期為二零二六年九月十八日分別有關協議 – iTech 3.1及協議 – iTech 3.2之補充協議，當中載有有關出售事項之補充建築、技術及營運條款
「總代價」	指	未扣除合約規定的扣款、預付款、調整款項及抵銷款項的最高總代價，金額為24.45億港元（包括最低總代價21.792億港元及最高達2.658億港元的潛在額外進一步額外款項及未扣除合約規定的扣款、預付款、調整款項及抵銷款項前）。
「過渡服務協議」	指	將由悅基、本公司及買方訂立的過渡服務協議，以規管物業1於該等協議日期起的營運過渡安排，該期間可由買方進一步延長多六個月
「%」	指	百分比

GRAND MING GROUP HOLDINGS LIMITED
佳明集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1271)

執行董事：
陳孔明先生*(主席)*
劉志華先生*(行政總裁)*
陳沛妍小姐

獨立非執行董事：
徐家華先生
簡友和先生
何超然先生
李宗燿先生

註冊辦事處：
Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點：
香港九龍尖沙咀
漆咸道南39號
鐵路大廈
22樓

敬啟者：

非常重大出售事項
出售物業
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二六年九月十八日之公佈，據此，董事會宣佈賣方與買方訂立該等協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買該等物業，最低總代價為21.792億港元，另加最多2.658億港元之潛在額外進一步付款，使最高總代價達24.45億港元。

根據上市規則，出售事項構成本公司一項非常重大出售事項。本通函旨在向　閣下提供（其中包括）：(i)有關出售事項之進一步資料；(ii)該等物業之估值報告；(iii)該等物業之財務資料；(iv)餘下集團之未經審核備考財務資料；(v)本集團之一般資料；及(vi)召開股東特別大會之通告，以供考慮及酌情以投票表決方式批准該等協議及其項下擬進行之交易。

日期為二零二六年九月十八日之該等協議

賣方： 悅基發展有限公司及金達富有限公司

買方： Amazon Data Services Hong Kong Limited

將予出售之資產

根據該等協議，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買該等物業。

代價及付款條款

該等物業的最高總代價為24.45億港元（「**總代價**」），包括(i)於各交付時應付的最低總代價21.792億港元（不包括所有進一步額外款項）；及(ii)僅在適用的交付後條件獲達成時方須支付潛在額外款項最多2.658億港元。

物業1：

(a) 於簽訂協議 – iTech 3.1時，買方須將6,780萬港元的按金存入買方律師持有的客戶賬戶，並將於物業1的交付日期支付予悅基及用作扣減（物業1）代價；

(b) 金額約為11.995億港元的交付款項淨額，須於物業1的交付日期支付（此金額已扣除買方先前要求並已支付的額外建築工程費用以及預付租金款項，合共約8,930萬港元）；及

(c) 金額為1.494億港元的潛在進一步額外款項淨額（已扣除約2,500萬港元的租金預付款項），預期將於物業1交付後兩年內及於二零二七年九月三十日或之前，在達成各自適用的交付後條件（主要與根據協議 – iTech 3.1由悅基進行的特定裝修工程有關）的情況下分三期支付（各自稱為「**進一步**

額外款項(物業1)」)。未能達成有關條件可能導致進一步額外款項(物業1)減少至妥善完成工程的價值減買方的完工成本。

物業2:

(a) 於簽訂協議 – iTech 3.2時,買方須將4,570萬港元的按金存入買方律師持有的客戶賬戶,並將於物業2的交付日期支付予金達富及用作扣減(物業2)代價;

(b) 金額約為7.688億港元的交付款項淨額,須於物業2的交付日期支付(此金額已扣除由雙方協定買方先前要求並已支付的額外建築工程費用約810萬港元款項);

(c) 金額為9,140萬港元的潛在進一步額外款項,將於物業2交付後及於二零二八年六月三十日或之前,在達成交付後條件(主要與根據協議 – iTech 3.2的條款由金達富進行的特定建築工程有關)的情況下支付(「**進一步額外款項(物業2)**」)。未能達成有關條件可能導致進一步額外款項(物業2)減少至妥善完成工程的價值減買方的完工成本。

按金將由買方律師持有直至相關交付完成為止,且倘相關協議終止或未能完成則可予退還,惟倘買方於相關協議項下違約,且在收到賣方書面通知後五個營業日內仍未補救,在此情況下,相關按金可釋放予賣方並由賣方留存作為沒收的清算損害賠償。

未能令買方滿意適用於某一特定部分的交付後條件,可能導致該進一步額外款項減少或不獲支付。進一步額外款項乃根據已進行及將進行的特定裝修工程及特定建築工程的範圍釐定,該等工程的估計總成本約為1.183億港元。買方評估相關條件是否獲達成,並參考約定工程價值及/或相關證明,合理釐定已妥善完成工程的價值。進一步額外款項與交付後透過指定裝修及建築工程所交付的額外價值掛鈎。此結構允許於交付時轉讓該等物業並支付最低總代價,同時使餘額視乎已協定完成工程的交付而定。收取進一步額外款項仍存在不確定性,例如與特定建築工程相關的若干付款里程碑須待第三方完成工程或取得其批准。

總代價乃賣方與買方經參考下列各項因素後，按正常商業條款經公平原則磋商達致：(i)由獨立專業估值師行萊坊測計師行有限公司(「**估值師**」)，其員工包括香港測量師學會會員，於估值類似地區及類別的物業方面具備近期經驗，所編製該等物業於二零二六年八月三十一日的初步估值26.92億港元(包括物業1的16.51億港元及物業2的10.41億港元)。該估值乃基於該等物業於達成該等協議的所有條件(包括完成作為進一步額外款項的餘下裝修及建築工程)後處於落成狀態的基準編製。估值師採用市場法進行初步估值，乃參考近年類似交易的可比物業，並就時間、位置、面積、樓齡、發展及裝修狀況作出調整；(ii)該等物業的賬面值及發展狀況(需要進一步裝修、建築工程及監管批准以達成完成先決條件)；(iii)香港的現行市場狀況；及(iv)載於下文「出售事項的原因及裨益」一節之因素。有關估值方法、重大輸入數據及假設的詳情，請參閱本董事會函件「有關該等物業的財務資料」一節。

董事對代價屬公平合理的評估基於最低總代價(不包括所有額外款項，並計及已披露的扣減、預付款及淨現金所得款項)21.792億港元。及該總金額較初步估值26.92億港元低5.128億港元，或約19.0%。最高總代價較該估值低2.47億港元，或約9.2%。最低總代價與完成狀態估值的基準不同，因為後者假設額外付款所涉及的工程已完成。董事已考慮該等工程的估計剩餘成本及時序、可歸屬於該等工程的價值，以及如未收到進一步額外款項時本集團的剩餘責任(剩餘責任包括不論是否收取任何進一步額外款項均將由本集團承擔的估計剩餘成本。倘未能於相關最後截止日期前令買方滿意地完成工程，或未能於規定期間內修補缺陷，將導致相關進一步額外款項減少或不獲支付，並可能賦予買方權利介入並透過抵銷方式收回其完工成本)，連同保留該等物業的融資、執行及市場風險、本集團迫切需要減少債務，以及下文所述的融資安排。基於上述，且不依賴收取任何額外付款，經權衡該等剩餘成本風險敞口及風險與最低交付所得款項淨額所帶來的即時減債及融資成本節省後，董事認為最低總代價及付款條款屬公平合理，理由載於下文「出售事項的原因及裨益」一段。

董事認為，該等協議擬進行的交易乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

先決條件

每份協議均須待適用於相關物業的條件於其相關交割日期或之前完成(或在允許情況下由買方豁免)後,方告作實。主要條件包括:

(a) 買方收到其擬定用途所需的許可證(例如與建築相關之許可證,如消防裝置及設備證書,以及危險品牌照),且不帶有影響買方擬定發展的異常成本或條件,連同達成該等協議項下特定物業的監管要求(例如佔用許可證/入夥紙);

(b) 於交割時,解除該等物業的現有抵押/押記,以及買方根據該等協議將收購及/或承接的相關資產之現有擔保;

(c) 本集團與貸款人妥為簽署現有融資延期償付協議;現有融資延期償付協議未被貸款人撤銷、終止及/或取消;現有融資延期償付協議(買方根據該等協議及現有融資延期償付協議將收購及/或承接之賣方其他權益及資產之現有擔保)沒有未經買方事先書面批准而作出修訂;

(d) 建築及維護合同、許可證、保修及其他權利之終止、轉讓、更新或轉讓(按適用情況);

(e) 就物業1而言,簽署過渡服務協議並使其生效,以及終止現有協同配置的安排;

(f) 該等協議中指定的其他特定物業條件及完成交付文件,例如實物交接該等物業連同所有鑰匙以及所有經批准之建築文件及建築圖則;及

(g) 取得股東於股東特別大會上的批准。

除條件(g)外,買方可全權酌情豁免適用於相關物業的條件。於最後實際可行日期,以下先決條件已獲達成:

(a) 貸款人與本集團妥為簽立現有融資延期償付協議。

完成

每份協議項下的初始目標交付日期為二零二七年二月二十六日。

該等協議就該等物業規定了分開交付。物業2的交付以物業1交付的先決條件獲完成為條件，但物業1的交付並不以物業2交付的先決條件獲完成為條件。每份協議項下的實際交付日期將為買方就該物業向賣方送達先決條件完成通知書的日期後第10個工作天。

倘適用條件於初始目標日期前未獲完成，或合理地無法完成，則賣方在取得貸款人同意的情況下，可將該日期延長一次，為期兩個月。在符合該等協議條款的情況下，買方可豁免可予豁免的未完成條件、終止相關協議並退還按金，或將目標日期延長至未完成條件令買方滿意地完成後的第十個工作天。

聲明、保證及彌償保證

根據該等協議，賣方已就該等物業向買方作出慣常聲明、保證及彌償保證，而賣方於該等協議項下的總責任設有上限。

有關賣方及本集團的資料

賣方為於香港註冊成立的有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司。彼等主要從事物業發展業務。

本集團主要從事建築、物業租賃及物業發展業務。

有關買方的資料

根據公開所得資料，買方為於香港註冊成立的跨國有限公司，主要從事資訊科技及相關服務，且為於Nasdaq證券交易所上市公司的附屬公司。

經董事作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

經董事作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，(a)買方、其任何董事及法定代表人及／或任何可對出售事項施加影響的買方最終實益擁有人，與(b)本公司或其任何關連人士及／或附屬公司層面的關連人士（以該附屬公司參與出售事項為限（即賣方））之間，並無重大貸款安排，且於緊接本公佈日期前十二個月內亦無任何該等貸款安排。

有關該等物業的財務資料

該等物業為持作租賃用途的數據中心發展項目。物業1的首兩期已於二零二五年十二月交付予買方（作為現時佔用人）並開始產生租賃收入；餘下發展及裝修工程仍在進行中。物業2正在施工中，擬用作數據中心，目前並無產生租賃收入。截至二零二五年及二零二六年三月三十一日止兩個年度的未經審核財務資料如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二六	**二零二五**
	千港元	*千港元*
	（約）	（約）
物業1		
除稅前虧損淨額	(38,717)	(96,225)
除稅後虧損淨額	(38,524)	(96,061)
物業2		
除稅前（虧損）／溢利淨額	(9,868)	95,881
除稅後（虧損）／溢利淨額	(9,455)	96,017

該等物業於二零二六年八月三十一日之初步估值為26.92億港元（包括物業1之16.51億港元及物業2之10.41億港元）。物業2於截至二零二五年三月三十一日止年度錄得除稅後純利，乃由於在建期間確認物業公允價值收益9,640萬港元所致；並於截至二零二六年三月三十一日止年度產生除稅後虧損淨額，乃由於確認物業公允價值虧損770萬港元所致。截至二零二五年三月三十一日止年度就物業1確認公允價值虧損9,560萬港元及就物業2確認公允價值收益9,640萬港元，主要歸因於兩者各自之竣工階段及所產生之實際發展成本有所不同，其中物業1之竣工階段較物業2更為後期。物業1於年內產生之實際成本超出已達致竣工階段應佔之價值升幅，因而導致產生公允價值虧損。

有關進一步詳情，請參閱本通函附錄一所載該等物業之物業估值報告及本通函附錄三所載該等物業之財務資料。

估值方法、重大輸入數據及假設載列如下。

估值師之資格及獨立性

根據物業估值報告，負責進行估值之估值師為估值師估值及諮詢部執行董事何小姐(Ms Stella Ho)，彼為香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會會員、英國皇家特許測量師學會註冊估值師及產業測量組註冊專業測量師。彼於香港物業估值方面擁有逾25年經驗，包括位於標的地區具相若規模及性質之物業。該估值已由大中華區估值及諮詢部執行董事兼主管方先生(Mr Cyrus Fong)審閱，彼為上述兩間專業機構之資深會員、英國皇家特許測量師學會註冊估值師及產業測量組註冊專業測量師，擁有逾20年相關經驗。

董事已審閱委聘條款、負責估值師之專業資歷及執業資格、就該委聘所分配之資源，以及相關香港數據中心及可資比較工業物業估值項目之詳情。董事已與估值師討論其評估專門裝置及處於不同發展階段物業之經驗。負責估值師於香港從事物業估值業務，並根據其專業機構之規則獲授權從事該業務。經考慮上述事項後，董事認為估值師具備進行是次估值所需之資格、相關經驗及資源，並符合上市規則第5.08(2)條之規定。

估值師已於其報告中聲明，其並無任何會引致利益衝突之重大關連或參與，並已提供客觀及公正之估值。估值師已確認，其及其相關人員並不屬於上市規則第5.08(1)條所載之喪失資格關係，且與本集團、買方或彼等各自之關連人士概無任何會損害估值之重大財務、擁有權、業務或其他關係。委聘費用為400,000港元，且並不取決於估值金額、出售事項獲批准或其完成。基於上述基準，董事認為估值師就本次委聘而言屬獨立人士。

估值方法之適當性

估值師採用市場法評估該等物業之100%租賃權益，並參考香港數據中心及適合改建為數據中心之樓宇之交易。估值師曾考慮收入法及成本法，該等方法分別須就租金收入及資本化率或重置成本及折舊作出假設。市場法採用交易憑證，並作出調整以反映各物業之特點及明確識別之估值基準。

董事已與估值師討論該等方法之相對適用性。經考慮物業1之營運歷史有限(其於二零二五年十二月方開始產生租金收入)、物業2並無租金收入、兩者於發展及裝修狀況方面之差異，以及下文所述之市場憑證及調整後，董事認為市場法適用於本次估值。此外，由於收入法及成本法涉及較多主觀假設，故並無採用該兩種方法。

於評估估值師所採納之市場憑證時，董事亦已考慮該等物業之性質及發展狀況，以及涉及可資比較資產交易之可得性。根據估值師所述，香港專門興建數據中心之買賣交易有限，而其已審視過去十年涉及數據中心及具改建為數據中心潛力物業之交易。其篩選集中於香港之整幢物業交易，而有關物業作數據中心用途無須額外繳付補地價或取得契約修訂批准。董事認為該等準則屬適當，原因為該等物業乃整體出售，而需要額外補地價或契約修訂之交易會於發展成本及審批規定方面引入重大差異。

兩項獲選交易分別為於二零二二年四月六日出售位於葵涌貨櫃碼頭路43號之集裝箱貨運中心(Cargo Consolidation Complex)，以及於二零二一年五月一日出售位於葵涌永業街11-19號之百利冷倉第二座(Brilliant Cold Storage Tower 2)。該兩項交易之未經調整成交價分別為每平方呎建築面積約10,668港元及6,126港元。前者為按售後租回安排出售之營運中數據中心，而後者則為獲收購以改建為數據中心之工業大廈。該兩項物業之樓齡均遠較該等物業為高，規模亦遠較該等物業為大，且位於葵涌而非粉嶺。因此，董事已一併考慮其適用性及為處理該等差異而須作出之調整。

儘管獲選買賣交易於二零二一年及二零二二年進行，惟由於估值師並無識別到較近期或在其他方面更直接可資比較之交易，董事認為該等交易為於二零二六年八月三十一日之估值提供了合理基準。為按一致之基本樓宇基建基準進行比較，估值師就兩項可資比較物業之較高樓齡及較遜色狀況，以及因規模較大而普遍引致之較低單價，對兩項可資比較物業作出向上調整。就集裝箱貨運中心而言，由於其相對於該基本樓宇基準具備較高水平之設施及裝修，故對其作出向下調整。百利冷倉第二座於交易日期具備基本樓宇基建，故並無對其作出相應裝修調整。董事認為該等調整方向屬適當，原因為有關調整處理了影響可資比較物業與該等物業單位價值之可識別差異。

董事亦已審閱調整明細表，並經考慮支持各項重大調整之特定市場憑證及解釋（包括就物業1及物業2對百利冷倉第二座分別作出約63%及62%之累計向上調整）後，認為調整幅度屬合理。有關調整得出物業1之基本樓宇單價約為每平方呎9,985港元至11,773港元，而物業2則約為每平方呎9,929港元至11,704港元。所採納之基本樓宇單價分別約為每平方呎10,880港元及10,823港元，均處於該等範圍內。董事認為該等所採納單價屬適當，原因為在作出適當調整後，已對兩項可資比較物業（即整幢數據中心或具改建為數據中心潛力之物業）給予同等比重。

就物業1而言，已作出進一步調整以反映專門裝置、系統及配套基建，得出經調整可資比較單價約為每平方呎17,124港元至20,191港元，而所採納單價則約為每平方呎18,657港元。董事已審閱所需改善工程、該等工程於估值日期之狀況，以及將相關開支轉化為市值之分析。董事認為該進一步調整屬適當，原因為機電基建及數據中心裝修工程應佔之額外價值乃參考二零二六年三月之成本資料進行評估，金額約為723百萬港元（或每平方呎8,170港元）。所採納之75%調整代表就該等額外改善工程作出之指示性撥備，當中考慮到不同物業之實際要求及相關成本可能有所不同。作出該調整旨在反映可資比較物業所代表基本樓宇狀況以外之額外改善工程，從而避免重複計算已反映於其單價中之基本樓宇價值。經作出調整後，所採納市值處於可資比較物業之經調整單價範圍內。誠如下文進一步闡述，物業2乃按基本樓宇基建基準進行評估。

經考慮甄選準則、可得憑證之局限性、作出調整之原因及幅度、所採納單價之推算以及下文所述之估值假設後，董事認為可資比較憑證及所採納單價就各物業所披露之估值基準而言屬適當。基於上述基準，董事認為物業1之1,651.0百萬港元及物業2之1,041.0百萬港元之估值，在評估出售事項時屬合理參考。

因此，經審閱估值方法、可資比較物業之甄選、調整及所得出之單價後，董事認為該等物業之估值在評估出售事項時屬合理及適當。

估值假設及事實核實

該報告乃按交吉基準對該等物業進行估值，並假設不存在繁重產權負擔或業權缺陷。有關估值並無就按揭、出售開支或稅項作出任何撥備。

於估值日期，物業1部分已佔用及部分空置，且進一步裝修工程仍在進行中。物業2之上蓋建築工程經已竣工，惟其入夥紙尚未發出。物業1之估值基準乃假設為已全面裝修及可隨時投入營運之數據中心，而物業2則假設按基本樓宇基建基準進行估值。特別是，物業1之估值已計及完成裝修工程，而物業2之估值則包括與進一步付款掛鈎之工程。

董事已根據經批准建築圖則及土地記錄核對物業描述、樓面面積及擁有權，並已考慮實物及裝修狀況、尚未取得批准之狀況，以及於各自交割時終止現有租賃及主機託管安排並解除按揭之合約安排。董事認為物業估值報告中所披露之假設屬適當。

出售事項的財務影響

於物業1交付後，本集團將停止收取物業1現有租賃及主機託管安排項下的租金收入。物業2正在施工中，目前並無產生租金收入。根據目前所得資料並受限於最終審核，董事預期將確認出售事項的未經審核出售虧損約1,087.7百萬港元。出售虧損乃按最低總代價2,179.2百萬港元，減去該等物業於本公司截至二零二六年三月三十一日止經審核綜合賬目中的總賬面值約3,266百萬港元（包括物業1的1,815.0百萬港元及物業2的1,451.0百萬港元）以及估計交易成本及開支約0.9百萬港元計算。就此估計而言，董事並無考慮進一步額外款項的金額，因該等款項仍須待完成交付後條件方可收取。收取、削減或不支付任何條件性進一步額外款項可能會影響最終的財務影響。

根據本通函附錄四所載餘下集團之未經審核備考財務資料，並假設並無收取任何進一步付款，假設出售事項已於二零二六年三月三十一日完成，則未經審核備考綜合資產淨值報表顯示：(i)本集團之總資產將減少約港幣2,995.3百萬元，反映因出售物業1及物業2而令投資物業淨減少港幣3,266.0百萬元，以及撇銷特別歸屬於現有融資之未攤銷預付貸款安排費約港幣6.7百萬元，並部分抵銷經償還現有融資後現金及銀行結餘淨增加約港幣277.4百萬元；(ii)本集團之總負債將減少約港幣1,785.0百萬元，反映償還銀行貸款約港幣1,765.3百萬元及終止確認租金預付款約港幣71.4百萬元，並部分抵銷就完成相關交割條件所需建築工程之估計成本而確認應付款約港幣51.6百萬元；及(iii)本集團之資產淨值將減少約港幣1,210.2百萬元。有關進一步詳情，請參閱本通函附錄四所載餘下集團之未經審核備考財務資料。

上述財務影響僅供說明用途。與出售事項相關的實際財務影響將在各自交付後進行評估，並有待本公司核數師審閱及最終審核。

假設兩項交付均已發生、對總代價並無進一步調整或抵銷，且所有進一步額外款項均全數應付，則在如上文「該等協議—代價及付款條款」一節所載（「**協定扣減**」）扣除協定扣減項目及約90萬港元的估計交易成本及開支後，出售事項的估計最高所得款項淨額將約為23.217億港元。假設不支付進一步額外款項，則在扣除協定扣減項目及估計交易成本及開支後，出售事項的估計所得款項淨額將約為20.809億港元。

現有融資預期於各相關交付時的未償還結餘總額約為21.68億港元。其合約到期日為二零二八年一月。根據現有融資的條款，出售所得款項必須強制用於償還未償還借款。按上文所述不支付進一步額外款項的基準，交付現金淨額20.81億港元較預期未償還融資低約8,710萬港元。倘於交付後出現未支付進一步額外款項以致未能全數清償現有融資的情況，本集團將考慮透過進一步出售本集團的資產來尋求資金。按本集團將收取最高所得款項淨額約23.217億港元的基準，出售所得款項將用於按現有融資規定強制償還未償還借款，並於交付時達成解除該等物業現有按揭之其中一項先決條件，而餘下所得款項約153.7百萬港元將用作本集團的營運資金，包括支付本集團持續進行的建築、物業發展及數據中心租賃業務所產生的營運開支、利息付款及其他短期負債。

出售事項的原因及裨益

董事會目前正採取所有可行策略以降低本集團資產負債表的槓桿、增加其營運資金並鞏固長期財務穩定。出售事項為本集團提供機會，將兩項物業整體出售予單一買家，並變現龐大現金所得款項，從而加強本集團的財務狀況，同時減少其整體債務，並降低其融資成本及發展該等物業的風險，惟仍須遵守該等協議項下的持續責任。

本集團自二零二五年六月起曾尋求潛在出售交易，並與各方進入不同的非約束性程序，但未達成任何正式協議。現時買方已同意根據該等協議收購該等物業。儘管兩項交付並非互為條件，與單一買家進行交易可減少物色及與不同買家磋商所需之時間、執行上的風險及重複成本，並可協調盡職調查、貸款人同意、還款及抵押解除等事宜。付款結構允許各物業於其交付時轉讓並支付最低總代價，而歸屬於特定餘下工程的代價則僅在交付後條件獲達成時方予支付。因此，此結構使出售可在該等工程完成前進行，而董事會在評估出售事項的優點時無需依賴收取進一步額外款項。董事會曾考慮分別出售或將出售與本公司另外兩項物業捆綁進行，但經考慮(i)兩項物業均位置接近，並在技術上設計為共同營運；及(ii)買方為物業1現時佔用人（向第三方出售物業1必需得到其同意），認為此結構下的條款、時間及執行確定性更適合及可行以滿足本集團的資金需求。

誠如本集團截至二零二六年三月三十一日止年度年報所披露，本集團於截至二零二六年三月三十一日止年度錄得淨虧損3.495億港元，且於二零二六年三月三十一日錄得流動負債淨額45.92億港元。須按要求或於十二個月內償還的銀行及其他貸款為54.014億港元，而現金及銀行結餘僅為2,430萬港元。本集團的持續經營評估乃依賴一系列措施，其中包括成功出售該等物業。因此，出售事項為本集團減債及流動資金措施的重要部分。

董事會已假設並無收取任何進一步額外款項的情況下評估出售事項，包括最低總代價較落成狀態初步估值折讓約19.0%，以及預期會計虧損10.877億港元。該虧損主要反映出售所得款項低於歷史賬面值，其本身並非於交付時的獨立現金付款。董事會已權衡此虧損與即時將現金所得款項淨額用於減債、延遲出售的融資成本及執行風險，以及繼續擁有該等物業的成本及風險。計劃還款所帶來的預期年度融資成本節省約為1.36億港元；本集團餘下工程、過渡安排及其他責任主要包括為據該等協議規定的特定裝修工程。該等協議項下特定裝修工程及特定建築工程的估計總成本約為1.18億港元，其中約7,250萬港元仍須由本集團支付，以完成該等工程及達成相關交收後條件。有關估計尚未支付成本乃參考為完成根據該等協議的特定裝修工程而訂立的相關分包協議下剩餘應付的金額釐定。經計及(i)現有融資項下之可用融資（預期足以應付本集團直至交付為止的付款責任，倘該等融資獲悉數動用，預期於交付時之未償還結餘總額約為21.68億港元）；(ii)本集團於二零二六年三月三十一日之現金及銀行結餘約2,430萬港元；及(iii)預期直至交付為止出租物業1所產生之租金收入（其中部分預期將用於支付剩餘應付款項），董事認為本集團將具備充足財務資源以支付剩餘應付款項。經考慮上述事項、買家物色程序的結果、可用替代方案以及上文所述的融資及抵押解除安排後，董事會認為即使並無收取進一步額外款項，出售事項的裨益仍大於預期會計虧損及保留責任。

經考慮上文所述事項，並以最低總代價（不包括所有進一步額外款項）為基礎，董事認為該等協議的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之涵義

由於進行出售事項的其中一項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)為75%或以上,故出售事項構成公司的非常重大出售事項,並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公佈、通函及股東批准規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會,以供股東審議並酌情批准(其中包括)出售事項。

經董事作出一切合理查詢後,就彼等所知、所悉及所信,概無股東於出售事項中擁有重大權益,因此概無股東須於股東特別大會上就批准(其中包括)出售事項及該等協議擬進行之交易而將提呈的決議案放棄投票權。陳孔明先生及Chan HM Company Limited(一間由陳孔明先生全資擁有之公司)(彼等合共實益擁有本公司已發行股本總額約64.89%或921,642,940股)已向買方發出不可撤銷承諾,據此彼等已承諾(其中包括)於股東特別大會上就批准出售事項及該等協議擬進行之交易的決議案投贊成票(或促使投贊成票),且在股東特別大會(或其任何延會)結束前不出售或以其他方式處置彼等持有之任何該等股份,惟須受該不可撤銷承諾之條款及條件限制。陳孔明先生及 Chan HM Company Limited 各自確認,儘管 Chan HM Company Limited 持有之股份已質押予一間銀行(有關進一步詳情載於本通函附錄六「2. 董事及最高行政人員的權益披露」一段),彼／其仍有權就彼／其之股份行使投票控制權。上述不可撤銷承諾為訂立該等協議之條件,因為控股股東的投票承諾將為股東批准條件提供更大之交易確定性。經考慮出售事項之條款、原因及裨益後,陳孔明先生及Chan HM Company Limited同意提供該承諾。並無就該承諾收取或接受任何代價或其他利益。

有關展示文件之豁免

本公司已向聯交所申請,而聯交所亦已授出豁免嚴格遵守上市規則第14.66(10)條及附錄D1B第43(2)(c)段之規定,以准許於就網上展示而刊發之該等協議及補充協議版本中遮蓋若干資料(「**豁免**」,而該等資料則稱為「**被遮蓋資料**」)。該豁免須待於本通函內披露豁免之詳情(包括其詳情、原因及該等呈交文件所述之替代披露)後方可作實。

被遮蓋資料包括該等協議及補充協議之若干條文(包括相關釋義、附表及附件),涉及有關該等物業之技術、設計、營運及保安事宜、承建商及採購安排、融資安排以及若干付款之詳細機制。

被遮蓋資料涉及對保安敏感之數據中心基建,並包括買方及本集團之專有及商業敏感資料。刊發有關資料可能會損害該等設施之保安以及買方及本集團之商業利益,並可能影響本公司按協定條款完成出售事項之能力。

本公司認為,經計及下文所述之替代披露後,遺漏指定之技術、營運及其他敏感詳情不會誤導股東,亦不會剝奪彼等評估出售事項及作出投票決定所需之重大資料。

為替代被遮蓋資料,本通函披露(其中包括)訂約方之身份、該等物業之地址及用途、代價及付款時間表、進一步付款之一般性質、主要條件、賣方之聲明、保證及彌償保證以及責任上限之存在、本集團保留工程之性質及估計成本,以及現有融資及解除抵押安排。進一步詳情載於本董事會函件「日期為二零二六年九月十八日之該等協議」、「出售事項之財務影響」、「進行出售事項之理由及裨益」及「上市規則之涵義」各節。

僅載有豁免所准許遮蓋內容之該等協議及補充協議版本將予刊發作網上展示。刊發安排載於本通函附錄六「展示文件」一節。

推薦意見

董事會認為,該等協議之條款乃按公平原則磋商釐定,屬一般商業條款,誠屬公平合理,且符合本公司及股東之整體利益。因此,董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准該等協議及其項下擬進行之交易之決議案。

其他資料

謹請　閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

一般事項

該等協議的完成均須待其先決條件完成及符合其中其他條款後(如適合),方告作實,因此其中一項或全部兩項物業的出售事項可能會或不一定會進行。本公司股東及潛在投資者於買買本公司證券時,務請審慎行事。

此　致

列位股東　台照

承董事會命
佳明集團控股有限公司
主席及執行董事
陳孔明
謹啟

二零二六年十一月二十七日

以下為獨立物業估值師萊坊測量師行有限公司就位於香港之該等物業於二零二六年八月三十一日之估值編製之估值報告全文，以供載入本通函。

二零二六年十一月二十七日

萊坊測量師行有限公司
香港灣仔港灣道6-8號
瑞安中心4樓

敬啟者：

位於
(1)香港新界粉嶺安居街3號iTech Tower 3.1；及
(2)香港新界粉嶺安全街8號iTech Tower 3.2 (「該等物業」) 之估值

1.0 緒言

吾等接獲佳明集團控股有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(下文統稱為「**貴集團**」)之指示，對　貴公司及其附屬公司(下文統稱為「**貴集團**」)擁有權益之上述物業(「**該等物業**」)進行估值。吾等確認吾等已進行視察、作出相關查詢及查冊，並取得吾等認為必要之有關進一步資料，以向　閣下提供吾等對該等物業於二零二六年八月三十一日(「**估值日期**」)的物業市值，以作公開披露之用。

吾等確認，吾等並無任何導致利益衝突的重大關連或參與，並提供客觀及並無偏頗的估值。吾等以該物業之100%租賃權益進行估值。

2.0 估值基準

於達致吾等對市值之意見時，吾等遵香港測量師學會(「**香港測量師學會**」)頒佈之現行版本《香港測量師學會估值準則》及已納入國際評估準則之皇家特許測量師學會(「**皇家特許測量師學會**」)頒佈之《RICS評估－全球標準》。根據上述準則，市值之定義如下：

「自願買方與自願賣方在適當市場推廣後基於公平原則，雙方在知情、審慎及自願之情況下於估值日買賣資產或負債之估計金額。」

市值亦被認為是資產的估計交換價格，並無考慮賣方的銷售成本或買方的購買成本，亦無就任何一方因交易的直接原因應付的任何稅項作出調整。

按照市值定義，市值為於估值日在市場上最有可能合理獲得的價格。市值亦為賣方合理獲得的最佳價格，亦為買方合理獲得的最有利價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況(例如非特殊融資、售後租回安排、與出售有關之任何人士所授予之特殊代價或優惠，或任何僅向特定擁有人或買家提供之價值因素)而升值或貶值之估算價格。

吾等之估值符合香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》及皇家特許測量師學會頒佈之《RICS評估－全球標準》及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第五章所載之規定。

3.0 估值方法

吾等之估值乃採用適當之估價方法及吾等之專業判斷進行。於吾等對該物業估值時，吾等已採用市場法(「**市場法**」)。在以市場法對該物業按現況進行估值時，吾等已參照最近在市場上提供的銷售證據。吾等已對吾等的估值進行了適當的調整以反映該等物業與該等可資比較物業之間特徵差異，例如地點、樓齡及時間而得出吾等對市值的看法。

由於市場上有充足且具代表性的成交個案可供參考，故本次估值以市場法作為主要估值方法。相較於收益法及成本法需依賴市場租金、資本化率、重置成本及折舊等多項假設，市場法直接以實際市場交易資料為基礎，較能反映市場現況，因此被認為更為可靠及具說服力。

4.0 專長

代表萊坊測量師行有限公司(「**萊坊**」)並負責本報告的估值師為何巧殷女士MHKIS MRICS MCIREA RICS Registered Valuer R.P.S.(GP)。吾等確認，該估值師符合香港測量師學會估值準則及RICS評估一全球標準之規定，對特定市場掌握足夠的現行知識，並具備能勝任估值工作之技巧及理解能力。吾等之估值乃以公正專業之方式編製。

5.0 估值假設及條件

吾等之估值受以下假設及條件所規限。

業權文件及產權負擔

吾等已取得土地註冊署土地查冊記錄。然而，吾等未檢查原始文件以驗證所有權或確定是否存在未出現於遞交予吾等的副本上的任何修改。吾等依賴 貴集團就該等物業的業權及其他法律事宜所提供的資料。除非在估值日另有說明，否則吾等在估值時亦已假設該等物業不存在可能影響其價值的產權負擔、限制、產權瑕疵和繁重支出。

出售成本及負債

吾等之報告並無就該物業之任何押記、按揭或欠款，以及在進行銷售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。

資料來源

吾等在極大程度上依賴 貴集團提供之資料，例如樓面面積、經批准建築圖則及所有其他相關事宜。吾等並無核實 貴公司、 貴公司之代表或其之法律或專業顧問或該物業之任何(或任何明顯)佔用人向吾等所提供(不論為以書面或口頭方式)或業權登記冊上所載與該等物業有關之任何資料是否正確。吾等假設有關資料為完備及正確。

視察

吾等已於二零二六年八月三十一日對該等物業進行外部視察。該物業的視察工作由何巧殷女士MHKIS MRICS MCIREA RICS Registered Valuer R.P.S.(GP)進行，彼於香港擁有逾25年之物業估值經驗。除非另有指明，否則吾等已於估值時假設該等物業於估值日期之外部及內部裝修狀況為合理，並無任何未獲授權擴建或結構改動。

識別須予估值之物業

吾等已採取合理謹慎態度及技巧(惟將不會對　貴公司負有絕對責任)以確保透過　閣下指示中提及之該等物業地址所識別之該物業為吾等所視察及載於吾等估值報告內之該等物業。倘物業地址或將估值之該物業範圍存在分歧，則　閣下應於指示或緊隨接獲吾等之報告後提請吾等注意。

物業保險

吾等對該物業進行估值時已假設該等物業在所有方面均可就所有一般風險(包括恐怖襲擊、水災及正常水位上升)按一般商業可接受保費投保。

面積及樓齡

根據指示，吾等依賴於引用來源提供的面積。在整份報告所引用之樓面面積乃基於管理人提供的資料。否則，尺寸及面積將根據計劃計量及根據現行香港測量師學會量度作業守則(如適當)計算，並參照所援引資料來源以合理近似值呈列。吾等亦假設吾等獲提供之文件所示地盤面積、樓面面積、量度及尺寸屬正確及僅為近似值。吾等估算之樓齡僅供指示用途。

結構及屋宇設備狀況

吾等僅曾進行目視檢查，並無進行任何結構勘察或樓宇測量。在吾等有限的檢查中，吾等並無檢查任何無法進入的區域。吾等無法確認該等物業是否並無即時或重大損壞或失修項目，亦未能確認於興建該等物業時曾使用任何有害物料。因此，吾等之估值乃假設該等物業之狀況令人滿意，不含有害物料，狀況良好，且並無結構性裂縫、腐朽、蟲蛀或其他損毀而進行。

土地狀況

吾等已假設並無未識別之不良土地或土壤狀況，且該等物業地盤之承重能力足以支撐建於或將建於其上之建築物；且有關設施適用於任何現有或未來發展。因此，吾等之估值乃基於不會就此產生額外開支或延誤而編製。

環境事宜

吾等並非環境專家，故吾等並無對地盤或樓宇進行任何科學調查，以確立是否存在任何或其他形式之環境污染，吾等亦無查閱公開資料以尋找過往可能識別潛在污染之活動憑證。由於並無進行適當調查，且並無明顯理由懷疑出現潛在污染，故吾等在編製估值時已假設該等物業未受影響。當懷疑或確認存在污染，但仍未進行充分調查及知會吾等前，該估值將仍然有效。

佔用情況

吾等獲告知，物業(1)於估值日期為部分已佔用及部分空置狀態，而物業(2)於估值日期為全數空置狀態，吾等假設有關資料屬真實正確。吾等亦已按該等物業於估值日均處於全數空置狀態之基準進行估值。

遵守相關條例及規例

除非另有指明，否則吾等假設該等物業之興建、佔用及使用已完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知。在吾等的估值中，吾等並無考慮目前就該等物業登記之通知(如有)，以及該等缺陷對該等物業價值及安全之影響。除非另有指明，否則吾等進一步假設已取得本報告所依據就使用該等物業所需之任何及一切牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。

備註

吾等已基於吾等於估值日可取得之資料及數據編製估值。儘管目前的市場受各種政策及法規的影響，但全球衝突加劇可能會進一步增加房地產市場的波動。務請留意，除典型市場變動外，緊急措施的制定、按揭要求的變動或國際緊張局勢可能會對房地產市場造成即時及廣泛的影響。因此，務請注意，於估值日後出現的任何市場波動、政策、地緣政治及社會變動或其他意外事件均可能對該等物業的價值造成影響。

貨幣

除另有指明外，本報告內所有金額均以港元列示。

隨函附奉吾等之估值證書。

此　致

香港九龍
尖沙咀
漆咸道南39號鐵路大廈22樓
佳明集團控股有限公司
董事會　台照

代表
萊坊測量師行有限公司

經以下人士審閱(但並非由其進行估值)：

何巧殷
MHKIS MRICS RICS Registered Valuer R.P.S. (GP)
估值及諮詢部執行董事

方耀明
FHKIS FRICS RICS Registered Valuer R.P.S. (GP)
執行董事
大中華區估值及諮詢部主管

謹啟

附註：

何巧殷女士為合資格估值師，在相關地區對此等規模及性質的物業估值方面擁有逾25年之豐富經驗。

方耀明先生為合資格估值師，在相關地區對此等規模及性質的物業估值方面擁有逾20年之豐富經驗。

6.0 估值證書

於香港持作出售之物業權益。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年八月三十一日之市值
1.	香港新界 粉嶺安居街3號 iTech Tower 3.1 粉嶺上水市地段第289號	該物業為一幢樓高9層（設於地庫停車場上）位於香港新界粉嶺安居街3號的高規格數據中心。 該物業位於安樂村成熟工業區內，周邊主要為工業及物流用途發展。該物業交通便利程度屬一般，由物業步行至港鐵粉嶺站約需15分鐘。區內亦有巴士、公共小巴及的士等多種公共交通工具提供服務。 根據佔用許可證編號NT3/2025，該物業於二零二五年落成。該物業建於一幅長方形地盤上，地盤面積約為17,887平方呎（1,661.800平方米）。根據建築事務監督於二零二五年一月九日批准之建築圖則，該物業之總樓面面積約為88,494平方呎（8,221.333平方米）。	據　貴集團提供之資料，該物業於估值日期為部分已佔用及部分空置狀態。	港元 1,651,000,000正 （港元 拾陸億伍仟 壹佰萬元正）

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年八月三十一日之市值
	該物業之地庫設有9個汽車泊車位及1個電單車泊車位；地下設有機電機房、配套設施及3個上落貨車位；1樓、2樓、3樓、9樓及天臺亦設有機電機房及其他配套設施。數據中心區域連同相關操作室設於5樓至8樓，而大廈樓層編號並無4樓。 該物業按新批地契約第23073號持有，為期50年，年期自二零二三年六月十二日起計。每年應繳地租按該地段當時應課差餉租值的3%計算。		

附註：

(1) 根據土地註冊處查冊記錄，於估值日期，該物業之註冊擁有人為悅基發展有限公司。

(2) 該物業坐落於根據於於二零二四年四月十九日刊憲於粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號S/FSS/28劃為「工業」地帶之區域內。

(3) 該物業受限於以下產權負擔：

(i) 於二零二三年六月十五日訂立之契約備忘錄第23071301970109號，以大新銀行有限公司為受益人而簽立之建築按揭；

(ii) 於二零二四年一月二日訂立之契約備忘錄第24030801270015號，向屋宇署提交的綠化面積承諾書；

(iii) 於二零二五年十二月十八日訂立之契約備忘錄第25122402150090號，以大新銀行有限公司為受益人之建築按揭補充文件；及

(iv) 於二零二六年五月四日訂立之契約備忘錄第260506020302226號，以大新銀行有限公司為受益人之第二份建築按揭補充文件。

(4) 吾等使用市場法對該物業進行估值，並參考過去十年間市場上數據中心及具改建為數據中心潛力物業之成交個案。所選可資比較交易在物業類型、地理位置、成交時間及其他相關物業特徵方面均與該物業具有一定可比性。於達致該物業的已採納價格時，吾等已考慮可資比較交易與該物業之間的差異，並作出適當調整。

吾等已全面搜集可資比較物業，基於適用條件進行審閱。值得注意的是，香港市場上專門建造之數據中心買賣交易相對有限，此乃由於市場上大部分相關交易涉及政府土地招標項目，或須透過收購現有工業物業並額外補付地價及／或取得用途更改批准後方可改建為數據中心。鑑於該等交易在物業特徵及發展階段等方面與估值物業存在顯著差異，故未被視為具代表性之市場估值參考。

因此，吾等分析了香港近年成交之整幢數據中心及具改建為數據中心潛力之物業交易，並僅選取毋須補付地價及毋須取得地契修訂批准之個案作為參考。吾等依據公開資料及內部交易數據庫進行研究，並已完成相關盡職審查程序，包括審閱經批准建築圖則及相關規劃申請文件。經篩選後，吾等選取兩宗於物業類型及其他主要物業特徵方面與該物業較為相近之可資比較交易作為估值依據。按總建築樓面面積計算，可資比較個案之成交單價介乎每平方呎約6,126港元至10,668港元。儘管各可資比較個案之成交單價存在差異，惟吾等已於估值分析中考慮有關差異，並作出適當調整。由於市場上可資可資比較交易有限，吾等認為該兩宗交易足以且適合用於估值。

	可資比較交易1	**可資比較交易2**
物業名稱	集運中心	光輝凍倉二期
地址	貨櫃碼頭路43號	永業街11-19號
地區	葵涌	葵涌
落成年份	一九八一年	一九七八年
單位／樓層	整幢	整幢
於交易日期之總建築面積（平方呎）（約數）	270,668	293,850
交易日期	二零二二年四月六日	二零二一年五月一日
交易價格（港元）	2,887,500,000	1,800,000,000
總單價（港元／平方呎）	10,668	6,126
調整因素		
成交時間	-9%	-9%
面積	26%	29%
樓齡	15%	16%
發展及裝修狀況	-30%	無
樓宇質素	20%	20%
總調整比率	10%	63%
經調整建築單價（改善工程前）（港元／平方呎）	**11,773**	**9,985**
經調整建築單價（改善工程後）（港元／平方呎）	**20,191**	**17,124**

吾等已就該物業與可資比較數據中心在成交時間、位置、面積、樓齡及狀況、發展及裝修狀況等方面的差異作出考慮，並據此進行適當調整。

在對可資比較交易作出調整時，倘若可資比較個案於樓齡、樓宇質素或狀況等方面較該物業遜色，則其成交單價會相應向上調整，以反映該等不利因素。就本次估值而言，可資比較交易1及2之樓齡均較該物業為高，且其樓宇狀況及質素亦較該物業遜色，因此已就有關因素作出向上調整。

就規模而言，可資比較交易1及2之總樓面面積均較該物業為大。一般而言，面積較大之物業其單位價格相對較低，因此吾等已對該等可資比較交易作出向上調整，以反映規模差異對價值之影響。

就發展及裝修狀況而言，為確保與可資比較個案具有一致之比較基準，吾等首先假設該物業已具備基本樓宇基礎設施，並按此狀況進行估值分析。可資比較交易1於成交時為一幢正在營運的數據中心，亦以售後租回方式出售，其設備及裝修水平明顯高於該物業之假設基本狀況。因此，吾等已就此作出向下調整，以反映該等差異。另一方面，可資比較交易2於成交時為擬改建作數據中心用途之工業樓宇，僅具備基本樓宇基礎設施，其狀況與上述假設基準大致一致，故毋須就此因素作進一步調整。經上述調整後，所採用可資比較交易的經調整建築單價介乎每平方呎9,985港元至11,773港元。綜合考慮該物業之特徵後，吾等採納建築單價約為每平方呎10,880港元作為估值依據，反映該物業在具備基本樓宇基礎設施條件下之市場價值。

按　貴集團於二零二六年三月提供之資料，整體機電基礎設施及設備齊全的數據中心裝修工程之預計成本約為港元723,000,000，相當於每平方呎約8,170港元。該成本反映該物業全面建成數據中心所需之整體裝修工程，當中包括構成額外付款所涉及之指定裝修工程。此成本與該物業的整體裝修工程有關。此外，每平方呎8,170港元的成本，約佔該物業在具備基本樓宇基礎設施條件下經評估的每平方呎10,880港元之75%。按75%之比例就有關改善工程價值對可資比較交易1及2之成交單價作出調整，其調整金額分別約為每平方呎8,418港元及7,139港元。吾等考慮到由具備基本樓宇基礎設施之標準交付狀況起所需之大量機電基礎設施及裝修工程，該等數字可反映調整幅度。儘管實際工程範圍及所涉成本或會因物業之個別特徵及現有設施而有所差異，經考慮該物業之規模、現有狀況及預期改善工程需求後，吾等認為就兩宗可資比較個案採納75%之調整幅度屬合理及適當。經作出上述調整後，所採用可資比較個案之經調整建築單價介乎每平方呎17,124港元至20,191港元。綜合以上考慮，吾等評定該物業於估值日期之市值為港元1,651,000,000，按總建築面積計算，相當於平均單價約每平方呎18,657港元。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年八月三十一日之市值
2.	香港新界 粉嶺安全街8號 iTech Tower 3.2 粉嶺上水市地段 第288號	該物業為一幢樓高9層（設於地庫停車場上）位於香港新界粉嶺安全街8號的高規格數據中心。 該物業位於安樂村成熟工業區內，周邊主要為工業及物流用途發展。該物業交通便利程度屬一般，由物業步行至港鐵粉嶺站約需15分鐘。區內亦有巴士、公共小巴及的士等多種公共交通工具提供服務。 該物業之上蓋結構已完工，尚待發出佔用許可證。該物業建於一幅長方形地盤上，地盤面積約為19,295平方呎（1,792.600平方米）。根據建築事務監督於二零二六年七月二十三日批准之建築圖則，該物業之建築物面積約為96,186平方呎（8,935.966平方米）。	據　貴集團告知，於估值日期，該物業之上蓋結構已完工，尚待發出佔用許可證。	港元 1,041,000,000正 （港元拾億肆仟壹佰萬元正）

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年八月三十一日之市值
	該物業之地庫設有9個汽車泊車位及1個電單車泊車位；地下設有機電機房、配套設施及3個上落貨車位；1樓、2樓、8樓、9樓及天臺亦設有機電機房及其他配套設施。數據中心區域連同相關操作室設於3樓至7樓，而大廈樓層編號並無4樓。 該物業按新批地契約第23075號持有，為期50年，年期自二零二三年六月二十八日起計。每年應繳地租按該地段當時應課差餉租值的3%計算。		

附註：

(1) 根據土地註冊處查冊記錄，於估值日期，該物業之註冊擁有人為金達富有限公司。

(2) 該物業坐落於根據於於二零二四年四月十九日刊憲於粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號S/FSS/28劃為「工業」地帶之區域內。

(3) 該物業受限於以下產權負擔：

(i) 於二零二三年七月十日訂立之契約備忘錄第23072402030100號，以大新銀行有限公司為受益人之建築按揭；

(ii) 於二零二四年十月二日訂立之契約備忘錄第25090501080024號，向屋宇署提交的綠化面積承諾書；

(iii) 於二零二五年十二月十八日訂立之契約備忘錄第25122402150108號，以大新銀行有限公司為受益人之建築按揭補充文件；及

(iv) 於二零二六年五月四日訂立之契約備忘錄第260506020302 38號，以大新銀行有限公司為受益人之第二份建築按揭補充文件。

(4) 吾等使用市場法對該物業進行估值，並參考過去十年間市場上數據中心及具改建為數據中心潛力物業之成交個案。所選可資比較交易在物業類型、地理位置、成交時間及其他相關物業特徵方面均與該物業具有一定可比性。於達致該物業的已採納價格時，吾等已考慮可資比較交易與該物業之間的差異，並作出適當調整。

吾等已全面搜集可資比較物業，基於適用條件進行審閱。值得注意的是，香港市場上專門建造之數據中心買賣交易相對有限，此乃由於市場上大部分相關交易涉及政府土地招標項目，或須透過收購現有工業物業並額外補付地價及／或取得用途更改批准後方可改建為數據中心。鑑於該等交易在物業特徵及發展階段等方面與估值物業存在顯著差異，故未被視為具代表性之市場估值參考。

因此，吾等分析了香港近年成交之整幢數據中心及具改建為數據中心潛力之物業交易，並僅選取毋須補付地價及毋須取得地契修訂批准之個案作為參考。吾等依據公開資料及內部交易數據庫進行研究，並已完成相關盡職審查程序，包括審閱經批准建築圖則及相關規劃申請文件。經篩選後，吾等選取兩宗於物業類型及其他主要物業特徵方面與該物業較為相近之可資比較交易作為估值依據。按總建築樓面面積計算，可資比較個案之成交單價介乎每平方呎約6,126港元至10,668港元。儘管各可資比較個案之成交單價存在差異，惟吾等已於估值分析中考慮有關差異，並作出適當調整。由於市場上可資可資比較交易有限，吾等認為該兩宗交易足以且適合用於估值。

	可資比較交易1	**可資比較交易2**
物業名稱	集運中心	光輝凍倉二期
地址	貨櫃碼頭路43號	永業街11-19號
地區	葵涌	葵涌
落成年份	一九八一年	一九七八年
單位／樓層	整幢	整幢
於交易日期之總建築面積（平方呎）（約數）	270,668	293,850
交易日期	二零二二年四月六日	二零二一年五月一日
交易價格（港元）	2,887,500,000	1,800,000,000
總單價（港元／平方呎）	10,668	6,126
調整因素		
成交時間	-9%	-9%
面積	25%	28%
樓齡	15%	16%
發展及裝修狀況	-30%	無
樓宇質素	20%	20%
總調整比率	10%	62%
經調整建築單價（港元／平方呎）	**11,704**	**9,929**

吾等已就該物業與可資比較數據中心在成交時間、位置、面積、樓齡及狀況、發展及裝修狀況等方面的差異作出考慮，並據此進行適當調整。

在對可資比較交易作出調整時，倘若可資比較個案於樓齡、樓宇質素或狀況等方面較該物業遜色，則其成交單價會相應向上調整，以反映該等不利因素。就本次估值而言，可資比較交易1及2之樓齡均較該物業為高，且其樓宇狀況及質素亦較該物業遜色，因此已就有關因素作出向上調整。

就規模而言，可資比較交易1及2之總樓面面積均較該物業為大。一般而言，面積較大之物業其單位價格相對較低，因此吾等已對該等可資比較交易作出向上調整，以反映規模差異對價值之影響。

就發展及裝修狀況而言，為確保與可資比較個案具有一致之比較基準，吾等假設該物業已具備基本樓宇基礎設施，並按此狀況進行估值分析。可資比較交易1於成交時為一幢正在營運的數據中心，亦以售後租回方式出售，其設備及裝修水平明顯高於該物業之假設基本狀況。因此，吾等已就此作出向下調整，以反映該等差異。另一方面，可資比較交易2於成交時為擬改建作數據中心用途之工業樓宇，僅具備基本樓宇基礎設施，其狀況與上述假設基準大致一致，故毋須就此因素作進一步調整。經上述調整後，所採用可資比較交易的經調整建築單價介乎每平方呎9,929港元至11,704港元。綜合考慮該物業之特徵後，吾等採納建築單價約為每平方呎10,823港元作為估值依據，反映該物業在具備基本樓宇基礎設施條件下之市場價值。該採納單價已計及與基本交付狀況相關之建築工程，當中包括構成額外付款(物業2)標的之物業2指定建築工程。因此，與物業1不同，吾等認為無需就額外的機電基礎設施及數據中心裝修工程作進一步的向上調整。

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零二四年三月三十一日、二零二五年三月三十一日及二零二六年三月三十一日止三個年度各年之財務資料分別披露於：(i)本公司截至二零二四年三月三十一日止年度之年報第56至151頁；(ii)本公司截至二零二五年三月三十一日止年度之年報第61至159頁；及(iii)本公司截至二零二六年三月三十一日止年度之年報第61至159頁，該等年報均已刊載於本公司網站(www.grandming.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。

- 本公司於二零二四年七月十七日刊發截至二零二四年三月三十一日止年度之年報，可於以下網址查閱：
  https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0717/2024071700488.pdf

- 本公司於二零二五年七月二十四日刊發截至二零二五年三月三十一日止年度之年報，可於以下網址查閱：
  https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0724/2025072400633.pdf

- 本公司於二零二六年七月二十三日刊發截至二零二六年三月三十一日止年度之全年業績公佈，可於以下網址查閱：
  https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0723/2026072300867.pdf

2. 債務

於二零二六年九月三十日(即就確定本債務聲明所載資料而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有未償還借款約6,086.6百萬港元，包括：

(a) 有抵押銀行及其他貸款約54.559億港元，其中約47.115億港元由本公司及控股股東擔保，約6.325億港元由本公司擔保，及約1.119億港元為無擔保；

(b) 無抵押銀行及其他貸款約18.0百萬港元，由本公司擔保；及

(c) 來自最終控股公司及控股股東之無抵押及無擔保貸款約612.7百萬港元。

本集團於二零二六年九月三十日之有抵押銀行及其他貸款乃以下列各項作抵押：(i)轉讓若干建築項目之項目所得款項及項目保險；(ii)轉讓若干投資物業之保險、銷售所得款項及租金；(iii)若干附屬公司之股份按揭；(iv)投資物業及樓宇、若干銀行結餘、定期存款、可供出售證券及其他資產之固定押記。

除上文所述或本文另有提及者外，以及除集團內公司間負債及於日常業務過程中之一般應付賬款及應付票據外，於二零二六年九月三十日營業時間結束時，本集團並無任何未償還按揭、押記、債權證、借貸資本、債務證券、銀行貸款及透支或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸。

3. 或然負債

於二零二六年九月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

4. 營運資金

經作出審慎周詳考慮後，董事認為，經計及出售事項完成、本集團內部資源以及現有可用銀行信貸額度後，在無不可預見之情況下，本集團具備充足營運資金應付其自本通函日期起計未來十二個月之現時需求。

董事於編製有關營運資金充足性之聲明時所計及之主要假設、若干計劃及措施包括：

i 於二零二六年九月三十日，本集團未能遵守若干銀行信貸額度之財務契諾，該等信貸額度之已提取總金額為51.548億港元。在該等銀行信貸額度項下之銀行借款中，21.055億港元根據貸款協議原定於二零二七年九月三十日之後償還。根據相關銀行貸款協議，未能遵守契諾導致總額為51.548億港元之銀行借款成為即時到期，並可能須按銀行要求償還，而銀行亦可行使相關協議賦予之其他權利。管理層已積極與相關銀行磋商，以就本集團於二零二六年九月三十日未能遵守相關財務契諾取得豁免。於最後實際可行日期，本集團仍持續違反若干財務契諾，且自截至二零二六年三月三十一日止年度以來尚未向相關銀行取得任何豁免。於最後實際可行日期，本集團並無接獲任何違約通知，且本集團其他借款亦無觸發任何交叉違約。儘管如此，根據與相關銀行之溝通，彼等並無通知本集團(而董事亦不知悉相關銀行有任何意向)因未能遵守財務契諾而撤回其銀行信貸額度或要求即時償還未償還銀行借款，且本集團一直按照預定還款日期持續償還利息及貸款本金。此外，董事相信該等銀行將繼續重續現有銀行信貸額度，並向本集團提供各自之非承諾銀行信貸額度，因此假設於預測期間內相關銀行不會就該違反事項要求即時償還款項；

ii. 本集團將繼續監察其遵守銀行借款契諾之情況。本集團一直致力嚴格監察所有借款之財務契諾遵守情況。倘出現潛在違規情況，管理層將積極與貸款人磋商以重新商議條款或尋求豁免，從而減低風險；

iii. 本集團成功完成該等物業之交割；

iv. 董事相信，本集團將透過物業租賃分部之租金收入及物業發展分部之銷售所得款項產生持續經營現金流量。本集團將繼續實施計劃及措施，加快銷售餘下持有作銷售之已建成物業，並加快收取租金；

v. 於最後實際可行日期，本集團擁有未動用信貸額度約284.6百萬港元，可用於支持其多個物業發展項目之持續發展。基於上文附註(i)所述之理據，董事相信該等信貸額度將繼續可供動用；及

vi. 本集團有多個在建物業發展項目。該等項目預期將於預測期間內推出預售。本集團已展開銷售及市場推廣活動，並已開始籌備預售所需文件。因此，董事認為該等物業發展項目將能夠於預測期間內為本集團產生經營現金流量。

經計及本集團現有內部財務資源(包括現金及銀行結餘)、可用銀行信貸額度以及出售事項之財務影響後，基於上述假設，董事經作出審慎周詳考慮後認為，餘下集團可用之營運資金足以應付餘下集團自本通函日期起計至少12個月之需求。本公司已取得上市規則第14.66(12)條規定之相關確認書。

5. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，彼等並不知悉本集團之財務或貿易狀況自二零二六年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來有任何重大不利變動。

6. 餘下集團之財務及貿易前景

於完成後，餘下集團將繼續主要從事樓宇建築、物業租賃及物業發展業務。

當前經濟格局仍持續充滿挑戰且高度不穩。即使地緣政治緊張局勢及全球通脹正逐步緩和，且本地房地產市場持續穩定，但該些因素對經濟前景仍存在相當大的不確定性。儘管存在各種不明朗狀況，我們對香港房地產市場的中長期前景仍保持審慎樂觀。我們竭力管理本集團的財務資源及狀況，包括日常業務產生的現金流與資本負債水平，同時探索可以改善本集團財務狀況的再融資機會，以進一步提升本集團的財務狀況，尋求長遠持續增長和發展。

董事預期截至二零二七年三月三十一日止財政年度仍將充滿挑戰。餘下集團繼續在高資本負債率及流動負債淨額狀況下營運。成功完成出售事項並將所得款項淨額用於減少現有信貸額度，對於改善本集團之流動資金及減輕利息負擔至關重要。

按分部劃分之業務計劃

– ***物業發展***

餘下集團將專注完成和交付其現時唯一位於北角之發展項目。混凝土結構工程已興建至天臺，預期該項目將於下個財政年度開始預售及交付予買家。此外，我們密切關注市場變化，繼續推售「明翹滙」餘下13個停車位及「明寓」最後一個複式單位。

– ***物業租賃***

另一方面，我們正積極評估及推行各種可行策略，以降低本集團資產負債表的槓桿水平、提升營運資金並加強長期財務穩定性。在營運方面，我們對客戶的承諾始終堅定不移。於出售事項完成後，餘下集團將繼續擁有及營運其兩座現有數據中心，即iTech Tower 1及iTech Tower 2。該等資產構成本集團物業租賃業務之核心。我們堅守為客戶提供可靠服務及支援之承諾，包括對所有關鍵基礎設施進行持續維護及升級，以確保我們的設施能夠不斷符合科技發展的最新要求。截至二零二六年三月三十一日止年度，數據中心租賃收益約為226.5百萬港元。展望未來，餘下集團將繼續專注於維持高服務標準、對關鍵基礎設施進行必要維護及升級，並尋求機會提高iTech Tower 1及iTech Tower 2之出租率及電力使用量。短期內暫無重大擴充數據中心組合之計劃。

– *樓宇建築*

建築部門將繼續主要擔任餘下集團自有物業發展項目及選定外部裝修及改建工程之主承建商。鑑於餘下集團目前之財務限制，該分部將著重控制成本、按時交付該等協議項下之餘下工程，並對承接新外部合約採取審慎選擇之態度。近年來，建築分部主要專注於支持本集團物業及數據中心發展之內部項目，包括餘下集團住宅項目之裝修及建築工程。展望未來，建築團隊將繼續優先按時交付與餘下集團現有發展項目儲備相關之內部項目。於二零二六年三月三十一日，本集團持有之建築合約（包括內部合約）總價值約為20.5億港元。

於二零二六年三月三十一日，本集團之股東權益總額約為2,376百萬港元。於二零二六年三月三十一日，本集團之資本負債比率（按總計息借款除以股東權益總額計算）約為251.8%。於二零二六年九月三十日，本集團之未動用銀行信貸額度約為284.6百萬港元。董事預期本集團將維持充足銀行資金以支持其業務營運。

創收物業之可識別淨收入來源之未經審核損益表

根據上市規則第14.68(2)(b)(i)條，創收物業截至二零二四年、二零二五年及二零二六年三月三十一日止各年度以及截至二零二五年及二零二六年六月三十日止三個月之可識別淨收入來源之未經審核損益表(「**未經審核損益表**」)及其編製基準載列如下。

未經審核損益表乃由董事僅為載入本通函而就建議出售該等物業編製。香港立信德豪會計師事務所有限公司(「**申報會計師**」)已獲委聘根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱未經審核損益表。

審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行之審核為小，故申報會計師無法保證彼等將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，申報會計師不會發表審核意見。

物業1

	截至三月三十一日止年度			截至六月三十日止三個月	
	二零二四	二零二五	二零二六	二零二五	二零二六
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益	–	–	30,943	–	25,014
直接成本	–	–	(5,384)	–	(3,744)
毛利	–	–	25,559	–	21,270
一般及行政開支	(1,083)	(646)	(4,007)	(569)	(3,907)
投資物業公平價值變動	283,186	(95,579)	(50,413)	(66,529)	(22,646)
經營溢利／(虧損)	282,103	(96,225)	(28,861)	(67,098)	(5,283)
財務成本	–	–	(9,856)	–	(6,117)
除稅前溢利／(虧損)	282,103	(96,225)	(38,717)	(67,098)	(11,400)
所得稅抵免	209	164	193	96	1,798
本年／期內溢利／(虧損)	282,312	(96,061)	(38,524)	(67,002)	(9,602)

物業2

	截至三月三十一日止年度			截至六月三十日止三個月	
	二零二四	二零二五	二零二六	二零二五	二零二六
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
一般及行政開支	(702)	(475)	(2,151)	(80)	(263)
投資物業公平價值變動	105,991	96,356	(7,717)	(51,222)	(27,771)
經營溢利／(虧損)	105,289	95,881	(9,868)	(51,302)	(28,034)
所得稅抵免	178	136	413	15	44
本年／期內溢利／(虧損)	105,467	96,017	(9,455)	(51,287)	(27,990)

未經審核損益表之編製基準

未經審核損益表乃僅為載入有關建議出售該等物業之通函，根據上市規則第14.68(2)(b)(i)條以及本公司於編製本集團截至二零二六年三月三十一日止年度綜合財務報表時所採納之相關會計政策(符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則)而編製。未經審核損益表乃按歷史成本慣例編製，惟投資物業則按公允價值計量。未經審核損益表既不包含足夠資料以構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表的呈列」所界定之完整財務報表，亦不構成香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之財務報表，且應與本集團相關已刊發年度綜合財務報表一併閱讀。

物業之估值

該等物業於二零二六年八月三十一日之估值報告披露於本通函附錄一。

緒言

以下為餘下集團之未經審核備考財務資料，包括餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合資產淨值表(「**未經審核備考財務資料**」)，其編製旨在說明出售事項對本集團於二零二六年三月三十一日之財務狀況(猶如出售事項已於同日進行)以及對本集團截至二零二六年三月三十一日止年度之財務表現(猶如出售事項已於二零二五年四月一日進行)之影響。

餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表乃根據本集團截至二零二六年三月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表(摘錄自本公司截至二零二六年三月三十一日止年度之已刊發年報)編製，並已就出售事項所產生之若干備考調整作出調整。

餘下集團之未經審核備考綜合資產淨值表乃根據本集團於二零二六年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至二零二六年三月三十一日止年度之已刊發年報)編製，並已就出售事項所產生之若干備考調整作出調整。

未經審核備考財務資料乃根據上述歷史數據編製，並已計及下文隨附附註所述之備考調整，該等調整為：(i)直接歸因於出售事項；及(ii)有事實依據支持。

未經審核備考財務資料乃由董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第4.29段並參照香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函內」而編製，並基於多項假設、估計、不確定因素及現有可得資料，僅供說明用途。因此，基於未經審核備考財務資料之性質，倘出售事項實際已於本文所示日期發生，其未必能真實反映餘下集團之實際財務狀況及經營業績。此外，未經審核備考財務資料並不旨在預測餘下集團之未來財務狀況及經營業績。

未經審核備考財務資料應與本通函附錄二所載本集團之財務資料及本通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

餘下集團之未經審核備考綜合損益表

	本集團於二零二六年三月三十一日			備考調整			餘下集團於二零二六年三月三十一日之未經審核備考總額
	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
	(附註1)	*(附註2a)*	*(附註2b)*	*(附註3)*	*(附註4)*	*(附註5)*	
收益	868,375	(30,943)	–	–	–	–	837,432
直接成本	(814,645)	5,384	–	–	–	–	(809,261)
毛利	53,730	(25,559)	–	–	–	–	28,171
其他收入及收益╱(虧損)，淨額	(21,633)	–	–	–	(1,196,514)	–	(1,218,147)
銷售開支	(104,311)	–	–	–	–	–	(104,311)
一般及行政開支	(61,165)	4,007	2,151	(880)	–	–	(55,887)
投資物業公平值變動	(111,460)	50,413	7,717	–	–	–	(53,330)
經營虧損	(244,839)	28,861	9,868	(880)	(1,196,514)	–	(1,403,504)
融資成本	(107,818)	9,856	–	–	–	(9,538)	(107,500)
除稅前虧損	(352,657)	38,717	9,868	(880)	(1,196,514)	(9,538)	(1,511,004)
所得稅抵免	3,159	(193)	(413)	–	–	–	2,553
本年度虧損	(349,498)	38,524	9,455	(880)	(1,196,514)	(9,538)	(1,508,451)

餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團於二零二六年三月三十一日	備考調整					餘下集團於二零二六年三月三十一日之未經審核備考總額
	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
	(附註1)	*(附註2a)*	*(附註2b)*	*(附註3)*	*(附註4)*	*(附註5)*	
本年度其他全面收益							
其後可能重新分類至損益之項目：							
換算海外業務產生之匯兌差額	11,806	–	–	–	–	–	11,806
現金流量對沖–對沖儲備變動淨額	(7,067)	–	–	–	–	–	(7,067)
本年度其他全面收益（扣除稅項）	4,739	–	–	–	–	–	4,739
本年度全面收益總額	(344,759)	38,524	9,455	(880)	(1,196,514)	(9,538)	(1,503,712)

附註：

1. 該等金額乃摘錄自本公司截至二零二六年三月三十一日止年度之已刊發年報所載截至二零二六年三月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表。

2a. 該調整反映撇除截至二零二六年三月三十一日止年度物業1應佔之財務表現，有關金額乃摘錄自本通函附錄三所載創收物業之可識別淨收入來源之未經審核損益表(假設出售物業1已於二零二五年四月一日進行)。

2b 該調整反映撇除截至二零二六年三月三十一日止年度物業2應佔之財務表現，有關金額乃摘錄自本通函附錄三所載創收物業之可識別淨收入來源之未經審核損益表(假設出售物業2已於二零二五年四月一日進行)。

3. 該調整反映確認估計交易成本約0.9百萬港元(包括但不限於核數費、法律費用及其他開支)，該等成本乃由董事估計並直接歸因於出售該等物業。

4. 該調整反映出售該等物業之備考虧損1,196.5百萬港元，當中已計及將予收取之現金2,179.2百萬港元（即最低總代價）減該等物業於二零二五年四月一日之賬面值約2,850.0百萬港元（摘錄自本公司截至二零二五年三月三十一日止年度之經審核綜合管理賬目），以及為達成交割先決條件而完成該等物業建築工程之估計未來成本約525.7百萬港元（乃基於截至二零二六年三月三十一日止已產生之實際成本474,129,000港元*及餘下集團之未經審核備考綜合資產淨值表附註2a所載將由餘下集團承擔之估計未來成本51,585,000港元計算），猶如出售事項已於二零二五年四月一日完成。估計未來成本51,585,000港元包括建築成本、專業費用及相關成本，並由本公司工料測量師根據市況估計及經獨立項目監察人核實。

千港元

出售該等物業之備考虧損計算：	
最低總代價	2,179,200
減：該等物業於二零二五年四月一日之賬面值	(2,850,000)
減：完成該等物業建築工程之估計未來成本	(525,714)
出售該等物業之備考虧損	(1,196,514)

* *截至二零二六年三月三十一日止已產生之實際成本指本公司截至二零二六年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表附註15中發展中投資物業之添置。*

5. 該調整反映將截至二零二五年四月一日（即就編製未經審核備考綜合損益及其他全面收益表而言出售事項之假設完成日期）專屬於現有信貸額度之未攤銷預付貸款安排費結餘9.5百萬港元計入損益。由於現有信貸額度乃以該等物業之第一法定押記作抵押，而該等協議規定該等物業須在不附帶產權負擔之情況下出售，故假設與現有信貸額度有關之未償還貸款結餘於出售事項完成時悉數償還以終止現有信貸額度，而專屬於該等信貸額度之餘下未攤銷費用則計入損益。該金額乃摘錄自本公司截至二零二五年三月三十一日止年度之經審核綜合管理賬目。

6. 備考調整2a、2b、3、4及5預期不會對餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表產生持續影響。

7. 除出售事項外，概無對餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表作出任何其他調整，以反映本集團於二零二六年四月一日之後訂立之任何貿易或其他交易。

餘下集團之未經審核備考綜合資產淨值表

	本集團於二零二六年三月三十一日 (經審核) *千港元* *(附註1)*	(未經審核) *千港元* *(附註2a)*	備考調整 (未經審核) *千港元* *(附註2b)*	(未經審核) *千港元* *(附註3)*	餘下集團於二零二六年三月三十一日之未經審核備考總額 (未經審核) *千港元*
非流動資產					
固定資產					
–投資物業	6,854,000	51,585	(3,317,585)	–	3,588,000
–物業、廠房及設備	696,503	–	–	–	696,503
	7,550,503	51,585	(3,317,585)	–	4,284,503
遞延稅項資產	109,775	–	–	–	109,775
無形資產	500	–	–	–	500
按公平值計入損益之金融資產	9,956	–	–	–	9,956
	7,670,734	51,585	(3,317,585)	–	4,404,734
流動資產					
物業存貨	1,014,226	–	–	–	1,014,226
應收賬款及其他應收款項	126,739	–	–	(6,668)	120,071
即期稅項資產	1,474	–	–	–	1,474
受限制及已抵押存款	135,199	–	–	–	135,199
現金及銀行結餘	24,295	–	2,042,647	(1,765,250)	301,692
	1,301,933	–	2,042,647	(1,771,918)	1,572,662
流動負債					
應付賬款及其他應付款項	462,962	51,585	(71,384)	–	443,163
合約負債	16,038	–	–	–	16,038
銀行及其他貸款	5,401,406	–	–	(1,765,250)	3,636,156
即期稅項負債	13,477	–	–	–	13,477
	5,893,883	51,585	(71,384)	(1,765,250)	4,108,834
流動負債淨額	(4,591,950)	(51,585)	2,114,031	(6,668)	(2,536,172)
資產總值減流動負債	3,078,784	–	(1,203,554)	(6,668)	1,868,562

	本集團於二零二六年三月三十一日 (經審核) *千港元* *(附註1)*		備考調整 (未經審核) *千港元* *(附註2b)*	(未經審核) *千港元* *(附註3)*	餘下集團於二零二六年三月三十一日之未經審核備考總額 (未經審核) *千港元*
非流動負債					
遞延稅項負債	111,523	–	–	–	111,523
衍生金融工具	10,140	–	–	–	10,140
來自最終控股公司之貸款	36,800	–	–	–	36,800
來自控股股東之貸款	544,254	–	–	–	544,254
	702,717	–	–	–	702,717
資產淨值	2,376,067	–	(1,203,554)	(6,668)	1,165,845

附註：

1. 該等金額乃摘錄自本公司截至二零二六年三月三十一日止年度之已刊發年報所載本公司於二零二六年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表。

2a. 該調整反映於二零二六年三月三十一日將由餘下集團承擔為達成有關該等物業實物狀況及實物交付之交割先決條件(作為該等協議項下其中一項交割交付文件)而完成該等物業建築工程之估計未來成本約51.6百萬港元。該金額(包括建築成本、專業費用及相關成本)乃由本公司工料測量師根據市況估計及經獨立項目監察人核實。

2b. 該調整反映於出售事項完成後撇除該等物業之備考賬面值約3,317.6百萬港元(即摘錄自本公司截至二零二六年三月三十一日止年度之經審核綜合管理賬目之該等物業於二零二六年三月三十一日之總賬面值約3,266.0百萬港元，加上上文附註2(a)所述之估計未來成本約51.6百萬港元)，以及將自出售事項收取之現金淨額2,042.6百萬港元。將予收取之現金淨額為最低總代價2,179.2百萬港元扣除以下各項後之差額：買方截至二零二六年三月三十一日止就其要求之額外建築工程先前已支付之結餘64.3百萬港元；摘錄自本公司截至二零二六年三月三十一日止年度之經審核綜合管理賬目並根據「董事會函件」一節所披露該等協議之付款條款訂明可予扣減之預付租金71.4百萬港元(有關差額乃物業1交割時與二零二六年三月三十一日(即就編製未經審核備考綜合資產淨值表而言出售事項之假設完成日期)之預付租金賬面值之差額)；以及於出售事項完成時將予產生之估計交易成本0.9百萬港元(包括但不限於核數費、法律費用及其他開支)，該等成本乃由董事估計並直接歸因於出售該等物業。

3. 該調整反映於二零二六年三月三十一日(即就編製未經審核備考綜合資產淨值表而言出售事項之假設完成日期)完成出售事項時償還與現有信貸額度有關之未償還貸款結餘1,765.3百萬港元。由於現有信貸額度乃以該等物業之第一法定押記作抵押，而該等協議規定該等物業須在不附帶產權負擔之情況下出售，故假設與現有信貸額度有關之未償還貸款結餘於出售事項完成時悉數償還以終止現有信貸額度。因此，截至二零二六年四月一日專屬於現有信貸額度之未攤銷預付貸款安排費結餘6.7百萬港元亦計入損益。該等金額乃摘錄自本公司截至二零二六年三月三十一日止年度之經審核綜合管理賬目。

4. 除出售事項外，概無對餘下集團之未經審核備考綜合資產淨值表作出任何其他調整，以反映本集團於二零二六年三月三十一日之後訂立之任何貿易或其他交易。

申報會計師就未經審核備考財務資料發出之報告

以下為本公司申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就本集團之未經審核備考財務資料發出之獨立申報會計師核證報告全文，乃為載入本通函而編製。

BDO

Tel：+852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出之核證報告

致佳明集團控股有限公司列位董事

吾等已完成核證委聘，以就佳明集團控股有限公司(「**貴公司**」)董事僅供說明用途而編製有關　貴公司及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)之未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料包括　貴公司就出售位於香港新界粉嶺安居街3號及香港新界粉嶺安樂村安全街8號之兩項物業(「**出售事項**」)所刊發日期為二零二六年十一月二十七日之通函(「**通函**」)附錄四第44至50頁所載截至二零二六年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及於二零二六年三月三十一日之未經審核備考綜合資產淨值表以及相關附註。　貴公司董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於通函附錄四第44至50頁。

未經審核備考財務資料乃由　貴公司董事編製，以說明出售事項對　貴集團截至二零二六年三月三十一日止年度之綜合財務表現及　貴集團於二零二六年三月三十一日之綜合財務狀況造成之影響，猶如出售事項已分別於二零二五年四月一日及二零二六年三月三十一日進行。作為此程序之一部分，有關　貴集團綜合財務表現及綜合財務狀況之資料乃由　貴公司董事摘錄自　貴集團截至二零二六年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(就此已刊發獨立核數師報告)。

董事對未經審核備考財務資料之責任

貴公司董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第4.29段及參照香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函內」(「**會計指引第7號**」)編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」之獨立性及其他道德規範，而該守則以誠信、客觀、專業勝任能力及應有審慎態度、保密及專業行為作為基本原則。

本所應用香港會計師公會頒佈之香港質量管理準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計、審閱或其他核證或相關服務業務實施的質量管理」，該準則要求本所設計、實施及運行質量管理體系，包括有關遵守道德規範、專業準則及適用法律法規規定之政策或程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向　閣下報告。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而發出之任何報告，除於報告發出日期對該等報告之收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製招股章程所載備考財務資料作出報告之核證委聘」執行委聘工作。該準則要求申報會計師規劃及執行程序，以就　貴公司董事是否已根據上市規則第4.29段及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就是次委聘而言，吾等概不負責更新或重新發出就編製未經審核備考財務資料所採用之任何歷史財務資料而作出之任何報告或意見，且吾等於是次委聘過程中亦無對編製未經審核備考財務資料所採用之財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函內之未經審核備考財務資料僅旨在說明某一重大事件或交易對該實體未經調整財務資料之影響，猶如該事件或該交易已於為作說明而選定之較早日期發生或進行。因此，吾等概不就出售事項於二零二五年四月一日或二零二六年三月三十一日之實際結果是否與所呈列者相同作出任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥為編製作出報告之合理保證委聘，涉及執行程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所採用之適用準則是否為呈列該事件或交易直接產生之重大影響提供合理基準，並就下列各項獲取充分適當之憑證：

- 相關未經審核備考調整是否已適當地反映該等準則；及
- 未經審核備考財務資料是否反映該等調整已妥為應用於未經調整財務資料。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並已考慮申報會計師對該實體性質、所編製未經審核備考財務資料涉及之事件或交易以及其他相關委聘情況之了解。

該委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證乃屬充分及適當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

(a) 未經審核備考財務資料已由　貴公司董事按所述基準妥為編製；

(b) 該基準與　貴集團之會計政策一致；及

(c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師
香港

於出售事項完成後，餘下集團將繼續從事其現有主要業務，即投資控股、樓宇建築、物業租賃及物業發展。

下文載列餘下集團分別截至二零二四年三月三十一日(「**二零二四財政年度**」)、二零二五年三月三十一日(「**二零二五財政年度**」)及二零二六年三月三十一日(「**二零二六財政年度**」)止各財政年度之經營業績及財務狀況之管理層討論及分析。就本通函而言，有關本集團之財務資料乃摘錄自本集團於二零二四財政年度、二零二五財政年度及二零二六財政年度之經審核綜合財務報表。

截至二零二四年三月三十一日止年度

業務回顧

物業發展–香港

「明翹滙」

此住宅項目位於新界青衣細山路18號，提供776個住宅單位，總樓面面積約400,000平方呎。該項目深受市場歡迎，截至二零二四財政年度累計已售出逾98%單位。

「明雋」

此住宅及商業項目位於九龍土瓜灣炮仗街45號，鄰近土瓜灣港鐵站，提供76個住宅單位，地下及一樓設有商舖，總樓面面積合計約31,000平方呎。市場對此項目反應踴躍，截至本報告日期已售出全部住宅單位。約31%住宅單位已交付予買家，相關收益於二零二四財政年度確認。

「北映薈」

此地盤位於新界粉嶺聯發街1號，正發展為一幢17層高的住宅及商業大樓，總樓面面積約36,000平方呎。餘下集團已接納將土地轉換為住宅及商業用地的臨時基本條款，現正與香港政府磋商補地價金額。項目之上蓋工程正在進行中，預期於二零二五年中或前後完成。

北角項目

此項目包括位於香港北角堡壘街66號和建華街57號兩個地塊，合計總樓面面積約30,000平方呎。位於建華街57號之地盤將發展為一幢27層高的住宅大廈，而堡壘街66號之地盤將發展為一個單層商舖。項目之地基工程現正進行中，預計於二零二七年下半年或前後完成。

「明寓」

此位於九龍太子道西279號高檔住宅項目銷售理想。項目共18個單位中已累計售出15個。此項目於二零二四財政年度並無錄得銷售。

物業發展–中國內地

餘下集團位於中國內地的發展項目坐落於廣西省南寧市武鳴區廣西—東盟經濟技術開發區，總建築面積約為1,435,000平方呎。該項目將發展成為以休閒及健康生活為主題的豪華住宅項目，包括高層公寓及別墅，並輔以商業及康養中心設施。目標客戶群為長者及退休人士及其家庭。高層公寓的上蓋工程及地盤其餘部分的地庫建築工程現正進行中。該發展項目預期將於二零二六年下半年或前後竣工。

數據中心物業租賃

餘下集團目前擁有兩座數據中心，分別為 iTech Tower 1 及 iTech Tower 2。其租賃業務收益按年錄得14.4%增長至268.8百萬港元，主要受已使用空間提升及客戶用電量增加所帶動。

建築

餘下集團之建築業務包括以總承建商身份為物業發展項目提供樓宇建築服務，以及為本地知名發展商、公營機構及餘下集團旗下公司提供現有樓宇改建、翻新及裝修工程服務。

於二零二四年三月三十一日，餘下集團持有之合約（包括外部客戶及本集團旗下公司）總值約為20.5億港元。

展望

我們的經營環境在二零二四年仍充滿挑戰。經濟前景不明朗及息率持續高企拖累本地經濟和房地產市場的復甦。於二零二四年二月二十八日，香港政府宣佈撤銷所有住宅物業交易的需求管理措施，暫停按揭壓力測試及放寬按揭貸款比率。此等措施改善了市場情緒並使住宅物業交易量增加。我們亦捉緊機會成功將「明雋」所有單位和「明翹滙」剩餘大部分單位售出。出售物業所得款項將補充餘下集團營運資金及用作償還現有銀行貸款。我們將繼續出售「明翹滙」和「明寓」的剩餘單位。

鑑於建築施工人工和物料成本仍然居高不下，我們的建築團隊將專注承接數據中心租賃和物業發展分部的內部建築項目。我們現時有四個內部項目正進行中，預計於二零二五年中至二零二七年底完成。

資本架構、流動資金及財務資源

餘下集團管理資本之主要目標乃保障餘下集團持續經營之能力，以為其建築業務以及物業發展及投資項目提供資金、為股東帶來回報及為其他持份者帶來利益，並維持最佳資本架構以減低資本成本。

餘下集團積極及定期檢討並管理其資本架構，以在較高借款水平可能帶來之較高股東回報與穩健資本狀況所提供之優勢及保障之間維持平衡，並因應經濟狀況變動對資本架構作出調整。

餘下集團透過內部產生之現金流量及銀行借款撥付其營運及資本開支。餘下集團設有多項信貸融資，約定還款期介乎按要求償還至約17.5年。於二零二四年三月三十一日，餘下集團有未償還銀行借款約5,841百萬港元，全部均以港元計值。

除銀行借款外，於二零二四年三月三十一日亦有貸款36.8百萬港元由Chan HM Company Limited（本公司最終控股公司）墊付，年息率按香港上海匯豐銀行不時所報之港元最優惠利率計算，須於二零二六年十二月償還。該貸款交易屬上市規則第14A章項下之關連交易。然而，由於該貸款乃按正常商業條款或更佳條款進行，且並非以餘下集團資產作抵押，故根據上市規則獲全面豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。

於二零二四年三月三十一日，餘下集團之資本負債比率（定義為總計息借款除以股東權益）約為199.0%。餘下集團之流動比率（定義為流動資產除以流動負債）為1.18倍。

於二零二四年三月三十一日，餘下集團之現金及銀行結餘約為567.4百萬港元。現金及銀行結餘以港元及人民幣計值。計及經營活動產生之現金及銀行現有可用之信貸額度，董事認為餘下集團具備足夠營運資金應付其流動資金需求。

利率風險

本集團因利率變動對主要按浮動利率計息之計息借款之影響而承受利率風險。本集團密切監察其利率風險及定息與浮息借款水平。下表詳述經計及指定為現金流量對沖工具之利率掉期之影響後，本集團於報告期末之淨借款（定義見上文）之利率概況。

	加權平均實際利率	金額
	%	*千港元*
	（未經審核）	（未經審核）
定息借款：		
銀行貸款	5.41%	1,048,000
浮息借款：		
銀行貸款	6.74%	3,691,789
來自最終控股公司之貸款	5.00%	36,800
淨借款總額		4,776,589

外匯風險

餘下集團於香港及中國內地營運，而大部分交易分別以港元及人民幣計值。外匯風險產生自以相關實體功能貨幣以外之貨幣計值之未來商業交易、已確認資產及負債。截至二零二四年三月三十一日，餘下集團並無以外幣計值之貨幣資產及負債，因此並無承受重大外匯風險。

資產抵押

於二零二四年三月三十一日，餘下集團若干合計賬面值約為8,720百萬港元之資產已予抵押，用作擔保授予餘下集團約5,754百萬港元之銀行貸款。

資本承擔

於二零二四年三月三十一日，餘下集團並無任何重大資本承擔。

或然負債

於二零二四年三月三十一日，餘下集團並無任何重大或然負債。

附屬公司及聯營公司之重大收購及出售

本公司於二零二四財政年度內並無重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

持有重大投資

除投資附屬公司外，餘下集團於二零二四財政年度內並無於其他公司之股權持有任何重大投資。

僱員及薪酬政策

於二零二四年三月三十一日，餘下集團共有152名僱員。二零二四財政年度之員工總薪酬約為131.8百萬港元。餘下集團參考當時市況定期檢討僱員之薪酬政策及待遇。薪酬待遇包括基本薪金、實物福利、附帶福利及強制性公積金供款，以及按個人表現釐定之酌情花紅。餘下集團亦推行購股權計劃及股份獎勵計劃，旨在留聘、激勵及獎勵僱員。

未來重大投資及資本資產計劃

於二零二四年三月三十一日，餘下集團概無就任何建議收購訂立任何協議，且並無任何有關重大投資或資本資產之未來計劃。

截至二零二五年三月三十一日止年度

業務回顧

物業發展–香港

「明翹滙」

此住宅發展項目位於新界青衣細山路18號，於二零二二年三月竣工，提供776個住宅單位，總樓面面積約400,000平方呎。項目備受市場追捧，所有標準單位經已售出，僅餘少量特色單位待售。於二零二五財政年度內，約6%之單位(就數目而言)已交付予買家，相關收益於二零二五財政年度確認。

「明雋」

此商住項目位於九龍土瓜灣炮仗街45號，鄰近土瓜灣港鐵站，提供76個住宅單位，地下及一樓設有商舖，總樓面面積合計約31,000平方呎。項目發展於二零二三年六月竣工，市場反應踴躍，全部住宅單位均已售出。於二零二五財政年度內，約30%之住宅單位(就數目而言)已交付予買家，相關收益於二零二五財政年度確認。

「北映薈」

此地盤位於新界粉嶺聯發街1號，總樓面面積約36,000平方呎，正發展為一幢17層高的住宅及商業大樓及兩層地下停車場。此地盤已於二零二四年十二月完成換地手續並已全額支付相關補地價金額。上蓋工程已竣工，內部裝修工程正在順利進行，預計於二零二五年第三季度竣工。該項目已申請預售許可。

北角項目

此項目包括位於香港北角堡壘街66號和建華街57號兩個地塊，合計總樓面面積約30,000平方呎。位於建華街57號之地盤將發展為一幢27層高的住宅大廈，而堡壘街66號之地盤將發展為一個單層商舖。項目之地基工程現正進行中，預計於二零二七年下半年或前後完成。

「明寓」

此位於九龍太子道西279號高檔住宅項目銷售理想。項目共18個單位中已累計售出15個。一個停車位的銷售已於二零二五財政年度內確認。另外，項目於二零二四年十一月售出一個單位，將於二零二五年十一月成交。

物業發展–中國內地

餘下集團在中國內地全資擁有之發展項目位於廣西省南寧市武鳴區廣西–東盟經濟技術開發區伏波大道與思源北路交界處西南側，佔地面積和總樓面面積分別約574,000平方呎及1,435,000平方呎，將發展為以休閒和健康生活為主題的高檔住宅項目，包括高層公寓、別墅，兼備有商業配套及康養中心設施，目標客戶將為銀齡和退休人士以及其家屬。高層公寓的上蓋工程及地盤其餘部分的地庫工程現正進行中。項目預計將於二零二六年下半年或前後完成。

數據中心物業租賃

本集團現時擁有iTech Tower 1及iTech Tower 2兩座數據中心，其租賃業務的收益保持良好增長，按年上升2.0%至274.3百萬港元。

建築

餘下集團的建築業務包括以物業發展項目主承建商身份為本地知名發展商、公營機構及餘下集團之公司提供樓宇建造服務，及為現有樓宇提供改建、翻新及裝修工程。於二零二五年三月三十一日，餘下集團持有之合約（包括外部客戶及本集團公司）總價值約20.5億港元。

展望

面對持續的中美貿易緊張局勢及中東地區地緣政治不穩定導致的經濟不確定性加劇，餘下集團正處於充滿挑戰的金融環境中。對此，我們採取高度謹慎的態度以保障我們的財務穩定。我們着力從主營業務中獲取充足的營運資金，以維持日常營運並同時減少整體負債。至此我們繼續推動銷售「明翹滙」及「明寓」的剩餘單位，並推進「明雋」的交付。此外，我們正辦理粉嶺住宅項目的預售許可及準備相關文件，並已啟動相關的銷售及市場推廣事宜。

在營運方面，我們對客戶的承諾始終堅定不移。對於營運中的iTech Tower 1及2，我們秉持堅定承諾致力為客戶提供可靠的服務與支援，包括對所有關鍵基礎設施進行持續維護及升級，以確保我們的設施繼續滿足不斷發展的技術進步。

我們的建築分部繼續專注於自行交付建築項目，以直接支援我們的數據中心租賃及物業發展業務。

資本架構、流動資金及財務資源

餘下集團管理資本之主要目標乃保障餘下集團持續經營之能力，以為其建築業務以及物業發展及投資項目提供資金、為股東帶來回報及為其他持份者帶來利益，並維持最佳資本架構以減低資本成本。

餘下集團積極及定期檢討並管理其資本架構，以在較高借款水平可能帶來之較高股東回報與穩健資本狀況所提供之優勢及保障之間維持平衡，並因應經濟狀況變動對資本架構作出調整。

餘下集團透過內部產生之現金流量及銀行借款撥付其營運及資本開支。餘下集團設有多項信貸融資，約定還款期介乎按要求償還至約16.5年。於二零二五年三月三十一日，餘下集團有未償還銀行借款約5,229百萬港元，全部均以港元計值。

除銀行借款外，於二零二五年三月三十一日亦有一筆由Chan HM Company Limited（本公司之最終控股公司）墊付之貸款36.8百萬港元。該筆貸款為無抵押，按香港上海匯豐銀行不時所報之港元最優惠年利率計息，並將於二零二六年十二月底到期。

於二零二五財政年度內，本公司進一步向陳孔明先生（本公司主席兼執行董事及控股股東）取得總額約607.5百萬港元之貸款。該等貸款為無抵押，按年利率3%計息，並將於二零二八年四月至五月到期。該等貸款交易根據上市規則第14A章構成關連交易，但根據上市規則獲全面豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定，因為該等貸款交易乃按一般商業條款或更佳條款進行，且並無以餘下集團資產作抵押。

上述本公司最終控股公司及控股股東之借款乃用於補充餘下集團之營運資金及結算日常業務過程中所產生之支出。

於二零二五年三月三十一日，餘下集團之資本負債比率（定義為總計息借款除以股東權益）約為213.6%。流動比率（定義為流動資產除以流動負債）為0.32倍。

餘下集團之現金及銀行結餘約為180.2百萬港元。現金及銀行結餘以港元及人民幣計值。經計及經營活動產生之現金以及銀行及控股股東提供之可用信貸額度，董事認為餘下集團具備足夠營運資金應付其流動資金需求。

利率風險

本集團因利率變動對主要按浮動利率計息之計息借款之影響而承受利率風險。本集團密切監察其利率風險及定息與浮息借款水平。下表詳述經計及指定為現金流量對沖工具之利率掉期之影響後，本集團於報告期末之淨借款（定義見上文）之利率概況。

	加權平均實際利率	**金額**
	%	*千港元*
	（未經審核）	（未經審核）
定息借款：		
銀行貸款	5.39%	1,520,000
來自控股股東之貸款	6.74%	544,665
		2,064,665
浮息借款：		
銀行貸款	6.51%	2,246,279
來自最終控股公司之貸款	5.25%	36,800
淨借款總額		4,347,744

外匯風險

餘下集團於香港及中國內地營運，而大部分交易分別以港元及人民幣計值。外匯風險產生自以相關實體功能貨幣以外之貨幣計值之未來商業交易、已確認資產及負債。截至二零二五年三月三十一日，餘下集團並無以外幣計值之貨幣資產及負債，因此並無承受重大外匯風險。

資產抵押

於二零二五年三月三十一日，餘下集團若干合計賬面值約為8,106百萬港元之資產已予抵押，用作擔保授予餘下集團約5,177百萬港元之銀行貸款。

資本承擔

於二零二五年三月三十一日，餘下集團並無任何重大資本承擔。

或然負債

於二零二五年三月三十一日，餘下集團並無任何重大或然負債。

附屬公司及聯營公司之重大收購及出售

本公司於二零二五財政年度內並無重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

持有重大投資

除投資附屬公司外，餘下集團於二零二五財政年度內並無於其他公司之股權持有任何重大投資。

僱員及薪酬政策

於二零二五年三月三十一日，餘下集團共有157名僱員。二零二五財政年度之員工總薪酬約為117.8百萬港元。餘下集團參考當時市況定期檢討僱員之薪酬政策及待遇。薪酬待遇包括基本薪金、實物福利、附帶福利及強制性公積金供款，以及按個人表現釐定之酌情花紅。餘下集團亦推行購股權計劃及股份獎勵計劃，旨在留聘、激勵及獎勵僱員。

未來重大投資及資本資產計劃

於二零二五年三月三十一日，餘下集團概無就任何建議收購訂立任何協議，且並無任何有關重大投資或資本資產之未來計劃。

截至二零二六年三月三十一日止年度

業務回顧

物業發展–香港

「北映薈」

此地盤位於新界粉嶺聯發街1號，正發展為一幢17層高的住宅及商業大樓，設有兩層地下停車場，提供90個住宅單位及商舖，總樓面面積約36,000平方呎。此項目之發展工程已於二零二五年十二月竣工。於二零二六財政年度內，住宅單位已展開預售，市場反應熱烈，全部住宅單位均已售出，其中約99%之單位(就數目而言)已交付予買家，相關收益於二零二六財政年度確認。其餘已售住宅單位其後亦已交付予買家。

「明雋」

此商住項目位於九龍土瓜灣炮仗街45號，鄰近土瓜灣港鐵站，提供76個住宅單位，地下及一樓設有商舖，總樓面面積合計約31,000平方呎。項目於二零二三年六月展開預售，市場反應踴躍，全部住宅單位均已售出。於二零二六財政年度內，約32%之住宅單位(就數目而言)已交付予買家，相關收益於二零二六財政年度確認，而其餘已售住宅單位其後亦已交付予買家。

「明翹滙」

此住宅發展項目位於新界青衣細山路18號，於二零二二年三月竣工，提供776個住宅單位，總樓面面積約400,000平方呎。項目於二零一九年底展開預售，市場反應熱烈，所有標準單位經已售出，僅餘少量特色單位待售。於二零二六財政年度內，售出四個特色單位，其中一個已交付予買家，相關收益於二零二六財政年度確認。其餘已售住宅單位其後亦已交付予買家。

北角項目

此項目包括位於香港北角堡壘街66號和建華街57號兩個地塊，合計總樓面面積約30,000平方呎。位於建華街57號之地盤將發展為一幢27層高的住宅大廈，而堡壘街66號之地盤將發展為一個單層商舖。項目之地基工程經已竣工，預計於二零二七年上半年或前後完成。

「明寓」

此位於九龍太子道西279號高檔住宅項目銷售理想，項目共18個單位中已累計售出16個。於二零二六財政年度內，售出一個單位並已交付予買家，相關收益於二零二六財政年度確認。

物業發展–中國內地

餘下集團於中國內地之發展項目位於廣西省南寧市武鳴區廣西—東盟經濟技術開發區，總樓面面積約1,435,000平方呎。該項目將發展為以休閒和健康生活為主題的高檔住宅項目，包括高層公寓、別墅，兼備有商業及康養中心設施，目標客戶將為銀齡和退休人士以及其家屬。高層公寓的上蓋工程及地盤其餘部分的地庫工程現正進行中。因應中國內地房地產市場持續疲弱，餘下集團已決定延長建築時間表，以期靜待市場復甦。此舉有助餘下集團保留現金，並於可達致最高定價之時機恢復工程。該發展項目預期將延至二零二七年中左右竣工。

數據中心物業租賃

餘下集團現時擁有兩座數據中心，即iTech Tower 1及iTech Tower 2。其租賃業務之收益按年減少17.4%至226.5百萬港元，主要由於二零二六財政年度內一份數據中心租約期滿所致。

建築

餘下集團之建築業務包括以物業發展項目主承建商身份為本地知名發展商、公營機構及餘下集團之公司提供樓宇建造服務，以及為現有樓宇提供改建、翻新及裝修工程服務。於二零二六年三月三十一日，餘下集團持有之合約（包括外部客戶及本集團公司）總價值約20.5億港元。

展望

當前經濟格局仍持續充滿挑戰且高度不穩。即使地緣政治緊張局勢及全球通脹正逐步緩和，且本地房地產市場持續穩定，但該些因素對經濟前景仍存在相當大的不確定性。儘管存在各種不明朗狀況，我們對香港房地產市場的中長期前景仍保持審慎樂觀。餘下集團將專注完成和交付其現有發展項目。此外，我們密切關注市場變化，繼續推售「明翹滙」及「明寓」的剩餘單位。我們亦竭力管理餘下集團的財務資源及狀況，包括日常業務產生的現金流與資本負債水平，同時探索可以改善餘下集團財務狀況的再融資機會，以進一步提升餘下集團的財務狀況，尋求長遠持續增長和發展。與此同時，我們的北角項目繼續推進，預期該項目將於下個財政年度開始預售及交付予買家。

在營運方面，我們對客戶的承諾始終堅定不移。對於營運中的iTech Tower 1及2，我們秉持堅定承諾致力為客戶提供可靠的服務與支援，包括對所有關鍵基礎設施進行持續維護及升級，以確保我們的設施繼續滿足不斷發展的技術進步。

資本架構、流動資金及財務資源

餘下集團管理資本之主要目標乃保障餘下集團持續經營之能力，以為其建築業務以及物業發展及投資項目提供資金、為股東帶來回報及為其他持份者帶來利益，並維持最佳資本架構以減低資本成本。

餘下集團積極及定期檢討並管理其資本架構，以在較高借款水平可能帶來之較高股東回報與穩健資本狀況所提供之優勢及保障之間維持平衡，並因應經濟狀況變動對資本架構作出調整。

餘下集團透過內部產生之現金流量及銀行借款撥付營運及資本開支，其信貸融資約定還款期由按要求償還至約15.5年不等。於二零二六年三月三十一日，餘下集團未償還銀行及其他貸款約5,401百萬港元，全數以港元計值。

此外，於二零二六年三月三十一日，應付最終控股公司Chan HM Company Limited及主席兼執行董事陳孔明先生之貸款分別為36.8百萬港元及544.3百萬港元。其中，前者為無抵押、按滙豐最優惠年利率計息，經同意由二零二六年十二月底延期至二零二七年十二月或之前；後者亦為無抵押、按年利率3%計息，將於二零二八年四月至五月到期。該等關連交易因按一般或更佳商業條款進行且無資產抵押，獲上市規則第14A章全面豁免申報、公佈及獨立股東批准。

上述本公司最終控股公司及控股股東之借款乃用於補充餘下集團之營運資金及結算日常業務過程中所產生之支出。

於二零二六年三月三十一日，餘下集團之資本負債比率（定義為總計息借款除以股東權益）約為251.8%。流動比率（定義為流動資產除以流動負債）為0.22倍。

餘下集團之現金及銀行結餘（包括受限制及已抵押存款）約為159.5百萬港元。現金及銀行結餘以港元及人民幣計值。經計及經營活動產生之現金以及銀行及控股股東提供之可用信貸額度，董事認為餘下集團具備足夠營運資金應付其流動資金需求。

利率風險

本集團因利率變動對主要按浮動利率計息之計息借款之影響而承受利率風險。本集團密切監察其利率風險及定息與浮息借款水平。下表詳述經計及指定為現金流量對沖工具之利率掉期之影響後，本集團於報告期末之淨借款（定義見上文）之利率概況。

	加權平均實際利率	金額
	%	*千港元*
	（未經審核）	（未經審核）
定息借款：		
銀行貸款	4.85%	950,000
其他貸款	12.99%	374,150
來自控股股東之貸款	6.74%	544,254
		1,868,404
浮息借款：		
銀行貸款	5.67%	2,312,006
來自最終控股公司之貸款	5.88%	36,800
淨借款總額		4,217,210

外匯風險

餘下集團於香港及中國內地營運，而大部分交易分別以港元及人民幣計值。外匯風險產生自以相關實體功能貨幣以外之貨幣計值之未來商業交易、已確認資產及負債。截至二零二六年三月三十一日，餘下集團並無以外幣計值之貨幣資產及負債，因此並無承受重大外匯風險。

資產抵押

於二零二六年三月三十一日，餘下集團若干合計賬面值約為8,285百萬港元之資產已予抵押，用作擔保授予餘下集團約5,373百萬港元之銀行及其他貸款。

資本承擔

於二零二六年三月三十一日，餘下集團並無任何重大資本承擔。

或然負債

於二零二六年三月三十一日，餘下集團並無任何重大或然負債。

附屬公司及聯營公司之重大收購及出售

本公司於二零二六財政年度內並無重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

持有重大投資

除投資附屬公司外，餘下集團於二零二六財政年度內並無於其他公司之股權持有任何重大投資。

僱員及薪酬政策

於二零二六年三月三十一日，餘下集團共有157名僱員。二零二六財政年度之員工總薪酬約為121.8百萬港元。餘下集團參考當時市況定期檢討僱員之薪酬政策及待遇。薪酬待遇包括基本薪金、實物福利、附帶福利及強制性公積金供款，以及按個人表現釐定之酌情花紅。餘下集團亦推行購股權計劃及股份獎勵計劃，旨在留聘、激勵及獎勵僱員。

未來重大投資及資本資產計劃

於二零二六年三月三十一日，餘下集團概無就任何建議收購訂立任何協議，且並無任何有關重大投資或資本資產之未來計劃。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，於最後實際可行日期，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事及最高行政人員之權益披露

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「**證券及期貨條例**」）第XV部）之股份、相關股份及債權證中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指登記冊之權益及淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	集團成員公司／相聯法團名稱	身份及權益性質	所持普通股數目	所持相關普通股數目 *（附註1）*	總計	股權概約百分比
陳孔明先生	本公司	受控制法團權益 *（附註2）*	921,642,940	–	921,642,940	64.89%
	Chan HM Company Limited	實益擁有人	1	–	1	100%
劉志華先生	本公司	受控制法團權益 *（附註3）*	106,293,660	–	106,293,660	7.48%
	Lau CW Company Limited	實益擁有人	1	1,000,000	1,000,000	0.07%
徐家華先生	本公司	實益擁有人	–	200,000	200,000	0.01%
簡友和先生	本公司	實益擁有人	–	200,000	200,000	0.01%
李宗耀先生	本公司	實益擁有人	–	200,000	200,000	0.01%

附註：

1. 此指本公司根據舊購股權計劃授予董事之購股權數目。本公司於二零一三年七月二十三日採納舊購股權計劃，該計劃自二零一三年七月二十三日起計十(10)年期間內有效及具效力。舊購股權計劃已於二零二三年七月二十三日屆滿。於其屆滿後，本公司不可再授出任何購股權，惟於舊購股權計劃屆滿前授出之購股權根據舊購股權計劃之條款將繼續有效及可予行使。

2. 陳孔明先生持有Chan HM Company Limited全部已發行股本，而Chan HM Company Limited擁有本公司已發行股份總數中之921,642,940股股份。因此，根據證券及期貨條例，陳孔明先生被視為於本公司擁有相同權益。

3. 劉志華先生持有Lau CW Company Limited全部已發行股本，而Lau CW Company Limited擁有本公司已發行股份總數中之106,293,660股股份。因此，根據證券及期貨條例，劉志華先生被視為於本公司擁有相同權益。

上文所披露之所有權益均代表於本公司股份及相關股份中之好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有任何權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事所知，以下人士／實體(並非本公司董事或最高行政人員)於本公司或其任何相聯法團之股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或記入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之權益或淡倉：

股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持普通股數目	所持相關普通股數目 *(附註1)*	總計	股權概約百分比
Chan HM Company Limited	實益擁有人	921,642,940	–	921,642,940	64.89%
Lau CW Company Limited	實益擁有人	106,293,660	–	106,293,660	7.48%
張淑芳女士	家族(附註2)	106,293,660	1,000,000	107,293,660	7.55%
立橋銀行股份有限公司	抵押權益(附註3)	1,027,936,600	–	1,027,936,600	72.37%

附註：

1. 此指本公司根據舊購股權計劃(定義見上文)授予董事之購股權數目。

2. 張淑芳女士為劉志華先生之配偶，根據證券及期貨條例，彼被視為於劉志華先生在本公司擁有之權益中擁有權益。

3. 於二零二四年五月二十八日及二零二四年八月十二日，Chan HM Company Limited及Lau CW Company Limited分別將彼等各自持有之全部本公司股份抵押予立橋銀行股份有限公司。

上文所披露之所有權益均代表於本公司股份及相關股份中之好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無獲知會於本公司已發行股本總數中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露，或記入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之任何其他相關權益或淡倉。

於最後實際可行日期，本公司執行董事陳孔明先生亦為Chan HM Company Limited之董事；而本公司執行董事劉志華先生亦為Lau CW Company Limited之董事。除上文所述者外，概無董事為於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益之公司之董事或僱員。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，各執行董事已與本公司訂立服務協議，初步任期為三年，並將於其後繼續生效，除非根據服務協議之條款予以終止；而各獨立非執行董事已與本公司簽訂委任函，任期為三年，且該委任可根據委任函之條款予以終止。

除上文所述者外，概無董事訂有本公司或其任何附屬公司不可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

4. 董事於競爭業務之權益

除彼等各自於本集團之權益外，於最後實際可行日期，概無董事於任何與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

5. 董事之其他權益

於最後實際可行日期，

(a) 概無董事於自二零二六年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核賬目之編製日期)以來，由本集團任何成員公司收購或出售、租賃予本集團任何成員公司，或擬由本集團任何成員公司收購或出售、租賃予本集團任何成員公司之任何資產中擁有任何重大直接或間接權益；及

(b) 概無董事於對本集團業務而言屬重大且仍然存續之任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 訴訟

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涉及任何重大訴訟或申索，亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

7. 重大合約

於最後實際可行日期，本集團於緊接本通函刊發前兩年內概無訂立任何重大合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)。

8. 專家及同意書

以下為曾提供本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
萊坊測計師行有限公司	獨立合資格估值師
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師、註冊公眾利益實體核數師

於最後實際可行日期，上述專家已就刊發本通函發出彼等各自之書面同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載彼等各自之函件及報告(視情況而定)及引述彼等之名稱，且迄今並無撤回該等書面同意書。於最後實際可行日期，上述各專家：

(a) 並無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券之任何權利(不論可否依法強制執行)；或

(b) 並無於自本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期(即二零二六年三月三十一日)以來,由本集團任何成員公司收購或出售或租賃予本集團任何成員公司,或擬由本集團任何成員公司收購或出售或租賃予本集團任何成員公司之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 一般事項

(a) 本公司之公司秘書為梁偉泉。彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會會員。

(b) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

(c) 本公司之香港主要營業地點位於香港九龍尖沙咀漆咸道南39號鐵路大廈22樓。

(d) 香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司,地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

(e) 本通函之中英文版本如有歧義,概以英文版本為準。

10. 展示文件

以下文件將自本通函日期起直至股東特別大會(或其任何續會)日期(包括該日)止期間(且在任何情況下不少於14日)於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.grandming.com.hk)刊載:

(a) 該等協議及補充協議(按豁免所允許之經刪節版本);

(b) 本通函附錄一所載之物業估值報告;

(c) 說明出售事項影響之餘下集團未經審核備考財務資料報告,其全文載於本通函附錄四;及

(d) 本附錄「8.專家及同意書」一段所述之書面同意書。

有關豁免之詳情,請參閱董事會函件「有關展示文件之豁免」一節。

GRAND MING GROUP HOLDINGS LIMITED

佳明集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1271)

股東特別大會通告

茲通告佳明集團控股有限公司(「**本公司**」)謹訂於二零二六年十二月十六日(星期三)上午九時三十分假座香港九龍尖沙咀漆咸道南39號鐵路大廈地庫舉行股東特別大會(「**股東特別大會**」),以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司之普通決議案。除另有界定者外,本通告所用詞彙與本公司日期為二零二六年十一月二十七日之通函所界定者具有相同涵義:

普通決議案

1. 「**動議**:

(a) 批准、確認及追認有關出售事項之該等協議及補充協議以及其項下擬進行之交易;及

(b) 授權任何一名董事代表本公司簽立所有其他文件、文據及協議,並採取其全權酌情認為就執行及/或落實該等協議、補充協議及其項下擬進行之交易(包括其任何修訂、補充、豁免或延期)而言屬必要、適當、合宜或權宜之一切行動及事宜。」

承董事會命
佳明集團控股有限公司
公司秘書
梁偉泉

香港,二零二六年十一月二十七日

附註：

1. 為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二六年十二月十一日(星期五)至二零二六年十二月十六日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。於該期間內將不會辦理任何股份過戶登記。釐定出席股東特別大會並於會上投票資格的記錄日期為二零二六年十二月十六日(星期三)。

2. 為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二六年十二月十日(星期四)下午四時三十分前，送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。本通告內所有時間均為香港時間。

3. 本通告所載之普通決議案將以按股數投票方式表決。

4. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之任何股東，均可書面委任一名受委代表代其出席、發言及投票。持有兩股或以上股份之股東可委任多於一名受委代表。受委代表毋須為本公司股東，惟須親身出席股東特別大會以代表該股東。

5. 代表委任表格必須由　閣下或　閣下經書面正式授權之受權人簽署。如　閣下為法團，則表格必須蓋上法團印章，或由高級人員、受權人或其他獲正式授權之人士簽署。

6. 倘屬股份之聯名登記持有人，則任何一名該等持有人均可親身或委派代表於股東特別大會上投票。倘超過一名聯名持有人投票，則在該等投票人士中，在股東名冊內排名首位之持有人之投票將獲接納，而其他聯名持有人之投票將不獲接納。

7. 代表委任表格連同簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)，或經核證之該等授權書或授權文件副本，最遲須於二零二六年十二月十四日(星期一)上午九時三十分(或倘股東特別大會押後或延後舉行，則不遲於該大會指定舉行時間前48小時)送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。

8. 填妥及交回代表委任表格後，　閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會或延會，並於會上投票。倘　閣下親身出席並於會上投票，則　閣下之受委代表委任將被視為撤銷論。

於本公佈日期，執行董事為陳孔明先生、劉志華先生及陳沛妍小姐；獨立非執行董事為徐家華先生、簡友和先生、何超然先生及李宗燿先生。