
此乃要件 請即處理

閣下如對該建議、該計劃或購股權要約或本計劃文件、隨附代表委任表格及／或(如適用)接納表格任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有本公司股份，應立即將本計劃文件、隨附的代表委任表格及／或(如適用)接納表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本計劃文件、隨附的代表委任表格及接納表格的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本計劃文件、隨附的代表委任表格及接納表格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。

LuxOrigo Investment Limited
(於英屬維京群島註冊成立的有限公司)


A8 New Media Group Limited
A8新媒體集團有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：800)

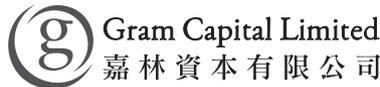
(1) LUXORIGO INVESTMENT LIMITED

建議根據開曼群島公司法第86條
以協議安排方式私有化
A8新媒體集團有限公司

及

(2) 建議撤回A8新媒體集團有限公司上市地位

要約人財務顧問



獨立董事委員會獨立財務顧問



下文所採用的詞彙與本計劃文件所定義者具有相同涵義。

董事會函件載於本計劃文件第四部分。獨立董事委員會就該建議、該計劃及購股權要約致獨立股東的意見函件，載於本計劃文件第五部分。獨立財務顧問就該建議、該計劃及購股權要約致獨立董事委員會的意見函件，載於本計劃文件第六部分。說明備忘錄載於本計劃文件第七部分。股東及購股權持有人應採取的行動載於本計劃文件第二部分。

本公司謹訂於二零二四年八月二十三日(星期五)上午十時正及十時三十分假座香港金鐘金鐘道95號統一中心5樓分別舉行法院會議及股東特別大會(或將於緊隨法院會議結束或其續會之後舉行)，召開法院會議及股東特別大會的通告分別載於本計劃文件附錄五及附錄六。無論閣下能否親身出席會議或其任何續會，務必按照表格上分別印列的指示，填妥及簽署隨附的法院會議適用之**粉紅色**代表委任表格及股東特別大會適用之**白色**代表委任表格，並盡快將有關表格交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何不得遲於本計劃文件第二部分一應採取的行動一節列明的相應日期及時間。倘**粉紅色**代表委任表格並未按上述方式交回，亦可選擇於法院會議上送交法院會議主席(其可全權酌情決定是否接納該表格)。倘未按上述方式於股東特別大會指定舉行時間前至少48小時內提交**白色**代表委任表格，則其將不會生效。填妥及交回法院會議及／或股東特別大會代表委任表格後，閣下仍可親身出席相關會議及於會上投票。於該情況下，已交回的代表委任表格將依法撤回。

本計劃文件由本公司及要約人聯合刊發。

本計劃文件的中英文本如有歧異，概以英文本為準。

二零二四年七月二十九日

目 錄

	頁次
第一部分 釋義.....	1
第二部分 應採取的行動.....	8
第三部分 預期時間表.....	13
第四部分 董事會函件.....	17
第五部分 獨立董事委員會函件.....	26
第六部分 獨立財務顧問函件.....	29
第七部分 說明備忘錄.....	75
附錄一 本集團的財務資料.....	I-1
附錄二 物業估值報告.....	II-1
附錄三 一般資料.....	III-1
附錄四 該計劃.....	IV-1
附錄五 法院會議通告.....	V-1
附錄六 股東特別大會通告.....	VI-1
附錄七 購股權要約函件格式.....	VII-1

於本計劃文件內，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予的含義，「一致行動方」亦應按此詮釋
「公告」	指	本公司與要約人就(其中包括)該建議、該計劃及購股權要約所聯合刊發日期為二零二四年六月十二日的公告
「適用法律」	指	就任何人士而言，任何適用於該人士的法律、規則、條例、指引、指示、條約、判決、法令、任何授權機關的命令或通知
「該等批准」	指	牌照、批准書、許可證、同意書、允許書、通行證及註冊證明
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的含義
「授權機關」	指	超國家、國家、區域或地區的任何相關政府、行政或監管機構，或法院、法庭、仲裁員或政府機構或授權機關或部門(包括任何相關證券交易所)
「實益擁有人」	指	以登記擁有人名義登記之股份的實益擁有人
「董事會」	指	董事會
「註銷價」	指	每股計劃股份的註銷價0.36港元
「中央結算系統」	指	由香港中央結算有限公司設立及營運的中央結算及交收系統
「中央結算系統參與者」	指	獲准以參與者身份參與中央結算系統的任何人士(包括投資者戶口持有人)
「公司法」	指	開曼群島公司法(經修訂)，經不時綜合及修訂
「本公司」	指	A8新媒體集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市

「條件」	指	本計劃文件第七部分 — 說明備忘錄「3.該建議及該計劃的條件」一節所載實施該建議的條件
「法院聆訊」	指	大法院就批准該計劃進行的呈請聆訊
「法院會議」	指	在大法院指示下將於二零二四年八月二十三日(星期五)上午十時正假座香港金鐘金鐘道95號統一中心5樓召開的計劃股東會議或其任何延會，以考慮及酌情批准該計劃
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	該計劃(倘獲大法院批准及認可)根據公司法及條件生效的日期
「股東特別大會」	指	根據本公司的組織章程大綱及細則將於二零二四年八月二十三日(星期五)上午十時三十分(或如較遲，則緊隨法院會議結束或其續會之後)假座香港金鐘金鐘道95號統一中心5樓召開及舉行的本公司股東特別大會或其任何續會，以通過(其中包括)實施該建議的所有必要決議案
「Ever Novel」	指	Ever Novel Holdings Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，其最終實益所有人為劉先生
「執行人員」	指	香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部的執行董事或執行董事的任何代表
「說明備忘錄」	指	計劃文件第七部分所載說明備忘錄
「接納表格」	指	向購股權持有人寄發有關購股權要約的接納表格

「嘉林資本」	指	嘉林資本有限公司，根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為要約人就該建議的財務顧問
「大法院」	指	開曼群島大法院
「Grand Idea」	指	Grand Idea Holdings Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，其最終實益所有人為劉先生
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，香港中央結算有限公司的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司的獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成：陳耀光先生、吳士宏女士及高聲林先生
「獨立財務顧問」 或「綽耀」	指	綽耀資本有限公司，可從事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)受規管活動的持牌法團，為經獨立董事委員會批准後獲本公司委任就該建議、該計劃及購股權要約向獨立董事委員會提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除要約人及要約人一致行動方外的所有股東
「投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士
「最後交易日」	指	二零二四年五月二十七日，即刊發公告前股份於聯交所進行買賣的最後一日

「購股權行使截止日期」	指	二零二四年八月二十六日(星期一)，持有人根據購股權計劃的條款(如適用)須遞交購股權行使通知(連同行使價的全額付款)以行使購股權，從而有資格獲得該計劃項下權益的預計截止日期
「最後實際可行日期」	指	二零二四年七月二十六日，即確定本計劃文件所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二五年五月三十一日(或要約人與本公司可能商定並經執行人員同意的任何其他日期)
「會議」	指	法院會議及股東特別大會或其中之一(視乎情況而定)
「會議記錄日期」	指	二零二四年八月二十三日(星期五)或已向股東公佈的其他日期，即確定計劃股東出席法院會議並於會上投票之權利以及確定股東出席股東特別大會並於會上投票之權利的記錄日期
「劉先生」	指	執行董事兼董事會主席劉曉松先生
「要約期」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義，自二零二四年六月十二日(公告日期)起計
「要約人」	指	LuxOrigo Investment Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，其最終實益所有人為劉先生
「要約人一致行動方」	指	與劉先生、要約人一致行動或被推定為一致行動之人士(包括但不限於不受該計劃所限的要約人一致行動方及受該計劃所限的要約人一致行動方)
「不受該計劃所限的要約人一致行動方」	指	劉先生、Ever Novel、Prime Century 及 Grand Idea

「受該計劃所限的 要約人一致行動方」	指 劉曉峰先生和黃倩倩女士
「購股權持有人」	指 購股權的持有人
「購股權要約」	指 要約人向購股權持有人(劉先生除外)作出的要約， 以註銷購股權，以該計劃生效為條件
「購股權要約函件」	指 致購股權持有人函件，載列購股權要約的條款及 條件，單獨寄予購股權持有人，格式大致與本計 劃文件附錄七所載者相同
「購股權要約價」	指 就任何尚未行使購股權而言，提出購股權要約的 價格
「中央結算系統 其他參與者」	指 獲准參與中央結算系統的人士，不包括投資者戶 口持有人
「中國」	指 中華人民共和國，就本計劃文件而言不包括香港、 澳門特別行政區及台灣
「Prime Century」	指 Prime Century Technology Limited，一家於英屬維爾 京群島註冊成立的有限責任公司，其最終實益所 有人為劉先生
「該建議」	指 要約人根據本計劃文件所述的條款及條件以協議 安排方式私有化本公司的建議
「記錄日期」	指 二零二四年九月二十日(星期五)或已向股東及購 股權持有人公佈的其他時間及日期，即確定計劃 股東於該計劃項下的權利及購股權持有人於購股 權要約項下的權利的記錄日期
「登記冊」	指 有關股份的本公司股東名冊總冊或分冊(視情況 而定)
「登記擁有人」	指 名列本公司股東名冊的任何股份擁有人(包括但 不限於代名人、受託人、存管人或任何其他獲授 權的託管人或第三方)

「公司註冊處處長」	指	根據開曼群島公司法委任的公司註冊處處長(包括任何副處長或助理處長或類近人員)
「有關期間」	指	由二零二三年十二月十二日(即公告日期前滿六個月之日)起至最後實際可行日期止期間
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「該計劃」	指	本公司與計劃股東之間根據公司法第86條就實施該建議而建議的協議安排，涉及(其中包括)註銷全部計劃股份以換取註銷價
「計劃文件」	指	本公司及要約人向全體股東發出的本綜合計劃文件，包括(其中包括)該建議的進一步詳情、董事會函件、獨立財務顧問的意見函件、獨立董事委員會的推薦建議及召開法院會議及股東特別大會的通告連同相關的代表委任表格、致購股權持有人的函件格式及購股權要約接納表格
「計劃股份」	指	不受該計劃所限的要約人一致行動方所持有的股份之外的股份
「計劃股東」	指	於記錄日期的計劃股份的登記持有人
「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	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「購股權」	指	根據購股權計劃不時授出的購股權。於最後實際可行日期，尚未行使的購股權將予行使為12,570,408股

「購股權計劃」	指	本公司於二零零八年採納的「首次公開發售前購股權計劃」及「二零零八年購股權計劃」，以及本公司於二零一八年五月二十九日採納的購股權計劃
「股東」	指	股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	證監會頒佈的公司收購及合併守則(經不時修訂及補充)
「交易日」	指	聯交所開放進行證券交易或買賣的日子
「%」	指	百分比

除另有說明外，本計劃文件所述之時間及日期均指香港時間及日期。

股東應採取的行動

為釐定計劃股東出席法院會議並於會上投票以及股東出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二四年八月二十日(星期二)至二零二四年八月二十三日(星期五)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格於法院會議及股東特別大會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零二四年八月十九日(星期一)下午四時三十分前，送交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。其後購買股份的人士，倘擬出席法院會議或股東特別大會或於會上投票，將須向轉讓人取得代表委任表格。

本計劃文件隨附供法院會議使用的**粉紅色**代表委任表格及供股東特別大會使用的**白色**代表委任表格。將於法院會議或股東特別大會上投票的其後購買股份的人士，將須向轉讓人取得代表委任表格。

無論閣下能否親身出席會議或其任何續會，如閣下為計劃股東，請務必將隨附的法院會議的**粉紅色**代表委任表格按其上印備的指示填妥和簽署；如閣下為股東，則請務必將隨附的股東特別大會的**白色**代表委任表格按其上印備的指示填妥和簽署，並盡快將有關表格交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何不得遲於以下日期及時間交回，方為有效：

- 法院會議使用的**粉紅色**代表委任表格最遲應於二零二四年八月二十一日(星期三)上午十時正遞交，倘並未按上述方式交回表格，亦可選擇於法院會議上送交法院會議主席(其可全權酌情決定是否接納該表格)；及
- 供股東特別大會使用的**白色**代表委任表格最遲應於二零二四年八月二十一日(星期三)上午十時三十分遞交，方為有效。

填妥及交回法院會議及/或股東特別大會的代表委任表格後，閣下仍可親身出席有關會議並在會上投票，在此情況下，交回的代表委任表格將視作已被依法撤回。

根據上市規則及收購守則的規定，法院會議及股東特別大會上的表決將以投票方式進行。

倘閣下並無委任代表且閣下並無出席法院會議及/或股東特別大會並於會上投票，而(其中包括)決議案獲獨立股東或計劃股東(視情況而定)的必要大多數通過，則閣下仍須受法院會議及股東特別大會的結果所約束。因此，閣下務必親身或委任代表出席法院會議及/或股東特別大會並於會上投票。

本公司及要約人將不遲於二零二四年八月二十三日(星期五)下午七時正就法院會議及股東特別大會的結果刊發公告。倘所有決議案於會議上獲通過，本公司將按照收購守則及上市規則規定，就(其中包括)法院聆訊結果及(倘該計劃獲批准)記錄日期、生效日期及撤銷股份於聯交所上市地位的日期另行刊發公告。

透過信託持有股份的實益擁有人應採取的行動

本公司不會承認以信託形式持有任何股份的任何人士。

如閣下為由登記擁有人(香港結算代理人除外)以信託方式持有並以登記擁有人名義登記股份的任何實益擁有人，應聯絡該登記擁有人，就閣下實益擁有的股份於法院會議及／或股東特別大會上應如何投票向該登記擁有人發出指示及／或作出安排。

如閣下為實益擁有人，並希望親身出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，閣下應該：

- (a) 直接聯絡登記擁有人，以與登記擁有人作出適當安排，使閣下能夠出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，為此目的，登記擁有人可委任閣下為其代表；或
- (b) 如閣下有意於法院會議及／或股東特別大會上親身或委任代表投票，則於會議記錄日期前安排將以登記擁有人名義登記的部分或全部股份轉移至閣下名下。

向登記擁有人作出的指示及／或安排應在截止遞交法院會議及／或股東特別大會的代表委任表格的相關期限或(如適用)送達股份過戶文件的最後時限前發出或作出，以給予登記擁有人足夠的時間於限期前準確填妥代表委任表格或轉讓文件，並於相關最後時限前遞交。倘在截止遞交法院會議及／或股東特別大會的代表委任表格的相關期限前的特定日期或時間，登記擁有人要求實益擁有人作出指示或安排，則實益擁有人應遵從登記擁有人人的要求。

登記擁有人委任代表出席相關法院會議及／或股東特別大會應根據本公司組織章程大綱及細則內的全部有關條文進行。

登記擁有人如欲委派代表，應填妥及簽署有關代表委任表格，並根據本計劃文件內所詳述的方式及不遲於遞交有關代表委任表格的最後期限交回該等表格。

股份存於中央結算系統的實益擁有人應採取的行動

倘閣下為實益擁有人且股份存於中央結算系統並以香港結算代理人名義登記，除非閣下屬於投資者戶口持有人，否則：

- (a) 閣下如欲於法院會議及／或股東特別大會上投票，須聯絡閣下的經紀、託管人、代名人或已將股份存入中央結算系統參與者的其他有關人士，向有關中央結算系統其他參與者發出有關投票的指示。閣下應在截止遞交法院會議及股東特別大會的代表委任表格的時間前聯絡閣下的經紀、託管人、代名人或其他有關人士，以給予該人士足夠的時間就閣下實益擁有的股份於法院會議及／或股東特別大會上應如何投票向香港結算代理人發出指示或作出安排；或
- (b) 閣下須通過從中央結算系統提取閣下的全部或任何股份並成為該等股份於會議記錄日期的登記擁有人，且據此有權親身出席法院會議及／或股東特別大會(如適當)並於會上投票。就從中央結算系統提取股份及辦理有關登記而言，閣下將須向中央結算系統支付每手已提取股份的提取費、每張已發行股票的登記費、每份過戶文據的印花稅及(如閣下的股份乃通過金融中介機構持有)閣下的金融中介機構所收取的任何其他相關費用。閣下應在遞交過戶文件將股份轉入閣下名下以符合資格出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票的最後時限前聯絡閣下的經紀、託管人、代名人或其他有關人士，以給予有關經紀、託管人、代名人或其他有關人士足夠的時間從中央結算系統提取股份及將該等股份登記在閣下名下。

投資者戶口持有人及中央結算系統其他參與者就以香港結算代理人名義登記的股份就該計劃進行投票的程序，須符合不時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」、「中央結算系統一般規則」及「中央結算系統運作程序規則」。

購股權持有人應採取的行動

現隨同本計劃文件一併向各購股權持有人寄發購股權要約函件及接納表格。倘閣下為購股權持有人並希望接納購股權要約，則須填妥接納表格，填妥及簽妥的接納表格連同就閣下所持有的購股權的相關證書、所有權或權益文件及／或證明向閣下授出購股權的任何其他文件(如適用)(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書)須於不遲於二零二四年九月二十日(星期五)下午四時三十分(或要約人及本公司或要約人與本公司通過於聯交所網站聯合

刊發公告的方式可能通知閣下的較後日期及時間)交回本公司，地址為中國廣東省深圳市南山區科技園科園路1002號A8音樂大廈25樓。閣下將不會就接獲任何接納表格或證明獲授購股權的其他文件或任何其他文件而獲發認收通知書。根據購股權要約，要約人向購股權持有人(劉先生除外)提出購股權要約價(「透視價」，即註銷價減去相關尚未行使購股權的相關行使價之金額)，以註銷每份尚未行使的購股權(劉先生持有的購股權除外)。若任何尚未行使的購股權的行使價等於或高於註銷價(即「透視價」為零或負數)，購股權要約價將為每份尚未行使的購股權面值0.01港元。

除接納購股權要約外，概括而言，閣下(身為購股權持有人)就閣下的購股權的可得選擇為：

- (a) 閣下可於直至購股權行使截止日期為止的任何時間，根據購股權計劃的條款悉數或以閣下發出行使購股權的通知所指定數目行使閣下的全部已歸屬但未行使的購股權(以尚未行使者為限)。於二零二四年八月十三日(星期二)下午四時三十分或之前行使其購股權的購股權持有人將有權出席法院會議及股東特別大會並於會上投票。待於法院會議及股東特別大會提呈以批准該計劃的決議案獲通過，因上文所述未行使購股權獲行使而發行的任何股份須受該計劃規限，且合資格參與該計劃；
- (b) 閣下可根據購股權要約函件及計劃文件所載條款拒絕購股權要約，並於接納表格「拒絕」一欄劃上剔號及按其印列指示交回表格。倘閣下拒絕購股權要約，閣下將無權於計劃生效時就閣下任何購股權獲得購股權要約價。倘閣下拒絕接受購股權要約，並且沒有在購股權行使截止日期或之前行使閣下所有尚未行使的已歸屬購股權(以尚未行使者為限)，且該計劃已生效，則閣下的購股權將於生效日期自動失效，閣下將不會獲得購股權要約價或註銷價；或
- (c) 不採取任何行動。如此，待將於法院會議及股東特別大會提呈以批准該計劃的該等決議案獲通過及該計劃生效後，閣下的購股權將於生效日期自動失效，而閣下將不會獲得購股權要約價或註銷價。

所有購股權將於生效日期自動失效及不可行使(以尚未行使者為限)。

謹此促請閣下閱覽購股權要約函件(其格式大致與本計劃文件附錄七所載者相同)所載的購股權要約指示以及其他條款及條件。

行使 閣下的投票權

倘 閣下為股東或實益擁有人，務請 閣下在法院會議及／或股東特別大會上親自或委派代表行使 閣下的投票權或向有關登記擁有人發出投票指示。

倘 閣下為代表一名或多名實益擁有人持有股份的登記擁有人， 閣下應告知有關實益擁有人行使其投票權的重要性。

閣下如於股份借出計劃中持有任何股份，務請 閣下收回任何於會議記錄日期前已借出但未歸還的股份，以避免市場參與者使用借入的股份投票。

倘 閣下為股份寄存於中央結算系統的實益擁有人，務請 閣下就該等股份於法院會議及／或股東特別大會上之投票方式，立即向 閣下的經紀、託管人、代名人或其他有關人士給予指示或與香港結算代理人作出安排及／或自中央結算系統中提取 閣下的部分或全部股份，並成為該等股份的登記擁有人及行使 閣下親自或委派代表於法院會議及／或股東特別大會上投票的權利。

如該建議獲批准及實行，將對全體股東具有約束力，而不論 閣下有否出席法院會議或股東特別大會或於會上投票。倘 閣下對應採取的行動有任何疑問，敬請 閣下諮詢 閣下的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。

倘 閣下對應採取的行動有任何疑問，敬請 閣下諮詢 閣下的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。

大法院的呈請聆訊

計劃股東(包括向其後於法院會議上投票的託管人或結算所發出投票指示的任何計劃股份的實益擁有人)有權但無義務出席批准該計劃的大法院的呈請聆訊(預期於二零二四年九月十七日(星期二)舉行)。

預期時間表僅作指示用途，或會更改。以下預期時間表如有任何變更，將另行刊發公告。除另有指明外，所有日期及時間均指香港本地日期及時間。

香港時間
(除非另有指明)

寄發本計劃文件及購股權要約函件	二零二四年七月二十九日 (星期一)
購股權持有人遞交其購股權的行使通知 (連同行使價全額付款)以符合資格 出席法院會議及股東特別大會並於 會上投票的截止時間(附註1)	二零二四年八月十三日 (星期二)下午四時三十分
遞交股份過戶文件以符合資格 出席法院會議及股東特別大會 並於會上投票的最後時限	二零二四年八月十九日 (星期一)下午四時三十分
暫停辦理本公司股份過戶登記手續 以確定計劃股東出席法院會議並於 會上投票以及股東出席股東特別大會 並於會上投票的權利(附註2)	二零二四年八月二十日 (星期二)至二零二四年 八月二十三日(星期五) (包括首尾兩日)
遞交適用於法院會議的粉紅色 代表委任表格的最後期限(附註3)	二零二四年八月二十一日 (星期三)上午十時正 (或於法院會議上 直接交予法院會議主席)
遞交適用於股東特別大會的白色 代表委任表格的最後期限(附註3)	二零二四年八月二十一日 (星期三)上午十時三十分
會議記錄日期	二零二四年八月二十三日(星期五)
法院會議(附註4)	二零二四年八月二十三日 (星期五)上午十時正

香港時間
(除非另有指明)

股東特別大會(附註4)	二零二四年八月二十三日 (星期五)上午十時三十分 (或如較遲舉行,則緊隨法院會議 結束或其續會之後)(香港時間)
公佈會議結果	不遲於二零二四年八月二十三日 (星期五)下午七時正
購股權行使截止日期(附註1及5)	二零二四年八月二十六日 (星期一)
預期股份在聯交所交易的截止時間	二零二四年八月二十六日 (星期一)下午四時十分
遞交股份過戶文件以符合資格 享有該計劃項下權益的截止時間	二零二四年九月十二日 (星期四)下午四時三十分
暫停辦理本公司股份過戶登記以確定 該計劃項下計劃股東的權益(附註6)	自二零二四年九月十三日 (星期五)起
法院聆訊	二零二四年九月十七日 (星期二)(開曼群島時間)
公佈法院聆訊結果、預期生效日期 及預期撤銷股份於聯交所的 上市地位的日期	不遲於二零二四年九月十九日 (星期四)上午八時三十分
遞交購股權要約相關接納表格 的最後時限及日期(附註7及13)	二零二四年九月二十日 (星期五)下午四時三十分
記錄日期(附註13)	二零二四年九月二十日(星期五)
生效日期及購股權 要約生效日期(附註8及13)	二零二四年九月二十日 (星期五)(開曼群島時間)

香港時間
(除非另有指明)

所有購股權失效(附註9)	二零二四年九月二十日(星期五)
公佈生效日期、購股權要約結果 及撤回股份於聯交所的 上市地位(附註13)	不遲於二零二四年九月二十三日 (星期一)上午八時三十分
撤回股份於聯交所的 上市地位生效(附註10)	二零二四年九月二十四日 (星期二)下午四時正
就該計劃項下應付金額及 接納購股權要約下有關於記錄日期 尚未失效的購股權但於記錄日期 相關股份尚未以相關持有人 (或其代名人)名義登記的款項 寄發匯款的最後期限(附註11及13)	二零二四年十月二日 (星期三)或之前

附註：

1. 該等為截止日期，乃根據本公司於會議記錄日期或記錄日期(視乎情況而定)前完成發行相關股份所需程序的估計時間計算。於二零二四年八月十三日(星期二)下午四時三十分後行使購股權的購股權持有人將無權出席法院會議及股東特別大會並於會上投票。購股權持有人如未能於購股權行使截止日期或之前行使其購股權，將無法及時行使其購股權以符合計劃股東資格根據該計劃享有權益，而該等購股權持有人僅有權接納購股權要約。
2. 為確定計劃股東出席法院會議並在會上投票的權利以及股東出席股東特別大會並在會上投票的權利，本公司將於該期間暫停辦理股份過戶登記手續。此暫停辦理股份過戶登記手續期間並非用以釐定該計劃項下的權利。
3. 代表委任表格應盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何不得遲於上述有關時間及日期。就法院會議而言，粉紅色代表委任表格亦可於法院會議上交予法院會議主席(主席有絕對酌情權決定是否接納)。倘若白色代表委任表格未能於股東特別大會指定舉行時間至少48小時前交回，該表格將告無效。填妥及交回法院會議或股東特別大會之代表委任表格後，股東仍可親身出席有關會議或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，相關代表委任表格將依法撤銷。
4. 法院會議及股東特別大會將於上述時間和日期假座香港金鐘金鐘道95號統一中心5樓舉行。詳情請參閱本計劃文件附錄五所載的法院會議通告及本計劃文件附錄六所載的股東特別大會通告。

5. 如購股權持有人希望獲得該計劃項下的權利，彼等必須在購股權行使截止日期上文指定時間前行使購股權並遞交行使通知，並根據本公司配發及發行股份的慣常程序，在記錄日期前成為股份的登記持有人。
6. 為確定該計劃下的應享權利，本公司將從該時間及該日期起暫停辦理股份過戶登記手續。
7. 按照接納表格上的指示妥為填妥的接納表格，須於二零二四年九月二十日(星期五)下午四時三十分前(或要約人及本公司可能知會閣下或要約人及本公司於聯交所網站刊登聯合公告的較後日期及時間)，交回本公司(地址為中國廣東省深圳市南山區科技園科園路1002號A8音樂大廈25樓)。
8. 該計劃將於本計劃文件第七部分—說明備忘錄—「3.該建議及該計劃的條件」一節中所載的該建議的所有條件達成或豁免(如適用)後生效。
9. 根據購股權計劃的條款，所有購股權將在該計劃生效後自動失效。
10. 倘該建議成為無條件及該計劃生效，預期股份將於二零二四年九月二十四日(星期二)下午四時正撤銷在聯交所的上市地位。
11. 根據該計劃向計劃股東發放的現金配額支票將不遲於生效日期後七個營業日(定義見收購守則)內，以平郵方式寄往本公司股東名冊所示的登記地址，郵誤風險概由收款人承擔。有關購股權要約價的款項將不遲於生效日期後七個營業日(定義見收購守則)以支票或收購人選擇的電匯方式支付予本公司(作為購股權持有人之代理)。本公司將以電匯方式向各購股權持有人支付購股權要約價。
12. 倘於法院會議及股東特別大會舉行當日上午八時正後任何時間懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或「極端情況」或黑色暴雨警告信號，法院會議及股東特別大會將根據本公司的組織章程細則延期舉行。本公司將在聯交所和本公司各自的網站上發佈公告，通知股東重新安排的會議日期、時間和地點。
13. 倘於當日中午十二時正後任何時間懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或「極端情況」或黑色暴雨警告信號，特定期限(「**關鍵期限**」)，包括經延遲的關鍵期限，將延至下一個營業日(定義見收購守則)。此外，收購守則項下所界定有關關鍵期限的時限將相應調整。倘上述時間表因惡劣天氣而須予延遲，本公司將在可行情況下盡快在聯交所和本公司各自的網站上發佈公告以更新經修改時間表。



A8 New Media Group Limited

A8新媒體集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：800)

執行董事：
劉曉松先生(主席)
冀博先生

獨立非執行董事：
陳耀光先生
吳士宏女士
高聲林先生

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

香港主要營業地點：
香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心
27樓2703室

敬啟者：

(1) LUXORIGO INVESTMENT LIMITED

建議根據開曼群島公司法第86條

以協議安排方式私有化

A8新媒體集團有限公司

及

(2) 建議撤回A8新媒體集團有限公司上市地位

緒言

於二零二四年五月二十七日，要約人要求董事會向計劃股東提呈該建議以協議安排方式建議將本公司私有化，倘該建議獲批准並實施，將導致要約人根據公司法第86條私有化本公司，並撤回股份上市地位。

本計劃文件旨在向閣下提供有關該建議及尤其該計劃的進一步資料，並向閣下發出法院會議及股東特別大會的通告，連同相關的代表委任表格。亦請閣下垂注(i)載於本計劃文件第五部分的獨立董事委員會函件；(ii)載於本計劃文件第六部分的獨立財務顧問函件；(iii)載於本計劃文件第七部分的說明備忘錄；及(iv)載於本計劃文件附錄四的該計劃條款。

該建議的條款

該計劃

根據該建議，於達成或豁免(如適用)條件及該計劃生效後，所有計劃股份將被註銷，以換取要約人就每股計劃股份向計劃股東支付的註銷價0.36港元。

謹請閣下垂注本計劃文件第七部分 — 說明備忘錄「2.該建議的條款 — 該計劃」一節。

任何計劃股東根據該計劃有權獲得的註銷價的結算將根據該計劃的條款全面實施，而不會考慮要約人可另外針對有關計劃股東有權享有或聲稱有權享有的任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似權利。

價值比較

謹請閣下垂注本計劃文件第七部分 — 說明備忘錄「2.該建議的條款 — 價值比較」一節。

最高及最低價格

謹請閣下垂注本計劃文件第七部分 — 說明備忘錄「2.該建議的條款 — 最高及最低價格」一節。

釐定註銷價基準

謹請閣下垂注本計劃文件第七部分 — 說明備忘錄「2.該建議的條款 — 釐定註銷價基準」一節。

要約人不會提高註銷價，亦不保留如此行事的權利。股東、購股權持有人及潛在投資者應注意，要約人於作出本聲明後將不得提高註銷價。

本公司支付股息

謹請閣下垂注本計劃文件第七部分 — 說明備忘錄「2.該建議的條款 — 本公司支付股息」一節。

購股權要約

要約人根據收購守則規則13以現金向購股權持有人(劉先生除外)提出購股權要約價(「透視價」,即註銷價減去相關尚未行使購股權的相關行使價之金額),以註銷於在記錄日期所有尚未失效的尚未行使的購股權(劉先生持有的購股權除外)。購股權要約的實施將以該計劃生效為條件。

謹請閣下垂注本計劃文件第七部分 — 說明備忘錄「2.該建議的條款 — 購股權要約」一節。

任何購股權持有人根據購股權要約有權獲得的購股權要約價的結算將根據購股權要約的條款全面實施,而不會考慮要約人可另外針對有關購股權持有人有權享有或聲稱有權享有的任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似權利。

總代價及財務資源

要約人已委任嘉林資本擔任與該建議相關的財務顧問。

謹請閣下垂注本計劃文件第七部分 — 說明備忘錄「2.該建議的條款 — 總代價及財務資源」一節。

該建議及該計劃的條件

該建議須待本計劃文件第七部分 — 說明備忘錄「3.該建議及該計劃的條件」一節所載的條件已達成或獲豁免(如適用)後,方告作實。

當所有條件獲達成或獲豁免(如適用)時,該計劃將會生效並且對要約人、本公司及全體計劃股東具有約束力,而不論其如何於法院會議或股東特別大會上投票或有否投票。

購股權要約的條件

購股權要約須待本計劃文件第七部分 — 說明備忘錄「4.購股權要約的條件」一節所載的條件已達成或獲豁免(視情況而定)後,方告作實。

警告：股東、購股權持有人及／或潛在投資者務請注意，該建議、該計劃或購股權要約的實施須待條件達成或獲豁免(如適用)後，方告作實，因此該建議、該計劃及購股權要約未必一定實施，該計劃未必會生效。因此，股東、購股權持有人及／或潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。倘任何人士對應採取之行動有疑問，應諮詢其股票經紀、持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師或其他專業顧問。

本公司的股權架構

謹請閣下垂注本計劃文件第七部分—說明備忘錄「5.本公司的股權架構」一節。

購股權

謹請閣下垂注本計劃文件第七部分—說明備忘錄「6.購股權」一節。

有關本集團的資料

謹請閣下垂注本計劃文件第七部分—說明備忘錄「7.有關本集團的資料」一節。

有關要約人的資料

謹請閣下垂注本計劃文件第七部分—說明備忘錄「8.有關要約人的資料」一節。

該建議的理由及裨益

謹請閣下垂注本計劃文件第七部分—說明備忘錄「9.該建議的理由及裨益」一節。

財務顧問、獨立董事委員會及獨立財務顧問

要約人已委任嘉林資本擔任與該建議相關的財務顧問。

根據收購守則規則2.8，獨立董事委員會須由於該建議、該計劃及購股權要約中並無直接或間接權益的所有非執行董事(作為股東及／或購股權持有人除外)組成。

因此，董事會已成立獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事：陳耀光先生、吳士宏女士及高聲林先生組成，以(i)向獨立股東就該建議及該計劃是否公平合理以及投票事宜提出建議；及(ii)向購股權持有人就購股權要約是否公平合理及其對於是否接納購股權要約的觀點提出建議。於最後實際可行日期，1,100,000份尚未行使的購股權由陳耀光先生持有，900,000份尚未行使的購股權由吳士宏女士持有。倘陳耀光先生及吳士宏女士於記錄日期或之前悉數行使尚未行使的購股權，將導致向彼等發行合共2,000,000股新股份(相當於本公司於最後實際可行日期已發行股本約0.07%，及經發行該等新股份擴大後的本公司已發行股本約0.07%)。於最後實際可行日期，陳耀光先生及吳士宏女士均表示將不會行使任何尚未行使的購股權。

根據收購守則規則2.1，董事會已經獨立董事委員會批准，委任綽耀資本有限公司為獨立財務顧問，以就該建議、該計劃及購股權要約向獨立董事委員會提供意見。

獨立財務顧問已告知獨立董事委員會，其認為該建議及該計劃的條款就獨立股東而言屬公平合理，而購股權要約的條款就購股權持有人而言屬公平合理，因此，其建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會提呈的相關決議案，以批准及實施該建議及該計劃，亦建議獨立董事委員會推薦購股權持有人接納購股權要約。

獨立財務顧問函件全文載於本計劃文件第六部分。

獨立董事委員會獲告知後，認為該建議及該計劃的條款就獨立股東而言屬公平合理，而購股權要約的條款就購股權持有人而言屬公平合理。因此，獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會提呈的相關決議案，以批准及實施該建議及該計劃，亦推薦購股權持有人接納購股權要約。

獨立董事委員會就其有關該建議、該計劃及購股權要約的推薦建議發出的函件全文載於本計劃文件第五部分。

要約人對本集團的意向

謹請閣下垂注本計劃文件第七部分—說明備忘錄「10.要約人對本集團的意向」一節。

董事會欣然注意到：

- (a) 實施該建議後，要約人有意讓本集團繼續經營其現有業務(即物業投資及文化產業)；
- (b) 要約人無意對本集團的業務作出任何重大變動，包括固定資產的任何重大重新部署或對於持續僱用本集團僱員作出任何重大變動，惟本集團日常業務過程中的變動除外；
- (c) 要約人將繼續監控本集團的表現並為本集團及其業務實施適當的策略；及
- (d) 要約人無意維持股份於聯交所的上市地位。

應採取的行動

謹請閣下垂注本計劃文件第二部分「應採取的行動」一節。

會議

按照大法院的指示，法院會議將於二零二四年八月二十三日(星期五)上午十時正假座香港金鐘金鐘道95號統一中心5樓舉行。股東特別大會將於二零二四年八月二十三日(星期五)上午十時三十分假座香港金鐘金鐘道95號統一中心5樓舉行(或如較遲舉行，則於法院會議結束或其續會之後盡快舉行)。

為行使閣下於法院會議及／或股東特別大會上投票的權利，閣下務須仔細閱讀本計劃文件第七部分—說明備忘錄「14.法院會議及股東特別大會」一節、本計劃文件第二部分—應採取的行動、本計劃文件附錄五的法院會議通告及本計劃文件附錄六的股東特別大會通告。

撤回股份的上市地位

於該計劃生效後，所有計劃股份將被註銷及剔除(同時向要約人發行入賬列作繳足的相同數目的新股份)，且計劃股份的股票於其後將不再具有所有權文件或證據的效力。本公司將根據上市規則第6.15(2)條申請撤回股份於聯交所的上市地位，自生效日期起生效。

本公司將以公告方式通知計劃股東有關股份買賣之最後日期以及該計劃和撤回股份於聯交所上市地位將生效當日的確切日期。

倘該計劃不獲批准或該建議失效

若該計劃未獲批准或未生效，或該建議因其他原因失效或被撤回，股份在聯交所的上市地位將不會被撤回。要約人的股權結構與最後實際可行日期保持不變，而預期本公司將擁有足夠的公眾持股量。由於購股權要約須以該計劃生效為條件，若該計劃未獲批准或未生效，購股權要約將失效。

倘若該計劃未獲批准或因其他原因而失效或被撤回，則根據收購守則規則31.1，後續要約的提出將受到限制，要約人或在該建議過程中與要約人一致行動的任何人士(或其後與彼等任何一方一致行動之任何人士)均不得於該計劃未獲批准或因其他原因而失效或撤回之日起十二個月內宣佈對本公司提出要約或可能提出要約，惟獲執行人員同意則除外。

登記及付款

謹請閣下垂注本計劃文件第七部分—說明備忘錄「17.登記及付款」一節。

海外股東

謹請閣下垂注本計劃文件第七部分—說明備忘錄「19.海外股東」一節。

稅務意見

謹請閣下垂注本計劃文件第七部分—說明備忘錄「20.稅務意見」一節。

該計劃的成本

謹請閣下垂注本計劃文件第七部分—說明備忘錄「21.該計劃的成本」一節。

一般資料

於最後實際可行日期：

- (a) 除本計劃文件第七部分 — 說明備忘錄「5.本公司的股權架構」一節所披露者外，劉先生、要約人或要約人一致行動方概無擁有或控制或支配任何投票權及股份權利；
- (b) 除劉先生持有之10,529,000份購股權外，劉先生、要約人及要約人一致行動方概無持有、控制或指示行使任何與股份有關的可換股證券、認股權證或購股權；
- (c) 劉先生、要約人及要約人一致行動方概無收到投票贊成或反對該計劃及／或接納購股權要約的不可撤回承諾；
- (d) 劉先生、要約人及要約人一致行動方概無就本公司的證券訂立任何衍生工具；
- (e) 概無就股份或要約人或任何要約人一致行動方的股份訂立可能對該建議有重大影響之收購守則規則22註釋8所述類別的協議或安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式)；
- (f) 概無要約人或任何要約人一致行動方作為一方的協議或安排，可能會或不會令劉先生、要約人援引或尋求援引該建議的某項條件的情況；
- (g) 任何股東(作為一方)與(i)劉先生、要約人、任何要約人一致行動方；或(ii)本公司或本公司的附屬公司或聯屬公司(作為另一方)之間並無構成「特別交易」(定義見收購守則規則25)的諒解、安排或協議；及
- (h) 除根據該計劃應付的註銷價外，劉先生、要約人或要約人一致行動方尚未且不會就註銷及剔除計劃股份以任何形式向計劃股東或與彼等一致行動的人士支付任何其他代價、補償或利益。

推薦意見

謹請閣下垂注獨立董事委員會對該建議、該計劃及購股權要約的推薦意見，詳情載於本計劃文件第五部分內的獨立董事委員會函件。

亦請閣下垂注獨立財務顧問對該建議、該計劃及購股權要約的推薦意見，詳情載於本計劃文件第六部分內的獨立財務顧問函件。吾等建議閣下細閱本函件後方就該建議、該計劃及購股權要約採取任何行動。

其他資料

務請閣下細閱：

- (a) 載於本計劃文件第五部分的獨立董事委員會函件；
- (b) 載於本計劃文件第六部分的獨立財務顧問函件；
- (c) 載於本計劃文件第七部分的說明備忘錄；
- (d) 本計劃文件的附錄，包括本計劃文件附錄四所載的該計劃及附錄二所載的物業估值報告；
- (e) 本計劃文件附錄五所載的法院會議通告；
- (f) 本計劃文件附錄六所載的股東特別大會通告；
- (g) 本計劃文件附錄七所載購股權要約函件；
- (h) 本計劃文件隨附的適用於法院會議的粉紅色代表委任表格；
- (i) 本計劃文件隨附的適用於股東特別大會的白色代表委任表格；及
- (j) 本計劃文件隨附的接納表格。

此 致

列位股東 台照

為及代表
A8新媒體集團有限公司
主席兼執行董事
劉曉松
謹啟

二零二四年七月二十九日



A8 New Media Group Limited

A8新媒體集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：800)

敬啟者：

(1) LUXORIGO INVESTMENT LIMITED

建議根據開曼群島公司法第86條

以協議安排方式私有化

A8新媒體集團有限公司

及

(2) 建議撤回A8新媒體集團有限公司上市地位

吾等提述由本公司及要約人就該建議聯合刊發的日期為二零二四年七月二十九日的計劃文件(「計劃文件」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有計劃文件所賦予的相同涵義。

吾等已獲董事會委任組成獨立董事委員會，以(i)就該建議及該計劃是否公平合理及於法院會議及於股東特別大會投票事宜向獨立股東作出推薦意見；及(ii)就購股權要約是否公平合理及是否接納購股權要約向購股權持有人作出推薦意見。

經吾等批准，綽耀資本有限公司已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就該建議、該計劃及購股權要約向吾等提供意見。

吾等謹請閣下垂注(a)計劃文件第四部分所載的董事會函件；(b)計劃文件第六部分所載的獨立財務顧問函件，當中載有獨立財務顧問於達致其推薦意見時所考慮的因素及理由；及(c)本計劃文件第七部分所載的說明備忘錄。

考慮到以下各項，包括：

(A) 該建議、該計劃及購股權要約的條款，尤其經考慮下列各項，註銷價及購股權要約價屬公平合理：

- 註銷價自二零二三年五月二日起至最後實際可行日期整段期間(「獨立董事委員會回顧期間」)高於股份每日收市價，較二零二三年五月二日至二零二四年六月十二日股份最高、最低及平均收市價大幅溢價；
- 於獨立董事委員會回顧期間，股份於聯交所的交易流動性一直極低，而該建議為有意按註銷價變現股份投資的獨立股東提供退出選項，尤其持有大量股份的獨立股東；
- 註銷價隱含本公司市盈率及市賬率大幅高於可資比較公司(定義見獨立財務顧問函件)的市盈率及市賬率；
- 按所有比較類別(即最後交易日、5日、10日、30日及90日)，註銷價溢價均較私有化先例(定義見獨立財務顧問函件)範圍高，較私有化先例有利；
- 儘管註銷價較二零二三年十二月三十一日每股資產淨值折讓，謹請注意(i)股份每日收市價低於獨立董事委員會回顧期間該交易日的最近期可得每股資產淨值；(ii)可資比較公司股份於最後交易日的成交價較資產淨值折讓；(iii)上文所述其他因素及分析；及
- 購股權要約價根據「透視」原則及以註銷價為前提，及

(B) 獨立財務顧問的意見及推薦建議，尤其是獨立財務顧問函件所載的因素、理由及推薦意見，

吾等認為該建議及該計劃的條款就獨立股東而言屬公平合理，而購股權要約條款對購股權持有人而言亦屬公平合理。

因此，吾等推薦：

- (a) 獨立股東於法院會議上投票贊成批准該計劃的決議案；及
- (b) 於股東特別大會上，股東贊成下列決議案：
 - (i) 特別決議案，以批准由於註銷計劃股份而削減本公司已發行股本；
 - (ii) 普通決議案，以批准在註銷計劃股份的規限下及與此同時，本公司的已發行股本將透過按面值向要約人發行總數等於因該計劃所註銷及剔除計劃股份數目之股份(入賬為繳足股款)的方式維持，而本公司賬冊中因計劃股份註銷而產生的儲備將用於按面額繳足向要約人配發及發行的新股份；
 - (iii) 授權董事作出彼等認為就實行該建議及該計劃而言屬必要或適宜的一切行動及事宜。
- (c) 購股權持有人接納購股權要約。

此 致

獨立股東及購股權持有人 台照

為及代表
獨立董事委員會

獨立非執行董事
陳耀光先生

獨立非執行董事
吳士宏女士

獨立非執行董事
高聲林先生
謹啟

二零二四年七月二十九日

以下為獨立財務顧問綽耀資本有限公司就該建議、該計劃及購股權要約致獨立董事委員會的意見函件全文，乃為供載入本計劃文件而編製。



香港中環
德輔道中141號
中保集團大廈
4樓402B室

敬啟者：

(1) LUXORIGO INVESTMENT LIMITED

建議根據開曼群島公司法第86條

以協議安排方式私有化

A8新媒體集團有限公司

(2) 建議撤回A8新媒體集團有限公司上市地位

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就該建議、該計劃及購股權要約向獨立董事委員會提供意見。該建議、該計劃及購股權要約詳情載於要約人及 貴公司聯合刊發日期為二零二四年七月二十九日的計劃文件的說明備忘錄，本意見函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。

茲提述要約人及 貴公司日期為二零二四年六月十二日的聯合公告（「聯合公告」），其中要約人與 貴公司聯合宣佈（其中包括），於二零二四年五月二十七日，要約人要求董事會向計劃股東提呈該建議以協議安排方式建議將 貴公司私有化，倘該建議獲批准並實施，將導致要約人根據公司法第86條私有化 貴公司，並撤回股份上市地位。

倘該建議獲批准及實施，根據該計劃，

- (a) 計劃股東持有的所有計劃股份將於生效日期註銷並剔除，並以要約人向計劃股東就每股計劃股份以現金支付的註銷價作為代價；
- (b) 在註銷及剔除計劃股份的同時，貴公司的已發行股本將透過按面值向要約人發行總數等於所註銷及剔除計劃股份數目之股份(入賬為繳足股款)的方式維持，使得要約人及不受該計劃所限的要約人一致行動方將合計擁有已發行股份總數的100%。公司帳冊中因計劃股份註銷及剔除而產生的儲備將用於按面額繳足向要約人發行的新股份；和
- (c) 該計劃生效後，貴公司將按上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤回股份在聯交所的上市地位，自生效日期起生效。

要約人亦將根據收購守則規則13以現金向購股權持有人(劉先生除外)提出購股權要約價(「透視價」，即註銷價減去相關尚未行使購股權的相關行使價之金額)，以註銷於在記錄日期所有尚未失效的尚未行使的購股權(劉先生持有的購股權除外)。若任何尚未行使的購股權的行使價等於或高於註銷價(即「透視價」為零或負數)，購股權要約價將為每份尚未行使的購股權面值0.01港元。

要約人將不會提高註銷價，亦不保留如此行事的權利。股東、購股權持有人及潛在投資者應注意，要約人於作出本聲明後將不得提高註銷價。

按註銷價每股計劃股份0.36港元及於最後實際可行日期已發行的2,793,498,628股計劃股份，計劃股份的總價值約為313,979,483港元。

假設並無任何尚未行使的購股權於記錄日期前獲行使且概無任何尚未行使的購股權失效，則該計劃所需現金金額約為313,979,483港元，而購股權要約所需現金金額約為25,839港元，其中(i) 41,408份行使價為0.219港元的購股權將被註銷，以換取每份購股權0.141港元的購股權要約價；及(ii) 2,000,000份行使價為0.439港元的購股權將被註銷，以換取每份購股權0.01港元的購股權要約價。

根據上述基準，該建議及購股權要約應付的最高現金代價總額約為314,005,322港元。

假設所有購股權持有人(劉先生除外)於記錄日期前行使其尚未行使的購股權成為計劃股東，則將有874,206,638股計劃股份，則該計劃所需最大現金金額約為314,714,390港元。

該建議、該計劃及購股權要約的條款及條件的進一步詳情(包括接納該建議、該計劃及購股權要約的程序)載於計劃文件。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據收購守則規則2.8，獨立董事委員會須由於該建議、該計劃及購股權要約中並無直接或間接權益的所有非執行董事組成(作為股東及/或購股權持有人除外)。

因此，董事會已成立獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事：陳耀光先生、吳士宏女士及高聲林先生組成，以(i)向獨立股東就該建議及該計劃是否公平合理以及投票事宜提出建議；及(ii)向購股權持有人就購股權要約是否公平合理以及其對於是否接納購股權要約的觀點提出建議。於最後實際可行日期，1,100,000份尚未行使的購股權由陳耀光先生持有，900,000份尚未行使的購股權由吳士宏女士持有。倘陳耀光先生及吳士宏女士於記錄日期或之前悉數行使尚未行使的購股權，將導致向彼等發行合共2,000,000股新股份(相當於貴公司於最後實際可行日期已發行股本約0.07%，及經發行該等新股份擴大後的貴公司已發行股本約0.07%)。於最後實際可行日期，陳耀光先生及吳士宏女士均表示將不會行使任何未行使的購股權。

吾等(綽耀資本有限公司)經獨立董事委員會批准已獲委任，以就該建議、該計劃及購股權要約向獨立董事委員會提供意見。

吾等的獨立性

於緊接聯合公告日期前兩年及截至最後實際可行日期，除吾等是次作為獨立財務顧問的委聘外，吾等與(i)要約人；(ii) 貴公司；(iii)其各自的控股股東；(iv)與上述任何一方一致行動或被推定為一致行動的任何人士；(v)由其中任何一方(統稱為「相關方」)控制的任何公司之間概無形成其他關係，亦無進行任何直接委聘。於最後實際可行日期，(i)吾等與相關方不存在任何可合理視為與吾等之獨立性相關的關係或利益；(ii)吾等與相關方的財務或其他專業顧問不屬於

同一集團；及(iii)緊接聯合公告日期前的兩年內及截至最後實際可行日期，吾等與相關方不論是財務上或是其他方面並無重大聯繫，而該種聯繫很可能會產生利益衝突或令人覺得會產生利益衝突，或理應可能影響吾等根據收購守則提出的建議的客觀性。除 貴公司就是次委任為獨立財務顧問而應向吾等支付的正常諮詢費用外，並不存在吾等向相關方收取任何其他費用或利益的安排。因此，吾等認為，根據收購守則規則2.6，吾等具有獨立性，可就該建議、該計劃及購股權要約擔任獨立財務顧問。

吾等意見的基準

於達致吾等向獨立董事委員會提供之意見及推薦建議時，吾等依賴計劃文件所載資料及陳述的準確性，並假設計劃文件中所作出或提及的所有資料及陳述於作出時屬真實，並於最後實際可行日期仍屬真實。吾等亦依賴吾等與董事及 貴公司管理層對 貴集團(包括計劃文件所載資料及陳述)所進行之討論。吾等亦假設董事及 貴公司管理層於計劃文件內所作出一切有關信念、意見及意向之陳述乃經適當查詢後始行合理作出。吾等認為，吾等已審閱充分資料及文件，包括但不限於(i)聯合公告；(ii)計劃文件；(iii) 貴公司分別截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的年報(分別為「二零二二年年報」及「二零二三年年報」)；(iv)貴公司自二零二四年一月一日至二零二四年五月三十一日(包括首尾兩日)(即 貴公司所編製未經審核綜合管理賬目的最後實際可行日期)的未經審核綜合管理賬目；(v) 貴公司提供有關該建議、該計劃及購股權要約的其他相關文件(包括但不限於過往文件、記錄及計算)；及(vi)從公開渠道獲得的相關市場數據及資料，以達致吾等之意見及推薦建議。

吾等並無理由相信任何重大資料被遺漏或隱瞞，或懷疑所提供資料之真實性或準確性。然而，吾等並未對 貴集團或要約人或任何彼等各自的聯繫人或與其中任何一方一致行動或被推定一致行動的任何人士之業務及事務狀況進行任何獨立調查，亦未獨立核實獲提供之資料。吾等亦假設計劃文件所載或所提述之一切陳述於最後實際可行日期仍屬真實、準確及完整，且並無遺漏其他事項，致使本函件或計劃文件所載任何陳述產生誤導。

於最後實際可行日期，要約人唯一董事為劉曉松先生，彼就計劃文件所載資料(有關 貴集團的資料除外)之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，計劃文件內發表之意見(董事以董事名義所發表者除外)

乃經審慎周詳考慮後達致，且計劃文件並無遺漏其他事實，而使計劃文件之任何聲明產生誤導。於最後實際可行日期，董事會包括執行董事劉曉松先生及冀博先生以及獨立非執行董事陳耀光先生、吳士宏女士及高聲林先生。董事已就計劃文件所載有關 貴集團的資料之準確性共同及個別地承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，計劃文件內發表之意見(要約人唯一董事以要約人唯一董事名義所發表者除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且計劃文件並無遺漏其他事實，而使計劃文件之任何聲明產生誤導。吾等作為獨立財務顧問除對本建議函件負責外，對計劃文件任何部分的內容概不負責。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見及為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴集團或彼等各自股東、附屬公司或聯營公司業務及事務或日後前景進行獨立、深入的調查，吾等亦無就該建議、該計劃及購股權要約對 貴集團、獨立股東或購股權持有人的稅務影響加以考慮。 貴公司將盡快通知股東有關事實及情況於最後實際可行日期後的重大變動。本函件僅供獨立董事委員會考慮該建議、該計劃及購股權要約而向彼等發出，且除載入計劃文件外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件之全部或部分內容，亦不得將本函件用作任何其他用途。

所考慮的主要因素及理由

在制訂有關該建議、該計劃及購股權要約的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

I. 貴集團的背景資料

貴公司為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：800)。

貴公司為投資控股公司，貴集團主要從事(i)文化產業，主要包括中國的網絡文學和影視製作；及(ii)物業投資業務，主要包括產業園區業務，租金收入來自中國的國家音樂產業基地—A8音樂大廈。

誠如二零二二年年報及二零二三年年報所載，於二零二二年十二月二十三日，貴集團與Blueowlgames Limited(「Blueowlgames」)及上海木七七網絡科技有限公司(「上海木七七」)的其他股東訂立股權轉讓協議，據此，貴集團同意向其他股東出售Blueowlgames及上海木七七51%的股權，代價分別為人民幣286,000元及人民幣346,000元。Blueowlgames及上海木七七主要從事遊戲開發及遊戲發行服務(統稱「出售遊戲開發及發行服務」)，為貴集團經營分部資料中文化產業之主線業務，而出售遊戲開發及發行服務被視為貴集團的已終止業務。該項出售為貴集團戰略計劃之部分，以重新分配其資源，配合其業務計劃。誠如貴公司日期為二零二三年三月三日的公告所載，出售Blueowlgames及上海木七七已於同日完成。

(i) 貴集團的過往財務表現及狀況

下表載列 貴集團截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年(分別為「二零二一財政年度」、「二零二二財政年度」及「二零二三財政年度」)的主要財務表現及狀況，乃摘錄自二零二二年年報及二零二三年年報：

	二零二三 財政年度 人民幣千元 (經審核)	二零二二 財政年度 人民幣千元 (經審核)	二零二一 財政年度 人民幣千元 (經審核) (經重列)
持續經營業務			
收入	68,578	79,151	80,356
按經營分部劃分：			
— 文化產業	402	1,676	2,246
— 物業投資	68,176	77,475	78,110
提供服務成本	(17,623)	(18,255)	(20,204)
毛利	50,955	60,896	60,152
其他收入及收益，淨額	39,786	16,901	46,230
銷售及市場推廣開支	(9)	(1,870)	(3,075)
行政開支	(22,692)	(23,622)	(20,129)
其他開支，淨額	(61,516)	(48,017)	(48,283)
融資成本	—	—	(670)
分擔聯營公司溢利及虧損， 淨額	9,937	5,797	30,307
持續經營業務除稅前溢利	16,461	10,085	64,532
所得稅抵免／(開支)	5,383	11,922	(3,874)
持續經營業務年度溢利	21,844	22,007	60,658

	二零二三 財政年度 人民幣千元 (經審核)	二零二二 財政年度 人民幣千元 (經審核)	二零二一 財政年度 人民幣千元 (經審核) (經重列)
終止經營業務			
一項終止經營業務年度 溢利／(虧損)	2,546	(8,050)	(5,208)
年度溢利	24,390	13,957	55,450
	於 二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)	於 二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)	於 二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	108,111	114,301	119,548
投資性物業	378,000	414,000	412,000
使用權資產	11,253	11,576	12,538
商譽	—	—	9,278
無形資產	774	796	1,172
於聯營公司之投資	294,890	289,487	299,690
按公平值計量且其變動計入 損益之金融資產	55,908	72,878	101,858
按公平值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產	117,443	103,589	150,571
遞延稅項資產	13,389	16,316	235
非流動資產合計	979,768	1,022,943	1,106,890
流動資產			
存貨	500	503	603
應收賬款	6,125	7,410	1,061
預付賬款及其他應收款	9,499	3,887	5,086
按公平值計量且其變動計入 損益之金融資產	195,960	20,000	300
受限制現金	65	65	65
現金及現金等價物	501,695	608,766	555,390
一項分類為持作待售的 處置組資產	—	552	—
流動資產合計	713,844	641,183	562,505

	於 二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)	於 二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)	於 二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付賬款	7,022	7,082	7,754
其他應付款及應計費用	32,622	36,383	51,008
應付稅項	10,164	15,963	18,351
租賃負債	—	—	402
與分類為持作待售的 資產直接相關的負債	—	4,670	—
流動負債合計	49,808	64,098	77,515
非流動負債			
遞延稅項負債	82,545	88,082	105,895
租賃負債	—	—	243
非流動負債合計	82,545	88,082	106,138
資產淨值	1,561,259	1,511,946	1,485,742

(ii) 有關 貴集團財務表現重大波動的討論

二零二三財政年度與二零二二財政年度的比較

收入

貴集團的收入由二零二二財政年度約人民幣79,150,000元減少約人民幣10,570,000元或約13.36%至二零二三財政年度約人民幣68,580,000元。誠如二零二三年年報所載，貴集團於二零二三財政年度物業投資業務及持續經營文化產業收入與二零二二財政年度相比均有所下跌。

尤其是，貴集團自物業投資業務所得收入由二零二二財政年度約人民幣77,480,000元減少約人民幣9,300,000元或約12.00%至二零二三財政年度約人民幣68,180,000元。其乃主要來自貴集團投資物業—A8音樂大廈的租金及物業管理服務收入。A8音樂大廈位於深

圳大灣區核心區域，總建築面積為5.25萬平方米，集辦公及商業服務功能為一體。貴集團的物業投資業務收入於二零二三財政年度下跌乃主要歸因於面對外部經濟環境的影響，租賃產業整體受到嚴重衝擊，尤其於中國。根據貴集團管理層，大部分企業(作為租戶或潛在租戶)對租賃成本保持相對謹慎的態度，於二零二三財政年度普遍收緊其企業租賃預算，市場上商用辦公面積供應的增加也進一步推高了空置率水平，為商用樓宇業主帶來挑戰。儘管貴集團採取了一系列措施以吸引和挽留租戶，如提供租金分期付款方案、調整招商措施、推行精裝拎包入住模式等，A8音樂大廈的出租率於二零二三財政年度仍然持續穩步下降。

吾等向貴公司作出進一步查詢，並取得A8音樂大廈於二零二一財政年度、二零二二財政年度及二零二三財政年度及直至二零二四年五月三十一日的出租率及平均租金數據。吾等注意到，A8音樂大廈於二零二一年十二月三十一日的出租率約為92%，相當於空置率約8%，而當時存續租約每平方米平均租金同日約為人民幣162.18元。於二零二二年十二月三十一日，A8音樂大廈的出租率跌至約88%，相當於空置率約12%，而當時存續租約每平方米平均租金約為人民幣161.00元。於二零二三年十二月三十一日，A8音樂大廈的出租率進一步下跌至約73%，相當於空置率約27%，乃二零二二年十二月三十一日空置率逾兩倍，而當時存續租約每平方米平均租金約為人民幣146.00元，較二零二二年十二月三十一日下跌約9.32%。於二零二四年五月三十一日，A8音樂大廈的出租率進一步下跌至約67%，相當於空置率約33%，而當時存續租約每平方米平均租金仍為約人民幣146.00元。基於A8音樂大廈出租率及平均租金於二零二一財政年度、二零二二財政年度、二零二三財政年度及截至二零二四年五月三十一日有所下跌，吾等與貴公司管理層一致認為貴集團於上述年度／期間就A8音樂大廈而言表現轉壞。

同時，貴集團持續經營文化產業收入由二零二二財政年度約人民幣1,680,000元減少約人民幣1,270,000元或約76.01%至二零二三財政年度約人民幣400,000元。其乃主要來自網絡文學內容研發、有聲書及音頻內容研發、動漫內容研發和視頻內容研發。貴集團持續經營文化產業收入於二零二三財政年度下降乃主要歸因於行業競爭激烈及貴集團未能拿捏觀眾喜好。吾等自貴公司了解到，貴集團在二零一九年最後開發及發行的劇集「大周小冰人」的觀眾反

應遜於 貴集團預期，而 貴集團自此再無開發或發行任何新劇集。因此， 貴集團於二零二二財政年度及二零二三財政年度的影視收入微不足道。另一方面，儘管 貴集團致力開發各種文娛內容，例如網絡文學、有聲書、動漫及微短劇， 貴集團仍然面臨激烈競爭，且觀眾反饋亦無驚喜。根據 貴公司的經驗，中國文娛內容市場頗為極端，優質且廣受歡迎的文化內容作品盈利非常可觀，而由於市場上存在大量內容，一般及較低等級內容製作人難以獲得觀眾注意及自此產生收入。鑒於上述， 貴集團文化產業表現於二零二三財政年度持續下滑。

提供服務成本及毛利

吾等從二零二三年年報注意到， 貴集團於二零二二財政年度至二零二三財政年度提供服務成本減少，主要由於 貴集團所處業務階段及發展戰略的需要，縮減開支導致文化產業成本下降。吾等進一步注意到，儘管 貴集團收入於二零二二財政年度至二零二三財政年度減少約13.36%， 貴集團提供服務成本於相同年度僅減少約3.46%。

由於 貴集團收入及服務成本於二零二二財政年度至二零二三財政年度下跌， 貴集團毛利於相同年度由約人民幣60,900,000元減少約人民幣9,940,000元或約16.32%至約人民幣50,960,000元。

其他收入及收益淨額

貴集團的其他收入及收益淨額由二零二二財政年度約人民幣16,900,000元增加約人民幣22,890,000元或約135.41%至二零二三財政年度約人民幣39,790,000元。此乃主要由於二零二二財政年度及二零二三財政年度 貴集團銀行利息收入由約人民幣8,530,000元增至約人民幣23,840,000元及 貴集團以公平值計量之金融資產分紅收入由約人民幣1,260,000元增至約人民幣9,660,000元。

其他開支，淨額

貴集團的其他開支淨額由二零二二財政年度約人民幣48,020,000元增加約人民幣13,500,000元或約28.11%至二零二三財政年度約人民幣61,520,000元。其主要包括 貴集團二零二三財政年度投資性物業公平值損失約人民幣36,000,000元、按公平值計量且其變動計入損益之金融資產的公平值損失約人民幣19,300,000元及對一項聯營公司的投資減值損失約人民幣4,500,000元。

持續經營業務年度溢利

貴集團持續經營業務年度溢利由二零二二財政年度約人民幣22,010,000元減少約人民幣160,000元或約0.74%至二零二三財政年度約人民幣21,840,000元。其乃主要由於(其中包括)貴集團毛利及所得稅抵免減少及 貴集團其他開支淨額增加，部分被 貴集團其他收入及收益淨額於相同年度增加所抵銷。

年度溢利

由於 貴集團分別於二零二二財政年度及二零二三財政年度的持續經營業務溢利及 貴集團二零二二財政年度終止經營業務年度虧損約人民幣8,050,000元及 貴集團二零二三財政年度終止經營業務年度溢利約人民幣2,550,000元， 貴集團整體年度溢利由二零二二財政年度約人民幣13,960,000元增至二零二三財政年度約人民幣24,390,000元，相當於增加約人民幣10,430,000元或約74.75%。

二零二二財政年度與二零二一財政年度的比較

收入

貴集團的收入由二零二一財政年度約人民幣80,360,000元減少約人民幣1,210,000元或約1.50%至二零二二財政年度約人民幣79,150,000元。誠如二零二二年年報所載， 貴集團於二零二二財政年度物業投資業務及持續經營文化產業收入與二零二一財政年度相比均有所下跌。

貴集團自物業投資業務所得收入由二零二一財政年度約人民幣78,110,000元減少約人民幣640,000元或約0.81%至二零二二財政年度約人民幣77,480,000元。其乃主要來自 貴集團A8音樂大廈的租金

收入及物業管理服務收入。二零二二年報載述年內新冠病毒疫情形勢嚴峻對 貴集團租賃業務造成影響。 貴集團於年內採取多種防疫措施，致力維持A8音樂大廈出租率，包括為受疫情影響的客戶減免滯納金、調整招商措施、積極接觸新客戶、為新客戶量身打造定製服務，如設計、裝修、清潔服務等，提升物業管理及服務水平。然而， 貴集團於二零二一財政年度至二零二二財政年度的物業投資業務收入仍輕微下降。

誠如上文所討論，吾等注意到A8音樂大廈出租率由約92%跌至約88%，相當於二零二一年及二零二二年十二月三十一日空置率分別約8%及約12%。此外，當時存續租約每平方米平均租金於二零二一年及二零二二年十二月三十一日由約人民幣162.18元跌至約人民幣161.00元。上述原因可解釋 貴集團物業投資業務收入於二零二一財政年度至二零二二財政年度下跌。

貴集團持續經營文化產業收入二零二一財政年度約人民幣2,250,000元減少約人民幣570,000元或約25.38%至二零二二財政年度約人民幣1,680,000元。其乃主要來自 貴集團年內網絡文學、音樂及影視業務。面對市場環境和政府監管政策的發展變化及疫情的影響， 貴集團調整各業務板塊運營策略，剝離虧損的網絡遊戲業務，持續發展上述其餘文化產業。然而， 貴集團持續經營文化產業收入佔整體收入比例仍然相對較小，且於二零二一財政年度至二零二二財政年度下跌。

提供服務成本及毛利

貴集團提供服務成本由二零二一財政年度約人民幣20,200,000元減少約人民幣1,950,000元或約9.65%至二零二二財政年度約人民幣18,260,000元。 貴集團毛利於二零二一財政年度至二零二二財政年度由約人民幣60,150,000元增加約人民幣740,000元或約1.24%至約人民幣60,900,000元，乃由於 貴集團提供服務成本減幅略為超出 貴集團同年收入減幅。

其他收入及收益淨額

貴集團的其他收入及收益淨額由二零二一財政年度約人民幣46,230,000元減少約人民幣29,330,000元或約63.44%至二零二二財政年度約人民幣16,900,000元。此乃主要由於二零二一財政年度及二零二二財政年度 貴集團以公平值計量之金融資產分紅收入由約人民幣29,760,000元減至約人民幣1,260,000元及 貴集團銀行利息收入由約人民幣10,870,000元減至約人民幣8,530,000元。

行政開支

貴集團的行政開支由二零二一財政年度約人民幣20,130,000元增加約人民幣3,490,000元或約17.35%至二零二二財政年度約人民幣23,620,000元。其主要指 貴集團運營及行政相關開支，如薪金及辦公室開支。

分擔聯營公司溢利及虧損，淨額

貴集團分擔聯營公司溢利及虧損淨額由二零二一財政年度約人民幣30,310,000元減少約人民幣24,510,000元或約80.87%至二零二二財政年度約人民幣5,800,000元。減少主要由於分擔北京掌文信息技術有限公司(「北京掌文」)溢利減少，金額約為人民幣24,000,000元。北京掌文為 貴公司聯營公司，主要從事文娛內容IP的孵化、製作和全球發行。有關減少主要由於北京掌文於同年的表現下滑。就 貴公司所深知，北京掌文表現下滑乃主要由於內容創作者及內容數量龐大，以致中國文娛內容市場競爭激烈。

持續經營業務年度溢利

貴集團持續經營業務年度溢利由二零二一財政年度約人民幣60,660,000元減少約人民幣38,650,000元或約63.72%至二零二二財政年度約人民幣22,010,000元。儘管 貴集團毛利略為增加及於二零二二財政年度錄得所得稅抵免約人民幣11,920,000元，而於二零二一財政年度則錄得所得稅開支約人民幣3,870,000元， 貴集團其他收入及收益及分擔聯營公司溢利及虧損淨額減幅及 貴集團行政開支增幅超出前者，導致 貴集團持續經營業務年度溢利於上述年度減少。

年度溢利

由於 貴集團分別於二零二一財政年度及二零二二財政年度的持續經營業務溢利及 貴集團終止經營業務年度虧損約人民幣5,210,000元及約人民幣8,050,000元， 貴集團整體年度溢利由二零二一財政年度約人民幣55,450,000元減至二零二二財政年度約人民幣13,960,000元，相當於減少約人民幣41,490,000元或約74.83%。

(iii) 貴集團財務狀況選定主要項目的討論

物業、廠房及設備

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日， 貴集團的物業、廠房及設備分別約為人民幣119,550,000元、人民幣114,300,000元及人民幣108,110,000元，主要包括樓宇、電腦設備、傢俬、裝置及辦公設備、汽車及大廈物業裝修。

投資性物業

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日， 貴集團的投資性物業分別約為人民幣412,000,000元、人民幣414,000,000元及人民幣378,000,000元，指 貴集團於A8音樂大廈(一棟位於中國的商業寫字樓)的投資。 貴集團的投資性物業於二零二二年十二月三十一日約為人民幣414,000,000元，包括年初賬面值及確認公平值收益約人民幣2,000,000元，而於二零二三年十二月三十一日則約為人民幣378,000,000元，包括年初賬面值及確認公平值虧損約人民幣36,000,000元。

於聯營公司之投資

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日， 貴集團於聯營公司之投資分別約為人民幣299,690,000元、人民幣289,490,000元及人民幣294,890,000元，其主要指 貴集團於聯營公司北京掌文的權益，北京掌文主要從事文娛內容IP的孵化、製作和全球發行。

按公平值計量且其變動計入損益之金融資產

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日， 貴集團按公平值計量且其變動計入損益之金融資產分別約為人民幣102,160,000元、人民幣92,880,000元及人民幣251,870,000元。

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日，貴集團按公平值計量且其變動計入損益之金融資產的非流動資產部分指 貴集團的基金投資，即於深圳市前海青松創業投資基金企業(有限合夥)(「青松基金二期」)、深圳市青松三期股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「青松基金三期」)、深圳前海天和文化產業投資中心(有限合夥)及深圳市青松中小微企業發展投資合夥企業(有限合夥)(「青松基金四期」)的投資。 貴集團於青松基金二期、青松基金三期及青松基金四期的投資詳情載於 貴公司日期分別為二零一四年一月二十四日、二零一七年五月十二日及二零二零年一月二十一日日的公告。

於二零二三年十二月三十一日，貴集團按公平值計量且其變動計入損益之金融資產的非流動資產部分約為人民幣55,910,000元，較二零二二年十二月三十一日約人民幣72,880,000元減少約人民幣16,970,000元或約23.29%，乃由於非上市基金相關投資公平值減少。於二零二二年十二月三十一日，貴集團按公平值計量且其變動計入損益之金融資產的非流動資產部分亦較二零二一年十二月三十一日的約人民幣101,860,000元減少約人民幣28,980,000元或約28.45%，亦由於非上市基金相關投資公平值減少。

於二零二三年十二月三十一日，貴集團按公平值計量且其變動計入損益之金融資產的流動資產部分指 貴集團(i)以當時閑置的資金購買國債ETF的投資，其股份於納斯達克證券市場有限責任公司上市以供買賣，詳情載於 貴公司日期分別為二零二三年五月十九日、二零二三年五月二十一日、二零二三年五月二十五日、二零二三年六月十四日及二零二三年七月十日的公告；及(ii)非上市理財產品的投資。於二零二一年及二零二二年十二月三十一日，貴集團按公平值計量且其變動計入損益之金融資產的流動資產部分僅指 貴集團於非上市理財產品的投資。

於二零二三年十二月三十一日，貴集團按公平值計量且其變動計入損益之金融資產的流動資產部分約為人民幣195,960,000元，較二零二二年十二月三十一日約人民幣20,000,000元增加約人民幣175,960,000元，乃由於(i)貴集團僅於二零二三財政年度購入 貴集團所持國債ETF，於二零二三年十二月三十一日約人民幣123,960,000元，而 貴集團並無於二零二二年十二月三十一日持有任何國債ETF；及(ii)貴集團所持理財產品公平值由二零二二年十二月三十一日約人民幣20,000,000元增至二零二三年十二月三十一日

約人民幣72,000,000元。於二零二二年十二月三十一日，貴集團按公平值計量且其變動計入損益之金融資產的流動資產部分約人民幣20,000,000元僅指貴集團所持理財產品，亦較二零二一年十二月三十一日約人民幣300,000元增加約人民幣19,700,000元。

按公平值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日，貴集團按公平值且其變動計入其他全面收益的金融資產分別約為人民幣150,570,000元、人民幣103,590,000元及人民幣117,440,000元，主要包括按公平值計量的上市股本投資及按公平值計量的非上市股本投資。

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日，貴集團按公平值且其變動計入其他全面收益之金融資產指(i) 貴集團於兩家遊戲研發公司，即廈門夢加網絡科技股份有限公司(「廈門夢加」)及上海瀚趣網絡科技有限公司(「上海瀚趣」)的投資。其中廈門夢加原為全國中小企業股份轉讓系統(「新三板」)掛牌的公司(股票代碼：839039)，自二零一九年一月二日起終止在新三板掛牌，而上海瀚趣亦已除牌；及(ii) 貴集團於信息技術服務公司，即深圳市檸檬網聯科技股份有限公司(「檸檬網聯」)的投資，該公司於新三板上市(股票代碼：835924)。貴集團於廈門夢加、上海瀚趣及檸檬網聯的投資的公平值變動主要受(其中包括)該等投資表現影響，為貴集團於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日按公平值且其變動計入其他全面收益之金融資產變動主因。

現金及現金等價物

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日，貴集團現金及現金等價物分別約為人民幣555,390,000元、人民幣608,770,000元及人民幣501,700,000元。

流動資產淨值及資產淨值

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日，貴集團錄得流動資產淨值(即流動資產總值減流動負債總額)分別約為人民幣484,990,000元、人民幣577,090,000元及人民幣664,040,000元，同日資產淨值分別約為人民幣1,485,740,000元、人民幣1,511,950,000元及人民幣1,561,260,000元。

(iv) 貴集團的前景

貴集團主要從事(i)文化產業，主要包括中國的網絡文學和影視製作；及(ii)物業投資業務，主要包括產業園區業務，租金收入來自中國的A8音樂大廈。

貴集團的文化產業

根據二零二二年年報及二零二三年年報，於二零二二財政年度及二零二三財政年度，貴集團調整業務板塊運營策略，剝離虧損的網絡遊戲業務，持續發展網絡文學業務。然而，儘管貴集團調整及發展該業務板塊，吾等注意到，貴集團文化產業收入金額仍然下降，相對於其整體收入仍屬微不足道，於二零二一財政年度、二零二二財政年度及二零二三財政年度分別僅佔整體收入約2.80%、2.12%及0.59%。另一方面，貴集團的聯營公司北京掌文一直開發網絡文學內容及衍生產品、有聲書及音頻內容、動漫業務及微短劇。然而，貴集團分擔聯營公司溢利及虧損淨額由二零二一財政年度約人民幣30,310,000元大幅減少至二零二二財政年度約人民幣5,800,000元，主要由於北京掌文面臨激烈市場競爭導致同年表現下滑。儘管就貴公司所深知，主要由於北京掌文收入增長及控制成本以致其表現於同年恢復，於二零二三財政年度回升至約人民幣9,940,000元，貴集團分擔聯營公司溢利或虧損淨額仍僅為二零二一財政年度的約32.79%。概不保證貴集團於未來將成功開發文化產業、增加有關收入及分享更多聯營公司溢利。

貴集團的物業投資業務

吾等從二零二三年年報及計劃文件說明備忘錄「9.該建議的理由及裨益」注意到，面對外部經濟環境的影響，中國租賃產業整體受到嚴重衝擊。企業(作為租戶)對租賃成本保持相對謹慎的態度，於年內普遍收緊其企業租賃預算，市場上商用辦公面積供應的增加也進一步推高了空置率水平。貴公司管理層亦認為貴集團近年表現受上述宏觀經濟環境影響。

誠如上文所述，吾等亦向 貴公司查詢及取得A8音樂大廈於二零二一財政年度、二零二二財政年度、二零二三財政年度及直至二零二四年五月三十一日的出租率及平均租金數據。基於A8音樂大廈於二零二一財政年度、二零二二財政年度、二零二三財政年度及直至二零二四年五月三十一日空置率上升及當時存續租約平均租金下降，吾等與 貴公司管理層一致認為，就此而言， 貴集團表現於近年轉壞。

吾等亦自行就中國商用辦公室物業租賃產業進行桌面研究，行業數據參考二零二四年第一季度大中華區物業摘要、二零二三年第四季度大中華區物業摘要、二零二三年第三季度大中華區物業摘要及二零二三年第二季度大中華區物業摘要(統稱「大中華區物業摘要」)，涵蓋仲量聯行(「仲量聯行」)大中華區研究部刊發最近四個季度中國物業數據。吾等注意到，仲量聯行為紐約證券交易所上市的《財富》世界500強企業，從事地產服務，運營歷史逾20年，二零二一財政年度總收入逾190億美元(相當於逾1,480億港元)。吾等亦注意到，仲量聯行大中華區研究部不時就中國物業市場各方面進行研究及刊發報告，吾等並無理由懷疑其於中國物業市場的經驗及相關數據的可信性。基於仲量聯行營運歷史悠久、營運規模龐大及於中國物業市場的經驗，吾等認為參考仲量聯行大中華區研究部刊發的大中華區物業摘要屬可接受。

由於A8音樂大廈位於深圳且集辦公及商業服務功能為一體，故此吾等研究大中華區物業摘要所載深圳辦公物業及零售物業相關數據。

就大中華區物業摘要所載深圳辦公物業而言，吾等注意到下列各項：(i)於二零二三年第二季度，深圳辦公物業平均租金較緊接前一個季度下降約2.5%，或較去年同一季度下降約8.7%，而深圳辦公物業整體空置率約為22.6%；(ii)於二零二三年第三季度，深圳辦公物業平均租金較緊接前一個季度下降約2.7%，或較去年同一季度下降約9.8%，而深圳辦公物業整體空置率增至約23.4%；(iii)於二零

二三年第四季度，深圳辦公物業平均租金較緊接前一個季度下降約2.5%，或較去年同一季度下降約7.8%，而深圳辦公物業整體空置率增至約25.5%；(iv)於二零二四年第一季度，深圳辦公物業平均租金較去年同一季度下降約8.8%，而深圳辦公物業整體空置率略增至約25.6%。綜上所述，於二零二三年第二季度至二零二四年第一季度，深圳辦公物業平均租金呈下降趨勢，深圳辦公物業整體空置率一直上升。

就大中華區物業摘要所載深圳零售物業而言，吾等注意到下列各項：(i)於二零二三年第二季度，深圳零售物業平均租金較去年同一季度下降約3.2%，而深圳零售物業整體空置率約為3.4%。儘管深圳零售物業一樓平均租金較緊接前一個季度略增約0.4%，當中載述由於市場需求仍然疲軟，故此仍不確定深圳零售物業業主是否能提高其他樓層平均租金；(ii)於二零二三年第三季度，儘管深圳零售物業平均租金較緊接前一個季度略增約0.1%，仍較去年同一季度下降約1.3%，而深圳零售物業整體空置率增至約3.6%；(iii)於二零二四年第四季度，儘管深圳零售物業平均租金較去年同一季度略增約0.6%，深圳零售物業整體空置率減至約3.1%，深圳零售物業平均租金於城市及農村地區較緊接前一個季度減少約0.6%及1.3%；及(iv)於二零二四年第一季度，儘管深圳零售物業整體空置率減至約2.9%，深圳零售物業平均租金仍較去年同一季度減少約0.7%或較緊接前一個季度減少約0.4%。綜上所述，深圳零售物業平均租金及整

體空置率於二零二三年第二季度至二零二四年第一季度經歷上下波動，而吾等並無注意到可觀察因素顯示深圳零售物業市場將於不久將來取得突破或大幅增長。

(v) 吾等就 貴集團過往表現及前景對該計劃、該建議及購股權要約的討論

吾等注意到，貴集團收入於二零二一財政年度、二零二二財政年度至二零二三財政年度遞減。吾等從二零二三年年報進一步注意到，貴集團收入於截至二零二三年十二月三十一日止五個年度亦有所下降。儘管貴集團毛利於二零二二財政年度略為回升，但於二零二三財政年度仍然下跌。吾等認為，貴集團收入於二零二一財政年度、二零二二財政年度及二零二三財政年度下降的主要原因為A8音樂大廈於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日及二零二四年五月三十一日空置率上升及平均租金下降，乃由於貴集團於上述年度收入大部分來自A8音樂大廈所產生的租金收入。鑒於(i)貴集團於吸引及挽留A8音樂大廈租戶及維持平均租金水平穩定方面的表現轉壞；及(ii)於最近四個季度深圳辦公及零售物業市場表現疲軟且並無可觀察因素顯示市場表現將於不久將來取得突破或大幅增長，吾等認為，未能確定貴集團收入是否能於不久將來回升。

儘管貴集團於二零二一財政年度錄得持續經營業務除稅前溢利約人民幣64,530,000元，於二零二二財政年度跌至約人民幣10,090,000元後於二零二三財政年度回升至約人民幣16,460,000元，謹請注意貴集團其他收入及收益淨額及分擔聯營公司溢利及虧損淨額佔貴集團持續經營業務除稅前溢利的大部分，概不保證貴集團將於未來繼續錄得相近水平的其他收入及收益淨額及分擔聯營公司溢利及虧損淨額。

於二零二一財政年度、二零二二財政年度及二零二三財政年度，貴集團其他收入及收益淨額包括(其中包括)銀行利息收入分別約人民幣10,870,000元、人民幣8,530,000元及人民幣23,840,000元，以公平值計量且其變動計入損益之金融資產分紅收入分別約人民幣29,760,000元、人民幣1,260,000元及人民幣9,660,000元。貴集團按公平值計量且其變動計入損益之金融資產包括(i)貴集團於二零二一年及二零二二年十二月三十一日的非上市基金及理財產品投資；及(ii)貴集團於二零二三年十二月三十一日於非上市基金、上市國債ETF及理財產品的投資。詳情請參閱上文「I. 貴集團的背景資料—(iii) 貴集團財務狀況選定主要項目

的討論一按公平值計量且其變動計入損益之金融資產」。貴集團於公開市場購入上市國債ETF亦可於有意出售時在公開市場上出售，然而貴集團於非上市基金及理財產品的投資的流動性則較低，未必能輕易轉換為現金。有關其他收入及收益淨額亦非於貴集團日常及一般業務營運(文化產業及物業投資業務)過程中產生，概不保證貴集團將於未來繼續錄得相近水平的其他收入及收益淨額。例如，倘貴集團從銀行抽調大部分現金及銀行結餘作其他用途，則可能導致貴集團收取的銀行利息收入大幅減少。同時，由於金融資產表現受資本市場整體狀況影響，可能存在波動且難以保證，故此概不保證貴集團未來將可繼續收取金融資產分紅。

另一方面，儘管貴集團分擔聯營公司溢利或虧損淨額於二零二三財政年度回升，仍僅為二零二一財政年度約32.79%。吾等從二零二三年年報及貴公司管理層理解到，貴集團聯營公司北京掌文營運所在文化產業面臨激烈競爭。概不保證貴集團將於未來繼續自聯營公司收取分佔溢利。

根據(i)貴集團收入及毛利於二零二一財政年度至二零二三財政年度整體呈下降趨勢；(ii)概不保證貴集團未來可繼續錄得相近水平的其他收入及收益淨額或自聯營公司收取相近水平的分佔溢利，吾等認為未能確定貴集團未來持續經營業務除稅前溢利能否錄得增長。此外，經考慮二零二三財政年度所得稅抵免較二零二二財政年度下跌，貴集團二零二三財政年度持續經營業務年度溢利實際上較二零二二財政年度少。

吾等亦注意到，貴集團整體年度溢利從二零二二財政年度約人民幣13,960,000元增至二零二三財政年度約人民幣24,390,000元。然而，此乃主要由於貴集團於二零二三財政年度錄得終止經營業務年度溢利約人民幣2,550,000元，於二零二二財政年度則錄得終止經營業務年度虧損約人民幣8,050,000元。謹請注意貴集團終止經營業務已不再作為貴集團業務營運一部分，故此不大可能繼續為貴集團帶來貢獻。概不保證貴集團可繼續從終止經營業務錄得溢利，亦不保證終止經營業務將繼續貢獻貴集團年度整體溢利。

經考慮(i)貴集團文化產業及物業投資業務於二零二一財政年度、二零二二財政年度及二零二三財政年度表現轉壞；(ii)概不保證貴集團未來可繼續錄得相近水平的其他收入及收益淨額、自聯營公司收取相近水平的分佔溢利及錄得終止經營業務溢利；(iii)深圳辦公及零售物業

市場於最近四個季度表現疲軟及並無可觀察因素顯示市場表現將於不久將來取得突破及大幅增長；及(iv)本函件下文所進一步討論的該建議、該計劃及購股權要約的條款及條件的其他分析，吾等認為該建議、該計劃及購股權要約為計劃股東及購股權持有人提供機會退出及變現彼等於 貴集團的投資。

II. A8音樂大廈的估值及 貴集團的經重估資產淨值

(i) A8音樂大廈的估值

根據收購守則規則11.1(f)，A8音樂大廈於二零二四年五月三十一日的估值由獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司(「估值師」)進行。

吾等與估值師面談，查詢其資格及中國類近物業權益估值經驗，獲取估值師及A8音樂大廈估值報告(計劃文件附錄二)(「估值報告」)簽名人相關往績記錄。吾等並不懷疑估值師及估值報告簽名人具備足夠資格及經驗評估A8音樂大廈價值。估值師亦確認其與 貴集團的獨立性。吾等亦審閱委聘條款，包括估值師有關A8音樂大廈估值的工作範圍。吾等認為工作範圍適合用於達成所需意見，而工作範圍並無限制而可能對估值師於估值報告中提供保證程度造成不利影響。

誠如估值報告所載，對A8音樂大廈進行估值時，估值師已遵守收購守則規則11、上市規則第5章及第12項應用指引，以及香港測量師學會刊行的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)，該準則結合國際估值準則。估值師確認，其已視察A8音樂大廈。吾等亦討論及理解達致估值師於估值報告的意見所用準則、基礎、假設及方法以及估值師進行的主要程序。尤其是，吾等審閱相關文件後注意到及同意，根據A8音樂大廈地塊的土地使用權出讓合同所列的契約，未經中國政府事先授權，禁止轉讓A8音樂大廈。估值師認為未能在市場上自由轉讓的A8音樂大廈與市場上可自由轉讓的其他可資比較物業的比較並無意義，故此估

值師已放棄使用市場法進行A8音樂大廈估值。取而代之，由於A8音樂大廈僅由 貴集團持有以產生租金收入，故此估值師已採用租金資本化法釐定A8音樂大廈的投資價值，根據此方法，A8音樂大廈於剩餘土地使用權期限內產生的租金收入淨額按資本化率進行資本化。

就此而言，吾等已審閱香港測量師學會刊行的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)，從有關準則注意到估值方法普遍分類為下述三個主要類別其中之一：

1. 市場法的基礎是將標的資產與價格資訊可得的相同或類似資產進行比較，如在適當的時間範圍內與相同或近似類型資產的市場交易進行比較；
2. 收入法基於對現時和預測收益(現金流)的資本化或轉換，可採用多種不同形式，以產生單一的當前資本價值。在該等形式中，傳統的市場收入資本化或特定收入預測的貼現均可被視為合適，取決於資產類型以及市場參與者會否採用該方法；以及
3. 成本法所依據的經濟原則是，買家不會就一項資產支付較取得具同等效用的資產為高的成本(不論是購買或建設)。

吾等從上文注意到，市場法要求在適當的時間範圍內與相同或近似類型資產的市場交易進行比較，而成本法所依據的經濟原則是，買家將以不高於成本的價格購買資產。然而，A8音樂大廈受限於其所在地塊的土地使用權出讓合同所列的契約，未經中國政府事先授權，禁止轉讓A8音樂大廈，吾等與估值師一致認為市場法及成本法(需要／涉及相近市場交易／購買原則)不適用於A8音樂大廈估值。

另外，吾等注意到收入法基於現時及預測收入(現金流)資本化或轉換，以產生單一當前資本價值。就A8音樂大廈而言，由於該大廈僅由 貴集團持有以產生租金收入，吾等認為估值師採用A8音樂大廈在其餘下土地使用權年期所產生的租金收入淨額，作為根據收入法為A8音樂大廈估值的現時及預測收入(現金流量)屬恰當。此外，吾等已審閱估值師將現金流量資本化時所採用的主要參數，包括A8音樂大廈的每月租金、租金增長率、空置率及資本化率，並注意到該等參數一般根據

A8音樂大廈的實際租賃交易／過往統計數字，或類似大廈的市場價格及市場租金，或市場趨勢及統計數字而釐定，而吾等認為提述該等數字屬合適，原因為該等數字為A8音樂大廈本身或相關市場的實際數字。總括而言，考慮到(i)市場法及成本法不適用於A8音樂大廈估值；(ii)就收入法進行估值而言，A8音樂大廈在其餘下土地使用權年期所產生的租金收入淨額作為現時及預測收入(現金流量)屬可用及適當；(iii)估值師將A8音樂大廈的現金流量資本化及收入法估值所採用的主要參數屬恰當，吾等認為估值師採用租金資本化法對A8音樂大廈進行估值屬恰當。

鑒於上述各項，包括A8音樂大廈性質及其估值根據上述規定進行，吾等認為估值師釐定A8音樂大廈價值所用準則、基礎、假設及方法屬合適。

誠如估值報告所載，貴集團應佔A8音樂大廈於二零二四年五月三十一日現況下的總市值約為人民幣700,200,000元，載列如下：

	於
	二零二四年
	五月三十一日
該物業	現況下的市值
	人民幣
A8音樂大廈	700,200,000

詳情請參閱估值報告(計劃文件附錄二)。

(ii) 貴集團的經重估資產淨值

貴集團於二零二三年十二月三十一日的經審核綜合財務報表載入計劃文件附錄一及摘錄於上文「I. 貴集團的背景資料 — (i) 貴集團的過往財務表現及狀況」。貴集團於二零二三年十二月三十一日的經審核資產淨值約為人民幣1,561,260,000元，全額歸屬於貴公司擁有人。

貴集團於A8音樂大廈的部分權益根據國際財務報告準則按成本基準列賬。吾等認為評估貴集團淨資產支持及進行該建議條款(包括註銷價)相關評估時考慮貴集團所持A8音樂大廈的估值屬合適，僅供說明用途。然而，謹請注意，考慮A8音樂大廈的估值而非貴集團根據國

際財務報告準則所編製的經審核財務報表所載A8音樂大廈的價值僅適用於吾等對該建議條款(包括註銷價)的評估。其不一定代表A8音樂大廈的估值將對 貴集團根據國際財務報告準則所編製的經審核財務報表所載A8音樂大廈的價值造成任何影響。吾等已根據 貴集團於二零二三年十二月三十一日的經審核資產淨值(全額歸屬於 貴公司擁有人)審視 貴集團的經重估資產淨值及估值報告所述A8音樂大廈估值產生的淨重估盈餘相關調整，僅供說明用途：

人民幣千元

貴集團於二零二三年十二月三十一日的經審核資產淨值	1,561,259
調整：	
一 估值報告所述A8音樂大廈估值產生的淨重估盈餘 ¹	203,159
於二零二三年十二月三十一日的經重估資產淨值 (「經重估資產淨值」)	1,764,418
每股經重估資產淨值 ² (人民幣)	0.632
每股經重估資產淨值 ^{2,3} (港元)	0.694
註銷價0.36港元較每股經重估資產淨值(折讓)	(48.13%)

附註：

- 指估值師評估 貴集團所持A8音樂大廈於二零二四年五月三十一日現況下的市值相對於二零二三年十二月三十一日賬面值(包括 貴集團物業、廠房及設備、使用權資產及投資物業相關部分)的淨盈餘所產生的淨重估盈餘(「重估盈餘」)。
- 基於最後實際可行日期已發行2,793,498,628股股份。
- 基於人民幣兌港元匯率人民幣0.91081元兌1港元(即中國人民銀行於最後交易日所報匯率)，供說明用途。

誠如上文所述，註銷價較每股經重估資產淨值約0.694港元折讓約48.13%。吾等已審閱 貴公司管理層所編製每股經重估資產淨值的計算及與 貴公司管理層討論重估盈餘及遞延稅項的計算。根據上文所披露的基礎，吾等認為經重估資產淨值的計算就說明而言屬合適。就此而言，進一步分析載於下文「VI. 註銷價分析」一節。

III. 有關要約人的資料

誠如計劃文件說明備忘錄「8.有關要約人的資料」所披露，要約人是一家在英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，為投資控股公司。除持有一家在美國特拉華州註冊成立的新能源領域公司的少數股權外，不持有任何資產或業務。於最後實際可行日期，要約人由LuxOrigo Limited全資擁有，LuxOrigo Limited由劉先生全資擁有。

於最後實際可行日期，要約人的唯一董事為劉先生。

劉先生，58歲，貴公司執行董事、主席兼首席執行官。劉先生於一九八四年畢業於中國湖南大學，獲電機工程學士學位。一九八七年，劉先生畢業於中國電力科學研究院，獲工程碩士學位。一九九一年，彼在清華大學攻讀博士研究課程。彼於技術、互聯網及投資方面擁有多年的豐富經驗。彼為聯交所主板上市公司騰訊控股有限公司(股份代號：0700.HK)的聯合創始人之一。彼現時亦擔任聯交所主板上市公司映宇宙集團有限公司(股份代號：03700.HK)之非執行董事，以及聯交所主板上市公司中國動向(集團)有限公司(股份代號：03818.HK)之獨立非執行董事。彼為貴集團的創辦人，自貴公司於二零零零年成立以來一直就職於貴公司，於二零零七年十月二日獲委任為董事。劉先生目前負責貴集團的整體戰略規劃及整個業務運營和管理。

IV. 要約人對貴集團的意向

誠如計劃文件說明備忘錄「10.要約人對本集團的意向」所披露，實施該建議後，要約人有意讓貴集團繼續經營其現有業務。要約人無意對貴集團的業務作出任何重大變動，包括固定資產的任何重大重新部署或對於持續僱用貴集團僱員作出任何重大變動，惟貴集團日常業務過程中的變動除外。要約人將繼續監控貴集團的表現並為貴集團及其業務實施適當的策略。要約人無意維持股份於聯交所的上市地位。

V. 該建議、該計劃及購股權要約的主要條款**(i) 該計劃**

倘該建議獲批准及實施，根據該計劃，

- (a) 計劃股東持有的所有計劃股份將於生效日期註銷並剔除，並要以要約人向計劃股東就每股計劃股份以現金支付的註銷價作為代價；
- (b) 在註銷及剔除計劃股份的同時，貴公司的已發行股本將透過按面值向要約人發行總數等於所註銷及剔除計劃股份數目之股份(入帳為繳足股款)的方式維持，使得要約人及不受該計劃所限的要約人一致行動方將合計擁有已發行股份總數的100%。公司帳冊中因計劃股份註銷及剔除而產生的儲備將用於按面額繳足向要約人發行的新股份；和
- (c) 該計劃生效後，貴公司將按上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤回股份在聯交所的上市地位，自生效日期起生效。

根據收購守則規則20.1(a)，該計劃生效後，註銷計劃股份的註銷價將盡快支付給於記錄日期名列登記冊的相關計劃股東，但無論如何不得遲於生效日期後七個營業日(定義見收購守則)。

要約人亦將根據收購守則規則13以現金向購股權持有人(劉先生除外)提出購股權要約價(「透視價」，即註銷價減去相關尚未行使購股權的相關行使價之金額)，以註銷於在記錄日期所有尚未失效的尚未行使的購股權(劉先生持有的購股權除外)。若任何尚未行使的購股權的行使價等於或高於註銷價(即「透視價」為零或負數)，購股權要約價將為每份尚未行使的購股權面值0.01港元。

待該計劃生效後，所有計劃股份將被註銷，以換取每股計劃股份0.36港元的註銷價。

(ii) 註銷價

註銷價0.36港元較：

- (a) 股份於最後交易日於聯交所所報收市價每股0.137港元溢價約162.77%；
- (b) 股份於截至最後交易日止(包括該日)五個交易日於聯交所所報平均收市價每股約0.139港元溢價約158.99%；
- (c) 股份於截至最後交易日(包括該日)止10個交易日於聯交所所報平均收市價每股約0.134港元溢價約168.66%；
- (d) 股份於截至最後交易日(包括該日)止30個交易日於聯交所所報平均收市價每股約0.126港元溢價約185.71%；
- (e) 股份於截至最後交易日(包括該日)止90個交易日於聯交所所報平均收市價每股約0.131港元溢價約174.81%；
- (f) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股0.34港元溢價約5.88%；
- (g) 於二零二三年十二月三十一日 貴公司權益持有人應佔經審核綜合資產淨值每股約人民幣0.559元(相當於約0.614港元，乃按最後交易日中國人民銀行所報人民幣兌港元匯率人民幣0.91081元兌1港元及最後實際可行日期已發行2,793,498,628股股份(供說明用途)計算)折讓約41.37%；及
- (h) 供說明用途，於二零二三年十二月三十一日較每股股份經重估資產淨值約每股人民幣0.632元(相當於約0.694港元，按最後交易日中國人民銀行所報人民幣兌港元匯率人民幣0.91081元兌1港元，及最後實際可行日期已發行2,793,498,628股股份(供說明用途)計算)折讓約48.13%。

VI. 註銷價分析

(i) 股份的過往價格表現

為評估註銷價的公平性及合理性，吾等已審閱股份自二零二三年五月二日（由於二零二三年五月一日不屬交易日）（即要約人要求董事會向計劃股東提呈該建議，建議透過該計劃私有化 貴公司日期前約12個完整曆月）直至及包括最後實際可行日期（「回顧期間」）的每日收市價並將股份過往價格表現及註銷價進行比較。吾等認為，回顧期間約一年屬合理、足夠及具代表性，描述股份近期價格變動及該等變動反映的現時市場氣氛，從而與註銷價進行有意義比較。

下圖描述回顧期間股份每日收市價：



於二零二三年五月二日至二零二四年六月十二日（聯合公告日期）（「公告前期間」），股份每日收市價介乎每股股份0.111港元至每股股份0.285港元，平均約為每股股份0.173港元。除於二零二三年八月七日躍升至每股股份0.285港元，隨即逐步下調至二零二三年九月五日每股股份約0.198港元，股份每日收市價於公告前期間整體呈下降趨勢。吾等亦注意到，於二零二三年八月二十二日刊發 貴公司截至二零二三年六月三十日止六個月中期業績、於二零二四年三月七日刊發 貴公司正面盈利預告及於二零二四年三月二十二日刊發 貴公司二零二三財政年

度業績對關鍵時刻股份每日收市價並無重大影響。吾等進一步注意到，註銷價0.36港元較(i)股份最高每日收市價溢價約26.32%；(ii)股份最低每日收市價溢價約224.32%；及(iii)股份於公告前期間平均每日收市價溢價約108.15%。

緊隨公告前期間後，股份每日收市價於二零二四年六月十三日躍升至每股股份0.330港元，吾等認為，此乃由於公告該建議、該計劃及購股權要約以及註銷價。於二零二四年六月十三日至最後實際可行日期（「公告後期間」），股份每日收市價介乎每股股份0.315港元至每股股份0.340港元，平均約為每股股份0.325港元。吾等注意到，註銷價0.36港元較(i)股份最高每日收市價溢價約5.88%；(ii)股份最低每日收市價溢價約14.29%；及(iii)股份於公告後期間平均每日收市價溢價約10.60%。

經考慮註銷價(i)高於整個回顧期間股份每日收市價；及(ii)較公告前期間股份最高、最低及平均收市價大幅溢價，吾等認為註銷價屬公平合理。

(ii) 股份的過往交易流動性

吾等亦審視股份於回顧期間的交易流動性，其載列於下表：

月份／期間	交易日數	平均每日 股份成交量 (概約)	平均每日 股份成交量 佔月末／期末 已發行股份 總數百分比 (附註1,2)	平均每日 股份成交量 佔獨立股東 最後實際 可行日期 所持已發行 股份總數 百分比 (附註1,3)
公告前期間				
二零二三年				
五月	21	1,326,857	0.048%	0.156%
六月	21	278,095	0.010%	0.033%
七月	20	29,100	0.001%	0.003%
八月	23	109,391	0.004%	0.013%
九月	19	136,421	0.005%	0.016%
十月	20	155,400	0.006%	0.018%
十一月	22	379,222	0.014%	0.045%
十二月	19	1,700,526	0.061%	0.200%
二零二四年				
一月	22	1,203,092	0.043%	0.141%
二月	19	3,557,263	0.128%	0.418%
三月	20	1,482,900	0.053%	0.174%
四月	20	1,044,800	0.038%	0.123%
五月	21	231,714	0.008%	0.027%
六月(直至十二日)	7	—	0.000%	0.000%

月份／期間	交易日數	平均每日 股份成交量 (概約)	平均每日	平均每日
			佔月末／期末 已發行股份 總數百分比 (附註1,2)	佔獨立股東 最後實際 可行日期 所持已發行 股份總數 百分比 (附註1,3)
公告後期間				
二零二四年				
六月(十三日起)	12	19,039,519	0.684%	2.236%
七月(截至最後 實際可行日期)	19	2,097,368	0.075%	0.246%
平均		2,048,229	0.074%	0.241%
最高		19,039,519	0.684%	2.236%
最低		—	0.000%	0.000%

附註：

1. 假設該建議完成前 貴公司股權並無其他變動。
2. 基於截至二零二四年六月十二日已發行2,772,834,628股股份、截至二零二四年六月三十日已發行2,783,140,628股股份及最後實際可行日期已發行2,793,498,628股股份。
3. 基於最後實際可行日期獨立股東所持851,389,230股股份。

誠如上表所載，於公告前期間，按月份／期間平均每日股份成交量(i)佔已發行股份總數百分比介乎約0.000%至約0.128%，平均約為0.030%；及(ii)佔最後實際可行日期獨立股東所持已發行股份總數介乎約0.000%至約0.418%，平均約為0.098%。吾等認為，於公告前期間，股份成交量低。

於公告後期間，吾等注意到，股份平均每日成交量增至已發行股份總數及獨立股東所持已發行股份總數約0.684%及2.236%。吾等認為，股份成交量增加可能由於市場對該建議的反應。基於公告前期間股份流動性低，倘該建議失敗而其他因素維持不變，股份流動性可能重回聯合公告前水平。

整體而言，於回顧期間，股份於聯交所的交易流動性一直偏低，意味投資者可能對股份買賣缺乏興趣，尤其於公告前期間，而在低流動性下難以於市場上買賣大量股份。儘管股份交易流動性於公告後期間上升，未能確定股份流動性於不久將來是否維持於該水平，亦未能確定股份流動性是否足以讓獨立股東於公開市場上出售大量股份。該建議為有意變現按註銷價股份投資的獨立股東提供退出選項，尤其持有大量股份的獨立股東。

(iii) 可資比較公司

為進一步評估註銷價的公平性及合理性，吾等已嘗試比較與 貴集團業務活動及市場規模相近的可資比較公司的隱含交易倍數。為此揀選可資比較公司時，吾等已按下列各項篩選公司：(i)於聯交所主板上市，於二零二四年五月二十七日(最後交易日及要約人要求董事會向計劃股東提呈該建議，建議透過該計劃私有化 貴公司的日期)市值介乎1億至12億港元。於釐定有關範圍時，吾等已考慮(a)貴公司於公告刊發前的市值水平，按二零二四年五月二十七日(最後交易日)於聯交所所報收市價每股股份0.137港元及已發行2,772,834,628股股份推算約為379,880,000港元；及(b)貴公司於公告刊發後的市值增加的水平，參照註銷價每股股份0.360港元及最後實際可行日期已發行2,793,498,628股股份隱含 貴公司市值約1,005,660,000港元，釐定略闊的範圍，涵蓋 貴公司於公告刊發前後的市值，存在若干緩衝，吾等認為與 貴公司可資比較；(ii)主要於中國從事辦公、商用及／或工業物業投資物業業務，有關業務佔 貴集團大部分收入，與 貴集團所持主要供辦公、商務及工業研發用途的A8音樂大廈的性質及特性相近，而於中國的租金收入於其各

自最近期經審核財政年度佔收入逾70%；及(iii)於其各自最近期經審核財政年度錄得溢利，與 貴集團於二零二三財政年度獲利狀況相同。根據上述準則，吾等盡全力及就吾等所深知，識別一間可資比較公司（「可資比較公司」）的名單，乃吾等根據上述準則所能識別的可資比較公司詳盡名單。吾等嘗試放寬準則，尋求是否可識別更多可資比較公司。然而，吾等從吾等的研究注意到(i)可資比較公司乃唯一一間符合所有準則的公司；(ii)除可資比較公司以外，其他符合第(i)及(iii)項準則的公司不符合第(ii)項準則，原因為該等公司的主要物業資產普遍並非位於中國／非商業／零售／辦公物業，而該等公司大部分收入源自中國境外；及(iii)符合第(ii)及(iii)項準則的公司的市值普遍大幅高於 貴公司。基於上述，吾等認為，即使放寬準則，符合該等準則的公司的營運條件及財務狀況仍然可能與 貴公司不同而未必適用於是次可資比較分析。因此，吾等認為就是次可資比較分析而言，提述可資比較公司屬合適。儘管僅有一間可資比較公司，吾等認為可資比較公司就比較而言屬相關，原因為可資比較公司(i)從事與 貴集團相近的業務；(ii)與 貴公司上述市值相近；(iii)於聯交所上市，因此所處市場氣氛與 貴公司相近。然而，股東務請注意，是次可資比較分析樣本數目少，而可資比較公司交易倍數僅供說明用途。

就是次可資比較分析所用交易倍數而言，吾等選用市盈率（「**市盈率**」）及市賬率（「**市賬率**」），原因為該等比率乃市場上常用的交易倍數分析方法以評估一間公司的估值。吾等亦考慮市銷率分析，但認為市盈率屬較佳選擇，原因為 貴公司於二零二三財政年度錄得溢利。因此，吾等並無於分析中採用市銷率，而是採用市盈率。就市賬率而言，吾等認為適合用於評估擁有重大物業權益的公司的價值，因此於是次比較中採用市賬率。

儘管可資比較公司於最後實際可行日期並無私有化計劃，市盈率及市賬率比較分析被視為適用於評估註銷價的公平性及合理性，原因為該等比率顯示根據所用篩選準則，主要業務活動及業務前景與 貴公司性質相近的業務的市場價值，而不論該公司是否存在私有化計劃。

下表載列可資比較公司資料及與 貴公司的比較：

名稱	股份代號	主營業務 (如最近期 刊發年報所述)	於二零二四年 五月二十七 日的市值(A) (千港元)	於最近期	最近期刊	市盈率 (A/B) (倍)	市賬率 (A/C) (倍)
				經審核財政 年度擁有人 應佔溢利(B) (千港元) (附註1)	發財政年度/ 期間末擁有人 應佔權益(C) (千港元) (附註1)		
光大永年 有限公司	3699	該公司主要於中國 從事商用樓宇投 資及租賃及提供 物業管理服務。	194,216	21,144	1,067,576	9.19	0.18
			註銷價 隱含市值 (千港元) (附註2)				
貴公司	800	於中國從事文化產 業及物業投資業 務	1,005,660	26,842	1,714,143	37.47	0.52 (附註3)

附註：

1. 人民幣於必要時按人民幣0.91081元兌1港元的匯率兌換為港元，乃根據中國人民銀行於二零二四年五月二十七日(最後交易日)所報匯率。
2. 按註銷價乘以緊接該建議完成前已發行2,793,498,628股股份計算，假設 貴公司股本並無其他變動。
3. 按每股股份註銷價0.36港元除以經重估每股資產淨值約0.694港元計算。

吾等從上表注意到，可資比較公司市盈率約為9.19倍。貴公司註銷價隱含市盈率約為37.47倍，大幅高於可資比較公司市盈率，相當於溢價約307.73%。

吾等亦從上表注意到，可資比較公司市賬率約為0.18倍，貴公司每股註銷價除以每股經重估資產淨值隱含市賬率約為0.52倍，大幅高於可資比較公司市賬率，相當於溢價約188.89%。

此外，儘管並無將其他五間公司納入是次可資比較分析，且僅供說明用途，吾等注意到該等公司符合第(i)及(iii)項準則，惟該等公司的主要物業資產普遍並非位於中國／非商業／零售／辦公物業，而該等公司大部分收入源自中國境外，其市盈率及市賬率亦低於貴公司註銷價隱含市盈率及市賬率，因此可資比較分析維持不變。

經考慮(i)貴公司註銷價隱含市盈率大幅高於可資比較公司市盈率，溢價約307.73%；及(ii)貴公司註銷價隱含市賬率大幅高於可資比較公司市賬率，相當於溢價約188.89%，吾等認為註銷價屬公平合理。

(iv) 私有化先例

吾等亦審閱近期成功私有化先例，研究其相對於股價變動的註銷價，進一步評估註銷價的公平性與合理性。於挑選該等私有化先例時，吾等按以下各項篩選公司：(i)於私有化完成前，股份於聯交所主板上市；(ii)私有化建議按協議安排方式進行，乃由於(a)該建議按協議安排方式進行；及(b)按協議安排方式進行的私有化建議與按全面要約等其他方式進行的建議就程序、條件及各要約人的商業考量而言皆有所不同。因此，吾等認為按協議安排方式進行的該建議與同屬協議安排的私有化先例進行比較實屬合適；及(iii)於二零二二年五月一日直至及包括最後交易日期間公佈，於最後實際可行日期或之前成功私有化，相當於約兩年期間。吾等認為有關回顧期涵蓋約兩年而按有關基準識別的樣本數目屬合適，

足以分析香港主板上市公司近期私有化定價，而有關期間緊貼當前香港市況。根據上述篩選準則，吾等已識別15個私有化先例(「私有化先例」)詳盡清單。儘管私有化先例標的公司所在行業未必與 貴公司完全相同，吾等認為私有化先例提供公平且具代表性的參考，顯示香港資本市場私有化建議近期市價，因此適用於與該建議進行比較。

下表載列各私有化先例相應要約人提呈註銷價／計劃代價較各個最後交易日／最後完整交易日／不受影響價格日期／不受干擾日期(如適用)及各自最後5、10、30及90個交易日平均股價溢價或折讓：

規則3.5 公告日期	公司名稱	股份代號	主營業務	註銷價／計劃代價較 最後／最後完整交易日／ 不受影響價格日期／ 不受干擾日期(如適用)	最後5個 交易日	最後10個 交易日	最後30個 交易日	最後90個 交易日
二零二四年 三月二十八日	賽生藥業控股有限公司	6600	在腫瘤學和嚴重感染等重點治療領域開發並商業化具有潛力的產品組合	33.90%	36.03%	36.23%	47.47%	48.69%
二零二三年 十二月十四日	中國擎天軟件科技集團有限公司	1297	提供應用軟體產品及解決方案	29.41%	30.43%	31.21%	31.13%	14.96%
二零二三年 十月六日	海通國際證券集團有限公司	665	提供經紀及零售保證金融資、企業財務、投資管理、固定收入、貨幣及商品以及結構性融資產品及服務	114.08%	111.11%	108.22%	126.42%	124.48%
二零二三年 十月六日	松齡護老集團有限公司	1989	提供護老服務	(1.11%)	0.68%	0.91%	1.44%	23.01%
二零二三年 九月十五日	朗生醫藥控股有限公司	503	在中國生產和銷售風濕專科處方西藥	26.76%	24.14%	22.45%	20.35%	20.62%
二零二三年 九月一日	中譽集團有限公司	985	電子物流和採礦業務以及銅礦開採服務	61.29%	24.38%	21.36%	36.67%	(14.89%)
二零二三年 六月二十七日	達利食品集團有限公司	3799	零食及飲品	37.87%	36.56%	39.41%	30.42%	18.60%

規則3.5 公告日期	公司名稱	股份代號	主營業務	註銷價/計劃代價較股份收市價/平均股價溢價/(折讓)	最後5個 交易日	最後10個 交易日	最後30個 交易日	最後90個 交易日
				最後/最後 完整交易日/ 不受影響 價格日期/ 不受干擾 日期(如適用)				
二零二三年 六月十一日	茂宸集團控股有限公司	273	於香港提供金融服務，包括金融經紀、槓桿及收購融資、資產及財務管理及按揭業務及透過保健業務提供健康解決方案、母嬰業務及乳製品業務	20.71%	20.71%	19.43%	19.15%	12.62%
二零二三年 五月二十八日	金鷹商貿集團有限公司	3308	於中國營運百貨公司	63.42%	66.59%	61.50%	55.45%	54.53%
二零二三年 二月二十一日	江南集團有限公司	1366	中國的輸配電系統以及電氣裝備用電纜電纜製造	83.49%	100.00%	106.40%	106.86%	91.37%
二零二三年 二月十七日	亞美能源控股有限公司	2686	能源開發	10.12%	10.38%	9.27%	10.69%	27.21%
二零二二年 十月二十四日	金利豐金融集團有限公司	1031	娛樂及金融服務業務營運	47.78%	48.37%	47.57%	39.41%	29.85%
二零二二年 八月五日	利福國際集團有限公司	1212	經營生活時尚百貨店及其他零售店	62.34%	75.93%	81.88%	70.11%	48.08%
二零二二年 六月九日	中國宏泰產業市鎮發展有限公司	6166	中國工業城市開發業務	30.43%	29.17%	28.82%	31.39%	42.07%
二零二二年 五月六日 (最後交易日)	雅士利國際控股有限公司	1230	生產乳製品	30.43%	33.93%	38.57%	31.77%	83.02%
二零二二年 三月十一日 (不受影響 價格日期)				160.87%	153.16%	150.52%	138.49%	127.32%
			最高值	160.87%	153.16%	150.52%	138.49%	127.32%
			最低值	(1.11%)	0.68%	0.91%	1.44%	(14.89%)
			平均值	50.74%	50.10%	50.23%	49.83%	46.97%
			中位數	35.89%	34.98%	37.40%	34.22%	35.96%
二零二四年 六月十二日	貴公司	800	文化產業及物業投資業務	162.77%	158.99%	168.66%	185.71%	174.81%

如上表所示，按所有比較類別(即最後交易日、5日、10日、30日及90日)，註銷價溢價均較私有化先例範圍高。吾等認為，按所有比較類別註銷價溢價較私有化先例有利。因此，吾等認為註銷價屬公平合理。

(v) 註銷價較每股經重估資產淨值折讓分析

除上述者外，吾等進一步分析註銷價較每股經重估資產淨值折讓如下。

誠如上文「II. A8 音樂大廈的估值及 貴集團的經重估資產淨值—(ii) 貴集團的經重估資產淨值」一段所討論，每股經重估資產淨值(僅供說明用途)約為每股人民幣0.632元，於二零二三年十二月三十一日相當於約0.694港元，乃根據中國人民銀行於最後交易日所報人民幣兌港元匯率人民幣0.91081元兌1港元，供說明用途。註銷價0.36港元較二零二三年十二月三十一日每股經重估資產淨值0.694港元折讓約48.13%。

誠如本節「(i) 股份的過往價格表現」一段所討論，吾等注意到，於公告前期間，股份於聯交所所報每日收市價介乎每股股份0.111港元至每股股份0.285港元，平均約為每股股份0.173港元，皆低於註銷價(0.36港元)，同期呈現整體下跌趨勢。儘管股份每日收市價於公告後期間升至每股股份0.340港元，可能僅因該建議所致，亦低於註銷價(0.36港元)。鑒於 貴集團於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日資產淨值維持穩定，其反映市場於回顧期間整體而言亦按折讓評估 貴集團資產淨值，較註銷價(0.36港元)相對於二零二三年十二月三十一日每股經重估資產淨值折讓更甚。

再者，誠如上文「(iii) 可資比較公司」一段所討論，可資比較公司市賬率約為0.18倍，大幅低於每股註銷價除以每股經重估資產淨值隱含 貴公司市賬率(約0.52倍)，反映整體而言，可資比較公司股份成交價較資產淨值折讓較註銷價相對於每股經重估資產淨值折讓更甚。

經考慮(i)於回顧期間，整體而言，市場按折讓評估 貴集團資產淨值，較註銷價相對於每股經重估資產淨值折讓更甚；(ii)整體而言，可資比較公司股份成交價較資產淨值折讓較註銷價相對於每股經重估資產淨值折讓更甚；及(iii)本函件所述有關該建議及註銷價的其他因素及分析，吾等認為，註銷價較每股經重估資產淨值折讓屬公平合理。

(vi) 註銷價公平性及合理性總結

經考慮：

- a. 註銷價於整個回顧期間高於股份每日收市價，較公告前期間股份最高、最低及平均收市價大幅溢價；
- b. 股份於聯交所的交易流動性一直偏低，而該建議為有意按註銷價變現股份投資的獨立股東提供退出選項，尤其持有大量股份的獨立股東；
- c. 註銷價隱含 貴公司市盈率及市賬率大幅高於可資比較公司市盈率及市賬率；
- d. 按所有比較類別(即最後交易日、5日、10日、30日及90日)，註銷價溢價均較私有化先例範圍高，較私有化先例有利；及
- e. 儘管註銷價較每股經重估資產淨值0.694港元(供說明用途)折讓約48.13%，謹請注意，(i)於回顧期間，整體而言，市場按折讓評估 貴集團資產淨值，較註銷價相對於每股經重估資產淨值折讓更甚；(ii)整體而言，可資比較公司股份成交價較資產淨值折讓較註銷價相對於每股經重估資產淨值折讓更甚；及(iii)上文及本節所討論的所有其他因素及分析，

吾等認為，註銷價對獨立股東而言屬公平合理。

VII. 整體討論及分析**(i) 有關該建議及該計劃**

吾等注意到，貴集團收入於截至二零二三年十二月三十一日止五年一直轉壞。尤其是，貴集團物業投資業務(即A8音樂大廈出租及提供物業管理服務業務)佔 貴集團二零二一財政年度、二零二二財政年度及二零二三財政年度大部分收入，而於上述年度，基於下述各項，物業投資業務表現大幅轉壞：(i)出租率於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日由約92%跌至約88%繼而跌至約73%。於二零二四年五月三十一日，A8音樂大廈出租率持續跌至約67%；及(ii)平均

租金於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日從每平方米約人民幣162.18元跌至約人民幣161.00元繼而跌至約人民幣146.00元。於二零二四年五月三十一日，A8音樂大廈每平方米平均租金維持於約人民幣146.00元。

吾等進一步注意到，深圳(A8音樂大廈所在地)辦公及零售物業市場表現疲軟，於二零二三年第二季度至二零二四年第一季度一年期間呈下降趨勢。尤其，根據大中華區物業摘要，(i)深圳辦公物業市場於二零二三年第二季度至二零二四年第一季度空置率上升及平均租金下跌；及(ii)儘管空置率及平均租金上下波動，深圳零售物業市場於二零二三年第二季度至二零二四年第一季度表現疲軟且不容樂觀。吾等亦無注意到可觀察因素顯示深圳零售物業市場將於不久將來取得突破或大幅增長。

同時，儘管 貴集團於二零二一財政年度至二零二三財政年度致力調整文化產業板塊業務策略，剝離虧損的網絡遊戲業務，持續發展網絡文學業務， 貴集團文化產業收入仍然下跌，佔整體收入極少數，於二零二一財政年度、二零二二財政年度及二零二三財政年度分別僅佔總收入約2.80%、2.12%及0.59%。另一方面， 貴集團分擔聯營公司(北京掌文，一直開發網絡文學內容及衍生產品、有聲書及音頻內容、動漫業務及微短劇)溢利及虧損淨額亦由二零二一財政年度約人民幣30,310,000元大幅下降至二零二二財政年度約人民幣5,800,000元。儘管於二零二三財政年度回升至約人民幣9,940,000元，仍僅為二零二一財政年度約32.79%。概不保證 貴集團未來成功發展文化產業、增加有關收入及分享更多來自聯營公司的溢利。

儘管 貴集團於二零二一財政年度錄得持續經營業務除稅前溢利約人民幣64,530,000元，於二零二二財政年度下降至約人民幣10,090,000元後於二零二三財政年度回升至約人民幣16,460,000元，謹請注意，大部分收入來自 貴集團其他收入及收益淨額及分擔聯營公司溢利及虧損淨額，並非於 貴集團日常及一般業務營運過程中產生，概不保證 貴集團將於未來繼續錄得相近水平的其他收入及收益淨額及分擔聯營公司溢利及虧損淨額。例如，二零二一財政年度、二零二二財政年度及二零二三財政年度， 貴集團其他收入及收益淨額主要包括銀行利

息收入及按公平值計量且其變動計入損益的金融資產分紅收入，由於貴集團可從銀行抽調大部分現金及銀行結餘作其他用途，概不保證貴集團未來將可繼續獲取銀行利息收入及金融資產分紅收入，而由於金融資產表現受資本市場整體狀況影響，可能存在波動且難以保證，故此貴集團金融資產投資於未來不一定獲利。同時，如上文所討論，貴集團分擔聯營公司溢利及虧損淨額於二零二二財政年度大幅下跌，儘管於二零二三財政年度回升，亦不一定於未來增加。

吾等亦注意到，貴集團於二零二三財政年度整體溢利增加主要由於貴集團終止經營業務於二零二三財政年度的年度溢利，而二零二二財政年度則錄得虧損，謹請注意，貴集團終止經營業務已不再為貴集團業務一部分，故此不大可能為貴集團帶來貢獻，概不保證貴集團繼續自終止經營業務獲取溢利，亦不保證終止經營業務於未來繼續貢獻貴集團整體年度溢利。

經考慮上述全部因素及吾等於本函件「I. 貴集團的背景資料」一節的其他討論，吾等與貴公司管理層一致認為，貴集團表現一直轉壞，而貴集團及其行業前景不容樂觀。吾等進一步認為，鑒於貴集團表現轉壞及未來發展未明，該建議、該計劃及購股權要約為計劃股東及購股權持有人提供機會，退出及變現於貴集團的投資。

另一方面，吾等注意到註銷價(i)於整個回顧期間高於股份每日收市價，較公告前期間股份最高、最低及平均收市價大幅溢價；(ii)隱含貴公司市盈率及市賬率大幅高於可資比較公司市盈率及市賬率；(iii)按所有比較類別(即最後交易日、5日、10日、30日及90日)，溢價均較私有化先例溢價／折讓範圍高，較私有化先例有利；及(iv)儘管較每股經重估資產淨值0.694港元折讓約48.13%，謹請注意，(a)於回顧期間，整體而言，市場按折讓評估貴集團資產淨值，較註銷價相對於每股經重估資產淨值折讓更甚；及(b)整體而言，可資比較公司股份成交價較資產淨值折讓較註銷價相對於每股經重估資產淨值折讓更甚。因此，吾等認為註銷價對獨立股東而言屬公平合理。

吾等亦注意到，於回顧期間，股份於聯交所交易流動性一直偏低，尤其於公告前期間。獨立股東可能難以於公開市場變現 貴公司股權，而倘於公開市場出售大量股份，股價可能被壓低。相對而言，該計劃為有意按註銷價變現股份投資的獨立股東提供退出選項，尤其持有大量股份的獨立股東，而註銷價不論根據該計劃註銷計劃股份數目為何皆為固定。

根據上述各項，吾等認為該建議、該計劃及購股權要約為計劃股東及購股權持有人提供機會，退出及變現彼等於 貴集團的投資，而註銷價屬公平合理。

(ii) 就購股權要約而言

就評估購股權要約條款而言，吾等理解到，採用「透視」價為私有化計劃普通股可換股工具最低註銷價屬市場慣例。吾等從私有化先例注意到，(i)15間標的公司中，三間(即賽生藥業控股有限公司(股份代號：6600) (「賽生藥業」)、海通國際證券集團有限公司(股份代號：665) (「海通國際」)、中國宏泰產業市鎮發展有限公司(股份代號：6166)) (「中國宏泰」)) 涉及購股權要約(中國宏泰於相關規則3.5公告中初步公告私有化計劃相關購股權要約採用「透視」價原則，然而所有相關購股權於刊發計劃文件前失效，因此其要約人最終無須作出購股權要約)；(ii)賽生藥業及海通國際的購股權要約採用「透視」原則；及(iii)中國宏泰的購股權要約，儘管如上文所闡釋最終無須進行，公告時亦採用「透視」原則。吾等認為，釐定購股權要約價基準屬可接受。吾等從說明備忘錄注意到，根據購股權要約，要約人視乎購股權持有人所持購股權相關行使價向購股權持有人提呈相關購股權「透視」價。

鑒於該建議屬公平合理，而購股權要約價根據「透視」原則及以註銷價為前提，於香港購股權要約普遍採用，吾等亦認為購股權要約條款對購股權持有人而言屬公平合理。

推薦建議

根據上述主要因素及理由，吾等認為該建議及該計劃條款對獨立股東而言屬公平合理，購股權要約條款對購股權持有人而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議：

- a. 獨立股東於法院會議上投票贊成批准該計劃的決議案；及
- b. 於股東特別大會上：
 - i. 股東投票贊成決議案，以(i)批准該計劃及因註銷及剔除計劃股份而導致 貴公司股本削減，並使之生效；及(ii)與此同時， 貴公司的已發行股本將透過應用因註銷計劃股份而產生的儲備按面值向要約人發行總數等於所註銷及剔除計劃股份數目之股份(入賬為繳足股款)的方式維持於註銷及剔除計劃股份前的數額；及
- c. 購股權持有人接納購股權要約。

其他注意事項

儘管吾等注意到股份自最後交易日至最後實際可行日期成交價一直低於註銷價，股價仍有可能於二零二四年八月二十三日(法院會議及股東特別大會日期)前超出註銷價。因此，謹請獨立股東及購股權持有人密切留意股份於直至二零二四年八月二十三日(法院會議及股東特別大會日期)止期間的成交價及流動性，倘出售股份扣除所有交易成本後所得款項淨額高於該計劃及接納購股權要約預期所得款項淨額，獨立股東宜因應自身狀況考慮於公開市場出售股份，購股權持有人則宜考慮行使已歸屬購股權及於公開市場出售行使後將予發行的股份，而非接納購股權要約。然而，謹請購股權持有人注意，行使購股權相關行政程序需時，故此行使購股權及收取行使後將予發行股份將存在時間差。因此，有意行使購股權的購股權持有人應留意上述時間差期間潛在股價波動。

有關該建議及該計劃程序進一步詳情載於說明備忘錄。倘獨立股東有意符合資格享有該計劃項下權利，務請根據計劃文件所載時間表行事。

此 致

A8新媒體集團有限公司獨立董事委員會 台照

為及代表
綽耀資本有限公司

董事總經理 董事總經理
陳志峰 林安泰

二零二四年七月二十九日

陳志峰先生為於證監會註冊之綽耀資本有限公司之持牌人士及負責人員，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於企業融資行業擁有超過16年經驗。

林安泰先生為於證監會註冊之綽耀資本有限公司之持牌人士及負責人員，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於企業融資行業擁有超過20年經驗。

本說明備忘錄構成二零二三年開曼群島大法院規則(經修訂)第102號命令第20(4)(e)條規定的說明。

協議安排

(根據公司法第86條)

1. 緒言

於二零二四年五月二十七日，要約人要求董事會向計劃股東提呈該建議根據公司法第86條以協議安排方式將本公司私有化，倘該建議獲批准並實施，將導致要約人私有化本公司，並撤回股份於聯交所的上市地位。

2. 該建議的條款

該計劃

倘該建議獲批准及實施，根據該計劃，

- (a) 計劃股東持有的所有計劃股份將於生效日期註銷並剔除，並以要約人向計劃股東就每股計劃股份以現金支付的註銷價作為代價；
- (b) 在註銷及剔除計劃股份的同時，本公司的已發行股本將透過按面值向要約人發行總數等於所註銷及剔除計劃股份數目之股份(入賬為繳足股款)的方式維持，使得要約人及不受該計劃所限的要約人一致行動方將合計擁有已發行股份總數的100%。公司賬冊中因計劃股份註銷及剔除而產生的儲備將用於按面額繳足向要約人發行的新股份；及
- (c) 該計劃生效後，本公司將按上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤回股份在聯交所的上市地位，自生效日期起生效。

根據收購守則規則20.1 (a)，該計劃生效後，註銷計劃股份的註銷價將盡快支付給於記錄日期名列登記冊的相關計劃股東，但無論如何不得遲於生效日期後七個營業日(定義見收購守則)。

要約人亦將根據收購守則規則13以現金向購股權持有人(劉先生除外)提出購股權要約價(「透視價」,即註銷價減去相關尚未行使購股權的相關行使價之金額),以註銷於在記錄日期所有尚未失效的尚未行使的購股權(劉先生持有的購股權除外)。若任何尚未行使的購股權的行使價等於或高於註銷價(即「透視價」為零或負數),購股權要約價將為每份尚未行使的購股權面值0.01港元。

待該計劃生效後,所有計劃股份將被註銷,以換取每股計劃股份0.36港元的註銷價。

價值比較

註銷價0.36港元較:

- (a) 股份於最後交易日於聯交所所報收市價每股0.137港元溢價約162.77%;
- (b) 股份於截至最後交易日(包括該日)止五個交易日於聯交所所報平均收市價每股0.139港元溢價約158.99%;
- (c) 股份於截至最後交易日(包括該日)止10個交易日於聯交所所報平均收市價每股0.134港元溢價約168.66%;
- (d) 股份於截至最後交易日(包括該日)止30個交易日於聯交所所報平均收市價每股0.126港元溢價約185.71%;
- (e) 股份於截至最後交易日(包括該日)止90個交易日於聯交所所報平均收市價每股0.131港元溢價約174.81%;
- (f) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股0.34港元溢價約5.88%;
- (g) 本公司權益持有人應佔經審核綜合資產淨值(「資產淨值」)每股約人民幣0.559元(相當於約0.614港元,乃按最後交易日中國人民銀行所報人民幣兌港元匯率人民幣0.91081元兌1港元及最後實際可行日期已發行2,793,498,628股股份(供說明用途)計算)折讓約41.37%(「資產淨值折讓」);及

- (h) 於二零二三年十二月三十一日的經重估資產淨值(定義見計劃文件附錄一)每股約人民幣0.632元(相當於約0.694港元,乃按最後交易日中國人民銀行所報人民幣兌港元匯率人民幣0.91081元兌1港元及最後實際可行日期已發行2,793,498,628股股份(供說明用途)計算)折讓約48.13%。

最高及最低價格

於有關期間,股份於聯交所所報的最高收市價為二零二四年七月二十六日(即最後實際可行日期)的每股0.34港元,而股份於聯交所所報的最低收市價為二零二四年四月二十五日的每股0.111港元。

釐定註銷價基準

註銷價乃在考慮股份的歷史價格(高於二零二三年五月二日至最後交易日期間的股份每日收市價)並參考香港二零二三年及二零二四年的其他私有化交易(特別是註銷價/要約價較相關公告刊發前目標公司股份收市價/平均收市價的溢價及註銷價較最後交易日收市價或最後5/10/30/90個交易日平均收市價溢價高於上述可資比較私有化交易的溢價)後根據商業基礎釐定。

儘管註銷價相對於二零二三年十二月三十一日經審核每股資產淨值存在資產淨值折讓約41.37%,要約人注意到股份收市價遠低於上述期間(即二零二三年五月二日至最後交易日)每股資產淨值(按照截至該交易日每日收市價及每股最近期可得資產淨值計算折讓52.45%至82.04%)。

要約人將不會提高註銷價,亦不保留如此行事的權利。股東、購股權持有人及潛在投資者應注意,要約人於作出本聲明後將不得提高註銷價。

本公司支付股息

截至最後實際可行日期,本公司並無任何宣派而尚未支付的股息。本公司無意在生效日期或該計劃不獲批准之日,或該建議失效或被撤回之日(視情況而定)前宣派及/或支付任何股息、其他分派或資本回報。

然而，倘於最後實際可行日期之後就股份宣佈、宣派或支付任何股息及／或其他分派及／或其他資本回報，則要約人保留權利在諮詢執行人員後按有關股息、分派及／或(視情況而定)資本回報的全部或部分金額或價值削減註銷價，在此情況下，本計劃文件或任何其他公告或文件中對註銷價的任何提述將被視為對就此削減的註銷價的提述。

購股權要約

於最後實際可行日期，依據購股權計劃授出尚未行使的購股權(全部已歸屬)12,570,408份，每份購股權賦予購股權持有人認購一股新股份的權利。尚未行使的購股權中，(i)劉先生持有10,529,000份購股權，包括1,715,000份行使價為0.57港元的購股權、8,813,000份行使價為0.221港元的購股權以及1,000份行使價為0.255港元的購股權；(ii)陳耀光先生持有1,100,000份行使價為0.439港元的購股權；(iii)吳士宏女士持有900,000份行使價為0.439港元的購股權；及(iv)其餘41,408股行使價為0.219港元的購股權由本公司聯繫人的其他僱員持有。本公司無意於最後實際可行日期至生效日期期間進一步授出任何購股權。劉先生持有的購股權將不受購股權要約所規限，且劉先生在最後實際可行日期至生效日期期間將不會行使任何購股權。

悉數行使所有尚未行使的購股權(劉先生持有的購股權除外)將導致發行2,041,408股新股份，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約0.07%以及經發行該等新股份擴大後的本公司已發行股本的0.07%。

要約人亦將根據收購守則規則13以現金向購股權持有人(劉先生除外)提出購股權要約價(「透視價」，即註銷價減去相關尚未行使購股權的相關行使價之金額)，以註銷於在記錄日期所有尚未失效的尚未行使的購股權(劉先生持有的購股權除外)。若任何尚未行使的購股權的行使價等於或高於註銷價(即「透視價」為零或負數)，則每份尚未行使的購股權購股權要約價將為面值0.01港元。

下表列出購股權要約下尚未行使的購股權(劉先生持有的購股權除外)的行使價及購股權要約價：

授出日期	行使價 (港元)	可行使 期限結束	購股 權要約價 (港元)	購股權 可獲行使 為股份 的數目
二零一八年 五月七日	0.439	二零二五年 五月七日	0.01	2,000,000
二零一九年 六月二十八日	0.219	二零二九年 六月二十八日	0.141	41,408

購股權要約函件連同計劃文件及接納表格寄予購股權持有人。

倘若任何尚未行使的購股權根據購股權計劃規則及計劃文件在記錄日期之前獲行使，由此發行的任何股份將適用於該計劃及合資格參加該計劃。

所有購股權(包括劉先生持有的購股權)將於生效日期自動失效且不可行使(僅限尚未行使的情況)。

總代價及財務資源

按註銷價每股計劃股份0.36港元及於最後實際可行日期已發行的2,793,498,628股計劃股份計算，計劃股份的總價值約為313,979,483港元。

假設並無任何尚未行使的購股權於記錄日期前獲行使且概無任何尚未行使的購股權失效，則該計劃所需現金金額約為313,979,483港元，而購股權要約所需現金金額約為25,839港元，其中(i) 41,408份行使價為0.219港元的購股權將被註銷，以換取每份購股權0.141港元的購股權要約價；及(ii) 2,000,000份行使價為0.439港元的購股權將被註銷，以換取每份購股權0.01港元的購股權要約價。

根據上述基準，該建議及購股權要約應付的最高現金代價總額約為314,005,322港元。

假設所有購股權持有人(劉先生除外)於記錄日期前行使其尚未行使的購股權成為計劃股東，則將有874,206,638股計劃股份，則該計劃所需最大現金金額約為314,714,390港元。

要約人擬以內部資源支付該建議及購股權要約所需現金。

嘉林資本(要約人的財務顧問)信納要約人有足夠的財務資源，可根據其條款履行該建議及購股權要約項下應付的現金代價的最高金額的全部付款義務。

3. 該建議及該計劃的條件

該建議及該計劃僅在下列條件達成或豁免(如適用)後生效並對本公司及所有計劃股東具有約束力：

- (a) 該計劃獲計劃股東批准(以投票方式)，而該等計劃股東佔親自或透過委任代表出席法院會議並於會上表決之計劃股東所持計劃股份價值不少於75%；
- (b) 該計劃於法院會議上獲獨立股東批准(以投票方式)，而該等獨立股東佔親自或透過委任代表於法院會議上表決之獨立股東所持計劃股份所附票數至少75%，且親自或透過委任代表出席法院會議並於會上表決之獨立股東於法院會議上投票反對批准該計劃的票數不多於獨立股東所持全部計劃股份所附票數的10%；
- (c) (i)親自或透過委任代表出席股東特別大會並於會上投票之股東，以至少四分之三的大多數票通過特別決議案，批准因註銷及剔除計劃股份而導致本公司已發行股本削減並使其生效；及(ii)親自或透過委任代表出席股東特別大會並於會上投票之股東，以簡單大多數票通過普通決議案，批准向要約人發行相等於被註銷及剔除的計劃股份股數的新股份以及將因上述計劃股份的註銷及剔除而產生的儲備用於按面值繳足上述新股份，以此同時維持本公司於緊接註銷計劃股份前的已發行股本；
- (d) 大法院批准該計劃(無論有否修訂)，並在必要的範圍內確認因計劃股份註銷及剔除而導致公司已發行股本減少，以及向開曼群島公司註冊處處長交付大法院的命令副本以作登記；

- (e) 在必要範圍內，遵守公司法中與註銷及剔除計劃股份相關的公司已發行股本減少的程序要求及條件(如有)；
- (f) 所有(i) (1)適用法律或(2)任何牌照、許可證或本公司合約義務所要求與協議安排有關的該等批准；及(ii)對本集團整體而言具有重大意義的該等批准均已獲得(或視情況而定，已完成)，截至及於生效日期仍維持十足效力及生效(未經修改)；
- (g) 任何司法權區的授權機關概無採取或發起任何行動、法律程序、訴訟、調查或查詢(或頒佈或提議的任何法規、規例、要求或命令，且並無任何有待落實的法規、規例、要求或命令)，而在各情況下致使該建議或其實施根據其條款成為無效、不可強制執行、非法或不可行(或就該建議施加任何重大及不利條件或責任)；
- (h) 截至及於生效日期，所有適用法律已獲遵守，而任何授權機關概無就該建議施加適用法律中並無明確規定或屬附加於適用法律明確規定的任何法律或監管要求，而該等規定對本集團整體而言具有重大意義；及
- (i) 自公告日期起，本集團整體業務、財務或貿易狀況概無重大不利變動。

上文第(a)至(d)及(f) (i) (1)段所載條件不可豁免。要約人保留全面或部分豁免第(e)段，第(f)至(i)段(第(f) (i) (1)段除外)的所有或任何條件的權利。本公司無權豁免任何條件。上述所有條件必須於最後截止日期當日或之前(或要約人與本公司可能協定的較後日期，或在適用範圍內，執行人員可能同意且大法院可能指示的較後日期)達成或獲豁免(如適用)，否則(i)該計劃將不會生效及該建議將告失效；(ii)要約人的股權結構與最後實際可行日期保持一致，而預期本公司將擁有足夠的公眾持股量。

根據收購守則規則30.1註釋2，要約人僅可於產生援引任何有關條件的權利之情況就該建議或該計劃而言對要約人極為重要時，援引任何或所有條件，作為不繼續進行該建議或該計劃的依據。

於最後實際可行日期，根據要約人及本公司所得資料，除第(a)至(e)段(包括首尾兩段)條件中所列之該等批准外，要約人及本公司並不知悉上文第(f)段條件規定載列之任何其他該等批准，要約人及本公司亦不知悉任何其他情況可能導致第(f)至(i)段(包括首尾兩段)的任何條件未獲達成。尤其是，於最後實際可

行日期，本公司並不知悉任何司法權區的任何授權機關已採取或發起任何行動、法律程序、訴訟、調查或查詢第(g)段條件所載的情況。

於最後實際可行日期，概無條件已獲達成或豁免。

倘條件獲達成或獲豁免(如適用)，該計劃將對本公司及所有股東具約束力，不論該股東是否出席法院會議或股東特別股東大會或投票。

4. 購股權要約的條件

購股權要約的實施將以該計劃生效為條件。

警告：股東、購股權持有人及／或潛在投資者務請注意，該建議、該計劃或購股權要約的實施須待條件達成或獲豁免(如適用)後，方告作實，因此該建議、該計劃及購股權要約未必一定實施，該計劃未必會生效。因此，股東、購股權持有人及／或潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。倘任何人士對應採取之行動有疑問，應諮詢其股票經紀、持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師或其他專業顧問。

5. 本公司的股權架構

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司已發行股本由2,793,498,628股股份組成；
- (b) 要約人並無合法或實益擁有、控制或指示任何股份；
- (c) 要約人一致行動方實益擁有、控制或指示1,942,109,398股股份，佔已發行股份約69.52%。不受該計劃約束的要約人一致行動方實益擁有、控制或指示1,921,333,398股，佔已發行股份約68.78%。受該計劃約束的要約人一致行動方實益擁有、控制或指示20,776,000股股份，佔已發行股份約0.74%；
- (d) 嘉林資本就該建議擔任要約人的財務顧問。因此，根據收購守則項下「一致行動」定義第5類，就本公司而言，嘉林資本及其控制、受其控制或與其同受控制的人士，被推定為與要約人一致行動。於最後實際可行日期，嘉林資本及任何控制、受其控制或與其同受控制的人並無持有任何股份；

- (e) 計劃股東持有872,165,230股股份，佔已發行股份的31.22%；
- (f) 獨立股東合法或實益擁有、控制或指示合共851,389,230股股份，佔已發行股份約30.48%；
- (g) 除劉先生持有的10,529,000份購股權外，並無關於劉先生、要約人及要約人一致行動方持有、控制或指示的股份的可換股證券、認股權證或購股權；
- (h) 劉先生、要約人或任何要約人一致行動方於有關期間就本公司股份或其他證券概無進行任何股份價值交易；
- (i) 劉先生、要約人或任何要約人一致行動方概無就本公司證券訂立任何未行使衍生工具；及
- (j) 劉先生、要約人或任何要約人一致行動方概無借入或借出本公司的任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

情況I

假設本公司股權在該建議完成前並無其他變動，下表列出本公司於最後實際可行日期及緊接該建議完成後的股權結構：

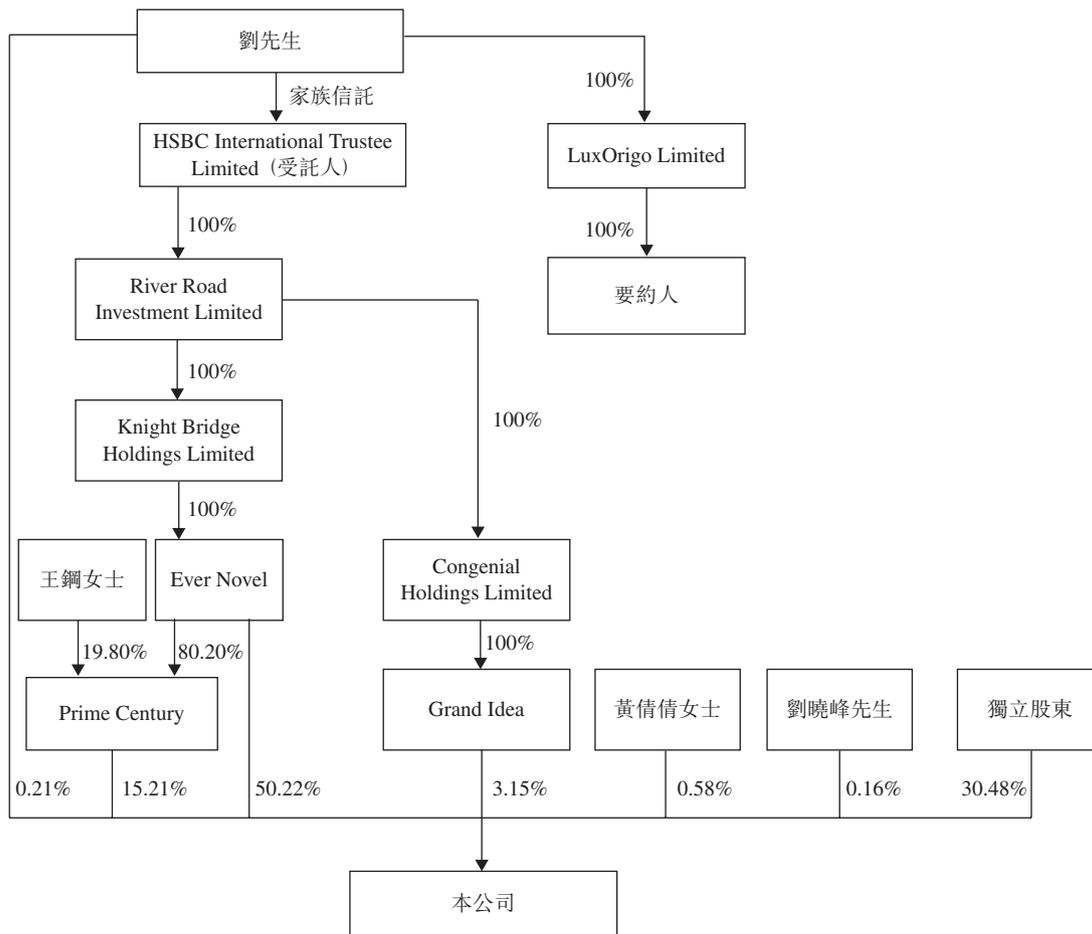
股東名稱	於最後實際可行日期		緊接該建議完成後	
	持有股份數目	佔總發行股本的大約百分比	持有股份數目	佔總發行股本的大約百分比
要約人	—	—	872,165,230	31.22%
不受該計劃約束的 要約人一致行動方				
Ever Novel ^(附註1)	1,402,891,095	50.22%	1,402,891,095	50.22%
Prime Century ^(附註2)	424,796,303	15.21%	424,796,303	15.21%
Grand Idea ^(附註1)	87,880,000	3.15%	87,880,000	3.15%
劉先生 ^(附註1)	5,766,000	0.21%	5,766,000	0.21%

股東名稱	於最後實際可行日期		緊接該建議完成後	
	持有股份數目	佔總發行股本的大約百分比	持有股份數目	佔總發行股本的大約百分比
受該計劃約束的				
要約人一致行動方				
黃倩倩女士 ^(附註3)	16,278,000	0.58%	—	—
劉曉峰先生 ^(附註3)	4,498,000	0.16%	—	—
要約人及要約人一致行動方				
小計：	1,942,109,398	69.52%	2,793,498,628	100.00%
獨立股東 ^(附註4)	851,389,230	30.48%	—	—
總計	2,793,498,628	100.00%	2,793,498,628	100.00%
計劃股東 ^(附註5)	872,165,230	31.22%	—	—

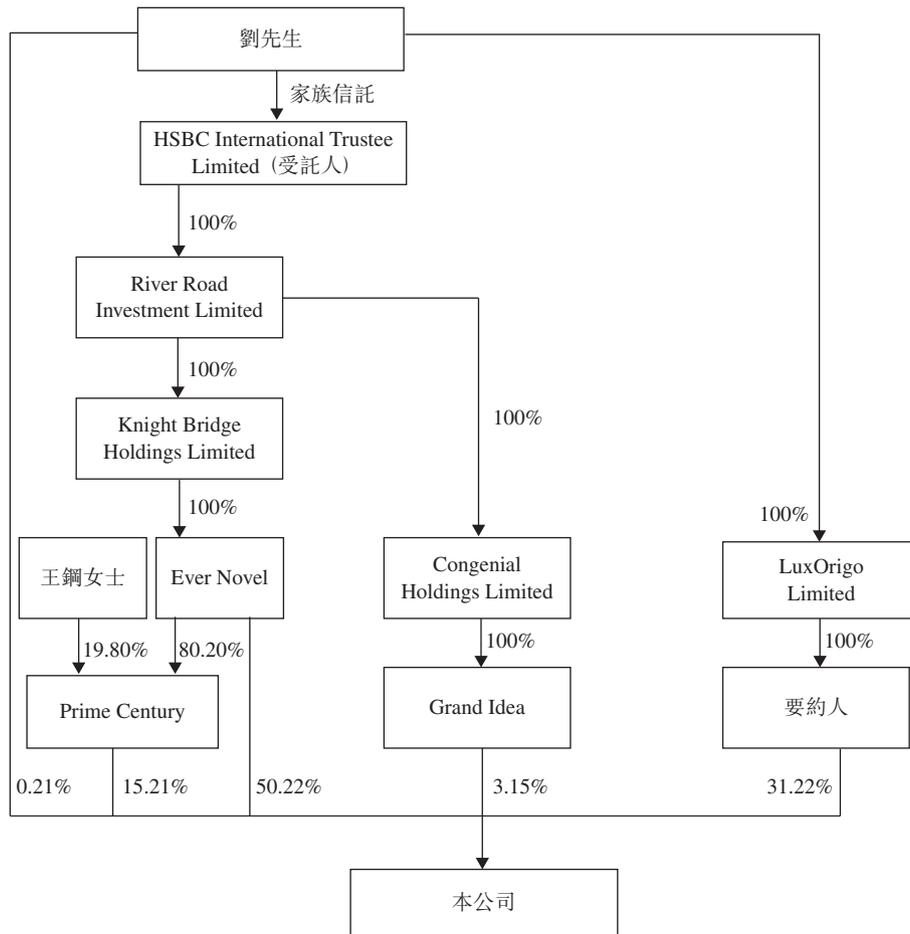
附註：

- (1) 於最後實際可行日期，Ever Novel及Grand Idea各自由HSBC International Trustee Limited(劉先生創立的家族信託的受託人，劉先生能影響HSBC International Trustee Limited如何行使酌情權)100%控制。
- (2) Ever Novel有權行使或控制Prime Century股東大會上80.20%的投票權行使，其餘19.8%的投票權由劉先生的表姐王鋼女士控制。
- (3) 劉曉峰先生為劉先生之兄弟，黃倩倩女士為劉曉峰先生之配偶。
- (4) 於最後實際可行日期，除劉先生外，概無董事持有任何股份。
- (5) 為免生疑問，計劃股份包括由受該計劃約束的要約人一致行動方及獨立股東實益擁有、控制或指示的股份。
- (6) 百分比為四捨五入的近似值。

以下載列本公司於最後實際可行日期的股權結構：



下圖載列本公司於該建議完成後的股權結構：



情況II

假設除行使所有購股權(劉先生持有的購股權除外)外,本公司股權於該建議完成前並無其他變動,下表載列本公司於緊接所有購股權(劉先生持有的購股權除外)行使後及緊接該建議完成後的股權結構:

股東名稱	緊隨所有購股權 (劉先生持有的購股權除外) 行使後		緊隨該建議完成後	
	持有的 股份數目	佔總發行 股本的 大約百分比	持有的 股份數目	佔總發行 股本的 大約百分比
要約人	—	—	874,206,638	31.27%
不受該計劃約束的 要約人一致行動方				
Ever Novel ^(附註1)	1,402,891,095	50.18%	1,402,891,095	50.18%
Prime Century ^(附註2)	424,796,303	15.20%	424,796,303	15.20%
Grand Idea ^(附註1)	87,880,000	3.14%	87,880,000	3.14%
劉先生 ^(附註1)	5,766,000	0.21%	5,766,000	0.21%
受該計劃約束的 要約人一致行動方				
黃倩倩女士 ^(附註3)	16,278,000	0.58%	—	—
劉曉峰先生 ^(附註3)	4,498,000	0.16%	—	—
要約人及要約人 一致行動方				
小計:	1,942,109,398	69.47%	2,795,540,036	100.00%
購股權持有人				
陳耀光先生 ^(附註4)	1,100,000	0.04%	—	—
吳士宏女士 ^(附註4)	900,000	0.03%	—	—
本公司聯繫人其他僱員 ^(附註4)	41,408	0.00%	—	—
購股權持有人				
小計:	2,041,408	0.07%	—	—
其他獨立股東				
獨立股東	851,389,230	30.46%	—	—
小計:	853,430,638	30.53%	—	—
總計	2,795,540,036	100.00%	2,795,540,036	100.00%
計劃股東 ^(附註5)	874,206,638	31.27%	—	—

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，Ever Novel及Grand Idea各自由HSBC International Trustee Limited(劉先生創立的家族信託的受託人，劉先生能影響HSBC International Trustee Limited如何行使酌情權)100%控制。
- (2) Ever Novel有權行使或控制Prime Century股東大會上80.20%的投票權行使，其餘19.8%的投票權由劉先生的表姐王鋼女士控制。
- (3) 劉曉峰先生為劉先生之兄弟，黃倩倩女士為劉曉峰先生之配偶。
- (4) 陳耀光先生及吳士宏女士為獨立非執行董事。該等董事及本公司聯繫人的其他僱員概無與劉先生或要約人一致行動，亦未參與有關該建議的討論或協商或於該建議有任何權益(除作為受購股權要約約束的購股權持有人)。該等董事及僱員所持有的股份將構成計劃股份的一部分，並將於該計劃生效後註銷及剔除。
- (5) 為免生疑問，計劃股份包括由受該計劃約束的要約人一致行動方及獨立股東實益擁有、控制或指示的股份。
- (6) 百分比為四捨五入的近似值。

6. 購股權

於最後實際可行日期，共有12,570,408份根據購股權計劃授予的購股權尚未行使，每份購股權涉及一股股份，所有購股權已於最後實際可行日期獲歸屬並可行使。除該等購股權外，本公司概無其他可轉換或交換為股份的購股權、衍生工具、認股權證或其他證券。於最後實際可行日期，劉先生持有10,529,000份購股權，陳耀光先生持有1,100,000份購股權，吳士宏女士持有900,000份購股權，其餘41,408份購股權由本公司聯繫人的其他僱員持有。本公司不打算在最後實際可行日期和生效日期之間進一步授予任何購股權。

陳耀光先生及吳士宏女士為獨立非執行董事。該等董事概無與劉先生或要約人一致行動，亦未參與與該建議有關的討論或協商或於該建議有任何權益(除作為受購股權要約約束的購股權持有人)。倘陳耀光先生及吳士宏女士於記錄日期或之前悉數行使其尚未行使的購股權，將導致向彼等發行合共2,000,000股新股份(佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約0.07%及本公司因發行該等新股份而擴大後已發行股本約0.07%)，而該等新股份如獲發行，將構成計劃股份的一部分。

行使所有已發行的購股權(劉先生持有的購股權除外)將導致發行2,041,408股新股份,佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約0.07%及本公司經擴大後已發行股本約0.07%。有關購股權要約的詳情,請參閱上文「2.該建議的條款—購股權要約」一節。

7. 有關本集團的資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司,其股份於聯交所上市。

本公司為投資控股公司,本集團主要從事(i)文化業務,主要包括中國的網絡文學和影視製作;及(ii)物業投資業務,主要包括產業園區業務,租金收入來自中國的國家音樂產業基地—A8音樂大廈。

亦請閣下垂注本計劃文件附錄一「本集團的財務資料」及附錄三「一般資料」。

8. 有關要約人的資料

要約人是一家在英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司,為投資控股公司。除持有一家在美國特拉華州註冊成立的新能源領域公司的少數股權外,不持有任何資產或業務。於最後實際可行日期,要約人由LuxOrigo Limited全資擁有,LuxOrigo Limited由劉先生全資擁有。

於最後實際可行日期,要約人的唯一董事為劉先生。

劉先生,58歲,本公司執行董事、主席兼首席執行官。劉先生於一九八四年畢業於中國湖南大學,獲電機工程學士學位。一九八七年,劉先生畢業於中國電力科學研究院,獲工程碩士學位。一九九一年,劉先生在清華大學攻讀博士研究課程。彼於技術、互聯網及投資方面擁有多年的豐富經驗。彼為聯交所主板上市公司騰訊控股有限公司(股份代號:0700.HK)的聯合創始人之一。劉先生現時亦擔任聯交所主板上市公司映宇宙集團有限公司(股份代號:03700.HK)之非執行董事,以及聯交所主板上市公司中國動向(集團)有限公司(股份代號:03818.HK)之獨立非執行董事。彼為本集團的創辦人,自本公司於二零零零年成立以來一直就職於本公司,於二零零七年十月二日獲委任為董事。劉先生目前負責本集團的整體戰略規劃及整個業務運營和管理。

9. 該建議的理由及裨益

就計劃股東而言：

要約人認為該建議的條款對計劃股東具有吸引力，該建議將對計劃股東有利。

面對外部經濟環境的衝擊，整個中國的租賃行業受到嚴重衝擊。年內，企業普遍對租賃成本持謹慎態度，收緊企業租賃預算，而市場上商業寫字樓供應增加進一步推高空置率。近年，本集團的業績受到上述宏觀經濟環境的影響。（由於物業投資收入佔本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度總收入逾99%，故此僅考慮物業投資相關行業。）

過去五年，本集團收入由截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣100.4百萬元持續下降至截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣68.6百萬元。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得持續經營業務虧損約人民幣10.0百萬元，且本集團持續經營業務年度溢利由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣61.5百萬元持續下降至截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣21.8百萬元。

此外，緊接最後交易日前12個月期間（包括該日）內股份的日均成交量約為每日837,905股，僅佔最後交易日已發行股份約0.03%。股份的低交易流動性可能使股東難以在不對股份價格造成不利影響的情況下執行大量場內出售。

由於股份成交量較低，如無該建議，則計劃股東可能無法依願將其持有的股份投資轉為其他前景較佳或股份成交量較高的投資。

該建議亦為計劃股東提供機會，以高於股份近期收市價的溢價退出並變現其對本公司的投資。註銷價較聯交所所報於最後交易日每股收市價0.137港元溢價約162.77%。

就本公司而言：

由於股份交易流動性低，維持上市地位的合規成本較高，本公司目前的上市平台已不足以作為其長期增長的資金來源，本公司在股權資本市場

籌集資金以促進未來發展和增長的能力受到嚴重限制。本公司自二零一七年三月起未進行任何股權融資活動。因此，要約人認為與維持本公司的上市地位相關的行政成本及管理資源已不再合理。

考慮到上述流動性低及維持上市地位的合規成本(包括監管合規、披露及刊發財務報表)較高，本公司目前的上市平台已失去其作為本集團長期發展所需資金來源的主要功能，而成本及開支亦超過維持本公司上市地位的收益。

本公司相信，該建議的成功實施將為公司在制定和實施一系列長期增長戰略方面提供更多靈活性，以增加資本支出，通過探索利用人工智能或行業新技術，提升產業園區業務的樓宇品質和服務質量，從而提升管理效能，降低租賃運營成本，健康穩定地發展網絡文學業務，加大對迷你劇的投入和嘗試。

10. 要約人對本集團的意向

實施該建議後，要約人有意讓本集團繼續經營其現有業務(即物業投資及文化產業)。要約人無意對本集團的業務作出任何重大變動，包括固定資產的任何重大重新部署或對於持續僱用本集團僱員作出任何重大變動，惟本集團日常業務過程中的變動除外。要約人將繼續監控本集團的表現並為本集團及其業務實施適當的策略。要約人無意維持股份於聯交所的上市地位。

11. 財務顧問、獨立董事委員會及獨立財務顧問

要約人已委任嘉林資本擔任與該建議相關的財務顧問。

根據收購守則規則2.8，獨立董事委員會須由除作為股東及／或購股權持有人外，於該建議、該計劃及購股權要約中並無直接或間接權益的所有非執行董事組成。

因此，已成立獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事：陳耀光先生、吳士宏女士及高聲林先生組成，以(i)向獨立股東就該建議及該計劃是否公平合理以及投票事宜提出建議；及(ii)向購股權持有人就購股權要約是否公平合理及是否接納購股權要約提出建議。於最後實際可行日期，1,100,000份尚未行使的購股權由陳耀光先生持有，900,000份尚未行使的購股權由吳士宏女士持有。倘陳耀光先生及吳士宏女士於記錄日期或之前悉數行使尚未行使的購股權，將導致

向彼等發行合共2,000,000股新股份(相當於本公司於最後實際可行日期已發行股本約0.07%，及經發行該等新股份擴大後的本公司已發行股本約0.07%)。於最後實際可行日期，陳耀光先生及吳士宏女士均未表示將行使任何尚未行使的購股權。

根據收購守則規則2.1，董事會已經獨立董事委員會批准，委任綽耀資本有限公司為獨立財務顧問，以就該建議、該計劃及購股權要約向獨立董事委員會提供意見。

獨立財務顧問已告知獨立董事委員會，其認為該建議及該計劃的條款就獨立股東而言屬公平合理，而購股權要約的條款就購股權持有人而言屬公平合理，因此，其建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會提呈的相關決議案，以批准及實施該建議及該計劃，亦建議獨立董事委員會推薦購股權持有人接納購股權要約。

獨立財務顧問函件全文載於本計劃文件第六部分。

獨立董事委員會獲告知後，認為該建議及該計劃的條款就獨立股東而言屬公平合理。因此，獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會提呈的相關決議案，以批准及實施該建議及該計劃，亦推薦購股權持有人接納購股權要約。

獨立董事委員會就其有關該建議、該計劃及購股權要約的推薦建議發出的函件全文載於本計劃文件第五部分。

12. 應採取的行動

股東及購股權持有人應採取的行動概述載於本計劃文件第二部分「應採取的行動」。

13. 公司法及收購守則項下規定

公司法

根據公司法第86條，如公司及其股東或任何類別的股東之間提議一項協議安排，應公司或公司成員的請求，大法院可以召集公司股東或(視情況而定)任何一個類別的股東舉行會議。

公司法第86(2A)條規定，如代表不少於75%的股東或類別股東(視情況而定)出席如上文所述按大法院的指示召開的一次或多次會議並親自或由其代表在會議上投票通過安排，則該項安排如獲大法院批准，將會對所有股東或類別股東(視情況而定)並對公司具約束力。

大法院已召開計劃股東大會，該計劃須由代表不少於計劃股東所持計劃股份價值75%的計劃股東親自或委派代表出席並在法院會議上投票批准。

根據收購守則規則2.10施加的附加要求

除達成上文概述的法律要求外，根據收購守則規則2.10規定，除非取得執行人員同意，否則該計劃須達成以下條件方可實施：

- (a) 該計劃在法院會議上由股東親自或由其代表以不少於附於無利害關係股份的75%票數通過；及
- (b) 在法院會議上批准該計劃的決議案投下的反對票的票數不超過無利害關係股份的10%。

於最後實際可行日期，獨立股東合法或實益擁有、控制或指示合共851,389,230股股份，而獨立股東持有的所有計劃股份所附帶的10%投票權為約85,138,923股股份。

14. 法院會議及股東特別大會

所有計劃股東均有權出席法院會議並於會上就該計劃投票。要約人及要約人一致行動方各自將確保就其實益擁有權益的任何股份將不會委派代表出席法院會議或於會上投票。要約人和要約人一致行動方已各自向大法院承諾彼等將受該計劃的約束，以確保彼等將遵守並受該計劃的條款和條件的約束。

所有股東將有權就以下事宜進行投票：(i)將於股東特別大會上提呈的特別決議案，以批准及實施因註銷及剔除計劃股份而減少本公司已發行股本；及(ii)將於股東特別大會上提呈的普通決議案，向要約人發行的新股份數目相等於因該計劃而註銷及剔除的計劃股份數目，以及將因計劃股份註銷及剔除而產生的公司賬簿內的貸記應用於按面值繳足向要約人發行的新股份，以此同時維持本公司於緊接註銷計劃股份前的已發行股本。要約人及要約人一致行動方已表示，倘該計劃於法院會議上獲批准，彼等持有的股份將投票贊成將於股東特別大會上提呈的上述決議案。

法院會議通告載於本計劃文件附錄五。法院會議將於二零二四年八月二十三日(星期五)上午十時正假座香港金鐘金鐘道95號統一中心5樓舉行。

股東特別大會通告載於本計劃文件附錄六。股東特別大會將於二零二四年八月二十三日(星期五)上午十時三十分(或如較遲舉行，則於法院會議結束或其續會之後盡快舉行)假座香港金鐘金鐘道95號統一中心5樓舉行。

暫停辦理本公司股份過戶登記

為釐定計劃股東出席法院會議並於會上投票以及股東出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二四年八月二十日(星期二)至二零二四年八月二十三日(星期五)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格於法院會議及股東特別大會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零二四年八月十九日(星期一)下午四時三十分前，送交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東合和中心17樓1712-1716號舖。其後購買股份的人士，倘擬出席法院會議或股東特別大會或於會上投票，將須向轉讓人取得代表委任表格。

該計劃的約束力

當本說明備忘錄「3.該建議及該計劃的條件」一節所載的所有條件已達成或獲豁免(視情況而定)時，該計劃將會生效並對要約人、本公司及所有計劃股東具有約束力，而不論彼等如何或是否於法院會議或股東特別大會上投票

15. 撤回股份上市地位

於該計劃生效後，所有計劃股份將被註銷及剔除(同時向要約人發行入賬列作繳足的相同數目的新股份)，且計劃股份的股票證書於其後將不再具有所有權文件或證據的效力。本公司將根據上市規則第6.15(2)條申請撤回股份於聯交所的上市地位，自生效日期起生效。

本公司將以公告方式通知計劃股東有關股份買賣的最後日期以及該計劃和撤銷股份於聯交所上市地位將生效當日的確切日期。

16. 倘該計劃不獲批准或該建議失效

若該計劃未獲批准或未生效，或該建議因其他原因失效或被撤回，股份在聯交所的上市地位將不會被撤回。要約人的股權結構與最後實際可行日期保持一致，而預期本公司將擁有足夠的公眾持股量。由於購股權要約須以該計劃生效為條件，若該計劃未獲批准或未生效，購股權要約將失效。

倘若該計劃未獲批准或因其他原因而失效或被撤回，則根據收購守則規則31.1，後續要約的提出將受到限制，要約人或在該建議過程中與要約人一致行動的任何人士(或其後與彼等任何一方一致行動之任何人士)均不得於該計劃未獲批准或因其他原因而失效或撤回之日起十二個月內宣佈對本公司提出要約或可能提出要約，惟獲執行人員同意則除外。

17. 登記及付款

遞交股份過戶文件的最後時限

為符合資格享有計劃項下的權益，計劃股東應確保於二零二四年九月十二日(星期四)下午四時三十分之前，將股份遞交至本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，以登記在其本身或其代名人的名下。

向計劃股東支付註銷價

待該計劃生效後，註銷價將盡快支付予於計劃記錄日期名列本公司股東名冊的計劃股東，惟無論如何會不遲於生效日期後七個營業日(定義見收購守則)支付。假設該計劃於二零二四年九月二十日(星期五)(開曼群島時間)生效，支付註銷價的支票預期將於二零二四年十月二日(星期三)或之前寄發。

支付該等註銷價的支票將置於預付郵資的信封內，以平郵寄發至有權收取支票人士各自於本公司股東名冊的登記地址，或(如屬聯名持有人)於本公司股東名冊內就聯名持有的股份排名首位的聯名持有人的登記地址。寄發該等支票的郵誤風險概由有權收取支票的人士承擔，要約人、本公司、嘉林資本、獨立財務顧問及本公司的股份登記處及彼等各自的代名人、董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及任何其他參與該建議的人士將不會就郵件寄失或延誤負責。

於寄發該等支票後六個曆月當日或之後，要約人將有權註銷或取消任何屆時尚未兌現或已退回但未兌現的有關支票付款，並將該等支票所代表的全部款項存入要約人所選定香港持牌銀行內以要約人名義開立的存款賬戶內。

要約人將持有未兌現支票的所有款項直至自生效日期起計六年屆滿為止，在此日期前須從中撥出款項向令要約人信納其為有權收取該等款項的各人士支付根據該計劃應付的款項。要約人支付的任何款項均不應包括有關人士根據該計劃有權收取的款項的任何應計利息，並可(如適用)依法扣除利息、稅項或任何預扣稅或任何其他扣款。要約人可行使其絕對酌情權決定是否信納任何人士有權收取該等有關款項，而要約人證明任何特定人士有權或無權獲得該等款項(視情況而定)的憑證為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益的人士具有約束力。

自生效日期起計六年屆滿時，要約人將獲解除在該計劃項下支付任何款項的任何進一步責任，並將絕對可享有當時於以其名義開立的存款或託管賬戶內的進賬款項結餘(如有)，包括應計利息，惟須扣除法律規定之任何其他扣減項目及所產生的開支。

任何計劃股東根據該計劃有權獲得的註銷價的結算將根據該計劃的條款全面實施，而不會考慮要約人可另外針對有關計劃股東有權享有或聲稱有權享有的任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似權利。

該計劃生效後，本公司股東名冊將相應予以更新，以反映所有計劃股份的註銷，且計劃股份的股份證書隨後自生效日期(預期為二零二四年九月二十日(星期五)(開曼群島時間))起將不再具有所有權文件或證據的效力。

向購股權持有人支付購股權要約價

於記錄日期已接納購股權要約及於規定期限前遞交填妥的接納表格的各購股權持有人將有權收取彼等各自的購股權要約函件(個別寄發予各購股權持有人)內所載的購股權要約價。根據購股權要約，要約人就各項購股權提出「透視價」，即註銷價減去購股權的相關行使價的金額。

有關購股權要約價之款項將不遲於生效日期後七個營業日(定義見收購守則)以支票或要約人選擇的電匯方式支付予本公司(作為購股權持有人的代理)。本公司將以電匯方式向各購股權持有人支付購股權要約價。詳情請參閱本計劃文件第三部分所載的預期時間表。

有關購股權要約價的所有付款將以港元作出。根據購股權要約，任何購股權持有人根據該計劃有權獲得的購股權要約價的結算將根據購股權要約的條款全面實施，而不會考慮要約人可另外針對有關購股權持有人有權享有或聲稱有權享有的任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似權利。

18. 對投票表決及接納購股權要約的意向

於最後實際可行日期，身為董事的各購股權持有人(即陳耀光先生及吳士宏女士)已表示有意就其所持未行使購股權接納購股權要約(詳情見本計劃文件附錄二第4.1節「董事及主要行政人員於股份及相關股份中的權益」)。而只要該董事於適用之最後限期或之前行使其購股權，以有權出席法院會議及股東特別大會並於會上投票，則其擬投票贊成(a)於法院會議上批准計劃之決議案；及(b)將於股東特別大會上提呈之決議案，以實施該建議及該計劃，包括向要約人配發及發行相等於註銷計劃股份數目之新股份(入賬列作繳足)，以維持本公司之已發行股本。

19. 海外股東

向並非居住於香港的計劃股東作出及實施該建議可能會受有關司法權區的適用法律影響。任何並非居住香港的計劃股東應自行知悉並遵守彼等所處司法權區的任何適用法律及監管規定。

有意就該建議採取任何行動之任何海外計劃股東須自行確認本身已就此全面遵守有關司法權區之法律及法規(包括取得可能所需的任何政府、外匯管制或其他同意)、履行該司法權區內的必要手續及支付應付的任何發行、轉讓或其他應收該等股東稅項。

計劃股東一旦接納將被視為構成該等人士向要約人及本公司以及彼等各自的顧問(包括要約人的財務顧問嘉林資本)聲明及保證已遵守該等法律及監管規定。閣下如對閣下的狀況有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。

於最後實際可行日期，除Ever Novel外，本公司股東名冊內所載所有股東的地址均在香港境內。

20. 稅務意見

由於該計劃並無涉及買賣香港股份，故毋須於該計劃生效後就註銷計劃股份根據印花稅條例(香港法例第117章)支付香港印花稅。

計劃股東及購股權持有人如對其接納或拒絕該建議或購股權要約之稅務影響有任何疑問，應諮詢其專業顧問。謹此強調，要約人、與要約人一致行動的人士、本公司、嘉林資本或彼等各自之任何董事、高級職員或聯繫人(定義見收購守則)或參與該建議或購股權要約之任何其他人士概不會就任何其他人士因接納或拒絕接納該建議或購股權要約所產生之任何稅務影響或負債承擔責任。

21. 該計劃的成本

倘獨立董事委員會或獨立財務顧問不推薦該建議、該計劃或購股權要約，且該計劃不獲批准，則根據收購守則規則2.3，本公司因此產生的全部成本及開支均由要約人承擔。鑑於獨立董事委員會推薦該建議且獨立財務顧問認為該建議屬公平合理，故收購守則規則2.3並不適用。

本公司及／或其顧問及法律顧問(包括獨立財務顧問)產生的所有成本、收費及開支將由本公司承擔，而要約人及／或其顧問及法律顧問產生的所有成本、收費及開支將由要約人承擔，而該建議的其他成本、收費及開支將由要約人及本公司平分。

22. 推薦意見

謹請閣下垂注獨立董事委員會對該建議的推薦意見，詳情載於本計劃文件第五部分內獨立董事委員會函件。

亦請閣下垂注本計劃文件第六部分所載獨立財務顧問對該建議、該計劃及購股權要約的推薦意見。吾等建議閣下細閱函件後方就該建議、該計劃及購股權要約採取任何行動。

23. 其他資料

有關該建議、該計劃及購股權要約的其他資料載於本計劃文件的附錄及其他部分，該等資料構成本說明備忘錄的一部分。

股東及計劃股東應僅依賴本計劃文件及隨附代表委任表格及(如適用)接納表格及購股權要約函件所載的資料。本公司、要約人、嘉林資本及彼等各自的董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及參與該建議、該計劃及購股權要約的任何其他人士概無授權任何人向閣下提供有別於本計劃文件所載者的資料。

24. 語言

本計劃文件以及隨附代表委任表格的中英文本如有歧異，概以英文版本為準。

1. 財務概要

以下為本集團於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度各年的經審核綜合財務業績概要，乃分別摘錄自本公司截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的年報。

本公司核數師安永會計師事務所於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止各財政年度就本集團發出的核數師報告並無載有任何非無保留意見、強調事項或有關持續經營的重大不明朗因素。

除下文所披露者外，本集團於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度各年的綜合財務業績概無屬重大的收入或開支項目。

綜合損益及其他全面收益表概要

	截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元
持續經營業務			
收入	68,578	79,151	80,356
提供服務成本	(17,623)	(18,255)	(20,204)
毛利	50,955	60,896	60,152
其他收入及收益，淨額	39,786	16,901	46,230
銷售及市場推廣開支	(9)	(1,870)	(3,075)
行政開支	(22,692)	(23,622)	(20,129)
其他開支，淨額	(61,516)	(48,017)	(48,283)
融資成本	—	—	(670)
分擔聯營公司溢利及虧損，淨額	9,937	5,797	30,307
持續經營業務除稅前溢利	16,461	10,085	64,532
所得稅抵免／(開支)	5,383	11,922	(3,874)
持續經營業務年度溢利	21,844	22,007	60,658
終止經營業務			
一項終止經營業務年度 溢利／(虧損)	2,546	(8,050)	(5,208)

	截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元
年度收益	24,390	13,957	55,450
應佔：			
本公司擁有人	24,448	13,219	58,025
非控股權益	(58)	738	(2,575)
其他全面收益／(虧損)			
往後期間可轉入損益表之其他 全面收益：			
集團財務報表折算產生的匯兌 差異	7,168	40,707	(6,243)
年內處置海外業務時的匯兌差額 的重分類調整	174	—	—
可能於以後期間轉入損益表的 其他全面收益淨額	7,342	40,707	(6,243)
往後期間不會轉入損益表之其他 全面收益／(虧損)：			
公平值計量且其變動計入其他 全面收益之金融資產	13,854	(46,982)	(84,070)
所得稅影響	(3,463)	11,745	21,017
往後期間不會轉入損益表之 其他全面收益／(虧損)淨額	10,391	(35,237)	(63,053)
年度其他全面收益／(虧損)， 扣除稅後淨額	17,733	5,470	(69,296)
年度全面收益總額	42,123	19,427	(13,846)

	截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元
應佔：			
本公司擁有人	42,181	18,689	(11,271)
非控股權益	(58)	738	(2,575)
本公司普通權益持有人應佔			
每股溢利			
基本(每股人民幣)			
一年度溢利	0.88 仙	0.49 仙	2.15 仙
— 持續經營業務年度溢利	0.79 仙	0.80 仙	2.25 仙
攤薄(每股人民幣)			
一年度溢利	0.88 仙	0.48 仙	2.14 仙
— 持續經營業務年度溢利	0.79 仙	0.79 仙	2.24 仙
向本公司權益持有人分派			
股息金額	—	—	—
每股股息	—	—	—

2. 綜合財務報表

本公司須於本計劃文件中載列或提述本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表所示的綜合財務狀況表、現金流量表及任何其他主要報表，連同與解讀上述財務資料存在重大關係的主要會計政策及相關已刊發財務報表的附註。

本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表載於本公司於二零二四年四月十七日刊發的截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報第79頁至第223頁。該年報已登載於本公司網站<http://www.a8nmg.com/upload/202404171102466038.pdf>及聯交所網站直接鏈接：<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0417/2024041700115.pdf>。

本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表載於本公司於二零二三年四月二十五日刊發的截至二零二二年十二月三十一日

止年度的年報第81頁至第227頁。該年報已登載於本公司網站 <http://www.a8nmg.com/upload/202304251821222715.pdf> 及聯交所網站直接鏈接：<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0425/2023042501465.pdf>。

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表載於本公司於二零二二年四月二十五日刊發的截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報第53頁至第161頁。該年報已登載於本公司網站 <http://www.a8nmg.com/upload/202204251604088763.pdf> 及聯交所網站直接鏈接：<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0425/2022042500413.pdf>。

本集團於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個財政年度各年的經審核綜合財務報表(惟非截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度年報的任何其他部分)透過提述方式載入本計劃文件並構成本計劃文件的一部分。

3. 債務聲明

除集團內公司間負債及日常業務過程中的一般貿易應付款項外，於二零二四年五月三十一日，本集團並無任何未償還按揭、押記、債權證、貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他已發行或未償還或同意發行的類似債務、租購承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

4. 重大變動

董事確認，除該建議外，於二零二三年十二月三十一日(本公司發佈最近期經審核綜合財務報表之編製日期)後，直至最後實際可行日期，本集團之財務或經營狀況或前景並無任何重大變動。

5. 物業權益及物業估值報告

獨立估值師中誠達資產評估顧問有限公司已評估本集團所持物業權益於二零二四年五月三十一日的價值。估值報告載於計劃文件附錄二。本集團所持物業於二零二三年十二月三十一日的賬面值與於該等物業二零二四年五月三十一日的估值對賬如下：

	人民幣千元
本集團於二零二三年十二月三十一日的經審核資產淨值	1,561,259
調整：	
— 估值報告所述A8音樂大廈估值產生的淨估值盈餘(附註1)	203,159
於二零二三年十二月三十一日的經調整資產淨值 (「經重估資產淨值」)	1,764,418
每股經調整資產淨值(附註2及3)	每股人民幣 0.632元 或每股 0.694港元

附註：

- 指估值師評估本集團所持A8音樂大廈於二零二四年五月三十一日現況下的市值相對於二零二三年十二月三十一日賬面值(包括本集團物業、廠房及設備、使用權資產及投資物業相關部分)的淨盈餘所產生的重估盈餘淨額：

	賬面值 人民幣千元	估值 人民幣千元
樓宇	103,711	335,900
樓宇裝修	4,077	
使用權資產	11,253	
投資物業	378,000	364,300
	497,041	700,200
總計	497,041	700,200

- 基於最後實際可行日期已發行2,793,498,628股股份。
- 基於人民幣對兌港元匯率人民幣0.91081元兌1港元(即中國人民銀行於最後交易日所報匯率)，供說明用途。

下文為獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司就本集團所持物業權益於二零二四年五月三十一日的估值所編製的估值報告全文，以供載入本計劃文件。



Asset Appraisal Limited

中誠達資產評值顧問有限公司

Rm 801, 8/F, On Hong Commercial Building
No.145 Hennessy Road, Wanchai, HK
香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈8樓801室
電話：(852) 2529 9448 傳真：(852) 3544 5854

敬啟者：

關於：中華人民共和國(「中國」)廣東省深圳市南山區科園路1002號A8音樂大廈
估值

吾等遵照A8新媒體集團有限公司(「貴公司」)指示，對標題所述物業(「該物業」)進行估值。吾等確認，吾等已視察該物業、作出相關查詢並取得吾等認為必要的其他資料，藉以向閣下提供吾等對該物業於二零二四年五月三十一日(「估值日期」)的市值的意見。

估值基準

吾等對該物業的估值指其市值，根據香港測量師學會刊行的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)，市值定義為「資產或負債經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及非強迫情況下於估值日期進行公平交易的估計款額」。

所有權

吾等已獲提供有關該物業的法律文件副本。吾等亦倚賴貴公司中國法律顧問北京市通商律師事務所(「中國律師」)就該物業的所有權及其他法律事宜提供的法律意見(「中國法律意見」)。中國法律意見主要內容的英文翻譯已在本文中披露，僅供參考。吾等對本報告中所述該物業法定產權相關的任何法律事宜概不負責。

估值方法

市場法乃普遍採納的物業估值方法之一，參考有關可資比較交易及類似物業的市場報價從而得出市值。此方法依賴市場證據作為最佳價值指標，並可推展至類似物業。

根據該物業地塊的土地使用權出讓合同所列的契約，未經政府事先授權，禁止轉讓該物業。在沒有任何證據顯示該授權已被或將被授予及非轉讓限制已被解除的情況下，現時受轉讓限制的該物業與市場上可自由轉讓的可資比較物業的價格比較並無意義。因此，吾等已放棄使用市場法進行該物業估值。

鑑於該物業不可轉讓，其市值乃按投資價值計量。根據國際估值準則，投資價值定義為「對擁有者或潛在擁有者作個別投資或作營運目的用途的資產價值。」此乃以個別實體特設的價值基準。儘管擁有人對資產的價值可能相等於出售資產予其他一方所變現的金額，但此價值基準反映實體持有資產所獲取的利益，因此，不一定涉及假定交易。

由於該物業僅由 貴集團持有以產生租金收入，故此吾等已採用租金資本化法釐定該物業的投資價值。根據此方法，該物業於剩餘土地使用權期限內產生的淨租金收入按資本化率進行資本化，基準如下：

- 貴集團已獲得政府機關就出租該物業(不論全部或部分)所需的一切相關批准、許可及授權；
- 貴集團尚未獲取政府機關允許轉讓該物業的任何通知；
- 該物業現有租賃條款及條件屬合法及有效，並未違反因授予土地使用權、取得物業租賃批准、實施任何城市及社區土地行政政策而對該物業或其擁有人施加的任何法律、規則、法規、契約及條件、限制、控制、政策及指令；
- 該物業現有佔用人所進行的所有使用、貿易及經營行動均未曾且將不會因違反該物業土地使用權授予條件而受到政府機關的任何處罰；及

- 就該物業的土地使用權出讓合同而言，該物業擁有人符合作為該物業受讓人的所有必要條件，且就土地使用權出讓合同的允許行業條款而言並未發生任何會導致其獲授權經營範圍受損的事件。

根據深圳市華動飛天網絡技術開發有限公司(貴公司透過合約安排控制的公司，其財務業績併入 貴集團的財務業績，猶如其為 貴公司的附屬公司)的確認，經中國律師適當核查，直至中國法律意見刊發日期，中國律師未發現影響深圳市華動飛天網絡技術開發有限公司擁有該物業的權益的情形。

假設

除該物業的多個單位於估值日期已根據現有租約出租予多名個別租戶外，吾等在估值時假設該物業並無任何遞延條款合約、售後回租、合營企業、管理協議或任何會影響該物業價值的類似安排。

估值的其他特別假設(如有)將在隨附的估值證書附註中列明。

限制條件

吾等在報告中並無就任何費用、按揭、政府稅項、徵費或就該物業結欠款項作出撥備。除非另有說明，吾等假設該物業並不附帶產權負擔、限制、糾紛、行政強制執行行動、司法命令、或然負債及可能影響其價值或產權的繁重開支。

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供的資料，並接納 貴集團給予吾等有關於年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事宜等的意見。

吾等並未進行詳細的現場測量以核實該物業的土地及建築面積的準確性，但假設文件及官方平面圖上所示的建築面積為正確無誤。所有文件及合約僅作參考用途，所有尺寸、量度及面積均為約數。

周通(彼為中國房地產估價師學會註冊會員，於中國物業估值擁有逾10年經驗)最近於二零二四年六月二十八日視察該物業。彼已視察該物業的外部及內部。然而，並未就該物業進行任何結構調查。在視察過程中，彼確定該物業所在地區的一般環境和發展條件、現行用途、佔用情況、該物業的實際狀況及

設施。彼在視察期間並未發現該物業存在明顯缺陷。然而，吾等未能就該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構損壞作出報告。吾等並無對任何樓宇設備及裝備進行測試。

吾等必須指出，吾等並未進行現場調查以確定該物業地塊的地質條件或設備的適用性。吾等的估值乃基於該等方面令人滿意，且不會就後續建設產生任何額外費用或延誤。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已向 貴集團尋求確認，確保所提供的資料中並無遺漏任何重大元素。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情觀點，並無理由懷疑任何重要資料被隱瞞。

對該物業進行估值時，吾等已遵守證券及期貨事務監察委員會頒佈的收購及合併守則規則11、香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引，以及香港測量師學會刊行的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)，該準則結合國際估值準則(「國際估值準則」)。

本報告中所述的所有金額均以人民幣計值。

隨函附奉估值證書。

此 致

香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心27樓2703室
A8新媒體集團有限公司
董事會 台照

代表
中誠達資產評值顧問有限公司

董事
謝偉良
MFin MRICS MHKIS RPS (GP)

二零二四年七月二十九日

謝偉良為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，亦為註冊專業測量師(產業測量)。彼名列香港測量師學會所發出進行產業估值以供載入上市詳情及通函或供參考以及就併購進行估值之物業估值師名單，並為香港商業價值評估公會的註冊商業估值師，在香港、澳門及中國物業估值方面擁有逾10年經驗。

估值證書

貴集團持有以主要供投資用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現況下的市值 人民幣
A8音樂大廈 中國廣東省 深圳市南山區 科園路1002號	<p>該物業包括一塊土地，即地段編號T204-111，面積為4,745.49平方米。該地塊南至濱海大道，西至高新南九道，北至海天二路，東至一條未命名的車道，位於深圳市南山區深圳高新區南部的深圳市軟件產業基地內。</p> <p>該地區匯聚現代設計的研發大樓，作為促進高科技產業發展的基石和戰略平台。鄰近的配套設施包括住宿設施、零售及商業設施、便民設施和醫院。深圳大學位於該物業西北約500米處。最近的地鐵站是地鐵9號線(梅林線)深大南站，毗鄰深圳大學。</p> <p>該地段已開發為樓高25層(另有3層地下停車場)的幕牆建築，指定用於工業研發、商業及食堂用途</p> <p>該主體建築於二零一四年完工，總建築面積為41,018.89平方米。該建築物的地庫被指定為250個停車位。</p> <p>該地段(即地段編號T204-0111)的土地使用權已獲授出，年期為自二零零八年十一月六日起計50年，於二零五八年十一月五日屆滿，主要用於工業研究及開發用途。該地段目前的年度土地使用權費用為每平方米人民幣6元(按土地面積計算)。</p>	<p>除單位2007及該物業25樓全層總建築面積約為1,751平方米(由貴集團佔有作辦公用途)外，該物業的其餘部分則是已出租或空置。於估值日期，總樓面面積為26,351.83平方米，按個別租約出租，租期於二零二四年至二零二九年七月三十一日屆滿，總月租約為人民幣4,131,300元加每月管理費總額及每月中央空調費總額分別約為人民幣429,300元及人民幣326,200元。該物業其餘部分總建築面積合共12,916.06平方米，於估值日期為空置。</p>	700,200,000

附註：

1. 根據日期為二零零八年十一月六日的國有土地使用權出讓合同(參考編號：深地合字(2008)第0105號)，地段編號為T204-0111、面積為4,745.49平方米的土地使用權由深圳市國土資源和房屋管理局授予深圳市華動飛天網絡技術開發有限公司(貴公司全資附屬公司)，土地使用權期限為50年，自二零零八年十一月六日起至二零五八年十一月五日止。根據國有土地使用權出讓合同，該地塊須遵守以下主要土地使用條件：

土地用途	：	工業
土地種類	：	商品房
主要建築用途	：	工業研發
允許的行業	：	互聯網信息服務
建築覆蓋率	：	不超過70%
地積比率	：	不大於8.6倍
可發展總樓面面積	：	不超過40,812平方米(其中38,312平方米、1,500平方米及1,000平方米分別用於工業研發、首層零售及食堂用途)
建築高度	：	100米
轉讓條款	：	受讓人應當遵守法律、法規和國有土地使用權出讓合同中關於土地用途的規定，嚴格按照土地用途使用，不得擅自轉讓，不得出租。該物業的任何轉讓須按整體而非分層基準進行。

2. 不動產權證書(參考編號粵(2015)深圳市不動產權第0019537號)於二零一五年十月二十六日登記，授予深圳市華動飛天網絡技術開發有限公司名下的地段編號T204-0111及其上建築物。根據證書所述，該物業的土地面積及總建築面積分別為4,745.49平方米及41,018.89平方米(其中38,619.34平方米作工業研發用途，1,330.23平方米作商業用途及1,069.32平方米作食堂用途)。
3. 根據日期為二零零九年七月十六日的建設用地規劃許可證(深規許字ZS-2009-0081號)及二零一一年三月二日的建設工程規劃許可證(深規土建許字ZG-2011-0018號)，該物業的開發已符合城市規劃要求。
4. 鑑於該物業不可轉讓，其市值乃按投資價值計量。根據國際估值準則，投資價值定義為「對擁有者或潛在擁有者作個別投資或作營運目的用途的資產價值。」此乃以個別實體特設的價值基準。儘管擁有人對資產的價值可能相等於出售資產予其他一方所變現的金額，但此價值基準反映實體持有資產所獲取的利益，因此，不一定涉及假定交易。由於該物業僅由貴集團持有以產生租金收入，故此吾等已採用租金資本化法釐定該物業的投資價值
5. 估值的主要參數載列如下：

每月租金	：	參照該物業在估值日期前兩個月內的實際租賃交易，地下樓層每平方米人民幣385元，樓上樓層每平方米人民幣150元，以總樓面面積計算，不包括管理費及中央空調費用
------	---	---

- 租金增長率 : 每年2.33% (深圳的辦公室市場正面臨供需失衡的情況，需求落後於供應，對辦公單位的租金價格和空置率造成壓力。為了提高物業的出租率，不少業主積極推出更具吸引力的租賃優惠以爭取租戶。於二零二四年第一季度，深圳辦公室租金按季下降約3%。於二零一四年至二零一八年中，深圳辦公室租金以大約5%的複合年增長率保持上升趨勢。租金增長的逆轉出現在二零一八年中之後，原因是經濟增長預期減弱以及隨後爆發的COVID-19疫情，導致辦公室租金在上述轉折點和二零二四年第一季度之間以約5%的複合年率下跌。在分析涵蓋更完整房地產週期的較長時間範圍內的辦公室租金趨勢時，深圳辦公室租金在過去15年內保持了2.33%的複合年增長率，該物業的估值採用有關年增長率。)
- 空置率 : 25% (根據 貴公司提供的統計數據，截至二零二三年十二月三十一日止十二個月期間及截至二零二四年五月三十一日止五個月期間，該物業的實際空置率分別約為25.7%和31.5%。根據多家位於香港及中國內地的房地產顧問公司發佈的二零二四年第一季度市場研究，深圳辦公室市場的整體空置率在22%至27%之間，且近期內無跡象顯示空置率會下降。鑑於此市況，於該物業估值中採用25%的空置率。)
- 資本化率 : 7.1% (資本化率表示預期從投資中產生的回報率。就投資物業而言，資本化率可算是物業收益率或來自物業的租金收入的年度收入佔其市值的百分比。為了計算適用於該物業的資本化率，吾等已參考並引用該物業附近辦公樓的市場價格及市場租金。吾等的分析得出市場收益率範圍介乎5.5%至7%，平均收益率為6.2%，符合在香港和中國內地設有業務的國際物業顧問公司世邦魏理仕研究部於二零二四年五月發布的「二零二四年第一季度亞太區資本化率調查」顯示深圳整體寫字樓市場收益率範圍。根據調查，深圳核心地段甲級寫字樓的指示性資本化率在二零二四年三月介乎4.5%至6.3%之間。該物業估值中採用的資本化率7.1%乃上述平均收益率6.2%經複合年增長率2.33%調整後的資本化率。)
6. 根據市規劃和國土資源委員會第一直屬管理局於二零一三年三月二十一日或二零一五年四月八日向中國公司發出的兩份建設用地規劃許可證(深規土許字ZS-2012-0087及ZS-2014-0065)，該物業的上述發展方案符合許可證中提及的規劃條件。

7. 據 貴集團確認，按估值金額出售該物業可能產生的潛在稅務責任包括：

- 就標的實體的應課稅淨利潤繳納25%的企業所得稅；
- 按資本增值額30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅；
- 就交易代價繳納0.05%印花稅；
- 就交易代價繳納增值稅(「增值稅」)，小規模納稅人計稅5%，一般納稅人計稅9%；
- 按應付增值稅約12%繳納其他附加費。

經 貴公司確認，該等稅務負債實現的可能性極低，因為 貴集團無意及無迫切理由於可見將來出售該物業權益。

8. 中國法律意見概述如下：

- 8.1 根據中國律師於二零二四年七月九日從深圳市不動產登記中心獲取的不動產資訊查詢結果告知單及不動產登記資訊查詢結果告知單(參考編號C20240709150858154)連同深圳市華動飛天網絡技術開發有限公司的確證，深圳市華動飛天網絡技術開發有限公司是該物業土地使用權的持有人。土地使用權不存在任何查封、抵押。
- 8.2 中國律師認為深圳市華動飛天網絡技術開發有限公司已取得為擁有上述土地而應辦理的有關權屬證書，並且是該物業的唯一合法土地使用權人。在土地使用權期限屆滿之前，深圳市華動飛天網絡技術開發有限公司可以依照上述權屬證書注明的規劃用途依法使用該物業地塊。
- 8.3 根據中國律師於二零二四年七月九日從深圳市不動產登記中心獲取的不動產資訊查詢結果告知單及不動產登記資訊查詢結果告知單(參考編號C20240709150858154)連同深圳市華動飛天網絡技術開發有限公司的確證，深圳市華動飛天網絡技術開發有限公司是該物業建築所有權的唯一持有人。房屋性質為商品房，允許用於工業研發、商業、食堂用途。該建築的登記狀態為「現勢」。如深圳市不動產登記中心人員所述，登記狀態僅標註為「現勢」而沒有其他登記事項，則表示該物業不涉及抵押、查封、法律爭議等情況。
- 8.4 中國律師認為深圳市華動飛天網絡技術開發有限公司已取得為擁有上述建築所有權而應辦理的有關權屬證書並且是該物業唯一的合法建築所有權持有人。於土地使用權期限屆滿前，深圳市華動飛天網絡技術開發有限公司可以依照上述權屬證書註明的規劃用途依法使用該物業的建築物。
- 8.5 根據深圳市華動飛天網絡技術開發有限公司的確證，經中國律師適當核查，截至中國法律意見發出日期，中國律師未發現影響深圳市華動飛天網絡技術開發有限公司擁有於該物業的土地使用權及建築物所有權的情形。

1. 責任聲明

於最後實際可行日期，要約人的唯一董事為劉曉松先生，彼就本計劃文件所載資料(與本集團相關者除外)的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就其所深知，本計劃文件中所表達的意見(由董事以董事名義表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本計劃文件並無遺漏其他事實，足以令本計劃文件所載任何陳述產生誤導。

於最後實際可行日期，董事會包括執行董事劉曉松先生及冀博先生，以及獨立非執行董事陳耀光先生、吳士宏女士及高聲林先生。董事就本計劃文件所載與本集團相關的資料的準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知，本計劃文件中表達的意見(要約人唯一董事以要約人唯一董事名義表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本計劃文件並無遺漏其他事實，足以令本計劃文件所載任何陳述產生誤導。

2. 本公司的股本

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司法定股本為30,000,000港元，分為3,000,000,000股每股面值0.01港元的股份；
- (b) 本公司已發行股份為2,793,498,628股；
- (c) 所有股份在有關股本、股息及投票權的所有方面均享有同等地位；
- (d) 自二零二三年十二月三十一日(本公司最近期經審核綜合財務報表日期)以來直至最後實際可行日期，由於行使20,664,000份購股權，故此本公司已發行20,664,000股股份；
- (e) 於最後實際可行日期，共有12,570,408份購股權根據購股權計劃授出而尚未行使，每份涉及一股股份，於最後實際可行日期已全部歸屬及可予行使。除上述購股權外，本公司並無任何影響本公司股份的未行使購股權、認股權證或換股權。

3. 市價

下表載列股份於(i)於有關期間內每個曆月的最後一個交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期於聯交所所報收市價。

日期	每股收市價 (港元)
二零二三年十二月二十九日	0.154
二零二四年一月三十一日	0.123
二零二四年二月二十九日	0.138
二零二四年三月二十八日	0.114
二零二四年四月三十日	0.122
二零二四年五月二十七日(最後交易日)	0.137
二零二四年六月二十八日	0.320
二零二四年七月二十六日(最後實際可行日期)	0.340

於有關期間，股份於聯交所所報的最高及最低收市價為二零二四年七月二十六日(即最後實際可行日期)的0.340港元及於二零二四年四月二十五日的0.111港元。

4. 權益披露

4.1 董事及主要行政人員於股份及相關股份中的權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司股份、相關股份及債權證或於其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例相關條文被視作擁有的權益及淡倉)；或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊的權益及淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所，或根據收購守則須予披露的權益及淡倉如下：

於本公司股份的好倉

董事姓名	權益性質	股份數目		於本公司 已發行股本 的概約權益 百分比 ^(附註1)
		普通股	(於本公司 股本衍生 工具的) 相關股份	
劉先生	信託創立人 ^(附註2)	1,915,567,398	—	68.57%
	實益擁有人	5,766,000	10,529,000 ^(附註3)	0.58%
陳耀光先生	實益擁有人	—	1,100,000 ^(附註3)	0.04%
吳士宏女士	實益擁有人	—	900,000 ^(附註3)	0.03%

附註：

- 於本公司的權益百分比使用於最後實際可行日期的已發行股份數目(2,793,498,628股)計算得之。
- 劉先生為家族信託之創立人，根據證券及期貨條例，被視為於Ever Novel、Prime Century及Grand Idea於本公司所持有之所有股份中擁有權益。於最後實際可行日期，Prime Century和Ever Novel分別直接持有424,796,303股和1,402,891,095股本公司股份，而Grand Idea則直接持有87,880,000股本公司股份。
- 於最後實際可行日期，劉先生持有10,529,000份購股權、陳耀光先生持有1,100,000份購股權及吳士宏女士持有900,000份購股權。該等購股權詳情載列如下：

姓名	購股權數目	行使價 (港元)	行使期屆滿日
劉先生	1,715,000	0.570	二零二五年一月九日
	8,813,000	0.221	二零二九年六月二十日
	1,000	0.255	二零三一年九月三十日
陳耀光先生	1,100,000	0.439	二零二五年五月七日
吳士宏女士	900,000	0.439	二零二五年五月七日

於本公司相聯法團的好倉

相聯法團名稱	董事姓名	權益性質	已註冊	於已發行股本
			股本／持有 股份數目	總數的權益 概約百分比
北京多米在線科技 股份有限公司 ^(附註1)	劉先生	實益擁有人	25,383,000 ^(附註2)	28.71%

附註：

1. 北京多米在線科技股份有限公司(「北京多米」)為於中國註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期，本公司透過全資附屬公司深圳市快通聯科技有限公司於北京多米之註冊股本中擁有約22.51%權益，因此北京多米為本公司相聯法團。劉先生直接持有北京多米28.71%股份權益。
2. 為劉先生持有北京多米的股份數目。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員概無擁有或被視為擁有於本公司股份、相關股份及債權證或於其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例相關條文被視作擁有的權益及淡倉)；或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊的權益及淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所，或根據收購守則須予披露的權益及淡倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員概無於本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益。

於最後實際可行日期，除上文及說明備忘錄所披露外，概無董事在於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉的公司擔任董事或僱員。

4.2 要約人、要約人一致行動方及其他主要股東於股份的權益

於最後實際可行日期，股東於本公司股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須知會本公司及聯交所或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊的權益及淡倉(上文披露有關董事或本公司主要行政人員的權益除外)如下：

股東名稱	權益性質	普通股 數目(好倉)	於本公司 已發行股本 的權益概約 百分比(附註1)
HSBC International	受託人(並非被動 受託人)(附註2)	1,915,567,398	68.57%
River Road	受控制法團權益(附註2)	1,915,567,398	68.57%
Knight Bridge	受控制法團權益(附註2)	1,827,687,398	65.43%
Ever Novel	受控制法團權益(附註3)	424,796,303	15.21%
	實益擁有人(附註3)	1,402,891,095	50.22%
Prime Century	實益擁有人(附註3)	424,796,303	15.21%

附註：

- 於本公司的權益百分比使用於最後實際可行日期的已發行股份數目(2,793,498,628股)計算得之。
- River Road、Knight Bridge、Ever Novel及Prime Century各自由HSBC International Trustee Limited(「**HSBC International**」)所控制，而HSBC International為劉先生創立的家族信託的受託人，劉先生有權控制HSBC International Trustee Limited如何行使其酌情權。根據證券及期貨條例，劉先生及HSBC International被視為於該等公司持有的全部股份(於最後實際可行日期合共為1,915,567,398股股份)中擁有權益。
- 於最後實際可行日期，Prime Century直接持有424,796,303股本公司股份，Ever Novel直接持有1,402,891,095股股份。Ever Novel有權於Prime Century股東大會行使或控制行使80.20%投票權，其餘19.8%投票權則由劉先生的表姐王鋼女士控制。根據證券及期貨條例，Ever Novel被視為於Prime Century直接持有的424,796,303股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無人士於本公司股份、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2及3分部須知會本公司及聯交所或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置

的登記冊的權益及淡倉(上文披露的有關董事或本公司主要行政人員的權益除外)；或(b)直接或間接擁有賦予權利可於所有情況下在本公司股東大會投票的任何類別股本面值或有關該股本的任何購股權的5%或以上的權益。

於最後實際可行日期，除上文所披露者及本計劃文件第七部分—說明備忘錄「5.本公司的股權結構」一節所載要約人及要約人一致行動方唯一董事之現有股權外，要約人、其唯一董事或要約人一致行動方概無於本公司任何股份或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有任何權益、擁有或控制任何股份或其他相關證券。

4.3 買賣本公司證券

(a) 於有關期間：

- (i) 要約人、其唯一董事或要約人一致行動方概無買賣任何股份、有關股份的可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具；
- (ii) 董事概無買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購股份的證券；及
- (iii) 概無與要約人或任何要約人一致行動方訂有收購守則規則22註釋8所述類別安排的人士曾進行股份或任何可換股證券、認股權證、購股權或任何股份的衍生工具的價值交易。

(b) 於要約期及直至最後實際可行日期：

- (i) 本公司附屬公司、集團任何成員公司的退休基金(如有)或根據一致行動定義第(5)類推定為與本公司一致行動的人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)類屬本公司聯繫人的人士(不包括任何獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理)，概無買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購股份的證券；
- (ii) (A)本公司或根據收購守則中「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與本公司一致行動或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人的任何人士；及/或(B)要約人或要約人一致行動方概無訂立收購守則規則22註釋8所述類別的安排；及

- (iii) 與本公司有關連並全權管理基金的基金經理(獲豁免基金經理除外)概無買賣任何股份或任何股份相關的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

4.4 要約人的權益及證券買賣

- (a) 於最後實際可行日期，除劉先生最終控制要約人外，本公司或任何董事概無於要約人的股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購要約人股份的證券中擁有權益。
- (b) 於有關期間，本公司或任何董事概無買賣要約人的股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購要約人股份的證券。

4.5 其他權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無股份或本公司發行的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由本公司的附屬公司或本集團任何成員公司的退休基金(如有)或由根據收購守則「一致行動」定義第(5)類推定與本公司一致行動的人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)類所指明的本公司聯繫人(獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理除外)擁有或控制；
- (b) 概無股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由與本公司有關連的任何基金經理(獲豁免基金經理除外)全權管理；及
- (c) 本公司、董事、要約人或任何要約人一致行動方概無借入或借出公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

4.6 有關該建議的其他安排

於最後實際可行日期：

- (a) 除註銷價及購股權要約價外，概無亦不會向任何董事提供利益作為離職或與該建議有關的補償；
- (b) 概無任何人士存在與(A)本公司或與根據收購守則「一致行動」之定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與本公司一致行動或根據收購守則中「聯繫人」之定義第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人的任何

人士；及／或(B)要約人或要約人一致行動方訂立收購守則規則22註釋8所述類別的任何安排；

- (c) 要約人概無訂立任何董事擁有重大個人權益的重大合約；
- (d) 任何董事與任何其他人士概無訂有以該建議的結果為條件或取決於該建議的結果或在其他方面與該建議有關的協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)；
- (e) 除該建議、該計劃及購股權要約外，要約人或要約人一致行動方與任何董事、近期董事、股東或近期股東概無訂立任何協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)，而與該建議有關連或取決於該建議；
- (f) 要約人概無訂立任何涉及與其可能會或不會援引或尋求援引該建議某項條件之情況的協議或安排；
- (g) 要約人與任何其他人士概無就轉讓、押記或質押根據該建議將予收取的股份訂立任何協議、安排或諒解，且要約人無意向任何其他人士轉讓、押記或質押任何根據該建議收取的股份；
- (h) 要約人或任何要約人一致行動方概無與任何其他人士訂立任何有關股份或要約人及任何要約人一致行動方之股份而對該建議而言可能屬重大的安排(不論是通過購股權、彌償保證或其他方式)；
- (i) 除本計劃文件第七部分說明備忘錄「14. 法院會議及股東特別大會」及「18. 對投票表決及接納購股權要約的意向」一節所披露的投票意向外，概無董事持有任何股份實益股權，使其有權於法院會議上投票贊成或反對該計劃或於股東特別大會上提呈的決議案；
- (j) 要約人或任何要約人一致行動方概無收到任何獨立股東作出的投票贊成或反對該建議及購股權持有人作出接納或不接納購股權要約的任何不可撤回承諾；

- (k) 除註銷價外，要約人或任何要約人一致行動方概無就註銷計劃股份而向或將向計劃股東或任何計劃股東一致行動方支付任何形式的其他代價、補償或利益；
- (l) 要約人或任何要約人一致行動方(作為一方)與計劃股東或任何計劃股東一致行動方(作為另一方)概無訂立任何諒解、安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則25)；及
- (m) 任何股東(作為一方)與(i)要約人及任何要約人一致行動方；或(ii)本公司、其附屬公司或聯營公司(作為另一方)並無訂立諒解、安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則25)。

5. 重大合約

於緊接要約期前兩年及直至最後實際可行日期(包括當日)期間內，本集團成員公司概無訂立任何重大合約(由本集團任何成員公司在日常業務過程中進行或擬進行之合約除外)。

6. 重大訴訟

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，本集團成員公司並無涉及任何重大訴訟或仲裁或申索，而本集團任何成員公司概無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或申索。

於最後實際可行日期，本集團合計持有本公司聯營公司藍藍藍藍影視傳媒(天津)有限公司(「藍藍藍藍影視」)29.52%的股份，該等股份通過增資、股份收購及股權補償獲得。由於藍藍藍藍影視其附屬公司在截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止財政年度未達到各自的目標溢利，根據相關交易文件，本集團應獲得藍藍藍藍影視創辦人的現金或股權補償。此外，本集團出售藍藍藍藍影視合計23.56%的股權尚未完成。截至最後實際可行日期，創辦人已向本集團支付人民幣5百萬元的出售費用。

藍藍藍藍影視創辦人向本集團承諾於二零二二年三月二十四日前履行補償及出售義務但未能履行該承諾，本集團已於二零二二年三月十五日向深圳國際仲裁院(「深圳國際仲裁院」)提出仲裁申請，要求藍藍藍藍影視創始人向本集團支付股權回購費人民幣141,380,434.37元及罰息人民幣59,043,116元，合計人民幣200,423,550.37元。該案件經深圳國際仲裁院調解結案。根據仲裁調解書，藍藍

藍藍影視創辦人應於二零二二年十一月二十日前向本集團支付股份回購費及罰息合計人民幣200,423,550.37元。由於藍藍藍藍影視創辦人未按時履行仲裁調解書，本集團已向人民法院申請強制執行，目前正在執行程序中。於最後實際可行日期，本集團獲人民法院告知，藍藍藍藍影視創辦人所持位於天津市的物業（「強制執行資產」）兩度拍賣，作為上述強制執行程序的一部分，然而由於缺乏競投，故此拍賣並無繼續進行。預期人民法院可能就強制執行資產啓動另一次拍賣。強制執行程序將在很大程度上取決於強制執行資產未來拍賣及藍藍藍藍影視創辦人的其他債權人進行的強制執行行動（如有）的結果，於最後實際可行日期均仍未確定。

有關上述增資、收購、出售及補償的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年十二月十八日、二零一八年三月十三日、二零一八年九月三日、二零一九年三月二十五日及二零二零年三月二十五日的公告及本公司日期為二零一九年六月五日的通函。

7. 服務合約

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概無與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立：(i)於要約期開始前之六個月內已訂立或修訂的服務合約（包括持續及固定合約）；(ii)通知期達12個月或以上的持續合約；或(iii)12個月以上的固定合約（不論通知期長短）。

董事姓名	到期日	根據 合約應付 固定酬金	根據 合約應付 可變酬金
高聲林先生	二零二五年九月十九日， 自二零二二年九月 二十日起計三年	每年120,000港元	無

8. 專家的同意及資格

以下為本計劃文件所列或提供載於本計劃文件的意見或建議的專家資格：

名稱	資格
嘉林資本有限公司	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)的持牌法團
綽耀資本有限公司	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)的持牌法團
中誠達資產評值顧問有限公司	獨立專業物業估值師

上述各專家已就刊發本計劃文件發出同意書，同意按本計劃文件所載形式及內容收錄其函件、報告或意見(視情況而定)及引述其名稱及/或意見及/或函件，且迄今並無撤回同意書。

9. 其他資料

- (a) 要約人的註冊地址位於Intershore Chambers, Road Town, Tortola, British Virgin Islands，而要約人於香港的通訊地址位於香港北角渣華道128號渣華商業中心1401室。
- (b) 要約人的唯一董事為劉先生。
- (c) 要約人由劉先生最終控制。要約人的股權結構於本計劃文件第七部分說明備忘錄「12.有關要約人的資料」一節披露。
- (d) 要約人一致行動方的主要成員如下：

姓名/名稱	董事	註冊辦事處
劉先生	不適用	不適用
Ever Novel	劉先生	P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands
Prime Century	劉先生	P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands
Grand Idea	王代強先生	P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands
劉曉峰先生	不適用	不適用
黃倩倩女士	不適用	不適用

- (e) 嘉林資本為要約人有關該建議的財務顧問，其地址為香港中環干諾道中88號／德輔道中173號南豐大廈12樓1209室。
- (f) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，本公司的香港主要營業地點位於香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心27樓2703室。
- (g) 於最後實際可行日期，董事會包括執行董事劉曉松先生及冀博先生；及獨立非執行董事陳耀光先生、吳士宏女士及高聲林先生。
- (h) 獨立財務顧問綽耀的地址為香港中環德輔道中141號中保集團大廈4樓402B室。
- (i) 本文件的中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

10. 展示文件

下列文件的副本於本計劃文件刊發日期起直至(a)生效日期；及(b)該計劃撤銷或失效日期(以較早者為準)止期間於本公司網站www.a8nmg.com及證監會網站www.sfc.hk可供查閱：

- (a) 細則；
- (b) 要約人的組織章程細則；
- (c) 本公司截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度各年的年報；
- (d) 董事會函件，其全文載於本計劃文件第四部分；
- (e) 獨立董事委員會函件，其全文載於本計劃文件第五部分；
- (f) 獨立財務顧問函件，其全文載於本計劃文件第六部分；
- (g) 中誠達資產評值顧問有限公司編製的物業估值報告，全文載於本計劃文件附錄二；
- (h) 本附錄三「8.專家的同意及資格」一節所述的同意書；
- (i) 本附錄三「7.服務合約」一節所述的服務合約；
- (j) 本計劃文件；及
- (k) 購股權要約函件。

開曼群島大法院金融服務部

案件編號：二零二四年FSD 204 (IKJ)

有關公司法(經修訂)第15及86條及
有關二零二三年大法院規則(經修訂)第102號命令及
有關A8新媒體集團有限公司

A8新媒體集團有限公司
與
計劃股東(定義見下文)
之
協議安排

(A) 於本協議安排中，除非與內容或文義不符，否則下列詞彙應具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予的含義，「一致行動方」亦應按此詮釋
「營業日」	指	聯交所開門營業以進行業務交易的日子
「註銷價」	指	根據該計劃每股已註銷及剔除計劃股份的註銷價0.36港元
「條件」	指	計劃文件第七部分說明備忘錄一節「3.該建議及該計劃的條件」一段所載的該建議的條件
「公司法」	指	開曼群島公司法(經修訂)
「本公司」	指	A8新媒體集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：800)

「法院會議」	指	在大法院指示下將於二零二四年八月二十三日(星期五)上午十時正假座香港金鐘金鐘道95號統一中心5樓召開的計劃股東會議或其任何延會，會上將就該計劃(不論有否修訂)進行表決，會議通告載於本計劃文件附錄五
「生效日期」	指	該計劃根據公司法生效的日期
「Ever Novel」	指	Ever Novel Holdings Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，其最終實益所有人為劉先生
「執行人員」	指	證監會企業融資部的執行董事或執行董事的任何代表
「嘉林資本」	指	嘉林資本有限公司，根據證券及期貨條例可進行第6類業務(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為要約人就該建議的財務顧問
「大法院」	指	開曼群島大法院
「Grand Idea」	指	Grand Idea Holdings Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，其最終實益所有人為劉先生
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立財務顧問」	指	綽耀資本有限公司，為就該建議及該計劃向獨立董事委員會提供意見的獨立財務顧問
「最後實際可行日期」	指	二零二四年七月二十六日，即確定本計劃文件所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二五年五月三十一日(或要約人與本公司可能商定並經執行人員同意的任何其他日期)

「劉先生」	指	執行董事兼董事會主席劉曉松先生
「要約人」	指	LuxOrigo Investment Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，其最終實益所有人為劉先生
「要約人一致行動方」	指	與劉先生或要約人一致行動或被推定為一致行動之人士(包括但不限於不受該計劃所限的要約人一致行動方及受該計劃所限的要約人一致行動方)
「不受該計劃所限的要約人一致行動方」	指	劉先生、Ever Novel、Prime Century及Grand Idea
「受該計劃所限的要約人一致行動方」	指	劉曉峰先生和黃倩倩女士
「Prime Century」	指	Prime Century Technology Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，其最終實益所有人為劉先生
「該建議」	指	要約人根據本計劃文件所述的條款及條件以該計劃方式私有化本公司的建議
「記錄日期」	指	二零二四年九月二十日(星期五)或已向股東公佈的其他日期，即確定計劃股東於該計劃項下的權利的記錄日期
「該計劃」	指	根據公司法第86條為實施該建議而提出的安排計劃，涉及註銷所有計劃股份，並同時通過向要約人發行入賬列作繳足股款的新股份，將本公司已發行股本維持於緊接註銷計劃股份前的數額，新股份的數量與已註銷計劃股份的數量相等

「計劃文件」	指	要約人及本公司向股東聯合發出的綜合計劃文件，載有(其中包括)該建議的進一步詳情，包括當中所載各函件、聲明、備忘錄、附錄及通告
「計劃股份」	指	不受該計劃所限的要約人一致行動方所持有的股份之外的股份
「計劃股東」	指	於記錄日期的計劃股份的登記持有人
「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	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股份過戶登記處」	指	香港中央證券登記有限公司，本公司的香港股份過戶登記分處
「股東」	指	股份的登記持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則(經不時修訂)

- (B) 本公司於二零零七年十月二日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。
- (C) 於最後實際可行日期，本公司的法定股本為30,000,000港元，分為3,000,000,000股每股面值0.01港元的股份。於最後實際可行日期，本公司的已發行股本為27,934,986.28港元分為2,793,498,628股股份，其餘尚未發行。
- (D) 要約人已建議以該計劃方式將本公司私有化。
- (E) 該計劃的主要目的為藉註銷以註銷價為代價的所有計劃股份，將本公司私有化，從而使要約人及不受該計劃所限的要約人一致行動方全資擁有本公司。在註銷所有計劃股份之同時，本公司的已發行股本將透過按面值向要約人發行數目等於已註銷計劃股份數目的新股份(入賬列為繳足)予以保持。

本公司賬冊中因註銷計劃股份而產生之儲備，將用作按面值悉數繳足所發行予要約人之新股份(入賬列為繳足)。

- (F) 要約人及要約人一致行動方將促使其合法或實益擁有權益的任何股份將不會於考慮及酌情批准該計劃的法院會議上委派代表出席或投票。
- (G) 要約人及要約人一致行動方已指示Conyers Dill & Pearman LLP代表出席大法院聆訊及向大法院作出陳述並向大法院承諾將受該計劃的約束，並簽立及作出以及促使簽立及作出為致使該計劃生效而可能必須或適宜由其簽立或作出之一切有關文件、行為及事宜。

該計劃 第一部分 註銷計劃股份

1. 於生效日期：

- (a) 所有計劃股份均須被註銷；
- (b) 在註銷計劃股份之同時，本公司的已發行股本應透過按面值向要約人發行數目相等於已註銷計劃股份數目的股份(入賬列為繳足)予以保持；及
- (c) 本公司應使用其賬冊中因註銷計劃股份而產生之儲備按面值繳足所發行予要約人之新股份(入賬列為繳足)。

第二部分 註銷計劃股份的代價

- 2. 作為註銷計劃股份的代價，於記錄日期名列本公司股東名冊的各計劃股東有權收取註銷價。

第三部分 一般資料

- 3. (a) 要約人應根據該計劃第2段盡快及無論如何不遲於生效日期後七個營業日，寄發或促使寄發應付計劃股東款項有關的支票予計劃股東。

- (b) 所有該等支票將放入預付郵資的信封內以平郵方式，按於記錄日期本公司股東名冊所示彼等各自的登記地址寄發予該等計劃股東，或如屬聯名持有人，則郵寄至於記錄日期就有關聯名持有股份名列本公司股東名冊首位的聯名持有人於本公司股東名冊所示的地址。
- (c) 所有支票的抬頭人須為按照該計劃第3(b)段規定於載有該支票的信封上所列的該名人士或多名人士，而任何有關支票一經兌現，將有效解除要約人就該支票所代表款項須承擔的責任。
- (d) 寄發該等支票的郵誤風險概由收件人承擔，要約人、本公司、嘉林資本、獨立財務顧問及股份登記處及彼等各自的實益擁有人、董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及任何其他參與該建議的人士將不會就郵件寄失或延誤負責。
- (e) 根據該計劃第3(b)段於寄發支票後六個曆月當日或之後，要約人應有權註銷或取消任何屆時尚未兌現或已退回但未兌現的有關支票付款，並將該等支票所代表的全部款項存入要約人所選定香港持牌銀行內以要約人名義開立的存款賬戶內。要約人(或其代名人)應持有該等未兌現支票款項直至自生效日期起計六年屆滿為止，在此日期前須從中撥出款項令要約人(或其代名人)信納其為有權收取該等款項的各人士，在前文所述彼等為收款人的支票尚未獲兌現的情況下，支付根據該計劃第2段應付的款項。要約人(或其代名人)支付的任何款項均不應包括有關人士根據該計劃有權收取的款項的任何應計利息，並須受(如適用)法律規定的扣減及所產生的開支所規限。要約人可行使其絕對酌情權決定是否信納任何人士有權收取該等有關款項，而要約人證明任何特定人士有權或無權獲得該等款項(視情況而定)的憑證為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益的人士具有約束力。
- (f) 自生效日期起計六年屆滿時，要約人(及(如適用)其代名人)應獲解除在該計劃項下支付任何款項的任何進一步責任，而要約人應絕對可享有該計劃第3(e)段所述當時的存款賬戶內的進賬款項結餘(如有)，包括應計利息，惟須扣除法律規定的任何扣減及所產生的開支。
- (g) 第3(f)段的生效須受法律所施加的任何禁制或條件所規限。

4. 自生效日期(包括當日)起：
 - (a) 計劃股份的所有股票將不再具有有關計劃股份所有權文件或憑證的效力，且其每名持有人須應要約人要求向要約人或要約人委任以收取該等股票以作註銷的任何人士交付該等股票；
 - (b) 代表轉讓任何數目的計劃股份並於記錄日期仍然有效的所有轉讓文件，將失去其作為轉讓文件用途的效力；及
 - (c) 於記錄日期有效並就任何計劃股份向本公司作出的所有授權或其他指示將不再是有效力的授權或指示。
5. 待條件獲達成或豁免(如適用)後，該計劃將在根據公司法第86條批准該計劃的大法院命令副本按公司法第86(3)條交付開曼群島公司註冊處處長登記後立即生效。
6. 除非該計劃於最後截止日期或之前生效，否則該計劃將告失效。
7. 本公司及要約人可共同為及代表所有有關人士同意對該計劃作出大法院可能認為合適而批准或施加的任何修改或增補或任何條件。
8. 所有成本、費用及開支應按計劃文件所述的方式承擔及支付。

開曼群島大法院

金融服務部

案件編號：二零二四年FSD 204 (IKJ)

**有關公司法(經修訂)第15及86條及
有關二零二三年大法院規則(經修訂)第102號命令及**

有關A8新媒體集團有限公司

法院會議通告

茲通告根據上述事項發出的日期為二零二四年七月二十五日(開曼群島時間)的命令(「命令」)，開曼群島大法院(「大法院」)已指示召開及舉行計劃股東(定義見下述該計劃)會議(「法院會議」)，藉以考慮及酌情批准(無論有否修訂)A8新媒體集團有限公司(「本公司」)與計劃股東之間擬達成的協議安排(「該計劃」)，而法院會議將於二零二四年八月二十三日(星期五)上午十時正(香港時間)假座香港金鐘金鐘道95號統一中心5樓舉行，敬請所有計劃股東出席。

該計劃的副本及解釋該計劃影響的說明備忘錄(定義見計劃文件)的副本已納入綜合計劃文件，而本通告屬於其中一部分(「計劃文件」)，有關文件已寄發予計劃股東。計劃文件的副本亦可由計劃股東向本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司索取，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

任何計劃股東均可親身於法院會議上投票，或委任另一人士(必須為個人，但不論是否為本公司股東)代其出席及投票。適用於法院會議的粉紅色代表委任表格已隨附於計劃文件內。填妥及交回粉紅色代表委任表格後，計劃股東仍可依願親身出席法院會議或其任何續會並於會上投票，而在此情況，先前交回的粉紅色代表委任表格將被視為已依法撤回。

就計劃股份(定義見該計劃)的聯名登記持有人而言，該等人士中的任何一人可親自或委任代表在法院會議上就有關股份投票，猶如彼為唯一有權表決者。然而，如有一名以上的聯名持有人親自或委任代表出席法院會議，則排名較先之持有人(無論親自或委任代表)的投票將被接納，其他聯名持有人概無權投票，就此排名先後乃根據本公司股東名冊內有關聯名持有人的排名次序而定。就法團計劃股東而言，計劃股東可藉其董事或其他監管團體的決議案，授權其認為適合的人士作為其法團代表出席法院會議，並且代表法團計劃股東行使相同的權力，猶如法團計劃股東為本公司的個人計劃股東時行使權力。

法院會議適用的粉紅色代表委任表格連同經簽署授權書(如有)或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，必須盡快惟無論如何不遲於法院會議或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)。亦可選擇於法院會議上將粉紅色代表委任表格送交法院會議主席(其可全權酌情決定是否接納該表格)。

法院已透過命令委任任何一名獨立非執行董事擔任法院會議主席，如其未能擔任主席，則由本公司任何其他高級職員擔任法院會議主席，亦已指令法院會議主席向大法院呈報法院會議的結果。

該計劃其後須按計劃文件內說明備忘錄所載取得大法院批准後，方可作實。

日期：二零二四年七月二十九日

承大法院命
A8新媒體集團有限公司

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

香港主要營業地點：
香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心
27樓2703室

附錄：

1. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司收購及合併守則規定，法院會議將以按股數投票方式進行表決。
2. 除本通告另有界定或文義另有所指外，本通告所用詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。為釐定計劃股東出席法院會議並於會上投票之資格，本公司將於二零二四年八月二十日(星期二)至二零二四年八月二十三日(星期五)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格於法院會議上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零二四年八月十九日(星期一)下午四時三十分前，送交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。其後購買股份的人士，倘擬出席法院會議或於會上投票，將須向轉讓人取得代表委任表格。
3. 倘於法院會議舉行當日上午八時正後任何時間懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或「極端情況」或黑色暴雨警告信號，法院會議將根據本公司的組織章程細則延期舉行。本公司將在聯交所和本公司各自的網站上發佈公告，通知股東重新安排的會議日期、時間和地點。

於本通告日期，董事會包括執行董事劉曉松先生及冀博先生；及獨立非執行董事陳耀光先生、吳士宏女士及高聲林先生。

**A8 New Media Group Limited****A8新媒體集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：800)

股東特別大會通告

茲通告A8新媒體集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二四年八月二十三日(星期五)上午十時三十分(香港時間)(或如較遲舉行，則緊隨法院會議(定義見計劃文件(定義見下文))結束或其續會之後盡快舉行)假座香港金鐘金鐘道95號統一中心5樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過以下決議案：

特別決議案**1. 「動議：**

- (a) 為使本公司與計劃股東(定義見計劃文件)訂立的協議安排(「該計劃」)(載於日期為二零二四年七月二十九日的綜合計劃文件(「計劃文件」))生效，待計劃股東於法院會議(定義見計劃文件)上批准該計劃後，於生效日期(定義見計劃文件)，批准因註銷及剔除計劃股份(定義見計劃文件)而削減本公司已發行股本；及
- (b) 授權本公司董事執行其認為與實施該計劃及因註銷及剔除計劃股份而削減本公司已發行股本有關的所有必要或適宜之行動及事項，包括(但不限於)同意開曼群島大法院可能認為合適對計劃或削減本公司股本中已發行股份數目施加的任何修訂或增補。」

普通決議案

2. 「動議」：

- (a) 在註銷計劃股份(定義見計劃文件)的同時，本公司的已發行股本將透過按面值向要約人(定義見計劃文件)發行數目相等於所註銷及剔除計劃股份數目的本公司股本中每股面值0.01港元的普通股(「股份」)(入賬列為繳足)的方式維持。；
- (b) 公司賬冊中因計劃股份註銷導致削減已發行股本而產生的進賬將由本公司用於按面額繳足根據上文(a)分段向要約人配發及發行的新股份，並授權本公司任何一位董事據此配發及發行該等新股份；及
- (c) 授權本公司董事就實施該建議(定義見計劃文件)作出其認為屬必須或合適的一切行動及事項及／或簽署所有其他文件，包括(但不限於)：(i)向香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)申請撤回股份在聯交所的上市，前提是該計劃生效；(ii)配發及發行上文(a)分段所述的股份；及(iii)代表本公司同意開曼群島大法院認為適當施加的任何計劃修改或補充，並進行一切其他彼等認為與實施該計劃有關的必須或合適的行動及事項及／或簽署所有其他文件。」

承董事會命
A8新媒體集團有限公司
主席兼執行董事
劉曉松

香港，二零二四年七月二十九日

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

香港主要營業地點：
香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心
27樓2703室

附註：

1. 除本通告另有界定或文義另有所指外，計劃文件所界定的詞彙與本通告所用者具有相同涵義。
2. 凡有權出席大會及於會上投票之任何股東，均有權委任一名或多名代表代其出席大會並於會上投票。代表無需是股東。倘委任多於一名代表，則每名獲委任代表所代表的股份數目必須在相關的代表委任表格中指明。每位親身或委派代表出席之股東，均有權就其持有之每一股份投一票。
3. 白色代表委任表格及經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大或其任何續會(視情況而定)會指定舉行時間前48小時(即不遲於二零二四年八月二十一日(星期三)上午十時三十分)送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17 M樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席會議並投票，而於該情況下，委任代表的文書將被視為已撤銷。
4. 倘有兩名或以上人士聯名登記為股份持有人，則在投票時，將接納排名較先之聯名持有人之投票(不論是親身或委派代表)，其他聯名持有人概無權投票。就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內有關該等聯名持有人之排名次序決定。
5. 為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票之權利，本公司將於二零二四年八月二十日(星期二)至二零二四年八月二十三日(星期五)期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格在股東特別大會上投票，股東須最遲於二零二四年八月十九日(星期一)下午四時三十分前，將所有過戶文件連同有關股票交回本公司的香港股份登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)進行登記。
6. 於股東特別大會上提呈之所有決議案將按照上市規則及收購守則規定以投票方式表決。
7. 本通告所述之時間及日期均指香港時間及日期。
8. 倘於股東特別大會舉行當日上午八時正後任何時間懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或「極端情況」或黑色暴雨警告信號，股東特別大會將根據本公司的組織章程細則延期舉行。本公司將在聯交所和本公司各自的網站上發佈公告，通知股東重新安排的會議日期、時間和地點。

於本通告日期，董事會包括執行董事劉曉松先生及冀博先生；及獨立非執行董事陳耀光先生、吳士宏女士及高聲林先生。

下文載列就購股權要約寄發予購股權持有人的購股權要約函件格式。

LuxOrigo Investment Limited

Intershore Chambers

Road Town, Tortola

British Virgin Islands

敬啟者：

**購股權要約
有關**

**LUXORIGO INVESTMENT LIMITED 建議根據公司法第86條
以協議安排方式私有化A8新媒體集團有限公司**

隨函附奉由LuxOrigo Investment Limited (「要約人」) 及A8新媒體集團有限公司 (「本公司」) 於本函件日期共同發出的計劃文件 (「計劃文件」)。本函件中使用但未定義的術語應具有與計劃文件中相同的含義和解釋。本函件應與計劃文件一併閱讀。

要約人及本公司於二零二四年六月十二日聯合發佈公告，其中提到於二零二四年五月二十七日，要約人要求董事會向計劃股份持有人提呈建議以公司法第86條項下的協議安排方式將本公司私有化。如公告所述，作為該建議的一部分，要約人將會(或促使代表其作出)向購股權持有人提出適當的建議，以根據收購守則規則13註銷每份購股權。購股權要約將以該計劃生效為條件。

本函件說明購股權要約的條款及閣下可就閣下的購股權採取的行動。務請閣下作出考慮時參閱計劃文件。

亦請閣下垂注購股權計劃之條款及條件(如適用)。

購股權要約條款

吾等就閣下持有的購股權提出購股權要約，該要約以該計劃生效為條件。

所有購股權(包括劉先生持有的購股權)將於生效日期自動失效及不可行使(以尚未行使者為限)。閣下可於指定期限內提交已填妥的接納表格以接納購股權要約，倘購股權要約成為無條件，則閣下將有權按閣下的購股權獲得相關股份的要約價。

根據購股權要約，要約人就每份購股權向購股權持有人提供「透視」價(就購股權而言，即註銷價減相關行使價之金額)。若任何購股權的行使價等於或高於註銷價(即「透視價」為零或負數)，購股權要約價將為每份尚未行使的購股權面值0.01港元。

授出日期	行使價 (港元)	行使期截止日期	購股權 要約價 (港元)	可行使 購股權的 股份數目
二零一八年五月七日	0.439	二零二五年五月七日	0.01	2,000,000
二零一九年六月二十八日	0.219	二零二九年六月二十八日	0.141	41,408

購股權要約以該計劃生效為條件。條件載於計劃文件第七部分—說明備忘錄「3.該建議及該計劃的條件」及「4.購股權要約的條件」一節。此外，有關購股權要約價的所有付款將以支票或由要約人選擇經電匯方式，以港元支付予本公司(作為購股權持有人的代理人)。本公司將通過電匯向各購股權持有人支付有關購股權要約價的款項。

此外，建議閣下參閱計劃文件第七部分說明備忘錄中「17.登記及付款」及「20.稅務意見」章節。

謹請閣下垂注計劃文件第五部分所載的獨立董事委員會函件及計劃文件第六部分所載的獨立財務顧問函件，當中分別載有獨立董事委員會及獨立財務顧問就該建議、該計劃及購股權要約的推薦建議。

購股權持有人可採取的行動方案

總括而言，閣下就購股權可選擇的選項如下：

- (a) 在任何情況下，若閣下於購股權行使截止日期或之前未行使任何購股權，且於記錄日期當天仍持有購股權(即閣下之購股權根據購股權計劃之條款於記錄日期前不會失效)，閣下可根據本函件及計劃文件所載之條款，就所有購股權接納購股權要約，並於接納表格上「接納」一欄劃上剔號，並於二零二四年九月二十日(星期五)(或經公告通知閣下之較後時間及/或日期)下午四時三十分(香港時間)前交回，以便在該計劃生效後，根據閣下之購股權接收相關股份之購股權要約價。
- (b) 閣下可於購股權要約函件日期後及直至購股權行使截止日期為止的任何時間，根據購股權計劃的條款(如適用)悉數或以閣下發出行使購股權的通知所指定數目行使閣下的全部已歸屬但未行使的購股權(以尚未行使者為限)。於二零二四年八月十三日(星期二)下午四時三十分或之前行使其購股權的購股權持有人將有權出席法院會議及股東特別大會並於會上投票。待於法院會議及股東特別大會提呈以批准計劃的決議案獲通過，因上文所述購股權獲行使而發行的任何股份須受該計劃規限，且合資格參與該計劃；有關該計劃及該建議的詳情，請參閱計劃文件；
- (c) 閣下可根據購股權要約函件及計劃文件所載條款拒絕購股權要約，並於接納表格「拒絕」一欄劃上剔號及按其印列指示交回表格。拒絕購股權要約適用於閣下於記錄日期所持全部購股權。倘閣下拒絕購股權要約，閣下將無權於計劃生效時就閣下任何購股權獲得購股權要約價。倘閣下拒絕接受購股權要約，並且沒有在購股權行使截止日期或之前行使閣下所有尚未行使的已歸屬購股權(以尚未行使者為限)，且計劃已生效，則閣下所有未生效的購股權將於生效日期自動失效，閣下既不會收取購股權要約價或註銷價；
- (d) 不採取任何行動。如此，待將於法院會議及股東特別大會提呈以批准該計劃的該等決議案獲通過及該計劃生效後，閣下的購股權將於生效日期自動失效，而閣下將不會收取購股權要約價或註銷價。

有關進一步詳情，請參閱本函件其餘部分、計劃文件、接納表格及購股權計劃條款(如適用)。

於最後實際可行日期持有的尚未行使購股權

有關閣下於最後實際可行日期持有的購股權的資料，可向本公司的人力資源部查詢。倘閣下於最後實際可行日期之後行使任何購股權，則閣下僅可就於記錄日期尚未行使或尚未歸屬的購股權接受購股權要約。

購股權失效

務請注意，本函件或計劃文件中的任何內容均不會延長根據購股權計劃之條款(如適用)而失效、將失效或已失效的購股權的有效期。因此，閣下可於購股權失效前根據購股權計劃的條款(如適用)行使已歸屬但尚未行使的購股權，但閣下不能接受已於記錄日期或之前根據其條款失效的購股權之購股權要約。

根據購股權計劃條款，倘向全體股東(或除要約人及／或任何受要約人控制之人士及／或任何與要約人共同或一致行動之人士以外之所有該等持有人)提出以協議安排方式進行之全面要約，並已於所需會議上獲必要數目之股東批准，則購股權持有人應有權在其後(直至購股權行使截止日期)以書面通知本公司行使購股權。在購股權尚未被行使的情況下，行使購股權的權利將於記錄日期終止，而該等購股權持有人將僅有權接受購股權要約。任何未行使且未根據購股權要約被接納的購股權將在計劃生效時自動失效(購股權受託人支付「透視」價的權利除外)。

所有購股權將於生效日期自動失效及不可行使(以尚未行使者為限)。

專業意見

本函件所提供的資訊旨在為閣下提供事實細節，以便閣下可根據此等資料決定擬採取的行動。

閣下如對本函件、計劃文件或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

聲明

閣下簽署並交回已填妥的接納表格，即表示 閣下：

- (a) 保證並確認 閣下接受購股權要約的每份購股權均為有效及存續，且無任何留置權、抵押、按揭及第三方權益，並承認一旦該購股權因 閣下根據接納表格接受購股權要約而被註銷，任何與該購股權有關的證書或文件即告失效；
- (b) 承認並同意 閣下將不再擁有任何權利和義務，並放棄對任何一方(包括要約人及本公司)的所有權利和索償， 閣下所持有並接受購股權要約的所有購股權的所有權利和義務將被註銷；
- (c) 確認 閣下已遵守並在所有適用法律和要求下獲准接收及接受購股權要約及其任何修訂，並且已獲得所有必要的政府、外匯管制或其他同意，並完成所有必要的登記或申報，符合所有必要的手續和監管或法律要求，並已支付所有與此類接受有關的任何司法管轄區內應付的發行、轉讓或其他稅款、關稅或其他所需付款，且 閣下未曾採取或遺漏採取任何行動，導致或可能導致本公司、要約人或彼等各自的顧問，包括嘉林資本、獨立財務顧問及過戶處，或任何其他人士在與購股權要約或 閣下接受該要約相關的任何司法管轄區內違反法律或監管要求，並且此類接受、交出及或註銷應根據所有適用法律和規例有效且具法律約束力；
- (d) 確認 閣下在接納表格上所作的決定不能撤回或更改；
- (e) 同意為購股權要約之代價，解除及放棄所有現有及未來對任何一方(包括本公司、要約人及其高級職員和各自的顧問)因購股權及/或購股權要約而引起或與之有關的索償、要求、訴訟及/或法律程序(不論是合約性、法定或其他性質，亦不論該等索償在簽署接納表格時是否已知或可知或在 閣下的考慮範圍內，並在法律允許的最大範圍內)；
- (f) 授權要約人、本公司、嘉林資本及/或彼等任何一方可能指示的一名或多名人士代表 閣下進行一切行動及事項，並完成、修改及簽署任何文件，以實現或與 閣下在接納表格上所作之接納有關，並且 閣下在此承諾簽署任何有關接納可能需要之進一步保證文件；

- (g) 承諾確認和批准任何根據本函件和接納表格由任何授權或任命人士代表閣下適當或合法採取的行動；
- (h) 授權本公司轉移任何可識別閣下的個人資料(包括但不限於閣下的姓名、出生日期、聯絡資料、國籍、身份證或護照號碼、稅務居住地、社會保障號碼(或同等資料)、銀行賬戶資料及閣下的購股權詳情)予要約人，並授權要約人收集、使用及處理該等個人資料，以便處理與購股權要約直接或間接相關的所有事宜。閣下同意簽署任何本公司或要約人要求的進一步文件，以使該授權生效；及
- (i) 確認閣下已閱讀、理解並同意購股權要約的條款及條件(包括但不限於計劃文件、本函件及接納表格中所載者)，並且已接獲及閱讀計劃文件及本函件。

一般資料

- (a) 所有由或向購股權持有人或其指定代理人交付或寄發之通訊、通知、接納表格、支票、證書及任何性質的其他文件，將在所有風險由彼等承擔之情況下由或向其本人或其指定代理人交付或寄發，且要約人、本公司或嘉林資本概不對因此可能引起的任何損失或任何其他責任承擔任何責任。
- (b) 接納表格所載的條款構成購股權要約條款的一部分。
- (c) 購股權要約及所有接受將受香港法律管轄並依據香港法律解釋。
- (d) 妥善簽署有關購股權要約的接納表格將構成授權予要約人及本公司或其指示的任何人士，代表接納購股權持有人填妥及簽署接納表格及任何文件，並為取消或將所有接納的購股權持有人在該等購股權下的所有權利轉讓予要約人或其指示的任何人士之目的，進行任何必要或適宜的其他行動。
- (e) 即使接納表格並未嚴格按照接納表格及本函件的規定完成、簽署或接收，包括指定的接收日期或缺乏見證人見證任何接納表格的簽署，若要約人認為適當，已正式簽署的接納表格的遞交仍可視為已正式完成、簽署及接收，並具有同等效力。

- (f) 閣下填妥有關特定購股權的接納表格，即不可撤回地選擇授權要約人、本公司及或其各自的代理人向 閣下寄送或促使向 閣下寄送 閣下有權收取的款項，郵誤風險概由 閣下承擔。
- (g) 任何接納購股權要約及收取現金代價可能會引發要約人及／或本公司之預扣稅義務。根據購股權要約的現金代價可扣除適用稅項(如有)後支付予 閣下。建議所有購股權持有人如對購股權要約的稅務影響有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

接納購股權要約應採取的行動

為接納購股權要約，閣下必須填妥並交回已妥善填寫及簽署的接納表格，連同相關證書(如有)或任何其他證明授予 閣下購股權的文件或其他所有權或權利文件(及／或任何就此所需的可信納彌償)至本公司，地址為中國廣東省深圳市南山區科技园科園路1002號A8音樂大廈25樓，並標註「A8新媒體集團有限公司一購股權要約」，最遲於二零二四年九月二十日(星期五)香港時間下午四時三十分前(或可能透過公告通知 閣下的其他較後時間及／或日期)。倘 閣下未有填妥接納表格，則在該計劃生效的前提及條件下，閣下的購股權將會失效。

在將接納表格轉交予要約人的唯一董事之前，請確保 閣下已妥善簽署接納表格並且 閣下的簽名已經獲得見證。

假設購股權要約將於二零二四年九月二十日(星期五)結束，預期購股權要約價的付款將不遲於生效日期(即二零二四年十月二日(星期三))起計七個營業日(如收購守則所界定)進行。

本公司不會對任何接納表格、相關證書(如有)或任何其他證明授出購股權的文件或其他所有權或權利文件(及／或任何就此所需的可信納彌償)發出確認通知。

責任聲明

要約人之唯一董事願就本函件所載資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就其所深知，本函件所發表之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，本函件並無遺漏其他事實致使本函件任何陳述有所誤導。

此 致

購股權持有人 台照

為及代表
LuxOrigo Investment Limited
董事
劉曉松
謹啟

二零二四年七月二十九日