

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之宏輝集團控股有限公司（「本公司」）股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



WINFULL GROUP HOLDINGS LIMITED

宏輝集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：183)

主要交易一
出售中飛有限公司之
全部已發行股本

二零一七年七月二十四日

目 錄

| | 頁次 |
|---------------------------|-------|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 4 |
| 附錄一 – 本集團之財務資料 | I-1 |
| 附錄二 – 有關目標公司之獨立估值報告 | II-1 |
| 附錄三 – 一般資料 | III-1 |

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|----------|---|--|
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「英屬處女群島」 | 指 | 英屬處女群島 |
| 「中飛」 | 指 | 中飛有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司，並為該物業之唯一合法及實益擁有人 |
| 「本公司」 | 指 | 宏輝集團控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市(股份代號：183) |
| 「完成」 | 指 | 完成出售事項 |
| 「完成日期」 | 指 | 二零一七年十月十日或賣方與買方可能以書面共同協定完成將得以落實之有關其他日期及時間 |
| 「條件」 | 指 | 完成之先決條件，本通函「先決條件」一段載有更多詳情 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義 |
| 「代價」 | 指 | 出售事項之代價港幣206,000,000元 |
| 「按金」 | 指 | 首筆按金及進一步按金 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「出售事項」 | 指 | 根據銷售股份正式買賣協議出售(i)中飛全部已發行股本及(ii)中飛結欠賣方之全部債項 |
| 「正式買賣協議」 | 指 | 賣方、買方及本公司(作為賣方之擔保人)之間就出售事項所訂立日期為二零一七年七月十七日之正式買賣協議 |

釋 義

| | | |
|------------|---|--|
| 「進一步按金」 | 指 | 根據臨時買賣協議及正式買賣協議應付代價中港幣10,600,000元之進一步按金 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「港幣」 | 指 | 香港法定貨幣港幣 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 連同其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之人士 |
| 「首筆按金」 | 指 | 根據臨時買賣協議及正式買賣協議應付代價中港幣10,000,000元之首筆按金 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零一七年七月十九日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「龐先生」 | 指 | 龐維新先生，本公司執行董事兼主席以及控股股東(定義見上市規則)之一 |
| 「該物業」 | 指 | 香港九龍金巴利道27、29、31、31A、31B及31C號永利大廈地下23A及23B號舖、地下23號、地下4號以及閣樓23號 |
| 「臨時買賣協議」 | 指 | 賣方、買方及本公司之間就出售事項所訂立日期為二零一七年六月十三日之臨時買賣協議 |
| 「買方」 | 指 | 吳金福先生(為正式買賣協議之買方) |

釋 義

| | | |
|------------------|---|---|
| 「銷售債項」 | 指 | 中飛於完成日期結欠賣方之全部款額(包括本金及利息) |
| 「銷售股份」 | 指 | 根據正式買賣協議，賣方將出售予買方之一股股份，即中飛之全部已發行股本 |
| 「股東」 | 指 | 已發行股份持有人 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「賣方」 | 指 | Alpha Easy Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為正式買賣協議之賣方，並為本公司之全資附屬公司 |
| 「賣方律師」 | 指 | 香港一間律師事務所 |
| 「Virtue Partner」 | 指 | Virtue Partner Group Limited，為龐先生全資擁有之公司 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |



WINFULL GROUP HOLDINGS LIMITED

宏輝集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：183)

執行董事：

龐維新先生(主席)

李永賢先生

顏文皓先生

非執行董事：

賴顯榮先生

獨立非執行董事：

顧福身先生

楊穎欣女士

龍洪焯先生

敬啟者：

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

皇后大道中9號

6樓A室

主要交易一

出售中飛有限公司之全部已發行股本

緒言

董事會宣佈，於二零一七年六月十三日，賣方、買方及本公司(作為賣方擔保人)訂立臨時買賣協議，據此，賣方已同意出售而買方已同意購買銷售股份及銷售債項，代價為港幣206,000,000元。臨時買賣協議之訂約方於二零一七年七月十七日訂立正式買賣協議。出售事項須待下文「先決條件」一段所載之條件達成後，方可作實。

董事會函件

由於所有相關百分比率超過25%但低於75%，故出售事項根據上市規則第十四章構成本公司之主要交易，須遵守(其中包括)股東於本公司股東大會上批准之規定。

根據上市規則第14.44條，於下列情況下，股東可按股東書面批准方式代替舉行股東大會批准出售事項：(1)倘本公司須就批准出售事項召開股東大會，概無股東須放棄投票；及(2)已取得合共持有就批准出售事項召開之該股東大會50%以上投票權之一名股東或一組緊密聯繫股東之股東書面批准。

出售事項已獲龐先生及Virtue Partner之書面批准，因此，將不會就批准出售事項召開股東大會。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)出售事項之進一步詳情及有關該物業之獨立估值報告。

出售事項

董事會宣佈，於二零一七年六月十三日，賣方、買方及本公司(作為賣方之擔保人)訂立臨時買賣協議，據此，賣方已同意出售而買方已同意購買銷售股份及銷售債項，代價為港幣206,000,000元。臨時買賣協議之訂約方於二零一七年七月十七日訂立正式買賣協議。

正式買賣協議

正式買賣協議之主要條款如下：

日期

二零一七年七月十七日

訂約方

賣方： 賣方

買方： 買方

賣方擔保人： 本公司

買方為個別人士，就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，據買方確認，買方為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

標的事項

在正式買賣協議條款之規限下，賣方已同意出售銷售股份及轉讓銷售債項（不附帶產權負擔）之利益，而買方已同意購買銷售股份及承擔債項轉讓，代價為港幣206,000,000元。

代價

代價港幣206,000,000元將按下列方式支付：

- (a) 首筆按金港幣10,000,000元，已於本通函日期由買方支付及由賣方律師作為持份者持有；
- (b) 進一步按金港幣10,600,000元，已於本通函日期由買方支付及由賣方律師作為持份者持有；
- (c) 代價結餘港幣185,400,000元於完成時支付。

按金須於買方已完成或被視為已完成其對中飛業務、財務及法律方面進行之盡職審查，而賣方已按正式買賣協議之條款及條件根據香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第13及13A條證明批准中飛對該物業之業權後，方可發放予賣方。

代價由賣方與買方透過一名地產代理經公平磋商，並計及(其中包括)香港物業市場近期市況、該物業之市值、中飛之資產淨值及出售事項收益後釐定。

經考慮上文所述者及下文「進行出售事項之理由及裨益」一節所述因素後，董事認為代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

先決條件

完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 中飛已根據香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第13及13A條證實及表明中飛擁有該物業之有效業權；
- (b) 買方已完成其對中飛業務、財務及法律方面進行之盡職審查，且該項盡職調查概無顯示中飛事務存在任何重大不尋常之處；及
- (c) 正式買賣協議之保證於完成時在各重大方面仍屬真實準確。

董事會函件

完成

待上述條件達成後，完成將於完成日期落實。

擔保

根據正式買賣協議之條款，自完成日期起二十四(24)個月，本公司作為主要債務人而非僅為擔保人，不可撤銷且無條件擔保賣方妥為遵守及履行正式買賣協議載列之相關責任，承諾並同意就因賣方違反其任何責任而令買方蒙受之所有損失、費用、開支及損害向買方作出賠償。

擔保期經訂約方磋商後達致，擔保期須涵蓋完成後至少一個完整財政年度。此為訂約方於臨時買賣協議磋商過程所作出之商業決定，相關期限為完成後兩年。董事認為，完成後之兩年期限與市場慣例一致。

賣方於正式買賣協議項下之責任包括(其中包括)於正式買賣協議因完成日期前未履行條件而遭終止之情況下，將銷售股份出售予買方以及退還買方向賣方所支付之按金及任何部分代價之責任。倘違反擔保，本公司作(作為賣方擔保人)或會承擔金錢賠償責任。

賣方及賣方擔保人於正式買賣協議項下之最高負債為港幣206,000,000元，即代價。

有關中飛之資料

中飛為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。中飛之主要業務為物業投資。

以下載列中飛之財務資料(分別摘錄自本公司截至二零一六年十二月三十一日止六個月之未經審核中期報告以及本公司截至二零一五年及二零一六年六月三十日止年度之經審核財務報表)：

| | 截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度 (未經審核) (港幣千元) | 截至 二零一六年 六月三十日 止年度 (經審核) (港幣千元) | 截至 二零一五年 六月三十日 止年度 (經審核) (港幣千元) |
|------------|---|--|--|
| 收入 | 2,904 | 5,808 | 5,862 |
| 除稅前(虧損)/溢利 | 5,693 | (10,215) | 4,969 |
| 除稅後(虧損)/溢利 | 5,132 | (10,628) | 5,009 |
| 資產淨值 | 29,520 | 24,389 | 35,017 |

董事會函件

中飛截至二零一六年十二月三十一日止年度之未經審核資產總值約為港幣228,642,000元。

進行出售事項之理由及裨益

本集團主要從事物業投資及買賣、物業開發及提供裝修服務之業務。

鑒於出售事項之收益，董事會認為出售事項為將本集團投資物業變現之良機。本公司目前無意出售其剩餘投資物業。

此外，出售事項所得款項可進一步加強本集團現金狀況，使本集團可以重新分配其資源以用於其主要業務。

考慮到上述因素，董事認為出售事項之條款及條件屬公平合理、按正常商業條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益。

出售事項之財務影響

完成後，中飛將不再為本公司之附屬公司，且中飛之財務業績將不再於本公司之財務業績中綜合入賬。

出售事項之累計收益約港幣6,500,000元將於完成後獲得。緊隨完成後，本集團之資產淨值亦將減少約港幣13,768,000元，原因為約港幣20,284,000元之公平值收益已於截至二零一六年六月三十日確認。本集團之現金／營運資金將於完成後增加約港幣203,300,000元。因此，董事會認為，出售事項將對本集團之資產淨值及現金／營運資金產生正面影響。

出售事項應佔收益或虧損

預期出售事項將確認本集團除稅前累計收益約港幣6,500,000元，此乃根據代價(i)減中飛於二零一六年六月三十日之資產淨值約港幣24,389,000元、中飛所有尚未償還股東貸款港幣193,518,000元及本集團相關成本及開支約港幣2,700,000元，及(ii)加截至二零一六年六月三十日確認之公平值收益約港幣20,284,000元及迄今若干重大後續變動對資產淨值減少之淨影響港幣840,000元之款項，以中飛按成本計算之資產淨值而計算得出。本集團將視乎於完成後中飛之資產淨值而確認出售事項之實際收益金額(仍有待審核)，故可能與上述金額不同。於截至二零一七年六月三十日止年度確認之出售事項估計虧損港幣13,768,000元以及中飛按賬面值計算之資產淨值，乃根據代價(i)減中飛於二零一六年六月三十日之資產淨值約港幣

24,389,000元、中飛所有尚未償還股東貸款港幣193,518,000元及本集團相關成本及開支約港幣2,700,000元，及(ii)加迄今若干重大後續變動對資產淨值減少之淨影響港幣840,000元之款項而計算得出。

所得款項用途

本集團分佔出售事項所得款項淨額將用於其就收購物業作投資、買賣及發展用途之主要活動。該所得款項淨額約為港幣203,300,000元，此乃基於代價減應付相關成本及開支約港幣2,700,000元後計算。於最後實際可行日期，本集團並無識別任何特定物業以進行收購。

上市規則之涵義

由於所有相關百分比率超過25%但低於75%，故出售事項根據上市規則第十四章構成本公司之主要交易。

誠如本公司日期為二零一七年六月十三日之公佈所披露，本公司執行董事兼主席龐先生及Virtue Partner現時實益擁有本公司已發行股本約60.45%之權益。

根據上市規則第14.44條，於下列情況下，股東可按股東書面批准方式代替舉行股東大會批准出售事項：(1)倘本公司須就批准出售事項召開股東大會，概無股東須放棄投票；及(2)已取得合共持有就批准出售事項召開之該股東大會50%以上投票權之一名股東或一組緊密聯繫股東之股東書面批准。

根據上市規則第14.41(a)條，本公司須於公佈刊發後十五(15)個營業日內(即須於二零一七年七月四日或之前)寄發載有(其中包括)出售事項詳情之通函。由於本通函擬提供有關正式買賣協議之詳情，而該協議不會於二零一七年七月十七日前訂立，故本公司已就寄發本通函向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，並已獲得聯交所就豁免申請之批准。

董事會函件

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，倘本公司須就批准出售事項召開股東大會，概無股東於正式買賣協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，且概無董事或其緊密聯繫人士須放棄投票。出售事項已取得下列股東之書面批准：

股東

| | 已發行 股份數目 | 概約 百分比 |
|---------------------|-----------------------------|----------------------|
| 龐先生 | 7,328,000 | 0.13% |
| Virtue Partner (附註) | <u>3,346,419,668</u> | <u>60.32%</u> |
| 總計 | <u><u>3,353,747,668</u></u> | <u><u>60.45%</u></u> |

附註： Virtue Partner之全部已發行股本由龐先生實益擁有。

因此，本公司將不會就批准出售事項召開股東大會。

推薦建議

董事會認為，出售事項及其項下擬進行交易之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

其他資料

另請 閣下垂注本通函各附錄所載之資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
宏輝集團控股有限公司
主席兼執行董事
龐維新

二零一七年七月二十四日

本集團財務資料概要

本集團(i)分別截至二零一四年、二零一五年及二零一六年六月三十日止三個年度及(ii)截至二零一六年十二月三十一日止六個月之財務資料於下列刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.winfullgroup.com.hk)之文件中披露。

本公司截至二零一四年六月三十日止年度之年報

本公司截至二零一五年六月三十日止年度之年報

本公司截至二零一六年六月三十日止年度之年報

本公司截至二零一六年十二月三十一日止六個月之中期報告

營運資金

經計及本集團可動用財務資源，包括出售事項所得款項、內部產生資金及可動用之銀行融資，董事經作出審慎周詳之查詢後認為，本集團在並無不可預見情況下具備充足營運資金以應付其目前(即本通函日期起計未來至少十二個月)之需求。

債務

於二零一七年五月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團未償還債務概述如下：

借貸

本集團未償還借貸總額約為港幣341,000,000元，進一步詳情載列如下：

- (a) 本集團之未償還計息銀行借貸中，港幣25,000,000元須於二零二六年四月前分期償還，港幣55,000,000元須於二零二九年十一月前分期償還，另港幣23,000,000元須於二零一七年償還。上述銀行借貸以本公司作出之擔保及本集團質押之若干持作買賣物業及投資物業以及銀行定期存款作抵押；及
- (b) 本集團應付非控股股東款項港幣238,000,000元，為無抵押、免息及須應要求償還。

或然負債

於二零一七年五月三十一日，本公司已就其聯營公司之銀行貸款簽立為數港幣210,000,000元之擔保，而該擔保亦作為該等聯營公司持有之發展中物業之擔保。

根據擔保，倘銀行無法收回該等貸款，本公司須向銀行償還有關貸款。

除上文所述者以及集團內公司間負債外，於二零一七年五月三十一日，本集團並無任何未償還按揭、抵押、債券、借貸資本、債務證券、貸款、銀行透支或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸或擔保或其他重大或然負債。

免責聲明

除上文所述者以及集團內公司間負債及正常應付賬款外，於二零一七年五月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行或同意將發行之借貸資本、銀行透支、貸款、已發行且尚未償還之債務證券、任何已授權或以其他方式增設但未發行之有期貸款或其他借貸、屬借貸性質之債務、承兌負債(貿易票據除外)或承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔(不論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、擔保或其他尚未償還之重大或然負債。董事確認，本集團自二零一七年五月三十一日營業時間結束時至最後實際可行日期之債務及或然負債並無重大變動。

重大不利變動

董事確認，自二零一六年六月三十日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)起直至最後實際可行日期止，本集團之財務或營運狀況或前景概無發生重大不利變動。

本集團財務及營運前景

於截至二零一七年三月三十一日止九個月，香港經濟保持溫和增長，而物業市場於二零一六年底及二零一七年第一季之表現亦見活躍。香港政府(「政府」)繼續付出極大努力管理需求及減少因物業市場熾熱而可能對財政穩定帶來之風險。政府亦繼續致力透過賣地計劃及土地供應來源其他條款增加住宅供應。展望未來，市場氣氛於不久將來仍可能受美國聯邦儲備局近期對加息猶豫不決所影響，這意味加息趨勢將較早前所預期更為緩慢。

為給股東帶來更豐碩回報，本集團決定專營物業投資及買賣以及發展業務，同時繼續本集團之物業裝修業務。誠如本公司日期為二零一七年六月十三日之公佈所披露，本集團已出售其於中飛之全部已發行股本，以獲得收購投資、買賣及發展物業之資本。本集團相信，本地及國際之物業投資及買賣業務均可拓寬收入基礎，長遠而言對本公司及股東整體有利。

儘管香港及全球經濟不明朗，我們堅信，香港將憑藉自身努力繼續作為中國之一部分維持舉足輕重之地位。本集團將繼續物色潛在物業投資及買賣之機遇，以期建立多元化及平衡業務組合以及為本集團帶來穩定之收入來源。本集團專注監察及分析本地及全球經濟之影響，據此作出審慎商業決策，並於有需要時調整發展規劃，矢志提高股東回報。

以下為獨立估值師艾升評值諮詢有限公司就本集團將予出售物業權益於二零一七年六月十三日之估值發出之函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



香港
德輔道中161-167號
香港貿易中心2102室
電話：3679-3890
傳真：3579-0884

敬啟者：

有關：香港九龍金巴利道27、29、31、31A、31B及31C號永利大廈地下4號、23號、23A及23B號舖以及閣樓23號（「該物業」）之估值

吾等已遵照宏輝集團控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）向吾等發出對將予出售之該物業進行估值之指示，吾等確認，吾等已視察物業、作出相關查詢及取得吾等認為必要之有關其他資料，以向閣下提供吾等對於二零一七年六月十三日（下稱「估值日」）物業權益市值之意見，以載入貴集團之通函。

估值基準

吾等對物業權益之估值指市值，而此詞就香港測量師學會（「香港測量師學會」）估值準則所下定義而言，指「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎及自願之公平交易下於估值日就資產或負債進行交易之估計金額」。

市值被理解為在並無考慮買賣（或交易）成本及並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項之情況下所估計資產或負債之價值。

於評估物業權益時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一二年版)之所有規定。

估值方法

吾等已對物業之物業權益按市場基準進行估值，且根據可資比較物業實際售價之已變現價格進行比較時採用直接比較法。為達致公平比較價值，吾等已分析面積、特征及位置相若之可資比較物業，並審慎權衡各項物業之一切有關優劣。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方於現況下在公開市場上出售物業權益，而並無憑藉任何可能影響有關物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。

吾等之估值並未考慮任何物業權益所涉及之任何押記、按揭或欠款，或在出售時可能產生之任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假設物業概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有說明外，吾等已假設該物業在興建、佔用及使用時均全面遵守所有法律，且並無受任何法律干預，惟另有說明者方不在此限。吾等亦已進一步假設，就以本報告為基準之該物業任何用途而言，已取得一切所需牌照、許可、證書及授權。

物業權益之其他特殊假設(如有)均已於本函件隨附之估值證書註解載列。

業權調查

吾等已就位於香港之物業權益向土地註冊處進行業權查冊。在若干情況下，吾等已獲提供有關該物業之文件摘要。然而，吾等並無核實該物業之擁有權，以核實是否存在送呈予吾等之副本中未有顯示之任何修訂。所有文件僅供參考。

估值考慮因素

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並已接納就有關事宜向吾等提供之意見，特別是(但不限於)銷售記錄、年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、地盤及樓面面積以及與鑑定物業權益相關之一切其他事宜。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料是否真實及準確。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情見解，且吾等並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

吾等已視察物業外部，並於可能情況下視察其內部，惟並無進行結構測量。吾等在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法匯報物業概無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。此外，吾等亦無測試任何樓宇設施。所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等無法進行詳細實地測量以核實物業之地盤及樓面面積，而吾等已假設交予吾等之文件副本上所示面積均屬正確。

備註

除另有說明外，本報告所述所有幣值金額均以港幣為單位。

隨函附奉吾等有關物業權益之估值證書。

此 致

香港
皇后大道中9號
6樓A室
宏輝集團控股有限公司
董事會 台照

代表
艾升評值諮詢有限公司
主管
楊英偉

MFin BSc (Hons) Land Adm. MHKIS MCIREA RPS (GP)
謹啟

日期：二零一七年七月二十四日

楊英偉先生為註冊專業測量師(產業測量部)及香港測量師學會之專業會員，在香港特區及中國內地物業估值方面擁有逾10年經驗。楊先生亦名列香港測量師學會所刊發可進行物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。

估值證書

貴集團於香港持作投資及將予出售之物業權益

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一七年 六月十三日 現況下之市值 |
|--|--|------------------------------------|--|
| 九龍 金巴利道 27、29、31、31A、 31B及31C號 永利大廈 地下4號、 23號、23A號 及23B號舖及 閣樓23號 | 該物業包括位於一幢於一九六三年左右落成之21層高綜合大樓之四個地下商舖及一個閣樓商舖。 根據自屋宇署取得之建築圖則，該物業之總實用面積約為3,394平方呎。 | 如附註3及4所述，根據貴集團提供之租賃協議，該物業已出租作商舖用途。 | 港幣 206,000,000元 (貴集團 應佔全部 權益：港幣 206,000,000元) |
| 九龍內地段第7404、 7416、7431及7465號 之180份不可分割 等份中之21份 | 九龍內地段第7404號為根據重批條件第6061號持有，自一八八八年十二月二十五日起為期150年。 九龍內地段第7416號為根據重批條件第6197號持有，自一八八八年十二月二十五日起為期150年。 九龍內地段第7431號為根據重續條件第6022號持有，自一八八八年十二月二十五日起為期150年。 九龍內地段第7465號為根據重批條件第UB6172號持有，自一八八八年十二月二十五日起為期150年。 | 該地塊應付之地租總額為每年港幣1,217元。 | |

附註：

1. 該物業之登記業主為中飛有限公司，詳情見日期為二零一二年五月十六日之註冊摘要編號12061402450031。
2. 下列為吾等近期於土地註冊處查閱土地登記冊時發現該物業已登記之重大產權負擔：
 - (i) 大廈公契，詳見日期為一九六四年三月九日之註冊摘要編號UB436884；及
 - (ii) 大廈分契，詳見日期為二零零一年十二月三日之註冊摘要編號UB8565889。(僅適用於地下23號及閣樓23號)

3. 根據由中飛有限公司(「出租人」)與佳記飲食有限公司(「承租人」)所訂立日期為二零一三年十一月十三日之租賃協議，該物業租期為四年，由二零一三年十月十五日起至二零一七年十月十四日止，租期首三年之月租為港幣544,000元，租期第四年之月租則為港幣648,000元，不包括差餉、地租、管理費及公用服務收費，並可選擇另續三年，作商舖用途，自二零一七年十月十五日起至二零二零年十月十四日止。免租期之詳情如下：

| 由 | 至 |
|------------|-------------|
| 二零一三年十月十五日 | 二零一三年十二月十四日 |
| 二零一四年四月十五日 | 二零一四年五月十四日 |
| 二零一五年一月十五日 | 二零一五年二月十四日 |
| 二零一五年九月十五日 | 二零一五年十月十四日 |
| 二零一六年五月十五日 | 二零一六年六月十四日 |
| 二零一七年四月十五日 | 二零一七年五月十四日 |

4. 根據由中飛有限公司(「出租人」)與佳記飲食有限公司(「承租人」)所訂立日期為二零一七年三月二十日之租賃協議，該物業續租三年，由二零一七年十月十五日起至二零二零年十月十四日止，月租為港幣648,000元，不包括差餉、地租、管理費及公用服務收費。免租期之詳情如下：

| 由 | 至 |
|-------------|-------------|
| 二零一七年九月十五日 | 二零一七年十月十四日 |
| 二零一八年二月十五日 | 二零一八年三月十四日 |
| 二零一八年十一月十五日 | 二零一八年十二月十四日 |
| 二零一九年八月十五日 | 二零一九年九月十四日 |
| 二零二零年五月十五日 | 二零二零年六月十四日 |
| 二零二零年九月十五日 | 二零二零年十月十四日 |

5. 該物業位於二零一三年十二月十三日公示之尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號S/K1/28之「商業」地帶。
6. 該物業地處香港旅遊熱點及商業中心之一的尖沙咀，位於金巴利道，毗鄰彌敦道。街道主要分佈著各種各樣高級商店、零售商場、酒店、寫字樓及綜合發展物業，該區交通方便，巴士及的士皆可直達，而距離尖沙咀港鐵站亦僅五分鐘步行路程。根據差餉物業估價署之統計數據，零售物業之最新平均回報率為2.6%。
7. 吾等已按 貴集團指示於二零一七年二月就公開通函而言提供該物業之市值估值，並已納入 貴公司日期為二零一七年四月二十八日之通函。
8. 視察由裘蔚女士(建築及房地產學理學碩士學位)於二零一七年六月二十日進行。

吾等認為，根據本公司之確認函，自二零一七年六月十三日至二零一七年六月二十日期間，該物業之外觀及使用情況未有重大變動，故於估值日後進行視察並非不合適。

9. 貴集團已確認下列各項：

- (i) 並無有關或影響該物業之期權或優先購買權；
- (ii) 並無環境問題，如違反環境規例；
- (iii) 並無影響該物業的任何通知、待決訴訟、違法或業權瑕疵；及
- (iv) 並無裝修或改善該物業之計劃。

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則規定而提供有關本公司之資料，董事願對本通函共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確及完備，並無誤導或欺詐成份，且無遺漏任何其他事項，令本通函內任何陳述或本通函產生誤導。

2. 董事及主要行政人員於股份及相關股份中之權益

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及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所指之登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份中之好倉

| 董事名稱 | 所持已發行股份及 相關股份數目 | 持倉 | 佔本公司 已發行股本之 百分比 |
|------|---------------------|----|-----------------------|
| 龐先生 | 60,000,000 (附註1) | 好倉 | 1.08% |
| | 7,328,000 | 好倉 | 0.13% |
| | 3,346,419,668 (附註3) | 好倉 | 60.32% |
| 李永賢 | 29,180,000 (附註1) | 好倉 | 0.53% |
| 顏文皓 | 248,000 | 好倉 | 0.01% |
| | 5,180,000 (附註1) | 好倉 | 0.09% |
| 顧福身 | 1,000,000 (附註2) | 好倉 | 0.02% |
| 賴顯榮 | 1,000,000 (附註2) | 好倉 | 0.02% |
| 龍洪焯 | 1,000,000 (附註2) | 好倉 | 0.02% |
| 楊穎欣 | 1,000,000 (附註2) | 好倉 | 0.02% |

附註：

1. 該等股份指本公司於二零一二年十月二十六日、二零一四年六月三日及二零一六年五月十七日根據本公司於二零一一年十一月一日所採納之新購股權計劃授出之購股權所涉及股份。
2. 該等股份指本公司於二零一二年十月二十六日根據本公司於二零一一年十一月一日所採納之新購股權計劃授出之購股權所涉及股份。
3. 該等股份由龐先生全資擁有之公司Virtue Partner實益擁有，因此，根據證券及期貨條例，龐先生被視為於該等股份中擁有權益。

於相聯法團股份及相關股份中之好倉

除本通函所披露者外，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及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有或被視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所指登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

3. 主要股東於股份及相關股份中之權益

就董事及本公司主要行政人員所知，於最後實際可行日期，以下人士(並非董事或本公司主要行政人員)於股份或相關股份中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或於

附帶權利可於所有情況下在本集團任何成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值中直接或間接擁有10%或以上之權益：

於本公司股份及相關股份中之好倉

| 股東姓名／ 名稱 | 身份 | 所持已發行 股份數目 | 持倉 | 佔本公司 已發行股本之 百分比 |
|----------------|----------|---------------|----|-----------------------|
| 龐先生 | 實益擁有人 | 60,000,000 | 好倉 | 1.08% |
| | | (附註1) | | |
| | 實益擁有人 | 7,328,000 | 好倉 | 0.13% |
| | 受控制公司之權益 | 3,346,419,668 | 好倉 | 60.32% |
| | | (附註2) | | |
| 董晶怡(附註3) | 家族權益 | 3,413,747,668 | 好倉 | 61.53% |
| Virtue Partner | 實益擁有人 | 3,346,419,668 | 好倉 | 60.32% |

附註：

1. 該等股份指本公司於二零一二年十月二十六日、二零一四年六月三日及二零一六年五月十七日根據本公司於二零一一年十一月一日所採納之新購股權計劃授出之購股權所涉及股份。
2. 該等股份由Virtue Partner實益擁有，因此，根據證券及期貨條例，龐先生被視為於該等股份中擁有權益。
3. 董晶怡女士為龐先生之妻子，因此，彼被視為於龐先生以本身身份及透過彼控制之公司實益擁有之股份中擁有權益。

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並不知悉有任何其他人士(董事及本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或於附帶權利可於所有情況下在本集團任何成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值中直接或間接擁有10%或以上之權益。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，除下文披露者外，概無董事與本集團或聯營公司訂有或擬訂立任何服務合約，而該等合約為僱主不可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約：

龐先生已與本公司訂立服務協議，由二零一六年五月十七日起初步為期36個月，每月酬金為港幣480,000元，另加將由董事會決定之酌情花紅；李永賢先生已

與本公司訂立服務協議，由二零一六年六月一日起為期36個月，每月酬金為港幣90,000元，另加將由董事會決定之酌情花紅；以及顏文皓先生已與本公司訂立服務協議，由二零一四年十二月十二日起初步為期36個月，每月酬金為港幣70,000元，另加將由董事會決定之酌情花紅。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於任何直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭之業務中擁有任何權益。

6. 於本集團資產或合約或就本集團而言屬重大之安排之權益

除下文重大合約一節(a)項所列買賣協議及據此擬進行之交易外：

- a. 董事自二零一六年六月三十日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來並無於本集團所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- b. 本集團任何成員公司概無訂立於最後實際可行日期存續而任何董事於其中擁有重大權益且就本集團業務而言屬重大之合約或安排。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司面對任何重大訴訟、仲裁或申索，董事亦不知悉本集團任何成員公司有任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或申索。

8. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內已訂立下列重大合約(並非於日常業務過程訂立之合約)：

- (a) 龐先生、本公司與Alpha Easy Limited就以總代價港幣450,600,000元收購Flexwood Limited全部已發行股本以及Flexwood Limited結欠或產生對龐先生之所有責任、負債及債項所訂立日期為二零一七年三月十四日之買賣協議；

- (b) 本公司全資附屬公司Monilea Limited與Winkit Development Limited就以代價港幣108,000,000元買賣香港德輔道中121號遠東發展大廈15樓所訂立日期為二零一七年四月十八日之臨時買賣協議；
- (c) 本公司全資附屬公司Sonic Returns Limited就以代價港幣23,176,800元買賣香港亞畢諾道3號環貿中心29樓辦公室1與張兆榮先生所訂立日期為二零一七年四月六日之正式買賣協議；
- (d) 本公司全資附屬公司Enviro Global Limited就以代價港幣13,127,600元買賣香港亞畢諾道3號環貿中心29樓辦公室2與迅冠發展有限公司所訂立日期為二零一七年四月六日之正式買賣協議；
- (e) 本公司全資附屬公司Double Achiever Limited就以代價港幣3,800,000元買賣香港亞畢諾道3號環貿中心2樓停車位6與張兆榮先生所訂立日期為二零一七年四月六日之正式買賣協議；
- (f) 本公司全資附屬公司Celestial Tower Limited就以代價港幣23,176,800元買賣香港亞畢諾道3號環貿中心30樓辦公室1與隆成香港有限公司所訂立日期為二零一七年三月三十日之正式買賣協議；
- (g) 本公司全資附屬公司Just Central Limited就以代價港幣13,127,600元買賣香港亞畢諾道3號環貿中心30樓辦公室2與隆成香港有限公司所訂立日期為二零一七年三月三十日之正式買賣協議；
- (h) 本公司全資附屬公司Coastal Talent Limited就以代價港幣24,716,000元買賣香港亞畢諾道3號環貿中心30樓辦公室3與隆成香港有限公司所訂立日期為二零一七年三月三十日之正式買賣協議；
- (i) 誠如本公司日期為二零一六年五月十五日之公佈所披露，本公司訂立日期為二零一六年五月十三日之配售協議，內容有關以每股股份港幣0.15元配售最多420,000,000股新股份；

- (j) 本公司全資附屬公司Joy Shing Development Limited及Apex Step Holdings Limited(作為賣方)、趣趣有限公司(作為買方)、本公司及Pena Investments Limited(作為賣方擔保人)與趣趣有限公司之唯一股東及董事(作為買方擔保人)就以代價港幣1,300,000,000元買賣Apex Plan Limited全部已發行股本及全部未償還股東貸款所訂立日期為二零一七年五月二十六日之正式買賣協議；
- (k) 本公司全資附屬公司Formal Focus Limited就以代價港幣76,000,000元買賣九龍九龍灣宏開道19號健力工業大廈四樓全層與Waylon Limited所訂立日期為二零一五年九月十五日之臨時買賣協議；
- (l) 本公司全資附屬公司Achiever Connect Limited就以代價港幣105,000,000元買賣香港皇后大道西419K號博仕臺地下2號舖及地下一層3號舖與Well Master Development Limited所訂立日期為二零一五年七月二十八日之買賣協議；
- (m) 誠如本公司日期為二零一五年七月二十一日之公佈所披露，本公司訂立日期為二零一五年七月二十一日之配售協議，內容有關以每股股份港幣0.46元配售最多271,848,000股現有股份；
- (n) 本公司全資附屬公司世博環球有限公司及Profit Vision Investments Limited(作為賣方)、豪華發展控股有限公司(作為買方)、本公司及Profit Vision Investments Limited一名董事(作為賣方擔保人)與碧桂園控股有限公司(作為買方擔保人)就以代價港幣610,000,000元買賣Plan Link Limited全部已發行股本及全部未償還股東貸款所訂立日期為二零一七年六月一日之臨時買賣協議；及
- (o) 正式買賣協議。

9. 專家及同意書

以下為於本通函載列其意見及建議之專家名稱及資格：

| 名稱 | 資格 |
|------------|-------|
| 艾升評值諮詢有限公司 | 獨立估值師 |

艾升評值諮詢有限公司概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權，或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論是否可依法強制執行)。

艾升評值諮詢有限公司已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所載形式及涵義提述其名稱及／或載列其意見，而迄今並無撤回其同意書。

艾升評值諮詢有限公司自二零一六年六月三十日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)起概無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 其他事項

本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司於香港之主要營業地點位於香港皇后大道中9號6樓A室。

本公司之秘書為李永賢先生，為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。

本公司之股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。

本通函之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

11. 備查文件

以下文件之副本由本通函日期起十四日期間正常辦公時間(星期六及公眾假期除外)上午十時正至下午十二時三十分及下午二時三十分至下午五時正，在(i)本公司之總辦事處，地址為香港皇后大道中9號6樓A室；及(ii)本公司網站可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則
- (b) 本公司截至二零一五年及二零一六年六月三十日止兩個年度各年之年報；
- (c) 上文「董事服務合約」一段所述董事服務合約；
- (d) 艾升評值諮詢有限公司有關中飛估值之獨立估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (e) 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；
- (f) 本公司日期為二零一七年四月二十八日有關收購Flexwood Limited之全部股權之主要及關連交易、申請清洗豁免及股東特別大會通告之通函；
- (g) 本公司日期為二零一七年六月九日有關出售於Apex Plan Limited之30%股本權益之主要交易之通函；及
- (h) 本通函。