

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函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：
出售於PLAN LINK LIMITED之
51%股本權益

二零一七年九月二十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
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
「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	二零一七年九月二十一日，或賣方與買方可能共同書面協定之其他完成落實之日期
「代價」	指	出售事項之代價港幣610,000,000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	賣方根據正式買賣協議出售(i)銷售股份及(ii)銷售債項
「正式買賣協議」	指	由賣方、買方、賣方擔保人及買方擔保人就出售事項訂立日期為二零一七年九月二十一日之正式買賣協議
「進一步按金」	指	買方根據臨時買賣協議及正式買賣協議應付代價中之進一步按金港幣61,000,000元
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「陞巒」	指	陞巒有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為Plan Link之全資附屬公司及該物業唯一合法實益擁有人

釋 義

「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	買方根據臨時買賣協議及正式買賣協議應付代價中之首筆按金港幣61,000,000元
「最後實際可行日期」	指	二零一七年九月二十五日，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
「凱偉」	指	凱偉有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為Plan Link之全資附屬公司
「重大不利影響」	指	對目標集團內任何公司之業務、營運或財務狀況產生之任何重大不利影響，從而導致或將導致目標集團內有關公司蒙受損失或產生費用(不包括應付之拆卸費用、專業費用及顧問費用以及目標集團於日常業務過程中已產生/將產生之費用)，總額相等於或超過港幣5,000,000元
「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
「Plan Link」	指	Plan Link Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由世博及Profit Vision分別擁有51%及49%權益

釋 義

「Profit Vision」	指	Profit Vision Investments Limited，於香港註冊成立之有限公司
「該物業」	指	新九龍內地段第3715號、新九龍內地段第3715號A區、新九龍內地段第3715號E區、新九龍內地段第3715號F區、新九龍內地段第3956號、新九龍內地段第3957號及新九龍內地段第3958號
「臨時買賣協議」	指	由賣方、買方、賣方擔保人及買方擔保人就出售事項訂立日期為二零一七年六月一日之臨時買賣協議
「買方」	指	Joint Victory Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，分別由Smart Word Development及一名獨立第三方擁有80%及20%權益，即正式買賣協議項下之買方、Smart World Development之代名人及買方擔保人之間接非全資附屬公司
「買方擔保人」	指	碧桂園控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2007)，為買方之控股公司
「銷售債項」	指	Plan Link於完成日期結欠賣方之全部金額，包括本金及利息
「銷售股份」	指	賣方根據正式買賣協議將出售予買方之全部股份，即Plan Link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
「Smart World Development」	指	Smart World Development Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為買方擔保人之全資附屬公司

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標集團」	指	Plan Link及其附屬公司(包括陞巒、凱偉及和風控股)
「賣方」	指	世博及Profit Vision
「賣方擔保人」	指	本公司以及Profit Vision其中一名董事
「賣方律師」	指	香港一間律師事務所
「Virtue Partner」	指	Virtue Partner Group Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由龐先生實益擁有
「和風控股」	指	和風控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為Plan Link之全資附屬公司
「世博」	指	世博環球有限公司，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
「%」	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：

出售於PLAN LINK LIMITED之

51%股本權益

緒言

董事會宣佈，於二零一七年六月一日，賣方、買方、賣方擔保人及買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Plan Link全部已發行股本及所有尚未償還股東貸款，代價為港幣610,000,000元。臨時買賣協議之訂約方於二零一七年九月二十一日訂立正式買賣協議。出售事項須待下文「先決條件」一段所載之條件獲達成後，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14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，於二零一七年六月一日，賣方、買方、賣方擔保人及買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610,000,000元。臨時買賣協議之訂約方於二零一七年九月二十一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載列如下：

日期

二零一七年九月二十一日

訂約方

賣方：

- (i) 世博
- (ii) Profit Vision

董事會函件

買方： Joint Victory Holdings Limited

賣方擔保人： (i) 本公司
(ii) Profit Vision 其中一名董事

買方擔保人： 碧桂園控股有限公司

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(i)買方為於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，為買方擔保人之間接非全資附屬公司及Smart World Development之代名人，及(ii)買方擔保人為於開曼群島註冊成立之投資控股有限公司，其股份於聯交所主板上市，其主要附屬公司主要於中華人民共和國從事物業開發業務。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方確認，買方擔保人及彼等各自之關連人士(定義見上市規則)均為獨立第三方。

Profit Vision為於香港註冊成立之有限公司，於出售事項前持有Plan Link 49%股權。Profit Vision之主要業務為投資控股。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公佈日期，Profit Vision、其最終實益擁有人及其董事均為獨立第三方。

標的事項

在正式買賣協議條款之規限下，賣方已同意出售而買方已同意購買銷售股份及銷售債項，代價為港幣610,000,000元，其中世博應佔港幣311,100,000元，而Profit Vision應佔港幣298,900,000元。

代價

代價港幣610,000,000元將按以下方式支付：

- (a) 首筆按金港幣61,000,000元(其中港幣31,110,000元應付予世博)已於本通函日期由買方支付並由賣方律師作為持份者持有；
- (b) 進一步按金港幣61,000,000元(其中港幣31,110,000元應付予世博)已於本通函日期由買方支付並由賣方律師作為持份者持有；及
- (c) 代價餘額港幣488,000,000元(其中港幣248,880,000元應付予世博)於完成時支付。

代價由賣方與買方透過地產代理經公平磋商，計及(其中包括)香港物業市場之近期市況、該物業之市值、目標集團之資產淨值及出售事項之收益後釐定。

經考慮上述各項及下文「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) 賣方已根據第219章物業轉易及財產條例第13條證明及顯示陞巒擁有該物業之妥善業權且並無產權負擔；及
- (b) 並無違反正式買賣協議項下任何保證或條款及條件而導致任何重大不利影響。

完成

待上述先決條件達成後，完成將於完成日期落實。

擔保及保證

根據正式買賣協議之條款，就完成後二十四(24)個月期間(i)本公司(作為主要義務人而非僅為擔保人)不可撤回及無條件地就世博履行其於正式買賣協議所載義務作出擔保，(ii) Profit Vision之其中一名董事(作為主要義務人而非僅為擔保人)不可撤回及無條件地就Profit Vision履行其於正式買賣協議所載義務作出擔保及(iii)買方擔保人(作為主要義務人而非僅為擔保人)不可撤回及無條件地就買方履行其於正式買賣協議所載約定事項、義務、承擔及承諾作出擔保。

世博及Profit Vision於正式買賣協議項下之義務包括(其中包括)於完成日期前由於並無履行正式買賣協議之先決條件導致正式買賣協議遭終止之情況下，將Plan Link相關股份出售予買方以及將由買方所支付之按金退還予賣方。

倘違反擔保，本公司(作為賣方擔保人之一)或會承擔金錢賠償責任。賣方及賣方擔保人就正式買賣協議之最大負債為港幣610,000,000元(即代價金額)。世博及本公司就正式買賣協議之最大負債為港幣311,100,000元(即代價之51%)。

擔保期經訂約方磋商後按買方要求達致，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中作出之商業決定，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。

賣方各自提供之相同保證包括由賣方向買方作出或提供之陳述及承諾，內容有關(其中包括)銷售股份及銷售債項、該物業及該等公司於目標集團之法律合規、財務事宜及資產之狀況。

有關目標集團之資料

Plan Link為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。Plan Link之主要業務為投資控股。目標集團由Plan Link及其附屬公司(包括陞巒、凱偉及和風控股)組成。目標集團之唯一業務為透過陞巒重建該物業。於本通函日期，凱偉及和風控股為暫無業務公司。

董事會函件

自香港終審法院於二零一三年五月對「房屋」(House)定義作出一項指標性判決，且地政總署轄下之地政處於二零一四年六月就所述指標性判決發出新作業備考，在政府租契下設立「房屋」限制，本集團一直評估該物業之重建。有關該物業於二零一五年重建之換地申請已提呈地政專員，誠如獲委聘處理本公司換地申請之測量師所告知，本公司已於二零一五年十一月五日接納地政處(九龍東區)所提呈日期為二零一五年十月二十三日之暫定基本條款建議書。本公司於二零一七年六月八日完成現有樓宇之拆卸工程，繼而已符合屋宇署解除尚未執行修葺令之規定。然而，無法估計各政府部門之間進行審批及內部討論之時間，藉以發出有關完成換地申請及解除修葺令之具約束力基本條款建議書。

根據地政專員就本公司換地申請回覆中之基本條款，上述申請及地政專員之回覆並不構成任何對本公司或政府具有法律約束力之協定。在此基礎上，董事認為，換地申請對本公司並無法律影響，且本公司對申請書概不負責。此外，臨時買賣協議及正式買賣協議均規定，賣方於履行上述協議時對換地申請並不承擔進一步責任，且換地申請所產生及與之有關的任何義務及責任須由買方於完成後全權負責。

下表載列目標集團之未經審核財務資料(分別摘錄自本公司截至二零一六年及二零一七年六月三十日止年度之年報)：

	截至 二零一七年 六月三十日 止年度 (港幣千元)	截至 二零一六年 六月三十日 止年度 (港幣千元)
收入	-	-
除稅前虧損	(486)	(598)
除稅後虧損	(486)	(598)
負債淨額	(2,330)	(1,844)

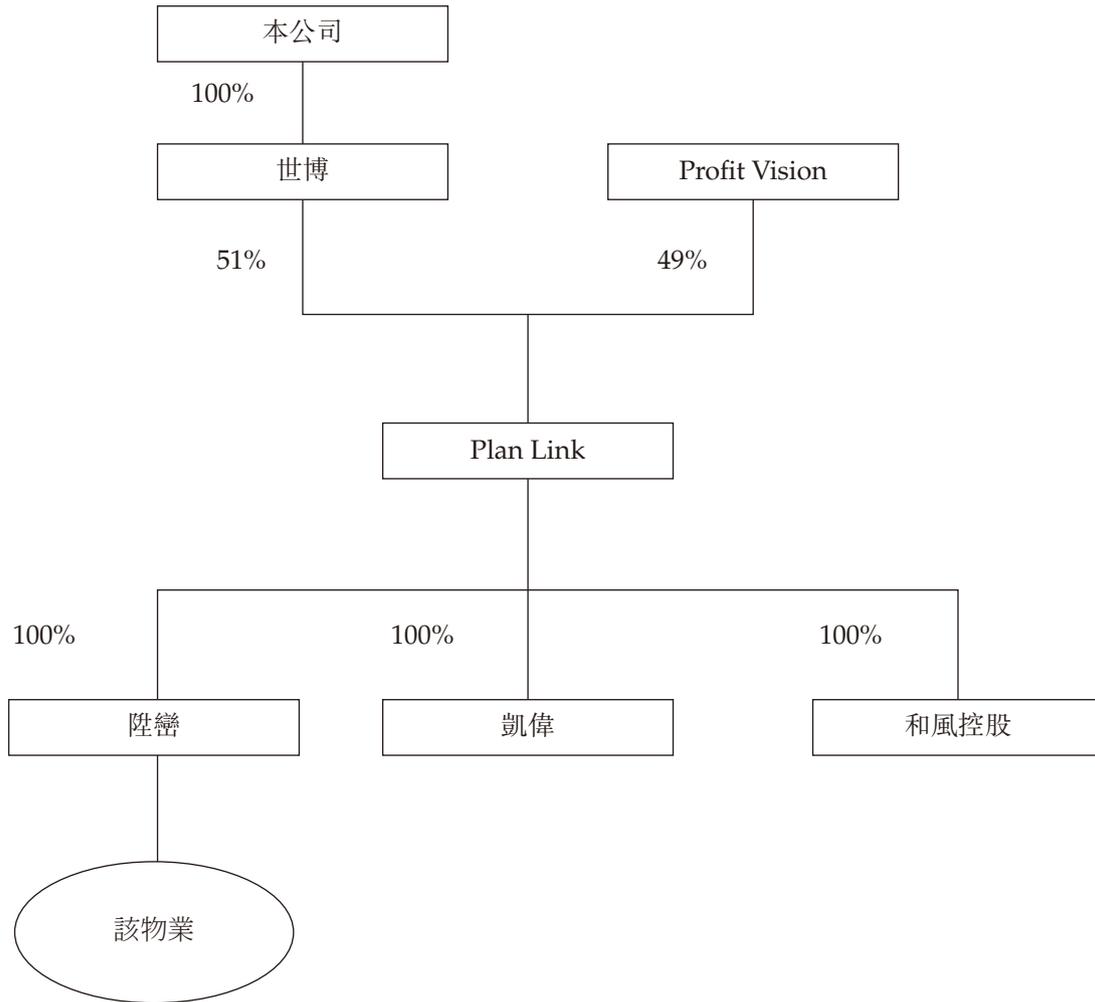
目標集團截至二零一七年六月三十日止年度之未經審核資產總值約為港幣454,079,000元。

董事會函件

目標集團之股權架構

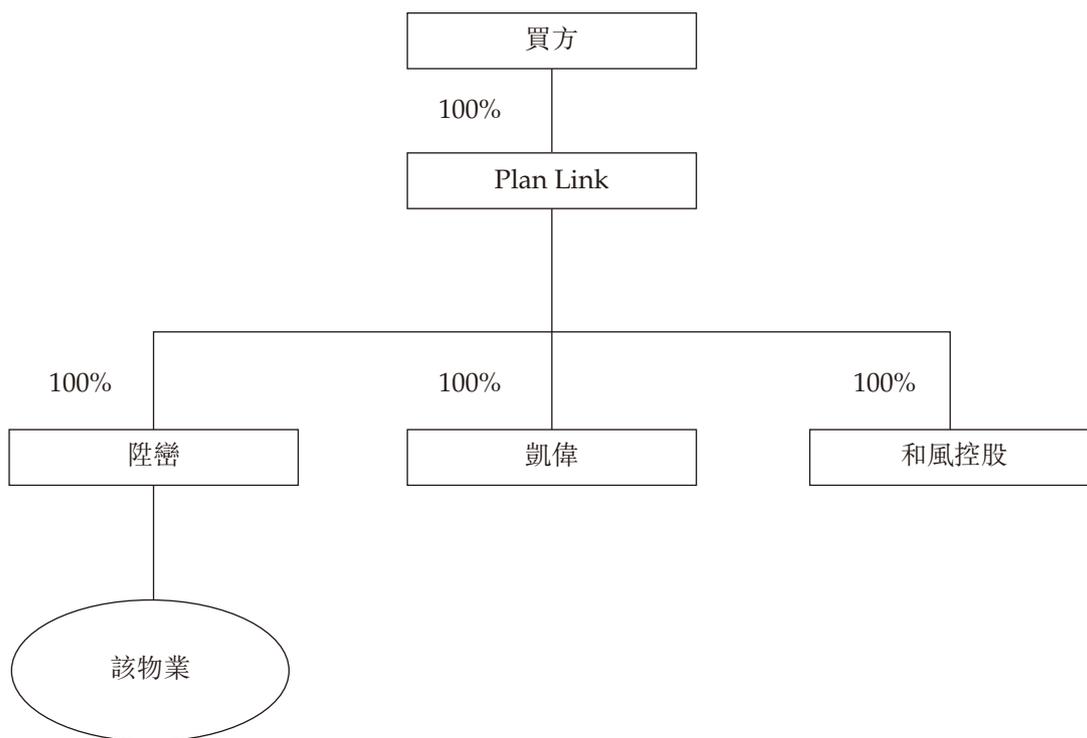
於最後實際可行日期及緊隨完成後，目標集團之股權架構如下：

於最後實際可行日期



董事會函件

緊隨完成後



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。

本公司於截至二零一二年六月三十日止年度收購Plan Link全部股本權益及所有該物業。於二零一四年三月十七日，本公司以代價港幣225,400,000元向Profit Vision轉讓Plan Link 49%股本權益。於二零一七年六月三十日之原投資成本為數港幣450,250,000元，其中(i)已包括收購土地及物業以及發展支出、其他開支及收購後產生之資本化借貸成本及(ii)不包括Plan Link之股東貸款為數港幣452,580,000元。

董事會於考慮出售事項時並無計及該物業之市值(猶如其已經完成)，乃由於(i)該物業之重建須待本公司之換地申請完成後方可進行，而其時間無法估計；(ii)臨時買賣協議及正式買賣協議之條件為買方須按未經發展狀況收購該物業；及(iii)根據臨時買賣協議及正式買賣協議，賣方並不保證該物業之重建潛力及本公司換地申請可予執行。

董事會函件

基於出售事項之收益，由於無法估計(i)本公司換地申請之審批及各政府部門之間有關內部討論之時間，藉以發出有關完成換地申請及解除修葺令之具約束力基本條款建議書及(ii)本公司換地申請完成後所徵收之地價金額董事會認為，出售事項為將本集團發展中物業套現之良機。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。

出售事項完成後，本集團不會進行任何發展項目。然而，本集團將繼續進行物業發展業務，並積極尋找合適發展項目。本集團相信，本地及國際之物業發展以及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。

出售事項之財務影響

完成後，Plan Link將不再為本公司之附屬公司，且Plan Link之財務業績將不再於本公司之財務業績中綜合入賬。

出售事項之溢利約港幣65,600,000元將於完成後確認。緊隨完成後，本集團之資產淨值亦會增加約港幣65,600,000元。本集團之現金／營運資金將於完成後增加約港幣295,200,000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收益約港幣65,600,000元，此乃根據代價港幣610,000,000元減(i)目標集團於二零一七年六月三十日之負債淨額狀況(即港幣2,330,000元)及(ii)所有未償還之Plan Link股東貸款(當中經計及本公司於Plan Link之51%股權約港幣452,580,000元)，隨後減去本集團之其他相關成本及開支約港幣15,900,000元計算得出。經審核後，本集團將視乎於完成時目標集團之資產淨值確認出售事項收益之實際金額，因此可能與上述金額不同。

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295,200,000元，此乃基於代價並經計及本公司於Plan Link之51%股權減本集團應付之相關成本及開支約港幣15,900,000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14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一日之公佈所披露，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(即須於二零一七年六月二十二日或之前)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九月二十一日前訂立，故本公司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。本公司已接獲聯交所豁免申請之批准。

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

二零一七年九月二十八日

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，本集團於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

於二零一七年七月三十一日(即本通函付印前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342,000,000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元須於二零四七年三月前分期償還，另港幣24,000,000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租賃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、免息及須按要求償還。

或然負債

於二零一七年七月三十一日，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，而該等擔保亦作為該等聯營公司持有之發展中物業之擔保。根據該等擔保，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，於二零一七年七月三十一日，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款項外，於二零一七年七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)、擔保或其他未償還之重大或然負債。董事確認，本集團自二零一七年七月三十一日營業時間結束時起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，自二零一七年六月三十日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)起及直至最後實際可行日期止，本集團之財務或貿易狀況或前景概無發生任何重大不利變動。

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上半年之表現亦見活躍。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最近對加息猶豫不決所影響，這意味加息趨勢將比早前所預期更緩慢。

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一日之公佈所披露，本集團已出售其於Plan Link Limited(從事香港九龍若干物業之重建)之51%權益。出售事項完成後，本集團不會進行任何發展項目。然而，本集團將繼續進行物業發展業務，並積極尋找合適發展項目。本集團相信，本地及國際之物業發展以及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於中國領土上繼續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之物業權益於二零一七年七月三十一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：香港九龍賈炳達道第142、144、146、148、150、152及154號物業(「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」)向吾等發出之指示，對將予出售之物業進行估值。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七月三十一日(下稱「估值日」)物業權益市值之意見，以供刊載於貴集團之通函。

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。

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

估值方法

吾等已對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可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、性質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

吾等之估值是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，吾等已假設物業在興建、佔用及使用時均全面遵守法律，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任何物業用途而言，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)均已載於隨附本函件之估值證書註解。

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。於若干情況下，吾等已獲提供有關物業之文件摘要。然而，吾等並無核實物業之擁有權，以核實送呈予吾等之副本中未有顯示之任何修訂。所有文件僅供參考用途。

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：二零一七年九月二十八日

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，在香港特別行政區及中國內地物業估值方面擁有逾10年經驗。楊先生亦為香港測量師學會所頒佈就註冊成立之公司進行評估或就上市事項及有關收購及合併之通函及估值提供參考之物業評估師名單內之評估師。

估值證書

貴集團於香港發展中及將予出售之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年七月三十一日現況下之市值
九龍九龍城賈炳達道第142、144、146、148、150、152及154號	該物業為座落於九龍城賈炳達道以北與聯合道交界之長方形街角地盤，地盤面積約847.51平方米。	於估值日，該物業為待開發之空置地盤。	港幣 545,000,000元 (貴集團應佔51%權益：港幣277,950,000元) (請參閱附註6)
新九龍內地段第3715號；	誠如附註4所述，重建項目之總樓面面積不得少於4,577平方米及不得多於7,627平方米。		
新九龍內地段第3715號A、E及F區；	新九龍內地段第3715、3956、3957及3958號均根據多份官契持有，年期均自一八九八年七月一日起計75年，可續期24年，並依法延長至二零四七年六月三十日。		
新九龍內地段第3956號；			
新九龍內地段第3957號；及	新九龍內地段第3715號A、E及F段均根據換地條件第UB4754號持有，年期均自一八九八年七月一日起計75年，可續期24年，並已依法延長至二零四七年六月三十日。		
新九龍內地段第3958號			
(換地後，新地塊稱為新九龍內地段第6561號)	新地塊將於換地後授出，年期自換地條件日期起計50年。應付地租將為每年應課差餉租值之百分之三。		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為High Bond Limited。
- (2) 根據有關該物業之換地條件第UB4754號之特殊條件，其載有(其中包括)以下發展契諾：

「該地段不得用作工業用途，且不得於其上興建工廠樓宇。」

「不得於新九龍內地段第3715號興建多於七幢房屋；」

- (3) 根據有關該物業之新九龍內地段第3715、3956、3957及3958號，官契載有(其中包括)以下發展契諾：

「……所述承租人將不會使用或不會獲准使用所述地塊或地皮或其任何部分或建於其上之任何樓宇或該等樓宇之任何部分作工業用途，且將不會於所述地塊或地皮上興建或獲准興建工廠樓宇，亦將不會於所述地塊或地皮上興建或獲准興建超過一幢房屋……」

- (4) 根據地政總署日期為二零一五年十月二十三日之文件，建議換地事項之詳情如下：

將予交還面積	：	(約) 847.51平方米
將予重批面積	：	(約) 847.51平方米(按測量而定)
租期	：	自換地條件日期起計50年
地價	：	待定
總行政費	：	待定
法律諮詢及田土轉易處 (「法律諮詢及田土轉易處」)費用總額	：	待定
地租	：	新地塊之應課差餉租值3%
用戶	：	非工業(倉庫、酒店及加油站除外)用途
建築物規約期限	：	自換地條件日期起計54個月
總樓面面積	：	不得少於4,577平方米及不得多於7,627平方米；其中私人住宅用途之總樓面面積不得超過6,356平方米
高度	：	於地塊上興建或將興建之任何建築物不得超過香港主水平基準100米(惟事先取得地政總署署長書面同意者則除外)

- (5) 該物業位於二零一六年四月十五日展示之馬頭角分區計劃大綱核准圖編號S/K10/22之「住宅(甲類)」地帶。
- (6) 就完成換地申請應付之實際地價須待地政總署(「地政署」)進行有關該物業增值之最終評估後，方可作實，而有關價值為「事前價值」(物業根據原有租賃條件之價值)與於申請日期進行換地後之「事後價值」(物業根據新訂租賃條件於清拆地盤情況下之價值)兩者之差額。務請注意，地政署採納之實際測試及計算方法按個別情況而定，僅限內部傳閱，不會向外界人士披露。

在計及將予支付之地價後，物業於估值日現況下之市值為港幣545,000,000元，我們根據一般原則評估有關地價為港幣132,000,000元，未必與地政署得出之最終評估結果相同。

- (7) 該物業之市值(假設已於估值日根據附註4所述之發展潛力完工)將為港幣1,379,000,000元。

- (8) 誠如 貴集團所確認，於估值日所產生之土地收購費用及拆卸費用約為港幣454,070,000元。建築費用之預算仍有待完成。
- (9) 該物業位於九龍城區賈炳達道，主要為大型住宅區。周邊地區主要包括中低層舊式唐樓或綜合用途樓宇，並分散有若干新落成之重建住宅樓。九龍城廣場毗鄰該物業，而餘下零售舖主要為分散於周邊地區之臨街地舖。專營巴士、小巴及的士均可直達該物業。
- (10) 視察由蔡東權先生(房地產管理(榮譽)理學士學位)於二零一七年八月十六日進行。
- (11) 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；及
 - (iii) 該物業並無受限於任何通知、未解決訴訟、違法或業權欠妥之處。

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. 此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. 此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. 此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，龐先生被視為於此等股份中擁有權益。

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. 此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. 此等股份由Virtue Partner實益擁有，因此，根據證券及期貨條例，龐先生被視為於此等股份中擁有權益。
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，初步自二零一六年五月十七日起為期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，自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，初步自二零一四年十二月十二日起為期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)及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；
- (g) 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；
- (h) 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；
- (i) 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；

- (j) 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元之價格配售最多420,000股新股份；
- (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元之價格配售最多271,848,000股現有股份；
- (n) 正式買賣協議；及
- (o) 本公司全資附屬公司Alpha Easy Limited (作為賣方)、一名人士(作為買方)及本公司(作為賣方擔保人)就以代價港幣206,000,000元買賣中飛有限公司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七月十七日之正式買賣協議。

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目標集團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日期為二零一七年四月二十八日之通函；
- (g) 本公司有關出售於Apex Plan Limited之30%股本權益之主要交易日期為二零一七年六月九日之通函；及
- (h) 本通函。