

閣下如對本通函任何方面或所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註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問的意見。

閣下如已將名下之建溢集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份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。

---



**KIN YAT HOLDINGS LIMITED**  
**建 溢 集 團 有 限 公 司**

網址：<http://www.kinyat.com.hk>  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份編號：638)

**關於出售物業之  
建議關連交易及  
須予披露交易**

**獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問**



**奧漸資本亞洲有限公司**

---

董事會函件載於本通函第4至12頁及獨立董事委員會函件載於本通函第13至14頁。獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問奧漸資本之函件載於本通函第15頁至27頁。

本公司謹訂於二零二零年三月三十日(星期一)下午三時正假座香港九龍新蒲崗六合街十九號香港九龍貝爾特酒店四樓會議廳舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第42至43頁。隨本通函附奉股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並盡早交回本公司之股份過戶登記香港分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，而無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

二零二零年三月十一日

---

## 目 錄

---

|                          | 頁次 |
|--------------------------|----|
| 釋義 .....                 | 1  |
| 董事會函件 .....              | 4  |
| 獨立董事委員會函件 .....          | 13 |
| 奧漸資本之意見函件 .....          | 15 |
| 附錄一 – 一般資料 .....         | 28 |
| 附錄二 – 物業一及物業二之估值報告 ..... | 34 |
| 股東特別大會通告 .....           | 42 |

---

## 釋 義

---

於本通函內，下列詞彙具有以下涵義：

|                     |   |  |
|---------------------|---|--|
| 「聯繫人」、「關連人士」、「控股股東」 | 指 | 各自具有上市規則賦予之涵義  |
| 「中誠達資產評估」           | 指 | 中誠達資產評估顧問有限公司，為獨立專業估值師；  |
| 「董事會」               | 指 | 董事會  |
| 「恒光國際」              | 指 | 恒光國際有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由鄭先生全資擁有   |
| 「本公司」               | 指 | 建溢集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份編號：638）   |
| 「董事」                | 指 | 本公司之董事   |
| 「出售事項一」             | 指 | 由建溢香港向鄭先生出售裕康投資之全部股權   |
| 「出售事項二」             | 指 | 由建溢實業向恒光國際出售物業二  |
| 「該等出售事項」            | 指 | 出售事項一及出售事項二項下擬進行之交易  |
| 「本集團」               | 指 | 本公司及其附屬公司  |
| 「香港財務報告準則」          | 指 | 香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則   |
| 「香港」                | 指 | 中國香港特別行政區  |
| 「獨立股東」              | 指 | 鄭先生及其聯繫人以外之股東  |
| 「獨立董事委員會」           | 指 | 就該等出售事項向獨立股東提供意見之本公司獨立董事委員會，其成員包括全體獨立非執行董事   |
| 「獨立財務顧問」或「奧漸資本」     | 指 | 奧漸資本亞洲有限公司，為根據證券及期貨條例獲准從事第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團，獲委任為獨立財務顧問，以就該等出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見 |
| 「建溢香港」              | 指 | 建溢（香港）集團有限公司，本公司之間接全資附屬公司  |

---

## 釋 義

---

|                |   |  |
|----------------|---|--|
| 「建溢實業」         | 指 | 建溢實業有限公司，本公司之間接全資附屬公司                  |
| 「最後實際可行日期」     | 指 | 二零二零年三月六日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期  |
| 「買賣協議之最後截止日期」  | 指 | 二零二零年七月二十一日（或建溢香港與鄭先生可能書面協定之有關較後日期）    |
| 「備忘錄協議之最後截止日期」 | 指 | 二零二零年七月二十一日（或建溢實業與恒光國際可能書面協定之有關較後日期）   |
| 「上市規則」         | 指 | 聯交所證券上市規則                              |
| 「備忘錄協議」        | 指 | 建溢實業與恒光國際訂立之協議，內容有關由建溢實業向恒光國際出售物業二     |
| 「鄭先生」          | 指 | 鄭楚傑先生，為本公司之執行董事、主席及行政總裁以及本公司之控股股東      |
| 「中國」           | 指 | 中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣       |
| 「物業一」          | 指 | 香港九龍新蒲崗六合街25至27號嘉時工廠大廈7樓A室及B室          |
| 「物業二」          | 指 | 香港九龍新蒲崗六合街25至27號嘉時工廠大廈11樓B室            |
| 「證券及期貨條例」      | 指 | 經不時修訂、補充或以其他方式修改之香港法例第571章證券及期貨條例      |
| 「股東」           | 指 | 股份之持有人                                 |
| 「股份」           | 指 | 本公司之普通股                                |
| 「股東特別大會」       | 指 | 本公司將召開之股東特別大會，以批准買賣協議及備忘錄協議以及其項下擬進行之交易 |
| 「買賣協議」         | 指 | 建溢香港與鄭先生訂立之協議，內容有關由建溢香港向鄭先生出售裕康投資之全部股權 |

---

## 釋 義

---

|        |   |  |
|--------|---|--|
| 「聯交所」  | 指 | 香港聯合交易所有限公司  |
| 「租賃協議」 | 指 | 裕康投資與建溢實業將於出售事項一完成後訂立之協議，內容有關由建溢實業(作為租戶)向裕康投資(作為業主)租用物業一 |
| 「裕康投資」 | 指 | 裕康投資有限公司，本公司之間接全資附屬公司，由建溢香港擁有100%                        |
| 「港元」   | 指 | 港元，香港之法定貨幣   |
| 「%」    | 指 | 百分比  |



**KIN YAT HOLDINGS LIMITED**  
**建溢集團有限公司**

網址：<http://www.kinyat.com.hk>  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份編號：638)

董事會

執行董事：

鄭楚傑先生(主席兼行政總裁)

馮華昌先生

廖達鸞先生

鄭子濤先生

鄭子衡先生

獨立非執行董事：

黃拋維先生

孫季如博士

鄭國乾先生

張宏業先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處：

香港

九龍

新蒲崗

六合街25至27號

嘉時工廠大廈7樓

**關於出售物業之  
建議關連交易及  
須予披露交易**

**1. 緒言**

於二零二零年一月二十一日(聯交所交易時段後)，建溢香港(本公司之間接全資附屬公司)與鄭先生訂立買賣協議，以及建溢實業(本公司之間接全資附屬公司)與恒光國際(一間由鄭先生全資擁有之公司)訂立備忘錄協議。根據買賣協議，本公司同意出售，而鄭先生同意就出售事項一按現金代價39,500,000港元收購裕康投資(其唯一資產為物業一)之全部股權，而根據備忘錄協議，本公司同意出售，而恒光國際同意就出售事項二按現金代價19,750,000港元收購物業二。該等出售事項之完成乃互為條件並須同時作實。

## 2. 出售事項一 買賣協議

於二零二零年一月二十一日（聯交所交易時段後），建溢香港與鄭先生訂立買賣協議，內容有關出售事項一，據此，建溢香港同意出售，而鄭先生同意收購裕康投資之全部股權（不附帶任何產權負擔），現金代價為39,500,000港元。裕康投資之唯一資產為物業一。買賣協議之詳情如下：

|         |   |
|---------|---|
| 日期：     | 二零二零年一月二十一日   |
| 訂約方：    | (i) 賣方：建溢香港，本公司之間接全資附屬公司；<br>及<br>(ii) 買方：鄭先生，本公司之關連人士  |
| 將出售之資產： | 裕康投資之全部股權（不附帶任何產權負擔），該公司唯一資產為物業一  |
| 代價：     | 39,500,000港元  |
| 付款條款：   | 於簽立買賣協議後，首期按金3,950,000港元已以現金支付予建溢香港，而代價餘款35,550,000港元將於買賣協議完成後以現金支付   |
| 先決條件：   | 出售事項一之完成有待下述條件達成後，方可作實：<br>(a)出售事項二之完成同時作實，及(b)獨立股東於股東特別大會上根據上市規則項下之規定通過一切所需決議案，批准(i)買賣協議項下擬進行之交易；及(ii)於股東特別大會上提呈批准之有關出售事項二之備忘錄協議項下擬進行之交易 |

根據買賣協議，倘若上述先決條件未能於買賣協議之最後截止日期或之前達成，則建溢香港及鄭先生就買賣協議或其項下之一切權利、義務及責任將終止及終結，而建溢香港須立即向鄭先生退還已付之按金，訂約方概不得根據買賣協議向另一方提出任何性質的申索。買賣協議之訂約方不得豁免上述先決條件。

### 3. 出售事項二 備忘錄協議

於二零二零年一月二十一日（聯交所交易時段後），建溢實業與恒光國際訂立備忘錄協議，內容有關出售事項二，據此，建溢實業同意出售，而恒光國際同意收購物業二，現金代價為19,750,000港元。備忘錄協議之詳情如下：

- 日期：二零二零年一月二十一日
- 訂約方：
- (i) 賣方：建溢實業，本公司之間接全資附屬公司；及
  - (ii) 買方：恒光國際，由鄭先生（本公司之關連人士）全資擁有之投資控股公司
- 將出售之資產：物業二
- 代價：19,750,000港元
- 付款條款：於簽立備忘錄協議後，首期按金1,975,000港元已以現金支付予建溢實業，而代價餘款17,775,000港元將於備忘錄協議完成後以現金支付
- 先決條件：出售事項二之完成有待下述條件達成後，方可作實：  
(a)出售事項一之完成同時作實，及(b)獨立股東於股東特別大會上根據上市規則項下之規定通過一切所需決議案，批准(i)備忘錄協議項下擬進行之交易；及(ii)於股東特別大會上提呈批准之有關出售事項一之買賣協議項下擬進行之交易

根據備忘錄協議，倘若上述先決條件未能於備忘錄協議之最後截止日期或之前達成，則建溢實業及恒光國際就備忘錄協議或其項下之一切權利、義務及責任將終止及終結，而建溢實業須立即向恒光國際退還已付之按金，訂約方概不得根據備忘錄協議向另一方提出任何性質的申索。備忘錄協議之訂約方不得豁免上述先決條件。

#### 4. 有關出售事項一及出售事項二將予出售資產之資料

裕康投資之主要業務為持有物業，其唯一目的為持有物業一。於出售事項一完成前，裕康投資一直向建溢實業出租物業一，其收益代表已收及應收之租金收入，根據其於二零一九年三月三十一日之經審核財務賬目，裕康投資之資產淨值為43,336,000港元。自裕康投資之經審核財務賬目摘錄之財務資料概述如下：

|                       | 截至三月三十一日<br>止年度 |              |
|-----------------------|-----------------|--------------|
|                       | 二零一九年<br>千港元    | 二零一八年<br>千港元 |
| 收益                    | 1,872           | 1,872        |
| 投資物業之公平值收益            | 4,000           | 9,000        |
| 折舊開支                  | (144)           | (49)         |
| 除稅前溢利                 | 5,288           | 10,369       |
| 除稅後溢利                 | 4,993           | 10,369       |
| 物業一之賬面值(根據物業估值之資本值計算) | 43,000          | 39,000       |
| 資產淨值                  | 43,336          | 38,344       |

於二零一九年十二月三十一日，裕康投資之未經審核資產淨值為43,028,000港元，裕康投資之財務資料乃摘錄自其未經審核管理賬目，概述如下：

|                       | 截至<br>二零一九年<br>十二月三十一日<br>止九個月<br>千港元 |
|-----------------------|---------------------------------------|
| 收益                    | 1,404                                 |
| 投資物業之公平值收益            | —                                     |
| 除稅前溢利                 | (308)                                 |
| 除稅後溢利                 | (308)                                 |
| 物業一之賬面值(根據物業估值之資本值計算) | 43,000                                |
| 資產淨值                  | 43,028                                |

除物業一外，裕康投資之所有流動資產及負債將予處理或以其他方式結算，以使裕康投資於緊接完成出售事項一前之唯一資產將為物業一，而本公司實際上將透過出售裕康投資之全部股權而出售物業一。本公司自一九九五年起一直使用物業一。

本集團一直使用物業二直至二零一八年六月左右，其後一直空置。於二零一八年三月三十一日及二零一九年三月三十一日，物業二之賬面值(根據物業估值之資本值計算)分別為19,900,000港元及22,000,000港元。根據本集團之經審核賬目，於二零

一八年三月三十一日及二零一九年三月三十一日，物業二之賬面值分別為19,900,000港元及22,000,000港元。根據本集團之未經審核管理賬目，於二零一九年十二月三十一日，物業二之賬面值為21,707,000港元（扣除折舊開支後）。於二零一九年四月一日至二零一九年十二月三十一日期間，本集團並無就物業二進行物業估值。

物業一及物業二均位於香港九龍新蒲崗六合街25至27號嘉時工廠大廈，其為一座於一九七一年落成的22層工廠大廈。物業一位於嘉時工廠大廈7樓全層，建築面積約為10,400平方呎，而物業二位於嘉時工廠大廈11樓B室，建築面積約為5,200平方呎。

## 5. 進行該等出售事項之理由及裨益

本公司及建溢香港之主要業務均為投資控股。本集團經營兩大主流業務；即製造業務及非製造業務。於製造業務方面，其從事以研發為本之電器及電子產品生產業務、電機業務以及玻璃技術相關業務。本集團非製造業務現時主要包括於中國貴州省之房地產開發業務。建溢實業之主要業務為買賣玩具、電子產品及材料採購。

儘管董事對本集團核心業務之長遠表現及發展潛力感到樂觀，鑑於最近事件對全球經濟的不利影響，尤其是中美貿易戰，董事認為，該等出售事項將為本集團建立戰略儲備資金，為本集團之營運及投資提供額外營運資金，從而應付所面對之不明朗因素及掌握合適商機。該等出售事項之所得款項將用於撥付一般營運資金需求及其他企業用途。由於將出售之物業之擁有權對本集團之業務營運並非必要，董事認為，有關出售對本集團之整體業務營運並無任何重大影響，並相信出售事項不僅能夠強化本公司之現金狀況，亦能加強其資源分配策略，並有助於其戰略及營運靈活性。

經考慮該等出售事項之上述理由及裨益後，董事（包括獨立非執行董事）認為，就股東而言，買賣協議及備忘錄協議之條款及據此擬進行之交易屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## 6. 代價

鑑於緊接買賣協議完成之前，除物業一外，裕康投資將不會擁有任何重大資產或負債，出售事項一之代價乃由訂約方經公平原則磋商後達致，當中參考獨立物業估值師（「獨立物業估值師」）於二零一九年三月三十一日對物業一所作的估值43,000,000港元，以及獨立物業估值師對物業一所作的初步更新估值39,500,000港元，物業一之最終估值已載於日期為二零二零年三月十一日之本通函附錄二。

出售事項一之代價39,500,000港元較裕康投資於二零一九年三月三十一日之資產淨值43,336,000港元折讓約3,836,000港元(或約8.9%)。然而，有關折讓就釐定代價之基準而言之相關性並不大，乃由於主要參考應為物業一之估值。此外，相關資產淨值應參考集團層面之資產淨值，當中物業一乃分類為物業、廠房及設備(而非投資物業)，並應計及相關遞延稅項負債約7,200,000港元及重估虧損約3,500,000港元及折舊約1,300,000港元，因此相關資產淨值約為33,700,000港元(有待審計)。因此，出售事項一之代價較經調整資產淨值33,700,000港元溢價約5,800,000港元(或約17.2%)。

出售事項二之代價乃由訂約方按公平原則磋商後達致，當中參考獨立物業估值師於二零一九年三月三十一日對物業二所作之估值22,000,000港元，以及獨立物業估值師對物業二所作之初步更新估值19,750,000港元，物業二之最終估值已載於日期為二零二零年三月十一日之本通函附錄二。

出售事項二之代價為19,750,000港元，較物業二於二零一九年三月三十一日之賬面值22,000,000港元折讓約2,250,000港元(或約10.2%)。然而，有關折讓就釐定代價之基準而言之相關性並不大，是由於代價乃根據物業二之當前資本值釐定，於現時市況下，低於二零一九年三月三十一日之賬面值。

經考慮參考獨立物業估值師所作估值後物業一及物業二之資本值，董事(包括獨立非執行董事)認為出售事項一及出售事項二之代價均屬公平合理。

## 7. 財務影響

就出售事項一而言，經計及重估儲備自二零一九年三月三十一日起因物業一之估值更新而產生之變動以及相關遞延稅項負債後，預期裕康投資於出售事項一完成日期之資產淨值或賬面值將約為33,700,000港元。因此，以代價39,500,000港元出售裕康投資之全部股權預期將為本集團帶來收益約5,800,000港元(有待審計)。

於出售事項一完成後，裕康投資將不再為本公司之附屬公司，其財務報表將不再綜合併入本集團之財務報表。

就出售事項二而言，物業二之公平值(參考其公開市值，其根據獨立物業估值師作出之初步更新估值，其最終估值已載於日期為二零二零年三月十一日之本通函附錄二)為19,750,000港元。出售事項二之代價19,750,000港元預期將產生減值虧損約1,950,000港元(有待審計)，相當於物業二(其自二零一九年七月起歸類為持作出售資產，賬面值約為21,700,000港元)之公平值變動。

誠如本公司所公佈，於出售事項一後，本公司將按年租1,497,600港元(包括地租、差餉及管理費)租回物業一。董事認為，該等出售事項相關之租金開支增加將不會對本集團之財務狀況或盈利造成重大影響，乃由於物業一及物業二之額外租金開支與折舊開支(就說明而言，物業一於截至二零二零年三月三十一日止財政年度之年度折舊開支將為1,720,000港元，即相當於物業資本值之4%)減少之差額並不重大。

## 8. 該等出售事項之上市規則之涵義

根據上市規則第14.22條，就上市規則第14章而言，出售事項一及出售事項二須合併計算，作為一項交易處理。由於本公司之執行董事、主席兼行政總裁及本公司控股股東鄭先生持有283,064,000股股份，佔於最後實際可行日期之本公司股權約64.48%，鄭先生及其聯繫人、恒光國際均為本公司之關連人士，以及出售事項一及出售事項二(合併計算)之一項或以上之相關適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章及第14A章，出售事項一及出售事項二(合併計算)構成本公司之須予披露交易及關連交易，須遵守上市規則第14A章所載之申報、公佈及獨立股東批准規定。

於股東特別大會上，股東將以投票表決之方式進行投票，而鄭先生及其聯繫人將於股東特別大會上放棄投票。

## 9. 股東特別大會

本公司謹訂於二零二零年三月三十日(星期一)下午三時正假座香港九龍新蒲崗六合街十九號香港九龍貝爾特酒店四樓會議廳舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第42至43頁，會上將向獨立股東提呈普通決議案以供考慮並酌情批准買賣協議及備忘錄協議及據此擬進行之交易。

隨本通函附奉股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並盡早交回本公司之股份過戶登記香港分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，而無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，於股東特別大會上之表決將以投票表決方式進行。於最後實際可行日期，鄭先生及其聯繫人合共持有283,064,000股股份，相當於本公司已發行股本約64.48%，彼等將於股東特別大會上就買賣協議及備忘錄協議及據此擬進行交易之決議案放棄投票。根據上市規則第2.07C條，投票結果將於股東特別大會後公佈。

除鄭先生外，概無董事於該等出售事項中擁有重大權益，因此鄭先生須就批准該等出售事項之董事會決議案放棄投票。

## 10. 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票之權利，本公司將於二零二零年三月二十五日(星期三)至二零二零年三月三十日(星期一)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續。

為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票，必須於二零二零年三月二十四日(星期二)下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記香港分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

## 11. 推薦建議

務請閣下垂注本通函第13至14頁所載獨立董事委員會之意見函件，當中載有其就買賣協議及備忘錄協議及據此擬進行之交易致獨立股東之推薦建議。

另請閣下垂注本通函第15至27頁所載之獨立財務顧問函件，當中載有其就買賣協議及備忘錄協議及據此擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

董事(包括獨立非執行董事，彼等之意見連同獨立財務顧問之意見載於本通函內)認為，該等出售事項符合本公司及股東之整體利益，而買賣協議及備忘錄協議之條款屬公平合理，及於本集團日常及正常業務過程中按一般商業條款訂立。董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案。

## 12. 其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
主席兼行政總裁  
鄭楚傑  
謹啟

二零二零年三月十一日



**KIN YAT HOLDINGS LIMITED**  
**建溢集團有限公司**

網址：<http://www.kinyat.com.hk>

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份編號：638)

敬啟者：

**關於出售物業之  
建議關連交易及  
須予披露交易**

吾等謹此提述本公司向股東發出日期為二零二零年三月十一日之通函(「**通函**」)，本函件屬其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

獨立董事委員會已告成立，以就其認為買賣協議及備忘錄協議之條款是否公平合理、於本集團之日常及正常業務過程中按一般商業條款訂立並符合本公司及股東整體利益，向獨立股東提供意見。奧澌資本已獲委任就買賣協議及備忘錄協議及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函第4至12頁所載之董事會函件及通函第15至27頁所載之奧澌資本函件全文，兩者均提供有關買賣協議及備忘錄協議及據此擬進行之交易之詳情。

經考慮(i)買賣協議及備忘錄協議；(ii)獨立財務顧問之意見；及(iii)董事會函件所載之相關資料後，吾等認為，該等出售事項符合本公司及股東整體利益，而買賣協議及備忘錄協議之條款屬公平合理，並於本集團之日常及正常業務過程中按一般商業條款訂立。

---

獨立董事委員會函件

---

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表  
建溢集團有限公司  
獨立董事委員會

黃弛維  
獨立非執行董事

孫季如  
獨立非執行董事

鄭國乾  
獨立非執行董事

張宏業  
獨立非執行董事

謹啟

二零二零年三月十一日

以下為獨立財務顧問函件全文，當中載列其致獨立股東之意見，以供載入本通函。



奧漸資本亞洲有限公司  
**ODYSSEUS CAPITAL ASIA LIMITED**

香港

中環雲咸街40-44號

雲咸商業中心7B室

敬啟者：

**關於出售物業之  
建議關連交易及  
須予披露交易**

**緒言**

吾等謹此提述吾等就建溢香港（貴公司之間接全資附屬公司）與鄭先生於二零二零年一月二十一日訂立之買賣協議及建溢實業（貴公司之間接全資附屬公司）與恒光國際（鄭先生全資擁有之公司）於二零二零年一月二十一日訂立之備忘錄協議獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，協議詳情載於貴公司日期為二零二零年三月十一日致股東之通函（「通函」，本函件為其中部份）「董事會函件」一節。除文義另有所指外，本函件所採用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二零年一月二十一日，建溢香港與鄭先生訂立買賣協議，據此，建溢香港（作為法定及實益擁有人）將向鄭先生出售，而鄭先生將購買裕康投資（貴公司之間接全資附屬公司）之全部股權（不附帶任何產權負擔），代價為39,500,000港元，將以現金支付。同日，建溢實業與恒光國際訂立備忘錄協議，據此，建溢實業將向恒光國際出售物業二（連同物業一，統稱「該等物業」）及恒光國際將購買物業二，代價為19,750,000港元，亦將以現金支付。

於通函日期，建溢香港與建溢實業均為 貴公司之間接全資附屬公司。根據上市規則第14.22條，出售事項一及出售事項二須合併計算，作為一項交易處理。由於鄭先生為 貴公司之關連人士，以及該等出售事項之一項或以上之相關適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章及第14A章，該等出售事項（合併計算）構成 貴公司之須予披露交易及關連交易，須遵守上市規則第14A章所載之申報、公佈及獨立股東批准規定。

由於於最後實際可行日期，鄭先生持有已發行股份總數約64.48%，於買賣協議及備忘錄協議中擁有重大權益，彼及其聯繫人將須根據上市規則之規定於股東特別大會（「股東特別大會」）放棄投票。除前述者外，概無其他股東須就批准買賣協議及備忘錄協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事（即黃拋維先生、孫季如博士、鄭國乾先生及張宏業先生）組成之獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議及備忘錄協議及據此擬進行之交易向獨立股東提供意見及推薦建議。董事會確認，概無獨立董事委員會成員於根據買賣協議及／或備忘錄協議擬進之交易中擁有任何權益或參與其中。

吾等已獲 貴公司委任，就買賣協議及備忘錄協議之條款是否公平合理、該等出售事項是否按一般商業條款訂立及該等出售事項對獨立股東而言是否符合 貴公司及股東之整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；並就獨立股東應否投票贊成將於股東特別大會上提呈有關該等出售事項之普通決議案向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

### 意見之基準

於達致吾等之意見時，吾等已考慮（其中包括）(i)通函；(ii)買賣協議及備忘錄協議；(iii) 貴公司截至二零一八年三月三十一日止年度之年報（「二零一八年年報」）及截至二零一九年三月三十一日止年度之年報（「二零一九年年報」，統稱「該等年報」）及 貴公司截至二零一八年九月三十日止六個月之中期報告（「二零一九年中期報告」）及截至二零一九年九月三十日止六個月之中期報告（「二零二零年中期報告」，統稱「該等中期報告」）；及(iv)於聯交所網站及其他公開來源可得之相關市場數據及資料。吾等亦已依據董事及 貴公司管理層提供之所有相關資料、陳述及發表之意見。吾等已假設通函所載或提述之所有有關資料及陳述於本函件日期在各重要方面均為真實及準確。董事就通函所載資料之準確性共同及個別地承擔全部責任，亦已確認，經作出一切合理查詢後，就彼等深知，通函所發表之意見乃經審慎周詳考慮後達致，通函並

無遺漏任何重大事實，致使通函當中任何陳述有所誤導。吾等無理由懷疑董事及 貴公司管理層向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性及完整性，且彼等已確認通函所提供或提述之資料並無重大資料遭隱瞞或有所遺漏，以致其中任何聲明產生誤導。就第三方專家(即獨立物業估值師中誠達資產評值顧問有限公司(「獨立估值師」)，其提供有關該等出售事項之估值，以供載入本函件)而言，吾等已採取所有合理必要步驟，以遵守上市規則第13.80條所載之規定，且吾等並不知悉任何須提請獨立股東垂注之事宜。吾等採取之措施如下：

- (i) 與獨立估值師就 貴公司委聘之工作範圍、其專長及其與 貴公司、買賣協議及備忘錄協議之其他訂約方及 貴公司或買賣協議及備忘錄協議之其他訂約方之關連人士之現時或先前關係進行討論；及
- (ii) 除通函所披露之資料外，吾等並無知悉 貴公司或買賣協議或備忘錄協議之其他訂約方已向獨立估值師作出正式或非正式聲明。

吾等已確認獨立估值師之工作範圍切合須予提供之意見且並無發現工作範圍限制，而該等限制可能對估值報告(定義見下文)作出之保證程度造成不利影響。

吾等已審閱現時可獲得之足夠資料以達致知情見解，並為吾等依賴通函所載資料之準確性提供合理依據，從而為吾等之推薦意見提供合理基礎。然而，吾等並未對所提供之資料進行任何獨立核實，亦未就 貴公司、買賣協議及備忘錄協議之賣方及彼等各自之任何附屬公司或聯營公司之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何獨立深入調查或審核。

吾等作為獨立財務顧問以就 貴公司是次之關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。須披露及關連交易之實情已載於日期為二零二零年三月十一日之通函內。於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或可被合理視為與吾等獨立性有關之任何其他人士概無任何關係或於當中擁有權益，及吾等於過去兩年亦無為 貴公司提供任何其他服務。除就是次委任為獨立財務顧問而應付予吾等之一般專業費用外，並不存在任何吾等曾經或將會向 貴公司或任何其他可能合理被視為與吾等獨立性有關之人士收取任何費用或利益之安排。因此，吾等認為吾等為上市規則第13.84條之獨立人士。

## 所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關須予披露及關連交易之意見時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

### 1. 貴集團及該等物業之背景

#### i. 有關 貴公司之資料

謹此提述該等年報及該等中期報告，內容有關下表1所載有關 貴集團之財務資料：

表1： 貴集團之財務摘要

|       | 截至三月三十一日止<br>年度  |                  | 截至九月三十日止<br>六個月  |                  |
|-------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|       | 二零一九年            | 二零一八年            | 二零一九年            | 二零一八年            |
|       | 千港元              | 千港元              | 千港元              | 千港元              |
|       | 經審核              | 經審核              | 未經審核             | 未經審核             |
| 收益    | 4,221,878        | 3,034,274        | 1,892,147        | 2,109,790        |
| 毛利    | 302,729          | 305,996          | 179,775          | 182,722          |
| 期內溢利  | <b>110,411</b>   | <b>149,706</b>   | <b>76,483</b>    | <b>55,246</b>    |
|       | 於三月三十一日          |                  | 於九月三十日           |                  |
|       | 二零一九年            | 二零一八年            | 二零一九年            | 二零一八年            |
|       | 千港元              | 千港元              | 千港元              | 千港元              |
|       | 經審核              | 經審核              | 未經審核             | 未經審核             |
| 非流動資產 | 1,541,484        | 1,240,511        | 1,472,461        | 1,383,697        |
| 流動資產  | 1,847,987        | 1,623,224        | 1,686,814        | 1,991,436        |
| 資產總值  | <b>3,389,471</b> | <b>2,863,735</b> | <b>3,159,275</b> | <b>3,375,133</b> |
| 流動負債  | 2,040,170        | 1,264,231        | 1,614,452        | 1,789,614        |
| 非流動負債 | 139,375          | 441,460          | 351,436          | 497,300          |
| 負債總額  | <b>2,179,545</b> | <b>1,705,691</b> | <b>1,965,888</b> | <b>2,286,914</b> |
| 資產淨值  | <b>1,209,926</b> | <b>1,158,044</b> | <b>1,193,387</b> | <b>1,088,219</b> |

參考上表，於截至二零一九年三月三十一日止年度，貴集團錄得收益總額4,221,878,000港元（二零一八年：3,034,274,000港元），較去年同期增加約39.14%。截至二零一九年三月三十一日止年度之溢利約為110,411,000港元（二零一八年：149,706,000港元），減少約26.25%。盈利減少主要由於電器及電子產品分部及電動機分部之盈利能力下跌，乃由於勞工成本及材料成本普遍上漲。截至二零一九年九月三十日止六個月，貴公司錄得收益1,892,147,000港元（二零一八年：2,109,790,000港元），下跌10.32%。根據二零二零年中期報告，收益減少主要由於中美貿易戰、英國脫歐及經濟衰退導致消極消費情緒。然而，於截至二零一九年九月三十日止六個月期間，利潤開始改善，歸功於貴公司極力保持妥善的成本控制、改善人力資源及勞工效率，以及人民幣兌美元匯率溫和貶值所致。

於二零一九年三月三十一日，非流動資產為1,541,484,000港元（二零一八年：1,240,511,000港元），增加24.26%，而資產總值為3,389,471,000港元（二零一八年：2,863,735,000港元）。根據該等年報，於二零一九年三月三十一日，貴集團於香港之土地及樓宇根據獨立估值師之估值進行重估為87,000,000港元（二零一八年：78,700,000港元）。香港、中國及馬來西亞重估產生重估盈餘總額68,930,000港元（二零一八年：34,968,000港元）已計入資產重估儲備內。此外，無形資產、於聯營公司之投資及投資物業亦令二零一九年三月三十一日之非流動資產增加。於二零一九年三月三十一日，負債總額為2,179,545,000港元（二零一八年：1,705,691,000港元），增加約27.78%。負債總額增加主要由於合約負債較去年同期增加（二零一八年：無）。

於二零一九年九月三十日，流動資產減少至1,686,814,000港元（於二零一九年三月三十一日：1,847,987,000港元），減少約8.72%，乃主要由於存貨減少282,190,000港元所致。因此，於二零一九年九月三十日之資產總值減少至3,159,275,000港元（於二零一九年三月三十一日：3,389,471,000港元），減少6.80%。

儘管上文所述於截至二零一九年九月三十日止六個月期間主要由於成本控制、改善人力資源及提升勞工效率令利潤改善，由於外部營業環境動盪及消費者對消費產品的情緒低迷，導致收益下跌。資產淨值減少主要由於人民幣貶值。

**ii. 有關裕康投資之資料**

裕康投資為一家投資控股公司，其唯一目的為持有物業一。於出售事項一完成前，建溢實業一直使用物業一，其收益代表已收及應收之租金收入。裕康投資之財務資料乃摘錄自其經審核財務賬目，概述如下：

**表2：裕康投資之財務摘要**

|            | 截至三月三十一日止年度 |        |
|------------|-------------|--------|
|            | 二零一八年       | 二零一九年  |
|            | 千港元         | 千港元    |
| 收益         | 1,872       | 1,872  |
| 投資物業之公平值收益 | 9,000       | 4,000  |
| 除稅後溢利      | 10,369      | 4,993  |
| 資產淨值       | 38,344      | 43,336 |

根據 貴公司所示，物業一於二零一八年及二零一九年三月三十一日之賬面值分別為39,000,000港元及43,000,000港元。根據上述經審核財務資料，於截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度， 貴公司就物業一之公平值收益為9,000,000港元及4,000,000港元，表示物業一於過去兩個財政年度之重估值增加13,000,000港元。

**iii. 有關物業二之資料**

貴集團一直使用物業二直至二零一八年六月左右，其後一直空置。根據 貴集團之經審核賬目，於二零一八年三月三十一日及二零一九年三月三十一日，物業二之賬面值（根據物業估值之資本值計算）分別為19,900,000港元及22,000,000港元。自二零一九年四月一日起， 貴集團並無就物業二進行物業估值，直至通函所載之估值報告日期。

**2. 香港工業物業市場之前景**

根據國際貨幣基金組織(IMF)於二零二零年一月發布的半年度《世界經濟展望》(WEO)，預計二零二零年全球及中國的國內生產總值增長將低於上年度。由於香港經濟高度依賴國際貿易及金融，中美貿易爭端不斷對香港的經濟前景造成不利影響。一項備受爭議的法案於香港首次提出後導致社會動亂進一步阻礙本地經濟。考慮到本地經濟之持續下行壓力，香港特區政府經濟學家歐錫熊先生，太平紳士，將二零一九年之香港經濟預測下調至1.3%。於二零一九年九月，惠譽國際信用評級公司(Fitch Ratings, Inc.)自一九九五年起首次將香港評級由AA +降級為AA，前景展望為負面，理由是香港近期的政治動盪引發對其治理的懷疑。誠如香港財政司司長陳茂波先生於二零二零年二月二十六日的年度預算演講所

披露，新型冠狀病毒的爆發將影響中國和亞洲的生產及運輸，以及全球供應鏈運作，並將對環球經濟造成進一步打擊。因此，國際貨幣基金組織最近下調今年中國及環球經濟的增長預測。彼總結表示，香港的經濟於本年度將面對極大挑戰，而且短期內前景並不樂觀。考慮到財政措施的提振作用，彼預測香港經濟於二零二零年的實質增長介乎-1.5%至0.5%。

在不利的經濟環境下，香港的房地產市場亦經歷類似的低迷情況。根據第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部(Savills Research & Consultancy)於二零一九年十月的最新報告，由於本地和全球經濟前景不明朗，預計香港的房地產投資情緒仍受到抑制，而對工業物業市場的特定支持主要取決於重建活動的成功，惟有關活動已逐漸放緩。於二零一九年第二季度，工業物業數量及價值按年下跌31%及74%。

展望二零二零年，仲量聯行於二零一九年十二月的新聞稿中表示，儘管工業振興機會及緊缺空置率將推動工業物業的發展，惟主要工業物業的資本價值預計將下跌5%至10%。有關市場氣氛亦於政府記錄中反映。根據香港特區政府差餉物業估價署的最新數據，於二零一九年年底之前，分層工廈的交易數目及成交價由二零一九年三月的高位分別大幅下跌70%及80%。

就標的物業所處的新蒲崗地區的工業物業而言，吾等已與多名熟悉該區的工業物業代理商及顧問進行討論。有證據顯示，如上文所述裕康投資的財務報表所反映，工業物業於過去數年之價格上升。然而，自中美貿易爭端加劇以來，價格已大幅下跌，交易活動開始放緩，而自二零一九年六月以來香港爆發的社會動盪導致市場進一步惡化。對該等物業感興趣之買家大部份為具有振興願景之投資者，惟自去年起，該等買家以及用家／租戶的需求急劇萎縮。儘管屯馬線第一期於二零二零年二月開通，由於市場於過去多年已消化有關消息，對鄰近地區之工業物業市場影響極微，惟住宅物業市場整體而言預期可更受惠於新鐵路線，特別是過往並無港鐵站之地區，例如啟德。

### 3. 進行該等出售事項之理由

貴公司之主要業務為投資控股，主要業務於香港境外國家營運。貴集團經營兩大主流業務；即製造業務分部及非製造業務分部。於製造業務方面，其從事以研發為本之電器及電子產品生產業務、電機業務及玻璃技術相關業務。貴集團非製造業務現時主要包括位於貴州之房地產開發業務。

根據二零一九年年報之管理層討論及分析，製造業務之三個主要廠房位於深圳、始興和獨山，另於馬來西亞設有一所電機工廠。鑑於將予出售的資產對 貴集團的製造業務而言並非至關重要，董事認為，出售於香港的該等物業將不會對 貴集團的整體業務產生任何重大影響。

於二零一九年年報，主席認為， 貴集團將繼續維持強健的財務狀況，並透過調撥內部資源及銀行借貸，為核心業務發展所需的資本開支提供足夠支持。管理層亦預期將面對與全球經濟環境及中國從出口增長模式轉向著重由內需驅動的 mode 所帶來之重大不明朗因素。因此， 貴集團的主要目標為提升生產能力及自動化水平，以增強整體競爭力，同時考慮採取新舉措，長遠而言加強及多樣化其生產基地，並取回對房地產開發業務分部的投資。經考慮目前的經濟狀況及市場環境後，吾等認為該等出售事項配合 貴集團的既定策略，並符合 貴集團及股東的利益。

根據通函，吾等注意到，董事對 貴集團核心業務的長遠表現及發展潛力感到樂觀。然而，鑑於最近對全球經濟的不利影響，尤其是中美貿易戰，吾等與董事一致認為，該等出售事項將為 貴集團建立戰略儲備資金，為 貴集團之營運及投資提供額外營運資金，從而應付所面對之不明朗因素及掌握合適商機。該等出售事項之所得款項將用於撥付一般營運資金需求及其他企業用途。鑑於將予出售該等物業的擁有權對 貴集團業務的營運並不重要，董事認為，出售將不會對 貴集團的整體業務造成任何重大影響，並認為出售將提高公司的現金狀況。

經考慮 貴公司的業務策略及 貴公司將取得的上述利益後，吾等認為該等出售事項配合 貴公司的既定策略，並符合 貴集團及股東的整體利益。

#### 4. 買賣協議及備忘錄協議之主要條款

建議須予披露及關連交易包括根據買賣協議及備忘錄協議擬進行之交易。

吾等已考慮買賣協議及備忘錄協議之下列條款及條件，尤其是i) 將予出售之資產；ii)代價；iii)付款條款；及iv)先決條件。除ii)代價外，有關條款及條件之詳情，請參閱本通函之董事會函件。

### 代價基準

根據通函，出售事項一之代價乃由訂約方按公平原則磋商後達致，當中參考獨立估值師於二零一九年三月三十一日對物業一所作之估值43,336,000港元及獨立估值師對物業一所作之初步更新估值39,500,000港元，物業一之最終估值已載於日期為二零二零年三月十一日之通函附錄二。同樣地，出售事項二之代價乃由訂約方按公平原則磋商後達致，當中參考獨立估值師於二零一九年三月三十一日對物業二所作之估值22,000,000港元及獨立估值師對物業二所作之初步更新估值19,750,000港元，物業二之最終估值已載於通函。

吾等已將出售事項一之代價與裕康投資之資產淨值及出售事項二之代價與物業二之賬面值進行比較，載列於下表。

表3：該等出售事項概要

|           | 於最後<br>實際可行日期<br>之佔用詳情 | 可銷售面積<br>(平方呎) | 代價<br>千港元 | 資產淨值／<br>賬面值<br>(二零一九年<br>三月三十一日)<br>千港元 | (折讓)<br>% |
|-----------|------------------------|----------------|-----------|--|-----------|
| 裕康投資(物業一) | 由 貴集團使用                | 8,640          | 39,500    | 43,336                                   | -8.85%    |
| 物業二       | 空置                     | 4,320          | 19,750    | 22,000                                   | -10.23%   |
|           | 總計：                    |                | 59,250    | 65,336                                   | -9.31%    |

附註：於 貴集團賬目中裕康投資的資產淨值或物業二的賬面值。

如上文所示，出售事項一的代價為39,500,000港元，較裕康投資於二零一九年三月三十一日的經審核資產淨值折讓約3,836,000港元(或約8.85%)，而出售事項二的代價較物業二於二零一九年三月三十一日的賬面值折讓約2,250,000港元(或約10.23%)。然而，吾等認為上述分析就評估代價的公平性而言之相關性並不重大，乃由於代價應根據該等物業的現有資本值釐定，而非歷史數據，可密切反映工業物業行業的現行市況。如上文「香港工業物業市場之前景」一節所述，由於市場開始急劇惡化，現時的資本值預期將遠低於二零一九年三月三十一日之資本值。此外，裕康投資的所有資產(物業一除外)及負債將於緊接完成出售事項一前立即剝離，因此，與裕康投資的過往資產淨值進行比較將被視為不合適。

經參考獨立估值師所作的更新估值考慮該等物業的資本值後，吾等與董事一致認為，釐定該等出售事項各自之代價之基準屬公平合理。務請閣下注意下文「該等物業之估值」一節，當中載列該等物業更新估值之詳盡分析。

## 5. 該等物業之估值

根據通函附錄二所載獨立估值師就該等物業所編製的估值報告（「估值報告」），物業一及物業二的市值分別為39,500,000港元及19,750,000港元。

於評估該等出售事項之代價之公平性及合理性時，吾等已審閱估值報告，並與獨立估值師討論有關達致估值所採納之方法及所採用之基準及假設。吾等注意到，獨立估值師已於二零二零年一月十五日就該等物業進行實地視察。於評估該等物業時，獨立估值師已(i)採納比較法；及(ii)符合香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會評估準則》(二零一七年版本)、主板上市規則第5章及上市規則應用指引第12項所載之規定。

於與獨立估值師討論期間，吾等(i)已查詢其專業知識及與貴公司、建溢香港、建溢實業、鄭先生及恒光國際或彼等之核心關連人士及各自之附屬公司或聯營公司之現有或過往關係；(ii) 審閱其委聘條款(尤其是工作範圍是否適合須作出之意見及是否有任何工作範圍之限制可能對估值報告提供之保證程度造成不利影響)；及(iii) 審閱獨立估值師的相關往績紀錄及資格。吾等亦確認獨立估值師獨立於貴集團，乃由於根據上市規則第5.08條，彼等並非貴公司或控股公司之附屬公司或貴公司控股公司之附屬公司，亦非貴公司或貴公司附屬公司或控股公司或貴公司控股公司之附屬公司或聯營公司之任何合夥人、董事或高級管理人員或工作人員或候任董事。根據吾等與獨立估值師之討論及審閱上述資料，吾等明白到，獨立估值師具備於香港進行物業估值的所需資格及經驗，詳情亦可參閱載於通函之估值報告。

據獨立估值師告知，考慮到可資比較物業的實際銷售交易及分別從香港特區土地註冊處及代理公司取得的潛在房地產銷售的市場資料的可用性，比較法被認為是評估該等物業估值的適當方法，被認為是該等物業公平值的最佳指標。吾等明白到，獨立估值師亦已考慮其他估值方法，包括成本法和收入法。獨立估值師認為，對該等物業採用成本法及收入法的估值誤差與採用比較法相比相

對較大，乃由於多項不確定性變數（例如回報率及時間）將對估值產生重大影響。有鑑於此，吾等與獨立估值師一致同意採納直接比較法進行估值。

獨立估值師已進行案頭研究，並挑選具有以下標準的可資比較物業：(i)樓宇的樓齡介乎23至56年（相比該等物業為49年）；(ii)於二零一九年六月一日至二零二零年一月二十日期間進行之交易；(iii)與該等物業類似的可銷售面積；及(iv)位於新蒲崗區該等物業附近。吾等已審閱獨立估值師所採用的可資比較物業及銷售交易，並與彼等討論根據彼等之最佳資料物色之公司是否符合挑選標準之所有最合適的可資比較物業。此外，吾等已與獨立估值師討論，以了解彼等對可資比較物業作出的假設，包括（其中包括）樓宇的位置、面積及樓齡等，同時仔細權衡每個物業的所有利弊，以使就該等物業的市值進行公平比較。根據香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會評估準則》（二零一七年版本）所載之準則及指引，對可資比較物業的價格進行調整，以計及於相關因素中所識別之差異。

與獨立估值師討論後及根據吾等之獨立評估，吾等認為根據獨立估值師使用的標準所選定的可資比較物業為詳盡、公平及合理。吾等於審閱估值報告及與獨立估值師進行討論期間，吾等並無發現與估值報告有關的任何違規行為，亦無對估值報告所使用的方法及假設有任何意見分歧。獨立估值師亦確認，彼等於估值報告中已考慮屯馬線第一期的開通。基於上文所述，吾等認為達致估值所採用的基準、假設及方法屬公平合理。因此，吾等認為建溢香港、建溢實業、鄭先生及恒光國際於釐定代價時參考（其中包括）該等出售事項的估值報告屬合理。

鑑於中美貿易戰、近期爆發新型冠狀病毒、香港社會動盪等各種因素造成的市場不確定性，均對香港整個房地產市場帶來重大不利影響，吾等認為，於現時市場環境下難以物色願意購買工業物業的買家，更難以按獨立估值師之更新估價變現。吾等亦透過搜索於鄰近地區（即新蒲崗區）現時市場上可供銷售之類似物業之現有清單對該等物業之估值進行獨立評估。鑑於各項物業的面積、樓齡、位置及個別特徵之差異及可供出售的類似物業數目相對較多，在當前市場疲弱之情況下，這些物業的要價可能不代表這些物業的最終交易價格。根據吾等與多名房地產代理的討論，鑑於上文「香港工業物業市場之前景」一節所載之理由，這些物業之流動性非常薄弱，預期交易價將較要價折讓10%至30%屬合理。此外，董事會已向吾等確認，並無任何獨立第三方就該等物業提出其他替

代要約。因此，吾等認為，經參考獨立估值師的更新估值後，該等出售事項之代價對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

## **6. 該等出售事項之財務影響**

根據吾等與董事之討論，吾等明白到董事於考慮該等出售事項對 貴公司財務狀況的潛在影響時已計及下列因素：

### ***i) 盈利***

於完成買賣協議及備忘錄協議後，經考慮物業一之更新估值令二零一九年三月三十一日起重估儲備之變動及相關遞延稅項負債後，預期裕康投資於完成出售事項一的資產淨值或賬面值將約為33,700,000港元。因此，估計 貴集團將就出售事項一錄得未經審核收益5,800,000港元及預期就出售事項二產生減值虧損約1,950,000港元。因此，預期於完成該等出售事項後將錄得淨收益合共3,850,000港元(有待審計)。

根據本通函， 貴公司將於出售事項一後租回物業一，每年租金為1,497,600港元。董事認為，與該等出售事項相關的租金開支增加將不會對 貴集團的盈利或財務狀況造成重大影響，乃由於額外租金開支與該等物業的折舊開支減少之差額約1,720,000港元並不重大。

於該等出售事項完成後，裕康投資將不再為 貴公司的附屬公司，其財務報表將不會合併至 貴集團的綜合財務報表中。

### ***ii) 資產淨值***

貴公司預期，於該等出售事項完成後， 貴集團的未經審核資產淨值將增加3,850,000港元(有待審計)，乃由於該等出售事項的所得款項淨現金總額高於該等物業的賬面總值。

### ***iii) 流動資金***

於二零一九年九月三十日， 貴集團的未經審核流動資產淨額約為72,400,000港元。 貴公司預期，由於該等出售事項完成後流動資產總額增加， 貴集團的流動資產淨值將會有所改善。

上述分析僅供說明用途，並不代表 貴公司訂立買賣協議及備忘錄協議後或該等出售事項完成後 貴集團的財務狀況。

## 推薦建議

如上文所述，該等出售事項須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上批准買賣協議及備忘錄協議項下擬進行的交易後，方告完成。

吾等於達致意見時已一併考慮該等出售事項之主要條款，並已考慮上述主要因素及理由，尤其是：

- 由於經濟增長放緩、中美貿易談判加上香港近期的社會動盪以及中國及香港爆發新型冠狀病毒，香港的工業物業市場前景仍然不明朗；
- 物業一於過去兩年的資本價值大幅增加13,000,000港元；
- 該等出售事項按獨立估值師的市場估值及按一般商業條款進行交易，以確保賣方及買方於須予披露及關連交易中的權利及責任；
- 鑑於工業物業缺乏市場流動性，貴集團可能無法同時出售該等物業。鄭先生(為主要股東)是有關物業的自然買家，彼熟悉該等物業並能於現時市況下按市場估值迅速完成該等出售事項及讓貴集團節省代理費用；及
- 於市場不穩定之情況下，建立戰略儲備資金符合貴集團的利益，

吾等認為，買賣協議及備忘錄協議的整體條款及據此擬進行之交易屬公平合理，均按一般商業條款於貴公司之日常及正常業務過程中進行，並符合貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關該等出售事項的決議案。吾等亦建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關該等出售事項的決議案。

此致

獨立董事委員會  
及列位獨立股東 台照

代表  
奧漸資本亞洲有限公司  
行政總裁  
徐永康  
謹啟

二零二零年三月十一日

附註：徐永康先生自二零零三年起為證券及期貨條例項下第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之負責人員。彼曾參與並完成多項有關香港上市公司關連交易之顧問交易。

## 責任聲明

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

## 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及最高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、相關股份及債權證中擁有須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部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的有關條文彼等被當作及視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

## 於本公司股份之權益（好倉）

| 董事姓名  | 身份      | 所持股份數目      | 佔本公司已發行股份之概約百分比<br>(附註1) |
|-------|---------|-------------|--------------------------|
| 鄭楚傑先生 | 控制公司權益  | 252,920,000 | 57.62%                   |
|       | 實益擁有人   | (附註2)       | 6.02%                    |
|       | 配偶所持有權益 | 26,444,000  | 0.84%                    |
|       |         | 3,700,000   |                          |
| 馮華昌先生 | 實益擁有人   | 8,152,000   | 1.85%                    |
| 廖達鸞先生 | 實益擁有人   | 2,000,000   | 0.45%                    |
| 鄭子濤先生 | 實益擁有人   | 3,000,000   | 0.68%                    |
|       |         | (附註3)       |                          |
| 鄭子衡先生 | 實益擁有人   | 3,000,000   | 0.68%                    |
|       |         | (附註3)       |                          |
| 黃拋維先生 | 實益擁有人   | 500,000     | 0.11%                    |
| 孫季如博士 | 實益擁有人   | 1,000,000   | 0.22%                    |
| 鄭國乾先生 | 實益擁有人   | 80,000      | 0.01%                    |
| 張宏業先生 | 實益擁有人   | 200,000     | 0.04%                    |

附註：

1. 股權百分比乃根據本公司於最後實際可行日期已發行普通股總數438,960,000股計算。
2. 該等股份由Padora Global Inc. (「Padora」) 之全資附屬公司Resplendent Global Limited (「Resplendent」) 持有。

誠如本公司截至二零一九年三月三十一日止年度之年報所申報，於完成對鄭先生設立之全權信託 (「該信託」) 進行架構重整後，自二零一九年四月二日起，鄭先生直接擁有Padora投票權股份52.0%之權益。

3. 經上述該信託之架構重整後，鄭子濤先生及鄭子衡先生不再以該信託受益人身份於252,920,000股本公司股份中擁有權益。

### 於本公司相聯法團股份之權益(好倉)

| 相聯法團名稱             | 董事姓名  | 身份          | 權益性質 | 佔相聯<br>法團已發<br>所持行股本之 |       |
|--------------------|-------|-------------|------|-----------------------|-------|
|                    |       |             |      | 股份數目                  | 百分比   |
| Padora Global Inc. | 鄭楚傑先生 | 實益擁有人       | 個人權益 | 520                   | 52.0% |
|                    |       | 配偶所持有<br>權益 | 家族權益 | 160                   | 16.0% |
|                    | 鄭子濤先生 | 實益擁有人       | 個人權益 | 160                   | 16.0% |
|                    | 鄭子衡先生 | 實益擁有人       | 個人權益 | 160                   | 16.0% |

## 於本公司相關股份之權益(好倉)

| 董事姓名  | 身份    | 所持購股權之<br>相關股份數目及 |            | 購股權<br>授出日期             | 行使期   | 每股行使價 |
|-------|-------|-------------------|------------|-------------------------|-------|-------|
|       |       | 持股量概約百分比          |            |                         |       |       |
| 黃拋維先生 | 實益擁有人 | 300,000 (0.06%)   | 29/03/2011 | 29/03/2011 – 28/03/2021 | 2.792 |       |
|       |       | 400,000 (0.09%)   | 07/07/2017 | 07/07/2017 – 06/07/2027 | 2.262 |       |
|       |       | 100,000 (0.02%)   | 07/07/2017 | 13/09/2017 – 06/07/2027 | 2.262 |       |
|       |       | 100,000 (0.02%)   | 09/07/2018 | 13/09/2018 – 08/07/2028 | 2.470 |       |
| 孫季如博士 | 實益擁有人 | 300,000 (0.06%)   | 29/03/2011 | 29/03/2011 – 28/03/2021 | 2.792 |       |
|       |       | 100,000 (0.02%)   | 09/07/2018 | 13/09/2018 – 08/07/2028 | 2.470 |       |
| 鄭國乾先生 | 實益擁有人 | 100,000 (0.02%)   | 07/07/2017 | 07/07/2017 – 06/07/2027 | 2.262 |       |
|       |       | 100,000 (0.02%)   | 09/07/2018 | 09/07/2018 – 08/07/2028 | 2.470 |       |
| 張宏業先生 | 實益擁有人 | 100,000 (0.02%)   | 09/07/2018 | 21/07/2018 – 08/07/2028 | 2.470 |       |

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入登記冊內之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 額外權益披露

於最後實際可行日期，鄭先生（為本公司執行董事、主席兼行政總裁）為Padora之董事，而Resplendent（為Padora之全資附屬公司）持有252,920,000股本公司股份，相當於本公司已發行股份總數的57.62%。除本文所披露者外，概無董事為於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉之公司之董事或僱員。

概無於最後實際可行日期仍然存續且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有任何重大權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一九年三月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期）以來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。

## 重大不利變動

於近期在中國、香港及世界其他國家爆發及傳播之新型冠狀病毒預計將於短期內對我們的營運及中國的營商環境造成若干程度之不利影響，例如於中國農曆新年假期後工廠延遲復工及國內勞動力流動性減少。特別是，於最後實際可行日期，本集團位於中國的所有廠房已獲得相關批准恢復生產，復工人數佔總勞動力平均約80%。然而，我們未能確定對生產時間表之中斷何時終止及目前對我們業務的影響程度。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一九年三月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期）以來，本集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

## 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團旗下任何成員公司訂有或擬訂立任何並非於一年內屆滿或不可由僱主於一年內終止而毋須支付賠償（法定補償除外）之服務合約。

## 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，董事及彼等各自之緊密聯繫人概無於與本公司業務直接或間接存在或很可能存在競爭之業務（不包括本公司之業務）或倘彼等各為控股股東則須根據上市規則第8.10條予以披露之業務中擁有權益。

## 專家

於本通函內提供意見及建議之專家之資格如下：

| 名稱  | 資格                                |
|---|-----------------------------------|
| 奧澌資本亞洲有限公司  | 根據證券及期貨條例可進行第6類(就企業融資提供意見)業務之持牌法團 |
| 中誠達資產評估顧問有限公司   | 獨立專業估值師                           |
| (a) 於最後實際可行日期，奧澌資本及中誠達資產評估概無於本集團旗下任何成員公司中擁有任何股權，亦無任何權利(不論能否依法強制執行)認購或提名他人認購本集團旗下任何成員公司之證券。                        |                                   |
| (b) 奧澌資本及中誠達資產評估已就刊發本通函發出同意書，同意以當中所載形式及內容載入其函件及引述其名稱，且並無撤回有關同意書。  |                                   |
| (c) 於最後實際可行日期，奧澌資本及中誠達資產評估概無於本集團旗下任何成員公司自二零一九年三月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。 |                                   |
| (d) 奧澌資本函件及中誠達資產評估之估值報告均於截至本通函日期作出，以供載入本通函。   |                                   |

## 備查文件

下列文件將於本通函日期起至二零二零年三月三十日(包括該日)期間(星期六及星期日除外)之正常辦公時間，於本公司辦事處(地址為香港九龍新蒲崗六合街25至27號嘉時工廠大廈7樓)可供查閱，並將於股東特別大會上可供查閱：

- (i) 買賣協議及備忘錄協議；
- (ii) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (iii) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函「奧澌資本之意見函件」一節；
- (iv) 中誠達資產評值所編製物業一及物業二之估值報告，全文載於本通函附錄二；及
- (v) 本附錄「專家」一節所述之專家同意書。

## 一般事項

本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版為準。

以下為獨立物業估值師中誠達資產評值顧問有限公司所發出有關物業一及物業二於二零二零年一月二十日估值的函件全文、估值概要及估值證書，其編製乃供載入本通函。



**Asset Appraisal Limited**  
**中誠達資產評值顧問有限公司**

Rm 901, 9/F, On Hong Commercial Building,  
No.145 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong  
香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈9樓901室  
Tel: (852) 2529 9448 Fax: (852) 3521 9591

敬啟者：

香港  
九龍新蒲崗  
六合街25至27號  
嘉時工廠大廈  
7樓A室及B室及  
11樓B室

按照建溢集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的指示，對標題所述位於香港的物業權益（「該等物業」）進行估值，吾等確認吾等已對該等物業進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零二零年一月二十日（「估值日期」）市值的意見。

### 估值基準

吾等對該等物業的估值乃指市值，吾等對市值的定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方於估值日期在知情、審慎及不受脅迫的情況下，達成公平交易的估計金額」。

### 估值方法

吾等使用比較法對該等物業進行估值，該方法乃根據可資比較物業的變現價格或市價作出比較。面積、特徵及位置相若的可資比較物業乃經分析並審慎權衡各物業的優劣，以達到資本值的公平比較。

## 業權

吾等已獲提供有關該等物業的法律文件副本。此外，吾等已就位於香港的該等物業於適當土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無核實該等物業的擁有權及是否存在任何影響其擁有權的產權負擔。

## 假設

吾等的估值乃假設業主於市場出售該等物業的權益，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，藉以影響該等物業的價值。

吾等的估值中其他特別假設(如有)將於隨附估值證書的附註中列明。

## 限制性條件

吾等的報告並無就所估值之該等物業的任何押記、按揭或欠款作出撥備，亦無就任何開支或稅項作出撥備。除非另有指明，否則吾等假設該等物業並無繁重的產權負擔、限制及支銷而可能影響其價值。

吾等頗大程度上依賴 貴公司提供的資料，並接納吾等所獲提供有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租及所有其他相關事宜的意見。

吾等並無進行詳盡的實地測量，以核實該等物業樓面面積的準確性，惟假設吾等所獲提供的法律文件所示的樓面面積乃屬正確。所有文件及合約僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。

該等物業最近於二零二零年一月十五日由柯建坤先生<sup>(附註1)</sup>進行視察。然而，吾等並無進行結構測量。吾等在視察過程中並無發現任何明顯缺陷。然而，吾等無法匯報吾等所視察的建築物及構築物是否概無腐朽、蟲蛀或任何結構缺陷。吾等亦無測試任何樓宇設施及設備。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認，所提供資料並無遺漏重大事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的《主板證券上市規則》第5章及證券上市規則應用指引第12項；香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》(2017年版)載列的所有規定。

吾等以港元對該等物業進行估值。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

香港  
九龍新蒲崗  
六合街25至27號  
嘉時工廠大廈  
7樓  
建溢集團有限公司  
董事會 台照

代表  
中誠達資產評估顧問有限公司

董事  
謝偉良  
*MFin BSc MRICS MHKIS RPS(GP)*  
謹啟

二零二零年三月十一日

謝偉良為皇家特許測量師學會及香港測量師學會的會員，亦為註冊專業測量師(產業測量)及中國合資格房地產評估師。彼名列香港測量師學會所發出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的物業估值師名單，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有逾10年經驗。

附註1：柯建坤先生持有香港理工大學頒發之估值與物業管理學高級證書、英國商業與技術教育委員會頒發之土地管理、估值、物業管理高等國家證書以及中華人民共和國建設部幹部學院頒發之中國房地產代理人文憑，並於香港及中國物業估值方面積逾10年經驗。

## 估值概要

| 物業   | 於二零二零年<br>一月二十日<br>現況下的市值 |  |
|--|---------------------------|--|
|  |                           |  |
| 1. 香港九龍<br>新蒲崗<br>六合街25至27號<br>嘉時工廠大廈<br>7樓A室及B室 | 39,500,000港元              |  |
| 2. 香港九龍<br>新蒲崗<br>六合街25至27號<br>嘉時工廠大廈<br>11樓B室   | 19,750,000港元              |  |
| 總計：  | 59,250,000港元              |  |

## 估值證書

## 貴集團持作自用之物業

| 編號 | 物業  | 概況及年期  | 佔用詳情             | 於二零二零年<br>一月二十日<br>現況下之市值 |
|----|---|--|------------------|---------------------------|
| 1. | 香港九龍新蒲崗<br>六合街25至27號<br>嘉時工廠大廈<br>7樓A室及B室 | 該物業為位於一幢於一九七一年落成之22層高工業大廈7樓2個工場單位。   | 於估值日期，該物業由貴集團使用。 | 39,500,000港元              |
|    | 新九龍內地段第5135號及第5136號(「該等地段」) 210份之8份       | 該物業之總樓面面積及可銷售面積分別約為10,400平方呎及8,640平方呎。                                     |                  |                           |
|    |   | 該物業的地區為一個發展完善之工業區，主要為不同樓齡之中層及高層工業大廈。該地區亦建有多幢新建酒店及辦公室大樓。                    |                  |                           |
|    |   | 該物業鄰近黃大仙警署、彩虹道遊樂場、啟德東遊樂場及彩虹道體育館等社區設施。                                      |                  |                           |
|    |   | 該等地段乃根據賣地條件第9543號及第9544號持有，年期由一八九八年七月一日起計，為期99年減去最後三天，並已根據法例延期至二零四七年六月三十日。 |                  |                           |
|    |   | 該物業現時之每年地租為16,560港元。   |                  |                           |

附註：

1. 物業A室之登記持有人為裕康投資有限公司，為 貴公司之間接全資附屬公司，見日期為一九九五年三月十日之註冊摘要編號UB6257070。
2. 物業B室之登記持有人為裕康投資有限公司，為 貴公司之間接全資附屬公司，見日期為一九九五年三月十日之註冊摘要編號UB6257071。
3. 目標發展項目的大廈公契按日期為一九七三年八月二十二日的註冊摘要編號UB1020559登記。
4. 根據日期為二零一六年十二月六日的第S/K11/29號慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱圖，物業位於劃作「其他指定用途(商業)」之區域內。
5. 該物業現租予建溢實業有限公司( 貴公司的間接全資附屬公司)，年期由二零一七年四月一日起至二零二零年六月三十日屆滿，每月租金為156,000港元(包括地租、差餉及管理費)。
6. 於完成出售事項一後， 貴公司的間接全資附屬公司建溢實業有限公司(作為租戶)擬訂立租賃協議向裕康投資有限公司租賃物業，月租為124,800港元(包括地租、差餉及管理費)，由完成該等出售事項日期起計為期三年，可按當時市值租金水平再續約三年。
7. 於吾等之估值中，吾等將資產與可獲得價格資料的相同或可資比較(即相似)資產進行比較。具有相似特徵、位置、面積等的可資比較物業已作分析，並仔細權衡物業的所有利弊，以將資本值進行公平比較。就可銷售面積而言，可資比較交易的單位價格介乎每平方呎約4,344港元至4,602港元。吾等之估值介乎該等範圍。由於香港鐵路有限公司已宣佈建議港鐵一屯馬線於二零二零年第一季部分通車，而公眾人士已於二零一八年底知悉有關消息，吾等於估值中所採用的可資比較交易的所有賣家及買家於確定交易價時應已考慮此項因素。

## 估值證書

## 貴集團持作銷售之物業

| 編號 | 物業                                      | 概況及年期  | 佔用詳情          | 於二零二零年<br>一月二十日<br>現況下之市值 |
|----|---|--|---------------|---------------------------|
| 2. | 香港九龍新蒲崗<br>六合街25至27號<br>嘉時工廠大廈<br>11樓B室 | 該物業為位於一幢於一九七一年落成之22層高工業大廈11樓一個工場單位。  | 於估值日期，該物業為空置。 | 19,750,000港元              |
|    | 該等地段210份之4份                             | 該物業之總樓面面積及可銷售面積分別約為5,200平方呎及4,320平方呎。                                      |               |                           |
|    |   | 該物業的地區為一個發展完善之工業區，主要為不同樓齡之中層及高層工業大廈。該地區亦建有多幢新建酒店及辦公室大樓。                    |               |                           |
|    |   | 該物業鄰近黃大仙警署、彩虹道遊樂場、啟德東遊樂場及彩虹道體育館等社區設施。                                      |               |                           |
|    |   | 該等地段乃根據賣地條件第9543號及第9544號持有，年期由一八九八年七月一日起計，為期99年減去最後三天，並已根據法例延期至二零四七年六月三十日。 |               |                           |
|    |   | 該物業現時之每年地租為8,280港元。  |               |                           |

附註：

1. 物業之登記持有人為建溢實業有限公司，為 貴公司之間接全資附屬公司，見日期為一九八八年七月二十八日之註冊摘要編號UB3812001。
2. 目標發展項目的大廈公契按日期為一九七三年八月二十二日的註冊摘要編號UB1020559登記。
3. 根據日期為二零一六年十二月六日的第S/K11/29號慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱圖，物業位於劃作「其他指定用途(商業)」之區域內。
4. 於吾等之估值中，吾等將資產與可獲得價格資料的相同或可資比較(即相似)資產進行比較。具有相似特徵、位置、面積等的可資比較物業已作分析，並仔細權衡物業的所有利弊，以將資本值進行公平比較。就可銷售面積而言，可資比較交易的單位價格介乎每平方呎約4,344港元至4,602港元。吾等之估值介乎該等範圍。由於香港鐵路有限公司已宣佈建議港鐵一屯馬線於二零二零年第一季部分通車，而公眾人士已於二零一八年底知悉有關消息，吾等於估值中所採用的可資比較交易的所有賣家及買家於確定交易價時應已考慮此項因素。



**KIN YAT HOLDINGS LIMITED**  
**建溢集團有限公司**

網址：<http://www.kinyat.com.hk>

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份編號：638)

茲通告建溢集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年三月三十日(星期一)下午三時正假座香港九龍新蒲崗六合街十九號香港九龍貝爾特酒店四樓會議廳舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過以下決議案為本公司之普通決議案：

**普通決議案**

「動議：

- (A) 批准、確認及追認買賣協議(定義見本公司日期為二零二零年三月十一日之通函(「該通函」)，本通告構成其中一部分)(其註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及備忘錄協議(定義見該通函)(其註有「B」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及據此擬進行之交易，以及上述協議及交易之實施；及
- (B) 授權本公司任何一名董事(或如需加蓋法團印章，則本公司任何兩名董事或本公司一名董事及秘書)代表本公司執行其認為附帶於、附屬於或關於根據買賣協議及備忘錄協議及據此擬進行之交易所涉事項，以及簽立實施所涉事項之一切其他文件、文據及協議，包括加蓋法團印章。」

代表董事會  
主席兼行政總裁  
鄭楚傑

香港，二零二零年三月十一日

總辦事處及香港主要營業地點：

香港  
九龍新蒲崗  
六合街25至27號  
嘉時工廠大廈  
7樓

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

1. 隨函奉附大會適用之代表委任表格一份。
2. 僅股東有權出席大會(或其任何續會)，並於會上投票。
3. 凡有權出席本公司大會並於會上投票的本公司股東，均有權委任一名或多名委任代表(必須為個人)，代其出席大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。
4. 代表委任表格須以書面形式經委任人或其正式書面授權代表簽署，或倘委任人為法團，則須蓋上法團印鑑或經負責人、授權代表或其他獲授權人士正式簽署。
5. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之授權書副本，並盡早交回本公司之股份過戶登記香港分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效，而無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間四十八小時前交回。
6. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會(視乎情況而定)及於會上投票，於此情況下，代表委任表格將被視作撤銷論。
7. 如屬本公司任何股份之聯名持有人，則任何一名聯名持有人均可親身或由委任代表就該股份投票，猶如其為唯一有權投票者，但如超過一名該等聯名持有人出席任何會議，則在排名首位的持有人(無論親身或由委任代表)投票後，其他聯名持有人均無投票權。就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內有關聯名持有人的排名次序而定。
8. 為確定股東享有出席大會並於會上投票之權利，本公司將於二零二零年三月二十五日(星期三)至二零二零年三月三十日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二零年三月二十四日(星期二)下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記香港分處卓佳登捷時有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，以辦理股份過戶登記手續。