
此乃要件 請即處理

閣下對本回應文件任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或證券註冊機構、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中國烯谷集團有限公司股份，應立即將本回應文件送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或證券註冊機構或其他代理，以便轉交買方或承讓人。

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回應文件之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本回應文件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。



CHINA GRAPHENE GROUP LIMITED

中國烯谷集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：63)

有關國泰君安證券(香港)有限公司
代表中翰國際控股集團有限公司作出
收購全部已發行股份
(中翰國際控股集團有限公司
及其一致行動人士
已擁有或同意將予收購者除外)之
無條件強制全面現金要約
之回應文件

中國烯谷集團有限公司之財務顧問

Wilson

滙生國際資本有限公司

獨立董事委員會之獨立財務顧問

VEDA | CAPITAL
智略資本

二零一九年七月二十六日

目 錄

	頁次
預期時間表	ii
釋義.....	1
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	15
獨立財務顧問函件	17
附錄一 – 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 – 物業估值報告	II-1
附錄三 – 一般資料.....	III-1

預期時間表

下文所載為要約之預期時間表。下文所載預期時間表僅供說明用途且可能變動。預期時間表如有任何變動，將於適當時候另行刊發公告。

下文所提述之所有日期及時間均指香港本地日期及時間。

事件	日期及時間
要約文件及接納表格之寄發日期 (附註 1)	二零一九年七月十二日 (星期五)
要約開始可供接納 (附註 1)	二零一九年七月十二日 (星期五)
回應文件之寄發日期 (附註 2)	二零一九年七月二十六日 (星期五)
要約於截止日期之最後 接納日期及時間 (附註 3 及 4)	不遲於二零一九年八月九日 (星期五) 下午四時正
將於截止日期在聯交所及 公司網站刊發要約結果之公告 (附註 2)	不遲於二零一九年八月九日 (星期五) 下午七時正
就要約項下收取之有效接納而 寄發股款之最後日期 (附註 4 及 5)	二零一九年八月二十日 (星期二)

附註：

1. 要約 (為無條件) 於本要約文件之寄發日期作出，且於此日期起直至截止日期下午四時正可供接納，除非要約人根據收購守則修訂或延長要約。
2. 根據收購守則，公司須於寄發要約文件後 14 日內寄發回應文件，除非執行人員同意延至較後日期，而要約人同意按照寄發回應文件之協定延期日數將截止日期延長。
3. 根據收購守則，當回應文件已於要約文件之寄發日期後寄發，要約初步須於要約文件寄發日期後至少 28 日可供接納。除非要約人根據收購守則修訂或延長要約，否則接納要約之最後日期及時間為二零一九年八月九日 (星期五) 下午四時正。說明要約是否已延長、修訂或屆滿之公告將於截止日期下午七時正或之前於聯交所及公司網站刊發。倘要約人決定延長要約，且有關公告並無訂明下一個截止日期，則須根據收購守則於要約截止前透過公告發出至少 14 日之通知。
4. 倘於截止日期或寄發股款之日期懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號，且 (i) 並未於聯交所恢復下午買賣之時間前取消，則要約截止日期及時間或寄發股款之日期及時間將延至香港並無懸掛該等任何警告信號之下一個營業日下午四時正，或執行人員可能批准之其他日

預期時間表

期；或(ii)及時取消而使聯交所恢復下午買賣，則要約截止日期及時間或寄發股款之日期及時間將維持於同一個營業日下午四時正。

5. 根據收購守則，就根據要約交回之要約股份而應付之現金代價(扣除賣方從價印花稅後)之股款將以平郵方式盡快寄發予接納要約之股東，郵誤風險概由彼等自行承擔，惟無論如何須於收到所有相關文件以使該接納完整及有效當日之後七(7)個營業日內。要約之接納為不可撤銷且無法撤回，惟要約文件附錄一內「5.撤回權利」一節所載之情況除外。

釋 義

在本回應文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞之相同涵義
「該等公告」	指	要約公告及回應公告之統稱
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予該詞之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開門處理業務交易的日子
「中亞集團(香港)」	指	中亞集團(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的公司，由深圳市中亞實業發展有限公司全資擁有
「Clever Robust」	指	Clever Robust Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，以香港國信(作為借方)與Clevel Robust(作為貸方)就Clever Robust根據貸款協議授予香港國信本金額為350,000,000港元之定期貸款而訂立的日期為二零一七年十二月十一日之貸款協議之貸方的身份行事
「截止日期」	指	二零一九年八月九日，或倘要約延期，則為要約人根據收購守則可能公布及經執行人員批准之要約之任何其後截止日期
「本公司」	指	中國烯谷集團有限公司(股份代號：63)，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「董事」	指	公司不時之董事

釋 義

「產權負擔」	指	任何類別的索償、押記、按揭、擔保、留置權、抵押、購股權限制、股權、銷售權、質押或其他第三方權利或權益、所有權保留、優先權、優先購買權、其他產權負擔或擔保權益或另一類具有類似效力之優先安排(包括但不限於所有權轉移或保留安排)
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或執行董事的任何代表
「財政年度」	指	截至十二月三十一日止年度
「接納表格」	指	有關要約之要約股份接納及過戶表格
「本集團」	指	公司及其附屬公司
「國泰君安證券」	指	國泰君安證券(香港)有限公司，可從事證券及期貨條例所界定之第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動之持牌法團，作為要約人的代理代表要約人提出要約
「香港國信」	指	香港國信興業投資集團有限公司(根據股份押記就已抵押證券(定義見股份押記)而獲委任的接管人，包括其實益擁有的待售股份)，並於本公告日期由公司董事李丰茂先生全資擁有
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立委員會，包括全體非執行董事(除李先生及王先生外)，即高寒先生及周啟平先生，成立目的為就要約向獨立股東提供意見

釋 義

「獨立財務顧問」或「智略」	指	智略資本有限公司，可從事證券及期貨條例所界定第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，且為獨立財務顧問以就要約向獨立董事委員會提供意見
「獨立物業估值師」或「意達」	指	意達專業服務有限公司，由公司委任的獨立物業估值師
「獨立股東」	指	要約人及其一致行動人士以外之股東
「稅務局」	指	稅務局
「日圓」	指	日圓，日本之法定貨幣
「最後交易日」	指	二零一九年六月二十日，即緊接刊發要約公告前股份的最後一個交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一九年七月二十三日，即本回應文件付印前為確定本回應文件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
「黃炳華先生」	指	黃炳華先生，黃炳煌先生之兄弟及間接持有要約人之少數權益
「黃炳煌先生」	指	黃炳煌先生，要約人之最終控股股東
「李先生」	指	李丰茂先生，非執行董事及香港國信之唯一董事及唯一擁有人
「王先生」	指	王松岭先生，獨立非執行董事
「要約」	指	國泰君安證券根據收購守則規則26.1代表要約人就所有要約股份作出的無條件強制全面現金要約
「要約公告」	指	要約人於二零一九年六月二十一日作出之公告，當中載列要約之詳情

釋 義

「要約文件」	指	要約人或其代表於二零一九年七月十二日根據收購守則將向全體股東發出之要約文件，當中載有(其中包括)要約之詳情，連同相關接納表格
「要約期」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義，即二零一九年二月二十日(即公司有關控制權可能收購的公告之日期)起至截止日期止期間
「要約價」	指	將作出要約的價格，即要約人向接納要約之股東應付每股要約股份0.166港元
「要約股份」	指	所有已發行股份，不包括要約人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購者
「要約人」	指	中翰國際控股集團有限公司，一間於香港註冊成立的公司，由中亞集團(香港)持有41%及由正博國際有限公司持有59%
「可能收購」	指	因公司控股股東變更而可能強制性全面收購建議
「中國」	指	中華人民共和國
「接管人」	指	羅申美的馬德民及黎穎麟，為待售股份之共同及個別接管人及管理人，以及香港國信的代理人及合法授權人
「接管」	指	已於二零一八年十二月底就待售股份委任接管人，由於據羅申美聲稱，香港國信向Clever Robust質押待售股份的契據中有違約事件發生
「有關期間」	指	二零一九年二月二十日要約期開始前六個月當日(即二零一八年八月二十日)起至最後實際可行日期(包括該日)止期間
「回應公告」	指	公司就要約公告刊發日期為二零一九年七月二日的公告

釋 義

「回應文件」	指	公司根據收購守則就要約須向全體股東發出之日期為二零一九年七月二十六日之回應文件
「羅申美」	指	羅申美企業顧問有限公司
「買賣協議」	指	接管人與要約人就買賣待售股份訂立日期為二零一九年六月二十一日之買賣協議
「買賣完成」	指	根據買賣協議完成買賣待售股份
「待售股份」	指	由香港國信實益擁有，並已向 Clever Robust 押記的合共 2,112,395,735 股股份
「證監會」	指	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)，經不時修訂
「股份押記」	指	日期為二零一七年十二月十一日由香港國信就待售股份簽立以 Clever Robust 為受益人之股份押記
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	公司股本中每股面值 0.05 港元之普通股
「深圳中亞實業發展有限公司」	指	深圳市中亞實業發展有限公司，一間於中國註冊成立的公司，由黃炳煌先生持有 90% 及由黃炳華先生持有 10%
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Super Homes Limited」	指	Super Homes Limited，本公司的間接全資附屬公司，為投資物業(香港半山區干德道 38 號 The ICON 第 11 樓、12 樓、17 至 19 樓、21 至 23 樓、26 至 28 樓、30 及 32 樓 A 室、第 32 樓 B 室、第 30 至 32 樓 C 室、第 11 樓、12 樓、18 至 23 樓、25 樓、26 樓及 30 至 32 樓 D 室、屋頂 A、屋頂 D) 的持有人

釋 義

「收購守則」	指	公司收購、合併及股份回購守則
「交易日」	指	聯交所於香港開門進行交易之日
「正博國際有限公司」	指	正博國際有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由黃炳煌先生擁有90%及由黃炳華先生擁有10%
「%」	指	百分比



CHINA GRAPHENE GROUP LIMITED

中國烯谷集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：63)

執行董事：

陳猛先生

周晨先生

非執行董事：

李丰茂先生 (主席)

獨立非執行董事：

王松岭先生

高寒先生

周啟平先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港主要辦事處：

香港

灣仔港灣道30號

新鴻基中心

19樓1908-1916室

**有關國泰君安證券(香港)有限公司代表中翰國際控股集團有限公司
作出收購全部已發行股份(中翰國際控股集團有限公司及其
一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外)之
無條件強制全面要約**

緒言

茲提述有關要約之公告。誠如該等公告所披露，本公司於二零一八年十二月底收到羅申美的函件，聲稱已就香港國信原先持有的待售股份委任接管人，原因為，據羅申美聲稱，香港國信向 Clever Robust Limited 質押股份的契據中有違約事件發生。

董事會函件

於二零一九年六月二十一日(交易時段之前)，公司獲接管人告知，要約人訂立買賣協議，據此接管人已同意以代價350,000,000港元(相當於每股待售股份約0.166港元)購買待售股份(佔公司現有已發行股本約74.93%)。買賣待售股份於二零一九年六月二十一日完成。

緊接買賣完成後，要約人須根據收購守則規則26.1就所有已發行股份(不包括要約人及其一致行動人士已經擁有或同意收購者)作出無條件強制全面現金要約。

要約人已於二零一九年七月十二日寄發載列要約詳情之要約文件連同相關接納表格。

本回應文件旨在向閣下提供(其中包括)有關本集團之資料、要約詳情、獨立董事委員會之推薦建議、獨立財務顧問(即智略)之意見以及獨立物業估值師(即意達)發出之估值報告。

獨立股東務請連同要約文件一併細閱本回應文件，包括獨立董事委員會函件、智略資本函件及意達估值報告。

要約

要約之主要條款

國泰君安證券現代表要約人遵照收購守則，按照根據收購守則發出之要約文件所載條款及以下基準作出收購所有要約股份的要約：

要約

持有的每股要約股份現金0.166港元

要約項下將予收購的要約股份免除一切產權負擔，並連同該等股份附帶的一切權利，包括收取於提出要約日期(即要約文件日期)或之後宣派、作出或派付之所有股息及分派之權利。

要約根據收購守則擴大至全體股東，惟要約方及與其一致行動人士除外。

董事會函件

要約在各方面均為無條件，因此不設股份數目最低接納水平及不受任何其他條件限制。

要約價與買賣協議項下每股待售股份之購買價相同，乃經要約人與接管人公平磋商後達致，當中已計及於訂立買賣協議前的股份最近期收市價、公司之上市地位及要約人能夠取得公司控股權。

有關要約的進一步詳情(當中包括接納要約之條款及程序)載於要約文件。

價值比較

要約價每股要約股份0.166港元較：

- (a) 股份於最後交易日之收市價每股股份0.141港元溢價約17.73%；
- (b) 股份於緊接最後交易日(包括該日)之前連續五個交易日之平均收市價每股股份約0.112港元溢價約47.95%；
- (c) 股份於緊接最後交易日(包括該日)之前連續十個交易日之平均收市價每股股份約0.114港元溢價約45.49%；
- (d) 股份於緊接最後交易日(包括該日)之前連續三十個交易日之平均收市價每股股份約0.129港元溢價約28.38%；
- (e) 股份於最後實際可行日期之收市價每股股份0.241港元折讓約31.12%；及
- (f) 於二零一八年十二月三十一日之公司權益持有人應佔經審核綜合資產淨值每股股份約0.070港元及於最後實際可行日期已發行2,819,102,084股股份溢價約137.82%。
- (g) 較本公司股權持有人於二零一八年十二月三十一日應佔每股經調整未經審核資產淨值約0.077港元溢價約115.30%(經考慮本集團持有的物業權益於二零一九年六月三十日之市值為389,700,000港元)。

董事會函件

有關本集團之資料

本集團主要從事與物業相關之業務、提供園藝服務、借貸業務、生產及銷售石墨烯及石墨烯相關產品。本集團二零一八財政年度收益主要來自投資物業的租金收入。

	財政年度		
	二零一八年 千港元 (經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)	二零一六年 千港元 (經審核)
收益	16,529	4,446	5,442
除所得稅前(虧損)/溢利	(88,805)	51,898	(43,947)
所得稅開支	(17)	—	—
公司擁有人應佔年內(虧損)/溢利	(88,822)	51,898	(43,947)
公司擁有人應佔全面(開支)/收益總額	(87,410)	52,713	(56,733)
公司擁有人應佔資產淨值	196,856	284,266	231,553
每股基本及攤薄(虧損)/盈利	(3.15)港仙	1.84港仙	(1.56)港仙
股息	—	—	—

董事亦謹此提請股東及潛在投資者注意，本公司核數師(即中匯安達會計師事務所有限公司)就本集團於二零一八財政年度之綜合財務報表(向前載於本回應文件附錄一)及下列事項發表保留意見：

1. 本集團的銀行融資

本公司於二零一六年八月從一間商業銀行獲得2億港元之銀行融資，其後於二零一八年八月再次延展兩年。上述銀行融資已悉數提取。如本公司日期為二零一六年八月十二日之公告所披露，作為銀行所要求作出的當中一項保證，本公司所有股份均須仍在聯交所上市，且李先生(香港國信的唯一股東，亦為主席及非執行董事)於融資期間須直接或間接持有本公司全部已發行股本之50%以上。違反上述保證可能構成違約事件，而本公司可被要求即時償還本公司應付或結欠銀行的所有款項(包括本金及其應計利息)。鑒於今年年初控股股東的當時潛在變動，銀行(即作為貸方)就上述銀行融資進行信用覆核。最後，上述銀行融資被另一項須於要求時償還的融資所取代。鑒於以上所述，或然負債將不少於2億港元，與本金額2億港元及其應計利息相符。

2. 本集團的石墨烯業務

本集團在日本的石墨烯業務已終止，導致於二零一八財政年度於海外附屬公司會計賬簿確認的設備及機器之預付款項 54,516,000 港元已被撇銷。董事現仍在評估及考慮如何處置本集團的石墨烯業務，於最後實際可行日期尚無具體計劃。

3. 投資 Five Color Stone Technology Corporation

在台灣對 Five Color Stone Technology Corporation (「Five Color Stone」) 的投資失敗。就董事於最後實際可行日期所深知、盡悉及確信，對 Five Color Stone 的投資可能難以收回。

4. 本集團的財務資源

根據本集團可獲得的資料，除非本集團出售其部分資產，否則本集團將僅有充裕的營運資金可應付自最後實際可行日期起計至多 6 個月之當前需要。

本公司可能未能遵守上市規則第 13.24 條，該條規定本公司須開展充分水平的業務經營；或有足夠價值的有形資產及 / 或可向聯交所證明充足潛在價值的無形資產，以保證股份持續上市。

有關進一步詳情請閣下垂注本回應函件附錄一所載本集團之財務資料。

董事會函件

公司股權架構

下表載列(i)緊接買賣協議完成後及於最後實際可行日期、(ii)緊接要約完成後(假設並無股東將接納要約)及(iii)緊接要約完成後(假設所有股東將接納要約)公司之股權架構：

	緊接買賣協議完成後及於最後 實際可行日期		緊接要約完成後(假設並無股東 將接納要約)		緊接要約完成後(假設所有股東 將接納要約)	
	股份數目	持股百分比(%)	股份數目	持股百分比(%)	股份數目	持股百分比(%)
	要約人	2,112,395,735	74.93	2,112,395,735	74.93	2,819,102,084
公眾股東	706,706,349	25.07	706,706,349	25.07	-	-
總計	<u>2,819,102,084</u>	<u>100.0</u>	<u>2,819,102,084</u>	<u>100.0</u>	<u>2,819,102,084</u>	<u>100.0</u>

要約人無意將集團私有化，其擬維持股份於聯交所的上市地位。要約人董事及要約人提名之新任董事將共同及個別地向聯交所承諾，將採取適當措施以確保於要約截止時公司全部已發行股本之不少於25%將一直繼續由公眾持有。

聯交所已表示，如於要約截止時公眾一直持有的股份少於公司適用的最低指定百分比(即25%)，或如聯交所認為：

- 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- 公眾持有的股份不足以維持有序市場，則聯交所將考慮行使其酌情權，暫停股份買賣。

倘於要約截止時公司之公眾持股量低於25%，則要約人將在實際可行情況下盡快直接於市場上或透過要約人委任的配售代理出售相關數目之股份，以確保符合上市規則項下公眾持股量之規定。將適時就此根據上市規則作出合適的公告。

要約人的意向

要約人有關本集團的意向載於要約文件「要約人有關集團的意向」一節。

董事會知悉要約文件內所述要約人有關本集團及其僱員的意向。

董事會組成之建議變動

誠如要約文件所述，要約人遵守所有適用監管規定(包括收購守則及上市規則)，擬向董事會提名新任董事。該等被提名人為新任執行董事、董事會主席兼行政總裁黃炳煌先生、新任執行董事唐贊宸先生及夏萍女士、新任非執行董事王麗姣女士及新任獨立非執行董事林柏森先生。現任董事及上述獲提名董事之詳情載於要約文件附錄二。

現任董事不會辭任其所擔任的董事職務。

董事會的任何變更將遵照收購守則及上市規則作出，並將於適當時候作出進一步公告。

其他資料

獨立董事委員會(由全體非執行董事(除李先生及王先生外)，即高寒先生及周啟平先生組成)已經成立，以就要約是否公平合理及就接納要約向獨立股東提供推薦建議。

李先生與董事會意見分歧，並已拒絕回應及就本文件所載公司就要約須發出之資料之準確性及完整性作出確認，而儘管董事會已竭盡所能，於獨立董事委員會成立日期及其後，公司尚未取得獨王先生有效回應(此即彼並非獨立董事委員會成員之原因)。因此，公司已根據收購守則第9.4條向執行人員作出申請，於公司就要約將發出之任何文件(包括本回應文件)所載之責任聲明中不包括李先生及王先生。執行人員已授出有關同意。

經獨立董事委員會批准，智略資本已獲委任為獨立財務顧問，以就要約向獨立董事委員會提供意見。

董事會函件

獨立董事委員會之推薦建議已載列於獨立董事委員會函件。務請就要約連同要約文件一併細閱本回應文件(包括獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件)。務請垂注本回應文件各附錄所載之其他資料，包括意達(一名獨立專業估值師)發出之估值報告。

在考慮就要約採取何種行動時，閣下應考慮自身狀況(如有)，倘有任何疑問，應諮詢閣下之專業顧問。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
中國烯谷集團有限公司
獨立非執行董事
高寒先生
謹啟

二零一九年七月二十六日



CHINA GRAPHENE GROUP LIMITED

中國烯谷集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：63)

敬啟者：

**有關國泰君安證券(香港)有限公司代表中翰國際控股集團有限公司
作出收購全部已發行股份(中翰國際控股集團有限公司及
其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外)之
無條件強制全面要約**

吾等提述本公司刊發日期為二零一九年七月二十六日之回應文件，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本回應文件所界定者具有相同涵義。

吾等獲委任組成獨立董事委員會，以考慮要約條款，並就吾等所認為要約條款對獨立股東是否公平合理以及應否接納要約向彼等提供推薦建議。智略資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等提供意見。其意見詳情及達致其意見所考慮的主要因素及原因載於本回應文件第 17 至 39 頁之「獨立財務顧問函件」內。

務請垂注回應文件內「董事會函件」及各附錄所載之其他資料，包括意達(即獨立物業估值師)發出之估值報告。

獨立董事委員會函件

吾等作為獨立董事委員會成員，已聲明吾等為獨立人士及就要約而言並無任何利益衝突，因此能考慮要約之條款並向獨立股東提供推薦建議。

推薦建議

經考慮要約條款及智略資本的意見，特別是「獨立財務顧問函件」所載的因素、理由及推薦建議，吾等同意獨立財務顧問的看法並認為要約條款就獨立股東而言屬公平合理且建議獨立股東接納要約。

吾等亦謹此提醒擬接納要約之獨立股東密切注視股份於要約期內之市價及流通性，及倘於公開市場出售其股份之所得款項淨額超過根據要約應收之款項淨額，則（倘可行）考慮出售股份而非接納要約。

儘管吾等已提出推薦建議，吾等籲請獨立股東在決定變現或持有於本公司的投資時考慮個人情況及投資目標。如有任何疑問，獨立股東應諮詢本身之專業顧問尋求專業意見。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事 獨立非執行董事

高寒先生

周啟平先生

二零一九年七月二十六日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問就要約致獨立董事委員會的意見函件全文，乃為供載入本回應文件而編製。

VEDA | CAPITAL
智 略 資 本

香港
干諾道中111號
永安中心
11樓1106室

敬啟者：

有關國泰君安證券(香港)有限公司
代表中翰國際控股集團有限公司
作出收購
中國烯谷集團有限公司
全部已發行股份
(中翰國際控股集團有限公司
及其一致行動人士
已擁有或同意將予收購者除外)之
無條件強制現金全面要約

緒言

茲提述吾等已獲委任為獨立董事委員會有關要約的獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司發出日期為二零一九年七月二十六日之回應文件的董事會函件(「**董事會函件**」)內，本函件構成該文件的一部份。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與回應文件所定義者具相同涵義。

吾等從董事會函件中獲悉， 貴公司於二零一九年六月二十一日(交易時段後)獲接管人通知，接管人與要約人訂立買賣協議，據此，接管人已同意按350,000,000港元之代價出售待售股份(約佔 貴公司已發行股本之74.93%) (相當於每股待售股份0.166港元)，而要約人已同意按上述代價購買該等待售股份。買賣待售股份於二零一九年六月二十一日完成。

於買賣完成後及於最後實際可行日期，要約人及與其一致行動人士擁有合共2,112,395,735股股份的權益，約佔 貴公司已發行總股本之74.93%。根據收購守則規則26.1，要約人須以現金就所有已發行股份作出無條件強制全面要約(要約人及與其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外)。

獨立財務顧問函件

要約人已於二零一九年七月十二日寄發載有要約詳情的要約文件連同有關接納表格。

獨立董事委員會

獨立董事委員會(由所有於要約當中概無任何直接或間接權益的非執行董事及獨立非執行董事(除李先生及王先生外)，即高寒先生及周啟平先生組成)已經成立，以就要約的條款是否公平合理及就接納要約向獨立股東提供推薦建議。

李先生與董事會意見分歧，並已拒絕回應及就 貴公司有關要約須發出文件所載資料之準確性及完整性作出確認，而儘管董事會已竭盡所能，於獨立董事委員會成立日期及其後， 貴公司尚未取得王先生的有效回應(此即王先生並非獨立董事委員會成員之原因)。因此， 貴公司根據收購守則規則9.4向執行人員作出申請，於 貴公司就要約將發出之任何文件(包括回應文件)所載之責任聲明中不包括李先生及王先生。執行人員已授出有關同意。

吾等(即智略)已獲 貴公司委任為獨立董事委員會有關此一事項的獨立財務顧問，而吾等於本函件內的意見僅供協助獨立董事委員會考慮根據收購守則規則2.1提出要約。委任智略為獨立財務顧問已獲獨立董事委員會批准。吾等作為獨立財務顧問的職責為就(i)要約就獨立股東而言是否公平合理；及(ii)是否應接納要約向獨立董事委員會提供推薦建議。

吾等獨立於 貴公司、要約人、彼等各自之任何主要股東或與彼等任何一致行動或推定一致行動之任何人士，且與彼等概無關連。因此，吾等被視作合資格就要約提供獨立意見。除須就吾等獲委任為向獨立董事委員會提供意見的獨立財務顧問而向吾等支付的一般顧問費用外，概無存在吾等將自要約人及 貴公司或其任何主要股東或與彼等當中任何一名一致行動或被視為一致行動之任何人士收取任何其他費用或利益之安排。

意見基準

於達致吾等致獨立董事委員會的意見及推薦意見時，吾等曾倚賴回應文件所載或所述之陳述、資料、意見及聲明以及 貴公司董事及管理層為吾等提供之資料及聲明。吾等的審閱程序包括審閱 貴集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報（「二零一七年年報」）及 貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報（「二零一八年年報」）、要約文件及回應文件、 貴公司刊發的有關公告、 貴公司主要業務的行業趨勢、股價表現、 貴公司及 貴公司的可資比較公司的交易流動性。吾等已假設 貴公司董事及管理層已向吾等提供之所有資料及聲明於作出時及直至整個要約期完結之日期為止在所有重大方面均屬真實、完整及準確，且倘有任何變更，將根據收購守則規則9.1在可能情況下盡快通知股東。吾等亦已假設董事於回應文件內作出之所有信念、意見、預期及意向陳述乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。

吾等並無理由懷疑有任何重大事實或資料遭到隱瞞，而對於回應文件所載資料及事實是否真實、準確及完整，對 貴公司、其顧問及／或董事及 貴公司管理層為吾等提供的意見是否合理亦無理由提出質疑。

吾等認為吾等已採取充分及必要的步驟據以就吾等的推薦建議形成合理基準及知情意見。如回應文件附錄三所述，董事（因下文所述理由不包括李先生及王先生）共同及個別地就回應文件內資料的準確性承擔全部責任，並在作出所有合理查詢後，確認據彼等所知回應文件內表達的意見乃經過適當及審慎考慮後達致，並且確認回應文件並無遺漏任何其他事實，足以令回應文件內任何聲明具誤導成份。董事（因下文所述理由不包括李先生及王先生）就基於要約文件與要約及要約人有關之資料承擔之唯一責任乃確保該等資料已正確地轉載或呈列。

誠如回應文件附錄三所述，李先生與董事會存在意見分歧，並已拒絕就 貴公司須刊發的文件所載有關要約的資料的準確性及完整性作出回應及確認，而儘管董事會已竭盡所能，於獨立董事委員會成立日期及其後， 貴公司並無收到來自王先生

的有效回應。因此，貴公司已根據收購守則規則9.4向執行人員作出申請，就貴公司將就要約發出之任何文件(包括回應文件)所載之責任聲明中不包括李先生及王先生。執行人員已授出同意。

吾等並無考慮獨立股東接納或不接納要約產生的稅務後果，原因為有關後果因個人各自的情況而異。身為海外居民或須就證券買賣繳納海外稅項或香港稅項的獨立股東應考慮自身的稅務狀況，如有任何疑問，應自行諮詢彼等的專業顧問。

主要考慮因素及理由

於達致吾等就要約致獨立董事委員會的意見及推薦建議時，吾等曾考慮以下所載主要因素及理由：

1. 要約之背景

於二零一九年六月二十一日(交易時段前)，貴公司獲接管人告知，接管人與要約人訂立買賣協議，據此接管人已同意以代價350,000,000港元(相當於每股待售股份約0.166港元)購買待售股份(佔貴公司現有已發行股本約74.93%)。買賣待售股份於二零一九年六月二十一日完成。

緊隨完成後及於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士擁有合共2,112,395,735股股份權益，相當於貴公司全部已發行股本約74.93%。根據收購守則規則26.1，要約人須就全部已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外)作出無條件強制現金全面要約。

2. 貴集團的背景資料

(a) 主要業務

貴公司為於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。貴集團主要從事與物業相關之業務、提供園藝服務、借貸業務、生產及銷售石墨烯及石墨烯相關產品。

獨立財務顧問函件

(b) 歷史財務資料

下文載列 貴集團於截至二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止三個年度(分別為「二零一六財政年度」、「二零一七財政年度」及「二零一八財政年度」)之經審核綜合財務業績(分別摘錄自二零一七年年報及二零一八年年報)：

表一：貴集團之歷史財務資料

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 千港元 (經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
收益(附註1)	5,442	4,446	16,529
租金收入(附註1)	6,953	10,126	10,747
提供物業管理服務	121	201	289
銷售植物及提供園藝 服務	4,830	4,122	4,894
貸款利息收入	491	60	167
石墨烯銷售	-	63	432
毛利	4,548	3,743	14,939
除稅前溢利/(虧損)	(43,947)	51,898	(88,805)
貴公司擁有人應佔年內 溢利/(虧損)	(43,947)	51,898	(88,822)
	於十二月三十一日		
	二零一六年 千港元 (經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
總資產	368,751	494,939	406,357
總負債	137,198	210,673	209,501
流動資產/(負債)淨值	216,803	(144,586)	(196,641)
貴公司擁有人應佔權益	231,553	284,266	196,856

資料來源：二零一七年年報及二零一八年年報

附註1：二零一六財政年度及二零一七財政年度各自之租金收入確認為其他收入，而二零一八財政年度之租金收入確認為收益。

(i) 截至二零一七年十二月三十一日止年度

於二零一七財政年度，貴集團錄得總收益約4.4百萬港元，較二零一六財政年度約5.4百萬港元輕微減少約18.5%。有關減少主要歸因於貴集團園藝業務及放貸業務錄得的銷售減少。貴集團的毛利以類似的方式減少，於二零一七財政年度錄得約3.7百萬港元，較二零一六財政年度約4.5百萬港元輕微減少約17.8%。貴集團的毛利由二零一六財政年度約83.3%增加約0.8個百分點增加至二零一七財政年度約84.1%。

於二零一七財政年度，貴集團錄得貴公司擁有人應佔溢利約51.9萬港元，而於二零一六財政年度錄得貴公司擁有人應佔虧損約為43.9萬港元。於二零一七財政年度的有關增加主要歸因於會計政策由「已竣工持作銷售物業」變動為「投資物業」導致公平值收益約110百萬港元。

貴集團的總資產由二零一六年十二月三十一日約368.8百萬港元增加約126.1百萬港元至二零一七年十二月三十一日約494.9百萬港元。貴集團於二零一七年十二月三十一日的總資產主要包括(i)投資物業約358.4百萬港元(二零一六年十二月三十一日：零)；及(ii)現金及現金等價物約57.4百萬港元(二零一六年十二月三十一日：約75.6百萬港元)。

貴集團的總負債由二零一六年十二月三十一日約137.2百萬港元增加約73.5百萬港元至二零一七年十二月三十一日約210.7百萬港元。貴集團於二零一七年十二月三十一日的總負債主要包括銀行借貸200百萬港元(二零一六年十二月三十一日：120百萬港元)。

貴公司擁有人應佔權益由二零一六年十二月三十一日約231.6百萬港元輕微增加約22.8%至二零一七年十二月三十一日約284.3百萬港元，主要由於會計政策於二零一七財政年度由「已竣工持作銷售物業」變動為「投資物業」。

(ii) 截至二零一八年十二月三十一日止年度

於二零一八財政年度，貴集團錄得總收益約16.5百萬港元，較二零一七財政年度約4.4百萬港元大幅增加約275.0%。有關增加主要歸因於(i)二零一七財政年度之租金收入確認為其他收入，而二零一八財政年度之租金收入確認為收益；及(ii)貴集團園藝業務錄得的銷售增加。貴集團的溢

獨立財務顧問函件

利總額於二零一八財政年度以類似的方式錄得增加約14.9百萬港元，較二零一七財政年度錄得約3.7百萬港元大幅增加約302.7%。貴集團的毛利由二零一七財政年度約84.1%輕微增加約6.2個百分點至二零一八財政年度約90.3%。

於二零一八財政年度，貴集團錄得貴公司擁有人應佔虧損約88.8百萬港元，而於二零一七財政年度錄得貴公司擁有人應佔溢利約為51.9百萬港元。於二零一八財政年度錄得虧損主要歸因於終止貴公司的日本石墨烯業務，因此於海外附屬公司會計賬簿確認的石墨烯生產之設備及機器之預付款項約54.5百萬港元於截至二零一八年十二月三十一日止年度被撇銷。

貴集團的總資產由二零一七年十二月三十一日約494.9百萬港元減少約88.5百萬港元至二零一八年十二月三十一日約406.4百萬港元。貴集團於二零一八年十二月三十一日的總資產主要包括投資物業約369.2百萬港元(二零一七年十二月三十一日：358.4百萬港元)。

貴集團的總負債由二零一七年十二月三十一日約210.7百萬港元減少約1.2百萬港元至二零一八年十二月三十一日約209.5百萬港元。貴集團於二零一八年十二月三十一日的總負債主要包括銀行借貸200百萬港元(二零一七年十二月三十一日：200百萬港元)。

貴公司擁有人應佔權益由二零一七年十二月三十一日約284.3百萬港元大幅減少約30.7%至二零一八年十二月三十一日約196.9百萬港元，主要由於海外附屬公司會計賬簿確認的石墨烯生產之設備及機器之預付款項約54.5百萬港元於截至二零一八年十二月三十一日止年度被撇銷。

獨立股東應注意，獨立核數師中匯安達會計師事務所有限公司(「中匯」)就貴集團及貴公司於二零一八財政年度有關於聯營公司的一項投資及附屬公司的會計賬目及記錄有限發表保留意見。中匯表示，並無獲提供充分證據以供信納(i)於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，於Five Color Stone投資賬面值分別約為12,211,000港元及12,541,000港元之可收回金額；及(ii)於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度於Five Color Stone之應佔虧損分別約330,000港元及223,000港元是否分別妥為確認。此外，由於有關WI Capital及WI Graphene截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度之會計賬簿及記錄之證明文件及解釋

不充足，中匯未能採納審計程序以令其信納二零一八年年報所載截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度之若干收入及開支以及於二零一八年及二零一七年十二月三十一日之資產及負債，以及分部資料及其他與 貴集團有關之相關披露附註是否已於綜合財務報表準確記錄及妥為入賬。

(iii) 吾等的分析

經考慮 (i) 貴集團於過往三個財政年度的財務表現波動；(ii) 由二零一七財政年度的淨溢利狀況轉為二零一八財政年度的淨虧損狀況；(iii) 終止 貴公司於日本的石墨烯生產及銷售業務分部；及 (iv) 中匯就 貴集團及 貴公司於二零一八財政年度有關於聯營公司的一項投資及附屬公司的有限會計賬目及記錄發表保留意見，吾等未能確定 貴集團能否於不久將來改善其財務表現。擬保留部分或全部股份的獨立股東應考慮 貴集團的過往財務表現及本函件「貴集團的未來前景及展望」一節所詳述的 貴集團的業務前景或務須就此密切監察 貴集團的發展及 貴公司的刊物(包括回應文件)。

(iv) 未經審核經調整資產淨值

誠如回應文件所披露， 貴集團持有的物業權益由意達於二零一九年六月三十日重估為389,700,000港元(「物業估值」)。根據二零一八年年報， 貴集團於二零一八年十二月三十一日持有的物業權益之賬面值為369,200,000港元。就此而言，經計及物業估值後， 貴集團於二零一八年十二月三十一日之未經審核經調整綜合資產淨值將約為217.4百萬港元(「經調整資產淨值」)。

3. 要約人之背景及意向

要約人之背景

誠如要約文件所載「國泰君安證券函件」中「有關要約人之資料」一節所述，要約人為於香港註冊成立之有限公司，且為一間由黃炳煌先生及黃炳華先生分別最終實益擁有90%及10%的投資控股公司。要約人由中亞集團(香港)以41%及正博國際有限公司以59%擁有。正博國際有限公司由黃炳煌先生以90%及黃炳華先生以10%擁有。中亞集團(香港)由深圳中亞實業全資擁有，而深圳中亞實業發展有限公司則由黃炳煌先生以90%及黃炳華先生以10%擁有。

獨立財務顧問函件

深圳中亞實業發展有限公司為中亞置業集團有限公司(「中亞置業」)之母公司，主要從事房地產發展、物業管理、高科技研發、物業租賃、業務規劃及管理、展覽策劃及信息諮詢服務。黃炳煌先生自二零零八年起成為中亞置業之行政總裁。黃炳華先生自二零零八年起成為中亞置業之法定代表人。黃炳華先生亦為深圳中亞實業之法定代表人。黃炳煌先生及黃炳華先生為兄弟。王女士為中亞置業之首席財務官。黃炳煌先生及黃炳華先生於物業相關業務方面擁有逾10年經驗。

正博國際有限公司之董事會由黃炳煌先生及黃炳華先生組成；中亞集團(香港)之董事會由黃炳煌先生、黃炳華先生及王女士組成；深圳中亞實業發展有限公司之董事會由黃炳煌先生、黃炳華先生及黃志先生組成。於要約文件之最後實際可行日期(「要約文件之最後實際可行日期」)，黃炳煌先生及黃炳華先生為要約人僅有的最終實益擁有人，及黃炳煌先生、黃炳華先生及王女士為要約人僅有的董事。要約人決定投資 貴公司，因為 貴公司主要從事物業投資業務，要約人認為彼等於 貴公司的投資可使 貴公司藉助黃炳煌先生及黃炳華先生廣泛的商業網絡及經驗支持公司業務。

緊接訂立買賣協議之前，要約人及其一致行動人士並無持有 貴公司任何證券，故獨立於 貴公司及其關連人士。

緊隨完成後及於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士擁有2,112,395,735股股份，佔 貴公司已發行股本約74.93%。除上文所述者外，要約人、要約人之董事及其一致行動人士於 貴公司股本或投票權並無任何其他權益。

要約人之意向

誠如要約文件所載「國泰君安證券函件」「要約人有關集團的意向」一節所述，要約人計劃 貴集團繼續營運現有業務。於要約截止後，要約人將對其業務及營運進行詳盡檢討，以為集團制定長期策略及探索其他業務機會以加強其未來發展及加強其收益基礎。於要約文件之最後實際可行日期，要約人尚未識別該等投資機會或業務機會。

獨立財務顧問函件

要約人無意終止聘用 貴集團任何僱員或對任何僱傭事宜作出重大變動(惟下文「建議更改董事會組成」一節所詳述建議更改董事會組成除外)，或出售或重新分配 貴集團資產(不包括 貴集團日常業務過程中的資產)。

建議更改董事會組成

於最後實際可行日期，董事會成員包括執行董事陳猛先生及周晨先生；非執行董事李丰茂先生；及獨立非執行董事王松岭先生、高寒先生及周啟平先生。

現任董事將不會辭任 貴公司董事職位。

誠如要約文件所述，要約人在遵守所有適用監管規定(包括收購守則及上市規則)下，擬向董事會提名新任董事。該等被提名人為新任執行董事、董事會主席兼行政總裁黃炳煌先生、新任執行董事唐贊宸先生及夏萍女士、新任非執行董事王女士及新任獨立非執行董事林柏森先生。向董事會作出的任何委任將遵照收購守則及上市規則作出。

候任董事的履歷載於要約文件附錄二。

4. 貴集團的未來前景及展望

誠如二零一八年年報所披露， 貴集團主要從事與物業相關之業務、提供園藝服務、放貸業務，及生產及買賣石墨烯及石墨烯相關產品。

於二零一八財政年度， 貴集團租金收入及提供園藝服務的主要業務分部分別貢獻 貴集團總收益約 65.0% 及約 29.6%。於二零一八財政年度， 貴集團的貸款業務僅貢獻 貴集團總收益約 1.0%。誠如二零一八年年報所披露， 貴公司已終止其日本石墨烯業務，該業務於二零一八財政年度貢獻 貴集團總收益約 2.6%。因此， 貴集團未來的主要業務分部為租金收益及提供園藝服務，於二零一八財政年度佔 貴集團總收益 94.6%。

經參考近期本地及國際新聞，香港目前政治動蕩，不斷發生過往香港通常鮮見

獨立財務顧問函件

的抗議及社會動亂事件。中美貿易戰仍未平息，短期內並無解決方法。吾等預計上述因素將對香港經濟及物業市場產生影響，尤其令香港未來前景及展望相對不明朗。

據 貴公司管理層告知，於最後實際可行日期， 貴公司對 貴集團的投資物業組合並無任何具體計劃。上述政治及經濟動蕩將很可能對香港的經濟及物業市場造成影響。吾等已參考高力國際二零一九年第二季度香港物業市場研究報告，二零一八年至二零二三年寫字樓、零售、工業及住宅租金的預計平均年增長分別僅為0.1%、2.2%、4.1%及2.5%。二零一九年第二季度錄得的實際增長亦大幅低於預測，分別為-0.3%、0.3%、1.3%及0.2%。因此，經考慮上述因素， 貴集團租金收入的未來增長相對不明朗。雖然 貴集團或會享有投資物業公平值收益，原因為租金收入組成 貴集團過往三個財政年度經營收益的大部分，將該等公平值收益資本化不會符合 貴集團業務及經營的最佳利益。

經參考 貴集團於二零一六財政年度、二零一七財政年度及二零一八財政年度的財務業績， 貴集團的園藝業務於過往三個財政年度並無呈現長期增長趨勢，於二零一八財政年度錄得約4.9百萬港元，較二零一六財政年度錄得約4.8百萬港元僅有輕微增長。 貴公司並無展示對 貴集團園藝業務有任何擴張計劃。經計及上述因素後， 貴集團園藝業務的未來前景相對不確定且於可見將來很有可能並無重大增長。

如二零一八年年報所披露， 貴集團錄得重大虧損， 貴集團終止於日本的石墨烯業務及於海外附屬公司會計賬簿確認的石墨烯生產之設備及機器之預付款項約54.5百萬港元於截至二零一八年十二月三十一日止年度被撇銷。 貴集團亦收到中匯就 貴集團及 貴公司於二零一八財政年度有關於聯營公司的一項投資及附屬公司的有限會計賬目及記錄發表保留意見。

貴集團於過去三個財政年度的整體財務表現一直極為波動，錄得二零一六財政年度 貴公司擁有人應佔虧損約43.9百萬港元、二零一七財政年度 貴公司擁有人應佔溢利約51.9百萬港元及二零一八財政年度 貴公司擁有人應佔虧損約88.8百萬港元。有關波動的歷史財務表現令 貴集團未來財務前景難以確定。

經考慮以上所討論與 貴集團財務表現及前景相關的不確定因素，包括但不限於(i)香港近期政治動蕩及全球經濟體面臨不明朗因素；(ii) 貴集團主要業務分部有限及增長潛力不明朗；(iii) 貴集團終止日本石墨烯業務及於二零一八財政年度錄得巨額撇賬；(iv) 中匯表達的保留意見；(v) 貴集團的財務業績波動及業務前景充滿挑戰；

及(vi)於最後實際可行日期，要約人對 貴集團的未來發展並無確切計劃，吾等認為， 貴集團將於未來數年繼續面臨挑戰重重之營商環境，因此吾等對 貴集團之展望及前景持審慎態度。

5. 要約之主要條款

國泰君安證券代表要約人根據收購守則規則26.1按以下基準作出收購所有要約股份的要約：

每股要約股份現金0.166港元

要約項下的要約價每股要約股份0.166港元約等於但不低於要約人根據買賣協議所支付的每股待售股份的購買價(乃由要約人與接管人按公平原則磋商後釐定)。

要約在所有方面為無條件。

5.1 要約價

要約價每股要約股份0.166港元較：

- (i) 股份於聯交所最後交易日之收市價每股股份0.141港元溢價約17.73%；
- (ii) 股份於直至最後交易日(包括該日)前連續五個交易日於聯交所所報之平均收市價每股股份約0.1122港元溢價約47.95%；
- (iii) 股份於直至最後交易日(包括該日)前連續十個交易日於聯交所所報之平均收市價每股股份約0.1141港元溢價約45.49%；
- (iv) 股份於直至最後交易日(包括該日)前連續三十個交易日於聯交所所報之平均收市價每股股份約0.1293港元溢價約28.38%；
- (v) 於二零一八年十二月三十一日(即 貴集團最近期已刊發經審核財務業績編製日期) 貴公司經審核綜合資產淨值約每股股份0.0698港元(根據於最後實際可行日期已發行股份總數計算)溢價約137.82%；

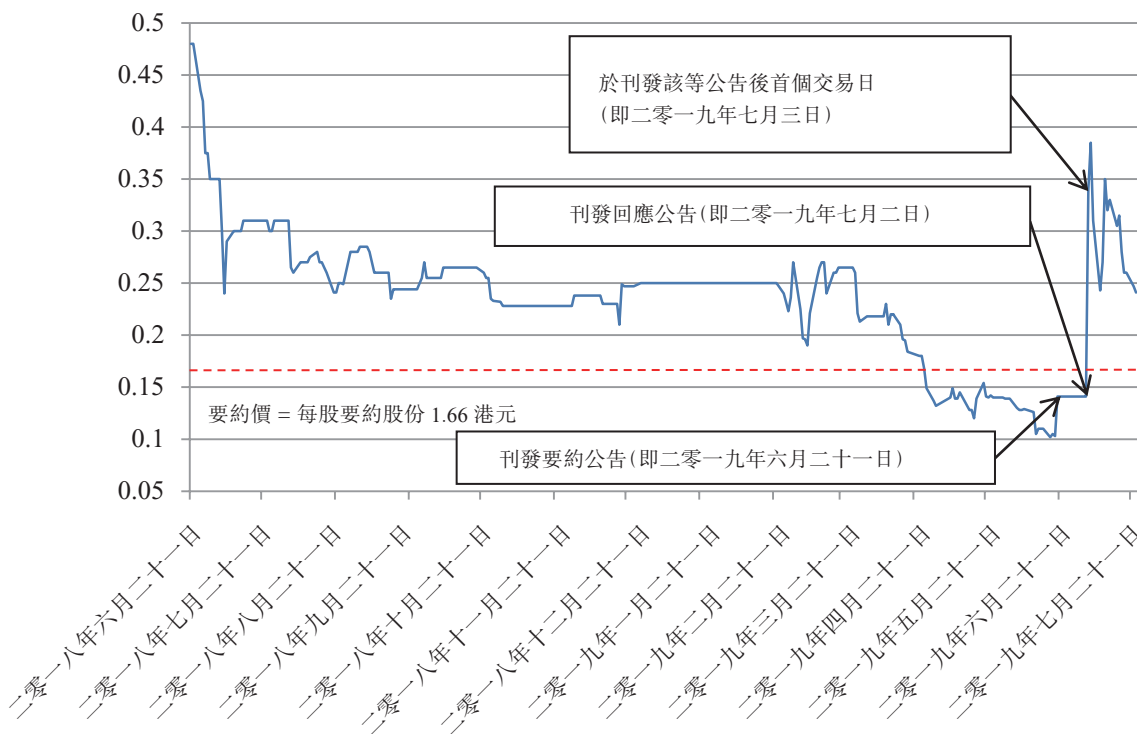
(vi) 於二零一八年十二月三十一日 貴公司經調整資產淨值約每股股份 0.0771 港元 (根據於最後實際可行日期已發行股份總數計算) 溢價約 115.30% ; 及

(vii) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股股份 0.241 港元折讓約 31.12% 。

5.2 股份過往表現

下圖載列自二零一八年六月二十一日起至最後實際可行日期止期間 (即最後交易日前十二個月期間) (「回顧期間」) 聯交所所報股份每日收市價：

圖一：於回顧期間的股價表現



資料來源：聯交所

附註：股份於二零一八年十二月三十一日上午十一時零一分至二零一九年二月二十日 (包括首尾兩日) 及二零一九年六月二十一日上午九時正起至二零一九年七月二日 (包括首尾兩日) 暫停買賣。

吾等已審閱回顧期間股份收市價之變動。吾等認為，回顧期間的長短足以合理闡述股份收市價過往走勢與要約價之間的關係。

獨立財務顧問函件

於回顧期間，股份在聯交所所報最低及最高收市價分別為於二零一九年六月十七日錄得每股0.102港元及於二零一八年六月二十一日及二十二日錄得每股0.48港元。股份於回顧期間的平均每日收市價約為每股0.238港元。要約價每股0.166港元較(i)最低收市價每股0.102港元溢價約62.7%；(ii)最高收市價每股0.48港元折讓約34.6%；及(iii)回顧期間平均每日收市價約每股0.238港元折讓約30.0%。

公告前期間

於二零一八年六月二十一日至二零一九年六月二十日(即最後交易日)止回顧期間(「公告前期間」)，股價呈現下行走勢。於此段期間，股份於聯交所所報最低及最高收市價分別為於二零一九年六月十七日錄得每股0.102港元及於二零一八年六月二十一日及二十二日錄得每股0.48港元。要約價每股0.166港元較(i)於公告前期間最低收市價每股0.102港元溢價約62.7%；及(ii)最高收市價每股0.48港元折讓約34.6%。

於二零一八年六月二十二日，股價突然大幅下降至二零一八年七月五日收市價每股0.240港元，之後一直於0.25港元左右上落，直至二零一八年十二月三十一日股份暫停交易，以待 貴公司就接管刊發日期為二零一八年十二月二十七日的公告。

於二零一八年八月三十一日， 貴公司刊發截至二零一八年六月三十日止六個月的中期業績。於二零一八年十二月三十一日股份暫停買賣前，股價由中期業績刊發日期0.285港元輕微下降至二零一八年十二月十八日的最低水平0.21港元。

於二零一九年二月二十日， 貴公司刊發內幕消息公告，詳述 貴公司日期為二零一八年十二月二十七日公告所披露之接管事宜。股份隨後於二零一九年二月二十一日恢復買賣。於股份恢復買賣後，直至 貴公司於二零一九年三月二十九日刊發年度業績前股價保持相對穩定。

於二零一九年三月二十九日， 貴公司刊發截至二零一八年十二月三十一日止年度之業績。於二零一九年六月二十一日股份暫停買賣前，股價由年度業績刊發日期(即二零一九年三月二十九日)0.213港元隨後下降至二零一九年六月十七日最低0.102港元。

於二零一九年六月二十一日刊發要約公告前，股價於最後交易日二零一九年六月二十日小幅反彈至0.141港元。隨後股份於二零一九年六月二十一日至二零一九年七月二日暫停買賣。於刊發該等公告後首個交易日（即二零一九年七月三日），股價飆升至每股0.340港元。

股份經歷兩段股價下行期間及一段股價上行期間，為(i)二零一八年六月二十二日至二零一八年七月五日期間；(ii)二零一九年三月二十六日至二零一九年六月十七日期間；及(iii)刊發該等公告後首個交易日（即二零一九年七月三日）。就回顧期間股價飆升而言，吾等已審閱於回顧期間 貴公司於聯交所刊發的公告。吾等亦已就股價於有關期間變動的可能理由向 貴公司管理層查詢，並獲告知除上文所披露資料外， 貴公司並不知悉任何其他可能影響股價的具體事宜。吾等相信，股價於上述三段股價急升或急降期間主要由於市場投機炒賣。獨立股東務請注意，概不保證股價可於要約期內及／或要約期後急升。

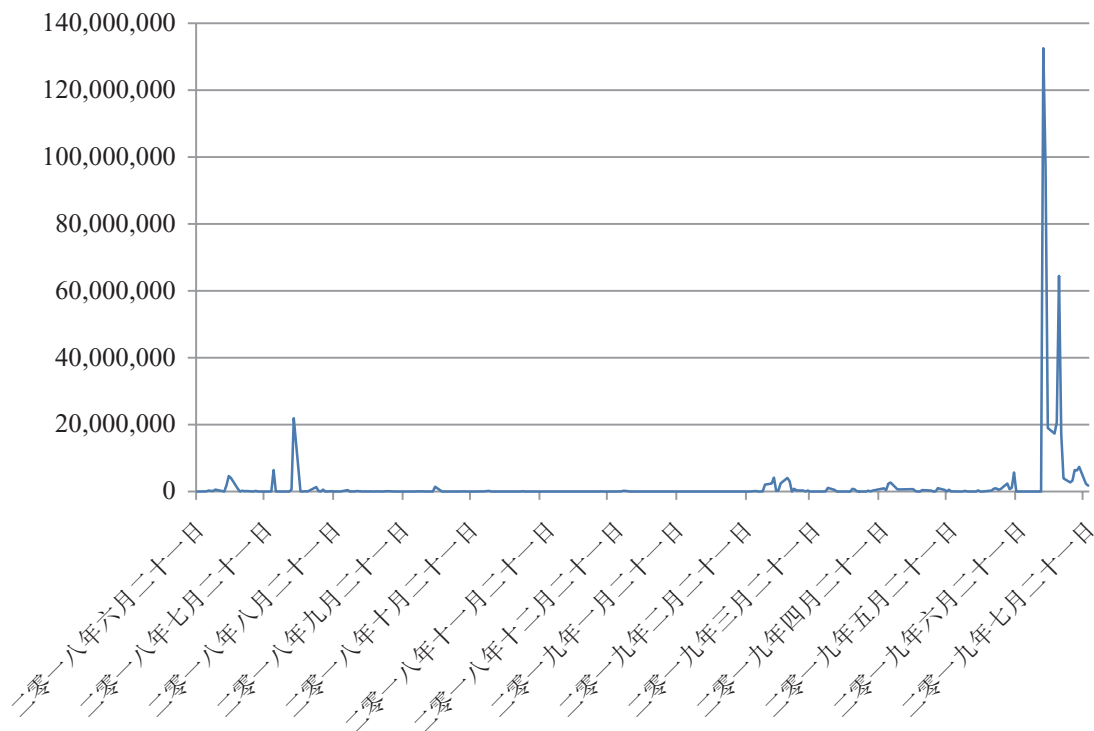
公告後期間

應 貴公司要求，股份於二零一九年六月二十一日上午九時正至二零一九年七月二日（包括首尾兩日）暫停買賣，以待刊發該等公告。於二零一九年七月三日股份恢復買賣後及刊發該等公告後，股份收市價由最後交易日每股0.141港元上升約141.1%至二零一九年七月三日每股0.340港元（即刊發該等公告後首個交易日）。於二零一九年七月三日至最後實際可行日期止期間（「公告後期間」），股份於聯交所所報最低及最高收市價為二零一九年七月二十三日每股0.241港元及二零一九年七月四日每股0.385港元。要約價每股0.166港元較(i)於公告後期間最低收市價每股0.241港元折讓約31.1%；及(ii)最高收市價每股0.385港元折讓約56.9%。

吾等已就刊發該等公告後股價上升的可能原因向 貴公司管理層查詢，並獲告知除該等公告外， 貴公司並不知悉可能影響股價的任何其他事宜。吾等認為，緊隨該等公告刊發後股份收市價急升可能由於市場對該等公告作出的反應。獨立股東應注意，並無保證於要約期內及／或要約期後會出現股價急升。

股份過往成交量

圖二：股份於回顧期間的日成交量



資料來源：聯交所

附註：股份於二零一八年十二月三十一日上午十一時零一分至二零一九年二月二十日及二零一九年六月二十一日上午九時正至二零一九年七月二日起暫停買賣。

獨立財務顧問函件

下圖載列股份於回顧期間的每日成交量。

表二：股份於回顧期間的成交量

下表載列股份於回顧期間的過往每月成交量及成交股份數目佔已發行股份總數的百分比。

月份/期間	該月/期間 成交量總數 (股數)	股份於該月 交易日數 (日數)	該月/期間 日均成交量 (股數)	日均成交量佔於	日均成交量佔於
				最後實際可行 日期已發行股份 總數的百分比 (附註4) (%)	最後實際可行 日期公眾 股東所持股份 總數的百分比 (附註5) (%)
二零一八年					
六月二十一日至					
六月三十日 (附註1)	1,075,000	7	153,571	0.0054%	0.0217%
七月	18,462,000	21	879,143	0.0312%	0.1244%
八月	25,494,000	23	1,108,435	0.0393%	0.1568%
九月	214,000	19	11,263	0.0004%	0.0016%
十月	911,175	21	43,389	0.0015%	0.0061%
十一月	955,241	22	43,420	0.0015%	0.0061%
十二月 (附註2)	782,071	18	43,448	0.0015%	0.0061%
二零一七年					
一月 (附註2)					
二月二十一日至					
二月二十八日 (附註2)	261,125	6	43,521	0.0015%	0.0062%
三月	914,335	21	43,540	0.0015%	0.0062%
四月	827,828	19	43,570	0.0015%	0.0062%
五月	3,719,000	19	195,737	0.0069%	0.0277%
六月一日至六月二十日					
(附註3)	13,411,450	13	1,031,650	0.0366%	0.1460%
七月三日至最後實際可行					
日期(包括該日)(附註3)	401,637,982	15	26,775,865	0.9498%	3.7888%

獨立財務顧問函件

資料來源：聯交所

附註：

- 1) 回顧期間於二零一八年六月二十一日開始。
- 2) 股份於二零一八年十二月三十一日上午十一時零一分至二零一九年二月二十日（包括首尾兩日）暫停買賣，以待刊發內幕消息公告。股份於二零一九年二月二十一日在聯交所恢復買賣。
- 3) 股份自二零一九年六月二十一日上午九時正至二零一九年七月二日（包括首尾兩日）於聯交所暫停買賣，以待刊發聯合公告。股份於二零一九年七月三日於聯交所恢復買賣。
- 4) 根據於最後實際可行日期已發行2,819,102,084股股份計算。
- 5) 根據於最後實際可行日期公眾股東所持706,706,349股股份計算。

誠如上表所示，於回顧期間，股份的平均每日成交量佔已發行股份總數百分比介乎於二零一八年九月約0.0004%至二零一九年七月約0.950%，平均每日成交量為最後實際可行日期已發行股份總數約0.074%。倘計算於回顧期間股份每月的日均成交量的百分比時僅考慮公眾股東所持股份（即公眾持股量），則於回顧期間股份的平均每日成交量介乎二零一八年九月約0.002%至二零一九年七月約3.7888%。因此，股份於回顧期間之交投量相對稀疏及於公開市場的流通性低。

吾等注意到於二零一八年七月、二零一八年八月及公告後期間，股份的平均每日成交量佔已發行股份總數及公眾股東所持股份總數百分比相對較高。吾等已審閱 貴公司於有關期間於聯交所刊發的公告，吾等並無注意到與成交量變動有關的任何其他公開資料。吾等已就上述期間成交量變動之可能原因詢問 貴公司管理層，並獲告知除該等公告外， 貴公司並無注意到任何其他可能影響成交量的特別事宜。吾等認為，導致於二零一八年七月及二零一八年八月股份相對較高的平均每日成交量最可能的原因為市場投機行為，而導致於公告後期間股份相對較高的平均每日成交量最可能的原因是市場該等對公告的反應，惟並不確定有關成交勢頭能否維持，

原因為於回顧期間大部分時間股份平均每日成交量普遍疏落，於回顧期間的平均每日成交量約為2,092,255股股份，佔於最後實際可行日期已發行股份總數約0.074%。

鑑於股份成交量疏落，獨立股東或難以在不會對股價造成下調壓力的情況下，於短時間內在公開市場上出售大量股份。因此，要約為獨立股東（尤其是持有大量股份的獨立股東）提供另一可行撤資選擇，以變現彼等於 貴公司的投資。

考慮到(i)於回顧期間的股價整體表現；(ii)要約價較股份於截至最後交易日(包括當日在內)止最後五個、十個及三十個連續交易日及於二零一八年十二月三十一日 貴公司擁有人應佔每股經審核綜合資產淨值及於二零一八年十二月三十一日之每股經調整資產淨值均有溢價；(iii)上文「貴集團的未來前景及展望」一節所述與 貴集團的財務表現及前景有關的不明朗因素；(iv)概不保證股價於公告前的急升情況可於要約期內及／或要約期後出現；(v)無法確定如無進行要約的情況下公告後期間的股價勢頭能否維持；及(vi)股份成交量於回顧期間大部分時間普遍疏落，故無法確定股份是否有充足流通量，以供獨立股東日後在不推低股價的情況下，在公開市場上出售大量股份。因此，股份市場成交價未必反映獨立股東可在公開市場上透過出售其股份獲得的所得款項，吾等認為，要約乃獨立股東（尤其是持有大量股份的獨立股東）依願按要約價出售部分或全部股份的良機。獨立股東如欲變現彼等於 貴集團的投資務請注意，彼等應仔細及密切監察股份於要約期內的市價。

5.3 可資比較分析

為進一步評估要約價是否公平合理，吾等曾考慮市賬率（「市賬率」）、市盈率（「市盈率」）及股息率，即常用交易倍數分析。鑑於 貴集團於二零一八財政年度錄得虧損，於二零一六財政年度、二零一七財政年度及二零一八財政年度亦無派息，故市盈率分析及股息率分析並不適用作評估。

根據要約價每股要約股份0.166港元及於最後實際可行日期的已發行股份總數2,819,102,084股計算， 貴公司價值約為467.97百萬港元。根據於二零一八

獨立財務顧問函件

年十二月三十一日的 貴公司經審核綜合資產淨值約196.86百萬港元計算，要約價隱含的 貴公司市賬率約為2.38倍（「隱含市賬率」）。經計及經調整資產淨值約217.4百萬港元的隱含市賬率約為2.15倍（「經調整隱含市賬率」）。

吾等已嘗試識別(i)於聯交所上市；及(ii)主要從事與 貴集團相同或類似的業務（即於香港或中國從事物業投資）的可資比較公司；及(iii)主要收益來自租金收入（即超過年度總收益50%）。就此，按照上述吾等認為詳盡的標準，根據吾等對聯交所及彭博網站所作研究，已識別出7家可資比較公司（「可資比較公司」）。吾等分析的詳情載列如下：

公司名稱及 股份代號	公司業務	於最後實際 可行日期的		
		市值 (百萬港元)	資產淨值 (百萬港元)	市賬率 (附註1)
永利地產發展 有限公司(864)	物業投資、租賃已建成 商業及住宅物業	263	1,087	0.242
渝太地產集團 有限公司(75)	物業發展、物業投資及 管理及服務式住宅 物業投資及管理	1,839	1,631	1.128
高山企業有限 公司(616)	物業發展及投資控股	158	753	0.210
中渝置地控股 有限公司(1224)	提供企業管理服務、物業 發展及投資以及財務投資	6,988	17,123	0.408
永泰地產有限 公司(369)	物業發展、物業投資及 管理及服務式住宅物業 投資及管理	7,358	28,722	0.256

獨立財務顧問函件

公司名稱及 股份代號	公司業務	於最後實際 可行日期的		
		市值 (百萬港元)	資產淨值 (百萬港元)	市賬率 (附註1)
麗豐控股有限 公司(1125)	物業發展作銷售及物業投資 作收租用途，以及開發 經營及投資文化、休閒 娛樂及相關設施	2,642	16,143	0.164
卓能(集團)有限 公司(131)	物業發展、投資及管理	2,472	6,461	0.383
			最低	0.164
			最高	1.128
			平均	0.399
公司名稱及 股份代號	公司業務	市值 (百萬港元)	資產淨值 (百萬港元)	隱含 市賬率
貴公司(63)	物業相關業務、提供園藝 服務、借貸業務及生產 及買賣石墨烯及石墨烯 相關產品(附註2)	467.97 (根據 要約價)	197 217.4 (經調整資 產淨值)	2.38 2.15 (經調 整隱含)

資料來源：聯交所

附註：

1. 可資比較公司的市賬率乃根據各可資比較公司於最後實際可行日期的市值除以各可資比較公司的資產淨值(摘錄自彼等各自最近期刊發的年度業績)計算。
2. 經參考二零一八年年報，貴集團約65%的收益源自租金收入。

誠如上表所示，可資比較公司的市賬率介乎約0.164倍至約1.128倍，平均約為0.399倍。約2.15倍之經調整隱含市賬率及約2.38倍之隱含市賬率顯著高於最高可資比較市賬率。

考慮到經調整隱含市賬率及隱含市賬率均高於所有可資比較公司的市場率，吾等認為要約價對獨立股東屬公平合理。

6. 公眾持股量及維持 貴公司之上市地位

聯交所已表明，倘於要約截止後，公眾人士所持股份數目少於 貴公司適用之最低指定百分比（即已發行股份之25%），或倘聯交所認為(i)就買賣股份已出現或可能出現虛假市場；或(ii)公眾持股量不足以維持一個有秩序之市場，則其會考慮行使酌情權，暫停股份之買賣直至恢復指定公眾持股量水平為止。

誠如要約文件所披露，要約人無意將 貴集團私有化，其擬維持股份於聯交所的上市地位。要約人董事及要約人提名之新任董事將共同及個別地向聯交所承諾，將採取適當措施以確保於要約截止後 貴公司全部已發行股本之不少於25%將一直繼續由公眾持有。

倘於要約截止時 貴公司之公眾持股量低於25%，則要約人將在實際可行情況下盡快直接於市場上或透過要約人委任的配售代理出售相關數目之股份，以確保符合上市規則項下公眾持股量之規定。

推薦建議

考慮到本函件所載上述主要因素及理由後，尤其是：

- (a) 上文「貴集團的未來前景及展望」一節所述與 貴集團財務表現及前景有關的不明朗因素，包括但不限於(i)停止及撤銷 貴集團於日本的石墨烯業務；(ii) 貴集團波動的財務業績及具挑戰的業務前景；(iii)中匯就二零一八財政年度業績的保留意見；及(iv)於最後實際可行日期，要約人並無對 貴集團的未來發展的具體計劃；
- (b) 要約價較股份於截至最後交易日（包括當日在內）止最後五個、十個及三十個連續交易日及於二零一八年十二月三十一日 貴公司擁有人應佔每股經審核綜合資產淨值及於二零一八年十二月三十一日之每股經調整資產淨值均有溢價，概不保證股價於該等公告後第一個交易日價格急升的情況可於要約期內及／或要約期後出現；及無法確定如無進行要約的情況下公告後期間的股價態勢能否維持；

獨立財務顧問函件

- (c) 股份成交量於回顧期間普遍疏落，故無法確定股份是否有充足流通量，以供獨立股東在不會推低股價的情況下，在公開市場上出售大量股份，及因此，股份市場成交價未必反映獨立股東可在公開市場上透過出售其股份獲得的所得款項；及
- (d) 經調整隱含市賬率及隱含市賬率顯著高於所有可資比較公司的市賬率，

吾等認為，要約條款就獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東接納要約。

如欲變現彼等於 貴集團的投資的獨立股東務請注意，彼等應仔細及密切監察股份於要約期內的市價，倘於公開市場上出售該等股份的所得款項淨額超過根據要約應收的款項淨額，則建議獨立股東考慮於要約期內在公開市場上出售其股份，而非接納要約。在任何情況下，獨立股東務請注意，無法確定股份現行成交量及／或現行成交價水平將於要約期內或要約期後持續。

此 致

獨立董事委員會 台照

代表
智略資本有限公司

主席
王顯碩
謹啟

二零一九年七月二十六日

附註：王顯碩先生為根據證券及期貨條例可進行第6類（就機構融資提供意見）受監管活動之負責人員，並於投資銀行及企業融資方面擁有逾二十三年經驗。

1. 財務資料

以下為 貴集團於截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度各年的財務資料概要(乃摘錄自 貴公司已刊發的相關年度年報所載的 貴集團經審核綜合財務報表)。

	財政年度		
	二零一八年 千港元 (經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)	二零一六年 千港元 (經審核)
收益	16,529	4,446	5,442
除所得稅前(虧損)/溢利	(88,805)	51,898	(43,947)
所得稅開支	(17)	—	—
貴公司擁有人應佔年內(虧損)/溢利	(88,822)	51,898	(43,947)
貴公司擁有人應佔			
全面(開支)/收入總額	(87,410)	52,713	(56,733)
貴公司擁有人應佔資產淨值	196,856	284,266	231,553
每股基本及攤薄(虧損)/盈利	(3.15)港仙	1.84港仙	(1.56)港仙
股息	—	—	—

於二零一七財政年度，由於 貴公司對本地投資物業市場(尤其是住宅租賃市場)持樂觀態度， 貴公司改變其作為投資物業持有已發展物業The Icon之意向。由於會計政策由「持作待售物業」變更為「投資物業」， 貴集團於二零一七財政年度錄得公平值收益約1.1億港元。此項變動確立了二零一七財政年度物業投資的新業務分部。 貴集團於二零一七財政年度錄得年內溢利約51,898,000港元。該增加主要由於投資物業的公平值收益而達致。

誠如中匯安達會計師事務所有限公司(為 貴公司二零一八財政年度的核數師)所述， 貴集團按公平值計量其投資物業，其公平值變動於綜合損益中確認。該公平值計量對我們的審核重要，原因為投資物業於二零一八年十二月三十一日的結餘396,200,000港元及截至該日止年度的公平值收益10,800,000港元對綜合財務報表重要。此外， 貴集團的公平值計量涉及採用判斷及以假設及估計為基準。除上文所述， 貴公司於 貴集團截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務報表並無任何基於規模、性質或事故的其他非經常或特殊項目。

除於本附錄「審核意見」一節所披露者外，國富浩華(香港)會計師事務所有限公司、中瑞岳華(香港)會計師事務所及中匯安達會計師事務所有限公司並無於 貴集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八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載入任何經修訂意見、強調事項或持續經營相關的重大不確定事項。

核數師意見

貴公司核數師中匯安達會計師事務所有限公司就 貴集團於二零一八財政年度的綜合財務報表發表保留意見。以下為根據 貴集團截至二零一八財政年度的年報(「二零一八年年報」)編制的保留意見及其相應基準。下文所用詞彙與二零一八年年報中所界定者具相同涵義。

保留意見

本行已審核載於第40至114頁的中國烯谷集團有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)的綜合財務報表，該綜合財務報表包括於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況報表及截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及包括主要會計政策概要的綜合財務報表附註。

本行認為，除本行的報告保留意見之基準一節所述事項可能產生之影響外，綜合財務報表已根據由香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)真實公允地反映 貴集團於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

保留意見之基準

- (a) 於聯營公司Five Color Stone Technology Corporation(「**Five Color Stone**」)之投資

本行並無獲提供充分證據足以信納(i)於二零一八及二零一七年十二月三十一日，於Five Color Stone投資之可收回金額賬面值分別約為12,211,000港元及12,541,000港元；及(ii)於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度於Five Color Stone之應佔虧損分別約330,000港元及223,000港元是否分別妥為確認。

(b) 附屬公司 WI Capital Co., Limited (「WI Capital」) 及 WI Graphene Co., Limited (「WI Graphene」) 會計帳簿及記錄之限制

由於有關 WI Capital 及 WI Graphene 截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度之會計帳簿及記錄之證明文件及解釋不充足，本行未能採納審計程序以令本行信納下列截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度之收入及開支及於二零一八年及二零一七年十二月三十一日之資產及負債，以及分部資料及其他與貴集團有關之相關披露附註(貴集團綜合財務報表所載者)是否已於綜合財務報表準確記錄及妥為入賬：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
截至十二月三十一日止年度之收入及開支：		
收益	432	63
銷售成本	<u>(431)</u>	<u>(57)</u>
毛利	1	6
其他收益	291	29
其他虧損	-	(70)
物業、廠房及設備預付款項之撇銷	(54,516)	-
行政開支	<u>(14,300)</u>	<u>(16,817)</u>
經營虧損	<u>(68,524)</u>	<u>(16,852)</u>
其他全面收入：		
可重新分類至損益之項目：		
換算境外業務而產生的匯兌差額	<u>1,412</u>	<u>815</u>
年內其他全面收入(除稅後)	<u>1,412</u>	<u>815</u>
年內全面開支總額	<u><u>(67,112)</u></u>	<u><u>(16,037)</u></u>

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於十二月三十一日之資產及負債：		
非流動資產		
物業、廠房及設備	2,353	3,774
物業、廠房及設備之預付款項	—	37,442
	<u>2,353</u>	<u>41,216</u>
流動資產		
貿易及其他應收賬項	1,801	1,821
現金及現金等價物	13	19,263
	<u>1,814</u>	<u>21,084</u>
流動負債		
貿易及其他應付賬項	5,322	1,830
	<u>5,322</u>	<u>1,830</u>
流動(負債)／資產淨額	<u>(3,508)</u>	<u>19,254</u>
(負債)／資產淨額	<u><u>(1,155)</u></u>	<u><u>60,470</u></u>

上述第(a)及第(b)項所述之任何數字調整均可能對 貴集團截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量及 貴集團於二零一八年及二零一七年十二月三十一日之綜合財務狀況以及綜合財務報表之有關披露造成相應影響。

本行已根據香港會計師公會頒布的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。本行在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會的《專業會計師道德守則》(「守則」)，本行獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他道德責任。本行相信，本行所獲得的審計憑證能充足及適當地為本行的保留意見提供基礎。

關於持續經營的重大不確定因素

本行謹請閣下垂注綜合財務報表附註2，當中提及貴集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度產生虧損約88,822,000港元，而於二零一八年十二月三十一日，貴集團的流動負債超過其流動資金約196,641,000港元，而貴集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度的經營業務之現金流出淨值約38,761,000港元。該等情況顯示存在重大不確定因素，可能造成貴集團繼續持續經營的能力存有重大疑問。本行關於該事項的意見並無作出修訂。

強調事項

本行謹請閣下垂注綜合財務報表附註1，當中提及貴公司獲悉香港國信興業投資集團有限公司（「香港國信」）（貴公司的直接母公司）被發出一項清盤呈請，及已為香港國信持有的貴公司2,112,395,735股股份委任接管人。

本行謹請閣下垂注綜合財務報表附註26，當中提及貴公司違反若干計息借貸之契諾。違反履行契諾，銀行可即時催還借貸。

本行關於該等事項的意見並無作出修訂。

2. 貴集團經審核綜合財務資料

貴公司須於本回應文件內載列或提述貴集團於二零一八財政年度的經審核綜合財務報表（「二零一八年財務報表」）所示之綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表連同與審視上述財務資料存在重大關係的有關已刊發賬目附註。

二零一八年財務報表載於已於二零一九年四月二十九日刊發之貴公司二零一八年年報第40至114頁。

二零一八年年報刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。

亦請參閱以下二零一八年年報之快速鏈結：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/ltn201904291255_C.pdf

二零一八年財務報表以提述方式載入本回應文件並構成本回應文件之一部分。

3. 債務

於二零一九年五月三十一日(即本回應文件付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，貴集團有下列債務：

借貸

有抵押無擔保：

	千港元
銀行借貸	200,000
其他借貸	7,489
	<u>207,489</u>

資產抵押

於二零一九年五月三十一日，(i)投資物業金額約369,200,000港元，(ii)銀行存款4,000,000港元，(iii)貴公司與銀行維持不少於6,000,000港元*之銀行存款，及(iv)轉讓投資物業向指定銀行賬戶的租金收入(已向銀行收取)約747,000港元已抵押為銀行借貸的抵押品；及(i)存貨金額約為10,900,000港元及(ii)Super Homes Limited(貴公司的間接全資附屬公司)的全部已發行股份已抵押作為其他借貸的抵押品。

* 於二零一九年五月三十一日，貴公司與銀行維持金額約為5,596,000港元之銀行存款，少於6,000,000港元。貴公司可被要求即時償還貴公司應付或結欠銀行的所有款項。

或然負債

於二零一九年五月三十一日，由於截至二零零二年十二月三十一日止年度期間貴集團一間附屬公司Super Homes Limited的股權因集團重組而發生變動及該附屬公司有若干累計承前稅項虧損，香港稅務條例(「稅務條例」)第61B條基本上禁止透過動用若干累計承前稅項虧損購買公司，該等稅項虧損已用於抵銷先前應課稅溢利，亦須獲稅務局最終同意。倘稅項虧損並無獲稅務局同意，則可能存在潛在應付稅項。鑒於股東變動之內在不確定性，而現階段無法可靠地估計其稅務結果，貴公司董事認為毋須於綜合財務報表中作出具體撥備。

承擔

資本承擔

於二零一九年五月三十一日，已訂約但仍未產生之資本承擔如下：

	千港元
物業、廠房及設備 (附註)	15,587

附註：於二零一七年一月十三日，貴公司的附屬公司 WI Graphene Co., Limited (「WI Graphene」) 與 Graphene Platform Corporation (「GP」) 訂立廠房買賣協議，以購買石墨烯生產機械及設備，代價為 700 百萬日圓 (相當於 47,500,000 港元) (不包括日本適用消費稅，連同本協議所述款項須由 WI Graphene 支付)。於預付 540 百萬日圓 (相當於 37,442,000 港元) (包括消費稅) 進行購買後，餘額 216 百萬日圓 (相當於 15,587,000 港元) (包括消費稅) 須於條件 (a) WI Graphene 已接獲 GP 的書面通知，GP 供應範圍內的廠房建造已完成；(b) WI Graphene 已向 GP 書面確認，上文 (a) 所述廠房已完工並令 WI Graphene 滿意；及 (c) WI Graphene 已向 GP 書面確認，GP 所動用 500 百萬日圓資金的實際用途符合計劃，獲達成後三日內支付。由於上述三項條件尚未獲達成，故付款時間無法預測。

經營租賃承擔

於二零一九年五月三十一日，貴集團的已到期不可撤銷經營租賃項下的重大未來最低租賃付款承擔如下：

	千港元
一年內	3,166
第二至五年 (包括首尾兩年)	1,825
	4,991

免責聲明

除上文披露者外，於二零一九年五月三十一日，貴集團概無任何債務證券、任何未償還按揭、押記、債券、其他已發行債務資本、銀行透支、借貸、承兌負債、未償還可換股債務證券或其他類似債務、任何擔保或其他重大或然負債。

據貴集團董事所知及所悉，貴集團董事確認，貴集團的債務狀況自二零一九年五月三十一日起至最後實際可行日期止期間並無任何重大變動。

4. 重大變動

董事確認，除下文所披露者外，自二零一八年十二月三十一日（即 貴公司最近期已刊發經審核綜合財務報表的編製截止日期）以來及直至最後實際可行日期（包括該日）， 貴公司的財務或貿易狀況或前景並無任何重大變動：

- (a) 於二零一九年二月二十日， 貴公司刊發內部資料公告（「內部資料公告」），當中陳述 貴公司獲悉吉林省國信興業投資集團有限公司（「呈請人」）於二零一八年十二月十日於香港高等法院對香港國信發出清盤呈請，理由為香港國信結欠呈請人一項170,000,000港元的債務。如內部資料公告進一步披露，於二零一六年八月從一間商業銀行獲得2億港元之銀行融資，並於二零一八年八月續期兩年。上述銀行融資已告悉數取用。作為該銀行要求之其中一項保證，於融資期內，所有股份須維持於聯交所上市，而李先生（香港國信的唯一股東，亦為 貴公司主席、非執行董事及當時最終控股股東）須直接或間接持有超過50%的 貴公司全部已發行股本。任何違反上述保證之行為均可構成違約事件，所有 貴公司應付或結欠該銀行之款項（包括本金及應計利息）將立即到期及須由 貴公司償付。鑒於 貴公司當時短暫停牌及其控股股東之潛在變動，該銀行（作為貸款人）就 貴公司現有銀行融資進行信貸審查。倘銀行拒絕對違約行為授出任何豁免，而 貴公司未能立即償還所有尚未償還的本金及利息，銀行可能透過出售 貴公司抵押予銀行的30項投資物業強制執行抵押。於最後實際可行日期，上述銀行融資被另一項不附帶上述條款但須於要求時償還的融資取代；
- (b) 誠如內部資料公告所披露， 貴公司擬出售其部分投資物業。由於該等投資物業已抵押予銀行，出售該等物業須獲銀行同意。 貴公司謹此強調，即使銀行同意出售投資物業，銀行仍可能要求所得款項用於償還銀行融資之未償還本金額及利息或銀行指定的其他用途。於最後實際可行日期， 貴公司尚未取得相關同意且銀行尚未行使任何出售已按揭投資物業的權利；
- (c) 誠如內部資料公告所披露， 貴公司的間接全資附屬公司 Super Homes Ltd. 於二零一九年二月初接獲稅務局有關 貴集團的投資物業重估收益應否繳納稅項的查詢函件。倘稅務局評估收益為應課稅溢利， 貴集團將須承擔額

外稅項負債，估計金額不多於20百萬港元。貴公司現正向其稅務顧問尋求意見以回應稅務局就此事宜的查詢。

- (d) 誠如二零一八年年報所披露，客戶A為佔貴集團收益10%或以上的唯一主要客戶。客戶A的租約已屆滿，而客戶A並未就二零一九年續新租約。

以下為獨立物業估值師意達就其對本集團持有的物業權益於二零一九年六月三十日之估值所編製函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本回應文件。

EIDEA

意達專業服務有限公司

香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈
29樓2905室

電話：(852) 2528 3808

傳真：(852) 2529 3808

敬啟者：

關於：香港半山區干德道38號 The ICON 30個住宅單位物業權益(「物業權益」)的估值

1. 緒言

吾等遵照中國烯谷集團有限公司(下文稱為「貴公司」)之指示，對 貴公司及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)持有位於香港的物業權益進行估值，吾等確認已視察有關物業，作出相關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以向 閣下提供吾等對物業權益於二零一九年九月三十日(「估值日期」)之市值之意見，以供載入 貴公司之公開文件。

本函件構成吾等之估值報告一部分，並闡明估值之基準及方法，釐清是次估值之假設及限制條件。

2. 估值基準

估值乃吾等對市值(「市值」)之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指自願買方與自願賣方在進行適當推銷後，在雙方知情、審慎及自願之情況下於估值日期基於公平交易原則以資產或負債所換取之估計金額。

市值乃理解為所估計資產或負債之價值，並無考慮買賣成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

市值乃賣方於市場上合理獲得之最高價格及買方於市場上合理獲得之最有利價格。此估計尤其不考慮受特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、合資經營、管理協議、與出售有關之任何人士作出之特別考慮因素或特許權，或任何特別價值因素)影響而上升或下跌之估價。

3. 估值方法

於對 貴集團在香港持有的物業權益進行估值時，直接比較法乃根據替代原則而獲採納，據此，比較乃按可資比較物業實際銷售變現之價格作出。大小、規模、性質、特徵及地點相若之可資比較物業乃按照各物業之一切相關利弊進行分析及仔細衡量，以達致公平市值比較。

4. 估值假設

吾等進行估值時，除另有指明外，吾等已假設有關物業已按象徵式土地使用年費獲授予指定年期之可轉讓土地使用權，並已全數繳清任何應付土地出讓金。吾等亦假設物業權益擁有人於各整個授出之未屆滿年期內對該等物業有可強制執行之業權，並擁有自由及不受中斷之權利使用、佔用或轉讓該等物業。

5. 業權調查

吾等已就該等物業開展業權調查，然而，吾等現無法就該等物業的業權為 閣下提供意見，並建議 閣下就此向 閣下的有關法律顧問徵求法律意見。

6. 限制條件

吾等已視察該等物業外部及內部(如可行)。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無測試任何設施。

吾等並未就有關物業進行詳細實地測量，以核實面積正確性，惟假設向吾等所提供文件中所示之面積準確無誤。所有文件僅作參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團所提供資料，並接納特別就(但不限於)年期、法定通告、地役權、佔用詳情、樓面面積及辨別物業之所有其他相關事宜等事項而向吾等提供之意見。

吾等並無理由懷疑吾等獲提供資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知所獲提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供充分資料以達致知情見解，且無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等進行估值時，並無考慮任何物業欠負之任何抵押、按揭或款項，亦無考慮出售時可能產生之任何開支及稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

所呈報市值僅適用於全部單位作為單一權益，並假設未對該等單位進行任何零碎交易。

就該等香港物業而言，因出售 貴集團持有的物業權益而將產生的潛在納稅責任主要包括印花稅（介於100港元至代價或物業權益價值之8.5%）。在吾等的估值過程中，吾等並無考慮相關稅項。

7. 備註

吾等對物業權益進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章、證券及期貨事務監察委員會刊發的香港公司收購及合併守則規則11及香港測量師學會出版的香港測量師學會估值準則（二零一七年版）所載所有規定。

吾等以港元（港元）為單位對物業權益進行估值。

隨函附奉估值證書。

此 致

香港
灣仔
港灣道30號
新鴻基中心
19樓
1908-1916室
中國烯谷集團有限公司
列位董事 台照

代表
意達專業服務有限公司
董事總經理
劉裕豐
MRICS, BSc (Hons)

二零一九年七月二十六日

劉裕豐先生為英國皇家特許測量師學會專業會員，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國大陸、亞太地區、美洲及歐洲擁有逾14年之物業、機器及設備估值經驗。

估值證書

第一組 — 貴集團在香港持有的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 六月三十日 現況下之市值 港元
<p>1. 香港半山區干德道38號The ICON第11樓、12樓、17至19樓、21至23樓、26至28樓、30及32樓A室、第32樓B室、第30至32樓C室、第11樓、12樓、18至23樓、25樓、26樓及30至32樓D室、屋頂A、屋頂D</p> <p>內地段第1253號餘下部分之2174/5272份額</p>	<p>該物業包括一幢於二零一零年落成的23層住宅樓宇的30個住宅單位及屋頂住宅單位的總建築面積及可出售面積分別約為21,024平方呎(1,953.18平方米)及13,776平方呎(1,279.82平方米)。此外，屋頂總面積約為1,464平方呎(136.01平方米)。</p>	<p>該物業部分已簽立多份租約，月租總額約為596,000港元，最近期租約於二零二四年八月二十九日到期，餘下部分則空置。</p>	389,700,000
	<p>該物業根據政府租約持有，租期自一八六一年六月二十五日起為期999年。</p>		

附註：

1. 該物業的登記持有人為 Super Homes Limited (貴公司的間接全資附屬公司)。

1. 責任聲明

董事(因下文所述理由不包括李先生及王先生)共同及個別地就本回應文件內資料的準確程度承擔全部責任，並在作出所有合理查詢後，確認據彼等所知本回應文件內表達的意見乃經過適當及審慎考慮後達致，並且確認本回應文件並無遺漏任何其他事實，足以令本回應文件內任何聲明具誤導成份。董事(因下文所述理由不包括李先生及王先生)就基於要約文件與要約及要約人有關之資料承擔之唯一責任乃確保該等資料之轉載或呈列之正確。

李先生與董事會就規定本公司發行的文件所在資料(有關要約)的準確性及完整性存在意見分歧，並已拒絕回應及作出確認，而儘管董事會已竭盡所能，於獨立董事委員會成立日期及其後，本公司並無收到來自王先生的有效回復(此即彼並非獨立董事委員會成員之原因)。因此，本公司已根據收購守則第9.4條向執行人員作出申請，就本公司將就要約發出之任何文件所載之責任聲明中不包括李先生及王先生。

2. 股本

於最後實際可行日期，本公司之法定及已發行股本如下：

法定	港元
<u>20,000,000,000</u> 股股份	<u>1,000,000,000</u>
已發行及繳足	
<u>2,819,102,084</u> 股股份	<u>140,955,104.2</u>

於最後實際可行日期，本公司並無任何可轉換或交換為股份的未行使購股權、衍生工具、認股權證或證券。

所有已發行股份在所有方面彼此具有同等地位，包括收取股息、投票及退還股本的權利。自二零一八年十二月三十一日(即本公司最近期年度經審核財務報表的編製日期)起，本公司並無發行任何股份。

3. 權益披露

(a) 本公司於要與人之權益

於最後實際可行日期，本公司、本集團任何成員公司概無於要約人之任何相關證券（定義見收購守則第22條注釋4）中擁有任何權益，且概無其他人士（包括本公司）買賣要約人的任何相關證券（定義見收購守則第22條注釋4）。

(b) 董事於本公司及要約人之權益

於最後實際可行日期，概無董事（包括彼等各自的聯繫人）於本公司及要約人的相關證券（定義見收購守則第22條注釋4）中擁有任何權益或淡倉。

(c) 其他權益

於最後實際可行日期：

- (i) 本公司的相關證券（定義見收購守則第22條注釋4）均由本公司附屬公司或本集團任何成員公司的退休基金（如有）或如根據收購守則一致行動定義第(5)類假定與本公司一致行動的人士，或對聯繫人定義第(2)類所指明的人士（包括獨立財務顧問，但不包括獲豁免自營買賣商及豁免基金經理）所擁有或控制；
- (ii) 概無任何人士根據收購守則第22條注釋8所述與本公司或與根據收購守則一致行動定義下第(1)、(2)、(3)及(5)類被推定為與本公司一致行動之人士或根據收購守則聯繫人定義下第(2)、(3)及(4)類被推定為本公司的聯繫人之人士訂立任何安排；
- (iii) 概無本公司相關證券（定義見收購守則規則22注釋4）由與本公司有關連的基金經理（豁免基金經理除外）酌情管理；
- (iv) 概無董事於本公司任何相關證券（定義見收購守則第22條注釋4）中擁有任何權益，且概無董事擬就彼等各自的實益股權接納或拒絕要約；
- (v) 概無本公司及任何董事借入或借出本公司相關證券（定義見收購守則第22條注釋4）。

4. 買賣本公司證券

- (a) 於有關期間，除買賣協議所涉及的於接管前由李先生最終擁有的待售股份外，概無董事買賣本公司任何相關證券（定義見收購守則第22條註釋4）。
- (b) 於有關期間，
- (i) 本公司或本集團的任何成員公司概無買賣要約人的權益股本或任何可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具中任何權益；
 - (ii) 本公司附屬公司或本集團任何成員公司的退休基金（如有）或根據收購守則一致行動定義第(5)類假定為與本公司一致行動的人士，或根據聯繫人定義第(2)類為本公司的聯繫人的人士（包括獨立財務顧問，但不包括獲豁免自營買賣商及豁免基金經理）概無進行任何交易，以換取本公司任何相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）的價值；
 - (iii) 任何已與本公司或與根據收購守則一致行動定義下第(1)、(2)、(3)及(5)類被推定為與本公司一致行動之人士或聯繫人定義下第(2)、(3)及(4)類為本公司的聯繫人之人士達成任何收購守則第22條註釋8所指的安排的人士概無進行任何交易，以換取本公司任何相關證券（定義見收購守則第22條註釋4）的價值；及
 - (iv) 與本公司有關連的基金經理（豁免基金經理除外）概無進行任何交易，以換取本公司任何相關證券（定義見收購守則第22條註釋4）的價值。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司及其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本公司及其任何附屬公司亦概無任何尚未了結或面臨的重大訴訟或申索。

6. 重大合約

本集團成員公司於緊接要約期開始前兩個年度內直至最後實際可行日期概無訂立屬於或可能屬於重大的合約（並非於本集團日常業務過程中訂立的合約）。

7. 專家及同意書

以下為其意見、函件或建議載於本回應文件之專家資格：

名稱	資格
智略資本有限公司	根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
意達專業服務有限公司	獨立專業物業估值師

於最後實際可行日期，智略資本及意達概無於本集團任何成員公司擁有任何股權，或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法強制執行)，或於本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的年度經審核綜合財務報表的編製日期)以來所收購、出售或租用或擬收購、出售或租用的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

智略資本及意達已就本回應文件的刊發及按所示形式及內容收錄彼等各自的函件及提述其名稱發出且並無撤回書面同意。

8. 有關權益及買賣證券之額外披露

- (a) 於最後實際可行日期，並無就離職或要約而已經或將會向任何董事提供任何利益(法定賠償除外)。
- (b) 於最後實際可行日期，除買賣協議外，要約人或其任何一致行動人士並無訂立董事擁有重大個人權益的任何重大合約。
- (c) 於最後實際可行日期，除買賣協議外，概無任何董事與任何其他人士訂有任何以要約結果為條件或取決於要約結果或在其他方面與要約有關之協議或安排。

9. 董事服務合約

於最後實際可行日期，本公司與董事訂立以下服務合約及委任函：

- a. 本公司與陳猛先生於二零一八年十一月六日訂立服務協議，據此，陳先生獲委任為執行董事，初始任期自二零一八年十一月六日起為期三年，可由任何一方提前發出不少於三個月的書面通知予以終止，並每年享有固定薪金3,000,000港元；
- b. 本公司與周晨先生於二零一八年二月一日訂立服務協議，據此，周先生獲委任為執行董事，初始任期自二零一八年二月一日起為期三年，可由任何一方提前發出不少於三個月的書面通知予以終止，並每年享有固定薪金3,000,000港元；
- c. 本公司與李先生於二零一八年十一月六日訂立委任函，據此，李先生獲委任為非執行董事兼主席，初始任期自二零一八年十一月六日起為期三年，可由任何一方提前發出不少於三個月的書面通知予以終止，並每年享有固定薪金3,000,000港元；
- d. 本公司與王先生於二零一七年七月二十一日訂立服務協議，據此，王先生獲委任為獨立非執行董事，初始任期自二零一七年七月二十一日起為期三年，可由任何一方提前發出不少於一個月的書面通知予以終止，並每年享有固定薪金360,000港元；
- e. 本公司與高寒先生於二零一九年二月二十八日訂立服務協議，據此，高先生獲委任為獨立非執行董事，初始任期自二零一九年二月二十八日起為期三年，可由任何一方提前發出不少於一個月的書面通知予以終止，並每年享有固定薪金240,000港元；
- f. 本公司與周啟平先生於二零一九年二月二十八日訂立服務協議，據此，周先生獲委任為獨立非執行董事，初始任期自二零一九年二月二十八日起為期三年，可由任何一方提前發出不少於一個月的書面通知予以終止，並每年享有固定薪金300,000港元；

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無董事與本公司或其附屬公司或聯營公司訂有現有或建議服務合約，而該合約：

- (a) 於要約期開始前六個月內已訂立或修訂(包括持續及固定期限合約)；
- (b) 通知期達十二個月或以上之持續合約；或
- (c) 為有效期尚餘十二個月以上(不論通知期長短)之固定期限合約。

10. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司的香港主要營業地點位於香港灣仔港灣道30號新鴻基中心19樓1908-1916室。
- (c) 於周晨先生自二零一九年六月二十七日辭任起，本公司並無公司秘書。
- (d) 本公司的香港股份過戶登記分處為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。
- (e) 智略資本的註冊辦事處位於香港上環干諾道中111號永安中心11樓1106室。
- (f) 意達的註冊辦事處位於香港灣仔港灣道23號鷹君中心10樓1001室。
- (g) 本回應文件之中英文版本如有歧異，在詮釋時概以英文版本為準。

11. 備查文件

以下文件的副本可於證監會網站(www.sfc.hk)及本公司網站(www.chn-graphene.com)及自本回應文件日期起直至要約截止期間(星期六、星期日及公眾假期除外)正常營業時間上午九時正至下午五時正在本公司的香港主要營業地點(地址為香港灣仔港灣道30號新鴻基中心19樓1908-1916室)查閱：

- (a) 本公司細則；
- (b) 本公司截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度各年之年報；

- (c) 載於本回應文件第 7 至 14 頁之「董事會函件」；
- (d) 載於本回應文件第 15 至 16 頁之「獨立董事委員會函件」；
- (e) 載於本回應文件第 17 至 39 頁之智略資本函件；
- (f) 載於本回應文件第 II-1 至 II-4 頁之意達估值報告；
- (g) 本附錄「專家及同意書」一段所述同意書；
- (h) 本附錄「董事之服務合約」一段所述之服務協議及委任函；及
- (i) 本回應文件。