

此乃要件 請即處理

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

閣下如已將名下之運興泰集團控股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方或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，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。

## Winning Tower Group Holdings Limited 運興泰集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8362)

### 主要及關連交易 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及  
獨立股東的獨立財務顧問

 創陞融資

創陞融資有限公司

封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5頁至第16頁。獨立董事委員會函件載於本通函第17頁至18頁。載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見的獨立財務顧問函件載於本通函第19頁至第31頁。

股東特別大會謹訂於二零一九年九月九日(星期一)下午三時正於香港九龍尖沙咀漢口道5-15號漢口中心3樓329-330室舉行，召開大會通告載於本通函第51頁至53頁。

無論閣下能否親身出席股東特別大會或其任何續會，務請閣下盡快按照隨附之代表委任表格所印列指示填妥表格，並無論如何最遲須於股東特別大會或任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間前48小時，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。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，並於會上投票。

二零一九年八月二十三日

## GEM 的特色

GEM的定位乃為相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險的中小型公司提供一個上市的市場。有意投資人士應瞭解投資該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳考慮後方作出投資決定。

由於GEM上市的公司普遍屬中小型公司，在GEM買賣的證券可能會較於主板買賣的證券容易受到市場波動的影響。在GEM買賣的證券亦不保證會有高流通量的市場。

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	5
緒言 .....	5
該等物業出售協議的主要條款.....	6
該等租賃協議的主要條款 .....	8
本集團及友業物業的資料 .....	9
該等物業的資料.....	9
出售事項的財務影響 .....	10
有關該等租賃協議之其他資料.....	11
訂立該等物業出售協議及該等租賃協議的理由及裨益.....	11
GEM上市規則之涵義 .....	14
股東特別大會.....	15
其他資料 .....	16
警告通知 .....	16
獨立董事委員會函件 .....	17
創陞融資函件 .....	19
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	32
附錄二 — 估值報告 .....	34
附錄三 — 一般資料 .....	43
股東特別大會通告 .....	51

## 釋 義

於本通函內，除另有界定者外，本文所用的詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有GEM上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行開門經營一般業務之日子(不包括香港之星期六、星期日、公眾假期及8號或以上熱帶氣旋警告信號於上午九時正至下午五時正期間懸掛或持續懸掛之任何日子，或「黑色」暴雨警告於上午九時正至下午五時正期間發出或持續生效之任何日子)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「本公司」	指	運興泰集團控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所GEM上市(股份代號：8362)
「完成」	指	根據各項該等物業出售協議的條款及條件分別完成買賣各項該等物業，於「該等物業出售協議的主要條款—完成」一節進一步詳述
「完成日期」	指	所有條件獲全面達成或豁免(視情況而定)當日起計的十(10)個營業日內，或訂約方可能協定的其他日期，即完成發生當日
「條件」	指	根據該等物業出售協議進行完成的先決條件，於「該等物業出售協議的主要條款—條件」一節進一步詳述
「關連人士」	指	具有GEM上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有GEM上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據該等物業出售協議出售該等物業

## 釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將於二零一九年九月九日(星期一)下午三時正假座香港九龍尖沙咀漢口道5-15號漢口中心3樓329-330室召開及舉行以供獨立股東考慮及酌情批准該等物業出售協議、該等租賃協議及其項下擬進行的交易的股東特別大會或(如文義就此允許)有關股東特別大會的任何續會
「GEM上市規則」	指	聯交所GEM證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「政府」	指	香港政府
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會不時頒佈的香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「友業物業」	指	友業物業投資有限公司，一間於香港註冊成立的公司，由余先生擁有20%股權及由余先生的三名聯繫人擁有合共80%股權
「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事，成立目的為就該等物業出售協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	創陞融資有限公司，可從事證券及期貨條例所界定第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，已就該等物業出售協議及其項下擬進行的交易獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立物業估值師」	指	艾華迪評估諮詢有限公司

## 釋 義

「獨立股東」	指	根據GEM上市規則毋須就批准該等物業出售協議、該等租賃協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票的股東
「建景創投」	指	建景創投有限公司，一間於二零一六年十月三十一日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東(持有本公司75%已發行股權)
「最後實際可行日期」	指	二零一九年八月十五日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「租賃事項」	指	本集團根據該等租賃協議租賃該等物業
「該等租賃協議」	指	將由友業物業(作為業主)與運興泰集團(作為租戶)就於各完成日期租賃各項該等物業訂立之兩份租賃協議
「最後截止日期」	指	二零一九年九月三十日，或全體訂約方可能書面協定的有關較後日期
「余先生」	指	余庭曦先生，非執行董事及本公司控股股東之一
「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)
「該等物業」	指	兩項物業：(i)位於香港新界葵涌梨木道88號達利中心8樓803室的工場、倉庫及配套辦事處；及(ii)位於香港新界葵涌梨木道88號達利中心8樓808室的工場及倉庫
「該等物業出售協議」	指	日期均為二零一九年七月二日及由友業物業(作為買方)與運興泰集團(作為賣方)分別就買賣各項該等物業訂立的兩份買賣協議
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改

## 釋 義

「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「運興泰集團」	指	運興泰集團有限公司，於二零一五年一月二十一日於香港註冊成立的有限公司及本公司間接全資附屬公司
「平方呎」	指	平方呎
「%」	指	百分比

**Winning Tower Group Holdings Limited**  
**運興泰集團控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8362)

執行董事：

黎景華先生(主席)

黎浩然先生

何健華先生

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

余庭曦先生

周權忠先生

何麗詩女士

香港主要營業地點：

香港新界

葵涌梨木道88號

達利中心8樓803室

獨立非執行董事：

周振威先生

盧榮棠先生

林禮喬先生

**主要及關連交易**  
**及**  
**股東特別大會通告**

敬啟者：

**緒言**

茲提述本公司日期為二零一九年七月二日的公告。

於二零一九年七月二日(交易時段後)，運興泰集團與友業物業訂立該等物業出售協議，據此，友業物業有條件地同意收購及運興泰集團有條件地同意出售該等物業，總代價為45,516,400港元。

於最後實際可行日期，本集團將該等物業用於其於香港經營業務。於完成後，該等物業將由友業物業全資擁有。

根據該等物業出售協議，友業物業與運興泰集團應於各自完成時訂立各項租賃協議，據此，友業物業(作為業主)應向運興泰集團(作為租戶)出租該等物業，租期為自各完成日期起三年。

## 董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)該等物業出售協議、該等租賃協議及其項下擬進行的交易的進一步詳情；(ii)GEM上市規則規定的若干財務資料；(iii)本集團的進一步資料；(iv)該等物業的估值報告；及(v)股東特別大會通告。

### 該等物業出售協議的主要條款

該等物業出售協議及其項下擬進行的交易的主要條款載列如下：

日期：二零一九年七月二日

訂約方：友業物業(作為買方)；及運興泰集團(作為賣方)

標的事宜：友業物業有條件地同意收購及運興泰集團有條件地同意出售該等物業。

代價：有關買賣香港新界葵涌梨木道88號達利中心8樓803室的代價為27,645,000港元，而有關買賣香港新界葵涌梨木道88號達利中心8樓808室的代價為17,871,400港元。因此，該等物業出售協議項下的總代價等於45,516,400港元。代價須於各項完成後以銀行本票或律師支票支付及償付。

條件：各項完成須待下列條件獲完滿達成及/或豁免後，方可作實：

- (a) 就各項物業出售協議項下擬進行的交易取得政府及監管機關(包括但不限於聯交所)的一切必要批准、公司批准及同意；
- (b) 關於各項物業出售協議項下擬進行的交易，遵守並達成所有相關監管規定(包括但不限於GEM上市規則項下的監管規定)；

## 董事會函件

- (c) 賣方須根據第219章物業轉易及財產條例第13節及各項物業出售協議項下的機制證明其對各項物業的業權；
- (d) 運興泰集團及友業物業於各項物業出售協議項下作出的所有聲明、保證及承諾於所有重大方面均維持真實及準確；及
- (e) 於各完成日期前的任何時間：
  - (I) 就各項物業出售協議項下擬進行的交易而言，本集團的財務、業務、營運、前景或其他方面的狀況並無出現任何不利變動或任何預期不利變動；
  - (II) 並無發生任何事件或存在任何情況，導致運興泰集團及友業物業於各項物業出售協議項下所作的任何聲明、保證及承諾於任何重大方面失實或不確；及
  - (III) 並無出現違反各項物業出售協議的條款或各項物業出售協議所載運興泰集團及友業物業各自所作的任何承諾的情況。

運興泰集團可隨時以書面方式豁免任何條件(上文第(a)、(b)及(c)項條件除外)，且有關豁免可於運興泰集團可能釐定的條款及條件規限下作出。上文第(a)、(b)及(c)項條件不可由運興泰集團豁免。

## 董事會函件

倘條件於最後截止日期(或所有訂約方可能書面協定的較後日期)中午十二時正或之前未獲達成或獲運興泰集團豁免(視情況而定)，各項物業出售協議將告失效，其後訂約方的所有權利及責任將不再有效，惟訂約方已產生的任何權利及責任除外。

完成： 完成將於不遲於最後截止日期(或所有訂約方可能書面協定的有關其他日期)的完成日期落實。

於各項完成後，各項物業將不再由本集團持有，且友業物業與運興泰集團須簽立各項租賃協議。本集團擬於完成後繼續於該等物業經營業務。有關進一步詳情，請參閱下文「該等租賃協議的主要條款」一節。

### 該等租賃協議的主要條款

該等租賃協議及其項下擬進行的交易的主要條款載列如下：

日期： 各完成日期

訂約方： 友業物業(作為業主)；及運興泰集團(作為租戶)

標的事宜： 友業物業應將該等物業出租予運興泰集團，作為本集團的工場、倉庫及配套辦事處。

租期： 自各完成日期起三(3)年

租金： 對於香港新界葵涌梨木道88號達利中心8樓803室，租金為每個日曆月87,300港元，而對於香港新界葵涌梨木道88號達利中心8樓808室，租金為每個日曆月56,436港元，合計租金為每個日曆月143,736港元，包括物業稅、管理費、地租及差餉，但不包括水費、煤氣費及電費

## 董事會函件

重續的選擇權： 運興泰集團有權於初始租期屆滿後按屆時現行市場租金將租約重續額外三(3)年

### 本集團及友業物業的資料

本集團是香港專門供應加工生熟食品的食品供應商。

於最後實際可行日期，友業物業由余先生擁有20%股權及由余先生的三名聯繫人擁有合共80%股權。余先生為一名非執行董事及本公司控股股東之一。友業物業為一間物業控股公司。

### 該等物業的資料

於最後實際可行日期及緊接完成前，該等物業由運興泰集團全資擁有。該等物業的詳情載列如下：

地址	用途	概約實用面積
香港新界葵涌梨木道88號 達利中心8樓803室	工場、倉庫及 配套辦事處	5,511平方呎
香港新界葵涌梨木道88號 達利中心8樓808室	工場及倉庫	3,563平方呎

於二零一九年五月三十一日該等物業的估值數據與資產負債表數據的對賬詳情載列如下：

	香港 新界葵涌 梨木道88號 達利中心 8樓803室 港元	香港 新界葵涌 梨木道88號 達利中心 8樓808室 港元	總計 港元
資產負債表中物業的賬面淨值	26,200,000	17,000,000	43,200,000
加：升值	300,000	100,000	400,000
估值報告中所述物業的公平值	<u>26,500,000</u>	<u>17,100,000</u>	<u>43,600,000</u>

## 出售事項的財務影響

於最後實際可行日期，該等物業乃由本集團用於經營其業務。該等物業於二零一九年五月三十一日之未經審核賬面淨值總共為約43.2百萬港元。於完成後，該等物業將不再由本集團持有。

該等物業出售協議項下的代價乃由運興泰集團與友業物業經參考(其中包括)一名獨立物業估值師對該等物業進行的估值並公平磋商後釐定。該等物業出售協議項下出售該等物業的代價與其賬面淨值相比超出約2.3百萬港元(相當於溢價約5.3%)。

因此，本集團預期將自出售事項錄得收益約2.3百萬港元(有待調整及審核)。該金額乃基於出售事項代價與該等物業賬面淨值之間的差額而計算。本公司將錄得的實際收益須待於完成後釐定該等物業之綜合賬面淨值及附帶交易成本時方可確定。

此外，基於本集團於二零一九年五月三十一日之未經審核財務資料及假設直至完成時該等物業之資產及負債不會出現重大變動，且該等租賃協議於完成日期生效，預期：

### 出售事項的影響 —

- (i) 本集團非流動資產總值將減少約43.2百萬港元，原因在於該等物業不再併入本集團綜合財務報表；
- (ii) 本集團的流動資產總值將增加約45.5百萬港元，原因在於應收款項或現金及銀行結餘增加；及
- (iii) 本集團資產淨值將增加約2.3百萬港元，原因在於來自出售事項之收益淨額。

### 租賃事項的影響 —

- (i) 本集團的資產總值將增加約5.0百萬港元，原因在於在完成日期確認使用權資產；
- (ii) 本集團的負債總額將增加約5.0百萬港元，原因在於在完成日期確認租賃負債；及
- (iii) 本集團的資產淨值在完成日期將不受影響。

然而，本集團將確認的出售事項的實際影響將視乎本集團於完成時屆時的財務狀況而定。

## 有關該等租賃協議之其他資料

運興泰集團(作為租戶)與友業物業(作為業主)訂立一份日期為二零一八年九月二十日之租賃協議(「倉庫租賃協議」)，據此，友業物業同意出租香港新界葵涌梨木道88號達利中心10樓1002室予運興泰集團，租期為自二零一八年十月一日起至二零二一年九月三十日止(包括首尾兩日)三年，月租金為65,000港元(包括物業稅，但不包括管理費、地租、差餉及水費、煤氣費及電費)。

作為一項持續關連交易及透過使用上述預期年度租金(連同管理費、地租及差餉)作為計算適用百分比率的分子，就倉庫租賃協議項下擬進行的交易計算的所有相關百分比率均低於5%及年度代價低於3,000,000港元，因此，倉庫租賃協議項下擬進行的交易構成GEM上市規則第20章項下的獲豁免持續關連交易。

鑑於該等租賃協議與倉庫租賃協議(i)並無相關性；及(ii)並非根據一項主協議作出或同時磋商及決定，董事認為，該等租賃協議項下擬進行的交易毋須與倉庫租賃協議項下擬進行的交易合併計算。

根據適用於本集團之香港財務報告準則第16號(於二零一九年一月一日生效)，本集團將會將本集團根據該等租賃協議將予支付之租金付款確認為收購使用權資產，其將構成GEM上市規則第20章項下本公司的一次性關連交易。

該等租賃協議之條款(連同代價)乃由訂約方經參考現行市價(有關詳情，請參閱本通函第41頁(附註6)及第42頁(附註6)的「附錄二—估值報告」)及一名獨立物業估值師進行的估值後公平磋商釐定。

## 訂立該等物業出售協議及該等租賃協議的理由及裨益

於最後實際可行日期，本集團於香港的七項物業開展其業務。六項物業(即香港新界葵涌梨木道88號達利中心8樓803室、805室及808室以及11樓1101室、1103室及1105室)乃自有物業，而剩餘一項物業(即香港新界葵涌梨木道88號達利中心10樓1002室)乃租自友業物業。

儘管本集團過往主要建基於其於香港的自有物業開展其業務經營，惟董事認為香港地產市場正變得不穩定且具有不確定性，因政府自二零一九年初以來試圖引入一條新法例，導致政局發展不穩及激起社會矛盾，董事亦憂慮情況加

## 董事會函件

劇，因為考慮到一間上市財務公司近期刊發公告，內容有關其通過董事會決議案暫停支付地價的餘額，涉及其競標位於香港九龍啟德的地塊的土地使用權，從而導致被沒收按金25百萬港元及向香港政府支付違約賠償金的潛在法律後果，此舉乃出於憂慮香港社會矛盾及經濟不穩定之故。

基於前述擔憂，董事認為，本集團須分散及減低其自有物業的物業價格可能下跌的風險，方式為對本集團(六項之中的)兩項自有物業(即香港新界葵涌梨木道88號達利中心8樓803室及808室)作出售後租回安排。與簡單地出售相關兩項自有物業相比，董事認為，售後租回安排不會干擾本集團之現有運營。

除減低本集團自有物業的物業價格可能下跌的風險之外，董事認為，本集團於本集團日常營運及業務發展方面的資金需求日益上升。

本集團之已消耗存貨成本增加，乃由於中國爆發豬流感導致客戶的購買偏好改變，令本集團的產品組合由豬肉轉為雞肉，使毛利率下跌所致。為了以穩定的價格獲得穩定的原料來源，董事認為，本集團應減少其對本地供應商的依賴及增加以進口方式購買。然而，海外供應商通常要求提前支付購買價的逾40%作為押金。本集團進口增加必將令業務的資金需求增加。

此外，本集團已經以合營公司形式設立其餐廳業務(相關詳情，請參閱本公司日期為二零一九年五月二十四日之公告)。董事認為，合營公司的業務進一步擴展將會導致本集團的資金需求增加。

鑑於上述資金需求，董事認為，本集團應透過出售事項的方式加強本集團財務狀況。

因此，本公司開始尋找願意在讓本集團租回該等物業至少三年，並可選擇進一步續約三年之前提下，按當前市價購買該等物業之潛在買家。儘管本公司已盡其所能接觸更多潛在買家購買該等物業，並致力尋找本公司控股股東以外之其他潛在買家，惟本公司並未成功獲得任何要約—除了潛在買家(即本公司之關連人士友業物業)就買賣該等物業提呈總代價45,516,400港元(高於物業估值師所標示之市值約4.4%)。誠如地產代理所指出及就董事所深知，由於大多

## 董事會函件

數非住宅物業的潛在買家乃出於自用而非投資目的(通常因為當投資金額超過40百萬港元時，投資高檔住宅物業的回報高於投資非住宅物業)，故除非代價大幅低於市場價值，否則難以獲得售後租回安排的獨立第三方買家。

為降低對銀行貸款的依賴，出售事項之所得款項亦將用於償還本集團若干現有銀行融資，相關詳情載列如下：

描述	貸款金額 (百萬港元)	到期日	於二零一九年 六月三十日	
			利率 (%)	之未償還金額 (百萬港元)
購買香港新界 葵涌梨木道88號 達利中心8樓805室 之按揭貸款	5.7	二零三五年 九月二十七日	2.375	5.3
購買香港新界 葵涌梨木道88號 達利中心11樓1103室 之按揭貸款	5.2	二零三零年 七月三十日	2.375	4.1
購買香港新界 葵涌梨木道88號 達利中心11樓1105室 之按揭貸款	8.5	二零三三年 九月十五日	2.375	7.1
裝修香港新界 葵涌梨木道88號 達利中心8樓808室 之分期貸款	5.0	二零二八年 十一月十六日	2.625	4.7
作業務用途之分期貸款	6.5	二零二四年 十月十一日	2.375	5.0
總計(附註)：				26.2

## 董事會函件

附註：於二零一九年六月三十日之未償還金額總額約26.2百萬港元並不包括其應計利息。

董事擬於完成日期起計約一個月內將所得款項用於償還香港新界葵涌梨木道88號達利中心8樓808室及11樓1103室的兩筆未償還按揭貸款(於二零一九年六月三十日合共約8.8百萬港元)。視乎本集團於二零二零年的財務狀況，董事將於二零二零年以所得款項償還餘下三筆未償還貸款的其他款項。

董事認為，使用所得款項償還本集團若干部分上述現有銀行融資，將不僅提高本集團資產之流動性，亦將改善本公司之債務與權益比率，符合本集團及股東之整體利益。

經考慮上述因素，包括由友業物業提呈之出售事項代價乃唯一要約及略高於物業估值師所標示之市值，董事會批准(余先生已放棄就批准出售事項及租賃事項之董事會決議案投票)本集團與友業物業訂立該等物業出售協議及該等租賃協議。此外，董事(包括獨立非執行董事)認為，(i)該等物業出售協議並非於本集團日常及正常業務過程中訂立，惟其條款乃經訂約方公平磋商後按正常商業或更佳條款訂立且屬公平合理，而其項下擬進行的交易符合本公司及股東之整體利益；及(ii)該等租賃協議乃於本集團日常及正常業務過程中訂立，且其條款乃經訂約方公平磋商後按正常商業或更佳條款訂立且屬公平合理，而其項下擬進行的交易符合本公司及股東之整體利益。因此，倘該等物業出售協議、該等租賃協議及其項下擬進行之交易須於本公司股東大會上提呈以供考慮及批准，董事(包括獨立非執行董事)建議股東投票贊成決議案。

基於余先生在本公司之董事職務以及於友業物業之權益，余先生被視為於出售事項及租賃事項中擁有重大權益，因此彼已放棄就批准出售事項及租賃事項之董事會決議案投票。除所披露者外，概無其他董事就上述董事會決議案放棄投票。

### GEM上市規則之涵義

由於出售事項的適用百分比率超過25%但低於75%，出售事項構成GEM上市規則第19章項下本公司的一項主要交易。因此，出售事項須遵守GEM上市規則第19章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

## 董事會函件

於最後實際可行日期，友業物業由余先生擁有20%股權及由余先生的三名聯繫人擁有合共80%股權。余先生為一名非執行董事及本公司控股股東之一。因此，友業物業為余先生的聯繫人，故此屬於GEM上市規則第20章所指本公司的關連人士。因此，出售事項亦構成本公司的一項關連交易，須遵守GEM上市規則第20章項下的公告、申報、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

待完成後，該等租賃協議項下擬進行的交易亦構成本公司的關連交易。由於基於使用權資產估計價值的租賃事項的適用百分比率低於25%及總代價低於10,000,000港元，租賃事項須遵守GEM上市規則第20章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。然而，根據該等物業出售協議，友業物業與運興泰集團須於完成時訂立該等租賃協議，據此，友業物業(作為業主)須向運興泰集團(作為租戶)出租各項物業，租期為自各完成日期起三年，董事會認為，該等物業出售協議與該等租賃協議乃互相關聯，因此，該等租賃協議及其項下擬進行的交易將提呈至股東特別大會以供獨立股東批准。

### 股東特別大會

本公司將於二零一九年九月九日(星期一)下午三時正假座九龍尖沙咀漢口道5-15號漢口中心3樓329-330室召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准該等物業出售協議、該等租賃協議及其項下擬進行的交易。股東特別大會通告載於本通函第51頁至53頁。

為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東，本公司將於二零一九年九月四日(星期三)至二零一九年九月九日(星期一)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間暫停股份過戶。所有已填妥的過戶表格，連同相關股票，必須於不遲於二零一九年九月三日(星期二)下午四時三十分送交本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

於股東特別大會上將以投票方式進行表決。根據GEM上市規則，於該等物業出售協議、該等租賃協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益的任何股東須就提呈獨立股東以批准該等物業出售協議、該等租賃協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。本公司控股股東建景創投(余先生持有其約19.02%權益)將放棄於股東特別會上就該等決議案投票。於最後實際可行日期，建景創投持

## 董事會函件

有1,050,000,000股股份，佔本公司已發行股本的約75%。於股東特別大會結束後，投票結果將於披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.wtgl.hk)刊發。

除前述者外及據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本通函日期，概無其他股東於該等物業出售協議、該等租賃協議及其項下擬進行的交易中擁有權益。本通函隨附適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會或其任何續會，務請閣下盡快按照隨附之代表委任表格所印列指示填妥表格，並無論如何最遲須於股東特別大會或任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間前48小時，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。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，並於會上投票。

### 其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載的額外資料。

### 警告通知

股東及本公司潛在投資者請注意，完成須待條件達成後方可作實。因此，出售事項可能會或可能不會進行。此外，租賃事項須待完成後方可作實。因此，租賃事項亦可能會或可能不會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，及倘彼等對其狀況及應採取的行動有任何疑問，建議彼等諮詢其專業顧問。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
運興泰集團控股有限公司  
主席及執行董事  
黎景華  
謹啟

二零一九年八月二十三日

下文為獨立董事委員會函件全文，當中載有其就該等物業出售協議及其項下擬進行的交易致獨立股東之推薦建議：

**Winning Tower Group Holdings Limited**  
**運興泰集團控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份編號：8362)

**主要及關連交易**  
**及**  
**股東特別大會通告**

敬啟者：

茲提述日期為二零一九年八月二十三日致股東的通函(「通函」)，而本函件為通函的組成部份。除文義另有所指外，通函所界定的詞彙與本函件者具有相同涵義。

吾等已獲委任成立獨立董事委員會，以就該等物業出售協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見，其詳情載於通函「董事會函件」。獨立財務顧問已獲委任，以就此向獨立股東及吾等提供意見。

獨立財務顧問的意見詳情，以及獨立財務顧問在作出有關意見時已考慮的主要因素及理由載於通函「獨立財務顧問函件」。亦謹請閣下垂注本通函「董事會函件」及附錄所載的額外資料。

經考慮(i)該等物業出售協議及其項下擬進行的交易的條款；及(ii)通函「獨立財務顧問函件」所指的因素後，吾等認為，儘管該等物業出售協議各自並非於本公司日常及一般業務過程中訂立，該等物業出售協議及其項下擬進行的交易(i)就股東(包括獨立股東)而言屬公平合理；(ii)按一般商業條款訂立；及(iii)符合本集團及股東的整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，倘該等物業出售協議及其項下擬進行的交易須提呈本公司股東大會以供考慮及批准，吾等推薦閣下批准有關決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表  
獨立董事委員會  
謹啟

周振威先生  
獨立非執行董事

盧樂棠先生  
獨立非執行董事

林禮喬先生  
獨立非執行董事

## 創陞融資函件

以下為創陞融資有限公司之函件全文，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見，乃為載入本通函而編製。

敬啟者：

### 主要及關連交易

#### 緒言

吾等提述吾等就該等物業出售協議的條款及條件獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問(「獨立財務顧問」)，該等物業出售協議之詳情載於貴公司日期為二零一九年八月二十三日向股東刊發之本通函(「通函」，本函件構成其中一部分)內之董事會函件(「董事會函件」)。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述貴公司日期為二零一九年七月二日有關出售事項的公告。根據運興泰集團與友業物業訂立的該等物業出售協議，友業物業據此有條件地同意收購及運興泰集團有條件地同意出售該等物業，總代價為45,516,400港元。

由於出售事項的適用百分比率高於25%但不超過75%，故出售事項構成GEM上市規則第19章項下貴公司的一項主要交易。因此，出售事項須遵守GEM上市規則第19章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

於最後實際可行日期，友業物業由余先生擁有20%股權及由余先生的三名聯繫人擁有合共80%股權。余先生為貴公司的非執行董事及控股股東之一。因此，友業物業為余先生的聯繫人，故此屬於GEM上市規則第20章所指貴公司的關連人士。因此，出售事項亦構成貴公司的一項關連交易，須遵守GEM上市規則第20章項下的公告、申報、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

#### 獨立董事委員會

由全體三名獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已成立，以考慮該等物業出售協議的條款及條件是否公平合理，以及是否符合貴集團及股東的整體

## 創陞融資函件

利益，並就於股東特別大會上提呈的決議案投票向獨立股東作出推薦意見。吾等(創陞融資有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或其任何各自之主要股東、董事或最高行政人員或彼等各自之任何聯繫人概無關連，因此，吾等被視為屬適合就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。吾等於過去兩年並無擔任 貴公司之任何財務顧問。除有關是次委任為獨立財務顧問而向吾等支付或應付的正常專業費用外，概不存在任何安排而據之吾等已向或將向 貴公司、其附屬公司或彼等各自之控股股東收取任何費用或利益而可能會被合理認為與吾等之獨立性相關。因此，吾等認為吾等屬獨立，可擔任有關出售事項的獨立財務顧問。

### 吾等意見之基準

在達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見時，吾等依賴通函所載或所提述的陳述、資料、意見及聲明，以及 貴公司董事及管理層(「**管理層**」)向吾等提供的資料及聲明。吾等假設董事及管理層提供的所有資料及聲明(彼等須就此全權負責)於作出時屬真實準確，且於最後實際可行日期仍屬真實準確，且倘若於最後實際可行日期後吾等之意見有任何重大變動，將會盡快通知股東。吾等亦已假設董事於通函所作有關觀點、意見、預期及意向的所有陳述均經適當查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑通函所載資料或事實的真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及/或董事、管理層(如適用)向吾等提供彼等所表達的意見的合理性。董事確認，據其所深知，彼等相信向吾等提供的資料概無遺漏任何重大事實或資料，且所作聲明或表達的意見乃經適當查詢及周詳考慮後始行作出，亦無遺漏任何其他事實或聲明，足以令通函(包括本函件)所載任何陳述產生誤導。

吾等認為，吾等遵照GEM上市規則第17.92條採取充分及必要步驟，以為吾等的意見提供合理基礎及達致知情見解。

## 創陞融資函件

董事共同及個別地對通函所載資料的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且通函概無遺漏任何其他事實，足以令通函內任何陳述產生誤導。

除本意見函件外，吾等(作為獨立財務顧問)對通函任何部份的內容概不承擔任何責任。吾等認為，吾等已獲提供足夠的資料以達致知情見解及為吾等的意見提供合理基準。然而，吾等並無對 貴公司或其代表所提供或作出的資料、意見或聲明作任何獨立核實，亦未對 貴公司、其各自的附屬公司或聯營公司(如適用)或涉及出售事項的任何其他各方的業務事務、資產及負債或未來前景作任何獨立深入調查，而吾等亦無考慮因出售事項對 貴集團或股東產生的稅務影響。

### 主要考慮因素及理由

在達致吾等對出售事項之意見時，吾等已考慮下文所載的主要因素及理由。

### 貴集團、運興泰集團及友業物業的背景資料

貴集團是香港專門供應加工生熟食品的食品供應商。

運興泰集團為一間於二零一五年一月二十一日於香港註冊成立的有限公司，並為 貴公司的間接全資附屬公司。運興泰集團為一間投資控股公司。

於最後實際可行日期，友業物業由余先生擁有20%股權及由余先生的三名聯繫人擁有合共80%股權。余先生為 貴公司的非執行董事及控股股東之一。

## 創 陞 融 資 函 件

下表概述 貴集團截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日(「二零一七財政年度」及「二零一八財政年度」)止兩個年度及截至二零一八年及二零一九年六月三十日(「二零一八年上半年」及「二零一九年上半年」)止六個月的財務資料，乃摘錄自 貴公司於二零一九年三月二十九日刊發的二零一八財政年度年報(「二零一八年年報」)及 貴公司於二零一九年八月六日刊發的中期業績公告(「二零一九年中期業績公告」)：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月		
	二零一七年 千港元 (經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)	變動 (%)	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	變動 (%)
收益	132,934	136,218	2.5	68,830	67,365	(2.1)
已消耗存貨成本	(89,019)	(88,514)	(0.6)	(44,184)	(45,210)	2.3
年度/期間溢利/(虧損)	(7,823)	3,569	不適用	2,880	(2,297)	不適用

	於十二月三十一日			於 二零一九年 六月三十日	
	二零一七年 千港元 (經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)	變動 (%)	止六個月 千港元 (未經審核)	變動 (%)
非流動資產	120,481	142,140	18.0	139,080	(2.2)
流動資產	50,230	51,014	1.6	52,806	3.5
非流動負債	31,165	36,760	18.0	36,563	(0.5)
流動負債	12,593	13,262	5.3	14,202	7.1
資產淨值	126,953	143,132	12.7	141,121	(1.4)
流動比率(倍)	3.99	3.85	(3.5)	3.72	(3.4)

誠如二零一八年年報所述， 貴集團於二零一八財政年度錄得收益約136.2百萬港元，較二零一七財政年度約132.9百萬港元輕微增加約3.3百萬港元或約2.5%。收益增加主要由於生食品、急凍食品及加工食品的銷售訂單增加所致。二零一八財政年度的溢利約3.6百萬港元，而二零一七財政年度則錄得年內虧損約7.8百萬港元。年內轉虧為盈主要由於(i)並無出現 貴公司於二零一七財政年度在GEM上市所產生的非經常性上市開支；及(ii)二零一八財政年度的收益如上文所述有所增加所致。

貴集團主要向批發商及個別零售商銷售貨品。履約責任於交付產品時達成，而付款一般於交付後起計30至60天內到期。 貴集團於二零一八財政年度之平均貿易應收款項周轉天數約為51天，而 貴集團平均貿易應付款項周轉天數則約為26天。誠如董事所告知，二零一八財政年度的採購總額約88.9百萬港元，當中約71.3%的採購總額為向本地供應商作出，而約28.7%的採購總額為向海外供應商入口。

## 創陞融資函件

貴集團的資產淨值由二零一七年十二月三十一日約127.0百萬港元增加至於二零一八年十二月三十一日約143.1百萬港元。有關增幅主要由於二零一八財政年度的租賃裝修以及租賃土地及樓宇的重估盈餘增加所致。由於二零一八財政年度的資產淨值增加主要由於非流動資產增加，故貴集團的流動比率維持相對平穩。流動比率由二零一七年十二月三十一日的3.99倍輕微減少至二零一八年十二月三十一日的3.85倍。

誠如二零一九年中期業績公告所述，於二零一九年上半年，貴集團錄得收益約67.4百萬港元，較二零一八年上半年的約68.8百萬港元減少約1.4百萬港元或2.1%。有關減少乃由於熟食品的銷售下跌以及貴集團的產品組合由豬肉轉為雞肉(而雞肉產品的每公斤售價較低)所致。於二零一九年上半年，貴集團錄得期內虧損淨額約2.3百萬港元，而二零一八年上半年則錄得純利約2.9百萬港元。二零一九年上半年錄得虧損乃主要由於(i)銷售減少；(ii)因產品組合由豬肉轉為雞肉致令存貨成本增加；及(iii)僱員福利開支增加所致。

貴集團的資產淨值相對上穩定，於二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日分別約為143.1百萬港元及141.1百萬港元。

### 該等物業的背景資料

於最後實際可行日期及緊接完成前，該等物業由運興泰集團全資擁有。該等物業的詳情載列如下：

地址	用途	概約實用面積
香港 新界葵涌 梨木道88號達利中心 8樓803室	工場、貨倉及配套辦事處	5,511平方呎
香港 新界葵涌 梨木道88號達利中心 8樓808室	工場及貨倉	3,563平方呎

### 進行出售事項的理由及裨益

於最後實際可行日期，貴集團於香港的七項物業開展其業務。六項物業(即香港新界葵涌梨木道88號達利中心8樓803室、805室及808室以及11樓1101室、1103室及1105室)乃自有物業，而剩餘一項物業(即香港新界葵涌梨木道88號達利中心10樓1002室)乃租自友業物業。

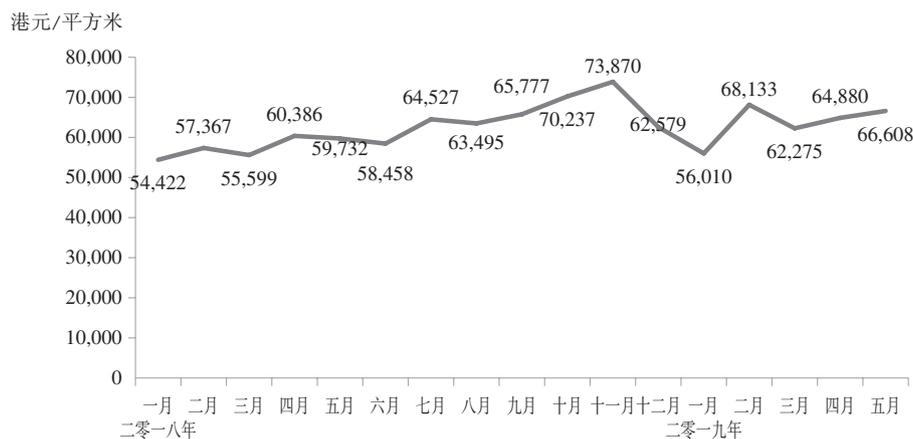
## 創陞融資函件

根據董事會函件，董事認為香港地產市場正變得不穩定且具有不確定性。因此董事認為，貴集團須分散及減低其自有物業的物業價格可能下跌的風險，方式為對貴集團上述兩項自有物業作出售後租回安排。出售事項不僅可令貴集團儘量減低物業價格可能下跌的風險，亦可加強貴集團的財務狀況及於其日常營運及業務發展方面的營運資金需求。

參考貴公司日期為二零一九年七月二日的公告，貴公司與友業物業於訂約方進行公平磋商後訂立該等物業出售協議，總代價約為45.5百萬港元，相當於較二零一九年五月三十一日該等物業的未經審核賬面淨值約43.2百萬港元溢價約5.3%，及較二零一九年六月三十日物業估值師採用市場法發出的估值報告所載市值約43.6百萬港元溢價約4.4%，詳情請參閱通函附錄二。

新界工業大廈的價格一直波動，並自二零一八年十一月以來呈下降趨勢。根據差餉物業估價署公佈的新界私人分層工廠的平均價格，私人分層工廠的平均價格由二零一八年十一月的每平方米約73,870港元逐漸下降至二零一九年五月的每平方米約66,608港元，減幅約為9.8%。下表載列於二零一八年一月至二零一九年五月期間新界私人分層工廠的平均價格：

新界私人分層工廠的平均價格



附註：二零一八年十二月至二零一九年五月的數字為暫定數字

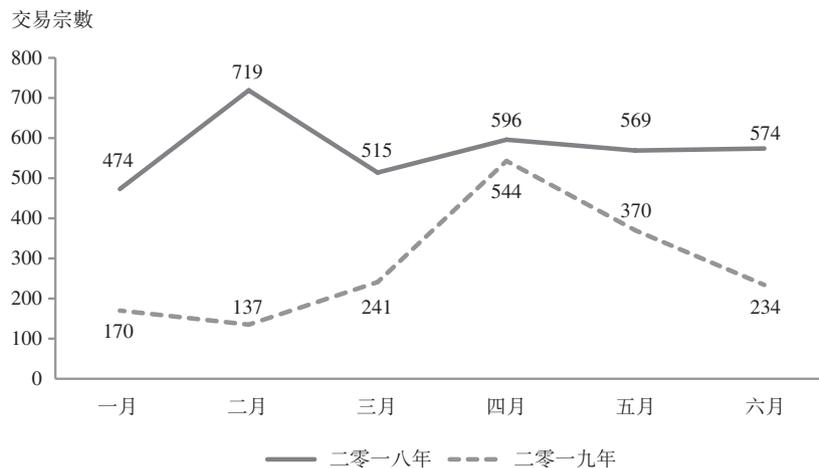
資料來源：香港特別行政區政府差餉物業估價署

## 創陞融資函件

此外，參考香港上市獨立物業代理商之一美聯工商舖有限公司(「美聯」)的網站(<https://www.midlandici.com.hk/ics/property/home/>)，美聯定期從土地註冊處摘錄及概述工業大廈的最新成交量，整體數字已更新至二零一九年六月。

根據美聯網站的資料，於二零一八年及二零一九年上半年公佈的資料，工業大廈的平均成交量由二零一八年的575宗大幅下降約51%至二零一九年的283宗。下圖載列二零一八年及二零一九年上半年工業大廈的成交量：

工業大廈的成交量



資料來源：土地註冊處的物業交易統計數據及美聯的內部研究。

鑑於物業市場波動情況，董事決定自二零一九年四月起透過委聘房地產代理商出售該等物業，以減持部分 貴公司物業，分散 貴集團自有物業的物業價格可能下跌的風險。於二零一九年六月，由於社會普遍憂慮政府的引渡法案，一間於本地上市的金融公司的董事會認為社會矛盾及經濟不穩定，會對香港商業地產市場的增長產生負面影響，故其決定停止於啟德的土地買賣，因此遭沒收25百萬港元的不可退還按金，並向香港政府支付違約賠償金。董事亦同意該本地上市金融公司的觀點，並認為本地政治環境動盪只會令地產市況惡化。

儘管 貴集團一直積極嘗試通過房地產代理商出售該等物業，經董事確認，並無發現潛在獨立第三方買家。鑑於未有潛在獨立第三方買家，董事認為將該等物業( 貴集團六項自有物業中的其中兩項)出售予友業物業，可即時令 貴集團得以分散及減低其於地產市況波動及目前政治環境爭議下物業價格可能下跌的風險。

## 創陞融資函件

此外，董事亦認為出售事項所產生的所得款項淨額可能使 貴公司能夠提升其業務營運及發展的營運資金狀況。參考董事會函件，倘 貴集團繼續保持依賴本地供應商， 貴集團的採購成本將因中國爆發豬流感而受到重大影響。因此，儘管與向本地供應商採購相比，大部分海外供應商要求更高採購成本的預付按金，但董事仍有意通過增加向海外供應商的採購以分散風險。

誠如董事所確認，向供應商付款及自客戶收取款項之間經常出現時間差，導致現金流量錯配。經審閱 貴集團的財務資料後，於二零一八財政年度，平均貿易應收款項周轉天數約為51天，而平均貿易應付款項周轉天數約為26天。倘 貴集團逐步增加向海外供應商的採購(需要較高的預付按金)，則 貴集團可能需要較高的營運資金以進行日常營運。此外， 貴集團已與餐飲營運商共同成立一間公司，以共同參與香港的餐廳業務。誠如董事所確認，首間餐廳的資本投資為5百萬港元。董事預期成立新餐廳將產生類似的資本投資金額。因此，董事認為出售事項所得款項淨額亦可使 貴公司得以鞏固其財務狀況。

此外，誠如董事會函件所述，董事擬於完成日期後約一個月內將所得款項用於償還香港新界葵涌梨木道88號達利中心8樓808室及11樓1103室的兩筆未償還按揭貸款，於二零一九年六月三十日合共約8.8百萬港元。董事考慮視乎 貴集團的財務狀況，於二零二零年以所得款項進一步償還餘下三筆未償貸款金額。

鑑於上述因素，吾等同意董事的觀點，儘管出售事項並非於 貴集團日常及一般業務過程中進行，惟符合 貴公司及股東的整體利益。

### 該等物業出售協議的主要條款

有關該等物業出售協議及其項下擬進行交易各自的主要條款的進一步詳情，請參閱董事會函件「該等物業出售協議的主要條款」一節。

吾等就評估該等物業出售協議項下代價(「代價」)是否公平而進行的工作

### 背景資料

根據獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司(「艾華迪」或「估值師」)編製載於通函附錄二的該等物業的估值報告，該等物業於二零一九年六月三十日的市值約為43.6百萬港元。以下是該等物業各自的估值。

## 創陞融資函件

於二零一九年  
六月三十日  
現況下之市值

地址	用途	概約實用面積	現況下之市值
香港 新界葵涌 梨木道88號達利中心 8樓803室(「 <b>803室</b> 」)	工場、貨倉及 配套辦事處	5,511平方呎	26,500,000 港元
香港 新界葵涌 梨木道88號達利中心 8樓808室(「 <b>808室</b> 」)	工場及貨倉	3,563平方呎	17,100,000 港元

總計：43,600,000 港元

### 吾等完成的獨立工作

除依賴估值報告外，吾等亦透過不同渠道進行額外的盡職審查工作，以對交易條款的公平合理性發表意見。吾等參考香港領先的獨立地產代理商美聯及中原地產代理有限公司的網站(<https://www.midlandici.com.hk>及<http://oir.centanet.com>) (統稱「該等網站」) 所示該等物業所在樓宇自二零一八年一月至二零一九年六月(「審閱期間」)的所有交易。吾等已成功識別審閱期間該等網站的三項已完成交易及一項可得的市場問價(「審閱交易」)，與估值師為同一期間可資比較物業估值所選定的交易相同。審閱交易的總建築面積介乎約4,703平方呎至7,220平方呎，而審閱交易的總建築面積單價介乎每平方呎3,435港元至每平方呎4,000港元，與估值師所選定的可資比較物業者一致。除該等網站外，吾等亦查閱獨立物業資料網站「地產資訊網」([www.property.hk](http://www.property.hk))。吾等亦以相同條款識別相同的交易。基於上述情況，吾等認為交易條款屬公平合理。

### 吾等對估值師所完成的工作

吾等已就估值師對評估類似工業大廈及其獨立性的經驗與其進行電話會談。根據吾等與估值師的會談，吾等了解估值師為一名知名的獨立物業估值師，曾為於(其中包括)香港擁有物業權益的上市公司完成大量指派工作。吾等亦了解，估值師估值團隊的負責估值師擁有超過10年的物業估值經驗。

## 創陞融資函件

吾等亦已審閱估值師的委聘函條款，並注意到其目的是編製該等物業的估值報告，並向 貴公司提供該等物業的市值。委聘函亦載列估值師進行物業估值的典型標準估值範圍。工作範圍並無可能會對估值師在該等物業的估值報告中作出的保證程度產生不利影響的限制。吾等亦從估值師了解到，其已就該等物業於二零一九年六月三十日的估值進行實地視察，以及作出相關查詢並取得進一步資料。

對物業權益進行估值時，估值師已遵守GEM上市規則第8章、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零一七年版)及國際估值準則理事會不時頒佈的國際估值準則所載的所有規定。

基於上述所進行的工作，吾等認為估值師符合資格且具備足夠的相關經驗為該等物業估值。

### 估值方法及假設

吾等已審閱該等物業的估值報告，並與估值師討論達致該等物業於二零一九年六月三十日的估值時所採用的方法、基準及假設。

誠如該等物業的估值報告所述，估值師採用市場法以對該等物業進行估值，當中參考市場上可資比較的銷售交易。該方法被普遍認為是對該等自用且容易取得市價資料的工業物業類型進行估值的公認估值方法，而於達致該等物業估值時該方法與正常市場慣例一致。吾等注意到所有可資比較物業的面積、特點及位置相似。

以下載列吾等於評估估值師進行估值時所採用的方法、基準及假設是否公平、合理及完整而進行的工作：

- 吾等已審閱該等物業的估值報告，並與估值師就達致該等物業市值時所採用的方法以及基準及假設進行討論。在與估值師進行討論時，吾等注意到，估值師對該等物業進行估值時採用市場法，並參考相關市場的可資比較銷售交易以及考慮若干可得的市場查詢。所採用的市場法包括市場參數，方法直接且獲普遍接受，故被視為該等物業估值的最適當方法。根據估值師的說法，(i)曾考慮收入法但未予採納，因為該等物業為業主所有，不受租賃影響；及(ii)由於市場可比性，故未考慮剩餘法及成本法；

## 創陞融資函件

- 於與估值師進行討論時，吾等獲提供位於該等物業同一樓宇並具有與該等物業類似的規模、面積及特點的四個可資比較物業（「可資比較物業」）。下表概述可資比較物業的價值：

	交易日期	概約總 建築面積	概約總 建築面積 單價	概約 實用面積	概約 實用面積 單價
可資比較物業A	二零一八年三月	7,220平方呎	3,435港元/ 平方呎	5,511平方呎	4,500港元/ 平方呎
可資比較物業B	二零一八年七月	4,808平方呎	3,494港元/ 平方呎	3,671平方呎	4,576港元/ 平方呎
可資比較物業C	二零一八年八月	7,162平方呎	3,700港元/ 平方呎	5,511平方呎	4,809港元/ 平方呎
可資比較物業D <sup>#</sup>	查詢	4,703平方呎	4,000港元/ 平方呎	3,574平方呎	5,263港元/ 平方呎

<sup>#</sup> 於估值日期，該可資比較交易尚未完成。

附註：上表為審閱期間所有交易記錄的完整清單，概無排除審閱期間任何可資比較物業。

如上表所述，按實用面積基準的概約實用面積單價介乎每平方呎4,500港元至每平方呎5,300港元。在適當情況下，經考慮時間、樓層及可得的查詢方面的相關調整，估值師釐定該等物業的估計實用面積單價分別為每平方呎4,809港元及每平方呎4,799港元，為可資比較物業的實用面積單價的範圍內。因此，43.6百萬港元的估值（即803室：26.5百萬港元及808室：17.1百萬港元）乃根據該等物業的實用面積（即5,511平方呎及3,563平方呎）以及上述實用面積單價計算。請參閱「背景資料」一段有關該等物業的估值的詳情。

- 吾等獲估值師告知，抽樣選擇基準包括審閱期間內：(i)相同的樓宇；(ii)工業用途；(iii)實用面積介乎3,000平方呎至6,000平方呎；及(iv)交易日期。誠如估值師所確認，香港的物業交易代價通常指過去12個月的最近期完成的交易價格及可得的市場查詢。由於過去12個月只有兩項交易完成，為審慎起見，估值師考慮將審閱期間延長至18個月；因此選擇於二零一八年三月作出的可資比較物業A作為可資比較物業之一，以評估該等物業的代價是否公平。因此，審閱期間被視為是充足、公平及具代表性。此外，根據估值師的資料，由於(i)自二零一八年九月起概無於該等物業所在樓宇完成任何交易；及(ii)可資比較物業D為唯一可得的市場問價，可資比較物業D的實用面積單價反映最近期的市場價格，該價格

## 創陞融資函件

為釐定該等物業的實用面積單價的關鍵市場參數。因此，所選樣本被視為公平、具代表性及詳盡。吾等亦注意到，估值師曾依賴一個使用者可藉此獲得香港物業交易的詳細資料的收費數據庫作為可資比較物業的銷售證據資料來源。

根據上述所進行的工作，吾等認為估值師採用的方法、基準及假設符合市場慣例，且就達致該等物業的市值而言屬合理。

估值師就該等物業的估值報告作出的假設詳情載於通函附錄二。吾等已與管理層及估值師討論，並審閱所作出的主要假設，且吾等並無注意到任何情況致使吾等對該等物業估值所採用之主要基礎及假設之公平性及合理性存疑。

### 出售事項的財務影響

誠如董事會函件所述，於完成後，該等物業將由友業物業直接持有，並將不會於 貴集團的綜合財務報表中確認。

### 對資產淨值、資產負債及流動資金的影響

於完成後，由於出售事項的淨收益，貴集團的資產淨值預期將增加約2.3百萬港元。預期 貴集團的流動資產將增加約45.5百萬港元(即出售事項的代價)，且鑑於該等物業將不再由 貴集團持有，貴集團的非流動資產總額預期將減少約43.2百萬港元(即該等物業於二零一九年五月三十一日的未經審核的賬面淨值)。然而，貴集團將予確認的出售事項實際影響將取決於完成時 貴集團當時之財務狀況。

於二零一八年十二月三十一日，貴集團的資產負債比率約為19.1%，乃按 貴集團的計息債務總額約27.4百萬港元除以 貴集團的權益總額約143.1百萬港元計算。誠如董事會函件所述，董事考慮將所得款項用於償還若干現有銀行融資。因此，貴集團的資產負債比率將會下降。

於二零一八年十二月三十一日，貴集團的流動資產淨值及流動比率分別約為37.8百萬港元及3.85倍。於完成後，預期 貴集團的流動資產淨值將增加至83.3百萬港元，而 貴集團的流動比率將增加至7.28倍。因此，貴集團供營運的流動資金將會加強。

### 對盈利的影響

誠如通函中董事會函件所述，貴集團預期於完成時將實現收益約2.3百萬港元，乃按該等物業代價減去該等物業於二零一九年五月三十一日的未經審核

## 創陞融資函件

賬面淨值計算得出。僅當完成時確定該等物業的綜合賬面淨值及附帶交易成本時，方可確定 貴公司應錄得的實際收益。

務請注意，上述數字仍須經最終審核，且上述分析及計算僅供說明用途，並非旨在表示 貴集團於完成後之財務狀況如何。

鑑於上述情況，特別是出售事項將對 貴集團的盈利、資產淨值、資產負債及流動資金產生正面影響，吾等同意董事的觀點，出售事項將不會對 貴集團產生重大不利影響。

如上文所述，董事認為香港地產市場正變得不穩定且具有不確定性。鑒於代價為45.5百萬港元，較市值43.6百萬港元溢價4.4%，而出售事項可使 貴集團即時分散並減低其物業價格可能下跌的風險，故吾等認為代價45.5百萬港元屬公平合理，而出售事項符合 貴集團及股東的整體利益。

### 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等同意董事的觀點，就獨立股東而言，該等物業出售協議屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦(吾等亦推薦)獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關該等物業出售協議之相關決議案。

此 致

運興泰集團控股有限公司  
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
創陞融資有限公司  
董事  
馮錫倫  
謹啟

二零一九年八月二十三日

馮錫倫先生自二零一三年起為證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員。彼曾參與提供香港多間上市公司之獨立財務顧問服務。

## 1. 財務概要

本集團截至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年度的財務資料已分別於本集團於二零一八年三月二十九日刊發的二零一七年年報第40頁，以及本集團於二零一九年三月二十九日刊發的二零一八年年報第41頁中披露；兩份報告均已刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.wtgl.hk](http://www.wtgl.hk))。

## 2. 債務聲明

於二零一九年六月三十日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，本集團的未償還銀行借款為26,198,000港元及租賃負債為1,706,000港元。

本集團的銀行借款由本集團賬面總值為59,800,000港元的土地及樓宇作抵押。

於二零一九年六月三十日(即通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，除披露者及集團間債務及一般貿易及其他應收款項外，於二零一九年六月三十日，本集團並無就任何按揭、質押或債權證、貸款資本、透支、貸款債務證券或其他類似債務，或僱用購買承諾、擔保或主要或然負債有任何未償還債務。

## 3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零一八年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期)起直至最後實際可行日期(包括該日)的財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

為審慎起見，敬請注意，根據本公司日期為二零一九年八月二日的盈利警告公告及日期為二零一九年八月六日的中期業績公告，截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司錄得虧損淨額2,300,000港元。儘管如此，董事會認為，考慮到：

- (i) 誠如日期為二零一九年八月六日的中期業績公告所述，豬流感的影響屬短期；及
- (ii) 本集團的資本充足程度，

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的虧損屬臨時性質，對本公司並無重大不利變動。

#### 4. 營運資金充足性

經計及可用財務資源(包括流動資金、內部所得資金及可用銀行融資)後，董事認為，在未有不可預見的情況下，本集團將於本通函日期起計至少12個月內擁有充足的營運資金。

#### 5. 本集團的財務及貿易前景

誠如本集團於二零一九年三月二十九日刊發的二零一八年年報所披露，截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的收益約為136百萬港元，較二零一七年增加約2.3%。本集團的消耗存貨成本及除稅前經營溢利分別約為88.5百萬港元及5.3百萬港元，而去年同期的消耗存貨成本及除稅前虧損分別約為89.0百萬港元及約5.5百萬港元。期內純利約為3.6百萬港元，而去年同期則錄得淨虧損約7.8百萬港元。

本集團正密切評估及監察中國爆發豬流感及國際貿易糾紛不確定性增加的影響。同時，本集團正尋求商機以實現業務多元化，並不斷探索投資機會，以擴闊本集團的收益來源及提升盈利能力。本集團將不時評估其各項現有業務的表現及前景，並可能考慮調整其業務組合，包括但不限於進一步投資及／或變現，當機會出現時為本集團及股東爭取最佳利益。

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司對物業權益於二零一九年六月三十日的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



香港灣仔駱克道188號兆安中心23樓

電話：(852) 3702 7338 傳真：(852) 3914 6388  
info@avaval.com  
www.avaval.com

敬啟者：

## 緒言

吾等根據閣下的指示，就由運興泰集團控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）持有位於香港新界葵涌梨木道88號達利中心的兩項物業（「該等物業」）進行估值。吾等確認曾進行視察，作出有關查詢及查冊，並搜集吾等認為必要的該等其他資料，以便向閣下呈述吾等對該等物業於二零一九年六月三十日（「估值日期」）的市值的意見。

## 估值前提

吾等對物業權益的估值乃指市值，市值按吾等的定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

## 估值基準

對物業權益進行估值時，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(「上市規則」)第8章、香港測量師學會出版之香港測量師學會物業估值準則(二零一七年版)及國際估值準則委員會不時出版之國際估值準則所載之所有規定(統稱「該等準則」)。

## 估值方法

於吾等進行估值時，除另有註明外，吾等已依照物業的擬定用途進行估值，並得悉該等物業將用作該等用途(以下稱為「持續用途」)。

在進行物業權益的估值時，吾等已在估值中採用市場法，方法為參考可資比較市場交易，且估值亦已計及某些可得之市場問價。此方法乃以可得之市場問價公認為最佳價值指標為依據，並事先假設可從市場近期之交易推斷出類似物業之情況，惟須考慮當中涉及之變化因素。由於該等物業由業主佔用且不受限於租賃，故雖然已考慮但未採用收入法。鑑於市場可資比較物業的可得性，估值未有考慮剩餘法和成本法。

## 估值假設

吾等的估值乃假設賣方在市場上出售物業權益時，並無受惠於可能影響物業權益價值的遞延條款合約、回租、合營、管理協議或任何類似安排(請見估值證書第3項附註)。

就根據長期土地使用權持有的物業而言，吾等假設有關於物業權益只需支付象徵式土地使用費即獲授可轉讓土地使用權，而任何應補地價已全數支付。除另有說明外，吾等假設該物業的業權擁有人擁有物業權益的可強制執行業權，並可於獲批的土地使用年期屆滿前不受干預地自由佔用、使用、出售、租賃、抵押、按揭或以其他方式處置該物業，而毋須進一步尋求政府批准及向政府補地價。除報告另有說明外，吾等假設有關於物業可交吉。

此外，吾等假設該物業的設計及建築均符合本地規劃規例及規定，並已／應已獲相關機構正式審批。

持續用途乃假設該物業將用於指定設計及建築用途，或用於現時合適的用途。持續用途物業的估值並不代表該物業在公開市場分割出售可變現的金額。

概無接獲命令進行環境影響研究。吾等假設已全面遵守適用的國家、省級及地方環境規例及法例。此外，就報告涵蓋的任何用途而言，吾等亦假設已經或可以從任何地方、省級或中央政府或私營機構或組織取得或重續所有必需牌照、同意或其他法定或行政權力。

除估值報告已指明、界定及考慮的不合規情況外，吾等亦假設已遵守所有適用分區及使用規例及限制。此外，吾等假設土地使用及物業裝修均無逾越所述物業的範圍，且無任何僭越或侵佔情況，除非報告另有指明。

吾等的報告並無考慮任何受估物業權益的任何抵押、按揭或欠款或進行出售時可能產生的任何費用或稅項。除另有註明外，吾等假設物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已進一步假設該物業並非於估值日期轉讓，亦無牽涉任何具爭議性或不具爭議性的糾紛。吾等亦假設該物業於吾等視察當日至估值日期止期間並無任何重大變動。

## 資料來源

除另有說明外，吾等在頗大程度上倚賴 貴公司或法律或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇落成日期、發展方案、物業識別、佔用詳情、地盤面積、樓面面積、有關年期的事宜、租約及所有其他相關事宜給予吾等的資料。估值證書所載尺寸、量度及面積以吾等所獲提供的文件所載資料為依據，故全屬約數，僅供參考。吾等並無查閱原來圖則、發展商的售樓說明書及類似文件加以核實。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦曾向 貴公司求證所提供的資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

## 文件及業權調查

在進行估值時，吾等已向香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權，亦無確定是否存在任何並無在交予吾等的文件上顯示的修訂。吾等並不知悉有任何影響該物業的業權缺陷、地役權或通行權，除另有說明外，吾等的估值假設概不存在任何上述情況。

## 實地視察

吾等曾視察該估價物業的外觀，在可能情況下亦曾視察內部可進入部分。視察工作由Sarah Lee女士(艾華迪評估諮詢有限公司經理)於二零一九年七月五日進行。然而，吾等並無獲委託進行結構測量，亦無安排檢查屋宇裝備。因此，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等乃於考慮整體外觀、固定裝置及設備的明顯標準及使用時間以及公用設施是否齊全後，就該物業的整體狀況發表意見。因此，必須強調的是，吾等已就樓宇是否全無瑕疵或可能存在足以影響吾等所作估值的隱藏瑕疵向閣下提供意見。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。吾等並無測試任何樓宇裝備。吾等假設水電及電話等公用設施均齊全且並無任何損壞。

吾等並無安排進行任何調查，以確定該物業於建築時有否使用高鋁水泥、氯化鈣添加劑、粉煤灰或任何其他有害物料。因此，吾等無法呈報該物業是否並不涉及有關風險。就本估值而言，吾等假設該物業於興建時並無使用有害物料。

吾等並無受委託進行仔細實地量度，以核實該物業的土地或建築面積正確無誤，惟假設吾等獲提供的面積數據均為正確。根據吾等對同類物業的估值經驗，吾等認為有關假設屬合理。

此外，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況或設施是否適合在其上進行任何物業發展，亦無就物業權益進行考古、生態或環境調查。吾等的估值乃假設此等方面均令人滿意及不會於建築期間產生任何非經常性開支或延誤。倘發現該物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損壞，或該物業曾或正用作污染用途，吾等保留權利修訂估值意見。

## 貨幣

除另有註明外，本報告所述之所有貨幣款額均以港元列值。

此 致

香港  
新界葵涌  
梨木道88號達利中心  
8樓803室  
運興泰集團控股有限公司  
董事會 台照

代表  
艾華迪評估諮詢有限公司  
註冊專業測量師(產業測量)  
董事  
區永源  
*MHKIS (GP) AAPI MSc(RE)*  
謹啟

二零一九年七月五日

附註：區永源先生持有香港大學房地產理學碩士學位。彼亦為香港測量師學會會員(產業測量)及澳洲物業協會會員。此外，彼為測量師註冊管理局的註冊專業測量師(產業測量)。彼於香港、中國、美國、加拿大、東亞及東南亞(包括新加坡、日本及韓國)的物業估值方面擁有逾10年經驗。

## 估值概要

貴集團於香港持有及佔用之物業權益

編號	物業	於二零一九年 六月三十日 現況下之市值 (港元)
1.	香港新界 葵涌梨木道88號 達利中心8樓803室	26,500,000
2.	香港新界 葵涌梨木道88號 達利中心8樓808室	17,100,000
	總計：	<u><u>43,600,000</u></u>

## 估值證書

## 貴集團於香港持有及佔用之物業權益

編號	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
1.	香港新界 葵涌梨木道88號 達利中心8樓803室	該物業包括一個位於25層工業大廈8樓的工場，該工業大廈大約於一九九二年落成。	該物業由 貴集團用作工場、貨倉及配套辦事處。	26,500,000
	丈量約份第450號 地段937號944862 份／5249份	該物業的建築面積約為7,275平方呎(675.86平方米)，實用面積約為5,511平方呎(511.98平方米)。  該物業受新批土地契約第4185號所限，自一八九八年七月一日起計為期99年。  根據一九八八年新界土地契約(續期)條例(第150章)，該租約已延長至二零四七年六月三十日，須每年按該物業當時的應課差餉租值3%支付地租。		

## 附註：

- 該物業的註冊業主為 貴公司的間接全資附屬公司運興泰集團有限公司，登記契約編號15091501740024，日期為二零一五年八月二十一日，代價為18,200,000港元。
- 誠如 貴公司所告知，貴公司與 貴公司的關連方友業物業投資有限公司已就該物業訂立物業出售協議。友業物業投資有限公司由余先生擁有20%股權及由余先生的三名聯繫人擁有合共80%股權。余先生為 貴公司的非執行董事及控股股東之一。
- 誠如 貴公司所告知，該物業的租賃協議擬定由該物業出售協議完成日期起計為期3年，月租為87,300港元，包括物業稅、管理費、地租及差餉，可選擇按當時的市場租金重續3年。
- 該物業位於《葵涌分區計劃大綱草圖編號S/KC/29》下「其他指定用途(商貿)」地帶內。

5. 在進行估值時，吾等曾參考若干類似位置及類似用途的可資比較物業的成交紀錄。吾等已採納按建築面積計算的單價範圍介乎每平方呎3,400港元至4,000港元。吾等假設的單價與上述成交紀錄相若。在釐定主要假設時，吾等曾對該等成交紀錄的單價作出適當調整，以反映包括(但不限於)時間、位置及規模在內的因素。
6. 吾等曾參考若干類似位置及類似用途的可資比較物業的成交紀錄。吾等認為按建築面積計算的單位租金範圍介乎每平方呎11.7港元至12.6港元。此單位租金與上述成交紀錄相若。在釐定主要假設時，吾等曾對該等成交紀錄的單位租金作出適當調整，以反映包括(但不限於)時間、位置及規模在內的因素。

## 估值證書

編號	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
2.	香港新界 葵涌梨木道88號 達利中心8樓808室	該物業包括一個位於25層工業大廈8樓的工場，該工業大廈大約於一九九二年落成。	該物業由 貴集團用作工場及貨倉。	17,100,000
	丈量約份第450號 地段937號944862 份／3644份	該物業的建築面積約為4,703平方呎(436.92平方米)，實用面積約為3,563平方呎(331.01平方米)。		
		該物業受新批土地契約第4185號所限，自一八九八年七月一日起計為期99年。		
		根據一九八八年新界土地契約(續期)條例(第150章)，該租約已延長至二零四七年六月三十日，須每年按該物業當時的應課差餉租值3%支付地租。		

## 附註：

1. 該物業的註冊業主為 貴公司的間接全資附屬公司運興泰集團有限公司，登記契約編號15091501740051，日期為二零一五年八月二十一日，代價為11,800,000港元。
2. 誠如 貴公司所告知，貴公司與 貴公司的關連方友業物業投資有限公司已就該物業訂立物業出售協議。友業物業投資有限公司由余先生擁有20%股權及由余先生的三名聯繫人擁有合共80%股權。余先生為 貴公司的非執行董事及控股股東之一。
3. 誠如 貴公司所告知，該物業的租賃協議擬定由該物業出售協議完成日期起計為期3年，月租為56,436港元，包括物業稅、管理費、地租及差餉，可選擇按當時的市場租金重續3年。
4. 該物業位於《葵涌分區計劃大綱草圖編號S/KC/29》下「其他指定用途(商貿)」地帶內。
5. 在進行估值時，吾等曾參考若干類似位置及類似用途的可資比較物業的成交紀錄。吾等已採納按建築面積計算的單價範圍每平方呎3,400港元至4,000港元。吾等假設的單價與上述成交紀錄相若。在釐定主要假設時，吾等曾對該等成交紀錄的單位作價作出適當調整，以反映包括(但不限於)時間、位置及規模在內的因素。
6. 吾等曾參考若干類似位置及類似用途的可資比較物業的成交紀錄。吾等認為按建築面積計算的單位租金範圍介乎每平方呎租金範圍介乎11.7港元至12.6港元。此單位租金與上述成交紀錄相若。在釐定主要假設時，吾等曾對該等成交紀錄的單位租金作出適當調整，以反映包括(但不限於)時間、位置及規模在內的因素。

## 1. 責任聲明

本通函的資料(董事願共同及個別地承擔全部責任)乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，致令本通函所載任何陳述或本通函有所誤導。

## 2. 股本

於最後實際可行日期，本公司法定股本包括10,000,000,000股普通股(為100,000,000,000港元)，而本公司已發行股本包括1,400,000,000股普通股(為14,000,000,000港元)。

於最後實際可行日期，本公司並無任何尚未行使的購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券，從而可賦予其持有人權利以於最後實際可行日期認購、轉換或交換為新股份。

## 3. 權益披露

### (a) 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益

於最後實際可行日期，董事或本公司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)的股份、相關股份及債權證中，須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的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有的任何權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指的登記冊內的權益及淡倉，或根據有關董事進行證券交易的GEM上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### (i) 於股份的好倉

董事姓名	身份／ 權益性質	所持 股份數目	權益概約 百分比
不適用	不適用	不適用	不適用

## (ii) 於相聯法團普通股的好倉

董事姓名	相聯法團的名稱	身份/ 權益性質	所持 股份數目	權益概約 百分比
黎景華先生	建景創投有限公司	實益擁有人	6,975	24.53%
余庭曦先生	建景創投有限公司	實益擁有人	5,407	19.02%
何健華先生	建景創投有限公司	實益擁有人	815	2.87%
黎浩然先生	建景創投有限公司	實益擁有人	307	1.08%

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司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)的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條記入該條例所述的名冊內的所有任何權益或淡倉，或根據GEM上市規則第5.46至5.67條有關董事進行證券交易須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

## (b) 主要及其他股東於股份及相關股份之權益

於最後實際可行日期，以下人士(並非本公司董事或最高行政人員)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉：

名稱	身份/ 權益性質	所持 股份數目	權益概約 百分比
建景創投有限公司 <sup>(附註)</sup>	實益擁有人	1,050,000,000	75%

附註：建景創投有限公司由黎景華先生、達海投資有限公司、歐紅蓮女士、余先生、李雙愛女士、何健華先生及黎浩然先生分別擁有約24.53%、約24.53%、約23.22%、約19.02%、約4.75%、約2.87%及約1.08%。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他人士(董事及本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之任何權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之任何權益或淡倉。

### 3. 競爭權益

就董事所知，於最後實際可行日期，概無董事、本公司控股股東或其各自緊密聯繫人於任何與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務中擁有權益。

於最後實際可行日期，除本集團業務外，以下董事及其各自緊密聯繫人均從事以下食品業務：

董事姓名	公司名稱	關係	業務性質
余先生	友興凍肉食品有限公司	友興凍肉食品有限公司由余先生、楊淑英女士(余先生的母親)及余錦來先生(余先生的父親)分別擁有20%、60%及20%權益	於澳門及香港從事供應冷藏生肉
周權忠先生	鴻星集團實業有限公司	周權忠先生為鴻星集團實業有限公司之董事及持有約2.6%股權之股東	於香港從事餐廳業務

#### 4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂有或擬訂立任何僱主不可於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)的服務合約。

#### 5. 董事於合約或資產的權益

於最後實際可行日期，除該等物業出售協議、該等租賃協議、倉庫租賃協議、運泰有限公司(前稱運興泰(澳門)有限公司)與友興凍肉食品有限公司的總供應協議以及友興凍肉食品有限公司的總購買協議外(有關詳情，請參閱本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報「董事會報告—持續關連交易」一段及本公司日期為二零一七年六月十九日的招股章程)：

- (i) 概無任何董事於其中擁有重大權益且與本集團業務有重大關係之持續進行合約或安排；及
- (ii) 概無董事自二零一八年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)起於本集團任何成員公司所收購、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。

#### 6. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所深知、盡悉及確信，本集團成員公司並無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而據董事所知，本集團任何成員公司亦無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償，從而對本集團的經營業績或財務狀況造成重大不利影響。

為謹慎起見，謹請注意，於最後實際可行日期，本集團於香港正面臨一宗因事故產生的索償。事故發生於二零一七年九月，事故發生時受傷人士為本集團的一名僱員，其左前臂受傷。索償的金額尚有待落實。

## 7. 專家資格及同意書

(a) 以下載列本通函所載的意見或建議或陳述的專家資格：

名稱	資格
創陞融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
艾華迪評估諮詢有限公司	特許專業測量師及估值師

(b) 於最後實際可行日期，上述各專家概無擁有本公司或本集團任何其他成員公司之股權，亦無擁有權利(不論是否在法律上可強制執行)認購或提名他人認購本公司或本集團任何其他成員公司之證券。

(c) 於最後實際可行日期，上述各專家概無自二零一九年三月三十一日(即本集團最新已登載經審核綜合財務報表之結算日期)以來本集團任何成員公司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直接或間接權益。

(d) 於最後實際可行日期，上述各專家均已就刊發本通函發出書面同意，同意按本通函所載形式及文義載列其各自之報告或函件或名稱及標誌，且迄今並無撤回其書面同意。

## 8. 重大合約

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司於緊接最後實際可行日期前兩年內所訂立屬或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)如下：

(a) 該等物業出售協議。

## 9. 審核委員會

本公司已於二零一七年六月五日成立審核委員會，其書面職權範圍符合GEM上市規則。審核委員會由三名獨立非執行董事(即盧榮棠先生(主席)、周振威先生及林禮喬先生)組成。

審核委員會的主要職責為(但不限於)協助董事會就本公司財務報告程序、內部監控及風險管理系統的有效性提供獨立意見，監督審核程序並履行董事會指定的其他職責及責任。

有關各審核委員會成員的履歷詳情載列如下：

**周振威先生**，67歲，於二零一七年六月五日獲委任為獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員。彼於一九九一年五月成為香港人事管理學會的會員及於一九九三年三月成為培訓及發展學會的會員。

周先生於餐飲服務行業擁有逾38年經驗。彼於一九七三年五月至一九七六年三月曾於國泰航空有限公司任職交通主任，於一九七六年三月至一九九五年七月曾效力Swire Air Caterers Limited，離職前擔任營運副總經理，於一九九五年八月至二零零二年六月曾效力國泰航空飲食服務(香港)有限公司，離職前擔任總經理，於二零零二年七月至二零一零年六月曾效力香港太古集團有限公司(借調至國泰航空飲食服務(香港)有限公司)，離職前擔任行政總裁，於二零一零年七月起效力香港太古集團有限公司(借調至香港機場地勤服務有限公司)擔任董事總經理，直至二零一四年一月退休為止。

周先生於一九八七年九月取得香港中文大學高級行政管理文憑及於一九九五年六月取得香港大學管理基礎文憑。彼負責監察董事會、薪酬委員會、審核委員會及提名委員會並為其提供獨立意見。

**盧樂棠先生**，67歲，於二零一七年六月五日獲委任為獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員。彼於一九八二年五月成為特許公認會計師公會的資深會員及於一九八五年十月成為香港會計師公會資深會員。彼亦為香港會計師公會執業會計師。

盧先生於會計及金融行業擁有逾45年經驗。彼於一九七二年九月至一九七八年七月曾效力畢馬威會計師事務所，離職前擔任高級助理，於一九七八年七月至一九七九年四月曾效力香港太古集團有限公司，離職前擔任集團會計師助理，於一九七九年五月至一九八五年十二月曾效力太古股份有限公司，離職前擔任會計師，於一九八六年四月至一九九九年五月曾效力Hana Technologies Limited(前稱Swire Technologies Limited)，於一九九九年五月至二零零二年三月曾效力樂依文科技有限公司，擔任副總裁及總經理。由二零零二年三月至今，彼擔任John Lo & Co.的合夥人。

**林禮喬先生**，60歲，於二零一七年六月五日獲委任為獨立非執行董事及審核委員會成員。彼於一九九九年十二月獲認可為香港執業事務律師。

林先生擁有逾12年律師事務所合夥人經驗。彼於二零零零年二月加入梁景威律師事務所，擔任助理律師。於二零零二年六月至二零零二年十月，彼擔任方聲澤律師行的助理律師。於二零零二年十月，彼成為余大峰律師行的顧問，並於二零零六年十一月成為余大峰律師行的合夥人。彼於一九九六年八月透過遙距課程取得倫敦大學法學士學位，並於一九九七年六月取得香港大學法學專業證書。

## 10. 備查文件

下列文件於由本通函日期起計14天(包括該日)之任何營業日(公眾假期除外)之正常營業時間上午九時三十分至下午五時三十分內，在本公司之香港主要營業地點(地址為香港新界葵涌梨木道88號達利中心8樓803室)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 該等物業出售協議；
- (c) 該等租賃協議；
- (d) 倉庫租賃協議；
- (e) 本公司截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度各年之年報；
- (f) 本附錄「7.專家資格及同意書」一節所提述之書面同意；
- (g) 董事會函件，全文載於本通函第5至第16頁；
- (h) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第17至第18頁；
- (i) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第19至第31頁；
- (j) 物業估值師出具之估值報告，全文載於本通函附錄二；及
- (k) 本通函。

**11. 其他事項**

- (a) 本公司之公司秘書為曾慶贊先生，彼為香港會計師公會會員。
- (b) 本公司之合規主任為何健華先生，彼亦為執行董事。
- (c) 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。
- (d) 本公司之香港總辦事處及主要營業地點為香港新界葵涌梨木道88號達利中心8樓803室。
- (e) 本公司之主要股份過戶登記處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square, Hutchins Drive P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (f) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (g) 本通函之中英文本概以英文本為準。

**Winning Tower Group Holdings Limited**  
**運興泰集團控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份編號：8362)

**股東特別大會通告**

茲通告運興泰集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年九月九日(星期一)下午三時正假座香港九龍尖沙咀漢口道5-15號漢口中心3樓329-330室舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情通過下列各項決議案為普通決議案(不論有否修訂)：

**普通決議案**

1. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認由(i)運興泰集團有限公司(作為賣方)與(ii)友業物業投資有限公司(作為買方)訂立日期均為二零一九年七月二日有關(其中包括)建議銷售位於香港新界葵涌梨木道88號達利中心8樓803室及808室之兩項物業(「該等物業」)之兩項買賣協議(「該等物業出售協議」)(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)、由(i)運興泰集團有限公司(作為租戶)與(ii)友業物業投資有限公司(作為業主)於該等物業出售協議各自完成時訂立以最終形式簽訂有關(其中包括)建議租賃該等物業之兩份草擬租賃協議(「該等租賃協議」)(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)以及其項下擬進行之一切交易，其詳情載於本公司日期為二零一九年八月二十三日之通函(其註有「C」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)；
- (b) 授權本公司董事(「董事」)為及代表本公司進行一切有關行動及事宜，採取一切有關步驟，並簽署或以其他方式簽立其全權酌情認為有關或實行該等物業出售協議、該等租賃協議及其項下擬進行之交易以及其一切附帶事宜及/或使其生效而言屬必要、合適或權宜之一切有關協議、文件、契據或文據；及

## 股東特別大會通告

- (c) 授權董事在其認為符合本公司及其股東之整體利益並遵守香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則以及其他適用法律、規則及法規的情況下，同意有關該等物業出售協議、該等租賃協議及其項下擬進行之交易或與其相關之有關變動、修訂、修改及／或豁免任何事宜。」

承董事會命  
運興泰集團控股有限公司  
主席兼執行董事  
黎景華

香港，二零一九年八月二十三日

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票之本公司股東，均有權委任一名或(倘其持有兩股或以上股份)多名受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 委任代表之文據連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或授權書或其他授權文件之認證副本，最遲須於大會或其任何續會(視情況而定)之指定舉行時間48小時前，送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。
3. 隨附大會適用之代表委任表格。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可出席大會或其任何續會，並於會上投票。
4. 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可親身或委派代表於會上就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘多於一名該等聯名登記持有人親身或委派代表出席大會，則出席者中只有在本公司股東名冊上就有關股份排名首位者，方有權就該等股份投票。
5. 為釐定本公司股東出席大會並於會上投票之權利，本公司將於二零一九年九月四日(星期三)至二零一九年九月九日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，該期間內股份過戶概不受理。所有填妥之過戶表格連同相關股票，最遲須於二零一九年九月三日(星期二)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，以便登記。
6. 上列決議案均以投票方式進行表決。
7. 倘於大會日期上午七時三十分後任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號，則大會將自動延後至較遲日期。本公司將於其公司網站([www.wtgl.hk](http://www.wtgl.hk))及披露易網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊發公告，以通知其股東重新安排的大會日期、時間及地點。
8. 本通告之中文譯本僅供參考。如有歧異，概以英文文本為準。

## 股東特別大會通告

9. 於本通告日期，(a)執行董事為黎景華先生、黎浩然先生及何健華先生；(b)非執行董事為余庭曦先生、周權忠先生及何麗詩女士；及(c)獨立非執行董事為周振威先生、盧榮棠先生及林禮喬先生。