
此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或其他註冊證券機構、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Neway Group Holdings Limited 中星集團控股有限公司*股份，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，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

本通函僅供參考，並不構成向股東或任何其他人士提出收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。

在香港以外之司法權區分發本通函或須受法律限制。

管有本通函之人士須自行瞭解並遵守任何該等限制。不遵守任何該等限制或會違反任何有關司法權區之證券法例。本通函不得直接或間接於美利堅合眾國發佈、刊發或分發。本通函僅供參考，並不構成出售或提出購買任何證券之要約或邀約，且不得於進行任何該要約、邀約或出售即屬違法之任何司法權區買賣任何證券。

本通函所述證券並未且不會根據美國證券法或美利堅合眾國任何州或司法權區之法例登記，亦不會於未作登記或未獲豁免美國證券法及任何適用州法例之登記規定之情況下，於美利堅合眾國內要約發售或出售。本公司現時無意將任何供股部分或本通函所述之任何證券於美國進行登記或於美利堅合眾國進行公開證券發售。



NEWAY GROUP HOLDINGS LIMITED

中星集團控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00055)

(1)建議按於記錄日期每持有一股現有股份獲發兩股供股股份之基準
以每股供股股份0.20港元供股發行507,278,912股供股股份；

(2)關連交易；

(3)申請清洗豁免；

及

(4)股東特別大會通告

本公司之財務顧問



供股之包銷商

Smithfield Ventures Limited

上市規則獨立董事委員會、收購守則獨立董事委員會及
獨立股東之獨立財務顧問



本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第15至52頁。上市規則獨立董事委員會函件載於本通函第53至54頁。收購守則獨立董事委員會函件載於本通函第55至56頁。獨立財務顧問函件(當中載有其致上市規則獨立董事委員會、收購守則獨立董事委員會及獨立股東之建議)載於本通函第57至106頁。

本公司謹訂於二零二零年五月四日(星期一)上午十一時三十分假座香港新界粉嶺安樂工業村業暢街11號中大印刷集團大廈5樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-5頁。無論閣下是否有意出席股東特別大會，敬請將隨附之代表委任表格按照所印備指示填妥，並盡快將該填妥表格交回卓佳秘書商務有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會預定舉行時間48小時前(即二零二零年五月二日(星期六)上午十一時三十分(香港時間)前)送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，或於會上投票。

有關股東特別大會上為預防及控制2019新型冠狀病毒傳播所採取的措施，請參閱「股東特別大會的預防措施」一節。

務請注意，包銷協議載有條文授予包銷商權利於發生若干事件時全權酌情終止包銷商之義務。有關事件載於本通函「終止包銷協議」一節。倘包銷協議被包銷商終止或未能成為無條件，供股將不會進行。

二零二零年四月九日

* 僅供識別

股東特別大會的預防措施

董事會已就股東特別大會的安排參考聯交所與證監會於二零二零年四月一日聯合發佈的「有關在《預防及控制疾病（禁止羣組聚集）規例》實施下召開股東大會的聯合聲明」。

於股東特別大會前預先委任代表投票：

本公司無論如何均不希望降低股東行使其權利及投票之機會，但意識到有迫切需要保障股東免於可能暴露於2019新型冠狀病毒大流行之風險。為股東之健康安全著想，本公司在此鼓勵股東藉委任股東特別大會主席為其代表，代替親身出席股東特別大會，以於股東特別大會上行使其投票權利。行使股東權利毋須股東親身出席。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

股東特別大會的預防措施

本公司將於股東特別大會上實施下列預防措施，以保障出席股東、員工及其他持份者的健康及安全：

- (i) 各股東、委任代表及其他出席者將須於股東特別大會會場入口接受強制體溫檢測。任何體溫超過攝氏37.5度的人士將被要求留在隔離場地完成投票程序。
- (ii) 所有股東、委任代表及其他出席者須在股東特別大會會場入口填寫並提交申報表，確認其姓名及聯絡詳情，以及確認過去14天其本人或與其有密切接觸之任何人士（就其所深知）並無到訪香港以外的受感染國家或地區（遵照香港政府於網站www.chp.gov.hk/tc/features/102742.html發出的指引）。任何違反規定的人士將被要求留在隔離場地完成投票程序。
- (iii) 各出席者均須於整個股東特別大會期間佩戴外科口罩。請注意，股東特別大會場地將不會提供口罩，出席者應自行帶備及佩戴口罩。
- (iv) 本公司將安排股東特別大會上的座位，從而減少出席者之間的互動。
- (v) 大會將不會供應茶點及派發公司禮品。

股東特別大會的預防措施

為保障持份者的健康安全利益以及遵照近期預防及控制2019新型冠狀病毒的指引，本公司提醒所有股東無需親身出席股東特別大會，仍可行使投票權。股東可填寫代表委任表格並提供投票指示，委託股東特別大會主席作為其受委代表代其於股東特別大會上就相關決議投票，而毋須親身出席股東特別大會。

本公司將密切監察2019新型冠狀病毒大流行的發展以及香港政府就2019新型冠狀病毒大流行所引入或將予引入的任何規例或措施。本公司將確保股東特別大會將遵照香港政府的規例或措施進行，且股東於股東特別大會上將予提呈的決議案的投票權將不會被剝奪。倘上述預防措施有任何更新，本公司將盡快另行刊發公告。

目 錄

	頁次
釋義	1
預期時間表	10
終止包銷協議	14
董事會函件	15
上市規則獨立董事委員會函件	53
收購守則獨立董事委員會函件	55
鼎珮證券函件	57
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 本集團未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 物業估值報告I	III-1
附錄四 — 物業估值報告II	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予該詞之涵義
「該公告」	指	本公司日期二零二零年一月十日之公告，內容有關（其中包括）供股、包銷協議及清洗豁免
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行開門進行一般業務之日子（不包括星期六、星期日以及上午九時正至中午十二時正香港政府就超強颱風引致之「極端情況」作出公告或懸掛或維持懸掛且於中午十二時正或之前並無除下八號或以上熱帶氣旋警告信號或上午九時正至中午十二時正懸掛或維持生效且於中午十二時正或之前並無取消「黑色」暴雨警告信號之任何日子）
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作之中央結算及交收系統
「CNA」	指	CNA Company Limited，於最後實際可行日期為本公司之主要股東，並由Preserve Capital Trust實益擁有
「本公司」	指	Neway Group Holdings Limited 中星集團控股有限公司*，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市
「補償安排」	指	根據上市規則第7.21(1)(b)條，配售代理根據配售協議按盡力基準配售不獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「2019新型冠狀病毒」	指	自二零二零年一月起發生的冠狀病毒疾病，為一種嚴重急性呼吸系統綜合症冠狀病毒引起的傳染病

* 僅供識別

釋 義

「董事」	指	本公司之董事
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何代表
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港政府」	指	香港特別行政區政府
「獨立財務顧問」或 「鼎珮證券」	指	鼎珮證券有限公司，一間獲發牌可從事證券及期貨條例所指第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為(i)就供股、包銷協議及據其擬進行的交易向上市規則獨立董事委員會及獨立股東；及(ii)就清洗豁免向收購守則獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除以下人士外的股東：(i)董事（不包括獨立非執行董事）、本公司行政總裁及彼等各自的聯繫人；(ii)包銷商、其聯繫人及與包銷商一致行動人士；及(iii)參與供股、包銷協議及據其擬進行的交易及／或清洗豁免或於當中擁有權益或擁有重大權益的任何股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士且與之概無關連（定義見上市規則）的第三方
「不可撤回承諾」	指	日期為二零二零年一月十日以本公司為受益人之不可撤回承諾，其詳情載於本通函董事會函件「建議供股」一節「不可撤回承諾」分節

釋 義

「最後配售日期」	指	二零二零年六月四日（星期四）或本公司與配售代理可能書面協定之較後日期，即配售代理配售不獲認購供股股份及／或不合資格股東未售出供股股份之最後日期
「最後配售時限」	指	最後配售日期下午五時正
「最後實際可行日期」	指	二零二零年四月七日（星期二），即本通函付印前確定本通函中所載若干資料之最後實際可行日期
「最後交易日」	指	二零二零年一月十日，即股份於該公告刊發前在聯交所之最後交易日
「最後接納時限」	指	二零二零年五月二十九日（星期五）下午四時正或本公司與包銷商可能協定之較後日期或時間（即供股要約之最後接納時限），而倘香港於該日香港政府就超強颱風引致之「極端情況」作出公告或懸掛「黑色」暴雨警告或八號或以上熱帶氣旋警告信號，則(i)如警告為中午十二時正前發出而於中午十二時正後解除，則最後接納時限將延至同一營業日的下午五時正；或(ii)如警告為中午十二時正至下午四時正生效，則最後接納時限將延後至下一個在上午九時正至下午四時正期間任何時間於香港並無該等警告生效之營業日
「最後終止時限」	指	緊隨最後接納時限後首個營業日下午四時三十分，或本公司與包銷商可能協定之較後時間
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「上市規則獨立董事委員會」	指	本公司之獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事（即李國雲先生、賴世和先生及朱瑾沛先生）組成，以就供股、包銷協議、配售協議及據其擬進行的交易以及就此進行之投票行動向獨立股東提供推薦建議
「薛先生」	指	薛嘉麟先生，為董事會主席、執行董事及CNA之唯一董事
「淨收益」	指	補償安排項下的任何溢價總額，即經扣除(i)由配售代理根據補償安排配售不獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份之認購價總金額；及(ii)配售代理開支及任何其他相關開支／費用之總金額後，承配人所支付之總金額
「不行動股東」	指	並無根據暫定配額通知書認購供股股份（不論部分或全部）之合資格股東或其受棄讓人，或於未繳股款權利失效時持有任何未繳股款權利之人士（包括有關不合資格股東未售出供股股份之不合資格股東）
「不合資格股東」	指	董事作出查詢後認為，基於有關地區法例之法律限制或當地有關監管機關或證券交易所之規定，有必要或適宜不向其提呈供股股份之海外股東
「不合資格股東未售出供股股份」	指	本公司原應暫定配發予不合資格股東且未售出之未繳股款供股股份

釋 義

「海外股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊且登記地址位於香港以外之股東
「暫定配額通知書」	指	建議向合資格股東發出有關供股之暫定配額通知書
「承配人」	指	由配售代理及／或其分配售代理（其本身及其最終實益擁有人不得為股東，而須為獨立第三方）促成，以根據配售協議認購任何不獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份之任何個人、公司、機構投資者或其他投資者（其本身及其最終實益擁有人不得為股東，而須為獨立第三方）
「配售事項」	指	由配售代理及／或其分配售代理根據配售協議所載條款及受其條件之規限，於配售期內以私人配售方式向承配人（其本身及其最終實益擁有人不得為股東，而須為獨立第三方）提呈不獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份
「配售代理」	指	領智證券有限公司，一間獲發牌可從事證券及期貨條例所指第1類（證券交易）受規管活動之持牌法團，為本公司委任之配售代理，以根據上市規則第7.21(1)(b)條配售補償安排配售任何不獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份
「配售協議」	指	本公司與配售代理訂立日期為二零二零年一月十日之配售協議（經補充配售協議修訂），內容有關按盡力基準向承配人配售不獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份

釋 義

「配售事項完成日期」	指	二零二零年六月九日（星期二）或本公司與配售代理可能書面協定之其他日期，即配售事項之完成日期
「配售期」	指	由最後接納時限之後的第二個營業日（預計將為二零二零年六月二日（星期二））起至最後配售時限止之期間
「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
「Preserve Capital Trust」	指	薛先生建立之全權委託信託，其受益人包括薛先生一名家族成員及一間於香港成立之慈善機構
「章程寄發日期」	指	二零二零年五月十五日（星期五）或本公司與包銷商可能協定之較後日期，即寄發章程文件之日期
「供股章程」	指	將寄發予股東載有供股詳情之供股章程
「章程文件」	指	供股章程、暫定配額通知書及任何補充供股章程或補充暫定配額通知書（如規定）
「清遠項目」	指	本集團所持有位於中國廣東省清遠市清城區連湖工業區北部的工業用地的建設及發展
「合資格股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊之股東（不合資格股東除外）
「記錄日期」	指	二零二零年五月十四日（星期四）（或本公司與包銷商可能協定之其他日期），為釐定股東有權參與供股之日期
「過戶登記處」	指	本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓

釋 義

「相關期間」	指	由該公告日期六個月前起至最後實際可行日期止之期間
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「供股」	指	根據章程文件，建議以供股方式按認購價發行供股股份，基準為於記錄日期每持有一(1)股股份獲發兩(2)股供股股份
「供股股份」	指	建議將由本公司根據供股配發及發行以供認購之507,278,912股股份
「證監會」	指	香港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）
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二零年五月四日（星期一）上午十一時三十分假座香港新界粉嶺安樂工業村業暢街11號中大印刷集團大廈5樓召開及舉行以考慮（其中包括）供股、包銷協議、配售協議及據其擬進行的交易以及清洗豁免之股東特別大會
「股份」	指	本公司已發行及未發行股本中之普通股
「股東」	指	已發行股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	每股供股股份0.20港元
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「補充配售協議」	指	本公司與配售代理就日期為二零二零年一月十日之配售協議訂立日期為二零二零年一月三十一日之補充協議及日期為二零二零年四月七日之第二份補充協議之統稱

釋 義

「補充包銷協議」	指	本公司與包銷商就日期為二零二零年一月十日之包銷協議訂立日期為二零二零年一月三十一日之補充協議及日期為二零二零年四月七日之第二份補充協議之統稱
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「收購守則獨立董事委員會」	指	本公司之獨立董事委員會，由兩名非執行董事（即陳炯材先生及黃新發先生）以及全體獨立非執行董事（即李國雲先生、賴世和先生及朱瑾沛先生）組成，以就供股、包銷協議、配售協議及據其擬進行的交易以及清洗豁免及就此根據收購守則規則2.1進行之投票行動向獨立股東提供推薦建議
「包銷商」	指	Smithfield Ventures Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由CNA全資擁有，而CNA由Preserve Capital Trust實益擁有
「包銷協議」	指	本公司與包銷商就供股之包銷安排而訂立日期為二零二零年一月十日之包銷協議（經補充包銷協議修訂）
「包銷股份」	指	包銷商根據包銷協議之條款將包銷之423,698,912股供股股份
「不獲認購供股股份」	指	不獲合資格股東認購之供股股份

釋 義

「清洗豁免」 指 執行人員將根據收購守則規則26豁免註釋1授出的豁免，豁免包銷商及其一致行動人士因根據包銷協議認購供股股份而須就包銷商及與其一致行動人士尚未擁有或同意將予收購的股份向股東提出強制性全面收購建議的責任

「%」 指 百分比

本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

預期時間表

下文載列供股之預期時間表，僅作說明用途，編製時已假設供股之所有條件將會達成。預期時間表可予變動，倘預期時間表有任何變動，本公司將另行作出公告。

事件

二零二零年

為符合資格出席股東特別大會並於會上

投票而遞交股份過戶文件之最後時限..... 四月二十三日（星期四）
下午四時三十分

暫停辦理本公司股份過戶登記

（首尾兩天包括在內）..... 四月二十四日（星期五）至
五月四日（星期一）

就股東特別大會遞交代表委任表格之最後時間

（股東特別大會時間前不少於48小時）..... 五月二日（星期六）
上午十一時三十分

用以釐定出席股東特別大會並於會上

投票資格之記錄日期..... 五月四日（星期一）

預期股東特別大會舉行日期及時間..... 五月四日（星期一）
上午十一時三十分

公佈股東特別大會表決結果..... 五月四日（星期一）

按連權基準買賣股份之最後日期..... 五月五日（星期二）

按除權基準買賣股份之首日..... 五月六日（星期三）

為符合資格參與供股而遞交股份過戶文件

之最後時限..... 五月七日（星期四）
下午四時三十分

預期時間表

事件	二零二零年
暫停辦理本公司股份過戶登記 (首尾兩天包括在內)	五月八日(星期五)至 五月十四日(星期四)
供股之記錄日期	五月十四日(星期四)
恢復辦理本公司股份過戶登記	五月十五日(星期五)
寄發章程文件	五月十五日(星期五)
買賣未繳股款供股股份之首日	五月十九日(星期二) 上午九時正
分拆暫定配額通知書之最後時限	五月二十一日(星期四) 下午四時三十分
買賣未繳股款供股股份之最後日期	五月二十六日(星期二) 下午四時正
為符合資格獲得補償安排而遞交未繳股款 供股股份過戶文件之最後時限	五月二十九日(星期五) 下午四時正
接納供股股份並繳付股款之最後時限	五月二十九日(星期五) 下午四時正
終止包銷協議及供股成為無條件之最後時限	六月一日(星期一) 下午四時三十分
公佈補償安排涉及之不獲認購供股股份及 不合資格股東未售出供股股份數目	六月二日(星期二)
配售代理開始配售不獲認購供股股份及 不合資格股東未售出供股股份	六月二日(星期二)
配售代理配售不獲認購供股股份及 不合資格股東未售出供股股份之最後時限	六月四日(星期四) 下午五時正

預期時間表

事件

二零二零年

公佈供股結果（包括根據補償安排配售 不獲認購供股股份及不合資格股東未售出 供股股份之結果及每股不獲認購供股股份及每股 不合資格股東未售出供股股份之淨收益金額）	六月八日（星期一）
寄發退款支票（如有）（倘供股遭終止）	六月九日（星期二） 或之前
寄發繳足股款供股股份股票	六月九日（星期二） 或之前
指定經紀商開始於市場上提供碎股股份對盤服務	六月十日（星期三） 上午九時正
開始買賣繳足股款供股股份	六月十日（星期三） 上午九時正
向相關不行動股東支付淨收益（如有）	六月十日（星期三）
指定經紀商提供碎股股份對 盤服務之最後日期	七月三日（星期五）

本通函內所有日期及時間均指香港本地日期及時間。上述預期時間表列明之日期或截止時間僅作說明用途，並可由本公司予以延展或更改。

預期時間表

惡劣天氣對接納供股股份及繳付股款以及申請供股股份的最後時限之影響

倘於下列時間香港政府就超強颱風引致之「極端情況」作出公告或懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告，則供股股份之最後接納時限及繳付股款最後時限將會延後：

- a. 於最後接納時限當日中午十二時正之前（香港當地時間）懸掛但於中午十二時正之後取消，於該情況下則供股股份之最後接納時限及繳付股款之最後時限將延至同一營業日下午五時正；或
- b. 於最後接納時限當日中午十二時正至下午四時正期間（香港當地時間）懸掛，於該情況下則供股股份之最後接納時限及繳付股款之最後時限將延至下一個於上午九時正至下午四時正期間之任何時間香港並無懸掛上述警告訊號之營業日下午四時正。

倘供股股份之最後接納時限及繳付股款之最後時限根據上文所述延後，則本節所述最後接納時限後各項事件之日期可能會受到影響。在該情況下，本公司將在切實可行情況下盡快作出公告。

終止包銷協議

倘於最後終止時限前：

- (1) 包銷商合理認為，供股之成功將受下列事項重大不利影響：
 - (a) 推出任何新法規或現行法例或法規（或其司法詮釋）出現任何變動或發生其他事件（不論其性質為何），而包銷商合理認為會對本集團整體業務或財務或經營狀況或前景構成重大不利影響，或就供股而言屬重大不利；或
 - (b) 任何地方、國家或國際發生有關政治、軍事、金融、經濟或其他性質之事件或變動（無論是否在包銷協議日期之前及／或之後所發生或持續發生之一連串事件或變動之其中一部分），或任何地方、國家或國際爆發或逐步擴大成敵對狀況或武裝衝突，或發生可影響本地證券市場之事件，而包銷商合理認為會對本集團整體業務或財務或經營狀況或前景構成重大不利影響；或
 - (c) 本集團整體業務或財務或經營狀況之任何重大不利變動；或
 - (d) 由於出現特殊之金融情況或其他原因而全面禁止、暫停或嚴格限制股份在聯交所之一般買賣；或
- (2) 香港、美利堅合眾國或中國之市場狀況發生任何重大不利變動（包括但不限於財政或貨幣政策，或外匯或貨幣市場之任何變動，證券買賣被暫停或受限制，以及包括香港貨幣價值與美利堅合眾國貨幣價值掛鈎制度出現變化之貨幣狀況轉變），而包銷商合理認為會導致進行供股屬不適宜或不明智，

則包銷商有權於最後終止時限之前，向本公司送達書面通知終止包銷協議。

倘包銷商終止包銷協議，則供股將不會進行。倘包銷協議由包銷商終止，本公司將會另行刊發公告。



NEWAY GROUP HOLDINGS LIMITED

中星集團控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00055)

執行董事：

薛嘉麟先生 (主席)

薛濟匡先生 (行政總裁)

非執行董事：

吳惠群博士

陳焯材先生

黃新發先生

獨立非執行董事：

李國雲先生

賴世和先生

朱瑾沛先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

新界粉嶺

安樂工業村

業暢街11號

中大印刷集團大廈

敬啟者：

(1)建議按於記錄日期每持有一股現有股份獲發兩股供股股份之基準以每股供股股份0.20港元供股發行507,278,912股供股股份；

(2)關連交易；

及

(3)申請清洗豁免

緒言

茲提述(i)該公告，內容有關(其中包括)供股、包銷協議及清洗豁免；及(ii)本公司日期為二零二零年一月三十一日及二零二零年四月七日公告，內容有關(其中包括)補充配售協議及補充包銷協議。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關供股、包銷協議及據其擬進行的交易以及清洗豁免之資料；(ii)上市規則獨立董事委員會之函件；(iii)收購守則獨立董事委員會之函件；(iv)鼎珮證券就供股、包銷協議及據其擬進行的交易以及清洗豁免致上市規則獨立董事委員會及收購守則獨立董事委員會之函件；(v)上市規則及收購守則規定的其他資料；及(vi)股東特別大會通告。

建議供股

待(其中條件包括)獨立股東於股東特別大會批准後,董事會建議按於記錄日期每持有一(1)股股份獲發兩(2)股供股股份之基準,以認購價每股供股股份0.20港元發行507,278,912股供股股份,藉以籌集所得款項總額約101,460,000港元(扣除開支前)。供股僅供合資格股東參與,且將不會延伸至不合資格股東。

本公司與包銷商就供股訂立包銷協議,詳情載列如下:

發行統計數字

供股基準	:	於記錄日期每持有一(1)股股份獲發兩(2)股供股股份
認購價	:	每股供股股份0.20港元
於最後實際可行日期之 已發行股份數目	:	253,639,456股股份
供股股份數目	:	507,278,912股股份(假設於記錄日期或之前並無進一步發行新股份及購回股份)
供股完成後之 已發行股份數目	:	760,918,368股股份(假設於供股完成時或之前並無進一步發行新股份(供股股份除外)及購回股份)
將予籌集之金額	:	約101,460,000港元(扣除開支前)

董事會函件

於最後實際可行日期，本公司並無賦予可認購、轉換或交換為現有股份之權利之已發行但尚未行使之可換股證券、購股權或認股權證。

該507,278,912股供股股份相當於最後實際可行日期本公司已發行股本之200%，另相當於緊隨供股完成後本公司經供股擴大後之已發行股本約66.67%（假設於供股完成時或之前概無進一步發行新股份（供股股份除外）及購回股份）。

根據下文「包銷協議」一節所披露的薛先生與包銷商之間的關係，薛先生被視為於根據包銷協議擬進行的交易中擁有重大權益。因此，薛先生已就批准供股、包銷協議及據其擬進行的交易以及清洗豁免的董事會決議案放棄投票。基於良好的企業管治，薛濟匡先生及吳惠群博士（彼等乃薛先生之叔父及舅父）亦已自願放棄就上述董事會決議案投票。

不可撤回承諾

於最後交易日，CNA實益擁有合共39,872,000股股份權益，相當於現有已發行股份約15.72%。CNA由Preserve Capital Trust實益擁有。薛先生個人實益擁有合共1,210,000股股份權益，相當於現有已發行股份約0.48%。本公司執行董事兼行政總裁薛濟匡先生實益擁有合共700,000股股份權益，相當於現有已發行股份約0.28%。非執行董事吳惠群博士實益擁有合共8,000股股份權益，相當於現有已發行股份約0.01%。

根據不可撤回承諾，CNA、薛先生、薛濟匡先生及吳惠群博士各自已向本公司提供不可撤回及無條件承諾，(i)所有上述股份於記錄日期將繼續由彼等各自實益擁有；及(ii)彼等各自將按照章程文件的條款及條件分別接納根據供股將暫定配發予彼等各自之79,744,000股供股股份、2,420,000股供股股份、1,400,000股供股股份及16,000股供股股份並就此付款。

董事會函件

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二零年四月二十四日（星期五）至二零二零年五月四日（星期一）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記，以釐定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東的身份。

本公司將於二零二零年五月八日（星期五）至二零二零年五月十四日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記，以釐定供股配額。

於上述暫停辦理股份過戶登記期間概不辦理任何股份過戶登記手續。

合資格股東

為符合資格參與供股，股東必須於記錄日期營業時間結束時登記為本公司股東，且並非不合資格股東。

為於記錄日期營業時間結束時登記為本公司股東，任何相關過戶文件（連同相關股票）必須在不遲於二零二零年五月七日（星期四）下午四時三十分送交過戶登記處（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）進行登記。預期按連權基準買賣股份之最後日期將為二零二零年五月五日（星期二），而股份將自二零二零年五月六日（星期三）起按除權基準買賣。

悉數承購彼等按比例獲發之配額之合資格股東於本公司之權益將不會出現任何攤薄。倘合資格股東不悉數承購根據供股獲發之任何配額，則其於本公司之持股比例將被攤薄。

本公司將於章程寄發日期向合資格股東寄發章程文件。

暫定配發基準

暫定配發基準將為合資格股東於記錄日期營業時間結束時每持有一(1)股股份獲發兩(2)股未繳股款供股股份。

合資格股東申請全部或任何部分暫定配額時，應於最後接納時限或之前，將填妥之暫定配額通知書及就所申請供股股份應付之股款所提供之支票或銀行本票一併遞交過戶登記處。

董事會函件

海外股東之權利

於最後實際可行日期，根據本公司之股東名冊，海外股東如下：

海外股東數目	海外股東登記地址所在之 司法權區	所持股份 數目
10	美利堅合眾國	8,800

各海外股東之股權佔最後實際可行日期之全部已發行股份少於1%。

章程文件不擬根據香港以外任何司法權區之適用證券法例登記。

遵照上市規則第13.36(2)(a)條就向在本公司股東名冊所示登記地址位於上文載列之司法權區的海外股東延伸供股之可行性的相關法律規定作出合理查詢後，並計及由美利堅合眾國法律顧問提供之法律意見，董事認為，基於遵照美利堅合眾國相關監管規定可能產生或涉及之開支及相關工作，不向該等海外股東延伸供股屬合宜，因此，在本公司股東名冊所示登記地址位於美利堅合眾國之海外股東屬於不合資格股東。

因此，假設於記錄日期不合資格股東仍於本公司股東名冊內，本公司將向不合資格股東寄發供股章程（僅供其參考），惟不會向彼等寄發任何暫定配額通知書。

董事會函件

在香港境外接獲章程文件之任何人士（包括但不限於代名人、保管人、代理及受託人）如欲承購供股股份，則其本身有責任保證已全面遵守相關地區或司法權區之法律及法規，當中包括取得任何政府或其他同意及／或遵守有關地區或司法權區可能規定之任何其他正式手續，以及在有關地區或司法權區就此繳納所需之任何稅項、關稅及其他款項。任何人士作出之任何接納，將被視為構成該名人士就已遵守該等當地法律及法規向本公司作出之聲明及保證。閣下對本身情況如有任何疑問，應諮詢閣下專業顧問之意見。為免產生疑問，香港結算及香港中央結算（代理人）有限公司概不受限於任何聲明及保證。

原應暫定配發予不合資格股東之供股股份將獲安排以未繳股款之形式，於二零二零年五月十九日（星期二）至二零二零年五月二十六日（星期二）期間在市場上出售（倘可於扣除開支後取得溢價）。有關出售所得款項於扣除開支後如超過100港元，將按比例支付予相關不合資格股東。鑑於行政成本，本公司將自行保留100港元或不足100港元的個別金額。

任何不合資格股東未售出供股股份將先由配售代理根據配售協議連同不獲認購供股股份一併配售，倘未能成功配售，將由包銷商承購。

淨收益（如有）將根據相關不行動股東於記錄日期之持股比例（按照所有不合資格股東未售出供股股份及不獲認購供股股份計算）（惟下調至最接近之仙位），以港元向彼等支付。本公司將自行保留不足100港元的個別金額。

就本公司於市場上已售出之未繳股款供股股份而言，倘該等未繳股款供股股份之買家不承購所獲配額，則該等不獲認購供股股份將受補償安排支配。

本公司保留權利可將其認為會違反任何地區或司法權區之適用證券法例或其他法例或規例之任何供股股份之接納或申請當作無效。因此，海外股東於買賣股份時務請審慎行事。

董事會函件

認購價

認購價為每股供股股份0.20港元，須於接納有關供股股份之暫定配額，及（倘適用）於未繳股款供股股份承讓人申請供股股份時繳足。

認購價：

- (a) 較股份於最後實際可行日期於聯交所所報之收市價每股0.185港元溢價約8.11%；
- (b) 較股份於最後交易日於聯交所所報之收市價每股0.250港元折讓20.00%；
- (c) 較基於股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.250港元計算得出之理論除權價每股約0.219港元折讓約8.68%；
- (d) 較直至最後交易日（包括該日）止連續五(5)個交易日於聯交所所報之平均收市價每股0.255港元折讓約21.57%；
- (e) 較股份直至最後交易日（包括該日）止連續十(10)個交易日於聯交所所報平均收市價每股0.255港元折讓約21.57%；
- (f) 較未經審核綜合每股資產淨值約3.63港元（「**中期每股資產淨值**」）（按於二零一九年六月三十日之本公司已刊發未經審核綜合資產淨值約920,090,000港元（摘錄自本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告）及本公司已發行股本253,639,456股股份計算）折讓約94.49%；及
- (g) 較經審核綜合每股資產淨值約3.49港元（「**年度每股資產淨值**」）（按於二零一九年十二月三十一日之本公司已刊發經審核綜合資產淨值約886,220,000港元（摘錄自二零一九年業績公告）及本公司已發行股本253,639,456股股份計算）折讓約94.27%（經計及通函附錄三及四的估值報告所載集團持有物業的估值後，毋須就本公司於二零一九年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值作出調整）；及

董事會函件

- (h) 反映股份之理論攤薄價每股0.219港元較基準價每股0.258港元（定義見上市規則第7.27B條，當中計及股份於最後交易日之收市價每股0.250港元與股份於緊接最後交易日前連續五(5)個交易日於聯交所所報之平均收市價每股0.258港元兩者中之較高者）折讓約15.12%之理論攤薄效應（定義見上市規則第7.27B條）。

認購價乃本公司與包銷商參考（其中包括）以下因素經公平磋商後釐定：(i)於包銷協議日期前，股份之近期收市價；(ii)現行市況；(iii)事實上本公司截至二零一八年十二月三十一日止財政年度錄得本公司擁有人應佔虧損約37,920,000港元；及(iv)下文「進行供股之理由」一節所載本公司有關其業務計劃及前景之資金及資本需求。

於釐定認購價時，董事已考慮股份於最後交易日前過去六個月（「回顧期間」）於聯交所買賣的價格範圍介乎0.211港元至0.325港元，平均收市價約為0.257港元。認購價0.20港元較股份於回顧期間之平均收市價約0.257港元折讓約22.18%，與於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.250港元相當接近。董事認為，回顧期間為適當基準，以反映目前市況及近期市場氣氛，而認購價水平顯示對希望參與建議供股的股東的合理折讓。

同時，董事亦知悉，認購價較綜合中期每股資產淨值折讓約94.49%的事實。然而，考慮到上文所述股份於回顧期內之收市價水平，董事認為，自本集團公佈截至二零一九年六月三十日止六個月的最新未經審核財務報表直至最後交易日為止，股份一直以相對中期每股資產淨值大幅折讓的價格進行交易（介乎約91.05%的最低折讓至約94.19%的最大折讓）。因此，董事認為，當釐定認購價時，參考反映聯交所買賣股份公平市值的現行股份市價（而非參考中期每股淨資產值）屬合適。倘認購價乃參考中期每股資產淨值釐定，則股東參與供股的意願將大幅減低，且本公司就供股獲得包銷商的機會將會更為渺茫，其不利於本公司及股東整體的長期發展。

董事會函件

董事亦知悉，認購價較年度每股資產淨值折讓約94.27%。考慮到該折讓率與中期每股資產淨值的折讓率接近，且考慮上述原因後，董事認為認購價屬公平合理。

此外，經考慮下文「進行供股之理由」一節所述進行供股之理由，董事（不包括上市規則獨立董事委員會及收購守則獨立董事委員會成員，彼等之意見載於本通函「上市規則獨立董事委員會函件」及「收購守則獨立董事委員會函件」）認為，供股及包銷協議的條款（包括認購價）屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

供股股份暫定配額獲悉數接納後，每股供股股份之淨價（即認購價扣除供股的成本及開支後）將約為0.193港元。

供股股份之地位

供股股份一經配發及繳足，將在各方面與當時已發行之股份享有同等權益。繳足股款供股股份之持有人將有權收取所有於繳足股款供股股份配發日期後的記錄日期所宣派、作出或派付之未來股息及分派。

供股之股票

待供股之條件獲達成後，所有繳足股款供股股份之股票預期將於二零二零年六月九日（星期二）以平郵方式郵寄予承配人之登記地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。每名承配人將就所有已配發供股股份收到一張股票。

零碎供股股份

按於記錄日期合資格股東每持有一(1)股股份獲暫定配發兩(2)股供股股份之基準，供股項下概無產生供股股份之零碎配額。

董事會函件

碎股股份對盤服務

為減輕因供股產生零碎供股股份而出現之不便，本公司將委任指定經紀於二零二零年六月十日（星期三）至二零二零年七月三日（星期五）期間（包括首尾兩日），按有關每股股份市價為買賣碎股股份進行對盤。持有現有股票所代表之碎股持有人，如擬利用該項服務收購零碎股份以湊足一手完整買賣單位或出售彼等之碎股，可於該期間直接或透過彼等之經紀聯絡領智證券有限公司之周文浩先生（地址為香港干諾道中111號永安中心11樓1108室）（電話號碼為(852) 2868 1063或傳真號碼為(852) 2869 8807）。

零碎股份持有人應注意，零碎股份買賣對盤將按竭盡所能基準進行，惟不保證定能成功對盤。任何股東如對碎股安排有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准根據供股將予發行及配發之未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣。

待未繳股款及繳足股款供股股份獲准於聯交所上市及買賣後，未繳股款及繳足股款供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由該等股份各自於聯交所開始買賣日期或香港結算釐定之其他日期起，於中央結算系統寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易須於其後第二個交易日在中央結算系統內進行交收。所有在中央結算系統內進行之活動均須依據不時有效之《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》進行。股東應就該等結算安排及有關安排將如何影響彼等之權利及權益之詳情尋求其股票經紀或其他專業顧問之意見。

買賣於本公司股東名冊登記未繳股款及繳足股款供股股份，均須繳納香港印花稅、聯交所交易費、交易徵費、投資者賠償徵費及任何其他適用費用及收費。

董事會函件

有關不獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份之程序以及補償安排

根據上市規則第7.21(2)條，由於包銷商由CNA（為本公司之主要股東，實益擁有合共39,872,000股股份（相當於現有已發行股份約15.72%））全資擁有，本公司必須作出上市規則第7.21(1)(b)條所述安排，透過將不獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份提呈發售予獨立承配人之方式出售不獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份，使該等因供股而獲要約之股東受益。根據上市規則第7.21(1)(a)條之規定，供股不設額外申請安排。

因此，本公司委任配售代理於最後接納時限後按盡力基準向獨立承配人配售不獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份，而從補償安排所變現之任何淨收益將支付予不行動股東。配售代理將按盡力基準在不遲於二零二零年六月四日（星期四）下午五時正前促成承配人以不低於認購價的價格認購所有（或盡可能最多的）該等不獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份。包銷商將根據包銷協議之條款承購補償安排下的任何未售出不獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份。

淨收益（如有）將基於所有不獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份計算而按比例（惟下調至最接近之仙位）以下列方式向不行動股東支付：

- (i) 如未繳股款權利於失效時由暫定配額通知書代表，則付予名字及地址列於暫定配額通知書之人士（在下文第(iii)項所涵蓋人士除外）；
- (ii) 如未繳股款權利於失效時以香港中央結算（代理人）有限公司之名義登記，則付予作為該等於中央結算系統的未繳股款權利持有人之實益持有人（透過彼等各自的中央結算系統參與者）（在下文第(iii)項所涵蓋人士除外）；
- (iii) 如供股延伸至海外股東而有關海外股東不接納供股股份配額，則付予該等海外股東。

董事會函件

建議淨收益金額達100港元或以上，方會以港元支付予上文第(i)至第(iii)項所述的任何不行動股東，而本公司將自行保留不足100港元的個別金額。

配售協議

本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理已有條件同意按盡力基準促成承配人認購不獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份。有關配售協議之詳情如下：

配售協議日期 : 原配售協議於二零二零年一月十日簽訂，而該兩份補充配售協議分別於二零二零年一月三十一日及二零二零年四月七日簽訂。

配售代理 : 領智證券有限公司獲委任為配售代理，以按盡力基準促使承配人認購不獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份。

配售代理確認，其獨立於本公司及其關連人士或任何彼等各自的聯繫人，且與上述各方概無關連。

於最後實際可行日期，配售代理並無持有任何股份。

配售費用 : 固定費用100,000港元。

不獲認購供股股份及／或不合資格股東未售出供股股份 (視情況而定) 之配售價

: 不獲認購供股股份及／或不合資格股東未售出供股股份 (視情況而定) 之配售價將不低於認購價。

最終價格乃視乎於配售過程中對不獲認購供股股份及／或不合資格股東未售出供股股份的需求及市況而定。

董事會函件

承配人 : 預期獲配售不獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份之承配人及彼等的最終實益擁有人不得為股東，而須為獨立第三方。

為免產生疑問，概無承配人將成為本公司主要股東。

不獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份之地位 : 一經配售、配發、發行及繳足股款，不獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份彼此之間及與當時已發行股份將於各方面享有同等地位。

先決條件 : 配售代理於配售協議下的責任須待包銷協議成為無條件後方可作實。

配售事項完成日期 : 二零二零年六月九日（星期二）或本公司與配售代理可能書面協定之其他日期。

終止 : 倘於最後配售時限前：

(1) 配售代理合理認為，配售事項之成功將受下列事項重大不利影響：

(a) 推出任何新法規或現行法例或法規（或其司法詮釋）出現任何變動或發生其他事件（不論其性質為何），而配售代理合理認為會對本集團整體業務或財務或經營狀況或前景構成重大不利影響，或就配售事項而言屬重大不利；或

董事會函件

- (b) 任何地方、國家或國際發生有關政治、軍事、金融、經濟或其他性質之事件或變動（不論是否在配售協議日期之前及／或之後所發生或持續發生之一連串事件或變動之其中一部分），或任何地方、國家或國際爆發或逐步擴大成敵對狀況或武裝衝突，或發生可影響本地證券市場之事件，而配售代理合理認為會對本集團整體業務或財務或經營狀況或前景構成重大不利影響；或
 - (c) 本集團整體業務或財務或經營狀況之任何重大不利變動；或
 - (d) 由於出現特殊之金融情況或其他原因而全面禁止、暫停或嚴格限制股份在聯交所之一般買賣；或
- (2) 香港、美利堅合眾國或中國之市場狀況發生任何重大不利變動（包括但不限於財政或貨幣政策，或外匯或貨幣市場之任何變動，證券買賣被暫停或受限制，以及包括香港貨幣價值與美利堅合眾國貨幣價值掛鈎制度出現變化之貨幣狀況轉變），而配售代理合理認為會導致進行配售事項屬不適宜或不明智，

則配售代理有權於最後配售時限前，向本公司送達書面通知終止配售協議。

董事會函件

- 包銷商包銷之
供股股份總數
- :
- 423,698,912股供股股份（不包括CNA、薛先生、薛濟匡先生及吳惠群博士根據不可撤回承諾已承諾認購的83,580,000股供股股份，並假設於記錄日期或之前將不會發行新股份及將不會購回股份）。
- 佣金
- :
- 包銷商將不會收取任何包銷佣金。

包銷協議條款乃經本公司與包銷商考慮以下各項後公平磋商釐定：(i)本集團財務狀況，其中本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得虧損約38,220,000港元；(ii)供股規模，包銷商將根據包銷協議之條款包銷423,698,912股供股股份，及來自供股的所得款項總額約為101,460,000港元；及(iii)考慮近日香港社會動盪，以及中美貿易戰的影響下全球經濟的不確定性後，當前及預期的市場狀況。

誠如本董事會函件「建議供股」一節「發行統計數字」分節所述，薛先生、薛濟匡先生及吳惠群博士已就批准供股、包銷協議及據其擬進行的交易以及清洗豁免之董事會決議案放棄投票。儘管如上文所述，董事（不包括上市規則獨立董事委員會及收購守則獨立董事委員會成員，彼等之意見載於本通函「上市規則獨立董事委員會函件」及「收購守則獨立董事委員會函件」）認為，包銷協議之條款及其項下擬進行交易均按一般商業條款進行，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

於與包銷商接洽前，本公司在本公司財務顧問介紹下曾接洽兩間在市場上為香港中小型市值上市公司提供證券包銷的獨立證券經紀行，希望彼等能擔任供股的包銷商，但基於香港近日的社會動盪及中美貿易戰影響下全球經濟的不確定性，彼等均無意在當前的市況下擔任供股的包銷商。其後，本公司接洽由CNA全資擁有之包銷商，而CNA由Preserve Capital Trust實益擁有。

包銷商在其日常業務過程中並無包銷發行股份。包銷商擔任供股之包銷商以及CNA及薛先生所作出之不可撤回承諾，均意味着本公司主要股東對本集團的大力支持以及對本集團之前景及發展充滿信心。

董事會函件

於簽訂包銷協議時，認購價設定為較股份當時之近期收市價有所折讓，旨在降低股東的進一步投資成本，以便鼓勵彼等接納其配額以維持彼等於本公司之股權。包銷協議之條款乃本公司與包銷商參考以下因素經公平磋商後釐定：(i)於包銷協議日期前股份之近期收市價；(ii)現行市況；(iii)事實上本公司截至二零一八年十二月三十一日止財政年度錄得本公司擁有人應佔虧損約37,920,000港元；及(iv)下文「進行供股之理由」一節所載本公司有關其業務計劃及前景之資金及資本需求。

經考慮上述因素後，董事認為，就供股甄選一間由本公司主要股東（其願意支持本集團之持續增長）全資擁有之公司為包銷商，符合本公司及股東之整體利益。

供股之條件

包銷商於包銷協議項下的責任須待下列條件達成後，方可作實：

- (1) 獨立股東在不遲於章程寄發日期在股東特別大會上通過(i)批准供股（包括但不限於不向不合資格股東提呈供股股份）及包銷協議之普通決議案；及(ii)批准清洗豁免之特別決議案；
- (2) 執行人員向包銷商授出清洗豁免，並且符合所授出清洗豁免附帶之任何條件；
- (3) 聯交所上市委員會在不遲於章程寄發日期授出或同意授出（視乎配發情況而定）且並無撤回或撤銷所有供股股份以未繳股款及繳足股款方式上市及買賣之批准；
- (4) 在不遲於章程寄發日期將所有相關文件向香港公司註冊處處長存檔或登記；
- (5) 於章程寄發日期向合資格股東寄發章程文件；
- (6) 包銷商根據包銷協議的條款於最後終止時限或之前未有終止包銷協議；
- (7) 向本公司交付正式簽署的不可撤回承諾；及
- (8) 不可撤回承諾的各簽署人遵守並履行所有承諾及責任。

董事會函件

上述先決條件均不可獲豁免。倘任何先決條件於最後終止時限前（或包銷商可能與本公司書面協定的較後時間及／或日期）並未達成，則包銷協議將終止，且訂約各方均無權向另一方申索任何費用、損失、補償或其他索償。

終止包銷協議

倘於最後終止時限前：

- (1) 包銷商合理認為，供股之成功將受下列事項重大不利影響：
 - (a) 推出任何新法規或現行法例或法規（或其司法詮釋）出現任何變動或發生其他事件（不論其性質為何），而包銷商合理認為會對本集團整體業務或財務或經營狀況或前景構成重大不利影響，或就供股而言屬重大不利；或
 - (b) 任何地方、國家或國際發生有關政治、軍事、金融、經濟或其他性質之事件或變動（無論是否在包銷協議日期之前及／或之後所發生或持續發生之一連串事件或變動之其中一部分），或任何地方、國家或國際爆發或逐步擴大成敵對狀況或武裝衝突，或發生可影響本地證券市場之事件，而包銷商合理認為會對本集團整體業務或財務或經營狀況或前景構成重大不利影響；或
 - (c) 本集團整體業務或財務或經營狀況之任何重大不利變動；或
 - (d) 由於出現特殊之金融情況或其他原因而全面禁止、暫停或嚴格限制股份在聯交所之一般買賣；或
- (2) 香港、美利堅合眾國或中國之市場狀況發生任何重大不利變動（包括但不限於財政或貨幣政策，或外匯或貨幣市場之任何變動，證券買賣被暫停或受限制，以及包括香港貨幣價值與美利堅合眾國貨幣價值掛鈎制度出現變化之貨幣狀況轉變），而包銷商合理認為會導致進行供股屬不適宜或不明智，

董事會函件

則包銷商有權於最後終止時限之前，向本公司送達書面通知終止包銷協議。

倘包銷商終止包銷協議，則供股將不會進行。倘包銷協議由包銷商終止，本公司將會另行刊發公告。

本公司股權架構

於最後實際可行日期，本公司有253,639,456股已發行股份。假設本公司股權架構由最後實際可行日期至供股完成日期並無變動（惟以下情況除外），下表載列本公司：(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨供股完成後（假設合資格股東悉數接納供股股份）；(iii)緊隨供股完成後並假設供股股份不獲合資格股東（已作出不可撤回承諾之CNA、薛先生、薛濟匡先生及吳惠群博士除外）接納且根據補償安排向承配人全面配售100%之不獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份；及(iv)緊隨供股完成後並假設供股股份不獲合資格股東（已作出不可撤回承諾之CNA、薛先生、薛濟匡先生及吳惠群博士除外）接納且包銷商悉數承購不獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份之股權架構，僅作說明用途：

	(i)		(ii)		(iii)		(iv)	
	於最後實際可行日期		緊隨供股完成後 (假設合資格股東悉數 接納供股股份)		緊隨供股完成後 並假設供股股份 不獲合資格股東 (已作出不可撤回承諾之 股東及董事除外)接納及 已根據補償安排向 承配人全面配售100%之 不獲認購供股股份及 不合資格股東 未售出供股股份		緊隨供股完成後 並假設供股股份 不獲合資格股東 (已作出不可撤回承諾者 除外) 接納且包銷商悉數 承購不獲認購供股股份及 不合資格股東 未售出供股股份	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%
CNA (附註1)	39,872,000	15.72	119,616,000	15.72	119,616,000	15.72	119,616,000	15.72
薛先生 (附註1)	1,210,000	0.48	3,630,000	0.48	3,630,000	0.48	3,630,000	0.48
包銷商 (附註2)	-	-	-	-	-	-	423,698,912	55.68
薛濟匡先生 (附註3及6)	700,000	0.28	2,100,000	0.28	2,100,000	0.28	2,100,000	0.28
吳惠群博士 (附註4及6)	8,000	0.01	24,000	0.01	24,000	0.01	24,000	0.01
黃新發先生 (附註5及6)	100,000	0.03	300,000	0.03	100,000	0.01	100,000	0.01
包銷商及與其一致行動 或推定為與其一致行動 人士小計	41,890,000	16.52	125,670,000	16.52	125,470,000	16.50	549,168,912	72.18
其他公眾股東	211,749,456	83.48	635,248,368	83.48	635,448,368	83.50	211,749,456	27.82
總計	253,639,456	100.00	760,918,368	100.00	760,918,368	100.00	760,918,368	100.00

董事會函件

附註：

1. 薛先生為董事會主席兼執行董事。根據證券及期貨條例，薛先生被視作擁有41,082,000股股份權益，其中(i) 39,872,000股股份由CNA持有，而CNA由Preserve Capital Trust實益擁有；及(ii) 1,210,000股股份由薛先生個人持有。
2. 包銷商由CNA全資擁有，而CNA由Preserve Capital Trust實益擁有。
3. 薛濟匡先生為薛先生之叔父及執行董事。
4. 吳惠群博士為薛先生之舅父及非執行董事。
5. 黃新發先生為非執行董事。
6. 薛濟匡先生、吳惠群博士及黃新發先生各自為董事並假定與包銷商根據收購守則項下的「一致行動」定義下第(6)類假設一致行動，直至供股完成。此第(6)類假設將於供股完成後不再適用。薛濟匡先生、吳惠群博士及黃新發先生概非收購守則中「一致行動」定義下與包銷商或薛先生一致行動的人士。
7. 上表所載之若干百分比數字經已約整。因此，所示的總計數字未必是其上所列數字的算術總和。

進行供股之理由

本集團主要從事(i)放貸；(ii)印刷產品製造及銷售；(iii)藝人管理、製作及發行唱片；(iv)物業發展及投資；(v)證券買賣；及(vi)印刷產品貿易。

自二零一九年起，本集團已啟動印刷產品製造及銷售以及物業發展分類的業務擴展計劃，其中涉及長期投資，且需要額外資金進行上述擴展。業務擴展計劃載列如下：

誠如本公司先前日期為二零一九年十月三十日、二零一九年十一月五日、二零一九年十二月五日、二零一九年十二月二十三日及二零二零年一月八日的公告所披露，本集團有意通過在中國東莞設立新生產廠房、於中國東莞及深圳生產廠房購置新機器及升級中國深圳現有生產廠房的基建設施來擴充其印刷產品製造業務，力求提高印刷質量並提高印刷機器的產能，以滿足本集團現有及新客戶不斷增長的質量要求與需求。

董事會函件

然而，考慮到2019新型冠狀病毒的爆發對近期經濟所帶來的不確定性，董事希望以更審慎的態度執行本集團的業務擴展計劃，基於風險管理的原因，暫停本集團在中國東莞開設新生產廠房的計劃。取而代之，本集團將尋求提升現時中國深圳生產廠房的產能，並將翻新現時的生產廠房，以安裝於近期或將會購入的新機器，藉此擴充業務。

此外，誠如本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報所披露，本集團正積極尋求與其他行業公司的合作機會，以更好地利用及發展位於中國清遠的土地。本集團正在評估若干潛在合作建議，並預期會落實及於二零二零年啟動。

由於近期香港社會動盪以及美利堅合眾國與中國的貿易戰產生的影響引發全球經濟不明朗，對出口銷售客戶的業務形成不利影響，本集團認為，償還短期銀行貸款可改善整體財務表現，令本集團維持適當及健康的資產負債比率。

董事會已於議決進行供股前考慮其他集資替代方案，例如債務融資／銀行借款及配售新股份。本公司已考慮不同集資選擇之利弊。債務融資方面，本公司已接洽商業銀行，惟無法按本公司可接受之條款取得任何債務融資，原因為（除現有銀行信貸之抵押品外）本集團並無任何其他重大資產可作為抵押品以獲取其他銀行貸款。同時，由於預期財務成本高昂，且額外借款將令本集團的資產負債狀況惡化，故董事會認為，現階段不適宜考慮債務融資。

配售新股份並未獲採納，此乃由於配售新股份不允許合資格股東享有參與集資活動之權利，而彼等於本公司之股權在不獲提供機會以維持彼等於本公司之權益比例情況下可能會被攤薄。此外，根據一般授權配售新股份僅可籌集較少資金，且倘本公司向並非現有股東的新認購人提供重大貼現，則將進一步對現有股東造成攤薄影響，而並無機會維持其於本公司的比例權益。由於其無法參與集資活動，故有關安排將不符合股東利益。

董事會函件

比較之下，供股屬優先性質，使合資格股東可透過參與供股以維持彼等各自之股權比例。供股讓合資格股東(a)透過於公開市場（如可供利用）收購額外權利配額，藉以增加彼等各自於本公司之股權權益；或(b)透過於公開市場（如有市場需求）出售其權利配額以減少彼等各自於本公司之股權權益。董事會認為，按比例進行供股為所有合資格股東提供平等機會，以參與擴大大公司資本基礎，惟公開發售無法為股東提供透過於公開市場收購額外權利而增加其於本公司中的股權，或透過於公開市場出售權利以減少於本公司中的股權的靈活性。因此，董事會並無尋求進行公開發售，而公開發售被視為對股東較為不利。

於二零一九年十二月三十一日，本集團按公平值計入損益的金融資產（「**金融資產**」）約為64,800,000港元。所有金融資產均為在香港上市的股本證券（「**上市金融資產**」）。

就上市金融資產而言，僅有一項錄得收益（「**獲利上市金融資產**」），且鑒於最後交易日前一年期間（包括該日）獲利上市金融資產的平均交易量相對較低，本集團於市場上出售獲利上市金融資產將對獲利上市金融資產的股價造成重大壓力，並將直接影響相關收益。此外，截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團自上市金融資產收取股息收入約1,088,000港元。經考慮上述因素後，董事會認為，現時不宜選擇資產貨幣化，而該資產貨幣化不符合本集團的投資策略。

因此，董事認為，透過供股集資符合本公司及股東之整體利益。

董事會函件

所得款項用途

董事（不包括上市規則獨立董事委員會及收購守則獨立董事委員會成員，彼等之意見載於本通函「上市規則獨立董事委員會函件」及「收購守則獨立董事委員會函件」）認為，供股符合本公司及股東整體之最佳利益。供股不僅將會加強本集團之資本基礎，亦會讓所有合資格股東有機會維持彼等各自於本公司之股權權益比例，並可透過供股參與本集團之發展。

於最後實際可行日期，本公司在中國深圳有兩間工廠（即「深圳工廠A」及「深圳工廠B」，統稱「深圳工廠」）用於經營本集團的印刷業務。

深圳工廠A為自有廠房，於一九九一年開始運作，現時的規模約為82,570平方米，配備約370台機器及有1,100名員工。深圳工廠A主要集中於生產五個主要類型的印刷產品，包括包裝、標籤、紙類產品、紙袋及模內裝飾（「IMD」）產品。截至二零一九年十二月三十一日止年度，深圳工廠A的年產量約為910,000,000件。深圳工廠A於截至二零一九年十二月三十一日止年度所產生的平均月開支（包括（但不限於）所有固定成本、薪金及間接開支）約為人民幣8,600,000元。

深圳工廠B為租用廠房，於二零一一年開始運作，現時的規模約為5,912平方米，配備約130台機器及有270名員工。深圳工廠B主要集中生產標籤產品。截至二零一九年十二月三十一日止年度，深圳工廠B的年產量約為325,000,000件。深圳工廠B於截至二零一九年十二月三十一日止年度所產生的平均月開支（包括（但不限於）所有固定成本、薪金及間接開支）約為人民幣3,200,000元。

倘就深圳工廠運用現有現金（定義見下文）及實施所得款項用途（定義見下文），深圳工廠年產量將每年增加約100,000,000件，且產品不良率將大幅下降，使本集團能追趕IMD產品市場的潛在業務增長及配合客戶要求。

於二零一九年十二月三十一日，本公司的短期銀行存款以及現金及現金等價物約為232,000,000港元（「現有現金」），其中約123,000,000港元以人民幣計值，而約109,000,000港元分別以港元或非人民幣的其他貨幣計值。

董事會函件

就約123,000,000港元以人民幣計值的現有現金而言，約82,150,000港元已撥作本集團中國業務預計將於約二零二零年下半年產生的若干主要開支之用，包括：

- 誠如本公司於二零一九年十二月五日所公告，約14,750,000港元（包括相關關稅及應付增值稅）（預期將於二零二零年四月底動用）用作支付深圳工廠A所使用的海德堡七色平張紙膠印機連上光系統的餘額。本集團已就餘款向對手方發出信用證。於最後實際可行日期，有關款項須待機器交付後方會完成結算，預期將於二零二零年四月底前完成；
- 約1,000,000港元（預期將於二零二零年四月底動用）用作深圳工廠A內新企業資源規劃系統（「ERP系統」）年度許可費，藉以提升廠房的整體生產及管理效益；
- 約21,780,000港元（預期將於二零二零年七月底動用）用作深圳工廠A的裝修成本，以裝備即將購入的新機器，以及用作擴充生產線；
- 約1,120,000港元（預期將於二零二零年四月底動用）用作深圳工廠B的裝修成本，以配合將現有部分生產線由深圳工廠A遷移至深圳工廠B；
- 約31,670,000港元（預期將於二零二零年六月底動用）用作購買即將安裝於深圳工廠A的新機器，以擴大本集團現有IMD產品的生產線，有關機器原定配置於本集團在中國東莞的新生產廠房，並會用於購買其他新機器置換深圳工廠A的老舊機器，藉此擴大現有產能；及
- 約11,830,000港元（預期將於二零二零年七月底動用）用作即將就清遠項目興建的新工業大樓的前期開支及首兩期建設費用。

餘下以人民幣計值的現金約40,850,000港元將保留作一般營運資金，支持本集團中國業務的日常運作。

董事會函件

另外，就以港元或其他外幣計值的現有現金約109,000,000港元而言：

— **約40,000,000港元預留作本集團的放貸業務，其作以下用途：**

本公司計劃透過向該業務分類分配額外資金（即約40,000,000港元）以加快其放貸業務的發展。

誠如本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的全年業績公告所披露，本集團自截至二零一四年十二月三十一日止年起度開展放貸業務。截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度，放貸業務分別產生收益約7,200,000港元及約8,500,000港元。於二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本集團應收客戶貸款總額分別約80,800,000港元及約67,600,000港元。儘管二零一九年貸款組合規模有所減少，惟截至二零一九年十二月三十一日止年度，貸款利息收入增加約18.1%。

於二零一九年十二月三十一日，本集團放貸業務有17名客戶，當中包括個人及企業客戶，貸款組合總額約67,600,000港元，平均年利率約12%。

儘管年內貸款組合規模減少，但考慮到截至二零一九年十二月三十一日止年度貸款利息收入增加後，本公司決定向此分類分配更多資源，以為本集團產生更穩定的利息收入，以減輕中美間持續進行的貿易戰對本集團中國業務造成的不利影響，並就此自其現有現金預留約30,000,000港元。

另一方面，誠如本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的全年業績公告所披露，自二零一九年第三季度起，本公司已開發具金融科技元素的線上放貸平台，為客戶（尤其是個人貸款市場）提供更多增值服務。該線上放貸平台的開發目前處於最後測試階段，預計將於二零二零年四月或前後推出市場。本公司擬自其現有現金中分配約10,000,000港元用作於線上放貸平台上將授予客戶的潛在貸款資金。

董事會函件

- 約**7,000,000**港元預留作支持本集團於香港的音樂及娛樂業務，其將於二零二零年第二至第三季度之期間使用，其中：
 - (i) 約1,000,000港元將根據歌曲授權合約分配作製作音樂作品；
 - (ii) 約1,000,000港元將預留作歌曲授權費用的合約預付款項；
 - (iii) 約500,000港元將分配作音樂作品在中國市場的營銷成本；及
 - (iv) 約4,500,000港元將預留作本集團音樂及娛樂業務的營運資金；

- 約**16,900,000**港元預留作本公司於二零二零年三月二十日所宣佈本集團的新口罩生產業務，並計劃於二零二零年四月開始批量生產口罩，其中：
 - (i) 約12,000,000港元將預留作開始生產後首三個月的預期生產成本；
 - (ii) 約300,000港元將用作相關認證費用及前期開支；
 - (iii) 約1,000,000港元已用作設置生產口罩所需的無塵車間；
 - (iv) 約1,400,000港元已用作口罩車間及辦公室區域的裝修及項目設計；
及
 - (v) 約2,200,000港元已用作購置兩組口罩生產機器；

- 約**2,000,000**港元預留作本集團位於香港元朗的投資物業合益商業中心的主要維修工程，預期將於二零二零年六月底動用；

- 約**500,000**港元預留作翻新位於香港粉嶺的儲存倉庫，以供本集團儲存其貿易業務以及製造及銷售業務的存貨，預期將於二零二零年六月底動用；

董事會函件

- 約**2,000,000**港元預留作本集團以數碼化其會計文件，預期將於二零二零年六月底前動用；
- 約**1,000,000**港元預留作為本集團位於香港粉嶺的自有工業大廈安裝太陽能板，乃由於本集團已參與中華電力有限公司舉辦的可再生能源計劃；
- 約**25,160,000**港元預留作本集團於未來12個月期間之一般營運資金及企業開支，包括：
 - (i) 租金及差餉約2,110,000港元；
 - (ii) 員工成本及董事袍金約11,660,000港元；
 - (iii) 一般辦公室及企業開支約3,400,000港元；及
 - (iv) 法律、專業及服務開支約7,990,000港元；
- 餘額約**14,440,000**港元預留作(i)支付於香港產生與本集團於中國製造及銷售印刷產品業務有關的其他相關成本；及(ii)日後的潛在投資機會。

董事認為，除手頭現有現金外，其大多數已如上文所披露般預留作維持或加強本集團的業務。鑒於本集團業務範圍廣泛（包括於中國及香港的業務經營），維持業務營運所需的資本金額龐大，尤其是本集團於中國的業務屬資本密集性質，而中美之間的持續貿易戰以及2019新型冠狀病毒全球疫情無可避免地對本集團業務產生的現金流入造成不利影響。董事認為，保留充足的現金水平並降低本集團的資產負債比率以應對不確定的業務環境所帶來的挑戰乃至關重要。除維持現有業務外，於合適的機遇來臨時加強或擴展本集團的業務運營乃董事一貫的策略，以為股東創造最佳回報，因此，董事亦已就此預留部分現有現金。

經考慮現有現金的用途、本集團面對的商機、於不確定業務環境下降低本集團的資產負債比率的重要性以及銀行不願按本公司可接受的條款提供債務融資計劃後，董事建議進行供股以籌集資金，以配合本集團一貫採取的業務策略。

董事會函件

供股扣除開支前之所得款項總額為約101,460,000港元。本公司將承擔與供股有關之估計開支總計約3,500,000港元，包括財務、法律及其他專業顧問費用、配售費用、印刷及翻譯開支。供股之估計所得款項淨額為約97,960,000港元。本公司擬將上述供股所得款項淨額用作以下用途（「所得款項用途」）：

- (i) 約**40,000,000**港元用作償本集團的裝運貸款及作為經營印刷產品製造及銷售業務的資金

本公司過往一直以銷售所產生的收入、本集團的內部資源及短期裝運後買家貸款及裝運後賣家貸款（統稱為「短期裝運貸款」）為印刷產品製造及銷售業務提供營運資金。裝運後買家貸款為商業銀行向本集團提供的貸款，用以填補本集團向供應商支付產品或服務的款項與本集團向客戶收取款項之間的現金流缺口。裝運後賣家貸款為銀行根據本集團提供的發貨證明而向本集團（作為出口銷售業務供應商）提供的貸款，用以填補發貨與本集團向客戶收取款項之間的現金流缺口。於最後實際可行日期，本集團已獲授短期裝運貸款融資額度，最高本金金額為80,000,000港元，標準信貸期為120日，本集團必須於到期日償還短期裝運貸款。在一般情況下，本集團過往一直將短期裝運貸款的提取本金額控制在約40,000,000港元的水平，本公司認為有關金額為維持本集團健康流動資金狀況的合適水平，並可同時讓本集團在資金需求，以及短期裝運貸款相關的利息開支及行政成本及負擔之間取得平衡。

董事會函件

然而，短期裝運貸款附帶若干限制及不利因素。與銀行所授出的一般循環貸款不同，銀行審批裝運後買家貸款要求提供本集團向供應商購貨的發票及付款證明文件，而銀行審批裝運後賣家貸款則要求本集團提供銷售發票及發貨證明。因此，能否取得短期貨運貸款十分視乎本集團的貿易狀況，以及能否就短期裝運貸款提供合資格的銷售及購貨發票。鑒於中美貿易戰持續，本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的出口印刷銷售業務的銷售金額較截至二零一八年十二月三十一日止年度減少約16%。二零二零年第一季度全球爆發2019新型冠狀病毒，本集團部份供應商的中國廠房暫停營運，令本集團向供應商下達的購買訂單減少，令情況進一步惡化。有關情況對本集團申請新短期裝運貸款的能力受到不利影響，並因而對本集團的現金流造成負面影響。

此外，短期裝運貸款的信貸期短暫。儘管銀行已因應全球爆發2019新型冠狀病毒將所有於二零二零年六月三十日前提用的短期裝運貸款的信貸期由原來的90日延長至120日，但在2019新型冠狀病毒下，美利堅合眾國及本集團出口銷售的部份主要客戶所在的若干歐洲國家實施進口限制，對本集團的出口銷售業務造成嚴重影響，故本集團仍然面對越來越嚴重的現金流問題。由於有關其他國家實施進口限制，本集團或未能將所製造的產品發送給客戶，且由於無法提供發貨證明，本集團將未能利用有關銷售發票獲取新短期裝運貸款。與此同時，客戶亦將延後向本集團付款。因此，本集團所面對的現金流壓力越來越大，原因為本集團需要運用其內部資源及／或其他形式的資金償還到期的短期裝運貸款，而另一方面，則需要支付印刷產品製造及銷售業務日常營運所產生的固定花費及開支。在不考慮原材料成本等可變開支的情況下，印刷產品製造及銷售業務的兩間深圳工廠於截至二零一九年十二月三十一日止年度所產生的每月平均開支（包括（但不限於）所有固定成本、薪金及間接成本）合共約為人民幣11,800,000元。

董事會函件

本集團所面對的潛在現金流問題於二零二零三月得以印證，28,700,000港元的短期裝運貸款於三月底到期償還。到期金額最終部份以本集團所取得的新短期裝運貸款部分償還（由於本集團於二零二零年第一季度的交易量下跌，取得的金額僅約為11,700,000港元），餘款17,000,000港元則由本集團以內部資源償還。

於二零二零年三月三十一日，短期裝運貸款的未償還金額約為29,040,000港元，並按介乎2.54%至3.68%的年利率計息。短期裝運貸款的未償還金額會不時變動，其取決於本集團的貿易狀況，以及銀行所授出的各筆短期裝運貸款的到期日。

考慮到前述與短期裝運貸款相關的限制及不確定因素，本公司認為短期裝運貸款並非本集團業務營運的可靠資金來源。因此，本公司相信供股的所得款項可讓本集團在供股完成後償還尚欠的短期裝運貸款，從而減低其以短期裝運貸款為本集團印刷產品製造及銷售業務提供資金的依賴程度、減輕因短期裝運貸款所帶來的行政負擔及融資成本、改善本集團的流動資金情況，以及將本集的現金流壓力降至最低，在當前的營商環境下屬必要的做法。

(ii) 約13,480,000港元用於清遠項目

清遠項目的地塊位於中國廣東省清遠市清城區連湖工業區北部，編號為N32000004，總土地面積約208,000平方米。本集團計劃於土地上興建工業大樓，並出租予或出售予生物醫藥行業的研究中心及相關企業，而該計劃已於二零二零年三月經廣東省清遠高新技術產業開發區管委會辦公室批准。初期預計土地作全面發展需時三年，而本集團可能但不一定與其他業務夥伴合作共同發展土地。

清遠項目預期將於二零二零年第二季度展開。

該土地的詳情（包括其於二零二零年二月二十九日的市值）載於本通函附錄四「物業估值報告II」。

董事會函件

- (iii) 約39,270,000港元用作為深圳工廠購置印刷機器，以及提升深圳工廠A的資訊科技系統

購置印刷機器

- 約32,730,000港元將用作購置深圳工廠A的新印刷機器及相關設施／設備，有關設施／設備原先計劃裝配於本集團在中國東莞的新工廠，用作(i)進一步擴展電子儀器新IMD產品的生產線，以追趕IMD產品市場的潛在業務增長；(ii)協助處理來自現有及潛在客戶的新訂單，原因為現時所有生產線已全部用作應付現有客戶的購買訂單，並已達致全負荷運作；(iii)置換現時已損壞及再無法應付現有及潛在客戶越來越高的質量要求的機器；及(iv)滿足客戶訂單的短交貨期（如30日內），其需要更多新式及先進的機器；
- 約5,000,000港元將用作置換或升級印刷及附屬機器，以提升深圳工廠現有生產線的產能；及

資訊科技系統

- 約1,540,000港元將用作深圳工廠A ERP系統的最後一期安裝費用，以及升級現有電腦及相關設備。ERP系統已於二零二零年一月一日起於深圳工廠A安裝，並已改善深圳工廠A的營運及管理效率。

- (iv) 餘下的所得款項約5,210,000港元將用作本集團的一般營運資金

儘管若干現有現金將用於所得款項用途項下擬訂的相同項目／工廠，惟現有現金及所得款項將用作本集團業務發展計劃不同階段所產生或將產生的開支。因此，本公司確認現有現金用途並無與所得款項用途重疊。

董事會函件

本公司預期，近期於全球爆發的2019新型冠狀病毒將進一步對本集團業務營運造成壓力，尤其是其於中國工廠的印刷業務，其收益約佔本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度總收益約88%。自2019新型冠狀病毒疫情爆發，收回應收帳款的進度大幅放緩，尤其是國內銷售業務。預期2019新型冠狀病毒疫情將無法避免地對本公司二零二零年的現金流入造成負面影響。因此，鑒於本集團於中國的業務屬資本密集性質，本公司須維持足夠的現金水平以應對不確定經濟環境中即將浮現的潛在挑戰。

經考慮(i)誠如上文所討論現有現金及所得款項用途的擬定用途；(ii)現有現金及所得款項用途將用於本集團業務發展計劃中不同階段產生或將產生的開支；及(iii)就本公司而言，維持足夠的現金水平以應對不確定經濟環境中即將浮現的潛在挑戰乃至關重要後，董事會認為，本公司有籌集資金需要，以促進本集團的經營及發展，而供股可為本集團的業務發展計劃（載於所得款項用途）提供額外的資金來源，其對本公司及股東整體而言屬必要及具有裨益。

按上文所述，鑒於本公司現有的財務狀況，董事認為，本公司將有足夠的營運資金應付2019新型冠狀病毒威脅所帶來的短期潛在挑戰，而本公司並無計劃將供股的任何所得款項預留作所得款項用途以外的其他用途。本公司認為，2019新型冠狀病毒疫情將不會對供股所得款項的擬訂用途造成重大影響。倘日後供股所得款項用途有任何變動，本公司將遵守上市規則。

於過往12個月涉及發行證券之集資活動

本公司於緊接該公告日期前過往12個月並無進行任何涉及發行證券之集資活動。

有關包銷商之資料

包銷商Smithfield Ventures Limited為一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任投資控股公司，在其日常業務過程中不從事發行證券之包銷業務。包銷商由CNA全資擁有，而CNA由Preserve Capital Trust（由薛先生建立的全權委託信託，其受益人包括薛先生一名家族成員及一間於香港成立之慈善機構）實益擁有。

董事會函件

包銷商擬繼續經營本集團之業務並繼續聘用本集團僱員。包銷商無意對本集團之業務作出任何重大變動，包括重新調配本集團之固定資產。

由於包銷商由本公司主要股東CNA全資擁有，其已遵守上市規則第7.19(1)(b)條。

上市規則之涵義

供股

由於供股（如得以進行）將令已發行股份數目增加超過50%，故供股須待獨立股東於股東特別大會上以決議案方式批准後，方可作實，而由於並無控股股東，故根據上市規則第7.19A(1)條及第7.27A(1)條，董事（不包括獨立非執行董事）及本公司之最高行政人員以及彼等各自之聯繫人須放棄就有關決議案投贊成票。因此，薛先生、薛濟匡先生、吳惠群博士、黃新發先生及彼等各自之聯繫人（包括但不限於CNA）須於股東特別大會上放棄就有關批准供股、包銷協議、配售協議及據其擬進行的交易之決議案投贊成票。

包銷協議

包銷商由CNA全資擁有，而CNA由Preserve Capital Trust（由薛先生建立的全權委託信託）實益擁有。於最後實際可行日期，CNA實益擁有39,872,000股股份權益，相當於現有已發行股份約15.72%。因此，根據上市規則第十四A章，包銷商為本公司之關連人士。故此，根據包銷協議擬進行的交易構成上市規則所指本公司之關連交易，須遵守上市規則第十四A章下之申報、公告及獨立股東批准規定。於包銷協議項下擬進行交易具有重大權益的股東須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。由於CNA、薛先生與包銷商之間的聯繫，CNA及薛先生各自被視為於包銷協議項下擬進行交易中擁有重大權益。因此，CNA、薛先生各自及其各自的聯繫人須於股東特別大會上就批准供股、包銷協議、配售協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

本公司於緊接該公告日期前12個月期間內或於該12個月期間前（倘根據任何供股或公開發售發行之股份於該12個月期間內開始買賣）並無進行任何供股或公開發售，亦無於該12個月期間內發行任何紅股、認股權證或其他可換股證券。供股本身不會導致理論攤薄效應達25%或以上。因此，供股之理論攤薄效應符合上市規則第7.27B條之規定。

收購守則之涵義及申請清洗豁免

於最後實際可行日期，包銷商及與其一致行動人士或假定與其一致行動人士擁有合共41,890,000股股份權益，相當於本公司已發行股本約16.52%（倘不包括收購守則項下「一致行動」定義下的第(6)類假設，則為16.20%）。假設並無合資格股東根據供股作出接納（CNA、薛先生、薛濟匡先生及吳惠群博士根據不可撤回承諾作出之接納除外）及並無根據補償安排作出任何配售，則包銷商將須承購423,698,912股供股股份。在該情況下及於供股完成後，假設除配發及發行供股股份外本公司的已發行股本並無變動，則包銷商及與其一致行動人士（僅不包括收購守則項下「一致行動」定義下的第(6)類假設之假設與包銷商一致行動的人士（即薛濟匡先生、吳惠群博士及黃新發先生））將擁有合共546,944,912股股份權益，相當於本公司經供股股份擴大後之已發行股本約71.88%。因此，除非獲授清洗豁免，否則包銷商及與其一致行動人士將須根據收購守則規則26就包銷商及與其一致行動人士尚未擁有或同意將予收購之所有股份提出強制性收購建議。於供股完成後，根據收購守則項下「一致行動」定義下的第(6)類假設，薛濟匡先生、吳惠群博士及黃新發先生將不再假定為與包銷商一致行動。

包銷商已根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。倘執行人員授出清洗豁免，條件為（其中包括）(i)至少75%之獨立股東就清洗豁免於股東特別大會上以投票表決方式批准；及(ii)超過50%之獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准供股、包銷協議、配售協議及據其擬進行的交易後，方可作實。倘執行人員不授出清洗豁免，包銷協議將不會成為無條件，而供股將不會進行。

董事（不包括獨立非執行董事）、本公司行政總裁及彼等各自的聯繫人；包銷商、其聯繫人及與包銷商一致行動人士；以及參與供股、包銷協議、配售協議及據其擬進行的交易及／或清洗豁免或於當中擁有權益或擁有重大權益的任何股東，須於股東特別大會上放棄就相關決議案投票。因此，CNA、薛先生、薛濟匡先生、吳惠群博士、黃新發先生及彼等各自的聯繫人須於股東特別大會上放棄就批准清洗豁免的決議案投票。

董事會函件

待供股完成後，包銷商可能達到之最高持股量或會超過當時已發行股份數目之50%，在該情況下，包銷商可增加其於本公司之持股量而毋須承擔收購守則規則26項下作出全面收購建議之任何進一步責任。

於最後實際可行日期，本公司認為供股、包銷協議及據其擬進行的交易以及清洗豁免將不會引致有關遵守其他適用規則或規例（包括上市規則）的任何問題。倘於刊發本通函後出現有關問題，本公司將盡快努力解決相關事宜以令有關當局滿意，惟無論如何將於股東特別大會日期前解決。本公司知悉，倘供股不符合其他適用規則及規例，執行人員不得授出清洗豁免。

股東特別大會

本公司將自二零二零年四月二十四日（星期五）至二零二零年五月四日（星期一）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記，以釐定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東的身份。

本公司將舉行股東特別大會以考慮及酌情通過決議案以批准（其中包括）：(i)供股；(ii)包銷協議、配售協議及據其擬進行的交易；及(iii)清洗豁免。僅獨立股東有權就批准供股、包銷協議、配售協議及據其擬進行的交易以及清洗豁免之決議案於股東特別大會上投票。

除上文「上市規則之涵義」及「收購守則之涵義及申請清洗豁免」兩節所披露者外，其他股東概無參與供股、包銷協議、配售協議及據其擬進行的交易以及清洗豁免或於當中擁有權益或重大權益，因此，毋須於股東特別大會上就批准供股、包銷協議、配售協議及據其擬進行的交易以及清洗豁免的決議案放棄投票。

成立上市規則獨立董事委員會、收購守則獨立董事委員會及委任獨立財務顧問

本公司已成立上市規則獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事（即李國雲先生、賴世和先生及朱瑾沛先生）組成，以就供股、包銷協議、配售協議及據其擬進行的交易（包括認購價）以及就此進行之投票行動向獨立股東作出建議。

董事會函件

本公司亦已成立收購守則獨立董事委員會，由兩名非執行董事（即陳焯材先生及黃新發先生）及全體獨立非執行董事（即李國雲先生、賴世和先生及朱瑾沛先生）組成，以就供股、包銷協議、配售協議及據其擬進行的交易（包括認購價）及清洗豁免，以及就此進行之投票行動向獨立股東作出建議。吳惠群博士作為非執行董事及薛先生之舅父已被排除在收購守則獨立董事委員會成員之外。

鼎珮證券已獲委任為獨立財務顧問，以(i)就供股、包銷協議、配售協議及據其擬進行的交易向上市規則獨立董事委員會及獨立股東；及(ii)就清洗豁免向收購守則獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問之委任已根據收購守則規則2.1獲收購守則獨立董事委員會批准。

寄發章程文件

本公司將於股東特別大會上取得獨立股東批准供股、包銷協議及據其擬進行的交易以及清洗豁免後，於二零二零年五月十五日（星期五）向合資格股東寄發章程文件。不合資格股東將僅獲寄發供股章程，供彼等參考。不合資格股東將無權根據供股享有任何保證配額。

買賣股份及供股股份之風險警告

本公司股東及潛在投資者務請注意，供股須待（其中包括）包銷協議成為無條件且包銷商並無根據其條款（有關概要載於本董事會函件「包銷協議」一節「終止包銷協議」分節）終止包銷協議後，方可作實。因此，供股未必一定進行。

預期股份將自二零二零年五月六日（星期三）起以除權方式買賣。預期待繳股款之供股股份將自二零二零年五月十九日（星期二）至二零二零年五月二十六日（星期二）期間（首尾兩天包括在內）買賣。建議任何擬轉讓、出售或購買股份及／或未繳股款供股股份之股東或其他人士於買賣股份及／或未繳股款供股股份時應審慎行事。

董事會函件

任何人士如對本身之狀況或將予採取之行動有任何疑問，務請諮詢本身之專業顧問。於直至供股之所有條件達成之日（及包銷商終止包銷協議之權利終止之日）前買賣股份或未繳股款供股股份之任何股東或其他人士，將相應地承擔供股可能不會成為無條件或可能不會進行之風險。

股東及潛在投資者於買賣股份時務須審慎行事。

推薦建議

上市規則獨立董事委員會經計及鼎珮證券考慮之主要因素及理由以及其作出之建議後，認為(i)供股、包銷協議、配售協議及據其擬進行的交易的條款（包括認購價）一般商業條款，對獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益；及(ii)補償安排屬公平合理，並將為保護本公司少數股東的權益提供足夠保障。因此，上市規則獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准供股、包銷協議、配售協議及據其擬進行的交易。

收購守則獨立董事委員會經計及鼎珮證券考慮之主要因素及理由以及其作出之建議後，認為(i)供股、包銷協議、配售協議及據其擬進行的交易以及清洗豁免的條款（包括認購價）為一般商業條款，對獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益；及(ii)補償安排屬公平合理，並將為保護本公司少數股東的權益提供足夠保障。因此，收購守則獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成(i)將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准供股、包銷協議、配售協議及據其擬進行的交易；及(ii)將於股東特別大會上提呈之特別決議案，以批准清洗豁免。

董事會函件

此外，董事認為(i)供股、包銷協議、配售協議及據其擬進行的交易以及清洗豁免的條款（包括認購價）為一般商業條款，對獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益；及(ii)補償安排屬公平合理，並將為保護本公司少數股東的權益提供足夠保障。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准供股、包銷協議、配售協議及據其擬進行的交易以及清洗豁免。

謹請閣下垂注(i)上市規則獨立董事委員會函件；(ii)收購守則獨立董事委員會函件；及(iii)鼎珮證券就供股、包銷協議、配售協議及據其擬進行的交易以及清洗豁免致上市規則獨立董事委員會及收購守則獨立董事委員會之函件，全部均載於本通函內。

其他資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
Neway Group Holdings Limited
中星集團控股有限公司*
行政總裁
薛濟匡
謹啟

二零二零年四月九日

* 僅供識別

上市規則獨立董事委員會函件

以下為上市規則獨立董事委員會致獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



NEWAY GROUP HOLDINGS LIMITED

中星集團控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00055)

敬啟者：

**(1) 建議按於記錄日期每持有一股現有股份獲發兩股供股股份之基準
以每股供股股份0.20港元供股發行507,278,912股供股股份；**

及

(2) 關連交易

吾等提述本公司日期為二零二零年四月九日之通函（「通函」），本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件內採用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為上市規則獨立董事委員會之成員，就供股、包銷協議、配售協議及據其擬進行的交易的條款（包括認購價）是否按一般商業條款進行，對獨立股東而言是否屬公平合理，且是否符合本公司及股東之整體利益，向獨立股東提供意見，並且建議獨立股東如何於股東特別大會上投票。鼎珮證券已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及獨立股東提供意見。有關鼎珮證券之意見詳情，連同於達致其意見時所考慮之主要因素及理由，載於通函第57至106頁其刊發之函件。謹請閣下亦垂注通函內之董事會函件及各附錄所載其他資料。

* 僅供識別

上市規則獨立董事委員會函件

經計及鼎珮證券考慮之主要因素及理由以及其作出之建議後，吾等認為(i)供股、包銷協議、配售協議及據其擬進行的交易的條款(包括認購價)為一般商業條款，對獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益；及(ii)補償安排屬公平合理，且提供足夠保障以保護本公司少數股東的利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准供股、包銷協議、配售協議及據其擬進行的交易。

此 致

列位獨立股東 台照

上市規則獨立董事委員會

獨立非執行董事

李國雲先生

賴世和先生

朱瑾沛先生

謹啟

二零二零年四月九日

收購守則獨立董事委員會函件

以下為上市規則獨立董事委員會致獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



NEWAY GROUP HOLDINGS LIMITED

中星集團控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00055)

敬啟者：

- (1) 建議按於記錄日期每持有一股現有股份獲發兩股供股股份之基準以每股供股股份0.20港元供股發行507,278,912股供股股份；
- (2) 關連交易；
- 及
- (3) 申請清洗豁免

吾等提述本公司日期為二零二零年四月九日之通函（「通函」），本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件內採用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為收購守則獨立董事委員會之成員，就供股、包銷協議、配售協議及據其擬進行的交易以及清洗豁免的條款（包括認購價）是否按一般商業條款進行，對獨立股東而言是否屬公平合理，向獨立股東提供意見，並且建議獨立股東如何於股東特別大會上投票。鼎珮證券已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及獨立股東提供意見。有關鼎珮證券之意見詳情，連同於達致其意見時所考慮之主要因素及理由，載於通函第57至106頁其刊發之函件。謹請閣下亦垂注通函內之董事會函件及各附錄所載其他資料。

* 僅供識別

收購守則獨立董事委員會函件

經計及鼎珮證券考慮之主要因素及理由以及其作出之建議後，吾等認為(i)供股、包銷協議、配售協議及據其擬進行的交易（包括認購價）以及清洗豁免的條款為一般商業條款，對獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益；及(ii)補償安排屬公平合理，且提供足夠保障以保護本公司少數股東的利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成(i)將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准供股、包銷協議、配售協議及據其擬進行的交易；及(ii)將於股東特別大會上提呈之特別決議案，以批准清洗豁免。

此 致

列位獨立股東 台照

收購守則獨立董事委員會

非執行董事
陳焯材先生

非執行董事
黃新發先生

獨立非執行董事
李國雲先生

獨立非執行董事
賴世和先生

獨立非執行董事
朱瑾沛先生

謹啟

二零二零年四月九日

鼎珮證券函件

以下為獨立財務顧問鼎珮證券有限公司致上市規則獨立董事委員會、收購守則獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為供載入本通函而編製。



鼎珮證券有限公司
香港
中環康樂廣場8號
交易廣場一座49樓

敬啟者：

- (1)建議按於記錄日期每持有一股現有股份獲發兩股供股股份之基準以每股供股股份0.20港元供股發行507,278,912股供股股份；
- (2)關連交易；
- 及
- (3)申請清洗豁免

緒言

茲提述吾等獲委任以：(i)就供股、包銷協議及其項下擬進行的交易向上市規則獨立董事委員會及獨立股東提供意見；及(ii)就清洗豁免向收購守則獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關事項的詳情載於 貴公司致股東日期為二零二零年四月九日之通函（「通函」，本函件為其中一部份）內之董事會函件（「董事會函件」）。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

貴公司建議按於記錄日期每持有一(1)股股份獲發兩(2)股供股股份之基準，以認購價每股供股股份0.20港元發行507,278,912股供股股份，藉以籌集所得款項總額約101,460,000港元（扣除開支前）。供股僅供合資格股東參與，且將不會延伸至不合資格股東。

鼎珮證券函件

於二零二零年一月十日，貴公司與包銷商就供股訂立包銷協議。除CNA、薛先生、薛濟匡先生及吳惠群博士根據不可撤回承諾同意承購者外，供股由包銷商悉數包銷。誠如董事會函件所述，根據不可撤回承諾，包銷商已有條件同意根據包銷協議所載的條款及在其條件的規限下包銷423,698,912股供股股份（即扣除CNA、薛先生、薛濟匡先生及吳惠群博士根據不可撤回承諾同意承購的83,580,000股供股股份後的全數供股股份，當中假設於記錄日期或之前將不會發行新股份及購回股份）。

於最後實際可行日期，CNA實益擁有合共39,872,000股股份權益，相當於現有已發行股份約15.72%。CNA由Preserve Capital Trust實益擁有。薛先生個人實益擁有合共1,210,000股股份權益，相當於現有已發行股份約0.48%。貴公司執行董事兼行政總裁薛濟匡先生實益擁有合共700,000股股份權益，相當於現有已發行股份約0.28%。非執行董事吳惠群博士實益擁有合共8,000股股份權益，相當於現有已發行股份約0.01%。

誠如董事會函件所述，根據不可撤回承諾，CNA、薛先生、薛濟匡先生及吳惠群博士各自己向貴公司提供不可撤回及無條件承諾，(i)所有上述股份於記錄日期將繼續由彼等各自實益擁有；及(ii)彼等各自將按照章程文件的條款及條件分別接納根據供股將暫定配發予彼等各自之79,744,000股供股股份、2,420,000股供股股份、1,400,000股供股股份及16,000股供股股份並就此付款。

上市規則及收購守則之涵義

由於供股（如得以進行）將令已發行股份數目增加超過50%，故供股須待獨立股東於股東特別大會上以決議案方式批准後，方可作實，而由於並無控股股東，故根據上市規則第7.19A(1)條及第7.27A(1)條，董事（不包括獨立非執行董事）及貴公司之最高行政人員以及彼等各自之聯繫人須放棄就有關決議案投贊成票。因此，薛先生、薛濟匡先生、吳惠群博士、黃新發先生及彼等各自之聯繫人（包括但不限於CNA）須於股東特別大會上放棄就有關批准供股、包銷協議、配售協議及據其擬進行的交易之決議案投贊成票。

鼎珮證券函件

誠如董事會函件所述，包銷商由CNA全資擁有，而CNA由Preserve Capital Trust（一項由薛先生成立之全權信託）實益擁有。於最後實際可行日期，CNA實益擁有39,872,000股股份權益，相當於現有已發行股份約15.72%。因此，根據上市規則第十四A章，包銷商為 貴公司之關連人士，故根據包銷協議擬進行的交易構成上市規則所指 貴公司之關連交易，須遵守上市規則第十四A章下之申報、公告及獨立股東批准規定。於包銷協議項下擬進行交易具有重大權益的股東須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。基於CNA、薛先生與包銷商的關係，CNA及薛先生各自被視為於包銷協議項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，CNA、薛先生各自及其聯繫人須於股東特別大會上就有關批准供股、包銷協議、配售協議及據其擬進行的交易之決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，包銷商及與其一致行動人士或假定與其一致行動人士擁有合共41,890,000股股份權益，相當於 貴公司已發行股本約16.52%（倘不包括收購守則項下「一致行動」定義下的第(6)類假設，則為16.20%）。假設並無合資格股東根據供股作出接納（CNA、薛先生、薛濟匡先生及吳惠群博士根據不可撤回承諾作出之接納除外）及並無根據補償安排作出任何配售，則包銷商將須承購423,698,912股供股股份。在該情況下及於供股完成後，假設除配發及發行供股股份外 貴公司的已發行股本並無變動，則包銷商及與其一致行動人士（僅不包括根據收購守則項「一致行動」定義下第(6)類假設而被假定與包銷商一致行動的人士（即薛濟匡先生、吳惠群博士及黃新發先生））將擁有合共546,944,912股股份權益，相當於 貴公司經供股股份擴大後之已發行股本約71.88%。

因此，除非獲授清洗豁免，否則包銷商及與其一致行動人士將須根據收購守則規則26就包銷商及與其一致行動人士尚未擁有或同意將予收購之所有股份提出強制性收購建議。於供股完成後，薛濟匡先生、吳惠群博士及黃新發先生將不再根據收購守則項下「一致行動」定義下第(6)類假設被假定為與包銷商一致行動。

包銷商已根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。清洗豁免（如獲執行人員授出）的條件為（其中包括）(i)清洗豁免於股東特別大會上至少獲75%獨立股東以投票表決方式批准；及(ii)供股、包銷協議、配售協議及據其擬進行的交易於股東特別大會上獲超過50%獨立股東以投票表決方式批准。倘執行人員不授出清洗豁免，包銷協議將不會成為無條件，而供股將不會進行。

上市規則獨立董事委員會及收購守則獨立董事委員會

上市規則獨立董事委員會經已成立，由全體獨立非執行董事（即李國雲先生、賴世和先生及朱瑾沛先生）組成，以就供股、包銷協議、配售協議及據其擬進行的交易以及就此進行之投票行動向獨立股東作出建議。收購守則獨立董事委員會經已成立，由兩名非執行董事（即陳焯材先生及黃新發先生）及全體獨立非執行董事（即李國雲先生、賴世和先生及朱瑾沛先生）組成，以就供股、包銷協議、配售協議及據其擬進行的交易及清洗豁免，以及就此進行之投票行動向獨立股東作出建議。吳惠群博士作為非執行董事及薛先生之舅父已被排除在收購守則獨立董事委員會成員之外。吾等（鼎珮證券有限公司）已獲委任為獨立財務顧問，以就上述事項向上市規則獨立董事委員會、收購守則獨立董事委員會及獨立股東作出建議。

吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團、Preserve Capital Trust、薛先生或與彼等任何一方一致行動（或假定一致行動）的人士概無關聯或關連。除就是次出任獨立財務顧問已付或應付吾等的一般專業費用外，概無存在任何將可讓吾等據以從 貴集團、Preserve Capital Trust、薛先生或與彼等任何一方一致行動（或假定一致行動）的人士收取任何費用或利益的安排。於緊接及直至吾等獲委任為獨立財務顧問日期前兩年內，除是次獲委任為獨立財務顧問外，鼎珮證券與 貴集團、Preserve Capital Trust、薛先生或與彼等任何一方一致行動或被假定為一致行動之任何人士之間概無其他委聘。因此，吾等認為自身合資格就供股、包銷協議及清洗豁免作出獨立意見。

吾等意見的基準及推薦建議

在達致吾等致上市規則獨立董事委員會、收購守則獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等曾依賴通函所載或所述之陳述、資料、意見及聲明，以及 貴公司、董事及 貴公司管理層向吾等提供之資料及作出之聲明。吾等已假設董事及 貴公司管理層（「管理層」）提供之所有陳述、資料及聲明（彼等就此等陳述、資料及聲明負全責）於提供之時乃屬真實及準確，且於最後實際可行日期仍屬真實及準確，且於有關陳述、資料、意見及／或聲明出現任何重大變動時，獨立股東將根據收購守則規則9.1於可行情況下盡快獲得通知。吾等並無理由懷疑吾等所獲提供之資料中有任何重大事實或資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或 貴公司、董事、管理層及彼等各自之顧問所發表之意見之合理性。

董事願共同及個別就通函所載資料之準確性承擔全部責任，並確認於作出一切合理查詢後，就彼等所深知，於通函內發表之意見乃經審慎周詳之考慮後始行得出，以及通函並無遺漏任何其他事實致使通函所載任何陳述產生誤導。

吾等認為吾等已獲提供足夠資料達致知情意見，以及為吾等的意見提供合理依據。然而，吾等並無就 貴集團之業務事務、財務狀況或未來前景進行獨立深入調查，亦並無對董事及管理層所提供之資料進行獨立核證。對於本函件內摘錄自己刊發或其他公開所得資料來源的資料，吾等之唯一責任為確保有關資料乃準確公正地自相關來源摘錄、轉載或呈列有關資料，且並無斷章取義。

吾等並無考慮認購、持有或買賣供股股份或其他方面對合資格股東產生之稅務影響，原因為有關稅務影響因其本身之情況而異。吾等不會就任何人士因認購、持有或買賣供股股份或行使其附帶之任何權利或其他原因所產生之任何稅務影響或負債承擔任何責任。特別是，須就證券買賣繳納海外稅項或香港稅項的獨立股東應就供股考慮彼等自身的稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢彼等自身的專業顧問。

所考慮的主要因素及理由

於制訂吾等就供股、包銷協議及清洗豁免的推薦意見時，吾等曾考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團的背景

貴集團主要從事(i)放貸；(ii)印刷產品製造及銷售；(iii)藝人管理、製作及發行唱片；(iv)物業發展及投資；(v)證券買賣；及(vi)印刷產品貿易。

2. 貴集團的財務資料

下文載列 貴集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的綜合損益表概要，乃摘錄自 貴公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報（「二零一八年年報」）及截至二零一九年十二月三十一日止年度的全年業績公告（「二零一九年業績公告」）。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年 (經審核) 千港元	二零一八年 (經審核) 千港元	二零一九年 (經審核) 千港元
分部收益 ^(附註)			
放貸業務	4,611	7,197	8,491
製造及銷售業務	458,620	525,691	490,000
音樂及娛樂業務	10,514	18,133	11,882
物業業務	6,500	7,304	7,311
貿易業務	33,775	33,838	42,900
總收益 ^(附註)	514,020	592,163	560,585
貴公司股權持有人 應佔年度溢利／ (虧損)	48,146	(37,923)	(30,782)
經調整 貴公司股權 持有人應佔年度 溢利／(虧損) ^(附註)	75,698	(30,843)	(27,164)

附註：貴集團的遊戲分銷業務已於截至二零一九年十二月三十一日止年度終止經營。上文所示 貴公司股權持有人應佔年度分類收益及經調整溢利／(虧損)不包括已終止經營業務(即遊戲分銷業務)之任何金額。

貴集團的收益總額由截至二零一七年十二月三十一日止年度約514,000,000港元，上升約78,200,000港元或約15.2%至截至二零一八年十二月三十一日止年度約592,200,000港元。誠如二零一八年年報所披露，收益總額上升乃主要由於製造及銷售業務的收益上升約67,100,000港元，原因為 貴集團在海外國家及中國的部份現有及新客戶的銷售訂單增加，尤其是紙類產品和購物紙袋的銷售額分別增加約17.1%及148.0%。

截至二零一八年十二月三十一日止年度 貴公司股權持有人應佔虧損淨額約為37,900,000港元。誠如二零一八年年報所披露，有關虧損主要由於 貴集團製造及銷售業務的業績下滑所致，而出現有關虧損乃主要由於各種市場挑戰及環球經濟不明朗因素，包括（但不限於）人民幣兌港元升值；材料及營運成本急升削弱了已承接訂單的利潤；以及美利堅合眾國（「美國」）與中國之間的貿易戰。

貴集團的收益總額由截至二零一八年十二月三十一日止年度約592,200,000港元，下跌約31,600,000港元或5.3%至截至二零一九年十二月三十一日止年度約560,600,000港元。誠如上表所示，收益下跌乃主要由於來自製造及銷售業務的收益下降約35,700,000港元。誠如二零一九年業績公告所披露，收益下跌乃主要由於 貴集團若干現有海外及國內客戶的訂單減少所致，特別是包裝及購物紙袋的訂單，但部份影響被標籤印刷銷售額增加抵銷。

截至二零一九年十二月三十一日止年度 貴公司股權持有人應佔持續經營業務虧損淨額約為27,200,000港元。誠如二零一九年業績公告所披露，有關虧損主要由於(i)音樂及娛樂業務錄得分類虧損約7,200,000港元；(ii)物業業務錄得分類虧損約9,100,000港元；及(iii)證券買賣業務錄得分類虧損約14,900,000港元。

鼎珮證券函件

以下為摘錄自二零一八年年報及二零一九年業績公告的 貴集團綜合財務狀況概要。

	於十二月三十一日		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	千港元	千港元	千港元
現金及現金等值	199,688	185,786	208,721
流動資產	757,642	664,679	587,982
非流動資產	448,858	492,411	584,520
總資產	1,206,500	1,157,108	1,172,502
銀行借貸總額	59,893	86,807	92,168
流動負債	185,885	218,890	229,744
非流動負債	11,103	10,936	56,539
負債總額	196,988	229,826	286,283
流動資產淨值	571,757	445,807	358,238
資產淨值	1,009,513	927,282	886,218

於二零一九年十二月三十一日， 貴集團的銀行借貸總額約為92,200,000港元，全部均須按要求償還。於二零二零年三月十三日， 貴集團可動用但未提取的獲承諾信貸額度約為28,400,000港元。

貴集團的非流動負債於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度維持穩定。

貴集團的資產負債比率由二零一七年十二月三十一日約7.9%上升至二零一八年十二月三十一日約11.3%。誠如管理層所告知，資產負債比率上升乃主要由於用作為製造及銷售業務提供日常營運資金的銀行借貸增加。

貴集團的非流動負債由二零一八年十二月三十日約10,900,000港元增加約45,600,000港元或417.0%至二零一九年十二月三十一日約56,500,000港元，主要是由於年內採納新會計政策（即香港財務報告準則第16號「租賃」）令租賃負債增加約54,600,000港元所致。

貴集團的資產負債比率由二零一八年十二月三十一日約11.3%上升至二零一九年十二月三十一日約18.5%，乃主要由於於年內採納新會計政策（即香港財務報告準則第16號「租賃」）令租賃負債增加約54,600,000港元。倘不計入租賃負債，與二零一八年十二月三十一日相比，貴集團資產負債比率維持穩定。

誠如董事會函件所述，於二零一九年十二月三十一日，貴公司的現有現金約為232,000,000港元，其中約123,000,000港元以人民幣計值，而約109,000,000港元分別以港元或非人民幣的其他貨幣計值。

就於二零一九年十二月三十一日以人民幣計值的約123,000,000港元現有現金而言，約82,150,000港元已撥作貴集團中國業務預計將於二零二零年下半年產生的若干主要開支之用，包括：

- 誠如貴公司於二零一九年十二月五日所公告，約14,750,000港元（包括相關關稅及應付增值稅）（預期將於二零二零年四月底動用）用作支付深圳工廠A所使用的海德堡七色平張紙膠印機連上光系統的餘額。貴集團已就餘款向對手方發出信用證。於最後實際可行日期，有關款項須待機器交付後方會完成結算，預期將於二零二零年四月底前完成；
- 約1,000,000港元（預期將於二零二零年四月底動用）用作深圳工廠A的ERP系統年度許可費，藉以提升廠房的整體生產及管理效益；
- 約21,780,000港元（預期將於二零二零年七月底動用）用作深圳工廠A的裝修成本，以裝備即將購入的新機器，以及用作擴充生產線；
- 約1,120,000港元（預期將於二零二零年四月底動用）用作深圳工廠B的裝修成本，以配合將現有部分生產線由深圳工廠A遷移至深圳工廠B；
- 約31,670,000港元（預期將於二零二零年六月底動用）用作(i)購買即將安裝於深圳工廠A的新機器，以擴大貴集團現有IMD產品的生產線，有關機器原定配置於貴集團在中國東莞的新生產廠房；及(ii)購買其他新機器置換深圳工廠A的舊機器，藉此擴大現有產能；及

鼎珮證券函件

- 約11,830,000港元（預期將於二零二零年七月底動用）用作即將就清遠項目興建的新工業大樓的前期開支及首兩期建設費用。

餘下以人民幣計值的現金約40,850,000港元將保留作一般營運資金，支持貴集團中國業務的日常運作。

另外，就以港元或其他外幣計值的現有現金約109,000,000港元而言：

- 約40,000,000港元預留作 貴集團的放貸業務：

貴公司計劃透過向該業務分類分配額外資金（即約40,000,000港元）以加快其放貸業務的發展。

誠如二零一九年業績公告所披露， 貴集團自截至二零一四年十二月三十一日止年度起開展放貸業務。截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度，放貸業務分別產生收益約7,200,000港元及約8,500,000港元。於二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日， 貴集團應收客戶貸款總額分別約80,800,000港元及約67,600,000港元。儘管二零一九年貸款組合規模有所減少，但截至二零一九年十二月三十一日止年度的貸款利息收入增加約18.1%。

於二零一九年十二月三十一日， 貴集團放貸業務有17名客戶，當中包括個人及企業客戶，貸款組合總額約67,600,000港元，平均年利率約12.00%。據管理層所告知，上述客戶為經獨立金融機構或其他香港放貸公司轉介的客戶或未預約客戶，全部已通過 貴集團內部背景調查及信用狀況評估，且大部分已就按揭貸款向 貴集團抵押其物業。該等客戶包括個人及於香港從事投資控股業務的私人公司。所有該等客戶均為獨立於 貴公司及其關連人士且與彼等無關連的各方。

儘管年內貸款組合規模減少，但考慮到截至二零一九年十二月三十一日止年度貸款利息收入增加後，貴公司決定向此分類分配更多資源，以為貴集團產生更穩定的利息收入，抵禦中美貿易戰拉据所帶來的不利影響，並已從現有現金中預留約30,000,000港元用作該用途。

另一方面，誠如二零一九年業績公告所披露，自二零二零年第三季度起，貴公司已開發具金融科技元素的線上放貸平台，旨在為客戶（尤其是個人貸款市場）提供更多增值服務。該線上放貸平台的開發目前處於最後測試階段，預計將於二零二零年四月或前後推出市場。貴公司擬自其現有現金中分配約10,000,000港元用於線上放貸平台可供向客戶授出潛在貸款的資金。

- 約7,000,000港元預留作支持貴集團於香港的音樂及娛樂業務，其將於二零二零年第二至第三季度之期間使用，其中：
 - (i) 約1,000,000港元將根據歌曲授權合約分配作製作音樂作品；
 - (ii) 約1,000,000港元將預留作歌曲授權費用的合約預付款項；
 - (iii) 約500,000港元將分配作音樂作品在中國市場的營銷成本；及
 - (iv) 約4,500,000港元將預留作貴集團音樂及娛樂業務的營運資金；

- 約16,900,000港元預留作貴公司於二零二零年三月二十日所宣佈貴集團的新口罩生產業務，並計劃於二零二零年四月開始批量生產口罩，其中：
 - (i) 約12,000,000港元將預留作開始生產後首三個月的預期生產成本；
 - (ii) 約300,000港元將用作相關認證費用及前期開支；

鼎珮證券函件

- (iii) 約1,000,000港元已用作設置生產口罩所需的無塵車間；
- (iv) 約1,400,000港元已用作口罩車間及辦公區域的裝修及項目設計；及
- (v) 約2,200,000港元已用作購置兩組口罩生產機器；
- 約2,000,000港元預留作 貴集團位於香港元朗的投資物業合益商業中心的主要維修工程，預期將於二零二零年六月底動用；
- 約500,000港元預留作翻新位於香港粉嶺的倉儲倉庫，以供 貴集團存儲其貿易業務以及製造及銷售業務的存貨，預期將於二零二零年六月底動用；
- 約2,000,000港元預留作數碼化 貴集團的會計文件，預期將於二零二零年六月底前動用；
- 約1,000,000港元預留作為 貴集團位於香港粉嶺的自有工業大廈安裝太陽能板， 貴集團已就其參與中華電力有限公司舉辦的可再生能源計劃；
- 約25,160,000港元預留作 貴集團於未來12個月期間之一般營運資金及企業開支，包括：
 - (i) 租金及差餉約2,110,000港元；
 - (ii) 員工成本及董事袍金約11,660,000港元；
 - (iii) 一般辦公室及企業開支約3,400,000港元；及
 - (iv) 法律、專業及服務開支約7,990,000港元；

- 餘款約14,440,000港元預留作(i)支付與 貴集團於香港就其於中國生產及銷售印刷產品的業務所產生的其他相關成本；及(ii)日後的潛在投資機會。

誠如董事會函件中所述，董事認為，除現有手頭現金外，其大多數已如上文所披露般預留作維持或加強 貴集團的業務。鑒於 貴集團業務範圍廣泛（包括於中國及香港的業務經營），維持業務營運所需的資本金額龐大，尤其是 貴集團於中國的業務屬資本密集性質，而中美之間的持續貿易戰以及2019新型冠狀病毒全球疫情無可避免地對 貴集團業務產生的現金流入造成不利影響，董事認為，保留充足的現金水平並降低 貴集團的資產負債比率以應對不確定的業務環境所帶來的挑戰乃至關重要。除維持現有業務外，於合適的機遇來臨時加強或擴展 貴集團的業務運營乃董事一貫的策略，以為股東創造最佳回報，因此，董事亦已就此預留部分現有現金。

經考慮現有現金的用途、 貴集團面對的商機、於不確定業務環境下降低 貴集團的資產負債比率的重要性以及銀行不願按 貴公司可接受的條款提供債務融資計劃後，董事建議進行供股以籌集資金，以配合 貴集團一貫採取的業務策略。

由於(i)大部分現有現金並非閒置並已如上文及通函內董事會函件中所指指定於相關時間的特定用途；(ii)所得款項用途如本函件其後章節所述符合 貴公司及股東的整體利益；(iii)如本函件其後章節所述，相比其他融資方式，供股被視為最佳的融資選擇；(iv)2019新型冠狀病毒疫情及全球經濟不明朗將會為商業環境帶來挑戰， 貴集團有必要保留足夠現金水平以就此作好準備，因此吾等認為供股屬公平合理。

儘管若干現有現金將用於所得款項用途項下擬訂的相同項目／工廠，惟現有現金及所得款項用途將用作 貴集團業務發展計劃不同階段所產生或將產生的開支。因此， 貴公司確認現有現金用途並無與所得款項用途重疊。

經考慮：(i) 貴集團於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額；(ii) 貴集團的銀行借款及資產負債比率上升；(iii) 貴集團的業務策略及擴展計劃（詳見本函件下文）；(iv) 大部份以人民幣計值的現有現金分配至 貴集團的業務計劃（見本函件下文「3. 進行供股之理由及好處以及所得款項用途—(b) 貴集團的業務計劃」一節）；(v) 所有以港元計值的現有現金已預留予 貴集團的現有業務；及(vi) 在全球經濟不明朗及爆發2019新型冠狀病毒的情況下（詳見本函件下文）， 貴集團有需要保留足夠財務資源及鞏固其資本基礎，吾等認同董事會的觀點，認為籌集長遠資金應付 貴集團中長期的未來現金流需要及改善 貴集團的財務及流動資金狀況符合 貴公司及股東整體的利益。

3. 進行供股之理由及好處以及所得款項用途

(a) 所得款項用途

誠如董事會函件所述，供股扣除開支前之所得款項總額為約101,460,000港元。 貴公司將承擔與供股有關之估計開支總計約3,500,000港元，包括財務、法律及其他專業顧問費用、配售費用、印刷及翻譯開支。供股之估計所得款項淨額為約97,960,000港元。 貴公司擬將上述供股所得款項淨額用作以下用途：

- (i) 約40,000,000港元用作償還短期裝運貸款，以及為經營印刷品製造及銷售業務提供資金；
- (ii) 約13,480,000港元用作清遠項目；
- (iii) 約39,270,000港元用作為深圳工廠購買印刷機器，以及提升深圳工廠A的資訊科技系統；及
- (iv) 約5,210,000港元用作 貴集團的一般營運資金。

(b) 貴集團的業務計劃

償還短期裝運貸款

誠如董事會函件所述，貴公司過往一直以銷售所產生的收入、貴集團的內部資源及短期裝運貸款為印刷產品製造及銷售業務提供營運資金。裝運後買家貸款為商業銀行向貴集團提供的貸款，用以填補貴集團向供應商支付產品或服務的款項與貴集團向客戶收取款項之間的現金流缺口。裝運後賣家貸款為銀行根據貴集團提供的發貨證明而向貴集團（作為出口銷售業務供應商）提供的貸款，用以填補發貨與貴集團向客戶收取款項之間的現金流缺口。於最後實際可行日期，貴集團已獲授短期裝運貸款融資額度，最高本金金額為80,000,000港元，標準信貸期為120日，貴集團必須於到期日償還短期裝運貸款。在一般情況下，貴集團過往一直將短期裝運貸款的提用本金額控制在約40,000,000港元的水平，貴公司認為有關金額為維持貴集團健康流動資金狀況的合適水平，並可同時讓貴集團在資金需求，以及短期裝運貸款相關的利息開支及行政成本及負擔之間取得平衡。

然而，短期裝運貸款附帶若干限制及壞處。與銀行所授出的一般循環貸款不同，銀行審批裝運後買家貸款要求提供貴集團向供應商購貨的發票及付款證明文件，而銀行審批裝運後賣家貸款則要求貴集團提供銷售發票及發貨證明。因此，能否取得短期貨運貸款十分視乎貴集團的貿易狀況，以及能否就短期裝運貸款提供合資格的銷售及購貨發票。鑒於中美貿易戰持續，貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的出口印刷銷售業務的銷售金額較截至二零一八年十二月三十一日止年度減少約16%。二零二零年第一季度全球爆發2019新型冠狀病毒，貴集團部份供應商的中國廠房暫停營運，令貴集團向供應商下達的購買訂單減少，令情況進一步惡化。有關情況對貴集團申請新短期裝運貸款的能力受到不利影響，並因而對貴集團的現金流造成負面影響。

此外，短期裝運貸款的信貸期短暫。儘管銀行已因應全球爆發2019新型冠狀病毒將所有於二零二零年六月三十日前提用的短期裝運貸款的信貸期由原來的90日延長至120日，但在2019新型冠狀病毒大流行下，美國及 貴集團出口銷售的部份主要客戶所在的若干歐洲國家實施進口限制，對 貴集團的出口銷售業務造成嚴重影響，故 貴集團仍然面對越來越嚴重的現金流問題。由於有關其他國家實施進口限制， 貴集團或未能將所製造的產品發送給客戶，且由於無法提供發貨證明， 貴集團將未能利用有關銷售發票獲取新短期裝運貸款。與此同時，客戶亦將延後向 貴集團付款。因此， 貴集團所面對的現金流壓力越來越大，原因為 貴集團需要運用其內部資源及／或其他形式的資金償還到期的短期裝運貸款，而另一方面，則需要支付印刷產品製造及銷售業務日常營運所產生的固定花費及開支。在不考慮原材料成本等可變開支的情況下，印刷產品製造及銷售業務的兩間深圳工廠於截至二零一九年十二月三十一日止年度所產生的月平均開支（包括（但不限於）所有固定成本、薪金及間接成本）合共約為人民幣11,800,000元。

貴集團所面對的潛在現金流問題於二零二零三月得以印證，28,700,000港元的短期裝運貸款於三月底到期償還。到期金額最終部份以 貴集團所取得的新短期裝運貸款部份償還（由於 貴集團於二零二零年第一季度的交易量下跌，取得的金額僅約為11,700,000港元），餘款17,000,000港元則由 貴集團以內部資源償還。

於二零二零年三月三十一日，短期裝運貸款的未償還金額約為29,040,000港元，並按介乎2.54%至3.68%的年利率計息。短期裝運貸款的未償還金額會不時變動，其取決於 貴集團的貿易狀況，以及銀行所授出的各筆短期裝運貸款的到期日。

考慮到前述與短期裝運貸款相關的限制及不確定因素，貴公司認為短期裝運貸款並非貴集團業務營運的可靠資金來源。因此，貴公司相信供股的所得款項可讓貴集團在供股完成後償還尚欠的短期裝運貸款，從而減低其以短期裝運貸款為貴集團印刷產品製造及銷售業務提供資金的依賴程度、減輕因短期裝運貸款所帶來的行政負擔及融資成本、改善貴集團的流動資金情況，以及將本集的現金流壓力降至最低，在當前的營商環境下屬必要的做法。

吾等已審閱貴公司所提供有關短期裝運貸款的兩份銀行融資函件及於二零二零年三月十三日（即貴集團取得全面更新的全面貸款資料的最後日期）的匯總表，並注意到約42,280,000港元的裝運後買方貸款於二零二零年七月三十一日前到期償還及約11,600,000港元的裝運後賣方貸款於二零二零年五月十三日前到期償還。吾等亦從二零一八年年報及二零一九年業績公告所載的財務狀況注意到，貴集團的資產負債比率於近年一直上升，由二零一七年十二月三十一日約7.90%上升至二零一八年十二月三十一日約11.30%，並於二零一九年十二月三十一日進一步上升至約18.5%。倘剔除貴集團的租賃負債，貴集團於二零一九年十二月三十一日的資產負債比率與二零一八年十二月三十一日相比維持穩定。

誠如二零一八年年報所披露，融資成本由截至二零一七年十二月三十一日止年度約2,510,000港元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度約3,100,000港元。誠如二零一九年業績公告所披露，融資成本由截至二零一八年十二月三十一日止年度約3,100,000港元增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度約5,920,000港元。

吾等亦從審閱有關短期裝運貸款的融資函件中注意到，利息開支主要與香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）掛鈎。吾等從香港銀行公會發佈的數據中注意到，香港銀行同業拆息過往一直波動且存在不確定因素。例如，於二零一七年一月至二零一九年十二月期間，一個月香港銀行同業拆息的月平均值在0.37%至2.57%之間波動。

鼎珮證券函件

經考慮(i)全球經濟產生的不確定性及 貴集團自2019新型冠狀病毒爆發以來收回應收賬款的速度放緩；(ii)利率波動及因而造成 貴集團融資成本的不確定性；(iii) 貴集團的銀行借款、融資成本及資產負債比率增加；(iv) 貴集團需要額外資金的業務及擴張計劃（詳情載於本函件下文）；及(iv)在全球經濟不明朗的情況下， 貴集團需要保留充足的財務資源及加強其資本基礎，吾等認同董事會的觀點，認為償還短期銀行貸款可改善 貴集團的整體財務表現及維持合適及穩健的財務狀況，符合 貴公司及股東的整體利益。

清遠項目

誠如二零一八年年報所披露及吾等自管理層中得知，於二零一七年， 貴集團與清遠市政府完成土地置換交易。清遠地塊的大部份土木工程已於截至二零一八年十二月三十一日止年度完成。然而，由於全球經濟不明朗，為製造及銷售業務於清遠建設新生產廠房將需要投入大量資金，故 貴集團已重新評估有關風險及回報。

誠如董事會函件所述， 貴集團正積極尋求與其他行業公司的合作機會，以更好地利用及發展位於中國清遠的土地。 貴集團正在評估若干潛在合作建議，並預期會落實及於二零二零年啟動。

清遠項目的地塊位於中國廣東省清遠市清城區蓮湖產業園北側，編號為N32000004，總地盤面積約為208,000平方米。 貴集團計劃於土地上興建工業大樓，並出租予或出售予生物醫藥行業的研究中心及相關企業，而該計劃已於二零二零年三月份經廣東省清遠高新技術產業開發區管委會辦公室批准。初期預計土地將需三年作全面開發，而 貴集團可能但不一定與其他業務夥伴合作共同開發土地。清遠項目預期於二零二零年第二季度開展。

就此而言，吾等已向管理層取得並審閱 貴集團與兩名潛在合作夥伴（「潛在合作夥伴」，據管理層告知為獨立第三方）就清遠項目簽立之戰略合作備忘錄。吾等自管理層了解到， 貴集團一直與潛在合作夥伴討論有關清遠地塊之詳細發展計劃，包括有關(i)引入將於產業園內實施之項目；及(ii)參與產業園的設計；及(iii)銷售及／或租賃未來將於產業園內開發的物業。

誠如管理層所告知， 貴集團計劃於二零二零年開始產業園的建設工程。於二零一九年十二月開始進行的委聘合資格承包商的首次招標程序經已完成。 貴公司正在評估已收到的標書。預期產業園的第一階段開發將產生建設成本約人民幣40,000,000元，涉及建設一棟工業大樓，佔清遠項目地塊總規劃建築面積約5.0%。產業園的建設計劃於與潛在合作夥伴落實合作計劃時可能會出現變動。

經考慮上文所述，吾等認為清遠的建設及發展計劃與 貴集團自截至二零一八年十二月三十一日止年度以來的業務計劃一致。

發展深圳工廠

誠如董事會函件所載， 貴集團有意通過(i)在中國東莞設立新生產廠房；(ii)於中國東莞及深圳生產廠房購置新機器；及(iii)升級中國深圳現有生產廠房的基建設施來擴充其印刷產品製造業務，力求提高印刷質量並提高印刷機器的產能，以滿足 貴集團現有及新客戶不斷提升的質量要求與需求。

然而，考慮到爆發2019新型冠狀病毒對近期經濟所帶來的不確定性，董事希望以更審慎的態度執行 貴集團的業務擴展計劃，基於風險管理的原因，決定暫停 貴集團在中國東莞開設新生產廠房的計劃。取而代之， 貴集團將尋求提升現時中國深圳生產廠房的產能，並將翻新現時的生產廠房，以安裝於近期或日後購入的新機器，藉此擴充業務。

經考慮上文所述，吾等認為在2019新型冠狀病毒爆發令經濟存在不確定性的情況下，上述相對審慎的業務擴展計劃合理及合適。

於最後實際可行日期， 貴公司在中國深圳有兩間工廠（即深圳工廠A及深圳工廠B）用於經營 貴集團的印刷業務。

深圳工廠A為自有廠房，於一九九一年開始運作，現時的規模約為82,570平方米，配備約370台機器及有1,100名員工。深圳工廠A主要集中於生產五個主要類型的印刷產品，包括包裝、標籤、紙類產品、紙袋及IMD產品。截至二零一九年十二月三十一日止年度，深圳工廠A的年產量約為910,000,000件。深圳工廠A於截至二零一九年十二月三十一日止年度所產生的平均月開支（包括（但不限於）所有固定成本、薪金及間接開支）約為人民幣8,600,000元。

深圳工廠B為租用廠房，於二零一一年開始運作，現時的規模約為5,912平方米，配備約130台機器及有270名員工。深圳工廠B主要集中生產標籤產品。截至二零一九年十二月三十一日止年度，深圳工廠B的年產量約為325,000,000件。深圳工廠B於截至二零一九年十二月三十一日止年度所產生的平均月開支（包括（但不限於）所有固定成本、薪金及間接開支）約為人民幣3,000,000元。

誠如董事會函件所披露，貴集團現時擬自所得款項用途中動用約39,270,000港元用作發展深圳工廠，其中(i)約32,730,000港元將用作購買深圳工廠A的新印刷機器及相關設施／設備（有關設施／設備原先計劃裝配於貴集團在中國東莞的新工廠），用作(a)進一步擴展電子儀器新IMD產品的生產線，以追趕IMD產品市場的潛在業務增長；(b)協助處理來自現有及潛在客戶的新訂單，原因為現時所有生產線已全部用作應付現有客戶的銷售訂單，並已達致全負荷運作；(c)置換現時已損壞及再無法應付現有及潛在客戶越來越高的質量要求的機器；及(d)應付客戶訂單的短交貨期（即30日內），其需要更多新式及先進的機器；(ii)約5,000,000港元將用作置換或升級印刷及附屬機器，以提升深圳工廠現有生產線的產能；及(iii)約1,540,000港元將用作深圳工廠A ERP系統的最後一期安裝費用，以及升級現有電腦及相關設備。ERP系統已於二零二零年一月一日起安裝於深圳工廠A，並已改善深圳工廠A的營運及管理效率。

於動用現有現金及落實運用所得款項用途於深圳工廠的計劃後，年產量將上升至約100,000,000件，而產品不良率將大幅下降，從而讓貴集團追貼IMD產品市場的潛在業務增長及滿足客戶的需求。

吾等注意到製造及銷售業務為貴集團最大的收益來源。誠如二零一八年年報及二零一九年業績公告所披露，於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團製造及銷售業務佔貴集團總收益分別約89.22%、88.77%及87.41%。

就 貴集團購買深圳工廠A的新印刷機器及相關設施／設備（有關設施／設備原先計劃裝配於 貴集團在中國東莞的新工廠），用作(i)進一步擴展電子儀器新IMD產品的生產線，以追趕IMD產品市場的潛在業務增長；(ii)協助處理來自現有及潛在客戶的新訂單，原因為現時所有生產線已全部用作應付現有客戶的銷售訂單，並已達致全負荷運作；(iii)置換現時已損壞及再無法應付現有及潛在客戶未來新訂單越來越高的質量要求的機器；及(iv)應付客戶訂單的短交貨期（即30日內），其需要更多新式及先進的機器，吾等從管理層中得知，為將原訂的中國東莞發展計劃與深圳擴計劃合併，將需要對深圳工廠進行改造。有關改造包括(i)將若干印刷機器及相關銷售訂單的生產由深圳工廠A遷至深圳工廠B進行，以於深圳工廠A釋放更多空間；及(ii)翻新深圳工廠A，當中涉及拆卸及建造深圳廠房A內牆及外牆，以(a)重新擺放印刷機以改善生產流程及提高其生產力及效率；及(b)安裝原屬中國東莞生產線的機器。

就 貴集團更換及升級其現有印刷及輔助機器的計劃而言，吾等自管理層了解到，自截至二零一八年十二月三十一日止年度以來 貴集團向深圳工廠投入的資源不斷上升，例如更換陳舊印刷及輔助印刷機器，以滿足 貴集團客戶不斷提升的質量要求。吾等亦從 貴公司日期為二零一九年十一月五日的公告中得知， 貴集團就收購一台新印刷機與賣方訂立購買合約。

就 貴集團升級資訊科技系統的計劃而言，吾等自管理層中得知 貴集團自截至二零一九年十二月三十一日止年度起投資升級深圳工廠A的資訊系統，並已取得載列相關資料的文件。其後，已購置一套新ERP系統，並於二零二零年一月在深圳工廠A運作。 貴集團計劃繼續開發及升級ERP系統，並將ERP系統應用於深圳工廠B，該系統最終可為客戶及供應商提供一個線上平台，以及一個連結 貴集團中國所有工廠的綜合後端系統。

經考慮(i) 貴集團之製造及銷售業務為其主要收入來源；(ii)有必要根據新採納之業務計劃修改深圳工廠，以將中國東莞原先之發展計劃與中國深圳擴張計劃結合；(iii)現時所有生產線已全部用作應付現有客戶的銷售訂單，並已達致全負荷運作；(iv)深圳工廠的發展與 貴集團自截至二零一八年十二月三十一日止年度起的業務計劃一致；(v) 貴集團對其深圳工廠的投資及升級計劃將使其能夠提高印刷質量及產能，以滿足其客戶的需求；及(vi) ERP系統有助 貴集團集中其資料及改善 貴集團製造及銷售業務的營運流程，吾等認為，發展 貴集團的深圳工廠符合 貴集團及股東的整體利益。

(c) 貴集團曾考慮的其他替代集資方案

誠如董事會函件所述，董事會於議決進行供股前曾考慮其他替代集資方案，例如債務融資、銀行借款及配售新股份。 貴公司已考慮不同集資方案的利弊。債務融資方面， 貴公司已接洽商業銀行，惟無法按 貴公司可接受之條款取得任何債務融資，原因為除現有銀行信貸之抵押品外， 貴集團並無任何其他重大資產可作為獲取其他銀行貸款的抵押品。同時，由於預期財務成本高昂，且額外借款將令 貴集團的資產負債狀況惡化，故董事會認為現階段進行債務融資並不合適。配售新股份不獲採納乃由於其並無給予合資格股東參與集資活動的權利，而彼等於 貴公司的股權將在未有獲提供維持彼等於 貴公司的權益比例的情況下被攤薄。

比較之下，供股屬優先性質，其讓合資格股東可透過參與供股維持彼等各自的股權比例。供股讓合資格股東(a)透過於公開市場收購額外權利配額（視乎供應）藉以增加彼等各自於 貴公司之持股權益；或(b)透過於公開市場出售其權利配額（視乎需求）以減少彼等各自於 貴公司之持股權益。由於公開發售不允許在公開市場買賣權利配額，故認為對股東而言公開發售的受歡迎程度較低。

鼎珮證券函件

於二零一九年十二月三十一日，貴集團透過損益按公平值列賬的金融資產約為64,800,000港元。所有金融資產均為在香港上市的股本證券。鑒於在最後交易日（包括該日）前一年期間獲利上市金融資產（惟於二零一九年十二月三十一日的上市金融資產中唯一錄得收益的資產）的平均交易量相對較低，貴集團於市場上出售獲利上市金融資產將對獲利上市金融資產的股價造成重大壓力，並將直接影響相關收益。此外，截至二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團自上市金融資產收取股息收入約1,088,000港元。經考慮上述因素後，董事會認為，現時不宜將資產變現，而將資產變現亦不符合貴集團的投資策略。

因此，董事認為，透過供股集資符合貴公司及股東的整體利益。

誠如二零一九年業績公告所披露，於二零一九年十二月三十一日，賬面總值約217,000,000港元之投資物業已質押予銀行，作為貴集團獲授之若干銀行借貸及一般銀行信貸按揭貸款之抵押。吾等已與管理層討論並了解到，為取得足以滿足貴集團上述業務計劃的新銀行借款，將需要約50,000,000港元的抵押品。考慮到(i)貴集團的財務狀況；(ii)目前為取得銀行借款及銀行融資而抵押予銀行的資產水平；(iii)作為取得新銀行借款的抵押品的額外資產金額；及(iv)利率波動對貴集團銀行借款融資成本造成的不確定性（詳情載於本函件較早章節），吾等認同董事會的觀點，認為債務融資不太恰當。

經考慮(i)供股為選擇不接納供股股份之合資格股東提供退出機會，方式為於市場上出售其未繳股款權利以換取經濟利益；(ii)相比配售或認購新股份會無可避免地導致合資格股東的股權攤薄，供股讓合資格股東可依願於供股完成後維持彼等各自於貴公司的持股權益；及(iii)債務融資及資產變現被視為較不合適（誠如上段所解釋），吾等認同董事之觀點，認為供股較上文所討論之其他融資方式為更佳融資選擇。

4. 供股及包銷協議的主要條款

(a) 發行統計數字

供股的主要條款詳情載列如下：

供股基準：於記錄日期每持有一(1)股股份獲發兩(2)股供股股份

認購價：每股供股股份0.20港元

於最後實際可行日期
之已發行股份數目：253,639,456股股份

供股股份數目：507,278,912股股份（假設於記錄日期或之前並無進一步發行新股份及購回股份）

供股完成後之已發行
股份數目：760,918,368股股份（假設於供股完成時或之前並無進一步發行新股份（供股股份除外）及購回股份）

將予籌集之金額：約101,460,000港元（扣除開支前）

誠如董事會函件所述，於最後實際可行日期，貴公司並無賦予可認購、轉換或交換為現有股份之權利之已發行但尚未行使之可換股證券、購股權或認股權證。

該507,278,912股供股股份相當於最後實際可行日期貴公司已發行股本之200.00%，另相當於緊隨供股完成後貴公司經供股擴大後之已發行股本約66.67%（假設於供股完成時或之前概無進一步發行新股份（供股股份除外）及購回股份）。

(i) 認購價

認購價為每股供股股份0.20港元，須於接納有關供股股份之暫定配額，及（倘適用）於未繳股款供股股份承讓人申請供股股份時繳足。

認購價：

- (i) 較股份於最後實際可行日期於聯交所所報之收市價每股0.185港元溢價約8.11%；
- (ii) 較股份於最後交易日於聯交所所報之收市價每股0.250港元折讓20.00%；
- (iii) 較基於股份於最後交易日於聯交所所報之收市價每股0.250港元計算得出之理論除權價每股約0.219港元折讓約8.68%；
- (iv) 較直至最後交易日（包括該日）止連續五(5)個交易日於聯交所所報之平均收市價每股0.255港元折讓約21.57%；
- (v) 較直至最後交易日（包括該日）止連續十(10)個交易日於聯交所所報之平均收市價每股0.255港元折讓約21.57%；
- (vi) 較基於 貴公司於二零一九年六月三十日之已刊發未經審核綜合資產淨值約920,090,000港元（摘錄自 貴公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告）及 貴公司已發行股本253,639,456股股份計算的每股未經審核綜合資產淨值約3.63港元折讓約94.49%；

- (vii) 較經審核綜合每股資產淨值約3.49港元（按於二零一九年十二月三十一日之 貴公司已刊發經審核綜合資產淨值約886,220,000港元（摘錄自二零一九年業績公告）及 貴公司已發行股本253,639,456股股份計算）折讓約94.27%（經計及通函附錄三及四的估值報告所載 貴集團持有物業的估值後，吾等同意董事會，毋須就 貴公司於二零一九年十二月三十一日的資產淨值作出調整）；及
- (viii) 反映股份之理論攤薄價每股0.219港元較基準價每股0.258港元（定義見上市規則第7.27B條，當中計及股份於最後交易日之收市價每股0.250港元與股份於緊接最後交易日前連續五(5)個交易日於聯交所所報之平均收市價每股0.258港元兩者中之較高者）折讓約15.12%之理論攤薄效應（定義見上市規則第7.27B條）。

誠如董事會函件所載，於簽署包銷協議時，認購價設定為較股份之近期收市價有所折讓，旨在降低股東的進一步投資成本，以便鼓勵彼等接納其配額以維持彼等於 貴公司之股權，從而將攤薄之影響降至最低。認購價乃 貴公司與包銷商參考（其中包括）以下因素經公平磋商後釐定：(i)股份於包銷協議日期前之近期收市價；(ii)現行市況；(iii) 貴公司截至二零一八年十二月三十一日止財政年度錄得 貴公司擁有人應佔虧損約37,900,000港元；及(iv) 貴公司就其業務計劃及前景之資金及資本需求。

(ii) 股份歷史價格表現

吾等已審閱股份於二零一九年一月一日至二零二零年四月七日期間（即最後交易日前約十二個月期間）及直至最後實際可行日期（包括該日）（「回顧期間」）之每日收市價。以下載列聯交所網站所報每股股份之收市價：

圖A：股份於回顧期間之每日收市價



資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

誠如上文圖A所示，股份收市價自二零一九年一月起呈整體下跌趨勢，並於二零二零年四月三日降至每股0.176港元的最低位。於回顧期間，股份收市價介乎最低每股0.176港元（於二零二零年四月三日）至最高每股0.41港元（於二零一九年一月三日），平均為每股0.28港元。因此，認購價較(i)股份最低收市價溢價約13.64%；(ii)股份最高收市價折讓約51.22%；及(iii)股份於回顧期間之平均收市價折讓28.57%。此外，認購價亦較 貴公司股份於二零一九年十二月三十一日之每股資產淨值折讓約94.27%。

(iii) 與近期供股交易之比較

為進一步評估供股條款之公平性及合理性，吾等已識別12項於緊接最後交易日前六個月期間（「可資比較回顧期間」）由於聯交所上市之其他公司（「可資比較公司」）公佈之訂有包銷協議由包銷商為所有供股股份（不包括已獲不可撤回地同意承購的供股股份）提供包銷的供股交易（「可資比較交易」）之詳盡清單。供股是否涉及控股權變動並非選擇可資比較交易的條件，原因為吾等認為由於在釐定及公佈供股的條款時，供股的認購水平及會否導致控制權變動對發行人而言屬未知之數，故控制權變動與否對評定供股條款是否公平合理並非重大原素。

僅供說明，於可資比較回顧期間，吾等注意到所公佈的供股中，概無由所從事業務與 貴公司相近的公司進行。此外，回顧期間覆蓋該公告日期前六個月以上，於該段期間內，在中美貿易戰影響下全球經濟前景未明，再加上近日香港自二零一九年中發生的社會動盪情況，帶來諸多不確定因素，故該段期間涵蓋非常不同的市場氣氛及狀況，其會對市況及供股的條款造成重大影響，令該段回顧期間內的樣本在反映釐定供股條款時的近期市況方面不具代表性。由於供股的條款取決於多項因素（包括（但不限於）當時的市場氣氛及狀況、各發行人各自的財務表現及資金需要、配額基準），吾等認為六個月期間可反映最近期進行的供股的市場手法。

此外儘管可資比較交易包括按不同配額基準進行之供股，且涉及與 貴公司有不同業務或不同財務表現及資金需求之發行人，吾等認為可資比較交易就評估供股的條款（包括認購價而言）為合適的一般參考，原因為(i)所有可資比較公司及 貴公司均於聯交所上市；(ii)吾等之分析主要與供股之主要條款有關，而吾等並不知悉有任何既定證據顯示供股配額基準與其相關主要條款之間存在任何關連；(iii)在吾等的可資比較分析中包括不同資金需求及業務的可資比較公司可反映更全面的整體市場氣氛；(iv)以六個月期間挑選可資比較公司帶來可產生合理抽樣規模反映近期有關供股之市場慣例；(v)鑒於供股條款取決於多項因素，配額基準、主要業務、財務表現或資金需要任何一項基準的差異不會對供股整體條款有任何重大影響；及(vi)吾等於加入可資比較交易時並無加以挑選或篩選，故彼等真實及公平地反映訂有包銷協議由包銷商為所有供股股份（不包括已獲不可撤回地同意承購的供股股份）提供包銷的供股交易之近期市場趨勢。

鼎珮證券函件

表B：發行統計數字比較

公告日期	公司名稱 (股份代號)	主要業務	配額基準	認購價較相關	認購價較根據	認購價較	最高攤薄	包銷佣金	額外申請 可/不可
				公告日期前 最後交易日/ 相關公告日期 當日之收市	相關公告日期 前最後交易 日/相關公告 日期當日計算	每股股份 綜合資產 淨值溢價/ 折讓			
				價折讓 (概約)	之理論除權價 折讓(概約) (附註1)	折讓 (概約) (附註2)			
二零年一月三日	培力控股有限公司(1498)	濃縮中藥配方顆粒	2供1	-37.50%	-28.60%	-61.60%	33.33%	5.50%	可
二零年一月二日	五菱汽車集團控股有限公司(305)	汽車	2供1	-32.20%	-23.95%	-74.62%	33.33%	3.00%	可
一九年十二月二十四日	安悅國際控股有限公司(8245)	製造及買賣通訊器材	2供1	-61.54%	-51.61%	-30.26%	33.33%	4.00%	可
一九年十二月二十三日	高雅光學國際集團有限公司(907)	製造及買賣光學產品	2供1	-21.79%	-15.66%	-79.90%	33.33%	4.00%	可
一九年十二月十八日	冠華國際控股有限公司(539)	成衣	1供2	-22.86%	-9.09%	-96.91%	66.67%	1.50%	可
一九年十二月十三日	信盛礦業集團有限公司(2133)	有色金屬開採、加工及銷售	4供1	0.00%	0.00%	-90.96%	20.00%	1.50%	可
一九年十二月六日	萬嘉集團控股有限公司(401)	製藥	1供2	-31.43%	-13.12%	-62.72%	66.67%	2.50%	可
一九年十一月六日	高山企業有限公司(616)	成衣採購及出口、物業業務、 證券投資及貸款融資	1供4	-24.53%	-6.10%	-96.77%	80.00%	1.50%	可
一九年十月二十九日	利寶閣集團有限公司(1869)	經營連鎖中餐	4供1	-10.19%	-8.32%	96.00%	20.00%	3.00%	可
一九年十月十一日	平安證券集團(控股)有限公司(231)	提供證券買賣及金融服務	2供1	-27.54%	-20.63%	194.12%	33.33%	1.20%	可
一九年八月二十六日	江南集團有限公司(1366)	製造及買賣輸配電系統以及 電氣裝備用電纜電纜業務	2供1	-13.85%	-9.68%	-77.08%	33.33%	3.50%	可
一九年七月十八日	中國天弓控股有限公司(428)	投資	1供2	-13.85%	-5.08%	-75.20%	66.67%	1.00%	可
		最高	0.00%	0.00%	194.12%	80.00%	5.50%		
		最低	-61.54%	-51.61%	-96.91%	20.00%	1.00%		
		中位數	-23.70%	-11.40%	-74.91%	33.33%	2.75%		
		平均值	-24.77%	-15.99%	-37.99%	43.33%	2.68%		
	貴公司		1供2	-20.00%	-8.68%	-94.27%	66.67%	-	不可

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

- 每股資產淨值乃摘錄自可資比較交易之相關公告或通函。倘無法自上述已刊發來源獲得有關資料，則每股資產淨值乃根據可資比較公司相關中期業績或年度業績所示之呈報資產淨值及可資比較公司於相關公告日期之已發行股份數目計算。
- 各可資比較公司的最大攤薄影響計算如下：(根據配額基準將發行之新股份數目) / (現時所持有根據配額基準享有新股份權利之股份數目 + 根據配額基準將予發行之新股份數目) x 100%。

基於上表所示，吾等注意到：

- (i) 可資比較交易之認購價較其於供股公告前各最後交易日之收市價介乎折讓0%至折讓約61.54%（「可資比較最後交易日範圍最後交易日範圍」），平均折讓約24.77%（「可資比較最後交易日平均值」），以及折讓中位數約23.7%（「可資比較最後交易日中位數」）。認購價較每股股份於最後交易日之收市價折讓約20.00%（「最後交易日折讓」）處於可資比較最後交易日範圍內，並略低於可資比較最後交易日平均值及可資比較最後交易日中位數；
- (ii) 可資比較交易之認購價較根據供股公告前最後交易日計算之每股理論除權價介乎折讓0%至折讓約51.61%（「可資比較理論除權價範圍」），平均折讓約15.99%（「可資比較理論除權價平均值」）及折讓中位數約11.4%（「可資比較理論除權價中位數」）。供股之認購價較股份之每股理論除權價之折讓（「理論除權價折讓」）約為8.68%，處於理論除權價範圍內、低於可資比較理論除權價平均值，以及輕微低於可資比較理論除權價中位數；及
- (iii) 認購價較每股綜合資產淨值（「資產淨值」）介乎折讓約96.91%至溢價約194.12%（「可資比較價格對資產淨值範圍」）。然而，倘將平安證券集團（控股）有限公司（因其認購價較每股資產淨值有不尋常高的溢價而成為異常值）剔除以獲得更有意義的比較，認購價較每股資產淨值將介乎折讓約96.91%至溢價約96.00%（「經調整可資比較價格對資產淨值範圍」），平均折讓約59.09%（「經調整可資比較價格對資產淨值平均值」）及折讓中位數約75.20%（「經調整可資比較價格對資產淨值中位數」）。認購價較於二零一九年十二月三十一日之每股資產淨值折讓（「價格對資產淨值折讓」）約94.27%，處於經調整可資比較價格對資產淨值範圍及經調整可資比較價格對資產淨值範圍內，但低於經調整可資比較價格對資產淨值平均值經調整可資比較價格對資產淨值中位數。

此外，誠如上文表B所示，所有可資比較交易之認購價均較其股份於刊發彼等各自之供股公告前之最後交易日之收市價有所折讓。因此，為提高供股之吸引力及鼓勵現有股東參與供股，供股之認購價一般較相關股份之現行過往市價有所折讓乃屬市場慣例。

吾等亦注意到，供股項下之最後交易日折讓、理論除權價折讓及價格對資產淨值折讓(i)分別處於可資比較最後交易日範圍、可資比較理論除權價範圍及可資比較價格對資產淨值範圍內；(ii)輕微低於可資比較最後交易日平均值、低於可資比較理論除權價平均值及可資比較價格對資產淨值平均值；及(iii)輕微低於可資比較最後交易日中位數、輕微低於可資比較理論除權價中位數及低於可資比較價格對資產淨值中位數。

由於可資比較理論除權價範圍、可資比較價格對資產淨值範圍及經調整可資比較價格對資產淨值範圍的範圍寬闊，上述可資比較數據的分析可被視為近期市場下供股條款的一般參考。就此，吾等於達致認購價是否公平合理的結論時曾考慮下列因素。

(iv) 吾等對認購價的意見

經考慮：

- (a) 在全球經濟不明及爆發2019新型冠狀病毒的情況下（詳見本函件前述章節），貴集團有需要籌集長期融資及保留足夠財務資源及鞏固其資本基礎；
- (b) 進行供股之理由，尤其為所得款項用途屬公平合理，並符合貴公司及股東整體的利益；
- (c) 由於舉債及相關成本以及其他融資方式的不明確因素不斷增加（見本函件前述章節），供股被視為較債務融資為佳的其他融資方法；

鼎珮證券函件

- (d) 鑒於當前市況，貴公司難以物色獨立證券經紀行擔任包銷商（見本函件及後章節）；
- (e) 包銷商透過按認購價出任供股的包銷商展示對貴集團長遠前景及發展的支持及信心，讓貴集團可進行供股(i)符合貴公司及股東整體之利益；及(ii)讓合資格股東可依願參與供股保持彼等的持股比例；
- (f) 貴集團有即時融資需要（見上文所闡釋），但在當前的市況下未能與任何其他包銷商確定其他條款或認購價進行供股；
- (g) 鑒於股份自二零二零年一月底起一直以約相當於或低於認購價之價格買賣，且認購價較股份於最後實際可行日期的收市價溢價約8.11%，合資格股東按認購價認購供股股份的意欲將會下降，除非供股獲包銷商提供包銷，否則貴集團或未能於供股籌得全數所得款項總額。吾等從表B中發現，大部份可資比較交易的相關認購價均較股份的歷史收市價有折讓，故在認購價下供股及包銷協議的條款對貴集團較為有利，尤其在現時全球經濟不明及爆發2019新型冠狀病毒的市況下，原因為供股如得以進行，將可讓貴集團以較股份近期收市價有溢價的價格為貴集團現時的融資需要及長遠發展籌集資金，符合貴公司及股東整體的利益，

吾等認為認購價屬公平合理。

(b) 不可撤回承諾

誠如董事會函件所述，於最後實際可行日期，CNA實益擁有合共39,872,000股股份權益，相當於現有已發行股份約15.72%。CNA由Preserve Capital Trust實益擁有。薛先生個人實益擁有合共1,210,000股股份權益，相當於現有已發行股份約0.48%。貴公司執行董事兼行政總裁薛濟匡先生實益擁有合共700,000股股份權益，相當於現有已發行股份約0.28%。非執行董事吳惠群博士實益擁有合共8,000股股份權益，相當於現有已發行股份約0.01%。

根據不可撤回承諾，CNA、薛先生、薛濟匡先生及吳惠群博士各自已向貴公司提供不可撤回及無條件承諾，(i)所有上述股份於記錄日期將繼續由彼等各自實益擁有；及(ii)彼等各自將按照章程文件的條款及條件分別接納根據供股將暫定配發予彼等各自之79,744,000股供股股份、2,420,000股供股股份、1,400,000股供股股份及16,000股供股股份並就此付款。

(c) 包銷協議

誠如董事會函件所述，包銷商與貴公司訂立包銷協議，惟須待（其中包括）獨立股東批准後，方可作實。根據包銷協議，包銷商已有條件同意悉數包銷所有供股股份（CNA、薛先生、薛濟匡先生及吳惠群博士根據不可撤回承諾同意承購者除外）。包銷協議之重要條款載列如下：

包銷協議日期：原包銷協議於二零二零年一月十日簽訂，而該兩份補充包銷協議分別於二零二零年一月三十一日及二零二零年四月七日簽訂。

包銷商：Smithfield Ventures Limited

包銷商由CNA全資擁有，而CNA由Preserve Capital Trust（薛先生建立之全權委託信託，其受益人包括薛先生一名家族成員及一間於香港成立之慈善機構）實益擁有。

鼎珮證券函件

包銷商包銷之供股股份總數：423,698,912股供股股份（不包括CNA、薛先生、薛濟匡先生及吳惠群博士根據不可撤回承諾已承諾認購的83,580,000股供股股份，並假設於記錄日期或之前將不會發行新股份及將不會購回股份）。

佣金：包銷商將不會收取任何包銷佣金。

誠如董事會函件所述，包銷協議之條款乃經 貴公司與包銷商考慮以下各項後經公平磋商釐定：(i) 貴集團之財務狀況，其中 貴集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得虧損約38,220,000港元；(ii) 供股規模，包銷商將根據包銷協議之條款包銷423,698,912股供股股份，及來自供股的所得款項總額約101,460,000港元；及(iii) 考慮近日香港社會動盪，以及中美貿易戰的影響下全球經濟的不確定性後，當前及預期的市場狀況。

於與包銷商接洽前， 貴公司在 貴公司財務顧問介紹下曾接洽兩間在市場上為香港中小型市值上市公司提供證券包銷的獨立證券經紀行，希望彼等能擔任供股的包銷商，但基於香港近日的社會動盪及中美貿易戰影響下全球經濟的不確定性，彼等均無意在當前的市況下擔任供股的包銷商。鑒於(i) 股份之近期收市價；(ii) 現行市況；(iii) 貴公司截至二零一八年十二月三十一日止財政年度錄得 貴公司擁有人應佔虧損約37,920,000港元（即接洽包銷商時最新近刊發的全年業績）；及(iv) 難於物色願意的獨立包銷商，管理層相信，即使 貴公司繼續接洽更多獨立證券經紀行，以及即便能物色到獨立包銷商，可能會產生相對高昂的包銷佣金。其後， 貴公司接洽由CNA全資擁有之包銷商，而CNA由Preserve Capital Trust實益擁有。

鼎珮證券函件

於評估包銷佣金時，吾等從可資比較交易中注意到，與於二零一九年十二月前公佈的可資比較交易的包銷佣金（介乎1.00%至3.00%）相比，後期公佈的供股的包銷佣金相對較高（介乎3.00%至5.50%）。此外，所有可以比較交易涉及的包銷佣金收費均並非零。相反，包銷商並無就包銷收取任何包銷佣金，與可資比較交易相比對 貴集團更為有利。

經考慮(i)在現行市況下， 貴公司所接洽之兩名獨立證券經紀行均不願意擔任包銷商；(ii) 貴公司難以物色其他提供具吸引力包銷費率之包銷商；(iii)倘包銷商成為 貴公司之控股股東（視乎供股之認購水平），包銷商擬繼續進行 貴集團之業務，且無意對 貴集團之業務作出任何重大變動，包括重新調配 貴集團之固定資產；(iv)包銷商將不會收取任何包銷佣金，與可資比較交易相比對 貴集團更為有利；及(v)薛先生、薛濟匡先生及吳惠群博士（彼已承諾根據不可撤回承諾認購供股股份）已就批准供股、包銷協議及據其擬進行的交易以及清洗豁免之董事會決議案放棄投票，吾等認同董事會的觀點，認為包銷協議之條款屬公平合理，而根據包銷協議擬進行的交易均按一般商業條款進行，且符合 貴公司及股東之整體利益。

儘管包銷協議的條款有利（包括零包銷佣金），務請注意可能會出現包銷商承購全部包銷股份的情況，其將可能導致包銷商及其一致行動或被假定為與其一致動人士（包括（但不限於）CNA、薛先生、薛濟匡先生、吳惠群博士及黃新發先生）擁有 貴公司的過半數控制權，原因為緊隨供股完成後，彼等於 貴公司的總持股量將由佔 貴公司現有已發行股本約16.52%上升至佔 貴公司經擴大已發行股本約72.18%。

5. 對股東股權的潛在攤薄

為作說明用途，下表載列 貴公司：(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨供股完成後（假設合資格股東悉數接納供股股份）；(iii)緊隨供股完成後並假設供股股份不獲合資格股東（已作出不可撤回承諾之CNA、薛先生、薛濟匡先生及吳惠群博士除外）接納且根據補償安排向承配人全面配售100%之不獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份；及(iv)緊隨供股完成後並假設供股股份不獲合資格股東（已作出不可撤回承諾之CNA、薛先生、薛濟匡先生及吳惠群博士除外）接納且包銷商悉數承購不獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份之股權架構：

	於最後實際可行日期		緊隨供股完成後 (假設獲合資格股東 悉數接納供股股份)		緊隨供股完成後 並假設供股股份不獲合 資格股東(已作出不可 撤回承諾者除外)接納及 已根據補償安排向承配人 全面配售100%之 不獲認購供股股份及 不合資格股東未售出 供股股份		緊隨供股完成後 並假設供股股份不獲合 資格股東(已作出不可 撤回承諾者除外)接納 且包銷商悉數承購 不獲認購供股股份及 不合資格股東未售出 供股股份	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
CNA (附註1)	39,872,000	15.72	119,616,000	15.72	119,616,000	15.72	119,616,000	15.72
薛先生 (附註1)	1,210,000	0.48	3,630,000	0.48	3,630,000	0.48	3,630,000	0.48
包銷商 (附註2)	-	-	-	-	-	-	423,698,912	55.68
薛濟匡先生 (附註3及6)	700,000	0.28	2,100,000	0.28	2,100,000	0.28	2,100,000	0.28
吳惠群博士 (附註4及6)	8,000	0.01	24,000	0.01	24,000	0.01	24,000	0.01
黃新發先生 (附註5及6)	100,000	0.03	300,000	0.03	100,000	0.01	100,000	0.01
包銷商及與其一致行動或 被假定為與其一致行動 人士小計	41,890,000	16.52	125,670,000	16.52	125,470,000	16.50	549,168,912	72.18
其他公眾股東	211,749,456	83.48	635,248,368	83.48	635,448,368	83.50	211,749,456	27.82
總計	253,639,456	100.00	760,918,368	100.00	760,918,368	100.00	760,918,368	100.00

鼎珮證券函件

附註：

1. 薛先生為董事會主席兼執行董事。根據證券及期貨條例，薛先生被視作擁有41,082,000股股份權益，其中(i) 39,872,000股股份由CNA持有，而CNA由Preserve Capital Trust實益擁有；及(ii) 1,210,000股股份由薛先生個人持有。
2. 包銷商由CNA全資擁有，而CNA由Preserve Capital Trust實益擁有。
3. 薛濟匡先生為薛先生之叔父及執行董事。
4. 吳惠群博士為薛先生之舅父及非執行董事。
5. 黃新發先生為非執行董事。
6. 薛濟匡先生、吳惠群博士及黃新發先生各自為董事並假定與包銷商根據收購守則項下的「一致行動」定義下第(6)類假設一致行動，直至供股完成。此第(6)類假設將於供股完成後不再適用。薛濟匡先生、吳惠群博士及黃新發先生概非收購守則中「一致行動」定義下與包銷商或薛先生一致行動的人士。
7. 上表所載之若干百分比數字經已約整。因此，所示的總計數字未必是其上所列數字的算術總和。

所有合資格股東均有權按相同基準認購供股股份。選擇悉數承購彼等各自於供股項下配額之合資格股東之持股權益於供股完成後將維持不變。然而，誠如上表所示，假設(i)僅CNA、薛先生、薛濟匡先生及吳惠群博士（彼等已作出不可撤回承諾）承購供股股份；及(ii)包銷商承購100%不獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份，其他公眾股東之持股權益將於供股完成後由最後實際可行日期之83.48%攤薄55.66%至緊隨供股完成後之27.82%。

誠如董事會函件所述，貴公司於緊接該公告日期前12個月期間內或於該12個月期間前（倘根據任何供股或公開發售發行之股份於該12個月期間內開始買賣）並無進行任何供股或公開發售，亦無於該12個月期間內發行任何紅股、認股權證或其他可換股證券。供股本身不會導致理論攤薄效應達25%或以上。因此，供股之理論攤薄效應符合上市規則第7.27B條之規定。

鼎珮證券函件

儘管上述對 貴公司股權之潛在攤薄影響，經權衡以下因素：

- (i) 供股之基準為全體合資格股東均獲提供平等機會維持彼等各自於 貴公司之股權；
- (ii) 獨立股東獲提供機會出席股東特別大會並於會上投票贊成或反對有關供股及包銷協議之相關決議案；
- (iii) 合資格股東有機會選擇是否認購供股股份；
- (iv) 合資格股東有機會視乎當時市況按其意願在市場上出售其未繳股款供股股份；
- (v) 所有供股個案均無可避免對股權有攤薄性質；
- (vi) 就持股權發生的最大攤薄影響將僅會於合資格股東並無接納供股股份的情況下發生；及
- (vii) 誠如「3. 進行供股之理由及好處以及所得款項用途－(b) 貴集團的業務計劃」一節所討論，供股之所得款項淨額將用於 貴集團之未來業務發展，並符合 貴公司及股東之整體利益，

吾等認為，對決定不按比例認購供股股份的合資格股東的持股權造成的潛在攤薄影響屬合理。

然而，視乎當時現行市況，不接納供股的合資格股東可考慮於市場出售彼等認購供股股份的未繳款權利。

6. 有關不獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份之程序以及補償安排

誠如董事會函件所述，根據上市規則第7.21(2)條，由於包銷商由CNA（為貴公司之主要股東，實益擁有合共39,872,000股股份（相當於現有已發行股份約15.72%））全資擁有，貴公司必須作出上市規則第7.21(1)(b)條所述安排，透過將不獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份提呈發售予獨立承配人之方式出售不獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份，使該等因供股而獲要約之股東受益。根據上市規則第7.21(1)(a)條之規定，供股不設額外申請安排。

因此，貴公司委任配售代理於最後接納時限後按盡力基準向獨立承配人配售不獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份，而從補償安排所變現任何收益淨額將支付予不行動股東。配售代理將按盡力基準在不遲於二零二零年六月四日（星期四）下午五時正前促成承配人以不低於認購價的價格認購所有（或盡可能最多的）該等不獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份。包銷商將根據包銷協議之條款承購補償安排下的任何未售出不獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份。

淨收益（如有）將基於所有不獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份計算而按比例（惟下調至最接近之仙位）以下列方式向不行動股東支付：

- (a) 如未繳股款權利於失效時由暫定配額通知書代表，則付予名字及地址列於暫定配額通知書之人士（在下文(c)所涵蓋人士除外）；
- (b) 如未繳股款權利於失效時以香港中央結算（代理人）有限公司之名義登記，則付予作為該等於中央結算系統的未繳股款權利持有人之實益持有人（透過彼等各自的中央結算系統參與者）（在下文(c)所涵蓋人士除外）；
- (c) 如供股延伸至海外股東而有關海外股東不接納供股股份配額，則付予該等海外股東。

鼎珮證券函件

建議淨收益金額達100港元或以上，方會以港元支付予上文(a)至(c)項所述的任何不行動股東，而低於100港元的個別金額將由 貴公司收歸所有。

貴公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理已有條件同意按盡力基準促成承配人認購不獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份。有關配售協議之詳情如下：

配售協議日期 : 原配售協議於二零二零年一月十日簽訂，而該兩份補充配售協議分別於二零二零年一月三十一日及二零二零年四月七日簽訂。

配售代理 : 領智證券有限公司已獲委任為配售代理，以按盡力基準促使承配人認購不獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份。

配售代理確認，其獨立於 貴公司及其關連人士或任何彼等各自的聯繫人，且與上述各方概無關連。

於最後實際可行日期，配售代理並無持有任何股份。

配售費用 : 固定費用100,000港元。

不獲認購供股股份及／或不合資格股東未售出供股股份（視情況而定）之配售價 : 不獲認購供股股份及／或不合資格股東未售出供股股份（視情況而定）之配售價將不低於認購價。

最終價格乃視乎於配售過程中對不獲認購供股股份及／或不合資格股東未售出供股股份的需求及市況而定。

承配人 : 預期獲配售不獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份之承配人及彼等的最終實益擁有人不得為股東，而須為獨立第三方。

為免產生疑問，概無承配人將成為 貴公司主要股東。

鼎珮證券函件

- 不獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份之地位 : 一經配售、配發、發行及繳足股款，不獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份彼此之間及與當時已發行股份將於各方面享有同等地位。
- 先決條件 : 配售代理於配售協議下的責任須待包銷協議成為無條件後方可作實。
- 配售事項完成日期 : 二零二零年六月九日(星期二)或 貴公司與配售代理可能書面協定之其他日期。
- 終止 : 倘於最後配售時限前：
- (1) 配售代理合理認為，配售事項之成功將受下列事項重大不利影響：
 - (a) 推出任何新法規或現行法例或法規(或其司法詮釋)出現任何變動或發生其他事件(不論其性質為何)，而配售代理合理認為會對 貴集團整體業務或財務或經營狀況或前景構成重大不利影響，或就配售事項而言屬重大不利；或
 - (b) 任何地方、國家或國際發生有關政治、軍事、金融、經濟或其他性質之事件或變動(不論是否在配售協議日期之前及／或之後所發生或持續發生之一連串事件或變動之其中一部分)，或任何地方、國家或國際爆發或逐步擴大成敵對狀況或武裝衝突，或發生可影響本地證券市場之事件，而配售代理合理認為會對 貴集團整體業務或財務或經營狀況或前景構成重大不利影響；或

- (c) 貴集團整體業務或財務或經營狀況之任何重大不利變動；或
 - (d) 由於出現特殊之金融情況或其他原因而全面禁止、暫停或嚴格限制股份在聯交所之一般買賣；或
- (2) 香港、美國或中國之市場狀況發生任何重大不利變動（包括但不限於財政或貨幣政策或外匯或貨幣市場之任何變動、證券買賣被暫停或受限制，包括香港貨幣價值與美國貨幣價值掛鈎制度出現變化之貨幣狀況轉變），而配售代理合理認為會導致進行配售事項屬不適宜或不明智，

則配售代理有權於最後配售時限前，向 貴公司送達書面通知終止配售協議。

誠如董事會函件所述，配售協議之條款（包括配售費用）乃由配售代理及 貴公司經公平磋商釐定，為正常商業條款，當中已參考配售協議日期前一年期間內聯交所上市發行人所進行具有補償安排的供股／公開發售交易。董事認為，配售代理所收取的配售費用對 貴公司而言並不遜於近期所進行具有補償安排的供股／公開發售交易的市場費率，因此認為配售協議之條款為正常商業條款。董事認為配售費用為證券營銷中常見的普通費用。

鼎珮證券函件

吾等已對自二零一九年七月十日起直至該公告日期聯交所網站上公佈，由其他聯交所上市公司所進行有關(i)附帶與供股相近的補償安排的供股；或(ii)根據一般或特別授權配售股份，且附帶固定配售費用或最低固定配售費用的股份配售進行研究，吾等於該段期間發現合共三項先例（「可資比較配售」），固定配售費用或最低固定配售費用分別為100,000港元及3,000,000港元。由於近期香港約自二零一九年中發生的社會動盪情況帶來諸多不確定因素，加上中美貿易戰影響下全球經濟前景未明，故二零一九年年中前及後期間的市場狀況存在重大差別。因此，吾等認為六個月期間屬合理，因其反映最近期的市場環境，而基於市場狀況出現重大變動，多於六個月的期間將不合適。吾等注意到，配售協議所訂的100,000港元固定配售費用與三項可以比較配售中的最低者相同。吾等認同董事之觀點，認為配售代理所收取的配售費用並不遜於近期所進行配售交易的市場費率，因此認為配售協議之條款為正常商業條款。三項可資比較配售的詳細清單的詳情載列如下：

公司（股份代號）	交易的 主要性質	公告日期	應付配售代理的佣金費用/ 比率
民信國際控股有限公司(8456)	股份配售	二零二零年 一月八日	固定費用100,000港元
友川集團控股有限公司(1323)	股份配售	二零二零年 一月七日	固定金額3,000,000港元，另加 任何其他實報實銷開支
融太集團股份有限公司(1172)	附有補償安排的供股	二零一九年 十月二十八日	300,000港元或認購不獲認購 供股股份所得款項總額的 1.50%

吾等認為利用上述可資比較配售評估與供股相關的配售費用是否公平合理屬合適及可予比較，原因為(i)可資比較配售涉及配售於香港上市的公司的股份；(ii)可資比較配售涉及固定配售費或最低固定配售費，與配售協議下固定配售費的性質相若；及(iii)可資比較配售乃於該公告日期前六個月內進行，吾等認為有關期間能合理反映供股及配售協議當時所面對的近期新市場狀況。

吾等認為，配售協議之條款符合市場慣例，尤其是應付配售代理之費用及開支與香港公開上市證券之包銷配售相若。吾等亦認為補償安排符合上市規則第7.21(1)條之精神。鑒於補償安排(i)將為 貴公司提供不獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份之分銷渠道；(ii)將為獨立合資格股東提供參與供股之額外渠道；及(iii)將為無行動股東提供補償機制，吾等認同董事（不包括上市規則獨立董事委員會及收購守則獨立董事委員會之成員，其意見載於通函「上市規則獨立董事委員會函件」及「收購守則獨立董事委員會函件」中）之觀點，認為補償安排屬公平合理，並將提供足夠保障以保障 貴公司少數股東之利益。

7. 供股的潛在財務影響

務請注意，以下有關供股財務影響之分析僅供說明，並不代表 貴集團於供股完成後之財務狀況。

(a) 有形資產淨值

根據通函附錄二所載 貴集團之未經審核備考財務資料，於二零一九年十二月三十一日， 貴公司擁有人應佔 貴集團未經審核綜合有形資產淨值約為889,440,000港元或每股約3.51港元（按當時已發行股份總數253,639,456股計算）。

緊隨供股完成後，於二零一九年十二月三十一日， 貴公司擁有人應佔 貴集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值將約為987,400,000港元或每股1.30港元（根據當時已發行股份總數760,918,368股計算）。

經考慮供股之理由及裨益（詳情載於本函件較早章節），吾等認為有形資產淨值之攤薄屬可接受。

(b) 資產負債比率

貴集團於二零一九年十二月三十一日之資產負債比率（即 貴集團之借貸總額約163,950,000港元除以 貴公司擁有人應佔權益總額約886,220,000港元）約為18.50%。由於將透過動用供股所得款項淨額降低 貴集團之借貸總額，預期 貴集團之資產負債比率將相應下降。

(c) 營運資金

誠如董事會函件所載，所得款項用途約5,210,000港元將用作 貴集團之營運資金。因此， 貴集團之營運資金狀況將於供股完成後有所改善。

8. 清洗豁免

於最後實際可行日期，包銷商及與其一致行動人士或假定與其一致行動人士擁有合共41,890,000股股份權益，相當於 貴公司已發行股本約16.52%（倘不包括收購守則項下「一致行動」定義下的第(6)類假設，則為16.20%）。假設並無合資格股東根據供股作出接納（CNA、薛先生、薛濟匡先生及吳惠群博士根據不可撤回承諾作出之接納除外）及並無根據補償安排作出任何配售，則包銷商將須承購423,698,912股供股股份。在該情況下及於供股完成後，假設除配發及發行供股股份外 貴公司的已發行股本並無變動，則包銷商及與其一致行動人士（僅不包括根據收購守則項「一致行動」定義下第(6)類假設而被假定與包銷商一致行動的人士（即薛濟匡先生、吳惠群博士及黃新發先生））將擁有合共546,944,912股股份權益，相當於 貴公司經供股股份擴大後之已發行股本約71.88%。因此，除非獲授清洗豁免，否則包銷商及與其一致行動人士將須根據收購守則規則26就包銷商及與其一致行動人士尚未擁有或同意將予收購之所有股份提出強制性收購建議。

包銷商已根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。清洗豁免（如獲執行人員授出）須待（其中包括）(i)清洗豁免於股東特別大會上至少獲75%獨立股東以投票表決方式批准；及(ii)供股、包銷協議、配售協議及據其擬進行的交易於股東特別大會上獲超過50%獨立股東於股東以投票表決方式批准，方告作實。倘執行人員不授出清洗豁免，包銷協議將不會成為無條件，而供股將不會進行。

待供股完成後，包銷商之最高持股量或會超過當時已發行股份總數之50%，在該情況下，包銷商可增加其於 貴公司之持股量而毋須承擔根據收購守則規則26作出全面收購建議之任何進一步責任。

董事（不包括獨立非執行董事）、 貴公司行政總裁及彼等各自的聯繫人；包銷商、其聯繫人及與包銷商一致行動的人士；參與供股、包銷協議、配售協議及據其擬進行的交易及／或清洗豁免或於當中擁有權益或擁有重大權益的任何股東，須於股東特別大會上放棄就相關決議案投票。因此，CNA、薛先生、薛濟匡先生、吳惠群博士、黃新發先生及彼等各自之聯繫人須於股東特別大會上放棄就有關批准清洗豁免之決議案投票。

經考慮(i)進行供股之理由及好處以及所得款項用途；(ii)於最後實際可行日期未能物色到合適的替代獨立包銷商；(iii)供股及包銷協議的條款被視為屬公平合理；(iv)對獨立股東之潛在攤薄影響被視為屬合理；及(v)供股產生預期產生之整體正面財務影響，吾等認為批准清洗豁免（為供股之條件）符合 貴公司及股東整體的利益，且就進行供股而言屬公平合理。

推薦建議

經考慮上述因素及理由，尤其是：

- (a) 貴集團的財務資料，尤其為(i) 貴集團的製造及銷售業務的收益為其主要收益來源；及(ii) 貴集團於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額，令 貴公司於物色獨立證券經紀行擔任供股的包銷商時的難度增加；

鼎珮證券函件

- (b) 現有現金大部份已保留及分配作指定用途；
- (c) 所得款項用途與 貴集團需要額外資金的業務計劃一致；
- (d) 所得款項用途將有助 貴集團提升其競爭力及擴大其製造及銷售業務（為其主要業務分部）之客戶基礎；
- (e) 供股讓所有合資格股東有平等機會以低於過往現行價格增持股份維持彼等各自於 貴公司之持股量；
- (f) 基於本函件前部份「吾等對認購價的意見」一段所載的理由，認購價屬公平合理；
- (g) 在當前市場狀況下， 貴公司於物色獨立證券經紀行擔任包銷商方面存在困難、獨立包銷商可能收取高昂的包銷佣金，以及包銷商並無就供股收取任何包銷佣金對 貴集團有利；
- (h) 配售協議的條款與市場慣例一致，而配售協議下的配售費用與可以比較配售的最低者相同；
- (i) 供股之理論攤薄效應符合上市規則第7.27B條之規定及屬合理；及
- (j) 合資格股東有機會視乎當時市況按其意願在市場上出售其未繳股款供股股份，

鼎珮證券函件

吾等認為，供股、包銷協議、配售協議之條款及據此擬進行之交易及清洗豁免乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體之利益。因此，吾等建議上市規則獨立董事委員會及收購守則獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准供股、包銷協議、配售協議及據此擬進行之交易以及清洗豁免，而吾等亦向獨立股東作出相同建議。

此 致

Neway Group Holdings Limited 中星集團控股有限公司*

上市規則獨立董事委員會、
收購守則獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表
鼎珮證券有限公司
機構融資部董事總經理
王國賢
謹啟

二零二零年四月九日

王國賢先生為向香港證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人及鼎珮證券有限公司負責人員，可從事證券及期貨條例下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）之受規管活動，彼於機構融資行業積逾十年經驗。

* 僅供識別

1. 本集團之財務摘要

本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表於下列文件披露，有關文件已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.com.hk)及本公司網站(<http://www.newaygroup.com.hk>)：

- (i) 本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務資料於二零二零年三月二十五日刊發之本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度全年業績公告中披露 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0325/2020032501925_C.pdf)；
- (ii) 本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務資料於二零一九年四月二十九日刊發之本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度年報中第117至307頁披露 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/ltn201904291760_C.pdf)；及
- (iii) 本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務資料於二零一八年四月二十七日刊發之本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度年報中第103至247頁披露 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0427/ltn201804271355_C.pdf)。

下文載列本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表概要。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	概約	概約	概約
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收益	515,534	592,626	560,585
除稅前溢利／(虧損)	52,092	(35,220)	(24,994)
稅項	(4,142)	(3,004)	(5,979)
以下人士應佔本年溢利／(虧損)：			
本公司擁有人	48,146	(37,922)	(30,782)
非控股權益	(196)	(302)	(191)
	<u>47,950</u>	<u>(38,224)</u>	<u>(30,973)</u>
以下人士應佔本年全面收入／ (開支)總額：			
本公司擁有人	94,849	(82,359)	(40,590)
非控股權益	829	(1,040)	(473)
	<u>95,678</u>	<u>(83,399)</u>	<u>(41,063)</u>
每股盈利／(虧損)			
基本(港仙)	<u>18.98</u>	<u>(14.95)</u>	<u>(12.14)</u>
每股股息	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

本公司已刊發核數師報告之截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止各個年度之核數師報告，並不包含任何經修訂意見、強調事項或與持續經營有關之重大不確定因素。

本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止各個年度之綜合財務報表概無錄得重大收入或開支項目。

2. 債項聲明

於二零二零年二月二十九日（即本通函付印前為確定本債務聲明的最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團有未償還借款合共約112,330,000港元，包括(i)有抵押及有擔保銀行借款約95,235,000港元，以本集團位於香港的物業作抵押，並由本公司及本公司若干附屬公司作擔保；(ii)應付一間關連公司的無抵押及無擔保金額約370,000港元；及(iii)應付本公司一間附屬公司一名非控股股東的無抵押及無擔保金額約16,725,000港元。

於二零二零年二月二十九日，本集團就租賃土地及樓宇的未償還租賃付款約為78,332,000港元，包括(i)有抵押但無擔保租賃付款約18,282,000港元，乃以本集團的租金按金作抵押；及(ii)無抵押及無擔保租賃付款約60,050,000港元。

除上文所披露者及集團內公司間的負債外，於二零二零年二月二十九日，本集團並無任何已發行但未償還或法定或以其他方式增設但尚未發行的債權證或債務證券，亦並無任何其他借款或其他類似債務、銀行透支、承兌負債或承兌信貸、融資租賃或租購承擔、按揭、押記、重大或然負債或擔保。

3. 營運資金充足性

董事認為，經計及現有可動用之財務資源（包括（但不限於）主要業務所產生的收益、手頭現金及現金等價物、可動用的信貸及供股所得款項淨額）後，在無不可預測之情況下，本集團具備足夠營運資金以滿足其於本通函日期起計至少未來12個月之目前需求。

4. 重大變動

中美貿易戰的持續影響對本集團的業務（尤其是製造及銷售分部）造成不利影響，而於二零二零年一月爆發的2019新型冠狀病毒疫情導致中國各地工廠（包括本集團位於中國的工廠）暫時停工。自爆發2019新型冠狀病毒疫情起，本集團一直密切關注其發展及其對整體經濟造成的影響。現階段評估自二零一九年十二月三十一日起及直至最後實際可行日期（包括該日）對本集團造成的影響仍言之過早且不切實際。

除上文所披露者外，董事確認，於最後實際可行日期，本集團之財務或經營狀況或前景自二零一九年十二月三十一日（即本集團最近刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來及直至最後實際可行日期（包括該日）概無出現任何重大不利變動。

5. 財務及經營前景

展望截至二零二零年十二月三十一日止年度（「二零二零年度」），由於全球市場持續籠罩在經濟及政治風險的陰影下，包括美利堅合眾國與中國之間的長期貿易爭端、香港政治動蕩以及2019新型冠狀病毒疫情，將對全世界所有行業造成負面影響並使全球經濟增長大幅下滑，預計本集團將面臨各種逆境的挑戰。為應對該等複雜及困難的局面，本集團將認真修訂其所有業務分類的策略，以審慎方式使業務多元化及擴大業務。

放貸業務

鑒於全球經濟的不確定性及市場競爭激烈，本集團擴大其貸款投資組合時，放貸業務面臨的風險及困難將隨之加強。本集團將密切監控借款人的償還能力，並謹慎對貸款申請進行風險評估。同時，本集團具備更多金融科技元素的在線放債平台的發展處於最後測試階段，旨在為本集團的客戶（尤其是尋求個人貸款的客戶）提供更多增值服務。本集團亦將於日後繼續識別新客戶及分配更多財務資源用於業務發展。

製造及銷售業務及貿易業務

二零二零年度將是極具挑戰性的一年，尤其是對本集團印刷產品製造及銷售業務（「製造及銷售業務」）而言。中國製造產品需求及供應受到美利堅合眾國政府施加懲罰性關稅以將訂單從中國轉移至其他亞洲國家的負面影響。影響逐漸體現在本集團的財務表現上，預計於二零二零年度繼續。此外，2019新型冠狀病毒疫情正影響人們的日常生活及全球經濟。儘管中國的疫情似乎穩定下來，但其迅速在世界其他地方蔓延。不幸的是，由於可用的疫苗仍在開發中，全球經濟增長將因越來越多的國家或城市進入封鎖狀態及禁止人民活動以應付該突發公共衛生事件而受到威脅。此外，英國脫歐的影響尚不可知，有待觀察。因此，本集團達成二零二零年度的年度銷售目標將屬不易。

上述所有因素將對這個業務分類的出口及國內銷售造成不同程度的負面影響。因此，本集團將認真修訂其銷售策略，以擴大該等市場分類，並備用足夠的現金流，以應付超出其預期的任何突發或長期的不利情況。於二零一九年，本集團一家附屬公司通過採納更先進的印刷技術，成功將其標籤銷售擴大至擁有更高利潤率及廣闊市場潛力的中國新市場。本集團決定於二零二零年度在中國深圳的自有工廠擴大新產品生產線，而工廠的若干部分將被翻新，以滿足高質量產品對全自動化車間的要求。本集團亦擬購買新印刷機器及配套設備，用於擴大後的生產線，以提高生產效率及降低生產活動中的不良率。經考慮生產需要及客戶需求後，翻新將於二零二零年四月開始，分期進行。

質量管理及提升及應收款項信貸控制將是二零二零年度製造及銷售業務的重點。本集團於本年度採納新的質量管理政策並錄得圓滿的結果。本集團繼續向各級員工傳達質量管理的重要性，以提升彼等的優質意識。就應收款項信貸控制而言，本集團將密切監控應收賬款的收款，並對其客戶的壞賬風險保持謹慎。同時，本集團亦將分出專用資源，以擴大具有高利潤率的豪華包裝及紙製品。儘管預計經濟活動因2019新型冠狀病毒大流行而下滑，本集團將藉此機會開拓目標市場行業，並嚴格審慎控制經營成本。

此外，為應對印刷行業所經歷的挑戰及維持該分類的盈利能力，本集團將繼續在以下方面加大努力：(i)通過簡化其工廠生產流程，提升效率及效益，以減少營運及生產浪費；(ii)人才招聘，提供增值服務及持續升級其技術基礎設施，據此已安裝新的ERP系統並在本集團的中國深圳工廠試運行；(iii)採購替代材料，檢驗其質量，並與賣方就更多有利條款進行磋商；(iv)擴大市場，以覆蓋高價值產品，及物色任何與生產設施在其他亞洲國家的其他行業參與者之間的長期合作或合營企業機會，以進一步審慎分散美利堅合眾國與中國之間的貿易糾紛所產生的風險；及(v)分配更多資源用於升級設施及招聘技能熟練勞工，以滿足客戶各種需求。本集團所採納的所有策略將進一步增強其在未來數年應付未知挑戰的實力及核心競爭力。

就印刷產品貿易業務而言，本集團將繼續分出更多資源，以擴大及發展香港及中國的銷售團隊，從而擴大客戶及優化產品組合。

音樂及娛樂業務

於二零二零年度，本集團將增加其財務資源，以擴大其中國的娛樂業務，香港市場的娛樂業務將因此減少。本集團已就製作海外著名選秀節目訂約，並將與獨立各方合作，在中國大灣區拍攝製作該節目。儘管該電視節目的推廣活動因2019新型冠狀病毒大流行被推遲，本集團連同上述獨立各方將於疫情減弱時恢復節目製作。同時，本集團將繼續投入財務資源，以製作發行實體唱片，並（倘適合）投資中國及海外的潛在項目。

物業業務

就物業發展業務而言，除可能出售或開發於本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度全年業績公告業務和財務回顧一節所述由清遠市中清房地產開發有限公司（「中清」）在中國清遠所持地塊外，本集團現亦尋求與第三方的合作機會，以於這兩年內就清遠項目開發位於中國清遠的工業土地。於二零二零年度初，本集團積極與向本集團推薦生物醫藥產業園項目的獨立第三方討論及評估潛在合作。此時，本集團仍在與該潛在合夥人就合作詳情進行磋商及工作，雙方很可能很快達成最終合作協議。根據原計劃，地塊將被本集團用作印刷工廠。經潛在合夥人建議，本集團已提交申請，以修訂地塊當前的規劃，從而使其日後可被重新開發成用於單獨租賃或銷售的工業園。本集團已收到當地政府批准，並將適時就合作詳情作出披露。

作為清遠項目的一部份，本集團計劃在地塊上建造一棟工業大廈，預計施工將於二零二零年年中開始。建造新工業大廈將不會影響與潛在合夥人之間的未來合作。

就物業投資業務而言，本集團於二零一九年完成本集團自有位於香港粉嶺的工業大廈（「粉嶺大廈」）地下及一樓迷你倉的翻新工作，有待相關政府機構批准，預計因2019新型冠狀病毒大流行將被推遲。本集團將分配更多資源，以推廣迷你倉業務，並促進改善二零一九年年翻新工作所導致的出租率下降的情況。

證券買賣業務

本集團預計，由於全球經濟波動，於香港上市的股本證券公平值於可預見將來會持續波動。有鑒於此，在承諾進行任何證券投資前，本集團將密切監控與潛在被投資人有關的一般市場及市場數據，並將於收購後關注投資表現以及審慎對投資策略作出必要調整，以緩解極端市場波動的影響。本集團將逐漸減少其用於證券買賣業務的財務資源，並分出更多資源用於開發其他業務分類。

其他業務

鑒於2019新型冠狀病毒大流行所帶來的外科口罩需求大幅增加，本集團已決定在粉嶺大廈建立兩條外科口罩生產線，以滿足香港及海外的巨大需求，於最後實際可行日期，無塵車間的翻新工作正在進行中，生產外科口罩所必要的所有機器及原材料預計於二零二零年四月送達粉嶺大廈。預計於二零二零年其後開始外科口罩的大量生產。除生產外科口罩外，本集團亦將考慮進一步擴大其於醫療及保健產品行業的存在度。

A. 本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

董事已根據上市規則第4.29條編製本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表（「未經審核備考財務資料」），以闡明供股對本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值之影響，猶如供股已於二零一九年十二月三十一日進行。

未經審核備考財務資料乃按照於二零一九年十二月三十一日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值所編製，其摘錄及取自本公司於二零一九年十二月三十一日內的經審核綜合財務狀況表，並已就供股之影響予以調整，猶如供股已於二零一九年十二月三十一日進行。

未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，並因其假設性質使然，未必能真實反映於二零一九年十二月三十一日或緊隨供股完成後任何未來日期之本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值。

	於二零一九年 十二月 三十一日	於二零一九年 十二月 三十一日	於二零一九年 十二月 三十一日
	本公司擁有人 應佔本集團 綜合 有形資產淨值	估計供股 所得款項淨值	緊隨供股 完成後本公司 擁有人應佔 本集團未經 審核備考 經調整綜合 有形資產淨值
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)
基於將以認購價每股0.20港元 發行的507,278,912股供股股份	889,442	97,956	987,398

港元

於二零一九年十二月三十一日供股完成前本公司擁有人應佔之
每股股份之本集團未經審核綜合有形資產淨值 (附註4) 3.51

緊隨供股完成後本公司擁有人應佔之每股股份之
本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值 (附註5) 1.30

附註：

- (1) 於二零一九年十二月三十一日本公司擁有人應佔本集團之綜合有形資產淨值約為889,442,000港元，乃摘錄及取自本集團於二零一九年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表（已於二零二零年三月二十五日就此刊發核數師報告。
- (2) 供股之估計所得款項淨額乃基於在記錄日期每持有一股現有股份獲發兩股供股股份之基準，以認購價每股0.20港元發行507,278,912股供股股份，並經扣除估計相關開支約3,500,000港元後計算得出。
- (3) 緊隨供股完成後，本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值指於二零一九年十二月三十一日本公司擁有人應佔本集團未經審核綜合有形資產淨值加供股估計所得款項淨額。
- (4) 於供股完成前，於二零一九年十二月三十一日本公司擁有人應佔本集團每股未經審核綜合有形資產淨值乃基於上文附註1所載本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值約889,442,000港元除以於二零一九年十二月三十一日的253,639,456股已發行股份計算得出。
- (5) 緊隨供股完成後，於二零一九年十二月三十一日本公司擁有人應佔本集團每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃基於上文附註3所載緊隨供股完成後本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值約987,398,000港元，除以的760,918,368股股份（相當於在二零一九年十二月三十一日的253,639,456股已發行股份及507,278,912股將予發行的供股股份的總和）而釐定。
- (6) 概無對本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作出調整，以反映任何交易結果或本集團於二零一九年十二月三十一日後訂立之其他交易。

下文為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本集團未經審核備考財務資料所發出日期為二零二零年四月九日之報告全文,僅為供載入本通函而編製。

B. 獨立申報會計師就編製本集團未經審核備考財務資料發出的核證報告

Deloitte.

德勤

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出的核證報告

致Neway Group Holdings Limited 中星集團控股有限公司*董事

吾等已完成對Neway Group Holdings Limited 中星集團控股有限公司*(「貴公司」)的董事就說明用途所編製的 貴公司及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)未經審核備考財務資料作出報告的核證工作。未經審核備考財務資料包括 貴公司所刊發日期為二零二零年四月九日的通函(「通函」)第II-1頁至II-2頁所載於二零一九年十二月三十一日之 貴集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載述於通函第II-1頁至II-2頁。

未經審核備考財務資料由董事編製,以說明倘建議按於記錄日期每持有一股現有股份獲發兩股供股股份的供股(「供股」)已於二零一九年十二月三十一日進行,供股對 貴集團於二零一九年十二月三十一日之財務狀況之影響。作為此程序的一部份,董事已從 貴集團於二零一九年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表已獲發出核數師報告摘錄有關 貴集團財務狀況的資料。

* 僅供識別

董事就未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段的規定，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》的獨立性規定和其他道德規範，該等規定及規範以誠信、客觀、專業能力和應有謹慎、保密性及專業行為作為基本準則。

本事務師應用香港會計師公會所頒佈的香港質量控制準則第1號「進行財務報表審計及審閱以及其他核證及相關服務的事務所的質量控制」，因此設有一個全面的質量控制系統，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用的法律及監管規定的明文政策和程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告。對於吾等於過往就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除對該等報告出具日期的報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「就編制備考財務資料發出報告以供載入章程之核證委聘工作」進行吾等的工作。該準則要求申報會計師須規劃及執行程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段之規定及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是項委聘工作而言，吾等並無責任對編製未經審核備考財務資料所採用之任何過往財務資料的任何報告或意見進行更新或重新發出報告或意見，吾等於受委聘工作過程中亦並無對編製未經審核備考財務資料所採用之財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函內的未經審核備考財務資料純為說明重大事件或交易對 貴集團未經調整財務資料的影響，猶如有關事件或交易已於就說明用途所選定的較早日期發生或進行。因此，吾等不會就有關事件或交易於二零一九年十二月三十一日的實際結果將如呈列般作出任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用準則妥為編製作出報告的合理核證工作涉及多項程序，以評估董事於編製未經審核備考財務資料時採用的適用準則是否為呈列事件或交易直接造成的重大影響提供合理基準，並就下列各項取得充分適當的憑證：

- 相關備考調整是否適當反映該等準則；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料妥為應用該等調整。

所選定程序取決於申報會計師的判斷，當中考慮到申報會計師對 貴集團性質的理解、編製未經審核備考財務資料所涉及事件或交易，以及其他相關委聘工作情況。

委聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等已取得充分恰當的憑證，為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二零年四月九日

以下為獨立物業估值師滙鋒評估有限公司就其對本集團擁有的物業於二零二零年二月二十九日市值的意見發出之函件、估值概要及物業估值報告全文，以供載入本通函而編製。



香港灣仔
告士打道151號
資本中心7樓702室

www.peakval.com

電話 (852) 2187 2238

傳真 (852) 2187 2239

敬啟者：

茲遵照中星集團控股有限公司（「貴公司」）向吾等作出之指示，對 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）在香港特別行政區（「香港」）及中華人民共和國（「中國」）擁有的物業進行估值，吾等確認曾進行視察及作出有關查詢，並取得吾等認為必要的有關其他資料，以就該等物業於二零二零年二月二十九日（「估值日期」）的價值向閣下提供吾等之意見，作公眾呈檔之用。

本函件（構成吾等估值報告之一部份）識別所估值的物業、闡明吾等估值所用基準及方法，並載列吾等於估值過程中所作的假設及業權查冊以及有關限制條件。

吾等的估值乃吾等對市值的意見，所謂市值定義為「資產或債務經適當市場推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

在對 貴集團分別在香港及中國持作投資的第1、2及3項物業進行估值時，吾等已採用透過計及目前租金及各項物業的潛在複歸收入的投資法，或於適當時透過參考相關市場上可獲得之可資比較銷售憑證採用直接比較法。

在對 貴集團在香港持作自用的第4項物業進行估值時，吾等已透過參考相關市場上可獲得之可資比較銷售憑證採用直接比較法，或於適當時採用透過計及目前租金及該物業的潛在複歸收入的投資法。

在對 貴集團在中國持作自用的第5項物業進行估值時，鑑於所建樓宇及構築物之性質使然，現時並無可供識別的可資比較市場交易，故該物業未能透過與公開市場交易比較進行估值。因此，吾等採用折舊重置成本法（「折舊重置成本法」），以達致該物業的價值。折舊重置成本法乃基於採用直接比較法對該物業中的土地在現有用途下市值的估計，以及根據區內同類樓宇及構築物現時的建築成本將該等所評估樓宇及構築物重建或重置至全新狀況的成本，並扣減因結構、功能或經濟原因引致的累計折舊（以可見狀況或陳舊現況為證）。在缺乏以可資比較銷售個案為基礎的已知市場情況下，折舊重置成本法一般可就物業價值提供最為可靠的指標。

吾等已將 貴集團擁有的物業分為以下類別：

第一類 — 貴集團在香港及中國持作投資的物業

第二類 — 貴集團在香港及中國持作自用的物業

吾等在對該等物業進行估值時，乃個別考慮各項物業。吾等並無計及該等物業售予某單一人士時的折扣，亦無考慮有關假設該等物業以組合形式同時出售時對其價值造成的影響。

吾等進行估值時，乃假設擁有人按其現況於公開市場出售該等物業，並無憑藉可能影響該等物業的價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。吾等的估值假定並無任何形式之強迫出售情況。

吾等的估值並無考慮該等物業之任何抵押、按揭或所欠負的債項，亦無考慮完成出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業概無附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

就遵守公司收購、合併及股份回購守則規則11.3及據 貴集團表示，按吾等所估值數額直接出售 貴集團持有的該物業將產生之潛在稅項負債主要包括以下各項：

香港物業

- 按交易額1.5%至8.5%的累進稅率計算的印花稅（由賣方與買方共同及個別承擔）。

中國物業

- 增值稅（「增值稅」）（交易額5%或9%）；
- 其他附加稅（約繳付增值稅額之12%）；
- 土地增值稅（按物業增值額30%至60%的累進稅率）；
- 印花稅（交易額0.05%）；及
- 企業所得稅（目標實體除稅前溢利的25%）。

誠如 貴集團所告知，由於 貴集團尚未有計劃出售該等物業，上文相關稅項負債產生的可能性甚微。

吾等就第1、2及4項物業向香港土地註冊處進行業權抽樣查冊。然而，吾等並無檢查文件正本以核實所有權或確認是否存在並無列示的任何修訂。

吾等已獲 貴集團提供有關位於中國的第3及5項物業之業權文件副本。吾等並無查證有關文件的正本以核證擁有權及確定是否存在並無顯示於交予吾等的副本中之任何修訂。於吾等的估值過程中，吾等已依賴 貴集團就該等物業的業權提供之意見以及 貴集團有關中國法律的法律顧問競天公誠律師事務所（「中國法律顧問」）就該等物業的業權提出之法律意見。

該等物業由鄭茗瑋先生及曾進航先生於二零一九年十二月及二零二零年一月期間視察，鄭茗瑋先生為本公司經理，於香港及中國物業視察方面擁有逾10年經驗，及曾進航先生為本公司經理，擁有3年估值經驗。吾等已視察該等物業的外部及（在可行情況下）視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，故未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無對任何服務設施進行檢測。

吾等並無進行實地量度，以證實該等物業的地盤及建築面積乃屬正確，惟假設呈交予吾等的文件及建築平面圖所示之地盤及建築面積乃屬正確。隨附估值報告所載的尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等的文件所載資料呈列，故此僅為約數。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團提供之資料，且已接納有關下列事項之通知：規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤及建築面積及有關該等物業的所有其他相關資料。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為吾等已獲提供足夠資料達致知情見解，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。 貴集團管理層已審閱及確認本報告的事實內容，並已同意本報告的假設及限制條件。

在對該等物業進行估值時，吾等已遵守證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購、合併及股份回購守則規則11、香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及應用指引第十二項、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二零一七年版）及國際估值準則委員會刊發的國際評估準則（於二零二零年一月三十一日生效）所載（如適用）的所有規定以及公認估值程序及慣例。

滙鋒評估有限公司先前曾參與第1、2、3及4項物業的估值，而龔仲禮先生自二零一六年為第1項物業及自二零二零年為第2、3及4項物業估值的簽名人。 貴集團於過往年度應付的總費用相對滙鋒評估有限公司的總費用收入甚微。就是次估值而言，滙鋒評估有限公司尚未採納輪換政策，取而代之，吾等的估值將定期由香港測量師學會的另一名成員審閱。

除另有說明者外，吾等的物業估值報告所呈列的貨幣金額均以港元列示。吾等在估值中採納的匯率約為人民幣1元兌1.11港元，與估值日期之適用匯率相若。

吾等謹此確認，吾等與 貴集團、該等物業或本報告呈報的價值概無重大關連或關係，且吾等能夠提供客觀及公平的估值意見。

隨函附奉吾等的估值概要及物業估值報告。

此 致

香港
新界粉嶺
安樂工業村
業暢街11號
中大印刷集團大廈
中星集團控股有限公司
董事會 台照

代表
漂鋒評估有限公司
董事
龔仲禮

MRICS、*MHKIS*、*RPS (G.P.)*、*MCIREA*、

*RICS*註冊估值師

謹啟

二零二零年四月九日

附註：龔仲禮先生乃英國皇家特許測量師學會註冊估值師及註冊專業測量師，於香港及中國物業估值方面擁有逾20年經驗。

估值概要

物業	於二零二零年 二月二十九日 現況下的資本值
第一類－貴集團在香港及中國持作投資的物業	
1 香港新界元朗合財街33號合益商場（一期） 1樓21、22、23、41及77號單位以及3樓全層	107,000,000港元
2 香港新界粉嶺業暢街11號 中大印刷集團大廈地下全層、 1樓全層和平台、2樓全層及4樓A室車間	98,400,000港元
3 中國北京市朝陽區建國路89號 華貿中心商務樓4號樓 15層1801室	14,208,000港元
	<hr/>
	小計： <u>219,608,000港元</u>

估值概要

物業	於二零二零年 二月二十九日 現況下的資本值
第二類－貴集團在香港及中國持作自用的物業	
4 香港新界粉嶺業暢街11號 中大印刷集團大廈3樓全層、 4樓B室車間及5樓全層和天台	66,700,000港元
5 中國深圳市龍崗區 橫崗鎮保安村龍崗大道(橫崗段)6275號 地號G08218-9號之工業綜合大樓	130,203,000港元
	<hr/>
	小計： <u>196,903,000</u>港元
	總計： <u>416,511,000</u>港元

物業估值報告

第一類－貴集團在香港及中國持作投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 二月二十九日 現況下的資本值
1 香港新界元朗 合財街33號 合益商場(一期) 1樓21、22、23、41 及77號單位以及 3樓全層 元朗市地段 第292號11,800份 均等及不可分割 等份中之1,119份	<p>合益商場(一期)為一個約於一九八二年落成的四層高商場平台,及約於一九八五年落成的建於其上之一幢9層高住宅大廈合益大廈(二期)。合益商場(一期)位於新界元朗合財街東側,靠近其與合益路的交匯處。</p> <p>該物業包括位於合益商場(一期)1樓的5個商舖單位及3樓全層的112個商舖單位及共用空間,總實用面積約為11,451平方呎(1,063.82平方米)。</p>	<p>於估值日期,該物業受一份自二零一九年三月十六日至二零二二年三月十五日止為期三年之租賃所規限,月租為370,000港元(不包括差餉、政府地租、管理費及其他支出),租戶可選擇按現行市場租金重續一個額外三年年期。</p>	107,000,000港元
	<p>元朗市地段第292號根據新批土地條件第YL2701號持有,自一九八八年七月一日起為期99年,已依法延期至二零四七年六月三十日。</p>		
	<p>該物業的應付政府地租金額相當於該物業不時之應課差餉租值之3%。</p>		

附註：

- i) 該物業包括合益商場（一期）1樓21、22、23、41及77號單位，以及3樓1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20、21、22、23、24、25、26、27、28、29、30、31、32、34、35、36、37、38、39、40、41、42、43、44、45、46、47、48、49、50、51、52、53、54、55、56、57、58、59、60、61、62、63、64、65、66、67、68、69、70、71、72、73、74、75、76、77、78、79、80、81、82、83、84、85、86、87、88、89、90、91、92、93、94、95、96、97、98、99、100、101、102、103、104、105、106、107、108、109、110、111、112、113號單位及共用空間（即「全層」）。
- ii) 根據吾等於二零二零年三月三十一日在土地註冊處進行的查冊：
- a) 該等物業1樓21、22、23、41及77號單位的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司Supreme Cycle Inc.，代價為1,050,000港元（見日期為二零零九年六月十八日之註冊摘要編號09071402860304）。
- b) 該物業3樓全層（不包括共用空間）的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司Supreme Cycle Inc.，代價為19,492,000港元（見日期為二零零九年四月三日之註冊摘要編號09042902560192）。
- c) 該物業3樓共用空間的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司Supreme Cycle Inc.，代價為288,000港元（見日期為二零零九年四月三日之註冊摘要編號09042902560207）。
- d) 該物業1樓21、22、23、41及77號單位以及3樓全層（不包括共用空間）受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭所規限，以抵押涉及一般銀行融資的所有款項（見日期為二零一五年二月五日之註冊摘要編號15021802590240）。
- e) 該物業3樓共用空間受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭所規限，以抵押涉及一般銀行融資的所有款項（見日期為二零一五年二月五日之註冊摘要編號15021802590263）。
- f) 該物業1樓21、22、23、41及77號單位以及3樓全層（不包括共用空間）受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之修訂契據及進一步抵押所規限，以抵押涉及一般銀行融資的所有款項（見日期為二零一七年五月二日之註冊摘要編號17051802550478）。
- iii) 根據日期為二零一六年十月編號S/YL/23的元朗分區計劃大綱核准圖，該物業劃分為「住宅（甲類）」之地段。
- iv) 在吾等的估值中，吾等已就該物業採納每月每平方呎約32港元的平均市場租金。該物業的複歸收益率約為4.10%。

吾等已參考鄰近的可資比較月租交易。市場可資比較租金約為每月每平方呎21港元至57港元。吾等所採納的單位價格經適當調整後與所述租金交易一致。在達致吾等的估值意見時，吾等已對該等可資比較租金交易進行適當調整，以反映各項因素，包括但不限於樓層、設計、時間、大小及地點。

物業估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 二月二十九日 現況下的資本值
<p>2 香港新界粉嶺業暢街11號中大印刷集團大廈地下全層、1樓全層和平台、2樓全層及4樓A室車間</p> <p>丈量約份第51約地段第5378號的部份</p>	<p>中大印刷集團大廈(「該大廈」)包括一幢建於一幅地盤面積約10,495平方呎(975.00平方米)的土地之上的6層高工業大廈及地下一個車間、入口大堂及7個泊車位(3個貨車位及4個私家車位)以及1樓至5樓的車間單位,約於一九八八年落成。其位於新界粉嶺沙頭角公路(龍躍頭)與樂業路之間路段及業暢街的西南側。</p> <p>該物業包括該大廈的地下全層、1樓全層(包括其平台)、2樓全層及4樓A室車間,總建築面積約為29,368平方呎(2,728.35平方米),不包括平台面積約1,025平方呎(95.22平方米)及7個泊車位。</p> <p>丈量約份第51約地段第5378號根據新批土地條件第12242號持有,自一八九八年七月一日起為期99年,已依法延期至二零四七年六月三十日。</p> <p>該物業的應付政府地租金額相當於該物業不時之應課差餉租值之3%。</p>	<p>據 貴集團告知,於估值日期,該物業的地下車間部分及1樓全層拆分為307個單位作為自有倉儲設施,當中207個單位獲 貴集團許可使用的各個期限不超過12個月,產生每月許可費總額161,916港元(不包括差餉、政府地租、水電費及管理費)。該物業的餘下部份乃空置。</p>	98,400,000港元

附註：

- i) 根據吾等於二零二零年三月三十一日在土地註冊處進行的查冊，該物業乃受以下產權負擔所約束：
- a) 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司中大投資管理有限公司，見日期為二零零八年八月五日之註冊摘要編號19011402260139。
 - b) 建築事務監督根據樓宇條例第24(1)條發出的命令編號「C/HH/004150/16/NT」及圖則，見日期為二零一七年二月二十四日之註冊摘要編號17032901110157。
 - c) 建築事務監督根據樓宇條例第26條發出的命令編號「D00693/NT/16/HH」，見日期為二零一七年二月二十四日之註冊摘要編號17032901110169。
 - d) 建築事務監督根據樓宇條例第24(1)條發出的命令編號「C/HH/004164/16/NT/」，見日期為二零一七年二月二十四日之註冊摘要編號17032901110170。
 - e) 建築事務監督根據樓宇條例第26條發出的命令編號「D00706/NT/16/HH」，見日期為二零一七年二月二十四日之註冊摘要編號17032901110189。
 - f) 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的按揭，以抵押涉及一般銀行融資的所有款項，見日期為二零一九年一月二十八日之註冊摘要編號19021802230033。
- ii) 根據日期為二零二零年一月的粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號S/FSS/24，該物業劃為「工業」。
- iii) 在吾等的估值中，吾等已就該物業的車間部分（按建築面積為基礎）及泊車位分別採納每平方呎約3,130港元的平均市場單位價格及約940,000港元的平均價格。

吾等已參考鄰近的可資比較銷售交易。按車間物業（按建築面積為基礎）及泊車位的市場可資比較銷售價格分別約為每平方呎2,100港元至3,600港元及約620,000港元至1,500,000港元。吾等所採納的單位價格經適當調整後與所述銷售交易一致。在達致吾等的估值意見時，吾等已對該等可資比較銷售交易進行適當調整，以反映各項因素，包括但不限於樓層、設計、時間、大小及地點。

物業估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 二月二十九日 現況下的資本值
3 中國北京市朝陽區 建國路89號 華貿中心商務樓 4號樓15層1801室	<p data-bbox="507 497 858 804">華貿中心（「該發展項目」）包括3幢建於商用平台之上的辦公樓、2幢五星級酒店大樓、9幢公寓大樓、3幢商務樓、2幢低層商業樓宇、1幢購物中心及1幢多功能會所。其位於北京市朝陽區內的西大望路、建國路與華貿東路交界內。</p> <p data-bbox="507 859 858 1046">該發展項目的商務樓4號樓（「該大樓」）乃一幢26層高辦公／公寓大樓及3層高地庫（不設4層、13層、14層及24層），於二零零五年前後落成。</p> <p data-bbox="507 1102 858 1204">該物業包括該大樓15層的一個公寓單位，總建築面積約為175.66平方米（1,891平方呎）。</p>	<p data-bbox="887 497 1118 1085">據 貴集團告知，於估值日期，與相連單位（1807室）之共用牆已拆除，而該物業受用作辦公用途的租賃所規限，期限自二零一九年一月十七日至二零二一年四月十日止，每月租金為人民幣38,000元（包括管理費及暖氣費），而免租期自二零一九年一月十七日起至二零一九年二月十六日止。</p>	<p data-bbox="1166 497 1366 646">14,208,000港元 （或相等於人民幣 12,800,000元） （請見下文第ii)項）</p>

附註：

- i) 根據北京市住房和城鄉建設委員會發出日期為二零一三年二月二十六日的房屋所有權證【X京房權證朝字第1216181】號，該物業建築面積約175.66平方米的房屋所有權歸屬於 貴公司全資附屬公司中星尚盛（北京）投資有限公司，作住宅用途。
- ii) 貴集團已獲得法律意見，在該物業根據房屋所有權證（請見上文第i項）作住宅用途的同時，其受於估值日期作辦公用途的租賃所規限。因此，該物業的允許用途存在違規，而 貴集團可能受到罰款最高人民幣30,000元的行政處罰。於吾等進行估值期間，吾等已留意有關違規問題，但由於吾等的估值乃基於「該等物業權益概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷」的假設而進行，吾等在估值時並無就有關物業可能受到的罰款作出撥備。
- iii) 吾等已獲中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料。如與英文翻譯版有任何歧義，概以中文版為準：
- (a) 該物業的房屋所有權由 貴公司全資附屬公司中星尚盛（北京）投資有限公司合法持有；
- (b) 貴公司全資附屬公司中星尚盛（北京）投資有限公司持有該物業的房屋所有權，且根據法律規定的用途，佔有、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業方面並無重大法律障礙；
- (c) 於該物業的住宅單位出租予第三方作辦公用途方面，該物業租賃存在法律缺陷。根據相關法律，相關管理部門或於責令限期內採取糾正措施，倘並無非法收入，則可能處以少於人民幣5,000元的罰款，而倘產生非法收入，則可能施加超過非法收入100%但少於300%的罰款，但不得超過人民幣30,000元。因此，該物業面臨受到行政處罰的風險。
- (d) 合約並無辦理租賃登記手續之同時，不會影響該等合約的法律效力。租賃合約的訂約方面臨下列法律風險：相關管理部門可能責令於所述限期內採取糾正措施；倘未能於限期內採取糾正措施，則可能處以超過人民幣1,000元但少於人民幣10,000元的罰款。
- iv) 在吾等的估值中，吾等已就該物業採納每月每平方米約人民幣135元的市場租金。該物業的複歸收益率約為2.25%。

吾等已參考鄰近的可資比較租金交易。市場可資比較租金交易約為每月每平方米人民幣136元至人民幣160元。吾等所採納的單位價格經適當調整後與所述租金交易一致。在達致吾等的估值意見時，吾等已對該等可資比較租金交易進行適當調整，以反映各項因素，包括但不限於樓層、時間及地點。

物業估值報告

第二類－貴集團在香港及中國持作自用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 二月二十九日 現況下的資本值
<p>4 香港新界粉嶺業暢街11號中大印刷集團大廈3樓全層、4樓B室車間及5樓全層和天台</p> <p>丈量約份第51約地段第5378號的部份</p>	<p>中大印刷集團大廈(「該大廈」)包括一幢建於一幅地盤面積約10,495平方呎(975.00平方米)的土地之上的6層高工業大廈及地下一個車間、入口大堂及7個泊車位(3個貨車位及4個私家車位)以及1樓至5樓的車間單位,約於一九八八年落成。其位於新界粉嶺沙頭角公路(龍躍頭)與樂業路之間路段及業暢街的西南側。</p>	<p>據 貴集團告知,於估值日期,該物業乃 貴集團佔用作倉儲及輔助辦公用途。</p>	66,700,000港元
	<p>該物業包括該大廈的3樓全層、4樓B室車間及5樓全層和天台,總建築面積約為22,942平方呎(2,131.36平方米),不包括天台面積約8,119平方呎(754.29平方米)。</p>		
	<p>丈量約份第51約地段第5378號根據新批土地條件第12242號持有,自一八九八年七月一日起為期99年,已依法延期至二零四七年六月三十日。</p>		
	<p>該物業的應付政府地租金額相當於該物業不時之應課差餉租值之3%。</p>		

附註：

- i) 根據吾等於二零二零年三月三十一日在土地註冊處進行的查冊，該物業乃受以下產權負擔所約束：
- a) 該物業的登記擁有人為 貴公司全資附屬公司中大投資管理有限公司，見日期為二零零八年八月五日之註冊摘要編號19011402260139。
 - b) 建築事務監督根據樓宇條例第24(1)條發出的命令編號「C/HH/004150/16/NT」及圖則，見日期為二零一七年二月二十四日之註冊摘要編號17032901110157。
 - c) 建築事務監督根據樓宇條例第26條發出的命令編號「D00693/NT/16/HH」，見日期為二零一七年二月二十四日之註冊摘要編號17032901110169。
 - d) 建築事務監督根據樓宇條例第24(1)條發出的命令編號「C/HH/004164/16/NT/」，見日期為二零一七年二月二十四日之註冊摘要編號17032901110170。
 - e) 建築事務監督根據樓宇條例第26條發出的命令編號「D00706/NT/16/HH」，見日期為二零一七年二月二十四日之註冊摘要編號17032901110189。
 - f) 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的按揭，以抵押涉及一般銀行融資的所有款項，見日期為二零一九年一月二十八日之註冊摘要編號19021802230033。
- ii) 根據日期為二零二零年一月的粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號S/FSS/24，該物業劃為「工業」。
- iii) 在吾等的估值中，吾等已就該物業採納按建築面積為基礎每平方呎約2,910港元的平均市場單位價格。

吾等已參考鄰近的可資比較銷售交易。市場可資比較銷售價格（按建築面積為基礎）約為每平方呎2,100港元至3,600港元。吾等所採納的單位價格經適當調整後與所述銷售交易一致。在達致吾等的估值意見時，吾等已對該等可資比較銷售交易進行適當調整，以反映各項因素，包括但不限於樓層、設計、時間、大小及地點。

物業估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 二月二十九日 現況下的資本值
5 中國深圳市 龍崗區橫崗鎮 保安村龍崗大道 (橫崗段)6275號 地號G08218-9號 之工業 綜合大樓	<p>該物業包括一幢建於一幅形狀不規則的土地之上的5層高工業綜合大樓及附屬構築物，註冊地盤面積約為30,827.20平方米(地號G08218-9號)，於一九九一年至二零一一年期間落成。其位於龍崗大道西側，靠近與龍崗區橫崗鎮保安村橫坪高速公路交界處。其距離該物業西南邊的龍崗線(深圳地鐵3號線)永湖站步行約550米，及距離該物業東北邊的龍崗線荷坳站步行約1,200米。該地區的發展項目主要包括工業綜合大樓、住宅、辦公及商業發展項目。</p> <p>該樓宇(稱為2號廠房)用作車間，總建築面積約為24,746.43平方米。</p> <p>附屬構築物包括各倉庫、宿舍、泵房等，總建築面積約為41,189.44平方米(請見下文第(vii)項)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，期限於二零四七年八月十四日到期，作工業用途。</p>	<p>據 貴集團告知，於估值日期，該物業由 貴集團佔用作生產用途。</p> <p>該物業的2號廠房於在集團內部出租予 貴公司全資附屬公司中星中大印刷(深圳)有限公司(「中星中大(深圳)」)，年期自二零一八年一月一日至二零二一年十二月三十一日，二零一八年的每月租金為人民幣250,000元，隨後於二零一九年至二零二一年每年增幅不超過10%。據 貴集團告知，於二零一九年的每月租金為人民幣250,000元。</p> <p>該物業的附屬構築物在集團內部無償出租予中星中大(深圳)，期限自二零一八年一月一日至二零二一年十二月三十一日。(見下文附註(viii))</p> <p>根據 貴公司全資附屬公司中大印刷(中國)有限公司(「中大印刷」與中星中大(深圳)訂立的土地使用協議(「土地使用協議」)，該物業的該土地(地號G08218-9號)在集團內部無償出租予中星中大(深圳)，期限自二零一八年一月一日至二零二一年十二月三十一日。(見下文附註(viii))</p>	130,203,000港元 (或相等於人民幣 117,300,000元)

附註：

- i) 根據於二零一二年五月十六日在深圳市房地產權登記中心登記的房地產權證深房地字第6000520887號，該物業總建築面積約24,746.43平方米的第二工業大廈之房屋所有權及註冊地盤面積約30,827.20平方米的該物業土地使用權已授出並已歸屬於 貴公司全資附屬公司中大印刷，期限於二零四七年八月十四日到期，作工業用途。
- ii) 根據日期為二零零零年八月十八日的建設用地規劃許可證深規土規許字06-2000-0175號，中大印刷已獲批准開發地盤面積30,827.2平方米及總建築面積46,857.34平方米的該物業（包括工業大廈的24,028.50平方米、倉庫的4,329.24平方米、宿舍的15,000平方米及其他樓宇的3,499.60平方米）。
- iii) 根據深圳市規劃國土局（「該局」）與中大印刷訂立日期為一九九七年八月十五日的國有土地使用權出讓合同深地合字(1997) 5107號，該局同意向中大印刷出讓部分該物業的土地使用權。上述合同訂明的主要條件概述如下：
- | | | |
|---------------|---|-------------------------------|
| a) 地盤面積 | : | 6,000.10平方米 |
| b) 地號 | : | G08218-7 |
| c) 土地使用期 | : | 50年（自一九九七年八月十五日至二零四七年八月十五日） |
| d) 土地用途 | : | 工業 |
| e) 建築密度 | : | 不超過35% |
| f) 容積率 | : | 不超過1.6 |
| g) 建築面積 | : | 不超過9,600平方米 |
| h) 土地出讓代價 | : | 人民幣220,500元 |
| i) 建築項目開工及竣工日 | : | 於一九九八年八月十五日前開工及於一九九九年八月十五日前竣工 |

iv) 根據該局與中大印刷訂立日期為一九九八年二月二十八日的國有土地使用權出讓合同深地合字(1998) 5029號，該局同意向中大印刷出讓該物業餘下部分的土地使用權。上述合同訂明的主要條件概述如下：

- a) 地盤面積 : 24,827.10平方米
- b) 地號 : G08218-8
- c) 土地使用期 : 50年(自一九九八年二月二十八日至二零四八年二月二十七日)
- d) 土地用途 : 工業
- e) 建築密度 : 30%
- f) 容積率 : 1.5
- g) 綠化率 : 不低於35%
- h) 建築面積 : 不超過37,240.65平方米
- i) 土地出讓代價 : 人民幣242,536元
- j) 建築項目開工及竣工日 : 於一九九九年二月二十八日前開工及於二零零零年二月二十八日前竣工

v) 根據日期為二零零零年八月七日有關國有土地使用權出讓合同深地合字(1997) 5107號及(1998) 5029號的補充合同，該局同意將上述兩個地塊合併為一個地塊。上述合同訂明的主要條件概述如下：

- a) 合併後的總地盤面積 : 30,827.20平方米
- b) 總建築面積 : 46,857.34平方米
- c) 容積率 : 不超過1.52
- d) 地號 : 合併前：G08218-7及G08218-8
合併後：G08218-9

- vi) 根據日期為一九九九年四月十六日的建設工程規劃許可證深規土建許字LG1999047號，中大印刷已獲授批准開發該物業之4號倉庫，建築面積約4,191.24平方米。
- vii) 該物業的附屬構築物包括總建築面積約34,604.55平方米的3號廠房、4號倉庫（不包括天台構築物）、6號宿舍及部分5號宿舍（統稱「附屬構築物一」）、總建築面積約684.84平方米的2號泵房、4號走廊及部分1、2及3號走廊、工程倉庫及部分宿舍值班室等（統稱「附屬構築物二」）及總建築面積約5,900.05平方米的鐵棚、工程木工維修室、4號倉庫的天台構築物、1及3號裝貨平台、考勤打卡室及污水處理房（統稱「附屬構築物三」）。
- viii) 於該土地所建築部分附屬構築物於中國概無適當所有權證。 貴集團認為該等附屬構築物的業權存在缺陷，因此該等附屬構築物及該土地集團內部無償出租予中星中大（深圳）。
- ix) 吾等已獲中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料。如與英文翻譯版有任何歧義，概以中文版為準：
- a) 該物業的土地使用權及2號廠房的房屋所有權由中大印刷合法持有；
 - b) 中大印刷有權佔有、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權及2號廠房的房屋所有權；
 - c) 橫崗鎮保安村拒絕配合中大印刷依法辦理申請程序，並導致中大印刷根據清理違法建築相關政策辦理申請3號廠房、4號倉庫（不包括天台構築物）及6號宿舍相關初步登記及房屋產權證時出現重大法律障礙；
 - d) 就附屬構築物一（不包括部分5號宿舍）而言，中大印刷尚未取得3號廠房及6號宿舍的建設工程規劃許可證，故存在該等構築物將被相關部門視為違章建築的風險，並可能受到行政處罰或收到拆除命令。根據相關法律，倘能夠就該構築物採取糾正措施以消除未獲許可證的影響，則相關主管部門可能責令限期內採取糾正措施，並處以建設工程造價5%以上10%以下的罰款；倘無法採取糾正措施，則會責令限期內拆除構築物，且倘無法拆除，則該等構築物或非法所得可能被沒收，並處以不超過建設工程造價10%的罰款。於使用4號倉庫（不包括天台構築物）之前尚未就其完成竣工驗收，故存在主管建設部門將發出糾正命令並處以工程合同價款2%以上4%以下的罰款的法律風險；

- e) 就附屬構築物一而言（不包括部分5號宿舍），中大印刷尚未進行環境影響評估。考慮到附屬構築物一已建成逾15年，中大印刷面臨受到相關部門懲罰的風險較小；然而，倘因建築質量或環境問題而侵犯任何第三方合法權利，則中大印刷仍然須承擔賠償相關損失的風險；
- f) 中大印刷尚未取得建於該物業之附屬構築物二的建設工程規劃許可證。根據中國法律顧問的意見，附屬構築物二為永久性構築物，因此，根據相關法律，倘就該建築採取糾正措施可消除沒有許可證的影響，則相關主管部門可能責令限期內採取糾正措施，並處以建設工程造價5%以上10%以下的罰款；倘無法採取糾正措施，則會責令限期內拆除構築物，且倘無法拆除，則沒收該等構築物或其違法所得，並處以不超過建設工程造價10%的罰款；
- g) 中大印刷尚未取得建於該物業之附屬構築物三的施工許可證。根據中國法律顧問的意見，附屬構築物三為臨時性建築物，因此，根據相關法律，相關主管部門可能發出限期拆除的命令，並處以不超過建設工程造價100%的罰款；
- h) 該物業的土地使用權並無受查封或抵押所規限，而除本文所述事項外，該物業的樓宇不存在被設置抵押擔保、重大訴訟、爭議或其他重大不利情況的規限；
- i) 中大印刷尚未取得建於該物業之附屬構築物的相關建築許可證。據中國法律顧問的意見，根據相關法律的規定，中大印刷與中星中大（深圳）訂立的集團內部租賃協議視為無效。然而，由於附屬構築物的土地使用權由中大印刷合法持有，土地使用協議仍然有效，且中星中大（深圳）有權根據土地使用協議使用該物業的土地；
- j) 就目前並無自二零一八年一月一日至二零二一年十二月三十一日的期限以二零一八年的月租人民幣250,000元及隨後於二零一九年至二零二一年每年增幅不超過10%在集團內部出租予中星中大（深圳）的2號廠房而言，中大印刷並無辦理房屋租賃備案和登記。根據中國法律顧問的意見，並無進行登記將不會影響集團內部之間的租賃協議的效力，但倘中大印刷並無於主管部門要求的限期內採取糾正措施，則可能被處以人民幣1,000元以上人民幣10,000元以下的罰款。據中大印刷所確認，其於中國法律意見的日期並無收到任何主管部門發出限期內採取糾正措施的命令。然而，倘主管部門向中大印刷發出糾正命令，則其將即時採取糾正措施；及
- k) 就5號宿舍而言，由於中大印刷無法確認橫崗鎮保安村是否已申請相關建築許可證，故中國法律顧問無法判斷橫崗鎮保安村是否已獲得合法所有權或合法授權出租5號宿舍。中國法律顧問亦無法排除存在違規建設及第三方權利，以及主管部門或第三方可能就5號宿舍提出質疑、要求拆除或提出其他主張的可能性。

x) 在吾等的估值過程中，吾等並無賦予該物業的附屬構築物（包括附屬構築物一、二及三）任何商業價值，乃由於中大印刷尚未取得適當業權證書。

xi) 在吾等的估值中，吾等已就該物業土地部分的樓面地價採納每平方米約人民幣1,810元的單位價格。

於吾等對該物業的土地部分進行估值的過程中，吾等已參考附近與該物業土地部分可資比較之近期工業用途土地銷售交易。該等土地樓面地價的可資比較銷售價格約為每平方米人民幣1,050元至人民幣2,910元。吾等所採納的單位價格經適當調整後與所述可資比較的土地銷售價格一致。在達致吾等的估值意見時，吾等已對單位價格進行適當調整，以反映各項因素，包括但不限於該物業土地部分的時間、地點及面積。

以下為獨立物業估值師永利行評值顧問有限公司就其對本集團擁有的物業於二零二零年二月二十九日的價值發出之函件及估值證明全文，以供載入本通函而編製。



永利行評值顧問有限公司
RHL Appraisal Limited
Corporate Valuation & Advisory

T +852 2730 6212
F +852 2736 9284

香港尖沙咀
星光行10樓1010室

敬啟者，

緒言

吾等遵照閣下之指示對中星集團控股有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（統稱「貴集團」）所持有之位於中華人民共和國（「中國」）之物業權益（「該等物業」）進行估值。吾等確認曾進行物業視察、作出有關查詢並已獲得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零二零年二月二十九日（「估值日期」）之市值意見。

本函件為估值報告之一部分，闡釋本次估值之基準及方法、釐清假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

估值基準

估值乃吾等對市值（「**市值**」）之意見。吾等將市值定義為於適當市場推廣後，自願買方與自願賣方於估值日期進行資產或負債公平交易之估計金額，而雙方均於知情、審慎及不受脅迫之情況下進行交易。

市值乃理解為一項資產或負債之估計價值，而並無考慮出售或購買成本且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

市值乃賣方可於市場上合理取得之最佳價格，亦為買方可於市場上合理取得之最優惠價格。此項估計尤其不包括因特別條款或情況（例如非一般融資、銷售及售後租回安排、合營企業、管理協議、與銷售有關之任何人士給予之特殊代價或優惠，或任何特殊價值元素）而被抬高或受壓之估計價格。

估值方法

吾等採用直接比較法對物業進行估值，參考可資比較市場交易／可得叫價。吾等對類似大小、規模、性質、特點及位置之可資比較物業進行分析，並仔細權衡各物業之所有相關優點及缺點，以達致公平比較市值。

估值考慮因素

吾等對物業估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及應用指引第十二項、證券及期貨事務監察委員會刊發的公司收購、合併及股份回購守則（「**收購及合併守則**」）規則11以及香港測量師學會估值準則（二零一七年版）所載之全部規定。

估值假設

於估值時，除另有說明外，吾等已假設：

- i. 已就該等物業或物業構成其使用部分的目標樓宇獲得所有必要法定批文；
- ii. 按指定年期支付年度名義土地使用費用之該等物業已獲授可轉讓土地使用權，且已繳足任何應付溢價；

- iii. 該等物業業主擁有該物業的可強制執行業權，並有權於相關獲批年期屆滿前之整段期間內，不受干預地自由使用、佔用或轉讓該等物業；
- iv. 該等物業並不受限於任何不尋常或過份繁重之限制、產權負擔或支銷，且能展示有效之業權；及
- v. 該等物業連接至按一般條款提供之主要設施及污水管道。

業權調查

吾等已獲示有關該等物業的各類文件副本。然而，吾等並未查閱正本以核實該等物業的現有業權或並未出現於吾等所獲得副本上之任何租賃修訂是否存在。吾等在頗大程度上倚賴 貴公司中國法律顧問廣東聯睿律師事務所就物業業權的有效性所提供的資料。

潛在稅項責任

就遵守收購及合併守則規則11.3而言，及據 貴集團告知，潛在稅項責任為由吾等估算的直接出售 貴集團所持物業的價格而產生的金額，主要包括以下各項：

- 企業所得稅（目標實體除稅前溢利的25%）；
- 土地增值稅（按物業增值額30%至60%的累進稅率）；
- 印花稅（交易額0.05%）；
- 城鎮建設成本、教育稅及當地教育稅，合計佔土地增值稅的12%。

誠如 貴集團委任人員所告知，由於 貴集團尚未有計劃出售該等物業，上述相關稅項負債產生的可能性甚微。

根據慣例，於吾等估值過程中，吾等並無核證及考慮有關稅項責任。

限制條件

吾等已由員工KC Chan先生(測量學士)於二零一九年十二月十六日對該物業進行實地視察。

吾等並無作出詳細實地測量以核實該物業之面積是否正確，惟吾等假設吾等所獲提供之文件所示面積乃正確無訛。所有尺寸、量度及面積均為約數。

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建於或將建於其上的任何物業發展。吾等亦無就該等物業進行考古、生態或環境調查。吾等的估值乃假設此等方面均為符合且建築期間不會產生額外開支或出現延誤。倘發現該等物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損毀情況，或該等物業曾經或正用作污染用途，吾等保留修訂吾等估值意見的權利。

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團提供之資料，並已接納就有關事宜向吾等提供之意見，尤其是但不限於年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、規模及樓面面積及所有其他識別該等物業之相關事宜。規劃於報告內包括但不限於位置規劃、地盤規劃、地段索引圖、分區計劃大綱圖、建築圖則(如有)，以協助讀者辨認該等物業只作參考用途及吾等對其準確性概不負責。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供資料之真實性及準確性。 貴集團亦已知會吾等，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等概不就對有關資料所作出之任何詮釋承擔任何責任，此乃 貴集團之法律顧問責任範圍。吾等亦無核實獲提供之該等物業相關任何資料是否準確。

接受估值的物業所處的市場受2019新型冠狀病毒爆發所疫情引起的不確定性所影響。目前市況每天均在變化。於估值日期，吾等認為市場存在導致重大估值出現重大不確定性的不確定因素。本估值僅為估值日期當時的價值。於本報告所評估的價值可能會於相對較短的時間內出現重大且出乎意料的變動（包括吾等於估值日期尚無法合理知悉的因素而導致的變動）。吾等概不會就其後價值變動所引致的任何虧損承擔任何責任。鑒於所述的估值的不確定性，吾等建議本報告的使用者定期審閱本估值。

備註

吾等以人民幣（人民幣）對物業進行估值。

吾等隨函附奉物業詳情及估值意見。

此 致

香港
新界粉嶺
安樂工業村
業暢街11號
中大印刷集團大廈
中星集團控股有限公司
董事會 台照

代表

永利行評值顧問有限公司

董事總經理

劉詩韻

*FHKIS, AAPI, MRICS,
RPS(GP), MBA(HKU)*

聯席董事

陳晞

MRICS, MSc (Real Estate), BEcon

二零二零年四月九日

劉詩韻女士為註冊專業測量師（產業測量），於香港、澳門特別行政區、中國大陸及亞太地區的物業估值方面擁有逾25年經驗。劉女士為英國皇家特許測量師學會會員、澳洲產業學會會員、香港測量師學會資深會員及註冊中國房地產估價師。

陳晞女士為註冊專業測量師（產業測量），於香港、澳門特別行政區、中國大陸及亞太地區的物業估值方面擁有逾10年經驗。陳女士為英國皇家特許測量師學會會員。

估值概要

	於二零二零年 二月二十九日的 市值 人民幣元
1. 位於中國廣東省清遠市清城區蓮湖產業園 北側編號為N32000004之一幅地塊	90,700,000
2. 位於中國廣東省清遠市清城區東城街道辦事處 蓮塘村民委員會編號為B19001-1及B19001-2之兩幅地塊	並無商業價值 參考價值： 39,210,000
總計：	129,910,000* 包括參考價值

物業詳情及估值意見

物業	詳情	佔用詳情	於二零二零年
			二月二十九日的 市值 人民幣元
1. 位於中國廣東省 清遠市清城區 蓮湖產業園 北側編號為 N32000004之 一幅地塊	該物業包括一幅地盤面積約為 207,999.95平方米的地塊 該物業已獲授土地使用權，於二零 六七年八月十日屆滿，用於工業用 途。	該物業目前空置， 有待開發（附註5）。	90,700,000 (玖仟零柒拾萬)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權合同—國有建設用地使用權出讓合同編號4418002017B02317)，地盤面積約為207,999.95平方米的物業土地使用權已獲授予本公司間接全資附屬公司中大印刷（清遠）有限公司（「中大」），詳情如下：

受限項目	參數
地積比率	不超過2及不少於1
建築密度	不超過45%及不少於30%
樓宇高度限制	不適用
綠化比率	不少於20%
最大建築面積	415,999.9平方米

2. 根據清遠市國土資源局出具的日期為二零一七年十月十八日的國有土地使用權證(2017) 0047427，地盤面積約為207,999.95平方米的物業土地使用權獲授予中大，於二零六七年八月十日屆滿，作工業用途。
3. 據清遠市國土資源局清城分局所發出日期為二零一九年十二月六日的建設工程規劃許可證第B20190466號，中大獲准在地盤面積5,406.72平方米的物業部份上興建樓高4層的生產車間，總建築面積22,482.18平方米。誠如 貴集團告知，完成有關開發的預算成本約為人民幣400,000元。根據估計，該樓宇的總開發價值（定義見下文）為人民幣56,000,000元。

總開發價值乃對出售擬於所估值的地盤上建造的已竣工開發項目的所有部份所產生的出售所得款項總額的評估。

除上述建設工程的規劃許可證外，誠如 貴集團所告知，於估值日期（即二零二零年二月二十九日）餘下地盤並無其他的規劃許可證。

4. 誠如 貴集團所告知，中大已就將地盤開發作生物製藥行業用途提交日期為二零二零年一月十三日的新申請，而有關申請已於二零二零年三月十八日（即估值日期後）獲廣東省清遠高新技術產業開發區管委會辦公室批准。

5. 於估值日期，該物業為空置，並已進行土地平整工程。
6. 該物業位於清城區源潭鎮蓮湖產業園以北，毗鄰253省道（亦稱為銀英公路）。目標區域主要包括村莊、工業及農業土地。
7. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問廣東聯睿律師事務所就該物業合法業權於二零二零年四月九日發出之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - i. 中大合法持有該物業；
 - ii. 中大有合法權利使用、租賃及按揭該物業；
 - iii. 根據土地出讓合同，中大應滿足最低固定資產總投資人民幣998,399,760元要求；及
 - iv. 該物業不受無任何按揭扣押或轉移。

物業詳情及估值意見

物業	詳情	佔用詳情	於二零二零年 二月二十九日的 市值 人民幣元
2. 位於中國廣東省 清遠市清城區 東城街道辦事處 蓮塘村民委員會 編號為 B19001-1及 B19001-2之 兩幅地塊	該物業包括兩幅總地盤面積約為 5,853.4平方米的地塊。 該物業已獲授土地使用權，於二零 五四年十二月二十六日屆滿，作綜 合住宅用途。	該物業目前空置， 有待開發	無商業價值 (請參閱下文 附註3)

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權轉讓合同—B19001-1及B19001-2，總地盤面積約為5,853.4平方米的物業的土地使用權已獲授予本公司間接非全資附屬公司清遠市中清房地產開發有限公司(「中清」)，詳情如下：

受限項目	參數
地積比率	不超過3.8及不少於1
建築密度	不超過28%
樓宇高度限制	80米
綠化比率	不少於30%
最大建築面積	20,282平方米

2. 根據清遠市國土資源局出具的日期為二零一一年十月二十八日的兩份國有土地使用權證(2011)01593及(2011)01594，總地盤面積約為5,853.4平方米的物業土地使用權獲授予中清，於二零五四年十二月二十六日屆滿，作綜合住宅用途。
3. 該物業的土地使用權因捲入一宗待審訴訟而被法院凍結，目前無法在市場上自由轉讓。因此，由於目前對可轉讓性的限制，於估值日期該物業對吾等並無任何商業價值。僅供參考，假定該物業並無任何產權負擔，並且可以在市場上自由轉讓、佔用、租賃、抵押，該物業的市值為人民幣39,210,000(叁仟玖佰貳拾壹萬)元。

4. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問廣東聯睿律師事務所於二零二零年四月九日就該物業合法業權發出之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- i. 合法持有該物業；
 - ii. 該物業的土地使用權被法院凍結，有待進一步了結，因此難以轉讓或按揭該物業；及
 - iii. 於二零一三年出具建設工程規劃許可證，惟直至法律意見日期，該物業仍為空置。倘尚未於土地使用權合同訂明的時間內開發物業，則存在對閒置土地施加罰款的法律風險，或面臨土地管理局出具的移交令，且不獲賠償。

1. 責任聲明

本通函載有上市規則規定之詳情，旨在提供有關本集團之資料。董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，本通函亦無遺漏其他事項，致使當中任何陳述或本通函有誤導成份。

董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別地承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本通函內表達之意見乃經審慎周詳考慮後方作出，本通函亦無遺漏任何其他事實，致使本通函中任何陳述有誤導成份。

2. 股本

於最後實際可行日期及緊隨配發及發行供股股份（假設於供股完成時或之前概無進一步發行新股份及購回股份）後，本公司之法定及已發行股本將如下：

i. 於最後實際可行日期

法定：		港元
50,000,000,000	股每股面值為0.01港元之股份	<u>500,000,000</u>
已發行及繳足股本：		
253,639,456	股每股面值為0.01港元之股份	<u>2,536,395</u>

ii. 緊隨配發及發行供股股份後（假設於供股完成時或之前概無進一步發行新股份及購回股份）

法定：		港元
50,000,000,000	股每股面值為0.01港元之股份	<u>500,000,000</u>
已發行及繳足股本：		
253,639,456	股於最後實際可行日期每股面值為0.01港元之已發行股份	2,536,395
507,278,912	股將於供股完成後配發及發行之供股股份	5,072,789
<u>760,918,368</u>	股每股面值0.01港元之股份	<u>7,609,184</u>

所有已發行股份彼此之間於所有方面均享有同等權益，包括享有股息、投票權及退還股本之權利。供股股份於配發、發行及繳足後將彼此間及與當時之現有已發行股份於所有方面享有同地位，包括享有股息、投票權及退還股本之權利。

本公司之股本或任何其他證券概無任何部分於聯交所以外之任何證券交易所上市或買賣，現時並無申請且現時亦無建議或設法申請批准股份或本公司任何其他證券於任何其他證券交易所上市或買賣。

本公司自二零一九年十二月三十一日（即本公司對上財政年度結束時）以來直至最後實際可行日期止，並無發行任何股份。

於最後實際可行日期，本公司並無任何尚未行使之認股權證、期權或已發行可換股證券或賦予任何權利以兌換或交換或認購股份之其他類似權利，且本集團任何成員公司之股份或貸款資本並無受限於期權或有條件或無條件地同意將受限於期權。

3. 市價

下表顯示於(i)於有關期間各個曆月末之股份最後交易日期、(ii)最後交易日及(iii)最後實際可行日期，股份於聯交所所報之收市價：

	每股收市價 港元
二零一九年七月三十一日	0.280
二零一九年八月三十日	0.225
二零一九年九月三十日	0.270
二零一九年十月三十一日	0.265
二零一九年十一月二十九日	0.244
二零一九年十二月三十一日	0.250
二零二零年一月十日（最後交易日）	0.250
二零二零年一月三十一日	0.202
二零二零年二月二十八日	0.200
二零二零年三月三十一日	0.192
二零二零年四月七日（最後實際可行日期）	0.185

於二零一九年七月十日（即緊接該公告日期前計六個月當日）起至最後實際可行日期止期間，股份於聯交所記錄之每股最低及最高收市價分別為於二零二零年四月三日之0.176港元以及於二零一九年七月十一日及二零一九年七月十二日之0.325港元。

4. 權益披露

a) 董事權益

於最後實際可行日期，本公司之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、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及／或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊所記錄之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須另行通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份及相關股份之好倉

姓名	身份	所持 股份數目	於最後實際 可行日期 所佔本公司 已發行股本 概約百分比
薛先生	可影響受託人如何行使 其酌情權之全權 信託創辦人(附註)	543,314,912	
	實益擁有人	<u>3,630,000</u>	
		546,944,912	215.64%
薛濟匡先生	實益擁有人	2,100,000	0.83%
吳惠群博士	實益擁有人	24,000	0.01%
黃新發先生	實益擁有人	300,000	0.12%

附註：該等股份乃由CNA持有，而CNA則由Preserve Capital Trust（一項由薛先生成立之全權信託，其受益人包括薛先生之一名家族成員及一家於香港成立之慈善機構）實益擁有。

於相聯法團股份及相關股份之好倉

於最後實際可行日期，CNA實益擁有下列本公司附屬公司之遞延無投票權股份：

附屬公司名稱	所持遞延 無投票權 股份數目
中大迷你倉有限公司	2
中大印刷(中國)有限公司	100
中大印刷有限公司	3,000
中大投資管理有限公司	2
雅大柯式印刷有限公司	9,500

鑒於上文附註所述CNA與薛先生之間的關係，薛先生被視為於CNA所擁有上述本公司附屬公司之全部遞延無投票權股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司之董事或最高行政人員概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及／或淡倉），或(ii)根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊所記錄之權益及淡倉，或(iii)根據標準守則須另行通知本公司及聯交所之權益及淡倉。

b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

於最後實際可行日期，據本公司董事或最高行政人員所深知，以下人士（並非董事及本公司最高行政人員）於本公司之股份及相關股份中擁有已記入根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊而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披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司之已發行投票權股份10%或以上權益：

於股份及相關股份之好倉

名稱	身份	所持 股份數目	所佔權益 概約百分比
CNA (附註1)	實益擁有人	119,616,000	
	於控制法團之權益 (附註2)	<u>423,698,912</u>	
		543,314,912	214.21%
包銷商	包銷商	423,698,912	167.05%
Fiducia Suisse SA (附註1)	受託人	39,872,000 (附註3)	15.72%

名稱	身份	所持 股份數目	所佔權益 概約百分比
David Henry Christopher Hill	於控制法團之權益	39,872,000 (附註3)	15.72%
Rebecca Ann Hill (附註4)	配偶權益	39,872,000 (附註3)	15.72%

附註：

1. CNA由Preserve Capital Trust（一項由薛先生成立之全權信託，其受益人包括薛先生之一名家族成員及一家於香港成立的慈善機構）實益擁有。Fiducia Suisse SA（由David Henry Christopher Hill先生全資擁有）為Preserve Capital Trust之受託人。
2. 包銷商由CNA全資擁有，因此CNA被視為於包銷商持有之全部股份中擁有權益。
3. 據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據附註1及4所述CNA、Fiducia Suisse SA、David Henry Christopher Hill及Rebecca Ann Hill之間的關係，根據證券及期貨條例，Fiducia Suisse SA、David Henry Christopher Hill及Rebecca Ann Hill各自應被視為於CNA擁有權益的所有股份中擁有權益。於最後實際可行日期，Fiducia Suisse SA、David Henry Christopher Hill及Rebecca Ann Hill各自概無就有關CNA擁有權益的503,442,912股股份中的視作權益遞交披露權益通告。
4. David Henry Christopher Hill先生之配偶。

於最後實際可行日期，據本公司董事或最高行政人員所深知，直接或間接於本集團任何其他成員公司之已發行投票權股份中擁有10%或以上權益之人士如下：

名稱	集團成員公司名稱	已繳足註冊 資本出資額	股權百分比
清遠市凌雲發展 有限公司	清遠市中清房地產 開發有限公司	人民幣800,000元	40%

除上文所披露者外，董事及本公司最高行政人員並不知悉於最後實際可行日期有任何人士（並非董事及本公司最高行政人員）於股份或相關股份中擁有已記入根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊而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披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司之已發行投票權股份10%或以上權益。

5. 董事於資產及合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事或任何建議董事於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）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。

於最後實際可行日期，下列董事或於當中擁有重大權益，且對本集團業務而言屬重大的合約或安排仍然生效：

- (i) 於二零一九年五月二日，Supreme Cycle Inc.（本公司之全資附屬公司）（作為業主）與樺龍有限公司（由一項全權信託實益全資擁有，而薛先生為其中受益對象之一）（作為租戶）訂立租賃協議，內容有關租賃香港新界元朗合財街33號合益商場1樓21、22、23、41及77號單位以及3樓全層，由二零一九年三月十六日起至二零二二年三月十五日（包括首尾兩日）止，固定租期為三年（可選擇額外續期三年），每月租金為370,000港元，以供樺龍有限公司及其聯屬公司經營卡拉OK專門店或經營卡拉OK之相關附屬業務。鑒於薛先生與樺龍有限公司間之聯繫，薛先生被視為於上述租賃協議中擁有重大權益；及
- (ii) 本公司與包銷商（由CNA全資擁有的公司，其由薛先生成立之全權信託 Preserve Capital Trust實益擁有，其受益人包括薛先生之一名家族成員及一家於香港成立的慈善機構）訂立包銷協議。鑒於上述薛先生與包銷商之間的聯繫，薛先生被視為於包銷協議中擁有重大權益。

除上文所披露者外，概無董事於最後實際可行日期存續且對本集團之業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 董事於競爭之業務中之權益

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

7. 有關證券權益及買賣之其他披露事項

於最後實際可行日期，

- (i) 除本通函「董事會函件」中「本公司股權架構」一節所載之股份外，包銷商或任何與其一致行動人士或包銷商之董事概無擁有或控制任何股份或就任何股份作出指示及擁有股份、未行使期權、認股權證或可兌換為股份之任何證券或任何涉及本公司證券之衍生工具之權利，或持有本公司任何有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；
- (ii) 包銷商或任何與其一致行動人士或本公司概無接獲任何有關於股東特別大會上投票贊成或反對供股及／或包銷協議及／或清洗豁免之不可撤回承諾；
- (iii) 包銷商或任何與其一致行動人士概無借入或借出本公司任何有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；
- (iv) 本公司及董事概無借入或借出本公司任何有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；
- (v) 除包銷協議及不可撤回承諾外，包銷商或任何與其一致行動人士、本公司及董事概無於相關期間內買賣本公司任何股份、可換股優先股、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具以換取利益；
- (vi) 除Preserve Capital Trust（其為包銷商全部股權的最終實益擁有人）的創辦人薛先生外，本公司及董事概無持有包銷商之任何股份、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具或可兌換或可交換為包銷商股份之類似權利。除上文所披露者及除包銷協議及不可撤回承諾外，本公司及董事概無於相關期間內買賣包銷商之任何股份、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具以換取利益；

- (vii) 除包銷協議及不可撤回承諾外，於相關期間內概無與任何其他人士就本公司有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）訂立收購守則規則22註釋8所述可能對供股及／或包銷協議及／或清洗豁免而言屬重大之任何安排（不論以期權、彌償保證或其他方式）；
- (viii) 於相關期間內，本公司之附屬公司、本公司或本集團任何成員公司之退休金，或根據收購守則按「一致行動」釋義第(5)類所列明而假定為一致行動或按「聯繫人」釋義第(2)類所列明而屬本公司聯繫人之人士，概無擁有或控制任何股份或涉及本公司任何股份或證券之證券、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具，或買賣上述各項以換取利益；
- (ix) 於相關期間內，概無股份或涉及本公司任何股份或證券之任何證券、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具由與本公司有關連之基金經理以全權委託方式管理，而有關人士概無買賣任何股份或涉及本公司任何股份或證券之任何證券、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具以換取利益；
- (x) 除包銷協議及不可撤回承諾外，於相關期間內，概無與本公司訂立收購守則規則22註釋8所述類型之安排，或與收購守則「一致行動」釋義第(1)、(2)、(3)及(5)類所列明而假定為與本公司一致行動或與收購守則「聯繫人」釋義第(2)、(3)及(4)類所列明而屬本公司聯繫人之任何人士訂立之安排，而彼等概無買賣任何股份或涉及本公司任何股份或證券之任何證券、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具以換取利益；
- (xi) 除包銷協議及不可撤回承諾外，包銷商及與其一致行動人士及任何董事、前董事、股東或前股東概無訂立任何有關或取決於供股、包銷協議及據其擬進行的交易以及清洗豁免之協議、安排或諒解（包括任何補償安排）；
- (xii) 除包銷協議及不可撤回承諾外，(i)任何股東；與(ii)包銷商及與其一致行動人士；或本公司、其附屬公司或聯屬公司之間並無訂立任何諒解、安排或協議或特別交易；

- (xiii) 包銷商並無與其他人士就轉讓、抵押或質押根據供股將向包銷商發行及配發或因履行其於包銷協議項下責任而向包銷商可能發行及配發之股份訂立協議、安排或諒解；
- (xiv) 除供股及包銷協議須待（其中包括）本通函「董事會函件」「包銷協議」一節「供股之條件」分節所載包銷商取得清洗豁免後方可作實外，概無訂立任何與導致包銷商或任何與其一致行動人士可能或不可能援引或試圖援引供股及／或包銷協議及／或清洗豁免某項先決條件或條件之情況有關之協議或安排；
- (xv) 薛先生、薛濟匡先生及吳惠群博士（各人均為董事）已簽立不可撤回承諾接受彼等各自根據供股將獲暫定配發的相關供股股份，而董事黃新發先生並無就其實益持有的股份表明接受或拒絕彼根據供股將獲暫定配發的相關供股股份的意向。薛先生、薛濟匡先生、吳惠群博士及黃新發先生及彼等各自的聯繫人已各自按照上市規則第7.19A(1)條及第7.27A(1)條的規定，放棄於股東特別大會上就批准供股、包銷協議、配售協議及其項下擬進行的交易的決議案投贊成票。薛先生、薛濟匡先生、吳惠群博士及黃新發先生以及彼等各自的聯繫人各自亦須於股東特別大會上就批准清洗豁免的決議案就彼等各自的實益股權放棄投票。除薛先生、薛濟匡先生、吳惠群博士及黃新發先生外，於最後實際可行日期，概無董事持有任何股份；
- (xvi) 概無任何董事已獲或將獲提供利益作為離職補償或與供股、包銷協議及據其擬進行的交易以及清洗豁免有關的其他補償；
- (xvii) 除包銷協議及不可撤回承諾外，包銷商及與其一致行動人士概無訂立任何董事於當中擁有重大個人權益之重大合約；及

- (xviii) 除包銷協議及不可撤回承諾外，任何董事與任何其他人士之間概無訂立以供股、包銷協議及據其擬進行的交易以及清洗豁免之結果為條件或取決於有關結果或在其他方面與供股、包銷協議及據其擬進行的交易以及清洗豁免有所關連之協議或安排。

8. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約，且並非於一年內屆滿或可由本公司或本集團任何成員公司於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之服務合約。

9. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司非全資附屬公司中清持有中國清遠市兩幅地塊之土地使用權。於二零一四年六月十八日，深圳市中星國盛投資發展有限公司（「中星國盛」，本公司全資附屬公司）就（其中包括）償還中星國盛提供之股東貸款人民幣23,479,330元向寶安區人民法院提出對中清之民事訴訟（「該訴訟」）。於二零一四年六月十九日，根據中星國盛就凍結及保存中清總值人民幣23,400,000元之資產提出之申請，寶安區人民法院頒令，於二零一四年六月二十四日起至二零一六年六月二十三日止期間凍結及保存中清擁有之兩幅土地（「凍結令」）。凍結令旨在確保中清有足夠資產償還欠負本集團之股東貸款。

該訴訟先後於二零一四年八月十八日及二零一四年九月二十五日進行兩次聆訊。於二零一四年十月十五日，本集團收到由寶安區人民法院發出日期為二零一四年九月三十日之民事調解書，其中確認：(i)本集團與中清確認，中清結欠中星國盛合共人民幣23,479,330元；(ii)中清同意向中星國盛償還合共人民幣23,479,330元，連同由二零一四年六月十八日起至還款日期（應由民事調解書生效日期起計15天內）止累計之利息；及(iii)倘中清未能償還協定款項，則中星國盛應有權要求中清支付違約利息，金額乃按同一期間中國人民銀行借貸利率之兩倍計算。根據本集團中國法律顧問之意見，民事調解書之生效日期為二零一四年十月十五日，因此，中清之還款限期為二零一四年十月三十日。於二零一四年十月三十日前，中清並無向中星國盛償還未償還股東貸款及應計利息。

於二零一六年五月二十七日，中星國盛向寶安區人民法院提交有關延長凍結令有效期間之申請。寶安區人民法院已批准凍結令期間由二零一六年六月十三日延長至二零一九年六月十二日。於二零一九年五月十五日，於中星國盛申請後，寶安區人民法院進一步延長凍結令之有效期間至二零二二年五月十二日。

本集團管理層已評估以下因素，包括但不限於：(i)解決土地凍結事宜之相關成本及土地拍賣程序；(ii)中國清遠市現行發展規劃；(iii)中國清遠市房地產市場的供求情況；及(iv)本集團各業務分類的業務目標及資源分配。本集團管理層決定，目前不應就該訴訟採取進一步行動，而本集團將密切監察與其業務夥伴的談判進度，並將適時採取進一步法律行動以保障本集團的利益。同時，本集團亦將尋求出售該地塊的任何機會。

就董事所知，於最後實際可行日期，除該訴訟外，本集團之成員公司概無涉及任何重大訴訟或申索，亦無針對本集團成員公司之懸而未決或受威脅之重大訴訟或申索。

10. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見、函件或建議之專家之資格：

名稱	資格
鼎珮證券有限公司	可從事證券及期貨條例所指第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
滙鋒評估有限公司	獨立專業估值師
永利行評值顧問有限公司	獨立專業估值師

以上各專家已就本通函之刊發轉載其函件及／或報告，以及以其分別載入之形式及內容在本通函內引述其名稱發出同意書，而迄今並無撤回同意書。以上各專家已確認，於最後實際可行日期：

- (i) 並無於本集團任何成員公司中擁有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券之權利（無論在法律上是否可強制執行）；及
- (ii) 並無於本集團任何成員公司已收購、出售或租賃或本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期）以來擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有直接或間接權益。

11. 重大合約

於緊接該公告日期前兩年內及截至最後實際可行日期止，除下列合約外，本集團之成員公司概無訂立以下屬重大或可能屬重大之合約（並非於本集團開展或擬開展的一般業務過程中訂立之合約）：

- (i) 中大印刷集團有限公司（「**中大印刷集團**」，本公司之全資附屬公司，作為賣方）、華成企業有限公司（「**華成**」，作為買方）及元濟忠先生（「**元先生**」，作為擔保人）訂立日期為二零一八年三月十六日之買賣協議（「**Zen Vantage 買賣協議**」），內容有關買賣Zen Vantage Limited之全部已發行股本及Zen Vantage Limited結欠中大印刷集團之全部款項，總代價為153,000,000港元（可予以調整），有關詳情載於本公司日期為二零一八年三月十六日之公告及本公司日期為二零一八年六月二十五日之通函；
- (ii) 中大印刷集團、華成及元先生訂立日期為二零一八年四月十一日之Zen Vantage買賣協議之補充協議，據此更改可退還按金付款日期，有關詳情載於本公司日期為二零一八年四月十一日之公告及本公司日期為二零一八年六月二十五日之通函；
- (iii) 本公司之全資附屬公司中大印刷（清遠）有限公司與清遠市清城區第一建築工程公司訂立日期為二零一八年五月十日之土方施工合約，內容有關於由本集團擁有及位於中國廣東省清遠市清城區之土地一部份之若干平整工程，合約金額為人民幣7,258,724元，有關詳情載於本公司日期為二零一八年五月十日之公告；

- (iv) 中星中大印刷(深圳)有限公司(「中星中大(深圳)」,本公司之全資附屬公司)(作為買方)與浙江焯岡機械有限公司(作為賣方)訂立日期為二零一八年六月二十九日之銷售合約,內容有關購置一組PS版(六色)商標印刷機及若干零部件,總合約價為人民幣2,660,000元,有關詳情載於本公司日期為二零一八年六月二十九日之公告;
- (v) 中星中大(深圳)(作為買方)與海德堡印刷設備(北京)有限公司深圳分公司(作為賣方)訂立日期為二零一八年七月六日之銷售合約,內容有關購置七色平張紙膠印機連上光系統(「平張紙膠印機」),總合約價為人民幣13,450,000元,有關詳情載於本公司日期為二零一八年七月六日之公告;
- (vi) 中星中大(深圳)(作為買方)與海德堡中國有限公司(「海德堡中國」)(作為賣方)訂立日期為二零一八年七月六日之銷售合約,內容有關購置可供平張紙膠印機使用的IST UV固化器,合約價為277,700歐元,有關詳情載於本公司日期為二零一八年七月六日之公告;
- (vii) Dream Class Limited(「**Dream Class**」)與坤達實業投資有限公司(「**坤達**」)訂立日期為二零一八年八月三十一日之協議,據此,根據坤達按Dream Class與坤達訂立日期為二零一三年二月二十七日之認沽期權契據(經日期分別為二零一六年二月二十六日及二零一七年六月三十日的兩份補充契據修訂及補充)向Dream Class授出的購股權獲行使後,由Dream Class向坤達出售Dream Class的全資附屬公司Star Rank Limited的全部已發行股本(「**SPV出售事項**」)之完成日期由二零一八年五月三十一日進一步延後至訂約方將予協定之日子(其須為二零一八年十二月三十一日或之前),有關詳情載於本公司日期為二零一八年八月三十一日之公告;
- (viii) 中大印刷集團、華成及元先生訂立日期為二零一八年十二月三十一日之Zen Vantage買賣協議之第二份補充協議,據此修訂協定參考日期及最後截止日期(兩者定義見Zen Vantage買賣協議及本公司日期為二零一八年三月十六日之公告),有關詳情載於本公司日期為二零一八年十二月三十一日之公告;

- (ix) 中星中大(深圳)(作為買方)與海德堡中國(作為賣方)訂立日期為二零一九年一月二十一日之銷售合約,內容有關購置六色平張紙膠印機連上光系統,合約價為1,464,777歐元,有關詳情載於本公司日期為二零一九年一月二十一日之公告及本公司日期為二零一九年三月二十八日之通函;
- (x) 中星中大(深圳)與深圳市義新設計裝飾工程有限公司(作為承建商)訂立日期為二零一九年三月二十二日之裝修框架合約,內容有關將於本集團位於中國深圳龍崗區橫崗鎮保安村生產其印刷品之生產廠房進行裝修工程,總合約價格不超過人民幣2,400,000元,有關詳情載於本公司日期為二零一九年三月二十二日之公告;
- (xi) Dream Class、華泰財務國際有限公司(「華泰」)(本公司之全資附屬公司)、坤達、匯金資本投資有限公司(「匯金」)與林懋達先生(「林先生」)訂立日期為二零一九年三月二十八日之確認契據,據此,訂約方就貸款安排(定義見下文)及SPV出售事項的完成安排達成協議,有關詳情載於本公司日期為二零一九年三月二十八日之公告及本公司日期為二零一九年七月二十六日之通函;
- (xii) 中大印刷集團、華成及元先生就終止Zen Vantage買賣協議訂立日期為二零一九年四月三十日之終止協議,有關詳情於本公司日期為二零一九年四月三十日之公告內披露;
- (xiii) 華泰(作為貸方)、匯金(作為借方)與林先生(作為擔保人)訂立日期為二零一九年八月十三日之貸款協議,據此,華泰同意向匯金授予本金額為人民幣21,693,205元之貸款,按年利率10.5%計息,為期24個月(「貸款安排」);
- (xiv) 匯金(作為押記人)以華泰為受益人簽立日期為二零一九年八月十三日之股份押記,據此,匯金同意向華泰抵押其於香港威裕有限公司所擁有的全部股份(佔香港威裕有限公司全部已發行股本),作為其履行貸款安排下的所有還款義務的擔保;

- (xv) 東莞市宏恒景實業投資有限公司（「東莞宏恒景」）（作為業主）與錦翰印刷（深圳）有限公司（「深圳公司」）（本公司之全資附屬公司）（作為租戶）訂立日期為二零一九年十月三十日之租賃協議，內容有關租賃工廠大樓D1棟的一樓及二樓以及宿舍大樓的18個單位，全部均位於中國東莞市長安鎮靖海西路99號冠城創新產業園（「物業」），租期自二零一九年十一月一日起至二零二二年十月三十一日止（包括首尾兩日）為期3年，以供本集團用作工廠及宿舍物業（「租賃協議」），有關詳情載於本公司日期為二零一九年十月三十日之公告；
- (xvi) 東莞宏恒景與深圳公司訂立日期為二零一九年十月三十日之補充租賃協議（「補充租賃協議」），據此，訂約方已同意於項目公司成立後，東莞宏恒景與深圳公司之間須訂立新租賃協議，其條款及條件與租賃協議者大致相同，有關詳情披露於本公司日期為二零一九年十月三十日之公告；
- (xvii) 深圳公司（作為買方）與佛山市華禹彩印有限公司（作為賣方）訂立日期為二零一九年十一月五日之訂購合同，內容有關購置一組二手海德堡八色印刷機及若干備件，包括但不限於LED及UV固化機，總合同價格為人民幣5,560,000元，有關詳情載於本公司日期為二零一九年十一月五日之公告；
- (xviii) 深圳公司（作為買方）與深圳市宇鋒印刷設備有限公司（作為賣方）訂立日期為二零一九年十二月二十三日之訂購合同，內容有關購置一組二手海德堡十色膠印機，總合同價格為人民幣4,980,000元，有關詳情載於本公司日期為二零一九年十二月二十三日之公告；
- (xix) 東莞宏恒景與深圳公司訂立日期為二零二零年一月八日之終止協議，內容有關終止租賃協議及補充租賃協議，自二零二零年一月八日起生效，有關詳情披露於本公司日期為二零二零年一月八日之公告；
- (xx) 配售協議；

(xxi) 包銷協議；

(xxii) 補充配售協議；及

(xxiii) 補充包銷協議。

12. 開支

有關供股須由本公司支付之開支（包括印刷、登記、翻譯、法律、財務顧問費、會計及其他專業費用）估計將約為3,500,000港元。

13. 公司資料及參與供股之各方

註冊辦事處	Clarendon House 2 Church Street Hamilton HM 11 Bermuda
香港總部及主要營業地點	香港 新界 粉嶺安樂工業村 業暢街11號 中大印刷集團大廈
主要股份登記及過戶處	Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited Clarendon House 2 Church Street Hamilton HM 11, Bermuda
香港股份過戶登記分處	卓佳秘書商務有限公司 香港 皇后大道東183號 合和中心54樓
公司秘書	張玉珊小姐
授權代表	薛嘉麟先生 香港 尖沙咀東 加連威老道98號 東海商業中心 8樓801-2室

主要往來銀行	中國銀行(香港)有限公司 香港花園道1號 交通銀行(香港)有限公司 香港中環畢打街20號 香港上海滙豐銀行有限公司 香港皇后大道中1號
核數師及申報會計師	德勤•關黃陳方會計師行， 註冊會計師 香港 金鐘 金鐘道88號 太古廣場1座35樓
本公司之財務顧問	領智證券有限公司 香港 干諾道中111號 永安中心11樓 1108-1110室
本公司關於香港法律之法律顧問	呂鄭洪律師行有限法律責任合夥 香港 金鐘 夏慤道18號 海富中心一期 7樓702室
上市規則獨立董事委員會、 收購守則獨立董事委員會及 獨立股東之獨立財務顧問	鼎珮證券有限公司 香港 中環 康樂廣場8號 交易廣場1期 49樓
配售代理	領智證券有限公司 香港 干諾道中111號 永安中心11樓 1108-1110室

包銷商

Smithfield Ventures Limited
註冊地址：
Vistra Corporate Services Centre
Wickhams Cay II, Road Town
Tortola, VG1110
British Virgin Islands

通訊地址：

香港
尖沙咀東
加連威老道98號
東海商業中心
8樓801-2室

包銷商之董事

黎名江先生
香港
尖沙咀東
加連威老道98號
東海商業中心
8樓801-2室

劉錦昌先生
香港
尖沙咀東
加連威老道98號
東海商業中心
8樓801-2室

包銷商之最終控股股東

Preserve Capital Trust (附註)
Chemin des Rapes 6,
1882 Gryon,
Switzerland

附註：Fiducia Suisse SA為Preserve Capital Trust之受託人，由David Henry Christopher Hill全資擁有，而其受益人包括薛先生之一名家族成員及一間於香港成立之慈善機構。

14. 本公司之董事及高級管理層

姓名	地址
執行董事	
薛嘉麟先生 (主席)	香港 新界 粉嶺安樂工業村 業暢街11號 中大印刷集團大廈
薛濟匡先生 (行政總裁)	香港 新界 粉嶺安樂工業村 業暢街11號 中大印刷集團大廈
非執行董事	
吳惠群博士	香港 新界 粉嶺安樂工業村 業暢街11號 中大印刷集團大廈
陳焯材先生	香港 新界 粉嶺安樂工業村 業暢街11號 中大印刷集團大廈
黃新發先生	香港 新界 粉嶺安樂工業村 業暢街11號 中大印刷集團大廈

姓名	地址
獨立非執行董事	
李國雲先生	香港 新界 粉嶺安樂工業村 業暢街11號 中大印刷集團大廈
賴世和先生	香港 新界 粉嶺安樂工業村 業暢街11號 中大印刷集團大廈
朱瑾沛先生	香港 新界 粉嶺安樂工業村 業暢街11號 中大印刷集團大廈
替任董事	
劉錦昌先生 (吳惠群博士之替任董事)	香港 新界 粉嶺安樂工業村 業暢街11號 中大印刷集團大廈
高級管理層	
吳惠芝女士	香港 新界 粉嶺安樂工業村 業暢街11號 中大印刷集團大廈
溫國樑先生	香港 新界 粉嶺安樂工業村 業暢街11號 中大印刷集團大廈

執行董事

薛嘉麟先生，現年41歲，於二零零九年八月獲委任為董事會主席，彼於二零零四年七月出任執行董事，並於二零零七年十一月至二零零九年八月三十一日期間擔任本公司行政總裁。彼亦為本公司多間附屬公司之董事。薛先生分別於二零零八年及二零零三年獲香港中文大學頒授行政人員工商管理碩士學位及市場學碩士學位。彼曾任職於投資銀行界兩年，後轉投商界，於一間私人公司擔任董事兩年。薛先生擁有豐富及專業管理經驗，亦熟悉投資分析。彼現負責監督本集團業務發展及開拓中外市場，尋求商機。

薛先生並未與本公司訂立任何服務合約，且無指定服務期限，惟彼須輪值退任及重選並遵守本公司細則（「細則」）及上市規則訂明的其他相關條款。於最後實際可行日期，薛先生有權收取年薪2,310,000港元。

薛先生為本公司執行董事兼行政總裁薛濟匡先生之姪兒，亦為非執行董事吳惠群博士之外甥。薛先生為CNA之董事，該公司於本公司的股份及相關股份中擁有權益，根據證券及期貨條例第XV部第2分部及第3分部之條文，須向本公司披露該等權益。

薛濟匡先生，現年58歲，於二零零九年八月獲委任為本公司行政總裁，自一九九二年起獲委任為執行董事。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。薛濟匡先生持有加拿大約克大學財務系工商管理學士學位，彼從事市場拓展工作逾30年，負責本公司業務之運作及制訂及執行本集團之策略計劃及落實業務目標。

薛濟匡先生並未與本公司訂立任何服務合約，且無指定服務期限，惟彼須輪值退任及重選並遵守細則及上市規則訂明的其他相關條款。於最後實際可行日期，薛濟匡先生有權收取年薪1,386,000港元。

薛濟匡先生為本公司執行董事兼主席薛先生之叔父。

非執行董事

吳惠群博士，現年70歲，於二零零七年三月獲委任為非執行董事。吳惠群博士持有英國華威大學工程學博士學位，於環球供應鏈管理、物流規劃、創新、行政及領袖培訓方面具有逾40年經驗。

根據吳惠群博士與本集團訂立之委任函，吳惠群博士之任期由二零一九年四月一日起至二零二二年三月三十一日止，為期三年，惟須輪值退任並重選以及遵守細則及上市規則所訂明的其他有關條款以及其委任函之條款及條件。於最後實際可行日期，吳惠群博士有權收取年薪120,000港元。

吳惠群博士為執行董事兼董事會主席薛先生之舅父。

陳焯材先生，現年68歲，於二零零二年二月獲委任為獨立非執行董事，並於二零零七年十一月調任非執行董事。彼為本公司一間附屬公司之董事。陳焯材先生為香港會計師公會及英國特許管理會計師公會之資深會員，以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員，亦為全球特許管理會計師。

陳焯材先生曾為多家跨國企業及上市公司服務，擁有超過40年財務管理、企業行政及企業融資經驗。

根據陳焯材先生與本集團訂立之委任函，陳焯材先生之任期由二零一九年四月一日起至二零二二年三月三十一日止，為期三年，惟須輪值退任並重選以及遵守細則及上市規則所訂明的其他有關條款以及其委任函之條款及條件。於最後實際可行日期，陳焯材先生有權收取年薪170,000港元。

黃新發先生，現年64歲，曾於一九九四年十二月至二零零九年八月期間出任獨立非執行董事，並於二零零九年八月調任非執行董事。彼現為董事會審核委員會及薪酬委員會成員。黃新發先生持有香港大學文學士學位，從事電子產品業務逾35年，對製造營運有豐富經驗。

根據黃新發先生與本集團訂立之委任函，黃新發先生之任期由二零一九年四月一日起至二零二二年三月三十一日止，為期三年，須輪值退任並重選以及遵守細則及上市規則所訂明的其他有關條款以及其委任函之條款及條件。於最後實際可行日期，黃新發先生有權收取年薪120,000港元。

獨立非執行董事

李國雲先生，現年52歲，於二零一三年四月獲委任為獨立非執行董事。彼現時為董事會審核委員會及薪酬委員會的主席。李國雲先生持有工商管理碩士學位及商業及會計學學士學位，並為香港會計師公會、澳洲會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員。李國雲先生於會計及管理方面擁有逾25年經驗。彼現時於一家在香港從事腕錶製造業務、規模宏大之公司出任財務總監。彼曾於二零零七年三月至二零零八年五月期間獲委任為本公司公司秘書。

根據李國雲先生與本集團訂立之委任函，李國雲先生之任期由二零一九年四月五日起至二零二二年四月四日止，為期三年，惟須輪值退任並重選以及遵守細則及上市規則所訂明的其他有關條款以及其委任函之條款及條件。於最後實際可行日期，李國雲先生有權收取年薪120,000港元。

賴世和先生，46歲，於二零一七年四月獲委任為獨立非執行董事。彼現為董事會審核委員會及薪酬委員會的成員。彼持有香港理工大學企業管治碩士學位及香港城市大學會計（榮譽）文學士學位。賴世和先生為香港會計師公會執業會計師及特許公認會計師公會資深會員，並為特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員。

賴世和先生於會計及管理方面擁有逾20年經驗。彼現任映美控股有限公司（股份代號：2028）財務總監及公司秘書，該公司股份於聯交所主板上市。賴世和先生曾於二零零六年八月至二零零七年三月獲委任為本公司公司秘書。

根據賴世和先生與本公司訂立的日期為二零一七年四月十九日之委任函，賴世和先生之任期由二零一七年四月十九日起至二零二零年四月十八日止，為期三年，惟須輪值退任並重選以及遵守細則及上市規則所訂明的其他有關條款以及其委任函之條款及條件。於最後實際可行日期，賴世和先生有權收取年薪120,000港元。

朱瑾沛先生，40歲，於二零一七年六月獲委任為獨立非執行董事。朱瑾沛先生持有奧克蘭大學商業學士學位（主修市場學）及理學學士學位（主修電腦科學）。朱瑾沛先生於娛樂業之銷售及市場推廣領域擁有逾15年經驗。

根據朱瑾沛先生與本集團訂立之委任函，朱瑾沛先生之任期由二零一七年六月二十三日起至二零二零年六月二十二日止，為期三年，惟須輪值退任並重選以及遵守細則及上市規則所訂明的其他有關條款以及其委任函之條款及條件。於最後實際可行日期，朱瑾沛先生有權收取年薪120,000港元。

替任董事

劉錦昌先生，現年57歲，於二零零八年七月獲委任為非執行董事吳惠群博士之替任董事。彼為亮燃有限公司之經理。劉錦昌先生於二零零一年加盟本集團，持有香港公開大學之工商管理碩士學位及專業會計碩士學位。彼為英國特許市務學會之會員，於管理、銷售及市場推廣方面擁有逾30年經驗。

高級管理層

吳惠芝女士，現年60歲，從事標籤及絲網印刷業務逾35年。彼於一九九二年加入本集團，現為中大印刷有限公司及中大印刷（國際）有限公司之副總裁。吳惠芝女士持有香港理工大學與英國華威大學聯合頒授之工程商業管理理學碩士學位。彼負責本集團之企業社會責任及品質管理工作，現為環保促進會轄下環保促進會認證服務計劃委員會成員。

溫國樑先生，現年40歲，為本集團音樂及娛樂業務多家公司之董事。彼於二零零九年加入本集團。彼曾於二零零一年至二零零七年出任Neway Karaoke Box Limited之人力資源經理，隨後獲委任為該公司執行董事。溫國樑先生於相關管理工作方面擁有逾15年經驗，並持有香港浸會大學人力資源管理學士學位及香港理工大學管理學碩士學位。

15. 一般資料

- (i) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。
- (ii) 本公司之公司秘書為張玉珊小姐，彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。
- (iii) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM 11, Bermuda。
- (iv) 本公司之香港主要營業地點位於香港新界粉嶺安樂工業村業暢街11號中大印刷集團大廈。
- (v) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (vi) 於最後實際可行日期，除中國的外匯管制及支付與匯出溢利或匯回資本附帶的有關稅項外，據董事所深知，並無其他對將香港境外之溢利匯入香港或將資本匯回香港造成影響之限制。

16. 備查文件

以下文件之副本將由本通函日期起至股東特別大會日期（包括該日）止期間，在(i)正常辦公時間（星期六及公眾假期除外）上午十時正至下午一時正及下午二時正至下午五時正於本公司香港總部及主要營業地點（地址為香港新界粉嶺安樂工業村業暢街11號中大印刷集團大廈）；(ii)本公司網站(www.newaygroup.com.hk)；及(iii)證監會網站(www.sfc.hk)可供查閱。

- (i) 公司組織章程大綱及細則；
- (ii) 董事會函件，全文載於本通函第15至52頁；
- (iii) 上市規則獨立董事委員會函件，全文載於本通函第53至54頁；
- (iv) 收購守則獨立董事委員會函件，全文載於本通函第55至56頁；
- (v) 鼎珮證券函件，全文載於本通函第57至106頁；
- (vi) 本公司截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年之年報以及本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之全年業績公告；
- (vii) 德勤•關黃陳方會計師行就本集團未經審核備考財務資料發出之報告，全文載於本通函附錄二；
- (viii) 滙鋒評估有限公司編製之物業估值報告，全文載於本通函附錄三；
- (ix) 永利行評值顧問有限公司編製之物業估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (x) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；
- (xi) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (xii) 配售協議；
- (xiii) 包銷協議；
- (xiv) 補充配售協議；
- (xv) 補充包銷協議；
- (xvi) 不可撤回承諾；及
- (xvii) 本通函。

股東特別大會通告



NEWAY GROUP HOLDINGS LIMITED

中星集團控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00055)

股東特別大會通告

茲通告Neway Group Holdings Limited 中星集團控股有限公司* (「本公司」) 謹訂於二零二零年五月四日(星期一)上午十一時三十分假座香港新界粉嶺安樂工業村業暢街11號中大印刷集團大廈5樓舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過以下本公司決議案(除文義另有所指外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二零年四月九日的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義：

普通決議案

1. 「動議待下文第2項決議案獲通過及滿足通函第31頁第(2)至(8)項所載的供股條件(定義見下文)後：
 - (a) 批准、確認及追認本公司與Smithfield Ventures Limited (「包銷商」) 簽訂日期為二零二零年一月十日之包銷協議(經日期為二零二零年一月三十一日之補充協議及日期為二零二零年四月七日之第二份補充協議修訂及補充)(「包銷協議」)(包銷協議標註有「A」字樣之副本已提交大會並經大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易；

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (b) 批准按於二零二零年五月十四日(星期四)(或本公司與包銷商就釐定本公司股東(「股東」)參與供股的權利可能協定的有關其他日期(「記錄日期」))每持有一(1)股本公司普通股獲發兩(2)股供股股份之基準,以認購價每股供股股份0.20港元(「認購價」),透過供股(「供股」)方式,向於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東發行本公司507,278,912股新普通股(「供股股份」),除本公司董事(「董事」)按照本公司法律顧問將予提供之法律意見,認為基於彼等登記地址之有關所在地法例的法律限制或當地有關監管機構或證券交易所之任何規定,以及大致根據通函(標註有「B」字樣之通函副本已提交大會並經大會主席簡簽以資識別)所載的條款及條件及董事可能釐定的有關其他條款及條件,不向海外股東(「不合資格股東」)提呈供股股份屬必要或合宜;
- (c) 批准、確認及追認本公司與領智證券有限公司就按盡力基準以不低於認購價的配售價配售不獲認購供股股份及/或不合資格股東未售出供股股份(視情況而定)所訂立日期為二零二零年一月十日之配售協議(經日期為二零二零年一月三十一日之補充協議及日期為二零二零年四月七日之第二份補充協議修訂及補充)(「配售協議」)(配售協議標註有「C」字樣之副本已提交大會並經大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易;
- (d) 授權董事會(「董事會」)或其委員會根據或就供股配發及發行供股股份,惟倘為不合資格股東,則不得向不合資格股東配發及發行供股股份,惟可按照通函第20頁所載之條款處置;

股東特別大會通告

- (e) 經計及本公司細則或香港以外任何地區法例或任何認可監管機構或證券交易所規則及規例的任何限制或責任後，授權董事會或其下轄委員會就不合資格股東作出其可能認為屬必要或權宜之有關其他排除或其他安排，以及一般進行其可能認為適合實行供股之有關事項或作出有關安排；及
- (f) 授權一名或多名董事在其全權酌情認為就進行供股、包銷協議、配售協議及其項下擬進行之交易或使之生效或就該等事宜而言屬必要、適合、合宜或權宜之情況下，作出一切有關行動及事宜，及簽署及簽立一切有關進一步文件或契據，及採取有關步驟。」

特別決議案

2. 「動議：

- (a) 待香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事（或其所委託之任何人士）授出清洗豁免（定義見下文），及滿足所授出清洗豁免附帶的任何條件後，批准根據收購及合併守則（「收購守則」）規則26豁免註釋1授出的豁免，豁免包銷商及與其一致行動人士因包銷商根據包銷協議履行包銷責任而須就包銷商及與其一致行動人士尚未擁有或同意將予收購的本公司股份向股東提出收購守則規則26項下強制性全面收購建議的任何責任（「清洗豁免」）；及

股東特別大會通告

- (b) 授權一名或多名董事在其全權酌情認為就進行清洗豁免及其項下擬進行之交易或使之生效或就與之有關的任何事項而言屬必要、適合、合宜或權宜之情況下，作出一切有關行動及事宜，及簽署及簽立一切有關進一步文件或契據，及採取有關步驟。」

代表董事會

NEWAY GROUP HOLDINGS LIMITED

中星集團控股有限公司*

主席

薛嘉麟

香港，二零二零年四月九日

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton, HM 11
Bermuda

香港總部及主要營業地點：

香港
新界
粉嶺安樂工業村
業暢街11號
中大印刷集團大廈

附註：

- (1) 董事會已就會議安排參考香港聯合交易所有限公司與香港證券及期貨事務監察委員會於二零二零年四月一日聯合發佈的「有關在《預防及控制疾病（禁止群組聚集）規例》實施下召開股東大會的聯合聲明」。本公司將於會上實施若干預防措施（詳情載於本通函「股東特別大會的預防措施」一節），以保障出席股東、員工及其他持份者的健康及安全。
- (2) 凡有權出席大會並於會上投票之本公司股東，均有權委任一名或以上受委代表代其出席，並於本公司之細則條文之規限下代其投票。受委代表毋須為本公司股東，惟必須親身出席大會以代表有關股東。如委任一名以上受委代表，則委任書應註明與所委任之各名受委代表有關之股份數目。
- (3) 本公司無論如何均不希望降低本公司股東行使其權利及投票之機會，但意識到有迫切需要保障股東免於可能暴露於冠狀病毒大流行之風險。為股東之健康安全著想，本公司在此鼓勵股東藉委任大會主席為其代表，代替親身出席大會，以於會上行使其投票權利。行使股東權利毋須股東親身出席。

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (4) 代表委任表格必須由委任人或獲其書面正式授權之代理人簽署。如委任人為法團，則委任受委代表之文書必須蓋上公司印鑑，或由獲授權簽署之高級職員、代理人或其他人士親筆簽署。代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經公證人證明之該授權書或授權文件副本，最遲須於二零二零年五月二日（星期六）上午十一時三十分或續會（視情況而定）指定舉行時間四十八小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓），方為有效。
- (5) 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東屆時仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，先前提交之代表委任表格將被視為已撤回論。
- (6) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定，上述決議案將按一股一票方式進行投票。
- (7) 為釐定有權出席大會並於會上投票之本公司股東之身份，本公司將於二零二零年四月二十四日（星期五）至二零二零年五月四日（星期一）（包括首尾兩日）暫停辦理股東名冊之股份過戶登記手續。為享有出席大會及於會上投票之權利，所有已填妥之股份過戶文件連同有關股票必須不遲於二零二零年四月二十三日（星期四）下午四時三十分送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓），以辦理登記手續。
- (8) 本通告所提述之時間及日期均指香港時間及日期。

於本通告日期，董事會包括執行董事薛嘉麟先生（主席）及薛濟匡先生（行政總裁）；非執行董事吳惠群博士、陳焯材先生及黃新發先生；獨立非執行董事李國雲先生、賴世和先生及朱瑾沛先生；以及吳惠群博士之替任董事劉錦昌先生。