

---

此乃要件 請即處理

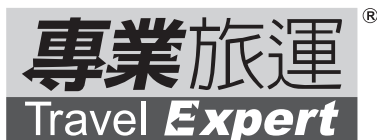
---

閣下如對本通函任何方面或需採取之行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之專業旅運（亞洲）企業有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，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，概不會就因本通函之全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



**Travel Expert (Asia) Enterprises Limited**

**專業旅運（亞洲）企業有限公司**

*（於開曼群島註冊成立的有限公司）*

*（股份代號：1235）*

**有關出售物業之主要交易**

---

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第3至6頁。

出售事項已根據上市規則第14.44條取得書面股東批准以取代舉行本公司股東大會。本通函乃寄發予股東僅作參考之用。

二零二零年七月三十一日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	3
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	7
附錄二 – 物業估值報告 .....	11
附錄三 – 一般資料 .....	16

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

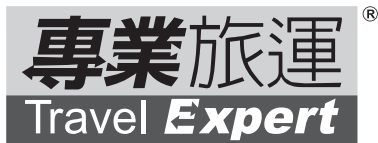
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	專業旅運（亞洲）企業有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1235）
「完成」	指	出售事項之完成
「代價」	指	根據該臨時協議，出售事項之代價為28,000,000港元
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	出售該物業
「正式協議」	指	賣方及買方就出售事項於二零二零年七月三日訂立之正式協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「最後實際可行日期」	指	二零二零年七月二十七日，即本通函付印前以確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該物業」	指	九龍漢口道8號及10號漢中大廈1樓A室及C室
「該臨時協議」	指	賣方及買方就出售事項訂立日期為二零二零年六月十六日的具法律約束力之臨時協議
「買方」	指	京創有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司

---

## 釋 義

---

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	盈雋市場策劃有限公司（前稱「盈雋有限公司」）， 一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接 全資附屬公司
「%」	指	百分比率



**Travel Expert (Asia) Enterprises Limited**  
**專業旅運（亞洲）企業有限公司**

*(於開曼群島註冊成立的有限公司)*

(股份代號：1235)

**執行董事：**

高偉明先生 (主席)

鄭杏芬女士 (行政總裁)

**獨立非執行董事：**

麥敬修先生

司徒志文先生

容夏谷先生

**註冊辦事處：**

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

**香港總辦事處及主要營業地點：**

香港

九龍荔枝角

長順街15號

D2 Place二期9樓A-C室

敬啟者：

**有關出售物業之主要交易**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零二零年六月十六日之公告，內容有關出售事項。

於二零二零年六月十六日，賣方及買方訂立具法律約束力的該臨時協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買該物業，代價為28,000,000港元，惟須受該臨時協議的條款及條件所約束。訂約方已於二零二零年七月三日訂立正式協議。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關出售事項之進一步詳情及上市規則規定之其他資料。

### 該臨時協議

日期：二零二零年六月十六日

訂約方：(1) 盈雋市場策劃有限公司作為賣方；及  
(2) 京創有限公司作為買方。

根據該臨時協議，賣方同意出售而買方同意購買該物業，代價為28,000,000港元，惟須受其中的條款及條件所約束。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司的關連人士(定義見上市規則)。

賣方為位於九龍漢口道8號及10號漢中大廈1樓A室及C室之該物業的合法和實益擁有人，其可銷售面積約為154.03平方米，目前空置。

本集團無意於完成出售事項後向買方租回該物業。

### 代價

出售事項之代價為28,000,000港元，乃由訂約方經公平磋商後釐定，並已參考該物業於二零二零年三月三十一日之估值，即22,000,000港元。

代價將以／已經以下列方式支付：－

- (a) 買方於簽署該臨時協議時已向賣方支付1,000,000港元作為初始按金；
- (b) 1,800,000港元將由買方於二零二零年七月三日或之前向賣方支付，作為進一步之按金；及
- (c) 代價之餘額25,200,000港元將由買方於完成時向賣方支付。

於最後實際可行日期，賣方已向買方收取2,800,000港元。

---

## 董事會函件

---

董事（包括獨立非執行董事）認為，經考慮於訂立該臨時協議時的近期香港物業市場狀況後，由保柏國際評估有限公司就該物業於二零二零年三月三十一日作出的估值及代價屬公平合理，且憑藉其黃金地段，代價價值較估值溢價約27.27%，公平呈現該物業於香港物業市場之稀缺性。

### 正式協議

賣方及買方於二零二零年七月三日訂立一份有關買賣該物業之正式協議。

### 完成

完成並不受限於任何先決條件，並預期將於二零二零年九月十六日或之前進行。

### 本集團的資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1235）。本公司的主要業務為投資控股，而其附屬公司的主要業務為提供一站式旅遊管理及服務，提供各種旅行團、旅行套票、產品和服務。

### 買方的資料

買方為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。

### 出售事項的理由及裨益

考慮到本集團目前的財務狀況及業務營運及香港的整體經濟，董事會認為出售事項是以合理價格變現該物業之價值的良好機會，而出售事項的所得款項將改善本集團的財務狀況及增加本集團的一般營運資金。

董事（包括獨立非執行董事）認為該臨時協議的條款為一般商業條款，屬公平合理，且符合本集團及其股東的整體最佳利益。

---

## 董事會函件

---

### 出售事項之財務影響及所得款項擬定用途

該物業於二零二零年三月三十一日的賬面值約為22,000,000港元。本集團預期將錄得出售事項之收益約5,595,000港元，此乃根據本集團就出售事項所收取之代價減去該物業於二零二零年三月三十一日之賬面值及有關出售事項的相關開支。估計出售事項的所得款項淨額將約為27,595,000港元。本公司擬將出售事項的所得款項淨額用作本集團的一般營運資金，包括就有關薪金及租金之一般行政開支付款。

### 上市規則的涵義

由於就本公司而言，有關出售事項之最高適用百分比率超過25%而又低於75%，故根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守申報、公告、通函及股東批准之規定。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，倘本公司就批准出售事項召開股東大會，並無本公司股東須放棄投票。本公司已取得高炫集團有限公司、高偉明先生及鄭杏芬女士各就批准出售事項發出的書面同意，彼等於書面同意當日分別持有356,715,000股、4,240,000股及8,370,000股股份，合共佔本公司已發行股份總數之72.44%。因此，本公司將不會就批准出售事項召開股東大會。倘本公司召開股東大會以批准出售事項，則董事將建議投票贊成有關決議案。

### 其他資料

務請閣下留意本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
專業旅運(亞洲)企業有限公司  
主席  
高偉明  
謹啟

二零二零年七月三十一日



## 1. 財務資料

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個財政年度之經審核綜合財務報表（包括其獨立核數師報告及其附註）於本公司有關年報中披露。本公司核數師並無就本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個財政年度之綜合財務報表發表任何保留意見。本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個財政年度之年報以及截至二零一九年九月三十日止六個月之中期報告已分別刊載於香港交易所披露易網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.tegroup.com.hk>)。

本集團二零一八年之經審核財務報表載於刊載日期為二零一八年七月十七日之本公司二零一八年年報第48至103頁。二零一八年年報於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.tegroup.com.hk>)可供查閱，亦可透過以下超連結閱覽：[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0717/ltn20180717248\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0717/ltn20180717248_c.pdf)

本集團二零一九年之經審核財務報表載於刊載日期為二零一九年七月十六日之本公司二零一九年年報第42至105頁。二零一九年年報於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.tegroup.com.hk>)可供查閱，亦可透過以下超連結閱覽：[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0716/ltn20190716156\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0716/ltn20190716156_c.pdf)

本集團二零二零年之經審核財務報表載於刊載日期為二零二零年七月十四日之本公司二零二零年年報第40至99頁。二零二零年年報於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.tegroup.com.hk>)可供查閱，亦可透過以下超連結閱覽：[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0714/2020071400591\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0714/2020071400591_c.pdf)

本集團二零一九年之未經審核中期業績載於刊載日期為二零一九年十二月十二日之本公司二零一九年中期報告第15至44頁。二零一九年中期報告於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.tegroup.com.hk>)可供查閱，亦可透過以下超連結閱覽：[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1212/2019121200503\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1212/2019121200503_c.pdf)

## 2. 本集團於二零二零年六月三十日之債務聲明

於二零二零年六月三十日（即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團擁有以下債務：

### (a) 銀行借貸

於二零二零年六月三十日，本集團有銀行借貸約2,802,000港元，須按要求償還並由該物業作抵押及由本公司作擔保。該等銀行借貸按港元最優惠利率減3.1厘的浮動年利率計息。

### (b) 銀行融資額

於二零二零年六月三十日，本集團的銀行融資額約為124,752,000港元，其中已動用約23,934,000港元。本集團的銀行融資額以下列項目作抵押：

- (i) 本集團的若干租賃土地及樓宇質押；
- (ii) 本集團的投資物業質押；
- (iii) 本集團的若干定期存款質押；及
- (iv) 本集團及／或若干附屬公司提供的公司擔保或交叉擔保。

### (c) 租賃負債

本集團於香港及中國租賃若干物業及辦公設備。於二零二零年六月三十日，本集團（作為承租人）根據香港財務報告準則第16號就不可撤銷經營租賃合約擁有租賃負債總額約17,618,000港元。

### (d) 一般事項

除上述或本通函其他章節另有披露者以及集團內部的債務外，於二零二零年六月三十日營業時間結束時，本集團概無擁有任何已發行及未行使或同意發行的債務證券、未償還的銀行透支、借款或其他類似債務、承兌負債（正常貿易票據除外）或承兌信貸、按揭、押記、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，本集團的債務自二零二零年六月三十日以來並無任何重大變動。

### 3. 董事的營運資金充足性聲明

誠如本集團截至二零二零年三月三十一日止年度綜合財務報表所載，本集團於截至二零二零年三月三十一日止年度錄得本年度虧損約45,061,000港元及經營現金流出約63,266,000港元，並於二零二零年三月三十一日錄得流動負債淨額約1,043,000港元。

由於過去幾年線上旅遊及預訂機構的興起，本集團一直面對競爭激烈的經營環境。自二零二零年一月爆發2019冠狀病毒病（「COVID-19」）以來，各國紛紛實施預防及控制措施，包括對國際旅遊實施入境限制及檢疫措施。

鑒於該等情況及本集團的流動負債淨額狀況，管理層不斷採取措施控制營運成本並改善本集團的流動資金及財務狀況。

該等措施包括(i)透過縮減業務經營規模控制營運支出，包括透過關閉表現不佳的分店優化分店網絡、重新配置不同銷售渠道的人員、減低租金開支及員工成本等相關成本；(ii)與業主協商減租；(iii)申請適用於本集團公司的COVID-19相關補貼，包括（考慮到減低員工成本的影響後）香港特別行政區政府推出的「保就業」計劃項下的工資補貼；及(iv)計劃變現本集團若干非流動資產，包括以現金代價74,800,000港元出售一間房地產控股公司（有關詳情，請參閱本公司於二零二零年七月二十三日之公告）。

董事已審閱管理層編製之本集團現金流量預測。現金流量預測涵蓋自本通函日期起計不少於十二個月的期間。基於COVID-19大流行的發展及旅遊代理行業未來發展不同的可能結果，管理層編製之預測中含有就上文所述之預計的本集團營運所得現金流量、資本開支、COVID-19相關補貼、可持續取得銀行融資、變現若干非流動資產的計劃作出的關鍵假設。

董事經作出適當查詢及考慮上述管理層預測之基準並計及營運表現之合理可能變動及可持續取得銀行融資後，相信在並無不可預見情況下，本集團於完成出售事項後將具備可滿足其自本通函刊載日期起計至少未來十二個月正常業務營運的足夠財務資源。

#### 4. 財務及貿易前景

本公司為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1235）。本公司之主要業務為投資控股，而本公司附屬公司之主要業務為提供各類旅行團、旅遊套票、產品及服務之一站式旅遊管理及服務。

由於香港及全球經濟仍持續存在眾多不明朗因素，例如COVID-19的全球蔓延，營商環境預計比以往更具挑戰性。由於目前無法準確預計疫情的恢復速度及長遠影響，本集團的未來營運、財務表現、現金流量及財務狀況或會受到疫情進一步發展的重大影響。儘管如此，本集團會持續關注疫情的發展動向，並積極應對其可能對本集團業績造成的影響。

本集團將繼續努力實施成本控制措施，包括縮減分店網絡規模、降低員工成本及與業主磋商減少租金。本集團亦將繼續審慎理財並傾盡全力維持本集團的營運及保持營運資金以滿足業務需要。

#### 5. 重大不利變動

除上文所披露者外，董事並不知悉本集團自二零二零年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）起直至及包括最後實際可行日期之財務或經營狀況之任何重大不利變動。

下文為獨立物業估值師保柏國際評估有限公司就該物業於二零二零年六月十六日的估值出具的意見函件及估值報告，乃為載入本通函而編製。本附錄所界定之詞彙僅適用於本附錄。



**B.I. Appraisals Limited**  
**保柏國際評估有限公司**  
Registered Professional Surveyors, Valuers & Property Consultants

香港灣仔軒尼詩道139號

中國海外大廈22樓

電話(852) 2127 7762

傳真(852) 2137 9876

電郵：[info@biappraisals.com](mailto:info@biappraisals.com)

網址：[www.biappraisals.com](http://www.biappraisals.com)

敬啟者：

**有關：九龍漢口道8號及10號漢中大廈1樓A室及C室**

吾等按照專業旅運（亞洲）企業有限公司（以下稱為「貴公司」）向吾等發出之指示，對標題所述物業（以下稱為「該物業」）進行估值，該物業由盈雋有限公司（為貴公司之間接全資附屬公司）（以下稱為「貴集團」）持有。吾等確認曾進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零二零年六月十六日（以下稱為「估值日」）價值之意見。

吾等知悉本估值文件將由貴公司就建議出售該物業（以下稱為「建議出售」）作披露參考用途。吾等亦知悉吾等之報告將載入貴公司就建議出售而刊發之通函。

本函件為吾等估值報告之一部分，當中聲明有關指示、列明受估值之物業，闡明估值基準及方法，並列出吾等於估值過程中作出之假設及進行之業權調查，以及限制條件。

## 估值基準

吾等對該物業之估值，乃吾等對其市值之意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經適當推銷後，自願買方與自願賣方於雙方均知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行公平交易所得之估計款額」。

吾等之估值乃按香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則（2017年版本）以及公認估值程序及慣例進行，乃符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載之規定。

## 估值方法

評估該物業（由 貴公司持有以進行投資）時，吾等已採納直接比較法，參考可自相關市場獲取的可比較銷售佐證，或（倘適用）按計及現行租金水平及該物業之復歸收入潛力之投資法進行重估。

## 估值假設

吾等之估值乃假設將於公開市場出售現狀下的該物業，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響其價值之類似安排而獲益。此外，吾等之估值並無考慮任何關於或進行出售之購買選擇權或優先購買權，而且假設並無任何形式之強迫出售情況。

吾等進行估值時，並無就該物業的任何押記、按揭或欠款或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，吾等假設該物業並無附帶繁重產權負擔、限制及支銷以致影響該物業的價值。

除另有說明者外，吾等已假設，該物業在建築、佔用及使用上已完全符合及並無違反所有條例。除另有說明者外，吾等已進一步假設，吾等據此進行估值之有關該物業用途之所有同意、批准、所需執照、許可證、證書及授權均已取得。

## 業權調查

吾等已向土地註冊處查冊。然而，吾等未查核文件正本以核實業權，亦無查核有否任何未載於吾等接獲的副本的修訂。所有文件及租約僅用於參考。

## 限制條件

吾等曾於二零二零年七月二十二日視察該物業的外部。於視察時，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無對該物業的樓宇設施進行任何結構測量或測試。因此，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。

吾等並無進行實地測量以核實該物業樓面面積是否準確，惟假設交予吾等的文件所示樓面面積正確。附奉的估值報告所載尺寸、量度及面積乃基於 貴公司向吾等提供的文件所載資料，因此只屬約數。

吾等在很大程度上依賴 貴公司所提供資料，並接納有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、租約、樓面面積及識別該物業之所有其他相關事項的意見。

吾等並無理由懷疑 貴公司所提供予吾等之資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知所提供資料並無遺漏重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

本報告及其各部分乃就上文所述用途而編製，擬供 貴公司獨家使用。於接納本報告時， 貴公司明確同意，若未經吾等事先書面同意，不會使用或依賴本報告或其任何部分作任何其他用途。

## 貨幣

除另有指明者外，隨附之估值報告所列之所有貨幣金額均以港元呈報。



備註

吾等謹此確認吾等並無亦不會擁有 貴集團、該物業或本文所呈報價值的權益。

隨函附奉吾等的估值報告。

此 致

香港  
九龍荔枝角  
長順街15號  
D2 Place二期9樓A-C室  
專業旅運(亞洲)企業有限公司

列位董事 台照

代表  
保柏國際評估有限公司  
執行董事  
岑志強  
註冊專業測量師(產業測量組)  
中國房地產估價師  
註冊商業估值師  
MRICS, MHKIS, MCIREA  
謹啟

二零二零年七月三十一日

附註：

- (1) 岑志強先生為合資格估值師，名列香港測量師學會刊發可進行估值以供載入或引述於上市資料以及有關收購及合併通函及估值之核准物業估值師名單(List of Property Valuers for Undertaking Valuation for Incorporation or Reference in Listing Particulars and Circulars and Valuations in Connection with Takeovers and Mergers)。岑先生在香港物業估值方面積逾35年經驗，並在中國及亞太區物業估值方面積逾25年經驗。
- (2) 估值師周嘉健先生曾於二零二零年七月二十二日視察該物業。周先生取得香港高等教育科技學院測量學(榮譽)理學學士學位，在香港及中國擁有逾1年的物業估值經驗。



## 估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 六月十六日 現況下的市值
九龍尖沙咀 漢口道 8號及10號 漢中大廈1樓 A室及C室	漢中大廈於一九六二年落成，為一幢十三層的綜合商業／住宅大樓，位於尖沙咀區漢口道東面鄰近北京道交界處。	該物業現時空置。	21,000,000港元
九龍內地段 第7702號餘段之 48份不可分割部分或 份數之3份	該物業包含目標大樓一層三個商業單位的其中兩個。  該物業的實用面積約為1,658平方呎（154.03平方米）。  九龍內地段第7702號（以下稱為「該地段」）乃根據重批條件第UB6193號從政府取得而持有，由一八八九年六月二十四日起為期150年。  該地段自一九五八年起須補繳地價，每年15,485港元，為期75年。該地段每年應付政府地租478港元。		

## 附註：

- (1) 根據於二零一五年十月十六日訂立之轉讓契約（註冊摘要編號第15103002160130號），該物業的登記業主為盈雋有限公司。
- (2) 該物業受日期為二零一五年十月十六日以上海商業銀行有限公司為受益人以無限期為一般銀行信貸提供擔保的按揭（註冊摘要編號第15103002160143號）規限。
- (3) 該物業亦受下列待登記的產權負擔規限：
  - a) 日期為二零一六年四月二十六日以盈雋市場策劃有限公司為受益人的更名證書（註冊摘要編號第20071001400075號）；及
  - b) 日期為二零二零年七月三日就代價28,000,000.00港元以京創有限公司為受益人的買賣協議（註冊摘要編號第20071300330069號）。
- (4) 根據二零一三年十二月十三日在憲報刊登的獲批准尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號S/K1/28規劃，該物業處於目前劃為「商業」的地帶內。
- (5) 該物業於二零二零年三月三十一日經保柏國際評估有限公司按市值基準使用直接比較法及根據香港測量師學會估值準則（二零一七年版本）以及公認估值程序及慣例（符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載之規定）所作估值為22,000,000港元。

## 1. 責任聲明

本通函根據上市規則提供有關本公司之資料，董事就此共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，本附錄或本通函並無遺漏其他事項致使當中任何內容有所誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事權益

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記之權益及淡倉，或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」）另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (i) 於本公司普通股的好倉

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	總權益	佔已發行股本的 概約百分比
高偉明先生（「高先生」）	4,240,000	8,370,000 (附註a)	356,715,000 (附註b)	369,325,000	72.44%
鄭杏芬女士（「高太太」）	8,370,000	4,240,000 (附註a)	356,715,000 (附註b)	369,325,000	72.44%

附註：

- (a) 高先生及高太太為配偶。根據證券及期貨條例第XV部，高先生被視為於高太太擁有的本公司股份中擁有權益，而高太太則被視為於高先生擁有的本公司股份中擁有權益。
- (b) 此等本公司股份由高炫集團有限公司（「高炫集團」）擁有，高先生及高太太分別擁有該公司60%及40%權益。

**(ii) 於相聯法團的股份及相關股份的好倉**

董事姓名	相聯法團名稱	實益擁有人	家族權益 (附註)	所持股份 總數	佔已發行 股本的 概約百分比
高先生	高炫集團	3	2	5	100%
高太太	高炫集團	2	3	5	100%

附註：高先生及高太太為配偶。根據證券及期貨條例第XV部，高先生被視為於高太太擁有的高炫集團股份中擁有權益，而高太太則被視為於高先生擁有的高炫集團股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

**(b) 主要股東的權益**

股東姓名	實益擁有人	家族權益	所持股份總數	佔已發行 股本的 概約百分比
高炫集團 (附註a)	356,715,000	-	356,715,000	69.96%
朱鴻鈞先生（「朱先生」） (附註b)	17,400,000	11,500,000	28,900,000	5.67%
戴諫月女士（「朱太太」） (附註b)	11,500,000	17,400,000	28,900,000	5.67%

附註：

- (a) 高先生及高太太分別擁有高炫集團60%及40%權益。
- (b) 朱先生及朱太太為配偶。根據證券及期貨條例第XV部，朱先生被視為於朱太太擁有的本公司股份中擁有權益，而朱太太則被視為於朱先生擁有的本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員概不知悉有任何人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中，擁有記錄於須記入根據證券及期貨條例第336條所存置登記冊或根據證券及期貨條例須知會本公司的權益或淡倉。

### 3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約，惟於一年內屆滿或僱主於一年內可免付賠償（法定賠償除外）而終止之合約除外。

### 4. 董事於本集團之資產、合約或安排之重大權益

於最後實際可行日期，概無董事自二零二零年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起於本集團任何成員公司已收購、出售或承租，或於本集團任何成員公司擬收購、出售或承租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，概無董事於仍然存續的任何合約或安排中擁有對本集團業務而言屬重大的重大權益。

### 5. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的聯繫人從事與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的任何業務或於該等業務中擁有任何權益。

### 6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無涉及任何待審或可能面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

## 7. 專家資格及同意書以及專家權益

以下為於本通函提供意見或建議的專家資格：

名稱	資格
保柏國際評估有限公司	獨立專業物業估值師

於最後實際可行日期，上述專家：

- (a) 概無於本集團任何成員公司擁有任何股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之任何權利（不論是否可依法強制執行）；及
- (b) 概無自二零二零年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起於本集團任何成員公司已收購、出售或承租，或於本集團任何成員公司擬收購、出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

上述專家已就本通函之刊發及載入其函件及引述其名稱（以本通函所載之形式及涵義）發出書面同意書且迄今並無撤回該書面同意書。

## 8. 重大合約

於最後實際可行日期，本集團已於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立以下合約（並非於日常業務過程中所訂立之合約）：

- (a) 本公司之間接全資附屬公司專業旅運企業有限公司（「專業旅運企業」）（作為買方）與俊亮國際有限公司（作為賣方）及胡宇緯先生（作為賣方之擔保人）於二零一九年三月二十七日訂立買賣協議，據此，專業旅運企業有條件同意購買而賣方有條件同意出售於尊賞假期有限公司之195,000股普通股股份，代價為400,000港元。有關詳情，請參閱本公司於二零一九年三月二十七日刊發之公告；
- (b) 該臨時協議；及
- (c) 正式協議。

## 9. 備查文件

下列文件的副本將於本通函日期起計14日期間任何工作日（不包括星期六及公眾假期）的一般營業時間在本公司的香港主要營業地點可供查閱：

- (a) 該臨時協議；
- (b) 正式協議；
- (c) 本公司組織章程大綱及細則；
- (d) 保柏國際評估有限公司的物業估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (e) 本附錄「專家資格及同意書以及專家權益」一段所提述的書面同意書；
- (f) 本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個財政年度的年報；
- (g) 本公司截至二零一九年九月三十日止六個月的中期報告；
- (h) 本附錄「重大合約」一節所提述的重大合約；及
- (i) 本通函。

## 10. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands；
- (b) 本公司的總辦事處及主要營業地點位於香港九龍荔枝角長順街15號D2 Place二期9樓A-C室；
- (c) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓；
- (d) 本公司的公司秘書為鄭燕華女士；及
- (e) 本通函的中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。