
重要通函 請即處理

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

閣下如已售出或轉讓所有名下的同方友友控股有限公司的股份，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、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Neo-Neon Holdings Limited 同方友友控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：01868)

有關 出售兩間附屬公司的 主要交易

董事會函件載於本通函第5至15頁。

股權轉讓協議及其項下擬進行的交易已根據上市規則第14.44條取得清華同方節能控股有限公司及Resuccess Investments Limited的股東書面批准，以代替舉行本公司股東大會。本寄發予股東之通函僅供參考。

二零二零年十一月二十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	5
附錄一 – 本集團財務資料.....	I-1
附錄二 – 物業估值報告.....	II-1
附錄三 – 一般資料.....	III-1

釋 義

在本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞語具有以下涵義：

「American Lighting」	指	American Lighting, Inc.，一間特拉華州公司，為本公司間接全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「工作天」	指	曆日(不包括星期六、星期日或所有中國法定假期)
「中核資本」	指	中國核工業集團資本控股有限公司，一間根據中國法律成立的公司
「中核集團」	指	中國核工業集團有限公司，一間根據中國法律成立的公司
「本公司」	指	同方友友控股有限公司，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：1868)
「完成日期」	指	簽署完成確認書的日期
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方向買方轉讓目標公司全部股權
「股東特別大會」	指	本公司之股東特別大會
「股權轉讓協議」	指	賣方與買方就出售事項於二零二零年十月二十九日訂立之股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「鶴山市國土局」	指	鶴山市國土資源局，中國政府機關及地塊之出讓人
「鶴山市人民政府」	指	鶴山市人民政府
「鶴山同方」	指	鶴山同方照明科技有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連亦非本公司關連人士的第三方
「江門同鶴」	指	江門市同鶴光源科技有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「江門同欣」	指	江門市同欣光源科技有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「地塊」	指	由目標公司持有位於中國鶴山市的多幅地塊
「最後實際可行日期」	指	二零二零年十一月十七日，即確定本通函若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「買方」	指	中核興業控股有限公司，一間根據中國法律成立的公司

釋 義

「Resuccess」	指	Resuccess Investments Limited，為本公司主要股東，於書面股東批准之日直接持有9,082,000股股份(佔本公司已發行股本約0.43%)及同方節能控股全部已發行股本，因此被視為於同方節能控股所持有之全部1,348,360,690股股份(佔本公司已發行股本約64.38%)中擁有權益
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「國資委」	指	國務院國有資產監督管理委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂及補充)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具上市規則所賦予之涵義
「附屬公司股份獎勵計劃」	指	股東於二零一五年四月二日採納的American Lighting的股份獎勵計劃
「目標公司」	指	江門同鶴及江門同欣
「同方節能控股」	指	清華同方節能控股有限公司，為Resuccess之全資附屬公司及本公司主要股東，於書面股東批准日期持有1,348,360,690股股份(佔本公司已發行股本約64.38%)
「同方股份」	指	同方股份有限公司，一間根據中國法律成立的公司，為本公司最終控股公司

釋 義

「賣方」	指	廣東同方科技園有限公司，一間根據中國法律成立的公司，為本公司間接全資附屬公司
「書面股東批准」	指	同方節能控股及 Resuccess 於二零二零年十月二十九日就股權轉讓協議發出之書面股東批准
「%」	指	百分比。



Neo-Neon Holdings Limited
同方友友控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01868)

執行董事：

高志先生(主席)

劉智綱先生

非執行董事：

謝漢良先生

周海英先生

獨立非執行董事：

范仁達先生

劉天民先生

李明綺女士

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總部及香港主要營業地點：

香港

灣仔

告士打道138號

聯合鹿島大廈

15樓

敬啟者：

**有關出售兩間附屬公司的
主要交易**

緒言

茲提述本公司日期為二零二零年十月三十日的公告。

本通函旨在向股東提供(其中包括)(i)股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的詳情；及(ii)本公司其他一般資料。

背景資料

董事會欣然宣佈，於二零二零年十月二十九日交易時段後，賣方(本公司間接全資附屬公司)、買方(獨立第三方)與目標公司訂立股權轉讓協議，據此，賣方同意出售且買方同意購買目標公司的全部股權，代價為人民幣392,961,124.51元。出售事項完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司。

股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款概述如下：

日期：二零二零年十月二十九日交易時段後

訂約方：(1) 賣方，廣東同方科技園有限公司

(2) 買方，中核興業控股有限公司

(3) 江門同鶴，作為目標公司之一

(4) 江門同欣，作為目標公司之一

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

出售標的：目標公司全部股權

董事會函件

- 代價
- ：
- 人民幣392,961,124.51元，其中：
- (1) 30% (即人民幣117,888,337.35元) 應於股權轉讓協議生效後五(5)個工作天內支付(「首期付款」)；及
 - (2) 70% (即人民幣275,072,787.16元) 應於股權轉讓協議生效後一(1)年內支付(「其餘付款」)，前提為賣方並無違反股權轉讓協議的條款。

- 先決條件
- ：
- 股權轉讓協議於達成下列先決條件後生效：
- (1) 訂約方簽署股權轉讓協議，並加蓋印章；
 - (2) 中核集團已同意透過非公開協議方式出售事項並完成出售事項評估報告的備案及公示；
 - (3) 本公司已根據上市規則獲其董事及股東批准出售事項；
 - (4) 同方股份董事會及股東已根據上海證券交易所及中國證券監督管理委員會的規定及上市規則批准出售事項(如需要)；
 - (5) 買方及賣方已完成並取得內部審批、國有資產評估及有關出售事項的批准。

於最後實際可行日期，條件(1)及(3)已告達成。

董事會函件

完成 : 於支付首期付款後十(10)個工作天內，賣方向買方轉讓目標公司全部股權。

於完成出售事項的工商信息變更登記後十(10)個工作天內，賣方須向買方移交印章、證書、賬冊及記錄，而在收取上述文件後，買方與賣方須簽署一份完成確認書(「**完成確認書**」)。

完成日期須為完成確認書的日期。

目標公司 : 買方將促使目標公司於完成出售事項的工商信息
償還貸款 變更登記後三十(30)個工作天內向賣方償還目標公司所欠賣方的債務人民幣391,492,419元(「**債務**」)，連同本金的應計利息。

股權抵押 : 於完成出售事項的工商信息變更登記後三十(30)個工作天內，買方須向賣方抵押各目標公司的70%股權(「**抵押**」)。

訂約方同意，於悉數支付其餘付款後五(5)個工作天內，賣方須與買方合作解除抵押。

- 終止
- :
- 倘買方接受轉讓、合法擁有或處理目標公司股權的權利受阻，或目標公司失去使用地塊的權利或需支付賣方毋須承擔的任何款項，或因上述事項導致地塊的開發及建設受到重大影響，則買方可終止股權轉讓協議：
- (i) 就與目標公司及地塊有關的重大事項而言，倘在完成日期前：(i)賣方或目標公司未按照國有資產監督管理的有關規定進行管理、作出決策及備案，或(ii)賣方或目標公司並未完成所有必要的決策程序，或有關決策程序存在缺陷或瑕疵；
 - (ii) 倘政府要求完成與地塊有關的任何行政審批程序，而賣方未能及時遵從；
 - (iii) 倘對賣方的過往銷售、轉讓、分配或吸收合併地塊存在缺陷；或
 - (iv) 地塊的規劃及設計的最後期限屆滿，

在下列情況下，買方亦有權終止股權轉讓協議：

- (i) 倘賣方(因政策、法律及法規以外的自身原因)在股權轉讓或交接的最後期限屆滿後超過30天仍未能配合買方辦理股權變更登記或完成交接；
- (ii) 倘賣方根據股權轉讓協議以外的方式處理目標公司的信貸及債務；
- (iii) 倘賣方在未經買方書面同意下，將其對目標公司的全部或部分債權或其於股權轉讓協議項下的權利及義務轉讓予第三方；
- (iv) 倘因賣方或目標公司未向買方披露債務、擔保、訴訟或其他產權負擔及權利限制，而對目標公司的股本權益或地塊施加司法強制措施，且賣方未能於施加該等司法強制措施後30天內解決上述問題；或
- (v) 倘賣方毀約性違反股權轉讓協議。

授予買方委託管理權： 股權轉讓協議生效後，將授予買方目標公司的委託管理權。

買方有權自二零二零年六月三十日至完成日期期間獲得目標公司的溢利並承擔其虧損。

代價釐定基準

出售事項的代價乃由賣方與買方經參考(其中包括)目標公司於二零二零年六月三十日的未經審核經調整資產淨值約人民幣390百萬元(有關更多詳情,請參閱下文「出售事項的財務影響及所得款項用途」一節)、獨立合資格估值師對地塊的估值及債務金額按公平原則磋商釐定。

目標公司資料

目標公司於二零一八年十月二十二日成立,為持有地塊的特殊目的公司。

以下載列目標公司(i)於二零一八年十月二十二日(成立日期)至二零一八年十二月三十一日期間、(ii)截至二零一九年十二月三十一日止年度及(iii)截至二零二零年六月三十日止六個月的若干財務資料:

	二零一八年 十月二十二日(成立日期)		截至二零一九年 十二月三十一日止年度		截至二零二零年 六月三十日止六個月	
	至二零一八年 十二月三十一日 (未經審核)		(未經審核)		(未經審核)	
	江門同鶴 (概約 人民幣千元)	江門同欣 (概約 人民幣千元)	江門同鶴 (概約 人民幣千元)	江門同欣 (概約 人民幣千元)	江門同鶴 (概約 人民幣千元)	江門同欣 (概約 人民幣千元)
除稅前溢利/ (虧損)淨額	(17,033)	(6,931)	46,126	(448)	(33,098)	(4,283)
除稅後溢利/ (虧損)淨額	(14,843)	(6,790)	30,772	(905)	(26,932)	(3,565)

於二零二零年六月三十日,目標公司的未經審核總資產及淨資產如下:

	江門同鶴 (概約 人民幣千元)	江門同欣 (概約 人民幣千元)
總資產	696,496	100,088
淨資產	358,476	41,617

出售事項的財務影響及所得款項用途

預期出售事項產生的估計指示性收益淨額約為人民幣2.84百萬元，而有關收益乃按出售事項的代價與目標公司未經審核經調整資產淨值人民幣390,124,774元之間的差額釐定。目標公司的未經審核經調整資產淨值乃按目標公司於二零二零年六月三十日的經調整資產淨值人民幣400,093,431元，減值人民幣9,968,657元。該減值乃仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(獨立估值師)於二零二零年八月三十一日就地塊進行的估值(即人民幣784,500,000元)與地塊於二零二零年六月三十日的賬面值(即人民幣794,468,657元)之間的差額。有關收益淨額將在出售事項完成後於本集團綜合損益表確認。

經計及出售事項所得款項淨額及基於將終止確認的目標公司未經審核資產淨值，估計於出售事項完成後，本集團總資產將減少約人民幣2.2百萬元(由於(i)收到出售事項代價人民幣392,961,124.51元；(ii)撥回抵銷與債務有關的公司間結餘人民幣391,492,419元；及(iii)取消合併目標公司截至二零二零年八月三十一日的總資產約人民幣786,615,000元(按目標公司截至二零二零年六月三十日的總資產約人民幣796,584,000元減去地塊的公允價值減少人民幣9,968,657元計算)所致)，而本集團總負債將減少約人民幣5.0百萬元(由於取消合併目標公司總負債約人民幣396,490,000元及撥回抵銷與債務有關的公司間結餘人民幣391,492,419元所致)。因此，估計本集團淨資產將增加約人民幣2.84百萬元。

股東務請注意，上述財務影響僅作說明用途，尚待參考目標公司全部股權的賬面值及有關出售事項的實際成本與開支確定。出售事項的所得款項擬用於本集團的一般營運資金。具體而言，約人民幣40百萬元將用於償還銀行借款，餘額將用於未來24個月的行政、銷售及分銷開支。

訂立股權轉讓協議之理由及益處

自二零一七年起，本集團一直與鶴山市工業城管委會合作，通過將本集團於中國的生產基地改造為一處科技園區同方科技城(「同方科技城」)，發展及擴張鶴山市工業城的電子信息產業及LED照明產業。

董事會函件

作為改造工程的一部分及對同方科技城的補充開發，計劃將於地塊建造若干住宅物業（「住宅物業」）。為實現這一目標，目標公司與鶴山市國土局訂立合約，據此，地塊的土地用途從工業用地變更為城鎮住宅用地及商服用地。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十二月六日的公告及日期為二零一九年二月二十五日的通函。

然而，由於物業開發並非本集團日常業務，本集團無意自行開發住宅物業，因此建議向獨立第三方開發商出售目標公司，變現地塊價值。

股權轉讓協議項下涉及的自由現金總額約為人民幣784.45百萬元（為出售事項及債務的代價總額）。由於上述現金數額較大，買方需要更多時間安排資金。

此外，根據股權轉讓協議，買方應促使目標公司於就出售事項的工商登記變更完成後的三十(30)個工作天內，向賣方償還債務人民幣391,492,419元連同本金的應計利息。於最後實際可行日期，目標公司並無足夠現金以償還債務，經考慮下文所述買方集團的背景及財務能力後，董事會認為，本集團可通過訂立股權轉讓協議成功收回債務。

董事會亦已審查及評估買方、其控股公司（即中核集團）及最終實益擁有人（即國資委）的背景及財務能力。中核集團為一間特大型國有企業，主要從事核電、核燃料循環、核應用、環保及核工程等領域的研發、建設、生產及運營，以及國際合作及進出口。因此，董事會認為，買方不履約（包括結清其餘付款及債務）的風險頗低。此外，賣方就本集團所面臨的風險作出抵押。

因此，董事會認為，股權轉讓協議的條款（包括出售事項的代價、出售事項代價的付款時間表及債務）屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

考慮到(i)江門同鶴及江門同欣乃為持有地塊而成立的特殊目的公司，且未曾開展任何業務或產生任何收益；(ii)江門同鶴截至二零一九年十二月三十一日止年度的盈利狀況乃由於其持有的相關地塊的公允價值收益所致；(iii)物業開發並非本集團日常業務；及(iv)除「盈利比率」外，所有適用百分比率均遠低於上市規則第十四章項下擬進行的非常重大出售事項的門檻，根據上市規則第14.20條，本公司已向聯交所申請，且聯交所已同意本公司無需理會上市規則第14.07(2)條項下之「盈利比率」的計算。

由於上市規則第14.07條所載有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過25%但均低於75%，根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司的主要交易，須遵守上市規則項下的公告、通函及股東批准規定。

由於(i)倘召開批准股權轉讓協議及出售事項的股東特別大會，概無股東須就於大會上提呈的決議案放棄投票；及(ii)本公司於二零二零年十月二十九日接獲同方節能控股及Resuccess(兩者合共持有1,357,442,690股股份，佔於書面股東批准日期本公司已發行股本約64.81%)有關股權轉讓協議及出售事項的書面股東批准，代替舉行股東特別大會，故根據上市規則第14.44條，無需就批准股權轉讓協議、出售事項及其向下擬進行之交易召開股東特別大會。

一般資料

本集團資料

本公司乃於開曼群島註冊成立之有限公司，股份於聯交所主板上市及台灣存託憑證在台灣證交所上市。本集團主要從事照明產品的製造及銷售業務、提供照明解決方案，以及提供資產管理服務、投資諮詢服務及證券交易服務。

賣方資料

賣方為根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事照明產品的製造及銷售業務。

買方資料

買方為根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事房地產開發業務，為中核集團的全資附屬公司(51%直接控股；49%透過全資附屬公司控股)。中核集團擁有中核資本的全部股權；中核資本持有同方股份21%的股權。同方節能控股由Resuccess全資擁有，而Resuccess則由同方股份全資擁有。中核集團由國資委擁有及控制。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方、中核集團及彼等的最終實益擁有人均為獨立第三方。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
同方友友控股有限公司
主席
高志
謹啟

二零二零年十一月二十日

1. 綜合財務報表

本集團截至二零一七年十二月三十一日、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財政年度各年以及截至二零二零年六月三十日止六個月之財務資料詳情披露於下列刊載於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.neo-neon.com>)之文件：

- 於二零二零年九月三日刊載之本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告(「中期報告」)(第21頁至第55頁)(可於以下網址查閱：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0903/2020090300954_c.pdf)；
- 於二零二零年四月二十八日刊載之本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(第70頁至第188頁)(可於以下網址查閱：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0428/2020042801712_c.pdf)；
- 於二零一九年四月二十五日刊載之本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(第78頁至第188頁)(可於以下網址查閱：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0425/ltm20190425802_c.pdf)；及
- 於二零一八年四月十二日刊載之本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報(第62頁至第146頁)(可於以下網址查閱：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0412/ltm20180412686_c.pdf)。

2. 債務聲明

於二零二零年九月三十日(即本通函付印前確定本集團債務之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有下列債項：

- a) 未償還即期及非即期計息銀行借款約人民幣116.2百萬元及約人民幣11.0百萬元，全部均為無擔保，惟以物業、廠房及設備、使用權資產、應收貿易賬款以及存貨作抵押；
- b) 即期及非即期租賃負債分別約人民幣10.0百萬元及約人民幣16.1百萬元，全部均為無抵押及無擔保；及
- c) 來自最終控股公司的非即期貸款約人民幣366.9百萬元，全部均為無抵押及無擔保。

除上述或上文另有披露者，以及集團內部負債及正常貿易應付賬款以外，本集團於二零二零年九月三十日營業時間結束時並無任何已發行及未償還或同意發行之其他債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事經周詳及審慎考慮並計及本集團現時可用內部財務資源、現時可用銀行信貸及股權轉讓協議項下擬進行的交易之影響後認為，於並無不可預見之情況下，本集團將有充裕營運資金應付其現時(即本通函日期起計至少十二個月)之需要。

4. 重大不利變動

茲提述本公司日期為二零二零年八月二十四日的公告(「中期業績公告」)及中期報告，其中披露截至二零二零年六月三十日止六個月本公司擁有人應佔虧損約為人民幣93百萬元，而截至二零一九年六月三十日止六個月則為本公司擁有人應佔溢利約人民幣12百萬元。相關虧損主要由於自二零二零年初以來全球爆發的冠狀病毒病的不利影響所致，而其影響於二零二零年第二季度尤為明顯。有關更多詳情，請參閱中期業績公告及中期報告。

除上文所披露者外，董事確認，於最後實際可行日期，董事自二零一九年十二月三十一日(即本集團最後刊發經審核綜合賬目之編製日期)起，並無獲悉本集團之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

5. 財務及貿易前景

截至二零二零年六月三十日止六個月，自二零二零年初起全球爆發2019冠狀病毒病，對全球經濟造成不利影響。本公司照明分部因生產延遲導致收入下降，證券分部因股票基金公允價值變動導致確認的收益減少。本公司已採取積極措施，包括提供口罩、實施在家辦公的安排及使用線上會議系統等方式降低營運風險。為將2019冠狀病毒病的影響降到最低，本集團將繼續實施2019冠狀病毒病疫情防控措施，同時通過各種方式爭取改善本集團的財務業績。照明分部將繼續開拓線上市場，降低運營成本，出售不良資產。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對本集團持有的兩項物業權益於二零二零年八月三十一日的估值發出之函件、估值概要及估值證書全文，乃為載入本通函而編製。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，對同方友友控股有限公司的間接全資附屬公司江門市同鶴光源科技有限公司（「江門同鶴」）及江門市同欣光源科技有限公司（「江門同欣」）（統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）持有的兩項物業權益進行估值，吾等確認已進行視察，作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為屬必要之其他資料，以向閣下提供吾等就該等物業權益於二零二零年八月三十一日（「估值日期」）之市值之意見。

吾等使用市值基準進行估值。市值之定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商交易，在雙方各自知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期進行交易之估計金額」。

吾等採用比較法就物業權益進行估值，即假設物業權益在其現況下可即時交吉出售，並參考有關市場上可供作比較的銷售交易。此方法以廣泛接納之市場交易為最佳指標，並預先假定該市場上之相關交易可伸延至推斷同類物業之價值，惟須考慮當中涉及之變化因素。

吾等之估值乃假設賣方於市場出售該等物業權益，且並無可影響該等物業權益價值之延期合約、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排。

吾等之報告並無考慮任何所估值任何該等物業權益之任何押記、按揭或欠款，亦無考慮出售時或須承擔之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

在對該等物業權益進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會出版之皇家特許測量師學會估值－全球標準；香港測量師學會出版之香港測量師學會估值準則以及國際估值準則委員會出版之國際估值準則所載之所有規定。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團提供之資料，並接納吾等所獲提供有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及全部其他相關事宜之意見。

吾等已獲出示多份有關物業權益的業權文件副本，包括國有土地使用證及其他官方圖則，並已作出有關查詢。吾等已盡可能審查文件正本，以核實中國物業權益之現有業權，以及物業權益可能附帶之任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在很大程度上倚賴 貴集團之中國法律顧問－廣東漢鐸律師事務所就中國物業權益之有效性提供之意見。

吾等並無進行詳細測量，以核實有關該物業之面積是否正確，惟已假設吾等所獲業權文件及官方地盤圖則所顯示之面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，且所有尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等已視察該物業之外部，並在可能情況下視察內部。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設施是否適合於其上進行任何開發。吾等進行估值時假設該等方面情況理想。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，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。吾等並無測試任何服務。

物業視察乃由顏思為先生及譚詩先生於二零二零年六月進行，彼等擁有逾3年中國物業估值經驗，並擁有有關房地產估值專業的學術背景。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料是否真實及準確。吾等亦已獲 貴集團確認所提供的資料並無遺漏重要因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，且無理由懷疑有瞞報任何重要資料。

吾等獲指示僅根據估值日期提供吾等對價值的意見。此乃基於估值日期當時的經濟狀況、市況及其他狀況，以及截至估值日期吾等所得的資料而作出，吾等概不負責更新或修改此後該等事件的資料。具體而言，自二零二零年三月十一日宣佈新型冠狀病毒(2019冠狀病毒病)疫情為全球大型流行病以來，其對全球經濟活動造成了嚴重干擾。於本報告日期，中國的經濟正在逐漸復甦，預期疫情對營商活動的干擾將穩步減少。吾等亦注意到，有關特定市場分部的市場活動及市場情緒仍維持穩定。然而，吾等將保持謹慎，因為在疫情爆發期間，全球經濟復甦步伐的不確定性可能會對房地產市場帶來未來影響。因此，吾等建議 閣下時常檢討有關物業的估值。

除另有說明外，本報告所有金額以人民幣列值。

下文隨附吾等的估值概要及估值證書，敬請 閣下垂注。

此 致

香港
灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈
15樓
同方友友控股有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
高級董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零二零年十一月二十日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有26年香港及中國物業估值經驗及亞太區相關物業估值經驗。

估值概要

編號	物業	於二零二零年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
1.	位於中國 廣東省江門市 鶴山市共建路 與祥和路交匯處的四幅地塊	695,200,000
2.	位於中國 廣東省江門市 鶴山市平安路 與祥和路交匯處的一幅地塊	89,300,000
	總計：	784,500,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
1.	位於中國 廣東省江門市 鶴山市共建路 與祥和路交匯處 的四幅地塊	該物業位於共建路與祥和路 交匯處。該地區為一處新的 開發區域，市政設施及便利 設施等公共設施仍在開發中。	於估值日期， 該物業為荒地。	695,200,000
		該物業包括四幅地塊，總佔 地面積約為223,682.66平方 米，將開發為一個住宅及商 業項目，總規劃容積率應佔 建築面積約為606,299.60平方 米，據 貴集團告知，於估 值日期，該項目的建設尚未 開始。		
		該物業已獲授土地使用權， 住宅用途於二零八八年十二 月四日及二零六八年七月 四日到期，工業用途於二零 五八年十二月四日及二零 三八年七月四日到期。		

附註：

1. 根據四份國有土地使用證—粵(2019)鶴山市不動產權第0001690、0033736、0006433及0007329號，四幅總佔地面積約為223,682.66平方米的地塊的土地使用權已授予江門同鶴，住宅用途年期為70年，於二零八八年十二月四日及二零六八年七月四日到期，工業用途年期為40年，於二零五八年十二月四日及二零三八年七月四日到期。
2. 吾等的估值乃根據以下基準及分析得出：

於進行估值時，吾等已識別及分析該地區與目標物業特點相近的各項相關土地銷售證據，如物業的性質、用途、規模、佈局及交通方便程度。可資比較地盤的樓面價介乎每平方米人民幣900元至人民幣1,200元的基準，用作綜合商住用途。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出假設樓面價。就位置如交通方便程度以及佔地面積及形狀等與開發潛力相關的特點而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期至估值日期的市況。

3. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

江門同鶴合法及有效擁有該物業的土地使用權。江門同鶴有權佔用、使用、租賃及處置該物業的地塊。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
2.	位於中國 廣東省江門市 鶴山市平安路 與祥和路交匯處 的一幅地塊	<p data-bbox="552 453 911 580">該物業位於平安路與祥和路交匯處。該地區為一處新的開發區域，市政設施及便利設施等公共設施仍在開發中。</p> <p data-bbox="552 625 911 859">該物業包括一幅地塊，佔地面積約為26,366.64平方米，將開發為一個住宅及商業項目，總規劃容積率應佔建築面積約為79,099.92平方米，據貴集團告知，於估值日期，該項目的建設尚未開始。</p> <p data-bbox="552 904 911 1032">該物業已獲授土地使用權，住宅用途於二零八八年十二月四日到期，工業用途於二零五八年十二月四日到期。</p>	於估值日期， 該物業為荒地。	89,300,000

附註：

1. 根據國有土地使用證一粵(2019)鶴山市不動產權第0006437號，一幅佔地面積約為26,366.64平方米的地塊的土地使用權已授予江門同欣，住宅用途年期為70年，於二零八八年十二月四日到期，工業用途年期為40年，於二零五八年十二月四日到期。
2. 吾等的估值乃根據以下基準及分析得出：

於進行估值時，吾等已識別及分析該地區與目標物業特點相近的各項相關土地銷售證據，如物業的性質、用途、規模、佈局及交通方便程度。可資比較地盤的樓面價介乎每平方米人民幣900元至人民幣1,200元的基準，用作綜合商住用途。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出假設樓面價。就位置如交通方便程度以及佔地面積及形狀等與開發潛力相關的特點而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期至估值日期的市況。

3. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

江門同欣合法及有效擁有該物業的土地使用權。江門同欣有權佔用、使用、租賃及處置該物業的地塊。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則之詳情，以提供有關本公司之資料。董事就本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，無誤導或欺詐成分，且本通函亦無遺漏其他事實，致使本通函所載任何聲明或本通函有所誤導。

2. 董事權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員以及彼等各自之聯繫人於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有已根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作及被視為由本公司董事及主要行政人員所擁有的權益及淡倉)，或須且已按證券及期貨條例第352條存置之登記冊記錄的權益或淡倉，或根據標準守則須另行通知本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於相聯法團股份及相關股份的好倉：

American Lighting

姓名	身份	佔於最後	
		於最後 實際可行日期 的普通股數目	實際可行日期 已發行股本 總數的百分比
謝漢良先生 ⁽¹⁾	實益擁有人	363	0.99%

附註：

- (1) 謝漢良先生被視為擁有當其於二零一五年六月三十日根據附屬公司股份獎勵計劃獲授的購股權行使時或會向其發行的363股普通股的權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要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、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊所記錄，或根據標準守則須通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，高志先生為同方節能控股董事，而周海英先生為同方節能控股及 Resuccess Investments Limited 董事。除上文所披露者外，概無董事或獲提名董事為於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部條文向本公司披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

於最後實際可行日期，概無董事已與本公司或其任何附屬公司訂立任何不可於一年內終止而可免付賠償(法定賠償除外)之現有或建議服務合約。

於最後實際可行日期，自二零一九年十二月三十一日(即本公司最近刊發經審核財務報表之編製日期)起，概無董事於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或出租或擬收購或出售或租賃或出租之任何資產中直接或間接擁有重大權益。

概無任何董事於當中擁有重大權益且對本集團業務而言屬重大之合約或安排於最後實際可行日期存續。

3. 主要股東

據董事所知，於最後實際可行日期，下列人士(並非董事或本公司高級行政人員)於股份或本公司相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部之條文規定須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接於附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值之 10% 或以上中擁有權益：

姓名／名稱	身份	於最後 實際可行日期 的普通股數目	佔於 二零二零年 六月三十日 已發行股本 總數的百分比
同方節能控股 ⁽¹⁾	實益擁有人	1,348,360,690	64.38%
Resuccess Investments Limited ⁽¹⁾⁽²⁾	受控制法團權益 及實益擁有人	1,357,442,690	64.81%
同方股份 ⁽¹⁾⁽²⁾	受控制法團權益	1,357,442,690	64.81%
Vast Stone Limited ⁽³⁾	實益擁有人	177,227,723	8.46%
Daniel P.W. Li ⁽³⁾	受控制法團權益	177,227,723	8.46%

附註：

- (1) Resuccess持有同方節能控股全部已發行股本，而同方股份持有Resuccess全部已發行股本。因此，Resuccess及同方股份被視為於同方節能控股所持有全部1,348,360,690股股份中擁有權益。
- (2) Resuccess直接持有本公司9,082,000股股份。同方股份持有Resuccess全部已發行股本。因此，同方股份被視為於Resuccess所持有全部股份中擁有權益。
- (3) Daniel P.W. Li持有Vast Stone Limited全部已發行股本，因此被視為於Vast Stone Limited所持有全部177,227,723股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員並不知悉有任何其他人士或法團於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所記錄的權益或淡倉。

4. 重大合約

本集團已於本通函日期前兩年內訂立下列屬重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (1) 股權轉讓協議；
- (2) 江門同鶴與鶴山市國土局於二零一八年十二月六日就地塊1訂立的國有建設用地使用權出讓合同；
- (3) 江門同鶴與鶴山市國土局於二零一八年十二月六日就地塊2訂立的國有建設用地使用權出讓合同；
- (4) 江門同鶴與鶴山市國土局於二零一八年十二月六日就地塊3訂立的國有建設用地使用權出讓合同；
- (5) 江門同欣與鶴山市國土局於二零一八年十二月六日就地塊4訂立的國有建設用地使用權出讓合同；及
- (6) American Lighting (作為買方)、Lighten Up Holdings, Inc. (作為賣方)與Henry Coors and Kenneth Coors (作為擁有人)於二零一九年一月一日(山區標準時間)訂立股東股權購買協議，據此，American Lighting將購買及Lighten Up Holdings, Inc.將出售Novelty Lights的全部已發行及發行在外的外國股東股權，將分為兩個階段履行。

5. 訴訟及申索

於最後實際可行日期，本集團概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團亦概無任何尚未了結或面臨之重大訴訟或申索。

6. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自聯繫人於從事與本集團業務構成或可能構成競爭之業務之公司中擁有任何個人權益。

7. 一般事項

本通函之中英文版如有任何歧義，概以英文版為準。

本公司之公司秘書為周曉東先生，彼為香港會計師公會會員及特許公認會計師公會資深會員。

本公司之註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands，而其香港主要營業地點地址為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈15樓。本公司之股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，其地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

8. 專家及同意書

下列為名列本通函或提供本通函所載意見或函件的專家的資格：

名稱	資格
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司 (「仲量聯行」)	獨立物業估值師
廣東漢鐸律師事務所(「漢鐸」)	中國法律顧問

於最後實際可行日期，仲量聯行及漢鐸已就本通函之刊發發出其書面同意，並同意按本通函所載之形式及內容轉載函件以及引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意。

於最後實際可行日期，仲量聯行及漢鐸概無於本集團任何成員公司中持有股權，且概無擁有可認購或提名人士認購本集團任何成員公司股份之權利。

於最後實際可行日期，仲量聯行及漢鐸並無於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務賬目的編製日期)以來所收購、出售或租賃，或建議收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 備查文件

以下文件於本通函日期起14天(不包括公眾假期)於一般辦公時間，於本公司之香港營業地點可供查閱，除非(i)發佈熱帶氣旋警告信號8級或以上，或(ii)發佈黑色暴雨警告信號，則另作別論：

- (i) 本公司組織章程大綱及細則；
- (ii) 董事會函件(全文載於本通函「董事會函件」一節)；
- (iii) 本公司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兩個年度之年度報告；
- (iv) 本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告；
- (v) 目標公司持有之地塊之物業估值報告(全文載於本通函附錄二)；
- (vi) 本附錄「重大合約」一段所指之各份重大合約副本；
- (vii) 本附錄「專家及同意書」一節所述之專家同意書；及
- (viii) 本通函。