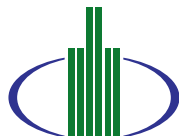


此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函各方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的滙隆控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣的銀行、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份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



WLS Holdings Limited 滙隆控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司)
(股份代號：8021)

須予披露交易及關連交易： 出售目標公司； 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

BALLAS
C A P I T A L

董事會函件載於本通函第7至18頁及獨立董事委員會致獨立股東的函件載於本通函第19頁。獨立財務顧問函件載於本通函第20至39頁，當中載有其就買賣協議及出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

本公司謹訂於二零二一年四月二十三日（星期五）中午十二時正假座香港香港仔黃竹坑業興街11號南匯廣場A座10樓1001-1006室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。無論閣下是否能出席大會，務請依照代表委任表格上印備之指示填妥表格，及於二零二一年四月二十一日（星期三）中午十二時正前或最遲須於續會指定舉行時間48小時前，交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席大會或其任何續會並於會上投票，而在此情況下，委任代表之文據將被視作已撤銷論。

本通函將於其刊發日起計最少一連七天於GEM網頁 www.hkgem.com 之「最新公司公告」一欄及本公司網頁 www.wls.com.hk 內刊登。

為了保障參會人員免遭新冠肺炎感染的風險，有關本公司於股東特別大會將採取的防疫措施，請參閱本通函「股東特別大會之預防措施」一節。

G E M 之 特 色

GEM的定位，乃為相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險之中小型公司提供一個上市的市場。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。**GEM**的較高風險及其他特色表示**GEM**較適合專業及其他老練投資者。

由於**GEM**上市公司普遍為中小型公司，在**GEM**買賣的證券可能會較於主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在**GEM**買賣的證券會有高流通量的市場。

目 錄

頁次

股東特別大會之預防措施	1
釋義	3
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	19
獨立財務顧問函件	20
附錄一 – 物業估值報告	I-1
附錄二 – 一般資料	II-1
股東特別大會通告	SGM-1

股東特別大會之預防措施

鑒於新冠肺炎疫情持續及近期對預防及控制其擴散的規定，本公司會在股東特別大會採取以下預防措施保障參會股東、職員及其他持份者免遭感染的風險。

於股東特別大會前預先委任代表投標：

本公司無意減低股東可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接觸新冠肺炎之風險。為股東健康安全著想，本公司在此鼓勵股東藉委任股東特別大會主席為其代表，代替其親身出席股東特別大會，以行使其於股東特別大會投票之權利。股東毋須親身出席亦可行使股東權利。填妥及交回委任代表表格後，股東屆時仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會，並於會上投票。

股東特別大會之預防措施

為了保障參會股東、職員及其他持份者的健康安全，本公司會於股東特別大會上採取以下預防措施：

- (i) 每位參會人員於股東特別大會場地入口處必須進行強制體溫檢測，任何人士若體溫測量高於攝氏37.5度將禁止進入場地；
- (ii) 全體參會人員於股東特別大會場所入口處須填寫及遞交一份健康申報表，確認（其中包括）其姓名及聯絡方式以及彼等於過去14天內任何時間並無前往香港以外的任何地方，亦並無與最近前往香港以外任何地方的任何人士（據彼等所深知）緊密接觸，未遵守該規定的任何參會人員將禁止進入股東特別大會場所；
- (iii) 每位參會人員均須於股東特別大會上全程戴上外科口罩。敬請注意，股東特別大會場地將不會提供外科口罩，參會人員應自備口罩佩戴；
- (iv) 本公司將安排股東特別大會上之座位，以減少參會人員間之接觸；及
- (v) 大會將不會供應茶點。

股東特別大會之預防措施

在法律許可之範圍內，本公司保留權利禁止任何人士進入股東特別大會場地或要求任何人士離開股東特別大會場地，以確保股東特別大會上參會人員之安全。

由於新冠肺炎疫情之情況不斷演變，為免生疑，倘政府法規出現變動及出席股東特別大會的參會人員違反有關股東特別大會安排的任何政府法規及／或預防措施，本公司保留權利更改有關股東特別大會的條件。

倘任何股東選擇不親自出席股東特別大會但對決議案或本公司有任何疑問或有任何事宜與董事會溝通，歡迎來函將其有關疑問或事宜寄發至本公司總辦事處及主要營業地點或電郵至本公司電郵地址(scaffold@wls.com.hk)。如任何股東對股東特別大會有任何疑問，歡迎聯絡本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，其詳情如下：

卓佳登捷時有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心

54樓

電郵：is-enquiries@hk.tricorglobal.com

電話：(852) 2980 1333

傳真：(852) 2810 8185

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「聯繫人」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行開門營業的日子（不包括八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號於上午九時正至下午五時正懸掛或維持懸掛且並未於下午五時正或之前除下或解除之任何日子），亦不包括星期六、星期天及公眾假期
「本公司」	指	滙隆控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司，其已發行股份於聯交所GEM上市
「完成」	指	完成出售事項
「完成賬目」	指	目標公司之管理賬目，包括於現時財政年度開始之日起至完成日期（包括該日）期間根據香港公認會計原則、準則及慣例以及香港法例第622章公司條例所編製的未經審核資產負債表及損益賬
「完成日期」	指	二零二一年五月三十一日或賣方與買方可能協定之有關其他完成日期
「關連人士」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	買方就出售事項應付予賣方之購買價（根據買賣協議之條款及條件釐定）
「新冠肺炎」	指	二零一九年首次發現的新型冠狀病毒病，是一種由嚴重急性呼吸綜合征冠狀病毒2型引起的傳染病。
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議的條款及條件向買方出售銷售股份
「金融機構」	指	第一信用財務有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為第三方貸款之貸方

釋 義

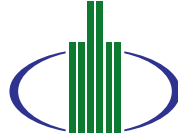
「GEM上市規則」	指	聯交所GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「總辦事處部分」	指	於最後實際可行日期，物業中用作本公司總辦事處及主要營業地點的5個辦公單位
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由董事會成立並由全體獨立非執行董事組成的本公司獨立董事委員會，以就買賣協議條款及其項下擬進行的出售事項向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	博思融資有限公司，根據證券及期貨條例獲准從事第1類（買賣證券）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為本公司委聘的獨立財務顧問，負責就買賣協議條款及其項下擬進行的出售事項向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除GEM上市規則規定須就批准買賣協議及其項下擬進行的出售事項的決議案放棄投票的股東以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零二一年三月三十日，即本通函付印前確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「最後完成日期」	指	二零二一年五月二十一日或賣方與買方可能協定之有關其他日期
「抵押」	指	一份日期為二零二零年一月六日並於香港土地註冊處登記就物業設立的抵押，受益人為受押人
「受押人」	指	星展銀行（香港）有限公司，為香港持牌銀行
「蘇先生」	指	董事會主席、執行董事及黎女士之配偶蘇汝成先生，為目標公司及已發行及繳足股本中一股普通股的法定擁有人
「黎女士」	指	黎婉薇女士，為執行董事及蘇先生配偶

釋義

「物業」	指	香港仔內地段第423號第750,000份相等不分割部分之11,438整份，包括目標公司持有的位於香港香港仔黃竹坑業興街11號南匯廣場第10樓之11個辦公單位
「物業估值報告」	指	估值師就估值刊發的估值報告，其全文載於本通函附錄一
「買方」	指	新滙地產發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「相關貸款」	指	由本公司之全資附屬公司及WLS (BVI)之同系附屬公司滙隆資源有限公司向目標公司墊付之2百萬港元貸款
「銷售股份」	指	目標公司已發行及繳足股本中的100,000股普通股，即目標公司的全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零二一年四月二十三日（星期五）中午十二時正假座香港香港仔黃竹坑業興街11號南匯廣場A座10樓1001-1006室舉行股東特別大會藉以（其中包括）考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的出售事項
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	本公司普通股之持有人
「買賣協議」	指	買方與賣方就出售事項訂立的日期為二零二一年二月八日的買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	滙隆集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，並為WLS (BVI)的實益全資附屬公司
「租賃協議」	指	目標公司（作為業主）與滙隆棚業（作為承租人）將於完成日期就租賃總辦事處部分而訂立的租賃協議

釋義

「第三方貸款」	指	由金融機構根據日期為二零二零年十二月二十八日的貸款協議向目標公司墊付的本金額為6百萬港元的貸款。於最後實際可行日期，未償還本金總額為6百萬港元
「估值」	指	估值師於二零二零年十二月三十一日對物業的市值進行的估值
「估值師」	指	艾升評值諮詢有限公司，香港合資格獨立估值師
「賣方」	指	WLS (BVI) 及蘇先生的統稱
「WLS (BVI)」	指	WLS (BVI) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司全資附屬公司
「滙隆棚業」	指	滙隆（香港）棚業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，並為本公司全資附屬公司
「%」	指	百分比



WLS Holdings Limited

滙隆控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司)
(股份代號：8021)

執行董事：

蘇汝成博士 (主席)
江錦宏先生 (行政總裁)
黎婉薇女士
蘇宏進先生
謝逢春先生

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

獨立非執行董事：

羅文生先生
林惠如女士
盧家麒先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
香港仔黃竹坑
業興街11號
南匯廣場A座10樓
1001-1006室

敬啟者：

**須予披露交易及關連交易：
出售目標公司；
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為二零二一年二月八日有關出售事項的公告。於二零二一年二月八日，WLS (BVI) (本公司全資附屬公司及銷售股份之實益擁有人) 及蘇先生 (以WLS (BVI) 為受益人以信託方式持有目標公司一股普通股的法定擁有人) 與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售及買方同意購買銷售股份，代價為75,879,653.00港元。賣方實際上將透過出售銷售股份出售物業。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(i)買賣協議及出售事項的詳情；(ii)獨立董事委員會就出售事項向獨立股東提供的推薦建議；(iii)獨立財務顧問就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；(iv)物業估值報告；(v)根據GEM上市規則須予披露的其他資料；及(vi)股東特別大會通告。

買賣協議

買賣協議的主要條款載列如下：

日期：二零二一年二月八日

訂約方：(i) 買方；及
(ii) 賣方

標的事項

在買賣協議條款及條件之規限下，買方同意按代價購買及賣方同意出售銷售股份（相當於目標公司全部已發行股本），自完成日期起生效，而不附帶任何產權負擔且享有銷售股份附帶之所有權利。

代價

代價75,879,653.00港元須由買方以下列方式以現金形式結付：

- (a) 於簽立買賣協議時由買方向本公司支付按金7,587,965.30港元（「按金」）；及
- (b) 買方須於完成時向本公司或WLS (BVI)可能書面指示的該方支付結餘68,291,687.70港元，其中，將由受押人知會之款項將用作悉數償還及解除抵押。

代價由本集團及買方按正常商業條款計及目標公司於二零二零年十二月三十一日之資產淨值（假設整項物業按估值金額86,000,000港元記錄為投資物業）約78.46百萬港元，以及經訂約方磋商後就該資產淨值作出折讓（相當於約2.58百萬港元的金額，即估值的3%折讓）經公平磋商後釐定。

董事會函件

董事認為，代價乃屬公平合理，考慮到(i)買家有意收購該物業的所有單位，從而節省本集團就該物業的不同單位物色不同買家及與之協商的時間及精力；(ii)買家熟悉目標公司及該物業，因此毋須進行廣泛的盡職調查且磋商出售事項相對簡單；(iii)買家有意將總辦事處部分租回予本集團，以節省本集團搬遷本公司總辦事處及主要營業地點的時間及精力；及(iv)出售事項不涉及物業代理，因此本集團無需支付代理費用。此外，將代價所得款項用作償還本公司一間附屬公司的未償還銀行借款及本集團的一般營運資金，符合本公司及股東的整體利益。

先決條件

完成須待下列先決條件於完成前或完成時達成（或獲豁免）後方可作實：

- (a) 取得獨立股東對出售事項的批准，並遵守GEM上市規則項下的所有其他適用規則及規定；
- (b) 賣方須根據買賣協議所載的特別條件，自費促使目標公司根據香港法例第219章物業轉讓及財產條例第13及13A條證明擁有並可給予物業的有效業權；
- (c) 解除本公司以金融機構為受益人給予的公司擔保以為（其中包括）償還第三方貸款、貸款利息及目標公司應付金融機構的其他款項提供擔保；及
- (d) 賣方根據買賣協議作出的所有陳述、承諾及保證，在各重大方面直至完成為止均屬真實、準確、正確及完整，且並無誤導。

買方可豁免（全部或部分）上文(b)及(d)的先決條件。有關豁免須以書面作出並通知賣方律師後，方始有效。於最後實際可行日期，上述任何先決條件均未獲買方豁免或達成。

倘由於賣方及／或買方違約以外的原因導致上文(a)所載先決條件於最後完成日期並未全面達成，或倘上文(b)、(c)及(d)所載任何先決條件於完成日期並未全面達成（或獲豁免），賣方須向買方悉數退還按金（不計利息），其後，訂約方於買賣協議項下的所有權利及義務將告終止，惟買賣協議所規定者除外。

訂約方各自須盡其合理努力及彼此相互配合，確保上文(a)所載之先決條件於最後完成日期前達成以及上文(b)、(c)及(d)於完成日期前或完成日期達成。除買賣協議明確規定者外，除非任何先決條件無法達成，否則任何訂約方不可於最後完成日期前撤回買賣協議。

交付分攤賬目及調整代價

賣方須於完成前至少三個營業日內促使交付處理目標公司之流動資產及流動負債（物業、相關貸款及第三方貸款除外）以及須於完成日期在賣方與買方之間分攤的所有其他款項之分攤賬目（「分攤賬目」），以供買方批准。

完成後，賣方須提供分攤賬目。賣方或買方（視乎情況而定）須向另一方支付參考分攤賬目對代價調整之款項。

買方應於完成後代表目標公司全額結清相關貸款。

完成

於買賣協議所載的先決條件規限下，完成須於完成日期進行。於完成時，賣方須（其中包括）

- (a) 向買方交付完成賬目；及
- (b) 促成目標公司與滙隆棚業簽訂租賃協議。

於完成後，本公司將不再擁有目標公司的任何權益，而目標公司將不再為本公司的附屬公司。

特別條件

倘兩者間有任何不一致的地方，買賣協議所載的特別條件應優先於買賣協議的其他條款。主要特別條件的詳情如下：

- (a) 買方已正式檢查該物業，並於各方面接受該物業的現有實際狀態、狀況及裝修，以及其中的裝置及設備。於完成時，該物業應處於「現狀」基礎；

- (b) 買方(1)須親自負責就(其中包括)該物業或其上所建的任何構築物的實際狀態及狀況或合法性、該物業的用途、面積或邊界、是否存在任何影響該物業的侵佔,以及該物業是否有任何附屬於該物業的違章構築物等事項作出查詢;及(2)同意在完全知悉存在任何違章構築物的情況下購買該物業,惟倘任何主管當局要求拆除或恢復任何違章構築物,則該等工程的費用須由賣方承擔,而該等責任須於完成後繼續存在;及
- (c) 目標公司毋須於完成日期或之前償還第三方貸款或其任何部分。

訂約方資料

賣方

WLS (BVI)為本公司的全資附屬公司,主要從事投資控股業務。蘇先生為董事會主席兼執行董事。

買方

買方為一家於香港註冊成立的有限公司,由蘇先生(董事會主席兼執行董事)及黎女士(執行董事及蘇先生之配偶)最終實益擁有。買方主要從事物業開發及物業投資業務。

目標公司

目標公司於一九九一年七月在香港註冊成立為有限公司,主要從事物業控股業務。

目標公司於二零二零年十二月三十一日的未經審核資產總值及資產淨值(假設整個物業按估值金額86,000,000港元記錄為投資物業)分別約為87.14百萬港元及78.46百萬港元。

董事會函件

目標公司截至二零一九年及二零二零年四月三十日止兩個年度的若干經審核財務資料載列如下。

	截至 二零一九年 四月三十日 止年度 港元	截至 二零二零年 四月三十日 止年度 港元
營業收入	1,108,261	432,000
除稅前溢利／（虧損）淨額	(2,227,837)	11,471,751
除稅後溢利／（虧損）淨額	(2,285,789)	11,415,364

儘管目標公司截至二零二零年四月三十日止年度的營業收入有所減少，但仍錄得純利增加，原因是截至二零二零年四月三十日止年度分別錄得收益約34.16百萬港元（即應付已獲豁免同系附屬公司的款項）、投資物業公平值虧損約20百萬港元，以及財務成本及行政開支1.4百萬港元及2.2百萬港元的綜合影響。

實際上，本集團將通過出售銷售股份，出售物業。物業包括位於香港香港仔黃竹坑業興街11號南匯廣場訊聯電訊大樓10樓的十一間辦公單位，可售總面積約為8,360平方英尺。總辦事處部分用作本公司的總辦事處及主要營業地點，而物業的五間辦公單位向兩位承租人出租作辦公用途，租期分別於二零二二年八月及二零二二年十二月到期，而有一間物業空置。於完成時，目標公司（作為業主）將根據租賃協議向本公司全資附屬公司滙隆棚業（作為承租人）出租總辦事處部分。

物業目前被抵押用作本公司附屬公司取得銀行借款。抵押將於完成時解除。

根據物業估值報告，該物業於二零二零年十二月三十一日的市值為86百萬港元。物業估值報告的全文載於本通函附錄一。

董事會函件

該物業於二零二零年四月三十日的經審核賬面值與於二零二零年十二月三十一日根據物業估值報告評估的該物業市值之對賬載列如下。

本集團

港元

本集團於二零二零年四月三十日應佔該物業的賬面淨值：

投資物業	48,900,000
物業及設備	
樓宇	4,435,241
租賃土地	<u>1,775,943</u>
	55,111,184
	(附註)

二零二零年五月一日至二零二零年十二月三十一日的變動：

公平值變動	(4,500,000)
折舊	<u>(152,965)</u>

本集團於二零二零年十二月三十一日應佔該物業的賬面淨值：50,458,219

經參考香港會計準則第16號及40號從集團層面至公司層面

將物業、廠房及設備重新分類至投資物業

(包括物業、廠房及設備之公平值變動) 35,541,781

該物業於二零二零年十二月三十一日的估值(摘錄自本通函附錄一) 86,000,000

附註：

根據本集團的會計政策，本集團物業各組成部分於二零二零年四月三十日的賬面淨值，部分作為投資物業入賬及部分作為成本模式下「物業、廠房及設備」入賬，並按歷史成本減累計折舊及減值虧損列賬。與此同時，該物業於二零二零年十二月三十一日的估值乃按本通函附錄一的物業估值報告所載的市值基準得出。

租賃協議

於完成後，本公司全資附屬公司滙隆棚業（作為承租人）擬與目標公司（作為業主）就租賃總辦事處部分訂立租賃協議。租賃協議的主要條款詳情如下：

訂約方： (i) 滙隆棚業（作為承租人）；及
(ii) 目標公司（於出售事項完成後將由買方全資擁有）（作為業主）

租賃物業： 總辦事處部分

條款： 自完成日期起計為期兩年

租金： 每個日曆月108,000.00港元（包括管理費、政府差餉及政府租金）

每月租金乃經參考同一樓宇的其他物業及附近類似物業的應付租金後按公平基準釐定。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司根據租賃協議確認的使用權資產價值估計約為358,000港元。上述使用權資產之估計價值須經審核。

根據GEM上市規則第20章，租賃協議將構成本公司之一項關連交易。然而，預期租賃協議將完全豁免GEM上市規則第20章項下的申報、公佈及獨立股東批准規定。

出售事項的理由及裨益

本集團主要從事為建築及建造工程提供棚架搭建、精裝修及其他輔助服務、借貸業務、證券投資業務、及資產管理業務。

因受到新冠肺炎影響，對全球各地造成壓力，重創各行業發展，搭棚業亦不例外。鑒於當前經濟的不穩定性及種種困難，本集團正在檢討其現時資產結構及業務策略，並可能對現時資產結構進行調整以鞏固其資源，從而靈活應對未來的各種不確定性因素。此外，本集團將尋求機會重振棚架搭建業務，緊貼近期行業內使用竹棚有所下滑等發展趨勢，提升競爭力。依據趨勢發展，業界已採用現今鐵棚代替竹棚，尤其在注重外觀的高級商場，同時縮短訓練勞工時間以解決技術工人短缺的問題。此外，與竹棚相比，使用鐵棚更安全，原因是鐵棚搭建過程可用技術輔助，測量更準確。因此，未來公司生意路向都是以混合棚及鐵棚為主導。

目前，本集團計劃繼續擴大客戶基礎，並在建築合同中推廣使用鐵棚。自去年開始，本集團以有競爭力的價格爭取到新客戶，以增加因新冠肺炎影響而下降的收入；同時，本集團獲得更多涉及使用鐵棚的合同。未來，本集團計劃改進與生產鐵棚有關的材料及技術。有見於此，本集團預期於未來五年投資於研發，並同時密切監察市場趨勢及搭棚業務的需求，於有需要時對計劃作出調整。

由於全球及本地經濟及政治的不確定因素，董事認為，現時將出售物業予以變現及釋放有關物業的資產價值符合本公司的利益。出售事項收取的所得款項淨額將增強本集團的現金流量及改善本集團的營運資金狀況，令本集團可重新分配其資源用作日後營運及發展。

出售事項的財務影響及所得款項用途

由於出售事項，本集團預期將實現除稅前賬面收益約30.06百萬港元，其乃根據(i)代價與(ii)目標公司於二零二零年十二月三十一日的未經審核資產淨值（摘錄自本集團綜合財務報表）約43.31百萬港元（根據目標公司的資產總值（包括該物業的賬面淨值50,458,219港元及其他流動及非流動資產約1.14百萬港元）約51.60百萬港元及總負債約8.29百萬港元計算）之間的差額，並計及售後回租安排（包括本集團將予確認的使用權資產約358,000港元及租賃負債約2.46百萬港元）及出售事項的專業費用約413,000港元計算得出。本集團將於出售事項時錄得的實際收益／虧損金額將由本公司核數師審核。

董事會函件

出售事項所得款項淨額（即代價減用於償還本公司一間附屬公司未償還銀行借款以解除抵押的金額）將用於本集團一般營運資金。於二零二零年十二月三十一日，該未償還銀行借款約為68.27百萬港元。

董事認為，買賣協議的條款乃按一般商業條款訂立且屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，董事會主席兼執行董事蘇先生及黎女士（執行董事及蘇先生之配偶，即買方的最終實益擁有人）將被視為於買賣協議中擁有權益。蘇先生及黎女士為蘇宏進先生（蘇先生及黎女士各自的聯繫人）的父母，已就董事會將批准的買賣協議及其項下擬進行之出售事項的決議案放棄投票。

GEM上市規則之涵義

由於有關出售事項之最高百分比率（定義見GEM上市規則）超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司之一項須予披露交易，並須遵守GEM上市規則第19章項下之通知及公佈規定。

由於買方由董事會主席兼執行董事蘇先生及執行董事及蘇先生之配偶黎女士最終實益擁有，故根據GEM上市規則，買方為本公司之關連人士。因此，根據GEM上市規則第20章，出售事項亦構成本公司之一項關連交易，並須遵守GEM上市規則第20章項下之申報、公佈、通函及獨立股東批准規定。

股東特別大會

股東特別大會將於二零二一年四月二十三日（星期五）中午十二時正假座香港香港仔黃竹坑業興街11號南匯廣場A座10樓1001-1006室舉行，以考慮及酌情批准買賣協議及出售事項。股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。

為確定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東資格，本公司將於二零二一年四月二十日（星期二）至二零二一年四月二十三日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，本公司股東須於二零二一年四月十九日（星期一）下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同相關股票交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，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。

董事會函件

根據GEM上市規則，決議案將於股東特別大會上以投票方式表決。於最後實際可行日期，

- (a) 蘇先生被視為於6,640,000股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本約0.05%，其中3,320,000股股份由蘇先生自身持有及3,320,000股股份由蘇先生之配偶黎女士持有；
- (b) 黎女士被視為於6,640,000股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本的約0.05%，其中3,320,000股股份由黎女士自身持有及3,320,000股股份由蘇先生持有；及
- (c) 蘇宏進先生於800,000股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本的約0.01%。

蘇先生及黎女士均為買方的最終實益擁有人，故被視為於出售事項中擁有重大權益。蘇先生及黎女士為蘇宏進先生的父母，因此其為彼等各自的聯繫人。蘇先生、黎女士及蘇宏進先生將於股東特別大會上就批准買賣協議及出售事項的決議案放棄投票。除上述者外，於最後實際可行日期，據董事所深知、盡悉及確信，概無其他股東於出售事項中擁有重大權益，並須於股東特別大會上放棄投票。

隨本通函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，敬請閣下按代表委任表格上印備之指示填妥該表格，並於二零二一年四月二十一日（星期三）中午十二時正前或不遲於股東特別大會之任何續會指定舉行時間前四十八小時將其交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願出席股東特別大會及其任何續會及在會上投票。在此情況下，先前已交回之代表委任表格將被視作撤銷論。

有關於股東特別大會上將採取之預防及控制新冠肺炎傳播之措施，請參閱本通函第1至2頁「股東特別大會之預防措施」一節。為股東之健康及安全著想，本公司謹此鼓勵股東透過委任大會主席作為其代表，代替其親身出席大會，以行使其於大會之投票權利。股東行使權利毋須親身出席。

董事會函件

推薦建議

本公司已成立獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事羅文生先生、林惠如女士及盧家麒先生，以就買賣協議及出售事項向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

董事會認為，買賣協議的條款乃按正常商業條款公平磋商，且屬公平合理，儘管出售事項並非在本集團的一般及日常業務過程中進行，但符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的批准買賣協議及出售事項的決議案。在決定如何於股東特別大會上就決議案投票前，謹請閣下閱讀(i)本通函第19頁之獨立董事委員會函件；及(ii)本通函第20至39頁之獨立財務顧問函件，當中載有其就買賣協議、出售事項及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見，以及其達致意見時所考慮的主要因素及理由。

額外資料

務請閣下垂注本通函附錄所載的額外資料。

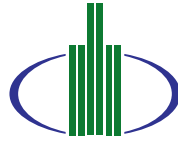
此 致

列位股東 台照

代表董事會
滙隆控股有限公司
主席
蘇汝成

二零二一年三月三十一日

以下為獨立董事委員會發出的函件全文，當中載有其向獨立股東提供的推薦意見。



WLS Holdings Limited
滙隆控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司)
(股份代號：8021)

敬啟者：

須予披露及關連交易：
出售目標公司

吾等茲提述本公司日期為二零二一年三月三十一日之通函（「**通函**」），本函件構成其中一部分。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。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就買賣協議及出售事項之條款向閣下提供意見。獨立財務顧問已獲委任以就此向閣下及吾等提供意見。其意見的詳情，連同於提供意見時所考慮的主要因素及理由載於通函第20至39頁。亦請閣下垂注通函第7至18頁所載的董事會函件及各附錄所載的其他資料。

經考慮買賣協議的條款及進行出售事項之裨益及理由，且考慮到通函第20至39頁獨立財務顧問函件所載的意見後，吾等認為，買賣協議之條款為一般商業條款且屬公平合理。儘管股權轉讓並非於本集團一般及日常業務過程中進行，吾等亦認為，其符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成通過買賣協議及出售事項之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
獨立非執行董事

羅文生

林惠如
謹啟

盧家麒

二零二一年三月三十一日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問發出的函件全文，當中載有其就買賣協議及據此擬進行之出售事項致獨立董事委員會及獨立股東的意見，以供載入本通函。

BALLAS
C A P I T A L

香港
中環
都爹利街1號
18樓1802室

敬啟者：

須予披露交易及關連交易： 出售目標公司

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司致股東日期為二零二一年三月三十一日的通函（「**通函**」）中董事會函件（「**董事會函件**」）一節，而本函件構成其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本通函所界定者具相同涵義。

如董事會函件所述，於二零二一年二月八日，WLS (BVI)（ 貴公司全資附屬公司及銷售股份之實益擁有人）及蘇先生（以WLS (BVI)為受益人以信託方式持有目標公司一股普通股的法定擁有人）與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售及買方同意購買銷售股份，代價為75,879,653.00港元。賣方實際上將透過出售銷售股份出售物業。

由於有關出售事項之最高百分比率（定義見GEM上市規則）超過5%但低於25%，故出售事項構成 貴公司之一項須予披露交易，並須遵守GEM上市規則第19章項下之通知及公佈規定。

由於買方由董事會主席兼執行董事蘇先生及執行董事及蘇先生之配偶黎女士最終實益擁有，故根據GEM上市規則，買方為 貴公司之關連人士。因此，根據GEM上市規則第20章，出售事項亦構成 貴公司之一項關連交易，並須遵守GEM上市規則第20章項下申報、公佈、通函及獨立股東批准規定。

貴公司已成立獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事，羅文生先生、林惠如女士及盧家麒先生，以就買賣協議及出售事項向獨立股東提供意見。

獨立性聲明

吾等與 貴公司、買賣協議對手方或其各自核心關連人士或聯繫人概無聯繫或關連。截至最後實際可行日期，於過去兩年內，吾等與 貴公司、買賣協議對手方或其各自核心關連人士或聯繫人概無其他關係，亦並未在上述各方持有權益。因此，吾等被視為合資格就買賣協議及其項下擬進行之交易提供獨立意見

吾等意見的基準

在達致推薦建議時，吾等倚賴本通函所載或所提述的資料以及 貴公司董事及高級管理層向吾等作出或提供的聲明。

董事已在本通函中作出聲明，願對本通函所載資料的準確性共同及個別地承擔全部責任，並聲明本通函並無遺漏其他事實，以致本通函所載任何陳述有所誤導。吾等假設，該通函所載或所提述由董事提供的資料、聲明於其作出時屬真實及準確，且直至股東特別大會日期仍屬真實。吾等並無理由懷疑 貴公司董事及高級管理層所提供資料及聲明的真實性、準確性及完整性。吾等亦獲董事告知，並相信本通函並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已審閱足夠資料，致使吾等達致知情意見，並合理倚賴本通函所載資料的準確性，為吾等的意見及推薦建議提供合理基礎。在達致意見時，吾等已審閱（包括但不限於）（i）買賣協議；（ii）貴公司日期為二零二一年二月八日有關出售事項的公佈；（iii）貴公司截至二零二零年四月三十日止年度的年報（「二零二零財年年報」）；（iv）貴公司截至二零二零年十月三十一日止六個月之中期報告（「二零二一年上半年中期報告」）；（v）貴公司截至二零二一年一月三十一日止九個月之季度業績公佈（「二零二一年前九個月季度業績公佈」）；（vi）目標公司截至二零二零年十二月三十一日止九個月之未經審核管理賬目；（vii）估值師委聘書；及（viii）物業估值報告。我們亦與估值師進行了面談，以評估其資歷和經驗，以及估值師在進行估值時所採取的步驟和盡職調查措施。然而，吾等並未對資料進行獨立的核證，亦未對貴公司、賣方和買方或其任何附屬公司或聯繫人的業務及事務或前景開展任何形式的深入調查。

主要考慮因素及理由

吾等在達致給予獨立董事委員會及獨立股東意見及推薦建議時，曾考慮以下主要因素及理由：

1 貴集團的資料

1.1 貴集團背景資料

貴集團主要從事為建築及建造工程提供棚架搭建、精裝修及其他輔助服務、借貸業務、證券投資業務、及資產管理業務。

1.2 貴集團過往財務業績

下文載列貴公司截至二零一九年及二零二零年四月三十日止各年度經審核綜合財務業績及截至二零二零年及二零二一年一月三十一日止九個月未經審核綜合財務業績摘要（分別摘錄自二零二零財年年報及二零二一年前九個月季度業績公佈）。

獨立財務顧問函件

貴集團財務業績

	截至四月三十日止年度		截至一月三十一日止九個月	
	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	(「二零一九	(「二零二零	(「二零二零年	(「二零二一年
	財年」)	財年」)	前九個月」)	前九個月」)
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	(經重列)*		(經重列)*	
持續經營				
收益				
—為建築及建造工程提供				
棚架搭建、精裝修及				
其他輔助服務	134,261	92,690	78,191	63,361
—貸款業務	40,361	44,792	33,422	37,706
—資產管理業務	4,881	2,034	1,375	1,375
總收益	179,503	139,516	112,988	102,442
毛利	60,152	58,757	46,820	46,927
除稅前虧損	(50,120)	(113,991)	(14,178)	(18,450)
年內／期內持續經營				
產生的虧損	(50,583)	(105,005)	(16,491)	(20,641)
終止經營				
年內／期內終止經營				
產生的虧損	(5,294)	(5,754)	(4,061)	(4,249)
年／期內虧損	(55,877)	(110,759)	(20,552)	(24,890)

* 於二零一九年十二月十一日，貴公司（作為賣方）訂立買賣協議，將貴公司從事證券經紀及融資融券業務的某些子公司（「出售附屬公司」）出售給貴公司的獨立第三方。於二零二零年四月三十日，該出售尚未完成，出售附屬公司被歸類為持有待出售，並被視為且列為終止經營。該出售隨後於二零二零年十二月十七日完成。綜合損益及其他全面收益表中的比較數位已重列以分別披露已終止經營業務的損益。

二零二零財年對比二零一九財年（經重列）

貴集團收益從二零一九財年的179.5百萬港元（經重列）減少約40.0百萬港元（約22.3%）至二零二零財年的139.5百萬港元。根據二零二零財年年報，收益減少主要是由於香港特別行政區政府採取多項措施防止新冠肺炎散播限制了其運作，令獲批准的新建築工程項目減少，以及現有建築工程項目的進度放緩，原因為(i)從中國內地進口的建築材料因新冠肺炎爆發及加強邊境防疫管制而延遲付運；及(ii)市場上的工人因旅遊限制而減少，從而導致為建築及建造工程提供棚架搭建、精裝修及其他輔助服務產生的收益減少約41.6百萬港元。

貴集團持續經營所產生的虧損從二零一九財年約50.6百萬港元（經重列）大幅增加約54.4百萬港元（約107.6%）至二零二零財年的約105.0百萬港元。根據二零二零年年報，虧損增加主要是由於(i)確認合約資產、應收貸款項下結餘的預期信貸虧損約58.0百萬港元，(ii)確認商譽及無形資產減值虧損約35.0百萬港元；及(iii)上文所述二零二零財年為建築及建造工程提供棚架搭建、精裝修及其他輔助服務產生的收益減少約41.6百萬港元。

二零二一年前九個月對比二零二零年前九個月（經重列）

貴集團收益從二零二零年前九個月的約113.0百萬港元（經重列）減少約10.5百萬港元（約9.3%）至二零二一年前九個月的102.4百萬港元。根據二零二一年前九個月季度業績公佈，收益減少主要是由於二零二一年前九個月為建築及建造工程提供棚架搭建、精裝修及其他輔助服務產生的合約收益減少。

貴集團持續經營所產生的虧損從二零二零年前九個月約16.5百萬港元（經重列）增加約4.2百萬港元（約25.2%）至二零二一年前九個月的約20.6百萬港元。根據二零二一年前九個月季度業績公佈，虧損增加主要是由於與二零二零年前九個月相比，確認合約資產、應收貸款項下結餘的預期信貸虧損約47.7百萬港元，抵銷了貴集團證券投資組合產生的公平價值收益增加約21.7百萬港元、出售附屬公司收益約13.8百萬港元及政府補貼約4.1百萬港元。

貴集團財務狀況

以下為 貴集團於二零二零年十月三十一日的財務狀況摘要（摘錄自二零二一年上半年中期報告）。

	於二零二零年 十月三十一日 千港元 (未經審核)
非流動資產	289,575
流動資產	371,593
分類為持作出售的資產	<u>18,815</u>
總資產	<u>679,983</u>
非流動負債	4,264
流動負債	188,947
分類為持作出售的資產相關之負債	<u>8,462</u>
總負債	<u>201,673</u>
資產淨值歸屬於	
— 貴公司擁有人	490,852
— 非控股權益	<u>(12,542)</u>
資產淨值	<u>478,310</u>

於二零二零年十月三十一日，貴集團的總資產約為680.0百萬港元，主要包括(i)貸款和應收利息(包括流動和非流動部分)約442.7百萬港元；(ii)銀行結餘及現金—一般賬目約為63.0百萬港元；及(iii)投資物業約48.9百萬港元。

於二零二零年十月三十一日，貴集團的總負債約為201.7百萬港元，主要包括(i)其他貸款及其他借貸約88.0百萬港元；(ii)銀行借貸約46.0百萬港元；及(iii)貿易及其他應付款項約23.2百萬港元。

於二零二零年十月三十一日，貴集團錄得歸屬於 貴公司擁有人的資產淨值約為490.9百萬港元。

2 買方資料

買方為一家於香港註冊成立的有限公司，由蘇先生（董事會主席兼執行董事）及黎女士（執行董事及蘇先生之配偶）最終實益擁有。買方主要從事物業開發及物業投資業務。

3 目標公司及物業資料

3.1 目標公司的背景資料

目標公司於一九九一年七月在香港註冊成立為有限公司，主要從事物業控股業務。

目標公司截至二零一九年及二零二零年四月三十日止兩個年度的若干經審核財務資料載列如下。

	截至四月三十日止年度	
	二零一九年	二零二零年
	港元	港元
營業收入	1,108,261	432,000
除稅前溢利／（虧損）淨額	(2,227,837)	11,471,751
除稅後溢利／（虧損）淨額	(2,285,789)	11,415,364

目標公司二零一九財年及二零二零財年的營業收入分別約為1.1百萬港元和0.4百萬港元，即該物業收到的租金收入。

二零一九財年的除稅後虧損淨額約2.3百萬港元，二零二零財年除稅後溢利淨額約11.4百萬港元，變動的主因是二零二零財年豁免應付同系附屬公司款項約34.2百萬港元所致，與二零一九財年投資物業的公平價值收益約0.8百萬港元變為二零二零財年投資物業的公平價值虧損約19.5百萬港元相抵銷。

目標公司於二零二零年十二月三十一日的未經審核資產總值及資產淨值（假設整個物業按估值金額86,000,000港元記錄為投資物業）分別約為87.1百萬港元及78.5百萬港元。於二零二零年十二月三十一日，除物業，相關貸款及第三方貸款外，目標公司的資產及負債微乎其微，合共資產淨值約0.5百萬港元。

3.2 物業資料

物業包括位於香港香港仔黃竹坑業興街11號南匯廣場訊聯電訊大樓10樓的十一間辦公單位，可售總面積約為8,360平方英尺。總辦事處部分（包括物業的五間單位）用作 貴公司的總辦事處及主要營業地點，而物業的五間辦公單位向兩位承租人出租作辦公用途，租期分別於二零二二年八月及二零二二年十二月到期，而有一間物業空置。

4 出售事項的理由及裨益

貴集團主要從事為建築及建造工程提供棚架搭建、精裝修及其他輔助服務、借貸業務、證券投資業務、及資產管理業務。

根據吾等對於二零二零財年年報及二零二一財年上半年中期報告的審閱，吾等知悉二零二零財年及二零二一年上半年的租金收益僅分別約為0.4百萬港元及0.3百萬港元。因此，吾等認為物業持有並非 貴集團核心業務。

於完成後， 貴公司全資附屬公司滙隆棚業（作為承租人）擬與目標公司（作為業主）就租賃總辦事處部分訂立租賃協議。有鑑於此，於完成後， 貴集團將可繼續使用總辦事處部分作為 貴公司的總辦事處及主要營業地點，因此吾等認為出售事項不會對 貴集團運營產生任何重大影響。

由於全球及本地經濟及政治的不確定因素，董事認為，現時將出售物業予以變現及釋放有關物業的資產價值符合 貴公司的利益。董事進一步認為，出售事項收取的所得款項淨額將增強 貴集團的現金流量及改善 貴集團的營運資金狀況，令 貴集團可重新分配其資源用作日後營運及發展。

鑒於(i)物業持有並非 貴集團核心業務；(ii)出售事項不會對 貴集團的運營產生任何重大影響；(iii)基於公允考慮（分析見下文），出售事項允許 貴集團變現及釋放有關物業的資產價，並為 貴集團提供額外的一般營運資金，吾等與董事一致認為，儘管出售事項並非於 貴集團一般及日常業務過程中進行，但其符合 貴公司及股東的整體利益。

5 買賣協議主要條款

5.1 代價

代價75,879,653.00港元須由買方以下列方式以現金形式結付：

- (a) 於簽立買賣協議時由買方向 貴公司支付按金7,587,965.30港元；及
- (b) 買方須於完成時向 貴公司或WLS (BVI) 可能書面指示的一方支付結餘68,291,687.70港元，其中，將由受押人知會之款項將用作悉數償還及解除抵押。

5.2 代價公平性及合理性分析

根據董事會函所披露，代價由 貴集團與買方按正常商業條款計及目標公司於二零二零年十二月三十一日之資產淨值（假設整項物業按估值金額86,000,000港元記錄為投資物業）約78.5百萬港元，以及經訂約方磋商後就該資產淨值作出折讓（相當於約2.6百萬港元的金額，即估值的3%折讓）經公平磋商後釐定。

5.2.1 估值評估

根據估值師編制的物業估值報告，該物業於二零二零年十二月三十一日（「估值日期」）的評估市值為86.0百萬港元。物業估值報告的詳情載於本通函附錄一。

估值師的能力

吾等已審閱物業估值報告並採訪估值師的相關團隊成員，尤其注意：

- (i) 估值師與 貴公司的聘用條款；(ii) 估值師的資質及經驗；及(iii) 估值師在進行估值時所採取的步驟和盡職調查措施。根據對 貴公司與估值師之間的委聘書的審閱，吾等信納估值師的工作範圍適合進行評估。吾等並不知悉對工作範圍的任何限制可能會對估值師提供的可信度產生負面影響。估值師已確認其獨立於 貴公司、目標公司及買方及其關連人士。吾等亦進一步瞭解到，估值師持有執行估值所需的相關專業資格證書。估值負責人在為不同行業的客戶進行物業估值方面有超過10年的經驗。

鑒於上述情況，吾等並無知悉任何會引致吾等質疑估值師能力獨立性的事宜，吾等認為估值師具有足夠的專業知識且獨立進行估值。

估值的估值方法

吾等已經與估價師討論了在進行估值時所採用的方法、基準及假設。值得注意的是，估值師於二零二一年一月二十一日對物業進行了檢查。在評估物業價值時，估值師(i)採用直接比較的方法，及(ii)遵守香港測量師學會頒佈的香港測量師學會評估準則（二零二零年版）的規定。

基於吾等與估值師的討論，根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會評估準則（二零二零年版），任何資產的估值方法可廣泛分類為三種方法之一，即直接比較法、成本法及收入法。誠如估值師所告知，鑒於相似的地方有足夠數量的樣本，可以根據一般的行業慣例進行有意義的比較，而這被視為物業公平值的最佳指標，因此直接比較法被視為評估物業價值的適當方法。另一方面，成本法是以土地成本為基礎，不考慮市場條件，只在沒有市場參數的情況下使用。根據收益法，估值是根據預測的現金流量以適當的風險調整貼現率貼現後的現值來厘定，這需要估計未來的經濟效益、未來現金流量的時機和貼現率，因此存在各種假設和不確定性。因此，估值師認為成本法和收入法不太適合物業估值。

吾等注意到，估值師在厘定物業的市值時，採用直接比較法，並參考可比物業的實際銷售價格所實現的價格進行比較。對大小、性質和位置相似的可比物業進行分析，並仔細權衡了各物業利弊，以達致公平的市值比較。吾等已進行案頭研事，並注意到可資比較物業乃位於該物業的相同樓宇內。於吾等與估值師的討論，估值師已納入所有最合適的可資比較物業，該等可資比較物業符合按其所深知、盡悉及確信而識別出之選擇準則。

鑒於上述情況，我們同意估值師採用直接比較法進行估值。

估值的基準及假設

吾等已與估值師進行討論，以瞭解彼等考慮的假設。吾等明白，估值師已就可資比較物業的（其中包括）交易時間、樓層及大小作出調整，並且審慎權衡各項物業的所有相關利弊，以達致公平比較該等出售物業的市值。

在吾等審閱物業估值報告及與估值師討論期間，吾等並無注意到任何有關物業估值報告的反常事宜，且吾等並無就物業估值報告的所用方法及假設有任何異議。基於以上所述，吾等認為，物業估值所採用的基準、假設及方法屬公平合理。因此，吾等認為，貴集團及買方於釐定代價時參考物業估值報告屬合理。

5.2.2 考量的公平性及合理性

根據截至二零二零十二月三十一日止八個月的目標公司未經審核管理賬目（「**目標管理賬目**」），吾等注意到，不包括該物業，目標公司於二零二零十二月三十一日的負債淨額為約7.5百萬港元，包括第三方貸款6.0百萬港元，相關貸款2.0百萬港元及其他非重大資產及負債。

吾等了解，在達致代價時，訂約各方同意對該物業的評估值略微折讓3%（約2.6百萬港元）（「**折讓**」），並按折讓後的物業估值約83.4百萬港元得出目標公司的經調整資產淨額。

根據該物業經折讓後的評估值約83.4百萬港元，目標公司於二零二零十二月三十一日的經調整資產淨值（「**經調整資產淨值**」）將約為75.9百萬港元（折讓後物業的評估價值約83.4百萬港元減去目標公司的負債淨額（不包括該物業於二零二零十二月三十一日的賬面值約7.5百萬港元）），該金額等於代價。

經與 貴公司管理層討論，董事認為，折讓（即該物業估值的3%折讓）乃屬公平合理，考慮到(i)買家有意收購該物業的所有單位，從而節省 貴集團就該物業的不同單位物色不同買家及與之協商的時間及精力；(ii)買家熟悉目標公司及該物業，因此毋須進行廣泛的盡職調查且磋商出售事項相對簡單；(iii)買家有意將總辦事處部分租回予 貴集團，以節省 貴集團搬遷 貴公司總辦事處及主要營業地點的時間及精力；及(iv)出售事項不涉及物業代理，因此 貴集團無需支付代理費用。

此外，為釐定以較評估價值略為折讓的方式出售物業的情況是否罕見，吾等在聯交所的網站上研究了聯交所上市公司於買賣協議日期前六個月內須發出通函的已竣工物業或其資產主要由已竣工物業組成的公司的出售交易（「出售交易」）。根據上述篩選準則及按盡力基準，吾等共識別出17宗出售交易，其中12宗交易的評估價值並無折讓（包括2宗根據相關通函所披露的資料無法確定溢價或折讓的交易），5宗交易的評估價值有折讓。吾等認為，吾等的研究涵蓋的期間（即買賣協議日期前六個月）及研究結果（即17宗出售交易）屬足夠、公平及具代表性，並提供合理基礎，以支持吾等的意見，即以低於評估價值出售物業的情況並不罕見。根據上述結果，吾等認為，以略低於評估價值的價格出售物業並非罕見。

下表列示出售交易的概要。

通函日期	公司 (股份代號)	交易詳情	代價	已完工 物業評估值	評估值 的折讓 (%)
二零二一年一月八日	壹傳媒有限公司 (282)	台灣臺北市內湖區行愛路141巷39號等8戶及平面式停車位28個及機械式停車位64個	1,750百萬 新台幣	1,758百萬 新台幣	(0.5)
二零二零年十二月二十四日	英皇集團(國際)有限公司(163)	一間公司的100%股權（「英皇出售公司」，其主要資產為香港的多家商鋪（「英皇出售物業」）	887.6百萬 港元	1,231.0百萬 港元	0.0 (附註1)

獨立財務顧問函件

通函日期	公司 (股份代號)	交易詳情	代價	已完工 物業評估值	評估值 的折讓 (%)
二零二零年十二月十五日	華僑城(亞洲)控股有限公司(3366)	一間公司的100%股權(「華僑城出售公司」)，其主要資產為中國西安碑林區長安國際中心(「華僑城出售物業」)	2,037百萬 港元	人民幣1,605 百萬元(相 當於約1,781 百萬 港元)	0.0 (附註2)
二零二零年十二月三日	珠光控股集團有限公司(1176)	一間公司(「珠光出售公司」)的100%股權，該公司主要資產為位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城的一棟辦公及商業大廈以及285個泊車位(「珠光出售物業」)	人民幣1,129 百萬港元	人民幣2,985 百萬元	(2.9) (附註3)
二零二零年十一月二十七日	載通國際控股有限公司(62)	一間公司的50%股權(「載通出售公司」)，其主要資產為香港新界屯門建豐街1號屯門市地段80號(「載通出售物業」)	750.5百萬 港元	1,500.0百萬 港元	0.1 (附註4)
二零二零年十一月二十五日	大發地產集團有限公司(6111)	一間公司的100%股權(「大發出售公司」)，其主要資產為投資物業及數項持作出售的已竣工物業，包括中國上海青浦區大發融悅四季項目的停車位(「大發出售物業」)	人民幣273.8 百萬元	人民幣278.0 百萬元	(附註5)
二零二零年十一月二十三日	華商國際海洋能源科技控股有限公司(「華商國際海洋」)(206)	位於中國山東省青島市城陽區河東路10及10-1號的土地、樓宇及構築物(「華商國際海洋出售物業」)	人民幣245.0 百萬元	人民幣148.0 百萬元	65.5 (附註6)
二零二零年十一月二十日	包浩斯國際(控股)有限公司(483)	香港九龍啟祥道9號信和工商中心若干工場	13.8百萬 港元	15.7百萬 港元	(12.1)
		香港九龍啟祥道9號信和工商中心若干工場以及貨車車位	54.7百萬 港元	61.3百萬 港元	(10.8)

獨立財務顧問函件

通函日期	公司 (股份代號)	交易詳情	代價	已完工 物業評估值	評估值 的折讓 (%)
二零二零年十一月二十日	同方友友控股有限公司(1868)	兩間公司的全部股權(「同方友友出售公司」)，其主要資產為中國廣東省江門市鶴山市的五幅土地(「同方友友出售物業」)	人民幣393.0百萬元	人民幣784.5百萬元	0.4 (附註7)
二零二零年十一月六日	招商局置地有限公司(978)	位於中國廣東省廣州市番禺區東環街東藝路139號7、8、9、10、11及12棟的六項物業	人民幣527百萬元	人民幣527百萬元	0.0
二零二零年十月二十六日	新疆拉夏貝爾服飾股份有限公司(6116)	一間公司的100%股權，其主要資產為位於中國江蘇省太倉市廣州東路116號的工業物流設施	人民幣725.0百萬元	人民幣690.1百萬元	5.1
二零二零年十月十九日	威發國際集團有限公司(765)	一間公司的全部已發行股份，該公司主要資產為香港香港仔黃竹坑道44號盛德工業大廈兩個工業單位及香港香港仔黃竹坑道46號新興工業大廈兩個工業單位	66.8百萬港元	70.0百萬港元	(4.6)
二零二零年十月十五日	中國地熱能產業發展集團有限公司(8128)	一間公司的100%股權(「中國地熱能出售公司」)，其主要資產為中國浙江省杭州市嘉德威生物科技產業基地的工業／附屬辦公樓宇(「中國地熱能出售物業」)	人民幣144.0百萬元	人民幣141.2百萬元	(附註8)
二零二零年九月二十九日	克莉絲汀國際控股有限公司(1210)	一幅位於中國江蘇省南京市的商業發展項目	人民幣80.0百萬元	人民幣69.5百萬元	15.1
二零二零年九月十八日	中國農業生態有限公司(8166)	台灣台北市南港區經貿段235巷「日升月恆」大樓12樓A3室連同166及167號車位	72.4百萬新台幣	72.4百萬新台幣	0.7

獨立財務顧問函件

通函日期	公司 (股份代號)	交易詳情	代價	已完工 物業評估值	評估值 的折讓 (%)
二零二零年八月二十七日	碧生源控股有限公司(926)	一間公司的100%股權，其主要資產包括位於中國北京房山區寶店鎮大寶路18號的一幅土地及7棟樓宇	人民幣463.0 百萬元	人民幣402.3 百萬元	15.1
二零二零年八月二十一日	專業旅運(亞洲)企業有限公司(1235)	一間公司的全部已發行股份，該公司資產主要為香港九龍長沙灣青山道485號九龍廣場若干單位	74.8百萬 港元	76.0百萬 港元	(1.6)
			整體平均值(附註9)		0.7
			整體最低值		(12.1)
			整體最高值(附註9)		15.1
			溢價平均值(附註9)		5.5
			溢價最低值		0.1
			溢價最高值(附註9)		15.1
			折讓平均值		(5.4)
			折讓最低值		(0.5)
			折讓最高值		(12.1)

附註：

- 誠如英皇集團(國際)有限公司日期為二零二零年十二月二十四日的通函所披露，英皇出售物業之公平市場估值1,231,000,000港元與英皇集團(國際)有限公司應佔英皇出售公司及其附屬公司於二零二零年十一月十六日之未經審核綜合資產淨值約879,800,000港元之間的差額約351,200,000港元，主要來自英皇出售公司及其附屬公司於二零二零年十一月十六日之流動負債。因此，英皇出售物業之估值並無溢價或折讓。
- 誠如華僑城(亞洲)控股有限公司日期為二零二零年十二月十五日的通函所披露，代價乃參考下列因素後釐定：(i)華僑城出售公司的評估價值約為人民幣714百萬元(相當於約793百萬港元)；及(ii)債務約160百萬美元(相當於約1,241百萬港元)。華僑城出售公司的業務估值乃使用成本法下之加和法釐定及華僑城出售物業的採納價值乃使用華僑城出售物業的物業估值人民幣1,605百萬元(相等於約1,781百萬港元)。因此，華僑城出售物業的估值並無應用溢價或折讓。

3. 折讓2.9%指(i)珠光出售公司100%股權的代價約人民幣1,129百萬元(相當於約1,285百萬港元)與(ii)珠光出售公司於二零二零年九月三十日資產淨值約人民幣1,217百萬元(相當於約1,385百萬港元)(經參照珠光出售物業初步估值(「**珠光出售物業估值**」)人民幣2,985百萬元(相當於約3,397百萬港元)作出調整)間的差額,與珠光出售物業的估值人民幣2,985百萬元(相等於約3,397百萬港元)間的比值。
4. 溢價0.1%指(i)載通出售公司50%股權的代價約750.5百萬港元及(ii)載通出售物業評估價值750.0百萬美元的50%之間的差額,與載通出售物業估值750.0百萬港元的50%間的比值。
5. 誠如大發地產集團有限公司日期為二零二零年十一月二十五日的通函所披露,(i)大發出售公司100%股權之代價約人民幣273.8百萬元與(ii)大發出售公司於二零二零年九月三十日的未經審核資產淨值約人民幣267.1百萬元之間的差額,約為人民幣6.7百萬元。然而,由於通函所載資料不足以確定大發出售公司的未經審核資產淨值是否已就大發出售物業的評估價值作出調整,故我們無法確定是否有溢價或折讓適用於大發出售物業的估值。
6. 華商國際海洋出售物業用作華商國際海洋的生產基地,其主要業務為設計及製造鑽井設備,製造及買賣油田耗材及海上鑽機建造及服務。此外,作華商國際海洋出售物業之構築物主要包括架空橋式起重機。因此,吾等認為作華商國際海洋出售物業屬獨一無二。因此,我們認為65.5%的溢價為異常值。
7. 溢價0.4%指(i)同方友友出售公司的全部股權代價約人民幣393.0百萬元與(ii)同方友友出售公司未經審核經調整資產淨值約人民幣390.1百萬元之間的差額。同方友友出售公司的未經審核經調整資產淨值乃透過調整同方友友出售公司於二零二零年六月三十日的未經審核資產淨值約人民幣400.1百萬元,減少約人民幣10.0百萬元(即同方友友出售物業於二零二零年八月三十一日的估值人民幣784.5百萬元產生的重估虧絀)計算。
8. 誠如中國地熱能產業發展集團有限公司日期為二零二零年十月十五日的通函所披露,(i)中國地熱能出售公司的100%股權的代價約人民幣144.0百萬元,與(ii)中國地熱能出售公司的賬面值約人民幣137.0百萬元之間的差額約為人民幣7.0百萬元。然而,由於通函所載資料不足以確定中國地熱能出售公司的賬面值是否已就中國地熱能出售物業的評估價值作出調整,故我們無法確定是否有溢價或折讓適用於中國地熱能出售物業之價值。
9. 撇除評估價值65.5%溢價的異常值(詳細說明見上文附註6)。

誠如上表所示，出售交易的估值（折讓）／溢價（不包括估值溢價65.5%的異常值）介乎(12.1%)至15.1%，平均值為0.7%，而出售交易的估值折讓則介乎0.5%至12.1%，平均值為5.4%。因此，折讓為(i)於出售交易範圍內，(ii)出售交易較評估價值折讓的範圍內，及(iii)低於出售交易較評估價值折讓的平均值。

鑒於上述情況，尤其是：(i)考慮到節省的時間成本和潛在的代理費用，為達到調整後的資產淨值而接受折讓是合理的；(ii)根據上述折讓出售交易，折讓以略低於評估值出售物業的情況並不少見，我們認為，在物業評估值基礎上折讓3%，就貴公司及股東而言屬公平合理的，且符合貴公司及股東整體利益。因此，由於對價等於調整後的資產淨值，吾等認為就貴公司及股東而言，對價是公平合理的，符合貴公司和股東的整體利益。

5.3 先決條件

有關出售條件的詳情，請參閱董事會函件中「先決條件」分節。

5.4 交付分攤賬目及調整代價

賣方須於完成前至少三個營業日內促使交付處理目標公司流動資產及流動負債（物業、相關貸款及第三方貸款除外）以及須於完成日期在賣方與買方之間分攤的所有其他款項之分攤賬目（「分攤賬目」），以供買方批准。

完成後，賣方須提供分攤賬目。賣方或買方（視乎情況而定）須向另一方支付參考分攤賬目對代價調整之款項。

買方應於完成後代表目標公司全額結清相關貸款。

吾等認為上述根據分攤賬目對代價作出的調整乃屬公平，概因代價將根據二零二零年十二月三十一日（即貴集團與買方參考資產淨值厘定代價的日期）及完成日期的分攤賬目差額的實際金額進行調整。

5.5 完成

於買賣協議所載的先決條件規限下，完成須於完成日期進行。於完成時，賣方須（其中包括）：

- (a) 向買方交付完成賬目；及
- (b) 促成目標公司與滙隆棚業簽訂租賃協議。

於完成後，貴公司將不再擁有目標公司的任何權益，而目標公司將不再為貴公司的附屬公司。

5.6 特別條件

有關出售的特別條件詳情，請參閱董事會函件中「先決條件」分節。

鑒於上文所述，吾等認為買賣協議條款按一般或更佳商業條款（即一方若按公平基準進行可獲得的條款或對上市發行人集團而言不遜於獨立第三方（定義見GEM上市規則第20.06(26)條）可獲得或其提供的條款）訂立，就貴公司及股東而言屬公平合理，符合貴公司及股東的整體利益。

6 出售的財務影響

謹請注意，下文分析僅供說明之用，並不代表貴集團於完成後的財務狀況。

6.1 盈利

於完成後，貴公司將不再擁有目標公司的任何權益，且目標公司將不再為貴公司的附屬公司。

預計貴集團將于完成時確認出售事項之未經審核盈利。僅供說明之用，貴集團預期將確認出售事項之未經審核盈利約30.1百萬港元，乃根據(i)代價與(ii)目標公司於二零二零年十二月三十一日之未經審核資產淨值約43.3百萬港元（摘錄自貴集團綜合財務報表，乃根據目標公司之資產總值約51,600,000港元（包括該物業之賬面淨值50,458,219港元及其他流動及非流動資產約1.1百萬港元）及負債總額約8.3百萬港元計算）之間的差額計算，並已計及售後租回安排（包括待貴集團確認的約358,000港元的使用權資產及約2.5百萬港元的租賃負債）及出售事項的專業費用約413,000港元。貴集團列賬的出售事項實際盈利／虧損須由貴公司核數師審閱。

6.2 資產淨值

出售事項的代價約為75.9百萬港元。目標公司於二零二零年十二月三十一日的未經審核資產淨值（摘錄自 貴集團的綜合財務報表）約為43.3百萬港元。 貴公司預期完成後 貴集團的資產淨值將增加。

6.3 營運資本

根據買賣協定，代價將於完成後以現金悉數支付。由於 貴集團擬將出售所得款項淨額在償還 貴公司一間附屬公司未償還銀行借款後用作 貴集團一般營運資金，故預期 貴集團的營運資本將于完成後增加。

基於以上分析，吾等認為出售事項將為 貴集團帶來出售收益，進而提升 貴集團的資產淨值，並對 貴集團的營運資本產生積極影響。

推薦建議

基於上文所述之主要因素及理由，尤其是以下內容（應與本函件全文一併閱覽及於本函件全文背景下詮釋）：

- (a) 物業持有並非 貴集團核心業務，出售事項不會對 貴集團的運營產生任何重大影響，並且出售事項允許 貴集團變現及釋放有關物業的資產價值，並為 貴集團提供額外的一般營運資本；
- (b) 根據吾等就物業估值報告所開展的獨立工作，吾等對物業估值報告中採用的方法，主要基準，假設及參數的公平性和合理性感到滿意；
- (c) 在物業評估值上折讓3%，就 貴公司及股東而言代價屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益；
- (d) 買賣協議主要條款按一般商業條款訂立，就 貴公司及股東而言屬公平合理，符合 貴公司及股東的整體利益；及
- (e) 出售事項將為 貴集團帶來出售收益，進而提升 貴集團的資產淨值，並對 貴集團的營運資本產生積極影響，

獨立財務顧問函件

吾等認為(i)儘管出售事項並非於 貴集團一般及日常業務過程中進行，但其符合 貴公司及股東的整體利益；及(ii)買賣協定條款按一般或更佳商業條款（即一方若按公平基準進行可獲得的條款或對上市發行人集團而言不遜於獨立第三方（定義見GEM上市規則第20.06(26)條）可獲得或其提供的條款）訂立，就 貴公司及股東而言屬公平合理。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦及吾等推薦獨立股東投票贊成批准買賣協議及出售事項的決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

博思融資有限公司

董事總經理

鄭敏華

助理董事

李柏熙

謹啟

二零二一年三月三十一日

附註：博思融資有限公司的鄭敏華女士自2003年起為第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的負責人員，而博思融資有限公司的李柏熙先生自2013年至2018年及自2020年起為第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌代表。

以下為獨立估值師艾升評值諮詢有限公司就本集團所持物業權益於二零二零年十二月三十一日之估值所編製之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。



香港
德輔道中161-167號
香港貿易中心
21樓2102室
www.ascent-partners.com
電話：(852) 3679-3890
傳真：(852) 3579-0884

敬啟者：

緒言

吾等已遵照閣下的指示，對滙隆控股有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（「貴集團」）於香港持有的物業權益（「該物業」）進行估值。吾等確認吾等已就物業進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必要之有關其他資料，以為閣下提供吾等對物業權益於二零二零年十二月三十一日（「估值日期」）之市值之意見，以供載入貴公司日期為二零二一年三月三十一日之通函。

本函件為吾等估值報告之一部分，解釋估值之基準及方法，闡明本估值中的假設、估值考量、業權調查及限制條件。

估值基準

吾等對物業權益之估值乃指市值（「**市值**」），根據香港測量師學會估值標準（二零二零年版），市值定義為「經過適當市場推廣後及在各方知情、審慎及非受脅迫之情況下，由自願買方與自願賣方於估值日期公平買賣資產或負債所涉及之估計金額」。

市值被認為是一項資產或負債之估計價值，並無考慮買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

在評估該物業時，吾等遵從香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則第8章及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值標準（二零二零年版）之所有規定。

估值方法

吾等乃按市場基準對物業權益進行估值，並採用直接比較法對可比較物業之實際銷售變現價格進行比較。吾等就面積、特徵及地點相似之可比較物業，分析及仔細衡量各項物業之所有個別優點及缺點，以對其價值進行公平比較。

業權調查

吾等已於土地註冊處就位於香港之物業權益進行查冊。於部分情況下，吾等已獲提供有關該物業之多份業權文件之摘要。然而，吾等並未核實該物業之業權，以核實未有載於吾等所獲提供副本上的任何修訂。所有文件僅供參考。

估值假設

估值乃假設賣方於物業現況下在公開市場上出售有關物業權益而無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資營運、管理協議或任何類似安排得益，以影響有關物業權益之價值。

在進行估值時，吾等已假設除另有指明外，物業權益之可轉讓土地使用權已按指定年期以象徵式年度土地使用費授出，而任何應付之土地出讓金亦已悉數繳付。吾等亦已假設該物業業主擁有該物業之可執行業權，並可於相關獲批年期屆滿前之整段期間內，不受干預自由使用、佔用或轉讓該物業。

吾等之報告並無計及經估值物業權益之任何未支付或額外土地出讓金、押記、按揭或欠款，亦無計及出售時可能招致之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業權益不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

物業權益之其他特殊假設（如有）載於隨附本文之估值證書附註內。

估值考量

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供資料，並已接納就有關事宜獲提供之意見，特別是（但不限於）有關銷售記錄、年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、佔地面積及建築面積及一切其他與鑑定物業權益相關之事宜。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等已視察該物業之外觀，並於可能情況下，視察其內部，惟吾等並無進行結構測量。吾等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。另外，吾等亦無測試任何樓宇設備。所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無進行詳細實地測量以核實該物業佔地面積及建築面積，吾等已假設交予吾等之文件副本所載面積均屬準確無誤。

備註

吾等已根據吾等於估值日期可得的相關資料及市場數據擬備估值。然而，吾等注意到，除近期國際貿易糾紛的緊張局勢外，新冠肺炎疫情的爆發亦引起全球廣泛的政治、社會及經濟動盪，繼而可能導致物業市場出現波動。鑑於疫情仍然持續，故務請注意，於估值日期後的任何動盪或其他意外情況或會影響該物業的價值。

除另有指明外，本報告所載之所有貨幣金額均以港元為單位。

隨函附奉有關物業權益之估值證書。

此 致

香港
香港仔黃竹坑
業興街11號南匯廣場
A座10樓1001-1006室
滙隆控股有限公司

董事會 台照

代表
艾升評值諮詢有限公司
主管
楊英偉

MFin BSc(Hons) Land Adm. MHKIS MCIREA RPS(GP)

謹啟

二零二一年三月三十一日

楊英偉先生為註冊專業測量師（產業測量部）及香港測量師學會之專業會員，在香港特別行政區及中國內地物業估值方面擁有逾10年經驗。楊先生亦名列香港測量師學會所公佈可進行物業估值以供載入上市詳情及通函或供參考以及就併購進行估值之物業估值師名單。

估值證書

貴集團持作出售位於香港的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 十二月三十一日 現況下的市值
香港香港仔黃竹坑業興街11號南匯廣場訊聯電訊大樓10樓1-3、5-6、21-23及25-27室	有關物業包括位於一幢建成於一九九五年之38層寫字樓（不設4、14、24、34及44樓）之10樓的11個辦公單位。 根據自屋宇署取得的獲批准建築圖則，辦公單位實用面積為8,360平方呎。 香港仔地段423號乃按賣樓條件第12188號持有，期限由一九九一年十二月十七日至二零四七年六月三十日。 就有關物業應付的政府租金為物業每年應課差餉租值的3%。	於估值日期，1-3及5-6室由業主佔用；21-23、25及26室則如附註3所述出租作辦公用途。 其餘單位均空置。	86,000,000港元 （貴集團應佔100%權益： 86,000,000港元）

附註：

- (1) 物業的登記業主為滙隆集團有限公司，詳見日期為二零零七年一月十五日之註冊摘要編號07021302280102。
- (2) 物業受限於以下產權負擔：
 - (i) 佔用許可證編號H39/95，詳見日期為一九九五年六月五日之註冊摘要編號UB6410221；
 - (ii) 合約完成證明書，詳見日期為一九九五年八月八日之註冊摘要編號UB6410222；
 - (iii) 公契，詳見日期為一九九五年九月二十五日之註冊摘要編號UB6420264；及
 - (iv) 星展銀行（香港）有限公司的一項按揭，詳見日期為二零一零年一月六日之註冊摘要編號10012801180035。
- (3) 有關物業位於日期為二零一八年八月二十一日批准的香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖（圖則編號為S/H15/33）所述「其他指定用途」地帶。
- (4) 根據滙隆集團有限公司（「出租人」）與City Life Company Limited（「承租人」）所訂立日期為二零二零年六月二十三日的臨時租賃協議，25及26室於二零二零年八月十五日至二零二二年八月十四日（二零二零年七月十五日至二零二零年八月十四日為免租期）出租，為期兩年，月租為41,152港元，包括地租、差餉、管理費及冷氣費。
- (5) 根據日期為二零二零年九月十一日的續租通知書，21-23室已進一步續租予i.t apparels Limited，由二零二零年十二月二十九日起至二零二二年十二月二十八日止，為期兩年，月租為39,800港元，包括地租、差餉、管理費及冷氣費。

- (6) 有關物業位於黃竹坑業興街與業勤街之間。該區主要由多個工業發展項目、寫字樓、私人重建項目及公共屋邨組成，周邊亦有學校，鄰近有海洋公園、深灣遊艇會及黃竹坑運動場。有關物業公共交通方便，步行至港鐵黃竹坑站僅需10分鐘。
- (7) 物業視察由裘蔚(MRICS)於二零二一年一月二十一日進行。
- (8) 貴集團已確認以下各項：
- (i) 並無有關或影響有關物業的期權或優先購買權；
 - (ii) 並無環境問題，如違反環境條例；
 - (iii) 並無影響有關物業的通知、待決訴訟、違反法律或業權缺陷；
 - (iv) 並無建設、翻新、裝修或開發有關物業之計劃；及
 - (v) 並無計劃出售或改變有關物業用途。

1. 責任聲明

本通函載有根據GEM上市規則規定而提供有關本公司之資料，董事願對本通函共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確及完備，並無誤導或欺騙成份，且無遺漏其他事實，以致本通函所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(i) 本公司董事及最高行政人員之權益

於最後實際可行日期，本公司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8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視為或當作擁有之權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述之登記冊；或(iii)根據GEM上市規則第5.46至5.67條就董事之證券交易須知會本公司及聯交所之權益如下：

好倉

董事姓名	於本公司或其相聯法團之權益	權益性質	持有股份數目	於最後實際 可行日期佔 本公司已發行 股本概約
				百分比
蘇汝成博士	本公司	實益擁有人	3,320,000	0.05%
		配偶權益 (附註)	3,320,000	
			<u>6,640,000</u>	
黎婉薇女士	本公司	實益擁有人	3,320,000	0.05%
		配偶權益 (附註)	3,320,000	
			<u>6,640,000</u>	
江錦宏先生	本公司	實益擁有人	1,778,000	0.01%
蘇宏進先生	本公司	實益擁有人	800,000	0.01%

附註：黎婉薇女士為蘇汝成博士之配偶。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及最高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）之股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述之登記冊；或(iii)根據GEM上市規則第5.46至5.67條就董事之證券交易須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

(ii) 主要股東之權益

於最後實際可行日期，董事概不知悉任何人士（本公司董事或最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須於登記冊中記錄之權益：

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團任何其他成員公司概無現有或建議訂立不可由本集團於一年內終止而毋須支付法定賠償以外之任何賠償金額之任何服務合約。

4. 重大不利變動

茲提述本公司日期為二零二零年十二月八日之盈利警告公告、本公司日期為二零二零年十二月十日之盈利警告補充公告及本公司截至二零二零年十月三十一日止六個月之中期報告。除上述者外，於最後實際可行日期，董事概不知悉本集團自二零二零年四月三十日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起之財務或交易狀況之任何重大不利變動。

5. 專家資格及同意書

以下為名列本通函或在本通函提供意見及／或建議的專家的資格：

名稱	資格
艾升評值諮詢有限公司	香港合資格獨立估值師
博思融資有限公司	可從事證券及期貨條例下項第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團

經董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，估值師及獨立財務顧問各自均為獨立於本公司及其關聯人士之第三方。

估值師及獨立財務顧問各自已就本通函之刊發發出同意書，同意於本通函按彼等各自現有形式及內容載入其函件或報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，估值師及獨立財務顧問各自並無於本集團任何成員公司之股本中擁有任何權益，亦無擁有任何權利（不論是否可依法強制執行）以認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

於最後實際可行日期，估值師及獨立財務顧問各自並無於本集團任何成員公司自二零二零年四月三十日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來已收購或出售或租賃，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。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，下列董事於下列被視為與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務（董事於該等業務中獲委任為代表本公司及／或本集團利益之董事之業務除外）中擁有權益：

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭		權益性質
	或可能構成競爭之實體名稱	競爭業務說明	
羅文生先生	凱基證券亞洲有限公司	證券經紀	執行董事

由於董事會獨立於上述實體之董事會，但上述董事亦不能控制董事會，故本集團能夠獨立於該實體開展業務。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概不知悉任何董事或彼等各自的密切聯繫人在與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，且任何該等人士概無與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

7. 於本集團資產或合約或安排之權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事於本集團任何成員公司自二零二零年四月三十日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來已收購或出售或租賃，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。

概無董事於對本集團業務屬重大且於最後實際可行日期仍存續之任何合約或安排中擁有重大權益。

8. 一般事項

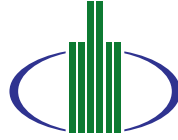
- (a) 本公司之註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港香港仔黃竹坑業興街11號南匯廣場A座10樓1001-1006室。
- (c) 本公司於香港之股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本公司之公司秘書為謝逢春先生，彼為香港會計師公會及澳洲會計師公會註冊會計師，亦為英國特許管理會計師公會的特許管理會計師。

9. 備查文件

下列文件副本自二零二一年三月三十一日（星期三）至二零二一年四月二十三日（星期五）週一至週五（公眾假期除外）之一般辦公時間於本公司之總部及主要營業地點可供查閱：

- (a) 「董事會函件」，全文載於本通函第7頁至第8頁；
- (b) 「獨立董事委員會函件」，全文載於本通函第19頁；

- (c) 「獨立財務顧問函件」，全文載於本通函第20頁至第39頁；
- (d) 物業估值報告，全文載於本通函附錄一；
- (e) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述的同意書；
- (f) 買賣協議；及
- (g) 本通函。



WLS Holdings Limited

滙隆控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司)

(股份代號：8021)

股東特別大會通告

茲通告滙隆控股有限公司（「本公司」）謹訂於二零二一年四月二十三日（星期五）中午十二時正假座香港香港仔黃竹坑業興街11號南匯廣場A座10樓1001-1006室舉行股東特別大會（「大會」），以考慮並酌情通過下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司全資附屬公司WLS (BVI) Limited及本公司董事（「董事」）會（「董事會」）主席兼執行董事蘇汝成先生（「蘇先生」）（作為賣方）與新滙地產發展有限公司，（由蘇先生及執行董事黎婉薇女士（蘇先生之配偶）最終實益擁有）（作為買方）就轉讓滙隆集團有限公司的全部股本權益所訂立日期為二零二一年二月八日之買賣協議（「買賣協議」），買賣協議之詳情載於本公司日期為二零二一年三月三十一日之通函（「通函」），其副本註有「A」字樣並由大會主席簡簽以資識別，且已提呈大會）及謹此批准該協議項下擬進行之交易；

股東特別大會通告

- (b) 謹此授權任何一名董事作出其認為就買賣協議及其項下擬進行之全部交易或使其生效而言屬必須、合適、適宜及權宜之所有行動及事宜，代表本公司簽署及簽立相關文件或協議或契據，並作出相關其他事宜及採取一切有關行動，以及同意對有關事宜進行其認為符合本公司及其股東整體利益之有關變更、修訂或豁免（包括對有關文件或當中任何條款作出與買賣協議所載者並無根本區別之任何變更、修訂或豁免）。」

承董事會命
滙隆控股有限公司
主席
蘇汝成

香港，二零二一年三月三十一日

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
香港仔黃竹坑
業興街11號
南匯廣場A座10樓
1001-1006室

附註：

- (1) 鑑於持續發生的新型冠狀病毒（新冠肺炎）疫情以及最近對預防和控制其傳播的要求，本公司將在大會上實施若干防疫措施，以保護出席的本公司股東（「股東」）、員工及其他利益相關者的健康與安全，其詳情載於通函第1至2頁「股東特別大會防疫措施」一節。
- (2) 凡有權出席大會並於會上投票之任何股東，均有權委任一名受委代表代其出席大會並投票。受委代表毋須為股東。任何持有兩股或以上本公司股份（「股份」）之股東，均可委任一名以上受委代表，代其出席大會並投票。倘受委代表超過一人，則委任書須列明每名受委代表所代表之股份數目及類別。
- (3) 本公司無論如何均不擬降低本公司股東行使其權利及投票之機會，惟意識到有迫切需要保障股東避免可能受到新冠肺炎感染之風險。為股東之健康及安全著想，本公司謹此鼓勵股東透過委任大會主席作為其受委代表，代替其親身出席大會，以行使其於大會之投票權利。股東行使權利毋須親身出席。

股東特別大會通告

- (4) 代表委任表格連同經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副本，須於二零二一年四月二十一日（星期三）中午十二時正前，或不遲於任何續會（如有）指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。
- (5) 股東填妥及交回代表委任表格後，仍可親身出席大會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤回論。
- (6) 倘屬任何股份之聯名持有人，則其中任何一名聯名持有人均可就有關股份投票（不論親身或委派代表），猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名聯名持有人出席大會，則僅排名較先之出席者方有權投票（不論親身或委派代表），而其他聯名持有人之投票將不獲受理。就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊有關聯名持有股份之排名次序而定。
- (7) 為確定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東資格，本公司將於二零二一年四月二十日（星期二）至二零二一年四月十三日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行任何股份過戶登記。為符合資格出席大會並於會上投票，本公司股東須於二零二一年四月十九日（星期一）下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同相關股票交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，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) 大會上之投票將以按股數投票方式作出。
- (9) 本通告所指時間及日期均指香港時間及日期。

於本通告日期，董事會包括蘇汝成博士（主席兼執行董事）、江錦宏先生（執行董事兼行政總裁）、黎婉薇女士（執行董事）、蘇宏進先生（執行董事）、謝逢春先生（執行董事）、羅文生先生（獨立非執行董事）、林惠如女士（獨立非執行董事）及盧家麒先生（獨立非執行董事）。

本通告的資料乃遵照香港聯合交易所有限公司的GEM證券上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事對本通告所載資料共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通告所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，致使本通告所載任何陳述或本通告產生誤導。

本通告將自刊登日期起最少一連七日載於GEM網站www.hkgem.com之「最新公司公告」網頁，並載於本公司網站www.wls.com.hk內。