

此乃要件 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名下所有中國海外諾信國際控股有限公司股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格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倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



中國海外諾信國際控股有限公司
CHINA OVERSEAS NUOXIN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：00464)

- (1) 有關出售SKY OCEAN GROUP LIMITED全部已發行股本之
主要及關連交易；
- (2) 有關租賃之關連交易；及
- (3) 有關採購事項之持續關連交易

本封面頁所用的詞彙與本通函「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6至24頁。

本通函寄發予股東僅供參考，根據上市規則，已取得批准股東書面批准代替舉行本公司股東大會。

二零二一年九月二十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	6
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 物業估值報告.....	II-1
附錄三 — 業務估值報告.....	III-1
附錄四 — 一般資料.....	IV-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「該等協議」	指	買賣協議、租賃協議及採購協議之統稱
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般於其正常營業時間開門營業之日(不包括星期六、星期日、公眾假期或於上午九時正至下午五時正期間於香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告之任何日子)
「業務估值報告」	指	估值師所編製出售集團於二零二一年七月三十一日之市值報告，其全文載於本通函附錄三
「本公司」	指	中國海外諾信國際控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：00464)
「完成」	指	完成出售事項
「完成日期」	指	完成日期，即所有出售條件獲達成或豁免(視情況而定)日期後第七(7)個營業日，或賣方與買方可能書面協定之有關其他時間及/或日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	買方根據買賣協議就出售股份應付之代價72,400,000港元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議向買方建議出售出售股份

釋 義

「出售條件」	指	完成之先決條件，進一步詳情載於「買賣協議」一節「出售條件」一段
「出售股份」	指	出售公司全部已發行股本1美元及全部已發行股份1股普通股
「出售公司」	指	Sky Ocean Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由本公司間接全資擁有
「出售集團」	指	出售公司及其附屬公司，包括俊星(中國)有限公司、家利來有限公司、榮豐電機有限公司及東莞家利來
「東莞家利來」	指	東莞家利來電器有限公司，為出售公司之間接全資附屬公司，並為一間於中國註冊成立之有限公司
「東莞建福」	指	東莞建福電器有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，並為一間於中國註冊成立之有限公司
「產權負擔」	指	任何物業、資產或任何性質權利之任何按揭、押記、質押、留置權(因法規或執行法律而產生者除外)、股權、押貨預支或其他產權負擔、優先權或擔保權益、遞延購買、所有權保留、租賃、售後購回或出售及租賃安排，並包括就上述任何一項訂立之任何協議
「公平租金意見」	指	估值師所編製日期為二零二一年九月二十一日之公平租金意見函件
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則第16號」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第16號「租賃」
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「最後可行日期」	指	二零二一年九月十四日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料的最後可行日期
「租賃」	指	東莞建福根據租賃協議向東莞家利來租用租賃物業
「租賃協議」	指	東莞家利來與東莞建福於二零二一年八月二十五日(聯交所交易時段後)訂立之租賃協議(經訂約方正式簽立之書面協議不時修訂或修改)
「租賃物業」	指	位於中國廣東省東莞市常平鎮霞坑村工業區工業一路7號之物業，總建築面積為21,051平方米，由東莞家利來擁有
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	賣方結欠買方之貸款40,000,000港元，須根據貸款協議於二零二二年二月二十八日或之前償還
「貸款協議」	指	由(其中包括)買方與賣方所訂立日期為二零一九年三月一日之貸款協議，內容有關(其中包括)買方向賣方提供金額為40,000,000港元之貸款，期限由二零一九年三月一日起至二零二零年二月二十九日止，其後經日期為二零二零年二月二十四日及二零二一年二月二十四日之延期協議及買方與另一名貸款人於二零二一年一月十二日訂立之轉讓所修訂及補充
「最後截止日期」	指	二零二一年十二月三十一日或買賣協議訂約方可能書面協定之較後日期
「OEM」	指	原設備製造
「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

釋 義

「該等物業」	指	一項工業發展包括位於中國廣東省東莞市常平鎮霞坑村之兩幅地塊，總建築面積約為26,781.11平方米
「物業估值報告」	指	估值師所編製該等物業於二零二一年七月三十一日之市價之估值報告，其全文載於本通函附錄二
「建議年度上限」	指	東莞建福根據採購協議應付東莞家利來之建議年度最高總金額，載於「採購協議」一節「建議年度上限」一段
「採購事項」	指	建福實業根據採購協議向東莞家利來採購電子美髮產品
「買方」	指	林偉明先生，本公司若干附屬公司之董事，因此為本公司於附屬公司層面之關連人士
「買方擔保」	指	買方根據買賣協議作出之聲明及保證
「採購協議」	指	東莞家利來與建福實業於二零二一年八月二十五日(聯交所交易時段後)訂立之採購協議，可由採購協議訂約方正式簽立之書面協議不時修訂或修改
「餘下集團」	指	本集團(不包括出售集團)
「買賣協議」	指	賣方與買方於二零二一年八月二十五日(聯交所交易時段後)就出售事項訂立之買賣協議(經買賣協議訂約方正式簽立之書面協議不時修訂或修改)
「股份」	指	於最後可行日期本公司股本中每股面值0.001港元之股份
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「稅項」	指	由或根據任何稅務機關之授權施加、評估或收取或根據任何稅項攤分協議或有關攤分或支付任何有關稅項、徵費、評估、關稅、稅項、收費、預扣、差額或費用之任何其他合約應付之任何稅項(包括但不限於所得稅、資本利得稅、增值稅、電子美髮產品及服務稅、銷售稅、流轉稅、物業稅、贈與稅、工資稅、社會保障或遺產稅)、徵費、評估、關稅、稅項(包括任何關稅及印花稅)、收費、預扣、差額或其他費用、收費、徵稅或稅項性質之金額(包括任何相關罰款、罰金、利息、開支、附加費或附加稅)
「估值師」	指	獨立估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司
「賣方」或「建福實業」	指	建福實業有限公司，本公司之間接全資附屬公司及於香港註冊成立之有限公司
「賣方擔保」	指	賣方根據買賣協議作出之聲明及保證
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「%」	指	百分比



中國海外諾信國際控股有限公司
CHINA OVERSEAS NUOXIN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：00464)

執行董事：

高建波先生(主席)
蔡冬艷女士(行政總裁)
張慧君先生
林佳慧女士
林良勇先生

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

獨立非執行董事：

林益文先生
胡志剛先生
張加友先生

香港主要營業地點：

香港銅鑼灣
怡和街28號
恒生銅鑼灣大廈
12樓B室

敬啟者：

- (1) 有關出售SKY OCEAN GROUP LIMITED全部已發行股本之
主要及關連交易；
- (2) 有關租賃之關連交易；及
- (3) 有關採購事項之持續關連交易

茲提述本公司日期為二零二一年八月二十五日之公告，內容有關(其中包括)出售事項。

於二零二一年八月二十五日(聯交所交易時段後)，買方(本公司於附屬公司層面之關連人士)與賣方(本公司之間接全資附屬公司)訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買出售股份，代價為72,400,000港元。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)該等協議之詳情及本公司其他一般資料。

買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期：二零二一年八月二十五日(聯交所交易時段後)

訂約方：

賣方：建福實業(本公司之間接全資附屬公司)

買方：林偉明先生(本公司於附屬公司層面之關連人士)

買賣協議之標的事項

出售股份指出售公司之全部已發行股本，其構成出售事項之標的事項。

賣方將作為法定及實益擁有人出售，而買方將購買出售股份，自完成起生效，不附帶一切產權負擔，並連同出售股份之所有權利、所有權及權益(包括收取於完成日期或之後宣派、作出或派付之所有股息及分派之權利)。

代價

買賣出售股份之代價(即72,400,000港元)將由買方按以下方式償付：

- (a) 40,000,000港元將用作抵銷貸款；及
- (b) 餘下32,400,000港元將於完成時以現金透過電匯即時可用資金至賣方指定之銀行賬戶或以銀行本票方式支付。

買賣協議之條款乃由訂約方經公平磋商後釐定，而代價乃經參考(其中包括)出售集團之資產淨值及業務估值以及該等物業之物業估值後釐定。

根據出售集團之未經審核財務資料，出售集團於二零二一年七月三十一日之資產淨值約為61,800,000港元，而業務估值報告所提供出售集團於二零二一年七月三十一日之估值為72,400,000港元。代價較所述資產淨值溢價約17.2%及與所述業務估值相等。

董事會函件

在對出售集團進行估值工作時，估值師已考慮市場上所有普遍採用之估值方法(即資產法、市場法及收益法)。估值師表示，成本法項下之資產法被認為是最合適之估值方法。該方法乃基於經濟學替代原理，主要計量於估值日期有多少資產淨值及替代該等資產之成本。估值師表示，由於收益法依賴長期財務預測及需要作出難以證明之主觀假設，故並無採用該方法；及由於市場上缺乏足夠數目之可資比較公司，故並無採用市場法。此外，作為估值師所進行估值之一部分，估值師所評估該等物業於二零二一年七月三十一日之估值約為人民幣91,400,000元，有關估值乃採用折舊重置成本法計算得出，而該方法乃基於現有土地用途之估計市值，加上有關現有構築物之當前重置成本，減去實際損耗及所有相關形式之陳舊及優化計算。估值師表示，由於並無可輕易識別之市場可資比較物業，故並無採用市場法；及由於本集團於估值日期佔有該物業且並無租約，故並無採用收益法。有關詳情請參閱分別載於本通函附錄二及附錄三之物業估值報告及業務估值報告。

經考慮估值師就選定估值方法所計及之因素及已知悉其為專業估值師就有關物業採用之慣常方法及假設，董事會認為業務估值報告及物業估值報告所採用之假設屬公平合理。

董事已審閱及查詢估值師進行業務估值及物業估值之資格及經驗。董事於作出合理查詢後認為，估值師為一間專業估值公司，於進行估值方面擁有豐富經驗。根據估值師提供之資料(即公司宣傳冊及過往經驗)，董事於作出合理查詢後認為，估值師具備編製物業估值報告及業務估值報告所需之必要能力及獨立性。

出售條件

完成須待以下出售條件獲達成(或獲豁免(如適用))後，方可作實：

- (a) 賣方、其控股公司及本公司須取得上市規則規定的所有必要同意及批准，包括但不限於已取得本公司股東之批准及聯交所之批准(如適用)；
- (b) 出售集團已償付所有應付建福實業款項(如有)；
- (c) 訂約方已訂立租賃協議及採購協議；及

董事會函件

(d) 賣方擔保及買方擔保在所有重大方面仍屬真實及正確。

賣方可隨時向買方發出書面通知豁免出售條件(c)及(d)(僅就買方擔保而言)；買方可隨時向賣方發出書面通知豁免出售條件(d)(僅就賣方擔保而言)；及出售條件(a)及(b)不可獲豁免。

訂約方須各自盡其合理努力促使於最後截止日期或之前達成出售條件。

倘任何出售條件未能於最後截止日期前達成(或獲豁免(如適用))，則概無訂約方須進行出售事項，而買賣協議項下之未履行責任將不再具有任何效力，惟與(其中包括)買賣協議之保密性有關者除外，其將維持有效，惟任何先前違反買賣協議所產生之申索除外。

於最後可行日期，除出售條件(a)及(c)外，概無出售條件已獲達成。

其他條款

買方須負責支付以下各項，並向賣方、其控股公司及本公司以及彼等各自之高級職員、董事、僱員、股東、代理及其他代表就以下各項作出彌償保證及使其免受損失：

- (a) 因出售事項或據此擬進行之其他交易(包括但不限於所有轉讓、文件、銷售、使用、印花、記錄、物業、登記及類似稅項，以及就完成據此擬進行之其他交易產生之所有轉讓費、記錄費用及其他支出及費用(包括任何罰款及利息))而直接或間接產生之任何稅項負債；及
- (b) 賣方、其控股公司及本公司就任何上述彌償保證事宜所涉及之任何訴訟、訟案、糾紛、法律程序、要求、評估或判決而產生之所有合理成本及開支(包括合理之律師費及支出)責任。

董事會函件

出售事項之財務影響

於完成後，本公司將不再持有任何出售公司之權益，且出售公司將不再為本公司之附屬公司。因此，出售集團之財務業績將不再於本公司之財務報表綜合入賬。

出售集團於二零二一年三月三十一日之資產總值及資產淨值分別約為147,400,000港元及69,600,000港元。

出售集團截至二零二一年三月三十一日止兩個年度之財務資料概要載列如下：

	截至 二零二一年 三月三十一日 止年度 概約 千港元	截至 二零二零年 三月三十一日 止年度 概約 千港元
除稅前虧損	15,610	14,979
除稅後虧損	15,594	14,971

根據出售集團於二零二一年七月三十一日之未經審核財務資料及代價72,400,000港元，本公司預期於完成後將自出售事項確認收益(扣除交易成本前)約10,600,000港元。出售事項之實際收益可能有別於上文所述，並將根據出售公司於完成日期之財務狀況釐定，且有待審核。預期收益約10,600,000港元乃根據代價72,400,000港元與出售集團於二零二一年七月三十一日之資產淨值約61,800,000港元之差額達致。出售事項產生之所得款項將由本集團用作抵銷貸款、償還未償還銀行借款及一般營運資金用途。

租賃協議

於二零二一年八月二十五日(聯交所交易時段後)，東莞建福(本公司之間接全資附屬公司)與東莞家利來(出售公司之間接全資附屬公司及於完成後為本公司於附屬公司層面之關連人士)訂立租賃協議。

租賃協議之主要條款載列如下：

日期：二零二一年八月二十五日(聯交所交易時段後)

訂約方：

出租人：東莞家利來

承租人：東莞建福

條款：

標的事項：東莞家利來(作為出租人)將於租賃協議年期內將租賃物業出租予東莞建福(作為承租人)。

位置、面積及用途：租賃物業位於中國廣東省東莞市常平鎮霞坑村工業區工業一路7號，總建築面積為21,051平方米。

租賃物業將用作工業用途及作為宿舍。

租賃期：租賃協議將自二零二一年九月一日(或訂約方協定之任何其他日期(倘完成日期於二零二一年九月一日之後))起至二零二四年三月三十一日止生效。

租金：每月人民幣250,000元

保證金：人民幣500,000元，即兩個月租金，可於租賃期完成後退還。

先決條件：租賃協議須待以下先決條件達成後，方可作實：

(i) 根據買賣協議完成出售事項；

董事會函件

- (ii) 東莞建福已就租賃協議及其項下擬進行之交易取得所有必要內部授權及批准，包括本公司取得股東批准(如必要)；及
- (iii) 聯交所已就租賃協議及其項下擬進行之交易授出所有必要豁免或不提出反對(如必要)。

租賃協議之條款乃由訂約方按公平原則磋商，而月租人民幣250,000元乃經參考公平租金意見所規定位於租賃物業附近之相關發展類近物業之現行市場租金後釐定。

採購協議

於二零二一年八月二十五日，建福實業(本公司之間接全資附屬公司)與東莞家利來(出售公司之間接全資附屬公司及於完成後為本公司於附屬公司層面之關連人士)訂立採購協議。

採購協議之主要條款載列如下：

日期： 二零二一年八月二十五日(聯交所交易時段後)

訂約方：

供應商： 東莞家利來

買方： 建福實業

條款：

標的事項： 東莞家利來(作為供應商)同意供應，而建福實業(作為買方)同意於採購協議年期內按市價及一般商業條款以OEM基準採購電子美髮產品。

期限： 採購協議將自二零二一年九月一日(或訂約方協定之任何其他日期(倘完成日期於二零二一年九月一日之後))起至二零二四年三月三十一日止生效。

定價基準： 電子美髮產品之價格應由東莞家利來與建福實業根據一般商業條款或不遜於獨立第三方向建福實業供應類似產品之OEM出廠市價經公平磋商後釐定。

董事會函件

採購訂單： 東莞家利來須供應，而建福實業須按建福實業根據採購協議下達之採購訂單中協定之價格及規格採購電子美髮產品。倘採購價因原材料或生產要求及規格變動等因素而導致出現任何調整，訂約方須重新磋商，否則，違約方須承擔由此造成之損失之經濟責任。

付款期限： 應付款項須根據實際採購金額計算，並須由建福實業於收到電子美髮產品後90日內償付。有關款項將透過銀行以電匯方式償付。

先決條件： 採購協議須待以下先決條件達成後，方可作實：

- (i) 根據買賣協議完成出售事項；
- (ii) 建福實業已就採購協議及其項下擬進行之交易取得所有必要內部授權及批准，包括本公司取得股東批准(如必要)；及
- (iii) 聯交所已就採購協議及其項下擬進行之交易授出所有必要豁免或不提出反對(如必要)。

有關根據採購協議將予採購之電子美髮產品之資料

建福實業根據採購協議將向東莞家利來採購之電子美髮產品包括風筒及直髮器。餘下集團主要採購該等產品以按OEM基準售予其客戶。

定價政策

電子美髮產品之價格將由東莞家利來與建福實業根據一般商業條款或不遜於獨立第三方向建福實業供應類似產品之OEM出廠市價經公平磋商後釐定。

董事會函件

於釐定及批核採購事項之價格及條款時，本公司將考慮多項因素，其中包括產品類型、所需產品設計、產品質量及數量、材料清單、原材料成本、勞工成本、生產成本、交付時間、運輸成本、任何可能影響產品價格之其他因素及本公司就類似類型、質量及數量之產品支付之過往採購價格。

建福實業將透過取得獨立第三方之報價，比較類似電子美髮產品之OEM出廠價，以確保東莞家利來向建福實業供應電子美髮產品之價格及條款將按現行市場條款釐定，且不遜於獨立第三方供應類似產品之OEM出廠市價。

於根據採購協議訂立採購訂單前，獲授權批准該等交易之建福實業指定人員將審閱及比較東莞家利來向建福實業提供之價格及條款與從其他獨立第三方供應商就類似質量、數量及規格之可資比較產品取得之至少兩份報價。

倘東莞家利來向建福實業提供之價格或條款遜於從其他獨立第三方供應商就類似質量、數量及規格之可資比較產品取得之報價，則建福實業將不會訂立有關交易。建福實業將盡力與東莞家利來磋商更有利之條款，以遵守上文披露之定價原則。

建議年度上限及釐定基準

過往金額

截至二零一九年三月三十一日、二零二零年三月三十一日及二零二一年三月三十一日止財政年度，建福實業向東莞家利來採購電子美髮產品之過往交易總額分別如下：

	截至 二零一九年 三月三十一日 止年度 概約 千港元	截至 二零二零年 三月三十一日 止年度 概約 千港元	截至 二零二一年 三月三十一日 止年度 概約 千港元
建福實業向東莞家利來採購 電子美髮產品之過往 交易總額	1,687	26,985	54,399

董事會函件

建議年度上限

截至二零二二年三月三十一日止期間以及截至二零二三年三月三十一日及二零二四年三月三十一日止兩個財政年度，建福實業就其根據採購協議向東莞家利來採購電子美髮產品而向東莞家利來支付之最高交易金額之建議年度上限載列如下：

	採購協議 開始日期至 二零二二年 三月三十一日 概約 千港元	截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 概約 千港元	截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 概約 千港元
建議年度上限	30,500	70,250	63,250

建議年度上限乃經參考(其中包括)以下各項後釐定：

- (i) 截至二零二一年三月三十一日止三個年度，有關向東莞家利來採購電子美髮產品之過往交易金額；
- (ii) 截至二零二一年七月三十一日止四個月，有關向東莞家利來採購電子美髮產品之實際交易金額，即約35,500,000港元；
- (iii) 建福實業截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止期間／年度對電子美髮產品之估計需求，乃參考建福實業之預期產能、建福實業客戶之現有及預期產品訂單以及建福實業產品之預期市場需求；
- (iv) 東莞家利來截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止期間／年度之電子美髮產品預期產能；
- (v) 預期單價，乃參考可資比較商業電子美髮產品之現行市價；及
- (vi) 市價波動及規格變動之估計緩衝額。

持續關連交易之內部控制措施

為確保遵守採購協議所載定價政策及建議年度上限，本公司已採用以下內部控制措施：

- (i) 建福實業將透過定期向獨立第三方取得報價，追蹤類似電子美髮產品之OEM出廠價，以確保東莞家利來向建福實業供應電子美髮產品之價格及條款將按現行市場條款釐定，且不遜於獨立第三方供應類似產品之OEM出廠市價；及
- (ii) 建福實業將保存載有電子美髮產品採購價之價目表及有關交易之相關條款及條件。價目表之資料乃於建福實業之營運過程中取得，包括有關與東莞家利來訂立之交易之資料。建福實業亦將繼續制定及保存價目表，以載入有關建福實業日後採購類似產品(如有)之最新定價資料。建福實業指定人員將負責保存價目表，而價目表一般於落實採購交易後在切實可行情況下盡快更新。建福實業將指派一名管理人員監察及監督價目表之保存，以確保妥善保存最新記錄。本公司亦將對價格表進行隨機檢查，以確保實施有效及完善之內部控制措施，從而使有關採購事項之持續關連交易按屬公平合理基準進行。

建福實業相關人員將定期監察及檢討向東莞家利來採購電子美髮產品之價格及條款，以確保持續關連交易按照一般商業條款進行，符合建福實業設定之建議年度上限，且該等條款對建福實業而言不遜於向獨立第三方所提供者。本公司將指派內部控制部門之特定人員監察採購協議項下之持續關連交易，而有關持續關連交易之任何不合規情況將及時向本集團高級管理層報告。本集團亦將按季度定期進行內部檢查，以確保有關採購協議項下持續關連交易之內部控制措施保持完整及有效。

本公司之外部核數師將每年審閱採購協議項下之持續關連交易，以檢查及確認(其中包括)是否遵守定價政策、持續關連交易是否根據採購協議進行及是否已超過相關建議年度上限。

董事會函件

獨立非執行董事將每年審閱採購協議項下之持續關連交易，以檢查及確認該等持續關連交易是否於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款及根據規管該等交易之採購協議按屬公平合理且符合股東整體利益之條款進行，以及本公司實施之內部控制程序是否充足有效，以確保該等持續關連交易乃根據採購協議所載之定價政策進行。

進行出售事項、租賃及採購事項之理由及裨益

截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度，本集團分別錄得虧損淨額約40,100,000港元及24,400,000港元，有關虧損乃部分由於出售集團之財務業績，其於相關年度錄得虧損淨額約15,000,000港元及15,600,000港元。董事認為，有關虧損乃由於(其中包括)出售集團之銷售額下降、減值虧損及折舊費用所致。根據出售集團之財務資料，出售集團之銷售額(不包括集團內公司間交易)由截至二零二零年三月三十一日止財政年度約39,800,000港元下降至截至二零二一年三月三十一日止財政年度約18,100,000港元；而出售集團於截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度分別確認減值虧損約4,200,000港元及1,400,000港元，以及於截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度就物業、廠房及設備分別確認折舊費用約3,000,000港元及3,300,000港元。出售事項可延續本集團之成本削減策略，剝離其虧損業務，專注於其現有業務，從而提升其整體表現及前景。因此，董事認為，長遠而言，出售事項將有助改善本集團之財務表現。此外，由於出售集團之主要資產為位於中國之物業，董事認為出售事項可讓本公司按公允市值變現物業價值。

根據貸款協議，本集團須償還貸款，即賣方結欠買方之款項40,000,000港元，並須於二零二二年二月二十八日或之前償還。此外，於二零二一年七月三十一日，本集團有未償還銀行借款約19,200,000港元，須於一年內償還。代價部分透過抵銷貸款償付，而代價餘下部分32,400,000港元(以現金償付)將部分用作償還上述銀行借款。董事會認為，取得外部債務融資不僅將產生額外利息成本，亦將增加本公司之資產負債比率，相較之下，透過出售事項所得款項抵銷貸款及償還銀行借款符合本公司之利益。

此外，出售事項產生之部分所得款項淨額將由餘下集團用作一般營運資金。董事認為，出售事項將有助改善餘下集團之現金狀況，並確保餘下集團之營運資金足以應付其未來營運所需。

董事會函件

待出售事項完成後，東莞家利來同意將租賃物業出租予餘下集團以生產電子美髮產品。租賃安排將使餘下集團免於搬遷及設立新生產設施之困難、時間及開支，並確保餘下集團產品之現有生產不會中斷，乃由於其自二零一三年起已租用租賃物業之部分廠區。董事認為，維持其產能符合餘下集團之利益，乃由於其將提供靈活性，使餘下集團可進行內部生產或向外部供應商作出採購，視乎餘下集團的需要及市況而定。

建福實業為本集團之貿易部門，其向包括出售集團在內之多名中國供應商採購電子美髮產品，以供應予其客戶。截至二零二一年三月三十一日止三個年度，建福實業向出售集團採購電子美髮產品之交易總額分別約為1,700,000港元、27,000,000港元及54,400,000港元。鑑於建福實業與出售集團之過往關係，董事認為，採購協議將確保建福實業於有需要時向可靠夥伴持續穩定供應電子美髮產品，而毋須承諾任何最低採購規定。

經考慮上文所載進行出售事項、租賃及採購事項之理由及裨益後，董事(包括獨立非執行董事)認為(i)買賣協議之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益；及(ii)租賃協議及採購協議之條款(包括建議年度上限)及其項下擬進行之交易乃於本集團日常業務過程中按一般商業條款訂立，因此屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

概無董事於買賣協議、租賃協議及採購協議以及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此概無董事須就批准出售事項、租賃及採購事項之董事會決議案放棄投票。

有關訂約方之資料

本公司

本公司為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：00464)。本公司之主要業務為投資控股。

董事會函件

本集團及餘下集團

本集團主要從事設計、製造及銷售電子美髮用品。本集團之總部位於香港，其於中國東莞經營生產基地。於出售事項後，餘下集團將繼續主要集中透過進行自主生產或向供應商(包括出售集團)作出採購向海外客戶供應產品。

賣方

賣方為本公司之間接全資附屬公司，為於香港註冊成立之有限公司，主要從事設計、製造及銷售電子美髮用品。

買方

買方為本公司若干附屬公司之董事，因此，買方為本公司於附屬公司層面之關連人士。

出售集團

出售集團包括出售公司、俊星(中國)有限公司、家利來有限公司、榮豐電機有限公司及東莞家利來。出售集團主要從事設計、製造及向中國客戶及製造商(包括餘下集團)銷售電子美髮產品。

出售公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。出售公司將於完成後由買方(本公司於附屬公司層面之關連人士)全資擁有。出售公司為一間投資控股公司。

俊星(中國)有限公司為出售公司之直接全資附屬公司，並於香港註冊成立為有限公司。其主要從事管理服務。

家利來有限公司為出售公司之直接全資附屬公司，並於香港註冊成立為有限公司。其主要從事投資控股及貿易。

榮豐電機有限公司為出售公司之直接全資附屬公司，並於香港註冊成立為有限公司。其主要從事投資控股及貿易。

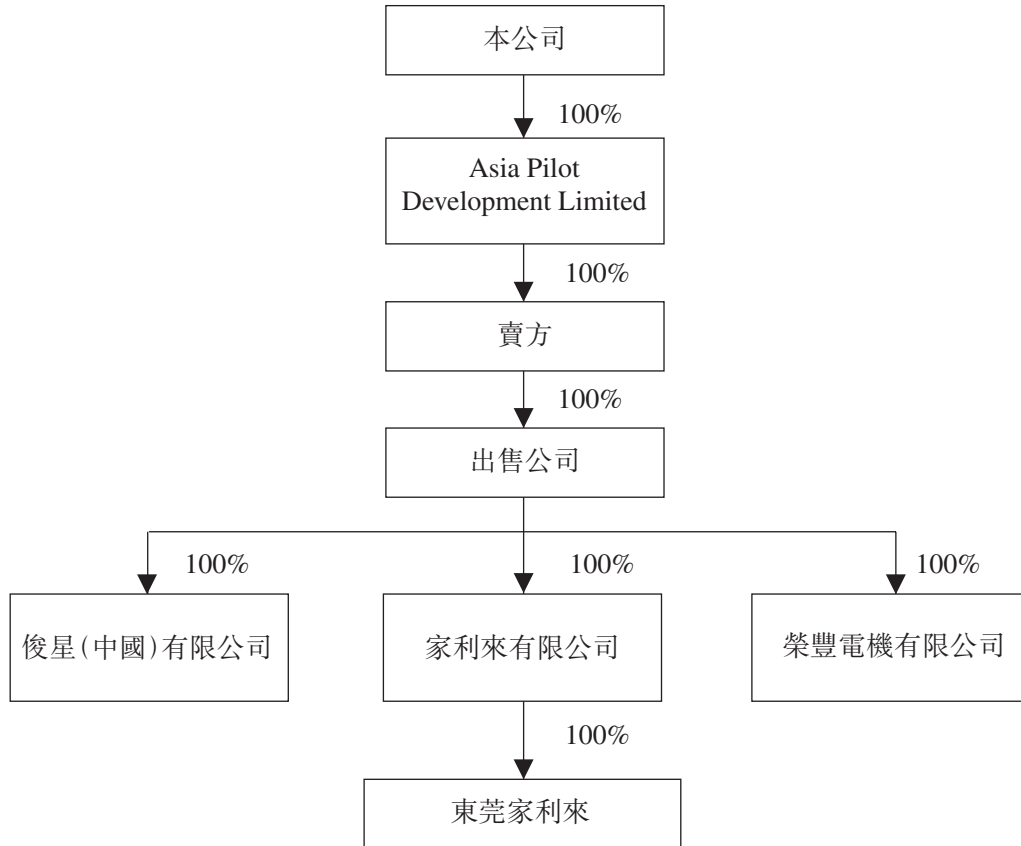
東莞家利來為出售公司之間接全資附屬公司，因此於完成後為出售集團之成員公司及本公司於附屬公司層面之關連人士。東莞家利來為於中國註冊成立

董事會函件

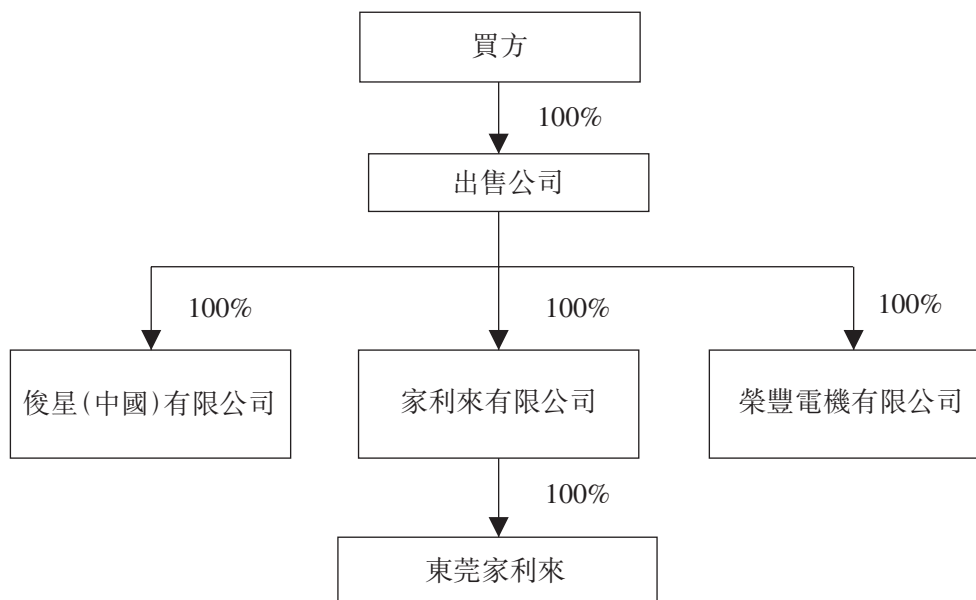
之有限公司。其主要從事設計、製造及銷售電子美髮產品。東莞家利來持有並將於完成後繼續持有租賃物業。

下表載列出售集團於完成前後之股權架構：

(1) 出售集團於完成前之股權架構



(2) 出售集團於完成後之股權架構



東莞建福

東莞建福為本公司之間接全資附屬公司，並為於中國註冊成立之有限公司。東莞建福主要從事提供加工服務。

上市規則之涵義

有關出售事項之主要及關連交易

由於有關買賣協議之一項或多項適用百分比率超過25%但低於75%，故買賣協議項下擬進行之交易構成本公司之主要交易。因此，根據上市規則第14章，出售事項須遵守申報、公告、通函及股東批准規定。

買方為本公司若干附屬公司之董事。因此，買方為本公司於附屬公司層面之關連人士，而買賣協議項下擬進行之交易將構成本公司之關連交易。由於(i)買方為於附屬公司層面之關連人士；(ii)董事會已批准出售事項；及(iii)董事(包括獨立非執行董事)已確認出售事項之條款屬公平合理，且出售事項乃按一般商業條款或更佳條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益，故根據上市規則第14A章，出售事項須遵守申報及公告規定，並獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

董事會函件

概無董事於出售事項中擁有重大權益，因此概無董事須就批准買賣協議及其項下擬進行之交易之相關董事會決議案放棄投票。

有關租賃之關連交易

東莞家利來為出售公司之間接全資附屬公司。由於出售公司於完成後將由買方全資擁有，而買方為本公司於附屬公司層面之關連人士，故東莞家利來將為買方之聯繫人。根據香港財務報告準則第16號，租賃物業將被視為總代價約8,800,000港元之使用權資產，而根據上市規則第14A章，租賃協議項下擬進行之交易將確認為收購使用權資產，其將構成本公司於附屬公司層面之一次性關連交易。由於租賃協議將構成本公司於附屬公司層面之關連交易，且董事會已批准租賃協議，而董事(包括獨立非執行董事)已確認租賃協議之條款屬公平合理，且租賃乃按一般商業條款或更佳條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益，故根據上市規則第14A章，租賃協議僅須遵守申報及公告規定，並獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

概無董事於租賃中擁有重大權益，因此概無董事須就批准租賃協議及其項下擬進行之交易之相關董事會決議案放棄投票。

有關採購事項之持續關連交易

東莞家利來為出售公司之間接全資附屬公司。由於出售公司於完成後將由買方全資擁有，且買方為本公司於附屬公司層面之關連人士，故東莞家利來將為買方之聯繫人，而採購協議項下擬進行之交易將構成本公司之持續關連交易。由於採購協議將構成本公司於附屬公司層面之關連交易及董事會已批准採購協議，而董事(包括獨立非執行董事)已確認採購協議之條款屬公平合理，且採購協議乃按一般商業條款或更佳條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益，故根據上市規則第14A章，採購協議僅須遵守申報、年度審閱及公告規定，並獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

概無董事於採購事項中擁有重大權益，因此概無董事須就批准採購協議及其項下擬進行之交易之相關董事會決議案放棄投票。

股東書面批准

根據上市規則第14.44條，可透過股東書面批准取得股東批准，而毋須召開股東大會以批准買賣協議及其項下擬進行之交易，惟須符合以下條件：(i)倘舉行本公司股東大會以批准買賣協議及其項下擬進行之交易，概無股東須放棄投票；及(ii)合共持有已發行股份50%以上並有權於股東大會上就批准買賣協議及其項下擬進行之交易投票之一名股東或一批有密切聯繫的股東已授出批准。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此，倘召開股東大會以批准買賣協議及其項下擬進行之交易，概無股東須放棄投票。

於最後可行日期，中雲資本有限公司(直接持有253,132,500股股份，佔已發行股份總數約56.80%)已就買賣協議及其項下擬進行之交易發出書面批准，而該書面批准已獲接納以代替舉行股東大會。因此，根據上市規則第14.44條，本公司將不會就批准訂立買賣協議及出售事項召開股東特別大會。

推薦建議

經考慮本董事會函件上文所載出售事項、租賃及採購事項之理由及裨益，董事會認為，買賣協議之條款屬公平合理，且其項下擬進行之交易符合本公司及股東之整體利益。

因此，倘召開股東大會，董事會將建議股東於有關股東大會上投票贊成普通決議案以批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

董事會函件

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

警告：股東及／或本公司潛在投資者務請注意，完成須待出售條件達成後方可作實，因此不一定會落實。由於出售事項不一定會完成，股東及潛在投資者於買賣股份及本公司任何其他證券時務請審慎行事。

此 致

列位股東 台照

代表
中國海外諾信國際控股有限公司
執行董事
張慧君
謹啟

二零二一年九月二十一日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度之財務資料於以下文件披露，該等文件已刊載於聯交所及本公司網站。請參閱下述超鏈接：

- 本公司截至二零一九年三月三十一日止年度之年報(第44至98頁)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0718/ltn20190718184_c.pdf
- 本公司截至二零二零年三月三十一日止年度之年報(第43至98頁)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0727/2020072700743_c.pdf
- 本公司截至二零二一年三月三十一日止年度之年報(第57至104頁)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0719/2021071900186_c.pdf

2. 債務聲明

於二零二一年七月三十一日(即為確定本通函付印前本債務聲明所載資料之最後可行日期)營業時間結束時，本集團之債務詳情如下：

(a) 借貸

於二零二一年七月三十一日，本集團之未償還借貸約為80,400,000港元，包括無抵押銀行借貸約19,200,000港元、來自直接控股公司之無抵押借貸約21,200,000港元及來自本集團主要管理人員之無抵押借貸約40,000,000港元。借貸約19,200,000港元已作擔保。

(b) 租賃負債

於二零二一年七月三十一日，本集團根據香港財務報告準則錄得租賃物業之租賃負債約1,000,000港元，該準則要求承租人就所有租賃確認使用權資產及相應負債，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。

(c) 承擔

於二零二一年七月三十一日，本集團就收購物業、廠房及設備之資本承擔約為1,400,000港元。

除上述者外，除集團內公司間負債及正常應付賬款外，於二零二一年七月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行或同意發行之貸款資本、銀行透支、貸款、已發行及未償還之債務證券、任何已授權或以其他方式設立但未發行之定期貸款或其他借貸、借貸性質之債務、承兌負債(買

易票據除外)或承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租賃或租購承擔(均為有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)或其他未償還重大或有負債。

董事確認，於二零二一年七月三十一日營業時間結束至最後可行日期，本集團之債務及或有負債並無重大變動。

3. 營運資金聲明

考慮到經營活動所得現金流量、本集團可用之財務資源(包括內部產生之資金)及可用之銀行融資，董事認為，在並無任何不可預見之情況下，本集團有足夠之營運資金以滿足其自本通函日期起至少未來12個月之目前需求。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條規定之相關確認。

4. 本集團之財務及貿易前景

就現有主要美髮用品業務而言，本集團預計該業務將面臨多項主要挑戰。其中包括COVID-19疫情導致需求低迷、客戶要求降低售價之壓力、中國大陸熟練勞工短缺、消費電子產品之產品生命週期較短以及資本市場波動及貨幣波動。同時，未來收到之銷售訂單之可預測性相對較低，為資源分配之規劃帶來困難。

展望未來，預期COVID-19及中美貿易戰將繼續對所有行業構成挑戰。儘管本集團正在面臨不可預測之挑戰及不確定性，惟我們對中長期之業務發展仍保持樂觀。在市場需求方面，隨著全球COVID-19疫苗接種率不斷提高，多個國家正在放鬆商業及社會活動限制。冀望這將可使經濟快速復甦並恢復對我們產品之更大需求。與此同時，本集團將監控業務營運、控制及減少不必要之開支，以節省成本。

本集團將繼續探索機遇、擴展及多元化發展其業務及活動，以創造新收入來源及長遠為本公司及其股東帶來最大回報。



RAVIA GLOBAL

APPRAISAL

ADVISORY LIMITED

電話：(852) 2811 1876 傳真：(852) 3007 8501

網址：www.raviagroup.com

電郵：general@raviagroup.com

香港灣仔

灣仔道83號17樓

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國廣東省東莞市常平鎮霞坑村工業發展項目之物業估值

吾等謹遵照閣下指示，對中國海外諾信國際控股有限公司（「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」）將予出售之位於中華人民共和國（「中國」）的物業進行估值，吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等關於該物業於二零二一年七月三十一日（「估值日期」）的市值的意見，以載入貴公司日期為二零二一年九月二十一日之通函。

1. 估值基準

吾等對物業所作估值指吾等關於相關物業之市值的意見，而吾等將市值界定為「在進行適當推銷後及在雙方知情、審慎及非受脅迫之情況下，自願買家與自願賣家於估值日期以公平交易方式進行資產或負債交易所估計金額」。

市值被理解為所估計之資產或負債之價值，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。

2. 估值方法

由於該物業大部分樓宇及構築物已被限制作特定用途，現時並無已知之市場可資比較。因此，該等樓宇及構築物按其折舊重置成本法而不是直接比較法進行評估。折舊重置成本法（「折舊重置成本」）乃基於現有土地用途之估計市值，加上有關現有構築物之當前重置成本，減去實際損耗及所有相關形式之陳舊及

優化計算。實際上，折舊重置成本法可用於因欠缺市場可資比較項目而替代特定物業市值。

3. 業權調查

吾等已獲提供業權文件副本，並已獲 貴集團告知概無編製其他相關文件。然而，吾等並無查證文件正本以核實擁有權，亦無法確定有否任何修訂文件未有載於吾等所獲之副本中。於吾等進行估值的過程中，吾等依賴 貴集團之中國法律顧問廣東景達律師事務所就位於中國之物業所有權提供之建議。

4. 估值假設

吾等的估值乃假設業主以彼等現況在市場出售物業，且並無憑藉任何可影響該物業價值的遞延條款合約、合營企業、管理協議或任何類似安排而獲益。此外，吾等並無考慮任何有關或影響銷售該物業的選擇權或優先購買權，亦無就一次性出售或向單一購買者出售該物業作出撥備。

5. 資料來源

於吾等進行估值的過程中，吾等相當依賴 貴集團提供的資料，並已接納向吾等提供的有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用詳情、佔地／樓面面積、樓齡及可影響物業價值的所有其他有關事宜的意見。所有文件僅作參考用途。

吾等並無理由懷疑吾等獲提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

6. 估值考慮因素

吾等已視察該物業外部，並在可能情況下視察該物業的內部。吾等並無對該物業進行結構測量。然而，於吾等視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能匯報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何樓宇設施進行測試。

吾等並無進行實地測量以核實所涉及物業之佔地／樓面面積，惟吾等已假設吾等所獲文件所示佔地／樓面面積均屬正確。除另有指明者外，估值證書所載的所有尺寸、量度及面積均以 貴集團提供予吾等之文件所載資料為依據，故僅為約數。

吾等的估值中並無就該物業任何抵押、按揭或拖欠款項或使出售生效時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有指明者外，吾等假設該物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

於對該物業估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)的規定。

7. 備註

除另有指明者外，吾等的估值所列的所有貨幣金額均以人民幣列示。

隨函附奉吾等的估值證書。

此 致

香港銅鑼灣
怡和街28號
恒生銅鑼灣大廈
12樓B室
中國海外諾信國際控股有限公司 台照

代表
瑞豐環球評估諮詢有限公司

董事
李偉健博士
PhD(BA) MFin BCom(Property)
MHKIS RPS(GP) AAPI CPV CPV(Business)
謹啟

李偉健博士為註冊專業測量師(產業測量)、香港測量師學會會員及澳洲房地產學會會員。彼於香港、澳門、中國、亞太地區、歐洲國家及美洲國家擁有逾16年估值經驗。

二零二一年九月二十一日

估值證書

貴集團於中國為業主自用而持有並將由 貴集團出售的物業

物業	概況及年期	佔用情況	於二零二一年 七月三十一日 現況下之市值
位於中國廣東省東莞市常平鎮霞坑村的工業發展項目	該物業包括兩塊土地，總佔地面積約為26,781.11平方米，並在其上建有各種樓宇及構築物。該等樓宇於一九九九年至二零零九年間落成。	誠如 貴集團告知，該物業於估值日期由 貴集團佔用，用於工業用途。	人民幣91,400,000元 (請參閱附註3)
	根據所有權證，該物業的總建築面積約為52,627.06平方米。		
	該物業的土地使用權分別於二零五四年三月三十日及二零五七年六月二十九日到期，用於工業用途。		

附註：

1. 根據日期為二零零四年五月二十日及日期為二零零七年六月三十日的兩份土地使用權證(東府國用(2004)第特272號及東府國用(2007)第特645號)，兩塊土地的總佔地面積為26,781.11平方米，其土地使用權已授予東莞家利來電器有限公司，分別於二零五四年三月三十日及二零五七年六月二十九日到期，用於工業用途。
2. 根據日期為二零零四年十二月二十二日至二零一二年七月二十日期間的六份房地產所有權證(粵房地証字第C3335334至C3335337號及粵房地權証莞字第2700398367至2700398368號)，該物業的多棟樓宇總建築面積約為52,627.06平方米，由東莞家利來電器有限公司持有，用於工業用途。
3. 吾等並無對尚未取得任何合適所有權證、總建築面積約為2,721.06平方米的樓宇及構築物賦予商業價值。

4. 張勁仁(MHKIS及MCIREH)於二零二一年八月進行視察。
5. 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 東莞家利來電器有限公司管有該物業的物業法定所有權，並有權使用、出租及處置該物業；
 - b. 該物業的所有地價已支付及償付；
 - c. 該物業概無受限於任何按揭、扣押及其他限制性產權負擔；
 - d. 該物業的現有用途符合地方規劃規例。
6. 東莞家利來電器有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

以下為獨立估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司所就其截至二零二一年七月三十一日對出售公司100%股本作出之估值所發出之函件及估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



香港灣仔
灣仔道83號17樓
電話：(852) 2811 1876 傳真：(852) 3007 8501
網址：www.raviagroup.com
電郵：general@raviagroup.com

敬啟者：

指示

根據中國海外諾信國際控股有限公司(「貴公司」)之指示，瑞豐環球評估諮詢有限公司(「瑞豐」或「吾等」)編製對Sky Ocean Group Limited(「出售公司」)及其附屬公司(「出售集團」)100%股權截至二零二一年七月三十一日(「估值日期」)之估值。

本報告載述估值目的、估值基準、工作範圍、工作範圍限制、資料來源、出售集團概況、行業概況、方法、出售集團估值採用之方法、主要假設、限制條件、備註及估值意見。

1. 估值目的

本報告僅為供 貴公司董事及管理層使用而編製。此外，瑞豐確認本報告可供 貴公司作公開文件之用及用作 貴公司日期為二零二一年九月二十一日之通函(「通函」)之參考。

吾等將不對列示本報告內容或因本報告內容而對任何第三方負責或承擔任何責任。倘其他人士選擇以任何方式依賴本報告內容，須自行承擔所有風險。

2. 估值基準

吾等之估值以公允價值為基準，即「於計量日期市場參與者之間於有序交易中就出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格」。

3. 工作範圍

吾等之估值意見乃以本報告所述假設及 貴公司管理層、出售集團之管理層及／或彼等之代表(統稱「管理層」)所提供之資料為基礎。於估值工作過程中，吾等已進行下列程序以評估所採納基準及所提供假設之合理性：

- 與管理層討論出售集團之背景、發展、營運、財務表現及其他相關資料；
- 審閱出售集團之相關財務資料、經營資料及其他相關數據；
- 審閱管理層向吾等提供有關出售集團之業務發展資料並就此與管理層進行討論；
- 就一般經濟前景以及影響業務、行業及市場之特定經濟環境及市場元素進行市場調研並自公共來源獲取相關統計數據；
- 檢查由管理層提供有關出售集團之財務及經營資料之相關基準及假設；
- 編製估值模式以獲得出售集團之公允價值；及
- 呈列有關本報告中工作範圍、資料來源、出售集團概況、主要假設、估值方法、敏感度分析、限制條件、備註及估值意見之所有相關資料。

吾等並無理由相信有任何重大事實遭隱瞞。然而，吾等不能保證吾等之調查已反映進行審核或更深入核查後可能披露之一切事宜。

4. 工作範圍限制

就估值而言，吾等已獲提供由管理層編製有關出售集團之資料。估值須考慮所有相關因素，包括但不限於以下各項：

- 履行服務時，吾等依賴管理層就出售集團之財務資料及業務事務以及業務前景所提供資料之準確性。吾等編製本報告時進行之程序及查詢並不包括任何核實工作，亦不構成根據公認核數準則進行之檢查。因此，吾等概不就所依據之該等資料之準確性、合理性、完整性或可靠性發表意見或提供任何形式之保證；
- 其他各方展示之資料(為本報告全部或部分內容之依據)被視為可靠。然而，吾等概無獨立核實該等資料，亦無就有關資料之準確性提供保證；
- 吾等之工作結果視乎出售集團之財務表現(有關詳情見「第6節 — 出售集團概況」)。然而，由於事件及狀況多數不會如預期發生，預測及實際結果通常存在差異，而該等差異可能屬重大。吾等概不就達成預測結果承擔責任；
- 吾等之分析僅限於對出售集團之桌面評估，並依賴管理層提供之資料。吾等毋須進行實物檢查、實地考察及核實資產之合法所有權；及
- 吾等已省覽已刊發市場數據及其他公開資料(如適合)，吾等概不就其內容及準確性負責。有關資料取自彭博及公開可得行業報告等來源。

5. 資料來源

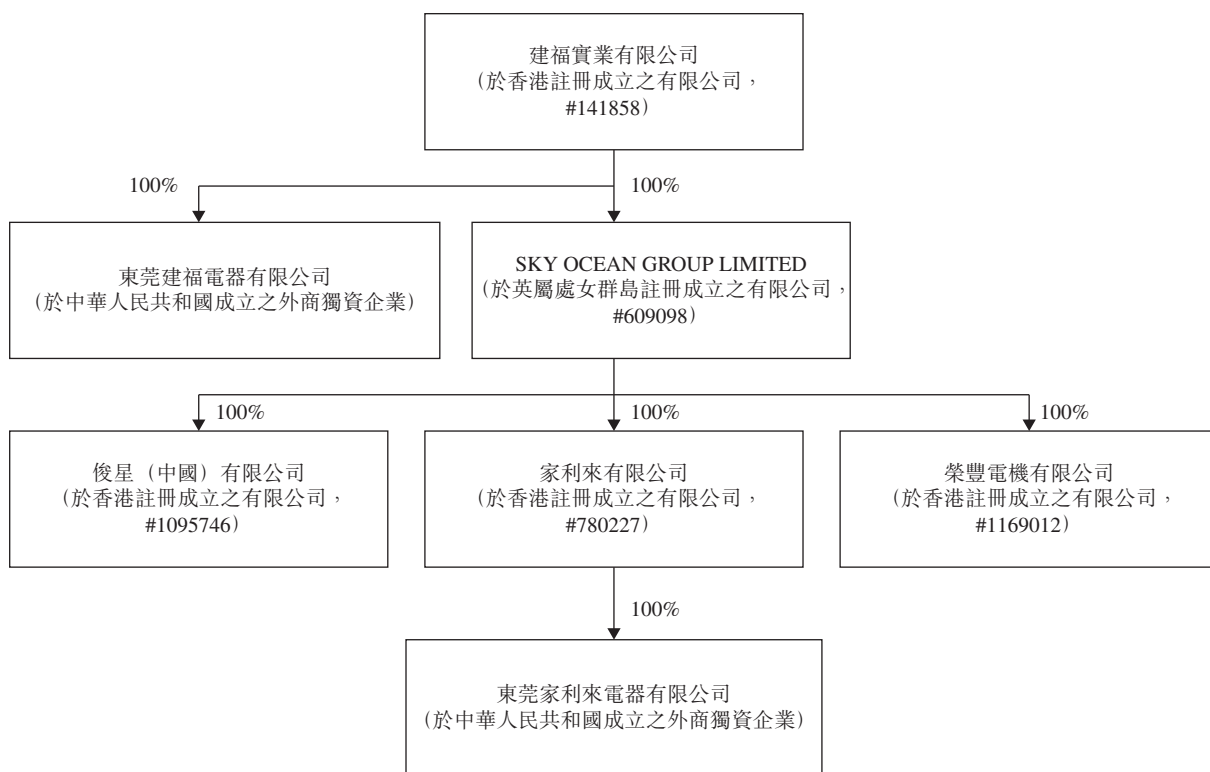
就估值而言，吾等已獲提供由管理層編製有關出售集團之資料。估值須考慮所有相關因素，包括但不限於以下各項：

- 出售集團之總體業務描述、營運及發展；
- 與出售集團有關之登記資料、法定文件、許可證及牌照；
- 整體經濟前景及影響出售集團、行業及市場之特定經濟環境及市場元素；及
- 彭博數據庫及市場數據之其他可靠來源。

吾等亦就公共資源進行研究以評估所提供資料之合理性及公平性。吾等於達致意見時已假定所提供資料之準確性並在很大程度上依賴有關資料。

6. 出售集團概況

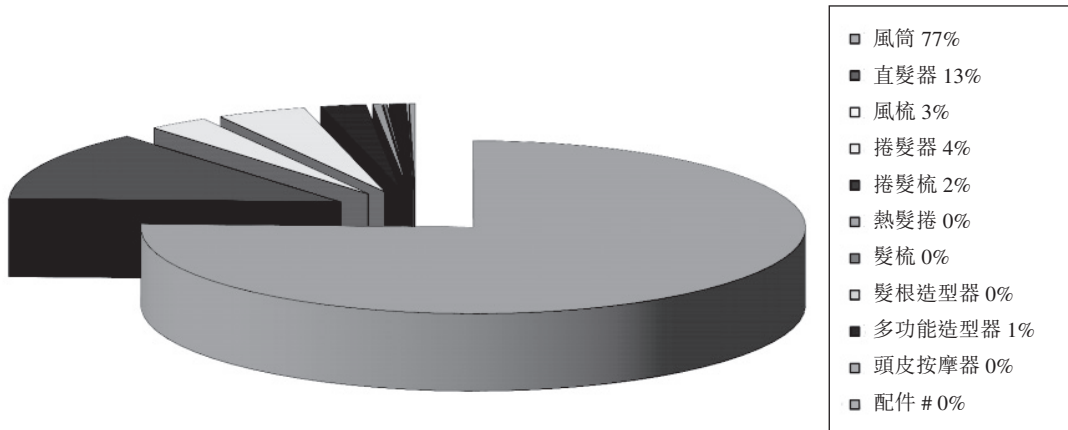
建福實業有限公司(「建福」)於香港註冊成立，為Sky Ocean Group Limited之母公司。出售集團包括Sky Ocean Group Limited(「出售公司」)、俊星(中國)有限公司、家利來有限公司、榮豐電機有限公司及東莞家利來電器有限公司。集團架構圖如下：



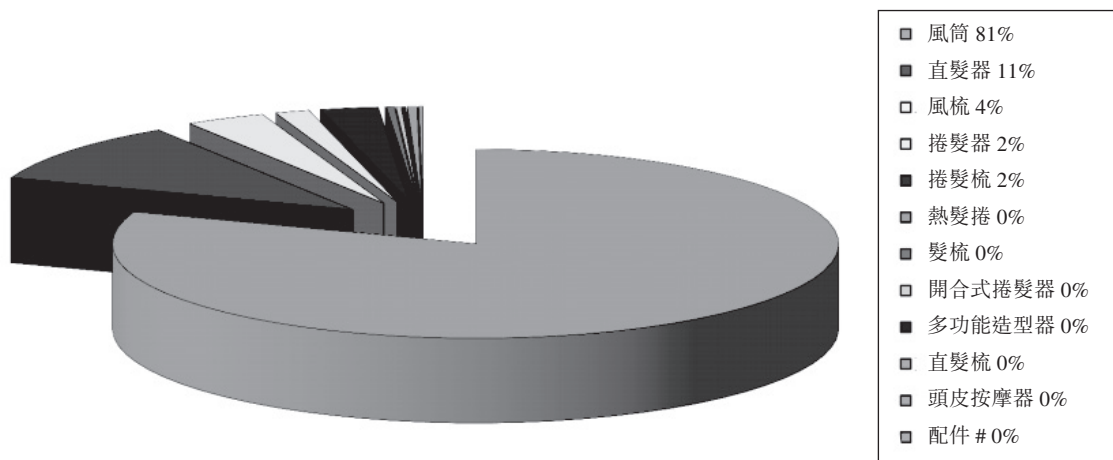
建福主要從事設計、製造及銷售電子美髮用品。風筒佔其銷售額之75%以上，餘下產品包括直髮器、風梳、捲髮器、捲髮梳等。

建福於過去三年之產品分佈如下圖所示，當中顯示風筒在產品銷售額中位居第一。

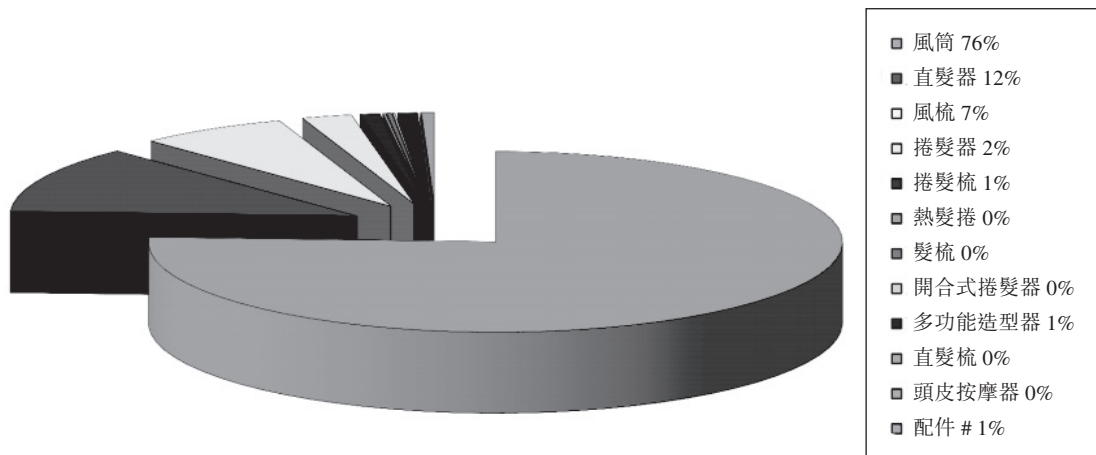
按產品劃分之銷售額 二零一八／二零一九(金額以港元計)



按產品劃分之銷售額 二零一九／二零二零(金額以港元計)



按產品劃分之銷售額 二零二零／二零二一(金額以港元計)



Sky Ocean Group Limited為於英屬處女群島註冊成立之有限出售公司。

俊星(中國)有限公司為於香港註冊成立之有限公司。其主要從事管理服務。

家利來有限公司(「家利來」)為於香港註冊成立之有限公司。其主要從事投資控股及貿易。

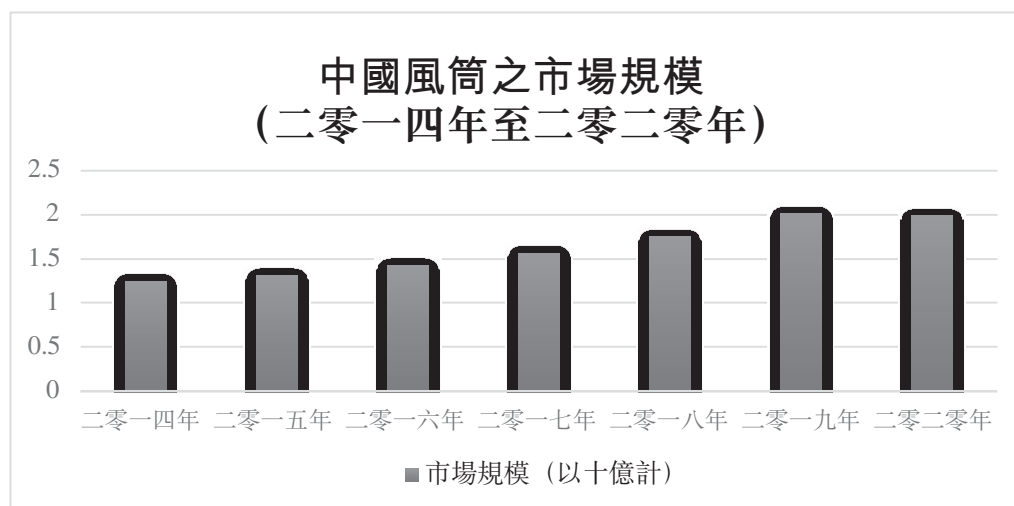
東莞家利來電器有限公司為家利來之全資附屬公司，專門製造風筒。

榮豐電機有限公司為於香港註冊成立之有限公司。其主要從事投資控股及貿易。

7. 行業概覽

風筒由一組電線及一個高速小風扇組成。通電時，電線將會產生熱量，而風扇通過電線吹出之風將會變成熱風。倘只是小風扇轉動，而電線不發熱，則風不會變熱。

由於全球爆發疫情，電風筒之市場規模有所縮減。於二零二零年，中國電風筒之市場規模約為19.8億元，同比下降1.5%。



資料來源：產業信息網

與傳統家電不同，中國小家電之銷售仍處於發展階段。隨著消費者需求增加，小家電之類型及數量亦不斷增加。小家電之平均利潤率較高，可為企業帶來高利潤。

根據諮詢公司發佈之數據，中國為小家電加工大國之一，且電風筒之出口量大於進口量。於二零二零年，中國風筒之出口量達110,157百萬個，同比下降8.1%；中國進口1,596,000個風筒，同比下降3.5%。

於二零二零年中國線上市場中，荷蘭飛利浦、中國康夫、日本松下、中國飛科及中國奔騰佔據線上市場前五名產品類型，分別佔總產品銷售類別之21%、8%、7%、5及4%。

從護髮類型來看，風筒之功能正在全面升級，截至二零二零年二月三日，根據不完全統計，恆溫及負離子等關鍵詞已成為基本配置，水離子及膠原蛋白等高增值產品應運而生。具有恆溫功能之風筒佔總市場之53.10%，而具有負離子功能之風筒則佔總市場之41.94%。

8. 估值方法

傳統估值方法包括市場法、收益法及成本法。該等方法各自適用於一種或多種情況，有時可同時採用兩種或多種方法。是否採用某種方法將視乎對性質類似之出售集團進行估值時最常採用之做法而定。

8.1. 市場法

市場法透過分析可資比較物業之近期售價或報價計量資產之價值。售價及報價可因所評估資產與可資比較資產之地點、出售時間、實用性以及銷售條款及條件之差異而予以調整。

8.2. 收益法

收益法透過資產之未來經濟利益之現值計量其價值。該等利益可包括盈利、成本節省、稅項扣減及其處置所得款項。

8.3. 成本法

成本法透過重置或用另一具有類似實用性之資產替換該資產之成本計量資產之價值。倘被評估資產提供之實用性少於新資產，則重置或替換成本可予調整以反映適當之物理磨損、功能及經濟陳舊。

9. 就出售集團估值所採用之方法

於上述估值方法中，挑選評估出售集團之估值方法乃基於(其中包括)所提供資料之數量及質量、可獲取數據之可訪問性、相關市場交易之可利用性、業務營運之獨特性及參與行業之性質、專業判斷及技術專長。

收益法最接近於純理論，原因為市場價值乃源自所有未來利益之現值。該方法暗示物業將賺取之收入金額與其價值之間存在直接關係。收益法極度依賴長期財務預測，其需要作出難以證明之主觀假設。因此，鑑於出售集團未來業務發展之不確定性，收益法並未於吾等之案例中獲採納為首選方法。

由於並無可資比較公司專門設計及生產風筒，且佔收益之50%以上，故市場法並未於吾等之案例中予以採納。

成本法項下之資產基礎法被認為是此次估值中最合適之估值方法。該方法乃基於經濟學替代原理；其主要計量於估值日期有多少資產淨值及有多少替代該等資產之成本。調經整資產淨值法用於估計業務或其資產之當前公允價值。

10. 主要假設

於進行估值工作時，吾等須採用若干主要假設以充分支持吾等之估值意見。此外，估值分析亦受限於特定聲明及管理層認為必要及適用於估值分析所採用之若干主要假設(見下文概述)。

- 管理層所提供及作出有關出售集團之財務及業務事務之資料及聲明均屬準確可靠；
- 出售集團將繼續按持續基準經營；
- 出售集團已獲得經營業務所有必要許可、商業證書、牌照及法定批准，且於出售集團經營或擬經營所在地經營業務所需之所有相關許可、商業證書、牌照及法定批准將可正式獲得及於到期時以最低成本予以重續；
- 於出售集團經營或擬經營行業擁有充足技術員工供應，且出售集團將挽留稱職管理層、主要人員及技術員工以支持其持續經營及發展；

- 於出售集團經營或擬經營所在地之現行稅法概無主要變動，且應付稅項稅率將保持不變及將遵守所有適用法例及法規；
- 於出售集團經營或擬經營所在地之政治、法律、經濟或市場狀況概無出現將對出售集團應佔收益及盈利能力造成不利影響之主要變動；
- 相關利率及匯率概無出現將對出售集團之業務造成影響之重大變動；
- 除在一般業務過程中及財務狀況所反映者外，並無未披露實際或或然資產或負債，無不尋常責任或重大承擔，亦無任何將對出售集團截至估值日期之價值造成重大影響之未決或面臨威脅之訴訟；
- 誠如管理層所告知，廠房及機器、傢具及固定裝置、設備、汽車及租賃物業裝修之賬面值與該等資產之公允價值相若；
- 誠如管理層所告知，應收款項、預付款項及存款均屬短期且具流動性，預期將可於短時間內變現。因此，該等流動資產之賬面值與其公允價值相若；
- 誠如管理層所告知，流動負債之賬面值指出售集團須清償之金額。因此，該等流動負債之賬面值與其公允價值相若；
- 管理層表示，應收賬款不存在大額預期信貸虧損；
- 誠如管理層所告知，截至估值日期並無未披露實際或或然資產或負債；
- 誠如管理層所告知，截至估值日期並無可識別無形資產；及
- 倘實際事件與上述一項或多項假設不符，則出售集團之最終價值可能與本報告所載數字存在重大差異。

11. 限制條件

有關估值反映估值日期存在之事實及狀況。吾等並無考慮其後發生之事件，亦毋須就有關事件及狀況更新吾等之報告。

據吾等所深知，本報告所載一切數據均屬合理，且準確釐定。制定是次分析時所採用由其他人士提供之數據、意見或所識別估計均蒐集自可靠來源；然而，吾等不會就其準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等已很大程度上依賴管理層所提供之資料以達致估值意見。吾等並未核實所提供資料之準確性並假設上述資料為準確。吾等並無進一步調查吾等是否已獲提供評估所需一切數據，且吾等並無理由相信吾等遭隱瞞任何重要數據。

吾等特別指出，估值乃基於吾等可獲取之資料(如市場數據)作出，且出售集團之資料均屬真實準確。

吾等之估值意見乃自公認估值程序及慣例得出，而該等程序及慣例在很大程度上依賴各項假設之使用及多項不確定性之考量，且當中絕大部分不確定性均難以量化或確定。就其本質而言，估值工作不能被視為一項精密科學且在許多情況下所達致之結論將必須為主觀及取決於個人判斷之運用。因此，並無單一無爭論範圍及通常吾等不能就估值提供絕對保證。

本報告僅供收件人作**第1節 — 估值目的**所述特殊目的使用，未經吾等事先書面批准，本報告整體或任何部分或任何對其之提述均不得以所示形式及涵義載入任何文件、通函或聲明內。吾等將不對列示本報告內容或因本報告內容而對任何第三方負責或承擔任何責任。

12. 備註

除另有註明者外，本估值報告所載一切貨幣金額均以港元為單位。

13. 估值意見

根據上述調查及分析、吾等之工作範圍及工作範圍限制、所採用之假設及所採用之估值方法，吾等認為Sky Ocean Group Limited於二零二一年七月三十一日(即估值日期)100%股權之公允價值已合理呈列為72,400,000港元(港幣柒仟貳佰肆拾萬元正)。

吾等謹此確認，吾等於 貴公司、出售集團或本報告所申報估值中概無擁有現時或預期權益。

此 致

香港銅鑼灣
怡和街28號
恒生銅鑼灣大廈
12樓B室
中國海外諾信國際控股有限公司
董事會 台照

代表
瑞豐環球評估諮詢有限公司

董事
吳俊輝
CFA, FRM
謹啟

附註：吳俊輝先生為特許金融分析師及註冊金融風險管理師。彼於亞太地區(包括香港、中國及澳洲)、歐洲、美國、中東及非洲國家商業估值、交易諮詢及企業諮詢方面有超過十一年經驗。

附錄1
出售集團截至二零二一年七月三十一日之資產及負債

	港元	調整 港元	港元
非流動資產			
土地	2,953,719	15,557,081	18,510,800
樓宇	96,369,715	(5,017,715)	91,352,000
廠房及機器	1,981,561		1,981,561
設備	34,450		34,450
租賃物業裝修	345,125		345,125
	<u>101,684,570</u>		<u>112,223,936</u>
非流動資產小計			
	101,684,570		112,223,936
流動資產			
存貨	37,008,194		37,008,194
貿易應收賬款	4,140,693		4,140,693
暫時付款	495,072		495,072
預付款項及其他應收賬款	5,165,026		5,165,026
雜項存款	10,150		10,150
銀行	2,524,943		2,524,943
	<u>49,344,078</u>		<u>49,344,078</u>
流動資產小計			
	49,344,078		49,344,078
流動負債			
貿易應付賬款	35,855,549		35,855,549
其他應付款項	248,638		248,638
應計開支	12,614,173		12,614,173
稅項撥備	3,906,795		3,906,795
遞延稅項	17,050,060		17,050,060
暫時收款	357,667		357,667
應付建福款項	19,147,432		19,147,432
	<u>89,180,314</u>		<u>89,180,314</u>
流動負債小計			
	89,180,314		89,180,314
資產淨值			
	<u>61,848,334</u>		<u>72,387,700</u>
Sky Ocean Group Limited 之 100% 股權			<u>72,400,000</u>

附錄2

截至二零二一年七月三十一日之物業估值	市值 (以人民幣計)	市值 (以港元計)
土地部分	15,400,000	18,510,800
樓宇部分	<u>76,000,000</u>	<u>91,352,000</u>
總計	<u>91,400,000</u>	<u>109,862,800</u>

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就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，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 於證券之權益

(A) 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有任何本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊所記錄之權益及淡倉；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之標準守則(「標準守則」)須知會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及淡倉

於最後可行日期，除董事及本公司最高行政人員外，於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊所記錄之權益或淡倉或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及香港聯交所披露之權益及淡倉之人士如下：

主要股東名稱／姓名	身份及權益性質	所持股份數目	佔已發行股份 概約百分比
中雲資本有限公司(附註1)	實益擁有人	253,132,500	56.80%
中國投資國際有限公司(附註1)	受控制法團權益	253,132,500	56.80%
Asia Glory Management Group Limited(附註1)	受控制法團權益	253,132,500	56.80%
Luckever Holdings Limited(附註1)	受控制法團權益	253,132,500	56.80%
李月蘭(附註1)	受控制法團權益	253,132,500	56.80%
劉學忠(附註1)	受控制法團權益	253,132,500	56.80%
天津仙童投資管理 有限責任公司	實益擁有人	50,575,000	11.35%
天津禕童源資產管理有限公司	實益擁有人	44,500,000	9.99%
Donghai International Financial Holdings Company Limited(附註2)	於股份抵押權益	227,332,500	51.01%
東海證券股份有限公司(附註2)	於股份抵押權益	227,332,500	51.01%

附註：

- (1) 中雲資本有限公司由中國投資國際有限公司擁有100%權益，中國投資國際有限公司由Asia Glory Management Group Limited擁有100%權益，而Asia Glory Management Group Limited則由Luckever Holdings Limited擁有100%權益。Luckever Holdings Limited分別由劉學忠先生及李月蘭女士(劉學忠先生之配偶)擁有60.87%及39.13%權益。根據證券及期貨條例，中國投資國際有限公司、Asia Glory Management Group Limited、Luckever Holdings Limited、劉學忠先生及李月蘭女士各自被視作於中雲資本有限公司所持有之253,132,500股股份中擁有權益。
- (2) 東海證券股份有限公司為擁有Donghai International Financial Holdings Company Limited 100%權益之直接控股公司。根據證券及期貨條例，東海證券股份有限公司被視作於Donghai International Financial Holdings Company Limited所持有之227,332,500股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無人士(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊所記錄之權益或淡倉或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及香港聯交所披露之權益或淡倉。

3. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立或擬訂立任何本集團不可於一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

4. 競爭權益

於最後可行日期，根據上市規則第8.10條，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之任何業務中擁有權益。

5. 董事於合約及本集團資產中之權益

於最後可行日期，概無董事於任何截至最後可行日期存續且對本集團業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益；及概無董事於本集團任何成員公司自二零二一年三月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃，或建議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. 重大合約

於最後可行日期，本集團成員公司於本通函刊發前兩年內已訂立以下屬或可能屬重大之合約(並非在日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 買賣協議。

7. 訴訟

於最後可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟或申索，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

8. 重大不利變動

截至最後可行日期，董事並不知悉自二零二一年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來本集團之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

9. 專家及同意書

以下為提供載於本通函之意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
瑞豐環球評估諮詢有限公司	獨立專業估值師

於最後可行日期，上述專家：

- (a) 概無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，亦無擁有任何權利(不論是否可合法強制執行)以認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券；及
- (b) 概無於本集團任何成員公司自二零二一年三月三十一日(即本公司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，或本集團任何成員公司建議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。

上述專家已就刊發本通函發出其同意書，表示同意以其所示格式及內容載入其函件或意見或建議及提述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

10. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司之主要營業地點為香港銅鑼灣怡和街28號恒生銅鑼灣大廈12樓B室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。
- (d) 本公司之秘書為蕭永仁先生，彼為特許公司治理公會(前稱英國特許秘書及行政人員公會)及香港特許秘書公會之會員。

11. 備查文件

以下文件副本將自本通函日期起計14日期間(包括首尾兩日)在一般辦公時間上午九時正至下午六時正(星期六、星期日及公眾假期除外)於香港中環皇后大道中5號衡怡大廈28樓可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 於本附錄「6.重大合約」一節項下所提述之重大合約；
- (c) 本公司截至二零一九年三月三十一日止年度之年報；
- (d) 本公司截至二零二零年三月三十一日止年度之年報；
- (e) 本公司截至二零二一年三月三十一日止年度之年報；
- (f) 物業估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (g) 業務估值報告，其全文載於本通函附錄三；
- (h) 本附錄「9.專家及同意書」一節所提述之書面同意書；及
- (i) 本通函。