

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商、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奧普集團控股有限公司之股份，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，或經手售出或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部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。

AUPU

AUPU GROUP HOLDING COMPANY LIMITED

奧普集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司)

(股份代號：00477)

須予披露及關連交易 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

TANRICH
TANRICH CAPITAL LIMITED
敦沛融資有限公司

本公司董事會函件載列於本通函第5頁至第12頁。獨立董事委員會致獨立股東函件載列於本通函第13頁。獨立財務顧問敦沛融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載列於本通函第14頁至第22頁。

本公司謹訂於二零一二年十一月三十日(星期五)上午十時正，假座香港九龍尖沙咀廣東道33號中港城皇家太平洋酒店海景翼大堂高座黃庭廳IV召開股東特別大會，大會通告載於本通函第39頁至第40頁。股東於股東特別大會上適用之代表委任表格隨此函附上。倘閣下無意親身出席股東特別大會並於會上投票，務請閣下按照代表委任表格上印備之指示填妥表格，並於實際可行情況下盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟最遲須於股東特別大會或其續會指定舉行時間四十八小時前(或倘若於股東特別大會或其續會後以投票方式進行表決，則最遲須於進行表決指定時間二十四小時前)交回，方為有效。該份適用於股東特別大會之代表委任表格亦已於香港聯合交易所有限公司之網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.aupu.cn)上刊登。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

二零一二年十一月十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	13
獨立財務顧問函件	14
附錄一 — 估值報告	23
附錄二 — 一般資料	32
股東特別大會通告	39

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：

「該公佈」	指	本公司日期為二零一二年十月十二日之公佈，內容有關股權轉讓協議項下擬進行之建議轉讓及交易
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司之董事會
「營業日」	指	香港的銀行開門營業的任何日子(不包括星期六、星期日、公眾假期或在香港懸掛八號或以上颱風信號或「黑色」暴雨警告信號的日子)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	奧普集團控股有限公司(股份代號：00477)，於開曼群島註冊成立之有限公司。其透過Tricosco間接持有兩家中國經營實體(即杭州奧普電器有限公司和杭州奧普衛廚科技有限公司)之100%股權，該兩家實體主要生產浴霸、換氣扇和浴頂等浴室設備
「公司法」	指	當時有效之開曼群島公司法第22章(經合併及修訂之一九六一年第3號法案)
「完成」	指	完成建議轉讓
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	合共人民幣31,000,000元(相當於合共37,893,000港元)，即建議轉讓之代價總額
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之現任董事
「股東特別大會」	指	就獨立股東而召開及舉行之本公司股東特別大會，會上將考慮及以投票形式批准(其中包括)股權轉讓協議項下擬進行之建議轉讓及交易

釋 義

「股權轉讓協議」	指	Tricosco與賣方於二零一二年十月十二日就建議轉讓訂立之股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「杭州明澤」	指	杭州明澤投資有限公司，於中國成立之有限公司，由董事方勝康先生及李瑞山先生分別持有51%及20%、方勝康先生之女兒方雯雯女士持有17%以及由獨立第三方羅建光先生及王虹先生持有2%及10%
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會轄下之獨立委員會，由全體獨立非執行董事吳德龍先生、程厚博先生及沈建林先生組成，旨在就股權轉讓協議項下擬進行之建議轉讓及交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	敦沛融資有限公司，可進行證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為獲委任以就股權轉讓協議項下擬進行之建議轉讓及交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	就批准股權轉讓協議項下擬進行之建議轉讓及交易之普通決議案而言，除涉及股權轉讓協議項下擬進行之建議轉讓及交易及於當中擁有權益之該等股東以外之股東
「獨立第三方」	指	就董事作出所有合理查詢後所知、所悉及所信，其及其最終實益擁有人（倘適用）為獨立於本公司及其關連人士之第三方
「仲量聯行」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，一名獨立估值師

釋 義

「最後交易日」	指	二零一二年十月十二日，即股份於股權轉讓協議日期之最後完整交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一二年十一月十二日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市委員會」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「建議轉讓」	指	賣方建議根據股權轉讓協議之條款轉讓及本公司建議根據股權轉讓協議之條款收購目標公司之全部股本權益
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港證券及期貨條例
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股0.10港元之現有普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「涉及資產」	指	目標資產及目標公司之統稱
「附屬公司」	指	具有香港法例第32章公司條例第2條(經不時修訂)所賦予之相同涵義及「該等附屬公司」應據此詮釋
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「目標資產」	指	一塊位於崇州之土地，目標公司於二零一二年一月十一日自崇州國土資源局收購該土地，附帶為期50年之土地使用權；該幅土地之編號為CZ11-3，總土地面積達68,447.54平方米

釋 義

「目標公司」	指	成都奧普博朗尼廚衛科技有限公司，於中國成立之有限公司，由勁風及杭州明澤持有51.23%及48.77%權益
「Tricosco」或「買方」	指	Tricosco Limited，於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「賣方」	指	勁風及杭州明澤之統稱
「勁風」	指	勁風集團控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為Wind-Plus (BVI)之全資附屬公司
「Wind-Plus (BVI)」	指	Wind-Plus Electrical Appliance Co., Ltd，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由董事方杰先生、方勝康先生及盧頌康先生持有39.44%、52.11%及7.04%及由本公司若干附屬公司之董事柴俊麒先生持有1.41%
「%」	指	百分比

於本通函內在適用情況下使用1.00港元兌人民幣0.8181元之匯率。該匯率僅供說明用途，並不表示任何人民幣或港元金額已經、應可或可以按此匯率換算。

AUPU

AUPU GROUP HOLDING COMPANY LIMITED

奧普集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司)

(股份代號：00477)

執行董事：

方杰先生(主席)

方勝康先生

李瑞山先生

林曉峰先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive, P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

盧頌康先生

中國主要營業地點：

中國

浙江省

杭州

下沙經濟技術開發區

21號大街210號

獨立非執行董事：

吳德龍先生

沈建林先生

程厚博先生

香港主要營業地點

香港

灣仔

軒尼詩道145號

安康商業大廈

12樓1201室

敬啟者：

須予披露及關連交易
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零一二年十月十二日之公佈，本公司於該公佈中宣佈，其透過其全資附屬公司Tricosco Limited(作為買方)與賣方已訂立股權轉讓協議，據此，本公司已同意收購且賣方已同意轉讓於目標公司之全部股本權益，惟須達成協議所載之若干

董事會函件

先決條件後方告完成。就建議轉讓之代價而言，須以現金及按下文討論之該等條款及條件向各賣方支付合共人民幣31,000,000元（相當於合共約37,893,000港元）。

本通函旨在提供（其中包括）：(i)將於股東特別大會上提呈之決議案之進一步資料，內容有關股權轉讓協議項下擬進行之建議轉讓及交易；(ii)載有獨立董事委員會就股權轉讓協議項下擬進行之建議轉讓及交易向獨立股東作出之建議之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就股權轉讓協議項下擬進行之建議轉讓及交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)由仲量聯行編製之估值報告；及(v)股東特別大會通告。股東特別大會通告載列於本通函第39頁至第40頁。

股權轉讓協議

日期：二零一二年十月十二日

訂約各方：Tricosco Limited（作為買方）
勁風及杭州明澤（作為賣方）

於最後實際可行日期，由於方杰先生、方勝康先生及盧頌康先生為董事及勁風之最終控股股東，以及由於方勝康先生及李瑞山先生為董事及杭州明澤之控股股東，因此，根據上市規則第14A章，賣方為本公司之關連人士，且股權轉讓協議項下擬進行之建議轉讓及交易構成本公司之關連交易。

建議轉讓之目標

待股權轉讓協議所載之若干先決條件達成後，本公司透過其全資附屬公司Tricosco Limited同意收購且賣方同意轉讓於目標公司之全部股本權益。

先決條件

股權轉讓協議項下之建議轉讓須待下列條件達成後方告完成：

- (1) 買方須完成就目標公司、其附屬公司及聯屬公司，以及目標資產之盡職調查（包括但不限於法律、財務及商業方面），且買方認為盡職調查之結果於所有方面均可接受及完全令人滿意；

董事會函件

- (2) 各方透過股權轉讓協議作出之保證於所有重大方面仍然真實及準確；
- (3) 完成前，本公司及股權轉讓協議各方須遵守及履行各自之責任及承諾；
- (4) 本公司就股權轉讓協議項下擬進行之建議轉讓及交易寄發通函；
- (5) 股權轉讓協議項下擬進行之建議轉讓及交易於股東特別大會上以投票形式自獨立股東取得特定批准；及
- (6) 買方及賣方已就股權轉讓協議項下擬進行之建議轉讓及交易取得所有必須的批准、同意及許可(包括所有相關中國規管機關的批准)。

根據股權轉讓協議之條款，股權轉讓協議之任何一方均不得豁免先決條件(4)至(6)。先決條件(1)至(3)僅可由買方豁免。於最後實際可行日期，買方認為該等條件目前已達成，而其無意豁免該等條件。倘該等條件的達成情況有任何變動，買方將再次檢視有關情況。若買方決定豁免任何該等仍未達成的條件，則本公司將立即透過公佈知會股東及公眾人士。倘訂約各方未能根據股權轉讓協議於二零一三年六月三十日或之前，或所有訂約各方可能協定之該等其他日期達成或豁免(視乎情況而定)任何條件，任何一方均有權撤銷股權轉讓協議，屆時，股權轉讓協議之條文將自該日起再無進一步權力及效力，股權轉讓協議之訂約方均不須承擔該協議之任何責任(無損各訂約方就任何先前違反事項擁有之權利)。截至最後實際可行日期，概無上述條件已獲完全達成。

完成

建議轉讓須於上文載列之所有條件(倘適用)達成或豁免(視乎情況而定)後20個營業日內，或訂約各方可能協定之該等較後日期完成。完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。

代價

就收購目標公司之全部股本權益之建議轉讓之代價人民幣31,000,000元(相當於約37,893,000港元)乃買方及賣方經公平磋商而釐定，並以有關目標公司於二零一二年九月三十日之現有經營業績、盈利能力、未來增長前景、整體財務表現、資產淨值之財務分析及目標公司之現有註冊資本(其中人民幣39,006,670元(相當於約47,679,587港元)於最

董事會函件

後實際可行日期仍未繳付，倘完成實現，本公司須於二零一三年一月十七日前繳付全數)，以及本公司獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就(其中包括)目標資產編製之物業估值報告為基準。

根據目標公司之未經審核管理賬目，於二零一二年九月三十日，目標公司之未經審核總資產及淨資產分別約為人民幣28,210,000元及人民幣25,350,000元。本公司已注意及考慮到以下事項：(1)仲量聯行經參考相若面積及位置之物業之折舊後重置成本及市價後對目標資產之土地使用權所作出之估值；(2)由仲量聯行按成本法進行估值之在建工程，有關估值乃基於建設項目完成日期及階段所產生的建設成本及相關專業費用；(3)目標公司的手頭及銀行現金的估值乃基於已根據銀行月結單確認的賬面值；(4)目標公司於二零一二年九月三十日的應收款項已貼現賬面值，乃仲量聯行於考慮債務人之賬齡記錄、聲譽及財務狀況後作出估值；及(5)目標公司應付款項及其他應付款項的估值乃基於參考原有合約及／或發票並以抽樣方式核查其後結算所得出之賬面值。根據仲量聯行之報告，於二零一二年九月三十日，目標公司之估值市值為人民幣30,980,000元，這較目標公司於二零一二年九月三十日之未經審資產淨值約人民幣25,350,000元溢價約18.17%。本公司亦已計及本集團近年在四川省營業額的持續增長及目標資產可能讓本集團將處於更有利位置以爭取中國南部的未來市場需求並實現業務增長的預期潛力。對於目標公司的淨虧損狀況，董事會注意到目標公司現時正處於項目發展階段，其僅可能於有關目標資產的建設工程完成(於最後實際可行日期，預期將於二零一三年上半年全面完成)及接手本集團若干現有產品的發展及生產後方可能獲得收益。

於最後實際可行日期，全部註冊股本為人民幣65,000,000元，而目前已繳足人民幣26,000,000元，尚有人民幣39,000,000元仍未繳付。根據《中華人民共和國外資企業法實施細則》第30條，外國投資者可以分期繳付出資，但最後一期出資應當根據組織章程細則及無論如何在營業執照簽發之日起三年內繳清。目標公司之組織章程細則規定，最後一期出資須於公司成立起計兩年內(即二零一三年一月十七日或之前)繳付。股份轉讓協議項下之代價以目標公司於二零一三年一月十七日前將收到尚未繳付的註冊股本付款之基準而協定。本公司根據股份轉讓協議有責任於付款限期前召開股東大會以批准建議轉讓，以促使建議轉讓適時完成。倘建議轉讓不獲獨立股東於將予召開的股東大會上批准，則協議的各訂約方將須重新磋商有關尚未繳付的註冊股本之付款安排，並將於必要時作出進一步公佈以知會參與投資的公眾人士。

代價總額及上述目標公司其後之註冊資本增額將自本集團之內部資源撥出以現金支付。

有關涉及資產之資料

目標公司

目標公司為一間中外合資企業，於二零一一年一月十八日由勁風及杭州明澤於中國成立。勁風及杭州明澤分別作出人民幣13,320,000元及人民幣12,680,000元(分別相當於約16,280,000港元及15,500,000港元)之注資，作為支付彼等於目標公司總註冊資本所佔份額之款項。於最後實際可行日期，目標公司之現有繳足註冊資本為人民幣25,993,330元(相當於約31,772,803港元)，其中人民幣39,006,670元(相當於約47,679,587港元)於最後實際可行日期仍未繳付，倘完成實現，本公司須於二零一三年一月十七日前繳付全數)。其主要業務活動為研發、設計、生產及銷售整體廚衛產品。目標公司之股東為勁風及杭州明澤，分別持有51.23%及48.77%股本權益。勁風為Wind-Plus (BVI)(一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司)之全資附屬公司，而Wind-Plus (BVI)為一間由方杰先生、方勝康先生、盧頌康先生及柴俊麒先生擁有之投資控股公司，彼等於Wind-Plus (BVI)之股本權益分別為39.44%、52.11%、7.04%及1.41%。另一方面，杭州明澤由方勝康先生、李瑞山先生、方雯雯女士、羅建光先生及王虹先生分別持有51%、20%、17%、2%及10%股本權益而擁有。

目標公司於二零一一年十二月三十一日之經審核資產淨值為人民幣25,783,909.00元(相當於合共約31,516,818港元)，而目標公司於二零一二年六月三十日之未經審核資產淨值則約為人民幣25,479,016.00元(相當於合共約31,144,134港元)。截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，目標公司之經審核淨虧損(除稅及非經常項目前及後)為人民幣209,747.47元(相當於合共256,383港元)。經審核資產淨值及淨虧損(除稅及非經常項目前及後)之財務數字已按中國公認會計原則為基準編製。於截至二零一二年六月三十日止六個月期間，目標公司錄得淨虧損人民幣305,000元。目標公司於二零一二年九月三十日的淨資產賬面值經仲量聯行評定為人民幣25,350,159.59元。根據其於二零一二年九月三十日的公平值，目標公司的估值為人民幣30,980,000元。

目標資產

目標公司為一塊位於崇州(一個於中國四川省成都司法管轄權區內之縣級城市)之土地之擁有人。目標公司於二零一二年一月十一日以人民幣12,315,000元(相當於約15,053,172港元)自崇州國土資源局收購該幅土地，附帶為期50年之土地使用權。該幅土地之編號為CZ11-3，總土地面積達68,447.54平方米。土地僅限作工業用途，目標公司已訂立一項項目，將該幅土地發展為生產基地。

此外，該土地位於崇陽鎮(中國四川省成都司法管轄權區內之鄉鎮級行政單位)之核心地帶。本公司認為，該土地地理位置優越，連接不同的交通設施。鑒於所在位置優

董事會函件

越，本公司相信該幅土地日後擁有巨大發展潛力，令本集團的產品降低生產成本，增強競爭能力。預期此可為本集團在中國西南市場的業務拓展提供重要支持。

訂立建議轉讓之原因

由於工業轉型、勞工市場轉移及東部沿海勞工價格持續上升，中國東部沿海勞工短缺情況日趨嚴重，導致勞工成本、薪金、福利及其他人力資源相關的開支上升。成都較杭州享有更多勞工市場及勞工成本優勢。本公司有意於杭州及成都崇州均設有生產廠房，而為達成此目標，其部分生產營運可能搬遷往成都崇州。目標公司擬動用其將獲得的尚未繳付註冊股本支付建築項目的餘下成本。

預期西南部(包括四川省)將成為本集團未來銷售及增長的焦點。本集團的重要區域銷售立足點之一位於中國西南部，而其發展擁有越來越重要的價值。

本集團目前擁有超過500個專營代理商及6,000個銷售點，同時擁有非常高的品牌價值。本集團希望更充分利用自身的品牌及管道優勢，豐富在廚衛領域的產品，增加本集團的銷售規模，減少平均銷售成本。本集團亦計劃提供家庭裝修項目，包括集成吊頂扣板、垂版天花板及整體櫥櫃。有見及此，崇州應為一個適合的生產基地。

此外，鑒於經濟發展令工業用地的需求強勁及為保護耕地，成都市自二零一零年起改變其工業用地供應政策，獲取工業用地更為困難。然而，四川省的土地及建設成本仍較長江三角洲擁有更多優勢。目標公司已經自二零一二年三月起開始動工建設總建築面積為60,000平方米的三幢鋼結構廠房，用於產品生產及倉儲。於最後實際可行日期，該等廠房的建設已完成約60%，並預計二零一三年上半年全面竣工。該建設工程預算為人民幣17,000,000元，而於最後實際可行日期，目標公司已支付總額人民幣7,956,000元。

上市規則之涵義

由於按照上市規則第14.07條計算之適用百分比率超過5%惟少於25%，故建議轉讓構成上市規則第14章項下本公司一項須予披露交易。此外，由於方杰先生、方勝康先生及盧頌康先生為勁風之董事及最終控股股東，而方勝康先生及李瑞山先生亦為杭州明澤之董事及控股股東，因此，根據上市規則第14A章，賣方為本公司之關連人士，而股權轉讓協議項下擬進行之建議轉讓及交易則構成本公司之關連交易，須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。根據上市規則，思時寰宇有限公司(為本公司之控股公司，於最後實際可行日期，由方杰先生、方勝康先生及盧頌康先生分別持有46.48%、45.07%及7.04%)及其聯繫人士和該等於股權轉讓協議項下擬進行之建議轉讓及交易可能擁有重

董事會函件

大權益的股東(包括於目標公司擁有權益的方杰先生、方勝康先生、盧頌康先生、柴俊麒先生、李瑞山先生、方雯雯女士、羅建光先生及王虹先生)須於股東特別大會上就批准股權轉讓協議項下擬進行之建議轉讓及交易的決議案放棄投票。由於方杰先生、方勝康先生及盧頌康先生為勁風之董事及最終控股股東，且由於方勝康先生及李瑞山先生亦為杭州明澤之董事及控股股東，故方杰先生、方勝康先生、盧頌康先生及李瑞山先生須就省覽及批准股權轉讓協議項下擬進行之建議轉讓及交易之董事會決議案中放棄投票。概無其他董事於股權轉讓協議項下擬進行之建議轉讓及交易擁有重大權益或須就省覽及批准相同事項的董事會決議案放棄投票。

一般資料

本公司為投資控股公司，透過Tricosco間接持有兩家中國經營實體(即杭州奧普電器有限公司和杭州奧普衛廚科技有限公司)之100%股權。該兩家實體主要生產浴霸、換氣扇和浴頂等浴室設備。勁風、杭州明澤、Wind-Plus (BVI)均為投資控股公司。

股東特別大會

股東特別大會通告載列於本通函第39頁至第40頁。於股東特別大會上將提呈決議案以供獨立股東考慮及酌情批准股權轉讓協議項下擬進行之建議轉讓及交易。

本通函隨附股東特別大會通告適用的代表委任表格。倘閣下無意親身出席股東特別大會並於會上投票，務請閣下按照代表委任表格上印備之指示填妥表格，並於實際可行情況下盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟最遲須於股東特別大會指定舉行時間四十八小時前(或倘若於股東特別大會日期後以投票方式進行表決，則最遲須於進行表決指定時間二十四小時前)交回，方為有效。該份適用於股東特別大會之代表委任表格亦已於聯交所之網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.aupu.cn)上刊登。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會及於會上投票。

根據上市規則的規定，於股東特別大會上就批准股權轉讓協議項下擬進行之建議轉讓及交易的普通決議案表決須以投票方式進行。本公司將於股東特別大會結束後作出公佈以知會閣下有關於股東特別大會的結果。

董事會函件

推薦意見

獨立董事委員會已成立，由全體獨立非執行董事組成，以考慮股權轉讓協議項下擬進行之建議轉讓及交易，並就此向獨立股東作出建議。敦沛融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東作出建議。

謹請閣下垂注本通函第13頁所載獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見函件，以及本通函第14頁至第22頁所載敦沛融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件。

董事(包括獨立非執行董事，彼等的意見(經考慮敦沛融資有限公司的意見後)已載列於本通函第13頁)注意到及考慮訂立「建議轉讓之原因」一節所載的原因後，認為股權轉讓協議項下擬進行之建議轉讓及交易乃屬一般商業條款，且股權轉讓協議項下擬進行之建議轉讓及交易之條款乃本公司(透過Tricosco Limited)與賣方經公平磋商而釐定，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議獨立股東投票贊成相關決議案以批准股權轉讓協議項下擬進行之建議轉讓及交易。

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料及股東特別大會通告。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
奧普集團控股有限公司
主席
方杰
謹啟

二零一二年十一月十五日

AUPU

AUPU GROUP HOLDING COMPANY LIMITED

奧普集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司)

(股份代號：00477)

敬啟者：

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就股權轉讓協議項下擬進行之建議轉讓及交易向閣下提供意見，有關詳情載列於二零一二年十一月十五日向股東發出的通函（「通函」）內董事會函件中，而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。

敦沛融資有限公司已獲委任就股權轉讓協議項下擬進行之建議轉讓及交易是否屬一般商業條款及對獨立股東而言是否公平合理，以及股權轉讓協議項下擬進行之建議轉讓及交易是否符合本公司及股東之整體利益向吾等及獨立股東提供意見。其意見詳情載列於通函第14頁至第22頁。此外，敬請閣下垂注通函第5頁至第12頁所載之董事會函件。

經考慮敦沛融資有限公司的意見及推薦建議後，吾等認為對獨立股東而言，股權轉讓協議項下擬進行之建議轉讓及交易乃屬公平合理，並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將於股東特別大會上提呈之相關普通決議案，以批准股權轉讓協議項下擬進行之建議轉讓及交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事
吳德龍

獨立非執行董事
沈建林

獨立非執行董事
程厚博

謹啟

二零一二年十一月十五日

獨立財務顧問函件

下文載列獨立財務顧問敦沛融資有限公司就股權轉讓協議項下擬進行之建議轉讓及交易向獨立董事委員會及獨立股東發出之函件全文，以供載入本通函。



香港灣仔港灣道18號中環廣場16樓
電話：2802 8838 傳真：2824 0888

敬啟者：

須予披露及關連交易

緒言

吾等謹提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就股權轉讓協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。建議轉讓的詳情載列於 貴公司日期為二零一二年十一月十五日之通函(「通函」)內之董事會函件，而本函件構成其一部份。除非文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一二年十月十二日， 貴公司之全資附屬公司Tricosco Limited與賣方訂立股權轉讓協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意以人民幣31,000,000元之代價轉讓於目標公司之全部股本權益。

於最後實際可行日期，(i)方杰先生、方勝康先生及盧頌康先生為董事及勁風之最終控股股東；及(ii)方勝康先生及李瑞山先生為董事及杭州明澤之控股股東。故此，根據上市規則第14A章，賣方被視為 貴公司之關連人士，故建議轉讓構成一項關連交易。建議轉讓須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以投票形式批准後，方可作實。由於就建議轉讓之適用百分比率超過5%惟少於25%，故訂立股權轉讓協議亦構成上市規則第14章項下 貴公司之一項須予披露交易。

於最後實際可行日期，持有 貴公司約54.08%股本權益之控股股東思時寰宇有限公司，由方杰先生、方勝康先生、盧頌康先生及柴俊麒先生分別持有46.48%、45.07%、7.04%及1.41%。因此，思時寰宇有限公司、方杰先生、方勝康先生、盧頌康先生、李

獨立財務顧問函件

瑞山先生及彼等之聯繫人士將就批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的建議決議案放棄投票。除本文所披露者外，概無 貴公司董事(不包括獨立非執行董事)及主要行政人員以及彼等各自之聯繫人士擁有任何股份須於股東特別大會上就批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的建議決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事(即吳德龍先生、程厚博先生及沈建林先生)組成之獨立董事委員會已成立，以就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。吾等已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，就此等事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

吾等之角色乃就股權轉讓協議之條款是否公平合理及建議轉讓是否符合 貴公司及股東之整體利益以及獨立股東應如何就批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的相關決議案投票向 閣下提供獨立意見及推薦建議。

吾等意見的基準

吾等在制訂致獨立董事委員會及獨立股東的意見時，倚賴通函所載或所述的聲明、資料、意見及陳述，以及董事、 貴公司及其管理層向吾等提供的資料及陳述。吾等亦已審閱(其中包括) 貴公司於二零一二年十月十二日刊發有關建議轉讓之公佈、 貴公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報(「二零一一年年報」)、 貴公司截至二零一二年六月三十日止六個月之中期報告(「二零一二年中期報告」)、目標公司之未經審核管理賬目、目標公司根據中國公認會計原則編製之截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及目標公司之估值報告。吾等已就 貴集團之業務及未來前景與 貴公司董事及高級管理層進行討論。

董事共同及個別對通函所載資料之準確性承擔全部責任，並確認經作出一切合理查詢後，據彼等所深知，通函所發表之意見乃經審慎考慮後而達致，且通函並無遺漏其他事實，以致通函所載之任何聲明有誤導成份。

吾等已假設董事提供之所有資料及陳述(彼等須就此全權負責)，於作出之時均屬真確，且於股東特別大會日期繼續屬真確。吾等亦已向董事尋求及取得確認，向吾等提供之資料及發表之意見概無遺漏重大事實。吾等亦假設董事於通函內所作出之信念、意見、預期及意向之所有聲明均於審慎查詢及仔細考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任

何重大事實或資料被隱瞞或懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或由 貴公司、其管理層及／或董事發表並向吾等提供之意見之合理性。

吾等認為，吾等已獲提供足夠之資料以達致知情意見及為吾等之意見提供合理依據。然而，吾等並無就通函所載及由董事及 貴集團管理層向吾等提供之資料進行任何獨立核實，亦無就 貴集團之業務及事務狀況或未來前景進任何形式之深入調查。

主要考慮因素

於作出對股權轉讓協議及其項下擬進行之交易之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關涉及資產之資料

(a) 目標公司

目標公司之資料

目標公司為一間中外合資企業，於二零一一年一月十八日在中國成立，並由勁風及杭州明澤分別擁有51.23%及48.77%。勁風為Wind-Plus (BVI)之全資附屬公司，而Wind-Plus (BVI)由方杰先生、方勝康先生、盧頌康先生及柴俊麒先生分別擁有約39.44%、52.11%、7.04%及1.41%。杭州明澤則由方勝康先生、李瑞山先生、方雯雯女士、羅建光先生及王虹先生分別擁有51%、20%、17%、2%及10%。

目標公司之全部註冊股本為人民幣65,000,000元，其中約人民幣25,990,000元已繳足，而約人民幣39,010,000元於最後實際可行日期仍未繳付。誠如通函所述，倘完成實現，預期 貴公司須於二零一三年一月十七日之前繳付未付之股本約人民幣39,010,000元。

誠如目標公司之營業執照所述，其主要業務活動為研發、設計、生產及銷售整體廚衛產品。然而，目標公司自其成立以來並無進行任何業務。目標公司主要從事持有目標資產，即位於中國四川省成都崇州市的地塊。

獨立財務顧問函件

目標公司之財務資料

以下載列為目標公司之財務業績概要，乃根據截至二零一二年七月三十一日止七個月期間之未經審核財務資料及自二零一一年一月十八日（註冊成立日期）至二零一一年十二月三十一日期間之經審核財務報表。

	截至 二零一二年 九月三十日 止九個月 (未經審核) 人民幣千元	自二零一一年 一月十八日至 二零一一年 十二月三十一日 期間 (經審核) 人民幣千元
營業額	—	—
除稅前虧損	(433)	(210)
除稅後虧損	(434)	(210)

根據目標公司之未經審核管理賬目，於二零一二年九月三十日，目標公司未經審核之資產總值及資產淨值分別約為人民幣28,210,000元及人民幣25,350,000元。

(b) 目標資產

誠如通函內之董事會函件所載，目標資產為一塊位於崇州之土地，土地使用權為期50年，土地面積約為68,447.54平方米。目標資產位於崇州崇陽鎮（中國四川省成都司法管轄權區內之鄉鎮級行政單位）之核心地帶。成都為副省級市，下轄九個市轄區、四個縣級市和六個縣。崇州為成都四個縣級市之一。

目標資產於二零一二年一月十一日被目標公司以約人民幣12,320,000元自崇州國土資源局收購。目標資產僅限作工業用途，而目標公司已開始將該幅土地發展為生產基地，自二零一二年三月起建設總建築面積為60,000平方米的三幢鋼結構廠房。誠如 貴公司管理層所告知，於最後實際可行日期，建設已完成約60%，而建設項目之總成本估計約為人民幣17,000,000元。於最後實際可行日期，誠如 貴公司高級管理層所告知，目標公司已就建設項目支付約人民幣8,000,000元。倘完成實現， 貴集團須要承擔建設項目總成本之餘下成本約人民幣9,000,000元。

貴公司認為目標資產地理位置優越，連接不同的交通設施。鑒於所在位置優越， 貴公司相信目標資產未來擁有巨大發展潛力，令 貴集團的產品降低生產成本，增強競爭能力。預期此位置可為 貴集團在中國西南市場的業務拓展提供重要支持。

2. 股權轉讓協議之條款

代價為人民幣31,000,000元，乃買方及賣方經公平磋商而釐定，並考慮(其中包括)以下：

- (i) 目標公司於二零一二年九月三十日之未經審核資產淨值，約為人民幣25,350,000元；
- (ii) 已注入目標公司之股本金額，約為人民幣25,990,000元；及
- (iii) 目標公司於二零一二年九月三十日之獨立估值金額，約為人民幣30,980,000元。

吾等注意到，人民幣31,000,000元之代價大約等於目標公司於二零一二年九月三十日之估計市場價值。倘完成發生，吾等亦注意到，貴公司預期於二零一三年一月十七日前支付約人民幣39,010,000元的結欠股本。由於透過日後於完成後支付目標公司之股本而注入的資本將由貴集團保留，貴公司可完全控制注入資本以作目標公司未來發展之用。

有鑒於此，吾等認為代價屬公平合理，並符合貴公司及獨立股東之整體利益。

3. 建議轉讓之原因

誠如通函內之董事會函件所載，董事會考慮到中國東部沿海勞工價格持續上升及出現勞工短缺情況，而貴公司現時的生產營運正位於杭州。董事會認為成都較杭州享有更多勞工市場的優勢。截至最後實際可行日期，杭州之最低工資為每月人民幣1,310元，全國排行第五。另一方面，於四川省，截至最後實際可行日期，成都及崇州的最低工資分別為每月人民幣1,050元及每月人民幣960元。貴集團的生產營運遷移或擴展至崇州將降低貴集團的平均銷售成本。此外，預期中國西南部(包括四川省)將成為貴集團未來銷售及增長重點。謹此提述本函件第5節所載列貴集團按地理區域劃分的營業額，截至二零一一年十二月三十一日止年度，貴集團於四川省的營業額為人民幣43,420,000元，較二零一零年同期增加3.20%。截至二零一二年六月三十日止六個月，貴集團於四川省產生的營業額大幅增長，較二零一一年同期增加21.35%至人民幣20,780,000元。如貴公司的高級管理層表示，四川省的銷售額大幅增長主要由於：(i)與江蘇省、浙江省及上海相比，貴集團的產品於四川省的滲透率較低；(ii)與中國其他沿海城市相比，四川省的經濟增長率較高；及(iii)中國政府對房地產市場的嚴厲控制政策於四川省的影響較少。

經計及(其中包括)(i) 貴集團近年在四川省營業額的持續增長；(ii)預期 貴集團將處於更有利位置以爭取中國西南部的未來市場需求並實現業務增長；(iii)建議轉讓將有助確保取得中國西南部的生產物業，而目標公司已開始動工建設新廠房樓宇，以供 貴集團所用；及(iv)於完成建設目標資產的新廠房樓宇後擬對兩個分別位於杭州及崇州的生產物業之間的產能進行重新分配，故吾等同意董事的意見，認為建議轉讓與 貴集團業務策略及擴展計劃一致，且符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

4. 目標公司之估值

目標公司已由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「估值師」)進行估值。目標公司於二零一二年九月三十日的市值的估值報告全文(「估值報告」)載於本通函附錄一。根據估值報告，於二零一二年九月三十日，目標公司的估計市值為人民幣30,980,000元，較目標公司於二零一二年九月三十日之未經審核資產淨值約人民幣25,350,000元溢價約18.17%。

吾等已審閱估值報告並與估值師討論有關各種不同級別的資產及負債的估值方法。誠如估值報告所述，吾等得悉(i)目標公司的手頭及銀行現金的估值乃基於已根據銀行月結單確認的賬面值；(ii)目標公司於二零一二年九月三十日的應收款項賬面值約為人民幣16,180,000元，於考慮債務人之賬齡記錄、聲譽及財務狀況後估值約為人民幣6,230,000元；(iii)目標公司應付貿易款項及其他應付款項的估值乃基於參考原有合約及／或發票並以抽樣方式核查其後結算所得出之賬面值；(iv)土地使用權經參考相若面積及位置的已成交交易的市價進行估值；及(v)在建工程按成本法進行估值，有關估值乃基於建設項目完成日期及階段所產生的建設成本及相關專業費用。

吾等認為，上述估值方法乃得出目標公司市值的合理方法。

5. 貴集團之近期財務業績及業務資料

貴集團主要從事生產及分銷浴霸、換氣扇以及於浴室及廚房使用的電器。

獨立財務顧問函件

以下分別為 貴集團截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年之年度業績及 貴集團截至二零一二年六月三十日及二零一一年六月三十日止六個月之中期業績，乃摘錄自二零一一年年報及二零一二年中期報告。

	截至下列日期止六個月		截至下列日期止年度	
	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
營業額	223,358	250,106	537,989	524,461
除稅前溢利	57,829	51,820	95,336	94,606
年度／期內溢利	41,602	36,878	72,988	79,325

截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合經審核收益及純利分別約為人民幣537,990,000元及人民幣72,990,000元，較二零一零年同期分別增加2.58%及減少7.99%。收益增加主要由於二線城市產生之收益增加。股東應佔純利減少主要由於(i)二零一零年 貴公司之中國附屬公司的稅務優惠期屆滿；及(ii)行政開支及其他開支增加。

截至二零一二年六月三十日止六個月之綜合未經審核收益及純利分別約為人民幣223,360,000元及人民幣41,600,000元，較二零一一年同期分別減少10.70%及增加11.60%。營業額減少主要由於奧普浴霸和奧普1+N浴頂需求減少。股東應佔純利增加主要由於人民幣21,500,000元之出售資產收益。

於二零一二年六月三十日， 貴集團之綜合未經審核資產淨值約為人民幣441,110,000元。 貴集團擁有現金及銀行結餘約為人民幣189,760,000元(不包括已抵押銀行存款)，主要產生自經營活動。

獨立財務顧問函件

以下為 貴集團分別於截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零一二年六月三十日及二零一一年六月三十日止六個月按地理區域劃分的營業額明細，乃摘錄自二零一一年年度報告及二零一二年中期報告。

地區	截至以下日期止六個月		% 變動	截至以下日期止年度		% 變動
	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元		二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元	
二級城市*	75,436	90,940	-17.05%	191,756	184,016	4.21%
上海	30,609	32,411	-5.56%	69,562	69,031	0.77%
江蘇省	29,545	37,766	-21.77%	75,026	74,871	0.21%
北京	23,629	21,628	9.25%	54,126	57,780	-6.32%
浙江省	22,451	25,315	-11.31%	55,100	51,810	6.35%
東北地區	10,252	15,662	-34.54%	29,155	27,699	5.26%
四川省	20,777	17,122	21.35%	43,417	42,072	3.20%
海外	<u>10,659</u>	<u>9,262</u>	15.08%	<u>19,847</u>	<u>17,182</u>	15.51%
合計	<u>223,358</u>	<u>250,106</u>	-10.69%	<u>537,989</u>	<u>524,461</u>	2.58%

附註：如 貴公司告知，二級城市指並未列於上表的其他中國主要城市。

截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，透過 貴集團向中國客戶作出銷售產生之營業額分別約為96.31%及95.23%。如 貴公司的高級管理層告知，中國日後仍然將為 貴集團客戶的主要市場。

6. 建議轉讓之財務影響

於完成後，目標公司將成為 貴公司之間接全資附屬公司，其各項財務業績、資產及負債將綜合至 貴集團之財務報表入賬。

盈利

根據目標公司之未經審核管理賬目，截至二零一二年九月三十日止九個月，目標公司產生之淨虧損約為人民幣430,000元，而根據二零一二年中期報告， 貴公司截至二零一二年六月三十日止六個月之綜合純利則為約人民幣41,600,000元。因此，將目標公司之財務業績綜合入賬並不會對 貴集團之盈利帶來重大不利影響。

資產淨值

如二零一二年中期報告所述， 貴集團於二零一二年六月三十日之未經審核綜合淨資產約為人民幣441,110,000元。經與 貴公司高級管理層討論後及根據 貴集團之會計政策，由於代價高於目標公司之賬面淨值， 貴公司預期，建議轉讓將產

獨立財務顧問函件

生商譽，其將於緊隨完成後，按代價與完成日期已收購資產淨值之差額而釐定。 貴公司管理層將會評估是否須要為商譽作出任何減值。

營運資金

根據股權轉讓協議，人民幣31,000,000元之代價將於完成後以現金支付，而建築項目之估計餘下成本約為人民幣9,000,000元，據此， 貴集團之營運資金將減少人民幣40,000,000元(相當於約48,890,000港元)。根據 貴集團於二零一二年六月三十日之未經審核中期業績， 貴集團之現金及銀行結餘約為人民幣189,760,000元(不包括已抵押銀行存款)， 貴集團高級管理層認為， 貴集團有充足之財務資源為建議轉讓及為項目於完成後之建築成本提供資金。

基於上文所述，吾等認為，緊隨完成後，建議轉讓將不會對 貴集團之盈利、資產淨值及營運資金造成重大不利影響。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等與董事會之意見一致，認為股權轉讓協議之條款為一般商業條款，且就獨立股東而言屬公平合理。吾等亦認為，訂立股權轉讓協議及其項下擬進行之交易乃於 貴集團之正常及一般業務過程中進行，並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東及建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之決議案，以批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
敦沛融資有限公司
董事總經理
陳偉傑
謹啟

二零一二年十一月十五日

以下為由獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對本公司之可辨認有形及無形資產及負債於二零一二年九月三十日之公平值之估值發出的估值報告全文，以供載入本通函。



敬啟者：

吾等遵照閣下之指示進行估值工作，其須仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就於二零一二年九月三十日（「估值日期」）屬於成都奧普博朗尼廚衛科技有限公司（「成都奧普博朗尼」或「該公司」）之可辨認有形及無形資產及負債之公平值表達獨立意見。本報告之日期為二零一二年十月二十五日（「報告日期」）。

吾等之工作範疇為根據香港財務報告準則3R—業務合併（「香港財務報告準則3R」），估計奧普集團控股有限公司（「奧普集團」）及其核數師就按香港會計準則編製其財務報表使用之可辨認有形及無形資產及負債之價值。

吾等之估值以公平值為基準進行。公平值之定義為「即訂約雙方於知情及自願之情況下進行公平交易交換一項資產或清償一項負債所涉金額。」

吾等已按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則3R及國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則進行估值。吾等計劃及進行估值，取得所有吾等認為重要之資料及解釋，以為吾等發表相關資產之意見提供充足證據。吾等相信，吾等所採取之估值程序為吾等之意見提供合理基準。

成都奧普博朗尼廚衛科技有限公司(「成都奧普博朗尼」或「該公司」)位於中國成都市。成都奧普博朗尼為一家製造公司，主要製造及銷售上吸式油煙機、廚房電器及設備、廚櫃及熱水器。

吾等進行估值時，吾等已審閱來自若干資料來源之資料，會晤管理層並與其洽談，同時利用公眾資料來源及刊物進行研究。

釐定價值乃根據認可估值程序及慣例進行，大部分依賴吾等所採用之多項假設以及吾等所考慮之多項因素。該等假設及因素關乎成都奧普博朗尼之經營業務。吾等亦考慮可能對成都奧普博朗尼造成潛在影響之各項風險及不明朗因素。

吾等無意就需要法律或其他專業技能或知識之事項發表任何意見，乃因該等事項按慣例已超逾估值師所負責範圍。吾等結論假定，成都奧普博朗尼持續謹慎管理，於任何合理及所需時間內維持所估值資產之特性及完整。

以下頁數概述達致吾等意見及結論時採用之應考慮因素、方法及假設。任何意見受制於本報告內所載之假設及限定條件。

此 致

中國浙江省杭州
下沙經濟技術開發區21號大街210號
奧普集團控股有限公司
董事會 台照

為及代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
陳銘杰
區域董事
謹啟

二零一二年十月二十五日

緒言

本報告乃遵照奧普集團控股有限公司(「奧普集團」)之指示編製，以就於二零一二年九月三十日(「估值日期」)屬於成都奧普博朗尼廚衛科技有限公司(「成都奧普博朗尼」或「該公司」)之可辨認有形及無形資產及負債(「相關資產」)之公平值表達獨立意見。本報告之日期為二零一二年十月二十五日(「報告日期」)。

估值目的

估值之目的為按照香港財務報告準則3R—業務合併(「香港財務報告準則3R」)就屬於成都奧普博朗尼廚衛科技有限公司並將由奧普集團控股有限公司(「奧普集團」)及其核數師就按香港會計準則編製其財務報表而使用之可辨認有形及無形資產及負債之公平值表達獨立意見。

背景

成都奧普博朗尼廚衛科技有限公司(「成都奧普博朗尼」或「該公司」)位於中國成都市。成都奧普博朗尼為一家製造公司，主要製造及銷售上吸式油煙機、廚房電器及設備、廚櫃及熱水器。

意見基準

吾等已按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則3R及國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則進行估值。吾等計劃及進行估值，取得所有吾等認為重要之資料及解釋，以為吾等發表相關資產之意見提供充足證據。吾等相信，吾等所採取之估值程序為吾等之意見提供合理基準。

方式及方法

於本報告中，吾等於釐定指涉項目之公平值時，已考慮其資產及負債類別以及條件。吾等就各個不同類別之資產及負債採納適用估值法。

資產	估值方式及方法
手頭及銀行現金	乃根據銀行結單確認之賬面值進行。
預付款項、按金、票據、 應收款項及其他資產	乃根據經濟現況、債務人可能引發壞賬撥備之到期已付代價之可回收程序、賬齡記錄、聲譽及財務狀況進行。以抽樣方式核查後續收據加以確認。
固定資產	指折舊重置成本及市場價格(倘適用)。
土地使用權及在建工程	指折舊重置成本及市場價格(倘適用)。(附註1)
負債	估值方式及方法
應付貿易款項	乃根據賬面值進行，以抽樣方式核查原有合約及／或發票，同時核查後續清償加以確認。
其他應付款項及應計費用	乃根據賬面值進行，以抽樣方式核查原有合約及／或發票，同時核查後續清償加以確認。

附註1： 土地使用權及在建工程由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司房地產部門估值。

資產及負債之賬面值

下表概述成都奧普博朗尼管理層提供之於估值日期資產及負債之賬面值：

成都奧普博朗尼廚衛科技有限公司	賬面值(人民幣)
流動資產	16,290,674.15
手頭及銀行現金	105,752.48
預付款項、按金、票據、應收款項及其他資產	16,184,921.67
非流動資產	11,925,104.02
固定資產	440,979.69
在建工程	11,212,773.89
其他長期資產	271,350.44
流動負債	1,017,535.00
其他應付款項及應計費用	1,017,535.00
非流動負債	1,848,083.58
貿易應付特別資金	1,848,083.58
資產淨值	25,350,159.59

估值意見

總體而言，吾等於二零一二年九月三十日估值指涉項目時，已採納必要及適當估值程序。所採納方法通常被視為適合相關項目及負債之性質。估值報告閱覽人士應知悉與報告之有效期有關之條件，即本估值報告所指之一年期限。

價值意見

根據本估值報告所概述吾等調查及分析結論，吾等認為，於估值日期，可分辨有形及無形資產及負債之公平值已合理載列如下：

成都奧普博朗尼廚衛科技有限公司	公平值(人民幣)
流動資產	6,339,154.15
手頭及銀行現金	105,752.48
預付款項、按金、票據、應收款項及其他資產	6,233,401.67
非流動資產	27,505,330.13
固定資產	440,979.69
在建工程(附註1)	14,273,000.00
無形資產—土地使用權(附註1)	12,520,000.00
其他長期資產	271,350.44
流動負債	1,017,535.00
其他應付款項及應計費用	1,017,535.00
非流動負債	1,848,083.58
貿易應付特別資金	1,848,083.58
資產淨值	30,978,865.70

附註1： 土地使用權及在建工程由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司房地產部門估值。

限制條件

本報告及估值師之意見受限於隨付之吾等之限制條件。

為及代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
陳銘杰
區域董事
謹啟

限制條件

1. 於編製吾等之報告時，吾等倚賴於 貴公司／參與各方及／或其代表向吾等提供之財務資料、預測、假設及其他數據之準確性、完整性及合理性。吾等並無開展任何審核性質工作或吾等要求表達審核或可行意見。吾等對該資料之準確性並不承擔任何責任。僅與 貴公司／參與各方釐定預期價值之責任及吾等之估值報告僅於達致吾等估值結論時作為 貴公司／參與各方分析之一部分使用。
2. 吾等已解釋，作為吾等服務委聘過程之一部份，董事之責任為確保妥善存置會計賬目，且財務報表及預測乃根據有關準則及公司條例真實公平編製。
3. 吾等已向吾等視為可靠之來源獲取公共資料及行業及統計資料；然而，吾等對該資料之準確性或完整性並無作出任何聲明，並於無任何核實之情況下接受該資料。
4. 貴公司管理層及董事會已審閱並同意報告並確認該等基準、假設、計算及結果為恰當合理。
5. 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司無須就是項估值以及參考本文所述的項目在法院或向任何政府機關提供證供或出席。倘須任何形式之後續服務，相關開支及時間成本將由 閣下承擔。該等形式之額外工作可能於並無事前通知 閣下之情況下進行。
6. 吾等不會就通常超出估值師範圍而須具備法律或其他特殊專業資格或知識的事項發表任何意見。
7. 使用及／或倚賴估值報告須受吾等委任函件／建議條款及結算所有費用及所有開支規限。
8. 吾等之結論乃假設被視作必須維持經估值資產之本質及完整性之任何時間內，審慎管理政策持續得到落實。
9. 吾等假設並無隱瞞或根據審閱主題事項所產生意料之外之條件，該等條件或對已報告審閱結果產生不利影響。此外，吾等對估值／參照日期後市況、政府政策或其他條件之變動概不承擔任何責任。由於事項及情況經常未能預期發生，吾等對 貴公司／參與各方所預期獲取之結果概不提供保證；實際及預期結果差異可能重大；取得預期結果取決於管理層之行動、計劃及假設。

10. 本報告之編製乃僅供內部使用，未經吾等事先書面同意，報告不應以任何方式全部或部份在任何文件、通函或聲明內提述或引述、或分發全部或部份內容至或抄送至任何彼等一方。除吾等特定以書面協定接受該等責任外，吾等在任何情況下不對任何第三方負責。
11. 本報告乃客戶之機密，所表達之估值計算僅就估值／參照日期委聘函件／建議所載之目的而言有效。根據吾等之標準守則，吾等必須聲明本報告及使用僅供收件方使用，吾等不會就其內容之全部或任何部份對任何第三方負責。
12. 倘對所估值資產擁有權益之人士或各人士向吾等作出任何特別或特定聲明，吾等有權倚賴該等聲明而毋須對該聲明之準確性開展進一步調查(倘該調查超出正常業務情況分析工作範疇)。
13. 閣下同意彌償及確使吾等及吾等之員工免受任何虧損、申索、行動、損失、開支或責任，包括可能成為與本委聘有關之合理律師費。吾等就是次委聘提供的服務所涉及及責任上限(不論是否因合約、疏忽或其他形式採取的行動)乃以吾等就導致責任的服務或工作報告部分而獲支付的收費為限。即使已獲告知可能出現上述情況，吾等亦概不會就任何因而產生、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於失去的溢利、機會成本等)承擔任何責任。
14. 吾等並非環境顧問或核數師，吾等不對任何實際或潛在環境責任負責，同時鼓勵對資產估值效果進行專業環境評估。吾等並無進行或提供相關環境評估，亦並無對相關資產進行此評估。
15. 此估值部份以 貴公司／參與各方之管理層提供之過往財務資料及未來規劃為依據。吾等已假設所提供資料之準確性及合理性並於達致估值計算時於頗大程度上依賴有關資料。由於預測與未來有關，預測與實際業績通常將會出現差異，於若干情況下，該等差異或會屬重大。因此，得出之價值或會顯著不同，惟須視乎任何上述資料所需之調整而定。
16. 涉及相關資產／業務之實際交易可能以較高或較低價值達成，視乎該項交易及業務之環境，以及買方及賣方當時之知識及積極性而定。
17. 此報告及其內之價值結論僅為客戶就本報告內訂明之特定目的之用。此外，編製報告及結果並非作者，報告讀者不得以任何方式將其解釋為投資建議。價值結論考慮了來自 貴公司／參與各方和其他來源之資料。

價值師之專業聲明

下列估值師謹此聲明，就彼等所知及所信：

- 資料均於吾等視為可靠來源獲取。估值師已考慮一切與所得出之估值有關事實，且並無有意遺漏重要事實。
- 本報告之分析、意見及結論乃受到報告所載之假設規限，並根據估值師個人、公正的專業分析、意見及結論而得出。進行估值時亦受到限制條件約束。
- 本報告之分析、意見及結論均為獨立及客觀。
- 估值師於本報告所評估之資產中並無現有或潛在權益，且就本報告所涉及人士並無存有個人利益或偏見。
- 估值師報酬並非取決於評估價值之總量、取得規定結果、隨後發生事件或報告預先釐定之價值或有利於客戶之估值方向。
- 分析、意見及結論乃根據國際評估準則委員會頒佈的國際評估準則而得出，本報告亦據此編製。
- 下列人士為編製本報告提供專業協助。

區域董事

陳銘杰

副總監

Michael Q. Ding

經理

James G. Liang

財務分析師

Vanessa X. Yu

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。各董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均為準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事於本公司或其相聯法團之股份、相關股份或債券之權益

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(a)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之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所指之登記冊內之權益及淡倉；或(c)根據上市公司之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如下：

於本公司及其一間相聯法團股份之好倉

董事姓名	本公司／聯營 公司名稱	身份	所持有之已發行 普通股數目 (附註1)	佔本公司／聯營 公司已發行股本 概約百分比
方杰先生 (附註2)	本公司	受控制法團之 權益(附註2)	576,000,000	54.08%
方杰先生 (附註3)	思時寰宇 有限公司	實益擁有人	33股每股面值1.00美元 之股份(L)	46.48%
方勝康先生 (附註5)	本公司	受控制法團之 權益(附註2)	576,000,000	54.08%
方勝康先生 (附註3)	思時寰宇 有限公司	實益擁有人	32股每股面值1.00美元 之股份(L)	45.07%
方勝康先生 (附註4)	本公司	實益擁有人	1,080,000	0.10%
盧頌康先生 (附註3)	思時寰宇有限 公司	實益擁有人	5股每股面值1.00美元 之股份(L)	7.04%
柴俊麒先生 (附註3)	思時寰宇有限 公司	實益擁有人	1股每股面值1.00美元 之股份(L)	1.41%

附註：

- (1) 「L」指有關人士於該等股份之好倉。
- (2) 二零一零年九月二十七日，本公司股東大會批准每兩股派發一股紅股。思時寰宇有限公司持有本公司股份變為714,000,000股。二零一零年十二月十日以每股1.18港元，思時寰宇有限公司出售38,000,000股。二零一一年七月五日以每股0.86港元，思時寰宇有限公司出售100,000,000股。
- (3) 思時寰宇有限公司之全部已發行股本分別由方杰先生、方勝康先生、盧頌康先生及柴俊麒先生擁有46.48%、45.07%、7.04%及1.41%。除柴俊麒先生於二零一一年八月二十六日辭任本公司董事但仍出任本集團若干附屬公司董事外，所有其他人士均為本公司董事。因此，方杰先生及方勝康先生各自被視為擁有思時寰宇有限公司所持本公司所有股份之權益。
- (4) 思時寰宇有限公司為本公司之控股公司，因此為本公司之相聯法團。因此，方杰先生、方勝康先生及盧頌康先生作為本公司董事須披露彼等於思時寰宇有限公司之權益。
- (5) 方勝康先生於二零零七年十月二十二日以每股平均價1.35港元在公開市場中買入本公司股份720,000股。於二零一零年九月二十七日舉行之本公司股東大會上批准按於二零一零年九月二十四日名列本公司股東名冊之股東每持有兩股股份獲發一股紅股之基準發行紅股後，方勝康先生持有之股份數目改為1,080,000股。

於本公司相關股份之好倉

董事姓名	本公司／聯營 公司名稱	身份	所持有之已發行 普通股數目 (附註1)	佔本公司／聯營 公司已發行股本 概約百分比
吳德龍先生	本公司	實益擁有人	a. 附帶按認購價每股1.49 港元認購225,000股股 份之購股權(L)	0.02%
			b. 附帶按認購價每股1.03 港元認購60,000股股 份之購股權(L)	0.01%
程厚博先生	本公司	實益擁有人	a. 附帶按認購價每股1.49 港元認購112,500股股 份之購股權(L)	0.01%
			b. 附帶按認購價每股1.03 港元認購75,000股股 份之購股權(L)	0.01%
沈建林先生	本公司	實益擁有人	a. 附帶按認購價每股1.49 港元認購112,500股股 份之購股權(L)	0.01%

董事姓名	本公司／聯營 公司名稱	身份	所持有之已發行 普通股數目 (附註1)	佔本公司／聯營 公司已發行股本 概約百分比
			b. 附帶按認購價每股1.03 港元認購75,000股股份 之購股權(L)	0.01%

附註：

- (1) 「L」指有關人士於該等股份之好倉。
- (2) 吳德龍先生於二零一零年十一月，以每股1.03港元行使90,000份認購權。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（具有證券及期貨條例所賦予之涵義）之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括按照證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊之權益或淡倉，或根據標準守則規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或彼等之配偶或未成年兒女獲授或持有可認購本公司或任何其相聯法團股份（具有證券及期貨條例第XV部所賦予之涵義）之購股權或行使該等權利。

(b) 主要股東

於最後實際可行日期，根據本公司按照證券及期貨條例第336條所存置之登記冊所記錄，下列人士及公司(董事或本公司最高行政人員除外)已經、或被視為或當作於本公司之股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司及聯交所披露之權益：

於本公司股份及／或相關股份之好倉

股東名稱	身份	所持有之已發行 普通股數目 (附註2)	佔本公司已發行 股本之概約 百分比
思時寰宇有限公司 (附註1)	實益擁有人	576,000,000(L)	54.08%
張淑青(附註3)	家屬權益	576,000,000(L)	54.08%
強燕(附註4)	家屬權益	576,000,000(L)	54.08%

附註：

- (1) 思時寰宇有限公司之全部已發行股本分別由方杰先生、方勝康先生、盧頌康先生及柴俊麒先生擁有46.48%、45.07%、7.04%及1.41%。除柴俊麒先生於二零一一年八月二十六日辭任本公司董事但仍出任本集團若干附屬公司董事外，思時寰宇有限公司所有其他股東(即方杰先生、方勝康先生及盧頌康先生)均仍然為董事。
- (2) 字母「L」指該人士於該等股份中之好倉。
- (3) 張淑青女士為董事方勝康先生之配偶。張淑青女士故被視為於方勝康先生之權益中擁有權益。
- (4) 強燕女士為董事方杰先生之配偶。強燕女士故被視為於方杰先生之權益中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份及相關股份中擁有(或被視為或當作擁有)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之權益或淡倉。

除本通函披露者外，概無任何董事或建議委任之董事在擁有本公司股份及相關股份權益之公司中任職董事或僱員，且須遵照證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定予以披露。

3. 同意書及資格

下列為於本通函內提供或被引述意見或建議之專業顧問之名稱及專業資格：

名稱	資格
敦沛融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第一類(買賣證券)及第六類(就企業融資提供建議)受規管活動之持牌法團
仲量聯行	獨立估值師

於最後實際可行日期，仲量聯行及獨立財務顧問概無於本集團任何成員公司之股本中直接或間接持有任何股權，或有權(無論是否可依法執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券，亦無於本集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期)起所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

仲量聯行及獨立財務顧問已就刊發本通函發出同意書，同意以現時所示之格式及內容，在本通函內轉載其報告、函件、意見及建議，以及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

由獨立財務顧問發出之函件及意見乃於本通函刊發日期編製，以供載入本通函。

載於附錄一由仲量聯行發出之估值報告乃於本通函刊發日期編製，以供載入本通函。

4. 董事於合約及資產中之權益

於最後實際可行日期，並無存在任何由董事擁有重大權益及對本集團業務有重大影響之合約或安排。

於最後實際可行日期，概無董事於自二零一一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日)以來本集團任何成員公司(i)收購或出售；或(ii)租用；或(iii)擬收購或出售；或(iv)擬租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及其各自之聯繫人士於可能直接或間接與本集團業務構成競爭之任何業務中擁有權益，惟本公司董事因代表本公司及／或本集團利益而被委任為董事之業務除外。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並無察覺自二零一一年十二月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核綜合賬目之結算日期）以來，本集團之財務或業務狀況或前景有任何重大不利變動。

7. 訴訟

截至最後實際可行日期，本集團概無任何成員公司涉及任何對本集團之營運造成重大影響之訴訟、索償或仲裁，且據董事所知，本集團成員公司概無尚未了結或面臨會對本集團營運造成重大影響之訴訟、索償或仲裁。

8. 服務合約

於最後實際可行日期，各董事概無與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何僱主不可於一年內不作賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

9. 其他事項

- i. 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- ii. 本公司之主要辦公室及主要業務地點為香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈12樓1201室。
- iii. 本公司之股份過戶登記總處位於Butterfield Fund Services (Cayman) Limited, Butterfield House, 68 Fort Street, P.O., Box 705, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。
- iv. 本公司於香港之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28號金鐘匯中心26樓。
- v. 本公司之公司秘書為陳家發先生。
- vi. 本通函的中英文本如有歧異，概以英文本為準。

10. 備查文件

下列文件副本於本通函刊發日期起至股東特別大會召開日期（包括該日）之工作日（公眾假期除外）上午九時三十分至下午五時三十分一般辦公時間內，在本公司之主要業務地點（地址為香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈12樓1201室）可供查閱：

- i. 股權轉讓協議；

- ii. 獨立董事委員會函件，其全文載列於本通函第13頁；
- iii. 敦沛融資有限公司及仲量聯行之書面同意書，請參閱本附錄「同意書及資格」一節；
- iv. 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，其全文載列於本通函第14至22頁；
- v. 仲量聯行編製之估值報告；及
- vi. 本通函。

AUPU

AUPU GROUP HOLDING COMPANY LIMITED

奧普集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司)

(股份代號：00477)

茲通告奧普集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一二年十一月三十日(星期五)上午十時正假座香港九龍尖沙咀廣東道33號中港城皇家太平洋酒店海景翼大堂高座黃庭廳IV舉行股東特別大會，以考慮(作為特別事項)及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案。除文義另有所指外，本通告及以下普通決議案所用詞彙與本公司日期為二零一二年十一月十五日的通函所界定者具有相同涵義。

普通決議案

考慮及酌情通過下列決議案為普通決議案：

「動議

- (a) 批准股權轉讓協議項下擬進行之建議轉讓及交易(註有「A」字樣之副本已送呈大會並由股東特別大會主席簽署以資識別)；及
- (b) 授權本公司任何一名董事代表本公司進一步採取一切有關作為及事情及執行一切有關額外文件及作出按其決定其可能認為屬有需要、合適或權宜之一切步驟，以實行及／或使股權轉讓協議項下擬進行之建議轉讓及交易生效及批准有關董事可能認為屬有需要、合適或權宜之任何變動及修訂。」

承董事會命
奧普集團控股有限公司
主席
方杰

香港，二零一二年十一月十五日

股東特別大會通告

附註：

- (1) 凡有權出席本公司股東特別大會並於會上投票之本公司股東有權委任其他人士(須為個人)代其出席大會並於會上投票。投票表決時，股東可親身或委派代表投票。受委代表毋須為本公司股東。股東可委任任意數目之受委代表代其出席股東大會。
- (2) 任何名列代表委任表格之人士擬於會上投票，其代表委任表格及(倘董事會要求)簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)，或由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，須於上述大會或任何續會指定舉行時間48小時前，或倘於大會或任何續會舉行日期後以投票方式進行表決，則須於指定進行該表決時間不少於24小時前，送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，而倘無交回表格，則代表委任表格將被視作無效。遞交委任代表文據後，股東仍可親身出席大會並於會上投票或以投票方式進行表決，在此情況下，委任代表文據將視作已撤銷論。
- (3) 如屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等人士均有權親身或委派代表就該等股份於任何大會投票，猶如該名人士乃唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有排名最前(或視乎情況而定)或較前之上述人士方有權就有關聯名持有股份投票，就此而言，排名先後乃按該等聯名持有人於股東名冊就有關聯名持有股份之排名次序而定。
- (4) 代表委任表格必須由委派人簽署或其正式書面授權之人士簽署，或倘委派人為一間公司，則代表委任表格須加蓋公司印鑑，或經由負責人、授權代表或其他正式授權人士親筆簽署。
- (5) 獨立股東將以投票方式表決本通告載列的一切普通決議案。
- (6) 本通告中文譯本僅供參考。如有任何歧義，概以英文版本為準。
- (7) 於本通告日期，執行董事為方杰先生、方勝康先生、李瑞山先生及林曉峰先生；非執行董事為盧頌康先生；獨立非執行董事為吳德龍先生、程厚博先生及沈建林先生。