

**此乃重要通函 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。

閣下如已將名下遠見控股有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---

## **VISION VALUES HOLDINGS LIMITED**

### **遠見控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：862)

### **主要交易 收購物業 及 股東特別大會通告**

---

遠見控股有限公司董事會之函件載於本通函第4至10頁。

遠見控股有限公司謹訂於二零一七年九月十三日(星期三)上午十一時正假座香港金鐘夏慤道18號海富中心1座18樓1804室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。無論閣下能否親身出席大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥該表格，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，且無論如何不得遲於大會(或其任何續會)舉行時間四十八小時前交回該表格。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席大會(或其任何續會)，並於會上投票。

二零一七年八月十八日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 本集團之未經審核備考財務資料 .....	II-1
附錄三 — 物業之估值報告 .....	III-1
附錄四 — 一般資料 .....	IV-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

## 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：

「收購事項」	指	買方根據協議之條款及條件收購物業
「協議」	指	賣方(作為賣方)與買方(作為買方)訂立之日期為二零一七年七月十二日之有條件買賣協議，內容有關買賣物業(受協議所載條款及條件規限)，並包括其不時之任何修訂或補充
「公告」	指	本公司日期為二零一七年七月十二日有關收購事項之公告
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	遠見控股有限公司(股份代號：862)，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
「完成」	指	收購事項之完成
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買方就收購事項應付賣方之141,525,000港元款項
「物業轉易及財產條例」	指	香港法例第219章物業轉易及財產條例
「按金」	指	買方於協議簽訂時向賣方律師(作為保管人)支付之初步按金2,830,500港元(相當於代價之2%)
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司就批准協議及其項下擬進行之交易而將召開之股東特別大會或其任何續會，股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁

## 釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之人士或實體
「仲量聯行」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，一家物業估值師
「最後可行日期」	指	二零一七年八月十五日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「物業」	指	香港告士打道77、78-79號富通大廈十九樓(或稱為停車場平台層以上十五樓)及兩個位於三樓之64及65號停車位
「買方」	指	金貫發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司且為本公司之間接全資附屬公司
「監管同意」	指	買方及本公司須取得的任何種類的所有必要同意、授權及批准(包括但不限於任何監管機構及聯交所授出者)
「供股」	指	按股東每持有兩(2)股已發行股份可獲發一(1)股供股股份之基準發行供股股份，有關詳情載於供股章程
「供股章程」	指	本公司日期為二零一七年三月六日有關供股之章程

## 釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「尚未動用金額」	指	供股章程所述原分配用作加強本集團投資物業組合之估計剩餘尚未動用金額約14,700,000港元
「賣方」	指	太平船務(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比

**VISION VALUES HOLDINGS LIMITED**  
**遠見控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：862)

執行董事：

魯連城先生

何厚鏘先生

非執行董事：

魯士奇先生

獨立非執行董事：

徐慶全先生 太平紳士

劉偉彪先生

李企偉先生

註冊辦事處：

P.O. Box 10008

Willow House, Cricket Square

Grand Cayman KY1-1001

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

九龍灣

常悅道13號

瑞興中心

9樓902-03室

敬啟者

**主要交易**  
**收購物業**

**A. 緒言**

茲提述公告。於二零一七年七月十二日(交易時段後)，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立協議，據此賣方同意出售及轉讓且買方同意購買物業，代價為141,525,000港元，惟須遵守協議當中所載之條款及條件。

本通函旨在向股東提供(其中包括)收購事項之進一步詳情及召開股東特別大會之通告。

**B. 協議**

日期：二零一七年七月十二日

訂約方：

賣方：太平船務(香港)有限公司

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

買方：金貫發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司且為本公司之間接全資附屬公司。

**將收購之物業**

香港告士打道77、78-79號富通大廈十九樓(或稱為停車場平台層以上十五樓)及兩個位於三樓之64及65號停車位。物業目前由賣方使用及佔有並存有法定抵押，該法定抵押將於完成時解除。

獨立第三方仲量聯行已對物業進行估值，其將物業於二零一七年六月三十日之市場價值評估為142,600,000港元。仲量聯行所編製之物業估值報告載於本通函附錄三。

**代價**

收購事項之代價為141,525,000港元，將由買方按以下方式以現金支付：

- (i) 按金2,830,500港元(相當於代價之2%)已於協議簽訂時支付予賣方律師(作為保管人)，須待下文所載條件達成後及代價之餘額足以用於解除物業的法定抵押後，按金方可於完成時發放予賣方；及
- (ii) 代價之餘額138,694,500港元將於完成時支付。

代價乃經賣方及買方經公平磋商，並經計量(其中包括)該區域辦公室物業近期市場狀況及仲量聯行對物業之初步估值後協定。

## 董事會函件

代價將以供股之所得款項淨額償付。

### 條件

完成須待以下條件達成後方可作實：

- (i) 買方於股東特別大會上就訂立協議及完成協議項下擬進行之交易取得股東之批准；
- (ii) 取得監管同意；及
- (iii) 賣方根據物業轉易及財產條例第13條及13A條證明、提供及出示對物業之良好業權。

倘上述條件並未於二零一七年十月九日或之前，或賣方與買方可能書面協定的較後日期獲達成，則協議將不再具有任何進一步效力及效用，且協議之訂約方須立即訂立協議之取消協議，已付按金須立即全數歸還買方（不計利息），相關費用由訂約方各自承擔。惟倘於二零一七年十月九日或賣方與買方可能書面協定的較後日期或之前，並未於股東特別大會上獲得股東批准或未獲得監管同意，則按金將被賣方沒收，作為預先約定之算定損害賠償金，日後協議之訂約方將毋須就彼此承擔任何進一步責任。

於最後可行日期，上述條件均未獲達成。

### 違約

倘買方僅因其自身違約（因賣方違約或上文所載之條件未獲達成者除外）而未能根據協議之條款及條件完成購買物業，則按金將由賣方全數沒收，以作為預先約定之算定損害賠償金。賣方將有權解除協議並保留物業，或任何部分物業，或酌情轉售物業，或部分物業。轉售物業時，相關轉售所套現的任何價格增長將歸賣方所有。

倘賣方因任何原因（因買方違約或上文所載之條件未獲達成者除外）而未能根據協議之條款完成出售物業，則按金及據此支付之任何其他金額款項須立即歸還予買方，且賣方須立即向買方支付與按金金額等同之款項，作為預先約定之算定損害賠償金。

## 董事會函件

協議所載內容概不可解釋為阻止賣方或買方提起訴訟，及就強制履行協議取得判令，以作為提起相關訴訟之訂約方因協議之另一方違約而可能遭受損害之損害賠償的替代或補償。

### 售後回租

物業目前由賣方使用及佔有。根據協議之條款，完成後，賣方將按以下主要條款及條件(其中包括)從買方(屆時將為擁有人)租賃物業：

- (a) 緊隨完成後日期起為期三年；
- (b) 物業位於十九樓之辦公室物業租金：每個歷月254,000港元(不包括管理費及差餉及其他開支)，應由賣方於租約期內按月預付；及
- (c) 物業之停車位租金：每個歷月9,000港元(包括差餉及管理費)，應由賣方於租約期內按月預付。

租賃協議之條款乃經賣方與買方經公平磋商後達致且符合一般商業條款。月租金乃參考物業所處樓宇面積相似辦公室之現行市場租金釐定。

### 完成

協議所載之所有條件達成(或豁免(如適用))後，完成計劃將於二零一七年十月十二日或之前，或賣方與買方可能於書面協定的較後日期作實。

### C. 有關本集團、買方及賣方之資料

本集團主要從事提供網絡解決方案及項目服務、物業投資、於香港建造遊艇及勘探礦藏業務。

買方為本公司之間接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

據董事所深知，賣方從事船運業務。

#### D. 收購事項之理由及裨益

如供股章程所披露，本集團一直留意香港物業市場，尤其是辦公室物業市場，並將動用供股所得款項中約75%（即約170,000,000港元）收購潛在物業，以加強其物業組合。故此本集團一直在物色適當之投資及潛在目標。

物業為位於告士打道的辦公室物業，屬位香港的優良辦公室地段之一。根據協議之條款，完成後，賣方將於緊隨完成後從買方租賃物業。因此，董事會認為收購事項為優良投資，原因為緊隨完成後，物業將為本集團帶來穩定的租金收入。

董事認為協議（包括賣方（作為承租人）與買方（作為出租人）將於完成後就物業訂立的租賃協議）之條款符合一般商業條款，屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東整體之利益。

概無董事於收購事項中擁有任何重大權益，因此彼等概未或需要於董事會會議上就批准協議之決議案放棄投票。

#### E. 變更供股所得款項淨額之用途

如供股章程所披露，供股所得款項淨額中約170,000,000港元擬用作收購物業。

於完成後及經計量就收購事項應付之成本及開支（包括印花稅），分配用作物業投資之供股所得款項淨額之估計餘額將約為14,700,000港元。該尚未動用金額或不足以為本集團之投資目的作額外物業的收購，且須嚴格遵循供股章程所述供股所得款項淨額之擬定用途可能並不符合本集團在其業務發展中的利益。因此，完成後，尚未動用金額將重新分配為本集團之一般營運資金。董事會認為相關所得款項淨額擬定用途的該變動符合本公司及其股東整體之利益。

## F. 收購事項對本集團之財務影響

於完成後，買方將成為物業之登記擁有人。

根據本通函附錄二所載「本集團之未經審核備考財務資料」，本集團所持有之投資物業預期將增加約155,300,000港元，為代價、代理費、印花稅及其他直接應佔開支之總額；由於投資物業之增加被本集團現金儲備之相應減少抵銷，因此本集團之資產淨值預期將維持不變。

經計量及將從物業獲得之總月租收入263,000港元後，本集團之盈利預期將因收購事項而增加。

務請注意，收購事項之上述財務影響乃僅供說明用途。於完成時收購事項對本集團之實際財務影響可能不同於本節所述之金額且相關差異可能屬重大。

## G. 上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條界定的收購事項若干適用百分比率(定義見上市規則)高於25%但低於100%，收購事項根據上市規則第十四章，構成本公司之主要交易，故此須遵守上市規則之申報、公告及股東批准規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會以供股東考慮及酌情批准收購事項。據董事所深知，概無股東於收購事項擁有權益，因此，概無股東須就將於股東特別大會上提呈以批准協議之決議案放棄投票。

## H. 股東特別大會

本公司謹訂於二零一七年九月十三日(星期三)上午十一時正假座香港金鐘夏慤道18號海富中心1座18樓1804室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。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，務請按照隨附代表委任表格上印備之指示填妥該表格，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，且無論如何不得遲於股東特別大會舉行時間四十八小時前交回該表格。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。

## 董事會函件

### I. 暫停辦理股份過戶登記

本公司將自二零一七年九月八日(星期五)至二零一七年九月十三日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記。該期間內，概不辦理股份過戶登記手續。為確定股東出席股東特別大會並於會上投票之資格，所有填妥之過戶文件連同相關股票須不遲於二零一七年九月七日(星期四)下午四時三十分送交本公司香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理登記手續。

### J. 推薦意見

董事認為協議之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理且符合本集團及股東整體之利益。因此，董事推薦股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准協議及其項下擬進行之交易之普通決議案。

### K. 其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
遠見控股有限公司  
公司秘書  
鄧志基  
謹啟

二零一七年八月十八日

## 1. 三年財務資料

本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年六月三十日止三個財政年度各年以及截至二零一六年十二月三十一日止六個月之財務資料於以下分別刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.visionvalues.com.hk)之文件內披露：

- (a) 本公司於二零一四年十月六日刊發之截至二零一四年六月三十日止年度之年報所載之經審核綜合財務報表(第27至82頁)；
- (b) 本公司於二零一五年十月六日刊發之截至二零一五年六月三十日止年度之年報所載之經審核綜合財務報表(第28至82頁)；
- (c) 本公司於二零一六年十月五日刊發之截至二零一六年六月三十日止年度之年報所載之經審核綜合財務報表(第27至80頁)；及
- (d) 本公司於二零一七年二月二十七日刊發之截至二零一六年十二月三十一日止六個月之中期業績(「中期業績」)公告所載之未經審核綜合財務報表(第1至12頁)。

## 2. 債務

於二零一七年六月三十日(即本通函付印前確定本集團債務之最後可行日期)營業時間結束時，除集團內公司間負債及於日常業務過程中應付之一般貿易賬款外，本集團概無任何其他未償還的按揭、押記、債券或其他借貸資本、銀行透支或貸款、其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信用、擔保或任何重大或然負債。

## 3. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本集團自二零一六年六月三十日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表編製之日)以來之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

## 4. 營運資金

董事於作出審慎周詳考慮，並經計量及本集團現時可得之財務資源(包括內部產生之資金及尚未動用金額)以及收購事項之財務影響後認為，本集團具備足夠營運資金應付其自本通函日期起計最少未來十二個月所需。

## 5. 財務及經營前景

本集團主要從事提供網絡解決方案及項目服務、物業投資、遊艇建造及貿易、勘探及評估礦藏資源。

### 網絡解決方案及項目服務(「網絡解決方案及項目服務」)

中期業績所述影響網絡解決方案及項目服務業務的不利因素(包括香港的經濟基本面)維持不變。因此，管理層預計網絡解決方案及項目服務仍將處於停滯狀態。

### 物業投資

本集團於二零一六年十一月及二零一七年一月分別收購兩項香港商業物業，並將繼續透過收購事項增強其投資物業組合，而收購事項符合供股章程所述供股之理由。緊隨完成後，收購事項將為本集團貢獻穩定收入。未來，董事相信本集團將能夠透過投資物業組合將產生之租金收入而擴闊其收入基礎。

### 勘探及評估礦藏資源

本集團已就其於蒙古的四個勘探牌照制定二零一七年度之勘探計劃，而勘探團隊已於二零一七年五月開始行動。二零一七年度整體勘探預算約為21,000,000港元。

### 遊艇建造

就遊艇建造而言，本集團預計第一款遊艇將於二零一七年年底前完成。本集團或會於完成上述第一款遊艇後對遊艇建造業務作出整體檢討。

以下為自本公司申報會計師陳以波會計師事務所取得之有關本集團未經審核備考財務資料之核證報告，以供載入本通函。

### 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料而發出之核證報告

致遠見控股有限公司董事：

吾等已完成受聘進行之核證工作，以就遠見控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料提交報告。未經審核備考財務資料由貴公司董事(「董事」)編製，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括於二零一六年十二月三十一日之未經審核備考綜合資產負債表及貴公司於二零一七年八月十八日刊發之有關收購一項辦公室物業及兩個停車位之主要收購事項(「收購事項」)之通函(「通函」)第II-5頁所載相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於本通函第II-1至II-3頁。

董事已編製未經審核備考財務資料以說明收購事項對貴集團於二零一六年十二月三十一日之財務狀況之影響(猶如收購事項已於二零一六年十二月三十一日完成)。在此過程中，有關貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自貴集團於截至二零一六年十二月三十一日止六個月之綜合財務報表，而貴公司並未就該等綜合財務報表刊發核數師報告或審閱報告及貴公司日期為二零一七年三月六日之供股章程所載貴集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表。

### 董事就未經審核備考財務資料之責任

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製載入投資通函之備考財務資料」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

### 吾等之獨立性及品質控制

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈之「專業會計師道德守則」有關獨立性及其他道德規定，其基本原則為誠信、客觀、專業才能及謹慎、保密及專業行為。

本會計師行應用香港會計師公會所頒佈之香港品質控制準則第1號「事務所進行財務報表審計及審閱之質量控制，以及其他核證及相關服務委聘」之要求，並據此而設有全面的質量控制制度，包括與遵守道德規定、專業標準及適用法律及監管規定有關之成文政策及程序。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告吾等之意見。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料由吾等於過往發出之任何報告，除於刊發報告當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「編製包括在供股章程內的備考財務資料的匯報的核證聘用」進行工作。該準則要求申報會計師規劃及實程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料，取得合理核證。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用之任何過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於是次受聘過程中亦無就編製未經審核備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載之未經審核備考財務資料僅供說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如於供說明用途所選定之較早日期該事件已發生或交易已進行。故此，吾等概不就於二零一六年十二月三十一日之事件或交易之實際結果會否與呈列者相同作出任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告之合理核證工作，涉及進程序以評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用之適用準則有否提供合理基準，以顯示直接歸因於該事件或交易之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 相關未經審核備考調整是否恰當符合該等準則；及
- 未經審核備考財務資料是否反映該等調整恰當應用於未經調整財務資料。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與未經審核備考財務資料之編製有關之事件或交易，以及其他相關委聘情況。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得之憑證充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

## 意見

吾等認為：

- a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整均屬恰當。

陳以波會計師事務所

執業會計師

香港

二零一七年八月十八日

## 本集團未經審核備考資產負債表之說明

除文義另有所指外，此處所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

有關本公司間接全資附屬公司金貫發展有限公司(作為買方)向太平船務(香港)有限公司(作為賣方)收購物業的主要收購事項，董事已根據上市規則第4.29條編製本公司及其附屬公司之未經審核備考綜合資產負債表(「未經審核備考綜合資產負債表」)，僅供說明收購事項對本集團於二零一六年十二月三十一日之財務狀況之影響(猶如收購事項已於二零一六年十二月三十一日完成)。

未經審核備考綜合資產負債表乃根據本集團於二零一六年十二月三十一日之未經審核綜合財務狀況表(摘自本集團於二零一七年二月二十七日刊發之截至二零一六年十二月三十一日止六個月之中期報告)及本公司日期為二零一七年三月六日之供股章程所載本集團經調整綜合有形資產淨值之未經審核備考報表，並就收購事項作出備考調整(相關調整為猶如收購事項已於二零一六年十二月三十一日進行而(i)直接歸因於收購事項；及(ii)具備事實依據)後編製。

未經審核備考綜合資產負債表乃董事根據上述過往數據(經作出相關附註所述之備考調整後)編製。收購事項(i)直接歸因於相關交易；及(ii)具備事實依據之備考調整之陳述性描述於相關附註內概述。

未經審核備考綜合資產負債表乃由董事根據若干假設、估計及不確定因素編製，僅供說明用途，且由於其假設性質，其或不能如實反映本集團之財務狀況。因此未經審核備考綜合資產負債表並非旨在描述倘收購事項已於二零一六年十二月三十一日完成本集團將會達到之財務狀況，亦並非為預測本集團未來之財務狀況。

## 未經審核備考綜合資產負債表

	本集團 千港元	未經審核 備考調整 千港元		本集團 於完成時 千港元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	6,031			6,031
投資物業	92,716	155,300	附註	248,016
勘探及評估資產	53,784			53,784
商譽	3,334			3,334
持有至到期金融資產	48,372			48,372
	<u>204,237</u>			<u>359,537</u>
<b>流動資產</b>				
存貨	37,290			37,290
應收貿易賬款	7,127			7,127
預付款項、按金及 其他應收款項	9,008			9,008
現金及銀行結餘	293,759	(155,300)	附註	138,459
	<u>347,184</u>			<u>191,884</u>
<b>流動負債</b>				
應付貿易賬款	6,799			6,799
應計費用及其他應付款項	6,712			6,712
	<u>13,511</u>			<u>13,511</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>333,673</u>			<u>178,373</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>537,910</u>			<u>537,910</u>
<b>非流動負債</b>				
遞延所得稅負債	1,656			1,656
非控股權益	26,796			26,796
	<u>28,452</u>			<u>28,452</u>
<b>資產淨值</b>	<u>509,458</u>			<u>509,458</u>

附註：該調整乃為反映收購事項之購買價141,525,000港元，連同其他直接應佔成本約13,775,000港元，其中包括印花稅約12,000,000港元及其他開支1,800,000港元(包括物業代理佣金及與收購事項相關之法律及專業費用)。物業目前由賣方佔有，賣方(作為租戶)將向買方(作為業主)租賃物業，租期為自緊接完成後日期起三年。於完成時直至租約終止或屆滿，物業不會在交吉情況下交付本集團。物業被分類為投資物業。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團將收購之物業權益於二零一七年六月三十日的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



仲量聯行

Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited  
6/F Three Pacific Place 1 Queen's Road East Hong Kong  
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001  
Licence No: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓  
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001  
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

關於：香港灣仔告士打道77、78-79號富通大廈十九樓(或稱為停車場平台層以上十五樓)及兩個位於三樓之64及65號停車位

吾等遵照閣下指示，對遠見控股有限公司(「貴公司」，連同其附屬公司稱為「貴集團」)之間接全資附屬公司金貫發展有限公司於香港收購的物業權益進行估值，吾等確認吾等已進行外部檢查、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必需的其他資料，以就物業權益於二零一七年六月三十日(「估值日期」)的市值向閣下提供吾等的意見。

吾等的估值基於市值進行。市值之定義為「資產或負債經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期按公平原則進行交易的估計金額」。

吾等採用直接比較法就物業權益進行估值，即假設物業權益在其現況下可交吉出售，並參考有關市場上可供作比較的銷售交易。

吾等作出之估值乃假設賣方於市場出售物業權益，而並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致可能影響物業權益之價值。

吾等之報告並無考慮任何所估物業權益欠負之任何抵押、按揭或款項，亦無考慮出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重性產權負擔、限制及支銷。

為物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及香港測量師學會不時頒佈之《香港測量師學會評估準則》所載之一切規定；吾等亦已遵守皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值專業準則》及國際估值準則委員會頒佈之《國際估值準則》所載之規定。

吾等於很大程度上倚賴 貴集團提供之資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事宜之意見。

吾等已於香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並未查閱文件正本以核實所有權或確定任何修訂。

吾等並無詳細測量以核實物業面積是否準確，但已假設吾等所獲業權文件及正式地盤圖則所示的面積均正確無誤。所有文件和合同僅供參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定地面狀況及服務設施是否適合在其上進行開發。吾等編製估值時乃假設該等方面的狀況均為良好。此外，吾等並無進行結構測量，但在吾等視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。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缺陷，亦無測試任何服務設施。

實地視察乃於二零一七年七月二十日由袁翠余女士進行，袁翠余女士為香港測量師學會的見習測量師。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求 貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料，可達致知情的意見，亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除非另有說明，所有在本報告闡述的貨幣數字均為港元。

吾等之估值證書隨附如下。

此 致

香港  
九龍灣  
常悅道13號  
瑞興中心  
9樓902-03室  
遠見控股有限公司  
董事會 台照

為及代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
董事  
陳志康  
*MRICS MHKIS RPS (GP)*  
謹啟

二零一七年八月十八日

附註：陳志康先生為特許測量師，具有22年香港物業估值經驗及21年國際物業估值經驗。  
彼自二零零八年起一直任職於仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

## 估值證書

## 貴集團將於香港收購之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 二零一七年 六月三十日 現況下之市值 港元
香港灣仔告士打道 77、78-79號富通大廈 十九樓(或稱為停車場 平台層以上十五樓) 及兩個位於三樓之 64及65號停車位	物業包括一棟於一 九八二年竣工的33 層辦公樓宇的19樓 全層及三樓的兩個 停車位。	據告知，於估值日 期物業由登記業主 (太平船務(香港)有 限公司)佔有並用於 辦公室及停車場用 途。	142,600,000
位於內地段第2782號 餘段並佔其3,100份之 102份	物業實用面積約 為5,940平方呎(或 551.84平方米)。	物業乃根據政府租 契持有，租期為自 一九二九年九月三 十日起99年並在就 該地塊繳納政府年 度租金276港元後可 續期99年。	

## 附註：

- 該樓宇位於告士打道南側，毗鄰與柯布連道的交叉口。該地段擁有多棟不同樓齡的中高層商業樓宇。
- 物業於一九九八年九月八日登記業主為太平船務(香港)有限公司，詳情見註冊摘要編號UB7576374。
- 根據於二零一二年八月三日公佈的灣仔分區計劃大綱圖編號S/H5/27，物業所在地盤被劃為「商業」。
- 根據土地查冊記錄，物業受限於(其中包括)以下產權負擔：
  - 日期為一九八三年四月七日之大廈公契，詳情見註冊摘要編號UB2398910；及
  - 於一九九八年九月二日為取得一般銀行融資而作出的以新華銀行有限公司為受益人的法定抵押，詳情見註冊摘要編號UB7576375。
- 據告知，貴公司之間接全資附屬公司金貫發展有限公司(「買方」)與太平船務(香港)有限公司(「賣方」)訂立日期為二零一七年七月十二日之有條件買賣協議以收購物業，代價為141,525,000港元。待上述協議所載之所有條件(或豁免(如適用))達成後，收購事項計劃將於二零一七年十月十二日或之前，或賣方與買方可能書面協定的有關較後日期完成。

6. 吾等之估值乃根據以下基準及分析作出：
- a. 在估值過程中，吾等已識別及分析該地段與標的物業具有類似特征各類相關銷售憑證。該等可比較物業的辦公室實用面積單位價格介乎20,235港元／平方呎至26,578港元／平方呎，每個停車位價格介乎1,970,000港元至2,800,000港元。已考慮可比較物業與標的物業在位置、面積及其他特點的差異而作出適當調整及分析，並得出標的物業辦公室實用面積的假設單位價格為23,098港元／平方呎及每個停車位價格2,700,000港元；及
  - b. 物業的單位價格在合理範圍內與該等可比較物業的單位價格一致。

## 1. 責任聲明

本通函包括遵照上市規則之規定而提供有關本集團之資料，各董事願就此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，且並無誤導或欺詐成份，及並無遺漏其他事項，以致本通函所作出之任何陳述或本通函有所誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及主要行政人員所持本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券權益及淡倉

於最後可行日期，本公司各董事及主要行政人員持有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、相關股份及債券權益及淡倉而(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之條文須要通知本公司及聯交所(包括彼等根據該等證券及期貨條例規定被當作或視為持有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於其所述之登記冊；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所如下：

#### (i) 於股份及相關股份之好倉

董事姓名	股份數目			相關股份數目		概約持股百分比	
	個人權益	配偶權益	公司權益 (附註)	個人權益 公司權益	總權益		
魯連城先生(「魯先生」)	1,755,000	-	1,246,054,889	33,777,894	-	1,281,587,783	32.96%
何厚鏞先生	1,170,000	-	-	30,299,341	-	31,469,341	0.81%
魯士奇先生	-	-	-	17,294,737	-	17,294,737	0.44%
徐慶全先生 <sup>太平紳士</sup>	2,500,000	-	-	12,012,499	-	14,512,499	0.37%
劉偉彪先生	-	-	-	8,647,368	-	8,647,368	0.22%
李企偉先生	-	-	-	15,051,973	-	15,051,973	0.39%

附註：Moral Glory International Limited (「Moral Glory」) 為一間由本公司執行董事兼主席魯先生全資擁有的公司。

## (ii) 本公司之相聯法團

於最後可行日期，下列董事於本公司相聯法團股份中擁有權益：

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	擁有權益 證券之 數目及類別	於相聯法團之 概約持股 百分比
魯先生	Mission Wealth Holdings Limited (附註)	實益擁有人	49股每股面值 1.00美元之 普通股	49%

附註：Mission Wealth Holdings Limited為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本公司擁有51%權益之附屬公司。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司各董事及主要行政人員概無持有本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券之權益或淡倉而(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須通知本公司及聯交所(包括彼等根據該等證券及期貨條例規定被當作或視為持有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於其所述之登記冊；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所。

## (b) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須披露之權益或淡倉之人士

於最後可行日期，據本公司董事及主要行政人員所知，下列股東(並非本公司董事及主要行政人員)持有股份及／或相關股份權益或淡倉而根據證券期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內：

股東姓名／名稱	股份及／或相關股份數目			總權益	概約股權百分比
	實益／個人權益	配偶權益	公司權益		
顧明美女士	-	1,281,587,783	-	1,281,587,783 (附註)	32.96%
Moral Glory	1,246,054,889	-	-	1,246,054,889	32.05%

附註：顧明美女士為魯先生之配偶。因此，根據證券及期貨條例，彼被視為擁有魯先生實益擁有之1,281,587,783股股份之權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，據本公司董事及主要行政人員所知，概無股東(並非本公司董事及主要行政人員)於股份及／或相關股份擁有權益或淡倉，而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內。

### 3. 其他權益披露

#### (a) 董事服務合約

於最後可行日期，魯先生與本公司訂立固定年期三年之董事服務合約，其詳情如下：

姓名	期限	開始日期	屆滿日期	每月酬金	提前終止補償
魯先生	三年	二零一六年 四月一日	二零一九年 三月 三十一日	500,000.00 港元	各訂約方可透過相 當於十二個月酬 金的補償提前終 止服務合約

除上文披露者外，各董事與本集團任何成員公司之間概無訂立任何服務協議，且並不擬訂立任何其他服務協議(不包括於一年內屆滿或本集團成員公司於一年內毋須支付任何賠償(法定賠償除外)而可予終止之服務協議)。

#### (b) 於競爭業務之權益

於最後可行日期，除該等已獲委任以代表本集團利益的董事所涉及的業務外，概無董事及彼等各自之聯繫人於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務(本集團業務除外)中擁有權益；

(c) 董事於合約及資產之權益

於最後可行日期：

- (a) 本公司間接擁有一間合營公司(「合營公司」，連同其附屬公司，統稱「合營集團」)之51%權益，而魯先生擁有餘下49%權益。合營集團於蒙古擁有若干勘探許可證，設立合營公司之目的為探索合營集團於蒙古所擁有礦產權益是否存在任何礦產資源及發展潛力。合營集團於二零一四年開展其勘探活動。注資及費用均由合營各方按彼等各自於合營公司之權益比例分攤；及
- (b) 本公司之一間附屬公司與一間公司(「出租人」，由魯先生全資擁有)訂立為期一個月之融資租賃協議，可按月續約，月租為93,000.00港元。根據該安排，本公司可就本集團之遊艇建造使用融資及出租人擁有之船塢。訂約各方有權以向另一方發出不少於七日之書面通知終止安排，

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無任何董事於當中擁有重大權益且對本集團任何業務而言屬重大之合約或安排存續，且概無董事於本集團任何成員公司自二零一六年六月三十日(即本集團最近刊發之經審核綜合財務報表編製之日)以來所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司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。

## 5. 訴訟

於最後可行日期，本集團各成員公司概無牽涉任何重大訴訟、索償或仲裁，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或威脅採取或面臨威脅之重大訴訟、索償或仲裁。

## 6. 重大合約

本集團成員公司於緊接最後可行日期前兩年內訂立以下屬或可能屬重大之合約(並非於本集團日常業務過程中訂立者)：

- (a) 協議；
- (b) 本公司與鼎珮證券有限公司所訂立日期為二零一七年一月二十四日之包銷協議，內容有關供股之包銷安排；
- (c) 本公司(作為發行人)與Philosophy Quantum Investment Co. Limited(「**PQ Investment**」)以及中國人民保險集團股份有限公司(股份代號：1339)(「**中國人保**」)(連同PQ Investment，統稱認購人)及魯先生訂立日期為二零一五年八月十一日之認購協議(「**P&P認購協議**」)，內容有關PQ Investment及中國人保根據P&P認購協議所載之條款及條件按認購價每股0.18港元認購新股份；
- (d) 本公司(作為發行人)與Pearl Charm Investments Limited(「**Pearl Charm**」)(作為認購人)訂立日期為二零一五年八月十一日之認購協議(「**PC認購協議**」)，內容有關Pearl Charm根據PC認購協議所載之條款及條件按認購價每股0.18港元認購新股份；
- (e) P&P認購協議訂約各方訂立日期為二零一六年一月十二日之終止協議以終止P&P認購協議；及
- (f) PC認購協議訂約各方訂立日期為二零一六年一月十二日之終止協議以終止PC認購協議。

## 7. 專家及同意書

以下為於本通函內提供意見或建議之專家資格：

名稱	資格
仲量聯行	獨立專業估值師
陳以波會計師事務所 (「陳以波」)	執業會計師

仲量聯行及陳以波已分別就本通函之刊發，書面表示同意以本通函所載形式及涵義轉載其函件及報告以及引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。

於最後可行日期，仲量聯行及陳以波並無直接或間接擁有本集團任何成員公司股權或任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(無論可否依法強制執行)。

於最後可行日期，仲量聯行及陳以波概無於本集團任何成員公司自二零一六年六月三十日(即本集團最近刊發之經審核綜合財務報表編製之日)以來所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司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。

## 8. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為鄧志基先生。鄧先生為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處為P.O. Box 10008, Willow House, Cricket Square, Grand Cayman KY1-1001, Cayman Islands，及本公司之香港主要營業地點為香港九龍灣常悅道13號瑞興中心9樓902-03室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本通函、股東特別大會通告及股東特別大會適用之代表委任表格之英文本與中文本倘有任何歧義，概以英文本為準。

## 9. 備查文件

由本通函日期起至二零一七年九月一日(包括該日)止期間之任何工作日(不包括星期六、星期日及公眾假期)上午九時正至下午五時正一般辦公時間內,下列文件之副本於本公司之香港主要營業地點(地址為香港九龍灣常悅道13號瑞興中心9樓902-03室)可供查閱:

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則;
- (b) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約;
- (c) 本通函附錄二所載之本集團備考財務資料之報告;
- (d) 本通函附錄三所載之仲量聯行估值報告;
- (e) 本附錄「專家及同意書」一段所述之專家同意書;
- (f) 本公司截至二零一六年六月三十日止兩個年度各年之年報;及
- (g) 自二零一六年六月三十日(即本集團最近刊發之經審核綜合財務報表編製之日)起,依據上市規則第14章及/或14A章所載規定而發佈的每一份通函之副本。

## 股東特別大會通告

# VISION VALUES HOLDINGS LIMITED

## 遠見控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：862)

## 股東特別大會通告

茲通告遠見控股有限公司(「本公司」)謹定於二零一七年九月十三日(星期三)上午十一時正假座香港金鐘夏慤道18號海富中心1座18樓1804室舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為本公司普通決議案：

**「動議：**

- (a) 批准、確認及追認本公司間接全資附屬公司金貫發展有限公司(作為買方)與太平船務(香港)有限公司(作為賣方)所訂立日期為二零一七年七月十二日之有條件買賣協議(「協議」，包括其不時之任何修訂或補充)，內容有關根據協議所載條款及在協議所載條件規限下，購買位於香港告士打道77、78-79號富通大廈十九樓(或稱為停車場平台層以上十五樓)之物業及兩個位於三樓之64及65號停車位(註有「A」字樣之協議副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司董事會(「董事會」)在彼等認為就協議及其項下擬進行之交易或令其生效而言屬必須、適宜、可行或權宜之情況下進行一切行動及事宜、簽訂一切有關文件及採取所有有關步驟，並作出或同意作出董事會認為符合本公司利益之有關改動、修訂或豁免。」

承董事會命  
遠見控股有限公司  
公司秘書  
鄧志基

香港，二零一七年八月十八日

## 股東特別大會通告

註冊辦事處：

P.O. Box 10008

Willow House, Cricket Square

Grand Cayman KY1-1001

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

九龍灣

常悅道13號

瑞興中心

9樓902-03室

附註：

1. 凡有權出席大會並可於會上表決之本公司股東，均有權委任他人為其受委代表，代其出席及表決。倘為認可結算所，則可授權其認為適合之人士作為其代表，代其出席大會及表決。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經核證之該等授權書或授權文件副本，必須於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間四十八小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東屆時仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上或投票表決時投票，在此情況下，委任受委代表之文據將被視作撤銷論。
4. 倘為任何股份之聯名持有人，則任何一名該等持有人均可親身或委派受委代表於大會上就該等股份表決，猶如其為唯一有權表決者；惟倘多於一名聯名持有人親身或委派受委代表出席大會，則只有在股東名冊上就該等股份排名首位之持有人方有權就該等股份投票。
5. 為確定出席將於二零一七年九月十三日舉行之大會並於會上投票的股東資格，本公司將自二零一七年九月八日(星期五)起至二零一七年九月十三日(星期三)(包括首尾兩日)止期內暫停辦理本公司股份過戶登記手續，期間將不會辦理本公司股份過戶登記。為符合資格出席大會並於會上投票，所有本公司股份的過戶文件連同有關股票必須不遲於二零一七年九月七日(星期四)下午四時三十分送抵至本公司香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓辦理登記。