

重要提示

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、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立仕控股有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交持牌證券交易商或註冊證券機構或經手買賣或轉讓之其他代理人，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分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。



O Luxe Holdings Limited **奧立仕控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：860)

涉及出售 盛力國際有限公司60%股權之 主要交易

奧立仕控股有限公司之財務顧問



二零一七年八月二十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
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 — 一般資料	III-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	根據收購協議之條款，本公司自Golden Mega收購銷售股份
「收購協議」	指	本公司、Golden Mega及張先生就收購事項而於二零一六年五月十六日簽訂之有條件買賣協議（由日期為二零一六年五月二十五日、二零一六年十二月十九日及二零一七年三月三十一日的補充協議補充）
「收購通函」	指	本公司就收購事項刊發的日期為二零一六年七月十一日之通函
「該協議」	指	本公司與買方就出售事項所訂立日期為二零一七年六月二十九日之有條件買賣協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於正常營業時間開放進行一般業務之日（星期六、星期日或當日上午九時正至下午五時正任何時間香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告訊號之日除外）
「本公司」	指	奧立仕控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：860）
「完成」	指	根據該協議之條款及條件完成出售事項
「代價」	指	610,000,000港元，即該協議項下銷售股份之代價
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	建議本公司根據該協議之條款及條件向買方出售銷售股份
「經擴大集團」	指	緊隨完成及建議收購完成後的本集團

釋 義

「Golden Mega」	指	Golden Mega Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由張先生全資實益擁有
「Grand Cellar」	指	Grand Cellar Hong Kong Company Limited，於香港註冊成立之有限公司
「中證」	指	獨立專業估值師中證評估有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州弘城」	指	廣州弘城貿易有限公司，於中國註冊成立之有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「黃埔城市建設」	指	廣州市黃埔區城市建設開發公司，於中國註冊成立之公司
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方
「最後可行日期」	指	二零一七年八月十六日，即本通函付印發前確定當中所載若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「林先生」	指	林志星先生，買方的最終實益擁有人
「張先生」	指	張金兵先生，本公司主席兼執行董事
「盛力」	指	盛力國際有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「盛力集團」	指	盛力及其附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

釋 義

「Prestige Rich」	指	Prestige Rich Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由張先生全資擁有
「項目公司」	指	廣州僑誼房產開發有限公司，於中國註冊成立之有限公司
「該物業」	指	位於廣東省廣州市黃埔區港灣路東北方之地塊，國有土地使用權證編號為穗地證字(2010)第0119171號
「建議收購」	指	本公司根據日期為二零一七年七月七日之買賣協議及目標公司將實施的股份合併(詳情載於本公司日期為二零一七年七月七日之公佈)的相關條款建議收購目標公司的全部已發行股本及尚未行使之購股權
「買方」	指	Clever Trade Investment Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「銷售股份」	指	600股盛力已發行股份，相當於盛力已發行股本之60%
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1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
「目標公司」	指	GLM Co., Ltd.
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「日圓」	指	日本法定貨幣日圓
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

釋 義

於本通函內，人民幣及日圓乃按人民幣1元兌1.145港元以及1港元兌14.2787日圓之基準換算為港元。有關匯率僅供說明用途，並不表示人民幣及日圓可按該匯率或其他匯率或以其他方式實際兌換為港元。



O Luxe Holdings Limited
奧立仕控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：860)

執行董事：

張金兵先生(主席)

何敬豐先生(聯席主席)

王志明先生(首席執行官)

俞斐先生

註冊辦事處：

Cricket Square,

Hutchins Drive, P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

肖鋼先生

總辦事處及主要營業地點：

香港

九龍

獨立非執行董事：

譚炳權先生

李亦非博士

朱征夫博士

尖沙咀廣東道28號

力寶太陽廣場

3樓302室

敬啟者：

涉及出售
盛力國際有限公司60%股權之
主要交易

緒言

茲提述本公司日期為二零一七年六月二十九日及二零一七年七月二十日有關出售事項之公佈。

於二零一七年六月二十九日聯交所交易時段後，本公司與買方訂立該協議，據此，本公司有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股份(相當於盛力60%股權)，現金代價為610,000,000港元。

董事會函件

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，故須遵守(其中包括)股東批准規定。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於出售事項擁有重大權益，因此倘本公司召開股東大會以批准有關該協議及其項下擬進行交易之決議案，概無股東須放棄投票。Prestige Rich，即持有2,633,622,316股股份(相當於該協議日期已發行股份約59.70%)之控股股東，已就該協議及其項下擬進行交易發出書面批准，根據上市規則第14.44條，該書面批准獲接納並代替召開股東大會。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)出售事項的詳情、該物業估值報告及上市規則所規定的其他資料。

該協議

該協議之詳情載列如下：

日期

二零一七年六月二十九日

訂約方

- (i) 本公司，即賣方；及
- (ii) Clever Trade Investment Limited，即買方。

買方為一間投資控股公司並由林先生全資實益擁有。林先生主要於中國從事物業投資及發展業務，是本公司主席兼執行董事張先生的業務熟人。林先生與張先生已相識約三年，乃於與其他業務熟人出席的社交活動上認識。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及林先生均為獨立第三方。

將予出售之資產

根據該協議，本公司有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股份。銷售股份相當於盛力60%股權，將不附帶一切產權負擔連同自完成起附帶的所有權利出售，包括將於完成後宣派、派付或支付的任何股息。盛力間接持有項目公司78%股權，項目公司主要於中國從事物業發展業務並持有該物業。有關盛力集團及該物業之其他資料載於下文「有關盛力集團之資料」一節。

董事會函件

代價

代價610,000,000港元將由買方於完成時以現金支付予本公司。

代價由該協議訂約各方，經參考獨立專業估值師根據市場法評估該物業於二零一七年五月十一日之初步指示公平值人民幣1,135,200,000元(相當於約1,300,000,000港元)以及銷售股份應佔該物業46.8%實際權益後公平磋商釐定。

條件

完成須待下列條件達成或獲豁免(視情況而定)後，方可作實：

- (i) 買方已完成對盛力集團之盡職審查並信納盡職審查結果(包括但不限於法律、財務及業務範疇)；
- (ii) 股東於本公司將予召開及舉行之股東特別大會上通過必要決議案(或取得持有超過50%已發行股份之一名股東或一組緊密聯繫股東之書面批准，而有關書面批准獲接納並代替舉行本公司股東大會)以批准該協議及其項下擬進行交易；
- (iii) 持有盛力餘下40%股權的Golden Mega已放棄根據備忘錄及盛力的組織章程細則及其他文件就有關銷售股份享有的優先購買權或其他權利；
- (iv) 盛力集團的各成員公司已根據其註冊成立地點及營業地點的有關法律取得所有必要同意、批准、命令、許可、授權、註冊、通知、豁免及任何其他政府授權以開展業務；及
- (v) 本公司於該協議作出之聲明及保證截至完成時仍屬真實及準確。

買方可隨時向本公司發出書面通知而豁免上述條件(上文第(ii)及(iii)項條件除外)。

於最後可行日期，第(ii)項條件已達成。

倘上述任何條件於二零一七年九月三十日或該協議訂約各方可能書面協定之較後日期或之前仍未達成或獲買方豁免(視情況而定)，該協議將告終止(涉及保密、通知、費用、法律效力及規管法律以及司法管轄權的條文除外)，除先前違反該協議外，該協議訂約各方毋須向對方承擔任何責任。

董事會函件

完成

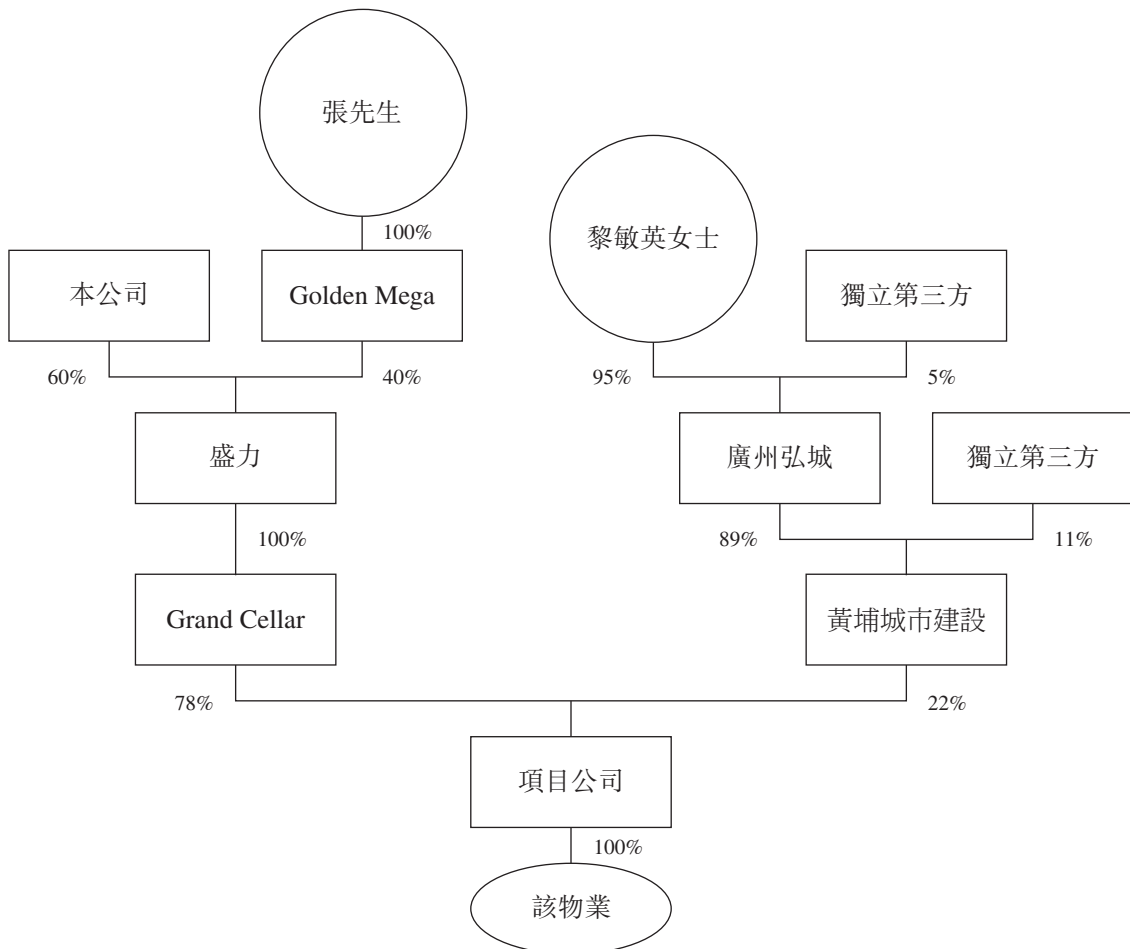
完成將於該協議項下所有先決條件達成或獲豁免後第五個營業日或買方可能同意之其他日期落實。

完成後，本公司將不再持有盛力任何權益，因此盛力不再為本集團附屬公司。盛力集團的賬目將不再於本集團的財務報表綜合入賬。

有關盛力集團之資料

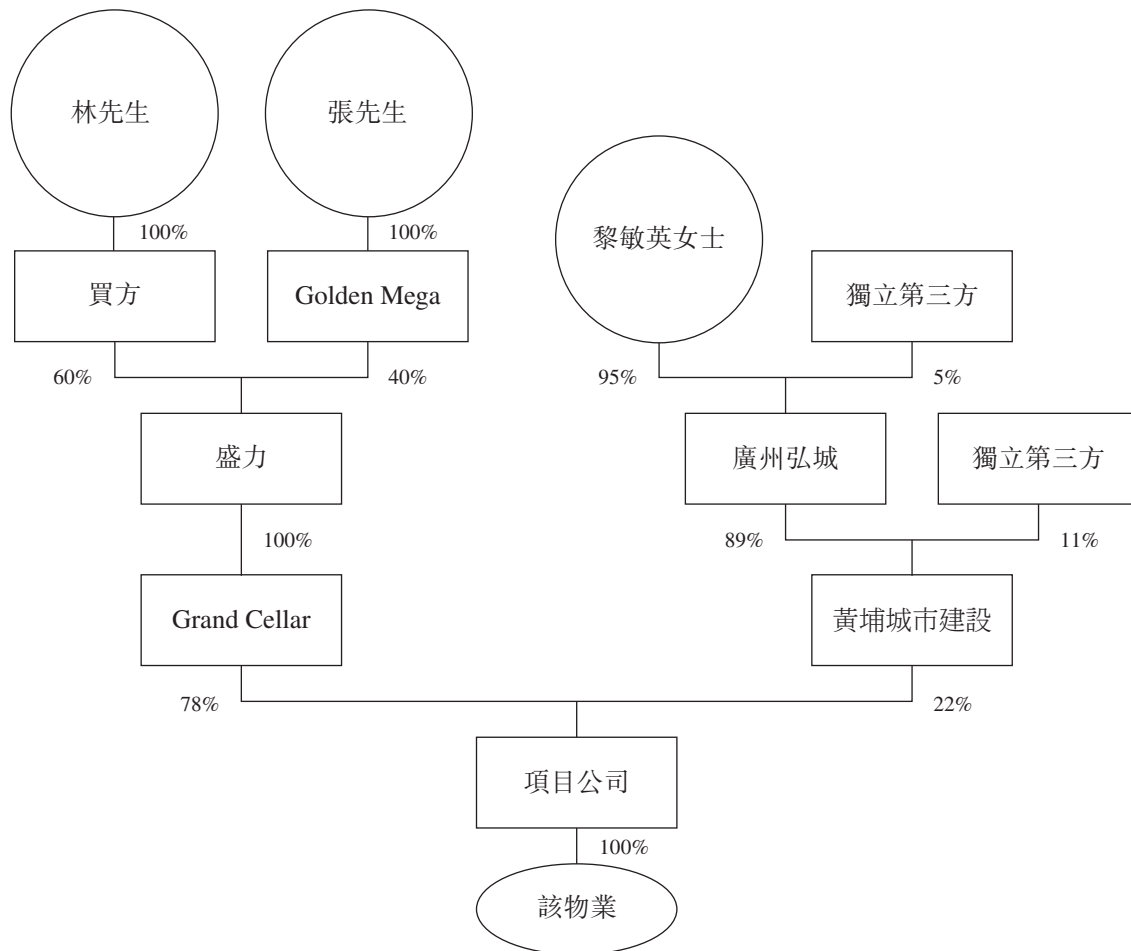
集團架構

下圖描述盛力集團於最後可行日期及緊接完成前之集團架構：



董事會函件

下圖描述盛力集團緊隨完成後之集團架構：



主要業務

盛力集團由三家成員公司即盛力、Grand Cellar及項目公司組成。

盛力為於二零零六年四月在英屬處女群島註冊成立之投資控股公司。於最後可行日期，盛力已發行股本之60%及40%分別由本公司及Golden Mega持有，而Golden Mega由張先生(本公司主席兼執行董事)全資持有。

Grand Cellar為於二零零六年七月在香港註冊成立之公司，由盛力全資持有，過去一直主要從事酒類貿易業務，惟於二零一六年已終止營運。於該協議日期，除彼等各自於直接附屬公司之投資外，盛力及Grand Cellar並無任何重大資產、負債及業務。

董事會函件

項目公司為於一九九二年四月在中國成立之中外合作經營企業。自二零一七年五月三日起，Grand Cellar擁有項目公司78%股權並成為項目公司之控股股東。項目公司其餘22%股權由黃埔城市建設持有。黃埔城市建設由廣州弘城及一名獨立第三方分別擁有約89%及約11%權益，而廣州弘城則由張先生配偶黎敏英女士及一名獨立第三方分別擁有95%及5%權益。黃埔城市建設及廣州弘城均主要從事投資控股業務。

項目公司主要於中國從事物業發展業務，主要資產為該物業。該物業為一幅於一九九二年取得有效國有土地使用權證的土地。該物業位於中國廣東省廣州市黃埔區港灣路東北方，中山大道東與公園西路交界，佔地約12,732平方米。該物業目前空置。根據項目公司編製的發展計劃（「發展計劃」），該物業擬發展為商住項目，總建築面積約為64,000平方米。於最後可行日期，項目公司尚未向有關當局提交發展計劃以供審批，因此該物業之發展工程尚未開始。

財務資料

盛力集團

以下載列根據香港財務報告準則編製的盛力集團財務資料（摘錄自其截至二零一五年六月三十日止年度的經審核綜合財務報表以及其截至二零一六年六月三十日止年度及截至二零一七年五月三十一日止十一個月的未經審核綜合財務報表）：

	截至六月三十日止年度	
	二零一五年	二零一六年
	(經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
除稅前(虧損)/溢利	(7)	249
除稅後(虧損)/溢利	(7)	249
		於二零一七年
		五月三十一日
		(未經審核)
		千港元
盛力擁有人應佔淨資產		1,014,263

董事會函件

由於項目公司的財務報表自二零一七年五月三日(Grand Cellar取得項目公司控制權當日)起併入盛力集團的財務報表，故項目公司截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度的財務資料並無悉數反映於上述盛力集團的財務資料，並於下文單獨呈列。

項目公司

以下載列根據香港財務報告準則編製的項目公司財務資料(摘錄自其截至二零一五年十二月三十一日止年度的經審核財務報表以及其截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年五月三十一日止五個月的未經審核財務報表)：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一五年 (經審核) 千港元	二零一六年 (未經審核) 千港元
除稅前虧損	5,558	—
除稅後虧損	5,558	—
		於二零一七年 五月三十一日 (未經審核) 千港元
淨資產		28,642

項目公司截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得虧損主要指有關中國當局就逾期支付該物業的土地出讓金對項目公司處以罰款，該罰款屬非經常性質。

項目公司於二零一七年五月三十一日的淨資產主要包括該物業。該物業以賬面值約28,500,000港元入賬，並未計及基於獨立專業估值師根據市場法對該物業於二零一七年五月三十一日的價值人民幣1,135,200,000元(相當於約1,300,000,000港元)而作出的公平值調整(如本通函附錄二所披露)。

收購事項及出售事項之背景

收購事項之背景

本公司根據收購協議向Golden Mega收購銷售股份，代價為588,000,000港元，相關詳情披露於本公司日期為二零一六年五月二十五日、二零一六年七月二十七日、二零一六年十二月十九日、二零一七年三月三十一日及二零一七年五月十一日的公佈以及收購通函。

董事會函件

收購事項發生於二零一五年十一月左右，彼時張先生及王志明先生（「王先生」）（彼等於相關關鍵時間均為執行董事）回顧本集團的業務發展並鑒於本集團業績持續錄得虧損，故商討開拓新商機以擴大本集團的經營。商討期間，張先生向王先生介紹彼及彼之配偶持有權益之該物業，並提及彼能出售該物業予本公司。張先生向王先生介紹，該物業位於廣州黃金地段，具有資本增值及發展潛力的良好前景。張先生進一步向王先生說明，於二零零五年，黃埔城市建設（由彼之配偶控制的公司）與獨立第三方錦利建築有限公司（「錦利」）訂立協議以收購持有該物業的項目公司78%權益。然而，錦利並無履行責任將項目公司78%權益轉讓予黃埔城市建設所提名之公司（即Grand Cellar）（「轉讓」）。為實現轉讓，多年來一直採取法律行動，於二零一五年七月，廣州仲裁委員會就轉讓作出Grand Cellar勝訴的仲裁裁決（「裁決」）。張先生認為，與錦利的糾紛已解決，且轉讓將在裁決後的不久將來完成。就此而言，王先生建議對持有該物業的公司及合規要求進行盡職審查（倘本公司進行收購事項）。

於上述討論後及於二零一五年十二月至二零一六年四月，本公司就該裁決的法律情況尋求中國法律顧問的專業意見，包括裁決的可執行性、步驟、程序以及完成轉讓所涉的估計時間。本公司亦聘請本公司的核數師及中證分別審閱盛力及項目公司的財務資料及評估該物業的估值。

本公司獲悉，黃埔城市建設已於二零一六年四月五日向廣州市黃浦區人民法院（「法院」）申請執行裁決（「申請」）。在提交申請後，根據本公司中國法律顧問關於完成轉讓之估計時間的意見，於二零一六年五月初，王先生開始與張先生協商收購事項之條款，包括代價結構、付款條款、代價股份發行價及完成的先決條件。本公司亦聘請法律顧問開始起草買賣協議（尤其是所要求的聲明及保證）以供各方審閱。

有關收購盛力75%權益之協議乃由本公司、Golden Mega及張先生於二零一六年五月十六日訂立。代價為735,000,000港元，乃參考中證所指該物業的初步估值而釐定。上述訂約方亦於二零一六年五月二十五日訂立補充協議，將本公司收購盛力權益的百分比由75%修訂至60%，並將代價由735,000,000港元相應調整至588,000,000港元。

董事會函件

在收到申請後，法院於二零一六年六月初向錦利發出通知，命令錦利在收到該通知後七個工作日內完成轉讓。儘管法院已發出通知，但錦利未能完成轉讓。於二零一六年六月至九月，Grand Cellar就向廣州市商務委員會及有關工商行政主管部門發出執行令並要求彼等協助完成轉讓一事跟訪法院。

法院於二零一六年九月十八日向廣州市商務委員會發出執行令，要求其批准轉讓。隨後於二零一六年十月十日，廣州市商務委員會告知法院(i)自二零一六年十月八日起，有關法規及程序有所變化，而轉讓不再需經廣州市商務委員會批准；及(ii)轉讓僅須於廣州市工商行政管理局辦理登記並完成若干登記程序(「登記」)。法院隨後於二零一六年十一月四日向廣州市工商行政管理局發出另一份執行令(「執行令」)，要求其協助完成登記。

在收到執行令副本後，於二零一六年十一月至二零一七年四月，Grand Cellar通過律師及多名政府聯絡人，繼續在廣州市工商行政管理局跟進查詢登記狀態。然而，除被告知事件正在處理外，並無給出對完成登記的時間的承諾。於二零一七年五月三日，廣州市工商行政管理局官員口頭知會張先生轉讓登記已完成。隨後，本公司中國法律顧問在廣州市工商行政管理局的有關公示系統進行網上查詢，並發現登記已完成，且Grand Cellar已登記為項目公司的78%權益股東。在轉讓完成後，收購事項於二零一七年五月十一日完成。

董事會認為，其已對收購事項進行充分盡職調查，以考慮及評估收購事項的預期風險及回報。尤其是，

- (i) 關於法律風險方面，董事會已審閱本公司中國法律顧問所編製有關項目公司及該物業的法律盡職調查報告及法律意見草本，並注意到(其中包括)(a)裁決為最終且具有約束力的法院決定；(b)完成轉讓並無法律障礙；及(c)項目公司獲得其房地產開發業務所需的一切執照、批文及許可證並無法律障礙。董事會亦獲取中國法律顧問關於項目公司完成轉讓及商業登記的程序及預計所需時間的意見。為保障本公司利益，完成收購事項之適當先決條件已納入有關收購協議條款內，即(a)盛力

董事會函件

集團重組以令人信納的方式完成(即轉讓)；及(b)盛力集團成員公司獲得一切必要執照、批文及許可證；

- (ii) 關於業務風險方面，董事會審閱由項目公司的項目管理團隊在外部專業人士的協助下編製的發展計劃草擬本，並與項目管理團隊討論發展時間表的估計基準及發展計劃的發展成本。經計及項目管理團隊的經驗及董事在中國物業發展方面的經驗，董事會認為發展計劃屬該物業的合理且在商業上可行的發展計劃；
- (iii) 關於財務風險方面，於完成收購事項後，其作為一項條款納入本公司、Golden Mega及盛力訂立的股東協議內，即盛力及其附屬公司須獲得外部資金滿足其未來營運資金需求以及發展該物業的資本開支，倘盛力未能獲得該資金，Golden Mega將獨自提供一切必要資金發展該物業。就此而言，發展該物業預期不會對本集團的營運資金狀況造成沉重壓力；及
- (iv) 董事會審閱中證編製的物業估值報告草擬本，並注意到該物業於二零一六年四月三十日按「現狀」基準計算的估值約為1,335,000,000港元。收購事項按估值磋商的代價為588,000,000港元，較盛力應佔該物業估值約624,800,000港元略微折讓5.9%。本公司亦注意到，按「完成」基準，盛力應佔該物業的估值約為989,700,000港元，據此，本公司預期投資盛力將於該物業的發展工程完成後獲得滿意的投資回報。

出售事項之背景

於二零一七年年初，林先生接洽張先生，探求與本公司共同發展該物業或(倘本公司願意)收購該物業。由於收購事項於當時尚未完成，張先生向林先生表示，本公司將於收購事項完成後的較後時間重新考慮該建議。

於本公司在二零一七年五月十一日公佈完成收購事項後，林先生再次於二零一七年六月初接洽張先生，建議共同發展該物業或向本公司收購該物業的權益。張先生向林先生表示，本公司將考慮出售其於該物業的權益，代價按獨立專業估值師評估的最新估值為基準，且有關估值(盛力應佔部分)將不會少於600,000,000港元。

董事會函件

本公司其後委任中證評估該物業的公平值。於審閱中證於二零一七年六月中旬提供的該物業初步指示的最新公平值及盛力集團之財務資料後，張先生向林先生提議盛力60%權益代價為618,000,000港元。林先生要求於達成有關代價的協議前首先獲提供協議草擬本。因此，本公司指示其法律顧問編製該協議草擬本，其後於二零一七年六月二十日傳閱至買方供其置評。本公司及買方持續就條款(包括出售事項之代價)進行磋商。該協議的條款及條件(包括代價610,000,000港元)最終於二零一七年六月二十九日由買方與本公司達成，且該協議於二零一七年六月二十九日聯交所交易時段後簽署。

出售事項的理由及裨益

本公司從事投資控股業務，其附屬公司之主要業務為分銷鐘錶、珠寶產品之批發貿易、借貸、證券投資及物業投資。本集團亦持有內蒙古赤峰金礦之投資。

於收購事項當時，本公司擬於開發工程完成後持有該物業將予開發的單位，作出售及租賃用途，以賺取租金收入及為本集團帶來資本增值潛力。開發工程預期於建築工程開工日期起計耗時約兩年，總開發成本及融資成本估計約為250,000,000港元。根據中國法律顧問於收購通函時獲得的法律意見，預期法院於二零一六年七月底向廣州市商務委員會發出執行令，當中要求協助完成轉讓。盛力集團會於二零一六年八月完成重組(即轉讓)及項目公司會於二零一六年十月就其物業發展業務自相關中國機構取得所有必需的執照、批文及許可證。然而，由於取得重組(如下文所述)的必要批准及項目公司業務的其他所需牌照需要的時間較預期更長，故收購事項最終於二零一七年五月十一日完成。

董事會首先注意到，於有關轉讓的執行令未能按原預期情況於二零一六年七月發出時，於完成盛力集團的重組及取得發展該物業所需的執照方面存在延遲。無論如何，於二零一六年九月，法院向廣州市商務委員會發出執行令。此後，廣州市商務委員會知會法院，相關法規有變動，登記不再需要經廣州市商務委員會批准。於二零一六年十月十日，董事會獲悉有關登記之程序變動已於二零一六年十月八日生效。其後，法院於二零一六年十一月四日向廣州市工商行政管理局發出執行令，要求其協助辦理登記。於二零一六年十一月至二零

董事會函件

一七年四月，Grand Cellar持續就登記狀況通過其律師及不時之多名政府聯絡人向相關政府機關作出跟進查詢，但並無給出何時完成登記之承諾。登記最終已於二零一七年五月完成。董事認為，有關登記及轉讓延遲可能因政府法規及程序之變動導致過渡期間政府之行政與司法部門職能不分明所致。

此外，負責審批發展計劃之當局自二零一六年七月起歷經幾次高級人員變動。根據與項目公司之項目管理團隊及若干建設承包商之討論，董事認為負責當局高級人員之變動可能會導致自二零一六年下半年起物業發展計劃之審批整體減緩。這為發展計劃之審批時間帶來不確定性，並可能進一步延遲整體發展時間表，而在收購事項當時不曾設想該時間延遲。

經考慮(a)收購事項完成前獲得必要批准之意外冗長流程；及(b)由於相關地方政府機關高級人員數次變動可能會影響審查及批准程序之整體效率，故獲得有關發展計劃之批准可能需要之辦理時間存在重大不確定性，董事憂慮發展時間表將嚴重推遲。發展時間表內之不確定因素可能對該物業之適銷性及盈利能力有重大影響。董事認為，發展時間表之可能延遲將對融資及其他建設成本以及因此產生之投資回報產生不利影響。因此，本公司認為其適宜變現其於盛力之投資。

儘管完成收購事項與該協議日期之間的時間短，但本公司於二零一六年五月已致力於收購事項。董事認為收購事項的條款(包括參照該物業的當時獨立估值釐定的代價以及參照收購協議當時現行股份的市價釐定代價股份的發行價)屬公平合理，且收購事項符合本集團擴闊收入來源的策略，因此符合本公司及股東的整體利益。延遲完成收購事項出乎意料且完全不在本公司的控制範圍內。

於考慮出售事項時，董事會注意到，該物業的價值由簽訂收購協議時約人民幣1,112,500,000元(如收購通函所披露)升值至二零一七年五月十一日的人民幣1,135,200,000元。董事認為，代價乃按該物業的最新指示價值釐定，屬公平合理，乃由於參照公平市值乃為涉及物業買賣的公平交易的公認市場慣例。此外，代價610,000,000港元高於本集團收購銷售股份的最初成本588,000,000港元，而

董事會函件

就會計而言本集團於銷售股份的投資的賬面值為608,600,000港元，反映該物業於收購事項完成時的公平值，而非該物業於收購協議時的公平值。出售事項亦會產生大量現金流入並對本集團提供額外財務資源，且將用於本集團的現有業務及新商機，詳情載於下文「所得款項擬定用途」一節。誠如本公司的二零一六年年報及二零一六年中報所披露，本集團於借貸業務及珠寶及鐘錶的分銷及批發貿易錄得的分部溢利於截至二零一六年九月三十日止年度分別為約27,700,000港元及24,800,000港元，以及於截至二零一七年三月三十一日止六個月分別為約15,000,000港元及34,500,000港元。董事會認為，出售事項的所得款項部分分配至本集團的該等現有業務，將有利擴充該等業務及提升其盈利能力。另外，誠如本公司日期為二零一七年七月七日有關建議收購的公告所披露，董事認為，建議收購為本集團帶來機會，使其得以進軍迅速增長之電動車行業，以獲得潛在投資回報。因此，董事認為，出售事項為本集團賺取額外資金(假設收購事項尚未完成情況下本集團則將不會取得此額外資金)，且將為本集團現有及潛在新業務的發展增創價值及經濟效益。經考慮該等因素，董事會認為該協議條款(包括代價)屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東之整體利益。

誠如本公司截至二零一七年三月三十一日止六個月之中期報告所披露，赤峰金礦之生產進度因投入大量時間與中國採購公司檢討及磋商採礦設施基建之建築成本，及遵照最新中國安全規例修訂生產計劃而所延誤。中期報告進一步提述，本集團將於適當時調整發展步伐。儘管自中期報告以來重新安排赤峰金礦生產計劃並無重大進展，但經考慮本集團就建議收購之新業務方向，董事就赤峰金礦之投資檢討及制定本集團之投資策略。然而，由於建議收購受多項條件所限，因此未必會進行。除中期報告所披露者外，董事並無就赤峰金礦制定任何計劃。除上文所述可能調整其有關赤峰金礦之策略外及除出售事項外，本公司無意向或協定出售本公司於分銷鐘錶、批發珠寶產品、借貸、證券投資及物業投資的任何核心業務及／或縮減其規模。

所得款項擬定用途

出售事項所得款項(扣除直接應佔開支)估計約為609,000,000港元。本公司擬將該出售事項的所得款項淨額用於以下用途：

- (i) 將劃撥約200,000,000港元(相當於出售事項所得款項淨額約32.8%)用於在完成後通過擴大其貸款組合發展本集團之借貸業務，重點是提供公司貸款。本集團將持續對其貸款及應收利息進行嚴格控制，並根據客戶的背景、財務狀況、信貸記錄及其他相關因素分析各現有及潛在客戶的信貸質素。貸款組合的擴闊速度及動用上述所得款項的時間安排將視乎本集團現有及潛在客戶的不時融資需求、本集團的信貸風險評估及整體市場及經濟狀況而定；
- (ii) 將劃撥約50,000,000港元(相當於出售事項所得款項淨額約8.2%)於完成後六個月內，用於購買鐘錶及珠寶分銷及批發業務之存貨；
- (iii) 將劃撥約12,000,000港元(相當於出售事項所得款項淨額約2.0%)用於在其完成時支付建議收購之總代價之部分現金；
- (iv) 將劃撥約300,000,000港元(相當於出售事項所得款項淨額約49.3%)用於在建議收購完成至二零一九年三月三十一日止期間發展目標公司，用途如下：
 - 約176,900,000港元用於電動乘用車及電動商用車輛的開發工作，包括編製可行性研究、設計外觀、落實有關電動車輛的概念設計及生產型號原型；
 - 約67,900,000港元用於研發各種零部件，尤其是開發電動乘用車的動力系統及常用零部件，包括發動機、動力電子設備、電池組、供暖、通風及空氣調節、熱管理、整車控制器、電子穩定程序、座椅及底盤；
 - 約33,100,000港元用於生產，包括但不限於電動乘用車的生產程序設計；物色電動商用車輛的半散裝件物流(包括於各相關當地市場交付最終裝配的全部零部件)；

董事會函件

- 約16,400,000港元用於增聘24至36名研發及生產工程師；
 - 約5,700,000港元用於市場推廣活動，包括但不限於參與車展及活動，尤其是歐洲及中國有名的車展；及建立公共關係團隊，負責協調上述車展及其他市場推廣活動；及
- (v) 剩餘所得款項淨額約47,000,000港元將用作完成後十二個月期間本集團現有業務將予動用的一般營運資金及／或不時出現的其他合適投資機會。於最後可行日期，本公司尚未物色到任何其他業務及投資機會，亦無參與有關該等機會的任何磋商。

出售事項之財務影響

由於收購事項已於二零一七年五月十一日完成，收購事項之影響並未於本集團截至二零一七年三月三十一日止六個月之未經審核綜合財務報表(如本公司日期為二零一七年五月十九日之中期報告所披露)中反映。於收購事項完成後，本集團的總資產增加約1,300,300,000港元，總負債增加約65,000港元，股本及股份溢價賬增加約608,600,000港元以及非控股權益增加約691,700,000港元。根據盛力集團截至二零一七年五月三十一日止十一個月的未經審核綜合財務報表，預期本集團之綜合總資產、總負債及非控股權益將因出售事項分別減少約691,300,000港元(為剔除盛力集團總資產約1,300,300,000港元及所收現金代價(扣除開支)約609,000,000港元的淨影響)、約65,000港元及約691,700,000港元。

預期本集團將因出售事項錄得收益約400,000港元，即代價(扣除直接應佔開支約1,000,000港元)與二零一七年五月三十一日本公司於銷售股份的投資賬面值約608,600,000港元的差額。除上文所述出售事項的預期溢利外，預期出售事項將不會對本集團之盈利造成重大影響。

上述財務影響僅供說明之用。出售事項對本公司的實際財務影響須經本公司核數師審閱及最終審核。

董事會函件

上市規則之涵義

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，故須遵守(其中包括)股東批准規定。

買方於該協議內陳述，買方及林先生為獨立第三方。買方及林先生進一步向本公司提供意思大致相同而日期為二零一七年六月二十九日的書面確認書，確認截至該協議日期，買方、林先生及彼等各自聯繫人概無直接或間接持有本公司或本集團任何成員公司的任何股份。全體董事亦以日期為二零一七年六月二十九日之書面決議案確認，彼等概無於出售事項中擁有涉及任何董事不得於相關董事會會議上批准出售事項的任何權益。根據上文所述及就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，截至該協議日期，概無股東於出售事項中視為擁有重大權益；及出售事項並無賦予股東或其緊密聯繫人享有其他股東所不享有的利益(即概無股東於出售事項中擁有有別於其他股東之權益)。因此倘本公司召開股東大會以批准有關該協議及其項下擬進行交易之決議案，概無股東須放棄投票。

Prestige Rich，即持有2,633,622,316股股份(相當於該協議日期已發行股份約59.70%)之控股股東，已就該協議及其項下擬進行交易發出書面批准。根據上市規則第14.44條，該書面批准獲接納並代替召開股東大會，依據為(i)Prestige Rich、張先生或彼等各自任何聯繫人(定義見上市規則)並無於出售事項關鍵時間買賣任何股份；(ii)張先生及Prestige Rich並無於出售事項中擁有重大權益，乃由於張先生、Prestige Rich及其聯繫人並非為該協議之訂約方及出售事項並無賦予張先生、Prestige Rich及其聯繫人享有其他股東所不享有的利益；及(iii)因此倘本公司就批准出售事項召開股東大會，則Prestige Rich及其聯繫人(包括張先生)無須放棄投票。

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載本集團之財務資料、該物業之估值報告及其他一般資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
奧立仕控股有限公司
主席
張金兵
謹啟

二零一七年八月二十一日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年九月三十日止三個財政年度各年以及截至二零一七年三月三十一日止六個月之財務資料已於下列文件中披露，下列文件登載於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.oluxe.com.hk>)：

- 於二零一五年一月二十九日刊發本公司截至二零一四年九月三十日止年度之年報(第27至88頁)；
- 於二零一六年一月二十八日刊發本公司截至二零一五年九月三十日止年度之年報(第30至98頁)；
- 於二零一七年一月二十六日刊發本公司截至二零一六年九月三十日止年度之年報(第34至108頁)；及
- 於二零一七年六月二十二日刊發本公司截至二零一七年三月三十一日止六個月之中期報告(第1至27頁)。

2. 債務聲明

於二零一七年六月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後可行日期)營業結束時，本集團及目標公司(於完成建議收購後將成為本公司的全資附屬公司)的債務如下：

銀行借款

本集團之無擔保銀行借款約為80,584,000港元，以本集團於二零一七年六月三十日賬面值約為20,966,000港元之應收貿易賬款作抵押。

於二零一七年六月三十日，目標公司之有抵押銀行借款約為21,010,000港元及無抵押銀行借款約為14,007,000港元。有抵押銀行借款乃以目標公司賬面淨值分別約10,860,000港元及24,776,000港元之若干土地及樓宇作抵押。

或然負債及承擔

於二零一七年六月三十日，本集團及目標公司並無重大或然負債或承擔。

除上文披露者及集團內公司間負債外，於二零一七年六月三十日，本集團及目標公司並無任何其他已發行及未償還之債務證券、已授權或以其他方式設立但未發行之定期貸款、其他借款及債務、銀行透支、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸、租購承擔、融資租賃承擔、按揭、抵押、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

經考慮(i)出售事項、建議收購及認購人根據日期為二零一七年七月七日之認購協議進行之股份建議認購事項(「認購事項」,其詳情披露於本公司日期為二零一七年七月七日之公佈)均完成;(ii)經擴大集團可用內部資源及現有信貸融資;及(iii)出售事項及認購事項的所得款項淨額後,董事經周詳審慎考慮後認為,經擴大集團有足夠營運資金滿足其自本通函刊發日期起計最少十二個月之需求。

4. 經擴大集團之財務及貿易前景

出售事項將為本集團帶來重大現金流入並改善其營運資金狀況,以便本集團將資源部署於其他更有利本集團長遠利益的機遇。於完成後,本集團將繼續從事鐘錶分銷、珠寶產品之批發貿易、借貸、證券投資及物業投資業務。

就分銷本集團鐘錶及珠寶產品業務而言,鑒於中國、香港、澳門及台灣對奢侈品的消費意欲低迷,董事預期嚴峻的市場環境仍將繼續。本集團將繼續採取嚴謹的控制措施,並與品牌擁有人磋商更佳分銷條款,以維持此分部的回報。

自於二零一五年涉足借貸及證券投資業務以來,本集團貸款組合及投資已逐漸建立並多元化本集團的收入來源。鑒於中國溫和的經濟增長及推出深港通計劃,本集團對借貸及證券投資業務前景持樂觀取態,並推行適當策略以把握發展機會。本公司計劃在完成後通過擴大其貸款組合發展本集團之借貸業務,重點提供公司貸款,以應對相關業務發展機會以及香港與中國經濟氣候所形成之公司客戶之相應融資需求。有關擴張將以出售事項所得款項淨額作為資金來源。

於二零一六年十月十二日,本公司完成收購裕栢有限公司的全部股權,裕栢有限公司間接於位於中國遼寧省瀋陽市用作工業及旅遊業用途之未開發地塊及已落成別墅及倉庫中持有權益(有關詳情於本公司日期為二零一六年九月二十九日及二零一六年十月十二日之公佈披露)。裕栢有限公司持有的該等物業加強了本集團的資產基礎,為本集團提供資本升值潛力同時將繼續為本集團產生穩定的租金收入。

誠如本公司截至二零一七年三月三十一日止六個月之中期報告所披露，赤峰金礦之生產進度因投入大量時間與中國採購公司檢討及磋商採礦設施基建之建築成本，及遵照最新中國安全規例修訂生產計劃而所延誤。中期報告進一步提述，本集團將於適當的時候調整發展步伐。儘管自中期報告以來重新安排赤峰金礦生產計劃並無重大進展，但經考慮本集團就建議收購之新業務方向，董事就赤峰金礦之投資檢討及制定本集團之投資策略。然而，由於建議收購受多項條件所限，因此未必會進行。然而除中期報告所披露者外，董事並無就赤峰金礦制定任何計劃。

誠如本公司日期為二零一七年七月七日之公佈所披露(其中包括)，本公司宣佈，建議收購涉及由本公司根據日期為二零一七年七月七日之買賣協議相關條款收購目標公司的全部已發行股本及尚未行使購股權與目標公司將予落實的股份合併。建議收購完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司。目標公司主要於日本從事製造及銷售電動車輛(「**電動車**」)及提供電動車工程解決方案。鑒於在各國政府致力加強環保措施之背景下，開發及使用電動車已成為全球趨勢，董事相信世界各地對電動車之需求將繼續增加。經考慮目標公司計劃在二零一九年製造及推出電動乘用車，並開發另一種型號的電動乘用車及商用車輛，電動車市場前景及目標公司利用其技術能力之潛力後，董事認為建議收購為本集團帶來機會，使其得以進軍迅速增長之電動車行業，以獲得潛在投資回報。

以下為中證就該物業於二零一七年五月三十一日之估值所發出函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



GRANT SHERMAN

香港
灣仔
告士打道151號
安盛中心10樓1005室

敬啟者：

關於： 中華人民共和國廣東省廣州市黃埔區港灣路東北方，中山大道東及公園西路交界之建築地盤(「該物業」)之估值

吾等遵照閣下指示，對奧立仕控股有限公司(以下統稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於中華人民共和國(以下統稱「中國」)持有之物業權益進行估值，吾等確認吾等已作出相關查詢並取得吾等認為必要之其他資料，藉以向閣下提供吾等對有關物業權益於二零一七年五月三十一日(「估值日期」)之市值之意見，以供載入貴公司所刊發日期為二零一七年八月二十一日之通函。

吾等之估值乃吾等對物業權益市值之意見。就吾等對市值的定義而言，市值指「自願買方與自願賣方在公平交易中，於雙方均在知情、審慎且不受脅迫情況下，經適當推銷後於估值日期交換資產或負債的估計金額」。

市值被理解為在不計及買賣(或交易)成本及並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項下估計物業之價值。

吾等就物業權益進行估值時，依賴 貴集團之中國法律顧問廣東金領律師事務所提供之法律意見(「中國法律意見」)。

就該物業之物業權益進行估值時，吾等按該物業為空置土地及將根據項目公司有關該物業之發展計劃(「發展計劃」)(即 貴公司向吾等提供之最新發展計劃)發展及落成之基準對物業權益進行估值。由於發展計劃於估值日期尚未取得批准，故該物業之建築工程被禁止進行。根據中國法律意見，在發展計劃已遵守適用中國法律及法規並提交一切所需文件情況下，發展計劃在取得批准方面並無任何可預見之法律障礙。達致吾等之估值意見時，吾等採納市場法，參考有關市場可取得之可資比較銷售證據，並考慮完成發展將需要支出之發展成本以反映發展竣工之質素。「總發展價值」指吾等對該物業上發展之可銷售單位總售價之意見(假設該物業落成且全部以估值日期所取得最高售價出售予獨立第三方)。

吾等的估值乃假設業主於物業權益現狀下於公開市場出售物業權益，而不附帶遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可增加物業權益價值之類似安排而作出。

吾等並無就該物業所有權進行業權查冊。吾等獲 貴集團提供該物業之有關所有權文件若干摘錄副本，惟吾等並無查找文件正本，以核實業權或吾等所獲副本有否任何未顯示之修訂。

吾等在相當程度上依賴 閣下所提供資料，並接納吾等所接獲有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、土地及建築面積、房間、設施規劃及該物業識別相關事宜之意見。吾等並無進行實地丈量，所有尺寸、計量及面積均僅為約數。

吾等在估值時並無就該物業之任何押記、按揭或所結欠款項作出撥備，亦無就達成出售時可能產生的任何費用或稅項作出撥備。除另有指明者外，吾等假設該物業並無附帶產權負擔、限制或可能影響其價值之繁重開支。

對物業權益進行估值時，吾等已全面遵守香港測量師學會(HKIS)出版的香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)以及香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定。

除另有指明者外，所有價值以港元計值。就物業權益進行估值時於二零一七年五月三十一日所用之匯率為人民幣1元兌1.1431港元。於該日至本函件日期期間，有關貨幣兌港元之匯率並無重大波動。

吾等隨函附奉估值證書。

此 致

香港九龍
尖沙咀廣東道28號
力寶太陽廣場
3樓302室
奧立仕控股有限公司
列位董事 台照

代表
中證評估有限公司
房地產部
董事
陳嘉華

MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA
謹啟

二零一七年八月二十一日

附註：

陳嘉華先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量組)及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員，於香港、澳門、中國及亞洲區物業估值方面積累逾十四年經驗。

估值證書

貴集團持有供未來發展用途之中國物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 五月三十一日 現況下之市值
位於中國廣東省廣州市黃埔區港灣路東北方以及中山大道東及公園西路交界之建築地盤	<p>該物業為一幅合共土地面積約12,732平方米之建築地盤。</p> <p>據 貴公司告知，該物業將發展為一個40層高綜合發展項目，預計總建築面積約為64,855平方米(包括總建築面積約11,660平方米之兩層地庫及不包括總建築面積約400平方米之隔火層)。此外，該物業將提供約320個車位。預期該物業發展將於二零一九年前竣工。</p> <p>該物業之土地使用權已批出，自一九九二年六月三十日起計，作住宅用途，商業、娛樂及旅遊業用途以及其他用途，分別為期70年、40年及50年。</p>	該物業於估值日期為空置土地。	<p>無商業價值</p> <p>貴集團應佔權益</p> <p>46.8%</p> <p>於二零一七年 五月三十一日 貴集團應佔市值</p> <p>無商業價值</p>

附註：

1. 根據國有土地使用證(文件編號：穗地證字：第0119171號)，土地面積約12,732平方米之該物業之土地使用權已自一九九二年六月三十日起授予廣州僑誼房產開發有限公司(以下統稱「項目公司」)，作住宅用途，商業、娛樂及旅遊業用途以及其他用途，分別為期70年、40年及50年。
2. 根據廣州市住房和城鄉建設委員會(甲方)與廣州市黃埔區城市建設開發公司(乙方)所訂立日期為一九九二年二月十八日之土地使用權出讓合同，甲方已向乙方授出土地面積約12,732平方米之該物業之土地使用權，作住宅用途，商業、娛樂及旅遊業用途以及其他用途，自國有土地使用權證日期起計分別為期70年、40年及50年，代價為人民幣4,400,000元。
3. 根據廣州市黃埔區城市建設開發公司(甲方)與錦利建築有限公司(乙方)就項目公司所訂立日期為一九九二年三月二十八日之中外合作經營協議，該物業的土地使用權已由甲方轉讓予由甲方及乙方分別擁有22%及78%權益之項目公司。

4. 根據貴公司提供的資料，於二零一六年五月十六日，貴公司、Golden Mega Holdings Limited (「賣方」)及張先生(作為賣方擔保人)訂立有條件買賣協議，據此，貴公司有條件同意購入而賣方有條件同意出售盛力國際有限公司(「盛力」)60%股權，代價為588,000,000港元，有關款項將由貴公司於完成時透過向賣方配發及發行1,960,000,000股代價股份償付，每股代價股份之發行價為0.30港元(「收購事項」)。收購事項完成後，盛力將間接持有項目公司78%權益。收購事項於二零一七年五月十一日完成。按貴公司日期為二零一六年七月十一日之通函內該物業估值報告所披露，該物業於二零一六年四月三十日現況下之市值為人民幣1,112,500,000元(相等於約1,335,000,000港元)，貴集團應佔該物業46.8%權益(即間接擁有該物業78%權益的盛力之60%應佔權益)的市值為人民幣520,650,000元(相當於約624,780,000港元)。廣州僑誼房產開發有限公司為於中國註冊成立之有限公司，貴公司於收購事項完成後於其中間接持有46.8%的實際權益。
5. 陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA)已於二零一七年六月十六日視察該物業，而該物業之狀況均屬合理。
6. 該物業位於中山大道東與公園西路交界，當地樓宇為中至高層住宅／商業大樓。廣州地鐵大沙地站與該物業之距離約為10分鐘行走路程。該物業可乘搭的士及巴士抵達。
7. 根據發展計劃，建議發展(「建議發展」)將包括三層商場及建於其上之兩幢37層住宅大樓。建議發展將於兩層地庫提供320個車位。

建議發展之總建築面積約為64,855平方米。詳盡明細如下：

樓層	層數	設計用途	概約總建築面積 (平方米)
B1及B2樓	2	停車場	11,660
1至3樓	4	商業及輔助設施	5,095
4至40樓	37	住宅	48,100
總計			64,855

兩幢住宅大樓將合共容納584個單位。此外，建議發展將包括一層總建築面積約400平方米之隔火層。

8. 根據貴公司所提供資料，該物業之估計總建築成本及融資成本分別為224,800,000港元及25,000,000港元。截至估值日期，並無就該物業產生任何成本。
9. 由於該物業不可於市場上自由轉讓，故於估值過程中，吾等並無賦予該物業商業價值。根據中國法律意見，倘該物業根據土地使用權出讓合同發展且於該物業作出之投資金額達該物業總投資額之25%，則根據相關中國法律，該物業可於市場上自由轉讓。有關所需金額乃經參考發展該物業之發票金額及預算釐定。鑑於該物業之發展工程尚未開展且未作出所要求的投資金額，該物業現時不可於市場上自由轉讓。

然而，僅供說明用途，假設不存在上述投資額規定，該物業於現況下之市值為人民幣1,135,200,000元(相當於約1,300,000,000港元)。假設不存在上述投資額規定，貴集團應佔該物業之46.8%權益(即於盛力國際有限公司之60%應佔權益，而盛力國際有限公司間接擁有該物業78%權益)之市值為人民幣531,300,000元(相當於約608,400,000港元)。

10. 在吾等對該物業於估值日期現況下作出估值時，廣州市國土資源局所示的以下可比較資料經已採用：

位置	土地面積 (平方米)	代價 (人民幣)	用途	容積率	交易日期	樓面 地價單價* (人民幣/ 平方米)
位於黃埔區 長嶺路以北、 嶺頭村以東 地塊	41,631	1,222,410,000	住宅 (第II類)	1.5	二零一七年 四月二十八日	19,575
番禺區官堂村 地塊一、地塊二	21,714	1,870,130,000	住宅 (第II類)、 商業用途	3.83	二零一七年 四月二十五日	22,487
海珠區石崗路 AH051028地塊	20,211	2,036,990,000	住宅 (第II類)	4	二零一七年 三月二十九日	25,197
荔灣區芳村大道 南以西、 鶴洞路以南 AF040218地塊	38,757	4,000,670,000	住宅 (第II類)	4.8	二零一七年 一月十三日	21,505
位於番禺區 南村鎮南草堂 村地塊	17,306	329,440,000	住宅 (第II類)、 商業用途	1.01	二零一六年 十一月二十五日	18,848

* 樓面地價按代價除以土地面積及容積率計算得出。

我們對上述交易進行了分析。已對可比較交易的樓面地價進行調整，以反映可比較物業與該物業之間的差異，包括但不限於地點、周邊交通網絡、用地總量、交易日期及許可用途，以此得出該物業的評定樓面地價。於估值日期該物業於現況下的市值乃按評定樓面地價乘以該物業的土地面積及許可容積率計算得出。

11. 就該物業(按「完工」基準)的估值而言，吾等已收集並分析位於該物業附近可比較開發物業的近期計劃交易。於估值日期，當地經裝飾住宅單位及首層店舖之平均單價分別介乎每平方米人民幣25,000元至每平方米人民幣60,000元及每平方米人民幣25,000元至每平方米人民幣42,000元，而當地有蓋泊車位於估值日期之平均價格介乎每個人民幣250,000元至人民幣350,000元。再對可比較物業的價格進行調整，以反映可比較物業與該物業之間的差異以得出估計單價，其中包括物業特點、地點、周邊交通網絡、規模及交易日期等(就該物業完工而言)。假設該物業於估值日期已完工，該物業的市值(「總發展價值」)乃自建議發展的評估單價及總樓面面積計算得出。

12. 為作說明，假設該物業的發展於估值日期已根據附註7所述 貴公司提供之發展計劃落成，並假設不存在附註9所述的投資額規定，該物業之市值為人民幣1,859,400,000元(相當於約2,125,500,000港元)。
13. 作核對用途，吾等亦已透過從總發展價值中扣除完成發展計劃所述的建議發展將予支出的開發成本而評估該物業於現況下的市值。
14. 吾等已獲貴集團中國法律顧問廣東金領律師事務所提供就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 項目公司有權佔用及抵押該物業。根據有關中國法律，倘該物業根據土地使用權出讓合同發展且於該物業作出之投資金額達該物業總投資額之25%，則該物業可於市場上自由轉讓。有關所需金額乃經參考發展該物業之發票金額及預算釐定。鑑於該物業之發展工程尚未開展且未作出所需投資額，該物業現時不可於市場上自由轉讓。然而，項目公司持有之該物業權益可透過轉讓項目公司之股份間接轉讓予第三方；
- (b) 根據發展計劃，該物業之地庫車位規模乃經考慮廣州市城鄉規劃技術規定第38條之規定後規劃；
- (c) 該物業並無任何按揭、質押或合法產權負擔可能對該物業之所有權構成不利影響；及
- (d) 該物業已取得下列法律文件：

法律文件	狀況	頒發日期	頒發機構
(i) 國有土地使用權證	有	一九九二年 六月三十日	廣州市房地產管理局
(ii) 建設用地規劃許可證	無	無	廣州市規劃局
(iii) 建設工程規劃許可證	有，但已過期	一九九三年 四月二十二日	廣州市規劃局
(iv) 建設工程施工許可證	有，但已過期	二零零七年 四月十一日	廣州市建設委員會

及；

- (e) 建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證均須於該物業上的建築動工前取得。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則規定而提供有關本集團之資料，董事願就此共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事實，致使本通函或其所載任何陳述有所誤導。

2. 權益披露

(i) 董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團之證券之權益及淡倉

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或被視作擁有之權益及淡倉)；或(b)須記入根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊之權益或淡倉；或(c)須根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	所持／擁有 權益股份數目	有關向彼等 各自授出 本公司購股權 所持相關 股份數目	總權益	佔股權 之概約 百分比(%)
張先生	受控法團權益及 實益擁有人	2,234,102,316 (附註)	1,968,000	2,236,070,316	50.59
何敬豐先生	實益擁有人	—	20,000,000	20,000,000	0.45
李亦非博士	實益擁有人	6,192,000	1,968,000	8,160,000	0.18
王志明先生	實益擁有人	480,000	1,968,000	2,448,000	0.06
俞斐先生	實益擁有人	480,000	1,968,000	2,448,000	0.06
肖綱先生	實益擁有人	480,000	1,968,000	2,448,000	0.06
譚炳權先生	實益擁有人	480,000	1,968,000	2,448,000	0.06
朱征夫先生	實益擁有人	480,000	1,968,000	2,448,000	0.06

附註：於最後可行日期，2,633,622,316股股份由Prestige Rich持有，而Prestige Rich由張先生全資擁有。連同其作為480,000股股份實益擁有人的直接權益，張先生因而被視作於2,634,102,316股股份中擁有權益。Prestige Rich與Ruby Charm Investment

Limited訂立日期為二零一七年七月七日之有條件買賣協議，內容有關Prestige Rich按每股股份0.82港元向Ruby Charm Investment Limited出售400,000,000股股份(「建議股份出售事項」)，於完成後，Prestige Rich將不再於該等400,000,000股股份中擁有權益(建議股份出售事項的詳情披露於本公司日期為二零一七年七月七日之公佈)。於最後可行日期，建議股份出售事項尚未完成。

除上文所披露者外，於最後可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，概無其他人士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、相關股份或債權證中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或被視作擁有之權益及淡倉)；或(b)須記入根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊之任何權益或淡倉；或(c)須根據標準守則知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(ii) 主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於最後可行日期，主要股東於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露或須記入本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊之權益或淡倉如下：

於股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	所持／擁有 權益股份數目	有關向其授出 本公司購股權 所持相關 股份數目	總權益	佔股權 之概約 百分比(%)
張先生	受控法團權益及 實益擁有人	2,234,102,316 (附註1)	1,968,000	2,236,070,316	50.59
Prestige Rich	實益擁有人	2,233,622,316 (附註1)	—	2,233,622,316	50.53
Ho King Man Justin	受控法團權益	400,000,000 (附註2)	—	400,000,000	9.05
Ruby Charm Investment Limited	實益擁有人	400,000,000 (附註2)	—	400,000,000	9.05
高建投資有限公司	實益擁有人	300,000,000 (附註3)	—	300,000,000	6.79
亨得利控股有限公司	受控法團權益	300,000,000 (附註3)	—	300,000,000	6.79
TCL集團股份 有限公司	受控法團權益	285,365,853 (附註4)	—	285,365,853	6.46

附註：

1. 於最後可行日期，2,633,622,316股股份由Prestige Rich持有，而Prestige Rich由張先生全資擁有，張先生亦為Prestige Rich的唯一董事。連同其作為480,000股股份實益擁有人的直接權益，張先生因而被視作於2,634,102,316股股份中擁有權益。Prestige Rich與Ruby Charm Investment Limited訂立日期為二零一七年七月七日之有條件買賣協議，內容有關建議股份出售事項，於完成後，Prestige Rich將不再於該等400,000,000股股份中擁有權益(建議股份出售事項的詳情披露於本公司日期為二零一七年七月七日之公佈)。於最後可行日期，建議股份出售事項尚未完成。
2. Ruby Charm Investment Limited由Ho King Man Justin先生全資擁有，並根據Prestige Rich與Ruby Charm Investment Limited就建議股份出售事項訂立日期為二零一七年七月七日之買賣協議於400,000,000股份中擁有權益。於最後可行日期，建議股份出售事項尚未完成。
3. 高建投資有限公司為亨得利控股有限公司之全資附屬公司。
4. 根據本公司、Ocean Dynasty Investments Limited、Vivaldi International Limited及T.C.L.實業控股(香港)有限公司就T.C.L.實業控股(香港)有限公司建議認購285,365,853股股份(「TCL認購事項」)訂立日期為二零一七年七月七日之有條件認購協議(TCL認購事項的詳情披露於本公司日期為二零一七年七月七日之公佈)，TCL集團股份有限公司被視為於其全資附屬公司T.C.L.實業控股(香港)有限公司所認購之285,365,853股股份中擁有權益。於最後可行日期，TCL認購事項尚未完成。

除上文披露者外，於最後可行日期，董事並不知悉任何人士(董事及本公司主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露或須記入本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊之任何權益或淡倉。

3. 董事於資產／合約及安排之權益

除本公司根據收購協議自Golden Mega(由張先生全資及實益擁有的公司)收購的銷售股份外，概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零一六年九月三十日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日)以來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擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，概無董事於由本公司或經擴大集團任何成員公司所訂立的最後可行日期仍然存續且對經擴大集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有任何重大權益。

4. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或經擴大集團任何成員公司訂有或擬訂立任何並非於一年內屆滿或經擴大集團成員公司不可於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

5. 競爭權益

於最後可行日期，據董事所知，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人士(定義見上市規則)於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之任何業務中擁有任何權益。

6. 重大合約

經擴大集團成員公司於緊接最後可行日期前兩年內訂立下列並非於日常業務過程中訂立之重大合約：

本集團

- (a) Golden Mega (作為賣方)、本公司(作為買方)與張先生(作為Golden Mega的擔保人)就內容有關收購事項，代價為588,000,000港元所訂立之收購協議(有關詳情載於本公司日期為二零一六年五月二十五日、二零一六年七月二十七日、二零一六年十二月十九日、二零一七年三月三十一日及二零一七年五月十一日之公佈及收購通函)；
- (b) 本公司之全資附屬公司Marvel Bloom Limited (作為買方)、寶華企業有限公司(「寶華企業」)(作為賣方)與黃優資先生(作為寶華企業擔保人)就內容有關按代價人民幣219,000,000元收購裕栢有限公司全部已發行股本所訂立日期為二零一六年九月二十九日之買賣協議(有關詳情載於本公司日期為二零一六年九月二十九日及二零一六年十月十二日之公佈)；
- (c) 本公司與目標公司所訂立日期為二零一七年四月五日之諒解備忘錄，內容有關本公司可能收購目標公司全部已發行及發行在外股份及購股權(如有)，代價乃由訂約各方商議及協定(詳情載於本公司日期為二零一七年四月五日之公佈)；
- (d) 本公司、目標公司之若干股東及購股權持有人(即賣主)、小間裕康先生(即賣主代表)及目標公司就本公司建議收購合共30,771股股份(佔目標公司已發行股本的85.5%)及合共5,990份尚未行使之購股權(佔目標公司尚未行使之購股權總數的100%)所訂立之日期為二零一七年七月七日

之買賣協議，總代價為12,807,658,245日圓(相當於約896,976,000港元)，其中7,855,450,135日圓(相當於約550,152,000港元)將透過按發行價每股代價股份11.7085日圓(相當於約0.82港元)配發及發行670,918,575股新股份(「代價股份」)結付，而4,952,208,110日圓(相當於約346,825,000港元)則以現金結付(詳情載於本公司日期為二零一七年七月七日之公佈)；

(e) 本公司、Ocean Dynasty Investments Limited、Vivaldi International Limited及T.C.L.實業控股(香港)有限公司(統稱「認購方」)所訂立日期為二零一七年七月七日之有條件協議，內容有關認購方以每股認購股份0.82港元之認購價格認購合共570,731,706股股份(「認購股份」)(詳情載於本公司日期為二零一七年七月七日之公佈)；

(f) 該協議；及

目標公司

(g) 目標公司與Savage Rivale B.V.(「SR」)所訂立日期為二零一五年九月二十八日之投資協議及日期為二零一六年八月三十一日之修訂協議，據此(i)SR同意發行而目標公司同意購買新股份；及(ii)SR同意向目標公司授出使用若干知識產權的獨家不可撤回許可證，總代價為2,000,000歐元。

7. 訴訟

於最後可行日期，本公司或經擴大集團任何其他成員公司均無牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索，且就董事所深知，經擴大集團任何成員公司並無任何待裁決或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或申索。

8. 專家及同意書

下文載列提供本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
中證評估有限公司	獨立專業估值師

中證已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所載形式及內容載入其函件及／或報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後可行日期，中證並無於經擴大集團任何成員公司自二零一六年九月三十日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日）以來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擁有直接或間接權益。

於最後可行日期，中證並無於經擴大集團任何成員公司之任何證券中擁有權益，或有權（不論可依法執行與否）認購或提名其他人士認購經擴大集團任何成員公司證券。

9. 其他事項

- (a) 本公司之秘書為劉振邦先生。彼為香港會計師公會會員。
- (b) 本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (c) 本公司總辦事處及主要營業地點位於香港九龍尖沙咀廣東道28號力寶太陽廣場3樓302室。
- (d) 本公司之股份過戶登記總處為Royal Bank of Canada Trust company (Cayman) Limited，地址為4th Floor, Royal Bank House, 24 Shedden Road, George Town, Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands。
- (e) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地點位於香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (f) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文本為準。

10. 備查文件

下列文件副本可由本通函刊發日期起直至自本通函刊發日期起計14日(包括該日)止期間任何日子(星期六、星期日及公眾假期除外)之正常營業時間上午九時正至下午五時正在本公司之香港總辦事處及主要營業地點可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一五年及二零一六年九月三十日止兩個年度之年報；
- (c) 本公司截至二零一七年三月三十一日止六個月之中期報告；
- (d) 中證就該物業發出之估值報告及估值證書，全文載於本通函附錄二；
- (e) 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；
- (f) 本附錄「專家及同意書」一段所述中證之同意書；
- (g) 本公司日期為二零一六年十二月八日內容有關(其中包括)本公司持續關連交易之通函；及
- (h) 本通函。