

此乃要件 請即處理

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行、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問以獲取獨立意見。

閣下如已將名下之盈信控股有限公司（「本公司」）之股份全部出售或轉讓，應立即把本通函送交買主或承讓人、或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券行或其他代理商，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，並明確表示不會就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。



**VANTAGE INTERNATIONAL (HOLDINGS) LIMITED**

**盈信控股有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：15)

主要交易

有關安保工程控股有限公司

收購該等物業

本封面所用詞彙具有本通函所界定者之涵義。董事會函件載於本通函第8至第18頁。

二零一八年三月二十八日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	8
附錄一 – 本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 – 該等物業未經審核財務資料 .....	II-1
附錄三 – 本集團未經審核備考財務資料 .....	III-1
附錄四 – 物業估值 .....	IV-1
附錄五 – 一般資料 .....	V-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：

「安保控股」	指	安保工程控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1627)，為一間本公司間接擁有75%之附屬公司
「安保控股董事會」	指	安保控股之董事會
「安保控股集團」	指	安保控股及其附屬公司
「安保控股股份」	指	安保控股股本中每股面值0.01港元的普通股
「收購事項」	指	第一輪收購事項及第二輪收購事項
「該等收購協議」	指	(i)該等第一輪臨時協議；(ii)該等第一輪正式協議；(iii)該等第二輪臨時協議；及(iv)該等第二輪正式協議之統稱，各自為「收購協議」
「一致行動」、「聯繫人」、 「緊密聯繫人」、 「關連人士」、 「控股股東」、 「附屬公司」及 「主要股東」	指	具上市規則賦予該等詞彙之涵義
「總代價」	指	買方根據收購事項的相關該等收購協議各自之條款應付相關該等賣方的第一輪代價及第二輪代價之總額
「該等公告」	指	本公司與安保控股刊發之日期為二零一八年一月八日及二零一八年二月九日之聯合公告，內容有關(其中包括)收購事項
「董事會」	指	本公司董事會
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島

## 釋 義

「本公司」或「盈信」	指	盈信控股有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：15)，為安保控股之控股股東
「完成」	指	根據該等收購協議完成第一輪收購事項及第二輪收購事項
「完成日期」	指	釐定完成收購事項之日，為二零一八年四月十二日，或該等賣方及買方可能書面協定之該等其他日期
「董事」	指	本公司不時之董事
「該等開支」	指	買方及本集團就收購事項已付或應付之預期開支約0.61億港元((其中包括)釐印費、經紀費用及專業費用)
「名成國際」	指	名成國際有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其持有235,000,000股股份(相當於最後實際可行日期已發行股份之約13.96%)，其全部已發行股本的法定及實益權均由魏先生持有
「第一輪收購事項」	指	買方根據該等第一輪臨時協議及該等第一輪正式協議以第一輪代價向該等第一輪賣方收購該等第一輪物業
「第一輪代價」	指	438,600,000港元，即該等第一輪物業的總購買價
「該等第一輪正式協議」	指	買方與各該等第一輪賣方就第一輪收購事項已訂立或將訂立的正式買賣協議
「該等第一輪臨時協議」	指	買方與各該等第一輪賣方及物業代理於二零一八年一月八日就買賣該等第一輪物業所訂立的9份臨時協議，且各自為「第一輪臨時協議」

## 釋 義

「該等第一輪物業」	指	萬順工業大廈之1樓、2樓、3樓、4樓B室、5樓、6樓A室及B室、7樓A室、8樓、9樓A部份及9樓B部份、10樓、11樓A部份、12樓連天台
「該等第一輪賣方」	指	該等第一輪物業之賣方，包括賣方A、賣方B、賣方C、賣方D、賣方E、賣方F、賣方G、賣方H及賣方I
「該等正式協議」	指	該等第一輪正式協議及該等第二輪正式協議，且各自為「正式協議」
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，包括安保控股集團
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其任何附屬公司的董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)且與彼等概無關連的人士或公司
「最後實際可行日期」	指	二零一八年三月二十一日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「萬順工業大廈」	指	位於九龍觀塘勵業街7號的工業大廈

## 釋 義

「魏先生」	指	魏振雄先生，為本公司控股股東(其被視為於1,080,011,200股股份中擁有權益，其中包括(i)其個人持有的6,250,800股股份；(ii)因其為The Xyston Trust(一個由魏先生為其家庭成員創立的全權信託基金)的授予人而由Winhale被視作於Winhale持有的838,760,400股股份中擁有權益；及(iii)因其於名成國際的全部已發行股本之實益權益而被視作擁有由名成國際所持有的235,000,000股股份，及安保控股之控股股東(其被視為於本公司全部已發行股本之約64.17%中擁有權益，因而被視作擁有由Profit Chain持有的1,500,000,000股安保控股股份之權益)，及董事會及安保控股董事會的執行董事及主席
「Profit Chain」	指	Profit Chain Investments Limited，一間於英屬維京群島註冊成立的有限公司，其為本公司直接全資持有的附屬公司及安保控股的直接控股公司
「該等物業」	指	該等第一輪物業與該等第二輪物業的統稱，各稱為「物業」
「物業代理」	指	利嘉閣地產有限公司，一獨立第三方，其為一間於香港註冊成立的有限公司並從事物業代理業務
「買方」	指	晴風有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為安保控股間接持有的全資附屬公司及本公司間接持有的非全資附屬公司
「第二輪收購事項」	指	買方根據該等第二輪臨時協議及該等第二輪正式協議以第二輪代價向該等第二輪賣方收購該等第二輪物業
「第二輪代價」	指	180,000,000港元，即該等第二輪物業的總購買價
「該等第二輪正式協議」	指	買方與各該等第二輪賣方就第二輪收購事項已訂立的正式買賣協議

## 釋 義

「該等第二輪臨時協議」	指	買方與各該等第二輪賣方及物業代理於二零一八年二月九日就買賣該等第二輪物業所訂立的3份臨時協議，且各自為「第二輪臨時協議」
「該等第二輪物業」	指	萬順工業大廈之地面層、4樓A室及7樓B室
「該等第二輪賣方」	指	該等第二輪物業之賣方，包括賣方J、賣方K及賣方L
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時補充、修訂或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.025港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等租約」	指	就各物業而言，相關賣方與各自租客所訂立的現有租賃協議(如適用)
「賣方A」	指	美信物業有限公司，一獨立第三方，其為一間於香港註冊成立的私人有限公司並主要從事物業投資業務，為萬順工業大廈之1樓、2樓、5樓及6樓A室及B室之賣方
「賣方B」	指	佳洋有限公司，一獨立第三方，其為一間於香港註冊成立的私人有限公司並主要從事貿易及物業投資業務，為萬順工業大廈之7樓A室之賣方
「賣方C」	指	華洋貿易有限公司，一獨立第三方，其為一間於香港註冊成立的私人有限公司並主要從事物業投資業務，為萬順工業大廈之8樓之賣方

## 釋 義

「賣方D」	指	高勤企業有限公司，一獨立第三方，其為一間於香港註冊成立的私人有限公司並從事物業持有業務，為萬順工業大廈9樓A部份之賣方
「賣方E」	指	華勝實業有限公司，一獨立第三方，其為一間於香港註冊成立的私人有限公司並從事物業持有業務，為萬順工業大廈12樓連天台之賣方
「賣方F」	指	袁敦猷及袁應麗娟，獨立第三方，為萬順工業大廈3樓之賣方
「賣方G」	指	羅裕鑫，一獨立第三方，為萬順工業大廈4樓B室之賣方
「賣方H」	指	何根，一獨立第三方，為萬順工業大廈9樓B部份及11樓A部份之賣方
「賣方I」	指	陳澤德、陳澤來、陳德銀、陳德珊及陳德明，獨立第三方，為萬順工業大廈10樓之賣方
「賣方J」	指	譽昌有限公司，一獨立第三方，其為一間於香港註冊成立的私人有限公司並主要從事物業持有業務，為萬順工業大廈地面層之賣方
「賣方K」	指	興昌國際有限公司，一獨立第三方，其為一間於香港註冊成立的私人有限公司並主要從事物業投資業務，為萬順工業大廈4樓A室之賣方
「賣方L」	指	蔡幼琮及蔡少若，獨立第三方，為萬順工業大廈7樓B室之賣方
「該等賣方」	指	賣方A、賣方B、賣方C、賣方D、賣方E、賣方F、賣方G、賣方H、賣方I、賣方J、賣方K及賣方L之統稱，各稱為「賣方」



## 釋 義

「Winhale」	指	Winhale Ltd.，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由The Xyston Trust最終實益全資擁有，為魏先生為其家庭成員創立的全權家族信託基金
「%」	指	百分比



**VANTAGE INTERNATIONAL (HOLDINGS) LIMITED**

**盈信控股有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：15)

**董事：**

**執行董事：**

魏振雄先生(主席)

游國輝先生(副主席及行政總裁)

劉紫君女士

**非執行董事：**

李文彪醫生

**獨立非執行董事：**

高贊明教授

葉國謙議員(大紫荊勳賢、金紫荊星章、太平紳士)

馮培漳先生

**註冊辦事處：**

百慕達

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

**總辦事處及**

**主要營業地點：**

香港

九龍

九龍塘

窩打老道155號

敬啟者：

**主要交易**  
**有關安保工程控股有限公司**  
**收購該等物業**

**緒言**

茲提述有關收購事項之該等公告。

於二零一八年一月八日交易時段後，買方(為安保控股的間接全資附屬公司及本公司間接非全資附屬公司)與該等第一輪賣方及物業代理訂立該等第一輪臨時協議，據此，買方同意購買而該等第一輪賣方同意出售位於萬順工業大廈的該等第一輪物業，第一輪代價為438,600,000港元。

## 董事會函件

除第一輪收購事項外，於二零一八年二月九日交易時段後，買方與該等第二輪賣方及物業代理訂立該等第二輪臨時協議，據此，買方同意購買而該等第二輪賣方同意出售位於萬順工業大廈的該等第二輪物業，第二輪代價為180,000,000港元。

由於收購事項涉及的一個或多個相關百分比率高於25%但低於100%，根據上市規則第十四章，該等收購協議項下之收購事項各構成本公司及安保控股的一項主要交易，故須遵守上市規則第十四章的通知、刊登公告及股東批准的規定。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無本公司及安保控股之股東於收購事項及其項下擬進行之交易中涉及重大利益。因此，假使本公司及安保控股分別召開股東大會以批准收購事項及其項下擬進行之交易，概無本公司或安保控股之股東須放棄投票。

本公司已根據上市規則第14.44條，自一組緊密聯繫之股東(包括Winhale、名成國際及魏先生，彼等於最後實際可行日期合共持有已發行股份之約64.17%)取得股東書面批准，以代替召開股東特別大會以批准收購事項及其項下之交易。另一方面，Profit Chain(安保控股之控股股東，其於最後實際可行日期持有已發行安保控股股份之75%)已向安保控股發出批准收購事項及其項下之交易的書面批准。因此，本公司及安保控股將不會就批准收購事項及其項下之交易而召開股東特別大會。

本通函之主要目的乃旨在向股東提供(其中包括)有關收購事項及該等物業之詳情。

### 收購事項之主要條款

#### (1) 第一輪收購事項

除該等第一輪賣方、目標物業及其各自代價外，該等第一輪臨時協議並非互為條件且具有類似主要條款。

## 董事會函件

該等第一輪臨時協議之主要條款概述如下：

日期：二零一八年一月八日

訂約方：(i) 買方；

(ii) 該等第一輪賣方，包括賣方A、賣方B、賣方C、賣方D、賣方E、賣方F、賣方G、賣方H及賣方I：

賣方	萬順工業大廈之 目標物業	各自 份額	估計 建築面積 (平方呎)	第一輪 代價 百萬港元
賣方A	1樓、2樓、5樓、 6樓A室及B室	8/26	33,130	160.0
賣方B	7樓A室	1/26	4,141	20.0
賣方C	8樓	2/26	8,282	45.0
賣方D	9樓A部份	1/26	4,141	23.6
賣方E	12樓連天台	2/26	8,282	40.0
賣方F	3樓	2/26	8,282	40.0
賣方G	4樓B室	1/26	4,141	20.0
賣方H	9樓B部份及11樓A部份	2/26	8,282	45.0
賣方I	10樓	2/26	8,282	45.0
		<u>21/26</u>	<u>86,963</u>	<u>438.6</u>

；及

(iii) 物業代理

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該等第一輪賣方、物業代理及彼等各自的最終實益擁有人(如適用)均為獨立第三方。

### 將予收購的資產

根據該等第一輪臨時協議，買方有條件同意收購而該等第一輪賣方有條件同意出售該等第一輪物業的權益。該等第一輪物業指位於萬順工業大廈之1樓、2樓、3樓、4樓B室、5樓、6樓A室及B室、7樓A室、8樓、9樓A部份、9樓B部份、10樓、11樓A部份及12樓連天台。

## 董事會函件

根據該等第一輪賣方提供的資料，1樓、2樓、部份3樓、5樓、6樓A室及B室、7樓A室、8樓、9樓B部份、10樓及11樓A部份目前正出租予多名獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方作工業或貯存用途，以收取每月總租金收入約622,000港元，最遲租期將於二零二零年一月十四日屆滿（視乎適用情況，可由業主提早終止）。

該等第一輪物業乃按「現狀」基準售予買方。

### 第一輪代價

第一輪代價為438,600,000港元，已經或將由買方按以下方式以現金支付：

- (i) 第一期按金共21,930,000港元(相當於第一輪代價之5%)已經於該等第一輪臨時協議於二零一八年一月八日簽訂時支付；
- (ii) 第二期按金共21,930,000港元(相當於第一輪代價之5%)已經於簽訂該等第一輪正式協議時或於二零一八年二月八日前支付；及
- (iii) 第一輪代價之餘款總額共394,740,000港元將在二零一八年四月十二日或之前完成之第一輪收購事項完成時支付。

第一輪代價乃由買方及該等第一輪賣方經參考當前市況、該等第一輪物業的位置及同區類似物業的市價後，經公平原則磋商而釐定。於釐定第一輪代價時，買方並未考慮該等第一輪物業相應之該等租約所產生之租金收入。於最後實際可行日期，買方已繳付有關第一輪代價之全部第一期按金及第二期按金。

有關收購該等第一輪物業的所有釐印費及登記費需由買方承擔。預計第一輪代價連同與第一輪收購事項有關的該等開支((其中包括)經紀費用及釐印費)約0.44億港元已經及將由安保控股集團以內部資源撥付。董事會認為第一輪收購事項之條款(包括第一輪代價)屬公平合理及符合本公司及其股東整體之利益。

### 經紀費用

於完成後，買方須向物業代理支付總額約6,111,000港元(相當於就第一輪收購事項的第一輪代價之約1.39%)，作為物業代理就第一輪收購事項所提供服務之佣金。該等經紀費用乃經買方、物業代理及各該等第一輪賣方經公平原則磋商後釐定。該等磋商乃就各第一輪臨時協議按個別基準獨立進行。董事認為第一輪收購事項之經紀費用屬公平合理。

## 董事會函件

### 先決條件

第一輪收購事項之完成須符合以下條件：

該等第一輪賣方需要展示及證明彼等擁有相關該等第一輪物業之有效業權。

完成

待第一輪收購事項的條件獲達成後，第一輪收購事項應於二零一八年四月十二日或之前完成。

### (2) 第二輪收購事項

除該等第二輪賣方、目標物業及其各自代價外，該等第二輪臨時協議並非互為條件且具有類似主要條款。

該等第二輪臨時協議之主要條款概述如下：

日期：二零一八年二月九日

訂約方：(i) 買方；

(ii) 該等第二輪物業之賣方，包括賣方J、賣方K及賣方L：

賣方	萬順工業大廈之 目標物業	各自 份額	估計 建築面積 (平方呎)	第二輪 代價 百萬港元
賣方J	地面層	2/26	8,282	140.0
賣方K	4樓A室	1/26	4,141	20.0
賣方L	7樓B室	1/26	4,141	20.0
		<u>4/26</u>	<u>16,564</u>	<u>180.0</u>

；及

(iii) 物業代理

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該等第二輪賣方、物業代理及彼等各自的最終實益擁有人(如適用)均為獨立第三方。

## 董事會函件

### 將予收購的資產

根據該等第二輪臨時協議，買方有條件同意收購而該等第二輪賣方有條件同意出售該等第二輪物業的權益。該等第二輪物業為位於萬順工業大廈之地面層、4樓A室及7樓B室。

根據該等第二輪賣方提供的資料，萬順工業大廈4樓A室目前正出租予一名獨立於本公司及其關連人士且與彼等其概無關連之第三方作工業用途，以收取每月租金收入40,000港元，相關租期將於二零一八年十一月二十日屆滿，該等第二輪物業之餘下單位現時並無出租。

該等第二輪物業乃按「現狀」基準售予買方。

### 第二輪代價

第二輪代價為180,000,000港元，已經或將由買方按以下方式以現金支付：

- (i) 第一期按金共9,000,000港元(相當於第二輪代價之5%)已經於該等第二輪臨時協議於二零一八年二月九日簽訂時支付；
- (ii) 第二期按金共9,000,000港元(相當於第二輪代價之5%)已經於簽訂該等第二輪正式協議時或於二零一八年二月二十三日之前支付；及
- (iii) 第二輪代價之餘款共162,000,000港元將在二零一八年四月十二日或之前完成之第二輪收購事項完成時支付。

第二輪代價乃由買方及該等第二輪賣方經參考當前市況、該等第二輪物業的位置及同區類似物業的市價後，經公平原則磋商而釐定。於釐定第二輪代價時，買方並未考慮該等第二輪物業相應之該等租約所產生之租金收入。於最後實際可行日期，買方已繳付有關第二輪代價之全部第一期按金及第二期按金。

有關收購該等第二輪物業的所有釐印費及登記費需由買方承擔。預計第二輪代價連同與第二輪收購事項有關的該等開支((其中包括)經紀費用及釐印費)約0.17億港元已經及將由安保控股集團以內部資源撥付。董事會認為第二輪收購事項之條款(包括第二輪代價)屬公平合理及符合本公司及其股東整體之利益。

### 經紀費用

於完成後，買方須向物業代理支付總額約1,840,000港元(相當於就第二輪收購事項的第二輪代價之約1.02%)，作為物業代理就第二輪收購事項所提供服務之佣金。該等經紀費用乃經買方、物業代理及各該等第二輪賣方經公平原則磋商後釐定。該等磋商乃就各第二輪臨時協議按個別基準獨立進行。董事認為第二輪收購事項之經紀費用屬公平合理。

### 先決條件

第二輪收購事項之完成須符合以下條件：

該等第二輪賣方需要展示及證明彼等擁有相關該等第二輪物業之有效業權。

### 完成

待第二輪收購事項的條件獲達成後，第二輪收購事項應於二零一八年四月十二日或之前完成。

董事會認為該等收購協議之條款(包括第一輪代價及第二輪代價)屬公平合理及符合本公司及其股東整體之利益。

### 該等正式協議

於最後實際可行日期，買方與各賣方(除賣方A外)已訂立正式買賣協議，其主要條款(包括其項下之先決條件)與該等公告及本通函所載之該等第一輪臨時協議及該等第二輪臨時協議所載者相同。倘概無與賣方A訂立正式協議，位於萬順工業大廈相關物業之收購事項將按照相關第一輪臨時協議所載之條款完成。

### 有關該等物業之資料

該等物業包括萬順工業大廈12個整層及一個半層，相當於觀塘內地段第534號不可分割等份之25/26。

根據該等賣方所提供的資料，賣方A、賣方B、賣方C、賣方F、賣方H、賣方I及賣方K根據該等租約將彼等相關該等物業的部份或全部出租，以收取每月總租金收入約662,000港元。最遲租期將於二零二零年一月屆滿。本集團無意於收購事項之後重續該等租約。



## 董事會函件

萬順工業大廈位於九龍東並毗鄰香港主要公共交通網絡中的港鐵牛頭角站。萬順工業大廈於一九七零年建成，為樓高13層的工業大廈，每層建築面積約8,300平方呎。

獨立專業估值師華坊諮詢評估有限公司已對該等第一輪物業及該等第二輪物業於二零一八年一月八日及二零一八年二月九日的市值進行估值，估值分別為4.88億港元及1.80億港元。華坊諮詢評估有限公司對該等物業進行估值而編製的估值報告載於本通函附錄四。

### 有關本集團的資料

本集團主要從事(i)合約工程業務(透過安保控股集團)；(ii)物業投資及發展業務；及(iii)提供融資業務。

安保控股集團主要以總承建商或分包商身份從事合約工程業務，主要涉及樓宇建築及維修、保養、改建及加建工程。

### 有關該等賣方的資料

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方F、賣方G、賣方H、賣方I及賣方L為獨立人士而賣方A、賣方B、賣方C、賣方D、賣方E、賣方J及賣方K為於香港註冊成立的有限公司，彼等均為獨立第三方。賣方A、賣方C及賣方K主要從事於物業投資，賣方B主要從事於貿易及物業投資，而賣方D、賣方E、賣方J及賣方K主要從事物業持有。

### 進行收購事項所需之資金及財務影響

總代價6.186億港元連同該等開支約0.61億港元已經及將由安保控股集團的內部資源提供所需資金。

於最後實際可行日期，總代價中約0.62億港元及該等開支中約0.52億港元已由買方繳付。

為免生疑問，總代價6.186億港元及該等開支約0.61億港元並無及將不會以安保控股於二零一七年二月二十日上市所籌集的所得款項淨額撥付，而據此所籌集的所得款項淨額已經並將由安保控股按其於日期為二零一七年一月二十六日的招股章程所披露的所得款項用途一致的方式運用。

## 董事會函件

根據本公司截至二零一七年九月三十日止六個月之中期報告，於二零一七年九月三十日，本集團有未經審核資產總值約57.22億港元，負債總額約23.45億港元，流動資產淨值約9.83億港元以及淨槓桿比率(以銀行借款總額減現金及現金等值物除以母公司持有者應佔權益計算)7.7%。

完成後，買方將成為該等物業之註冊擁有人。

根據本通函附錄三所載之本集團未經審核備考財務資料(「備考財務資料」)，假設收購事項已於二零一七年九月三十日落實，本集團於二零一七年九月三十日之未經審核備考綜合資產淨值將會減少約100萬港元，因(i)物業、機器及設備增加約6.79億港元；及(ii)現金及現金等值物減少約6.8億港元的綜合影響所致。由於收購事項已經及將由安保控股集團之內部資源撥付，故其將不會對本集團之負債產生即時影響。

由於該等物業的若干部份根據該等租約一直出租予若干獨立第三方以獲取租金收入，經計及該等物業於該等租約終止或屆滿前將產生的租金收入，本集團於二零一八/一九年年度的收益預計將因收購事項而有所增加。

另一方面，本集團於二零一八/一九年年度的開支預計將增加約0.24億港元，即有關收購事項不符合作資本化的交易成本及該等物業的折舊開支。

謹請留意，上述收購事項之財務影響僅作說明用途。收購事項對本集團的實際財務影響或會與本通函所呈列之金額不同，且有關差異可能屬重大。

### 進行收購事項的理由及裨益

誠如該等公告所載，安保控股集團現時的總辦事處是向本公司的一間間接全資擁有的附屬公司輝信集團有限公司租用，有關租賃將於二零一九年五月到期。根據上市規則第十四A章，相關之經營租賃安排構成安保控股集團的持續關連交易。收購事項將會為安保控股集團提供一個自用的工作空間，包括(i)為安保控股集團日後的發展提供更多空間，例如a)為每名員工提供足夠作業空間；b)自設培訓中心加強員工發展；c)設立項目工作室以便各項目小組可以與分判商及客戶舉行會議；d)為項目成立綠建環評(「綠建環評」)小組；及e)成立創新及科技部門以推動改善建築物料及建築方法的研究和發展；(ii)提供足夠空間設立工作坊以滿足相關政府部門的牌照要求；及(iii)減低安保控股集團面對未來租金開支增加的風險。

## 董事會函件

經考慮上述因素，董事認為收購事項的條款乃符合一般商業條款且屬公平合理，而收購事項乃符合本公司及股東的整體利益。

完成後，安保控股集團將擁有萬順工業大廈除11樓B部份之外的整棟大廈。安保控股集團有意收購萬順工業大廈之餘下單位並從而成為整棟大廈之擁有者，這將會有利於安保控股集團能善用這些樓層的空間及進一步提升樓面空間的使用率。於最後實際可行日期，安保控股集團概無有關收購時間表之具體規劃且概無進行任何磋商。本公司將於進行購買餘下單位之交易時根據上市規則規定作出進一步公告。

概無董事於收購事項中涉及任何重大利益，因此概無董事於批准收購事項及其項下之交易的董事會決議中放棄投票。

### 上市規則之涵義

第一輪收購事項及第二輪收購事項於十二個月期間內收購萬順工業大廈之單位構成一連串交易。因此，第一輪收購事項及第二輪收購事項被視為有關連並應按上市規則第14.22條合併計算，並作為一項交易處理。

於合併計算時，由於收購事項涉及的一個或多個相關百分比率(定義見上市規則)高於25%但低於100%，根據上市規則第十四章，收購事項及其項下之交易分別構成本公司及安保控股的一項主要交易，故須遵守上市規則第十四章的通知、刊登公告及股東批准的規定。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無本公司股東及安保控股股東於收購事項中涉及重大利益。因此，假使本公司及安保控股分別召開股東大會以批准收購事項及其項下之交易，概無本公司之股東或安保控股之股東須放棄投票。

根據上市規則第14.44條，可接受股東書面批准以代替舉行股東大會。本公司已自一組緊密聯繫之股東(包括Winhale、名成國際及魏先生，彼等於最後實際可行日期合共持有已發行股份之約64.17%)取得股東書面批准，以代替召開股東特別大會以批准收購事項及其項下之交易。

另一方面，Profit Chain(安保控股之控股股東，其於最後實際可行日期持有已發行安保控股股份之75%)已向安保控股發出批准收購事項及其項下之交易的書面批准。因此，本公司及安保控股將不會就批准收購事項及其項下之交易而召開股東特別大會。

## 董事會函件

### 推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。誠如上文所述，本公司將不會就批准收購事項及其項下之交易召開股東大會。但假使召開股東大會，董事亦建議股東批准收購事項及其項下之交易。

### 其他資料

本通函會派發予股東。謹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  
盈信控股有限公司  
主席  
魏振雄

香港，二零一八年三月二十八日

## 1. 本集團的財務資料

本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止三個財政年度各年的已刊發經審核綜合財務報表及本集團截至二零一七年九月三十日止六個月的已刊發未經審核綜合財務資料已於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.capitalfp.com.hk/chi/index.jsp?co=15>)所刊發的以下文件中披露。

- 本公司於二零一五年七月二十七日刊發截至二零一五年三月三十一日止年度之年度報告，由第78至188頁：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0727/LTN20150727040\\_c.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0727/LTN20150727040_c.pdf)；

- 本公司於二零一六年七月十八日刊發截至二零一六年三月三十一日止年度之年度報告，由第82至200頁：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0718/LTN20160718026\\_c.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0718/LTN20160718026_c.pdf)；

- 本公司於二零一七年七月二十一日刊發截至二零一七年三月三十一日止年度之年度報告，由第94至200頁：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0721/LTN20170721204\\_c.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0721/LTN20170721204_c.pdf)；  
及

- 本公司於二零一七年十二月二十二日刊發截至二零一七年九月三十日止六個月之中期報告，由第3至24頁：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/1222/LTN20171222382\\_c.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/1222/LTN20171222382_c.pdf)。

上述財務資料以提述方式納入本通函，並構成本通函之組成部份。

## 2. 債務聲明

### 借貸

於二零一八年一月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明資料之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還已抵押擔保銀行借貸合共約為14.26億港元。本公司及本集團若干附屬公司亦就若干銀行提供之銀行融資向該等銀行提供公司擔保，其中約1.79億港元於二零一八年一月三十一日獲動用。

### 資產抵押

於二零一八年一月三十一日營業時間結束時，本集團之部份成員獲銀行授予之銀行信貸額乃以下列各項作抵押：(i)賬面總值合共約18.55億港元之投資物業；(ii)賬面總值約0.86億港元之土地及樓宇；(iii)賬面總值約3.97億港元之持有作發展之物業；(iv)賬面總值約4.19億港元之發展中物業；(v)賬面總值約6.66億港元之持有作出售之物業；及(vi)轉讓本集團於若干合約工程及租賃安排之財務收益，有關該等合約工程及租賃安排的應收賬款為約2.81億港元及約200萬港元。

### 或然負債

於二零一八年一月三十一日，本集團就給予若干合約客戶之履約保證而給予若干銀行之擔保為數約1.79億港元。本集團於二零一八年一月三十一日存在未了結的法律案件，詳情載於本通函附錄五「訴訟」一節。

### 其他負債

除上文所披露者以及集團內公司之間之負債及正常應付貿易賬款外，於二零一八年一月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及流通在外或同意發行之債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債、債券證、按揭、抵押、融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，除上文所述者外，於二零一八年一月三十一日至最後實際可行日期期間，本集團債務狀況並無任何重大變動。

## 3. 營運資金

董事經過審慎周詳考慮後認為，經計及本集團內部可動用資源及可供使用之未動用銀行融資後，本集團可動用之營運資金充足，並足以應付本通函刊發日期起計最少12個月之本集團需求。

#### 4. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，彼等並不知悉本集團之財務或貿易狀況自二零一七年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來有任何重大不利變動。

董事確認，本集團自二零一八年一月三十一日(即本債務聲明之編製日期)至最後實際可行日期期間之債務狀況概無重大不利變動。

#### 5. 財務及營運展望

本集團主要從事(i)合約工程業務(透過安保控股集團)；(ii)物業投資及發展業務；及(iii)提供融資業務。

因房屋政策仍然為香港政府關注的首要要務，有鑒於此，香港建築行業的中長期前景將持續樂觀。董事相信，安保控股集團已積累豐富經驗和技術能力，能夠在日後新項目投標中維持競爭力，並繼而在瞬息萬變的市場環境中為股東創造合理回報。於收購事項完成後，董事預計本集團將維持充足的營運資本。

儘管處於加息週期，香港的物業市場仍表現良好。本集團於二零一七年十月確認了其出售「Pokfulam Peak」項目之一棟別墅連同兩個泊車位的銷售，代價約2.52億港元，為本集團於截至二零一八年三月三十一日止年度貢獻約1.20億港元的利潤。於二零一八年第一季度，本集團亦接納有關出售「Pokfulam Peak」項目之合共三棟別墅及七個泊車位的三份標書，總代價約7.89億港元。根據已接受標書的條款，相關銷售預計將於二零一八／一九年年度完成。展望未來，本集團將繼續推廣其於「Pokfulam Peak」項目之餘下物業並展開巴芬道9號已完工項目的市場推廣。本集團亦會繼續物色機會補充土地儲備。

於最後實際可行日期，除本公司刊發的日期為二零一八年一月八日之公告有關建議收購Richrear International Limited外，本公司並無任何潛在收購的計劃或安排。



## 該等物業之損益表

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，如收購之資產(業務或公司除外)會產生收益，並具有可識別之收入來源或資產估值，本公司須就有關該等資產的可識別收入來源在本通函內載入截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止三個財政年度及二零一七年四月一日至二零一七年九月三十日期間(「有關期間」)之損益表及估值(如適用)，並須經核數師或申報會計師審閱以確保有關資料乃妥為編製及取自相關賬簿及記錄。

就嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條編製有關該等物業之可識別收入來源之損益表而言，必須充分接觸該等賣方於有關期間的相關賬簿及記錄。然而，儘管買方向該等賣方多次提出要求，該等賣方並未同意允許本集團及/或本公司之核數師獲得接觸上述該等賣方相關賬簿及記錄的充分權限，亦不同意向買方或本公司提供上述有關該等物業的資料(除該等物業若干部份的現存租約副本外)。該等賣方為個人或私人公司，彼等有關該等物業之相關財務資料並非公開資料。在該等賣方並無授出全面查閱該等物業的有關賬簿及記錄之權限的情況下，本公司將無法遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條的規定，妥為編製有關該等物業可識別收入來源的損益表，以供載入本通函。

本公司因此向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條，並已獲聯交所授出相關豁免。本附錄所載該等物業於有關期間的未經審核財務資料乃由董事基於該等賣方及/或物業代理提供予本集團審閱的該等租約而編製而成，或未能提供有關該等物業於有關期間的真實全面之經營情況。

根據所提供的該等租約，該等物業中的1樓、2樓、3樓之部份、4樓A室、5樓、6樓A室及B室、7樓A室、8樓、9樓B部份、10樓及11樓A部份總樓面面積共約74,000平方呎已分別出租予多名租戶作工業或貯存用途，每月租金收入約662,000港元。根據該等租約之條款，該等租約之租期介乎14個月至37個月，最早租期將於二零一八年五月十六日屆滿及最遲租期將於二零二零年一月十四日屆滿。



根據該等租約，租戶負責該等物業之政府地租及差餉、大廈管理費、所有公共事業開支(電費、電話費及水費)以及於該等物業有關的其他開支(除萬順工業大廈若干樓層(如2樓、4樓、5樓、6樓及7樓)的租約之相關政府地租及差餉及大廈管理費由業主負責，以及8樓的政府地租及差餉、大廈管理費及水費由業主負責外)，而並無列明有關保險及其他費用的負責方。因該等賣方提供的資料有限，董事無法確定該等物業於有關期間是否產生任何其他開支(如保險、保養及維修支出、折舊、財務成本及稅項)。因此，所有上述開支並無計入載於本附錄所載的有關該等物業的未經審核財務資料。

由於本集團擬持有該等物業自用，故該等物業將於完成後的綜合財務狀況表中分類為「物業、機器及設備」，並按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。

根據該等租約，該等物業於有關期間的租金收入如下：

	截至三月三十一日止年度			截至 二零一七年 九月三十日 止六個月
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	千港元
租金收入	—	15	1,534	2,929

附註：

- (a) 編製以上載列該等物業之財務資料所使用的會計政策大致上與本公司截至二零一七年三月三十一日止年度所刊發年報所載的本集團的會計政策相符。

- (b) 有關期間的租金收入乃按該等賣方及／或物業代理所提供的該等租約編製而成。於最後實際可行日期，該等租約按屆滿日期劃分之估計每月總租金如下：

	千港元
於二零一八年三月三十一日或之前屆滿之該等租約／月租租約	53
於截至二零一九年三月三十一日止財政年度內屆滿之該等租約	253
於截至二零二零年三月三十一日止財政年度內屆滿之該等租約	356
	662
	662

於最後實際可行日期，五大租戶(就每月租金而言)所產生之估計每月總租金如下：

	千港元
五大租戶	348
	348

- (c) 根據萬順工業大廈之大廈管理處所提供的資料，該等物業於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止財政年度之管理費均為1,440,000港元，而截至二零一七年九月三十日止六個月則為720,000港元。
- (d) 根據香港特別行政區政府差餉物業估價署網站的公開資料，該等物業於截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止財政年度，以及截至二零一七年九月三十日止六個月之已付及應付政府地租及差餉總額分別預計為約320,000港元、488,000港元及252,000港元。
- (e) 董事委聘本公司之核數師「安永會計師事務所」根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之《香港相關服務準則》第4400號「接受委聘執行有關財務資料的協定程序」對該等物業於有關期間之租金收入進行若干協定程序。該等程序乃由董事決定並由董事承擔責任。本公司之核數師進行之程序概述如下：
- (i) 從本公司管理層處取得有關各份該等租約的估計總租金收入資料之匯總表，並核對數字準確度；
- (ii) 於上述程序(i)之匯總表抽樣25個樣本及就租戶名稱、已出租建築面積、租賃期及每月租金與由本公司管理層提供之相關該等租約作出比較。該25個樣本包括10項最高租值的關鍵項目，倘於特定年份之租賃超過25項，則隨即以隨機方式選出15個樣本。於截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度、以及截至二零一七年九月三十日止六個月，抽樣樣本之總租金收入約15,000港元、1,491,000港元及2,721,000港元，分別相當於截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度、以及截至二零一七年九月三十日止六個月之總租金收入15,000港元、1,534,000港元及2,929,000港元之100%、97%及93%。基於各年度選出之25個樣本之高覆蓋率，董事及外聘核數師均認為樣本量為25屬公平合理；及
- (iii) 就本附錄所載之估計總租金收入與匯總表作出比較。

核數師已進行上述載於本公司相關委聘函之協定程序，並根據協定程序向董事匯報確實結果。根據本公司與核數師訂立之相關委聘函條款，其所報告之確實結果不應由任何其他各方或人士用作或賴以作為任何用途。董事認為，租金收入已基於該等租約所得的資料及匯總表獲妥善編製。

上述程序並不構成香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則作出之核證聘用。因此，本公司核數師並無就本通函所披露有關該等物業的未經審核財務資料及有關期間的租金收入作出任何核證。

經計及上述該等物業未經審核財務資料的披露以及該等物業建議用途並非為產生收益，董事認為未能披露該等物業損益表並不會導致本通函出現重大不完備、具誤導性或欺騙性。

## 物業估值

由於本公司尚未能自該等賣方獲取有關該等物業的估值報告，故並無在本通函內披露該等物業於各財政年度末及有關期間內之估值。取而代之的是一獨立估值師於二零一八年一月八日及二零一八年二月九日分別對該等第一輪物業及該等第二輪物業作出的估值並載於本通函附錄四。

**A. 本集團未經審核備考財務資料****緒言**

本集團之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)乃僅供說明用途而編製，且基於其假設性質使然，或未能真實反映本集團於任何未來日期的財務狀況。

以下為本集團未經審核備考財務資料，以說明收購事項對本集團之財務狀況表可能造成的影響，猶如收購事項已於二零一七年九月三十日完成。本集團於二零一七年九月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於二零一七年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表(摘錄自本集團有關截至二零一七年九月三十日止六個月之已刊發中期報告)並經對收購事項作出有關備考調整後而編製。

## 於收購事項後之本集團未經審核備考財務資料

未經審核備考綜合財務狀況表  
二零一七年九月三十日

	本集團 千港元 (附註(1))	就收購事項 之備考調整 千港元	附註	於 收購事項後 之本集團 千港元
<b>非流動資產</b>				
物業、機器及設備	132,088	678,982	(2), (3)	811,070
持有作發展之物業	396,855			396,855
投資物業	1,855,390			1,855,390
於合營企業的投資	8,614			8,614
遞延稅項資產	9,972			9,972
非流動資產總值	<u>2,402,919</u>			<u>3,081,901</u>
<b>流動資產</b>				
應收客戶之合約				
工程款總額	26,797			26,797
發展中物業	415,636			415,636
持有作出售之物業	765,667			765,667
應收賬款	524,696			524,696
應收貸款及利息	148,496			148,496
預付款項、按金及				
其他應收款	24,048			24,048
應收一合營企業款項	93			93
可收回稅項	4,787			4,787
現金及現金等值物	1,408,469	(679,920)	(4)	728,549
流動資產總值	<u>3,318,689</u>			<u>2,638,769</u>
<b>流動負債</b>				
應付賬款	451,769			451,769
預提合約工程成本	132,441			132,441
應付稅項	14,635			14,635
其他應付款及預提費用	79,901			79,901
應付合營企業款項	7,919			7,919
計息銀行貸款	1,648,891			1,648,891
流動負債總值	<u>2,335,556</u>			<u>2,335,556</u>
流動資產淨值	<u>983,133</u>			<u>303,213</u>

	本集團 千港元 (附註(1))	就收購事項 之備考調整 千港元	附註	於 收購事項後 之本集團 千港元
資產總值減流動負債	<u>3,386,052</u>			<u>3,385,114</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	<u>9,277</u>			<u>9,277</u>
非流動負債總額	<u>9,277</u>			<u>9,277</u>
資產淨值	<u><u>3,376,775</u></u>			<u><u>3,375,837</u></u>
權益				
母公司持有者應佔權益				
已發行股本	42,074			42,074
儲備	<u>3,062,645</u>	(816)	(2), (4)	<u>3,061,829</u>
	3,104,719			3,103,903
非控制性權益	<u>272,056</u>	(122)	(2), (4)	<u>271,934</u>
總權益	<u><u>3,376,775</u></u>			<u><u>3,375,837</u></u>

附註：

- (1) 本集團於二零一七年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表乃摘錄自本集團截至二零一七年九月三十日止期間的已刊發中期報告。
- (2) 調整乃指該等物業的第一輪代價及第二輪代價分別為438,600,000港元及180,000,000港元，以及因此而產生的費用約60,382,000港元(包括釐印費51,781,000港元、經紀費用7,951,000港元、法律及專業費用約650,000港元)及與收購事項有關而應付的行政支出約938,000港元(猶如收購事項已於二零一七年九月三十日完成)。
- (3) 根據本集團之會計政策，持作自用的物業在本集團的財務報表內列作物業、機器及設備。
- (4) 本集團計劃以本集團之內部資源支付收購事項。在編製未經審核備考財務資料時，董事已假定本集團將會以安保控股集團的內部資源支付總代價以及部份該等開支(合共約679,920,000港元)，而該等開支的餘下部份(約448,000港元)則將由本集團的內部資源(除安保控股集團的內部資源外)支付。
- (5) 並無作出任何調整以反映本集團在二零一七年九月三十日之後的任何經營業績或在此日之後進行的其他交易。

**B. 獨立申報會計師就未經審核備考財務資料的核證報告**

以下為申報會計師安永會計師事務所就本集團未經審核備考財務資料發出的函件全文，以供載入本通函內。



香港中環  
添美道1號  
中信大廈22樓

敬啟者：

**獨立申報會計師就編製備考財務資料而發出的核證報告**

吾等已完成核證工作以對盈信控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製有關 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作出匯報，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴集團於二零一七年九月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表及相關附註(載於 貴公司刊發日期為二零一八年三月二十八日之通函(「該通函」)附錄三第A節)(「未經審核備考財務資料」)，內容有關 貴集團收購該等物業(「收購事項」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於該通函附錄三附註1至5。

董事編製未經審核備考財務資料以說明收購事項對 貴集團於二零一七年九月三十日之財務狀況之影響(猶如收購事項已於二零一七年九月三十日發生)。作為此程序之一部份，有關 貴集團之財務狀況資料乃經由董事摘錄自 貴集團截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料(誠如 貴集團截至二零一七年九月三十日止六個月之已刊發中期報告所載)。

### 董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

董事須負責按照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，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引(「會計指引」)第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料並負責。

### 吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「專業會計師之操守守則」內之獨立性及其他操守要求，其建立於基本誠信原則、客觀性、專業能力及謹慎、保密性及專業行為。

吾等企業應用香港質量控制標準1「企業進行財務報表之審核及審閱及其他核證及相關服務工作」並據此維持一個整體的質量控制系統，包括有關遵守道德規範、專業標準及適用法例及監管規定的文件記錄政策及程序。

### 申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下匯報吾等之意見。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且由吾等在過往發出之任何報告，除於報告發出日期對該等報告之收件人所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製之備考財務資料作出報告之核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃程序並執行，以合理核證董事於編製未經審核備考財務資料時是否根據上市規則第4.29段之規定以及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號。

就是項工作而言，吾等並非負責就編製未經審核備考財務資料時採用之任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於是項工作過程中，亦沒有對編製未經審核備考財務資料時採用之財務資料進行審計或審閱。

本通函載入未經審核備考財務資料之目的，僅供說明收購事項對貴集團之未經調整財務資料之影響，猶如收購事項已於選定說明該影響之日期前已發生或已進行。因此，吾等並不保證收購事項之實際結果將會如所呈列者相同。



合理核證工作旨在匯報未經審核備考財務資料是否按照適用標準編製，包括評估董事於編製未經審核備考財務資料時是否採用適當標準所採取之程序，以就呈列收購事項之直接重大影響提供合理基準，以及獲取足夠合理憑證釐定：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否已反映該等調整於未經調整財務資料的適當應用。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括已考慮申報會計師對 貴集團就收購事項所編製之未經審核備考財務資料以及其他有關工作情況性質之理解。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足和恰當，為吾等之意見提供基礎。

#### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所呈述基準妥善編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

此致

盈信控股有限公司  
列位董事 台照

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零一八年三月二十八日

以下乃由獨立估值師華坊諮詢評估有限公司分別就該等第一輪物業及該等第二輪物業於二零一八年一月八日及二零一八年二月九日之估值而編製的估值函件全文連同估值證書，以供載入本通函內。



華坊諮詢評估有限公司  
CHFT ADVISORY AND APPRAISAL LTD.  
香港中環雲咸街 77 號 8 樓  
8/F, 77 Wyndham Street, Central, Hong Kong  
電話 Main +852 2301 4080  
傳真 Fax +852 2301 4988

敬啟者：

關於：觀塘萬順工業大廈多項物業之估值

吾等茲遵照盈信控股有限公司（「盈信」），連同其附屬公司，包括安保控股集團（定義見下文），「貴集團」及安保工程控股有限公司（「安保控股」），連同其附屬公司（「安保控股集團」）的指示，就上述該等物業進行估值（有關詳情載於所附證書內）。吾等確認，吾等曾視察該等物業、作出有關查詢並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以便向閣下提供該等物業於二零一八年一月八日及二零一八年二月九日（「估值日」）的市值意見，僅供載入盈信及安保控股有關相關主要交易之通函。

#### 估值基準

吾等根據市值基準進行估值，市值的定義為「一項資產或負債經過適當市場推銷後，自願買方及自願賣方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期進行公平交易之方式易手的估計金額」。

本估值乃按照香港測量師學會（「HKIS」）頒佈的香港測量師學會評估準則及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則（「IVS」）編製。吾等亦已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章所載的所有規定編製本估值。

### 估值方法

吾等採用直接比較法對物業權益進行估值。直接比較法估值的物業權益包括基於可比較物業的變現價格進行比較。選取在地點、面積及性質方面均相近的可比較物業，然後分析並審慎衡量每項物業的各自優缺點，以達致資本值的公平比較。

### 估值假設

吾等之估值乃假設業主於公開市場上出售物業時並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響物業權益之價值。

吾等進行估值時，並無考慮該物業權益之任何押記、按揭或所欠款項，亦無考慮出售時所可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等的估值假設物業權益概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

### 資料來源

吾等已於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實有關業權，亦未查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。所有文件僅作參考用途。

吾等亦在頗大程度上依賴吾等從 貴集團取得之資料，尤其是(但不限於)法定通告、地役權、佔地面積及租約等。吾等已於檢視所獲提供之資料及作出相關查詢時採取一切合理審慎之措施。

梁沛泓先生(MHKIS)已於二零一八年三月對目標物業進行現場視察。吾等已視察該等物業之外部、若干公共部份以及內部。吾等並無視察各單位的所有內部，並假設該等部份均處於合理狀況。吾等並無進行實地測量以核實建築面積的準確性。所有文件和合約僅供參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。

於視察過程中，吾等並無進行任何結構測量或測試樓宇服務。吾等並無就該等物業或任何鄰近土地之過去或現時用途進行任何調查，以確定該物業有否因此等用途或位置而產生或可能產生污染問題，因而假設該等情況並不存在。

**責任限制**

吾等並無理由懷疑吾等所獲 貴集團提供之資料之真實及準確性。吾等亦曾請 貴集團確認所提供之資料並無遺漏任何重要因素。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，且吾等並無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

負責估值師處於提供客觀及無偏見估值之地位並有能力承擔估值工作。於本報告中，吾等有關該等物業之估值結果或結論僅可作陳述用途及僅適用於估值日期，且僅供 貴集團使用。吾等或吾等之人員一概毋須因本報告而向法庭或任何政府機關提供證供或出席聆訊，且估值師並不對任何其他人士承擔責任。

吾等就損失或損害所承擔之責任，僅限於經計及吾等之責任後，以及所有其他顧問及專家(倘獲委任)就其服務而被視為向 貴集團已提供之合約承擔，以及視作已向 貴集團支付有關供款(如適當)，在經考慮彼等就有關損失或損害而承擔之責任後，根據相同基準而吾等合理應付之款項。

吾等就上述行動或訴訟所招致之任何損失或損害而承擔之責任，儘管以上條文所述，在任何情況下局限於不超過吾等就是次委聘協定之費用之十(10)倍金額。無論如何，吾等不會就任何相應、特殊、偶然或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於溢利流失、機會成本等)承擔責任，即使已獲告知可能存在上述情況下，亦概不就上述情況負責。為免產生疑問，吾等之責任不應超過根據上述條文計算之金額及本條款所規定金額之較低者。

盈信及安保控股須對吾等就基於委聘所提供之資料，於任何時間以任何形式被追討、支付或產生之任何申索、責任、成本及開支(包括但不限於律師費及吾等之人員所投入之時間)向吾等作出彌償保證，使吾等及吾等之人員免受損害，惟倘任何有關損失、開支、損害或責任，最終確定為因吾等受委聘團隊於進行工作時嚴重疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐所致者除外。此項規定於吾等因任何理由終止受聘後仍然有效。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

代表  
華坊諮詢評估有限公司  
資深董事  
梁沛泓MHKIS  
謹啟

此 致

盈信控股有限公司  
香港九龍  
九龍塘窩打老道155號

董事會 台照

二零一八年三月二十八日

梁沛泓先生為香港測量師學會會員。彼於香港擁有超過二十年估值經驗。

## 估值概要

## 持作佔有之該等物業

物業	於二零一八年 一月八日之市值
1. 香港九龍 觀塘勵業街7號 萬順工業大廈之 1樓、2樓、3樓、4樓B室、5樓、6樓A室及B室、 7樓A室、8樓、9樓A部份及9樓B部份、 10樓、11樓A部份、12樓連天台	488,000,000 港元
	於二零一八年 二月九日之市值
2. 香港九龍 觀塘勵業街7號 萬順工業大廈之 地面層、4樓A室及7樓B室	180,000,000 港元

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 一月八日之市值
1. 香港 九龍 觀塘 勵業街7號 萬順工業大廈之 1樓、2樓、3樓、 4樓B室、5樓、 6樓A室及B室、 7樓A室、8樓、 9樓A部份及9樓B部份、 10樓、11樓A部份、 12樓連天台  觀塘內地段 第534號 不可分割等份 之21/26	萬順工業大廈為一幢 於一九七零年落成的13層高之 工業大廈，所在註冊地盤面積 為約11,045平方呎。  目標物業包括該建築內之九層 全層及三個半層之空間， 該物業之總可售面積 為約74,542平方呎 連6,259平方呎之天台。  該物業根據賣地條件UB8497號 持有，自一八九八年七月一日起 為期99年。根據新界土地契約 (續期)條例，上述租賃期已延長 至二零四七年六月三十日。  每年應付政府地租為該物業當時 應課差餉租值之3%。	根據 貴集團提供之資料， 總樓面面積相當於兩個半層之 多個單位由業主自用或已空 置。  物業餘下部份已租賃予 多名人士，每月總租金 為621,950港元。租金一般 不包括差餉及管理費。 最遲租期將於二零二零年 一月十四日屆滿。	488,000,000港元 (肆億捌仟捌 佰萬港元)

附註：

(a) 物業之註冊擁有人載列如下。

- |   |            |   |
|---|------------|---|
| - | 1樓及2樓      | 美信物業有限公司  |
| - | 3樓         | 袁敦勳及袁應麗娟(聯權共有人)                                     |
| - | 4樓B室       | 羅裕鑫   |
| - | 5樓及6樓A室及B室 | 美信物業有限公司  |
| - | 7樓A室       | 佳洋有限公司  |
| - | 8樓         | 華洋貿易有限公司  |
| - | 9樓A部份      | 高勤企業有限公司  |
| - | 9樓B部份      | 何根  |
| - | 10樓        | 陳澤德(1/2)、陳澤來(1/8)、陳德銀(1/8)、陳德珊(1/8)及陳德明(1/8)(分權共有人) |
| - | 11樓A部份     | 何根  |
| - | 12樓連天台     | 華勝實業有限公司  |

(b) 根據近期之土地查記錄，該物業受限於以下產權負擔：

- i. 日期為一九七二年五月十日之公契(註冊摘要編號UB887719)；
- ii. 工務司日期為一九七二年七月二十七日之函件(註冊摘要編號UB926310)；
- iii. 日期為一九七三年九月二十八日之補充公契(註冊摘要編號UB1048455)；
- iv. 日期為一九七三年九月二十八日之分公契(有關1樓至5樓)(註冊摘要編號UB1048457)；
- v. 日期為一九九二年一月七日之副公契(有關4樓至6樓)(註冊摘要編號UB5529050)；
- vi. 日期為一九九三年十二月八日之副公契(有關7樓)(註冊摘要編號UB5880075)；
- vii. 日期為二零一四年一月二十一日有關1樓、2樓、5樓及6樓之全額三方法定押記/按揭，以渣打銀行(香港)有限公司為受益人(註冊摘要編號14012701400016)；
- viii. 日期為二零一四年一月二十一日有關1樓及2樓之租賃轉讓契約，以渣打銀行(香港)有限公司為承押記人(註冊摘要編號14012701400020)；
- ix. 日期為二零一五年七月八日有關7樓A室之全款按揭及租金分配合約，均以中國建設銀行(亞洲)股份有限公司為受益人(註冊摘要編號分別為15073102260213及15073102260229)；
- x. 日期為二零一五年九月六日有關9樓A部份之全款按揭及租金分配合約，均以中國建設銀行(亞洲)股份有限公司為受益人(註冊摘要編號分別為13091100440030及13091100440042)；

- xi. 建築事務監督根據建築物條例第24(1)及26條就5樓所發出日期為二零一七年十月十二日的第C/CP/004703/16/K號命令及第D01191/K/16/CP號命令(註冊摘要編號分別為17110300850018及17110300850029)；
  - xii. 建築事務監督根據建築物條例第24(1)及26條就9樓A部份所發出日期為二零一六年十二月二日的第C/CP/003695/16/K號命令及第D0520/K/16/CP號命令(註冊摘要編號分別為16122801640094及16122801640108)；及
  - xiii. 以晴風有限公司為受益人的日期為二零一八年一月八日、二零一八年一月二十六日、二零一八年二月五日及二零一八年一月二十六日的多份臨時買賣協議、正式買賣協議及該等買賣協議，總代價為438,600,000港元(註冊摘要編號分別為18012602400013、18012602400024、18012602400031、18012602400041、18012602400057、18012602400065、18012602400070、18012602400081、18012602400092、18020501040014、18020501040024、18020501040034及18020900890023)。
- (c) 誠如獲知會，晴風有限公司為安保控股之間接全資附屬公司及盈信之間接非全資附屬公司。
- (d) 根據賣地條件有關目標土地之若干主要條款如下：
- i. 該土地須作工業及／或貨倉用途(不包括被宣佈為厭惡性行業之經營行業)；
  - ii. 除工廠及／或貨倉、附屬辦公室及供樓宇安全及保安人員使用之宿舍外，不得修建任何樓宇；及
  - iii. 該土地上所建之任何結構部份不得超過主水平基準以上170呎。
- (e) 於吾等之估值中，吾等假設有關於命令(上文附註b所述)之所有維修工程已妥善進行並符合建築事務監督之要求。於吾等之估值中並無對所有未完成之工程及開支作出撥備。
- (f) 根據日期為二零一七年十一月三日之觀塘南部份區計劃大綱核准圖編號S/K14S/21，目標土地位於被劃分為「其他指定用途」之區域內。該計劃分區之區域主要擬用作一般用途。於分區土地重建時，新建築物之最高地積比率及最高建築物高度分別不得超過12.0倍及主水平基準以上100米(約328呎)，或現時建築物之地積比率及建築物高度(以較大者為準)。



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 二月九日之市值
2. 香港 九龍 觀塘 勵業街7號 萬順工業大廈 之地面層、 4樓A室及 7樓B室  觀塘內地段 第534號不可分割 等份之4/26	<p>萬順工業大廈為一幢於一九七零年落成的13層高之工業大廈，所在註冊地盤面積為約11,045平方呎。</p> <p>目標物業包括該建築內地面層單位及兩個樓上層之半層。該物業之總可售面積為約13,763平方呎。</p> <p>該物業根據賣地條件UB8497號持有，自一八九八年七月一日起為期99年。根據新界土地契約(續期)條例，上述租賃期已延長至二零四七年六月三十日。</p> <p>每年應付政府地租為該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	<p>根據 貴集團提供之資料，樓上層之一其中個單位已租出，租期兩年至二零一八年十一月二十日屆滿，每月租金為40,000港元，包括政府地租、差餉及管理費。</p> <p>地面層單位已空置。據告知，物業餘下單位為業主自用。</p>	180,000,000港元 (壹億捌仟萬港元)

附註：

(a) 物業之註冊擁有人載列如下。

- 地面層 譽昌有限公司
- 4樓A室 興昌國際有限公司
- 7樓B室 蔡幼琼(3/4)及蔡少若(1/4)(分權共有人)

(b) 根據近期之土地查記錄，該物業受限於以下產權負擔：

- i. 日期為一九七二年五月十日之公契(註冊摘要編號UB887719)；
- ii. 工務司日期為一九七二年七月二十七日之函件(註冊摘要編號UB926310)；
- iii. 日期為一九七三年九月二十八日之補充公契(註冊摘要編號UB1048455)；
- iv. 日期為一九七三年九月二十八日之分公契(有關1樓至5樓)(註冊摘要編號UB1048457)；
- v. 日期為一九九二年一月七日之副公契(有關4樓)(註冊摘要編號UB5529050)；
- vi. 日期為一九九三年十二月八日之副公契(有關7樓)(註冊摘要編號UB5880075)；
- vii. 日期為二零一六年九月二十八日有關地面層之全款按揭及租金分配合約，以香港上海匯豐銀行有限公司為受益人(註冊摘要編號16102600570064及16102600570079)；及
- viii. 日期為二零一六年九月二十八日有關4樓A室之全款按揭及租金分配合約，以香港上海匯豐銀行有限公司為受益人(註冊摘要編號16102600570107及16102600570113)。

(c) 根據賣地條件有關目標土地之若干主要條款如下。

- i. 該土地須作工業及/或貨倉用途(不包括被宣佈為厭惡性行業之經營行業)；
- ii. 除工廠及/或貨倉、附屬辦公室及供樓宇安全及保安人員使用之宿舍外，不得修建任何樓宇；及
- iii. 該土地上所建之任何結構部份不得超過主水平基準以上170呎。

(d) 根據日期為二零一七年十一月三日之觀塘南部份區計劃大綱核准圖編號S/K14S/21，目標土地位於被劃分為「其他指定用途」之區域內。該計劃分區之區域主要擬用作一般用途。於分區土地重建時，新建築物之最高地積比率及最高建築物高度分別不得超過12.0倍及主水平基準以上100米(約328呎)，或現時建築物之地積比率及建築物高度(以較大者為準)。

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而編製的詳情，及旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任。董事作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均為準確完整，並無誤導及詐騙成份，亦無遺漏任何其他事實，以致本通函所載任何聲明有誤導成份。

## 2. 權益之披露

### (i) 董事及最高行政人員於證券之權益

於最後實際可行日期，本公司各董事及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第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於本公司須予存置之登記冊內之任何權益及淡倉；或根據上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)而須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉如下：

於本公司股份中之權益(不包括購股權)：

董事	附註	身份及權益性質	擁有權益 之股份數目	佔本公司 已發行股本 之百分比
魏先生	(a)	作為一信託創建人	838,760,400	49.84
	(b)	於一受控制法團之權益	235,000,000	13.96
		個人	6,250,800	0.37
			<u>1,080,011,200</u>	<u>64.17</u>
游國輝先生	(c)	於一受控制法團之權益	30,888,000	1.84
		個人	8,448,000	0.50
			<u>39,336,000</u>	<u>2.34</u>

董事	身份及權益性質	持有權益之股份數目	佔本公司已發行股本之百分比
劉紫君女士	個人	180,000	0.01
高贊明教授	個人	992,000	0.06
葉國謙議員	個人	2,054,800	0.12
馮培漳先生	個人	2,218,800	0.13

附註：

- (a) 此等股份由Winhale法定及實益擁有，該公司由The Xyston Trust最終實益全資擁有。The Xyston Trust為一個由魏先生為其家庭成員創立的全權信託基金。
- (b) 此等股份由名成國際法定及實益擁有，該公司之全部已發行股本乃由魏先生法定及實益擁有。
- (c) 此等股份由Business Success Limited法定及實益擁有，該公司之全部已發行股本乃由游國輝先生法定及實益擁有。

於相聯法團—安保控股之普通股股份之權益：

董事	身份及權益性質	擁有權益之普通股股份數目	佔安保控股已發行股本之百分比
魏先生(附註)	於一受控制法團之權益	1,500,000,000	75.00
劉紫君女士	個人	4,000	0.0002
高贊明教授	個人	28,000	0.001
葉國謙議員	個人	656,137	0.03

附註： 魏先生被視為於1,080,011,200股股份中擁有權益(不包括本公司之購股權)(佔本公司全部已發行股本約64.17%)，其中包括(i)其本身持有的6,250,800股股份；(ii)因其為The Xyston Trust的授予人而由Winhale持有的838,760,400股股份；及(iii)因其於名成國際的全部已發行股本之實益權益而由名成國際所持有的235,000,000股股份。根據證券及期貨條例，基於其被視作於本公司全部已發行股本約64.17%中擁有權益，因此魏先生被視作於Profit Chain(本公司一直接全資附屬公司)擁有的1,500,000,000股安保控股股份中擁有權益。

於本公司相關股份之好倉：

董事	身份及權益性質	於二零一一年 計劃下	
		所授出之 購股權 所涉及之 相關股份數目 (附註)	相關股份 佔本公司 已發行股本 之百分比
魏先生	實益擁有人	4,500,000	0.27
游國輝先生	實益擁有人	4,500,000	0.27

附註： 根據於二零一一年九月七日通過之普通決議案，股東批准終止當時之購股權計劃，並採納一項新購股權計劃(「二零一一年計劃」)。上述於最後實際可行日期尚未行使之購股權乃根據二零一一年計劃按行使價每股股份0.526港元於二零一五年九月十日授出。該等購股權可於二零一六年三月十日開始的任何時間行使，倘未獲行使，則將於二零二零年九月九日失效。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司及其相聯法團並無任何已授予董事，而據此可認購本公司及其相聯法團之證券之尚未行使的購股權。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員概無於本公司或其任何相關法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須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有關條文被當作或被視為擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於本公司須予存置之登記冊內之任何權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## (ii) 主要股東於證券之權益

於最後實際可行日期，記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定須予存置之登記冊，以下人士及公司(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉：

於股份(不包括購股權)的好倉：

股東名稱	附註	身份及權益性質	所持股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
鄭惠珍	(a)	於一受控制法團之 權益及配偶權益	1,080,011,200	64.17
Winhale	(b)	實益擁有人	838,760,400	49.84
Braveway Limited	(c)	作為信託人	838,760,400	49.84
HSBC International Trustee Limited	(c)	作為信託人	838,760,400	49.84
名成國際	(d)	實益擁有人	235,000,000	13.96
Dragon Gate Development Limited	(e)	實益擁有人	163,940,000	9.74
趙冠銘	(e)	於一受控制 法團之權益	163,940,000	9.74

附註：

- (a) 鄭惠珍女士為Braveway Limited的唯一股東並為魏先生的配偶。
- (b) 上述以Winhale名義持有之權益亦於上文「董事及最高行政人員於證券之權益」一節中披露為魏先生之權益。此外，此等股份由The Xyston Trust最終實益擁有。
- (c) Braveway Limited及HSBC International Trustee Limited被視為擁有由Winhale持有之股份之權益。Winhale事實上乃由Braveway Limited及HSBC International Trustee Limited作為信託人之信託全資擁有。
- (d) 名成國際之所有權益乃由魏先生控制。
- (e) Dragon Gate Development Limited之所有權益乃由趙冠銘先生控制。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無其他人士(本公司董事及最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，亦無任何人士於最後實際可行日期直接或間接擁有在任何情況下可於本集團屬下任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

**(iii) 董事之服務合約**

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何其他成員公司訂立或建議訂立任何服務合約(不包括在一年內到期或在一年內可在不予賠償(法定賠償除外)之情況下終止之合約)。

**(iv) 董事於本集團之資產、合約及安排之重大權益**

於最後實際可行日期，概無董事自本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期(即二零一七年三月三十一日)以來購入、出售或租用或擬購入、出售或租用予本公司或其任何附屬公司之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本公司或本集團任何成員公司所訂立並於本通函刊發日期仍然有效且與本集團業務有重大關連之合約或安排中擁有重大權益。

**(v) 董事於競爭性業務中的權益**

於最後實際可行日期，魏先生為源捷投資有限公司、敦翹有限公司及智穎有限公司之董事及／或(主要)股東，該等公司均於香港註冊成立，並從事物業投資或物業發展業務。此外，魏先生之兒子魏穎然先生(已超過十八歲)為亮雅發展有限公司(「亮雅發展」)、亮雅建築有限公司(「亮雅建築」)、亮雅建設有限公司(「亮雅建設」)及亮雅工程有限公司(「亮雅工程」)之董事，該等公司為於香港註冊成立之有限公司，主要從事建築、維修及土木工程之合約工作。

同時，黃翠怡小姐(為魏穎然先生之太太及魏先生之媳婦，已超過十八歲)亦為亮雅發展之董事。於二零一八年一月三十一日，魏穎然先生持有亮雅發展、亮雅建築、亮雅建設及亮雅工程之100%實益權益。

另一方面，本集團一間附屬公司與亮雅發展簽訂一份租賃協議，有關該租賃協議之交易構成本公司最低豁免水平項下之全面豁免持續關連交易(定義見上市規則第14A章)。

本集團作出重大業務決策的權力歸於董事會。每當董事會認為本集團與任何董事之間可能有利益衝突時，有關董事(包括作為本公司執行董事、董事會主席兼主要股東之魏先生)須放棄表決。因此，董事會在經營本集團之業務時，能與魏先生的業務保持獨立性和正常業務距離。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及彼等各自之緊密聯繫人士並無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中擁有任何權益。

### 3. 訴訟

於最後實際可行日期，在本集團日常合約工程業務過程中涉及若干訴訟，有關申索主要源自數名本集團或本集團承辦商之僱員在受僱期間遭遇意外以致受傷而向本集團索償。直至最後實際可行日期，有關各方仍未就此等索償達成和解方案，亦無與索償相關而向本集團作出之判決。董事認為有關索償屬於保險之受保範圍，故有關索償不會對本集團之財政狀況或業績及經營構成任何重大負面影響。

### 4. 重大合約

以下為本公司以及本公司當時之附屬公司於緊接本通函日期前兩年至最後實際可行日期內，並非於進行或擬進行之日常業務過程中訂立，而屬或可能屬重大之合約：

- (i) 由本公司之間接全資附屬公司紳榮有限公司(作為買方)向領展物業有限公司(一家由領展房地產投資信託基金(「領展」，股份代號：823)全資擁有之特定目的投資機構)提交之招標文件，據此，紳榮有限公司收購若干位於馬鞍山錦英苑之物業，代價為4.71億港元，獲領展物業有限公司於二零一六年四月十一日接納；
- (ii) 由本公司之間接全資附屬公司策勵有限公司(作為買方)向領展物業有限公司提交之招標文件，據此，策勵有限公司收購若干位於黃大仙天馬苑之物業，代價為3.08億港元，獲領展物業有限公司於二零一六年四月十一日接納；



- (iii) 本公司之間接全資附屬公司Wood One Keeprich Limited(作為買方)與獨立第三方天盟有限公司(作為賣方)就以0.668億港元代價收購灣仔活道1A號地下樓層之前後部份而訂立，日期為二零一六年十月十二日之買賣協議；
- (iv) 本公司與魏先生以安保控股(為其自身及作為其各附屬公司之受託人)為受益人，於二零一七年一月十八日簽訂之不競爭契據，內容有關若干不競爭承諾；
- (v) 本公司以安保控股(為其本身及作為其各附屬公司之受託人)為受益人，於二零一七年一月十八日簽訂之彌償保證契據，據此，本公司以安保控股(為其本身及作為其當時各附屬公司之受託人)為受益人作出若干稅項及其他彌償保證；
- (vi) 由(a)本公司、(b)安保控股、(c)豐盛東方資本有限公司(「**豐盛東方**」)及(d)公開發售之包銷商(統稱「**公開發售包銷商**」，即豐盛東方、康宏証券投資服務有限公司、第一上海證券有限公司、國元融資(香港)有限公司、太平基業證券有限公司、中港通證券有限公司、聯合證券有限公司、華富嘉洛證券有限公司及創陞融資有限公司)就向香港公眾公開發售安保控股股份以供認購(「**安保控股公開發售**」)所訂立，日期為二零一七年一月二十五日之公開發售包銷協議(「**公開發售包銷協議**」)；
- (vii) 豐盛東方(為其自身及代表公開發售包銷商及配售包銷商(定義見下文))與安保控股為釐定及確定安保控股公開發售及安保控股配售事項(定義見下文)項下之安保控股股份的最終發售價所訂立，日期為二零一七年二月十三日之定價協議；
- (viii) 由(a)安保控股、(b)安保控股之執行董事、(c)本公司、(d)豐盛融資有限公司、(e)豐盛東方及(f)配售之包銷商(即豐盛東方、康宏証券投資服務有限公司及第一上海證券有限公司，統稱「**配售包銷商**」)就代表安保控股有條件發售安保控股股份所訂立，日期為二零一七年二月十三日之配售包銷協議(「**安保控股配售事項**」)；
- (ix) 劉大鈞先生與Profit Chain於二零一八年一月五日所訂立，就以1.5億港元代價收購Richrear International Limited全部已發行股份之有條件股份轉讓協議；及
- (x) 該等收購協議。

## 5. 專家資格及同意

以下為於本通函中提供及同意具名轉載其意見之專家之資格：

專家名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師
華坊諮詢評估有限公司	獨立專業物業估值師

安永會計師事務所及華坊諮詢評估有限公司已各自就本通函之刊發發出同意書，同意按就本通函所示之形式及內容轉載其函件或報告，並引述其名稱，且迄今並無撤回其有關同意書。

於最後實際可行日期，安永會計師事務所及華坊諮詢評估有限公司概無於本集團屬下任何成員公司之股本中有實益權益（不論是否可依法執行），彼等中任何人亦無以直接或間接形式擁有任何可認購或提名任何人士認購本集團屬下任何成員公司之任何證券之任何權利，亦無於本集團屬下任何成員公司自二零一七年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之日期）以來所購買或出售或租賃，或建議購買或出售或租賃的任何資產中擁有任何權益。

## 6. 備查文件

由本通函刊發日期起之十四日內，於上午十時正至下午十二時三十分，及下午二時三十分至下午五時正期間（星期六及公眾假期除外），在本公司之香港主要營業地點可供查閱以下文件之副本：

- (i) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (ii) 本公司截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止兩個年度之年報；
- (iii) 本公司截至二零一七年九月三十日止六個月之中期報告；
- (iv) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (v) 本通函附錄三所載由安永會計師事務所就本集團之未經審核備考財務資料而編製之報告；

- (vi) 本通函附錄四所載之該等物業的估值證書及報告；
- (vii) 本附錄「專家資格及同意」一節所述之書面同意書；
- (viii) 由一組緊密聯繫股東(包括Winhale、名成國際及魏先生)簽發，日期為二零一八年二月八日之書面批准；及
- (ix) 本通函。

## 7. 其他事項

- (i) 本公司之註冊辦事處位於百慕達之Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11；
- (ii) 本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港九龍九龍塘窩打老道155號；
- (iii) 本公司之股份過戶登記總處為Codan Services Limited，地址為百慕達Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11；
- (iv) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓；
- (v) 於本通函日期，董事會包括三名執行董事：魏振雄先生(主席)、游國輝先生(副主席兼行政總裁)及劉紫君女士；一名非執行董事：李文彪醫生；及三名獨立非執行董事：高贊明教授、葉國謙議員(大紫荊勳賢、金紫荊星章、太平紳士)及馮培漳先生；
- (vi) 本公司之公司秘書為曾巧臨小姐，彼為英國特許公認會計師公會之資深會員及香港會計師公會會員；及
- (vii) 本通函中英文本如有歧義，概以英文本為準。