

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函的任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的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雅仕維傳媒集團有限公司的股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Asiaray Media Group Limited 雅仕維傳媒集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1993)

須予披露及關連交易 有關(1)收購物業 及 (2)發行永久次級可換股證券

本公司獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問



本封頁所使用詞彙與本通函內「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

股東特別大會謹訂於2022年3月9日(星期三)上午十一時正假座香港夏慤道18號海富中心一座24樓召開，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。本通函隨附適用於股東特別大會的代表委任表格。無論閣下是否計劃出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格印列的指示將其填妥並盡快交回本公司的香港股份登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，且無論如何須於不遲於股東特別大會或其任何續會的指定舉行時間48小時前交回。填妥及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，並於會上投票。

股東特別大會的預防措施

請參閱本通函第1頁有關本公司為保障出席者免於感染新型冠狀病毒(「COVID-19」)的風險而將於股東特別大會上採取的對抗疫情措施，包括：

- 必須測量體溫
- 必須佩戴外科口罩
- 將不會派發企業禮品及不會供應茶點

任何違反預防措施的人士可能不獲准進入股東特別大會會場。本公司謹此建議股東可委託大會主席作為閣下之代表，於股東特別大會上就相關決議案投票以代替親身出席股東特別大會。

2022年2月18日

目 錄

| | 頁次 |
|-------------------|-------|
| 股東特別大會的預防措施..... | 1 |
| 釋義..... | 2 |
| 董事會函件..... | 8 |
| 獨立董事委員會函件..... | 34 |
| 獨立財務顧問函件..... | 36 |
| 附錄一 — 一般資料..... | I-1 |
| 附錄二 — 物業估值報告..... | II-1 |
| 股東特別大會通告..... | EGM-1 |

股東特別大會的預防措施

鑑於COVID-19冠狀病毒疫情持續以及近期預防及控制疫情傳播的要求(遵照香港政府於網站<https://www.chp.gov.hk/tc/features/102742.html>發出的指引)，本公司將於股東特別大會上實施必要預防措施以保障出席股東、委任代表及其他出席者免受感染的風險，包括：

- (i) 每名股東、委任代表及其他出席者須於股東特別大會會場入口進行強制體溫測量。任何體溫超過攝氏37.2度的人士將不獲批准進入或被要求離開股東特別大會會場。
- (ii) 出席者須自備外科口罩及於股東特別大會會場全程佩戴，並保持安全的座位距離。
- (iii) 大會將不會派發企業禮品及不會供應茶點。

在法律許可範圍內，本公司保留權利不批准任何人士進入或要求其離開股東特別大會會場，以確保股東特別大會出席者的安全。

為保障所有出席者的健康與安全，本公司謹此向所有股東述明，股東無需親身出席股東特別大會，仍可行使投票權。股東可使用已填妥投票指示的代表委任表格委託股東特別大會主席代表股東於股東特別大會上就相關決議案投票，以替代親身出席股東特別大會。

本通函隨附代表委任表格，亦可於本公司網站(<https://www.asiaray.com>)下載。倘閣下並非註冊股東(即倘閣下通過銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司持有股份)，請直接向閣下的銀行或經紀或託管人(視情況而定)查詢以協助閣下委託委任代表。

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

| | | |
|---------|---|---|
| 「收購事項」 | 指 | 建議根據該協議的條款及條件收購目標物業 |
| 「該協議」 | 指 | 由賣方(作為賣方)及本公司(作為買方)就收購事項訂立日期為2021年12月13日之協議 |
| 「適用法律」 | 指 | 就任何人士而言，適用於該人士並對其具有約束力的任何法律、規則、條例、指令、法令、條約或任何當局的命令(包括但不限於上市規則) |
| 「雅仕維中國」 | 指 | 雅仕維中國媒體有限公司，於1999年5月11日在薩摩亞成立之有限公司，由林先生全資擁有 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義 |
| 「億華」 | 指 | 億華國際有限公司，於2005年8月8日在薩摩亞成立之有限公司，為本公司直接全資附屬公司 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 香港持牌銀行一般開放營業之日(不包括星期六、星期日、公眾假期及於上午九時正至下午五時正期間香港懸掛或保持懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號之日) |
| 「主席」 | 指 | 本公司主席 |
| 「本公司」 | 指 | 雅仕維傳媒集團有限公司，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：1993) |

釋 義

| | | |
|--------|---|--|
| 「完成」 | 指 | 根據該協議的條款及條件完成收購事項 |
| 「完成日期」 | 指 | 完成落實之日期，即達成或豁免(視乎情況而定)條件後的第七(7)個營業日，或賣方與本公司可能協定之較後日期 |
| 「條件」 | 指 | 本通函「先決條件」一節所載的該協議之先決條件 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義 |
| 「代價」 | 指 | 收購事項之代價人民幣30,400,000元(相當於約37,500,000港元) |
| 「控股股東」 | 指 | 本公司控股股東(具有上市規則賦予該詞之涵義) |
| 「換股」 | 指 | 行使永久次級可換股證券附帶的換股權並據此發行換股股份 |
| 「換股價」 | 指 | 於換股時每股換股股份之發行價格，初步為每股換股股份1.4港元，可根據平邊契據予以調整 |
| 「換股權」 | 指 | 永久次級可換股證券附帶之換股權，藉此可將本金額或部分本金額轉換為換股股份 |
| 「換股股份」 | 指 | 將於換股權獲行使時發行之新股份 |
| 「平邊契據」 | 指 | 待永久次級可換股證券完成後，本公司將就永久次級可換股證券簽立之平邊契據 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |

釋 義

| | | |
|--------------------|---|---|
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將就批准該協議及認購協議及其項下擬進行之交易召開之股東特別大會 |
| 「Genesis Printing」 | 指 | Genesis Printing and Production Limited，於2007年10月8日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「香港雅仕維廣告」 | 指 | 香港雅仕維廣告有限公司，於1995年10月31日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港的法定貨幣 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，為就收購事項及認購事項向獨立股東提供意見而成立 |
| 「獨立股東」 | 指 | 於股東特別大會上，就批准該協議及認購協議及其項下擬進行之交易之決議案，有權而毋須放棄投票之股東，為林先生及其聯繫人以外之股東。 |
| 「最後交易日」 | 指 | 2021年12月13日，為於緊接刊發日期為2021年12月13日的公告前股份的最後完整交易日 |

釋 義

| | | |
|----------------------|---|--|
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 2022年2月14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 |
| 「按揭」 | 指 | 賣方就目標物業以珠海農商銀行股份有限公司為受益人授予之按揭 |
| 「林先生」 | 指 | 執行董事兼其中一名控股股東林德興先生 |
| 「平權證券」 | 指 | 由發行人發行、訂立或擔保之任何工具或證券(包括優先股)，與永久次級可換股證券享有或列作享有同等地位 |
| 「濠峰」 | 指 | 濠峰有限公司，於2011年3月29日在香港註冊成立之有限公司，由林先生全資擁有 |
| 「百利勤金融有限公司」或「獨立財務顧問」 | 指 | 百利勤金融有限公司，可進行證券及期貨條例所界定之第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為本公司委任之獨立財務顧問，以就該協議及認購協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣 |

釋 義

| | | |
|-------------------|---|---|
| 「前永久次級可換股證券」 | 指 | 根據日期為2017年9月7日的認購協議(經日期為2017年11月10日的補充協議及於2020年6月4日及2021年7月16日簽署的認購協議修訂)先前發行予Space Management Limited的永久次級可換股證券, 本金總額為145,000,000港元, 可轉換為48,910,058股股份; 及根據於2021年1月22日簽署之收購協議先前發行予林先生的永久次級可換股證券, 本金總額約為122,700,000港元, 可轉換為31,465,385股股份(作為代價) |
| 「永久次級可換股證券」 | 指 | 本公司將發行予賣方之永久次級可換股證券, 本金額為37,500,000港元 |
| 「完成永久次級可換股證券」 | 指 | 完成認購永久次級可換股證券 |
| 「永久次級可換股證券最後截止日期」 | 指 | 2022年9月30日或本公司與林先生可能書面協定之其他日期 |
| 「證監會」 | 指 | 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》 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.10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 |
| 「認購事項」 | 指 | 賣方根據認購協議的條款認購永久次級可換股證券 |

釋 義

| | | |
|---------|---|---|
| 「認購協議」 | 指 | 本公司與林先生就認購事項訂立日期為2021年12月13日之認購協議 |
| 「目標物業」 | 指 | 中國珠海市香洲區九洲大道中1009號鈺海環球金融中心2901、2902、2903及2904室辦公室單位 |
| 「賣方」 | 指 | 林先生 |
| 「珠海雅仕維」 | 指 | 珠海雅仕維報業傳媒有限公司，於2017年12月20日在中國成立之有限公司，其49%股權由本集團持有 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |



Asiaray Media Group Limited
雅仕維傳媒集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1993)

執行董事：

林德興先生(主席)

林家寶先生

非執行董事：

黃志堅先生

楊鵬先生

獨立非執行董事：

馬照祥先生

馬豪輝先生 *GBS JP*

麥嘉齡女士

註冊辦事處：

Maples Corporate Services Limited

P.O. Box 309

Ugland House

Grand Cayman, KY1-1104

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港鰂魚涌

康山道一號

康怡廣場辦公大樓

16樓全層

敬啟者：

須予披露及關連交易
有關(1)收購物業
及
(2)發行永久次級可換股證券

緒言

茲提述本公司日期為2021年12月13日之公告，內容有關(i)本公司(作為買方)與林先生(執行董事兼控股股東)(作為賣方)進行之收購事項；及(ii)林先生(作為關連人士)以面值37,500,000港元認購本金額為37,500,000港元之永久次級可換股證券之認購事項，該證券可以初步換股價每股換股股份1.4港元(可予調整)轉換為換股股份。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購事項及認購事項之進一步資料；(ii)獨立董事委員會就收購事項及認購事項致獨立股東的推薦建議；(iii)獨立財務顧問就收購事項及認購事項致獨立董事委員會及獨立股東的意見；及(iv)股東特別大會通告。

(1) 收購事項

於2021年12月13日(交易時段後)，本公司與賣方訂立了該協議，據此，賣方有條件同意出售而本公司有條件同意收購目標物業，代價為人民幣30,400,000元(相等於約37,500,000港元)。代價將以向賣方支付人民幣30,400,000元(相等於約37,500,000港元)之方式結付，而賣方須於完成後將目標物業轉讓予本公司及／或其代名人。

該協議之主要條款

日期

2021年12月13日(交易時段後)

訂約方

- (i) 林先生(作為目標物業之賣方)；
- (ii) 本公司(作為目標物業之買方)；及

林先生為控股股東，於最後實際可行日期持有本公司現有已發行股本(計及前永久次級可換股證券)之67.17%。

目標物業由林先生100%擁有。

將予收購之資產

根據該協議，賣方有條件同意出售而本公司有條件同意收購目標物業。目標物業位於中國珠海市香洲區九洲大道中1009號鈺海環球金融中心2901、2902、2903及2904室，目前受按揭所限，並將於完成或之前獲解除。

董事會函件

代價

目標物業的代價為人民幣30,400,000元(相等於約37,500,000港元)，須以向賣方支付人民幣30,400,000元(相等於約37,500,000港元)之方式結付，而賣方須於完成後將目標物業轉讓予本公司或其代名人。

代價乃本公司與賣方經參考由獨立估值師根據市場法釐定之目標物業之初步估值人民幣30,400,000元(相等於約37,500,000港元)後，經公平磋商釐定。

鑒於上述，董事認為代價屬公平合理。

先決條件

完成須待簽署該協議後180日屆滿或之前達成以下條件後方告落實：

- (1) 董事會通過決議案批准該協議及其項下擬進行之交易，包括發行永久次級可換股證券及於永久次級可換股證券附帶之換股權獲行使時配發及發行換股股份；
- (2) 本公司信納有關目標物業所有方面之盡職審查結果並已書面通知賣方或其律師；
- (3) 本公司已接獲本公司認可之獨立估值師刊發之估值報告，顯示目標物業之價值不少於人民幣30,400,000元(相等於約37,500,000港元)(根據本公司可能接納之方法、假設、標準及其他條款計算)；
- (4) 目標物業的按揭已獲全部解除；
- (5) 獨立股東已於股東特別大會上批准該協議及其項下擬進行的交易；

董事會函件

- (6) 該協議及其項下擬進行之交易符合本公司之組織章程細則及適用法律、規則及規例(包括上市規則)之規定；
- (7) 聯交所上市委員會已批准於永久次級可換股證券附帶的換股權獲行使後將予發行的換股股份上市及買賣；
- (8) 賣方作出之聲明、保證及承諾於完成時(猶如在完成時再次作出)及於該協議日期至完成日期期間之任何時間基本上仍屬真確；及
- (9) 賣方已簽署認購協議以認購37,500,000港元的永久次級可換股證券。

於最後實際可行日期，先決條件第(1)項、第(2)項、第(3)項及第(9)項已獲達成。除上述外，概無先決條件已獲達成或豁免。本公司可酌情豁免先決條件第(8)項。本公司可藉向賣方發出書面通知隨時豁免上述任何或全部先決條件，惟第(5)項、第(6)項及第(7)項除外。於最後實際可行日期，本公司並無意豁免任何先決條件。倘上述所有先決條件於簽署該協議後180日屆滿或之前仍未獲達成或豁免，該協議將會停止及終止，且任何一方均毋須對另一方承擔任何義務及責任，惟任何先前違約者除外。

完成

受條件所限，完成將於2022年9月30日或之前的完成日期或賣方與本公司可能書面協定的其他日期落實。於完成時，賣方須向本公司交付(其中包括)(i)與目標物業有關的所有文件；及(ii)為使本公司或其代名人可以登記為目標物業的擁有人，並獲授予目標物業(不附帶任何產權負擔)的實益擁有權，而可能合理需要的所有其他文件。於完成時，本公司須向賣方支付人民幣30,400,000元(相等於約37,500,000港元)。

後續條件

倘永久次級可換股證券的認購事項未在永久次級可換股證券最後截止日期或之前完成：

- (a) 目標物業須轉回予賣方，而賣方須向本公司全數及不計利息退還人民幣30,400,000元(相等於約37,500,000港元)。賣方須承擔因轉移目標物業而產生及附帶的所有成本及開支；
- (b) 將終止永久次級可換股證券的認購事項；及
- (c) 該協議將告終止及告無效及失效，且概無訂約方可就任何成本或損失向另一方提出任何申索(惟任何先前違約者除外)。

(2) 發行永久次級可換股證券

作為完成的先決條件之一，於2021年12月13日(交易時段後)，本公司與賣方訂立了認購協議，據此，本公司有條件同意發行而賣方有條件同意認購本金額為37,500,000港元的永久次級可換股證券，該證券可按初步換股價每股換股股份1.4港元(可予調整)轉換為換股股份。

認購協議

日期：2021年12月13日

訂約方

發行人：本公司

認購人：林先生

林先生為其中一名控股股東，於最後實際可行日期持有本公司現有已發行股本之61.62%。

認購事項

於達成下文「認購協議之先決條件」一節所載之條件後，本公司已同意發行，而林先生已同意以面值37,500,000港元認購本金額為37,500,000港元之永久次級可換股證券，該證券可轉換為換股股份，初步換股價為每股換股股份1.4港元(可予調整)。為免存疑，分派不會使換股價出現任何調整。

換股價乃本公司與林先生經考慮股份於認購協議日期前5個交易日、10個交易日、30個交易日、60個交易日及90個交易日之平均收市價後，經公平磋商釐定。換股價指：

- (i) 較股份於最後交易日聯交所所報收市價每股1.30港元溢價約7.7%；
- (ii) 較股份於以最後交易日(包括該日)為止之5個交易日之平均收市價約每股1.30港元溢價約7.7%；
- (iii) 較股份於以最後交易日(包括該日)為止之10個交易日之平均收市價約每股1.29港元溢價約8.5%；
- (iv) 較股份於以最後交易日(包括該日)為止之30個交易日之平均收市價約每股1.30港元溢價約7.7%；
- (v) 較股份於以最後交易日(包括該日)為止之60個交易日之平均收市價約每股1.32港元溢價約6.0%；
- (vi) 較股份於以最後交易日(包括該日)為止之90個交易日之平均收市價約每股1.35港元溢價約3.7%；及

董事會函件

(vii) 較未經審核每股資產淨值約0.83港元溢價約68.7%，此乃根據本公司2021中期報告於2021年6月30日約為397,000,000港元之未經審核資產淨值除以本公司於2021年6月30日合共475,675,676股已發行股份後計算得出。

假設永久次級可換股證券附帶之換股權獲按初步換股價悉數行使，可發行合共26,785,714股換股股份，相當於本公司現有已發行股本之約5.6%，及本公司經換股擴大之已發行股本之約5.3%。

本公司將於股東特別大會上提呈股東決議案，向獨立股東尋求特別授權，以配發及發行換股股份。

認購協議之先決條件

完成永久次級可換股證券須待於2022年9月30日或之前(或本公司與林先生可能協定之其他日期)達成下列條件，方告作實：

- (a) 獨立股東已於股東特別大會上批准認購協議及其項下擬進行之交易；
- (b) 聯交所上市委員會已批准換股股份上市及買賣；及
- (c) 完成該協議。

倘上述任何先決條件於2022年9月30日或之前(或本公司與林先生可能協定之其他日期)為尚未達成，認購協議將會終止並告無效及失效，且概無訂約方可就任何成本或損失向另一方提出任何申索(惟任何先前違約者除外)。

董事會函件

當上述先決條件均獲達成後，完成永久次級可換股證券將於2022年9月30日或之前(或本公司與林先生可能書面協定之其他日期)落實。林先生須就永久次級可換股證券向本公司支付本金額37,500,000港元。鑒於完成為完成永久次級可換股證券之其中一項先決條件，加上完成之先決條件須於簽署該協議後180日(即約六個月)屆滿當日或之前獲達成，因此本公司認為將2022年9月30日協定為認購協議之最後截止日期之決定屬合理及可行。

保證及承諾

本公司已根據認購協議向認購人作出慣常保證及承諾。慣常保證及承諾為：

- (A) 本公司將遵循及遵守永久次級可換股證券之條件；
- (B) 本公司將竭力使全部已發行股份繼續於聯交所上市，並使將於換股權獲行使後發行之所有股份於聯交所上市及繼續上市；
- (C) 本公司將於不受任何其他優先購股權或其他相似權利限制之情況下，不時自其已授權惟未發行之普通股本保留須於永久次級可換股證券獲轉換時發行之所有股份，而該等股份將維持流通，並確保於轉換永久次級可換股證券時交付之所有股份將按繳足股款之方式正式及有效地發行；及
- (D) 本公司將不會提出、作出或採取任何將導致換股價跌至低於股份面值之要約、發行或分派或任何行動，前提是不得禁止本公司於法例及規例允許的情況下購買其股份。

董事會函件

終止

認購協議可於下列情況下終止：

- A. 倘任何先決條件於2022年9月30日(或本公司與林先生可能協定之其他日期)為尚未達成；或
- B. 本公司與林先生於完成前協定終止。

永久次級可換股證券之主要條款

| | | |
|---------|---|--|
| 發行價 | : | 永久次級可換股證券本金額之100% |
| 形式 | : | 永久次級可換股證券將以記名形式發行 |
| 到期日 | : | 無到期日 |
| 地位及後償情況 | : | 永久次級可換股證券構成本公司之直接、無抵押及後償責任，且彼此之間享有同等地位，並無任何優先權或先後之分。 |

倘本公司清盤，則永久次級可換股證券持有人的權利及申索：

- (a) 應優先於就本公司任何股本類別提出申索之人士；
- (b) 付款權利次於本公司所有其他現時及未來優先及後償債權人之申索；及
- (c) 彼此之間及與平權證券持有人的申索享有同等地位

董事會函件

- 分派 : 永久次級可換股證券賦予一項權利，在符合永久次級可換股證券之條款之情況下，可自永久次級可換股證券之發行日期(包括該日)起，按應付分派率於每季結束時收取分派(「分派」)，即於每年3月31日、6月30日、9月30日及12月31日(「分派支付日期」)。為免存疑，分派內概無部份可轉換為換股股份以代替付款
- 分派率 : 每年永久次級可換股證券任何尚未轉換本金額之3.5%(「分派率」)
- 可選擇延期分派 : 本公司可全權酌情根據永久次級可換股證券之條款選擇延期分派。延期分派將不計息。本公司選擇延期分派之次數不受限制
- 換股價 : 初步為每股換股股份1.4港元，可按永久次級可換股證券之條款予以調整，包括但不限於因合併、分拆或重新分類、盈利或儲備資本化、資本分派、供股或發行購股權、認股權證或其他可認購、購買或另行獲取任何股份之權利而導致股份之面值出現變動

董事會函件

調整換股價：換股價將按以下方式作出調整：

1. 合併、分拆或重新分類：倘因合併、分拆或重新分類導致股份之面值有所變動的話，換股價將進行調整，方式為將緊接有關變動前生效的換股價乘以下列分數：

$$\frac{A}{B}$$

其中：

A為緊隨有關變動後一股股份之面值；及

B為緊接有關變動前一股股份之面值。有關調整將於有關變動生效當日生效。

2. 盈利或儲備資本化：
 - i. 倘發行人以資本化盈利或儲備(包括任何股份溢價賬)的形式，向股東發行任何列賬為繳足股款，且將不會構成資本分派的股份，包括以可分派盈利或儲備及/或股份溢價賬繳足的股份(惟任何以股代息除外)的話，換股價將進行調整，方式為將緊接有關發行前生效的換股價乘以下列分數：

$$\frac{A}{B}$$

董事會函件

其中：

A為緊接有關發行前已發行股份之總面值；及

B為緊隨有關發行後已發行股份之總面值。有關調整將於發行該等股份當日或(倘已就發行指定記錄日期)緊隨該記錄日期後生效。

- ii. 倘按以股代息之方式發行股份，而現行市價總額超過相關現金股息或其相關部分，且並不構成資本分派的話，換股價將進行調整，方式為將緊接有關股份發行前生效的換股價乘以下列分數：

$$\frac{A+B}{A+C}$$

其中：

A為緊接有關以股代息前已發行股份之總面值；

B為按有關以股代息之方式發行之股份之總面值乘以下列分數：(i)分子為相關現金股息全部(或有關部分)金額；及(ii)分母為現行市價後所得之數值；及

董事會函件

C為根據有關以股代息發行之股份之總面值。

有關調整將於有關股份發行當日或(倘已就發行指定記錄日期)緊隨該記錄日期後生效。

3. 資本分派：倘發行人將向股東支付或作出任何資本分派(惟換股價須根據上文第(2)項作調整之情況除外)，換股價將進行調整，方式為將按緊接有關資本分派前生效之換股價乘以下列分數：

$$\frac{A-B}{A}$$

當中：

A為緊接公開公告資本分派當日前最後交易日一股股份之現行市價；及

B為於有關公告日期一股股份應佔資本分派比例之公平市場價值。

有關調整將於實際作出有關資本分派當日或(倘已就資本分派指定記錄日期)緊隨該記錄日期後生效。

4. 供股或發行購股權：倘發行人將以供股方式向全部或絕大部分股東(即全部股東，惟身處香港境外的股東及董事認為不向其提供相關權利要約乃屬必須或權宜的股東除外，當中考慮到有關地方法律的法定限制或該地有關監管機關或證券交易所的規定)(作為一類)發行股份，或以供股、授出購股權、認股權證或可認購或購買或以其他方式獲得任何股份之其他權利之方式向全部或絕大部份股東(作為一類)發行或授出股份，而在各情況下每股價格均低於該發行或授出條款之公告日期前最後交易日之每股現行市價的話，換股價將進行調整，方式為將緊接有關發行或授出前生效之換股價乘以下列分數：

$$\frac{A+B}{A+C}$$

其中：

A為緊接有關公告前之已發行股份數目；

B為就以供股方式發行之股份或以供股方式授出之購股權或認股權證或其他權利及就其中所包括之股份總數應付之總額(如有)按有關每股現行市價可認購、購買或以其他方式獲得之股份數目；及

C為已發行或(視情況而定)發行或授出所包括之股份總數。

董事會函件

有關調整將於發行有關股份或發行或授出有關購股權、認股權證或其他權利(視情況而定)當日或(倘已就上述事項指定記錄日期)股份以除權、除購股權或除認股權證(視情況而定)之形式買賣首日生效。

5. 按低於現行市價的價格發行：倘發行人將發行(惟上文第(4)項所述者除外)任何股份(不包括因換股權獲行使或因任何其他轉換或交換或認購股份的權利獲行使而發行的股份)以全部換取現金，或將發行或授出(惟上文第(4)項所述者除外)任何購股權、認股權證或認購、購買或以其他方式獲得任何股份的其他權利以全部換取現金，且在各情況下每股價格低於緊接公佈有關發行條款日期前最後交易日的現行市價的95%的話，換股價將進行調整，方式為將按緊接有關發行前生效的換股價乘以下列分數：

$$\frac{A+B}{C}$$

其中：

A為緊接發行有關額外股份或授出有關購股權、認股權證或認購、購買或以其他方式獲得任何股份的其他權利前已發行的股份數目；

董事會函件

B為就發行有關額外股份應收的總代價(為免存疑,就發行購股權、認股權證或其他權利而言,包括就發行及行使有關購股權、認股權證或權利應收的代價)(如有)按每股現行市價可購買的股份數目;及

C為緊隨發行有關額外股份後已發行的股份數目。

就發行人發行購股權、認股權證或認購、購買或以其他方式獲得股份的其他權利而言,上述公式中所提述的額外股份指假設在該等購股權、認股權證或其他權利獲按發行有關購股權、認股權證或其他權利當日的初步行使價悉數行使的情況下將予發行的有關股份。

有關調整將於發行有關額外股份或發行有關購股權、認股權證或其他權利(視情況而定)當日生效。

6. 按低於現行市價的價格進行之其他發行：除按照適用於受本第(6)項規限之有關證券之條款兌換或交換其他證券而導致發行證券外，倘發行人(惟上文第(4)或(5)項所述者除外)將發行任何證券，而其發行條款附有權利可轉換或兌換或認購發行人於轉換、兌換或認購後將予發行的股份，而每股股份的代價低於緊接公佈發行有關證券之條款當日前最後交易日的現行市價的95%，則換股價將作出調整，方式為以緊接有關發行前生效的換股價乘以下列分數：

$$\frac{A+B}{A+C}$$

其中：

A為緊接有關發行前之已發行股份數目；

B為發行人就因該等證券獲轉換或兌換或該等證券附帶之認購權獲行使而將予發行之股份應收之總代價按有關每股現行市價可購買的股份數目；及

董事會函件

C為因該等證券獲按初步轉換或兌換價或比率轉換或兌換，或因該等證券附帶之認購權獲按認購價或比率行使而將予發行之最高股份數目。

有關調整將於發行有關證券當日生效。

- 換股股份 : 本公司將於永久次級可換股證券獲悉數轉換時按初步換股價配發及發行26,785,714股換股股份
- 換股期 : 永久次級可換股證券可於發行永久次級可換股證券日期後任何時間轉換為換股股份，惟須符合永久次級可換股證券之條款所訂明的相關條款
- 換股限制 : 倘本公司緊隨換股後將違反上市規則或公司收購、合併及股份回購守則，則永久次級可換股證券持有人概不得行使換股權(或即使已發出轉換通知行使，本公司亦無責任發行任何換股股份，且可視有關轉換通知為無效)
- 零碎股份 : 換股產生之零碎股份將不予發行，亦不會就此作出現金調整。儘管上文所述，倘在永久次級可換股證券章程日期後因法律實施或其他原因導致進行股份合併或重新分類，本公司將於換股時，支付一筆現金款項，金額相當於就行使換股權時存入之證書所代表的，並與前述任何未發行零碎股份對應的永久次級可換股證券之有關部份本金額(倘金額超過100港元)

董事會函件

- 投票 : 永久次級可換股證券持有人不會僅因其身為永久次級可換股證券持有人而有權收取本公司股東大會通告、出席有關大會或於會上投票
- 可轉讓性 : 根據永久次級可換股證券之條款，永久次級可換股證券可予轉讓，方式為將就該等永久次級可換股證券發出之證書，連同經填妥及簽署之轉讓表格(協定格式載於永久次級可換股證券之條款)，交付至本公司註冊辦事處。除非及直至(a)本公司已就轉讓發出同意書(該同意書不得無理拒絕)；及(b)有關轉讓已記入永久次級可換股證券持有人名冊，否則永久次級可換股證券之轉讓將為無效
- 贖回權 : 本公司可選擇於任何分派支付日期，按將予贖回永久次級可換股證券之未轉換本金額面值，加上截至該日應計分派之100%或50%(視情況而定)贖回永久次級可換股證券，每次可贖回永久次級可換股證券本金額之100%或50%
- 上市 : 本公司將不會申請永久次級可換股證券在聯交所上市。本公司將向上市委員會申請批准換股股份上市及買賣

上市申請

換股股份將根據於股東特別大會上獲獨立股東批准的特別授權獲配發及發行。

本公司將向聯交所申請批准換股股份上市及買賣。

本公司概不尋求聯交所或任何其他證券交易所讓永久次級可換股證券上市。

進行收購事項及認購事項之理由及裨益以及認購事項所得款項用途

本公司為於開曼群島註冊成立之有限公司。本公司為投資控股公司，而其附屬公司主要於中國、香港、澳門及東南亞從事戶外廣告媒體發展及經營，包括機場廣告、地鐵廣告、廣告牌及大廈創意廣告。

自2018年12月起，本集團一直租賃目標物業，作為其於中國珠海的辦公室物業。考慮到本集團的業務規模，租賃有關物業對本集團之營運而言屬必要。完成後，目標物業將轉讓至本公司及／或其代名人上海雅仕維廣告有限公司(一間根據中國法例註冊成立之公司，為本公司的間接全資附屬公司)，本集團亦不再需要向賣方支付月租。

此外，鑒於賣方將認購37,500,000港元之永久次級可換股證券，且有關證券並無到期日，故本集團將不會因收購事項面臨任何即時現金流出，進而將對本集團資產產生正面影響，並可將該款項用作本集團之一般營運資金。發行永久次級可換股證券所得款項淨額(扣除所有相關開支後)將約為37,000,000港元。

於2021年6月30日，本集團擁有約325.3百萬港元之現金及現金等價物，以及須於一年內償付之租賃負債約1,320.4百萬港元。因此，本公司欲保留其現有一般營運資金以供其營運及償還其負債，以確保其擁有充足現金資源儲備履行其財務責任及進行未來最少十二個月之營運活動。

此外，由於根據現行會計原則，永久次級可換股證券將被視為本公司的股本工具，成為本公司之儲備，故發行永久次級可換股證券將降低負債權益比率／擴闊股東基礎及本公司資本基礎，改善本公司的企業架構。本公司於發行永久次級可換股證券前和後之負債權益比率分別為0.68及0.62。考慮到本集團之財務資源及發行永久次級可換股證券的裨益，董事會認為收購事項(資金由認購事項提供)符合本公司及其現有股東之整體利益。誠如下文「對股權架構之影響」一節所述，換股後，公眾股權僅會被攤薄約1.51%，而董事會認為該程度屬可接受。另外，發行永久次級可換股證券為一項具成本效益的集資方式，此乃由於與銀行融資之現行利率相比，分派率更具競爭力，同時由於永久次級可換股證券並無到期日，所以本集團於償付永久次級可換股證券之本金額前並無即時重大現金流出壓力。

董事會函件

本公司已考慮發行永久次級可換股證券對本公司公眾持股量的影響。董事會認為經已採取足夠措施以限制永久次級可換股證券之轉換，倘本公司於緊隨有關換股後將違反上市規則，則永久次級可換股證券持有人不得行使任何換股權。林先生亦承諾，於換股後，彼將及將促使代名人以配售方式減持股份，以遵守上市規則，維持25%公眾持股量。此外，本公司可全權酌情根據永久次級可換股證券之條款選擇延期分派，使本集團在財務及現金流量管理方面更具彈性。

本公司已向若干持牌銀行查詢有關額外融資的條款，並得悉(i)要支付將於融資期間可能增加之利息，增幅乃由於市場普遍預期美國或全球之利率將於不久之將來有所提升，而銀行融資之利率通常按香港銀行同業拆息釐定；(ii)取得額外融資後會對本集團之負債權益比率及／或資產淨值造成影響，該等影響可能會導致本集團違反現有銀行融資協議中之若干契約；及(iii)可能高昂的手續費，進一步取得債務融資將造成高昂的財務成本，並對本集團帶來負面影響。由於可能要支付高昂的利息及手續費，再加上有別於支付分派，債務融資之財務成本不大可能可於不產生額外利息的情況下獲延期，因此本公司認為就現階段而言，取得債務融資並非對本集團有利之舉。

本公司亦考慮了進行其他股權籌資活動，例如供股、公開發售及配售新股份，惟認為該等活動之處理時間及成本均較發行永久次級可換股證券之處理時間及成本長及高許多。在不計及編製必要文件所需之時間的情況下，本公司預計最少需耗時數個月為供股或公開發售尋找配售代理人或包銷商，惟鑒於現行市況並不理想，故不保證能夠成功委聘包銷商或配售代理人。此外，倘本公司成功委聘配售代理人，該配售代理人有很大可能要按竭力基準配售股份，而倘該配售代理人未能尋得任何承配人，本公司則須花費額外時間委任另一名配售代理人。此外，

董事會函件

由於進行供股或公開發售時發行人需要刊發一本招股章程，且倘發行人將寄發有關招股章程予任何海外股東，則可能須就此花費額外時間取得法律意見，故一般需時更長。供股或公開發售亦受包銷之不確定因素及市場風險影響，且包銷費／配售佣金可能十分高昂。就此而言，儘管本公司未與任何潛在包銷商或配售代理人討論包銷費／配售佣金，本公司認為即使包銷費／配售佣金將較分派率低，永久次級可換股證券仍將允許本公司更靈活地管理其現金流量，此乃由於分派可在不產生額外利息的情況下延期，而且本公司可無限次選擇延遲分派。另一方面，供股或公開發售之行政成本較發行永久次級可換股證券之行政成本高許多，此乃由於本公司需要花費較多時間及資源編製招股章程及相關申請表格，以及需向專業人士支付較高昂之費用。鑒於上述因素，本公司並不打算進行該等股權籌資活動，而董事認為永久次級可換股證券能讓本公司在有相對較多確定因素的情況下，以合理成本即時集得資金。董事會亦認為倘本公司進行股權籌資活動，由於該等活動通常涉及發行新股份，公眾股權將不可避免地被攤薄。

董事認為該協議及認購協議項下擬進行之交易將(i)有利於本集團之營運狀況，此乃由於本集團之租賃開支將因其而減少，該等交易亦將支持本集團於中國廣告市場推廣之策略性擴展；(ii)擴充本集團之資產組合，此乃由於目標物業將作為本公司之資產入賬，而永久次級可換股證券將根據本公司現行會計原則作為股本工具入賬，因此不會錄得任何金融負債；及(iii)允許本集團更靈活地管理其財務及現金流量狀況，以及使用其現有資金支持本集團之營運或把握投資機會，此乃由於應自賣方收取之永久次級可換股證券認購費將抵銷本集團之應付代價，故本公司將不須作出任何即時現金流出。因此，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後提供意見)認為該協議及認購協議的條款及條件乃本公司與林先生經公平磋商後釐定、按一般商業條款訂立且有關條款屬公平合理。訂立該協議及認購協議符合本公司及股東之整體利益。

董事會函件

對股權架構之影響

假設本公司已發行股本於轉換前並無任何變動，(i)於最後實際可行日期；及(ii)發行永久次級可換股證券後之本公司股權架構將如下：

| | 於最後實際可行日期之 股權 | | 發行永久次級 可換股證券後之股權 | |
|---------------------------|--------------------------------|---------------|--------------------------------|---------------|
| | 股份數目 | % (概約) | 股份數目 | % (概約) |
| 主要股東 | | | | |
| 林先生 | 31,465,385 ¹ | 5.66 | 58,251,099 ² | 9.99 |
| Media Cornerstone Limited | 254,921,500 ³ | 45.84 | 254,921,500 ³ | 43.74 |
| Space Management Limited | 87,110,058 ⁴ | 15.67 | 87,110,058 ⁴ | 14.95 |
| 公眾人士 | | | | |
| 公眾股東 | 182,554,176 | 32.83 | 182,554,176 | 31.32 |
| | <u>556,051,119⁵</u> | <u>100.00</u> | <u>582,836,833⁵</u> | <u>100.00</u> |

附註：

- 該等股權為林先生個人持有之前永久次級可換股證券，該等證券可轉換為31,465,385股股份。
- 該等股權為林先生個人持有之前永久次級可換股證券及永久次級可換股證券，該等證券可分別轉換為31,465,385股股份及26,785,714股股份。
- 林先生為Shalom Trust(為一項由林先生以財產授予人身份成立之全權信託，受託人為UBS Trustee (BVI) Limited，受益人為林先生本人、其若干家族成員及可不時加入之人士)之創辦人，Shalom Trust間接持有Media Cornerstone Limited全部已發行股本。根據證券及期貨條例，林先生被視為於全部254,921,500股股份中擁有權益。
- 該等股權包括(i)38,200,000股股份；及(ii)可轉換為48,910,058股股份之前永久次級可換股證券。林先生為Space Management Limited之唯一股東，而且根據證券及期貨條例被視為於Space Management Limited持有的全部股份及前永久次級可換股證券中擁有權益。林先生已承諾，於換股後，彼將以配售方式減持股份以遵從上市規則維持25%公眾持股量。
- 由於根據現行會計原則，永久次級可換股證券和前永久次級可換股證券於發行後被視為本公司的股本工具，因此在發行後，亦將該等證券計入總股權。為免存疑，前永久次級可換股證券已計入本公司的公眾持股量但不計入公眾持有的股權，而永久次級可換股證券於發行後將計入本公司的公眾持股量但不計入公眾持有的股權。於最後實際可行日期，已發行股份數目為475,675,676股。

董事會函件

本公司過去12個月的權益集資活動

除下文所述的集資活動外，本公司於緊接最後實際可行日期前過去12個月內並無進行任何權益集資活動。

| 公告日期 | 集資活動 | 所得款項淨額 | 所得款項淨額 擬定用途 | 所得款項是否 根據先前披露的 意向使用 |
|------------|-----------------|---------------|----------------|---------------------------|
| 2021年7月16日 | 發行永久次級 可換股證券 | 約74,700,000港元 | 本集團之一般 營運資金 | 是(未使用金額約 50,000,000港元) |

訂約方的資料

本公司

本公司為於開曼群島註冊成立之有限公司。本公司為投資控股公司，而其附屬公司主要於中國、香港、澳門及東南亞從事戶外廣告媒體發展及經營，包括機場廣告、地鐵廣告、廣告牌及大廈創意廣告。

林先生

林先生為本公司執行董事、主席、行政總裁兼控股股東。

上市規則之涵義

該協議項下擬進行之交易將會構成上市規則第14章項下本公司之須予披露交易，因為有關交易之最高適用百分比率高於5%但低於25%，故根據上市規則第14章，訂立該協議構成本公司之須予披露交易，並須遵守申報及公告規定。

董事會函件

林先生為執行董事兼其中一名控股股東，持有本公司現有已發行股本的61.62%。因此，林先生為本公司之關連人士，而根據上市規則第14A章，收購事項及認購事項各自構成本公司之關連交易，並須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會已告成立，以就收購事項及認購事項向獨立股東提供意見，並已委任獨立財務顧問，以就收購事項及認購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

除於收購事項及認購事項中擁有重大權益之林先生已就相關董事會決議案放棄投票外，概無其他董事於該等交易中擁有重大權益及已就董事會決議案放棄投票。

林先生及其聯繫人於合共373,496,943股股份(佔本公司於最後實際可行日期全部已發行股本(經計及前永久次級可換股證券)之約67.17%)中擁有實益，故須於股東特別大會上就收購事項及認購事項提呈之決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司將於2022年3月9日(星期三)上午十一時正假座香港夏慤道18號海富中心一座24樓舉行股東特別大會，會上將提呈普通決議案，以批准收購事項及認購事項及其項下擬進行之交易。林先生及其聯繫人須就股東特別大會上提呈之決議案放棄投票。

本通函隨附適用於股東特別大會的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格印列的指示將其填妥並盡快交回本公司的香港股份登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，且無論如何須於不遲於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前交回。填妥及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，並於會上投票。於股東特別大會上提呈之決議案將以投票方式進行表決。

董事會函件

推薦意見

敬請閣下垂注獨立董事委員會之推薦意見及獨立財務顧問之意見函件，兩者均載於本通函，當中載有彼等各自有關收購事項及認購事項之意見。建議獨立股東於決定在股東特別大會上如何就有關決議案投票前務請細閱該等函件。

董事會(不包括林先生，彼於收購事項及認購事項中擁有重大權益)認為，有關收購事項及認購事項之建議普通決議案符合本公司及股東之整體利益，因此推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
雅仕維傳媒集團有限公司
主席
林德興
謹啟

2022年2月18日

獨立董事委員會函件

下文為獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見函件，乃為載入本通函而編製。



Asiaray Media Group Limited 雅仕維傳媒集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1993)

敬啟者：

須予披露及關連交易 有關(1)收購物業 及 (2)發行永久次級可換股證券

吾等提述本公司致股東日期為2022年2月18日之通函(「通函」，本函件構成其中一部分)。除另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會，以考慮收購事項及認購事項及其項下擬進行之交易(包括但不限於購買目標物業、向賣方發行永久次級可換股證券以及於永久次級可換股證券所附帶之換股權獲行使後配發及發行換股股份)，以及就該協議及認購協議及其項下擬進行之交易之條款之公平性及合理性向獨立股東提供意見，並就獨立股東於股東特別大會上應如何投票作出推薦意見。百利勤金融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提供意見。

吾等謹此提請閣下垂注分別載於通函第8至33頁及第36至84頁之董事會函件及獨立財務顧問函件，以及通函各附錄所載之其他資料。

獨立董事委員會函件

經考慮收購事項及認購事項及其項下擬進行之交易之條款以及獨立財務顧問考慮之主要因素及原因後，吾等認同獨立財務顧問之意見並認為收購事項及認購事項及其項下擬進行之交易之條款符合一般商業條款，就獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准收購事項及認購事項及其項下擬進行之交易。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事

馬照祥先生

馬豪輝先生 *GBS JP*

麥嘉齡女士

謹啟

2022年2月18日

獨立財務顧問函件

以下為百利勤金融有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，乃為載入本通函而編製。



百利勤金融有限公司

香港銅鑼灣新寧道1號利園3期21樓

敬啟者：

關連交易 有關(1)收購物業 及 (2)發行永久次級可換股證券

緒言

吾等謹此提述吾等就收購事項及認購事項獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，有關詳情載於日期為2022年2月18日之通函(「通函」，本函件構成其中一部分)內的董事會函件(「董事會函件」)內。除文義另有所指外，本函件使用的詞彙與通函所界定者具相同涵義。

茲提述 貴公司日期為2021年12月13日之公告，內容有關(其中包括) 貴公司(作為買方)與 貴公司執行董事兼控股股東林先生(作為賣方)進行之收購事項。於2021年12月13日(交易時段後)， 貴公司與賣方訂立了該協議，據此，賣方有條件同意出售，而 貴公司有條件同意購買目標物業，代價為人民幣30.4百萬元(相當於37.5百萬港元)。代價將以向賣方支付現金人民幣30.4百萬元(相當於37.5百萬港元)之方式結付，而賣方須於完成後轉讓目標物業予 貴公司及/或其代名人。

獨立財務顧問函件

作為完成之其中一項先決條件，於2021年12月13日(交易時段後)，貴公司與賣方訂立了認購協議，據此，貴公司有條件同意發行，而賣方有條件同意認購本金額為37.5百萬港元的永久次級可換股證券，該證券可按初步換股價每股換股股份1.4港元(可予調整)轉換為換股股份。為免存疑，分派不會使換股價出現任何調整。假設永久次級可換股證券附帶之換股權獲按初步換股價悉數行使，合共26,785,714股換股股份將獲發行，相當於貴公司現有已發行股本之約5.6%及貴公司經換股擴大之已發行股本之約5.3%。發行永久次級可換股證券之所得款項淨額(經扣除相關開支)將約為37,000,000港元，擬用作貴公司之一般營運資金。根據貴公司現行會計原則，永久次級可換股證券將被視為股本工具，並當作儲備處理。

由於該協議項下擬進行的交易之最高適用百分比率高於5%但低於25%，故訂立該協議構成貴公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

於最後實際可行日期，目標物業由林先生100%擁有。林先生為貴公司執行董事兼其中一名控股股東，持有貴公司現有已發行股本(計及前永久次級可換股證券)之67.17%。因此，林先生為貴公司之關連人士，而收購事項及認購事項各自構成上市規則第14A章項下貴公司之關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

董事會目前由兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。由馬照祥先生、馬豪輝先生*GBS JP*及麥嘉齡女士組成之獨立董事委員會已告成立，以就收購事項及認購事項的條款對獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供意見，以及就應投票贊成還是反對將於股東特別大會上提呈的相關決議案向獨立股東提供推薦建議。獨立董事委員會已批准委任吾等為獨立財務顧問，以就該等事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立財務顧問函件

吾等與 貴公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人士並無關連，且吾等並不知悉吾等與 貴集團、賣方或彼等各自的任何主要股東、董事或主要行政人員，或彼等各自可被合理視為與吾等獨立性有關之聯繫人士之間存有任何關係或於當中擁有任何權益。過去兩年，除就於 貴公司日期為2021年3月31日的通函內披露的有關 貴公司收購目標公司之全部股權並涉及發行永久次級可換股證券之關連交易以及就於 貴公司日期為2021年9月27日的通函內披露的有關其為集資而發行永久次級可換股證券之關連交易出任 貴公司獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問外， 貴公司與吾等之間概無任何其他委聘關係。鑒於在過去兩年，吾等曾獲委任就相關交易向獨立董事委員會及獨立股東提出建議，而非向 貴公司提出建議，且概無發生任何載於第13.84條之情況，故吾等認為吾等獨立於 貴公司。除就本次委聘吾等為獨立財務顧問應付吾等的一般專業費用外，並無訂立任何安排將使吾等可據此自 貴公司或 貴公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人士收取任何費用或獲得任何利益，且吾等並不知悉有任何會影響吾等獨立性之情況存在或出現了變動。因此，吾等認為吾等符合資格就收購事項及認購事項給予獨立意見。

吾等的職責為向 閣下就(i)收購事項及認購事項是否於 貴集團之一般及日常業務過程中按正常商業條款進行；(ii)該協議及認購協議之條款對獨立股東而言是否屬公平合理，以及是否符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)獨立股東於股東特別大會上該如何就收購事項及認購事項之相關決議案投票，提供吾等之獨立意見及推薦建議。

吾等意見的基準

在達成吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等執行了吾等認為對達致吾等之意見而言屬必要之相關程序及步驟，(其中包括)審閱 貴公司提供之相關協議、文件及資料，並在一定程度上將之與相關公開資料、統計數據及市場數據、相關行業指引、規則及法規，以及 貴公司及／或董事及／或 貴集團管理層提供之資料、事實及聲明以及彼等發表之意見進行核證。經審閱之文件包括(但不限於)該協議、認購協議、 貴公司日期為2021年12月13日有關收購事項及認購事項的公告、 貴公司截至2020年12月31日止財政年度之年報(「2020年報」)、 貴公司截至2021年6月30日止六個月之中期報告(「2021中期報告」)、獨立物業估值師(「估值師」)就目標物業的估值而編製的估值報告(「估值報告」)及通函。吾等假設董事於通函內作出之所有觀點、意見、預期及意向之陳述乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或吾等獲提供之由 貴公司、其管理層及／或董事發表之意見的合理性。

董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，亦沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事實，致使通函所載之任何陳述或通函產生誤導。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對通函載列之資料以及董事和 貴集團管理層向吾等提供之資料進行任何獨立核證，亦無對 貴集團之業務及事務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

主要考慮因素

吾等於達致有關收購事項及認購事項的意見及推薦建議時，已考慮以下主要因素及理由：

1. 收購事項的背景

於2021年12月13日(交易時段後)，貴公司與賣方訂立了該協議，據此，賣方有條件同意出售，而貴公司有條件同意購買目標物業，代價為人民幣30.4百萬元(相當於37.5百萬港元)。代價將以向賣方支付現金人民幣30.4百萬元(相當於37.5百萬港元)之方式結付，而賣方須於完成後轉讓目標物業予貴公司及／或其代名人。

2. 貴集團的背景及財務資料

貴公司於開曼群島註冊成立為有限公司。貴公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要於中國、香港、澳門及東南亞從事戶外廣告媒體發展及經營，包括機場廣告、地鐵沿線廣告、廣告牌及大廈創意廣告。

下文載列摘錄自2020年報及2021中期報告，貴集團截至2020年12月31日止兩個年度及截至2020年6月30日止六個月及截至2021年6月30日止六個月的經審核財務資料概要。

獨立財務顧問函件

表1： 貴集團財務資料概要

| | 截至6月30日止六個月 | | 截至12月31日止財政年度 | |
|---------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| | 2021年 | 2020年 | 2020年 | 2019年 |
| | (未經審核) | (未經審核) | (經審核) | (經審核) |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 按分部劃分之收入 | | | | |
| 機場業務 | 379,877 | 346,901 | 692,980 | 739,282 |
| 地鐵及廣告牌業務 | 353,737 | 222,595 | 596,047 | 919,309 |
| 巴士及其他 | 250,035 | 74,167 | 268,076 | 219,770 |
| 總收入 | 983,649 | 643,663 | 1,557,103 | 1,878,361 |
| | | | | |
| 毛利 | 156,474 | 188,736 | 347,521 | 397,804 |
| | | | | |
| 期／年內虧損 | 113,667 | 47,836 | 141,409 | 108,679 |

根據2020年報，貴集團於截至2020年12月31日止年度錄得收入約1,557.1百萬港元，較截至2019年12月31日止年度之收入約1,878.4百萬港元減少約17.1%。收入減少乃主要由於COVID-19疫情影響了所有地鐵線路之贊助，導致貴集團之地鐵及廣告牌業務之收入較上年度減少了約35.2%。如上表所示，貴集團之地鐵及廣告牌業務分別佔其截至2019年及2020年12月31日止兩個年度之總收入約48.9%及38.3%，故此分部之收入減少顯著影響了貴集團之財務表現。

獨立財務顧問函件

由於 貴集團位於香港的地鐵及廣告牌業務以及機場業務收入減少，其於截至2020年12月31日止年度錄得毛利約347.5百萬港元，較2019年之毛利減少約12.6%。由於毛利減少， 貴集團之年內虧損由截至2019年12月31日止年度之約108.7百萬港元增加至截至2020年12月31日止年度之約141.4百萬港元。

與此同時，根據2021中期報告， 貴集團之總收入由截至2020年6月30日止六個月之約643.7百萬港元增加約52.8%至截至2021年6月30日止六個月之約983.6百萬港元，此乃主要由於截至2021年6月30日止六個月期間，中國經濟復甦所帶來之影響以及中國之封鎖及乘客限制放寬所致。於導致 貴集團收入增加之來源中，(i)巴士及其他分部增加約236.9%至約250.0百萬港元，此乃由於 貴集團之廣告覆蓋範圍因與九龍巴士合作而擴展至巴士站；及(ii)地鐵及廣告牌分部因中國的地鐵線路及廣告牌增加而增加約58.9%至353.7百萬港元。然而，截至2021年6月30日止六個月之毛利較截至2020年6月30日止六個月之毛利減少約32.2百萬港元或約17.1%，此乃由於就新項目(例如於截至2021年6月30日止六個月期間與九龍巴士及深圳地鐵合作)支付了特許權費用。虧損亦由截至2020年6月30日止六個月之約47.8百萬港元增加至截至2021年6月30日止六個月之約113.7百萬港元，此乃由於銷售及市場推廣開支、行政開支及財務開支增加。

獨立財務顧問函件

與此同時，摘錄自2020年報及2021中期報告，貴集團於2020年12月31日及2021年6月30日之綜合資產及負債概要如下：

表2： 貴集團財務狀況概要

| | 於2021年 6月30日 (未經審核) 千港元 | 於2020年 12月31日 (經審核) 千港元 |
|-------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 資產總值 | | |
| — 非流動資產 | 4,803,128 | 3,849,815 |
| — 流動資產 | 1,338,565 | 1,427,468 |
| 負債總值 | | |
| — 非流動負債 | 3,864,772 | 3,160,000 |
| — 流動負債 | 1,879,547 | 1,742,531 |
| 流動負債淨值 | 540,982 | 315,063 |
| 資產淨值 | 397,374 | 374,752 |
| 貴公司擁有人應佔權益 | <u>310,117</u> | <u>295,021</u> |

於2021年6月30日，貴集團之非流動資產約為4,803.1百萬港元，較2020年12月31日之非流動資產增加約24.8%。同日，貴集團之非流動資產主要由(i)約4,258.7百萬港元之使用權資產；及(ii)約243.4百萬港元之遞延所得稅資產組成。於2021年6月30日，貴集團之流動資產約為1,338.6百萬港元，主要由(i)約972.1百萬港元之貿易及其他應收款項；及(ii)約360.4百萬港元之現金及現金等價物以及受限制現金組成。

獨立財務顧問函件

於2021年6月30日，貴集團之非流動負債約為3,864.8百萬港元，較2020年之非流動負債增加約22.3%。同日，貴集團之非流動負債主要由約3,729.2百萬港元並須於一年後支付之租賃負債組成。於2021年6月30日，貴集團之流動負債約為1,879.5百萬港元，主要由(i)約1,320.4百萬港元並須於一年內支付之租賃負債；及(ii)約253.0百萬港元之貿易及其他應付款項組成。

3. 目標物業及賣方的背景

於最後實際可行日期，目標物業由賣方林先生100%擁有。林先生為貴公司之執行董事兼其中一名控股股東，持有貴公司現有已發行股本(計及前永久次級可換股證券)之67.17%。

目標物業位於中國珠海市香洲區九洲大道中1009號鈺海環球金融中心2901、2902、2903及2904室，目前受按揭所限，惟將於完成或之前獲解除。

根據估值報告，目標物業於2021年11月30日價值人民幣30.4百萬元(相當於37.5百萬港元)。

4. 收購事項的理由及裨益

4.1. 貴集團之發展計劃

誠如董事會函件內「收購事項及認購事項的理由及裨益以及認購事項所得款項之用途」一節所述，貴集團自2018年12月起一直租賃目標物業，作為其於中國珠海的辦公室物業。考慮到貴集團的業務規模，租賃有關物業對貴集團營運而言屬必要。完成後，貴集團將不再需要就目標物業向賣方支付月租，而假設訂約方續租且租金維持不變，貴集團日後每年將可節省人民幣0.94百萬元。

根據吾等對 貴公司2020年報及2021中期報告之審閱，吾等察悉 貴集團於中國擁有一個多元化及強大的商業網絡，不單覆蓋地鐵線路，亦包括國際及國內機場。例如，於2021年上半年度， 貴集團獲授獨家代理經營權，可於若干深圳及北京地鐵線路上使用及營運其廣告及媒體資源。為支持 貴集團於中國廣告市場作進一步發展，吾等得悉 貴集團認為於珠海購置長期辦公室能增加其收益及其於中國之知名度。與此同時， 貴集團可節省其日後就目標物業支付之租金開支，並分配該等資金至可產生更多回報予股東之投資機會。

4.2. 貴集團之財務資源

另一方面，根據吾等對2021中期報告之審閱，吾等察悉儘管 貴集團於2021年6月30日擁有約325.3百萬港元之現金及現金等價物，其亦有約1,320.4百萬港元並須於一年內結付之租賃負債。因此，吾等得悉 貴公司欲保留其現有一般營運資金作營運及償付負債之用。為確保其擁有充足現金資源儲備以於未來最少12個月內履行其財務責任及資助其營運活動，吾等認為訂立該協議及認購協議(兩者不可分割)屬公平合理，此乃由於 貴集團於償付不設到期日的永久次級可換股證券前並無即時現金流出。與此同時，根據永久次級可換股證券的條款， 貴公司可全權酌情選擇延遲分派，而分派不大可能會對 貴集團造成任何現金流出壓力，因此 貴集團將能夠更靈活地管理其現金資源。

4.3. 交易之時機

誠如本函件「有關永久次級可換股證券主要條款之評估」一節內「回顧期間之股價變動」分節所述，由於股價於回顧期間處於低位，而換股股份之換股價乃按股份最近期之收市價釐定，故林先生可以於回顧期間錄得之較低股價進一步收購5.3%之股份。吾等已就收購事項及認購事項之時機查詢董事，並得悉董事並不知悉導致股價於回顧期間(尤其是2021年5月至8月)下跌之任何具體理由。有鑒於此，吾等將回顧期間之股價變動與同期之恒生指數股價變動進行了比較，並發現兩者於2021年皆呈現相似下跌趨勢。因此，吾等認為回顧期間之股價表現於很大程度上反映了整體市場之下跌趨勢，而貴公司並不能控制該趨勢，亦不應因該趨勢而不作出所需之商業決策。吾等亦得悉儘管董事已考慮按近期較低之股價進行收購事項及認購事項將帶來之影響，但是收購事項及認購事項乃主要為了貴集團之發展計劃及財務資源訂立，而非因股價訂立。此外，誠如下文「其他籌資／融資選項」以及「永久次級可換股證券獲行使後可能造成之股權攤薄影響」兩節所述，認購事項為貴公司現階段最佳之選擇，與其他籌資／融資選項相比，可間接地為收購事項提供資金。

鑒於貴公司於最新財政年度出現虧損，加上COVID-19及其變種病毒持續影響經濟，以及難以估計股價於日後之表現，吾等同樣認為難以等待將於換股後對公眾股權造成較小攤薄影響之「好」時機進行收購事項及認購事項，或判斷何時為「好」時機。因此，吾等認為不管股價於日後之表現如何，按貴公司現時之發展計劃及財務資源訂立之收購事項及認購事項均屬商業合理。

4.4. 章節結論

由於該協議及認購協議項下擬進行之交易將(i)支持 貴集團於中國廣告市場推廣之策略性擴展；(ii)透過減少 貴集團之租金開支惠及其營運狀況；(iii)擴充 貴集團之資產組合，且由於目標物業將作為 貴公司之資產入賬而永久次級可換股證券將根據 貴公司現行會計原則作為股本工具入賬，故將不會錄得金融負債；及(iv)由於應收賣方之永久次級可換股證券認購費將抵銷 貴公司之應付代價， 貴公司不須作出即時現金流出，故 貴集團可更靈活地管理其財務及現金流狀況，以及使用其現有資金支持 貴集團之營運或適時把握投資機會，再加上不管股價於日後之表現如何，按 貴公司現時之發展計劃及財務資源訂立之收購事項及認購事項均屬商業合理，因此吾等認為訂立該協議及認購協議對獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

5. 該協議

5.1. 主體事項

根據該協議，賣方有條件同意出售，而 貴公司有條件同意購買目標物業。目標物業目前受按揭所限，惟將於完成或之前獲解除。

5.2. 代價

目標物業之代價為人民幣30.4百萬元(相當於37.5百萬港元)，並將以向賣方支付現金人民幣30.4百萬元(相當於37.5百萬港元)之方式結付，而賣方須於完成後轉讓目標物業予 貴公司或其代名人。

代價乃 貴公司與賣方經參考估值師於2021年11月30日根據市場法釐定之目標物業初步估值人民幣30.4百萬元(相當於37.5百萬港元)後，公平磋商釐定。

5.3. 先決條件

完成須待該協議簽署後180日屆滿或之前達成以下條件後方告落實：

- (1) 董事會通過決議案批准該協議及其項下擬進行之交易，包括發行永久次級可換股證券及於永久次級可換股證券附帶之換股權獲行使時配發及發行換股股份；
- (2) 貴公司信納有關目標物業所有方面之盡職審查結果並已書面通知賣方或其律師；
- (3) 貴公司已接獲 貴公司認可之獨立估值師發出之估值報告，當中根據 貴公司可能接納之方法、假設、標準及其他條款顯示目標物業價值不少於人民幣30.4百萬元(相等於37.5百萬港元)；
- (4) 目標物業的按揭已全部解除；
- (5) 獨立股東已於股東特別大會上批准該協議及其項下擬進行的交易；
- (6) 該協議及其項下擬進行之交易符合 貴公司之組織章程細則及適用法律、規則及規例(包括上市規則)之規定；
- (7) 聯交所上市委員會已批准於永久次級可換股證券附帶的換股權獲行使後將予發行的換股股份上市及買賣；
- (8) 賣方作出之聲明、保證及承諾於完成時(猶如在完成時再次作出)及由該協議日期至完成日期期間之任何時間基本上仍屬真確；及

(9) 賣方已簽署認購協議以認購37.5百萬港元的永久次級可換股證券。

貴公司可藉向賣方發出書面通知隨時豁免上述任何或全部先決條件，惟第(5)條、第(6)條及第(7)條除外。倘上述所有先決條件於簽署該協議後180日屆滿或之前仍未獲達成或獲豁免，該協議將停止及終止，且任何一方毋須對另一方承擔任何義務及責任，惟任何事前違約則除外。

6. 有關該協議主要條款之評估

6.1. 代價

為評估代價是否公平合理，吾等已審閱及考慮目標物業於2021年11月30日之初步估值人民幣30.4百萬元(相當於37.5百萬港元)，而代價與該估值一致。

吾等已按照上市規則第13.80條附註1(d)及企業融資顧問操守守則第5.3段的規定進行有關估值報告的工作，包括(i)評估估值師估算類似目標物業的物業的經驗；(ii)獲取估值師就其他物業估值的往績記錄資料；(iii)查詢估值師與貴集團及賣方的現時及過往關係；(iv)審閱估值師對目標物業進行估值的委聘條款，特別是其工作範圍；及(v)與估值師討論彼等於估值報告採納的基礎、方法及假設。

(i) 估值師

於評估目標物業估值是否公平合理時，吾等已審閱由估值師編製之估值報告。吾等得悉林澤民先生為估值師之顧問及估值報告之簽署者，彼於香港、中國及亞太地區擁有逾15年物業估值經驗。林澤民先生為(其中包括)英國皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會會員、根據香港測量師註冊條例(第417章)註冊的專業測量師(產業測量)及澳大利亞房地產研究所會員及執業評估師。吾等已取得估值師估值其他物業的往績資記錄料，並察悉估值師曾於中國擔任類似物業的估值師，因此，吾等認為估值師及林澤民先生有資格、有經驗及有能力進行物業估值，並就目標物業的估值提供可靠意見。

吾等亦已向估值師查詢彼是否獨立於 貴集團及訂約方，並獲告知估值師乃 貴集團及其關連人士之獨立第三方。估值師亦向吾等確認，彼等並不知悉彼等與 貴集團或任何其他人士之間存有將被合理地視為會影響彼等擔任 貴公司獨立估值師之獨立性的任何關係或利益。估值師向吾等確認，除就委聘彼等進行估值而應付彼等之一般專業費用外，概不存在任何安排致使彼等可自 貴集團及其聯繫人收取任何費用或利益。

此外，吾等亦從 貴公司與估值師訂立的聘用函中得悉，工作範圍足以讓估值師達致所需意見，且工作範圍並無任何可能會對估值師在估值報告中作出的保證程度造成不利影響的限制。

(ii) 估值基準

吾等已審閱估值報告，並得悉估值報告乃按市值，並根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2020年版本)及國際評估標準委員會頒佈之國際評估標準(「國際評估標準」)編製。

根據估值報告，市值之定義為「經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期以公平交易方式就資產或負債進行交易之估計金額」。由於吾等並無注意到致使吾等相信估值報告並非按合理基準編製之任何不尋常事宜，故吾等認為估值公平地展示了目標物業之市值，並為吾等構成公平合理基準，以進一步評估代價。

(iii) 估值方法

吾等已與估值師就彼等於2021年11月30日估值目標物業時採用之方法進行討論，並得悉彼等採用了市場法，即假設於現有狀態下交吉出售，及參考了於相關市場上可獲得之可比較出售資料。估值師亦已就該物業及可比較物業於樓層上之不同作出合適的調整，有關詳情將於下文進一步討論。

根據吾等與估值師之面談，吾等得悉有關中國物業市場之可比較物業的所得資料大部分為向大眾公開之資料。估值師認為市場法為最可取的方法，此乃由於該方法能提供更客觀的結果。由於大眾一般認為就相似物業支付之價格為釐定價值之最佳理據，因此市場法為於成熟市場中獲廣泛採用之物業估值方法。

目標物業的估值乃以案頭形式進行。通過與估值師面談，吾等察悉估值師在採用市場法估算目標物業的價值時，彼識別及分析了多個可比較出售資料，並作出調整，以計及任何質量和數量差異。鑒於房地產物業的性質各異，該等質量和數量差異可能會影響目標物業可能達致的價格。通過與估值師討論，吾等知悉可比較出售資料的數據及資料主要源自不同的物業代理網站。篩選條件包括：(i)可比較物業應位於同一幢大廈(即中國珠海市香洲區鈺海環球金融中心)並處於相同發展環境；及(ii)公開出售資料之可查閱日期須為以估值日期為止之一年內。吾等審閱後，得悉估值師識別了五個可比較物業(「可比較物業」)，其中四個位於中層(即13至24樓)，一個與位於29樓之目標物業一樣位於高層(即25至36樓)。估值師確認，就彼所深知，由於使用同一幢大廈內其他物業一年內的出售資料為慣常做法，故可比較物業屬詳盡列表。由於目標物業位於29樓(即高層)，且估值師已確認高層之可比較物業較低層之可比較物業擁有較高之單位價格。吾等亦得悉估值師已為低層之可比較物業額外加值，以就目標物業與可比較物業於樓層上之不同作出適合之調整。由於高層單位之景色較好，故通常比低層單位高價，因此吾等認為該調整屬公平合理。

鑒於(i)中國物業市場活躍及資料公開；(ii)可比較物業位於目標物業所在之大廈；及(iii)可比較物業之出售資料均於近期刊發且各物業間之資料並無太大偏差，因此吾等認為可比較物業之篩選及數目均屬公平合理，並足以為目標物業的估值提供良好和客觀的基準，而市場法亦適用於有關估值。

此外，吾等得悉可比較物業不僅位於目標物業所在之大廈，亦擁有與其相似之格局，故條件與目標物業之條件相似。根據吾等之審閱，可比較物業之經調整單位價格介乎約每平方米人民幣29,500元至人民幣31,200元。吾等進一步在不考慮樓層之情況下，就鈺海環球金融中心物業之一般售價進行了獨立調查，並得悉在2021年12月16日該大廈之單位價格約為每平方米人民幣31,000元¹，而估值師在對目標物業進行估值時釐定了單位價格約為每平方米人民幣30,800元，與一般售價相約。因此，吾等認為估值師於2021年11月30日將目標物業之有關經分析單位價格乘以其各自面積，並得出目標物業總估值為人民幣30.4百萬元(相等於約37.5百萬港元)之結果屬公平合理。

(iv) 估值假設

根據估值報告，目標物業之估值乃假設目標物業在公開市場出售，且無遞延條款合約、租回、合營企業、管理協議或任何可影響目標物業價值之類似安排。此外，估值師並無就所估值之目標物業的任何抵押、按揭或欠款或出售或購買時可能招致的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，估值師亦假設目標物業並無可能影響目標物業價值的產權負擔、限制及開支。吾等從估值師得悉，進行物業估值時，通常會採納該等假設。鑒於吾等認為以與估值公開市場上其他類似物業相同之方式估值目標物業屬客觀及恰當，且吾等並無察悉任何重大事項，因此吾等認為該等估值假設屬公平合理。

¹ 請參閱網易網站<http://zh.house.163.com/21/1216/08/GRAT7DVE022198ES.html>

另一方面，自2021年11月30日起，估值師一直在面對由COVID-19疫情引起的一系列前所未見的情況，並於2021年11月透過實時視像通話考察了目標物業。估值師並無察悉任何嚴重的瑕疵，並假設目標物業於估值日期處於結構良好的狀態。根據估值師，於估值日期，物業市場大致上已於COVID-19疫情的影響下重新開始運作，惟建議仍應極度謹慎地密切審閱估值。根據吾等與估值師之討論，吾等得悉儘管估值師並不擬就目標物業於2021年11月30日後任何日子之市價提供意見，彼等於2021年11月30日認為估值報告對目標物業之市價而言仍屬合適的參考資料。

由於吾等並無察悉顯示相關假設及因素在最後實際可行日期已發生變化之任何重大事項，因此吾等仍然認為估值報告以及相關基準、方法及假設屬恰當，且估值報告乃對釐定目標物業的價值而言為合適的參考資料。

(v) 本節結論

鑒於代價相當於估值報告中目標物業於2021年11月30日的初步估值約37.5百萬港元，吾等認為代價乃按正常商業條款計算，屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

6.2. 有關該協議的評估

於評估該協議之其他條款(包括但不限於先決條件、完成及保證)是否屬公平合理時，吾等已將其與於聯交所上市之其他公司進行之收購交易作比較。審閱後，吾等認為該協議之其餘條款為正常買賣協議之標準條款。

由於該協議之條款及條件乃經 貴公司與賣方公平磋商後釐定，並根據正常商業條款協定，吾等認為及同意董事認為該協議之條款為正常商業條款，且就獨立股東而言屬公平合理。

7. 認購協議

7.1. 主體事項

於達成下文「認購協議的條件」一節所載之條件後，貴公司同意發行，而林先生同意以面值37.5百萬港元認購本金額為37.5百萬港元之永久次級可換股證券，該證券可轉換為換股股份，初步換股價為每股換股股份1.4港元（可予調整）。為免存疑，分派不會使換股價出現任何調整。

換股價乃 貴公司與林先生經考慮股份於認購協議日期前5個交易日、10個交易日、30個交易日、60個交易日及90個交易日之平均收市價後，公平磋商釐定。換股價指：

- (i) 較股份於最後交易日聯交所所報收市價每股1.30港元溢價約7.7%；
- (ii) 較股份於以最後交易日(包括該日)為止之5個交易日之平均收市價約每股1.30港元溢價約7.7%；
- (iii) 較股份於以最後交易日(包括該日)為止之10個交易日之平均收市價約每股1.29港元溢價約8.5%；
- (iv) 較股份於以最後交易日(包括該日)為止之30個交易日之平均收市價約每股1.30港元溢價約7.7%；
- (v) 較股份於以最後交易日(包括該日)為止之60個交易日之平均收市價約每股1.32港元溢價約6.0%；
- (vi) 較股份於以最後交易日(包括該日)為止之90個交易日之平均收市價約每股1.35港元溢價約3.7%；

(vii) 較未經審核每股資產淨值(「每股資產淨值」)約0.83港元溢價約68.7%，此乃按 貴公司2021中期報告所載之於2021年6月30日約為397,000,000港元之未經審核資產淨值除以 貴公司於2021年6月30日合共475,675,676股已發行股份計算；及

(viii) 較股份於最後實際可行日期聯交所所報收市價每股1.75港元折讓約20.0%。

假設永久次級可換股證券附帶之換股權獲按初步換股價悉數行使，可發行合共26,785,714股換股股份，相當於 貴公司現有已發行股本之約5.6%及 貴公司經換股擴大之已發行股本之約5.3%。

貴公司將於股東特別大會上提呈股東決議案，向獨立股東尋求特別授權，以配發及發行換股股份。

7.2. 認購協議的條件

完成須待於2022年9月30日或之前(或 貴公司與林先生可能協議之其他日期)達成下列條件，方告作實：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上批准認購協議及其項下擬進行之交易；
- (b) 聯交所之上市委員會批准換股股份上市及買賣；及
- (c) 完成該協議。

倘上述任何先決條件於2022年9月30日或之前(或 貴公司與林先生可能協議之其他日期)仍未獲達成，認購協議將會終止並告無效及失效，且任何訂約方不得就任何成本或損失向另一方提出任何申索(任何先前違約者除外)。

獨立財務顧問函件

當上述先決條件均獲達成後，完成將於2022年9月30日或之前(或 貴公司與林先生可能書面協議之其他日期)落實。林先生須就永久次級可換股證券向 貴公司支付本金額37.5百萬港元。

7.3. 保證及承諾

貴公司已根據認購協議向林先生作出慣常保證及承諾。有關詳情可於董事會函件中「保證及承諾」一節內查閱。

7.4. 永久次級可換股證券的主要條款

永久次級可換股證券之主要條款乃 貴公司與林先生經公平磋商後釐定，概述如下：

- 發行價 : 永久次級可換股證券本金額之100%
- 形式 : 永久次級可換股證券將以記名形式發行。
- 到期日 : 無到期日。
- 地位及後償情況 : 永久次級可換股證券構成 貴公司之直接、無抵押及後償責任，且彼此之間享有同等地位，並無任何優先權或先後之分。

倘 貴公司清盤，則永久次級可換股證券持有人的權利及申索：

- (1) 應優先於就 貴公司任何股本類別提出申索之人士；
- (2) 付款權利次於 貴公司所有其他現時及未來優先及後償債權人之申索；及
- (3) 彼此之間及與平權證券持有人的申索享有同等地位。

獨立財務顧問函件

分派 : 永久次級可換股證券賦予權利，在符合永久次級可換股證券條款之情況下，可自發行永久次級可換股證券日期(包括該日)起，按應付分派率於每季結束時收取分派(「分派」)，即於每年的3月31日、6月30日、9月30日及12月31日(「分派支付日期」)。

為免存疑，分派中概無部份可轉換為換股股份以代替付款。

分派率 : 每年永久次級可換股證券任何尚未轉換本金額之3.5% (「分派率」)

可選擇延期分派 : 貴公司可全權酌情根據永久次級可換股證券之條款選擇延期分派。延期分派將不計息。貴公司可選擇延期分派之次數不受限制。

換股價 : 初步為每股換股股份1.4港元，可按永久次級可換股證券之條款予以調整，包括但不限於因合併、分拆或重新分類、盈利或儲備資本化、資本分派、供股或發行購股權、認股權證或其他可認購、購買或另行獲取任何股份之權利而更改股份之面值。

換股股份 : 貴公司於永久次級可換股證券獲悉數轉換時將按初步換股價配發及發行26,785,714股換股股份。

獨立財務顧問函件

換股期 : 永久次級可換股證券可於永久次級可換股證券之發行日期後隨時轉換為換股股份，惟須符合永久次級可換股證券之條款所訂明的相關條款。

換股限制 : 倘 貴公司緊隨換股後將違反上市規則或公司收購、合併及股份回購守則，則永久次級可換股證券持有人概不得行使換股權(或即使已發出轉換通知行使， 貴公司亦無責任發行任何換股股份，並可視有關轉換通知為無效)。

零碎股份 : 換股時產生之零碎股份將不予發行，亦不會就此作出現金調整。

儘管上文所述，倘在永久次級可換股證券章程日期後因法律實施或其他原因導致進行股份合併或重新分類的話， 貴公司將於換股時，支付一筆現金款項，金額相當於行使換股權時存入之證書所代表的及與前述任何未發行零碎股份所對應的永久次級可換股證券相關部份本金額(倘金額超過100港元)。

投票 : 永久次級可換股證券持有人不會僅因其身為永久次級可換股證券持有人而有權收取 貴公司股東大會通告、出席有關大會或於會上投票。

獨立財務顧問函件

- 可轉讓性** : 受限於永久次級可換股證券之條款，永久次級可換股證券可予轉讓，方式為將就該等永久次級可換股證券發出之證書，連同經填妥及簽署之轉讓表格(協定格式載於永久次級可換股證券之條款)，交付至 貴公司註冊辦事處。除非及直至(a) 貴公司已就該轉讓發出其書面同意書(該同意書不得無理拒絕)；及(b)有關轉讓已獲記入永久次級可換股證券持有人名冊，否則永久次級可換股證券之轉讓將為無效。
- 贖回權** : 貴公司可選擇於任何分派支付日期，按將予贖回永久次級可換股證券未轉換本金額面值，加上截至該日應計分派之100%或50%(視情況而定)，每次贖回永久次級可換股證券本金額之100%或50%。
- 上市** : 貴公司將不會申請永久次級可換股證券在聯交所上市。 貴公司將向上市委員會申請批准換股股份上市及買賣。

8. 有關永久次級可換股證券主要條款之評估

評估永久次級可換股證券主要條款是否公平合理時，吾等已考慮(i) 2020年12月1日(即於認購協議日期前約12個月期間)起直至最後交易日(包括當日)(「回顧期間」)聯交所所報股份每日收市價；及(ii)與於聯交所主板上市的公司近期發行的永久可換股證券的比較。吾等認為認購協議日期前約12個月之抽樣期屬充份，因為此將展示最後交易日前股份近期價格表現之整體概覽，以供吾等對股份過往收市價和換股價進行分析。

8.1. 回顧期間之股價變動

以下載列回顧期間股份收市價對比換股價的變動：

圖表：股份於回顧期間的過往收市價



資料來源：聯交所網站

如上圖所示，股份於回顧期間的收市價介乎每股1.13港元至每股4.49港元，而股份平均收市價約為每股2.43港元。因此，每股1.40港元之換股價屬回顧期間的股份收市價範圍內，但較回顧期間股份平均收市價折讓約42.4%。另一方面，換股價較股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股1.30港元溢價約7.7%。

獨立財務顧問函件

吾等察悉，換股價較股份於回顧期間平均收市價折讓約42.4%屬相對較高的比率，惟吾等認為，上述比較不足以展示事情的全貌。按上圖所示，股價於回顧期間大幅下跌。就此，吾等得悉，貴公司於2020年12月9日宣佈其獲授予可於由昆明地鐵營運之昆明地鐵3號線內使用及營運其廣告及媒體資源之經營權後，股價由2020年12月9日的每股4.15港元開始升至2021年12月30日的每股4.49港元，為回顧期間股份最高收市價。然而，或許由於沒有其他正面消息，股價無法維持新高水平，自2021年1月開始下滑，於2021年1月8日貴公司宣佈作出本金額最高為200百萬港元之承諾定期貸款融資時，股價跌至每股3.67港元。股價持續向下，尤其是貴集團刊發截至2020年12月31日止年度全年業績以及於2021年8月8日刊發盈利警告公告後，其中載列貴集團年度虧損增加。股價於2021年8月19日降至每股1.30港元，隨後於最後交易日之前的期間在相若水平波動。

鑒於股價於回顧期間驟降，吾等相信，將股份近期收市價與換股價相比會較為相關。倘將回顧期間分為四段期間(即2020年12月1日至2021年2月28日、2021年3月1日至2021年5月31日、2021年6月1日至2021年8月31日以及2021年9月1日至最後交易日)，股份於第一、第二、第三及第四段期間的平均收市價分別為3.84港元、2.97港元、1.79港元及1.32港元。據此，儘管換股價較股份回顧期間早段平均收市價有所折讓，惟亦較股份於最後交易日前約三個月期間的平均收市溢價約6.06%。

經考慮換股價較(i)股份於最後交易日的收市價有所溢價；及(ii)股份於截至最後交易日(包括該日)止前5個、10個、30個、60個及90個交易日的平均收市價有所溢價，吾等認為，換股價對獨立股東而言屬公平合理，因為換股價較股份現時市價更為優勝。

8.2. 與其他永久可換股證券的比較

為進一步評估永久次級可換股證券的條款是否公平合理，吾等已將永久次級可換股證券與於聯交所主板上市的其他公司自2017年1月1日至最後交易日(包括該日)期間發行的永久可換股證券(向投資者／認購方授出認沽期權的交易除外，因為永久次級可換股證券僅可由 貴公司選擇贖回)作比較。吾等察悉儘管於聯交所上市的公司發行了頗多可換股債券／票據，該等可換股債券／票據並非永久，亦可能無法為永久可換股證券的主要條款(尤其是其不設到期日及固定贖回日期之條款)提供洞見。更重要的是，由於永久次級可換股證券將根據 貴公司現行會計原則入賬為股本工具，而可換股債券／票據則大多入賬為金融負債，故吾等認為將兩者比較並不合適。

吾等亦察悉大部份永久可換股證券均由銀行如滙豐控股有限公司(「滙豐」)及渣打集團有限公司(「渣打」)發行，吾等認為有關該等發行的事實與情況與 貴公司發行的事實與情況大有不同。雖然永久次級可換股證券賦予認購人權利，可於永久次級可換股證券的發行日期後任何時間將彼等的任何永久次級可換股證券轉換為換股股份，相比之下，滙豐及渣打發行的永久可換股證券之持有人則無權自行決定轉換彼等的永久可換股證券，因為該等由銀行發行的永久可換股證券會於轉換觸發事件發生時自動轉換，即銀行核心股權資本與其風險加權資產總值之比率低於7.0%時。此外，吾等察悉該等永久可換股證券的換股價通常較發行人各自於聯交所的最後收市價大幅折讓(其中13隻之平均折讓率高於30%)。因此，吾等認為，就分析永久次級可換股證券的條款是否公平合理而言，將銀行發行的該等永久可換股證券與永久次級可換股證券進行比較意義不大，然而載入有關內容會令永久次級可換股證券的條款在兩者的比較下更顯有利。²吾等將其自可資比較發行項目的名單上剔除後，識別出四宗永久可換股證券可資比較發行(統稱「可資比較對象」)。

² 於2019年，滙豐並無發行任何永久可換股證券。下列為滙豐於2017年、2018年、2020年及2021年發行的永久可換股證券：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0516/ltn20170516160_c.pdf ;
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0606/ltn20170606837_c.pdf ;
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0630/ltn20170630673_c.pdf ;
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0320/ltn20180320044_c.pdf ;
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0920/ltn20180920818_c.pdf ;
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0921/ltn20180921066_c.pdf ;
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/1211/2020121100036_c.pdf ; 及
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0303/2021030300044_c.pdf

下列為渣打集團有限公司自2017年至最後交易日發行的永久可換股證券：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0112/ltn20170112684_c.pdf ;
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0628/ltn201906281202_c.pdf ;
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0703/ltn201907031730.pdf> ;
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0618/2020061800046_c.pdf ;
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0106/2021010600056_c.pdf ; 及
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0811/2021081100058_c.pdf

獨立財務顧問函件

吾等確認，可資比較對象名單為詳細名單。吾等亦認為，此等永久可換股證券的回顧期間屬適當，足以掌握相關可資比較對象及其特點，提供現行市況及氛圍下市場慣例的一般參照。然而，鑒於可資比較對象與貴集團的業務性質、財務狀況及表現、市值及發行永久可換股證券的理由以及彼等各自的資金需求存在差異，吾等認為可資比較對象未必為永久次級可換股證券的貼切及代表性參考對象，惟可資比較對象仍為永久可換股證券一般條款及條件之公平市場參考資料。此外，鑒於吾等之分析中僅有四個可資比較對象，吾等認為有關可資比較分析僅可作為額外參考，而非釐定永久次級可換股證券條款是否公平合理的主要因素。

表 3：可資比較對象的主要條款

| 發行人 (股份代號) | 公告日期 | 初步換股價 | 最後 交易日/ 協議日期 (包括該日)止 最後5個 交易日之 平均收市價 | 溢價/ (折讓)(%) | 淨值溢價/ (折讓)(%) | 初步年度 分派率(%) | 分派條款/ 上市狀況 | 由資產抵押的 永久可換股證券 | 贖回條款 | 轉換條款 |
|----------------------------------|-------------|---------|--|-----------------|------------------|----------------|------------------------------|-------------------|--|---|
| 豐盛服務集團有限公司 (331)「 <u>豐盛</u> 」 | 2019年11月14日 | 3.226港元 | 最後交易日/ 協議日期 (包括該日)止 最後5個 交易日之 平均收市價 | 0.00 (折讓)(%) | 87.56 (折讓)(%) | 6.00 | 每季度，可延期/ 換股股份 不會於聯交所上市 | 否 | 選擇性贖回：發行人可選擇 於發行日期起滿10年後隨 時贖回全部或部份可換股 證券，方法為事先向可換 股證券持有人發出不少於 10天的書面通知。 | 持有人可於發行日期起十年內任 何時間將其永久可換股證券轉 換為股份，以兌換可換股證券。 |

獨立財務顧問函件

載截至
最後交易日/
協議日期
(包括該日)止

最後5個
交易日之
平均收市價
溢價/
(折讓)(%)

載最近期
呈報之每股資產
淨值溢價/
(折讓)(%)

由資產抵押的
永久可換股證券

初步年度
分派率(%)

分派條款/
上市狀況

轉換條款

贖回條款

發行人
(股份代號)

公告日期

初步換股價

收市價溢價/
(折讓)(%)

平均收市價
溢價/
(折讓)(%)

淨值溢價/
(折讓)(%)

初步年度
分派率(%)

分派條款/
上市狀況

由資產抵押的
永久可換股證券

贖回條款

轉換條款

建發國際投資集團有限
公司(1908) (「建發」)

2018年9月7日

8.50港元

28.98

28.21

141.83 (附註3)

4.25

每年,可延期/
換股股份

否

選擇性贖回:發行人可選擇
於發行日期起滿三年之日
或於發行日期起計三年後
的任何分派付款日期按選
擇性贖回(連同所有未償
付分派)悉數贖回。

轉換條款

持有人將於發行日期起五年內任
何時間將其永久可換股證券轉
換為股份。自發行日期起五年
後,持有人將被視為已喪失據
此的換股權。持有人所轉換永
久可換股證券的數目僅可為不
會導致發行人於轉換後未能符
合上市規則下的最低公眾持股
量要求的數目。

獨立財務顧問函件

| 發行人 (股份代號) | 公告日期 | 初步換股價 | 軟最後 交易日/ 協議日期 收市價溢價/ (折讓)(%) | 軟最後 交易日之 平均收市價 溢價/ (折讓)(%) | 軟最近期 呈報之每股資產 淨值溢價/ (折讓)(%) | 初步年度 分派率(%) | 分派條款/ 上市狀況 | 由資產抵押的 永久可換股證券 | 贖回條款 | 轉換條款 |
|----------------------------|------------|--------|--|--|-------------------------------------|----------------------|----------------------------------|-------------------|--|--|
| 勒泰商業地產有限公司 (112) (「勒泰」) | 2018年3月20日 | 4.50港元 | (7.20) | (1.90) | 269.00/附註4) | 2.00(首五年， 隨後並無利息) | 每年，可延期至最長10 年/換股股份將於聯交 所上市 | 否 | 選擇性贖回：發行人可選擇 事先向可換股證券持有 人發出不少於10天書面通 知，按通知上指明的建議 總額以可換股證券的本金 額100%贖回全部或部份可 換股證券。 | 持有人可於發行日期起十年內任 何時間將其永久可換股證券轉 換為股份，以兌換可換股證券 全部或部份未轉換本金額。 |

獨立財務顧問函件

載截至

最後交易日／

協議日期

(包括該日)止

最後5個

交易日之

平均收市價

溢價／

(折讓)(%)

初步換股價

公告日期

分派率(%)

分派率(%)

淨值溢價／

(折讓)(%)

由資產抵押的

永久可換股證券

贖回條款

轉換條款

選擇性贖回；在觸發事件發

生後任何時間，發行人可

選擇透過向受託人和主要

代理人發出不少於30/45天，以及向永

久可換股證券持有人發出

不可撤銷書面通知，按本

金額贖回全部但並非部分。

在該等通知期滿時，發行人

有義務在相關催繳日期或

釐定贖回日期按本金額贖

回永久可換股證券。

有關觸發事件的詳情，請參

閱中芯日期為2017年11月

29日的公告。

載最後

交易日／

協議日期

平均收市價

溢價／

(折讓)(%)

初步換股價

公告日期

分派率(%)

分派率(%)

淨值溢價／

(折讓)(%)

由資產抵押的

永久可換股證券

贖回條款

轉換條款

選擇性贖回；在觸發事件發

生後任何時間，發行人可

選擇透過向受託人和主要

代理人發出不少於30/45天，以及向永

久可換股證券持有人發出

不可撤銷書面通知，按本

金額贖回全部但並非部分。

在該等通知期滿時，發行人

有義務在相關催繳日期或

釐定贖回日期按本金額贖

回永久可換股證券。

有關觸發事件的詳情，請參

閱中芯日期為2017年11月

29日的公告。

載最後

交易日／

協議日期

平均收市價

溢價／

(折讓)(%)

初步換股價

公告日期

分派率(%)

分派率(%)

淨值溢價／

(折讓)(%)

由資產抵押的

永久可換股證券

贖回條款

轉換條款

選擇性贖回；在觸發事件發

生後任何時間，發行人可

選擇透過向受託人和主要

代理人發出不少於30/45天，以及向永

久可換股證券持有人發出

不可撤銷書面通知，按本

金額贖回全部但並非部分。

在該等通知期滿時，發行人

有義務在相關催繳日期或

釐定贖回日期按本金額贖

回永久可換股證券。

有關觸發事件的詳情，請參

閱中芯日期為2017年11月

29日的公告。

載最後

交易日／

協議日期

平均收市價

溢價／

(折讓)(%)

初步換股價

公告日期

分派率(%)

分派率(%)

淨值溢價／

(折讓)(%)

由資產抵押的

永久可換股證券

贖回條款

轉換條款

選擇性贖回；在觸發事件發

生後任何時間，發行人可

選擇透過向受託人和主要

代理人發出不少於30/45天，以及向永

久可換股證券持有人發出

不可撤銷書面通知，按本

金額贖回全部但並非部分。

在該等通知期滿時，發行人

有義務在相關催繳日期或

釐定贖回日期按本金額贖

回永久可換股證券。

有關觸發事件的詳情，請參

閱中芯日期為2017年11月

29日的公告。

載最後

交易日／

協議日期

平均收市價

溢價／

(折讓)(%)

初步換股價

公告日期

分派率(%)

分派率(%)

淨值溢價／

(折讓)(%)

由資產抵押的

永久可換股證券

贖回條款

轉換條款

選擇性贖回；在觸發事件發

生後任何時間，發行人可

選擇透過向受託人和主要

代理人發出不少於30/45天，以及向永

久可換股證券持有人發出

不可撤銷書面通知，按本

金額贖回全部但並非部分。

在該等通知期滿時，發行人

有義務在相關催繳日期或

釐定贖回日期按本金額贖

回永久可換股證券。

有關觸發事件的詳情，請參

閱中芯日期為2017年11月

29日的公告。

載最後

交易日／

協議日期

平均收市價

溢價／

(折讓)(%)

初步換股價

公告日期

分派率(%)

分派率(%)

淨值溢價／

(折讓)(%)

由資產抵押的

永久可換股證券

贖回條款

轉換條款

選擇性贖回；在觸發事件發

生後任何時間，發行人可

選擇透過向受託人和主要

代理人發出不少於30/45天，以及向永

久可換股證券持有人發出

不可撤銷書面通知，按本

金額贖回全部但並非部分。

在該等通知期滿時，發行人

有義務在相關催繳日期或

釐定贖回日期按本金額贖

回永久可換股證券。

有關觸發事件的詳情，請參

閱中芯日期為2017年11月

29日的公告。

中芯國際集成電路製造有限公司(981)

(「中芯」)

獨立財務顧問函件

| 發行人 (股份代號) | 公告日期 | 初步換股價 | 截至 最後交易日/ 協議日期 (包括該日)止 | | 軟最後 交易日/ 協議日期的 收市價/溢價/ (折讓)(%) | 軟最近期 交易日之 平均收市價 溢價/ (折讓)(%) | 軟最近期 呈報之每股資產 淨值/溢價/ (折讓)(%) | 初步年度 分派率(%) | 分派條款/ 上市狀況 | 由資產抵押的 永久可換股證券 | 贖回條款 | 轉換條款 |
|---------------|------------|--------|---|---|--|---|--------------------------------------|-----------------------|---------------|--|--|------|
| | | | 最後5個 交易日之 平均收市價 溢價/ (折讓)(%) | 最後5個 交易日之 平均收市價 溢價/ (折讓)(%) | | | | | | | | |
| 貴公司 | 2021年7月16日 | 1.40港元 | 平均 8.94 | 8.70 | 131.36 | 3.56 | 3.56 | 每季，可延期/換股 份將於聯交所上市 | 否 | 貴公司可選擇於任何分派支 付日期，按將予贖回永久 次級可換股證券未贖回本 金額面值，加上截至該日 應計分派100%或50%(視情 況而定)，每次贖回永久次 級可換股證券本金額100% 或50%。 | 持有人有權於永久次級可換股 證券發行日期後隨時將其永久 次級可換股證券轉換為換股股 份，惟須符合永久次級可換股 證券的有關條款。 | |

資料來源：聯交所網站

獨立財務顧問函件

附註：

1. 根據偉俊集團控股有限公司(1013)日期為2020年5月8日的公告，其與認購人就建議發行永久可換股證券訂立的認購協議因COVID-19疫情導致的市場環境變動而取消。因此，吾等已將該交易從可資比較對象名單中移除。
2. 根據光麗科技控股有限公司(6036)日期為2021年10月21日的公告，該集團擬自一名關連人士購入一項物業，並利用永久次級可換股證券結付代價。鑒於截至最後交易日，載有相關詳情的通函尚未刊發，並未能舉行股東大會，故上述的永久次級可換股證券尚待發行。因此，吾等已將該交易從可資比較對象名單中移除。
3. 根據建發734,864,745股已發行股份及於2018年6月30日建發權益持有人應佔未經審核資產淨值約人民幣2,284,665,000元計算。
4. 根據勒泰日期為2018年3月20日的公告所披露，截至2017年12月31日勒泰股東應佔每股資產淨值約1.22港元計算。
5. 根據中芯4,651,624,748股已發行股份及於2017年9月30日中芯權益持有人應佔未經審核資產淨值約5,990,538,000美元計算。
6. 由於中芯的相關公告並無明列利息分派的支付期間，故假設利息支付按年分派。

(vi) 換股價

誠如上表所示，可資比較對象的換股價較彼等於各自最後交易日／協議日期之收市價之溢價率／折讓率介乎折讓約7.20%至溢價約28.98%，平均溢價約8.94%。因此，換股價較最後交易日之股份收市價溢價約7.70%，該比率介乎可資比較對象的換股價較彼等於各自最後交易日／協議日期收市價之溢價範圍內，但較可資比較對象的平均溢價低1.24個百分點。

獨立財務顧問函件

另一方面，可資比較對象的換股價較彼等各自的最近期經呈報之每股資產淨值溢價介乎約27.06%至約269.00%，平均溢價約131.36%。因此，換股價較最近期每股資產淨值溢價約68.70%，數值屬可資比較對象換股價的溢價範圍內。

吾等承認，換股價可能不及部份可資比較對象之換股價吸引。然而，在評估有關條款是否公平合理時，吾等認為有需要考慮 貴公司與可資比較對象在業務／投資狀況方面各自之吸引力。就此，吾等察悉，所有可資比較對象的業務在發行其永久可換股證券時均錄得盈利，惟 貴公司於截至2021年6月30日止六個月以及截至2019年及2020年12月31日止兩個財政年度均錄得虧損。鑒於換股價乃經 貴公司與賣方(即林先生)公平磋商，且計及股份於認購協議日期前5個交易日、10個交易日、30個交易日、60個交易日及90個交易日的平均收市價後釐定，吾等認為，換股價較股份近期收市價有較低的溢價在商業上屬合理，因為此舉將增加永久次級可換股證券的吸引力，從而提高林先生認購的可能性。

鑒於(i)換股價較(a)股份於最後交易日的收市價有所溢價；(b)股份截至最後交易日(包括該日)止5個交易日的平均收市價有所溢價；及(c)最近期的每股資產淨值有所溢價，該等溢價率均屬可資比較對象換股價的溢價範圍內；及(ii)對比可資比較對象於發行其永久可換股證券時均屬盈利公司， 貴公司則一直錄得虧損，故吾等認為，換股價比部份可資比較對象之換股價呈較低溢價率在商業上屬合理，特別是考慮到換股價乃經 貴公司與林先生公平磋商釐定，換股價對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司與股東的整體利益。

(vii) 分派

永久次級可換股證券授予其持有人權利，可自永久次級可換股證券發行日期(包括當日)起按每年3.50%的比率收取分派，惟 貴公司可選擇延期分派(延期分派須為免息)。如上表所示，可資比較對象之分派率介乎2.00%至6.00%，平均分派率約為3.56%。因此，分派率屬可資比較對象的分派率範圍內，並低於可資比較對象的平均分派率。

誠如上文表3所列示，兩項可資比較對象(即勒泰及中芯)各自的年度分派率為2.00%，低於分派率3.50%。就此而言，吾等察悉儘管永久次級可換股證券的條款(以及豐盛、建發及勒泰的認購協議)賦予 貴公司權利，可全權酌情決定延遲分派，惟中芯日期為2017年11月29日之公告未有提述有關遞延安排。因此，吾等認為中芯並不享有該遞延分派權利，故永久次級可換股證券的分派條款在此方面對 貴公司更為有利。另一方面，儘管勒泰亦享有遞延分派權利，惟有關遞延權利僅限於10年，而 貴公司所享的相同遞延權利則未受時間所限。務請注意，勒泰的換股價較勒泰股份於其最後交易日之收市價有所折讓，亦較勒泰股份於截至其最後交易日(包括該日)止5個交易日的平均收市價有所折讓，顯示勒泰所定之較低分派率或旨在補償較低的換股價。

考慮到上述因素後，吾等認為分派率和分派條款對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

(viii) 換股及贖回

永久次級可換股證券可由其認購方自行酌情於永久次級可換股證券發行後隨時自由轉換為換股股份。因此，永久次級可換股證券給予林先生選擇權及靈活性，可視乎市況及自身偏好將永久次級可換股證券轉換成換股股份。考慮到上文可資比較對象的條款，吾等察悉四項可資比較對象均可由持有人自由轉換。因此，永久次級可換股證券的自由轉換特徵符合一般市場慣例。

儘管吾等察悉與永久次級可換股證券的永久特性不同，豐盛、勒泰及建發發行的永久可換股證券的轉換條款受特定時間框架所限，吾等認為有關差異並不會減低永久次級可換股證券主要條款的公平性及合理性，因為亦應考慮各自的贖回條款。尤其是永久次級可換股證券可由 貴公司於分派支付日期(即每季)酌情連同任何未償付分派贖回，而建發發行的永久可換股證券僅可由發行人酌情於永久可換股證券發行日期起第三年結束當日，或於永久可換股證券發行日期起三年後的任何分派支付日期(即假設按年)贖回，或就豐盛而言，於發行日期起十年後任何時間贖回。因此，與 貴公司不同，建發及豐盛面臨三／十年的禁止贖回期，且其贖回永久可換股證券的權利相對受限。

獨立財務顧問函件

同時，由於 貴公司可選擇(但並非必須)贖回全部或部分永久次級可換股證券本金額，故 貴集團並無因償還永久次級可換股證券本金額而產生即時現金流出壓力。相比之下，建發及中芯只允許在永久可換股證券發行日期起三年後(就建發而言)或在若干預定情況下(就中芯而言)贖回其全部(而非部分)永久可換股證券，反映出就此方面而言永久次級可換股證券附帶的贖回權對發行人(即 貴公司)更有利。就豐盛及勒泰而言，儘管各自發行人亦享有贖回全部或部分永久可換股證券的權利(如上文所述)，惟豐盛僅可自發行日期起十年後行使贖回權，而勒泰可隨時行使贖回權，但兩者的永久可換股證券之換股價較低。考慮到上述因素後，吾等認為，永久次級可換股證券附帶的贖回權對獨立股東而言公平合理，符合 貴公司及股東的整體利益。

吾等與 貴公司討論後察悉，永久次級可換股證券的永久轉換時間框架乃與其不受限制贖回條款一併釐定，因為 貴公司認為，透過允許其酌情贖回永久次級可換股證券，永久次級可換股證券的有關贖回條款將令其保護自身及股東的利益，例如，當其認為林先生未來轉換永久次級可換股證券將整體不利於 貴公司及股東之時。吾等亦了解到，永久次級可換股證券的永久轉換條款及不受限制贖回條款乃基於 貴公司與林先生的商業磋商釐定，旨在最大化各方的價值，同時保障彼等的利益，吾等認為此舉在商業上屬合理。

儘管永久次級可換股證券的主要條款按不同章節劃分進行討論，但吾等認為，應集體評估該等主要條款。就永久次級可換股證券的永久轉換時間框架而言，吾等認為由於林先生可於發行後任何時間轉換永久次級可換股證券，故可能對 貴公司的權益產生不確定因素，儘管如此，應考慮到 貴公司可全權酌情按季贖回全部或部分永久次級可換股證券以及遞延分派，並無需就遞延分派支付利息，同時，由於永久次級可換股證券並無到期日，故此不會對 貴集團構成即時現金流出的壓力。鑒於該等考慮因素及中芯表明市場上的永久轉換期的先例，吾等認為，永久次級可換股證券的永久轉換條款對獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

(ix) 先決條件

除上述主要條款外，吾等亦已審閱有關可資比較對象及永久次級可換股證券的先決條件的條款。吾等察悉，雖然可資比較對象的認購協議載有為有關訂約方量身訂造的先決條件(例如，就中芯而言，其認購協議中的先決條件包括在永久可換股證券的截止日期或之前向認購人交付審計師函及法律意見)，可資比較對象及永久次級可換股證券的先決條件均包括要求在轉換各自的永久可換股證券時，聯交所批准轉換股份上市及交易。

此外，鑒於與大部分可資比較對象(中芯除外)的情況相同， 貴公司需要就配發及發行永久次級可換股證券尋求特定授權，該等可資比較對象及 貴公司的認購協議的先決條件均包括要求獨立股東在股東大會上批准認購協議及其項下擬進行的交易。

鑒於上述情況，吾等認為，永久次級可換股證券的先決條件條款與可資比較對象的條款相似，並符合一般市場慣例。

8.3. 分節結論

經考慮，

- (i) 換股價的定價介乎回顧期間股份收市價範圍；
- (ii) 換股價較(a)股份於最後交易日的收市價；(b)股份於截至最後交易日(包括當日)止5個、10個、30個、60個及90個交易日的平均收市價；及(c)最近期之每股資產淨值有所溢價；
- (iii) 換股價較(a)股份於最後交易日的收市價；(b)股份截至最後交易日(包括該日)止5個交易日的每股平均收市價；及(c)最近期每股資產淨值有所溢價，該等溢價率均處於可資比較對象的轉換價的溢價範圍內；
- (iv) 換股價乃經 貴公司與林先生公平磋商後釐定；
- (v) 分派率於可資比較對象所提供的分派率範圍內；
- (vi) 對 貴集團並無即時現金流出壓力，原因為(a) 貴公司可全權酌情在不受任何限制下遞延分派，且無需就遞延分派支付利息，而可資比較對象往往不會授出此權利，即使授出此權利，通常涉及較不吸引人的條款以作「抵銷」；及(b)永久次級可換股證券並無到期日，故無需即時償還永久次級可換股證券的本金額；
- (vii) 貴公司有權於其認為合適的情況下按季度贖回全部或部分永久次級可換股證券；
- (viii) 永久次級可換股證券可自由轉換的特色與一般市場慣例一致；及

(ix) 永久次級可換股證券的調整機制及先決條件的條款與一般市場慣例一致，

吾等認為，永久次級可換股證券的條款就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

9. 其他籌資／融資選項

儘管代價將以現金結付，訂立該協議及認購協議對彼此而言均屬不可或缺，因此，可理解為收購事項所需之資金將由認購事項提供。

就此，吾等已與 貴公司討論其他可行之籌資／融資方法，例如債務融資及股權籌資。

就債務融資而言，吾等得悉 貴公司已向若干持牌銀行查詢有關額外融資的條款，惟認為若考慮到(i)要支付將於融資期間可能增加之利息，有關增幅乃由於市場普遍預期美國或全球之利率將於不久之將來有所提升³，而銀行融資之利率通常按香港銀行同業拆息釐定；(ii)取得額外融資後會對 貴集團之負債權益比率及／或資產淨值造成影響，該等影響可能會導致 貴集團違反現有銀行融資協議中之若干契約；及(iii)可能高昂的手續費，採取進一步債務融資將造成高昂的財務成本，且將對 貴集團帶來負面影響。就此，吾等已審閱 貴集團過往銀行融資協議之文件，並已確認除上述有關 貴集團負債權益比率及／或資產淨值之契約外，各手續費亦已包括在須繳付之利息內。吾等自 貴公司得悉，經考慮可能要支付高昂的利息及手續費，再加上有別於支付分派，債務融資之財務成本不大可能可於不產生額外利息的情況下獲延期，因此債務融資現時並非對 貴集團有利之選項。

³ 請參閱：<https://www.theguardian.com/business/2022/jan/10/global-financial-markets-hit-by-potential-us-interest-rate-rise-concerns>

獨立財務顧問函件

貴公司亦已考慮其他股權籌資活動，例如供股、公開發售及配售新股份。然而，貴公司認為進行該類股權融資活動之處理時間及成本較發行永久次級可換股證券之處理時間及成本長及高許多，此乃由於在不計及編製必要文件所需之時間的情況下，貴公司預計最少需耗時數個月為供股或公開發售尋找配售代理人或包銷商，惟鑒於現行市況及股價近期之表現並不理想，故不保證能夠成功委聘包銷商或配售代理人。此外，即使貴公司成功委聘配售代理人，該配售代理人有很大可能要按竭力基準配售股份，而倘該配售代理人未能尋得任何承配人，貴公司則須花費額外時間委任另一名配售代理人。此外，供股或公開發售一般需時更長，此乃由於發行人需要刊發一本招股章程，且倘發行人將寄發有關招股章程予任何海外股東，則可能須就此花費額外時間取得法律意見。供股或公開發售亦受包銷之不確定因素及市場風險影響，且包銷費／配售佣金可能十分高昂。就此而言，儘管貴公司亦未與任何潛在包銷商或配售代理人討論包銷費／配售佣金，貴公司認為即使包銷費／配售佣金將較分派率低，永久次級可換股證券仍將允許貴公司更靈活地管理其現金流量，此乃由於分派可在不產生額外利息的情況下延期，而且貴公司可無限次選擇延遲分派。另一方面，供股或公開發售之行政成本很大可能較發行永久次級可換股證券之行政成本高，此乃由於貴公司很大可能需要花費較多時間及資源編製招股章程及相關申請表格，以及需向專業人士支付較高昂之費用。鑒於上述因素，貴公司並不打算進行該等股權籌資活動，而董事認為永久次級可換股證券能讓貴公司在相對有把握的情況下，以合理成本即時集得資金。

除上述者外，誠如上文「有關永久次級可換股證券主要條款之評估」一節所討論，認購事項亦有以下裨益：(i) 由於永久次級可換股證券並無到期日，故發行永久次級可換股證券後貴集團並不會因要償還永久次級可換股證券本金額而面臨即時現金流出壓力；(ii) 貴公司可全權酌情遞延支付分派，從而讓貴集團更靈活地管理其財務及現金流；(iii) 可無限次遞延分派；(iv) 經遞延之分派並不附帶利息；及(v) 永久次級可換股證券將於貴集團財務報表中作為股本工具入賬，此將鞏固貴集團之資本基礎，繼而提高其在未來依願以較低成本獲取外部融資之能力。

鑒於上述因素，吾等認為認購事項為現時對貴公司最為有利之選項，其可間接為收購事項提供資金。

10. 永久次級可換股證券獲行使後可能造成之股權攤薄影響

於最後實際可行日期，計及前永久次級可換股證券，貴公司的已發行股本為556,051,119股股份(假設前永久次級可換股證券已被轉換)，其中，林先生透過彼於Media Cornerstone Limited⁴的持股及於Space Management Limited⁵的持股，被視為於373,496,943股股份(佔貴公司全部已發行股本的約67.17%)中擁有權益；而餘下股份由公眾股東持有(佔貴公司已發行股本的約32.83%)⁶。

換股後，相關永久次級可換股證券的26,785,714股換股股份將根據貴公司現行的會計原則作為股本工具入賬。因此貴公司的已發行股本總額將擴大至582,836,833股股份(「經擴大集團」)。在這一情況下，林先生將被視為於貴公司經發行永久次級可換股證券擴大的已發行股本約68.68%中擁有權益，而公眾股東將持有貴公司有關經擴大已發行股本的約31.32%。因此，於換股後，公眾股東的股權將被攤薄約1.51%，吾等認為該幅度不重大。

⁴ 林先生為Shalom Trust(為一項由林先生以財產授予人身份成立之全權信託，受託人為UBS Trustee (BVI) Limited，受益人則為林先生本人、其若干家族成員及可不時加入之人士)之創辦人，Shalom Trust間接持有Media Cornerstone Limited全部已發行股本，Media Cornerstone Limited持有254,921,500股股份。因此，根據證券及期貨條例，林先生被視作於全部254,921,500股股份中擁有權益。

⁵ 林先生為Space Management Limited的唯一股東，根據證券及期貨條例被視為於全部38,200,000股股份及80,375,443份前永久次級可換股證券中擁有權益。林先生已承諾，於換股後，彼將會減持股份，以遵守上市規則維持25%的公眾持股量。

⁶ 由於按照現行會計原則，永久次級可換股證券及前永久次級可換股證券於發行時被視為貴公司股本工具，兩者於發行時計入總持股量之內。為免生疑，前永久次級可換股證券已計入貴公司公眾持股量，永久次級可換股證券於發行時將計入貴公司公眾持股量之內。於最後實際可行日期，已發行股份數目為475,675,676股。

此外，誠如上文「其他融資選項」一節所討論，就現階段而言，債務融資並非對 貴公司最有利之選項，尤其因為 貴集團之負債權益比率及／或資產淨值受到其現有銀行融資協議中之相關契約限制。董事會亦認為，若 貴公司進行通常涉及發行新股份之股權籌資活動，公眾股權之攤薄將為不可避免。鑒於永久次級可換股證券較上文所討論之不同股權籌資選項更有裨益，因此吾等認同董事會觀點，即認購事項乃現時最有利之籌資／融資選項，即使有關事項會對公眾股權帶來攤薄影響，惟誠如上文所討論，吾等認為此影響並不重大。

經考慮(i)上文「收購事項的理由及裨益」一節所討論的收購事項及認購事項的理由及裨益；(ii)如上文「有關永久次級可換股證券主要條款之評估」所述，該協議及認購協議的條款對獨立股東而言屬公平合理；及(iii)誠如上文「其他融資選項」一節所討論，認購事項乃現時對 貴公司最有利之可行籌資／融資選項，吾等認同董事會觀點，即公眾股東股權所受的攤薄影響屬可接受。

11. 收購事項之財務影響

收購事項對經擴大集團的盈利、營運資金及資產淨值的財務影響列載於下文。應注意下列分析僅供說明，並不代表經擴大集團於完成後的財務狀況。

11.1. 盈利

誠如董事會函件所示， 貴集團一直租用目標物業作為其中國珠海的辦公室物業。因此，於完成後，經擴大集團的財務狀況預計有所改善，因為 貴集團於完成時無需就目標物業額外支付租金。

11.2. 營運資金

由於 貴公司就代價應付現金將獲應收林先生認購永久次級可換股證券之現金抵銷， 貴集團的營運資金狀況於緊隨完成後預期將保持不變。

11.3. 資產淨值

鑒於目標物業將以 貴公司的資產入賬，而永久次級可換股證券將根據 貴公司的現行會計原則作為股本工具入賬，故不會錄得金融負債，預期完成後經擴大集團的資產淨值將增加約37.5百萬港元，即目標物業於2021年11月30日的價值。

基於上述分析，吾等得知收購事項預期將為經擴大集團的盈利及資產淨值狀況帶來正面影響，且不會影響其營運資金狀況。

推薦意見

吾等經考慮上文所述的主要因素及理由後的意見概述如下：

- (i) 收購事項符合 貴集團於中國廣告市場的策略擴張，且通過收購位於北京(中國的中心)的長期辦公室， 貴集團將能夠提高盈利及增強其於中國的地位；
- (ii) 由於收購事項包含收購目標物業(現時由林先生租賃予 貴集團)， 貴集團日後將能夠減省辦公室的租金開支並將有關資本金額分配至可為股東產生更多回報的投資機會；
- (iii) 代價及換股價乃經 貴公司與林先生公平磋商後釐定；
- (iv) 代價相等於估值報告所述目標物業於2021年11月30日的初步估值總額約人民幣30,400,000元；

獨立財務顧問函件

- (v) 估值報告，及相關基準、方法和假設均為恰當，且估值報告是釐定目標物業估值的合適參考資料；
- (vi) 換股價的定價屬回顧期間股份收市價範圍內；
- (vii) 換股價較(a)股份於最後交易日的收市價；(b)股份於截至最後交易日(包括該日)前5個、10個、30個、60個及90個交易日的平均收市價；及(c)最近期之每股資產淨值有所溢價；
- (viii) 換股價乃經 貴公司與林先生公平磋商後釐定；
- (ix) 對 貴集團並不造成即時現金流出壓力，原因為(a) 貴公司可全權酌情在不受任何限制下遞延分派，且無需就遞延分派支付利息；及(b)永久次級可換股證券並無到期日，故無需即時償還永久次級可換股證券的本金額；
- (x) 該協議的其他條款(包括但不限於先決條件、完成及保證)為正常買賣協議的標準條款；
- (xi) 鑒於永久次級可換股證券較不同股權籌資選項更具裨益，認購事項乃現時對 貴公司最有利之籌資／融資選項；
- (xii) 於換股後，公眾股東的股權將被攤薄約1.51%，吾等認為該幅度不重大；及
- (xiii) 收購事項及認購事項預期將為經擴大集團的資產淨值狀況帶來正面影響。

獨立財務顧問函件

因此，吾等認為，雖然收購事項及認購事項並非於 貴集團一般及日常業務過程中進行，惟其符合正常商業條款，對獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。故此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成相關決議案，批准收購事項及認購事項。吾等亦推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關收購事項及認購事項的決議案。

此 致

雅仕維傳媒集團有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

百利勤金融有限公司

董事總經理

李德光*

謹啟

2022年2月18日

* 李德光先生根據證券及期貨條例註冊為負責人員，可為百利勤金融有限公司從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於會計及金融服務行業擁有逾30年經驗。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則編製，以提供有關本集團之資料，各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。各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為準確及完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項致使本通函或本通函所載任何聲明產生誤導。

2. 董事及主要行政人員於本公司及任何相聯法團之股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

- (a) 於最後實際可行日期，本公司以下董事於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有(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的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例條文彼等各自擁有或被視為擁有的權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條文所指之登記冊內的權益或淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

董事於本公司股份及相關股份中之權益的好倉：

| 董事姓名 | 身份/權益性質 | 股份數目 | 佔本公司 | | |
|------|----------------------------------|-------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| | | | 股本 衍生工具 (購股權) | 股份及 相關股份 總數 | 已發行 股本之 概約百分比 |
| 林德興 | 全權信託的創辦人、 於受控制法團的 權益及實益擁有人 | 373,496,943 | 無 | 373,496,943 | 67.17% |

附註：

1. 林先生為Space Management Limited (「**Space Management**」) 的唯一股東，Space Management持有38,200,000股股份及根據前永久次級可換股證券可轉換48,910,058股股份的換股權。此外，林先生為Shalom Trust(為一項由林先生以財產授予人身份成立的全權信託，受託人為UBS Trustee (BVI) Limited，受益人則為林先生本人、其若干家族成員及可能不時加入的其他人士)的創辦人，Shalom Trust間接持有Media Cornerstone Limited (「**Media Cornerstone**」) 全部已發行股本，而Media Cornerstone持有254,921,500股股份。林先生亦透過認購前永久次級可換股證券成為可轉換31,465,385股股份的換股權的實益擁有人。根據證券及期貨條例，彼被視為於Space Management及Media Cornerstone擁有權益的股份中擁有權益。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或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)的股份、相關股份或債權證中擁有任何(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的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等各自擁有或被視為擁有的權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條文所指之登記冊內的權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

除上文所披露者外，以及除楊鵬是螞蟻科技集團股份有限公司(前稱浙江螞蟻小微金融服務集團股份有限公司，該公司於最後實際可行日期，被視為一名於35,675,676股股份中擁有權益的股東)的副總裁外，於最後實際可行日期，概無董事為於本公司的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分部條文將會向本公司披露的權益或淡倉的公司董事或僱員。

3. 影響董事以及董事於合約及資產中之權益的安排

除下列交易外，概無與本集團業務有關而本公司或其附屬公司為其中訂約方，且本公司董事或其關連實體於其中直接或間接擁有重大權益之重大交易、安排及合約：

- (i) 誠如本公司日期為2020年7月2日之公告所披露，香港雅仕維廣告(本公司間接全資附屬公司)(作為租戶)與雅仕維中國(在薩摩亞成立的有限公司，由林先生全資擁有)(作為業主)就從2020年7月1日至2022年6月30日(包括首尾兩日)以每月人民幣114,000元租賃上海辦公室而訂立為期兩年的租賃協議；
- (ii) 誠如本公司日期為2020年7月2日之公告所披露，Genesis Printing(本公司間接全資附屬公司)(作為租戶)與濠峰(作為業主)就從2020年7月1日至2022年6月30日(包括首尾兩日)以每月38,000港元租賃香港貨倉及停車位而訂立為期兩年的租賃協議；
- (iii) 誠如本公司日期為2020年7月2日之公告所披露，雅仕維媒體有限公司(本公司間接全資附屬公司)(作為租戶)與濠峰(作為業主)就從2020年7月1日至2022年6月30日(包括首尾兩日)以每月10,000港元租賃香港貨倉而訂立為期兩年的租賃協議；及
- (iv) 誠如本公司日期為2020年7月2日之公告所披露，珠海雅仕維(本集團持有其60%股權)(作為租戶)與林先生(作為業主)就從2020年7月1日至2022年6月30日(包括首尾兩日)以每月人民幣39,000元租賃中國辦公室而訂立為期兩年的租賃協議。

於本通函日期，除自林先生收購億華的全部股權(分別於本公司日期為2021年1月22日的公告及日期為2021年3月31日的通函中披露)外，概無董事於本集團任何成員公司自2020年12月31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、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

除上文所披露者外，於本通函日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人在與本公司業務構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

4. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載意見及建議之專家之資格：

| 名稱 | 資格 |
|--------------|--------------------------------------|
| 百利勤金融有限公司 | 可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團 |
| 旗艦資產評估顧問有限公司 | 專業估值師 |

百利勤金融有限公司已就本通函之刊發發出書面同意書，同意按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，且迄今並無撤回其書面同意書。

旗艦資產評估顧問有限公司已就本通函之刊發發出書面同意書，同意按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，且迄今並無撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，百利勤金融有限公司並無於任何股份或本集團任何成員公司之股份中擁有任何權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之任何證券之任何權利或購股權(不論可否依法強制執行)。

於最後實際可行日期，百利勤金融有限公司並無於本集團任何成員公司自2020年12月31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、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，自2020年12月31日(即本集團最近期之經審核財務報表之結算日)以來，本集團之財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

6. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何現有或擬訂立作為僱主之本集團相關成員公司不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

7. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人在與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

8. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處為Maples Corporate Services Limited, P.O. Box 309 Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。
- (b) 本公司之香港股份登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (c) 本公司秘書為葉沛森先生(「葉先生」)。葉先生於香港理工大學獲得會計系高級文憑及於亨利管理學院及英國布魯內爾大學獲得工商管理碩士學位。葉先生現為香港執業會計師、英國特許會計師公會資深會員以及香港會計師公會、英國特許管理會計師協會、特許公司治理公會(前稱特許秘書及行政人員公會)及香港公司治理公會(前稱香港特許秘書公會)之會員。

(d) 本通函及隨附代表委任表格之中英文版如有歧義，概以英文版為準。

9. 展示文件

下列文件副本將於本通函日期起 14 日期間內於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<https://www.asiaray.com/zh/home>) 登載：

(a) 該協議；及

(b) 認購協議。

以下為獨立估值師旗艦資產評估顧問有限公司就位於中華人民共和國物業於2021年11月30日之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



敬啟者：

指示

茲遵照雅仕維傳媒集團有限公司(「**貴公司**」)之指示，對**貴公司**及／或其附屬公司(統稱為「**貴集團**」)已訂約收購位於中華人民共和國(「**中國**」)的物業進行估值。吾等確認吾等已視察該物業、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該物業於2021年11月30日(「**估值日期**」)市值之意見。

估值基準

吾等之估值乃吾等對市值之意見，而市值之定義擬為「經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期以公平交易方式就資產或負債進行交易之估計金額」。

市值被理解為所估計之資產或負債之價值，並無考慮買賣(或交易)成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

估值方法

在對該物業進行估值時，吾等採用了比較法，假設物業以現況交吉出售及參照了可於有關市場上獲得之可比較出售資料。吾等已就該物業與可比較物業在時間、地點、可達程度及其他有關因素之差異作出適當調整。

業權調查

吾等獲提供業權及法律文件副本，而 貴公司已告知吾等，並無提交進一步相關文件。然而，吾等並無查證文件正本以核實擁有權，亦無確定是否有任何並未載入吾等所獲副本之修訂。吾等進行估值時，吾等依賴 貴公司中國法律顧問金杜律師事務所就位於中國物業之業權提供的意見和資料。所有文件僅作參考用途。

估值假設

吾等進行估值時，已假設該物業在市場出售時並無附帶任何遞延條款合約、售後租回、合營、管理協議或任何其他類似安排而會影響該物業之價值的利益。此外，吾等於估值時並無考慮任何有關或影響出售該物業之任何選擇權或優先購買權，並假設概無出現任何形式之強迫出售情況。

吾等對該物業估值時，假設物業擁有人擁有可自由轉讓之物業之有效及可執行業權，於整個未屆滿年期內有權自由及不受干預地使用物業，惟須每年支付政府租金／土地使用費，並已全數繳付所有必須繳付之土地出讓金／應付購買代價。

估值考慮因素

鑒於COVID-19疫情，林澤民先生(MHKIS)於2021年11月通過實時視像通訊方式視察該物業。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重瑕疵。然而，吾等並無進行結構測量，並且未能報告該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構瑕疵。吾等並無就任何服務進行任何測試。吾等於估值中假設，物業於估值日期處於良好結構狀況。

在估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並已接納吾等所獲提供有關規劃批准或法定通知、地役權、年期、佔用詳情、建築面積、物業識別及所有其他相關資料等事宜之意見。

吾等並無進行詳盡之實地量度以核實該物業之建築面積是否正確，惟吾等假設交付予吾等之文件所示之建築面積為正確無誤。估值證書內之大小、計量及面積乃按吾等獲提供之文件所載資料為基準，因此僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料之真實性及準確性，且吾等亦依賴 閣下就 貴集團提供之資料並無遺漏任何重大事實之意見。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料讓吾等達致知情意見。

吾等進行估值時並無就該物業之任何押記、按揭或欠款或進行買賣時可能招致之任何開支或稅項計提撥備。

除另有說明外，吾等假設該物業並無附帶屬繁重性質及可影響該物業價值之產權負擔、限制及支出。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(2020年版本)及國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則(IVS)而編製。

吾等之估值乃根據公認估值程序編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則。

世界衛生組織於2020年3月11日宣佈COVID-19爆發為「全球大流行」，疫情已經並持續影響日常生活及全球經濟多個方面，部分房地產市場之交易活動及流動性下降。許多國家已實施旅遊、行動及營運限制。在某些情況下，「封鎖」已在不同程度上應用，以進一步反映COVID-19之「浪潮」；儘管這可能意味著危機進入了一個新階段，但與首波影響比較，至少並非史無前例。

疫情及為應對COVID-19而採取之措施繼續影響全球經濟及房地產市場。儘管如此，大部分物業市場於估值日期已再次運作。然而，由於經濟復甦步伐存在不確定性，吾等仍保持審慎，因此，吾等建議應經常審閱該物業之估值。

備註

除另有說明者外，所列全部金額均以人民幣(人民幣)計值，且並未就任何外匯轉移計提撥備。

本函件隨附吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港鰂魚涌
康山道一號
康怡廣場辦公大樓
16樓全層
雅仕維傳媒集團有限公司
董事

代表
旗艦資產評估顧問有限公司

林澤民
MHKIS, RPS (G.P.), MRICS
顧問

2022年2月18日

附註：林澤民先生乃香港測量師學會會員(產業測量)，在中華人民共和國物業估值方面擁有逾15年經驗。

估值概要

| | |
|------------|--------------------------|
| | 於2021年 |
| | 11月30日 |
| 物業 | 現況下之市值 |
| | 人民幣 |
| 中國 | |
| 廣東省珠海市 | |
| 香洲區 | |
| 九洲大道中 | |
| 鈺海環球金融中心 | |
| 2901至2904室 | <u>30,400,000</u> |
| 總計： | <u><u>30,400,000</u></u> |

估值證書

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於2021年 |
|--|--|--|-------------------------|
| | | | 11月30日 現況下之市值 人民幣 |
| 中國廣東省 珠海市香洲區 九洲大道中 鈺海環球金融中心 2901至2904室 | 物業由29樓之4個辦公室 單位組成，位於一幢於 2013年落成的高層辦公 大樓。 物業總建築面積（「建築面 積」）約為985.02平方米。 物業獲授的土地使用權期 限於2060年6月8日屆滿， 物業可作商業及辦公室 用途。 | 於估值日期，物業之2901 室及2902室單位已出租 予一名關連人士，租期 於2022年6月30日屆滿， 總年租為人民幣936,000 元（不包括相關開支）。 | 30,400,000 |

附註：

1. 物業位於珠海市香洲區，距離珠海九洲港約10分鐘車程。物業所在地屬商住綜合區。
2. 根據日期為2017年12月13日的4份買賣協議，林德興先生已訂約購入物業，總代價為人民幣31,400,000元。
3. 根據4份不動產權證—粵(2018)珠海不動產權第0012753、0012754、0012194及0012298號，物業的土地使用權已授予林德興先生作商業及辦公室用途，期限於2060年6月8日屆滿，林德興先生合法擁有物業的房屋所有權。
4. 物業涉及以珠海農村商業銀行為受益人之抵押，貸款期限於2025年1月6日屆滿。
5. 貴集團中國法律顧問提供的意見包括下列各項：
 - (a) 林德興先生已獲得物業的業權證；及
 - (b) 林德興先生有權於市場上轉讓、按揭和出售物業。



Asiaray Media Group Limited
雅仕維傳媒集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1993)

茲通告雅仕維傳媒集團有限公司(「本公司」)謹訂於2022年3月9日(星期三)上午十一時正假座香港夏慤道18號海富中心一座24樓舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過以下將提呈為本公司普通決議案之決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司與林德興先生(「林先生」)訂立日期為2021年12月13日的收購協議(「該協議」)的形式及內容，內容有關以代價人民幣30,400,000元(相當於約37,500,000港元)收購目標物業，以及本公司與林先生訂立日期為2021年12月13日的認購協議(「認購協議」)，內容有關以面值37,500,000港元發行本金額為37,500,000港元之永久次級可換股證券(「永久次級可換股證券」)，該證券可按初步換股價每股換股股份1.4港元(可予調整)轉換為換股股份(註有A字樣之該協議副本已提呈大會，註有B字樣之認購協議副本亦已提呈大會，並均由大會主席簡簽以資識別)，以及其項下擬進行的交易；
- (b) 謹此向本公司董事會授出特別授權，以於永久次級可換股證券附帶之換股權獲行使後配發及發行本公司股本中每股面值0.10港元之新股份(「換股股份」)，以及根據認購協議之條款及條件發行換股股份；及

股東特別大會通告

- (c) 謹此授權任何一名本公司董事就其認為對執行該協議及認購協議及其項下擬進行之交易、使其生效或以其他方式與其相關而言屬必要、適當或權宜者，代表本公司簽立一切有關文件(於必要時加蓋印鑑)、採取有關行動及進行有關事宜。」

承董事會命
雅仕維傳媒集團有限公司
主席
林德興

香港，2022年2月18日

附註：

- (1) 凡有權出席本通告所召開之上述大會並於會上投票之本公司任何股東，均有權委任一名代表，或倘彼為兩股或以上本公司股份持有人，則有權委任一名以上代表出席大會，並在符合本公司組織章程細則之條文下代其投票。受委任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)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須於不遲於上述大會或其任何續會舉行時間48小時前送達本公司之香港股份登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
- (3) 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席上述大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，委任代表之文件將被視作已遭撤銷。
- (4) 如屬本公司股份之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人均可親身或委任代表就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者。如親身或委任代表出席上述大會之該等聯名持有人多於一人，則只有排名首位之聯名持有人有權投票，其他聯名持有人之投票概不受理。就此而言，排名之先後乃以各持有人姓名在本公司股東名冊內就聯名持有股份之排名先後而定。
- (5) 為釐定出席上述大會並於會上投票的權利，本公司將於2022年3月4日至2022年3月9日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，於此期間，本公司將不會辦理股份過戶手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，未登記的本公司股份持有人須確保於不遲於2022年3月3日下午4時30分將所有過戶文件連同有關股票送交本公司的香港股份登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理登記。