
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或者其他專業顧問。

閣下如已將名下環球實業科技控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理，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，並明確表示概不會就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成向股東或任何其他人士發出收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



UNIVERSAL TECHNOLOGIES HOLDINGS LIMITED 環球實業科技控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1026)

- (I) 涉及建議收購目標公司全部已發行股本之
主要及關連交易；
(II) 建議按於記錄日期每持有一(1)股股份可獲發兩
(2)股供股股份之基準進行供股；
(III) 根據特別授權配售新股份；
(IV) 建議增加法定股本；
及
(V) 股東特別大會通告

本公司財務顧問



普頓資本有限公司
PROTON CAPITAL LIMITED

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立董事委員會



天財資本

本封面所使用之詞彙應與本通函所界定者具有相同涵義。

務請注意股份自二零一九年四月十二日(星期五)起將按除權基準交易。未繳股款供股股份將於二零一九年四月二十九日(星期一)至二零一九年五月七日(星期二)(首尾兩日包括在內)進行交易。倘供股條件於二零一九年五月二十一日(星期二)(或本公司可能釐定的有關較遲日期)未達成或獲豁免(如適用)，則供股將不會進行。因此，擬於供股條件達成或豁免(如適用)日期之前進交易股份及/或未繳股款供股股份之任何人士會面臨供股可能不會變成無條件或可能無法進行之風險。

董事會函件載於本通函第10至45頁。

獨立財務顧問函件載於本通函第48至74頁。

本公司謹定於二零一九年四月十日(星期三)上午十一時正假座香港上環干諾道中148號粵海投資大廈11樓A室及B2室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-4頁。不論閣下會否親身出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格印備之指示填妥表格，並儘早惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，而在此情況下，相關代表委任表格將被視為已撤銷論。

不論暫定配發之供股股份之接受程度如何，供股將按非包銷基準進行及須待達成條件(包括最低所得款項條件)後，方可作實。請參閱本通函「供股條件」一節。股東及本公司之潛在投資者務請注意：(a)倘供股之條件不獲達成，供股將不會進行；及(b)供股將按非包銷基準進行，不受暫定配發供股股份之接納程度所影響。倘供股未獲悉數認購，則本公司將不會發行任何未獲合資格股東或未繳股款供股股份承讓人接納的供股股份，而供股的規模將會相應縮減。

二零一九年三月二十二日

目 錄

	頁次
預期時間表	ii
釋義.....	1
董事會函件	10
獨立董事委員會函件	46
獨立財務顧問函件	48
附錄一 A — 本集團之財務資料	IA-1
附錄一 B — 本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表	IB-1
附錄二 A — 目標公司之財務資料.....	IIA-1
附錄二 B — 該等物業之未經審核財務資料.....	IIB-1
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料.....	III-1
附錄四 — 物業估值報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1
股東特別大會通告	EGM-1

預期時間表

以下有關供股及配售事項的預期時間表僅供參考之用，並假設供股及配售事項的所有條件將獲履行。

事項	二零一九年
預期寄發通函、代表委任表格及 股東特別大會通告日期	三月二十二日(星期五)
為符合資格出席股東特別大會並於會上投票 而辦理股份過戶之最後時限.....	四月二日(星期二) 下午四時三十分
暫停辦理本公司股東登記以釐定出席股東特別大會及 於會上投票之資格(包括首尾兩天).....	四月三日(星期三)至 四月十日(星期三)
交回股東特別大會代表委任表格之最後時限.....	四月八日(星期一) 上午十一時正
股東特別大會之預定舉行日期及時間	四月十日(星期三) 上午十一時正
公佈股東特別大會之表決結果.....	四月十日(星期三)
恢復辦理本公司股份過戶登記.....	四月十一日(星期四)
就供股按連權基準買賣股份之最後日期.....	四月十一日(星期四)
就供股按除權基準買賣股份之首日	四月十二日(星期五) 上午九時正
股東為符合資格參與供股而遞交股份 過戶文件之最後時限	四月十五日(星期一) 下午四時三十分
暫停辦理本公司股份過戶登記以釐定參與供股 之資格(包括首尾兩天)	四月十六日(星期二)至 四月二十四日(星期三)
釐定參與供股之資格之記錄日期	四月二十四日(星期三)
恢復辦理本公司股份過戶登記.....	四月二十五日(星期四)
預期寄發章程文件日期	四月二十五日(星期四)
買賣未繳股款供股股份之首日	四月二十九日(星期一) 上午九時正
分拆未繳股款供股股份之最後時限.....	五月二日(星期四) 下午四時三十分

預期時間表

買賣未繳股款供股股份之最後日期.....	五月七日(星期二)下午四時正
接納供股股份及繳付股款以及申請額外供股股份 之最後時限.....	五月十日(星期五) 下午四時正
(倘供股項下有任何未獲承購股份) 配售事項期間開始	五月十四日(星期二)
配售事項期間結束.....	五月十六日(星期四)
配售事項最後完成日期及供股成為無條件之最後時限	五月二十一日(星期二) 下午六時正
配售事項完成及供股股份及配售股份的同時配發	五月二十二日(星期三)
公佈供股及配售事項配發結果.....	五月二十二日(星期三)
(倘供股未能成為無條件以及就未獲接納或部分獲接納 的額外供股股份申請)寄發退款支票(如有)	五月二十三日(星期四)或之前
(倘供股成為無條件)寄發繳足股款供股股份的股票	五月二十三日(星期四)或之前
繳足股款供股股份及(如適用)配售股份開始買賣	五月二十四日(星期五) 上午九時正

本通函內的全部日期及時間均指香港本地日期及時間。以上預期時間表及本通函其他部分所列出的日期或最後時限均僅屬指示性質，可予以延後或更改。預期時間表的任何更改將根據上市規則於適當時候向股東發佈及知會聯交所。

預期時間表

惡劣天氣對接納供股股份及繳付股款以及申請額外供股股份及繳付股款的最後限期的影響

倘於下列時間香港天文台宣佈懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號，則接納供股股份及繳付股款以及申請額外供股股份及繳付股款的最後限期將不會遵循以上所述時間：

- (i) 於香港本地時間可供接納之最後時間中午十二時正之前生效但於中午十二時正之後取消，接納供股股份及繳付股款以及申請額外供股股份及繳付股款的最後限期將延至同一營業日下午五時正；或
- (ii) 於香港本地時間可供接納之最後時間中午十二時正至下午四時正期間生效，接納供股股份及繳付股款以及申請額外供股股份及繳付股款的最後限期將改為下一個於上午九時正至下午四時正期間的任何時間並無發出上述警告訊號的營業日下午四時正。

倘接納供股股份及繳付股款以及申請額外供股股份及繳付股款的最後限期並無於可供接納之最後時間生效，則本節所述的日期可能會受到影響。在該情況下，本公司將在實際可行情況下盡快作出公佈。

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下所載之涵義：

「收購事項」	指	本公司根據收購協議之條款及條件向賣方收購待售權益
「收購協議」	指	本公司(作為買方)、賣方及目標公司就收購事項訂立日期為二零一九年二月十五日之買賣協議
「一致行動人士」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「Affluent Vast」	指	Affluent Vast Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司及由朱女士全資實益擁有之受控法團
「該公佈」	指	本公司日期為二零一九年二月十五日有關收購事項、供股及配售事項(包括特別授權)之公佈
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運之中央結算及交收系統
「通函」或「本通函」	指	本公司向股東寄發並載有(其中包括)有關收購事項、供股、配售事項(包括特別授權)及增加法定股本等詳情之本通函
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「本公司」	指	環球實業科技控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市，股份代號為1026

釋 義

「完成」	指	根據收購協議之條款及條件完成收購事項
「代價」	指	本公司就收購事項應付予賣方之代價，總額為人民幣576,000,000元（等於約673,286,400港元）
「條件」	指	收購協議之先決條件，其必須達成或獲豁免以落實完成
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「額外供股股份申請表格」	指	有意申請額外供股股份之合資格股東所用之申請表格
「博舜」	指	博舜國際有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其為200,000,000股股份（相當於本公司已發行股本9.43%）之持有人，並為朱女士透過Affluent Vast及永城全資擁有之受控法團
「股東特別大會」	指	本公司為審議及酌情批准（其中包括）收購協議、供股、配售事項（包括特別授權）及增加法定股本而將予召開之股東特別大會
「永城」	指	永城實業發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其為320,380,000股股份（相當於本公司已發行股本15.11%）之持有人，並為朱女士透過Affluent Vast全資擁有之受控法團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「增加法定股本」	指	將本公司之法定股本由50,000,000港元(分為5,000,000,000股股份)增加至200,000,000港元(分為20,000,000,000股股份)之建議，受制於股東特別大會以普通決議案批准
「獨立董事委員會」	指	董事會成立之獨立委員會，成員包括所有獨立非執行董事(即張惠彬博士，香港太平紳士、蔡大維先生及趙寶樹先生)，以就收購事項、供股及配售事項(包括特別授權)之條款向獨立股東提出建議
「獨立財務顧問」或 「天財資本」	指	天財資本國際有限公司，根據證券及期貨條例可進行第一類(證券交易)及第六類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項、供股及配售事項(僅就配售價及配售佣金而言)之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除(a)朱女士及其聯繫人(包括永城及博舜)；(b)曾先生；(c)於收購事項中擁有重大利益之任何其他股東；及(d)根據上市規則須於股東特別大會就任何相關決議案放棄投票(或投票贊成)之任何其他股東以外之股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方
「獨立估值師」或 「中證」	指	中證評估有限公司，本公司委任之獨立估值師以提供該等物業之估值，以供載入本通函

釋 義

「不可撤銷承諾」	指	由參與股東向本公司作出日期為二零一九年二月十四日之不可撤銷承諾，據此，參與股東承諾直至記錄日期(包括記錄日期當日)前維持彼等目前於837,920,000股股份之實益股權，及於可供接納之最後時間前接納所有1,675,840,000股暫定配發予彼等之供股股份並悉數繳付股款
「最後交易日」	指	二零一九年二月十五日，即股份於該公佈發出前在聯交所之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一九年三月十九日，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
「可供接納之最後時間」	指	二零一九年五月十日(星期五)下午四時正(或本公司可能釐定之其他時間或日期)，即可供接納供股股份及繳付供股股份款項之最後時間
「上市委員會」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「商場」	指	東山錦軒現代城，一個座落於中國廣州越秀區農林下路4號及6號之綜合商業項目，其連接廣州地鐵東山口岸
「曾先生」	指	曾向陽先生，為物業丙承租人的最終實益擁有人之一，而物業丙承租人為持有物業甲業主60%權益之股東
「張先生」	指	張瑜先生，為賣方之100%法定及實益擁有人，並為一名獨立第三方

釋 義

「非合資格股東」	指	董事會根據本公司法律顧問提供之法律意見認為，基於有關地區法例的法律限制或當地有關監管機構或證券交易所的規定，不向彼等提呈供股屬必要或權宜之舉的海外股東
「海外股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊且該名冊上顯示登記地址位於香港境外之股東
「暫定配額通知書」	指	供股之暫定配額通知書
「參與股東」	指	永城、博舜及張頌明先生
「大信梁學濂」	指	大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司，目標集團供載入本通函之財務資料之申報會計師
「承配人」	指	獲配售代理根據配售協議篩選及物色之專業、機構及其他投資者，以認購配售股份
「配售事項」	指	由配售代理根據配售協議之條款及在其條件規限下盡力配售配售股份
「配售代理」	指	配售事項之配售代理，即時富融資有限公司、越秀證券有限公司及富力鑫證券有限公司，無論是統稱或彼等之中任何一名或以上(視文義所指)
「配售協議」	指	本公司與配售代理就配售代理配售配售股份而訂立日期為二零一九年二月十五日之配售協議
「配售佣金」	指	本公司根據配售協議的條款應付配售代理之佣金，等於配售價乘以相關配售代理成功配售的配售股份數目之2.0%
「配售完成」	指	完成配售事項
「配售價」	指	每股配售股份0.23港元

釋 義

「配售股份」	指	本公司透過配售事項向承配人發行及配發若干數目的新股份，即至多為合資格股東於供股中未有根據暫定配額通知書或額外供股股份申請表格認購之未認購供股股份數目
「寄發日期」	指	二零一九年四月二十五日(星期四)(或本公司可能釐定之其他日期)，即(視情況而定)向合資格股東寄發章程文件或向非合資格股東寄發章程(僅供其參考)之日
「物業甲」	指	位於商場一樓(部分位置)、二樓(全層)、三樓(全層)及四樓(部分位置)之總樓面面積為10,885.78平方米之物業，連同95個停車場泊位，詳情見本通函董事會函件「有關目標集團及該等物業之資料」一節所述，於訂立物業甲收購合約之前由物業甲業主合法及實益擁有
「物業乙」	指	位於商場一樓(部分位置)之總樓面面積為935.26平方米之物業，詳情見本通函董事會函件「有關目標集團及該等物業之資料」一節所述，於訂立物業乙收購合約之前由朱女士合法及實益擁有
「物業丙」	指	位於商場地下一層(全層)、五樓(部分位置)及六樓(部分位置)之總樓面面積不少於6,867平方米之物業，詳情見本通函董事會函件「有關目標集團及該等物業之資料」一節所述，由物業丙業主合法及實益擁有
「該等物業」	指	物業甲、物業乙及物業丙之統稱
「該等物業業主」	指	物業甲業主、物業乙業主及物業丙業主之統稱

釋 義

「物業甲業主」	指	廣州市錦城房地產發展有限公司，一間於中國成立之有限公司，於訂立物業甲收購合約前為物業甲之合法及實益擁有人
「物業乙業主」或「朱女士」	指	本公司執行董事朱鳳廉女士，透過 Affluent Vast、永城及博舜合共持有 520,380,000 股股份（相當於本公司已發行股本約 24.54%）之主要股東，於訂立物業乙收購合約前為物業乙之合法及實益擁有人
「物業丙業主」	指	中共廣東省委辦公廳機關服務中心，為物業丙之合法及實益擁有人
「中國」	指	中華人民共和國
「章程」	指	將寄發予股東有關供股之章程
「章程文件」	指	章程、暫定配額通知書及額外供股股份申請表格之統稱
「合資格股東」	指	除非合資格股東外，於記錄日期名列本公司股東名冊之股東
「相關決議案」	指	將於股東特別大會上提呈批准收購協議及其項下擬進行之交易、供股以及配售事項（包括特別授權）之決議案
「記錄日期」	指	二零一九年四月二十四日（星期三）（或本公司可能釐定之其他日期），即確定股東享有參與供股權利之日
「股份過戶登記處」	指	本公司之香港股份過戶登記分處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 號舖

釋 義

「供股」	指	建議由本公司以供股方式按認購價向合資格股東提呈認購最多4,240,897,716股供股股份，基準為於記錄日期每持有一(1)股已發行股份獲發兩(2)股供股股份
「供股股份」	指	於供股項下將予配發及發行之最多4,240,897,716股股份
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「待售權益」	指	待售股份及待售貸款之統稱
「待售貸款」	指	目標集團於完成時結欠賣方或其聯屬人士之所有貸款
「待售股份」	指	目標公司所有已發行股本，於收購協議訂立前由賣方全資合法及實益擁有
「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	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「購股權」	指	根據購股權計劃授出可認購新股份之尚未行使權利
「購股權計劃」	指	本公司於二零一零年八月十二日採納之購股權計劃
「股東」	指	股份持有人
「特別授權」	指	將於股東特別大會提呈以待股東批准之配發、發行及買賣配售股份之特別授權
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	每股供股股份0.23港元
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義

釋 義

「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「目標公司」	指	環驥集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，根據賣方提供之資料於訂立收購協議前由賣方合法及實益擁有100%權益
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司之統稱
「目標集團重組」	指	目標集團的重組，包括相關合約的完成及將物業甲及物業乙歸屬予目標集團
「相關合約」	指	物業甲收購合約、物業乙收購合約及物業丙參與合約
「賣方」	指	彰億投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為收購事項之賣方，根據賣方提供之資料由張先生合法及實益擁有100%權益
「%」	指	百分比

中國實體的英文名稱(附有「*」標記)是中文名稱的譯名，僅作識別用途而載於本通函，不應視為其正式英文翻譯。如有歧義，概以中國實體的中文名稱為準。

除非另加註明，就本通函而言，以人民幣列值之金額已按人民幣1元兌1.1689港元之匯率換算為港元，反之亦然(僅供說明用途)。

概不表示任何人民幣及港元金額於有關日期可以或可能已經按上述匯率或按任何其他匯率換算。



UNIVERSAL TECHNOLOGIES HOLDINGS LIMITED

環球實業科技控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1026)

執行董事：

陳勁揚先生 (主席)

周卓華先生 (行政總裁)

朱鳳廉女士

張海梅女士

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

禰振生先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

上環

干諾道中148號

粵海投資大廈

11樓A室及B2室

獨立非執行董事：

張惠彬博士，香港太平紳士

蔡大維先生

趙寶樹先生

敬啟者：

(I) 涉及建議收購目標公司全部已發行股本之

主要及關連交易；

(II) 建議按於記錄日期每持有一(1)股股份可獲發兩(2)股供股股份之

基準進行供股；

(III) 根據特別授權配售新股份；

及

(IV) 建議增加法定股本

緒言

茲提述有關收購事項、供股、配售事項(包括特別授權)及增加法定股本之該公佈。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購事項、供股、配售事項(包括特別授權)、增加法定股本之詳情及上市規則指定之其他資料；(ii)獨立董事委員會就收購

事項、供股及配售事項(包括特別授權)之條款而提出之建議；(iii)獨立財務顧問就收購事項、供股及配售事項(僅就配售價及配售佣金而言)之條款而向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件；及(iv)股東特別大會通告。

(I) 建議收購目標公司全部已發行股本

於二零一九年二月十五日(交易時段後)，本公司(作為買方)、賣方及目標公司訂立收購協議，據此，賣方有條件同意出售及本公司有條件同意向賣方購買待售權益，總現金代價為人民幣576,000,000元(約等於673,286,400港元)。

收購協議之主要條款載列如下：

收購協議

日期：二零一九年二月十五日

訂約方：(1) 本公司(作為買方)

(2) 賣方

(3) 目標公司

根據賣方提供的資料，(i)賣方為一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，由張先生合法及全資實益擁有；(ii)張先生為一名主要從事教育設備及軟件業務的商人；及(iii)目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，由賣方合法及全資實益擁有。董事經作出查詢後所深知，除訂立收購協議外，張先生與本公司及其任何關連人士概無任何關係(業務或其他)。就董事經合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人(即張先生)各自均為獨立第三方。

收購事項之主體事項

根據收購協議，賣方有條件同意出售及本公司有條件同意向賣方購買待售權益(包括待售股份及待售貸款)，當中不附帶產權負擔。

董事會函件

待售股份為目標公司於收購協議日期及完成時之全部已發行股本。待售貸款為目標集團於完成時結欠賣方或其聯屬人士之總金額(如有)。

代價

待售權益之總代價為人民幣576,000,000元(約等於673,286,400港元)，將由本公司以現金按以下方式支付：

- (a) 人民幣518,400,000元(即代價之90%)於完成後一個月內(或訂約方可能協定之較後日期)支付；及
- (b) 人民幣57,600,000元(即代價之餘下10%)於完成後十二個月內(或訂約方可能協定之較後日期)支付。

代價等於目標公司間接全資附屬公司廣州市衡信宇軒實業發展有限公司(「廣州控股公司」)根據相關合約應付收購成本總額人民幣576,000,000元。

根據收購協議之條款，代價之人民幣448,300,000元及人民幣127,700,000元名義上分別獲分配予物業甲及物業乙，等於廣州控股公司就物業甲及物業乙各自應付收購成本，且概無分配名義代價予物業丙參與合約，儘管事實上該合約為收購事項主體之一，廣州控股公司無須就物業丙參與合約支付代價。

收購協議之完成須待本公司於完成時具備足夠資金支付代價，方可落實。誠如該公佈所披露，本公司擬進行供股及配售事項，其條件為籌集所得款項總額合共不少於710,000,000港元(足以應付代價)。倘本公司未能透過供股及配售事項籌集合共不少於710,000,000港元之所得款項總額，則本公司無意完成收購協議。

代價之釐定基準

代價乃由賣方與本公司經公平磋商後釐定，並參考獨立估值師於二零一八年十二月三十一日就物業甲及物業乙進行估值所得之市值。

基於前述內容及代價等於廣州控股公司根據相關合約應付收購代價總額，董事(包括獨立非執行董事，彼等的觀點現載於本通函所載獨立董事委員會函件

中)認為代價就本公司及其股東(包括獨立股東)而言屬公平合理。

先決條件

完成須待下列條件達成或獲豁免(視情況而定)後方可作實：

- (a) 本公司已就目標集團(包括相關合約及該等物業)作出盡職審查，並絕對酌情滿意其審查之結果；
- (b) 本公司已收到合資格中國法律顧問發出有關目標集團之法律意見(按本公司絕對酌情滿意之形式及內容)；
- (c) 取得就訂立及實施收購協議可能屬必要及權宜的一切批准、辦妥一切有關備案事宜、有關等候期已屆滿或終止及全面遵守一切有關適用的法定及法律責任；
- (d) 於收購協議日期起至完成止期間並無發生任何事項而可能對目標集團(包括相關合約及該等物業)造成任何重大不利影響；
- (e) 賣方作出的所有保證於收購協議日期起至完成止期間任何時候均為真實、準確且並無誤導成分；
- (f) 在適用情況下，就收購協議及其項下擬進行之交易自所有第三方或監管機構取得所需批准、確認、豁免或同意；
- (g) 本公司絕對酌情信納目標集團重組已完成(包括相關合約完成、將物業甲及物業乙的所有權歸屬予目標集團以及償還任何按揭貸款及解除相關物業的產權負擔)；
- (h) 本公司於完成時具備足夠資金支付代價；及
- (i) 本公司已遵守上市規則項下的規定，包括於股東特別大會就相關決議案取得獨立股東之批准。

除上述(h)項及(i)項條件在任何情況下不得由任何一方予以豁免外，所有其他條件可按本公司絕對酌情權予以豁免。本公司無意豁免條件(g)。根據賣方提供的資料，預期目標集團重組將於二零一九年五月完成。於最後實際可行日期，上述條件均未獲達成。

條件獲達成或豁免的最後截止日期為二零一九年五月三十一日(或訂約方可能書面協定的較後日期) (「收購事項最後截止日期」)。倘任何條件未能於收購事項最後截止日期或之前獲達成或豁免，則除非訂約方相互同意延長收購事項最後截止日期，否則收購協議將告終止，而概無訂約方可就收購協議提出任何申索(惟不影響任何一方就先前違反收購協議所享有的權利)。

完成

完成將於最後一項條件獲達成或豁免(如適用)後十五個營業日內任何一日，或收購協議訂約方可能以書面協定之其他日期完成。

有關目標集團及該等物業之資料

根據賣方提供的資料，(i)目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，其唯一資產為衡徽置業投資有限公司(「香港控股公司」)的全部已發行股本；(ii)香港控股公司為一間於香港註冊成立的投資控股有限公司，其唯一資產為廣州市頤城投資控股有限公司(「南沙控股公司」)的全部股權；(iii)南沙控股公司為一間於中國註冊成立的有限公司，業務範疇包括投資控股、顧問以及物業發展、營運、代理及管理，其唯一資產為廣州控股公司的全部股權；及(iv)廣州控股公司為一間於中國註冊成立的有限公司，業務範疇包括諮詢、物業管理及租賃。

根據賣方提供的資料，於二零一九年二月十四日(即訂立收購協議前)，廣州控股公司訂立以下有關商場的合約：

- (i) 向物業甲業主收購物業甲之物業收購合約(「物業甲收購合約」)，總收購成本為人民幣448,300,000元(包括廣州控股公司應付物業甲業主代價淨額人民幣434,825,000元，加廣州控股公司應承擔的稅項及應課稅人民幣13,475,000元)；

- (ii) 向朱女士收購物業乙之物業收購合約(「物業乙收購合約」)，總收購成本為人民幣127,700,000元(包括廣州控股公司應付朱女士代價淨額人民幣123,900,000元，加廣州控股公司應承擔的稅項及應課稅人民幣3,800,000元)；及
- (iii) 物業租賃合約(「物業丙參與合約」)，連同物業甲收購合約及物業乙收購合約統稱為「相關合約」，以在物業丙租賃的餘下租期(即直至二零二四年十二月三十一日止)內享有物業丙租賃項下物業丙承租人所享有的租賃權。為免生疑問，廣州控股公司無須就物業丙參與合約支付代價。

商場是一座商用綜合性建築物，位於中國廣州越秀區農林下路4號及6號，與廣州地鐵東山站相連。根據賣方提供的資料，商場於地面上設有六個樓層，分別為(i)一樓(即地面層)、(ii)二樓、(iii)三樓、(iv)四樓、(v)五樓及(vi)六樓；地下設有三個樓層，分別為(i)地庫一樓、(ii)地庫二樓及(iii)地庫三樓。一樓至六樓連同地庫一樓作零售及商業用途，而地庫二樓及地庫三樓為地下停車場。

物業甲包括零售商店、咖啡廳、餐館、美容院及健身中心，總樓面面積達10,885.78平方米，分佈於商場一樓(部分位置)、二樓(全層)、三樓(全層)及四樓(部分位置)，連同地庫二樓及地庫三樓的95個泊車位。物業乙包括零售商店，總樓面面積達935.26平方米，位於商場一樓(部分位置)。物業丙包括零售商店、餐館及補習中心，總樓面面積不少於6,867平方米，位於商場地庫一樓(全層)、五樓(部分位置)及六樓(部分位置)。

根據賣方提供的資料，(i)有關物業甲及物業乙的土地使用權有效期為二零零年十一月至二零四零年十一月止40年；(ii)賣方承諾物業甲及物業乙目前的按揭貸款將於完成前予以免除及解除；及(iii)於二零零三年三月二十日，廣州市正信投資發展有限公司(「物業丙承租人」)(為持有物業甲業主60%股權之股東)與物業丙業主訂立租賃合約(「物業丙租賃」)以租賃物業丙，直至二零二四年十二月三十一日止為期20年，由二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日為止，當前租金為人民幣561,898.26元，年度租金已預定每年上升4%。

根據賣方提供的資料，物業甲、物業乙及物業丙分別由物業甲業主、朱女士及物業丙業主分別合法及實益擁有，物業甲業主的註冊資本分別由物業丙承租人、物業丙業主及廣州中海地產有限公司合法及實益擁有60%、35%及5%。

董事會函件

就董事經合理查詢後所深知、盡悉及確信，物業甲業主、物業丙業主、物業丙承租人及彼等各自的最終實益擁有人各自為獨立第三方。

本公司認為，對本集團而言，管理整個商場（由物業甲、物業乙及物業丙組成）而非僅有其一部分於行政上屬權宜及具有成本效益，這使本集團在提供租戶意向區域及位置時具有更高靈活性。除物業丙參與合約外，本公司已經考慮其他替代方法，包括收購物業丙的法定所有權，但了解到物業丙現時不可供出售。因此，廣州控股公司訂立物業丙參與合約，該合約連同物業甲收購合約及物業乙收購合約將賦予廣州控股公司在物業丙參與合約期間對整個商場的全面管理權。物業丙參與合約亦給予廣州控股公司優先權於物業丙參與合約屆滿時按相同條款自第三方續期合約，惟物業丙承租人當時仍享有租賃權。基於前文所述，本公司認為透過物業丙參與合約收購物業丙租賃權屬適宜。

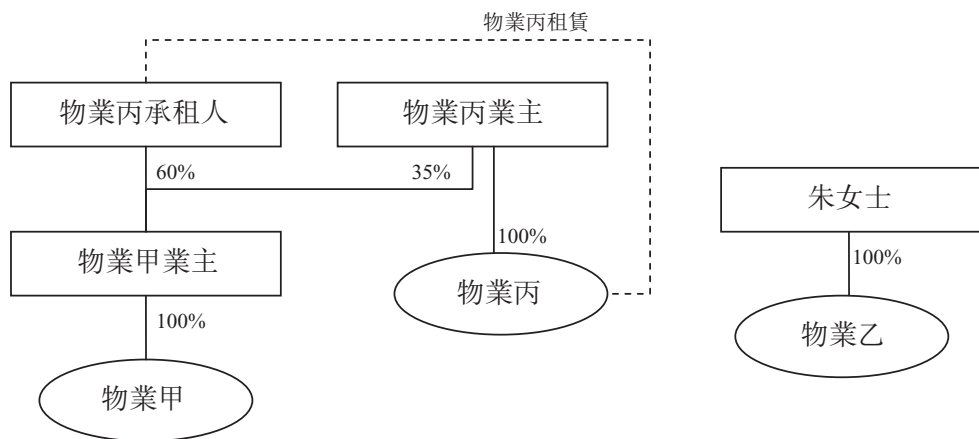
與物業丙參與合約項下的合約安排相關的風險（已於物業丙參與合約中解決）如下：

1. 物業丙承租人違約風險－物業丙參與合約載明各訂約方的權利及義務及倘任何訂約方出現任何爭議或違約的解決方案；及
2. 未能收取物業丙租戶的租金之風險－根據物業丙參與合約，於物業丙承租人收到物業丙現有租戶的租金後，物業丙承租人須將廣州控股公司有權應享有的租金部分匯款至廣州控股公司的銀行賬戶。作為替代方案，廣州控股公司有權要求物業丙承租人轉讓物業丙的所有現有租賃合約予廣州控股公司，以便廣州控股公司可直接收取租金。於現有租賃協議屆滿後，廣州控股公司有權直接與物業丙的租戶訂立新租賃協議。本公司認為，該等措施將確保廣州控股公司可管理及直接收取租戶租金。

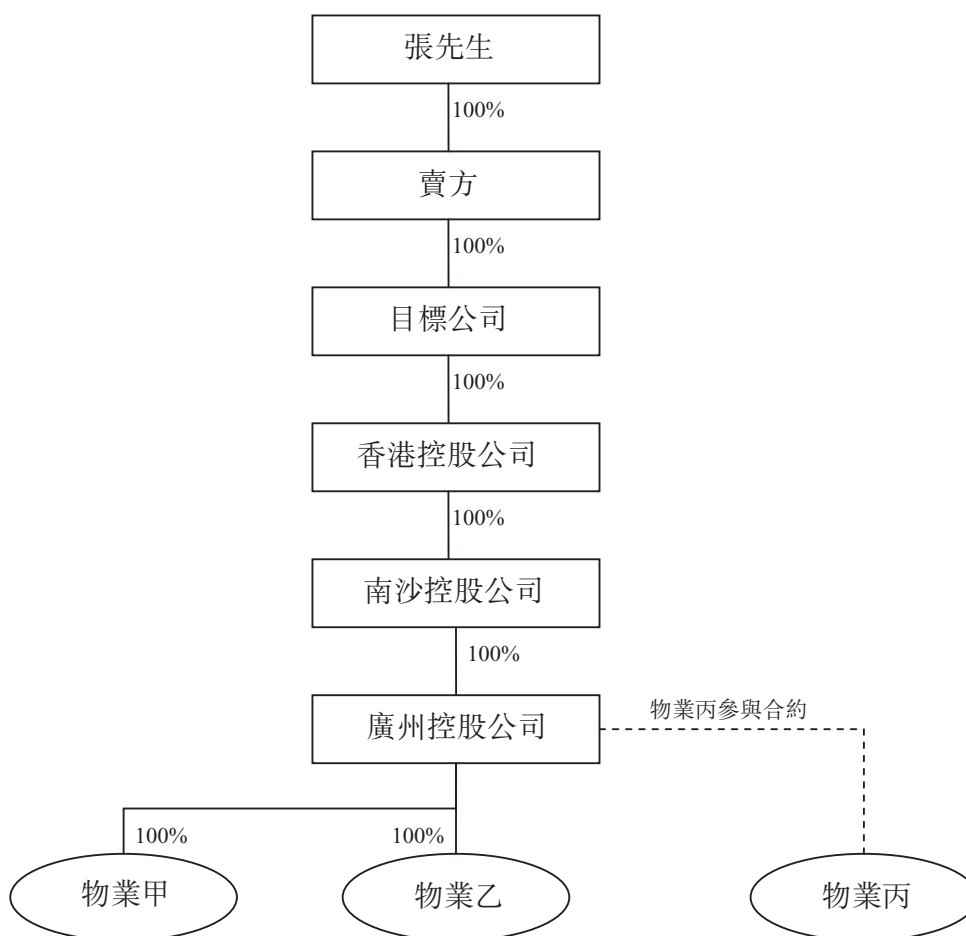
此外，根據本公司法律顧問對於中國法律的意見，物業丙參與合約屬法定、有效、具約束力、可強制執行且將不會違反任何現行中國政府政策、法律或法規。

有關目標集團之集團架構

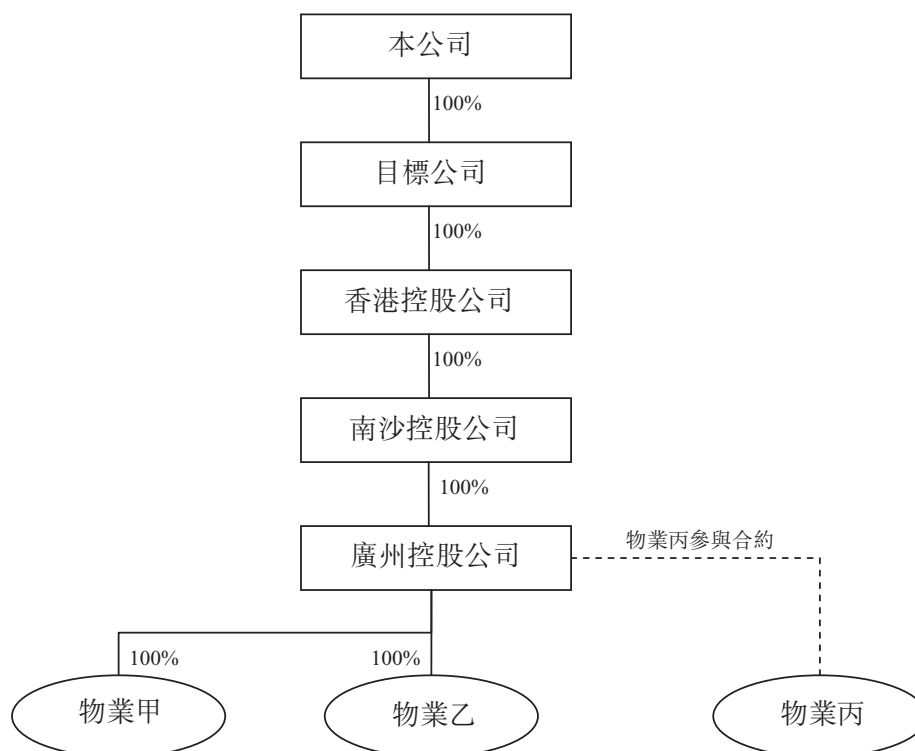
於相關合約完成前該等物業的擁有權架構如下：



於相關合約完成後但於完成前目標集團的股權架構如下：



於相關合約完成後及完成後目標集團的股權架構如下：



目標公司及該等物業之財務資料

如本通函附錄二A所載目標公司之經審核財務資料所述，(a)於二零一八年九月二十七日（即目標公司註冊成立日期）至二零一八年十二月三十一日期間，目標公司期內除所得稅前虧損及虧損及全面虧損總額為14,478港元；(b)於二零一八年十二月三十一日，目標公司並無任何資產及目標公司負債淨額為14,378港元；及(c)目標公司自註冊成立日期起至二零一八年十二月三十一日止期間並無錄得任何收益，原因為目標公司於期內並無開展任何業務。

如本通函附錄二B所載未經審核財務資料所述：

- (i) 截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度，自該等物業收取的租金收入分別為30,716,000港元、36,337,000港元及39,556,000港元；
- (ii) 截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度，該等物業於除投資物業公允價值變動、融資成本及稅項前的溢利分別為17,337,000港元、22,507,000港元及24,416,000港元；及

(iii) 於所述該等物業於截至二零一八年十二月三十一日止年度溢利24,416,000港元中，14,063,000港元(57.60%)、7,425,000港元(30.41%)及2,928,000港元(11.99%)分別歸因於物業甲、物業乙及物業丙。

目標公司及該等物業之財務資料載於本通函附錄二A及二B。上述資料應連同本通函附錄二A及二B全文一併閱讀，包括當中所載會計師報告之隨附附註。

收購事項的財務影響

於完成後，目標公司將成為本公司全資附屬公司，而目標集團之損益及資產及負債將綜合計入本集團之財務報表。預期本公司於完成後將能從目標集團收錄來自該等物業之租賃收入的收益來源。

根據本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，倘收購事項、供股及配售事項全部已於二零一八年六月三十日發生：(i) 根據情況一(定義見通函第40頁)，本集團之綜合資產總值將自1,739,603,000港元增至2,706,469,000港元及本集團之綜合負債總額將自1,036,370,000港元增至1,036,384,000港元，造成本公司股東應佔綜合權益總額由494,619,000港元增加195.47%至1,461,471,000港元；及(ii) 根據情況二(定義見通函第40頁)，本集團之綜合資產總值將自1,739,603,000港元增至2,434,299,000港元及本集團之綜合負債總額將自1,036,370,000港元增至1,036,384,000港元，導致本公司股東應佔綜合權益總額由494,619,000港元增加140.45%至1,189,301,000港元。

股東應注意由於目標公司於完成時之資產及負債之公允價值與編製經擴大集團未經審核備考財務資料時所用的相應數值比較可能有所出入，故將錄入本集團財務報表的實際資產及負債金額可能有別於本通函附錄三所示的估計金額。由於上述備考資料僅供說明，而基於其假設性質，或無法如實反映經擴大集團於任何未來財務期間或日子的業績及財務狀況。

訂立收購協議之理由及裨益

物業投資及發展為本集團的主要業務。本集團一直尋求可為本集團提供穩定租金收入的物業投資機會。該等物業座落於廣州的黃金地段，處於廣州地鐵一號線及六號線的交匯處。廣州地鐵其中一個出口連接商場的地庫一層，另有

董事會函件

兩個出口連接商場一樓。根據賣方提供的資料，商場商業區(停車位除外)的租用率接近100%，而截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，該等物業的租金總收入分別為約30,716,000港元、約36,337,000港元及約39,556,000港元。

根據獨立估值師的評估，於二零一八年十二月三十一日，物業甲及物業乙的總市值約為人民幣580,300,000元(約等於678,312,670港元)。

董事(包括獨立非執行董事，彼等的觀點現載於本通函所載獨立董事委員會函件中)認為，收購事項將為本集團帶來穩定及經常性租金收入，並可鞏固本集團之收入基礎。鑒於上文所述因素及裨益，董事(包括獨立非執行董事，彼等的觀點現載於本通函所載獨立董事委員會函件中)認為，收購事項及其條款(包括代價及付款條款)乃按正常商業條款訂立，就本公司及其股東(包括獨立股東)而言屬公平合理，且收購事項符合本公司及其股東(包括獨立股東)之整體利益。鑒於朱女士擁有物業乙的擁有權及其於收購事項中擁有重大利益，故朱女士已就有關收購事項的董事會決議放棄投票。

收購協議之完成須待收購協議所載之先決條件(包括但不限於在股東特別大會上獲取獨立股東批准收購事項及具備足夠資金於完成時支付代價)獲達成後方可作實，故未必一定進行。股東及潛在投資者買賣股份時務請審慎行事。

(II) 建議進行供股

董事會建議按於記錄日期每持有一(1)股股份可獲兩(2)股供股股份之基準以每股供股股份0.23港元之認購價發行最多4,240,897,716股供股股份(假設於記錄日期或之前概無進一步發行或回購股份)，以籌集所得款項總額最多約為975.41百萬港元(扣除開支前)。供股僅供合資格股東參與，且將不會延伸至非合資格股東。

供股將會以非包銷的形式進行，不論暫定配發之供股股份的接受程度。如供股股份認購不足，供股的規模將會相應縮減。

董事會函件

供股之進一步詳情如下：

有關供股之數據

供股基準：	於記錄日期每持有一(1)股股份可獲兩(2)股供股股份
認購價：	每股供股股份0.23港元
於最後實際可行日期 已發行股份數目：	2,120,448,858股股份
供股股份數目：	最多4,240,897,716股供股股份(假設於記錄日期或之前概無進一步發行或回購股份)
供股股份之總面值：	最多為42,408,977.16港元
完成供股後經擴大的已發行 股份數目：	最多為6,361,346,574股股份(假設於記錄日期或之前概無進一步發行或回購股份)
承諾認購的供股股份數目：	參與股東已作出不可撤銷承諾，以承諾於直至記錄日期止(包括記錄日期當日)維持彼等各自目前於837,920,000股股份擁有的實益股權，以及接納全部1,675,840,000股供股股份(佔本公司擬暫定配發的全部供股股份約39.52%)。
將予籌集的所得款項總額 (扣除開支前)：	最多為約975.41百萬港元
申請額外供股股份：	合資格股東可申請超過其暫定配額之供股股份

於最後實際可行日期，本公司擁有40,000,000份尚未行使購股權，賦予其持有人可按行使價0.465港元認購合共40,000,000股股份。此等購股權由陳勁揚先生(持有20,000,000份購股權)及周卓華先生(持有20,000,000份購股權)持有，彼等均為本公司執行董事。陳勁揚先生及周卓華先生已向本公司不可撤銷地承

諾，於記錄日期或之前，彼等將不會行使附於購股權之認購權，且不會試圖轉讓購股權。根據購股權條款，購股權為承授人之個人權利，且無論如何不得轉讓或出讓。

除上述購股權外，本公司並無任何其他附帶任何權利可認購、兌換或轉換為股份的已發行而尚未行使之可換股證券、購股權或認股權證。

假設自最後實際可行日期起直至記錄日期本公司已發行股本概無變動，根據供股建議配發及發行最多4,240,897,716股的供股股份佔(i)本公司現有已發行股本之200%；及(ii)緊隨供股完成後本公司經配發及發行最多4,240,897,716股供股股份擴大後的本公司已發行股本約66.67%。

認購價

每股供股股份0.23港元之認購價，將於合資格股東接納有關供股股份的暫定配額時，及(倘適用)申請認購額外供股股份時或於未繳股款供股股份的承讓人申請有關供股股份時繳足。

認購價相當於：

- (i) 股份在最後交易日在聯交所所報的收市價每股0.345港元折讓約33.33%；
- (ii) 股份的理论除權價每股0.2683港元(根據股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股0.345港元計算)折讓約14.28%；
- (iii) 股份於最後交易日(不包括該日)前連續五(5)個交易日於聯交所所報的平均收市價每股0.345港元折讓約33.33%；
- (iv) 股份於最後交易日(不包括該日)前連續十(10)個交易日於聯交所所報的平均收市價每股0.3425港元折讓約32.85%；
- (v) 未經審核每股資產淨值約0.233港元(根據於二零一八年六月三十日本公司股東應佔未經審核權益總額494,619,000港元及於二零一八年六月三十日及最後實際可行日期已發行股份數目2,120,448,858股計算)折讓約1.29%；及

(vi) 股份於最後實際可行日期於聯交所所報的收市價每股0.25港元折讓約8%。

認購價乃經參考股份於現行市況下的市價及本公司擬根據供股籌集的資金金額後釐定。

董事(包括獨立非執行董事, 彼等的觀點現載於本通函所載獨立董事委員會函件中)認為供股條款(包括認購價及認購比率)就本公司及獨立股東而言屬公平合理及符合本公司及股東(包括獨立股東)的整體利益。

每股供股股份之淨價(即假設供股股份暫定配額獲悉數接納之總認購價, 經扣除供股產生之成本及開支)將約為0.2289港元。

合資格股東

供股將僅提呈予合資格股東。本公司將向合資格股東寄發章程文件, 惟將僅向非合資格股東寄發章程(不包括暫定配額通知書及額外供股股份申請表格)僅供參考。

為符合參與供股的資格, 股東必須於記錄日期營業時間結束時登記為本公司股東, 及並非非合資格股東。股份由代名人代為持有(或在中央結算系統持有)之股東務請注意, 董事會將依據本公司股東名冊視代名人(包括香港中央結算(代理人)有限公司)為單一股東, 故務請該等股東考慮是否擬安排在記錄日期前以其本身名義登記相關股份。

為於記錄日期營業時間結束時已登記為本公司股東, 任何有關過戶文件(連同相關股票)必須於二零一九年四月十五日(星期一)下午四時三十分前, 送達本公司之香港股份過戶登記處香港證券登記有限公司, 地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一九年四月十六日(星期二)至二零一九年四月二十四日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記, 以釐定參與供股之權利。於該期間內概不辦理任何股份過戶登記手續。

暫定配額基準

暫定配額基準為合資格股東於記錄日期營業時間結束時，每持有一(1)股股份獲發兩(2)股未繳股款供股股份。

合資格股東可於可供接納之最後時間或之前，將填妥之暫定配額通知書及就所申請供股股份應付之股款的支票或銀行本票一併遞交至過戶登記處，以申請全部或任何部分彼等各自之暫定配額。

海外股東之權利

根據於二零一九年三月十八日之本公司股東名冊，有七名海外股東之登記地址位於香港境外及彼等的登記股權達173,840,101股股份，其中五名海外股東持有171,550,000股股份，彼等之登記地址位於中國及兩名海外股東持有2,290,101股股份，彼等之登記地址位於韓國。本公司已根據上市規則第13.36(2)(a)條之規定，就延伸供股至登記地址位於中國及韓國的海外股東之可行性詢問其中國及韓國法律顧問。根據中國及韓國法律顧問之意見，章程文件無須根據中國及韓國之相關法律法規登記及可不受任何限制寄發予登記地址位於中國及韓國之股東。按該基準，本公司決定延伸供股至於記錄日期登記地址位於中國及韓國之海外股東並向彼等寄發章程文件，彼等將被視為除登記地址位於香港之所有股東以外之合資格股東。

章程文件不會根據香港境外任何司法權區之適用證券法律登記。如上文所述，根據於二零一九年三月十八日可獲得的本公司最新股東名冊，有海外股東居住在中國及韓國。本公司將繼續確認於記錄日期是否有任何其他海外股東居住在任何其他司法權區。倘於記錄日期營業時間結束時，有股東於本公司股東名冊上登記地址位於香港以外，有關股東可能或並不合資格參與供股。本公司將遵守上市規則第13.36(2)(a)條，查詢有關向海外股東(如有)提呈供股股份之可行性。倘董事根據本公司法律顧問將予提供之法律意見而認為，基於彼等登記地址所在地法例之法律限制或當地有關監管機構或證券交易所之任何規定，而不向任何海外股東提呈供股股份屬必要或合宜，則供股將不會延伸至該等海外股東。

董事會函件

本公司將向非合資格股東寄發章程(僅供彼等參考)惟不會向彼等寄發任何暫定配額通知書及額外供股股份申請表格。

如扣除開支後有溢價，原本應暫定配發予非合資格股東之供股股份將獲安排以未繳股款形式，於未繳股款供股股份交易開始後及未繳股款供股股份交易結束前，於切實可行情況下盡快在市場上出售。有關出售所得款項於扣除開支後如超過100港元，將按比例支付予相關非合資格股東。考慮到行政成本，本公司將100港元或以下的個別金額撥歸本公司所有。非合資格股東之任何未售出供股股份配額，以及已暫定配發但不獲合資格股東接納之任何供股股份，將可供合資格股東以額外供股股份申請表格作出額外申請。

股東(包括海外股東)有責任遵守適用於彼等的有關承購及後續出售(如適用)供股股份之當地法律及監管規定。不合資格股東只要屬獨立股東，將有權於股東特別大會上就有關供股之決議案投票。居住在香港境外的海外股東及股份實益擁有人務請注意，根據本公司作出查詢之結果，彼等可能或並不合資格參與供股。本公司在其認為接納或申請供股股份會違反任何地區或司法權區適用證券或其他法律或法規時，保留將有關接納或申請作為無效處理之權利。因此，居住在香港境外的海外股東及股份實益擁有人於買賣股份時務請審慎行事。

供股股份之地位

供股股份一經發行及繳足股款，即在各方面與當時已發行股份享有同等權益，包括有權收取日後於供股完成之後可能宣派、作出或派付之股息及分派。

申請額外供股股份

合資格股東可以額外申請之方式申請(i)非合資格股東之任何未售出供股股份配額(如有)；及(ii)已暫定配發但不獲合資格股東接納之任何未繳股款供股股份或未獲承讓人另行認購之未繳股款供股股份。

申請人須根據額外供股股份申請表格上印備之指示填妥及簽署額外供股股份申請表格，連同所申請認購額外供股股份的應付股款而另行提供之支票或銀

董事會函件

行本票，最遲於二零一九年五月十日(星期五)下午四時正前，遞交至本公司之香港股份過戶登記處香港證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，藉以申請額外供股股份。

董事將按公平及公正基準，經參考各項申請所申請的額外供股股份數目(惟不會參考透過暫定配額通知書申請且已獲認購之供股股份或該等合資格股東所持現有股份數目)後，以任何額外供股股份將按比例分配予申請之合資格股東的原則酌情分配額外供股股份(如有)。概不會優先處理碎股持股湊足完整買賣單位持股之申請。根據上市規則第7.21(3)(b)條，本公司須採取措施辨識任何控股股東或其聯繫人(統稱「**相關股東**」)作出之額外供股股份申請，不論申請以其自身名義或透過代名人作出。如相關股東申請的額外供股股份總數大於其最多可獲的供股股份數目(相等於供股項下提呈之供股股份總數減去相關股東已接納彼等獲保證的供股股份數目)時，本公司將不會理會相關股東對額外供股股份的申請。董事經作出一切合理查詢後所深知及盡悉，於最後實際可行日期，本公司並無控股股東。

如合資格股東及／或未繳股款供股股份的承讓人沒有根據暫定配額通知書接納的供股股份總數大於根據額外供股股份申請表格申請的額外供股股份總數，董事將會向申請額外供股股份的合資格股東分配其所申請的額外供股股份實際數目。

股份由代名人代為持有(或在中央結算系統持有)之股東務請注意，董事會將依據本公司股東名冊視代名人(包括香港中央結算(代理人)有限公司)為單一股東。因此，該等股東務請注意，本公司不會向相關實益擁有人個別作出上述有關分配額外供股股份之安排。謹此建議股份由代名人代為持有(或在中央結算系統持有)之股東考慮彼等是否於記錄日期前，就供股安排以實益擁有人之名義登記彼等之相關股份。股東及投資者如對其狀況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

股份由代名人(或中央結算系統)代為持有之投資者如欲將其名稱登記於本公司股東名冊，則最遲必須於二零一九年四月十五日(星期一)下午四時三十分前，將所有必要文件遞交至本公司之香港股份過戶登記處香港證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，以辦理登記手續。

無零碎配額

按於記錄日期合資格股東每持有一(1)股現有股份獲發兩(2)股供股股份之配額基準，供股不會產生零碎供股股份配額。

申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准根據供股將予發行及配發之未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣。

未繳股款供股股份的每手買賣單位與繳足股款供股股份相同，即每手10,000股。

不承購彼等有權承購的供股股份之合資格股東務請注意，彼等於本公司之股權將被攤薄。

供股股份將獲香港結算接納為合資格證券

受制於未繳股款及繳足股款供股股份獲准於聯交所上市及買賣並符合香港結算的股份收納規定，未繳股款及繳足股款供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自未繳股款及繳足股款供股股份各自於聯交所開始買賣當日或自香港結算釐定的其他日期起，於中央結算系統寄存、結算及交收。

聯交所參與者之間於任何交易日進行的交易，須於其後第二個交易日在中央結算系統交收。所有在中央結算系統進行的活動，均受制於不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。股東應諮詢其持牌證券交易商或其他專業顧問的意見，以了解有關交收安排及有關安排如何影響其權利及權益的詳情。

印花稅及其他適用費用

買賣未繳股款及繳足股款供股股份須繳納香港(i)印花稅；(ii)聯交所交易費；(iii)證監會交易徵費及(iv)香港其他適用的費用及收費。

供股的股票及退款支票

受制於下文所載供股條件達成及／或獲豁免(如適用)，所有繳足股款供股股份的股票預期將於二零一九年五月二十三日(星期四)或之前以平郵方式寄送至有權收取的人士的登記地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。

就全部或部份不獲接納的額外供股股份申請(如有)發出的退款支票而言，預期將於二零一九年五月二十三日(星期四)或之前以平郵方式寄送至申請人的登記地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。

按非包銷基準進行供股

受制於供股條件達成及／或獲豁免(如適用)後，供股將按非包銷基準進行，而不論暫定配發供股股份的接納程度如何。倘供股認購不足，則供股的規模將會相應縮減。

參與股東已作出不可撤銷承諾，以承諾維持彼等各自目前837,920,000股股份之實益股權直至記錄日期(包括記錄日期當日)，並於可供接納之最後時間前就其獲暫定配發之全部1,675,840,000股供股股份遞交接納，並悉數繳付股款。此外，供股須待本通函「供股條件」一節所載之條件，包括(其中包括)參與股東遵守不可撤銷承諾及供股(或倘供股股份根據供股未獲悉數承購，則與配售事項合併計算)的所得款項總額不少於710,000,000港元(「最低所得款項條件」)獲達成後，方可作實。由於建議供股受條件所規限，供股未必一定進行。

受制於參與股東於不可撤銷承諾下作出承諾及達成最低所得款項條件，本公司並無為進行供股設定須籌得的最低金額。本公司的法律顧問已確認，有關供股的最低認購程度並無適用的法定要求。

此外，股東如根據暫定配額通知書申請承購其全部或部分配額，或根據額外供股股份申請表格申請額外供股股份，將可能在不知情的情況下產生收購守則項下全面要約責任，除非已取得執行人員(定義見收購守則)的豁免則另作別論。

供股將按以下條款進行：倘供股股份未獲悉數承購，則本公司會根據上市規則第7.19(5)條，將任何股東根據暫定配額通知書享有的供股股份或根據額外

供股股份申請表格申請額外供股股份下調至有關股東不會觸發收購守則項下全面要約責任的水平。

供股條件

供股須待以下各項條件達成後，方可作實：

- (i) 股東(或視情況而定為獨立股東)於股東特別大會通過所需決議案以批准收購事項、增加法定股本、供股及配售事項(包括特別授權)；
- (ii) 增加法定股本於寄發日期前生效；
- (iii) 送達章程至聯交所，及聯交所於寄發日期或之前發出證書授權向香港公司註冊處登記章程；
- (iv) 遞交章程(及其他所需文件)經正式核證之副本至香港公司註冊處，及香港公司註冊處於寄發日期或之前發出登記確認；
- (v) 登記後，於寄發日期或之前寄發章程文件予合資格股東(及(如適用)寄發章程予非合資格股東(如有)，僅供彼等參考)及於聯交所網站刊發章程文件；
- (vi) 聯交所批准供股股份上市(無條件或僅受配發及寄發供股股份之股票所規限)以及聯交所批准未繳股款及繳足股款供股股份買賣(且有關批准及上市其後並無遭撤回或撤銷)；
- (vii) 於可供接納之最後時間前並無參與股東違反不可撤銷承諾項下的責任；
- (viii) 本公司於供股(或倘供股股份根據供股未獲悉數承購，則與配售事項合併計算)籌集所得款項總額不少於710,000,000港元；及
- (ix) 已取得或達成供股及其項下擬進行之交易所有其他所需之相關政府或監管機構豁免、同意及批准(如需要)。

董事會函件

概無上述先決條件可獲豁免。倘上文指述之任何條件未能於二零一九年五月十四日(星期二)下午六時正或之前(或本公司可能釐定之較後日期)達成，則供股將不會進行。於最後實際可行日期，上文所載條件概無達成。

視乎供股的接納結果，以下列出的情況僅供說明之用：

- (1) 倘所有供股股份不論是透過暫定配額通知書或額外供股股份申請表格被有效接納而已在供股獲悉數承購，配售事項將不會進行。
- (2) 倘供股股份未能根據供股而獲悉數承購，但僅由供股所得的款項已足以令最低所得款項條件獲得達成，則配售事項仍將繼續允許配售代理按盡力基準配售未獲承購股份。於此情況下，配售事項不受任何特定接納程度限制，而供股將與配售事項同時完成。
- (3) 倘供股股份未能根據供股而獲悉數承購，且僅由供股所得的款項不足以令最低所得款項條件獲得達成，配售代理將於緊接可供接納之最後時間後的營業日立即根據配售事項按盡力基準安排配售未獲承購股份。倘配售事項所得款項總額(與供股所得款項合併計算)於配售期結束時達到或超過最低所得款項條件，則供股及配售事項將同時完成(假設所有其他條件亦已達成)。
- (4) 倘配售事項的所得款項總額(即使與供股合併計算)於配售期結束時仍未達到最低所得款項條件，供股及配售事項將告失效。退款支票將寄發予通過暫定配額通知書或額外供股股份申請表格申請供股股份的合資格股東。

由於建議供股受制於上述條件，故其未必一定進行。

不可撤銷承諾

於二零一九年二月十四日，參與股東(即永城、博舜及張頌明先生)訂立不可撤銷承諾(以本公司為受益人)，據此，永城、博舜及張頌明先生作出不可撤銷承諾，其中包括：

- (i) 彼等將認購1,675,840,000股供股股份(「參與股東承購股份」)，相等於彼等全數接納其於供股項下之暫定配額；

董事會函件

(ii) 彼等現時於本公司所持股權之股份於記錄日期將仍然由其實益擁有；及

(iii) 彼等將會促使最遲於可供接納之最後時間下午四時正前，或按照暫定配額通知書的指示之方式，向股份過戶登記處遞交有關接納其根據供股獲暫定配發的未繳股款供股股份的文件，並就此悉數繳付股款。

以下載列截至最後實際可行日期參與股東各自持有之股份數目及根據其不可撤銷承諾彼等不可撤回及無條件承諾接納的相應供股股份數目：

參與股東	於最後實際 可行日期 所持之股份數目	已承諾 將予承購的 供股股份數目
永城	320,380,000	640,760,000
博舜	200,000,000	400,000,000
張頌明先生	317,540,000	635,080,000
總計：	<u>837,920,000</u>	<u>1,675,840,000</u>

截至最後實際可行日期，除不可撤銷承諾外，本公司並無接獲本公司任何主要股東（定義見上市規則）表示彼等有意承購根據供股將暫定配發或發售予彼等的供股股份。

買賣股份及未繳股款供股股份之風險警告

供股須待包括（其中包括）聯交所批准未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣在內之條件達成後，方可作實。請參閱本通函「供股條件」一節。股東及本公司之潛在投資者務請注意，倘供股之條件不獲達成，供股將不會進行。

供股將按非包銷基準進行，不受暫定配發供股股份之接納程度所影響。倘供股未獲悉數認購，則本公司將不會發行任何未獲合資格股東或未繳股款供股股份的承讓人接納的供股股份，而供股的規模將會相應縮減。投資者於買賣股份或未繳股款供股股份時務請審慎行事。

由該公佈日期至達成供股的所有條件之日期期間之任何股份買賣，以及買賣未繳股款供股股份之任何股東，將相應承擔供股可能無法成為無條件或未必進行之風險。任何擬買賣股份或未繳股款供股股份的股東或其他人士宜諮詢其專業顧問。

(III) 根據特別授權配售新股份

於二零一九年二月十五日(交易時段後)，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理有條件同意按盡力基準透過促使不少於六名承配人以配售價每股0.23港元認購配售股份(其數目相當於供股時未獲承購股份的數目)，以進行配售事項。根據配售協議之條款，倘所有供股股份不論是透過暫定配額通知書或額外供股股份申請表格被有效接納而已在供股獲悉數承購，配售事項將不會進行。

配售協議

日期： 二零一九年二月十五日(交易時段後)

訂約方： (1) 本公司(作為發行人)

(2) 時富融資有限公司

(3) 越秀證券有限公司

(4) 富力鑫證券有限公司

時富融資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，獲證監會許可根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團。越秀證券有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，獲證監會許可根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約買賣)、第4類(就證券提供意見)及第5類(就期貨合約提供意見)受規管活動之持牌法團。富力鑫證券有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，獲證監會許可根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第2類(期貨合約買賣)受規管活動之持牌法團。經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，各配售代理及其最終實益擁有人各自均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

配售股份

根據配售協議，配售代理(作為本公司有關配售股份之代理)有條件同意按盡力基準透過促使承配人以配售價認購配售股份(其數目相當於以下不論根據暫定配額通知書或額外供股股份申請表格計算未獲合資格股東承購的供股股份(「未獲承購股份」)的數目)，以進行配售事項：

$$\begin{array}{rcl} \text{未獲承} & & \text{於記錄日期} \\ \text{購股份數目} & = & \text{可供承購供股} \\ & & \text{股份數目} \end{array} \quad - \quad \begin{array}{l} \text{不論根據暫定配額通知書或額外供} \\ \text{股股份申請表格獲合資格股東承購} \\ \text{的供股股份總數} \end{array}$$

截至最後實際可行日期，本公司已發行股份為2,120,448,858股。誠如本通函上文「有關供股之數據」一節所披露，最多4,240,897,716股供股股份將根據供股提呈發售以供認購(假設於記錄日期或之前不再發行或購回股份)。由於參與股東根據供股已對其須認購的保證配額1,675,840,000股供股股份作出不可撤銷承諾，即使假設其他合資格股東概無接納供股股份，本公司根據供股確保可獲所得款項總額385,443,200港元。

倘供股未能單獨達成最低所得款項條件，則落實配售事項將取決於能否根據供股及配售事項合共最少籌集所得款項總額710,000,000港元。因此，假設其他合資格股東(參與股東除外)並無接納供股，為了使配售事項成為無條件進而實現配售完成，配售完成受制於(其中包括)成功配售最少1,411,116,522股配售股份以籌集最少所得款項總額324,556,800港元。

假設其他合資格股東(參與股東除外)並無接納供股，最多2,565,057,716股配售股份的數量為最多於供股中未獲承購股份的數量，即根據供股而提供的最多4,240,897,716股供股股份，減去參與股東根據不可撤銷承諾而承購的1,675,840,000股供股股份。

假設(i)於最後實際可行日期至配售完成日期期間內本公司的已發行股本將不會出現任何變動；及(ii)概無合資格股東(參與股東除外)承購任何供股股份，配售股份之最高數目約2,565,057,716股佔：(i)於最後實際可行日期本公司現有

已發行股本約120.97%；及(ii)僅經配發及發行配售股份擴大後的本公司已發行股本約54.74%。根據配售協議日期聯交所所報之收市價每股0.345港元計算，配售股份之最高數目2,565,057,716股的總市值為約884,944,912港元，而按面值每股0.01港元計算，總面值為25,650,577港元。如計及供股，鑒於理論除權價每股0.2683港元(根據股份於配售協議日期在聯交所所報之收市價每股0.345港元計算)，配售股份之最高數目2,565,057,716股的總市值約為688,204,985港元。

配售股份將於發行後在所有方面與在配發及發行配售股份當日之已發行股份享有同等地位。

承配人

承配人應為專業、機構及其他投資者。配售代理須確保承配人及其最終實益擁有人為獨立於本公司董事、主要行政人員或主要股東或其任何附屬公司或彼等各自的聯繫人之第三方。配售代理將確保任何承配人(連同其各自聯繫人)將不會因配售事項而成為本公司的主要股東。此外，配售代理將確保概無承配人(無論是個別或連同其各自的聯繫人)會成為上市規則所界定的本公司主要股東。

佣金

於配售完成後，本公司將向各配售代理支付配售佣金，相當於配售價乘以相關配售代理成功配售之配售股份數目之2.0%。

為免生疑問，承配人須就每股該等配售股份支付(除配售價外)所有有關經紀費、證監會交易徵費、聯交所交易費及配售代理可能告知的印花稅(如有)。

配售價

為免生疑問，配售事項僅在供股股份未獲悉數認購的情況下方會進行。配售價(與供股項下的認購價相同)為每股配售股份0.23港元，相當於：

- (i) 於配售協議當日聯交所所報收市價每股0.345港元折讓約33.33%；

董事會函件

- (ii) 如計及供股，股份的理論除權價每股0.2683港元（根據股份於配售協議日期在聯交所所報的收市價每股0.345港元計算）折讓約14.28%；
- (iii) 根據聯交所於配售協議日期前五(5)個連續交易日（不包括配售協議當日）所報的股份平均收市價每股0.345港元折讓約33.33%；
- (iv) 根據聯交所於配售協議日期前十(10)個連續交易日（不包括配售協議當日）所報的股份平均收市價每股0.3425港元折讓約32.85%；
- (v) 未經審核每股資產淨值約0.233港元（根據於二零一八年六月三十日本公司股東應佔未經審核權益總額494,619,000港元及於二零一八年六月三十日及最後實際可行日期已發行股份數目2,120,448,858股計算）折讓約1.29%；及
- (vi) 股份於最後實際可行日期於聯交所所報的收市價每股0.25港元折讓約8%。

配售價乃經參考股份之現行市價及供股項下的認購價由本公司與配售代理按公平原則磋商後釐定。

董事（包括獨立非執行董事）認為配售事項之條款（包括配售價及配售佣金）乃按正常商業條款並根據目前的市場狀況訂立，屬公平合理。因此，並考慮到本通函中「進行供股及配售事項的理由及所得款項用途」一節所載之理由，董事（包括獨立非執行董事）認為配售事項符合本公司及股東之整體利益。

配售事項的條件

配售代理及本公司於配售協議項下的義務須待以下條件獲達成（或獲配售代理書面豁免（如適用））後方可作實：

- (a) 本公司於配售協議所載的陳述、保證或承諾在任何重大方面概無於配售協議成為無條件前任何時間為或變為失實、不準確或含誤導成份，

董事會函件

且概無已發生的事實或情況及概無作出或遺漏作出任何事項致使本公司任何有關陳述、保證或承諾(如於配售完成時重覆作出)在任何重大方面屬失實或不準確；

- (b) 配售協議並無於配售協議成為無條件前任何時間根據其條文予以終止；
- (c) 股東(或獨立股東(視情況而定))於股東特別大會上正式通過決議案批准配售協議及其項下擬進行之交易(包括特別授權)；
- (d) 聯交所上市委員會批准配售股份上市及買賣，而有關批准於配售完成前並無被撤回；及
- (e) 本公司從供股及配售事項所籌集的所得款項總額合共不少於710,000,000港元。

配售代理可絕對酌情豁免上述條件(a)。於任何情況下，本公司或配售代理不得豁免配售協議的其他條件。於最後實際可行日期，上文所載條件概無達成。

配售事項的時間表因應供股的時間表而定。根據配售協議的條款，如供股項下有任何未承購股份，配售期將於二零一九年五月十四日(星期二)(可予以更改)開始，即緊隨可供接納之最後時間後的營業日。配售期於二零一九年五月十六日(星期四)結束(可予以更改)。達成配售協議的條件的最後截止日期為配售期最後一天後第三個營業日下午六時正(「**配售事項最後截止日期**」)，即二零一九年五月二十一日(星期二)(可予以更改)。本公司將尋求獨立股東批准任何延長配售事項最後截止日期。

為免生疑問，倘所有供股股份已在供股獲悉數認購(不論根據暫定配額通知書或額外供股股份申請表格)，配售事項將不會進行。

撤銷

倘於配售事項最後截止日期下午六時正前任何時間發生以下任何事件，則配售代理可(按情況許可或必要時諮詢本公司及/或其顧問後)於配售完成日期前任何時間，透過向本公司發出書面通知撤銷配售協議，而毋須向配售協議其他方訂約承擔責任，惟有關通知須於配售事項最後截止日期下午六時正前送達本公司，配售協議屆時將不再有效(但受制於配售協議終止後仍然有效的條

款)，且任何訂約方概不會就此擁有任何權利或申索權（惟於終止前根據配售協議可能產生的任何權利或義務除外）：

- (a) 配售代理合理認為自配售協議日期起，國家或國際的金融、政治或經濟狀況或稅務或外匯管制出現變動而將可能對配售事項的完成造成重大損害；或
- (b) 頒佈任何新法例或法規，或現有法例或法規（或其司法詮釋）出現任何變動，或發生任何其他事件而可能會對本集團整體的業務或財務或經營狀況或前景帶來不利影響；或
- (c) 配售代理獲悉本公司的任何聲明及保證遭任何嚴重違反，或於配售協議日期當日或之後及配售完成日期之前發生任何事件或出現任何事故，而倘其於配售協議日期之前已發生或出現會令任何有關聲明及保證於任何重大方面失實或不正確，或本公司嚴重違反配售協議之任何其他條文；或
- (d) 因特殊金融狀況導致任何全面中止、暫停或限制於聯交所進行股份或證券買賣；或
- (e) 本公司之財務狀況出現配售代理合理認為對配售事項而言屬重大的任何不利變動。

完成配售事項

受制於本通函「配售協議－配售事項的條件」一節所載條件獲達成或豁免（視情況而定），配售完成將於緊隨配售協議的所有條件獲達成或豁免後的營業日完成。倘任何該等條件未能於配售事項最後完成日期前達成或變得無法達成（除非本公司及配售代理雙方同意延長），則配售事項將告失效且本公司及配售代理之全部有關配售事項的權利、義務及責任將予停止及終止，惟就配售協議項下之任何應計權利或責任或先前違約除外。

董事會函件

進行供股及配售事項的理由及所得款項用途

根據供股及配售事項不同接納程度比率而產生的不同情況(即本通函下文所載之情況一、二及三(僅供說明用途))，供股及配售事項之預期所得款項總額及所得款項淨額載列如下：

	情況一 港元(概約)	情況二 港元(概約)	情況三 港元(概約)
供股			
所得款項總額	975.41 百萬	385.44 百萬	385.44 百萬
所得款項淨額	970.64 百萬	380.88 百萬	380.88 百萬
每股供股股份的淨價	0.2289	0.2273	0.2273
配售事項			
所得款項總額	無	324.56 百萬	589.96 百萬
所得款項淨額	無	317.59 百萬	577.42 百萬
每股配售股份的淨價	無	0.2251	0.2251

供股及配售事項的所得款項淨額擬按以下次序使用：

- (i) 約 673.29 百萬港元用作結清代價；及
- (ii) 約 25.18 百萬港元(假設最低所得款項條件僅獲達成)及約 297.35 百萬港元(假設供股獲悉數接納)之餘額用作發展本集團於香港及中國的基金投資及管理業務(「**基金管理業務**」)。

倘收購事項未能完成，本公司將原本擬定用於收購事項的所得款項淨額用於收購本公司可能不時識別的其他投資物業。

為進行金融服務業務，本集團於二零一七年六月完成收購好盈資產管理有限公司(「**好盈資產管理**」)的全部已發行股本。好盈資產管理為一間於香港註冊成立之有限公司，並為根據證券及期貨條例獲證監會許可從事第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團。

為受惠於鼓勵中國外商境內投資的政策，本集團成立睿進股權投資基金管理(深圳)有限公司(「**睿進**」)(為本公司於深圳前海的全資附屬公司)，以承接中國－香港跨境基金管理和金融服務。睿進於二零一六年十二月獲得合格境外有限合夥人(「**QFLP**」)牌照，QFLP牌照允許睿進參與中國的私募股權和創業投資

董事會函件

市場。鑒於本集團的業務主要集中於金融服務、物業投資及發展以及公共事業（均為資本密集型），本集團擬將睿進作為投資於中國較大項目的非控股權益（或有限合夥股份）的工具，與本集團的主要業務活動產生協同作用，同時保持基金經理（或普通合夥股份）的戰略角色。有見及此，相比起投資大筆資金（如超過200百萬港元）於單個項目，本公司可以較小投資金額（如各投資50百萬港元至80百萬港元）投資於多個項目，長遠而言將為本集團創造更均衡、多元的風險及回報投資組合。

根據供股及特別授權進行的配售事項的理論性攤薄價、基準價及理論性攤薄影響（該等詞彙之定義見上市規則第7.27B條）分別為每股股份0.2683港元、每股股份0.345港元及22.23%。緊接該公佈日期前12個月期間（不論以公佈日期或股份發行日期計），本公司並無進行任何供股、公開發售或特別授權配售。

本公司經考慮本函件「本公司考慮的其他籌資替代方法」一節詳述的其他融資替代方法後，初步釐定透過按全數包銷基準的供股為收購事項及基金管理業務撥資。

自二零一九年一月，本公司已邀請五間經紀公司包銷供股。彼等均已拒絕本公司要求，主要由於市場波動及股份成交量低，但表明有興趣按竭盡全力基準擔任配售代理。因此，本公司隨後決定按非包銷基準進行供股並同時採納配售事項（連同最低所得款項條件）以確保籌集足夠資金。由於倘本公司可按全數包銷基準進行供股，任何未獲承購的供股股份將由包銷商按認購價配售／承購，本公司認為配售代理的配售義務或多或少與供股包銷商的責任類似（惟配售代理按竭盡全力基準行事除外）及經考慮攤薄影響及建議所得款項用途的裨益，將配售價設定為0.23港元（等於認購價）屬合適。

本公司考慮的其他籌資替代方法

本公司已考慮替代的籌資方法，包括（其中包括）債務融資（例如銀行借貸）及股權融資（例如配售新股份及公開發售）。

就股權融資而言，與供股相反，配售新股份僅可籌集相對較少資金且不允許股東維持彼等各自於本公司之股權，而公開發售則無法為股東提供靈活性，於指定期間透過於公開市場收購額外供股權以增加其於本公司的股權或出售有關未繳股款供股股份之權益而攤薄彼等的利益以減少其於本公司之股權以換取經濟利益（倘彼等無意認購供股股份）。

就債務融資而言，本集團大部分資產已抵押予銀行以確保其於中國從事供水業務之附屬公司獲得銀行融資。鑑於本公司為收購事項及資產管理業務所需資金金額，本集團不大可能在缺乏額外抵押品的情況下獲得所須金額之額外貸款。

本公司過去十二個月的集資活動

本公司於緊接該公佈日期前過去十二個月並無進行任何集資活動。

股權架構之變動

於最後實際可行日期，本公司已發行2,120,448,858股股份。以下載列本公司於最後實際可行日期及下列根據供股及配售事項不同接納程度比率而產生的三種情況（僅供說明用途）下的股權架構，假設於最後實際可行日期至完成供股及配售事項日期期間，本公司已發行股本概無其他變動：

- (i) 假設合資格股東悉數接納供股，配售事項下並無未獲承購股份（不論是根據暫定配額通知書或額外供股股份申請表格）（「情況一」）；
- (ii) 假設合資格股東（參與股東除外）並無接納供股，並假設成功配售最少1,411,116,522股配售股份，以使供股及配售事項成為無條件（「情況二」）；及

董事會函件

(iii) 假設合資格股東（參與股東除外）並無接納供股，並假設成功配售最多 2,565,057,716 股未獲承購股份（「情況三」）：

	於最後實際可行日期		情況一		情況二		情況三	
參與股東								
永城(附註)	320,380,000	15.11%	961,140,000	15.11%	961,140,000	18.46%	961,140,000	15.11%
博舜(附註)	200,000,000	9.43%	600,000,000	9.43%	600,000,000	11.52%	600,000,000	9.43%
	520,380,000	24.54%	1,561,140,000	24.54%	1,561,140,000	29.98%	1,561,140,000	24.54%
張頌明先生	317,540,000	14.98%	952,620,000	14.98%	952,620,000	18.29%	952,620,000	14.98%
公眾股東								
曾先生	100,000,000	4.72%	300,000,000	4.72%	100,000,000	1.92%	100,000,000	1.57%
承配人	-	-	-	-	1,411,116,522	27.10%	2,565,057,716	40.32%
其他公眾股東	1,182,528,858	55.76%	3,547,586,574	55.76%	1,182,528,858	22.71%	1,182,528,858	18.59%
總計	2,120,448,858	100.00%	6,361,346,574	100.00%	5,207,405,380	100.00%	6,361,346,574	100.00%

附註：

朱女士、Affluent Vast 及永城被視為於 520,380,000 股股份中擁有權益，佔本公司全部已發行股本的 24.54%，其中包括 (a) 永城直接持有 320,380,000 股股份；及 (b) 博舜持有 200,000,000 股股份。永城由 Affluent Vast 全資及實益擁有。Affluent Vast 由朱女士全資及實益擁有。因此，永城被視為 Affluent Vast 及朱女士的受控法團。博舜由永城全資及實益擁有。因此，博舜被視為永城、Affluent Vast 及朱女士的受控法團。

有關購股權可能作出的調整

於最後實際可行日期，本公司有 40,000,000 份尚未行使購股權，賦予其持有人權利可認購合共 40,000,000 股股份。由於進行供股，預期尚未行使購股權的行使價及／或股份數目將根據購股權計劃的條款與條件予以調整。於最後實際可行日期，除尚未行使的購股權外，本公司無任何認股權證、購股權或其他可交換或可轉換為股份的證券。本公司將於適當時候委聘本公司核數師審閱及釐定有關調整，以及就適當調整及該等調整的預期生效日期另行刊發公佈。

(IV) 建議增加法定股本

於最後實際可行日期，本公司的法定股本為50,000,000港元，分為5,000,000,000股股份。為促進供股及配售事項，以配合本集團未來的擴展及增長，並為本公司股本提供更大靈活性，以作未來擴充之用，本公司建議本公司的法定股增加至200,000,000港元，分為20,000,000,000股股份。建議增加法定股本須待股東於股東特別大會上以普通決議案形式批准後，方可作實。

董事會認為，就未來籌集資金及擴充本公司的股本而言，增加法定股本將為本公司提供靈活性，因此符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之涵義

(I) 收購事項

由於上市規則項下有關收購事項之若干適用百分比率高於25%但低於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之一項主要交易，並須遵守申報、公佈、通函及股東批准之規定。

本公司執行董事兼主要股東朱女士透過永城及博舜合共持有520,380,000股股份（相當於本公司已發行股本約24.54%），彼為物業乙之法定實益擁有人。因此，朱女士為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之一項關連交易，並須遵守申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。由於永城及博舜於收購事項中擁有重大利益，故彼等須於股東特別大會上就有關收購事項的決議案放棄投票。

根據賣方所提供之資料，於最後實際可行日期，曾先生（物業丙承租人之最終實益擁有人之一，而物業丙承租人為擁有物業甲業主60%權益之股東）擁有100,000,000股股份（相當於本公司已發行股本約4.72%）。由於曾先生於收購事項中擁有重大利益，故彼須於股東特別大會上就有關收購事項的決議案放棄投票。

(II) 供股

根據上市規則第7.19A(1)條，由於供股將增加本公司之已發行股本50%以上，故供股須待少數股東於股東特別大會上以投票方式批准後，方可作實。根據上市規則第7.27A(1)條（而供股根據上市規則第7.19A條須獲少數股東批准），供股須待股東於股東大會上通過決議案後方可作實，而任何控股股東及其聯繫人或（倘並無控股股

東)董事(不包括獨立非執行董事)及發行人之主要行政人員及彼等各自之聯繫人須放棄投票贊成。於最後實際可行日期,本公司概無控股股東。永城及博舜(執行董事朱女士之受控法團及聯繫人)現持有520,380,000股股份及須於股東特別大會上就有關供股的決議案放棄投票贊成。由於供股之部分所得款項淨額將用於支付代價,故曾先生(物業丙承租人之最終實益擁有人之一,而物業丙承租人為擁有物業甲業主60%權益之股東)被視為於供股事項中擁有重大利益,並須及彼已向本公司作出不可撤回承諾於股東特別大會上就有關供股的決議案放棄投票。

章程文件或章程(兩者中適用者)將於適當時候寄發予合資格股東及非合資格股東(僅供參考)。

(III) 配售事項

由於配售股份將根據於股東特別大會上獲取的特別授權配發及發行,故配售事項須待股東批准後,方可作實。由於配售事項之部分所得款項淨額將用於支付代價,故永城、博舜及曾先生被視為於配售事項中擁有重大利益,必須並已向本公司作出不可撤回承諾於股東特別大會上就有關配售事項的決議案放棄投票。

(IV) 增加法定股本

增加法定股本須待(其中包括)股東於股東特別大會上通過批准普通決議案後,方可作實。由於概無股東或彼等之聯繫人於增加法定股本中有任何利益,故概無股東須或承諾於股東特別大會上就有關增加法定股本的決議案放棄投票。

一般事項

本集團主要從事投資控股、物業投資及發展、物業管理以及自來水供應及相關服務。

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)已告成立以就收購事項、供股及配售(包括特別授權)向獨立股東提供意見。天財資本已獲委任為獨立財務顧問以就收購事項、供股及配售(僅就配售價及配售佣金而言)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

董事會函件

本公司將召開並舉行股東特別大會，以審議及酌情批准收購協議、供股、配售事項(包括特別授權)及增加法定股本。根據上市規則，所有決議案須於股東特別大會上以投票方式表決。於最後實際可行日期，經董事作出所有合理查詢後所深知、確信及盡悉，除朱女士及其聯繫人(即永城及博舜)以及曾先生(物業丙承租人之最終實益擁有人之一，而物業丙承租人擁有物業甲業主60%權益之股東)外，概無股東須於股東特別大會就相關決議案放棄投票。

受制於供股於股東特別大會上獲獨立股東批准，載有有關(其中包括)供股(包括接納供股之資料及其他有關本集團之資料)、暫定配額通知書及申請額外供股股份表格之進一步資料之章程預計將於二零一九年四月二十五日(星期四)或之前寄發予合資格股東。受制於法律顧問就有關司法權區對當地適用法律及法規之意見，本公司將在合理可行情況下且在法律許可範圍內向非合資格股東寄發章程，以僅供其參考之用。

股東特別大會

本公司謹定於二零一九年四月十日(星期三)上午十一時正假座香港上環干諾道中148號粵海投資大廈11樓A室及B2室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-4頁，以考慮及酌情批准增加法定股本、收購事項、供股、配售事項(包括特別授權)連同其項下擬進行交易。

本通函隨附供於股東特別大會上使用的代表委任表格。不論閣下會否出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格印備之指示填妥表格，並儘早惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票，而在此情況下，相關代表委任表格將被視為已撤銷論。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事，彼等的觀點現載於本通函所載獨立董事委員會函件中)認為，收購事項乃於本集團日常業務過程中進行及儘管供股並非於本集團日常業務過程中進行，增加法定股本、收購協議、供股及配售事項(包括特別授權)之條款乃按正常商業條款訂立，就本公司及其股東(包括獨立股東)而言屬公平合理及符合本公司及股東(包括獨立股東)之整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事，彼等

董事會函件

的觀點現載於本通函所載獨立董事委員會函件中)建議股東／獨立股東(視情況而定)投票讚成將於股東特別大會上提呈之決議案以批准增加法定股本、收購協議、供股及配售事項(包括特別授權)。

買賣股份及未繳股款供股股份之風險警告

供股須在滿足條件後方可作實，包括(其中包括)聯交所批准未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣。請參閱本通函「供股條件」一節。股東及本公司之潛在投資者務請注意，倘供股之條件不獲達成，供股將不會進行。

不論暫定配發之供股股份接受程度如何，供股將會以非包銷之形式進行。如供股不獲悉數認購，本公司將不會發行任何未獲合資格股東或未繳股款供股股份承讓人接納之供股股份，而供股之規模將會相應減小。投資者於買賣股份或未繳股款供股股份時務請審慎行事。

由該公佈日期至達成所有供股條件之日期期間之任何股份買賣，以及買賣未繳股款供股股份之任何股東，將須承擔供股未必成為無條件或未必進行之風險。擬買賣股份或未繳股款供股股份之任何股東或其他人士宜諮詢彼等之專業顧問。

其他資料

亦請閣下垂注載於本通函附錄及股東特別大會通告之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
環球實業科技控股有限公司
主席
陳勁揚
謹啟

二零一九年三月二十二日

以下為獨立董事委員會就收購事項、供股及配售(包括特別授權)致獨立股東之推薦意見函件全文，乃為載入本通函而編製：



UNIVERSAL TECHNOLOGIES HOLDINGS LIMITED
環球實業科技控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：1026)

敬啟者：

- (I) 涉及建議收購目標公司全部已發行股本之主要及關連交易；
- (II) 建議按於記錄日期每持有一 (1) 股股份可獲發兩 (2) 股供股股份之基準進行供股；
- 及
- (III) 根據特別授權配售新股份

吾等茲提述本公司日期為二零一九年三月二十二日之通函(本「通函」)，本函件構成本通函一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任以就收購事項、供股及配售事項(包括特別授權)之條款就獨立股東而言是否屬公平合理向獨立股東提供意見。天財資本國際有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就此方面向吾等及閣下提供意見。

經考慮本通函第48至74頁所載獨立財務顧問致閣下及吾等之意見函載列之彼所考慮之主要理由及因素以及彼之意見後，吾等認為收購事項乃於本集團日常業務過程中進行及儘管供股並非於本集團日常業務過程中進行，收購事項(包括收購協議之條款及條件)、供股及配售(包括特別授權)符合正常商業條款，並符合本公司及股東之整體利益且其條款就本公司及獨立股東而言屬公平合理。

獨立董事委員會函件

因此，吾等推薦獨立股東投票贊成建議於股東特別大會上提呈以批准收購事項、供股及配售協議(包括特別授權)之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會

獨立非執行董事

張惠彬博士，香港太平紳士 蔡大維先生 趙寶樹先生

謹啟

二零一九年三月二十二日

獨立財務顧問函件

以下載列獨立財務顧問就收購事項及供股致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件的全文，以供載入本通函。



敬啟者：

- (I) 涉及建議收購目標公司全部已發行股本之主要及關連交易；及
- (II) 建議按於記錄日期每持有一 (1) 股股份可獲發兩
(2) 股供股股份之基準進行供股

緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，就收購協議、供股及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於環球實業科技控股有限公司（「貴公司」）向股東發出日期為二零一九年三月二十二日之通函（「通函」）內之董事會函件（「董事會函件」），而本函件為通函的一部分。除另有指明外，本函件所使用詞彙具有通函所界定的相同涵義。

如董事會函件所述，於二零一九年二月十五日（交易時段後），貴公司（作為買方）、賣方及目標公司訂立收購協議，據此，賣方有條件同意出售及貴公司有條件同意向賣方購買待售權益，總現金代價為人民幣576.0百萬元（約等於673.3百萬元）。

收購協議之完成須待貴公司於完成時具備足夠資金支付代價，方可落實。如董事會函件所述，貴公司擬進行供股及配售事項，並以籌集合共不少於710百萬港元之所得款項總額（足以支付代價）為條件。倘貴公司未能透過供股及配售事項籌集合共不少於710百萬港元之所得款項總額，則貴公司無意完成收購協議。

獨立財務顧問函件

如董事會函件所述，董事會建議按於記錄日期每持有一(1)股股份可獲兩(2)股供股股份之基準以每股供股股份0.23港元之認購價發行最多4,240,897,716股供股股份(假設於記錄日期或之前概無進一步發行或回購股份)，以籌集所得款項總額最多約為975.4百萬港元(扣除開支前)。供股僅供合資格股東參與，且將不會延伸至非合資格股東。供股將會按非包銷基準進行，不論暫定配發之供股股份的接受程度。如供股股份認購不足，供股的規模將會相應縮減。

上市規則涵義

由於上市規則項下有關收購事項之若干適用百分比率高於25%但低於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成 貴公司之一項主要交易，並須遵守申報、公佈、通函及股東批准之規定。

於最後實際可行日期， 貴公司執行董事兼主要股東朱女士透過永城及博舜合共持有520,380,000股股份(相當於 貴公司已發行股本約24.54%)，彼為物業乙之法定實益擁有人。因此，朱女士為 貴公司之關連人士。根據上市規則第14A章，收購事項構成 貴公司之一項關連交易，並須遵守申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。由於永城及博舜於收購事項中擁有重大利益，故彼等須於股東特別大會上就有關收購事項的決議案放棄投票。

如董事會函件所述，根據賣方提供之資料，於最後實際可行日期，曾先生為物業丙承租人(為擁有物業甲業主60%權益之股東)之最終實益擁有人之一，擁有100,000,000股股份(相當於 貴公司已發行股本約4.72%)。由於曾先生於收購事項中擁有重大利益，故彼須於股東特別大會上就有關收購事項的決議案放棄投票。

根據上市規則第7.19A(1)條，由於供股將增加 貴公司之已發行股本50%以上，故供股須待少數股東於股東特別大會上以投票方式批准後，方可作實。根據上市規則第7.27A(1)條(而供股根據上市規則第7.19A條須獲少數股東批准)，供股須待股東於股東大會上通過決議案後方可作實，而任何控股股東及其聯繫人或(倘並無控股股東)董事(不包括獨立非執行董事)及發行人之主要行政人員及彼等各自之聯繫人須放棄投贊成票。於最後實際可行日期， 貴公司概無控股股東。永城及博舜(執行董事朱女士之受控法團及聯繫人)現持有520,380,000股股份及須於股東特別大會上就有關供股的決議案放棄投贊成票。由於供股之部分所得款項淨額將用於支付代

獨立財務顧問函件

價，故曾先生(物業丙承租人之最終實益擁有人之一，而物業丙承租人為擁有物業甲業主60%權益之股東)被視為於供股中擁有重大利益，及彼亦已向 貴公司作不可撤回承諾須於股東特別大會上就有關供股的決議案放棄投票。

吾等已獲 貴公司委任以就(i)收購協議、供股及其項下擬進行交易的條款是否於 貴公司正常商業過程中按一般商業條款訂立，就獨立股東而言是否公平合理及是否符合 貴公司及獨立股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；及(ii)獨立股東是否應投票贊成收購協議、供股及其項下擬進行之交易。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或可合理認為與吾等的獨立性相關的任何其他人士概無任何關係或於彼等有任何利益。

意見基準

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已考慮，其中包括(i)通函；(ii)收購協議；(iii) 貴公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報(「二零一七年年報」)及 貴公司截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告(「二零一八年中中期報告」)；(iv)分別載於通函附錄一A、二A、二B及三之 貴集團及目標集團之財務資料以及該等物業及經擴大集團之未經審核財務資料；(v) 貴公司委任之獨立合資格估值師(「獨立估值師」)中證評估有限公司編製之該等物業之估值報告(「估值報告」)；及(vi)自聯交所網站及公眾消息來源獲取之相關市場數據及資料。吾等亦依賴 貴公司、 貴公司董事及管理層提供及說明之所有相關資料、意見及事實。吾等亦已研究有關市場資料及相關行業趨勢。

吾等已假設董事或 貴公司代表提供予吾等之所有資料、意見、事實及陳述於本函件日期於所有方面為真實、準確及完備。董事共同及個別就通函所載資料的準確性承擔全部責任及亦已確認通函所表述意見乃經審慎考慮後達致及通函並無遺漏重大事實而導致通函所載任何聲明有所誤導。吾等無理由懷疑任何重要資料遭

獨立財務顧問函件

到 貴公司隱瞞或具誤導性。因此，吾等無理由懷疑吾等獲提供資料的真實性或準確性，或認為任何重要資料被遺漏或遭到隱瞞。

吾等認為吾等已充分審閱現時可得之資料，以達致知情見解及為吾等依賴通函所載資料的準確性提供合理依據，從而為吾等之推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及 貴公司管理層提供之資料進行獨立核實，亦無對 貴集團、目標公司、該等物業及任何彼等各自之附屬公司及聯繫人士之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關收購事項及供股之意見時，吾等已計及下列主要因素及理由：

I. 收購協議

1. 收購事項之背景資料

貴集團之資料

如董事會函件所載， 貴集團主要從事投資控股、物業投資、樓宇管理及自來水供應及相關服務。

下表概述 貴集團截至二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止兩個年度(分別為「二零一六財政年度」及「二零一七財政年度」)及截至二零一七年六月三十日及二零一八年六月三十日止六個月期間(分別為「二零一七年上半年」及「二零一八年上半年」)之財務資料，乃分別摘錄自二零一七年年報及二零一八年中報：

	截至十二月 三十一日止年度		截至六月三十日 止六個月	
	二零一六年 千港元 (經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
來自持續經營業務之收益	306,671	248,536	111,718	120,359
—租金及樓宇管理服務收入	2,268	2,423	1,130	1,290
—自來水供應及相關服務收入	304,403	246,113	110,588	119,069
貴公司股東應佔 (虧損)/溢利	(25,171)	2,660	8,077	(11,133)

獨立財務顧問函件

	於二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	於二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)
總資產	1,761,250	1,754,598	1,739,603
—現金及銀行結存以及 定期存款	437,635	311,136	322,126
總負債	1,068,032	1,033,037	1,036,370
淨資產	693,218	721,561	703,233

與二零一六財政年度相比，貴集團收益由二零一六財政年度約306.7百萬港元減少約19.0%或約58.1百萬港元至二零一七財政年度約248.5百萬港元。如二零一七年年報所載，二零一七財政年度收益減少主要由於太和供水二廠建設已於二零一六年完成，導致建設—營運—移交(「BOT」)供水廠項目的建設服務收入由二零一六年約304.4百萬港元減少至二零一七年約246.1百萬港元。貴集團二零一八年上半年之收益約為120.4百萬港元，較二零一七年上半年增加約7.7%或約8.6百萬港元。如二零一八年中報所載，收益增加主要由於二零一八年上半年兩個業務分部之收益均有所增加。

於二零一七年財政年度，貴集團錄得貴公司股東應佔溢利約2.7百萬港元，而二零一六財政年度錄得虧損約25.2百萬港元。如二零一七年年報所載，扭虧為盈主要由於：(i)並無於二零一六年十二月出售的環球國際支付控股有限公司及其附屬公司的淨虧損；及(ii)貴集團以人民幣計值之資產因人民幣升值產生匯兌收益所致。於二零一八年上半年，貴公司股東應佔虧損約為11.1百萬港元，較二零一七年上半年錄得之溢利約8.1百萬港元顯著減少約237.8%。如二零一八年中報所載，由盈轉虧主要由於(i)二零一八年上半年之人民幣匯兌虧損，而二零一七年上半年為人民幣匯兌收益；及(ii)二零一八年上半年之經營成本、員工成本、行政開支及融資成本增加。

與貴集團二零一六年十二月三十一日之總資產約1,761.3百萬港元相比，總資產輕微減少約0.4%或約6.7百萬港元至二零一七年十二月三十一日之約1,754.6百萬港元，並進一步減少約0.9%或約15.0百萬港元至二零一八年六月三十日之約1,739.6百萬港元。

獨立財務顧問函件

貴集團的現金及銀行結存以及定期存款由二零一六年十二月三十一日約437.6百萬港元減少約28.9%或約126.5百萬港元至二零一七年十二月三十一日約311.1百萬港元。如二零一七年年報所載，現金及銀行結存以及定期存款大幅減少，主要由於供水集團業務結算銀行貸款、支付股息及BOT供水廠項目下的建造費用。於二零一八年六月三十日，貴集團的現金及銀行結存以及定期存款約為322.1百萬港元，較二零一七年十二月三十一日增加約3.5%或約11.0百萬港元。如二零一八年中報所載，有關增加主要由於供水業務經營活動所得現金流入淨額。

貴集團於二零一七年十二月三十一日的總負債約為1,033.0百萬港元，較二零一六年十二月三十一日約1,068.0百萬港元減少約3.3%或約35.0百萬港元，及於二零一八年六月三十日輕微增加約0.3%或約3.3百萬港元至約1,036.4百萬港元。

有關賣方之資料

如董事會函件所載，根據賣方提供的資料，賣方為一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，由張先生合法及全資實益擁有及張先生為一名主要從事教育設備及軟件業務的商人。董事經作出合理查詢後所深知，除訂立收購協議外，張先生與貴公司及其任何關連人士概無任何關係(業務或其他)。就董事經合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人(即張瑜先生)各自均為獨立第三方。

有關目標集團及該等物業之資料

如董事會函件所載，根據賣方提供的資料，(i)目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，其唯一資產為衡徽置業投資有限公司(「香港控股公司」)的全部已發行股本；(ii)香港控股公司為一間於香港註冊成立的投資控股有限公司，其唯一資產為廣州市頤城投資控股有限公司(「南沙控股公司」)的全部股權；(iii)南沙控股公司為一間於中國註冊成立的有限公司，業務範疇包括投資控股、顧問以及物業發展、營運、代理及管理，其唯一資產為廣州市衡信宇軒實業發展有限公司(「廣州控股公司」)的全部股權；及(iv)廣州控股公司為一間於中國註冊成立的有限公司，業務範疇包括諮詢、物業管理及租賃。

獨立財務顧問函件

如董事會函件所載，根據賣方提供的資料，於二零一九年二月十四日（即訂立收購協議前），廣州控股公司訂立相關合約（即三份有關商場的合約）。有關合約的詳情，請參閱董事會函件「有關目標集團及該等物業之資料」一段。

商場是一座商用綜合性建築物，位於中國廣州越秀區農林下路4號及6號，與廣州地鐵東山口站相連。如董事會函件所載，商場於地面上設有六個樓層，分別為(i)一樓（即地面層）、(ii)二樓、(iii)三樓、(iv)四樓、(v)五樓及(vi)六樓；地下設有三個樓層，分別為(i)地庫一樓、(ii)地庫二樓及(iii)地庫三樓。一樓至六樓連同地庫一樓作零售及商業用途，而地庫二樓及地庫三樓為地下停車場。

如董事會函件所載，商場由三名擁有人分別擁有（即廣州市錦城房地產發展有限公司（「物業甲業主」）、朱鳳廉女士（「物業乙業主」）及中共廣東省委辦公廳機關服務中心（「物業丙業主」）），各物業的所有權如下：

- (i) 物業甲包括零售商店、咖啡廳、餐館、美容院及健身中心，總樓面面積達約10,885.78平方米，分佈於商場一樓（部分位置）、二樓（全層）、三樓（全層）及四樓（部分位置），連同地庫二樓及地庫三樓的95個泊車位，由物業甲業主法定及實益擁有；
- (ii) 物業乙包括零售商店，總樓面面積達約935.26平方米，位於商場一樓（部分位置），由物業乙業主法定及實益擁有；及
- (iii) 物業丙包括零售商店、餐館及補習中心，總樓面面積不少於6,867平方米，位於商場地庫一樓（全層）、五樓（部分位置）及六樓（部分位置），由物業丙業主法定及實益擁有。

如董事會函件所述，根據賣方提供的資料，(i)有關物業甲及物業乙的土地使用權有效期為二零零零年十一月至二零四零年十一月止40年；(ii)賣方承諾物業甲及物業乙目前的按揭貸款將於完成前予以免除及解除；及(iii)於二零零三年三月二十日，廣州市正信投資發展有限公司（「物業丙承租人」）（為持有物業甲業主60%股權之股東）與物業丙業主訂立租賃合約（「物業丙租賃」）以租賃物業

丙，直至二零二四年十二月三十一日止為期20年，由二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日為止年度，當前租金為人民幣561,898.26元，年度租金已預定每年上升4%。

如董事會函件所述，貴公司認為，對貴集團而言，管理整個商場(由物業甲、物業乙及物業丙組成)而非僅有其一具有行政上權宜及成本效益，這使貴集團在提供租戶意向區域及位置時具有更高靈活性。除物業丙參與合約外，貴公司已經考慮其他替代方法，包括收購物業丙的法定所有權，但了解到物業丙現時不可供出售。因此，廣州控股公司訂立物業丙參與合約，該合約連同物業甲收購合約及物業乙收購合約將賦予廣州控股公司在物業丙參與合約期間對整個商場的全面管理權。物業丙參與合約亦給予廣州控股公司優先權於物業丙參與合約屆滿時按相同條款自第三方續期合約，惟物業丙承租人當時仍享有租賃權。基於前文所述，貴公司認為透過物業丙參與合約收購物業丙租賃權屬適宜。

如董事會函件所述，與物業丙參與合約項下的合約安排相關的風險(已於物業丙參與合約中解決)如下：

1. 物業丙承租人違約風險－物業丙參與合約載明各訂約方的權利及責任及倘任何訂約方出現任何爭議或違約的解決方案；及
2. 未能收取物業丙租戶的租金之風險－根據物業丙參與合約，於物業丙承租人收到物業丙現有租戶的租金後，物業丙承租人須將廣州控股公司有權應享有的租金部分匯款至廣州控股公司的銀行賬戶。作為替代方案，廣州控股公司有權要求物業丙承租人轉讓物業丙的所有現有租賃合約予廣州控股公司，以便廣州控股公司可直接收取租金。於現有租賃協議屆滿後，廣州控股公司有權直接與物業丙的租戶訂立新租賃協議。貴公司認為，該等措施將確保廣州控股公司可管理及直接收取租戶租金。

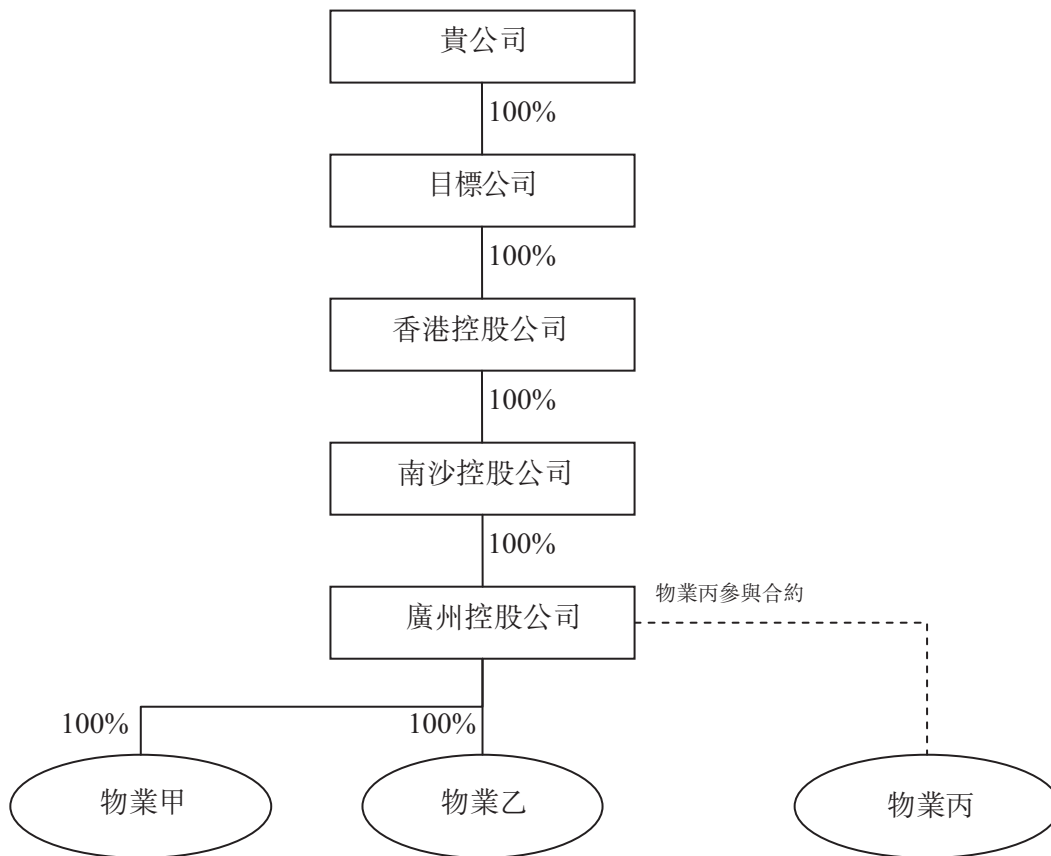
如董事會函件所披露，根據貴公司法律顧問就中國法律的意見，物業丙參與合約屬法定、有效、具約束力、可強制執行且將不會違反任何現行中國政府政策、法律或法規。

獨立財務顧問函件

經計及(i)訂立相關合約將使得廣州控股公司對整個商場進行全面管理；(ii)物業丙不可供出售；(iii)於物業丙參與合約屆滿時可優先按相同條款從第三方續新合約將使 貴集團能持續管理整個商場；(iv)物業丙參與合約項下與合約管理相關風險已予解決；及(v) 貴公司法律顧問就中國法律告知物業丙參與合約屬法定、有效、具約束力、可強制執行且將不會違反任何現行中國政府政策、法律或法規，吾等認為透過物業丙參與合約參與物業丙的租賃權屬合適。

相關合約完成及完成後的股權架構

於相關合約完成及於完成後，目標集團的股權架構如下：



目標公司及該等物業之財務資料

如通函附錄二A所載目標公司之經審核財務報表所述，(a)於二零一八年九月二十七日(即目標公司註冊成立日期)至二零一八年十二月三十一日期間，目標公司期內除所得稅前虧損及虧損及全面虧損總額分別為14,478港元及14,478

獨立財務顧問函件

港元；(b)於二零一八年十二月三十一日，目標集團並無任何資產及目標公司負債淨額為14,378港元；及(c)目標公司自註冊成立日期起至二零一八年十二月三十一日止期間並無錄得任何收益，原因為目標公司於期內並無開展任何業務。

下表載列由董事根據賣方提供之資料編製該等物業於截至二零一八年十二月三十一日止三個年度之未經審核損益表(摘錄自通函附錄二B)：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
租金收入	30,716	36,337	39,556
租金特許權	(7,007)	(7,189)	(7,676)
員工薪金	(1,465)	(1,779)	(2,965)
行政開支	(4,907)	(4,862)	(4,499)
除投資物業公允價值變動、 融資成本及稅項前的溢利	<u>17,337</u>	<u>22,507</u>	<u>24,416</u>

截至二零一七年十二月三十一日止年度，除投資物業公允價值變動、融資成本及稅項前的溢利約為22.5百萬港元，較去年溢利約17.3百萬港元增加約29.8%或約5.2百萬港元，及進一步增加約8.5%或約1.9百萬港元至截至二零一八年十二月三十一日止年度約24.4百萬港元。吾等於上表注意，於二零一七年及二零一八年，除投資物業公允價值變動、融資成本及稅項前的溢利的增加主要歸因於租金收入增加及行政開支減少。據 貴公司代表所告知，於截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度各年租金收入增加主要由於二零一七年完成購物商場升級項目後，按租戶承受能力增加租金所致。

2. 訂立收購協議之理由及裨益

如董事會函件所載，物業投資及發展為 貴集團的主要業務。 貴集團一直尋求可為 貴集團提供穩定租金收入的物業投資機會。該等物業座落於廣州的黃金地段，處於廣州地鐵一號線及六號線的交匯處。廣州地鐵有一個出口連接至商場地庫一樓及兩個出口連接商場一樓。根據賣方提供的資料，商場商業區(停車位除外)的租用率接近100%，而截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止

獨立財務顧問函件

年度，該等物業的租金總收入分別為約30.7百萬港元、約36.3百萬港元及約39.6百萬港元。根據 貴公司所委聘獨立估值師的評估，於二零一八年十二月三十一日，物業甲及物業乙的總市值約為人民幣580.3百萬元（約等於678.3百萬港元）。

根據中國國家統計局（「國家統計局」）網站發佈的統計數據，廣州的本地生產總值（「本地生產總值」）由二零一三年約人民幣15,420億元增加至二零一八年約人民幣21,503億元，複合年增長率（「複合年增長率」）約為8.7%。根據廣州統計局發佈的廣州統計年鑒（二零一八年），人均全年可支配收入由二零一三年約人民幣42,049元增加至二零一七年約人民幣55,400元，複合年增長率約為7.1%，及房地產開發投資亦由二零一三年約人民幣1,572億元增加至約人民幣2,703億元，複合年增長率約為14.5%。

根據第一太平戴維斯中國研究部（Savills plc（為於倫敦證券交易所上市的全球房產服務供應商及為富士環球205指數的成分股）中國分部的研究團隊）於二零一八年十月發表的季度報告，截至二零一八年第三季度末，廣州黃金地段的平均租金增加至每月每平方米約人民幣1,161.6元，環比增長約0.7%。越秀區為廣州黃金地段之一，於二零一八年第三季度，該區購物商場空置率低於2%，較廣州黃金地段平均空置率約4.1%為低。

如二零一八年中報所載，於二零一八年下半年， 貴集團將繼續專注於自來水供應、物業投資及發展及金融服務的主要業務。 貴集團亦將繼續探索合適投資及可能不時出現的多元化機會。因此，收購事項符合 貴集團現有業務策略。

鑒於(i)廣州黃金地段樂觀的經濟環境及租金呈上升的趨勢；(ii)訂立收購協議符合 貴集團的業務策略；(iii)該等物業於截至二零一八年十二月三十一日止三個年度有利可圖（如上文「目標公司及該等物業之財務資料」一段所示）；及(iv)透過訂立物業甲收購合約、物業乙收購合約及物業丙參與合約可管理整個商場（根據上文「有關目標集團及該等物業之資料」一段所述被視為合適），吾等與董事一致認為，收購事項屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

如董事會函件所述，完成收購協議須待達成收購協議所載先決條件，包括但不限於獨立股東於股東特別大會上批准收購事項及有足夠資金為完成時支付代價撥

資，因此，收購事項未必一定會進行。股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

3. 收購協議之主要條款

於二零一九年二月十五日(交易時段後)，貴公司(作為買方)、賣方及目標公司訂立收購協議，據此，賣方有條件同意出售及貴公司有條件同意向賣方購買於收購協議日期目標公司的全部已發行股本及於完成時目標集團欠付賣方或其聯屬公司的全部貸款，總現金代價為人民幣576.0百萬元(約等於673.3百萬港元)。收購協議條款的詳情載於董事會函件。

如董事會函件所載，收購協議之完成須待貴公司於完成時具備足夠資金支付代價，方可落實。如董事會函件所載，貴公司擬進行供股及配售事項，並以籌集合共不少於710百萬港元之所得款項總額(足以支付代價)為條件。倘貴公司未能透過供股及配售事項籌集合共不少於710百萬港元之所得款項總額，則貴公司無意完成收購協議。

如董事會函件「先決條件」一段所述，除上述(h)項及(i)項條件在任何情況下不得由任何一方予以豁免外，所有其他條件可按貴公司絕對酌情權予以豁免。據貴公司代表告知，貴公司無意豁免有關完成目標集團重組的條件(g)，原因為條件(g)為確保收購事項項下所有資產將由目標公司持有及相關物業不具備產權負擔之基本條件。

如董事會函件所載，代價(等於廣州控股公司根據相關合約應付收購成本總額)乃由賣方與貴公司經公平磋商後釐定，並參考獨立估值師於二零一八年十二月三十一日就物業甲及物業乙進行估值所得之市值。根據獨立估值師編製之估值報告，物業甲及物業乙於二零一八年十二月三十一日之市值為約人民幣580.3百萬(約等於678.3百萬港元)。

4. 代價之估值

如董事會函件所載，代價乃由賣方與貴公司經公平磋商後釐定，並參考貴公司所委聘獨立估值師於二零一八年十二月三十一日就物業甲及物業乙進行估值所得之市值。

為了評估釐定代價之基準，吾等已審閱獨立估值師所編製之物業甲及物業乙之估值報告並與獨立估值師討論估值所採用的方法及基準以及假設。於進行估值時，乃假設業主將該等物業權益按現狀在公開市場上出售，而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，以提高該等物業權益的價值而獲益且亦無假設任何形式的強迫銷售。獨立估值師採納(i)收益資本化法—租期及復歸法，基於資本化來自現有租約的租金收入對物業甲（不包括95個停車場泊位）及物業乙進行估值（「**第一部分估值**」），並且就物業權益的潛在復歸收入作出適當撥備；及(ii)市場法對物業甲的95個停車場泊位進行估值（「**第二部分估值**」）。

第一部分估值

獨立估值師認為，租期及復歸法最適合對第一部分估值進行估值，原因為有來自現有租賃協議的合約經濟利益以及復歸收入。吾等已與獨立估值師討論彼等是否考慮就第一部分估值採用成本法及市場法。就成本法而言，其無法代表現有租賃協議的經濟利益貢獻。就市場法而言，其無法代表現有租賃協議的經濟利益貢獻。此外，獨立估值師確認，基於彼等的專業知識及經驗，採用租期及復歸法對第一部分估值進行估值屬評估該類物業之正常行業慣例。

基於吾等對估值模式的審閱，吾等獲悉，第一部分估值的價值乃來自現有月租金、現有租賃協議的年期、土地使用權的年份、復歸市場租金、租期收益率及復歸收益率。為了評估變量的公平性，吾等已與獨立估值師就以下各項展開討論：

(i) 復歸市場租金

計算復歸市場租金的價值時，獨立估值師已計算復歸市場租金，並參考：

- (a) 市場近期可獲得或（倘並無獲得）盡可能接近估值日期的商場租金出價；
- (b) 處於同一街道或鄰近大廈或街道的可資比較對象；及
- (c) 與該等物業性質相類似的可資比較物業。

吾等獲獨立估值師告知，同一大廈並無直接可資比較對象且可資比較對象延伸至同一街道或鄰近大廈或街道。鑒於上述，為了獲得公平的復歸市場租金，獨立估值師透過考慮可資比較對象的位置、水平、大廈質量及出價租金對各可資比較對象的價值進行部分調整，原因是出價租金可由業主與租客進一步磋商。

(ii) 租期收益率

於釐定租期收益率4%的價值時，獨立估值師已應用北京雲房數據技術有限責任公司（「雲房」）（中國物業數據供應商之一）關於廣州零售商鋪租期收益率的數據，並交叉檢查可獲得市場日期出售價格及租金價格的計算。獨立估值師告知，雲房與彼等關於租期收益率的計算並無重大差別。

(iii) 復歸收益率

復歸收益率為4.5%，高於租期收益率0.5%。據獨立估值師所告知，透過加上0.5%至租期收益率來計算復歸收益率以反映日後風險增加屬正常行業慣例。

第二部分估值

吾等已與獨立估值師討論彼等是否考慮就第二部分估值採用收益法及成本法。據獨立估值師所告知，與成本法及收益法相比，採納市場法屬最適合，原因為該等標的資產乃公開交易且有頻繁及／或近期可觀察的出價進行比較。此外，獨立估值師確認，基於彼等的專業知識及經驗，採用市場法對第二部分估值進行估值屬正常行業慣例。

於計算停車場的價值時，獨立估值師已參考以下各項後進行計算：

- (i) 市場近期可獲得或（倘並無獲得）盡可能接近估值日期的停車場租金出價；及
- (ii) 處於同一街道或鄰近大廈或街道的停車場。

吾等獲獨立估值師進一步告知，為了獲得公平的價值，獨立估值師對出價進行調整，原因是出價可由買方與賣方進一步磋商且並非最終價格。

估值師確認，基於彼等的專業知識及經驗，上述方法為正常行業慣例。

此外，吾等已(i)審閱公司宣傳冊子及獨立估值師提供的往績記錄，並根據彼等的經驗及專業知識信納；(ii)向獨立估值師確認，與貴集團、賣方或彼等各自的核心關連人士並無當前或過往關係，惟關於物業甲及物業乙之評估之委聘除外；及(iii)審閱獨立估值師的委聘條款及工作範圍，並認為有關工作範圍對須作出的意見而言屬合適及並無對工作範圍設置任何限制而可能對獨立估值師報告、意見或聲明所作出的保證程度產生不利影響。

基於吾等對估值報告的審閱及吾等與獨立估值師就估值基準、假設及方法展開的討論，(i)有關基準、假設及方法於類似估值活動中獲得普遍採納，並為達致物業甲及物業乙之合理估計價值所必須；及(ii)並無任何重大事實可能導致吾等懷疑估值所採納之主要基準、假設或所用之方法。鑒於上述，吾等信納估值報告及估值屬公平合理。

經考慮(i)訂立收購協議符合貴集團的業務策略；(ii)如獨立估值師所評估，代價輕微低於物業甲及物業乙的市場價值後，吾等認為，訂立收購協議乃按正常商業條款進行，且就貴公司及股東整體而言屬公平合理。

II. 供股

1. 供股的背景資料和理由及建議所得款項淨額用途

供股的背景資料

董事會建議按於記錄日期每持有一(1)股股份可獲兩(2)股供股股份之基準以每股供股股份0.23港元之認購價發行最多4,240,897,716股供股股份(假設於記錄日期或之前概無進一步發行或回購股份)，以籌集所得款項總額最多約為975.41百萬港元(扣除開支前)。供股僅供合資格股東參與，且將不會延伸至非合資格股東。供股將會以非包銷的形式進行，不論暫定配發之供股股份的接受程度。如供股認購不足，供股的規模將會相應縮減。視乎供股的接納水平之結果，將

獨立財務顧問函件

進行不同水平的配售事項。供股及供股的條件之進一步詳情載於董事會函件「建議進行供股」一段。配售事項的進一步詳載於董事會函件「根據特別授權配售新股份」一段陳述。鑒於收購事項亦可能由配售事項撥資而配售事項所得款項將不僅用於收購事項，吾等僅評估配售價及配售佣金（等於2.0%，「**配售佣金**」）之公平性及合理性。

進行供股的理由及所得款項淨額用途

下文所載為根據供股及配售事項不同接納程度比率而產生的不同情況（如董事會函件「進行供股及配售事項的理由及所得款項用途」一節所載），供股及配售事項之預期所得款項總額及所得款項淨額：

	情況一 港元(概約) (附註1)	情況二 港元(概約) (附註2)	情況三 港元(概約) (附註3)
供股			
所得款項總額	975.41 百萬	385.44 百萬	385.44 百萬
所得款項淨額	970.64 百萬	380.88 百萬	380.88 百萬
每股供股股份的淨價	0.2289	0.2273	0.2273
配售事項			
所得款項總額	無	324.56 百萬	589.96 百萬
所得款項淨額	無	317.59 百萬	577.42 百萬
每股配售股份的淨價	無	0.2251	0.2251

附註：

1. 假設合資格股東悉數接納供股（不論是根據暫定配額通知書或額外供股股份申請表格），並無未獲承購股份須於配售事項下進行配售（「**情況一**」）；
2. 假設合資格股東（參與股東除外（即合資格股東根據不可撤銷承諾而承購的1,675,840,000股供股股份））並無接納供股，並假設成功配售最少1,411,116,522股配售股份，以使供股及配售事項成為無條件（「**情況二**」）；及
3. 假設合資格股東（參與股東除外）並無接納供股，並假設成功配售最多2,565,057,716股未獲承購股份（「**情況三**」）。

供股及配售事項的所得款項淨額擬按以下次序使用：

- (i) 約673.29百萬港元用作結清代價；及

獨立財務顧問函件

- (ii) 約25.18百萬港元(假設最低所得款項條件僅獲達成)及約297.35百萬港元(假設供股獲悉數接納)之餘額用作發展 貴集團於香港及中國的基金投資及管理業務(「**基金管理業務**」)。

如董事會函件所述，倘收購事項未能完成， 貴公司將原本擬定用於收購事項的所得款項淨額用於收購 貴公司可能不時識別的其他投資物業。

如 貴公司代表所提供，於二零一九年一月三十一日的未經審核現金及銀行結存達約103.5百萬港元，不足以撥付完成收購事項之代價。因此， 貴公司建議透過供股(或倘供股股份根據供股未獲悉數承購，則與配售事項合併計算)籌集資金，以提高其資本基礎，以達到上文所列的資本規定。

除撥付代價外， 貴集團亦擬多元化其業務至基金管理業務。如二零一七年年報所載， 貴集團認為，憑藉於中國及香港經營業務多年，其處於有利位置，可利用其在中國的廣泛業務網絡，實現多元化發展，進軍金融服務行業，尤其是資產管理領域。因此，如董事會函件所載，為進行金融服務業務及受惠於鼓勵中國外商境內投資的政策， 貴集團成立睿進股權投資基金管理(深圳)有限公司(「**睿進**」)(為 貴公司於深圳前海的全資附屬公司)，以經營中國－香港跨境基金管理和金融服務，而睿進於二零一六年十二月獲得合格境外有限合夥人(「**QFLP**」)牌照，且 貴集團於二零一七年六月完成收購好盈資產管理有限公司(「**好盈資產管理**」)(一間於香港註冊成立之有限公司，並為根據證券及期貨條例獲證監會許可從事第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團)的全部已發行股本。董事認為，進軍基金管理業務，可實現收益來源多元化並確保可持續增長，從而為 貴集團帶來積極的影響。

由於上文所述，供股可令 貴集團結清代價，以擴大其物業投資業務以及改善 貴集團的營運資金，以發展 貴集團於香港及中國的基金管理業務(如董事會函件所載)。

經考慮上文所述，吾等認為，儘管供股並非於 貴公司日常及一般業務過程中進行，就獨立股東而言，供股屬公平合理並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

2. 籌資替代方法

如董事會函件所載，已考慮其他籌資替代方法，包括(其中包括)(i)債務融資(例如銀行借貸)；及(ii)股本融資(例如配售新股份及公開發售)。

如與 貴公司管理層所討論，按比例進行的供股令所有合資格股東享有平等的機會參與擴大 貴公司的資本基礎及按低於當前市場水平之價格之認購價可吸引合資格股東參與 貴公司的發展。

就債務融資而言， 貴集團大部分資產已抵押予銀行以確保其於中國從事供水業務之附屬公司獲得銀行融資。鑑於 貴公司為收購事項及資產管理業務所需資金金額， 貴集團不大可能在缺乏額外抵押品的情況下獲得所須金額之額外貸款。此外，如與 貴公司管理層所討論，債務融資對 貴集團而言未必可行，原因為(i)債務融資可能會為 貴集團進一步招致財務開支；(ii)提高 貴集團的槓桿可能會令 貴集團財務風險增加，尤其是當利率飆升時；及(iii)債務融資一般為固定期限且於到期後成功續新申請存在不確定性，例如貸款人對借款人的壓力測試及貸款人的規定資金儲備比率以及放債資產可能不時變動。

就股權融資而言，與供股相反，配售新股份僅可籌集相對較少資金且不允許股東維持彼等各自於 貴公司之股權，而公開發售則無法為股東提供靈活性，於指定期間透過於公開市場收購額外供股權以增加其於 貴公司的股權或出售有關未繳股款供股股份之權益而攤薄彼等的利益以減少其於 貴公司之股權(倘彼等無意認購供股股份)以換取經濟利益。

3. 認購價之評估

每股供股股份0.23港元之認購價，將於合資格股東接納有關供股股份的暫定配額時，及(倘適用)申請認購額外供股股份時或於未繳股款供股股份的承讓人申請有關供股股份時繳足。

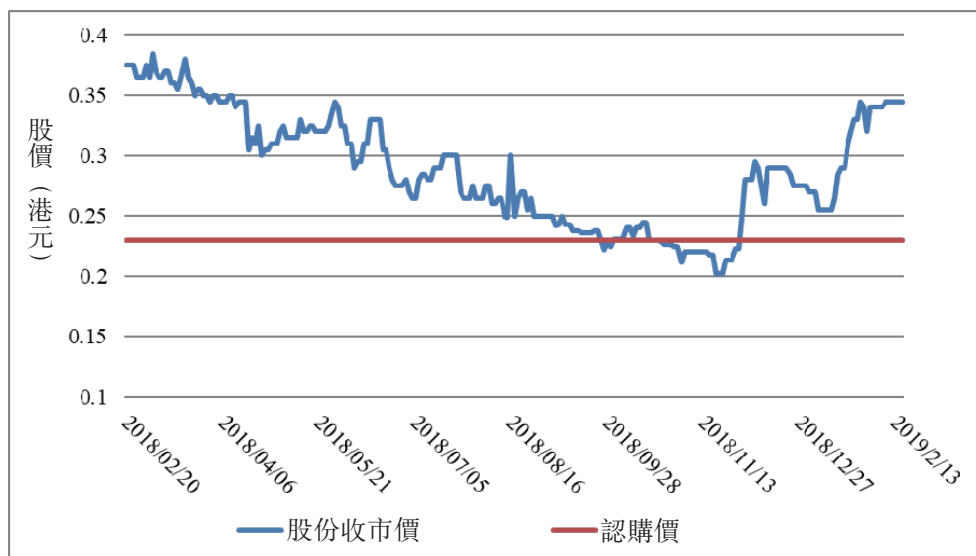
為了評估認購價(等於配售價)之公平性及合理性，吾等載列以下資料分析，僅供說明用途。

A. 歷史價格波動分析

認購價(等於配售價)相當於：

- (i) 股份在最後交易日在聯交所所報的收市價每股0.345港元折讓約33.33%；
- (ii) 股份的理论除權價每股0.2683港元(根據股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股0.345港元計算)折讓約14.28%；
- (iii) 股份於最後交易日(包括該日)前連續五(5)個交易日於聯交所所報的平均收市價每股0.345港元折讓約33.33%；
- (iv) 股份於最後交易日(包括該日)前連續十(10)個交易日於聯交所所報的平均收市價每股0.343港元折讓約32.94%；及
- (v) 未經審核每股資產淨值約0.233港元(根據於二零一八年六月三十日 貴公司股東應佔未經審核權益總額494,619,000港元及於二零一八年六月三十日及最後實際可行日期已發行股份數目2,120,448,858股計算)折讓約1.29%。

下文說明股份於二零一八年二月二十日(即緊接最後交易日之前一年)起直至最後交易日(包括該日)止期間(「歷史價格期間」)之每日收市價。



資料來源：聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)

獨立財務顧問函件

於歷史價格期間，股份於聯交所所報之最低收市價及最高收市價分別為0.202港元（於二零一八年十一月十九日至二零一八年十一月二十一日止期間錄得）（「最低收市價」）及0.385港元（於二零一八年三月二日錄得）（「最高收市價」）。於歷史價格期間之平均收市價為每股股份0.289港元（「平均收市價」）。

須注意，認購價（等於配售價）在最低收市價及最高收市價範圍之內，但低於歷史價格期間的平均收市價。

B. 歷史成交量及流動性分析

下文載列(i)股份於歷史價格期間每月之平均每日成交量；(ii)股份之平均每日成交量佔已發行股份總數之百分比；及(iii)於歷史價格期間平均每日成交量佔公眾股東於最後實際可行日期所持有的已發行股份總數之百分比。

	交易天數	平均每日 股份成交量 (股數)	平均每日成交 量佔已發行 股份總數 之百分比 (附註1)	平均每日成交 量佔公眾股東 所持有的 已發行股份 總數之百分比 (附註2)
二零一八年				
二月(自二月二十日起)	7	241,429	0.011%	0.019%
三月	21	307,619	0.015%	0.024%
四月	19	728,947	0.034%	0.057%
五月	21	913,810	0.043%	0.071%
六月	20	490,500	0.023%	0.038%
七月	21	337,143	0.016%	0.026%
八月	23	280,435	0.013%	0.022%
九月	19	100,000	0.005%	0.008%
十月	21	78,095	0.004%	0.006%
十一月	22	95,000	0.004%	0.007%
十二月	19	147,895	0.007%	0.012%
二零一九年				
一月	22	173,265	0.008%	0.014%
二月(直至最後交易日)	8	60,000	0.003%	0.005%

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

1. 於最後實際可行日期已發行股份總數為2,120,448,858股。
2. 於最後實際可行日期公眾股東所持有的已發行股份總數為1,282,528,858股。

如上表所示，平均每日成交量介乎約60,000股股份至約913,810股股份，於最後實際可行日期佔已發行股份總數約0.003%至約0.043%及於歷史價格期間佔公眾股東所持有的股份總數約0.005%至0.071%。

於歷史價格期間，平均每日成交量佔公眾股東所持有的已發行股份總數約為於最後實際可行日期已發行股份總數的0.015%，表示股份在公開市場的流通量通常不高。鑒於股份的交易流通量相對低，股東難以在公開市場購入／出售股份而不會對股份價格造成向上／向下壓力。此外，吾等亦獲悉，於歷史價格期間合共245個交易日中有92個交易日並無交易，表示於歷史價格期間約37.6%的交易日股份並無買賣。這表示股份之成交並不被視為活躍。

C. 供股可資比較分析

為了進一步評估供股條款的公平性及合理性，吾等已識別出聯交所其他上市公司於緊接該公佈日期之前六個月期間(「可資比較回顧期間」)所公佈的7項供股交易(「可資比較交易」)的詳盡清單。股東應注意，與貴公司相比，可資比較交易的標的公司之主要業務、市值、盈利能力及財務狀況或會有所不同。儘管有關該等可資比較對象的情況或會有別於貴公司，吾等認為可資比較回顧期間就掌握有關供股交易的現行市場狀況而言屬充分、公平及合理，而可資比較交易(僅供說明之用)將作為有關於聯交所上市的公司所進行之供股交易之現行市場慣例之一般參考。

獨立財務顧問函件

公佈日期	公司名稱	股份代號	配額基準	認購價較於	認購價較於	認購價較於	認購價較於	最高攤薄影響	包銷/相關佣金 (視情況而定)
				最後交易日 股份價格 溢價/(折讓) (%) (附註1)	最後交易日 理論除權股份 價格溢價/ (折讓) (%) (附註1)	最後交易日 前連續五個 交易日的平均 股份價格 溢價/(折讓) (%) (附註1)	最後交易日 前連續十個 交易日的平均 股份價格 溢價/(折讓) (%) (附註1)		
二零一九年一月二十七日	有線寬頻通訊有限公司	1097	每四股供三股	(13.00)	(8.30)	(13.00)	(13.00)	42.86	不適用(附註3)
二零一九年一月十五日	高富集團控股有限公司	263	每一股供四股	(27.77)	(6.98)	(22.4)	(24.1)	80.00	3.00
二零一九年一月十一日	辰興發展控股有限公司	2286	每五股供一股	(5.66)	(5.06)	(4.46)	(3.85)	16.67	2.30(附註4)
二零一八年十二月二十八日	Alco Holdings Limited	328	每四股供一股	(13.86)	(11.41)	(12.30)	(13.09)	20.00	不適用(附註3)
二零一八年十一月十三日	新威國際控股有限公司	58	每兩股供一股	(17.72)	(12.75)	(17.20)	不適用	33.33	2.50
二零一八年十一月九日	有線寬頻通訊有限公司	1097	每一股供一股	(38.40)	(23.80)	(31.00)	(26.40)	50.00	1.75
二零一八年十一月八日	華商國際海洋能源科技控股有限公司	206	每一股供一股	(6.30)	(4.30)	(8.20)	(6.30)	50.00	0.80
二零一八年九月四日	凱華集團有限公司	275	每一股供三股	1.18	0.29	1.18	不適用	75.00	不適用(附註3)
			平均	(15.50)	(9.04)	(13.43)	(14.46)	45.98	2.07
			最低	(38.40)	(23.80)	(31.00)	(26.40)	16.67	0.80
			最高	1.18	0.29	1.18	(3.85)	80.00	3.00
	貴公司		每一股供兩股	(33.33)	(14.28)	(33.33)	(32.94)	66.67	2.00(附註5)

資料來源：聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk>)

附註：

1. 根據各可資比較交易於公佈中披露的各數據。
2. 每項供股的最高潛在攤薄影響按以下方式計算：(根據配額基準將予發行之供股股份數目) / (於配額基準下就供股股份配額已持有的現有股份數目 + 根據配額基準將予發行的供股股份數目) 乘以 100%。
3. 各可資比較公司的供股乃按非包銷基準進行。

獨立財務顧問函件

4. 根據辰興發展控股有限公司的公佈，包銷商將收取固定包銷佣金1.3百萬港元，另加將予籌集總額的0.25%作為酌情花紅。根據42,175,989股包銷股份及認購價每股供股股份1.5港元，計算的最高佣金比例約為2.30%。
5. 如董事會函件所述，供股將會以非包銷的形式進行，不論暫定配發之供股股份的接受程度，而 貴公司將於配售完成時向各配售代理支付配售佣金，等於配售價乘以成功配售的配售股份的數目（即不論是根據暫定配額通知書或額外供股股份申請表格未獲合資格股東承購的未獲認購供股股份）。

如上表所載，可資比較供股交易之認購價較(i)彼等各自於最後交易日的收市價介乎折讓約38.40%至溢價約1.18%（「可資比較最後交易日股價範圍」），平均折讓約15.50%；(ii)彼等各自於最後交易日的每股理論除權價介乎折讓約23.8%至溢價約0.29%（「可資比較理論除權價範圍」），平均折讓約9.14%；(iii)彼等各自於各自之最後交易日（包括該日）前連續五個交易日的平均收市價介乎折讓約31.00%至溢價約1.18%（「可資比較連續五日股價範圍」），平均折讓約13.43%；及(iv)彼等各自於各自之最後交易日（包括該日）前連續十個交易日的平均收市價介乎折讓約26.40%至折讓約3.85%（「可資比較連續十日股價範圍」），平均折讓約14.46%。

每股供股股份0.23港元之認購價較(i)每股股份於最後交易日之收市價（「供股最後交易日」）折讓約33.33%；(ii)每股股份之理論除權價（「供股理論除權價」）0.2683港元（基於每股股份於最後交易日在聯交所所報收市價0.345港元計算）折讓約14.28%；(iii)每股股份於最後交易日（包括該日）前連續五(5)個交易日在聯交所所報平均收市價（「供股連續五日股價」）0.345港元（基於股份收市價計算）折讓約33.33%；及(iv)每股股份於最後交易日（包括該日）前連續十(10)個交易日在聯交所所報平均收市價（「供股連續十日股價」）0.343港元（基於股份收市價計算）折讓約32.94%。吾等注意到供股最後交易日股價及供股理論除權價分別在可資比較最後交易日股價範圍及可資比較理論除權價範圍之內，而供股連續五日股價及供股連續十日股價不屬於可資比較連續五日股價範圍及可資比較連續十日股價範圍內。

如上表所示，供股的最高攤薄影響約 66.67% 屬於可資比較交易最高攤薄影響範圍約 16.67% 至約 80.00% 內及高於可資比較交易最高攤薄影響的平均值約 45.98%。

如董事會函件所述，於配售完成後，貴公司將向各配售代理支付配售佣金，相當於配售價乘以相關配售代理成功配售之配售股份數目之 2.0%。吾等從上表中注意到，配售佣金屬於可資比較交易包銷／相關佣金（視情況而定）範圍 0.80% 至 3.00% 內及略低於平均值約 2.07%。

吾等注意到 8 項可資比較交易中有 7 項（約佔 87.5%）按較相關股份之當時市場價格之折讓制定以提高供股的吸引力及鼓勵現有股東參與供股。

經考慮 (i) 於歷史價格期間認購價（等於配售價）在最低收市價及最高收市價範圍之內；(ii) 股份於歷史價格期間之流通量相對低，尤其是，於歷史價格期間合共 245 個交易日中 92 個交易日並無交易；(iii) 於可資比較回顧期間，供股之認購價按較現行市場價格之折讓制定以提高供股的吸引力乃近期市場慣例；(iv) 配售佣金屬於可資比較交易包銷／相關佣金（視情況而定）範圍內及略低於可資比較包銷／相關佣金（視情況而定）的平均值；及 (v) 供股讓所有合資格股東享有平等機會認購彼等供股股份的暫定配額比例及避免攤薄並可全面參與其中，吾等認為，就獨立股東而言，認購價、配售價及配售佣金屬公平合理。

III. 對現有股東之股權之潛在攤薄影響

於最後實際可行日期，貴公司已發行 2,120,448,858 股股份。以下載列貴公司於最後實際可行日期及下列根據供股及配售事項不同接納比率而產生的三種情況（僅供說明用途）下的股權架構，假設於最後實際可行日期至完成供股及配售事項日期期間，貴公司已發行股本概無其他變動：

- (i) 假設合資格股東悉數接納供股（不論是根據暫定配額通知書或額外供股股份申請表格），並無未獲承購股份須於配售事項下進行配售（「情況一」）；

獨立財務顧問函件

(ii) 假設合資格股東(參與股東除外)並無接納供股，並假設成功配售最少1,411,116,522股配售股份，以使供股及配售事項成為無條件(「情況二」)；及

(iii) 假設合資格股東(參與股東除外)並無接納供股，並假設成功配售最多2,565,057,716股未獲承購股份(「情況三」)：

	於最後實際可行日期		情況一		情況二		情況三	
參與股東								
永城(附註)	320,380,000	15.11%	961,140,000	15.11%	961,140,000	18.46%	961,140,000	15.11%
博舜(附註)	200,000,000	9.43%	600,000,000	9.43%	600,000,000	11.52%	600,000,000	9.43%
張頌明先生	520,380,000	24.54%	1,561,140,000	24.54%	1,561,140,000	29.98%	1,561,140,000	24.54%
張頌明先生	317,540,000	14.98%	952,620,000	14.98%	952,620,000	18.29%	952,620,000	14.98%
公眾股東								
曾先生	100,000,000	4.72%	300,000,000	4.72%	100,000,000	1.92%	100,000,000	1.57%
承配人	-	-	-	-	1,411,116,522	27.10%	2,565,057,716	40.32%
其他公眾股東	1,182,528,858	55.76%	3,547,586,574	55.76%	1,182,528,858	22.71%	1,182,528,858	18.59%
總計	2,120,448,858	100.00%	6,361,346,574	100.00%	5,207,405,380	100.00%	6,361,346,574	100.00%

附註：朱女士、Affluent Vast及永城被視為於520,380,000股股份中擁有權益，佔貴公司全部已發行股本的24.54%，其中包括(a)永城直接持有320,380,000股股份；及(b)博舜持有200,000,000股股份。永城由Affluent Vast全資及實益擁有。Affluent Vast由朱女士全資及實益擁有。因此，永城被視為Affluent Vast及朱女士的受控法團。博舜由永城全資及實益擁有。因此，博舜被視為永城、Affluent Vast及朱女士的受控法團。

有關購股權可能作出的調整

如董事會函件所載，於最後實際可行日期，貴公司有40,000,000份尚未行使購股權，賦予其持有人權利可認購合共40,000,000股股份。由於進行供股，預期尚未行使購股權的行使價及／或股份數目將根據購股權計劃的條款與條件予以調整。於最後實際可行日期，除尚未行使的購股權外，貴公司無任何認股權證、購股權或其他可交換或可轉換為股份的證券。貴公司將於適當時候委聘貴公司核數師審閱及釐定有關調整，以及就適當調整及該等調整的預期生效日期另行刊發公佈。

經考慮(尤其是)(i)所有合資格股東獲提供平等機會參與供股；(ii)供股讓合資格股東按較股份之歷史及現行市場價格之折讓維持彼等各自於 貴公司的股權比例；(iii)合資格股東有機會出售未繳股款供股權利以於市場認購供股股份並收取相應的經濟利益；及(iv)按較現行市場價格之折讓制定認購價以提高供股的吸引力，吾等認為，對獨立股東現有股權的潛在攤薄影響屬可接受。

IV. 收購事項及供股的潛在財務影響

如董事會函件所載，於收購事項完成後，目標公司將成為 貴公司全資附屬公司，而目標集團之損益及資產及負債將綜合計入 貴集團之財務報表。

根據通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，倘收購事項、供股及配售事項全部已於二零一八年六月三十日發生：(i)根據情況一， 貴集團之綜合資產總值將自1,739,603,000港元增至2,706,469,000港元及 貴集團之綜合負債總額將由1,036,370,000港元增至1,036,384,000港元，造成 貴公司股東應佔綜合權益總額由494,619,000港元增加約195.47%至1,461,471,000港元；及(ii)根據情況二， 貴集團之綜合資產總值將自1,739,603,000港元增至2,434,299,000港元及 貴集團之綜合負債總額將由1,036,370,000港元增至1,036,384,000港元，造成 貴公司股東應佔綜合權益總額由約494,619,000港元增加約140.45%至約1,189,301,000港元。

鑒於收購事項及供股對 貴公司股東應佔綜合資產淨值的可能財務影響，吾等認為，收購事項及供股對緊隨完成收購事項、供股及配售事項後 貴集團的財務狀況可能會產生正面影響。因此，吾等認為，收購事項及供股符合 貴公司及股東之整體利益。

股東應注意，上述分析僅供說明用途，並非用以表示於收購事項及供股完成後經擴大集團的財務狀況將如何。

獨立財務顧問函件

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，收購事項乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行，而儘管供股並非於 貴集團日常及一般業務過程中進行，收購協議及供股之條款乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且收購事項及供股符合 貴公司及獨立股東之利益。因此，吾等會建議(i)獨立董事委員會建議獨立股東；及(ii)獨立股東投票贊成將於股東特別大會上就此提呈之決議案。

此致

環球實業科技控股有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
天財資本國際有限公司
主席
吳文廣
謹啟

二零一九年三月二十二日

附註：吳文廣先生自二零零五年起一直為證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員。彼曾參與並完成有關香港上市公司關連交易之多項顧問交易。

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一八年六月三十日止六個月之財務資料乃分別於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (www.uth.com.hk) 已刊發之以下文件內披露：

- 本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報第49至135頁 (http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0421/LTN201604211016_C.pdf)
- 本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報第70至157頁 (http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0427/LTN201704272409_C.pdf)
- 本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報第61至151頁 (http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0427/LTN201804272290_C.pdf)
- 本公司截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告第4至44頁 (http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0918/LTN20180918649_C.pdf)

2. 債務聲明

於二零一九年一月三十一日(即就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業結束時,本集團之未償還銀行借款為人民幣395,550,000元(約等於461,745,000港元)(以定期存款、貿易應收款項、於若干附屬公司之股權、服務特許權安排項下土地使用權、本公司若干附屬公司的擔保、東莞市新世紀科教拓展有限公司的擔保、朱鳳廉女士及其配偶的擔保作抵押)及無抵押政府貸款為人民幣1,727,000元(約等於2,016,000港元)。

除上文所述者及除集團內公司間負債及日常業務過程中產生之應付一般貿易票據外,於最後實際可行日期,本集團並無任何(i)本集團之已發行及未償還、已授權或以其他方式增設惟並未發行之債務證券;(ii)定期貸款;(iii)本集團之其他借貸或屬借貸性質之債務,包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔;(iv)本集團之按揭及押記;或(v)擔保或或然負債。

3. 營運資金充裕

經計及本集團之現有現金及銀行結存、內部資源及預期本集團日常及一般業務過程產生之現金流量但不計及為收購事項代價撥資所需的現金需求，董事認為，本集團具備充裕營運資金，可應付本集團自本通函日期起計最少十二個月之需求。

經計及本集團之現有現金及銀行結存、內部資源、預期本集團日常及一般業務過程產生之現金流量及達成透過供股之最低所得款項條件及(如適用)配售事項，董事認為，本集團具備充裕營運資金，可應付本集團自本通函日期起計最少十二個月之需求(包括為收購事項代價撥資所需的現金需求)。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零一七年十二月三十一日(即本集團最近期經審核綜合財務報表編製日期)起之財務或經營狀況或前景出現任何重大不利變動。

5. 經擴大集團財務及經營前景

自二零一八年初以來，由於美國加息甚囂塵上、中東和北亞的地緣政治局勢緊張以及中美貿易戰引發的國際貿易保護主義抬頭之合併影響，全球經濟經歷一段不穩定及波動時期。然而，本集團業務集中於中國市場並一直維持穩定。

就本集團於清遠市之供水業務而言，預期清遠市之人口及經濟活動將隨著「廣州—清遠一體化」之實施及「粵港澳大灣區」之國家政策而加速。因此，本公司預期供水業務將繼續為本集團提供穩定收入來源。

就本集團之物業投資及發展業務而言，過去數年，本集團已不時根據市場的變化調整其投資組合，同時採取審慎方法尋找可能為集團今後帶來穩定回報之物業。鑑於該等物業位於中國一線城市廣州之黃金地段，佔用率接近100%，本公司預期於完成後，收購事項將使本集團能夠豐富其現有投資組合並於未來為本集團帶來穩定回報。

A. 本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

以下為董事按照上市規則第4.29段所編製本集團於二零一八年六月三十日的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表(「未經審核備考財務資料」)，以說明猶如供股及配售(包括特別授權)已於二零一八年六月三十日進行，供股及配售(包括特別授權)對本公司股東應佔本集團未經審核綜合有形資產淨值的影響。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零一八年六月三十日的本公司股東應佔本集團未經審核綜合有形資產淨值(摘錄自本公司截至二零一八年六月三十日止六個月的已刊發中期報告)而編製，並已計入隨附附註所述的未經審核備考調整。

未經審核備考財務資料已予編製，僅供說明之用，由於其假設性質使然，未必能真實反映倘供股及配售(包括特別授權)於二零一八年六月三十日或任何未來日期完成的情況下，本公司股東應佔本集團綜合有形資產淨值的情況。

就未經審核備考財務資料而言，以下為供股及配售接納程度比例之兩個可能情況：

- (i) 假設合資格股東悉數接納供股，配售事項下並無未獲承購股份(不論是根據暫定配額通知書或額外供股股份申請表格)(「情況一」)；及
- (ii) 假設合資格股東(參與股東除外)並無接納供股，並假設成功配售最少1,411,116,522股配售股份，以使供股及配售事項成為無條件(「情況二」)。

附錄一 B 本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

情況一：將發行最多 4,240,897,716 股供股股份，令配售事項中並無未獲承購股份待配售

	於二零一八年 六月三十日 本公司股東 應佔本集團 未經審核綜合 有形資產淨值 千港元 (附註1)	供股之估計 所得款項淨額 千港元 (附註2)	緊隨供股完成 後本公司股東 應佔本集團未 經審核備考經 調整綜合有形 資產淨值 千港元	於二零一八年 六月三十日 本公司股東 應佔本集團每 股未經審核 綜合有形 資產淨值 港元 (附註4)	緊隨供股完成 後本公司股東 應佔本集團每 股未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值 港元 (附註5)
根據將按認購價每股 供股股份 0.23 港元 發行 4,240,897,716 股供股股份計算	17,291	970,640	987,931	0.008	0.155

情況二：將向參與股東發行最少 1,675,840,000 股供股股份及於配售事項中將配售 1,411,116,522 股配售股份，以達成最低所得款項條件

	於二零一八年 六月三十日 本公司股東 應佔本集團 未經審核綜合 有形資產淨值 千港元 (附註1)	供股及配售 事項之估計所 得款項淨額 千港元 (附註3)	緊隨供股及配 售事項完成後 本公司股東 應佔本集團 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值 千港元	於二零一八年 六月三十日 本公司股東 應佔本集團每 股未經審核 綜合有形 資產淨值 港元 (附註4)	緊隨供股及 配售事項完成 後本公司股東 應佔本集團 每股未經審核 備考經 調整綜合有形 資產淨值 港元 (附註6)
根據將按認購價每股 供股股份 0.23 港元 發行 1,675,840,000 股供股股份及按 配售價每股配售 股份 0.23 港元配售 1,411,116,522 股 配售股份計算	17,291	698,470	715,761	0.008	0.137

附錄一 B 本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

附註：

1. 於二零一八年六月三十日的本公司股東應佔本集團未經審核綜合有形資產淨值乃根據於二零一八年六月三十日的本公司股東應佔本集團未經審核綜合有形資產淨值494,619,000港元(減無形資產378,291,000港元及商譽99,037,000港元)(摘錄自本集團截至二零一八年六月三十日止六個月的已刊發中期報告)計算。
2. 供股估計所得款項淨額乃按於最後實際可行日期每持有一(1)股現有股份可獲兩(2)股供股股份之基準以每股供股股份0.23港元之認購價發行4,240,897,716股供股股份，經扣除本公司將予產生的相關開支約4,766,000港元。
3. (i) 供股之估計所得款項淨額乃按於最後實際可行日期每持有一(1)股現有股份可獲兩(2)股供股股份之基準以每股供股股份0.23港元之認購價發行最少1,675,840,000股供股股份計算；(ii) 配售事項之估計所得款項淨額乃按每股配售股份0.23港元之配售價配售1,411,116,522股配售股份計算；及(iii) 經扣除本公司將予產生的相關開支約11,530,000港元。
4. 本公司股東於二零一八年六月三十日應佔本集團每股未經審計綜合有形資產淨值乃根據本公司股東於二零一八年六月三十日應佔本集團未經審計綜合有形資產淨值除以於最後實際可行日期已發行2,120,448,858股股份計算。
5. 本公司股東於二零一八年六月三十日應佔本集團每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃根據本公司股東於二零一八年六月三十日應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值除以6,361,436,574股股份計算，猶如供股4,240,897,716股股份已於二零一八年六月三十日完成，惟並無計及根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份或本公司根據一般授權及購回授權可能授出及發行或購回的任何股份。
6. 本公司股東於二零一八年六月三十日應佔本集團每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃根據本公司股東於二零一八年六月三十日應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值除以5,207,405,380股股份計算，猶如供股1,675,840,000股股份及配售1,411,116,522股股份已於二零一八年六月三十日完成，惟並無計及根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份或本公司根據一般授權及購回授權可能授出及發行或購回的任何股份。
7. 並無就未經審核備考財務資料作出調整以反映本集團於二零一八年六月三十日之後的任何交易業績或其他交易。

B. 獨立申報會計師的核證報告

以下為來自申報會計師大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)之報告全文，以供載入本通函。



大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司

Accountants &
business advisers

26/F, Citicorp Centre
18 Whitfield Road
Causeway Bay
Hong Kong

香港
銅鑼灣
威菲路道18號
萬國寶通中心26樓

獨立申報會計師有關編製本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表之核證報告

致環球實業科技控股有限公司董事

吾等已完成吾等的核證委聘工作以就由環球實業科技控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴集團於二零一八年六月三十日的未經審核備考經調整有形資產淨值報表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)，載於 貴公司就 貴公司建議供股及配售(包括特別授權)而刊發日期為二零一九年三月二十二日的通函(「通函」)附錄一B第1至3頁。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則於通函附錄一B第1至3頁內說明。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明建議供股及配售(包括特別授權)對 貴集團於二零一八年六月三十日的財務狀況的影響，猶如建議供股及配售(包括特別授權)已於二零一八年六月三十日進行。作為此程序的一部分，有關 貴集團財務狀況之資料由董事摘錄自 貴集團截至二零一八年六月三十日止期間之財務報表且已就此刊發審閱報告。

董事就未經審核備考財務資料承擔的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段並參照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立身份及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密性及專業行為作基本原則。

本會計師行應用香港會計師公會所頒佈香港質量控制準則第1號「審計及審閱財務報表及進行其他核證及相關服務委聘的公司的質量控制」，故維持全面的質量控制系統，包括有關遵守道德規範、專業準則及適用法律及規例規定的文件紀錄政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下匯報吾等的意見。對於吾等過往曾經發出與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的任何報告，除對該等報告出具日期的報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證委聘工作」進行委聘工作。此準則要求申報會計師遵守道德規定及計劃及執程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段及參照由香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

附錄 — B 本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

就是次委聘而言，吾等並無責任更新或重新發出有關編製未經審核備考財務資料所用任何過往財務資料的任何報告或意見，吾等亦無於是次委聘過程中就編製未經審核備考財務資料所用的財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載未經審核備考財務資料僅為說明重大事件或交易對 貴集團的未經調整財務資料的影響，猶如該事件已發生或該交易於就說明用途所選擇的較早日期已進行。因此，吾等概不保證建議供股及配售事項（包括特別授權）於二零一八年六月三十日的實際結果將一如所呈列者。

就未經審核備考財務資料是否已根據適用準則妥為編製作出報告的合理核證委聘，涉及進程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時採用的適用準則是否就呈列事件或交易直接造成的重大影響提供合理基準，並就下列各項取得充分適當的憑證：

- 相關備考調整是否適當反映有關準則；及
- 未經審核備考財務資料是否反映就未經調整財務資料妥為應用有關調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，已考慮申報會計師對 貴集團性質的理解、編製未經審核備考財務資料所涉及事件或交易，以及其他相關委聘情況。

委聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信吾等已取得充分合適憑證為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥善編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策貫徹一致；及

附錄－B 本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露未經審核備考財務資料而言屬合適。

大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師

徐嘉琳
執業證書編號P06426
謹啟

香港
二零一九年三月二十二日

以下載列自本公司申報會計師大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司收取的載於第IIA-1至IIA-16頁之報告全文，以供載入本通函。



大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司

Accountants &
business advisers

26/F, Citicorp Centre
18 Whitfield Road
Causeway Bay
Hong Kong

香港
銅鑼灣
威菲路道18號
萬國寶通中心26樓

致環球實業科技控股有限公司董事 有關環驥集團有限公司歷史財務資料之會計師報告

緒言

以下載列吾等有關環驥集團有限公司(「目標公司」)之歷史財務資料報告，列載於第IIA-4至第IIA-16頁，當中包括於二零一八年十二月三十一日之財務狀況表，以及自二零一八年九月二十七日(註冊成立日期)至二零一八年十二月三十一日(「相關期間」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及其重要會計政策，連同其附註(「歷史財務資料」)之報告。列載於第IIA-4至第IIA-16頁之歷史財務資料組成了此完整報告，以供載入環球實業科技控股有限公司(「貴公司」)日期為二零一九年三月二十二日有關貴公司建議收購目標公司全部已發行股本之通函(「通函」)而編製(「收購事項」)。

董事對歷史財務資料責任

目標公司的唯一董事對歷史財務資料的編製負責，根據歷史財務信息附註2所載的編製及呈列基準以及目標公司唯一董事認為有必要進行內部監控的方式作出真實而公平的反映，編製不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報的歷史財務資料。

貴公司董事對載有目標公司歷史財務資料的本通函內容負責，而有關資料乃根據與貴公司大致相同的會計政策編製。

申報會計師之責任

吾等之責任是對歷史財務資料發表意見並向閣下報告吾等之意見。吾等根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的香港投資通函呈報委聘準則第200號「投資通函中的歷史財務資料之會計師報告」進行工作。這些準則要求吾等遵守道德規範，規劃及執行吾等之工作，以合理確定此等歷史財務資料不存有重大錯誤陳述。

吾等之工作涉及執执行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露之憑證。所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估歷史財務資料存有重大錯報風險，無論是由於欺詐還是錯誤。在進行該等風險評估時，申報會計師考慮該公司編製歷史財務資料相關的內部監控，以根據歷史財務資料附註2所載的編製基準真實而公平地呈列以設計適合於當時情況之程序，但不是為了表達對該公司內部控制有效性發表意見。吾等之工作還包括評估目標公司唯一董事所採用的會計政策是否恰當以及會計估計的合理性，以及評估歷史財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的證據是充分和適當的，為吾等的意見提供了基礎。

意見

吾等認為，就申報會計師報告而言，歷史財務資料根據歷史財務資料附註2所載之編製基準真實而公平地反映就目標公司於二零一八年十二月三十一日的財務狀況以及相關期間的財務表現及現金流量。

報告事項基於《聯交所主板證券上市規則》及《公司（清盤及雜項條文）條例》

調整

在編製歷史財務資料時，並無相關財務報表作出調整。

股息

根據歷史財務資料附註13，指出 貴公司並無於相關期間派發任何股息。

目標公司並無歷史財務報表

於本報告日期，目標公司自成立日期起並無編製財務報表。

大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師

徐嘉琳
執業證書編號 P06426
謹啟

香港
二零一九年三月二十二日

I. 目標公司之歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

目標公司於相關期間的財務報表(歷史財務資料乃據此編製)已由大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核(「相關財務報表」)。

除另有註明外，歷史財務資料以港元(「港元」)呈列。

(A) 損益及其他全面收益表

自二零一八年九月二十七日(註冊成立日期)起至二零一八年十二月三十一日止期間

	附註	港元
收益	8	—
一般及行政開支		<u>(14,478)</u>
除所得稅前虧損	9	(14,478)
所得稅開支	11	<u>—</u>
本期間虧損及全面虧損總額		<u><u>(14,478)</u></u>

(B) 財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	港元
流動負債		
應付股東款項	14	<u>(14,378)</u>
負債淨額		<u><u>(14,378)</u></u>
權益		
股本	15	100
累計虧損		<u>(14,478)</u>
資本虧損		<u><u>(14,378)</u></u>

(C) 權益變動表

自二零一八年九月二十七日(註冊成立日期)起至二零一八年十二月三十一日止期間

	股本 港元	累計虧損 港元	總計 港元
發行普通股			
— 附註 15	100	—	100
期內虧損及全面虧損總額	<u>—</u>	<u>(14,478)</u>	<u>(14,478)</u>
於二零一八年十二月三十一日之結餘	<u><u>100</u></u>	<u><u>(14,478)</u></u>	<u><u>(14,378)</u></u>

(D) 現金流量表

自二零一八年九月二十七日(註冊成立日期)起至二零一八年十二月三十一日止期間

港元

經營活動所得現金流量	
除所得稅前虧損及營運資本變動前經營虧損	(14,478)
經營活動所用現金淨額	(14,478)
融資活動所得現金流量	
發行普通股所得款項	100
股東墊款	14,378
融資活動所得現金淨額	14,478
現金及現金等價物增加淨額	—
期末現金及現金等價物	—
現金及現金等價物結餘分析	
現金及現金等價物	—

II. 歷史財務資料附註

1. 一般事項

環驥集團有限公司(「目標公司」)為一間於二零一八年九月二十七日在英屬處女群島註冊成立之私人有限責任公司，其註冊辦事處位於Unit 8, 3/F., Qwomar Trading Complex, Blackburne Road, Port Purcell, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

於有關期間，目標公司尚未開展任何業務。於有關期間之後開展之投資控股業務將進一步於歷史財務資料附註17概述。

2. 歷史財務資料之編製基準

目標公司於相關期間並無編製法定經審核財務報表，因其自二零一八年九月二十七日起新註冊成立，而英屬處女群島並無相關規則及規例的法定審計要求。本報告中的歷史財務資料乃根據目標公司於相關期間的管理賬目編製。目標公司之唯一董事已根據由香港會計師公會頒布之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(其中包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)編製相關財務報表。

編製相關財務報表時，已評估目標公司的持續經營能力。相關財務報表按持續經營基準編製，儘管目標公司於自二零一八年九月二十七日(註冊成立日期)至二零一八年十二月三十一日止期間產生虧損淨額14,478港元及於該日目標公司的負債總額超過其總資產14,378港元。由於環球實業科技控股有限公司(「本公司」)同意持續向目標公司提供充裕資金，全數應付其可見將來直至完成主要交易的日期及自二零一八年十二月三十一日起計未來12個月之財務義務，目標公司之唯一董事相信目標公司將可在可見將來應付其到期財務義務，並可以按持續經營基準營運。故此，相關財務報表已按持續經營編製。

倘目標公司未能持續經營，則需要作出調整以降低資產價值至其可收回金額以就可能產生之任何進一步負債作出撥備。

3. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則

為編製及呈列相關期間之歷史財務資料，目標公司已於整個相關期間一貫採納香港會計準則、香港財務報告準則、修訂及詮釋。目標公司並無提早應用下列已頒布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港(國際財務報告解釋委員會) —解釋公告第23號	處理不確定性之所得稅 ¹
香港會計準則第28號(修訂本)	聯營公司及合資企業長期權益 ¹
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償之預付款項特性 ¹
香港財務報告準則第10號及香港 會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注入 ³
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修改、縮減或結算 ¹
年度改善(二零一五年至 二零一七年)	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則 第11號、香港會計準則第12號及香港會計 準則第23號(修訂本) ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於待確定日期或之後開始的年度期間生效

目標公司正評估上述新訂及經修訂準則、修訂本及對準則之詮釋於初始應用期間對目標公司的財務報表的影響。目前目標公司預計採用以上新訂準則及修訂本不大可能會對目標公司財務報表產生重大影響。

4. 重大會計政策

(a) 計量基準

已根據歷史成本法按香港財務報告準則編製歷史財務資料。

(b) 外幣

計入目標公司財務報表之項目使用該實體經營所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。財務報表以港元呈列，而港元亦為目標公司之功能貨幣。

目標公司之外幣交易初始按交易當日之匯率以功能貨幣入賬。

於各報告期末，以外幣計值之貨幣項目按照該報告期末之通用匯率換算，由此產生之匯兌差額於損益確認。以外幣列值並按公允價值列賬之非貨幣項目以公允價值確定日期之通用匯率換算，除直接於權益確認之損益匯兌部分外，由此產生之匯兌差額均於損益確認。

(c) 股本

普通股歸類為權益。直接歸屬於發行新股或購股權之增加費用於權益中列為所得款項扣減（經扣除稅項）。

(d) 所得稅

所得稅開支包括即期稅項及遞延稅項資產與負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債的變動均在損益確認，惟倘其與於其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關，則在此情況下，有關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項為有關期間應課稅收入的預期應付稅項，採用於報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算，以及就過往期間應付稅項作出的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別因可抵扣及應課稅暫時性差額所產生，即資產及負債就財務報告而言的賬面值與其稅基兩者之間的差額。遞延稅項資產亦會因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

除若干少數例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均於日後可能有應課稅溢利用以抵銷可動用資產時確認。可支持確認源自可抵扣暫時性差額的遞延稅項資產的日後應課稅溢利包括該等源自轉回現有應課稅暫時性差額的數額，惟該等差額須與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於轉回可抵扣暫時性差額的同一期間或源自遞延稅項資產的稅項虧損可承後或承前結轉的期間轉回。在釐定現有應課稅暫時性差額是否支持確認因未動用稅項虧損及抵免產生的遞延稅項資產時採用相同的標準，即倘該等差額與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，且預期在可動用稅項虧損或抵免期間內轉回則會計入該等差額。

確認遞延稅項資產和負債的少數例外情況為不可扣稅商譽所產生的暫時性差額、不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的首次確認（惟並非業務合併的一部分），以及與投資附屬公司有關的暫時性差額，惟就應課稅差額而言，僅以目標公司可控制轉回時間且不大可能在可預見未來轉回的差額為限，或就可抵扣差額而言，除非其可能在未來轉回。

遞延稅項資產的賬面值會於有關期末審閱，並減至不再可能有足夠應課稅溢利以利用有關稅務優惠時為止。任何減幅會於可能有足夠應課稅溢利時轉回。

(e) 撥備及或然負債

當目標公司因某一過往事件而負有法定或推定義務，且履行有關義務很可能須付出經濟利益及該等經濟利益能可靠地估計，則就時間或數額不明之負債確認撥備。倘貨幣時間價值為重大，則撥備會按履行上述義務預計所需開支之現值列賬。

倘不大可能需要付出經濟利益，或有關數額未能可靠地估計，則有關義務會披露為或然負債，除非付出經濟利益之可能性極之渺茫。可能需要履行之義務（其存在與否僅能透過發生或不發生一件或多件未來事件證明）亦會披露為或然負債，除非付出經濟利益之可能性極之渺茫。

(f) 關連人士

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與目標公司有關連：—

(i) 對目標公司擁有控制權或共同控制權；

(ii) 對目標公司具有重大影響力；或

(iii) 為目標公司或目標公司母公司之主要管理層成員。

- (b) 倘符合下列任何條件，即實體與目標公司有關連：—
- (i) 該實體與目標公司屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)；
 - (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營公司(或一間實體為目標公司旗下成員公司之聯營公司或合營公司，而另一實體為目標公司之成員)；
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營公司；
 - (iv) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
 - (v) 該實體為目標公司或與目標公司有關連之實體就僱員利益設立之離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體受上述(a)所識別之人士控制或受共同控制；
 - (vii) 上述(a)(i)所識別人對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)之主要管理層成員；及
 - (viii) 該實體或其所屬目標公司的任何成員公司向目標公司或目標公司的母公司提供主要管理人員服務。

個人之近親指預期與實體進行交易時可影響或受其影響之家庭成員。

5. 重大會計判斷及估計不明確因素之主要來源

在應用目標公司會計政策時(於附註4所述)，唯一董事須對未能從其他來源輕易獲得之資產及負債賬面值作出判斷、估計和假設。估計和相關假設以過往經驗及視為有關之其他因素為基準作出。實際結果可能與該等估計有所不同。

就估計及相關假設而作出持續檢討。如會計估計之修改僅影響該期間，該等修改將於修改估計之期間確認，如修改影響本期間及未來期間，則於修改期間及未來期間確認。

6. 資本管理

目標公司管理其資本以確保目標公司能夠持續經營，同時通過優化債務和股權結餘來最大化回報利益相關者。目標公司的整體策略於整個相關期間維持不變。

目標公司的資本結構包括淨債務，其中包括附註 14 所披露的應付股東款項及目標公司唯一股東應佔權益。

唯一董事定期審查資本結構。作為審查的一部分，唯一董事考慮資本成本和與資本相關的風險。根據唯一董事的建議，目標公司將通過新股發行和債務融資平衡其整體資本結構。

此外，目標公司現有股東及 貴公司(須待完成收購事項)確認願意提供足夠現金及股本支持以應付日常營運要求，以維持目標公司於二零一八年十二月三十一日起 12 個月內持續經營。

7. 財務風險管理

本附註說明目標公司所承受的財務風險以及該等風險如何影響目標公司未來的財務表現，本年度的損益資料已根據適當情況載入，以增加更多資訊。

目標公司的業務面對多項財務風險：市場風險(包括外匯風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。目標公司的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預見性並旨在將潛在不利因素對目標個是財務表現的影響降至最低。風險管理由目標公司的高級管理層進行。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

由於目標公司於報告期末並無重大外幣計值貨幣資產及負債，故並無對外匯風險進行敏感度分析。

(ii) 現金流量及公允價值利率風險

目標公司並無重大計息資產或負債。因此，目標公司的業績及經營現金流量很大程度上不受市場利率變動所影響。

目標公司認為，由於目標公司並無可變利率及固定利率借貸，故並無重大現金流量利率風險及公允價值利率風險。

(b) 信貸風險

若交易對手未能於有關期間履行其於已確認金融資產的責任是該等資產於財務狀況表所列的賬面值，則目標公司不會承受信貸風險。

(c) 流動資金風險

目標公司須維持合適水平的流動資金，以為日常營運、資本開支及償還借款提供資金。目標公司的政策為定期監察現有及預期流動資金需求，以確保其保持充足的現金儲備以應付其短期及較長期的流動資金需求。

(d) 公允價值估計

唯一董事認為，財務報表中確認的非按經常性基準以公允價值計量的金融資產及金融負債的賬面值，與其公允價值相約。

於往績記錄期間，目標特殊目的公司集團並無任何按公允價值計量的金融資產或負債。

8. 收入

目標公司於相關期間內並無產生任何收入。

9. 除稅前虧損

目標公司的唯一董事並無提供任何證明文件，以核實目標公司產生之開辦費及律師費用。唯一董事已同意吸收承擔相關期間產生之費用，故此沒有就上述費用作獨立披露。

10. 董事酬金及五名最高薪僱員

(i) 董事酬金

目標公司的唯一董事於相關期間並無支付任何酬金，而唯一董事於相關期間內並無放棄任何酬金。

(ii) 僱員酬金

目標公司概無任何僱員，故其於相關期間並無向任何僱員支付任何酬金。

11. 稅項

由於目標公司於相關期間概無賺取任何收益，故並無就稅項計提撥備。由於涉及金額並不重大，故並無就遞延稅項計提撥備。

12. 每股盈利

就本報告而言，其所載列每股盈利並無意義，因此並無呈列每股盈利資料。

13. 股息

目標公司在相關期間並無支付任何股息。

14. 應付股東款項

該款項為無抵押、免息及按要求償還。

15. 股本

港元

法定：

50,000股無面值單一類別之普通股

已發行及繳足：

100股普通股

100

目標公司於二零一八年九月二十七日註冊成立，發行至多約50,000股無面值單一類別之普通股。於二零一八年九月二十七日，100股普通股按認購價每股1.00港元配發及發行予當時唯一股東，以符合初始資本規定。除上述者外，目標公司之法定、已發行及繳足股本於相關期間並無任何變動。

16. 關連人士交易

於相關期間，目標公司概無與關連人士進行其他交易。

17. 相關期間後事項

- (a) 概無就二零一八年十二月三十一日後之任何期間編製經審核財務報表。
- (b) 於二零一九年一月三十一日，目標公司（作為買方）與一名人士（「為賣方」）訂立股份轉讓協議，據此目標公司購買及該人士同意出售衡徽置業投資有限公司（「香港控股公司」）的全部已發行股本，總代價為270,000港元。

香港控股公司為一間於香港註冊成立的投資控股有限公司，其唯一資產為廣州市頤城投資控股有限公司（「南沙控股公司」）的全部股權。南沙控股公司為一間於中國註冊成立的有限公司，業務範疇包括投資控股、顧問以及物業發展、營運、代理及管理，其唯一資產為廣州市衡信宇軒實業發展有限公司（「廣州控股公司」）的全部股權。廣州控股公司為一間於中國註冊成立的有限公司，業務範疇包括諮詢、物業管理及租賃。

上述交易於二零一九年一月三十一日完成。香港控股公司及其附屬公司已成為目標公司的全資附屬公司（以下統稱「目標集團」）。

- (c) 於二零一九年二月十五日（交易時段後），本公司（作為買方）、目標公司的唯一股東（「賣方」）及目標公司訂立買賣協議（「收購協議」），據此，賣方有條件同意出售及本公司有條件同意向賣方購買待售權益（包括於收購事項完成時目標公司的全部已發行股本（「待售股份」）及目標集團欠付賣方或其聯屬公司的全部金額「待售貸款」），總現金代價為人民幣576,000,000元（約相當於673,286,400港元）。於本會計師報告日期，該協議尚未完成，原因為若干先決條件尚未達成。

基於賣方提供的資料，於二零一九年二月十四日（即訂立收購協議前），廣州控股公司訂立以下有關物業的合約：

- (i) 向物業甲業主收購物業甲之物業收購合約（「物業甲收購合約」），總收購成本為人民幣448,300,000元（包括廣州控股公司應付物業甲業主代價淨額人民幣434,825,000元，加廣州控股公司應承擔的稅項及應課稅人民幣13,475,000元）；

- (ii) 向朱女士收購物業乙之物業收購合約(「物業乙收購合約」)，總收購成本為人民幣127,700,000元(包括廣州控股公司應付朱女士代價淨額人民幣123,900,000元，加廣州控股公司應承擔的稅項及應課稅人民幣3,800,000元)；及
- (iii) 物業租賃合約(「物業丙參與合約」)，連同物業甲收購合約及物業乙收購合約統稱為「相關合約」，以在物業丙租賃的餘下租期(即直至二零二四年十二月三十一日止)內享有物業丙租賃項下物業丙承租人所享有的租賃權。

收購事項完成時，目標公司將會為本公司之全資附屬公司。於本會計師報告日期，收購事項尚未完成。

1. 該等物業的未經審核損益表

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，本公司須於本通函載列一份與該等物業有關之可識別淨收入流之於過去三個財政年度之損益表，須經申報會計師審閱以確保有關資料妥為編製及摘錄自相關賬冊及記錄。

該等物業於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止過去三個財政年度（「有關期間」）之未經審核損益表已由董事根據賣方提供之資料編製並載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
租金收入	30,716	36,337	39,556
租金特許權	(7,007)	(7,189)	(7,676)
員工工資	(1,465)	(1,779)	(2,965)
行政開支	(4,907)	(4,862)	(4,499)
投資物業公允價值變動、融資成本及 稅項前的溢利	<u>17,337</u>	<u>22,507</u>	<u>24,416</u>

1.1 物業甲

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
租金收入	13,555	16,428	18,801
員工工資	(898)	(1,091)	(1,818)
行政開支	(2,754)	(3,020)	(2,920)
投資物業公允價值變動、融資成本 及稅項前的溢利	<u>9,903</u>	<u>12,317</u>	<u>14,063</u>

1.2 物業乙

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
租金收入	7,923	8,223	8,578
行政開支	<u>(1,070)</u>	<u>(1,064)</u>	<u>(1,153)</u>
投資物業公允價值變動、融資成本 及稅項前的溢利	<u>6,853</u>	<u>7,159</u>	<u>7,425</u>

1.3 物業丙

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
租金收入	9,238	11,686	12,177
租金特許權	(7,007)	(7,189)	(7,676)
員工薪金	(567)	(688)	(1,147)
行政開支	<u>(1,083)</u>	<u>(778)</u>	<u>(426)</u>
投資物業公允價值變動、融資成本 及稅項前的溢利	<u>581</u>	<u>3,031</u>	<u>2,928</u>

附註：

- 上文所載該等物業的未經審核損益表乃使用與本公司會計政策大抵一致的會計政策編製。
- 用於換算截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度的未經審核財務資料為港元的匯率如下：

二零一六年十二月三十一日，人民幣1元兌1.1690港元
二零一七年十二月三十一日，人民幣1元兌1.1532港元
二零一八年十二月三十一日，人民幣1元兌1.1840港元
- 本公司委聘大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司(本公司核數師)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「接受委聘進行有關財務資料的協定程序」，進行有關該等物業於有關期間未經審核損益表的若干協定程序。程序由董事釐定並由董事負責。本公司核數師進行的程序概述如下：

- (i) 核數師獲得賣方向本公司提供的該等物業於有關期間的租賃協議的副本；
- (ii) 核數師獲得一份本公司編製的明細表，當中載明於有關期間各份租賃協議的樓層、租戶名稱、租賃期、年度租金及相應租金收入（「租金收入概要」）並將租金收入概要當中所示資料與該等物業租賃協議當中所示相應資料相比較；
- (iii) 核數師獲得一份由本公司根據賣方提供的財務資料編製的於有關期間該等物業產生的直接經營開支明細表（「直接開支概要」）並將直接開支概要當中所示資料與該等物業相關支持文件的所示相應資料相比較；
- (iv) 核數師根據該等物業租賃協議所載資料及租金收入概要當中所示公式重新計算租金收入概要所呈列有關期間租金收入的金額；
- (v) 核數師根據該等物業相關支持文件當中所載資料及直接開支概要當中所示公式重新計算直接開支概要所呈列有關期間直接經營開支的金額；
- (vi) 核數師核查租金收入概要當中所示有關期間租金收入總額的算術準確性；
- (vii) 核數師核查直接開支概要中所示有關期間的直接經營開支總額的算術準確性；及
- (viii) 核數師詢問本公司董事有關本公司於編製該等物業未經審核損益表時所採納的會計政策並將該等政策與本公司會計政策相比較。

核數師已進行上述載於本公司相關委聘函之協定程序，並根據協定程序向本公司匯報確實結果。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。經審閱大信梁學濂（香港）會計師事務所有限公司匯報的結果，董事認為，該等物業於有關期間的未經審核損益表乃根據租金收入概要及直接開支概要之資料妥善編製。

大信梁學濂（香港）會計師事務所有限公司就此進行之工作並不屬於根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱委聘準則、香港鑒證委聘準則或香港投資通函呈報準則而進行之鑒證委聘，故大信梁學濂（香港）會計師事務所有限公司並無就該等物業之損益表作出任何鑒證。

2. 物業估值

由於董事未能從賣方獲得於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日之任何估值報告，故本通函並無披露該等物業於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日之估值。

(A) 經擴大集團之未經審核備考財務資料**緒言**

以下經擴大集團未經審核備考綜合資產及負債表(「未經審核備考財務資料」)已根據上市規則第4.29段編製，以說明緊接環球實業科技控股有限公司(「本公司」)(1)收購環驥集團有限公司(「目標公司」)全部已發行股本，(2)按於記錄日期持有每一(1)股股份獲配發兩(2)股供股股份的基準建議供股及(3)根據特別授權建議配售新股份(「收購事項」)後之影響，猶如收購事項已於二零一八年六月三十日進行。

本未經審核備考財務資料乃由本公司董事(「董事」)根據彼等的判斷、估計及假設而編製，僅作說明用途，且基於其假設性質，未必能真實反映倘收購事項已於二零一八年六月三十日或任何未來日期完成後經擴大集團之綜合財務狀況。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零一八年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告及本通函附錄二A會計師報告所載目標公司於二零一八年十二月三十一日之經審核財務狀況表)之資料而編製，並已作出(1)直接歸屬於收購事項；及(ii)有事實支持的與收購事項相關之備考調整，猶如收購事項已於二零一八年六月三十日完成。

未經審核備考財務資料乃採用與本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之已刊發本集團年報所載之會計政策大抵一致之會計政策而編製。

未經審核備考財務資料須與本通函其他地方所載之其他財務資料一併閱讀。

就未經審核備考財務資料而言，收購事項指供股及配售接納比率之以下兩個可能情況：

- (i) 假設合資格股東悉數接納供股，配售事項下並無未獲承購股份（不論是根據暫定配額通知書或額外供股股份申請表格）（「情況一」）；及
- (ii) 假設合資格股東（參與股東除外）並無接納供股，並假設成功配售最少之1,411,116,522股配售股份，以使供股及配售事項成為無條件（「情況二」）。

經擴大集團之未經審核備考資產及負債表

情況一：將發行最多4,240,897,716股供股股份，因此並無未獲承購股份於配售事項中待配售

	於 二零一八年 六月三十日 之本集團 千港元 附註(1)	於 二零一八年 十二月 三十一日 之目標公司 千港元 附註(2)	千港元 附註(3)	備考調整 千港元 附註(5)	千港元 附註(6)	經擴大 集團之 未經審核 備考總額 千港元
非流動資產						
物業、廠房及設備	503,941	—				503,941
預付土地租賃費	30,330	—				30,330
投資物業	48,280	—		673,286		721,566
無形資產	378,291	—				378,291
商譽	99,037	—				99,037
就收購物業、廠房及 設備支付之按金	13,657	—				13,657
	<u>1,073,536</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>673,286</u>	<u>—</u>	<u>1,746,822</u>
流動資產						
存貨	4,692	—				4,692
開發中之物業	13,469	—				13,469
應收款項	21,175	—				21,175
按金、預付款項及 其他應收款項	16,493	—				16,493
預付土地租賃費	684	—				684
定期存款	76,639	—				76,639
已抵押銀行存款	287,428	—				287,428
現金及銀行結存	245,487	—	970,640	(673,286)	(3,774)	539,067
	<u>666,067</u>	<u>—</u>	<u>970,640</u>	<u>(673,286)</u>	<u>(3,774)</u>	<u>959,647</u>
扣除：						
流動負債						
銀行及其他借貸	296,717	—				296,717
應付賬款	16,985	—				16,985
應付商戶款項	3,016	—				3,016
已收按金、其他應付 款項及應計費用	139,063	—		14		139,077
合約負債	15,194	—				15,194
應付關連公司款項	25,639	—				25,639
應付股東款項	—	14		(14)		—
應付稅項	6,345	—				6,345
	<u>502,959</u>	<u>14</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>502,973</u>
流動資產淨額	<u>163,108</u>	<u>(14)</u>	<u>970,640</u>	<u>(673,286)</u>	<u>(3,774)</u>	<u>456,674</u>
總資產減流動負債	<u>1,236,644</u>	<u>(14)</u>	<u>970,640</u>	<u>—</u>	<u>(3,774)</u>	<u>2,203,496</u>

	於 二零一八年 六月三十日 之本集團 千港元 附註(1)	於 二零一八年 十二月 三十一日 之目標公司 千港元 附註(2)	千港元 附註(3)	備考調整 千港元 附註(5)	千港元 附註(6)	經擴大 集團之 未經審核 備考總額 千港元
扣除：						
非流動負債						
銀行及其他借貸	469,466	—				469,466
遞延稅項負債	63,945	—				63,945
	<u>533,411</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>533,411</u>
淨資產	<u>703,233</u>	<u>(14)</u>	<u>970,640</u>	<u>—</u>	<u>(3,774)</u>	<u>1,670,085</u>
代表：						
股本與儲備						
股本	21,205	—	42,409			63,614
儲備	473,414	(14)	928,231		(3,774)	1,397,857
本公司股東應佔總權益	494,619	(14)	970,640	—	(3,774)	1,461,471
非控股權益	208,614	—				208,614
總權益	<u>703,233</u>	<u>(14)</u>	<u>970,640</u>	<u>—</u>	<u>(3,774)</u>	<u>1,670,085</u>

情況二：將向參與股東發行最少1,675,840,000股供股股份及於配售事項中將配售1,411,116,522股配售股份，以達成最低所得款項條件

	於 二零一八年 六月三十日 之本集團 千港元 附註(1)	於 二零一八年 十二月 三十一日 之目標公司 千港元 附註(2)	千港元 附註(4)	備考調整 千港元 附註(5)	千港元 附註(6)	經擴大 集團之 未經審核 備考總額 千港元
非流動資產						
物業、廠房及設備	503,941	—				503,941
預付土地租賃費	30,330	—				30,330
投資物業	48,280	—		673,286		721,566
無形資產	378,291	—				378,291
商譽	99,037	—				99,037
就收購物業、廠房及 設備支付之按金	13,657	—				13,657
	<u>1,073,536</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>673,286</u>	<u>—</u>	<u>1,746,822</u>
流動資產						
存貨	4,692	—				4,692
開發中之物業	13,469	—				13,469
應收款項	21,175	—				21,175
按金、預付款項及 其他應收款項	16,493	—				16,493
預付土地租賃費	684	—				684
定期存款	76,639	—				76,639
已抵押銀行存款	287,428	—				287,428
現金及銀行結存	245,487	—	698,470	(673,286)	(3,774)	266,897
	<u>666,067</u>	<u>—</u>	<u>698,470</u>	<u>(673,286)</u>	<u>(3,774)</u>	<u>687,477</u>
扣除：						
流動負債						
銀行及其他借貸	296,717	—				296,717
應付賬款	16,985	—				16,985
應付商戶款項	3,016	—				3,016
已收按金、其他應付 款項及應計費用	139,063	—	14			139,077
合約負債	15,194	—				15,194
應付關連公司款項	25,639	—				25,639
應付股東款項	—	14	(14)			—
應付稅項	6,345	—				6,345
	<u>502,959</u>	<u>14</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>502,973</u>
流動資產淨額	<u>163,108</u>	<u>(14)</u>	<u>698,470</u>	<u>(673,286)</u>	<u>(3,774)</u>	<u>184,504</u>
總資產減流動負債	<u>1,236,644</u>	<u>(14)</u>	<u>698,470</u>	<u>—</u>	<u>(3,774)</u>	<u>1,931,326</u>

	於 二零一八年 六月三十日 之本集團 千港元 附註(1)	於 二零一八年 十二月 三十一日 之目標公司 千港元 附註(2)	千港元 附註(4)	備考調整 千港元 附註(5)	千港元 附註(6)	經擴大 集團之 未經審核 備考總額 千港元
扣除：						
非流動負債						
銀行及其他借貸	469,466	—				469,466
遞延稅項負債	63,945	—				63,945
	<u>533,411</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>533,411</u>
淨資產	<u>703,233</u>	<u>(14)</u>	<u>698,470</u>	<u>—</u>	<u>(3,774)</u>	<u>1,397,915</u>
代表：						
股本與儲備						
股本	21,205	—	30,870			52,075
儲備	473,414	(14)	667,600		(3,774)	1,137,226
本公司股東應佔總權益	494,619	(14)	698,470	—	(3,774)	1,189,301
非控股權益	208,614	—				208,614
總權益	<u>703,233</u>	<u>(14)</u>	<u>698,470</u>	<u>—</u>	<u>(3,774)</u>	<u>1,397,915</u>

經擴大集團未經審核備考資產及負債表之附註

附註：

- (1) 本集團於二零一八年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表乃摘自本集團截至二零一八年六月三十日止六個月期間之已刊發中期報告。
- (2) 目標公司於二零一八年十二月三十一日之經審核財務狀況表乃摘自本通函附錄二A。
- (3) 供股估計所得款項淨額乃按於最後實際可行日期每持有一(1)股現有股份可獲兩(2)股供股股份之基準以每股供股股份0.23港元發行4,240,897,716股供股股份，經扣除本公司將予產生的相關開支約4,766,000港元。
- (4) (i) 供股之估計所得款項淨額乃按於最後實際可行日期每持有一(1)股現有股份可獲兩(2)股供股股份之基準以每股供股股份0.23港元發行最少1,675,840,000股供股股份計算；(ii) 配售事項之估計所得款項淨額乃按每股配售股份0.23港元配售1,411,116,522股配售股份計算；及(iii) 經扣除本公司將予產生的相關開支約11,530,000港元。

- (5) 就備考而言，假設目標集團重組及收購物業甲、物業乙及物業丙參與合約（「該等物業」）已於二零一八年六月三十日完成。

調整指收購該等物業之代價之現金付款約673,286,000港元（等於人民幣576,000,000元）。該等物業將被分類為投資物業及該等物業將會繼續賺取租金及作資本增值之用。本公司董事認為，收購目標公司將不會構成一項業務。因此，本公司董事將交易釐定為透過收購附屬公司收購資產而非業務合併（定義見香港財務報告準則第3號「業務合併」）。

完成收購事項後，欠付目標集團股東之款項14,000港元重新分配至其他應付款項。

- (6) 就未經審核備考財務資料而言，根據專業人士各自之報價，估計有關收購事項之直接開支及其他專業服務約為3,774,000港元，應自損益扣除。
- (7) 就經擴大集團未經審核備考財務資料而言，以人民幣列值之收購事項產生的代價及結餘已按匯率人民幣1元兌1.1689港元兌換為港元。
- (8) 並無就未經審核備考財務資料作出調整以反映本集團於二零一八年六月三十日之後及目標公司於二零一八年十二月三十一日之後的任何經營業績或其他交易。

B. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出的核證報告

以下為本公司申報會計師大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出供載入本通函的報告全文。



大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司

Accountants &
business advisers

26/F, Citicorp Centre
18 Whitfield Road
Causeway Bay
Hong Kong

香港
銅鑼灣
威菲路道18號
萬國寶通中心26樓

獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料之核證報告

致環球實業科技控股有限公司董事：

吾等已完成吾等的核證委聘工作以就由環球實業科技控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於二零一八年六月三十日的未經審核備考資產及負債表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)，載於 貴公司所刊發日期為二零一九年三月二十二日的通函(「通函」)附錄三第1至7頁。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則於通函附錄三第1至7頁內說明。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明收購事項對 貴集團於二零一八年六月三十日的財務狀況的影響，猶如收購事項已於二零一八年六月三十日進行。作為此程序的一部分，有關 貴集團財務狀況（由董事摘錄自 貴集團截至二零一八年六月三十日止期間之財務報表且已就此刊發審閱報告。

董事就未經審核備考財務資料承擔的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段並參照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立身份及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密性及專業行為作基本原則。

本會計師事務所應用香港會計師公會所頒佈香港質量控制準則第1號「審計及審閱財務報表及進行其他核證及相關服務委聘的公司質量控制」，故維持全面的質量控制系統，包括有關遵守道德規範、專業準則及適用法律及規例規定的文件紀錄政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下匯報吾等的意見。對於吾等過往曾經發出與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的任何報告，除對該等報告出具日期的報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證委聘工作」進行委聘工作。此準則要求申報會計師遵守道德規定及計劃及執程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段及參照由香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等並無責任更新或重新發出有關編製未經審核備考財務資料所用任何歷史財務資料的任何報告或意見，吾等亦無於是次委聘過程中就編製未經審核備考財務資料所用的財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載未經審核備考財務資料僅為說明重大事件或交易對 貴集團的未經調整財務資料的影響，猶如該事件已發生或該交易於就說明用途所選擇的較早日期已進行。因此，吾等概不保證收購事項於二零一八年六月三十日的實際結果將一如所呈列者。

就未經審核備考財務資料是否已根據適用準則妥為編製作出報告的合理核證委聘，涉及進程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時採用的適用準則是否就呈列事件或交易直接造成的重大影響提供合理基準，並就下列各項取得充分適當的憑證：

- 相關備考調整是否適當反映有關準則；及
- 未經審核備考財務資料是否反映就未經調整財務資料妥為應用有關調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，已考慮申報會計師對 貴集團性質的理解、編製未經審核備考財務資料所涉及事件或交易，以及其他相關委聘情況。

委聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信吾等已取得充分合適憑證為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策貫徹一致；及

- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露未經審核備考財務資料而言屬合適。

此 致

環球實業科技控股有限公司
列位董事 台照

大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師

徐嘉琳
執業證書編號P06426
謹啟

香港
二零一九年三月二十二日

以下為獨立物業估值師中證評估有限公司就本集團將持有位於中華人民共和國的物業權益於二零一八年十二月三十一日之估值而編製之函件全文、估值概要及估值報告，以供載入本通函。



香港
灣仔
告士打道 151 號
資本中心 10 樓 1005 室

敬啟者：

吾等遵照環球實業科技控股有限公司指示對環球實業科技控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）將持有位於中華人民共和國（「中國」）之物業權益進行估值，吾等確認已進行現場視察、作出相關查詢並取得吾等認為屬必要之進一步資料，藉以向閣下提供吾等對有關物業權益於二零一八年十二月三十一日（「估值日」）之市值之意見，以供載入貴公司於本日刊發之通函轉載。

吾等之估值為吾等對物業權益市值之意見，吾等對市值之定義為「資產或負債經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及非強迫情況下於估值日進行公平交易之估計款額」。

市值可理解為在不考慮銷售或購買（或交易）成本及未抵銷任何相關稅項或潛在稅項的情況下一項物業的估計價值。

於對貴集團在中國將持有作投資用途的第 1 至 3 項物業權益進行估值時，吾等有考慮當前來自物業權益之租金收入並計及租金的復歸潛力，採用租期與復歸權

法。於釐定租金的復歸潛力時，吾等已採用市場法，根據近期意向租賃及鄰近類似物業的銷售交易作參考。

於對第4項物業權益進行估值時，吾等已採用市場法。市場法通過將資產與可獲取其價格資料的相同或相若(即類似)資產比較作參考。

吾等於估值時，乃假設業主將該等物業權益按現狀在公開市場上出售，而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，以提高該等物業權益的價值而獲益。此外，吾等的估值亦無假設任何形式的強迫銷售。

吾等已獲提供有關中國物業的業權文件摘要副本。然而，吾等並無向中國有關政府機關對物業權益的業權進行查冊，亦無查證文件正本以核實所有權、產權負擔或是否存在並無在提交予吾等的文件副本上顯示的任何後續修訂。於就中國的物業權益進行估值時，吾等依賴 貴集團的中國法律顧問北京市盈科(廣州)律師事務所提供的法律意見(「中國法律意見」)。

吾等在相當程度上依賴 貴集團提供的資料，並接納 貴集團給予吾等有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、土地及建築面積及物業辨識及其他相關事宜等的意見。吾等並無理由懷疑由 貴公司向吾等提供對估值屬重要的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，提供予吾等的資料中並無隱瞞或遺漏任何重要事實，而吾等並無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。所有文件僅用作參考。吾等認為吾等已獲提供充分資料以達致知情意見。

估值報告所載的所有尺寸、量度及面積乃根據由 貴集團提供予吾等的文件中所載的資料計算，並僅為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等於審查過程中曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。吾等於審查過程中並未發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，亦無查察物業內遭覆蓋、遮蔽或不可通達的木構件或結構的其他部分，因此，儘管吾等於審查過程並未注意到任何嚴重損壞，吾等未能匯報該等物業的任何有關部分是否確無損壞。吾等並無測試任何設施。

吾等並無就將建於其上之任何物業發展項目展開調查以釐定地面狀況或設施之適用性。吾等之估值乃基於該等方面令人滿意且於建設期間將不會產生任何特別開支或延誤。另外，茲假設該土地之使用及裝修將位於業主所持有或准許將由業主佔用土地之邊界範圍內。此外，除估值證書內說明者外，吾等假設概無出現佔用或侵佔之情況。

吾等的估值並無考慮該等物業權益的任何押記、按揭或債項，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除非另有註明，否則吾等假設該等物業權益並無附帶任何足以影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

就對物業權益進行估值時，吾等已完全遵守由香港測量師學會發佈的香港測量師學會估值準則(二零一七年版本)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及實務說明第12號所載的規定。

除非另有註明，所有貨幣金額以人民幣列值。評估物業權益所使用匯率為於估值日期之匯率，即人民幣1元兌1.14港元。於該日及本函件日期，該等貨幣兌換為港元之匯率並無出現重大不利變動。

隨函附奉吾等之估值概要及估值報告。

此 致

香港中環
干諾道中148號
粵海投資大廈11樓A及B2室

環球實業科技控股有限公司
列位董事 台照

代表
中證評估有限公司

房地產部
董事
陳嘉華

MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA
MHIREA
皇家特許測量師學會註冊估值師
謹啟

二零一九年三月二十二日

附註：陳嘉華先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量組)、皇家特許測量師學會註冊估值師及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員，於香港、澳門、中國及亞洲區物業估值方面積累逾15年經驗。

估值概要

物業	於二零一八年 十二月三十一日 現況下的市值		貴集團 應佔權益	於二零一八年 十二月三十一日 貴集團應佔 現況下的市值	
第 I 類 – 朱鳳廉女士所持有並將由 貴集團持有位於中國作投資的物業權益					
1. 中國廣東省廣州市越秀區農林下路4 及6號東山錦軒現代城購物商場1樓 103及106-109室(概約建築面積為 935.26平方米)	人民幣128,100,000元		100%	人民幣128,100,000元	
第 II 類 – 廣州市錦城房地產發展有限公司所持有並將由 貴集團持有位於中國作投資的物業權益					
2. 中國廣東省廣州市越秀區農林下路4 及6號東山錦軒現代城購物商場1樓 101、102、104及105室(概約建築 面積為1,419.29平方米)	人民幣132,100,000元		100%	人民幣132,100,000元	
3. 中國廣東省廣州市越秀區農林下路4 及6號東山錦軒現代城購物商場2至 4樓	人民幣280,200,000元		100%	人民幣280,200,000元	
4. 中國廣東省廣州市越秀區農林下路4 及6號東山錦軒現代城地下室2及3 層的95個車位	人民幣39,900,000元		100%	人民幣39,900,000元	
小計	人民幣452,200,000元			人民幣452,200,000元	
總計	人民幣580,300,000元			人民幣580,300,000元	

估值報告

第I類－朱鳳廉女士所持有並將由 貴集團持有位於中國作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年十二月三十一日現況下的市值
1. 中國廣東省廣州市越秀區農林下路4及6號東山錦軒現代城購物商場1層103及106-109室(概約建築面積為935.26平方米)	東山錦軒現代城(「該發展項目」)為一幢於二零零三年前後落成的28層商業/住宅建築,其地下室1層及1至6層指定作商業用途,地下室2及3層指定作停車場用途。 該物業由該發展項目1樓之一部分組成,總建築面積約為935.26平方米。 該物業已獲授自二零零零年十一月二十七日起為期40年之土地使用權,用作商業用途。	該物業訂有多份租約,總月租為人民幣623,812元(不包括其他經營支出)。 該物業由承租人佔用作商業用途。	人民幣128,100,000元 貴集團應佔權益 100% 於二零一八年十二月三十一日 貴集團應佔 現況下的市值 人民幣128,100,000元

附註：

1. 根據5份房地產權證(文件編號為粵房地權證穗字第0150060448、0150060456、0150060446、0150060455及0150060451號),總建築面積約為935.26平方米的該物業所有權歸屬於朱鳳廉女士。

按照上述房地產權證的規定,該物業已獲授自二零零零年十一月二十七日起為期40年之土地使用權,用作商業用途。

房地產權證的詳情如下：

單位	概約建築面積 (平方米)	房地產權證 (文件編號)
103	126.34	粵房地權證穗字第0150060448號
106	339.11	粵房地權證穗字第0150060456號
107	307.9	粵房地權證穗字第0150060446號
108	79.38	粵房地權證穗字第0150060455號
109	82.53	粵房地權證穗字第0150060451號
總計	935.26	

2. 根據7份租賃協議，該物業訂有多份租約，最遲到期日為二零二三年十二月二十五日，總月租為人民幣623,812元(不包括其他經營支出)。

據貴公司告知，該物業的承租人為與貴集團的任何董事或彼等各自之任何聯繫人並無關連且獨立於任何董事或彼等各自之任何聯繫人的獨立第三方。

3. 據貴公司告知，朱鳳廉女士為貴公司執行董事及主要股東，透過永城實業發展有限公司及博舜國際有限公司持有合共520,380,000股股份(約佔貴公司已發行股本之24.54%)，並為該物業的法定及實益擁有人。

4. 該物業經李東昇先生(MRICS)於二零一八年十月二十九日視察。該物業的外部狀況及內部狀況良好。

5. 該物業位於農林下路一帶，當地樓宇為中高層商業、住宅及酒店發展項目。該物業所處的地區是發達商業區，廣州地鐵東山出口站與該發展項目地下室1層相連。計程車、地鐵及公交車可到達該物業。

6. 於估值日期當地類似零售用物業首層的平均月租單價範圍為每平方米人民幣200元至每平方米人民幣1,000元不等。

7. 吾等獲提供貴集團的中國法律顧問北京市盈科(廣州)律師事務所就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

(a) 朱鳳廉女士為該物業的擁有人，有權轉讓、佔用、租賃及按揭該物業，惟須受附註7(b)及7(c)限制；

(b) 該物業被抵押予中國銀行股份有限公司廣州珠江支行，且抵押具法律約束力；

(c) 該物業訂有多份租賃協議，且租賃協議具法律約束力；及

(d) 除附註7(b)及7(c)所述產權負擔外，該物業並無作出任何可能對該物業的所有權造成不利影響的任何按揭、押記及法定產權負擔。

8. 根據中國法律意見，已獲得以下法律文件：

房地產權證

有

估值報告

第II類－廣州市錦城房地產發展有限公司所持有並將由 貴集團持有位於中國作投資的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年十二月三十一日現況下的市值
2. 中國廣東省廣州市越秀區農林下路4及6號東山錦軒現代城購物商場1層101、102、104及105室(概約建築面積為1,419.29平方米)	該發展項目為一幢於二零零三年前後落成的28層商業/住宅建築，其地下室1層及1至6層指定作商業用途，地下室2及3層指定作停車場用途。 該物業由該發展項目1樓之一部分組成，總建築面積約為1,419.29平方米。 該物業已獲授自二零零零年十一月二十七日起為期40年之土地使用權，用作商業用途。	該物業訂有多份租約，總月租為人民幣479,122元(不包括其他經營支出)。 該物業由承租人估用作商業用途。	人民幣132,100,000元 貴集團應佔權益 100% 於二零一八年十二月三十一日 貴集團應佔 現況下的市值 人民幣132,100,000元

附註：

1. 根據4份房地產權證(文件編號為粵房地權證穗字第0140080167至0140080170號)，總建築面積約為1,419.29平方米的該物業所有權歸屬於廣州市錦城房地產發展有限公司(「錦城公司」)。

按照上述房地產權證的規定，該物業已獲授自二零零零年十一月二十七日起為期40年之土地使用權，用作商業用途。

房地產權證的詳情如下：

單位	概約建築面積 (平方米)	房地產權證 (文件編號)
101	643.76	粵房地權證穗字第0140080167號
102	247.14	粵房地權證穗字第0140080168號
104	286.47	粵房地權證穗字第0140080169號
105	241.92	粵房地權證穗字第0140080170號
總計	1,419.29	

2. 根據8份租賃協議，該物業訂有多份租約，最遲到期日為二零二四年十月十六日，總月租為人民幣479,122元(不包括其他經營支出)。

據 貴公司告知，該物業的承租人為與 貴集團的任何董事或彼等各自之任何聯繫人並無關連且獨立於任何董事或彼等各自之任何聯繫人的獨立第三方。

3. 據 貴公司告知，錦城公司為一間在中國成立的有限公司，為該物業的法定及實益擁有人。
4. 該物業經李東昇先生(MRICS)於二零一八年十月二十九日視察。該物業的外部狀況及內部狀況良好。
5. 該物業位於農林下路一帶，當地樓宇為中高層商業、住宅及酒店發展項目。該物業所處的地區是發達商業區，廣州地鐵東山出口站與該發展項目地下室1層相連。計程車、地鐵及公交車可到達該物業。
6. 於估值日期當地類似零售用物業首層的平均月租單價範圍為每平方米人民幣200元至每平方米人民幣1,000元不等。
7. 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問北京市盈科(廣州)律師事務所就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- (a) 錦城公司為該物業的擁有人，有權轉讓、佔用、租賃及按揭該物業，惟須受附註7(b)及7(c)限制；
- (b) 該物業被抵押予中國銀行股份有限公司廣州珠江支行，且抵押具法律約束力；
- (c) 該物業訂有多份租賃協議，且租賃協議具法律約束力；及
- (d) 除附註7(b)及7(c)所述產權負擔外，該物業並無作出任何可能對該物業的所有權造成不利影響的任何按揭、押記及法定產權負擔。
8. 根據中國法律意見，已獲得以下法律文件：

房地產權證

有

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 十二月三十一日 現況下的市值
3. 中國廣東省廣州市越秀區農林下路4及6號東山錦軒現代城購物商場2至4層	<p>該發展項目為一幢於二零零六年前後落成的28層商業/住宅建築，其地下室1層及1至6層指定作商業用途，地下室2及3層指定作停車場用途。</p> <p>該物業由該發展項目2至4樓整層組成，總建築面積約為9,466.49平方米。</p> <p>該物業已獲授自二零零零年十一月二十七日起為期40年之土地使用權，用作商業用途。</p>	<p>該物業訂有多份租約，總月租為人民幣802,866元（不包括其他經營支出）。</p> <p>該物業由承租人佔用作商業用途。</p>	<p>人民幣280,200,000元</p> <p>貴集團應佔權益</p> <p>100%</p> <p>於二零一八年 十二月三十一日 貴集團應佔 現況下的市值</p> <p>人民幣280,200,000元</p>

附註：

1. 根據4份房地產權證（文件編號為粵房地權證穗字第0140056076、0140056075、0140080171及0140080172號），總建築面積約為9,466.49平方米的該物業所有權歸屬於錦城公司。

按照上述房地產權證的規定，該物業已獲授自二零零零年十一月二十七日起為期40年之土地使用權，用作商業用途。

房地產權證的詳情如下：

單位	概約建築面積 (平方米)	房地產權證 (文件編號)
201	1,722.43	粵房地權證穗字第0140056076號
202	1,632.68	粵房地權證穗字第0140056075號
第3層	3,515.11	粵房地權證穗字第0140080171號
第4層	2,596.27	粵房地權證穗字第0140080172號
總計	9,466.49	

2. 根據多份租賃協議，該物業訂有多份租約，最遲到期日為二零二三年九月三十日，總月租為人民幣802,866元（不包括其他經營支出）。

據 貴公司告知，該物業的承租人為與本集團的任何董事或彼等各自之任何聯繫人並無關連且獨立於任何董事或彼等各自之任何聯繫人的獨立第三方。

3. 據 貴公司告知，錦城公司為一間在中國成立的有限公司，為該物業的法定及實益擁有人。
4. 該物業經李東昇先生(MRICS)於二零一八年十月二十九日視察。該物業的外部狀況及內部狀況良好。
5. 該物業位於農林下路一帶，當地樓宇為中高層商業、住宅及酒店發展項目。該物業所處的地區是發達商業區，廣州地鐵東山出口站與該發展項目地下室1層相連。計程車、地鐵及公交車可到達該物業。
6. 於估值日期當地類似零售用物業首層的平均月租單價範圍為每平方米人民幣200元至每平方米人民幣1,000元不等。
7. 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問北京市盈科(廣州)律師事務所就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - (a) 錦城公司為該物業的擁有人，有權轉讓、佔用、租賃及按揭該物業，惟須受附註7(b)及7(c)限制；
 - (b) 該物業被抵押予中國銀行股份有限公司廣州珠江支行，且抵押具法律約束力；
 - (c) 該物業訂有多份租賃協議，且租賃協議具法律約束力；及
 - (d) 除附註7(b)及7(c)所述產權負擔外，該物業並無作出任何可能對該物業的所有權造成不利影響的任何按揭、押記及法定產權負擔。
8. 根據中國法律意見，已獲得以下法律文件：

房地產權證	有
-------	---

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年十二月三十一日現況下的市值
4. 中國廣東省廣州市越秀區農林下路4及6號東山錦軒現代城地下室2及3層的95個車位	<p>該發展項目為一幢於二零零三年前後落成的28層商業/住宅建築，其地下室1層及1至6層指定作商業用途，地下室2及3層指定作停車場用途。</p> <p>該物業由該發展項目地下室2及3層的95個車位組成。</p> <p>該物業已獲授自二零零零年十一月二十七日起為期40年之土地使用權，用作商業用途。</p>	該物業被佔用作停車用途。	<p>人民幣39,900,000元</p> <p>貴集團應佔權益</p> <p>100%</p> <p>於二零一八年十二月三十一日貴集團應佔現況下的市值</p> <p>人民幣39,900,000元</p>
1. 根據95份房地產權證(文件編號為粵房地權證穗字第0140080681、0140080676、0140080671、0140080666、0140080659、0140080653、0140080649、0140080645、0140080642、0140080088、0140080622、0140080625、0140080627、0140080629、0140080632、0140080634、0140080636、0140080638、0140080641、0140080644、0140080647、0140080652、0140080658、0140080664、0140080670、0140080675、0140080680、0140080683、0140080686、0140080691、0140080695、0140080699、0140080703、0140080705、0140080707、0140080710、0140080688、0140080690、0140080694、0140080698、0140080702、0140080704、0140080620、0140080621、0140080623、0140080624、0140080626、0140080628、0140080630、0140080631、0140080633、0140080635、0140080637、0140080639、0140080640、0140080643、0140080646、0140080650、0140080654、0140080660、0140080663、0140080668、0140080673、0140080677、0140080682、0140080685、0140080689、0140080693、0140080697、0140080700、0140080679、0140080678、0140080672、0140080667、0140080662、0140080657、0140080656、0140080674、0140080669、0140080665、0140080661、0140080655、0140080651、0140080648、0140080718、0140080712、0140080711、0140080709、0140080708、0140080706、0140080701、0140080696、0140080692、0140080687及0140080684號)，該物業所有權歸屬於錦城公司。 <p>按照上述房地產權證的規定，該物業已獲授自二零零零年十一月二十七日起為期40年之土地使用權，用作商業用途。</p>			
2. 據 貴公司告知，錦城公司為一間在中國成立的有限公司，為該物業的法定及實益擁有人。			
3. 該物業經李東昇先生(MRICS)於二零一八年十月二十九日視察。該物業的外部狀況及內部狀況良好。			
4. 該物業位於農林下路一帶，當地樓宇為中高層商業、住宅及酒店發展項目。該物業所處的地區是發達商業區，廣州地鐵東山出口站與該發展項目地下室1層相連。計程車、地鐵及公交車可到達該物業。			

5. 於估值日期當地類似地下車位的平均售價單價範圍為每個車位人民幣350,000元至每個車位人民幣500,000元不等。
6. 據 貴公司告知，該物業由該發展項目的客戶按小時計及按日計租賃及佔用。
7. 吾等獲提供 貴集團的中國法律顧問北京市盈科(廣州)律師事務所就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - (a) 錦城公司為該物業的擁有人，有權轉讓、佔用、租賃及按揭該物業，惟須受附註7(b)及7(c)限制；
 - (b) 該物業被抵押予中國銀行股份有限公司廣州珠江支行，且抵押具法律約束力；
 - (c) 該物業訂有多份租賃協議，且租賃協議具法律約束力；及
 - (d) 除附註7(b)及7(c)所述產權負擔外，該物業並無作出任何可能對該物業的所有權造成不利影響的任何按揭、押記及法定產權負擔。
8. 根據中國法律意見，已獲得以下法律文件：

房地產權證

有

1. 責任聲明

董事願就本通函之內容共同及個別承擔全部責任。本通函根據上市規則載有旨在提供有關本集團之資料之詳情。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各主要方面均屬準確及完整，且無誤導或欺騙成份，亦無遺漏任何其他事宜，致使本通函或當中所載任何聲明產生誤導。

2. 股本

a) 於最後實際可行日期之本公司股本

法定：	港元
<u>5,000,000,000</u> 股每股面值0.01港元之股份	<u>50,000,000.00</u>
已發行及繳足：	
<u>2,120,448,858</u> 股每股面值0.01港元之股份	<u>21,204,488.58</u>

b) 於僅實施增加法定股本後之本公司股本

法定：	港元
<u>20,000,000,000</u> 股每股面值0.01港元之股份	<u>200,000,000.00</u>
已發行及繳足：	
<u>2,120,448,858</u> 股每股面值0.01港元之股份	<u>21,204,488.58</u>

- c) 於實施增加法定股本及緊隨完成供股及(如適用)配售事項連同發行合共最多**4,240,897,716**股新股份後之本公司股本：

法定：		港元
<u>20,000,000,000</u>	股每股面值0.01港元之股份	<u>200,000,000.00</u>
已發行及繳足：		
2,120,448,858	股每股面值0.01港元之目前已發行股份	21,204,488.58
<u>4,240,897,716</u>	股根據供股(及配售事項，視情況而定)將予發行的供股股份(及配售股份，視情況而定)	<u>42,408,977.16</u>
<u>6,361,346,574</u>		<u>63,613,465.74</u>

- d) 於實施增加法定股本及緊隨完成供股及(如適用)配售事項連同成功發行最少**3,086,956,522**股新股份從而達成最低所得款項條件後之本公司股本：

法定：		港元
<u>20,000,000,000</u>	股每股面值0.01港元之股份	<u>200,000,000.00</u>
已發行及繳足：		
2,120,448,858	股每股面值0.01港元之目前已發行股份	21,204,488.58
<u>3,086,956,522</u>	股根據供股(及配售事項，視情況而定)將予發行的供股股份(及配售股份，視情況而定)	<u>30,869,565.22</u>
<u>5,207,405,380</u>		<u>52,074,053.80</u>

所有股份彼此之間將在所有方面享有同等權益，包括表決權、股息及資本回報等方面。

於配發、發行及繳足後，供股股份及配售股份將在所有方面與當時已發行股份享有同等權益。相關供股股份及配售股份之持有人將有權收取於繳足股款供股股份及配售股份配發及發行日期或之後之記錄日期宣派、作出或派付之所有日後股息及分派。

已發行股份於聯交所上市。概無本公司證券於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無正在或擬尋求批准本公司證券於任何其他證券交易所上市或買賣。

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司之股本概無附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權。

於最後實際可行日期，概無訂立任何可據此放棄或同意放棄或將會放棄或同意放棄股息的安排。

於最後實際可行日期，除購股權外，本公司並無未行使可換股證券、購股權或已發行認股權證而授予任何權利認購、兌換或交換為股份。

3. 本公司董事及高層管理人員

(a) 本公司董事及高層管理人員詳情

姓名	業務地址
執行董事	
陳勁揚先生	香港上環 干諾道中148號 粵海投資大廈 11樓A室及B2室
周卓華先生	香港上環 干諾道中148號 粵海投資大廈 11樓A室及B2室
朱鳳廉女士	香港上環 干諾道中148號 粵海投資大廈 11樓A室及B2室
張海梅女士	香港上環 干諾道中148號 粵海投資大廈 11樓A室及B2室

姓名	業務地址
<i>非執行董事</i>	
禰振生先生	香港上環 干諾道中148號 粵海投資大廈 11樓A室及B2室
<i>獨立非執行董事</i>	
張惠彬博士，香港太平紳士	香港上環 干諾道中148號 粵海投資大廈 11樓A室及B2室
蔡大維先生	香港上環 干諾道中148號 粵海投資大廈 11樓A室及B2室
趙寶樹先生	香港上環 干諾道中148號 粵海投資大廈 11樓A室及B2室

(b) 董事履歷**執行董事****陳勁揚先生**

陳先生，47歲，分別於二零一二年十二月十八日、二零一三年九月十六日及二零一五年十月二十九日獲委任為本集團執行董事、董事會主席及授權代表。彼於中國銀行業務及投資管理方面擁有豐富經驗及廣泛知識。

周卓華先生

周先生，64歲，分別於二零一三年六月三日及二零一三年九月十六日獲委任為本集團行政總裁及執行董事。周先生於香港和中國之銀行及金融業擁有38年經驗，曾任職多家環球金融機構。周先生畢業於香港中文大學，獲工商管理學士學位。

朱鳳廉女士

朱女士，54歲，於二零一六年五月十九日獲委任為本集團執行董事。彼擁有本科學歷，於一九八五年畢業於中山大學中文系，於公司管理方面擁有豐富經驗。朱女士於二零一零年三月至二零一六年四月曾擔任廣東博信投資控股股份有限公司（「博信」，其股份於上海證券交易所上市，股份代號：600083）的董事長。彼現時擔任：(i) 廣東錦龍發展股份有限公司（「錦龍」，其股份於深圳證券交易所上市，股份代號：000712）的董事、主席及法人代表；(ii) 東莞市新世紀英才學校的董事長；(iii) 本公司全資附屬公司睿進股權投資基金管理（深圳）有限公司董事；(iv) 本公司擁有49%權益之附屬公司東莞市擎琿置業有限公司（「擎琿」）董事及總經理；(v) 本公司擁有49%權益之附屬公司東莞市新弘晟企業管理有限公司董事及經理；(vi) 擎琿之全資附屬公司清遠市錦弘實業有限公司法人代表及執行董事；(vii) 擎琿之全資附屬公司清遠市供水拓展有限責任公司執行董事；(viii) 持有擎琿2%權益之股東東莞市弘舜實業發展有限公司的董事；及(ix) 以下公司的董事，即：東莞市金舜房地產投資有限公司、東莞市錦城房地產投資有限公司、東莞市裕和實業有限公司、東莞證券股份有限公司、中山證券有限責任公司、好盈證券有限公司，好盈融資有限公司及好盈資產管理有限公司。

朱女士為本公司之主要股東。朱女士、Affluent Vast及永城被視為擁有520,380,000股本公司股份之權益（相當於本公司已發行股本總額之24.54%），其權益由以下各項組成：(a) 320,380,000股股份由永城直接持有；及(b) 200,000,000股股份由博舜持有。永城現由Affluent Vast全資及實益擁有。Affluent Vast由朱女士全資及實益擁有。因此，永城被視為Affluent Vast及朱女士之受控法團。博舜由永城全資及實益擁有，因此博舜被視為永城、Affluent Vast及朱女士之受控法團。

張海梅女士

張女士，51歲，於二零一五年十二月二十三日獲委任為本集團非執行董事，並於二零一八年四月二十三日調任為本集團執行董事。張女士於財務管理方面擁有豐富經驗。張女士獲頒會計文憑及取得中國初級會計資格。

張女士現為(i) 本公司之附屬公司東莞市新弘晟企業管理有限公司及睿進股權投資基金管理（深圳）有限公司之監事；(ii) 廣東錦龍發展股份有限公司（「錦龍」，其股份於深圳證券交易所上市，股份代號：000712）之副總經理

理、董事兼財務總監；及(iii)東莞證券股份有限公司(錦龍佔40%權益之聯營公司)之監察委員會委員。張女士於二零零三年加入錦龍並曾於錦龍擔任多個職位，而朱女士及其家人透過東莞市新世紀科教拓展有限公司(「新世紀」)於錦龍擁有股權。

非執行董事

禰振生先生

禰先生，49歲，於二零一八年四月二十三日獲委任為本集團非執行董事。禰先生於中國獲得經濟管理大專學歷，以及中國人事部授予之會計師專業資格。

禰先生現為錦龍董事、新世紀(朱女士及其家人於當中擁有股權之公司)之董事及總經理以及東莞市裕和實業有限公司(朱女士及其家人於當中擁有股權之公司)之監事。禰先生曾擔任(i)博信之董事、財務總監及董事會秘書；及(ii)錦龍之監事會主席(朱女士(本公司之主要股東及執行董事)及其家人透過新世紀於其中擁有股權)。

獨立非執行董事

張惠彬博士，香港太平紳士

張博士，82歲，為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會委員。彼於一九八四年榮獲美國杜威大學榮譽工商管理博士。彼分別於一九六二年及一九六零年獲得美國紐約大學工商管理碩士學位及會計金融理學士學位。張博士現任首都銀行(中國)有限公司董事兼執行委員會副主席。彼曾擔任(i)上海電氣集團股份有限公司(股份代號：2727)獨立非執行董事及審核委員會主席；(ii)大唐潼金控股有限公司(股份代號：8299)獨立非執行董事、主席及董事會聯席主席；(iii)中國泰豐床品控股有限公司(股份代號：873)獨立非執行董事；(iv)中國金融國際投資有限公司(股份代號：721)獨立非執行董事、提名委員會及審核委員會主席；及(v)羅馬集團有限公司(股份代號：8072)執行董事及董事會主席。張博士亦曾擔任珠海華潤銀行股份有限公司獨立非執行董事兼審核委員會主任。張博士現任(i)福晟國際控股集團有限公司(股份代號：627)的獨立非執行董事及審核委員會、薪酬委員會和提名委員會的委員；(ii)建生國際集團有限

公司(股份代號：224)及現代牙科集團有限公司(股份代號：3600)的獨立非執行董事及審核委員會主席；(iii)銀河娛樂集團有限公司(股份代號：027)的非執行董事；及(iv)佳源國際控股有限公司(股份代號：2768)的獨立非執行董事及薪酬委員會主席，所述公司均為聯交所主板上市公司。張博士亦為香港聯交所GEM上市銀合控股有限公司(前稱「施伯樂策略控股有限公司」)(股份代號：8260)獨立非執行董事兼提名委員會主席。彼亦為香港董事學會理事。彼曾擔任中國南京大學商學院兼職教授。彼為九龍醫院及香港眼科醫院管治委員會委員，以及香港醫管局九龍區諮詢委員會委員。彼曾擔任東華三院總理及顧問。張博士亦曾擔任駿豪集團行政總裁兼常務副主席。

張博士榮獲二零零二年度傑出董事獎之「上市公司非執行董事獎」。於二零一零年十二月，彼榮獲特許董事協會的傑出董事大獎、特許管理協會的傑出管理人大獎及亞太行政總裁協會傑出總裁大獎。

蔡大維先生

蔡先生，71歲，於二零一三年六月三日獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會委員。蔡先生為維昌會計師事務所有限公司之董事總經理。蔡先生於一九八六年在澳門東亞大學(現稱澳門大學)取得工商管理碩士學位。彼分別為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會、香港稅務學會、英格蘭及威爾斯特許會計師公會、香港華人會計師公會及澳洲會計師公會資深會員，以及加拿大不列顛哥倫比亞特許專業會計師公會會員。彼曾擔任(i)中國中車股份有限公司(「前稱為中國南車股份有限公司」)(股份代號：1766)之獨立非執行董事；(ii)中國安芯控股有限公司(股份代號：1149)獨立非執行董事、審核委員會、提名委員會及企業管治委員會主席；(iii)環能國際控股有限公司(股份代號：1102)之獨立非執行董事及審核委員會主席；及(iv)樂透互娛有限公司(前稱「新濠環彩有限公司」)(股份代號：8198)的獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會主席。蔡先生現時擔任(i)格林國際控股有限公司(股份代號：2700)之獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會主席；(ii)超凡網絡(控股)有限公司(股份代號：8121)獨立非執行董事；(iii)天利控股集團有限公司(股

份代號：117)之獨立非執行董事；(iv)偉能集團國際控股有限公司(股份代號：1608)之獨立非執行董事兼審核委員會主席；及(v)光大永年有限公司(股份代號：3699)的獨立非執行董事兼審核委員會主席，該等公司之股份均於香港聯交所上市。

趙寶樹先生

趙先生，72歲，於二零一三年九月十六日獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會、提名委員會及薪酬委員會委員，並於二零一六年一月十三日進一步獲委任為提名委員會主席。

趙先生曾擔任中國安芯控股有限公司(股份代號：1149)獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會、提名委員會及企業管治委員會委員。

趙先生畢業於英國航空交通管制學院。趙先生曾任職機師，於英國、香港及中國的航空業擁有多多年經驗。於退休前，趙先生曾任職於香港政府飛行服務隊(於一九九七年前稱為皇家香港輔助空軍)及中國民用航空局。趙先生現時擔任中國民用航空局顧問及航空交通管制專家。

(c) 本公司高層管理人員履歷

陳少飛先生

陳先生，44歲，為本集團附屬公司清遠市供水拓展有限責任公司法人代表、董事長及總經理。陳先生於一九九七年畢業於合肥工業大學，專攻水務工程。彼亦為高級排水工程師。陳先生於供水行業擁有逾二十一年經驗。

鄒小偉先生

鄒先生，60歲，為清新區太和供水有限公司法人代表及董事長及清遠市供水拓展有限責任公司董事(兩間公司均為本集團的附屬公司)。鄒先生曾任廣東錦龍發展股份有限公司(「錦龍」，其股份於深圳證券交易所上市，股份代號：000712)之董事及總經理助理。

李小閩先生

李先生，39歲，為本集團附屬公司清新區太和供水有限公司董事及總經理。李先生於二零零一年畢業於南昌大學，專攻水利電工程系。彼亦為高級工程師。李先生於供水行業擁有逾十八年經驗。

4. 權益披露

(a) 董事及高級行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司高級行政人員或彼等之聯繫人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、相關股份及債權證中，擁有屬於(i)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權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須列入該條所指登記冊內之權益或淡倉；或(iii)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之權益或淡倉如下：

董事名稱	普通股權益		於普通股之 權益總額	於相關股份之 權益總額	權益總額	佔本公司
	個人權益	公司權益				已發行股份 百分比
執行董事：						
陳勁揚先生(附註1)	-	-	-	20,000,000 (附註1)	20,000,000	0.94%
周卓華先生(附註1)	-	-	-	20,000,000 (附註1)	20,000,000	0.94%
朱鳳廉女士	-	520,380,000	520,380,000	-	520,380,000	24.54%

附註：

1. 陳勁揚先生及周卓華先生於本公司相關股份之權益乃彼等根據購股權計劃獲授之購股權權益。
2. 朱女士被視為於其受控法團 Affluent Vast、永城及博舜應佔之520,380,000股股份中擁有權益。有關朱女士、Affluent Vast、永城及博舜視作擁有之權益之更多詳情，請參閱「(b) 主要股東及其他人士於股份、相關股份及債權證之須予公佈權益及淡倉」一節附註1。

除上文所披露者外，就董事所知悉，於最後實際可行日期，概無董事或本公司高級行政人員或彼等之聯繫人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、相關股份及債權證中，擁有屬於(i)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彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須列入該條所指登記冊內之任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東及其他人士於股份、相關股份及債權證之須予公佈權益及淡倉

就董事所知，於最後實際可行日期，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文作出披露之權益或淡倉：

名稱／姓名	權益類型	股份數目	佔權益概約百分比
永城(附註1)	實益擁有人及於受控法團之權益	520,380,000	24.54%
朱女士(附註1)	於受控法團之權益	520,380,000	24.54%
Affluent Vast(附註1)	於受控法團之權益	520,380,000	24.54%
博舜(附註1)	實益擁有人	200,000,000	9.43%
張頌明先生	實益擁有人	317,540,000	14.98%
鄧永洪(附註2)	於受控法團之權益	160,440,000	7.57%
Passion Ease Limited (附註2)	實益擁有人	160,440,000	7.57%

附註：

1. 朱女士、Affluent Vast及永城被視為擁有520,380,000股本公司股份之權益（相當於本公司已發行股本總額之24.54%），其權益由以下各項組成：(a) 320,380,000股股份由永城直接持有；及(b) 200,000,000股股份由博舜持有。永城現由Affluent Vast全資及實益擁有。Affluent Vast由朱女士全資及實益擁有。因此，永城被視為Affluent Vast及朱女士之受控法團。博舜由永城全資及實益擁有，因此博舜被視為永城、Affluent Vast及朱女士之受控法團。
2. 該等160,440,000股股份由Passion Ease Limited持有，而Passion Ease Limited則由鄧永洪全資擁有。鄧永洪被視為於其受控法團Passion Ease Limited所持全部股權中擁有權益。

除上文所披露者外，據董事所知，於最後實際可行日期，概無其他人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須予披露之權益或淡倉。

5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事已與本集團之任何成員公司訂立任何現有或建議服務合約（不包括已屆滿或可由本公司或其任何附屬公司於一年內免付補償（法定補償除外）而終止之合約）。

6. 於合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於對本集團業務屬重大之任何存續合約或安排中擁有重大權益。

7. 於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於自二零一七年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期）以來本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事擁有與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務或權益，亦無與本集團存在任何其他利益衝突。

9. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本集團各成員公司概無涉及任何重大訴訟、索償或仲裁，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無面臨任何待決或構成威脅之重大訴訟、索償或仲裁。

10. 重大合約

本集團成員公司於本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期，訂立以下重大或可能屬重大之重大合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (i) 收購協議；
- (ii) 配售協議；

- (iii) 深圳市環業環球科技有限公司(本公司全資附屬公司)(作為借方)與招商銀行股份有限公司深圳分行(作為貸方)訂立日期為二零一七年九月十四日有關人民幣250,000,000元貸款之授信協議，其須於提取日期起計12個月屆滿時償還；及
- (iv) 環球科技金融控股有限公司(本公司全資附屬公司)(作為買方)與及永城實業發展有限公司(作為賣方)就按代價9百萬港元收購好盈資產管理有限公司全部已發行股本訂立之買賣協議，經日期為二零一七年三月十七日將最終截止日期由二零一七年三月十九日延長至二零一七年六月十九日之延長協議補充及修訂。

11. 專家資格及同意書

下列為提供在本通函內所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司	執業會計師
中證評估有限公司	獨立估值師
天財資本國際有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

上述各專家已就本通函之刊行發出同意書，同意按本通函所載形式及內容轉載其函件、報告、估值證書、建議、意見及／或引述其名稱，且確認迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述各專家概無於本集團任何成員公司股本中擁有任何實益權益，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司附帶投票權的任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的權利(不論在法律上可強制執行與否)，或概無於本集團任何成員公司自本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期(即二零一七年十二月三十一日)以來所購入、出售或租用或擬購入、出售或租用之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

12. 供股所涉及人士及公司資料

註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive, P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
總部及香港主要營業地點	香港上環 干諾道中148號 粵海投資大廈 11樓A室及B2室
本公司財務顧問	普頓資本有限公司 香港中環 干諾道中30至32號莊士大廈 10樓1001室
獨立董事委員會及獨立股東之 獨立財務顧問	天財資本國際有限公司 香港九龍 廣東道9號海港城 港威大廈6座19樓1903至4室
本公司就香港法律有關供股之法律 顧問	陳振球律師事務所 香港 干諾道中133號 誠信大廈24樓2406室
本公司就開曼群島法律有關供股之 法律顧問	康德明律師事務所 香港中環 康樂廣場8號 交易廣場1座29樓
核數師及申報會計師	大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司 執業會計師 香港 銅鑼灣 威菲路道18號 萬國寶通中心26樓
主要往來銀行	大新銀行

主要股份登記及過戶辦事處	SMP Partners (Cayman) Limited Royal Bank House – 3rd Floor 24 Shedden Road P.O. Box 1586 Grand Cayman, KY1-1110 Cayman Islands
香港股份過戶登記分處	香港證券登記有限公司 香港灣仔皇后大道東183號 合和中心17樓1712-16號舖
授權代表	陳勁揚及鄧智偉 香港上環 干諾道中148號 粵海投資大廈 11樓A室及B2室
公司秘書	鄧智偉， <i>FCPA, FCCA, CICPA, FCIS, FCS (PE)</i>

13. 開支

與供股相關之開支，包括專業費用、印刷、註冊、翻譯、法律及會計費用，估計約4,770,000港元，概由本公司支付。

14. 其他事項

- (i) 鄧智偉先生為本公司的公司秘書。鄧先生亦為本公司的財務總監及法定代表。彼為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會、香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會的資深會員，並為中國註冊會計師協會會員。
- (ii) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (iii) 本公司之香港主要營業地點位於香港上環干諾道中148號粵海投資大廈11樓A室及B2室。
- (iv) 本公司之主要股份過戶登記處為SMP Partners (Cayman) Limited，其註冊辦事處地址為Royal Bank House – 3rd Floor, 24 Shedden Road, P.O. Box 1586, Grand Cayman, KY1-1110, Cayman Islands，及本公司香港股份過戶登記分處為香港證券登記有限公司，其註冊辦事處地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16號舖。
- (v) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

15. 備查文件

下列文件之副本將自本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)止之正常營業時間內，於本公司之香港主要營業地點(地址為香港上環干諾道中148號粵海投資大廈11樓A室及B2室)可供查閱：

- (i) 本公司組織章程大綱及細則；
- (ii) 本公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度之年報；
- (iii) 本公司截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告；
- (iv) 董事會函件，其全文載於本通函第10至45頁；
- (v) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第46至47頁；
- (vi) 獨立財務顧問意見函件，其全文載於本通函第48至74頁；
- (vii) 大信梁學濂就編製本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表發出之核證報告，其全文載於本通函附錄一B；
- (viii) 大信梁學濂就目標公司歷史財務資料發出之會計師報告，其全文載於本通函附錄二A；
- (ix) 大信梁學濂就該等物業編製之未經審核財務資料，其全文載於本通函附錄二B；
- (x) 大信梁學濂就經擴大集團之未經審核備考財務資料編製的核證報告，其全文載於本通函附錄三；
- (xi) 獨立估值師就估值刊發日期為二零一九年三月二十二日的估值報告，其全文載於本通函附錄四；
- (xii) 本附錄「10. 重大合約」一段所提述的重大合約，包括收購協議及配售協議；
- (xiii) 本附錄「11. 專家資格及同意書」一段所述的書面同意書；及
- (xiv) 本通函。



UNIVERSAL TECHNOLOGIES HOLDINGS LIMITED

環球實業科技控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1026)

股東特別大會通告

茲通告環球實業科技控股有限公司(「本公司」)謹定於二零一九年四月十日(星期三)上午十一時正假座香港上環干諾道中148號粵海投資大廈11樓A室及B2室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否作出修訂)以下決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

1. 「動議

- (i) 謹此批准、確認及追認本公司(作為買方)、彰億投資有限公司(作為賣方)及環驥集團有限公司(「目標公司」)就收購目標公司全部已發行股本及股東貸款(如有)訂立及簽署日期為二零一九年二月十五日的買賣協議(「收購協議」，其註有「A」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行的交易；及
- (ii) 授權本公司任何一名董事(「董事」)就其認為使收購協議及其項下擬進行的所有交易生效或就此而言屬必需、恰當、適宜或權宜的情況下採取所有有關行動及事宜、代表本公司簽署及簽立有關文件或協議，包括加蓋本公司印章(倘適用)，以及作出有關其他事項及採取所有有關行動，以及在其認為適宜時同意對相關事項作出有關變更、修訂或豁免。」

2. 「動議 在(i)有關收購事項、配售事項(定義見下文)、特別授權(定義見下文)及增加法定股本(定義見下文)的決議案獲通過；(ii)增加法定股本生效；(iii)將與供股(定義見下文)有關而根據香港公司(清盤及雜項條文)條例須向香港公司註冊處處長存檔或登記之章程文件存檔及登記；(iv)香港聯合交易所有限公司上市委員會批准或同意批准供股股份(定義見下文)以未繳

股東特別大會通告

股款及繳足股款的形式上市及買賣；及(v)本公司從供股(或倘供股股份根據供股未獲悉數承購，則與配售事項合併計算)籌集的所得款項總額不少於710,000,000港元：

- (a) 批准透過供股(「供股」)方式以認購價每股本公司股份(「股份」)0.23港元向於二零一九年四月二十四日(或本公司釐定股東符合供股資格之記錄日期(「記錄日期」)營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東(「股東」)(不包括於記錄日期於本公司股東名冊所示地址位於香港境外，且董事就任何適用證券或任何地區或司法權區之其他法律或規例作出查詢後認為不向其提呈供股屬必須或合宜之該等股東(「不合資格股東」))，按於記錄日期每持有一(1)股現有股份獲發兩(2)股供股股份之基準發行最多4,240,897,716股本公司股份(「供股股份」)；
- (b) 授權董事可(i)在不按持股比例向合資格參與供股的合資格股東(「合資格股東」)發售、配發或發行供股股份之情況下，且特別授權董事，在考慮本公司之組織章程細則或任何適用司法權區之法律及／或任何認可監管機構或證券交易所之任何規則或規例項下限制或責任後，認為就零碎配額(如適用)及／或對不合資格股東作出排除安排或其他安排屬必需、合適或合宜；及對(ii)原應可供合資格股東或不合資格股東(視乎情況而定)申請之供股股份，根據額外供股股份申請表格可供認購之情況下，根據供股發行及配發供股股份；及
- (c) 授權任何一名董事在彼全權酌情認為就使供股及其項下擬進行交易生效及與其有關者屬必要、合適、適當或合宜之情況下，作出一切行動及事項，包括簽署及簽立一切有關文件及採取有關步驟。」

股東特別大會通告

3. 「動議」：

- (a) 一般及無條件批准、確認及追認本公司(作為發行人)及時富融資有限公司、越秀證券有限公司及富力鑫證券有限公司(統稱「配售代理」)就配售代理按盡力基準按配售價每股0.23港元配售(「配售」)合資格股東於供股中未有根據保證配額或額外申請而承購之未認購供股股份數目相等之該數目之股份(「配售股份」)訂立日期為二零一九年二月十五日的配售協議(「配售協議」)(註有「B」字樣之協議副本由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之所有交易及其所有其他事宜以及所附帶及與之有關之事宜；
- (b) 待上市委員會有條件授出並批准配售股份上市及買賣及配售協議其他條件，謹此授予董事特別授權(「特別授權」)以行使本公司權力，根據配售協議的條款及條件配發及發行配售股份，該等配售股份相互之間及與配發及發行配售股份日期的所有其他已發行繳足股份在各方面享有同等待位，且特別授權乃附加於由本公司股東授予或可能不時授予董事的任何其他一般或特別授權上，而不會損害或撤回任何其他一般或特別授權；及
- (c) 一般及無條件授權董事採取彼等認為就使認購協議項下擬進行之交易以及配發及發行配售股份生效而言屬必要、適宜或權宜的所有行動或事宜，簽立及送交所有該等文件、文據及協議，以及同意對該等文件作出董事認為符合本公司利益的改動、修訂或相關事項之豁免。」

4. 「動議

- (i) 透過增設15,000,000,000股額外股份，將本公司法定股本由50,000,000港元(分為5,000,000,000股股份)增加至200,000,000港元(分為20,000,000,000股股份)，且有關新股份於發行及繳足後，將與現有已發行股份在所有方面享有同等待位，並享有本公司組織章程大綱及細則所載的權利及特權及受其所載條文規限(「增加法定股本」)；及

股東特別大會通告

- (ii) 謹此授權任何一名董事就其認為使落實增加法定股本或就此而言屬必需、適宜或權宜的情況下，作出一切有關行動及事宜，以及簽立及交付一切有關文件(包括加蓋本公司印鑑(如適用))。」

承董事會命
環球實業科技控股有限公司
主席
陳勁揚

香港，二零一九年三月二十二日

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive, P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港上環
干諾道中148號
粵海投資大廈
11樓A室及B2室

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之任何股東，均可委任其他人士作為其代表出席股東特別大會，並於會上代其投票；持有兩股或以上本公司股份之股東，可委任一名或多名代表出席股東特別大會，並代其投票。
2. 於股東特別大會上使用之代表委任表格已隨附於本通告同日之本公司通函上。代表委任表格須由閣下或閣下之正式書面授權人士簽署，或倘股東為公司，則必須蓋上公司印章或由行政人員、代理人或正式授權人士親筆簽署。
3. 經填妥及簽署之本代表委任表格及經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或其經公證人核證副本，須盡早惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)之舉行時間前不少於48小時送達本公司之香港股份過戶登記分處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
4. 如屬任何股份之聯名持有人，則任何一位有關人士均可就所持股份親身或由委任代表在股東特別大會上投票，猶如其為該等股份之唯一有權投票者，而如超過一位聯名持有人親身或由委任代表出席股東特別大會，則只有於本公司股東登記冊上就有關聯名持有之股份排名於首之聯名持有人方有權進行投票。
5. 本公司將於二零一九年四月三日(星期三)至二零一九年四月十日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會進行本公司股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會，所有過戶文件連同有關之股票，須於二零一九年四月二日(星期二)下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記分處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
6. 股東填妥及交回代表委任表格後，仍可按意願親身出席大會或其任何續會(視情況而定)及於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷論。

於本通告日期，本公司董事會成員包括四名執行董事為陳勁揚先生(主席)、周卓華先生(行政總裁)、朱鳳廉女士及張海梅女士；一名非執行董事為禰振生先生；及三名獨立非執行董事為張惠彬博士、香港太平紳士、蔡大維先生及趙寶樹先生。