
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或閣下應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有中國華星集團有限公司股份，應立即將本通函送交買方或承讓人或經手買賣之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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

本通函乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則提供有關中國華星集團有限公司的資料，中國華星集團有限公司之董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。中國華星集團有限公司之董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬真確完整，並無誤導或欺詐成份；且並無遺漏任何其他事項，致使當中任何陳述或本文件有所誤導。

SINOSTAR
中國華星
China Sinostar Group Company Limited
中國華星集團有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：485)

主要及關連交易－
出售於豐威控股有限公司
的全部股權
及
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

洛爾達有限公司

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事局函件載於本通函第4至13頁。獨立董事委員會函件(當中載有致獨立股東之推薦意見)載於本通函第14至15頁。獨立財務顧問就出售事項條款致獨立董事委員會及獨立股東之函件載於本通函第16至31頁。本公司謹訂於二零二零年一月七日(星期二)上午十時三十分假座香港九龍彌敦道20號香港喜來登酒店三樓唐廳二號舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第43至44頁。

無論閣下是否擬出席該大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並無論如何須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前盡快交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願出席股東特別大會，並於會上投票。

香港，二零一九年十二月十七日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件	4
獨立董事委員會函件	14
獨立財務顧問函件	16
附錄一 – 本集團財務及其他資料	32
附錄二 – 一般資料	36
股東特別大會通告	43

釋 義

在本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列所載涵義：

「該協議」	指	本公司與買方就出售事項所訂立日期為二零一九年十月三十一日的買賣協議
「該等公告」	指	本公司日期為二零一九年十月三十一日及二零一九年十一月四日之公告，內容有關(其中包括)該協議及其項下擬進行之交易
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予涵義
「代價餘額」	指	買方根據該協議向託管人支付餘下的代價餘額6百萬港元
「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業的日子(星期六或上午十時正於香港懸掛八號或以上颱風警告信號或黑色暴雨警告信號的日子除外)
「本公司」	指	中國華星集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「完成」	指	完成出售事項
「代價」	指	買方根據該協議應付之代價，為7.5百萬港元
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予涵義
「託管人」	指	Loeb & Loeb LLP, 本公司法律顧問及獨立第三方
「按金」	指	買方根據該協議支付予本公司的按金1.5百萬港元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	建議出售目標公司全部股權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由本公司成立並由全體獨立非執行董事組成的董事委員會，以就該協議及其項下擬進行交易向獨立股東提出建議
「獨立財務顧問」	指	洛爾達有限公司，為從事證券及期貨條例所界定的第六類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，獲委任為獨立財務顧問，以就該協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會以及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	無需就將於股東特別大會上提呈之決議案放棄投票的股東
「最後實際可行日期」	指	二零一九年十二月十二日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二零年一月十七日或該協議訂約方可能書面協定的其他較後日期
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	靚蝦王控股有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司關連人士
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)該協議及其項下擬進行交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股

釋 義

「股東」	指	股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	豐威控股有限公司，為於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，於本通函日期，為本公司的直接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

SINOSTAR
中國華星
China Sinostar Group Company Limited
中國華星集團有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：485)

執行董事：

王晶(主席)

王星喬(行政總裁)

趙爽

獨立非執行董事：

王平

宋文科

曾冠維

註冊辦事處：

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM10

Bermuda

香港主要營業地點：

香港九龍

紅磡德豐街18號

海濱廣場一座

26樓2602-2603室

敬啟者：

主要及關連交易－
出售於豐威控股有限公司
的全部股權
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述日期為二零一九年十月三十一日及二零一九年十一月四日之公告，有關(其中包括)該協議及其項下擬進行之交易。

誠如該等公告所披露，於二零一九年十月三十一日，本公司與買方訂立該協議，據此，本公司有條件地同意出售，而買方有條件地同意購買目標公司的全部股權。

董事局函件

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)該協議及其項下擬進行交易之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就該協議及其項下擬進行交易之建議；(iii)獨立財務顧問就該協議及其項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)召開股東特別大會之通告之資料。

該協議

該協議之主要條款概述如下：

日期： 二零一九年十月三十一日(交易時段後)

訂約方： 本公司，作為賣方

靚蝦王控股有限公司，作為買方

買方分別由劉錫康先生、劉津津小姐及劉日申先生(均為劉錫康先生的家庭成員)最終擁有70%、15%及15%，該等人士均為本公司若干附屬公司的董事，故根據上市規則第14A章買方為本公司的關連人士。

主體事項

根據該協議，本公司有條件地同意出售，而買方有條件地同意購買目標公司的全部股權。

代價

代價7.5百萬港元應按以下方式以港元支付：

- (i) 於簽訂該協議後應向本公司支付一筆為數1.5百萬港元的可退還按金(即按金)，而按金應被視為買方於完成後向本公司所支付代價的一部分；及
- (ii) 代價餘額6百萬港元(即代價餘額)應由買方於該協議日期後的三個營業日內存入託管人(作為利益相關者)開立的銀行賬戶，託管人於完成前不得向本公司發放代價餘額。

代價乃由本公司與買方經參考目標集團的資產淨值(扣除非控股權益)、目標集團的過往財務表現及未來前景，按公平原則磋商釐定。代價較目標集團於二零一九年九月三十日之未經

董事局函件

審核綜合經調整資產淨值(扣除其非控股權益)約18.5百萬港元虧損約11.0百萬港元。

儘管上述代價較目標集團於二零一九年九月三十日之未經審核綜合經調整資產淨值虧損約59.5%，經考慮：

- (i) 目標集團的前景黯淡將於下文「進行出售事項的原因及好處」章節簡述，尤其是(a)由於高端數碼產品的繁榮發展，對目標集團傳統產品的需求正在減少；(b)目標集團的產品主要透通過大型購物中心及倉儲式商店出售，電子商務購物增長逐步侵佔實體店的份額，從而對目標集團的業務表現造成不利影響；(c)損失一位主要客戶，Toys“R”Us, Inc.，乃由於其於二零一八年的清盤對於目標集團截至二零一九年三月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十日止六個月的財務表現造成不利影響，亦將影響目標集團的未來收益；及(d)美國發起的保護主義措施以及中美貿易戰可能會對目標集團向美國的出口造成負面影響；
- (ii) 目標集團的虧損增加，由截至二零一八年三月三十一日止年度的約4.0百萬港元增至截至二零一九年三月三十一日止年度的約13.3百萬港元及由截至二零一八年九月三十日止六個月的約1.5百萬港元增至截至二零一九年九月三十日止六個月的約4.2百萬港元，且預計虧損將不斷增加及在不久將來會為本集團的整體盈利能力造成壓力；及
- (iii) 鑒於上述目標集團的不景氣狀況，本集團可能難以找到願意購買目標公司全部股權的買方，出售事項為本集團提供變現其於目標集團投資並重組其資產組合的良機，從而避免日後可能因目標集團而遭受的虧損。

董事(包括獨立非執行董事)認為代價屬公平合理，亦符合本公司及股東的整體利益。

先決條件

完成須待以下先決條件達成及／或獲買方豁免後，方可作實：

- (i) 已自監管機構及其他相關第三方(包括但不限於目標公司的註冊代理人)取得按照該協議出售及購買目標公司全部已發行股本的一切所需事先批文、同意及豁免，且仍屬有效；

董事局函件

- (ii) 本公司根據該協議所作的所有陳述、保證及承諾，於完成時在任何方面均屬完備、真實及準確且並無重大遺漏或誤導，猶如於完成時及該協議日期與完成期間任何時間重複；
- (iii) 獲得買方董事局就該協議及其項下擬進行交易的批准；
- (iv) 獲得董事局就該協議及其項下擬進行交易的批准；及
- (v) 獲得股東就該協議及其項下擬進行交易的批准(如需要)。

買方可於任何時間藉由向本公司發出書面通知以豁免全部或任何以上先決條件。

倘於最後截止日期或之前並未達成上述條件，本公司應及應促使託管人於最後截止日期後的三個營業日內向買方退還按金及代價餘額，該協議(與保密、成本及開支以及若干其他事宜有關的若干條文除外)將失效及宣告無效，該協議訂約方於該協議項下的所有責任將獲解除，惟任何先前違反協議所引致的責任除外。

完成

完成應於最後一項先決條件達成之日後的第三個營業日或該協議訂約方書面協定的其他較後日期進行。

完成後，本公司將不再持有目標公司的任何股權，而目標公司連同其附屬公司將不再是本公司的附屬公司。

有關買方的資料

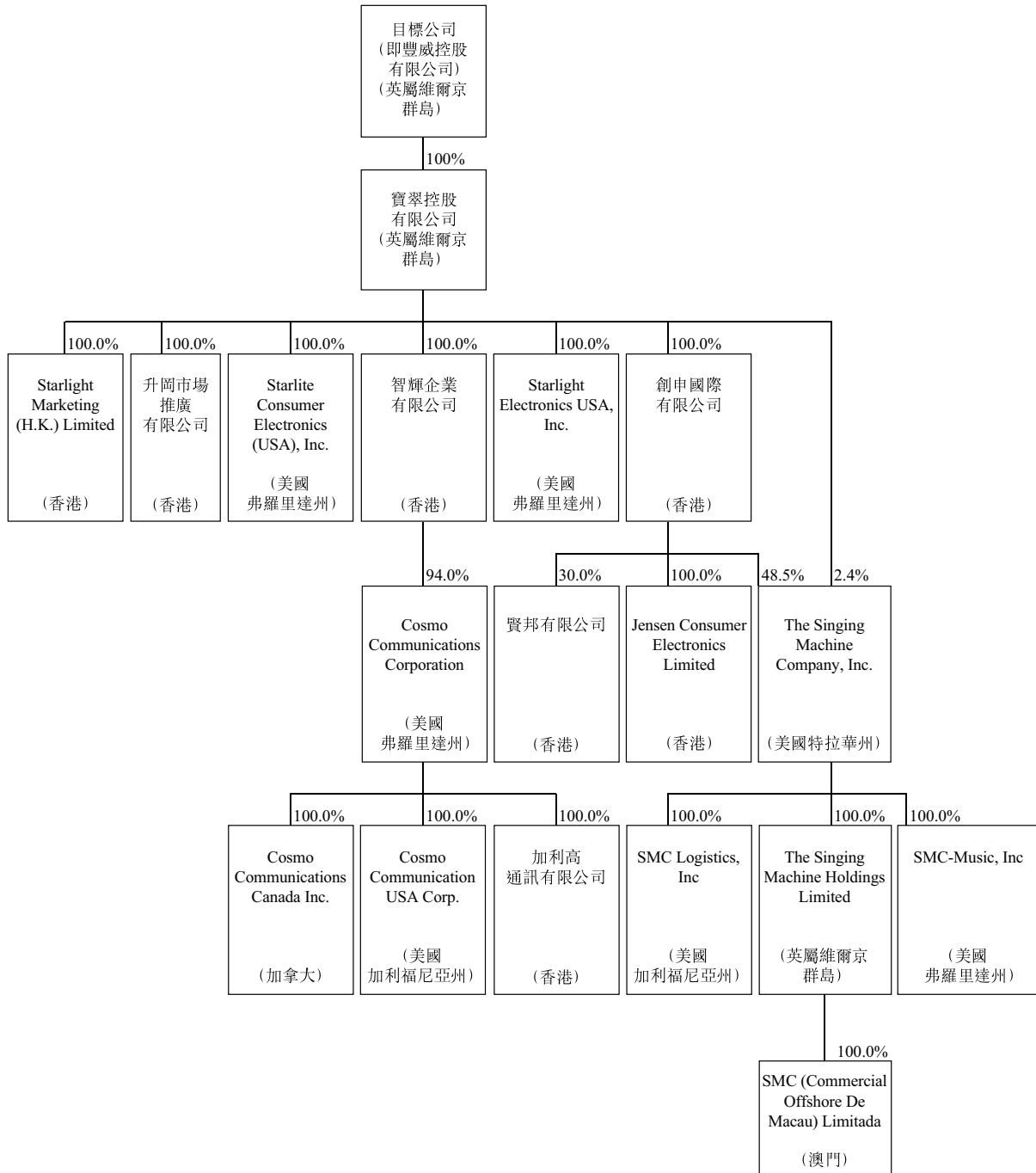
買方為一家於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司，分別由劉錫康先生、劉津津小姐及劉日申先生(均為劉錫康先生的家庭成員)最終擁有70%、15%及15%。所有買方最終實益擁有人均為本公司若干附屬公司的董事及於最後實際可行日期擁有合共32,891,933股股份的權益。

有關目標集團的資料

目標公司為一家於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司。目標公司連同其附屬公司從事電子產品設計及銷售以及證券買賣。

董事局函件

目標集團之股權架構如下：



董事局函件

下文載列摘錄自目標集團截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度綜合財務資料的關鍵財務資料概要：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
營業額	512,115	390,503
除稅前虧損	4,103	11,878
除稅後虧損	3,988	13,308

扣除於二零一九年三月三十一日及二零一九年九月三十日目標集團的非控股權益約33.9百萬港元及約32.8百萬港元之後，目標集團於二零一九年三月三十一日及二零一九年九月三十日的未經審核綜合經調整資產淨值分別約21.8百萬港元及約18.5百萬港元。

出售事項的財務影響及所得款項用途

根據(i)代價7.5百萬港元；(ii)目標集團於二零一九年九月三十日的未經審核綜合經調整資產淨值約51.3百萬港元；(iii)扣除於二零一九年九月三十日目標集團的非控股權益約32.8百萬港元；及(iv)釋放匯兌儲備約13.7百萬港元，預計本集團將自出售事項錄得未經審核會計收益約2.7百萬港元(未扣除交易成本)。由於目標集團截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度以及截至二零一九年九月三十日止六個月均處於虧損狀態，考慮到目標集團之前景(詳情載於下文「進行出售事項的原因及好處」章節)，董事局預計其業務於不久將來將會對本集團整體盈利能力造成壓力。儘管於完成後本集團之營業額將減少，預計出售事項可減少本公司之虧損，而本集團之盈利將會隨之增加。假設出售事項於二零一九年九月三十日進行，預計於完成後，本集團的總資產將減少約318.1百萬港元，且本集團的總負債將減少約266.8百萬港元。

上述財務影響僅供說明，且待審核後方告作實，確切的最終業績或會有別於上述金額。

完成後，本公司將不再持有目標公司的任何股權。因此，目標集團的資產、負債及財務業績將不再併入本集團的財務報表。

本公司擬將出售事項的所得款項淨額用作現有業務的一般營運資金。預計出售事項將產生現金流入淨額，使本集團可保留更多財務資源，為日後出現的潛在投資機會提供資金。出售

董事局函件

事項將使本集團變現其於目標公司的權益價值，並有助本集團將其資源進一步集中於其物業開發、物業投資、環境相關及其他有利可圖的業務。

進行出售事項的原因及好處

本集團主要業務為物業開發、物業管理、物業投資、水電站運營及管理、電子產品設計及銷售以及證券買賣。

目標集團主要從事傳統消費電子影音設備設計及銷售。然而，不斷變化的技術格局以及隨之而來的影音內容消費的轉變在過去幾年為影音設備製造行業帶來挑戰。技術創新以及各種數碼產品的推出令該行業的許多產品或許已經變得過時。此外，目標集團的產品主要透過大型購物中心及倉儲式商店出售。電子商務購物增長逐步侵佔實體店的份額，從而對目標集團的業務表現造成不利影響。傳統消費電子影音設備設計及銷售業務分部未必能為本集團帶來重大利潤，並且預計在不久將來會為本集團的整體盈利能力造成壓力。

於截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團主要客戶之一Toys“R”Us, Inc.的清盤對本集團於截至二零一九年三月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十日止六個月的財務表現造成負面影響。此外，美國發起的保護主義措施及中美貿易戰可能對目標集團向美國的出口造成負面影響。

鑒於消費電子影音設備、卡拉OK設備及配件的設計、製造及銷售市場出現的波動，出售事項為本集團提供良機，以變現其於目標集團的投資並整頓其資產組合。

出售事項後，本集團將不再從事電子產品設計及銷售以及證券買賣業務。

儘管代價較目標集團於二零一九年九月三十日之未經審核綜合經調整資產淨值(扣除其非控股權益)虧損約59.5%，考慮到：

- (i) 上述目標集團的前景黯淡，尤其是(a)由於高端數碼產品的繁榮發展，對目標集團傳統產品的需求正在減少；(b)目標集團的產品主要透過大型購物中心及倉儲式商店出售，電子商務購物增長逐步侵佔實體店的份額，從而對目標集團的業務表現造成不利影響；(c)損失一位主要客戶，Toys“R”Us, Inc.，乃由於其於二零一八年的清盤對於目標集團截至二零一九年三月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十

董事局函件

日止六個月的財務表現造成不利影響，亦將影響目標集團未來收益；及(d)美國發起的保護主義措施以及中美貿易戰可能對目標集團向美國的出口造成負面影響；

- (ii) 目標集團的虧損增加，由截至二零一八年三月三十一日止年度的約4.0百萬港元增至截至二零一九年三月三十一日止年度的約13.3百萬港元及由截至二零一八年九月三十日止六個月的約1.5百萬港元增至截至二零一九年九月三十日止六個月的約4.2百萬港元，且預計虧損將不斷增加及在不久將來會為本集團的整體盈利能力造成壓力；及
- (iii) 鑒於上述目標集團的不景氣狀況，本集團可能難以找到願意購買目標公司全部股權的買方，出售事項為本集團提供變現其於目標集團投資並重組其資產組合的良機，從而避免日後可能因目標集團而遭受的虧損。

董事局(包括獨立非執行董事)認為就本公司及股東而言，出售事項之條款及代價屬公平合理，出售事項符合本公司及股東的整體利益。

營運資金

董事認為，考慮到本集團之內部資源、本集團可動用的財務資源及出售事項的影響，本集團可動用之營運資金足以滿足本集團自本通函日期起計至少十二個月內之需求。

上市規則的涵義

由於出售事項的一項或以上適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但均低於75%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則項下的申報、公告及股東批准規定。

由於買方於最後實際可行日期分別由劉錫康先生、劉津津小姐及劉日申先生(均為劉錫康先生的家庭成員)最終擁有70%、15%及15%，該等人士均為本公司若干附屬公司的董事，故買方為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，出售事項亦構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及股東批准規定。

董事局函件

股東特別大會

本公司謹訂於二零二零年一月七日(星期二)上午十時三十分假座香港九龍彌敦道20號香港喜來登酒店三樓唐廳二號舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第43至44頁，本公司將於會上向獨立股東提呈一項普通決議案，以考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行交易之決議案。

買方之最終實益擁有人(於最後實際可行日期持有合共32,891,933股股份之權益)將於股東特別大會上就該協議及其項下擬進行之交易放棄投票。董事並無於該協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，且並未就有關出售事項之相關董事局決議案放棄投票。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，(i)任何股東概無訂立具約束力表決權信託或其他協議或安排或諒解書；及(ii)任何股東概無責任或權利，據此，其已或可能已將行使其所持股份之投票權之控制權臨時或永久移交(不論是全面移交或按個別情況移交)予第三方。

由所有獨立非執行董事(即王平先生、宋文科先生及曾冠維先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就該協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提出建議。洛爾達有限公司(為從事證券及期貨條例所界定的第六類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團)已獲本公司委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會並於會上投票，務請將隨附之代表委任表格填妥，並無論如何須於股東特別大會指定舉行時間48小時前盡快交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票。

推薦意見

董事局認為該協議及其項下擬進行交易之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事局建議股東投票贊成股東特別大會通告所載之普通決議案。

董事局函件

其他資料

敬請閣下垂注載於本通函附錄之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事局命
中國華星集團有限公司
執行董事及行政總裁
主席
王星喬

二零一九年十二月十七日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會就該協議及其項下擬進行交易向獨立股東發出的建議函件全文，
乃為載入本通函而編製。

SINOSTAR
中國華星
China Sinostar Group Company Limited
中國華星集團有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：485)

敬啟者：

主要及關連交易－
出售於豐威控股有限公司的全部股權

吾等提述本公司向股東發出日期為二零一九年十二月十七日之通函(「**該通函**」)，本函件構成其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙將與該通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事局委任為獨立董事委員會成員，以就獨立股東而言，該協議及其項下擬進行交易之條款是否屬公平合理而向獨立股東提供意見。

閣下務請垂注該通函第4至13頁所載董事局函件及該通函第16至31頁所載獨立財務顧問意見函件，當中載列其有關該協議及其項下擬進行交易之條款的意見。

經考慮獨立財務顧問的意見，吾等認為，雖然該協議並非於本集團一般及日常業務活動中訂立，但該協議之條款屬一般商業條款，就本公司及獨立股東而言屬公平合理，且訂立該協議及其項下擬進行交易符合本公司及股東的整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的有關該協議及其項下擬進行交易之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

為及代表
中國華星集團有限公司
獨立董事委員會
獨立非執行董事
王平
宋文科
曾冠維
謹啟

二零一九年十二月十七日

獨立財務顧問函件

以下為洛爾達有限公司致獨立董事委員會及股東日期為二零一九年十二月十七日之意見函件全文，以供載入本通函。

洛爾達有限公司

Unit 1606, 16/F
OfficePlus @Sheung Wan
93-103 Wing Lok Street
Sheung Wan, Hong Kong
香港上環永樂街93-103號
協成行上環中心16樓1606室

敬啟者：

主要及關連交易－ 出售於豐威控股有限公司 的全部股權

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東刊發日期為二零一九年十二月十七日的通函（「**通函**」）所載的「董事局函件」（「**董事局函件**」）一節，而本函件構成該通函的一部分。吾等獲委任為獨立財務顧問已經獨立董事委員會批准。除文義另有所指外，本函件所用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一九年十月三十一日， 貴公司作為賣方與買方訂立該協議，據此， 貴公司有條件地同意出售，而買方有條件地同意購買目標公司的全部股權，代價為現金7.5百萬港元。

由於出售事項的一項或以上適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但均低於75%，根據上市規則第14章，出售事項構成 貴公司的主要交易，並須遵守上市規則項下的申報、公告及股東批准規定。由於買方分別由劉錫康先生、劉津津小姐及劉日申先生（均為劉錫康先生的家庭成員）最終擁有70%、15%及15%，彼等均為 貴公司若干附屬公司的董事。於最後實際可行日期，買方為 貴公司的關連人士，根據上市規則第14A章，出售事項亦構成 貴公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及股東批准規定。

獨立財務顧問函件

由所有獨立非執行董事(即王平先生、宋文科先生及曾冠維先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就該協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見。吾等，洛爾達有限公司，已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於緊接吾等獲委任為獨立財務顧問日期前過往兩年直至吾等獲委任為獨立財務顧問日期期間，除是次就出售事項獲委任為獨立財務顧問外，貴集團與吾等之間並無其他委聘。除就上述委聘及是次獲委任為獨立財務顧問而向貴公司提供的服務收取之一般專業費用外，吾等概無其他安排並據此向貴公司或任何其他人士已收取／將收取任何費用及／或利益，而其可合理被視為與吾等的獨立性有關。因此，吾等獨立於貴公司或其主要股東或關連人士(定義見上市規則)且與彼等並無關連，故被視為符合資格就該協議及其項下擬進行交易發表獨立意見。

吾等意見的基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見時，吾等倚賴通函所載或提述之陳述、資料、意見及聲明以及貴公司、董事及貴公司管理層向吾等提供之資料及聲明之準確性。吾等並無理由認為吾等倚賴以達致吾等意見之任何資料或聲明為不實、不準確或具誤導性，吾等亦不知悉遺漏任何重大事實，將致使向吾等提供的資料及作出的聲明為不實、不準確或具誤導性。吾等已假設通函所載或提述由貴公司、董事及貴公司管理層提供之所有資料、聲明及意見(彼等須就此負全責)於其作出時乃真實及準確，且於最後實際可行日期仍屬真實，如在寄發通函後出現任何重大變動，股東將盡快接獲通知。

董事願就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後在通函確認，據彼等所深知，通函表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且通函並無遺漏任何其他事實，致使通函所載任何陳述產生誤導。

吾等認為吾等已審閱足夠資料(包括貴公司及董事提供的相關資料及文件以及貴公司所刊發的資料)，以達致知情意見以及作為吾等依賴通函所載資料準確性之憑證，從而為吾等的意見及推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無就貴公司及董事提供的資料進行任何獨立核證，吾等亦無就貴集團的業務及事務、財務狀況及未來前景進行任何獨立的深入調查。

獨立財務顧問函件

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關該協議及其項下出售事項的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1 出售事項的背景資料

1.1 有關 貴集團的資料

貴集團主要業務為物業開發、物業管理、物業投資、水電站運營及管理、電子產品設計及銷售(「**電子產品業務**」)以及證券買賣。

下表概述 貴集團截至二零一八年三月三十一日(「**二零一八財年**」)及二零一九年三月三十一日(「**二零一九財年**」)止兩個年度以及截至二零一八年九月三十日止六個月(「**二零一九財政期間**」)及截至二零一九年九月三十日止六個月(「**二零二零財政期間**」)的財務業績，其摘錄自 貴公司二零一九財年的年報(「**年報**」)及貴公司二零二零財政期間的中期業績公告(「**中期業績**」)。

	截至 二零一八年 三月三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至 二零一九年 三月三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至 二零一八年 九月三十日止 六個月 (未經審核) (經重列) 千港元	截至 二零一九年 九月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元
持續經營業務產生的收益	518,038	559,286	5,280	41,716
— 電子產品設計及銷售 (附註)	512,115	394,365	—	—
— 物業開發及銷售	—	157,429	—	38,637
— 水電站運營管理	5,185	6,216	4,611	2,405
— 物業投資	738	1,276	669	644
— 物業管理服務及 其他服務	—	—	—	30
— 證券買賣(附註)	—	—	—	—
毛利	132,031	130,473	4,588	13,108
已終止經營業務產生的收益	—	—	215,972	203,108
— 電子產品設計及銷售 (附註)	—	—	215,972	203,108
— 證券買賣(附註)	—	—	—	—
年度/期間虧損	(26,721)	(11,724)	(6,520)	(8,994)

獨立財務顧問函件

附註：根據相關香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），出售集團的電子產品設計及銷售以及證券買賣業務於中期業績的簡明綜合財務報表中呈列為已終止經營業務。

二零一八財年與二零一九財年之比較

於二零一九財年，貴集團錄得收益約559.3百萬港元，較二零一八財年之收益約518.0百萬港元增加約8.0%。誠如年報所披露，全球經濟環境的急劇變化及不確定性導致電子產品業務表現惡化，但物業開發業務於二零一九財年產生之收益則彌補了該惡化表現。

尤其是，電子產品業務銷售放緩，該分類收益由二零一八財年的約512.1百萬港元減少至二零一九財年的約394.4百萬港元。誠如年報所披露，該減少主要由於（其中包括）貴集團於二零一八財年的五大客戶之一Toys“R”Us, Inc.（佔該財年貴集團銷售額約13%）根據美國破產法案第11章向美國弗吉尼亞里士滿東部破產法院提出自願破產保護呈請，其後於二零一八年四月清盤。因此，貴集團於二零一九財年錄得分類虧損約10.1百萬港元，而於二零一八財年錄得分類虧損約1.7百萬港元。

就貴集團的物業開發業務而言，年報披露，憑藉管理層的經驗及人脈，貴集團自二零一八財年開始從事物業開發業務。於二零一八財年，貴集團收購了中國遼寧省本溪市桓仁縣西關村的一幅土地的土地使用權，佔地面積為46,242.6平方米及建築面積為80,462平方米，可用於興建商業及住宅物業（「西關項目」）。西關項目建造19棟樓宇，提供775個住宅以及30個商業單位，項目位於重點學校區，比鄰桓仁縣多所大學及中小學。西關項目的建築工程已於二零一九財年完工，貴集團擁有西關項目100%權益。於二零一九財年，貴集團已售出西關項目總建築面積的約39%，已達成合約銷售額約157,429,000港元，而於二零一八財年並無錄得該款項。因此，於二零一九財年錄得分類溢利約28.1百萬港元，而於二零一八財年錄得分類虧損約0.4百萬港元。

二零一九財政期間與二零二零財政期間之比較

於二零二零財政期間，貴集團錄得收益約41.7百萬港元，較二零一九財政期間的收益約5.3百萬港元增加約686.8%。誠如中期業績所披露，收益

獨立財務顧問函件

主要來自物業開發業務，佔二零二零財政期間收益的約92.6%。西關項目已於二零一九財年完工且物業已於二零一九財年下半年及二零二零財政期間售出，因此，於二零一九財政期間，貴集團並無自物業開發業務產生任何收益。

根據相關香港財務報告準則，電子產品業務於中期業績的簡明綜合財務報表中呈列為已終止經營業務。誠如中期業績所述，於二零一八財年，貴集團主要客戶之一Toys“R”Us, Inc.的清盤持續對貴集團於二零二零年財政期間的財務表現造成負面影響。該分部的收益由二零一九財政期間的約216.0百萬港元減少約6.0%至二零二零財政期間的約203.1百萬港元。同時，分部虧損由二零一九財政期間的約0.5百萬港元增加約640.0%至二零二零財政期間的約3.7百萬港元。

誠如中期業績所述，於二零一九年九月三十日，貴集團總資產約為772.8百萬港元，資產淨值約為364.9百萬港元，其中銀行結餘及現金約為6.7百萬港元。

發展物業開發業務

誠如中期業績所披露，於二零一九年四月十日，貴集團完成收購本溪中富實業有限公司100%股權。貴公司透過收購此項目，間接收購了中國遼寧省本溪市桓仁縣八卦城一幅土地的土地使用權，佔地面積約5,023平方米，建築面積約7,500平方米，可用於其他商業用途。

此外，於二零一九年九月二十九日，貴集團完成收購本溪中富房地產開發有限公司的100%股權。貴公司透過收購此項目，間接收購了中國遼寧省本溪市桓仁縣八卦城一幅土地的土地使用權，佔地面積約9,188.2平方米，建築面積約14,700平方米，用於其他商業用途。

1.2 有關目標集團的資料

目標公司為於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司。目標公司連同其附屬公司從事電子產品設計及銷售以及證券買賣。

獨立財務顧問函件

誠如董事局函件所披露，下文載列摘錄自目標集團截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度綜合財務資料的關鍵財務資料概要：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一九年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
營業額	512,115	390,503
除稅前虧損	4,103	11,878
除稅後虧損	3,988	13,308

扣除目標集團於二零一九年三月三十一日及二零一九年九月三十日的非控股權益分別約33.9百萬港元及32.8百萬港元後，目標集團於二零一九年三月三十一日及二零一九年九月三十日的未經審核綜合經調整資產淨值分別約21.8百萬港元及18.5百萬港元。

經與 貴公司管理層討論，吾等了解到 貴集團絕大部分電子產品業務及證券買賣由目標集團開展。此外，吾等根據年報注意到， 貴集團的證券買賣分類於二零一九財年並無產生收益且分類虧損約為76,000港元，於二零一九年三月三十一日的分類資產僅為約187,000港元。就此而言，吾等已與 貴公司管理層進行討論並了解到目標集團開展的證券買賣業務貢獻並不大。

由於幾乎所有電子產品業務的收益來自目標集團，為進一步了解以往目標集團的電子產品業務，吾等自 貴公司歷年年報及中期業績摘錄了電子產品業務的相關分類資料，如下所示：

	截至三月三十一日止年度						截至
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	九月三十日
							止六個月
						(附註)	
分類收益	366,953	381,863	425,523	457,858	512,115	394,365	203,108
分類(虧損)/利潤	(172,063)	(54,192)	(2,683)	8,313	(1,729)	(10,098)	(3,736)

附註：經與 貴公司管理層討論，目標集團收益與二零一九財年的分類收益之間的差額約為3,862,000港元，完全由於不屬於目標集團的 貴公司附屬公司的一次性電子零

獨立財務顧問函件

件銷售(不同於目標集團所出售者)所致。來自一次性銷售電子零件並計入二零一九財年分類虧損中的利潤約為196,000港元。

誠如上表所披露，吾等注意到，電子產品業務的收益由截至二零一四年三月三十一日止年度到二零一八財年呈增長趨勢。然而，除截至二零一七年三月三十一日止年度外，電子產品業務的表現並不理想，在六個財政年度中的五個年度及二零二零財政期間出現虧損。

1.3 目標集團的市場前景

為進一步了解目標集團的市場前景，同時鑒於其證券買賣分類的貢獻不大，吾等專注於電子產品業務。吾等自 貴公司管理層了解到，目標集團出售的電子產品主要由卡拉OK設備組成，而目標集團的主要地區市場在美國，來自該地區的收益約佔其二零一九財年總收益的84.0%。吾等嘗試獲取有關卡拉OK設備的統計數據，但注意到並無此類統計數據，故吾等選擇調查近年來與美國進口的聲音錄製或重放設備(包括卡拉OK設備)有關的統計數據，如下所示：

年份	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
進口的聲音錄製或 重放設備(百萬美元)	1,067.1	948.1	984.6	891.6	884.6

資料來源：美國商務部國際貿易局(International Trade Administration of United States Department of Commerce)(<http://tse.export.gov/tse/>)

誠如上表的統計數據所反映，吾等注意到，近年來美國(誠如上文所述，乃目標集團的主要地區市場)的聲音錄製或重放設備進口呈下降趨勢。該等產品的進口價值從二零一四年的約1,067.1百萬美元下降至二零一八年的約884.6百萬美元，累計年度下降率約為4.6%。

此外，吾等亦注意到近期中美之間的貿易戰以及數次加徵新關稅。中美貿易戰始於二零一八年前後，美國對來自中國的進口商品加徵首輪關稅，於二零一八年七月生效。自貿易戰爆發以來，美國和中國就兩國之間的貿易安排進行了談判，對來自對方的多種產品徵收關稅，但暫時將若干產品排除在外。鑒於美國與中國之間的長時間磋商以及雙方施加的多種關稅及制裁，吾等認為目標集團的業務前景仍不明朗。

2 進行出售事項的原因及好處以及所得款項用途

誠如董事局函件所披露，目標集團主要從事傳統消費電子影音設備設計及銷售。然而，不斷變化的技術格局以及隨之而來的影音內容消費的轉變在過去幾年為影音設備製造行業帶來挑戰。技術創新以及各種數碼產品的推出令該行業的許多產品或許已經變得過時。此外，目標集團的產品主要透過主要的大型零售商及倉儲會員店售出。電商購物穩定增長吞噬了實體商店的份額，進而對目標集團的業務表現造成負面影響。傳統消費電子影音設備設計及銷售業務分部未必能為 貴集團帶來重大利潤，並且預計在不久將來會為 貴集團的整體盈利能力造成壓力。

於二零一八財年， 貴集團主要客戶之一Toys“R”Us, Inc.的清盤對 貴集團於二零一九財年及二零二零財政期間的財務表現造成負面影響。此外，美國發起的保護主義措施以及中美之間的貿易戰可能對目標公司向美國的出口造成負面影響。鑒於消費電子影音設備、卡拉OK設備及配件的設計、製造及銷售市場出現的波動，出售事項為 貴集團提供良機，以變現其於目標集團的投資並整頓其資產組合。

出售事項後， 貴集團將不再從事電子產品業務以及證券買賣。 貴公司擬將出售事項的所得款項淨額用作現有業務的一般營運資金。預計出售事項將產生現金流入淨額，使 貴集團可保留更多財務資源，為日後出現的潛在投資機會提供資金。出售事項將使 貴集團變現其於目標公司的權益價值，並有助 貴集團將其資源進一步集中於其物業開發、物業投資、環境相關及其他可盈利業務。

誠如董事局函件所述，儘管代價較目標集團於二零一九年九月三十日之未經審核綜合經調整資產淨值項虧絀約59.5%，考慮到：

- (i) 目標集團的前景不樂觀，尤其是(a)由於高端數碼產品的蓬勃發展，目標集團傳統產品的需求正在減少；(b)目標集團的產品主要透過大型購物中心及倉儲式商店出售，電子商務購物增長逐步侵佔實體店的份額，從而對目標集團的業務表現造成不利影響；(c)損失一位主要客戶，Toys“R”Us, Inc.，乃由於其於二零一八年的清盤對於目標集團二零一九財年及二零二零財政期間的財務表現造成不利影響，亦將影響目標集團未來收益；及(d)美國發起的保護主義措施以及中美貿易戰可能對目標集團向美國的出口造成負面影響；

獨立財務顧問函件

- (ii) 目標集團的虧損增加，由二零一八財年的約4.0百萬港元增至二零一九財年的約13.3百萬港元及由二零一九財政期間的約1.5百萬港元增至二零二零財政期間的約4.2百萬港元，預計虧損將不斷增加及在不久將來會為 貴集團的整體盈利能力造成壓力；及
- (iii) 鑒於上述目標集團的不景氣狀況， 貴集團可能難以找到願意購買目標公司全部股權的買方，出售事項為 貴集團提供變現其於目標集團投資並重組其資產組合的良機，從而避免日後可能因目標集團而遭受的虧損，

董事局(包括獨立非執行董事)認為，就 貴公司及股東而言，出售事項之條款及代價屬公平合理，出售事項符合 貴公司及股東的整體利益。

儘管代價較目標集團於二零一九年九月三十日之未經審核綜合經調整資產淨值(扣除其非控股權益)虧絀約59.5%，考慮到：

- (i) 誠如上文「1.2有關目標集團的資料」一段所述，電子產品業務在最近六個財政年度中的五個年度出現虧損；
- (ii) 誠如上文「1.3目標集團的市場前景」一段所詳述，電子產品業務的前景仍不明朗；
- (iii) 誠如下文「3.1代價的可資比較分析」一段所詳述，出售事項的隱含市賬率的可資比較分析屬於可資比較範圍內；及
- (iv) 亦考慮到釋放匯兌儲備約13.7百萬港元，預計 貴集團將自出售事項錄得未經審核會計收益約2.7百萬港元(未扣除交易成本)，詳情見下文「4出售事項的財務影響」一節。

吾等與董事一致認為，出售事項(包括代價)符合 貴公司及股東之整體利益。

獨立財務顧問函件

3 該協議的主要條款

代價7.5百萬港元應按以下方式以港元支付：

- (i) 於簽訂該協議後應向 貴公司支付一筆為數1.5百萬港元的可退還按金(即按金)，而按金應被視為買方於完成後向 貴公司所支付代價的一部分；及
- (ii) 代價餘額6百萬港元(即代價餘額)應由買方於該協議日期後的三個營業日內存入託管人(作為利益相關者)開立的銀行賬戶，託管人於完成前不得向 貴公司發放代價餘額。

代價乃由 貴公司與買方經參考目標集團的資產淨值(扣除非控股權益)、目標集團的過往財務表現及未來前景，按公平原則磋商釐定。於二零一九年九月三十日，代價較目標集團未經審核綜合經調整資產淨值(扣除非控股權益後)約18.5百萬港元虧絀約11.0百萬港元。

3.1 代價的可資比較分析

由於目標集團呈報二零一八財年及二零一九財年 貴公司擁有人應佔綜合虧損，過往市盈率分析因二零一九財年的負利而無法進行。因此，為評估代價的公平性及合理性，吾等嘗試將市賬率(「市賬率」)(為衡量公司價值的另一個常用基準)與主要從事類似於目標集團業務的聯交所上市公司進行比較。

基於可資比較公司的遴選標準，即(i)為於聯交所上市的公司；(ii)主要從事電子產品設計及銷售(與目標集團相同)；(iii)於至少最近財政年度處於虧損狀況(由於目標集團連續兩年虧損)；及(iv)根據彼等的最近期中期報告或年報所披露，其資產淨值不超過100百萬港元(由於扣除非控股權益前，目標集團於二零一九年九月三十日的未經審核綜合經調整資產淨值約為51.3百萬港元)，吾等僅識別一家此類上市公司。鑒於樣本量少，我們適當放寬第(iv)項標準，且未對資產淨值設定任何限制。根據新標準，我們確認識別並列出九家可資比較公司(「業務可資比較公司」)名單，概述如下：

獨立財務顧問函件

序號	公司名稱	股份代號	主要業務	市值 (百萬港元) (附註1)	市賬率 (百萬港元) (附註2)	公司股東 應佔權益 (倍) (附註3)
1.	萬威國際有限公司	167	設計、開發、製造，以及銷售及推廣運動、健體及健康之電子產品、智能教學產品、時間及天氣之電子產品、電訊產品、保健及美容之產品以及能源電子產品	88.4	(73.1)	不適用 (附註4)
2.	先機企業集團有限公司	176	生產電子產品，於香港提供放債服務及受監管金融服務活動；於中華人民共和國提供幼兒教育服務以及物業發展及管理	569.1	673.4	0.85
3.	Alco Holdings Limited	328	設計、製造及銷售消費電子產品	296.5	1,328.9	0.22
4.	國華集團控股有限公司	370	(i)買賣無線電系統及電子用品； (ii)提供國際航空及海上貨運服務；(iii)有關融資租賃之顧問收入；(iv)融資租賃利息收入；(v)借貸利息收入；及(vi)經紀業務之經紀佣金及買賣收入	1,006.7	1,219.0	0.83

獨立財務顧問函件

序號	公司名稱	股份代號	主要業務	市值 (百萬港元) (附註1)	市賬率 (百萬港元) (附註2)	公司股東 應佔權益 (倍) (附註3)
5.	華夏健康產業集團有限公司	1143	電子製造服務、通訊產品之營銷及分銷、證券及其他資產投資	487.5	526.4	0.93
6.	富智康集團有限公司	2038	有關生產手機的製造服務	9,199.8	16,265.4 (附註5)	0.57
7.	酷派集團有限公司	2369	生產及銷售移動電話及配件、提供無線應用服務及融資服務	1,147.6	389.5	2.95
8.	天彩控股有限公司	3882	銷售、開發及生產家用監控攝像機、360度全景相機及其他數碼影像產品	309.6	321.9	0.96
9.	匯思太平洋集團控股有限公司	8147	研發、製造及銷售電子設備及提供應用軟件開發服務	138.4	4.5	30.58 (附註6)
					最小值	0.22
					最大值	30.58
					平均值	1.04
					中位數	0.89
					目標集團 (附註7)	0.41

獨立財務顧問函件

附註：

1. 市值乃根據於協議日期業務可資比較公司於聯交所所報之股份價格及股份數目計算。
2. 業務可資比較公司的公司股東應佔權益分別參考業務可資比較公司之各最新財政年度／期間之年報或中期報告。
3. 市賬率乃根據市值除以公司股東應佔權益計算。
4. 由於萬威國際有限公司錄得虧絀淨額約73.1百萬港元，市賬率不適用。
5. 富智康集團有限公司的公司股東應佔權益由美元轉換至港元，匯率為1美元兌換7.85港元。匯率僅供參考用途且並不構成任何金額已經、可能或會以該利率或任何其他利率轉換。
6. 由於匯思太平洋集團控股有限公司的市賬率約30.58倍遠高於其他業務可資比較公司的市賬率(最高為約2.95倍)，於計算業務可資比較公司平均市賬率率，將其排除在外。
7. 出售事項隱含目標集團市賬率(「**隱含市賬率**」)乃根據7.5百萬港元代價除以目標集團於二零一九年九月三十日之未經審核綜合經調整資產淨值約18.5百萬港元(扣除非控股權益後)計算。

如上表所示，吾等注意到業務可資比較公司其中之一的公司擁有人應佔權益為負值，即虧絀淨值。業務可資比較公司之市賬率約為0.22倍至30.58倍，平均值(顯著高於市賬率的業務可資比較公司的平均值除外)及中位數分別約為1.04及0.89倍。隱含市賬率約為0.41倍，低於相應平均值及中位數，但仍處於業務可資比較公司範圍。

儘管(i)隱含市賬率低於業務可資比較公司市賬率的平均值及中位數；及(ii)代價較目標集團二零一九年九月三十日之未經審核綜合經調整資產淨值虧絀約59.5%，經考慮：

- (i) 誠如上文「1.2有關目標集團的資料」一段所述，電子產品業務在六個財政年度中的五個年度出現虧損；

獨立財務顧問函件

- (ii) 誠如上文「1.3目標集團的市場前景」一段所詳述，電子產品業務的前景仍不明朗；
- (iii) 一間業務可資比較公司出現淨虧絀(即負賬面值)及另一間業務可資比較公司的市賬率低於隱含市賬率；及
- (iv) 亦考慮到釋放匯兌儲備約13.7百萬港元，預計 貴集團將自出售事項錄得未經審核會計收益約2.7百萬港元(未扣除交易成本)，詳情見下文「4出售事項的財務影響」一節，

吾等認為代價乃屬合理。

3.2 該協議的其他條款

吾等亦已審閱該協議的其他條款，包括(其中包括)該協議項下的條件，並注意到該協議的條款乃一般商業條款。

鑒於上述，吾等與董事一致認為，該協議(包括代價)符合 貴公司及董事的整體利益。

4 出售事項的財務影響

完成後， 貴公司將不再持有目標公司的任何股權。因此，目標集團的資產、負債及財務業績將不再併入 貴集團的財務報表。

根據(i)代價7.5百萬港元；(ii)目標集團於二零一九年九月三十日的未經審核綜合經調整資產淨值約51.3百萬港元；(iii)扣除於二零一九年九月三十日目標集團的非控股權益約32.8百萬港元；及(iv)釋放匯兌儲備約13.7百萬港元，預計 貴集團將自出售事項錄得未經審核會計收益約2.7百萬港元(未扣除交易成本)。由於目標集團於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財政期間處於虧損狀況，經考慮目標集團的前景，董事局預計其業務在不久將來會為 貴集團的整體盈利能力造成壓力。雖然 貴集團的營業額將於完成後有所減少，預計出售事項可以降低 貴公司的虧損，並且 貴集團的收入將因出售事項而有所改善。假設出售事項已於二零一九年九月三十日作實，預計 貴集團的總資產將減少約318.1百萬港元，而 貴集團的負債將於完成後減少約266.8百萬港元。將予確認的出售事項收益或虧損的實際金額有待審核，確切的最終結果或會有別於上述金額。

獨立財務顧問函件

意見

儘管代價較目標集團二零一九年九月三十日之未經審核綜合經調整資產淨值虧絀約59.5%，經考慮上述主要因素及原因，包括：

- (i) 基於吾等對於目標集團過往財務表現的觀察，目標集團所開展的電子產品業務於最近六個財政年度中的五個年度出現虧損，目標集團於二零一九財年錄得未經審核除稅後虧損約13.3百萬港元，如上文「1.2有關目標集團的資料」段落所述；
- (ii) 基於吾等對於市場狀況及電子產品業務前景的研究，美國(目標集團主要市場)對於相關電子產品的進口呈減少趨勢，並且美國與中國仍處於貿易戰中，致使電子產品前景充滿不確定性，詳情載於上文「1.3目標集團的市場前景」段落；
- (iii) 基於吾等對可資比較市場的研究，隱含市賬率低於業務可資比較公司之平均值及中位數，一間業務可資比較公司存在虧絀淨值(即負面賬面值)及另一間業務可資比較公司之市賬率低於隱含市賬率，詳情載於上文「3.1代價的可資比較分析」段落；及
- (iv) 基於吾等對出售事項的財務影響的觀察，亦考慮到釋放匯兌儲備約13.7百萬港元，預計 貴集團將自出售事項錄得未經審核會計收益約2.7百萬港元(未扣除交易成本)，詳情載於上文「4出售事項的財務影響」章節。

吾等認為(i)出售事項符合 貴公司及股東的整體利益；(ii)該協議項下的擬進行交易乃按一般商業條款(惟並非於 貴集團的日常及正常業務過程中)訂立；及(iii)該協議的條款(包括代價)對股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東，而吾等亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案以批准該協議及其項下擬進行的交易。

此致

中國華星集團有限公司
獨立董事委員會及
獨立股東 台照

代表
洛爾達有限公司
董事
陳劍陵
謹啟

二零一九年十二月十七日

獨立財務顧問函件

陳劍陵先生為根據證券及期貨條例可從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌人士，並為洛爾達有限公司之負責人員，於企業融資行業擁有逾16年經驗。

財務資料

本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度以及截至二零一九年九月三十日止六個月之財務資料，分別於本公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度之年報，以及截至二零一九年九月三十日止六個月之中期業績公告內披露，並可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.00485.hk)查閱。

截至二零一七年三月三十一日止年度的年度報告(第55至159頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0731/ltn20170731184_c.pdf

截至二零一八年三月三十一日止年度的年度報告(第62至179頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0727/ltn20180727748_c.pdf

截至二零一九年三月三十一日止年度的年度報告(第66至191頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0729/ltn20190729154_c.pdf

截至二零一九年九月三十日止六個月的中期業績公告(第1至24頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1128/2019112801252_c.pdf

1. 財務及貿易前景

本集團從事物業開發、物業管理、物業投資、水電站營運管理、電子產品的設計及銷售以及證券買賣業務。完成後，本集團將不再從事電子產品設計及銷售以及證券買賣業務。

物業開發

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團收購中國遼寧省本溪市恆仁縣西關村一幅土地(用於建築商業及住宅物業)的土地使用權，佔地面積為46,242.6平方米(「**平方米**」)及建築面積為80,462平方米(「**西關項目**」)。西關項目的建築工程已於截至二零一九年三月三十一日止年度竣工且本集團於西關項目中佔100%權益。截至二零一九年三月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團分別出售西關項目總佔地面積的39%及8%。截至二零一九年三月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團取得合約銷售額分別約157,429,000港元及約38,637,000港元，而截至二零一八年三月三十一日止年度及截至二零一八年九月三十日止六個月並未錄得該金額。截至二零一九年三月三十一日止年度錄得分類溢利約28,066,000港元，而截至二零一八年三月三十一日止年度錄得分類虧損約388,000港元。截至二零一九年九月三十日止六個月錄得分類溢利約9,595,000港元，而截至二零一八年九月三十日止六個月錄得分類虧損約466,000港元。

本集團相信優質土地儲備可保證其持續增長及未來表現。於二零一九年四月十日，本集團完成收購本溪中富實業有限公司(「**中富實業**」)100%股權。本集團透過收購此項目，間接收購中國遼寧省本溪市桓仁縣八卦城一幅土地的土地使用權，佔地面積約為5,023平方米及建築面積約為7,500平方米，用於其他商業用途。該土地儲備預計將為本集團帶來持續增長及提升未來表現。

於二零一九年九月二十九日，本集團完成收購本溪中富房地產開發有限公司(「**中富房地產**」)的100%股權。本集團透過收購此項目，間接收購中國遼寧省本溪市桓仁縣八卦城一幅土地的土地使用權，佔地面積約為9,188.2平方米及建築面積約為14,700平方米，用於其他商業用途。該土地儲備預計將為本集團帶來持續增長及提升未來表現。

董事局對物業開發業務持樂觀態度，並將積極跟進及響應國家政策的調整及要求，緊跟政策趨勢及抓住物業開發市場的潛在機遇，從而提升股東價值。

物業管理

截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團開始從事物業管理業務，並為西關項目的住宅及商業物業提供全面物業管理服務。於初步階段，本集團致力於建立一個專業的物業管理團隊，為一線及後勤員工提供綜合物業管理培訓，獲取及改善物業管理系統。截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團錄得收益及分類溢利分別約30,000港元及約14,000港元，而截至二零一八年九月三十日止六個月則並未錄得收益及分類業績。

物業投資

物業投資產生之收益主要來自出租多幅中國土地。截至二零一九年三月三十一日止年度，收益約為1,276,000港元，較截至二零一八年三月三十一日止年度的約738,000港元增加73%。分類虧損亦由截至二零一八年三月三十一日止年度的約2,471,000港元減至截至二零一九年三月三十一日止年度的約1,185,000港元。截至二零一九年九月三十日止六個月，收益約為644,000港元，較截至二零一八年九月三十日止六個月的約669,000港元減少4%。截至二零一九年及二零一八年九月三十日止六個月分別錄得分類虧損約652,000港元及約519,000港元。

水電站運營管理

於二零一七及二零一八財政年度，本集團於中國收購兩家公司，該等公司從事中國北部水電站的運營管理，該等水電站連接國家電網。水電業務所產生的收益及溢利逐年增加。截至二零一九年三月三十一日止年度的收益約為6,216,000港元，較截至二零一八年三月三十一日止年度的約5,185,000港元增加約20%，而分類溢利由截至二零一八年三月三十一日止年度的約630,000港元增至截至二零一九年三月三十一日止年度的約1,855,000港元。截至二零一九年九月三十日止六個月之收益及分類溢利分別為約2,405,000港元及約615,000港元，而截至二零一八年九月三十日止六個月之收益及分類溢利分別為約4,611,000港元及約2,022,000港元。清潔及可再生能源的可持續發展乃世界潮流。本集團深信對可再生能源業務的投資將令本集團長期受益。

展望未來，本集團相信於政治、經濟、全球貿易戰方面，來年整個市場仍具有挑戰性。本集團將維持審慎的投資策略並持續專注於中國物業開發、清潔能源開發及其他繁榮行業的策略。此外，本集團將繼續於不同行業尋求潛在投資機遇，並擴大本集團的收益流，從而為本集團帶來更好的業績及前景。

2. 債務

於二零一九年十月三十一日（即於本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團擁有未償還銀行貸款約65,380,000港元（相當於約8,382,000美元）、其他借貸約21,159,000港元（相當於約人民幣19,000,000元）、租賃負債約9,375,000港元及應付債券約11,500,000港元。

銀行貸款由所有借貸人之有形及無形資產之第一優先抵押品權益，以及其國內現有或新成立之附屬公司的成員公司或所有者權益之全部第一優先抵押品權益，及就借貸人國外附屬公司現有或隨後成立或收購外國附屬公司後高達65%的第一優先留置權作擔保。銀行貸款亦通過與Starlight Marketing Development, Ltd.所訂立債務從屬協議由關聯方擔保，金額約為6,263,000港元（相當於約803,000美元）。

其他借貸由本集團擁有的投資物業進行抵押，按年利率12%計息。

租賃負債按3.68%至9%計息。

應付債券為根據日期為二零一八年十一月十三日之配售協議就發行本金總額最高為200,000,000港元之債券而發行的公司債券。已發行債券之固定年利率為6%至6.5%，且將於二零二一年至二零二四年到期。

除上文所述及集團內公司間負債及一般貿易應付款項外，於二零一九年十月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行或同意將予發行之貸款資本、銀行透支、貸款、已發行及未償還之債務證券、已批准或增設但尚未發行之債務證券、定期貸款或其他借貸、屬借貸性質之債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信用證、債權證、按揭、押記、融資租約或租購承諾(無論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、擔保或其他尚未償還之重大或然負債。

除上文所披露外，董事已確認自二零一九年十月三十一日起至最後實際可行日期止(包括該日)，本集團之債務概無任何重大變動。

3. 或然負債

本金總額約26,449,000港元(相當於約人民幣23,750,000元)的銀行融資已授予第三方，並由本集團於中國的一幅土地的土地使用權(包括發展中待售物業)擔保。於二零一九年十月三十一日，第三方提取的銀行貸款額約26,449,000港元(相當於約人民幣23,750,000元)。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認並無自二零一九年三月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期)起，本集團財務或貿易狀況並無重大不利變動。

1. 責任聲明

本通函(董事願就本通函共同及個別承擔全部責任)所載資料乃遵照上市規則規定而刊載，以提供有關本公司之資料。經董事作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備且無誤導或欺騙成分，亦概無遺漏其他事項致令本通函所載任何內容或本通函含有誤導成分。

2. 董事權益

(a) 董事及主要行政人員於本公司股份、相關股份及債權證之權益

於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份及購股權中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文，彼等被當作或被視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所述之登記冊之權益及淡倉；或(c)根據本公司採納上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份之長倉

董事姓名	身份	所持股份數目	估本公司 已發行股本之 概約百分比
王晶 執行董事	於受控制法團之 權益	2,171,827,290 ^(附註1)	51.02% ^(附註2)
王星喬 執行董事	實益擁有人	3,275,000	0.08% ^(附註2)
曾冠維 獨立非執行董事	實益擁有人	5,510,000	0.13% ^(附註2)

附註：

- 該等2,171,827,290股股份由達榮資本有限公司持有並由香港實華控股有限公司全資及實益擁有，而香港實華控股有限公司由遼寧實華(集團)房地產開發有限公司(「遼寧實華」)全資及實益擁有。王晶先生為遼寧實華之唯一董事並為其82.8%股權之實益擁有人。根據證券及期貨條例，王晶先生被視為於該等2,171,827,290股股份中擁有權益。

2. 基於本公司於最後實際可行日期已發行的4,256,797,561股股份。

董事於相聯法團股份之權益

相聯 法團名稱	董事姓名	身份	達榮資本 有限公司 持有之已發行 普通股數目	佔達榮資本 有限公司 已發行股本之 概約百分比
達榮資本有 限公司	王晶	於受控制法團之 權益	1,000,000 (長倉)	100%

達榮資本有限公司由香港實華控股有限公司全資及實益擁有，而香港實華控股有限公司由遼寧實華全資及實益擁有。王晶先生為遼寧實華之唯一董事並為其82.8%股權的實益擁有人。根據證券及期貨條例，王晶先生被視為於該等1,000,000股達榮資本有限公司股份中擁有權益。

除上文所披露及董事為本公司或其附屬公司以信託方式持有附屬公司之若干代理人股份外，於最後實際可行日期，概無本公司董事、主要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)之任何股份、相關股份及債權證中持有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定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之有關條文，彼等被當作或被視為擁有之權益及淡倉)；或須記錄於根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊之任何權益或淡倉或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東

於最後實際可行日期，以下人士(除「2.董事權益-(a)董事及主要行政人員於本公司股份、相關股份及債權證之權益」一節所披露之權益外)持有本公司股份及相關股份5%或以上之權益，並已知會本公司及記錄於本公司按證券及期貨條例第XV部第336條規定存置之主要股東股份權益及淡倉登記冊內：—

股東名稱	身份	股份及相關 股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
達榮資本有限公司 (附註1)	實益擁有人	2,171,827,290	51.02% (附註4)
香港實華控股有限公司 (附註1)	於受控制法團之 權益	2,171,827,290	51.02% (附註4)
遼寧實華 (附註1)	於受控制法團之 權益	2,171,827,290	51.02% (附註4)
胡寶琴 (附註1、2)	配偶權益	2,171,827,290	51.02% (附註4)
Lushan Investment Holding Limited (附註3)	擁有股份抵押 權益之人士	2,917,914,246	68.55% (附註4)
中國華融資產管理股份 有限公司 (附註3)	於受控制法團之 權益	2,917,914,246	68.55% (附註4)
中國華融國際控股 有限公司 (附註3)	於受控制法團之 權益	2,917,914,246	68.55% (附註4)
褚雪峰	實益擁有人	280,000,000	6.58% (附註4)

附註：

- 達榮資本有限公司由香港實華控股有限公司全資且實益擁有，而香港實華控股有限公司由遼寧實華全資且實益擁有。王晶先生為遼寧實華之唯一董事並為其82.8%股權之實益擁有人。根據證券及期貨條例，香港實華控股有限公司、遼寧實華、王晶先生及胡寶琴女士被視為於上述達榮資本有限公司持有的2,171,827,290股股份中擁有權益。
- 胡寶琴女士為王晶先生之配偶，因此被視為於王晶先生所持有股份中擁有權益。進一步詳情請參閱本節上文權益披露。
- 於二零一五年十二月三十日，達榮資本有限公司已轉讓326,086,956股相關股份(指二零一七年到期之可換股債券獲行使時可予發行之換股股份)予Lushan Investment Holdings Limited，其全部於二零一七年九月二十日悉數轉換(進一步詳情請參閱本公司日期為二零一七年九月十八日之公告)。於二零一六年三月十四日，達榮資本有限公司已與Lushan Investment Holdings Limited訂立股份押記，據此，達榮資本有限公司將2,171,827,290股

股份質押予Lushan Investment Holdings Limited。此外，根據達榮資本有限公司與Lushan Investment Holdings Limited訂立的買賣協議，達榮資本有限公司持有的額外420,000,000股股份已轉讓予Lushan Investment Holdings Limited(進一步詳情請參閱本公司日期為二零一六年三月十六日之公告)。

4. 基於最後實際可行日期已發行之4,256,797,561股股份。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，董事並無知悉任何其他人士(除「2.董事權益-(a)董事及主要行政人員於本公司股份、相關股份及債權證之權益」一節所披露的權益外)持有本公司股份及相關股份5%或以上之權益，並已知會本公司及記錄於本公司按證券及期貨條例第XV部第336條規定存置之主要股東股份權益及淡倉登記冊內。

(c) 董事於本公司資產中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一九年三月三十一日(本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來購買或出售或租用本集團任何成員公司擬購買或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(d) 董事於合約中的權益

本集團任何成員公司概無於最後實際可行日期訂立對董事有重大利益且對本集團業務有重大意義的合約或安排。

3. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有不可於一年內屆滿或毋須支付賠償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約。

4. 董事於競爭權益的權益

於最後實際可行日期，概無董事、控股股東及彼等各自的聯繫人被視為於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認並無自二零一九年三月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期)以來，本集團財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

6. 專家資格及同意書

下文為本通函所提述或提供意見或函件載入本通函之專家資格：

名稱	資格
洛爾達有限公司	一間從事證券及期貨條例所界定的第六類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
中匯安達會計師事務所有限公司	註冊會計師

於最後實際可行日期，上述專家已以書面同意以本通函刊載之形式及涵義分別轉載其函件及引述其名稱而刊發本通函，且迄今並無撤回其書面同意。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司擁有任何股權且無權利認購或提名他人認購本集團任何成員公司之股份。

於最後實際可行日期，上述每位專家概無於本集團任何成員公司自二零一九年三月三十一日(本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來購買出售或租用本集團任何成員公司擬購買或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

8. 重大合約

下文載列本公司任何成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內所訂立重大合約(並非於一般業務過程中訂立)之主要內容概要：

- (i) 本公司之間接全資附屬公司本溪新世界實業有限公司(作為買方)與褚雪峰女士及中富房地產(作為賣方)訂立日期為二零一九年三月二十五日之買賣協議，內容有關收購中富實業全部股權，代價為人民幣10百萬元；

- (ii) 本公司之間接全資附屬公司本溪新世界實業有限公司(作為買方)與王會芹女士及桓仁津楓苗木有限公司(作為賣方)訂立日期為二零一九年九月二十七日之買賣協議，內容有關收購中富房地產全部股權，代價為人民幣20百萬元；及
- (iii) 該協議。

9. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為林偉基先生，彼為香港會計師公會執業會員。
- (b) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (c) 本公司註冊辦事處位於Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM10, Bermuda。
- (d) 本公司於香港之主要營運地點位於香港九龍紅磡德豐街18號海濱廣場一座26樓2602-2603室。

10. 備查文件

自本通函日期起至股東特別大會日期止(包括當日)，以下文件之副本可於任何正常營業時間(公眾假期除外)在本公司於香港的主要營運地點香港九龍紅磡德豐街18號海濱廣場一座26樓2602-2603室查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一八年三月三十一日及二零一九年三月三十一日止年度之年報；
- (c) 本附錄「8.重大合約」段落所述之重大合約；
- (d) 董事局函件，其全文載於本通函「董事局函件」章節；
- (e) 獨立董事委員會致獨立股東的建議函件，其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」章節；
- (f) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，其全文載於本通函「獨立財務顧問函件」章節；

- (g) 本附錄「6.專家資格及同意書」段落所述之專家書面同意書；
- (h) 該協議；及
- (i) 本通函。

股東特別大會通告

SINOSTAR

中國華星

China Sinostar Group Company Limited

中國華星集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：485)

股東特別大會通告

茲通告中國華星集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年一月七日(星期二)上午十時三十分假座香港九龍彌敦道20號香港喜來登酒店三樓唐廳二號舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司與靚蝦王控股有限公司(「買方」)訂立日期為二零一九年十月三十一日的買賣協議(「該協議」)(其標記「A」字樣之副本已經大會主席簽署以資識別，據此，本公司有條件地同意出售，而買方有條件地同意購買豐威控股有限公司的全部股權，代價為7.5百萬港元)及其項下擬進行之交易；及
- (b) 謹此授權本公司任何一名或多名董事(「董事」)就彼等認為使該協議之條款或據此擬進行的交易及完成該協議得以落實及／生效而言屬必要、適當或理想或權宜，簽立一切文件及辦理一切有關事情並採取一切有關措施，以及同意有關修改、修訂或豁免。」

承董事局命
中國華星集團有限公司
執行董事及行政總裁
王星喬

二零一九年十二月十七日

股東特別大會通告

附註：

- (1) 凡有權出席大會，並於會上投票之本公司股東(「股東」)，均有權委任另外的人員作為受委代表出席及代其投票。凡持有本公司兩股或以上股份(「股份」)之股東可委任一名以上受委代表出席大會及於會上投票。委任代表無需為股東。
- (2) 代表委任表格連同已簽署之授權書(如有)或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之有關授權書或授權文件副本，須於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卓佳秘書商務有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，方為有效。
- (3) 交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席大會及於會上投票，就此而言，該代表委任表格將視為已撤銷論。
- (4) 如屬本公司任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等聯名登記持有人均可親身或委派代表就有關股份於會上投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟如超過一名聯名登記持有人親身或委派代表出席大會，則就任何決議案投票時，本公司將接納在股東名冊內排名首位之聯名持有人之投票，而其他聯名持有人再無表決權。就此方面而言，排名先後乃按股東名冊內就聯名持有之排名次序而定。
- (5) 於本通告日期，董事局包括本公司執行董事王晶先生、王星喬先生及趙爽先生；及本公司獨立非執行董事王平先生、宋文科先生及曾冠維先生。