
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函之任何方面或應採取之行動有疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、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之所有前海健康控股有限公司股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格交予買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

本通函所用詞彙應與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。



Qianhai Health Holdings Limited

前海健康控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：911)

**有關出售物業之
主要交易**

二零二零年四月九日

目 錄

頁碼

釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 估值報告	II-1
附錄三 – 一般資料	III-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該等公告」	指	本公司於二零二零年三月十二日及二零二零年三月十八日就出售交易而刊發之公告
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	前海健康控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（上市編號：0911）
「完成」	指	完成出售事項
「完成日期」	指	二零二零年六月三日或之前為完成之日期
「代價」	指	出售交易的代價94,800,000港元
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售交易」	指	根據臨時買賣協議的條款及條件出售該物業
「拓陞」	指	拓陞有限公司，為控股股東，其實益擁有892,485,771股份，相當於本公告日期及最後實際可行日期本公司已發行股份總數約52.72%
「正式協議」	指	賣方與買方於二零二零年三月二十六日就出售交易訂立的正式買賣協議

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士（具有上市規則賦予該詞的涵義）的第三方
「最後實際可行日期」	指	二零二零年四月六日，在刊印本通函前為確定本通函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
「該物業」	指	香港跑馬地樂活道20號樂景園20樓A室
「物業代理」	指	中原地產代理有限公司
「臨時買賣協議」	指	由賣方、買方及物業代理於二零二零年三月十二日就出售交易訂立的臨時買賣協議
「買方」	指	個人（即李志剛先生），獨立第三方
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股份」	指	本公司已發行股本之普通股

釋 義

「股東」	指	本公司股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	賣方與買方於二零二零年三月十八日所訂立臨時買賣協議的補充協議
「賣方」	指	浚威有限公司，為一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比



Qianhai Health Holdings Limited
前海健康控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：911)

非執行董事：

黃冠超先生 (主席)

林捷先生

執行董事：

許克立先生

藍顯賜先生

獨立非執行董事：

李 煒先生

胡偉亮先生

源自立先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點：

香港上環

永樂街177-183號

永德商業中心

3樓301-3室

敬啟者：

**有關出售物業之
主要交易**

緒言

謹此提述該等公告，本公司於當中宣佈，於二零二零年三月十二日（交易時段後），賣方（本公司一家間接全資附屬公司）、買方及物業代理（兩者均為獨立第三方）訂立臨時買賣協議（經補充協議補充），據此，賣方有條件地同意出售而買方有條件地同意購買該物業，代價為94,800,000港元。該物業將以交吉及現有狀況形式出售。

董事會函件

本通函寄發予股東僅供參考之用。誠如該等公告所披露，據董事在作出一切合理查詢後所知及確信，股東或彼等各自聯繫人概無於出售交易中擁有任何重大權益，因此，如果本公司就批准出售交易召開股東特別大會的話，沒有股東須放棄投贊成票。根據上市規則第14.44條，本公司已取得控股股東一拓陞（持有892,485,771股股份，相當於最後實際可行日期本公司已發行股本約52.72%）的書面同意批准臨時買賣協議（經補充協議補充）及其項下擬進行的交易。因此，本公司將不會就批准臨時買賣協議（經補充協議補充）、正式協議及其項下擬進行的交易召開股東大會。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)有關臨時買賣協議（經補充協議補充）、正式協議及出售交易的進一步詳情；及(ii)上市規則規定的其他資料。

臨時買賣協議、補充協議及正式協議

臨時買賣協議、補充協議、正式協議及其項下擬進行的交易詳情載述如下：

臨時買賣協議

日期： 二零二零年三月十二日（交易時段後）

- 訂約方：
- (1) 賣方，為浚威有限公司，為一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司；
 - (2) 買方，為買方；及
 - (3) 物業代理。

董事會函件

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方、物業代理及其最終實益擁有人為獨立第三方。

主體： 香港跑馬地樂活道20號樂景園20樓A室

代價： 94,800,000港元

印花稅： 從價印花稅由買方承擔，而額外印花稅（如有）由賣方承擔

該物業將以交吉及現有狀況形式出售。

代價

代價為94,800,000港元，由賣方和買方按公平原則磋商及經參考該物業位處的同幢大廈及鄰近地區的近似物業的現行市價後釐定。在簽署臨時買賣協議之前，董事已從香港一家商業銀行獲得了該物業的估計市場價格。

代價將由買方以下列方式以現金支付：

- (a) 於簽訂臨時買賣協議時，支付4,740,000港元（為代價之5%）的臨時訂金；
- (b) 於二零二零年三月二十六日或之前，支付4,740,000港元（為代價之5%）的加付訂金；及
- (c) 於完成出售交易時，支付代價的餘額85,320,000港元。

董事相信代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

於最後實際可行日期，買方已支付臨時訂金及加付訂金。

董事會函件

先決條件

交易須待(i)已獲得股東批准出售交易；及(ii)已全面遵守聯交所根據上市規則或另行就臨時買賣協議項下擬進行之交易施加之所有規定方告完成。

倘上述任何條件於完成日期或之前未獲達成，則買方擁有將完成日期延長30日之選擇權（「**選擇權**」）。倘買方(i)並無行使選擇權；或(ii)已行使選擇權，惟上述條件於原定完成日期後30日內未獲達成，買方將有權取消臨時買賣協議項下之交易，而賣方須立即於出售交易取消後三日內向買方退還所有根據臨時買賣協議支付之按金（不計利息或賠償），且訂約方概不得向另一方提出任何申索。

完成

該物業將於二零二零年五月十八日或之前完成買賣（如買方行使選擇權，即二零二零年五月十八日後的30天）。

其他

如賣方或買方或其代表律師行任何一方，因政府防疫措拖而被強制隔離或律師行未能營運，臨時買賣協議訂立的交付加付訂金、簽署正式協議及或完成等有關重要日期，將自動順延直至被強制隔離的一方完成隔離或律師行恢復營運後（以較遲者為準）的第七個工作天。

補充協議

於二零二零年三月十八日（交易時段後），賣方與買方訂立補充協議。根據補充協議，賣方與買方同意將完成日期從二零二零年五月十八日延至二零二零年六月三日，及買方也沒有選擇權將完成日期延長30日。

除上述披露者外，臨時買賣協議的其他所有條款和條件均維持不變並繼續有效。

董事會函件

正式協議

賣方與買方於二零二零年三月二十六日訂立正式協議，納入上文所述臨時買賣協議（經補充協議補充）的條款和條件。

關於待處置資產的資料

該物業為香港跑馬地樂活道20號樂景園20樓A室之住宅物業。

於最後實際可行日期及緊接完成前，該物業由本集團全資擁有。

該物業由二零一八年五月一日起為空置狀態，而該物業曾於截至二零一七年十二月三十一日止年度及二零一八年一月一日至二零一八年四月三十日期間租出，並分別為截至二零一七年十二月三十一日止年度及二零一八年一月一日至二零一八年四月三十日期間帶來約1,900,000港元及700,000港元的租金收入。以下是截至二零一九年十二月三十一日的三年有關該物業的淨利潤（除稅及非經常性項目前及後）：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年 (港幣千元)	二零一八年 (港幣千元)	二零一九年 (港幣千元)
扣除稅及非經常性項目前			
溢利／（虧損）	862	(682)	零
扣除稅及非經常性項目後溢利	801	7,451	零

根據賣方截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核財務報表，該物業於二零一九年十二月三十一日的帳面價值約為94,800,000港元。

出售交易的財務影響

本集團預期出售交易於完成時可獲得未經審核估計虧損（在扣除就出售交易的相關交易費用約1,000,000港元後）約1,000,000港元（數字待調整及審核），即出售交易之淨代價（扣除相關交易費用後）與該物業於二零一九年十二月三十一日的帳面價值的差額。出售交易的實際收益或虧損將於完成確定該物業的賬面淨值和附帶交易成本後，並須待審核後，本公司方可記錄的實際損益。

董事會函件

進行出售交易的理由及裨益

本集團主要從事銷售健康產品、電子產品及國際貿易。本集團一物識有關健康產業之業務及其他具潛力之業務。

由於該物業空置了一段時間，董事相信，出售交易為本集團提供良機，以變現該物業之投資，並加強本集團之現金流。由於出售交易之所得將用作本集團之一般營運資金，董事認為出售交易將讓本集團重新調配其資源至營運資金或投資於將為本集團帶來更佳及更具吸引力回報之現有及未來項目，令本公司及其股東整體受益。

經考慮以上所述，董事會認為出售交易之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益，惟由於有關交易之性質，其並非於本集團之一般或日常業務過程中進行。

賣方、本公司、本集團及買方的資料

賣方為本公司一家間接全資附屬公司，其主要業務為物業投資。

本公司投資控股公司。本集團的其主要業務包括銷售健康產品、電子產品及國際貿易。

買方，即李志剛先生，為退休人士，為獨立第三方。

上市規則之涵義

由於出售交易之一項或若干適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但均低於75%，故出售交易構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及需股東批准的規定。

董事會函件

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，如果本公司就批准批准臨時買賣協議（經補充協議補充）、正式協議及其項下擬進行的交易召開股東特別大會的話，沒有股東在批准相關決議案中須放棄投贊成票。根據上市規則第14.44條，以股東書面批准代替舉行股東大會是可以接受的做法。本公司已取得控股股東一拓陞（持有892,485,771股股份，相當於最後實際可行日期本公司已發行股本約52.72%）的書面同意批准臨時買賣協議（經補充協議補充）、正式協議及其項下擬進行的交易。因此，本公司將不會就批准臨時買賣協議（經補充協議補充）、正式協議及其項下擬進行的交易召開股東大會。

建議

儘管不會就批准出售交易召開股東大會，董事認為臨時買賣協議（經補充協議補充）、正式協議及其項下擬進行交易之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，倘本公司召開股東大會，董事將建議股東投票贊成訂立臨時買賣協議（經補充協議補充）、正式協議及其項下擬進行的交易。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

董事會函件

警告

完成須待先決條件獲達成後方可作實。出售交易因而可能會或可能不會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，及倘彼等對其狀況及其應採取的行動有任何疑問，敬請諮詢彼等的專業顧問。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
前海健康控股有限公司
主席
黃冠超
謹啟

二零二零年四月九日

1. 本集團財務資料

本集團截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度各年的財務資料分別於本公司截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的年報內披露。本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務資料於本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的全年業績公告內披露，本公司已於二零二零年三月二十六日刊載該公告。

所有該等文件已於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.qianhaihealth.com.hk>)上刊載。

2. 本集團債務聲明

於二零二零年二月二十九日（即在刊印本通函前為編製本債務聲明之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團之銀行借貸及租賃負債如下：

	總計 港幣千元	有抵押 港幣千元	無抵押 港幣千元
銀行借貸	26,271	26,271*	—
租賃負債	<u>1,662</u>	<u>—</u>	<u>1,662**</u>

* 以抵押本集團租賃土地及樓宇作擔保。

** 此項指本集團與出租人就樓宇作出之租賃安排。

除上文所述及集團內部公司間負債以及於日常業務過程中之正常貿易應付款項及應計費用外，於二零二零年二月二十九日營業時間結束時，本集團並無任何已發行且尚未償還或同意發行的債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債（一般商業票據除外）或承兌信貸、按揭、抵押、租賃負債、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。據董事所知，自二零二零年二月二十九日起，本集團的債務狀況及或然負債概無重大不利影響。

3. 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二零一九年十二月三十一日（即本集團最近期已刊發經審核財務報表的編製日期）起直至最後實際可行日期（包括該日）的財務或經營狀況有任何重大不利變動。

4. 營運資金

經審慎周詳查詢及考慮後，董事認為：經計及出售交易的影響以及本集團可動用的現有內部財務資源（包括可動用的內部產生現金流量以及現有銀行信貸額度）後，在沒有發生不可預見的重大情況的前提下，本集團具備充足營運資金，足以應付由本通函日期起計至少未來12個月的資金所需。

5. 本集團的財務及經營展望

本集團的主要業務包括銷售健康產品、電子產品及國際貿易。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益約587,800,000港元，本公司權益持有人應佔溢利約26,700,000港元，為二零一八年的五倍。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團多元化發展其產品組合，不僅增加其健康產品的產品類別，亦推出電子產品銷售新業務。該項電子產品銷售業務有助本集團開拓收入來源，降低因全球經濟不明朗而遭受的風險。

本集團不斷尋求新的合適投資或業務商機，務求為股東創造可觀回報。

本集團現時採取的業務策略為讓其資源物盡其用，不斷改善其整體業績表現，實現產品組合多元化發展。本公司一直積極尋求多元化拓展其收入來源，以期透過進行前景光明的投資及／或收購業務或項目提升股東價值。

以下為獨立物業估值師仲量聯行有限公司就其對該物業於二零二零年二月二十九日之估值發出之函件全文及估值報告，乃為載入本通函而編製。



仲量聯行有限公司
物業估價部
香港鰂魚涌英皇道979號太古坊一座7樓
牌照號碼：C-003464
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2968 0078

敬啟者：

1.0 指示

指示

吾等遵照前海健康控股有限公司（「**貴公司**」）指示，對香港跑馬地樂活道20號樂景園20樓A室（「**該物業**」）於二零二零年二月二十九日（「**估值日期**」）之價值進行物業估值，以供載入本公司於二零二零年四月九日就出售該物業而刊發之公開通函（「**通函**」）內。

吾等確認，吾等已進行視察，並作出相關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以向 貴公司提供吾等就該物業於估值日期無產權負擔租賃權益的市場價值的意見。

估值基準

所有工作乃根據香港測量師學會（「**香港測量師學會**」）頒佈的「香港測量師學會估值準則（二零一七年版）」、國際估值準則委員會（「**國際估值準則委員會**」）頒佈的「國際估值準則（自二零二零年一月三十一日起生效）」及皇家特許測量師學會（「**皇家特許測量師學會**」）頒佈的「皇家特許測量師學會估值－全球準則（二零一七年版）」開展，並可作出變動，以配合本地已制定之法律。除另有說明外，吾等作為相關估值準則所界定之外聘估值師進行估值。

遵守皇家特許測量師學會準則可能須受皇家特許測量師學會的行為及紀律規定所規限。

吾等之估值乃根據國際估值準則委員會所定義以及香港測量師學會及皇家特許測量師學會所採納之「市值」基準進行，載列為：

「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼之情況下於估值日進行交易之估計資產或負債交易款額。」

吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載之規定。

本報告所列載估值為該物業之100%權益，而並非持有相關物業權益之公司股權。

吾等之估值服務已按照吾等獲香港品質保證局所認受之ISO 9001：2015品質保證系統執行，而吾等之報告乃經參考吾等之一般估值原則所載假設、定義及限制條件而編製。

估值假設

吾等進行評估時乃假設業主於市場出售該物業，並無憑藉遞延條款合約、租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響該物業之價值。

吾等之估值並無考慮該物業所涉及之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮於出售成交時可能承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值且繁苛之法律糾紛及產權負擔、限制、支銷。

吾等已假設該物業之擁有人於獲授之整段未屆滿土地租用年期內，有權在自由及不受干擾之情況下使用及轉讓該物業。除另有說明外，吾等對該物業進行估值時，已假設該物業可按現有用途並在毋須向相關監管機構支付溢價之情況下自由出售及轉讓。

資料來源

吾等已在頗大程度上依賴 貴公司所提供之資料，吾等已接納就佔用詳情及所有其他相關事項給予吾等之意見。報告內所述之尺寸、量度及面積均基於吾等可獲取之文件副本所載資料，因此均為約數。吾等並無進行實地測量以查證物業之樓面面積是否準確。

吾等並無理由懷疑向吾等提供的資料是否真實及準確。吾等亦獲 貴公司告知所提供的資料並無遺漏任何重大事實，吾等亦無理由懷疑有否隱瞞任何重要資料。

吾等之估值完全依賴所獲提供的資料之充足性及準確性及／或所作出之假設。倘該等資料及假設被證實不正確或不充分，吾等估值之準確性或會受到影響，且吾等保留調整本報告所呈報估值之權利。

所有量度均根據香港測量師學會頒佈之小冊子「量度作業守則」進行。除另有說明外，除非吾等明確地以書面形式表示同意，否則吾等不會對有關物業作實地量度或驗證向吾等提供之樓面面積，但吾等會參考註冊樓面平面圖（如有）。為符合本地慣例及／或客戶要求或協議，吾等申報已偏離皇家特許測量師學會頒佈之「皇家特許測量師學會物業量度」。

業權調查

吾等已於二零二零年三月十七日在土地註冊處對該物業進行查冊（「土地查冊記錄」）。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定有否任何租賃修訂未有載於土地查冊記錄中。所有文件僅作參考用途。吾等並無查閱規劃批文原件，且假設該物業根據有關批文興建、佔用及使用及並無任何尚未解決的法定通告。

估值方法

於進行估值時，吾等已採納直接比較法。

直接比較法乃基於將擬估物業直接與其他可資比較物業作比較，該等物業近期須轉讓法定所有權。然而，由於房地產業務之性質互不相同，故通常須作出適當的調整，以計入任何質量及數量的差異，該等差異可能會影響所考慮物業價格。

物業視察

由於爆發新型冠狀病毒肺炎（「新冠肺炎」），吾等與指示方一致同意僅對該物業進行外部檢查。由於吾等無法對該物業進行內部檢查，吾等假設該物業的內部維持與其樓齡相稱的合理維護狀況。吾等並無進行地盤及結構測量，因此未能報告該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無進行樓宇測量，亦無視察該物業覆蓋、遮蔽或不可達致之部分，吾等假設該部分狀況良好。吾等未能對未視察部分之狀況提供意見或建議，而本報告不應視為對該等部分作出任何隱含聲明或陳述。吾等並無對該物業內任何設施進行測試。

吾等並無安排進行任何調查，以確定興建該物業時，或建成以後，曾否使用任何有毒或有害的物料，因此吾等未能呈報該物業於此方面並無風險。就本估值而言，吾等已假設該等調查並無作重大程度披露該等物料的狀況。

廠房及機器

吾等之估值一般包括構成樓宇設施裝置一部分之全部廠房及機器。然而，完全與佔用人工業或商業過程有關而可能安裝之加工廠房、機器及設備，連同傢俬及裝飾、租戶之裝置及用具則未計入在內。

外匯

吾等以港元（「港元」）對該物業進行估值。

新冠肺炎導致重大估值不確定因素

新冠肺炎爆發後，世界衛生組織於二零二零年三月十一日宣佈其為「全球大流行」，對全球金融市場造成影響。出行限制在各國推行。

各行各業的市場活動均遭受影響。於估值日期，吾等認為吾等須減少採用過往市場證據作比較，以達成估值意見。實際上，當前對新冠肺炎的反應意味著吾等面臨著一系列前所未有的情況，而該等情況乃吾等作出判斷的依據。

故此，吾等之估值乃按皇家特許測量師學會國際估值標準紅皮書第VPS 3條及第VPGA 10條所載的「重大估值不確定因素」基準呈報。因此，吾等之估值較正常情況具有較少確定性，並須保持更加審慎。鑑於無法確悉新冠肺炎日後對房地產市場的影響，吾等建議閣下經常審查該物業的估值。

報 告

若未經吾等書面批准，本報告之全部或任何部份或其任何引述一概不可以所示形式及涵意收納於任何文件、通函或聲明。

最後及按吾等標準實務，吾等必須聲明，此等證書只限供 貴公司作所述用途，並概不因其中全部或任何內容而對第三方負責。

茲隨附估值證書。

此 致

香港上環
永樂街177-183號
永德商業中心
3樓301-303室
前海健康控股有限公司
董事會

列位董事 台照

代表
仲量聯行有限公司
高級董事
區建強

BA (Hons), MHKIS, MRICS, RPS (GP), MCIREA

牌照號碼：E-181955

謹啟

二零二零年四月九日

附註：

區建強先生為合資格產業測量師，於香港物業估值方面擁有約26年經驗。

2.0 估值證書

			於二零二零年 二月二十九日 之市值
物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	
香港跑馬地樂活道 20號樂景園20樓A室 (「該物業」)	該物業包括樂景園(「該樓宇」) 20樓的一個單位。該樓宇為一幢 5層裙樓上蓋43層住宅大樓，於 一九九五年竣工。	據 貴公司告知， 於估值日期，該物業 為空置。	94,800,000港元 (玖仟肆佰捌拾萬 港元正)
地段第8812號之 156/14,215的份額	該樓宇座落在跑馬地樂活道。 該物業配有3部電梯及2個樓梯。		
	根據售樓說明書，該物業的總樓面 面積及可銷售面積分別約為3,134 平方呎(291.15平方米)及2,853平 方呎(265.05平方米)。		
	該物業根據換地條件第12154號持 有，年期由一九九一年七月十九日 起計至二零四七年六月三十日屆 滿。地段第8812號的應付政府地 租為每年2,016,360港元。		

附註：

- (1) 根據土地查冊記錄，該物業的註冊擁有人為浚威有限公司。
- (2) 根據土地查冊記錄，該物業有以下已登記之產權負擔：
 - i. 佔用許可證第H20/95號，參見日期為一九九五年三月十三日之註冊摘要第UB6249451號；
 - ii. 合規證書，參見日期為一九九五年四月七日之註冊摘要第UB6264773號；
 - iii. 以合和物業管理有限公司(「管理人」)為受益人的公契及管理協議，參見日期為一九九五年四月十一日之註冊摘要第UB6274152號；
 - iv. 抵押予United Overseas Bank Limited的按揭，參見日期為二零一七年六月十四日之註冊摘要第17062101400040號。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，致令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及行政總裁於本公司或其相聯法團的的權益

於最後實際可行日期，本公司董事或行政總裁於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部的條文知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括其根據證券及期貨條例該等條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉），或須根據證券及期貨條例第352條的有關規定載入該條所指登記冊內的權益及淡倉，或須根據上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事名稱	身份	所持／擁有 權益的 股份數目	於最後實際 可行日期的 概約權益 百分比(%)
黃冠超先生	受控法團權益， 一致行動人士 (附註2)	892,485,771 (L) (S) (附註1)	52.72
林捷先生	受控法團權益， 一致行動人士 (附註2)	892,485,771 (L) (S) (附註1)	52.72
許克立先生	實益擁有人	95,000,000 (L) (附註1)	0.56

附註：

1. 字母「L」表示股份長倉。字母「S」表示股份淡倉。
2. 於最後實際可行日期，892,485,771股股份由拓陞實益擁有。於最後實際可行日期，亨偉有限公司（「亨偉」）、千姿有限公司（「千姿」）及貴立環球有限公司（「貴立環球」）分別持有拓陞之80%、10%及10%權益。於最後實際可行日期，亨偉由黃冠超先生全資擁有，千姿及貴立環球則由林捷先生全資實益擁有。根據證券及期貨條例，黃冠超先生及林捷先生被視為一致行動人士。根據證券及期貨條例，黃冠超先生及林捷先生各自被視為於拓陞持有的所有股份中擁有權益。

(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益

於最後實際可行日期，主要股東及其他人士（本公司董事或行政總裁除外）於股份或相關股份中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條的有關規定載入本公司登記冊內的權益或淡倉如下：

人士／實體名稱	身份	所持／擁有 權益的 股份數目	於最後實際 可行日期的 概約權益 百分比(%)
拓陞	實益擁有人	892,485,771 (L) (S) (附註1)	52.72
亨偉	受控法團權益， 一致行動人士 (附註2)	892,485,771 (L) (S) (附註1)	52.72
千姿	受控法團權益， 一致行動人士 (附註3)	892,485,771 (L) (S) (附註1)	52.72

人士／實體名稱	身份	所持／擁有 權益的 股份數目	於最後實際 可行日期的 概約權益 百分比(%)
貴立環球	受控法團權益， 一致行動人士 (附註3)	892,485,771 (L) (S) (附註1)	52.72
杜寶龍女士	配偶權益 (附註4)	892,485,771 (L) (S) (附註1)	52.72
張曉紅女士	配偶權益 (附註5)	892,485,771 (L) (S) (附註1)	52.72
Yunnan Provincial Energy Investment Group Co., Ltd	擁有股份保證權益 (附註6)	892,485,771 (L) (附註1)	52.72
Yunnan Energy Investment (HK) Co. Limited	擁有股份保證權益 (附註6)	892,485,771 (L) (附註1)	52.72
Yunnan International Supply Chain Limited	擁有股份保證權益 (附註6)	892,485,771 (L) (附註1)	52.72
Yunnan International Holding Group Limited	擁有股份保證權益 (附註6)	892,485,771 (L) (附註1)	52.72

附註：

1. 字母「L」表示股份長倉。字母「S」表示股份淡倉。
2. 於最後實際可行日期，亨偉、千姿及貴立環球分別持有拓陞之80%、10%及10%權益。
根據證券及期貨條例，亨偉被視為於拓陞持有的所有股份中擁有權益。

3. 於最後實際可行日期，亨偉、千姿及貴立環球分別持有拓陞之80%、10%及10%權益。亨偉由黃冠超先生全資全資擁有，千姿及貴立環球則由林捷先生全資實益擁有。根據證券及期貨條例，黃冠超先生及林捷先生被視為一致行動人士。根據證券及期貨條例，千姿及貴立環球各自被視為於拓陞持有的所有股份中擁有權益。
4. 杜寶龍女士為黃冠超先生之配偶，故根據證券及期貨條例被視為於黃冠超先生擁有權益的股份中擁有權益。
5. 張曉紅女士為林捷先生之配偶，故根據證券及期貨條例被視為於林捷先生擁有權益的股份中擁有權益。
6. 於最後實際可行日期，892,485,771股股份以Yunnan International Supply Chain Limited為受益人予以抵押。根據本公司可獲得的資料，Yunnan International Supply Chain Limited由Yunnan International Holding Group Limited全資擁有，Yunnan Energy Investment (HK) Co. Limited則擁有Yunnan International Holding Group Limited約40%權益。Yunnan Energy Investment (HK) Co. Limited由Yunnan Provincial Energy Investment Group Co., Ltd全資擁有。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及行政總裁及／或彼等各自聯繫人概無於本公司及／或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部的條文知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括其根據證券及期貨條例該等條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉），或須根據證券及期貨條例第352條的有關規定載入該條所指本公司登記冊內的權益及淡倉，或須根據證券及期貨條例第XV部或標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，本公司概無獲悉任何人士（上述本公司董事或行政總裁除外）於股份或相關股份中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條的有關規定載入本公司登記冊內的權益或淡倉。

3. 於合約或安排的權益

於最後實際可行日期，董事概無於仍然生效且對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

4. 於資產的權益

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日（即本集團最近期已刊發經審核財務報表的編製日期）以來已購買、出售或租賃或擬購買、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司與任何董事概有訂立現有或建議服務合約（不包括於一年內屆滿或本集團可於一年內終止而毋須作出賠償（法定補償除外）的合約）。

6. 競爭權益

黃冠超先生為建基於香港的環球電子產品貿易及分銷集團的擁有人及董事，該公司向包括中華人民共和國（「中國」）及南亞的大型製造集團及科技公司在內的客戶提供電子產品。

林捷先生為建基於新加坡的國際貿易公司的一名主要管理人員及董事，負責管理本公司於新加坡、香港、中國及越南的貿易業務（包括電子產品貿易）。

上述董事宣佈彼等於競爭業務中的權益，黃冠超先生及林捷先生均為非執行董事，但彼等並無參與本集團的日常營運。據董事所知，本集團能夠獨立開展其業務。

除上述披露者外，其他董事均已確認，據彼等所知，於最後實際可行日期，董事或候任董事或其各自緊密聯繫人概無於某項對本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務（本集團業務除外）中擁有任何權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知及確信，本公司或本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，而據董事所知，本公司或本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或可能面對的重大訴訟或索償可能會對本集團的經營業績或財務狀況造成重大不利影響。

8. 專家資格及同意書

名稱

資格

仲量聯行有限公司

專業估值師

- (i) 於最後實際可行日期，上述專家於最後實際可行日期概無於本公司或本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，或任何認購或提名他人認購本公司或本集團任何成員公司的證券的權利（不論是否可依法強制執行）；
- (ii) 於最後實際可行日期，上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所示的形式及涵義刊載其報告及引述其名稱且沒有撤回有關同意書；及
- (iii) 於最後實際可行日期，上述專家概無於本公司或本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日（即本集團最近期已刊發經審核財務報表的編製日期）以來已購買、出售或租賃或擬購買、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 重大合約

以下為本集團於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立且屬重大或可能屬重大的合約（並非於本集團日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 弘峰有限公司（本公司的間接全資附屬公司）（作為賣方）與Tsui Li（作為買方）訂立日期為二零一八年八月二十八日的買賣協議，內容有關出售香港上環永樂街177-183號永德商業中心3樓1室的辦公室，總代價為8,967,000港元；
- (b) 弘和有限公司（本公司的間接全資附屬公司）（作為賣方）與Tsui Li（作為買方）訂立日期為二零一八年八月二十八日的買賣協議，內容有關出售香港上環永樂街177-183號永德商業中心3樓2室的辦公室，總代價為5,733,000港元；
- (c) 飛昇有限公司（本公司的間接全資附屬公司）（作為賣方）與徐莉（作為買方）訂立日期為二零一八年八月二十八日的買賣協議，內容有關出售香港上環永樂街177-183號永德商業中心3樓3室的辦公室，總代價為5,649,000港元；
- (d) 本公司（作為賣方）與銀成發展有限公司（作為買方）訂立日期為二零一八年十一月二十二日的買賣協議，內容有關出售富沛企業有限公司的全部已發行股本，代價為50,000,000港元，其詳情載於本公司日期為二零一八年十一月二十二日的公告；
- (e) 雅洋有限公司（本公司的間接全資附屬公司）（作為買方）與一名個人（作為賣方）訂立日期為二零一九年六月十七日的買賣協議，內容有關收購位於香港新界荃灣東南工業大廈青山公路611-619號東南工業大廈22樓A室的倉庫，總代價為12,600,000港元；

- (f) Billion Wealth Overseas Limited (本公司的間接全資附屬公司) (作為買方) 與一名個人 (作為賣方) 訂立日期為二零一九年六月十七日的買賣協議，內容有關收購位於香港新界荃灣東南工業大廈青山公路611-619號東南工業大廈22樓B室的倉庫，總代價為15,200,000港元；
- (g) 臨時買賣協議；
- (h) 補充協議；及
- (i) 正式協議。

10. 備查文件

下列文件的副本自本通函日期起14日 (包括該日，公眾假期除外) 止期間任何營業日的上午九時三十分至下午五時三十分一般營業時間內，於本公司的註冊辦事處 (地址為香港上環永樂街177-183號永德商業中心3樓301-3室) 可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度的年報，當中載有本公司該兩個年度的經審核綜合財務報表；
- (c) 本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的全年業績公告，已於二零二零年三月二十六日刊載；
- (d) 董事會函件，全文載於本通函第4至11頁；
- (e) 估值師發出的估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (f) 本附錄「8. 專家資格及同意書」一段所述的同意書；
- (g) 本附錄「9. 重大合約」一段所述的合約；及
- (h) 本通函。

11. 其他事項

- (a) 本公司的公司秘書為葉德容女士，彼為香港會計師公會註冊會計師。
- (b) 本公司的註冊辦事處為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (c) 本公司的香港總辦事處及主要營業地點為香港上環永樂街177-183號永德商業中心3樓301-3室。
- (d) 本公司的主要股份過戶登記處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (e) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。
- (f) 本通函的中英文本如有歧異，概以英文本為準。