

---

## 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或註冊證券機構、股票經紀人或其他註冊證券交易商、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霸王國際(集團)控股有限公司之所有股份，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，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。

---

## Ba Wang International (Group) Holding Limited

### 霸王國際(集團)控股有限公司\*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01338)

### 有關二零二一年租賃協議的 須予披露及關連交易 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



---

本公司謹訂於二零二一年六月四日(星期五)下午四時四十五分或緊隨本公司將於同日下午四時正舉行的股東週年大會結束後於中國廣州白雲區廣花三路468號霸王工業園行政樓三樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第33至第34頁。

不論閣下是否有意出席股東特別大會，務請盡早將隨附的代表委任表格按其印列的指示填妥及簽署，且無論如何不得遲於股東特別大會或其續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送達本公司香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電器道148號21樓2103B室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會並於會上投票。

\* 僅供識別

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
獨立董事委員會函件 .....	14
香江資本函件 .....	16
附錄 — 一般資料 .....	28
股東特別大會通告 .....	33

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「二零二一年租賃協議」	指	由廣州霸王和霸王廣州於二零二一年四月二十三日簽署的有關租賃位於霸王工業園內某些物業作為本集團的生產廠房、辦公場所及員工宿舍，自二零二一年七月一日開始至二零二六年六月三十日(包括首尾兩日)固定期限為期五年的租賃協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「霸王廣州」	指	霸王(廣州)有限公司，本集團的全資附屬公司
「霸王工業園」	指	位於中國廣州市白雲區廣花三路468號之物業
「董事會」	指	本公司的董事會
「複合年均增長率」	指	複合年均增長率
「本公司」	指	霸王國際(集團)控股有限公司，一家於二零零七年十二月十一日根據開曼群島法律註冊成立的公司，其已發行股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	上市規則賦予的含義
「董事」	指	本公司的董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二一年六月四日(星期五)下午四時四十五分或緊隨本公司將於同日下午四時正舉行的股東週年大會結束後於中國廣州白雲區廣花三路468號霸王工業園行政樓三樓舉行的股東特別大會，以考慮並酌情批准本通函第33至34頁載列決議案

---

## 釋 義

---

「現有租賃協議」	指	現有的由廣州霸王和霸王廣州於二零二零年十一月十七日簽署的有關租賃位於霸王工業園內某些物業作為本集團的生產廠房、辦公場所及員工宿舍，自二零二零年十二月一日開始至二零二一年十一月三十日(包括首尾兩日)固定期限為期一年的租賃協議
「公允租金函件」	指	由仲量聯行出具的公允租金函件
「Fortune Station」	指	Fortune Station Limited，一家在英屬維爾京群島成立的公司，其股份受益人由陳啟源先生擁有50.43%和Heroic Hour Limited擁有49.57%，該公司是一家在英屬維爾京群島成立的公司，其股份受益人由陳正鶴先生作為受託人代彼及六位弟妹實益持有
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州霸王」	指	廣州霸王化妝品有限公司，一家於二零零一年十一月二十三日在中國成立的外商投資企業，由本公司的首席執行官和執行董事陳正鶴先生實益擁有20%的股份，以及陳正鶴先生以受託人身份代他的六位弟妹持有80%的股份
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「國際財務報告準則」	指	國際會計準則理事會不時頒佈之國際財務報告準則
「獨立董事委員會」	指	本公司獨立委員會，其成員包括全體獨立非執行董事，其成立以就二零二一年租賃協議向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「香江資本」	指	香江資本有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關二零二一年租賃協議項下擬進行之交易的獨立財務顧問

---

## 釋 義

---

「獨立估價師」或「仲量聯行」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，作為有關二零二一年租賃協議的市場租金評估的獨立估價師
「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會上放棄投票的股東
「利益董事」	指	陳啟源先生和陳正鶴先生
「最後實際可行日期」	指	二零二一年四月二十二日，即本通函付印前為確定本通函若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所證券上市規則
「陳啟源先生」	指	陳啟源先生，本公司的聯合創辦人、主席和執行董事，本公司的控股股東之一，陳正鶴先生的父親
「陳正鶴先生」	指	陳正鶴先生，本公司的首席執行官和執行董事，陳啟源先生的兒子
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函的詮釋而言，不包括香港、澳門特別行政區以及臺灣
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國的法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份
「股東」	指	本公司之股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

**Ba Wang International (Group) Holding Limited**  
**霸王國際(集團)控股有限公司\***

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01338)

執行董事：

陳啟源先生(主席)

陳正鶴先生(首席執行官)

黃善榕先生

獨立非執行董事：

魏偉峰博士

張建榮先生

王琦博士

Registered office:

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

中國主要營業地：

中國

廣州

白雲區

廣花三路468號

霸王工業園

郵編：510450

香港主要營業地：

香港

九龍

尖沙咀

柯士甸道122號

麗斯中心

16樓B室

敬啟者：

**有關二零二一年租賃協議的  
須予披露及關連交易  
股東特別大會通告**

**I. 序言**

本通函旨在向股東提供將在股東特別大會上提出供批准有關租賃生產廠房、辦公場所及員工宿舍的二零二一年租賃協議的決議信息。

\* 僅供識別

## II. 須予披露及關聯交易

### 1. 二零二一年租賃協議

二零二一年租賃協議的主要條款列示如下：

日期：二零二一年四月二十三日

出租人：廣州霸王

承租人：霸王廣州

租賃物業：位於中國廣州市白雲區廣花三路468號霸王工業園內之某些物業

租賃建築面積：49,928.17平方米

租期：固定期限為五年，自二零二一年七月一日起計，於二零二六年六月三十日屆滿

用途：生產廠房、辦公場所及員工宿舍

每月租金：自二零二一年七月一日至二零二四年六月三十日期間：人民幣1,090,000元

自二零二四年七月一日至二零二六年六月三十日期間：人民幣1,240,000元

上述每月租金不包括另行支付給獨立第三方管理公司的管理費和其他費用。由獨立估價師於二零二一年四月二十二日釐定的公開市場租金為每月人民幣1,125,000元

歷史租金：截至二零二零年十二月三十一日三年期間，向廣州霸王支付的就租賃物業的歷史租金分別約為人民幣8.6百萬元，8.6百萬元和8.2百萬元。

---

## 董事會函件

---

其他條款： 二零二一年租賃協議應在公司遵照上市規則批准所述協議的基礎上(包括但不限於經獨立股東批准)後並於二零二一年七月一日開始生效

現有租賃協議原租賃期限從二零二零年十二月一日至二零二一年十一月三十日，二零二一年租賃協議將在二零二一年租賃協議生效後取代現有租賃協議

二零二一年租賃協議下的應付月租金由霸王廣州和廣州霸王按公平基準協商後，根據租賃物業附近的租金及公允租金函件中所所述的公允租金而釐定。霸王廣州將以其內部資源支付租金。

霸王廣州每平方米的應付月租金在現有租賃協議下約為人民幣22.0元，及在二零二一年租賃協議項下約人民幣21.8元(二零二一年七月一日至二零二四年六月三十日期間)和約人民幣24.8元(二零二四年七月一日至二零二六年六月三十日期間)。

### 2. 公允租金和使用權資產

根據國際財務報告準則第16號(租賃)，本集團將會確認二零二一年租賃協議項下的租賃場所為一項使用權資產，其於二零二一年四月二十三日的賬面價值約為人民幣59,074,000元。根據上市規則，二零二一年租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為本集團收購使用權資產。

股東務請注意，上述數字未經審核，日後或會調整。使用權資產指於租期內使用相關租賃資產的權利，而租賃負債指作出租賃款項(即租金)的義務。租賃所產生的資產及負債初始按現值基準計量，並透過利用遞增借款利率作為折現率折現二零二一年租賃協議下的租賃付款計算。根據國際財務報告準則第16號及於本集團的綜合損益及其他全面收益表，本集團將確認(i)使用權資產年內折舊費用；及(ii)租期內從租賃負債攤銷的利息開支。



公允租金函件的部份詳情載列如下：

### 1. 評估方法和標準

獨立估價師在評估市場租金時參考可比的市場租金交易，採用市場比較法進行估值。這一方法的基礎是，市場租金交易被廣泛接受為最佳指標，並假定市場有關租金交易的證據可以推算到類似的物業，但要考慮到可變因素。在進行估價工作時，獨立估價師已遵守英國皇家特許測量師學會出版的《全球標準》及香港測量師學會出版的《香港國際估價標準》的所有規定和國際估價標準理事會出版的《國際估價標準》。

### 2. 關鍵假設

獨立估價師對公平租金的評估是基於以下假設作出的：出租人在市場上租賃物業，而不享有延期合同、反租、合資企業、管理協議或任何可能影響物業租金的類似安排的利益。

### 3. 關鍵輸入

獨立估價師識別並分析了當地各種與標的物業具有相似特徵的相關租賃證據，例如性質、用途、大小、布局和可達性。入選的可比企業包括三大工業園、東華工業園和神山工業園，市場每月租金水平為每平方米22元至24元不等。

### 4. 關鍵調整

獨立估價師進行的調整和分析包括了可比物業和目標物業在位置、規模和條件方面的差異，以得出該物業的公平市場租金。採用的調整範圍在-2%到4%之間。

## 3. 二零二一年租賃協議簽署原因及裨益

自二零一三年八月以來，本集團的生產一直在霸王工業園區內運營。二零一七年十二月一日，本集團將辦公場所從原址搬遷到霸王工業園區內的現址，

---

## 董事會函件

---

董事們相信，把我們的辦公場所和生產廠房置於同一地點，有利於透過(其中包括)加強本集團管理人員和生產人員之間的互動，因而有助於進一步提高本集團的運作效率。

霸王工業園位於廣州市白雲區，該區為一個有許多從事個人護理和化妝品生產的公司的發達商業區。在董事們看來，本集團的生產設施和附屬設備的戰略選址，有利於本集團業務運營效率的持續優化。

霸王工業園區的基礎供應亦配備完善(如供暖設施)，並備有廢物排放和處理設施，這足以支撐本集團的生產運營，而無需本集團建立自家設施。

此外，本集團自二零一三年八月入駐白雲區，多年來與當地政府建立了穩定及具合作性的關係，使得本集團能享有有利的政府政策、激勵和補貼，包括：

- (a) 本集團受益於二零一八年九月由中華人民共和國廣州市人民政府頒發的有關白雲區促進「四上」企業加快發展暫行辦法(「**暫行辦法**」)的實施。本集團經註冊為暫行辦法規定的「四上」企業，並向有關部門辦理註冊登記，在完成暫行辦法項下有關應納稅額和營業收入要求，而享受某些補貼，包括為了招募及挽留高級管理人員而給予的一次性補貼，以及達到廣州市政府的標準，具備人才落戶資格。得益於暫行辦法，本集團一直在日化行業中享有財務激勵，並在同行中於招募以及挽留人才以及高級管理人員方面保持競爭優勢；
- (b) 廣州霸王貿易有限公司，本集團所運營的一家全資附屬公司，自二零一八年開始，一直享受中華人民共和國財政部和國家稅務總局出口退稅計劃下的出口退稅；及

---

## 董事會函件

---

- (c) 霸王廣州於二零一三年度，二零一四年度，二零一六年度，二零一七年度，二零一八年度和二零一九年度被江高鎮人民政府授予納稅大戶（「納稅大戶」）。被評為白雲區納稅大戶，使本集團在白雲區企業中擁有較高的信用評分，在商業上可有利於集團未來的業務運營和融資活動。

在上述基礎上，董事們（不包括獨立董事委員會，其意見將載列於本通函所附之獨立董事委員會函件中，及利益董事）認為，根據二零二一年租賃協議項下繼續租賃現有物業將符合本公司及股東的整體利益。因為如下原因：

- (a) 霸王工業園緊鄰主要高速公路，例如廣花一級公路和瀋海高速公路，加上本集團將生產基地選址在運輸、物流、倉儲服務供應商供應充足的地區，享受其物流之便利，綜合降低了本集團的倉儲運輸成本。隨著本集團近年電子商務的發展，白雲區運輸物流供應商數目之多，進一步提供本集團一直受益的物流便利，因此董事們認為將本集團的經營場所保持在現址是有利的；
- (b) 如果本集團遷離霸王工業園，將會產生額外的費用，包括但不限於將產生之拆搬遷費用，新生產廠房、辦公場所和員工宿舍的裝潢費用，以及建設自家廢物處理設施和需要從中國有關部門獲得生產所需許可及證書的必要時間和費用，董事們於考慮目前財務表現後認為並不符合經濟原則；
- (c) 任何搬遷都將使本集團承擔因停產或產能減少（或兩者兼而有之）的風險，並可能因員工流動而需聘用及再培訓新員工，以及重新申領本集團生產所需之所有牌照及許可證，從而在搬遷及重聘員工完成前對本集團的產能及收入產生不利影響，這對於本集團整體而言，商業上並不可取；

---

## 董事會函件

---

- (d) 對於同一租賃場所和同一建築面積，霸王廣州按建築面積每平方米的應付每月租金將從現有租賃協議項下的人民幣22.0元降低到二零二一年租賃協議項下開始時的人民幣21.8元；以及
- (e) 二零二一年租賃協議的租賃期限為五年，只在二零二四年七月進行一次租金調整而租金增幅已於二零二一年租賃協議中協定。鑒於近期廣州市白雲區租金上升的趨勢，根據獨立估價師的建議，租金的預期平均年增長為2-3%。董事會認為一份自今起計三年後(即二零二四年七月)進行已知租金調整，複合年均增長率相對溫和地處於2.6%的長期租賃協議為公平及合理的，且這將使得本集團能於短期至中期內控制因市場租金潛在上漲對本集團運營成本造成影響的風險，但如本集團需更頻繁地續簽租賃協議，情況將有所不同。

在考慮二零二一年租賃協議條款，包括二零二一年租賃協議項下的應付租金和租金增量是否公平及合理時，董事們已經參考了公允租金函件，該函件顯示在租的預期平均年增長率為2-3%，根據當前現行的市場慣例，參照仲量聯行的評估後提供的可比市場租金交易。鑒於集團的主要生產廠房、辦公場所以及員工宿舍位於霸王工業園內，任何搬遷對集團業務造成的干擾將產生重大不利影響從而影響集團的運營，董事會認為簽訂五年的租賃協議對於性質類似的租約，不會偏離正常的商業慣例。在仔細考慮出租人提出的條款後，董事會認為根據二零二一年租賃協議，簽訂一份未來五年內租金既定的長期租賃協議對本集團而言更符合商業利益。

董事會(不包括獨立董事委員會成員，其意見載列於本通函的「獨立董事委員會函件」，及利益董事)認為(a)二零二一年租賃協議是按正常的商業條款或更佳的條款而訂立的，是公平及合理的，且公允租金函件也支持這個意見；(b)位於霸王工業園內的租賃物業作為本集團生產廠房、辦公場所和員工宿舍一直並將按照本集團的一般及正常業務流程進行；以及(c)二零二一年租賃協議是符合本公司及股東的整體利益。

利益董事被認定為在二零二一年租賃協議中擁有重大利益，並已在批准二零二一年租賃協議及其項下擬進行交易之董事會決議案中放棄投票權。

#### 4. 上市規則的涵義

於本公告日期，廣州霸王由本公司的首席執行官和執行董事陳正鶴先生實益擁有20%的股份，以及陳正鶴先生以受託人身份代他的六位弟妹（陳啟源先生未滿18周歲的孩子）持有80%的股份。因此，廣州霸王根據上市規則第14A.12條為陳正鶴先生的聯繫人及本公司的關連人士，故根據上市規則，二零二一年租賃協議及其項下擬進行的交易構成本公司的須予披露及關連交易。

#### 5. 有關本公司和本集團

本公司是一家投資控股公司。本集團主要從事設計、製造和行銷中草藥洗髮水和護髮產品以及其他產品如護膚類產品，牙膏和沐浴露。

#### 6. 有關廣州霸王

廣州霸王主要從事物業投資、物業發展、物業管理、房地產仲介服務和房屋租賃。

#### 7. 獨立董事委員會

獨立董事委員會已由本公司成立以考慮二零二一年租賃協議條款向獨立股東提供意見。本公司已委任香江資本為獨立財務顧問，就二零二一年租賃協議條款向獨立董事委員會及獨立股東作出推薦建議。獨立董事委員會致獨立股東的函件載列於本通函第14至15頁。獨立董事委員會致獨立股東的函件包含其關於二零二一年租賃協議的推薦建議。

#### 8. 獨立財務顧問

本公司已委任香江資本為獨立財務顧問，就二零二一年租賃協議條款是否屬公平及合理及是否符合本公司及股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。香江資本致獨立董事委員會及獨立股東的函件載列於本通函第16至27頁。香江資本致獨立董事委員會及獨立股東的函件載有彼等就二零二一年租賃協議所考慮的因素及彼等的推薦建議。

### III. 股東特別大會

為遵守上市規則條例的第14A.36條的規定，本公司將召開股東特別大會尋求獨立股東對二零二一年租賃協議及其項下擬進行交易的批准。任何在二零二一年租賃協議及其項下擬進行交易中擁有重大利益的股東和他／她／它的聯繫人應放棄對普通決議案批准的投票。

股東特別大會通告載列於本通函第33至34頁。於股東特別大會上，普通決議案將獲提呈以批准(其中包括)二零二一年租賃協議的訂立及其項下擬進行的交易。

隨函附奉股東特別大會代表委任表格。不論閣下是否有意出席股東特別大會，敬請盡早將隨附的代表委任表格按其印列的指示填妥及簽署，且無論如何不得遲於股東特別大會或其續會指定舉行時間48小時前送達本公司香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電器道148號21樓2103B室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會並於會上投票。

就董事經作出一切合理查詢後，就彼等所知，所信及所獲資訊，Fortune Station，於最後實際可行日期，其實益擁有本公司已發行股本的大約60.12%的權益，其將被要求放棄在股東特別大會上對有關二零二一年租賃協議的普通決議案投票。於最後實際可行日期，Fortune Station由陳啟源先生實益擁有大約50.43%，由Heroic Hour Ltd.實益擁有大約49.57%，Heroic Hour Limited是由陳正鶴先生作為受託人代彼及其六位弟妹持有。就董事經作出一切合理查詢後，就彼等所知，所信及所獲資訊，於最後實際可行日期，除Fortune Station外，概無其他股東在二零二一年租賃協議及其項下擬進行的交易中有重大利益，而須放棄對批准普通決議案的投票權。

為釐定出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二一年五月二十九日(星期六)至二零二一年六月四日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間將不會進行股份過戶登記。凡於二零二一年六月四日(星期五)名列本公司股東名冊上的股東(除非他們有實質利益)，均有權出席股東特別大會並於會上投票。所有過戶文件連同有關股票不遲於二零二一年五月二十八日(星期五)下午四時三十分前送達本公司在香港的股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電器道148號21樓2103B室。

#### IV. 推薦建議

董事(包括其推薦建議載於本通函獨立董事委員會函件的獨立非執行董事)認為普通決議案中的二零二一年租賃協議是在本公司的日常及一般業務過程中訂立的，而二零二一年租賃協議的條款是公平及合理的，是按正常的商業條款或更佳的條款而訂立的，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議所有獨立股東就二零二一年租賃協議及其項下擬進行的交易的普通決議案投贊成票。

#### V. 其他資料

務請閣下垂注(i)本通函第14至15頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有其就二零二一年租賃協議向獨立股東提供的推薦建議；及(ii)本通函第16至27頁所載的獨立財務顧問函件，當中載有其就二零二一年租賃協議向獨立董事委員會及獨立股東提供的建議，以及香江資本達致其意見時所考慮的主要因素及理由。

亦謹請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
霸王國際(集團)控股有限公司  
主席  
陳啟源  
謹啟

二零二一年四月二十九日

---

## 獨立董事委員會函件

---

以下乃獨立董事委員會函件全文，當中載有其二零二一年租賃協議及其項下擬進行之交易致獨立股東的推薦建議：

### **Ba Wang International (Group) Holding Limited**

### **霸王國際（集團）控股有限公司\***

（於開曼群島註冊成立之有限公司）

（股份代號：01338）

敬啟者：

#### **有關二零二一年租賃協議的須予披露及關連交易**

吾等茲提述本公司日期為二零二一年四月二十九日的通函（「通函」），本函件構成通函的一部分。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。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員以考慮二零二一年租賃協議的條款並就吾等認為二零二一年租賃協議的條款對獨立股東而言是否屬公平及合理及按正常商業條款訂立向獨立股東，以及二零二一年租賃協議是否符合本公司與其股東的整體利益提供推薦建議。香江資本已獲委任為獨立財務顧問以就二零二一年租賃協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函內董事會函件一節載列的董事會函件，當中載有（其中包括）有關二零二一年租賃協議的資料，及通函內香江資本函件一節載列的香江資本意見函件，當中載有其就二零二一年租賃協議的條款提供的意見。

\* 僅供識別



---

## 獨立董事委員會函件

---

考慮就支付本集團的生產廠房、辦公場所和員工宿舍的歷史租金，並經考慮香江資本及公允租金函件的意見，吾等認為二零二一年租賃協議的條款對獨立股東而言屬公平及合理，按正常商業條款於本公司日常及一般業務過程中訂立，並符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議立股東就將於股東特別大會提呈的普通決議案投贊成票以批准二零二一年租賃協議。

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  
魏偉峰

獨立非執行董事  
張建榮

獨立非執行董事  
王琦

謹啟

二零二一年四月二十九日

以下為獨立財務顧問香江資本有限公司就二零二一年租賃協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

### 有關二零二一年租賃協議的 關連交易

#### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就二零二一年租賃協議及其項下擬進行之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 貴公司向股東刊發日期為二零二一年四月二十九日之通函(「通函」)所載之「董事會函件」(「董事會函件」)，而本函件為其中一部分。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。

請參閱(i)公告；及(ii)通函。於二零二一年四月二十三日廣州霸王與霸王廣州訂立二零二一年租賃協議，根據此協議，霸王廣州有條件同意向廣州霸王租賃該物業，為期五年。該物業現時已租賃予霸王廣州。根據二零二一年租賃協議，廣州霸王將和霸王廣州終止現有租賃合同，廣州霸王其後將根據二零二一年租賃協議所披露的新條款及條件將該物業租賃予霸王廣州。

於最後實際可行日期，廣州霸王由本公司的首席執行官及執行董事陳正鶴先生實益擁有20%的股份，而陳正鶴先生亦以受託人身份代他的六位弟妹(陳啟源先生18歲以下的子女)持有80%的股份。因此，廣州霸王根據上市規則第14A.12章為陳正鶴先生之聯繫人及本公司的關連人士。根據國際財務報告準則第16號租賃(「國際財務報告準則第16號」)，訂立二零二一年租賃協議將要求 貴集團於財務報表中確

認使用權資產。此將被視為 貴集團之收購資產。按上市規則第14A章項下適用的百分比率超過5%惟低於25%，該二零二一年租賃協議及其項下擬進行之交易構成 貴公司之主要及關連交易，並須遵守及第14章和14A章有關申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

貴公司將尋求獨立股東批准於股東特別大會上就該等二零二一年租賃協議及其項下擬進行之交易在股東特別大會上以投票方式進行表決。鑒於上述權益，於二零二一年租賃協議及項下擬進行之交易中有重大利益的股東其聯繫人須於股東特別大會上就批准該等二零二一年租賃協議及其項下擬進行之交易之普通決議案放棄投票。

### 獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事魏偉峰博士、張建榮先生及王琦博士組成的獨立董事委員會已告成立並建立獨立股東是否(i)二零二一年租賃協議是在本集團業務的普通和正常業務流程下簽署的；(ii)二零二一年租賃協議之條款及其項下擬進行之交易按正常商業條款訂立，是公平合理的；及(iii)二零二一年租賃協議符合 貴公司及股東之整體利益，以及就投票向獨立股東提供建議。吾等香江資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，以及如何在特別股東大會上投票。

### 吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團及廣州霸王並無擁有可能合理被視為與吾等獨立性有關之任何關係或權益。於最後實際可行日過往兩年， 貴集團與吾等之間並無任何委任。除就委任為獨立財務顧問而已付或應付予吾等之一般專業費用外，並無存在任何安排致令吾等據此向 貴公司及廣州霸王收取任何費用或利益。因此，吾等有資格就該等二零二一年租賃協議及其項下擬進行之交易給予獨立建議。

### 吾等意見之基礎

於達致吾等之意見及建議時，吾等倚賴(i)通告及通函所載或提述的資料及事實；(ii) 貴集團所提供的資料；(iii)由董事及 貴集團管理層所表達之意見及陳述；及(iv)吾等就相關公開資料之審閱。吾等假設貴集團管理層提供之所有資料及陳述於彼等作出時屬真實，準確和完整的，且於股東特別大會日期為止仍屬真實、準確及完整。吾等亦已經假設貴公司管理層於通函中所載有關觀點、意見、期望及意向之所有聲明乃經審慎查詢及仔細考慮後合理作出。吾等無理由懷疑任何重大事實或資料遭到隱瞞或懷疑提供給吾等的通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其管理層和／或其顧問所表達意見之合理性。

董事對通函所載資料的準確性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，確認就其所深知及確信，通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致使通函或其所載任何陳述產生誤導。作為獨立財務顧問，除本建議函件外，吾等對通函任何部分的內容概不負責。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見及為吾等的意見提供合理基準。然而，吾等並無對 貴集團、廣州霸王或彼等代表的股東，各自的附屬公司或聯營公司之業務及事務或未來前景進行任何獨立深入調查，亦無考慮二零二一年租賃協議對 貴集團或股東所造成之稅務影響。吾等之意見必須基於最後實際可行日期之市場、金融、經濟及其他狀況，以及吾等可得之資料。股東務請注意，其後發展可能影響及／或改變吾等的意見及吾等並無義務更新該觀點以計及於這份函件日期之後發生的事項或更新、修訂或重申吾等的意見。此外，本函件所載內容不得被解讀為建議持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券。

倘本函件所載資料乃摘錄自己刊發或其他公開可得來源，吾等已確保相關資料乃準確摘自相關來源，但吾等並無義務就該等資料之準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

## 所考慮之主要因素及理由

於考慮該等二零二一年租賃協議及其項下擬進行之交易時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

### 1. 訂立該等二零二一年租賃協議之背景、理由及裨益

#### (i) 貴集團

參考董事會的函件，本集團主要從事設計、製造及銷售中草藥洗髮及護髮產品，以及其他產品，例如護膚產品、牙膏及沐浴露。根據截至二零二零年十二月三十一日的公司年度報告（「二零二零年年報」），本集團綜合收入由截至二零一九年十二月三十一日的人民幣258.2百萬元增加到截至二零二零年十二月三十一日的人民幣276.0百萬元。此外，根據二零二零年年報提取的數據顯示，使用權資產折舊費用由二零一九年十二月三十一日的人民幣7.7百萬元下降至截至二零二零年年十二月三十一日的人民幣7.0百萬元。

於最後實際可行日期，貴公司在證券交易所上市的股票市值約為港幣379.5百萬元。

#### (ii) 該物業

該物業位於中國廣州市白雲區廣花三路468號霸王工業園內。

霸王工業園位於一個商業發達的地區，這裏有許多從事生產個人護理和化妝品的公司。臨近主要公路即廣花一級公路和沈海高速。此外，它有自己的配備完善的公用設施（如供暖設施）供應，也有自己的廢物排放和處理設施。

該租賃場包括8棟樓宇的一部分，用作生產、宿舍和附屬設施用途。

#### (iii) 訂立該等二零二一年租賃協議之理由及裨益

正如在董事會函件中所披露，自二零一三年八月以來，貴集團的生產一直在霸王工業園。二零一七年十二月一日以來，貴集團將辦公場所從先前的位置搬遷至霸王工業園內，因為這樣安排可以提高貴集團辦公場所和生產設施的運營效率，此外，加強集團管理人員和生產人員之間的互動。霸王工業園緊鄰廣花一級公路和瀋海高速公路，貴集團將生產基地選址在運輸、物流、倉儲服務供應商供應充足的地區，享受其便利的物流，這些綜合作用降低

了 貴集團的倉儲運輸成本。另外，近年來隨著 貴集團電子商務的發展，且白雲區擁有大量的運輸物流供應商，這進一步為 貴集團的物流發展提供了便利。因此吾等認為依賴這些條件，將 貴集團的經營場所保持在目前的位置是有利的。

此外，本集團自二零一三年八月入駐白雲區，多年來與當地政府建立了穩定及具合作性的關係，使得本集團能享有有利的政府政策、激勵和補貼。

在考慮 貴集團決定是否搬近其生產設施，辦公場所和員工宿舍，這將會產生額外的費用(包括但不限於補領中國有關部門新的許可證費用、拆遷、搬遷費用、生產設施、辦公場所和員工宿舍的裝置費用)。此外，它還將承擔停產和／或產能減少和員工流失率的商業風險。

參照二零二零年十一月十七日的公告，根據現有租賃協議，每平方米應付的月租金約為人民幣1.1百萬元。根據現有的每月租賃協議，對於相同建築面積的租賃場地，霸王廣州按建築面積每平方米的應付每月租金將從現有租賃協議項下的人民幣22.0元降低到二零二一年租賃協議項下的人民幣21.8元。

二零二一年租賃協議的期限為五年，僅在二零二四年七月進行了一次租金調整，且增幅已在二零二一年租賃協議中達成一致。考慮到近期廣州白雲區市場租金率增加的趨勢，擁有一個長期租賃協議將使得 貴集團降低因市場租金增加而導致 貴集團維護長期運營成本的潛在風險。鑒於集團的主要生產設施和辦公場所與員工宿舍位於霸王工業園區，任何遷移操作引起的中斷將會對 貴集團的業務產生重大的不利影響， 貴集團也相信五年期的租賃協議不會偏離類似性質租賃的正常商業實踐。

基於上述，吾等贊同董事們簽署二零二一年租賃協議，其是 貴公司普通和一般的業務程序，且符合股東們的整體利益。

## 2. 二零二一租賃協議

下文載列二零二一租賃協議主要條款之概要。獨立股東務請細閱董事會函件所披露之二零二一租賃協議之更多詳情。

租賃物業： 位於中國廣州市白雲區廣花三路468號霸王工業園之某些物業

租賃建築面積： 49,928.17平方米

租期： 固定期限五年，自二零二一年七月一日起計，於二零二六年六月三十日屆滿

每月租金： 自二零二一年七月一日至二零二四年六月三十日期間：  
人民幣1,090,000元

自二零二四年七月一日至二零二六年六月三十日期間：  
人民幣1,240,000元

上述每月租金不包括另行支付給獨立第三方管理公司的管理費和其他費用。由獨立第三方物業評估機構仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於二零二一年四月二十二日的公開市場租金為每月人民幣1,125,000元

歷史租金： 截至二零二零年十二月三十一日三年期間，向廣州霸王支付的就集團的生產廠房，辦公場所以及員工宿舍的歷史租金分別為人民幣8.6百萬元，8.6百萬元和8.2百萬元。

其他條款： 二零二一年租賃協議應在公司遵守上市規則批准所述協議基礎上(包括但不限於獨立股東批准)後將於二零二一年七月一日開始生效

現有租賃協議原租賃期限從二零二零年十二月一日至二零二一年十一月三十日，二零二一年租賃協議將在二零二一年租賃協議生效後取代現有租賃協議。

二零二一年租賃協議下的應付租金由霸王廣州和廣州霸王協商後，根據租賃物業附近的租金及公允租金函件中所述的公允租金而釐定。霸王廣州將以其內部資源支付租金。

在現有租賃協議和二零二一年租賃協議下，霸王廣州每平方米的應付每月租金分別約為人民幣22.0元和人民幣21.8元。

**(i) 該物業租金之基準**

誠如董事會函件所載，上文所載之該物業之租金乃參考周邊地區類似物業之現行租金由各方經公平協商後釐定。誠如上表所載，吾等已與 貴集團管理層討論二零二一年租賃協議之主要條款，而董事認為其將為一般商業條款或更佳條款。

**(ii) 二零二一年租賃協議之主要條款之評估**

**(a) 估價師之意見**

貴公司已委聘估價師對租賃物業的月市場租金作出獨立估價。

誠如估值師於二零二一年四月二十二日市場日之公允租金函件(「公允租金函件」)所載，估值師在考慮承租物業的每月市場租金後，認為按現行的市場慣例，預約每月租金及其平均年增長率為2%至3%。

根據公平租金函件，於評估承租物業的每月市場租金之公平及合理程度時，估值師採用比較方法，參考可比較物業之租金交易。這一方法的基礎是市場租金交易被廣泛接受為最佳指標，並假定市場有關租金交易的證據可以推算到類似的物業，但要考慮到可變因素。

在評估過程中，估價師遵循了英國皇家特許測量師學會出版的全球標準的所有要求，香港測量師學會出版的《香港國際估價標準》，和國際估價標準理事會出版的《國際估價標準》。估價師對公平租金函件的評估是基於以下假設作出的：出租人在市場上租賃物業，而沒有獲得延期合同、反租合同、合資管理協議或任何可能影響物業租金的類似安排的利益。



(b) 盡職審查

**對估價師觀點的評估**

在中國評估租賃協議之條款時，吾等已與估值師面談以詢問其資歷及經驗。估值師已確認其為 貴公司之獨立第三方及其關連人士。吾等亦已審閱估值師之委任條款，尤其是其工作範疇。吾等留意到，其工作範疇適合形成須給予的意見，並無對可能對公平租金函件中由估值師提供的保證的程度造成不利影響之工作範疇之限制。吾等已就涉及估值師及其有關二零二一年租賃協議之每月市場租金及預期的市場租金每年平均增長率。工作執行上市規則第13.80條附註(1)(d)項下所要求的工作。

吾等亦已就租賃物業之每月市場租金及預期的市場租金每年平均增長率。與估值師就其執行之工作以及於公平租金函件中達致其結論所採用之方法、基礎及假設，包括桌面搜索可比物業，審閱可資比較物業之租金要價及與估價師就所作出之調整與估價師進行討論。

就上文而言，吾等認為於評估二零二一年租賃協議之條款時，由估值師所採納之方法、基礎及假設屬公平及合理。

**評估二零二一年租賃協議的年度租金增幅**

吾等認為二零二一年租賃協議年度租金增幅為公平及合理，並已考慮下列因素：

- (1) 根據公平租金函件，吾等計算出二零二一年租賃協議項下之復合年均增長率為2.6%，根據公允租金函件，該增長率在市場水平之範圍內；及
- (2) 根據國際貨幣基金組織（國際貨幣基金組織）所發佈之世界經濟展望（二零二零年十月），中國二零二一年至二零二五年期間之通脹率預計將介於2.5%至2.7%之間。

### 評估二零二一年租賃協議之期限

就期限而言，現有租賃協議為期一年，二零二一年租賃協議為期五年。於評估有關二零二一年租賃協議期限之合理性時，吾等已考慮下列因素：

- (1) 為 貴集團之訂立具較長期限之二零二一年租賃協議與 貴集團透過利用於製造行業之管理團隊之經驗以及中國管理團隊的資源及網絡取得可持續增長之長期策略一致；
- (2) 廣州霸王將終止現有租賃合同，並根據二零二一年租賃協議，在與現有租賃協議之類似條款及條件下將該物業租賃予霸王廣州。二零二一年租賃協議將於二零二六年六月三十日到期。二零二一年租賃協議之較長期限將令 貴集團至少在二零二一年年租賃合同期滿之前維持二零二一年年租賃協議產生的運營成本；
- (3) 二零二一年租賃協議之期限長於現有租賃協議之期限，吾等認為二零二一年租賃協議之較長期限將為 貴集團能夠在短期至中期控制運營成本的預算；及
- (4) 吾等也和估價師討論，正如估價師建議，經營製造業務的公司尋求相對較長的租賃期限以確保業務運營的情況並不少見。另外，根據估價師的建議，製造業企業的租期一般在三至五年左右。吾等贊同短期到中期的租賃期限符合製造業的行業規範。

根據上述內容，吾等認為二零二一年租賃協議為期五年，就該性質交易之一般商業條款，其為有關期限該類合同之一般商業慣例。

### 評估與租賃期限相關的可比市場

吾等已經對出租物業的附近物業（「附近物業」）進行了桌面搜索，以比較出租物業和附近物業之間的租金和租賃期限。租賃面積大致相同的附近物業的每月租金在人民幣1,100,000元至1,200,000人民幣之

間。此外，吾等注意到附近的房屋通常提供三年至五年的租期給承租人。因此，吾等認為每月租金和租期是正常的商業期限，是公平及合理的。

**評估製造業短期至中期租賃期內的正常經營行為**

為了評估二零二一年租賃協議的期限是按照正常商業條款公平及合理，特別是製造業租賃期限的長短，就吾等所知和據吾等所知，根據公司的標準確定了八間具有可比性的公司，(i)在聯交所上市；(ii)從事製造業經營；(iii)位於中國的主要營業地；及(iv)自二零二零年三月二十四日起至二零二一年租賃協議日期的過去一年中作為租賃協議中有關生產設施、辦公場所或員工宿舍的承租人。吾等認為以下分析是(i)基於吾等的研究和選擇標準，在盡最大努力的基礎上進行比較的詳盡分析，或超出吾等認知的任何遺漏將不會導致結論發生重大變化；及(ii)適當反映可比較交易的最近市場統計數字。

吾等分析載列於下表：

業績公告日期	公司名稱 (股票代碼)	上市公司和 其附屬公司 的角色	有關租賃的性質	有關租賃 期限(約年)
二零二零年 三月三十一日	超盈國際控股有限 公司(2111)	承租人	用於生產廠房、 辦公室及員工 宿舍	三年
二零二零年 五月二十八日	江南布衣控股有限 公司(3306)	承租人	用於辦公室， 倉庫和宿舍	三年
二零二零年 七月八日	慕容控股有限公司 (1575)	承租人	用於工廠、直營店 及辦公室	六年
二零二零年 九月三十日	中國派對文化控股 有限公司(1532)	承租人	用於製造、包裝、 日用品和紡織	四年
二零二零年 十二月二十四日	聯康生物科技集團 有限公司(690)	承租人	用於生產車間、 倉庫及辦公室	兩年

## 香江資本函件

業績公告日期	公司名稱 (股票代碼)	上市公司和 其附屬公司 的角色	有關租賃的性質	有關租賃 期限(約年)
二零二零年 十二月三十日	銳信控股有限公司 (1399)	承租人	用於工廠，辦公室 和倉庫	一年
二零二一年 一月五日	金山工業(控股) 有限公司(40)	承租人	用於鹼性電池的 製造和銷售	十年
二零二一年 一月八日	中電光谷聯合控股 有限公司(798)	承租人	用於辦公場所或 生產設施	四年

從上表可以看出，租賃期限為一至十年，平均期限4.1年。考慮到二零二一年租賃協議的期限在這個中間的範圍內，吾等認為在正常商業條件下，五年的租賃期限是公平及合理的。

### (c) 吾等的觀點

根據上述列表內容，尤其是估價師對租賃物業之市場月租金，二零二一年租賃協議按年化計算平均每年租金增幅、二零二一年租賃協議租賃期限、市場租金比較、租賃條款及按正常商業習慣去評估製造業短至中期租賃條款，正如上述討論，吾等認為，訂立二零二一年租賃下協議是普通的和貴集團一般的商業條款，二零二一年租賃協議的條款是公平及合理的，並符合貴公司和股東的整體利益。

### 3. 對 貴集團之財務影響

#### (i) 使用權資產及租賃負債

二零二一年租賃協議為短至中期租賃，為期五年。根據國際財務報告準則第16號，作為承租人訂立二零二一年租賃協議將要求 貴集團於其財務報表中確認使用權資產。請參閱董事會函件以了解有關二零二一年租賃協議的會計處理之詳情。

(ii) 現金流

誠如董事所建議，貴集團正有意通過貴集團的內部資源為未來的租金支付提供資金。於二零二一年十二月三十一日，貴集團擁有現金及銀行結餘約122.3百萬港元。董事已確認，經計及貴集團可用的財務資源，包括內部產生的資金及貴集團的可用信貸融資，貴集團將擁有充足的營運資本以滿足自通函發佈日期起至少12個月的要求。

推薦建議

經計及上述主要因素及理由，吾等認為，就獨立股東而言，二零二一年租賃協議及其項下擬進行之交易具一般或更佳商業條款且就獨立股東而言屬公平及合理。吾等進一步考慮到二零二一年租賃協議和五年租賃期，以及二零二一年的租賃協議租賃期內的租金增長是正常的商業條款，且基於以上，吾等認為訂立二零二一年租賃協議乃與貴集團的一般及正常商業過程中進行，二零二一年租賃協議的條款是公平及合理的，符合貴公司及股東的整體權益。吾等因此告知獨立董事委員會建議，而吾等自身建議，獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准二零二一年租賃協議及其項下擬進行之交易之普通決議案。

此 致

香港九龍  
海港城  
海洋中心  
622室

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
香江資本有限公司  
董事總經理  
黃振華  
謹啟

二零二一年四月二十九日

黃振華先生是香江資本有限公司的持牌人及負責人員，彼於證券及期貨事務監察委員會註冊從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並在首次公開發售及企業融資行業擁有逾二十年經驗。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定而提供有關本公司的資料。各董事對本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且本通函亦無遺漏任何其他事宜致使其中所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員概無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）的任何股份、相關股份或債權證中擁有(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（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述的登記冊內；或(iii)誠如上市規則附錄十所載，根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

### 董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

董事／最高行政人員名稱	普通股中之好／淡倉	權益性質	持有公司的普通股及相關普通股股份數目	於公司已發行股本中之權益百分比（約數）
陳啟源（附註1）	好倉	所控制法團權益	1,900,840,000	60.12%
陳正鶴（附註2）	好倉	所控制法團權益	1,900,840,000	60.12%
黃善榕	好倉	實益擁有人	2,100,000	0.07%

附註：

- 憑藉陳啟源持有Fortune Station之50.43%之已發行股份，陳啟源被視為擁有Fortune Station所持有的1,900,840,000股公司股份的權益。Fortune Station的其餘49.57%已發行股本由Heroic Hour Limited（「Heroic Hour」）持有，而陳正鶴作為受託人代彼及其六位弟妹持有Heroic Hour

的全部已發行股本。由陳啟源18周歲以下的六位子女，即陳鈺坪，CHEN Li Zi, CHEN Zheng Sheng，陳正諺，陳雅善及CHEN Bo Ling所實益持有的78.00% Heroic Hour已發行股本亦被視為歸屬於陳啟源。

- 憑藉陳正鶴作為受託人代彼及其六位弟妹持有Heroic Hour的全部已發行股本，陳正鶴被視為於Heroic Hour在Fortune Station的權益中擁有權益。因此，陳正鶴被視為擁有Fortune Station所持有的1,900,840,000股公司股份的權益。

#### 董事及最高行政人員於相聯法團的股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

董事／最高 行政人員名稱	相聯法團名稱	權益性質	好／淡倉	持有的	
				普通股 股份數目	於相關法團中 之權益百分比
陳啟源(附註3)	Fortune Station	實益擁有人	好倉	20,000	50.43%
		未滿18歲子女之 權益	好倉	15,330	38.66%
		其他	好倉	4,327	10.91%
陳正鶴(附註4)	Fortune Station	所控制法團權益	好倉	19,657	49.57%

附註：

- 陳啟源為Fortune Station已發行股本的約50.43%實益擁有人。由陳啟源18周歲以下的六位子女所實益持有的78.00% Heroic Hour已發行股本亦被視為歸屬於陳啟源。Heroic Hour持有Fortune Station已發行股本的約49.57%。
- 憑藉陳正鶴作為受託人代彼及其六位弟妹持有Heroic Hour之全部已發行股本而被視為於Heroic Hour在Fortune Station的權益中擁有權益。

除了上述披露，於最後實際可行日期，就我們所知，概無任何董事及本公司行政人員於本公司及其相聯法團(按證券及期貨條例第XV部的涵義的股份、相關股份或債券證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部的規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據上述證券及期貨條例該等條文被當做或視作擁有的權益及淡倉)，或(b)根據證券及期貨條例第352條規定須登記於需存置的登記冊內的權益及淡倉，或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

### 3. 董事於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，據董事所知，根據上市規則第8.10條，董事或彼等各自的緊密聯繫人概無於與本集團業務構成直接或間接競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，亦無於與本集團出現或可能出現任何其他利益衝突的業務中擁有任何權益。

### 4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，自二零二零年十二月三十一日（即本集團最近期已公佈經審核財務報表編製日期）以來，本集團的財務或營運狀況並無任何重大不利變動。

### 5. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何子公司均未參與任何重大訴訟或仲裁，董事們也不知道任何重大訴訟或索賠正在審理或威脅到本公司或其任何子公司。

### 6. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立不會於一年內屆滿或可由僱主於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止的服務合約。

### 7. 董事於本集團資產及合約中的權益

根據現有租賃協議，霸王廣州和廣州霸王還在執行現有租賃協議，根據現有租賃協議霸王廣州已向廣州霸王租賃霸王工業園內的部分物業作為本集團的廠房、辦公場所和員工宿舍，從二零二零年十二月一日開始固定租賃期限一年，總面積49,928.17平方米，每月租金為人民幣1,098,420元（不包括管理費和其他支付給獨立第三方管理公司的雜費）。

於最後實際可行日期，除了現有租賃協議項下的租賃和二零二一年租賃協議項下的租賃，概無董事於自二零二零年十二月三十一日（即本公司最近期已公佈經審核綜合財務報表編製日期）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的任何資產中直接或間接擁有任何權益。



除現有租賃協議及二零二一年租賃協議外，董事概無於最後實際可行日期仍生效且對本集團整體業務有重大影響的任何合約或安排中擁有重大權益。

## 8. 專家及同意書

以下為本通函載有其提供的意見或建議的專家之資格：

名稱	資格
香江資本有限公司	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立估價師

於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團股本中擁有實益權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團證券的權利(不論可否依法強制執行)。

於最後實際可行日期，香江資本和仲量聯行並無於自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期已公佈經審核賬目編製日期)以來本集團所收購或出售或租賃，或本集團擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

香江資本及仲量聯行任何一方已就刊發本通函發出同意書，同意按現有格式及內容載入本函件、報告、意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

## 9. 一般事項

如本通函及代表委任表格之中、英文文本有任何歧異，概以英文文本為準。

## 10. 備查文件

以下文件由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止的任何日子(不包括星期六及公眾假期)一般辦公時間內在本公司主要營業地點香港九龍尖沙咀柯士甸道122號麗斯中心16樓B室可供查閱：

- (a) 現有租賃協議；
- (b) 二零二一年租賃協議；
- (c) 董事會信函，其文本載到於本通告第4頁至13頁；
- (d) 獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件(全文載於本通函第14至15頁)；
- (e) 香江資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東載有其意見之函件(全文載於本通函第16至27頁)；
- (f) 就本集團根據二零二一年租賃協議擬租賃物業公允租金發出之公允租金函件；
- (g) 本附錄「專家及同意書」一段所述香江資本的書面同意書；
- (h) 本附錄「專家及同意書」一段所述仲量聯行企業評估及諮詢有限公司的書面同意書；及
- (i) 本通函。

# 股東特別大會通告

## Ba Wang International (Group) Holding Limited

### 霸王國際(集團)控股有限公司\*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01338)

### 股東特別大會通告

茲通告霸王國際(集團)控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二一年六月四月(星期五)下午四時四十五分或緊隨本公司將於同日下午四時正舉行的股東週年大會結束後於中國廣州市白雲區廣花三路468號霸王工業園行政樓3樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下決議案。除非文義另有所指，否則本通告所用詞彙與本公司日期為二零二一年四月二十九日的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義：

#### 普通決議案

##### 1. 「動議

- (a) 批准、追認及確認執行二零二一年租賃協議(正如本通函所定義和概述)和批准、追認及確認該協議及其項下擬進行的交易；及
- (b) 本公司任何一名或多名董事謹此獲授權為使二零二一年租賃協議生效及完成其項下擬進行的交易進行一切彼等認為屬必須的有關行動及事宜、簽署及簽立一切有關文件(包括加蓋本公司印章)及採取一切彼等認為屬必須、適合、適宜或權宜的有關步驟。」

此 致

承董事會命  
霸王國際(集團)控股有限公司  
陳啟源  
主席

香港，二零二一年四月二十九日

附註：

1. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，大會上的所有決議案將以投票方式進行表決(惟大會主席決定容許有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決則除外)。投票結果將根據上市規則在香港交易及結算所有限公司及本公司的網站刊登。

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

2. 凡有權出席上述大會及於會上投票的任何本公司股東，均可委任一名以上受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。倘超過一名受委代表獲委任，則相關代表委任表格上須註明每名受委代表所代表的有關股份數目。每名親身出席或由受委代表出席的股東可就所持的每股股份各投一票。
3. 代表委任表格須按所載指示填妥，並連同經簽署人簽署的授權書或其他授權文件(如有)(或經核實證明的授權書或授權文件副本)，必須於本公司股東週年大會或其任何續會指定舉行時間前不少於48小時(即不遲於二零二一年六月二日(星期三)下午四時四十五分)送達本公司的香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司(地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席本公司股東週年大會或其任何續會，並於會上投票。
4. 為釐定出席上述大會及於會上投票的資格，本公司將於二零二一年五月二十九日(星期六)至二零二一年六月四日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，務請確保將所有過戶文件連同有關股票在不遲於二零二一年五月二十八日(星期五)下午四時三十分前，送達本公司在香港的股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電器道148號21樓2103B室，以辦理登記手續。
5. 上述將於股東特別大會考慮及批准的決議案詳情載列於本公司日期為二零二一年四月二十九日股東特別大會通函。
6. 本通告引述的日期及時間均為香港日期及時間。