

---

此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、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之實德環球有限公司全部股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主、承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算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，概不對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。

---



**SUCCESS**

**SUCCESS UNIVERSE GROUP LIMITED**

**實德環球有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00487)

**須予披露及關連交易  
涉及收購間接持有該等物業之  
該等目標公司100%股本權益  
及  
構成持續關連交易之該等租賃協議  
及  
股東特別大會通告  
獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問**

**Beijing Securities**  
Beijing Securities Limited  
北京證券有限公司

---

本封面頁所用之專有詞彙具有本通函所界定之相同涵義。

董事會函件載於本通函第7至第25頁，而獨立董事委員會致獨立股東之函件載於本通函第26及第27頁。獨立財務顧問函件（當中載列其就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見）載於本通函第28至第48頁。

謹訂於二零一八年四月二十六日（星期四）下午二時三十分假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店地下大堂8號會議廳舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至第SGM-3頁。無論閣下能否親身出席股東特別大會及／或於會上投票，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥及簽署，並儘快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何該表格最遲須於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）之指定舉行時間四十八小時前（即不遲於二零一八年四月二十四日（星期二）下午二時三十分交回。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或其任何續會（視情況而定），並於會上投票。於股東特別大會上提呈之決議案將以股數投票方式進行表決。

二零一八年四月六日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	7
獨立董事委員會函件.....	26
獨立財務顧問函件 .....	28
附錄一 – 該等物業之估值報告 .....	I-1
附錄二 – 一般資料.....	II-1
股東特別大會通告 .....	SGM-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：

「收購事項」	指	買方根據收購協議收購銷售股份及銷售貸款
「收購協議」	指	買方、賣方及擔保人就收購事項所訂立日期為二零一八年二月十三日之買賣協議
「該公佈」	指	本公司日期為二零一八年二月十三日之公佈，內容有關（其中包括）收購協議、該等租賃協議及其項下擬進行之交易
「年度上限」	指	SIMSL根據第一份租賃協議、租賃協議I及租賃協議II於截至二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度各年應付之合計最高總金額
「聯繫人」	指	上市規則所賦予之相同涵義
「該銀行」	指	大華銀行有限公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業之任何日子（不包括星期六、星期日、公眾假期及上午九時正至下午五時正期間任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號之任何日子）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	實德環球有限公司（股份代號：00487），一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市
「完成」	指	根據收購協議之條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	落實完成之日期

---

## 釋 義

---

「代價」	指	買方應付之銷售股份及銷售貸款之總代價
「關連人士」	指	上市規則所賦予之相同涵義
「控股股東」	指	上市規則所賦予之相同涵義
「董事」	指	本公司之董事
「現有物業」	指	香港夏慤道18號海富中心1座10樓1003室及1004A室
「Famous Capital」	指	Famous Capital International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並於香港註冊為註冊非香港公司之公司，由目標公司B全資擁有，並為物業B之擁有人
「第一份租賃協議」	指	日佳與SIMSL就現有物業所訂立之租賃協議，有關詳情已於本公司日期為二零一七年六月二十六日之公佈中披露
「日佳」	指	日佳發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之一間間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「擔保人」	指	楊先生，即賣方就收購協議項下之所有責任及負債向買方作出擔保之賣方擔保人
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

---

## 釋 義

---

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事（即楊慕嫦女士、錢永樂先生及莊名裕先生）組成之董事會轄下獨立董事委員會，成立目的為就收購事項是否公平合理向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「北京證券」	指	北京證券有限公司，根據證券及期貨條例獲准從事第一類（證券交易）、第四類（就證券提供意見）及第六類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，由本公司委任並經獨立董事委員會批准委任，目的為就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	楊先生及其聯繫人以外之股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之人士或公司
「最後實際可行日期」	指	二零一八年三月二十九日，即本通函付印前確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「利駿行測量師」	指	利駿行測量師有限公司，獲委託編製估值報告之獨立專業測量師
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	二零一八年五月三十一日，或賣方與買方可能書面協定之較後日期
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「Massive Success集團」	指	目標公司B及Famous Capital
「Merchant Charm集團」	指	目標公司A及權創

---

## 釋 義

---

「楊先生」	指	楊海成先生，為董事會主席兼執行董事及本公司控股股東
「流動資產淨值」	指	(A)以下各項之總金額：(i)就物業A或（視情況而定）物業B之保費、地租及差餉及管理費所作出之預付款項；(ii)海富中心管理人或管理公司就物業A或（視情況而定）物業B所持有於水電公司之按金以及管理費按金及其他按金，以仍然存在及可轉讓予相關的該等物業之其後買方或可退回予相關的該等物業擁有人者為限；及(iii)根據租賃協議I或（視情況而定）租賃協議II所預付之租金；減(B) Merchant Charm集團及Massive Success集團各自所有負債（相關銷售貸款除外）之總和，於各情況下均指完成時之金額
「該等物業」	指	物業A及物業B之統稱
「物業A」	指	香港夏慤道18號海富中心1座10樓1001A室
「物業B」	指	香港夏慤道18號海富中心1座10樓1004B室
「該等物業押記」	指	物業押記A及物業押記B之統稱
「物業押記A」	指	由權創以該銀行為受益人就物業A所簽立日期為二零一七年二月二日之法定押記／按揭，於土地註冊處登記之註冊摘要編號為17021601950134
「物業押記B」	指	由Famous Capital以該銀行為受益人就物業B所簽立日期為二零一七年二月二日之法定押記／按揭，於土地註冊處登記之註冊摘要編號為17021601950125
「權創」	指	權創有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由目標公司A全資擁有，並為物業A之擁有人

---

## 釋 義

---

「買方」	指	致勝有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之一間直接全資附屬公司
「銷售貸款」	指	銷售貸款A及銷售貸款B之統稱
「銷售貸款A」	指	目標公司A於完成時結欠賣方之所有款項
「銷售貸款B」	指	目標公司B於完成時結欠賣方之所有款項
「銷售股份」	指	銷售股份A及銷售股份B之統稱
「銷售股份A」	指	目標公司A之一股已發行股份，為目標公司A於收購協議日期及完成時之唯一已發行股份
「銷售股份B」	指	目標公司B之一股已發行股份，為目標公司B於收購協議日期及完成時之唯一已發行股份
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股
「SIMSL」	指	Success International Management Services Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並於香港註冊為註冊非香港公司，並由楊先生間接全資實益擁有
「股東」	指	股份持有人
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准收購協議及其項下擬進行之交易
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

---

## 釋 義

---

「附屬公司」	指	上市規則所賦予之相同涵義
「主要股東」	指	上市規則所賦予之相同涵義
「該等目標公司」	指	目標公司A及目標公司B
「目標公司A」	指	Merchant Charm Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，擁有權創之所有已發行股份
「目標公司B」	指	Massive Success Global Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，擁有Famous Capital之所有已發行股份
「該等目標集團公司」	指	該等目標公司、權創及Famous Capital之統稱
「租賃協議I」	指	權創與SIMSL就物業A所訂立日期為二零一七年六月三十日之現有租賃協議
「租賃協議II」	指	Famous Capital與SIMSL就物業B所訂立日期為二零一七年六月三十日之現有租賃協議
「該等租賃協議」	指	租賃協議I及租賃協議II之統稱
「估值報告」	指	利駿行測量師就該等物業於二零一八年一月三十一日之估值作出之報告，載於本通函附錄一
「賣方」	指	Active Trade Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由楊先生直接全資實益擁有，擁有目標公司A及目標公司B之所有已發行股份
「%」	指	百分比



**SUCCESS**

**SUCCESS UNIVERSE GROUP LIMITED**

**實德環球有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00487)

執行董事：

楊海成先生 (主席)

馬浩文博士 (副主席)

非執行董事：

蔡健培先生

獨立非執行董事：

楊慕嫦女士

錢永樂先生

莊名裕先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港總辦事處及

主要營業地點：

香港

灣仔

港灣道23號

鷹君中心

16樓1601-2及8-10室

敬啟者：

**須予披露及關連交易  
涉及收購間接持有該等物業之  
該等目標公司100%股本權益  
及  
構成持續關連交易之該等租賃協議**

**A. 緒言**

謹此提述該公佈，當中董事會宣佈，於二零一八年二月十三日（交易時段後），買方、賣方及擔保人訂立收購協議，據此，買方已有條件地同意購買而賣方已有條件地同意出售銷售股份及銷售貸款及本公司日期為二零一八年三月二十九日有關經修訂年度上限的公佈。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在為閣下提供(其中包括)(i)收購事項、收購協議及該等租賃協議之詳情;(ii)獨立董事委員會就收購事項及收購協議致獨立股東之推薦意見;(iii)獨立財務顧問有關收購事項及收購協議之建議;(iv)該等物業之估值報告;(v)上市規則規定之其他資料;及(vi)股東特別大會通告。

### B. 收購協議

收購協議之主要條款概列如下：

日期：二零一八年二月十三日

- 訂約方：
- (1) 致勝有限公司，作為買方
  - (2) Active Trade Investments Limited，作為賣方
  - (3) 擔保人，作為賣方之擔保人

買方為本公司之一間直接全資附屬公司。

#### 收購事項所涉事宜

根據收購協議，賣方已有條件地同意出售及買方已有條件地同意向賣方購買銷售股份及銷售貸款，當中不附帶產權負擔。

銷售股份相當於該等目標公司於收購協議日期及完成時之全部已發行股本。銷售貸款相當於該等目標公司各自於完成時結欠賣方之總金額。根據Merchant Charm集團及Massive Success集團於二零一八年一月三十一日之未經審核綜合管理賬目，銷售貸款總額約為港幣97,700,000元，其中(i)銷售貸款A約為港幣31,400,000元；及(ii)銷售貸款B約為港幣66,300,000元。

#### 代價及其釐定基準

銷售股份及銷售貸款之總代價如下：

- (i) 就銷售股份A及銷售貸款A而言，(a)港幣53,200,000元另加(b)Merchant Charm集團之流動資產淨值，其中銷售貸款A之代價為按等額基準計算之銷售貸款A面值，而餘額為銷售股份A之代價；及

---

## 董事會函件

---

- (ii) 就銷售股份B及銷售貸款B而言，(a)港幣94,800,000元另加(b) Massive Success集團之流動資產淨值，其中銷售貸款B之代價為按等額基準計算之銷售貸款B面值，而餘額為銷售股份B之代價。

代價將由買方按下列方式支付：

- (a) 按金港幣14,800,000元（「按金」）已於簽署收購協議當日支付，並將於完成時用作代價之部份付款；及
- (b) 餘下代價將於完成時支付。

按Merchant Charm集團及Massive Success集團於二零一八年一月三十一日之未經審核綜合管理賬目，彼等各自之流動資產淨值約為港幣51,000元及港幣61,000元，因此，代價約為港幣148,112,000元。本公司預期代價之金額於完成時將不會有重大變動。

代價將以本集團內部資源提供資金，包括但不限於利用現有銀行信貸。

代價乃由賣方及買方經公平磋商後釐定，當中已參考：(a) Merchant Charm集團及Massive Success集團於二零一八年一月三十一日之未經審核綜合管理賬目；(b) SIMSL（作為租戶）根據該等租賃協議應付之租金；及(c)獨立專業測量師利駿行測量師以市場法所釐定該等物業於二零一八年一月三十一日之估值港幣153,000,000元。

### 先決條件

完成須待下列條件獲達成或豁免（視情況而定）後方告達致：

- a. 獨立股東於股東特別大會上批准收購協議及其項下擬進行之交易；
- b. 本公司就收購協議及其項下擬進行之交易遵守上市規則之所有規定或聯交所所要求之其他規定；

---

## 董事會函件

---

- c. 賣方向權創及Famous Capital各自根據《物業轉易及財產條例》(香港法例第219章)第13及第13A條出示及證明擁有物業A及物業B之良好業權；
- d. 賣方根據收購協議所作出之保證在所有重大方面均屬真實及準確，且並無誤導成份；
- e. 該銀行已向權創及Famous Capital提供書面確認，表示其將於收到不超過於完成時應付之代價餘額之款項後解除該等物業押記，該等目標集團公司毋須就此被施加任何責任或任何其他條件；及
- f. 買方合理信納對該等目標集團公司所進行之盡職審查之結果。

賣方將盡其合理努力促使上述(c)至(e)項之條件獲達成及履行，而買方將盡其合理努力促使上述(a)及(b)項之條件獲達成及履行。賣方及買方將共同盡所有合理努力促使上述(f)項之條件獲達成及履行。

買方可於任何時間全權酌情向賣方發出書面通知豁免上述(c)至(f)項之條件。賣方及買方均不可豁免上述其他條件。

於最後實際可行日期，上述條件(c)、(e)及(f)經已達成，而條件(a)則尚未獲達成，買方並不知悉任何可導致條件(b)或(d)無法獲達成的事宜。

於最後實際可行日期，董事無意豁免條件(d)。然而，倘豁免有關條件符合本公司及股東整體的利益，則董事(除楊先生及馬浩文博士外)可考慮豁免有關條件。本集團將於豁免有關先決條件時刊發進一步公佈。

---

## 董事會函件

---

倘上述任何條件((d)項條件除外，除非獲買方豁免，否則直至完成為止應維持達成)於最後完成日期仍未達成(或(如適用)獲買方豁免)，收購協議將自動終止，屆時賣方將隨即向買方退回按金(不計利息成本或補償)，而收購協議之條款(若干存續條文除外)此後將不再具有任何效力及作用，且概無訂約方須根據收購協議承擔任何責任，惟因有關任何先前違反者除外。

### 擔保

根據收購協議，楊先生作為擔保人已無條件且不可撤回地向買方擔保，賣方妥為準時履行及清償其於收購協議項下之所有責任及負債。

### 完成

待上述條件獲達成或豁免(視情況而定)後，完成將於上述條件最後一項獲達成或(如適用)豁免後第五個營業日(或收購協議訂約各方可能以書面協定之其他日期)達致。於最後實際可行日期，預期完成將於二零一八年四月底或相近日子達致。

賣方承諾於完成時獲取解除該等物業押記。

倘賣方或買方未能根據收購協議之條款完成買賣，並無違約之一方可發出書面通知終止收購協議，而於該情況下：

- (i) 倘賣方為違約一方，賣方將隨即向買方退回按金，而這將無損買方因有關違約所蒙受之所有損失而對賣方作出之任何權利及可獲得之補償(即向買方作出法院所評定的金錢補償，如所產生的成本及開支、溢利損失或銷售股份及銷售貸款的價值增加)，而買方亦可就賣方違約選擇強制履行收購協議以代替損害申索或作為損害申索以外的選擇；
- (ii) 倘買方為違約一方，賣方將有權沒收按金，而這將無損賣方就上述所沒收按金以外所蒙受之損失而對買方作出之任何權利及可獲得之補償。

---

## 董事會函件

---

本公司認為有關違約條文為市場慣例，屬公平合理，並符合本公司的利益，因其可確保買方的損失會獲得全面保障，有別於市場上其他替代條款，如賣方僅會就其未能達致完成向買方賠償相當於按金的金額，有關方法未能完全補償買方在該情況下（尤其在升市中）所蒙受的全部損失。

倘若於完成日期或之前，有對收購協議項下擬進行之交易而言整體屬重大之保證遭違反，並可合理預期會對買方就有關銷售股份及銷售貸款之價值所作決定造成影響，但賣方將無法於預定完成之日期前就違反作出補救，則買方可向賣方發出書面通知撤銷收購協議，而於該情況下，按金隨即退回買方，而將無損買方可享有之任何其他權利或補償。

### C. 有關本集團、買方及賣方之資料

本集團之主要業務及投資包括旅遊相關業務、物業投資業務，以及十六浦投資項目（一個位於澳門之世界級綜合娛樂場度假村）。

買方致勝有限公司為本公司之一間直接全資附屬公司。

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為一間投資控股公司。其由董事會主席兼執行董事及本公司控股股東楊先生全資實益擁有。

### D. 有關該等目標集團公司之資料

目標公司A於英屬處女群島註冊成立之公司，為一間投資控股公司，其唯一資產為於權創之全部股權。權創為一間於香港註冊成立之公司，其唯一資產及活動為物業A及將其出租。

目標公司B於英屬處女群島註冊成立之公司，為一間投資控股公司，其唯一資產為於Famous Capital之全部股權。Famous Capital為一間於英屬處女群島註冊成立，並於香港註冊為註冊非香港公司之公司，其唯一資產及活動為物業B及將其出租。

---

## 董事會函件

---

物業A及物業B均位於香港夏愨道18號海富中心1座10樓，總實用面積約為3,205平方呎。物業A現時根據租賃協議I出租予SIMSL，而物業B現時根據租賃協議II出租予SIMSL。有關租賃安排之詳情，請參閱本函件中「F. 該等租賃協議」一段。

賣方於二零一六年透過權創收購物業A。賣方涉及物業A之收購成本（包括法律費用、代理費及印花稅之有關開支）約為港幣31,600,000元。

賣方於二零一六年透過收購Famous Capital而收購物業B，總成本（包括法律費用及代理費之有關開支）約為港幣66,700,000元。

儘管代價高於賣方收購物業A及物業B之總收購成本，惟鑑於該等收購與收購協議之間已經過一段時間，以及該期間香港核心地段商業物業之物業價格呈上升趨勢，而代價乃參考獨立專業測量師對該等物業於二零一八年一月三十一日之估值為港幣153,000,000元而釐定，故此董事（包括獨立非執行董事）經考慮獨立財務顧問之建議後，認為代價屬公平合理。

該等物業現時均設有以該銀行為受益人作出之該等物業押記，作為一間由楊先生間接全資實益擁有之公司所獲授銀行信貸之抵押，於二零一八年三月二日，有關銀行信貸之未償還本金金額約為港幣35,800,000元。賣方承諾於完成時獲取解除該等物業押記。

---

## 董事會函件

---

### E. 有關該等目標集團公司之財務資料

#### Merchant Charm集團之財務資料

目標公司A於二零一六年七月二十一日註冊成立，並於二零一六年八月十八日成為權創之控股公司。Merchant Charm集團（包括目標公司A及權創）由二零一六年七月二十一日（目標公司A之註冊成立日期）至二零一七年三月三十一日期間之未經審核綜合財務資料如下：

	由二零一六年 七月二十一日至 二零一七年 三月三十一日期間 港幣千元
除稅前虧損淨額	441
除稅後虧損淨額	441

由二零一六年七月二十一日至二零一七年三月三十一日期間，Merchant Charm集團之除稅後虧損淨額約為港幣441,000元，主要由於根據Merchant Charm集團之會計政策產生折舊開支約港幣456,000元。

Merchant Charm集團於二零一八年一月三十一日之未經審核綜合負債淨額約為港幣601,000元，相當於資產總值約港幣30,932,000元（即物業A的賬面值約港幣30,720,000元及流動資產約港幣212,000元）減負債（即根據租賃協議I所收取的按金約港幣161,000元及股東貸款約港幣31,372,000元）。負債淨額乃主要由於就此所產生的折舊開支而蒙受的虧損，令物業、廠房及設備的賬面金額下跌。

Merchant Charm集團於二零一八年一月三十一日之未經審核流動資產淨值約為港幣51,000元，即流動資產約港幣212,000元減根據租賃協議I已收按金約港幣161,000元。

---

## 董事會函件

---

### Massive Success集團之財務資料

目標公司B於二零一六年八月九日註冊成立，並於二零一六年十月三日成為Famous Capital之控股公司。Massive Success集團（包括目標公司B及Famous Capital）由二零一六年八月九日（目標公司B之註冊成立日期）至二零一七年三月三十一日期間之未經審核綜合財務資料如下：

	由二零一六年 八月九日至 二零一七年 三月三十一日期間 港幣千元
除稅前虧損淨額	1,059
除稅後虧損淨額	1,043

由二零一六年八月九日至二零一七年三月三十一日期間，Massive Success集團之除稅後虧損淨額約為港幣1,043,000元，主要由於根據Massive Success集團之會計政策產生折舊開支約港幣765,000元。

Massive Success集團於二零一八年一月三十一日之未經審核綜合負債淨額約為港幣1,693,000元，相當於資產總值約港幣64,986,000元（即(i)物業B的賬面值約港幣51,003,000元；及(ii)商譽的賬面值約港幣13,572,000元及流動資產約港幣411,000元）減負債（即根據租賃協議II所收取的按金約港幣350,000元及股東貸款約港幣66,329,000元）。負債淨額乃主要由於就此所產生的折舊開支而蒙受的虧損，令物業、廠房及設備的賬面金額下跌。

Massive Success集團於二零一八年一月三十一日之未經審核流動資產淨值約為港幣61,000元，即流動資產約港幣411,000元減根據租賃協議II已收按金約港幣350,000元。

F. 該等租賃協議

租賃協議I

租賃協議I之主要條款如下：

- 協議日期           ：    二零一七年六月三十日
- 業主                ：    權創
- 租戶                ：    SIMSL
- 物業                ：    香港夏慤道18號海富中心1座10樓1001A室（即物業A）
- 租期                ：    由二零一七年七月二日起至二零一九年七月一日止為期兩(2)年，SIMSL可選擇按當時公開市場租金進一步重續兩(2)年
- 租金                ：    每月港幣74,204元，不包括差餉、空調費用、管理費及所有其他支出，有關費用亦應由SIMSL支付
- 按金                ：    港幣161,412元，相當於兩個月租金、空調費用及管理費
- 免租期             ：    由二零一七年七月二日起至二零一七年九月一日止為期兩(2)個月
- 提早終止           ：    (i) 倘根據租賃協議I應付之租金或其他款項逾期七日或以上，或倘SIMSL違反租賃協議I下之任何條款或規定，則權創可在無損其擁有之任何其他權利及補償之情況下，提早終止租賃；及

---

## 董事會函件

---

- (ii) 倘因並非SIMSL錯失或疏忽所致之不可抗力而導致有關場所或其任何部份損毀及完全不適合使用，或被頒令封閉或清拆，或因其他理由成為不可進入，而有關場所在遭到破壞或損毀後三個月內或仍受封閉令或清拆令約束下未有進行修葺及修復，則任何一方可在不影響任何一方就另一方先前違約而提出任何申索的情況下終止租賃協議I。

### 租賃協議II

租賃協議II之主要條款如下：

- 協議日期           ：    二零一七年六月三十日
- 業主                 ：    Famous Capital
- 租戶                 ：    SIMSL
- 物業                 ：    香港夏慤道18號海富中心1座10樓1004B室（即物業B）
- 租期                 ：    由二零一七年七月二日起至二零一九年七月一日止為期兩(2)年，SIMSL可選擇按當時公開市場租金進一步重續兩(2)年
- 租金                 ：    每月港幣163,644元，不包括差餉、空調費用、管理費及所有其他支出，有關費用亦應由SIMSL支付
- 按金                 ：    港幣350,138元，相當於兩個月租金、空調費用及管理費

---

## 董事會函件

---

免租期 : 由二零一七年七月二日起至二零一七年九月一日止  
為期兩(2)個月

提早終止 : (i) 倘根據租賃協議II應付之租金或其他款項逾期七日或以上，或倘SIMSL違反租賃協議II下之任何條款或規定，則Famous Capital可在無損其擁有之任何其他權利及補償之情況下，提早終止租賃；及

(ii) 倘因並非SIMSL錯失或疏忽所致之不可抗力而導致有關場所或其任何部份損毀及完全不適合使用，或被頒令封閉或清拆，或因其他理由成為不可進入，而有關場所在遭到破壞或損毀後三個月內或仍受封閉令或清拆令約束下未有進行修葺及修復，則任何一方可在不影響任何一方就另一方先前違約而提出任何申索的情況下終止租賃協議II。

根據利駿行測量師日期為二零一八年二月十二日的租金意見函件，參考同一大廈及／同一地區內類似處所的可資比較市場租務交易及租盤，SIMSL根據該等租賃協議所應付的租金乃相關的該等租賃協議日期前的市值租金，而該等租賃協議的商業條款屬公平合理，並為正常商業條款。基於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為該等租賃協議之條款（包括租金及年度上限）屬公平合理，並為正常商業條款。

## 董事會函件

SIMSL乃由楊先生間接全資實益擁有，因此亦為本公司之關連人士。由於權創及Famous Capital（為該等租賃協議之業主）於完成時將成為本公司之間接全資附屬公司，故根據上市規則第十四A章，該等租賃協議於完成時將構成本公司之持續關連交易。

該公佈所披露第一份租賃協議及該等租賃協議於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的年度上限為港幣7,725,000元及港幣4,242,000元。由於預期完成日期將延遲至二零一八年四月底或相近日子，且第一份租賃協議及該等租賃協議項下之年度租金收入因就湊整至最接近之千位而作出調整，年度上限已修訂如下；及預期SIMSL根據該等租賃協議於完成後應付權創及Famous Capital，連同第一份租賃協議應付日佳之最高金額總額，於截至二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度各年（湊整至最接近之千位）應分別不會超過港幣7,528,000元及港幣4,244,000元，計算如下：

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
年度上限		
第一份租賃協議之租金收入 (附註1)	5,585	2,808
租賃協議I之租金收入(附註2)	606	448
租賃協議II之租金收入(附註2)	1,337	988
總計	<u>7,528</u>	<u>4,244</u>

附註1：金額已就該公佈披露之港幣5,584,000元及港幣2,807,000元湊整而作調整。

附註2：由完成時起計，而鑒於現時預期完成日期將為二零一八年四月底或相近日子，故當中假設完成將如該公佈所披露於二零一八年四月二十六日（而非二零一八年四月一日）達致。

---

## 董事會函件

---

由於SIMSL於截至二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度各年根據該等租賃協議向業主應付款項之最高年度上限本身低於港幣3,000,000元，但連同第一份租賃協議合併計算，則高於港幣3,000,000元，惟根據上市規則第14.07條按年計算之所有適用百分比率就上述合併計算後均低於5%，故根據上市規則第14A.76(2)條，該等租賃協議須遵守申報、公佈及年度審核之規定，惟可獲豁免通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准之規定。

重續任何第一份租賃協議、租賃協議I及租賃協議II（視情況而定）時，本公司將遵守上市規則第十四A章之規定。

### G. 訂立收購協議之理由及裨益

誠如本公司於二零一七年九月八日所公佈，本集團於二零一七年第三季出售其彩票業務後，本集團目前之業務及投資包括旅遊相關業務、物業投資業務，以及十六浦投資項目（一個位於澳門之世界級綜合娛樂場度假村）。本集團現時之意向為繼續其現有之業務。

誠如本公司截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告所披露，本集團於二零一六年已發展物業投資業務，並相信未來數年市場對核心商業區之優質寫字樓的需求仍然殷切。本集團於二零一六年八月完成收購現有物業，於二零一七年四月完成收購灣仔一個寫字樓單位，兩者均向獨立第三方收購。

隨著十六浦投資項目再融資（誠如本公司於二零一七年六月所公佈）之完成，讓本集團可追回投入該項目之巨額股東貸款，而本集團亦已完成出售其彩票業務，本集團在一直在探索其他投資機遇，包括擴大其物業投資組合。海富中心為其中一個目標地點，本集團一直透過一位獨立地產代理物色該樓宇內的放售物業。在執行董事正在評估市場上放售的物業之時，楊先生表示如本集團有興趣，則可考慮將該等物業售予本集團。本公司隨之指示利駿行測量師提供該等物業的公開市場估值。考慮到(i)市場

---

## 董事會函件

---

上同一大廈其他物業及該等物業的位置、景觀、面積及潛在合約金額、狀況及出租情況；及(ii)該等物業的公開市場估值，本公司認為，相比同一大廈其他物業，該等物業對本集團而言為較吸引的投資機會，因而與楊先生就有關交易之價格及其他商業條款展開磋商。有關磋商主要由另一名執行董事兼董事會副主席馬浩文博士，在本集團管理團隊支援下進行。

根據香港政府差餉物業估價署的資料，甲級寫字樓的定義為新型及裝修上乘、間隔具彈性整層樓面面積廣闊、大堂與通道裝潢講究及寬敞、中央空氣調節系統完善、專業管理及普遍有停車設施。董事會認為海富中心符合本類別，亦獲物業代理歸納為有關類別。根據由第一太平戴維斯(香港)有限公司(一間環球房地產服務供應商之成員公司)發佈，於二零一四年至二零一七年香港甲級寫字樓之租金指數與價格指數，得悉香港(包括金鐘)甲級寫字樓之租金指數已由二零一四年第一季約328.9上升至二零一七年第四季約389.4，期間升幅約為18.4%，而香港甲級寫字樓之價格指數已由二零一四年第一季約590.4上升至二零一七年第四季約832.1，期間升幅約為40.9%。尤其是單在二零一七年第四季，價格指數攀升約8.4%。

董事會(包括獨立非執行董事經考慮獨立財務顧問之建議後)認為香港(包括金鐘)甲級寫字樓之租金及價格均能維持增長勢頭。該等物業與本集團目前持有之現有物業相連，而基於現有物業連同該等物業將提供實用面積合共約9,627平方呎，考慮到如已拆除間隔牆等格局及本集團可選擇出租予潛在租戶，收購事項具備潛力提升該等物業之整體效益。此外，預期該等物業根據租賃協議之月租收入將約為港幣238,000元，超逾(i)本集團為支付部份代價以相同金額於商業銀行作現金存款所得之每月利息收入；及(ii)利用本集團現有銀行信貸支付部份代價將產生之每月利息開支。因此，本公司認為收購事項為本集團提供良機以擴大其物業組合及捉緊該等物業潛在增值。

---

## 董事會函件

---

此外，該等租賃協議將產生穩定之經常性租金收入，並可鞏固本集團之收入基礎。

鑑於上文所述，董事會（包括獨立非執行董事經考慮獨立財務顧問之建議後）認為收購協議之條款為一般商務條款，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

基於楊先生、買方與賣方之間的聯繫，楊先生被視為於收購事項中擁有重大權益。此外，董事會副主席兼執行董事馬浩文博士為楊先生之外甥。彼等均已就批准收購協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

### H. 收購事項之財務影響

於完成時，該等目標集團公司各自將成為本公司之間接全資附屬公司，而彼等之業績及資產與負債將於本集團財務報表綜合入賬。

於完成後，預期本集團資產將增加約港幣48,000,000元，即該等物業之價值港幣148,000,000元，對銷支付代價所動用現金約港幣100,000,000元，而預期本集團負債將增加約港幣48,000,000元，即支付代價所動用之現有銀行信貸金額。

Merchant Charm集團於二零一六年七月二十一日至二零一七年三月三十一日止期間的收益約為港幣100,000元。Merchant Charm集團於二零一六年七月二十一日至二零一七年三月三十一日止期間的除稅後虧損淨額約為港幣400,000元（包括折舊開支約港幣400,000元）。

Massive Success集團於二零一六年八月九日至二零一七年三月三十一日止期間的收益約為零。Massive Success集團於二零一六年八月九日至二零一七年三月三十一日止期間的除稅後虧損淨額約為港幣1,000,000元（包括折舊開支約港幣700,000元）。

根據本集團的會計政策，該等物業將於完成時分類為本集團非流動資產下的投資物業，按公平值模式計量，且於完成後將不會產生折舊開支。

---

## 董事會函件

---

與收購事項的預計收購相關開支總額約港幣600,000元，預期將於本集團的損益表內扣除。

於考慮對盈利的影響時，本集團考慮到目標集團公司處於虧損、利用本集團現有銀行信貸支付部份代價將產生的利息開支，以及將被該等物業租金收入所抵銷的交易成本。

現擬定於完成後，該等物業將持作租賃用途，因此預期收購事項將對本集團盈利產生正面影響。本公司預期該等目標集團公司之財務業績於完成時將不會有任何重大變動。本公司認為，收購事項不會對本集團於緊隨完成後之盈利、總資產及負債造成重大影響。

### I. 上市規則之涵義

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5%但低於25%，根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司之一項須予披露交易，並須遵守申報及公佈之規定。

賣方乃由董事會主席兼執行董事及本公司控股股東楊先生直接全資實益擁有，因而為本公司之關連人士。因此，收購事項亦構成本公司之一項關連交易。由於上市規則項下之若干適用百分比率超逾5%及代價超逾港幣10,000,000元，根據上市規則第十四A章，收購事項須遵守申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。

由全體獨立非執行董事（即楊慕嫦女士、錢永樂先生及莊名裕先生）組成之獨立董事委員會已經成立，就收購事項向獨立股東作出建議。北京證券已獲委任為獨立財務顧問，負責就此向獨立董事委員會及獨立股東作出建議。

---

## 董事會函件

---

### J. 股東特別大會

本公司謹訂於二零一八年四月二十六日(星期四)下午二時三十分假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店地下大堂8號會議廳舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於第SGM-1至第SGM-3頁。會上將提呈一項普通決議案，以考慮並酌情批准收購協議及其項下擬進行之交易。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥及簽署，並儘快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何該表格最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)之指定舉行時間四十八小時前(即不遲於二零一八年四月二十四日(星期二)下午二時三十分)交回。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或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。於股東特別大會上提呈之決議案將以股數投票方式進行表決。

楊先生(為董事會主席兼執行董事及本公司控股股東)及其聯繫人(持有2,566,557,462股股份，相當於最後實際可行日期已發行股份約52.10%)須於股東特別大會就批准收購協議及其項下擬進行之交易所提呈之決議案放棄投票。

除上述者外及就董事所深知、全悉及確信，經作出所有合理查詢後，於最後實際可行日期，概無其他股東於收購事項中擁有任何重大權益，並因此須於股東特別大會就批准收購協議及其項下擬進行之交易所提呈之決議案放棄投票。

### K. 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一八年四月二十三日(星期一)至二零一八年四月二十六日(星期四)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間內之股份過戶將不予登記。

為確保符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須不遲於二零一八年四月二十日(星期五)下午四時三十分送抵本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理登記手續。

---

## 董事會函件

---

### L. 推薦意見

務請閣下垂注(i)本通函第26及第27頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有其給予獨立股東之推薦意見；及(ii)本通函第28至第48頁所載之獨立財務顧問函件，當中載有其就收購協議及其項下擬進行之交易給予獨立董事委員會及獨立股東之推薦意見，以及其達致有關推薦意見時考慮之主要因素。

董事會（包括獨立非執行董事經考慮獨立財務顧問之建議後）認為，收購事項於本集團日常及一般業務過程中進行，且收購協議之條款為一般商務條款，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成就批准收購協議及其項下擬進行之交易所提呈之決議案。

閣下就將於股東特別大會上提呈之決議案投票前，務請細閱上述獨立董事委員會函件及獨立財務顧問之意見函件。

### M. 附加資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載之附加資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
實德環球有限公司  
副主席  
馬浩文  
謹啟

二零一八年四月六日

---

## 獨立董事委員會函件

---

下文為獨立董事委員會之函件全文，乃為載入本通函而編製，當中載列其就收購事項給予獨立股東之推薦意見。



# SUCCESS

## SUCCESS UNIVERSE GROUP LIMITED 實德環球有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00487)

敬啟者：

### 須予披露及關連交易 涉及收購間接持有該等物業之 該等目標公司100%股本權益

吾等茲提述本公司日期為二零一八年四月六日之通函（「該通函」），本函件乃構成其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用之專有詞彙具有該通函所界定之相同涵義。

獨立董事委員會經已組成，以就收購協議及其項下擬進行之交易向閣下作出建議。北京證券已獲委任為獨立財務顧問，就此向閣下及吾等提供意見。彼等之意見詳情，連同彼等發表有關意見時所考慮之主要因素及理由，載於該通函第28至第48頁。

務請閣下同時垂注該通函第7至第25頁之「董事會函件」及該通函各附錄所載之附加資料。

---

## 獨立董事委員會函件

---

### 推薦意見

經考慮收購協議之條款，並經考慮北京證券之意見（尤其是其函件所載之主要因素、理由及推薦意見），吾等認為收購事項於本集團日常及一般業務過程中進行，且訂立收購協議符合本公司及獨立股東之整體利益，而收購協議之條款為一般商務條款，就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准收購協議及其項下擬進行之交易。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會  
獨立非執行董事

楊慕嫻

錢永樂  
謹啟

莊名裕

二零一八年四月六日

---

北京證券有限公司

---

香港灣仔軒尼詩道48號上海實業大廈14樓

敬啟者：

須予披露及關連交易－  
收購間接持有該等物業之  
該等目標公司100%股本權益

緒言

吾等謹此提述吾等就收購事項獲委聘為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關收購事項之詳情載於 貴公司日期為二零一八年四月六日之通函（「該通函」，本函件構成其中一部份）所載之董事會函件（「董事會函件」）內。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙具有該通函所界定之相同涵義。

於二零一八年二月十三日，買方、賣方及擔保人訂立收購協議，據此，買方（ 貴公司之一間直接全資附屬公司）已有條件地同意購買而賣方已有條件地同意出售銷售股份及銷售貸款（其相當於目標公司A及目標公司B各自之全部已發行股份，以及該等目標公司各自於完成時結欠賣方之金額），代價為港幣148,000,000元（可按流動資產淨值作出調整），將以現金結清。

---

## 獨立財務顧問函件

---

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5%但低於25%，根據上市規則第十四章，收購事項構成 貴公司之一項須予披露交易，並須遵守申報及公佈之規定。另外，由於賣方乃由董事會主席兼執行董事及 貴公司控股股東楊先生全資實益擁有，因而為 貴公司之關連人士。因此，收購事項亦構成 貴公司之一項關連交易。由於上市規則項下之若干適用百分比率超逾5%及代價超逾港幣10,000,000元，根據上市規則第十四A章，收購事項亦須遵守申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。

董事會現時包括兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。現時由全體獨立非執行董事楊慕嫦女士、錢永樂先生及莊名裕先生組成之獨立董事委員會已經成立，以就收購事項向獨立股東提供意見。吾等已獲 貴公司委聘為獨立財務顧問，就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，且該委聘已獲獨立董事委員會批准。

北京證券有限公司與 貴公司之董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人概無關連，因此被視為適合向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。於過去兩年， 貴公司與北京證券有限公司並無任何委聘工作。除就本次委聘應付吾等之一般專業費用外，北京證券有限公司並無訂立可向 貴公司或 貴公司之董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人收取任何費用或獲得利益之安排。

吾等之職責為就收購協議及其項下擬進行之交易之條款是否於 貴集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，且對獨立股東而言是否公平合理，以及收購事項是否符合 貴公司及股東整體之利益，而獨立股東應如何以及獨立董事委員會應如何建議獨立股東於股東特別大會上就有關收購協議及其項下擬進行之交易所提呈之決議案作出投票，向 閣下提供吾等之獨立意見及推薦建議。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 意見基準

吾等在達致提供予獨立董事委員會及獨立股東之意見時，已依賴該通函所載或提述之陳述、資料、意見及聲明，以及董事、貴公司及其管理層向吾等提供之資料及聲明。

吾等假設董事所提供之所有資料及聲明（董事單獨及全部負上責任）於作出之時乃屬真實及準確。吾等亦假設董事於該通函內提出之所有觀點、意見、預期及意向之陳述乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由質疑任何重要事實或資料遭隱瞞，亦無理由懷疑該通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或由貴公司、其管理層及／或董事所發表之意見提供予吾等之合理性。

董事就該通函所載資料之準確性共同及個別地承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後，確認就彼等所知，該通函所表達意見乃經審慎周詳考慮後作出，且該通函並無遺漏其他事實，致使該通函所載之任何內容產生誤導。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致有根據之意見，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對該通函載列之資料以及董事及貴集團管理層向吾等提供之資料進行任何獨立核證，亦未對貴集團之業務及事務或未來前景進行任何形式之深入調查。

### 主要考慮因素

吾等就收購事項達致意見時，已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 訂立收購協議之背景及理由

##### 1.1 貴集團之背景資料

貴集團之主要業務及投資包括旅遊相關業務、物業投資業務，以及十六浦投資項目（一個位於澳門之世界級綜合娛樂場度假村）。買方致勝有限公司為貴公司之一間直接全資附屬公司。

## 獨立財務顧問函件

以下載列 貴集團分別截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度之經審核財務業績概要，乃分別摘錄自 貴公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報（「年報」）及 貴集團分別截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月之未經審核財務業績，乃摘錄自 貴公司截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告（「中期報告」）。

### 綜合損益表摘要

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 (港幣千元) (未經審核)	二零一六年 (港幣千元) (未經審核)	二零一六年 (港幣千元) (經審核)	二零一五年 (港幣千元) (經審核)
收益	284,844	347,059	573,132	1,010,669
本期間／年度 貴公司股東 應佔虧損	(21,073)	(12,613)	(30,977)	(6,670)

### 綜合財務狀況表摘要

	於二零一七年	於十二月三十一日	
	六月三十日 (港幣千元) (未經審核)	二零一六年 (港幣千元) (經審核)	二零一五年 (港幣千元) (經審核)
資產總值	1,141,974	1,188,434	1,153,279
負債總額	157,176	182,077	107,607
資產淨值	984,798	1,006,357	1,045,672

截至二零一六年十二月三十一日止年度， 貴集團之收益由截至二零一五年十二月三十一日止年度約港幣1,010,700,000元減少約43.3%至截至二零一六年十二月三十一日止年度約港幣573,100,000元。 貴集團之收益減少主要由於 貴集團之彩票業務自願暫停無紙彩票銷售代理服務，以及 貴集團旅遊業務產生之收益減少。

---

## 獨立財務顧問函件

---

截至二零一六年十二月三十一日止年度，貴集團錄得貴公司股東應佔虧損約港幣31,000,000元，而截至二零一五年十二月三十一日止年度則錄得貴公司股東應佔虧損約港幣6,700,000元。截至二零一六年十二月三十一日止年度之虧損增加乃由於貴集團應佔與十六浦有關之聯營公司溢利減少；上文所述貴集團自願暫停無紙彩票銷售代理服務，以致其彩票業務之收益減少及虧損增加；及貴集團旅遊業務之商標賬面值出現減值虧損。

截至二零一七年六月三十日止六個月，貴集團之收益由截至二零一六年六月三十日止六個月約港幣347,100,000元減少約17.9%至截至二零一七年六月三十日止六個月約港幣284,800,000元。截至二零一七年六月三十日止六個月，貴集團之彩票業務繼續暫停無紙彩票銷售代理服務，而貴集團之收益減少主要由於貴集團旅遊業務產生之收益減少。

截至二零一七年六月三十日止六個月，貴集團錄得貴公司股東應佔虧損約港幣21,100,000元，而截至二零一六年六月三十日止六個月則錄得貴公司股東應佔虧損約港幣12,600,000元。截至二零一七年六月三十日止六個月之虧損乃由於貴集團應佔與十六浦有關之聯營公司溢利減少；及貴集團旅遊業務之經營收益減少及虧損增加。

於二零一七年六月三十日，貴集團之資產總值、負債總額及資產淨值分別約為港幣1,142,000,000元、港幣157,200,000元及港幣984,800,000元。

展望未來，誠如中期報告所述，貴集團於二零一六年已發展物業投資業務，並相信未來數年市場對核心商業區之甲級寫字樓的需求仍然殷切。於二零一七年四月，貴公司完成向一名獨立第三方收購灣仔信和財務大廈的一個物業。連同其位於海富中心之現有物業，此兩項商用物業現正為貴集團帶來穩定的經常性租金收入，以及帶來資本增值潛力。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 1.2 賣方之背景資料

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為一間投資控股公司。其由董事會主席兼執行董事及 貴公司控股股東楊先生全資實益擁有。

### 1.3 該等目標集團公司及該等物業之資料

Merchant Charm集團包括目標公司A及權創。目標公司A於二零一六年七月二十一日在英屬處女群島註冊成立，為一間投資控股公司，其唯一資產為於權創之全部股權。權創為一間於香港註冊成立之公司，其唯一資產及活動為物業A及將其出租。

Massive Success集團包括目標公司B及Famous Capital。目標公司B於二零一六年八月九日在英屬處女群島註冊成立，為一間投資控股公司，其唯一資產為於Famous Capital之全部股權。Famous Capital為一間於英屬處女群島註冊成立，並於香港註冊為註冊非香港公司之公司，其唯一資產及活動為物業B及將其出租。

以下載列Merchant Charm集團於二零一六年七月二十一日（目標公司A註冊成立日期）至二零一七年三月三十一日期間，以及Massive Success集團於二零一六年八月九日（目標公司B註冊成立日期）至二零一七年三月三十一日期間之未經審核綜合財務資料：

#### *Merchant Charm集團之財務資料*

目標公司A於二零一六年七月二十一日註冊成立，於二零一六年八月十八日成為權創之控股公司。Merchant Charm集團（包括目標公司A及權創）於二零一六年七月二十一日（目標公司A註冊成立日期）至二零一七年三月三十一日期間之未經審核綜合財務資料如下：

	二零一六年 七月二十一日至 二零一七年 三月三十一日期間 港幣千元
除稅前虧損淨額	441
除稅後虧損淨額	441

---

## 獨立財務顧問函件

---

由二零一六年七月二十一日至二零一七年三月三十一日期間，Merchant Charm集團之除稅後虧損淨額約為港幣441,000元，主要由於根據Merchant Charm集團之會計政策產生折舊開支約港幣456,000元。

Merchant Charm集團於二零一八年一月三十一日之未經審核綜合負債淨額約為港幣601,000元，相當於資產總值約港幣30,932,000元（即物業A的賬面值約港幣30,720,000元及流動資產約港幣212,000元）減負債（即根據租賃協議I所收取的按金約港幣161,000元及股東貸款約港幣31,372,000元）。負債淨額主要由於折舊開支令物業、廠房及設備之賬面淨值減少，導致產生虧損。Merchant Charm集團於二零一八年一月三十一日之未經審核流動資產淨值約為港幣51,000元，即流動資產約港幣212,000元減根據租賃協議I已收按金約港幣161,000元。

### *Massive Success*集團之財務資料

目標公司B於二零一六年八月九日註冊成立，於二零一六年十月三日成為Famous Capital之控股公司。Massive Success集團（包括目標公司B及Famous Capital）於二零一六年八月九日（目標公司B註冊成立日期）至二零一七年三月三十一日期間之未經審核綜合財務資料如下：

	二零一六年 八月九日至 二零一七年 三月三十一日期間 港幣千元
除稅前虧損淨額	1,059
除稅後虧損淨額	1,043

由二零一六年八月九日至二零一七年三月三十一日期間，Massive Success集團之除稅後虧損淨額約為港幣1,043,000元，主要由於根據Massive Success集團之會計政策產生折舊開支約港幣765,000元。

---

## 獨立財務顧問函件

---

Massive Success集團於二零一八年一月三十一日之未經審核綜合負債淨額約為港幣1,693,000元，相當於資產總值約港幣64,986,000元（即(i)物業B的賬面值約港幣51,003,000元；及(ii)商譽的賬面值約港幣13,572,000元及流動資產約港幣411,000元）減負債（即所收取的按金約港幣350,000元及股東貸款約港幣66,329,000元）。負債淨額主要由於折舊開支令物業、廠房及設備之賬面淨值減少，導致產生虧損。Massive Success集團於二零一八年一月三十一日之未經審核流動資產淨值約為港幣61,000元，即流動資產約港幣411,000元減根據租賃協議II已收按金約港幣350,000元。

物業A及物業B均位於香港夏慤道18號海富中心1座10樓，總實用面積約為3,205平方呎。物業A現時根據租賃協議I出租予SIMSL，每月租金為港幣74,204元（不包括差餉、空調費用、管理費及所有其他支出，有關費用亦應由SIMSL支付），而物業B現時根據租賃協議II出租予SIMSL，每月租金為港幣163,644元（不包括差餉、空調費用、管理費及所有其他支出，有關費用亦應由SIMSL支付）。有關該等租賃協議之詳情，載於董事會函件。

按獨立專業測量師利駿行測量師有限公司（「獨立測量師」）之評值，該等物業於二零一八年一月三十一日之總市值為港幣153,000,000元。有關該等物業之估值詳情載於該通函附錄一。

### 1.4 訂立收購協議之理由

誠如董事會函件所述，十六浦投資項目已於二零一七年再融資讓 貴集團可追回投入該項目之巨額股東貸款。有關再融資之詳情載於 貴公司日期為二零一七年六月十六日之公佈。此外， 貴集團亦已於二零一七年出售其彩票業務。有關出售之詳情載於 貴公司日期為二零一七年九月八日之公佈。完成出售彩票業務及十六浦再融資後， 貴集團一直在探索投資機遇。

---

## 獨立財務顧問函件

---

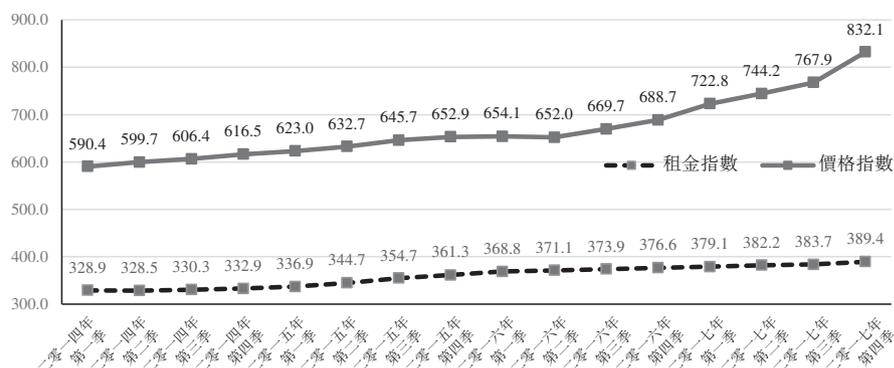
貴集團相信香港中央商務區寫字樓之租金及價格均能維持增長勢頭。此外，由於該等物業鄰近 貴集團目前持有之現有物業（即香港夏慤道18號海富中心1座10樓1003室及1004A室），而收購事項具備潛力提升該等物業之整體效益，同時提供良機以擴大其物業組合及捉緊該等物業潛在增值。於完成後， 貴集團擬持有該等物業作租賃用途。

為了評估收購事項之價值，吾等已審閱香港寫字樓物業市場。

根據香港政府差餉物業估價署之資料，甲級寫字樓之定義為新型及裝修上乘、間隔具彈性、整層樓面面積廣闊、裝潢講究、大堂與通道寬敞、中央空氣調節系統完善、設有良好的載客及載貨升降機設備、專業管理及普遍有泊車設施。吾等認為海富中心屬於此類別，而地產代理亦將之歸入此類別。下圖顯示由第一太平戴維斯（香港）有限公司（一間環球房地產服務供應商之集團成員公司）發佈，於二零一四年至二零一七年香港甲級寫字樓之租金指數與價格指數。選取二零一四年開始作為審閱期間，乃基於該時段可合理地分析香港物業市場之走勢。吾等認為該段審閱期間的時間段合理，因其覆蓋於二零一六年收購該等物業前及其後截至二零一七年最後一季止超過兩年的期間。因此，有關期間足以讓股東了解在賣方購入該等物業前及賣方於二零一六年購入該等物業後香港寫字樓物業市場的整體走勢。

## 獨立財務顧問函件

第一太平戴維斯（香港）－  
香港（包括金鐘）甲級寫字樓租金與價格指數

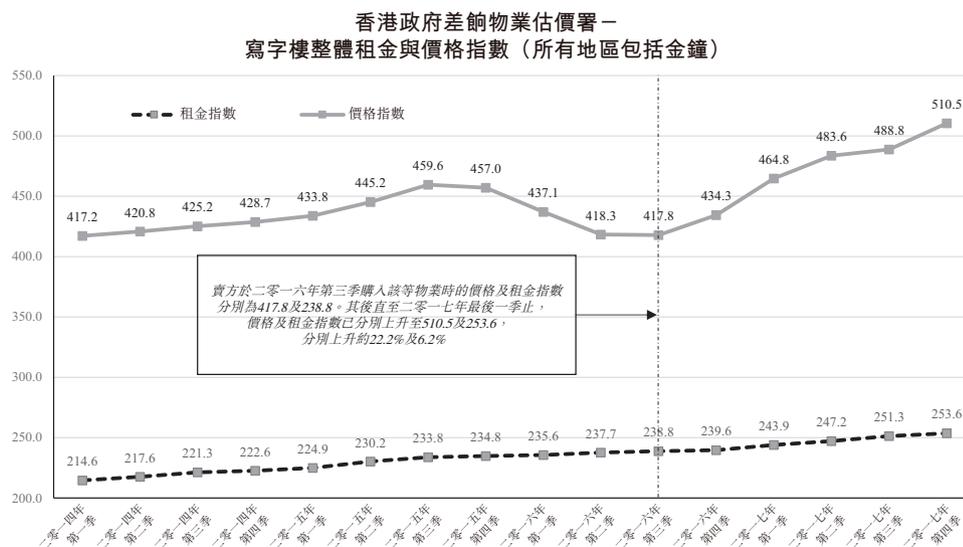


資料來源：第一太平戴維斯（香港）有限公司

從上圖得悉，香港（包括金鐘）甲級寫字樓之租金指數已由二零一四年第一季約328.9上升至二零一七年第四季約389.4，期間升幅約為18.4%，而香港甲級寫字樓之價格指數已由二零一四年第一季約590.4上升至二零一七年第四季約832.1，期間升幅約為40.9%。尤其於二零一七年第四季，價格指數攀升約8.4%。

## 獨立財務顧問函件

香港甲級寫字樓之增長亦與自香港政府差餉物業估價署發佈之統計數據所取得結果相若。下圖為香港政府差餉物業估價署所發佈，於二零一四年至二零一七年香港所有地區（包括金鐘）之寫字樓整體租金指數與價格指數：



資料來源：香港政府差餉物業估價署於二零一八年二月發佈之統計數據。

從上圖得悉，香港所有地區（包括金鐘）之寫字樓整體租金指數已由二零一四年第一季約214.6上升至二零一七年第四季約253.6，期間升幅約為18.2%，而香港所有地區之寫字樓整體價格指數已由二零一四年第一季約417.2上升至二零一七年第四季約510.5，期間升幅約為22.4%。於二零一七年第四季，價格指數攀升約4.4%。此外，價格指數於二零一八年初繼續向上，而於二零一八年一月，香港所有地區（包括金鐘）寫字樓的整體價格指數處於約514.7的高位。

---

## 獨立財務顧問函件

---

此外，於二零一五年第四季前，香港所有地區（包括金鐘）之寫字樓整體價格指數呈上升趨勢，由二零一四年第一季之417.2上升至二零一五年第三季之459.6。然而，由二零一五年第三季起至二零一六年第三季止，香港所有地區（包括金鐘）之寫字樓整體價格指數出現下跌趨勢，由459.6下跌至417.8。據吾等所了解，該期間之下跌相信很大可能是由於政府對物業市場推行各種降溫措施，因而在該時期對香港整體物業市場形成負面情緒（賣方則在二零一六年第三季訂立相關初步買賣協議收購該等物業）。不過，在二零一六年第四季前，香港整體物業市場已重現升勢。因此，誠如上文香港所有地區（包括金鐘）之寫字樓整體價格指數所反映，價格指數已由二零一六年第三季（即賣方訂立相關初步買賣協議收購該等物業時）之417.8上升至二零一七年第四季之510.5，並於二零一八年一月升至514.7，分別上升約22.2%及23.2%。股東亦務請注意，價格指數指香港寫字樓價格之整體市場走勢，而個別物業價格將取決於其他不同因素，如樓層、景觀、面積及狀況等。

經審閱香港寫字樓之統計數據，吾等認為香港寫字樓物業市場發展利好。

經考慮上文所述，尤其是(i)完成出售彩票業務及十六浦再融資後，貴集團一直在探索投資機遇；(ii)該等物業鄰近現有物業，因此收購事項具備潛力提升該等物業之整體效益；及(iii)香港寫字樓物業市場發展利好，吾等認為收購協議於貴集團日常及一般業務過程中訂立，且對獨立股東而言屬公平合理，以及收購事項符合貴公司及股東整體之利益。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 2. 收購協議

日期： 二零一八年二月十三日

訂約方：

- (1) 致勝有限公司，作為買方
- (2) Active Trade Investments Limited，作為賣方
- (3) 擔保人，作為賣方之擔保人

收購事項所涉事宜： 根據收購協議，賣方已有條件地同意出售及買方已有條件地同意向賣方購買銷售股份及銷售貸款，當中不附帶產權負擔。銷售股份相當於該等目標公司於收購協議日期及完成時之全部已發行股本。

銷售貸款相當於該等目標公司各自於完成時結欠賣方之總金額。根據Merchant Charm集團及Massive Success集團於二零一八年一月三十一日之未經審核綜合管理賬目，銷售貸款總額約為港幣97,700,000元，其中(i)銷售貸款A約為港幣31,400,000元；及(ii)銷售貸款B約為港幣66,300,000元。

代價： 銷售股份及銷售貸款之總代價如下：

(i) 就銷售股份A及銷售貸款A而言，(a)港幣53,200,000元另加(b)Merchant Charm集團之流動資產淨值，其中銷售貸款A之代價為按等額基準計算之銷售貸款A面值，而餘額為銷售股份A之代價；及

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (ii) 就銷售股份B及銷售貸款B而言，(a)港幣94,800,000元另加(b) Massive Success集團之流動資產淨值，其中銷售貸款B之代價為按等額基準計算之銷售貸款B面值，而餘額為銷售股份B之代價。

誠如上文所述，吾等理解代價按於完成時之流動資產淨值可予調整。吾等於聯交所網站檢索後得悉，其他於聯交所上市之公司亦已於彼等收購以香港物業為主要資產之公司的交易中作出類似調整，因此吾等認為有關調整符合市場慣例。

代價將由買方按下列方式支付：

- (a) 按金港幣14,800,000元已於簽署收購協議當日支付，並將於完成時用作代價之部份付款；及
- (b) 餘下代價將於完成時支付。

完成：

待先決條件獲達成或豁免（視情況而定）後，完成將於先決條件最後一項獲達成或（如適用）豁免後第五個營業日（或收購協議訂約各方可能以書面協定之其他日期）達致。於最後實際可行日期，預期完成將於二零一八年四月底或相近日子達致。

賣方承諾於完成時獲取解除該等物業押記。

---

## 獨立財務顧問函件

---

倘賣方或買方未能根據收購協議之條款完成買賣，並無違約之一方可發出書面通知終止收購協議，而於該情況下：

- (i) 倘賣方為違約一方，賣方將隨即向買方退回按金，而這將無損買方因有關違約所蒙受之所有損失而對賣方作出之任何權利及可獲得之補償（即向買方作出法院所評定的金錢補償，如所產生的成本及開支、溢利損失或銷售股份及銷售貸款的價值增加），而買方亦可就賣方違約選擇強制履行收購協議以代替損害申索或作為損害申索以外的選擇；
- (ii) 倘買方為違約一方，賣方將有權沒收按金，而這將無損賣方就上述所沒收按金以外所蒙受之損失而對買方作出之任何權利及可獲得之補償。

倘若於完成日期或之前，有對收購協議項下擬進行之交易而言整體屬重大之保證遭違反，並可合理預期會對買方就有關銷售股份及銷售貸款之價值所作決定造成影響，但賣方將無法於完成日期前就違反作出補救，則買方可向賣方發出書面通知撤銷收購協議，而於該情況下，按金隨即退回買方，而將無損買方可享有之任何其他權利或補償。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等認為違約條文對賣方而言屬公平合理，原因為除賣方向買方退還按金外，買方能夠就賣方違約而導致買方可能遭受之一切損害而提出申索。此外，吾等已審閱聯交所上市公司進行之其他香港物業收購交易收購協議日期前12個月。雖然在吾等所審閱由聯交所上市公司所進行的物業交易中所採納的違約條款均有所不同，但吾等注意到松齡護老集團有限公司（股份代號：1989）於香港向一名獨立第三方收購物業時，亦有採納與收購協議項下違約條款相似的違約條文，因此，吾等認為收購協議項下的違約條文屬於正常的市場慣例。

有關收購協議主要條款之進一步詳情（包括先決條件）載於董事會函件。

### **有關代價是否公平合理之分析**

代價乃由賣方及買方經公平磋商後釐定，當中已參考：(a) Merchant Charm集團及Massive Success集團於二零一八年一月三十一日之未經審核綜合管理賬目；(b)SIMSL根據該等租賃協議應付之租金；及(c)獨立測量師對該等物業於二零一八年一月三十一日之估值港幣153,000,000元。按Merchant Charm集團及Massive Success集團於二零一八年一月三十一日之未經審核綜合管理賬目，代價約為港幣148,112,000元。

---

## 獨立財務顧問函件

---

(i) 估值方法及假設

權創及Famous Capital為該等物業之合法實益擁有人。於二零一八年一月三十一日，獨立測量師評估該等物業之價值為總額港幣153,000,000元（「有關估值」）。以下為物業A及物業B之估值。

登記擁有人	地址	估值金額 (港幣百萬元)
權創	物業A－香港夏慤道18號海富中心1座 10樓1001A室	55
Famous Capital	物業B－香港夏慤道18號海富中心1座 10樓1004B室	98
總計：		<u>153</u>

關於吾等對有關估值之盡職審查，吾等已與獨立測量師討論有關估值之基準，並且就吾等要求作進一步解釋之地方提出問題。吾等知悉有關估值乃採用市場法進行，對該等物業於租約屆滿後之復歸權益進行估值（「復歸價值」），並且在對期間價值進行估值時考慮現行應收租金及市場回報率（「期間價值」）。因此，期間價值乃按照該等物業來自現有租約之淨租金收入資本化而釐定，而復歸價值已計及物業權益之復歸潛力，當中考慮該等物業之市值，與同類可資比較物業之成交、供應或放盤（「可資比較交易」）按適當回報率貼現後作比較。吾等會分析及仔細衡量面積、性質及地點近似之可資比較物業，用以與各有關物業各自之優點及缺點互相比較，從而對資本值作出公平比較。獨立測量師得悉，有關方法為對於與該等物業類似之物業進行估值時常用之估值方法，而吾等亦已審閱聯交所其他上市公司進行之類似物業估值，且得悉該方法為對於租約物業進行估值時常用之估值方法。此外，由於該等物業將以其現有租約賺取收入並持作投資用途，吾等認為有關方法乃對該等物業評值之合適估值方法，因此，吾等贊同獨立測量師就有關估值採用市場法。

## 獨立財務顧問函件

吾等已審閱獨立測量師在達致有關估值時應用之方法及參數。誠如上文所述，在達致復歸價值時，獨立測量師利用可資比較交易對該等物業作估值。吾等已向獨立測量師取得可資比較交易之詳情，並得悉獨立測量師已採用在估值日期約六個月期間在海富中心成交／放盤之各項可資比較銷售，而吾等認為，鑑於該等可資比較銷售為近期於海富中心之成交／放盤，故此在評估該等物業權益之復歸潛力時，可資比較交易乃相關。吾等發現五項可資比較交易，而成交／放盤價按實用面積計算介乎每平方呎約港幣42,500元至港幣46,000元不等，按實用面積計算平均為每平方呎港幣44,000元。獨立測量師已就樓層、景觀、時間、面積、放盤性質及狀況等因素作出調整，以反映該等物業與可資比較交易之間的差異。由於該等物業享有海景，且最近已翻新，可資比較銷售價已計及上述因素而向上調整。下表載列可資比較交易的詳情：

買賣協議／放盤日期	於海富中心內 的位置	實用面積 (平方呎)	代價 (港幣 百萬元)	每平方呎
				實用面積價格 (每平方呎 實用面積 港幣元)
二零一七年九月二十日	二座6樓8室	727	30.9	42,500
二零一七年十一月十二日	一座26樓21室	626	27.6	44,100
二零一七年十一月三十日	一座29樓C2室	1,517	65.2	43,000
二零一八年一月二十二日	一座13樓3室	4,476	190.0	42,500
二零一八年二月八日	一座6樓3A室	1,728	78.8	45,600

用於復歸價值貼現之回報率，亦是參考以海富中心內物業之租金及價格計算所得回報率後由市場得出。此外，吾等已審閱根據該等租賃協議現時應收之租金。現時應收租金為每實用平方呎約港幣74元。吾等已將現時就該等物業應收的租金與海富中心現時的放租叫價進行比較，而非與近期的租務交易比較，原因為只有為期三年以上的租約方需要向土地註冊處登記。因此，土地註冊處的記錄並不完整，且亦無可公開取得的記錄供吾等就租期與該等租賃協議（為期兩年）相若的租約租金進行比較。於吾等審閱中原（工商舖）（香港最大型物業代理之一）網站所刊載海富中心現時的租盤價格時，吾等注意到視乎樓層、景觀、面積及單位狀況等因素，現時放租的叫價介乎每平方呎實用面積約港幣70

---

## 獨立財務顧問函件

---

元至港幣80元不等。因此，吾等認為獨立測量師利用根據該等租賃協議現時應收之租金作為計算期間價值之基準乃合理之舉，原因為現時應收之租金屬於現時市場租金索價範圍以內。根據吾等對獨立測量師所完成工作進行之審閱，包括可資比較交易及回報率之釐定，以及吾等與獨立測量師之討論，吾等認為達致有關估值所依據之基準及假設屬公平合理。

此外，吾等已對獨立測量師之資格、專業技能及獨立性作出查詢，亦已審閱獨立測量師之委聘條款（包括其工作範疇）。吾等與獨立測量師進行討論或審閱其資格及工作時，並不察覺有任何不合規情況。

為方便反覆核對，吾等已根據中原（工商舖）審閱海富中心現時放盤之物業價格（「海富中心價格」），而取決於樓層、景觀、面積及狀況等，海富中心價格介乎每實用平方呎約港幣40,000元至港幣80,000元不等。鑑於該等物業為每實用平方呎約港幣47,740元，屬於海富中心價格範圍以內，故吾等認為估值屬公平合理。

### (ii) 代價是否公平合理

在釐定代價是否公平時，吾等已將其與銷售股份及銷售貸款總計之公平值比較。在釐定銷售股份之公平值時，吾等利用有關估值為港幣153,000,000元（即該等物業之估值），加以調整以包括該等目標集團公司於二零一八年一月三十一日之其他資產及其他負債（包括銷售貸款）金額，分別約為港幣600,000元及港幣98,200,000元。就此而言，銷售股份之公平值約為港幣55,400,000元（「銷售股份價值」）。當銷售股份價值加上作為收購事項一部份而收購之銷售貸款，於二零一八年一月三十一日總額約為港幣97,700,000元，就此計算之收購事項價值約為港幣153,100,000元（「交易價值」）。

基於上文所述，以及代價約港幣148,100,000元較交易價值折讓約3.3%，吾等認為代價就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司與股東整體之利益。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等進一步得悉代價高於賣方收購該等物業時涉及之總收購成本。吾等知悉賣方於二零一八年八月訂立相關初步買賣協議收購該等物業。誠如上文「訂立收購協議之理由」分節所載，在賣方於二零一六年第三季購入該等物業時，由於當時政府落實多項措施冷卻樓市，令當時的香港樓市整體被負面氣氛籠罩，故香港所有地區（包括金鐘）寫字樓的整體價格指數均呈向下趨勢。然而，在此之後，寫字樓物業市場復甦，香港所有地區（包括金鐘）寫字樓整體價格指數於二零一六年第三季至二零一七年最後一季上升約22.2%，而於二零一六年第三季至二零一八年一月則上升約23.2%。除上文所述自賣方購入該等物業後香港所有地區（包括金鐘）寫字樓整體價格指數不斷上升外，鑒於(i)該等物業擁有海景，可提升該等物業的吸引力及叫價；(ii)該等物業最近於二零一七年進行翻新；(iii)目前寫字樓（尤其為甲級寫字樓）的物業價格持續向上；(iv)賣家進行收購與收購協議之間所過去的時間，以及賣方購入該等物業時物業市場被負面氣氛所籠罩；及(v)代價乃參考該等物業由獨立測量師於二零一八年一月三十一日之估值為港幣153,000,000元而釐定，吾等認為代價高於賣方收購該等物業時涉及之總收購成本並非不合理（即較賣家於二零一六年購入該等物業時的價格高約50.6%），且代價為公平合理。

### 3. 收購事項之財務影響

於完成時，該等目標集團公司各自將成為 貴公司之間接全資附屬公司，而彼等之業績及資產與負債將於 貴集團財務報表綜合入賬。誠如「1.4 訂立收購協議之理由」分節所述，現擬定於完成後，該等物業將持作租賃用途，因此吾等認為預期收購事項將對 貴集團盈利產生正面影響。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 推薦建議

經考慮上文所討論之主要因素，尤其以下各項後：

- (i) 完成出售彩票業務及十六浦再融資後，貴集團一直在探索投資機遇；
- (ii) 該等物業鄰近現有物業，因此收購事項具備潛力提升該等物業之整體效益；
- (iii) 香港寫字樓物業市場發展利好；
- (iv) 代價乃經賣方與買方公平磋商後釐定；及
- (v) 代價較交易價值折讓，

吾等認為收購協議及其項下擬進行之交易之條款乃於貴集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，且對獨立股東而言屬公平合理，以及收購事項符合貴公司及股東整體之利益。因此，吾等建議獨立股東以及獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成就收購協議及其項下擬進行之交易所提呈之決議案。

此 致

實德環球有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
北京證券有限公司  
董事  
李德光  
謹啟

二零一八年四月六日

以下為獨立專業測量師利駿行測量師有限公司就彼等對該等物業於二零一八年一月三十一日之價值而編製之估值報告作出意見評論，以供載入本通函。



利駿行測量師有限公司  
LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited  
專業測量師  
廠房及機器估值師  
商業及金融服務估值師

謹請讀者垂注，以下報告乃根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之二零一七年香港測量師學會估值準則（「香港測量師學會準則」）所訂報告指引而編製。該等準則授權估值師作出假設，而有關假設可能會經（例如讀者之法定代表人）進一步調查後證實為不準確。任何例外情況已於下文清楚列明。下文所加標題僅為方便參考之用，並無規範或引伸有關標題所指段落之文字。中英文詞彙之翻譯僅供讀者識別之用，於本報告內並不具法律地位或涵義。任何人士不應對本報告內容斷章取義，吾等概不就該等斷章取義之行為承擔任何責任。謹此強調下文呈列之調查結果及結論，乃以吾等於本通函之最後實際可行日期（按實德環球有限公司於本日刊發之通函（「該通函」）中定義）所知文件及事實為基礎。倘獲提供額外文件及事實，吾等保留權利修訂本報告及其結論。

香港  
德輔道中287-291號  
長達大廈  
17樓

敬啟者：

謹遵照實德環球有限公司之現有管理層（下文稱為「指示方」）向吾等作出之指示，為建議將由實德環球有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（連同 貴公司統稱為「貴集團」）收購於香港之指定房地產（在本報告中與「物業」一詞相同）進行估值，吾等確認吾等已進行視察、作出查詢，並且取得吾等認為必要之有關進一步資料，以支

持吾等對該等物業於二零一八年一月三十一日（下文稱為「估值日期」）之估值結果及意見結論。吾等之工作成果乃供指示方內部管理參考之用，並將載入 貴公司之公佈及／或通函以供其股東參考。

吾等明白指示方會將吾等之工作成果（不論呈報方式）加入作為其業務盡職審查之部份，且吾等並未受聘作出特定之買賣推薦建議或就任何融資安排發表意見。吾等亦知悉，利用吾等之工作成果並不會取代指示方在達致有關所估值之物業之商業決定前應進行之其他盡職審查。吾等之工作僅為提供獨立估值讓指示方作出知情決定。

### 估值及假設基準

於本委聘內，吾等已按市值基準提供有關物業價值之意見。市值的概念為假定價格乃於參與者可自由行事的公開及具競爭的市場中磋商釐定。

「市值」一詞乃由香港測量師學會準則界定，指「資產或負債經過適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願之情況下於估值日期進行交易之估計金額」。

除文義另有所指外，吾等對該等物業的估值乃假設於估值日期：

1. 各項物業擁有合法權益的一方於所獲授的整段未屆滿租期內均有權自由及不受干預地出讓相關物業權益，且任何應付的地價已全數支付；及
2. 各項物業擁有合法權益的一方於市場上以現況出現其相關物業權益，當中並無遞延條款合約、售後租回、合營、管理協議或任何其他可增加物業權益價值的類似安排的利益。

倘有關假設並不成立，其將會對所報告的價值有不利影響。

## 估值方法

於評估該等物業在「現況」及訂有現有租約情況下的市場價值時，吾等已考慮認為市場法下的市場比較法及年期及復歸法（亦稱為投資法，而此方法於若干情況下亦指市場法，原因為復歸權益及回報率乃市場主導）。在評估年期價值時，吾等考慮自現有租賃協議應收之租金，以及貼現未來租金收入之市場回報率。在評估復歸價值時，吾等已採用市場比較法評估物業權益於租約屆滿後之市值。吾等的最終估值乃年期價值及復歸價值的總和。

## 可能影響呈報估值之事項

吾等之估值並無考慮所估物業之任何押記、抵押、未付地價或所欠款項，亦無考慮影響銷售各項該等物業而可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業概無涉及所有可影響其價值之一切繁重產權負擔、限制及支銷。

於估值時，吾等假設該等物業可在市場買賣而無任何法律障礙（特別是來自監管機關）。倘非如此，則會對所呈報估值構成重大影響。敬請讀者就此等問題自行進行法律盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

## 業權之確立

進行估值時，吾等已就該等物業於香港土地註冊處進行查冊，且吾等已獲提供該等物業之租賃協議副本。然而，吾等沒有檢查文件正本，以核實擁有權或交予吾等之副本是否有任何修訂。吾等並非專業法律人士，及吾等無法確定業權及呈報該等物業已登記之任何產權負擔（如有）。吾等概不負責或承擔責任。

於吾等之報告中，吾等假設該等物業之登記擁有人在整段已獲授之未屆滿年期內，有權自由及不受干擾地在不受任何產權負擔規限下，佔用、轉讓、按揭或出租其相關物業權益（就此而言，即絕對業權），且並無任何法律障礙（特別是來自規管機關）影響登記擁有人維持該等物業之合法業權。倘情況並非如此，則將重大影響吾等於本報告之估值發現及結論。謹請讀者就該等問題自行作法律上之盡職審查。吾等概不負責或承擔責任。

## 物業視察及調查

吾等已對該等物業之外部及（在可能情況下）內部進行視察，就此而言，吾等已獲提供就是項估值工作所要求之有關資料。有關視察由吾等之吳紅梅女士（專業測量師）於二零一八年二月九日進行。吾等並無視察該等物業中被覆蓋、未暴露或無法進入之部份，並假設該等部份處於合理狀況。吾等無法就該等物業之狀況發表意見或建議，而吾等之工作成果亦不應被視為有關該等物業狀況之任何隱含聲明或陳述。吾等並無進行建築物測量、結構性測量、視察或檢驗，惟在視察過程中，吾等並無發現所視察之物業有任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等假設該等物業獲提供所有慣常的主要服務，包括供水、供電、電話及排水系統。吾等並無對任何服務（如有）進行測試，亦未有發現被覆蓋、未暴露或無法進入之設施。

吾等之估值乃假設並無對該等物業作出任何未經許可之改動、擴建或增建，而隨附之估值證書不應作為該等物業之樓宇測量。倘指示方或在該等物業中擁有權益之任何人士擬確定該等物業達到滿意之狀況，應自行尋求測量師作出詳細視察及報告。

吾等並無進行實地量度，以核實物業之建築面積是否正確，惟假設吾等獲提供文件及正式平面圖中所示建築面積乃屬正確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等受聘進行之工作並不包括進行土地測量以核實該等物業之法定邊界及確實位置。吾等重申，吾等並非從事土地測量專業，因此，吾等未能核實或確定 貴公司人員就該等物業之法定邊界及位置作出之聲明是否正確。吾等概不就此承擔任何責任。

## 資料來源及其核實

吾等僅依賴指示方或 貴公司委任人員所提供之資料，且接納吾等所獲提供有關以下事宜之意見：規劃批文或法定通知、地役權、年期、佔用情況、出租、租金、地盤及建築面積以及所有其他有關事宜。

吾等進行估值時採納由其他專業人士、提供數據之外界人士及／或指示方或 貴公司委任人員或提供之工作成果，當中彼等所採納以達致彼等之意見之假設及重要事項亦適用於吾等之估值。吾等進行之程序毋須如核數師般檢查所有憑證後方達致意見。吾等並無進行審核，吾等不會於吾等之估值中發表任何審核意見。

於最後實際可行日期，吾等無法識別對該等物業之任何不利消息可能影響本報告中所呈報之估值。因此，吾等無法就其對該等物業之影響（如有）作出報告及發表意見。然而，倘若有關消息其後被證實於估值日期確實存在，則吾等保留調整本報告所呈報估值之權利。

吾等不會就指示方或 貴公司委任人員或並無向吾等提供之資料承擔任何責任。此外，吾等已徵求及獲得指示方或 貴公司委任人員確認，彼等所提供之資料中並無遺漏任何重大因素。吾等之分析及估值乃按 貴集團或指示方就可能影響有關估值之重大及隱藏事實向吾等作出全面披露之基準編製。

就吾等所深知，隨附估值概要及估值證書載列之所有數據均屬真實準確。儘管已收集自可靠來源，惟吾等概不就制定隨附估值概要及估值證書時所採用由其他人士編撰之任何數據、意見或估計之準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等並無理由懷疑指示方或 貴公司委任人員向吾等所提供資料之真確性及準確性。吾等認為，吾等已經獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有說明者外，所有貨幣金額均以港幣（「港幣」）為單位。

## 規限條件

吾等於隨附估值概要及估值證書內有關該等物業之估值意見僅就上述目的於估值日期有效，且僅供指示方使用。吾等或吾等之人員一概毋須因本報告而向法院或任何政府機構提供證供或出席聆訊，且吾等並不對任何其他人士承擔任何責任。

吾等不會就市況變動而負責，亦無責任修訂估值概要及估值證書以反映本報告日期後出現之事件或情況。

除非事先作出特定安排，否則吾等或任何簽署本委聘或與本委聘有關之任何人士毋須基於本委聘於法庭上或其他法律程序中作進一步諮詢、作證或出庭。

在未取得吾等書面批准前，隨附估值概要及估值證書全部或任何部份或其任何引述，概不得以所示之形式及內容納入任何出版文件、通函或聲明，或以任何形式出版。然而，吾等同意於該通函內刊載本報告，以供 貴公司股東參考。

## 聲明

隨附估值概要及估值證書之編製乃符合上市規則（定義見該通函）第五章以及香港測量師學會準則所載報告指引。就估值而言，有關之估值乃由吾等以合資格外聘估值師身份進行。

吾等保留本報告之副本，連同其編製時採用之數據。吾等認為此等記錄屬機密資料，未經指示方授權及事先與吾等作出安排，吾等不准許任何人士取閱有關記錄，惟倘屬執法機關或法院頒令，則作別論。此外，吾等將在吾等之客戶名單加入 貴公司之資料以供日後參考。

對該等物業之分析或估值純粹依賴本報告所作出之假設，且並非全部假設可輕易予以量化或準確查證。倘部份或全部假設於往後日期證實失實，將會對所呈報之估值結果或結論造成重大影響。

吾等謹此證明，是次服務之費用並非按吾等之估值結論而定，而吾等於該等物業、 貴集團或所呈報之估值中概無擁有任何重大利益。

吾等之估值概要載於下文，並隨附估值證書。

此 致

香港  
灣仔  
港灣道23號  
鷹君中心  
16樓1601-2及8-10室  
實德環球有限公司  
董事會 台照

代表  
利駿行測量師有限公司

執行董事  
吳紅梅 *B.Sc. M.Sc. RPS (GP)*

參與估值師：  
何誠謙 *B.Sc. M.Sc.*  
李凱傑 *BSc*  
謹啟

二零一八年四月六日

吳紅梅測量師為註冊專業測量師，自一九九四年起在香港、澳門及中國內地進行房地產估值。彼為香港測量師學會資深會員及香港測量師學會所出版有關上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併之通函及估值所進行估值工作之物業估值師名冊內之估值師。

## 估值概要

## 按市值基準估值之香港物業

物業	於二零一八年 一月三十一日 現況下之估值金額
1. 香港 金鐘 夏慤道18號 海富中心1座 10樓 1001A室	港幣55,000,000元 (100%)
2. 香港 金鐘 夏慤道18號 海富中心1座 10樓 1004B室	港幣98,000,000元 (100%)
	<hr/>
	總計： <u>港幣153,000,000元*</u>

\* 以文字呈列金額為港幣一億五千三百萬元正

## 估值證書

## 按市值基準估值之香港物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 一月三十一日 現況下之估值金額
1. 香港 金鐘 夏慤道18號 海富中心1座 10樓 1001A室	該物業包括與另一幢辦公大樓同時建於四層共用平台上之一幢28層高辦公大樓10樓一個辦公室單位（與下文2號物業相連）。  該幢樓宇於一九八零年落成。	經吾等視察及貴公司委任人員確認，於估值日期該物業訂有租約，作辦公室用途。（見下文附註3）	港幣55,000,000元 (100%權益)  港幣 五千五百萬元正
內地段8423號 227600份之174份 (「該地段」)	該物業實用面積約為107.40平方米(1,156平方呎)。  該地段根據批地條件第UB11226號持有，年期75年，自一九七八年八月十八日起計，可另外續期75年。  該地段應付之現時年度地租為相等於每年港幣1,000.00元。		

## 附註：

- 根據於二零一六年十月十八日訂立之樓契，該物業登記擁有人為權創有限公司，已於二零一六年十一月三日在土地註冊處登記（註冊摘要編號：16110300680014）。
- 該物業於二零一七年二月二日以大華銀行有限公司為受益人就全數金額作出按揭，已於二零一七年二月十六日在土地註冊處登記（註冊摘要編號：17021601950134）。
- 根據吾等已有資料，該物業以權創有限公司作為業主及Success International Management Services Limited作為租戶於二零一七年六月三十日訂立租賃協議，由二零一七年七月二日起至二零一九年七月一日止為期兩年，月租港幣74,204.00元，不包括差餉、空調費用、管理費及所有其他支出。租戶可選擇按當時公開市場租金進一步重續兩年。

			於二零一八年 一月三十一日 現況下之估值金額
物業	概況及年期	佔用詳情	
2. 香港 金鐘 夏愨道18號 海富中心1座 10樓 1004B室	該物業包括與另一幢辦公大樓同時建於四層共用平台上之一幢28層高辦公大樓10樓一個相連辦公室單位(與上文1號物業相連)。  該幢樓宇於一九八零年落成。	經吾等視察及 貴公司委任人員確認,於估值日期該物業訂有租約,作辦公室用途。(見下文附註3)	港幣98,000,000元 (100%權益)  港幣 九千八百萬元正
內地段8423號 227600份之 610份中之4088份 之2049份 (「該地段」)	該物業實用面積約為190.36平方米(2,049平方呎)。  該地段根據批地條件第UB11226號持有,年期75年,自一九七八年八月十八日起計,可另外續期75年。  該地段應付之現時年度地租為相等於每年港幣1,000.00元。		

## 附註:

1. 根據於二零一三年六月七日訂立之樓契,該物業登記擁有人為Famous Capital International Limited,已於二零一三年六月十八日在土地註冊處登記(註冊摘要編號:13061801960017)。
2. 該物業於二零一七年二月二日以大華銀行有限公司為受益人就全數金額作出按揭,已於二零一七年二月十六日在土地註冊處登記(註冊摘要編號:17021601950125)。
3. 根據吾等已有資料,該物業以Famous Capital International Limited作為業主及Success International Management Services Limited作為租戶於二零一七年六月三十日訂立租賃協議,由二零一七年七月二日起至二零一九年七月一日止為期兩年,月租港幣163,644.00元,不包括差餉、空調費用、管理費及所有其他支出。租戶可選擇按當時公開市場租金進一步重續兩年。

## 1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料。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，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何事項，致令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 董事及最高行政人員於證券之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員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、相關股份及債券中擁有以下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及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所述登記冊之權益及淡倉，或根據上市規則所載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及淡倉：

### 於股份之權益

董事姓名	好倉／淡倉	權益性質	擁有或被視為 擁有權益 之股份數目	於最後實際 可行日期 佔已發行 具投票權股份 概約百分比
楊先生 (附註)	好倉	公司權益	2,566,557,462	52.10%

附註：

執行董事兼董事會主席楊先生擁有由劭富澳門發展有限公司持有之2,566,557,462股股份之公司權益。劭富澳門發展有限公司乃由楊先生直接全資及實益擁有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員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、相關股份或債券中概無擁有任何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（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之任何權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所述登記冊之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

### 3. 其他權益披露

#### (a) 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司之間概無任何現行或建議訂立之服務合約（不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之合約）。

#### (b) 於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，除本集團之業務外，一名董事於與本集團業務存在或可能存在直接或間接競爭之業務中擁有之權益如下：

執行董事兼董事會主席楊先生於下列公司中擁有以下權益，根據上市規則，該等公司之業務與本集團之物業投資業務（「競爭業務」）或會競爭或可能競爭：

公司名稱	競爭業務性質	權益性質
Active Profit Investment Limited	香港物業投資（商廈）	董事及最終實益擁有人
明康貿易有限公司	香港物業投資（商廈）	最終實益擁有人
亞城集團有限公司	香港物業投資（商廈）	擁有50%實益權益
冠達國際投資有限公司	香港物業投資（商廈）	董事及最終實益擁有人

公司名稱	競爭業務性質	權益性質
Famous Capital	香港物業投資(商廈)	最終實益擁有人
洛文有限公司	香港物業投資(商廈)	最終實益擁有人
Parhan (Holdings) Limited	香港物業投資(商廈)	最終實益擁有人
權創	香港物業投資(商廈)	最終實益擁有人

因本集團任何重大業務決策由董事會決定，而董事會其中一半成員為獨立非執行董事，故本集團有能力按公平原則獨立經營其業務，而不受競爭業務所影響。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，除本集團業務外，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人於與本集團業務存在或可能存在直接或間接競爭之任何業務擁有權益，惟董事被委任以董事身份代表本集團權益之業務除外。

### (c) 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，除楊先生於收購事項中擁有權益外，董事概無於本集團任何成員公司自二零一六年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日期）以來買賣或租用或建議買賣或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

**(d) 董事於合約或安排之權益**

除收購協議外，於最後實際可行日期仍然生效，而董事擁有重大權益並對本集團業務而言屬重大之合約或安排如下：

- (i) 本公司（作為借方）與楊先生（作為貸方）於二零零八年十二月一日就楊先生向本公司授出有期貸款融資最多達港幣290,000,000元訂立之貸款融資函件（經日期為二零零九年四月十四日、二零零九年六月二十五日、二零一零年六月二十三日、二零一二年三月十五日、二零一三年三月十八日、二零一四年三月二十一日及二零一六年三月十五日之函件修訂）（統稱「該等貸款融資函件」）；及
- (ii) 日佳（作為業主）與SIMSL（作為租戶）訂立之第一份租賃協議，內容有關租賃現有物業，由二零一七年七月二日起計為期兩年（可選擇按當時公開市場租金進一步重續兩年），月租港幣465,348元，不包括差餉、空調費用、管理費及所有其他支出，免租期由二零一七年七月二日起至二零一七年九月一日止為期兩個月。有關第一份租賃協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年六月二十六日之公佈。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無存在於最後實際可行日期仍然生效，而任何董事擁有重大權益並對本集團業務而言屬重大之合約或安排。

**4. 重大不利變動**

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一六年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日期）以來，本集團之財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

**5. 訴訟**

於最後實際可行日期，本集團之成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，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重大訴訟或索償。

## 6. 重大合約

本集團成員公司曾於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立以下屬重要或可能屬重要之合約（非於本集團日常業務過程中訂立者）：

- (i) 元大證券（香港）有限公司（作為賣方）與日佳（作為買方）訂立日期為二零一六年五月十一日之初步買賣協議，內容有關買賣現有物業，代價為港幣175,000,000元，詳情載於本公司日期為二零一六年五月十一日之公佈；
- (ii) 由（其中包括）本公司以中國工商銀行（澳門）股份有限公司（「保證代理」）（作為保證代理）為受益人所發出日期為二零一七年六月二十三日之綜合確認函件（「綜合確認函件」），據此，（其中包括）本公司已確認本公司簽立之企業擔保所載條文，以擔保十六浦物業發展股份有限公司（「十六浦物業發展」，本集團一間聯營公司）有關由一眾財務機構於二零一二年六月二十八日授予十六浦物業發展總額為港幣1,900,000,000元及人民幣400,000,000元之有期貸款融資之付款責任仍然具有十足效力及作用，詳情載於本公司日期為二零一七年七月十九日之通函（「二零一七年通函」）；
- (iii) 由十六浦物業發展簽立並由（其中包括）本公司背書（為數不超過港幣490,000,000元）日期為二零一七年六月二十三日之經合法公證證明承兌票據（為數港幣1,000,000,000元），用以支持本公司於綜合確認函件項下之責任，詳情載於二零一七年通函；
- (iv) 由（其中包括）世兆有限公司（「世兆」，本公司之一間間接全資附屬公司）（作為質押人）及十六浦物業發展（作為公司）於二零一七年六月二十三日簽立之綜合經修訂及重列股份質押，據此，（其中包括）世兆已確認由（其中包括）世兆（作為質押人）及十六浦物業發展（作為公司）於二零一二年六月二十八日向保證代理提供十六浦物業發展所有股份之股份質押之條文仍然具有十足效力及作用，詳情載於二零一七年通函；

- (v) 由(其中包括)十六浦物業發展及世兆於二零一七年六月二十三日簽立之後償協議確認書,據此,世兆已確認由(其中包括)十六浦物業發展、保證代理及世兆於二零一二年六月二十八日就十六浦物業發展結欠世兆之若干債務之後償而訂立之後償協議之條文仍然具有十足效力及作用,詳情載於二零一七年通函;及
- (vi) 致勝有限公司(作為賣方)與廣財集團有限公司(作為買方)訂立日期為二零一七年九月八日之買賣協議,內容有關出售(i) 8股譽富中國發展有限公司(「譽富」,當時為本公司一間間接持有80%權益之附屬公司)已發行股本中每股面值1.00美元之股份,相當於譽富已發行股本總額之80%;(ii)譽富應付或結欠致勝有限公司之所有股東貸款;及(iii)吳洪先生應付或結欠致勝有限公司之所有貸款之總額,總代價為港幣12,000,000元,詳情載於本公司日期為二零一七年九月八日之公佈。

## 7. 專家

### (a) 專家資格

以下為於本通函出具意見或建議之專家之名稱及資格:

名稱	資格
北京證券	根據證券及期貨條例獲准從事第一類(證券交易)、第四類(就證券提供意見)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動之一間持牌法團
利駿行測量師	獨立專業測量師

**(b) 專家權益**

於最後實際可行日期，北京證券及利駿行測量師各自概無擁有本集團任何成員公司之任何股權，或任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券之權利（無論是否具有法律執行效力），亦無於本集團任何成員公司自二零一六年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日期）以來收購或出售或租用或建議收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

**8. 同意**

上文各專家已就刊發本通函發出同意書，表示同意以本通函所示形式及涵義轉載其函件、報告、建議及／或引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

**9. 一般資料**

- (a) 本公司之秘書為趙藍英女士，趙女士為合資格律師，並分別為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員。彼持有英國The University of Sheffield頒發之法學碩士學位。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港灣仔港灣道23號鷹君中心16樓1601-2及8-10室。
- (c) 本公司之股份過戶登記總處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road, Pembroke HM08, Bermuda。本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本通函、股東特別大會通告及隨附代表委任表格各自之中、英文本如有歧義，概以英文本為準。

**10. 備查文件**

下列文件之副本由本通函日期起至股東特別大會日期（包括該日）止任何日子（星期六、星期日及公眾假期除外）之一般辦公時間上午九時正至下午五時正在本公司之香港主要營業地點香港灣仔港灣道23號鷹君中心16樓1601-2及8-10室可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本附錄上文「6. 重大合約」一段所述之重大合約；
- (c) 該等貸款融資函件；
- (d) 第一份租賃協議；
- (e) 收購協議；
- (f) 租賃協議I；
- (g) 租賃協議II；
- (h) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，全文載於本通函第26及第27頁；
- (i) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，全文載於本通函第28至第48頁；
- (j) 估值報告，全文載於本通函附錄一；
- (k) 本附錄「8. 同意」一段所述之書面同意書；及
- (l) 本通函。

---

## 股東特別大會通告

---



# SUCCESS

## SUCCESS UNIVERSE GROUP LIMITED

### 實德環球有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00487)

### 股東特別大會通告

茲通告實德環球有限公司(「本公司」)謹訂於二零一八年四月二十六日(星期四)下午二時三十分假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店地下大堂8號會議廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情以本公司普通決議案方式通過(不論有否作出任何修訂)下列決議案：

#### 普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認由本公司一間直接全資附屬公司致勝有限公司作為買方(「買方」)、Active Trade Investments Limited(一間由楊海成先生(「楊先生」，為本公司董事會(「董事會」)主席、本公司執行董事兼本公司控股股東)直接全資實益擁有之公司)作為賣方(「賣方」)及楊先生作為賣方之擔保人所訂立日期為二零一八年二月十三日之買賣協議(「收購協議」)(其註有「A」字樣之副本已提交本大會並由本大會主席簡簽以資識別)，據此，買方已有條件地同意收購及賣方已有條件地同意出售Merchant Charm Limited及Massive Success Global Limited全部已發行股份以及該兩間公司結欠賣方之所有金額，其條款及條件以及其項下擬進行之交易；及

---

## 股東特別大會通告

---

- (b) 一般及無條件地授權董事會代表本公司就收購協議及其項下擬進行之交易認為必要、合適或權宜，或使其生效而作出一切有關行動及事宜，並簽立所有有關文件及採取有關行動，以及同意董事會認為符合本公司利益且與其相關事宜而作出有關變更、修訂、補充或豁免。」

承董事會命  
實德環球有限公司  
公司秘書  
趙藍英

香港，二零一八年四月六日

附註：

1. 本公司所刊發日期為二零一八年四月六日之通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。
2. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之本公司股東（「股東」），均有權委派他人作為代表代其出席及投票。持有兩股或以上本公司股份（「股份」）之股東，可委派多於一名代表代其出席股東特別大會並於會上投票。受委代表毋須為股東，惟必須代表閣下親身出席股東特別大會。此外，代表個人或法團股東之受委代表均有權代表該名股東行使該名股東可行使之相同權力。
3. 如屬任何股份的聯名持有人，則任何一名聯名持有人可親身或委派代表就其所持股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名聯名持有人出席股東特別大會，則排名較前者親身或委派代表出席股東特別大會的投票將獲接納而排除其他聯名持有人的投票在外，就此而言，排名先後以本公司股東名冊內就聯名股權的次序釐定。
4. 委任代表之文書須由委任人或其正式書面授權人親筆簽署。如委任人為法團，則須蓋上公司印鑑，或由行政人員、授權人或其他獲授權簽署文書之人士親筆簽署。倘委任代表之文書擬由法團之行政人員代表該法團簽署，除非出現相反情況，否則假定該名行政人員已獲正式授權代表該法團簽署有關委任代表之文書，而無須提出其他事實證明。
5. 按其上印列之指示填妥之委任代表之文書連同經簽署之任何授權書或其他授權文件（如有）或該等授權書或授權文件經認證之副本，最遲須於股東特別大會之指定舉行時間四十八(48)小時前（即不遲於二零一八年四月二十四日（星期二）下午二時三十分），送抵本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓），方為有效。

---

## 股東特別大會通告

---

6. 股東在填妥及交回委任代表之文書後，仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，先前交回之代表委任之文書將被視作已撤銷論。
7. 為確定股東符合資格出席並於股東特別大會上投票，本公司將於二零一八年四月二十三日（星期一）至二零一八年四月二十六日（星期四）（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間內本公司任何股份過戶將不予登記。為確保符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須不遲於二零一八年四月二十日（星期五）下午四時三十分送抵本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理登記手續。
8. 本通告內所有日期及時間均指香港日期及時間。