

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、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盈利時控股有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、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，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



WINOX  
WINOX HOLDINGS LIMITED  
盈利時控股有限公司

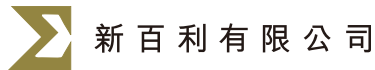
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：6838)

須予披露及關連交易

本公司的財務顧問



本公司獨立董事委員會及  
獨立股東的獨立財務顧問



本公司獨立董事委員會的函件載於本通函第15頁，當中載有其向本公司獨立股東提供的推薦建議。獨立財務顧問新百利有限公司的函件載於本通函第16至26頁，當中載有其向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

本公司謹訂於二零一二年七月二十五日下午二時三十分假座香港干諾道中148號粵海投資大廈18樓舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。無論閣下能否親身出席大會，務請閣下盡快將隨附代表委任表格按其上印列的指示填妥及簽署並交回本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何不得遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或任何續會，並於會上投票。

二零一二年七月九日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件 .....	15
新百利函件.....	16
附錄一 – 明豐廚具的物業權益估值報告.....	I-1
附錄二 – 一般資料.....	II-1
股東特別大會通告 .....	EGM-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：

「資產」	指	位於中國廣東省惠州市博羅縣湖鎮鎮東風村佔地共66,666平方米的土地(連同建於其上的四幢樓宇)
「聯繫人士」	指	具備上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	盈利時控股有限公司(股份代號：6838)，於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成交易
「關連人士」	指	具備上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	將於二零一二年七月二十五日下午二時三十分召開的本公司股東特別大會，會上將提呈普通決議案，以考慮及酌情批准總協議及其項下擬進行的交易
「經擴大集團」	指	完成後的本集團及明豐廚具
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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	由全體獨立非執行董事馬蔚華先生、溫嘉旋先生及黃龍德教授組成的獨立董事委員會已告成立，以就總協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見

## 釋 義

「獨立股東」	指	須根據上市規則將就於股東特別大會提呈以批准總協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票者以外的股東
「最後可行日期」	指	二零一二年七月五日，即本通函於付印前為確定其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
「貸款」	指	明豐廚具結欠姚先生及其聯繫人士的貸款總金額為人民幣28,959,096.95元
「總協議」	指	由姚先生、買方及代名人就交易所訂立日期為二零一二年五月十五日的總協議
「明豐廚具」	指	博羅明豐廚具製造有限公司，於二零一零年十二月三十一日在中國成立的有限公司，其全部已發行股本於最後可行日期由代名人按姚先生的指示所持有
「姚先生」	指	姚漢明先生，本公司主席兼董事總經理、執行董事及控股股東
「代名人」	指	李輝柱先生，其於最後可行日期合法持有明豐廚具全部股本，並已訂立信託協議以代表姚先生持有明豐廚具全部股本。代名人乃姚先生的姐夫
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣

## 釋 義

「中國協議」	指	載有根據總協議擬進行交易所需進一步詳盡條款及條文的文件
「招股章程」	指	日期為二零一一年六月三十日就本公司首次公開發售的本公司招股章程
「購買代價」	指	人民幣1百萬元，即買方就買賣銷售股本應付姚先生的代價
「買方」	指	Super Powerful Limited 豐能有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「銷售股本」	指	明豐廚具的全部股本
「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港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「新百利」	指	新百利有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，並就總協議及其項下擬進行的交易為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交易」	指	買方建議收購銷售股本，及買方根據總協議及中國協議向明豐廚具投入款項以償還貸款

## 釋 義

「港元」 指 香港法定貨幣港元

「人民幣」 指 中國法定貨幣人民幣

「平方米」 指 平方米

「%」 指 百分比



**WINOX**  
**WINOX HOLDINGS LIMITED**  
**盈利時控股有限公司**  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：6838)

執行董事：

姚漢明(主席兼董事總經理)  
羅惠萍  
周錦榮(財務董事)

非執行董事：

歐偉明(副主席)

獨立非執行董事：

馬蔚華  
溫嘉旋  
黃龍德

註冊辦事處：

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

總部及香港主要營業地點：

香港  
干諾道中148號  
粵海投資大廈  
18樓

敬啟者：

**須予披露及關連交易**

**緒言**

於二零一二年五月十五日，董事會宣佈於同日(交易時段後)，買方(為本公司間接全資附屬公司)、姚先生及代名人訂立總協議，據此，買方有條件同意收購及姚先生有條件同意促使出售銷售股本(即明豐廚具全部股本)，購買代價為人民幣1百萬元，而買方亦有條件同意向明豐廚具投入款項以償還貸款。於最後可行日期，貸款的總未償還金額為人民幣28,959,096.95元。

## 董事會函件

交易根據上市規則構成本公司的須予披露及關連交易。本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)交易的進一步資料；(ii)獨立董事委員會就總協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供的推薦意見；(iii)新百利就總協議及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)資產估值報告；(v)股東特別大會通告；及(vi)上市規則所規定的所有其他資料。

### 總協議

#### 日期

二零一二年五月十五日

#### 訂約方

- (i) 姚先生(作為賣方)；
- (ii) Super Powerful Limited豐能有限公司，為本公司的間接全資附屬公司(作為買方)；及
- (iii) 李輝柱先生(作為代名人)。

#### 交易之主體事項

待總協議及中國協議所載先決條件及其他條款及條件達成(或獲豁免)後，買方將以購買代價收購銷售股本，並向明豐廚具投入款項以償還貸款。

#### 購買代價及償還貸款

購買代價(即買賣銷售股本的代價)為人民幣1百萬元，須於完成後15個營業日內以現金支付，及待完成及完成資產淨值(定義見下文)釐定後，買方須促使明豐廚具悉數償還金額總數達人民幣28,959,096.95元的貸款。

購買代價乃由總協議訂約方經考慮(其中包括)下列各項後公平磋商得出：(i)明豐廚具於二零一二年四月三十日的未經審核資產淨值(根據其於二零一二年四月三十日的管理賬目(「賬目」)計算)約人民幣29.8百萬元(不包括貸款)；(ii)資產於



## 董事會函件

二零一二年四月三十日的獨立估值，金額為人民幣30.1百萬元；及(iii)購買代價及貸款的總額，即約人民幣30.0百萬元，約相等於明豐廚具於二零一二年四月三十日的未經審核資產淨值的賬面值(不包括貸款)。務請垂注本通函附錄一戴德梁行有限公司所刊發的估值報告。

倘明豐廚具於完成時的資產淨值(「完成資產淨值」)及於完成日期的資產負債表以及於二零一二年一月一日起至完成日期期間的收益表(統稱為「完成賬目」)少於人民幣600,000元(即明豐廚具參考(其中包括)賬目作出就預計開支及稅項的經協定調整後而釐定的經協定資產淨值)，則購買代價須按相等於完成資產淨值與人民幣600,000元間的差額的金額而減少。就釐定完成資產淨值而言，資產的價值須不得高於其於賬目所載的賬面值。賣方須促使完成賬目及完成資產淨值乃(i)以買方可能合理要求的方式及符合其詳情而編製及編撰(視情況而定)；及(ii)於完成當日交付買方。經考慮(i)上述明豐廚具資產淨值人民幣600,000元乃參考(其中包括)就預期開支及稅項所同意作出調整的賬目；及(ii)倘完成資產淨值為人民幣600,000元，並考慮於二零一二年四月三十日的資產估值及可能的有關遞延稅項(如有)，估計明豐廚具的資產淨值就該估值作出調整後將不少於購買代價，董事認為上述資產淨值人民幣600,000元屬公平合理。

### 交易的先決條件

交易須待以下先決條件達成(或獲豁免)後，方告完成：

- (i) 買方以其唯一意見信納盡職審查的結果；
- (ii) 有關訂約方於二零一二年七月三十一日或之前或買方可能書面協定的較後日期訂立及簽立中國協議；
- (iii) 買方以其唯一意見認為明豐廚具的業務或財務狀況或資產(為免生疑問，包括資產的狀況及所有權)並無重大不利變動或預期重大不利變動；

## 董事會函件

- (iv) 本公司股東(根據上市規則禁止投票者除外,如適用)於根據上市規則就交易召開的本公司股東特別大會上通過所需決議案;
- (v) 就明豐廚具轉型為外商獨資企業及將銷售股本轉讓予買方已分別取得中國政府機關的批准,而明豐廚具已獲發反映上述事項的新營業執照;及
- (vi) 就買方的唯一意見而言,已取得完成交易(或中國協議規定的任何交易或事宜)所需的所有批准(規管、行政或其他方面,不論是否有關合約條文、執照、所有權文件或其他事項)(如有)。

上述先決條件(i)及(vi)可由買方以其絕對酌情權全部或部份豁免。完成日為最後一項先決條件達成或獲豁免或訂約方可能彼此書面協定的其他日期。倘先決條件未能於二零一二年十二月三十一日(或買方可能書面協定的較後日期)下午五時正或之前達成及/或獲豁免(誠如本通函所規定),則訂約方根據總協議(及/或中國協議(視情況而定))的所有權利、義務及責任將予停止及終止,而訂約方一概不得就總協議(或中國協議(視情況而定))向任何其他各方提出索償,惟先前已違反總協議(及/或中國協議(視情況而定))者則除外。

### 其他文件

作為完成的先決條件之一,中國協議載有其訂約方於二零一二年七月三十一日或之前或買方可能書面協定的較後日期就執行總協議項下擬進行交易而須訂立及簽訂的詳盡條款及條文。根據總協議,姚先生須促使代名人與買方於盡快可行情況下在根據上市規則就交易召開的本公司股東特別大會通過所需決議案後7個營業日內(或買方可能書面協定的較後日期)訂立中國協議,其條款須反映買方可能合理要求的總協議的條款,而代名人同意與買方訂立該中國協議,其條款須反映買方可能合理要求的總協議的條款。總協議將於中國協議簽立後繼續有效。

根據總協議,姚先生須在其訂約方簽訂中國協議後簽立及交付擔保及彌償契據(乃以買方合理要求的該等條款訂立),據此,姚先生須(其中包括)(i)以買方為受益人擔保代名人履行中國協議項下的履約責任和付款責任,及(ii)就並無於

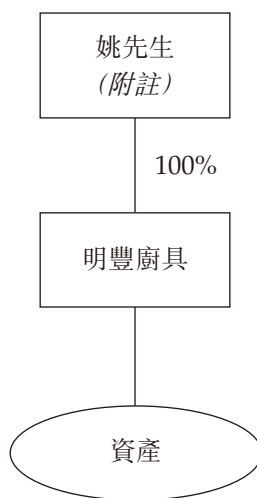
## 董事會函件

賬目明確披露而由明豐廚具產生的任何負債及／或稅項(包括任何與其有關的處罰，且不論是否與資產或其他事項有關)向明豐廚具及買方提供彌償保證。

### 有關明豐廚具的資料

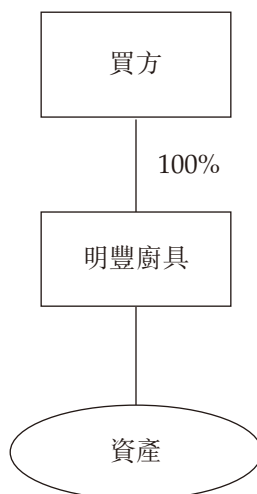
#### 明豐廚具的股權架構

於最後可行日期及緊接完成前：



附註： 於最後可行日期，明豐廚具全部股本過往由代名人合法持有，代名人已訂立信託協議按姚先生的指示持有明豐廚具的全部股本。

緊隨完成後：



## 董事會函件

### 有關明豐廚具的資料

明豐廚具於二零一零年十二月三十一日在中國成立的有限公司。於最後可行日期，明豐廚具的全部股本由代名人合法持有，代名人已訂立信託協議按姚先生的指示持有明豐廚具的全部股本。明豐廚具主要從事持有資產及目前租賃予本集團以獲取租金收入的部分資產。有關資產的資料載於下文「有關資產的資料」一段。

下文載列明豐廚具自二零一零年十二月三十一日(註冊成立日期)起至二零一二年四月三十日期間，根據中國公認會計原則所編製其管理賬目的未經審核財務資料。

	截至 二零一二年 四月三十日 止四個月 人民幣千元 (未經審核)	自二零一零年 十二月 三十一日(註冊 成立日期)起至 二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (未經審核)
收益	220	385
稅前虧損	(90)	(22)
稅後虧損	(90)	(22)

根據於二零一二年四月三十日的賬目，明豐廚具的未經審核資產淨值約人民幣0.9百萬元。

完成後，明豐廚具將成為本公司的間接全資附屬公司，而明豐廚具的業績、資產及負債將綜合計入本集團的綜合財務報表。

### 有關資產的資料

資產為位於中國廣東省惠州市博羅縣湖鎮鎮東風村兩幅毗連佔地面積6,666平方米及60,000平方米(年期分別於二零一一年三月七日及二零一一年九月二十七日屆滿)作工業用途的土地(連同建於其上的四幢樓宇)的土地使用權。目前佔地面積6,666平方米的上述地塊上有四幢樓宇(即一幢廠房大樓、兩幢配套建築及一間電房)，其總建築面積約3,732平方米，已根據日期為二零一一年五月二十三日的租賃協議(「中國租賃協議」)(其詳情載於本通函附錄二「3.董事於資產及合約的權益-(c)中國租賃協議」段落)租賃予本集團作生產用途，自二零一一年五月二十三日至二零一三年五月二十二日為期兩年。資產地塊的其他部分目前為空置。

## 董事會函件

本集團可酌情決定是否於完成後終止中國租賃協議。倘完成進行及中國租賃協議於完成後及其屆滿日期前終止，本集團毋須就該提早終止向姚先生支付任何罰款。

姚先生及／或其聯繫人士就明豐廚具全部股本的原投資成本經計及對明豐廚具的注資連同明豐廚具結欠姚先生及／或其聯繫人士的未償還貸款總數約人民幣30.0百萬元。

### 進行交易的原因及得益

本集團為主要從事開發及生產精鋼錶帶、時尚飾物及配件，以及手機金屬外框及零件的精鋼產品製造商，主要以原設備製造形式為客戶提供服務。

董事認為，交易與本集團的業務策略及擴展計劃一致，其繼續建立於業界的佔有率及擴展其產品組合，以緊貼市場增長(其詳情於招股章程「業務－業務策略」分節披露)。為滿足市場對使用精鋼產品(如時尚飾物及手機外框產品)日益上升的需求，本集團早已制訂擴充產能的長遠計劃，作為本集團業務策略的一部分。按該計劃所需，(a)本集團已向明豐廚具租賃位於東風村的廠房樓宇及電房以及其他配套樓宇，作臨時生產用途，並已於二零一一年開始運作其東風村廠房。誠如招股章程所載，本集團計劃上述東風村的生產用地的精鋼手機金屬外框產品的每年產能預期達約948,000件；及(b)誠如招股章程進一步所述，本集團擬在惠州市博羅縣湖鎮鎮另一地塊(「湖鎮地塊」)設立一個新生產廠房，以生產精鋼時尚飾物及配件及手機金屬外框，並作為湖鎮地塊建立廠房的必要條件(其中包括)須獲得有關土地局授出建設用地指標以及獲得有關土地行政或政府機關批准將當前地塊的已批核土地用途由農業土地用途轉為工業土地用途。

於最後可行日期，有關湖鎮地塊或其中部分所需建設用地指標尚未獲授出，湖鎮地塊的建廠計劃因此將會推遲。董事認為，本集團的現有產能可能不足以滿足本集團的擴展需求。鑑於上文所述的延遲及本集團的生產需求，本集團決定首先擴展東風村的生產用地，以落實其擴展計劃，因此本集團訂立總協議以收購資產作為其長遠生產用途。該資產毗鄰惠州市湖鎮鎮中心，其土地整平已完成，將有利於在地塊上建造新廠房及配套樓宇。本集團計劃資產項下佔地面積達60,000

## 董事會函件

平方米的土地(「新廠房土地」)的初步發展階段包括分數期興建若干廠房(總樓面面積27,000平方米)及一幢宿舍樓宇,其詳細規劃須取得相關政府部門的所有所需批准及遵守適用法律及法規。假設收購銷售股本(換言之表示資產)於二零一二年第三季完成,董事預期興建相關廠房及宿舍樓宇的初步發展階段將於二零一三年年底分數期完成。

根據上述計劃,本集團現時預期新廠房土地完成初步階段發展後,本集團的產能將較現時增加約50%。預期新廠房土地初步階段發展的資本開支為約人民幣190百萬元,預期以本集團內部資源及/或借貸及按照二零一一年招股章程股份發售的所得款項(詳情於本公司日期為二零一二年五月十五日的公告披露)所撥充。本集團的發展計劃可能出現變動,乃由於其須(其中包括)自相關政府部門取得所有所需批准。本集團目前計劃新廠房土地將長遠用作生產時尚飾物、配件及手機零件,而非暫時性質。

由於新廠房土地毗鄰本集團現時位於東風村的生產設施及本集團現時有意收購資產作長期生產用途,故本集團搬遷現有東風村設施的業務的原定計劃(其詳情於招股章程「業務—業務策略—擴充產能」分節披露)將不再適用。因此,任何對本集團現有業務運作的干擾及可能產生的搬遷成本亦將減少。再者,由於就資產的國有土地使用權證及相關平整工程於最後可行日期已予取得及/或完成,董事認為於新廠房土地興建新廠房及配套樓宇可於收購資產後在短期內展開,繼而加快本集團的擴展計劃。

董事認為,交易將其生產時尚飾物、配件以及手機金屬外框及零件的生產集中在東風村廠房,從而精簡其營運,並能騰出其於廣東省東莞市大朗鎮的廠房的產能專注於生產錶帶。董事認為透過交易,本集團將處於更佳位置以捉緊市場需求並實現業務增長。董事認為,交易符合本公司及股東的整體利益,且總協議的條款屬公平合理。本集團擬透過內部資源及/或借貸支付交易代價款。

董事認為,收購更多地塊作生產用途以配合本集團的長遠發展計劃,乃符合本集團的利益。因此,本集團目前擬繼續與當地政府機關協商,以獲授建設用



## 董事會函件

地指標以及獲得將湖鎮地塊的已批核土地用途轉為工業土地用途的批准。然而，現時無法保證本集團將能收購本集團就其生產所需的全部或部分湖鎮地塊，並克服潛在法律障礙及完成其有關法律手續。湖鎮地塊的發展(包括將予發展地塊的建築大小及確實幅數以及發展的時間)將取決於獲授出的所需用地指標及有關時期的狀況(如本集團產品的市場需求、本集團的產能及使用率)，而經計及上述情況後，湖鎮地塊於初步階段的規模或會減少。本公司將於取得湖鎮地塊建設用地指標的進展時知會股東。

### 一般事項

根據上市規則第14章，交易構成本公司的須予披露交易。此外，於最後可行日期，本公司執行董事、主席兼董事總經理姚先生為控股股東(於最後可行日期，明豐集團(香港)有限公司(由姚先生及羅惠萍女士(即姚先生的配偶及執行董事)分別擁有60%及40%權益)擁有Ming Fung Investment Limited約86.93%權益)擁有本公司已發行股本總額中66%。因此，根據上市規則第14A章，姚先生為本公司的關連人士，且交易構成本公司的關連交易。根據上市規則，交易須遵守申報及公告的規定，以及須經獨立股東於股東特別大會上透過按股數投票表決方式批准。

姚先生及其聯繫人士將於股東特別大會上就通過總協議及其項下擬進行的交易所提呈的決議案放棄投票。經本公司作出一切合理查詢後所知悉，於最後可行日期，姚先生及其聯繫人士合共於334,394,000股股份中擁有權益(相當於本公司現時全部已發行股本約66.88%)，即於股東大會上可控制或有權控制投票權的股份數目。於最後可行日期，(i)該等人士概無訂立或有任何對彼等具約束力的投票委託或其他協議或安排或共識(徹底出售除外)；及(ii)該等人士並無責任或權利，使該等人士已或可暫時或永久將彼／彼等股份的投票控制權轉交第三方(不論為全面或個別基準)。

姚先生及羅惠萍女士(即姚先生的配偶)已就批准交易的董事會決議案放棄投票。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一二年七月二十五日下午二時三十分假座香港干諾道中148號粵海投資大廈18樓舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第

## 董事會函件

EGM-1至EGM-2頁，會上將考慮及酌情批准總協議及其項下擬進行的交易的普通決議案。

隨通函附奉適用於股東特別大會的代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請閣下盡快將隨附代表委任表格按其上印列的指示填妥及簽署並交回本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。股東特別大會上提呈的決議案將以按股數投票方式進行表決。

### 推薦建議

敬請閣下留意本通函第15頁所載獨立董事委員會致獨立股東的函件及本通函第16至26頁所載新百利函件，當中載有其就總協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見以及達致其意見時曾考慮的主要因素及理由。

董事認為，交易的條款屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。因此，董事推薦獨立股東就於股東特別大會提呈的決議案投贊成票，批准總協議及其項下擬進行的交易。閣下於股東特別大會上就所提呈的決議案作出投票決定前，務須細閱獨立董事委員會函件及新百利函件。

### 其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載的資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
盈利時控股有限公司  
歐偉明  
副主席  
謹啟

二零一二年七月九日



## 獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



# WINOX WINOX HOLDINGS LIMITED

## 盈利時控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：6838)

敬啟者：

### 須予披露及關連交易

吾等謹此提述本公司日期為二零一二年七月九日的通函(「通函」)，而本函件為通函的一部分。除另有指明外，本函件所使用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就總協議及據其擬進行交易的條款向閣下提供意見。新百利已獲委任為獨立財務顧問，以就此向閣下及吾等提供意見。彼等的意見詳情連同彼等作出其意見時所考慮的主要因素及原因載列於通函第16至26頁。務請閣下垂注通函所載的「董事會函件」及載於附錄的其他資料。

經考慮總協議及據其擬進行交易的條款，以及顧及新百利的意見(特別是其函件載列的主要因素、原因及推薦意見)後，吾等認為訂立總協議及據此擬進行的交易符合本公司及獨立股東的整體利益，且總協議及據其擬進行交易的條款乃按正常商業條款釐訂，對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議閣下於股東特別大會上投票贊成將予提呈以批准總協議及據其擬進行的交易的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

馬蔚華

獨立董事委員會  
獨立非執行董事  
溫嘉旋  
謹啟

黃龍德

二零一二年七月九日

## 新百利函件

以下為新百利致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為供載入本通函而編製。



新百利有限公司  
香港  
中環  
遮打道3A號  
香港會所大廈  
10樓

敬啟者：

### 須予披露及關連交易

#### 緒言

茲提述吾等已獲委聘就總協議及其項下擬進行的交易的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，交易之詳情載於 貴公司致股東日期為二零一二年七月九日的通函(「通函」)的董事會函件，而本函件為通函的一部分。除文義另有界定者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一二年五月十五日，買方(為 貴公司間接全資附屬公司)、姚先生及代名人訂立總協議，據此，買方有條件同意收購及姚先生有條件同意促使出售銷售股本(即明豐廚具全部股本)，購買代價為人民幣1百萬元，而買方亦有條件同意向明豐廚具投入款項以償還貸款。

於最後可行日期， 貴公司執行董事、主席兼董事總經理姚先生為控股股東(於最後可行日期，明豐集團(香港)有限公司(由姚先生及羅惠萍女士(即姚先生的配偶兼執行董事)分別擁有60%及40%權益)擁有Ming Fung Investment Limited約86.93%權益)擁有 貴公司已發行股本總額中66%。因此，根據上市規則第14A章，姚先生為 貴公司的關連人士，且交易構成 貴公司的關連交易。因此，根據上市規則，交易須遵守(其中包括)獨立股東於股東特別大會上透過按股數投票表決方式批准。姚先生及其聯繫人士將於股東特別大會上就通過總協議及其項下擬進行的交易所提呈的決議案放棄投票。

## 新百利函件

由全體獨立非執行董事馬蔚華先生、溫嘉旋先生及黃龍德教授組成的獨立董事委員會已告成立，以就總協議及其項下擬進行的交易向獨立股東給予推薦意見。吾等新百利已獲委聘為獨立財務顧問，以就該等事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等與 貴公司、姚先生及代名人或彼等各自的主要股東或聯繫人士概無關聯，因此吾等被視為符合資格就總協議及其項下擬進行的交易提供獨立意見。除與是次委聘有關而應付予吾等的一般專業費用外，概無存在吾等將自 貴公司、姚先生及代名人或彼等各自的主要股東或聯繫人士收取任何費用或獲得利益的任何安排。

吾等於制定意見時，已審閱(其中包括)總協議、國信聯合律師事務所刊發的中國法律意見、招股章程、 貴公司截至二零一一年十二月三十一日止年度的年報(「二零一一年年報」)及本通函附錄一所載的估值報告(「估值報告」)以及本通函所載其他資料。

此外，吾等已依賴 貴公司提供的資料及事實以及表達的意見，並假設吾等獲提供的資料、事實及向吾等表達的意見於作出之時在所有重大方面均屬真實、準確及完整，且於股東特別大會日期將仍然如此。吾等已徵求並且獲得 貴公司確認，吾等獲提供的資料並無遺漏任何重要事實，而獲表達的意見在各重大方面並無任何誤導成份。吾等認為，吾等已獲取的資料足以讓吾等達致本函件所載意見及推薦建議，且吾等並無理由相信有任何重要資料遭遺漏或隱瞞，亦無理由懷疑吾等獲提供資料的真實性或準確性。然而，吾等並無對 貴集團或明豐廚具的業務及事務進行任何獨立調查，亦無對獲提供的資料進行獨立核證。

### 所考慮的主要因素及原因

於制定吾等對總協議及其項下擬進行的交易的意見時，吾等已考慮以下主要因素及原因：

#### 1. 有關 貴集團的資料

貴集團為主要從事開發及生產精鋼錶帶、時尚飾物及配件，以及手機金屬外框及零件的精鋼產品製造商，主要以原設備製造形式為客戶提供服務。

## 新百利函件

下表載列 貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度（「回顧期間」）各年的財務表現概要，乃摘錄自招股章程及二零一一年年報：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收益			
— 錶帶	180,855	308,008	425,202
— 時尚飾物	67,480	69,500	55,255
— 配件及其他	8,593	21,098	39,013
	256,928	398,606	519,470
稅前溢利	58,464	108,246	136,011
年度純利	52,168	90,979	112,885

貴集團的營業額於回顧期間呈上升趨勢。作為 貴集團的主要產品，錶帶佔 貴集團截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年的總營業額超過70%，而其銷售額於回顧期間持續增長。誠如招股章程所述， 貴集團製造的產品主要供應予在奢侈品市場具主要地位的國際知名品牌。因此， 貴集團的業務，特別是錶帶的需求，乃與全球經濟及市況息息相關。

鑑於二零零九年全球金融危機帶來的衝擊， 貴集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的營業額及純利分別跌至約256.9百萬港元及約52.2百萬港元的低位。隨著全球經濟於二零一零年復甦， 貴集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的營業額回升至約398.6百萬港元，而純利亦顯著增長至約91.0百萬港元，較二零零九年同期分別增加約55.1%及約74.4%。受惠於中國蓬勃發展的零售市場，特別是國際知名奢華手錶的殷切需求，錶帶產品成為 貴集團收入的主要驅動力。 貴集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的總營業額及純利分別達約519.5百萬港元及約112.9百萬港元，較二零一零年同期分別增長約30.3%及約24.1%。

於二零一一年十二月三十一日， 貴集團的綜合經審核資產淨值為約441.6百萬港元。 貴集團於二零一一年十二月三十一日的現金及銀行結存為約245.9百萬港元，當中主要包括 貴公司於二零一一年七月股份發售所籌集的未動用款項約160.7百萬港元。

2. 有關明豐廚具及資產的資料

2.1 明豐廚具

(i) 明豐廚具的背景及主要業務活動

明豐廚具於二零一零年十二月三十一日在中國成立為有限公司。於最後可行日期，明豐廚具的全部股本由代名人合法持有，而代名人已訂立信託協議，按姚先生的指示持有明豐廚具的全部股本。明豐廚具主要從事持有資產而部分資產目前正租賃予 貴集團以獲取租金收入。誠如通函附錄二「3.董事於資產及合約的權益-(c)中國租賃協議」一段所披露，租賃予 貴集團的部分資產的年度租金為人民幣660,000元。

(ii) 明豐廚具的財務資料

下文載列明豐廚具自二零一零年十二月三十一日(註冊成立日期)起至二零一二年四月三十日止期間根據中國公認會計原則編製其管理賬目的未經審核財務資料：

	截至 二零一二年 四月三十日 止四個月 人民幣千元 (未經審核)	自二零一零年 十二月三十一日 (註冊成立日期) 起至二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核)
收益	220	385
稅前虧損	(90)	(22)
稅後虧損	(90)	(22)

誠如通函的董事會函件所披露，根據明豐廚具的管理賬目，明豐廚具於二零一二年四月三十日的未經審核資產淨值約人民幣0.9百萬元及資產的賬面值約人民幣28.97百萬元。

## 2.2 資產

誠如通函的董事會函件所述，資產為位於中國廣東省惠州市博羅縣湖鎮鎮東風村兩幅毗連佔地面積6,666平方米及60,000平方米(土地使用年期分別於二零一一年三月七日及二零一一年九月二十七日屆滿)作工業用途的土地(連同建於其上的四幢樓宇)的土地使用權。目前佔地面積6,666平方米的地塊上有四幢樓宇(即一幢廠房、兩幢配套建築及一間電房)，其總建築面積約3,732平方米，已根據日期為二零一一年五月二十三日的租賃協議(「中國租賃協議」)(其詳情載於本通函附錄二「3.董事於資產及合約的權益-(c)中國租賃協議」段落)租賃予貴集團作生產用途，自二零一一年五月二十三日至二零一三年五月二十二日為期兩年。資產地塊的其他部分目前為空置。貴集團可酌情決定是否於完成後終止中國租賃協議。倘完成進行及中國租賃協議於完成後及其屆滿日期前終止，貴集團毋須就提早終止中國租賃協議向姚先生支付任何罰款。

姚先生及／或其聯繫人士就明豐廚具全部股本產生的原投資成本經計及對明豐廚具的注資連同明豐廚具結欠姚先生及／或其聯繫人士的未償還貸款總額約人民幣30.0百萬元。

## 3. 交易

### (i) 進行交易的背景及原因

誠如招股章程所述，貴集團旨在繼續建立於業界的佔有率及拓擴其產品類別，以緊貼市場增長。為滿足市場對使用精鋼產品(如時尚飾物及手機外框產品)日益增長的需求，貴集團早已製訂擴充產能的長遠計劃，作為其業務策略的一部分。按該計劃所需，(a) 貴集團已向明豐廚具租賃位於東風村的廠房樓宇及其他配套樓宇及電房作臨時生產用途，並已於二零一一年開始運作其東風村廠房。誠如招股章程所述，貴集團計劃上述東風村的生產用地的精鋼手機金屬外框產品的每年產能預期達約948,000件；及(b)誠如招股章程所述，貴集團擬在惠州市博羅縣湖鎮鎮另一地塊(「湖鎮地塊」)設立一個新生產廠房，以生產精鋼時尚飾物、配件及手機金屬外框。

## 新百利函件

於湖鎮地塊建立廠房的必要條件(其中包括)是獲得有關土地局授出建設用地指標以及獲得有關土地行政或政府機關批准將當前地塊的已批核土地用途由農業土地用途轉為工業土地用途。然而，於最後可行日期，有關湖鎮地塊所需建設用地指標尚未獲授出，湖鎮地塊的建廠計劃因此將會推遲。

貴公司管理層預期 貴集團的銷售額於二零一二年將持續增長。吾等獲 貴公司告知，於二零一二年五月尾已接收且待處理的訂單金額超過350百萬港元，相當於 貴集團二零一一財政年度總收益超過67%。考慮到市場前景樂觀及手頭待處理訂單的數量，董事認為 貴集團現有產能未必足夠應付其未來客戶需求的增長。鑑於 貴集團的生產需求及特別是上述就湖鎮地塊的生產擴展計劃的不明朗因素， 貴集團決定首先擴展東風村的生產用地，以落實其擴展計劃，因此 貴集團訂立總協議以收購資產作長遠生產用途。

誠如本通函董事會函件所提及，資產項下佔地面積達60,000平方米的土地(「新廠房土地」)的初步發展階段包括分期興建若干廠房(總樓面面積27,000平方米)及一幢宿舍樓宇，其詳細規劃須取得相關政府部門的所有所需批准及遵守適用法律及法規。假設收購銷售股本(換言之表示資產)於二零一二年第三季完成，董事預期興建相關廠房及宿舍樓宇的初步發展階段將於二零一三年年底分期完成。根據上述計劃，預期新廠房土地完成初步階段發展後， 貴集團的產能將較現時增加約50%。本集團目前計劃新廠房土地將長期撥作生產時尚飾物、配件及手機零件。

由於新廠房土地毗鄰 貴集團現時位於東風村的生產設施及 貴集團現時有意收購資產作長期生產用途，故 貴集團原訂搬遷現有東風村設施的計劃(其詳情於招股章程「業務－業務策略－擴充產能」分節披露)將不再適用。因此，任何對 貴集團現有業務運作的干擾及可能產生之搬遷成本亦將減少。再者，由於就資產的國有土地使用權證及



相關平整工程於最後可行日期已予取得及／或完成，董事認為於新廠房土地興建新廠房及配套樓宇可於收購資產後在短期內展開，繼而加快 貴集團的擴展計劃。

董事亦認為，交易將其生產時尚飾物、配件以及手機外框及零件的生產集中在東風村廠房，從而精簡其營運，並能騰出其於廣東省東莞市大朗鎮的廠房的產能專注於生產錶帶。董事亦認為，交易與 貴集團的業務策略及擴展計劃一致，且透過交易， 貴集團將處於更佳位置以捉緊市場需求並實現業務增長。

經考慮(其中包括)(i)上文「貴集團的資料」一節所討論， 貴集團的業務及營業額於過去三個財政年度持續增長；(ii)湖鎮地塊建廠計劃的延期或會阻礙 貴集團的擴展計劃及其業務增長；(iii)交易促使 貴集團取得於東風村的生產用地，作其長期生產所用，而資產的餘下土地部份則可即時用作建設新廠房及配套樓宇；及(iv)於新廠房土地興建新廠房完成後對兩個生產用地之間不同產品的產能進行重新分配，預期可讓 貴集團處於更佳位置以捉緊日後市場需求並實現業務增長，故吾等同意董事的意見，認為交易與 貴集團業務策略及擴展計劃一致，且符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

### (ii) 資產估值

資產已由獨立估值師戴德梁行有限公司(「估值師」)進行估值。資產於二零一二年四月三十日在現況下的市值的估值報告及證書全文載於通函附錄一。根據估值報告，於二零一二年四月三十日，資產在現況下的市值為人民幣30.1百萬元(「估值」)。

吾等已審閱估值報告並與估值師討論有關達致估值的方法以及就進行估值及調整採納的基準及假設。吾等得悉估值師已就估值進行視察、作出相關查詢及查冊。吾等亦得悉估值師已採納折舊重置成本法，透過按土地現時用途的市值，加上改善工程的目前總重置成本，再減去表面損耗及一切相關形式的陳舊撥備而達致估值。誠如估值報



告所披露，土地乃假設土地可按交吉形式出售而進行估值，並經參考相關市場獲得的可資比較銷售實例。總重置成本一詞被界定為於相關日期以現時價格興建與現有樓宇具相同面積的樓宇或其他現代替代樓宇的估計成本，其中包括於興建期間應付的費用及融資成本，以及與興建該樓宇直接相關的其他相關開支。誠如估值報告所披露，在欠缺可識別的可資比較市場銷售的情況下，折舊重置成本法通常可為特定性質及設計的物業提供可靠的價值指標。

吾等認為，上述估值方法乃為達致資產市值的合理方法。

*(iii) 購買代價的基準*

購買代價為人民幣1百萬元，須於完成後15個營業日內以現金支付，另須待完成及完成資產淨值(定義見下文)釐定後，方可作實。買方須促使明豐廚具悉數償還總額達人民幣28,959,096.95元的貸款。

購買代價乃由總協議訂約方經考慮(其中包括)下列各項後經公平磋商後得出：

- a) 明豐廚具於二零一二年四月三十日的未經審核資產淨值(根據其於二零一二年四月三十日的管理賬目(「賬目」)計算)約人民幣29.8百萬元(不包括貸款)；
- b) 資產於二零一二年四月三十日的獨立估值，金額為人民幣30.1百萬元；及
- c) 購買代價及貸款的總額，即約人民幣30.0百萬元(「總代價」)，約相等於明豐廚具於二零一二年四月三十日的未經審核資產淨值的賬面值(不包括貸款)。

吾等得悉總代價約人民幣30.0百萬元與明豐廚具於二零一二年四月三十日的未經審核資產淨值(根據其於二零一二年四月三十日的管理賬目計算加上貸款後)的賬面值大致相若。此外，總代價較資產於二零一二年四月三十日的市值人民幣30.1百萬元折讓約0.5%，相當於二

零一二年四月三十日資產估值調整後及可能有關的遞延稅項(如有)加上貸款後的估計明豐廚具資產淨值的折讓。根據此基準，吾等認為，總代價屬公平合理，且符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

(iv) 總協議的其他條款

根據總協議，作為完成的先決條件之一，中國協議載有其訂約方於二零一二年七月三十一日或之前或買方可能書面協定的較後日期就執行總協議項下擬進行交易而須訂立及簽訂的詳盡條款及條文。根據總協議，姚先生須促使代名人與買方於盡快可行情況下在根據上市規則就交易召開的本公司股東特別大會通過所需決議案後7個營業日內(或買方可能書面協定的較後日期)訂立中國協議，其條款須反映買方可能合理要求的總協議的條款，而代名人同意與買方訂立該中國協議，其條款須反映買方可能合理要求的總協議的條款。此外，總協議的訂約方同意中國協議的條款不應與當中的條款有所抵觸或構成總協議當中條款的任何重大變動。總協議將於中國協議簽立後繼續有效。

根據總協議的條款，倘明豐廚具於完成時的資產淨值(「完成資產淨值」)少於人民幣600,000元(即明豐廚具參考(其中包括)賬目作出就預計開支及稅項的經協定調整後而釐定的經協定資產淨值)，則購買代價須按相等於完成資產淨值與人民幣600,000元間的差額的金額而減少。就釐定完成資產淨值而言，資產值不可較賬目所載其賬面值高。吾等獲 貴公司告知，且吾等已審閱顯示上述人民幣600,000元資產淨值估計之時間表。吾等經由時間表認為，明豐廚具資產淨值人民幣600,000元乃參考(其中包括)就預期開支及稅項所同意作出調整的賬目。經考慮(a)上述資產淨值主要按協定預期開支及稅項所釐定；及(b)明豐廚具按照產淨值人民幣600,000元之預計資產淨值及經計及就資產於二零一二年四月三十日之估值而作出的調整(及當中有關的適用遞延稅項(如有))估計不少於購買代價。吾等同意董事的意見，認為上述資產淨值人民幣600,000元屬公平合理。

根據總協議，吾等亦得悉，姚先生須在其訂約方簽訂中國協議後簽立及交付擔保及彌償契據(乃以買方合理要求的該等條款訂立)，據此，姚先生須(其中包括)(i)以買方為受益人擔保代名人履行中國協議項下的履約責任和付款責任，及(ii)就並無於賬目明確披露而由明豐廚具產生的任何負債及／或稅項(包括任何與其有關的處罰，且不論是否與資產或其他事項有關)向明豐廚具及買方提供彌償保證。

吾等同意董事的意見，認為完成資產淨值的條文以及擔保及彌償契據可就(尤其是)明豐廚具的資產淨值於完成前出現任何無法預料的重大減少的情況，為 貴公司提供實際保障，董事認為此舉符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

#### 4. 交易的財務影響

##### 盈利

完成後，明豐廚具將成為 貴公司的間接全資附屬公司，而其業績、資產及負債將綜合計入 貴集團的綜合財務報表。

貴公司告知吾等，於緊隨完成後，交易將不會對 貴集團的綜合收益表造成任何重大影響。誠如上文「進行交易的背景及原因」一節所述，董事認為交易可令 貴集團精簡其營運，以處於更佳位置捕捉市場需求，並為 貴集團長遠業務增長帶來益處。

##### 資產淨值

誠如二零一一年年報所報告， 貴集團於二零一一年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值約為441.6百萬港元。 貴公司告知吾等，根據適用的會計政策，明豐廚具於完成時將以購買代價作公平值入賬。由於購買代價及償還貸款將悉數以現金支付， 貴公司預期完成交易將不會對 貴集團的資產淨值造成重大影響。

## 新百利函件

### 營運資金

誠如通函的董事會函件所述，總代價人民幣30.0百萬元(相當於約36.0百萬元)將以現金支付並將由 貴集團之內部資源及/或借貸撥付。

根據二零一一年年報，貴集團於二零一一年十二月三十一日的現金及銀行結存約245.9百萬元，包括將予支付總額達30.0百萬元股息之現金及 貴公司自二零一一年七月股份發售的未經使用所得款項淨額約160.7百萬元(截至二零一一年十二月三十一日)，而該款項已預留作特定用途。吾等獲 貴公司所告知，於最後可行日期，貴集團已提取一項融資以獲得約30.0百萬元之額外營運資金，另有未提取銀行融資額度達18.0百萬元(可用作一般營運資金用途)。經計及以上所述且預期總代價的支付不會對 貴集團的營運資金帶來重大影響，吾等認同董事的意見，認為交易將不會對 貴集團於完成後的現金狀況及日常營運造成任何重大不利影響。

基於上文所述，吾等認為，交易將不會對 貴集團緊接完成後的盈利、資產淨值及營運資金造成重大不利影響。

### 5. 推薦建議

經考慮上述主要因素及原因後，吾等認為總協議的條款乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。吾等亦認為，總協議及其項下擬進行的交易乃於 貴集團的一般及日常業務過程中訂立，並符合 貴公司及獨立股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦(而吾等亦推薦)獨立股東於股東特別大會上投票贊成將予提呈以批准總協議及其項下擬進行的交易的決議案。

此 致

盈利時控股有限公司  
獨立董事委員會及  
列位獨立股東 台照

代表  
新百利有限公司

董事總經理－企業融資  
鄒偉雄  
謹啟

董事  
譚思嘉

二零一二年七月九日

以下為戴德梁行有限公司就其對明豐廚具所持的物業權益於二零一二年四月三十日的市值的估值發出的函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
16樓

敬啟者：

有關：位於中國廣東省惠州市博羅縣湖鎮鎮東風村佔地總面積達66,666平方米的兩塊土地(地段第13140000034及13140000035號)(連同建於其上的四幢樓宇)(「物業」)

#### 指示、目的及估值日

吾等根據盈利時控股有限公司(「貴公司」)的指示，對博羅明豐廚具製造有限公司(「明豐廚具」)於中華人民共和國(「中國」)持有的物業進行估值。明豐廚具為按姚漢明先生(「姚先生」)(貴公司主席兼董事總經理、執行董事及控股股東)的指示，於中國註冊成立由李輝柱先生持有其全部股本的有限公司。因此，姚先生為貴公司的關連人士。吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢，並已獲取吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對物業於二零一二年四月三十日(「估值日」)在現況下的市值的意見，並為載入貴公司的通函中。

## 估值基準

吾等對物業的估值指其市值，而所謂市值，按照香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)界定為「物業經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在各自在知情、審慎且不受任何強迫的情況下於估值日進行公平交易的估計數額」。

## 估值假設

吾等對物業的估值並不包括因特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、任何涉及銷售人士授出的特殊代價或優惠或任何特殊價值因素)而被抬高或貶低的估計價格。

吾等對位於中國的物業進行估值時，乃假設已獲授物業特定期限(按象徵式年度土地使用費計算)的可轉讓土地使用權，及任何應付的土地出讓金已悉數繳付。就物業業權及物業權益而言，吾等依賴 貴公司提供的資料及意見以及 貴公司中國法律顧問國信聯合律師事務所提供的意見。吾等對物業進行估值時，乃假設業主擁有物業的可執行業權，且於所獲授的整個段屆滿年期內擁有自由且不受干擾的使用、佔用或出讓物業的權利。

吾等進行估值時並無就物業所涉及的任何抵押、按揭或結欠款項或於出售成交時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已就物業的所有權益進行估值。

## 估值方法

物業現時由 貴公司的一家附屬公司佔用，並受制於關連方租約，惟吾等已獲指示，可無視上述租約。

在對於中國持作供業主自用／發展的物業進行估值時，吾等按交吉基準採用「折舊重置成本(「折舊重置成本」)法」進行估值。折舊重置成本法乃按土地在其現有用途下的市值，加上改善工程的目前總重置成本，再減去表面損耗及一切相關形式的陳舊撥備計算的一種物業估值方法。

吾等乃假設土地可按交吉形式出售而進行估值，當中已參考相關市場的可資比較銷售實例。總重置成本一詞的定義為按相關日期的當時價格興建與現有樓宇具相同面積的樓宇或其他現代樓宇的估計成本。該數值包括興建期間應付的費用及融資成本，以及與興建該樓宇直接相關的其他相關開支。在欠缺可識別的可資比較市場銷售的情況下，折舊重置成本法通常可為樓宇屬特殊性質及設計的物業提供可靠價值指標。折舊重置成本法是否適用乃取決於有關業務有否充足的潛在盈利。

對物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項所載規定以及香港測量師學會刊發的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)。

### 資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴公司提供的資料，以及 貴公司中國法律顧問提供的中國法律意見。吾等已接納吾等獲提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業確認、佔用詳情、建築成本、發展計劃、租約詳情、地盤及樓面面積以及所有其他有關事項等的意見。

本估值報告內所載的尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供的資料計算，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值屬重大的資料是否真實及準確。吾等亦已獲悉所提供的資料概無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供的文件主要以中文編寫，而英文譯本僅代表吾等對內容的理解。故此，吾等建議 貴公司參考該等文件的中文原本，並就該等文件的合法性及詮釋諮詢 閣下的法律顧問。

### 業權調查

吾等已獲 貴公司提供文件的副本或摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權或確定是否存在任何修訂。所有文件僅供參考，而所有尺寸、量度及面積則為約數。



## 現場視察

戴德梁行深圳辦事處估值師屈漢及甘海燕(中國房地產估價師)已於二零一二年五月八日視察物業外部，而在可能情況下已視察其內部。然而，吾等並未進行結構檢查，惟吾等在視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他任何結構損毀。吾等並未對任何設施進行測試。此外，吾等並未進行任何調查以確定土壤狀況及設施等是否適合用於未來發展。吾等在編製估值時已假設上述方面均令人滿意，且於建築期間不會出現意外開支或推遲。

吾等無法進行詳細實地量度，以核實物業之地盤及樓面面積，惟假設吾等獲提供的文件所示面積乃屬準確。

## 貨幣

除另有說明外，吾等於估值內列示的所有金額均以中國法定貨幣人民幣列值。

隨函附奉吾等的估值證書。

此 致

香港  
干諾道中148號  
粵海投資大廈  
18樓  
盈利時控股有限公司

列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
董事  
曾俊觀

註冊專業測量師(產業測量)

中國註冊房地產估價師

理學碩士、英國皇家特許測量師、香港測量師學會會員

謹啟

二零一二年七月九日

附註：曾俊觀先生為註冊專業測量師(產業測量)，在中國物業估值方面擁有逾十九年經驗。



## 估值證書

於中國持作供業主自用／發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 四月三十日 在現況下的市值												
位於中國廣東省惠州市博羅縣湖鎮鎮東風村佔地總面積達66,666平方米的兩塊土地(地段第13140000034及13140000035號)(連同建於其上的四幢樓宇)	物業包括建於佔地面積約6,666平方米土地上的四幢樓宇—一幢單層高廠房、兩幢配套樓宇及一間電房，總建築面積約3,731.54平方米，於二零一一年五月落成；及毗鄰一幅佔地面積約60,000平方米的土地。  根據 貴公司提供的資料，四幢樓宇的建築面積如下：	請見下文附註5。	人民幣30,100,000元  (根據獲提供的資料，土地及建築成本總額約為人民幣29,500,000元)												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="491 953 547 978">部分</th> <th data-bbox="684 923 836 1019">概約 總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="491 1059 608 1085">單層廠房</td> <td data-bbox="735 1059 836 1085">3,276.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="491 1129 608 1155">單層電房</td> <td data-bbox="754 1129 836 1155">260.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="491 1200 608 1225">單層廁所</td> <td data-bbox="767 1200 836 1225">96.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="491 1270 639 1295">單層保安室</td> <td data-bbox="767 1270 836 1295">99.54</td> </tr> <tr> <td data-bbox="491 1347 568 1372">總計：</td> <td data-bbox="732 1347 836 1387"><u>3,731.54</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約 總建築面積 (平方米)	單層廠房	3,276.00	單層電房	260.00	單層廁所	96.00	單層保安室	99.54	總計：	<u>3,731.54</u>		
部分	概約 總建築面積 (平方米)														
單層廠房	3,276.00														
單層電房	260.00														
單層廁所	96.00														
單層保安室	99.54														
總計：	<u>3,731.54</u>														

於二零一二年  
四月三十日  
在現況下的市值

物業 概況及年期 佔用詳情

物業位於博羅縣湖鎮鎮東風村，為惠州市的郊區。附近開發項目主要為工業及住宅開發項目。據貴公司表示，該物業計劃作工業用途；並無涉及環境事宜及訴訟糾紛；四幢物業並無裝修或更改其用途的計劃。佔地面積達60,000平方米的空置土地擁有總樓面面積不超過90,000平方米的發展潛力。貴公司計劃於空置的60,000平方米的土地上興建若干工廠樓宇及一幢宿舍樓宇。然而，此乃初步計劃，須待進一步修訂。貴公司並無就上述初步計劃申請任何建設工程規劃許可證。根據貴公司所提供的資料，並無就興建市政道路、排水道及其他公眾使用的設施及服務施加任何條件。

貴公司已獲授該物業的土地使用權，分別於二零一一年三月七日及二零一一年九月二十七日屆滿，作工業用途。

附註：

(1) 根據日期為二零一一年三月八日的國有土地使用權出讓合同第441322-2011-000053：

- (i) 承授人 : 明豐廚具
- (ii) 土地面積 : 6,666平方米
- (iii) 土地用途 : 工業
- (iv) 地積比率 : 不多於1.5倍
- (v) 地價 : 人民幣1,500,000元
- (vi) 土地使用期限 : 自二零一一年三月十日起為期50年
- (vii) 建築規約 : 建築須於二零一一年九月九日之前開始及於二零一三年三月九日之前完成

- (2) 根據日期為二零一一年九月二十八日的國有土地使用權出讓合同第441322-2011-000208：

(i)	承授人	:	明豐廚具
(ii)	土地面積	:	60,000平方米
(iii)	土地用途	:	工業
(iv)	地積比率	:	不多於1.5倍
(v)	地價	:	人民幣13,500,000元
(vi)	土地使用期限	:	自二零一一年十月二十八日起為期50年
(vii)	建築規約	:	建築須於二零一二年四月二十八日之前開始及於二零一三年十月二十八日之前完成

- (3) 根據兩項國有土地使用證，物業的土地使用權(包括佔地總面積達66,666平方米的土地)已授出予明豐廚具，分別於二零一一年三月七日及二零一一年九月二十七日屆滿，作工業用途：

證書編號	地段	土地使用期 屆滿日期	用途	簽發日期	地盤面積 (平方米)
(2011) 130005	第13140000034號	二零一一年 三月七日	工業土地	二零一一年 三月十日	6,666
(2011) 130062	第13140000035號	二零一一年九月 二十七日	工業土地	二零一一年 十月二十五日	60,000
				總計	<u>66,666</u>

- (4) 根據四張房地產權證書，總樓面面積達3,731.54平方米的四幢樓宇的樓宇擁有權已歸屬明豐廚具：

證書編號	日期	樓宇編號	完成日期	總樓面面積 (平方米)
DJ00150842	二零一二年六月 二十一日	8197654886092	二零一一年五月	3,276.00
DJ00150840	二零一二年六月 二十一日	9179976646475	二零一一年五月	260.00
DJ00150841	二零一二年六月 二十一日	3242983254520	二零一一年	96.00
DJ00150839	二零一二年六月 二十一日	9262569934205	二零一一年五月	99.54
			總計	<u>3,731.54</u>

- (5) 四幢樓宇乃自明豐廚具(其股東與姚先生訂立代持協議，以代表姚先生(貴公司董事及控股股東，因而根據上市規則為貴公司的關連人士)持有該公司的全部股本權益)租予貴公司間接全資附屬公司惠州豐采貴金屬製造有限公司(前稱惠州豐采置業有限公司)，自二零一一年五月二十三日至二零一三年五月二十二日為期兩年，月租為人民幣55,000元(不包括公用事業費用)，用作工業用途。

毗鄰60,000平方米的空置工業用地現時為空地，有待發展。

- (6) 根據日期為二零一零年十二月三十一日的營業執照(編號441322000048050)，明豐廚具成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,000,000元，有效營運期由二零一零年十二月三十一日至二零二零年十二月三十一日。

- (7) 根據中國法律意見：
- (i) 明豐廚具已取得有效營業執照並合法成立；
  - (ii) 兩張國有土地使用權出讓合同為合法有效；明豐廚具已就物業悉數支付所有地價；
  - (iii) 兩張國有土地使用證為合法有效及明豐廚具為佔地總面積達66,666平方米的兩幅土地的唯一合法擁有人並有權使用、轉讓、租賃及抵押物業的兩塊土地；
  - (iv) 該物業的兩塊土地並無任何訴訟、非訴訟處罰、封印、扣押、強制徵購及銷售；
  - (v) 明豐廚具並無違反面積達6,666平方米的土地的國有土地使用權出讓合同(包括但不限於所有工業廠房及配套設施建築條件)，明豐廚具的權利及責任由國有土地使用權出讓合同的條件所支持；
  - (vi) 於佔地面積達60,000平方米的土地的國有土地使用權出讓合同中，明豐廚具同意於二零一二年四月二十八日前於佔地面積達60,000平方米的土地上展開建設工程。根據《惠州市閒置土地盤整實施辦法》，倘建設工程尚未於二零一三年四月二十八日前展開，該土地則會列作閒置土地。因此，該土地現時並不列為閒置土地，亦不會被無償收回。儘管誠如國有土地使用權出讓合同所載，明豐廚具於二零一二年四月二十八日之前並無展開建設工程，故概無不利法律效果；
  - (vii) 佔地面積達60,000平方米的土地用作工業廠房及配套設施。明豐廚具毋須興建市政道路、排水道及其他公共設施；
  - (viii) 明豐廚具要求於佔地面積達60,000平方米的土地上興建樓宇前與相關政府部門進行以下程序：1) 自博羅縣發展和改革委員會批准項目建議書。2) 自博羅縣房屋建設規劃局取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。3) 自博羅縣環境保護局批准建設項目環境影響報告書及建設項目環境影響登記表。4) 於博羅縣行政服務中心登記企業投資項目批准。明豐廚具尚未自相關政府部門取得上述批准。根據現況，就興建樓宇及獲得上述批准及許可證而言，並無任何法律障礙；
  - (ix) 四幢樓宇的用途與相關國有土地使用權出讓合同及國有土地使用證一致。明豐廚具已取得四幢樓宇的房地產權證書。明豐廚具有權轉讓及抵押四幢樓宇及相關土地。該四幢樓宇均不受留存、質押或批核或其他第三方權利及擁有權爭議的約束；
  - (x) 明豐廚具為物業的四幢樓宇的合法擁有人，並有權租賃物業予惠州豐采貴金屬製造有限公司。租賃協議為合法有效，並已向相關房地產部門呈交登記申請。由於明豐廚具已向承租人發出稅項發票，租賃協議於並無登記下依然有效。
- (8) 根據 貴公司提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況以及主要許可證及執照的授出情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
房地產權證書	有
營業執照	有

## 1. 責任聲明

本通函之資料乃為遵照上市規則而刊載，旨在提供有關經擴大集團之資料。各董事願就本通函之資料共同及個別承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完整，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事實，足以令致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本公司及其相聯法團的股份、相關股份及及債權證中的權益及淡倉

於最後可行日期，董事及本公司最高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)的股份、相關股份及債權證中，擁有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的權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為持有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指的登記冊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如下：

### 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	擁有權益或 視為擁有權益的 證券類別	擁有權益或 視為擁有權益的 證券數目	於最後可行日期
				佔本公司全部 已發行股本的 權益概約百分比
姚先生	受控法團的權益 (附註1)	普通股(好倉)	330,000,000股	66.00%
羅惠萍	受控法團的權益 (附註2)	普通股(好倉)	330,000,000股	66.00%
	實益擁有人	普通股(好倉)	1,700,000股	0.34%
歐偉明	實益擁有人	普通股(好倉)	3,776,000股	0.76%

附註：

1. 姚先生為明豐集團(香港)有限公司全部已發行股本60%的法定及實益擁有人，而明豐集團(香港)有限公司為Ming Fung Investment Limited全部已發行股本約86.93%的法定及實益擁有人，而Ming Fung Investment Limited為330,000,000股份的法定及實益擁有人。因此，姚先生被視為於Ming Fung Investment Limited持有的330,000,000股股份中擁有權益。姚先生為羅惠萍女士的丈夫。
2. 羅惠萍女士為明豐集團(香港)有限公司全部已發行股本40%的法定及實益擁有人，而明豐集團(香港)有限公司為Ming Fung Investment Limited全部已發行股本約86.93%的法定及實益擁有人，而Ming Fung Investment Limited則為330,000,000股股份的法定及實益擁有人。因此，羅惠萍女士被視為於Ming Fung Investment Limited持有的330,000,000股股份中擁有權益。羅惠萍女士為姚先生的妻子。

#### 於本公司相聯法團股份中的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	擁有權益或視為擁有權益的證券類別及數目	於最後
				可行日期 佔相聯法團全部已發行股本的權益概約百分比
姚先生(附註1)	明豐集團(香港)有限公司	實益權益	60股普通股(好倉)	60%
	Ming Fung Investment Limited	受控法團權益	765股普通股(好倉)	86.93%
羅惠萍(附註2)	明豐集團(香港)有限公司	實益權益	40股普通股(好倉)	40%
	Ming Fung Investment Limited	受控法團權益	765股普通股(好倉)	86.93%

附註：

1. 姚先生為明豐集團(香港)有限公司全部已發行股本60%的法定及實益擁有人，而明豐集團(香港)有限公司為Ming Fung Investment Limited全部已發行股本約86.93%的法定及實益擁有人。姚先生為羅惠萍女士的丈夫。
2. 羅惠萍女士為明豐集團(香港)有限公司全部已發行股本40%的法定及實益擁有人，而明豐集團(香港)有限公司為Ming Fung Investment Limited全部已發行股本約86.93%之法定及實益擁有人。羅惠萍女士為姚先生的妻子。

除上文披露者外，於最後可行日期，董事或本公司最高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)的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括彼根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入於該條例所指的登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

下列董事亦為於股份或相關股份中擁有權益或淡倉的公司之董事而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露予本公司：

董事姓名	擁有須予披露的權益或淡倉的公司
姚先生	明豐集團(香港)有限公司及 Ming Fung Investment Limited
羅惠萍	明豐集團(香港)有限公司

### 3. 董事於資產及合約的權益

(a) 姚先生於交易及貸款中擁有權益，其詳情載於本通函。

#### (b) 香港租約協議

本集團作為租戶與姚先生訂立租約協議(「香港租約協議」)5租約協議詳情載列如下：

租約開始 日期	業主	租戶	本集團 所作用途	年期	年度租金	物業
二零一一年 一月一日	姚先生	盈利時企業 有限公司， 為本公司的 間接全資 附屬公司	貨倉及配套 辦公室	兩年	402,360港元	香港九龍油塘 茶果嶺道610 號生利工業 中心1樓2B, 2C及3室

**(c) 中國租賃協議**

本公司的間接全資附屬公司惠州豐采貴金屬製造有限公司(「惠州豐采」)作為租戶與明豐廚具訂立中國租賃協議，據此，明豐廚具同意將位於東風村的土地上所建四幢樓宇(包括一幢廠房大樓、一間電房、一間保安室及洗手間)租予惠州豐采。

根據中國租賃協議，惠州豐采有權於租期任何時間終止中國租賃協議，並已獲授予權利，於租賃屆滿時以相同條款更新租賃。中國租賃協議詳情載列如下：

租約開始 日期	業主	租戶	本集團 所作用途	年期	年度租金	物業
二零一一年 五月二十三日	明豐廚具	惠州豐采	生產	兩年	人民幣660,000元	中國廣東省 惠州市博羅 縣湖鎮鎮 東風村

於最後可行日期，除上述披露者外，概無董事於二零一一年十二月三十一日(即本集團所編製最近期已刊發經審核綜合財務報表之日期)以來自經擴大集團任何成員所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃予經擴大集團的任何成員的任何資產中擁有任何直接或間接權益，以及概無任何董事於最後可行日期於任何合約或安排中擁有重大權益及於經擴大集團業務有重大關連。

**4. 董事於競爭業務的權益**

於最後可行日期，董事及彼等的聯繫人士概無於足以或可能直接或間接與本集團的業務(不包括董事獲委任為董事以代表本公司及/或本集團權益的該等業務)構成競爭的任何業務(本集團的業務除外)中擁有權益。



## 5. 重大不利變動

於最後可行日期，董事概不知悉本集團的財務或營業狀況自二零一一年十二月三十一日(即本集團所編製最近期已刊發經審核綜合財務報表之日期)以來有任何重大不利變動。

## 6. 服務合約

於最後可行日期，概無任何董事與經擴大集團任何成員訂有或擬訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或僱主可予終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之合約)。

## 7. 專家及同意書

以下為發表於本通函所載意見及／或函件及／或報告的專家的資歷：

名稱	資歷
新百利	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團
戴德梁行有限公司 (「戴德梁行」)	獨立專業估值師

新百利及戴德梁行各自已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函之形式及內容轉載其建議及／或函件及／或報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，新百利及戴德梁行各自概無於本集團任何成員公司股份中擁有股權，亦無擁有可認購或提名他人認購任何本集團任何成員公司證券的權利(不論在法律上是否可強制執行)。

於最後可行日期，自二零一一年十二月三十一日(即本集團所編製最近期已刊發經審核綜合財務報表的日期)以來，新百利及戴德梁行概無於經擴大集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

## 8. 備查文件

以下文件的副本於本通函日期至股東特別大會日期(包括該日)止任何工作日(星期六、日及公眾假期除外)的一般營業時間(上午九時正至下午五時正)內，於本公司的香港主要營業地點(地址為香港干諾道中148號粵海投資大廈18樓)可供查閱：

- (i) 總協議；
- (ii) 香港租約協議；及
- (iii) 中國租賃協議。

# 股東特別大會通告



WINOX

WINOX HOLDINGS LIMITED

盈利時控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：6838)

## 股東特別大會通告

茲通告盈利時控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一二年七月二十五日(星期三)下午二時三十分假座香港干諾道中148號粵海投資大廈18樓舉行股東特別大會(或其任何續會)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)以下決議案：

### 普通決議案

#### 「動議

- (a) 謹此批准、確認及認可本公司間接全資附屬公司豐能有限公司(作為買方)(「買方」)與姚漢明先生(作為賣方)(「姚先生」)及李輝柱先生(作為代名人)(「代名人」)訂立日期為二零一二年五月十五日的總協議(「總協議」)(註有「A」字樣的總協議副本已呈交大會，並由大會主席簽署，以資識別)，據此姚先生及代名人同意出售及轉讓而買方同意收購及接納博羅明豐廚具製造有限公司全部股本的轉讓，及謹此批准、確認及認可其項下擬進行的交易；及
- (b) 批准一般及無條件授權本公司董事會(「董事會」)認為就總協議生效而言屬必要、權宜及適宜之情況下，作出所有有關行動及事宜及簽立所有有關文件，並落實其項下擬進行的交易以及於董事會認為符合本公司利益的情況下，對該等事宜的修改、修訂或豁免表示同意。」

承董事會命  
盈利時控股有限公司  
歐偉明  
副主席

香港，二零一二年七月九日

## 股東特別大會通告

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總部及

香港主要營業地點：

香港

干諾道中148號

粵海投資大廈

18樓

附註：

- (1) 凡有權出席上述股東特別大會並於會上投票的股東可委任一名人士作為其受委代表代其出席大會並於會上投票，持有兩股或以上股份的股東可委任一名或以上受委代表代其出席大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 代表委任表格連同簽署表格的授權書(如有)或其他授權文件(如有)(或經由公證人簽署證明的授權書或授權文件副本)，須不遲於大會或續會指定舉行時間48小時前送達本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。委任受委代表的股東仍可依願出席大會或任何續會並於會上投票。倘股東於遞交代表委任表格後出席會議，則其代表委任表格將被視為撤銷論。
- (3) 如屬聯名股東，僅接納排名優先者的投票(不論親身或由受委代表代為投票)，概不接納其他聯名持有人的投票。就此而言，聯名持有人排名先後視乎本公司股東名冊的排名次序而定。

於本通告日期，本公司董事會包括(a)三名執行董事，分別為姚漢明先生、羅惠萍女士及周錦榮先生；(b)一名非執行董事為歐偉明先生；及(c)三名獨立非執行董事，分別為馬蔚華先生、溫嘉旋先生及黃龍德教授。