
此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、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所有名下美力時集團有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行經理、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分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。

MATRIX

MATRIX HOLDINGS LIMITED

美力時集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1005)

有關住宅商品房物業認購權之 主要收購事項

本公司之財務顧問



二零一五年七月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 – 本集團之財務資料	21
附錄二 – 物業估值報告	23
附錄三 – 本集團之未經審計備考財務資料	28
附錄四 – 一般資料	34

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞語具有以下涵義：

「認購物業」	指	賣方或其提名人士透過行使買賣協議項下之認購權將購買之停車位及住宅商品房物業的若干物業；
「公佈」	指	本公司於二零一五年六月十八日發出有關出售事項及認購權之公佈；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	美力時集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股於聯交所主板上市；
「完成」	指	完成出售事項；
「完成日期」	指	二零一五年七月二日；
「先決條件」	指	買賣協議項下所載完成之先決條件；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「代價」	指	買方將就出售事項向賣方支付之代價；
「擔保契據」	指	各擔保人以賣方為受益人簽署之擔保契據，據此，擔保人向賣方承諾買方將履行買賣協議；
「交付認購物業」	指	買方向賣方或其提名人士交付認購物業（包括取得所有竣工驗收文件、發出入伙通知書及交付認購物業）；

釋 義

「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	根據買賣協議所載之條款及在其所載條件的規限下，賣方向買方出售目標公司的全部股權；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「擔保人」	指	林友武先生、容少群先生及深圳博林集團有限公司；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「最後實際可行日期」	指	二零一五年七月二十一日，即本通函付印前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；
「最後截止日期」	指	二零一五年八月三十一日，或買賣協議訂約方書面協定之任何其他日期；
「開售」	指	買方從住宅商品房物業所在地區的相關部門取得有關住宅商品房物業之銷售許可證；
「停車位」	指	住宅商品房物業內的115個停車位；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港，澳門特別行政區及台灣；
「該物業」	指	位於中國廣東省深圳市的一幅總面積約10,849.1平方米的地塊連同建於其上的工廠及其他建築物；

釋 義

「買方」	指	深圳市首席置業投資發展有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司；
「住宅商品房物業」	指	買方擬於完成後在該物業上開發之住宅商品房物業；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「認購權」	指	買賣協議及承諾函項下賣方（或其提名人士）購買若干住宅商品房物業之權利，以結付部分代價；
「買賣協議」	指	賣方與買方就出售目標公司全部股權於二零一五年六月十八日訂立之買賣協議；
「待售股份」	指	10,000股目標公司之普通股份，即目標公司於完成前之全部已發行股權權益；
「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0.1港元之普通股份；
「股東」	指	本公司股份持有人；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「目標公司」	指	適兒樂香港有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於完成前由賣方直接全資擁有；

釋 義

「承諾函」	指	買方以賣方為受益人就買方於買賣協議項下有關（其中包括）支付代價之責任簽署之日期為二零一五年六月十八日的承諾函，為買賣協議之附錄並構成其一部分；
「賣方」	指	Assetnet Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由本公司間接全資擁有；
「%」	指	百分比。

就本通函而言，除另有指明外，人民幣乃按匯率人民幣1.00元兌1.24港元換算為港元，使用該匯率（如適用）僅作說明用途，並不構成表示任何金額已經或可能已經按該匯率或任何其他匯率兌換。

MATRIX

MATRIX HOLDINGS LIMITED

美力時集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1005)

執行董事：

鄭榕彬先生 (主席)

Arnold Edward Rubin先生 (副主席)

庾瑞泉先生

鄭詠詩女士

鄭敬璋先生

梁匡泰先生

曾松華先生

謝錦華先生

獨立非執行董事：

陸海林博士

麥兆中先生

溫慶培先生

邢家維先生

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

香港的主要營業地點：

香港

九龍

尖沙咀東部

麼地道66號

尖沙咀中心

2樓223-231室

敬啟者：

有關住宅商品房物業認購權之主要收購事項

緒言

茲提述有關出售事項及住宅商品房物業認購權之公佈。於二零一五年六月十八日 (交易時段後)，賣方與買方訂立買賣協議，據此，賣方有條件地同意出售而買方有條件地同意購買待售股份 (即目標公司之全部已發行股本)，總代價為人民幣272,000,000元 (相當於約337,280,000港元)。

董事會函件

由於與行使認購權有關之其中一項適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但不超過100%，行使認購權將構成本公司一項主要交易。

本通函之目的乃向閣下提供，其中包括，(i)關於買賣協議及其項下擬定的交易之進一步資料，包括認購權；(ii)對該物業的估值報告；及(iii)根據上市規則要求的其他資料。

買賣協議

日期

二零一五年六月十八日（交易時段後）

訂約方

- (1) 賣方： Assetnet Limited
- (2) 買方： 深圳市首席置業投資發展有限公司

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方、擔保人及彼等之最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方，及根據上市規則概無股東於買賣協議中或於行使認購權方面擁有重大利益。

目標事項

待售股份（即於目標公司之全部股權權益）將被出售，代價由買方向賣方一次性以現金支付及認購權乃由買方向賣方授出。

買方向賣方授出之認購權被視為本公司之資產收購事項，原因為董事認為賣方很大可能會行使認購權，且基於當前可得資料，倘買方將根據買賣協議於限定時間內完成開發住宅商品房物業，賣方並不知悉存在將令其停止行使有關認購權之任何情況。有關認購權之詳情載於下文「認購權」一段。

董事會函件

代價及支付條款

買方就出售事項應付賣方之總代價為人民幣272,000,000元（相當於約337,280,000港元），將按下列方式支付：－

- (A) 於簽署買賣協議後，買方須以現金向賣方支付人民幣40,000,000元（相當於約49,600,000港元）（「**部分代價**」）；及
- (B) 至於代價之餘款人民幣232,000,000元（相當於約287,680,000港元），根據買賣協議及承諾函之條款，賣方或其提名人士有權於住宅商品房物業開售起計一年內，按固定價格每平方米人民幣19,500元（「**固定價格**」，此固定價格乃由買賣協議訂約各方經參考該物業附近之住宅商品房物業之當前市價後公平磋商而釐定，僅用於計算賣方將可能購買之住宅商品房物業之概約面積）購買若干住宅商品房物業（「**認購權**」），最高價不超過人民幣232,000,000元（因此，認購權，受下文「認購權」一段所載價格機制所規限，將賦予賣方權利購買面積約為11,897.44平方米（以人民幣232,000,000元除以固定價格計算得出）之住宅商品房物業）。倘買方未能於買賣協議日期起計六年內交付認購權項下之認購物業，買方須立即以現金向賣方或其提名人士支付人民幣232,000,000元另加由買賣協議日期起至付款日期止期間就此按同期中國人民銀行公佈的利率累計的利息，並向賣方或其提名人士補償因未能交付認購權項下物業而引致之經濟損失。有關認購權之詳情載於下文「認購權」一段。

代價乃由買方與賣方經公平磋商後協定，乃經參考(i)獨立估值師永利行評值顧問有限公司（「**估值師**」）於二零一五年五月三十一日根據折舊重置成本法（其中土地部分乃根據市場法估值）進行的該物業估值約人民幣30,600,000元（相當於約37,944,000港元）。有關該物業之估值報告請參閱附錄二；及(ii)買方完成開發住宅商品房物業若干單位後之認購權。於二零一四年十二月三十一日，以成本模式呈列之該物業之賬面值為15,626,000港元。

董事會函件

總代價人民幣272,000,000元（包括認購權之價值）乃由買賣協議訂約各方經參考該物業之市值及住宅商品房物業隨該物業之土地用途由工業變更為住宅用途後於開售後根據固定價格計算之預期價值（假設當時每平方米住宅商品房物業之市值與最後實際可行日期者相若）後經公平磋商達致。固定價格亦由買賣協議訂約各方經參考位於深圳市龍崗區的可知比較住宅商品房物業之當前市價後經公平磋商釐定。

經考慮上述因素，董事認為代價屬公平合理，並按一般商業條款訂立並符合本公司及股東之整體利益。

於簽署買賣協議日期，部分代價已由買方向賣方妥為支付。

先決條件

根據買賣協議，完成須待下列先決條件達成後，方可作實：

- (A) 自本公司或賣方的中國法律顧問獲得有關（其中包括）買賣協議下擬定的交易之中國法律法規涵義、賣方之責任、承諾函、該物業、買方及擔保人之盡職審查之中國法律意見（其形式及內容令賣方合理滿意）；
- (B) 擔保人正式訂立的擔保契據（其形式及內容令賣方滿意）交付予賣方；
- (C) 向賣方交付就買方於買賣協議下的責任正式訂立的承諾函；及
- (D) 獲得買賣協議及其項下的待售股份轉讓所必需的所有同意及批文，包括但不限於買方自有關政府部門獲得必要的批文及賣方根據上市規則獲得股東批准（如適用）。

董事會函件

上述條件概不得豁免。完成將於所有先決條件達成後第三個營業日落實。倘先決條件未於最後截止日期或之前達成，賣方須於此後10日內向買方退回該部分代價（無須支付任何利息）及正式訂立的承諾函，而買賣協議將停止及終止，此後任何一方毋須對另一方承擔該協議項下之任何義務及責任，惟任何先前違反買賣協議產生之申索則除外。

上述所有條件已獲達成及出售事項已於完成日期完成。

擔保契據

作為一項先決條件，各擔保人已以賣方為受益人訂立擔保契據。根據擔保契據，各擔保人共同及個別不可撤銷地向賣方承諾，買方將悉數履行其於買賣協議下的義務及責任（包括但不限於買方支付代價的責任），否則各擔保人須共同及個別地向賣方作出悉數彌償。

買賣協議產生之費用及開支

根據買賣協議，賣方與買方應承擔彼等自身可能於協商、起草及完成買賣協議時產生的費用及開支，及賣方就轉讓認購物業而行使認購權時產生之稅項。然而，待售股份轉讓產生之任何香港印花稅應由賣方及買方均攤。

除上文所述者外，買賣協議項下擬定的交易所產生之任何其他費用或開支（包括稅項）應由買方承擔。倘賣方產生本應由買方承擔之費用或開支，根據買賣協議，買方承諾將就有關金額對賣方作出悉數彌償。

董事會函件

認購權

就清償代價而言，賣方或其提名人士根據認購權擁有上述權利以認購若干住宅商品房物業。認購權的詳細條款如下：

- (a) 賣方或其提名人士擁有以於開售（買方承諾於訂立買賣協議後4年零6個月內落實）後一年內按固定價格，最多人民幣232,000,000元（相當於約287,680,000港元）之認購權購買若干住宅商品房物業；
- (b) 除非在賣方或其提名人士未能行使認購權之情況下，否則倘因任何原因導致買方未能於5年內完成交付認購物業，買方須向賣方或其提名人士支付罰款人民幣10,000,000元另加自買賣協議五週年第一日起計直至真正付款日期就此按同期中國人民銀行公佈的利率每日累計的利息，其乃由買賣協議訂約各方經公平磋商後釐定。倘買方未能於買賣協議訂立日期起5年內交付認購物業，則應向賣方或其提名人士支付現金罰款人民幣10,000,000元另加利息。該金額乃由買賣協議訂約各方釐定為彼等商業交易之一部分；及
- (c) 倘買方未能於買賣協議日期起6年內向賣方或其提名人士交付認購權項下的認購物業，買方須即時以現金向賣方或其提名人士支付人民幣232,000,000元另加自買賣協議日期起計直至付款日期就此按同期中國人民銀行公佈的利率累計的利息，並就未能根據認購權購買物業產生的經濟損失向賣方或其提名人士作出補償，其乃由買賣協議訂約各方經公平磋商後釐定。倘買方未能即時向賣方的指定銀行賬戶支付上述款項，買方須就每延誤一天向賣方支付按到期應付款項的0.3%計算的損失賠償，其乃由買賣協議訂約各方基於商業決定而釐定。賣方可全權酌情選擇上述補償及／或強制執行擔保契據以獲得悉數彌償（「對賣方的補償」）。

董事會函件

董事會認為，倘買方延遲或未能根據買賣協議之條款交付認購物業，有關現金罰款及結清代價餘額之方式乃屬合理並足以保障本公司利益。

於按固定價格行使認購權時，賣方或其提名人士毋須支付任何代價，惟住宅商品房物業之某棟將予出售之樓宇的每平方米平均售價（「均價」）（即賣方或其提名人士將購買之單位所在的某棟樓宇的全部單位之建築面積平均售價，由住宅商品房物業開發商於開售後釐定）有別於賣方或其提名人士真正在購買的某單一單位（視乎賣方對實際房價、均價、單位的樓層及方向之偏好而定）的每平方米售價（「實際房價」，由住宅商品房物業開發商（倘與買方不同）報價）之情況除外，在此情況下均價與實際房價之間的差額（「價差」）將另行結算，以確保賣方或買方的利益均得到保障。調整機制如下列公式所示：－

- (a) 如實際房價高於均價，使用：

$$\text{價差} = \text{實際房價} - \text{均價}$$

在此情況下，賣方或其提名人士須向買方支付現金結清每平方米價差。

- (b) 如均價高於實際房價，使用：

$$\text{價差} = \text{均價} - \text{實際房價}$$

在此情況下，賣方或其提名人士將要求買方透過向賣方或其提名人士退回與價差等值的住宅商品房物業結清每平方米價差。結清價差之有關方式已由賣方及買方於商定買賣協議之條款過程中協定為其商討之一部分。董事會認為，於任何情況下，倘均價高於實際房價，透過向賣方退回與價差等值的物業之方式結清價差屬公平合理並符合本公司利益，因為儘管有關物業為非現金，其對本公司而言為等值物。

董事會函件

此外，倘餘下認購權不足以購買賣方或其提名人士擬購買之認購物業，則賣方或其提名人士將以現金支付不足款項（或有關不足款項可以訂約雙方互相協定之其他方式支付）。

就本通函而言，「實際房價」指賣方或其提名人士於行使認購權時將購買的某一單位的每平方米價格，「均價」指住宅商品房物業開發商將予出售的某棟樓宇單位的每平方米平均價格，及「價差」乃一種調整機制，旨在應對賣方選擇將購買單位的整棟樓宇適用之均價將有別於賣方將購買單位之實際房價的情況。價差調整機制將於賣方以固定價格購買其所選單位時，確保賣方及買方之利益均得到保障。

均價及實際房價將於開售後由住宅商品房物業開發商根據建築面積及每平方米價格釐定，且於開售後亦將成為向市場上購買住宅商品房物業的其他買家提供之價格。因此，董事會認為賣方將以具競爭力的市價購買認購物業屬公平合理。賣方選擇將購買之住宅商品房物業單位將視乎當時之實際房價、均價及住宅商品房物業單位的樓層及方向而定。於悉數行使認購權後，倘均價高於實際房價，賣方或其提名人士透過採用價差調整機制將有權購買更多住宅商品房物業（即當時將購買之建築面積可能多於11,897.44平方米）。然而，鑒於均價可能與固定價格不一致，認購物業之等值可能不同於人民幣232,000,000元。因此，董事會認為買賣協議項下之有關安排能夠保障賣方之利益。

董事認為賣方很大可能會行使認購權，且基於當前可得資料，倘買方根據買賣協議於限定時間內完成開發住宅商品房物業，賣方並不知悉存在將令其停止行使有關認購權之任何情況。因此，向賣方授出之認購權被視為本公司之資產收購事項。

本公司將另行刊發公佈知會股東有關認購權首次獲行使、認購物業之總價差獲釐定、認購權獲悉數行使或失效及對認購權之條款之任何重大發展之情況。

董事會函件

買方承諾

買方已就上述認購權以賣方為受益人訂立承諾函（其組成買賣協議之一部分），並就認購權作出下列（其中包括）承諾：

- (A) 住宅商品房物業之開售須於買賣協議日期後4年零6個月內落實，且買方須於開售前至少10日通知賣方；
- (B) 如認購權獲行使，買方須於買賣協議日期後5年內完成向賣方或其提名人士交付認購物業之手續，倘買方因任何原因未能履行此舉，買方須向賣方或其提名人士支付補償人民幣10,000,000元（相當於約12,400,000港元）另加自買賣協議日期五週年第一日起計直至真正付款日期按中國人民銀行公佈的同期利率每日累計的利息，其乃由買賣協議訂約各方經公平磋商後釐定；
- (C) 買方將根據中國相關法律法規，於買賣協議日期起計5年零6個月內，向賣方或其提名人士交付認購物業的物業許可證及所有其他業權文件。倘買方未能於買賣協議日期起計6年內向賣方或其提名人士交付認購權項下之認購物業，賣方將有權申索上述對賣方的補償；及
- (D) 即使完成，於交付認購權項下之住宅商品房物業前或行使付款權前，買方在未經賣方同意情況下不得：
 - (i) 以任何方式處置（包括但不限於出售、轉讓或質押）目標公司之股份；
 - (ii) 以任何方式處置（包括但不限於出售、轉讓或質押）住宅商品房物業（包括但不限於住宅商品房物業之業權文件）；或

董事會函件

- (iii) 於完成後買方以任何方式（包括但不限於通過出售、轉讓或質押）出售或轉讓該物業，惟向一間項目公司（「項目公司」）轉讓該物業以對住宅商品房物業進行開發則除外，在該情況下，買方須事先取得賣方之批准，並承諾賣方或其提名人士將有權享有根據認購權將予購買之認購物業的全部權益，並擔保於有關出售或轉讓後買方於項目公司及住宅商品房物業之權益將不低於100%。

鑒於賣方獲提供對賣方的補償，賣方將獲知會可能影響住宅商品房物業開發進度的任何事件，及賣方將於買賣協議日期後的每個週年日獲提供有關住宅商品房物業開發之進度報告，董事認為，買賣協議之條款及承諾函屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

各訂約方之聲明及保證

買方根據買賣協議不可撤回地向賣方作出（其中包括）以下聲明及保證以及承諾函：

- (A) 將交付予賣方之住宅商品房物業概無產權負擔；
- (B) 賣方或其提名人士於行使認購權後應有權享有認購物業附帶之權利及利益；
- (C) 於開售後，買方應授予賣方或其提名人士以零代價使用住宅商品房物業115個停車位之權利，且買方應於開售後向賣方或其提名人士交付使用停車位的許可證（「許可證」）及賣方可依願向任何人士轉讓有關許可證；
- (D) 買方應立即知會賣方可能影響住宅商品房物業開發項目的任何事件（包括但不限於，項目進度延遲、適用政策、財務狀況、法律程序出現變動等）；
- (E) 擔保人可全權簽訂擔保契據，且該擔保契據對擔保人具有法律約束力；

董事會函件

- (F) 於買賣協議日期後的每個週年日，買方應向賣方提供須由具有適當資格的專業人士編製之有關住宅商品房物業開發之合資格進度報告（其形式及內容均獲賣方接納），以及買方於當時獲得之任何批准或同意；
- (G) 於獲得有關住宅商品房物業開發之任何進一步批准、同意、允許及資質後，買方應於3日內向賣方提交相關文件之副本；
- (H) 買方須按賣方或其提名人士之要求簽訂任何必要文件及／或採取任何必要行動以根據認購權購買物業；及
- (I) 倘開發住宅商品房物業須由任何其他公司承接，或於完成後，住宅商品房物業已獲轉讓且由買方之其他公司持有以對其進行開發，買方承諾其將促使當時進行住宅商品房物業開發或當時持有住宅商品房物業之公司受到買賣協議項下之責任（包括但不限於有關認購權之責任）約束。

賣方根據買賣協議向買方作出（其中包括）以下不可撤回的聲明及保證：

- (A) 賣方為待售股份之合法及實益擁有人及目標公司為該物業之合法及實益擁有人；
- (B) 除以上所披露者外，待售股份及該物業並無產權負擔；
- (C) 目標公司乃正式註冊成立且並無遭受任何清盤呈請或清盤程序或任何訴訟；
- (D) 於完成前，賣方將盡力維持目標公司之商譽及業務；
- (E) 於完成前，賣方將不會導致目標公司股權架構出現任何變動；及
- (F) 賣方將於完成日期後3個月內向買方交付該物業。

董事會函件

賣方終止買賣協議之權利

買方違反買賣協議項下之任何義務、聲明及／或保證（包括違反承諾函）將構成違約，且其將使賣方有權要求買方於10個營業日內糾正有關違約行為，若未能糾正則賣方有權單方面終止買賣協議並就上述之對賣方的補償以悉數彌償基準提出申索。

買方承諾之履行

由於承諾函組成買賣協議之一部分，違反承諾函亦將違反買賣協議，倘對買方提出糾正有關違約行為之要求未能於10個營業日內獲賣方信納，則賣方有權單方面終止買賣協議並以悉數彌償基準就對賣方的補償（包括即時以現金支付人民幣232,000,000元另加利息）提出申索及強制執行擔保契據。

此外，買方不僅作出聲明及保證，彼等將立即知會賣方可能影響住宅商品房物業開發進程的任何事件，而且於買賣協議日期後的每個週年日，買方亦應向賣方提供有關住宅商品房物業開發之合資格進度報告。

董事會認為該等聲明及保證及擔保契據足以確保買方能夠遵照買方承諾之條款或於違反承諾函的情況下以其他方式向本公司提供保障。

有關本公司、賣方及目標公司之資料

本公司

本公司主要從事生產塑膠、合金及毛絨玩具（包括製模、製造及設計等垂直綜合生產工序）以及生產照明產品。

董事會函件

賣方

賣方 Assetnet Limited 為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司及本公司之間接全資附屬公司。於完成前，賣方為目標公司之唯一合法及實益擁有人。

目標公司

目標公司適兒樂香港有限公司為一間於香港註冊成立之投資控股有限公司。於完成前，目標公司為賣方之直接全資附屬公司，並為該物業之合法及實益擁有人。根據估值師編製之估值報告，該物業於二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日之估值分別約為人民幣30,130,000元（相當於約37,361,200港元）及人民幣30,600,000元（相當於約37,944,000港元）。該差額乃由於該期間市值變化所致。

以下載列目標公司於二零一三年十二月三十一日（經審計）及二零一四年十二月三十一日（經審計）及截至該等日期止財政年度之財務資料概要：

	截至 二零一三年 十二月三十一日 止財政年度 (經審計) 千港元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止財政年度 (經審計) 千港元
收入	-	-
除稅前虧損	498	604
除稅後虧損	4,066	604
	於二零一三年 十二月三十一日 (經審計) 千港元	於二零一四年 十二月三十一日 (經審計) 千港元
資產淨值	29,019	15,626

董事會函件

有關買方之資料

買方為一間於中國註冊成立之有限公司，主要在中國從事物業開發業務。

有關擔保人之資料

林友武先生為買方之法定代表人。於最後實際可行日期，林友武先生透過中間控股公司為買方之最終控股股東。

容少群先生持有一間中國有限責任公司深圳市天然投資發展有限公司之股權權益。

深圳博林集團有限公司（「深圳博林」）為一間於中國註冊成立之有限公司，主要從事物業開發及物業管理、建築及裝修材料的批發和進出口等。於最後實際可行日期，深圳博林透過中間控股公司實益擁有買方63%的股權權益且林友武先生為深圳博林的法定代表人。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及擔保人（與其各自之最終實益擁有人，倘適用）均為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方。

有關住宅商品房物業之資料

於最後實際可行日期，住宅商品房物業之建設尚未開工。誠如買方所告知，於完成後，買方將向有關政府部門提交施工計劃以獲得住宅商品房物業開工建設所需的許可證、牌照、證書及其他批文。

有關交易之財務影響及所得款項用途

待（其中包括）釐定代價之公平值及認購權下付款的可收回性後，初步預期由於進行出售事項，本集團於完成後將錄得出售收益約217,874,000港元（待審計），此乃基於二零一四年十二月三十一日之代價公平值235,600,000港元（經扣除目標公司之資產及負債之賬面值15,626,000港元及估計相關開支2,100,000港元後）計算得出。將於

董事會函件

本公司未經審計綜合財務報表確認之出售事項實際財務影響可能與上述估計存在差異。於出售事項產生之現金所得款項將用作本公司一般營運資金。

於完成後，目標公司將不再是本公司附屬公司及本集團其後將不會將目標公司之財務報表綜合入賬。

誠如本通函附錄三所載本集團之未經審計備考資產和負債報表所披露，於二零一四年十二月三十一日，本集團分別錄得總資產及總負債約877,282,000港元及199,676,000港元。預計於完成後，總資產及總負債將分別增加約219,974,000港元及2,100,000港元至約1,097,256,000港元及201,776,000港元。由於本集團預計將確認約217,874,000港元之未經審計收益，於出售事項後預計本集團之資產淨值將增加約217,874,000港元。

有關交易之理由及裨益

於最後實際可行日期，該物業已閒置及位於其中的工廠已停工。由於買方擬收購目標公司以進行重新開發，本公司認為出售事項乃本集團實現收益之良機。此外，作為部分代價之認購權將令本集團可於開售後按固定價格換取住宅商品房物業的若干單位，這將令本集團得以多元化其投資及擴大本集團之資產基礎與收入來源。

董事會認為買賣協議乃由買方與賣方經公平磋商後訂立，且其條款為一般商業條款及出售事項屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

有關交易之上市規則之涵義

由於與行使認購權有關之其中一項適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但均不超過100%，行使認購權將構成上市規則第14章項下之本公司一項主要收購事項，並須遵守其所載之申報、公佈及股東批准規定。

董事會函件

根據上市規則第14.44條，如符合下述條件，則可接受股東給予書面批准代替召開股東大會以就買賣協議及其項下擬定的交易取得股東批准：(a)若召開股東大會以批准有關交易，概無股東須放棄表決權利；及(b)有關的股東書面批准，已由持有或合共持有本公司已發行股本面值50%以上有權在批准買賣協議及其項下擬定的交易之股東大會出席投票的一名股東或一批有密切聯繫的股東所給予。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方、擔保人及彼等之最終實益擁有人為獨立於本集團及其關連人士之第三方以及概無股東或任何彼等之聯繫人於買賣協議中擁有重大利益。因此，倘買賣協議於股東大會上提呈股東批准，概無股東將須就批准買賣協議及其項下擬定的交易之決議案放棄表決權利。

因此，根據上市規則第14.44條，Smart Forest Limited（由鄭榕彬先生（其實益擁有538,255,569股股份（約佔本公司於最後實際可行日期已發行股本71.18%）之權益）全資擁有）已透過向本公司發出書面批准之方式代替股東大會，批准買賣協議及其項下擬定的交易。因此，本公司不會就批准買賣協議舉行股東大會。

董事會認為有關認購權之條款乃經公平磋商後訂立，屬公平合理之一般商業條款並符合本公司及股東之整體利益。因此，倘本公司須舉行股東特別大會以考慮及批准有關批准買賣協議及其項下擬定的交易（包括認購權）之決議案，董事會將推薦股東投票贊成該決議案。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
美力時集團有限公司
主席
鄭榕彬
謹啟

二零一五年七月二十四日

* 僅供識別

1. 三年財務資料

本集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年之綜合財務資料分別於本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報（第47至113頁）、截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報（第49至119頁）及截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報（第49至115頁）內披露。本集團之上述財務資料可於本公司網站(www.irasia.com/listco/hk/matrix)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)訪問及可直接透過下列鏈接訪問：

- (a) 本集團截至二零一二年十二月三十一日止財政年度之年報：
http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0405/LTN201304051320_C.pdf
- (b) 本集團截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之年報：
http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0401/LTN201404011919_C.pdf
- (c) 本集團截至二零一四年十二月三十一日止財政年度之年報：
http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0331/LTN201503311206_C.pdf

2. 債務聲明

於二零一五年五月三十一日（本通函付印前編撰本債務聲明的最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團的未償還借貸約23.7百萬港元，包括(i)有抵押銀行貸款約7.8百萬港元（由物業、廠房及設備、應收貿易款項及存貨作為抵押）；及(ii)無抵押銀行貸款約15.9百萬港元。

除本通函附錄四「6.訴訟」一節所披露者及集團內公司間負債及於日常業務過程中的一般應付貿易款項外，於二零一五年五月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何未償還按揭、押記、已發行但未兌換或已授權或以其他方式設立但未發行之債務證券或其他類似借貸或屬借貸性質之債項（包括銀行透支）、租購承擔、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸、任何擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金聲明

經考慮買賣協議的預期完成時間及本集團可動用的財務資源，包括內部產生資金及可動用的銀行融資，董事經審慎周詳考慮後認為本集團擁有充足的營運資金應付其目前（即由本通函日期起計至少12個月）的需要（如無發生不可預見之情況）。

4. 財務及業務前景

本集團將持續採取多元化策略以推動業務增長，包括研發新產品，整合現有產品組合，物色新產品類別及調整產品價格以擴寬客戶基礎及擴大市場份額。地域市場方面，除北美及歐洲等傳統玩具市場，本集團亦憑藉在市場中積累的經驗進一步拓展另一新興市場。該等計劃之實施已創造新的增長動力。配以已建設新增設施並擴展其產能之越南生產基地，將進一步取得成果。

展望未來，本集團將繼續以盈利及成本效率為最終目標。因此，本公司管理層將密切監控本公司的發展策略，從而為股東取得最高的回報。

以下為獨立估值師永利行評值顧問有限公司於二零一五年五月三十一日就該物業進行估值而發出之函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



永利行評值顧問有限公司
RHL Appraisal Limited
Corporate Valuation & Advisory

T +852 2730 6212
F +852 2736 9284

香港尖沙咀
星光行10樓1010室

敬啟者：

緒言

吾等根據閣下之指示，對美力時集團有限公司及Assetnet Limited（「該等公司」）及其附屬公司（「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有之物業權益（「該物業」）進行估值。吾等確認吾等已進行物業視察、作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之有關進一步資料，以向閣下提供吾等就該物業於二零一五年五月三十一日（「估值日」）之市值意見。

本函件為吾等之估值報告之一部分，解釋估值基準及估值方法，並載列本估值所作出之假設、估值考慮、業權調查及限制條件。

估值基準

本估值乃吾等對市值（「市值」）之意見，所謂市值，根據吾等之定義，乃指自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受強迫之情況下進行交易。

市值被理解為資產或負債未經考慮買賣成本及未經抵銷任何相關稅項或潛在稅項的情況下所估計的價值。

市值乃賣方於市場上可合理獲得之最佳售價及買方於市場上可合理取得之最有利價格。此估算價值尤其不包括因特殊條款或情況引致之估值漲價或跌價，如特殊融資、售後租回安排、合營企業、管理協議、任何與該銷售有關人士所授予的特別代價或優惠，或任何特別價值因素。

估值方法

鑒於樓宇及結構物之性質使然以及欠缺足夠之市場數據，吾等採用折舊重置成本（「折舊重置成本」）法對物業進行估值。折舊重置成本乃基於土地現時用途之估計市值，加上改善工程之現時重置成本，再減去實際損耗及一切相關形式之陳舊及優化撥備。

對土地部分進行估值時，吾等採用了市場法，經參考當地之可資比較銷售，分析大小、規模、性質、特性及地點相若之可資比較土地，並仔細權衡各項可資比較土地之所有優點及缺點，務求就市值作出公平比較。

一般而言，採用折舊重置成本法，即使在欠缺可資比較銷售憑證之情況下，仍能為物業之估值提供最可靠之指標。在吾等之估值中，其適用於整個綜合建築物或發展項目作為單一權益，且假設該綜合建築物或發展項目不會進行分拆交易。

估值考慮

為物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引及香港測量師學會估值準則（二零一二年版）所載之所有規定。

估值假設

除另有說明者外，吾等於估值時假設：

- i. 該等物業或構成該等物業部分用途之標的樓宇已獲得所有必要之法定批准；
- ii. 已悉數支付象徵式年度土地使用權費，以根據該等物業之特定年期獲批可轉讓土地使用權，且已付清任何應付出讓金；
- iii. 該等物業於興建時並無採用有害或危險物料或技術；及
- iv. 該等物業連接至按一般條款提供之主要設施及污水管道。

業權調查

吾等已獲提供與物業權益有關之各份文件副本。然而，吾等並無審閱正本，以核實物業權益現有業權，或交予吾等之副本內並無存在之任何修訂。吾等在很大程度上依賴該等公司之中國法律顧問國信聯合律師事務所提供有關於中國之物業權益業權有效性之資料。

限制條件

吾等已於二零一五年一月委派Kevin Mok先生（理科學士（土木工程））視察該物業。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構性測量，因此，吾等不能匯報該物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無仔細實地量度以核實物業面積之準確性，惟已假設交予吾等之文件所示之面積正確。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等在很大程度上依賴該等公司所提供之資料，亦接納就有關事宜給予吾等之意見，特別是（但不限於）有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、尺寸及樓宇面積以及所有其他識別該物業之相關事宜。

吾等並無理由懷疑該等公司向吾等提供之資料之真實性和準確性。該等公司亦告知吾等所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情觀點，且無理由質疑有任何重大資料被隱瞞。

吾等之報告並無考慮所估值之物業權益有任何抵押、按揭或欠負債項，亦無考慮在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業權益概無涉及可影響其價值之產權負擔、限制及繁重支銷。

備註

吾等以人民幣估值該物業。

隨函附奉估值證書。

此 致

香港
九龍
尖沙咀東部
麼地道66號
尖沙咀中心
2樓223-231室
美力時集團有限公司及Assetnet Limited
董事會 台照

代表
永利行評值顧問有限公司

董事總經理
劉詩韻

FKIS, AAPI, MRICS, RPS(GP), MBA(HKU)

聯席董事
陳晞

MRICS, MSc (Real Estate), BEcon

謹啟

二零一五年七月二十四日

劉詩韻女士為註冊專業測量師（產業測量），於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾19年經驗。劉女士為英國皇家特許測量師學會專業會員、澳洲物業學會會員、香港測量師學會資深會員及中國註冊房地產估價師。

陳晞女士為英國皇家特許測量師學會的特許測量師（估值），於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾5年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 五月三十一日 現況下之市值 人民幣元
一幢位於中國深圳市龍崗區橫崗鎮工業區188號之工業綜合建築物	該物業包括一幢主要由工廠及辦公樓組成之工業綜合建築物，建立在一幅地盤面積約為10,849.10平方米(116,780平方呎)之土地上，約於一九九六年完工。	該物業為業主自用。	30,600,000 (人民幣 叁仟零陸拾萬元)
	該物業的樓面總面積約為24,740.67平方米(266,306平方呎)。		
	該物業獲授之土地使用權年期為五十年，自一九九二年七月二十五日開始並於二零四二年七月二十五日屆滿，作工業用途。		

附註：

1. 根據一份房地產權證—深房地字第6000611946號，該物業地盤面積約10,849.10平方米之土地使用權已授予適兒樂香港有限公司(「適兒樂」，貴公司之間接全資附屬公司)，年期為50年，自一九九二年七月二十五日開始並於二零四二年七月二十五日屆滿，作工業用途。該物業之房屋所有權(樓面總面積約為24,740.67平方米)歸於適兒樂名下。
2. 誠如貴公司知會，該物業所在位置或會於未來重新分區，土地之允許用途將會從現有用途(即工業用途)變更為住宅用途。僅供閣下參考，以位於深圳市龍崗區之中等質量之可知比較住宅開發項目為參考案例，周邊地區住宅單位當前單位價格大約為每平方米人民幣19,000元至人民幣20,000元。
3. 吾等已獲該等公司之中國法律顧問國信聯合律師事務所就該物業之法定業權提供法律意見，其中包括以下各項：
 - i. 房地產權證—深房地字第6000611946號為合法有效。
 - ii. 該物業由適兒樂合法持有；
 - iii. 適兒樂有權於市場上自由轉讓、出租、按揭或出售該物業；及
 - iv. 該物業並無任何其他抵押或第三方之產權負擔。

A 未經審計備考財務資料

以下為未經審計備考財務資料（包括本集團之資產及負債報表）（「未經審計備考財務資料」），其編製乃為闡述有關出售本公司一間間接全資附屬公司適兒樂香港有限公司（「目標公司」）全部股權之建議交易之影響及本公司一間間接全資附屬公司 Assetnet Limited 行使認購住宅商品房物業之權利（「認購權」）（「該交易」）可能對本集團之未經審計備考財務資料構成之影響（倘該交易於二零一四年十二月三十一日已發生）。本集團之未經審計備考財務資料乃於作出下文附註所述之備考調整後根據摘錄自本公司於二零一四年十二月三十一日及截至該日止年度之已刊發的年報的本集團於二零一四年十二月三十一日之經審計綜合財務狀況表編製。

編製此未經審計備考財務資料僅供說明用途，基於其假設性質，其未必如實反映本集團資產及負債（倘該交易已於二零一四年十二月三十一日或任何未來日期完成）。

	本集團 於二零一四年 十二月三十一日		備考調整		本集團 於完成該交易後 之未經審計備考 調整總額
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註4	千港元
非流動資產					
物業、機器及設備	187,469	(14,740)			172,729
租賃土地及土地使用權	14,685	(886)			13,799
無形資產	96,822				96,822
遞延稅項資產	5,465				5,465
其他非流動資產	-		186,000		186,000
非流動資產總值	<u>304,441</u>				<u>474,815</u>
流動資產					
存貨	310,443				310,443
應收貿易及其他款項及預付款項	193,962				193,962
應收稅項	19				19
現金及現金等價物	68,417		49,600		118,017
流動資產總值	<u>572,841</u>				<u>622,441</u>

	本集團 於二零一四年 十二月三十一日 千港元 附註1	千港元 附註2	備考調整 千港元 附註3	千港元 附註4	本集團 於完成該交易後 之未經審計備考 調整總額 千港元
非流動負債					
遞延稅項負債	540				540
非流動負債總額	540				540
流動負債					
應付貿易及其他款項及應付費用	152,633			2,100	154,733
應付稅項	21,145				21,145
銀行借貸	25,358				25,358
流動負債總額	199,136				201,236
流動資產淨值	373,705				421,205
總資產減總負債	677,606				895,480

附註：

- 該等數據均摘錄自載於本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之已刊發的年報之本集團於二零一四年十二月三十一日的經審計綜合財務狀況報表。
- 該等調整指目標公司於二零一四年十二月三十一日的資產及負債的賬面值（摘錄自其截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審計財務報表）。
- 就有關出售目標公司之代價如下：
 - 於簽訂買賣協議後已以現金支付現金代價人民幣40,000,000元（相當於約49,600,000港元）；及
 - 於買賣協議下擬定的限定時間內完成開發住宅商品房物業並交付予本集團時，按固定價格人民幣232,000,000元之認購權。就本未經審計備考財務資料而言，根據獨立估值師永利行評值顧問有限公司於二零一四年十二月三十一日就重新開發土地之

公平值約人民幣190,000,000元（相當於約235,600,000港元）進行之估值減去現金代價約人民幣40,000,000元（相當於約49,600,000港元），將收到之其他非流動資產之估計公平值約為人民幣150,000,000元（相當於約186,000,000港元）。就編製上述未經審計備考財務資料而言，並未考慮有關於規定時限內未完成開發住宅商品房物業並交付予本集團之事項。

4. 該調整指有關該交易之專業費用及其他交易成本約2,100,000港元，根據買賣協議其將由本公司承擔。根據買賣協議，買賣協議項下擬定的該交易所產生之任何其他費用或開支（包括稅項）均由買方承擔。
5. 於二零一四年十二月三十一日，本未經審計備考財務資料中的人民幣兌換為港元的匯率為人民幣1.00元兌1.24港元。
6. 該交易之估計收益約217,874,000港元乃根據於二零一四年十二月三十一日之代價之公平值約235,600,000港元減去目標公司之資產及負債賬面值15,626,000港元及估計相關開支2,100,000港元計算。
7. 概無於未經審計備考財務資料作出任何其他調整，以反映於二零一四年十二月三十一日後之貿易業績或訂立之其他交易。

B 本集團之未經審計備考財務資料報告

以下為羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）發出的報告全文，以供載入本通函內。



羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製通函內未經審計備考財務資料的鑑證報告

致美力時集團有限公司

列位董事

本所已對貴公司董事對美力時集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）編製的未經審計備考財務資料完成鑑證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審計備考財務資料包括貴公司就出售貴公司之一間間接全資附屬公司適兒樂香港有限公司之全部股權之建議交易及貴公司之一間間接全資附屬公司Assetnet Limited行使認購住宅商品房物業之權利（「認購權」）（「該交易」）而於二零一五年七月二十四日刊發的通函中第28至30頁內所載有關於二零一四年十二月三十一日的未經審計備考資產和負債報表以及相關附註（「未經審計備考財務資料」）。貴公司董事用於編製未經審計備考財務資料的適用準則載於通函第28至30頁。

未經審計備考財務資料由貴公司董事編製，以說明該項交易對貴集團於二零一四年十二月三十一日的資產及負債可能造成的影響，猶如該項交易於二零一四年十二月三十一日已發生。在此過程中，貴公司董事從貴集團截至二零一四年十二月三十一日止期間的財務報表中摘錄有關貴集團資產及負債的資料，而上述財務報表已公佈審計報告。

貴公司董事對未經審計備考財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29條及參考香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」（「會計指引第7號」），編製未經審計備考財務資料。

申報會計師對未經審計備考財務資料的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審計備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號「就編製通函內備考財務資料作出報告的鑑證業務」執行我們的工作。該準則要求我們遵守職業道德規範，計劃和實施工作以對董事是否根據上市規則第4.29條及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審計備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對在編製未經審計備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該項交易於二零一四年十二月三十一日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審計備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審計備考財務資料的適用標準是否提供合理基準以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審計備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對貴集團性質的了解、與編製未經審計備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審計備考財務資料已由貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審計備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一五年七月二十四日

1. 責任聲明

本通函包括之資料乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。各董事願就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，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成分；亦無遺漏其他事項，致使本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司之董事及主要行政人員或彼等各自之聯繫人於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有之權益及淡倉），或須記錄於根據證券及期貨條例第352條所存置登記冊之權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司之權益：

於本公司普通股之好倉

本公司每股面值0.10港元之普通股

董事／主要 行政人員姓名	權益性質	所持已發行 普通股數目	佔本公司 已發行股本 百分比
鄭榕彬 (董事)	公司權益 (附註1)	538,255,569	71.18%
Arnold Edward Rubin (董事)	個人權益	72,000	0.01%
鄭詠詩 (董事)	個人權益	723,230	0.10%

董事／主要 行政人員姓名	權益性質	所持已發行 普通股數目	佔本公司 已發行股本 百分比
鄭敬璋 (董事)	個人權益	1,868,000	0.25%
梁匡泰 (董事)	個人權益 (附註2)	6,202,000	0.82%
曾松華 (董事)	個人權益	4,108,251	0.54%
謝錦華 (董事)	個人權益	4,280,000	0.57%
庾瑞泉 (董事)	個人權益	440,000	0.06%
陳為青 (行政總裁)	個人權益	4,000,000	0.53%

附注：

- (1) 股份由一間於英屬處女群島註冊成立的公司Smart Forest Limited (「Smart Forest」) 持有。而鄭榕彬先生則全資擁有Smart Forest之全部已發行股本。
- (2) 608,000股股份由本公司董事梁匡泰先生之配偶葉綺媚持有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事、主要行政人員或彼等各自之聯繫人於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中，概無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（包括按證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或須記錄於根據證券及期貨條例第352條所存置登記冊的任何權益或淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

3. 主要股東之權益及淡倉

除以上披露者外，於最後實際可行日期，就本公司董事或主要行政人員所知悉，除本公司董事或主要行政人員外，概無其他人士或公司於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接持有附有權利可於任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

於本公司普通股之好倉

本公司每股面值0.10港元之普通股

股東名稱	身份	持有已發行 普通股數目	佔本公司 已發行股本 百分比
Smart Forest (附註1)	實益擁有人	538,255,569	71.18%

附註：

- (1) Smart Forest為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由本公司執行董事鄭榕彬先生全資擁有。

4. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，概無存續任何董事於其中擁有重大權益及與本集團業務有重要關聯之合約或安排。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務（本集團業務除外）中擁有權益。

6. 訴訟

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，本公司全資附屬公司Funrise Inc.當前涉及美利堅合眾國加州的一項訴訟，詳情如下：

原告：	Travelers Property Casualty Company of America
被告：	Funrise Inc.
標的事項：	指稱於二零一二年六月六日至二零一三年六月六日期間就向被告銷售貨品、貨物及商品及／或提供服務而產生欠付原告90,407美元之債務
索賠金額：	90,407美元另加自二零一三年四月一日起按年利率10%計算之利息

除上文所披露者外，據任何董事所知，於最後實際可行日期，本集團概無涉及任何重大訴訟、申索或仲裁，而據董事所知，本集團任何成員公司亦無面臨任何未決或對其構成威脅之重大訴訟或申索。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所知，自二零一四年十二月三十一日（即本公司最新經審計財務報表編製日期）起，本集團的財務或業務狀況並無任何重大不利變動。

8. 服務合約

Arnold Edward Rubin先生（「**Rubin先生**」）及鄭敬璋先生（「**鄭先生**」）就彼等作為本集團附屬公司之執行職務與該公司簽訂服務協議，分別自二零一三年六月八日及二零一三年五月十二日起為期三年。

Rubin先生之服務合約載有（其中包括）以下條款：

- (a) Rubin先生將收取基本年薪630,000美元，按月支付，另加其他福利；及
- (b) 該服務合約可透過事先發出12個月書面通知或以12個月薪金代替通知而予以終止。

鄭先生之服務合約載有(其中包括)以下條款:

- (a) 鄭先生將收取基本年薪1,040,000港元,按月支付,另加其他福利;及
- (b) 該服務合約可透過事先發出12個月書面通知或以12個月薪金代替通知而予以終止。

於Arnold Edward Rubin先生及鄭敬璋先生各自獲委任日期至二零一三年十二月三十一日期間及截至二零一四年十二月三十一日止財政年度,已付予Arnold Edward Rubin先生及鄭敬璋先生之總薪酬(包括薪金、津貼及退休金計劃供款)分別為2,925,000港元及679,000港元(二零一三年)以及5,226,000港元及1,132,000港元(二零一四年)。然而,各獨立非執行董事與本公司簽訂無任何期限之委任書。

除上述所披露者外,於最後實行可行日期,概無董事已與本集團任何成員公司訂立任何尚未到期或本集團不可於一年內終止而毋須支付任何賠償(法定賠償除外)之現有或建議服務合約。

9. 專家資格及同意書

以下為於本通函提供意見及建議的專家資格:

名稱	資格
永利行評值顧問有限公司(「永利行」)	物業估值師
羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)	執業會計師

永利行與羅兵咸永道已就本通函之刊發發出同意書,同意以所示之形式及涵義收錄其各自日期為二零一五年七月二十四日的報告及引述其名稱,且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期,永利行與羅兵咸永道概無於本集團任何成員公司自二零一四年十二月三十一日(即本集團最新經審計財務報表編製日期)以來所收購、出售或租用或擬收購、出售或租用之任何資產中,擁有任何直接或間接權益,亦無實益擁有本集團任何成員公司之股本權益,且無擁有可認購或指派他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論能否依法強制執行)。

10. 重大合約

除買賣協議外，於緊接本通函日期前兩年，本集團成員公司概無訂立任何重大合約（並非指日常業務過程中的合約）。

11. 一般資料

- (a) 自二零一四年十二月三十一日（即本公司最新刊發之經審計賬目的編製日期）至最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所收購或出售或租用或擬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。
- (b) 除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立之與本集團業務有重要關聯且仍存續之任何合約或安排中擁有重大權益。
- (c) 本公司的公司秘書為黎美芳女士，為香港特許秘書學會資深會員。彼持有工商管理碩士學位。
- (d) 本公司註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。
- (e) 本公司的香港主要營業地點位於香港九龍尖沙咀東部麼地道66號尖沙咀中心2樓223-231室。
- (f) 本公司的股份過戶登記處香港分處是卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (g) 本公司的股份過戶總登記處是MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road, Pembroke HM08, Bermuda。
- (h) 本通函中英文本如有歧義，以英文本為準。

12. 備查文件

下列文件之副本可於二零一五年八月七日（包括該日）前任何工作日之一般營業時間內（公眾假期除外）於本公司主要營業地點香港九龍尖沙咀東部麼地道66號尖沙咀中心2樓223-231室查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一二年、二零一三及二零一四年十二月三十一日止財政年度之年度報告；
- (c) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述之書面同意書；
- (d) 羅兵咸永道發出有關本集團之未經審計備考財務資料之報告，其內容載於本通函附錄三；
- (e) 主要股東之書面同意書；
- (f) 有關該物業之物業估值報告，其內容載於本通函附錄二；
- (g) 買賣協議；
- (h) 本公司執行董事Arnold Edward Rubin先生及鄭敬璋先生之服務合約；及
- (i) 本通函。