

---

此 乃 要 件 请 即 处 理

---

阁下如对本通函任何方面或应采取之行动有任何疑问，应谘询 阁下之股票经纪或其他注册证券商、银行经理、律师、专业会计师或其他专业顾问。

阁下如已将名下之耀莱集团有限公司股份全部出售或转让，应立即将本通函及随附之代表委任表格送交买主或承让人，或经手买卖或转让之银行、股票经纪或其他代理商，以便转交买主或承让人。

香港交易及结算所有限公司及香港联合交易所有限公司对本通函之内容概不负责，对其准确性或完整性亦不发表任何声明，并明确表示概不会就因本通函全部或任何部分内容而产生或因倚赖该等内容而引致之任何损失承担任何责任。

---



**Sparkle Roll Group Limited**  
**耀 莱 集 团 有 限 公 司\***

(于百慕达注册成立之有限公司)

(股份代号：970)

- (1) 主要及关连交易  
— 收购房产控股公司；  
及  
(2) 股东特别大会通告

本公司之财务顾问



独立董事委员会及独立股东之  
独立财务顾问



---

本通函所用之所有专有词汇具有本通函「释义」一节所赋予之涵义。

董事会函件载于本通函第5至16页。独立董事委员会函件载于本通函第17页。天财资本函件载于本通函第18至32页，当中载有天财资本向独立董事委员会及独立股东提供之意见。

本公司谨订于二零一八年五月十一日下午四时三十分假座香港湾仔港湾道18号中环广场35楼雷格斯会议中心举行股东特别大会，召开股东特别大会之通告载于本通函第SGM-1至SGM-3页。无论 阁下能否出席股东特别大会，务请按照随附之代表委任表格上印列之指示填妥表格，并于股东特别大会或其任何续会指定举行时间48小时前（即于二零一八年五月九日下午四时三十分（香港时间）或之前）交回本公司之香港股份过户登记分处卓佳秘书商务有限公司，地址为香港皇后大道东183号合和中心22楼。填妥及交回代表委任表格后， 阁下仍可依愿出席股东特别大会或其任何续会，并于会上投票。

\* 仅供识别

二零一八年四月二十四日

---

## 目 录

---

|                              | 页次    |
|------------------------------|-------|
| 释义.....                      | 1     |
| 董事会函件 .....                  | 5     |
| 独立董事委员会函件 .....              | 17    |
| 天财资本函件.....                  | 18    |
| 附录一 — 本集团之财务资料.....          | I-1   |
| 附录二 — 目标公司之财务资料 .....        | II-1  |
| 附录三 — 目标公司之管理层讨论及分析 .....    | III-1 |
| 附录四 — 经扩大集团之未经审核备考财务资料 ..... | IV-1  |
| 附录五 — 房产估值报告 .....           | V-1   |
| 附录六 — 法律意见书 .....            | VI-1  |
| 附录七 — 一般资料.....              | VII-1 |
| 股东特别大会通告 .....               | SGM-1 |

---

## 释 义

---

在本通函内，除文义另有所指外，下列词汇具有以下涵义：

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| 「该公布」     | 指 | 本公司于二零一八年三月六日刊发有关收购事项之公布                                    |
| 「收购事项」    | 指 | 买方根据收购协议向卖方收购待售权益之收购事项                                      |
| 「收购协议」    | 指 | 卖方、买方、本公司及目标公司订立之日期为二零一八年三月六日有关收购事项的买卖协议                    |
| 「经审核财务报表」 | 指 | 目标公司于审核基准日之经审核财务报表  |
| 「审核基准日」   | 指 | 倘完成于历月第十五日或之前进行，则为紧接完成当月前一个月之最后一日；倘完成于历月第十五日后进行，则为完成当月之最后一日 |
| 「北京房产」    | 指 | 中国北京市朝阳区幸福二村40号   |
| 「董事会」     | 指 | 董事会   |
| 「营业日」     | 指 | 任何不包括星期六、星期日或任何其他法律规定中国银行一般不开门营业之日子                         |
| 「本公司」     | 指 | 耀莱集团有限公司，于百慕达注册成立之获豁免有限公司，其已发行股份在联交所主板上市                    |
| 「完成」      | 指 | 收购协议完成  |
| 「完成日期」    | 指 | 完成进行之日期   |
| 「关连人士」    | 指 | 具有上市规则赋予的涵义   |
| 「代价」      | 指 | 人民币652百万元(可按「代价调整」所载予以调整)                                   |

---

## 释 义

---

|                     |   |   |
|---------------------|---|---|
| 「控股股东」              | 指 | 具有上市规则赋予的涵义   |
| 「董事」                | 指 | 本公司董事   |
| 「经扩大集团」             | 指 | 于完成后经目标公司扩大之本集团   |
| 「本集团」               | 指 | 本公司及其现时附属公司的统称  |
| 「港元」                | 指 | 香港法定货币港元  |
| 「香港」                | 指 | 中华人民共和国香港特别行政区  |
| 「独立董事委员会」           | 指 | 董事会独立董事委员会包括蔡思聪先生、林国昌先生及李镜波先生，为独立非执行董事，由董事会委任为有关收购事项向独立股东提供意见                             |
| 「独立财务顾问」或<br>「天财资本」 | 指 | 天财资本国际有限公司，获发牌进行证券及期货条例项下第1类(证券交易)及第6类(就机构融资提供意见)受规管活动之持牌法团，为独立董事委员会及独立股东有关收购协议之条款之独立财务顾问 |
| 「独立股东」              | 指 | 无须于批准收购事项之股东特别大会(如必须)放弃投票的任何股东  |
| 「最后实际可行日期」          | 指 | 二零一八年四月十八日，即于本通函刊发前确定当中所载若干资料之最后实际可行日期  |
| 「上市规则」              | 指 | 联交所证券上市规则   |
| 「最后截止日期」            | 指 | 收购协议日期后三个月当日(或收购协议订约方可能以书面协定之稍后日期)  |

---

## 释 义

---

|            |   |   |
|------------|---|---|
| 「意向书」      | 指 | 本公司、卖方及目标公司订立之日期为零一八年一月三十日，内容有关由本公司(或其任何由本公司指定的全资附属公司)向卖方建议收购目标公司全部股权的意向书             |
| 「意向书公布」    | 指 | 本公司日期为零一八年一月三十日内容有关签订意向书之公布   |
| 「中国」       | 指 | 中华人民共和国   |
| 「房产」       | 指 | 房产(完工)及房产(扩建部分)   |
| 「房产(完工)」   | 指 | 位于中国北京市朝阳区幸福二村40号楼A座-1至4层40-1的房产，建筑面积为6,248.64平方米                                     |
| 「房产(扩建部分)」 | 指 | 房产(完工)的扩建部分，建筑面积为2,064.69平方米  |
| 「买方」       | 指 | 铂傲经贸发展有限公司，一间根据中国法律成立的有限责任公司，为本公司全资拥有附属公司   |
| 「人民币」      | 指 | 人民币，中国法定货币  |
| 「待售权益」     | 指 | 目标公司全部股权  |
| 「股东特别大会」   | 指 | 本公司将于二零一八年五月十一日(星期五)下午四时三十分假座香港湾仔港湾道18号中环广场35楼雷格斯会议中心举行之股东特别大会，以寻求独立股东批准收购协议及据此拟进行之交易 |
| 「股份」       | 指 | 本公司股本中每股面值0.002港元的普通股   |
| 「股东」       | 指 | 股份持有人   |
| 「联交所」      | 指 | 香港联合交易所有限公司   |

---

## 释 义

---

|            |   |                                  |
|------------|---|----------------------------------|
| 「证券及期货条例」  | 指 | 香港法例第 571 章证券及期货条例               |
| 「盈馀价值」     | 指 | 目标公司于经审核财务报表所列明之资产净值(并不计及房产之价值)  |
| 「目标公司」     | 指 | 北京文福恒业科技发展有限公司，一间根据中国法律成立的有限责任公司 |
| 「卖方」或「綦先生」 | 指 | 綦建虹先生，本公司控股股东及本集团荣誉主席            |
| 「%」        | 指 | 百分比                              |

\* 仅供识别



**Sparkle Roll Group Limited**

**耀莱集团有限公司\***

(于百慕达注册成立之有限公司)

(股份代号：970)

**执行董事：**

郑浩江先生(主席兼行政总裁)

朱雷先生

张文杰先生

**注册办事处：**

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

**非执行董事：**

高煜先生

綦建伟先生

邓崇伟先生

**总办事处及香港主要营业地点：**

香港

湾仔港湾道30号

新鸿基中心20楼

2028-36室

**独立非执行董事：**

蔡思聪先生

林国昌先生

李镜波先生

敬启者：

- (1) 主要及关连交易  
— 收购房产控股公司；  
及  
(2) 股东特别大会通告

**绪言**

兹提述意向书公布及该公布。

本通函旨在向 阁下提供(其中包括)(i)收购协议及据此拟进行之交易之详情；  
(ii)独立董事委员会就收购事项致独立股东之意见函件；(iii)天财资本就此致独立董

\* 仅供识别

---

## 董事会函件

---

事委员会及独立股东之意见函件；(iv) 本集团及目标公司之财务资料；(v) 房产之物业估值报告；(vi) 股东特别大会之通告；及(vii) 上市规则规定之其他资料。

### 收购协议

#### 日期

二零一八年三月六日

#### 订约方

- (1) 铂傲经贸发展有限公司，作为买方；
- (2) 綦建虹先生，作为卖方；
- (3) 本公司；及
- (4) 北京文福恒业科技发展有限公司，作为目标公司。

#### 主体事项

根据收购协议，卖方有条件同意出售及买方有条件同意收购待售权益。

#### 代价

待售权益的代价将为人民币652百万元(可按下文「代价调整」一段所载予以调整)，以现金方式清付。

代价乃收购协议订约方经公平磋商及参考房产(完工)之市值(由本公司委任之独立估值师艾华迪评估谘询有限公司(「艾华迪」)评估于二零一八年一月三十一日约为人民币667.94百万元)后厘定。房产之估值报告全文载于本通函附录五。诚如本通函「有关目标公司及房产的资料－房产」一节所披露，房产(扩建部分)之建造并无获得相关许可，概无获发楼房产证。鉴于(i) 本集团不会预期其须就房产于完成时已存在的情况而产生任何成本或开支，乃因卖方(为控股股东，持有本公司已发行股



---

## 董 事 会 函 件

---

本约 53.19%，并为本集团荣誉主席)将会于完成后无限期地弥偿任何政府刑罚或第三方因有关情况提出之索偿(有关详情载于本通函「卖方有关房产之担保及弥偿」一节)；(ii)由于房产(扩建部分)尚未获得任何业权证明，根据艾华迪编制的房产估值报告，房产(扩建部分)目前并无商业价值，因此，于厘定代价时，其价值并无及不能入账；及(iii)卖方已承诺，彼将协助跟进申请房产(扩建部分)的物业产权证，代价乃经参考艾华迪所评估房产(扩建部分)的市值及基于代价与房产(完工)的市值相若而厘定，董事认为代价属公平合理。

代价须由买方以现金分两期以下列方式支付及清偿：

- (1) 第一期人民币110百万元(包括已根据意向书支付的意向金人民币20百万元)须于签订收购协议日期后15个营业日内支付(即买方须于签订收购协议日期后15个营业日内向卖方支付额外人民币90百万元)；及
- (2) 第二期人民币542百万元(可按下文「代价调整」一段所载予以调整)须于完成日期后30个营业日内支付，惟经审核财务报表须为备妥。

于最后实际可行日期，代价之第一期人民币110百万元已透过本集团内部资源结算。第二期预期将透过合并本集团内部资源及银行借贷提供资金，当中不少于人民币330百万元预期将透过银行借贷提供资金。

### 代价调整

买方须委任核数师编制于审核基准日之经审核财务报表。

倘盈馀价值低于零，第二期代价须以扣减负盈馀价值作出调整。

倘盈馀价值高于零，则毋须对代价作出调整。

条件

完成须待以下条件达成后方可作实：

- (1) 房产(完工)之物业产权证已发行至目标公司名下及已发行就注入房产(扩建部分)为目标公司登记资本的验资报告及房产(完工)并无任何产权负担以及就房产(完工)所登记之按揭已告取消；
- (2) 卖方根据收购协议作出之陈述及保证于作出时直至完成日期为真实正确；
- (3) 概无任何政府机构颁布、颁发、实施或采纳任何法律或政府法令将导致收购协议项下拟进行之交易非法或该交易以其他方式被限制或禁止；
- (4) 已获所有为完成收购协议项下拟进行之交易必须的授权、批准、同意任何政府机构及所有第三方的相关同意(包括但不限于联交所或任何政府及监管机构之同意)(或，视情况而定，相关合规性豁免)；
- (5) 批准收购协议及其项下拟进行之交易及相关文件之必要决议案已由独立股东于股东特别大会通过；
- (6) 目标公司目前董事及监事已辞任及买方指定人士已获委任为目标公司董事及监事及股东及董事会批准该等辞任及委任之相关决议案已根据目标公司细则通过；
- (7) 买方已完成目标公司所有业务、财政及法律以及其业务之尽职审查并满意其结果；
- (8) 有关收购协议的细则及其他附属协议已正式签立，而正本已送达买方；及

---

## 董 事 会 函 件

---

(9) 完成向中华人民共和国国家工商行政管理总局注册有关转让待售权益，及获得目标公司新业务牌照（包括但不限于细则及目标公司董事变动）。

买方可（但非必要）豁免上述任何条件（条件(1)、(2)、(3)、(4)、(5)及(9)除外）。倘上文载列任何条件未能达成或，视情况而定，未获买方于最后截止日期或之前书面豁免，收购协议将根据收购协议内所载条款终止。于此情况下，卖方须于10个营业日内退还第一期代价。

于最后实际可行日期，除上文第(1)项条件所载房产（完工）之物业产权证已发行至目标公司名下及已发行就注入房产（扩建部分）为目标公司登记资本的验资报告外，概无条件获达成。本公司无意豁免第(6)至(8)项条件。将不会豁免该等条件，除非本公司信纳任何有关豁免（不论有否进一步附带条件）属公平合理且符合本公司及其股东的整体利益。

### 完成

受上文「条件」一段所述之条件达成或豁免（视情况而定）所规限，根据收购协议，完成须于上述条件达成或（视情况而定）豁免后10个营业日内或于由收购协议订约方以书面协定之任何其他日期进行。

由于部分房产目前由卖方租予本集团作为展厅及办公室，该等交易构成本集团持续关连交易。该等持续关连交易详情载列于本公司日期为二零一一年六月三十日及二零一三年六月二十六日之公布。根据收购协议，本集团于上述持续关连交易下于二零一八年四月一日至完成日期期间之所有应付卖方或目标公司之租金应予豁免。完成后，由于本集团将为房产拥有人，所有该等持续关连交易将告停止。

### 卖方有关房产之担保及弥偿

根据收购协议，卖方担保及承诺：

(a) 目标公司向买方提供之地契文件及有关房产之其他政府文件为真确完整；

---

## 董事会函件

---

- (b) 房产(完工)之产权应转让予目标公司而相关物业产权证应于最后截止日期前发行予目标公司；
- (c) 有关房产(扩建部分)的验资报告应予发行而于工商总局之相关登记应于最后截止日期前完成；
- (d) 所有有关房产(完工)之按揭登记应于最后截止日期前取消；
- (e) 目标公司应可无间断使用房产，而概无任何合约或法律限制其目前之使用；  
及
- (f) 卖方须协助跟进就房产(扩建部分)与相关政府机构作出之所有合规行动，包括房产(扩建部分)之物业产权证之应用。

卖方已承诺为目标公司就任何罚款、赔偿或因任何政府刑罚而产生的债务或第三方因房产于完成时已存在的情况而提出之索偿提供赔偿保证，包括声称在并无中断情况下目标公司不能使用房产或目前使用房产须受限制。据本公司中国法律顾问告知，卖方弥偿保证承诺涵盖的期限为无限期。倘任何该等索偿于支付第二期代价前出现，买方将有权自第二期代价扣减该等款项。倘任何该等索偿于买方支付第二期代价后出现，卖方须于该等索偿出现后15个营业日内支付该款项予目标公司。

### 有关目标公司及房产的资料

#### 目标公司

目标公司于二零一七年八月三十一日于中国成立为独资企业，并其后于二零一七年十一月十七日转为一间有限责任公司。目标公司自其成立以来尚未开始业务，并拟成立为一间物业控股公司以持有房产。目标公司自其成立起直至最后实际可行日期由卖方全资拥有。根据营业执照，于目标公司在二零一七年十一月十七日转变为有限责任公司当日，其注册资本为人民币596,314,300元，随后于二零一八年二月六日增加人民币30,000,000元至人民币626,314,300元。于最后实际可行日期，目标公司登记及缴足资本为人民币626,314,300元，以现金形式注资人民币36,000,000元，以自目标公司前身独资企业结转的净资产形式注资人民币897,500元、以转让房产(完工)所有权形式实物注资人民币452,264,100元及以转让房产(扩

---

## 董事会函件

---

建部分)所有权形式实物注资人民币137,152,700元。房产(完工)目前用作按揭以获得一项授予卖方拥有的一间公司之银行融资,卖方将促使按揭于最后截止日期前解除。

房产由卖方于二零一零年收购。待售权益由卖方于二零一七年八月三十一日(即目标公司前身独资企业成立日期)收购。卖方原定房产及待售权益收购成本为人民币250,000,000元。本公司认为,房产价值大幅上升乃由于过往十年北京市的房产价格整体上升所致,该上升势头主要由于(其中包括)朝阳区城市规则及公共设施取得进展、国际品牌零售商开设店舖数目增加以及房产毗邻国际公司开设的办公室,从而吸引更多当地居民及游客游览该地区以及北京地铁的发展进一步提高房产所在地通往北京市其他地区的便捷。

完成后,目标公司将为本公司间接全资拥有附属公司。

### 房产

房产位于中国北京市朝阳区幸福二村40号楼A座-1至4层40-1。部分房产目前由本集团作展厅及办公室之用。

房产(完工)由一幢四层综合楼宇及一层地库组成,约于二零零五年完工而房产(扩建部分)则约于二零零八年完工。房产(完工)建筑面积为6,248.64平方米,相关楼房产证已授予卖方,于二零五三年一月九日届满,作综合用途。房产(扩建部分)建筑面积为2,064.69平方米,而鉴于房产(扩建部分)之建造并无获得相关许可,概无获发楼房产证。

根据北京市规划委员会发出的行政处罚决定及函件,卖方因房产(扩建部分)已被罚款人民币10,998,669元。本公司中国法律顾问认为,本集团或目标公司并无就房产(扩建部分)而被罚款之重大法律风险,且房产(扩建部分)并无规定拆除或限制使用之法律风险,本集团可于完成后合法使用及租赁房产(扩建部分)。据本公司中国法律顾问告知,于完成后,本公司可透过其于目标公司的所有权自由拥有、使用及转让房产(完工)及房产(扩建部分)。基于上述法律意见及卖方作出有关房产之担保及弥偿,董事认为,通过收购事项收购房产符合本公司及其股东之整体利益。

---

## 董事会函件

---

本公司有意评估及调查申请有关房产(扩建部分)的物业产权证,从而于完成六个月内作出决策。作出任何有关申请及其时机将取决于本公司对于有关时间应付土地出让金可能金额的评估。由于本公司于完成后将成为房产(扩建部分)之拥有人,倘本公司决定申请房产(扩建部分)之物业产权证,本公司将作为拥有人支付土地出让金。据本公司中国法律顾问告知,土地出让金须于提交申请物业产权证后由相关机构评估及厘定,相关机构可能会考虑土地级别、房产用途及规模以及政府于评估过程中发出的参考地价。仅供参考用途,根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》及该通知附件以及其他相关法律及法规,假设房产(扩建部分)所建土地被分类为二级土地及采用上述通知所述参考地价高端,倘房产(扩建部分)作商业用途,则土地出让金将约为人民币59.3百万元,倘房产(扩建部分)作办公室用途,则土地出让金将约为人民币58.0百万元。然而,本公司谨此强调,上述土地出让金金额仅为根据目前可得资料的估计金额,实际土地出让金金额受政府政策变动规限及须待相关机构最终评估及厘定后方可作实。

据本公司中国法律顾问(其意见载于本通函附录六第VI-12及VI-14页)告知,获取房产(扩建部分)的物业产权证将不会有任何重大法律障碍。本公司了解到,有关手续属行政性质,主要涉及提交申请及支付必要土地出让金。

### 收购事项之财务影响

于完成后,目标公司将成为本公司之间接全资附属公司,目标公司之财务业绩、资产及负债将综合计入本集团之财务报表。经扩大集团之未经审核备考财务资料阐述收购事项对本集团资产及负债之财务影响(犹如收购事项已于二零一七年十二月三十一日发生)载于本通函附录四。然而,务须注意,以下分析仅供说明用途,并非旨在陈述于完成后本集团之财务状况。

### 资产及负债

于二零一七年九月三十日,本集团之未经审核综合资产总值约为2,547,889,000港元。基于本通函附录四所载经扩大集团之未经审核备考财务资料,经扩大集团之未经审核备考综合资产总值将增加至约3,241,859,000港元,较本集团于二零一七年九月三十日之未经审核综合资产总值增加约27.24%。

---

## 董 事 会 函 件

---

于二零一七年九月三十日，本集团之未经审核综合负债总额约为652,727,000港元。基于本通函附录四所载经扩大集团之未经审核备考财务资料，经扩大集团之未经审核备考综合负债总额将增加至约1,302,711,000港元，较本集团于二零一七年九月三十日之未经审核综合负债总额增加约99.58%。

### 资产净值

于二零一七年九月三十日，本集团之未经审核综合资产净值约为1,895,162,000港元。基于本通函附录四所载经扩大集团之未经审核备考财务资料，经扩大集团之未经审核备考综合资产净值将增加至1,939,148,000港元，较本集团于二零一七年九月三十日之未经审核综合资产净值增加约2.32%。

### 盈利

根据本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之年报，本集团于截至二零一七年三月三十一日止年度之经审核综合纯利约为89,751,000港元。根据本通函附录二所载目标公司之财务资料，目标公司自二零一七年八月三十一日（即成立日期）起至二零一七年十二月三十一日止期间之经审核亏损净额约为人民币209,000元。于完成后，本集团认为，综合计入目标公司之财务表现将不会对经扩大集团之财务表现产生重大影响。

### 进行收购事项的理由及裨益

本公司为投资控股公司。其附属公司主要从事奢侈品代理。其业务主要位于香港、中国及马来西亚。

本集团自二零一一年起租赁部分房产（完工）为其奢侈品牌商品代理业务的北京展厅及办公室。此外，本集团亦租赁北京房产部分B座，毗邻房产，亦作高端轿车展厅及本集团办公室之用。本集团已作相当大的金额投资以发展房产及北京房产B座为购物商场中心，其性质为不可转移及不可移动，为本集团向其尊贵客户交叉销售产品提供平台及可向品牌拥有者展示本公司发展彼等品牌之长期代理权之决心，进而本公司加强确保本公司于未来持有代理权之能力。

---

## 董事会函件

---

除上述外，本集团亦认为，收购事项可助本集团每年节省租金开支约人民币30.48百万元及让本集团探索中国房地产市场的投资机遇，而鉴于本集团现正使用部分有关房产，收购事项可将本集团与其关连人士的关连交易数目减至最少。

于完成后，本集团计划将目前未向卖方租赁的房产部分（目前由卖方用作办公室）用作办公室以配合其业务扩张需要及／或出租部分。本集团无意回租目前尚未根据租约出租予卖方的房产部分。

基于上述，董事认为，尽管收购事项并非于本集团一般业务过程中进行，但鉴于于交易性质，收购事项的条款及条件属公平合理，按正常商业条款订立，并符合本集团及其股东之整体利益。执行董事朱雷先生为卖方之妻兄。非执行董事綦建伟先生为卖方之胞兄。朱雷先生及綦建伟先生被视为于收购协议中拥有重大权益，且已就有关批准收购协议之董事会决议案放弃表决权。除上文所披露者外，概无董事于收购协议中拥有重大权益。

### 上市规则涵义

由于收购事项之适用百分比率超过25%但少于100%，收购事项构成上市规则第14章项下本公司一项主要交易。

此外，由于卖方为本公司控股股东，故此为本公司之关连人士，收购事项构成本公司一项关连交易，须遵守上市规则第14A章项下申报、公告、通函及独立股东批准规定。

### 股东特别大会

本公司谨订于二零一八年五月十一日下午四时三十分假座香港湾仔港湾道18号中环广场35楼雷格斯会议中心举行股东特别大会，藉此以投票表决方式批准（其中包括）收购协议及据此拟进行之交易。

于股东特别大会上，任何股东如于收购事项中拥有重大利益，须就批准收购事项之决议案放弃表决权。由于綦先生因身为收购协议之订约方而于收购事项中拥有重大利益，故綦先生及其联系人将于股东特别大会上就批准收购协议及据此拟进行之交易放弃表决权。于最后实际可行日期，綦先生及其联系人持有2,628,236,630股股份，占本公司已发行股本约53.19%。



---

## 董事会函件

---

随本通函附奉适用于股东特别大会之代表委任表格。无论股东能否出席股东特别大会，务请按照随附之代表委任表格上印列之指示填妥表格，并于股东特别大会或其任何续会指定举行时间48小时前（即于二零一八年五月九日下午四时三十分（香港时间）或之前）交回本公司之香港股份过户登记分处卓佳秘书商务有限公司，地址为香港皇后大道东183号合和中心22楼。填妥及交回代表委任表格后，股东仍可依愿出席股东特别大会或其任何续会，并于会上投票。

### 暂停办理股东登记

为厘定股东出席股东特别大会或其任何续会并于会上投票之资格，本公司将于二零一八年五月八日（星期二）至二零一八年五月十一日（星期五）（包括首尾两日）暂停办理股东登记，期间不会登记股份过户。为符合资格出席股东特别大会并于会上投票，所有股份过户文件连同有关股票，须于二零一八年五月七日（星期一）下午四时三十分前送达本公司之香港股份过户登记分处卓佳秘书商务有限公司，地址为香港皇后大道东183号合和中心22楼，以进行登记。

### 推荐建议

天财资本已获委任为独立财务顾问，以就收购协议及据此拟进行之交易向独立董事委员会及独立股东提供意见。天财资本致独立董事委员会及独立股东之意见函件全文载于本通函第18至33页。

独立董事委员会（由全体独立非执行董事蔡思聪先生、林国昌先生及李镜波先生组成，彼等并无于收购事项中拥有利益）已告成立，以考虑收购协议之条款是否公平合理，是否于本集团日常及正常业务过程中按一般商务条款或更佳条款进行，是否符合本公司及股东整体之利益，以及于股东特别大会上如何就有关收购协议之决议案表决，并就此向独立股东提供意见。独立董事委员会函件（当中载有其就收购协议及据此拟进行之交易向独立股东提供之意见）亦载于本通函第17页。

董事认为，收购协议及据此拟进行之收购事项属公平合理，且符合本公司及股东整体之利益。因此，董事推荐股东投票赞成将于股东特别大会上提呈之决议案，以批准收购协议及据此拟进行之交易。

---

## 董事会函件

---

### 其他资料

敬请 阁下同时垂注本通函各附录所载之其他资料。

此 致

列位股东 台照

承董事会命  
耀莱集团有限公司  
主席  
郑浩江  
谨启

二零一八年四月二十四日



**Sparkle Roll Group Limited**

**耀莱集团有限公司\***

(于百慕达注册成立之有限公司)

(股份代号：970)

敬启者：

**主要及关连交易  
— 收购房产控股公司**

吾等已获委任为独立董事委员会成员，以就收购协议及据此拟进行之交易发表意见，其详情载于本公司于二零一八年四月二十四日向股东寄发之通函（「通函」，本函件为其中一部分）所载董事会函件中。除文义另有所指外，通函已界定之词汇于本函件中具有相同涵义。

天财资本已获委任为独立财务顾问，以就此向吾等及独立股东提供意见。天财资本函件载于通函第18至33页。

经考虑收购协议之条款及天财资本之意见后，吾等认为，尽管收购事项并非于本公司日常及一般业务过程中进行，收购协议之条款就独立股东而言属公平合理，且收购事项符合本公司及股东整体之利益。因此，吾等推荐独立股东于股东特别大会上投票赞成批准收购协议及据此拟进行之交易之普通决议案。

此 致

列位独立股东 台照

代表

独立董事委员会

独立非执行董事

蔡思聪先生、林国昌先生及李镜波先生

谨启

二零一八年四月二十四日

\* 仅供识别

以下為獨立財務顧問天財資本就收購事項，致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，乃供載入本通函而編制。



敬啟者：

### 主要及關連交易 收購房地產控股公司

#### 緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司致股東日期為二零一八年四月二十四日之通函（「通函」）中之董事會函件（「董事會函件」）內，函件為通函之其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞匯與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一八年一月三十日， 貴公司、賣方及目標公司訂立意向書，內容有關由 貴公司（或其任何由 貴公司指定之全資附屬公司）建議向賣方收購目標公司全部股權。於二零一八年三月六日後，買方（ 貴公司之全資附屬公司）、賣方、 貴公司及目標公司訂立收購協議，以代價人民幣652百萬元（可根據收購協議予以調整）收購目標公司全部股權，代價將以現金方式清付。

由於收購事項之適用百分比率超過25%但低於100%，收購事項構成上市規則第14章項下 貴公司一項主要交易。

此外，由於賣方為 貴公司控股股東，故此為 貴公司之關連人士，收購事項構成 貴公司一項關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

由全体独立非执行董事(即蔡思聪先生、林国昌先生及李镜波先生)组成之独立董事委员会已告成立,以就以下事项向独立股东提供意见(i)收购事项是否符合 贵公司之整体利益;及(ii)收购协议之条款是否按一般商务条款进行及就独立股东而言,是否公平合理。吾等身为独立财务顾问之角色为就此及就独立股东是否将于股东特别大会上就有关批准收购事项之决议案投赞成票向独立董事委员会及独立股东提供独立意见及推荐建议。

### 吾等意见之基准

吾等在制订意见及推荐建议时,经考虑(其中包括):(i)收购协议;(ii) 贵公司截至二零一七年三月三十一日止年度之年报(「二零一七年年报」);(iii) 贵公司截至二零一七年九月三十日止六个月之中期报告(「二零一七/一八年中中期报告」);(iv)如通函附录二所载,目标公司于二零一七年八月三十一日(成立日期)至二零一七年十二月三十一日止期间之会计师报告(「会计师报告」);(v)如通函附录五所载,由艾华迪评估咨询有限公司(「艾华迪」)编制之估值报告(「估值报告」);(vi)如通函附录六所载,买方之中国法律顾问就收购事项编制之中国法律意见(「中国法律意见」);(vii)通函所载之其他资料;及(viii)相关市场资料及有关市场趋势。吾等亦曾依赖 贵公司、董事及 贵公司管理层向吾等提供之所有相关资料及声明。吾等假设通函所载或提述之所有资料、声明及意见以及 贵公司、董事及 贵公司管理层提供之所有资料及声明(彼等须就此单独承担全部责任)于通函日期在各方面均属真实、准确及完整且可予依赖。吾等并无理由怀疑 贵公司、董事及 贵公司管理层向吾等提供之资料及声明之真实性、准确性及完整性,且 贵公司已确认通函所提供及/或提述之资料并无隐瞒或遗漏任何重大事实致使本函件内任何陈述产生误导。

吾等认为,吾等已充分审阅目前可得资料以达致知情意见,并为吾等倚赖通函所载资料之准确性之理据,从而为吾等之推荐建议提供足够理据。然而,吾等并无独立核实资料,亦无对 贵公司、买方、卖方及目标公司以及彼等各自之附属公司及联营公司之业务、事务、营运、财务状况或未来前景作出任何深入调查。

于最后实际可行日期,吾等与 贵公司或任何其他可合理被视为与吾等之独立性有关之人士概无任何关系或于其中拥有任何权益。于过去两年,吾等分别就 贵公司日期为二零一六年十二月二十三日之综合文件及 贵公司日期为二零一六年

## 天财资本函件

十一月二十五日之通函所述之交易担任 贵公司当时独立董事委员会及独立股东之独立财务顾问。鉴于(i)吾等于上述委聘中之独立角色；及(ii)吾等就上述委聘所收取之费用仅占吾等收益之一一个很小百分比，吾等认为上述委聘将不会影响吾等就收购事项提供意见之独立性。

### 考虑之主要因素及理由

于达致吾等就收购事项向独立董事委员会及独立股东提供之意见及推荐建议时，吾等已考虑下列主要因素及理由：

#### I. 有关 贵集团、卖方、目标公司及房产之资料

##### 1. 贵集团

如董事会函件所载， 贵公司为投资控股公司及其附属公司主要从事奢侈品代理。 贵集团之业务主要位于香港、中国及马来西亚。

下表概述摘录自二零一七年年报及二零一七/一八年中中期报告之 贵集团截至二零一七年三月三十一日止两个年度及截至二零一六年及二零一七年九月三十日止六个月之综合财务资料：

|             | 截至三月三十一日止年度           |                       | 截至九月三十日止六个月            |                        |
|-------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
|             | 二零一六年<br>千港元<br>(经审核) | 二零一七年<br>千港元<br>(经审核) | 二零一六年<br>千港元<br>(未经审核) | 二零一七年<br>千港元<br>(未经审核) |
| 收益          |                       |                       |                        |                        |
| —汽车销售       | 2,041,611             | 2,395,631             | 1,183,254              | 1,238,822              |
| —提供售后服务之收入  | 137,251               | 123,550               | 65,267                 | 45,826                 |
| —名牌手表及珠宝销售  | 127,197               | 126,469               | 76,933                 | 54,379                 |
| —其他商品销售     | 70,845                | 135,572               | 43,905                 | 89,533                 |
| 收益总额        | <u>2,376,904</u>      | <u>2,781,222</u>      | <u>1,369,359</u>       | <u>1,428,560</u>       |
| 毛利          | 189,103               | 330,884               | 147,817                | 169,857                |
| 年/期内溢利/(亏损) | (33,680)              | 89,751                | 34,067                 | 5,354                  |

## 天财资本函件

|         | 于三月三十一日   |           | 于         |
|---------|-----------|-----------|-----------|
|         | 二零一六年     | 二零一七年     | 二零一七年     |
|         | 千港元       | 千港元       | 九月三十日     |
|         | (经审核)     | (经审核)     | 千港元       |
|         |           |           | (未经审核)    |
| 银行及手头现金 | 157,164   | 192,103   | 95,507    |
| 资产净值    | 1,083,726 | 1,787,827 | 1,895,162 |

贵集团之收益由截至二零一六年三月三十一日止年度约2,377百万港元增加约404百万港元或17.0%至截至二零一七年三月三十一日止年度约2,781百万港元。如二零一七年年报所述，该增加主要由于汽车销售分部收益增加所致。截至二零一七年三月三十一日止年度，宾利之销售总额为约1,400百万港元，较去年增加约24%。贵集团之毛利由截至二零一六年三月三十一日止年度约189百万港元增加约142百万港元或75.0%至截至二零一七年三月三十一日止年度约331百万港元，主要由于汽车销售之毛利增加及供应商补贴增加合共约1.7倍；以及销售音响之毛利增加约104%所致。截至二零一七年三月三十一日止年度，贵集团录得年内溢利约90百万港元，而去年则录得年内亏损约34百万港元，主要由于截至二零一七年三月三十一日止年度毛利增加及融资成本减少。

贵集团之收益由截至二零一六年九月三十日止六个月约1,369百万港元增加约59百万港元或4.3%至截至二零一七年九月三十日止六个月约1,429百万港元。根据二零一七/一八年中报，收益增加主要由于汽车销售分部劳斯莱斯销售额及其他商品销售额增加所致。截至二零一七年九月三十日止六个月，劳斯莱斯销售总额为约548百万港元，较去年同期增加约27%。就其他商品分部之销售额而言，以收益贡献计，B&O PLAY之表现最为卓越。贵集团之毛利由截至二零一六年九月三十日止六个月约148百万港元增加约22百万港元或14.9%至截至二零一七年九月三十日止六个月约170百万港元。毛利增加主要由于汽车销售之毛利增加所致。截至二零一七年九月三十日止六个月，贵集团录得溢利约5百万港元，较截至二零一六年九月三十日止六个月之溢利约34百万港元减少约29百万港元或84.3%。该减少主要由于应占贵公司联营公司亏损及其他开支主要因就诉讼潜在赔偿所作出之拨备而增加所致。

贵集团之银行及手头现金由二零一六年三月三十一日约157百万港元增加约35百万港元或22.2%至二零一七年三月三十一日约192百万港元，主要由于存货水平下降，及于二零一七年九月三十日，有关结余减少至约96百万港元，主要由于应收贷款（包括于截至二零一七年九月三十日止六个月期间认购P2P融资组合之投资）所致。于二零一七年十一月十三日，贵公司完成股份配售及筹集所得款项净额约441百万港元，拟用于偿还借贷、扩大贵集团之音响业务及用作一般营运资金。贵集团之资产净值由二零一六年三月三十一日约1,084百万港元增加约704百万港元或65.2%至二零一七年三月三十一日约1,788百万港元，主要由于截至二零一七年三月三十一日止年度以代价股份之方式收购Bang & Olufsen A/S 15.09%股权。与二零一七年三月三十一日之金额相比，贵集团于二零一七年九月三十日之资产净值相对稳定。

如二零一七/一八年中期报告所披露，中国有望于未来两年成为最大之豪华汽车市场。汽车分销乃贵集团之主要业务且董事对贵集团之汽车分部保持审慎乐观态度。此外，贵集团将保持审慎乐观，致力保持其奢侈品经理人领先地位。鉴于中国B&O PLAY分销业务之表现令人满意，音响设备业务将成为贵集团未来财政年度之重点之一。

## 2. 卖方

卖方为綦建虹先生，为贵公司控股股东（定义见上市规则）。于最后实际可行日期，卖方持有目标公司全部股权。

## 3. 目标公司及目标公司将持有的房产

目标公司于二零一七年八月三十一日于中国成立为独资企业，并其后于二零一七年十一月十七日转变为一间有限责任公司。如董事会函件所述，于目标公司在二零一七年十一月十七日转变为有限责任公司当日，其注册资本为人民币596,314,300元，随后于二零一八年二月六日增加人民币30,000,000元至人民币626,314,300元。于最后实际可行日期，目标公司注册及缴足资本为人民币626,314,300元，以现金形式注资人民币36,000,000元，以自目标公司前身独资企业结转的净资产形式注资人民币897,500元、以转让房产（完工）所有权形式实物注资人民币452,264,100元及以转让房产（扩建部分）所有权形式实物注资人民币137,152,700元。目标公司自二零一七年八月三十一日（成立日期）起至二零



一七年十二月三十一日止期间录得亏损约人民币209,000元及于二零一七年十二月三十一日之资产净值约人民币689,000元。目标公司自其成立以来尚未开始业务，并拟成立为持有位于中国北京市朝阳区幸福二村40号楼A座-1至4层40-1之房产之房产控股公司。房产(完工)由一幢四层综合楼宇及一层地库组成，约于二零零五年完工而房产(扩建部分)则约于二零零八年完工。房产包括房产(完工)及房产(扩建部分)，其中房产(完工)建筑面积为6,248.64平方米及房产(扩建部分)建筑面积为2,064.69平方米。部分房产目前由 贵集团作展厅及办公室之用。

根据北京市规划委员会发出之行政处罚决定及函件，卖方因房产(扩建部分)已被罚款人民币10,998,669元。根据中国法律意见，罚款已于最后实际可行日期悉数清偿， 贵集团或目标公司不存在再次因房产(扩建部分)被政府相关部门作出行政处罚及缴纳行政罚款的重大法律风险，于完成后亦不存在因房产(扩建部分)违法建设被拆除或禁止、限制使用的重大法律风险，目标公司将有权继续合法使用及合法对外出租房产(扩建部分)。据 贵公司中国法律顾问告知， 贵公司于完成后可透过其于目标公司之所有权自由拥有、使用及转让房产(完工)及房产(扩建部分)。

有关注入房产(扩建部分)为目标公司注册资本的验资报告已发出，这亦为收购协议完成之先决条件之一。如董事会函件所述，收购协议之条件(即房产(完工)之物业产权证已发行至目标公司名下)已获达成。然而，房产(扩建部分)之建造并无获得相关许可，故于房产(扩建部分)竣工后概无获发房产(扩建部分)物业产权证。为将房产(扩建部分)之权利转让予目标公司，房产(扩建部分)已注入为目标公司注册资本。于最后实际可行日期，有关注入房产(扩建部分)为目标公司注册资本的验资报告已发出，而于工商总局之相关登记应于最后截止日期前完成。 贵公司有意评估及调查申请有关房产(扩建部分)的物业产权证，旨在于完成后六个月内作出决策。作出任何有关申请及其时机将取

决于 贵公司对于有关时间应付土地出让金可能金额的评估。根据中国法律意见，卖方以房产(扩建部分)作价出资入股目标公司不存在法律障碍、困难、延迟或不获批准等重大不确定因素。根据收购协议，卖方进一步保证，目标公司应可无间断使用房产。彼亦承诺为目标公司就任何罚款、赔偿或因任何政府刑罚而产生之债务或第三方因房产于完成时已存在的情况而提出之索偿提供赔偿保证，包括声称在并无中断情况下目标公司不能使用房产或目前使用房产须受限制。据 贵公司中国法律顾问告知，卖方弥偿保证承诺涵盖的期限为无限期。

如董事会函件所述，房产(完工)目前用作按揭以获得一项授予卖方拥有之一间公司之银行融资。卖方将促使按揭于最后截止日期前解除。根据中国法律意见，卖方以房产(完工)作价出资入股目标公司，以及房产(完工)之房屋所有权由卖方名下变更至目标公司名下，均不存在法律障碍、困难、延迟或不获批准等重大不确定因素。

## II. 收购协议

### 1. 订立收购协议之理由及裨益

#### (i) 符合 贵集团之业务策略及于中国奢侈品市场前景占据优势

如上文所述， 贵集团主要从事奢侈品分销及豪华轿车销售，截至二零一七年三月三十一日止年度及截至二零一七年九月三十日止六个月，分别贡献 贵集团总收益约86.1%及86.7%。董事预期，豪华轿车销售仍将为 贵集团之主要收益流。如董事会函件所述， 贵集团自二零一一年起租赁部分房产(完工)为其奢侈品牌商品代理业务之北京展厅及办公室。此外， 贵集团亦租赁北京房产部分B座，毗邻房产，亦作豪华轿车展厅及 贵集团办公室之用。 贵集团已作相当大之金额投资以发展房产及北京房产B座为购物商场中心，其性质为不可转移及不可移动，为 贵集团向其尊贵客户交叉销售产品提供平台。董事亦认为，此可向品牌拥有

者展示 贵公司发展彼等品牌之长期代理权之决心，进而协助 贵公司获得于未来持有代理权之能力。如董事进一步告知，中国音响设备市场之前景乐观， 贵集团计划将部分房产用作音响设备业务之办公室。根据二零一七／一八年中中期报告，以于其他商品分部之销售收益贡献计，B&O PLAY产品之销售最为卓越。 贵集团亦计划将目前未向卖方租赁之房产余下部分用作办公室以配合其业务扩张需要及／或出租。

根据全球管理谘询公司贝恩公司(Bain & Company)于二零一七年十月二十五日发表之全球奢侈品研究报告「全球个人奢侈品市场回归健康增长，二零一七年创下2,620亿欧元新高」，包含商品及豪华体验之全球整体奢侈品市场于二零一七年增长5%至估计之1.2万亿欧元。豪华房车之销售继续推动市场，增长6%至4,890亿欧元之总额。受中国海内外购买力回升以及其他地区购买趋势强劲之推动，个人奢侈品之核心市场达到2,620亿欧元之历史新高。该报告表明，得益于消费者信心恢复及新兴时尚中产阶级迅速崛起，于二零一七年，中国于奢侈品市场中表现出色，消费回升。于二零一七年，中国国民占全球个人奢侈品购买份额达32%。

此外，根据《日本经济新闻》于二零一八年二月十八日刊发题为「中国买家刺激全球豪车销售增长」的文章，亚洲经济巨头引领销售增长：中国豪车销售增长17%，而全球其他地区仅为1%。尽管政府官员铺张消费行为受限，中国富裕的个人人数日益增长，有助于加速高档汽车销售增长。根据中国国家税务总局于二零一六年十一月三十日颁布的《关于对超豪华小汽车加徵消费税有关事项的通知》，将对零售价为人民币1.3百万元或以上的超豪华小汽车加徵10%消费税。此外，根据星展集团研究部刊发日期为二零一七年八月一日之「中港产业聚焦－中国汽车业」研究报告，中国豪华汽车之销售呈上升趋势及中国消费者倾向购买更昂贵之汽车，因此，近年来，高端及高档汽车的需求保持稳定增长。此外，汽车融资有助于促进高价汽车的销售，原因为越来越多的消费者以信贷方式购买更贵价的汽车。由于消费者倾向购买价格更高之车型，此项业务在中国将有巨大的前景。

根据(i) 贵集团现正租赁部分房产(完工)及毗邻房产之北京房产B座用作分销奢侈品(包括预期仍将为 贵集团主要收益流之豪华汽车)；(ii)近年来对附近展厅之需求强劲及 贵集团计划扩充房产中用于分销音响设备产

品之办公室；及(iii)如上文所述，中国奢侈品及汽车市场之前景良好。吾等同意董事之意见，收购事项符合 贵集团之业务策略及有助于 贵集团于日后于中国奢侈品市场前景占据优势。

(ii) 尽量减少现有展厅及办公室之搬迁风险及 贵集团与其关连人士之关连交易数目

如上文所述， 贵集团现正租赁部分房产(完工)及 贵集团已作相当大之金额投资以对位于房产(完工)及北京房产B座(其性质为不可转移及属于不动产)之现有展厅及办公室进行租赁物业装修。倘卖方未能于二零二一年到期时续新房产(完工)之租赁， 贵集团可能遭受现有租赁物业装修损失以及相关搬迁成本。此外， 贵集团可能面临卖方及房东(倘卖方于日后向其他人士出售房产(完工))将于现有租期后要求加租之风险。上述因素可能对 贵集团之营运以及财务业绩造成不利影响。因此，收购事项将降低上述风险及确保 贵集团于日后获得展厅及办公室。董事亦认为，收购事项将有助 贵集团节省租金开支及让 贵集团探索中国房地产市场之投资机遇。

如董事进一步告知，目前自卖方租赁之部分房产构成 贵集团之持续关连交易。收购事项将让 贵集团减少其对卖方( 贵公司控股股东)之依赖及将 贵集团与其关连人士之关连交易数目减至最少。

经计及上述因素，吾等认为收购事项符合 贵公司及股东之整体利益。

**2. 收购协议之主要条款**

收购协议之主要条款载列于董事会函件及概述如下：

日期 : 二零一八年三月六日

订约方 : (i) 铂傲经贸发展有限公司，作为买方；

(ii) 綦建虹先生，作为卖方；

(iii) 贵公司；及

(iv) 北京文福恒业科技发展有限公司，作为目标公司。

- 主体事项 : 根据收购协议，卖方有条件同意出售及买方有条件同意收购待售权益。
- 代价 : 待售权益之代价将为人民币652百万元(可予调整)，以现金方式清付。
- 代价调整 : 买方须委任核数师编制于审核基准日之经审核财务报表。倘盈馀价值低于零，第二期代价须以扣减负盈馀价值作出调整。倘盈馀价值高于零，则毋须对代价作出调整。

收购协议之进一步详情载于董事会函件。

### 3. 收购事项之代价、付款期限及资金来源

根据收购协议，代价人民币652百万元须由买方以现金分两期以下列方式支付及清偿：

- 第一期人民币110百万元(包括已根据意向书支付之意向金人民币20百万元)须于签订收购协议后15个营业日内支付(即买方须于签订收购协议后15个营业日内向卖方支付额外人民币90百万元)；及
- 第二期人民币542百万元(可按上文「收购协议之主要条款」一段所载予以调整)须于完成日期后30个营业日内支付，惟经审核财务报表须为备妥。

如董事会函件所述，代价预期将由 贵集团之内部资源及银行借贷提供资金。

鉴于(i)代价之付款安排反映收购事项之进度；(ii)完成须待房产(扩建部分)作为目标公司之注册资本部分注资至目标公司后方可作实；及(iii)代价将于盈馀

价值低于零时调整，吾等认为，收购协议之条款乃按正常商业条款订立，对独立股东而言属公平合理。

#### 4. 代价基准

如董事会函件所述，代价乃收购协议订约方经公平磋商及参考房产(完工)之市值(由艾华迪评估于二零一八年一月三十一日为约人民币667.94百万元)后厘定。

为评估厘定代价之基准，吾等已审阅艾华迪编制之房产估值报告及已与艾华迪及贵公司管理层讨论。吾等注意到，艾华迪于评估房产(完工)之市场价值时经参考销售询价采用市场法评估物业权益。该方法将销售询价重置为最佳指标并预先假定可根据市场内相关销售询价对类似物业作出推断，惟会就变数作出拨备。

对房产进行估值时，艾华迪亦采纳以下假设：

- 卖方在市场上出售物业权益时不附带可影响物业权益价值之递延合约条款、回租、合营、管理协议或任何类似安排
- 已获得可以其现况于市场自由转让而并无尚未支付之应付费用或款项之房产之正式业权证明
- 估值报告并无就物业权益之任何押记、抵押或所欠债项，及出售成交时可能产生之任何开支或税项作出拨备。吾等亦假设房产概无附带任何可影响其价值之繁重产权负担、限制及支销。

根据估值报告，吾等认为，估值为艾华迪对市值之意见。市值之定义为「经适当推销后，自愿买家及自愿卖家各自在知情、审慎及不受胁迫之公平交易情况下，于估值日期就资产或负债进行交易之估计金额」。

于对房产(完工)进行估值时，艾华迪透过分析类似大小、规模、性质、特点及地点之可资比较属性采纳市场法及权衡房产(完工)之所有相关优势及缺点，以达致市场价值之公平对比。此外，市场法在于广泛接纳房产可资比较物业之询价，并预先假定市场内询价可用于推断类似物业，惟可受变数影响。有

鉴于此，吾等已审阅艾华迪挑选之可资比较物业及与艾华迪讨论可资比较物业之挑选基准。艾华迪进一步向吾等提供意见，(i)于对房产(完工)进行估值时，采纳销售询价5%贴现率；及(ii)中国可资比较物业交易价格的公开可得市场资料有限，因此，除中国可资比较物业的交易价格外，分析询价亦为正常行业惯例。

吾等亦已与艾华迪进行商讨，并了解到艾华迪于达致房产(完工)之市值时，考虑了三种不同之公认估值方法，即市场法、成本法及收入法。基于吾等与艾华迪之讨论，艾华迪认为，采纳市场法较成本法及收入法更为合适，因为标的资产于公开市场上活跃买卖及出现频繁及/或近期可观察问询。此外，艾华迪确认，基于彼等之专业及经验，就房产(完工)采纳市场法属正常行业惯例。

就房产(扩建部分)之估值而言，艾华迪并无向尚未获得任何业权证明之房产(扩建部分)赋予任何商业价值。收购事项订约方于厘定代价时并无计及房产(扩建部分)之任何价值。代价乃公平磋商及经参考房产(完工)于二零一八年一月三十一日之市场价值约人民币667.94百万元后厘定。诚如上文所述，卖方因房产(扩建部分)已被罚款人民币10,998,669元。然而，经计及(i)根据中国法律意见，于最后实际可行日期，罚款已悉数支付，贵集团或目标公司不存在再次因房产(扩建部分)被政府相关部门作出行政处罚及缴纳行政罚款的重大法律风险，于完成后亦不存在因房产(扩建部分)违法建设被拆除或禁止、限制使用的重大法律风险，目标公司将有权继续合法使用及合法对外出租房产(扩建部分)；(ii)据贵公司中国法律顾问告知，贵公司于完成后可透过其于目标公司之所有权自由拥有、使用及转让房产(完工)及房产(扩建部分)；(iii)卖方已根据收购协议保证及承诺，彼将协助跟进就房产(扩建部分)与相关政府机构作出之所有合规行动，包括房产(扩建部分)之物业产权证之应用；及(iv)卖方已根据收购协议保证，目标公司应可无间断使用房产，且彼亦承诺，为目标公司就任何罚款、赔偿或因任何政府刑罚而产生的债务或第三方因房产于完成时已存在的情况而提出之索偿提供赔偿保证，包括声称在并无中断情况下目标公司不能

使用房产或目前使用房产须受限制，吾等赞同艾华迪的意见，认为房产(扩建部分)的价值不大可能会影响房产(完工)的价值或对整个房产产生不利影响。

于吾等与艾华迪讨论过程中，吾等进一步了解到，艾华迪并无比较涉及作为房产整体／作为房产一部分而转让扩建部分之任何可资比较销售。尽管房产(扩建部分)尚未获得任何业权证明，艾华迪认为，房产(扩建部分)的价值不大可能会影响房产(完工)的价值或对整个房产产生不利影响，因此，于达致房产(完工)或整个房产的价值时，向房产(扩建部分)转让并无商业价值为保守及审慎方式。

此外，吾等已就其经验与艾华迪讨论及了解艾华迪之董事区永源先生为香港测量师学会会员(产业测量)及澳洲物业协会会员。此外，彼于测量师注册管理局注册为注册专业测量师(产业测量)。彼于中国，香港、美国、加拿大、东亚及东南亚(包括新加坡、日本及韩国)之物业估值方面拥有超过10年经验。鉴于区永源先生于中国物业估值方面拥有丰富之经验，吾等认为，彼符合资格为房产之估值提供可靠估值。如艾华迪进一步告知，其过往与 贵集团、收购事项其他订约方及彼等各自之核心关连人士并无任何关系。吾等认为，艾华迪之独立性及客观性就进行该估值而言属公平公正。吾等亦已审阅房产估值委聘之条款，艾华迪向吾等确认，艾华迪进行之工作范围与市场惯例一致，且适宜给予意见。

鉴于(i) 贵集团不会预期其须就房产于完成时已存在的情况而产生任何成本或开支，乃因卖方将会于完成后无限期地弥偿任何政府刑罚或第三方因有关情况提出之索偿；(ii) 由于房产(扩建部分)尚未获得任何业权证明，根据估值报告，房产(扩建部分)目前并无商业价值，因此，于厘定代价时，其并无价值且不能入账；及(iii)就此卖方已承诺，彼将协助跟进申请房产(扩建部分)的物业产权证，吾等认为代价就此属公平合理；及(iv)代价较房产(完工)于二零一八年一月三十一日之估值轻微折让约2.4%，吾等认为，就独立股东而言，代价属公平合理。



### III. 收购事项之财务影响

于完成后，目标公司将成为 贵公司之间接全资附属公司。目标公司之财务业绩、资产及负债将综合计入 贵集团之财务报表。经扩大集团之未经审核备考财务资料阐述收购事项对 贵集团资产及负债之财务影响(犹如收购事项已于二零一七年十二月三十一日发生)载于通函附录四。

#### 资产净值

于二零一七年九月三十日， 贵集团之未经审核综合资产净值约为1,895,162,000港元。基于通函附录四所载经扩大集团之未经审核备考财务资料，经扩大集团之未经审核备考综合资产净值将增加至1,939,148,000港元。

#### 营运资金

根据二零一七/一八年中中期报告，于二零一七年九月三十日， 贵集团之营运资金(即流动资产减流动负债)以及银行及手头现金分别约884百万港元及96百万港元。如董事会函件所载，预期代价人民币652百万元将由 贵集团之内部资源及银行借贷提供资金。预期 贵集团之银行及手头现金将因收购事项而减少，因此，收购事项将对 贵集团之营运资金状况造成影响。

#### 资本负债

由于代价预期将由 贵集团之内部资源及银行借贷提供资金，预期 贵集团之资本负债比率将于完成后增加。

敬请垂注，上述分析仅供说明，并不旨在表示完成后经扩大集团之财务状况。

## 结论及推荐建议

考虑到以上主要因素及理由，吾等认为(i)收购协议之条款按正常商业条款订立及对独立股东而言属公平合理；及(ii)尽管收购事项并非于 贵集团之日常及一般业务过程中进行，但其符合 贵公司之整体利益。因此，吾等建议(i)独立董事委员会推荐独立股东于股东特别大会上投票赞成有关批准收购协议及其项下拟进行交易之相关决议案；及(ii)独立股东于股东特别大会上投票赞成有关批准收购协议及其项下拟进行之交易之相关决议案。

此致

**耀莱集团有限公司**

独立董事委员会及列位独立股东 台照

为及代表  
天财资本国际有限公司  
主席 董事总经理  
吴文广 锺浩东  
谨启

二零一八年四月二十四日

附注：吴文广先生自二零零五年起一直为证券及期货条例项下第6类(就机构融资提供意见)受规管活动之负责人员。锺浩东先生自二零零六年起一直为证券及期货条例项下第6类(就机构融资提供意见)受规管活动之负责人员。吴先生及锺先生曾参与并完成有关香港上市公司之关连交易之多项顾问交易。

## 1. 财务概要

本集团截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止三个财政年度各年之经审核综合财务报表连同其相关附注以及本集团截至二零一七年九月三十日止六个月之未经审核综合财务报表连同其相关附注已于联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 及本公司网站 <http://www.hk970.com> 已刊发之下列文件中披露，并以提述形式载入本通函：

- (a) 本公司截至二零一五年三月三十一日止年度之年报，于二零一五年七月二十八日刊发(第 65 至 187 页)

([http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0728/LTN20150728622\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0728/LTN20150728622_C.pdf))

- (b) 本公司截至二零一六年三月三十一日止年度之年报，于二零一六年七月十八日刊发(第 70 至 179 页)

([http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0718/LTN20160718548\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0718/LTN20160718548_C.pdf))

- (c) 本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之年报，于二零一七年七月十八日刊发(第 83 至 191 页)

([http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0718/LTN20170718537\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0718/LTN20170718537_C.pdf))

- (d) 本公司截至二零一七年九月三十日止六个月之中期报告，于二零一七年十二月十一日刊发(第 22 至 62 页)

([http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/1211/LTN20171211620\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/1211/LTN20171211620_C.pdf))

## 2. 债务声明

于二零一八年二月二十八日(即于本通函刊发前就本债务声明而言之最后实际可行日期)营业时间结束时，本集团之借贷总额约为 357,544,000 港元。借贷总额之详情概述下文：

| 本集团          | 千港元            |
|--------------|----------------|
| 银行贷款，有抵押及有担保 | 236,962        |
| 银行贷款，有抵押     | 73,941         |
| 银行贷款，有担保     | 8,000          |
| 其他贷款，有抵押及有担保 | 38,641         |
|              | <hr/>          |
| 借贷总额         | <u>357,544</u> |

所有借贷计划按要求或于一年内偿还。

除上文所披露者、集团内公司间负债及于日常业务过程中之正常贸易应付款项外，于二零一八年二月二十八日营业时间结束时，本集团并无任何已授权或已产生但尚未发出、已发出但尚未偿还或已同意发出之任何债务证券、银行透支、贷款或其他类似债务、承兑负债（正常贸易票据除外）或承兑信贷、债券、按揭、押记、融资租赁、租购承担、有担保、无担保、有抵押及无抵押借贷及债务，或其他重大或然负债。

董事并不知悉自二零一八年二月二十八日以来本集团债务或或然负债出现任何重大变动。

### 3. 经扩大集团之财务及贸易前景

本集团一直向卖方租赁部分房产（完工）作为其展厅及办公室，年租金开支约为人民币30.48百万元。于完成后，经扩大集团将透过其于目标集团之股权拥有房产（完工），且经扩大集团将继续将其资源集中于奢侈品代理核心业务。本集团拟继续其当前使用房产（完工）作为其奢侈品牌商品代理业务的北京展厅及办公室，并将目前未向卖方租赁的房产部分用作办公室以配合其业务扩张需要及／或出租。

诚如本公司于截至二零一七年三月三十一日止年度之年报所披露，本集团于截至二零一七年三月三十一日止年度之收益约为2,781.2百万港元及同期股东应占溢利约为87.85百万港元。鉴于目前未向卖方租赁之部分房产（完工）约1,200平方米，倘本集团选择向第三方租出全部面积以获取租金收入，则本集团认为有关租金收入将不会对经扩大集团之财务状况产生重大影响。

### 4. 重大变动

董事并不知悉自二零一七年三月三十一日（即本集团最新期刊发经审核综合财务报表之编制日期）以来，本集团之财务或贸易状况有任何重大变动，惟以下各项除外：

- (i) 于二零一七年十一月完成配售新股份筹得配售所得款项净额约440.7百万港元；
- (ii) 本集团一间附属公司面临若干诉讼，有关诉讼详情载于本公司日期分别为二零一七年十月三日、二零一七年十月十二日、二零一七年十二月十九日、二零一七年十二月二十九日及二零一八年四月三日之公布内。诚如本公司于截至二零一七年九月三十日止六个月之中期报告所披露，(a)本集团于截至二零一七年九月三十日止六个月就对本集团提起诉讼之潜在赔偿所作出的拨备约15百万港元；及(b)法院于二零一七年九月授出多项命令冻结

及保存本集团若干资产(包括存货约16,975,000港元及银行结余约4,127,000港元)；及

- (iii) 诚如本公司日期为二零一八年一月十五日之公布所披露，基于本集团失去对Bang & Olufsen A/S之重大影响力，本集团于Bang & Olufsen A/S投资之会计处理由于联营公司之投资变更为可供出售投资。

## 5. 营运资金之充足程度

董事经作出妥当及审慎查询，并计及收购事项之影响及本集团可得之财务资源(包括内部产生之资金以及其他财务资源)后认为，本集团将有充足营运资金以应付由本通函刊发日期起计至少十二个月之需求。

以下为自本公司申报会计师国富浩华(香港)会计师事务所有限公司(香港执业会计师)收到之报告全文(载列于第II-1页至第II-16页),乃供载入本通函。



國富浩華(香港)會計師事務所有限公司  
Crowe Horwath (HK) CPA Limited  
Member Crowe Horwath International  
香港 銅鑼灣 禮頓道77號 禮頓中心9樓

致耀莱集团有限公司列位董事  
就北京文福恒业科技发展有限公司之过往财务资料出具的会计师报告

绪言

吾等谨此就北京文福恒业科技发展有限公司(「目标公司」)之过往财务资料作出报告(载于第II-4至II-16页),该等过往财务资料包括目标公司于二零一七年十二月三十一日的财务状况报表以及自二零一七年八月三十一日(成立日期)起至二零一七年十二月三十一日止期间(「有关期间」)的损益及其他全面收入报表、股本权益变动表及现金流量表,以及主要会计政策概要及其他解释资料(统称为「过往财务资料」)。过往财务资料(载于第II-4至II-16页)为本报告的组成部分,乃由耀莱集团有限公司(「贵公司」)编制以供收录于贵公司日期为二零一八年四月二十四日,内容有关建议收购目标公司100%股权(「建议收购」)之通函(「通函」)内。

董事就过往财务资料须承担的责任

贵公司董事须负责根据过往财务资料附注1所载的编制及呈列基准编制真实且公平的过往财务资料,并就董事认为使编制过往财务资料不存在因欺诈或错误而导致的重大错误陈述所需的内部控制负责。

目标公司于有关期间的财务报表(「相关财务报表」)(目标公司的过往财务资料乃基于此)由目标公司董事基于目标公司先前公布就有关期间的财务报表而编制。目标公司董事须负责根据过往财务资料附注1所载的编制及呈列基准编制真实且公平的目的

标公司财务报表，并就董事认为使编制目标公司之财务报表不存在因欺诈或错误而导致的重大错误陈述所需的内部控制负责。

### 申报会计师的责任

吾等的责任是对过往财务资料发表意见，并将吾等的意见向 阁下报告。吾等已按照香港会计师公会（「香港会计师公会」）颁布的香港投资通函呈报准则第200号「投资通函内就过往财务资料出具的会计师报告」执行吾等的工作。该准则要求吾等遵守道德规范，并规划及执行工作以对过往财务资料是否不存在任何重大错误陈述获取合理保证。

吾等的工作涉及执行程序以获取有关过往财务资料所载金额及披露的证据。所选择的程序取决于申报会计师的判断，包括评估由于欺诈或错误而导致过往财务资料存在重大错误陈述的风险。在评估该等风险时，申报会计师考虑与该实体根据载于过往财务资料附注1所载的编制及呈列基准编制真实且公平的过往财务资料相关的内部控制，以设计适当的程序，惟其目的并非对该实体内部控制的有效性发表意见。吾等的工作亦包括评价董事所采用会计政策的恰当性及作出会计估计的合理性，以及评价过往财务资料的整体呈列方式。

吾等相信，吾等已获取充分且恰当的证据，为发表意见提供基础。

### 意见

吾等认为，就会计师报告而言，过往财务资料已根据载于过往财务资料附注1所载的编制及呈列基准真实且公平地编制目标公司于二零一七年十二月三十一日的财务状况及目标公司于有关期间的财务表现及现金流量。

根据香港联合交易所有限公司证券上市规则及公司(清盘及杂项条文)条例报告的事宜

**调整**

在编制过往财务资料时，未对相关财务报表作出任何调整。

**股息**

吾等提述过往财务资料附注12(b)，其中表明目标公司于有关期间概无派付任何股息。

国富浩华(香港)会计师事务所有限公司

执业会计师

香港，二零一八年四月二十四日

陈维端

执业证书编号 P00712



## 过往财务资料

下刊载列的过往财务资料构成本会计师报告的组成部分。

相关财务报表(过往财务资料乃基于此)由国富浩华(香港)会计师事务所有限公司根据香港会计师公会颁布的香港审计准则审核(「**相关财务报表**」)。

过往财务资料以人民币(「**人民币**」)列示。除另有指示外,所有数值均约整至最接近的千位数(人民币千元)。

## 损益及其他全面收入报表

|              |   | 自<br>二零一七年<br>八月三十一日<br>(成立日期)<br>起至<br>二零一七年<br>十二月<br>三十一日<br>止期间<br>附注 人民币千元 |
|--------------|---|---|
| 收益           | 3 | 1   |
| 经营支出         |   | <u>(210)</u>  |
| 除税前亏损        | 4 | (209)   |
| 所得税          | 5 | <u>—</u>  |
| 本期间亏损及全面亏损总额 |   | <u><u>(209)</u></u>   |

相关附注构成本过往财务资料的一部分。

## 财务状况报表

|           |       | 于<br>二零一七年<br>十二月<br>三十一日<br>附注 人民币千元 |
|-----------|-------|---------------------------------------|
| 非流动资产     |       |                                       |
| 机器及设备     | 8     | -----<br>-                            |
| 流动资产      |       |                                       |
| 现金及现金等值项目 | 9     | 839                                   |
| 流动负债      |       |                                       |
| 应付一名股东款项  | 10    | -----<br>(150)                        |
| 流动资产净值    |       | -----<br>689                          |
| 资产净值      |       | -----<br><b>689</b>                   |
| 资本及储备     |       |                                       |
| 实缴资本      | 11(c) | 898                                   |
| 累计亏损      |       | -----<br>(209)                        |
|           |       | -----<br><b>689</b>                   |

相关附注构成本过往财务资料的一部分。

## 股本权益变动表

|  | 实缴股本<br>人民币千元 | 累计亏损<br>人民币千元 | 总计<br>人民币千元 |
|--|---------------|---------------|-------------|
| 自二零一七年八月三十一日(成立日期)<br>起至二零一七年十二月三十一日止<br>期间权益变动： |               |               |             |
| 本期间亏损  | —             | (209)         | (209)       |
| 本期间其他全面收入  | —             | —             | —           |
| 本期间全面亏损总额  | —             | (209)         | (209)       |
| 注资   | 898           | —             | —           |
| 于二零一七年十二月三十一日的结余                                 | <u>898</u>    | <u>(209)</u>  | <u>689</u>  |

相关附注构成本过往财务资料的一部分。

## 现金流量表

|               |      | 自<br>二零一七年<br>八月三十一日<br>(成立日期)<br>起至<br>二零一七年<br>十二月<br>三十一日<br>止期间<br>附注 人民币千元 |
|---------------|------|---|
| 经营活动          |      |   |
| 除税前亏损         |      | (209)   |
| 经以下各项调整：      |      |   |
| 利息收入          | 3    | (1)   |
| 机器及设备折旧       | 4(b) | <u>63</u>   |
| 经营所用现金        |      | (147)   |
| 已付所得税         |      | <u>-</u>  |
| 经营活动所用现金净额    |      | <u>-----</u> (147)  |
| 投资活动          |      |   |
| 购买机器及设备之付款    |      | <u>(13)</u>   |
| 投资活动所用先现金净额   |      | <u>-----</u> (13)   |
| 融资活动          |      |   |
| 目标公司唯一股东注资    |      | 898   |
| 应收一名股东款项增加    |      | 100   |
| 已收利息          |      | <u>1</u>  |
| 融资活动所得现金净额    |      | <u>-----</u> 999  |
| 现金及现金等值项目增加净额 |      | 839   |
| 期初现金及现金等值项目   |      | <u>-</u>  |
| 期末现金及现金等值项目   | 10   | <u><u>839</u></u>   |

相关附注构成本过往财务资料的一部分。

## 综合财务资料附注

### 1 过往财务资料编制及呈列基准

目标公司于二零一七年八月三十一日根据中华人民共和国(「中国」)法律成立为独营企业，随后于二零一七年十一月十七日转变为有限公司。目标公司股权由綦建虹先生全资拥有。

目标公司尚未开始其业务。

本报告所载的过往财务资料已按照所有适用香港财务报告准则(「香港财务报告准则」)，包括香港会计师公会(「香港会计师公会」)颁布的所有个别适用香港财务报告准则、香港会计准则(「香港会计准则」)及诠释)编制。目标公司所采纳重大会计政策的进一步详情载列于附注2。

香港会计师公会已颁布多项新订及经修订香港财务报告准则。就编制本过往财务资料而言，目标公司已就有关期间采纳所有适用新订及经修订香港财务报告准则，惟于有关期间尚未生效的任何新订准则或诠释除外。于有关期间已颁布但尚未生效的经修订及新订会计准则及诠释载列于附注15。

过往财务资料亦符合香港联合交易所有限公司证券上市规则(「上市规则」)适用披露条文。

下文载列的会计政策已贯彻应用至过往财务资料所呈列的所有期间。

### 2 主要会计政策

#### (a) 计量基准

除本报告另有注明者外，过往财务资料以人民币(「人民币」)呈列，并约整至千位数(「人民币千元」)。编制过往财务资料所采用的计量基准为历史成本基准。

#### (b) 估计及判断的使用

编制符合香港财务报告准则规定的过往财务报表时，管理层必须作出影响政策应用及所呈报资产、负债、收入及支出金额的判断、估计及假设。估计及相关假设乃基于过往经验及多项于有关情况下相信属合理的其他因素，相关结果则为判断资产及负债账面值的根据，而该等账面值难以从其他途径衡量。实际结果可能有别于该等估计。

估计及相关假设会持续检讨。倘有关会计估计的修订仅影响修订期间，则该等修订将于修订期间确认；倘有关会计估计的修订影响现行及未来期间，则该等修订将于修订期间及未来期间确认。

#### (c) 机器及设备

以下机器及设备项目按成本减累计折旧及减值亏损列账：

- 家俬及设备。

机器及设备项目的折旧是在扣除估计剩余价值(如有)后,以直线法按机器及设备的估计可使用年限3至5年撤销其成本,惟成本低于人民币5,000元的机器及设备悉数折旧除外。

如物业、机器及设备项目中各部分有不同可使用年限,项目的成本则按合理基准在各部分中分配,而各部分均独立进行折旧。资产可使用年限及其剩余价值(如有)均每年检讨。

于各报告期末检讨机器及设备的账面值有无减值迹象。倘资产或其所属现金产生单位的账面值超过其可收回金额,则于损益中确认减值亏损。资产或其所属现金产生单位的可收回金额为其公允价值减出售成本与使用价值之间的较高者。于评估使用价值时,估计未来现金流量乃使用反映目前市场对货币时间价值及资产特定风险评估的税前贴现率,贴现至其现值。倘用于厘定可收回金额的估计出现有利变动,则减值亏损予以拨回。

#### **(d) 贷款及应收款项**

贷款及应收款项最初按公允价值确认,其后使用实际利率法按摊销成本减呆账减值拨备列账。呆坏账减值亏损于出现客观减值证据时确认及按金融资产账面值与估计未来现金流量(倘贴现影响重大,则按资产之原实际利率贴现)之差额计量。客观减值证据包括按目标公司所悉对资产之估计未来现金流量造成影响之事件(如债务人出现严重财务困难)之可观察数据。

如对贷款及应收款项之可收回性存疑但并非微乎其微,则其减值亏损采用拨备账记录。倘目标公司信纳可收回性极低,则被视为不可收回之金额会直接从贸易及其他应收款项撤销,而在拨备账中就债务持有之任何金额被拨回。倘之前自拨备账扣除之款项其后收回,则有关款项于拨备账拨回。拨备账之其他变动及其后收回之前直接撤销之款项均于损益账确认。

#### **(e) 其他应付款项**

其他应付款项最初按公允价值确认,其后按摊销成本列账,惟倘贴现的影响并不重大,则按成本列账。

#### **(f) 现金及现金等值项目**

现金及现金等值项目包括存于银行的现金及手头现金、银行及其他财务机构的活期存款,以及随时可转换为已知数额现金、价值波动风险不大且于购入后三个月内到期的短期、流动性高的投资。

#### **(g) 雇员福利**

薪金、年度花红、有薪年假、定额供款退休计划供款及非货币福利成本于雇员提供相关服务年度内累计。倘付款或结算递延且影响属重大时,则按有关金额的现值列账。

**(h) 所得税**

本期间所得税包括即期税项及递延税项资产及负债的变动。即期税项及递延税项资产及负债的变动乃于损益确认，惟与其他全面收入确认或直接于权益确认的项目有关者则除外，在该等情况下有关税额分别于其他全面收入确认或直接于权益确认。

即期税项乃本期间应课税收益的预期应缴税项(税率为于报告期末已颁布或实质颁布的税率)及过往期间应缴税项的任何调整。

递延税项资产及负债分别源自可扣税及应课税暂时差额，即就财务申报而言的资产及负债的账面值与彼等的税基的差额。递延税项资产亦源自未动用税项亏损及未动用税项抵免。除因首次确认资产及负债而产生的差额外，将确认所有递延税项负债及所有递延税项资产，惟以将可能有日后应课税溢利抵销可动用资产者为限。

已确认的递延税项金额乃按照资产及负债账面值的预期变现或清偿方式，使用于报告期末已颁布或实质颁布的税率计算。递延税项资产及负债不予以贴现。

**(i) 拨备及或然负债**

倘目标公司因过往事件而须承担法律或推定责任而可能会导致需要经济利益流出以清偿责任，且有关金额能可靠估计，则须就该等时间或数额不定的负债确认拨备。倘时间价值重大，则有关拨备按清偿责任的预期开支的现值列账。

倘不大可能需要经济利益流出，或相关金额未能可靠估计，则须披露有关责任为或然负债，惟经济利益流出的机会微乎其微除外。当潜在责任须视乎一项或多项未来事件是否发生方可确定存在与否，则该等责任亦披露为或然负债，惟经济利益流出的机会微乎其微除外。

**(j) 收益确认**

收益乃按已收或应收代价的公允价值计量。倘可能有经济利益流入目标公司，且收益及成本(如适用)能可靠计量，则按下列方式于损益确认收益：

**利息收入**

利息收入于应计时使用实际利息法确认。

**(k) 关联方**

(a) 倘一名人士属以下情况，则该人士或该人士的近亲与目标公司有关联：

- (i) 控制或共同控制目标公司；
- (ii) 对目标公司有重大影响；或
- (iii) 为目标公司或目标公司母公司的主要管理人员。

- (b) 倘符合下列任何条件，即该实体与目标公司有关联：
- (i) 该实体与目标公司属同一集团的成员公司（即各母公司、附属公司及同系附属公司彼此间有关联）。
  - (ii) 一实体为另一实体的联营公司或合营企业（或另一实体为成员公司的集团旗下成员公司的联营公司或合营企业）。
  - (iii) 两间实体为同一第三方的合营企业。
  - (iv) 一实体为第三方实体的合营企业，而另一实体为该第三方实体的联营公司。
  - (v) 实体为目标公司或与目标公司有关联的实体就雇员福利设立的离职后雇员福利计划。
  - (vi) 实体受(a)所识别人士控制或共同控制。
  - (vii) (a)(i)所识别人士对实体有重大影响或属该实体（或该实体的母公司）的主要管理人员。
  - (viii) 实体或其所属集团之任何成员公司向目标公司或目标公司之母公司提供主要管理人员服务。

一名人士的近亲指在与该实体交易时预期可影响该人士或受该人士影响的家庭成员。

### (I) 分部报告

过往财务资料中报告的营运分部及各分部项目的金额乃按定期向目标公司最高行政管理人員提供以分配资源予目标公司各业务及地域并评估其表现的财务资料识别。

就财务报告而言，除非分部具备相似的经济特徵以及在产品及服务性质、客户类型或类别、销售产品或提供服务所用方法及监管环境的性质相似，否则个别重大营运分部不会集合计算。非个别重大的营运分部如果符合上述大部分标准，则可集合计算。

## 3 收益及分部报告

### (a) 收益

有关期间收益金额如下：

自二零一七年  
八月三十一日  
(成立日期)  
起至  
二零一七年  
十二月  
三十一日  
止期间  
人民币千元

银行利息收入

1



**(b) 分部报告**

目标公司根据由目标公司最高行政管理人员审阅并用于制订策略性决策的报告厘定经营分部。于有关期间，目标公司尚未开始其业务。因此，并无呈列分部资料。

**4 除税前溢利**

除税前溢利已扣除以下各项：

|                 | 自二零一七年<br>八月三十一日<br>(成立日期)<br>起至<br>二零一七年<br>十二月<br>三十一日<br>止期间<br>人民币千元 |
|-----------------|--|
| <b>(a) 员工成本</b> |  |
| 薪金、工资及其他福利      | 74   |
| 界定供款退休计划的供款     | <u>74</u>  |
| 总计              | <u><u>88</u></u>   |

于有关期间，目标公司雇用7名员工，自二零一七年十一月起生效，彼等月薪均为人民币5,250元。

**(b) 其他项目：**

|               |           |
|---------------|-----------|
| 有关租赁物业的经营租赁租金 | 12        |
| 机器及设备折旧       | <u>63</u> |

**5 损益及其他全面收入报表内所得税****(a) 损益及其他全面收入报表内所得税指：**

由于目标公司于有关期间并未产生任何估计应课税溢利，故并无于过往财务资料中就税项计提拨备。

(b) 按适用税率计算所得税开支与会计溢利的对账：

|            | 自二零一七年<br>八月三十一日<br>(成立日期)<br>起至<br>二零一七年<br>十二月<br>三十一日<br>止期间<br>人民币千元 |
|------------|--|
| 除税前亏损      | (209)  |
| 除税前溢利的名义税项 | (52)   |
| 不可扣税开支的影响  | 52   |
| 实际税项开支     | -  |

根据中国税务法例，有关期间的所得税税率为25%。

## 6 董事酬金

于有关期间，目标公司董事并无就向目标公司提供的服务收取任何袍金或其他酬金。此外，于有关期间，目标公司之董事概无放弃目标公司已付或应付的薪酬，而目标公司概无向目标公司董事支付酬金，作为加入目标公司或于加入目标公司时的奖金或作为离职补偿。

## 7 最高薪人士

于有关期间，目标公司雇用7名员工，彼等酬金披露于附注4(a)「员工成本」。

## 8 机器及设备

|                       | 家俬及设备<br>人民币千元 |
|-----------------------|----------------|
| 成本：                   |                |
| 于有关期间及于二零一七年十二月三十一日添置 | 63             |
| 累计折旧：                 |                |
| 于有关期间及于二零一七年十二月三十一日支出 | 63             |
| 账面值：                  |                |
| 于二零一七年十二月三十一日         | -              |

**9 现金及现金等值项目**

现金及现金等值项目包括：

|      | 于二零一七年<br>十二月<br>三十一日<br>人民币千元 |
|------|--------------------------------|
| 手头现金 | 7                              |
| 银行现金 | 832                            |
|      | <u>839</u>                     |

**10 应付一名股东款项**

该款项为无抵押、免息且无固定还款期。

**11 资本、储备及股息****(a) 目标公司的权益组成部分的变动**

目标公司的权益各个组成部分的期初与期末结馀的对账载于股本权益变动表。

**(b) 股息**

于有关期间，目标公司概无向其唯一权益股东宣派或派付股息。

**(c) 实缴股本**

于二零一七年十二月三十一日，目标公司注册资本为人民币 596,314,300 元及目标公司实缴股本为人民币 897,502.50 元。

**(d) 资本管理**

目标公司唯一股东积极定期检讨及管理其资本回报及安全。作为该检讨的一部分，目标公司唯一股东考虑目标公司是否将能够于其债务到期时偿还及是否于需要时向目标公司提供财务支持。

**12 财务风险管理及金融工具的公允价值**

目标公司在日常业务过程中承受信贷风险及流动资金风险。目标公司并无承受重大利率风险及货币风险，乃因其并无按浮动利率计息的计息金融工具（银行现金除外），且概无以外币计值的交易及结馀。目标公司承受信贷及流动资金风险及目标公司所采用以管理该等风险的金融风险管理政策及惯例于下文载述。

**(a) 信贷风险**

目标公司的信贷风险主要来自银行现金。管理层已制订信贷政策，并会持续监察该等信贷风险。

银行现金的信贷风险有限，乃由于交易对手方为具有高信贷评级的银行。

目标公司并无任何重大信贷集中风险。

目标公司并无提供任何令目标公司承受信贷风险的担保。

#### (b) 流动资金风险

目标公司的政策为定期监察目前及预期的流动资金需求，以确保其于短期及长期维持充足现金储备及唯一股东提供资金。

倘所有金融负债于一年内或于报告期末届满，则该等负债之列账金额与其未贴现合约现金流量并无重大差异。

#### (c) 按公允价值列账的金融工具的公允价值

按成本或摊销成本列账的目标公司金融工具的账面值与其于二零一七年十二月三十一日的公允价值并无存在重大差异。

### 13 关连人士之交易

除历史财务资料所述的交易及结馀外，关连人士并无进行任何重大交易。

### 14 直接及最终控股人士

于二零一七年十二月三十一日，直接及最终控股人士为綦建虹先生。

### 15 于有关期间已颁布但尚未生效的修订、新订准则及诠释可能产生的影响

截至过往财务资料刊发日期，香港会计师公会已颁布于有关期间尚未生效且并无于本过往财务资料中采纳的多项修订及新订准则，其中包括可能与目标公司有关的以下各项。

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| 香港财务报告准则第9号         | 金融工具 <sup>1</sup>       |
| 香港财务报告准则第15号        | 客户合约收益 <sup>1</sup>     |
| 香港财务报告准则第16号        | 租赁 <sup>2</sup>         |
| 香港(国际财务报告诠释委员会)第33号 | 所得税处理之不确定性 <sup>2</sup> |

<sup>1</sup> 于二零一八年一月一日或之后开始的年度期间生效

<sup>2</sup> 于二零一九年一月一日或之后开始的年度期间生效

目标公司认为新订准则将不会对过往财务资料产生重大影响。目标公司并无拟提前采纳任何该等新订准则。

### 16 经营租赁承担

于二零一七年十二月三十一日，根据不可撤销经营租赁应付之最低租赁付款总额如下：

|     |       |
|-----|-------|
|     | 人民币千元 |
| 一年内 | 42    |

目标公司为一项经营租赁项下办公室物业之承租人。该租约初步为期一年，并有权选择续订，届时会重新磋商所有条款。

**17 有关期间结束后事件****(a) 增加注册资本**

于有关期间结束后，目标公司之注册资本增加人民币30百万元至人民币626,314,300元。

**(b) 来自唯一股东之现金注资**

于有关期间结束后，唯一股东以现金注资人民币36百万元，作为目标公司注册资本之一部分。

**(c) 收购一项物业**

于有关期间结束后，目标公司以总代价人民币589,416,800元向綦建虹先生收购北京一项物业，綦建虹先生以该物业向目标公司注资。于收购该物业完成后，目标公司将于财务状况报表将该物业确认为物业、机器及设备，成本为人民币589,416,800元，并将该金额注资计入目标公司之股本中。

**18 期后财务报表**

目标公司并无就二零一七年十二月三十一日之后任何期间编制经审核财务报表。

下文载列目标公司之管理层讨论及分析，乃根据本通函附录二所载目标公司之财务资料而编制。

### 财务业绩

目标公司于二零一七年八月三十一日成立。自其成立日期起，其并无开展任何业务。

于二零一七年八月三十一日(即成立日期)至二零一七年十二月三十一日止期间(「有关期间」)，目标公司录得收益约人民币1,000元，主要由于在有关期间存入中国的计息银行账户的现金实缴注册资本所产生的利息收入。

于有关期间，目标公司录得除税后亏损约人民币0.21百万元，主要由于支付员工工资及彼等的相关福利约人民币0.88百万元及目标公司拥有的电脑所产生的折旧开支约人民币0.63百万元。

### 流动资金、财务资源及资本结构

于有关期间，目标公司之大部分财务资源由权益股本注资提供资金。

### 现金及现金等值项目

于二零一七年十二月三十一日，目标公司之现金及现金等值项目约为人民币0.84百万元。

### 贷款

于二零一七年十二月三十一日，目标公司并无任何贷款及／或借贷。

### 财务状况

于二零一七年十二月三十一日，目标公司之经审核资产净值约为人民币0.69百万元。

如董事会函件「有关目标公司及房产的资料－房产」分节所述，鉴于房产尚未注入目标公司，于二零一七年十二月三十一日，房产尚未登记于目标公司的账册上。

经扩大集团之未经审核备考资产及负债表(假设完成已于二零一七年十二月三十一日落实)已披露于本通函附录四。

### 资本承担

于二零一七年十二月三十一日，目标公司并无承担任何重大资本开支。

### 资本负债比率

于二零一七年十二月三十一日，目标公司之债务对权益比率(界定为总计息借贷除以总权益)为0%。

### 外汇风险

于有关期间，目标公司承受外汇风险甚微，乃因人民币为目标公司所使用之唯一货币。

### 或然负债

根据本通函附录二所披露目标公司的财务资料，其并不表示目标公司于二零一七年十二月三十一日拥有任何或然负债。

### 重大投资

目标公司于有关期间并无持有任何重大财务投资。

### 收购或出售附属公司或联营公司

自二零一七年八月三十一日(即其成立日期)起，目标公司并无于任何公司持有权益。于有关期间，目标公司并无收购及/或出售任何附属公司或联营公司。

### 雇员

于有关期间，目标公司拥有雇员平均数为7名。于有关期间，目标公司之总员工成本约为人民币0.88百万元。

### 资产抵押

于二零一七年十二月三十一日，目标公司并无抵押任何资产。

### 未来计划及期后事件

于有关期间结束后，目标公司之注册资本由人民币596,314,300元增加人民币30百万元至人民币626,314,300元，卖方以现金注资人民币36百万元，作为目标公司注册资本之一部分。

于二零一八年三月六日，目标公司与卖方、买方及本公司就收购事项订立收购协议。根据收购协议，卖方将注入房产至目标公司作为目标公司注册资本之一部分，这亦为完成的先决条件之一。于最后实际可行日期，房产已以转让房产所有权形式实物注资方式注入目标公司，作为目标公司注册资本之一部分，且目标公司注册资本于悉数缴足。于房产注入目标公司后，目标公司须于目标公司财务状况报表内将房产确认为物业、机器及设备。

于最后实际可行日期，本集团自卖方租赁部分房产(完工)。于完成后，本集团将拥有全部权益，从而拥有房产。本集团拟使用卖方尚未出租的房产部分(目前由卖方用作办公室)，作为办公室，以容纳其业务扩张需求及/或出租，而本集团并无拟回租目前尚未根据租约出租予卖方的房产部分。



**(A) 未经审核备考财务资料****(1) 未经审核备考财务资料简介**

以下经扩大集团之未经审核备考资产负债表(「**未经审核备考财务资料**」)乃按下文所载附注之基准编制，以说明假设收购事项已于二零一七年十二月三十一日完成，其对本集团资产及负债之影响。

经扩大集团之未经审核备考财务资料乃由本公司之董事(「**董事**」)根据上市规则第4.29段编制，仅供说明之用，且建基于若干假设、估计、不确定因素及目前可获得之资料。因其假设性质，经扩大集团之未经审核备考财务资料未能真实反映在收购事项已于二零一七年十二月三十一日或任何未来日期完成之情况下，经扩大集团之财务状况。

经扩大集团于二零一七年十二月三十一日之未经审核备考财务资料乃基于以下各项编制：(i)本集团于二零一七年九月三十日之未经审核综合财务状况报表(载于本集团已刊发之截至二零一七年九月三十日止六个月中期报告)；(ii)为反映收购事项之影响而作出之备考调整(该等调整直接归因于收购事项，与任何未来事件或决定概无关联，且具事实基础，详情请参阅下文所载之附注)。

经扩大集团之未经审核备考财务资料应与本集团之财务资料(载于本集团截至二零一六年九月三十日止六个月中期报告)及本通函所载之其他财务资料一并阅览。

## (2) 未经审核备考综合资产及负债报表

|                | 备考调整                          |  |  |                         |                  | 经扩大集团<br>千港元     |
|----------------|-------------------------------|--|--|-------------------------|------------------|------------------|
|                | 本集团<br>于二零一七年<br>九月三十日<br>千港元 | 目标公司于<br>二零一七年<br>十二月<br>三十一日<br>人民币千元<br>(附注3a) | 目标公司于二<br>零一七年十二<br>月三十一日<br>千港元等值<br>(附注3b) | 其他备考调整<br>千港元<br>(附注3c) |                  |                  |
| <b>非流动资产</b>   |                               |  |  |                         |                  |                  |
| 物业、机器及设备       | 91,446                        | -  | -  | 706,652                 | 75,031           | 873,129          |
| 商誉             | 206,171                       | -  | -  | -                       | -                | 206,171          |
| 其他无形资产         | 433                           | -  | -  | -                       | -                | 433              |
| 于联营公司之投资       | 698,467                       | -  | -  | -                       | -                | 698,467          |
| 已付一名关连人士租金按金   | 15,812                        | -  | -  | -                       | -                | 15,812           |
| <b>非流动资产总值</b> | <b>1,012,329</b>              | <b>-</b>   | <b>-</b>                                     | <b>706,652</b>          | <b>75,031</b>    | <b>1,794,012</b> |
| <b>流动资产</b>    |                               |  |  |                         |                  |                  |
| 存货             | 977,686                       | -  | -  | -                       | -                | 977,686          |
| 应收贸易款项         | 3,341                         | -  | -  | -                       | -                | 3,341            |
| 按金、预缴款项及其他应收款项 | 172,468                       | -  | -  | -                       | -                | 172,468          |
| 应收关连人士款项       | 15,812                        | -  | -  | -                       | -                | 15,812           |
| 应收贷款           | 181,960                       | -  | -  | -                       | -                | 181,960          |
| 已抵押存款          | 83,482                        | -  | -  | -                       | -                | 83,482           |
| 受限制银行结余        | 5,304                         | -  | -  | -                       | -                | 5,304            |
| 银行及手头现金        | 95,507                        | 839  | 1,006  | 43,160                  | (131,879)        | 7,794            |
| <b>流动资产总值</b>  | <b>1,535,560</b>              | <b>839</b>                                       | <b>1,006</b>                                 | <b>43,160</b>           | <b>(131,879)</b> | <b>1,447,847</b> |

|                  | 备考调整                          |  |  |                         |                  | 经扩大集团<br>千港元     |
|------------------|-------------------------------|--|--|-------------------------|------------------|------------------|
|                  | 本集团<br>于二零一七年<br>九月三十日<br>千港元 | 目标公司于<br>二零一七年<br>十二月<br>三十一日<br>人民币千元<br>(附注3a) | 目标公司于二<br>零一七年十二<br>月三十一日<br>千港元等值<br>(附注3b) | 其他备考调整<br>千港元<br>(附注3c) |                  |                  |
| <b>流动负债</b>      |                               |  |  |                         |                  |                  |
| 应付贸易款项           | 16,525                        | -  | -  | -                       | -                | 16,525           |
| 预收款项、应计费用及其他应付款项 | 253,734                       | -  | -  | -                       | -                | 253,734          |
| 应付关连人士款项         | 9,691                         | 150  | 180  | -                       | -                | 9,871            |
| 就收购北京房产应付款项      | -                             | -  | -  | -                       | 649,804          | 649,804          |
| 应付非控股权益款项        | 2,103                         | -  | -  | -                       | -                | 2,103            |
| 税项拨备             | 3,995                         | -  | -  | -                       | -                | 3,995            |
| 借贷               | 365,953                       | -  | -  | -                       | -                | 365,953          |
| <b>流动负债总额</b>    | <b>652,001</b>                | <b>150</b>                                       | <b>180</b>                                   | <b>-</b>                | <b>649,804</b>   | <b>1,301,985</b> |
| <b>流动资产净值</b>    | <b>883,559</b>                | <b>689</b>                                       | <b>826</b>                                   | <b>43,160</b>           | <b>(781,683)</b> | <b>145,862</b>   |
| <b>总资产减流动负债</b>  | <b>1,895,888</b>              | <b>689</b>                                       | <b>826</b>                                   | <b>749,812</b>          | <b>(706,652)</b> | <b>1,939,874</b> |
| <b>非流动负债</b>     |                               |  |  |                         |                  |                  |
| 其他应付款项           | 33                            | -  | -  | -                       | -                | 33               |
| 递延税项负债           | 693                           | -  | -  | -                       | -                | 693              |
| <b>非流动负债总额</b>   | <b>726</b>                    | <b>-</b>   | <b>-</b>                                     | <b>-</b>                | <b>-</b>         | <b>726</b>       |
| <b>资产净值</b>      | <b>1,895,162</b>              | <b>689</b>                                       | <b>826</b>                                   | <b>749,812</b>          | <b>(706,652)</b> | <b>1,939,148</b> |

### (3) 经扩大集团之未经审核备考财务资料附注

- 就未经审核备考财务资料而言，该调整指收购事项，犹如收购事项已于二零一七年十二月三十一日完成。就未经审核备考财务资料而言，该调整金额乃来自本通函附录二所载目标公司之财务状况报表。
- 就未经审核备考财务资料而言，所有人民币均按二零一七年十二月三十日营业时间结束时之汇率人民币1元兑1.1989港元转换为港元。概不表示人民币金额曾经、可能已经或可以按该汇率或任何其他汇率兑换成港元（反之亦然），或根本不能兑换。

- c. 该调整指目标公司于二零一七年十二月三十一日后以总代价人民币589,416,800元(相等于约706,652,000港元)收购北京房产(「北京房产」)。收购北京房产作为目标公司唯一股东向目标公司注册资本权益注资人民币589,416,800元处理。此外,唯一股东亦供款人民币36,000,000元(相等于约43,160,000港元)(「现金股本注资」)作为向目标公司注册资本权益注资。就本备考财务资料而言,已作出该调整以反映收购北京房产之影响以及现金股本注资,犹如股本注资已于二零一七年十二月三十一日完成。
- d. 就未经审核备考财务资料而言,该调整反映收购事项之总代价人民币652,000,000元(相等于约781,683,000港元)将分两期以现金支付(即第一期人民币110百万元(相等于约131,879,000港元)于签订收购协议后15个营业日内支付及第二期人民币542百万元(相等于约649,804,000港元)于完成日期后30个营业日内支付),犹如收购事项已根据收购协议于二零一七年十二月三十一日完成。

目标公司为一间为持有北京房产而成立之房产控股公司。鉴于北京房产于收购协议日期处于初始规划阶段,预期于收购事项完成前将不能操纵及管理目标公司向其拥有人提供股息回报、降低成本或其他经济裨益。因此,目标公司所收购资产及所承担负债并不构成香港财务报告准则第3号「业务合并」界定之业务,因此,收购事项已入账列为资产收购。收购成本于个人于目标公司之可识别资产及负债之间根据彼等各自于收购日期之相关公允价值分配,就未经审核备考财务资料而言,于二零一八年一月三十一日之公允价值用作分配。于收购事项完成日期目标公司之可识别资产及负债公允价值估值完成后,目标公司之可识别资产及负债之公允价值可予变动。因此,与完成日期收购成本之实际分配将可能导致与本未经审核备考财务资料所列者之金额不同。

- e. 概无就收购相关成本(包括支付予法律顾问、申报会计师、印刷商之费用、税项及徵费以及其他开支)对未经审核备考财务资料作出调整,乃因董事认为有关成本甚微。
- f. 除上述调整外,概无作出调整,以反映经扩大集团于二零一七年十二月三十一日后之任何经营业绩或其他交易。

**(B) 独立申报会计师就编制备考财务资料发出之核证报告**

以下为申报会计师国富浩华(香港)会计师事务所有限公司(香港执业会计师)就本集团之备考财务资料发出之报告全文，乃编制以供载入本通函。



國富浩華(香港)會計師事務所有限公司  
Crowe Horwath (HK) CPA Limited  
Member Crowe Horwath International  
香港 銅鑼灣 禮頓道77號 禮頓中心9樓

**致耀莱集团有限公司列位董事**

吾等已完成核证工作，以就耀莱集团有限公司(「贵公司」)董事(「董事」)编制贵公司及其附属公司(统称「贵集团」)之备考财务资料作出报告，仅供说明用途。备考财务资料包括贵公司于二零一八年四月二十四日刊发之通函(「通函」)附录四A部分所载于二零一七年十二月三十一日之未经审核备考综合资产及负债表以及相关附注。董事编制备考财务资料所依据之适用标准载于通函附录四。

备考财务资料乃由董事编制，以说明建议收购北京文福恒业科技发展有限公司全部已发行股本(「建议收购事项」)对贵集团于二零一七年九月三十日之财务状况的影响，犹如建议收购事项已于二零一七年十二月三十一日进行。作为此程序之一部分，贵集团于二零一七年九月三十日之财务状况资料乃由董事摘录自贵公司截至二零一七年九月三十日止六个月之中期报告(当中并无就此刊发审核或审阅报告)。

**董事对备考财务资料之责任**

董事负责根据香港联合交易所有限公司证券上市规则(「上市规则」)第4.29段及参考香港会计师公会(「香港会计师公会」)颁布之会计指引第7号「编制备考财务资料以供载入投资通函」(「会计指引第7号」)编制备考财务资料。

### 吾等之独立性及质量控制

吾等已遵守香港会计师公会颁布之专业会计师道德守则之独立性及其他道德规范，而该等规范乃建基于诚信、客观、专业能力以及应有谨慎、保密性及专业行为之基本原则。

本所应用香港会计师公会颁布之香港质量控制准则第1号「会计师事务所执行财务报表审计及审阅和其他鉴证业务以及相关服务业务实施的质量控制」，并相应设有全面之质量控制系统，当中包括有关遵守道德规范、专业标准以及适用法律及监管规定之成文政策及程序。

### 申报会计师之责任

吾等之责任为根据上市规则第4.29(7)段之规定，就备考财务资料发表意见并向阁下报告。对于吾等过往就编制备考财务资料所用之任何财务资料而发出之任何报告，除对吾等于该等报告发出日期所指明之收件人负责外，吾等概不承担任何责任。

吾等根据香港会计师公会颁布之香港鉴证业务准则（「香港鉴证业务准则」）第3420号「就编制招股章程所载备考财务资料作出报告的鉴证业务」执行工作。该准则规定申报会计师须规划并执行程序，以就董事是否已根据上市规则第4.29段并参照香港会计师公会颁布之会计指引第7号编制备考财务资料取得合理保证。

就是项工作而言，吾等概不负责更新编制备考财务资料时所用之任何过往财务资料或就有关资料重新发出任何报告或意见，且吾等在是项工作过程中亦无就编制备考财务资料所用之财务资料进行审核或审阅。

投资通函所载之备考财务资料仅旨在说明重大事件或交易对贵集团未经调整财务资料之影响，犹如该事件或交易已于为说明而选定之较早日期发生或进行。因此，吾等概不就于二零一七年十二月三十一日之事件或交易之实际结果会否与所呈列者相同作出任何保证。

就备考财务资料是否已按适用标准妥为编制而发出报告之合理核证工作，涉及

执行程序以评估董事于编制备考财务资料时所用之适用标准有否就呈列事件或交易直接产生之重大影响提供合理依据，以及就下列各项取得充分而适当之凭证：

- 有关备考调整是否已对该等标准产生适当影响；及
- 备考财务资料是否反映该等调整已妥为应用于未经调整财务资料。

所选定程序取决于申报会计师之判断，当中已考虑申报会计师对 贵集团性质、与编制备考财务资料有关之事件或交易，以及其他相关工作情况之了解。

有关工作亦涉及评估备考财务资料之整体呈列方式。

吾等认为，吾等所取得之凭据属充分及适当，以为吾等提供意见奠定基础。

#### 意见

吾等认为：

- (a) 备考财务资料已由董事按所述基准妥为编制；
- (b) 有关基准与 贵集团之会计政策一致；及
- (c) 就根据上市规则第4.29(1)段所披露之备考财务资料而言，有关调整乃属适当。

国富浩华(香港)会计师事务所有限公司

执业会计师

香港，二零一八年四月二十四日

谨启

陈维端

执业执书编号 P00712

以下为独立估值师艾华迪评估咨询有限公司就目标公司之物业权益于二零一八年一月三十一日之估值而编制之函件全文及估值证书，以供载入本通函。



香港灣仔駱克道188號兆安中心23樓

電話：(852) 3702 7338 傳真：(852) 3914 6388

info@avaval.com

www.avaval.com

敬啟者：

吾等根据耀莱集团有限公司(「贵公司」)所给予之指示，对綦建虹先生(「卖方」)所持有之位于中国北京市朝阳区幸福二村40号楼A座-1至4层40-1(「房产(完工)」)以及建筑面积为2,064.69平方米之房产(完工)扩建部分(「房产(扩建部分)」)，统称为「房产」之物业权益进行估值，吾等确认，曾进行视察、作出相关查询及查册，并取得吾等认为必要之其他资料，以便向阁下提供吾等对物业权益于二零一八年一月三十一日(「估值日期」)之市值之意见。

估值为吾等对市值之意见。所谓市值，按香港测量师学会之定义为「经适当推销后，自愿买家及自愿卖家各自在知情、审慎及不受胁迫之公平交易情况下，于估值日期就资产或负债进行交易之估计金额」。

对物业权益进行估值时，吾等已遵守香港联合交易所有限公司颁布之证券上市规则第5章及第12项应用指引、香港测量师学会出版之二零一七年香港测量师学会物业估值准则以及国际估值准则委员会不时出版之国际估值准则所载所有规定。

于吾等的估值过程中，除另有说明者外，吾等已就房产的指定用途对房产进行估值，并知悉房产将作该等用途。



于对物业权益进行估值时，吾等在估值时已采纳市场法，在评估物业权益市值时参考可比较销售询价。吾等已透过计及目标物业的相同用途、位置及特徵等截至估值日期的市场资料挑选可资比较物业。此方法以广泛接纳之销售询价作为最佳指标，并预先假定可根据市场内相关销售询价对类似物业作出推断，惟可受变数影响。

吾等已获出示有关物业权益的各种业权文件、买卖协议及其他文件的副本，并已作出相关查询。于情况许可下，吾等已查阅文件正本以核实中国物业权益的现有业权以及物业权益可能附带的任何重大产权负担。吾等曾在很大程度上依赖 贵公司的中国法律顾问北京阮思乔律师事务所就中国物业权益的有效性所提供的意见。

于估值过程中，吾等在颇大程度上依赖 贵公司提供予吾等的资料。吾等并无理由怀疑 贵公司向吾等提供的资料的真实性及准确性。吾等亦已寻求 贵公司确认，所提供的资料并无遗漏任何重大因素。吾等认为已获提供足够的资料，可达致知情的意见，且吾等亦无理由怀疑有任何重要资料遭隐瞒。吾等已接纳 贵公司就业权、规划批文、法定通告、地役权、年期、占用详情、房产识别、地盘及建筑面积等事宜以及所有其他相关事宜所给予吾等的意见。

估值证书所载的尺寸、量度及面积乃按向吾等所提供的文件内所载资料计算，因此仅为约数。吾等并无进行实地测量以核实该等资料的准确性。吾等已获 贵公司告知，其就致令吾等达致知情意见所提供的资料概无遗漏重大因素，故吾等亦无理由怀疑有任何重大资料遭隐瞒。

吾等并无受委托进行详细实地测量以核实有关房产的土地或建筑面积的准确性，而假设吾等获提供的面积准确无误。根据吾等对中国类似物业的估值经验，吾等认为所作假设乃属合理。所有文件及合约仅供参考，而所有尺寸、量度及面积均为约数。吾等亦已假设房产于吾等视察当日至估值日期期间并无任何重大变动。

吾等已视察被评估房产的外部及在可行情况下视察内部。然而，吾等必须指出，吾等并无进行结构测量，亦无检查被覆盖、遮蔽或不可通达的木构件或构建物其他部分。因此，吾等未能呈报房产任何有关部分是否确无腐烂、虫蛀或其他损坏。吾等并无测试任何设施。吾等已假设电力、电话、供水等公用设施均有供应，且并无损坏。

此外，吾等并无进行任何实地调查以确定土地状况或设施是否适合建于或将建于其上的任何物业发展。吾等亦无就物业权益进行考古、生态或环境调查。吾等的估值乃假设此等方面均为满意以及于建筑期间将不会产生任何额外支出或延误而编制。倘发现房产或毗连或邻近土地存在污染、沉降或其他隐藏缺陷，或房产曾经或正在用作会导致污染之用途，吾等保留权利修订吾等对价值的意见。

吾等的报告并未就与物业权益有关的任何抵押、按揭或欠款或进行买卖时可能产生的任何费用或税项作出拨备。除另有注明外，吾等假设物业权益概无附带可影响其价值的繁重产权负担、限制及支销。

吾等进一步假设，于估值日期，房产并未被转让或牵涉任何争讼性或非争讼性纠纷。吾等亦假设，于吾等视察日期至估值日期期间，房产并无出现任何重大变动。

Ken Feng (艾华迪评估咨询有限公司经理，于中国拥有逾5年物业估值经验) 及 Alex Xu (艾华迪评估咨询有限公司助理估值师，于中国拥有1年物业估值经验) 于二零一八年一月进行实地视察。

根据吾等的标准惯例，本估值证书仅供列明的收件人使用，吾等概不就其全部或任何部分内容向任何第三方负责。

除另有注明外，本报告中所载的所有款额均以人民币为单位。

随函奉附吾等的估值证书。

此致

耀莱集团有限公司  
香港湾仔  
港湾道30号新鸿基中心  
20楼2028-36室

代表  
艾华迪评估咨询有限公司  
注册专业测量师(产业测量)  
董事  
区永源  
MHKIS(GP) AAPI MSc(RE)  
谨启

二零一八年四月二十四日

附注：区永源先生持有香港大学房地产理学硕士学位。彼亦为香港测量师学会会员(产业测量)及澳洲物业协会会员。此外，彼于测量师注册管理局注册为注册专业测量师(产业测量)。彼于中国、香港、美国、加拿大、东亚、东南亚(包括新加坡)、日本及韩国之物业估值方面拥有超过10年经验。

## 估值证书

## 目标公司于中国持有之物业权益

| 物业  | 概况及年期   | 占用详情  | 于二零一八年<br>一月三十一日<br>现况下之市值<br>人民币元 |
|---|---|---|------------------------------------|
| 中国北京市<br>朝阳区幸福<br>二村40号楼<br>A座-1至4层<br>40-1 | <p>房产由一幢四层综合楼宇及一层地库组成(约于二零零五年完工)及扩建部分则(约于二零零八年完工)。</p> <p>房产(完工)建筑面积约为6,248.64平方米(见附注1),房产(扩建部分)建筑面积为2,064.69平方米(见附注3)。</p> <p>房产根据房屋所有权证持有,于二零五三年一月九日届满,作综合用途。</p> | <p>部分房产出租予 贵公司,作办公室、展厅及零售用途,租期自二零一一年七月一日起至二零二一年六月三十日,总月租约为人民币2,630,000元(不包括管理费及水电费支出),房产其余部分于估值日期由卖方占用作办公室用途(见附注7)。</p> | 667,940,000                        |

## 附注:

- 于估值日期,根据北京市朝阳区房屋管理局所发出日期为二零一零年三月二十三日之房屋所有权证X京房权证朝字第820716号,建筑面积约为6,248.64平方米之房产(完工)已授予卖方綦建虹,于二零五三年一月九日届满,作综合用途。
- 于法律意见出具日期,业权由卖方转让予北京文福恒业科技发展有限公司(「目标公司」)。(见附注5b)
- 根据北京市规划和国土资源管理委员会所发出日期为二零一八年三月二十九日之不动产权证京(2018)朝不动产权第0034426号,建筑面积约6,248.64平方米的房产(完工)已授予北京文福恒业科技发展有限公司,于二零五三年一月九日届满,作综合用途。
- 我们并无向建筑面积约2,064.69平方米且尚未获得任何业权证明之房产(扩建部分)转让任何商业价值。然而,就参考而言,我们认为房产(扩建部分)于估值日期之折旧重置成本将为人民币30,970,000元,乃假设已获得所有相关业权证明且扩建部分可自由转让。

5. 吾等已获提供 贵公司中国法律顾问于二零一八年三月六日出具之有关物业权益的法律意见，当中载有(其中包括)下列各项：
- 于卖方与铂傲经贸发展有限公司(买方)于二零一八年三月六日订立之买卖协议完成后，买方为于房产中拥有合法权益一方及有权占用、使用、出租、转让或按揭房产；
  - 于法律意见出具日期，房产(完工)之业权由卖方转让予目标公司，并无法律障碍、困难、延迟及/或并无授出批准向目标公司转让业权；
  - 根据北京市规划委员会发出的行政处罚决定及函件京规行决字2015第0004号，卖方因房产(扩建部分)已被罚款人民币10,998,669元；
  - 卖方有权使用及出租房产(扩建部分)；及
  - 转让使用权及卖方向目标公司出租房产(扩建部分)并无法律障碍。
6. 于进行估值过程中，吾等已参考与房产(完工)具有相若特徵之零售可资比较物业的报价。我们已采纳按建筑面积计算的单价约每平方米人民币107,000元。于对房产进行估值时，吾等所考虑的可资比较物业名单如下：

| 商业       | 日期        | 面积<br>(平方米) | 要价<br>(人民币元) | 单价<br>(人民币元/平方米) |
|----------|-----------|-------------|--------------|------------------|
| 三里屯 SOHO | 二零一八年二月九日 | 135         | 17,000,000   | 125,926          |
| 三里屯 SOHO | 二零一八年二月九日 | 120         | 15,000,000   | 125,000          |
| 三里屯 SOHO | 二零一八年二月九日 | 160         | 14,000,000   | 87,500           |
| 世贸广场·工三  | 二零一八年二月九日 | 311         | 28,000,000   | 90,032           |

吾等已考虑用途及相同地区而采纳可资比较物业。

7. 部分房产出租予 贵公司，作办公室、展厅及零售用途，租期自二零一一年七月一日起至二零二一年六月三十日，总月租约为人民币2,630,000元(不包括管理费及水电费支出)，房产其余部分于估值日期由卖方占用作办公室用途。

| 地址      | 当前用途 | 期限                       | 可出租面积<br>(平方米) | 月租<br>(人民币元) |
|---------|------|--------------------------|----------------|--------------|
| 1楼部分    | 展厅   | 二零一一年七月一日至<br>二零二一年六月三十日 | 1,135          | 920,000      |
| 1楼及2楼部分 | 零售   | 二零一一年七月一日至<br>二零二一年六月三十日 | 2,148          | 1,130,000    |
| 3楼部分    | 办公室  | 二零一一年七月一日至<br>二零二一年六月三十日 | 970            | 380,000      |
| 地库部分    | 零售   | 二零一一年七月一日至<br>二零二一年六月三十日 | 750            | 200,000      |

关于綦建虹先生转让所持  
北京文福恒业科技发展有限公司 100% 股权的

法律意见书

北京阮思乔律师事务所  
2018年3月6日

北京阮思乔律师事务所  
关于綦建虹先生转让所持北京文福恒业科技发展有限公司100%股权的

## 法律意见书

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国合同法》等法律法规及规范性文件的有关规定，北京阮思乔律师事务所(简称「本所」)接受铂傲经贸发展有限公司(简称「铂傲经贸公司」)的委托，对转让方綦建虹先生(「綦建虹先生」)拟向受让方铂傲经贸公司转让所持的北京文福恒业科技发展有限公司(简称「文福恒业公司」)100%股权(简称「标的股权」)的行为(简称「本次股权转让」)，出具法律意见书。

本所律师根据綦建虹先生及文福恒业公司提交的以下文件资料出具法律意见：

- 1、文福恒业公司的《营业执照》和公司章程(均为复印件)；
- 2、文福恒业公司的工商档案底档(打印件)；
- 3、铂傲经贸公司的《营业执照》(复印件)；
- 4、綦建虹先生的居民身份证(复印件)；
- 5、綦建虹先生名下之房屋所有权证(证号：x京房权证朝字第820716号，坐落：北京市朝阳区幸福二村40号楼-1至4层40-1，建筑面积6,248.64平方米)(复印件)；
- 6、中国民生银行股份有限公司北京分行于2017年12月向北京市建委、北京市地税局、北京市朝阳区地税局出具的《关于：同意北京市朝阳区幸福二村40号楼相关房屋办理实物出资房屋过户手续的说明函》(复印件)；
- 7、2016年12月14日(2016年12月15日)北京耀莱投资有限公司与中国民生银行股份有限公司北京分行签署的「编号：公授信字第1600000174946号」《综合授信合同》；

- 8、2016年12月14日(2016年12月20日)北京耀莱投资有限公司与中国民生银行股份有限公司北京分行签署的「编号：公高质字第1600000174946号」《应收账款最高额质押合同》；
- 9、2016年12月15日綦建虹先生与中国民生银行股份有限公司北京分行签署的「编号：个高保字第1600000174946号」《最高额担保合同》；
- 10、2016年12月21日北京耀莱投资有限公司与中国民生银行股份有限公司北京分行签署的「编号：公借贷字第1600000179106号」《流动资金贷款借款合同》；
- 11、北京市规划委员会行政处罚决定书(文号：京规行决字2015第0004号，坐落：北京市朝阳区幸福二村综合楼，改造增建面积：4,782.03平方米)(复印件)；
- 12、关于上述第11项「北京市规划委员会行政处罚决定书(文号：京规行决字2015第0004号)」项下的行政缴款书(共两份，其中，金额为599.8669万元的缴款书一份、金额为500万元的缴款书一份)(复印件)；
- 13、北京市规划委员会关于办理相关手续的函(文号：规补字<2016>06号)(复印件)；
- 14、北京金房兴业测绘有限公司2014年12月17日《房屋面积测算技术报告书》(打印件)；
- 15、文福恒业公司根据北京京海纵横测绘有限公司的工作底稿数据制作的幸福二村40号楼40-1分层面积明细(打印件)；
- 16、文福恒业公司提供的「耀莱中心A座物业状况清单」(打印件)；
- 17、文福恒业公司提供的「上市公司租赁合同清单」及相关租赁合同(复印件)；
- 18、綦建虹先生、耀莱集团有限公司及文福恒业公司于2018年1月30日签署的《公司股权暨房地产买卖意向书》(简称：20180130《意向书》)(复印件)；

19、相关各方已初步达成一致但尚未最终签署的《綦建虹先生与铂傲经贸发展有限公司关于北京文福恒业科技发展有限公司100%股权之买卖协议》及其四份附录文件草案(简称「《买卖协议》草案」)(打印件)。本所律师主要依据(包括但不限于)以下法律法规发表法律意见：

- 1、《中华人民共和国民法通则》(简称「《民法通则》」)；
- 2、《中华人民共和国公司法》(简称「《公司法》」)；
- 3、《中华人民共和国合同法》(简称「《合同法》」)；
- 4、《中华人民共和国担保法》(简称「《担保法》」)。

在出具法律意见之前，本所律师声明及特别提请关注以下事项：

1、本所已取得綦建虹先生和文福恒业公司的以下书面承诺和保证，且本法律意见书的结论依赖于该等承诺和保证的真实性：

- (1) 就出具本法律意见书事宜，綦建虹先生和文福恒业公司已获得适当的授权，不会因内部审批的限制而导致其承诺和保证无效或无法履行；
- (2) 綦建虹先生和文福恒业公司所提供的文件、资料是真实、准确、完整的，无任何隐瞒或虚假；
- (3) 綦建虹先生和文福恒业公司所提供的文件、资料的副本或复印件与原件完全一致，有关文件的签字与盖章均是真实有效的；
- (4) 依据2016年12月15日綦建虹先生与中国民生银行股份有限公司北京分行签署的「编号：个高保字第1600000174946号」的《最高额担保合同》，坐落于北京市朝阳区幸福二村40号楼-1至4层40-1，建筑面积为6,248.64平方米的房产(房屋所有权证号：x京房权证朝字第820716号)，已经抵押予中国民生银行股份有限公司北京分行；



- 2、本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实并基于对有关事实的了解和对我国现行法律法规和规范性文件的理解发表法律意见；尽管本所律师已尽力对所掌握的事实和文件进行专业分析并作出结论，但鉴于各个从业者对特定事实的认定和对法律的理解不可避免地存在差异，且法律理论和实践也不可避免地存在差异，故司法实践的结果可能与本法律意见书中的判断存在差异。
- 3、本法律意见书中所认定的事实和所得出的结论仅为本所律师作出的客观陈述及独立法律判断，并不构成对相关事实、法律关系、法律效力或其他法律属性的最终确认、保证或承诺；对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到直接证据支持的事实，本所律师依赖于可以印证该事实的关联证据发表法律意见；对于没有完整书面文件支持的事实，本所律师依据间接的文件资料、专业经验和常识进行一定的假设，并基于该等假设进行法律分析和作出结论，而该等假设可能与事实存在差异或不符。
- 4、本所律师对相关公司、企业的基本情况，在中华人民共和国国家工商行政管理总局网站国家企业信用信息公示系统（「**国家企业信用信息公示系统**」）进行了网络查询，根据国家企业信用信息公示系统的查询使用须知：①该系统提供在工商部门登记的各类市场主体信息查询服务，包括企业、农民专业合作社、个体工商户等；②该系统工商部门公示的信息来自各登记机关，企业公示的信息由企业自行填报并对其真实性、合法性负责。就本所在国家企业信用信息公示系统中对相关公司、企业的查询结果，本所不排除查询结果所反映的情况与实际不符的情形。
- 5、在本所律师工作过程中，对本法律意见书涉及事项进行的表述所依据的资料，均仅来自本法律意见书已明确列示的资料来源及律师核查范围；本法律意见书仅对本意见书内已经明确列示的事项发表意见，该等意见和结论

并不代表本所律师对于本意见书内未明确列示事项的任何形式的认可、确认、推定或默认。

基于上述，本所律师根据相关法律法规及律师行业公认的业务标准，对綦建虹先生和文福恒业公司提供的相关文件进行核查和验证，出具法律意见如下：

## 一、关于本次股权转让所涉及的当事人主体资格

### 1、綦建虹先生(转让方)的主体资格

根据綦建虹先生的《居民身份证》显示，綦建虹先生出生于1967年6月XX日，居民身份证号码XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX。本所律师认为，綦建虹先生作为本次股权转让的转让方，具有相应的民事行为能力，具备本次股权转让的主体资格。

### 2、铂傲经贸发展有限公司(受让方)的主体资格

根据铂傲经贸公司《营业执照》显示，该公司成立于2016年6月30日，统一社会信用代码91654004MA776F325R，营业期限为长期。同时，国家企业信用信息公示系统中未显示铂傲经贸公司存在其他需要终止的情形。本所律师审查认为，铂傲经贸公司为合法设立并有效存续的企业法人，具备受让标的股权的主体资格。

### 3、北京文福恒业科技发展有限公司(转让标的企业)的主体资格

根据文福恒业公司《营业执照》显示，该公司成立于2017年8月31日，统一社会信用代码91110106MA0179N07R，营业期限为长期。同时，国家企业信用信息公示系统中未显示文福恒业公司存在其他需要终止的情形，亦不存在涉及诉讼、行政处罚情形。本所律师审查认为，文福恒业公司为合法设立并有效存续的企业法人。

## 二、关于本次转让的股权权属及权利瑕疵审查

根据《公司法》、《合同法》、《担保法》等法律法规对股权转让的相关规定，本所律师作了如下审查：

### 1、 股权取得

根据文福恒业公司章程及以及相应的工商登记查询信息等文件资料，文福恒业公司工商登记及主要变更情况的审查结果如下：

- (1) 文福恒业公司成立于2017年8月31日，成立时企业名称为北京文福恒业科技发展中心，注册资本为100万元人民币，出资方式为货币，企业类型为个人独资企业，綦建虹先生持有公司的100%股权。
- (2) 2017年11月17日，文福恒业公司进行工商登记变更，企业名称由北京文福恒业科技发展中心变更为北京文福恒业科技发展有限公司(现名称)，企业类型由个人独资企业变更为有限责任公司(自然人独资)，注册资本由100万元人民币变更为59,631.43万元人民币(具体出资方式为：货币出资由100万元增加至600万元、新增净资产出资89.75万元、新增房产出资45,226.41万元、新增房产出资13,715.27万元)，綦建虹先生持有公司的100%股权。
- (3) 2018年2月6日，文福恒业公司进行工商登记变更，注册资本由59,631.43万元人民币变更为62,631.43万元人民币(具体出资方式为：货币出资由600万元增加至3,600万元、净资产出资不变仍为89.75万元、房产出资不变仍为45,226.41万元、房产出资不变仍为13,715.27万元)，綦建虹先生持有公司的100%股权。
- (4) 截止本法律意见书出具之日，綦建虹先生在文福恒业公司的认缴注册资本为62,631.43万元人民币(具体出资方式为：货币出资3,600万元已实缴完毕、净资产出资89.75万元已实缴完毕、房产出资45,226.41万元

为认缴未实缴、房产出资13,715.27万元为认缴未实缴)，綦建虹先生持有文福恒业公司的100%股权。

- (5) 本所律师审查认为，綦建虹先生持有的文福恒业公司100%股权合法有效。

## 2、股权瑕疵审查

- (1) 根据《担保法》第四十九条、第七十八条等法律规定，依法转让的股权上不能设定质押或者有其他负担，设有质押或其他负担的，股权转让时应将有关情况如实告知受让方，并应征得有关权利人的同意。
- (2) 本所律师查询了文福恒业公司的工商登记资料，同时询问了綦建虹先生并已取得綦建虹先生、文福恒业公司的书面承诺，该承诺表明，綦建虹先生所持文福恒业公司的100%股权不存在任何形式的质押，文福恒业公司也未在股权上设置任何影响股权转让行为或股东权利行使的限制或义务，该股权也未因任何纠纷、违法行为被任何有权机构采取查封、冻结等强制性措施。
- (3) 在上述承诺的基础上，本所律师认为，本次转让的标的股权未设定任何影响转让或对股东权利设定任何限制或义务，股权转让不存在瑕疵，属于依法可以转让的权利。

## 三、关于本次股权转让的内部决策与审批程序

文福恒业公司系由綦建虹先生持有100%股权的自然人独资性质的有限责任公司，根据《公司法》第五十七条、第六十一条、第七十一条等法律规定，本次股权转让，由文福恒业公司唯一股东綦建虹先生与受让方铂傲经贸公司及耀莱集团有限公

司、文福恒业公司等相关各方共同签署相关文件，并配合办理相关工商、税务登记变更程序即可，无需取得其他第三方的审批。

#### 四、拟入资至文福恒业公司的主要资产

根据綦建虹先生和文福恒业公司提供的资料显示，拟入资至文福恒业公司的主要资产，系位于北京市朝阳区幸福二村40号楼-1至4层40-1的共计8,313.33平方米房产（简称「耀莱中心A座房产」），主要包括以下两项房产：

##### 1、权证房产

- (1) 原綦建虹先生名下之房屋所有权证（证号：x京房权证朝字第820716号）载明建筑面积6,248.64平方米的权证房产（简称「权证房产」），系由綦建虹先生以房屋所有权之出资方式入资至文福恒业公司，截至本法律意见书出具时正处于办理房屋所有权证换发变更至文福恒业公司名下之有关工商、房屋登记程序中。
- (2) 关于上述权证房产，綦建虹先生和文福恒业公司已提供了原綦建虹先生名下的房屋所有权证（原房屋所有权证号：x京房权证朝字第820716号），该房屋所有权证显示，该房产已抵押予中国民生银行股份有限公司北京分行。根据綦建虹先生和文福恒业公司提供的中国民生银行股份有限公司北京分行2017年12月出具的三份《关于：同意北京市朝阳区幸福二村40号楼相关房屋办理实物出资房屋过户手续的说明函》，中国民生银行股份有限公司北京分行同意綦建虹先生将抵押房地产作为实物出资作价入股文福恒业公司，并在相应政府部门（税务局、建委）办理抵押房地产的过户手续，在过户后以该等房地产接续办理抵押登记，作为北京耀莱投资有限公司于2016年12月14日与该银行签订的公授信字第1600000174946号的《综合授信合同》的抵押担保。

- (3) 根据2016年12月15日綦建虹先生与中国民生银行股份有限公司北京分行签署的「编号：个高保字第1600000174946号」《最高额担保合同》，上述房产已抵押予中国民生银行股份有限公司北京分行，以权证房产作为抵押物的最高额担保所担保的主债权的发生期间为2016年12月15日至2019年12月15日，最高额债权额为人民币10亿元。
- (4) 根据《公司法》第二十七条，《中华人民共和国物权法》第二十条，《房屋登记办法》（中华人民共和国建设部令第168号）第二十三条、第三十二条第（六）款、第三十三条、第三十四条、第七十二条、第七十三条，以及《北京市工商行政管理局关于简化工商登记程序优化准入服务的意见》（京工商发[2013]85号）第二条、第九条等法律法规和规范性文件的规定，本所律师认为，上述权证房产原系由綦建虹先生合法持有，且已取得抵押权人中国民生银行股份有限公司北京分行的书面同意，故以该权证房产作价出资入股文福恒业公司，符合相关法律规定，且在上述《房屋登记办法》第三十三条所述「（一）登记申请书；（二）申请人身份证明；（三）房屋所有权证书或者房地产权证书；（四）证明房屋所有权发生转移的材料；（五）其他必要材料。前款第（四）项材料，可以是买卖合同、互换合同、赠与合同、受遗赠证明、继承证明、分割协议、合并协议、人民法院或者仲裁委员会生效的法律文书，或者其他证明房屋所有权发生转移的材料」之相关资料齐备的前提下，在房屋行政主管部门办理房屋转移登记的时间不超过30个工作日，在工商行政主管部门办理注册资本变更登记的时间不超过10个工作日。据此，本所律师认为，綦建虹先生以该权证房产作价出资入股文福恒业公司，以及权证房产之房屋所有权由綦建虹先生名下变更至文福恒业公司名下，均不存在法律障碍、困难、延迟或不获批准等重大不确定因素。惟在本次股权转让过程中，需由綦建虹先生负责于《买卖协议》草案规

定的「限期日」之前在房屋行政主管部门解除上述抵押登记(且该等解除抵押登记无需取得其他第三方政府审批)，以使文福恒业公司完整持有该权证房产。

## 2、改造增建房产

(1) 根据北京市规划委员会行政处罚决定书(文号：京规行决字2015第0004号)，北京市朝阳区幸福二村综合楼(包括耀莱中心的A座和B座)的改造增建面积总计为4,782.03平方米；根据北京金房兴业测绘有限公司2014年12月17日《房屋面积测算技术报告书》，「朝阳区幸福二村40号楼A座」的改造面积为2,064.69平方米，该2,064.69平方米房产，即为綦建虹先生拟以在建工程之实物出资方式入资至文福恒业公司之房产(简称「改造增建房产」)。截至本法律意见书出具时，上述改造增建房产正处于办理实物资产验资及相关工商登记变更程序中。

### (2) 关于改造增减房产的后续法律风险

- (i) 关于上述改造增建房产，根据提供的北京市规划委员会行政处罚决定书(文号：京规行决字2015第0004号)显示，该改造增建房产因未经规划许可擅自进行改造增建，构成违法建设，并被处以人民币10,998,669元。根据相关行政缴款书和北京市规划委员会关于办理相关手续的函(文号：规补字<2016>06号)等相关资料显示，作为政府规划主管部门的北京市规划委员会已通过官方函件的方式予以确认：上述人民币10,998,669元的行政罚款已经缴清，并可办理相关手续。
- (ii) 《中华人民共和国行政处罚法》第二十四条规定「对当事人的同一个违法行为，不得给予两次以上罚款的行政处罚」，前述规定系「一事不再罚原则」在我国行政法律中明确具体规定，该规定的基本含义是指对当事人的同一个违法行为不得基于同样的事实和理由给予两次或两次以上的行政处罚。据此，并根据上述(i)，本所律师

认为，改造增加房产涉及的行政违法行为，已经经过政府规划行政主管部门的处罚，且已取得的北京市规划委员会关于办理相关手续的函（文号：规补字<2016>06号）明确载明「你单位可据此函申请办理相关手续」，因此，改造增建房产办理后续手续（包括但不限于房屋所有权证书），不存在重大法律障碍；

- (iii) 同时，根据中国大陆行政法律体系设置，各有执法权的行政执法部门之各项执法权（含行政处罚权）均须有法定授权方可执法，故就本律师所知范围，前述改造增加之房产因事前许可为北京市规划委员会批准设定，故后续违反该项批准许可的事项仅可由该委员会处理处罚和相对性执法，其他任何政府部门均无法律法规授权就类似事项行使执法权，此即为《中华人民共和国行政处罚法》第三条「没有法定依据或者不遵守法律程序的，行政处罚无效」和第十五条「行政处罚由具有行政处罚权的行政机关在法定职权范围内实施」所规定的基本原则；
- (iv) 另，根据《中华人民共和国行政处罚法》第十六条「国务院或者经国务院授权的省、自治区、直辖市人民政府可以决定一个行政机关行使有关行政机关的行政处罚权」，故结合前述改造增加房产之北京市规划委员会下达之《行政处罚决定书》，本所律师认为北京市规划委员会即为前述法律规定之行使此类行政处罚权的唯一行政机关，其他行政机关并无授权而就此类行政处罚另外行使行政处罚权，则该等被其他行政机关另予行政处罚的法律风险并不存在；



- (v) 特别需要指出的是，《中华人民共和国行政处罚法》第二十九条规定「违法行为在二年内未被发现的，不再给予行政处罚」，则本所律师认为此后其他行政机关再就前述改造增加房产进行其他行政处罚的法律风险并不存在。
- (vi) 根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第二条有关「出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，与承租人订立的租赁合同无效。但在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设的，人民法院应当认定有效」的规定，本所律师认为，上述改造增建房产虽然在改造增建时未取得合法建设审批手续，但是在建设完成后，业已经过政府规划主管部门做出行政处罚后缴清罚款，并已取得政府规划主管部门同意办理相关手续的书面函件，且并未因上述改造增建房产与任何第三方发生争议或诉讼、仲裁等案件（亦不存在因诉讼或仲裁案件引起的法庭辩论情形）。同时，本所律师认为，上述改造增建房产可合法使用及合法对外出租，且该等改造增建房产对外出租的法律效力，可溯及至取得上述政府规划主管部门作出行政处罚及出具办理相关手续的书面函件之前，包括文福恒业公司提供的「上市公司租赁合同清单」及相关租赁合同在内的对外出租行为，以及对应的承租方的承租／使用行为等，均属合法有效。
- (vii) 根据《买卖协议》草案附录2第2.07款约定「(f) 如在交割后因公司的自有不动产（特别包括实物出资房产）所产生的 (i) 在交割日前发生的事实所导致的公司产生或负担的政府处罚、第三方索赔等情形所引起的罚款、赔偿或其他承担款项（下称「自有不动产负担款项」），或 (ii) 虽在交割日后发生、但起因于交割日前自有不动产的实际状况而导致或产生的自有不动产负担款项，均由转让股东承

担并支付／补偿予公司」，据此，本所律师进一步认为，上述改造增建房产在后续使用和补办相关手续方面，不存在重大法律风险，且本次交易中转让股东已经对该等风险所可能导致的损失做出补偿承诺，故本次交易中，有关该等改造增建房产所可能给受让方造成损失或风险均属可控，且不会因此使受让方遭受最终实质损失。

- (3) 基于上述，本所律师认为，上述改造增建房产在本次股权转让前和本次股权转让完成后，均不存在因违法建设被拆除或禁止、限制使用的法律风险，耀莱集团有限公司或受让方及文福恒业公司不存在再次因上述改造增建行为被政府相关部门作出行政处罚及缴纳行政罚款的重大法律风险，且本次股权转让完成后，文福恒业公司有权继续合法使用及合法对外出租该等改造增建房产；虽北京市规划委员会行政处罚决定书(文号：京规行决字2015第0004号)的处罚对象为綦建虹先生，但在该等改造增建房产入资至文福恒业公司后，耀莱集团有限公司或受让方及文福恒业公司亦无需再次缴纳相关行政罚款。根据现有资料，綦建虹先生以该等改造增建房产与上述权证房产一并作价出资入股至文福恒业公司，以及将改造增建房产的使用权及出租权等项权利转让／变更至文福恒业公司名下，均不存在法律障碍、困难、延迟或不获批准等重大不确定因素。另，依据上述《北京市工商行政管理局关于简化工商登记程序优化准入服务的意见》第二条、第九条之规定，本所律师认为，綦建虹先生拟以上述改造增建房产作价出资入股文福恒业公司，符合相关法律规定，且无需在房屋行政主管部门办理房屋转移登记；另，在《北京市工商行政管理局关于简化工商登记程序优化准

入服务的意见》及其《实施细则》第三条第4款有关「以非货币资产出资，申请实收资本变更登记时，其提交的验资证明中载明了评估内容，并确认了财产价值和财产转移的，不再要求提交评估报告。涉及国有资产评估的，还应提交国有资产管理部门的确认文件」的规定，向工商行政主管部门提交上述改造增建房产的验资证明即可，在此基础上，在工商行政主管部门办理注册资本变更登记的时间不超过10个工作日。

## 五、本次股权转让的主要内容

根据綦建虹先生与耀莱集团有限公司和文福恒业公司于2018年1月30日签署的《公司股权暨房地产买卖意向书》(20180130《意向书》)，以及相关各方已初步达成一致但尚未最终签署的《綦建虹先生与铂傲经贸发展有限公司关于北京文福恒业科技发展有限公司100%股权之买卖协议》草案(《买卖协议》草案)，本次股权转让的主要内容如下：

### 1. 本次股权转让的标的及转让价格

本次股权转让的标的为转让方綦建虹先生持有的文福恒业公司100%股权；标的股权的总转让对价为人民币65,200万元，根据《买卖协议》草案约定的计算方式，均以现金方式支付；。

### 2. 付款方式及税费承担

- (1) 付款方式：第一笔价款为人民币11,000万元(包含20180130《意向书》项下已支付的意向金人民币2,000万元)。自《买卖协议》签订之日起15个营业日内，受让方将第一笔价款中的余款人民币9,000万元转入转让方指定银行账户。在《买卖协议》草案第三条规定的交割完成后30个营业日内，受让方按约定的计算公式，向转让方指定银行账户支付第二笔价款(尾款)。
- (2) 税费承担：根据《买卖协议》约定，本股权转让产生的或与之有关的根据所有适用法律向各方分别计征的各项税金，各方应各自负责缴纳；但是如转让方为自然人，则受让方有权为转让股东代扣代缴个人所得

税，并有权在支付任何一笔价款时予以扣除。除协议另有约定外，各方应当依照法律、法规的规定各自承担为完成本协议约定的交易而发生的所有税款和费用。

**3. 基于上述1、2，本所律师认为：**

- (1) 本次股权转让的转让对价款及约定的现金支付方式，符合相关法律规定，在中国境内办理相关工商、税务变更登记时，不会产生障碍、困难、延迟或不获批准；
- (2) 根据《合同法》第一百一十五条有关「当事人可以依照《中华人民共和国担保法》约定一方向对方给付定金作为债权的担保。债务人履行债务后，定金应当抵作价款或者收回。给付定金的一方不履行约定的债务的，无权要求返还定金；收受定金的一方不履行约定的债务的，应当双倍返还定金」，以及《担保法》第九十一条有关「定金的数额由当事人约定，但不得超过主合同标的额的百分之二十」等法律规定，于交易意向达成时，向转让方支付占交易总价款一定比例（不超过20%）的定金，符合前述法律规定；另，根据中国大陆股权转让交易和房屋转让交易的商业惯例，一般情况下，于交易意向达成时，如不以「定金」方式支付部分交款，亦可选择由受让方向转让方支付占交易总价款一定比例（如10%至30%亦或更高）的预付款，亦符合一般商业惯例；前述「定金」及「预付款」的主要区别在于，「定金」款项在出现交易一方的违约情形时受到上述《合同法》第一百一十五条的规制，而「预付款」在一般情况下当出现交易无法最终达成时将会全额返还。据此，本所律师认为，20180130《意向书》中有关人民币2,000万元的意向金以及《买卖协议》草案中有关人民币11,000万元第一笔价款的约定，均不违反上述相关法律规定和交易惯例。
- (3) 作为本次交易中的境内受让方及现金支付方铂傲经贸公司，没有责任就本次交易之转让对价款支付模式取得中国大陆地区有关部门的审批或批准；本次股权转让中的现金方式支付的款项，如该等款项金额大

于标的企业文福恒业公司的净资产的(溢价转让),则转让方綦建虹先生需按相关税收征管法规履行纳税义务,同时作为付款方的铂傲经贸公司有权并有义务负有对该等税款进行代扣代缴。

- (4) 根据国家税务总局《股权转让所得个人所得税管理办法(试行)》(国家税务总局公告2014年第67号)第二条「本办法所称股权是指自然人股东(以下简称个人)投资于在中国境内成立的企业或组织(以下统称被投资企业,不包括个人独资企业和合伙企业)的股权或股份」,第三条「本办法所称股权转让是指个人将股权转让给其他个人或法人的行为,包括以下情形:(一)出售股权」,第四条「个人转让股权,以股权转让收入减除股权原值和合理费用后的馀额为应纳税所得额,按「财产转让所得」缴纳个人所得税。合理费用是指股权转让时按照规定支付的有关税费」以及第五条「个人股权转让所得个人所得税,以股权转让方为纳税人,以受让方为扣缴义务人」之规定,受让方铂傲经贸公司有权并有义务作为扣缴义务人,在綦建虹先生的「股权转让收入减除股权原值和合理费用后的馀额」为正值的前提下,为綦建虹先生代扣代缴个人所得税,并有权在向綦建虹先生支付在支付任何一笔价款时予以扣除。关于「股权转让收入」及「股权原值」的确认,应依据上述《股权转让所得个人所得税管理办法(试行)》第二章「股权转让收入的确认」以及第三章「股权原值的确认」的相关规定执行。

#### 4. 《买卖协议》的生效

根据《买卖协议》约定,并根据《合同法》的相关规定,本所律师认为,该《买卖协议》(包括其附录文件),遵循了《合同法》的基本原则,且未违反我国现行法

律法规之禁止性、限制性规定，系合法有效之协议性文件，一欸签署妥当即对有关当事方产生法律约束力。

**5. 综上，本所律师认为：**

- (1) 《买卖协议》草案的内容符合中国现行有关法律、法规的规定，并对各方的权利义务、违约责任、法律适用等内容作出较为详尽的约定，协议合法有效；
- (2) 綦建虹先生合法持有权证房产和改造增建房产，綦建虹先生可以该等房产作价出资入股至文福恒业公司，完成相关入资手续后，文福恒业公司即合法持有该等房产(耀莱中心A座房产)；
- (3) 上述改造增建房产在本次股权转让前和本次股权转让完成后，均不存在因违法建设被拆除或禁止、限制使用的法律风险，耀莱集团有限公司或受让方及文福恒业公司不存在再次因上述改造增建行为被政府相关部门作出行政处罚及缴纳行政罚款的重大法律风险，且本次股权转让完成后，文福恒业公司有权继续合法使用及合法对外出租该等改造增建房产；根据现有资料，綦建虹先生以该等改造增建房产作价出资入股至文福恒业公司，不存在法律障碍、困难、延迟或不获批准等重大不确定因素；綦建虹先生拟以该等改造增建房产作价出资入股文福恒业公司，在工商行政主管部门办理注册资本变更登记的时间不超过10个工作日。

**六、结论意见**

基于上述法律分析，本所律师认为，本次股权转让的转让方綦建虹先生，具有履行本次股权转让行为的民事行为能力；本次股权转让的标的企业文福恒业公司系依法设立并有效存续的有限责任公司，股权历史沿革清晰，法人治理结构完备，无

诉讼、仲裁和被执行情况；本次股权转让的受让方铂傲经贸公司，系依法设立并有效存续的公司法人，具有受让标的股权的主体资格。

本次股权转让中，綦建虹先生拟入资至文福恒业公司的主要资产，系耀莱中心A座房产，经履行相关入资程序后，文福恒业公司即合法拥有耀莱中心A座房产，且本所律师认为，不存在以该等耀莱中心A座房产完成作价入股至文福恒业公司的法律障碍，本次交易完成后，受让方铂傲经贸公司可以通过文福恒业公司，完整及合法地拥有耀莱中心A座房产的所有权，并有权根据中国法律的规定拥有、使用、转让、出租、抵押或以其他方式进行处分耀莱中心A座房产。

《买卖协议》草案的内容符合中国现行有关法律、法规的规定，并对各方的权利义务、违约责任、法律适用等内容作出较为详尽的约定，协议合法有效，一欸签署妥当即对有关当事方产生法律约束力。

本法律意见书一式三份，经本所盖章及经办律师签字后生效。

北京阮思乔律师事务所(盖章)

律师(签名)：

2018年3月6日

## 1. 责任声明

本通函乃遵照上市规则之规定提供有关本集团之资料。董事愿就本通函共同及个别承担全部责任，并在作出一切合理查询后，确认就彼等所深知及确信，本通函所载资料于各重大方面属准确及完整，并无误导或欺诈成分，亦无遗漏其他事宜，足以致令本通函所载之任何陈述或本通函产生误导。

## 2. 权益披露

### (a) 董事于本公司及其相联法团证券之权益及淡仓

于最后实际可行日期，本公司董事及最高行政人员于本公司或其任何相联法团(定义见证券及期货条例第XV部)之股份、相关股份或债券中拥有根据证券及期货条例第XV部第7及第8分部须知会本公司及联交所之权益及淡仓(包括根据证券及期货条例彼等被当作或视作拥有之权益)，或本公司根据证券及期货条例第352条须存置之登记册所记录之权益及淡仓，或根据上市发行人董事进行证券交易的标准守则已另行知会本公司及联交所之权益及淡仓如下：

#### 于股份之好仓或淡仓

| 董事姓名  | 身份     | 股份数目<br>(附注1)  | 持股概约                |
|-------|--------|----------------|---------------------|
|       |        |                | 百分比<br>(附注2)<br>(%) |
| 郑浩江先生 | 控制法团权益 | 10,640,000 (L) | 0.21                |
| 蔡思聪先生 | 实益拥有人  | 1,000,000 (L)  | 0.02                |
| 李镜波先生 | 实益拥有人  | 1,256,000 (L)  | 0.03                |

附注：

- (1) 字母「L」表示个人于该等股份中之「好仓」。
- (2) 持股百分比乃按于最后实际可行日期已发行4,941,237,447股股份计算。



除上文所披露者外，于最后实际可行日期，董事或本公司最高行政人员概无获知会于本公司及其任何相联法团(定义见证券及期货条例第XV部)之股份、相关股份或债券中拥有任何权益或淡仓。

**(b) 根据证券及期货条例第XV部第2及3分部须予披露之权益或淡仓之人士**

于最后实际可行日期，就董事或本公司最高行政人员所知，以下人士(上文「董事于本公司及其相联法团证券之权益及淡仓」一节披露之董事或本公司最高行政人员除外)于股份及相关股份中拥有权益，而根据证券及期货条例第XV部第2及3分部之规定须知会本公司及联交所，或直接或间接拥有附带权利于各种情况下在本公司股东大会上投票之任何类别股份面值10%或以上：

**于股份之好仓或淡仓**

| 股东名称/姓名                      | 身份                  | 股份数目<br>(附注1)     | 股权概约<br>百分比<br>(附注2)<br>(%) |
|------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------------------|
| 耀莱控股有限公司                     | 实益拥有人               | 2,321,012,630 (L) | 46.97                       |
| 綦先生                          | 实益拥有人               | 307,224,000 (L)   | 6.22                        |
|                              | 控制法团权益(附注3及4)       | 2,321,012,630 (L) | 46.97                       |
| 朱爽女士                         | 配偶权益(附注3)           | 2,628,236,630 (L) | 53.19                       |
| Able Honour Holdings Limited | 于股份中拥有保证权益<br>(附注4) | 1,200,000,000 (L) | 24.29                       |
| 徐佳莹女士                        | 实益拥有人               | 4,208,000 (L)     | 0.08                        |
|                              | 控制法团权益(附注4)         | 1,200,000,000 (L) | 24.29                       |

| 股东名称/姓名      | 身份           | 股份数目<br>(附注1)   | 股权概约                |
|--------------|--------------|-----------------|---------------------|
|              |              |                 | 百分比<br>(附注2)<br>(%) |
| UBS Group AG | 于股份中拥有保证权益   | 300,288,000 (L) | 6.08                |
|              | 控制法团权益 (附注5) | 420,000 (L)     | 0.01                |
|              | 控制法团权益 (附注5) | 420,000 (S)     | 0.01                |

附注：

- (1) 字母「L」表示个人于该等股份中之「好仓」，而字母「S」表示个人于该等股份中之「淡仓」。
- (2) 持股百分比乃按于最后实际可行日期已发行4,941,237,447股股份计算。
- (3) 该等2,321,012,630股股份由耀莱控股有限公司持有。耀莱控股有限公司为一间由綦先生全资拥有之公司。因此，綦先生被视为于耀莱控股有限公司所持有之股份中拥有权益。朱爽女士为綦先生之妻子。因此，朱爽女士被视为于耀莱控股有限公司及綦先生所持有之股份中拥有权益。
- (4) 于该等2,321,012,630股股份中，1,200,000,000股股份已抵押予Able Honour Holdings Limited作为保证权益。Able Honour Holdings Limited由徐佳莹女士拥有100%控制权。因此，徐佳莹女士被视为于Able Honour Holdings Limited之所有股份中拥有权益。
- (5) 该等420,000股股份及420,000份淡仓由UBS Securities LLC持有，而UBS Securities LLC为由UBS Group AG 100%控制之公司。因此，UBS Group AG被视为于UBS Securities LLC所持有之股份及淡仓中拥有权益。

除本通函所披露者外，就董事所知，于最后实际可行日期，概无任何人士于股份及相关股份中拥有权益或淡仓，而根据证券及期货条例第XV部第2及3分部之条文须向本公司披露，或直接或间接拥有附带权利于各种情况下在本公司股东大会上投票之任何类别股份面值10%或以上。

### 3. 董事于合约及资产之权益

于最后实际可行日期，概无董事在本集团任何成员公司自二零一七年九月三十日（本集团最近期刊发未经审核综合财务报表之编制日期）以来所收购或出售或租赁，或拟收购或出售或租赁之任何资产中拥有任何直接或间接权益。于最后实际可行日期，概无董事于任何仍然存续并与本集团业务有重大关系之任何合约或安排中拥有重大利益。

### 4. 董事于竞争业务之权益

于最后实际可行日期，除本集团业务外，概无董事或彼等各自之紧密联系人于任何与本集团业务构成或可能构成直接或间接竞争之业务中拥有权益（如彼等各自为控股股东，则须根据上市规则第8.10条作出披露）。

### 5. 董事服务合约

于最后实际可行日期，概无董事与本集团任何成员公司订立任何服务协议，亦无拟订立任何其他服务协议，而不会于一年内届满或本集团成员公司不可于一年内免付补偿（法定补偿除外）而终止。

### 6. 诉讼

于最后实际可行日期，除本公司日期分别为二零一七年十月三日、二零一七年十月十二日、二零一七年十二月十九日、二零一七年十二月二十九日及二零一八年四月三日之公布所披露之诉讼案件外，本公司或其任何附属公司概无涉及任何重大诉讼或仲裁，董事亦不知悉本集团任何成员公司有任何待决或威胁提出或面临威胁之重大诉讼或申索。

### 7. 重大合约

本集团成员公司于紧接本通函日期前两年内及直至最后实际可行日期订立以下属重大或可能属重大之合约（并非于本集团日常业务过程中订立之合约）：

- (a) 本公司、北京耀莱新天地商业发展有限公司、耀莱控股有限公司（「耀莱控股」）、北京耀莱投资有限公司（「北京耀莱投资」）及綦先生于二零一六年十月二十日订立之有条件买卖协议，内容有关收购(i) Bang & Olufsen A/

- S (由耀莱控股实益拥有) 之合共6,519,358股股份，代价为494,145,496.35港元；及(ii)衡准宝声(北京)贸易发展有限公司(「衡准宝声」)之部分缴足股本(以人民币24,500,000元为限)，构成衡准宝声全部缴足股本人民币50,000,000元之49%，由北京耀莱投资供款及以北京耀莱投资名义注册，代价为28,488,372.30港元；
- (b) 北京德特汽车贸易有限公司(「北京德特汽车贸易」)与深圳市小赢普惠科技有限责任公司(「小赢普惠科技」)于二零一七年九月十九日订立之投资协议，内容有关按众安在线财产保险所投保之合约透过深圳市小赢科技有限责任公司(「小赢科技」)及其不时之附属公司之网上平台向个别借款人作出或将作出之点对点(P2P)互联网金融组合(「P2P融资组合」)，金额为人民币5,000,000元；
- (c) 北京德特汽车贸易与小赢普惠科技于二零一七年九月十九日就P2P融资组合订立金额为人民币10,000,000元之投资协议；
- (d) 北京美合振永汽车贸易有限公司(「北京美合振永汽车贸易」)与小赢普惠科技于二零一七年九月十九日就P2P融资组合订立金额为人民币5,000,000元之投资协议；
- (e) 北京耀莱新天地商业发展有限公司(「北京耀莱新天地商业发展」)与深圳市赢众通金融信息服务有限公司(「赢众通金融信息」)于二零一七年九月二十一日就P2P融资组合订立金额为人民币5,000,000元之投资协议；
- (f) 北京美合振永汽车贸易与小赢普惠科技于二零一七年九月二十一日就P2P融资组合订立金额为人民币10,000,000元之投资协议；
- (g) 耀莱东方(北京)贸易发展有限公司(「耀莱东方(北京)贸易发展」)与小赢普惠科技于二零一七年九月二十六日就P2P融资组合订立金额为人民币5,000,000元之投资协议；
- (h) 北京耀莱新天地商业发展与小赢普惠科技于二零一七年九月二十九日就P2P融资组合订立金额为人民币10,000,000元之投资协议；

- (i) 北京耀莱盛世传奇国际会展有限公司(「北京耀莱盛世传奇国际会展」)与小赢普惠科技于二零一七年九月二十九日就P2P融资组合订立金额为人民币5,000,000元之投资协议；
- (j) 北京耀莱空中广告传媒有限公司(「北京耀莱空中广告传媒」)与小赢普惠科技于二零一七年十月一日就P2P融资组合订立金额为人民币5,000,000元之投资协议；
- (k) 耀莱在线(北京)商业服务有限公司与小赢普惠科技于二零一七年十月一日就P2P融资组合订立金额为人民币5,000,000元之投资协议；
- (l) 耀莱博策贸易发展有限公司与小赢普惠科技于二零一七年十月一日就P2P融资组合订立金额为人民币5,000,000元之投资协议；
- (m) 耀莱东方(北京)贸易发展与小赢普惠科技于二零一七年十月十日就P2P融资组合订立金额为人民币10,000,000元之投资协议；
- (n) 北京耀莱空中广告传媒与小赢普惠科技于二零一七年十月十九日就P2P融资组合订立金额为人民币10,000,000元之投资协议；
- (o) 北京耀莱盛世传奇国际会展与小赢普惠科技于二零一七年十月二十日就P2P融资组合订立金额为人民币10,000,000元之投资协议；
- (p) 本公司(作为发行人)与凯基证券亚洲有限公司(作为配售代理)于二零一七年十月二十四日订立之配售协议，内容有关以配售价每股0.5681港元配售合共最多800,000,000股每股面值为0.002港元之新股份，代价为支付所配售股份之配售价总额3%之配售佣金；
- (q) 耀莱(丹麦)有限公司与华信(香港)资产管理有限公司于二零一七年十二月一日订立之资产管理协议(经相同订约方于二零一八年三月二日订立之补充协议所补充)，内容有关耀莱(丹麦)有限公司存放于华信(香港)资产管理有限公司金额为440,000,000港元之现金之投资及管理；
- (r) 意向书；及

(s) 收购协议。

## 8. 专家及同意书

提供本通函所载意见或建议之专家之资格如下：

| 名称                 | 资格   |
|--------------------|--|
| 天财资本国际有限公司         | 获发牌进行证券及期货条例项下第1类(证券交易)及第6类(就机构融资提供意见)受规管活动之持牌法团 |
| 国富浩华(香港)会计师事务所有限公司 | 执业会计师  |
| 艾华迪评估咨询有限公司        | 独立估值师  |
| 北京阮思乔律师事务所         | 合资格中国律师  |

上述专家已分别就本通函之刊发发出同意书，同意以本通函分别所载形式及涵义转载其函件及／或报告并提述其名称，且迄今并无撤回同意书。上述专家分别确认，于最后实际可行日期：

- (a) 概无于本集团任何成员公司拥有任何持股权益，亦无拥有可认购或提名他人认购本集团任何成员公司之任何证券之权利(不论在法律上能否强制执行)；及
- (b) 并无于本集团之任何成员公司自二零一七年三月三十一日(即本公司最近期刊发经审核账目之编制日期)以来所收购或出售或租赁，或拟收购或出售或租赁之任何资产中拥有任何直接或间接权益。

## 9. 一般资料

- (a) 本公司之公司秘书及财务总监为李一鸣先生。彼为香港会计师公会之资深会员。
- (b) 本公司之注册办事处位于 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而本公司之主要营业地点则为香港湾仔港湾道30号新鸿基中心20楼2028-36室。
- (c) 本公司之股份过户登记总处为 MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，其地址为 The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road, Pembroke, Bermuda。
- (d) 本公司之香港股份过户登记分处为卓佳秘书商务有限公司，其地址为香港皇后大道东183号合和中心22楼。
- (e) 本通函之中英文本如有歧义，概以英文本为准（惟本通函附录六所载法律意见书以中文版为准除外）。

## 10. 备查文件

下列文件之副本于由本通函日期起直至股东特别大会日期（包括该日）止期间香港之营业日之一般办公时间内在本公司之香港主要办事处香港湾仔港湾道30号新鸿基中心20楼2028-36室可供查阅：

- (a) 本公司之组织章程大纲及公司细则；
- (b) 收购协议；
- (c) 本公司截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止两个财政年度各年之年报；
- (d) 本公司截至二零一七年九月三十日止六个月的中期报告；
- (e) 独立董事委员会之函件，其全文载于本通函第17页；
- (f) 天财资本之函件，其全文载于本通函第18至33页；
- (g) 本通函附录二所载目标公司之会计师报告；
- (h) 有关本集团未经审核备考财务资料之报告，其全文载于本通函附录四；

- (i) 本通函附录五所载有关房产之物业估值报告；
- (j) 本通函附录六所载的法律意见书；
- (k) 本附录「8. 专家及同意书」一段所述之同意书；
- (l) 本附录「7. 重大合约」一段所述之重大合约；及
- (m) 本通函。



---

## 股东特别大会通告

---



### Sparkle Roll Group Limited 耀莱集团有限公司\*

(于百慕达注册成立之有限公司)

(股份代号：970)

### 股东特别大会通告

兹通告耀莱集团有限公司(「本公司」)谨订于二零一八年五月十一日(星期五)下午四时三十分假座香港湾仔港湾道18号中环广场35楼雷格斯会议中心举行股东特别大会(「大会」)，以考虑并酌情以普通决议案方式通过下列决议案：

#### 普通决议案

##### 「动议

- (a) 批准、确认及追认綦建虹先生(「卖方」)、铂傲经贸发展有限公司(「买方」)、北京文福恒业科技发展有限公司(「目标公司」)于二零一八年三月六日就买方向卖方收购目标公司之全部股权(「收购事项」)订立之买卖协议(「收购协议」，其注有「A」字之副本已提呈大会，并由大会主席签署以资识别)，以及据此拟就收购事项进行之所有交易；及
- (b) 授权本公司董事(「董事」)行使本公司一切权力，在彼等认为就实行及落实收购协议、收购事项及据此拟进行之交易及/或使其条款生效(连同与董事可能批准就有关协议之条款作出目的并无相左之任何修订)而言属必要、合宜或权宜之情况下，作出一切行动、契据及事宜，签立一切文件及采取一切步骤及/或订立任何交易、安排、合约、补充协议，以及所有其他连带或有关事宜，并同意及作出对整个收购事项整体而言并不重大之修改、修订或豁免。为免生疑问，将作出之一切行动、契据及事宜以及将签立之

---

## 股东特别大会通告

---

一切文件，限于从属于收购协议、收购事项及据此拟进行之交易或使其生效，且可能经董事批准而目的并无相左之行动、契据、事宜、文件、交易、安排、合约及补充协议。」

承董事会命  
耀莱集团有限公司  
公司秘书  
李一鸣

香港，二零一八年四月二十四日

注册办事处：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

香港主要营业地点：

香港湾仔  
港湾道30号  
新鸿基中心20楼  
2028-36室

附注：

1. 凡有权出席大会并于会上投票之股东均可委派一位或以上代表出席，并在本公司之公司细则条文规限下代其投票。受委派代表毋须为本公司股东。
2. 股东必须按照代表委任表格上印列之指示填妥并签署表格，并连同签署表格之授权书或其他授权文件(如有)或经核证之授权书或授权文件副本，于大会或其续会指定举行时间不少于48小时前(即于二零一八年五月九日(星期三)下午四时三十分(香港时间)或之前)送达本公司之香港股份过户登记分处卓佳秘书商务有限公司(地址为香港皇后大道东183号合和中心22楼)，方为有效。
3. 随附大会适用之代表委任表格。填妥及交回代表委任表格后，股东仍可依愿亲身出席大会(或其任何续会)，并于会上投票，在此情况下，委任受委派代表之文书将被视为已撤回。除就原定于有关文书所列签立日期起计12个月内举行之大会议之续会，或于有关大会或续会上要求进行之投票表决而言外，一切委任受委派代表之文书均将于由上述日期起计12个月届满后失效。
4. 本公司将于二零一八年五月八日(星期二)至二零一八年五月十一日(星期五)(包括首尾两日)暂停办理股东登记，期间不会登记股份过户。为符合资格出席大会并于会上投票，所有过户文件连同有关股票，须于二零一八年五月七日(星期一)下午四时三十分前送达本公司之香港股份过户登记分处卓佳秘书商务有限公司，地址为香港皇后大道东183号合和中心22楼。
5. 除于本通告内另有界定者外，本通告所用专有词汇与本公司日期为二零一八年四月二十四日之通函所用者具有相同涵义。

---

## 股东特别大会通告

---

于本通告日期，本公司有三名执行董事、三名非执行董事及三名独立非执行董事。执行董事为郑浩江先生、朱雷先生及张文杰先生。非执行董事为高煜先生、蔡建伟先生及邓崇伟先生。独立非执行董事为蔡思聪先生、林国昌先生及李镜波先生。

\* 仅供识别