

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函或應採取之行動**有任何疑問**，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如**已售出或轉讓**名下全部中國華星集團有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算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其任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本通函(中國華星集團有限公司董事願共同及個別對此負全責)乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定而提供有關中國華星集團有限公司之資料。中國華星集團有限公司之董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成分，及並無遺漏任何其他事項，致使所載任何聲明或該文件產生誤導。

---

**SIN  STAR**  
**中國華星**  
**China Sinostar Group Company Limited**  
**中國華星集團有限公司**  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：485)

**有關出售同盛遠控股有限公司  
100% 股權及其結欠銷售貸款之主要交易**

---

中國華星集團有限公司(「**本公司**」)之董事局函件載於本通函第5至14頁。

二零一七年十一月三十日

---

## 目 錄

---

	頁碼
釋義 .....	1
董事局函件 .....	5
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	15
附錄二 – 估值報告 .....	18
附錄三 – 一般資料 .....	26

---

## 釋 義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「達榮」	指	達榮資本有限公司，本公司之控股股東
「收購事項」	指	根據本溪東方實業有限公司(作為買方)與施娜及胡丹(作為賣方)訂立日期為二零一七年九月二十五日的買賣協議收購本溪同盛房地產開發有限公司全部股權，並於該等公告中更具體地載列
「該等公告」	指	本公司日期為二零一七年九月二十六日、二零一七年十月十七日及二零一七年十一月九日的該等公告，關於(其中包括)出售協議及據此擬進行的交易
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「本溪同盛遠實業」	指	本溪同盛遠實業有限公司，詳情載列於本通函「同盛遠之資料」一段
「董事局」	指	不時之董事局
「營業日」	指	香港持牌銀行於其正常營業期間一般開門營業的日子(星期六、星期天或公眾假期除外)
「細則」	指	本公司現有細則
「本公司」	指	中國華星集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：485)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司不時之董事(包括獨立非執行董事)
「出售事項」	指	根據出售協議出售待售股份及銷售貸款

---

## 釋 義

---

「出售協議」	指	Seasonal Bliss、買方及擔保人就出售事項於二零一七年九月二十五日訂立之買賣協議
「完成出售事項」	指	根據出售協議之條款及條件完成出售事項
「出售代價」	指	出售事項之代價人民幣125百萬元(相當於約146.46百萬港元)
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「擔保人」	指	施娜，詳情載列於本通函「出售協議締約方之資料」一段
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於且與本公司及其關連人士概無關連關係之第三方，且非本公司關連人士
「最後實際可行日期」	指	於二零一七年十一月二十四日，即為確定載入本通函若干資料的最後實際可行日期
「遼寧實華」	指	遼寧實華(集團)房地產開發有限公司，本公司之控股股東。執行董事王晶先生為其唯一董事並為其82.8%股權之實益擁有人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業1」	指	中國遼寧省本溪市平山區廣裕路實華•美蘭城商業平台若干部份(地段編號：051-05-1-42)(地庫一樓、一樓至四樓若干部份及地庫三樓)，為本通函附錄二中估值報告的標的事項之一

---

## 釋 義

---

「物業2」	指	中國遼寧省本溪市平山區廣裕路83號之商業平台一座單元一至單元三及二座單元一至單元二，為本通函附錄二中估值報告的標的事項之一
「買方」	指	星秀有限公司，詳情載列於本通函「出售協議締約方之資料」一段
「銷售貸款」	指	38.7百萬港元，即於出售協議日期同盛遠結欠 Seasonal Bliss及本集團若干成員公司之全部金額
「待售股份」	指	1股同盛遠股份，即其全部已發行股份
「Seasonal Bliss」	指	Seasonal Bliss Limited，詳情載列於本通函「出售協議締約方之資料」一段
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東」	指	已發行股份不時之持有人
「股份」	指	本公司股本中每股0.01港元之股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「同盛遠」	指	同盛遠控股有限公司，詳情載列於本通函「同盛遠之資料」一段
「估值」	指	本通函附錄二載列之估值報告所載之物業1及物業2(即本溪同盛遠實業持有的全部物業)按市場基準採用比較法及／或投資法(視乎情況而定)估計的價值
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

---

## 釋 義

---

就本通函而言，除非另有說明，否則人民幣乃按人民幣1.00元兌1.1717港元之相若匯率換算為港元。此匯率之採用僅作說明之用，並不構成如下聲明，即任何金額已經、本應或可以按此匯率或其他匯率換算。

**SINOSTAR**  
**中國華星**  
**China Sinostar Group Company Limited**  
**中國華星集團有限公司**  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：485)

執行董事：

王晶先生(主席)

王星喬先生(行政總裁)

趙爽先生

獨立非執行董事：

王平先生

鄭大鈞先生

宋文科先生

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

主要營業地點：

香港

九龍

尖沙咀

廣東道17號海港城

環球金融中心南座

13A樓05-15室

敬啟者：

**有關出售同盛遠控股有限公司  
100%股權及其結欠銷售貸款之主要交易**

**緒言**

茲提述有關(其中包括)出售待售股份及銷售貸款及據此擬進行交易之出售協議之該等公告。

如該等公告所披露，於二零一七年九月二十五日，Seasonal Bliss、買方與擔保人訂立出售協議，據此，Seasonal Bliss有條件地同意出售及買方有條件地同意購買待售股份及銷售貸款。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(a)出售協議的進一步詳細資料；(b)本集團財務資料及(c)一名獨立估值師就估值編製的估值報告。

---

## 董事局函件

---

### 主要交易

#### 出售協議

日期： 二零一七年九月二十五日

訂約方： Seasonal Bliss (作為賣方)

星秀有限公司 (作為買方)

施娜 (作為擔保人)

買方為一間於薩摩亞註冊成立之有限責任公司，主要從事投資控股。除出售事項及收購事項外，經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方、擔保人及／或其最終實益擁有人乃獨立第三方。

#### 出售事項

Seasonal Bliss已有條件同意出售及買方已有條件同意購買待售股份及銷售貸款。

#### 出售代價

出售代價為人民幣125百萬元（相當於約146.46百萬港元，較二零一七年三月三十一日同盛遠約150百萬港元的資產淨值虧損約3.54百萬港元），並須由買方按下列方式向Seasonal Bliss現金支付：

- (a) 人民幣80百萬元（相當於約93.74百萬港元）須於出售協議日期作為按金支付，於完成所有先決條件之後，其全部成為出售代價的一部份；及
- (b) 人民幣45百萬元（相當於約52.72百萬港元）之結餘須於二零一八年十月三十日或之前支付。

出售代價由出售協議雙方經考慮各種因素後經公平磋商後釐定，包括：(i)本通函「出售事項之理由及裨益」一段所披露出售事項之理由；(ii)同盛遠現時之財務狀況；及(iii)銷售貸款金額。

此外，人民幣45百萬元的餘下結餘付款期限乃經出售協議訂立方經公平磋商後釐定，並考慮多項因素，包括(i)由擔保人就出售代價妥善及準時交付提供不可撤銷的及無條件的個人擔保；(ii)欠同盛遠及其附屬公司之應收賬款結算所需之預期時間，且該應收款項已作為同盛遠



---

## 董事局函件

---

資產之一部分並根據出售協議轉讓予買方；(iii)合共人民幣80百萬元(相當於出售代價約64.0%)已於出售協議日期支付之事實；及(iv)本公司將盡最大努力於二零一八年十月三十日合約期限或之前在合理可行情況下盡快收回出售代價的未償還結餘之事實。

### 先決條件

完成出售事項須待以下先決條件達成(或獲豁免，視情況而定)後，方可作實：

- (a) 人民幣80百萬元的存款正式轉入Seasonal Bliss的指定銀行賬戶；
- (b) Seasonal Bliss及買方已獲得就簽署及履行出售協議及其項下擬進行之交易所需之所有必要同意、批准及許可(包括第三方實體的同意、批准及許可)，且於出售協議日期及完成出售事項日期已經或將會全面生效；
- (c) Seasonal Bliss於出售協議作出的保證及聲明於出售協議日期及完成出售事項日期在所有重大方面及實質上準確無誤；
- (d) Seasonal Bliss已於出售事項完成時或之前履行及完成其於出售協議項下的全部義務；及
- (e) 根據上市規則，已獲得達榮之書面批准代替本公司股東大會之股東批准，批准出售協議及其項下擬進行之交易。

倘出售協議的任何先決條件未能於出售協議日期起滿五(5)天之日期或之前或Seasonal Bliss與買方可能以書面方式協定之較後日期達成，出售協議將會終止，且訂約方概不可向對方提出任何索償(任何先前違反出售協議的情況除外)，惟Seasonal Bliss須將買方支付的全部代價及／或存款(視情況而定)退還予買方(不計利息)。

倘待售股份及銷售貸款轉讓尚未於出售協議日期起滿十(10)天之日期(或Seasonal Bliss與買方可能書面協定之其他日期)落實，出售協議將會終止，且訂約方概不可向對方提出任何索償(任何先前違反出售協議的情況除外)，惟Seasonal Bliss須將買方支付的全部代價及／或存款(視情況而定)退還予買方(不計利息)，而訂立出售協議產生的所有變動將須予撤回。

---

## 董事局函件

---

於最後實際可行日期，所有先決條件都已滿足，且待售股份及銷售貸款的轉讓已完成。

### 完成出售事項

Seasonal Bliss應當責成或促使待售股份及銷售貸款轉讓給買方，並在簽訂出售協議後五(5)個營業日內完成所有必要的註冊。

待售股份轉讓後，同盛遠將不再成為本公司之附屬公司。

### 擔保

擔保人向Seasonal Bliss承諾，於完成所有先決條件後，其將向Seasonal Bliss交付擔保契據，根據契據，彼將不可撤銷地並無條件地保證出售代價妥善及準時交付。

### 出售協議締約方之資料

Seasonal Bliss為一家於薩摩亞註冊成立之有限責任公司之投資控股公司，並為本公司之直接全資附屬公司。

買方為一間於薩摩亞註冊成立之投資控股有限責任公司。

擔保人為一名中國公民及買方的唯一擁有人。

除出售事項及收購事項外，經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方、擔保人及／或其最終實益擁有人乃獨立第三方。

### 同盛遠之資料

同盛遠為一家於薩摩亞註冊成立之投資控股公司，並為本公司之間接全資附屬公司。同盛遠擁有同盛遠有限公司(一家於香港註冊成立之投資控股有限責任公司)已發行股本的100%。同盛遠有限公司擁有本溪同盛遠實業(一家於中國成立之外商獨資企業，其註冊資本為人民幣20百萬元，且主要從事物業投資及電梯銷售與安裝)100%股權。

於最後實際可行日期，本溪同盛遠實業持有物業1及物業2，假設取得所有相關所有權證書，物業可以在市場上自由轉讓，物業的所有權歸屬於本集團，於二零一七年九月二十六日，市值分別約為人民幣148,900,000元及人民幣15,020,000元。詳情請參閱本通函附錄二所載之估值報告。

---

## 董事局函件

---

### 物業1

物業1(為實華•美蘭城商業平台若干部份(地段編號:051-05-1-42)(地庫一樓、一樓至四樓若干部份及地庫三樓))位於本溪市平山區廣裕路,距離瀋陽市機場約2小時車程。該地為一個住宅及商業區。

物業1總建築面積約為21,924平方米,包括在一幅佔地面積約92,200平方米之土地上豎立之商業平台之若干個部分,該部分於二零一七年完成。名為「實華•美蘭城」的混合開發項目包括多個建立於現址的商業及住宅樓宇,大概於二零一六年至二零一七年竣工。

物業1的土地使用權已授予遼寧實華,其商業及住宅用途分別於二零四七年七月十八日及二零七七年七月十八日屆滿。上述土地使用權將於竣工檢查後轉交予本溪同盛遠實業(或其代理人)。

物業1的其中一部分(總樓面面積約為14,643平方米)與沃爾瑪(遼寧)百貨有限公司(作為承租人)簽訂租賃協議,租賃期於二零三六年屆滿,物業其餘部分為空置。

### 物業2

物業2(為商業平台之一座單元一至單元三及二座單元一至單元二)位於本溪市平山區廣裕路,距離瀋陽市機場約2小時車程。該地為一個住宅及商業區。

物業2總建築面積及室內面積分別約1,211.1平方米及1,162.11平方米,包括在一幅佔地面積約92,200平方米之土地上豎立之商業平台一樓的五個零售單位。名為「實華•美蘭城」的混合開發項目包括多個建立於現址的商業及住宅樓宇,大概於二零一六年至二零一七年竣工。

物業2現為空置。

有關物業之詳情,請參閱本通函附錄二之估值報告。

## 董事局函件

### 物業協調

為遵守上市規則，本公司已委聘獨立估值師中寧評估有限公司對物業權益進行估值。估值報告之詳情載於本通函附錄二。根據上市規則第5.07條規定披露之賬面淨值及估值之協調如下：

	人民幣千元
於二零一七年三月三十一日之物業賬面淨值	164,800
減：折舊及攤銷	-
於二零一七年九月二十六日之物業賬面淨值	<u>164,800</u>
估值虧損	880
於二零一七年九月二十六日之物業市值載於附錄二之 物業估值報告(假設已獲得所有相關業權證書， 且該物業業權歸屬於本集團)	<u>163,920</u>

同盛遠根據香港財務報告準則編製之未經審核財務資料載列如下：

	截至二零一七年 三月三十一日 止年度 (港元) (未經審核)	截至二零一六年 三月三十一日 止年度 (港元) (未經審核)
營業額	170百萬	零
除稅前溢利／(虧損)	19.5百萬	1.8百萬
除稅後溢利／(虧損)	8百萬	1.8百萬

根據同盛遠之未經審核財務報表，同盛遠於二零一七年三月三十一日之資產淨值約150百萬港元。

### 估值

根據本通函附錄二所載由獨立估值師編製之估值報告，由於物業的若干業權證書尚未獲得，物業的業權並未歸屬於本集團，所以物業1及物業2均未賦予商業價值。然而，就參考而言，獨立估值師認為，於二零一七年九月二十六日，假設集團取得所有相關的所有權證書，物業可以於市場上自由轉讓及物業業權歸屬於本集團，物業1及物業2的市值分別約為人民幣148,900,000元及人民幣15,020,000元。

---

## 董事局函件

---

就物業2及部分物業1(均為空置)而言, 估值乃按市場基準以比較法釐定, 假設該等物業以現況交吉方式出售及參照有關市場內可資比較之銷售證據。獨立估值師已就該等物業與可資比較物業所在位置、大小及其他有關因素方面之差異作出適當調整。對受租約所規限之物業1之剩餘部分, 獨立估值師採用投資法對該物業進行估值, 將來自租約之租金收益淨值資本化撥充資本計出價值, 並考慮到租賃復歸之後的價值。

估值乃基於假設物業在市場上以現況出售, 且並無附有任何影響物業價值的遞延條款合約、售後回租、合資關係、管理協議或任何其他類似安排。

此外, 獨立估值師並無考慮任何有關或影響銷售該等物業的任何選擇權或優先購買權, 而估值亦假設並無以任何方式進行強迫出售。

獨立估值師已獲提供業權文件的副本, 且本集團已告知其並無其他相關文件。然而, 獨立估值師並無檢查文件正本, 以核實文件副本中是否可能存在未有列示的所有權或查明是否存在任何修訂資料。在其估值的過程中, 其依賴本公司中國法律顧問遼寧湘輝律師事務所提供的有關中國物業所有權的意見及資料。

此外, 獨立估價師未進行結構測量, 因此無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞, 亦無對任何設施進行測試。

在獨立估值師估值過程中, 其在很大程度上依賴本集團提供的資料, 並已接納所獲提供有關規劃批文或法定通知、地役權、年期、佔用詳情、地盤/樓面面積、物業識別資料及其他相關資料的意見。其並無進行詳細的實地測量以核實物業的地盤/樓面面積是否正確, 惟假設於所交付予的文件所示地盤/樓面面積為準確無誤。

獨立估值師並無理由懷疑本集團提供之資料之真實性及準確性, 且其亦信賴本集團所確認, 提供的資料並無遺漏任何重大事實。

進行估值時並無就物業的任何抵押、按揭或欠負的任何款項或達成銷售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有說明外, 本行假定該物業確無附帶任何繁重產權負擔、限制及支銷而可能影響其價值。

### 出售事項之財務影響

本集團預計錄得出售事項之未經審核收益及本集團之資產淨值預期增長約人民幣0.82百萬元(相當於約0.96百萬元)，乃經參考(i)同盛遠於二零一七年八月三十一日之未經審核資產價值淨額約183.7百萬元(不包括銷售貸款)；(ii)銷售貸款38.7百萬元；(iii)出售代價人民幣125百萬元(相當於約146.46百萬元)；及(iv)相關開支約0.5百萬元。

於出售協議完成後，同盛遠不再成為本公司附屬公司及其財務業績、資產及負債應不計入本集團合併財務報表。物業1及物業2的公平值已於過往年度減少。截至二零一六年三月三十一日及二零一七年三月三十一日止年度以及截至二零一七年九月二十六日止約六個月錄得物業1的公平值分別減少約14.4百萬元、25.2百萬元及3.1百萬元。此外，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二十六日止約六個月，錄得物業2的公平值分別減少約5.1百萬元及0.6百萬元。經考慮同盛遠及其附屬公司持有物業公平值持續下降及同盛遠及其附屬公司於二零一七年三月三十一日之未償還銀行貸款，借款水平預計將下降且將會導致本集團於完成出售協議後財務成本下降。此外，由於本溪同盛遠實業(同盛遠之附屬公司)為本集團之唯一從事電梯銷售與安裝的附屬公司，預計於出售協議完成後該業務分部的交易業績將相應從本集團剝離。除上文所披露者外，董事預計出售將不會對本集團收益造成重大影響。

### 出售事項之理由及裨益

本公司主要業務為投資控股。於出售事項完成之前，本集團主要從事廣泛的電子產品設計及銷售、電梯銷售及安裝、水力發電站運營及管理、物業投資及證券買賣。於出售事項完成後，本集團不再從事電梯的銷售及安裝業務。

經考慮(i)出售代價金額較大；(ii)同盛遠及其附屬公司於二零一七年三月三十一日的未經審核資產淨值為約150百萬元；(iii)同盛遠及其附屬公司持有物業公允值持續減少(其詳情載於上文「出售事項之財務影響」一段)，預計出售事項將減少本集團之負債、改善本集團之財務狀況並為本集團進一步發展提供一般運營資金及當有機會時為潛在投資融資。

經考慮上述因素，董事認為，出售協議之條款及條件為公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

---

## 董事局函件

---

於扣除有關出售事項之開支後，出售事項所得款項淨額應應用為本集團之一般營運資金並為不時確認之投資機會融資。除收購事項及本通函所披露者及收購外，於最後實際可行日期，本公司並未確認任何潛在投資機會亦概無有關出售事項、終止及／或削減業務規模及本集團之主要資產之任何協議、安排、理解、意向或磋商(已訂約與否)。

董事認為，出售事項將不會對本集團之業務經營及財務狀況產生任何重大不利影響。

### 營運資金

董事認為，經考慮本集團內部資源及出售事項預計所得款項淨額，本集團之可用營運資金滿足本集團自本通函日期起至少12個月內的需求。

### 上市規則涵義

由於有關出售事項之適用百分比率(定義見上市規則)高於25%但低於75%，訂立之出售協議構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、通知及股東批准之規定。

根據上市規則第14.44條，倘出現如下情況，股東批准出售事項或會通過獲得股東書面批准代替舉行股東大會，(i)倘本公司為批准出售事項召開股東大會而並無股東須放棄投票表決；及(ii)已獲得股東或一組緊密聯繫的股東(共同持有超過本公司已發行股本面值之50%)並有權出席批准出售事項之股東大會並投票表決的書面批准。

董事確認，經作出一切合理查詢後，據董事深知、盡悉及深信，買方、擔保人及／或買方最終實益擁有人為本公司之獨立第三方。由於並無股東於出售協議中擁有重大權益，因此，於最後實際可行日期並無股東須放棄投票表決批准出售協議及其項下擬進行之交易之決議案。本公司已獲榮達(持有2,171,827,290股股份，佔本公司於本通函日期已發行股份之54.61%)書面批准。由於榮達持有之本公司已發行股份超過50%，且並無股東須放棄投票，因此，無須為股東批准出售事項舉行股東大會。

---

## 董事局函件

---

### 其他資料

敬請閣下垂注載於本通函附錄之其他資料。

列位股東 台照

承董事局命  
中國華星集團有限公司  
主席  
王晶

二零一七年十一月三十日



## 本集團之財務資料

本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止三個年度之財務資料分別於本公司為二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止三個年度之年報內披露，可在聯交所的網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司的網站([www.00485.hk](http://www.00485.hk))上閱覽。

### 1. 本集團之財務及貿易前景

於出售事項完成之前，本集團主要從事設計及銷售範圍廣泛之電子產品、銷售及安裝電梯、運營及管理水電站、物業投資以及證券交易業務。於出售事項完成後，本集團不再從事電梯的銷售及安裝業務。

#### 設計及銷售電子產品

作為核心業務之一，設計及銷售電子產品領域分部業績維持良好並逐步提升，截至二零一七年三月三十一日止年度收入增長約7.60%。分部業績錄得溢利8,313,000港元(較截至二零一六年三月三十一日止年度虧損2,683,000港元)。大部份電子產品銷售予美國、加拿大及歐洲的批發商。儘管分部業績小幅增長，但董事會對目前國外市場狀況及可能引起之不確定因素已採取並將繼續採取審慎的方法。

#### 銷售及安裝電梯

過去三年，本集團一直積極尋求潛在機會，通過探索不同領域中各種投資及發展，多樣化其業務組合，以增強本集團收入流及增強股東價值。截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團進一步擴大其業務至專門從事住宅及商業項目的電梯銷售及安裝。因此，本集團錄得銷售及安裝電梯產生之收入約169,990,000港元，佔本集團總收入約27%。此外，截至二零一七年三月三十一日止年度，本分部錄得分部溢利約33,069,000港元。

#### 物業投資

作為核心業務之一，較截至二零一六年三月三十一日止年度溢利4,348,000港元，截至二零一七年三月三十一日止年度，物業投資領域表現疲軟並錄得虧損28,315,000港元。分部業績減少主要由於物業投資公平值減少。同盛遠之營運附屬公司本溪同盛遠實業主要從事物業投資及銷售及安裝電梯。

經考慮(i)出售代價金額較大；(ii)同盛遠及其附屬公司的未經審核資產淨值；(iii)同盛遠及其附屬公司持有物業公允值持續減少(其詳情載於上文「出售事項之財務影響」一段)，董事局認為，出售事項將降低本集團之負債，改善本集團之財務狀況並為本集團進一步發展提供一般運營資金及當有機會時為潛在投資融資。

然而，由於本溪同盛遠實業為本集團唯一從事電梯銷售及安裝的附屬公司，故預計出售協議完成後該業務分部的交易業績將相應從本集團剝離。

### 運營及管理水電站

由於收購兩間於中國從事運營及管理水電站公司的全部股權，截至二零一七年三月三十一日止年度，自兩個水電站運營錄得收益約4,167,000港元以及分部溢利約419,000港元。鑒於對全球變暖的關注、極端天氣的出現頻率及對清潔及可再生能源的需求日益增加，董事局認為，從長遠來看，開發可再生能源將為本集團產生穩定且持續的收入。

### 證券交易

由於持作交易之投資之公平值增長，本集團錄得截至二零一七年三月三十一日止年度之分部溢利為17,000港元。

儘管不同行業及業務環境皆存在不明朗因素及挑戰，本公司管理層對本集團的深入發展仍然有信心。本集團將持續運用現有業務獲得的基礎及經驗，亦將積極應對任何挑戰並抓住任何可能的商機以為本集團產生更好的業績及發展前景。

此外，Toys “R” Us, Inc於二零一七年九月十八日根據美國破產法案第11章於美國維珍尼亞州烈治文東區破產法院提出自願破產保護呈請以(其中包括)採用法庭保護程序以進行公司債務重組。Toys “R” Us, Inc為本集團於截至二零一七年三月三十一日止財政年度的五大客戶之一。於二零一七年九月三十日，本集團來自Toys “R” Us, Inc應收賬款風險約36百萬港元。該呈請會對收回該應收賬款風險及向其出售構成影響。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一七年九月二十九日之公告。

## 2. 債務

於二零一七年九月三十日(即於本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團擁有未償還銀行貸款約12,433,000美元(相當於96,977,000港元)。貸款由所有借款人有形及無形資產之第一優先抵押品權益,以及其國內現有或新成立之附屬公司的成員公司或所有者權益之全部第一優先抵押品權益,及就借款人國內附屬公司現有或隨後成立或收購外國附屬公司後高達65%的第一優先留置權作擔保。貸款亦通過債務從屬協議由關聯方擔保,金額為2,500,000美元(相當於19,500,000港元)。

除上文所述者及集團內公司間負債及一般貿易應付款項外,於二零一七年九月三十日營業時間結束時,本集團並無任何已發行或同意將予發行之貸款資本、銀行透支、貸款、已發行及未償還之債務證券、已批准或增設但尚未發行之債務證券、定期貸款或其他借款、屬借款性質之債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信用證、債權證、按揭、押記、融資租約或租購承諾(無論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、擔保或其他尚未償還之重大或然負債。

除上文所披露者外,董事已確認,自二零一七年九月三十日起至最後實際可行日期止(包括該日),本集團之債務概無任何重大變動。

## 3. 或然負債

於二零一七年九月三十日,並無重大或然負債或保證。

## 4. 重大不利變動

於最後實際可行日期,董事確認,彼等認為自二零一七年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)起,本集團財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動。

以下為獨立估值師中寧評估有限公司就其於二零一七年九月二十六日對位於中華人民共和國之物業之估值發出之函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本通函而編製。



中寧評估有限公司  
香港特別行政區  
九龍佐敦庇利金街8號  
百利金商業中心10樓

敬啟者：

## 指示

吾等遵照中國華星集團有限公司(「**貴公司**」)(與其全資附屬公司統稱為「**貴集團**」)之指示，對本溪同盛遠實業有限公司(「**本溪同盛遠實業**」，同盛遠控股有限公司之間接全資附屬公司)於中華人民共和國(「**中國**」)持有之物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出相關查詢，並搜集吾等認為屬必要之其他資料，以便向閣下呈述吾等對該物業於二零一七年九月二十六日(「**估值日期**」)市值之意見。

## 估值基準

吾等對物業進行之估值指市值，就吾等所下定義而言，市值乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平交易原則在知情、審慎及自願的情況下於估值日期交易資產或負債的估計金額」。

## 估值方法

就物業2及部分物業1(均為空置)而言，吾等已按市場基準通過比較法對該部份進行估值，假設該等物業以現況交吉出售及參照有關市場上可資比較之銷售證據。吾等已就該等物

業與可資比較物業所在位置、規模及其他有關因素方面之差異作出適當調整。對受租約所規限之剩餘物業1部份，吾等採用投資法對該物業進行估值，將來自租約之租金收入淨值資本化撥充資本計出價值，並考慮到租賃復歸之後的價值。

### **業權調查**

吾等已獲提供業權文件的副本，並獲貴集團告知並無其他相關文件。然而，吾等並無審查正本以核證所有權或肯定是否存在並未載於交予吾等的副本的任何修訂文件。吾等於進行估值時依賴貴公司中國法律顧問遼寧湘輝律師事務所所提供有關位於中國之物業業權的意見及資料。所有文件僅作參考用途。

### **估值假設**

吾等的估值乃假設物業在市場上以現況出售，且並無附有任何影響物業價值的遞延條款合約、售後回租、合資關係、管理協議或任何其他類似安排。

此外，吾等並無考慮任何有關或影響銷售該等物業的任何選擇權或優先購買權，而吾等的估值亦假設並無以任何方式進行強迫出售。

### **估值考量**

馬崗耀先生(持有商業碩士學位)於二零一七年十月對物業進行視察。吾等曾視察該等物業之外部，及在可能之情況下，亦視察物業之內部。然而，吾等並未進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重之損壞。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

在估值的過程中，吾等在很大程度上依賴貴集團提供的資料，並已接納吾等所獲提供有關規劃批文或法定通知、地役權、年期、佔用詳情、地盤／樓面面積、物業識別資料及其他相關資料的意見。

估值證書內的尺寸、計量及面積乃按貴集團向吾等提供的文件所載資料為基準，因此僅為約數。

吾等並無進行詳細的實地測量以核實物業的地盤／樓面面積是否正確，惟吾等假設於交付予吾等的文件所示地盤／樓面面積為準確無誤。

吾等並無理由懷疑貴集團向吾等提供的資料的真實及準確性，且吾等亦信賴其所確認，提供的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意見。

吾等進行估值時並無就物業的任何抵押、按揭或欠負的任何款項或達成銷售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。

除另有說明者外，吾等假設物業確無附帶任何繁重產權負擔、限制及支銷而可能影響其價值。

吾等之估值乃根據英國皇家特許測量師學會頒佈之英國皇家特許測量師學會估值二零一七全球標準及國際評估準則委員會頒佈之國際評估準則而編製。

吾等之估值根據普遍接受之估值程序編製且遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則。

**備註**

除另有說明外，所有列示款額均以人民幣為單位，且並無考慮任何外匯換算。

吾等謹此確認，吾等於現時及將來均無於貴集團或估價物業或所呈報的估值中擁有權益。

茲隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港  
九龍尖沙咀  
廣東道17號  
海港城環球金融中心南座  
13A樓05-15室  
**中國華星集團有限公司**  
列位董事 台照

代表  
**中寧評估有限公司**  
聯席董事

**馬志堅**  
**MRICS CFA**  
謹啟

二零一七年十一月三十日

附註：馬志堅先生為英國皇家特許測量師學會註冊估值師，在香港及中國物業估值方面擁有超過四年經驗。

## 估值概述

## 於中國持作投資之物業

編號	物業	於二零一七年 九月二十六日 現況下之市值 人民幣
1.	中國遼寧省本溪市平山區廣裕路實華•美蘭城商業平台若干部份 (地段編號: 051-05-1-42)(地庫一樓、一樓至四樓若干部份及地庫三樓)	無商業價值
2.	中國遼寧省本溪市平山區廣裕路83號商業平台之一座單元一至單元三及二座單元一至單元二	無商業價值
總額:		<u>零</u>

## 估值證書

## 於中國持作投資之物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一七年 九月二十六日 現況下之市值 人民幣元
1.	中國遼寧省本溪市平山區廣裕路實華•美蘭城商業平台若干部份(地段編號:051-05-1-42)(地庫一樓、一樓至四樓若干部份及地庫三樓)	<p data-bbox="528 608 900 1108">該物業包括一幅土地上建立的商用平台的若干部份,地盤面積約為92,200平方米,於二零一七年竣工。名為「實華•美蘭城」的混合開發項目包括多個建立於現址的商業及住宅樓宇,大概於二零一六年至二零一七年竣工。據貴集團告知,該地盤於上述商業及住宅建築得到充分開發,因此該地盤無法進一步開發。</p> <p data-bbox="528 1166 900 1278">據貴集團告知,該物業之總建築面積約為21,924平方米。</p> <p data-bbox="528 1336 900 1493">該物業獲批之土地使用權就其商業及住宅用途將分別於二零四七年七月十八日及二零七七年七月十八日屆滿。</p>	該物業總建築面積約為14,643平方米的一部份租期將於二零三六年屆滿,而該物業之剩餘部份則空置。	無商業價值 (請參閱附註9)

## 附註:

1. 該物業位於本溪市廣裕路,距瀋陽市機場約2小時車程。該地為一個住宅及商業區。
2. 根據國有土地使用證,本國用(2010)第85號,物業土地使用權已授予遼寧實華(集團)房地產開發有限公司(「遼寧實華」),作商業及住宅之用途,分別於二零四七年七月十八日及二零七七年七月十八日到期。據貴集團告知,上述土地使用權將在附註8所述之竣工檢查完成後轉讓予本溪同盛遠實業(或其代理人)。



3. 根據日期為二零一零年五月三十一日建設工程規劃許可證第2010-25號，該物業的建設工程已獲批准。
4. 根據日期為二零一零年五月建築工程施工許可證第210502201005310014001號，遼寧實華已獲批准開始該物業的建設工程。
5. 根據遼寧實華與本溪同盛遠實業於二零一五年三月十七日訂立的購買協議，遼寧實華同意出售而本溪同盛遠實業同意收購該物業及同一商業平台總建築面積約為23,700平方米的其他若干區域，代價為208,276,000港元。
6. 根據本溪同盛遠實業與獨立第三方於二零一六年九月八日訂立之物業轉讓協議，本溪同盛遠實業同意出售部分物業（即附註5所述其他若干區域），總樓面面積約1,775.86平方米予後者，代價為人民幣20,000,000元。
7. 根據遼寧實華與沃爾瑪（遼寧）百貨有限公司於二零一四年六月十二日訂立之房地租賃協議，沃爾瑪（遼寧）百貨有限公司租賃一部分物業總建築面積約為14,643平方米，租賃期於二零三六年屆滿，可選擇續租，前兩年每月租金為人民幣22元／平方米，之後每兩年增加3%。每月租金包括物業管理費，但不包括其他公用事業費。沃爾瑪（遼寧）百貨有限公司就附註5所述的購買協議項下的轉讓物業的最終同意書已於二零一五年七月二十七日獲得。
8. 誠如貴集團告知，該物業正在進行竣工檢查。於竣工檢查後，將辦理登記該物業的房屋所有權。
9. 對該物業估值時，由於物業業權並未歸屬於貴集團，故吾等並無賦予該物業任何商業價值，乃由於貴集團尚未能辦理登記物業業權證書。然而，為供閣下參考，吾等認為，假設所有相關業權證書均已取得，該物業可於市場自由轉讓且該物業業權歸屬於貴集團，則該物業於估值日之市值總額約為人民幣148,900,000元。
10. 在估值過程中，吾等已參考當地與該物業相較具有類似特徵的相似物業之不同掛牌底價。該等單位價格範圍在每平方米約人民幣10,000元至人民幣14,000元之間。

我們採納之單位價格與適當調整後的上述可資比較掛牌底價一致。適當調整單位價格的因素包括但不限於物業的大小、樓層及位置。

11. 貴集團中國法律顧問的意見包括（其中包括）以下內容：
  - a. 本溪同盛遠實業有權佔用、使用、租賃、收取收益、轉讓或以其他方式處置物業；
  - b. 附註5所述之購買協議為有效；
  - c. 附註6所述的物業轉讓協議為有效；及
  - d. 附註7所述的房地租賃協議及最終同意書為有效。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 九月二十六日 現況下之市值 人民幣元
2.	中國遼寧省本 溪市平山區廣 裕路83號商業 平台一座單元 一至單元三及 二座單元一至 單元二	該物業包括約於二零一六年 完成的在一幅面積約92,200 平方米的土地上建立起的商 業平台一樓的五個零售單 位。名為「實華·美蘭城」的 混合開發項目包括多個建立 於現址的商業及住宅樓宇， 大概於二零一六年至二零一 七年竣工。據貴集團告知， 該地盤於上述商業及住宅建 築得到充分開發，因此該地 盤無法進一步開發。	物業現為空 置。	無商業價值 (請參閱附註3)
		據貴集團告知，該物業總建 築面積及室內面積分別為 1,211.1平方米及1,162.11平 方米。		

## 附註：

1. 該物業位於本溪市廣裕路，距瀋陽市機場約2小時車程。該地為一個住宅及商業區。
2. 根據獨立第三方與本溪同盛遠實業訂立的日期為二零一六年八月二十六日的買賣協議，獨立第三方已同意出售且本溪同盛遠實業已同意收購該物業，代價為人民幣20,000,000元。
3. 在該物業的估值中，吾等並無賦予該物業任何商業價值，乃由於貴集團並未能辦理登記房屋所有權。然而，為供閣下參考，吾等認為，假設所有相關業權證書均已取得，該物業可於市場自由轉讓且該物業業權歸屬於貴集團，則該物業於估值日之市值總額約為人民幣15,020,000元。

4. 在估值過程中，吾等已參考當地與該物業相較具有類似特徵的相似物業之不同掛牌底價。該等單位價格範圍在每平方米約人民幣10,000元至人民幣14,000元之間。

我們採納之單位價格與適當調整後的上述可資比較掛牌底價一致。適當調整單位價格的因素包括但不限於物業的大小、樓層及位置。

5. 貴集團中國法律顧問的意見包括(其中包括)以下內容：

- a. 本溪同盛遠實業有權佔用、使用、收取收益、轉讓、租賃或以其他方式處置物業；及
- b. 附註2中所述的買賣協議為有效的。

## 1. 責任聲明

本通函(董事願就本通函共同及個別承擔全部責任)所載資料乃遵照上市規則規定而刊載，以提供有關本公司之資料。經董事作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備且無誤導或欺騙成分，亦概無遺漏其他事項致令本通函所載任何內容或本文件含有誤導成分。

## 2. 權益披露

### (i) 董事及主要行政人員於股份、相關股份之權益

於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份及購股權中擁有(a)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(包括根據證券及期貨條例之有關條文，彼等被當作或被視為擁有之權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所述之登記冊；或(c)根據上市規則之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (a) 於股份之好倉

董事姓名	身份	持股數目	佔本公司已發行股本之概約百分比
王晶 執行董事	於受控制法團之 權益	2,171,827,290 <sup>(附註1)</sup>	54.61% <sup>(附註2)</sup>
王星喬 執行董事	實益擁有人	3,275,000	0.08% <sup>(附註2)</sup>

附註：

- 該等2,171,827,290股股份由達榮持有及由香港實華控股有限公司全資且實益擁有，而香港實華控股有限公司由遼寧實華全資且實益擁有。王晶先生為遼寧實華之唯一董事並為其82.8%股權之實益擁有人。根據證券及期貨條例，王晶先生被視為於該等2,171,827,290股股份中擁有權益。
- 基於本公司於最後實際可行日期已發行的3,976,797,561股股份。

## (b) 董事於相聯法團股份之權益

相聯法團名稱	董事姓名	身份	好倉／淡倉	相聯法團之 普通股數目	估相聯 法團已發行 股本之概約 百分比
達榮	王晶	於受控制法團之 權益	好倉	1,000,000 <sup>(附註)</sup>	100%

附註：該等2,171,827,290股股份由達榮持有及由香港實華控股有限公司全資且實益擁有，而香港實華控股有限公司由遼寧實華全資且實益擁有。王晶先生為遼寧實華之唯一董事並為其82.8%股權之實益擁有人。根據證券及期貨條例，王晶先生被視為於該等2,171,827,290股股份中擁有權益。

除上文所披露者及董事為本公司或其附屬公司以信託方式持有附屬公司之若干代理人股份外，於最後實際可行日期，並未有任何本公司董事、主要行政人員或彼等之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)之任何股份、相關股份或債券中擁有依據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例之有關條文，彼等被當作或被視為擁有之權益及淡倉)；或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## (ii) 主要股東之權益

於最後實際可行日期，下列人士(除「2.權益披露－(i)董事及主要行政人員於股份、相關股份之權益」一節所披露者外)持有本公司股份及相關股份5%或以上之權益，並已知會本公司及記錄於本公司按證券及期貨條例第XV部第336條規定存置之主要股東股份權益及淡倉登記冊內：

股東名稱	權益性質	股份及相關股份數目	於最後實際可行日期已發行股本總百分比
達榮 (附註2)	實益擁有人	2,171,827,290	54.61% (附註1)
香港實華控股有限公司 (附註2)	於受控制法團之權益	2,171,827,290	54.61% (附註1)
遼寧實華 (附註2)	於受控制法團之權益	2,171,827,290	54.61% (附註1)
胡寶琴 (附註2、3)	配偶權益	2,171,827,290	54.61% (附註1)
Lushan Investment Holdings Limited (附註4)	託管公司／認可借款代理／實益擁有人	2,917,914,246	73.37% (附註1)

附註：

1. 基於本公司於最後實際可行日期已發行的3,976,797,561股股份。
2. 達榮由香港實華控股有限公司全資且實益擁有，香港實華控股有限公司由遼寧實華全資且實益擁有。王晶先生為遼寧實華之唯一董事並為其82.8%股權之實益擁有人。根據證券及期貨條例，香港實華控股有限公司、遼寧實華、王晶先生及胡寶琴女士被視為於上述達榮持有的2,171,827,290股股份中擁有權益。
3. 胡寶琴女士為王晶先生之配偶，因此被視為於王晶先生所持有本公司股份中擁有權益。進一步詳情請參閱本節上文權益披露。
4. 於二零一五年十二月三十日，達榮已轉讓326,086,956股相關股份（指二零一七年期到之可換股債券獲行使時可予發行之換股股份）予Lushan Investment Holdings Limited，其全部於二零一七年九月二十日悉數轉換（進一步詳情請參閱本公司日期為二零一七年九月十八日之公告）。於二零一六年三月十四日，達榮已與Lushan Investment Holdings Limited訂立股份押記，據此，達榮將2,171,827,290股股份質押予Lushan Investment Holdings Limited。此外，根據達榮與Lushan Investment Holdings Limited訂立的買賣協議，達榮持有的額外420,000,000股股份已轉讓予Lushan Investment Holdings Limited（進一步詳情請參閱本公司日期為二零一六年三月十六日之公告）。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並無知悉任何其他人士（除「2.權益披露－(i)董事及主要行政人員於股份、相關股份之權益」一節所披露者外）持有本公司股份及相關股份5%或以上之權益，並已知會本公司及記錄於本公司按證券及期貨條例第XV部第336條規定存置之主要股東股份權益及淡倉登記冊內。

### 3. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，概無董事、控股股東及彼等各自的聯繫人士被視為於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

### 4. 董事於重大資產及合約中的權益

截至最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一七年三月三十一日(本集團編製最近期刊發的經審核賬目之日期)以來購買或出售或租用或本集團任何成員公司擬購買或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

此外，本公司、其任何控股實體或其附屬公司概無訂立於最後實際可行日期存續、董事直接或間接擁有重大權益且對本集團業務而言乃屬重大的任何合約。

### 5. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司訂有或擬訂有不可於一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約。

### 6. 重大合約

本集團任何成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內所訂立重大合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)之主要內容概要載列如下：

- (i) 本溪尊赫實業有限公司與本溪市國土資源局就以代價人民幣9,400,000元取得一幅土地之土地使用權所訂立日期為二零一五年十二月十一日之土地使用權授予合同。詳情請參閱本公司日期為二零一五年十二月十四日之公告；
- (ii) 本公司(作為發行方)與達榮資本有限公司及金利豐證券有限公司(作為包銷商)訂立之日期為二零一五年十一月二十五日、二零一五年十二月二十一日及二零一五年十二月二十二日之三封附函，內容有關各方於二零一五年八月二十日訂立之有關於公開發售下包銷1,832,192,916股發售股份之包銷協議(由二零一五年十月七日之附函修訂)之建議修訂。詳情請參閱本公司日期為二零一六年一月二十七日之招股章程；

- (iii) 本公司(作為賣方)與買方(作為買方)就以人民幣118,000,000元代價出售實華發展控股有限公司之一股股份(即其全部已發行股本)訂立日期為二零一六年三月六日之買賣協議。詳情請參閱本公司日期為二零一六年三月七日之公告；
- (iv) SIH Limited(作為供應商)及Treasure Green Holdings Limited(作為買方)訂立日期為二零一六年三月九日之補充協議，有關建議修改雙方就提供若干電子產品訂立日期為二零一五年九月十六日之購買框架協議，據此，自二零一五年七月二十一日至二零一六年三月三十一日期間，年度上限從56百萬港元增至57百萬港元。詳情請參閱本公司日期為二零一五年九月十七日及二零一六年三月九日之公告；
- (v) 遼寧多益水電有限公司(作為賣方)與富佳香港控股有限公司(作為買方)訂立日期為二零一六年三月二十四日之權益轉讓協議，其有關本溪市威寧水力發電有限公司全部權益，代價為人民幣30,000,000元。詳情請參閱本公司日期為二零一六年三月二十四日之公告；
- (vi) 遼寧多益水電有限公司(作為賣方)與香港實華富佳控股有限公司(作為買方)訂立日期為二零一六年八月二十三日之權益轉讓協議，其有關本溪滿族自治縣付家水力發電有限公司全部權益，代價為人民幣36,000,000元。詳情請參閱本公司日期為二零一六年八月二十三日之公告；
- (vii) 本公司與Lushan Investment Holdings Limited於二零一七年八月四日訂立之修訂契據(「修訂契據」)，內容有關建議修訂本公司已發行本金額總額為75,000,000港元之可換股債券之3%，據此，(其中包括)兌換期限及到期日應延長至二零一七年十月三十日。詳情請參閱本公司日期為二零一七年七月二十八日及二零一七年八月四日之公告及本公司日期為二零一七年八月二十二日之通函；
- (viii) 本公司已於二零一七年九月八日向Lushan Investment Holdings Limited發行印列有所有修訂契據項下之修訂之條款及條件之經修訂可換股票據；
- (ix) 出售協議；及
- (x) 本溪東方實業有限公司(作為買方)與施娜及胡丹(作為賣方)就以人民幣20.05百萬元之代價就收購事項所訂立之日期為二零一七年九月二十五日之買賣協議。



## 7. 專家資格及同意書

以下為已於本通函內發表意見或建議之專家之專業資格：

名稱	資格
中寧評估有限公司	獨立專業估值師

中寧評估有限公司已就本通函的刊行發出書面同意書，同意按本通函所載形式及文義轉載其日期為二零一七年十一月三十日之函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，

- (a) 中寧評估有限公司無於本集團任何成員公司自二零一七年三月三十一日(本公司編製最近期刊發之經審核財務報表之日期)以來已收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 中寧評估有限公司無於本集團任何成員公司擁有任何股權，彼亦無擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(無論可否依法強制執行)。

## 8. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

## 9. 其他事項

- (a) 本公司公司秘書為林偉基先生，彼為香港會計師公會執業會員。
- (b) 本公司香港股份過戶登記分處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。
- (c) 本公司註冊辦事處地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。
- (d) 本公司於香港之主要營業地點地址為香港九龍尖沙咀廣東道17號海港城環球金融中心南座13A樓05-15室。

- (e) 本通函的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 10. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起計至二零一七年十二月十五日(包括當日)之任何營業日之上午十時正至下午五時正期間於本公司於香港之主要營業地點(地址為香港九龍尖沙咀廣東道17號海港城環球金融中心南座13A樓05-15室)透過事先電話預約(電話號碼:(852) 2208 6008)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則及公司細則；
- (b) 董事局函件，其內容載於本通函第5至14頁；
- (c) 本公司截至二零一六年三月三十一日及截至二零一七年三月三十一日止兩個年度之年報；
- (d) 本公司於二零一七年八月二十二日刊發之內容有關擬於修訂契約項下進行之建議修訂的通函、本公司日期為二零一七年八月二十八日內容有關回購股份及發行股份的一般授權、重選董事及股東週年大會通告之通函及本通函；
- (e) 本附錄「6.重大合約」一段所提述之重大合約；
- (f) 中寧評估有限公司就物業1及物業2(即本溪同盛遠實業持有的全部物業)出具之估值報告，其內容載於本通函附錄二；及
- (g) 本附錄「7.專家資格及同意書」一段所提述之專家書面同意書。