

此乃要件 請即處理

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

閣下如已出售或轉讓所有名下之正峰集團有限公司之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣之銀行經理、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

**GENVON** GROUP LIMITED  
正峰集團有限公司  
正峰集團有限公司  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：2389)

- (1) 主要及關連交易  
出售附屬公司；  
(2) 須予披露及關連交易  
於完成出售事項後  
向出售集團提供財務資助；  
及  
(3) 股東特別大會通告

本公司獨立董事委員會及獨立股東  
之獨立財務顧問

**VINCO** 城高  
大唐城高融資有限公司  
(城高金融集團有限公司之全資附屬公司)

正峰集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一五年一月十九日上午十一時三十分假座香港灣仔港灣道18號中環廣場66樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請將代表委任表格按其上印列之指示填妥，並儘早交回本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈A18樓，而該表格無論如何最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回(視情況而定)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親自出席大會或其任何續會(視情況而定)，並在會上投票。

二零一四年十二月三十一日

# 目 錄

|                        | 頁碼    |
|------------------------|-------|
| 釋義 .....               | 1     |
| 董事會函件 .....            | 6     |
| 獨立董事委員會函件.....         | 28    |
| 域高融資之函件.....           | 30    |
| 附錄一 - 本集團之財務資料 .....   | I-1   |
| 附錄二 - 出售集團之物業估值報告..... | II-1  |
| 附錄三 - 一般資料.....        | III-1 |
| 股東特別大會通告 .....         | EGM-1 |

## 釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

|                |   |   |
|----------------|---|---|
| 「安徽錦旺」         | 指 | 安徽錦旺投資發展有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為出售集團之成員公司                                     |
| 「公告」           | 指 | 本公司日期為二零一四年十一月二十三日之公告，內容有關出售事項及擔保   |
| 「Best Plan」    | 指 | Best Plan Investments Limited，一間於薩摩亞註冊成立之有限公司，並由賣方直接全資擁有                    |
| 「董事會」          | 指 | 董事會   |
| 「營業日」          | 指 | 香港之銀行開放進行一般銀行業務的日子(星期六或星期日除外)   |
| 「英屬處女群島」       | 指 | 英屬處女群島  |
| 「建行」           | 指 | 中國建設銀行股份有限公司海安分行  |
| 「抵押股份」         | 指 | Hillfame Holdings Limited所持之400,000,000股股份，該公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由擔保人全資擁有 |
| 「Chief Wealth」 | 指 | Chief Wealth International Corp.，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由賣方直接全資擁有              |
| 「緊密聯繫人」        | 指 | 具上市規則賦予之涵義  |
| 「本公司」          | 指 | 正峰集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市                                       |
| 「完成」           | 指 | 完成出售事項  |
| 「完成日期」         | 指 | 先決條件達成或獲豁免當日起計七個營業日內日期，或賣方與買方可能書面協定之其他日期                                    |

## 釋 義

|              |   |  |
|--------------|---|--|
| 「先決條件」       | 指 | 出售協議之先決條件  |
| 「關連人士」       | 指 | 具上市規則賦予之涵義   |
| 「代價」         | 指 | 銷售股份之代價668,900,000港元   |
| 「代價餘額」       | 指 | 448,900,000港元，即於完成後將予支付之部分代價                                       |
| 「反彌償保證」      | 指 | 於完成前，擔保人將就(其中包括)上海顛峰於擔保項下之責任以上海顛峰為受益人而訂立之反彌償保證                     |
| 「按金」         | 指 | 買方根據出售協議條款支付之可退還按金60,000,000港元                                     |
| 「董事」         | 指 | 本公司董事  |
| 「出售事項」       | 指 | 根據出售協議之條款建議出售銷售股份  |
| 「出售協議」       | 指 | 賣方、買方、本公司及擔保人就出售事項訂立之日期為二零一四年十一月二十一日之買賣協議                          |
| 「出售公司」       | 指 | World Wisdom Industrial Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由賣方直接全資擁有      |
| 「出售集團」       | 指 | 出售公司、重組公司及彼等之附屬公司(如有)  |
| 「股東特別大會」     | 指 | 本公司將於二零一五年一月十九日上午十一時三十分召開及舉行之股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准出售協議、擔保及其項下擬進行之交易 |
| 「Ever Peace」 | 指 | Ever Peace Group Limited，一間於薩摩亞註冊成立之有限公司，並由賣方直接全資擁有                |

## 釋 義

|                     |   |  |
|---------------------|---|--|
| 「Glory Group」       | 指 | Glory in Group Ltd.，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由賣方直接全資擁有  |
| 「本集團」               | 指 | 本公司及其附屬公司  |
| 「擔保」                | 指 | 上海顛峰與建行訂立之日期為二零一三年七月二日之擔保，據此，上海顛峰以建行為受益人就建行授予江蘇顛峰之金額為人民幣220,000,000元之貸款提供擔保，期限為自二零一三年七月二日起至二零一六年七月一日   |
| 「擔保人」               | 指 | 本公司執行董事兼主席王正春先生  |
| 「海安縣」               | 指 | 中國江蘇省南通市海安縣  |
| 「香港」                | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區   |
| 「港元」                | 指 | 香港法定貨幣，港元  |
| 「獨立董事委員會」           | 指 | 為就出售協議、擔保及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見而成立之董事委員會，其成員包括吳永新先生、謝文傑先生及謝明先生(均為獨立非執行董事)   |
| 「獨立財務顧問」或<br>「域高融資」 | 指 | 大唐域高融資有限公司，為域高金融集團有限公司(股份代號：8340)之全資附屬公司，及為根據證券及期貨條例獲發牌照可進行證券及期貨條例項下第1類(證券買賣)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團，並擔任就出售事項及擔保是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問 |
| 「獨立股東」              | 指 | 除擔保人及其緊密聯繫人外之股東  |

## 釋 義

|                     |   |   |
|---------------------|---|---|
| 「中期報告」              | 指 | 本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告  |
| 「江蘇頤峰」              | 指 | 江蘇頤峰置業有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為出售集團之成員公司   |
| 「Kaxar Investments」 | 指 | Kaxar Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由賣方直接全資擁有   |
| 「最後實際可行日期」          | 指 | 二零一四年十二月二十四日，即本通函付印前為確定所載若干資料之最後實際可行日期  |
| 「上市規則」              | 指 | 聯交所證券上市規則   |
| 「最後截止日期」            | 指 | 二零一五年二月二十八日或賣方與買方可能協定之其他日期  |
| 「非出售集團」             | 指 | 本集團(不包括出售集團)  |
| 「中國」                | 指 | 中華人民共和國(就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣)  |
| 「該項目」               | 指 | 出售集團於海安縣星湖灣名下之住宅及商用物業開發項目   |
| 「買方」                | 指 | Jingjun Global Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由擔保人全資擁有   |
| 「重組」                | 指 | 如出售協議所載，重組出售集團  |
| 「重組公司」              | 指 | 出售公司根據重組將予直接收購之公司，包括 Glory Group、Kaxar Investments、Chief Wealth、Well China、Best Plan 及 Ever Peace |
| 「人民幣」               | 指 | 中國法定貨幣，人民幣  |

## 釋 義

|              |   |   |
|--------------|---|---|
| 「銷售股份」       | 指 | 出售公司1股普通股，即出售公司全部已發行股本  |
| 「抵押品」        | 指 | 該物業及抵押股份  |
| 「上海顛峰」       | 指 | 上海顛峰房地產發展有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司及為本公司之全資附屬公司，並為非出售集團之成員公司                 |
| 「股份」         | 指 | 本公司股本中每股面值0.10港元之普通股  |
| 「股東」         | 指 | 股份持有人   |
| 「聯交所」        | 指 | 香港聯合交易所有限公司   |
| 「附屬公司」       | 指 | 具上市規則賦予之涵義  |
| 「賣方」         | 指 | United Win International Corporation，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司一間全資附屬公司 |
| 「Well China」 | 指 | Well China International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由賣方直接全資擁有        |

**GENVON** GROUP LIMITED

正峰集團有限公司

正峰集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2389)

執行董事：

王正春先生(主席)

張景明先生(行政總裁)

祝仕興先生

顧善超先生

劉學恆先生

徐廣宇先生

胡曉勇先生

董琪先生

獨立非執行董事：

吳永新先生

謝文傑先生

謝明先生

註冊辦事處：

Century Yard, Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681 GT

George Town

Grand Cayman, Cayman Islands

British West Indies

總辦事處及

香港主要營業地點：

香港

九龍

尖沙咀廣東道7號

九倉電訊中心

17樓1708-09室

敬啟者：

**(1) 主要及關連交易**

出售附屬公司；

**(2) 須予披露及關連交易**

於完成出售事項後向出售集團提供財務資助；

及

**(3) 股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零一四年十一月二十七日的公告及澄清公告，內容有關出售事項及擔保。



## 董事會函件

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)出售事項及擔保的進一步資料；(ii)域高融資向獨立董事委員會及獨立股東發出的函件；(iii)獨立董事委員會的推薦建議；(iv)出售集團之物業估值報告；及(v)股東特別大會通告。

### 出售協議

#### 日期

二零一四年十一月二十一日(交易時段後)

#### 訂約方

- (1) 賣方： United Win International Corporation，一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，並為本公司之全資附屬公司
- (2) 買方： Jingjun Global Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，並由擔保人全資擁有
- (3) 賣方擔保人： 本公司
- (4) 買方擔保人： 本公司執行董事兼主席王正春先生(即擔保人)

#### 將予出售之資產

銷售股份，即出售公司之全部已發行股本。

#### 代價及支付條款

銷售股份的總代價為668,900,000港元。代價乃由出售協議訂約方公平磋商後並參考(其中包括)(i)下文「出售事項之理由及裨益」一節所述出售事項之理由；(ii)出售集團於二零一四年九月三十日之未經審核綜合資產淨值約886,515,000港元；(iii)該項目物業於二零一四年九月三十日的價值人民幣1,150,000,000元，較該項目物業於二零一四年九月三十日之歷史價格低256,604,000港元；(iv)海安經濟技術開發區管理委員會就收回海安縣一地塊連同有關樓宇及本集團將生產設施遷移至其他地方(如二零一四年中期報告附註6所披露)作出之尚未收取補償(「土地補償」)

## 董事會函件

36,774,000港元；及(v)出售集團與非出售集團間於完成後之豁免貸款預期不會超過1,000,000港元。

代價將按下述方式分期支付：

- (a) 60,000,000港元的可退還按金須於訂立出售協議後三個營業日內支付；
- (b) 160,000,000港元的款項須於完成時支付；
- (c) 160,000,000港元的款項須於完成起計第一週年後第一個營業日支付；及
- (d) 288,900,000港元的款項須於完成起計第二週年後第一個營業日支付。

由於代價餘額(即448,900,000港元)將於完成後支付，買方應於代價餘額各自到期日期按3%之年利率支付有關利息。

買方應於完成前提供或促使提供以下物業(「該等物業」)作為其支付出售協議項下之代價餘額及有關利息責任之抵押品：

- (a) 位於中國上海閔行區新源路的辦公樓，建築面積為46,036.48平方米；
- (b) 中國上海閔行區申北路三幢樓宇中合共九層的商用物業，總建築面積為2,230.22平方米；及
- (c) 位於中國上海閔行區都市路的兩幢別墅，總建築面積為890.49平方米。

根據於二零一四年九月三十日之項目物業的估值為人民幣1,150,000,000元，該等物業之公平值低於其於二零一四年九月三十日之歷史價格256,604,000港元。鑒於項目物業的估值及尚未收取之土地補償，出售集團於二零一四年九月三十日之經調整綜合資產淨值為666,685,000港元，而出售事項之代價668,900,000港元較出售集團經調整綜合資產淨值有所溢價。因此，董事認為代價及其支付條款誠屬公平合理，且按一般商業條款釐定。

## 董事會函件

### 先決條件

完成須待下列所有條件達成或獲豁免(倘適用)後，方可作實：

- (i) 獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案批准(a)出售協議及其項下擬進行之交易；及(b)擔保及其項下擬進行之交易；
- (ii) 完成重組；
- (iii) 賣方於出售協議中所作出之保證為真實、準確且無誤導成份；
- (iv) 抵押品無任何產權負擔；及
- (v) 已完成抵押品押記之登記且相關登記證書已交付予相關押記人。

買方有權豁免遵守上文條件(ii)及(iii)。賣方有權豁免遵守上文條件(iv)及(v)。其他條件之遵守不可獲豁免。

於最後實際可行日期，概無上述條件已獲達成或豁免(倘適用)，且買方及賣方無意豁免任何上述條件(倘適用)。尋求豁免該等條件旨在令出售事項不致因與該等條件之微不足道之差距而告吹。倘條件(ii)及(iii)無法獲全面達成，則買方豁免任何上述條件符合賣方之利益但有損買方之利益。倘條件(iv)及(v)無法全面達成，則賣方於考慮賣方、本公司及股東之整體利益後決定是否豁免任何該等條件。董事會認為賦予買方及賣方行使酌情權以豁免該等條件之條款屬公平合理且符合賣方、本公司及股東之整體利益，且豁免該等條件(倘行使)將不會影響出售事項之實質。

### 營運資金安排

買方須自出售協議日期直至完成日期通過按中國人民銀行不時釐定之人民幣短期(六個月以內)貸款利率之利率之95%向出售集團貸款而提供或促使提供位於中國之出售集團所需之營運資金(「營運資金」)。

## 終止

倘出售事項因賣方未遵守出售協議而未完成，則出售協議將終止且賣方須即時將按金退還予買方及補償買方一筆等於按金金額之款項。倘出售事項因買方未遵守出售協議而未完成，則出售協議將終止且賣方有權沒收按金及向其認為適當之任何人士出售銷售股份。

受上述文段所限，倘(i)先決條件並未於最後截止日期前達成或(倘適用)獲豁免；或(ii)確定任何先決條件無法達成或獲豁免，出售協議將終止且賣方須於上述終止日期後五個營業日內向買方退還已收按金(不計任何利息)。

倘出售協議終止，則(i)賣方須於出售協議終止後兩個月內或賣方與買方可能書面協定之較後日期向買方或其代名人償還或促使償還營運資金及有關利息；及(ii)出售協議項下之所有權利及義務將告停止及終止，惟(其中包括)已產生之權利及義務除外。

## 非出售集團豁免貸款

於最後實際可行日期，非出售集團已支付僱員薪金(每月約31,000港元)、租金(每月約77,000港元)及出售集團於中國境外產生的其他開支。於二零一四年十一月三十日，出售集團欠付非出售集團的貸款約為219,000港元。出售集團於完成前產生之其他開支主要包括目標公司根據重組自賣方收購重組公司產生之開支約390,000港元(即就出售重組公司應付賣方之代價)。假設全部先決條件可於最後截止日期前達成或獲豁免(倘適用)且完成將於二零一五年三月中旬前作實，預計於完成後出售集團欠付非出售集團的貸款總額不大可能超過1,000,000港元(僅為指示金額)。倘完成出現任何延遲，上述貸款總額可能每月增加約110,000港元，相關款項將主要用於支付出售集團的僱員薪資及租金。訂約方將於完成後促使豁免出售集團與非出售集團間的貸款。

## 董事會函件

經考慮(i)出售集團欠付非出售集團的貸款最高金額僅佔代價約0.15%；(ii)於釐定代價時已考慮豁免該等貸款；及(iii)代價較就該項目物業之價值及尚未收取之土地補償作出調整後，出售集團於二零一四年九月三十日之綜合資產淨值出現溢價，董事認為於完成後豁免出售集團欠付非出售集團之貸款屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

### 完成

完成將於完成日期作實。

### 擔保及反彌償保證

於二零一三年七月二日，上海顛峰與建行訂立擔保，據此，上海顛峰以建行為受益人就建行授予江蘇顛峰人民幣220,000,000元之貸款提供擔保，期限為自二零一三年七月二日至二零一六年七月一日(「**建行貸款**」)。持有江蘇顛峰30%股權之少數股東上海蘭開房地產開發有限公司(「**上海蘭開**」)、出售集團之股東安徽錦旺、擔保人及前董事徐文聰先生亦於二零一三年七月二日就建行貸款向建行提供擔保。此外，江蘇顛峰於二零一三年七月二日以建行為受益人就建行貸款抵押一塊位於海安縣且總面積為102,950平方米及價值為人民幣390,000,000元的土地。

於完成前，擔保人將以上海顛峰為受益人訂立反彌償保證，據此，擔保人將同意就(其中包括)上海顛峰就擔保、或強制執行或擬強制執行上海顛峰於反彌償保證項下的權利而可能招致的所有要求、索償、負債、虧損、成本及開支提供彌償保證。抵押股份(即400,000,000股股份)將由Hillfame Holdings Limited(一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司並由擔保人全資擁有)提供予上海顛峰，作為擔保人於反彌償保證項下之責任之抵押品。倘擔保人未能履行其於反彌償保證項下之責任，上海顛峰將有權(其中包括)於市場銷售抵押股份以追回其損失及取得損害賠償。根據於最後實際可行日期聯交所所報收市價每股股份0.295港元，抵押股份之價值為118,000,000港元。由於(i)眾多其他訂約方就建行貸款向建行提供擔保；(ii)江蘇顛峰已以建行為受益人就建行貸款抵押其價值人民幣390,000,000元之土地；(iii)江蘇顛峰(建行貸款之債權人)於二零一四年九月三十日擁有價值人民幣1,150,000,000元之物業，其詳情載於本通函附錄二；及(iv)擔保人於香港及中國直

## 董事會函件

接及間接持有大量資產(包括但不限於按於最後實際可行日期聯交所所報收市價每股股份0.295港元計算價值約350,000,000港元之1,185,058,500股股份以及於上海之若干物業)及擁有充足財務資源以履行其於反彌償保證項下之責任，董事認為，上海顛峰因擔保可能遭受損失及損害之風險極低，且倘擔保人未能履行其於反彌償保證項下之責任，抵押股份足以彌補上海顛峰有關擔保之潛在損失及損害。

於完成後，江蘇顛峰將成為買方之非全資附屬公司，而買方由擔保人全資擁有，且擔保將構成本集團向關連人士提供財務資助。儘管擔保人已與建行就以建行為受益人提供其他擔保或抵押品(包括但不限於買方之擔保及抵押股份)換取上海顛峰於擔保項下的責任與義務進行磋商，但該建議已遭建行拒絕，原因如下(i)擔保人(即買方及Hillfame Holdings Limited之唯一股東)已就建行貸款向建行提供擔保；(ii)更換擔保或抵押品耗時較長且涉及大量行政工作；(iii)建行或須對新擔保人及抵押品進行盡職調查，可能進一步推遲交換安排，此種情況當涉及中國境外註冊成立之公司時尤甚；及(iv)即使建行批准交換安排，批准日期將迫近建行貸款之到期日。

鑒於(i)擔保乃於二零一三年七月二日訂立；(ii)眾多其他訂約方就建行貸款向建行提供擔保及江蘇顛峰已就建行貸款以建行為受益人抵押其價值人民幣390,000,000元的土地；(iii)未經建行同意，上海顛峰無法解除擔保項下之責任；及(iv)建行已拒絕以其他擔保及抵押品換取解除上海顛峰於擔保項下之責任及義務之建議；(v)擔保人將訂立以上海顛峰為受益人之反彌償保證；(vi)抵押股份將提供作為反彌償保證項下擔保人責任之抵押品；(vii)在建行貸款項下建行權利之規限下，上海顛峰仍可就其因擔保所造成之任何損失或損害向江蘇顛峰提出申索；(viii)完成須待獨立股東於股東特別大會通過批准擔保及其項下擬進行之普通決議案後方可作實；及(ix)出售事項可解除本集團之沉重財務負擔，並能使本集團專注於成為中國一線城市(如北京、上海、深圳及廣州)的業內領導者，董事認為擔保及其項下擬進行之交易屬公平合理，且符合本集團及股東之整體利益。

## 董事會函件

### 本公司及擔保人之擔保

根據出售協議，本公司不可撤回及無條件(其中包括)擔保賣方如期履行其於出售協議項下之全部責任。

根據出售協議，擔保人不可撤回及無條件(其中包括)擔保買方如期履行其於出售協議項下之全部責任。

### 重組

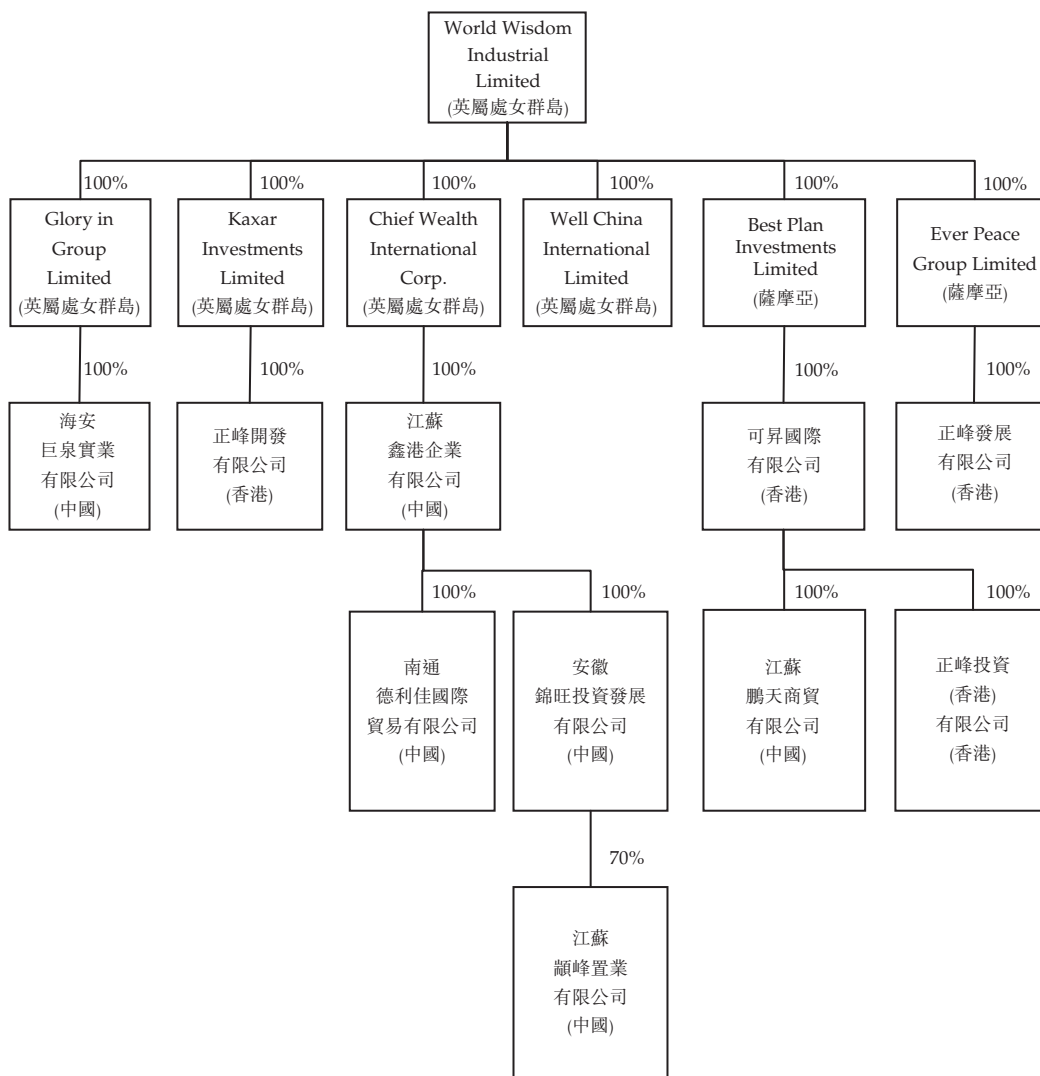
出售事項須待重組完成後方可作實。於最後實際可行日期，所有重組公司均由賣方直接全資擁有。作為重組的一部分，重組公司之全部已發行股本將會轉讓予出售公司。

於重組完成後，重組公司將成為出售公司之直接全資附屬公司。

於最後實際可行日期，出售公司並無持有任何公司。

## 董事會函件

下圖列示出售集團於重組後之股權及公司架構：



於完成後，出售集團之成員公司將不再為本公司之附屬公司。



## 董事會函件

### 出售集團之資料

#### 出售公司

出售公司為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。於最後實際可行日期，出售公司並無持有任何資產並由賣方直接全資擁有。

下表載列出售公司截至二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度各年之未經審核財務資料概要：

|                | 截至<br>二零一二年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>千港元<br>(未經審核) | 截至<br>二零一三年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>千港元<br>(未經審核) |
|----------------|--|--|
| 營業額            | -  | -  |
| 除稅前及除稅後溢利／(虧損) | 21   | (128)  |

出售公司於二零一四年九月三十日之未經審核資產淨值為60港元。

#### Glory Group

於最後實際可行日期，Glory Group由賣方直接全資擁有。Glory Group為一間於英屬處女群島成立之有限公司。Glory Group為一間投資控股公司，其主要資產為一間於中國註冊成立之投資控股有限公司海安巨泉實業有限公司(「海安巨泉」)之全部註冊及繳足股本。於最後實際可行日期，海安巨泉並無持有任何資產，亦無進行任何業務活動。

下表載列Glory Group截至二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度各年之未經審核綜合財務資料概要：

|                | 截至<br>二零一二年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>千港元<br>(未經審核) | 截至<br>二零一三年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>千港元<br>(未經審核) |
|----------------|--|--|
| 營業額            | -  | -  |
| 除稅前及除稅後溢利／(虧損) | (5)  | (10)   |

Glory Group於二零一四年九月三十日之未經審核綜合資產淨值為11,144,000港元。

## 董事會函件

### Kaxar Investments

於最後實際可行日期，Kaxar Investments由賣方直接全資擁有。Kaxar Investments為一間於英屬處女群島成立之有限公司。Kaxar Investments為一間投資控股公司，其主要資產為正峰開發有限公司全部已發行股本。正峰開發有限公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其主要業務活動為電動工具貿易。

下表載列Kaxar Investments截至二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度各年之未經審核綜合財務資料概要：

|                | 截至<br>二零一二年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>千港元<br>(未經審核) | 截至<br>二零一三年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>千港元<br>(未經審核) |
|----------------|--|--|
| 營業額            | 111,668  | 153,870  |
| 除稅前及除稅後溢利／(虧損) | (10)   | (661)  |

Kaxar Investments於二零一四年九月三十日之未經審核綜合負債淨值為1,603,000港元。

### Chief Wealth

於最後實際可行日期，Chief Wealth由賣方直接全資擁有。Chief Wealth為一間於英屬處女群島成立之有限公司。Chief Wealth為一間投資控股公司及其主要資產為(i)三間公司(即江蘇鑫港企業有限公司(「鑫港」)、南通德利佳國際貿易有限公司(「南通德利佳」)及安徽錦旺)之全部註冊及繳足股本；及(ii)江蘇顛峰註冊及繳足股本之70%。鑫港、南通德利佳、安徽錦旺及江蘇顛峰均為於中國註冊成立之有限公司，且其主要業務如下：

| 公司名稱  | 主要業務      |
|-------|-----------|
| 鑫港    | 電動工具製造及分銷 |
| 南通德利佳 | 電動工具貿易    |
| 安徽錦旺  | 投資控股      |
| 江蘇顛峰  | 房地產物業開發   |

## 董事會函件

江蘇顛峰專注於該項目的開發。該項目為一個住宅及商用物業開發項目，其土地面積約為248,764平方米，獲准總建築面積約為547,280平方米。

下表載列Chief Wealth截至二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度各年之未經審核綜合財務資料概要：

|                | 截至<br>二零一二年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>千港元<br>(未經審核) | 截至<br>二零一三年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>千港元<br>(未經審核) |
|----------------|--|--|
| 營業額            | 24,279   | 29,434   |
| 除稅前及除稅後溢利／(虧損) | (23,991)                                       | 35,293   |

Chief Wealth於二零一四年九月三十日之未經審核綜合資產淨值為871,491,000港元。

### Well China

於最後實際可行日期，Well China由賣方直接全資擁有。

Well China為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。於最後實際可行日期，Well China並無持有任何資產，亦無進行任何業務活動。

下表載列Well China截至二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度各年之未經審核財務資料概要：

|                | 截至<br>二零一二年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>千港元<br>(未經審核) | 截至<br>二零一三年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>千港元<br>(未經審核) |
|----------------|--|--|
| 營業額            | -  | -  |
| 除稅前及除稅後溢利／(虧損) | (10)   | (5)  |

Well China於二零一四年九月三十日之未經審核負債淨值為47,000港元。

## 董事會函件

### Best Plan

於最後實際可行日期，Best Plan由賣方直接全資擁有。Best Plan為一間於薩摩亞成立之有限公司。Best Plan為一間投資控股公司及其主要資產為(i)江蘇鵬天商貿有限公司(「江蘇鵬天」)之全部註冊及繳足股本；及(ii)可昇國際有限公司(「可昇」)及正峰投資(香港)有限公司(「正峰投資」)之全部已發行股本。江蘇鵬天為一間於中國註冊成立之有限公司，而可昇及正峰投資為於香港註冊成立之有限公司。可昇僅為一間於江蘇鵬天及正峰投資擁有權益的投資控股公司。於最後實際可行日期，江蘇鵬天及正峰投資並無進行任何業務活動，亦無持有任何資產。

下表載列Best Plan截至二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度各年之未經審核綜合財務資料概要：

|                | 截至<br>二零一二年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>千港元<br>(未經審核) | 截至<br>二零一三年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>千港元<br>(未經審核) |
|----------------|--|--|
| 營業額            | -  | -  |
| 除稅前及除稅後溢利／(虧損) | (61)   | (32)   |

Best Plan於二零一四年九月三十日之未經審核綜合資產淨值為1,737,000港元。

### Ever Peace

於最後實際可行日期，Ever Peace由賣方直接全資擁有。Ever Peace為一間於薩摩亞成立之有限公司。Ever Peace為一間投資控股公司，其主要資產為一間於香港註冊成立之投資控股有限公司正峰發展有限公司(「正峰發展」)之全部已發行股本。於最後實際可行日期，正峰發展並無持有任何資產，亦無進行任何業務活動。

## 董事會函件

下表載列Ever Peace截至二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度各年之未經審核綜合財務資料概要：

|                    | 截至<br>二零一二年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>千港元<br>(未經審核) | 截至<br>二零一三年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>千港元<br>(未經審核) |
|--------------------|--|--|
| 營業額                | -  | -  |
| 除稅及非經常性項目前溢利／(虧損)* | (1,670)  | (115)  |
| 除稅及非經常性項目後溢利／(虧損)* | (1,670)  | 9,885  |

\* Ever Peace因本公司已解散的同系附屬公司於二零一三年豁免貸款錄得其他收入約10,000,000港元。

Ever Peace於二零一四年九月三十日之未經審核綜合資產淨值為3,793,000港元。

### 出售事項及擔保對本集團之財務影響

於完成後，出售集團之成員公司將不再為本公司附屬公司。因此，出售集團之業績將不再綜合計入本集團之財務報表。

根據代價668,900,000港元，及從中扣減以下款項：(i)出售集團於二零一四年九月三十日之未經審核綜合資產淨值約886,600,000港元；(ii)出售事項直接應佔開支約1,100,000港元；及(iii)豁免出售集團於二零一四年十一月三十日尚未償還非出售集團之貸款約200,000港元，出售事項之虧損估計約為218,000,000港元及本集團之資產淨值預期減少約218,000,000港元。本集團將予確認之出售事項實際虧損金額及本集團之資產淨值減少將取決於完成時出售集團之綜合資產淨值及出售集團與非出售集團之間之貸款金額(有待審核)，因而可能有別於上文所述金額。

## 董事會函件

假設出售事項已於二零一四年九月三十日作實，本集團的總資產將由約3,176,000,000港元減少至約1,858,000,000港元，而本集團的總負債將由約1,033,000,000港元減少至約135,000,000港元。假設出售事項已於二零一四年一月一日作實，截至二零一四年九月三十日止九個月本公司擁有人應佔溢利約44,000,000港元將轉變為同期本公司擁有人應佔虧損約211,000,000港元。

經計及(i)多名其他方就建行貸款向建行提供擔保及(ii)江蘇顛峰已就建行貸款以建行為受益人抵押其價值人民幣390,000,000元之土地，董事認為擔保之公平值並不重大且不會對本集團之盈利、總資產及總負債造成重大影響。

### 所得款項用途

扣除出售事項有關之專業費用後，估計出售事項所得款項淨額將約為667,807,000港元。本公司擬將出售事項所得款項淨額用作一般營運資金及於出現適當機會時為投資提供資金，載列如下：

| 所得款項用途                 | 預期將使用之所得款項     |
|------------------------|----------------|
| 新潛在項目(包括收購土地儲備及未來發展成本) | 約665,000,000港元 |
| 一般營運資金                 | 約2,807,000港元   |

於出售事項後，本集團將其資源集中投放於進一步鞏固其物業發展業務，尤其於中國一線城市(如北京、上海、深圳及廣州)，並進行策略性轉移，即轉變其原來單為發展及銷售物業之業務模式至發展具有教育相關、安老相關及保健相關等特有附加價值要素之物業。於最後實際可行日期，儘管本集團正積極於中國一線城市尋找並將持續尋找合適的現有物業發展項目(包括但不限於擴大其土地儲備之可能性)及/或適合開發的土地，本公司並無任何具體投資計劃需動用出售事項所得款項淨額。

本集團擬於完成日期後六至十二個月內確定及收購新潛在項目。預計新項目將可能為住宅或商業物業開發項目及/或商住一體物業開發項目。

## 董事會函件

於最後實際可行日期，本集團正與潛在業務合作夥伴及公司就投資機會(包括但不限於投資總面積約161,000平方米的四幅土地之北京現有物業項目)進行討論。預計北京的潛在項目將被開發作商住一體物業，其中大部分單位為住宅單位。預計項目收購成本將約為410,000,000港元，首期建造成本及開支將約為255,000,000港元，其中約80%為分包商費用，餘下20%為包括原材料在內的直接開支，而實際明細可予變動或調整。然而，於最後實際可行日期，概未就商討中的項目訂立協議且相關項目未必會進行。因此，概無向任何特定新項目分配出售事項之所得款項。本公司將根據上市規則於適當時就任何相關潛在項目另行刊發公告。

### 出售事項之理由及裨益

本集團主要從事電動工具製造及貿易及物業發展及買賣。

鑒於以下理由，董事認為出售事項及出售協議項下擬進行之交易符合本公司及股東之整體利益：

#### i) 解除沉重財務負擔

於二零一四年，本集團之物業業務專注於該項目。如二零一四年中期報告所披露，中國之房地產公司面對整體利潤率下滑、負債率上升及周轉率緩慢之困境。

該項目在海安縣充滿挑戰的營商環境中，亦面對不少難題，如(i)該項目之周轉率緩慢，其預售物業於二零一四年首三季之建築面積較二零一三年同期數字下跌35%；(ii)該項目之整體利潤率可能因當地房地產市場供應大量過剩及價格競爭激烈而有所下降。根據對該項目物業於二零一四年九月三十日之估值人民幣1,150,000,000元，該項目物業於二零一四年九月三十日之公平值較該等物業之歷史成本低256,604,000港元；(iii)由於人民幣340,000,000元之銀行貸款將於兩年內到期，倘並無現金注資，該項目的財務狀況可能會於短期內轉差。預期該項目之業務於未來一至二年將會進入艱苦經營之困局。

## 董事會函件

截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團之電動工具業務產生虧損分別約11,000,000港元、5,700,000港元及3,700,000港元。如中期報告所披露，本集團之電動工具業務承受客戶售價和原材料商的雙邊壓力，加上勞動力成本以及設備維修成本的上升，相關業務的毛利率逐年下降。

計及該項目之物業估值及尚未收取之土地補償，出售集團於二零一四年九月三十日之經調整綜合資產淨值為666,685,000港元，而出售事項之代價668,900,000港元，較出售集團之經調整綜合資產淨值有所溢價。

董事相信，出售事項為本集團變現出售集團價值及剝離虧損電動工具業務之良機。

### ii) 使本集團可專注於成為中國一線市場之領導者

於出售事項後，本集團將不再從事電動工具業務並可將其資源集中投放於進一步鞏固其物業發展業務，尤其於中國一線市場(如北京、上海、深圳及廣州)，並進行策略性轉移，即轉變其原來單為發展及銷售物業之業務模式至發展具有教育相關、安老相關及保健相關等特有附加價值要素之物業。

本集團於二零零八年中開始在中國從事物業發展業務、於二零一零年在上海啟動住宅物業預售及於二零一二年開始確認該等物業之合約銷售。於截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零一四年九月三十日止九個月，本集團於上海之住宅及商業物業項目之銷售收入分別約為人民幣542,000,000元、人民幣207,000,000元及人民幣125,000,000元，及該等物業之整體毛利率分別約為40%、38%及30%。鑒於上海公眾對住宅房屋之需求強勁及本集團之銷售策略極為成功，大部分住宅單位一經推出預售即告售出，致使本集團於上海之住宅及商業物業項目之銷售收入於其後數年下滑。然而，本集團於上海之物業銷售已接近尾聲。



## 董事會函件

董事相信，以下競爭優勢促成及將促成我們於中國一線市場取得成功：

(i) 儘管中國房地產公司正面對整體利潤率下滑、負債率上升及周轉率緩慢之困境，但本集團於上海之物業業務擁有良好往績；(ii) 本集團擁有由執行董事(即張景明先生、顧善超先生及擔保人)組成之經驗豐富且具有遠見的管理團隊，彼等於一線城市(尤其是北京及上海)之物業發展業務方面擁有超過10年經驗；及(iii) 本集團能夠受惠於其主要股東Cosmic Stand International Limited之支持，該公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及為北京建設(控股)有限公司之全資附屬公司。北京建設(控股)有限公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：925)及其附屬公司主要於中國多個城市(包括北京、上海及廣州)從事物流地產投資、發展及經營。

憑藉上述競爭優勢，本集團可加快其於中國一線城市新物業發展項目(包括但不限於擴大其土地儲備之可能性)之投資及將其業務模式由單為發展及銷售物業轉變為發展具有教育相關、安老相關及保健相關等特有附加價值要素之物業。

該項目位於中國四線城市海安縣。本集團於二零一二年十二月二日啟動該項目之物業預售。截至二零一四年九月三十日，已預售總建築面積約42,569平方米之物業，僅佔供預售之該項目總可銷售建築面積(即約120,673平方米)約35.28%及該項目之總可銷售建築面積(即約526,963平方米)約8.08%。鑒於海安縣物業市場供應大量過剩及價格競爭激烈，該項目於二零一四年首三個季度之預售物業建築面積較二零一三年同期降低35%。根據該項目物業於二零一四年九月三十日之估值人民幣1,150,000,000元，於二零一四年九月三十日，該項目物業之公平值較該等物業之歷史成本低256,604,000港元。

經考慮下列因素及物業市場趨勢，董事認為中國一線城市的物業發展優於海安縣且於一線市場的物業投資／開發的回報高於並將高於海安縣：(i) 海安縣僅有約1,000,000人口，而中國各一線城市的人口不少於10,000,000；(ii) 海安縣並無任何知名大學或企業，年輕一代通常前往臨近的富裕城市(如南

## 董事會函件

京、蘇州及上海)接受教育及就業，而收入較高且受過良好教育的人士傾向於中國一線城市定居，且該等城市人口流入數目龐大；(iii)相比中國一線城市，海安縣發展水平較低且不夠富裕並難以吸引外商投資，其政府倚重銷售土地產生的收入並提供大量土地以供銷售，導致海安縣房地產供應大量過剩；(iv)根據本集團於上海及海安的物業開發及銷售經驗，上海民眾對住宅住房的需求更大，上海的大量單位於開始預售後即告出售，而海安的物業預售速度慢且該速度可能於來年下降；及(v)本集團的上海物業項目於過往年度的整體毛利率高於30%，而海安該項目的物業於二零一四年九月三十日的公平值較相關物業於該日期的過往成本低256,604,000港元。

本集團正積極於中國一線市場尋找並將持續尋找合適的現有物業發展項目(包括但不限於擴大其土地儲備之可能性)及/或適合於中國一線城市開發的土地。本集團擬於完成日期後六至十二個月內確認及收購新潛在項目。預計新項目將可能為住宅或商業物業開發項目及/或商住一體物業開發項目。經參考當前市場情況，本集團需充足現金儲備以滿足其物色合適物業發展項目時之資金需求。

董事認為出售事項將為本集團帶來理想收入以鞏固財務狀況，並且能提升本集團實踐策略性業務變動之能力。

### iii) 精簡業務分部，專注於物業發展

作為資源整合措施之一部份，本集團擬出售其電動工具業務及該項目以更有效運用本集團之資金。完成出售事項後，本公司將終止產生虧損之電動工具製造及貿易業務以及該項目，並主要從事一線城市物業發展業務。董事相信，投資者能更容易理解精簡的經營模式，而本公司將能更易於與同業上市公司比較而受惠。

## 上市規則涵義

由於出售事項之若干適用百分比率(如上市規則所載)超過25%但全部均低於75%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則項下之申報、公告及股東批准規定。此外，由於買方由擔保人(其為主席兼執行董事)全資擁有，故買方及擔保人均屬本公司關連人士。因此，出售事項構成本公司之關連交易並須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准規定。

於完成後，江蘇顛峰將不再為本集團附屬公司而成為買方之非全資附屬公司及本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，擔保將構成本集團向關連人士提供財務資助。由於擔保所涉及之金額之一項或多項適用百分比率超過5%及擔保所涉及之金額超過10,000,000港元，擔保將須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。由於擔保所涉及之金額之一項或多項適用百分比率(如上市規則所載)超過5%但全部均低於25%，根據上市規則第14章，擔保於完成後將構成本公司之須予披露交易。

由於擔保人為本公司關連人士，根據上市規則第14A章，反彌償保證及以擔保提供營運資金貸款構成關連人士向本集團提供財務資助。由於該等交易按一般商業條款或更有利之條款進行且並無以本集團資產作抵押，有關交易獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

於最後實際可行日期，(i)擔保人直接持有10,937,500股股份，佔本公司現有已發行股本約0.12%；(ii) Hillfame Holdings Limited (擔保人全資擁有之公司)於795,718,000股股份中擁有權益，佔本公司現有已發行股本約8.78%；(iii) Grand Vision Group Limited (擔保人全資擁有之公司)於378,403,000股股份中擁有權益，佔本公司現有已發行股本約4.18%；及(iv)沈領招女士(擔保人的配偶)於70,148,000股股份中擁有權益，佔本公司現有已發行股本約0.77%。擔保人及其緊密聯繫人將就擬於股東特別大會上提呈以批准出售協議、擔保及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

## 董事會函件

由於擔保人為執行董事及買方之唯一股東並於出售協議、擔保及其項下擬進行之交易擁有重大利益，彼已就批准出售協議、擔保及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。除披露者外，概無任何董事於出售協議、擔保及其項下擬進行之交易中擁有重大利益或須就批准出售協議、擔保及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

### 一般資料

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准出售協議、擔保及其項下擬進行之交易之普通決議案。本公司謹訂於二零一五年一月十九日上午十一時三十分假座香港灣仔港灣道18號中環廣場66樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。

出售協議、擔保及其項下擬進行之交易須經(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。由於擔保人及其緊密聯繫人於有關交易中擁有利益，彼等須就批准出售協議、擔保及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。除上述者外，概無其他股東於上述交易中擁有重大利益並將於股東特別大會上就批准出售協議、擔保及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，擔保人及其緊密聯繫人為合共1,255,206,500股股份(佔本公司已發行股本約13.85%)之持有人。於最後實際可行日期，(i)擔保人或其緊密聯繫人並無訂立任何投票權信託或其他協議或安排或諒解書，亦無受上述各項所約束；及(ii)於最後實際可行日期，擔保人或其緊密聯繫人並無任何責任或權利，而據此其已經或可能已經將行使其持有的股份的表決權的控制權臨時或永久(不論是全面或按個別情況)轉讓予第三方。

隨本通函奉附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，謹請按照隨附之代表委任表格所印指示填妥表格，並無論如何於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈A18樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

## 董事會函件

### 推薦建議

由所有獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已成立，以就出售協議及擔保之條款是否屬公平合理及如何就有關出售協議、擔保及其項下擬進行之交易之決議案投票向獨立股東作出建議。域高融資已獲委任為獨立財務顧問，以就出售協議、擔保及其項下擬進行之交易之公平性及合理性向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

載有域高融資向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見之函件全文載於本通函第30頁至第56頁及獨立董事委員會致獨立股東之函件全文載於本通函第28頁至第29頁。

經考慮域高融資之意見後，獨立董事委員會認為(i)訂立出售協議及進行其項下擬進行之交易；及(ii)完成後進行擔保項下擬進行之交易符合本集團及股東之整體利益，且出售協議及擔保之條款乃按一般商業條款釐定，屬公平合理。因此，獨立董事委員會建議獨立股東就擬於股東特別大會上提呈以批准出售協議、擔保及其項下擬進行之交易之決議案投贊成票。

董事會認為，出售協議及擔保之條款及條件屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議股東就股東特別大會通告所載決議案投贊成票。

### 其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

由於完成須待本通函「先決條件」一段詳列之先決條件達成或獲豁免(如適用)後方可作實，故出售事項未必一定進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份或任何其他證券時務須審慎行事。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
正峰集團有限公司  
執行董事兼  
行政總裁  
張景明  
謹啟

二零一四年十二月三十一日

**GENVON** GROUP LIMITED  
正峰集團有限公司  
正峰集團有限公司  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：2389)

敬啟者：

(1) 主要及關連交易  
出售附屬公司；  
(2) 須予披露及關連交易  
於完成出售事項後  
向出售集團提供財務資助

吾等茲提述本公司刊發之日期為二零一四年十二月三十一日之通函(「該通函」)，本函件構成該通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮出售協議、擔保及其項下擬進行之交易，及就上述事宜之公平性及合理性向獨立股東提供意見，並建議獨立股東於股東特別大會須如何投票。域高融資已獲委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

吾等謹請閣下垂注載於該通函第6頁至第27頁之董事會函件以及載於該通函第30頁至第56頁所載域高融資向獨立董事委員會及獨立股東就出售協議、擔保及其項下擬進行之交易提供意見之函件。

## 獨立董事委員會函件

經考慮域高融資之意見後，吾等認為(i)訂立出售協議及進行其項下擬進行之交易；及(ii)完成後進行擔保項下擬進行之交易符合本集團及股東之整體利益，且出售協議及擔保之條款乃按一般商業條款釐定，屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東就擬於股東特別大會上提呈以批准出售協議、擔保及其項下擬進行之交易之決議案投贊成票。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事  
吳永新先生

獨立非執行董事  
謝文傑先生

獨立非執行董事  
謝明先生

謹啟

二零一四年十二月三十一日

## 域高融資之函件

以下為域高融資致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，內容有關出售事項及擔保之條款，乃供載入本通函而編製：



大唐域高融資有限公司  
香港皇后大道中99號  
中環中心49樓4909-4910室

敬啟者：

**(1) 主要及關連交易  
出售附屬公司；及  
(2) 須予披露及關連交易  
於完成出售事項後向出售集團提供財務資助**

### 緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，負責就出售事項及擔保之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關出售事項及擔保之詳情載於 貴公司向股東發出之日期為二零一四年十二月三十一日之通函（「該通函」）所載之董事會函件（「董事會函件」）內，而本函件為該通函其中一部分。除非文義另有所指，本函件所用詞彙具有該通函所賦予之相同涵義。

如該通函之董事會函件所述，茲提述 貴公司於二零一四年十一月二十七日就出售事項及擔保刊發之公告及澄清公告。於二零一四年十一月二十一日（交易時段後），賣方（ 貴公司之全資附屬公司）、買方（擔保人全資擁有之公司）、 貴公司與擔保人訂立出售協議，據此，賣方同意出售而買方同意購入銷售股份，總代價為668,900,000港元。根據出售協議，買方須自出售協議日期直至完成日期通過按中國人民銀行不時釐定之人民幣短期（六個月以內）貸款利率之利率之95%向出售集團貸款而提供或促使提供位於中國之出售集團所需之營運資金。



## 域高融資之函件

於二零一三年七月二日，上海顛峰與建行訂立擔保，據此，上海顛峰以建行為受益人就建行授予江蘇顛峰人民幣220,000,000元之貸款提供擔保，期限為自二零一三年七月二日至二零一六年七月一日。於完成前，擔保人將以上海顛峰為受益人訂立反彌償保證，據此，擔保人將同意就(其中包括)上海顛峰就擔保、或強制執行或擬強制執行上海顛峰於反彌償保證項下的權利而可能招致的所有要求、索償、負債、虧損、成本及開支提供彌償保證。抵押股份將提供作為擔保人於反彌償保證項下之責任之抵押品。

由於出售事項之若干適用百分比率(如上市規則所載)超過25%但全部均低於75%，根據上市規則第14章，出售事項構成 貴公司之主要交易，並須遵守上市規則項下之申報、公告及股東批准規定。此外，由於買方由擔保人(其為主席兼執行董事)全資擁有，故買方及擔保人均屬 貴公司關連人士。因此，出售事項構成 貴公司之關連交易並須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准規定。

於完成後，江蘇顛峰將不再為 貴集團附屬公司而成為買方之非全資附屬公司及 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，擔保將構成 貴集團向關連人士提供財務資助。由於擔保所涉及金額之一項或多項適用百分比率超過5%及擔保所涉及之金額超過10,000,000港元，擔保將須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。由於擔保所涉及之金額之一項或多項適用百分比率(如上市規則所載)超過5%但全部均低於25%，根據上市規則第14章，擔保於完成後將構成 貴公司之須予披露交易。

於最後實際可行日期，(i)擔保人直接持有10,937,500股股份，佔 貴公司現有已發行股本約0.12%；(ii) Hillfame Holdings Limited (擔保人全資擁有之公司)於795,718,000股股份中擁有權益，佔 貴公司現有已發行股本約8.78%；(iii) Grand Vision Group Limited (擔保人全資擁有之公司)於378,403,000股股份中擁有權益，佔 貴公司現有已發行股本約4.18%；及(iv)沈領招女士(擔保人的配偶)於70,148,000股股份中擁有權益，佔 貴公司現有已發行股本約0.77%。擔保人及其各自之聯繫人將就擬於股東特別大會上提呈之批准出售協議、擔保及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

## 域高融資之函件

董事會現時包括八名執行董事及三名獨立非執行董事。貴公司已成立獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成，即吳永新先生、謝文傑先生及謝明先生)，以就出售協議及擔保之條款是否公平合理向獨立股東提供意見。

吾等已獲獨立董事委員會委任及批准為獨立財務顧問，以就出售事項及擔保之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。就上市規則而言，作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等之責任為就出售事項及擔保之條款是否公平合理、是否按一般商業條款釐定及是否符合貴公司及股東之整體利益，以及就將擬於股東特別大會上提呈以批准出售協議、擔保及其項下擬進行之交易之決議案建議獨立股東是否應投贊成票，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。吾等與貴公司董事、主要行政人員及主要股東或買方或彼等各自任何附屬公司或彼等各自之聯繫人概無關連，且於最後實際可行日期，概無直接或間接持有彼等各自任何附屬公司或彼等各自之聯繫人任何股權，並於最後實際可行日期概無直接或間接持有貴集團任何成員公司任何股權或任何權利(無論是否可在法律上強制執行)，以認購或提名人士以認購貴集團任何成員公司之證券，因此，根據上市規則第13.84條，吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見被視為恰當。吾等於過往兩年並未擔任貴公司其他交易之獨立財務顧問。

吾等意見及推薦建議之基準

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等依賴該通函所載列或引述之資料、事實及聲明，以及董事與 貴公司及其附屬公司之管理人員所提供之資料、事實及聲明與彼等所發表之意見。吾等假設於該通函內作出或引述之一切資料、事實、意見及聲明於作出當時以至直至該通函刊發日期為止均屬真實、準確及完整，並且董事與 貴公司及其附屬公司之管理人員之所有預期和意向均會實現或實施(視情況而定)。吾等並無理由懷疑董事與 貴公司及其附屬公司之管理人員向吾等提供之資料、事實、意見及聲明之真實性、準確性及完整性。董事已向吾等確認，彼等提供之資料及發表之意見並無遺漏任何重大事實。吾等並無理由懷疑該通函所提供及引述之資料有隱瞞或遺漏任何相關重大事實，亦無理由懷疑董事與 貴公司及其附屬公司之管理人員向吾等提供的意見及聲明之合理性。

董事共同及個別對該通函所載資料之準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，該通函所發表之意見乃經審慎仔細考慮後達致，且該通函並無遺漏其他事實，以致該通函所載任何內容有誤導成份。

吾等依賴該等資料及意見，惟並無獨立核實所獲提供之資料，亦無獨立調查 貴集團之業務、財務狀況及事務或其未來前景。

根據上文所述，吾等確認已採取上市規則第13.80條(包括其附註)所述適用於出售事項及擔保之條款之一切合理措施。

刊發本函件之目的純粹在於供獨立董事委員會及獨立股東在考慮出售事項及擔保之條款時作參考，而除載入該通函外，未經吾等事先書面同意，不得引述或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件用作任何其他用途。

## 域高融資之函件

### 主要考慮因素及理由

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東有關出售事項及擔保之條款之意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

### 出售事項之背景及理由

#### 貴集團之背景資料

貴集團為一間投資控股公司，主要從事電動工具製造及貿易以及物業發展及買賣。

下表載列 貴集團截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月及截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度之財務業績概要，乃分別摘錄自 貴公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告（「二零一四年中期報告」）及 貴公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年度報告（「二零一三年年報」）：

#### 綜合損益及其他全面收益表

|                     | 截至六月三十日止<br>六個月        |                        | 截至十二月三十一日<br>止年度      |                       |
|---------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                     | 二零一四年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一三年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一三年<br>(經審核)<br>千港元 | 二零一二年<br>(經審核)<br>千港元 |
| 收入                  | 198,627                | 279,769                | 442,312               | 801,574               |
| 貴公司擁有人<br>應佔期間／年度溢利 | 59,344                 | 27,200                 | 94,120                | 115,988               |

#### 綜合財政狀況表

|            | 於六月三十日                 | 於十二月三十一日              |                       |
|------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
|            | 二零一四年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一三年<br>(經審核)<br>千港元 | 二零一二年<br>(經審核)<br>千港元 |
| 總資產        | 2,172,349              | 1,987,066             | 1,625,170             |
| 總負債        | 1,124,371              | 1,085,883             | 830,659               |
| 貴公司擁有人應佔股權 | 846,014                | 695,985               | 592,099               |

資料來源：二零一四年中期報告及二零一三年年報

## 域高融資之函件

如上表所示，吾等得悉 貴集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度之收入約為442,312,000港元，較截至二零一二年十二月三十一日止年度減少約45%。經參考二零一三年年報，有關減少主要是因為 貴集團於該年度上海項目的銷售已進入尾聲，交付之樓房面積相對減少。 貴集團亦錄得股東應佔盈利由截至二零一二年十二月三十一日止年度之約115,988,000港元減少約19%至截至二零一三年十二月三十一日止年度之約94,120,000港元，主要由於 貴集團之收入減少，導致毛利由約271,229,000港元減少至約108,224,000港元。於二零一三年十二月三十一日， 貴集團錄得總資產、總負債及本公司擁有人應佔權益分別約1,987,066,000港元、1,085,883,000港元及695,985,000港元。

根據二零一四年中期報告， 貴集團之收入由約279,769,000港元減少至約198,627,000港元，較二零一三年同期減少約29%。收入減少主要由於歐美的經濟環境復甦緩慢令電動工具業務的訂單數目減少，以及該期內交付上海項目之住宅單位減少所致。儘管截至二零一四年六月三十日止六個月之毛利減少，截至二零一四年六月三十日止六個月之股東應佔盈利約為59,344,000港元，較二零一三年同期之約27,200,000港元增加約118%。毛利減少乃由於產出及銷售數量減少，導致電動工具業務之每件產品所攤分之固定成本增加所致。然而，毛利之跌幅影響被 貴集團於中國收回土地及搬遷生產設施所產生約62,056,000港元之大額收益所抵銷。於二零一四年六月三十日， 貴集團錄得總資產、總負債及本公司擁有人應佔權益分別約2,172,349,000港元、1,124,371,000港元及846,014,000港元。

### 出售集團之背景資料

誠如該通函之董事會函件所披露，出售事項須待重組完成後方可作實。於最後實際可行日期，所有重組公司(由Glory Group、Kaxar Investments、Chief Wealth、Well China、Best Plan及Ever Peace組成)均由賣方直接全資擁有。作為重組的一部分，重組公司之全部已發行股本將會轉讓予出售公司。於重組完成後，重組公司將成為出售公司之直接全資附屬公司。於最後實際可行日期，出售公司並無持有

## 域高融資之函件

任何公司。完成後，出售集團之成員公司將不再為 貴公司之附屬公司。以下為出售集團之背景資料及財務摘要：

### 出售公司

出售公司為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。於最後實際可行日期，出售公司並無持有任何資產，並由賣方直接全資擁有。

出售公司截至二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度各年之未經審核財務資料概述如下：

|             | 截至<br>二零一二年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(未經審核)<br>千港元 | 截至<br>二零一三年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(未經審核)<br>千港元 |
|-------------|--|--|
| 營業額         | 0  | 0  |
| 除稅前後溢利／(虧損) | 21   | (128)  |

出售公司於二零一四年九月三十日之未經審核資產淨值為60港元。

### Glory Group

於最後實際可行日期，Glory Group由賣方直接全資擁有。Glory Group為一間於英屬處女群島成立之有限公司。Glory Group為一間投資控股公司，其主要資產為一間於中國註冊成立之投資控股有限公司海安巨泉實業有限公司(「海安巨泉」)之全部註冊及繳足股本。於最後實際可行日期，海安巨泉並無持有任何資產，亦無進行任何業務活動。

Glory Group截至二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度各年之未經審核綜合財務資料概述如下：

|             | 截至<br>二零一二年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(未經審核)<br>千港元 | 截至<br>二零一三年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(未經審核)<br>千港元 |
|-------------|--|--|
| 營業額         | -  | -  |
| 除稅前後溢利／(虧損) | (5)  | (10)   |

## 域高融資之函件

Glory Group於二零一四年九月三十日之未經審核綜合資產淨值為11,144,000港元。

### *Kaxar Investments*

於最後實際可行日期，Kaxar Investments由賣方直接全資擁有。Kaxar Investments為一間於英屬處女群島成立之有限公司，Kaxar Investments為一間投資控股公司，其主要資產為正峰開發有限公司全部已發行股本。正峰開發有限公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其主要業務活動為電動工具貿易。

Kaxar Investments截至二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度各年之未經審核綜合財務資料概述如下：

|             | 截至<br>二零一二年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(未經審核)<br>千港元 | 截至<br>二零一三年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(未經審核)<br>千港元 |
|-------------|--|--|
| 營業額         | 111,668  | 153,870  |
| 除稅前後溢利／(虧損) | (10)   | (661)  |

Kaxar Investments於二零一四年九月三十日之未經審核綜合負債淨值為1,603,000港元。

### *Chief Wealth*

於最後實際可行日期，Chief Wealth由賣方直接全資擁有。Chief Wealth為一間於英屬處女群島成立之有限公司。Chief Wealth為一間控資控股公司，其主要資產為(i)三間公司(即江蘇鑫港企業有限公司(「鑫港」)、南通德利佳國際貿易有限公司(「南通德利佳」)及安徽錦旺之全部註冊及繳足股本；及(ii)江蘇顛峰註冊及繳足股本之70%。鑫港、南通德利佳、安徽錦旺及江蘇顛峰均為於中國註冊成立之有限公司，且其主要業務分別為電動工具製造及分銷、電動工具貿易、投資控股及房地產物業開發。

江蘇顛峰專注於開發該項目。該項目為一個住宅及商用物業開發項目，其土地面積約為248,764平方米，獲准總建築面積約為547,280平方米。

## 域高融資之函件

Chief Wealth截至二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度各年之未經審核綜合財務資料概述如下：

|             | 截至<br>二零一二年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(未經審核)<br>千港元 | 截至<br>二零一三年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(未經審核)<br>千港元 |
|-------------|--|--|
| 營業額         | 24,279   | 29,434   |
| 除稅前後溢利／(虧損) | (23,991)                                       | 35,293   |

Chief Wealth於二零一四年九月三十日之未經審核綜合資產淨值為871,491,000港元。

### *Well China*

於最後實際可行日期，Well China由賣方直接全資擁有。Well China為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。於最後實際可行日期，Well China並無持有任何資產，亦無進行任何業務活動。

Well China截至二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度各年之未經審核財務資料概述如下：

|             | 截至<br>二零一二年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(未經審核)<br>千港元 | 截至<br>二零一三年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(未經審核)<br>千港元 |
|-------------|--|--|
| 營業額         | -  | -  |
| 除稅前後溢利／(虧損) | (10)   | (5)  |

Well China於二零一四年九月三十日之未經審核負債淨值為47,000港元。

### *Best Plan*

於最後實際可行日期，Best Plan由賣方直接全資擁有。Best Plan為一間於薩摩亞成立之有限公司。Best Plan為一間投資控股公司，其主要資產為(i)江蘇鵬天商貿有限公司(「江蘇鵬天」)之全部註冊及繳足股本；及(ii)可昇國際有限公司(「可



## 域高融資之函件

昇]]及正峰投資(香港)有限公司(「正峰投資」)之全部已發行股本。江蘇鵬天為一間於中國註冊成立之有限公司，而可昇及正峰投資為於香港註冊成立之有限公司。可昇僅為一間於江蘇鵬天及正峰投資擁有權益的投資控股公司。於最後實際可行日期，江蘇鵬天及正峰投資並無進行任何業務活動，亦無持有任何資產。

Best Plan截至二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度各年之未經審核綜合財務資料概述如下：

|             | 截至<br>二零一二年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(未經審核)<br>千港元 | 截至<br>二零一三年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(未經審核)<br>千港元 |
|-------------|--|--|
| 營業額         | -  | -  |
| 除稅前後溢利/(虧損) | (61)   | (32)   |

Best Plan於二零一四年九月三十日之未經審核資產淨值為1,737,000港元。

### *Ever Peace*

於最後實際可行日期，Ever Peace由賣方直接全資擁有。Ever Peace為一間於薩摩亞成立之有限公司。Ever Peace為一間投資控股公司，其主要資產為一間於香港註冊成立之投資控股有限公司正峰發展有限公司(「正峰發展」)之全部已發行股本。於最後實際可行日期，正峰發展並無持有任何資產，亦無進行任何業務活動。

Ever Peace截至二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度各年之未經審核綜合財務資料概述如下：

|                   | 截至<br>二零一二年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(未經審核)<br>千港元 | 截至<br>二零一三年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(未經審核)<br>千港元 |
|-------------------|--|--|
| 營業額               | -  | -  |
| 除稅及非經常項目前溢利/(虧損)* | (1,670)  | (115)  |
| 除稅及非經常項目後溢利/(虧損)* | (1,670)  | 9,885  |

\* Ever Peace於二零一三年確認來自 貴公司之已解散同系附屬公司之貸款豁免約10,000,000港元之其他收入。

## 域高融資之函件

Ever Peace於二零一四年九月三十日之未經審核綜合資產淨值為3,793,000港元。

### 出售事項之背景資料、理由及裨益

出售集團主要由兩個業務分部所組成，分別為物業發展以及電動工具製造及貿易。如該通函之董事會函件所披露，董事認為出售事項及出售協議項下擬進行之交易符合 貴公司及股東之整體利益，理由如下：

#### 解除沉重財務負擔

如董事會函件進一步載述，於二零一四年， 貴集團之物業業務專注於該項目。如二零一四年中期報告所披露，中國之房地產公司面對整體利潤率下滑、負債率上升及周轉率緩慢之困境。

該項目在海安縣充滿挑戰的營商環境中，亦面對不少難題，如(i)該項目之周轉率緩慢，其預售物業於二零一四年首三季之建築面積較二零一三年同期下跌35%；(ii)該項目之整體利潤率可能因當地房地產市場供應大量過剩及價格競爭激烈而有所下降。根據對該項目之物業進行之估值於二零一四年九月三十日為人民幣1,150,000,000元，該項目之物業於二零一四年九月三十日之公平值較其歷史成本低256,604,000港元；及(iii)由於人民幣340,000,000元之銀行貸款將於兩年內到期，倘並無現金注資，該項目的財政狀況可能會於短期內轉差。預期該項目之業務於未來一至二年將會進入艱苦經營之困局。

截至二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年六月三十日止六個月， 貴集團之電動工具業務產生虧損分別約11,000,000港元、5,700,000港元及3,700,000港元。如二零一四年中期報告所披露， 貴集團之電動工具業務承受客戶售價和原材料商的雙邊壓力，加上勞動力成本以及設備維修成本的上升，相關業務的毛利率逐年下降。

## 域高融資之函件

董事相信，出售事項為 貴集團變現出售集團價值及剝離虧損電動工具業務之良機。如二零一四年中期報告所披露，中國電動工具出口量已佔世界電動工具銷售的85%，但其出口金額僅佔總銷售額約40%，主要原因就在於大多數國內廠商主要以OEM加工為主，以規模獲得微薄的利潤。由於電動工具行業的嚴重產能過剩導致惡性競爭和失去市場定價能力，OEM加工模式的電動工具業務始終處於低價競爭的層次上，企業的競爭優勢逐漸喪失。因此，主流大型公司開始以自我品牌模式作為經營方向，少部分自創品牌獲得成功的公司，其產品質量已經等同或超越國際品牌。市場已經注意到企業進入高端市場呈增長趨勢，經濟效益日益可觀。

為評估中國電動工具市場，吾等進行市場分析及研究有關電動工具市場的數據及資料。根據水清木華研究中心日期為二零一四年六月二十七日之「2013-2014年全球及中國電動工具行業研究報告」，二零一三年之全球電動工具市場規模約為163億美元。預計有關數字於二零一四年將上升約3.1%至約168億美元。然而，預測電動工具市場將於二零一五年收縮約4.2%至約161億美元。就中國這個世界最大的電動工具製造基地而言(全球幾乎80%之電動工具均於中國製造，尤其於江蘇及浙江)，其於二零一三年見證極度蓬勃的物業市場。然而，踏入二零一四年，有關市場淡靜並呈下跌趨勢。

根據吾等與 貴公司管理人員之討論，為配合電動工具行業近期之全球趨勢， 貴公司將需花費巨額研發成本升級其現有生產設施，以提升其電動工具業務之利潤率。然而，經考慮其電動工具業務之過往業績、整體行業狀況及 貴集團可用之資源，管理人員認為於電動工具業務進行巨額投資並不符合成本效益。

## 域高融資之函件

使 貴集團可專注於成為一線市場之領導者

如該通函之董事會函件所載，完成出售事項後，貴集團將不再從事電動工具業務並可將其資源集中投放於進一步鞏固其物業發展業務，尤其於中國一線市場(如北京、上海、深圳及廣州)，並進行策略性轉移，即轉變其原來單為發展及銷售物業之業務模式至發展具有教育相關、安老相關及保健相關等特有附加價值要素之物業。

貴集團於二零零八年中在中國涉足物業發展業務、於二零一零年在上海推出住宅物業預售及於二零一二年開始確認該等物業之合約銷售。於截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零一四年九月三十日止九個月，貴集團於上海之住宅及商業物業項目之銷售收入分別約為人民幣542,000,000元、人民幣207,000,000元及人民幣125,000,000元，而該等項目之整體毛利率分別約為40%、38%及30%。鑒於上海公眾對住宅房屋之需求強勁及貴集團之銷售策略極為成功，住宅單位一經推出預售就幾近售罄，導致貴集團於上海之住宅及商業物業銷售收入於其後多年減少。然而，貴集團於上海之物業銷售已接近尾聲。

董事相信，以下競爭優勢有助於及將有助於貴集團於中國一線市場取得成功：(i) 儘管中國房地產公司正面對整體利潤率下滑、負債率上升及周轉率緩慢之困境，但貴集團於上海物業業務擁有良好往績；(ii) 貴集團擁有由執行董事(即張景明先生、顧善超先生及擔保人)組成之經驗豐富且具有遠見的管理團隊，彼等於一線城市(尤其是北京及上海)之物業發展業務方面擁有超過10年經驗；及(iii) 貴集團能夠受惠於其主要股東Cosmic Stand International Limited之支持，該公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司並為北京建設(控股)有限公司之全資附屬公司。北京建設(控股)有限公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：925)，其附屬公司主要於中國各市(包括北京、上海及廣州)從事物流地產投資、發展及經營。

憑藉上述競爭優勢，貴集團可加快其於中國一線城市新物業發展項目(包括但不限於闢拓其土地儲備之可能性)之投資及將其業務模式由原來單為發展及銷售物業之業務模式轉型為發展具有教育相關、安老相關及保健相關等特有附加價值要素之物業。

## 域高融資之函件

該項目位於中國四線城市海安縣。貴集團於二零一二年十二月二日就該項目推出物業預售。截至二零一四年九月三十日，已預售總建築面積約42,569平方米之物業，僅佔該項目供預售之可銷售總建築面積(即約120,673平方米)約35.28%及該項目之總銷售建築面積(即約526,963平方米)約8.08%。鑒於海安縣物業市場供應大量過剩及價格競爭激烈，該項目於二零一四年首三個季度之預售物業建築面積較二零一三年同期降低35%。根據該項目物業於二零一四年九月三十日之估值人民幣1,150,000,000元，於二零一四年九月三十日，該項目之物業之公平值較該等物業之歷史成本低256,604,000港元。

經考慮下列因素及物業市場趨勢，董事認為中國一線城市的物業發展優於海安縣且於一線市場的物業投資／開發的回報高於並將高於海安縣：(i) 海安縣僅有約1百萬人口，而中國各一線城市的人口不少於10百萬；(ii) 海安縣並無任何知名大學或企業，年輕人通常前往臨近的富裕城市(如南京、蘇州及上海)接受教育及就業，而收入較高且受過良好教育的人士傾向於定居中國一線城市，且該等城市人口流入數目龐大；(iii) 相比中國一線城市，海安縣發展不足且不夠富裕並難以吸引外商投資，其政府極為倚賴銷售土地產生的收入並提供大量土地供銷售，此將導致海安縣房地產供應大量過剩；(iv) 根據貴集團於上海及海安的物業開發及銷售經驗，上海民眾對住宅住房的需求更大，上海大量單位於開始預售後迅速售罄，而海安的物業速度緩慢且該速度很有可能於往後年度再放緩下降；及(v) 貴集團上海物業項目於過往年度的整體毛利率高於30%，而海安項目的物業於二零一四年九月三十日的公平值低於相關物業於該日期的過往成本256,604,000港元。

貴集團正積極於中國一線城市尋找並將持續尋找現時合適的現有物業發展項目(包括但不限於擴大其土地儲備之可能性)及／或適合開發的土地。貴集團擬於完成日期後六至十二個月內確認及收購新潛在項目。預計新項目將可能為住宅或商業物業開發項目及／或商住一體物業開發項目。經參考當前市場情況，貴集團需充足現金儲備以滿足其確認合適物業發展項目時之資金需求。

## 域高融資之函件

董事認為出售事項可為 貴集團帶來理想收入以鞏固財務狀況，並且能提升 貴集團實踐策略性業務變動之能力。於評估中國一線市場之優點時，吾等已進行行業分析以評估其基本面。其中包括研究有關中國物業發展市場(尤其是一線及四線城市)之市場數據及資料。

如華爾街日報於二零一四年四月十四日刊登之報導「中國樓市問題日增(Housing Trouble Grows in China)」所述，北京及上海等一線沿海城市之房屋價格持續上漲。根據仲量聯行之「新興城市層(An Emerging City Hierarchy)」，由於北京、上海的金融中心、廣州及深圳的南部企業集群等地點擁有廣泛的國際商務往來、深入的企業基礎以及大量優質的國際投資級別物業，同時亦為國內流動性及市場透明度最高的市場，該等城市被認為屬中國之一線城市。根據中國國家統計局於二零一四年一月十八日發布之「2013年12月份70個大中城市住宅銷售價格變動情況」報告，於該等城市中，廣州及深圳之新房價格較上一年度攀升約20%，而上海及北京之新房價格則分別上升約18%及約16%。

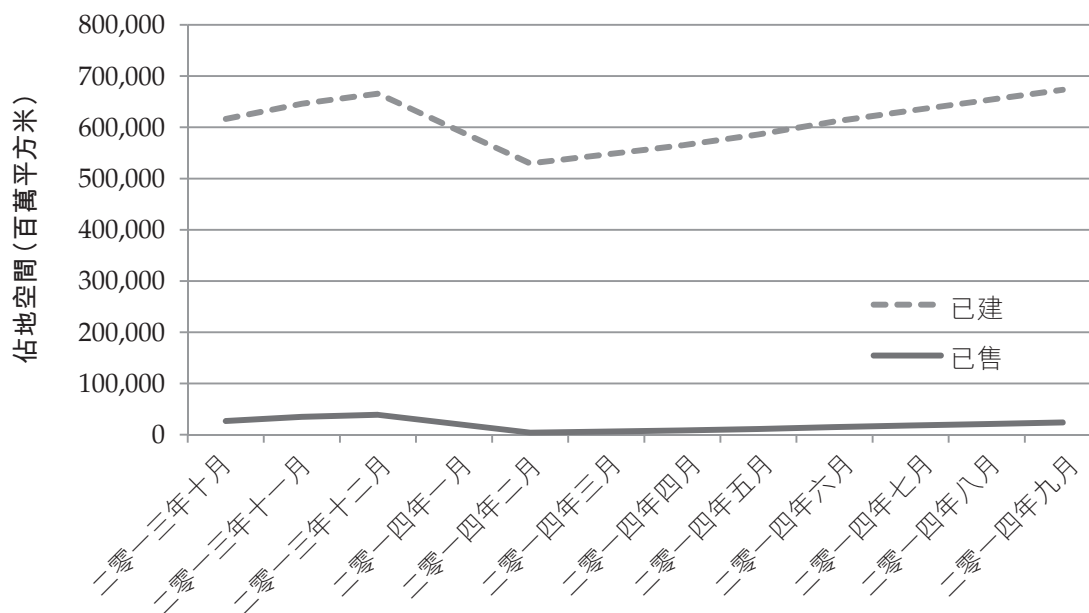
另一方面，根據CNBC Asia於二零一四年三月十八日刊登之報導「違約風險於中國物業市場引發新一輪恐慌(Default risks trigger fresh fears over China property market)」，中國四線城市屬地級或縣鄉級地區，不及北京及上海等大城市發展完善及富裕。根據之前提及華爾街日報於二零一四年四月十四日刊登之報導「中國樓市問題日增(Housing Trouble Grows in China)」，中國有大量三線及四線城市鮮有外來人士到訪，過度建設無法得到控制，現時地產市場主要處於放緩狀態。於上述大部份城市，為嘗試售出大量未售物業，發展商大幅割價及提供廚房家具及停車位等免費優惠。部份該等較小型之城市缺乏數據，惟根據野村控股(Nomura Holdings Inc.)所追蹤之100個城市之數據顯示，42%被分類為三線及四線之城市於二零一四年二月至二零一四年三月之房屋價格有所下跌。根據北京研究機構Gavekal Dragonomics表示，如於二零一四年四月十五日刊登標題為「房屋問題蔓延中國小城市(Housing Woes Plague China's Smaller Cities)」之文章所顯示，有關跌幅主要由於該等城市建設房屋之速度遠較該處之人口增長快，而發展商於並無買家之情況下持續興建新項目。許多三線及四線城市之人口及產業發展均落後於其物業發展兩至三年，因而導致現時之房屋供過於求。里昂預計三線及四線城市之建設速度需於二零一三年至二零二零年間減半，以令供求趨於平衡。

## 域高融資之函件

此外，如「違約風險於中國物業市場引發新一輪恐慌(Default risks trigger fresh fears over China property market)」之報導進一步所述，需求下跌及房屋價格增長下滑，更多發展商將感到財務壓力。有關下跌主要由於銀行承擔重大物業市場風險，倘違約數目大幅增加，銀行將要就壞賬提供更多資金及將可能減慢信貸擴張。因此，在交易量下降及現金流狀況緊張的情況下，更多物業發展商將面臨類似壓力。如二零一四年中期報告所述，於二零一四年，中國房地產行業進入調整期，在成交低迷及銀行信貸收緊之下，房地產資金到位情況大幅下滑。大規模的住房供應過剩，再加上開發商資金短缺，造成了中國住房市場的滑坡。大型品牌房企之銷售目標達成率，多數落後目標完成進度約三分之一。

根據中華人民共和國國家統計局，如下圖所示，中國於去年已興建物業之建築面積大幅超過其銷售額。於二零一四年九月，已興建之建築面積約為673,229.98百萬平方米，惟銷售額僅佔約24,014.1百萬平方米。

### 中國之物業



資料來源：中國國家統計局

## 域高融資之函件

如 貴公司董事所告知，中國一線城市人均可支配收入相對較高且人口規模較大。因此，預期有關問題對四線城市未上市開發商(融資途徑有限且面臨供應過剩問題)而言更為嚴峻。根據萊坊(住宅及商用物業顧問)於二零一四年一月刊發之文章「大中華物業市場二零一三年年度回顧及二零一四年展望(Greater China Property Market 2013 Yearly Review & 2014 Outlook)」，儘管大陸政府於二零一三年實施物業限購，由於需求量強勁，二零一四年全年，北京及廣州市之住宅銷售仍錄得雙位數之增長，而上海則錄得溫和增長，萊坊預期中國一線城市房價將持續攀升。此外，根據南華早報於二零一四年十月十六日刊發之文章「儘管在物業市場大範圍衰退下流動風險不斷增加，大陸開發商仍看好一線城市土地(Mainland developers' appetite for land in first-tier cities remains positive despite mounting liquidity risks amid a wider property market downturn)」，儘管在物業市場大範圍衰退下流動風險不斷增加，大陸開發商仍看好一線城市土地。如該文章進一步說明，研究機構中國房產信息集團指出，100個大陸城市的已售地盤之平均售價於第三季度按季下降13%，但一線城市地盤之平均交易價則上升9%。該報告進一步闡明，內陸城市之利息及交易量仍偏低。

根據CNBC於二零一四年三月二十五日刊發之文章「穆迪：中國地方政府債務負擔差異巨大(China's local government debt burden varies widely: Moody's)」。就負債較多的城市而言，穆迪估計江蘇省34%之未償還債務將於二零一四年到期，而就負債較少的城市而言，湖南省僅有14%之債務將於本年度到期，顯示不同的再融資風險。根據路透社於二零一三年七月二十四日刊發之文章「中國江蘇省陷入債務噩夢? (“Is China's debt nightmare a province called Jiangsu?)」，江蘇省(即海安縣所屬省份)因江蘇省級、市級及縣級政府龐大的銀行、投資信託基金及債券市場借貸而背負遠高於其他同等級省份之債務。其政府債務最為集中，主要由於其因成本較低的銀行貸款及土地銷售不足以提供當局所需之資金，故因而須依賴於成本較高的融資方式及其他融資方式。這導致江蘇省佔中國壞賬增長比重最大，且江蘇地方政府成為中國負債最多的地方政府。因此，該省許多行業因產能過剩、溢利減少而衰退，而政府稅務增長可見困難。因此，吾等認為有關市場資料與董事會函件所載與該項目及海安縣(江蘇省內之四線區域)業務環境有關之披露一致。



## 域高融資之函件

基於(i)較中國四線城市(包括海安縣)而言一線城市物業市場前景更為樂觀；及(ii) 貴公司擁有一線城市物業開發競爭優勢及經驗，包括擁有上海物業業務的良好往績記錄及由執行董事(即張景明先生、顧善超先生及擔保人)組成的管理團隊，該管理團隊於中國一線城市(尤其是北京及上海)物業開發業務擁有豐富經驗及專業知識；及(iii)上述行業分析，吾等與董事之觀點一致且認為 貴公司專注於中國一線物業開發市場之決策將有利於 貴公司及股東之整體利益。

### 精簡業務分部，專注於物業發展

作為資源整合措施之一部份， 貴集團擬出售其電動工具業務及該項目以更有效運用 貴集團之資金。完成出售事項後， 貴公司將終止產生虧損之電動工具製造及貿易業務以及該項目，並成為主要從事一線城市物業發展業務的公司。董事相信，投資者能更容易理解精簡的經營模式，而 貴公司將能更易於與同業上市公司比較而受惠。扣除與出售事項有關之專業費用後，出售事項所得款項淨額預計為約667,807,000港元。

如該通函之董事會函件所述， 貴公司擬將出售事項所得款項淨額約665,000,000港元用作為新的潛在投資項目撥資(包括收購土地儲備及未來開發成本)；及約2,807,000港元用作一般營運資金。於出售事項後， 貴集團將集中資源進一步增強其物業開發業務，尤其是於中國一線城市(如北京、上海、深圳及廣州)，以及通過將業務模式由原來單為發展及銷售物業之業務模式轉型為發展具有教育相關、安老相關及保健相關等特有附加價值要素之物業來開展其戰略性運作。於最後實際可行日期，儘管 貴集團正積極於中國一線城市尋找並將持續尋找適合的現有開發項目(包括但不限於擴展其土地儲備之可能性)及/或適合用作開發的土地， 貴公司並無任何具體投資計劃需動用出售事項所得款項淨額。 貴集團擬於完成日期後六至十二個月內確定及收購新潛在項目。新項目預期將為住宅或商用物業開發及/或住宅及商用物業一體開發。

## 域高融資之函件

於最後實際可行日期，貴集團已與潛在業務合夥人及公司就投資機會(包括但不限於投資北京總面積約161,000平方米的四幅土地之現有物業項目)進行持續討論。預計該潛在項目將被開發作商住一體物業，其中大部分單位為住宅單位。預計項目收購成本將為約410,000,000港元，一級建造成本及開支將約為255,000,000港元，其中約80%為分包商費用，餘下20%為包括原材在內的直接開支，而實際明細可予變動或調整。然而，於最後實際可行日期，概未就商討之中的項目訂立協議且相關項目可能不會進行。因此，概無出售事項之所得款項已被分配至任何特定新項目。貴公司將根據上市規則於適當時就任何相關潛在項目刊發進一步公告。

基於上文所述，經考慮(i)中國的低線城市物業發展市場及電動工具行業的前景在短期而言仍然不甚樂觀；(ii)出售事項為貴集團變現出售集團價值及剝離虧損電動工具業務之良機；(iii)出售事項將使貴公司於扣除出售事項有關之專業費用後收取所得款項淨額約667,807,000港元；及(iv)出售事項將使貴集團重新調配資源至一線城市之物業發展，吾等因而認同董事之觀點並認為訂立出售協議屬公平合理，且符合貴公司及股東之整體利益。

### 出售協議之主要條款

於二零一四年十一月二十一日(交易時段後)，賣方(貴公司之全資附屬公司)、買方(擔保人全資擁有之公司)、貴公司與擔保人訂立出售協議，據此，賣方同意出售而買方同意購入銷售股份，總代價為668,900,000港元。

## 域高融資之函件

出售協議條款詳情如下：

### 代價

誠如與董事之討論，代價668,900,000港元乃由出售協議訂約方公平磋商後並參考(其中包括)(i)載於該通函內之董事會函件「出售事項之理由及裨益」一節所述出售事項之理由；(ii)出售集團於二零一四年九月三十日之未經審核資產淨值約886,515,000港元；(iii)出售集團物業之估值於二零一四年九月三十日為人民幣1,150,000,000元，較出售集團物業於二零一四年九月三十日之歷史成本低256,604,000港元；(iv)海安經濟技術開發區委員會就 貴集團放棄一幅位於中國江蘇省海安縣的土地(連同建於其上之建築物)及搬遷生產設施至其他地點而作出土地補償36,774,000港元(尚未收取)；及(v)於完成後出售集團及非出售集團預計不超過1,000,000港元之貸款豁免而釐定。

### 出售集團物業之估值

就出售集團物業(「目標物業」)之物業估值而言，根據由獨立估值師漢華評值有限公司(「獨立估值師」)載於該通函附錄二有關目標物業之估值報告(「估值報告」)，目標物業於二零一四年九月三十日之公平市值為人民幣1,150,000,000元。估值(「估值」)由獨立估值師以市場法編製，當中涉及考慮類似資產最近的價格，並調整指標性市價以反映估值資產相對於市場可比較資產的情況及用途。已有二手市場之資產可能利用此方法作出估值。據吾等所知悉，特許測量師唐文灝先生已於二零一四年十一月對目標物業進行實地視察。

評估代價之公平性及合理性方面，為吾等之盡職審查目的，吾等已審閱估值報告及與獨立估值師討論達致目標物業於二零一四年九月三十日之估值時採用的估值方法及所採用之基準及假設，並就吾等需要進一步解釋的方面作出提問。吾等獲獨立估值師(吾等信納其資格及經驗)告知共有三個常用物業估值方法，即市場法、成本法及收入法。

釐定目標物業之估值方面，獨立估值師已採用市場法。據此，目標物業之估值乃假設其現有物業權益按現狀即時交吉出售，並參考有關市場可比較之出售憑證或放盤叫價計算。吾等獲獨立估值師告知市場法為最適當之方法，因為已有現

## 域高融資之函件

成的市場可比較資產及資料。獨立估值師進一步告知吾等，鑑於目標物業由一幅已開發及一幅未開發的土地組成，估值所採用之市場可比較資產分為兩個主要類別，(1)位於江蘇省海安縣之房地產，其特點包括：(i)住宅類別下具有相若性質之資產；(ii)鄰近目標物業；及(iii)具有與為新開發物業之目標物業相似的條件；及(2)鄰近目標物業的未開發土地。獨立估值師亦於釐定開發物業之價值時考慮應付而未繳的開發成本。根據吾等就該項目附近物業交易的大量案頭調查，並無類似及/或相若物業之公開資料可供查閱。因此，吾等已審閱獨立估值師就物業估值甄選之可資比較物業並認為該等物業為該項目可取得之最佳比較資料。

成本法方面，獨立估值師認為並不適合採用成本法作估值。成本法乃按類似資產當時之市價，考慮重新製造或重置所評估資產之成本，並就現時觀察到之應計減值或老化情況(不論因物質、功能或經濟理由而引起)而作出調整。此方法亦將考慮提升將予估物業所產生實際成本。在沒有以可比較銷售為基礎之已知市場之情況下，成本法一般為資產價值提供最可靠之指標，並常用於專門物業之估值，例如極少易手及只有少數相若之可比較資產之廠房等物業。因此，成本法並不適用於本個案，亦未能反映房地產之市值。

收入法乃將擁有權預期之定期收益轉換成價值指標。此建基於一名知情之買方當購入物業時不會付出多於相近風險之相同或相等物業之預期將來利益(收入)之現值金額之原則。誠如吾等與獨立估值師之討論，彼等亦認為採用收入法進行估值並不合適，因為目標物業包括開發中及未開發土地，釐定目標物業之日後利益需作太多現階段不確定之假設。此外，由於目標物業乃為一次性出售而建之物業，故目標物業將不會如為產生租賃收入而建之投資物業般產生持續的收入流，因此並不適合採用收入法。

吾等亦發現估值報告已按公認之估值程序編製，並遵守上市規則第5章及應用指引第12條之規定。於對目標物業之權益進行估值時，獨立估值師已遵守香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所載的規定。

## 域高融資之函件

此外，吾等已向獨立估值師查詢其於 貴集團之獨立性，並獲告知獨立估值師與 貴公司、 貴公司之關連人士及出售事項及其項下擬進行交易之其他各方於以往並無任何關係。吾等亦審閱委任獨立估值師之條款及其工作範疇。於吾等面見獨立估值師或進行審閱工作期間，吾等並無獲悉任何不合規情況。此外，於吾等與獨立估值師之討論過程中，吾等並無發現任何重大因素，致使吾等對估值所採納基準及假設之公平性及合理性產生懷疑，並認為估值乃對房地產之市值進行之公平評估。

經考慮(i)獨立估值師之獨立性、資格及經驗；(ii)所用之估值方法；及(iii)根據上市規則第5章及應用指引第12條，吾等並無任何理由相信任何估值中的資料屬不真實或遺漏重大事實。因此，經小心而審慎的查詢後，吾等認為估值已合理編製及其性質屬正常，估值採用之方法及假設屬合理，並且吾等贊同獨立估值師之意見。因此，吾等認為估值為公平參考，予獨立股東評估目標物業市值之公平性及合理性。

### 非出售集團豁免貸款

吾等已向 貴公司查詢貸款之詳情並獲告知，其包括僱員薪金(每月約31,000港元)、租金(每月約77,000港元)及出售集團根據重組就目標公司自賣方收購重組公司於中國境外產生的其他開支約390,000港元(就出售重組公司支付賣方之代價)。該豁免涉及出售集團欠付非出售集團約219,000港元之未償還貸款。

於完成後，訂約方將促使豁免出售集團與非出售集團間的貸款。假設全部先決條件可於最後截止日期前達成或獲豁免(倘適用)且完成將於二零一五年三月中旬前作實，預計於完成後出售集團欠付非出售集團的貸款總額不大可能超過1,000,000港元(僅為指示金額)。倘完成出現任何延遲，所述貸款總額可能每月增加約110,000港元，相關款項將用於支付出售集團的僱員薪酬及租金。

經考慮(i)出售集團之虧損前景及出售事項之利益；(ii)出售集團欠付非出售集團的貸款最高金額僅佔代價約0.15%；及(iii)代價較就該項目物業之價值及尚未

## 域高融資之函件

收取之土地補償作出調整後，出售集團於二零一四年九月三十日之綜合資產淨值出現溢價2,215,000港元，吾等認為該代價屬公平合理，未根據將獲豁免之貸款金額作出調整。

### 支付條款

銷售股份的總代價為668,900,000港元，並將按下述方式分期支付：

- (i) 60,000,000港元的可退還按金須於訂立出售協議後三個營業日內支付；
- (ii) 160,000,000港元的款項須於完成時支付；
- (iii) 160,000,000港元的款項須於完成當日起計第一週年後第一個營業日支付；及
- (iv) 288,900,000港元的款項須於完成當日起計第二週年後第一個營業日支付。

由於代價餘額(即448,900,000港元)將於完成後支付，買方應於代價餘額到期日期按3%之年利率支付有關利息。根據吾等與董事之討論，代價餘額之利率乃由出售協議訂約方公平磋商後並參考於香港之香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐銀行」)採用之存款利率及貸款利率(滙豐銀行之港元固定利率及最優惠貸款利率分別為0.2%及5.0%)而釐定。

此外，買方應於完成前提供或促使提供以下物業作為其支付出售協議項下之代價餘額及有關利息責任之抵押品：

- (i) 位於中國上海閔行區新源路的辦公樓，建築面積為46,036.48平方米；
- (ii) 中國上海閔行區申北路3幢樓宇中合共九層的商用物業，總建築面積為2,230.22平方米；及
- (iii) 位於中國上海閔行區都市路的兩幢別墅，總建築面積為890.49平方米。

吾等知悉有關上述物業之物業抵押協議的抵押物業總值達約人民幣388,500,000元。

基於上文所述，經考慮(i)代價餘額以3%利率計息；(ii)提供上述物業作為擔保人就支付代價之責任作擔保之抵押品；及(iii)代價668,900,000港元較出售集團於

## 域高融資之函件

二零一四年九月三十日之經調整綜合資產淨值溢價2,215,000港元，吾等認為出售事項之代價及支付條款屬公平合理，且為一般商業條款，符合貴公司及股東之整體利益。

### 貴公司及擔保人之擔保

於二零一三年七月二日，上海顛峰與建行訂立擔保，據此，上海顛峰以建行為受益人就建行授予江蘇顛峰人民幣220,000,000元之貸款提供擔保，期限為自二零一三年七月二日至二零一六年七月一日（「建行貸款」）。上海蘭開房地產開發有限公司（持有江蘇顛峰30%股權之少數股東）、安徽錦旺（出售集團之成員公司）、擔保人及徐文聰先生（前董事）亦於二零一三年七月二日就建行貸款向建行提供擔保。此外，於二零一三年七月二日，江蘇顛峰以建行為受益人就建行貸款抵押一塊位於中國江蘇省南通市海安縣總面積為102,950平方米之土地以及人民幣390,000,000之價值。

於完成前，擔保人將以上海顛峰為受益人訂立反彌償保證，據此，擔保人將同意就（其中包括）上海顛峰就擔保、或強制執行或擬強制執行上海顛峰於反彌償保證項下的權利而可能招致的所有要求、索償、負債、虧損、成本及開支提供彌償保證。Hillfame Holdings Limited（一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為擔保人全資擁有）將向上海顛峰提供抵押股份（即400,000,000股股份）作為擔保人於反彌償保證項下之責任之抵押品。倘擔保人未能履行其於反彌償保證項下之責任，上海顛峰將有權（其中包括）於市場出售抵押股份以抵償其虧損及損失。根據於最後實際可行日期聯交所所報收市價每股股份0.295港元，抵押股份之價值為約118,000,000港元。由於(i)眾多其他訂約方就建行貸款向建行提供擔保；(ii)江蘇顛峰已以建行為受益人就建行貸款抵押其價值人民幣390,000,000元之土地；(iii)江蘇顛峰（建行貸款之債權人）於二零一四年九月三十日擁有價值人民幣1,150,000,000元之物業，其詳情載於本通函附錄二；及(iv)擔保人於香港及中國直接及間接持有大量資產（包括但不限於按於最後實際可行日期聯交所所報收市價每股股份0.295港元計算價值約350,000,000港元之1,185,058,500股股份以及於上海之若干物業）及擁有充足財務資源以履行其於反彌償保證項下之責任，董事認為，上海顛峰因擔保可能遭受損失及損害之風險極低，且倘擔保人未能履行其於反彌償保證項下之責任，抵押股份足以彌補上海顛峰有關擔保之潛在損失及損害。

## 域高融資之函件

於完成後，江蘇顛峰將成為買方之非全資附屬公司。買方由擔保人全資擁有，而擔保將構成 貴集團向關連人士提供財務資助。根據吾等與管理層之討論，吾等注意到，儘管擔保人已與建行進行磋商(內容有關解除上海顛峰於擔保項下之義務及責任，以交換另一以建行為受益人之擔保或抵押(包括但不限於來自買方及抵押股份之擔保))，有關建議已被建行拒絕，理由如下：(i)擔保人(即買方及Hillfame Holdings Limited之唯一股東)已就建行貸款向建行提供擔保；(ii)擔保或抵押品之交換極至費時及涉及大量行政工作；(iii)建行可能需就新擔保人及抵押品進行盡職審查(特別是涉及於中國以外地區註冊成立之公司)，從而可能進一步延遲交換安排；及(iv)倘該交換安排獲批准，批准日期將與建行貸款之屆滿日期相距不遠。

反彌償保證技術上由擔保人為向 貴公司提供背對背擔保，以就(其中包括)上海顛峰於擔保項下可能招致的所有賠償要求、索償、負債、虧損、成本及開支提供彌償保證。鑑於該背對背擔保， 貴公司就貸款違約之損失向建行提供彌償保證之風險極微及履行擔保對 貴集團並無重大財務影響，吾等認為，上海顛峰不就履行擔保向擔保人收取費用屬公平合理。

此外，經考慮(i)擔保人將按反彌償保證就擔保項下上海顛峰之義務及責任向上海顛峰提供彌償保證；(ii)抵押股份將按反彌償保證抵押作為擔保人之責任之抵押品；及(iii)江蘇顛峰土地物業已抵押予建行，如江蘇顛峰未能償還貸款時可予兌現，吾等與董事意見一致，認為提供擔保為公平合理及符合 貴公司與股東之整體利益。

### 出售事項及擔保對 貴集團之財務影響

#### 資產淨值

根據 董事會函件所載資料，出售集團於二零一四年九月三十日之未經審核綜合資產淨值約為886,600,000港元。於完成出售事項及收取代價餘額(即於完成起計第一週年後第一個營業日支付之款項160,000,000港元及於完成起計第二週年後第一個營業日支付之款項288,900,000港元，惟未計及將就代價餘額收取的利息收入)後，預期 貴集團之資產淨值將減少約218,000,000港元，此為出售事項之虧損。



## 域高融資之函件

### 營運資金

根據出售協議，(i) 60,000,000港元的可退還按金須於訂立出售協議後三個營業日內支付；(ii) 160,000,000港元的款項須於完成時支付；(iii) 160,000,000港元的款項須於完成當日起計第一週年後第一個營業日支付；及(iv) 288,900,000港元的款項須於完成當日起計第二週年後第一個營業日支付。如董事會函件所披露，出售事項直接應佔開支約為1,100,000港元。扣除出售事項有關之專業費用後，估計出售事項所得款項淨額將約為667,807,000港元。經計及基於代價餘額之年利率3%計算之利息收入約22,134,000港元，所得款項淨額整體將為689,941,000港元。由於 貴公司擬將出售事項所得款項淨額用作一般營運資金及於合適機會出現時用作撥付投資，故預期 貴集團之現金狀況將因出售事項而有所改善。

### 盈利

如董事會函件所述，於完成出售事項後，出售集團之成員公司將不再為 貴公司之附屬公司。因此，出售集團之損益、資產及負債將不再綜合計入 貴集團之綜合財務報表。於完成後， 貴集團估計將錄得虧損約218,000,000港元，此乃以代價減出售集團於二零一四年九月三十日之未經審核綜合資產淨值之基準計算，亦已考慮有關出售事項而產生之相關出售開支及出售集團於二零一四年十一月三十日之未償還貸款豁免約219,000港元。 貴集團將予確認之出售事項實際虧損金額將取決於完成時出售集團之綜合資產淨值及出售集團與非出售集團(如有)之間之貸款金額(有待審核)，因而可能有別於上文所述金額。

儘管如上所述，鑒於上文所討論之(i)出售事項產生現金；(ii) 貴集團營運資金狀況改善；(iii)代價較上述出售集團之經調整綜合資產淨值溢價約2,215,000港元；及(iv)出售事項為 貴集團剝離虧損業務之良機，吾等認為出售事項之裨益大於出售事項之潛在虧損淨額，並將長遠改善 貴公司之財務狀況。

經考慮上文所討論有關出售事項對 貴集團之資產淨值、營運資金及盈利之影響，吾等認為出售事項整體而言對 貴公司及股東有利。

推薦建議

經考慮上述所討論之主要因素及尤其是：

- (i) 貴集團電動工具業務之虧損紀錄為出售事項提供理據支持，被視為剝離虧損電動工具業務之良機；
- (ii) 中國低線城市物業市場之不利前景；
- (iii) 出售事項可使 貴集團重新調配資源至一線城市之物業發展；及
- (iv) 貴公司於擔保項下之責任及義務根據反彌償保證及提供抵押股份而獲得彌償；

吾等認為出售事項及擔保之條款屬公平合理、按一般商業條款釐定，而訂立出售協議符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東，且吾等亦推薦獨立股東，就將擬於股東特別大會上提呈以批准出售協議、擔保及其項下擬進行之交易之相關決議案投贊成票。

此 致

正峰集團有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
大唐域高融資有限公司  
董事總經理  
鍾浩仁  
謹啟

二零一四年十二月三十一日

附註：鍾浩仁先生為香港證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人，並為大唐域高融資有限公司之負責人員，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券買賣)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並逾十一年就多項涉及香港上市公司之交易提供獨立財務顧問服務。

## 1. 債務聲明

於二零一四年十月三十一日(即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，本集團之尚未償還借貸總額為435,781,000港元，包括(i)銀行借貸約429,022,000港元，由本集團於二零一四年六月三十日賬面值為1,190,651,000港元之在建待售物業作抵押；(ii)來自獨立第三方之無抵押貸款約6,638,000港元；及(iii)來自關連方之無抵押貸款約121,000港元。

除上文所述或本通函另有提及者，以及除集團內公司間負債及日常業務過程中的一般應付貿易款項外，於二零一四年十月三十一日(即本通函付印前就本債項聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團概無任何其他尚未償還借貸、按揭、抵押、債權證、貸款資本及透支、債務證券或其他類似債項、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

## 2. 營運資金聲明

如無發生不可預見之情況，董事認為，經計及本集團可動用之銀行融資、其內部產生之資金、經營所得現金流量及出售事項所得現金款項，本集團擁有充足營運資金以滿足自本通函刊發之日起至少12個月的需求。

## 3. 財務及經營前景

於本財政年度，董事預期，中國房地產公司將會面對整體利潤率下降、負債率上升及周轉率趨緩之困境。本集團之銷售速度逐漸放緩，預期本集團之業務於未來一至兩年將會面臨艱苦經營之困局。

於完成出售事項後，本集團將不再經營電動工具業務及該項目，並將主要於一線城市從事物業發展。本集團擬進行策略性轉移，即轉變其原來單為發展及銷售物業之業務模式至發展及銷售具有教育相關、安老相關及保健相關等特有附加價值要素之物業。董事相信，新業務模式可提升本集團之收益來源及盈利能力以及為股東帶來最大回報。

以下為獨立估值師漢華評值有限公司就出售集團所持有之房地產物業權益於二零一四年九月三十日之估值而編製之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。

**GREATER CHINA APPRAISAL LIMITED**  
漢華評值有限公司

---

香港  
灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心  
2703室

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國（「中國」）江蘇省海安縣之多項房地產物業之估值

吾等茲遵照正峰集團有限公司（「貴公司」）之指示對標題所述之位於中國之房地產物業權益（詳情載於隨附之估值證書內）進行估值，吾等確認曾進行視察，已作出相關查詢，並取得吾等認為必需之有關進一步資料，以便向閣下提供吾等對相關房地產物業權益於二零一四年九月三十日（稱為「估值日」）之市值之意見。

本函件為吾等之估值報告之一部分，解釋估值基準及估值方法，並闡明吾等所作之假設、房地產物業之業權調查及限制條件。

## I. 估值基準

估值乃吾等對市值之意見。市值乃指「經適當推銷後，由自願買方及自願賣方經公平磋商，在雙方知情、審慎及無強迫之情況下於估值日交易資產或負債之估計金額」。

市值理解為估算資產或負債價值，當中不計及買賣(或交易)成本且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

## II. 估值方法

於對第一類房地產物業進行估值時，吾等假設其將按照貴公司提供予吾等之最新開發方案開發及竣工。於達致吾等有關市值之意見時，吾等已參考有關市場內可資比較的銷售交易並計及於估值日與建設階段有關之開發成本以及完成開發將予支銷之餘下成本及費用。

對第二類房地產物業採用比較法進行估值，比較法乃根據可資比較房地產之已變現價格或市價進行，包括分析規模、特性及地點相若之可資比較房地產，並仔細衡量各項房地產之一切優劣因素。可資比較房地產之價格已作出調整，以計及相關因素中相關房地產與房地產之間的已識別差異。

## III. 假設

吾等進行估值時，乃假設擁有人於現況下在公開市場上出售房地產物業權益，且並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而增加房地產物業權益之價值。

對於根據長期土地使用權持有之房地產物業，吾等假設房地產物業權益之擁有人於有關土地使用權之整段未屆滿期間，擁有可自由及不受干預地使用或轉讓房地產物業權益之權利。進行估值時，吾等已假設擁有人可在公開市場上將房地產物業權益自由出售及轉讓予第三方，而毋須向有關政府部門繳付任何額外費用。

所有適用區域劃分、用途規例及限制已獲遵守，惟估值報告中說明、界定及考慮之不合規事項除外。

吾等並無作出環境影響研究。除於報告中另行陳述、界定及考慮外，吾等假設適用之國家、省級及地方環境法規及法律已經得到全面遵守。就報告所涵蓋之任何用途而言，吾等亦假設已經或能夠從任何地方、省級或國家政府或私營公司或團體獲得或重續一切必要之執照、同意書或其他法律或行政授權。

房地產之其他特定假設(如有)載列於估值證書之腳註。

#### IV. 業權調查

吾等已獲提供有關房地產之法律文件副本。然而，基於中國現行登記制度，吾等未能就房地產物業附帶之法定業權或任何責任作出任何調查。

吾等進行估值時，吾等依賴貴公司之中國法律顧問江蘇錦潤律師事務所就房地產物業之法定業權提供之法律意見。本報告所披露之所有法律文件僅供參考，吾等對於本報告所載有關房地產物業之法定業權之任何法律事宜概不負責。

#### V. 限制條件

吾等曾視察房地產物業之外觀，並在可能之情況下視察其內部狀況。然而，吾等並無進行結構測量，故吾等無法呈報房地產物業是否並無腐朽、蟲蛀或其任何其他結構損毀。同時，吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無進行詳細之實地測量，以核實有關房地產物業之面積是否準確，惟已假設吾等所獲提供之文件所示面積均屬準確。基於吾等對類似房地產物業估值之經驗，吾等認為所作假設均屬合理。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等並無進行實地調查，以釐定地面狀況或設施等是否適合進行任何物業開發。吾等之估值乃根據該等方面之狀況均令人滿意，且於興建期間不會產生額外成本或延誤而編製。

經查察所有相關文件後，吾等在很大程度上依賴貴公司所提供之資料，亦接納其向吾等提供有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用情況、發展計劃、建築成本、地盤與樓面面積以及房地產物業之鑑定等事宜之意見。吾等並無理由懷疑貴公司提供予吾等之資料是否真實準確。吾等亦獲貴公司告知，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見，而吾等並無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

吾等之估值並無考慮所估值房地產物業之任何抵押、按揭或所欠負債項，或出售成交時可能涉及之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設房地產物業權益並無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

由於房地產物業位於中國之相對發展中市場，該等假設往往會根據不完善市場憑證作出。故因應所作出之假設，房地產物業權益可能被賦予不同範圍之價值。雖然吾等在達致估值時已作出專業判斷，然而報告讀者務須謹慎考慮估值報告所披露之有關假設之性質，而於詮釋估值報告時亦應審慎行事。

## VI. 估值意見

吾等就房地產物業權益市值之意見載於隨附之估值概要及估值證書。

## VII. 備註

吾等根據普遍採納之估值程序進行估值，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引之規定。

吾等對房地產物業權益進行估值時，已遵照由香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一二年版本)之規定。

唐文灝先生(特許測量師)於二零一四年十一月對房地產物業進行實地視察。已落成房地產物業保持在合理狀況，與其年期及用途吻合，並已配置正常樓宇裝備。

除另有指明者外，本估值報告之所有貨幣金額以人民幣(「人民幣」)列值。

隨函附奉估值概要及估值證書。

本估值報告乃根據吾等之一般服務條件作出。

此 致

香港  
九龍尖沙咀  
廣東道7號  
九倉電訊中心17樓  
1708-09室  
正峰集團有限公司  
董事會 台照

代表  
漢華評值有限公司  
董事  
文瑞輝先生  
註冊專業測量師(產業測量組)  
*FHKIoD, FRICS, MHKIS, MCIREA*  
謹啟

二零一四年十二月三十一日

附註：文瑞輝先生為特許測量師，在中國、香港、新加坡、越南、菲律賓等國及亞太地區擁有逾26年估值經驗。



## 估值概要

## 第一類－於中國持有之發展中房地產物業權益

| 編號 | 房地產  | 於二零一四年<br>九月三十日<br>現況下之市值<br>(人民幣) |
|----|--|------------------------------------|
| 1. | 位於中國<br>江蘇省<br>海安縣<br>海安開發區<br>七星湖東側<br>及通揚運河西側的物業開發項目 | 1,150,000,000                      |
|    |  | 小計： <u><u>1,150,000,000</u></u>    |

## 第二類－於中國持作自用之房地產物業權益

| 編號 | 房地產   | 於二零一四年<br>九月三十日<br>現況下之市值<br>(人民幣) |
|----|---|------------------------------------|
| 2. | 中國<br>江蘇省<br>海安縣<br>城東鎮<br>黃海東路38號<br>七星國際城第三座1-502室  | 1,280,000                          |
| 3. | 中國<br>江蘇省<br>海安縣<br>城東鎮<br>黃海東路38號<br>七星國際城第11座2-501室 | 1,200,000                          |
| 4. | 中國<br>江蘇省<br>海安縣<br>城東鎮<br>開發新村<br>第二座301室            | 370,000                            |
|    |   | 小計：<br><u>2,850,000</u>            |
|    |   | 總計：<br><u>1,152,850,000</u>        |

## 估值證書

## 第一類－於中國持有之發展中房地產物業權益

| 編號 | 房地產  | 概況及年期  | 佔用詳情   | 於二零一四年<br>九月三十日<br>現況下之市值  |
|----|--|--|--|--|
| 1. | 位於中國<br>江蘇省<br>海安縣<br>海安開發區<br>七星湖東側<br>及通揚運河西側的<br>物業開發項目 | 該房地產包括兩幅總<br>地盤面積約248,764平<br>方米的土地。<br><br>根據貴公司提供的<br>資料，該房地產物業<br>的獲准總建築面積<br>為約547,280平方米。<br>該房地產第一期一區<br>及二區將佔用總面積<br>約144,498平方米的土<br>地，而第二期將佔用<br>104,266平方米。<br><br>誠如貴公司所告知，第<br>一期一區及二區的總<br>建築面積為約415,006<br>平方米，詳情如下： | 根據吾等之實地視察，<br>第一期一區及二區在<br>建，一區正在預售。第<br>二期仍閒置，尚未展開<br>任何建設工程。 | 人民幣<br>1,150,000,000元<br><br>(人民幣<br>拾壹億伍千萬元整)<br><br>(見附註(vii)、<br>(ix)及(xi)) |
|    |  | 用途   | 建築面積<br>(平方米)  |  |
|    |  | 住宅   | 306,731.15   |  |
|    |  | 商舖   | 12,691.38  |  |
|    |  | 配套設施   | 3,322.28   |  |
|    |  | 地下停車場<br>及通道   | 92,260.84  |  |
|    |  | 總計：  | <u>415,005.65</u>  |  |

於二零一四年  
九月三十日  
現況下之市值

編號 房地產 概況及年期 佔用詳情

誠如貴公司所告知，就第一期一區及二區而言，直至估值日產生之總建築成本為約人民幣731,000,000元及估計竣工成本為約人民幣712,000,000元。第一期一區及二區預計將分階段完成，最後階段將於二零一五年九月完成。

該房地產物業之土地使用權已獲授予出讓，將於二零一五年九月七日屆滿，作商業用途，及於二零一八年九月七日屆滿，作住宅用途。

附註：

- (i) 根據海安縣國土資源局(「土地賣方」)與江蘇顛峰置業有限公司(「江蘇顛峰」)於二零一零年六月三日訂立之國有土地使用權出讓合同，地盤面積約248,764平方米的地塊的土地使用權已訂約出讓予江蘇顛峰，作商業及住宅用途，年期為70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)，代價為人民幣445,480,000元。該合約包括(其中包括)以下主要情況：

容積率 : 介乎1.0及2.2  
 總建築面積 : 547,280平方米  
 建築密度 : 不高於32%  
 綠化率 : 不少於40%

- (ii) 根據海安縣人民政府分別於二零一一年十月十日及二零一三年三月二十九日發出的兩份國有土地使用權證，即蘇海國用(2011)第X801203號及蘇海國用(2013)第X801037號，該房地產的土地使用權已出讓予江蘇顛峰，詳情如下：

| 地塊編號            | 土地面積       | 用途        | 性質  | 到期日                            |
|-----------------|------------|-----------|-----|--------------------------------|
| 01-70-082-283   | 144,498平方米 | 住宅/<br>商業 | 已出讓 | 二零一一年九月七日(商業)<br>二零一一年九月七日(住宅) |
| 01-70-082-283-1 | 102,950平方米 | 住宅/<br>商業 | 已出讓 | 二零一一年九月七日(商業)<br>二零一一年九月七日(住宅) |

總計： 247,448平方米

- (iii) 根據日期為二零一一年九月八日的建設用地規劃許可證地字第2011052號，已獲准規劃建設地盤面積約為144,498平方米及總建築面積約506,801.4平方米之房地產物業。
- (iv) 根據日期分別為二零一一年九月二十二日、二零一一年十一月七日、二零一三年一月十一日、二零一四年十一月六日及二零一四年十一月十一日之38份建設工程規劃許可證建字第2011216號、2011249-2011266號、2013006-2013020號、2014231-2014233號及2014224號，總建築面積約416,038.05平方米之多項房地產樓宇已獲准興建。
- (v) 根據日期分別為二零一一年十二月三十一日及二零一三年三月十九日之兩份建築工程施工許可證第320621020110056號及320621020130036號，已獲准開始建設總地盤面積約414,583.28平方米之房地產物業。
- (vi) 根據日期分別為二零一二年十月十九日、二零一二年十二月十八日、二零一三年二月五日、二零一三年三月二十七日、二零一三年九月二十二日、二零一四年一月二日及二零一四年十一月十八日的七份商品房預售許可證海建房銷字第(2012) 31號、(2012) 45號、(2013) 06號、(2013) 12號、(2013) 51號、(2014) 03號及(2014) 68號，已獲准預售總建築面積約120,672.71平方米之部分房地產物業。
- (vii) 誠如貴公司告知，於估值日總建築面積約44,384.99平方米的住宅及商舖單位及78個停車位已訂約出售，總代價為約人民幣283,910,000元。有關單位的市值乃按上述代價列值並計入吾等之估值內。
- (viii) 假設該房地產物業第一期一區及二區按上述開發方案完工，則其於估值日之資本值將為人民幣1,936,000,000元。
- (ix) 考慮到尚未取得佔地面積約1,316平方米之部份土地之長期土地使用權證，吾等並未賦予該部份房地產物業商業價值。然而，出於參考目的，假設已悉數結清所有地價及其他相關費用(如有)，已獲得所有相關業權證書且該房地產物業可於市場自由轉讓，吾等認為該部份房地產物業於估值日之市值將為人民幣2,400,000元。

- (x) 吾等已獲貴公司之中國法律顧問提供有關房地產物業權益之法律意見，概述如下：
- (a) 江蘇顛峰擁有已獲得土地使用權證之部份房地產物業之土地使用權；
  - (b) 部份房地產物業受按揭所規限；
  - (c) 於法律意見日期，該房地產物業不受任何司法查封所規限；
  - (d) 於土地使用權期限內，江蘇顛峰有權合法佔用、使用該土地、賺取收益及處置該土地及土地使用權證，並有權於該土地上興建樓宇、構築物及配套設施。江蘇顛峰亦有權轉讓、租賃或按揭該等土地；
  - (e) 除尚無業權文件之土地外，於轉讓該房地產物業時應遵守下列規定：(1)所有土地出讓金已結算及獲得土地使用權證；(2)根據土地出讓合同所載之條款進行投資及發展：一就房屋建設而言，已發展及投入總投資額逾25%；就開發土地而言，形成工業用地或其他建設用地條件。然而，由於有業權文件之土地須受按揭所規限，於按揭期內，江蘇顛峰於轉讓該部份土地前須獲得承按人之同意；
  - (f) 江蘇顛峰已取得地段編號為01-70-082-283號之土地之建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，及該發展項目符合有關法例及規例；
  - (g) 江蘇顛峰已獲得部份房地產物業之商品房預售許可證。江蘇顛峰有權預售有關部分之房地產物業，並將有權於符合有關法例及規例之規定時出售或租賃房地產物業；
  - (h) 就標的發展項目之已訂約出售部份而言，江蘇顛峰與買家訂立之商品房買賣合同之內容並無違反法例及規例。有關合約乃根據法例登記並合法及有效。江蘇顛峰有權收取該房地產物業之代價；
  - (i) 由於該發展項目並無通過竣工驗收，於所有權獲轉讓前，江蘇顛峰享有該發展項目之房屋所有權。然而，就該等預售部份而言，由於該等商品房買賣合同已簽署及登記，江蘇顛峰轉讓、租賃或按揭該等部份將受到限制；及
  - (j) 就佔地面積約1,316平方米之部份土地而言，由於政府尚未完成拆除及清理，故尚未獲得土地使用權證。江蘇顛峰已支付地價並進行規劃。江蘇顛峰將向政府申請拆除及清理並申領土地使用權證。否則，江蘇顛峰無法獲取佔用、使用該部份土地、賺取收益及處置該部份土地之權利，亦無權興建樓宇、構築物及配套設施且無權轉讓、租賃或按揭該部份土地。
- (xi) 於吾等之估值中，吾等已假定該房地產物業權益可於公開市場自由出售及轉讓予第三方，而毋須向有關政府機關支付任何地價或繁雜款項。

## 第二類－於中國持作自用之房地產物業權益

| 編號 | 房地產  | 概況及年期  | 佔用詳情           | 於二零一四年<br>九月三十日<br>現況下之市值          |
|----|--|--|----------------|------------------------------------|
| 2. | 中國<br>江蘇省<br>海安縣<br>城東鎮<br>黃海東路38號<br>七星國際城第三座<br>1-502室 | 該房地產物業包括一幢於二零零九年前後落成之7層高住宅樓宇第5至6層之住宅單位。<br><br>該房地產物業之建築面積約為232.01平方米。<br><br>該房地產物業之土地使用權已獲授予出讓，於二零七六年六月二十七日屆滿，作住宅用途。 | 該房地產物業乃佔作住宅用途。 | 人民幣1,280,000元<br><br>(人民幣壹佰貳拾捌萬元整) |

## 附註：

- (i) 根據南通嘉中置業有限公司(「南通嘉中」)及江蘇鑫港企業有限公司(「江蘇鑫港」)訂立之日期為二零零九年十一月六日之商品房買賣合同，建築面積約232.01平方米之該房地產物業已訂約出售予江蘇鑫港，代價為人民幣484,437元。
- (ii) 根據海安縣人民政府於二零一零年一月十二日發出之國有土地使用權證蘇海國用(2010授)第56572號，該房地產物業之土地使用權已授予江蘇鑫港，於二零七六年六月二十七日屆滿，作住宅用途。
- (iii) 根據海安縣房屋產權監理所於二零零九年十二月三日發出之房屋所有權證海安房權證城東鎮字第2009008879號，建築面積約232.01平方米之該房地產物業之房屋所有權由江蘇鑫港持有作住宅用途。
- (iv) 吾等已獲貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產權益之法律意見，概述如下：
- (a) 江蘇鑫港擁有該房地產物業之土地使用權；
- (b) 江蘇鑫港已結清該房地產物業之所有代價並已獲得房屋所有權證；
- (c) 江蘇鑫港有權佔用、使用該房地產物業、賺取收益及處置該房地產物業，亦有權轉讓、租賃或按揭該房地產物業；及
- (d) 於法律意見日期，該房地產物業不受任何按揭或司法查封所規限。

於二零一四年

九月三十日

現況下之市值

| 編號 | 房地產物業   | 概況及年期  | 佔用詳情           | 現況下之市值                            |
|----|---|--|----------------|-----------------------------------|
| 3. | 中國<br>江蘇省<br>海安縣<br>城東鎮<br>黃海東路38號<br>七星國際城<br>第11座2-501室 | 該房地產物業包括一幢於二零零九年前後落成之7層高住宅樓宇第5至6層之住宅單位。<br><br>該房地產物業之建築面積約為218.98平方米。<br><br>該房地產物業之土地使用權已獲授予出讓，於二零七六年六月二十七日屆滿，作住宅用途。 | 該房地產物業乃佔作住宅用途。 | 人民幣1,200,000元<br><br>(人民幣壹佰貳拾萬元整) |

## 附註：

- (i) 根據南通嘉中及江蘇鑫港訂立之日期為二零零九年十一月六日之商品房買賣合同，建築面積約218.98平方米之該房地產物業已訂約出售予江蘇鑫港，代價為人民幣514,603元。
- (ii) 根據海安縣人民政府於二零一零年一月十二日發出之國有土地使用權證蘇海國用(2010授)第56573號，該房地產物業之土地使用權已授予江蘇鑫港，於二零七六年六月二十七日屆滿，作住宅用途。
- (iii) 根據海安縣房屋產權監理所於二零零九年十二月三日發出之房屋所有權證海安房權證城東鎮字第2009008878號，建築面積約218.98平方米之該房地產物業之房屋所有權由江蘇鑫港持有作住宅用途。
- (iv) 吾等已獲貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產權益之法律意見，概述如下：
  - (a) 江蘇鑫港擁有該房地產物業之土地使用權；
  - (b) 江蘇鑫港已結清該房地產物業之所有代價並已獲得房屋所有權證；
  - (c) 江蘇鑫港有權佔用、使用該房地產物業、賺取收益及處置該房地產物業，亦有權轉讓、租賃或按揭該房地產物業；及
  - (d) 於法律意見日期，該房地產物業不受任何按揭或司法查封所規限。



|    |  |  |                 | 於二零一四年<br>九月三十日<br>現況下之市值          |
|----|--|--|-----------------|------------------------------------|
| 編號 | 房地產物業                                      | 概況及年期  | 佔用詳情            |                                    |
| 4. | 中國<br>江蘇省<br>海安縣<br>城東鎮<br>開發新村<br>第二座301室 | 該房地產物業包括一幢於一九九九年前後落成之5層高住宅樓宇第3層之住宅單位。<br><br>該房地產物業之建築面積約為83.18平方米。<br><br>該房地產物業之土地使用權已獲授予出讓，於二零六四年五月十五日屆滿，作住宅用途。 | 該房地產物業乃佔用作住宅用途。 | 人民幣370,000元<br><br>(人民幣<br>叁拾柒萬元整) |

## 附註：

- (i) 根據海安縣人民政府於二零零六年六月二十八日發出之國有土地使用權證蘇海國用(2006授)第23297號，該房地產物業之土地使用權已授予江蘇鑫港，於二零六四年五月十五日屆滿，作住宅用途。
- (ii) 根據海安縣房屋產權監理所於二零零六年六月十五日發出之房屋所有權證海安房權證城東鎮字第2006000520號，建築面積約83.18平方米之該房地產物業之房屋所有權由江蘇鑫港持有住宅用途。
- (iii) 吾等已獲貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產權益之法律意見，概述如下：
- (a) 江蘇鑫港擁有該房地產物業之土地使用權；
- (b) 江蘇鑫港已結清該房地產物業之所有代價並已獲得房屋所有權證；
- (c) 江蘇鑫港有權佔用、使用該房地產物業、賺取收益及處置該房地產物業，亦有權轉讓、租賃或按揭該房地產物業；及
- (d) 於法律意見日期，該房地產物業不受任何按揭或司法查封所規限。

## 1. 責任聲明

本通函載有上市規則所規定提供本公司之資料，董事就此共同及個別承擔全部責任。董事確認，據董事作出一切合理查詢後所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完備，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事宜，致使當中任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事於本公司及其相聯法團的證券的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文之規定，彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定本公司存置之登記冊所記錄，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則之規定，須另行知會本公司或聯交所之權益及淡倉如下：

#### 於股份之好倉

| 董事姓名  | 身份                   | 股份權益                 | 股權<br>概約百分比   |
|-------|----------------------|----------------------|---------------|
| 王正春先生 | 實益擁有人                | 10,937,500           | 0.12%         |
|       | 由配偶持有之權益(附註1)        | 70,148,000           | 0.77%         |
|       | 由受控制法團持有之<br>權益(附註2) | 378,403,000          | 4.18%         |
|       | 由受控制法團持有之<br>權益(附註3) | 795,718,000          | 8.78%         |
|       |                      | <u>1,255,206,500</u> | <u>13.85%</u> |

#### 附註：

- 王正春先生(「王先生」)被視為於70,148,000股股份中擁有權益，而該等權益由彼之配偶沈領招女士實益持有。

2. 378,403,000股股份由Grand Vision Group Limited持有，該公司為於英屬處女群島註冊成立之公司及由王先生全資擁有。
3. 795,718,000股股份由Hillfame Holdings Limited持有，該公司為於英屬處女群島註冊成立之公司及由王先生全資擁有。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文之規定，彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊所記錄，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則之規定，須另行知會本公司或聯交所之權益及淡倉。

#### (b) 主要股東權益

於最後實際可行日期，據董事所深知，下列人士(本公司董事及主要行政人員除外)於股份或相關股份擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉，或預期將直接或間接擁有附帶權利於任何情況下在本集團任何成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值之10%或以上之權益：

##### 於股份之好倉

| 股東姓名                       | 身份                         | 所持股份<br>數目                  | 股權<br>概約百分比     |
|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------|
| Grand Vision Group Limited | 實益擁有人(附註1)                 | 378,403,000                 | 4.18%           |
| Hillfame Holdings Limited  | 實益擁有人(附註2)                 | 795,718,000                 | 8.78%           |
| 沈領招女士                      | 實益擁有人<br>由配偶持有之權益<br>(附註3) | 70,148,000<br>1,185,058,500 | 0.77%<br>13.08% |
|                            |                            | 1,255,206,500               | 13.85%          |

| 股東姓名                                  | 身份                   | 所持股份<br>數目    | 股權<br>概約百分比 |
|---------------------------------------|----------------------|---------------|-------------|
| Cosmic Stand<br>International Limited | 實益擁有人(附註4)           | 1,890,000,000 | 20.86%      |
| 北建房產(控股)<br>有限公司                      | 由受控制法團持有之<br>權益(附註5) | 1,890,000,000 | 20.86%      |
| 北京建設(控股)<br>有限公司                      | 由受控制法團持有之<br>權益(附註5) | 1,890,000,000 | 20.86%      |
| 北控置業(香港)<br>有限公司                      | 由受控制法團持有之<br>權益(附註5) | 1,890,000,000 | 20.86%      |
| 北京北控置業有限<br>責任公司                      | 由受控制法團持有之<br>權益(附註5) | 1,890,000,000 | 20.86%      |
| 北京控股集團<br>有限公司                        | 由受控制法團持有之<br>權益(附註5) | 1,890,000,000 | 20.86%      |
| Luck Gain Ventures<br>Limited         | 實益擁有人(附註6)           | 876,000,000   | 9.67%       |
| Wong Cho Long                         | 由受控制法團持有之<br>權益(附註7) | 876,000,000   | 9.67%       |

附註：

- 378,403,000股股份由Grand Vision Group Limited持有，該公司為於英屬處女群島註冊成立之公司並由王先生全資擁有。
- 795,718,000股股份由Hillfame Holdings Limited持有，該公司為於英屬處女群島註冊成立之公司並由王先生全資擁有。
- 沈領招女士(王先生之配偶)被視為於王先生直接持有之10,937,500股股份及上文附註1及2所述由王先生控制之公司擁有的股份中擁有權益。
- Cosmic Stand International Limited持有1,890,000,000股股份。
- Cosmic Stand International Limited由北建房產(控股)有限公司全資擁有，而北建房產(控股)有限公司則由北京建設(控股)有限公司全資擁有。北控置業(香港)有限公司直接及間接擁有北京建設(控股)有限公司合共58.89%已發行股份。北控置業(香港)有限公司由北京北控置業有限責任公司全資擁有，而北京北控置業有限責任公司則由北京控股集團有限公司全資擁有。因此。根據證券及期貨條例，該等公司被視為於Cosmic Stand International Limited持有之1,890,000,000股股份中擁有權益。
- Luck Gain Ventures Limited於876,000,000股股份中擁有實益權益，該等股份之禁售期自二零一四年八月二十九日起為期四(4)個月。

7. Luck Gain Ventures Limited由Wong Cho Long先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，Wong Cho Long先生被視為於Luck Gain Ventures Limited持有之所有股份中擁有權益。
8. 王正春先生為Grand Vision Group Limited、Hillfame Holdings Limited及本公司之董事。
9. 劉學恆先生為北京建設(控股)有限公司及本公司之董事。

於本公司附屬公司股份之好倉

| 附屬公司名稱 | 主要股東名稱        | 股權百分比 |
|--------|---------------|-------|
| 江蘇顛峰   | 上海蘭開房地產開發有限公司 | 30%   |

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他人士(本公司董事及主要行政人員除外)於股份或相關股份擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之權益登記冊之權益或淡倉，或預期將直接或間接擁有附帶權利於任何情況下在本集團任何成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

### 3. 董事於本集團資產或合約或安排之權益

於二零一四年一月十一日，本公司之全資附屬公司上海顛峰與王先生擁有控股權益之公司上海曹峰置業有限公司(「上海曹峰」)訂立租賃協議(「租賃協議」)，據此，上海曹峰將一處辦公物業以年租金人民幣700,000元租賃予上海顛峰，租期自二零一四年一月一日起為期兩年。

於最後實際可行日期，除出售協議、租賃協議及其項下擬進行之交易外，概無董事於本集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核賬目之編製日期)以來收購、出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有直接或間接權益。

於最後實際可行日期，除出售協議及其項下擬進行之交易外，概無董事於截至最後實際可行日期仍屬有效且對本集團之業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有任何重大權益。

#### 4. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及其各自緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務(本集團的業務除外)中擁有任何權益。

#### 5. 訴訟

茲提述本公司日期為二零一四年一月十七日、二零一四年七月三十一日、二零一四年八月二十日及二零一四年九月二日之公告。

於二零一四年一月十七日，瑞建有限公司(「認購人」)與本公司訂立認購協議(「認購協議」)，據此，認購人有條件同意認購而本公司有條件同意配發及發行最多800,000,000股股份(「認購股份」)，認購價為每股股份0.325港元，最多分兩批次進行(「認購事項」)。根據認購協議，認購事項之各批次將於認購協議項下全部先決條件達成後第五個營業日完成。認購協議項下全部先決條件已於二零一四年七月二十三日達成。於二零一四年七月三十一日，本公司只收得400,000,000股股份之認購價，但並未收到餘下400,000,000股認購股份認購價。因此，僅有400,000,000股認購股份於二零一四年七月三十一日獲配發及發行且認購人未能完成餘下400,000,000股認購股份之認購。

認購人聲稱本公司曾向其承諾認購股份將佔本公司18.91%之股權及於二零一四年八月二十九日發行3,984,000,000股配售股份將攤薄其於本公司之股權。因此，認購人要求本公司向其增發1,236,914,004股股份。否則，其可能對本公司提出法律訴訟。

根據認購協議之條款(1)本公司沒有向認購人保證認購股份於完成認購日期將佔本公司18.91%之股權；(2)認購協議之條款中沒有禁止本公司於完成認購前配發及發行任何新股；及(3)認購協議也沒有任何防止攤薄的調整機制。故此，本公司認為認購人的要求沒有合理之依據，而本公司亦沒有義務同意認購人的要求。由於認購人未能遵守認購協議之條款完成認購餘下400,000,000股認購股份，本公司正考慮對認購人採取法律行動。

於最後實際可行日期，本公司或認購人概無就上述爭議提出法律訴訟。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，本公司或本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或申索，而據董事所知，本集團任何成員公司概無任何尚未了結或對其構成威脅之重大訴訟或申索。

## 6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉本集團由二零一三年十二月三十一日(本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日)以來之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

## 7. 重大合約

於最後實際可行日期，於刊發本通函前兩年內，本集團成員公司已訂立以下重大或可能重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 出售協議；
- (b) 本公司(作為發行人)與睿智金融國際有限公司(作為配售代理)於二零一四年六月二十六日及二零一四年七月三日就(其中包括)修訂達成配售協議(如下文所界定)項下先決條件之最後截止日期之補充函件；
- (c) 本公司(作為發行人)與睿智金融國際有限公司(作為配售代理)於二零一四年六月一日就以配售價每股0.25港元配售合共3,984,000,000股新股份訂立之之配售協議，代價為支付所配售全部股份之總配售價1.75%之配售佣金(「**配售協議**」)；
- (d) 認購協議；
- (e) 擔保；
- (f) 本公司之全資附屬公司江蘇鑫港企業有限公司(「**鑫港**」)與杭州百果園科技實業有限公司(「**杭州百果園**」)就以下事宜所訂立日期為二零一三年四月十六日之合作協議連同五份補充協議：
  - i. 杭州百果園將分別以人民幣10,000,000元及存貨之賬面值收購截至二零一三年五月三十一日鑫港持有之若干非流動資產(包括但不限於廠房及機器、模具及傢俱)以及存貨(「**出售資產**」)。杭州百果園將會注冊成立一間新公司繼續經營鑫港現有的電動工具業務及

鑫港將以人民幣4,000,000元之代價投入此新公司並佔10%股權。待新公司註冊成立後，杭州百果園將會轉讓出售資產至新公司；及

- ii. 本公司將於二零一三年九月一日前，以1港元之代價出售正峰開發有限公司之全部權益予杭州百果園，或其指定公司。正峰開發有限公司主要從事銷售採自鑫港的電動工具。
- (g) 海安經濟技術開發區管理委員會(「管委會」)與鑫港所訂立日期為二零一三年四月二日之補充協議，據此，管委會同意就鑫港將相關物業交予管委會及將其生產設施遷移至其他地方支付額外補償金人民幣16,882,000元；及
- (h) 本公司(作為發行人)與劉緒銘(作為認購人)所訂立日期為二零一三年一月二十一日之認購協議，內容有關認購人按認股權證發行價0.001港元認購總計400,000,000份非上市認股權證，其賦予認購人於認股權證發行日期起計滿三個月之日起至認股權證發行日期起計滿十二個月之日止期間按初始認購價每股0.22港元(可予調整)認購總計400,000,000股股份之權利。

## 8. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或建議訂立服務合約(一年內屆滿或本集團相關成員公司可在一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之合約除外)。

## 9. 專家及同意書

域高融資及漢華評值有限公司已發出其各自之同意書，同意以本通函所載之形式及涵義轉載彼等函件及／或引述彼等名稱，且迄今並無撤回該等同意書。



以下為提供本通函所載意見的專家之資格：

| 名稱       | 資格   |
|----------|--|
| 域高融資     | 一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券買賣)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團 |
| 漢華評值有限公司 | 估值師  |

於最後實際可行日期，以上各位專家：

- (a) 並無於本集團任何成員公司擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何股份、可換股證券、認股權證、購股權及附有表決權的衍生工具的任何權利(不論可否依法強制執行)；或
- (b) 概無於本集團任何成員公司自本公司最近期刊發的經審核財務表的結算日(即二零一三年十二月三十一日)以來已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 10. 其他資料

- (a) 本公司的註冊辦事處為Century Yard, Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681 GT, Grand Cayman, British West Indies。
- (b) 本公司的香港總辦事處及主要營業地點為香港九龍尖沙咀廣東道7號九倉電訊中心17樓1708-09室。
- (c) 本公司的公司秘書為林嘉德先生。彼為香港會計師公會會員。
- (d) 本公司於香港的股份過戶登記分處為聯合證券登記有限公司(地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈A18樓)。
- (e) 本通函的中英文本如有歧義，概以英文本為準。

## 11. 備查文件

直至股東特別大會日期(包括當日)的正常營業時間內，閣下可於本公司在香港的總辦事處及主要營業地點(地址為香港九龍尖沙咀廣東道7號九倉電訊中心17樓1708-09室)，查閱下列文件的副本：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「7.重大合約」一段所述的重大合約；
- (c) 本附錄「9.專家及同意書」一段所述的書面同意書；
- (d) 本通函第28至第29頁所載獨立董事委員會函件；
- (e) 本通函第30頁至第56頁所載域高融資的函件；
- (f) 本通函附錄二所載漢華評值有限公司的估值；
- (g) 本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一二年十二月三十一日止年度之年度報告，本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告；及
- (h) 自最近期刊發的經審核賬目的結算日(即二零一三年十二月三十一日)起，根據上市規則第14章及／或第14A章所載規定而刊發之各份通函。

# 股東特別大會通告

**GENVON** GROUP LIMITED

正峰集團有限公司

正峰集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2389)

茲通告正峰集團有限公司(「本公司」)將於二零一五年一月十九日上午十一時三十分假座香港灣仔港灣道18號中環廣場66樓舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過以下決議案(不論有否修訂)為普通決議案：

## 普通決議案

1. 「動議：—

- (a) 批准、確認及追認United Win International Corporation(一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司)(作為賣方)、Jingjun Global Limited(一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由本公司執行董事兼主席王正春先生全資擁有)(作為買方)、本公司(作為賣方擔保人)及王正春先生(作為買方擔保人)就以668,900,000港元之總代價出售World Wisdom Industrial Limited(「出售公司」)之全部已發行股本所訂立日期為二零一四年十一月二十一日之買賣協議(「出售協議」)(註有「A」字樣之副本已提呈大會並經大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行之交易；及
- (b) 一般及無條件授權本公司任何一名或多名董事，代表本公司作出彼／彼等可能全權酌情認為對使出售協議及其項下擬進行之交易而言屬必須、恰當、可取或權宜或與其有關的一切行動及事宜，以及簽署及訂立所有相關文件及採取有關步驟。」

## 股東特別大會通告

### 2. 「動議：—

待召開大會之通告所載之第1項普通決議案獲通過後並以此為條件，

- (a) 批准、確認及追認本公司之全資附屬公司上海顛峰房地產發展有限公司(「上海顛峰」)與中國建設銀行股份有限公司(「建行」)訂立之日期為二零一三年七月二日之擔保，據此，上海顛峰以建行為受益人就建行授予江蘇顛峰置業有限公司(出售公司之非全資附屬公司)人民幣220,000,000元之貸款提供擔保，期限為自二零一三年七月二日起至二零一六年七月一日(註有「B」字樣之副本已提呈大會並經大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行之交易；及
- (b) 一般及無條件授權本公司任何一名或多名董事，代表本公司作出彼／彼等可能全權酌情認為對使擔保及其項下擬進行之交易而言屬必須、恰當、可取或權宜或與其有關的一切行動及事宜，以及簽署及訂立所有相關文件及採取有關步驟。」

承董事會命  
正峰集團有限公司  
執行董事兼行政總裁  
張景明

香港，二零一四年十二月三十一日

附註：

1. 凡有權出席上述通告所召開大會並於會上表決之本公司股東，有權委任另一名人士(必須為個人)為其代表代其出席及表決。受委代表毋須為本公司股東。
2. 如為任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可親身或委派代表就該等股份於會上表決，猶如彼為唯一有權表決者。然而，倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有親身出席而排名首位或(視情況而定)較先之其中一名上述人士方可就有關聯名持有股份表決。就此而言，排名先後乃根據有關聯名持有人在股東名冊就有關聯名持有股份之排名次序而定。

## 股東特別大會通告

3. 委任受委代表之文據連同(如董事會規定)經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經核證之該等授權書或授權文件副本,必須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前,交回本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司,地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈A18樓,方為有效。
4. 交回委任受委代表之文據後,股東仍可親身出席大會並於會上或進行按股數投票表決時表決,於該情況下,委任受委代表之文據將被視為撤回。