
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問以取得獨立意見。

閣下如已將名下的**鄺文記集團有限公司**（「本公司」）股份全部**售出或轉讓**，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

Kwong Man Kee Group Limited

鄺文記集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股票代號：8023)

**主要交易
收購物業**

二零一七年四月二十一日

聯交所創業板的特色

創業板之定位，乃為相比起其他在聯交所上市之公司帶有較高投資風險之公司提供一個上市之市場。有意投資之人士應了解投資於該等公司之潛在風險，並應經過審慎周詳之考慮後方作出投資決定。創業板之較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他經驗豐富投資者。

由於創業板上市公司之新興性質所然，在創業板買賣之證券可能會較於主板買賣之證券承受較大之市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣之證券會有高流通量。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 本集團之財務資料	8
附錄二 該物業之估值報告	10
附錄三 一般資料	18

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方向賣方收購該物業
「該等協議」	指	臨時協議及正式協議
「該公佈」	指	本公司就構成本公司主要交易之收購事項而刊發之日期為二零一七年三月一日之公佈；
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	廊文記集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所創業板上市（股份代號：8023）
「完成」	指	根據臨時協議及正式協議之條款完成收購事項
「控股股東」	指	具有創業板上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「正式協議」	指	買方與賣方就買賣該物業而於二零一七年三月七日訂立之正式買賣協議，當中已併入臨時協議所載之條款及條件以及買方與賣方相互協定之任何其他條款
「創業板」	指	聯交所創業板
「創業板上市規則」	指	創業板證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零一七年四月十八日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期；
「百分比率」	指	具有創業板上市規則第19章賦予該詞之涵義

釋 義

「臨時協議」	指	買方與賣方就買賣該物業訂立之日期為二零一七年三月一日之臨時協議
「該物業」	指	香港九龍大角嘴必發道91-93號The Bedford 21樓車間及1樓P5及P6號泊車位
「招股章程」	指	本公司日期為二零一六年九月三十日之招股章程
「購買價」	指	買方根據臨時協議之條款就收購事項應付之為數29,980,000.00港元之代價
「買方」	指	勵文記工程有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「Sage City」	指	Sage City Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之控股股東
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之股份
「股東」	指	已發行股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	Triple Sky Limited，一間於香港註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比

Kwong Man Kee Group Limited

鄺文記集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股票代號：8023)

執行董事：

鄺志文先生

葉偉文先生

獨立非執行董事

余韻華女士

羅沛昌先生

屈曉昕先生

敬啟者：

註冊辦事處：

香港

新界

沙田

安群街3號

11樓J室

**主要交易
收購物業**

緒言

茲提述該公佈，董事會於當中公佈，於二零一七年三月一日，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方就以購買價29,980,000.00港元收購該物業訂立臨時協議。

由於收購事項的一項或多項適用百分比率(定義見創業板上市規則第19章)超過25%但少於100%，故收購事項構成本公司於創業板上市規則第19章項下的主要交易，因此須遵守創業板上市規則項下之申報、公佈、通函及股東批准之規定。

董事會函件

本公司已根據創業板上市規則第19.44條獲得Sage City (其於該公佈及本通函日期持有本公司375,750,000股股份，佔本公司已發行股本之約62.63%) 就收購事項之書面批准。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東須於本公司召開股東大會以批准收購事項時放棄投票權。基於(i)概無股東須於本公司召開股東大會以批准收購事項時放棄投票權；及(ii)上述Sage City就收購事項的書面批准已獲得，根據創業板上市規則第19.44條許可，本公司將不會就批准收購事項召開股東特別大會。

本通函旨在向閣下提供有關收購事項之其他資料。

該等協議及收購事項

臨時協議

日期	:	二零一七年三月一日
訂約方	:	(1)賣方 (2)買方
該物業	:	香港九龍大角嘴必發道91-93號The Bedford 21樓車間及1樓P5及P6號泊車位
代價	:	29,980,000.00港元
印花稅	:	所有印花稅將由買方承擔

該物業之資料

根據臨時協議之條款及條件，賣方將出售及買方將購買該物業(位於香港九龍大角嘴必發道91-93號The Bedford 21樓車間及1樓P5及P6號泊車位)。於完成時該物業將騰空交付買方。就董事所知、所悉及所信，該物業為第一手物業且現時空置。

代價

收購事項之購買價合共29,980,000.00港元將由買方以下列方式支付：

- (1) 於簽署臨時協議時已向賣方支付2,998,000.00港元(相當於購買價之10%)作為初始按金；
- (2) 於簽署正式協議時已支付2,998,000.00港元(相當於購買價之10%)作為進一步按金；及
- (4) 餘下23,984,000.00港元(相當於購買價之80%)將於收購事項完成(預期將於二零一七年五月三十一日或之前落實)時支付。

估計該物業之總成本連同交易成本(如印花稅及物業代理佣金)將約為32,678,300.00港元。

購買價乃賣方與買方參考(i)類似地段類似物業的市場價值；及(ii)本公司委聘之獨立物業估值師利駿行測量師有限公司評估之該物業於二零一七年二月二十八日之初步估值30,000,000.00港元，並經公平磋商後，按正常商業條款釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為，購買價屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。預期購買價將透過下列途徑撥付：(i)約15,500,000.00港元來自股份發售(定義見招股章程)；(ii)約2,488,000.00港元來自本集團之自身營運現金流；及(iii)約11,992,000.00港元來自一間商業銀行之按揭貸款。董事會確認，收購事項之融資安排與招股章程內所述之所得款項淨額之用途一致。

利駿行測量師有限公司已進行該物業之估值，其估值該物業於二零一七年二月二十八日現況下之市值為30,000,000.00港元。利駿行測量師有限公司所編製該物業之估值報告載於本通函附錄二。

正式協議及完成

買方及賣方已於二零一七年三月七日訂立正式協議。待賣方證明該物業的有效業權後，完成將於二零一七年五月三十一日或之前落實。

有關賣方之資料

賣方為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事樓宇建築及物業開發。就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方的最終控股公司為Hanison Construction Holdings Limited (興勝創建控股有限公司)，該公司為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市 (股份代號：896)。

董事確認，據彼等經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人 (倘適用) 均為獨立於本公司及其關連人士 (定義見創業板上市規則) 之第三方。

董事亦確認，據彼等經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無與賣方或其最終實益擁有人 (倘適用) 進行之過往交易須根據創業板上市規則第19.22條與收購事項合併計算。

有關買方及本公司之資料

買方為本公司之間接全資附屬公司，且主要於香港從事提供：(i)地坪鋪設服務，涉及塗裝專利地坪鋪設塗層產品以提供色彩豐富、防滑以及具防水及不易受石油化工產品破壞特性的耐磨表面；及(ii)配套服務，包括混凝土維修及牆面粉刷工程。

本集團的目標業務分部是爭取停車場地坪鋪設市場之中高端市場客戶。誠如本公司日期為二零一六年十一月十一日之中期報告內管理層討論及分析所披露，本集團正積極尋找新商機，包括通過現有業務網絡，留意香港任何新建項目，並向負責決定新建項目之產品及服務規格之建築師發送其營銷資料，從而開發新業務。

收購事項之理由

誠如招股章程所披露，本公司擬將股份發售 (定義見招股章程) 之部分所得款項淨額約15,500,000.00港元用作收購物業，以增強本集團於建築市場的領先地位及擴大其於翻新項目市場的佔有率。該購買預計將有助本公司向現有及新客戶推廣服務以及提高其知名度。董事認為該物業將 (其中包括)：(i)供本集團數目漸增的員工上班工作；(ii)減少租金支出可能大幅上漲之風險；(iii)減少相關業主提早終止本集團現有租約或不續約之風險；及(iv)確保其業務能夠持續經營。

收購事項之財務影響

於完成後，該物業於本集團之物業、廠房及設備項下按租賃土地及樓宇持有。本集團之物業、廠房及設備預計將增加至約32,678,300港元（即收購事項所產生之購買價、代理費、印花稅及其他開支之和）；由於物業、廠房及設備的增加被銀行結餘減少及按揭貸款增加所抵銷，本集團之總資產及資產淨值預計將保持不變。本集團預期收購事項將增加年度折舊費用約1,100,000港元。然而，上述估計折舊費用預計將由每年節省約240,000港元的租金開支所抵銷。

創業板上市規則之涵義

由於收購事項的一項或多項適用百分比率（定義見創業板上市規則第19章）超過25%但少於100%，故收購事項構成本公司於創業板上市規則第19章項下的主要交易，因此須遵守創業板上市規則項下之申報、公佈、通函及股東批准之規定。

本公司已根據創業板上市規則第19.44條獲得Sage City（其於該公佈及本通函日期持有本公司375,750,000股股份，佔本公司已發行股本之約62.63%）就收購事項之書面批准。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東須於本公司召開股東大會以批准收購事項時放棄投票權。基於(i)概無股東須於本公司召開股東大會以批准收購事項時放棄投票權；及(ii)上述Sage City就收購事項的書面批准已獲得，根據創業板上市規則第19.44條許可，本公司將不會就批准收購事項召開股東特別大會。

推薦建議

董事（包括獨立非執行董事）認為，收購事項屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

其他資料

謹請 閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
鄺文記集團有限公司
主席兼執行董事
鄺志文
謹啟

二零一七年四月二十一日

1. 本集團財務概要

本集團截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個財政年度各年之財務資料乃載於招股章程之會計師報告內。本集團截至二零一六年十二月三十一日止九個月之財務資料乃載於本公司之相關公佈及第三季度報告，並已上載到聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.kmk.com.hk>)。

2. 經營資金

董事經作出適當及審慎查詢後認為，經計及收購事項之影響、將獲一商業銀行就收購事項提供的按揭貸款及本集團現時可動用財務資源(包括內部產生之資金)，在並無不可預見之情況下，本集團具備足夠營運資金可滿足本通函日期起計未來至少十二個月之需要。

3. 債務聲明

於二零一七年二月二十八日(即本債務聲明於本通函付印前之最後實際可行日期)辦公時間結束時，本集團並無借貸。

除上述或其他在此披露以及集團內債務外，於二零一七年二月二十八日辦公時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還或同意將予發行之債務證券、有期貸款、貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(除正常交易票據外)或承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租賃或租購承擔，無論屬已擔保、無擔保、已抵押及無抵押、擔保或其他重大或然負債。

4. 本集團財務及經營前景

本集團主要從事香港停車場地坪鋪設行業。我們提供地坪鋪設服務，涉及塗裝專利地坪鋪設塗層產品以提供色彩豐富、防滑以及具防水及不易受石油化工產品破壞特性的耐磨表面。誠如本公司第三季度報告之管理層討論及分析所披露，董事會及管理層正積極通過現有業務網絡，留意任何新建項目，從而積極尋找新商機及發展本集團品牌。

誠如本公司日期為二零一七年三月一日之公佈所披露，本公司擬將股份發售(定義見招股章程)之部分所得款項淨額約15,500,000.00港元用作收購物業以擴大其於翻新項目市場及新建造市場的佔有率。該購買預計將有助本公司向現有及新客戶推廣服務以及提高其知名度。董事認為該物業將(其中包括)：(i)供本集團數目漸增的員工上班工作；(ii)減少租金支出可能大幅上漲之風險；(iii)減少相關業主提早終止本集團現有租約或不續約之風險；及(iv)確保其業務能夠持續經營

經考慮香港物業市場的高度需求，社會越來越重視香港泊車位之質量，以及違例泊車罰款增加，董事會預期優質泊車位的需求將持續增長，並認為擴展本集團人力資源得以同時處理更多項目，故符合本公司及股東整體利益。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或經營狀況自二零一六年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起有任何重大不利變動。

以下為獨立專業估值師利駿行測量師有限公司就本集團建議收購之物業權益於二零一七年二月二十八日之估值而發出之函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



利駿行測量師有限公司

LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited

PROFESSIONAL SURVEYOR
PLANT AND MACHINERY VALUER
BUSINESS & FINANCIAL ASSETS VALUER

讀者務請留意，此報告已根據香港測量師學會（「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）（「香港測量師學會準則」）訂定之報告指引編製。準則授權估值師作出假設，而有關假設經（例如由讀者之法律代表）進一步調查後可能證實為不準確。任何例外情況已於下文清楚列明。下文所加標題僅為方便參考，並無限制或引申有關標題所指段落之文字。本報告內中英文翻譯詞彙僅供讀者識別，不具法律效力或涵義。本報告乃以英文格式編製及簽署，非英文之翻譯版本僅供參考，且不應被視為本報告之代替品。對本報告作出斷章取義行為乃屬不恰當，吾等概不就該等斷章取義部分承擔任何責任。謹此強調下文所呈列調查結果及結論乃以本通函之最後實際可行日期吾等得悉之文件及事實為基礎。倘獲提供額外文件及事實，則吾等保留修訂本報告及其結論之權利。

香港
德輔道中287-291號
長達大廈
17樓

敬啟者：

根據鄺文記集團有限公司（以下稱為「指示方」）現任管理層對吾等之指示，為鄺文記集團有限公司（以下稱為「貴公司」）及其附屬公司（連同 貴公司以下統稱「貴集團」）於香港建議收購之一處房地產物業（於本報告內與「該物業」一詞同義）進行估值，吾等確認已進行實地視察、作出有關查詢並取得吾等認為必需之有關進一步資料，

以支持吾等就物業權益於二零一七年二月二十八日（以下稱為「估值日期」）之估值調查結果及結論，以供指示方內部管理層參考。

吾等明白，指示方將使用吾等的工作報告（不論呈列方式）作為指示方盡職調查的一部分，而吾等並未受聘作出特定的買賣推薦意見或就任何融資安排提供意見。吾等亦明白吾等之工作報告不可取代指示方就達成所評估物業之商業決定時所應進行之其他盡職審查。吾等之工作僅為指示方提供其盡職調查工作的參考資料，惟吾等的工作不可作為指示方參考的唯一因素。吾等有關物業權益的調查結果及結論乃載於估值報告並於是日（以下稱為「報告日期」）呈交予指示方。

應指示方要求，吾等編製此概要報告（包括本函件及估值證書），以便概述記錄於估值報告內之估值調查結果及結論，以供載入日期為報告日期之本通函供指示方參考。本報告所用而未有界定之詞彙與估值報告中所用者具相同涵義，而估值報告所採用之假設及說明亦適用於本概要報告。

估值基準及假設

根據香港測量師學會準則，物業估值基準有兩種，即市值基準及非市值基準。於是次委聘中，吾等對該物業之估值之結論乃按市值基準進行。

「市值」一詞乃遵從香港測量師學會準則之定義，指「資產或負債經過適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願的情況下於估值日進行交易所換取的估計金額」。

除另有指明外，吾等對該房地產物業之估值乃根據下列於估值日期之假設而作出，

1. 該物業之法定權益擁有方對其相關物業權益擁有絕對業權；及
2. 該物業之法定權益擁有方以有關物業權益之現況在市場上出售有關物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，抬高物業權益之價值。

倘若上述任何情況並非如此，則會對本文所報告之估值產生不利影響。

估值方法

於按絕對業權基準計算物業的市值時，一般採納三種方法，即銷售比較法（亦稱市場法）、成本法及收入法。

在對該物業進行估值時，吾等已採納銷售比較法。該方法考慮同類或替代物業的成交、供應或放盤詳情及相關市場數據，以透過涉及比較的過程建立價值估計。此方法的相關假設乃投資者將不會就一項物業支付超過其就相若用途的同類物業所須支付的金額。

除另有指明外，吾等並無以對該物業進行再發展為基礎進行任何估值，且對其他可能發展方案及有關經濟利益進行研究並不在吾等的工作範疇內。

可能影響所呈報估值的事項

就估值而言，吾等採用獲提供的有關文件副本中列明的面積而並無進一步核實。倘其後發現所採用的面積並非最近經批准的面積，吾等保留據此修訂吾等之報告及估值之權利。

除另有指明外，吾等的估值並無就所估物業涉及的任何質押、按揭、未支付地價或所欠款項，或該物業出售成交時可能產生的任何開支或稅項作出扣減。除另有指明外，吾等假設該物業概不附帶任何可影響其價值之一切繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有指明外，在吾等進行估值時，吾等假設該物業可在市場買賣而無任何法律障礙（特別是來自監管機構之障礙）。倘情況並非如此，則會對所呈報價值產生重大影響。務請讀者自行就該等事宜進行法律方面之盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

除另有指明外，於本通函之最後實際可行日期，吾等未有發現任何有關該物業而可能影響吾等工作報告中所載估值之負面消息。因此，吾等不宜就該等消息對該物業之影響（如有）作出任何報告及提供意見。然而，倘其後證實於估值日期確實曾出現該等消息，吾等保留調整本報告內所載估值之權利。

確定業權

於估值過程中，吾等已於香港土地註冊處對該物業進行業權查冊。然而，吾等並無檢查文件正本，以核實所有權或查明是否存在任何修訂資料，而吾等獲提供文件副本中可能並未列示。吾等並非法律專業人士，故吾等無法確定該物業之業權及報告該物業登記之任何產權負擔（如有）。吾等對此概不負責或承擔責任。

於吾等之報告中，吾等假設指示方已從有關部門取得一切批文及／或背書以擁有或使用該物業，且指示方於繼續擁有該物業之法定業權方面並無任何法律障礙（特別是來自監管機構之障礙）。倘並非如此，則會嚴重影響吾等於本報告之估值調查結果或結論。務請讀者對有關事宜自行作出法律盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

視察及調查該物業

吾等曾視察該物業之外牆，並在可能情況下視察該物業內部，且已就此獲得委聘所需資料。該物業乃由吳紅梅女士於二零一七年三月及四月進行視察。吾等並未視察該物業被覆蓋、遮閉或無法進入之部分，並假設該等部分處於合理狀況。吾等無法就該物業之狀況發表任何意見或建議，而吾等之工作報告不應視作有關該物業狀況之任何隱含陳述或聲明。吾等並無進行樓宇測量、結構測量、查驗或檢查，但在視察過程中，吾等並無發現該等所視察物業有任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等亦無測試任何樓宇設施（如有），且無法鑒定被覆蓋、遮閉或無法進入之樓宇設施。

吾等並無進行實地量度，以核實該物業面積之準確性，惟假設吾等獲提供文件及正式平面圖中所示面積乃屬正確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等就評估該物業的委聘工作及議定程序並不包括獨立土地測量，以核實該物業的法定邊界。吾等謹此聲明，吾等並非土地測量專業人士，因而無法核實或確定吾等獲提供之文件所示該物業之法定邊界是否正確。吾等對此概不負責。指示方或於物業權益擁有人應自行就法定邊界進行盡職調查。

吾等並未安排進行任何調查，以確定興建物業時有否使用有害或危險物料，或物業落成後有否加入有害或危險物料，因此，吾等無法報告物業並無此方面之風險，因而並無在估值中考慮有關因素。

吾等並不知悉可能曾對該物業進行之任何環境審核或其他環境查驗或土壤勘察之內容，而可能反映任何污染問題或出現任何有關污染之可能性。吾等於工作過程中假設該物業不曾用作造成污染或可能造成污染之用途。吾等並無調查該物業或任何鄰近土地過往或現時之用途，以確定該物業會否因有關用途或地點而造成或可能造成污染，因而假設該等情況並不存在。然而，倘其後確定該物業或任何鄰近土地出現污染、滲漏或環境污染，或該等處所曾經或正用於會產生污染之用途，則可能導致現時報告之估值減少或影響吾等之估值結果。

倘指示方或 貴集團擬購買各項物業並且欲信納其狀況，則彼等應於取得合資格測量師詳盡視察並撰寫本身之報告後，方決定是否訂立買賣協議。

資料來源及其核實

吾等僅依賴指示方或 貴公司委任人員所提供之資料，並已接納吾等就規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用情況、地盤及樓面面積等事宜以及所有其他相關事項所獲得之意見。

吾等之估值僅依據吾等所獲意見及資料而編製。吾等僅向當地物業市場業界人士作出範圍有限之一般查詢，故無法核實及查明有關人士所提出之意見是否正確無誤。吾等對此概不負責或承擔責任。

吾等相信，吾等全部或部分工作成果所依據由其他人士提供之資料均屬可靠，惟並未全部核實。吾等之工作程序並不構成對所獲提供資料之審核、審閱或編纂。因此，吾等概不就由其他人士提供用作編製吾等工作成果之任何數據、建議、意見或估計之準確性作出任何保證或承擔任何責任。

當吾等在工作過程中採納其他專業人士、外界數據提供者及指示方或 貴公司委任人員提供之工作報告時，該等人士在得出其數字時採用之假設及注意事項亦適用於吾等之工作。吾等進行之程序並不提供審核工作可能所需之所有憑證，而由於吾等並無進行審核，因此，吾等不會發表任何審核意見。

吾等無法就指示方或 貴公司委任人員未有向吾等提供之資料承擔任何責任。吾等已尋求並獲得指示方或 貴公司委任人員確認，所提供資料並無遺漏任何重大因素。吾等之分析及估值乃根據指示方已向吾等全面披露可能對吾等工作構成影響之重大及潛在事實而進行。

吾等並無理由懷疑指示方或 貴公司委任人員向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，並無理由懷疑吾等遭隱瞞任何重要資料。

除另有指明外，所有貨幣金額均以港元（「港元」）為單位。

本概要報告之限制條件

吾等於本概要報告內之對該物業之估值結果或結論僅就所述目的及僅於估值日期有效，且僅供指示方使用。吾等或吾等之人員概毋須因本概要報告而向法院或任何政府機關提供證供或出庭，且吾等並不對任何其他人士負責。

吾等進行估值時，乃假設該物業未曾進行任何未經授權之改建、擴建或增建，而有關視察及本報告之使用並非旨在為該物業進行建築物測量。吾等假設該物業概無腐朽及潛在危險或採用不適當之材料及技術。

吾等不會就市況及地方政府政策之變動負責，亦無責任修訂本概要報告以反映本報告日期後出現或吾等始獲悉之事件或情況。本概要報告全部或任何部分或其任何引述，在未獲吾等書面批准其載入形式及內容前，概不得載入任何刊發文件、章程或聲明或以任何方式刊發。然而，吾等同意於本通函內刊載本概要報告，以供 貴公司股東參考。

吾等是次受委聘提供之服務所涉及之責任上限（不論是否因合約、疏忽或其他形式採取之行動）乃以吾等就產生責任之服務或工作報告部分而獲支付之收費為限。吾等即使已獲告知可能出現上述情況，亦概不會就任何後果、特殊、偶然或懲罰性損失、損害或開支（包括但不限於所損失之溢利、機會成本等）承擔任何責任。

貴公司及指示方須就吾等因與吾等之工作報告有關及根據該等所得資料而於任何時間以任何形式被追討、支付或產生之任何索償、負債、成本及開支（包括但不限於律師費及吾等之人員所投入時間）向吾等作出彌償保證，並使吾等及吾等之人員免受任何損害；惟倘任何該等損失、開支、損害或負債最終被確定為純粹因吾等之委聘團隊在進行工作時疏忽所引致者則除外。此項規定於吾等因任何原因終止是次委聘後仍然有效。

聲明

本概要報告乃按香港聯合交易所有限公司證券上市規則第8章所載規定以及香港測量師學會準則所載報告指引編製。估值由吾等以外聘估值師身份進行。

吾等就是次估值保留本概要報告之副本及指示方提供之數據及文件，而該等數據及文件將按照香港法例自向吾等提供當日起保存六年，隨後銷毀。吾等視此等紀錄為機密文件，除非執法機構或法庭頒令要求，否則未經指示方授權及與吾等作出事先書面安排，吾等將不允許任何人接觸有關紀錄。此外，吾等會將 貴公司之資料列入客戶名單，以作日後參考之用。

該物業之分析或估值僅依賴本報告所作出之假設，且並非全部可輕易予以量化或準確查證。倘有關假設部分或全部於往後日期證實失實，將會對所報告之估值結果或結論造成重大影響。

吾等謹此證明，是次服務費並不因吾等之結論而更改，且吾等概無於該物業、貴集團或所呈報之估值中擁有任何重大權益。

隨附估值證書。

此 致

香港
新界
沙田
安群街3號
11樓J室
鄭文記集團有限公司
董事會 台照

代表
利駿行測量師有限公司

執行董事
吳紅梅 *B.Sc. M.Sc. RPS (GP)*
謹啟

二零一七年四月二十一日

吳紅梅女士自一九九四年起一直於香港、澳門及中國大陸進行房地產估值。彼為香港測量師學會資深會員及名列香港測量師學會所頒佈有關上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併之通函及估值所進行估值工作之物業估值師名冊內之估值師。

估值證書

擬由 貴集團於香港收購並按市值基準估值之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	其於二零一七年 二月二十八日 現況下之市值 港元
香港九龍大角嘴必發道 93號The Bedford 21樓車間及1樓P5 及P6號泊車位	該物業包括一幢24層工業 大廈之21樓整層及1樓兩 個私家泊車位，該大廈於 二零一三年落成。	經 貴公司檢查及確 認，該物業於估值日 期空置。	30,000,000 港幣叁仟萬元整 (100%權益)
九龍內地段第7798號、 第7799號、第7800號及 第7801號4,077份之205 份(「該等地段」)	該物業(不包括泊車位)樓 面面積約為3,040平方呎 (「平方呎」)，而實用面積 約為2,176平方呎。 該地區的發展混合工業大 廈及住宅建築。 該物業乃根據四份不同的 政府租契持有，該等政府 租契均自一九五六年三月 十九日起為期75年，並可 續約75年。整個該等地段 的應付地租為每年240港 元。		

附註：

1. 該物業現時之登記業主為Triple Sky Limited.
2. 該物業受日期為二零一七年三月七日並按註冊摘要第17032100740027號登記之買賣協議規限，該協議代價為29,980,000港元，以鄺文記工程有限公司為受益人。
3. 該物業受日期為二零一三年七月十二日之第KN19/2013 (OP)號佔用許可證規限，其於二零一三年十月九日按註冊摘要第13100900610056號登記。
4. 該物業受日期為二零一三年十一月二十日之公契及管理協議(附圖則)所規限，其於二零一三年十二月十三日按註冊摘要第13121300890105號登記。

1. 責任聲明

本通函乃遵照創業板上市規則而提供有關本公司的資料。董事就此共同及個別承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事實，致使本通函所載任何聲明或本通函有所誤導。

2. 權益披露

A. 董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事、本公司最高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）的股份、相關股份及債權證中，擁有須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有的任何權益及淡倉），或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指的登記冊內的權益或淡倉，或(iii)根據創業板上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於股份的好倉

董事姓名	身份／性質	持有／擁有權益 的股份數目	股權百分比
鄺志文先生 (「鄺先生」) (附註)	於受控制法團之 權益	375,750,000	62.63%

附註：鄺先生實益擁有Sage City Investments Limited（「Sage City」）已發行股本的70%，而Sage City為持有本公司62.63%股權的實益擁有人。因此，就證券及期貨條例而言，鄺先生被視為或當作於Sage City實益擁有之所有本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董身事為於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文規定向本公司披露其權益或淡倉之公司的董事或僱員。

B. 主要股東在股份及相關股份中擁有的權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事所知，以下人士（並非董事或本公司最高行政人員）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須登記於該條所指的登記冊內的權益或淡倉：

股東姓名	身份／性質	持有／擁有權益	
		的股份數目	股權百分比
李存珍女士	配偶權益 (附註)	375,750,000	62.63%

附註：李存珍女士（「鄭太太」）是鄭先生的配偶，就證券及期貨條例而言，被視為或當作於鄭先生所擁有之所有股份中擁有權益。

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（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司之股份及相關股份（包括該資本之任何購股權）中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下可於本公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益。

3. 服務合約

於最後實際可行日期，各董事概無與本公司訂有任何本公司於一年內不作出補償（法定補償除外）即不能終止之服務合約。

4. 於資產或合約之權益

- (a) 於最後實際可行日期，概無任何董事於本公司自二零一六年三月三十一日（即本公司最近刊發之經審核賬目之結算日）以求所購入、出售或租賃或建議購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (b) 於最後實際可行日期，概無任何董事於本通函刊發日期仍然有效，且與本公司業務有重大關係之任何合約或安排中擁有任何重大權益。

5. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，就董事在作出一切合理查詢後所確知及深信，概無任何董事及彼等各自之聯繫人士被當作直接或間接於現與本集團存在業務競爭(或有可能競爭)的業務中擁有任何權益。

6. 重大訴訟

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，本公司並無牽涉或有待決或面臨威脅之任何重大訴訟、仲裁或申索。

7. 重大合約

本公司於緊接本通函刊發日期前兩年內訂有以下屬於或可能屬於重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 鄺志文(「**鄺先生**」)與Victor Ease Limited(「**Victor Ease**」)訂立日期為二零一五年八月十四日的轉讓文據，以由鄺先生向Victor Ease轉讓100股鄺文記普通股(佔鄺文記當時已發行股本總額的100%)，代價為向鄺先生配發及發行9,999股Victor Ease代價股份，悉數入賬列為繳足股款；
- (b) 鄺先生與Victor Ease訂立日期為二零一五年八月十四日的買賣票據，以由鄺先生向Victor Ease轉讓100股鄺文記普通股(佔鄺文記當時已發行股本總額的100%)，代價為向鄺先生配發及發行9,999股Victor Ease代價股份，悉數入賬列為繳足股款；
- (c) 鄺先生與Sage City訂立日期為二零一五年八月十四日的轉讓文據，以由鄺先生向Sage City轉讓10,000股Victor Ease普通股(佔Victor Ease當時已發行股本總額的100%)，代價為向鄺先生配發及發行9,999股Sage City代價股份，悉數入賬列為繳足股款；
- (d) 鄺先生與Sage City訂立日期為二零一五年八月十四日的買賣票據，以由鄺先生向Sage City轉讓10,000股Victor Ease普通股(佔Victor Ease當時已發行股本總額的100%)，代價為向鄺先生配發及發行9,999股Sage City代價股份，悉數入賬列為繳足股款；

- (e) 鄺先生與葉港樂先生訂立日期為二零一五年八月十四日的轉讓文據，以由鄺先生向葉港樂先生轉讓3,000股Sage City普通股（佔Sage City當時已發行股本總額的30%），代價為3,000美元；
- (f) 鄺先生與葉港樂先生訂立日期為二零一五年八月十四日的買賣票據，以由鄺先生向葉港樂先生轉讓3,000股Sage City普通股（佔Sage City當時已發行股本總額的30%），代價為3,000美元；
- (g) Sage City與Silver Thrive Investments Limited（「**Silver Thrive**」）訂立日期為二零一五年八月十四日的股份買賣協議，據此，Silver Thrive（作為買方）向Sage City收購550股Victor Ease普通股（佔Victor Ease當時已發行股本總額的5.5%），代價為5,142,500港元；
- (h) Sage City與Speedtown Limited（「**Speedtown**」）訂立日期為二零一五年八月十四日的股份買賣協議，據此，Speedtown（作為買方）向Sage City收購366股Victor Ease普通股（佔Victor Ease當時已發行股本總額的3.66%），代價為3,422,100港元；
- (i) Sage City與Marine Assets Holding Limited（「**Marine Assets**」）訂立日期為二零一五年八月十四日的股份買賣協議，據此，Marine Assets（作為買方）向Sage City收購367股Victor Ease普通股（佔Victor Ease當時已發行股本總額的3.67%），代價為3,431,450港元；
- (j) Sage City與United Solutions International Limited（「**United Solutions**」）訂立日期為二零一五年八月十四日的股份買賣協議，據此，United Solutions（作為買方）向Sage City收購367股Victor Ease普通股（佔Victor Ease當時已發行股本總額的3.67%），代價為3,431,450港元；
- (k) Sage City、Silver Thrive、Speedtown、Marine Assets、United Solutions與本公司訂立日期為二零一六年六月十六日的換股協議，據此，本公司（作為買方）分別向Sage City、Silver Thrive、Speedtown、Marine Assets及United Solutions收購8,350股、550股、366股、367股及367股Victor Ease普通股（合共佔Victor Ease當時已發行股本總額的100%），而作為有關的代價，本公司分別向Sage City、Silver Thrive、Speedtown、Marine Assets及United Solutions配發8,349股、550股、366股、367股及367股代價股份，並悉數入賬列為繳足股款；
- (l) 鄺先生與Sage City各自以本公司（為其本身及代表其附屬公司）為受益人所簽立日期為二零一六年九月二十四日的彌償契據，當中載有本附錄「稅項及其他彌償保證」一段所述的彌償保證；

- (m) 鄺先生與Sage City各自以本公司(為其本身及代表其附屬公司)為受益人所簽立日期為二零一六年九月二十四日的不競爭契據，詳情載於本招股章程「與控股股東之關係」一節「不競爭契據」一段；及
- (n) 由(其中包括)本公司、控股股東、執行董事、保薦人、聯席牽頭經辦人及公開發售包銷商所訂立日期為二零一六年九月二十九日的公開發售包銷協議，有關進一步詳情載於招股章程「包銷－公開發售包銷安排及費用」一節；
- (o) 由(其中包括)本公司、控股股東、執行董事、保薦人、聯席牽頭經辦人及配售包銷商所訂立的日期為二零一六年十月六日的配售包銷協議，有關進一步詳情載於招股章程「包銷－配售」一節；
- (p) 臨時協議；及
- (q) 正式協議。

8. 專家及同意書

作出本通函所載意見及建議之專家資格如下：

名稱	資格
利駿行測量師有限公司	專業測量師

以上專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件、報告及／或意見(視情況而定)並引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，以上專家並無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無持有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論可否依法強制執行)。

於最後實際可行日期，自二零一六年三月三十一日(即本集團最近刊發之經審核綜合賬目之結算日)以來，以上專家各自並無於本集團任何成員公司所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權益。

9. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處地址為PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands。
- (b) 本公司之香港總部及主要營業地點位於香港新界沙田安群街3號11樓J室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本公司之公司秘書為謝嘉穎女士。彼現為香港會計師公會會員。
- (e) 根據創業板上市規則第5.19條，本公司之合規主任為鄺志文先生。
- (f) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

10. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起14日期間之任何營業日（星期六及公眾假期除外）之一般辦公時間內，可於本公司位於香港之主要營業地點（地址為香港新界沙田安群街3號11樓J室）查閱：

- (a) 本公司之組織章程細則；
- (b) 招股章程；
- (c) 本公司日期為二零一六年十一月十一日之截至二零一六年九月三十日止六個月之中期報告；
- (d) 本公司日期為二零一七年二月九日之截至二零一六年十二月三十一日止九個月之第三季度報告；
- (e) 利駿行測量師有限公司刊發之該物業之估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (f) 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；
- (g) 本附錄「專家及同意書」一段所述利駿行測量師有限公司之書面同意書；及
- (h) 本通函。