
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、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的愛世紀集團控股有限公司(「本公司」)股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行經理、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券的邀請或要約。

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。

i. century Holding Limited 愛世紀集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8507)

有關出售該物業的主要交易

本公司財務顧問

MESSIS  大有融資

除另有說明外，本封頁所用詞彙與本通函所定義者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第3至7頁。

為代替於本公司股東大會通過決議案，根據GEM上市規則第19.44條，本公司已根據GEM上市規則第19.44條取得Giant Treasure(即在批准出售事項的最後實際可行日期持有超過50%本公司已發行股本的控股股東)的書面股東批准。因此，本公司將不會就批准出售事項及據此擬進行的交易而召開股東大會。本通函僅寄發予股東作參考用途。

二零二一年九月十日

GEM之特色

GEM乃為較於聯交所上市的其他公司帶有更高投資風險的中小型公司提供上市的市場。有意投資者應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳考慮後方作出投資決定。

由於GEM上市公司通常為中小型公司，於GEM買賣之證券可能會較於聯交所主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，及無法保證於GEM買賣之證券會有高流通市場。

目 錄

| | 頁次 |
|---------------------|-------|
| GEM之特色 | i |
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 3 |
| 附錄一 – 本集團財務資料 | I-1 |
| 附錄二 – 估值報告 | II-1 |
| 附錄三 – 一般資料 | III-1 |

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

| | | |
|------------------|---|--|
| 「該公告」 | 指 | 本公司日期為二零二一年七月二十三日有關出售事項的公告 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有GEM上市規則所賦予涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會 |
| 「本公司」 | 指 | 愛世紀集團控股有限公司(股份代號：8507)，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於GEM上市 |
| 「完成」 | 指 | 根據正式協議完成出售事項 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有GEM上市規則所賦予涵義 |
| 「代價」 | 指 | 買方就出售事項應付之總代價22,649,000港元 |
| 「出售事項」 | 指 | 賣方向買方進行的該物業出售事項 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「正式協議」 | 指 | 賣方與買方就出售事項訂立的日期為二零二一年八月二十日的正式協議 |
| 「GEM」 | 指 | 聯交所GEM |
| 「GEM上市規則」 | 指 | 聯交所GEM證券上市規則 |
| 「Giant Treasure」 | 指 | Giant Treasure Development Limited，一間於二零一六年十一月十八日於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由梁國雄先生及譚淑芬女士以同等股份擁有 |
| 「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 |

釋 義

| | | |
|------------|---|--|
| 「獨立第三方」 | 指 | 獨立於本公司及其關連人士(定義見GEM上市規則)之第三方 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零二一年九月七日，即於本通函付印前就確認當中所載若干資料的最後實際可行日期 |
| 「初步買賣協議」 | 指 | 賣方、買方及物業代理就買賣該物業而訂立的日期為二零二一年七月二十一日的初步買賣協議 |
| 「該物業」 | 指 | 香港九龍長沙灣道883號億利工業中心2樓12及13號工廠 |
| 「物業代理」 | 指 | 中原物業代理有限公司 |
| 「買方」 | 指 | 威年置業投資有限公司，一間於二零一六年十月十八日在香港註冊成立的有限公司 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改 |
| 「股份」 | 指 | 本公司已發行股本中每股面值0.01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 |
| 「租賃協議」 | 指 | 本集團與買方就租賃該物業及該物業毗鄰的兩個單位訂立的租賃協議，自完成日期起計為期18個月 |
| 「賣方」 | 指 | 萬斯國際集團有限公司，一間於二零零八年八月十八日在香港註冊成立的有限公司且為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

i. century Holding Limited
愛世紀集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8507)

執行董事：
梁國雄先生(主席)
譚淑芬女士

獨立非執行董事：
張慧敏女士
劉友專先生
李冠霆先生

註冊辦事處：
Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：
香港
九龍
荔枝角
長沙灣道883號
億利工業中心
2樓212-215室

敬啟者：

有關出售該物業的主要交易

緒言

茲提述該公告。

於二零二一年七月二十一日(交易時段後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)、買方及物業代理訂立初步買賣協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買該物業，代價為22,649,000港元。其後，賣方及買方於二零二一年八月二十日訂立正式協議。

由於本公司已根據GEM上市規則第19.44條取得Giant Treasure(即於最後實際可行日期於280,000,000股股份(相當於本公司已發行股本總額的70.0%)中擁有權益的控股股東)對出售事項的書面批准，本公司將不會召開任何股東大會以批准出售事項。本通函旨在向閣下提供(i)有關出售事項的更多詳情；及(ii) GEM上市規則要求的其他資料，僅作參考用途。

董事會函件

出售事項的詳情載列如下：

初步買賣協議及正式協議

初步買賣協議及／或正式協議之主要條款載列於下文：

| | 初步買賣協議 | 正式協議 |
|-----|--|-------------------|
| 日期 | 二零二一年七月二十一日 | 二零二一年八月二十日 |
| 訂約方 | (i) 萬斯國際集團有限公司， 作為賣方； (ii) 威年置業投資有限公司， 作為買方； (iii) 中原物業代理有限公司， 作為物業代理 | (i) 賣方 (ii) 買方 |

主旨事項

買方有條件同意購買，而賣方有條件同意出售該物業。該物業將按「現狀」基準並以其現有實際狀況及條件出售。

代價及支付條款

該物業的售價為22,649,000港元，須由買方以下列方式向賣方支付：

- (a) 1,000,000港元作為初步按金，已由買方於簽署初步買賣協議時支付；
- (b) 另一筆按金1,264,900港元已由買方於二零二一年八月二十日或之前向賣方支付；
- (c) 餘額20,384,100港元須由買方於二零二一年十月八日或之前完成時支付。

根據初步買賣協議，物業代理將有權於二零二一年十月八日之前向賣方收取200,000港元的佣金。

董事會函件

有關代價乃由各訂約方經參考位於該物業鄰近地區的可資比較物業之現行市值後，按公平原則磋商而釐定。可資比較物業為位於該物業同一工業大廈(即億利工業中心)的物業在二零二一年上半年的實際銷售情況。根據上述選擇標準，本公司從外部獨立物業數據庫中盡力物色到7個位於億利工業中心的可資比較物業，其實用面積介乎1,280平方呎至1,422平方呎。上述可資比較物業的每平方呎市值約為7,031港元至7,936港元，而該物業的售價約為每平方呎7,626港元。

完成

完成預期於二零二一年十月八日或之前落實。

租賃協議

於完成後，賣方及買方將訂立租賃協議，據此，賣方將租回該物業連同該物業毗鄰的兩個單位，供本集團使用，自完成日期起為期18個月，月租金為100,000港元(包括租金、差餉及管理費)。該物業毗鄰的兩個單位目前由本集團根據本集團與駿域投資有限公司及榮聯投資有限公司(均為本集團的關連人士)訂立的租賃協議而租用。該物業連同該物業毗鄰的兩個單位將繼續作為本集團的辦公場所。

有關本集團及賣方的資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。本集團主要從事提供服裝供應鏈管理服務。

賣方為一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司。賣方主要從事提供服裝供應鏈管理服務。

有關買方及物業代理的資料

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方為一間於二零一六年十月十八日在香港註冊成立的有限公司，主要從事物業投資及其他投資。買方最終由高日峰擁有69%、高韻萍擁有13%及高韻霞、高子揚及丁可恒分別擁有6%。

物業代理為一間於香港註冊成立的有限公司，並在香港經營物業代理業務。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及物業代理及彼等各自的最終實益擁有人為均獨立第三方。

有關該物業的資料

該物業位於香港九龍長沙灣道883號億利工業中心2樓12及13號工廠，實用面積約為2,970平方呎，作非住宅用途。該物業主要用作本公司的香港主要營業地點及其總部，用作產品開發、陳列室及附屬辦公室。

本集團已將該物業抵押予一間銀行以獲得銀行透支15百萬港元（「銀行透支」）。預期銀行透支將於完成時以出售事項所得款項悉數償還以解除上述抵押。解除抵押並非完成的先決條件。

經參考獨立物業估值師國際評估有限公司就該物業發出的估值報告，該物業於二零二一年七月三十一日的估值約為22.76百萬港元。有關估值報告的更多詳情載於本通函附錄二。

出售事項的財務影響及所得款項擬定用途

待本公司核數師進行進一步審核程序後，預期本集團將確認來自出售事項的收益約16.2百萬港元，即代價22.649百萬港元及該物業於二零二一年三月三十一日的經審核賬面值約6.49百萬港元的差額。本集團錄得因出售事項而產生的實際盈虧金額，將由本公司核數師進行審閱及最終審核。

於扣除與出售事項有關的相關費用（包括支付予物業代理的佣金及專業費用）後，估計出售事項所得款項淨額將約為21.9百萬港元。本公司擬將出售事項所得款項淨額的(i)約15百萬港元用於償還銀行透支及；(ii)約6.9百萬港元用作本集團的營運資金。

進行出售事項的理由及裨益

董事會一直評估香港的物業市場，並審閱本集團對所持該物業的選項。鑑於香港物業市場及經濟的前景，並考慮到本集團目前的財務狀況，董事認為，出售事項為本集團變現該物業升值以償還銀行透支的機會，從而降低本集團的資本負債狀況，並為本集團產生額外的營運資金，從而提升本集團的財務狀況。考慮到該物業在完成後將繼續作為本集團的辦公場所，董事認為出售事項將不會對本集團的營運造成重大不利影響。

GEM上市規則涵義

由於有關出售事項之最高適用百分比率(定義見GEM上市規則第19章)超過25%但低於75%，故根據GEM上市規則第19章，出售事項構成本公司之主要交易，因此須遵守GEM上市規則第19章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無股東及彼等各自之聯繫人於出售事項中擁有重大權益及因此，倘本公司召開股東大會以批准出售事項，概無股東須就出售事項有關之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，Giant Treasure為控股股東及實益持有280,000,000股股份，相當於本公司已發行股本總額之70.0%。本公司已取得Giant Treasure對出售事項的書面批准。根據GEM上市規則第19.44條，有關書面批准可獲接納，以代替舉行本公司股東大會，因此，本公司將不會將批准出售事項召開股東大會。

根據香港財務報告準則第16號，本公司將於其綜合財務狀況表確認租賃協議項下擬進行之交易有關的使用權資產。因此，根據GEM上市規則第19.04(1)(a)條所載的交易定義，訂立租賃協議將被視為一項資產收購。由於就本公司而言有關租賃協議之所有適用百分比率(定義見GEM上市規則)低於5%，故租賃協議項下擬進行之交易毋須遵守GEM上市規則第19章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

推薦意見

基於上述理由，董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項符合本公司及股東的整體利益，且初步買賣協議及正式協議的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理。

因此，倘本公司為批准出售事項而召開特別股東大會，董事(包括獨立非執行董事)將建議股東投票贊成該決議案。

其他資料

提請閣下垂註本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
愛世紀集團控股有限公司
主席、執行董事兼行政總裁
梁國雄

二零二一年九月十日

1. 財務資料

本集團截至二零一九年三月三十一日、二零二零年三月三十一日及二零二一年三月三十一日止三個年度及截至二零二一年六月三十日止三個月的財務資料，已分別於本公司截至二零一九年三月三十一日、二零二零年三月三十一日及二零二一年三月三十一日止三個年度的年報及本公司截至二零二一年六月三十日止三個月的第一季度報告中披露。本集團的上述財務資料已於聯交所網站 (www.hkex.com.hk) 及本公司網站 (<http://www.icenturyholding.com>) 發佈。請參閱下述超鏈接：

- (i) 本公司截至二零一九年三月三十一日止年度年報(第45至111頁)：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2019/0628/gln20190628159.pdf>

- (ii) 本公司截至二零二零年三月三十一日止年度年報(第42至109頁)：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2020/0629/2020062900517.pdf>

- (iii) 本公司截至二零二一年三月三十一日止年度年報(第42至107頁)：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/0630/2021063000812.pdf>

- (iv) 本公司截至二零二一年六月三十日止三個月的第一季度報告(第5至14頁)：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/0813/2021081301522.pdf>

2. 債務聲明

於二零二一年七月三十一日(即本通函付印前編製本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的債務總額載列如下：

(i) 銀行透支及銀行借款

銀行透支約23.2百萬港元乃以樓宇及已抵押銀行存款作抵押並由本公司簽訂的公司擔保提供擔保。銀行借款約3.8百萬港元由梁國雄先生、譚淑芬女士及香港按揭保險有限公司提供擔保。

(ii) 租賃負債

租賃負債約118,000港元為無擔保及無抵押。

除上述情況外，以及除集團內公司間負債及正常的貿易應付款項外，於二零二一年七月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何未償還銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租賃、租購承擔(不論是否有擔保或有抵押)、擔保或其他重大或然負債。

據董事在作出一切合理查詢後所知，自二零二一年七月三十一日起至最後實際可行日期，本集團的債務或或然負債並無重大變動。

3. 營運資金

經適當及審慎查詢後，董事認為，經計及出售事項的所得款項淨額、本集團可用的內部財務資源、其股東的財務支持及現有銀行融資，本集團有足夠的營運資金滿足其目前自本通函日期起計未來十二個月的需求。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所知，自二零二一年三月三十一日(本集團最近期經審核綜合財務報表的編製日期)以來，本集團的財務或貿易狀況或前景並無任何重大不利變動。

5. 財務及貿易前景

由於新冠肺炎疫情的爆發及近期發展，斷斷續續地持續多個月的全國性封城措施令本集團在歐洲的業務營運受到了嚴重影響。企業經營受到嚴重影響，經濟不景氣導致對本集團供應鏈管理服務需求減少。預期本集團在歐洲的業務擴張計劃已經並將會因推遲恢復正常營運及消費者需求低迷而受阻。澳大利亞受新冠肺炎疫情的影響較小，故澳大利亞的經濟及業務營運的恢復速度比歐洲市場快。於截至二零二一年三月三十一日止財政年度，為把握澳大利亞市場的潛在增長，本集團在澳大利亞墨爾本設立了一個代表辦事處。

隨著眾多國家撤銷封鎖，本集團的銷售逐步回升，最終帶來有利成果。其中，澳洲及歐洲國家取得優異業績。因此，截至二零二一年六月三十日止三個月，本集團錄得未經審核收益約28.5百萬港元(截至二零二零年六月三十日止三個月：約17.2百萬港元)，較二零二零年同期增長約66.0%，而截至二零二一年六月三十日止三個月本集團的未經審核虧損約為1.4百萬港元(截至二零二零年六月三十日止三個月：未經審核虧損約4.5百萬港元)，較二零二零年同期減少68.5%。展望未來，本集團將把握是次復甦進一步加強銷售。

展望未來，儘管面臨新冠肺炎疫情的空前挑戰及複雜的社會經濟環境，本集團仍努力減輕新冠肺炎疫情帶來的影響，並謹慎地物色商機以分散本集團的業務及財務風險。例如，本集團將投入更多資源探索含有可持續發展材料的服裝產品，以應對澳大利亞及歐洲對可持續發展概念的需求。此外，在我們的三個主要市場(即美國、歐洲及澳大利亞)設立代表辦事處將可減輕因新冠肺炎疫情而導致的全球旅行限制，以拜訪境外客戶。

以下為獨立估值師國際評估有限公司就其對該物業於二零二一年七月三十一日的估值而編製的函件及估值證書，以供載入本通函。



INTERNATIONAL VALUATION LIMITED
國際評估有限公司

香港
九龍
尖沙咀東
麼地道62號
永安廣場
9樓907室

敬啟者：

關於：香港九龍長沙灣道883號億利工業中心2樓12及13號工廠(「該物業」)

1. 指示及估值日

吾等遵照愛世紀集團控股有限公司(「貴公司」)的指示，對 貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)將予出售的該物業的市值進行估值，吾等確認已進行外部檢查、作出相關查詢及查冊，並獲得吾等認為必要的進一步資料，以就交易目的向 閣下提供吾等對該物業於二零二一年七月三十一日的市值之意見。

2. 估值基準

吾等對該物業的估值乃指其市值，而根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)，市值的定義為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及非強迫的情況下，於估值日期公平交易的估計金額」。

吾等根據普遍獲採納的估值程序進行估值，並遵守GEM上市規則第八章的規定。

3. 估值方法

吾等已按照公開市場基準及空置物業對該物業進行評估，並根據對可資比較物業實際銷售所變現的價格進行比較時採納直接比較法。分析具有類似規模、類型及位置的可資比較物業及審慎權衡各項該物業各自所有的優勢及不足之處，以達致對市值的公平比較。

4. 估值假設

吾等的估值乃假設業主於該物業的現況下在公開市場上出售該物業，且並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響該物業的價值。

除另有說明者外，吾等已假設，該物業在建築、佔用及使用上已完全遵守且並無違反所有法例。吾等已進一步假設，已取得使用該物業所需的一切牌照、許可證、證書及授權(吾等估值之依據)。

吾等已假設該物業業主在政府租約的整段未屆滿年期內，可自由及不受約束地使用及出售該物業。

5. 業權調查

吾等已於土地註冊處就位於香港的該物業進行查冊。然而，吾等並未核實該物業的所有權或核實有否任何未曾顯示的修訂。所有文件僅供參考之用。

6. 限制條件

吾等已視察該物業的外部，但並未進行結構測量，惟於視察過程中，吾等並無發行任何嚴重損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。所有尺寸、度量及面積均僅為約數。

並未對該物業進行內部視察。吾等無法對物業的內部作出報告及評論。吾等已假設物業內部已落成及維持於符合其樓齡及用途的合理狀況。

除另有說明外，吾等並未進行詳細的實地測量，以核實該物業的土地及建築面積，吾等假設交予吾等的文件副本所示的面積均為正確。

吾等在頗大程度上倚賴 貴公司所提供的資料，並接納當中有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用、租約詳情、樓面面積及識別該物業等事宜的資料。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值至關重要的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所得資料並無遺漏重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情的觀點，吾等並無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

吾等進行估值時，並無就該物業的任何押記、按揭或欠款或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，吾等假設物業並無附帶繁重產權負擔、限制及支銷以致影響物業的價值。

估值的結論乃根據普遍獲採納的估值程序及慣例而作出，而該等程序及慣例在頗大程度上倚賴假設及考慮因素，惟並非所有假設及考慮因素均可輕易量化或準確確定。吾等於達致估值時已作出專業判斷，惟務請 閣下仔細考慮本報告所披露的假設的性質，而在詮釋本報告時亦須小心謹慎。

本估值僅作本文所指定的用途。 閣下或第三方均不得將本報告作為任何其他用途或為任何其他用途而倚賴本估值。在未取得書面同意前，不得於 貴公司所編製及／或派發予第三方的任何文件內引述吾等的名稱或估值的全部或部份。

本函件及附帶的經核證的價值意見的全部或任何部分或對其作出的任何提述於未經吾等就其各自將載述的形式及文義作出事先書面批准，均不得載入任何文件、通函或聲明。本函件及經核證的價值意見僅供其所致之人士使用，吾等概不就其全部或任何部分內容向任何第三方承擔責任。

吾等謹此確認表明，吾等現時或於日後並無於 貴公司或所呈報的價值中擁有任何權益。

7. 備註

除另有說明外，所有金額均以港元為單位。隨函附奉吾等的估值證書。

此 致

香港
九龍
荔枝角
長沙灣道883號
億利工業中心2樓212-215室
愛世紀集團控股有限公司
董事會 台照

代表
國際評估有限公司
董事(房地產)
Patrick Lee
BSc., MHKIS
謹啟

二零二一年九月十日

*Patrick Lee*先生為香港測量師學會產業測量組正式會員。彼於香港及中國取得資格後擁有逾二十年物業估值經驗。

國際評估有限公司為一間專業估值公司，致力於為客戶提供獨立的企業諮詢及估值服務。其專業估值師團隊擁有相關經驗及資格以提供高標準的估值及服務。

國際評估有限公司的物業估值團隊包括香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會會員以及中國房地產估價師，彼等於各類標的物業的估值方面具有豐富經驗；而其商業估值團隊則由持有執業會計師、註冊金融分析師及財務風險管理師資格的人員組成，彼等具有必要的會計及財務知識以及估值建模技術。

估值證書

貴集團將於香港出售的物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零二一年七月三十一日現況下的市值 |
|------------------------------|--|--------------------------------|--------------------|
| 香港九龍長沙灣道883號億利工業中心2樓12及13號工廠 | 該物業由兩個單位組成，位於15層高(包括地庫及天台)工業大廈的二樓，該大廈於一九八六年落成。 | 於估值日，該物業由貴集團佔用作產品開發、陳列室及附屬辦公室。 | 22,760,000港元 |
| 新九龍內地段第5944號3414份等份中之32份 | 於註冊樓面平面圖縮減後，該物業的可供出售面積約為2,970平方呎。 該物業乃根據賣地條件持有，租期為自一八九八年七月一日開始99年。該期限已依法延長至二零四七年六月三十日。該物業每年應付地租為其當時應課差餉租值的3%。 | | |

附註：

- (1) 該物業之登記業主為萬斯國際集團有限公司，其為本公司間接全資附屬公司。
- (2) 根據登記業主與威年置業投資有限公司(「買方」)訂立的日期為二零二一年七月二十一日的初步買賣協議，買方有條件同意購買，而賣方有條件同意出售該物業，代價為22,649,000港元。
- (3) 根據於二零二一年八月九日進行的土地查冊，以下各項概述如下：
 - a. 該物業受日期為一九八六年五月二十八日的大廈公契(契約備忘錄UB3070579號)所約束。
 - b. 該物業受日期為二零一零年五月三十一日以中國銀行(香港)有限公司為受益人之按揭(契約備忘錄10063002750164號)所約束。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

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，本公司董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團（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(i)須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及淡倉（包括根據證券及期貨條例的條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須列入該條所指的登記冊內的權益及淡倉；或(iii)根據GEM上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所的權益及淡倉載列如下：

| 董事姓名／名稱 | 身份／權益性質 | 所持股份 數目 (附註1) | 佔已發行股份 |
|------------------|------------------|---------------------|-----------------------|
| | | | 總數的概約 百分比 (附註2) |
| 梁國雄先生 (「梁先生」) | 受控制法團權益 (附註2) | 280,000,000 (L) | 70% |
| 譚淑芬女士 (「譚女士」) | 受控制法團權益 (附註2) | 280,000,000 (L) | 70% |

附註：

- 「L」指於股份及相關股份的好倉。
- 該280,000,000股股份登記於Giant Treasure名下，該公司由梁先生及譚女士分別實益擁有50%及50%之權益。梁先生及譚女士為夫妻關係，故根據證券及期貨條例，梁先生及譚女士被視為於Giant Treasure持有的所有股份中擁有權益。

除上文所披露者外及就董事所知，於最後實際可行日期，概無本公司董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有(i)須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及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)列入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益及淡倉；或(iii)根據GEM上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

(b) 主要股東及其他人士於本公司股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

就董事所知，於最後實際可行日期，除本公司董事及最高行政人員外，以下人士／實體於本公司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分部須向本公司披露，或須列入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊之權益及淡倉，或直接或間接於本公司的已發行有表決權股份中擁有5%或以上的權益：

| 股東名稱 | 身份／權益性質 | 所持股份 數目 (附註) | 持股概約 百分比 |
|----------------|---------|--------------------|-------------|
| Giant Treasure | 實益擁有人 | 280,000,000 (L) | 70% |

附註：

1. 「L」指於股份及相關股份的好倉。
2. 該280,000,000股股份登記於Giant Treasure名下，該公司由梁先生及譚女士分別實益擁有50%及50%之權益。梁先生及譚女士為夫妻關係，故根據證券及期貨條例，梁先生及譚女士各自被視為於Giant Treasure持有的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，概無任何人士／實體(本公司董事或最高行政人員除外)曾知會本公司，其於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露或根據證券及期貨條例第336條規定須記錄在本公司的登記冊內的權益或淡倉，或直接或間接擁有本公司具表決權已發行股份5%或以上權益。

3. 董事於資產／合約的權益及其他權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二一年三月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或擬租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何董事在其中擁有重大權益及對本集團業務有重大影響的仍然有效的合約或安排。

4. 董事於競爭性業務的權益

於最後實際可行日期，概無董事或控股股東或彼等各自的聯繫人擁有與本集團業務構成或可能構成任何競爭的任何業務權益或與本集團有或可能有任何其他利益衝突。

5. 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擬訂立任何不可於一年內在免付賠償的情況下(法定賠償除外)屆滿或由本集團有關成員公司終止的服務合約。

6. 訴訟

據董事所知，於最後實際可行日期，本公司或其附屬公司並無涉及任何重大訴訟或仲裁或索償，而據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨的重大訴訟、仲裁或索償。

7. 專家資格及同意書

所提供意見載入本通函的專家的資格載列如下：

| 名稱 | 資格 |
|----------|---------|
| 國際評估有限公司 | 獨立物業估值師 |

國際評估有限公司為一間專業估值公司，致力於為客戶提供獨立的企業諮詢及估值服務。Patrick Lee先生為國際評估有限公司的董事(房地產)，且彼為香港測量師學會產業測量組正式會員。彼於香港及中國取得資格後擁有逾二十年物業估值經驗。

國際評估有限公司已就本通函之刊發發出同意書，同意按照當中所載之形式及涵義，轉載其函件、建議、意見及／或報告，並引述其名稱，且確認迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，國際評估有限公司概無於本集團任何成員公司之股本中擁有任何實益權益，亦無擁有任何可認購或提名他人認購任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具(附帶本集團任何成員公司之投票權)之權利(不論可否依法強制執行)，亦無於本集團任何成員公司自二零二一年三月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或擬租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 重大合約

本集團成員公司已於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立以下屬或可能屬重大的合約(並非於本集團日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 初步買賣協議；及
- (b) 正式協議。

9. 一般事項

- (i) 本公司秘書為郭志賢先生，其為澳洲會計師公會會員及香港會計師公會會員。
- (ii) 本公司合規顧問為梁國雄先生，其為本集團董事會主席、執行董事兼行政總裁。
- (iii) 本公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (iv) 本集團的總辦事處及香港主要營業地點地址為香港九龍荔枝角長沙灣道883號億利工業中心2樓212-215室。
- (v) 本公司的香港股份過戶登記分處為Link Market Services (Hong Kong) Pty Limited，地址為香港皇后大道中28號中匯大廈16樓1601室。

- (vi) 本通函中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。
- (vii) 本公司審核委員會的主要職責為檢討及監察本集團的財務報告過程、提名及監督本公司的外聘核數師，並監察本公司的風險管理及內部監控程序。於最後實際可行日期，本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即劉友專先生(審核委員會主席)、張慧敏女士及李冠霆先生，彼等的履歷詳情如下：

張慧敏女士(「張女士」)，52歲，於二零一八年三月二十日獲委任為獨立非執行董事。張女士亦為審核委員會(「**審核委員會**」)成員、薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)成員及提名委員會(「**提名委員會**」)成員。張女士負責就本集團策略、表現、資源及操守標準提供獨立判斷。張女士於營銷方面擁有約29年經驗。彼完成專上教育後，由一九八八年八月至一九九三年三月在Associated Merchandising Corporation香港辦公室(一間零售營銷採購供應商)工作，離職前任職助理採購代表。彼其後於Liz Claiborne International Limited(一間為服裝及成衣購買及採購布料及原材料的公司)擔任助理採購員，於一九九四年七月獲晉升為採購員，直到一九九五年五月離職。自一九九五年六月起，彼受聘於Gap International Sourcing Limited(一間服裝生產及供應商)，擔任助理採購員，其後獲晉升為飾物類別採購經理，直至二零一七年一月離職。自此，由於有意投入更多時間到其他個人承擔，張女士並未從事任何工作或業務。

劉友專先生(「劉先生」)，44歲，於二零一八年三月二十日獲委任為獨立非執行董事。劉先生亦為審核委員會主席、薪酬委員會成員及提名委員會成員。劉先生負責就本集團策略、表現、資源及操守標準提供獨立判斷。於香港城市大學畢業後，劉先生取得英國格蘭威治大學之工商管理碩士資格，並為特許公認會計師公會會員。劉先生於國際註冊會計師事務所及上市公司累積約20年財務報告、審核及合規方面經驗。劉先生曾為雅天妮中國有限公司(股份代號：789)之執行董事兼財務總監；中國新金融集團有限公司(股份代號：412)之副財務總監兼公司秘書；迎宏控股有限公司(股份代號：8513)之獨立非執行董事及匯思太平洋集團控股有限公司(股份代號：8147)之首席財務官。劉先生目前於萬谷天空農場國際集團有限公司擔任首席財務官。

李冠霆先生(「李先生」)，34歲，於二零一八年八月八日獲委任為獨立非執行董事。李先生亦為審核委員會成員、薪酬委員會主席及提名委員會成員。李先生負責對本集團的策略、表現、資源及操守標準提供獨立判斷。李先生為香港合資格律師。李先生於香港大學畢業並取得法律學士學位後，自香港大學取得法律深造文憑及法律碩士學位。李先生於二零一二年八月至二零一八年六月期間為杜偉強律師事務所之律師。於二零一八年六月至二零一九年八月，李先生為方氏律師事務所之顧問。於二零一九年十一月，李先生於李冠霆律師事務所執業。李先生現為家庭暴力律師小組成員、香港律師會成員。此外，李先生為香港法律援助署名冊上之律師及香港輔助警察隊之總督察。

10. 備查文件

下列文件於本通函日期起14日(不包括公眾假期)內的正常營業時間內，於本公司總辦事處及香港主要營業地點可供查閱，除非(i)懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號，或(ii)發佈黑色暴雨警告信號，則另作別論：

- (a) 初步買賣協議；
- (b) 正式協議；
- (c) 本公司組織章程大綱及細則；
- (d) 本公司截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止兩個年度的年報；
- (e) 本公司截至二零二一年六月三十日止三個月的第一季度業績報告；
- (f) 國際評估有限公司發出的物業估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (g) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述的同意書；及
- (h) 本通函。