
此乃要件 請即處理

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

閣下如已售出或轉讓名下所有譽宴集團控股有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，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，概不對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。



U BANQUET GROUP HOLDING LIMITED

譽宴集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1483)

主要交易 出售目標公司全部股權

本公司的財務顧問

MESSIS  大有融資

譽宴集團控股有限公司謹訂於二零二零年五月二十八日(星期四)下午三時三十分(或緊隨本公司於相同地點及相同日期下午三時正舉行之股東週年大會結束或續會後)假座香港灣仔告士打道72號香港六國酒店富萊廳I舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附的代表委任表格上印備的指示填妥該表格並盡快及無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司的香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。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。

股東特別大會之預防措施

請參閱本文件第ii頁有關股東特別大會上為預防及控制新型冠狀病毒傳播將採取的措施，包括：

- 強制體溫測量及健康申報
- 佩戴外科口罩
- 將不會派發公司禮品及供應茶點

任何違反預防措施的人士可能不獲批准進入股東特別大會會場。本公司要求出席者佩戴口罩，同時提醒股東可委託股東特別大會主席作為其受委代表，於股東特別大會上就相關決議案投票以代替親身出席股東特別大會。

二零二零年五月十二日

目 錄

	頁次
股東特別大會之預防措施	ii
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 目標集團之估值報告	II-1
附錄三 – 一般資料	III-1
股東特別大會通告	EGM-1

股東特別大會之預防措施

鑑於新型冠狀病毒疫情持續以及近期預防及控制疫情傳播的指引，本公司將於股東特別大會實施下列預防措施以保障出席股東、員工及其他持份者免受感染的風險：

- (i) 每位股東、委任代表及其他出席者須於股東特別大會會場入口進行強制體溫測量。任何體溫超過攝氏37.5度的人士將不獲批准進入或被要求離開股東特別大會會場。
- (ii) 所有股東、委任代表及其他出席者須在股東特別大會會場入口填寫並提交申報表，提供其姓名及聯絡詳情，確認過去14天其本人或與其有密切接觸之任何人士（盡其所知悉）是否曾到香港以外的受感染國家或地區（遵照香港政府於網站 www.chp.gov.hk/tc/features/102742.html 發出的指引）。任何違反規定的人士可能不獲批准進入或被要求離開股東特別大會會場。
- (iii) 本公司要求出席者於股東特別大會會場全程佩戴外科口罩，並保持安全的座位距離。
- (iv) 大會將不會供應茶點及派發公司禮品。

在法律許可範圍內，本公司保留權利不批准任何人士進入或要求其離開股東特別大會會場，以確保股東特別大會出席者的安全。

為符合持份者的健康安全利益以及遵照近期預防及控制新型冠狀病毒的指引，本公司提醒所有股東無需親身出席股東特別大會，仍可行使投票權。股東可填寫代表委任表格委託股東特別大會主席作為其受委代表於股東特別大會上就相關決議案投票以代替親身出席股東特別大會。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。代表委任表格亦可由本公司網站(www.u-banquetgroup.com)內「投資者關係」項下下載。倘閣下並非註冊股東（倘閣下通過銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司持有股份），請直接向閣下的銀行、經紀或託管人（視情況而定）查詢以協助閣下委託委任代表。

倘股東就股東特別大會有任何疑問，請聯絡以下本公司香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司：

聯合證券登記有限公司

香港
北角
英皇道338號
華懋交易廣場二期
33樓3301-04室
電話：(852) 2849 3399
傳真：(852) 2849 3319

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般於正常營業時間開放營業之日子（星期六、星期日或公眾假期除外）
「本公司」	指	譽宴集團控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：1483）
「完成」	指	根據出售協議的條款及條件完成買賣待售股份
「完成日期」	指	完成落實之日，不得遲於截止日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據出售協議的條款及條件出售待售股份
「出售協議」	指	本公司與買方就出售事項所訂立日期為二零二零年四月二十一日的買賣協議
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二零年五月二十八日（星期四）下午三時三十分（或緊隨本公司於相同地點及相同日期下午三時正舉行之股東週年大會結束或續會後）假座香港灣仔告士打道72號香港六國酒店富萊廳I召開及舉行的股東特別大會，藉以批准出售協議及其項下擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及任何其關連人士或其附屬公司及彼等各自的聯繫人且與彼等概無關連的第三方
「最後可行日期」	指	二零二零年五月七日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂）
「截止日期」	指	二零二零年六月三十日，或出售協議各方可能書面協定的任何其他日期
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「早前出售事項」	指	根據早前出售協議的條款出售偉彩有限公司及韻彩有限公司全部已發行股本
「早前出售協議」	指	於最後可行日期，彩福控股有限公司（本公司的間接全資附屬公司）及買方就早前出售事項所訂立日期為二零一九年十月二十九日的買賣協議
「早前出售公司」	指	偉彩有限公司及韻彩有限公司，早前出售事項完成前，均為目標公司的間接全資附屬公司
「買方」	指	周家進先生
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「待售股份」	指	目標公司的10,000股每股面值1.00美元的普通股（即其全部已發行股本）

釋 義

「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）
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元的普通股
「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	具有上市規則所賦予的涵義
「目標公司」	指	譽宴集團（香港）投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於最後可行日期為本公司的直接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「估值師」	指	國際評估有限公司，本公司委聘的獨立估值師
「%」	指	百分比



U BANQUET GROUP HOLDING LIMITED
譽宴集團控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1483)

執行董事：

桑康喬先生 (主席)

崔鵬先生

許文澤先生

獨立非執行董事：

林嘉德先生

徐志浩先生

黃誠思先生

註冊辦事處：

Vistra (Cayman) Limited

P.O. Box 31119 Grand Pavilion

Hibiscus Way, 802 West Bay Road

Grand Cayman KY1-1205

Cayman Islands

總部及香港主要營業地點：

香港

太古城

英皇道1111號

太古城中心1座

12樓01室

敬啟者：

主要交易
出售目標公司全部股權

緒言

茲提述本公司日期為二零二零年四月二十一日之公佈，內容有關目標公司的全部已發行股本的出售事項。本通函旨在向股東提供有關出售事項的進一步資料以及上市規則規定的其他資料。

於二零二零年四月二十一日（交易時段後），本公司及買方訂立出售協議，據此，本公司有條件同意出售，而買方有條件同意購買目標公司的全部已發行股本，代價為200,000港元。

董事會函件

出售協議的主要條款

日期

二零二零年四月二十一日(交易時段後)

訂約方

賣方： 本公司

買方： 周家進先生

目標公司： 譽宴集團(香港)投資有限公司

誠如買方所確認以及據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後可行日期，除早前出售協議及出售協議(均由本集團與買方訂立)外，買方為獨立第三方，且過往或目前與本公司及其關連人士並無任何關係。

將予出售的資產

根據出售協議，本公司有條件同意出售而買方有條件同意購買待售股份，即目標公司的全部股權，且不附帶任何產權負擔，以及連同當時或之後附帶的所有權利，包括於完成日期或之後任何時間就待售股份派付、宣派或作出的所有股息或分派。於最後可行日期，目標公司為目標集團之控股公司，目標集團由14家於香港註冊成立的有限附屬公司組成，而該等附屬公司在香港經營兩家中式酒樓。

代價

出售事項的代價為200,000港元。

出售事項的代價乃由本公司與買方經公平磋商後釐定，並參考(i)根據估值師所編製獨立估值採用市場及成本法釐定的待售股份最低價值的市值；(ii)現行市況；及(iii)目標集團的營運及財務表現，其於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止財政年度的除所得稅後虧損分別約13,600,000港元及51,200,000港元。

鑒於上文所述，董事認為出售協議的條款及條件乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

董事會函件

支付代價

代價將由買方於完成時支付予本公司。

先決條件

完成須待(其中包括)以下各項條件達成後,方可作實:

- (a) 股東已於股東特別大會上議決批准出售協議及其項下擬進行之交易;
- (b) 本公司已證明其擁有待售股份之有效所有權,免除一切產權負擔;
- (c) 本公司已不可撤銷地豁免可能根據目標公司組織章程細則存在的有關轉讓待售股份的任何限制(包括優先購買權);
- (d) 董事會已通過批准出售協議及出售協議項下擬進行的買賣交易的有關決議案;
- (e) 本公司已獲得經營目標集團的業務所需的所有必要政府或監管許可證或牌照(包括但不限於由食物環境衛生署、酒牌局及環境保護署頒發的牌照);
- (f) 本公司已獲得所有必要的政府或監管同意或批准,以將上文(e)段載列的許可證或牌照轉讓予買方;
- (g) 本公司已獲得根據任何現有合約安排或文件執行出售協議可能需要的所有必要的同意及授權;及
- (h) 出售協議所載的所有聲明、保證及承諾直至完成日期(包括該日)仍屬真實、有效及具效力。

倘買方未能於截止日期或之前達成或以書面形式豁免任何上述條件,則各訂約方於出售協議項下的所有權利及義務將停止及終結。任何一方均不得對另一方提出任何申索,惟就任何先前違反而提出的任何申索除外。

董事會函件

完成

待所有上述條件達成後，完成將於截止日期或之前作實。

有關本集團及買方的資料

本集團

本公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司。本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事中式酒樓及婚禮業務、物業租賃、證券買賣業務及環境維護服務業務。

買方

誠如買方所確認以及據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後可行日期，除早前出售協議及出售協議（均由本集團與買方訂立）外，買方為獨立第三方，且過往或目前與本公司及其關連人士並無任何關係。

有關目標公司的資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，且於最後可行日期為本公司之直接全資附屬公司。目標公司為目標集團之控股公司，目標集團由14家於香港註冊成立的有限附屬公司組成。目標集團主要從事營運中式酒樓及婚禮業務。於最後可行日期，目標集團在香港經營兩家中式酒樓。

董事會函件

以下載列根據香港財務報告準則編製的目標集團截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度的未經審核綜合財務資料摘要：

	截至十二月三十一日止年度／ 於十二月三十一日	
	二零一八年 千港元 (未經審核) (附註)	二零一九年 千港元 (未經審核) (附註)
收益	374,714	232,444
除所得稅前虧損	(13,572)	(51,220)
除所得稅後虧損	(13,572)	(51,206)
資產總值	79,470	63,117
負債總額	101,817	136,354
負債淨額	(22,347)	(73,237)

附註：於早前出售事項在二零一九年十一月七日完成前，早前出售公司為目標公司的間接全資附屬公司。因此，早前出售公司於完成早前出售事項前的業績計入上文所載目標集團的未經審核綜合財務資料。

於二零一九年十二月三十一日，目標集團的未經審核綜合負債淨額約為73,200,000港元。於完成後，目標集團將不再為本公司的附屬公司，且目標集團的財務業績將不再綜合計入本集團的財務業績。

出售事項的財務影響

根據(i)目標集團於二零一九年十二月三十一日的未經審核綜合負債淨額約73,200,000港元；及(ii)出售事項的代價200,000港元，估計本集團將錄得未經審核出售收益約73,400,000港元（須以完成為限）（未扣除與出售事項有關的開支）。

於完成後，本公司將不再擁有目標集團的任何股權，而目標集團將不再為本公司的附屬公司。因此，目標集團的財務業績將不再綜合計入本集團的綜合財務報表。

所得款項用途

本集團擬將出售所得款項用作一般營運資金。

董事會函件

進行出售事項的理由及裨益

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事中式酒樓及婚禮業務、物業租賃、證券買賣業務及環境維護服務業務。

董事會認為，目標集團的財務表現不佳，原因是目標集團於近期財政年度一直處於虧損狀況，且於截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度分別錄得未經審核綜合淨虧損約13,600,000港元及51,200,000港元。此外，目標集團亦於二零一九年十二月三十一日錄得未經審核綜合負債淨額73,200,000港元。考慮到香港於二零一九年下半年社會動蕩及二零二零年爆發的新型冠狀病毒（COVID-19）大流行帶來的激烈市場競爭及中式酒樓及婚禮業務日益嚴峻的營運環境，有關社會動蕩及大流行導致香港遊客人數大幅下降，政府近期的規例限制公眾集會及加強社交隔離致使市場氛圍惡化，以及中式酒樓及婚禮業務從COVID-19大流行的影響中恢復的未來不確定性，董事會認為，出售事項是本集團減少虧損及套現於目標集團的投資之良機。於完成後，本公司將不再經營中式酒樓及婚禮業務。出售事項亦將使得本公司能夠專注於本集團其他更具盈利能力的業務的發展。

於出售事項後，本集團將主要專注於發展其環境維護服務業務。誠如本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報所披露，自本集團於二零一八年十月二十二日完成收購寶潤來置業控股集團有限公司後，本集團開始於中國從事環境維護服務業務。服務範圍主要包括(i)街道、綠化帶、溝渠及其他公共區域的保潔服務，如街道清潔、機械化清掃及除塵；(ii)垃圾管理，如處置及回收固體垃圾、大型垃圾、建築垃圾及廚餘垃圾；及(iii)公共設施、盛器及垃圾收集站設施的維護管理，如提供清潔及維護服務（包括小型維修及維護）。本集團的環境維護服務項目主要通過競標與政府實體訂約。環境維護服務業務立足中國成都，並透過於有關地區成功競標環境維護項目拓展至中國其他地區，如新疆自治區、河北省及內蒙古自治區。截至二零一九年十二月三十一日止年度，就項目儲備而言，本集團的環境維護服務業務已大幅擴張。於二零一八年十二月三十一日，本集團手頭擁有約15份環境維護服務合約，合共涉及十一名客戶，餘下合約期限的合約總金額約為人民幣241.1百萬元。於二零一九年十二月三十一日，本集團手頭的環境維護服務合約數量增至約23個項目，涉及19名客戶，及餘下合約期限的合約總金額增至約人民幣374.5百萬元。值得注意的是，截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團分別於新疆自治區、河北省及內蒙古自治區取得新環境維護服務合約，年度合約總金額約為人民幣7.5百萬元、人民幣64.3百萬元及人民幣22.2百萬元。有關新取得的服務合約的合約期限一般為三年，並按固定費用基準收

董事會函件

取服務費。鑒於本集團的環境維護服務業務於二零一九年的增長，本集團將持續加強該業務，並進一步尋求機會於不遠將來在成都、新疆自治區、河北省及內蒙古自治區獲取合約。

環境維護服務業務亦為本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度主要收益及利潤的貢獻者之一。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，環境維護服務業務貢獻約226.3百萬港元或佔本集團總收益的49.0%，且排除中式酒樓及婚禮業務產生的收益後，佔本集團收益95%以上。截至二零一九年十二月三十一日止年度，相較於中式酒樓及婚禮業務錄得分部虧損約49.2百萬港元，環境維護服務業務產生分部溢利約28.6百萬港元。鑒於環境維護服務業務的財務表現較中式酒樓及婚禮業務而言為強勁，且本集團的環境維護服務項目主要通過競標與政府實體訂約，期限一般為三年及以上，故本公司認為，發展環境維護服務業務將提升本集團的業務及財務前景。

鑒於上文所述，董事會認為，出售事項的條款屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

茲提述本公司日期分別為二零一九年十月二十九日及二零一九年十一月七日有關早前出售事項之該等公佈。早前出售協議及出售協議均與買方訂立，故早前出售事項及出售事項將根據上市規則第14.22條按一系列交易合併計算。由於有關出售事項（經與早前出售事項合併計算）之一項或多項適用百分比率高於25%但低於75%，出售事項構成本公司之主要交易，故須遵守上市規則第十四章項下的申報、公佈及股東批准規定。本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准出售事項。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東須於股東特別大會上就出售協議及其項下擬進行之交易放棄投票。

董事會函件

推薦意見

董事認為，出售協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成股東特別大會通告所載出售協議及其項下擬進行之交易。

暫停辦理過戶登記手續

為釐定出席股東特別大會及於會上投票之權利，本公司將於二零二零年五月二十一日（星期四）至二零二零年五月二十八日（星期四）（包括首尾兩天）期間暫停辦理過戶登記手續，於該期間將不會進行股份過戶登記。股東為符合出席股東特別大會及於會上投票之資格，所有過戶表格連同有關股票最遲須於二零二零年五月二十日（星期三）下午四時正之前，送達本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司（地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室）辦理登記。

一般資料

謹請 閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
主席兼執行董事
桑康喬
謹啟

二零二零年五月十二日

1. 綜合財務報表

本集團於截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表連同其有關附註於下列文件中披露，有關文件刊載於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)：

- 本公司於二零二零年四月十四日所刊發截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報（第78至240頁）；
- 本公司於二零一九年四月十七日所刊發截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報（第83至256頁）；及
- 本公司於二零一八年四月二十三日所刊發截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報（第80至224頁）；

2. 債務聲明

股東貸款

於二零二零年三月三十一日（即本通函刊發前就本債務聲明而言之最後可行日期）營業時間結束時，本集團擁有無抵押及無擔保之股東貸款約19,456,000港元。

若干附屬公司之一名董事貸款

於二零二零年三月三十一日（即本通函刊發前就本債務聲明而言之最後可行日期）營業時間結束時，本集團擁有無抵押及無擔保之若干附屬公司之一名董事貸款約44,000,000港元。

租賃負債

於二零二零年三月三十一日（即本通函刊發前就本債務聲明而言之最後可行日期）營業時間結束時，本集團擁有租賃負債約41,144,000港元。

除上文所述者或本通函另行披露者外，且不包括本集團的集團內部之負債及於日常業務過程中的一般貿易及其他應付款項，於二零二零年三月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何其他未償還借款、已發行及發行在外或同意將予發行的貸款資本、銀行透支、債務證券、貸款或其他類似債務、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信用證、債權證、按揭、押記、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

經計及出售事項、本集團的資金需求及現時可用財務資源（包括本集團營運內部產生的資金、來自本集團股東及若干附屬公司之一名董事之現時可得融資），經作出審慎查詢後，董事認為，倘無任何不可預見的情形，則本集團於自刊發本通函日期起計至少未來12個月將具備充足的營運資金以滿足其現時需求。

4. 重大不利變動

誠如本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報所披露，於二零二零年年初二零一九年新冠病毒疫情爆發後，中國已經及持續實施一系列預防及控制措施。於最後可行日期，本集團並不知悉對其環境維護服務業務、物業租賃及證券買賣業務的任何重大不利影響。鑒於二零一九年新冠病毒疫情給香港帶來的不利影響，預計中式酒樓及婚禮業務將於二零二零年出現低迷。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事並不知悉本集團自二零一九年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來之財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

5. 財務及貿易前景

誠如本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度年報所披露，中美貿易戰發展不明朗及二零一九年下半年香港社會動盪嚴重影響香港的整體經濟及餐飲業的經營環境。由於自二零二零年一月起爆發新型冠狀病毒肺炎疫情，情況變得更加嚴峻，其嚴重影響了零售及餐飲業的經營環境。為防止二零一九年新冠病毒疫情擴散，香港政府實施多項限制旅行及團體聚會的政策，嚴重影響公共外出人數跟消費者的消費意欲，使本地顧客及旅客的人數均有所減少。管理層預期本集團於二零二零年的中式酒樓經營將面對更大挑戰。管理層已決定不再續約旺角兩家酒樓的租賃合約（於二零二零年二月屆滿），由於該兩家酒樓的表現持續不盡人意。出售事項完成後，本集團將停止經營中式酒樓及婚禮業務。鑑於目標集團於最近一個財政年度處於虧損及淨負債狀況，本集團的財務狀況預期於出售事項完成後將有所改善。

於最後可行日期，本集團並不知悉對其環境維護服務業務、物業租賃及證券買賣業務的任何重大不利影響。本集團將密切關注二零一九年新冠病毒疫情的發展並評估其對本集團整體財務狀況及營運業績的影響。

展望未來，本集團將繼續動用其可用資源開發其環境維護服務業務、物業租賃及證券交易業務。除此之外，本集團亦將探索業務機遇，以鞏固其收益基礎，例如收購預期將為本集團帶來穩定及固定收益及租金收入流的香港及／或中國其他環境維護業務及／或潛在物業。

以下為國際評估有限公司就目標集團截至二零一九年十二月三十一日之100%股權進行估值所編製以供載入本通函之估值報告之摘錄。



INTERNATIONAL VALUATION LIMITED
國際評估有限公司

敬啟者：

國際評估有限公司（「國際評估」）已完成有關譽宴集團（香港）投資有限公司及其附屬公司（統稱「目標集團」）100%股權之分析。是次委聘旨在估計目標集團100%股權截至二零一九年十二月三十一日（「估值日期」）之市值。

我們的工作僅為協助譽宴集團控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）之管理層（「管理層」）釐定目標集團100%股權截至估值日期之市值，以作主要交易參考。

本報告列明我們的工作範圍、估值目的、識別所評估業務、經濟及行業概覽、描述估值基準及方法、調查及分析、主要假設及限制條件，並呈列我們的估值意見。

估值目的

國際評估知悉，本報告僅供協助管理層釐定目標集團之100%股權截至估值日期之市值而編製。我們得悉，本報告僅作主要交易參考用途。我們的估值報告不擬或不應用作其他用途。

除貴集團外，我們不會就本報告內容或就此產生之任何責任向任何人士承擔責任。倘其他人士選擇以任何方式依賴本報告內容，則彼等須自行承擔所有風險。

價值的定義

本報告乃根據《國際估值標準（二零一七）》編製。於估計是次委聘評估的股權的市值時，我們的工作乃基於下述有關市值的描述展開：「*市值是指經過適當推銷後自願買方與自願賣方於估值日在各自均知情及審慎行事且無受強逼的公平交易中買賣資產或負債的估計金額。*」

委聘範疇

我們的服務包括對目標集團截至估值日期之股權進行估值。

於是次委聘下進行估值之過程中，我們依賴管理層提供或自公共資源（如有）獲得之目標集團業務及財務資料。我們分析過程中所使用的程序包括我們認為屬必要的有關實質性步驟，包括但不一定限於以下各項：

- 與管理層討論目標集團之歷史、發展及前景；
- 與管理層進行討論以獲得所提供數據之闡釋及澄清；
- 開發目標集團估值適用之估值模型，包括收集市場及行業資料以支持各種假設；
- 與管理層進行討論以：
 - 了解有關目標集團的更多詳情；
 - 深入了解目標集團性質及營運，包括估計市場趨勢；
- 分析目標集團營運所在地區行業之狀況及經濟前景；及
- 分析與是次估值相關之其他事實及數據，以得出目標集團市值之估值。

於我們的估值過程中，我們使用管理層提供之財務及其他資料。我們亦使用自我們認為可靠之私人及公開來源獲取之財務及其他資料，且我們的結論依賴該等資料於所有重大方面均屬準確完備。

估值報告由以下各項組成：

- A. 本函件，其概述估值調查之性質及範圍，並載列估值結論；及
- B. 一份說明性報告，當中載有歷史及營運性質、估值理論概述、所採用估值技術的說明及相關性以及估值結論。

資料來源

作為我們盡職審查之一部分，我們依賴管理層提供予我們的資料及文件，包括以下各項：

- 目標集團整體概述及背景；
- 日期為二零二零年四月二十一日之出售協議（「出售協議」），內容有關出售目標集團之100%股權；
- 目標集團截至二零一九年十二月三十一日止十二個月期間之未經審核管理賬目；
- 目標集團截至二零一九年十二月三十一日之固定資產登記；及
- 有關目標集團之集團架構圖。

有關行業及經濟前景的其他資料，以及額外財務數據乃獲取自被視作可靠的來源。此外，我們已就目標集團的財務及整體前景與管理層進行討論。

於我們的估值過程中，我們依賴管理層所提供之財務及其他資料，並認為該等資料及數據為可獲得及合理。我們並無理由相信我們遭隱瞞任何重大事實，然而，我們不能保證，我們的調查已反映進行審核或更深入查核後可能須披露之一切事宜。

由於事件及情況經常未能按照預期發展，歷史與未來業績之間可能存在重大差異，以及未來業績能否達成取決於管理層的行動、計劃及假設，故我們不會就目標集團記錄之歷史財務業績之長期可持續性提供保證。

我們亦使用我們認為可靠之私人及公開來源獲得之財務及其他資料，且我們的結論依賴該等資料於所有重大方面均屬準確完備。

結論

根據獲提供的資料及進行的分析，以及在主要假設及限制性條件說明的規限下，我們合理認為目標集團之100%股權截至二零一九年十二月三十一日的市值為零港元。

吾等重視提供是次估值服務的機遇。倘閣下有任何疑問，或我們可就是次委聘提供進一步協助，請隨時聯繫我們。本報告之副本連同編製本報告之數據存置於我們的文件中。

此 致

譽宴集團控股有限公司

香港

港島東太古城

英皇道1111號

太古城中心

一座12樓01室

董事會 台照

國際評估有限公司

謹啟

二零二零年五月十二日

1 緒言

是次委聘概述

國際評估有限公司（「國際評估」）已完成有關譽宴集團（香港）投資有限公司及其附屬公司（統稱「目標集團」）100%股權之分析。是次委聘旨在估計目標集團100%股權截至二零一九年十二月三十一日（「估值日期」）之市值。

我們的工作僅為協助譽宴集團控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）之管理層（「管理層」）釐定目標集團100%股權截至估值日期之市值，以作主要交易參考。

本報告乃根據《國際估值標準（二零一七）》編製。於估計是次委聘評估的股權的市值時，我們的工作乃基於下述有關市值的描述展開：「*市值是指經過適當推銷後自願買方與自願賣方於估值日在各自均知情及審慎行事且無受強逼的公平交易中買賣資產或負債的估計金額。*」

我們分析過程中所使用的程序包括我們認為屬必要的有關實質性步驟，包括但不一定限於以下各項：

- 與管理層討論目標集團之歷史、發展及前景；
- 與管理層進行討論以獲得所提供數據之闡釋及澄清；
- 開發目標集團估值適用之估值模型，包括收集市場及行業資料以支持各種假設；
- 與管理層進行討論以：
 - 了解有關目標集團的更多詳情；
 - 深入了解目標集團性質及營運，包括估計市場趨勢；
- 分析目標集團營運所在地區行業之狀況及經濟前景；及
- 分析與是次估值相關之其他事實及數據，以得出目標集團市值之估值。

於我們的估值過程中，我們使用管理層提供之財務及其他資料。我們亦使用自我們認為可靠之私人及公開來源獲取之財務及其他資料，且我們的結論依賴該等資料於所有重大方面均屬準確完備。

資料來源

作為我們盡職審查之一部分，我們依賴管理層提供予我們的資料及文件，包括以下各項：

- 目標集團整體概述及背景；
- 日期為二零二零年四月二十一日之出售協議（「出售協議」），內容有關出售目標集團之100%股權；
- 目標集團截至二零一九年十二月三十一日止十二個月期間之未經審核管理賬目；
- 目標集團截至二零一九年十二月三十一日之固定資產登記；及
- 有關目標集團之集團架構圖。

有關行業及經濟前景的其他資料，以及額外財務數據乃獲取自被視作可靠的來源。此外，我們已就目標集團的財務及整體前景與管理層進行討論。

於我們的估值過程中，我們依賴管理層所提供之財務及其他資料，並認為該等資料及數據為可獲得及合理。我們並無理由相信我們遭隱瞞任何重大事實，然而，我們不能保證，我們的調查已反映進行審核或更深入查核後可能須披露之一切事宜。

由於事件及情況經常未能按照預期發展，歷史與未來業績之間可能存在重大差異，以及未來業績能否達成取決於管理層的行動、計劃及假設，故我們不會就目標集團記錄之歷史財務業績之長期可持續性提供保證。

我們亦使用我們認為可靠之私人及公開來源獲得之財務及其他資料，且我們的結論依賴該等資料於所有重大方面均屬準確完備。

2 估值目的

國際評估知悉，本報告僅供協助管理層釐定目標集團之100%股權截至估值日期之市值而編製。我們得悉，本報告僅作主要交易參考用途。我們的估值報告不擬或不應用作其他用途。

除 貴集團外，我們不會就本報告內容或就此產生之任何責任向任何人士承擔責任。倘其他人士選擇以任何方式依賴本報告內容，則彼等須自行承擔所有風險。

3 目標集團概覽

貴公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司。 貴集團主要從事中式酒樓及婚禮業務、物業租賃、證券買賣業務及環境維護服務業務。

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，且於估值日期為 貴公司之直接全資附屬公司。目標集團主要從事經營中式酒樓及婚禮業務。目標公司為目標集團之控股公司，目標集團由14家於香港註冊成立的有限附屬公司組成。

於二零一九年， 貴集團關閉五家位於銅鑼灣、黃大仙及北角的酒樓，出售兩家位於銅鑼灣及觀塘的酒樓及於沙田開設一家新酒樓。截至二零一九年十二月三十一日， 貴集團透過目標集團總共經營三家酒樓，品牌均為「譽宴」，包括譽宴（旺角）、譽宴•星海(The One)及譽宴•星海（沙田）。

由於譽宴（旺角）的表現持續不盡人意，故管理層已決定於二零二零年二月到期後不再續約該酒樓之租賃合約。因此，截至出售協議日期，目標集團僅於香港經營兩家中式酒樓。

4 經濟概覽

香港經濟概覽

政局穩定：香港的政局穩定可能因下列近期社會動蕩持續受到威脅。自二零一七年七月以來，香港行政長官林鄭月娥女士面臨多重挑戰。其中三個最為嚴峻：解決公眾不滿、處理與反對黨的關係及接洽中國中央政府。而立刻成功解決三個問題似乎自二零一九年中期以來愈發艱難。

國際關係：根據基本法（香港小憲法），中國中央政府保留國防及外交事務管轄權，但香港地方政府有權處理其境內事宜及與貿易有關的對外事務。美國（「美國」）與中國於二零二零年一月簽署第一階段經貿協議，其中中國承諾於未來兩年購買2,000億美元的商品及服務。該項協議導致美國暫停原定於十二月的針對將近1,620億美元的中國商品加徵關稅，及針對現有價值將近1,100億美元的進口產品的15%關稅減半。由於中美兩國的關稅仍然存在且第二階段磋商暫緩，貿易戰將持續多久尚不明朗。

經濟增長：根據政府統計處的資料，香港於二零一九年第四季度的本地生產總值（「本地生產總值」）按年下降2.9%，而第三季度下降2.8%。就二零一九年全年而言，本地生產總值較二零一八年按年下降1.2%。本地生產總值下降乃因反政府運動及中美貿易戰致使境內外需求疲軟。

整體零售：根據政府統計處的資料，香港於二零一九年十二月的零售額較去年同月下降19.4%。該下降反映因經濟形勢低迷、本地社會事件嚴重破壞入境旅遊及消費相關活動，致使消費者情緒疲軟。由於反政府抗議活動毫無減弱跡象，故就香港零售市場而言，二零二零年將仍為充滿挑戰的一年。

通貨膨脹：香港於二零一九年十二月的年度通脹率由上月的3.0%下滑至2.9%。其為自二零一九年五月以來的最低通脹率。十二月漲幅較小乃因本地交通費用及外出用餐的成本漲幅較小所致。

匯率：港元兌美元即期匯率在二零一九年年初走弱，惟於第三季度企穩，並在第四季度走強。同時，由於美元兌若干主要幣種（包括歐元及人民幣）的匯率走強，故於二零一九年，貿易加權港元名義及實際有效匯率指數分別增長0.9%及0.7%。

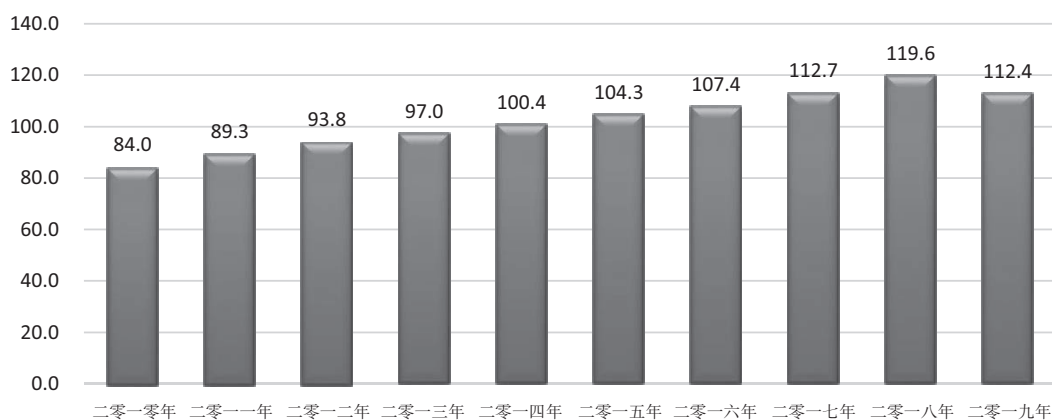
外部行業：由於全球經濟放緩及美國與內地貿易緊張局勢抑制全球貿易及投資活動，在本地生產總值核算架構下編製的貨物總出口在二零一九年錄得4.7%的實質跌幅，而二零一八年錄得增長3.5%。按年跌幅在二零一九年首三季逐步擴大，直至第四季度方因比較基數低而縮小。

5 中式酒樓行業概覽

香港餐飲服務市場的市場規模

根據食物環境衛生署的資料，於二零一九年，香港的餐廳總數約為15,000家且預期市場將更富競爭性。餐飲行業憑藉穩定的市場需求保持可持續增長。根據政府統計處的資料，香港餐飲服務行業的市場規模由二零一零年的839億港元平穩增長至二零一九年1,124億港元，複合年增長率（「複合年增長率」）為3.3%。

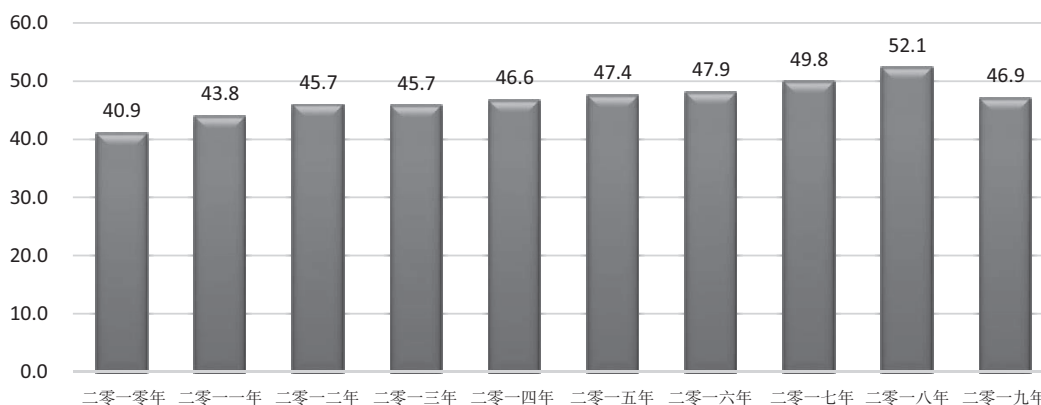
香港餐飲服務市場的總收益
(十億港元)



資料來源：香港特別行政區政府統計處

於餐飲服務市場中，中式酒樓市場近年來亦維持穩定上升趨勢。香港自中式酒樓產生的總收益由二零一零年的409億港元增至二零一九年的469億港元，複合年增長率為1.5%。

香港中式酒樓市場的總收益 (十億港元)



資料來源：香港特別行政區政府統計處

社會動蕩及COVID-19對餐飲服務市場的影響

自二零一九年六月至二零一九年十二月，反政府抗議活動時有發生。自上環至銅鑼灣及九龍的油尖旺區等區域所受影響最為嚴重，衝突頻發。因市民選擇遠離衝突區域就餐或待在家中，該等區域的酒樓錄得的客流量明顯下降。根據政府統計處的資料，酒樓二零一九年的總收入較前一年減少5.95%。中式酒樓遭受損失最為嚴重，按價值計減少10.05%，而非中式酒樓減少2.77%。

自二零二零年一月香港確認首例COVID-19以來，公眾對市區周圍的最佳就餐場所的興趣下降至前所未有的低點。於二零二零年一月二十八日，香港政府宣佈，大多數公務員將留在家中工作，並提倡眾多私有企業亦採取同樣措施。由於越來越多的人被鼓勵待在家中並實施社交隔離，故更多酒樓選擇暫時關閉或轉為僅提供外賣服務。由於COVID-19疫情尚未得到控制，餐飲服務行業的未來仍不明朗。

香港婚宴市場的市場規模

根據結婚媒體生活易 (ESDlife) 的二零一九年香港婚禮調查，於二零一九年，婚禮開支總額估計為182億港元，按年下降3%。於所有婚禮開支中，婚宴名列前茅，平均開支約為每對新人185,000港元，市場消費總額估計高達92億港元，錄得4%的增長。

此外，該調查亦顯示，52%定於二零一九年至二零二一年結婚的新人決定延遲婚禮，其中1%決定取消婚禮。更糟糕的是，於「若干早期COVID-19感染者在婚禮上將病毒傳染他人」這一新聞爆出後，更多新人開始延遲婚禮。於二零二零年，婚宴市場情況尚不明朗。

6 價值的定義

本報告乃根據《國際估值標準（二零一七）》編製。於估計是次委聘評估的股權的市值時，我們的工作乃基於下述有關市值的描述展開：「*市值是指經過適當推銷後自願買方與自願賣方於估值日在各自均知情及審慎行事且無受強逼的公平交易中買賣資產或負債的估計金額。*」

7 一般估值概覽

通常用於開發企業或資產價值的近似指標的方法為收益法、市場法及成本法。

收益法

收益法注重業務或資產產生收入的能力。收益法透過計算業務或資產未來經濟利益的現值（如現金盈利、成本節約、稅項扣減及處置所得款項），以計量其現值。估值指標是按將預期現金流量按回報率折現至其現值制定，收益率包括使用資金的無風險利率、預期通脹率及與特定投資有關的風險。所選擇的折現率通常基於同類型同等質素備選投資於估值日期的可用回報率。

市場法

市場法透過分析可資比較業務或資產的近期銷售或發售衡量業務或資產的價值。並就所評估標的業務或資產與分析所用可資比較業務或資產的差異作出調整。

市場法乃為有已知二手市場之資產進行估值時採用。在假設有足夠盈利之持續使用前提下，則須考慮於二手市場購入相似項目之成本；其後會計提撥備以反映貨運及安裝成本。

成本法

成本法透過重組或以類似用途取代之成本衡量業務或資產的價值。在所評估資產所提供功用較新資產為低的範圍內，複製或替換新資產成本會予以調整，以反映適當的物理損耗、功能陳舊及經濟貶值。成本法承認，謹慎投資者通常不會就財產或資產投入較替換成本更高的價值。

選定方法

在達致我們意見時，我們已考慮全部三種資產類別估值方法並就各類別選用相對更為相關之方法。我們的結論乃基於就我們分析之目的及範圍而言屬相對更為相關之方法，同時考慮我們可獲取數據之性質及可靠程度。

截至估值日期，僅百駿投資有限公司（「百駿」）及灃勝有限公司（「灃勝」）擁有目標集團的中式酒樓業務營運，其中百駿經營譽宴•星海（沙田），而灃勝則經營譽宴•星海(The One)。

於估計百駿及灃勝股權的市值時，我們主要依賴市場法。我們並未採納成本法，原因乃其可能無法反映創收業務的預期未來經濟利益。我們亦未採納收益法，原因乃從市場參與者的角度來看，受若干假設和或有因素影響的預期財務預測並不可靠。

根據市場法，我們依賴百駿及灃勝之指標上市公司之交易倍數。市場法透過調查各公司財務表現，按公開交易實體基準釐定百駿及灃勝的權益價值。市場法不僅反映現行市場投資偏好或投資習慣，亦可提供最新之公開市場資料，讓管理層可作出更知情決定。

於估計目標集團（除百駿及灃勝外）（「餘下公司」）股權的市值時，我們主要依賴成本法。我們未採納收益法，原因乃從市場參與者的角度來看，受若干假設和或有因素影響的預期財務預測並不可靠。我們亦未採納市場法，原因是據管理層所述，餘下公司乃為控股公司、並無任何持續業務營運的不活動公司或酒樓已於二零一九年關閉或計劃於二零二零年年初關閉的公司。

8 目標集團100%股權市值的估計

緒言

於本報告本節，我們概述得出目標集團100%股權最終市值所用的估值分析。百駿及灃勝採納市場法，而餘下公司採納成本法。

市場法－百駿及灃勝

市場法採用與其他公司及其股本證券直接比較之方式，估計私人已發行證券中普通股份之市值。於市場法中，市值計量乃基於其他類似公司或可資比較交易顯示之價值。在此方法下，非相關方於標的公司中可資比較股本證券之投資或於可資比較公司中可資比較股本證券之交易將獲審查。指標上市公司法乃普遍採用之「市場可資比較公司」方法之一。

為採納市場法項下的指標上市公司法，我們須釐定可資比較公司的適用估值倍數，其中我們已考慮企業價值對銷售額比率（「EV／銷售比率」）、市價對銷售額比率（「市銷率」）、企業價值對利息及稅項前盈利比率（「EV/EBIT比率」）、企業價值對利息、稅項、折舊及攤銷前盈利比率（「EV/EBITDA比率」）、市價對盈利（「市盈率」）及市價對賬面價值（「市賬率」）倍數。

就百駿而言，並未採納市盈率、市賬率、EV/EBIT比率及EV/EBITDA比率倍數，原因是根據目標集團於截至二零一九年十二月三十一日止十二個月期間的未經審核管理賬目，百駿錄得虧損淨額、負賬面淨值、負EBIT及EBITDA。相比市銷率倍數，我們更傾向選用EV／銷售比率倍數，原因是EV／銷售比率倍數能夠計及百駿與可資比較公司資本架構之差異。因此，我們在估計百駿於估值日期之價值時，採用EV／銷售比率倍數。

就灃勝而言，並未採納市盈率、市賬率及EV/EBIT比率倍數，原因是根據目標集團於截至二零一九年十二月三十一日止十二個月期間的未經審核管理賬目，灃勝錄得虧損淨額、負賬面淨值及負EBIT。EV／銷售比率及市銷率倍數並未採納，原因是該等倍數未能計及灃勝與可資比較公司成本架構之差異。因此，我們在估計灃勝於估值日期之價值時，採用EV/EBITDA倍數。

選擇指標公司乃透過了解估值目標之主要業務並尋找業務盡可能與估值目標相似之公眾公司。一般而言，會優先選擇位於同一地理位置之公司，如同一地理位置內並無產生有意義結果，則擴大至其他地理位置。

我們盡力查詢與百駿及灃勝之業務範圍及營運相似的上市公司作為可資比較公司，所參考選擇標準如下：

- 公司的大部分資產或業務涉及香港中式酒樓的營運，即與百駿及灃勝之業務活動相似；
- 公司於香港上市且具有相關的上市及營運歷史；及
- 公司的財務資料及相關倍數對外公開。

下表載列評估百駿及豐勝100%股權時採納的可資比較公司：

可資比較公司	業務概述
利寶閣集團有限公司 (1869 HK)	利寶閣集團有限公司經營中式酒樓。該公司提供粵菜佳餚、中式筵席及餐飲服務。
首豐控股有限公司 (1703 HK)	首豐控股有限公司經營酒樓。該公司提供中式菜肴、西式菜餚、亞洲菜餚及其他產品，亦提供宴會服務。
稻香控股有限公司 (573 HK)	稻香控股有限公司於香港經營連鎖式中式酒樓。
叙福樓集團有限公司 (1978 HK)	叙福樓集團有限公司經營餐廳。該公司提供港式點心、海鮮、涮涮鍋、韓式辣炒雞等佳餚，亦提供高端婚宴服務及其他相關服務。
龍皇集團控股有限公司 (8493 HK)	龍皇集團控股有限公司為一家控股公司。該公司透過其附屬公司管理及擁有餐廳，亦於亞洲服務顧客。
唐宮(中國)控股有限公司 (1181 HK)	唐宮(中國)控股有限公司經營連鎖式酒樓。該公司經營提供中式及日式佳餚的餐廳，以及由顧客親自在鐵板上完成烹調食材的過程之快餐店。唐宮主要為中高端餐飲客戶提供服務，亦提供婚宴服務。

環科國際集團有限公司(657 HK) 環科國際集團有限公司透過其附屬公司在香港及中國經營專門提供潮州菜之連鎖式中式酒樓。該公司亦製造及銷售環保餐具。

資料來源：彭博

以下載列截至估值日期可資比較公司的EV／銷售比率及EV/EBITDA比率倍數，乃摘錄自彭博，以得出百駿及豐勝的市值。

可資比較公司	截至 估值日期的 EV／銷售 比率倍數	截至 估值日期的 EV/EBITDA 比率倍數
利寶閣集團有限公司(1869 HK)	(附註1) 1.3倍	(附註1) 10.9倍
首豐控股有限公司(1703 HK)	0.8倍	7.0倍
稻香控股有限公司(573 HK)	0.4倍	3.3倍
叙福樓集團有限公司(1978 HK)	0.6倍	4.4倍
龍皇集團控股有限公司(8493 HK)	0.5倍	6.3倍
唐宮(中國)控股有限公司(1181 HK)	0.7倍	3.6倍
環科國際集團有限公司(657 HK)	0.6倍	(附註2) 不適用
中位數(不包括離群值)	0.6倍	4.4倍

資料來源：彭博

附註1：利寶閣集團有限公司(1869 HK)截至估值日期的EV／銷售比率及EV/EBITDA比率倍數被視為離群值。

附註2：環科國際集團有限公司(657 HK)截至估值日期的EBITDA為負數。

釐定百駿及灃勝的市值

我們將可資比較公司截至估值日期的EV／銷售比率倍數之中位數（不包括離群值）乘以百駿截至估值日期的最近12個月年度正常化收益，以得出百駿的企業價值。由於百駿於二零一九年五月開始營運，故我們經參考灃勝於二零一九年五月一日至十二月三十一日的收益比率及二零一九年一月一日至十二月三十一日的年度收益後，根據百駿於相應期間的未經審核管理賬目將其於二零一九年五月一日至二零一九年十二月三十一日止八個月收益按年度基準計算，以計及中式酒樓業務任何可能出現的季節性收益。

我們將可資比較公司截至估值日期的EV/EBITDA比率倍數之中位數（不包括離群值）乘以灃勝截至估值日期的最近12個月之正常化EBITDA，以得出灃勝的企業價值。最近12個月之正常化EBITDA乃根據灃勝於相應期間的未經審核管理賬目進行估計，惟不計及任何非經常性其他收入／虧損（如有）。

我們隨後以缺乏市場流通性折讓（「缺乏市場流通性折讓」）及控制權溢價（「控制權溢價」）進行調整，從而得出的百駿及灃勝企業價值，以計及百駿及灃勝截至估值日期為私營公司之事實。此外，我們以調整現金／（債務）淨額及非營運資產／（負債）得出的百駿及灃勝企業價值，以達致百駿及灃勝股權的市值。

缺乏市場流通性折讓

私人股份價值不可直接與上市證券價值相比較。此乃由於私人公司之股東不具備上市公司股東所享有相同交易市場渠道。因此，普通股之市值須作出調整以反映缺乏流通性及現成市場。

我們根據Stout Risius Ross, LLC刊發的Stout Restricted Stock Study Companion Guide（二零一九年版）採納約20.6%的市場流通性折讓。

控制權溢價

控制權溢價為投資者願意在具備適銷性的少數股本價值以外付出以取得業務目標之控制性權益的溢價。自可資比較公司得出的估值為少數權益，故已作出調整以反映與百駿及灃勝之控制性股權有關的控制程度。

我們根據FactSet Mergerstat, LLC刊發的Mergerstat控制權溢價研究(Mergerstat Control Premium Study)採納約28.8%的控制權溢價。

百駿及灃勝的現金／(債務)及非營運資產淨值

根據百駿及灃勝於截至二零一九年十二月三十一日止十二個月期間的未經審核管理賬目，彼等的現金及現金等價物分別約為157,000港元及177,000港元，而債務(包括租賃負債)分別約為15,623,000港元及28,576,000港元。此外，百駿持有非經營負債淨額9,719,000港元，主要包括應付關聯公司款項，而灃勝持有非經營資產淨值1,133,000港元，主要包括其他應付款項及應計費用。

計算概要—百駿及灃勝

目標集團的市值計算詳情載述如下：

	EV／ 銷售比率 倍數（百駿） 港元	EV/EBITDA 比率倍數 （灃勝） 港元
截至二零一九年十二月三十一日		
12個月年度正常化銷售額	15,689,261	
12個月正常化EBITDA		10,187,469
乘：截至估值日期的中位數市場倍數	0.6倍	4.4倍
企業價值（基於適銷性及少數基準）	8,944,884	44,954,745
加：控制權溢價	2,576,127	12,946,966
減：缺乏市場流通性折讓	(1,842,646)	(9,260,677)
企業價值（基於非適銷性及控制性基準）	9,678,364	48,641,034
加：現金	157,260	176,825
減：債務（包括租賃負債）	(15,622,616)	(28,575,689)
加：非營運資產淨值	(9,718,757)	1,133,060
100%股本價值		
（基於非適銷性及控制性基準）	(15,505,749)	21,375,230
100%股權的總市值	(15,506,000)	21,375,000

附註：由於約整，總額可能並非為各項之和。

成本法—餘下公司

我們採用成本法（特別是資產淨值（「資產淨值」）法）計算餘下公司的股權估值。資產淨值指實體的淨值，其乃按該實體的資產總值減負債總額計算。理論上，處理資產及負債的會計處理概念之任何適合的業務實體或金融產品均具有資產淨值。就公司及業務實體而言，資產與負債之間的差額為該公司的資產淨值或淨值或資本。

根據餘下公司截至二零一九年十二月三十一日止十二個月期間的未經審核管理賬目，餘下公司的總資產主要包括預付款項及其他應收款項、按金、固定資產及使用權資產；而餘下公司的總負債主要包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、租賃負債、合約負債及應付一名董事款項。

經得悉資產與負債之性質及與管理層進行討論後，我們並無發現任何重大的可收款性或可收回性事宜，或有關餘下公司的預付款項及其他應收款項以及按金的市價與賬面值之間的任何重大差額。另一方面，管理層預期貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、合約負債及應付一名董事款項須予以清償或償還。因此，該等資產及負債截至估值日期的賬面值已獲採納作為市值；而我們已評估餘下公司截至估值日期的固定資產、使用權資產及租賃負債的市值。

固定資產

於確定餘下公司固定資產（「固定資產」）的市值時，我們已考慮兩種公認方法進行估值，即成本法及市場法。

成本法乃考慮根據類似資產的現行市價計算重製或重置受評估資產至全新狀況的成本，並經考慮過往及現時維護政策及翻新記錄，扣除因狀況、用途、年限、耗損或陳舊現況（結構、功能或經濟方面）所引致的累計折舊。

市場法考慮類似資產的近期購買價格，對指標市價進行調整，以反映受評估資產相對於市場可資比較資產的狀況及用途。此方法適用於受評估資產擁有成熟二手市場可資比較資產。

於任何估值研究中，由於可能有一種或多種方法適用於評估固定資產，故兩種估值方法均須予考慮。於若干情況下，可將兩種方法的元素合併以達致估值意見。

我們已考慮到固定資產有別於全新機器或類似實物之任何遞延維護、實物耗損、操作故障、缺乏效用或其他可觀察情況，並作為達致估值判斷之一部分。我們已知悉若干固定資產正進行若干次數的遞延維護。

我們按桌面審核方式進行估值，而非實地勘查，以減緩 COVID-19 在社區傳播的風險。我們已接納管理層所提供之固定資產記錄，該記錄詳述固定資產、其成本及收購日期。我們於達致估值意見時，並無調查受評估固定資產之業權，並在很大程度上依賴該等記錄、列表、規格資料及文件。

我們並無理由懷疑管理層所提供的資料之真實性及準確性。我們亦獲悉，所獲提供資料概無遺漏任何重大事實。我們認為已獲提供充足資料以達致知情意見及並無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

租賃負債

於餘下公司內，進展有限公司根據截至估值日期的未經審核管理賬目就譽宴（旺角）租賃合約擁有使用權資產及租賃負債。我們自管理層瞭解到，貴公司已決定於二零二零年二月譽宴（旺角）的租賃合約到期後不予以重續，進展有限公司的使用權資產及租賃負債之市值截至估值日期估計為零。

計算概要-目標集團

截至估值日期，目標集團包括目標公司及14家附屬公司。我們以目標集團個別公司的股權市值之和得出目標集團之股權，並根據目標集團截至二零一九年十二月三十一日止十二個月期間的未經審核管理賬目進行合併調整。

公司名稱	估值方法	股權市值 (港元)
譽宴集團(香港)投資有限公司	成本法	100
譽宴集團有限公司	成本法	(3,923,831)
宏業(中港)貿易有限公司	成本法	1,789,988
現代管理(飲食)有限公司	成本法	1,684,610
譽婚攝影有限公司	成本法	(9,900,290)
彩福控股有限公司	成本法	50,064,400
浩凌有限公司	成本法	(2,078,353)
豐美有限公司	成本法	2,433,659
彩福海鮮酒家有限公司	成本法	(1,919,680)
進展有限公司	成本法	(7,791,714)
彩福皇宴有限公司	成本法	(35,783,163)
慶彩有限公司	成本法	(27,415,720)
億采物業發展有限公司	成本法	2,459,710
百駿投資有限公司	市場法	(15,506,000)
豐勝有限公司	市場法	21,375,000
		(24,511,285)
合併調整		(3,548,648)
目標集團		<u><u>(28,059,933)</u></u>

若干公司截至估值日期的股權市值為負數，主要由於應付關聯公司款項淨額所致。誠如管理層所告知，我們乃假設目標集團內所有公司將須及將會清償截至估值日期的應付關聯公司款項及／或集團內公司間結餘。因此，我們認為對目標集團個別公司的股權市值進行匯總時抵消目標集團內的任何集團內公司間結餘實屬適當。

合併調整-目標集團

我們已根據目標集團截至二零一九年十二月三十一日止十二個月期間的未經審核管理賬目就有關稅項及遞延稅項、租金按金及香港財務報告準則第16號、實際租金、長期服務金、年假、會員收入及合約負債以及復原進行若干合併調整。我們假設管理層所提供的財務資料乃屬準確，並假設目標集團的會計記錄中概無任何重大錯誤。

9 主要假設

就本次評估而言，我們已作出若干假設以充分支持對目標集團之估值結論。偏離上述主要假設可能會令估值結果產生重大差異。於本次評估採用之主要假設如下：

- 管理層提供之目標集團截至二零一九年十二月三十一日止十二個月期間的未經審核管理賬目可合理代表目標集團截至估值日期的財務狀況及表現，原因為無法獲取截至估值日期的經審核財務賬目；
- 我們假設管理層所提供的財務資料乃屬準確，並假設目標集團的會計記錄中概無任何重大錯誤；
- 誠如管理層所告知，假設目標集團內的所有公司將須及將會清償截至估值日期的應付關聯公司款項及／或集團內公司間結餘；
- 目標集團營運或擬營運所在的區域（「該等區域」）的現行稅法不會發生重大變化且應付稅率將維持不變及所有適用法律法規將得以遵守；
- 目標集團營運或擬營運所在的該等區域的政治、法律、經濟或財務狀況不會發生重大變化而令目標集團的收益及盈利能力受到不利影響；

- 目標集團將挽留並擁有能勝任的管理層、核心員工及技術人員以支持其持續營運；
- 已經或將會正式取得目標集團營運或擬營運所在地區的所有相關法定批文及商業證書或牌照，並可於屆滿時予以重續；
- 相關行業的行業趨勢及市況將不會嚴重偏離經濟預測；及
- 管理層提供的所有資料及聲明（彼等對有關資料及聲明全權負責）於所有重大方面屬真實、準確及完整。

10 估值結論

根據獲提供的資料及所進行的分析，以及在主要假設及限制性條件說明的規限下，我們合理認為目標集團100%股權於截至二零一九年十二月三十一日的市值為零港元。

本報告及有關觀察及分析僅供 貴集團使用，以協助 貴集團管理層評估目標集團100%股權截至估值日期的市值，不可向任何其他人士轉載、傳播或披露其中全部或任何部分，惟根據我們的委任函條款則另作別論。本報告所載資料或會涉及未經公開披露之專有、敏感及機密資料。向任何其他人士洩露有關資料或會對 貴集團造成損害。

此 致

代表

國際評估有限公司

謹啟

編製及分析人士：

林詠瑜, CFA

林女士於估值及財務分析領域擁有逾9年經驗，包括商業估值、無形資產、金融工具估值、自然資源項目及購買價分配。彼為特許金融分析師(CFA)特許資格持有人。彼畢業於香港科技大學，獲得工商管理學士學位，主修金融及機構管理。

11 限制性條件說明

本次分析受以下限制性條件的規限：

1. 未經國際評估有限公司（「國際評估」）的事先書面同意，不得在任何招股章程、發行備忘錄、貸款協議、註冊聲明、監管機構文件、法律及法院訴訟或其他公開文件中納入或提述本估值報告。
2. 本報告僅作所述用途，不得作任何其他用途。本報告中包含的資料針對客戶的需求以及本報告陳述的擬定用途。國際評估及估值人員均不對未經授權使用本報告負責。未經國際評估的事先書面同意及批准，不得以任何方式向除 貴集團、其財務會計師事務所及律師、監管機構以外的第三方傳閱本報告及其任何部分（包括但不限於任何結論、國際評估或簽署本報告或與本報告相關的任何個人的身份、或彼等所屬的專業協會或組織）。我們不就因未經授權以任何形式及／或違背本報告所述目的傳閱、出版或轉載本報告而造成的任何損失承擔責任或義務。
3. 由他人提供或獲取自 貴公司報告及記錄、標準參考手冊、刊物及其他來源的資料（本報告的全部或部分依據）被認為屬可靠，惟未在所有情況下獲得核實。我們概不保證有關資料的準確性。我們不對資料中的任何錯誤或遺漏承擔任何責任，亦不對由此產生的商業決策或行為所導致的任何後果承擔責任。
4. 國際評估不對法律事宜承擔任何責任，包括對法律或合約的詮釋。我們並未對法定說明或與估值對象相關的法律事宜進行調查，亦不承擔任何責任。
5. 我們不對市況的變化承擔任何責任，亦無義務修訂本報告以反映於估值日期後發生的事件或條件。
6. 本報告中表述的估計、結論及意見適用的估值日期載列於本報告首頁。本次評估僅於所示估值日期有效。我們的估值意見基於估值日期呈報貨幣之購買力。估值意見根據是次評估當日的財務狀況進行估計。

7. 我們概不對於本報告評估日期之後發生的事件承擔任何責任，亦無義務修訂本報告以反映該等事件或變化條件可能對標的產生的影響（如有），惟我們保留如此行事的權利。除非作出具體安排，否則本報告概無要求國際評估或簽署本報告或與本報告有關的任何個人提供進一步諮詢、提供證詞或出庭或進行其他法律程序。
8. 我們假設已經或隨時可向任何地方或國家政府或私人實體或組織取得或重續一切所需牌照、證書或其他法定或行政授權，可用於本報告所載價值估計所依據之任何用途。
9. 我們並未對估值對象的所有權或任何負債進行調查，亦不承擔任何責任。我們假設擁有負責任的所有權及能勝任的管理層。
10. 本報告對估值對象各組成部分的總估值的任何分配以及各評估方法所報估值的加權僅適用於本報告中所述的使用計劃。任何部分或方法的單獨估值可能不適用於任何其他目的，並且不得與任何其他評估合併使用。
11. 本評估報告可能不包括對估值過程中用於得出評估人員估計價值的數據、推理及分析的全面討論。有關數據、推理及分析的證明文件乃由評估人員保留在其文件中。本報告中包含的資料針對客戶的需求以及本報告中陳述的擬定用途。評估人員不對未經授權使用本報告負責。
12. 我們的估值僅為在估值日期合理預期出售或處置估值對象權益的指示性金額，可能與實際交易價格有所不同。
13. 據我們所深知及所確信，本報告所載的事實陳述屬真實及準確；所報告的分析、意見及結論僅受所報告的假設及限制條件所規限，屬公正及無偏見的專業分析、意見及結論。

14. 國際評估及簽署本報告或與本報告有關的任何個人目前或未來於本報告的估值對象及所涉各方均無任何權益。國際評估或簽署本報告或與本報告有關的任何個人對本報告的估值對象或與是次委聘相關的各方並無偏見。是次委聘並不取決於開發或報告預先確定的結果。國際評估或簽署本報告或與本報告有關的任何個人完成是次委聘的報酬概無取決於有利於客戶事業的預定估值或估值方向的開發或報告、估值意見的金額、規定結果的實現或發生與本次評估的擬定用途直接相關的後續事件。

責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而刊載，旨在提供有關本公司之資料。董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，且本通函概無遺漏任何其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

1. 權益披露

(a) 董事於本公司及其相聯法團之證券之權益及淡倉

於最後可行日期，本公司董事或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、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例之條文彼等當作或被視作擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須列入該條所述登記冊內；或(iii)根據上市規則附錄10須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份中的好倉

董事姓名	權益性質	所持股份/ 相關股份數目	概約股權 百分比
桑康喬先生（「桑先生」）	實益擁有人	189,152,000	41.84%
	其他	105,800,000	
		<u>294,952,000</u> (附註1)	
崔鵬先生（「崔先生」）	實益擁有人	5,400,000	41.84%
	其他	289,552,000	
		<u>294,952,000</u> (附註2)	
許文澤先生（「許先生」）	實益擁有人	100,400,000	41.84%
	其他	194,552,000	
		<u>294,952,000</u> (附註3)	
林嘉德先生	實益擁有人	400,000 (附註4)	0.057%
徐志浩先生	實益擁有人	400,000 (附註5)	0.057%

附註：

1. 桑先生為188,752,000股股份及根據購股權計劃所授出的購股權所涉及的400,000股相關股份之實益擁有人。其他指許先生及崔先生（彼等均為桑先生之一致行動人士）持有的股份及相關股份，而根據證券及期貨條例，桑先生、許先生及崔先生各自被視為於彼此持有的股份中擁有權益。
2. 崔先生為5,000,000股股份及根據購股權計劃所授出的購股權所涉及的400,000股相關股份之實益擁有人。其他指桑先生及許先生（彼等均為崔先生之一致行動人士）持有的股份及相關股份，而根據證券及期貨條例，桑先生、許先生及崔先生各自被視為於彼此持有的股份中擁有權益。
3. 許先生為100,000,000股股份及根據購股權計劃所授出的購股權所涉及的400,000股相關股份之實益擁有人。其他指桑先生及崔先生（彼等均為許先生之一致行動人士）持有的股份及相關股份，而根據證券及期貨條例，桑先生、許先生及崔先生各自被視為於彼此持有的股份中擁有權益。
4. 林嘉德先生為根據購股權計劃所授出的購股權所涉及的400,000股相關股份之實益擁有人。
5. 徐志浩先生為根據購股權計劃所授出的購股權所涉及的400,000股相關股份之實益擁有人。

除上述所披露者外，於最後可行日期，本公司董事或主要行政人員或彼等之聯繫人概無於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債權證中，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任何權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等各自被視作或視為擁有之權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指登記冊內之權益及淡倉；或根據上市規則附錄10須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

(b) 主要股東

主要股東名稱	權益性質	擁有權益的 股份及 衍生工具數目 (好倉)	概約股權百分比
金棕欄海外有限公司	實益擁有人	117,000,000	16.60%
馬艷英女士	受控法團之權益 (附註1)	117,000,000	16.60%

附註：

1. 金棕欄海外有限公司由馬艷英女士全資擁有。因此，馬艷英女士被視為於金棕欄海外有限公司所持相同數目股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事並不知悉有任何人士（董事及本公司主要行政人員除外）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分部須予披露之任何權益及淡倉；或根據證券及期貨條例第XV部第336條本公司須予存置之登記冊內所記錄之任何權益及淡倉。

2. 董事於競爭業務的權益

於最後可行日期，董事並不知悉本公司董事、管理層及彼等各自之聯繫人（定義見上市規則）擁有與本集團業務構成或可能構成競爭之任何業務或權益以及任何有關人士與本集團存在或可能存在任何其他須根據上市規則予以披露之利益衝突。

3. 董事於資產之權益

於最後可行日期，概無董事自二零一九年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來，於本集團任何成員公司已收購或出售或租用，或將予收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

4. 董事於合約或安排的權益

於最後可行日期，概無任何董事於其中擁有重大權益且與本集團業務有重大關係的持續進行的合約或安排。

5. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團訂立或擬訂立於一年內不可由本集團毋須支付補償金（法定補償金除外）而終止之服務合約。

6. 重大訴訟

於最後可行日期，本集團之任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或申索，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無涉及任何待決或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或申索。

7. 專家資格及同意書

以下為其函件或意見載於本通函之專家資格：

名稱	資格
國際評估有限公司	獨立專業估值師

專家已就刊發本通函發出及確認同意書，同意以本通函內收錄的形式及內容載入彼等之函件及／或報告全文及／或引述彼等之名稱，且迄今並無撤回彼等各自之同意書。

於最後可行日期，專家並無於本集團任何成員公司的股本擁有實益權益，亦無任何權利（不論可否依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司附有投票權的任何股份、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具，或於自二零一九年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核賬目之日期）以來所已收購或出售或租用或將予收購或出售或租用之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

8. 重大合約

本集團於緊接最後可行日期前兩年內所訂立以下的重大合約（即非本集團日常業務過程內所訂立的合約）：

- (a) 本公司與盛源證券有限公司於二零一八年三月十五日訂立的配售協議，內容有關根據按每股股份1.80港元之價格配售最多180,000,000股股份（「**配售協議**」），隨後經本公司與盛源證券有限公司所訂立日期為二零一八年五月二十九日的終止契據（以終止配售協議）而終止；
- (b) Wild South Limited與萬忠先生於二零一八年二月九日訂立的股份購買協議（經於二零一八年五月二十九日及二零一八年六月十二日的補充協議補充），內容有關買賣寶潤來置業控股有限公司全部已發行股本之51%；
- (c) 本公司與航天科工投資基金管理（北京）有限公司於二零一八年三月十五日訂立的認購協議（經於二零一八年五月二十九日及二零一八年六月十二日的補充協議補充），內容有關認購合共180,000,000股新股份，其後，本公司與航天科工投資基金管理（北京）有限公司於二零一九年三月二十九日訂立終止契據；
- (d) 本公司與中國航天環保控股集團有限公司於二零一九年三月二十九日訂立的認購協議，內容有關認購合共30,000,000股新股份；
- (e) 本公司與匯天網絡科技有限公司及楊美玲女士於二零一九年四月二十四日訂立的併購意向書，當中載列有關注資於匯天網絡科技有限公司之初步諒解，隨後於二零一九年十月二十四日已告失效並不再具有任何效力；
- (f) 早前出售協議；
- (g) 於二零一六年十一月一日，本公司與桑先生訂立貸款融資協議，據此，桑先生同意不時向本公司提供最多300,000,000港元、年利率為4.5%的無抵押貸款融資，為期兩年。該貸款融資協議於二零一八年十一月一日續期一年，且於二零一九年十一月一日進一步續期至二零二零年十月三十一日，所有其他條款及條件維持與原貸款融資協議相同；

- (h) 於二零一七年五月九日，本集團附屬公司U Banquet Group Limited與若干附屬公司之一名董事訂立貸款融資協議，該董事已同意，不時向本集團提供一筆60,000,000港元、年利率為4.5%的無抵押貸款融資，為期2.5年。該貸款融資協議於二零一九年十一月九日進一步續期至二零二零年四月八日，所有其他條款及條件維持與原貸款融資協議相同；
- (i) 金棕櫚海外有限公司與本公司於二零一九年十二月十六日訂立的有條件認購協議，內容有關認購117,000,000股新股份；及
- (j) 出售協議。

9. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為余健文先生（「余先生」）。余先生為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及香港特許秘書公會會員。
- (b) 本公司的註冊辦事處地址為P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205, Cayman Islands。
- (c) 本公司的總部及香港主要營業地址為香港港島東太古城英皇道1111號太古城中心1座12樓01室。
- (d) 本公司的香港股份過戶登記分處地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場二期33樓3301-04室。
- (e) 本公司於開曼群島之主要股份過戶登記處為Appleby Trust (Cayman) Ltd.，地址位於Clifton House, 75 Fort Street, P.O. Box 1350, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands。
- (f) 本通函及隨附之代表委任表格之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

10. 備查文件

下列文件可由本通函日期起直至股東特別大會日期（包括該日）於任何營業日之上午九時三十分至下午十二時三十分及下午二時三十分至下午五時三十分之正常辦公時間內，於香港太古城英皇道1111號太古城中心1座12樓01室可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (c) 估值師編製之估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (d) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述之書面同意；
- (e) 本公司截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度之年報；及
- (f) 本通函。

股東特別大會通告



U BANQUET GROUP HOLDING LIMITED

譽宴集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1483)

股東特別大會通告

茲通告譽宴集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年五月二十八日(星期四)下午三時三十分(或緊隨本公司於相同地點及相同日期下午三時正舉行之股東週年大會結束或續會後)假座香港灣仔告士打道72號香港六國酒店富萊廳1號舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過以下決議案為本公司之普通決議案。

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司與周家進先生(「買方」)訂立日期為二零二零年四月二十一日的買賣協議(「買賣協議」)及其項下擬進行的交易，據此，本公司有條件同意出售而買方有條件同意購買於譽宴集團(香港)投資有限公司(「目標公司」)的全部已發行股本，總代價為200,000港元；及
- (b) 授權本公司任何一名董事(「董事」)，在其認為必要、權宜或適當之情況下採取任何行動及簽立該等其他文件，以實行出售協議及其項下擬進行之交易或使之生效或作出與之有關之其他事宜。」

承董事會命
譽宴集團控股有限公司
主席兼執行董事
桑康喬

香港，二零二零年五月十二日

股東特別大會通告

總部及香港主要營業地點：

香港
太古城
英皇道1111號
太古城中心1座
12樓01室

註冊辦事處：

Vistra (Cayman) Limited
P.O. Box 31119 Grand Pavilion
Hibiscus Way, 802 West Bay Road
Grand Cayman KY1-1205
Cayman Islands

附註：

1. 本股東特別大會通告所載之決議案將根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）以股數投票方式表決及股數投票結果將根據上市規則刊載於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）網站及本公司網站。
2. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之本公司股東（「股東」），均有權委派一位或多位代表代其出席，並於以股數投票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
3. 無論閣下是否擬親身出席股東特別大會，務請按代表委任表格上印備的指示填妥並交回代表委任表格。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。在此情況下，委任代表之文件將被視作撤回。
4. 代表委任表格連同經簽署之任何授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人證明之授權書或授權文件，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司（地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室），方為有效。
5. 股東或其受委代表於出席股東特別大會時須出示彼等之身份證明。
6. 凡根據代表委任文件條款進行的表決，即使委託人已經去世或已喪失行為能力或代表委任文件已被撤回或簽署代表委任文件的授權已被撤回，或代表委任文件所涉及的股份已轉讓，均為有效的表決，除非本公司於股東特別大會召開前收到該等事宜的書面通知。
7. 倘屬本公司任何股份（「股份」）之聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可就有關股份於股東特別大會上投票（不論親身或委派代表），猶如彼為唯一有權投票之人士；惟倘超過一名該等聯名登記持有人出席股東特別大會，若排名較先之持有人已經（不論親自或通過委任代表）投票，則其他聯名持有人之投票不會再被接納；就此而言，排名先後乃根據股東名冊內就有關聯名股份之排名而定。

股東特別大會通告

8. 為釐定出席股東特別大會及於會上投票之權利，本公司將於二零二零年五月二十一日（星期四）至二零二零年五月二十八日（星期四）（包括首尾兩天）期間暫停辦理過戶登記手續，於該期間將不會進行股份過戶登記。股東為符合出席股東特別大會及於會上投票之資格，所有過戶表格連同有關股票最遲須於二零二零年五月二十日（星期三）下午四時正之前，送達本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司（地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室）辦理登記。

9. 倘於股東特別大會當日中午十二時正後任何時間香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號或超強颱風引致的極端情況生效，股東特別大會將會延期。本公司將於本公司網站www.u-banquetgroup.com及聯交所披露易網站www.hkexnews.hk刊登公佈，以通知股東有關重新安排舉行的會議日期、時間及地點。

於本通函日期，執行董事為桑康喬先生、許文澤先生及崔鵬先生；及獨立非執行董事為徐志浩先生、林嘉德先生及黃誠思先生。