
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。

閣下如已出售或轉讓名下所有慕詩國際集團有限公司之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對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。

MOISELLE

MOISELLE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

慕詩國際集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：130)

有關出售物業之 主要交易

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至8頁。

出售事項已根據上市規則第14.44條經股東書面批准以代替舉行本公司股東大會。本通函寄發予股東僅供參考用途。

二零二一年八月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	9
附錄二 — 物業估值報告	12
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：

「代理人」	指	豫晉物業有限公司；
「該公告」	指	本公司日期為二零二一年六月十八日之公告，內容有關出售事項；
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之相同涵義；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	慕詩國際集團有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，於聯交所主板上市(股份代號：130)；
「完成」	指	完成出售事項，於二零二一年八月十八日或之前；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「代價」	指	買方就出售事項應付之總代價30,000,000.00港元；
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	賣方根據臨時協議之條款向買方出售該物業；
「正式協議」	指	賣方與買方訂立日期為二零二一年七月五日之正式買賣協議，內容有關買賣該物業，當中主要條款與臨時協議之條款一致，並無重大差異；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立物業估值師」	指	中原測量師行有限公司，本公司就出售事項委任之獨立專業估值師；
「獨立第三方」	指	經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)且與本公司及本公司關連人士並無關連之任何人士或公司；
「最後可行日期」	指	二零二一年八月二十四日，即本通函付印前確定當中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；
「陳先生」	指	陳欽杰先生；
「徐女士」	指	徐巧嬌女士；
「該物業」	指	香港健康東街39號柯達大廈二期13樓3號室(包括儲物室)；
「臨時協議」	指	代理人、賣方與買方訂立日期為二零二一年六月十八日之臨時買賣協議，內容有關買賣該物業，據此，賣方同意向買方出售該物業，代價為30,000,000.00港元；
「買方」	指	廖宜康先生，香港居民，為獨立第三方；
「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港元之普通股份；
「股東」	指	股份持有人；

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「賣方」	指	寶琪時裝批發有限公司，於香港註冊成立之本集團全資附屬有限公司；及
「%」	指	百分比。

MOISELLE
MOISELLE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
慕詩國際集團有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：130)

執行董事：

陳欽杰先生(主席)

徐巧嬌女士

陳思俊先生

獨立非執行董事：

余玉瑩女士

朱俊傑先生

黃淑英女士

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

北角

健康東街39號

柯達大廈第二期

11樓1-5室

敬啟者：

**有關出售物業之
主要交易**

緒言

茲提述該公告。

董事會宣佈，於二零二一年六月十八日(交易時段後)，賣方(本集團全資附屬公司)與買方訂立臨時協議，據此，賣方同意出售及買方同意購買該物業，代價為30,000,000.00港元。雙方已於二零二一年七月五日(交易時段後)訂立正式協議。

根據上市規則，出售事項構成本公司之主要交易。

董事會函件

由於本公司已收到(i)陳先生及徐女士分別實益擁有46.7%及46.7%之Super Result Consultants Limited，(ii)陳先生及徐女士分別實益擁有50%及50%之New First Investments Limited，(iii)陳先生及(iv)徐女士(兩者均為本公司之控股股東，於最後可行日期合共持有197,816,000股股份(佔本公司已發行股本約68.70%)之權益(由於陳先生及徐女士為夫婦，根據證券及期貨條例，於徐女士被視為擁有權益之股份中，陳先生將被視為擁有家族權益，反之亦然))之書面股東批准，根據上市規則第14.44(2)條批准出售事項，故本公司將不會就批准出售事項召開股東大會。本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)出售事項之進一步詳情之資料連同上市規則要求之其他資料。

臨時協議

臨時協議之主要條款載列如下。

日期

二零二一年六月十八日(交易時段後)

訂約方

賣方：寶琪時裝批發有限公司，本集團於香港註冊成立之全資附屬有限公司

買方：廖宜康先生，香港居民及獨立第三方

代理人：豫晉物業有限公司

於最後可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方為獨立第三方，代理人及其最終實益擁有人亦為獨立第三方。

將予出售之物業

該物業位於香港健康東街39號柯達大廈二期13樓3號室(包括儲物室)。該物業之可銷售面積約為2,250平方呎。該物業將以「現狀」出售予買方。

董事會函件

代價

代價為30,000,000.00港元，將由買方按下列方式向賣方支付：

- (a) 1,500,000.00港元將於簽訂臨時協議後支付，作為初步按金；
- (b) 1,500,000.00港元將於二零二一年七月五日或之前支付，作為進一步按金；及
- (c) 餘額27,000,000.00港元將於完成後悉數支付。

於二零二一年六月十八日，賣方已從買方收到1,500,000.00港元。於二零二一年七月五日，賣方律師(作為保管者)根據正式協議進一步收取1,500,000.00港元。於二零二一年八月十八日，買方已悉數支付合共27,000,000.00港元的餘額。

根據臨時協議，代理人將有權於二零二一年八月十八日或之前向賣方收取佣金240,000.00港元及向買方收取佣金150,000.00港元。

代價乃由賣方及買方經參考獨立物業估值師於二零二一年三月三十一日對該物業進行之初步估值約29,700,000.00港元及香港可資比較物業之市值後按公平原則磋商釐定。該物業之初步估值與獨立物業估值師所編製日期為二零二一年六月三十日之最終估值報告(載於本通函附錄二，其中該物業於二零二一年六月十八日之估值約為29,800,000.00港元)並無重大差異。

印花稅

所有從價印花稅將由買方支付。

正式協議

賣方與買方已於二零二一年七月五日就買賣該物業訂立正式協議。

完成

完成已於二零二一年八月十八日落實。賣方已於完成時將該物業交吉予買方。

有關訂約方之資料

本集團主要從事多元時尚服裝及配飾之設計及開發、製造、零售及批發。

根據買方所提供之資料，買方為一名商人。

代理人為一家於香港註冊成立之公司，並於香港經營物業代理。

進行出售事項之理由及裨益

董事會一直評估香港的物業市場及檢視本集團對本集團所持該物業之方案。於過往，該物業由賣方用作本集團之輔助業務用途。經考慮該物業對本集團之未來業務並非至關重要，出售事項將不會對本集團之業務造成重大不利影響。因此，董事會認為，出售事項屬本公司按具吸引力之回報變現該物業投資之良機，從而增加本集團之營運資金及現金流量。

董事會認為，出售事項之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

對本集團之財務影響及所得款項擬定用途

本公司未經審核綜合賬目所示該物業於二零二一年五月三十一日之賬面值約為29,587,000港元。鑒於該物業乃持作自用，根據本集團之會計政策，持作自用之土地及其上建築物，以重估金額列賬，即於重估日期之公允值減其後之任何累計折舊。本集團預期將從出售事項錄得賬面收益約143,000港元，即代價扣除相關開支後與該物業於二零二一年五月三十一日之賬面值之差額。

估計出售事項之所得款項淨額(扣除代理費用、法律費用及附帶開支後)將約為29,730,000港元。本集團擬將出售事項之銷售所得款項淨額用作一般營運資金或倘於機會出現時用作未來投資機會。

除上文所披露者外，出售事項不會對本集團之盈利及資產及負債造成任何重大不利影響。

出售事項之上市規則涵義

由於參考上市規則第14.07條就出售事項計算之其中一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，故根據上市規則第14章，有關交易須遵守公告及股東批准之規定。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項中擁有重大利益，且在出售事項提呈至本公司股東大會上供股東批准之情況下須就批准出售事項之決議案放棄投票。因此，(i)陳先生及徐女士分別實益擁有46.7%及46.7%之Super Result Consultants Limited持有的190,000,000股股份；(ii)陳先生及徐女士分別實益擁有50%及50%之New First Investments Limited持有的3,616,000股股份；(iii)陳先生實益擁有的2,100,000股股份；及(iv)徐女士實益擁有的2,100,000股股份，合共佔於最後可行日期之本公司已發行股本約68.70%（由於陳先生及徐女士為夫婦，根據證券及期貨條例，於徐女士被視為擁有權益之股份中，陳先生將被視為擁有家族權益，反之亦然），已根據上市規則第14.44條以書面股東批准之方式批准出售事項，以代替在本公司股東大會上通過決議案。因此，陳先生及徐女士連同其相關受控制法團為第14.45條項下之「有密切聯繫的股東」。

推薦意見

董事認為（包括獨立非執行董事），出售事項屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益，因此倘須就此舉行股東大會，建議股東投票贊成出售事項。

額外資料

本通函各附錄載有額外資料，敬希垂注。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
慕詩國際集團有限公司
主席
陳欽杰
謹啟

二零二一年八月二十五日

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止三個年度各年之已刊發經審核綜合財務報表詳情已於下列文件中披露，該等文件已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<https://ir.moiselle.com.hk/zh-hk/financial-report/annualinterim-report/>)公佈。

- 本公司截至二零一九年三月三十一日止年度之年報(第59至164頁)；
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0723/ltm20190723422_c.pdf
- 本公司截至二零二零年三月三十一日止年度之年報(第54至168頁)；
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0813/2020081300778_c.pdf
- 本公司截至二零二一年三月三十一日止年度之年報(第57至176頁)；
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0728/2021072800873_c.pdf

2. 本集團之債務聲明

借貸

於二零二一年六月三十日(即本通函付印前及就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團有以下負債：

	千港元
銀行透支	4,336
信託收據貸款	3,475
定期貸款	5,352
其他短期銀行借貸	51,100
	<hr/>
	64,263
	<hr/> <hr/>

所有上述銀行借貸乃以本集團持作自用之土地及建築物以及投資物業之法定押記作為抵押，並由本公司作擔保。

上述浮息銀行借貸須符合若干與本公司附屬公司及本集團之財務狀況比率有關之契諾。陳先生及徐女士將繼續留任董事職務及為本公司之最大股東。倘本集團違反有關契諾，則須按要求償還上述有抵押銀行借貸。本集團定期監控本身遵守該等契諾之情況。於二零二一年六月三十日，並無違反有關有抵押銀行借貸之契諾。

租賃負債

於二零二一年六月三十日，為數63,851,000港元的所有租賃負債均以租賃按金作抵押及無擔保。

其他

除上文所披露者外，本集團並無已發行及未償還之債務證券，亦無已授權或已創設但未發行之債務證券，以及並無其他定期貸款(不論是已擔保、無擔保、有抵押(無論抵押品是由發行人或第三方提供)或無抵押)。

本集團並無借貸性質之其他借貸或債項，包括銀行透支及承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔(不論是已擔保、無擔保、有抵押或無抵押之借貸及債務)。

除上文所披露者外，本集團並無其他按揭及押記。

或然負債

於二零二一年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

3. 本集團之財務及貿易前景

本集團主要從事時尚服裝及配飾之設計、製造、零售及批發。

隨著2019冠狀病毒病疫情出現緩解跡象，相信香港的整體零售市場已經觸底。然而，預計截至二零二二年三月三十一日止財政年度市場復甦緩慢。因此，本集團將繼續採取審慎的業務發展方針，以於困難的經營環境中渡過難關。透過出售事項，本集團將能夠出售對本集團未來營運而言非必要的物業，從而收回資金並增加本集團的營運資金及現金流入。

本集團將繼續努力將其主要自家品牌*MOISELLE*重新定位，以應對時尚服裝市場的未來變化。此外，本集團將繼續管理其成本及開支水平，並提升其零售店於不同市場的表現，並致力善用本集團的財務資源發展業務。

4. 營運資金充足性

出售事項對本集團營運資金的影響是為本集團的營運提供更多資金並提高本集團營運資金的充足水平。

董事經審慎周詳查詢後認為，經考慮出售事項及本集團可獲得的財務資源（包括內部資源、將自出售事項收取的所得款項淨額及可獲得的現有融資信貸），若並無發生不可預見之情況，本集團有充足營運資金應對自本通函日期起計最少十二個月內的現時需求。

本公司已根據上市規則第14.66(12)條之規定取得相關確認。

5. 重大不利變動

於最後可行日期，董事確認，自二零二一年三月三十一日（即本集團最近期已刊發經審核財務報表之編製日期）起，本集團的財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動。

以下為獨立專業測量師中原測量師行有限公司就慕詩國際集團有限公司將出售之該物業於二零二一年六月三十日所編製之估值報告，以供載入本通函。

香港
北角
英皇道260號
怡安中心7樓

敬啟者：

關於：為慕詩國際集團有限公司出具有關香港健康東街39號柯達大廈二期13樓3號室(包括儲物室)之估值證書

茲提述閣下指示吾等，就上述物業(下文稱為「該物業」)進行估值。吾等確認吾等已進行視察、作出有關查詢及蒐集吾等認為必要之其他資料，以就該物業於二零二一年六月十八日之市場價值向閣下提供意見。

估值基準

吾等對該物業之估值乃按市場價值基準進行，根據《香港測量師學會物業估值準則》，市場價值之定義為「一項資產或負債經過適當的市場營銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及沒有脅迫之情況下，於估值日期進行公平交易之估計金額」。

估值假設

吾等之估值乃假設該物業以公開市場價值出售，並無憑藉遞延條款合約、售後回租、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響其價值。此外，吾等之估值並無考慮任何有關或影響該物業出售之選擇權或優先權買權及假設並無任何形式之強迫出售情況。

吾等之報告並無考慮該物業所附帶之任何押記、按揭或債項，以及在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業不附帶任何可能影響其價值且性質繁重之產權負擔、限制及支銷。

估值方法

在評定該物業之估值時，吾等採用直接比較法對該物業進行估值，當中假設該物業在現況下出售，並參考有關市場上可獲得之可資比較銷售證據。

業權調查

吾等已安排於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權，或確定有否存在任何租賃修訂並未顯示於交予吾等之資料上。所有文件及租約僅作參考用途，所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無進行實地測量，以核實該物業之佔地面積正確性。

限制條件

吾等已視察該物業之外貌，並在可能情況下視察該物業之內部。然而，吾等並無進行實地調查，以確定地面狀況及設施等是否適合作任何未來發展。吾等編製估值時乃假設上述方面均令人滿意，且在建設期間不會產生任何非經常性開支或延誤。此外，吾等亦無進行結構性調查。但吾等在估值過程中，並無發現任何嚴重缺陷。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。除另有說明外，吾等未能進行詳細實地測量以核實該物業之地盤及樓面面積，且吾等假設交予吾等之文件所示之各項面積為正確。

估值考慮因素

在評估該物業時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會所頒佈之物業估值準則(二零二零年版)所載之規定。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港
北角
健康東街39號
柯達大廈第二期
11樓1-5室
慕詩國際集團有限公司
董事會 台照

代表
中原測量師行有限公司

董事
林惠儀
特許估值測量師
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零二一年六月三十日

附註：林惠儀女士為特許測量師，在香港物業估值方面擁有逾20年經驗。

估值證書

貴集團於香港持作自用的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年	於二零二一年
			三月三十一日 現況之市場價值 (初步估值)	六月十八日 現況下之市場價值
香港健康東街39號 柯達大廈二期13樓 3號工場(包括儲物 室)。	該物業包括位於一幢在4 層停車場之上有23層的工 業大廈之13樓的一間工場 及一間儲物室。該建築於 一九九二年落成。	該物業現為業 主自用。	29,700,000.00港元 (港幣貳仟玖佰柒拾 萬圓整)	29,800,000.00港元 (港幣貳仟玖佰捌拾 萬圓整)
海旁地段705號餘 段及其延展部分的 351/100,000份同等不 分割份數。	根據註冊樓宇平面圖之比 例計算，該物業之實用面 積約為2,250平方呎。	該物業乃根據政府租契持 有，由一八六九年十二月 二十五日起為期999年， 整個地段的地稅為每年 2,636.00港元。		

附註：

- 該物業的登記業主為寶琪時裝批發有限公司，見日期為二零一五年一月二十七日之註冊摘要編號15021301500327。
- 該物業受下列產權負擔規限：
 - 估用許可證第H162/92號，見日期為一九九二年十二月三十一日之註冊摘要編號UB5539270。
 - 公契，見日期為一九九三年一月二十八日之註冊摘要編號UB5576850。
 - 以啟勝管理服務有限公司「管理人」為受益人之管理協議，見日期為一九九三年一月二十八日之註冊摘要編號UB5576851。
 - 公契分契，見日期為一九九三年一月二十八日之註冊摘要編號UB5576852。
 - 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭，見日期為二零一五年五月二十六日之註冊摘要編號1506030160093。
- 該物業根據北角分區計劃大綱核准圖編號S/H8/26劃為「商業」用途。
- 視察乃於二零二一年六月二十五日由Joe X. Zhao先生在合資格估值師林惠儀女士監督下按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則進行。

已對標的樓宇及週邊範圍進行實地視察，以勘察該物業之物理屬性及其位置性質。該物業無法供吾等進行視察，可見標的樓宇之外部狀況合理良好。

Joe X. Zhao先生現時為本專業測量行之估值師及英國皇家特許測量師學會產業測量組之見習測量師。

5. 在對該物業進行估值時，吾等已分析過去12個月北角區工業物業的登記交易以及過去60個月同一發展項目(即柯達大廈二期)工業物業的登記交易，並選擇7項具有相似屬性(例如面積、景觀、樓層、建築質量及樓齡、位置等)的工業物業登記交易作為可資比較物業。基於下文第6段所述的原因，吾等認為下表所採用的可資比較物業屬公平合理。
6. 根據上述選擇標準，共有7項交易被採用為可資比較物業，其中4項位於海景大廈，3項位於柯達大廈二期。海景大廈為分層工廠大廈，距離柯達大廈二期約2公里，其周邊地區與柯達大廈二期相似，均為靠近該區北部海濱的商業區，以電氣道沿路的高層辦公及酒店商業大廈為主。就絕對位置、商業環境以及私家車和公共交通便利程度而言，兩者位置屬性相似。透過分析兩者在同一時期的歷史交易，發現兩者的整體單位價格相若。綜上所述，海景大廈的近期交易被認為與柯達大廈二期的標的物業具有可比性。

日期為二零二一年五月十日的柯達大廈二期的最近期交易是該發展項目在估值日期(即二零二一年六月十八日)前36個月內唯一一項交易。交易單價約為每平方呎10,119港元，根據我們的經驗及相關研究，即使經過合理調整，該單價仍低於正常市場水平，但對賣方與買方進行公司查冊後並無發現關聯方內部交易跡象。由於該交易為最近期的交易，且並非可察覺的內部交易，因此吾等仍採用該交易作為分析的可資比較對象，但為了降低潛在異常值的風險，吾等亦採用另外兩項日期分別為二零一八年六月十五日及二零一七年十一月八日的柯達大廈二期類似單位的交易。根據差餉物業估價署公佈的私人分層工廠大廈價格指數，自二零一八年六月及自二零一七年十一月至最近期的二零二一年四月止期間的整體價格變動均處於-5%至5%的範圍內，吾等認為該價格差異公平，故採用該等交易作為經合理時間調整的可資比較對象。

所採用可資比較物業的詳情如下表所示：

交易日期	物業地址	代價 (港元)	實用面積 (平方呎)	實用面積單價 (港元每平方呎)
10/05/2021	屈臣道4-6號 海景大廈 B座12樓12室	13,000,000	944	13,771
10/05/2021	健康東街39號 柯達大廈二期 19樓7號工場 (包括儲物室)	34,880,000	3,447	10,119
11/02/2021	屈臣道4-6號 海景大廈 B座12樓1209室	12,000,000	944	12,712

交易日期	物業地址	代價 (港元)	實用面積 (平方呎)	實用面積單價 (港元每平方呎)
21/12/2020	屈臣道4-6號 海景大廈 B座12樓301A室	12,000,000	994	12,072
09/12/2020	屈臣道2號 海景大廈 A座14樓1及2室	25,000,000	1,901	13,151
15/06/2018	健康東街39號 柯達大廈二期 13樓6號工場	42,048,000	3,120	13,477
08/11/2017	健康東街39號 柯達大廈二期 19樓2號工場	26,533,000	2,010	13,201

7. 可資比較物業的實用面積單價介乎每平方呎10,119港元至13,771港元。於吾等的估值中，吾等已考慮該物業與可資比較物業之間在交易時間、面積、樓層、天花板高度、景觀、建築質量、樓齡及位置等方面之不同特性，並作出相應調整。
8. 於對可資比較物業進行調整時，如可資比較物業在上述屬性方面優於該物業，則將向下調整單價以抵銷有關優勢可能造成的價格差異，反之亦然。可資比較物業之平均經調整單價得出該物業之實用面積單價約為每平方呎13,232港元。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料，董事願就本通函之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，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何事項，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) 本公司董事及主要行政人員及其相聯法團的權益及淡倉

於最後可行日期，董事或本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中，擁有(a)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(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊；或(c)根據上市規則的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

好倉

董事姓名	持有權益之身份	於本公司股份／ 相關股份數目	總權益佔本公司 於最後可行日期 已發行股本 之百分比
陳先生	公司／家族	193,616,000	67.24%
	家族	2,100,000	0.73%
	個人	2,100,000	0.73%
	(附註(1)及(2))		
徐女士	公司／家族	193,616,000	67.24%
	家族	2,100,000	0.73%
	個人	2,100,000	0.73%
	(附註(1)及(2))		
陳思俊先生	個人	900,000	0.31%
黃淑英女士	個人	28,000	0.01%

附註：

1. 190,000,000股該等股份乃由Super Result Consultants Limited(「**Super Result**」)持有。Super Result之股本乃由陳先生及徐女士分別實益擁有46.7%及46.7%。陳先生及徐女士因此各被視為於Super Result所持有之190,000,000股股份中擁有公司權益。

3,616,000股該等股份乃由New First Investments Limited(「**New First**」)持有。New First之股本乃由陳先生及徐女士分別實益擁有50%。陳先生及徐女士因此各被視為於New First所持有之3,616,000股股份中擁有公司權益。

2. 由於陳先生及徐女士為夫婦，於徐女士被視為擁有權益之股份中，陳先生將被視為擁有家族權益，反之亦然。

此外，一位董事於若干附屬公司以非實益個人股本權益方式為本集團持有股份。若干董事亦實益擁有無投票權遞延股份，該等股份實際上並不附有收取股息或任何股東大會通告或出席大會或投票或參與任何附屬公司之分派或清盤之權利。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員概無於本公司及其任何相聯法團(定義見證券期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有：(a)根據證券期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(b)根據證券期貨條例第352條須記入該條文所述之登記冊之權益及淡倉；或(c)根據上市規則標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事為於本公司之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分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉之本公司之董事或僱員。

(b) 主要股東之權益

於最後可行日期，根據本公司依照證券及期貨條例第336條存置之登記冊，除本公司董事或主要行政人員之外，以下人士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分部向本公司披露之權益或淡倉：

股東名稱	持有權益之身份	股份數目	總權益佔本公司
			於最後可行日期 已發行股本 之百分比
Super Result	實益擁有人	190,000,000	65.99% (附註)

附註：Super Result之股本乃由陳先生及徐女士分別實益擁有46.7%及46.7%。

除上文披露者外，就本公司董事及主要行政人員所知，並無任何人士(本公司董事或主要行政人員除外)於最後可行日期在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分部向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利在所有情況均可在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益或有關該等股本之任何購股權。

除了陳先生及徐女士(彼等為Super Result之董事)，概無董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分部之條文披露權益之公司的董事或僱員。

3. 競爭權益

於最後可行日期，概無董事或其各自任何聯繫人士從事與本集團業務直接或間接地構成競爭或很可能構成競爭，或與本集團發生或可能發生任何其他利益衝突，且根據上市規則須予披露之業務。

4. 董事之服務合約

於最後可行日期，董事與本集團任何成員公司概無訂有或擬訂立將不會於一年內屆滿或本公司倘不作賠償(法定賠償除外)則不得終止之任何現有或建議服務合約。

5. 董事於本集團的資產、合約或安排的重大權益

於最後可行日期，就董事所知，概無董事自二零二一年三月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日)以來及直至最後可行日期於本集團內任何成員公司所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。概無董事在於最後可行日期存續且與本集團的業務有重大關係的任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 訴訟

於最後可行日期，就董事所知，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，而就董事所知，亦無任何尚待解決或對本集團成員公司構成威脅之重大訴訟或索償。

7. 重大合約

本集團成員公司於本通函日期前兩年內訂立了以下屬或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (i) 臨時協議；
- (ii) 正式協議；及
- (iii) 賣方(作為賣方)與萬承發展有限公司(一間於香港註冊成立的有限公司，作為買方)就香港健康東街39號柯達大廈二期10樓6號室訂立日期為二零二一年八月二日之初步買賣協議及日期為二零二一年八月十六日之正式買賣協議。

8. 專家及同意書

中原測量師行有限公司已發出書面同意，表示同意以本通函刊載之形式及涵義轉載其報告及／或函件及／或意見及／或估值證書及引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意。

以下為本通函收錄其意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
中原測量師行有限公司	獨立專業物業估值師

於最後可行日期，上述專家：

- (i) 概無於本集團任何成員公司之股本中擁有實益權益；
- (ii) 概無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之任何權利(不論是否可依法執行)；及
- (iii) 概無於本集團任何成員公司自二零二一年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目編製日期)以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

9. 其他資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司於香港之主要營業地點位於香港北角健康東街39號柯達大廈第二期11樓1-5室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (d) 本公司之公司秘書為彭蓮女士，彼為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會、香港公司治理公會(「香港公司治理公會」)及英國特許公司治理公會資深會員、英國特許管理會計師公會會員及持有香港公司治理公會之執業者認可證明。彼持有工商管理碩士學位及企業管治碩士學位。
- (e) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版為準。

10. 備查文件

由本通函日期起計14天期間，下列文件於正常辦公時間內在香港北角健康東街39號柯達大廈第二期11樓1-5室可供查閱：

- (a) 本通函；
- (b) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (c) 本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止三個年度之年報；
- (d) 中原測量師行有限公司之物業估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (e) 本附錄「重大合約」一節所載之各重大合約副本；及
- (f) 本附錄「專家及同意書」一節所述之同意書。