

## 此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之光麗科技控股有限公司\*股份全部售出或轉讓，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、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，並明確表明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之任何損失承擔任何責任。

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之邀請或要約。

# APEX ACE

## APEX ACE HOLDING LIMITED

### 光麗科技控股有限公司\*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：6036)

#### (1)有關收購物業 涉及發行永久次可換股證券及可換股債券之 須予披露及關連交易；

及

#### (2)股東特別大會通告

獨立董事委員會及  
獨立股東的獨立財務顧問



董事會(定義見本通函)函件載於本通函第7至42頁。獨立董事委員會(定義見本通函)寄發之函件載有其給予獨立股東(定義見本通函)的意見，函件載於本通函第43頁。獨立財務顧問發出函件載有其給予獨立董事委員會及獨立股東的意見，函件載於本通函第44至92頁。

股東特別大會(定義見本通函)謹訂於二零二二年一月二十八日(星期五)上午十一時正假座香港中環紅棉路8號東昌大廈14樓召開，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

無論閣下能否親自出席股東特別大會及於會上投票，務請閣下細閱本通函及按照隨附之代表委任表格上載列之指示填妥該表格，且無論如何不遲於股東特別大會或其續會(視情況而定)指定舉行時間四十八(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(地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場二期33樓3301-04室)。填妥並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續會(視情況而定)並於會上投票。於該情況下，代表委任表格應被視為已遭撤銷。

#### 股東特別大會的預防措施

請參閱本通函第1頁，以了解本公司在股東特別大會上為防止出席人士感染新型冠狀病毒(「COVID-19」)而將採取之預防措施，包括：

- 強制體溫測量
- 強制佩戴外科口罩
- 不設茶點

任何人士如不遵守預防措施，可被拒絕進入股東特別大會場地。本公司謹此建議股東，除親身出席股東特別大會外，股東可委任該大會主席作為委任代表，於股東特別大會上就相關決議案投票。

---

## 目 錄

---

	頁次
股東特別大會的預防措施.....	1
釋義.....	2
董事會函件.....	7
獨立董事委員會函件.....	43
獨立財務顧問函件.....	44
附錄一 — 物業估值報告.....	I-1
附錄二 — 一般資料.....	II-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

---

## 股東特別大會的預防措施

---

鑑於COVID-19疫情持續以及近期預防及控制疫情傳播的要求(遵照香港政府於網站<https://www.chp.gov.hk/tc/features/102742.html>發出的指引)，本公司將於股東特別大會上實施必要預防措施以保障出席股東、委任代表及其他出席者免受感染的風險，包括：

- (i) 每名股東、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度的人士將可能不獲批准進入或被要求離開股東特別大會會場。
- (ii) 出席者須自備外科口罩及於股東特別大會會場全程佩戴。
- (iii) 大會將不會供應茶點。

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。

為保障所有出席者的健康與安全，本公司謹此向所有股東建議，股東無需親身出席股東特別大會，仍可行使投票權。股東可使用已填妥投票指示的代表委任表格委託股東特別大會主席代表股東於股東特別大會上就相關決議案投票，以替代親身出席股東特別大會。

本通函隨附代表委任表格，亦可於本公司網站(<https://www.apexace.com>)下載。倘閣下並非註冊股東(即倘閣下通過銀行、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或經紀或託管人(視情況而定)查詢以協助閣下委託委任代表。

---

## 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	根據該等協議收購目標物業
「該協議」	指	賣方(作為賣方)、買方(作為買方)與本公司(作為發行人)就收購事項訂立日期為二零二一年十月二十一日之買賣協議(於二零二一年十一月二十五日補充)
「該轉讓」	指	賣方向買方轉讓目標物業所訂立日期不遲於完成日期之轉讓契據
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「佳澤」	指	佳澤有限公司，一名控股股東及一家於英屬處女群島註冊成立並由李先生全資擁有之有限公司
「董事會」	指	董事會
「債券持有人」	指	現時持有可換股債券之人士
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開放營業的日子(星期六及星期日除外，及任何於上午九時正至下午五時正內任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告信號或信號仍然生效之日子)
「可換股債券證書」	指	就可換股債券將予發行之證書
「可換股債券兌換期」	指	自首次發行可換股債券日期起至緊接可換股債券到期日前第七(7)日(包括當日)期間
「可換股債券換股權」	指	根據可換股債券工具有權將可換股債券之未償還本金額兌換為可換股債券換股股份

---

## 釋 義

---

「可換股債券換股股份」	指	於可換股債券所附帶可換股債券換股權獲悉數行使後將予發行的股份
「可換股債券文據」	指	將由本公司於完成時簽立之單邊契據，內容有關可換股債券
「股票」	指	據單邊契據所載就永久次可換股證券將予發出之股票
「本公司」	指	光麗科技控股有限公司，一家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：6036)
「完成」	指	根據該協議之條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	完成作實之日期，即條件達成或獲豁免(視乎情況而定)後第七(7)個營業日或賣方與買方可能協定之較後日期
「條件」	指	本通函「先決條件」一節所載該協議之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	收購事項的代價30.0百萬港元
「換股期」	指	自首次發行可換股債券日期起至緊接可換股債券到期日前第七(7)日(包括當日)期間
「換股價」	指	初步換股價每股換股股份及每股可換股債券換股股份0.35港元，可根據單邊契據及可換股債券文據作出調整
「換股權」	指	永久次可換股證券所附帶之換股權，可將本金額或其一部分轉換為換股股份
「換股股份」	指	換股權獲行使後將予發行之新股份

---

## 釋 義

---

「可換股債券」	指	本公司將發行予賣方或其代名人本金額20.0百萬港元之可換股債券
「單邊契據」	指	本公司將於完成後就永久次可換股證券簽立之單邊契據
「董事」	指	本公司董事
「分派」	指	獲得永久次可換股證券賦予分派之權利
「分派付款日期」	指	每年三月三十一日、六月三十日、九月三十日及十二月三十一日
「股東特別大會」	指	本公司將召開以批准該協議及據此擬進行之交易之股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「持有人」	指	註冊為永久次可換股證券持有人之人士
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司之獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，旨在就收購事項(包括發行永久次可換股證券及可換股債券)向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	擎天資本有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
「獨立股東」	指	除佳澤外之股東
「獨立估值師」	指	瑞豐環球評估諮詢有限公司，一家獨立的評估公司，為上市公司、核數師及其他專業人士提供專業的評估服務
「發行人」	指	本公司

---

## 釋 義

---

「最後交易日」	指	二零二一年十月二十一日，即緊接訂立日期為二零二一年十月二十一日之該協議訂立前股份之最後完整交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二二年一月十日，為刊印本通函前之最後實際可行日期，以確定本通函所提述之若干資料
「上市委員會」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「到期日」	指	可換股債券發行日期第五(5)週年當日，或倘該日不是營業日，則為其後的首個營業日
「李先生」	指	李秉光先生，盧女士之配偶，並為本公司之控股股東、執行董事、董事會主席兼行政總裁
「盧女士」	指	盧元麗女士，為執行董事，並為李先生之配偶
「股本證券」	指	發行人所發行、訂立或擔保且與永久次可換股證券享有或列作享有同等地位之任何工具或證券(包括優先股)
「中國」	指	中華人民共和國
「永久次可換股證券」	指	本公司將向買方及／或其代名人發行本金總額為10.0百萬元之永久次可換股證券
「買方」	指	天科電子有限公司，一家於香港註冊成立之公司，並為本公司的全資附屬公司
「相關現金股息」	指	本公司具體宣派之任何現金股息

---

## 釋 義

---

「以股代息」	指	就取代全部或任何部分相關現金股息而發行之任何股份，即有關股東將會或可以收取而不會構成股本分派之股息
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「股份」	指	本公司股本中每股面值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
「收購守則」	指	證監會不時頒佈之公司收購及合併守則
「目標物業」	指	一個可銷售面積及總樓面面積分別約3,955平方呎及4,573平方呎，位於香港長沙灣長義街2號新昌工業大廈1樓1室之非住宅物業(定義見香港法例第117章印花稅條例第29A(1)條)
「賣方」	指	奮勝有限公司，一家於香港註冊成立並最終由李先生全資擁有之有限公司
「%」	指	百分比



**APEX ACE**  
**APEX ACE HOLDING LIMITED**  
**光麗科技控股有限公司\***  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：6036)

執行董事：

李秉光先生  
(主席兼行政總裁)  
盧元堅先生  
盧元麗女士

獨立非執行董事：

張小駒先生  
嚴國文先生  
鄒重璣醫生

註冊辦事處：

Cricket Square  
Hutchins Drive  
PO Box 2681  
Grand Cayman  
KY1-1111, Cayman Islands

中國主要營業地點：

中國  
深圳福田區  
天安創新科技廣場  
A-1303室

香港主要營業地點：

香港  
九龍長順街1號  
新昌工業大廈  
1樓2-3室

敬啟者：

(1)有關收購物業  
涉及發行永久次可換股證券及可換股債券之  
須予披露及關連交易；  
及  
(2)股東特別大會通告

### 緒言

茲提述本公司日期為二零二一年十月二十一日及二零二一年十一月二十五日有關收購事項之公告。本通函旨在(其中包括)提供(i)收購事項及永久次可換股證券及可換股債券之詳情；(ii)獨立董事委員會就收購事項(包括發行永久次可換股證券及可換股債券)向獨立股東提出之建議；(iii)獨立財務顧問就收購事項(包括發行永久次可換股證券及可換股債券)向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見；(iv)該物業的估值報告；及(v)股東特別大會通告，以使閣下能夠就於股東特別大會上投票贊成或反對將予提呈之決議案作出知情決定。永久次可換股證券將為本公司之權益掛鈎工具，根據現行會計準則被視為本公司之儲備。

### 收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二一年十月二十一日及二零二一年十一月二十五日(交易時段後)，買方、本公司與賣方簽訂該等協議，據此，賣方同意出售，且買方已有條件同意以代價購買目標物業。代價將由本金額10.0百萬港元之永久次可換股證券及本金額20.0百萬港元之可換股債券償付。

### 該協議

該協議的主要條款載列如下：

**日期：** 二零二一年十月二十一日(交易時段後)(於二零二一年十一月二十五日補充)

**訂約方：** 賣方： 奮勝有限公司

買方： 天科電子有限公司

發行人： 本公司

### 將收購之物業

根據該協議，賣方同意出售，而買方已有條件同意購買目標物業。目標物業位於香港長沙灣長義街2號新昌工業大廈1樓1室，其可銷售面積及總樓面面積分別約為3,955平方呎及4,573平方呎。

## 代價

目標物業之代價為30.0百萬港元，可通過於完成後向賣方及／或其代名人發行本金額為10.0百萬港元的永久次可換股證券及本金額為20.0百萬港元的可換股債券之方式支付。關於永久次可換股證券及可換股債券之進一步詳情載於下文「永久次可換股證券」及「可換股債券」各節。

據賣方表示及按照香港土地註冊處所顯示，目標物業售予賣方之原收購成本為19.5百萬港元。目標物業由賣方於二零一七年二月二十八日作出收購。

代價由買方與賣方經參考獨立估值師參照市場上可獲得的銷售證據所編製目標物業於二零二一年九月三十日之初步估值30.0百萬港元後公平磋商釐定。估值報告初稿與載於本通函附錄一之獨立估值師編製之最終估值報告（「估值報告」）並無重大差異。

## 永久次可換股證券

永久次可換股證券之主要條款經買方與賣方公平磋商後達成，概述如下：

發行人：	本公司
本金額：	10.0百萬港元
形式：	永久次可換股證券將以記名形式發行
到期日：	並無到期日
換股價：	初步換股價每股換股股份0.35港元，可按永久次可換股證券條款所規定予以調整，包括但不限於因合併、分拆或重新分類、盈利或儲備資本化、資本分派、供股或發行購股權、認購權證或其他可認購、購買或另行獲取任何股份之權利而更改股份之面值。
分派率：	每年0.5%，乃由賣方與本公司經考慮本公司銀行借貸利息後公平磋商釐定。

---

## 董事會函件

---

分派： 受限於分派延期，永久次可換股證券賦予權利自單邊契據日期起收取不時以永久次可換股證券之未轉換本金額按分派率計算之分派。

永久次可換股證券的分派須按季度於各分派付款日期結束時支付。

分派延期： 透過於有關分派付款日期前不少於5個營業日向持有人發出選擇通知，發行人可全權酌情選擇將原定於某一分派付款日期作出的分派全部或部分延期至下一個分派付款日期。

已延期之分派不計息。本公司可選分派延期次數不受限制。

永久次可換股證券之地位： 永久次可換股證券構成發行人的直接、無抵押及後償債務，互相之間在所有時候享有同等權益及並無任何優待或優先權。

調整換股價： 換股價將按以下方式調整：

1. 合併、分拆或重新分類：倘因合併、分拆或重新分類導致股份之面值有所變動，換股價將進行調整，方式為以緊接有關變動生效前的換股價乘以下分數：

$$\frac{A}{B}$$

其中：

A 為緊隨有關變動後一股股份之面值；及

B 為緊接有關變動前一股股份之面值。有關調整將於有關變動生效當日生效。

---

## 董事會函件

---

2. 資本化溢利或儲備：

- i. 倘發行人以資本化溢利或儲備(包括任何股份溢價賬)的形式，向股東發行任何列賬為繳足股款的股份，包括以可分派溢利或儲備及／或股份溢價賬繳足的股份(任何以股代息除外)，而將不會構成資本分派，換股價將進行調整，方式為以緊接有關發行生效前的換股價乘以下分數：

$$\frac{A}{B}$$

其中：

- A 為緊接有關發行前已發行股份之總面值；及
- B 為緊隨有關發行後已發行股份之總面值。有關調整應於發行該等股份當日生效，或倘定下記錄日期，則緊隨該記錄日期後生效。

---

## 董事會函件

---

- ii. 倘按以股代息方式發行股份，現行市價總額超過相關現金股息或其相關部分而並不構成資本分派，換股價將按緊接有關股份發行前生效的換股價乘以下列分數的方式作出調整：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

- A 為緊接有關以股代息前已發行股份之總面值；
- B 為透過有關以股代息發行之股份總面值乘以下列分數：(i)分子為相關現金股息全部(或其有關部分)金額；及(ii)分母為現行市價；及
- C 為根據有關以股代息發行之股份之總面值。

有關調整將自有關股份發行當日或(倘釐定記錄日期)緊隨該記錄日期後開始生效。

---

## 董事會函件

---

3. 資本分派：倘發行人向股東支付或作出任何資本分派(換股價根據上文第(2)項屬可予調整之情況除外)，則換股價將以緊接有關資本分派前之換股價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A - B}{A}$$

其中：

- A 為緊接公開公告資本分派當日前最後交易日(如單邊契據所定義)一股股份之現行市價；及
- B 為於有關公告日期一股股份應佔資本分派部分之公平市場價值(如單邊契據所定義)。

有關調整將於實際作出有關資本分派日期起生效，或倘已指定記錄日期，則緊隨有關記錄日期後生效。

4. 供股或發行購股權：倘發行人以供股方式向全部或絕大部分股東(即全部股東，唯身處香港境外的股東及董事認為不向其提出相關權利要約乃必須或權宜的股東除外，當中考慮到有關地方法律的法定限制或該地有關監管機關或證券交易所的規定)(作為一類)發行股份、或以供股方式向全部或絕大部分股東發行或授出購股權、認股權證或其他權利以認購或購買或以其他方式收購任何股份，每股股份價格均低於該發行或授出條款公告日期前之最後交易日(如單邊契據所定義)每股股份現行市價，則換股價須以緊接有關發行或授出前之換股價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

- A 為緊接有關公告前已發行股份數目；
- B 為就以供股方式發行之股份或以供股方式發行之購股權或認股權證或其他權利及就其中所包括股份總數應付之總額(如有)按有關每股股份現行市價將認購、購買或以其他方式收購之股份數目；及
- C 為已發行或(視情況而定)發行或授出所包括之股份總數。

有關調整將於發行該等股份或發行或授出該等購股權、認股權證或其他權利(視情況而定)當日或(倘記錄日期已指定)股份以除權、除購股權或除認股權證(視情況而定)之形式買賣首日生效。



5. 按低於現行市價的價格發行：倘發行人將發行(除上文(4)所述者外)任何股份(不包括因行使換股權或因行使任何其他轉換或交換或認購股份權利而發行的股份)以全部換取現金，或發行或授出(除上文(4)所述者外)任何購股權、認股權證或認購、購買或以其他方式收購任何股份的權利以全部換取現金(在各情況下每股價格低於緊接公告有關發行條款日期前最後交易日(如單邊契據所定義)的現行市價的95%)，換股價將按緊接有關發行前的換股價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A + B}{C}$$

其中：

- A 為緊接發行有關額外股份或授出有關購股權、認股權證或認購、購買或以其他方式收購任何股份的其他權利前已發行的股份數目；
- B 為就發行有關額外股份應收的總代價(為免生疑問，就發行購股權、認股權證或其他權利而言，包括就發行及行使有關購股權、認股權證或權利應收的代價)(如有)按有關每股現行市價計算的可購買股份數目；及
- C 為緊隨發行有關額外股份後已發行的股份數目。

就發行人發行購股權、認股權證或認購、購買或以其他方式收購股份的其他權利而言，上述公式中所提述的額外股份指在該等購股權、認股權證或其他權利按發行有關購股權、認股權證或其他權利當日的初始行使價悉數行使的情況下將予發行的有關股份。

---

## 董事會函件

---

有關調整將於發行有關額外股份或發行有關購股權、認股權證或其他權利(視情況而定)當日生效。

6. 按低於現行市價發行：除根據適用於本段(6)範圍內的其他證券之條款轉換或交換而發行的證券外，倘及當發行人發行(除(4)或(5)所述之情況外)任何按其發行條款帶有轉換、交換或認購權利的證券，發行人在轉換、交換或認購時發行之股份的每股代價低於緊接該證券發行條款公告之日前最後交易日(如單邊契據所定義)之現行市價之95%，則換股價應通過將緊接該發行前有效的換股價乘以以下分數來調整：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

- A 為緊接該等發行前已發行股份數目；
- B 為發行人就轉換或交換或行使該等證券所附帶之認購權而發行的股份按該等現行市價購買之應收總代價股份數目；及
- C 為於轉換或交換該等證券時或在行使該證券所附的認購權時，按初始轉換、交換或認購價格或比率發行之股份最高數目。

有關調整自發行該等證券之日起生效。

---

## 董事會函件

---

贖回： 本公司可選擇於任何分派付款日期，按將予贖回永久次可換股證券未轉換本金額面值，加上截至該日應計分派100%或50%（視情況而定），每次贖回永久次可換股證券本金額100%或50%。

發行人或任何其附屬公司可隨時及不時以任何價格於公開市場或通過其他途徑購買永久次可換股證券。

換股權： 任何永久次可換股證券附帶之換股權可由持有人選擇於發行日期或之後的任何時間行使，或倘發行人根據發行人的選擇贖回而要求贖回該永久次可換股證券，則直至不遲於就該贖回所定日期前7天之日的營業時間結束時。

轉換永久次可換股證券將予發行的股份數目，由將予轉換永久次可換股證券的本金除以於轉換日期生效的換股價釐定。換股權僅可就證券（全部或部分）以1,000,000港元之完整倍數行使。

換股限制： 倘緊隨轉換後出現以下情況，則持有人不得行使任何換股權：

- (i) 持有人連同其一致行動人士將直接或間接共同控制本公司30%或以上之投票權（或收購守則不時指明為觸發強制全面收購建議之水平之有關百分比）或於當中擁有權益或因其他原因，以致須根據收購守則之規定提出全面收購建議，或（如適用）已根據收購守則獲得發行人股東的豁免；及
- (ii) 股份不具上市規則規定之足夠公眾持股量，除非已就此取得聯交所之事先批准或豁免及已妥為遵守有關批准或豁免之任何條件。

---

## 董事會函件

---

承諾： 發行人承諾，只要任何永久次可換股證券仍然未轉換，除非獲持有人以特別決議案批准，否則：

- (i) 發行人將盡最大努力(a)維持所有已發行股份在聯交所上市；及(b)取得及維持因永久次可換股證券所附換股權獲行使而發行之所有股份在聯交所上市；
- (ii) 發行人將支付因永久次可換股證券獲轉換而發行股份及取得股份上市地位而產生之開支；
- (iii) 發行人將在其授權但未發行的普通股本中保留不時在永久次可換股證券獲轉換時應發行的全數股份，惟不受任何其他優先購股權或其他類似權利規限，並應確保轉換證券時交付的所有股份將作為繳足股款的方式正式有效發行；及
- (iv) 發行人不會提出任何要約、發行或分派或採取任何行動，當中影響將令換股價減至低於發行人股份的面值，前提是發行人不得被禁止在有關法律法規允許的情況下購買股份。

可轉讓性： 在永久次可換股證券之條款規限下，永久次可換股證券可透過向發行人指定辦事處交付就該永久次可換股證券發行之股票以及經持有人或其正式書面授權代表正式填妥及簽署之過戶表格予以轉讓。除非且直至(a)發行人已對轉讓發出同意書(該同意書不得無理由拒絕)；及(b)該轉讓已記入股東名冊，否則永久次可換股證券的轉讓將不會生效。

地位： 倘發行人清盤，持有人的權利及申索應先於該等就發行人任何類別股本提出申索的人士，惟於受償權方面應次於發行人所有其他現有及未來的高級和次級債權人的申索，惟股本證券持有人的申索除外。

---

## 董事會函件

---

投票： 永久次可換股證券持有人將無權僅因其為永久次可換股證券持有人而收到本公司股東大會的通告、出席股東大會或於會上投票。

### 可換股債券

可換股債券之主要條款經買方與賣方公平磋商後達成，概述如下：

發行人： 本公司

發行價： 本金額100%

本金額： 20.0百萬港元

換股價： 每股可換股債券換股股份0.35港元，可予以調整

到期日： 可換股債券發行日期第五週年當日

利率： 每年0.5%，乃由賣方與本公司經考慮本公司銀行借貸利息後公平磋商釐定

贖回： 本公司可於到期日前之任何時間，透過向債券持有人發出不少於十(10)個營業日之書面通知其贖回的意圖，連同直至贖回日期之應計利息贖回全部或部分可換股債券(如屬部分，則以最低金額1,000,000港元或其完整倍數)。

除非先前已贖回、轉換或購買及註銷，本公司應於到期日按贖回金額(尚未償還可換股債券的本金額連同直至贖回日期之應計利息)贖回可換股債券。

---

## 董事會函件

---

- 可換股債券換股權： 債券持有人有權於可換股債券換股期之任何交易日轉換全部或部分(如屬部分，則以最低金額1,000,000港元或其完整倍數)彼之可換股債券之尚未償還本金額，可予調整。誠如換股通知指明，股份應以債券持有人或該等其他人士(非本公司關連人士)之名義配發及發行，並於呈列相關可換股債券證書原件之日期後五個交易日內應交付債券持有人或該等其他人士。
- 可換股債券換股限制： 債券持有人在緊隨該轉換後不得行使任何可換股債券換股權(i)可換股債券持有人連同其一致行動人士將直接或間接控制或持有本公司投票權30%或以上之權益(或收購守則不時定明觸發強制性全面收購之有關百分比)或根據收購守則規定之其他方式須進行強制性全面收購或(如適用)本公司股東根據收購守則獲豁免；或(ii)股份之公眾流通量將低於上市規則之要求，除非就此事先獲得聯交所的批准或豁免及完全符合有關批准或豁免之任何條件。
- 可轉讓性： 可換股債券可全部或部分出讓或轉讓予任何第三方，惟須受遵守可換股債券文據所述條件以及條件、批准、規定及聯交所或項下任何其他條文或其規則和規則及所有適用法律與法規所限，前提是可換股債券(或其任何部分)在未經本公司事先書面同意不得出讓或轉讓予本公司之關連人士。

---

## 董事會函件

---

地位： 於換股後發行之股份在各方面將與於換股通知日期所有其他現有股份享有*同等地位*，沒有任何擔保權益、索償(包括優先購買權)、留置權或產權負擔，並有權收取記錄日期為換股通知日期當日或之後的所有股息及其他分派。

調整事項： 換股價將按以下方式不時調整：

(a) 合併或分拆：

倘因合併、分拆或重新分類導致股份之面值有所變動，換股價將進行調整，方式為以緊接有關變動生效前的換股價乘以下分數：

$$\frac{A}{B}$$

其中：

A 為緊隨有關變動後一股股份之面值；及

B 為緊接有關變動前一股股份之面值。

有關調整於緊接該合併或分拆生效當日前一日之香港營業時間結束時開始生效。

---

## 董事會函件

---

(b) 資本化溢利或儲備：

倘本公司以資本化溢利或儲備(包括任何股份溢價賬或資本贖回儲備金)，向股東發行任何列賬為繳足股款的股份，包括以可分派溢利或儲備及／或股份溢價賬繳足的股份(任何以股代息除外)，換股價將進行調整，方式為以緊接有關發行生效前的換股價乘以下分數：

$$\frac{A}{B}$$

其中：

A 為緊接有關發行前已發行股份之總面值；及

B 為緊隨有關發行後已發行股份之總面值。

有關調整應於緊隨有關發行之記錄日期後翌日生效(如適用可予以追溯)。

(c) 資本分派：

倘本公司向股東支付或作出任何資本分派(無論是在減少資本或以其他方式)，或向股東授出收購本集團之現金資產的權利，則換股價將以緊接有關資本分派或授出前之換股價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A - B}{A}$$



---

## 董事會函件

---

其中：

- A 為資本分派當日一股股份的現行市價，或視乎情況而定，授出緊接公開公告資本分派當日前最後交易日（如並無作出該公告）一股股份之現行市價；及
- B 為該公告日期或（視乎情況而定）緊接資本分派日期前一天，一股股份應佔資本分派或有關權利之部分的公平市場價值（如可換股債券文據所定義）。

有關調整應於緊隨有關發行之記錄日期後翌日生效（如適用可予以追溯）。

- (d) 供股發行股份或收購股份的權力：

倘及於本公司向全體或絕大部分類別股東以供股方式發行任何股份，或向全體或絕大部分類別股東發行或授以供股權、購股權、認股權證或其他可認購或購買任何股份的權利，而於各情況下為以低於股份在向股東作出有關發行或授出的記錄日期的現行市價時，則換股價將須作出調整，方式為將緊接有關發行或授出前生效的換股價乘以下列分數：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

---

## 董事會函件

---

其中：

- A 為緊接該公告前已發行股份數目；
- B 為就以供股方式發行的股份或以供股方式發行購股權或認股權證或其他權利及就當中包括的股份總數應付的總金額(如有)按每股股份現行市價可購買的股份數目；及
- C 為已發行或(視情況而定)授出所包含的股份總數。

有關調整將於發行或授出的記錄日期後翌日生效(如適用可予以追溯)。

---

## 董事會函件

---

(e) 供股發行其他證券：

倘及於本公司進行下列事項時：

- (i) 以供股方式向全體或絕大部份類別股東發行任何證券(股份或購股權、認股權證或可認購或購買股份的其他權利除外)；或
- (ii) 以供股方式向全體或絕大部份類別股東授出任何購股權、認股權證或可認購或購買任何有關證券的其他權利(股份或股權、認股權證或其他認購或購買股份的權利除外)；或
- (iii) 於首次公開發售本公司一家附屬公司證券時給予全體或絕大部份股東優先權以認購或購買有關附屬公司的證券，而有關權利可按低於向公眾人士或任何其他人士提呈發售證券的價格的認購價或購買價(視情況而定)行使，

則換股價將須作出調整，方式為將緊接有關發行、授出或提呈發售前生效的換股價乘以下列分數：

$$\frac{A - B}{A}$$

其中：

- A 為一股股份於公開宣布此類發行、授予或提呈發售前之最後一個交易日之現行市場；及
- B 為一股股份應佔部分權益於有關公告日期之公平市場價值(定義可見可換股債券文據)。

有關調整將於發行或授出或提呈發售之記錄日期後翌日起生效(如適用可予以追溯)。

---

## 董事會函件

---

(f) 按低於現行市價的價格發行：

倘及於本公司將進行下列事項時：

- (i) 發行(上文第(d)分段所述者除外)任何股份(於行使供股權時發行或行使任何其他可轉換或交換或認購股份的權利時發行的股份除外)；或
- (ii) 發行或授出(上文第(d)分段所述者除外)購股權、認股權證或其他可認購或購買股份的權利，

而於各情況下以每股股份低於有關發行或授出條款公告前最後一個交易日之現行市價90%之價格進行，則換股價將須作出調整，方式為將緊接有關變發行或授出前生效的換股價乘以下列分數：

$$\frac{A + B}{C}$$

其中：

- A 為緊接發行有關額外股份或發行或授出有關購股權、認股權證或可認購或購買任何股份的其他權利前的已發行股份數目；
- B 為就發行有關額外股份應收的總代價按每股股份的現行市價可購買的股份數目；及
- C 為緊隨發行有關額外股份後的已發行股份數目。

在本公司發行或授出購股權、認股權證或可認購或購買股份的其他權利的情況下，上述公式中所提述的額外股份指假設有購股權、認股權證或其他權利於有關購股權、認股權證或其他權利發行日期，按初步行使價悉數行使而將予發行的股份。

有關調整將於發行或授出或提呈發售之記錄日期翌日起生效(如適用可予以追溯)。

---

## 董事會函件

---

(g) 發行可換股證券：

除根據本分段(g)之條文於兌換或交換其他證券(乃根據適用於該等證券的條款進行)而須發行證券外，倘及於本公司或其任何附屬公司發行任何其發行條款附帶可轉換、交換或認購股份權利的證券(可換股債券除外)，或發行可於轉換、交換或認購或重新指定時重新指定為本公司將予發行的股份的證券，而當中本公司或相關附屬公司就每股股份應收的代價低於公告發行該等證券發行條款當日前最後一個交易日的每股股份現行市價之90%時，則換股價將須作出調整，方式為將緊接有關發行前生效的換股價乘以下列分數：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

- A 為緊接有關發行前的已發行股份數目；
- B 為本公司就兌換或交換有關證券或於行使有關證券所附帶之認購權或於重新指定有關證券為股份時將予產生的股份而應收的總代價(如有)按每股股份的現行市價可購買的股份數目；及
- C 為有關證券按初步兌換、交換或認購價或比率作出兌換或交換時或行使有關證券所附帶的認購權時將予發行的股份的最高數目，或於重新指定有關證券為股份時將予發行或產生的股份的最高數目。

有關調整將於發行有關證券之記錄日期翌日起生效。

---

## 董事會函件

---

(h) 修訂換股權等：

倘及於對上文(g)分段所述任何有關證券所附的兌換、交換或認購權作出任何修訂，使每股股份之代價(就修訂後可供兌換、交換或認購的股份數目而言)低於緊接有關修訂建議之公告日期或(倘沒有該公告)該修訂日期前最後一個交易日每股現行市價之90%，則換股價將須作出調整，方式為將緊接有關變修訂前生效的換股價乘以下列分數：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

- A 為緊接有關修訂前的已發行股份數目；
- B 為本公司就兌換或交換修訂後的證券或於行使有關證券所附帶的認購權將予發行的股份而應收的總代價按每股股份的現行市價可購買的股份數目或(倘為較低者)現有兌換、交換或認購價購買之股份數目；及
- C 為兌換或交換該等證券，或按修訂後之兌換、交換或認購價格或比率行使其附帶的認購權時將予發行之股份最高數目，但以核數師或獲核准之財務顧問(作為專家)認為適當之方式(如有)於本分段(h)之任何先前調整。

---

## 董事會函件

---

儘管有前述條文，就計及權益、資本化事宜及其他一般會導致對換股價作出調整的事件而對兌換、交換或認購的權利作出的調整而言，有關調整不會被視作就上述目的而作出的修訂。

有關調整將於為該修訂之記錄日期翌日起生效。

- (i) 向股東提出其他要約：

倘及於本公司或其任何附屬公司或(應本公司或其任何附屬公司的指示或要求或根據與彼等訂立的任何安排)任何其他人士就發行、出售或分銷任何證券，而根據有關要約，股東一般有權參與可據以購買該等證券的安排，則換股價將須作出調整，方式為將緊接有關變發行前生效的換股價乘以下列分數：

$$\frac{A - B}{A}$$

其中：

- A 為一股股份於緊接有關發行公開日期前最後一個交易日之現行市價；及
- B 為於有關公告日期一股股份應佔權益部分之公平市場價值(定義見可換股債券文據)。

有關調整將於發行證券的記錄日期後翌日生效(如適用可予以追溯)。

---

## 董事會函件

---

- (j) 倘及於本公司就收購資產按低於公告有關發行條款現行市價(定義見下文)90%之每股股份實際代價總額(定義見本分段(j)下文)已發行股份，則換股價應按核數師或獲批准之財務顧問可能釐定之方式予以調整。有關調整將於發行日期起生效。就本分段(j)而言，「實際代價總額」為本公司於收購相關資產時就有關股份列賬為已支付之代價總額，且未扣除就有關發行已支付、撥備或產生之任何佣金、折讓或開支，而「每股股份之實際代價總額」為實際代價總額除以上述已發行股份數目。
- (k) 倘通過以股代息發行股份，且該等股份於發行日之現行市價或該以股代息之記錄日期為固定的，則於該記錄日期超過相關現金股息或其相關部分金額之110%且未構成資本分派，則換股價須以緊接發行該等股份前有效的換股價乘以以下分數：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

A 為緊接有關發行前已發行股份之總面值；



---

## 董事會函件

---

B 為透過以股代息之方式所發行股份之總面值經乘以分數，當中(i)分子為相關現金股份的整項金額或相關部分金額；及(ii)分母為以股代息方式就每股現有股份發行之股份之現行市價，以代替有關現金股息於發行股份當日之全部或相關部份，或倘該以股代息之記錄日期已固定，則該記錄日期；及

C 以有關以股代息之方式所發行股份之總面值，

或通過核數師或獲批准之財務顧問證明為公平合理的其他調整。

有關調整將於有關股份發行當日生效，倘或就此定有記錄日期，則有關調整緊隨該記錄日期後生效(如適用可予以追溯)。

(1) 其他事件：

倘本公司或債券持有人決定應因一項或多項於可換股債券文據項下該條文所述之事件或情況而對換股價作出調整，本公司須(自行承擔費用)要求核數師或獲批准之財務顧問(以專家身份)在實際可行情況下盡快釐定在此情況下對換股價作出的調整(如有)是否公平合理，以及有關調整的生效日期，而於作出相關釐定後，相關調整(會導致換股價降低的調整除外)將根據有關釐定作出及生效，惟倘導致根據可換股債券文據該條文作出任何調整的情況已經或將會導致對換股價作出調整，或倘導致任何調整的其他情況乃因任何其他已經或將會引致對換股價作出調整的情況造成，則根據核數師或獲批准之財務顧問之建議對該條文作出有關修訂(如有)於彼等認為就達致預期效果屬合適的方案。

### 換股價

換股價為每股換股股份及每股可換股債券換股股份0.35港元，較：

- (a) 最後交易日於聯交所所報收市價每股股份0.295港元溢價約18.64%；
- (b) 截至最後交易日(包括當日)止最後五個連續交易日於聯交所所報平均收市價每股股份0.300港元溢價約16.67%；及
- (c) 截至最後交易日(包括當日)止最後十個連續交易日於聯交所所報平均收市價每股股份0.295港元溢價約18.64%。

### 換股價之基準

換股價乃買方與賣方參考上文所示股份的現行市價後經公平磋商釐定。

假設按換股價全面行使永久次可換股證券所附的換股權及可換股債券所附的可換股債券換股權，共85,710,000股份（根據單邊契據及可換股債券文據約整至5,000股股份之最接近每手買賣單位），包括28,570,000股換股股份及57,140,000股可換股債券換股股份。該等85,710,000股佔本公司現有已發行股本約8.49%及本公司經轉換永久次可換股證券及可換股債券的已發行股本約7.83%。股權詳情載於下文「對本公司股權架構之影響」一段。

換股股份將根據董事在股東特別大會上獲得的特定授權配發及發行，該授權允許董事在行使換股權及可換股債券換股權時分別配發及發行最多28,570,000股換股股份及57,140,000股可換股債券換股股份。

### 上市申請

換股股份及可換股債券換股股份將根據獨立股東於股東特別大會上批准的特別授權配發及發行。

本公司將不會向聯交所申請永久次可換股證券或可換股債券上市。

本公司將向聯交所申請批准換股股份及可換股債券換股股份上市及買賣。

### 先決條件

完成須待下列條件於日期為二零二一年十月二十一日的該協議簽訂後180日屆滿或之前獲達成後，方告落實：

- (1) 董事會通過決議案批准該協議及據此擬進行的交易，包括發行永久次可換股證券及可換股債券以及在行使永久次可換股證券所附帶的換股權及可換股債券所附帶的可換股債券換股權時配發及發行換股股份及可換股債券換股股份；
- (2) 買方已書面通知賣方或其律師，表示買方信納對目標物業（包括目標物業的業權）各方面及與之相關的盡職調查結果；

---

## 董事會函件

---

- (3) 買方已收到買方認可的獨立估值師所出具的估值報告，顯示基於方法論、假設、標準及買方可能接受的其他條款所評估目標物業的價值不少於30.0百萬港元；
- (4) 獨立股東已於股東特別大會上批准該協議及據此擬進行的交易；
- (5) 該協議及據此擬進行的交易已遵守買方的組織章程細則及適用法律、規則及法規的規定(包括上市規則)；
- (6) 聯交所上市委員會已批准在行使永久次可換股證券所附帶的換股權及可換股債券所附帶的可換股債券換股權時將予發行的換股股份及可換股債券換股股份上市及買賣；及
- (7) 賣方作出的陳述、保證及承諾於完成時在實質上仍屬真實及準確，猶如於完成時及在該協議日期與完成日期之間所有時間重複作出。

買方可隨時向賣方發出書面通知，豁免上述任何或所有先決條件，惟條件(4)、(5)及(6)除外。倘上述所有先決條件未能於該協議簽訂後180日屆滿或之前達成或獲豁免，該等協議將告停止及終止，除任何先前違反該協議條款者外，任何一方概不對另一方承擔任何義務及責任。

---

## 董事會函件

---

儘管買方可能豁免先決條件(1)、(2)、(3)及(7)，但於本通函日期，本公司並無意豁免該等條件之任何一項。於最後實際可行日期，除先決條件(1)以及賣方於完成前的持續義務之先決條件(7)外，概無先決條件已獲達成。

### 賣方作出的陳述、聲明、保證及承諾

以下為賣方作出的陳述、保證及承諾：

1. 賣方擁有目標物業之妥善業權，不受產權負擔限制。
2. 賣方可全權執行、履行其義務及進行該協議項下擬進行之交易，且已採取所有必需的公司行動(如適用)及其他行動，以授權賣方執行、交付及履行該協議，以及其項下擬訂立之後續轉讓及文件。
3. 該協議對賣方有效及具約束力。
4. 第10673號賣地條件(「該政府租契」)、第UB1427229號公契及第UB1427230號管理大廈協議(統稱「該等公契」)目前為妥善、有效及仍然存續的，且非無效或可使無效的，根據與目標物業有關的任何契諾而到期繳付的款項已經繳付，而截至該協議日期，賣方已妥為支付、履行及遵守與目標物業有關的任何其他契諾、條款、條件及義務規定要履行及遵守的事項。
5. 目標物業處於良好及可租住狀況。
6. 賣方已全面徹底履行及遵守該政府租契及該等公契所載條款、契諾、條件及義務，但只限於與目標物業有關者。
7. 賣方承諾，不會就賣方目前或未來承諾、物業、資產、權利或收益，而設定或同意設定或准許產生任何按揭、押記、債權證或會產生任何浮動押記之抵押，或任何其中部分，包括其現時未催繳資本(如有)，除非目標物業及賣方於該物業之所有權利及權益已獲表明從中脫離限制。
8. 目標物業不受產權負擔限制。

## 董事會函件

9. 賣方並無收到任何第124章《收回土地條例》或第276章《地下鐵路(收回土地及有關規定)條例》項下之通知或命令，或任何其他會影響目標物業之類似性質之通知方式，且不知悉第131章《城市規劃條例》項下之任何發展藍圖(草圖或核准圖)有否包括目標物業。
10. 賣方並無收到，亦不知悉，有否來自任何政府或其他主管部門或部分由目標物業所組成的新昌工業大廈(「該大廈」)之經理人或管理委員會之任何通知或命令，要求賣方拆卸或復原目標物業之任何部分。倘發現任何該等通知或命令於完成的實際日期或之前已存在及應獲送達及／或已發出，為遵守該等通知或命令以及建築物條例條文及法規，其所要求拆卸或復原之費用及開支以及其附帶之費用及開支，須由賣方完全承擔。
11. 賣方並無收到，亦不知悉，有否來自任何政府或其他主管部門或部分由該物業所組成的該大廈之經理人或管理委員會之任何通知或命令，要求身為該大廈其中一名共同擁有人的賣方(視情況而定)為該大廈的任何公用部分達成或貢獻維修或翻新費用。倘發現任何該等通知或命令於完成的實際日期或之前應獲送達及／或已發出，該等維修或翻新費用須由賣方承擔。
12. 賣方承諾於收到任何有關以上第9至11段之通知或命令時隨即以書面通知買家。
13. 概無第三方或佔用人(不論是否有關)於目標物業擁有任何法定或衡平法權利或權益，惟以下租約項下之租賃除外，(a)日期為二零二一年七月九日，賣方作為業主與Ascent Way International Limited(本公司非全資擁有附屬公司)作為租客所訂立的租約；及(b)日期為二零二一年七月九日，賣方作為業主與AVT International Limited(本公司全資擁有附屬公司)作為租客所訂立的租約。
14. 賣方擁有目標物業之全權絕對權利及權益(法定及實益)，而賣方以本身金錢購買目標物業(其按揭貸款已由賣方以賣方本身金錢償還)。倘於完成或之前有任何第三方對目標物業之申索，不論是否屬法定或屬衡平法，在不損害買方向賣方申索因賣方不履行及／或無法完成售賣而使買方遭受之所有損失及損害之權利下，買方無須提供目標物業之轉讓契予賣方簽立。

---

## 董事會函件

---

15. 目標物業並非任何土地審裁處根據第7章《業主與租客(綜合)條例》第53(2)(b)或(c)條、或第53(7F)條批准的或被視為獲其批准的收回樓宇管有權命令之主體內容，亦非該等主體內容之部分。
16. 該協議包含之所有資料(包括敘文、附表及附錄)在所有重大方面皆真實及準確。

### 完成

受條件規限下，完成將於完成日期落實。於完成時，賣方應向買方交付(其中包括)(i)由賣方正式簽署並經賣方律師證明的該轉讓契據正本；(ii)授予目標物業業權所需的所有與目標物業相關的業權契約和文件；及(iii)為使買方能夠登記為目標物業的擁有人並被授予目標物業的實益擁有權(概不附任何產權負擔)而可能合理需要的所有其他文件。於完成時，買方應向賣方交付正式簽署單邊契據及有關向賣方及／或其代名人發行永久次可換股證券的股票及正式簽署可換股債券文據及有關向賣方及／或其代名人發行的可換股債券。

預期完成將於股東特別大會後第七(7)個營業日生效。

### 有關本集團的資料

本公司的主要業務為投資控股。本集團主要從事銷售電子部件，以及銷售及集成數碼存儲系統。

### 有關買方的資料

買方為一家於香港成立的公司，並為本公司全資擁有的附屬公司。買方的主要業務為物業持有。

### 有關賣方的資料

據賣方表示，賣方為一家於香港註冊成立的有限公司，其主要業務為(其中包括)投資控股。於本通函日期，賣方最終由李先生全資擁有。

### 進行收購事項的理由及裨益

自二零一八年六月起，本集團一直租賃目標物業作為其倉庫。考慮到本集團的業務規模，



---

## 董事會函件

---

租賃此幢物業對本集團營運至關重要。收購事項將有助本集團(i)輕微降低其資產負債比率；(ii)增強其現金流量；及(iii)鑑於永久次可換股證券將是本公司之股本掛鈎工具，根據現行會計準則被視為本公司之儲備，豐富其股權基礎。有關詳情載於下文「收購事項的財務影響」一段。

此外，鑑於收購事項的代價將以永久次可換股證券及可換股債券之方式全數支付，本集團將不會因收購事項面臨任何即時現金流出。同時，收購事項提升了本集團的現金流量，此乃由於本集團佔用目標物業作為其倉庫後無需再支付租金。因此，本集團可將現有資金用作本集團一般營運資金，以加強其現有業務分部。

本公司預期於未來幾年持續利用其業務產生營運現金流量，足以於到期日償還可換股債券。受本集團財務狀況所限，當時本公司可能尋求銀行或其他借貸或進行股本集資活動如配售或供股以還款，或與可換股債券持有人就延長可換股債券限期進行磋商。

本公司已考慮透過銀行借貸等方式為收購事項提供債務融資，乃由於本集團的當前高水平資產負債比率，本公司認為，與可換股債券或永久次可換股證券相比，新的銀行借貸(如有)要求相對較高之利率。由於銀行借貸將不可避免進一步增加本集團的資產負債比率，本集團可能無法在不支付高昂融資成本的情況下取得進一步貸款以支援其營運，而倘能取得更佳結算條款，則此對本集團並非有利選擇。發行永久次可換股證券及可換股債券使本公司更靈活。例如，當本公司財務狀況允許時，或當有更好條款之替代方式再融資撥付永久次可換股證券及／或可換股債券時，本公司可選擇及可以考慮贖回永久次可換股證券及／或可換股債券之最佳時間。本公司亦考慮股權融資如股份配售予獨立第三方及其他優先購股權集資方法如供股及公開發售。然而，該等股份配售予獨立第三方之條款，特別是配售價會按當時市場價格被打折扣，將不如換股價般有利。董事亦認為，為籌集收購事項30.0百萬港元相對細小的金額而進行供股或公開發售，對其所需的成本(例如包銷佣金及股份過戶登記處費用)及時間(例如委任包銷商及編製上市文件涉及的談判)而言並不合理。因此，本公司認為，發行永久次可換股證券及可換股債券對本公司而言屬公平合理。

於二零二一年六月三十日，本集團之現金結餘為約151.4百萬港元，其中約11.7百萬港元為受限制現金。本公司經考慮業務風險管理原因後，並無考慮使用其現有現金資源結算代價：(i)如本公司日期為二零一八年二月二十八日之招股章程所述，約42.0百萬港元已指定作為本集團「未來計劃」；(ii)與於二零二一年六月三十日之資產淨值約358.0百萬港元相比，本集團一直錄得相對



---

## 董事會函件

---

較大之應付貿易款項結餘(於二零二一年六月三十日約198.1百萬港元)；及(iii)於二零二一年六月三十日，本集團有銀行借貸約502.0百萬港元。由於本集團之業務性質涉及大額營運資本，董事認為，本集團將其現有現金資源部署於業務營運而非資本投資，乃權宜之計。

儘管現有公眾股東之股權將由25.71%攤薄至23.70%(假設可換股債券及永久次可換股證券獲全數轉換)，但考慮到事實上，(i)更高攤薄將適用於配售股份，加上包銷費用產生；(ii)於二零二一年六月三十日，本公司擁有人應佔資產淨值將由每股0.317港元提升至每股0.320港元；及(iii)進行優先購股權集資需要更高文件及包銷費用以及需要更長時間，董事認為，上述之攤薄程度為可接受的。董事會(不包括(i)李先生及盧女士，彼等已於董事會會議上就相關決議案放棄投票，並須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票；及(ii)獨立非執行董事，彼等將在考慮獨立財務顧問的意見和建議後發表見解)認為，該協議的條款及條件(包括永久次可換股證券及可換股債券的條款)為正常商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 收購事項的財務影響

緊隨於完成後，本集團資產淨值將增加約14.5百萬港元，主要是由於(i)永久次可換股證券為股本掛鈎工具並被視為本公司儲備；及(ii)按公平值確認可換股債券換股權。本集團的年度現金流量亦將提升約790,000港元，即永久次可換股證券及可換股債券節省租金及利息的淨影響。此外，本集團的資產負債比率，即借貸及借貸總額除以相應日期的總權益，將由二零二一年六月三十日的約140.2%輕微下降至約138.9%，乃由於(i)確認可換股債券為本集團之負債；及(ii)確認永久次可換股證券及可換股債券換股權為本公司之儲備的綜合影響所致。

## 董事會函件

### 對本公司股權架構之影響

於最後實際可行日期，本公司有1,009,550,000股已發行股份。假設本公司已發行股本並無任何其他變動，下文載列本公司(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨永久次可換股證券獲全數轉換；及(iii)緊隨可換股債券及永久次可換股證券獲全數轉換。

	於最後實際可行日期		緊隨永久次可換股證券 獲全數轉換為換股股份 而經該轉換擴大		緊隨永久次可換股證券 及可換股債券獲全數轉換 而經該轉換擴大	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
佳澤(附註1)	750,000,000	74.29	750,000,000	72.24	750,000,000	68.48
賣方(附註2)	-	-	28,570,000	2.76	85,710,000	7.83
			(附註3)		(附註3)	
小計	750,000,000	74.29	778,570,000	75.00	835,710,000	76.30
				(附註4)		(附註4)
公眾股東	259,550,000	25.71	259,550,000	25.00	259,550,000	23.70
總計	<u>1,009,550,000</u>	<u>100.00</u>	<u>1,038,120,000</u>	<u>100.00</u>	<u>1,095,260,000</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. 李先生持有佳澤全部已發行股本。
2. 溢妙有限公司(一家於英屬處女群島註冊成立之公司)持有賣方全部已發行股本，而該公司由李先生全資擁有。
3. 根據單邊契據及可換股債券文據約整至5,000股股份之最接近每手買賣單位。
4. 根據單邊契據及可換股債券文據項下換股限制，若股份不具上市規則所規定之足夠公眾持股數量(即為25%)，概無換股權或可換股債券換股權應予行使。

上表所載本公司股權架構僅作說明之用途。作為單邊契據及可換股債券文據項下換股限制之一，任何換股權之行使不應觸發收購守則規則26項下任何強制要約。

### 上市規則之涵義

由於一項或多項適用百分比率(定義見上市規則14.07條)超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守申報及公告之規定。

另外，由於賣方最終由控股股東兼執行董事李先生全資擁有，因此，根據上市規則，賣方為李先生之聯繫人及因而為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項(包括發行永久次可換股證券及可換股債券)構成本公司之關連交易。由於收購事項(包括發行永久次可換股證券及可換股債券)之相關百分比率超過5%，收購事項(包括發行永久次可換股證券及可換股債券)構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

### 股東特別大會

本公司將於二零二二年一月二十八日(星期五)上午十一時正假座香港中環紅棉路8號東昌大廈14樓舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)收購事項及發行永久次可換股證券及可換股債券。股東特別大會之代表委任表格連同此通函一併載列。

於決議案中擁有重大權益之任何股東及其聯繫人士將於股東特別大會就有關收購事項及發行永久次可換股證券及可換股債券之決議案放棄投票。李先生透過佳澤持有本公司750,000,000股股份(佔約74.29%權益)，因此，李先生及其聯繫人士(即佳澤)須於股東特別大會就相關決議案放棄投票。

除上文所披露者外，據董事所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，概無其他股東須就股東特別大會將予考慮之相關決議案放棄投票。

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

閣下如欲委任代表出席股東特別大會，謹請按照所列印的指示填妥代表委任表格並將該表格交回。上述文件最遲須於股東特別大會或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號華懋交易廣場二期33樓3301-04室)，方為有效。

---

## 董事會函件

---

無論閣下是否將出席股東特別大會，務請填妥並交回代表委任表格及回條。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會(或其任何延期召開的會議)，並於會上投票。

### 暫停辦理股份過戶登記

為出席將於二零二二年一月二十八日(星期五)舉行之股東特別大會，本公司將於二零二二年一月二十五日(星期二)至二零二二年一月二十八日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶連同相關股票，最遲須於二零二二年一月二十四日(星期一)下午四時正前送達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號華懋交易廣場二期33樓3301-04室)，以進行登記。

### 推薦意見

經考慮上述對本集團之裨益及獨立財務顧問之意見後，董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議之條款屬一般商業條款，而發行永久次可換股證券及可換股債券符合本公司及股東之整體利益，且對本公司而言屬公平合理。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議獨立股東投票支持將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准該協議及其項下擬進行之交易。

### 一般資料

閣下謹請垂注(i)獨立董事委員會函件；(ii)獨立財務顧問函件；及(iii)本通函附錄及股東特別大會通告所載之額外資料。

股東及潛在投資者應注意收購事項須待達成該條件後，方可作實。由於收購事項不一定會進行，股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
光麗科技控股有限公司  
執行董事、主席兼行政總裁  
李秉光  
謹啟

二零二二年一月十三日

**APEX ACE**  
**APEX ACE HOLDING LIMITED**  
**光麗科技控股有限公司\***  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：6036)

敬啟者：

**有關收購物業  
涉及發行永久次可換股證券及可換股債券之  
須予披露及關連交易**

吾等提述本公司日期為二零二二年一月十三日之通函(「本通函」)，而本函件為其中一部分。除另有註明外，本函件所用詞彙與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，以就該協議及其項下擬進行的交易(包括向賣方發行永久次可換股證券及可換股債券及於換股權獲行使時配發及發行換股股份及可換股債券換股股份)的公平性及合理性向閣下提供意見。擎天資本已獲委任為獨立財務顧問，就此向吾等及獨立股東提供意見。

儘管收購事項並非本公司日常及一般業務，但經考慮獨立財務顧問的建議，吾等認為該協議及其項下擬進行的交易(包括發行永久次可換股證券及可換股債券)按正常商業條款或更好的條款進行，且符合本公司及股東整體利益，對獨立股東而言屬公平合理。因此，我們建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈的決議案，以批准該協議、其項下擬進行的交易及發行永久次可換股證券及可換股債券。

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會

**張小駒**  
獨立非執行董事

**嚴國文**  
獨立非執行董事  
謹啟

**鄒重璿**  
獨立非執行董事

二零二二年一月十三日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為擎天資本有限公司向獨立董事委員會及獨立股東出具的有關該協議的條款及其項下擬進行的交易(包括發行永久次可換股證券及可換股債券)的意見函件，以供載入本通函。



香港  
中環威靈頓街198號  
The Wellington 11樓  
擎天資本有限公司

敬啟者：

### 有關收購物業 涉及發行永久次可換股證券及可換股債券之 須予披露及關連交易

#### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就該協議及其項下擬進行的交易(包括發行永久次可換股證券及可換股債券)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於 貴公司日期為二零二二年一月十三日的通函(「通函」)內所載董事會函件(「董事會函件」)，而本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所採用詞彙與通函釋義一節所界定者具有相同涵義。

誠如董事會函件所載列，於二零二一年十月二十一日(誠如二零二一年十一月二十五日的補充)，買方、 貴公司與賣方簽訂該協議，據此，賣方同意出售，且買方已有條件同意購買目標物業，代價為30.0百萬港元。代價將通過發行本金額為10.0百萬港元的永久次可換股證券及本金額為20.0百萬港元的可換股債券之方式支付，永久次可換股證券及可換股債券附帶權利，可按每股換股股份及每股可換股債券換股股份0.350港元(可予以調整)轉換為換股股份及可換股債券換股股份。

於最後實際可行日期，賣方最終由控股股東兼執行董事李先生全資擁有，因此，根據上市規則，賣方為李先生之聯繫人及因而為 貴公司之關連人士。因此，收購事項構成 貴公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准之規

---

## 獨立財務顧問函件

---

定。由於收購事項之相關百分比率超過5%，收購事項構成 貴公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

由所有獨立非執行董事(即為張小駒先生、嚴國文先生及鄒重璠醫生)組成的 貴公司獨立董事委員會已告成立，以就該協議及其項下擬進行交易(包括發行永久次可換股證券及可換股債券)是否按正常商業條款及於 貴公司日常及一般業務中進行向獨立股東提供意見；及其條款屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益；以及就於股東特別大會上提呈的決議案進行投票向獨立股東提供推薦建議。

吾等(擎天資本)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供有關該協議及其項下擬進行交易(包括發行永久次可換股證券及可換股債券)之建議。於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或賣家或彼等各自的任何附屬公司的董事、行政總裁及控股股東或彼等各自的聯繫人並無關連，且並無於 貴集團任何成員公司擁有任何直接或間接股權或認購或提名他人認購 貴集團任何成員公司證券的任何權利(不論可依法強制執行與否)，故被視為適合向獨立股東提供獨立意見。於最近兩年內， 貴公司或賣家與吾等之間並無委聘。除 貴公司就此項委聘應付吾等的正常專業費用外，概不存在吾等將自 貴集團或 貴公司或賣家或其任何附屬公司的董事、行政總裁及控股股東或彼等各自的聯繫人收取任何費用或利益的安排而可被合理視作與吾等的獨立性有關。因此，吾等認為根據上市規則第13.84條，吾等具備擔任該協議及其項下擬進行交易(包括發行永久次可換股證券及可換股債券)獨立財務顧問的獨立性。

在達致吾等的意見時，吾等乃依賴 貴公司管理層所提供的通函內所載資料及陳述的準確性，並假設通函內所載或提述的所有資料及陳述在編製時乃屬真實，並於通函日期仍屬真實。吾等亦依賴與 貴公司管理層就該協議及其項下擬進行交易(包括發行永久次可換股證券及可換股債券)(包括通函內載列的資料及陳述)所進行的討論。吾等亦假設 貴公司管理層於通函內表述的所有確信、意見及意向乃經審慎查詢後合理作出。吾等認為已審閱足夠的資料，使吾等能夠作出知情見解，並令吾等能夠依賴通函內所載資料的準確性，為吾等的意見提供合理的基準。吾等並無理由懷疑通函內包含的資料或表達的意見有任何重大事實遺漏或保留，亦並無理由懷疑 貴



## 獨立財務顧問函件

公司管理層向吾等提供的資料及陳述的真實性、準確性及完整性。然而，吾等並無對 貴集團、賣家及彼等各自的聯繫人的業務及事務進行深入的獨立調查，亦無對吾等獲得的資料進行任何獨立查證。

### 所考慮的主要因素及理由

於達致吾等對收購條款的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 貴集團、買家、賣家及目標物業的資料

##### 有關 貴集團的資料

貴公司的主要業務為投資控股。 貴集團主要從事銷售電子元件以及銷售及整合儲存系統。

下表載列 貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二一年六月三十日止六個月的損益及其他全面收益表的主要資料概要，乃摘錄自 貴公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報（「二零二零年年報」）及截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告（「二零二一年中期報告」）：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
收益	1,936,844	1,756,038	720,781	1,423,913
— 數碼存儲產品	1,393,662	1,173,692	487,288	1,135,513
— 通用元件	543,182	582,346	233,493	288,400
年內／期間除稅後 溢利／(虧損)	(9,112)	121	3,190	36,226
年內／期間全面 收益總額	1,877	4,730	2,271	36,555

來源：二零二零年年報及二零二一年中期報告



---

## 獨立財務顧問函件

---

截至二零二零年十二月三十一日止年度

貴集團的收入主要來自(i)數碼存儲產品；及(ii)通用元件，於截至二零二零年十二月三十一日止年度佔總收益約66.8%及33.2%，較上一財政年度減少約9.3%。截至二零二零年十二月三十一日止年度的除稅後溢利約為0.1百萬港元，而截至二零一九年十二月三十一日止年度為淨虧損9.1百萬港元。根據二零二零年年報，該增長乃主要由於以下各項的合併影響：(i) COVID-19爆發後消費類電子產品的全球需求下降，以及記憶體產品需求下降，導致收益減少；(ii)截至二零二零年十二月三十一日止年度，一項投資物業公平值變動產生虧損約0.7百萬港元，而截至二零一九年十二月三十一日止年度，一項投資物業公平值變動產生虧損約2.3百萬港元；(iii)其他收入由於收取香港特區政府補貼以及賣方回扣而增加；及(iv)分銷及銷售開支減少，主要由於銷售營運更有效率而佣金費用減少。

截至二零二一年六月三十日止六個月

於截至二零二一年六月三十日止六個月，貴集團錄得收益1,423.9百萬港元，較去年同期約720.8百萬港元增加約97.6%。增加乃主要由於(i)來自現有客戶及新客戶的銷售額增加；及(ii)由於現時全球電子產品短缺，與去年同期相比，貴集團於截至二零二一年六月三十日止六個月期間銷售數碼存儲產品的平均售價及毛利皆有所增加。截至二零二一年六月三十日止六個月的溢利約為36.2百萬港元，較去年同期約3.2百萬港元增加約10.3倍。根據二零二一年中期報告，該增加乃主要由於收益大幅增加，但被分銷及銷售開支及行政開支增加稍為抵銷。

## 獨立財務顧問函件

下表載列 貴集團於二零二一年六月三十日的財務狀況表主要資料的概要，乃摘錄自二零二一年中期報告：

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)
現金及現金等價物	151,446
存貨	201,440
貿易應收款項	514,902
應收貸款及其他應收款項、按金及預付款項	<u>103,282</u>
流動資產	971,070
非流動資產	<u>140,352</u>
總資產	<u>1,111,422</u>
流動負債	750,363
非流動負債	<u>3,010</u>
總負債	<u>753,373</u>
資產淨值	<u><u>358,049</u></u>

來源：二零二一年中期報告

於二零二一年六月三十日，貴集團總資產主要包括貿易及其他應收款項、存貨及現金及現金等價物，合共約為867.8百萬港元，佔總資產約78.1%。於二零二一年六月三十日，貴集團的總負債主要包括貿易應付款項及銀行借款約700.2百萬港元，佔總負債約92.9%。

### 有關買家的資料

買方為一家於香港成立的公司，並為 貴公司全資擁有的附屬公司。買方的主要業務為物業持有。

### 有關賣家的資料

誠如董事會函件所披露，賣方為一家於香港註冊成立的有限公司，其主要業務為(其中包括)投資控股。於本通函日期，賣方最終由控股股東及執行董事李先生全資擁有。

### 有關目標物業的資料

目標物業位於香港長沙灣長義街2號新昌工業大廈1樓1室，其可銷售面積及總建築面積分別約為3,955平方呎及4,573平方呎。賣家一直且現時正租賃目標物業予 貴集團作為其香港倉庫。根據 貴公司管理層所提供的資料，賣方於二零一七年收購目標物業，代價約為19.5百萬港元。

有關目標物業的估值詳情，請參閱本通函附錄一載列之估值報告。

## 2. 進行收購事項的理由及裨益

根據董事會函件，自二零一八年六月起， 貴集團一直租賃目標物業作為其倉庫。考慮到 貴集團的業務規模，租賃此幢物業對 貴集團營運至關重要。收購事項將有助 貴集團(i)略微降低其資產負債比率；(ii)增強其現金流量；及(iii)豐富其股權基礎，因為永久次可換股證券將是 貴公司之股本掛鈎工具，根據現行的會計準則被視為 貴公司之儲備。有關詳情載於題為「7.收購事項的財務影響」之段落。

由於目標物業自二零一八年起直至最後實際可行日期一直用作 貴集團的倉庫，吾等相信收購將讓 貴集團減低對向 貴公司控股股東租賃倉庫的依賴。此外， 貴集團所節省的租賃開支將降低 貴集團的財務表現面對租賃開支的敏感度，並將顯著改善(尤其當前香港經濟因COVID-19爆發而受挫)。此外，與物色新倉庫並將新倉庫翻新至適合 貴集團的目的相比，繼續使用同一倉庫可節省 貴集團的時間及成本。因此，吾等與董事會意見一致，認為收購事項符合 貴集團及股東的整體利益。

此外，鑒於收購事項的代價將以永久次可換股證券及可換股債券之方式全數支付， 貴集團將不會因收購事項面臨任何即時現金流出。同時，隨著收購事項， 貴集團

---

## 獨立財務顧問函件

---

的現金流量會有所增強，乃由於 貴集團將不再支付租金以租賃目標物業作為其倉庫。因此， 貴集團可將現有資金用作 貴集團一般營運資金，以加強其現有業務分部。

於二零二一年六月三十日， 貴集團之現金結餘為約151.4百萬港元，其中約11.7百萬港元為受限制現金。 貴公司經考慮業務風險管理原因後，並無考慮使用其現有現金資源結算代價：(i)如 貴公司日期為二零一八年二月二十八日之招股章程所述，約42.0百萬港元已指定作為 貴集團「未來計劃」；(ii)與於二零二一年六月三十日之資產淨值約358.0百萬港元相比， 貴集團一直錄得相對較大之貿易應付款項結餘(於二零二一年六月三十日約198.1百萬港元)；及(iii)於二零二一年六月三十日， 貴集團有銀行借貸約502.0百萬港元。

### 3. 該協議的主要條款

該協議的主要條款概要如下：

日期                                 :     二零二一年十月二十一日，交易時段後(誠如二零二一年十一月二十五日的補充)

訂約方                                 :     (i)  奮勝有限公司作為賣方  
  
   (ii)  天科電子有限公司作為買方  
  
   (iii)  貴公司作為發行人

主體事項                                 :     目標物業

支付方式                                 :     30.0百萬港元之代價將通過於完成後向賣方及／或其代名人發行永久次可換股證券及可換股債券之方式支付

有關協議條款的進一步詳情，請參閱董事會函件。

### 4. 代價之基準

誠如董事會函件所披露，目標物業之代價為30.0百萬港元，將通過於完成後向賣方及／或其代名人發行永久次可換股證券及可換股債券之方式支付。代價由買方與賣方經考慮獨立估值師參照市場上可獲得的銷售證據所編製目標物業於二零二一年九月三十日之初步估值約30.0百萬港元後公平磋商釐定。

### 目標物業的估值報告

根據獨立估值師對目標物業的估值，於二零二一年十二月三十一日，目標物業的市值為30.0百萬港元（「估值」）。敬請獨立股東垂注通函附錄一所載之目標物業估值報告及證書全文。

為評估獨立估值師的專業能力及獨立性，吾等獲得並審閱(i)獨立估值師的委聘書；(ii)獨立估值師的相關資質及經驗。根據吾等對獨立估值師委聘書的審閱，吾等信納 貴公司與獨立估值師之間的委聘條款及範圍就獨立估值師須提供的意見而言屬適當。吾等注意到，估值報告負責人李偉健博士於香港物業估值方面擁有17年經驗，並擁有亞太區相關經驗。就盡職審查而言，吾等通過電話與獨立估值師的團隊成員進行討論，了解彼等有關估值項目的過往經驗及其所開展的估值工作以及獨立估值師於進行估值時所採用的步驟及措施。獨立估值師亦確認，其獨立於 貴集團、買方、賣方以及彼等各自的聯繫人。鑒於上文，吾等認為獨立估值師合資格並擁有相關經驗進行估值。

為評估代價是否屬公平合理，吾等已審閱估值報告並與獨立估值師討論就達致估值時所採納的方法以及所使用基準及假設。吾等注意到，獨立估值師於對目標物業進行估值時採納比較法，並參考市場上可用的可資比較物業交易。分析涉及類似規模、特點及位置物業的可資比較物業交易及仔細衡量各物業所有相對優劣之處，以達致資本值的公平比較。誠如獨立估值師進一步確認，就估值用作倉庫的該等類別的工業物業而言，上述方法乃公認可接受的估值方法，並符合正常市場慣例。吾等亦已審視由其他於聯交所上市的公司進行的該類物業估值，並注意到有關方法乃物業估值的常用估值方法。吾等同意獨立估值師採納該比較法用以估值。

吾等已審閱獨立估值師於達致估值時應用的方法及參數。誠如上文所述，獨立估值師甄選若干可資比較物業交易旨在評估目標物業的市值。吾等自獨立估值師獲悉，可資比較交易涉及(i)位於長沙灣；(ii)屬工業用途；及(iii)二零二一年三月至二零

## 獨立財務顧問函件

二一年九月於市場成交的物業。吾等已審閱可資比較物業的性質及為達致目標物業的市值的計算。吾等亦與獨立估值師討論有關估值所採納調整的性質及理由並注意到對可資比較物業作出該等調整乃為彌補目標物業與可資比較物業於樓層、大小、狀況及其他特點方面的差異。根據吾等對可資比較物業的審閱以及與獨立估值師討論以了解甄選標準及計算基礎，吾等了解獨立估值師已選擇涉及鄰近目標物業、具相同物業用途及在全面的基準上具有類似大廈質素及樓齡的物業的可資比較交易。獨立估值師認為，甄選的基礎屬公平合理，而吾等同意獨立估值師的觀點。三宗可資比較交易詳情如下：

	可資比較1	可資比較2	可資比較3	目標物業
地址	九龍永康街 29-33號兆威 工業大廈13樓 10室	九龍長沙灣道 883號億利工 業中心1樓2室	九龍永康街 51-53號時穎 中心5樓2室	九龍長義街 2-4號長順街1 號、九龍長義 街2-4號新昌 工業大廈1樓1 室
代價	6,100,000港元	17,980,000港元	5,830,000港元	30,000,000港元
竣工日期	1990年	1986年	1991年	1977年
可銷售面積	818平方呎	2,415平方呎	744平方呎	3,955平方呎
呎價	7,457港元	7,445港元	7,836港元	7,585港元

考慮到(i)所有可資比較交易位於長沙灣區，與目標物業相同；(ii)所有可資比較交易均為與目標物業位處同區的工業大廈；及(iii)該等可資比較交易下的工業大廈的竣工日期與目標物業同樣超過30年，因而條件相似，吾等認為該等可資比較交易確實可與目標物業的收購事項作出比較。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等了解獨立估值師已就可資比較交易項下三個可資比較物業與目標物業進行評估，對可資比較物業作出該等調整乃為彌補目標物業與可資比較物業於(其中包括)樓齡、位置、樓層及單位面積方面的差異。吾等已審閱三項可資比較交易，並注意到可資比較1及可資比較3所涉及的物業與位於一樓的目標物業相比位於較高樓層且在物流方面相對較不方便，兩個物業因此溢價2.5%。於考慮位置因素時，獨立估值師參考可達性及附近公共交通設施，因此分別對可資比較1及可資比較2溢價5.0%及折讓5.0%。於面積因素方面，由於與3,955平方呎的目標物業相比，三個可資比較物業均較小，面積介乎744平方呎至2,415平方呎，而規模較小的物業一般在使用率及效率方面更為優越，因此三個可資比較物業均折讓約2.5%。吾等已就應用於可資比較物業之調整訪問獨立估值師，了解到獨立估值師已利用其專業知識，於應用該等調整時為一般因素分配不同權重。吾等注意到，該等調整已一致地且非選擇性地應用於三個可資比較物業。獨立估值師已進一步確認，所有已應用的調整均符合市場慣例。基於以上所述，吾等認為估值期間所應用的相關調整乃公平合理。

作為另外的甄選標準，吾等已審閱面積介乎2,000平方呎至4,000平方呎位於長沙灣的低層工業大廈(由地產代理公司定義)的17宗近期市場交易(摘自有關地產代理公司的網站(即[oir.centanet.com](http://oir.centanet.com)))。視乎樓層、方位、面積、翻新及內部狀況等，成交價介乎每平方呎3,250港元至8,000港元不等。獨立估值師所評估的目標物業的市值每呎約為7,585港元，其介乎於吾等確定的交易價格範圍。吾等亦注意到，廣泛的交易價格主要為由二零二零年十二月至二零二一年三月於香港發生的COVID-19疫情影響造成的不利經濟環境的結果。自二零二一年八月以來成交價格總體呈上漲趨勢，且於二零二一年十月達每平方呎約8,000港元，而二零二一年八月至二零二一年十月的成交價介乎每平方呎約5,300港元至8,000港元。經考慮(i)從二零二一年八月開始的總體價格上漲趨勢；(ii)位於一樓的目標物業更為方便物流目的；及(iii)可達性及目標物業附近公共交通設施，吾等認為目標物業的市場價值為每平方呎約7,585港元，其處於交易價格的較高端，實屬合理。



有關估值的基準及假設的進一步詳情載於通函附錄一所載的估值報告。

經考慮(i)獨立估值師採用的估值方法於釐定類似物業價值時普遍採用；(ii)估值目標物業的假設及相關基準屬適當；及(iii)可資比較物業的甄選標準屬合理，吾等認為代價屬公平合理。

## 5. 永久次可換股證券及可換股債券

### 5.1 永久次可換股證券之主要條款

永久次可換股證券之主要條款載列如下：

發行人：	貴公司
本金額：	10.0百萬港元
形式：	永久次可換股證券將以記名形式發行
到期日：	並無到期日
換股價：	初步換股價每股換股股份0.350港元，可按永久次可換股證券條款所規定予以調整，包括但不限於因合併、分拆或重新分類、盈利或儲備資本化、資本分派、供股或發行購股權、認購權證或其他可認購、購買或另行獲取任何股份之權利而更改股份之面值
分派率：	每年0.5%
分派：	受限於分派延期，永久次可換股證券賦予權利自單邊契據日期起收取不時以永久次可換股證券之未轉換本金額按分派率計算之分派。

永久次可換股證券的分派須按季度於各分派付款日期結束時支付。



## 獨立財務顧問函件

分派延期： 透過於有關分派付款日期前不少於5個營業日向持有人發出選擇通知，發行人可全權酌情選擇將原定於某一分派付款日期作出的分派全部或部分延期至下一個分派付款日期。

已延期之分派不計息。 貴公司可選分派延期次數不受限制。

永久次可換股證券之地位： 永久次可換股證券構成發行人的直接、無抵押及後償債務，互相之間在所有時候享有同等權益及並無任何優待或優先權。

調整換股價： 換股價將按以下方式調整：

1. 合併、分拆或重新分類：倘因合併、分拆或重新分類導致股份之面值有所變動，換股價將進行調整，方式為以緊接有關變動生效前的換股價乘以下分數：

$$\frac{A}{B}$$

其中：

A為緊隨有關變動後一股股份之面值；及

B為緊接有關變動前一股股份之面值。有關調整將於有關變動生效當日生效。

2. 資本化溢利或儲備：

- (i) 倘發行人以資本化溢利或儲備(包括任何股份溢價賬)的形式，向股東發行任何列賬為繳足股款的股份，包括以可分派溢利或儲備及／或股份溢價賬繳足的股份(任何以股代息除外)，而將不會構成資本分派，換股價將進行調整，方式為以緊接有關發行生效前的換股價乘以下分數：

$$\frac{A}{B}$$

其中：

A為緊接有關發行前已發行股份之總面值；及

B為緊隨有關發行後已發行股份之總面值。有關調整應於發行該等股份當日生效，或倘定下記錄日期，則緊隨該記錄日期後生效。

- (ii) 倘按以股代息方式發行股份，現行市價總額超過相關現金股息或其相關部分而並不構成資本分派，換股價將按緊接有關股份發行前生效的換股價乘以下列分數的方式作出調整：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

A為緊接有關以股代息前已發行股份之總面值；

B為透過有關以股代息發行之股份總面值乘以下列分數：(i)分子為相關現金股息全部(或其有關部分)金額；及(ii)分母為現行市價；及

C為根據有關以股代息發行之股份之總面值。

該調整將自有關股份發行當日或(倘釐定記錄日期)緊隨該記錄日期後開始生效。

3. 資本分派：倘發行人向股東支付或作出任何資本分派(換股價根據上文第(2)項屬可予調整之情況除外)，則換股價將以緊接有關資本分派前之換股價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A - B}{B}$$

其中：

A為緊接公開公告資本分派當日前最後交易日(如單邊契據所定義)一股股份之現行市價；及

B為於有關公告日期一股股份應佔資本分派部分之公平市場價值(如單邊契據所定義)。

有關調整將於實際作出有關資本分派日期起生效，或倘已指定記錄日期，則緊隨有關記錄日期後生效。

4. 供股或發行購股權：倘發行人以供股方式向全部或絕大部分股東(即全部股東，唯身處香港境外的股東及董事認為不向其提出相關權利要約乃必須或權宜的股東除外，當中考慮到有關地方法律的法定限制或該地有關監管機關或證券交易所的規定)(作為一類)發行股份、或以供股方式向全部或絕大部分股東發行或授出購股權、認股權證或其他權利以認購或購買或以其他方式收購任何股份，每股股份價格均低於該發行或授出條款公告日期前之最後交易日(如單邊契據所定義)每股股份現行市價，則換股價須以緊接有關發行或授出前之換股價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

A為緊接有關公告前已發行股份數目；

B為就以供股方式發行之股份或以供股方式發行之購股權或認股權證或其他權利及就其中所包括股份總數應付之總額(如有)按有關每股股份現行市價將認購、購買或以其他方式收購之股份數目；及

C為已發行或(視情況而定)發行或授出所包括之股份總數。

該調整將於發行該等股份或發行或授出該等購股權、認股權證或其他權利(視情況而定)當日或(倘記錄日期已指定)股份以除權、除購股權或除認股權證(視情況而定)之形式買賣首日生效。

5. 按低於現行市價的價格發行：倘發行人將發行(除上文(4)所述者外)任何股份(不包括因行使換股權或因行使任何其他轉換或交換或認購股份權利而發行的股份)以全部換取現金，或發行或授出(除上文(4)所述者外)任何購股權、認股權證或認購、購買或以其他方式收購任何股份的權利以全部換取現金(在各情況下每股價格低於緊接公佈有關發行條款日期前最後交易日(如單邊契據所定義)的現行市價的95%)，換股價將按緊接有關發行前的換股價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A + B}{C}$$

其中：

A為緊接發行有關額外股份或授出有關購股權、認股權證或認購、購買或以其他方式收購任何股份的其他權利前已發行的股份數目；

B為就發行有關額外股份應收的總代價(為免生疑問，就發行購股權、認股權證或其他權利而言，包括就發行及行使有關購股權、認股權證或權利應收的代價)(如有)按有關每股現行市價計算的可購買股份數目；及

C為緊隨發行有關額外股份後已發行的股份數目。

就發行人發行購股權、認股權證或認購、購買或以其他方式收購股份的其他權利而言，上述公式中所提述的額外股份指在該等購股權、認股權證或其他權利按發行有關購股權、認股權證或其他權利當日的初始行使價悉數行使的情況下將予發行的有關股份。

有關調整將於發行有關額外股份或發行有關購股權、認股權證或其他權利(視情況而定)當日生效。

6. 按低於現行市價發行：除根據適用於本段(6)範圍內的其他證券之條款轉換或交換而發行的證券外，倘及當發行人發行(除(4)或(5)所述之情況外)任何按其發行條款帶有轉換、交換或認購權利的證券，發行人在轉換、交換或認購時發行之股份的每股代價低於緊接該證券發行條款公告之日前最後交易日(如單邊契據所定義)之現行市價之95%，則換股價應通過將緊接該發行前有效的換股價乘以以下分數來調整：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

A為緊接該等發行前已發行股份數目；

B為發行人就轉換或交換或行使該等證券所附帶之認購權而發行的股份按該等現行市價購買之應收總代價股份數目；及

C為於轉換或交換該等證券時或在行使該證券所附的認購權時，按初始轉換、交換或認購價格或比率發行之股份最高數目。

該調整自發行該等證券之日起生效。

贖回： 貴公司可選擇於任何分派付款日期，按將予贖回永久次可換股證券未轉換本金額面值，加上截至該日應計分派100%或50%（視情況而定），每次贖回永久次可換股證券本金額100%或50%。

發行人或任何其附屬公司可隨時及不時以任何價格於公開市場或通過其他途徑購買永久次可換股證券。

換股權： 任何永久次可換股證券附帶之換股權可由持有人選擇於發行日期或之後的任何時間行使，或倘發行人根據發行人的選擇贖回而要求贖回該永久次可換股證券，則直至不遲於就該贖回所定日期前7天之日的營業時間結束時。

轉換永久次可換股證券將予發行的股份數目，由將予轉換永久次可換股證券的本金除以於轉換日期生效的換股價釐定。換股權僅可就證券（全部或部分）以1,000,000港元之完整倍數行使。

---

## 獨立財務顧問函件

---

換股限制： 倘緊隨轉換後出現以下情況，則持有人不得行使任何換股權：

- (i) 持有人連同其一致行動人士將直接或間接共同控制 貴公司30%或以上之投票權(或收購守則不時指明為觸發強制全面收購建議之水平之有關百分比)或於當中擁有權益或因其他原因，以致須根據收購守則之規定提出全面收購建議，或(如適用)已根據收購守則獲得發行人股東的豁免；
- (ii) 股份不具上市規則規定之足夠公眾持股量，除非已就此取得聯交所之事先批准或豁免及已妥為遵守有關批准或豁免之任何條件。

承諾： 發行人承諾，只要任何永久次可換股證券仍然未轉換，除非獲持有人以特別決議案批准，否則：

- (i) 發行人將盡最大努力(a)維持所有已發行股份在聯交所上市；及(b)取得及維持因永久次可換股證券所附換股權獲行使而發行之所有股份在聯交所上市；
- (ii) 發行人將支付因永久次可換股證券獲轉換而發行股份及取得股份上市地位而產生之開支；



- (iii) 發行人將在其授權但未發行的普通股本中保留不時在永久次可換股證券獲轉換時應發行的全數股份，惟不受任何其他優先購股權或其他類似權利規限，並應確保轉換證券時交付的所有股份將作為繳足股款的方式正式有效發行；及
- (iv) 發行人不會提出任何要約、發行或分派或採取任何行動，當中影響將令換股價減至低於發行人股份的面值，前提是發行人不得被禁止在有關法律法規允許的情況下購買股份。

可轉讓性：

在永久次可換股證券之條款規限下，永久次可換股證券可透過向發行人指定辦事處交付就該永久次可換股證券發行之股票以及經持有人或其正式書面授權代表正式填妥及簽署之過戶表格予以轉讓。除非且直至(a)發行人已對轉讓發出同意書(該同意書不得無理由拒絕)；及(b)該轉讓已記入股東名冊，否則永久次可換股證券的轉讓將不會生效。

地位：

倘發行人清盤，持有人的權利及申索應先於該等就發行人任何類別股本提出申索的人士，惟於受償權方面應次於發行人所有其他現有及未來的高級和次級債權人的申索，惟股本證券持有人的申索除外。

投票：

永久次可換股證券持有人將無權僅因其為永久次可換股證券持有人而收到 貴公司股東大會的通告、出席股東大會或於會上投票。

**5.2 可換股債券之主要條款**

可換股債券之主要條款載列如下：

發行人：	貴公司
發行價：	本金額100%
本金額：	20.0百萬港元
換股價：	每股可換股債券換股股份0.35港元，可予以調整
到期日：	可換股債券發行日期第五週年當日
利率：	每年0.5%
贖回：	貴公司可於到期日前之任何時間，透過向債券持有人發出不少於十(10)個交易日之書面通知其贖回的意圖，連同直至贖回日期之應計利息贖回全部或部分可換股債券(如屬部分，則以最低金額1,000,000港元或其完整倍數)。

除非先前已贖回、轉換或購買及註銷，貴公司應於到期日按贖回金額(尚未償還可換股債券的本金額連同直至贖回日期之應計利息)贖回可換股債券。

---

## 獨立財務顧問函件

---

可換股債券換股權： 債券持有人有權於可換股債券換股期之任何交易日轉換全部或部分(如屬部分，則以最低金額1,000,000港元或其完整倍數)彼之可換股債券之尚未償還本金額，可予調整。誠如換股通知指明，股份應以債券持有人或該等其他人士(非 貴公司關連人士)之名義配發及發行，並於呈列相關可換股債券證書原件之日期後五個交易日內應交付債券持有人或該等其他人士。

可換股債券換股限制： 債券持有人在緊隨該轉換後不得行使任何可換股債券換股權(i)可換股債券持有人連同其一致行動人士將直接或間接控制或持有 貴公司投票權30%或以上之權益(或收購守則不時定明觸發強制性全面收購之有關百分比)或根據收購守則規定之其他方式須進行強制性全面收購或(如適用) 貴公司股東根據收購守則獲豁免；或(ii)股份之公眾流通量將低於上市規則之要求，除非就此事先獲得聯交所的批准或豁免及完全符合有關批准或豁免之任何條件。

可轉讓性： 可換股債券可全部或部分出讓或轉讓予任何第三方，惟須受遵守可換股債券文據所述條件以及條件、批准、規定及聯交所或項下任何其他條文或其規則和規則及所有適用法律與法規所限，前提是可換股債券(或其任何部分)在未經 貴公司事先書面同意不得出讓或轉讓予 貴公司之關連人士。

---

## 獨立財務顧問函件

---

地位： 於換股後發行之股份在各方面將與於換股通知日期所有其他現有股份享有同等地位，沒有任何擔保權益、索償(包括優先購買權)、留置權或產權負擔，並有權收取記錄日期為換股通知日期當日或之後的所有股息及其他分派。

調整事項： 換股價將不時按以下方式調整：

(a) 合併或分拆：

倘因合併或分拆導致股份之面值有所變動，換股價將進行調整，方式為以緊接有關變動生效前的換股價乘以下分數：

$$\frac{A}{B}$$

其中：

A為緊隨有關變動後一股股份之面值；及

B為緊接有關變動前一股股份之面值。

有關調整將於該等合併或分拆生效日期前一天的香港營業時間結束時生效。

(b) 資本化溢利或儲備：

倘 貴公司非以發行股份代替現金股息，而以資本化溢利或儲備（包括任何股份溢價賬或資本贖回儲備金），向股東發行任何列賬為繳足股款的股份，換股價將進行調整，方式為以緊接有關發行生效前的換股價乘以下分數：

$$\frac{A}{B}$$

其中：

A為緊接有關發行前已發行股份之總面值；及

B為緊隨有關發行後已發行股份之總面值。

有關調整將於該等發行之記錄日期翌日生效（如適用，可予以追溯）。

(c) 資本分派：

倘 貴公司以削減資本或以其他方式向股東支付或作出任何資本分派，或向股東授權收購 貴集團現金資產，則換股價將以緊接有關資本分派或授權前之換股價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A - B}{A}$$

其中：

A為於公開宣佈資本分派日期，或(視情況而定)公開宣佈授權日期，或於資本分派日期前一天，或(如並無作出該公告)授權日期前一天之現行市價；及

B為於有關公告或(視情況而定)資本分派日期前一天一股股份應佔資本分派或授權部分之公平市場價值(如可換股債券文據所定義)。

有關調整將於有關資本分派或授權記錄日期翌日生效(如適用，可予以追溯)。

(d) 供股發行股份或收購股份的權力：

倘 貴公司以供股方式向全部或絕大部份股東(作為一類)發行股份，或以供股方式向全部或絕大部份股東(作為一類)發行或授出任何購股權、認股權證或其他權利以認購或購買任何股份，每股股份價格均低於該發行或授出條款公告日期前之最後交易日每股股份現行市價，則換股價須以緊接有關發行或授出前之換股價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

A為緊接有關公告前已發行股份數目；

B為就以供股方式發行之股份或以供股方式發行之購股權或認股權證或其他權利及就其中所包括股份總數應付之總額(如有)按有關每股股份現行市價將購買之股份數目；及

C為已發行或(視情況而定)授出所包括之股份總數。

有關調整將於有關發行或授出記錄日期翌日生效(如適用，可予以追溯)。

(e) 供股發行其他證券：

倘 貴公司：

- (i) 以供股方式向全部或絕大部份股東(作為一類)發行任何證券(不包括股份或購股權、認股權證或認購或購買股份之其他權利)；或
- (ii) 以供股方式向全部或絕大部份股東授出任何購股權、認股權證或認購或購買任何有關證券之其他權利(不包括股份或購股權、認股權證或認購或購買股份之其他權利)；或

- (iii) 首次公開發售 貴公司一家附屬公司證券時向全部或絕大部份股東提出優先權以認購或購買有關附屬公司的證券，而有關權利可按低於向公眾人士或任何其他人士提呈發售證券的價格的認購價或購買價(視情況而定)行使，

則換股價將須作出調整，方式為將緊接有關發行、授出或提呈發售前生效的換股價乘以下列分數：

$$\frac{A - B}{A}$$

其中：

A為一股份於公開宣布有關發行、授予或提呈發售前之最後一個交易日之現行市場；及

B為一股份應佔部分權益於有關公告日期之公平市場價值(定義可見可換股債券文據)。

有關調整將於發行或授出或提呈發售之記錄日期翌日起生效(如適用可予以追溯)。

- (f) 按低於現行市價的價格發行：

倘及於 貴公司將進行下列事項時：

- (i) 發行(上文第(d)分段所述者除外)任何股份(於行使供股權時發行或行使任何其他可轉換或交換或認購股份的權利時發行的股份除外)；或



- (ii) 發行或授出(上文第(d)分段所述者除外)購股權、認股權證或其他可認購或購買股份的權利，

而於各情況下以每股股份低於有關發行或授出條款公告前最後一個交易日之現行市價90%之價格進行，則換股價將須作出調整，方式為將緊接有關變發行或授出前生效的換股價乘以下列分數：

$$\frac{A + B}{C}$$

其中：

A為緊接發行有關額外股份或發行或授出有關購股權、認股權證或認購或購買任何股份的其他權利前已發行的股份數目；

B為就發行有關額外股份應收的總代價按每股股份的現行市價可購買的股份數目；及

C為緊隨發行有關額外股份後已發行的股份數目。

就 貴公司發行或授予購股權、認股權證或認購或購買股份的其他權利而言，上述公式中所提述的額外股份指在有關購股權、認股權證或其他權利按發行有關購股權、認股權證或其他權利當日的初始行使價悉數行使的情況下將予發行的有關股份。

有關調整將於發行或授出或提呈發售之記錄日期翌日起生效(如適用可予以追溯)。

(g) 發行可換股證券：

除根據本分段(g)之條文於兌換或交換其他證券(乃根據適用於有關證券的條款進行)而須發行證券外，倘及於 貴公司或其任何附屬公司發行任何其發行條款附帶可轉換、交換或認購股份權利的證券(可換股債券除外)，或發行可於轉換、交換或認購或重新指定時重新指定為 貴公司將予發行的股份的證券，而當中 貴公司或相關附屬公司就每股份應收的代價低於公告發行該等證券發行條款當日前最後一個交易日的每股股份現行市價之90%時，則換股價將須作出調整，方式為將緊接有關發行前生效的換股價乘以下列分數：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

A為緊接有關發行前的已發行股份數目；

B為 貴公司就兌換或交換有關證券或於行使有關證券所附帶之認購權或於重新指定有關證券為股份時將予產生的股份而應收的總代價(如有)按每股股份的現行市價可購買的股份數目；及

C為有關證券按初步兌換、交換或認購價或比率作出兌換或交換時或行使有關證券所附帶的認購權時將予發行的股份的最高數目，或於重新指定有關證券為股份時將予發行或產生的股份的最高數目。

有關調整將於發行有關證券之記錄日期翌日起生效。

(h) 修訂換股權等：

倘及於對上文(g)分段所述任何有關證券所附的兌換、交換或認購權作出任何修訂，使每股股份之代價(就修訂後可供兌換、交換或認購的股份數目而言)低於緊接有關修訂建議之公告日期或(倘沒有該公告)該修訂日期前最後一個交易日每股現行市價之90%，則換股價將須作出調整，方式為將緊接有關變修訂前生效的換股價乘以下列分數：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

A為緊接有關修訂前的已發行股份數目；

B為 貴公司就兌換或交換修訂後的證券或於行使有關證券所附帶的認購權將予發行的股份而應收的總代價按每股股份的現行市價可購買的股份數目或(倘為較低者)現有兌換、交換或認購價購買之股份數目；及

C為兌換或交換有關證券，或按修訂後之兌換、交換或認購價格或比率行使其附帶的認購權時將予發行之股份最高數目，但以核數師或獲核准之財務顧問(作為專家)認為適當之方式(如有)於本分段(h)之任何先前調整。

儘管有前述條文，就計及權益、資本化事宜及其他一般會導致對換股價作出調整的事件而對兌換、交換或認購的權利作出的調整而言，有關調整不會被視作就上述目的而作出的修訂。

有關調整將於為該修訂之記錄日期翌日起生效。

- (i) 向股東提出其他要約：

倘及於 貴公司或其任何附屬公司或(應 貴公司或其任何附屬公司的指示或要求或根據與彼等訂立的任何安排)任何其他人士就發行、出售或分銷任何證券，而根據有關要約，股東一般有權參與可據以購買該等證券的安排，則換股價將須作出調整，方式為將緊接有關變發行前生效的換股價乘以下列分數：

$$\frac{A - B}{A}$$

其中：

A為一股股份於緊接有關發行公開日期前最後一個交易日之現行市價；及

B為於有關公告日期一股股份應佔權益部分之公平市場價值(定義見可換股債券文據)。

有關調整將於發行證券的記錄日期翌日生效(如適用可予以追溯)。

- (j) 倘及於 貴公司就收購資產按低於公告有關發行條款現行市價(定義見下文)90%之每股股份實際代價總額(定義見本分段(j)下文)已發行股份，則換股價應按核數師或獲批准之財務顧問可能釐定之方式予以調整。有關調整將於發行日期起生效。就本分段(j)而言，「實際代價總額」為 貴公司於收購相關資產時就有關股份列賬為已支付之代價總額，且未扣除就有關發行已支付、撥備或產生之任何佣金、折讓或開支，而「每股股份之實際代價總額」為實際代價總額除以上述已發行股份數目。
- (k) 倘通過以股代息發行股份，且有關股份於發行日之現行市價或該以股代息之記錄日期為固定的，則於該記錄日期超過相關現金股息或其相關部分金額之110%且未構成資本分派，則換股價須以緊接發行有關股份前有效的換股價乘以以下分數：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

A為緊接有關發行前已發行股份之總面值；

B為透過以股代息之方式所發行股份之總面值經乘以分數，當中(i)分子為相關現金股份的整項金額或相關部分金額；及(ii)分母為以股代息方式就每股現有股份發行之股份之現行市價，以代替有關現金股息於發行股份當日之全部或相關部份，或倘該以股代息之記錄日期已固定，則該記錄日期；及

C以有關以股代息之方式所發行股份之總面值；

或通過核數師或獲批准之財務顧問證明為公平合理的其他調整。

有關調整將於有關股份發行當日生效，倘或就此定有記錄日期，則有關調整緊隨該記錄日期後生效(如適用可予以追溯)。

(1) 其他事件：

倘 貴公司或債券持有人決定應因一項或多項於可換股債券文據項下該條文所述之事件或情況而對換股價作出調整， 貴公司須(自行承擔費用)要求核數師或獲批准之財務顧問(以專家身份)在實際可行情況下盡快釐定在此情況下對換股價作出的調整(如有)是否公平合理，以及有關調整的生效日期，而於作出有關釐定後，有關調整(會導致換股價降低的調整除外)將根據有關釐定作出及生效，惟倘導致根據可換股債券文據該條文作出任何調整的情況已經或將會導致對換股價作出調整，或倘導致任何調整的其他情況乃因任何其他已經或將會引致對換股價作出調整的情況造成，則根據核數師或獲批准之財務顧問之建議對該條文作出有關修訂(如有)於彼等認為就達致預期效果屬合適的方案。



### 5.3 永久次可換股證券及可換股債券條款之分析

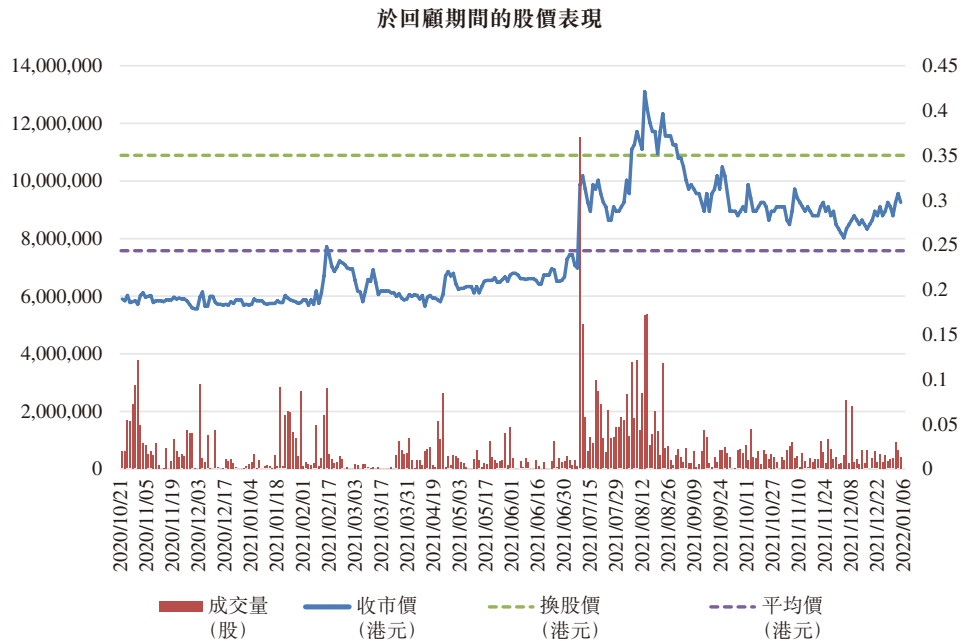
#### 換股價的衡量

誠如董事會函件，換股價為每股換股股份及可換股債券換股股份0.350港元，較：

- (a) 最後實際可行日期於聯交所所報收市價每股股份0.305港元溢價約14.75%；
- (b) 最後交易日於聯交所所報收市價每股股份0.295港元溢價約18.64%；
- (c) 截至最後交易日(包括當日)止最後五個連續交易日於聯交所所報平均收市價每股股份0.300港元溢價約16.67%；
- (d) 截至最後交易日(包括當日)止最後十個連續交易日於聯交所所報平均收市價每股股份0.295港元溢價約18.64%；及
- (e) 按照於二零二一年六月三十日股東應佔 貴集團綜合資產淨值約358,049,000港元(摘錄自二零二一年中期報告)及於最後實際可行日期已發行之1,009,550,000股股份計算之股東於二零二一年六月三十日應佔每股股份綜合資產淨值每股股份約0.3547港元折讓約1.33%。

## 獨立財務顧問函件

吾等已審閱股份自二零二零年十月二十一日(即最後交易日前十二個月期間)起及直至最後實際可行日期期間(「回顧期間」)的每日收市價。吾等認為回顧期間足以說明近期股份的價格變動，以就最後實際可行日期前的過往收市價進行合理比較，有助於評估換股價的公平性及合理性。下圖載列股份於回顧期間於聯交所的每日收市價：



根據上圖，回顧期間股份收市價介乎約0.180港元至0.425港元之間。回顧期間的平均股份收市價約為0.246港元。於二零二一年四月，股份收市價呈整體上漲趨勢，並於二零二一年八月十六日達到0.425港元。於二零二一年八月二十五日，貴公司宣佈截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。二零二一年八月中旬至二零二一年九月底期間，股份收市價呈下跌趨勢。

於回顧期間，換股價較(i)最高股份收市價折讓約17.6%；(ii)最低股份收市價溢價約94.4%；(iii)平均股份收市價溢價約42.4%。

如上圖所示，於回顧期間股份每日成交量為零股到11,610,000股，於相關日期結束時相當於已發行股份總數約0%到1.2%，表示於回顧期間交易流動性普遍較低。

### 與其他永久可換股證券比較

為評估永久次可換股證券條款的公平性及合理性，吾等已就在聯交所上市的公司所進行的相關交易而在聯交所網站進行研究，以識別聯交所上市公司於二零二一年十月二十一日(即最後交易日)前過去十二(12)個月(包括當日)所公佈發行及認購永久可換股證券活動的清單(任何向投資者／認購人授予認沽期權的交易均不包括在內，乃由於永久次可換股證券只能由 貴公司選擇贖回)，而該等可換股債券用以結算相關上市公司所作收購的全部或部分代價，吾等僅識別一個可資比較。有鑒於此，吾等擴大範圍至包括從二零一八年一月一日到最後交易日(包括當日)的永久可換股證券發行及認購。儘管大部分可資比較永久次可換股證券並不是用以結算相關上市公司所作收購的全部或部分代價，惟在比較市場上的永久可換股證券發行條款以評估永久次可換股證券條款時，吾等認為該等條款仍能提供足夠參考。

吾等注意到大部分的永久可換股證券均由銀行如滙豐控股有限公司(「滙豐」)及渣打集團有限公司(「渣打」)所發行，而吾等認為有關該等發行的事實與情況有別於 貴公司發行的事實與情況。滙豐及渣打發行的永久可換股證券持有人並無權自行決定轉換彼等的永久可換股證券，乃由於該等由銀行發行的永久可換股證券會於轉換觸發事件發生時自動轉換，即銀行核心股權資本與其風險加權資產總值之比率低於7%時。此外，吾等留意到該等永久可換股證券

的換股價通常以較彼等各自的發行人於聯交所的最後收市價大幅折讓的價格發行，且利率相對較高，為4.30%或以上<sup>1</sup>。因此，吾等認為，就分析永久次可換股證券的條款是否公平合理而言，將該等銀行發行的永久可換股證券與永久次可換股證券進行比較意義不大。據此，吾等將該等發行於可資比較發行項目的清單上剔除，並識別出下列一份詳盡的永久可換股證券可資比較發行項目（統稱「可資比較永久次可換股證券」）。

然而，鑒於可資比較永久次可換股證券與 貴公司於業務性質、財務表現、市值、財務狀況以及彼等各自的資金需求方面存在差異，吾等認為可資比較永久次可換股證券未必為發行永久次可換股證券的貼切及代表性參考，惟構成永久次可換股證券一般特徵及條款的公平市場參考。此外，鑒於吾等分析中僅有五個可資比較永久次可換股證券，吾等認為有關可資比較分析僅可作為額外參考，而非釐定永久次可換股證券條款的公平性及合理性的主要因素。

<sup>1</sup> 於二零一九年，滙豐並無發行任何永久可換股證券。下列為滙豐於二零一八年、二零二零年及二零二一年發行的永久可換股證券：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0320/ltn20180320044\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0320/ltn20180320044_c.pdf)；  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0920/ltn20180920818\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0920/ltn20180920818_c.pdf)；  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0921/ltn20180921066\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0921/ltn20180921066_c.pdf)；  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/1211/2020121100036\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/1211/2020121100036_c.pdf)；及  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0303/2021030300044\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0303/2021030300044_c.pdf)。

下列為渣打自二零一八年至最後交易日發行的永久可換股證券：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0628/ltn2019062812012\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0628/ltn2019062812012_c.pdf)；  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0703/ltn201907031731\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0703/ltn201907031731_c.pdf)；  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0618/2020061800046\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0618/2020061800046_c.pdf)；  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0106/2021010600056\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0106/2021010600056_c.pdf)；及  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0811/2021081100058\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0811/2021081100058_c.pdf)。

## 獨立財務顧問函件

公告日期	公司名稱	換股價	換股價 較各自最後 交易日之 收市價溢價/ (折讓)	換股價 較最後 五個交易日之 平均收市價 溢價	分派條款/ 上市狀況
二零一八年 九月七日	建發國際投資集團 有限公司(1908)	8.500港元	29.0%	28.2%	4.3% 每年，可延期／轉換股份 將於聯交所上市
二零一九年 五月九日	雅仕維傳媒集團 有限公司(1993)	3.540港元	(6.4)%	(6.8)%	5.8% 每季，可延期／未上市
二零二零年 六月四日	雅仕維傳媒集團 有限公司(1993)	5.100港元	15.4%	8.1%	4.0% 每季，可延期／轉換股份 將於聯交所上市
二零二一年 一月二十二日	雅仕維傳媒集團 有限公司(1993)	3.900港元	9.9%	12.1%	4.5% 每季，可延期／轉換股份 將於聯交所上市
二零二一年 七月十六日	雅仕維傳媒集團 有限公司(1993)	2.430港元	25.3%	22.1%	4.0% 每季，可延期／轉換股份 將於聯交所上市
		最大	<b>29.0%</b>	<b>28.2%</b>	<b>5.8%</b>
		最少	<b>(6.4)%</b>	<b>(6.8)%</b>	<b>4.0%</b>
		平均	<b>14.6%</b>	<b>12.7%</b>	<b>4.5%</b>
		中位數	<b>15.4%</b>	<b>12.1%</b>	<b>4.3%</b>
	永久次可換股證券	<b>0.350港元</b>	<b>18.6%</b>	<b>16.7%</b>	<b>0.5%</b> 每季，可延期／轉換股份 將於聯交所上市

來源：聯交所

### (a) 換股價

誠如上表所示，吾等注意到換股價與(i)各自可資比較永久次可換股證券的相關公告前最後一個交易日的收市價比較，出現介乎約6.4%的折讓至約29.0%的溢價，而平均溢價及其中位數分別為約14.6%及15.4%；(ii)各自可資比較永久次可換股證券的相關公告前最後五個交易日的平均收市價比較，出現介乎約6.8%的折讓至約28.2%的溢價，而平均溢價及其中位數分別為約12.7%及12.1%。轉換股份每股0.35港元的換股價為(i)較最後交易日每股收市價溢價約18.6%；及(ii)截至最後交易日(包括當日)的最後五個交易日每股平均收市價溢價約16.7%。

## 獨立財務顧問函件

誠如與 貴公司管理層所討論，該溢價反映(i) 貴公司控股股東對 貴公司長期及可持續發展的信心及承諾；及(ii)股本融資降低 貴公司的股本成本。因此，吾等認為將永久次可換股證券的換股價定為溢價符合 貴公司及其股東的整體利益。

經考慮(i)轉換股份每股0.35港元的換股價於股份每日最高及最低收市價範圍內，較回顧期間股份每日平均收市價溢價約42.4%；及(ii)換股價相對於最後交易日股份收市價的溢價，以及換股價相對於最後交易日前最後五個交易日每股平均收市價的溢價均為可資比較永久次可換股證券換股價的溢價範圍內，吾等認為換股價對獨立股東而言屬公平合理。

### (b) 分派率

永久次可換股證券授予其持有人權利，可自永久次可換股證券發行日期(包括當日)起按每年0.5%的比率收取分派，惟可選擇延期分派。如上表所示，可資比較永久次可換股證券的分派率介乎每年4.0%至5.8%，平均及中位分派率分別約為每年4.5%及4.3%。

儘管永久次可換股證券0.5%分派率並不在可資比較永久次可換股證券的範圍內，但吾等認為較低的永久次可換股證券分派率對 貴集團有利，因為可減輕支付永久次可換股證券利息成本所帶來的財務負擔。

### (c) 到期日

吾等注意到，永久次可換股證券並無到期日。誠如與 貴公司管理層所討論，此能令 貴集團有足夠時間整合及發展其現有業務，且 貴集團毋須面臨即時重大現金流出。

鑒於永久次可換股證券的期限屬永久性，吾等同意 貴公司管理層的觀點，即永久次可換股證券可讓 貴公司更靈活地管理其現金流量，有利於捕捉潛在業務機遇，因此吾等認為同樣對 貴公司及其股東整體有利。

### 與近期發行可換股證券比較

為評估可換股債券條款的公平性及合理性，吾等已在聯交所網站進行研究，並已識別出聯交所上市公司於二零二一年十月二十一日(即最後交易日)前過去十二(12)個月(包括當日)(「可換股債券可資比較期間」)所公佈發行及認購可換股債券活動(「可資比較可換股債券」)的詳盡清單，而該等可換股債券用以結算相關上市公司所作收購的全部或部分代價。由於可換股債券可資比較期間已涵蓋香港股票市場在釐定可換股債券時之現行市場狀況及情緒，因此可資比較可換股債券可反映發行可換股證券所涉及條款之近期市場趨勢，作為對於類似市場狀況及情緒下進行以可換股證券結算部分或全部代價的收購事項的考量，故吾等認為約12個月的可換股債券可資比較期間對吾等之分析而言屬充足及適當。基於以上所述，吾等認為可資比較可換股債券公平且具代表性，以供了解可換股債券之主要條款是否合理，並能作為近期香港類似交易之市場常規之一般參考。然而，可資比較可換股債券所涉及的公司的主要業務、市值、盈利及財務狀況或會與 貴公司不同，且導致該等公司發行可換股證券之情況亦可能與 貴公司不同。

## 獨立財務顧問函件

可資比較可換股債券詳情之概要如下：

公告日期	公司名稱	本金	換股價	換股價較 各自最後 交易日之 收市價 溢價/ (折讓)	換股價較 最後五個 交易日之 平均 收市價 溢價	每年 分派率	期限(年)	可轉換 證券類型
二零二零年 十一月 二十七日	易生活控股 有限公司(223)	20,000,000港元	0.100港元	29.9%	37.0%	0.0%	3.0	可換股債券
二零二零年 十月三十日	凱升控股 有限公司(102) (附註1)	3,000,000美元	3.500美元	293.3%	275.5%	0.0%	5.0	可換股債券
二零二零年 十二月 二十一日	捷冠控股 有限公司(8606)	48,000,000港元	0.300港元	(14.3)%	1.5%	0.0%	5.0	可換股債券
二零二一年 一月十三日	佳源國際控股 有限公司(2768)	3,420,640,000港元	3.300港元	5.1%	6.5%	0.0%	5.0	可換股債券
二零二一年 三月十七日	青島控股國際 有限公司(499) (附註1)	2,224,200,000港元	1.870港元	289.6%	336.9%	0.0%	9.0	可換股債券
二零二一年 六月十一日	建泉國際控股 有限公司(8365)	30,000,000港元	0.200港元	11.1%	11.1%	5.0%	2.0	可換股票據
二零二一年 七月九日	思博系統控股 有限公司(8319)	75,600,000港元	0.168港元	5.7%	7.0%	2.5%	5.0	可換股債券
二零二一年 八月九日	德泰新能源集團 有限公司(559)	185,201,000港元	0.059港元	0.0%	6.9%	0.0%	2.0	可換股債券
二零二一年 九月二十三日	威訊控股 有限公司(1087)	30,000,000港元	1.500港元	6.4%	4.3%	1.5%	3.0	可換股債券
二零二一年 九月二十三日	先豐服務集團 有限公司(500)	210,000,000港元	1.000港元	16.3%	15.7%	2.5%	2.0	可換股債券
二零二一年 十月十五日	中創環球控股 有限公司(1678) (附註2)	5,000,000港元	0.050港元	20.0%	20.0%	1.5%	1.0	可換股債券
二零二一年 十月十九日	錦欣生殖醫療 集團有限公司(1951)	1,814,706,000港元	15.000港元	20.2%	21.6%	0.75%	1.5	可換股債券
			最大	29.9%	37.0%	5.0%	5.0	
			最少	(14.3)%	1.5%	0.0%	1.5	
			平均	8.9%	12.4%	1.4%	3.2	
			中位數	6.4%	7.0%	0.8%	3.0	
	可換股債券	20,000,000港元	0.350港元	18.6%	16.7%	0.5%	5.0	

來源：聯交所



附註：

- 1) 凱升控股有限公司(股份代號：102)及青島控股國際有限公司(股份代號：499)建議發行可換股債券被視為是異常值，乃由於相關兌換價所代表的溢價與其他可資比較發行相比極其高，從而可能提供一個異常的最高值及平均值作比較，因此於上述分析中被剔除。
- 2) 中創環球控股有限公司(股份代號：1678)之股份已暫停買賣，自二零二零年九月一日起生效，因此於上述分析中被剔除。

(a) 換股價

如上表所示，吾等注意到換股價與(i)各自可資比較可換股債券的相關公告前最後一個交易日的收市價比較，出現介乎約14.3%的折讓至約29.9%的溢價，而平均溢價及其中位數分別為約8.9%及6.4%；(ii)各自可資比較可換股債券的相關公告前最後五個交易日的平均收市價比較，出現介乎約1.5%的溢價至約37.0%的溢價，而平均溢價及其中位數分別為約12.4%及7.0%。可換股債券轉換股份每股0.35港元的換股價為(i)較最後交易日每股收市價溢價約18.6%；及(ii)截至最後交易日(包括當日)的最後五個交易日每股平均收市價溢價約16.7%。

誠如與 貴公司管理層所討論，該溢價反映(i) 貴公司控股股東對 貴公司長期及可持續發展的信心及承諾；及(ii)股本融資降低 貴公司的股本成本。因此，吾等認為將可換股債券的換股價定為溢價符合 貴公司及其股東的整體利益。

經考慮(i)可換股債券轉換股份每股0.35港元的換股價於股份每日最高及最低收市價範圍內，較回顧期間股份每日平均收市價溢價約42.4%；及(ii)可換股債券換股價相對於最後交易日股份收市價的溢價，以及可換股債券換股價相對於最後交易日前最後五個交易日每股平均收市價的溢價均為可資比較可換股債券換股價的溢價範圍內，且處於有關範圍的較高價，吾等認為可換股債券換股價對獨立股東而言屬公平合理。

(b) 分派率

如上表所示，可資比較可換股債券的分派率介乎每年零至5.0%，平均及中位分派率分別約為每年1.4%及0.8%。可資比較可換股債券的0.5%分配率為可資比較可換股債券的範圍內，並且較接近該範圍的下限。因此，吾等認為可資比較可換股債券的分派率公平合理，且符合 貴公司及其股東的整體利益。

(c) 到期日

如上表所示，可換股債券的到期期限範圍由1.5至5.0年，平均到期期限約為3.2年。

因此，可換股債券的到期期限為5.0年，屬可資比較可換股債券的範圍，且屬有關範圍的較高端。

因此，吾等認為可換股債券的到期期限一般符合近期市場常規，因此吾等認為對 貴公司及其股東整體有利。

*其他經考慮的替代支付方式*

吾等已與 貴公司的管理層並獲悉 貴公司已考慮各種可行的替代支付方式，包括債務融資（如銀行借款）及股權融資（如配售、供股或公開發售），為收購事項提供資金。

就銀行借款而言，考慮到(i) 貴集團可能無法取得條款對 貴集團有利的銀行借款，乃由於 貴集團獲得銀行借款的能力通常取決於本集團的盈利能力和財務狀況（本集團最近於二零一九年一直錄得虧損，且本集團於二零二零年十二月三十一日已擁有約478.8百萬港元的銀行借款，以總賬面值約229.3百萬港元的貿易應收款項、51.0百萬港元的本集團投資物業作出的法定押記、價值約50.3百萬港元的本集團租賃土地及樓宇、白逸霖先生所簽立的個人擔保以及由本集團簽立的公司擔保作抵押）以及目前市場狀況（即COVID-19疫情導致業務環境困難），並可能需要經過長時間的盡職調查及銀行內部風險評估，並

與銀行談判，通常要求借款人抵押資產；(ii) 貴集團銀行借款的歷史實際利率介乎每年約1.15%至4.95%，而永久次可換股證券及可換股債券的分派率及利率分別為每年0.5%；(iii)永久次可換股證券分類為 貴集團的股權，而可換股債券部分由債務部分及部分由 貴集團的股權組成，意味著在發行永久次可換股證券及可換股債券以支付收購事項款項後， 貴集團的資產負債率將略為下降，吾等同意董事的觀點，與銀行借款比較，透過發行永久次可換股證券及可換股債券以支付代價的方式對 貴集團而言將是更可行的選擇。

就配售、供股或公開發售等股權融資而言，董事會認為且吾等同意，此等方法成本相對較高，乃由於 貴集團需要聘請更多專業人士，並將產生額外的專業費用如包銷費及／或配售佣金等。此外，鑑於股份的一般交易流動性相對較弱（按上文「5. 永久次可換股證券及可換股債券」段落所述）及恆生指數自二零二一年二月以來的整體低迷，本公司將難以在股本市場進行任何股本融資，除非以比股份現行市價大幅折讓的價格發售股份以吸引潛在投資者或現有股東參與集資活動，此舉將對現有股東的攤薄影響更大，而與發行可換股債券相比，發行時不會產生即時攤薄影響，且發行任何新股份將高於當前市場價格。於完成後，根據本公司現行會計原則，28,570,000股轉換股份將作為權益工具入賬。因此，本公司已發行股本總額將擴大至1,038,120,000股，公眾股東的股權將被攤薄約0.71%，吾等認為該幅度不重大。

鑒於上述替代支付方式，吾等同意董事的觀點，發行永久次可換股證券和可換股債券對 貴公司而言是公平合理的選擇。

基於上文所述，吾等認為，換股價、分派率及到期日屬公平合理及按正常商業條款訂立。另一方面，吾等認為永久次可換股證券及可換股債券的其他主要條款（包括(i)永久次可換股證券的分派延期，為 貴公司提供更大靈活性管理其流動資金狀況，並允許 貴公司更好地善用其現金流量以捕捉日後可能出現的投資機會；(ii)永久次可換股證券及可換股債券的可轉讓性，只有在持有人收到發行人發出的同意書的情況下方可轉讓工具；(iii)贖回，使 貴公司可

## 獨立財務顧問函件

選擇(但無義務)贖回永久次可換股證券全部或50%本金，因此 貴集團不存在因償還永久次可換股證券本金而導致的即時重大現金流出壓力；及(iv)永久次可換股證券換股限制及可換股債券換股限制，其規定當有關轉換導致(a)該持有人及債券持有人直接或間接控制或持有 貴公司投票權30%或以上之權益(或觸發強制性全面收購)；或(b)公眾流通量不足，債券持有人不得行使任何換股權，能夠保護 貴公司及其股東的整體利益。因此，吾等認為永久次可換股證券及可換股債券的條款乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且股東及該協議項下擬進行的交易符合 貴公司及股東的整體利益。

### 6. 對 貴公司股權架構之影響

誠如通函所披露，下文載列 貴公司(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨永久次可換股證券獲全數轉換；及(iii)緊隨可換股債券及永久次可換股證券獲全數轉換之股權架構：

	於最後實際可行日期		緊隨永久次可換股證券 獲全數轉換為換股股份 而經該轉換擴大		緊隨永久次可換股證券 及可換股債券皆獲全數轉換 而經該轉換擴大	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
佳澤(附註1)	750,000,000	74.29	750,000,000	72.25	750,000,000	68.47
賣方(附註2)	-	-	28,570,000 (附註3)	2.75	85,710,000 (附註3)	7.83
小計	750,000,000	74.29	778,570,000 (附註4)	75.00	835,710,000 (附註4)	76.30
公眾股東	259,550,000	25.71	259,550,000	25.00	259,550,000	23.70
總計	<u>1,009,550,000</u>	<u>100.00</u>	<u>1,038,120,000</u>	<u>100.00</u>	<u>1,095,260,000</u>	<u>100.00</u>

附註：

- 李先生持有佳澤全部已發行股本。

---

## 獨立財務顧問函件

---

2. 溢妙有限公司(一家於英屬處女群島註冊成立之公司)持有賣方全部已發行股本，而該公司由李先生全資擁有。
3. 根據單邊契據及可換股債券文據約整至5,000股股份之最接近每手買賣單位。
4. 根據單邊契據及可換股債券文據項下換股限制，若股份不具上市規則所規定之足夠公眾持股數量(即為25%)，概無換股權或可換股債券換股權應予行使。
5. 本表所載的百分比數字可能已作四捨五入調整。

如上表所示，假設永久次可轉換證券及可換股債券皆完全轉換為轉換股份及可換股債券轉換股份，公眾股東持有的 貴公司股權將從約25.71%攤薄至最多25.00%。

此攤薄對現有公眾股東不利，敬請垂注。儘管如此，經考慮(i)緊隨永久次可換股證券及經有關轉換擴大可換股債券全數轉換後，公眾股東的潛在百分比變動約為2.01%；(ii)上文「2.進行收購事項的理由及裨益」段落中所討論有關訂立協議的裨益；及(iii)上文「4.代價之基準」及「5.永久次可換股證券及可換股債券」段落中有關協議的條款，包括代價及換股價為公平合理的討論，吾等認為發行永久次可換股證券及可換股債券攤薄現有公眾股東的股權乃屬合理。

### 7. 收購事項可能導致的財務影響

#### 淨資產

由於收購目標物業作自用，目標物業將確認為 貴集團的物業、廠房及設備，並以其成本進行初始計量。鑒於目標物業於二零二一年十二月三十一日的市值約為30.0百萬港元，而代價30.0百萬港元將透過發行本金額為10.0百萬港元的永久次可換股證券及本金額為20.0百萬港元的可換股債券支付。參考 貴集團於二零二一年六月三十日的財務資料，預期 貴集團的總資產將由約1,111.4百萬港元增加至約1,141.4百萬港元，而 貴集團的負債總額將由約753.4百萬港元增加至約768.9百萬港元，權益總額及資產淨值將由約358.0百萬港元增加至約372.5百萬港元。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 負債及現金流

誠如二零二一年中期報告所述，截至二零二一年六月三十日，貴公司的資產負債率(按貸款和借款總額除以權益總額計算)約為140.2%。完成後，預計貴公司的資產負債率減少至約138.9%。此外，貴集團的年度現金流量將改善約790,000港元，乃節省租金開支及永久次可換股證券及可換股債券利息的淨影響。

務請注意，上述分析僅供說明用途，並不旨在代表貴集團於收購事項完成後的財務狀況。

### 推薦意見

經考慮上述因素及理由，吾等認為(i)代價以發行永久次可換股證券及可換股債券之方式全數支付屬公平合理；(ii)該協議之條款及其項下擬進行的交易(包括發行永久次可換股證券及可換股債券)按正常商業條款進行，對獨立股東而言屬公平合理；及(iii)儘管該協議及其項下擬進行的交易(包括發行永久次可換股證券及可換股債券)並非貴公司日常及一般業務，但乃符合貴公司及股東整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會向獨立股東建議及吾等亦建議獨立股東，投票贊成於股東特別大會上提呈的決議案，以批准該協議及其項下擬進行的交易(包括發行永久次可換股證券及可換股債券)。

此 致

光麗科技控股有限公司  
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
擎天資本有限公司  
董事總經理  
黃曉陽

二零二二年一月十三日

附註：黃曉陽先生現為第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人及於機構融資及投資銀行領域擁有逾八年經驗。



香港灣仔  
灣仔道83號17樓  
電話：(852) 2811 1876 傳真：(852) 3007 8501  
網址：www.raviagroup.com  
電郵地址：general@raviagroup.com

敬啟者：

**關於：於香港九龍長順街1號新昌工業大廈1樓1室之物業估值**

吾等遵照光麗科技控股有限公司（「貴公司」，及其附屬公司統稱「貴集團」）的指示，對 貴集團於香港的物業權益進行估值，吾等證實曾進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零二一年十二月三十一日（「估值日」）之市值的意見，以供載入 貴公司日期為二零二二年一月十三日的通函之用。

**1. 估值基準**

吾等對物業進行的估值為吾等對市值的意見，吾等將市值界定為「某項物業於估值日期在作出適當市場推廣後，交易雙方在知情、審慎及自願的情況下，由自願買方與自願賣方達成公平交易的交易估計金額」。

市值被理解為所估計資產或負債並無考慮買賣（或交易）成本亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項的價值。

**2. 估值方法**

吾等已通過直接比較法進行物業估值，經參考相關市場中可得的可資比較銷售交易來假設物業之銷售。



### 3. 業權調查

就香港物業而言，吾等已於土地註冊處進行業權抽樣搜查。然而，吾等並無查閱所有文件正本以證實業權或查核是否有任何租賃修訂條款並無載列於交予吾等之副本中。

在對該物業進行估值時，吾等依賴 貴集團提供的意見，即 貴集團對該物業擁有有效且可強制執行的所有權，該物業在授予的整個未到期期限內可自由轉讓，並自由及不間斷地使用該物業，但須已悉數繳付年度地租／土地使用費及所有須繳付的地價／應付收購代價。

### 4. 估值假設

吾等之估值乃假設擁有人於市場按現況出售該等物業，且並無於延期合約、售後回租、合資、管理協議或任何可影響該等物業價值的同類安排中獲益。

此外，並無計及有關或影響該等物業銷售的任何選擇權或優先購買權，亦無考慮將予整批或向單一買家出售的物業。

### 5. 資料來源

吾等於估值的過程中很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並接納就有關事項向吾等提供之意見，如規劃批准或法定通告、地役權、佔有年期、物業識別、佔用詳情、場地／樓面面積、樓齡及所有其他可影響該等物業價值的相關事項。所有文件僅作參考之用。

吾等並無理由懷疑提供予吾等之資料的真實性及準確性。吾等亦獲告知，所提供的資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲充足資料以達致知情見解，且並無理由質疑任何重要資料遭隱瞞。

### 6. 估值考慮

吾等已視察物業之外部，在可能之情況下亦已視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構檢查或對該物業所提供之任何服務進行任何測試。因而吾等無法呈報有關該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。



吾等並無進行實地測量，以核實估值中物業的場地／樓面面積，惟吾等假設交予吾等之文件所顯示的場地／樓面面積均為正確。除另有註明外，所有估值證書內的尺寸、量度及面積乃根據 貴集團提供之文件中的資料得出，因此均為約數。

吾等的估值並無考慮該等物業所負的任何押記、按揭或款項，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對該等物業進行估值時，吾等遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章所載規定及由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)。

## 7. 備註

根據吾等的標準慣例，吾等必須聲明，本報告只供報告接收方使用，對其全部或任何部分內容不向任何第三方承擔任何責任，未經吾等事先書面批准其出現的形式及背景，本報告的全部或任何部分不得列入任何公開文件或聲明中，也不得以任何方式發表。

除另有註明外，估值所用的貨幣金額均以港元(港元)計值。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

香港  
九龍長順街1號  
新昌工業大廈  
1樓2-3室  
光麗科技控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
瑞豐環球評估諮詢有限公司

董事  
李偉健博士

*PhD(BA), MFin, BCom(Property)*  
*MHKIS, RPS(GP), AAPI, CPV, CPV(Business)*

謹啟

二零二二年一月十三日

李偉健博士為註冊專業測量師(產業測量)，並為香港測量師學會會員及澳洲房地產學會會員。彼於香港、澳門、中國、亞太地區、歐洲及美洲國家擁有超過17年的估值經驗。

## 估值證書

## 貴集團持有的自用物業

物業	概況及年期	估用詳情	二零二一年 十二月三十一日 於現況下的市值
九龍長義街2-4號 長順街1號 新昌工業大廈 1樓1室	該物業包括一個於一九七七年 建成12層工業大廈1樓的 工廠單位。  物業之可銷售面積約3,955	如 貴集團所告知， 該物業有兩份租約， 租期自二零二一年 六月十五日起至二零 二二年六月十四日 止，每月租金總額為 78,300港元，不包括 管理費、空調費、政 府差餉及政府地租。	30,000,000港元
新九龍內地地段第5589號 第14/830等份及 不分割份數	平方呎(或約376.43平方米)。  該物業根據銷售編號10673的 條件持有，期限為99年，從 一八九八年七月一日開始，法 定延長至二零四七年六月三十 日。		

## 附註：

- 該物業之註冊業主為奮勝有限公司，見於二零一七年二月二十八日訂立編號為17030901520051之契約備忘錄，代價為19,500,000港元。
- 該物業須受下列重大產權負擔之規限：
  - 日期為一九七七年九月三日之公契(註冊摘要編號UB1427229)；
  - 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人，日期為二零一七年七月十四日之按揭(註冊摘要編號17080902190298)；及
  - 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人，日期為二零一七年七月十四日租金轉讓書(註冊摘要編號17080902190302)。
- 檢查工作由李偉健博士(MHKIS)於二零二一年十月四日執行。
- 進行該物業估值時，我們已分析過去6個月長沙灣區已註冊的工業物業交易，並已採納共3個已註冊兼特徵類似(例如面積、景觀、層數、大廈質素及樓齡、位置等)的工業物業交易，作為可資比較銷售交易。我們認為，已採納的可資比較銷售交易乃公平合理，並以特定獨立的基準確定。
- 可資比較銷售交易可銷售面積的單位價格介乎每平方呎7,445港元至7,836港元。我們在估值時已就交易時間、面積、層數、景觀、大廈質素、大廈樓齡及位置方面，考慮該物業與可資比較銷售交易之間的不同特徵，並已作出相應調整。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而提供有關本集團之資料，各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。各董事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為準確及完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項致使本通函或本通函所載任何聲明產生誤導。

## 2. 股本

於最後實際可行日期，本公司之法定及已發行股本載列如下：

法定：	港元
<u>2,000,000,000</u> 股股份	<u>20,000,000</u>
已發行及繳足：	港元
<u>1,009,550,000</u> 股股份	<u>10,095,500</u>

## 3. 權益披露

## 董事及主要行政人員在本公司之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有下列權益或淡倉：(i)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(包括根據證券及期貨條例有關係文當作或被視為擁有之權益或淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於登記冊(「登記冊」)；或(iii)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

## 於本公司股份之權益

董事名稱	身份及權益性質	附註	擁有權益 之股份數目	本公司已發行 股本總額約 百分比 %
李先生	於一間受控制法團的權益	1	750,000,000 (L)	74.290
盧女士	配偶權益	1	750,000,000 (L)	74.290
張小駒先生	實益擁有人		40,000 (L)	0.004

## 附註：

- 該等股份以佳澤之名義登記，該公司由李先生(主席兼行政總裁兼執行董事)全資擁有。由於李先生控制佳澤三分之一以上之投票權，根據證券及期貨條例第XV部之條文，李先生被視為於佳澤所持全部股份中擁有權益。盧女士為李先生之妻子，因此根據證券及期貨條例，彼被視為於李先生擁有權益之股份中擁有權益。

字母「L」指於股份之好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事及本公司主要行政人員擁有或被視為擁有股份、相關股份或本公司或其相聯法團（根據證券及期貨條例第XV部的涵義）之債權證（包括權益以及根據證券及期貨條例的該等條文持有或視為持有的淡倉）：(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（包括根據期貨條例有關條文當作或被視為擁有之權益或淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於登記冊中；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所。

### 主要股東權益

就本公司董事及主要行政人員所知，於最後實際可行日期，下列公司或人士（本公司董事或主要行政人員除外）擁有或持有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉，或已記錄於根據證券及期貨條例第336條須備存的登記冊內之股份及相關股份如下：

董事名稱	身份及權益性質	附註	擁有權益 之股份數目	本公司已發行 股本總額約 百分比 %
佳澤	實益擁有人	1, 2	750,000,000 (L)	74.29

附註：

- 這些代表實體在股份中的好倉。
- 佳澤之全部已發行股本由李先生（主席兼行政總裁兼執行董事）持有。

字母「L」指於股份之好倉。

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並不知悉有任何其他公司或人士（本公司董事或主要行政人員除外）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及第3分部的條文須向本公司披露公司之權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予保存的登記冊內。

#### 4. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，董事及其各自的聯繫人概無於與本集團業務存有或可能存有直接或間接競爭的業務中擁有任何權益。

#### 5. 專家及同意

就本通函所載資料提供意見或建議之專家資格如下：

名稱	資格
擎天資本有限公司	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
瑞豐環球評估諮詢有限公司	獨立物業估值師

上述專家已就本通函之刊發發出同意書，同意以其所示之形式及內容載入其函件及引述其名稱，而迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期，上述各專家並無於本集團任何成員公司的股本中擁有實益權益，亦無任何權利(不論是否具有法律強制執行力)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券，亦無任何權益。自二零二零年十二月三十一日(即本集團最近公佈的經審計綜合財務報表之編製日期)以來，在本集團任何成員公司已收購或出售或租賃的資產中，或在本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的資產中，沒有直接或間接的利益。

#### 6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據本公司所悉，本集團自二零二零年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的結算日)以來的財務或經營狀況概無任何重大不利變動。

#### 7. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事已或擬與本集團任何成員公司訂立任何不可於一年內免賠償而終止之服務合約(法定賠償除外)。

## 8. 於資產、合約及安排中的權益

於本通函日期，概無任何董事於其中擁有重大利益且對本集團業務而言屬重大之合約或安排。於最後實際可行日期，董事(或擬任董事)概無於自二零二零年十二月三十一日(即本集團最新公佈經審核賬目編製日期)起、收購或出售或租賃予本集團任何成員公司或擬收購或出售或租賃予本集團任何成員公司之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 訴訟

於最後實際可行日期，就本公司所知，本公司或其任何附屬公司並無涉及任何重大訴訟或仲裁，亦無任何尚待解決或對本公司或其任何附屬公司構成威脅之重大訴訟或索償。

## 10. 一般事項

- (a) 本公司公司秘書為曾若詩女士。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於 Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (c) 本公司於香港之總辦事處及主要營業地點位於香港九龍長順街1號新昌工業大廈1樓2-3室。
- (d) 本公司於中國之總辦事處及主要營業地點位於中國深圳市福田區天安創新科技廣場A-1303室。
- (e) 本公司之香港股份過戶登記處為聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場二期33樓3301-04室。
- (f) 如果出現不一致的情況，應以英文本為準。
- (g) 並無官方英文翻譯的中國實體的英文譯名，僅為識別目的的非官方翻譯，不應被視為中文名稱的官方英文譯本。

**11. 備查文件**

下列文件之副本由本通函刊發日期起的14日內在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.apexace.com>)上登載以供查閱：

- (a) 該協議；
- (b) 董事會函件載於本通函第7至42頁；
- (c) 獨立董事委員會函件載於本通函第43頁；
- (d) 擎天資本函件載於本通函第44至92頁；
- (e) 物業評估報告載於本通函附錄一；
- (f) 於本附錄「5.專家及同意」一段提及的專家同意函；及
- (g) 本通函。



## 股東特別大會通告

**APEX ACE**  
**APEX ACE HOLDING LIMITED**  
**光麗科技控股有限公司\***  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：6036)

茲通告光麗科技控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二二年一月二十八日(星期五)上午十一時正假座香港中環紅棉路8號東昌大廈14樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

### 普通決議案

「動議：

- (a) 買方、賣方及本公司於二零二一年十月二十一日(於二零二一年十一月二十五日補充)就收購目標物業所訂立之買賣協議(「該協議」)，代價為30.0百萬港元，將通過發行永久次可換股證券及可換股債券全數支付，且據此擬進行的交易已獲批准、追認及確認；
- (b) 於永久次可換股證券所附換股權及可換股債券所附可換股債券換股權行使時授出有關配發及發行換股股份及可換股債券換股股份之特定授權予以批准、確認及追認；及
- (c) 茲授權任何一名董事為實施和落實該協議及其項下擬進行的交易(包括向賣方發行永久次可換股證券及可換股債券)或與之有關的目的，採取其認為必要、適宜或權宜的一切行動及事項，並簽署所有此類文件(如有必要，在上面加蓋公章)。」

承董事會命  
光麗科技控股有限公司  
執行董事、主席兼行政總裁  
李秉光  
謹啟

香港，二零二二年一月十三日

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會及於會上投票的任何本公司股東，均有權委任一名代表代其出席及投票。倘本公司股東為兩股或以上股份的持有人，則可委任一名以上代表代其出席及於股東特別大會上投票。受委代表無須為本公司股東。鑑於COVID-19疫情，本公司強烈鼓勵股東委任股東特別大會主席為代表，以出席股東特別大會或任何續會並於會上投票。
2. 代表委任文據須以書面方式由委任人或其正式書面授權代表親筆簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或經由任何高級職員或獲正式授權的代表簽署。
3. 倘屬任何股份的聯名持有人，則任何一位有關聯名持有人均可親自或委派代表在股東特別大會(或其任何續會)上就該股份投票，猶如其為該等股份的唯一有權投票者，惟倘超過一位有關聯名持有人親身或由委任代表出席股東特別大會，則只有該等出席人士中就該等股份在本公司股東登記冊上名列首位者才有權投票。
4. 代表委任表格及經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經核證授權文件副本，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號華懋交易廣場二期33樓3301-04室)方為有效。
5. 交回代表委任文據後，本公司股東仍可親身出席股東特別大會，並於會上投票，在此情況下，代表委任文據將被視為已撤銷論。
6. 本公司將於二零二二年一月二十五日(星期二)至二零二二年一月二十八日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記。於該期間內，將不會進行股份轉讓。為符合資格出席股東特別大會，所有過戶檔案連同有關股份證須不遲於二零二二年一月二十四日(星期一)的下午四時正遞交至本公司的香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司(地址為香港英皇道338號華懋交易廣場二期33樓3301-04室)註冊。
7. 供本公司股東於股東特別大會上使用之代表委任表格載於本通函內。

於本通告日期，執行董事為李秉光先生(主席兼行政總裁)、盧元堅先生及盧元麗女士；及獨立非執行董事為張小駒先生、嚴國文先生及鄒重璣醫生。