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　閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之耀萊集團有限公司股份全部**出售或轉讓**，應立即將本通函及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，並明確表示概不會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。

Sparkle Roll Group Limited
耀萊集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：970)

(1)主要及關連交易
－收購房產控股公司；
及
(2)股東特別大會通告

本公司之財務顧問

東英 ORIENTAL PATRON

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問

天財資本

本通函所用之所有專有詞彙具有本通函「釋義」一節所賦予之涵義。

董事會函件載於本通函第5至16頁。獨立董事委員會函件載於本通函第17頁。天財資本函件載於本通函第18至32頁，當中載有天財資本向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

本公司謹訂於二零一八年五月十一日下午四時三十分假座香港灣仔港灣道18號中環廣場35樓雷格斯會議中心舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。無論　閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格，並於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即於二零一八年五月九日下午四時三十分(香港時間)或之前)交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及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續會，並於會上投票。

* *僅供識別*

二零一八年四月二十四日

目　錄

頁次

釋義 1

董事會函件 5

獨立董事委員會函件 17

天財資本函件 18

附錄一　－　本集團之財務資料 I-1

附錄二　－　目標公司之財務資料 II-1

附錄三　－　目標公司之管理層討論及分析 III-1

附錄四　－　經擴大集團之未經審核備考財務資料 IV-1

附錄五　－　房產估值報告 V-1

附錄六　－　法律意見書 VI-1

附錄七　－　一般資料 VII-1

股東特別大會通告 SGM-1

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公佈」	指	本公司於二零一八年三月六日刊發有關收購事項之公佈
「收購事項」	指	買方根據收購協議向賣方收購待售權益之收購事項
「收購協議」	指	賣方、買方、本公司及目標公司訂立之日期為二零一八年三月六日有關收購事項的買賣協議
「經審核財務報表」	指	目標公司於審核基準日之經審核財務報表
「審核基準日」	指	倘完成於歷月第十五日或之前進行，則為緊接完成當月前一個月之最後一日；倘完成於歷月第十五日後進行，則為完成當月之最後一日
「北京房產」	指	中國北京市朝陽區幸福二村40號
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	任何不包括星期六、星期日或任何其他法律規定中國銀行一般不開門營業之日子
「本公司」	指	耀萊集團有限公司，於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市
「完成」	指	收購協議完成
「完成日期」	指	完成進行之日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「代價」	指	人民幣652百萬元(可按「代價調整」所載予以調整)

「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	於完成後經目標公司擴大之本集團
「本集團」	指	本公司及其現時附屬公司的統稱
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會獨立董事委員會包括蔡思聰先生、林國昌先生及李鏡波先生，為獨立非執行董事，由董事會委任為有關收購事項向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「天財資本」	指	天財資本國際有限公司，獲發牌進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關收購協議之條款之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	無須於批准收購事項之股東特別大會(如必須)放棄投票的任何股東
「最後實際可行日期」	指	二零一八年四月十八日，即於本通函刊發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
「最後截止日期」	指	收購協議日期後三個月當日(或收購協議訂約方可能以書面協定之稍後日期)

「意向書」	指	本公司、賣方及目標公司訂立之日期為二零一八年一月三十日，內容有關由本公司(或其任何由本公司指定的全資附屬公司)向賣方建議收購目標公司全部股權的意向書
「意向書公佈」	指	本公司日期為二零一八年一月三十日內容有關簽訂意向書之公佈
「中國」	指	中華人民共和國
「房產」	指	房產(完工)及房產(擴建部分)
「房產(完工)」	指	位於中國北京市朝陽區幸福二村40號樓A座-1至4層40-1的房產，建築面積為6,248.64平方米
「房產(擴建部分)」	指	房產(完工)的擴建部分，建築面積為2,064.69平方米
「買方」	指	鉑傲經貿發展有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司全資擁有附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「待售權益」	指	目標公司全部股權
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一八年五月十一日(星期五)下午四時三十分假座香港灣仔港灣道18號中環廣場35樓雷格斯會議中心舉行之股東特別大會，以尋求獨立股東批准收購協議及據此擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.002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

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「盈餘價值」	指	目標公司於經審核財務報表所列明之資產淨值(並不計及房產之價值)
「目標公司」	指	北京文福恒業科技發展有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司
「賣方」或「綦先生」	指	綦建虹先生，本公司控股股東及本集團榮譽主席
「%」	指	百分比

* *僅供識別*

Sparkle Roll Group Limited
耀萊集團有限公司*
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：970)

執行董事：
鄭浩江先生*(主席兼行政總裁)*
朱雷先生
張文杰先生

非執行董事：
高煜先生
綦建偉先生
鄧崇偉先生

獨立非執行董事：
蔡思聰先生
林國昌先生
李鏡波先生

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：
香港
灣仔港灣道30號
新鴻基中心20樓
2028-36室

敬啟者：

(1)主要及關連交易
－收購房產控股公司；
及
(2)股東特別大會通告

緒言

茲提述意向書公佈及該公佈。

本通函旨在向　閣下提供(其中包括)(i)收購協議及據此擬進行之交易之詳情；(ii)獨立董事委員會就收購事項致獨立股東之意見函件；(iii)天財資本就此致獨立董

* *僅供識別*

事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)本集團及目標公司之財務資料；(v)房產之物業估值報告；(vi)股東特別大會之通告；及(vii)上市規則規定之其他資料。

收購協議

日期

二零一八年三月六日

訂約方

(1) 鉑傲經貿發展有限公司，作為買方；

(2) 綦建虹先生，作為賣方；

(3) 本公司；及

(4) 北京文福恒業科技發展有限公司，作為目標公司。

主體事項

根據收購協議，賣方有條件同意出售及買方有條件同意收購待售權益。

代價

待售權益的代價將為人民幣652百萬元(可按下文「代價調整」一段所載予以調整)，以現金方式清付。

代價乃收購協議訂約方經公平磋商及參考房產(完工)之市值(由本公司委任之獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司(「**艾華迪**」)評估於二零一八年一月三十一日為約人民幣667.94百萬元)後釐定。房產之估值報告全文載於本通函附錄五。誠如本通函「有關目標公司及房產的資料－房產」一節所披露，房產(擴建部分)之建造並無獲得相關許可，概無獲發樓房產權證。鑒於(i)本集團不會預期其須就房產於完成時已存在的情況而產生任何成本或開支，乃因賣方(為控股股東，持有本公司已發行股

本約53.19%，並為本集團榮譽主席）將會於完成後無限期地彌償任何政府刑罰或第三方因有關情況提出之索償（有關詳情載於本通函「賣方有關房產之擔保及彌償」一節）；(ii)由於房產（擴建部分）尚未獲得任何業權證明，根據艾華迪編製的房產估值報告，房產（擴建部分）目前並無商業價值，因此，於釐定代價時，其價值並無及不能入賬；及(iii)賣方已承諾，彼將協助跟進申請房產（擴建部分）的物業產權證，代價乃經參考艾華迪所評估房產（擴建部分）的市值及基於代價與房產（完工）的市值相若而釐定，董事認為代價屬公平合理。

代價須由買方以現金分兩期以下列方式支付及清償：

(1) 第一期人民幣110百萬元（包括已根據意向書支付的意向金人民幣20百萬元）須於簽訂收購協議日期後15個營業日內支付（即買方須於簽訂收購協議日期後15個營業日內向賣方支付額外人民幣90百萬元）；及

(2) 第二期人民幣542百萬元（可按下文「代價調整」一段所載予以調整）須於完成日期後30個營業日內支付，惟經審核財務報表須為備妥。

於最後實際可行日期，代價之第一期人民幣110百萬元已透過本集團內部資源結算。第二期預期將透過合併本集團內部資源及銀行借貸提供資金，當中不少於人民幣330百萬元預期將透過銀行借貸提供資金。

代價調整

買方須委任核數師編製於審核基準日之經審核財務報表。

倘盈餘價值低於零，第二期代價須以扣減負盈餘價值作出調整。

倘盈餘價值高於零，則毋須對代價作出調整。

條件

完成須待以下條件達成後方可作實：

(1) 房產(完工)之物業產權證已發行至目標公司名下及已發行就注入房產(擴建部分)為目標公司登記資本的驗資報告及房產(完工)並無任何產權負擔以及就房產(完工)所登記之按揭已告取消；

(2) 賣方根據收購協議作出之陳述及保證於作出時直至完成日期為真實正確；

(3) 概無任何政府機構頒佈、頒發、實施或採納任何法律或政府法令將導致收購協議項下擬進行之交易非法或該交易以其他方式被限制或禁止；

(4) 已獲所有為完成收購協議項下擬進行之交易必須的授權、批准、同意任何政府機構及所有第三方的相關同意(包括但不限於聯交所或任何政府及監管機構之同意)(或，視情況而定，相關合規性豁免)；

(5) 批准收購協議及其項下擬進行之交易及相關文件之必要決議案已由獨立股東於股東特別大會通過；

(6) 目標公司目前董事及監事已辭任及買方指定人士已獲委任為目標公司董事及監事及股東及董事會批准該等辭任及委任之相關決議案已根據目標公司細則通過；

(7) 買方已完成目標公司所有業務、財政及法律以及其業務之盡職審查並滿意其結果；

(8) 有關收購協議的細則及其他附屬協議已正式簽立，而正本已送達買方；及

(9) 完成向中華人民共和國國家工商行政管理總局註冊有關轉讓待售權益，及獲得目標公司新業務牌照(包括但不限於細則及目標公司董事變動)。

買方可(但非必要)豁免上述任何條件(條件(1)、(2)、(3)、(4)、(5)及(9)除外)。倘上文載列任何條件未能達成或，視情況而定，未獲買方於最後截止日期或之前書面豁免，收購協議將根據收購協議內所載條款終止。於此情況下，賣方須於10個營業日內退還第一期代價。

於最後實際可行日期，除上文第(1)項條件所載房產(完工)之物業產權證已發行至目標公司名下及已發行就注入房產(擴建部分)為目標公司登記資本的驗資報告外，概無條件獲達成。本公司無意豁免第(6)至(8)項條件。將不會豁免該等條件，除非本公司信納任何有關豁免(不論有否進一步附帶條件)屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。

完成

受上文「條件」一段所述之條件達成或豁免(視情況而定)所規限，根據收購協議，完成須於上述條件達成或(視情況而定)豁免後10個營業日內或於由收購協議訂約方以書面協定之任何其他日期進行。

由於部分房產目前由賣方租予本集團作為展廳及辦公室，該等交易構成本集團持續關連交易。該等持續關連交易詳情載列於本公司日期為二零一一年六月三十日及二零一三年六月二十六日之公佈。根據收購協議，本集團於上述持續關連交易下於二零一八年四月一日至完成日期期間之所有應付賣方或目標公司之租金應予豁免。完成後，由於本集團將為房產擁有人，所有該等持續關連交易將告停止。

賣方有關房產之擔保及彌償

根據收購協議，賣方擔保及承諾：

(a) 目標公司向買方提供之地契文件及有關房產之其他政府文件為真確完整；

(b) 房產(完工)之產權應轉讓予目標公司而相關物業產權證應於最後截止日期前發行予目標公司;

(c) 有關房產(擴建部分)的驗資報告應予發行而於工商總局之相關登記應於最後截止日期前完成;

(d) 所有有關房產(完工)之按揭登記應於最後截止日期前取消;

(e) 目標公司應可無間斷使用房產,而概無任何合約或法律限制其目前之使用;及

(f) 賣方須協助跟進就房產(擴建部分)與相關政府機構作出之所有合規行動,包括房產(擴建部分)之物業產權證之應用。

賣方已承諾為目標公司就任何罰款、賠償或因任何政府刑罰而產生的債務或第三方因房產於完成時已存在的情況而提出之索償提供賠償保證,包括聲稱在並無中斷情況下目標公司不能使用房產或目前使用房產須受限制。據本公司中國法律顧問告知,賣方彌償保證承諾涵蓋的期限為無限期。倘任何該等索償於支付第二期代價前出現,買方將有權自第二期代價扣減該等款項。倘任何該等索償於買方支付第二期代價後出現,賣方須於該等索償出現後15個營業日內支付該款項予目標公司。

有關目標公司及房產的資料

目標公司

目標公司於二零一七年八月三十一日於中國成立為獨資企業,並其後於二零一七年十一月十七日轉為一間有限責任公司。目標公司自其成立以來尚未開始業務,並擬成立為一間物業控股公司以持有房產。目標公司自其成立起直至最後實際可行日期由賣方全資擁有。根據營業執照,於目標公司在二零一七年十一月十七日轉變為有限責任公司當日,其註冊資本為人民幣596,314,300元,隨後於二零一八年二月六日增加人民幣30,000,000元至人民幣626,314,300元。於最後實際可行日期,目標公司登記及繳足資本為人民幣626,314,300元,以現金形式注資人民幣36,000,000元,以自目標公司前身獨資企業結轉的淨資產形式注資人民幣897,500元、以轉讓房產(完工)所有權形式實物注資人民幣452,264,100元及以轉讓房產(擴

建部分)所有權形式實物注資人民幣137,152,700元。房產(完工)目前用作按揭以獲得一項授予賣方擁有的一間公司之銀行融資，賣方將促使按揭於最後截止日期前解除。

房產由賣方於二零一零年收購。待售權益由賣方於二零一七年八月三十一日(即目標公司前身獨資企業成立日期)收購。賣方原定房產及待售權益收購成本為人民幣250,000,000元。本公司認為，房產價值大幅上升乃由於過往十年北京市的房產價格整體上升所致，該上升勢頭主要由於(其中包括)朝陽區城市規則及公共設施取得進展、國際品牌零售商開設店舖數目增加以及房產毗鄰國際公司開設的辦公室，從而吸引更多當地居民及遊客遊覽該地區以及北京地鐵的發展進一步提高房產所在地通往北京市其他地區的便捷。

完成後，目標公司將為本公司間接全資擁有附屬公司。

房產

房產位於中國北京市朝陽區幸福二村40號樓A座-1至4層40-1。部分房產目前由本集團作展廳及辦公室之用。

房產(完工)由一幢四層綜合樓宇及一層地庫組成，約於二零零五年完工而房產(擴建部分)則約於二零零八年完工。房產(完工)建築面積為6,248.64平方米，相關樓房產權證已授予賣方，於二零五三年一月九日屆滿，作綜合用途。房產(擴建部分)建築面積為2,064.69平方米，而鑒於房產(擴建部分)之建造並無獲得相關許可，概無獲發樓房產權證。

根據北京市規劃委員會發出的行政處罰決定及函件，賣方因房產(擴建部分)已被罰款人民幣10,998,669元。本公司中國法律顧問認為，本集團或目標公司並無就房產(擴建部分)而被罰款之重大法律風險，且房產(擴建部分)並無規定拆除或限制使用之法律風險，本集團可於完成後合法使用及租賃房產(擴建部分)。據本公司中國法律顧問告知，於完成後，本公司可透過其於目標公司的所有權自由擁有、使用及轉讓房產(完工)及房產(擴建部分)。基於上述法律意見及賣方作出有關房產之擔保及彌償，董事認為，通過收購事項收購房產符合本公司及其股東之整體利益。

本公司有意評估及調查申請有關房產(擴建部分)的物業產權證，從而於完成六個月內作出決策。作出任何有關申請及其時機將取決於本公司對於有關時間應付土地出讓金可能金額的評估。由於本公司於完成後將成為房產(擴建部分)之擁有人，倘本公司決定申請房產(擴建部分)之物業產權證，本公司將作為擁有人支付土地出讓金。據本公司中國法律顧問告知，土地出讓金須於提交申請物業產權證後由相關機構評估及釐定，相關機構可能會考慮土地級別、房產用途及規模以及政府於評估過程中發出的參考地價。僅供參考用途，根據《北京市人民政府關於更新出讓國有建設用地使用權基準地價的通知》及該通知附件以及其他相關法律及法規，假設房產(擴建部分)所建土地被分類為二級土地及採用上述通知所述參考地價高端，倘房產(擴建部分)作商業用途，則土地出讓金將約為人民幣59.3百萬元，倘房產(擴建部分)作辦公室用途，則土地出讓金將約為人民幣58.0百萬元。然而，本公司謹此強調，上述土地出讓金金額僅為根據目前可得資料的估計金額，實際土地出讓金金額受政府政策變動規限及須待相關機構最終評估及釐定後方可作實。

據本公司中國法律顧問(其意見載於本通函附錄六第VI-12及VI-14頁)告知，獲取房產(擴建部分)的物業產權證將不會有任何重大法律障礙。本公司了解到，有關手續屬行政性質，主要涉及提交申請及支付必要土地出讓金。

收購事項之財務影響

於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，目標公司之財務業績、資產及負債將綜合計入本集團之財務報表。經擴大集團之未經審核備考財務資料闡述收購事項對本集團資產及負債之財務影響(猶如收購事項已於二零一七年十二月三十一日發生)載於本通函附錄四。然而，務須注意，以下分析僅供說明用途，並非旨在陳述於完成後本集團之財務狀況。

資產及負債

於二零一七年九月三十日，本集團之未經審核綜合資產總值約為2,547,889,000港元。基於本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，經擴大集團之未經審核備考綜合資產總值將增加至約3,241,859,000港元，較本集團於二零一七年九月三十日之未經審核綜合資產總值增加約27.24%。

於二零一七年九月三十日，本集團之未經審核綜合負債總額約為652,727,000港元。基於本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，經擴大集團之未經審核備考綜合負債總額將增加至約1,302,711,000港元，較本集團於二零一七年九月三十日之未經審核綜合負債總額增加約99.58%。

資產淨值

於二零一七年九月三十日，本集團之未經審核綜合資產淨值約為1,895,162,000港元。基於本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，經擴大集團之未經審核備考綜合資產淨值將增加至1,939,148,000港元，較本集團於二零一七年九月三十日之未經審核綜合資產淨值增加約2.32%。

盈利

根據本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之年報，本集團於截至二零一七年三月三十一日止年度之經審核綜合純利約為89,751,000港元。根據本通函附錄二所載目標公司之財務資料，目標公司自二零一七年八月三十一日(即成立日期)起至二零一七年十二月三十一日止期間之經審核虧損淨額約為人民幣209,000元。於完成後，本集團認為，綜合計入目標公司之財務表現將不會對經擴大集團之財務表現產生重大影響。

進行收購事項的理由及裨益

本公司為投資控股公司。其附屬公司主要從事奢侈品代理。其業務主要位於香港、中國及馬來西亞。

本集團自二零一一年起租賃部分房產(完工)為其奢侈品牌商品代理業務的北京展廳及辦公室。此外，本集團亦租賃北京房產部分B座，毗鄰房產，亦作高端轎車展廳及本集團辦公室之用。本集團已作相當大的金額投資以發展房產及北京房產B座為購物商場中心，其性質為不可轉移及不可移動，為本集團向其尊貴客戶交叉銷售產品提供平台及可向品牌擁有者展示本公司發展彼等品牌之長期代理權之決心，進而本公司加強確保本公司於未來持有代理權之能力。

除上述外，本集團亦認為，收購事項可助本集團每年節省租金開支約人民幣30.48百萬元及讓本集團探索中國房地產市場的投資機遇，而鑒於本集團現正使用部分有關房產，收購事項可將本集團與其關連人士的關連交易數目減至最少。

於完成後，本集團計劃將目前未向賣方租賃的房產部分(目前由賣方用作辦公室)用作辦公室以配合其業務擴張需要及╱或出租部分。本集團無意回租目前尚未根據租約出租予賣方的房產部分。

基於上述，董事認為，儘管收購事項並非於本集團一般業務過程中進行，但鑒於交易性質，收購事項的條款及條件屬公平合理，按正常商業條款訂立，並符合本集團及其股東之整體利益。執行董事朱雷先生為賣方之妻兄。非執行董事綦建偉先生為賣方之胞兄。朱雷先生及綦建偉先生被視為於收購協議中擁有重大權益，且已就有關批准收購協議之董事會決議案放棄表決權。除上文所披露者外，概無董事於收購協議中擁有重大權益。

上市規則涵義

由於收購事項之適用百分比率超過25%但少於100%，收購事項構成上市規則第14章項下本公司一項主要交易。

此外，由於賣方為本公司控股股東，故此為本公司之關連人士，收購事項構成本公司一項關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一八年五月十一日下午四時三十分假座香港灣仔港灣道18號中環廣場35樓雷格斯會議中心舉行股東特別大會，藉此以投票表決方式批准(其中包括)收購協議及據此擬進行之交易。

於股東特別大會上，任何股東如於收購事項中擁有重大利益，須就批准收購事項之決議案放棄表決權。由於綦先生因身為收購協議之訂約方而於收購事項中擁有重大利益，故綦先生及其聯繫人將於股東特別大會上就批准收購協議及據此擬進行之交易放棄表決權。於最後實際可行日期，綦先生及其聯繫人持有2,628,236,630股股份，佔本公司已發行股本約53.19%。

隨本通函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。無論股東能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格，並於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即於二零一八年五月九日下午四時三十分(香港時間)或之前)交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

暫停辦理股東登記

為釐定股東出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票之資格，本公司將於二零一八年五月八日(星期二)至二零一八年五月十一日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記，期間不會登記股份過戶。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，須於二零一八年五月七日(星期一)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以進行登記。

推薦建議

天財資本已獲委任為獨立財務顧問，以就收購協議及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。天財資本致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文載於本通函第18至33頁。

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事蔡思聰先生、林國昌先生及李鏡波先生組成，彼等並無於收購事項中擁有利益)已告成立，以考慮收購協議之條款是否公平合理，是否於本集團日常及正常業務過程中按一般商務條款或更佳條款進行，是否符合本公司及股東整體之利益，以及於股東特別大會上如何就有關收購協議之決議案表決，並就此向獨立股東提供意見。獨立董事委員會函件(當中載有其就收購協議及據此擬進行之交易向獨立股東提供之意見)亦載於本通函第17頁。

董事認為，收購協議及據此擬進行之收購事項屬公平合理，且符合本公司及股東整體之利益。因此，董事推薦股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准收購協議及據此擬進行之交易。

其他資料

敬請　閣下同時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
耀萊集團有限公司
主席
鄭浩江
謹啟

二零一八年四月二十四日

Sparkle Roll Group Limited
耀萊集團有限公司*
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：970)

敬啟者：

主要及關連交易
－收購房產控股公司

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就收購協議及據此擬進行之交易發表意見，其詳情載於本公司於二零一八年四月二十四日向股東寄發之通函(「通函」，本函件為其中一部分)所載董事會函件中。除文義另有所指外，通函已界定之詞彙於本函件中具有相同涵義。

天財資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及獨立股東提供意見。天財資本函件載於通函第18至33頁。

經考慮收購協議之條款及天財資本之意見後，吾等認為，儘管收購事項並非於本公司日常及一般業務過程中進行，收購協議之條款就獨立股東而言屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東整體之利益。因此，吾等推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准收購協議及據此擬進行之交易之普通決議案。

此　致

列位獨立股東　台照

代表
獨立董事委員會
獨立非執行董事
蔡思聰先生、林國昌先生及李鏡波先生
謹啟

二零一八年四月二十四日

* *僅供識別*

以下為獨立財務顧問天財資本就收購事項，致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，乃供載入本通函而編製。



敬啟者：

主要及關連交易
收購房產控股公司

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於　貴公司致股東日期為二零一八年四月二十四日之通函(「**通函**」)中之董事會函件(「**董事會函件**」)內，函件為通函之其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一八年一月三十日，　貴公司、賣方及目標公司訂立意向書，內容有關由　貴公司(或其任何由　貴公司指定之全資附屬公司)建議向賣方收購目標公司全部股權。於二零一八年三月六日後，買方(　貴公司之全資附屬公司)、賣方、　貴公司及目標公司訂立收購協議，以代價人民幣652百萬元(可根據收購協議予以調整)收購目標公司全部股權，代價將以現金方式清付。

由於收購事項之適用百分比率超過25%但低於100%，收購事項構成上市規則第14章項下　貴公司一項主要交易。

此外，由於賣方為　貴公司控股股東，故此為　貴公司之關連人士，收購事項構成　貴公司一項關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事(即蔡思聰先生、林國昌先生及李鏡波先生)組成之獨立董事委員會已告成立,以就以下事項向獨立股東提供意見(i)收購事項是否符合 貴公司及股東之整體利益;及(ii)收購協議之條款是否按一般商務條款進行及就獨立股東而言,是否公平合理。吾等身為獨立財務顧問之角色為就此及就獨立股東是否將於股東特別大會上就有關批准收購事項之決議案投贊成票向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見及推薦建議。

吾等意見之基準

吾等在制訂意見及推薦建議時,經考慮(其中包括):(i)收購協議;(ii) 貴公司截至二零一七年三月三十一日止年度之年報(「**二零一七年年報**」);(iii) 貴公司截至二零一七年九月三十日止六個月之中期報告(「**二零一七／一八年中期報告**」);(iv)如通函附錄二所載,目標公司於二零一七年八月三十一日(成立日期)至二零一七年十二月三十一日止期間之會計師報告(「**會計師報告**」);(v)如通函附錄五所載,由艾華迪評估諮詢有限公司(「**艾華迪**」)編製之估值報告(「**估值報告**」);(vi)如通函附錄六所載,買方之中國法律顧問就收購事項編製之中國法律意見(「**中國法律意見**」);(vii)通函所載之其他資料;及(viii)相關市場資料及有關市場趨勢。吾等亦曾依賴 貴公司、董事及 貴公司管理層向吾等提供之所有相關資料及聲明。吾等假設通函所載或提述之所有資料、聲明及意見以及 貴公司、董事及 貴公司管理層提供之所有資料及聲明(彼等須就此單獨承擔全部責任)於通函日期在各方面均屬真實、準確及完整且可予依賴。吾等並無理由懷疑 貴公司、董事及 貴公司管理層向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性,且 貴公司已確認通函所提供及／或提述之資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實致使本函件內任何陳述產生誤導。

吾等認為,吾等已充分審閱目前可得資料以達致知情意見,並為吾等倚賴通函所載資料之準確性之理據,從而為吾等之推薦建議提供足夠理據。然而,吾等並無獨立核實資料,亦無對 貴公司、買方、賣方及目標公司以及彼等各自之附屬公司及聯營公司之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景作出任何深入調查。

於最後實際可行日期,吾等與 貴公司或任何其他可合理被視為與吾等之獨立性有關之人士概無任何關係或於其中擁有任何權益。於過去兩年,吾等分別就 貴公司日期為二零一六年十二月二十三日之綜合文件及 貴公司日期為二零一六年

十一月二十五日之通函所述之交易擔任 貴公司當時獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。鑒於(i)吾等於上述委聘中之獨立角色；及(ii)吾等就上述委聘所收取之費用僅佔吾等收益之一個很小百分比，吾等認為上述委聘將不會影響吾等就收購事項提供意見之獨立性。

考慮之主要因素及理由

於達致吾等就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

I. 有關 貴集團、賣方、目標公司及房產之資料

1. 貴集團

如董事會函件所載， 貴公司為投資控股公司及其附屬公司主要從事奢侈品代理。 貴集團之業務主要位於香港、中國及馬來西亞。

下表概述摘錄自二零一七年年報及二零一七／一八年中期報告之 貴集團截至二零一七年三月三十一日止兩個年度及截至二零一六年及二零一七年九月三十日止六個月之綜合財務資料：

	截至三月三十一日止年度		截至九月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益				
－汽車銷售	2,041,611	2,395,631	1,183,254	1,238,822
－提供售後服務之收入	137,251	123,550	65,267	45,826
－名牌手錶及珠寶銷售	127,197	126,469	76,933	54,379
－其他商品銷售	70,845	135,572	43,905	89,533
收益總額	2,376,904	2,781,222	1,369,359	1,428,560
毛利	189,103	330,884	147,817	169,857
年／期內溢利／(虧損)	(33,680)	89,751	34,067	5,354

	於三月三十一日		於二零一七年
	二零一六年	二零一七年	九月三十日
	千港元	*千港元*	*千港元*
	（經審核）	（經審核）	（未經審核）
銀行及手頭現金	157,164	192,103	95,507
資產淨值	1,083,726	1,787,827	1,895,162

貴集團之收益由截至二零一六年三月三十一日止年度約2,377百萬港元增加約404百萬港元或17.0%至截至二零一七年三月三十一日止年度約2,781百萬港元。如二零一七年年報所述，該增加主要由於汽車銷售分部收益增加所致。截至二零一七年三月三十一日止年度，賓利之銷售總額為約1,400百萬港元，較去年增加約24%。 貴集團之毛利由截至二零一六年三月三十一日止年度約189百萬港元增加約142百萬港元或75.0%至截至二零一七年三月三十一日止年度約331百萬港元，主要由於汽車銷售之毛利增加及供應商補貼增加合共約1.7倍；以及銷售音響之毛利增加約104%所致。截至二零一七年三月三十一日止年度， 貴集團錄得年內溢利約90百萬港元，而去年則錄得年內虧損約34百萬港元，主要由於截至二零一七年三月三十一日止年度毛利增加及融資成本減少。

貴集團之收益由截至二零一六年九月三十日止六個月約1,369百萬港元增加約59百萬港元或4.3%至截至二零一七年九月三十日止六個月約1,429百萬港元。根據二零一七／一八年中期報告，收益增加主要由於汽車銷售分部勞斯萊斯銷售額及其他商品銷售額增加所致。截至二零一七年九月三十日止六個月，勞斯萊斯銷售總額為約548百萬港元，較去年同期增加約27%。就其他商品分部之銷售額而言，以收益貢獻計，B&O PLAY之表現最為卓越。 貴集團之毛利由截至二零一六年九月三十日止六個月約148百萬港元增加約22百萬港元或14.9%至截至二零一七年九月三十日止六個月約170百萬港元。毛利增加主要由於汽車銷售之毛利增加所致。截至二零一七年九月三十日止六個月， 貴集團錄得溢利約5百萬港元，較截至二零一六年九月三十日止六個月之溢利約34百萬港元減少約29百萬港元或84.3%。該減少主要由於應佔 貴公司聯營公司虧損及其他開支主要因就訴訟潛在賠償所作出之撥備而增加所致。

貴集團之銀行及手頭現金由二零一六年三月三十一日約157百萬港元增加約35百萬港元或22.2%至二零一七年三月三十一日約192百萬港元，主要由於存貨水平下降，及於二零一七年九月三十日，有關結餘減少至約96百萬港元，主要由於應收貸款(包括於截至二零一七年九月三十日止六個月期間認購P2P融資組合之投資)所致。於二零一七年十一月十三日， 貴公司完成股份配售及籌集所得款項淨額約441百萬港元，擬用於償還借貸、擴大 貴集團之音響業務及用作一般營運資金。 貴集團之資產淨值由二零一六年三月三十一日約1,084百萬港元增加約704百萬港元或65.2%至二零一七年三月三十一日約1,788百萬港元，主要由於截至二零一七年三月三十一日止年度以代價股份之方式收購Bang & Olufsen A/S 15.09%股權。與二零一七年三月三十一日之金額相比， 貴集團於二零一七年九月三十日之資產淨值相對穩定。

如二零一七／一八年中期報告所披露，中國有望於未來兩年成為最大之豪華汽車市場。汽車分銷乃 貴集團之主要業務且董事對 貴集團之汽車分部保持審慎樂觀態度。此外， 貴集團將保持審慎樂觀，致力保持其奢侈品經理人領先地位。鑒於中國B&O PLAY分銷業務之表現令人滿意，音響設備業務將成為 貴集團未來財政年度之重點之一。

2. 賣方

賣方為綦建虹先生，為 貴公司控股股東(定義見上市規則)。於最後實際可行日期，賣方持有目標公司全部股權。

3. 目標公司及目標公司將持有的房產

目標公司於二零一七年八月三十一日於中國成立為獨資企業，並其後於二零一七年十一月十七日轉變為一間有限責任公司。如董事會函件所述，於目標公司在二零一七年十一月十七日轉變為有限責任公司當日，其註冊資本為人民幣596,314,300元，隨後於二零一八年二月六日增加人民幣30,000,000元至人民幣626,314,300元。於最後實際可行日期，目標公司登記及繳足資本為人民幣626,314,300元，以現金形式注資人民幣36,000,000元，以自目標公司前身獨資企業結轉的淨資產形式注資人民幣897,500元、以轉讓房產(完工)所有權形式實物注資人民幣452,264,100元及以轉讓房產(擴建部分)所有權形式實物注資人民幣137,152,700元。目標公司自二零一七年八月三十一日(成立日期)起至二零

一七年十二月三十一日止期間錄得虧損約人民幣209,000元及於二零一七年十二月三十一日之資產淨值約人民幣689,000元。目標公司自其成立以來尚未開始業務，並擬成立為持有位於中國北京市朝陽區幸福二村40號樓A座－1至4層40-1之房產之房產控股公司。房產(完工)由一幢四層綜合樓宇及一層地庫組成，約於二零零五年完工而房產(擴建部分)則約於二零零八年完工。房產包括房產(完工)及房產(擴建部分)，其中房產(完工)建築面積為6,248.64平方米及房產(擴建部分)建築面積為2,064.69平方米。部分房產目前由　貴集團作展廳及辦公室之用。

根據北京市規劃委員會發出之行政處罰決定及函件，賣方因房產(擴建部分)已被罰款人民幣10,998,669元。根據中國法律意見，罰款已於最後實際可行日期悉數清償，　貴集團或目標公司不存在再次因房產(擴建部分)被政府相關部門作出行政處罰及繳納行政罰款的重大法律風險，於完成後亦不存在因房產(擴建部分)違法建設被拆除或禁止、限制使用的重大法律風險，目標公司將有權繼續合法使用及合法對外出租房產(擴建部分)。據　貴公司中國法律顧問告知，　貴公司於完成後可透過其於目標公司之所有權自由擁有、使用及轉讓房產(完工)及房產(擴建部分)。

有關注入房產(擴建部分)為目標公司註冊資本的驗資報告已發出，這亦為收購協議完成之先決條件之一。如董事會函件所述，收購協議之條件(即房產(完工)之物業產權證已發行至目標公司名下)已獲達成。然而，房產(擴建部分)之建造並無獲得相關許可，故於房產(擴建部分)竣工後概無獲發房產(擴建部分)物業產權證。為將房產(擴建部分)之權利轉讓予目標公司，房產(擴建部分)已注入為目標公司註冊資本。於最後實際可行日期，有關注入房產(擴建部分)為目標公司註冊資本的驗資報告已發出，而於工商總局之相關登記應於最後截止日期前完成。　貴公司有意評估及調查申請有關房產(擴建部分)的物業產權證，旨在於完成後六個月內作出決策。作出任何有關申請及其時機將取

決於　貴公司對於有關時間應付土地出讓金可能金額的評估。根據中國法律意見，賣方以房產(擴建部分)作價出資入股目標公司不存在法律障礙、困難、延遲或不獲批准等重大不確定因素。根據收購協議，賣方進一步保證，目標公司應可無間斷使用房產。彼亦承諾為目標公司就任何罰款、賠償或因任何政府刑罰而產生之債務或第三方因房產於完成時已存在的情況而提出之索償提供賠償保證，包括聲稱在並無中斷情況下目標公司不能使用房產或目前使用房產須受限制。據　貴公司中國法律顧問告知，賣方彌償保證承諾涵蓋的期限為無限期。

如董事會函件所述，房產(完工)目前用作按揭以獲得一項授予賣方擁有之一間公司之銀行融資。賣方將促使按揭於最後截止日期前解除。根據中國法律意見，賣方以房產(完工)作價出資入股目標公司，以及房產(完工)之房屋所有權由賣方名下變更至目標公司名下，均不存在法律障礙、困難、延遲或不獲批准等重大不確定因素。

II. 收購協議

1. 訂立收購協議之理由及裨益

(i) 符合　貴集團之業務策略及於中國奢侈品市場前景佔據優勢

如上文所述，　貴集團主要從事奢侈品分銷及豪華轎車銷售，截至二零一七年三月三十一日止年度及截至二零一七年九月三十日止六個月，分別貢獻　貴集團總收益約86.1%及86.7%。董事預期，豪華轎車銷售仍將為　貴集團之主要收益流。如董事會函件所述，　貴集團自二零一一年起租賃部分房產(完工)為其奢侈品牌商品代理業務之北京展廳及辦公室。此外，　貴集團亦租賃北京房產部分B座，毗鄰房產，亦作豪華轎車展廳及　貴集團辦公室之用。　貴集團已作相當大之金額投資以發展房產及北京房產B座為購物商場中心，其性質為不可轉移及不可移動，為　貴集團向其尊貴客戶交叉銷售產品提供平台。董事亦認為，此可向品牌擁有

者展示　貴公司發展彼等品牌之長期代理權之決心，進而協助　貴公司獲得於未來持有代理權之能力。如董事進一步告知，中國音響設備市場之前景樂觀，　貴集團計劃將部分房產用作音響設備業務之辦公室。根據二零一七／一八年中期報告，以於其他商品分部之銷售收益貢獻計，B&O PLAY產品之銷售最為卓越。　貴集團亦計劃將目前未向賣方租賃之房產餘下部分用作辦公室以配合其業務擴張需要及／或出租。

根據全球管理諮詢公司貝恩公司(Bain & Company)於二零一七年十月二十五日發表之全球奢侈品研究報告「全球個人奢侈品市場回歸健康增長，二零一七年創下2,620億歐元新高」，包含商品及豪華體驗之全球整體奢侈品市場於二零一七年增長5%至估計之1.2萬億歐元。豪華房車之銷售繼續推動市場，增長6%至4,890億歐元之總額。受中國海內外購買力回升以及其他地區購買趨勢強勁之推動，個人奢侈品之核心市場達到2,620億歐元之歷史新高。該報告表明，得益於消費者信心恢復及新興時尚中產階級迅速崛起，於二零一七年，中國於奢侈品市場中表現出色，消費回升。於二零一七年，中國國民佔全球個人奢侈品購買份額達32%。

此外，根據《日本經濟新聞》於二零一八年二月十八日刊發題為「中國買家刺激全球豪車銷售增長」的文章，亞洲經濟巨頭引領銷售增長：中國豪車銷售增長17%，而全球其他地區僅為1%。儘管政府官員鋪張消費行為受限，中國富裕的個人人數日益增長，有助於加速高檔汽車銷售增長。根據中國國家稅務總局於二零一六年十一月三十日頒佈的《關於對超豪華小汽車加徵消費稅有關事項的通知》，將對零售價為人民幣1.3百萬元或以上的超豪華小汽車加徵10%消費稅。此外，根據星展集團研究部刊發日期為二零一七年八月一日之「中港產業聚焦－中國汽車業」研究報告，中國豪華汽車之銷售呈上升趨勢及中國消費者傾向購買更昂貴之汽車，因此，近年來，高端及高檔汽車的需求保持穩定增長。此外，汽車融資有助於促進高價汽車的銷售，原因為越來越多的消費者以信貸方式購買更貴價的汽車。由於消費者傾向購買價格更高之車型，此項業務在中國將有巨大的前景。

根據(i)　貴集團現正租賃部分房產(完工)及毗鄰房產之北京房產B座用作分銷奢侈品(包括預期仍將為　貴集團主要收益流之豪華汽車)；(ii)近年來對附近展廳之需求強勁及　貴集團計劃擴充房產中用於分銷音響設備產

品之辦公室；及(iii)如上文所述，中國奢侈品及汽車市場之前景良好。吾等同意董事之意見，收購事項符合　貴集團之業務策略及有助於　貴集團於日後於中國奢侈品市場前景佔據優勢。

(ii) 盡量減少現有展廳及辦公室之搬遷風險及　貴集團與其關連人士之關連交易數目

如上文所述，　貴集團現正租賃部分房產(完工)及　貴集團已作相當大之金額投資以對位於房產(完工)及北京房產B座(其性質為不可轉移及屬於不動產)之現有展廳及辦公室進行租賃物業裝修。倘賣方未能於二零二一年到期時續新房產(完工)之租賃，　貴集團可能遭受現有租賃物業裝修損失以及相關搬遷成本。此外，　貴集團可能面臨賣方及房東(倘賣方於日後向其他人士出售房產(完工))將於現有租期後要求加租之風險。上述因素可能對　貴集團之營運以及財務業績造成不利影響。因此，收購事項將降低上述風險及確保　貴集團於日後獲得展廳及辦公室。董事亦認為，收購事項將有助　貴集團節省租金開支及讓　貴集團探索中國房地產市場之投資機遇。

如董事進一步告知，目前自賣方租賃之部分房產構成　貴集團之持續關連交易。收購事項將讓　貴集團減少其對賣方(　貴公司控股股東)之依賴及將　貴集團與其關連人士之關連交易數目減至最少。

經計及上述因素，吾等認為收購事項符合　貴公司及股東之整體利益。

2. 收購協議之主要條款

收購協議之主要條款載列於董事會函件及概述如下：

日期　　：　二零一八年三月六日

訂約方　　：　(i)　鉑傲經貿發展有限公司，作為買方；

(ii)　綦建虹先生，作為賣方；

(iii)　貴公司；及

(iv) 北京文福恒業科技發展有限公司，作為目標公司。

主體事項 ： 根據收購協議，賣方有條件同意出售及買方有條件同意收購待售權益。

代價 ： 待售權益之代價將為人民幣652百萬元(可予調整)，以現金方式清付。

代價調整 ： 買方須委任核數師編製於審核基準日之經審核財務報表。倘盈餘價值低於零，第二期代價須以扣減負盈餘價值作出調整。倘盈餘價值高於零，則毋須對代價作出調整。

收購協議之進一步詳情載於董事會函件。

3. 收購事項之代價、付款期限及資金來源

根據收購協議，代價人民幣652百萬元須由買方以現金分兩期以下列方式支付及清償：

– 第一期人民幣110百萬元(包括已根據意向書支付之意向金人民幣20百萬元)須於簽訂收購協議後15個營業日內支付(即買方須於簽訂收購協議後15個營業日內向賣方支付額外人民幣90百萬元)；及

– 第二期人民幣542百萬元(可按上文「收購協議之主要條款」一段所載予以調整)須於完成日期後30個營業日內支付，惟經審核財務報表須為備妥。

如董事會函件所述，代價預期將由 貴集團之內部資源及銀行借貸提供資金。

鑒於(i)代價之付款安排反映收購事項之進度；(ii)完成須待房產(擴建部分)作為目標公司之註冊資本部分注資至目標公司後方可作實；及(iii)代價將於盈餘

價值低於零時調整，吾等認為，收購協議之條款乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。

4. 代價基準

如董事會函件所述，代價乃收購協議訂約方經公平磋商及參考房產(完工)之市值(由艾華迪評估於二零一八年一月三十一日為約人民幣667.94百萬元)後釐定。

為評估釐定代價之基準，吾等已審閱艾華迪編製之房產估值報告及已與艾華迪及　貴公司管理層討論。吾等注意到，艾華迪於評估房產(完工)之市場價值時經參考銷售詢價採用市場法評估物業權益。該方法將銷售詢價重置為最佳指標並預先假定可根據市場內相關銷售詢價對類似物業作出推斷，惟會就變數作出撥備。

對房產進行估值時，艾華迪亦採納以下假設：

– 賣方在市場上出售物業權益時不附帶可影響物業權益價值之遞延合約條款、回租、合營、管理協議或任何類似安排

– 已獲得可以其現況於市場自由轉讓而並無尚未支付之應付費用或款項之房產之正式業權證明

– 估值報告並無就物業權益之任何押記、抵押或所欠債項，及出售成交時可能產生之任何開支或稅項作出撥備。吾等亦假設房產概無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

根據估值報告，吾等認為，估值為艾華迪對市值之意見。市值之定義為「經適當推銷後，自願買家及自願賣家各自在知情、審慎及不受脅迫之公平交易情況下，於估值日期就資產或負債進行交易之估計金額」。

於對房產(完工)進行估值時，艾華迪透過分析類似大小、規模、性質、特點及地點之可資比較屬性採納市場法及權衡房產(完工)之所有相關優勢及缺點，以達致市場價值之公平對比。此外，市場法在於廣泛接納房產可資比較物業之詢價，並預先假定市場內詢價可用於推斷類似物業，惟可受變數影響。有

鑒於此，吾等已審閱艾華迪挑選之可資比較物業及與艾華迪討論可資比較物業之挑選基準。艾華迪進一步向吾等提供意見，(i)於對房產(完工)進行估值時，採納銷售詢價5%貼現率；及(ii)中國可資比較物業交易價格的公開可得市場資料有限，因此，除中國可資比較物業的交易價格外，分析詢價亦為正常行業慣例。

吾等亦已與艾華迪進行商討，並了解到艾華迪於達致房產(完工)之市值時，考慮了三種不同之公認估值方法，即市場法、成本法及收入法。基於吾等與艾華迪之討論，艾華迪認為，採納市場法較成本法及收入法更為合適，原因為標的資產於公開市場上活躍買賣及出現頻繁及／或近期可觀察問詢。此外，艾華迪確認，基於彼等之專業及經驗，就房產(完工)採納市場法屬正常行業慣例。

就房產(擴建部分)之估值而言，艾華迪並無向尚未獲得任何業權證明之房產(擴建部分)賦予任何商業價值。收購事項訂約方於釐定代價時並無計及房產(擴建部分)之任何價值。代價乃公平磋商及經參考房產(完工)於二零一八年一月三十一日之市場價值約人民幣667.94百萬元後釐定。誠如上文所述，賣方因房產(擴建部分)已被罰款人民幣10,998,669元。然而，經計及(i)根據中國法律意見，於最後實際可行日期，罰款已悉數支付， 貴集團或目標公司不存在再次因房產(擴建部分)被政府相關部門作出行政處罰及繳納行政罰款的重大法律風險，於完成後亦不存在因房產(擴建部分)違法建設被拆除或禁止、限制使用的重大法律風險，目標公司將有權繼續合法使用及合法對外出租房產(擴建部分)；(ii)據 貴公司中國法律顧問告知， 貴公司於完成後可透過其於目標公司之所有權自由擁有、使用及轉讓房產(完工)及房產(擴建部分)；(iii)賣方已根據收購協議保證及承諾，彼將協助跟進就房產(擴建部分)與相關政府機構作出之所有合規行動，包括房產(擴建部分)之物業產權證之應用；及(iv)賣方已根據收購協議保證，目標公司應可無間斷使用房產，且彼亦承諾，為目標公司就任何罰款、賠償或因任何政府刑罰而產生的債務或第三方因房產於完成時已存在的情況而提出之索償提供賠償保證，包括聲稱在並無中斷情況下目標公司不能

使用房產或目前使用房產須受限制，吾等贊同艾華迪的意見，認為房產(擴建部分)的價值不大可能會影響房產(完工)的價值或對整個房產產生不利影響。

於吾等與艾華迪討論過程中，吾等進一步了解到，艾華迪並無比較涉及作為房產整體／作為房產一部分而轉讓擴建部分之任何可資比較銷售。儘管房產(擴建部分)尚未獲得任何業權證明，艾華迪認為，房產(擴建部分)的價值不大可能會影響房產(完工)的價值或對整個房產產生不利影響，因此，於達致房產(完工)或整個房產的價值時，向房產(擴建部分)轉讓並無商業價值為保守及審慎方式。

此外，吾等已就其經驗與艾華迪討論及了解艾華迪之董事區永源先生為香港測量師學會會員(產業測量)及澳洲物業協會會員。此外，彼於測量師註冊管理局註冊為註冊專業測量師(產業測量)。彼於中國，香港、美國、加拿大、東亞及東南亞(包括新加坡、日本及韓國)之物業估值方面擁有超過10年經驗。鑒於區永源先生於中國物業估值方面擁有豐富之經驗，吾等認為，彼符合資格為房產之估值提供可靠估值。如艾華迪進一步告知，其過往與　貴集團、收購事項其他訂約方及彼等各自之核心關連人士並無任何關係。吾等認為，艾華迪之獨立性及客觀性就進行該估值而言屬公平公正。吾等亦已審閱房產估值委聘之條款，艾華迪向吾等確認，艾華迪進行之工作範圍與市場慣例一致，且適宜給予意見。

鑒於(i)　貴集團不會預期其須就房產於完成時已存在的情況而產生任何成本或開支，乃因賣方將會於完成後無限期地彌償任何政府刑罰或第三方因有關情況提出之索償；(ii)由於房產(擴建部分)尚未獲得任何業權證明，根據估值報告，房產(擴建部分)目前並無商業價值，因此，於釐定代價時，其並無價值且不能入賬；及(iii)就此賣方已承諾，彼將協助跟進申請房產(擴建部分)的物業產權證，吾等認為代價就此屬公平合理；及(iv)代價較房產(完工)於二零一八年一月三十一日之估值輕微折讓約2.4%，吾等認為，就獨立股東而言，代價屬公平合理。

III. 收購事項之財務影響

於完成後，目標公司將成為　貴公司之間接全資附屬公司。目標公司之財務業績、資產及負債將綜合計入　貴集團之財務報表。經擴大集團之未經審核備考財務資料闡述收購事項對　貴集團資產及負債之財務影響(猶如收購事項已於二零一七年十二月三十一日發生)載於通函附錄四。

資產淨值

於二零一七年九月三十日，　貴集團之未經審核綜合資產淨值約為1,895,162,000港元。基於通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，經擴大集團之未經審核備考綜合資產淨值將增加至1,939,148,000港元。

營運資金

根據二零一七／一八年中期報告，於二零一七年九月三十日，　貴集團之營運資金(即流動資產減流動負債)以及銀行及手頭現金分別約884百萬港元及96百萬港元。如董事會函件所載，預期代價人民幣652百萬元將由　貴集團之內部資源及銀行借貸提供資金。預期　貴集團之銀行及手頭現金將因收購事項而減少，因此，收購事項將對　貴集團之營運資金狀況造成影響。

資本負債

由於代價預期將由　貴集團之內部資源及銀行借貸提供資金，預期　貴集團之資本負債比率將於完成後增加。

敬請垂注，上述分析僅供說明，並不旨在表示完成後經擴大集團之財務狀況。

結論及推薦建議

考慮到以上主要因素及理由，吾等認為(i)收購協議之條款按正常商業條款訂立及對獨立股東而言屬公平合理；及(ii)儘管收購事項並非於　貴集團之日常及一般業務過程中進行，但其符合　貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議(i)獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關批准收購協議及其項下擬進行交易之相關決議案；及(ii)獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關批准收購協議及其項下擬進行之交易之相關決議案。

此致

耀萊集團有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東　台照

為及代表
天財資本國際有限公司
主席　　*董事總經理*
吳文廣　　**鍾浩東**
謹啟

二零一八年四月二十四日

*附註：*吳文廣先生自二零零五年起一直為證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員。鍾浩東先生自二零零六年起一直為證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員。吳先生及鍾先生曾參與並完成有關香港上市公司之關連交易之多項顧問交易。

1. 財務概要

本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止三個財政年度各年之經審核綜合財務報表連同其相關附註以及本集團截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表連同其相關附註已於聯交所網站http://www.hkexnews.hk及本公司網站http://www.hk970.com已刊發之下列文件中披露，並以提述形式載入本通函：

(a) 本公司截至二零一五年三月三十一日止年度之年報，於二零一五年七月二十八日刊發（第65至187頁）

(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0728/LTN20150728622_C.pdf)

(b) 本公司截至二零一六年三月三十一日止年度之年報，於二零一六年七月十八日刊發（第70至179頁）

(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0718/LTN20160718548_C.pdf)

(c) 本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之年報，於二零一七年七月十八日刊發（第83至191頁）

(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0718/LTN20170718537_C.pdf)

(d) 本公司截至二零一七年九月三十日止六個月之中期報告，於二零一七年十二月十一日刊發（第22至62頁）

(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/1211/LTN20171211620_C.pdf)

2. 債務聲明

於二零一八年二月二十八日（即於本通函刊發前就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團之借貸總額約為357,544,000港元。借貸總額之詳情概述下文：

本集團	**千港元**
銀行貸款，有抵押及有擔保	236,962
銀行貸款，有抵押	73,941
銀行貸款，有擔保	8,000
其他貸款，有抵押及有擔保	38,641
借貸總額	357,544

所有借貸計劃按要求或於一年內償還。

除上文所披露者、集團內公司間負債及於日常業務過程中之正常貿易應付款項外，於二零一八年二月二十八日營業時間結束時，本集團並無任何已授權或已產生但尚未發出、已發出但尚未償還或已同意發出之任何債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兑負債(正常貿易票據除外)或承兑信貸、債券、按揭、押記、融資租賃、租購承擔、有擔保、無擔保、有抵押及無抵押借貸及債務，或其他重大或然負債。

董事並不知悉自二零一八年二月二十八日以來本集團債務或或然負債出現任何重大變動。

3. 經擴大集團之財務及貿易前景

本集團一直向賣方租賃部分房產(完工)作為其展廳及辦公室，年租金開支約為人民幣30.48百萬元。於完成後，經擴大集團將透過其於目標集團之股權擁有房產(完工)，且經擴大集團將繼續將其資源集中於奢侈品代理核心業務。本集團擬繼續其當前使用房產(完工)作為其奢侈品牌商品代理業務的北京展廳及辦公室，並將目前未向賣方租賃的房產部分用作辦公室以配合其業務擴張需要及╱或出租。

誠如本公司於截至二零一七年三月三十一日止年度之年報所披露，本集團於截至二零一七年三月三十一日止年度之收益約為2,781.2百萬港元及同期股東應佔溢利約為87.85百萬港元。鑒於目前未向賣方租賃之部分房產(完工)約1,200平方米，倘本集團選擇向第三方租出全部面積以獲取租金收入，則本集團認為有關租金收入將不會對經擴大集團之財務狀況產生重大影響。

4. 重大變動

董事並不知悉自二零一七年三月三十一日(即本集團最新期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來，本集團之財務或貿易狀況有任何重大變動，惟以下各項除外：

(i) 於二零一七年十一月完成配售新股份籌得配售所得款項淨額約440.7百萬港元；

(ii) 本集團一間附屬公司面臨若干訴訟，有關訴訟詳情載於本公司日期分別為二零一七年十月三日、二零一七年十月十二日、二零一七年十二月十九日、二零一七年十二月二十九日及二零一八年四月三日之公佈內。誠如本公司於截至二零一七年九月三十日止六個月之中期報告所披露，(a)本集團於截至二零一七年九月三十日止六個月就對本集團提起訴訟之潛在賠償所作出的撥備約15百萬港元；及(b)法院於二零一七年九月授出多項命令凍結

及保存本集團若干資產(包括存貨約16,975,000港元及銀行結餘約4,127,000港元);及

(iii) 誠如本公司日期為二零一八年一月十五日之公佈所披露,基於本集團失去對Bang & Olufsen A/S之重大影響力,本集團於Bang & Olufsen A/S投資之會計處理由於聯營公司之投資變更為可供出售投資。

5. 營運資金之充足程度

董事經作出妥當及審慎查詢,並計及收購事項之影響及本集團可得之財務資源(包括內部產生之資金以及其他財務資源)後認為,本集團將有充足營運資金以應付由本通函刊發日期起計至少十二個月之需求。

以下為自本公司申報會計師國富浩華(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)收到之報告全文(載列於第II-1頁至第II-16頁),乃供載入本通函。

Crowe Horwath™

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司
Crowe Horwath (HK) CPA Limited
Member Crowe Horwath International
香港 銅鑼灣 禮頓道77號 禮頓中心9樓

致耀萊集團有限公司列位董事
就北京文福恒業科技發展有限公司之過往財務資料出具的會計師報告

緒言

吾等謹此就北京文福恒業科技發展有限公司(「**目標公司**」)之過往財務資料作出報告(載於第II-4至II-16頁),該等過往財務資料包括目標公司於二零一七年十二月三十一日的財務狀況報表以及自二零一七年八月三十一日(成立日期)起至二零一七年十二月三十一日止期間(「**有關期間**」)的損益及其他全面收入報表、股本權益變動表及現金流量表,以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「**過往財務資料**」)。過往財務資料(載於第II-4至II-16頁)為本報告的組成部分,乃由耀萊集團有限公司(「**貴公司**」)編製以供收錄於 貴公司日期為二零一八年四月二十四日,內容有關建議收購目標公司100%股權(「**建議收購**」)之通函(「**通函**」)內。

董事就過往財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據過往財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製真實且公平的過往財務資料,並就董事認為使編製過往財務資料不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

目標公司於有關期間的財務報表(「**相關財務報表**」)(目標公司的過往財務資料乃基於此)由目標公司董事基於目標公司先前公佈就有關期間的財務報表而編製。目標公司董事須負責根據過往財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製真實且公平的目

標公司財務報表，並就董事認為使編製目標公司之財務報表不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

申報會計師的責任

吾等的責任是對過往財務資料發表意見，並將吾等的意見向　閣下報告。吾等已按照香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就過往財務資料出具的會計師報告」執行吾等的工作。該準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行工作以對過往財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等的工作涉及執行程序以獲取有關過往財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致過往財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據載於過往財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製真實且公平的過往財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，惟其目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價過往財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等已獲取充分且恰當的證據，為發表意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，過往財務資料已根據載於過往財務資料附註1所載的編製及呈列基準真實且公平地編製目標公司於二零一七年十二月三十一日的財務狀況及目標公司於有關期間的財務表現及現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例報告的事宜

調整

在編製過往財務資料時，未對相關財務報表作出任何調整。

股息

吾等提述過往財務資料附註12(b)，其中表明目標公司於有關期間概無派付任何股息。

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師
香港，二零一八年四月二十四日

陳維端
執業證書編號P00712

過往財務資料

下文載列的過往財務資料構成本會計師報告的組成部分。

相關財務報表(過往財務資料乃基於此)由國富浩華(香港)會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核(「**相關財務報表**」)。

過往財務資料以人民幣(「**人民幣**」)列示。除另有指示外,所有數值均約整至最接近的千位數(人民幣千元)。

損益及其他全面收入報表

	附註	自二零一七年八月三十一日(成立日期)起至二零一七年十二月三十一日止期間 人民幣千元
收益	*3*	1
經營支出		(210)
除税前虧損	*4*	(209)
所得税	*5*	–
本期間虧損及全面虧損總額		(209)

相關附註構成本過往財務資料的一部分。

財務狀況報表

	附註	於二零一七年十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產		
機器及設備	*8*	–
流動資產		
現金及現金等值項目	*9*	839
流動負債		
應付一名股東款項	*10*	(150)
流動資產淨值		689
資產淨值		689
資本及儲備		
實繳股本	*11(c)*	898
累計虧損		(209)
		689

相關附註構成本過往財務資料的一部分。

股本權益變動表

	實繳股本	累計虧損	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
自二零一七年八月三十一日(成立日期)起至二零一七年十二月三十一日止期間權益變動：			
本期間虧損	–	(209)	(209)
本期間其他全面收入	–	–	–
本期間全面虧損總額	–	(209)	(209)
注資	898	–	–
於二零一七年十二月三十一日的結餘	898	(209)	689

相關附註構成本過往財務資料的一部分。

現金流量表

	附註	自二零一七年八月三十一日（成立日期）起至二零一七年十二月三十一日止期間 人民幣千元
經營活動		
除税前虧損		(209)
經以下各項調整：		
利息收入	*3*	(1)
機器及設備折舊	*4(b)*	63
經營所用現金		(147)
已付所得税		–
經營活動所用現金淨額		(147)
投資活動		
購買機器及設備之付款		(13)
投資活動所用先現金淨額		(13)
融資活動		
目標公司唯一股東注資		898
應收一名股東款項增加		100
已收利息		1
融資活動所得現金淨額		999
現金及現金等值項目增加淨額		839
期初現金及現金等值項目		–
期末現金及現金等值項目	*10*	839

相關附註構成本過往財務資料的一部分。

綜合財務資料附註

1 過往財務資料編製及呈列基準

目標公司於二零一七年八月三十一日根據中華人民共和國(「**中國**」)法律成立為獨營企業，隨後於二零一七年十一月十七日轉變為有限公司。目標公司股權由綦建虹先生全資擁有。

目標公司尚未開始其業務。

本報告所載的過往財務資料已按照所有適用香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)，包括香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的所有個別適用香港財務報告準則、香港會計準則(「**香港會計準則**」)及詮釋)編製。目標公司所採納重大會計政策的進一步詳情載列於附註2。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製本過往財務資料而言，目標公司已就有關期間採納所有適用新訂及經修訂香港財務報告準則，惟於有關期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋除外。於有關期間已頒佈但尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載列於附註15。

過往財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)適用披露條文。

下文載列的會計政策已貫徹應用至過往財務資料所呈列的所有期間。

2 主要會計政策

(a) 計量基準

除本報告另有註明者外，過往財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列，並約整至千位數(「**人民幣千元**」)。編製過往財務資料所採用的計量基準為歷史成本基準。

(b) 估計及判斷的使用

編製符合香港財務報告準則規定的過往財務報表時，管理層必須作出影響政策應用及所呈報資產、負債、收入及支出金額的判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及多項於有關情況下相信屬合理的其他因素，相關結果則為判斷資產及負債賬面值的根據，而該等賬面值難以從其他途徑衡量。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續檢討。倘有關會計估計的修訂僅影響修訂期間，則該等修訂將於修訂期間確認；倘有關會計估計的修訂影響現行及未來期間，則該等修訂將於修訂期間及未來期間確認。

(c) 機器及設備

以下機器及設備項目按成本減累計折舊及減值虧損列賬：

– 傢俬及設備。

機器及設備項目的折舊是在扣除估計剩餘價值(如有)後，以直線法按機器及設備的估計可使用年限3至5年撇銷其成本，，惟成本低於人民幣5,000元的機器及設備悉數折舊除外。

如物業、機器及設備項目中各部分有不同可使用年限，項目的成本則按合理基準在各部分中分配，而各部分均獨立進行折舊。資產可使用年限及其剩餘價值(如有)均每年檢討。

於各報告期末檢討機器及設備的賬面值有無減值跡象。倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則於損益中確認減值虧損。資產或其所屬現金產生單位的可收回金額為其公允值減出售成本與使用價值之間的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用反映目前市場對貨幣時間價值及資產特定風險評估的稅前貼現率，貼現至其現值。倘用於釐定可收回金額的估計出現有利變動，則減值虧損予以撥回。

(d) 貸款及應收款項

貨款及應收款項最初按公允值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本減呆賬減值撥備列賬。呆壞賬減值虧損於出現客觀減值證據時確認及按金融資產賬面值與估計未來現金流量(倘貼現影響重大，則按資產之原實際利率貼現)之差額計量。客觀減值證據包括按目標公司所悉對資產之估計未來現金流量造成影響之事件(如債務人出現嚴重財務困難)之可觀察數據。

如對貸款及應收款項之可收回性存疑但並非微乎其微，則其減值虧損採用撥備賬記錄。倘目標公司信納可收回性極低，則被視為不可收回之金額會直接從貿易及其他應收款項撇銷，而在撥備賬中就債務持有之任何金額被撥回。倘之前自撥備賬扣除之款項其後收回，則有關款項於撥備賬撥回。撥備賬之其他變動及其後收回之前直接撇銷之款項均於損益賬確認。

(e) 其他應付款項

其他應付款項最初按公允值確認，其後按攤銷成本列賬，惟倘貼現的影響並不重大，則按成本列賬。

(f) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括存於銀行的現金及手頭現金、銀行及其他財務機構的活期存款，以及隨時可轉換為已知數額現金、價值波動風險不大且於購入後三個月內到期的短期、流動性高的投資。

(g) 僱員福利

薪金、年度花紅、有薪年假、定額供款退休計劃供款及非貨幣福利成本於僱員提供相關服務年度內累計。倘付款或結算遞延且影響屬重大時，則按有關金額的現值列賬。

(h) 所得稅

本期間所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動乃於損益確認，惟與於其他全面收入確認或直接於權益確認的項目有關者則除外，在該等情況下有關稅額分別於其他全面收入確認或直接於權益確認。

即期稅項乃本期間應課稅收益的預期應繳稅項(稅率為於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率)及過往期間應繳稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別源自可扣稅及應課稅暫時差額，即就財務申報而言的資產及負債的賬面值與彼等的稅基的差額。遞延稅項資產亦源自未動用稅項虧損及未動用稅項抵免。除因首次確認資產及負債而產生的差額外，將確認所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產，惟以將可能有日後應課稅溢利抵銷可動用資產者為限。

已確認的遞延稅項金額乃按照資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，使用於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計算。遞延稅項資產及負債不予以貼現。

(i) 撥備及或然負債

倘目標公司因過往事件而須承擔法律或推定責任而可能會導致需要經濟利益流出以清償責任，且有關金額能可靠估計，則須就該等時間或數額不定的負債確認撥備。倘時間價值重大，則有關撥備按清償責任的預期開支的現值列賬。

倘不大可能需要經濟利益流出，或相關金額未能可靠估計，則須披露有關責任為或然負債，惟經濟利益流出的機會微乎其微除外。當潛在責任須視乎一項或多項未來事件是否發生方可確定存在與否，則該等責任亦披露為或然負債，惟經濟利益流出的機會微乎其微除外。

(j) 收益確認

收益乃按已收或應收代價的公允值計量。倘可能有經濟利益流入目標公司，且收益及成本(如適用)能可靠計量，則按下列方式於損益確認收益：

利息收入

利息收入於應計時使用實際利息法確認。

(k) 關聯方

(a) 倘一名人士屬以下情況，則該人士或該人士的近親與目標公司有關聯：

(i) 控制或共同控制目標公司；

(ii) 對目標公司有重大影響力；或

(iii) 為目標公司或目標公司母公司的主要管理人員。

(b) 倘符合下列任何條件，即該實體與目標公司有關聯：

(i) 該實體與目標公司屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。

(ii) 一實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。

(iii) 兩間實體為同一第三方的合營企業。

(iv) 一實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。

(v) 實體為目標公司或與目標公司有關聯的實體就僱員福利設立的離職後僱員福利計劃。

(vi) 實體受(a)所識別人士控制或共同控制。

(vii) (a)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員。

(viii) 實體或其所屬集團之任何成員公司向目標公司或目標公司之母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的近親指在與該實體交易時預期可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

(l) 分部報告

過往財務資料中報告的營運分部及各分部項目的金額乃按定期向目標公司最高行政管理人員提供以分配資源予目標公司各業務及地域並評估其表現的財務資料識別。

就財務報告而言，除非分部具備相似的經濟特徵以及在產品及服務性質、客戶類型或類別、銷售產品或提供服務所用方法及監管環境的性質相似，否則個別重大營運分部不會集合計算。非個別重大的營運分部如果符合上述大部分標準，則可集合計算。

3 收益及分部報告

(a) 收益

有關期間收益金額如下：

	自二零一七年八月三十一日(成立日期)起至二零一七年十二月三十一日止期間 *人民幣千元*
銀行利息收入	1

(b) 分部報告

目標公司根據由目標公司最高行政管理人員審閱並用於制訂策略性決策的報告釐定經營分部。於有關期間，目標公司尚未開始其業務。因此，並無呈列分部資料。

4 除税前溢利

除税前溢利已扣除以下各項：

	自二零一七年八月三十一日（成立日期）起至二零一七年十二月三十一日止期間 *人民幣千元*
(a) 員工成本	
薪金、工資及其他福利	74
界定供款退休計劃的供款	74
總計	88

於有關期間，目標公司僱用7名員工，自二零一七年十一月起生效，彼等月薪均為人民幣5,250元。

(b) 其他項目：	
有關租賃物業的經營租賃租金	12
機器及設備折舊	63

5 損益及其他全面收入報表內所得税

(a) 損益及其他全面收入報表內所得税指：

由於目標公司於有關期間並未產生任何估計應課税溢利，故並無於過往財務資料中就税項計提撥備。

(b) 按適用稅率計算所得稅開支與會計溢利的對賬：

	自二零一七年八月三十一日（成立日期）起至二零一七年十二月三十一日止期間 *人民幣千元*
除稅前虧損	(209)
除稅前溢利的名義稅項	(52)
不可扣稅開支的影響	52
實際稅項開支	–

根據中國稅務法例，有關期間的所得稅稅率為25%。

6 董事酬金

於有關期間，目標公司董事並無就向目標公司提供的服務收取任何袍金或其他酬金。此外，於有關期間，目標公司之董事概無放棄目標公司已付或應付的薪酬，而目標公司概無向目標公司董事支付酬金，作為加入目標公司或於加入目標公司時的獎金或作為離職補償。

7 最高薪人士

於有關期間，目標公司僱用7名員工，彼等酬金披露於附註4(a)「員工成本」。

8 機器及設備

	傢俬及設備 *人民幣千元*
成本：	
於有關期間及於二零一七年十二月三十一日添置	63
累計折舊：	
於有關期間及於二零一七年十二月三十一日支出	63
賬面值：	
於二零一七年十二月三十一日	–

9 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括：

	於二零一七年十二月三十一日 *人民幣千元*
手頭現金	7
銀行現金	832
	839

10 應付一名股東款項

該款項為無抵押、免息且無固定還款期。

11 資本、儲備及股息

(a) 目標公司的權益組成部分的變動

目標公司的權益各個組成部分的期初與期末結餘的對賬載於股本權益變動表。

(b) 股息

於有關期間，目標公司概無向其唯一權益股東宣派或派付股息。

(c) 實繳股本

於二零一七年十二月三十一日，目標公司註冊資本為人民幣596,314,300元及目標公司實繳股本為人民幣897,502.50元。

(d) 資本管理

目標公司唯一股東積極定期檢討及管理其資本回報及安全。作為該檢討的一部分，目標公司唯一股東考慮目標公司是否將能夠於其債務到期時償還及是否於需要時向目標公司提供財務支持。

12 財務風險管理及金融工具的公允值

目標公司在日常業務過程中承受信貸風險及流動資金風險。目標公司並無承受重大利率風險及貨幣風險，乃因其並無按浮動利率計息的計息金融工具(銀行現金除外)，且概無以外幣計值的交易及結餘。目標公司承受信貸及流動資金風險及目標公司所採用以管理該等風險的金融風險管理政策及慣例於下文載述。

(a) 信貸風險

目標公司的信貸風險主要來自銀行現金。管理層已制訂信貸政策，並會持續監察該等信貸風險。

銀行現金的信貸風險有限，乃由於交易對手方為具有高信貸評級的銀行。

目標公司並無任何重大信貸集中風險。

目標公司並無提供任何令目標公司承受信貸風險的擔保。

(b) 流動資金風險

目標公司的政策為定期監察目前及預期的流動資金需求，以確保其於短期及長期維持充足現金儲備及唯一股東提供資金。

倘所有金融負債於一年內或於報告期末屆滿，則該等負債之列賬金額與其未貼現合約現金流量並無重大差異。

(c) 按公允值列賬的金融工具的公允值

按成本或攤銷成本列賬的目標公司金融工具的賬面值與其於二零一七年十二月三十一日的公允值並無存在重大差異。

13 關連人士之交易

除歷史財務資料所述的交易及結餘外，關連人士並無進行任何重大交易。

14 直接及最終控股人士

於二零一七年十二月三十一日，直接及最終控股人士為綦建虹先生。

15 於有關期間已頒佈但尚未生效的修訂、新訂準則及詮釋可能產生的影響

截至過往財務資料刊發日期，香港會計師公會已頒佈於有關期間尚未生效且並無於本過往財務資料中採納的多項修訂及新訂準則，其中包括可能與目標公司有關的以下各項。

香港財務報告準則第9號	金融工具[1]
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益[1]
香港財務報告準則第16號	租賃[2]
香港(國際財務報告詮釋委員會)第33號	所得稅處理之不確定性[2]

[1] 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

[2] 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

目標公司認為新訂準則將不會對過往財務資料產生重大影響。目標公司並無擬提前採納任何該等新訂準則。

16 經營租賃承擔

於二零一七年十二月三十一日，根據不可撤銷經營租賃應付之最低租賃付款總額如下：

	人民幣千元
一年內	42

目標公司為一項經營租賃項下辦公室物業之承租人。該租約初步為期一年，並有權選擇續訂，屆時會重新磋商所有條款。

17 有關期間結束後事件

(a) 增加註冊資本

於有關期間結束後，目標公司之註冊資本增加人民幣30百萬元至人民幣626,314,300元。

(b) 來自唯一股東之現金注資

於有關期間結束後，唯一股東以現金注資人民幣36百萬元，作為目標公司註冊資本之一部分。

(c) 收購一項物業

於有關期間結束後，目標公司以總代價人民幣589,416,800元向綦建虹先生收購北京一項物業，綦建虹先生以該物業向目標公司注資。於收購該物業完成後，目標公司將於財務狀況報表將該物業確認為物業、機器及設備，成本為人民幣589,416,800元，並將該金額注資計入目標公司之股本中。

18 期後財務報表

目標公司並無就二零一七年十二月三十一日之後任何期間編製經審核財務報表。

下文載列目標公司之管理層討論及分析，乃根據本通函附錄二所載目標公司之財務資料而編製。

財務業績

目標公司於二零一七年八月三十一日成立。自其成立日期起，其並無開展任何業務。

於二零一七年八月三十一日(即成立日期)至二零一七年十二月三十一日止期間(「**有關期間**」)，目標公司錄得收益約人民幣1,000元，主要由於在有關期間存入中國的計息銀行賬戶的現金實繳註冊資本所產生的利息收入。

於有關期間，目標公司錄得除税後虧損約人民幣0.21百萬元，主要由於支付員工工資及彼等的相關福利約人民幣0.88百萬元及目標公司擁有的電腦所產生的折舊開支約人民幣0.63百萬元。

流動資金、財務資源及資本結構

於有關期間，目標公司之大部分財務資源由權益股本注資提供資金。

現金及現金等值項目

於二零一七年十二月三十一日，目標公司之現金及現金等值項目約為人民幣0.84百萬元。

貸款

於二零一七年十二月三十一日，目標公司並無任何貸款及／或借貸。

財務狀況

於二零一七年十二月三十一日，目標公司之經審核資產淨值約為人民幣0.69百萬元。

如董事會函件「有關目標公司及房產的資料－房產」分節所述，鑒於房產尚未注入目標公司，於二零一七年十二月三十一日，房產尚未登記於目標公司的賬冊上。

經擴大集團之未經審核備考資產及負債表(假設完成已於二零一七年十二月三十一日落實)已披露於本通函附錄四。

資本承擔

於二零一七年十二月三十一日，目標公司並無承擔任何重大資本開支。

資本負債比率

於二零一七年十二月三十一日，目標公司之債務對權益比率(界定為總計息借貸除以總權益)為0%。

外匯風險

於有關期間，目標公司承受外匯風險甚微，乃因人民幣為目標公司所使用之唯一貨幣。

或然負債

根據本通函附錄二所披露目標公司的財務資料，其並不表示目標公司於二零一七年十二月三十一日擁有任何或然負債。

重大投資

目標公司於有關期間並無持有任何重大財務投資。

收購或出售附屬公司或聯營公司

自二零一七年八月三十一日(即其成立日期)起，目標公司並無於任何公司持有權益。於有關期間，目標公司並無收購及╱或出售任何附屬公司或聯營公司。

僱員

於有關期間，目標公司擁有僱員平均數為7名。於有關期間，目標公司之總員工成本約為人民幣0.88百萬元。

資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，目標公司並無抵押任何資產。

未來計劃及期後事件

於有關期間結束後，目標公司之註冊資本由人民幣596,314,300元增加人民幣30百萬元至人民幣626,314,300元，賣方以現金注資人民幣36百萬元，作為目標公司註冊資本之一部分。

於二零一八年三月六日，目標公司與賣方、買方及本公司就收購事項訂立收購協議。根據收購協議，賣方將注入房產至目標公司作為目標公司註冊資本之一部分，這亦為完成的先決條件之一。於最後實際可行日期，房產已以轉讓房產所有權形式實物注資方式注入目標公司，作為目標公司註冊資本之一部分，且目標公司註冊資本於悉數繳足。於房產注入目標公司後，目標公司須於目標公司財務狀況報表內將房產確認為物業、機器及設備。

於最後實際可行日期，本集團自賣方租賃部分房產(完工)。於完成後，本集團將擁有全部權益，從而擁有房產。本集團擬使用賣方尚未出租的房產部分(目前由賣方用作辦公室)，作為辦公室，以容納其業務擴張需求及╱或出租，而本集團並無擬回租目前尚未根據租約出租予賣方的房產部分。

(A) 未經審核備考財務資料

(1) 未經審核備考財務資料簡介

以下經擴大集團之未經審核備考資產負債報表(「**未經審核備考財務資料**」)乃按下文所載附註之基準編製，以說明假設收購事項已於二零一七年十二月三十一日完成，其對本集團資產及負債之影響。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃由本公司之董事(「**董事**」)根據上市規則第4.29段編製，僅供說明之用，且建基於若干假設、估計、不確定因素及目前可獲得之資料。因其假設性質，經擴大集團之未經審核備考財務資料未能真實反映在收購事項已於二零一七年十二月三十一日或任何未來日期完成之情況下，經擴大集團之財務狀況。

經擴大集團於二零一七年十二月三十一日之未經審核備考財務資料乃基於以下各項編製：(i)本集團於二零一七年九月三十日之未經審核綜合財務狀況報表(載於本集團已刊發之截至二零一七年九月三十日止六個月中期報告)；(ii)為反映收購事項之影響而作出之備考調整(該等調整直接歸因於收購事項，與任何未來事件或決定概無關連，且具事實基礎，詳情請參閱下文所載之附註)。

經擴大集團之未經審核備考財務資料應與本集團之財務資料(載於本集團截至二零一六年九月三十日止六個月中期報告)及本通函所載之其他財務資料一併閱覽。

(2) 未經審核備考綜合資產及負債報表

	備考調整					
	本集團於二零一七年九月三十日	目標公司於二零一七年十二月三十一日	目標公司於二零一七年十二月三十一日	其他備考調整		經擴大集團
	千港元	*人民幣千元 (附註3a)*	*千港元等值 (附註3b)*	*千港元 (附註3c)*	*千港元 (附註3d)*	*千港元*
非流動資產						
物業、機器及設備	91,446	–	–	706,652	75,031	873,129
商譽	206,171	–	–	–	–	206,171
其他無形資產	433	–	–	–	–	433
於聯營公司之投資	698,467	–	–	–	–	698,467
已付一名關連人士租金按金	15,812	–	–	–	–	15,812
非流動資產總值	1,012,329	–	–	706,652	75,031	1,794,012
流動資產						
存貨	977,686	–	–	–	–	977,686
應收貿易款項	3,341	–	–	–	–	3,341
按金、預繳款項及其他應收款項	172,468	–	–	–	–	172,468
應收關連人士款項	15,812	–	–	–	–	15,812
應收貸款	181,960	–	–	–	–	181,960
已抵押存款	83,482	–	–	–	–	83,482
受限制銀行結餘	5,304	–	–	–	–	5,304
銀行及手頭現金	95,507	839	1,006	43,160	(131,879)	7,794
流動資產總值	1,535,560	839	1,006	43,160	(131,879)	1,447,847

	本集團於二零一七年九月三十日	備考調整 目標公司於二零一七年十二月三十一日	目標公司於二零一七年十二月三十一日	其他備考調整		經擴大集團
	千港元	*人民幣千元 (附註3a)*	*千港元等值 (附註3b)*	*千港元 (附註3c)*	*千港元 (附註3d)*	*千港元*
流動負債						
應付貿易款項	16,525	–	–	–	–	16,525
預收款項、應計費用及其他應付款項	253,734	–	–	–	–	253,734
應付關連人士款項	9,691	150	180	–	–	9,871
就收購北京房產應付款項	–	–	–	–	649,804	649,804
應付非控股權益款項	2,103	–	–	–	–	2,103
稅項撥備	3,995	–	–	–	–	3,995
借貸	365,953	–	–	–	–	365,953
流動負債總額	652,001	150	180	–	649,804	1,301,985
流動資產淨值	883,559	689	826	43,160	(781,683)	145,862
總資產減流動負債	1,895,888	689	826	749,812	(706,652)	1,939,874
非流動負債						
其他應付款項	33	–	–	–	–	33
遞延稅項負債	693	–	–	–	–	693
非流動負債總額	726	–	–	–	–	726
資產淨值	1,895,162	689	826	749,812	(706,652)	1,939,148

(3) 經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

a. 就未經審核備考財務資料而言，該調整指收購事項，猶如收購事項已於二零一七年十二月三十一日完成。就未經審核備考財務資料而言，該調整金額乃來自本通函附錄二所載目標公司之財務狀況報表。

b. 就未經審核備考財務資料而言，所有人民幣均按二零一七年十二月三十日營業時間結束時之匯率人民幣1元兑1.1989港元兑換為港元。概不表示人民幣金額曾經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率兑換成港元(反之亦然)，或根本不能兑換。

c. 該調整指目標公司於二零一七年十二月三十一日後以總代價人民幣589,416,800元(相等於約706,652,000港元)收購北京房產(「**北京房產**」)。收購北京房產作為目標公司唯一股東向目標公司註冊資本權益注資人民幣589,416,800元處理。此外，唯一股東亦供款人民幣36,000,000元(相等於約43,160,000港元)(「**現金股本注資**」)作為向目標公司註冊資本權益注資。就本備考財務資料而言，已作出該調整以反映收購北京房產之影響以及現金股本注資，猶如股本注資已於二零一七年十二月三十一日完成。

d. 就未經審核備考財務資料而言，該調整反映收購事項之總代價人民幣652,000,000元(相等於約781,683,000港元)將分兩期以現金支付(即第一期人民幣110百萬元(相等於約131,879,000港元)於簽訂收購協議後15個營業日內支付及第二期人民幣542百萬元(相等於約649,804,000港元)於完成日期後30個營業日內支付)，猶如收購事項已根據收購協議於二零一七年十二月三十一日完成。

目標公司為一間為持有北京房產而成立之房產控股公司。鑒於北京房產於收購協議日期處於初始規劃階段，預期於收購事項完成前將不能操縱及管理目標公司向其擁有人提供股息回報、降低成本或其他經濟裨益。因此，目標公司所收購資產及所承擔負債並不構成香港財務報告準則第3號「*業務合併*」界定之業務，因此，收購事項已入賬列為資產收購。收購成本於個人於目標公司之可識別資產及負債之間根據彼等各自於收購日期之相關公允值分配，就未經審核備考財務資料而言，於二零一八年一月三十一日之公允值用作分配。於收購事項完成日期目標公司之可識別資產及負債公允值估值完成後，目標公司之可識別資產及負債之公允值可予變動。因此，與完成日期收購成本之實際分配將可能導致與本未經審核備考財務資料所列者之金額不同。

e. 概無就收購相關成本(包括支付予法律顧問、申報會計師、印刷商之費用、稅項及徵費以及其他開支)對未經審核備考財務資料作出調整，乃因董事認為有關成本甚微。

f. 除上述調整外，概無作出調整，以反映經擴大集團於二零一七年十二月三十一日後之任何經營業績或其他交易。

(B) 獨立申報會計師就編製備考財務資料發出之核證報告

以下為申報會計師國富浩華(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就本集團之備考財務資料發出之報告全文，乃編製以供載入本通函。

Crowe Horwath™

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司
Crowe Horwath (HK) CPA Limited
Member Crowe Horwath International
香港 銅鑼灣 禮頓道77號 禮頓中心9樓

致耀萊集團有限公司列位董事

吾等已完成核證工作，以就耀萊集團有限公司(「**貴公司**」)董事(「**董事**」)編製　貴公司及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)之備考財務資料作出報告，僅供說明用途。備考財務資料包括　貴公司於二零一八年四月二十四日刊發之通函(「**通函**」)附錄四A部分所載於二零一七年十二月三十一日之未經審核備考綜合資產及負債表以及相關附註。董事編製備考財務資料所依據之適用標準載於通函附錄四。

備考財務資料乃由董事編製，以說明建議收購北京文福恒業科技發展有限公司全部已發行股本(「**建議收購事項**」)對　貴集團於二零一七年九月三十日之財務狀況的影響，猶如建議收購事項已於二零一七年十二月三十一日進行。作為此程序之一部分，　貴集團於二零一七年九月三十日之財務狀況資料乃由董事摘錄自　貴公司截至二零一七年九月三十日止六個月之中期報告(當中並無就此刊發審核或審閱報告)。

董事對備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第4.29段及參考香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「**會計指引第7號**」)編製備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之*專業會計師道德守則*之獨立性及其他道德規範，而該等規範乃建基於誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密性及專業行為之基本原則。

本所應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「會計師事務所執行財務報表審計及審閱和其他鑒證業務以及相關服務業務實施的質量控制」，並相應設有全面之質量控制系統，當中包括有關遵守道德規範、專業標準以及適用法律及監管規定之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，就備考財務資料發表意見並向　閣下報告。對於吾等過往就編製備考財務資料所用之任何財務資料而發出之任何報告，除對吾等於該等報告發出日期所指明之收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港鑒證業務準則(「**香港鑒證業務準則**」)第3420號「就編製招股章程所載備考財務資料作出報告的鑒證業務」執行工作。該準則規定申報會計師須規劃並執行程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料取得合理保證。

就是項工作而言，吾等概不負責更新編製備考財務資料時所用之任何過往財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，且吾等在是項工作過程中亦無就編製備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載之備考財務資料僅旨在說明重大事件或交易對　貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易已於為說明而選定之較早日期發生或進行。因此，吾等概不就於二零一七年十二月三十一日之事件或交易之實際結果會否與所呈列者相同作出任何保證。

就備考財務資料是否已按適用標準妥為編製而發出報告之合理核證工作，涉及

執行程序以評估董事於編製備考財務資料時所用之適用標準有否就呈列事件或交易直接產生之重大影響提供合理依據，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 備考財務資料是否反映該等調整已妥為應用於未經調整財務資料。

所選定程序取決於申報會計師之判斷，當中已考慮申報會計師對　貴集團性質、與編製備考財務資料有關之事件或交易，以及其他相關工作情況之了解。

有關工作亦涉及評估備考財務資料之整體呈列方式。

吾等認為，吾等所取得之憑據屬充分及適當，以為吾等提供意見奠定基礎。

意見

吾等認為：

(a) 備考財務資料已由董事按所述基準妥為編製；

(b) 有關基準與　貴集團之會計政策一致；及

(c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師
香港，二零一八年四月二十四日
謹啟

陳維端
執業執書編號P00712

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就目標公司之物業權益於二零一八年一月三十一日之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。

AVISTA Valuation Advisory
艾華迪評估咨詢

香港灣仔駱克道188號兆安中心23樓

電話：(852) 3702 7338 傳真：(852) 3914 6388
info@avaval.com
www.avaval.com

敬啟者：

吾等根據耀萊集團有限公司(「**貴公司**」)所給予之指示，對綦建虹先生(「**賣方**」)所持有之位於中國北京市朝陽區幸福二村40號樓A座－1至4層40-1(「**房產(完工)**」)以及建築面積為2,064.69平方米之房產(完工)擴建部分(「**房產(擴建部分)**」，統稱為「**房產**」)之物業權益進行估值，吾等確認，曾進行視察、作出相關查詢及查冊，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向　閣下提供吾等對物業權益於二零一八年一月三十一日(「**估值日期**」)之市值之意見。

估值為吾等對市值之意見。所謂市值，按香港測量師學會之定義為「經適當推銷後，自願買家及自願賣家各自在知情、審慎及不受脅迫之公平交易情況下，於估值日期就資產或負債進行交易之估計金額」。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引、香港測量師學會出版之二零一七年香港測量師學會物業估值準則以及國際估值準則委員會不時出版之國際估值準則所載所有規定。

於吾等的估值過程中，除另有說明者外，吾等已就房產的指定用途對房產進行估值，並知悉房產將作該等用途。

於對物業權益進行估值時，吾等在估值時已採納市場法，在評估物業權益市值時參考可比較銷售詢價。吾等已透過計及目標物業的相同用途、位置及特徵等截至估值日期的市場資料挑選可資比較物業。此方法以廣泛接納之銷售詢價作為最佳指標，並預先假定可根據市場內相關銷售詢價對類似物業作出推斷，惟可受變數影響。

吾等已獲出示有關物業權益的各種業權文件、買賣協議及其他文件的副本，並已作出相關查詢。於情況許可下，吾等已查閱文件正本以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔。吾等曾在很大程度上依賴　貴公司的中國法律顧問北京阮思喬律師事務所就中國物業權益的有效性所提供的意見。

於估值過程中，吾等在頗大程度上依賴　貴公司提供予吾等的資料。吾等並無理由懷疑　貴公司向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求　貴公司確認，所提供的資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供足夠的資料，可達致知情的意見，且吾等亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。吾等已接納　貴公司就業權、規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、房產識別、地盤及建築面積等事宜以及所有其他相關事宜所給予吾等的意見。

估值證書所載的尺寸、量度及面積乃按向吾等所提供的文件內所載資料計算，因此僅為約數。吾等並無進行實地測量以核實該等資料的準確性。吾等已獲　貴公司告知，其就致令吾等達致知情意見所提供的資料概無遺漏重大因素，故吾等亦無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等並無受委託進行詳細實地測量以核實有關房產的土地或建築面積的準確性，而假設吾等獲提供的面積準確無誤。根據吾等對中國類似物業的估值經驗，吾等認為所作假設乃屬合理。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等亦已假設房產於吾等視察當日至估值日期期間並無任何重大變動。

吾等已視察被評估房產的外部及在可行情況下視察內部。然而，吾等必須指出，吾等並無進行結構測量，亦無檢查被覆蓋、遮蔽或不可通達的木構件或構建物其他部分。因此，吾等未能呈報房產任何有關部分是否確無腐爛、蟲蛀或其他損壞。吾等並無測試任何設施。吾等已假設電力、電話、供水等公用設施均有供應，且並無損壞。

此外，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況或設施是否適合建於或將建於其上的任何物業發展。吾等亦無就物業權益進行考古、生態或環境調查。吾等的估值乃假設此等方面均為滿意以及於建築期間將不會產生任何額外支出或延誤而編製。倘發現房產或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他隱藏缺陷，或房產曾經或正在用作會導致污染之用途，吾等保留權利修訂吾等對價值的意見。

吾等的報告並未就與物業權益有關的任何抵押、按揭或欠款或進行買賣時可能產生的任何費用或稅項作出撥備。除另有註明外，吾等假設物業權益概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等進一步假設，於估值日期，房產並未被轉讓或牽涉任何爭訟性或非爭訟性糾紛。吾等亦假設，於吾等視察日期至估值日期期間，房產並無出現任何重大變動。

Ken Feng(艾華迪評估諮詢有限公司經理，於中國擁有逾5年物業估值經驗)及Alex Xu(艾華迪評估諮詢有限公司助理估值師，於中國擁有1年物業估值經驗)於二零一八年一月進行實地視察。

根據吾等的標準慣例，本估值證書僅供列明的收件人使用，吾等概不就其全部或任何部分內容向任何第三方負責。

除另有註明外，本報告中所載的所有款額均以人民幣為單位。

隨函奉附吾等的估值證書。

此致

耀萊集團有限公司
香港灣仔
港灣道30號新鴻基中心
20樓2028-36室

代表
艾華迪評估諮詢有限公司
註冊專業測量師(產業測量)
董事
區永源
MHKIS(GP) AAPI MSc(RE)
謹啟

二零一八年四月二十四日

*附註：*區永源先生持有香港大學房地產理學碩士學位。彼亦為香港測量師學會會員(產業測量)及澳洲物業協會會員。此外，彼於測量師註冊管理局註冊為註冊專業測量師(產業測量)。彼於中國、香港、美國、加拿大、東亞、東南亞(包括新加坡)、日本及韓國之物業估值方面擁有超過10年經驗。

估值證書

目標公司於中國持有之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年一月三十一日現況下之市值 *人民幣元*
中國北京市朝陽區幸福二村40號樓A座－1至4層40-1	房產由一幢四層綜合樓宇及一層地庫組成(約於二零零五年完工)及擴建部分則(約於二零零八年完工)。 房產(完工)建築面積約為6,248.64平方米*(見附註1)*，房產(擴建部分)建築面積為2,064.69平方米*(見附註3)*。 房產根據房屋所有權證持有，於二零五三年一月九日屆滿，作綜合用途。	部分房產出租予　貴公司，作辦公室、展廳及零售用途，租期自二零一一年七月一日起至二零二一年六月三十日，總月租約為人民幣2,630,000元(不包括管理費及水電費支出)，房產其餘部分於估值日期由賣方佔用作辦公室用途*(見附註7)*。	667,940,000

附註：

1. 於估值日期，根據北京市朝陽區房屋管理局所發出日期為二零一零年三月二十三日之房屋所有權證X京房權證朝字第820716號，建築面積約為6,248.64平方米之房產(完工)已授予賣方綦建虹，於二零五三年一月九日屆滿，作綜合用途。

2. 於法律意見出具日期，業權由賣方轉讓予北京文福恒業科技發展有限公司(「**目標公司**」)。*(見附註5b)*

3. 根據北京市規劃和國土資源管理委員會所發出日期為二零一八年三月二十九日之不動產權證京(2018)朝不動產權第0034426號，建築面積約6,248.64平方米的房產(完工)已授予北京文福恒業科技發展有限公司，於二零五三年一月九日屆滿，作綜合用途。

4. 我們並無向建築面積約2,064.69平方米且尚未獲得任何業權證明之房產(擴建部分)轉讓任何商業價值。然而，就參考而言，我們認為房產(擴建部分)於估值日期之折舊重置成本將為人民幣30,970,000元，乃假設已獲得所有相關業權證明且擴建部分可自由轉讓。

5. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問於二零一八年三月六日出具之有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：

a. 於賣方與鉑傲經貿發展有限公司(買方)於二零一八年三月六日訂立之買賣協議完成後，買方為於房產中擁有合法權益一方及有權佔用、使用、出租、轉讓或按揭房產；

b. 於法律意見出具日期，房產(完工)之業權由賣方轉讓予目標公司，並無法律障礙、困難、延遲及／或並無授出批准向目標公司轉讓業權；

c. 根據北京市規劃委員會發出的行政處罰決定及函件京規行決字2015第0004號，賣方因房產(擴建部分)已被罰款人民幣10,998,669元；

d. 賣方有權使用及出租房產(擴建部分)；及

e. 轉讓使用權及賣方向目標公司出租房產(擴建部分)並無法律障礙。

6. 於進行估值過程中，吾等已參考與房產(完工)具有相若特徵之零售可資比較物業的報價。我們已採納按建築面積計算的單價約每平方米人民幣107,000元。於對房產進行估值時，吾等所考慮的可資比較物業名單如下：

商業	日期	面積 *(平方米)*	要價 *(人民幣元)*	單價 *(人民幣元/平方米)*
三里屯SOHO	二零一八年二月九日	135	17,000,000	125,926
三里屯SOHO	二零一八年二月九日	120	15,000,000	125,000
三里屯SOHO	二零一八年二月九日	160	14,000,000	87,500
世貿廣場 • 工三	二零一八年二月九日	311	28,000,000	90,032

吾等已考慮用途及相同地區而採納可資比較物業。

7. 部分房產出租予 貴公司，作辦公室、展廳及零售用途，租期自二零一一年七月一日起至二零二一年六月三十日，總月租約為人民幣2,630,000元(不包括管理費及水電費支出)，房產其餘部分於估值日期由賣方佔用作辦公室用途。

地址	當前用途	期限	可出租面積 *(平方米)*	月租 *(人民幣元)*
1樓部分	展廳	二零一一年七月一日至 二零二一年六月三十日	1,135	920,000
1樓及2樓部分	零售	二零一一年七月一日至 二零二一年六月三十日	2,148	1,130,000
3樓部分	辦公室	二零一一年七月一日至 二零二一年六月三十日	970	380,000
地庫部分	零售	二零一一年七月一日至 二零二一年六月三十日	750	200,000

關於綦建虹先生轉讓所持
北京文福恒業科技發展有限公司100%股權的

法律意見書

北京阮思喬律師事務所
2018年3月6日

北京阮思喬律師事務所
關於綦建虹先生轉讓所持北京文福恒業科技發展有限公司100%股權的

法律意見書

根據《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國合同法》等法律法規及規範性文件的有關規定，北京阮思喬律師事務所(簡稱「**本所**」)接受鉑傲經貿發展有限公司(簡稱「**鉑傲經貿公司**」)的委託，對轉讓方綦建虹先生(「**綦建虹先生**」)擬向受讓方鉑傲經貿公司轉讓所持的北京文福恒業科技發展有限公司(簡稱「**文福恒業公司**」)100%股權(簡稱「**標的股權**」)的行為(簡稱「**本次股權轉讓**」)，出具法律意見書。

本所律師根據綦建虹先生及文福恒業公司提交的以下文件資料出具法律意見：

1、 文福恒業公司的《營業執照》和公司章程(均為複印件)；

2、 文福恒業公司的工商檔案底檔(打印件)；

3、 鉑傲經貿公司的《營業執照》(複印件)；

4、 綦建虹先生的居民身份證(複印件)；

5、 綦建虹先生名下之房屋所有權證(證號：x京房權證朝字第820716號，坐落：北京市朝陽區幸福二村40號樓－1至4層40-1，建築面積6,248.64平方米)(複印件)；

6、 中國民生銀行股份有限公司北京分行於2017年12月向北京市建委、北京市地稅局、北京市朝陽區地稅局出具的《關於：同意北京市朝陽區幸福二村40號樓相關房屋辦理實物出資房屋過戶手續的說明函》(複印件)；

7、 2016年12月14日(2016年12月15日)北京耀萊投資有限公司與中國民生銀行股份有限公司北京分行簽署的「編號：公授信字第1600000174946號」《綜合授信合同》；

8、 2016年12月14日(2016年12月20日)北京耀萊投資有限公司與中國民生銀行股份有限公司北京分行簽署的「編號：公高質字第1600000174946號」《應收賬款最高額質押合同》；

9、 2016年12月15日綦建虹先生與中國民生銀行股份有限公司北京分行簽署的「編號：個高保字第1600000174946號」《最高額擔保合同》；

10、2016年12月21日北京耀萊投資有限公司與中國民生銀行股份有限公司北京分行簽署的「編號：公借貸字第1600000179106號」《流動資金貸款借款合同》；

11、北京市規劃委員會行政處罰決定書(文號：京規行決字2015第0004號，坐落：北京市朝陽區幸福二村綜合樓，改造增建面積：4,782.03平方米)(複印件)；

12、關於上述第11項「北京市規劃委員會行政處罰決定書(文號：京規行決字2015第0004號)」項下的行政繳款書(共兩份，其中，金額為599.8669萬元的繳款書一份、金額為500萬元的繳款書一份)(複印件)；

13、北京市規劃委員會關於辦理相關手續的函(文號：規補字<2016>06號)(複印件)；

14、北京金房興業測繪有限公司2014年12月17日《房屋面積測算技術報告書》(打印件)；

15、文福恒業公司根據北京京海縱橫測繪有限公司的工作底稿數據製作的幸福二村40號樓40-1分層面積明細(打印件)；

16、文福恒業公司提供的「耀萊中心A座物業狀況清單」(打印件)；

17、文福恒業公司提供的「上市公司租賃合同清單」及相關租賃合同(複印件)；

18、綦建虹先生、耀萊集團有限公司及文福恒業公司於2018年1月30日簽署的《公司股權暨房地產買賣意向書》(簡稱：20180130《意向書》)(複印件)；

19、相關各方已初步達成一致但尚未最終簽署的《綦建虹先生與鉑傲經貿發展有限公司關於北京文福恒業科技發展有限公司100%股權之買賣協議》及其四份附錄文件草案(簡稱「**《買賣協議》草案**」)(打印件)。本所律師主要依據(包括但不限於)以下法律法規發表法律意見:

1、《中華人民共和國民法通則》(簡稱「**《民法通則》**」);

2、《中華人民共和國公司法》(簡稱「**《公司法》**」);

3、《中華人民共和國合同法》(簡稱「**《合同法》**」);

4、《中華人民共和國擔保法》(簡稱「**《擔保法》**」)。

在出具法律意見之前,本所律師聲明及特別提請關注以下事項:

1、 本所已取得綦建虹先生和文福恒業公司的以下書面承諾和保證,且本法律意見書的結論依賴於該等承諾和保證的真實性:

(1) 就出具本法律意見書事宜,綦建虹先生和文福恒業公司已獲得適當的授權,不會因內部審批的限制而導致其承諾和保證無效或無法履行;

(2) 綦建虹先生和文福恒業公司所提供的文件、資料是真實、準確、完整的,無任何隱瞞或虛假;

(3) 綦建虹先生和文福恒業公司所提供的文件、資料的副本或複印件與原件完全一致,有關文件的簽字與蓋章均是真實有效的;

(4) 依據2016年12月15日綦建虹先生與中國民生銀行股份有限公司北京分行簽署的「編號:個高保字第1600000174946號」的《最高額擔保合同》,坐落於北京市朝陽區幸福二村40號樓一1至4層40-1,建築面積為6,248.64平方米的房產(房屋所有權證號:x京房權證朝字第820716號),已經抵押予中國民生銀行股份有限公司北京分行;

2、 本所律師依據本法律意見書出具日以前已經發生或存在的事實並基於對有關事實的瞭解和對我國現行法律法規和規範性文件的理解發表法律意見；儘管本所律師已盡力對所掌握的事實和文件進行專業分析並作出結論，但鑒於各個從業者對特定事實的認定和對法律的理解不可避免地存在差異，且法律理論和實踐也不可避免地存在差異，故司法實踐的結果可能與本法律意見書中的判斷存在差異。

3、 本法律意見書中所認定的事實和所得出的結論僅為本所律師作出的客觀陳述及獨立法律判斷，並不構成對相關法律事實、法律關係、法律效力或其他法律屬性的最終確認、保證或承諾；對於出具本法律意見書至關重要而又無法得到直接證據支持的事實，本所律師依賴於可以印證該事實的關聯證據發表法律意見；對於沒有完整書面文件支持的事實，本所律師依據間接的文件資料、專業經驗和常識進行一定的假設，並基於該等假設進行法律分析和作出結論，而該等假設可能與事實存在差異或不符。

4、 本所律師對相關公司、企業的基本情況，在中華人民共和國國家工商行政管理總局網站國家企業信用信息公示系統(「**國家企業信用信息公示系統**」)進行了網絡查詢，根據國家企業信用信息公示系統的查詢使用須知：①該系統提供在工商部門登記的各類市場主體信息查詢服務，包括企業、農民專業合作社、個體工商戶等；②該系統工商部門公示的信息來自各登記機關，企業公示的信息由企業自行填報並對其真實性、合法性負責。就本所在國家企業信用信息公示系統中對相關公司、企業的查詢結果，本所不排除查詢結果所反映的情況與實際情況不符的情形。

5、 在本所律師工作過程中，對本法律意見書涉及事項進行的表述所依據的資料，均僅來自本法律意見書已明確列示的資料來源及律師核查範圍；本法律意見書僅對本意見書內已經明確列示的事項發表意見，該等意見和結論

並不代表本所律師對於本意見書內未明確列示事項的任何形式的認可、確認、推定或默認。

基於上述，本所律師根據相關法律法規及律師行業公認的業務標準，對綦建虹先生和文福恒業公司提供的相關文件進行核查和驗證，出具法律意見如下：

一、關於本次股權轉讓所涉及的當事人主體資格

1、 綦建虹先生(轉讓方)的主體資格

根據綦建虹先生的《居民身份證》顯示，綦建虹先生出生於1967年6月XX日，居民身份證號碼XXXXXXXXXXXXXXXXXX。本所律師認為，綦建虹先生作為本次股權轉讓的轉讓方，具有相應的民事行為能力，具備本次股權轉讓的主體資格。

2、 鉑傲經貿發展有限公司(受讓方)的主體資格

根據鉑傲經貿公司《營業執照》顯示，該公司成立於2016年6月30日，統一社會信用代碼91654004MA776F325R，營業期限為長期。同時，國家企業信用信息公示系統中未顯示鉑傲經貿公司存在其他需要終止的情形。本所律師審查認為，鉑傲經貿公司為合法設立並有效存續的企業法人，具備受讓標的股權的主體資格。

3、 北京文福恒業科技發展有限公司(轉讓標的企業)的主體資格

根據文福恒業公司《營業執照》顯示，該公司成立於2017年8月31日，統一社會信用代碼91110106MA0179N07R，營業期限為長期。同時，國家企業信用信息公示系統中未顯示文福恒業公司存在其他需要終止的情形，亦不存在涉及訴訟、行政處罰情形。本所律師審查認為，文福恒業公司為合法設立並有效存續的企業法人。

二、關於本次轉讓的股權權屬及權利瑕疵審查

根據《公司法》、《合同法》、《擔保法》等法律法規對股權轉讓的相關規定，本所律師作了如下審查：

1、 股權取得

根據文福恒業公司章程及以及相應的工商登記查詢信息等文件資料，文福恒業公司工商登記及主要變更情況的審查結果如下：

(1) 文福恒業公司成立於2017年8月31日，成立時企業名稱為北京文福恒業科技發展中心，註冊資本為100萬元人民幣，出資方式為貨幣，企業類型為個人獨資企業，綦建虹先生持有公司的100%股權。

(2) 2017年11月17日，文福恒業公司進行工商登記變更，企業名稱由北京文福恒業科技發展中心變更為北京文福恒業科技發展有限公司(現名稱)，企業類型由個人獨資企業變更為有限責任公司(自然人獨資)，註冊資本由100萬元人民幣變更為59,631.43萬元人民幣(具體出資方式為：貨幣出資由100萬元增加至600萬元、新增淨資產出資89.75萬元、新增房產出資45,226.41萬元、新增房產出資13,715.27萬元)，綦建虹先生持有公司的100%股權。

(3) 2018年2月6日，文福恒業公司進行工商登記變更，註冊資本由59,631.43萬元人民幣變更為62,631.43萬元人民幣(具體出資方式為：貨幣出資由600萬元增加至3,600萬元、淨資產出資不變仍為89.75萬元、房產出資不變仍為45,226.41萬元、房產出資不變仍為13,715.27萬元)，綦建虹先生持有公司的100%股權。

(4) 截止本法律意見書出具之日，綦建虹先生在文福恒業公司的認繳註冊資本為62,631.43萬元人民幣(具體出資方式為：貨幣出資3,600萬元已實繳完畢、淨資產出資89.75萬元已實繳完畢、房產出資45,226.41萬元

為認繳未實繳、房產出資13,715.27萬元為認繳未實繳），綦建虹先生持有文福恒業公司的100%股權。

(5) 本所律師審查認為，綦建虹先生持有的文福恒業公司100%股權合法有效。

2、 股權瑕疵審查

(1) 根據《擔保法》第四十九條、第七十八條等法律規定，依法轉讓的股權上不能設定質押或者有其他負擔，設有質押或其他負擔的，股權轉讓時應將有關情況如實告知受讓方，並應徵得有關權利人的同意。

(2) 本所律師查詢了文福恒業公司的工商登記資料，同時詢問了綦建虹先生並已取得綦建虹先生、文福恒業公司的書面承諾，該承諾表明，綦建虹先生所持文福恒業公司的100%股權不存在任何形式的質押，文福恒業公司也未在股權上設置任何影響股權轉讓行為或股東權利行使的限制或義務，該股權也未因任何糾紛、違法行為被任何有權機構採取查封、凍結等強制性措施。

(3) 在上述承諾的基礎上，本所律師認為，本次轉讓的標的股權未設定任何影響轉讓或對股東權利設定任何限制或義務，股權轉讓不存在瑕疵，屬於依法可以轉讓的權利。

三、關於本次股權轉讓的內部決策與審批程序

文福恒業公司系由綦建虹先生持有100%股權的自然人獨資性質的有限責任公司，根據《公司法》第五十七條、第六十一條、第七十一條等法律規定，本次股權轉讓，由文福恒業公司唯一股東綦建虹先生與受讓方鉑傲經貿公司及耀萊集團有限公

司、文福恒業公司等相關各方共同簽署相關文件，並配合辦理相關工商、稅務登記變更程序即可，無需取得其他第三方的審批。

四、擬入資至文福恒業公司的主要資產

根據綦建虹先生和文福恒業公司提供的資料顯示，擬入資至文福恒業公司的主要資產，系位於北京市朝陽區幸福二村40號樓－1至4層40-1的共計8,313.33平方米房產(簡稱「**耀萊中心A座房產**」)，主要包括以下兩項房產：

1、 權證房產

(1) 原綦建虹先生名下之房屋所有權證(證號：x京房權證朝字第820716號)載明建築面積6,248.64平方米的權證房產(簡稱「**權證房產**」)，系由綦建虹先生以房屋所有權之出資方式入資至文福恒業公司，截至本法律意見書出具時正處於辦理房屋所有權證換發變更至文福恒業公司名下之有關工商、房屋登記程序中。

(2) 關於上述權證房產，綦建虹先生和文福恒業公司已提供了原綦建虹先生名下的房屋所有權證(原房屋所有權證號：x京房權證朝字第820716號)，該房屋所有權證顯示，該房產已抵押予中國民生銀行股份有限公司北京分行。根據綦建虹先生和文福恒業公司提供的中國民生銀行股份有限公司北京分行2017年12月出具的三份《關於：同意北京市朝陽區幸福二村40號樓相關房屋辦理實物出資房屋過戶手續的說明函》，中國民生銀行股份有限公司北京分行同意綦建虹先生將抵押房地產作為實物出資作價入股文福恒業公司，並在相應政府部門(稅務局、建委)辦理抵押房地產的過戶手續，在過戶後以該等房地產接續辦理抵押登記，作為北京耀萊投資有限公司於2016年12月14日與該銀行簽訂的公授信字第1600000174946號的《綜合授信合同》的抵押擔保。

(3) 根據2016年12月15日綦建虹先生與中國民生銀行股份有限公司北京分行簽署的「編號：個高保字第1600000174946號」《最高額擔保合同》，上述房產已抵押予中國民生銀行股份有限公司北京分行，以權證房產作為抵押物的最高額擔保所擔保的主債權的發生期間為2016年12月15日至2019年12月15日，最高額債權額為人民幣10億元。

(4) 根據《公司法》第二十七條，《中華人民共和國物權法》第二十條，《房屋登記辦法》（中華人民共和國建設部令第168號）第二十三條、第三十二條第（六）款、第三十三條、第三十四條、第七十二條、第七十三條，以及《北京市工商行政管理局關於簡化工商登記程序優化准入服務的意見》（京工商發[2013]85號）第二條、第九條等法律法規和規範性文件的規定，本所律師認為，上述權證房產原系由綦建虹先生合法持有，且已取得抵押權人中國民生銀行股份有限公司北京分行的書面同意，故以該權證房產作價出資入股文福恒業公司，符合相關法律規定，且在上述《房屋登記辦法》第三十三條所述「（一）登記申請書；（二）申請人身份證明；（三）房屋所有權證書或者房地產權證書；（四）證明房屋所有權發生轉移的材料；（五）其他必要材料。前款第（四）項材料，可以是買賣合同、互換合同、贈與合同、受遺贈證明、繼承證明、分割協議、合併協議、人民法院或者仲裁委員會生效的法律文書，或者其他證明房屋所有權發生轉移的材料」之相關資料齊備的前提下，在房屋行政主管部門辦理房屋轉移登記的時間不超過30個工作日，在工商行政主管部門辦理註冊資本變更登記的時間不超過10個工作日。據此，本所律師認為，綦建虹先生以該權證房產作價出資入股文福恒業公司，以及權證房產之房屋所有權由綦建虹先生名下變更至文福恒業公司名下，均不存在法律障礙、困難、延遲或不獲批准等重大不確定因素。惟在本次股權轉讓過程中，需由綦建虹先生負責於《買賣協議》草案規

定的「限期日」之前在房屋行政主管部門解除上述抵押登記(且該等解除抵押登記無需取得其他第三方政府審批),以使文福恒業公司完整持有該權證房產。

2、 改造增建房產

(1) 根據北京市規劃委員會行政處罰決定書(文號:京規行決字2015第0004號),北京市朝陽區幸福二村綜合樓(包括耀萊中心的A座和B座)的改造增建面積總計為4,782.03平方米;根據北京金房興業測繪有限公司2014年12月17日《房屋面積測算技術報告書》,「朝陽區幸福二村40號樓A座」的改造面積為2,064.69平方米,該2,064.69平方米房產,即為綦建虹先生擬以在建工程之實物出資方式入資至文福恒業公司之房產(簡稱「**改造增建房產**」)。截至本法律意見書出具時,上述改造增建房產正處於辦理實物資產驗資及相關工商登記變更程序中。

(2) 關於改造增減房產的後續法律風險

(i) 關於上述改造增建房產,根據提供的北京市規劃委員會行政處罰決定書(文號:京規行決字2015第0004號)顯示,該改造增建房產因未經規劃許可擅自進行改造增建,構成違法建設,並被處以人民幣10,998,669元。根據相關行政繳款書和北京市規劃委員會關於辦理相關手續的函(文號:規補字<2016>06號)等相關資料顯示,作為政府規劃主管部門的北京市規劃委員會已通過官方函件的方式予以確認:上述人民幣10,998,669元的行政罰款已經繳清,並可辦理相關手續。

(ii) 《中華人民共和國行政處罰法》第二十四條規定「對當事人的同一個違法行為,不得給予兩次以上罰款的行政處罰」,前述規定系「一事不再罰原則」在我國行政法律中明確具體規定,該規定的基本含義是指對當事人的同一個違法行為不得基於同樣的事實和理由給予兩次或兩次以上的行政處罰。據此,並根據上述(i),本所律師

認為，改造增加房產涉及的行政違法行為，已經經過政府規劃行政主管部門的處罰，且已取得的北京市規劃委員會關於辦理相關手續的函(文號：規補字<2016>06號)明確載明「你單位可據此函申請辦理相關手續」，因此，改造增建房產辦理後續手續(包括但不限於房屋所有權證書)，不存在重大法律障礙；

(iii) 同時，根據中國大陸行政法律體系設置，各有執法權的行政執法部門之各項執法權(含行政罰權)均須有法定授權方可執法，故就本律師所知範圍，前述改造增加之房產因事前許可為北京市規劃委員會批准設定，故後續違反該項批准許可的事項僅可的由該委員會處理處罰和相對性執法，其他任何政府部門均無法律法規授權就類似事項行使執法權，此即為《中華人民共和國行政處罰法》第三條「沒有法定依據或者不遵守法律程序的，行政處罰無效」和第十五條「行政處罰由具有行政處罰權的行政機關在法定職權範圍內實施」所規定的基本原則；

(iv) 另，根據《中華人民共和國行政處罰法》第十六條「國務院或者經國務院授權的省、自治區、直轄市人民政府可以決定一個行政機關行使有關行政機關的行政處罰權」，故結合前述改造增加房產之北京市規劃委員會下達之《行政處罰決定書》，本所律師認為北京市規劃委員會即為前述法律規定之行使此類行政處罰權的唯一行政機關，其他行政機關並無授權而就此類行政處罰另外行使行政處罰權，則該等被其他行政機關另予行政處罰的法律風險並不存在；

(v) 特別需要指出的是，《中華人民共和國行政處罰法》第二十九條規定「違法行為在二年內未被發現的，不再給予行政處罰」，則本所律師認為此後其他行政機關再就前述改造增加房產進行其他行政處罰的法律風險並不存在。

(vi) 根據《最高人民法院關於審理城鎮房屋租賃合同糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》第二條有關「出租人就未取得建設工程規劃許可證或者未按照建設工程規劃許可證的規定建設的房屋，與承租人訂立的租賃合同無效。但在一審法庭辯論終結前取得建設工程規劃許可證或者經主管部門批准建設的，人民法院應當認定有效」的規定，本所律師認為，上述改造增建房產雖然在改造增建時未取得合法建設審批手續，但是在建設完成後，業已經過政府規劃主管部門做出行政處罰後繳清罰款，並已取得政府規劃主管部門同意辦理相關手續的書面函件，且並未因上述改造增建房產與任何第三方發生爭議或訴訟、仲裁等案件(亦不存在因訴訟或仲裁案件引起的法庭辯論情形)。同時，本所律師認為，上述改造增建房產可合法使用及合法對外出租，且該等改造增建房產對外出租的法律效力，可溯及至取得上述政府規劃主管部門作出行政處罰及出具辦理相關手續的書面函件之前，包括文福恒業公司提供的「上市公司租賃合同清單」及相關租賃合同在內的對外出租行為，以及對應的承租方的承租／使用行為等，均屬合法有效。

(vii) 根據《買賣協議》草案附錄2第2.07款約定「(f)如在交割後因公司的自有不動產(特別包括實物出資房產)所產生的(i)在交割日前發生的事實所導致的公司產生或負擔的政府處罰、第三方索賠等情形所引起的罰款、賠償或其他承擔款項(下稱「自有不動產負擔款項)，或(ii)雖在交割日後發生、但起因於交割日前自有不動產的實際狀況而導致或產生的自有不動產負擔款項，均由轉讓股東承

擔並支付／補償予公司」，據此，本所律師進一步認為，上述改造增建房產在後續使用和補辦相關手續方面，不存在重大法律風險，且本次交易中轉讓股東已經對該等風險所可能導致的損失做出補償承諾，故本次交易中，有關該等改造增建房產所可能給受讓方造成損失或風險均屬可控，且不會因此使受讓方遭受最終實質損失。

(3) 基於上述，本所律師認為，上述改造增建房產在本次股權轉讓前和本次股權轉讓完成後，均不存在因違法建設被拆除或禁止、限制使用的法律風險，耀萊集團有限公司或受讓方及文福恒業公司不存在再次因上述改造增建行為被政府相關部門作出行政處罰及繳納行政罰款的重大法律風險，且本次股權轉讓完成後，文福恒業公司有權繼續合法使用及合法對外出租該等改造增建房產；雖北京市規劃委員會行政處罰決定書(文號：京規行決字2015第0004號)的處罰對象為綦建虹先生，但在該等改造增建房產入資至文福恒業公司後，耀萊集團有限公司或受讓方及文福恒業公司亦無需再次繳納相關行政罰款。根據現有資料，綦建虹先生以該等改造增建房產與上述權證房產一並作價出資入股至文福恒業公司，以及將改造增建房產的使用權及出租權等項權利轉讓／變更至文福恒業公司名下，均不存在法律障礙、困難、延遲或不獲批准等重大不確定因素。另，依據上述《北京市工商行政管理局關於簡化工商登記程序優化准入服務的意見》第二條、第九條之規定，本所律師認為，綦建虹先生擬以上述改造增建房產作價出資入股文福恒業公司，符合相關法律規定，且無需在房屋行政主管部門辦理房屋轉移登記；另，在《北京市工商行政管理局關於簡化工商登記程序優化准

入服務的意見》及其《實施細則》第三條第4款有關「以非貨幣資產出資，申請實收資本變更登記時，其提交的驗資證明中載明瞭評估內容，並確認了財產價值和財產轉移的，不再要求提交評估報告。涉及國有資產評估的，還應提交國有資產管理部門的確認文件」的規定，向工商行政主管部門提交上述改造增建房產的驗資證明即可，在此基礎上，在工商行政主管部門辦理註冊資本變更登記的時間不超過10個工作日。

五、本次股權轉讓的主要內容

根據綦建虹先生與耀萊集團有限公司和文福恒業公司於2018年1月30日簽署的《公司股權暨房地產買賣意向書》(20180130《意向書》)，以及相關各方已初步達成一致但尚未最終簽署的《綦建虹先生與鉑傲經貿發展有限公司關於北京文福恒業科技發展有限公司100%股權之買賣協議》草案(《買賣協議》草案)，本次股權轉讓的主要內容如下：

1. 本次股權轉讓的標的及轉讓價格

本次股權轉讓的標的為轉讓方綦建虹先生持有的文福恒業公司100%股權；標的股權的總轉讓對價為人民幣65,200萬元，根據《買賣協議》草案約定的計算方式，均以現金方式支付；。

2. 付款方式及稅費承擔

(1) 付款方式：第一筆價款為人民幣11,000萬元(包含20180130《意向書》項下已支付的意向金人民幣2,000萬元)。自《買賣協議》簽訂之日起15個營業日內，受讓方將第一筆價款中的餘款人民幣9,000萬元轉入轉讓方指定銀行賬戶。在《買賣協議》草案第三條規定的交割完成後30個營業日內，受讓方按約定的計算公式，向轉讓方指定銀行賬戶支付第二筆價款(尾款)。

(2) 稅費承擔：根據《買賣協議》約定，本股權轉讓產生的或與之有關的根據所有適用法律向各方分別計征的各項稅金，各方應各自負責繳納；但是如轉讓方為自然人，則受讓方有權為轉讓股東代扣代繳個人所得

稅，並有權在支付任何一筆價款時予以扣除。除協議另有約定外，各方應當依照法律、法規的規定各自承擔為完成本協議約定的交易而發生的所有稅款和費用。

3. 基於上述1、2，本所律師認為：

(1) 本次股權轉讓的轉讓對價款及約定的現金支付方式，符合相關法律規定，在中國境內辦理相關工商、稅務變更登記時，不會產生障礙、困難、延遲或不獲批准；

(2) 根據《合同法》第一百一十五條有關「當事人可以依照《中華人民共和國擔保法》約定一方向對方給付定金作為債權的擔保。債務人履行債務後，定金應當抵作價款或者收回。給付定金的一方不履行約定的債務的，無權要求返還定金；收受定金的一方不履行約定的債務的，應當雙倍返還定金」，以及《擔保法》第九十一條有關「定金的數額由當事人約定，但不得超過主合同標的額的百分之二十」等法律規定，於交易意向達成時，向轉讓方支付佔交易總價款一定比例(不超過20%)的定金，符合前述法律規定；另，根據中國大陸股權轉讓交易和房屋轉讓交易的商業慣例，一般情況下，於交易意向達成時，如不以「定金」方式支付部分交款，亦可選擇由受讓方向轉讓方支付佔交易總價款一定比例(如10%至30%亦或更高)的預付款，亦符合一般商業慣例；前述「定金」及「預付款」的主要區別在於，「定金」款項在出現交易一方的違約情形時受到上述《合同法》第一百一十五條的規制，而「預付款」在一般情況下當出現交易無法最終達成時將會全額返還。據此，本所律師認為，20180130《意向書》中有關人民幣2,000萬元的意向金以及《買賣協議》草案中有關人民幣11,000萬元第一筆價款的約定，均不違反上述相關法律規定和交易慣例。

(3) 作為本次交易中的境內受讓方及現金支付方鉑傲經貿公司，沒有責任就本次交易之轉讓對價款支付模式取得中國大陸地區有關部門的審批或批准；本次股權轉讓中的現金方式支付的款項，如該等款項金額大

於標的企業文福恒業公司的淨資產的(溢價轉讓),則轉讓方綦建虹先生需按相關稅收征管法規履行納稅義務,同時作為付款方的鉑傲經貿公司有權並有義務負有對該等稅款進行代扣代繳。

(4) 根據國家稅務總局《股權轉讓所得個人所得稅管理辦法(試行)》(國家稅務總局公告2014年第67號)第二條「本辦法所稱股權是指自然人股東(以下簡稱個人)投資於在中國境內成立的企業或組織(以下統稱被投資企業,不包括個人獨資企業和合夥企業)的股權或股份」,第三條「本辦法所稱股權轉讓是指個人將股權轉讓給其他個人或法人的行為,包括以下情形:(一)出售股權」,第四條「個人轉讓股權,以股權轉讓收入減除股權原值和合理費用後的餘額為應納稅所得額,按「財產轉讓所得」繳納個人所得稅。合理費用是指股權轉讓時按照規定支付的有關稅費」以及第五條「個人股權轉讓所得個人所得稅,以股權轉讓方為納稅人,以受讓方為扣繳義務人」之規定,受讓方鉑傲經貿公司有權並有義務作為扣繳義務人,在綦建虹先生的「股權轉讓收入減除股權原值和合理費用後的餘額」為正值的前提下,為綦建虹先生代扣代繳個人所得稅,並有權在向綦建虹先生支付在支付任何一筆價款時予以扣除。關於「股權轉讓收入」及「股權原值」的確認,應依據上述《股權轉讓所得個人所得稅管理辦法(試行)》第二章「股權轉讓收入的確認」以及第三章「股權原值的確認」的相關規定執行。

4. 《買賣協議》的生效

根據《買賣協議》約定,並根據《合同法》的相關規定,本所律師認為,該《買賣協議》(包括其附錄文件),遵循了《合同法》的基本原則,且未違反我國現行法

律法規之禁止性、限制性規定，系合法有效之協議性文件，一欵簽署妥當即對有關當事方產生法律約束力。

5. 綜上，本所律師認為：

(1) 《買賣協議》草案的內容符合中國現行有關法律、法規的規定，並對各方的權利義務、違約責任、法律適用等內容作出較為詳盡的約定，協議合法有效；

(2) 綦建虹先生合法持有權證房產和改造增建房產，綦建虹先生可以該等房產作價出資入股至文福恒業公司，完成相關入資手續後，文福恒業公司即合法持有該等房產(耀萊中心A座房產)；

(3) 上述改造增建房產在本次股權轉讓前和本次股權轉讓完成後，均不存在因違法建設被拆除或禁止、限制使用的法律風險，耀萊集團有限公司或受讓方及文福恒業公司不存在再次因上述改造增建行為被政府相關部門作出行政處罰及繳納行政罰款的重大法律風險，且本次股權轉讓完成後，文福恒業公司有權繼續合法使用及合法對外出租該等改造增建房產；根據現有資料，綦建虹先生以該等改造增建房產作價出資入股至文福恒業公司，不存在法律障礙、困難、延遲或不獲批准等重大不確定因素；綦建虹先生擬以上述改造增建房產作價出資入股文福恒業公司，在工商行政主管部門辦理註冊資本變更登記的時間不超過10個工作日。

六、結論意見

基於上述法律分析，本所律師認為，本次股權轉讓的轉讓方綦建虹先生，具有履行本次股權轉讓行為的民事行為能力；本次股權轉讓的標的企業文福恒業公司系依法設立並有效存續的有限責任公司，股權歷史沿革清晰，法人治理結構完備，無

訴訟、仲裁和被執行情況；本次股權轉讓的受讓方鉑傲經貿公司，系依法設立並有效存續的公司法人，具有受讓標的股權的主體資格。

本次股權轉讓中，綦建虹先生擬入資至文福恒業公司的主要資產，系耀萊中心A座房產，經履行相關入資程序後，文福恒業公司即合法擁有耀萊中心A座房產，且本所律師認為，不存在以該等耀萊中心A座房產完成作價入股至文福恒業公司的法律障礙，本次交易完成後，受讓方鉑傲經貿公司可以通過文福恒業公司，完整及合法地擁有耀萊中心A座房產的所有權，並有權根據中國法律的規定擁有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式進行處分耀萊中心A座房產。

《買賣協議》草案的內容符合中國現行有關法律、法規的規定，並對各方的權利義務、違約責任、法律適用等內容作出較為詳盡的約定，協議合法有效，一欵簽署妥當即對有關當事方產生法律約束力。

本法律意見書一式三份，經本所蓋章及經辦律師簽字後生效。

北京阮思喬律師事務所(蓋章)

律師(簽名)：

2018年3月6日

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本集團之資料。董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事宜，足以致令本通函所載之任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事於本公司及其相聯法團證券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有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之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例彼等被當作或視作擁有之權益)，或本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊所記錄之權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則已另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份之好倉或淡倉

董事姓名	身份	股份數目 *(附註1)*	持股概約百分比 *(附註2)* *(%)*
鄭浩江先生	控制法團權益	10,640,000 (L)	0.21
蔡思聰先生	實益擁有人	1,000,000 (L)	0.02
李鏡波先生	實益擁有人	1,256,000 (L)	0.03

附註：

(1) 字母「L」表示個人於該等股份中之「好倉」。

(2) 持股百分比乃按於最後實際可行日期已發行4,941,237,447股股份計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員概無獲知會於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

(b) 根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露之權益或淡倉之人士

於最後實際可行日期，就董事或本公司最高行政人員所知，以下人士(上文「董事於本公司及其相聯法團證券之權益及淡倉」一節披露之董事或本公司最高行政人員除外)於股份及相關股份中擁有權益，而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須知會本公司及聯交所，或直接或間接擁有附帶權利於各種情況下在本公司股東大會上投票之任何類別股份面值10%或以上：

於股份之好倉或淡倉

股東名稱／姓名	**身份**	**股份數目** *(附註1)*	**股權概約百分比** *(附註2)* *(%)*
耀萊控股有限公司	實益擁有人	2,321,012,630 (L)	46.97
綦先生	實益擁有人	307,224,000 (L)	6.22
	控制法團權益*(附註3及4)*	2,321,012,630 (L)	46.97
朱爽女士	配偶權益*(附註3)*	2,628,236,630 (L)	53.19
Able Honour Holdings Limited	於股份中擁有保證權益 *(附註4)*	1,200,000,000 (L)	24.29
徐佳瑩女士	實益擁有人	4,208,000 (L)	0.08
	控制法團權益*(附註4)*	1,200,000,000 (L)	24.29

股東名稱／姓名	身份	股份數目 *(附註1)*	股權概約百分比 *(附註2)* *(%)*
UBS Group AG	於股份中擁有保證權益	300,288,000 (L)	6.08
	控制法團權益*(附註5)*	420,000 (L)	0.01
	控制法團權益*(附註5)*	420,000 (S)	0.01

附註：

(1) 字母「L」表示個人於該等股份中之「好倉」，而字母「S」表示個人於該等股份中之「淡倉」。

(2) 持股百分比乃按於最後實際可行日期已發行4,941,237,447股股份計算。

(3) 該等2,321,012,630股股份由耀萊控股有限公司持有。耀萊控股有限公司為一間由綦先生全資擁有之公司。因此，綦先生被視為於耀萊控股有限公司所持有之股份中擁有權益。朱爽女士為綦先生之妻子。因此，朱爽女士被視為於耀萊控股有限公司及綦先生所持有之股份中擁有權益。

(4) 於該等2,321,012,630股股份中，1,200,000,000股股份已抵押予Able Honour Holdings Limited作為保證權益。Able Honour Holdings Limited由徐佳瑩女士擁有100%控制權。因此，徐佳瑩女士被視為於Able Honour Holdings Limited之所有股份中擁有權益。

(5) 該等420,000股股份及420,000份淡倉由UBS Securities LLC持有，而UBS Securities LLC為由UBS Group AG100%控制之公司。因此，UBS Group AG被視為於UBS Securities LLC所持有之股份及淡倉中擁有權益。

除本通函所披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期，概無任何人士於股份及相關股份中擁有權益或淡倉，而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披露，或直接或間接擁有附帶權利於各種情況下在本公司股東大會上投票之任何類別股份面值10%或以上。

3. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事在本集團任何成員公司自二零一七年九月三十日(本集團最近期刊發未經審核綜合財務報表之編製日期)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擁有任何直接或間接權益。於最後實際可行日期，概無董事於任何仍然存續並與本集團業務有重大關係之任何合約或安排中擁有重大利益。

4. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，除本集團業務外，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於任何與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務中擁有權益(如彼等各自為控股股東，則須根據上市規則第8.10條作出披露)。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何服務協議，亦無擬訂立任何其他服務協議，而不會於一年內屆滿或本集團成員公司不可於一年內免付補償(法定補償除外)而終止。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，除本公司日期分別為二零一七年十月三日、二零一七年十月十二日、二零一七年十二月十九日、二零一七年十二月二十九日及二零一八年四月三日之公佈所披露之訴訟案件外，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，董事亦不知悉本集團任何成員公司有任何待決或威脅提出或面臨威脅之重大訴訟或申索。

7. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期訂立以下屬重大或可能屬重大之合約(並非於本集團日常業務過程中訂立之合約)：

(a) 本公司、北京耀萊新天地商業發展有限公司、耀萊控股有限公司(「耀萊控股」)、北京耀萊投資有限公司(「北京耀萊投資」)及綦先生於二零一六年十月二十日訂立之有條件買賣協議， 內容有關收購(i) Bang & Olufsen A/

S(由耀萊控股實益擁有)之合共6,519,358股股份，代價為494,145,496.35港元；及(ii)衡准寶聲(北京)貿易發展有限公司(「衡准寶聲」)之部分繳足股本(以人民幣24,500,000元為限)，構成衡准寶聲全部繳足股本人民幣50,000,000元之49%，由北京耀萊投資供款及以北京耀萊投資名義註冊，代價為28,488,372.30港元；

(b) 北京德特汽車貿易有限公司(「北京德特汽車貿易」)與深圳市小贏普惠科技有限責任公司(「小贏普惠科技」)於二零一七年九月十九日訂立之投資協議，內容有關按眾安在綫財產保險所投保之合約透過深圳市小贏科技有限責任公司(「小贏科技」)及其不時之附屬公司之網上平台向個別借款人作出或將作出之點對點(P2P)互聯網融資組合(「P2P融資組合」)，金額為人民幣5,000,000元；

(c) 北京德特汽車貿易與小贏普惠科技於二零一七年九月十九日就P2P融資組合訂立金額為人民幣10,000,000元之投資協議；

(d) 北京美合振永汽車貿易有限公司(「北京美合振永汽車貿易」)與小贏普惠科技於二零一七年九月十九日就P2P融資組合訂立金額為人民幣5,000,000元之投資協議；

(e) 北京耀萊新天地商業發展有限公司(「北京耀萊新天地商業發展」)與深圳市贏眾通金融信息服務有限責任公司(「贏眾通金融信息」)於二零一七年九月二十一日就P2P融資組合訂立金額為人民幣5,000,000元之投資協議；

(f) 北京美合振永汽車貿易與小贏普惠科技於二零一七年九月二十一日就P2P融資組合訂立金額為人民幣10,000,000元之投資協議；

(g) 耀萊東方(北京)貿易發展有限公司(「耀萊東方(北京)貿易發展」)與小贏普惠科技於二零一七年九月二十六日就P2P融資組合訂立金額為人民幣5,000,000元之投資協議；

(h) 北京耀萊新天地商業發展與小贏普惠科技於二零一七年九月二十九日就P2P融資組合訂立金額為人民幣10,000,000元之投資協議；

(i) 北京耀萊盛世傳奇國際會展有限公司(「北京耀萊盛世傳奇國際會展」)與小贏普惠科技於二零一七年九月二十九日就P2P融資組合訂立金額為人民幣5,000,000元之投資協議;

(j) 北京耀萊空中廣告傳媒有限公司(「北京耀萊空中廣告傳媒」)與小贏普惠科技於二零一七年十月一日就P2P融資組合訂立金額為人民幣5,000,000元之投資協議;

(k) 耀萊在綫(北京)商業服務有限公司與小贏普惠科技於二零一七年十月一日就P2P融資組合訂立金額為人民幣5,000,000元之投資協議;

(l) 耀萊博策貿易發展有限公司與小贏普惠科技於二零一七年十月一日就P2P融資組合訂立金額為人民幣5,000,000元之投資協議;

(m) 耀萊東方(北京)貿易發展與小贏普惠科技於二零一七年十月十日就P2P融資組合訂立金額為人民幣10,000,000元之投資協議;

(n) 北京耀萊空中廣告傳媒與小贏普惠科技於二零一七年十月十九日就P2P融資組合訂立金額為人民幣10,000,000元之投資協議;

(o) 北京耀萊盛世傳奇國際會展與小贏普惠科技於二零一七年十月二十日就P2P融資組合訂立金額為人民幣10,000,000元之投資協議;

(p) 本公司(作為發行人)與凱基證券亞洲有限公司(作為配售代理)於二零一七年十月二十四日訂立之配售協議,內容有關以配售價每股0.5681港元配售合共最多800,000,000股每股面值為0.002港元之新股份,代價為支付所配售股份之配售價總額3%之配售佣金;

(q) 耀萊(丹麥)有限公司與華信(香港)資產管理有限公司於二零一七年十二月一日訂立之資產管理協議(經相同訂約方於二零一八年三月二日訂立之補充協議所補充),內容有關耀萊(丹麥)有限公司存放於華信(香港)資產管理有限公司金額為440,000,000港元之現金之投資及管理;

(r) 意向書;及

(s) 收購協議。

8. 專家及同意書

提供本通函所載意見或建議之專家之資格如下：

名稱	資格
天財資本國際有限公司	獲發牌進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
國富浩華(香港)會計師事務所有限公司	執業會計師
艾華迪評估諮詢有限公司	獨立估值師
北京阮思喬律師事務所	合資格中國律師

上述專家已分別就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函分別所載形式及涵義轉載其函件及／或報告並提述其名稱，且迄今並無撤回同意書。上述專家分別確認，於最後實際可行日期：

(a) 概無於本集團任何成員公司擁有任何持股權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之任何證券之權利(不論在法律上能否強制執行)；及

(b) 並無於本集團之任何成員公司自二零一七年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期)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擁有任何直接或間接權益。

9. 一般資料

(a) 本公司之公司秘書及財務總監為李一鳴先生。彼為香港會計師公會之資深會員。

(b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而本公司之主要營業地點則為香港灣仔港灣道30號新鴻基中心20樓2028-36室。

(c) 本公司之股份過戶登記總處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，其地址為The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road, Pembroke, Bermuda。

(d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，其地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

(e) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準(惟本通函附錄六所載法律意見書以中文版為準除外)。

10. 備查文件

下列文件之副本於由本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)止期間香港之營業日之一般辦公時間內在本公司之香港主要辦事處香港灣仔港灣道30號新鴻基中心20樓2028-36室可供查閱：

(a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；

(b) 收購協議；

(c) 本公司截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止兩個財政年度各年之年報；

(d) 本公司截至二零一七年九月三十日止六個月的中期報告；

(e) 獨立董事委員會之函件，其全文載於本通函第17頁；

(f) 天財資本之函件，其全文載於本通函第18至33頁；

(g) 本通函附錄二所載目標公司之會計師報告；

(h) 有關本集團未經審核備考財務資料之報告，其全文載於本通函附錄四；

(i) 本通函附錄五所載有關房產之物業估值報告；

(j) 本通函附錄六所載的法律意見書；

(k) 本附錄「8.專家及同意書」一段所述之同意書；

(l) 本附錄「7.重大合約」一段所述之重大合約；及

(m) 本通函。



Sparkle Roll Group Limited
耀萊集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：970)

股東特別大會通告

茲通告耀萊集團有限公司(「**本公司**」)謹訂於二零一八年五月十一日(星期五)下午四時三十分假座香港灣仔港灣道18號中環廣場35樓雷格斯會議中心舉行股東特別大會(「**大會**」)，以考慮並酌情以普通決議案方式通過下列決議案：

普通決議案

「**動議**

(a) 批准、確認及追認綦建虹先生(「**賣方**」)、鉑傲經貿發展有限公司(「**買方**」)、北京文福恒業科技發展有限公司(「**目標公司**」)於二零一八年三月六日就買方向賣方收購目標公司之全部股權(「**收購事項**」)訂立之買賣協議(「**收購協議**」，其註有「A」字之副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)，以及據此擬就收購事項進行之所有交易；及

(b) 授權本公司董事(「**董事**」)行使本公司一切權力，在彼等認為就實行及落實收購協議、收購事項及據此擬進行之交易及／或使其條款生效(連同與董事可能批准就有關協議之條款作出目的並無相左之任何修訂)而言屬必要、合宜或權宜之情況下，作出一切行動、契據及事宜，簽立一切文件及採取一切步驟及／或訂立任何交易、安排、合約、補充協議，以及所有其他連帶或有關事宜，並同意及作出對整個收購事項整體而言並不重大之修改、修訂或豁免。為免生疑問，將作出之一切行動、契據及事宜以及將簽立之

一切文件，限於從屬於收購協議、收購事項及據此擬進行之交易或使其生效，且可能經董事批准而目的並無相左之行動、契據、事宜、文件、交易、安排、合約及補充協議。」

承董事會命
耀萊集團有限公司
公司秘書
李一鳴

香港，二零一八年四月二十四日

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港主要營業地點：
香港灣仔
港灣道30號
新鴻基中心20樓
2028-36室

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票之股東均可委派一位或以上代表出席，並在本公司之公司細則條文規限下代其投票。受委派代表毋須為本公司股東。

2. 股東必須按照代表委任表格上印列之指示填妥並簽署表格，並連同簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)或經核證之授權書或授權文件副本，於大會或其續會指定舉行時間不少於48小時前(即於二零一八年五月九日(星期三)下午四時三十分(香港時間)或之前)送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，方為有效。

3. 隨附大會適用之代表委任表格。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會(或其任何續會)，並於會上投票，在此情況下，委任受委派代表之文書將被視為已撤回。除就原定於有關文書所列簽立日期起計12個月內舉行之大會之續會，或於有關大會或續會上要求進行之投票表決而言外，一切委任受委派代表之文書均將於由上述日期起計12個月屆滿後失效。

4. 本公司將於二零一八年五月八日(星期二)至二零一八年五月十一日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記，期間不會登記股份過戶。為符合資格出席大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票，須於二零一八年五月七日(星期一)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

5. 除於本通告內另有界定者外，本通告所用專有詞彙與本公司日期為二零一八年四月二十四日之通函所用者具有相同涵義。

於本通告日期，本公司有三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事。執行董事為鄭浩江先生、朱雷先生及張文杰先生。非執行董事為高煜先生、綦建偉先生及鄧崇偉先生。獨立非執行董事為蔡思聰先生、林國昌先生及李鏡波先生。

* *僅供識別*