

---

## 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持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之新威工程集團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。

本通函僅供參考且並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。

---



### Sunray Engineering Group Limited 新威工程集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8616)

主 要 交 易  
有 關  
收 購 物 業

---

本公司已就收購事項獲一名股東(持有本公司已發行股本50%以上)給予不可撤回及無條件的書面批准。因此，根據GEM上市規則第19.44條，本公司將不會召開股東大會批准收購事項。本通函乃寄發予股東僅作參考用途。

二零二一年五月二十六日

---

## GEM 的 特 色

---

GEM 的定位，乃為較於聯交所上市的其他公司帶有較高投資風險的中小型公司提供一個上市的市場。有意投資者應瞭解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳考慮後方作出投資決定。

由於 GEM 上市公司一般為中小型公司，在 GEM 買賣的證券可能會承受較於聯交所主板買賣的證券為高的市場波動風險，同時亦無法保證於 GEM 買賣的證券會有高流通量的市場。

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	3
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 — 物業估值報告 .....	II-1
附錄三 — 一般資料 .....	III-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據正式協議收購該物業
「該公告」	指	本公司日期為二零二一年四月十五日之公告
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	新威工程集團有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於GEM上市
「完成」	指	完成收購事項
「關連人士」	指	具有GEM上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	總價為43,000,000港元，即該物業的購買價
「董事」	指	本公司董事
「正式協議」	指	買方與賣方就認購事項所訂立日期為二零二一年四月三十日之正式買賣協議
「GEM」	指	聯交所運作之GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見GEM上市規則)之第三方
「獨立估值師」	指	國際評估有限公司，本公司就收購事項委聘之獨立合資格估值師
「最後實際可行日期」	指	二零二一年五月二十四日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「租賃」	指	買方將該物業租予賣方，自二零二一年七月一日起至二零二一年十二月三十一日止為期六個月

---

## 釋 義

---

「初步買賣協議」	指	買方與賣方就收購事項訂立日期為二零二一年四月十五日之初步買賣協議
「該物業」	指	香港九龍青山道501-503號國際工業大廈5樓A及B室
「買方」	指	新威工程(香港)有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份登記持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	Wellsum Development Co., Ltd.，於香港註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比



**Sunray Engineering Group Limited**  
**新威工程集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8616)

執行董事：  
林嘉榮先生  
(主席兼行政總裁)  
汪佩儀女士

獨立非執行董事：  
曹美婷女士  
何家傑先生  
吳冠雲先生

註冊辦事處：  
P.O. Box 1350  
Clifton House  
75 Fort Street  
Grand Cayman KY1-1108  
Caymans Islands

總部及香港主要營業地點：  
香港九龍  
長沙灣  
荔枝角道838號  
勵豐中心  
8樓803-804室

敬啟者：

**主 要 交 易**  
**有 關**  
**收 購 物 業**

**緒 言**

茲提述有關收購事項的該公告。

於二零二一年四月十五日(交易時段後)，買方(本公司間接全資附屬公司)與賣方訂立初步買賣協議，據此，買方同意購買及賣方同意出售該物業，代價為43,000,000港元，惟須受協議所載條款及條件規限。初步買賣協議訂有一項條款，即買方同意將該物業租回予賣方，自二零二一年七月一日起至二零二一年十二月三十一日止為期六個月。買方與賣方已於二零二一年四月三十日訂立正式協議。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關收購事項及GEM上市規則項下所要求的其他資料的進一步詳情。

### 收購事項

#### 正式協議

於二零二一年四月三十日，買方與賣方訂立正式協議，以取代初步買賣協議並載入與初步買賣協議大致相同的重大條款。正式協議的主要條款如下：

#### 待收購資產

該物業為位於香港九龍青山道501-503號國際工業大廈5樓A及B室之一個非住宅單位。該物業一直及目前由賣方使用。該物業將於二零二一年十二月三十一日租賃屆滿時向買方交吉。

獨立估值師評估的該物業於二零二一年三月三十一日的市值為43,800,000港元。該物業的估值報告載於本通函附錄二。

該物業按「現況」基準進行出售。

#### 代價

代價為43,000,000港元，將由買方按以下方式結付：

- (a) 初步按金2,150,000港元已於簽訂初步買賣協議時支付予賣方律師行(作為利益相關方)；
- (b) 進一步按金2,150,000港元已於簽署正式協議時支付予賣方律師行(作為利益相關方)；及
- (c) 代價之餘款38,700,000港元將於完成時(即二零二一年六月三十日或之前)支付。

代價乃由買方與賣方經公平磋商後按正常商業條款釐定，並經參考鄰近地區可得之可資比較物業的現行市值。代價將由本集團的內部資源及／或外部銀行借款撥付。

#### 租回

緊隨完成後，買方與賣方將訂立租賃協議，據此，買方須將該物業租予賣方，自二零二一年七月一日起至二零二一年十二月三十一日止為期六個月，月租金為100,000港元(包括政府差餉、政府地租及管理費)。

### 代理費

物業代理有權分別向賣方及買方收取佣金430,000港元及430,000港元，有關佣金應於二零二一年六月三十日或之前支付。

### 完成

完成將於二零二一年六月三十日或之前落實。

### 印花稅

與收購事項相關的一切應付從價印花稅由買方承擔。

### 進行收購事項之理由及裨益

本集團主要從事提供建築保護工程及供應建築保護產品。

本集團現有位於香港的倉庫為租賃物業，面臨與租賃物業有關的若干風險，例如業主提早終止或不重續租約以及租金開支可能增加。此外，本集團於香港的第三方倉儲設施保持一定存貨水平。為適應本集團的業務發展，本公司尋求一處更大的場所，以確保有更寬敞的空間供其存放機器及貨品。

經考慮(其中包括)：(i)認購事項乃為建立長期穩定，並可將本集團存貨集中到一處物業的場所而進行；(ii)本集團可免去租賃倉庫的租金成本以及搬遷可能會產生的裝修開支、時間成本及精力付出；及(iii)該物業將用作本集團自有場所，不僅可用於儲存，亦能測試建築保護產品，從而將提高本集團的運營效率，董事認為，收購事項可為本集團帶來裨益。

該物業將會作為本集團的資產呈列於資產負債表，並將於二零二一年十二月三十一日租賃屆滿時，賣方交付空置管有權後翻新。

經計及上述因素，董事(包括獨立非執行董事)認為，初步買賣協議之條款(包括代價)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且認購事項符合本公司及股東之整體利益。

### 有關買方及賣方之資料

買方為一家於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。其主要從事在香港提供建築保護工程。

---

## 董事會函件

---

賣方為一家於香港註冊成立之有限公司。其主要從事成衣業務並為該物業的法定及實益擁有人。賣方由 Joyful Inc. 及 Fung Sau Chun, Anita 分別擁有 99% 及 1% 權益。Joyful Inc. 為於尼維斯註冊成立的非居民本地公司，其後遷冊至馬紹爾群島，並由 Lee Kam Wai 及 Fung Sau Chun, Anita 分別擁有 50% 及 50% 權益。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

### 收購事項的財務影響

#### 資產及負債

預計完成後，總資產將增加約 21.5 百萬港元，包括物業、廠房及設備增加約 45.3 百萬港元(指收購事項產生的代價及其他估計交易成本(如印花稅、佣金及法律費用)之總和)及銀行結餘及現金減少約 23.8 百萬港元。

由於收購事項將以本集團內部資源及可動用的銀行融資透過 15 年期按揭貸款約 21.5 百萬港元撥付，故本集團的總負債預期將增加約 21.5 百萬港元。於本通函日期，該項按揭貸款尚待銀行進行信貸評估及正式審批程序方可作實且並未簽立任何貸款協議。

#### 盈利

本集團預期，於完成後，有關該物業的折舊費用每年將增加約 1.7 百萬港元。然而，長期來看，該影響可被下列的綜合影響所抵銷：(i) 有關本集團現時租賃倉庫的租金成本減少約 520,000 港元；及(ii) 由於節省由第三方倉儲設施及物流供應商收取的運輸、倉庫及儲存成本導致銷售及分銷成本減少。

該物業由賣方持作自用，賣方的賬簿及賬目並無可識別收益流。於完成後，買方與賣方之間的租賃應自二零二一年七月一日起至二零二一年十二月三十一日止為期六個月，以方便賣方在出售該物業後搬遷。根據租賃，賣方可自二零二一年十月一日起透過向買方發出不少於一個月書面通知會其有意行使有關購股權而提前終止購股權。

由於有關租金及相關附帶成本並無歷史數據，故 GEM 上市規則第 19.67(6)(b) 條項下的規定並不適用。

除上文所披露外，收購事項概不會對本集團盈利以及資產及負債造成即時重大影響。

## GEM上市規則之涵義

由於有關收購事項之其中一項適用百分比率(定義見GEM上市規則第19.07條)超過25%但全部低於100%，故收購事項構成本公司之主要交易，因此須遵守GEM上市規則第19章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項中擁有重大權益。因此，倘在本公司股東大會上提呈收購事項以供股東審議及批准，概無股東須就批准收購事項之決議案放棄投票。

## 股東書面批准

於最後實際可行日期持有750,000,000股股份(相當於全部已發行股份之75%)之控股股東Ultra Success Industries Limited有權出席本公司任何股東大會並於會上投票，且已就收購事項出具書面批准。Ultra Success Industries Limited之書面股東批准已獲接納，以代替舉行股東大會，而本公司無須根據GEM上市規則第19.44條就批准收購事項召開股東大會。

## 推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，正式協議的條款乃按照一般商業條款訂立，屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東的整體利益。因此，倘本公司召開股東特別大會以批准收購事項，則董事建議股東投票贊成有關收購事項的相關普通決議案。

## 其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
新威工程集團有限公司  
主席兼行政總裁  
林嘉榮  
謹啟

二零二一年五月二十六日

## 1. 本集團財務資料概要

本集團(i)截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止財政年度的財務資料載於本公司日期為二零二零年三月三十一日的招股章程(「招股章程」)附錄一會計師報告；(ii)截至二零二零年三月三十一日止財政年度的財務資料披露於本公司二零二零年六月三十日發佈的年報(「二零一九年／二零二零年年報」)第58至118頁；及(iii)截至二零二零年十二月三十一日止九個月的財務資料披露於本公司二零二一年二月十日發佈的第三季度報告(「二零二零年第三季度報告」)。所有該等財務報表已登載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sunray.com.hk](http://www.sunray.com.hk))：

— 招股章程：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2020/0331/2020033100124\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2020/0331/2020033100124_c.pdf)

— 二零一九年／二零二零年年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2020/0630/2020063002421\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2020/0630/2020063002421_c.pdf)

— 二零二零年第三季度報告：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/0210/2021021000780\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/0210/2021021000780_c.pdf)

## 2. 債務

### 銀行借款

於二零二一年三月三十一日，即本通函付印前就編製本債務聲明而言之最後實際可行日期，本集團概無任何銀行透支及借款。

### 租賃負債

於二零二一年三月三十一日，本集團的租賃負債約為4.2百萬港元。

### 或然負債

於二零二一年三月三十一日，本集團向客戶發出一項履約保證約818,000港元作為建築保護工程合約擔保。

除上文所述或本通函其他部分所披露者外，以及除集團內部負債外，於二零二一年三月三十一日營業時間結束時，本集團並無已發行及尚未償還或同意將予發行的任何借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

## 3. 營運資金

董事認為，於完成收購事項後，經考慮本集團現時可動用的內部資源及銀行融資並在無不可預見的情況下，本集團具備充足營運資金應付自本通函日期起計最少十二個月的現有需求。

#### 4. 重大不利變動

董事確認自二零二零年三月三十一日(即本集團最近經審核財務報表的編製日期)起直至最後實際可行日期,本集團的財政或經營狀況概無重大不利變動。

#### 5. 財務及營運前景

二零一九新型冠狀病毒性肺炎疫情(「疫情」)的影響已對全世界造成壓力並抑制多個行業發展,建築行業亦未能倖免。由於疫情的突然爆發及快速傳播,包括香港及澳門在內的世界各地政府已採取一系列強化預防及控制措施。社會及商業活動的大幅減少及後續檢疫措施已對香港的經濟產生不利影響,其中包括建築項目進度放緩。因此,本集團部分建築工地的建築保護工程已被推遲或延誤,相關影響或會持續至疫情得到控制為止,此將對本集團的經營及財務表現產生影響。

本集團預計,二零一九新型冠狀病毒性肺炎的影響程度將取決於各類預防措施的效果及疫情的持續時間。本集團一直密切關注市場發展,並持續評估二零一九新型冠狀病毒性肺炎形勢帶來的財務影響。鑒於二零一九新型冠狀病毒性肺炎未來發展的不可預測性,現階段本集團可能無法就其影響作出合理準確預測。然而,目前,本集團在手的建築保護工程項目均在穩步推進中,且本集團並未於建築保護產品的供應方面遭遇任何短缺或困難。

自二零二零年初疫情爆發以來,本集團已採取措施,包括經常用消毒液清潔工作場所,確保所有員工在工作時佩戴口罩,以及進行體溫檢測以保護員工的健康安全。本集團將繼續密切關注疫情發展,並將採取必要行動以控制成本並提高效率,以維持盈利能力和市場競爭力。

展望未來,本集團將繼續透過擴充其人手及爭取更多香港建築保護工程項目以鞏固其市場地位。董事對本集團的前景保持信心並致力於為本公司及其股東創造長期及可持續價值。

以下為獨立估值師國際評估有限公司就其對物業於二零二一年三月三十一日的估值而編製的函件及估值證書，以供載入本通函。



INTERNATIONAL VALUATION LIMITED  
國際評估有限公司

香港  
九龍  
尖沙咀  
麼地道63號  
好時中心  
12樓1213室

敬啟者：

關於：估值九龍青山道501-503號國際工業大廈5樓A及B室(「該物業」)

## 1. 指示及估值日

吾等遵照新威工程集團有限公司(「貴公司」)的指示，對 貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)將予收購的該物業的市值進行估值，吾等確認已進行外部檢查、作出相關查詢及查冊，並獲得吾等認為必要的進一步資料，以就交易目的向 閣下提供吾等對該物業於二零二一年三月三十一日的市值之意見。

## 2. 估值基準

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

吾等根據普遍獲採納的估值程序進行估值，並遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12項的規定。

### 3. 估值方法

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

### 4. 估值假設

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

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

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

### 5. 業權調查

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

### 6. 限制條件

吾等已於二零二一年四月二十二日視察該物業的外部，但並未進行結構測量，惟於視察過程中，吾等並無發行任何嚴重損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。所有尺寸、度量及面積均僅為約數。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. 備註

除另有說明外，所有金額均以港元為單位。隨函附奉吾等的估值證書。

此 致

香港九龍  
荔枝角道 838 號  
勵豐中心 8 樓 802-804 室  
新威工程集團有限公司  
董事會 台照

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

二零二一年五月二十六日

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

## 估值證書

## 貴集團將於香港收購的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 三月三十一日 現況下的市值
香港 九龍 青山道 501-503 號 國際工業大廈 5 樓 A 及 B 室	該物業於一九七六年完工的 12 層工業樓宇 5 樓包含兩個單元(整個樓層)。  於註冊樓面平面圖縮減後，該物業的可供出售面積約為 7,668 平方呎。	該物業於估值日被佔用。	43,800,000 港元
新九龍內地段第 3868、 3869 及 3870 號 396 份的 28 份	部分	可供出售概約面積 (平方呎)	
	A 室	3,884	
	B 室	3,884	
	總計：	7,668	
	該物業乃根據政府租賃持有，租期為 75 年，可續租 24 年，自一八九八年七月一日開始。該期限已依法延長至二零四七年六月三十日。該物業每年應付地租為其當時應課差餉租值的 3%。		

## 附註：

- (1) 根據 Wellsum Development Company Limited (「賣方」) 與新威工程(香港)有限公司(「買方」，貴公司之間接全資附屬公司)訂立的協議，於二零二一年四月三十日，該物業將由買方按代價 43,000,000 港元收購。
- (2) 根據上述協議第 26(a) 段，以該物業之出售不附帶任何按揭為限，賣方須於完成當日或之前解除該物業的按揭，費用由其自行承擔。屆時，賣方保證其不會進一步對該物業設立產權負擔。
- (3) 吾等進行估值時，並無就該物業的任何押記、按揭或欠款或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，吾等假設該物業並無附帶繁重產權負擔、限制及支銷以致影響物業的價值。
- (4) 根據於二零二一年四月二十一日進行的土地查冊，以下各項概述如下：
  - a. 該物業的登記擁有人為 Wellsum Development Company Limited。
  - b. 該物業受日期為一九七六年六月十五日的大廈公契(契約備忘錄 UB1275814 號)所約束。
  - c. 該物業 A 室受日期為一九九三年七月三十一日以廣安銀行有限公司為受益人的第一法定押記(契約備忘錄 UB5761484 號)所約束。

- d. 該物業A室受日期為一九九五年二月十日以廣安銀行有限公司為受益人的第二法定押記(契約備忘錄UB6340483號)所約束。
- e. 該物業B室受日期為二零零五年一月二十六日以公眾股份有限公司為受益人的按揭(契約備忘錄UB9468874號)所約束。
- f. 該物業受日期為二零一五年七月二十日的兩份通告(契約備忘錄16021900410190號及16021900410207號)及關於該樓宇公用部分的日期為二零一七年十一月二日的樓宇施工令(契約備忘錄17112101110323號)所約束。
- g. 根據 貴公司所提供由屋宇署發佈的信函，日期為二零一七年十一月二日的樓宇施工令(契約備忘錄17112101110323號)已獲遵從，且該信函將發送至土地註冊處進行註冊。
- h. 在吾等的估值中，吾等於計算該物業的市值時並無考慮上述通告。

## 1. 責任聲明

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

## 2. 董事及主要行政人員的權益披露

### 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債權證的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的條文被當作或視為本公司任何董事及主要行政人員擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入本公司所存置的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據GEM上市規則上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉載列如下：

董事姓名	權益性質	所持股份數目	股權百分比
林嘉榮先生(「林先生」)(附註1)	受控法團權益	750,000,000	75%
汪佩儀女士(「林太太」)(附註2)	配偶權益	750,000,000	75%

附註：

1. 該等股份乃以Ultra Success Industries Limited(「Ultra Success」)(一間林先生全資擁有的公司)之名義登記。根據證券及期貨條例，林先生被視作擁有所有以Ultra Success名義登記之股份之權益。
2. 該等股份指林太太的配偶林先生作為最終實益擁有人間接持有的股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及主要行政人員或彼等的聯繫人士於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何其他權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的條文被當作或視為本公司任何董事及主要行政人員

擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入本公司所存置的登記冊內的任何其他權益或淡倉；或(c)根據GEM上市規則上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何其他權益或淡倉。

#### 主要股東及其他人士於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債權證的權益及淡倉

於最後實際可行日期，據任何董事所知，下列人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司的股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文披露予本公司的權益或淡倉：

股東名稱	權益性質	所持股份數目	股權百分比
Ultra Success	實益擁有人	750,000,000	75%

附註：Ultra Success為一間在英屬處女群島註冊成立的公司及由林先生全資擁有。根據證券及期貨條例，林先生被視作擁有所有以Ultra Success持有之股份之權益。根據證券及期貨條例，林先生的配偶林太太亦被視作擁有所有林先生持有之股份的權益。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員並不知悉有任何人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份及債權證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作出披露的任何其他權益或淡倉。

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

### 4. 董事於競爭性業務的權益

於最後實際可行日期，據董事所盡悉，概無董事或控股股東或彼等各自的緊密聯繫人士擁有根據GEM上市規則於與本集團業務直接或間接構成或可能構成任何競爭或與本集團的利益產生或可能產生任何其他衝突的任何業務權益。

## 5. 董事於資產及合約的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二零年三月三十一日(即本集團最近期經審核財務報表刊發日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或擬租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於二零二零年三月二十三日，本公司間接全資附屬公司嘉士拿有限公司(作為承租人)與紅榮有限公司(作為業主)訂立租賃協議，以租賃位於香港西灣河太康街38號嘉亨灣3座65樓D室的物業(「該物業」)，自二零二零年四月一日起至二零二二年三月三十一日止為期兩年，每月租金為45,000港元。有關進一步詳情，請參閱招股章程。於二零二零年十一月三十日，嘉士拿有限公司及紅榮有限公司已同意終止該物業的租賃，即時生效。

紅榮有限公司為一間於香港註冊成立的有限公司，由林先生及林太太(彼等均為執行董事)各自擁有50%權益。因此，根據GEM上市規則，紅榮有限公司為關連人士。

除上文所披露者外，於本通函日期，概無任何董事在其中擁有重大權益及對本集團業務有重大影響的仍然有效的合約或安排。

## 6. 訴訟及索償

於最後實際可行日期，概無牽涉任何尚未了結或對本集團任何成員公司構成威脅的重要訴訟或索償要求。

## 7. 重大合約

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

- (a) 初步買賣協議；及
- (b) 正式協議。

## 8. 專家資格及同意書

以下為曾發表於本通函內所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
國際評估有限公司	獨立估值師

於最後實際可行日期，專家：

- (a) 並無於本集團任何成員公司的股份中擁有任何實益權益，亦無擁有任何權利（不論可否依法強制執行），以認購或提名他人認購本集團任何成員公司的股份；及
- (b) 並無於本集團任何成員公司自二零二零年三月三十一日（即本公司最近期經審核綜合財務報表刊發日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或擬租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於本通函日期，上述專家已就本通函的刊發發出書面同意，同意按本通函所載的形式及內容載列其報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

## 9. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於 P.O. Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman Ky1-1108, Cayman Islands，而總部及香港主要營業地點位於香港九龍荔枝角道 838 號勵豐中心 8 樓 803-804 室。
- (b) 本公司的股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，位於香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓。
- (c) 本公司的秘書為羅啟洋先生，彼為香港會計師公會會員。
- (d) 本通函的中英文版本如有任何歧義，應以英文版本為準。

**10. 備查文件**

下列文件的副本將自本通函日期起計14日期間正常辦公時間內，在本公司的總部及香港主要營業地點（地址為香港九龍荔枝角道838號勵豐中心8樓803-804室）可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「7. 重大合約」一段所述的重大合約；
- (c) 招股章程；
- (d) 二零一九年／二零二零年年報；
- (e) 本公司截至二零二零年六月三十日止三個月的第一季度報告；
- (f) 本公司截至二零二零年九月三十日止六個月的中期報告；
- (g) 二零二零年第三季度報告；
- (h) 獨立估值師編製的物業估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (i) 本附錄「8. 專家資格及同意書」一段所述的書面同意；及
- (j) 本通函。