
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或對應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有星謙發展控股有限公司的證券，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構，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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



INFINITY DEVELOPMENT HOLDINGS COMPANY LIMITED

星謙發展控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：640)

有關出售物業的 主要交易

董事會函件載於本通函第4至14頁。

二零二一年九月二十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 物業的估值報告	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：

「公佈」	指 本公司日期為二零二一年八月二十五日之公佈，內容有關出售事項；
「董事會」	指 董事會；
「中國」	指 中華人民共和國；
「本公司」	指 星謙發展控股有限公司(股份代號：640)，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；
「完成」	指 根據臨時協議之條款及條件完成出售事項；
「關連人士」	指 具上市規則所賦予之相同涵義；
「代價」	指 出售事項之總代價93,000,000港元；
「董事」	指 本公司不時之董事；
「出售事項」	指 賣方根據臨時協議之條款及條件向買方出售物業；
「正式轉讓協議」	指 賣方及買方(或其代名人)為遵守於澳門買賣物業的規定而將訂立之有關協議或文件；
「本集團」	指 本公司及其不時之附屬公司；
「港元」	指 港元，香港法定貨幣；
「香港」	指 中國香港特別行政區；
「最後實際可行日期」	指 二零二一年九月二十四日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料的最後實際可行日期；
「租回物業」	指 物業A至D單位，目前由本集團用作其總部及於澳門之主要營業地點，以及M至N單位，目前亦由本集團佔用；

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「澳門」	指	中國澳門特別行政區；
「澳門元」	指	澳門元，澳門法定貨幣；
「楊先生」	指	楊淵先生，本公司控股股東(定義見上市規則)、執行董事、行政總裁兼董事會主席；
「百分比率」	指	具上市規則所賦予之相同涵義；
「物業」	指	A至N單位，位於澳門新口岸北京街202A-246號澳門金融中心16樓的合共14個商業單位；
「臨時協議」	指	賣方與買方就買賣物業訂立日期為二零二一年八月二十五日之臨時買賣協議；
「買方」	指	物業的買方，詳情載於本通函「買方之資料」一節；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法第571章)；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股；
「股東」	指	已發行股份持有人；
「平方呎」	指	平方呎；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「租賃協議」	指	將由賣方(作為承租人)與相關買方(作為租回物業之擁有人及出租人)於完成後就租用租回物業訂立之租賃協議；

釋 義

「賣方」 指 友信行有限公司，於澳門註冊成立之有限公司及為本公司之
間接全資附屬公司；及

「%」 指 百分比。

僅供說明用途及除另有訂明外，於本通函內港元乃按1港元兌約1.03澳門元之匯率兌換為澳門元。有關兌換不應被詮釋為表示任何金額已經、理應或可能會按該匯率或任何其他匯率兌換。



INFINITY DEVELOPMENT HOLDINGS COMPANY LIMITED

星謙發展控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：640)

執行董事：

楊淵先生 (主席兼行政總裁)

葉展榮先生

葉嘉倫先生

Stephen Graham Prince先生

註冊辦事處：

Second Floor, Century Yard

Cricket Square, P.O. Box 902

Grand Cayman, KY1-1103

Cayman Islands

獨立非執行董事：

陳永祐先生

陸東全先生

湯慶華先生

集團總部：

澳門新口岸

北京街202A-246號

澳門金融中心16樓A-D室

香港主要營業地點：

香港

干諾道中133號

誠信大廈

22樓2201-2202室

敬啟者：

**主要交易
出售物業**

1. 緒言

茲提述該公佈。

經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東因於出售事項中擁有重大權益而須就出售事項放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司已取得楊先生及All Reach Investments Limited (由楊先生全資擁有的公司) (該等股東合共實益擁有421,318,769股股份，佔該公佈日期已發行股份總數約74.79%) 的書面股東批准，以代替舉行股東大會以批准

董事會函件

出售事項。於421,318,769股股份當中，78,818,769股股份由楊先生實益擁有及342,500,000股股份由All Reach Investments Limited實益擁有，分別佔該公佈日期已發行股份總數約13.99%及約60.80%。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)出售事項之進一步資料；(ii)本集團之財務資料；(iii)物業的估值報告；及(iv)根據上市規則須予披露的其他資料。

該公佈宣佈已就出售事項訂立臨時協議。出售事項的主要條款載列如下。

2. 臨時協議

日期：二零二一年八月二十五日

訂約方：(i) 友信行有限公司，於澳門註冊成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司(作為賣方)；及

(ii) 買方，以其唯一董事(周瑞芳女士)為代表：

(a) 十八發有限公司

(b) 十九發有限公司

(c) 二十發有限公司

(d) 二十一發有限公司

(e) 二十二發有限公司

(f) 二十三發有限公司

(g) 二十五發有限公司

(h) 二十六發有限公司

(i) 二十七發有限公司

(j) 二十八發有限公司

(k) 二十九發有限公司

(l) 三十發有限公司

(m) 三十一發有限公司

(n) 三十二發有限公司

董事會函件

經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，各買方為於澳門註冊成立之有限公司及所有買方均最終由盧嘉希女士全資實益擁有，以及各買方、彼等最終實益擁有人盧女士及彼等唯一董事周瑞芳女士為獨立於本公司及其關連人士之第三方。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(a)各買方、其任何董事及法定代表人及／或買方任何可對出售事項發施加影響的最終實益擁有人；與(b)本公司、於本公司層面的任何關連人士及／或於附屬公司層面的任何關連人士(倘該附屬公司／該等附屬公司參與出售事項)概無於臨時協議日期及臨時協議日期前十二個月內曾訂有重大貸款安排。

主體事項

根據臨時協議，賣方將按照當中所載條款出售以及各買方將購買相關物業。物業將按「原樣」出售。

代價

建築面積18,814平方呎的物業代價合共為93,000,000港元，即單價約每平方呎4,943港元(相當於單價約每平方呎5,091澳門元)，根據臨時協議之條款，買方須以現金支付予賣方。

代價乃由賣方與買方公平磋商釐定，當中已參考以下各項：(i)於二零二一年一月建築面積993平方呎的單個辦公室單位成交價為6,550,000澳門元，單價約每平方呎6,596澳門元，而同一商業樓宇內的辦公室單位的近期賣盤價，即單價範圍介乎每平方呎6,500澳門元至6,800澳門元；(ii)專業估值師提供建築面積18,814平方呎的物業於二零二一年六月三十日的估值約102,042,000港元，即單價約每平方呎5,424港元(相當於單價約每平方呎5,587澳門元)；及(iii)本集團在市場上可招攬的物業要價(如下文所披露)。董事認為，經考慮到估值之折讓(i)買方批量購買全部物業而無需空置交付；(ii)買方願意按本公

司要求於完成後接納物業若干辦公室單位的租回安排；(iii)事實上，在澳門商業物業市場批量購買並不頻繁；及(iv)近期和持續的經濟環境壓力的情況後屬合理。目前僅部分物業單位空置，餘下物業正處於租期內或被本集團佔用且於完成後概無交吉空置物業。

此外，正如下文「出售事項之原因」一節所披露，為謹慎起見及本集團之未來發展，本集團擬出售物業以實現物業的收益淨值，以便增加其現金狀況。根據本公司最近期之公開可得資料及據本公司管理層所深知，除於二零二一年一月有關澳門金融中心（即物業的同一商業辦公室樓宇）一個辦公室單位之物業交易外，自二零一九年以來，於物業的同一商業辦公室樓宇內並無辦公室單位的買賣，及目前市場上於同一商業辦公室樓宇有數個可供銷售的辦公室單位。本集團將難以在合理時間內於市場上整批出售同一樓層的14個單位。

本集團擬出售物業，其包括商業辦公室樓宇內的14個單位，並要求於完成後租回物業的若干單位，以節省時間及成本。自二零二一年五月起，本集團已透過市場的持牌物業代理物色潛在買方，而買方是本集團迄今為止可招攬的最佳要約。買方願意整批購買物業並於完成後接納物業若干辦公室單位的租回安排。代價為代表本集團之代理所物色的四名物業潛在買方中的最高價格，要約價介乎約80,000,000港元至93,000,000港元。本公司注意到，於同一商業辦公室樓宇待出售的其他辦公室單位（以單一辦公室單位為主）的要約價之單價均高於物業的單價。然而，經考慮上述因素及該等要約價並未能成交的事實，本公司認為，代價為其能於市場上可得到及可實現之最佳報價。

經考慮上述情況，董事（包括獨立非執行董事）認為，代價屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。

付款條款

代價支付方式如下：

- (a) 買方已於簽訂臨時協議時向賣方支付3,000,000港元之意向金（「意向金」）；
- (b) 待臨時協議之先決條件達成後，

董事會函件

- (i) 於寄發本公司有關出售事項之通函日期，買方將支付6,300,000港元之額外按金，連同意向金，佔代價之10%；及
- (ii) 買方將於完成時支付代價結餘合共83,700,000港元。

根據臨時協議及按照澳門物業交易的慣例，倘臨時協議所載先決條件已獲達成但賣方拒絕完成出售事項，則賣方應向買方退還所收取的意向金及按金，並額外支付相等金額作為補償；倘先決條件已獲達成但買方拒絕完成出售事項，則賣方有權沒收已收取的全部意向金及按金。

先決條件

完成須待：

- (i) 根據上市規則於本公司之股東特別大會上獲得批准出售事項及其項下擬進行之交易的股東批准，或根據上市規則第14.44條獲得股東書面批准以代替舉行本公司股東特別大會；及
- (ii) 獲得聯交所確認其對本公司有關出售事項之通函概無進一步意見後方可作實。

倘上述先決條件未能於二零二一年十月三十一日(或訂約方可能協定之其他日期)前獲達成，則臨時協議將告失效，屆時賣方應立即將買方根據臨時協議支付之意向金退還予買方。

於最後實際可行日期，上述條件(i)已獲達成。

完成

待上述先決條件達成後，賣方及買方將於寄發本公司有關出售事項之通函日期簽署正式轉讓協議，用作物業轉易用途及完成將於寄發本公司有關出售事項之通函之日期起計90日內落實。

所有物業之出售事項應同時完成。倘任何物業之轉讓未完成，則所有物業之出售事項將告失效。

物業資料

物業合共由14個單位組成，均位於澳門新口岸北京街202A-246號澳門金融中心16樓，作商業用途。

於最後實際可行日期，單位A至D由本集團佔用，作為其總部及於澳門的主要營業地點，而單位M至N及單位L之一部分亦由本集團佔用。該等單位於本集團綜合財務狀況表內分類為物業、機器及設備（「**固定資產**」），按成本減其後累計折舊及其後減值虧損（如有）列賬。於最後實際可行日期，餘下單位由本集團出租予獨立第三方或閒置。該等單位於本集團綜合財務狀況表內分類為投資物業（「**投資物業**」），按公平值列賬。

本集團於截至二零一九年及二零二零年九月三十日止兩個財政年度及截至二零二一年三月三十一日止六個月來自投資物業的租金收入總額分別約1,607,000港元、約1,561,000港元及約785,000港元。

3. 出售事項之原因

本集團於二零零二年及二零零三年收購物業。自此，澳門的物業市場不斷增長，物業的價值在過去數年大幅增加。考慮到近期的經濟表現及二零一九年冠狀病毒病（「**COVID-19**」）流行所帶來的不確定性，以及中美之間的長期貿易爭端，董事會預計澳門整體物業價值及租金價值將有下降的趨勢，事實上，近期若干物業市場業界人士亦對澳門物業及租賃市場有所保留。另一方面，由於本集團的客戶主要位於東南亞地區，本集團正積極考慮於東南亞其他地區設立商業中心，以提升其生產基地設施營運效率，並把握任何發展機會，從而更好地服務其客戶並進一步鞏固其核心業務，董事會認為此舉將為本集團的業務及表現帶來長遠利益，並且就長遠而言將為股東產生及創造最大價值。因此，董事會認為，出售事項為本集團提供於盈利的情況下整體變現物業的良機，而出售事項之所得款項淨額將在**COVID-19**帶來的困難時期用於本集團的一般營運資金，並為本集團進一步發展提供即時資金。

此外，在**COVID-19**的持續影響下，本集團仍持審慎態度，並密切監控其營運資金管理。近期，本集團提取若干銀行貸款用作一般營運資金。出售事項之所得款項淨額可部分用於償還該等銀行貸款，以改善本集團的財務狀況及資產負債比率。

董事會函件

考慮到物業對本集團的核心業務而言並非必不可少，出售事項將不會對本集團的營運產生重大不利影響。

董事(包括獨立非執行董事)認為，臨時協議及出售事項的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

4. 賣方、本公司及本集團之資料

賣方為本公司之間接全資附屬公司。

本集團主要從事製造及銷售製鞋廠所使用的膠黏劑、處理劑、硬化劑及硫化鞋膠黏劑相關產品。

5. 買方之資料

各買方為於澳門註冊成立的有限公司及買方之主要業務活動為物業投資。所有買方均最終由盧嘉希女士全資實益擁有，而據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，盧女士為澳門物業市場的投資者，而各買方、彼等最終實益擁有人盧女士以及彼等唯一董事周瑞芳女士為獨立於本公司及其關連人士之第三方。根據買方提供的資料，周女士為澳門經驗豐富物業投資者及盧女士之母親。

6. 於完成後物業若干辦公室單位的建議租賃安排

雙方協定，於完成後，賣方將與相關買方就租賃租回物業訂立為期3年的建議租賃協議。根據該安排，本集團的總部及澳門的主要營業地點將保持不變。

建議租賃協議之建議主要條款如下：

出租人： 租回物業之相關買方

承租人： 賣方

物業： 物業之單位A至D及M至N

租金： 於首兩年每年總額為約1,265,000港元及第三年增長6%

建議租金乃經參考鄰近類似面積及質量物業之現行市場租金釐定，並考慮到，倘本集團急需尋找新辦公場所，則可節省搬遷費用。

7. 出售事項應佔收益或虧損

誠如本集團的未經審核綜合財務狀況表所示，固定資產及投資物業於二零二一年五月三十一日的賬面值分別約為2,396,000港元及約68,700,000港元。

經參考臨時協議訂約方協定的各物業單位應佔的代價，構成固定資產的單位代價約38,629,000港元，而構成投資物業的單位代價則約54,371,000港元。

因此，出售固定資產之估計總收益約36,233,000港元，相當於固定資產的代價約38,629,000港元及固定資產於二零二一年五月三十一日之賬面值約2,396,000港元的差額。

另一方面，由於上述建議租賃安排，其將構成一項售後租回交易。經參考香港財務報告準則第16號「租賃」（「香港財務報告準則第16號」），本集團應按(i)與本集團保留使用權相關的固定資產先前賬面值的比例，計量租回所產生的使用權資產；及(ii)僅確認與轉讓予買方的權利相關的任何收益或虧損金額。根據此會計處理方法，本集團將錄得估計收益不少於32,500,000港元，即於完成日期與轉讓予買方的權利相關的收益金額。於完成日期，因售後租回交易轉讓權利的實際未經審核收益，即與轉讓予買方的權利相關的收益金額，將根據香港財務報告準則第16號計算。

於二零二一年六月三十日，投資物業估值約59,103,000港元。經參考香港會計準則第40號「投資物業」（「香港會計準則第40號」），投資物業於該公佈日期之估計公平值虧損約9,597,000港元，相當於於二零二一年六月三十日投資物業估值約59,103,000港元與於二零二一年五月三十一日投資物業賬面值約68,700,000港元之間的差額，而投資物業於完成日期之估計公平值虧損約為4,732,000港元，相當於投資物業的代價約54,371,000港元與投資物業於二零二一年六月三十日的公平值約59,103,000港元之間的差額。投資物業於該公佈日期的實際未經審核公平值虧損及投資物業於完成日期的出售虧損將根據香港會計準則第40號計量。

董事會函件

根據當前的時間表及於最後實際可行日期，於截至二零二一年九月三十日止財政年度或之前完成出售事項的可能性非常小。經參考香港財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及已終止經營業務」，固定資產及投資物業將於完成前重新分類為持作出售的非流動資產。根據該會計處理，其收益或虧損影響將如下：

- (i) 於截至二零二一年九月三十日止財政年度，本集團將錄得投資物業的估計公平值虧損約14,329,000港元，相當於投資物業於該公佈日期的估計公平值虧損約9,597,000港元及投資物業於完成日期的估計出售虧損約4,732,000港元之總數；及
- (ii) 於截至二零二二年九月三十日止財政年度，本集團將錄得因售後租回交易而轉讓權利所產生的估計收益不少於32,500,000港元，即於完成日期與轉讓予買方的權利相關的收益金額。

經計及出售事項的所得款項淨額及本集團於該公佈日期的資產總值後，除截至二零二一年及二零二二年九月三十日止兩個財政年度的上述收益或虧損影響（均為非現金項目）外，預期出售事項將不會對本集團的整體財務狀況造成任何重大影響。

截至二零二一年九月三十日及二零二二年九月三十日止財政年度，上述出售事項於完成後所產生的所有實際未經審核收益或虧損須待最終審核後方可作實。

8. 出售事項所得款項用途

預期出售事項所得款項淨額（已扣除代理費用、法律及專業費用、相關稅項開支及附帶開支）為約81,900,000港元。本集團現擬將出售事項之所得款項淨額用作以下用途：

- (i) 約30,000,000港元用於償還銀行貸款；
- (ii) 約15,000,000港元用於購買原材料；
- (iii) 約30,000,000港元用作一般營運資金，即約10,000,000港元用於支付薪資，約10,000,000港元用作其他開支以及約10,000,000港元用作結算貿易應付款項；及
- (iv) 餘額將用作本集團的現有業務發展。

9. 上市規則的涵義

出售事項

由於出售事項的一項或多項適用百分比率超過25%而全部適用百分比率均低於75%，根據上市規則，出售事項構成本公司一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章有關申報、公佈、通函及股東批准之規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或股東各自的任何聯繫人士於出售事項中擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東特別大會批准出售事項，概無股東須就批准出售事項之決議案放棄投贊成票。

根據上市規則第14.44條，股東書面批准可代替召開股東大會。本公司已取得楊先生及All Reach Investments Limited(由楊先生全資擁有的公司)(該等股東合共實益擁有421,318,769股股份，佔該公佈日期已發行股份總數約74.79%)的書面同意以批准出售事項。於421,318,769股股份當中，78,818,769股股份由楊先生實益擁有及342,500,000股股份由All Reach Investments Limited實益擁有，分別佔該公佈日期已發行股份總數約13.99%及約60.80%。因此，本公司將不會就批准出售事項召開股東大會。

建議租賃協議

根據香港財務報告準則第16號，本集團將就租用租回物業於其綜合財務狀況表確認一項使用權資產(即其使用相關租賃資產的權利)及一項租賃負債(即其作出租賃付款的責任)。因此，根據上市規則，訂立建議租賃協議(如落實)將被視為本公司收購資本資產。

基於現有建議條款，建議租賃協議之所有適用百分比率低於5%，故根據上市規則，訂立建議租賃協議將不會構成本公司之須予公佈交易。倘訂立建議租賃協議時條款或實際百分比率有任何變動，本公司將再次評估有關交易的規模並重新遵守相關上市規則規定(如適用)。

10. 推薦意見

本通函寄發予股東僅作參考用途。儘管不召開股東大會，董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。倘召開股東大會以批准出售事項，則董事會將建議股東投票贊成普通決議案，以批准臨時協議及其項下擬進行之交易。

11. 其他資料

另請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
星謙發展控股有限公司
執行董事
葉嘉倫

二零二一年九月二十九日

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年九月三十日止三個財政年度各年之已刊發經審核綜合財務報表及本集團截至二零二一年三月三十一日止六個月之未經審核綜合財務報表詳情已於下列文件中披露，該等文件已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.infinitydevelopment.com.hk)公佈。

- 本公司截至二零一八年九月三十日止財政年度之年報(第58至142頁)；
- 本公司截至二零一九年九月三十日止財政年度之年報(第60至154頁)；
- 本公司截至二零二零年九月三十日止財政年度之年報(第59至154頁)；及
- 本公司截至二零二一年三月三十一日止六個月之中期報告(第16至32頁)。

2. 本集團的債務聲明

於二零二一年七月三十一日(即本通函付印前確定有關本債務聲明的資料的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有以下未償還債務：

- (a) 銀行借款總額約37,800,000港元，其中30,000,000港元為無抵押及無擔保，及約7,800,000港元由以下各項作抵押：(i)受限制銀行存款約1,291,000港元；及(ii)本公司之公司擔保；及
- (b) 租賃負債約3,662,000港元，由相關租賃按金作抵押，其中約540,000港元由本公司擔保及約3,122,000港元為無擔保。

於二零二一年七月三十一日(即本通函付印前確定有關本債務聲明的資料的最後實際可行日期)營業時間結束時，銀行授予本集團的整體一般銀行融資由以下各項作抵押：(i)本集團之受限制銀行存款總額約17,327,000港元；及(ii)本公司之公司擔保。

除上文所述及集團內公司間的負債外，於二零二一年七月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何其他未償還債務證券、定期貸款、銀行貸款、銀行透支及承兌負債(一般商業票據除外)或其他類似債務、債券或其他借貸資本、按揭、抵押、融資租約或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

於二零二一年七月三十一日，本集團並無重大或然負債。

(附註：本節呈列之所有數據均未經審核。)

3. 營運資金

經審慎周詳查詢及考慮，董事認為，計及出售事項的影響以及本集團可動用的現有內部財務資源(包括內部產生的現金流量及現有可動用的銀行信貸融資額度)後，在沒有發生不可預見的重大情況的前提下，本集團將具備充足營運資金，可應付由本通函日期起計未來12個月的資金所需。

以下為獨立估值師艾升評值諮詢有限公司就本集團將出售之物業權益於二零二一年六月三十日之估值所編製之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。



香港
德輔道中161-167號
香港貿易中心
21樓2102室

www.ascent-partners.com

電話：(852) 3679-3890

傳真：(852) 3579-0884

敬啟者：

緒言

吾等已遵照閣下的指示，對星謙發展控股有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（「貴集團」）於澳門持有出售的物業權益（「該物業」）進行估值。吾等確認吾等已作出相關查詢及取得吾等認為必要之有關其他資料，以為閣下提供吾等對物業權益於二零二一年六月三十日（「估值日期」）之市值之意見，以供載入貴公司日期為二零二一年九月二十九日之通函。

本函件為吾等估值報告之一部分，解釋估值之基準及方法，闡明本估值中的假設、估值考量、業權調查及限制條件。

估值基準

吾等對物業權益之估值乃指市值(「**市值**」)，根據香港測量師學會估值標準(二零二零年版)，市值定義為「經過適當市場推廣後及在各方知情、審慎及非受脅迫之情況下，由自願買方與自願賣方於估值日期公平買賣資產或負債所涉及之估計金額」。

市值被認為是一項資產或負債之估計價值，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。

在評估該物業時，吾等遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值標準(二零二零年版)之所有規定。

估值方法

吾等已按市場法對業主自用辦公室進行估值，據此透過對可資比較物業的實際出售變現價格或叫價進行比較。為實現市場價值的公平比較，吾等已對面積、特徵及位置相若的可資比較物業進行分析，並審慎權衡各項物業所有優劣之處。

吾等已按收入法對租賃的辦公室進行估值，當中經計及於現有市場可取得的物業租金淨收入並適當計提租賃的潛在復歸收入，繼而把有關收入按適當的資本化比率撥充資本以釐定市值。

業權調查

吾等已於澳門物業登記局就位於澳門之物業權益進行查冊。於部分情況下，吾等已獲提供有關該物業的多份業權文件的摘要。然而，吾等並未核實該物業的所有權，以核實未有載於吾等所獲提供副本上的任何修訂。所有文件僅供參考。

估值假設

估值乃假設賣方於物業現況下在公開市場上出售有關物業權益而無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排得益，以影響有關物業權益之價值。

在進行估值時，吾等已假設，除另有指明外，物業權益之可轉讓土地使用權已按指定年期以象徵式年度土地使用費授出，而任何應付之土地出讓金亦已悉數繳付。吾等亦已假設該物業業主擁有該物業之可執行業權，並可於相關獲批年期屆滿前之整段期間內，不受干預自由使用、佔用或轉讓該物業。

吾等之報告並無計及經估物業權益之任何未支付或額外土地出讓金、押記、按揭或欠款，亦無計及出售時可能招致之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業權益不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

限制條件

因2019新型冠狀病毒病大流行，吾等無法實地視察該物業。吾等已按相關書面資料進行估值，並已與 貴公司確認，該物業的物理屬性或周遭環境或所估值的物業權益的性質並無重大變化。然而，由於並未進行結構性測量，吾等因而無法報告該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何損壞，並已假設該物業狀況與其建築年齡相稱。吾等並無進行實地測量以核實該物業的地盤面積，並假設吾等可獲得的文件及樓面圖所訂明的地盤及樓面面積屬正確無誤。本估值報告所載一切尺寸、量度及面積均以吾等獲提供文件所載資料為基礎，故僅為約數。

吾等並無進行任何土壤調查以確定土壤狀況及設施等是否適合用於未來發展。吾等在編製估值時假設有關於方面令人滿意且建築期間不會出現意外開支或推遲。吾等之評估並無考慮在過去使用過程中可能已出現土地污染問題(如有)。

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團提供之資料，並接納吾等獲提供之意見，尤其是涉及但不限於有關銷售紀錄、年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、地盤及樓面面積以及一切其他鑑定物業權益之相關事宜。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

備註

吾等根據估值日期可得相關資料及市場數據編製估值。然而，吾等注意到近期除國際貿易爭端引起之緊張局勢外，2019新型冠狀病毒病疫情的爆發亦導致全球政治、社會及經濟大規模動盪。有關動盪可能導致物業市場波動。由於疫情持續，故此宜留意估值日期後因動盪或其他意外情形可能影響該物業之價值。

除另有說明外，本報告所載之所有貨幣金額均以港元(港元)為單位。

隨函附奉有關物業權益之估值證書。

此 致

香港
干諾道中133號
誠信大廈
22樓2201-2202室
星謙發展控股有限公司

董事會 台照

代表
艾升評值諮詢有限公司

主管
楊英偉
MFin BSc(Hons) Land Adm.
MHKIS MCIREA RPS(GP)
謹啟

二零二一年九月二十九日

楊英偉先生為註冊專業測量師(產業測量組)及香港測量師學會專業會員，在香港特別行政區及中國內地物業估值方面擁有逾10年經驗。楊先生亦名列香港測量師學會所發出可進行物業估值以供載入上市詳情及通函或供參考以及就併購進行估值之物業估值師名單。

估值證書

貴集團持作出售位於澳門之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 六月三十日 現況下之市值
澳門北京街230-246 號澳門金融中心16樓 A-N室	<p data-bbox="443 476 815 576">該物業包括位於一幢建成於一九九 四年前後之連三層地庫之18層高商 業大廈之16樓的14個辦公室單位。</p> <p data-bbox="443 625 815 689">實用面積為1,163.94平方米及建築 面積為約18,814平方呎。</p> <p data-bbox="443 738 815 872">該物業以租賃批地方式持有，於二 零一六年四月十二日起為期10年。 該物業之地租為每年106,128澳門 元。</p>	<p data-bbox="858 476 1145 761">誠如 貴公司所告知，於 估值日期，A至D、M、N 及部分L室由業主自用作辦 公室用途。H及J室部分空 置。E、F、G、部分H、 I、K及部分L室受限於八 份租賃協議，詳情請參閱 附註2。</p>	<p data-bbox="1193 476 1402 612">102,042,000港元 (壹億貳百零肆萬 貳仟港元)</p> <p data-bbox="1193 661 1402 725">貴集團應佔100%權 益102,042,000港元</p>

附註：

(1) 物業之登記業主為友信行有限公司，詳見參考編號22058。

(2) 根據 貴集團提供的八份租賃協議，其詳情載列如下：

單位	建築面積 (平方呎)	實用面積 (平方米)	承租人	月租 (港元)	租期
E	693	42.80	Well Focus Holding Limited	7,000	二零二零年七月一日至 二零二一年六月三十日
F	707	43.72	Monty Comercial Offshore De Macau Limitada	14,000	二零二一年一月四日至 二零二二年一月三日
G	675	41.72	富運旅行社有限公司	8,988	二零二一年五月一日至 二零二三年四月三十日
H1	900	55.61	樂所飛設計有限公司	15,000 15,500	二零二零年五月一日至 二零二二年四月三十日 二零二二年五月一日至 二零二三年四月三十日
I1	1,098	67.96	寰亞會展及市場策劃	13,500	二零二一年六月十四日至 二零二三年六月十三日
I2	1,597	98.84	Schiff Desenvolvimento Macau, Limitada	26,785.30	二零二一年一月十六日至 二零二二年一月十五日
K	964	59.57	Wong Iat Chio	13,500 14,500	二零一九年九月十日 二零二一年九月九日 二零二一年九月十日 二零二二年九月九日
部分L室	1,061	65.03	Fong Ka Chio	13,800	二零一九年八月十一日至 二零二一年八月十日
總計：	7,695	475.25			

(3) 該物業位於澳門北京街南側。周邊主要為商業區。酒店及辦公樓林立，並夾雜著一些住宅發展項目。附近景點包括永利娛樂場、葡京娛樂場以及何賢公園及宋玉生公園。各種交通服務均可前往該物業，其中包括專營公共巴士及的士。

(4) 貴集團已確認：

- (i) 並無涉及或影響該物業的選擇權或優先購買權；
- (ii) 並無環境問題，如違反環境條例；
- (iii) 並無影響該物業的通知、未決訴訟、違法行為或產權瑕疵；
- (iv) 並無建設、翻新、裝修或開發該物業的計劃；及
- (v) 並無確切計劃出售或改變該物業的用途。

(5) 在我們的估值中，我們已參考同一樓宇內的單位最新要價參考。我們已就該物業的建築面積採用介乎每平方米呎6,500澳門元至6,800澳門元的單價範圍。該等價格參考的單價已作出適當調整，以反映包括但不限於達至經調整單價後的時間、面積及規模等因素。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；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，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 本集團的財務及業務前景

中短期展望：鑒於全球受疫情持續影響，難以預計疫情將會持續多久。目前市場對疫情影響採取觀望態度，因此，董事會較難預計本集團於二零二一年下半年的銷售表現。

中長期展望：由於全球鞋履需求仍持續增長，製造商對膠黏劑的品質要求更為嚴格，使缺乏競爭力的行業參與者逐漸被淘汰，鞋履品牌與製造商對使用環保水性膠黏劑產品之需求仍在增加，面對市場的變化，本集團之前所作的區域佈局已漸見成效。本集團亦一直與其尊貴客戶維繫多年的夥伴關係。因此，董事會預期本集團的銷售於中長期仍會平穩增長。如適當，本集團將會繼續投入必要的資源以進一步提升其市場佔有率。

憑藉本集團多年累積的穩固基礎、市場對其高品質產品的認同及其研發能力，本集團將會繼續致力於其核心業務。本集團亦會考慮以積極方式投資及發展其OEM(委託加工)業務以擴闊其收益基礎。

展望未來，長遠而言，董事會對我們核心業務的前景持審慎樂觀的態度。本集團將在二零二一年下半年採取非常謹慎的態度以確保企業可持續發展。在二零二一年下半年，本集團將會密切監控其營運資金管理。本集團亦將密切謹慎地監察鞋履製造行業及我們的核心業務的最新發展，以及疫情影響的最新發展，並按照需要不時調整其業務策略。

3. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(如有)的股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員及／或彼等各自的任何聯繫人於本公司及／或其任何相聯法團(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，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須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之該等條文被當作或視為由彼等擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定須登記於該條例所述本公司的登記冊中的權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或標準守則規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	身份	所持股份		股權概約百分比
		數目	持倉	
楊先生(附註)	於受控法團之權益	342,500,000	好倉	60.80%
	實益擁有人	78,818,769	好倉	13.99%

附註： 342,500,000股股份乃由All Reach Investments Limited持有，而All Reach Investments Limited的全部已發行股本則由楊先生全資實益擁有。按照證券及期貨條例，楊先生被視為於All Reach Investments Limited所持342,500,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員及／或任何彼等各自的聯繫人於本公司及／或其任何相聯法團(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，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須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之該等條文被當作或視為由彼等擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定須登記於該條例所述本公司的登記冊中的權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或標準守則規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

(b) 主要股東及於股份及相關股份的淡倉

於最後實際可行日期，據董事所知或經合理查詢後所能確定，以下人士(但不包括董事或本公司最高行政人員)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的權益或淡倉，或直接或間接於附有權利可在所有情

況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值中擁有10%或以上的權益：

股東名稱／姓名	身份	所持有		概約持股 百分比
		股份數目	持倉	
All Reach Investments Limited (附註1)	實益擁有人	342,500,000	好倉	60.80%
陳雪君女士(「楊太太」) (附註1及2)	配偶權益	421,318,769	好倉	74.79%

附註：

- All Reach Investments Limited由楊先生直接全資實益擁有。根據證券及期貨條例，執行董事楊先生被視為於All Reach Investments Limited所持全部342,500,000股股份中擁有權益。楊先生實益持有78,818,769股股份之權益總額。楊太太為楊先生的配偶，因此被視為於楊先生所持421,318,769股股份中擁有權益。
- 根據澳門法例，楊先生與楊太太的婚姻財產體制為共同財產制。

除上文所披露主要股東的董事及已發行股本的實益擁有人楊先生外，概無其他董事是上述主要股東的董事或僱員，而該等主要股東於股份及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的權益或淡倉。

除上文所披露者外，據董事所知，於最後實際可行日期，概無其他人士(但不包括董事或本公司最高行政人員)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須予披露的任何權益或淡倉，或直接或間接於附有權利可在所有情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值中擁有10%或以上的權益。

4. 於合約或安排的權益

於最後實際可行日期，概無董事於仍然生效且對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 於資產的權益

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九月三十日（即本公司最近期刊發經審核賬目的結算日期）以來已購買、出售或租賃或擬購買、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 服務合約

本集團任何成員公司與任何董事現時並無訂有或擬訂立服務合約（不包括於一年內屆滿或本集團可於一年內終止而毋須作出賠償（法定補償除外）的合約）。

7. 競爭權益

各董事已確認，據彼等所知，概無董事或其各自的緊密聯繫人於某項對本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務（本集團業務除外）中擁有任何權益。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，而據董事所知，本公司或本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或可能面對的重大訴訟或索償。

9. 重大不利轉變

董事謹此確認，自二零二零年九月三十日（即本集團最近期刊發經審核財務報表的結算日期）至最後實際可行日期止，本集團的財政或交易狀況或前景並無任何重大不利轉變。

10. 專家資格及同意書

名稱	資格
艾升評值諮詢有限公司（「艾升」）	專業估值師

- (i) 艾升於最後實際可行日期沒有於本公司或本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，或任何認購或提名他人認購本公司或本集團任何成員公司的證券的權利（不論是否可依法強制執行）；

- (ii) 艾升已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所示的形式及涵義刊載其報告及引述其名稱且沒有撤回有關同意書；及
- (iii) 艾升沒有於本公司或本集團任何成員公司自二零二零年九月三十日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的結算日期)以來已購買、出售或租賃或擬購買、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

11. 重大合約

以下為本集團於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立且屬重大或可能屬重大的合約(並非於本集團日常業務過程中訂立的合約)：

- (i) 臨時協議。

12. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Second Floor, Century Yard, Cricket Square, P.O. Box 902, Grand Cayman KY1-1103, Cayman Islands，而本集團的總辦事處及本公司的香港主要營業地點則分別位於澳門新口岸北京街202A-246號澳門金融中心16樓及香港干諾道中133號誠信大廈22樓2201-2202室。
- (b) 本公司於香港的股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (c) 本公司的公司秘書為沈凱聯先生，彼為香港會計師公會資深會員。
- (d) 本通函的中、英文本如有歧義，概以英文本為準。

13. 備查文件

下列文件由本通函日期起計14天內於任何營業日在本公司的香港主要營業地點(地址為香港干諾道中133號誠信大廈22樓2201-2202室)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 董事會致股東的函件，其全文載於本通函第4至14頁；

- (c) 物業的估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (d) 本公司截至二零一九年及二零二零年九月三十日止兩個財政年度的年報及本公司截至二零二一年三月三十一日止六個月的中期報告；
- (e) 本附錄三的「10.專家資格及同意書」一節所述的同意書；
- (f) 本附錄三的「11.重大合約」一節所述的重大合約；及
- (g) 本通函。