
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的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。

閣下如已售出或轉讓名下所有宏峰太平洋集團有限公司的股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、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的任何損失承擔任何責任。



POWERWELL PACIFIC HOLDINGS LIMITED

宏峰太平洋集團有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：8265)

須予披露及關連交易 出售附屬公司及貸款 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問



大有融資有限公司
MESSIS CAPITAL LIMITED

董事會函件載於本通函第4至9頁。獨立董事委員會函件載於本通函第10頁。獨立財務顧問函件載於本通函第11至18頁，當中載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議。

本公司謹訂於2013年2月28日(星期四)下午3時正假座香港九龍尖沙咀麼地道71號富豪九龍酒店3樓舉行股東特別大會，日期為2013年1月30日的大會通告載於本通函第26至27頁。本通函隨附股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附的代表委任表格所列印的指示填妥該表格，並盡快且無論如何須於股東特別大會或任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥並交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，相關代表委任表格將被視作已撤回。

2013年1月30日

創業板的特色

創業板的定位，乃為相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險的公司提供一個上市的市場。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。創業板的較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他老練投資者。

由於創業板上市公司新興的性質所然，在創業板買賣的證券可能會較於主板買賣的證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在創業板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 | 4 |
| 獨立董事委員會函件 | 10 |
| 獨立財務顧問函件 | 11 |
| 附錄一 — 估值報告 | 19 |
| 附錄二 — 一般資料 | 23 |
| 股東特別大會通告 | 26 |

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|-----------|---|--|
| 「協議」 | 指 | 賣方及買方於2012年12月21日(交易時段結束後)就出售事項訂立的買賣協議 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有創業板上市規則所賦予之涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「英屬處女群島」 | 指 | 英屬處女群島 |
| 「本公司」 | 指 | 宏峰太平洋集團有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行股份於創業板上市 |
| 「完成」 | 指 | 協議的完成 |
| 「代價」 | 指 | 出售事項的總代價24,000,000港元 |
| 「控股股東」 | 指 | 具有創業板上市規則所賦予之涵義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「出售事項」 | 指 | 根據協議條款建議向買方出售富宏的全部已發行股本及貸款權益，總代價為24,000,000港元 |
| 「現有租約」 | 指 | 有關該等物業的現有租約，據此富宏將該等物業按月出租予租戶，每月租金總額為80,000港元，不包括差餉及管理費 |
| 「創業板」 | 指 | 聯交所創業板 |
| 「創業板上市規則」 | 指 | 創業板證券上市規則 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港特別行政區的法定貨幣 |
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 由全體獨立非執行董事組成的董事會轄下委員會，其獲成立以就協議條款向獨立股東提供意見 |

釋 義

| | | |
|-----------------|---|---|
| 「獨立財務顧問」或「大有融資」 | 指 | 大有融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例所界定的第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關出售事項的獨立財務顧問 |
| 「獨立股東」 | 指 | 除買方及其聯繫人以外的股東 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 2013年1月24日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期 |
| 「貸款」 | 指 | 賣方墊付予富宏的2,119,580港元免息無抵押貸款 |
| 「林先生」 | 指 | 林志偉先生，彼為執行董事、控股股東兼本公司主要管理人員 |
| 「廖先生」 | 指 | 廖天澤先生，彼為本公司主席、執行董事、控股股東兼本公司主要管理人員 |
| 「黃先生」 | 指 | 黃汝文先生，彼為執行董事、控股股東兼本公司主要管理人員 |
| 「談女士」 | 指 | 談昭明女士，彼為本公司總經理兼本公司主要管理人員 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣 |
| 「該等物業」 | 指 | 包括富宏所擁有位於香港新界葵涌和宜合道131號恆利中心的7樓A室、12樓B室、11樓、16樓及19樓A室及B室 |
| 「買方」 | 指 | Data Champion Limited，於2010年8月6日在英屬處女群島註冊成立的公司並為本公司的一名控股股東，由廖先生、林先生、黃先生及談女士分別擁有47.6%、23.8%、23.8%及4.8% |
| 「富宏」 | 指 | 富宏國際投資有限公司，於香港註冊成立的有限公司並為本公司的間接全資附屬公司 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|--|
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將於2013年2月28日(星期四)下午3時正召開及舉行以考慮及酌情批准出售事項及協議項下擬進行交易的股東特別大會 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.1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 |
| 「租賃協議」 | 指 | 完成後租戶及富宏就該等物業將予訂立的租賃協議 |
| 「租戶」 | 指 | 宏發(太平洋)有限公司、和峰實業有限公司及和峰包裝(亞洲)有限公司，該等公司均為本公司的全資附屬公司及現有租約項下的租戶 |
| 「估值師」 | 指 | 中誠達資產評值顧問有限公司，為獨立估值師 |
| 「賣方」 | 指 | Good Destination Co., Ltd.，於英屬處女群島註冊成立的有限公司並為本公司的直接全資附屬公司 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |



POWERWELL PACIFIC HOLDINGS LIMITED

宏峰太平洋集團有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：8265)

執行董事：

廖天澤先生 (主席)

林志偉先生

黃汝文先生

楊一軍先生

註冊辦事處：

Claredon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

獨立非執行董事：

張志文先生

呂大樂教授

葉國均先生

總部及主要營業地點：

香港

新界葵涌

和宜合道131號

恆利中心19樓

敬啟者：

**須予披露及關連交易
出售附屬公司及貸款
及
股東特別大會通告**

緒言

本公司於2012年12月21日宣佈，於該日(交易時段結束後)，賣方(本公司的直接全資附屬公司)與買方訂立協議，據此，賣方有條件地同意出售而買方有條件地同意收購富宏的全部已發行股本及貸款權益，總代價為24,000,000港元。

本公司已成立由全體獨立非執行董事(張志文先生、呂大樂教授及葉國均先生)組成的獨立董事委員會，以就協議條款向獨立股東提供意見。

董事會函件

大有融資已獲委任為獨立財務顧問，以就協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)協議之進一步詳情、獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見及獨立財務顧問就出售事項及協議項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件及股東特別大會通告。

協議

於2012年12月21日(交易時段結束後)，賣方(本公司的直接全資附屬公司)與買方訂立協議，據此，賣方有條件地同意出售而買方有條件地同意收購富宏的全部已發行股本及貸款權益，總代價為24,000,000港元。

訂約方

賣方 : Good Destination Co., Ltd.，於英屬處女群島註冊成立的有限公司並為本公司的直接全資附屬公司

買方 : Data Champion Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司並為本公司的一名控股股東。買方的主營業務為投資控股

訂約雙方之間的關係

於最後實際可行日期，買方(本公司的一名控股股東)實益擁有108,000,000股股份，佔本公司已發行股本的72%。廖先生、林先生及黃先生(均為董事)分別擁有買方已發行股本的47.6%、23.8%及23.8%。因此，根據創業板上市規則第20章，買方為本公司關連人士，而協議項下擬進行之交易則構成本公司關連交易。

將予出售的資產

將予出售的資產包括100,000股富宏每股面值1港元的股份(即其全部已發行股本)及貸款權益。

富宏為一家於1998年12月9日在香港註冊成立的公司，其主要業務為持有物業。截至2011年12月31日止兩個年度，其經審核除稅前純利分別約為530,351港元及660,516港元，而

董事會函件

其經審核除稅後純利分別約為430,351港元及540,516港元。截至2011年12月31日止兩個年度，並無非經常項目。富宏的未經審核資產淨值於2012年12月17日約為3,568,000港元。於最後實際可行日期，富宏結欠賣方為數2,119,580港元的貸款。

於最後實際可行日期，富宏擁有的該等物業的總建築面積及實用面積分別約為12,000平方呎及7,676平方呎。根據估值師的評估，該等物業的市值於2012年11月30日為24,000,000港元。估值師編製的函件全文及該等物業的估值證書載於附錄一。

該等物業目前已按月出租予租戶作工場、配套辦公室及倉庫用途，每月租金總額為80,000港元，不包括差餉及管理費。現有租約之詳情如下：

| 租戶 | 該等物業的單位 | 月租 |
|--------------|----------|----------|
| 和峰實業有限公司 | 7樓A室 | 10,000港元 |
| 和峰包裝(亞洲)有限公司 | 11樓A室及B室 | 20,000港元 |
| 和峰實業有限公司 | 12樓B室 | 10,000港元 |
| 和峰實業有限公司 | 16樓A室及B室 | 20,000港元 |
| 宏發(太平洋)有限公司 | 19樓A室及B室 | 20,000港元 |

根據協議條款，租戶及富宏將於完成時就該等物業的相關單位訂立租賃協議，租賃協議將自完成後次月1日起計為期三年，租金與現有租約之規定相同(每月合共80,000港元)，不包括差餉及管理費，而租戶可根據協議規定按當時市場租金及另外按租賃協議的相同條款(除非另有協定，否則不具有選擇權)以及租戶與富宏可能協定的其他一般商業條款選擇再續租三年。現有租約將於租賃協議期限開始當日起終止。租賃協議規定的租金與估值師於2012年11月30日對該等物業評估的市場租金相同。租賃協議將可讓本集團於完成後繼續使用該等物業及確保本集團的日常業務經營不會受到影響。

代價及支付條款

代價為24,000,000港元(包括富宏全部已發行股本的代價為21,880,420港元及貸款權益的代價為2,119,580港元)，將由買方於完成時以現金支付予賣方。

董事會函件

代價乃經買方及賣方公平磋商後達致。富宏全部已發行股本的代價等於估值師於2012年11月30日對該等物業所作的估值減貸款金額，而貸款代價按面值計。

先決條件

協議的完成須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。

倘上述條件於2013年5月31日或訂約方可能協定的較後日期未能達成，協議將不再具有任何效力，協議一方均不得對另一方提出索償，惟任何先前違反協議者除外。

完成

在協議條件達成後，完成將於2013年5月31日或之前或訂約方可能協定的其他日期落實。

完成後，富宏將不再為本公司附屬公司。

進行出售事項的理由及裨益

本集團主要從事為客戶搜尋鐘錶、人造珠寶及陳列和包裝產品貨源以及於中國銷售鐘錶。

鑑於該等物業之價值較其賬面值出現大幅上升及全球經濟環境不明朗，董事認為，出售事項乃變現本公司於富宏之投資的良機。

董事認為，出售事項條款乃按一般商業條款進行，屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東的整體利益。廖先生、林先生及黃先生(彼等於出售事項中擁有權益)已就批准協議之董事會決議案放棄投票。

所得款項用途

出售事項所得款項淨額(扣除相關開支後)將約為23,500,000港元。其中19,500,000港元擬將按每股0.13港元之特別股息分派予股東(假設由最後實際可行日期至確定股東享有有關股息資格的記錄日期期間將不會發行任何股份)，餘款約4,000,000港元則作為本集團的一般營運資金。本公司將在完成後刊發有關派付特別股息安排的公佈。

出售事項的財務影響

本公司預期將從出售事項中獲得收益約18,300,000港元(即已收代價減富宏於2012年12月17日的未經審核資產淨值及貸款金額)。上述計算結果僅為估算得出,作說明用途。本公司可從出售事項中獲得的實際收益將取決於完成時的相關數字。

創業板上市規則的涵義

由於有關出售事項的若干相關百分比率超過5%但低於25%,因此根據創業板上市規則第19章,出售事項構成本公司的須予披露交易。

買方(由廖先生、林先生、黃先生及談女士分別擁有47.6%、23.8%、23.8%及4.8%)現為本公司的一名控股股東,擁有108,000,000股股份權益,佔最後實際可行日期本公司已發行股本的72%。因此,買方為本公司關連人士,根據創業板上市規則第20章,協議項下擬進行交易構成本公司的關連交易,須遵守當中的申報、公告及獨立股東批准規定。買方、廖先生、林先生、黃先生以及彼等各自的聯繫人(彼等於協議中擁有重大權益)將於股東特別大會上就批准出售事項及協議項下擬進行交易之決議案放棄投票。

本集團並無與買方進行任何須根據創業板上市規則第19.22條或20.25條與協議合併計算的交易。

由於買方為本公司關連人士,根據創業板上市規則第20章,租賃協議將於完成時簽訂後構成本公司持續關連交易。由於租賃協議的年度代價總額低於1,000,000港元,故租賃協議豁免遵守創業板上市規則第20.33(3)條有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

股東特別大會

本公司謹訂於2013年2月28日(星期四)下午3時正假座香港九龍尖沙咀麼地道71號富豪九龍酒店3樓舉行股東特別大會,大會通告載於本通函第26至27頁。召開股東特別大會旨在考慮及酌情通過批准協議及其項下擬進行交易之普通決議案。在股東特別大會上將對有關決議案進行投票表決。

本通函隨附股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會,務請按隨附的代表委任表格所列印的指示填妥該表格,並盡快且無論如何須於股東特別大會

董事會函件

或任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥並交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，相關代表委任表格將被視作已撤回。

推薦意見

董事會認為，出售事項的條款及條件乃按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。在決定是否投票贊成將於股東特別大會上提呈批准協議之決議案前，閣下務須仔細閱讀本通函所載的獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件。

其他資料

敬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
宏峰太平洋集團有限公司
執行董事
楊一軍
謹啟

2013年1月30日



POWERWELL PACIFIC HOLDINGS LIMITED

宏峰太平洋集團有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：8265)

敬啟者：

**須予披露及關連交易
出售附屬公司及貸款**

吾等謹此提述本公司所刊發日期為2013年1月30日的通函(「通函」)，而本函件為其中一部分。除另有指明外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已成立獨立董事委員會，以就協議條款及其項下擬進行交易向閣下提供意見。本公司已委任大有融資為獨立財務顧問，以就此向閣下及吾等提供意見。獨立財務顧問的意見詳情，連同其於達致有關意見時所考慮的主要因素及理由載於通函第11至18頁。務請閣下同時垂注董事會函件及通函各附錄所載的其他資料。

經審議協議條款並考慮獨立財務顧問的意見後，吾等認為協議條款及其項下擬進行交易就本公司及獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈批准協議及其項下擬進行交易的決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

呂大樂教授

獨立非執行董事

謹啟

張志文先生

葉國均先生

2013年1月30日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件全文，以供載入本通函。



大有融資有限公司
MESSIS CAPITAL LIMITED

敬啟者：

須予披露及關連交易 出售附屬公司及貸款

緒言

吾等謹此提述，吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東有關出售事項的獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司於2013年1月30日致股東的通函（「**通函**」，而本函件為其中一部分）所載董事會函件（「**董事會函件**」）內。除文義另有所指外，本函件所使用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2012年12月21日（交易時段結束後），賣方（ 貴公司的直接全資附屬公司）與買方訂立協議，據此，賣方有條件地同意出售而買方有條件地同意收購富宏的全部已發行股本及貸款權益，總代價為24,000,000港元。

由於有關出售事項的若干相關百分比率超過5%但低於25%，因此根據創業板上市規則第19章，出售事項構成 貴公司的須予披露交易。買方（由廖先生、林先生、黃先生及談女士分別擁有47.6%、23.8%、23.8%及4.8%）現為 貴公司的一名控股股東，擁有108,000,000股股份權益，佔最後實際可行日期 貴公司已發行股本的72%。因此，買方為 貴公司關連人士，根據創業板上市規則第20章，協議項下擬進行交易構成 貴公司的關連交易，須遵守當中的申報、公告及獨立股東批准規定。買方、廖先生、林先生、黃先生以及彼等各自的聯繫人（彼等於協議中擁有重大權益）將於股東特別大會上就批准出售事項及協議項下擬進行交易之決議案放棄投票。

獨立財務顧問函件

貴公司已成立由全體獨立非執行董事張志文先生、呂大樂教授及葉國均先生組成的獨立董事委員會，以就(i)協議條款是否按一般商業條款訂立及就獨立股東而言是否公平合理；及(ii)出售事項是否符合 貴公司及股東的整體利益提供意見。 貴公司已委任吾等，大有融資，為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等意見基礎

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見時，吾等依賴通函所載的陳述、資料、意見及聲明以及 貴公司、董事及 貴公司管理層向吾等提供的資料及聲明。吾等假設通函所載或所述由 貴公司、董事及 貴公司管理層所提供的資料、聲明及意見於作出之時屬真實準確，且直至最後實際可行日期仍然真實準確， 貴公司、董事及 貴公司管理層須就此負唯一及全部責任。

董事就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就其所知，通函表述的意見乃經審慎周詳考慮後始行發表，且並無遺漏任何其他事宜，致令通函所載任何陳述產生誤導。吾等認為，吾等已獲提供充足資料，並為吾等的意見構成合理基礎。吾等並無理由懷疑有任何有關資料遭隱瞞，亦不知悉有任何事實或情況將導致所獲提供的資料及向吾等作出的聲明成為失實、不確或產生誤導。吾等認為，吾等已採取所有必要步驟以達致知情意見，作為吾等倚賴所提供資料的合理依據，從而構成吾等意見的合理基礎。

然而，吾等並無獨立核實董事及 貴公司管理層所提供的資料，亦無獨立調查 貴集團、買方及彼等各自聯繫人的業務及事務。

出具本函件的目的純粹在於供獨立董事委員會及獨立股東在考慮出售事項時用作參考，故除收錄於通函內，在未經吾等事先書面同意前，本函件的全部或部分內容不得被引述或轉述，亦不得用作任何其他用途。

主要考慮因素及理由

於達致吾等就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團的業務概況

貴集團主要從事為客戶搜尋鐘錶、人造珠寶及陳列和包裝產品貨源以及於中國銷售鐘錶。

根據截至2011年12月31日止年度的年報，貴集團的綜合收入由截至2010年12月31日止年度的約208,200,000港元增加至截至2011年12月31日止年度的約240,200,000港元。截至2011年12月31日止兩個年度，股東應佔經審核溢利分別約為7,600,000港元及10,400,000港元。根據截至2012年6月30日止六個月的中期報告，貴集團於2012年6月30日的未經審核資產淨值約為59,000,000港元。貴集團於2012年6月30日的現金及現金等值約為51,600,000港元。

2. 有關富宏及貸款的資料

富宏於1998年12月9日在香港註冊成立，該公司於最後實際可行日期的主要業務為持有物業。截至2011年12月31日止兩個年度，富宏的經審核除稅前純利分別為530,351港元及660,516港元，而其經審核除稅後純利分別為430,351港元及540,516港元。富宏於2012年12月17日的未經審核資產淨值約為3,568,000港元。於最後實際可行日期，富宏結欠賣方為數2,119,580港元的貸款。

根據董事會函件，富宏擁有的該等物業為位於香港新界葵涌和宜合道131號恆利中心的7樓A室、12樓B室、11樓、16樓及19樓A室及B室，該等物業包括一幢26層高工業樓宇（其鋼筋混凝土工程於1992年竣工）內的8個工業單位。該等物業的總建築面積及實用面積分別約為12,000平方呎及7,676平方呎。

3. 進行出售事項的原因及裨益

香港物業市場去年出現強勁增長。根據香港差餉物業估價署刊發的香港物業報告，香港新界（該等物業所在地）私人分層工廠大廈的平均價格由2011年10月的

獨立財務顧問函件

23,818港元／平方米上升至2012年10月的35,980港元／平方米，相對增幅約為51.5%。
下表載列新界私人分層工廠大廈的平均價格：

| 年份 | 月份 | 平均價格 (港元／平方米) |
|-------|-----|------------------|
| 2011年 | 10月 | 23,818 |
| | 11月 | 23,672 |
| | 12月 | 23,325 |
| 2012年 | 1月 | 24,929 |
| | 2月 | 24,921 |
| | 3月 | 24,596 |
| | 4月 | 26,593 |
| | 5月 | 26,830 |
| | 6月 | 26,844* |
| | 7月 | 27,632* |
| | 8月 | 28,479* |
| | 9月 | 30,999* |
| | 10月 | 33,417* |
| | 11月 | 35,980* |

資料來源：2013年1月香港物業檢討報告 — 每月補編

* 臨時數據

經考慮(i)新界(該等物業所在地)私人分層工廠大廈的價格出現上述強勁上升；(ii)利率波動及香港政府日後的干預政策存在不確定性；(iii)該等物業的價值較其賬面值出現大幅上升；(iv)該等物業並非 貴集團的核心營運資產及於完成後擬派特別股息(如下文「4. 出售事項的主要條款」分節「所得款項用途」一段所載)將為股東提供機會以變現於 貴公司的部分投資；及(v) 貴集團的盈利及營運資金狀況於完成後將得到改善(如下文「5. 出售事項的財務影響」分節所載)，吾等贊同董事的觀點，認為出售事項乃變現 貴公司於富宏之投資的良機，且出售事項符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 出售事項的主要條款

於2012年12月21日(交易時段結束後)，賣方(貴公司的直接全資附屬公司)與買方訂立協議，據此，賣方有條件地同意出售而買方有條件地同意收購富宏的全部已發行股本及貸款權益，總代價為24,000,000港元。

訂約方

賣方 : Good Destination Co., Ltd.，於英屬處女群島註冊成立的有限公司並為 貴公司的直接全資附屬公司

買方 : Data Champion Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司並為 貴公司的一名控股股東。買方的主營業務為投資控股

將予出售的資產

將予出售的資產包括100,000股富宏每股面值1港元的股份(即其全部已發行股本)及貸款權益。

先決條件

協議的完成須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。

倘上述條件於2013年5月31日或訂約方可能協定的較後日期未能達成，協議將不再具有任何效力，協議一方均不得對另一方提出索償，惟任何先前違反協議者除外。

完成

在協議條件達成後，完成將於2013年5月31日或之前或訂約方可能協定的其他日期落實。

完成後，富宏將不再為 貴公司附屬公司。

代價及支付條款

代價為24,000,000港元(包括富宏全部已發行股本的代價為21,880,420港元及貸款權益的代價為2,119,580港元)，將由買方於完成時以現金支付予賣方。

根據董事會函件，代價乃經買方及賣方公平磋商後達致。富宏全部已發行股本的代價等於估值師於2012年11月30日對該等物業估值後所得市值24,000,000港元減貸款金額，而貸款代價按面值計。估值報告（「估值報告」）的副本載於通函附錄一。

吾等自估值報告獲悉，對該等物業作出的估值乃假設 貴集團於市場上按現況出售該等物業，且並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能對該等物業的價值產生影響的類似安排。此外，估值師已假設該等物業的擁有人於有關政府租契的整個未屆滿租期內有權自由而不受阻礙地使用該等物業。

如估值報告所載及根據吾等與估值師的討論，估值師採用比較法估值，而比較乃按可比較物業的已變現價格或市價作出。吾等從估值師知悉，上述比較法為物業估值過程中普遍採用的方法。估值師分析面積、特點及位置相若的可比較物業，並仔細衡量各項物業的優劣，以按資本值作公平對比。據估值師告知，在對該等物業進行估值時，彼等已物色並審查六項所涉物業位於恆利中心不同樓層及恆利中心附近的一幢樓宇（即達利中心）的近期可比較交易，吾等已對該等交易的詳情進行審查。

根據吾等與估值師的討論及吾等對估值師所從事工作的瞭解，吾等認為該等物業的估值過程中所採用的假設、基準及方法屬公平合理。

經考慮(i)估值師對該等物業進行估值時所採用的假設、基準及方法乃屬合理；及(ii)代價已計入該等物業於2012年11月30日的市值（由估值師評估）及貸款金額，吾等認為代價就獨立股東而言屬公平合理。

所得款項用途

出售事項所得款項淨額將約為23,500,000港元，其中19,500,000港元擬將按每股0.13港元之特別股息分派予股東（假設由最後實際可行日期至確定股東享有有關

股息資格的記錄日期期間將不會發行任何股份)，餘款約4,000,000港元則作為 貴集團的一般營運資金。根據董事會函件， 貴公司將在完成後刊發派付特別股息安排的公佈。

5. 出售事項的財務影響

完成後，富宏將不再為 貴公司附屬公司。因此，富宏的財務業績將不再於 貴集團財務報表中綜合入賬。

盈利

如董事會函件所述，董事預計，基於富宏於2012年12月17日的未經審核資產淨值， 貴集團可從出售事項獲得未經審核收益約18,300,000港元。據董事告知， 貴集團將予確認的出售事項實際收益(取決於完成時的相關數字)預計不會出現重大差異。出售事項的收益將於 貴集團截至2013年12月31日止年度的損益賬內反映。

資產淨值

代價24,000,000港元將由買方於完成時以現金支付予賣方。因此， 貴集團的現金及現金等值及 貴集團的資產淨值於緊隨完成後將會增加。然而，待派付19,500,000港元的特別股息後，預計 貴集團的現金及現金等值及 貴集團的資產淨值將會大幅減少。鑒於 貴集團的資產淨值乃由於派發股東可按比例享有的特別股息而出現減少，吾等認為 貴集團的資產淨值可能出現減少對獨立股東而言屬公平合理。

營運資金

如董事會函件所述，出售事項所得款項淨額中約4,000,000港元將用作 貴集團的一般營運資金。因此， 貴集團的營運資金狀況於完成後預計將加強。

經考慮 貴集團的盈利及營運資金狀況於完成後將得到改善及將於完成後擬派特別股息，吾等認為出售事項符合 貴公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，出售事項的條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且出售事項符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准出售事項的普通決議案。

此 致

宏峰太平洋集團有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
大有融資有限公司
執行董事
蕭永禧
謹啟

2013年1月30日

以下為獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司就其對該等物業於2012年11月30日的估值而發出的函件全文及估值證書，乃就載入本通函內而編製。



Asset Appraisal Limited
中誠達資產評值顧問有限公司

Rm 901 9/F On Hong Commercial Building
No.145 Hennessy Road Wanchai HK
香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈9樓901室
Tel: (852) 2529 9448 Fax: (852) 3521 9591

敬啟者：

關於：位於香港的物業權益估值

吾等遵照宏峰太平洋集團有限公司（「貴公司」）的指示，對由 貴公司的附屬公司富宏國際投資有限公司擁有的位於香港的物業權益（「該物業」）進行估值，吾等確認已對該物業進行視察及作出有關查詢，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就該物業於**2012年11月30日**（「估值日期」）的市值向 閣下提供意見。

估值基準

吾等對該物業的估值乃指市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日期達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受強迫的情況下自願進行交易」。

業權

吾等已於適當的土地註冊處對該物業進行查冊。然而，吾等並未核實該物業的擁有權或核實任何並無於吾等獲提供的副本上載列的修訂。所有文件僅用作參考。

根據土地註冊處的記錄，該物業的登記擁有人為富宏國際投資有限公司。

估值方法

該物業以比較法估值，而比較乃按可比較物業的已變現價格或市價作出，包括分析面積、特點及位置相若的可比較物業，並仔細衡量各項物業的優劣，以按資本值作公平對比。

假設

吾等進行估值時，乃假設業主於市場上按現況出售該物業，且並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而影響該物業的價值。

由於該物業由業主以長期政府租契的方式持有，吾等假設業主於有關政府租契的整個未屆滿租期內有權自由而不受阻礙地使用該物業。

吾等於估值時作出的其他特別假設(如有)將載於本函件隨附的估值證書附註內。

限制條件

吾等的報告並無考慮該物業的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮任何因進行出售而可能產生的開支或稅項。除另有說明者外，吾等已假設該物業並無附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等在很大程度上依賴 貴公司所提供的資料，亦接納吾等所獲提供有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事宜的意見。

吾等並無詳細實地量度以核實該物業樓面面積的準確性，惟已假設交予吾等的文件及官方規劃所示的面積為正確。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

廖浩智先生已於2013年1月2日對該物業進行視察。廖浩智先生為香港測量師學會會員及皇家特許測量師學會會員。然而，吾等並無進行結構測量。於視察過程中，吾等並無發現任何顯著損壞。然而，吾等未能匯報所視察樓宇及建築物是否概無腐朽、蟲蛀或結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇設施及設備。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料是否真實準確。吾等亦已向 貴公司求證所提供資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情觀點，且無理由質疑有任何重要資料遭隱瞞。

於評估該物業時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則第八章以及香港測量師學會所頒佈自2005年1月1日起生效的香港測量師學會物業估值準則(2005年第一版)所載的所有規定。

隨函附奉吾等的估值證書。

此 致

宏峰太平洋集團有限公司
董事會 台照

代表

中誠達資產評值顧問有限公司

董事

劉詩詠

MHKIS AAPI RPS(GP)

謹啟

2013年1月30日

劉詩詠女士為香港測量師學會會員、澳洲物業學會會員及註冊專業測量師(產業測量)，名列香港測量師學會有關上市事宜的註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函與估值所進行估值工作的物業估值師名冊、香港商業價值評估公會的註冊商業估值師，擁有逾10年香港、澳門及中國物業估值經驗。

估值證書

貴集團將予出售的物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於 2012年11月30日 現況下的市值 港元 |
|---|--|--|----------------------------------|
| 新界葵涌和宜合道131號 恆利中心的7樓A室、11樓 A室及B室、12樓B室、16 樓A室及B室以及19樓A室 及B室 | 該物業包括一幢26層高工業 樓宇(其鋼筋混凝土工程於 1992年竣工)內的八個工業單 位。 | 該物業現由 貴公司佔用作 工場、配套辦公室及倉庫。 | 24,000,000 |
| 丈量約份第444號地段第 312號第9,993份之1,536份 | 該物業的總建築面積及總實 用面積分別約為12,000平方 呎及7,676平方呎。 | 該物業以新批約第4288號持 有，由1898年7月1日起計為 期99年，已免補地價續期至 2047年6月30日止，由續契日 期起按物業應課差餉租值百 分之三徵收地租。 | |

附註：

1. 該物業的登記擁有人為富宏國際投資有限公司。
2. 該物業的公契及管理協議已於1992年8月15日登記，備忘錄編號為TW853141。
3. 該物業屬於日期為2012年4月20日的葵涌分區計劃大綱草圖編號S/KC/26「其他指定用途(商貿)」地帶。

責任聲明

本通函的資料乃遵照創業板上市規則規定而刊載，旨在提供有關本集團的資料。董事願就本通函所載資料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，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事實，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

權益披露

董事的權益

於最後實際可行日期，董事於本公司股本中所擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益)或根據證券及期貨條例第352條將須記入該條例所述登記冊的權益，或根據創業板上市規則第5.48至5.67條須知會本公司及聯交所的權益如下：

| 姓名 | 股份數目 | 權益性質 | 持股百分比 |
|-----|-------------|--------|-------|
| 廖先生 | 108,000,000 | 法團(附註) | 72% |

附註：此等股份由Data Champion持有。廖先生、林先生、黃先生及談女士分別持有Data Champion的47.6%、23.8%、23.8%及4.8%權益。Data Champion(本公司的控股公司)為本公司的相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司任何主要行政人員概無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、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8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)或根據證券及期貨條例第352條將須記入該條例所述登記冊的權益或淡倉，或根據創業板上市規則第5.48至5.67條須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

廖先生、林先生及黃先生為Data Champion的董事。

專家於本集團的權益

名列本附錄「專家資格」一段的專家概無於本集團任何公司擁有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何公司證券的權利(無論可否強制執行)。

服務合約

廖先生、林先生、黃先生及楊一軍先生已各自與本公司訂立服務合約，由2011年1月26日起計為期三年，每月酬金為80,000港元。根據服務合約，於每個服務年期完結後，彼等將各自獲發放金額相等於月薪的款項及酌情花紅。

獨立非執行董事張志文先生、呂大樂教授及葉國均先生已各自與本公司訂立委任狀，初步任期由2010年9月27日起計為期三年，每年酬金為240,000港元。

競爭業務

(i)聯昌證券有限公司(本公司的合規顧問)、其董事、僱員或彼等各自的任何聯繫人；或(ii)董事或彼等各自的任何聯繫人概無於直接或間接對本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益。於最後實際可行日期，本公司並無獲提名董事。

於資產的權益

自2011年12月31日(即本集團最近期經審核財務報表刊發當日)以來，除廖先生、林先生及黃先生於協議所擁有的權益(如本通函所披露)外，董事或名列本附錄「專家資格」一段的專家概無於本集團任何成員公司所收購或出售或租用或擬收購或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

董事概無於本通函日期仍生效且對本集團整體業務有重大影響的任何合約或安排中擁有重大權益。

重大變動

除本公司於2012年12月21日就盈利警告刊發的公佈及本通函所披露者外，據董事所知，自2011年12月31日(即本集團最近期經審核財務報表的編製日期)以來，本集團的財務或經營狀況並無出現任何重大不利變動。

訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本公司或其任何附屬公司概無面對或面臨任何重大訴訟或索償。

專家資格

在本通函內發表意見的專家的資格如下：

| 名稱 | 資格 |
|---------------|--|
| 大有融資有限公司 | 根據證券及期貨條例獲發牌可從事證券及期貨條例所界定的第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團 |
| 中誠達資產評值顧問有限公司 | 獨立物業估值師 |

同意書

名列本附錄「專家資格」一段的專家已各自就本通函的刊行發出同意書，同意以各自所載列的形式及文義在本通函中轉載彼等的報告、估值或函件(視情況而定)及引述彼等的名稱，且迄今並無撤回同意書。

備查文件

下列文件的副本於直至2013年2月18日(包括該日)止的一般辦公時間內，在本公司的總辦事處(地址為香港新界葵涌和宜合道131號恆利中心19樓)可供查閱：

- (a) 本附錄「權益披露」一段所述的服務合約及委任狀；
- (b) 協議；
- (c) 估值師於2013年1月24日就該等物業發出的租金估值報告；及
- (d) 本附錄「同意書」一段所述的書面同意書。

股東特別大會通告



POWERWELL PACIFIC HOLDINGS LIMITED

宏峰太平洋集團有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：8265)

茲通告上述公司(「本公司」)謹訂於2013年2月28日(星期四)下午3時正假座香港九龍尖沙咀麼地道71號富豪九龍酒店3樓舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過下列決議案為普通決議案：

普通決議案

「動議批准(1) Good Destination Co., Ltd.(「賣方」)與(2) Data Champion Limited(「買方」)於2012年12月21日訂立的協議，據此，賣方同意以總現金代價24,000,000港元向買方出售富宏國際投資有限公司的全部已發行股本及墊付予富宏國際投資有限公司2,119,580港元的股東貸款權益(協議副本已提呈大會並經大會主席簽署以資識別)，以及授權本公司董事落實根據上述協議(連同本公司董事可能批准對該協議的條款作出並不違反其目的的任何修訂)擬進行的交易。」

承董事會命
宏峰太平洋集團有限公司
公司秘書
陳晨光

香港，2013年1月30日

總辦事處：

香港
新界
葵涌
和宜合道131號
恆利中心19樓

附註：

1. 凡有權出席上述通告召開的大會及於會上投票的股東，均有權委任多名受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。

股東特別大會通告

2. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或該授權書或授權文件的核證副本，最遲須於大會或續會舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。