

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

閣下如已將名下全部新威國際控股有限公司（「本公司」）股份售出或轉讓，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、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。



SUNWAY INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

新威國際控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：58)

非常重大出售事項及關連交易

及

有關根據公司擔保提供財務援助之

須予披露及關連交易

本公司之財務顧問

寶
橋

BRIDGE PARTNERS

寶橋融資有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



Donvex Capital Limited
富域資本有限公司

董事會函件載於本通函第7至第21頁。獨立董事委員會函件載於本通函第22至23頁。獨立財務顧問函件載於本通函第24至40頁。

本公司謹訂於二零一五年一月二十八日(星期三)上午十一時正假座香港新界荃灣青山道264-298號南豐中心1708-1710室舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。

無論閣下是否有意出席大會，敬請按照隨附代表委任表格所印備指示填妥表格，並儘快將其交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時送達。填妥及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。

目 錄

| | 頁次 |
|----------------------------|-------|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 7 |
| 獨立董事委員會函件 | 22 |
| 富域資本函件 | 24 |
| 附錄一 – 本集團財務資料 | I-1 |
| 附錄二 – 出售集團之財務資料 | II-1 |
| 附錄三 – 餘下集團未經審核備考財務資料 | III-1 |
| 附錄四 – 物業估值報告 | IV-1 |
| 附錄五 – 一般資料 | V-1 |
| 股東特別大會通告 | SGM-1 |

釋 義

於本通函內，除文義另有規定外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|-------------|---|---|
| 「二零一四年管理賬目」 | 指 | 出售集團截至二零一四年九月三十日止年度之管理賬目 |
| 「該公告」 | 指 | 本公司日期為二零一四年十一月二十六日關於(其中包括)出售事項及持續提供公司擔保之公告 |
| 「聯繫人士」 | 指 | 具上市規則所賦予涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 香港銀行一般開門營業之日(除星期六、星期日及「黑色」暴雨警告或八號或以上熱帶氣旋警告信號於上午九時正至下午五時正任何時間懸掛或仍未除下之日外) |
| 「本公司」 | 指 | 新威國際控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：58) |
| 「完成」 | 指 | 根據出售協議(經補充協議修訂及補充)完成出售事項 |
| 「完成日期」 | 指 | 完成日期 |
| 「關連人士」 | 指 | 具上市規則所賦予涵義 |
| 「公司擔保」 | 指 | 本公司於二零一四年九月十日就新高集團最多69,000,000港元之本金借貸向中信銀行(國際)有限公司簽立之擔保 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |

釋 義

| | | |
|-------------------|---|---|
| 「出售事項」 | 指 | 本公司根據出售協議(經補充協議修訂及補充)向買方出售銷售股份(相當於Sunway BVI及Sunway Investment之全部已發行股本)及銷售貸款 |
| 「出售協議」 | 指 | 本公司與買方就出售事項所訂立日期為二零一四年十一月十七日之有條件買賣協議(經補充協議修訂及補充) |
| 「出售公司」 | 指 | Sunway BVI及Sunway Investment，各自為「出售公司」 |
| 「出售集團」 | 指 | 出售公司及其附屬公司 |
| 「產權負擔」 | 指 | 對任何物業、資產或任何性質之權利之任何按揭、押記、抵押、留置權、擔保契約或其他產權負擔、優先或抵押權益、遞延購買、保留業權、租賃、售後購回或售後租回安排，並包括有關上述各項之任何協議 |
| 「Farnell Profits」 | 指 | Farnell Profits Limited，於最後可行日期持有280,000,000股股份或約19.522%股份之本公司主要股東 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「廣東恆佳」 | 指 | 廣東恆佳建材股份有限公司，於中國成立之有限公司 |
| 「港元」 | 指 | 香港不時之法定貨幣港元 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 由方燕翔女士、洪日明先生及蘇棟榮先生組成之本公司獨立董事委員會，由本公司成立以就出售事項及公司擔保向獨立股東提出意見 |

釋 義

| | | |
|------------------|---|---|
| 「獨立股東」 | 指 | 除黃春英女士、黃琮靜女士、黃琮敏女士及彼等各自之聯繫人士外之股東 |
| 「Joint Expert」 | 指 | Joint Expert Global Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司 |
| 「Joint Expert集團」 | 指 | Joint Expert及其附屬公司 |
| 「最後可行日期」 | 指 | 二零一五年一月九日，即本通函付印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 |
| 「黃金翔先生」 | 指 | 黃金翔先生，過去十二個月內為非執行董事，黃春英女士之岳父及黃琮靜女士、黃琮敏女士及黃琮華先生之祖父，於最後可行日期直接擁有10,000,000股股份或約0.70%股份 |
| 「黃琮華先生」 | 指 | 黃琮華先生，黃春英女士之兒子以及黃琮靜女士及黃琮敏女士之兄弟，於最後可行日期直接擁有10,000,000股股份或約0.70%股份。 |
| 「黃春英女士」 | 指 | 黃春英女士，過去十二個月內為非執行董事，於最後可行日期與黃琮敏女士共同擁有49,648,000股股份或約3.46%之股份權益。彼為黃琮靜女士、黃琮敏女士及黃琮華先生之母親 |

釋 義

| | | |
|---------|---|---|
| 「黃琮靜女士」 | 指 | 黃琮靜女士，本公司主席、執行董事及主要股東，於最後可行日期擁有約19.54%股份權益，相當於合共(i)彼直接實益擁有200,000股股份或約0.014%之股份及(ii)透過所控制法團Farnell Profits之權益。彼為黃春英女士之女兒以及黃琮敏女士及黃琮華先生之姊妹 |
| 「黃琮敏女士」 | 指 | 黃琮敏女士，本公司執行董事及主要股東，於最後可行日期擁有約22.98%股份權益，相當於合共(i)與黃春英女士共同擁有之49,648,000股股份或約3.46%之股份權益及(ii)透過所控制法團Farnell Profits之權益。彼為黃春英女士之女兒以及黃琮靜女士及黃琮華先生之姊妹 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣 |
| 「買方」 | 指 | 峰灝控股有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司 |
| 「餘下集團」 | 指 | 緊隨完成後之本集團 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |
| 「銷售貸款」 | 指 | 於出售協議日期出售集團結欠本公司之貸款全部款項，連同本公司直至完成前向出售集團作出所有進一步墊款 |

釋 義

| | | |
|---------------------|---|--|
| 「銷售股份」 | 指 | Sunway BVI已發行股本中50,000股每股面值1美元之繳足普通股(相當於Sunway BVI全部已發行股本)及Sunway Investment已發行股本中1股面值1美元之繳足普通股(相當於Sunway Investment全部已發行股本) |
| 「證監會」 | 指 | 香港證券及期貨事務監察委員會 |
| 「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 | 本公司召開以考慮及酌情批准(其中包括)出售事項及持續提供公司擔保之股東特別大會 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.1港元之普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「股東貸款」 | 指 | 出售集團於二零一四年九月三十日結欠本公司為數約372,000,000港元之貸款 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「新高集團」 | 指 | 新高集團有限公司，於香港註冊成立之有限責任公司，為Sunway Investment之間接附屬公司 |
| 「Sunway BVI」 | 指 | Sunway International (BVI) Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為本公司之直接全資附屬公司 |
| 「Sunway Investment」 | 指 | Sunway International Investment Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，並為本公司之直接全資附屬公司 |
| 「補充協議」 | 指 | 本公司與買方就修訂及補充出售協議所訂立日期為二零一四年十二月十五日之補充協議 |

釋 義

「賣方」 指 本公司

「珠海和盛」 指 珠海和盛特材股份有限公司，於中國註冊成立之中
外合資有限公司

「%」 指 百分比

於本通函中顯示之中文名稱或詞彙之英文翻譯，乃僅供參考用途，不應視該等中文名稱或詞彙為官方英文翻譯。



SUNWAY INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

新威國際控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：58)

執行董事：

黃琮靜(主席)

黃琮敏(副主席)

梁志輝

林業攀

王天

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

獨立非執行董事：

方燕翔

洪日明

蘇棣榮

總辦事處及主要營業地點：

香港

新界荃灣

青山道264-298號

南豐中心1708-1710室

敬啟者：

非常重大出售事項及關連交易
及
有關根據公司擔保提供財務援助之
須予披露及關連交易

緒言

於二零一四年十一月十七日，本公司與買方訂立出售協議，據此，本公司有條件同意出售，而買方有條件同意收購銷售股份及銷售貸款，總代價為180,000,000港元，須以現金支付。於二零一四年十二月十五日，本公司與買方經進一步協商後，同意訂立補充協議以(i)將代價由180,000,000港元增至300,000,000港元及(ii)將代價付款日期由於完成日期起計七(7)個營業日內延長至十四(14)個營業日內。

* 僅供識別

董事會函件

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項。買方由黃春英女士實益擁有50%、黃琮靜女士擁有16.668%以及黃琮敏女士及黃琮華先生各自擁有16.666%。黃琮靜女士及黃琮敏女士各自為執行董事，並為分別擁有約19.54%及22.98%股份權益(包括彼等於Farnell Profits所擁有19.522%股份中之共同權益)之主要股東，而黃春英女士於過去十二個月內為非執行董事，黃琮華先生則為黃春英女士之兒子以及黃琮靜女士及黃琮敏女士之兄弟。因此，就上市規則而言，黃春英女士、黃琮靜女士、黃琮敏女士、黃琮華先生及買方各自為本公司關連人士。故此，根據上市規則第14章及14A章，出售事項就本公司而言亦構成關連交易，而出售事項須遵守上市規則項下申報、公告及獨立股東批准之規定。

作為出售事項條款之一部分，本公司將根據公司擔保於完成後最多三個月期間向新高集團持續提供財務援助。根據上市規則第14A章，持續提供公司擔保將構成本公司之關連交易。由於根據公司擔保提供之財務援助金額之適用百分比率超過5%但少於25%，故根據上市規則，持續提供公司擔保亦構成本公司之須予披露交易。此外，根據公司擔保提供之財務援助總價值超過10,000,000港元，故公司擔保須遵守申報及公告規定以及獲獨立股東於股東特別大會以投票表決方式批准。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)出售事項及持續提供公司擔保之詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東意見之函件；及(iv)召開股東特別大會(會上將提呈決議案以考慮及酌情批准出售事項及持續提供公司擔保)之通告。

出售協議(經補充協議修訂及補充)

日期

二零一四年十一月十七日，經日期為二零一四年十二月十五日之補充協議修訂及補充

訂約方

賣方： 本公司；及

買方： 峰灝控股有限公司

董事會函件

買方為於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司。其為投資控股公司，於本通函日期並無任何重大業務營運。其由黃春英女士實益擁有50%、黃琮靜女士擁有16.668%以及黃琮敏女士及黃琮華先生各自擁有16.666%。黃琮靜女士及黃琮敏女士各自為執行董事，並為分別擁有約19.54%及22.98%股份權益(包括彼等於Farnell Profits所擁有19.522%股份中之共同權益)之主要股東，而黃春英女士於過去十二個月內為非執行董事，黃琮華先生則為黃春英女士之兒子以及黃琮靜女士及黃琮敏女士之兄弟。因此，彼等各自為本公司關連人士。

將予出售之資產

根據出售協議(經補充協議修訂及補充)，本公司同意向買方出售銷售股份及銷售貸款，不附帶所有產權負擔且連同其現時或此後附帶之一切權利(包括但不限於完成日期或之後任何時間可能派付、宣派或作出之所有股息或分派)。

銷售股份相當於Sunway BVI及Sunway Investment全部已發行股本，該兩間公司為本公司直接全資附屬公司。出售集團之進一步詳情載於下文「出售集團之資料」一段。

銷售貸款相當於出售集團於完成時結欠本公司之所有貸款總額。於二零一四年九月三十日，股東貸款約為372,000,000港元，未計入減值影響約76,000,000港元。完成後，銷售貸款之利息、權利及利益將由賣方轉讓予買方。

完成後，出售集團將不再為本公司附屬公司，而出售集團之業績將不再綜合計入本集團之綜合財務報表。

代價

代價300,000,000港元須由買方於完成日期起計十四(14)個營業日內以現金向本公司支付。

董事會函件

代價乃按一般商業條款經買方與本公司公平磋商釐定，並已參考：

- (i) 根據二零一四年管理賬目，出售集團截至二零一四年九月三十日之未經審核綜合負債淨額約203,000,000港元，其中包括股東貸款。倘不計入股東貸款，則出售集團之資產淨值約為169,000,000港元；
- (ii) 出售集團之財務狀況。出售集團於過去數年持續錄得虧損，根據二零一四年管理賬目，截至二零一四年九月三十日，其錄得未經審核綜合流動負債淨額約297,000,000港元(不計入股東貸款)。鑒於出售集團財務表現差強人意且業務前景並不樂觀，董事預計出售集團之財務狀況不大可能得到改善，且極不可能於可預見未來收回銷售貸款；
- (iii) 「本集團之資料及進行出售事項之理由及裨益」一段所載因素。出售集團於中國經營之環境一直面臨嚴峻之挑戰，其業績持續下滑，增長前景有限。董事認為難以預測出售集團之業務將於近期得到任何轉變；及
- (iv) 出售集團擁有之土地及物業之市值。

誠如上文(i)及(ii)所指，出售集團之財務資料乃根據二零一四年管理賬目編製。董事得悉，馬施雲(「核數師」)於編製有關出售集團未經審核財務資料之審閱報告(其內容載於本通函附錄二)時已對二零一四年管理賬目作出調整(「調整」)，當中出售集團截至二零一四年九月三十日之未經審核負責淨額由約203,000,000港元增加至約209,000,000港元(倘不計入股東貸款，則出售集團之資產淨值經計入調整後約為163,000,000港元)，而出售集團於二零一四年九月三十日之未經審核綜合流動負責淨額由約297,000,000港元增加至約307,000,000港元(不計入股東貸款)。

有關調整之詳情，請參閱本通函附錄三所載餘下集團未經審核備考財務資料附註4及5。

董事會函件

經審閱出售集團之經調整財務資料，出售協議(經補充協議修訂及補充)雙方認為，代價已反映出出售集團之財務狀況，故其認為毋須對代價作出任何調整。

根據本通函附錄四所載之估值報告，出售集團所持物業於二零一四年十一月三十日之當時市值約為557,000,000港元。有關物業於二零一四年九月三十日之賬面值與二零一四年十一月三十日之市值間之區別對賬載列如下：

| | 百萬港元 |
|--------------|-------------------------|
| 出售集團所持物業之賬面值 | 492 |
| 加：估值盈餘淨值 | <u>65</u> |
| 出售集團所持物業之市值 | (附註1) <u><u>557</u></u> |

附註：

1： 根據匯率人民幣1元=1.25港元。

出售協議之先決條件

出售協議(經補充協議修訂及補充)須待以下條件達成後，方告完成：

- (i) 買方信納將對出售集團進行之盡職審查結果；
- (ii) 獨立股東於股東特別大會通過批准出售協議及其項下擬進行交易之普通決議案；
- (iii) 已取得訂約各方就訂立及執行出售協議及其項下擬進行交易必須之一切必要同意及批准，包括但不限於根據上市規則而需獲得聯交所及證監會之同意(如適合或必須)；
- (iv) 出售集團任何成員公司之財務狀況、業務、物業、經營業績及前景於出售協議日期至完成期間並無重大不利變動；及
- (v) 出售協議項下保證於出售協議日期起及完成期間前任何時間於各重大方面仍為真實、準確及並無誤導成分。

董事會函件

買方可隨時書面通知賣方豁免上述條件，惟不得豁免第(ii)及(iii)項條件。如買方告知，買方現時無意豁免上述條件。

倘於香港時間二零一五年一月三十一日下午五時正或之前未達成或獲買方豁免所有條件(第(ii)及(iii)項條件除外)，買方及賣方可協定(i)在不損害買方根據出售協議或法例擁有之一切權利或補救下取消或終止出售協議；或(ii)考慮已發生之違約情況後在可行情況下選擇完成，並視銷售股份之買賣為完成，惟其後須達成違約事項於買方可能指定時間內補救之條件。

於最後可行日期，僅有第(i)項條件已達成。

完成

完成將於上述所有條件全部達成或獲買方豁免後，於完成日期或買方與本公司可能協定之其他日期進行。

出售集團之資料

出售公司，即Sunway BVI及Sunway Investment，為本公司直接全資附屬公司及於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股有限責任公司。

出售集團主要從事設計、開發、製造及銷售各式(a)電子及相關零部件(主要包括石英晶體、液晶體顯示屏、印刷電路板及錶芯)；(b)電子消費產品(主要包括電子計算機、通訊電話、電子鐘錶)。出售集團亦從事集成電路以及電腦零件及配件之買賣(統稱「電子業務」)。

出售集團之生產設施主要位於中國福建省，其產品於中國境內及北/南美洲國家分銷及出售。

董事會函件

出售集團之財務資料

以下載列出售集團根據香港財務報告準則所編製截至二零一四年九月三十日止兩個年度之綜合財務資料，乃摘錄自本通函附錄二出售集團之財務資料：

| | 截至以下日期止年度 | | |
|-------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一三年 九月三十日 百萬港元 | 二零一四年 九月三十日 百萬港元 | 二零一四年 九月三十日 百萬港元 |
| | | | (摘錄自 二零一四年 管理賬目) |
| | | | (附註) |
| | | | (摘錄自本通函附錄二) |
| 營業額 | 788 | 720 | 720 |
| 毛(損) | (75) | (89) | (93) |
| 除稅前(虧損)淨額 | (188) | (206) | (197) |
| 除稅後(虧損)淨額 | (195) | (213) | (201) |
| 資產總值 | 1,229 | 1,061 | 1,061 |
| 流動(負債)淨額 | (390) | (679) | (651) |
| 資產淨值/(負債)淨額 | 49 | (209) | (203) |

如本通函附錄二所載，截至二零一四年九月三十日，出售集團之未經審核綜合資產總值及負債淨額分別約為1,061,000,000港元及209,000,000港元。倘不計入股東貸款，出售集團之未經審核綜合資產淨值約為163,000,000港元。

附註： 該等金額指摘錄自二零一四年管理賬目及於該公告所披露出售集團之財務資料。核數師於編製有關出售集團未經審核財務資料之審閱報告(載於本通函附錄二)時已對二零一四年管理賬目作出調整。經計入該等調整後，出售集團於截至二零一四年九月三十日止年度之除稅後虧損淨額及負債淨額分別增加12,000,000港元及6,000,000港元至213,000,000港元及209,000,000港元。

本集團之資料及進行出售事項之理由及裨益

本集團主要從事電子業務，於二零一四年五月二日完成收購Joint Expert集團(「收購事項」)後，本集團亦從事製造及銷售建築材料，包括(i)預應力混凝土(「預應力混凝土」)鋼棒作鋼絞合線、多類預應力物料及其相關生產設備以及工業及建築預應力物料及(ii)預應力高強混凝土(「預應力高強混凝土」)管樁、預拌商品混凝土、熱壓處理灰砂磚、加氣混凝土產品及環保透水混凝土產品。

電子業務

儘管出售集團於過去數年付出莫大努力改革電子業務之業務營運，惟本公司仍因下列因素使出售集團長期錄得虧損：(i) 環球經濟充滿不明朗因素，影響市場需求及其產品售價，(ii) 近年中國勞動力短缺導致生產效率下降及(iii) 物料成本上升而導致生產成本持續上升。

根據本通函附錄二所載出售集團截至二零一四年九月三十日止年度之未經審核財務資料，出售集團截至二零一四年九月三十日止年度之營業額較截至二零一三年九月三十日止年度所報告之約788,000,000港元下降8.6%至約720,000,000港元。截至二零一四年九月三十日止兩個年度，出售集團錄得毛損分別約75,000,000港元及89,000,000港元及除稅後淨虧損分別約195,000,000港元及213,000,000港元。

根據本通函附錄二所載出售集團之未經審核財務資料，截至二零一四年九月三十日，出售集團錄得未經審核流動負債淨額及資產淨值(不計入股東貸款)約為307,000,000港元及163,000,000港元。截至二零一四年九月三十日，出售集團之總銀行借貸約為451,000,000港元，佔本集團總銀行借貸約593,000,000港元之76%。出售集團之資產負債比率(不計入股東貸款)(按流動負債及長期負債除股東權益計算)為5.3倍，本集團於二零一四年九月三十日之資產負債比率則為4.6倍。鑒於出售集團目前之財務狀況及業務表現，出售集團不大可能於短期內減低依賴銀行借貸及改善其資產負債狀況。

本公司於往年已盡其最大努力促進電子業務但其業績持續倒退，且表現無改善跡象。由於環球經濟狀況仍然不穩定，董事會預期出售集團之營商環境將仍充滿挑戰，對電子業務造成的負面影響仍會持續。董事會認為難以預測電子業務於短期內出現轉機。

基於電子業務之業績未如理想，本公司一直計劃集團重組以更好分配本集團之現有資源，包括但不限於縮減若干錄得虧損之業務及出售本集團現有資產以及尋求多元化發展業務至高增長潛力地區。

董事會函件

建材業務

本公司於二零一四年五月二日完成收購Joint Expert集團(主要從事製造及銷售建築材料)，以望轉移資源至在中國較能獲利之建材業務。

Joint Expert為於二零一三年五月二十八日在英屬維爾京群島註冊成立之投資控股有限責任公司，自二零一三年八月二十一日起成為其兩間主要附屬公司珠海和盛及廣東恆佳(珠海和盛持有70%之廣東恆佳)(統稱「珠海和盛集團」)之控股公司。珠海和盛及廣東恆佳均為中國廣東省之主要建築材料製造商。珠海和盛集團之兩個主要生產基地位於中國珠海市及陽江市，主要為附近區域之住宅、商業及基礎設施建築項目供應樓宇及建築材料。Joint Expert自其註冊成立起並無經營業務。

截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一四年九月三十日及二零一三年九月三十日止九個月，珠海和盛集團根據香港財務報告準則所編製之未經審核財務資料載列如下：

| | 截至九月三十日 止九個月 | | 截至十二月三十一日 止年度 | |
|-------|-----------------|---------------|------------------|---------------|
| | 二零一四年 百萬港元 | 二零一三年 百萬港元 | 二零一三年 百萬港元 | 二零一二年 百萬港元 |
| 營業額 | 350 | 405 | 533 | 256 |
| 除稅前純利 | 27 | 46 | 54 | 34 |
| 除稅後純利 | 22 | 34 | 37 | 31 |

附註：於二零一二年十一月二十三日，珠海和盛收購廣東恆佳。截至二零一二年十二月三十一日止年度，珠海和盛集團之收入及除稅後純利包括廣東恆佳於二零一二年十二月一日至二零一二年十二月三十一日期間之業績。為說明及誠如本公司日期為二零一四年三月三十一日有關收購事項之通函所披露，倘廣東恆佳已自二零一二年一月一日起綜合入賬，則珠海和盛集團將分別列示營業額429,000,000港元及除稅後純利24,000,000港元。

截至二零一四年九月三十日止九個月，珠海和盛集團之營業額及除稅後純利分別約為350,000,000港元及22,000,000港元，較二零一三年第三季度之營業額及除稅後純利分別減少13.5%及35.3%。珠海和盛集團之財務表現受到因二零一四年上半年中國信貸緊縮致使國內建築增長整體下滑之影響。

於收購事項完成日(即二零一四年五月二日)至二零一四年九月三十日期間，珠海和盛集團產生收入約176,000,000港元及從建材業務產生除稅後純利約

董事會函件

10,000,000港元。董事留意到，鑒於近幾個月包括中國人民銀行降低利息在內之中國房地產市場信貸措施日漸寬鬆，建材買賣於二零一四年下半年持續增加，預期建材產品銷售水平將於二零一四年第四季度有所提升。董事認為，珠海和盛集團於完成收購事項後之業務營運及財務表現符合董事會預期。

倘計入Joint Expert於完成收購事項前所確認收購事項賣方豁免貸款所產生為數約57,000,000港元之一次性收益，則Joint Expert集團截至二零一四年九月三十日止九個月之除稅後純利約為79,000,000港元。該收益於完成收購事項時按本集團收購前溢利確認。

董事留意到，Joint Expert集團截至二零一四年九月三十日止九個月之除稅後純利約為79,000,000港元(包括上述約57,000,000港元之一次性收益，並將計算作除稅後溢利保證)，超過收購事項賣方向本公司承諾之Joint Expert集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之除稅後溢利保證人民幣30,000,000元(相當於約38,000,000港元)。此外，誠如本公司就收購事項所刊發日期為二零一四年三月三十一日之通函所披露，其亦保證截至二零一六年十二月三十一日止隨後兩個年度之除稅後溢利不少於人民幣30,000,000元(相當於約38,000,000港元)，否則Joint Expert集團賣方須向本公司支付不足額。董事將密切監察Joint Expert集團之業務表現，並於適當時候向股東提供有關除稅後溢利保證之最新消息。

珠海和盛及廣東恆佳均為Joint Expert集團之主要經營附屬公司。展望未來，珠海和盛將繼續負責生產預應力混凝土鋼棒，而廣東恆佳則將繼續從事生產及銷售預應力高強混凝土管樁、混凝土及磚材等，力爭擴大其於各自地區(即珠海和盛於珠海市及廣東恆佳於陽江市)之市場份額並開拓其於中國其他地區之銷售。

珠海和盛

憑藉其產能及自家質量控制中心，珠海和盛產品定位一直針對高端市場。目前，廣東省所耗用預應力混凝土鋼棒約三分之一由其他省份供應，為珠海和盛之擴張帶來契機。憑藉其於該區域之現有業務關係以及其強大研發能力，董事相信珠海和盛蓄勢待發，日後必將抓緊市場潛力並擴大其業務增長。

廣東恆佳

廣東恆佳主要出售其建築產品予位於中國陽江市之客戶，其持續專注發展綜合供應平台，向客戶提供一站式服務，包括各式各樣產品組合。此外，以響應中國日益關注之環境保護意識，廣東恆佳一直致力擴大其產品組合至推薦之綠色產品目錄，包括循環廢棄材料及根據中國政府福利政策生產環保產品，從而令其業務享有相關稅收優惠。

董事相信，上述策略可提升其產品之競爭力，佔據陽江市巨大市場份額，並將其銷售擴展至周邊地區，包括中國茂名市、湛江市及新興市。

董事會預期未來會從Joint Expert集團錄得穩定收入流並尋求擴大建材業務。董事會有信心建材業務將成為本集團未來提高增長及整體表現之動力。

進行出售事項之理由及裨益

進行出售事項後，本集團將不再從事電子業務，並將集中製造及銷售建材業務(即餘下集團之業務)。

董事會認為出售事項與上述業務策略相符。本公司難以預測電子業務於近來可出現轉機，且基於出售集團之財務及流動負債淨額狀況疲弱，董事會憂慮，倘出售集團之業務及財務狀況持續倒退，將成為本集團之財政負擔及限制本集團發展及擴大餘下業務之能力。此外，鑒於出售集團之財務狀況未如理想及電子業務前景不濟，董事估計銷售貸款極不可能於可見之未來收回。

董事會認為出售事項為本集團提供出售其錄得虧損之電子業務之機會，該業務業績一直倒退，且有巨額對外借貸而增長前景有限。出售事項亦有助本集團重新分配財務資源及引領其重點集中在餘下集團之業務，而有關業務具增長潛力及預計長遠前景光明。董事會預期於緊隨完成後，餘下集團將處於低負債比率之穩健財務狀況。董事會對Joint Expert集團之日後前景樂觀，預期Joint Expert集團之收入將成為本集團往後主要收入來源。

所得款項用途

扣除出售事項應佔開支約5,000,000港元後，出售事項所得款項淨額估計約為295,000,000港元，預計用作本集團之一般營運資金。

出售事項之財務影響

誠如本通函附錄三內餘下集團未經審核備考財務資料所載，出售事項之估計收益約為132,000,000港元（「估計收益」），該金額乃按(i)現金代價約300,000,000港元；(ii)本公司股權持有人應佔出售集團截至二零一四年九月三十日之負債淨額約209,000,000港元；及(iii)銷售貸款約372,000,000港元；(iv)出售事項直接應佔之估計開支約5,000,000港元計算，猶如出售事項已於二零一四年九月三十日完成。

有關估計收益之進一步詳情載於本通函附錄三「餘下集團未經審核備考財務資料」。

誠如本通函附錄三餘下集團未經審核備考財務資料所載，假設出售事項已於二零一四年九月三十日完成，則餘下集團截至二零一四年九月三十日止年度之備考純利將轉虧為盈達致148,000,000港元，而本集團於同年之虧損淨額為213,000,000港元。假設出售事項已於二零一四年九月三十日完成，則餘下集團於二零一四年九月三十日之備考資產總值將減至約1,139,000,000港元，同時，餘下集團於二零一四年九月三十日之備考負債總額將減至約675,000,000港元，而本集團於同日之負債總額則約為1,561,000,000港元。

出售事項所產生之實際收益或虧損可能與上述有別，且有待審核及根據於完成日期之出售集團綜合資產淨值／負債淨額（視情況而定）及銷售貸款數額以及出售事項相關開支金額釐定。

於完成後，本公司不再擁有出售集團權益，出售集團所有成員公司將不再為本公司附屬公司。出售集團之溢利及虧損以及資產及負債將不再綜合計入本集團之綜合財務報表。

出售事項之上市規則之涵義

由於出售事項及出售協議項下擬進行交易之一項適用百分比率（根據上市規則第14.07條計算）超過75%，出售事項及出售協議項下擬進行交易根據上市規則第14.06條構成本公司之非常重大出售事項。

董事會函件

買方由黃春英女士實益擁有50%、黃琮靜女士擁有16.668%以及黃琮敏女士及黃琮華先生各自擁有16.666%。黃琮靜女士及黃琮敏女士各自為執行董事，並為分別擁有約19.54%及22.98%股份權益(包括彼等於Farnell Profits所擁有股份19.522%中之共同權益)之主要股東，而黃春英女士於過去十二個月內為非執行董事，黃琮華先生則為黃春英女士之兒子以及黃琮靜女士及黃琮敏女士之兄弟。因此，就上市規則而言，黃春英女士、黃琮靜女士、黃琮敏女士、黃琮華先生及買方各自為本公司關連人士。故此，根據上市規則第14章及14A章，出售事項就本公司而言構成關連交易，而出售事項須遵守上市規則項下申報、公告及獨立股東批准之規定。

黃琮靜女士及黃琮敏女士各自於出售事項中擁有重大權益，且並無獲計入法定人數，亦已就批准出售事項及據其擬進行交易之董事會決議案放棄投票。

有關根據公司擔保提供財務援助之須予披露及關連交易

本公司現正就新高集團不超過69,000,000港元之本金借貸另加利息、佣金及該銀行可能收取或產生之其他費用、成本及開支向中信銀行(國際)有限公司提供為數不超過100,000,000港元之公司擔保。於該公告日期及最後可行日期，新高集團尚未償還中信銀行(國際)有限公司之金額分別約為32,000,000港元及33,000,000港元。

董事會估計，除非買賣雙方協議更早日期，否則完成後將需時三個月之過渡期，以完成解除公司擔保。

買方無條件及不可撤銷地同意彌償本公司及／或任何相關人士，並根據本公司及／或相關人士之要求立即支付本公司及／或該相關人士基於或與本公司於完成後向中信銀行(國際)有限公司作為新高集團公司擔保人有關所蒙受或產生之所有虧損、損害、成本、開支及負債。

由於預期本公司所提供之公司擔保將於完成後繼續保留最多三個月，故根據上市規則第14A章，提供公司擔保將構成本公司之關連交易。

同時，由於根據公司擔保提供之財務援助金額之適用百分比率超過5%但少於25%，故根據上市規則，持續提供公司擔保亦構成本公司之須予披露交易。此

董事會函件

外，根據公司擔保提供之財務援助總價值超過10,000,000港元，故公司擔保須遵守申報及公告規定以及獲獨立股東於股東特別大會以投票表決方式批准。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一五年一月二十八日(星期三)上午十一時正假座香港新界荃灣青山道264-298號南豐中心1708-1710室舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至第SGM-2頁。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格印列之指示填妥表格，並儘快將其交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)48小時送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

黃春英女士、黃琮靜女士、黃琮敏女士及彼等各自之聯繫人士(包括Farnell Profits、黃琮華先生及黃金翔先生)(於最後可行日期合共持有349,848,000股股份並有權行使彼等之投票權)均被視為於出售事項、持續提供公司擔保及其項下擬進行交易擁有重大權益，因此彼等須就將於股東特別大會提呈通過以批准出售事項、持續提供公司擔保之決議案放棄投票。

推薦意見

敬請閣下留意本通函第22頁所載獨立董事委員會函件，其載述獨立董事委員會就出售事項及持續提供公司擔保致獨立股東之推薦意見。

閣下亦請垂注本通函第24至40頁所載獨立財務顧問函件，當中載有其就出售事項條款及持續提供公司擔保致獨立董事委員會及獨立股東之推薦意見，以及達致其推薦意見所計及之主要因素及理由。

董事(包括獨立非執行董事，彼等已考慮獨立財務顧問之推薦意見)認為，出售事項及出售協議項下擬進行交易為本公司提供機會移除每月錄得更多虧損之負擔及重新調配資源至具增長潛力之餘下業務。出售事項條款、持續提供公司擔保(其構成出售事項條款之一部分)及據此擬進行交易乃按一般商業條款，屬公平

董事會函件

合理及符合本公司及獨立股東之整體利益，因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈通過之決議案，以批准出售事項及持續提供公司擔保。

其他資料

務請閣下垂注載於本通函各附錄之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表
新威國際控股有限公司
主席
黃琮靜
謹啟

二零一五年一月十二日



SUNWAY INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

新威國際控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：58)

敬啟者：

非常重大出售事項及關連交易
及
有關根據公司擔保提供財務援助之
須予披露及關連交易

茲提述本公司日期為二零一五年一月十二日之通函(「通函」)，本函件為其中部分)。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。

吾等獲委任為獨立董事委員會成員以就出售事項及提供公司擔保對獨立股東而言是否屬公平合理向獨立股東提供意見。富域資本有限公司獲委任為獨立財務顧問以就出售事項條款、持續提供公司擔保及據此擬進行交易向吾等及獨立股東提供意見。務請閣下垂注載於通函第24至40頁之獨立財務顧問之意見函件及載於通函第7至21頁之董事會函件。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經考慮出售事項條款及持續提供公司擔保以及與此相關之獨立財務顧問意見後，吾等認為出售事項條款及持續提供公司擔保(並非於本集團日常及一般業務過程中進行)乃按一般商業條款，對獨立股東而言屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案以批准出售事項及持續提供公司擔保。

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

方燕翔

洪日明

蘇棣榮

謹啟

二零一五年一月十二日

富域資本函件

以下為富域資本有限公司之函件全文，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見，乃為載入本通函而編製。



香港
中環
擺花街18-20號
嘉賓商業大廈
13樓1305室

敬啟者：

非常重大出售事項及關連交易 及 有關根據公司擔保提供財務援助之 須予披露及關連交易

緒言

謹此提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就批准出售事項、提供公司擔保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，有關詳情載於貴公司日期為二零一五年一月十二日致股東之通函（「通函」）內之董事會函件，而本函件為通函其中一部分。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。

非常重大出售事項及關連交易

於二零一四年十一月十七日，貴公司與買方訂立出售協議，據此，貴公司有條件同意出售，而買方有條件同意收購銷售股份及銷售貸款，總代價為180,000,000港元。總代價透過日期為二零一四年十二月十五日之補充協議增至300,000,000港元。

由於出售事項及出售協議項下擬進行交易之其中一項適用百分比率（根據上市規則第14.07條計算）超過75%，出售事項及出售協議項下擬進行交易根據上市規則第14.06條構成貴公司之非常重大出售事項。

富域資本函件

買方由黃春英女士實益擁有50%、黃琮靜女士擁有16.668%以及黃琮敏女士及黃琮華先生各自擁有16.666%。黃琮靜女士及黃琮敏女士各自為執行董事，並為分別於股份擁有約19.54%及22.98%權益(包括彼等於Farnell Profits所擁有19.522%股份中之共同權益)之主要股東，而黃春英女士於過去十二個月內為非執行董事，黃琮華先生則為黃春英女士之兒子以及黃琮靜女士及黃琮敏女士之兄弟。因此，就上市規則而言，黃春英女士、黃琮靜女士、黃琮敏女士、黃琮華先生及買方各自為 貴公司關連人士。故此，根據上市規則第14章及14A章，出售事項就 貴公司而言構成關連交易，而出售事項須遵守上市規則項下申報、公告及獨立股東批准之規定。

有關根據公司擔保提供財務援助之須予披露及關連交易

貴公司現正就新高集團不超過69,000,000港元之借貸另加利息、佣金及該銀行可能收取或產生之其他費用、成本及開支向中信銀行(國際)有限公司提供為數最多100,000,000港元之公司擔保。於最後可行日期，新高集團尚未償還中信銀行(國際)有限公司之金額約為33,000,000港元。

董事會估計，除非買賣雙方協議更早日期，否則完成後將需時三個月之過渡期，以完成解除公司擔保。

買方無條件及不可撤銷地同意彌償 貴公司及／或任何相關人士，並根據 貴公司及／或相關人士之要求立即支付 貴公司及／或該相關人士基於或與 貴公司於完成後向中信銀行(國際)有限公司作為新高集團公司擔保人有關所蒙受或產生之所有虧損、損害、成本、開支及負債。

由於預期 貴公司所提供之公司擔保將於完成後繼續保留最多三個月，故根據上市規則第14A章，提供公司擔保將構成 貴公司之關連交易。

同時，由於根據公司擔保提供之財務援助金額之適用百分比率超過5%但少於25%，故根據上市規則，持續提供公司擔保亦構成 貴公司之須予披露交易。此外，根據公司擔保提供之財務援助總價值超過10,000,000港元，故公司擔保須遵守申報及公告規定以及獲獨立股東於股東特別大會以投票表決方式批准。

富域資本函件

黃春英女士、黃琮靜女士、黃琮敏女士及彼等各自聯繫人士(包括Farnell Profits、黃琮華先生及黃金翔先生)(於最後可行日期合共持有349,848,000股股份並有權行使彼等之投票權)，均被視為於出售事項、提供公司擔保及其項下擬進行交易擁有重大權益，因此彼等須就將於股東特別大會提呈通過批准出售事項、提供公司擔保及其項下擬進行交易之決議案放棄表決。

獨立非執行董事方燕翔女士、洪日明先生及蘇棣榮先生獲委任為獨立董事委員會成員，就出售事項、提供公司擔保及其項下擬進行之交易為(i)符合一般商業條款；(ii) 貴集團一般日常業務；(iii)就獨立股東而言公平合理；及(iv)符合 貴公司及股東之整體利益，向獨立股東提供意見，並就是否投票贊成批准出售事項、提供公司擔保及其項下擬進行之交易之相關決議案向獨立股東提供意見。作為獨立財務顧問，吾等之角色為就此向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

獨立性

於最後可行日期，吾等與 貴公司或任何其他人士之間並無任何可合理視作會影響吾等獨立性之關係或權益。除就有關委任向吾等已付或應付之一般專業費用外，吾等並無自 貴公司或交易任何其他方收取或將會收取任何費用或收益之安排，因此，吾等認為，該等關係將不會影響吾等獨立性，而吾等根據上市規則第13.84條為獨立人士。

吾等意見之基準

於制定吾等之意見時，吾等已審閱足夠及相關資料及文件，並採取根據上市規則第13.80條所須之合理步驟以達致知情觀點及提供吾等推薦建議之合理基準。吾等依賴通函所載或所述之資料、聲明、意見及陳述，而董事提供之一切資料及陳述(彼等就此個別及共同地承擔全部責任)於作出時為真實及準確及於本函件日期仍然真實及準確。吾等亦已假設董事於通函董事會函件表達之所有信念、意見及意向均經審慎周詳查詢後作出。吾等亦已尋求及獲 貴公司確認，所提供及於通函所述之資料並無遺漏任何重大事實。

貴公司確認，其已提供吾等所有目前情況下可用之資料及文件，以便吾等達致知情觀點，而吾等依賴通函所載資料之準確性以為吾等意見提供合理基礎。吾等無理由懷疑通函所提供之資料或所表達之意見遺漏或隱瞞任何據貴公司知悉之重大事實或資料，或懷疑資料及事實之真實性或準確性，或貴公司及董事表達之意見之合理性。然而，吾等並無對董事提供予吾等之有關資料進行獨立核證，亦無對貴公司、買方或其各自之附屬公司或聯繫人士前景之業務及內部狀況進行任何形式之深入獨立調查。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團之財務資料

貴集團有兩個主要業務分部，包括：

電子業務

電子業務(統稱「電子業務」)從事：

- (i) 設計、開發、製造及銷售電子零部件(主要包括石英晶體、液晶體顯示屏、印刷電路板及錶芯)；
- (ii) 設計、開發、製造及銷售電子消費產品(主要包括電子計算機、通訊電話及電子鐘錶)；
- (iii) 買賣集成電路以及電腦零件及配件，

建材業務

建材業務從事建材之製造及銷售，包括：

- a) 預應力混凝土(「預應力混凝土」)鋼棒作鋼絞合線、多類預應力物料及其相關生產設備以及工業及建築預應力物料；及

富域資本函件

- b) 預應力高強混凝土(「預應力高強混凝土」)管樁、預拌商品混凝土、熱壓處理灰砂磚、加氣混凝土產品及環保透水混凝土產品。

以下載列 貴集團經營業績及摘錄自 貴公司最近期刊發截至二零一四年九月三十日止十二個月之中期報告(「中期報告」)之財務狀況概要：

| | 截至九月三十日止十二個月 | |
|-------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一四年 千港元 (未經審核) | 二零一三年 千港元 (未經審核) |
| 分類收入 | | |
| - 電子零部件(附註a(i)) | 325,451 | 211,999 |
| - 電子消費產品(附註a(ii)) | 395,027 | 576,348 |
| - 建材業務(附註b) | 176,477 | - |
| | <u>896,955</u> | <u>788,347</u> |
| 期內分類溢利/(虧損) | | |
| - 電子零部件 | (98,388) | (46,891) |
| - 電子消費產品 | (112,557) | (118,997) |
| - 建材業務 | 17,146 | - |
| | <u>(193,799)</u> | <u>(165,888)</u> |
| 期內虧損 | (213,448) | (207,558) |

附註：

(a) 電子業務

(i) 電子零部件

電子零部件主要包括玻璃芯片、液晶體顯示屏及石英。

截至二零一四年九月三十日止十二個月，電子零部件產生之收入及虧損分別為325,500,000港元及98,400,000港元，而截至二零一三年九月三十日止十二個月，收入為212,000,000港元及虧損為46,900,000港元。電子零部件之虧損增加主要由撥回存貨撥備減少及生產成本增加所致。

富域資本函件

(ii) 電子消費產品

電子消費產品主要包括電子計算機、電子鐘錶及數碼產品。

截至二零一四年九月三十日止十二個月，電子消費產品產生之收入及虧損為395,000,000港元及112,600,000港元，而二零一三年同期，收入約為576,300,000港元及虧損約為119,000,000港元。此減少主要由於中國勞動力短缺導致生產前置時間出現顯著延誤，故銷量下降。

(b) 建材業務

根據中期報告，建材業務主要為銷售預應力混凝土棒及預應力高強混凝土管樁，於二零一四年五月二日完成收購Joint Expert集團(「收購事項」)至二零一四年九月三十日期間產生收入176,500,000港元。建材業務產生之分類溢利為17,100,000港元。董事會預期建材業務日後將產生穩定之收入來源。

下表概述 貴集團於二零一四年九月三十日及二零一三年九月三十日之綜合財務狀況。

| | 於 二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 於 二零一三年 九月三十日 千港元 (未經審核) |
|-----------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 非流動資產 | 936,560 | 594,041 |
| –物業、廠房及設備 | 532,305 | 430,152 |
| 流動資產 | 963,295 | 625,786 |
| –現金及銀行結餘 | 141,980 | 148,055 |
| 資產總值 | 1,899,855 | 1,219,827 |
| 非流動負債 | 309,277 | 211,311 |
| 流動負債 | 1,252,184 | 632,097 |
| 負債總額 | 1,561,461 | 843,408 |
| 流動負債淨額 | (288,889) | (6,311) |
| 資產淨值 | 338,394 | 376,419 |
| 資產負債比率 | 4.6 | 2.2 |

於二零一四年九月三十日，貴集團之流動負債淨額約為288,900,000港元，而於二零一三年九月三十日為6,300,000港元。流動負債淨額增加主要由於貿易應付款項及應付票據及一年內到期計息銀行借貸增加所致。

於二零一四年九月三十日，貴集團之資產淨值約為338,400,000港元，而二零一三年九月三十日為376,400,000港元。貴集團之資產淨值減少主要由於表現不佳導致貿易應付款項及應付票據及計息銀行借貸增加所致。

資產負債比率(按負債總額除股東權益計算)由二零一三年九月三十日之2.2倍增加至二零一四年九月三十日之4.6倍。資產負債比率增加主要由於表現不佳導致貿易應付款項及應付票據及出售集團之計息銀行借貸增加所致。

2. 貴集團現有業務之背景資料

電子業務

儘管出售集團於過去數年付出莫大努力改革電子業務之業務營運，惟 貴公司仍因下列因素使出售集團長期錄得虧損：(i)環球經濟充滿不明朗因素，影響市場需求及其產品售價；(ii)近年中國勞動力短缺導致生產效率下降；及(iii)物料成本上升而導致生產成本持續上升。有關電子業務之財務資料及分析，請參閱下文「電子業務之財務資料」一節。

電子業務之財務資料

參照通函附錄二，下文表1載列出售集團截至二零一二年九月三十日止年度至截至二零一四年九月三十日止年度之未經審核財務業績：

表1：電子業務之財務分析

| | 截至九月三十日止年度 | | |
|-------------|------------|---------|---------|
| | 二零一四年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| | (未經審核) | (未經審核) | (未經審核) |
| 收入 | 720,478 | 788,347 | 794,333 |
| 除稅後虧損淨額 | 212,594 | 194,812 | 202,904 |
| 收入年度減幅 | 8.6% | 0.8% | 不適用 |
| 流動比率 | 0.44 | 0.62 | 0.68 |
| 資產淨值/(負債)淨額 | (208,655) | 49 | 134,681 |

誠如上文表1所示，電子業務之收入於截至二零一三年九月三十日止年度減少0.8%，並於截至二零一四年九月三十日止年度進一步減少8.6%。此外，電子業務之虧損淨額由截至二零一三年九月三十日止年度194,800,000港元增加9.1%至截至二零一四年九月三十日止年度之212,600,000港元。

於二零一四年九月三十日，出售集團之未經審核綜合資產總值及負債淨額分別約為1,060,800,000港元及208,700,000港元。倘不計入結欠貴公司之股東貸款約371,800,000港元，出售集團之未經審核綜合流動負債淨額及資產淨值約為307,100,000港元及163,100,000港元。於二零一四年九月三十日，出售集團之總計息銀行借貸約為450,700,000港元，將於一年內到期。於二零一四年九月三十日，出售集團之計息銀行借貸佔貴集團為數約592,700,000港元之總計息銀行借貸76.0%。此外，出售集團之流動比率由二零一三年九月三十日之0.62下降至二零一四年九月三十日之0.44，而出售集團之財務狀況則由二零一三年九月三十日之資產淨值50,000港元轉為二零一四年九月三十日之負債淨額208,700,000港元。鑒於出售集團目前之財務狀況及業務表現，出售集團不大可能於短期內減低依賴計息銀行借貸及改善其財務狀況。儘管出售集團於截至二零一四年九月三十日止年度自經營業務產生為數12,900,000港元之現金流量，惟不足以抵付出售集團之計息銀行借貸。

建材業務之背景資料

建材業務之兩家主要經營附屬公司珠海和盛及廣東恆佳於中國廣東省從事建材業務。珠海和盛及廣東恆佳之兩個主要生產基地位於中國珠海市及陽江市，主要為附近區域之住宅、商業及基礎設施建築項目供應樓宇及建築材料。

珠海和盛及廣東恆佳均為建材業務之主要經營附屬公司。展望未來，珠海和盛將繼續負責生產預應力混凝土鋼棒，而廣東恆佳則將繼續從事生產及銷售預應力高強混凝土管樁、混凝土及磚材等，力爭擴大其於各自地區(即珠海和盛於珠海市及廣東恆佳於陽江市)之市場份額並開拓其於中國其他地區之銷售。

建材業務之財務資料

於收購事項完成日(即二零一四年五月二日)至二零一四年九月三十日期間，建材業務產生收入約176,500,000港元及從建材業務產生分類溢利約17,100,000港元。董事留意到，鑒於近幾個月包括中國人民銀行降低利息在內之中國房地產市場信貸措施日漸寬鬆，建材買賣於

二零一四年下半年持續增加，預期建材產品銷售水平將於二零一四年第四季度有所提升。董事認為，珠海和盛集團於完成收購事項後之業務營運及財務表現符合董事會預期。

3. 進行出售事項之理由及裨益

(i) 出售虧損連連之電子業務

經與 貴公司管理層討論，儘管出售集團於過去數年付出莫大努力改革電子業務之業務營運，惟 貴公司仍因下列因素使出售集團長期錄得虧損：(i)環球經濟充滿不明朗因素，影響市場需求及其產品售價；(ii)近年中國勞動力短缺導致生產效率下降；及(iii)物料成本上升而導致生產成本持續上升。

貴公司於往年已盡其最大努力促進電子業務但其業績持續倒退，且表現無改善跡象。由於環球經濟狀況仍然不穩定，董事會預期出售集團之營商環境將仍充滿挑戰，對電子業務造成的負面影響仍會持續。董事會認為難以預測令電子業務於未來出現轉機之所需時間。

誠如上文「電子業務之財務資料」一節所述，出售集團之財務狀況由二零一三年九月三十日之資產淨值轉為二零一四年九月三十日之負債淨額。計息銀行借貸由二零一三年九月三十日325,500,000港元增加至二零一四年九月三十日450,700,000港元，並於一年內到期。預期計息銀行借貸增加將為 貴公司帶來負面財務影響。儘管出售集團於二零一四年九月三十日有現金及銀行結餘124,200,000港元，出售集團之現金將不足以於到期時償還計息銀行借貸。此外，誠如出售集團告知，其中一家銀行通知出售集團為數人民幣70,000,000元之銀行融資於二零一五年初屆滿後將不獲重續。有關償還之要求可能觸發出售集團被要求提前償付其他銀行貸款。儘管 貴公司管理層考慮過債務融資以外集資活動，惟鑒於出售集團虧損連連且經營環境挑戰重重，實在難以覓得投資者向電子業務投資。因此，出售集團之流動資金問題將於未來數月內每況愈下。

鑒於(i)電子業務之收縮；(ii)因勞工成本短缺及物料成本上升，電子業務之未來表現及前景預期持續差強人意；(iii)出售集團之財務狀況於二零一四年九月三十日屬負債淨額；(iv)為數450,700,000港元之計息銀行借貸於一年內到期；及(v)出售集團其中一家銀行要求償還計息銀行借貸可能導致其他銀行拒絕於二零一五年到期時重續銀行貸款，吾等認同 貴公司管理層認為，出售事項將出售虧損連連且預期面臨挑戰重重之經營環境及財務狀況之電子業務。

(ii) 向建材業務重新分配資源

董事留意到，鑒於近幾個月包括中國人民銀行降低利息在內之中國房地產市場信貸措施日漸寬鬆，建材買賣於二零一四年下半年持續增加，預期建材產品銷售水平將於二零一四年第四季度有所提升。 貴公司相信，出售事項為餘下集團重新分配其資源(包括出售事項所得款項)以持續發展建材業務之良機。

根據 貴公司日期為二零一四年三月三十一日之通函，經廣東省房地產市場增長之推動，建材業務前景可觀。經參考廣東統計局發佈之統計數據，二零一四年首十個月之住房建築面積較二零一三年同期增加12.5%至74,221,140,000平方米。此外，二零一四年首十個月之房地產開發投資額較二零一三年同期增加19.0%至人民幣597,300,000,000元。因此，預期房地產開發投資之增加將帶動建材需求上升。

為戰略性地抓緊廣東省房地產開發投資之潛在增長， 貴公司目標是於珠海區周邊(尤其是橫琴島)發展業務，原因為(i)獲政府政策橫琴總體發展計劃有力支持；及(ii)珠海和盛位於附近。橫琴總體發展計劃由中國國務院於二零零九年八月發佈，橫琴島毗鄰澳門及珠海，總面積為2,800公頃，將主要發展商業服務、旅遊以及研究及開發高新技術。橫琴島約25%及21%土地將撥作社區設施及住房用途。預期港珠澳大橋之竣工將促進珠海及橫琴之發展，而 貴集團之建材業務可因此獲益。

鑒於橫琴總體發展計劃之飛速發展帶動建材之潛在需求，貴公司管理層相信，預應力混凝土鋼棒需求之未來增長將超出其目前最大產能。因此，貴公司擬利用其餘下產能及進一步擴大產能。

憑藉其於該區域之現有業務關係以及其強大研發能力，貴公司相信珠海和盛蓄勢待發，日後必將抓緊橫琴島及珠海之市場潛力並擴大其業務增長。因此，吾等認為，為維持建材業務之生產及銷售增長，餘下集團之資本開支及營運資金需要現金流量。扣除出售事項應佔開支約5,000,000港元後，出售事項所得款項淨額估計約為295,000,000港元，預期用作餘下集團之一般營運資金。吾等認為，出售事項可滿足支持建材業務增長所需之財務需求。

假設廣東省房地產市場之增長得以維持並於橫琴島及珠海發掘新客戶，董事會有關透過重新分配其資源(主要為出售事項所得款項淨額)以發展建材業務將為貴公司帶來正面財務影響之觀點實屬公平合理。

(iii) 其他選擇

吾等已就出售電子業務之方式及識別買方以外潛在買家之可能性向貴公司作出查詢。貴公司認為，其(i)截至最後可行日期難以接獲整體較買方更好之報價收購出售集團；或(ii)於短期內單獨出售全部土地及物業。

來自其他買家收購出售集團之整體報價

根據董事所作之聲明，貴公司於過往數月接獲來自其他買家之報價。然而，所獲報價均低於買方提出之代價。鑒於出售集團目前不利之業務表現、挑戰重重之經營環境以及出售集團於二零一四年九月三十日之負債淨額狀況，貴公司難以於短期內覓得願意提出代價以收購出售集團而貴公司可獲得出售收益之

潛在買家。此外，誠如「出售虧損連連之電子業務」一節中討論，出售集團每況愈下之財務表現及流動資金問題只會隨時間流逝令 貴公司難以與可能出現之潛在買家議價。

單獨出售出售集團之土地及物業

貴公司亦考慮過單獨出售出售集團之土地及物業。然而，經考慮(i)因土地及物業分散於不同地區，潛在買家可能僅收購出售集團部分土地及物業而非全部土地及物業；及(ii)中國轉讓土地及物業之程序可能費時，董事認為，單獨出售出售集團之土地及物業並不符合 貴公司解決出售集團迫在眉睫之流動資金問題的最佳利益。

基於上述，董事盡最大努力後，吾等認同 貴公司認為，倘 貴公司欲出售電子業務，買方之報價屬唯一現成選擇。

基於上述因素，吾等認為，出售事項實屬公平合理，且向買方出售出售集團符合 貴公司及股東之利益。

4. 出售協議

(i) 代價基準

出售事項之現金代價為300,000,000港元，乃按一般商業條款經買方與 貴公司公平磋商後釐定，並已參考：

- 1) 根據二零一四年管理賬目，出售集團截至二零一四年九月三十日之未經審核綜合負債淨額約203,000,000港元，其中包括股東貸款。倘不計入股東貸款，則出售集團之資產淨值約為169,000,000港元；

- 2) 出售集團於過去數年持續錄得虧損，根據二零一四年管理賬目，截至二零一四年九月三十日，其錄得未經審核綜合流動負債淨額約297,000,000港元(不計入股東貸款)。鑒於出售集團財務表現差強人意且業務前景並不樂觀，董事估計出售集團之財務狀況不大可能得到改善，且極不可能於可預見未來收回銷售貸款；
- 3) 「進行出售事項之理由及裨益」一段所載因素。出售集團於中國經營之環境一直面臨嚴峻挑戰，其業績持續下滑，增長前景有限。董事認為難以預測出售集團之業務將於近期得到任何轉變；及
- 4) 出售集團擁有之土地及物業之市值。

貴公司及買方已考慮(i)出售集團之未經審核綜合負債淨額；及(ii)出售集團土地及物業之估計市值。儘管土地及物業於二零一四年十一月三十日之市值為約557,000,000港元，貴公司及買方並無採用出售集團土地及物業之估計市值作為代價基準，原因為(i)誠如上文「其他選擇」一節所討論，貴公司即時單獨出售出售集團之土地及物業實屬不可行；及(ii)出售集團擁有之部分物業於取得房地產權證前不可轉讓。因此，吾等認為，代價符合一般商業條款，就貴公司及獨立股東而言屬公平合理且符合貴公司及股東之整體利益。

(ii) 估值基準

鑒於代價乃經參考出售集團於二零一四年九月三十日未經審核綜合財務報表所提述之未經審核資產淨值釐定，而未經審核綜合財務報表之主要組成部分乃出售集團所擁有物業(「物業」)之估值，吾等已審閱載於通函附錄四由中寧評估有限公司(「估值師」)所編製之估值報告(「物業估值報告」)，並與彼等就物業估值採用之方法及主要基礎以及假設進行討論。

物業估值報告已由估值師根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項，以及香港測量師學會出版自二零一三年一月一日起生效之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)所載規定編製。

吾等注意到，估值師於編製物業估值報告過程中已就物業有關性質考慮各種方法，包括採用折舊重置成本法及直接比較法。

基於第一類及第二類第1項至15項物業之樓宇性質及物業權益結構以及其所處之具體位置，故不大可能存在隨時可用之相關市場可資比較銷售，以致其各自之物業權益以按成本法並參考折舊重置成本進行估值。折舊重置成本乃按土地現行用途之估計市值，另加有關改造之現行重置成本，再減去就實際損耗及所有相關形式之陳舊及優化作出之扣減計算。吾等瞭解到，一般而言，折舊重置成本法在無可識別市場可資比較銷售之情況下為具備特定性質及設計之樓宇物業估值提供較為可靠之指標。

於第二類第16項、第三類及第四類第17項至20項物業進行估值時，彼等已採用公開市場基準進行估值。誠如估值師所告知，物業估值乃透過直接比較法進行，假設該等物業按現況交吉出售，並參考相關市場之可資比較出售交易個案而得出。吾等瞭解到，於釐定物業價值時通常所採納之方法為透過參考可資比較出售市場交易採用直接比較法。

就吾等之盡職調查而言，吾等已審閱及查詢估值師有關進行估值之資格及經驗。吾等注意到，估值師在對香港及中國上市公司之交易進行估值方面具備豐富經驗。估值師確認其獨立於 貴公司且 貴公司所提供之所有有關重要資料均已載入物業估值報告內，概無 貴公司就該等物業向估值師提供或作出之其他重要有關資料或聲明不被納入估值中。此外，吾等亦審閱估值師之委聘條款，並注意到工作範圍就將須提供的意見而言屬適合，且吾等並不知悉工作範圍存在任何限制，而可能對物業估值報告所提供之保證程度構成不利影響。

基於上述內容，吾等認為，以上估值方法於建立物業市值過程中屬合理方法。

5. 公司擔保項下之財務援助

貴公司現正就新高集團不超過69,000,000港元之本金借貸另加利息、佣金及該銀行可能收取或產生之其他費用及開支向中信銀行(國際)有限公司提供為數不超過100,000,000港元之公司擔保。於最後可行日期，新高集團尚未償還中信銀行(國際)有限公司之金額約為33,000,000港元。

董事會估計，除非買賣雙方協議更早日期，否則完成後將需時三個月之過渡期，以完成解除公司擔保。由於預期 貴公司所提供之公司擔保將於完成後繼續保留最多三個月，買方無條件及不可撤銷地同意彌償 貴公司及／或任何相關人士，並根據 貴公司及／或相關人士之要求立即支付 貴公司及／或該相關人士基於或與 貴公司於完成後作為新高集團公司擔保人向中信銀行(國際)有限公司有關所蒙受或產生之所有虧損、損害、成本、開支及負債。

買方將就根據或因相關人士於完成後所產生的任何損失彌償 貴公司，直至擔保解除為止。吾等認為，該安排旨在強調完成解除公司擔保所需時間，以不至於在買方根據或因公司擔保於完成後所產生的任何損失作出彌償之情況下推遲完成。該安排僅反映自出售集團分拆所需之行政時間。

6. 出售事項之財務影響

出售公司現時為 貴公司之全資附屬公司，其業績已綜合計入 貴集團之業績中。於完成後， 貴公司不再擁有出售集團權益，出售集團所有成員公司將不再為 貴公司附屬公司。出售集團之溢利及虧損以及資產及負債將不再綜合計入 貴集團之綜合財務報表。

(i) 資產淨值

根據通函附錄三所載餘下集團未經審核備考財務資料，假設出售事項已於二零一四年九月三十日進行，餘下集團未經審核資產淨值由二零一四年九月三十日約338,400,000港元增加126,100,000港元至約464,500,000港元。

(ii) 流動資金

根據通函附錄三所載餘下集團未經審核備考財務資料，假設出售事項已於二零一四年九月三十日進行，流動比率(按流動資產除以流動負債計)將由二零一四年九月三十日約0.77倍增至約1.72倍。

(iii) 盈利

根據通函附錄三所載餘下集團未經審核備考財務資料，假設出售事項已於二零一四年九月三十日進行，餘下集團未經審核除稅後虧損由截至二零一四年九月三十日止十二個月約213,400,000港元轉為溢利約148,400,000港元，相當於溢利增加約361,800,000港元。

(iv) 資產負債比率

根據通函附錄三所載餘下集團未經審核備考財務資料，假設出售事項已於二零一四年九月三十日進行，餘下集團資產負債比率(按負債總額除以股東權益計)將由二零一四年九月三十日約4.61倍跌至約1.45倍。

基於以上分析，建議出售事項將(i)對 貴集團之資產淨值整體有所改善；(ii)對 貴集團之流動資金整體有所改善；(iii)對 貴集團之盈利整體有所改善；及(iv)減少 貴集團之資產負債比率。有見及此，吾等認為，出售事項符合 貴公司及股東之整體利益。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，尤其是：

- 電子業務將面臨具挑戰性之營運環境；
- 重新分配資源予建材業務將為 貴公司帶來正面財務影響；
- 出售集團之流動資金問題可能於未來數月內每況愈下；
- 貴公司資本結構可得以改善；
- 買方將為出售集團僅有之買家；
- 根據公司擔保提供財務援助僅為脫離出售集團所需之必需行政時間。

吾等認為，出售協議之條款及條件以及根據公司擔保提供財務援助乃(i)並非於 貴集團日常及一般業務過程中進行；(ii)符合一般商業條款；(iii)就獨立股東而言屬公平合理；及(iv)符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東並建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准(i)非常重大出售事項及關連交易；及(ii)有關根據公司擔保提供財務援助之須予披露及關連交易。

此 致

新威國際控股有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
董事
梁美玉
謹啟

二零一五年一月十二日

梁美玉女士為一名於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人及富城資本有限公司之負責人員，根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。梁女士作為一名就關連交易提供意見之獨立財務顧問擁有豐富經驗。

1. 本集團財務資料概要

本集團截至二零一三年、二零一二年及二零一一年九月三十日止年度已刊發之經審核綜合財務報表分別載列於本集團截至二零一三年、二零一二年及二零一一年九月三十日止年度之年報第21至79頁、21至83頁及21至96頁。本集團截至二零一四年九月三十日止十二個月之未經審核簡明綜合財務報表於本公司中期報告第1至30頁內披露。

該等財務資料可於本公司網站(<http://www.irasia.com/listco/hk/sunway/index.htm/>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)內查閱。

2. 債務聲明

借貸

下表載列於二零一四年十一月三十日本集團之銀行及其他借貸：

| | 千港元 |
|------------------------------------|-------------|
| 計息銀行借貸(附註(a)) | |
| — 流動 | 583,613 |
| — 非流動 | 29,003 |
| 計入其他應付款項及應計款項之 應付一名關連方款項(附註(b)) | 28,295 |
| 應付一名董事款項(附註(c)) | 72,101 |
| 應付現金代價(附註(d)) | 137,444 |
| 承兌票據(附註(e)) | 81,427 |
| | <hr/> |
| | 931,883 |
| | <hr/> <hr/> |

附註：

(a) 於二零一四年十一月三十日營業結束(即確定有關本債務報表資料之最後可行日期)，本集團未償還借貸總額約為613,000,000港元。借貸包括銀行抵押貸款、非銀行抵押貸款及抵押信託收據貸款分別約為469,000,000港元、137,000,000港元及7,000,000港元。

(a) 本集團若干銀行借貸抵押自：

- (i) 118,593,000港元之若干租賃土地及樓宇；
- (ii) 20,922,000港元之投資物業；
- (iii) 35,092,000港元之若干預付土地租賃付款；
- (iv) 34,348,000港元之若干廠房及機械；

- (v) 30,128,000港元之已抵押銀行存款；
 - (vi) 分別為1,139,000港元及5,253,000港元之若干貿易應收款項及其他貿易應收款項；
 - (vii) 28,125,000港元之若干存貨；
 - (viii) 本公司董事持有若干已抵押物業；
 - (ix) 本公司及本集團若干附屬公司簽訂之公司擔保；及
 - (x) 本公司董事簽訂之個人擔保。
- (b) 款項應付予本公司一個董事控制之公司Eagerton Group Limited，無正式貸款協議，免息及須於要求時即時償還。
- (c) 款項應付予本公司主席兼董事黃琮靜女士，無正式貸款協議，免息及須於要求時即時償還。
- (d) 於二零一四年五月二日，本公司確認應付現金代價本金150,000,000港元為二零一四年五月二日之公告載列之收購建材業務之代價一部分。應付現金代價為無抵押，免息及於二零一六年六月三十日到期。
- (e) 於二零一四年五月二日，本公司發行本金為100,000,000港元之承兌票據為收購建設重大業務之部份代價。承兌票據為無抵押，免息及於二零一七年五月二日到期。

或然負債

本公司已就銀行授予本公司附屬公司銀行融資給予銀行100,000,000港元之公司擔保。於二零一四年十一月三十日，附屬公司提取該融資為數達66,229,000港元。根據已出具擔保本公司最大負債即附屬公司提取之款項66,229,000港元。

除上述及集團間負債及一般貿易應付款項外，於二零一四年十一月三十日營業時間結束時，本集團並無任何未償還銀行透支、貸款、債券、貸款或其他類似債務、承兌債務(除正常商業票據)或承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資約租、分期付款承諾，均為擔保或不擔保、有抵押或無抵押擔保或其他重大或然負債。

因上述債務報表用途，外幣款項(以近似匯率折合人民幣1元對1.261港元)被兌換成港元。

3. 重大不利變動

誠如本公司截至二零一四年九月三十日止十二個月之中期報告所披露，本集團截至二零一四年九月三十日止十二個月之財務業績受出售集團業務(即電子業務)之不利影響。電子業務持續受全球經濟環境不穩定以及中國製造業充滿挑戰之經營環境之不利影響。

除上述披露外，於最後可行日期，董事並不知悉，自本公司最近期已刊發經審核財務報表之編製日期二零一三年九月三十日以來，本集團之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

4. 營運資金

經審慎仔細之查詢並計入(i)本集團內部資源；(ii)營運之現金流量；(iii)截至二零一六年二月二十九日就出售集團之營運來自本公司主席兼董事黃琮靜女士之財務援助300,000,000港元；(iv)本集團非常重大收購事項當時之賣方蕭光先生(詳情載於本公司日期為二零一四年三月三十一日之通函)確認將償還應付現金代價150,000,000港元自二零一五年十一月一日延遲至二零一六年六月三十日；(v)本集團成功重續短期銀行貸款230,000,000港元；及(vi)本集團可以於到期後重續銀行貸款不少於613,000,000港元，倘並無任何不可預見之情況發生，董事認為本集團將具有充足營運資金以信納本通函日期起計十二個月之目前要求。銀行貸款將於二零一五年十一月二十八日或之前屆滿。本集團已與該等財務機構保持良好業務關係。此外，除本集團擁有之已抵押資產外，所有銀行貸款亦獲保證及/或若干人士提供之物業擔保。根據不可撤銷承諾，該等人士將就重續銀行貸款持續向本集團提供有關保證及物業。因此，董事認為銀行貸款可於到期後獲相關財務機構重續。

倘本集團無法於屆滿後重續銀行貸款，本集團自通函日期起計十二個月內將不具有充足之營運資金。

5. 餘下集團之財務及貿易前景

本通函所載之「董事會函件」指出，出售集團之業務環境仍將充滿挑戰及競爭，難以預測近期電子業務之任何轉機。

於二零一四年五月二日，本公司完成收購Joint Expert集團(其主要從事製造及銷售建材)，以望轉移其資源至在中國較能獲利之建材業務。

Joint Expert集團之兩間主要經營附屬公司珠海和盛及廣東恆佳於中國廣東省從事建材業務。其產品售予廣東省的製造商、建材生產商、承建商及物業發展商，用作建造住宅及商業物業、政府建築物及基建項目。誠如本通函「董事會函件」所披露，董事認為Joint Expert集團於完成收購事項後之業務營運及財務表現符合董事會預期。

珠海和盛及廣東恆佳在其各自區域負有盛名(即珠海和盛於珠海市及廣東恆佳於陽江市)，與其客戶建立長久關係。

珠海和盛自有生產線用於生產預應力混凝土鋼棒，以生產優質產品而聞名。由於廣東省所耗用預應力混凝土鋼棒約三分之一由其他省份供應，珠海和盛將繼續發掘該潛力市場，務求增加其銷售及盈利能力。

廣東恆佳主要於中國陽江市出售其建築產品。廣東恆佳已發起多項倡議，包括提升其各種產品(即預應力高強混凝土管樁、混凝土及磚材等)之產能以及發展更能推廣產品之綜合供應平台，力爭擴大其於陽江市之市場份額及開拓其於周邊地區(包括中國茂名市及湛江市)之銷售。

此外，鑒於中國環境保護意識日益提升，廣東恆佳一直致力擴大其產品組合至推薦之綠色產品目錄，包括循環廢棄材料及根據中國政府福利政策生產環保產品，從而令其業務享有相關稅收優惠。

珠海和盛及廣東恆佳均蓄勢待發，必將抓緊市場潛力並擴大其中國建材業務增長，董事對此信心十足。鑒於近幾個月包括中國人民銀行降低利息在內之中國房地產市場信貸措施日漸寬鬆，本公司認為以上所述將有利於建材之製造及銷售業務。

本公司於完成後將終止電子業務，而餘下集團之主要業務將為製造及銷售

建材。出售事項貫徹本集團之業務策略，在為餘下集團產生財務資源之同時允許餘下集團專注於董事會認為長期前景秀麗之建材業務。

6. 餘下集團之管理層討論及分析

餘下集團截至二零一三年九月三十日止兩個年度以及截至二零一四年九月三十日止十二個月之管理層討論及分析載列如下：

截至二零一四年九月三十日止十二個月

財務及業務回顧

本集團於二零一四年五月收購建材業務。餘下集團自收購事項日期(即二零一四年五月二日)至二零一四年九月三十日止之營業額為約176,000,000港元，其產生於在中國之建材銷售。餘下集團錄得純利約10,000,000港元。

董事留意到，鑒於近幾個月包括中國人民銀行降低利息在內之中國房地產市場信貸措施日漸寬鬆，建材買賣於二零一四年下半年持續增加，預期建材產品銷售水平將於二零一四年第四季度有所提升。

流動資金、財務狀況及資本結構

餘下集團以業務經營及銀行借貸組合產生之現金流達到其建材業務資金流動性要求。餘下集團採用審慎資金及財務政策。

餘下集團之資產總值於二零一四年九月三十日為約839,000,000港元，較於二零一三年九月三十日之資產總值約3,000,000港元增加約836,000,000港元。該資產總值增加乃由於二零一四年五月完成收購事項後合併Joint Expert集團之資產所致。於二零一四年九月三十日，餘下集團錄得現金及現金等值項目約18,000,000港元。

於二零一四年九月三十日，餘下集團獲銀行提供融資總額約220,000,000港元，而於二零一四年九月三十日銀行借款金額約為142,000,000港元，附有浮動年利率6.6厘至8.61厘。

餘下集團負債總額包括收購事項應付款項約215,000,000港元，其中約135,000,000港元應付現金將於二零一六年六月三十日到期，而餘下80,000,000港元之零利率承兌票據將於二零一七年五月二日到期。

資產負債比率(定義為負債總額除以總權益)為約3.95倍。

於二零一四年九月三十日，餘下集團已發行之普通股本為約142,000,000港元。於二零一四年五月二日，本公司已發行與收購事項有關之可換股票據合共金額為300,000,000港元。可換股票據將於二零一七年四月二十八日到期。

於該期間，(i)合共賬面值120,000,000港元之可換股票據已兌換為399,999,998股股份；及(ii) 6,500,000份購股權已獲行使。因此，已合共發行406,499,998股每股面值0.1港元之普通股。

僱員及薪酬政策

於二零一四年九月三十日，餘下集團於香港及中國均聘用537名僱員。截至二零一四年九月三十日止十二個月，僱員及董事薪酬為約20,000,000港元。員工薪酬政策乃根據職責、工作表現、專業經驗及現時行內慣例擬定。

所持重大投資及重大投資或資本資產之未來計劃

於二零一四年九月三十日，餘下集團除有資本承擔(即已訂約但未就收購中國土地以擴闊建築材料生產能力作出撥備之資本開支)約10,000,000港元外，並無持有任何重大投資亦無重大投資或資本資產之具體或近期計劃。

或然負債

於二零一四年九月三十日，餘下集團概無重大或然負債。

資產抵押

於二零一四年九月三十日，餘下集團有下列資產用於抵押：(i)賬面淨值約36,000,000港元之若干土地使用權以及樓宇；(ii)賬面淨值約39,000,000港元之若干機械及設備；(iii)約17,000,000港元之若干短期銀行存款；及(iv)分別約15,000,000港元及5,000,000港元之存貨及其他應收款項。

外匯風險

餘下集團之貨幣資產、負債以及交易主要以港元及人民幣計值。餘下

集團認為其匯兌風險限於人民幣兌港元。餘下集團無意對沖其外匯波動風險。然而，餘下集團會持續監察經濟形勢以及其外匯風險狀況，於未來或會必需及可行之情況下，考慮適當之對沖措施。

重大收購或出售附屬公司

截至二零一四年九月三十日止十二個月期間，除本公司於收購事項中收購Joint Expert集團外，餘下集團並無任何附屬公司或聯營公司之重大收購或出售事項。

截至二零一三年九月三十日止年度

財務及業務回顧

截至二零一三年九月三十日止年度，餘下集團營業額為零及淨虧損約為11,000,000港元。較截至二零一二年九月三十日止年度淨虧損約9,600,000港元，有關增加主要由於法律及專業費用增加所致。

流動資金、財務狀況及資本結構

於二零一三年九月三十日，餘下集團資產總值約為2,900,000港元。資產總值主要為可供出售投資約2,400,000港元。於二零一三年九月三十日，餘下集團錄得現金及現金等值項目約500,000港元。

於二零一三年九月三十日，餘下集團負債總額約為1,300,000港元。其主要由審計費用及董事酬金之累計負債組成。於二零一三年九月三十日，餘下集團並無借貸。

於二零一三年九月三十日，餘下集團之已發行普通股股本約102,000,000港元。截至二零一三年九月三十日止年度，並無發起股權融資。

僱員及薪酬政策

於二零一三年九月三十日，餘下集團聘用八名董事。截至二零一三年九月三十日止年度，董事薪酬約7,600,000港元。董事薪酬政策乃基於工作職責、專業經驗及現時行內慣例擬定。

於二零一三年九月三十日，餘下集團並無僱員。

所持重大投資及重大投資或資本資產之未來計劃

於二零一三年九月三十日，餘下集團並無持有任何重大投資亦無重大投資或資本資產之具體或近期計劃。

於二零一三年九月三十日，餘下集團並無未償還承擔。

或然負債

於二零一三年九月三十日，餘下集團並無重大或然負債。

資產抵押

於二零一三年九月三十日，餘下集團並無資產抵押。

外匯風險

餘下集團貨幣資產、負債及交易主要以港元列值，故此不會承受重大外匯風險。

收購或出售附屬公司

截至二零一三年九月三十日止年度，餘下集團並無附屬公司或聯營公司之重大收購或出售事項。

截至二零一二年九月三十日止年度**財務及業務回顧**

截至二零一二年九月三十日止年度，餘下集團營業額為零及淨虧損約為9,600,000港元。淨虧損增加主要由於餘下集團之行政費用，包括董事酬金及於本年度出現之法律及專業費用所致。

流動資金、財務狀況及資本結構

於二零一二年九月三十日，餘下集團資產總值約為7,400,000港元。資產總值主要為可供出售投資約6,400,000港元。於二零一二年九月三十日，餘下集團錄得現金及現金等值項目約900,000港元。

於二零一二年九月三十日，餘下集團負債總額約為1,200,000港元。其主要由審計費用及董事酬金之累計負債組成。於二零一二年九月三十日，餘下集團並無借貸。

於二零一二年九月三十日，餘下集團之已發行普通股股本約102,000,000港元。截至二零一二年九月三十日止年度，並無發起股權融資。

僱員及薪酬政策

於二零一二年九月三十日，餘下集團聘用八名董事。截至二零一二年九月三十日止年度，董事薪酬約7,700,000港元。董事薪酬政策乃基於工作職責、專業經驗及現時行內慣例擬定。

於二零一二年九月三十日，餘下集團並無僱員。

持有重大投資及重大投資或資本資產之未來計劃

於二零一二年九月三十日，餘下集團並無持有任何重大投資亦無重大投資或資本資產之具體或近期計劃。

於二零一二年九月三十日，餘下集團並無未償還承擔。

或然負債

於二零一二年九月三十日，餘下集團並無重大或然負債。

資產抵押

於二零一二年九月三十日，餘下集團並無資產抵押。

外匯風險

餘下集團貨幣資產、負債及交易主要以港元列值，故此不會承受重大外匯風險。

重大收購或出售附屬公司

截至二零一二年九月三十日止年度，餘下集團並無附屬公司或聯營公司之重大收購或出售事項。

7. Joint Expert集團之其他資料

本公司於二零一四年五月二日收購Joint Expert集團。以下為Joint Expert集團於截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一四年九月三十日止九個月之未經審核財務資料，該等資料乃根據香港財務報告準則編製：

| | 截至十二月三十一日 | | 截至 |
|-------|-----------|-------|-------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 |
| | 止年度 | 止年度 | 九月三十日 |
| | 百萬元 | 百萬元 | 止九個月 |
| | 百萬元 | 百萬元 | 百萬元 |
| 收入 | - | 533 | 350 |
| 除稅前純利 | 120 | 54 | 84 |
| 除稅後純利 | 120 | 37 | 79 |

附註： Joint Expert集團之財政年度結算日為十二月三十一日。

財務及業務回顧

截至二零一二年十二月三十一日止年度，Joint Expert集團之營業額及除稅後純利分別約為零及120,000,000港元。為數約120,000,000港元之純利主要歸因於(i)重新計量二零一二年十二月三十一日珠海和盛集團股本權益之公平值產生約110,000,000港元；(ii)珠海和盛收購廣東恆佳產生之議價購買收益約11,400,000港元。珠海和盛於二零一二年十一月二十三日收購廣東恆佳。

珠海和盛集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經營業績綜合併入Joint Expert集團。該年之營業額及除稅後純利分別約為533,000,000港元及37,000,000港元。

截至二零一四年九月三十日止九個月，Joint Expert集團之營業額及除稅後純利分別約為350,000,000港元及79,000,000港元。收購事項賣方豁免貸款所產生之一次性收益約57,000,000港元由Joint Expert集團於完成收購事項前確認。有關金額於完成收購事項時(即二零一四年五月二日)按本集團收購前溢利確認。

流動資金及財務狀況

Joint Expert集團以業務經營及銀行借貸組合產生之現金流達到其建材業務資金流動性要求。Joint Expert集團採用審慎資金及財務政策。

Joint Expert集團於二零一二年及二零一三年十二月三十一日之資產總值分別為約650,000,000港元及704,000,000港元。於二零一四年九月三十日之資產總值為約745,000,000港元，主要包括物業、廠房及設備、商譽、貿易應收款項以及預付款項、按金及其他應收款項分別約172,000,000港元、102,000,000港元、182,000,000港元及176,000,000港元。

Joint Expert集團於二零一二年及二零一三年十二月三十一日之負債總額分別為約441,000,000港元及488,000,000港元。於二零一四年九月三十日之負債總額為約453,000,000港元，主要包括計息銀行借款、貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項分別約142,000,000港元、180,000,000港元及117,000,000港元。

Joint Expert集團於二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年九月三十日之資產淨值分別為約209,000,000港元、216,000,000港元及292,000,000港元。於有關期間之資產負債比率(按負債總額除以股東權益計算)分別為約2.11倍、2.26倍及1.55倍。

僱員及薪酬政策

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年九月三十日，Joint Expert集團分別聘用590名、575名及529名僱員。

員工薪酬政策乃基於工作職責、工作表現、專業經驗及現時行內慣例擬定。

所持重大投資及重大投資或資本資產之未來計劃

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，Joint Expert集團並無持有任何重大投資，亦無重大投資或資本資產之具體或近期計劃。

於二零一四年九月三十日，餘下集團除有資本承擔(即已訂約但未就收購中國土地以擴闊建築材料生產能力作出撥備之資本開支)約10,000,000港元外，並無持有任何重大投資亦無重大投資或資本資產之具體或近期計劃。

或然負債

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年九月三十日，Joint Expert集團概無重大或然負債。

資產抵押

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年九月三十日，目標集團之銀行存款、貿易應收款項、其他應收款項、存貨、土地及樓宇以及機械及設備(均撥作Joint Expert集團銀行借貸之抵押)金額分別為約110,000,000港元、111,000,000港元及112,000,000港元。

外匯風險

Joint Expert集團之貨幣資產、負債及交易主要以港元及人民幣計值。Joint Expert集團認為其匯兌風險限於人民幣兌換港元。Joint Expert集團無意對沖其外匯波動風險。

然而，Joint Expert集團會持續監察經濟形勢以及其外匯風險狀況，於未來或會必需及可行情況下，考慮適當之對沖措施。

主要收購及出售附屬公司

截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，Joint Expert集團進行之主要收購包括分別於二零一二年十二月及二零一三年三月收購珠海和盛25.4%及44.6%額外股本權益以致其於珠海和盛之股本權益達95%，以及珠海和盛於二零一二年十一月收購廣東恆佳70%股本權益。除上述披露者外，Joint Expert集團概無任何其他重大投資或出售附屬公司。

截至二零一四年九月三十日止九個月，Joint Expert集團概無任何重大投資或出售附屬公司。

出售集團之未經審核財務資料

下文載列Sunway International (BVI) Holdings Limited及Sunway International Investment Holdings Limited(「出售公司」)及其附屬公司(「統稱「出售集團」)於二零一二年、二零一三年及二零一四年九月三十日之未經審核合併財務狀況報表，及截至二零一二年、二零一三年及二零一四年九月三十日止各個年度(「有關期間」)之相關未經審核合併損益表、合併全面收入報表、合併股本變動表及合併現金流量表及說明附註(統稱「合併財務資料」)，全部均由董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)條編製。

貴公司之申報會計師，香港執業會計師馬施雲已獲委聘根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2400號(修訂)「委聘審閱歷史財務報表」及參考實用守則第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱出售集團之合併財務資料。根據香港審閱委聘準則第2400(修訂)審閱財務報表乃有限之保證業務。由申報會計師執行之程序主要包括向實體內之管理層及其他人士作出查詢(如適用)並應用分析程序及評估所獲得之證據。因此，申報會計師不會發表審核意見。申報會計師發表一份結論免責聲明，內容如下：

「結論免責聲明之基準

根據合併財務資料附註2所闡釋，出售集團於二零一四年九月三十日之流動負債超過其流動資產約678,841,000港元以及其負債總額多於總資產約208,655,000港元。由於其直接控股公司與峰灝控股有限公司(「買方」)同意於出售事項成為無條件之前及之後向出售集團提供財務支援，以便出售集團能全面應付其於可見將來到期之財務責任，故合併財務資料已按持續經營基準編製。然而，在缺乏有關買方財務狀況之可靠財務資料之情況下，吾等無法評估買方是否有足夠財務資源履行在此方面之承諾。合併財務資料按照直接控股公司及買方之財務支援可於需要時獲得之基準編製。倘持續經營假設不適用，則可能需作出調整，以將資產價值撇減至可收回金額，以為進一步產生之負債作出撥備及將其非流動資產重新分類為流動資產及將非現流動負債分類為流動負債。

結論免責聲明

基於結論免責聲明之基準一段所述事項之重要性，吾等無法獲取充足合理之憑證為審閱結論提供基礎。因此，吾等不會為合併財務資料發表任何結論。」

出售集團之合併財務資料

合併損益表

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年九月三十日止各個年度

| | 截至九月三十日止年度 | | |
|------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一二年 千港元 (未經審核) | 二零一三年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) |
| 收入 | 794,333 | 788,347 | 720,478 |
| 銷售成本 | <u>(855,049)</u> | <u>(863,073)</u> | <u>(809,403)</u> |
| 毛損 | (60,716) | (74,726) | (88,925) |
| 其他收入 | 14,430 | 13,496 | 21,634 |
| 其他收益及虧損 | (9,419) | 12,994 | (24,086) |
| 銷售及分銷開支 | (13,719) | (12,749) | (10,843) |
| 行政開支 | (94,004) | (78,668) | (72,115) |
| 其他開支 | - | (579) | (13) |
| 融資成本 | (29,844) | (40,372) | (30,836) |
| 分佔一家合營公司虧損 | <u>(4,049)</u> | <u>(7,561)</u> | <u>(611)</u> |
| 除稅前虧損 | (197,321) | (188,165) | (205,795) |
| 所得稅開支 | <u>(5,583)</u> | <u>(6,647)</u> | <u>(6,799)</u> |
| 年內虧損 | <u><u>(202,904)</u></u> | <u><u>(194,812)</u></u> | <u><u>(212,594)</u></u> |

合併全面收入報表

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年九月三十日止各個年度

| | 截至九月三十日止年度 | | |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一二年 千港元 (未經審核) | 二零一三年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) |
| 年內虧損 | <u>(202,904)</u> | <u>(194,812)</u> | <u>(212,594)</u> |
| 其他全面收入 | | | |
| 於往後期間可能重新分類至合併損益表之項目： | | | |
| 換算海外業務匯兌差額 | <u>4,740</u> | <u>15,275</u> | <u>-</u> |
| 於往後期間可能不會重新分類至合併損益表之項目： | | | |
| 重估物業、廠房及設備項目， 扣除稅項 | <u>21,675</u> | <u>44,905</u> | <u>3,890</u> |
| | <u>21,675</u> | <u>44,905</u> | <u>3,890</u> |
| 年內其他全面收入，扣除稅項 | <u>26,415</u> | <u>60,180</u> | <u>3,890</u> |
| 年內全面(虧損)/收入總額 | <u><u>(176,489)</u></u> | <u><u>(134,632)</u></u> | <u><u>(208,704)</u></u> |

合併財務狀況報表

於二零一二年、二零一三年及二零一四年九月三十日

| | 於九月三十日 | | |
|---------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| | (未經審核) | (未經審核) | (未經審核) |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 469,250 | 442,243 | 367,616 |
| 投資物業 | 63,770 | 91,432 | 90,277 |
| 預付土地租賃付款 | 67,137 | 67,281 | 72,476 |
| 於一家合營公司之權益 | 9,456 | 2,072 | - |
| 收購物業、廠房及設備 所支付訂金 | 711 | 731 | 731 |
| 非流動資產總值 | <u>610,324</u> | <u>603,759</u> | <u>531,100</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | 293,595 | 251,140 | 197,786 |
| 應收貸款 | 155,918 | - | - |
| 貿易應收款項 | 148,495 | 205,478 | 174,918 |
| 預付款項、按金及其他 應收款項 | 24,627 | 21,080 | 32,819 |
| 應收一家合營公司款項 | 326 | - | - |
| 可收回稅項 | 80 | - | - |
| 已抵押銀行存款 | 16,354 | - | - |
| 現金及銀行結餘 | 269,694 | 147,510 | 124,170 |
| 流動資產總值 | <u>909,089</u> | <u>625,208</u> | <u>529,693</u> |
| 流動負債 | | | |
| 貿易應付款項及應付票據 | 151,815 | 121,330 | 129,127 |
| 其他應付款項及應計款項 | 115,711 | 148,228 | 156,667 |
| 結欠一名董事款項 | 2,681 | 5,908 | 70,998 |
| 結欠控股公司款項 | 386,903 | 384,007 | 371,778 |
| 計息銀行借貸 | 650,164 | 325,535 | 450,701 |
| 應付稅項 | 28,928 | 29,786 | 29,263 |
| 流動負債總額 | <u>1,336,202</u> | <u>1,014,794</u> | <u>1,208,534</u> |
| 流動負債淨值 | <u>(427,113)</u> | <u>(389,586)</u> | <u>(678,841)</u> |
| 資產總值減流動負債 | <u>183,211</u> | <u>214,173</u> | <u>(147,741)</u> |

| | 於九月三十日 | | |
|--------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一二年 千港元 (未經審核) | 二零一三年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) |
| 非流動負債 | | | |
| 遞延稅項負債 | 48,049 | 59,300 | 60,518 |
| 長期服務金撥備 | 481 | 447 | 396 |
| 其他借貸 | — | 154,377 | — |
| 非流動負債總額 | <u>48,530</u> | <u>214,124</u> | <u>60,914</u> |
| 資產淨值／(負債)淨額 | <u>134,681</u> | <u>49</u> | <u>(208,655)</u> |
| 出售公司擁有人應佔權益 | | | |
| 股本 | 388 | 388 | 388 |
| 儲備 | <u>134,293</u> | <u>(339)</u> | <u>(209,043)</u> |
| 權益／(不足額)總額 | <u>134,681</u> | <u>49</u> | <u>(208,655)</u> |

合併股本變動表

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年九月三十日止各個年度

| | 股本 | 繳入盈餘 | 資產 重估儲備 | 匯兌 波動儲備 | 中國 法定儲備 | 累計虧損 | 總計 |
|--------------------------|-----|--------|------------|------------|------------|-----------|-----------|
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 二零一一年十月一日 (未經審核) | 388 | 56,284 | 103,626 | 229,482 | 12,928 | (91,538) | 311,170 |
| 年內虧損 | - | - | - | - | - | (202,904) | (202,904) |
| 年內其他全面收入： | | | | | | | |
| 換算海外業務之 | | | | | | | |
| 匯兌差額 | - | - | - | 4,740 | - | - | 4,740 |
| 重估物業、廠房及設備 項目之盈餘，扣除稅項 | - | - | 21,675 | - | - | - | 21,675 |
| 年內全面(虧損)/收入 總額 | - | - | 21,675 | 4,740 | - | (202,904) | (176,489) |
| 於二零一二年九月三十日 (未經審核) | 388 | 56,284 | 125,301 | 234,222 | 12,928 | (294,442) | 134,681 |
| 於二零一二年九月三十日 (未經審核) | 388 | 56,284 | 125,301 | 234,222 | 12,928 | (294,442) | 134,681 |
| 年內虧損 | - | - | - | - | - | (194,812) | (194,812) |
| 年內其他全面收入： | | | | | | | |
| 換算海外業務之 | | | | | | | |
| 匯兌差額 | - | - | - | 15,275 | - | - | 15,275 |
| 重估物業、廠房及設備 項目之盈餘，扣除稅項 | - | - | 44,905 | - | - | - | 44,905 |
| 年內全面(虧損)/收入 總額 | - | - | 44,905 | 15,275 | - | (194,812) | (134,632) |
| 於二零一三年九月三十日 (未經審核) | 388 | 56,284 | 170,206 | 249,497 | 12,928 | (489,254) | 49 |

| | 股本 | 繳入盈餘 | 資產 重估儲備 | 匯兌 波動儲備 | 中國 法定儲備 | 累計虧損 | 總計 |
|--------------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 於二零一三年九月三十日 (未經審核) | <u>388</u> | <u>56,284</u> | <u>170,206</u> | <u>249,497</u> | <u>12,928</u> | <u>(489,254)</u> | <u>49</u> |
| 年內虧損 | - | - | - | - | - | (212,594) | (212,594) |
| 年內其他全面收入： | | | | | | | |
| 重估物業、廠房及設備 項目之盈餘，扣除稅項 | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>3,890</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>3,890</u> |
| 年內全面(虧損)/收入 總額 | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>3,890</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(212,594)</u> | <u>(208,704)</u> |
| 於二零一四年九月三十日 (未經審核) | <u><u>388</u></u> | <u><u>56,284</u></u> | <u><u>174,096</u></u> | <u><u>249,497</u></u> | <u><u>12,928</u></u> | <u><u>(701,848)</u></u> | <u><u>(208,655)</u></u> |

合併現金流量表

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年九月三十日止各個年度

| | 截至九月三十日止年度 | | |
|---------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一二年 千港元 (未經審核) | 二零一三年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) |
| 除稅前虧損 | (197,321) | (188,165) | (205,795) |
| 各項之調整： | | | |
| 應收一家合營公司款項減值 | - | 331 | - |
| 物業、廠房及設備折舊 | 83,000 | 87,897 | 86,198 |
| 預付土地租賃付款攤銷 | 1,830 | 1,858 | 1,968 |
| 出售物業、廠房及設備 虧損／(收益) | 339 | - | (5,471) |
| 利息收入 | (8,030) | (2,707) | (102) |
| 投資物業公平值(收益)／虧損 | (6,732) | (4,164) | 1,155 |
| 利息支出 | 29,844 | 40,372 | 30,836 |
| 物業、廠房及設備項目減值 | 7,352 | - | - |
| 貿易應收款項(減值撥回)／ 減值，淨額 | (153) | (7,521) | 23,107 |
| 其他應收款項減值 | 7,637 | 2,029 | 5,235 |
| 一家合營公司減值 | - | - | 1,461 |
| 存貨撇減／(撇減撥回)至 可變現淨值，淨額 | 34,815 | (10,768) | (5,681) |
| 分佔一家合營公司虧損 | 4,049 | 7,561 | 611 |
| | <u>(43,370)</u> | <u>(73,277)</u> | <u>(66,478)</u> |
| 存貨(增加)／減少 | (58,155) | 53,223 | 59,035 |
| 貿易應收款項減少／(增加) | 10,258 | (49,462) | 7,453 |
| 預付款項、按金及其他應收 款項減少／(增加) | 18,609 | 1,520 | (16,974) |
| 貿易應付款項及應付票據 增加／(減少) | 36,724 | (30,485) | 7,797 |
| 其他應付款項及應計款項 (增加)／減少 | (14,687) | 32,518 | 22,085 |
| 經營業務(所用)／產生現金 | <u>(50,621)</u> | <u>(65,963)</u> | <u>12,918</u> |

| | 截至九月三十日止年度 | | |
|----------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一二年 千港元 (未經審核) | 二零一三年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) |
| 已收利息 | 2,358 | 2,707 | 102 |
| 已付利息 | (29,844) | (40,372) | (30,836) |
| 已付中國企業所得稅 | (3,737) | (4,764) | (7,322) |
| 經營業務所用現金淨額 | (81,844) | (108,392) | (25,138) |
| 投資活動產生現金流量 | | | |
| 購買物業、廠房及設備 | (61,321) | (14,981) | (19,938) |
| 購買土地使用權 | - | - | (7,163) |
| 收購物業、廠房及設備 所支付訂金 | (711) | - | - |
| 出售物業、廠房及設備項目 所得款項 | 894 | - | 5,249 |
| 已抵押銀行存款減少 | 69,272 | 16,354 | - |
| 原到期日為超過三個月之 銀行存款(增加)/減少 | - | (78,887) | 78,887 |
| 向一家合營公司還款 | (558) | - | - |
| 獨立第三方(墊款)/還款 | (150,246) | 155,918 | - |
| 投資活動(所用)/產生現金淨額 | (142,670) | 78,404 | 57,035 |
| 融資活動產生現金流量 | | | |
| 信託收據貸款增加/(減少) | 103 | (4,261) | 447 |
| 新借銀行貸款 | 771,379 | 418,789 | 843,553 |
| 償還銀行貸款 | (498,235) | (739,157) | (718,834) |
| 結欠一名董事款項增加 | 2,106 | 3,227 | 65,090 |
| 向直接控股公司還款 | (6,245) | (2,896) | (12,229) |
| 新借/(償還)其他貸款 | - | 154,377 | (154,377) |
| 融資活動產生/(所用)現金淨額 | 269,108 | (169,921) | 23,650 |

| | 截至九月三十日止年度 | | |
|-------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一二年 千港元 (未經審核) | 二零一三年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) |
| 現金及現金等值項目 | | | |
| 增加／(減少)淨值 | 44,594 | (199,909) | 55,547 |
| 年初之現金及現金等值項目 | 222,994 | 269,694 | 68,623 |
| 外幣匯率變動影響淨額 | 2,106 | (1,162) | — |
| 年終之現金及現金等值項目 | <u>269,694</u> | <u>68,623</u> | <u>124,170</u> |
| 現金及現金等值項目結餘分析 | | | |
| 合併財務狀況報表所列之 | | | |
| 現金及銀行結餘 | 269,694 | 147,510 | 124,170 |
| 減：原到期日為超過三個月之 銀行存款 | — | (78,887) | — |
| 合併現金流量表所列之現金及 現金等值項目 | <u>269,694</u> | <u>68,623</u> | <u>124,170</u> |

財務資料附註

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年九月三十日止各個年度

1. 一般資料及呈報基準

Sunway International (BVI) Holdings Limited (「**Sunway BVI**」) 及 Sunway International Investment Holdings Limited (「**Sunway Investment**」) (統稱「**出售公司**」) 為新威國際控股有限公司 (「**新威**」) 直接全資擁有之附屬公司，分別於一九九七年一月三日及二零一三年四月九日於英屬維爾京群島 (「**英屬維爾京群島**」) 註冊成立。出售公司註冊辦公室地址為 P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。出售公司主要從事投資控股業務，其附屬公司 (統稱為「**出售集團**」) 主要從事設計、開發、製造及銷售各式產品：(1) 電子及相關零部件 (主要包括石英晶體、液晶體顯示屏、印刷電路板及錶芯)；及 (2) 電子消費產品 (主要包括電子計算機、通訊電話、電子鐘錶、時鐘及數碼產品)。出售集團亦從事集成電路之買賣。

於二零一三年四月九日，Sunway Investment 註冊成立前，所有出售集團之附屬公司由 Sunway BVI 全資擁有。所有附屬公司亦由新威最終控制。於截至二零一三年九月三十日止年度，新威進行集團重組，Sunway Investment 據此以已發行股本面值購入 Sunway BVI 若干附屬公司 (「**有關附屬公司**」) 之全部股本權益。

Sunway Investment 收購有關附屬公司之全部股本權益屬共同控制合併，而出售集團則被視為持續實體。因此，出售集團之未經審核合併財務資料採用合併會計原則編製，猶如集團架構已於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年九月三十日止各個年度 (「**有關期間**」) 一直存在。合併會計原則已自二零一一年十月一日有關期間首日或出售集團內實體最早註冊成立之日期開始應用。

2. 合併財務資料之編製基準

為編製出售集團關於出售事項之財務資料以便載入本通函，董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第十四章第 68(2)(a)(i) 段編製未經審核合併財務資料。

出售集團之未經審核合併財務資料根據過往成本基準編製。除出售集團應用上述合併會計原則外，出售集團於有關期間之未經審核合併財務資料已採用與新威編製其及其附屬公司於相關期間之綜合財務報表相同之會計政策編製，此等政策符合香港會計師公會頒布之香港財務報告準則 (「**香港財務報告準則**」) (包括香港財務報告準則、香港會計準則 (「**香港會計準則**」) 和詮釋)。

未經審核合併財務資料並無足夠資料構成香港會計師公會頒布之香港會計準則 (「**香港會計準則**」) 第 1 號「財務報表之呈列」所界定之完整財務報表，亦不構成香港會計準則第 34 號「中期財政報告」所界定之中期財務報告。

編製出售集團之未經審核合併財務資料時，鑑於在二零一四年九月三十日，出售集團之流動負債較流動資產超出約678,841,000港元以及其負債總額多於資產總值超出約208,655,000港元，出售公司董事已考慮出售集團之未來流動資金。新威作為出售公司之直接控股公司同意向出售集團提供財務支援，以令出售集團能應付於可見將來到期之財務責任，有關支援將一直繼續直至出售事項成為無條件為止。買方亦須向出售集團提供財務支援，以令其可應付於可見將來到期之財務責任，據此，出售集團之未經審核合併財務資料乃按持續經營基準編製。

倘出售集團未能持續經營業務，則可能需要將其資產價值撇減至可收回金額、為可能產生之進一步負債撥備及將非流動資產重新分類為流動資產，及將非流動負債重新分類為流動負債。未經審核合併財務資料不包括任何因出售集團未能持續經營業務之任何調整。

A. 餘下集團未經審核備考財務資料

緒言

編製以下所載餘下集團未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)旨在說明(a)假設出售事項於二零一四年九月三十日已完成而餘下集團之財務狀況；及(b)假設出售事項於二零一三年十月一日已進行而餘下集團截至二零一四年九月三十日止十二個月之財務業績及現金流。此未經審核備考財務資料由本公司董事根據上市規則第4.29段編製，僅供說明，基於彼等之判斷、估計及假設，並且因其假設性質，未必能反映餘下集團於二零一四年九月三十日或未來任何日期，或餘下集團截至二零一四年九月三十日止十二個月之財務業績及現金流量，或未來任何期間之財務狀況之真實情況。

未經審核備考財務資料應與本公司截至二零一四年九月三十日止十二個月之中期報告(「二零一四年第二份中期報告」)所載之本集團截至二零一四年九月三十日止十二個月之未經審核中期財務資料、本公司截至二零一三年九月三十日止年度之年度報告(「二零一三年年報」)所載之本集團截至二零一三年九月三十日止年度之經審核財務報表以及載於本通函其他章節之財務資料一併閱讀。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零一四年九月三十日之未經審核綜合財務狀況報表以及本集團截至二零一四年九月三十日止十二個月之未經審核綜合損益表、未經審核綜合全面收入表及未經審核綜合現金流量表(乃摘錄自二零一四年第二份中期報告所載本集團截至二零一四年九月三十日止十二個月之未經審核中期財務資料)，並進行誠如附註所述乃(i)因有關交易直接產生但與未來事件或決定並無關係；(ii)獲事實支持；及(iii)被認為對出售事項是不可或缺之備考調整後所編製。

未經審核備考綜合財務狀況報表

| | 於 二零一四年 九月三十日 之本集團 未經審核 綜合財務 狀況報表 | | 備考調整 | | 於 二零一四年 九月三十日 之餘下集團 未經審核 備考 綜合財務 狀況報表 |
|---------------------|---|------------|------------|------------|--|
| | 千港元 附註1 | 千港元 附註2 | 千港元 附註3 | 千港元 附註4 | 千港元 |
| 非流動資產 | | | | | |
| 物業、廠房及設備 | 532,305 | (367,616) | | 7,020 | 171,709 |
| 投資物業 | 90,277 | (90,277) | | | - |
| 預付土地租賃款項 | 104,608 | (72,476) | | | 32,132 |
| 商譽 | 163,873 | | | | 163,873 |
| 於一家合營公司之權益 | 1,461 | | | (1,461) | - |
| 可供出售投資 | 28,856 | | | | 28,856 |
| 收購土地使用權所支付訂金 | 10,657 | | | | 10,657 |
| 收購物業、廠房及設備 所支付訂金 | 731 | (731) | | | - |
| 遞延所得稅資產 | 3,792 | | | | 3,792 |
| 非流動資產總值 | 936,560 | | | | 411,019 |
| 流動資產 | | | | | |
| 存貨 | 232,006 | (197,786) | | | 34,220 |
| 貿易應收款項 | 357,251 | (174,918) | | | 182,333 |
| 預付款項、按金及其他應收 款項 | 214,167 | (32,819) | 300,000 | (5,235) | 476,113 |
| 可收回稅項 | 1,045 | | | | 1,045 |
| 已抵押銀行存款 | 16,846 | | | | 16,846 |
| 現金及銀行結餘 | 141,980 | (124,170) | | | 17,810 |
| 流動資產總值 | 963,295 | | | | 728,367 |

| | 於 二零一四年 九月三十日 之本集團 未經審核 綜合財務 狀況報表 | | 備考調整 | | 於 二零一四年 九月三十日 之餘下集團 未經審核 備考 綜合財務 狀況報表 |
|-------------|---|------------|------------|------------|--|
| | 千港元 附註1 | 千港元 附註2 | 千港元 附註3 | 千港元 附註4 | 千港元 |
| 流動負債 | | | | | |
| 貿易應付款項及應付票據 | 309,978 | (129,127) | | | 180,851 |
| 其他應付款項及應計款項 | 273,795 | (156,667) | 5,000 | 1,441 | 123,569 |
| 應付一家直接控股公司 | - | (371,778) | 371,778 | | - |
| 應付一名董事款項 | 70,998 | (70,998) | | | - |
| 計息銀行借貸 | 563,110 | (450,701) | | | 112,409 |
| 應令稅項 | 34,303 | (29,263) | | 2,702 | 7,742 |
| | <u>1,252,184</u> | | | | <u>424,571</u> |
| 流動負債總額 | | | | | |
| | <u>1,252,184</u> | | | | <u>424,571</u> |
| 流動(負債)/資產淨額 | <u>(288,889)</u> | | | | <u>303,796</u> |
| 總資產減流動負債 | <u>647,671</u> | | | | <u>714,815</u> |

| | 於 二零一四年 九月三十日 之本集團 未經審核 綜合財務 狀況報表 | | 備考調整 | | 於 二零一四年 九月三十日 之餘下集團 未經審核 備考 綜合財務 狀況報表 |
|-------------------|---|------------|------------|------------|--|
| | 千港元 附註1 | 千港元 附註2 | 千港元 附註3 | 千港元 附註4 | 千港元 |
| 非流動負債 | | | | | |
| 遞延稅項負債 | 63,735 | (60,518) | | 1,956 | 5,173 |
| 長期服務金撥備 | 606 | (396) | | | 210 |
| 計息銀行借貸 | 29,634 | | | | 29,634 |
| 應付現金代價 | 135,061 | | | | 135,061 |
| 承兌票據 | 80,241 | | | | 80,241 |
| 非流動負債總額 | 309,277 | | | | 250,319 |
| 資產淨值 | 338,394 | | | | 464,496 |
| 本公司擁有人應佔權益 | | | | | |
| 股本 | 142,250 | | | | 142,250 |
| 可換股票據 | 75,595 | | | | 75,595 |
| 儲備 | 79,200 | | 131,877 | (5,775) | 205,302 |
| 本公司擁有人應佔權益 | 297,045 | | | | 423,147 |
| 非控制權益 | 41,349 | | | | 41,349 |
| 權益總額 | 338,394 | | | | 464,496 |

未經審核備考綜合損益表

| | 截至 二零一四年 九月三十日 止十二個月 之本集團 未經審核 綜合損益表 | | 備考變動 | | | 截至 二零一四年 九月三十日 止十二個月 之餘下集團 未經審核 備考 綜合損益表 | |
|----------------------|--|------------|------------|------------|------------|---|--|
| | 千港元 附註1 | 千港元 附註4 | 千港元 附註5 | 千港元 附註6 | 千港元 附註7 | 千港元 | |
| 收入 | 896,955 | | | (720,478) | | 176,477 | |
| 銷售成本 | <u>(962,453)</u> | (396) | 4,104 | 809,403 | | <u>(149,342)</u> | |
| (毛損)/毛利 | (65,498) | | | | | 27,135 | |
| 其他收入 | 39,126 | | (9,353) | (21,634) | | 8,139 | |
| 其他收益及虧損 | (27,838) | (6,696) | 5,249 | 24,086 | | (5,199) | |
| 銷售及分銷開支 | (16,242) | | | 10,843 | | (5,399) | |
| 行政開支 | (89,249) | (1,441) | | 72,115 | | (18,575) | |
| 其他開支 | (1,316) | | | 13 | | (1,303) | |
| 融資成本 | (43,302) | | | 30,836 | | (12,466) | |
| 出售附屬公司收益 | - | | | | 160,441 | 160,441 | |
| 分佔一家合營公司虧損 | <u>(611)</u> | | | 611 | | <u>-</u> | |
| 除稅前(虧損)/溢利 | (204,930) | | | | | 152,773 | |
| 所得稅開支 | <u>(8,518)</u> | (2,702) | | 6,799 | | <u>(4,421)</u> | |
| 期間(虧損)/溢利 | <u><u>(213,448)</u></u> | | | | | <u><u>148,352</u></u> | |
| 以下人士應佔期間 (虧損)/溢利： | | | | | | | |
| 本公司擁有人 | (217,139) | | | | | 144,661 | |
| 非控制權益 | <u>3,691</u> | | | | | <u>3,691</u> | |
| | <u><u>(213,448)</u></u> | | | | | <u><u>148,352</u></u> | |

未經審核備考綜合全面收入報表

| | 備考調整 | | | | | 截至 二零一四年 九月三十日 止十二個月 之餘下集團 未經審核 備考 綜合全面 收入報表 千港元 附註7 |
|--------------------------------|---|------------|------------|------------|------------|--|
| | 截至 二零一四年 九月三十日 止十二個月 之本集團 未經審核 綜合全面 收入報表 千港元 附註1 | 千港元 附註4 | 千港元 附註5 | 千港元 附註6 | 千港元 附註7 | |
| 期間(虧損)/溢利 | (213,448) | | | | | 148,352 |
| 其他全面收入 | | | | | | |
| 於往後期間可重新分類至 綜合損益表之項目： | | | | | | |
| 可供出售投資： | | | | | | (29) |
| 公平值變動 | (29) | | | | | |
| 計入綜合損益表之出售 虧損之重新分類調整 | 255 | | | | | 255 |
| | 226 | | | | | 226 |
| 換算海外業務匯兌差額 | 995 | | | | | 995 |
| 出售境外附屬公司時 解除外匯儲備之重新 分類調整 | - | | | | (249,497) | (249,497) |
| | 1,221 | | | | | (248,276) |

| | 備考調整 | | | | | 截至 |
|---------------------------------|---|------------|------------|------------|------------|---|
| | 截至 二零一四年 九月三十日 止十二個月 之本集團 未經審核 綜合全面 收入報表 千港元 附註1 | 千港元 附註4 | 千港元 附註5 | 千港元 附註6 | 千港元 附註7 | 二零一四年 九月三十日 止十二個月 之餘下集團 未經審核 備考 綜合全面 收入報表 千港元 |
| 於往後期間可能不會 重新分類至綜合損益表 之項目： | | | | | | |
| 重估物業、廠房及設備 項目，扣除稅項 | 7,466 | (3,576) | | (3,890) | | - |
| 出售附屬公司時解除 重估盈餘之重新分類 調整 | - | | | | (170,206) | (170,206) |
| | <u>7,466</u> | | | | | <u>(170,206)</u> |
| 期間其他全面收入， 扣除稅項 | <u>8,687</u> | | | | | <u>(418,482)</u> |
| 期間綜合(虧損)/收入總額 | <u>(204,761)</u> | | | | | <u>(270,130)</u> |
| 以下人士應佔期間全面 (虧損)/收入總額： | | | | | | |
| 貴公司擁有人 | (208,619) | (14,811) | | 208,704 | (259,262) | (273,988) |
| 非控股權益 | <u>3,858</u> | | | | | <u>3,858</u> |
| | <u>(204,761)</u> | | | | | <u>(270,130)</u> |

未經審核備考綜合現金流量表

| | 截至 二零一四年 九月三十日 止十二個月 之本集團 未經審核 綜合現金 流量表 | | 備考調整 | | | 截至 二零一四年 九月三十日 止十二個月 之餘下集團 未經審核 備考 綜合現金 流量表 |
|---------------------|--|------------|------------|------------|------------|---|
| | 千港元 附註1 | 千港元 附註4 | 千港元 附註5 | 千港元 附註8 | 千港元 附註9 | 千港元 |
| 經營活動產生之現金流量 | | | | | | |
| 除稅前虧損 | (204,930) | (8,533) | | 205,795 | 160,441 | 152,773 |
| 各項之調整： | | | | | | |
| 物業、廠房及設備折舊 | 94,967 | 396 | | (86,198) | | 9,165 |
| 預付土地租賃付款攤銷 | 2,302 | | | (1,968) | | 334 |
| 出售物業、廠房及 設備虧損 | (5,471) | | | 5,471 | | - |
| 出售可供出售投資之 虧損 | 255 | | | | | 255 |
| 出售附屬公司之收益 | - | | | | (160,441) | (160,441) |
| 利息收入 | (3,189) | | | 102 | | (3,087) |
| 來自可供出售投資之 股息收入 | (64) | | | | | (64) |
| 投資物業公平值損失 | 1,155 | | | (1,155) | | - |
| 利息開支 | 43,302 | | | (30,836) | | 12,466 |
| 貿易應收款項減值， 淨額 | 23,107 | | | (23,107) | | - |
| 其他應收款項減值 | - | 5,235 | | (5,235) | | - |
| 一家合營公司減值 | - | 1,461 | | (1,461) | | - |
| 撥回存貨撇減至可變 現淨值，淨額 | (5,681) | | | 5,681 | | - |

| | 截至 二零一四年 九月三十日 止十二個月 之本集團 未經審核 綜合現金 流量表 千港元 附註1 | 千港元 附註4 | 備考調整 千港元 附註5 | 千港元 附註8 | 千港元 附註9 | 截至 二零一四年 九月三十日 止十二個月 之餘下集團 未經審核 備考 綜合現金 流量表 千港元 |
|---------------------------|--|------------|--------------------|------------|------------|--|
| 長期服務金撥回，淨額 | (83) | | | | | (83) |
| 股本結算購股權開支 | 1,619 | | | | | 1,619 |
| 分佔一家合營公司之 虧損 | 611 | | | (611) | | - |
| | <u>(52,100)</u> | | | | | <u>12,937</u> |
| 存貨減少／(增加) | 62,383 | | | (59,035) | | 3,348 |
| 貿易應收款項增加 | (26,293) | | | (7,453) | | (33,746) |
| 預付款項、按金及其他 應收款項(增加)／減少 | (22,896) | | | 16,974 | | (5,922) |
| 貿易應付款項及 應付票據增加／(減少) | 40,074 | | | (7,797) | | 32,277 |
| 其他應付款項及應計 款項增加／(減少) | 10,598 | 1,441 | | (22,085) | | (10,046) |
| 經營業務產生／(所用) 現金 | <u>11,766</u> | | | | | <u>(1,152)</u> |
| 已收利息 | 3,189 | | | (102) | | 3,087 |
| 已付利息 | (34,635) | | | 30,836 | | (3,799) |
| 已付中國企業利得稅 | <u>(15,855)</u> | | | 7,322 | | <u>(8,533)</u> |
| 投資活動所用現金流量 淨額 | (35,535) | | | | | (10,397) |

| | 截至 二零一四年 九月三十日 止十二個月 之本集團 未經審核 綜合現金 流量表 千港元 附註1 | | 備考調整 千港元 附註4 千港元 附註5 千港元 附註8 千港元 附註9 | | | 截至 二零一四年 九月三十日 止十二個月 之餘下集團 未經審核 備考 綜合現金 流量表 千港元 附註9 |
|--------------------|--|--|--|----------|---------|---|
| 投資活動產生之現金流量 | | | | | | |
| 購買物業、廠房及設備 | | | | | | |
| 項目 | (19,992) | | | 19,938 | | (54) |
| 購買土地使用權 | (6,035) | | | 7,163 | | 1,128 |
| 出售可供出售投資所得 | | | | | | |
| 款項 | 1,230 | | | | | 1,230 |
| 出售物業、廠房及設備 | | | | | | |
| 項目所得款項 | 5,249 | | | (5,249) | | - |
| 出售附屬公司之現金 | | | | | | |
| 流入淨額 | - | | | | 226,377 | 226,377 |
| 購買土地使用權 | (5,059) | | | | | (5,059) |
| 收購附屬公司之現金 | | | | | | |
| 流入淨額 | 5,087 | | | | | 5,087 |
| 可供出售投資之股息收入 | 64 | | | | | 64 |
| 已抵押定期存款增加 | (11,088) | | | | | (11,088) |
| 原到期三個月以上之 | | | | | | |
| 銀行存款減少 | 78,887 | | | (78,887) | | - |
| 投資活動產生之現金 | | | | | | |
| 流量淨額 | 48,343 | | | | | 217,685 |

| | 截至 二零一四年 九月三十日 止十二個月 之本集團 未經審核 綜合現金 流量表 | | | | 備考調整 | | 截至 二零一四年 九月三十日 止十二個月 之餘下集團 未經審核 備考 綜合現金 流量表 |
|---------------------------|--|------------|------------|------------|------------|----------------|---|
| | 千港元 附註1 | 千港元 附註4 | 千港元 附註5 | 千港元 附註8 | 千港元 附註9 | 千港元 | 千港元 |
| 融資活動產生之現金流量 | | | | | | | |
| 信託收據貸款增加 | 447 | | | (447) | | - | |
| 新借銀行貸款 | 147,682 | | | (124,719) | | 22,963 | |
| 償還銀行貸款 | (154,377) | | | 154,377 | | - | |
| 償還直接控股公司 | - | | | 12,229 | | 12,229 | |
| 應付一名董事之款項增加 | 65,090 | | | (65,090) | | - | |
| 行使購股權之收益 | 1,235 | | | | | 1,235 | |
| | <u>60,077</u> | | | | | <u>36,427</u> | |
| 融資活動產生之現金 流量淨額 | <u>60,077</u> | | | | | <u>36,427</u> | |
| 現金及現金等值項目 增加淨額 | 72,885 | | | | | 243,715 | |
| 期初之現金及現金 等值項目 | 69,168 | | | (68,623) | | 545 | |
| 外幣匯率變動影響淨額 | (73) | | | | | (73) | |
| | <u>141,980</u> | | | | | <u>244,187</u> | |
| 期終之現金及現金 等值項目 | <u>141,980</u> | | | | | <u>244,187</u> | |

| | 備考調整 | | | | | 截至 |
|--------------------------|--|------------|------------|------------|------------|--|
| | 截至 二零一四年 九月三十日 止十二個月 之本集團 未經審核 綜合現金 流量表 千港元 附註1 | 千港元 附註4 | 千港元 附註5 | 千港元 附註8 | 千港元 附註9 | 二零一四年 九月三十日 止十二個月 之餘下集團 未經審核 備考 綜合現金 流量表 千港元 |
| 現金及現金等值項目 | | | | | | |
| 結餘分析 | | | | | | |
| 財務狀況報表所列之現金 及銀行結餘 | 141,980 | | | (124,170) | 226,377 | 244,187 |
| 減：原到期日超過三個月 之銀行存款 | <u>-</u> | | | | | <u>-</u> |
| 綜合現金流量報表所列 之現金及現金等值項目 | <u>141,980</u> | | | | | <u>244,187</u> |

未經審核備考財務資料附註

1. 本集團於二零一四年九月三十日之未經審核綜合財務狀況報表及本集團截至二零一四年九月三十日止十二個月之未經審核綜合損益表、未經審核綜合全面收入報表以及未經審核現金流量表乃摘錄自二零一四年第二份中期報告所載本集團截至二零一四年九月三十日止十二個月之未經審計中期財務資料。
2. 該等調整指假設出售事項已於二零一四年九月三十日完成，減除出售集團於二零一四年九月三十日之資產與負債。出售集團於二零一四年九月三十日之資產與負債乃摘錄自通函附錄二所載出售集團於二零一四年九月三十日之未經審核合併財務資料。
3. 該等調整指(i)本集團自出售事項應收之代價300,000,000港元；(ii)於其他應付款項及應計費用入賬出售事項直接應佔估計開支5,000,000港元；及(iii)假設出售事項已於二零一四年九月三十日完成，因出售事項產生之估計收益(根據代價300,000,000港元計算)。出售事項估計收益按下文計算：

| | |
|---------------------------------|----------------------|
| | 千港元 |
| 總代價 | 300,000 |
| 出售集團出售之負債淨額 於二零一四年九月三十日之銷售貸款 | 208,655 (371,778) |
| 未計相關開支前之出售事項收益 | 136,877 |
| 出售事項直接應佔之估計開支 | (5,000) |
| 扣除相關開支後之出售事項收益 | <u>131,877</u> |

出售集團出售之負債淨額指出售集團於二零一四年九月三十日之負債淨額208,655,000港元(摘錄自通函附錄二所載出售集團於二零一四年九月三十日之未經審核合併財務資料)。

出售事項之最終收益或虧損可能有別於上文所述之金額，並取決於出售集團於出售日期之資產及負債。

4. 該等調整指本集團分別於二零一四年九月三十日及截至二零一四年九月三十日止十二個月少報(i)其他應收款項減值撥備5,235,000港元；(ii)租賃開支1,441,000港元；(iii)所得稅開支2,702,000港元；(iv)合營公司減值撥備1,461,000港元；(v)物業、廠房及設備重估虧損4,678,000港元；(vi)物業、廠房及設備折舊撥備396,000港元；(vii)遞延稅項負債撥回1,101,000港元及(viii)重估盈餘撥回3,574,000港元。

該等調整亦指本集團於二零一三年十月一日之期初結餘少報(i)物業、廠房及設備之重估收益12,222,000港元；(ii)物業、廠房及設備之期初結餘累計折舊128,000港元；(iii)遞延稅項負債3,057,000港元；(iv)外匯儲備16,000港元；(v)重估盈餘9,165,000港元；及(vi)累計虧損144,000港元。

5. 該調整指本集團截至二零一四年九月三十日止十二個月分別對以下項目重新分類(i)其他收入至銷售成本4,104,000港元，(ii)其他收入至其他收益及虧損5,249,000港元。

6. 該調整指撇除出售集團於二零一四年九月三十日止年度之業績及儲備，有關業績及儲備摘錄自通函附錄二所載出售集團截至二零一四年九月三十日止十二個月之未經審核合併財務資料，乃假設出售事項已於二零一三年十月一日完成。
7. 該調整反映按代價300,000,000港元計算因出售事項而產生之估計收益，猶如出售事項已於二零一三年十月一日進行。出售事項之估計收益計算如下：

| | 千港元 |
|---------------------------------|-------------------------|
| 總代價 | 300,000 |
| 出售集團於二零一三年九月三十日之已售資產淨值 | (49) |
| 於二零一三年九月三十日之銷售貸款 | <u>(384,007)</u> |
| 扣除相關開支前之出售事項虧損 | (84,056) |
| 出售事項直接應佔估計開支 | <u>(5,000)</u> |
| 扣除相關開支後之出售事項虧損 | (89,056) |
| 出售集團於出售事項後在二零一三年十月一日解除匯兌儲備 | <u>249,497</u> |
| 於損益中確認之出售集團解除匯兌儲備後之出售收益 | 160,441 |
| 於其他全面收入中確認之出售出售集團時解除匯兌儲備之重新分類調整 | (249,497) |
| 於其他全面收入中確認之出售出售集團時解除重估儲備之重新分類調整 | <u>(170,206)</u> |
| 於全面收入總額中確認之出售虧損 | <u><u>(259,262)</u></u> |

出售集團於二零一三年九月三十日之資產淨值乃摘錄自通函附錄二所載出售集團於二零一三年九月三十日之未經審核合併財務資料。

出售後，中國法定儲備12,928,000港元及繳入盈餘56,284,000港元將於出售事項完成後重新分類至保留盈利。

8. 該調整指假設出售事項已於二零一三年十月一日完成，撇除出售集團現金流量(摘錄自通函附錄二所載出售集團截至二零一三年九月三十日之未經審核合併財務資料)。
9. 該調整指於二零一三年十月一日完成之出售事項淨現金流入約226,377,000港元，猶如出售事項已於二零一三年十月一日進行，其計算方法為出售事項現金代價300,000,000港元減銀行結餘及出售集團於二零一三年十月一日之現金約68,623,000港元及估計法律及專業費用約5,000,000港元。

B. 獨立申報會計師有關載於投資通函之未經審核備考財務資料編製之報告

以下為申報會計師馬施雲(執業會計師)就餘下集團未經審核備考財務資料發出之報告全文，以供載入本通函。

敬啟者：

餘下集團未經審核備考財務資料之會計師報告

吾等已完成核證工作，以就董事所編製有關新威國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括貴公司所發出日期為二零一五年一月十二日之通函(「通函」)附錄三A節「餘下集團未經審核備考財務資料」一節所載於二零一四年九月三十日之未經審核備考綜合財務狀況報表、截至二零一四年九月三十日止十二個月之未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合全面收入報表、未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則亦載於通函附錄三A節「餘下集團未經審核備考財務資料」一節。

董事已編製未經審核備考財務資料，以說明建議出售(「出售事項」)Sunway International (BVI) Holdings Limited以及Sunway International Investment Holdings Limited(「出售公司」)及其附屬公司(統稱「出售集團」)全部股權對貴集團於二零一四年九月三十日之財務狀況以及貴集團截至二零一四年九月三十日止十二個月之財務表現及現金流量之影響，猶如交易已分別於二零一四年九月三十日完成及於二零一三年十月一日進行。作為此程序之一部分，有關貴集團財務狀況、

財務表現及現金流量之資料乃由董事摘錄自貴集團截至二零一四年九月三十日止十二個月之未經審核財務報表。

董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

董事須負責按照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，並參照香港會計師公會(「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」)而編製未經審核備考財務資料。

申報會計師之責任

吾等之責任乃依照上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。就吾等過往就編製未經審核備考財務資料時使用之任何財務資料所發出之任何報告，除向於該等報告刊發日期獲吾等發出報告之指定人士外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港查證準則第3420號「受聘查證以就招股章程所載備考財務資料之編撰作出報告」進行委聘工作。該準則規定申報會計師須遵守道德規範並規劃及執行程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段之規定以及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是項委聘而言，吾等並不負責就編製未經審核備考財務資料採用之任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，吾等於是項委聘過程中亦不會對編製未經審核備考財務資料採用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函載入未經審核備考財務資料之目的，僅供說明重大事項或交易對實體未經調整財務資料之影響，猶如有關事項或有關交易已於選定說明該影響之較早日期時發生或進行。因此，吾等並不保證出售事項於二零一四年九月三十日或二零一三年十月一日之實際結果與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理核證委聘，包括進程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用之適用準則，有否提供合理準則，以顯示直接歸因於事項或交易之重大影響，以及就下列各項提供充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括已考慮申報會計師對貴集團、就有關事項或交易所編製之未經審核備考財務資料以及其他有關委聘情況性質之理解。

有關委聘亦涉及評估備考財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- a. 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- b. 有關基準與貴集團之會計政策貫徹一致；及
- c. 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

此 致

香港
新界荃灣
青山道264-298號
南豐中心
1708-1710室
新威國際控股有限公司
董事會 台照

馬施雲會計師事務所
執業會計師
香港

二零一五年一月十二日

以下為獨立估值師中寧評估有限公司就本集團物業權益於二零一四年十一月三十日進行的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



中寧評估有限公司
香港
九龍
佐敦庇利金街8號
百利金商業中心
10樓

敬啟者：

指示

吾等遵照閣下之指示，對Sunway International (BVI) Holdings Limited及其附屬公司以及Sunway International Investment Holdings Limited及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)持有位於中華人民共和國(「中國」)及香港物業之合法權益進行市值評估。吾等確認曾進行視察、作出相關查詢，並搜集吾等認為屬必要之其他資料，以便向閣下呈述吾等對該等物業於二零一四年十一月三十日(「估值日期」)市值之意見。

估值基準

吾等對各物業合法權益之估值乃吾等對其市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經適當推銷後，自願買方與自願賣方於雙方均知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期進行公平交易所得之估計款額」。

物業分類

於吾等之估值過程中，貴集團之物業組合乃按以下組別分類：

第一類 — 貴集團於中國持有並佔用／持有作開發之物業；

- 第二類 — 貴集團於中國持有作投資之物業；
- 第三類 — 貴集團於香港持有並佔用之物業；及
- 第四類 — 於香港持有作投資之物業

估值方法

基於物業樓宇及結構性質，吾等採用折舊重置成本法對第一類及第二類第1號至15號物業進行估值。折舊重置成本指「土地價值加置換或重建物業之現行成本減去其實際、經濟及性能陳舊」。採用此項估值方法乃由於缺乏具有供估值之可資比較交易之既有市場所致。一般而言，此基準在無已知既有市場之情況下為資產估值提供較為可靠之指標。此估值意見未必代表於公開市場出售有關物業可變現之金額。就第8號物業而言，吾等已假設該物業將根據向吾等提供之最新開發提案進行開發及竣工。

對第二類第16號、第三類及第四類第17號至20號物業進行估值時，吾等之估值乃基於公開市場基準採用直接比較法，假設該等物業按現況交吉出售，並參考及使用相關市場之可資比較出售交易個案而得出。

業權調查

吾等已獲 貴集團提供業權文件副本，並獲告知概無其他相關文件可予提供。然而，吾等並無翻查文件之正本，以核實業權或確定是否存在於吾等獲提供之副本內並無顯示之修訂文件。於吾等對中國物業作出估值之過程中，吾等依賴 貴公司中國法律顧問國浩律師(深圳)事務所就良好有效之物業業權所提供之法律意見及資料。所有文件僅用作參考用途。

估值假設

吾等就各項物業之估值，不計及因特別條款或情況(如融資、售後租回安排、合營企業、管理協議、與銷售有關之關連人士授出之特別報酬或優惠，或任何特別價值因素)所引致之估計價格上升或下跌。

此外，吾等依賴 貴集團所提供之妥當意見，即 貴集團擁有可自由轉讓該等物業之有效及可執行業權，在整個未屆滿年期內可自由及不受干預地使用物業，惟須每年支付地租／土地使用費，而所有必須繳付之土地出讓金或應付代價已全數繳付。

估值考慮因素

吾等曾視察隨附估值證書所包括物業之外部，在可能之情況下亦已視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現該等物業有任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，因此吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他損壞。吾等並無對任何提供之設施進行測試。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供之資料，並接納就規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤／樓面面積、物業識別及所有其他相關事宜所提供之意見。

吾等並無進行詳細實地量度，以核實有關物業面積之準確性，惟吾等假設吾等所獲文件所示面積乃屬正確。估值證書所載尺寸、量度及面積乃按 貴集團向吾等提供之文件所載資料為基準，故僅為約數。

實地視察乃由馬崗耀先生(持有商業碩士學位)於二零一四年十月進行。

吾等並無理由懷疑 貴集團交予吾等之資料的真實性及準確性，且吾等獲 閣下告知，所提供之資料並無遺漏重大事實。吾等認為，吾等已獲得足夠資料以達致知情意見。

吾等之估值並無考慮物業所欠負之任何抵押、按揭或欠款或進行買賣時可能產生之任何費用或稅項。

除另有說明者外，吾等假設物業並無涉及可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。吾等遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用之全部規定並根據分別由香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一二年版本)及英國皇家特許測量師學會估值—專業準則(二零一四年一月版)進行估值。

備註

除另有說明者外，所有金額均以人民幣或港元為單位(凡適用)。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港
荃灣
青山道264-298號
南豐中心1708-1710室
新威國際控股有限公司
列位董事 台照

代表
中寧評估有限公司
董事
黃雍盛

*LLB (Hons) (London) B.Sc.(Land Adm.) (London) Prof Dip (Est. Mgt.) (HKPU),
MRICS, MHKIS MHKIArb MCIArb RPS (GP)*

二零一五年一月十二日

附註：

黃雍盛先生為合資格特許估值測量師，彼於香港及東南亞物業估值方面擁有約26年經驗，以及於中華人民共和國物業估值方面亦擁有約24年經驗。

估值概要

第一類－ 貴集團於中國持有並佔用／持有作開發之物業

| 編號 | 物業 | 於二零一四年 十一月三十日 現況下之市值 (人民幣) |
|----|---|-------------------------------------|
| 1. | 位於中國福建省莆田市 涵江區江口鎮石西村石庭西路899號 莆田市高新技術產業園區之一塊土地 | 13,830,000 (全部權益) |
| 2. | 位於中國福建省莆田市涵江區 江口鎮石西村之一塊土地及工業大廈 | 40,090,000 (全部權益) |
| 3. | 位於中國福建省莆田市涵江區 江口鎮石西村之一塊土地及員工宿舍 | 12,480,000 (全部權益) |
| | 小計： | <hr/> 66,400,000 |

| 編號 | 物業 | 於二零一四年 十一月三十日 現況下之市值 (人民幣) |
|----|---|-------------------------------------|
| 4. | 位於中國福建省莆田市涵江區 江口鎮石東村之一塊土地 | 13,630,000 (全部權益) |
| 5. | 位於中國福建省莆田市涵江區 江口鎮石西村頂西坡 地號：101062154-1之一塊土地及住宅樓 | 23,970,000 (全部權益) |
| 6. | 位於中國福建省莆田市涵江區 江口鎮石庭開發區之一塊土地 | 1,310,000 (全部權益) |
| | 小計： | <u>38,910,000</u> |

| 編號 | 物業 | 於二零一四年 十一月三十日 現況下之市值 (人民幣) |
|----|---|-------------------------------------|
| 7. | 位於中國福建省莆田市涵江區 江口鎮海星村之一塊土地及員工宿舍 | 11,100,000 (全部權益) |
| 8. | 位於中國福建省莆田市涵江區 江口鎮莆田市高新技術產業園區之一塊土地及 工業大廈 | 61,168,673 (全部權益) |
| 9. | 位於中國福建省莆田市 仙遊縣賴店鎮涂山村之一塊土地及工業大廈 | 5,750,000 (全部權益) |
| | 小計： | <u>78,018,673</u> |

| 編號 物業 | 於二零一四年 十一月三十日 現況下之市值 (人民幣) |
|---|-------------------------------------|
| 10. 位於中國福建省莆田市 仙遊縣渡尾鎮 中嶽村埧頭嶺之一塊土地及工業大廈 | 4,160,000 (全部權益) |
| 11. 位於中國福建省三明市 大田縣均溪鎮 福田大道50號之一塊土地及工業大廈 | 11,080,000 (全部權益) |
| 12. 位於中國福建省三明市 將樂縣龜山北路173號 地號：102/15/0023之一塊土地及工業大廈 | 14,830,000 (全部權益) |
| 小計： | <hr/> 30,070,000 <hr/> |

| 編號 | 物業 | 於二零一四年 十一月三十日 現況下之市值 (人民幣) |
|-----|---|-------------------------------------|
| 13. | 位於中國河南省 安陽市滑縣 道康路南側之一塊土地 | 12,470,000 (全部權益) |
| 14. | 位於中國浙江省義烏市 佛堂鎮大士路30號 地號：2-15-0-1142之一塊土地及工業大廈 | 116,570,000 (全部權益) |
| 小計： | | <hr/> 129,040,000 <hr/> |

第二類－ 貴集團於中國持有作投資之物業

| 編號 | 物業 | 於二零一四年 十一月三十日 現況下之市值 (人民幣) |
|-----|--|-------------------------------------|
| 15. | 位於中國福建省莆田市 仙遊縣榜頭鎮靈山村之一塊土地 | 3,270,000 (全部權益) |
| 16. | 位於中國福建省莆田市城廂區 文獻西路808號之一座綜合樓宇第1、2及3層之部份 | 55,000,000 (全部權益) |
| | 小計： | <u>58,270,000</u> |
| | 總計： | <u>人民幣400,708,673元</u> |

第三類－ 貴集團於香港持有並佔用之物業

| 編號 物業 | 於二零一四年 十一月三十日 現況下之市值 (港元) |
|--|------------------------------------|
| 17. 新界荃灣西樓角路64-98號及 荃灣青山道264-298號南豐中心17樓1708、1709及1710室 | 33,363,000 (全部權益) |
| 18. 新界荃灣西樓角路64-98號及 荃灣青山道264-298號南豐中心地庫貨車32號泊車位 | 1,380,000 (全部權益) |
| 小計： | <u>34,743,000</u> |

第四類－於香港持有作投資之物業

| 編號 | 物業 | 於二零一四年 十一月三十日 現況下之市值 (港元) |
|-----|---|------------------------------------|
| 19. | 新界荃灣西樓角路64-98號及 荃灣青山道264-298號南豐中心17樓1705室 | 14,542,000 (全部權益) |
| 20. | 新界荃灣西樓角路64-98號及 荃灣青山道264-298號南豐中心17樓1706A室 | 6,380,000 (全部權益) |
| | 小計： | <u>20,922,000</u> |
| | 總計： | <u><u>55,665,000</u></u> 港元 |

估值證書

第一類— 貴集團於中國持有並佔用／持有作開發之物業

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一四年十一月三十日現況下之市值 (人民幣) |
|----|---|--|---------------------|-----------------------------|
| 1. | 位於中國福建省莆田市涵江區江口鎮石西村石庭西路899號莆田市高新技術產業園區之一塊土地 | 物業包括佔地面積約為49,953.25平方米之一塊土地。 獲授之物業土地使用權於二零一四年三月十八日屆滿，作工業用途。 | 物業由 貴集團佔用，作生產及倉庫用途。 | 13,830,000 (全部權益) |

附註：

- 根據莆田市人民政府出具日期為二零一四年九月十九日之國有土地使用權證—莆國用(2014)字第J12630號，佔地面積約為49,953.25平方米之一塊土地之土地使用權已授予 貴公司之直接全資附屬公司福建省新威電子工業有限公司(「福建省新威工業」)，於二零一四年三月十八日屆滿，作工業用途。
- 於二零一四年十月六日視察該物業時，吾等發現該土地上建有不具業權證總建築面積約為32,922.14平方米之樓宇(於二零零六年竣工，列於下文)。經 貴公司指示，因尚未取得相關房地產權證，吾等並未將該等樓宇計入估值中。

| 樓宇 | 層數 | 總建築面積 (平方米) |
|-------|----|----------------|
| 車間及倉庫 | 四層 | 32,922.44 |

- 根據日期為二零一二年三月二十八日之企業法人營業執照副本，福建省新威工業之營運期間僅限一九九三年五月二十九日至二零一四年五月二十八日。
- 吾等根據以下假設進行物業估值：
 - 福建省新威工業已合法取得上述附註1提述之物業土地使用權；
 - 福建省新威工業為物業之法定擁有人；
 - 福建省新威工業有權於上述土地使用權之剩餘年期內使用、租賃、按揭、轉讓或另行出售物業；
 - 所有土地出讓金及其他相關費用均已悉數繳付；及
 - 物業之現有用途符合當地規劃法規，並已獲相關政府機關批准。
- 中國法律顧問意見包括(其中包括)以下：
 - 福建省新威工業無權於取得房地產權證前轉讓或出售上文附註2所述物業。

估值證書

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一四年十一月三十日現況下之市值 (人民幣) |
|----|-------------------------------|---|-------------------------------|-----------------------------|
| 2. | 位於中國福建省莆田市涵江區江口鎮石西村之一塊土地及工業大廈 | 物業包括佔地面積約為25,732.97平方米之一塊土地，其上多座工業大廈於一九九三年至二零零零年落成。 | 物業由貴集團佔用，作生產、辦公室、倉庫及其他支援設施用途。 | 40,090,000 (全部權益) |
| | | 樓宇之總建築面積約為67,893.13平方米。 | | |
| | | 獲授之物業土地使用權於二零三九年二月八日屆滿，作工廠及配套設施用途。 | | |

附註：

- 根據莆田市人民政府出具日期為一九九六年十月九日之國有土地使用權證—荔國用(1996)字第220001號，佔地面積約為25,732.97平方米之一塊土地之土地使用權已授予貴公司直接全資附屬公司福建省新威工業，於二零三九年二月八日屆滿，作工廠及配套設施用途。
- 根據莆田縣人民政府出具日期為二零零二年四月之房地產權證—荔政房權證JK字第020094號，該物業十二幢總建築面積約67,893.13平方米之樓宇由福建省新威工業擁有。權證涵蓋之各樓宇面積如下：

| 樓宇 | 層數 | 建築面積 (平方米) |
|-----|-----|------------------|
| 警衛室 | 單層 | 23.97 |
| 車間 | 三層 | 3,972.00 |
| 車間 | 單層 | 62.59 |
| 車間 | 單層 | 136.34 |
| 車間 | 四層 | 9,575.05 |
| 車間 | 單層 | 158.76 |
| 倉庫 | 單層 | 29.14 |
| 倉庫 | 單層 | 251.22 |
| 倉庫 | 五層 | 17,710.95 |
| 倉庫 | 四層 | 10,921.05 |
| 車間 | 四層 | 9,429.42 |
| 車間 | 四層 | 15,622.64 |
| | 總計： | <u>67,893.13</u> |

3. 根據日期為二零一二年三月二十八日之企業法人營業執照，福建省新威工業之營運期僅限一九九三年五月二十九日至二零四三年五月二十八日。
4. 吾等根據以下假設進行物業估值：
 - a. 福建省新威工業已合法取得上文附註1及2所述物業之土地使用權及房屋所有權；
 - b. 福建省新威工業為物業之法定擁有人；
 - c. 福建省新威工業有權於上述土地使用權之剩餘年期內使用、租賃、按揭、轉讓或另行出售物業；
 - d. 所有土地出讓金及其他相關費用已悉數繳付；及
 - e. 物業現有用途符合當地規劃法規，並已獲相關政府機關批准。

估值證書

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一四年十一月三十日現況下之市值 (人民幣) |
|----|-------------------------------|--|------------------------------|-----------------------------|
| 3. | 位於中國福建省莆田市涵江區江口鎮石西村之一塊土地及員工宿舍 | 物業包括佔地面積約為14,616.91平方米之一塊土地，其上員工宿舍、車間及辦公室樓宇於一九八四年至二零零三年落成。 | 物業由貴集團佔用，作員工宿舍、辦公室及其他支援設施用途。 | 12,480,000 (全部權益) |
| | | 樓宇之總建築面積約為19,751.77平方米。 | | |
| | | 獲授之物業土地使用權於二零三七年十月九日屆滿，作工廠及配套設施用途。 | | |

附註：

- 根據莆田縣人民政府出具日期為一九九六年十月九日之國有土地使用權證—荔國用(1996)字第220002號，佔地面積約為14,616.91平方米之一塊土地之土地使用權已授予貴公司直接全資附屬公司福建省新威工業，於二零三七年十月九日屆滿，作工廠及配套設施用途。
- 根據莆田縣人民政府出具日期為二零零一年四月之房地產權證—荔政房權證JK字第010167號，該物業總建築面積約21,339.15平方米之樓宇由福建省新威工業擁有。根據於二零一四年十月六日進行之實地視察，八幢總建築面積1,587.38平方米之樓宇已拆除。權證涵蓋之各餘下樓宇面積如下：

| 樓宇 | 層數 | 建築面積 (平方米) |
|------|-----|------------------|
| 辦公樓宇 | 七層 | 3,229.04 |
| 康樂中心 | 兩層 | 624.65 |
| 宿舍 | 三層 | 858.75 |
| 宿舍 | 單層 | 113.34 |
| 警衛室 | 單層 | 26.76 |
| 宿舍 | 三層 | 421.06 |
| 辦公樓宇 | 三層 | 1,601.77 |
| 車間 | 五層 | 3,519.57 |
| 車間 | 七層 | 5,141.50 |
| 宿舍 | 三層 | 375.27 |
| 宿舍 | 四層 | 1,132.17 |
| 宿舍 | 三層 | 2,707.89 |
| | 總計： | <u>19,751.77</u> |

3. 於二零一四年十月六日視察該物業時，吾等發現土地上建有四幢總建築面積約為9,768.80平方米之無業權證樓宇(見下表)。經 貴公司指示，因尚未取得相關房地產權證，吾等並未將該等樓宇計入估值中。

| 樓宇 | 層數 | 建築面積 (平方米) |
|-------|-----|-----------------|
| 飯堂 | 單層 | 8,257.00 |
| 診所及宿舍 | 三層 | 200.00 |
| 閱讀大樓 | 兩層 | 1,211.80 |
| 洗手間 | 兩層 | 100.00 |
| | 總計： | <u>9,768.80</u> |

4. 根據日期為二零一二年三月二十八日之企業法人營業執照，福建省新威工業之營運期僅限一九九三年五月二十九日至二零四三年五月二十八日。
5. 吾等根據以下假設進行物業估值：
- 福建省新威工業已合法取得上文附註1及2所述物業之土地使用權及房屋所有權；
 - 福建省新威工業為物業之法定擁有人；
 - 福建省新威工業有權於上述土地使用權之剩餘年期內使用、租賃、按揭、轉讓或另行出售物業；
 - 所有土地出讓金及其他相關費用已悉數繳付；及
 - 物業現有用途符合當地規劃法規，並已獲相關政府機關批准。
6. 中國法律顧問意見包括(其中包括)以下：
- 福建省新威工業無權於取得房地產權證前轉讓或出售上文附註2所述物業。

估值證書

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 估用詳情 | 於二零一四年十一月三十日現況下之市值 (人民幣) |
|----|--------------------------|---------------------------------------|--------------------|-----------------------------|
| 4. | 位於中國福建省莆田市涵江區江口鎮石東村之一塊土地 | 物業包括佔地面積約為50,888.34平方米之一塊土地。 | 物業由 貴集團估用，作員工宿舍用途。 | 13,630,000 (全部權益) |
| | | 獲授之物業土地使用權於二零零七年二月二十八日開始，為期五十年，作工業用途。 | | |

附註：

- 根據莆田市人民政府出具日期為二零零九年七月二十八日之國有土地使用權證一莆國用(2009)第W2009043號，佔地面積約為50,888.34平方米之一塊土地之土地使用權已授予 貴公司直接全資附屬公司福建省新威電子實業有限公司(「新威電子」)，為期五十年，於二零零七年二月二十八日開始，作工廠用途。
- 於二零一四年十月六日視察該物業時，吾等發現土地上建有四幢無業權證總建築面積約20,392.00平方米之樓宇(見下表)。經 貴公司指示，因尚未取得相關房地產權證，吾等並未將該等樓宇計入估值中。

| 樓宇 | 層數 | 建築面積 (平方米) |
|----|-----|------------------|
| 宿舍 | 六層 | 4,963.00 |
| 宿舍 | 六層 | 4,963.00 |
| 宿舍 | 六層 | 5,233.00 |
| 宿舍 | 六層 | 5,233.00 |
| | 總計： | <u>20,392.00</u> |

- 根據日期為二零一三年二月二十日之企業法人營業執照，新威電子之營運期僅限二零零七年三月三十日至二零五七年三月二十九日。

4. 吾等根據以下假設進行物業估值：
 - a. 新威電子已合法取得上文附註1所述物業之土地使用權；
 - b. 新威電子為物業之法定擁有人；
 - c. 新威電子有權於上述土地使用權之剩餘年期內使用、租賃、按揭、轉讓或另行出售物業；
 - d. 所有土地出讓金及其他相關費用已悉數繳付；及
 - e. 物業現有用途符合當地規劃法規，並獲相關政府機關批准。
5. 中國法律顧問意見包括(其中包括)以下：
 - a. 新威電子無權於取得房地產權證前轉讓及或出售上文附註2所述物業。

估值證書

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一四年十一月三十日現況下之市值 (人民幣) |
|----|--|---|------------------------------|-----------------------------|
| 5. | 位於中國福建省莆田市涵江區江口鎮石西村頂西坡地號：101062154-1之一塊土地及住宅樓宇 | 物業包括佔地面積約為17,470.26平方米之一塊土地，其上綜合樓宇及車間於一九八九年至一九九三年落成。 樓宇之總建築面積約為20,046.44平方米。 獲授之物業土地使用權於二零四三年三月十二日屆滿，作住宅用途。 | 物業由貴集團佔用，作員工宿舍、辦公室及其他支援設施用途。 | 23,970,000 (全部權益) |

附註：

- 根據莆田縣人民政府出具日期為一九九八年五月十九日之國有土地使用權證—荔國用(1998)字第180057號，佔地面積約為17,470.26平方米之一塊土地之土地使用權已授予貴公司直接全資附屬公司福建省新威工業，年期於二零四三年三月十二日屆滿，作住宅用途。
- 根據莆田縣人民政府出具日期為二零零二年四月之房地產權證—荔政房權證JK字第020095號，物業七幢總建築面積約20,046.44平方米之樓宇由福建省新威工業擁有作住宅用途。權證涵蓋之各樓宇面積如下：

| 樓宇 | 層數 | 建築面積 (平方米) |
|------|-----|------------------|
| 綜合大樓 | 五層 | 4,367.00 |
| 交換機房 | 單層 | 22.44 |
| 車間 | 四層 | 2,056.94 |
| 車間 | 單層 | 903.76 |
| 倉庫 | 單層 | 47.50 |
| 洗手間 | 單層 | 39.95 |
| 車間 | 三層 | 12,608.85 |
| | 總計： | <u>20,046.44</u> |

據貴公司視察及確認，部分上述樓宇用途已改變。

3. 根據日期為二零一二年三月二十八日之企業法人營業執照，福建省新威工業之營運期僅限一九九三年五月二十九日至二零四三年五月二十八日。
4. 吾等根據以下假設進行物業估值：
 - a. 福建省新威工業已合法取得物業之土地使用權及房屋所有權；
 - b. 福建省新威工業為物業之法定擁有人；
 - c. 福建省新威工業有權於上述土地使用權之剩餘年期內使用、租賃、按揭、轉讓或另行處置物業；
 - d. 所有土地出讓金及其他相關費用已悉數繳付；及
 - e. 物業現有用途符合當地規劃法規，並已獲相關政府機關批准。

估值證書

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 估用詳情 | 於二零一四年 十一月三十日 現況下之市值 (人民幣) |
|----|----------------------------|-----------------------------|---|-------------------------------------|
| 6. | 位於中國福建省莆田市涵江區江口鎮石庭開發區之一塊土地 | 物業包括佔地面積約為5,238.02平方米之一塊土地。 | 物業空置。 獲授之物業土地使用權於二零四二年十月十四日屆滿，作工業用途。 | 1,310,000 (全部權益) |

附註：

1. 根據莆田市人民政府出具日期為二零零五年四月二十六日之國有土地使用權證一莆國用(2005)字第C29702號，佔地面積約為5,238.02平方米之一塊土地之土地使用權已授予 貴公司直接全資附屬公司莆田新盈液晶科技有限公司(「莆田新盈」)，年期於二零四二年十月十四日屆滿，作工業用途。
2. 根據日期為二零一零年十一月十六日之企業法人營業執照，莆田新盈之營運期僅限二零零二年五月二十二日至二零五二年五月三十一日。
3. 吾等根據以下假設進行物業估值：
 - a. 莆田新盈已合法取得物業之土地使用權；
 - b. 莆田新盈為物業之法定擁有人；
 - c. 莆田新盈有權於上述土地使用權之剩餘年期內使用、租賃、按揭、轉讓或另行出售物業；
 - d. 所有土地出讓金及其他相關費用已悉數繳付；及
 - e. 物業現有用途符合當地規劃法規，並已獲相關政府機關批准。

估值證書

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一四年十一月三十日現況下之市值 (人民幣) |
|----|-------------------------------|---|----------------------|-----------------------------|
| 7. | 位於中國福建省莆田市涵江區江口鎮海星村之一塊土地及員工宿舍 | 物業包括佔地面積約為8,046.34平方米之一塊土地，其上住宅樓宇及倉庫於一九九一年落成。 | 物業由貴集團佔用，作員工宿舍及倉庫用途。 | 11,100,000 (全部權益) |
| | | 樓宇之總建築面積約為5,624.50平方米。 | | |
| | | 獲授之物業土地使用權於二零三九年十一月二十五日屆滿，作住宅用途。 | | |

附註：

- 根據莆田縣人民政府出具日期為一九九八年五月十九日之國有土地使用權證—荔國用(1998)字第180056號，佔地面積約為8,046.34平方米之一塊土地之土地使用權已授予貴公司之直接全資附屬公司福建省新威工業，年期於二零三九年十一月二十五日屆滿，作住宅用途。
- 根據莆田縣人民政府出具日期為二零零零年一月之房地產權證—荔政房權證JK字第000006號，該物業三幢總面積約5,624.50平方米之樓宇由福建省新威工業擁有，作住宅用途。權證涵蓋之各樓宇面積如下：

| 樓宇 | 層數 | 建築面積 (平方米) |
|------|-----|-----------------|
| 宿舍大樓 | 六層 | 2,878.92 |
| 宿舍大樓 | 六層 | 2,696.64 |
| 倉庫 | 單層 | 48.94 |
| | 總計： | <u>5,624.50</u> |

據貴公司視察及確認，部分上述樓宇用途已改變。

- 根據日期為二零一二年三月二十八日之企業法人營業執照，福建省新威工業之營運期僅限一九九三年五月二十九日至二零四三年五月二十八日。

4. 吾等根據以下假設進行物業估值：
- a. 福建省新威工業已合法取得物業之土地使用權及房屋所有權；
 - b. 福建省新威工業為物業之法定擁有人；
 - c. 福建省新威工業有權於上述土地使用權之剩餘年期內使用、租賃、按揭、轉讓或另行出售物業；
 - d. 所有土地出讓金及其他相關費用已悉數繳付；及
 - e. 物業現有用途符合當地規劃法規，並已獲相關政府機關批准。

估值證書

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一四年 十一月三十日 現況下之市值 (人民幣) |
|----|---------------------------------------|---|----------------------------|-------------------------------------|
| 8. | 位於中國福建省莆田市涵江區江口鎮莆田市高新技術產業園區之一塊土地及工業大廈 | 物業包括佔地面積約為128,498.19平方米之一塊土地，其上工業大廈於二零一四年落成之。 | 物業由貴集團佔用，作車間用途，其中兩座在建樓宇除外。 | 61,168,673 (全部權益) |
| | | 樓宇之總建築面積約為20,596.97平方米。 | | |
| | | 於視察時注意到土地正進行建築工程。吾等獲告知該發展工程會用作車間用途。 | | |
| | | 該預定發展包括兩幢兩層高於二零一五年落成總建築面積約為11,640.00平方米之樓宇。 | | |
| | | 獲授之物業土地使用權於二零五六年七月三日屆滿，作工業用途。 | | |

附註：

1. 根據莆田市人民政府出具日期為二零零六年九月二十九日之國有土地使用權證一莆國用(2006)第Y2006033號，佔地面積約為128,498.19平方米之一塊土地之土地使用權已授予貴公司直接全資附屬公司莆田新盈，年期於二零五六年七月三日屆滿，作工業用途。
2. 根據莆田市建設局出具日期為二零一二年五月三日之房地產權證一莆房權證涵江字第H201200872號，物業一幢總建築面積約20,596.97平方米之樓宇由莆田新盈擁有，作工業用途。
3. 根據莆田市城鄉規劃局出具日期為二零一三年十二月二十六日之建設工程規劃許可證建字第350300201303019，莆田新盈獲准開發額外兩層高於完成時總樓面面積約5,820.00平方米之樓宇。

4. 根據莆田市城鄉規劃局出具日期為二零一三年十二月十三日之建設工程規劃許可證建字第350300201303020，莆田新盈獲准開發額外兩層高於完成時總樓面面積約5,820.00平方米之樓宇。
5. 根據涵江住建局出具日期為二零一三年十一月二十七日之建設工程施工許可證號碼FJSGXK-0594-HF-2013-038，莆田新盈獲准開發兩幢兩層高於完成時總樓面面積約11,640.00平方米之樓宇。
6. 根據日期為二零一零年十一月十六日之企業法人營業執照，莆田新盈之營運期僅限二零零二年五月二十二日至二零五二年五月二十一日。
7. 據 貴公司所告知，樓宇及結構於二零一四年十一月三十日被列為在建工程(CIP)項目，CIP項目產生之成本約為人民幣10,138,673元。吾等估值中，CIP項目按截至估值日期已花耗成本報告。
8. 吾等根據以下假設進行物業估值：
 - a. 莆田新盈已合法取得上文附註1及2所述物業之土地使用權及房屋所有權；
 - b. 莆田新盈為物業之法定擁有人；
 - c. 莆田新盈有權於上述土地使用權之剩餘年期內使用、租賃、按揭、轉讓或另行出售物業；
 - d. 所有土地出讓金及其他相關費用已悉數繳付；及
 - e. 物業現有用途符合當地規劃法規，並已獲相關政府機關批准。
9. 中國法律顧問意見包括(其中包括)以下：
 - a. 莆田新盈無權於取得房地產權證前轉讓或出售上述附註3及4所述物業。

估值證書

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一四年 十一月三十日 現況下之市值 (人民幣) |
|----|-------------------------------|---|---------------------|-------------------------------------|
| 9. | 位於中國福建省莆田市仙遊縣賴店鎮涂山村之一塊土地及工業大廈 | 物業包括總佔地面積約為22,399.34平方米之三塊土地，其上工業大廈於一九九八年落成之。 | 物業由 貴集團佔用，作生產及倉庫用途。 | 5,750,000 (全部權益) |
| | | 樓宇總建築面積約為6,335.24平方米。 | | |
| | | 獲授之物業土地使用權於二零五七年十二月二十四日屆滿，作工業用途。 | | |

附註：

1. 根據仙遊縣人民政府出具日期為一九九八年四月二十七日之國有土地使用權證—仙國用(1998)字第X9300118-2號，佔地面積約為3,097.28平方米之一塊土地之土地使用權已授予 貴公司直接全資附屬公司福建省新威工業，於二零四七年八月十日屆滿，作工廠、辦公室及倉庫用途。
2. 根據仙遊縣人民政府出具日期為一九九九年三月十九日之國有土地使用權證—仙遊用(1999)字第X130574號，佔地面積約為4,141.08平方米之一塊土地之土地使用權已授予 貴公司直接全資附屬公司福建省新威工業，於二零四九年三月十八日屆滿，作工業用途。
3. 根據仙遊縣人民政府出具日期為二零零八年五月十四日之國有土地使用權證—仙遊用(2008)字第QY541號，佔地面積約為15,160.98平方米之一塊土地之土地使用權已授予 貴公司直接全資附屬公司福建省仙遊縣新威電子有限公司(「新威仙遊」)，於二零五七年十二月二十四日屆滿，作工業用途。

4. 根據莆田縣人民政府出具日期為一九九八年四月二十二日之房地產權證—仙政房字第109866號，總建築面積約為6,335.24平方米之物業之兩幢樓宇為福建省新威工業所擁有。權證涵蓋之各樓宇面積如下：

| 樓宇 | 層數 | 建築面積 (平方米) |
|------------|----|-----------------|
| 綜合樓宇 | 四層 | 6,184.52 |
| 警衛室及倉庫(單層) | 單層 | 150.72 |
| 總計： | | <u>6,335.24</u> |

5. 根據於二零一四年十月五日視察該物業時，吾等發現土地上建有十五幢無業權證總佔地面積約為19,560.00平方米之樓宇(見下表)。經 貴公司指示，因尚未取得相關房地產權證，吾等並未將該等樓宇計入估值中。

| 樓宇 | 層數 | 建築面積 (平方米) |
|------|----|------------------|
| 宿舍 | 六層 | 2,148.00 |
| 宿舍 | 六層 | 2,772.00 |
| 宿舍 | 六層 | 1,380.00 |
| 宿舍 | 五層 | 1,501.00 |
| 車間 | 單層 | 378.00 |
| 車間 | 單層 | 7,500.00 |
| 倉庫 | 單層 | 335.00 |
| 倉庫 | 單層 | 162.00 |
| 發電機房 | 單層 | 44.00 |
| 洗衣房 | 單層 | 162.00 |
| 辦公室 | 兩層 | 2,926.00 |
| 交換機房 | 單層 | 90.00 |
| 洗手間 | 單層 | 87.00 |
| 水池 | | 60.00 |
| 警衛室 | 單層 | 15.00 |
| 總計： | | <u>19,560.00</u> |

6. 根據日期為二零一二年三月二十八日之企業法人營業執照，福建省新威工業之營運期僅限一九九三年五月二十九日至二零四三年五月二十八日。
7. 根據日期為二零零一年五月十日之企業法人營業執照，新威仙遊之營運期僅限一九九八年十二月三十一日至二零四八年十二月三十一日。

8. 吾等根據以下假設進行物業估值：
 - a. 福建省新威工業及新威仙遊已合法取得附註1至4所述物業之土地使用權及房屋所有權；
 - b. 福建省新威工業及新威仙遊為物業之法定擁有人；
 - c. 福建省新威工業及新威仙遊有權於上述土地使用權之剩餘年期內使用、租賃、按揭、轉讓或另行出售物業；
 - d. 所有土地出讓金及其他相關費用均已悉數繳付；及
 - e. 物業現有用途符合當地規劃法規及已獲相關政府機關批准。
9. 中國法律顧問意見包括(其中包括)以下：
 - a. 新威仙遊無權於取得房地產權證前轉讓或出售上文附註5所述物業。

估值證書

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一四年 十一月三十日 現況下之市值 (人民幣) |
|-----|--|---|-------|-------------------------------------|
| 10. | 位於中國 福建省 莆田市 仙遊縣 渡尾鎮 中岳村垵頭嶺 之一塊土地及 工業大廈 | 物業包括佔地面積約 為27,163.02平方米之 一塊土地，其上工業 樓宇於一九八零年至 一九九九年落成。 樓宇總建築面積約為 9,588.10平方米。 獲授之物業土地使用 權由一九九九年 起為期五十年，作工業 用途。 | 物業空置。 | 4,160,000 (全部權益) |

附註：

- 根據仙遊縣人民政府出具日期為一九九九年六月十七日之國有土地使用權證—仙國用(1999)字第X130572號，佔地面積約為27,163.02平方米之一塊土地之土地使用權已授予 貴公司直接全資附屬公司福建省新威工業，由一九九九年為期五十年，作工業用途。
- 根據仙遊縣人民政府出具日期為一九九九年六月二十五日之房地產權證—仙政房權證GY字第990041號，總建築面積約為9,588.10平方米之物業之十幢樓宇為福建省新威工業所擁有。權證涵蓋之各樓宇面積明下：

| 樓宇 | 層數 | 建築面積 (平方米) |
|---------|-----|-----------------|
| 車間 | 單層 | 795.69 |
| 車間 | 單層 | 189.95 |
| 車間 | 單層 | 430.86 |
| 車間 | 四層 | 2,173.60 |
| 辦公室樓宇 | 單層 | 183.70 |
| 辦公室樓宇 | 單層 | 319.68 |
| 兩個飯堂 | 單層 | 1,276.78 |
| 兩座辦公室樓宇 | 兩層 | 4,078.80 |
| 警衛室 | 單層 | 68.00 |
| 洗手間 | 單層 | 71.04 |
| | 總計： | <u>9,588.10</u> |

據 貴公司視察及確認，部分上述樓宇用途已改變。

3. 根據日期為二零一二年三月二十八日之企業法人營業執照副本，福建省新威工業之營運期僅限一九九三年五月二十九日至二零四三年五月二十八日。
4. 吾等根據以下假設進行物業估值：
 - a. 福建省新威工業已合法取得物業之土地使用權及房屋所有權；
 - b. 福建省新威工業為物業之法定擁有人。
 - c. 福建省新威工業有權於上述土地使用權之剩餘年期內使用、租賃、按揭、轉讓或另行出售物業；
 - d. 所有土地出讓金及其他相關費用均已悉數繳付；及
 - e. 物業現有用途符合當地規劃法規及已獲相關政府機關批准。

估值證書

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一四年十一月三十日現況下之市值 (人民幣) |
|-----|-----------------------------------|--|--------------------------|-----------------------------|
| 11. | 位於中國福建省三明市大田縣均溪鎮福田大道50號之一塊土地及工業大廈 | 物業包括佔地面積約為20,906.60平方米之兩塊土地，其上工業樓宇及宿舍於一九九八年至一九九九年落成。 樓宇總建築面積約為18,815.79平方米。 | 物業由貴集團佔用，作生產、辦公室及員工宿舍用途。 | 11,080,000 (全部權益) |
| | | 獲授之物業土地使用權於二零五三年六月三十日屆滿，作工業用途。 | | |

附註：

- 根據大田縣人民政府出具日期為一九九八年七月三十日之國有土地使用權證—田國用(1998)字第0019號，佔地面積約為14,827.00平方米之一塊土地之土地使用權已授予貴公司直接全資附屬公司福建省新威工業，由一九九八年七月三十日起為期五十年至二零四八年七月二十九日屆滿，作工業用途。
- 根據大田縣人民政府出具日期為二零零四年四月十三日之國有土地使用權證—田國用(2004)字第0119號，佔地面積約為6,079.60平方米之一塊土地之土地使用權已授予貴公司直接全資附屬公司福建省新茂電子有限公司(「福建省新茂」)，於二零五三年六月三十日屆滿，作工業用途。
- 根據大田縣人民政府出具日期均為一九九八年八月三日之兩份房地產權證—田房權證字第2501號及字第2502號，總建築面積約為8,020.58平方米之物業之六幢樓宇為福建省新威工業所擁有。權證涵蓋之各樓宇面積如下：

| 房屋所有權證 | 樓宇 | 層數 | 建築面積 (平方米) |
|-------------|------|----|-----------------|
| 田房權證字第2501號 | 警衛室 | 單層 | 35.49 |
| 田房權證字第2501號 | 飯堂 | 單層 | 602.62 |
| 田房權證字第2501號 | 宿舍 | 六層 | 2,792.22 |
| 田房權證字第2501號 | 車間 | 單層 | 4,474.23 |
| 田房權證字第2501號 | 交換機房 | 單層 | 62.50 |
| 田房權證字第2502號 | 洗手間 | 單層 | 53.52 |
| | 總計： | | <u>8,020.58</u> |

4. 根據大田縣人民政府出具日期均為二零零四年四月三十日之兩份房地產權證—田房權證字第09030號及字第09031號，總建築面積約為10,795.21平方米之物業之兩幢樓宇為福建省新威工業所擁有。權證涵蓋之各樓宇面積如下：

| 房屋所有權證 | 樓宇 | 層數 | 建築面積 (平方米) |
|--------------|----|-----|------------------|
| 田房權證字第09030號 | 車間 | 三層 | 5,749.47 |
| 田房權證字第09031號 | 宿舍 | 七層 | 5,045.74 |
| | | 總計： | <u>10,795.21</u> |

5. 於二零一四年十月四日視察該物業時，土地上建有三幢無業權證總佔地面積約為225.54平方米之樓宇(見下表)。經 貴公司指示，因尚未取得相關房地產權證，吾等並未將該等樓宇計入估值中。

| 樓宇 | 層數 | 建築面積 (平方米) |
|-----|-----|---------------|
| 機房 | 單層 | 118.04 |
| 倉庫 | 單層 | 91.50 |
| 警衛室 | 單層 | 16.00 |
| | 總計： | <u>225.54</u> |

6. 根據日期為二零一二年三月二十八日之企業法人營業執照，福建省新威工業之營運期僅限一九九三年五月二十九日至二零四三年五月二十八日。

7. 根據日期為二零零三年五月二十九日之企業法人營業執照，福建省新茂之營運期僅限二零零一年十二月七日至二零五一年十二月七日。

8. 吾等根據以下假設進行物業估值：

- 福建省新威工業及福建省新茂已合法取得附註1至4所述物業之土地使用權及房屋所有權；
- 福建省新威工業及福建省新茂為物業之法定擁有人。
- 福建省新威工業及福建省新茂有權於上述土地使用權之剩餘年期內使用、租賃、按揭、轉讓或另行出售物業；
- 所有土地出讓金及其他相關費用均已悉數繳付；及
- 物業現有用途符合當地規劃法規及已獲相關政府機關批准。

9. 中國法律顧問意見包括(其中包括)以下：

- 福建省新威工業及福建省新茂無權於取得房地產權證前轉讓或出售上文附註5所述物業。

估值證書

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一四年十一月三十日現況下之市值 (人民幣) |
|-----|---|--|-------|-----------------------------|
| 12. | 位於中國福建省 三明市將樂縣 龜山北路173號 地號：102/15/0023 之一塊土地及 工業大廈 | 物業包括佔地面積約 為18,456.00平方米之一 塊土地，其上多座工業 樓宇於一九八八年至 二零零零年落成。 樓宇總建築面積約為 28,863.29平方米。 獲授之物業土地使用 權於二零四九年五月 二十七日屆滿，作工業 用途。 | 物業空置。 | 14,830,000 (全部權益) |

附註：

- 根據將樂縣人民政府出具日期為二零零二年三月二十二日之國有土地使用權證一將國用(2002)字第0076號，佔地面積約為18,456.00平方米之一塊土地之土地使用權已授予 貴公司直接全資附屬公司福建省新煌晶體科技有限公司(「福建省新煌」)，於二零四九年五月二十七日屆滿，作工業用途。
- 根據(將樂縣人民政府出具日期均為二零零二年三月十九日之15張房地產權證將房權證 2002 字第0108號至0122號，總建築面積約為28,863.29平方米之物業之十五幢樓宇為福建省新煌所擁有。權證涵蓋之各樓宇面積如下：

| 房屋所有權證 | 樓宇 | 層數 | 建築面積 (平方米) |
|-------------|------|----|------------------|
| 將房權證字第0108號 | 宿舍 | 四層 | 614.22 |
| 將房權證字第0109號 | 飯堂 | 單層 | 273.87 |
| 將房權證字第0110號 | 警衛室 | 單層 | 30.02 |
| 將房權證字第0111號 | 空壓機房 | 單層 | 178.43 |
| 將房權證字第0112號 | 電掣房 | 三層 | 28.38 |
| 將房權證字第0113號 | 車間 | 四層 | 1,376.10 |
| 將房權證字第0114號 | 宿舍 | 七層 | 2,360.70 |
| 將房權證字第0115號 | 洗手間 | 單層 | 43.40 |
| 將房權證字第0116號 | 車間 | 四層 | 1,583.10 |
| 將房權證字第0117號 | 宿舍 | 七層 | 4,885.30 |
| 將房權證字第0118號 | 油缸 | 四層 | 89.65 |
| 將房權證字第0119號 | 洗衣房 | 三層 | 435.42 |
| 將房權證字第0120號 | 車間 | 四層 | 5,479.12 |
| 將房權證字第0121號 | 車間 | 四層 | 6,387.98 |
| 將房權證字第0122號 | 會所 | 五層 | 5,097.60 |
| 總計： | | | <u>28,863.29</u> |

3. 根據日期為二零零五年七月四日之企業法人營業執照，福建省新煌之營運期僅限二零零零年六月二十日至二零零五年六月二十日。
4. 吾等根據以下假設進行物業估值：
 - a. 福建省新煌已合法取得物業之土地使用權及房屋所有權；
 - b. 福建省新煌為物業之法定擁有人；
 - c. 福建省新煌有權於上述土地使用權之剩餘年期內使用、租賃、按揭、轉讓或另行出售物業；
 - d. 所有土地出讓金及其他相關費用均已悉數繳付；及
 - e. 物業現有用途符合當地規劃法規及已獲相關政府機關批准。

估值證書

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一四年 十一月三十日 現況下之市值 (人民幣) |
|-----|---------------------------|--|-----------------------------------|-------------------------------------|
| 13. | 位於河南省安陽市滑縣道康路南側之一塊土地及工業大廈 | 物業包括佔地面積約為81,418.39平方米之一塊土地。 獲授之物業土地使用權將於二零五五年六月一日屆滿，作工業用途。 | 物業已由 貴集團佔用，作生產、員工宿舍、辦公室及其他支援設施用途。 | 12,470,000 (全部權益) |

附註：

- 根據滑縣人民政府出具日期為二零零五年六月一日之國有土地使用權證—滑國用(2005)第0118號，佔地面積約為81,418.39平方米之一塊土地之土地使用權已授予 貴公司直接全資附屬公司河南省新峰科技有限公司(「河南省新峰」)，將於二零五五年六月一日屆滿，作工業用途。
- 於二零一四年十月十日視察該物業時，土地上建有九幢無業權證總建築面積約為15,640.00平方米之樓宇(見下表)。經 貴公司指示，因尚未取得相關房地產權證，吾等並未將該等樓宇計入估值中。

| 樓宇 | 層數 | 建築面積 (平方米) |
|-------|-----|------------------|
| 車間 | 單層 | 3,150.00 |
| 車間 | 單層 | 950.00 |
| 車間 | 兩層 | 7,100.00 |
| 宿舍 | 三層 | 3,050.00 |
| 辦公樓宇 | 兩層 | 750.00 |
| 食堂 | 單層 | 300.00 |
| 鍋爐房 | 單層 | 220.00 |
| 維修室 | 單層 | 120.00 |
| 污水處理池 | | — |
| | 總計： | <u>15,640.00</u> |

- 根據日期為二零一零年六月四日之企業法人營業執照，河南省新峰之營運期僅限二零零五年八月八日至二零五五年八月七日。

4. 吾等根據以下假設進行物業估值：
 - a. 河南省新峰已合法取得附註1所述物業之土地使用權；
 - b. 河南省新峰為物業之法定擁有人；
 - c. 河南省新峰有權於上述土地使用權之剩餘年期內使用、租賃、按揭、轉讓或另行出售物業；
 - d. 所有土地出讓金及其他相關費用均已悉數繳付；及
 - e. 物業現有用途符合當地規劃法規，並獲相關政府機關批准。
5. 中國法律顧問意見包括(其中包括)以下：
 - a. 河南省新峰無權於取得房地產權證前轉讓或出售上文附註2所述物業。

估值證書

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一四年十一月三十日現況下之市值 (人民幣) |
|-----|---|---|-----------------------------------|-----------------------------|
| 14. | 位於浙江省義烏市佛堂鎮大士路30號地號：2-15-0-1142之一塊土地及工業大廈 | 物業包括佔地面積約為76,877.00平方米之一塊土地，其上之多座工業大廈及宿舍由二零零九年至二零一四年間落成。 大廈總建築面積約83,261.49平方米。 獲授之物業土地使用權將於二零五七年七月二十七日屆滿，作工業用途。 | 物業已由 貴集團佔用，作生產、員工宿舍、辦公室及其他支援設施用途。 | 116,570,000 (全部權益) |

附註：

- 根據義烏市人民政府出具日期為二零零七年十一月二十四日之國有土地使用權證—義烏國用(2007)字第2-8273號，佔地面積約為76,877.00平方米之一塊土地之土地使用權已授予 貴公司之直接全資附屬公司義烏市新宏電子實業有限公司(「義烏市新宏」)，將於二零五七年七月二十七日屆滿，作工業用途。
- 根據義烏市房地產管理處出具日期為二零一三年七月二十二日之兩張房地產權證義烏房權證佛堂字第c00149966及c00149967號，總建築面積約為22,032.59平方米之兩座大廈物業由義烏市新宏擁有。權證涵蓋之各樓宇面積明細如下：

| 房屋所有權證 | 樓宇 | 層數 | 建築面積 (平方米) |
|---------------------|----|----|------------------|
| 義烏房權證佛堂字第c00149966號 | 宿舍 | 七層 | 4,685.56 |
| 義烏房權證佛堂字第c00149967號 | 宿舍 | 七層 | 17,347.03 |
| 總計： | | | <u>22,032.59</u> |

3. 根據義烏市房地產管理處出具日期為二零一零年十二月二十三日之兩張房地產權證義烏房權證佛堂字第c00080744及c00080745號，總建築面積約為23,215.32平方米之兩座大廈物業由義烏市新宏擁有。權證涵蓋之各樓宇面積如下：

| 房屋所有權證 | 樓宇 | 層數 | 建築面積 (平方米) |
|---------------------|----|-----|------------------|
| 義烏房權證佛堂字第c00080744號 | 車間 | 五層 | 11,607.66 |
| 義烏房權證佛堂字第c00080745號 | 車間 | 五層 | 11,607.66 |
| | | 總計： | <u>23,215.32</u> |

4. 根據義烏市房地產管理處出具日期為二零一四年二月二十七日之三張房地產權證義烏房權證佛堂字第c00170144、c00170145及c00170146號，總建築面積約為31,977.70平方米之三座大廈物業由義烏市新宏擁有。權證涵蓋之各樓宇面積如下：

| 房屋所有權證 | 樓宇 | 層數 | 建築面積 (平方米) |
|---------------------|----|-----|------------------|
| 義烏房權證佛堂字第c00170144號 | 車間 | 六層 | 11,256.22 |
| 義烏房權證佛堂字第c00170145號 | 車間 | 六層 | 10,360.74 |
| 義烏房權證佛堂字第c00170146號 | 車間 | 六層 | 10,360.74 |
| | | 總計： | <u>31,977.70</u> |

5. 根據義烏市房地產管理處出具日期為二零一三年七月二十三日之房地產權證義烏房權證佛堂字第c00150062號，總建築面積約為6,035.88平方米之大廈物業由義烏市新宏擁有。權證涵蓋之樓宇面積如下：

| 房屋所有權證 | 樓宇 | 層數 | 建築面積 (平方米) |
|---------------------|----|----|---------------|
| 義烏房權證佛堂字第c00150062號 | 宿舍 | 七層 | 6,035.88 |

6. 根據日期為二零一零年二月八日之企業法人營業執照，義烏市新宏之營運期僅限二零零四年三月十二日至二零五四年三月十一日。

7. 吾等根據以下假設進行物業估值：
- a. 義烏市新宏已合法取得上文附註1至5所述物業之土地使用權及房屋所有權；
 - b. 義烏市新宏為物業之法定擁有人；
 - c. 義烏市新宏有權於上述土地使用權之剩餘年期內使用、租賃、按揭、轉讓或另行出售物業；
 - d. 所有土地出讓金及其他相關費用均已悉數繳付；及
 - e. 物業現有用途符合當地規劃法規，並獲相關政府機關批准。

估值證書

第二類－ 貴集團於中國持有作投資之物業

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一四年 十一月三十日 現況下之市值 (人民幣) |
|-----|--------------------------|--|--|-------------------------------------|
| 15. | 位於中國福建省莆田市仙遊縣榜頭鎮靈山村之一塊土地 | 物業包括佔地面積約為24,331.50平方米之兩塊土地。 獲授之物業土地使用權將於二零五六年七月三十一日屆滿，作工業用途。 | 物業已由 貴集團佔用，作投資用途。 根據租賃協議，佔地面積約為23,520平方米之一塊土地部分出租予仙遊縣榜頭鎮金品世家古典家具廠(「金品世家」)，由二零一三年七月一日至二零一八年六月三十日，為期五年每年淨租金為人民幣500,000.00元，不包括水費、電費、衛生費及所有營運開支。 | 3,270,000 (全部權益) |

附註：

- 根據仙遊縣人民政府出具日期為一九九九年三月十八日之國有土地使用權證一仙國用(1999)字第X07731號，佔地面積約為7,500.50平方米之一塊土地之土地使用權已授予 貴公司直接全資附屬公司福建省新威工業，為期四十三年，將於二零四二年三月十八日屆滿，作工業用途。
- 根據仙遊縣人民政府出具日期為二零零八年十二月二十二日之國有土地使用權證一仙國用(2008)字第QY623號，佔地面積約為16,831.00平方米之一塊土地之土地使用權已授予 貴公司直接全資附屬公司福建省新益電子有限公司(「福建省新益」)，將於二零五六年七月三十一日屆滿，作工業用途。

3. 於二零一四年十月五日視察該物業時，土地上建有五幢無業權證總建築面積約為15,197.00平方米之樓宇(約於二零零九年竣工，見下表)。經 貴公司指示，因尚未取得相關房地產權證，吾等並未將該等樓宇計入估值中。

| 樓宇 | 層數 | 建築面積 (平方米) |
|------|-----|------------------|
| 車間 | 四層 | 9,130.00 |
| 宿舍 | 六層 | 4,500.00 |
| 飯堂 | 單層 | 1,164.00 |
| 交換機房 | 單層 | 344.00 |
| 警衛室 | 單層 | 59.00 |
| | 總計： | <u>15,197.00</u> |

4. 福建省新益與金品世家於二零一三年四月一日訂立租賃協議，據此，佔地面積約為23,520平方米之一塊土地部分出租予金品世家，由二零一三年七月一日至二零一八年六月三十日，為期五年，每年淨租金為人民幣500,000.00元，不包括水費、電費、衛生費及所有營運開支。
5. 根據日期為二零一二年三月二十八日之企業法人營業執照，福建省新威工業之營運期間僅限一九九三年五月二十九日至二零四三年五月二十八日。
6. 根據日期為二零一零年一月十五日之企業法人營業執照，福建省新益之營運期間僅限二零零一年十一月二十九日至二零五一年十一月二十八日。
7. 吾等根據以下假設進行物業估值：
- 福建省新威工業及福建省新益已合法取得上文附註1及2所述物業之土地使用權；
 - 福建省新威工業及福建省新益為物業之法定擁有人；
 - 福建省新威工業及福建省新益有權於上述土地使用權之剩餘年期內使用、租賃、按揭、轉讓或另行出售物業；
 - 所有土地出讓金及其他相關費用均已悉數繳付；及
 - 該物業現有用途符合當地規劃法規，並已獲相關政府機關批准。
8. 中國法律顧問意見包括(其中包括)以下：
- 福建省新威工業及福建省新益無權於取得房地產權證前轉讓或出售上文附註3所述物業。

估值證書

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一四年十一月三十日現況下之市值 (人民幣) |
|-----|--|---|---|-----------------------------|
| 16. | 位於中國福建省莆田市城廂區文獻西路808號之一座綜合樓宇第1、2及3層之部份 | 物業包括一座於一九九三年落成十二層高之綜合樓宇第1、2及3層。 物業總建築面積約3,885.71平方米。 | 總建築面積約為3,885.71平方米之物業受將於二零一五年十月三十一日到期之租賃所規限，並於估值日期以品牌名稱鳳凰百貨作超級市場用途。 每月總租金淨額為人民幣215,000元，不包括管理費及其他公用事業費用。 | 55,000,000 (全部權益) |

附註：

- 根據莆田市人民政府出具日期為二零零八年六月十日之國有土地使用權證—莆國用(2008)字第J01701號，佔地面積約為1,095.49平方米之一塊不分割土地之土地使用權，其法定權益持有者為黃琮靜，將於二零四六年九月二十九日屆滿，作商業用途。
- 根據莆田市建設局發出日期為二零零七年十一月二十八日之房屋所有權證莆市房權證城廂區字第082952號，總建築面積約為3,885.71平方米之物業之法定擁有人(一幢大廈之第1至3層)為黃琮靜，作商業/住宅用途。

物業面積如下：

| 層數 | 建築面積 (平方米) |
|----|-----------------|
| 1 | 1,199.59 |
| 2 | 1,395.06 |
| 3 | 1,291.06 |
| 總計 | <u>3,885.71</u> |

- 據黃琮靜所告知，彼為代新威電子持有物業。
- 根據黃琮靜與莆田市鳳凰百貨有限公司訂立日期為二零一三年九月二十八日之租賃協議，全部物業於二零一三年十一月一日至二零一五年十月三十一日期間以每月淨租金人民幣215,000元(不包括管理費及其他公用專業費用)出租予莆田鳳凰。

5. 吾等根據以下假設進行物業估值：
- a. 福建省新威工業已合法取得上文附註1至2所述物業之土地使用權及房屋所有權；
 - b. 福建省新威工業為物業之法定擁有人；
 - c. 福建省新威工業有權於上述土地使用權之剩餘年期內使用、租賃、按揭、轉讓或另行出售物業；
 - d. 所有土地出讓金及其他相關費用均已悉數繳付；及
 - e. 物業現有用途符合當地規劃法規，並獲相關政府機關批准。

估值證書

第三類－ 貴集團於香港持有並佔用之物業

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一四年十一月三十日現況下之市值 (港元) |
|-----|---|---|-------------------------|----------------------------|
| 17. | 新界荃灣 西樓角路64-98號及 荃灣青山道 264-298號 南豐中心17樓 1708、1709、1710室 荃灣地段258號 672977份中之 第2820份土地 PRN： A7654145 (1708室) A7654151 (1709室) B9701063 (1710室) | 物業包括一座於 一九八三年落成23層 樓高之商業大廈中第 17層之三個辦公室單 位。 物業總可銷售面積擴 大為188.69平方米(2,031 平方呎)。 第258號地段於新批 地契TW5922號持有， 為期九十九年，從 一八九八年七月一日 開始。根據第150章新 界土地契約(續期)條 例一九八八年，政府租 契之租期已以每年物 業當時應課差餉租值 之地租3%續期至二零 四七年六月三十日。地 段之地租為300.00港元。 | 該物業已由 貴集團佔 用，作辦公室用途。 | 33,363,000 (全部權益) |

附註：

1. 物業登記人為 貴公司全資附屬公司新高集團有限公司，透過一份日期為一九九八年四月一日之公司更改名稱註冊成立證明證書(註冊摘要編號TW1246553)登記。
2. 根據土地註冊處，該物業受以下負擔約束：
 - a. 日期為一九八三年三月十七日編號為NT36/83之入伙紙(註冊摘要編號為TW277400)
 - b. 日期為一九八三年五月十七日之合規函件(註冊摘要編號為TW277401)
 - c. 日期為一九八三年六月六日之大廈公契(註冊摘要編號為TW282804)
 - d. 日期為一九八三年六月六日之大廈公契(註冊摘要編號為TW302834)
 - e. 日期為二零一四年五月三十日以中信銀行(國際)有限公司為利益以所有款項為限之法定押記/按揭(註冊摘要編號為140605-0217-0058、140605-0217-0062及140605-0217-0078)

估值證書

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一四年十一月三十日現況下之市值 (港元) |
|-----|--|--|-------------------------------|----------------------------|
| 18. | 新界荃灣 西樓角路64-98號及 荃灣青山道 264-298號 南豐中心地庫 貨車32號泊車位 荃灣地段258號 672977份中之 第345份土地 PRN: A7652398 | 物業包括一座於 一九八三年落成23層 樓高之商業大廈中地 庫之一個貨車泊車位。 第258號地段於新批 地契TW5922號持有， 為期九十九年，從 一八九八年七月一日 開始。根據第150章新 界土地契約(續期)條 例一九八八年，政府租 契之租期已以每年物 業當時應課差餉租值 之地租3%續期至二零 四七年六月三十日。地 段之地租為300.00港元。 | 該物業已由 貴集團佔 用，作貨車泊車位用 途。 | 1,380,000 (全部權益) |

附註：

1. 物業登記人為 貴公司全資附屬公司新高集團有限公司，透過一份日期為一九九八年四月一日之公司更改名稱註冊成立證明書(註冊摘要編號TW1274805)登記。
2. 根據土地註冊處，該物業受以下負擔約束：
 - a. 日期為一九八三年三月十七日編號為NT36/83之入伙紙(註冊摘要編號為TW277400)
 - b. 日期為一九八三年五月十七日之合規函件(註冊摘要編號為TW277401)
 - c. 日期為一九八三年六月六日之大廈公契(註冊摘要編號為TW282804)
 - d. 日期為一九八三年六月六日之大廈公契(註冊摘要編號為TW302834)

估值證書

第四類一 貴集團於香港持有用作投資之物業

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一四年十一月三十日現況下之市值 (港元) |
|-----|--|---|--|------------------------------|
| 19. | <p>新界荃灣 西樓角路64-98號及 荃灣青山道 264-298號 南豐中心 17樓1705室</p> <p>荃灣地段258號 672977份中之 第1229份土地</p> <p>PRN: B7015587</p> | <p>物業包括一座於 一九八三年落成23層 樓高之商業大廈中第 17層一個辦公室單位。</p> <p>物業可銷售面積約 86.77平方米(934平方 呎)。</p> <p>第258號地段於新批 地契TW5922號持有， 為期九十九年，從 一九八八年七月一日 開始。根據第150章新 界土地契約(續期)條 例一九八八年，政府租 契之租期已以每年物 業當時應課差餉租值 之地租3%續期至二零 四七年六月三十日。地 段之地租為300.00港元。</p> | <p>物業連同1706A室須 根據租賃協議由二零 一三年十一月一日至 二零一六年十月三十 日為期三年每月支付 淨租金55,000港元，惟 不包括管理費、地租及 於估價日期之差餉。該 物業由第三方租戶用 作辦公室。</p> | <p>14,542,000 (全部權益)</p> |

附註：

1. 物業登記人為 貴公司全資附屬公司新高集團有限公司，透過一份日期為一九九八年四月一日之公司更改名稱註冊成立證明證書(註冊摘要編號為TW1246553)登記。
2. 根據土地註冊處，該物業受以下負擔約束：
 - a. 日期為一九八三年三月十七日編號為NT36/83之入伙紙(註冊摘要編號為TW277400)
 - b. 日期為一九八三年五月十七日之合規函件(註冊摘要編號為TW277401)
 - c. 日期為一九八三年六月六日之大廈公契(註冊摘要編號為TW282804)
 - d. 日期為一九八三年六月六日之大廈公契(註冊摘要編號為TW302834)
 - e. 日期為二零零九年一月二十二日以中信嘉華銀行有限公司為利益並就一般銀行融資保證所有款項之法定押記/按揭(註冊摘要編號為090219-0186-0031)
3. 參考新高集團有限公司(作為業主)及Center Trade (Hong Kong) Company Limited (作為租戶)訂立日期為二零一三年十二月一日之租賃協議，物業連同1706A室由二零一三年十一月一日至二零一六年十月三十日為期三年以每月淨租金55,000港元(不包括管理費、地租、差餉及公用開支)出租予租戶。

估值證書

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 估用詳情 | 於二零一四年十一月三十日現況下之市值 (港元) |
|-----|---|--|--|-----------------------------|
| 20. | <p>新界荃灣 西樓角路64-98號及 荃灣青山道 264-298號 南豐中心 17樓1706A室</p> <p>荃灣地段258號 672,977份中之 第820份土地</p> <p>PRN: B4334235</p> | <p>物業包括一座於 一九八三年落成23層 樓高之商業大廈中 第17層一個辦公室單 位。</p> <p>物業可銷售面積約 53.88平方米(580平方 呎)。</p> <p>第258號地段於新批 地契TW5922號持有， 為期九十九年，從 一九八八年七月一日 開始。根據第150章新 界土地契約(續期)條 例一九八八年，政府租 契之租期已以每年物 業當時應課差餉租值 之地租3%續期至二零 四七年六月三十日。地 段之地租為300.00港元。</p> | <p>物業連同1705室須根據 租賃協議由二零一三 年十一月一日至二零 一六年十月三十日為 期三年每月支付淨租 金55,000港元，惟不包 括管理費、地租、差餉 及公用開支。該物業由 第三方租戶用作辦公 室。</p> | <p>6,380,000 (全部權益)</p> |

附註：

1. 物業登記人為 貴公司全資附屬公司新高集團有限公司，透過一份日期為一九九八年十月七日代價為1,900,000.00港元之轉讓備忘(註冊摘要編號為TW1246550)登記。
2. 根據土地註冊處，該物業受以下負擔約束：
 - a. 日期為一九八三年三月十七日編號為NT36/83之入伙紙(註冊摘要編號為TW277400)
 - b. 日期為一九八三年五月十七日之合規函件(註冊摘要編號為TW277401)
 - c. 日期為一九八三年六月六日之大廈公契(註冊摘要編號為TW282804)
 - d. 日期為一九八三年六月六日之大廈公契(註冊摘要編號為TW302834)
 - e. 日期為一九八八年一月二十六日之大廈分公契(註冊摘要編號為TW490899)
 - f. 日期為二零零九年一月二十二日由中信嘉華銀行有限公司為利益並就一般銀行融資保證所有款項之法定押記/按揭(註冊摘要編號為090219-0186-0031)
3. 參考新高集團有限公司(作為業主)與Center Trade (Hong Kong) Company Limited (作為租戶)訂立日期為二零一三年十二月一日之租賃協議，物業連同1706A室由二零一三年十一月一日至二零一六年十月三十日為期三年以每月淨租金55,000港元(不包括管理費、地租、差餉及公用開支)出租予租戶。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本集團之資料，董事共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於全部重大方面屬準確完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事宜致使當中所載任何聲明或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及本公司主要行政人員之權益

於最後可行日期，董事及本公司主要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、相關股份或債權證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之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視為或當作擁有之權益及淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條列入該條所指登記冊，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則之權益及淡倉如下：

於股份之好倉

| 董事姓名 | 身份及權益性質 | 所持股份 數目 | 總計 | 佔本公司 已發行 股本概約 百分比 |
|-------|---------------------------------|---------------------------|-------------|----------------------------|
| 黃琮靜女士 | 實益擁有人 所控制法團之權益 (附註1) | 200,000 280,000,000 | 280,200,000 | 19.54% |
| 黃琮敏女士 | 實益擁有人(附註2) 所控制法團之權益 (附註1) | 49,648,000 280,000,000 | 329,648,000 | 22.98% |

附註：

1. 該等股份由Farnell Profits實益擁有。Farnell Profits之全部已發行股本原先由已故黃賽峰先生(「黃先生」)持有，現為已故黃先生遺產之一部分。黃琮靜女士及黃琮敏女士為上述遺產之受益人，彼等於Farnell Profits Limited股份中之權益須待已故黃先生之遺產管理工作完成後，方可確定。
2. 該等股份由黃琮敏女士及黃春英女士共同持有。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之現有股份、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8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視為或當作擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須列入該條所指登記冊之權益或淡倉；或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則之權益或淡倉。

(b) 主要股東之權益

於最後可行日期，於本公司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3分部已知會本公司及聯交所及根據證券及期貨條例第336條須列入本公司所存置登記冊之股東(並非董事或本公司主要行政人員)權益及淡倉如下：

| 股東名稱 | 身份及權益性質 | 所持股份數目 | 佔本公司 已發行 股本概約 百分比 |
|--------------------------|---------|-------------|----------------------------|
| Farnell Profits (附註1) | 實益擁有人 | 280,000,000 | 19.52% |
| 林振軍 | 實益擁有人 | 133,333,333 | 9.30% |
| 蕭光(附註2) | 實益擁有人 | 550,000,000 | 38.35% |

附註：

1. 該公司全部已發行股本原先由已故黃先生持有，現為已故黃先生遺產之一部分。黃琮靜女士及黃琮敏女士為上述遺產之受益人，彼等於Farnell Profits Limited股份中之權益須待已故黃先生之遺產管理工作完成後，方可確定。
2. 蕭光擁有本公司於二零一四年五月二日發行可換股票據本金165,000,000港元(以換股價每股0.3港元轉換為普通股)之權益。

除上文披露者及據董事或本公司主要行政人員所知，於最後可行日期，概無其他人士(除董事或本公司主要行政人員外)，於股份或相關股份中擁有或被視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利在所有情況下均可於本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上權益或持有該等股本之任何購股權。

(a) 於合約或安排之權益

除出售協議外，概無董事於任何在最後可行日期仍然生效且對本集團業務屬重要之本集團任何成員公司所訂立之合約或安排中擁有重大權益。

(b) 於資產之權益

除出售協議外，概無董事於本集團任何成員公司自二零一三年九月三十日(即本集團最近公佈經審核賬目之結算日)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。

(c) 於競爭業務之權益

於最後可行日期，概無董事或彼等各自聯繫人士擁有任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務。

3. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立不會於一年內屆滿或本集團該成員公司不會於一年內不作出任何賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

4. 重大合約

於最後可行日期，本集團於緊接本通函日期前兩年內所訂立之屬或可能屬重大之合約(並非本集團於日常業務過程中所訂立之合約)如下：

(a) 出售協議及補充協議；

- (b) First Billion Global Limited (本公司之全資附屬公司)與蕭光先生及王志寧先生所訂立日期為二零一三年十月三日之買賣協議(經日期為二零一四年一月三十日之補充協議補充)，內容有關以代價550,000,000港元收購Joint Expert Global Limited全部股權及泛亞國際有限公司結欠蕭光先生之股東貸款；及
- (c) 所訂立日期為二零一三年三月一日之貸款協議，內容有關獨立第三方向本集團授出貸款人民幣150,000,000元。該結餘已於二零一四年度內悉數償還。

5. 訴訟

於最後可行日期，本集團成員公司並無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本集團任何成員公司並無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

6. 專家資格及同意書

以下乃於本通函內提供意見或建議之專家之資格：

| 名稱 | 資格 |
|-------------|--|
| 富域資本有限公司 | 根據證券及期貨條例可從事第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 |
| 國浩律師(深圳)事務所 | 中國執業律師 |
| 馬施雲 | 執業會計師 |
| 中寧評估有限公司 | 獨立估值師 |

上述專家各自己以書面表示同意本通函之刊發，以現時刊行之形式及涵義載列其函件及／或引述其名稱或意見，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，上述專家各自並無於本集團任何成員公司之股本中擁有實益權益，或擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何

權利(不論是否可依法強制執行)，亦無於本集團任何成員公司自二零一三年九月三十日(即本集團最近期公佈經審核綜合財務報表之結算日)起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直接或間接擁有任何權益。

7. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda及本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港新界荃灣青山道264-298號南豐中心1708-1710室。
- (b) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。
- (c) 本公司之公司秘書為梁志輝先生(「梁先生」)。梁先生自一九九六年起加入本集團。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。
- (d) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

8. 備查文件

以下文件之副本自本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止任何營業日之一般營業時間內，於本公司之總辦事處及香港主要營業地點(地址為香港新界荃灣青山道264-298號南豐中心1708-1710室)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第22至23頁；
- (c) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第24至40頁；
- (d) 出售集團之財務資料，其全文載於本通函附錄二；
- (e) 本通函附錄三所載餘下集團未經審核備考財務資料報告；
- (f) 本通函附錄四所載Stirling Appraisal Limited所編製之物業估值報告；

- (g) 本附錄「重大合約」一節所述重大合約；
- (h) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述專家同意書；
- (i) 本公司截至二零一二年及二零一三年九月三十日止兩個年度各年之年報；
- (j) 出售協議及補充協議；及
- (k) 本通函。



SUNWAY INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

新威國際控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：58)

茲通告新威國際控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一五年一月二十八日(星期三)上午十一時正假座香港新界荃灣青山道264-298號南豐中心1708-1710室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

1. 「動議」：

- (a) 批准、確認及追認本公司(作為賣方)與峰灝控股有限公司(作為買方)就以代價300,000,000港元出售Sunway International (BVI) Holdings Limited及Sunway International Investment Holdings Limited(統稱「出售公司」)全部已發行股本及出售公司連同其附屬公司於出售協議完成時(經補充協議修訂及補充)所欠結本公司之全部金額所訂立日期為二零一四年十一月十七日之有條件買賣協議(「出售協議」)及日期為二零一四年十二月十五日之補充協議(「補充協議」)(註有「A」及「B」字樣之出售協議副本及補充協議副本已呈交大會，以資識別)以及其項下擬進行之交易；
- (b) 批准、追認及確認本公司就Sunway International Investment Holdings Limited之間接附屬公司新高集團有限公司不超過69,000,000港元之借貸於出售協議完成後最長3個月內持續向中信銀行(國際)有限公司提供為數不超過100,000,000港元之日期為二零一四年九月十日之公司擔保(「公司擔保」)；及
- (c) 授權任何一名董事代表本公司，在其可能認為可令或就上述協議或據此擬進行或與任何該等協議相關之任何交易及與該等協議

* 僅供識別

股東特別大會通告

相關任何其他事宜生效而言屬需要、合適、合宜或權宜之情況下，作出一切有關行動及事情、簽署及簽立任何依據出售協議(經補充協議修訂及補充)、公司擔保及/或補充出售協議、公司擔保之任何協議，及所有其他文件、契據、文據及協議，及作出有關步驟。」

承董事會命
新威國際控股有限公司
主席
黃琮靜

香港，二零一五年一月十二日

附註：

- (1) 有權出席股東特別大會並於會上表決之本公司股東(「股東」)有權委任另一名人士為其受委代表，以代其出席大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 本代表委任表格必須由委任人或獲其書面正式授權之代理人簽署，或如委任人為公司，則必須加蓋公司印鑑或由公司負責人、代理人或就此獲授權之人士親筆簽署。
- (3) 交回代表委任表格後，股東屆時仍可親身出席股東特別大會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視作已撤銷論。
- (4) 倘為聯名股東，則任何一名該等聯名股東均可就有關股份親身或委派代表投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名股東親身出席股東特別大會，則排名首位者親身或委派代表作出之投票將獲接納，而其他聯名股東之投票則不予點算。就此而言，排名首位將按本公司股東名冊內就有關聯名持有股份之排名次序而定。
- (5) 代表委任表格連同(倘本公司董事會要求)授權簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經簽署證明之授權書或其他授權文件副本，須於名列代表委任表格之人士擬投票之股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，或倘於股東特別大會或其任何續會日期後進行按股數投票表決，則於進行按股數投票表決指定時間48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，否則，代表委任表格將被視作無效。