
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有譽宴集團控股有限公司之股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供說明用途，且並無構成收購、購買或認購本公司之證券之邀請或要約。



U BANQUET GROUP HOLDING LIMITED

譽宴集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8107)

**須予披露及關連交易
內容有關收購億采之全部權益
及
股東特別大會通告**

譽宴集團控股有限公司之財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



獨立董事委員會函件載於本通函第17頁，當中載有其致獨立股東之推薦建議。獨立財務顧問函件載於本通函第18至43頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議。

譽宴集團控股有限公司謹訂於二零一四年十二月十二日(星期五)上午十時正假座香港灣仔告士打道46號捷利中心24樓2401-02室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開大會之通告載於本通函第57至58頁。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附的代表委任表格上印備的指示填妥該表格並盡快及無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司的香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場福利商業中心18樓(地址將於二零一四年十二月一日起更改為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈A18樓)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。

本通函將由其刊登日期起計最少七日於創業板網站「最新上市公司公告」網頁及本公司網站 www.u-banquetgroup.com 刊載

二零一四年十一月二十六日

香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）創業板 （「創業板」）的特色

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

由於創業板上市公司新興的性質所然，在創業板買賣的證券可能會較於主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣的證券會有高流通量的市場。

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件.....	17
獨立財務顧問函件.....	18
附錄一 — 億采之物業估值報告	44
附錄二 — 一般資料	53
股東特別大會通告.....	57

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議自賣方收購銷售股份
「億采」	指	億采物業發展有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並由賣方全資擁有
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日（不包括星期六及星期日）
「本公司」	指	譽宴集團控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於創業板上市（股份代號：8107）
「完成」	指	按照買賣協議完成收購事項
「關連人士」	指	具有創業板上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有創業板上市規則所賦予之涵義
「代價股份」	指	於完成時將由本公司向賣方或其代名人發行及配發之7,000,000股新股份
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以考慮及酌情通過決議案以批准買賣協議及其項下擬進行的交易（包括發行代價股份）
「創業板」	指	聯交所創業板
「創業板上市規則」	指	創業板證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息

釋義

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事組成獨立董事委員會以就買賣協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「八方金融」	指	八方金融有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動的持牌法團，其已獲委任為獨立董事委員會及獨立股東有關買賣協議及其項下擬進行交易之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	創業板上市規則規定須放棄就批准收購事項以及配發及發行代價股份之決議案投票的股東以外之股東
「最後交易日」	指	二零一四年十月十日，緊接本公司日期為二零一四年十月十日內容有關（其中包括）收購事項之公佈刊發前，其股份於聯交所買賣之最後交易日
「最後可行日期」	指	二零一四年十一月二十一日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後可行日期
「最後截止日期」	指	二零一四年十二月三十一日（或賣方、買方與本公司可能書面協定之有關較後日期）
「買方」	指	Kind Access Development Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本公司之直接全資附屬公司
「買賣協議」	指	賣方、買方及本公司就收購事項訂立的日期為二零一四年十月十日之有條件買賣協議
「銷售股份」	指	3,200,000股億采股份，即億采之全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋義

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	執行董事張家豪先生及張家驥先生
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「%」	指	百分比



U BANQUET GROUP HOLDING LIMITED

譽宴集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8107)

執行董事

張家豪先生(主席兼行政總裁)

張家驥先生

簡耀邦先生

獨立非執行董事

鍾港武先生太平紳士

王婕妤女士

黃瑞熾先生

註冊辦事處

Offshore Incorporations

(Cayman) Limited

Floor 4, Willow House,

Cricket Square

P.O. Box 2804

Grand Cayman KY1-1112

Cayman Islands

香港總部及主要營業地點

香港

新界葵涌

打磚坪街49-53號

華基工業大樓

第2期28樓F室

敬啟者：

**須予披露及關連交易
內容有關收購億采之全部權益
及
股東特別大會通告**

緒言

本公司宣佈，於二零一四年十月十日，買方(本公司直接全資附屬公司)、本公司及賣方訂立買賣協議，據此買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售億采之全部已發行股本。根據買賣協議，銷售股份之代價為4,900,000港元，該代價於完成時透過發行及配發代價股份予賣方或其代名人之方式支付。

董事會函件

買賣協議

日期

二零一四年十月十日

訂約方

1. 買方 : Kind Access Development Limited (本公司直接全資附屬公司)
2. 賣方 : 執行董事張家豪先生及張家驥先生
3. 買方之控股公司 : 本公司

擬將收購之資產

銷售股份，指3,200,000股已發行股份，即億采之全部已發行股本。

代價

收購事項之代價為4,900,000港元，該代價於完成時透過按發行價每股0.70港元發行及配發7,000,000股代價股份予賣方或其代名人之方式支付。7,000,000股代價股份中，3,718,750股股份及3,281,250股股份將分別發行及配發予張家豪先生及張家驥先生。

代價乃由買方與賣方經公平合理磋商後按正常商業條款並參照以下各項後釐定：

- (i) 億采於二零一四年六月三十日之未經審核資產淨值約4,960,000港元乃經考慮保柏國際評估有限公司於二零一四年六月三十日所評估的投資物業初步估值金額約33,200,000港元後作出。
- (ii) 下文「進行收購事項之理由及裨益」一節所載述之因素。

董 事 會 函 件

條件

完成須待(其中包括)以下先決條件達成或(視乎情況而定)獲豁免後方可作實：

- (1) (如有必要)向股東、政府及監管機構(包括但不限於聯交所及獨立股東通過相關決議案批准收購事項)就買賣協議項下擬進行之交易取得一切批准、公司批准及同意；
- (2) 遵守及符合一切相關監管規定(包括但不限於創業板上市規則項下之規定及香港所有相關監管規定)；
- (3) 聯交所批准代價股份上市及買賣；
- (4) 就億采銀行貸款擔保自賣方解除個人擔保；
- (5) 解除賣方三間私人公司就億采銀行貸款擔保所履行之公司擔保；及
- (6) 賣方於買賣協議項下作出之擔保於所有重大方面維持真實及準確。

就第4項及第5項先決條件而言，於最後可行日期，賣方正與銀行商討解除有關擔保。為解除有關擔保，銀行已要求本公司在第1、2及3項先決條件達成後代億采償還3,000,000港元。

董事經考慮本集團於二零一四年十月底的短期債務及現金結餘約26,600,000港元後認為，償還3,000,000港元之銀行貸款將不會對本集團的經營帶來任何重大影響。董事亦確認，償還銀行貸款對億采於完成前的資產淨值無任何影響。

倘若前述條件於最後截止日期或之前尚未達成，則買賣協議將會予以終止，且概無任何訂約方會針對另一訂約方就買賣協議項下之任何權利或責任提出申索，惟任何先前違反者除外。於最後可行日期，概無先決條件已獲達成。

完成

買賣協議項下之完成時間將為於買賣協議之條件達成後7個營業日內或訂約各方可能議定之有關其他日期。

董事會函件

於完成後，億采將會成為本公司間接全資附屬公司，且其財務業績將會於本集團之賬目內綜合入賬。

與億采有關之資料

億采為一間於香港註冊成立之有限公司，並於買賣協議日期由賣方全資擁有。億采主要從事物業投資以供出租、投資控股及以「U Weddings」的名義提供婚禮服務。億采之婚禮服務已於二零一三年十一月中止，並轉讓其業務及相關資產（其被視為本集團之相關主要業務）予本集團一間附屬公司譽婚攝影有限公司，作為本集團就籌備上市之一部分重組。億采自此之後並無聘用僱員。億采之資產主要包括投資物業，其中包含一個住宅單位及三個工業大廈單位。經保柏國際評估有限公司評估億采於二零一四年六月三十日合共持有之投資物業之初步估值約為33,200,000港元。於二零一四年九月三十日，經保柏國際評估有限公司評估億采合共持有之投資物業之估值約為33,200,000港元，估值報告全文載於本通函附錄一。

億采的資產主要包括四個投資物業，可出租總面積約792.72平方米，包括一個住宅單位（可出租面積約72.56平方米）及三個工業大樓單位（可出租面積約720.16平方米）（「該等物業」）。億采於二零一四年九月三十日持有的投資物業總價值約為33,200,000港元。根據該等物業的租賃協議，該等物業根據多個租賃及特許文件悉數出租，每月租金總收入約81,500港元。

第一個投資物業位於香港新界葵涌打磚坪街49-53號華基工業大樓第1期28樓E室（「物業A」）。根據本通函附錄一，其為工業用途。物業A分為兩個子單位並已出租予一名第三方（到期日為二零一六年七月）及本公司一間間接全資附屬公司（到期日為二零一六年六月）。

第二個投資物業位於香港新界葵涌打磚坪街49-53號華基工業大樓第1期28樓F室（「物業B」）。根據本通函附錄一，其為工業用途。物業B已出租予一名第三方（到期日為二零一四年十二月）。億采目前正與其租戶協商有關物業B續租的條款。

第三個投資物業位於香港新界葵涌打磚坪街49-53號華基工業大樓第2期28樓F室（「物業C」）。根據本通函附錄一，其為工業用途。物業C已出租予本公司一間間接全資附屬公司，到期日為二零一六年六月。於完成後，有關億采與本公司間接全資附屬公司之間的物業租賃不再是持續關連交易。

董事會函件

根據本通函附錄一，三個工業類投資物業（即物業A、物業B及物業C）估值總額為23,200,000港元。

第四個投資物業位於香港新界屯門屯門鄉事會路83號龍門1期3座16樓G室（「物業D」）。根據本通函附錄一，其估值為10,000,000港元及作住宅用途。物業D已出租予一名第三方，到期日為二零一六年八月。

下表載列該等物業現有租賃組合的期限及其大多數為兩年租期。

	租賃物業	租期	月租 港元
租戶1	物業A	二零一三年七月一日至 二零一六年六月三十日	\$35,000
	物業C	二零一三年七月一日至 二零一六年六月三十日	
租戶2	物業B	二零一二年十二月二十日至 二零一四年十二月十九日	\$14,000
租戶3	物業A	二零一四年八月一日至 二零一六年七月三十一日	\$12,000
租戶4	物業D	二零一四年八月二十日至 二零一六年八月十九日	\$20,500

億采之財務資料

下列為億采分別於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零一四年六月三十日止六個月之綜合財務資料：

	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 (經審核)	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 (經審核)	截至二零一四年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	概約數 千港元	概約數 千港元	概約數 千港元
收入(附註1)	9,147	5,825	1,091
除稅前溢利／(虧損)淨值	(9,634)	(3,016)	17,392
			(附註2)

附註：

- 收入包括婚禮服務（於二零一三年十一月中止）收入。婚禮服務收入於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度分別佔約5,210,000港元及4,840,000港元。
- 這包括物業重估收益約17,240,000港元。

董事會函件

億采於二零一四年六月三十日之未經審核總資產及資產淨值分別約為39,310,000港元及4,960,000港元乃經考慮保柏國際評估有限公司於二零一四年六月三十日所評估的投資物業初步估值金額約33,200,000港元後作出。

保柏國際評估有限公司於二零一四年九月三十日所評估的投資物業估值與於二零一四年六月三十日的相同。為方便說明，經計及於二零一四年九月三十日的估值，億采於二零一四年六月三十日之未經審核總資產及資產淨值仍約為39,310,000港元及4,960,000港元。

於二零一四年六月三十日，億采的銀行貸款約30,820,000港元由賣方及賣方之三間私人公司擔保。於最後可行日期，億采有約27,900,000港元之銀行貸款。

以下載列億采現有銀行貸款之詳情：

貸款性質	於最後可行日期		利率 (附註)	參考年度 利息開支 (港元)	到期日	限制性契諾	由億采抵押 之資產
	本金額 (港元)	之未償還款項 (港元)					
定期貸款融資	15,000,000	14,900,000	2.46%	366,540	二零二一年 九月三十日	不適用	物業D
循環貸款融資	5,000,000	5,000,000	2.46%	123,000	按銀行要求 償還	不適用	物業A、B及C
循環貸款融資	5,000,000	5,000,000	2.46%	123,000	按銀行要求 償還	不適用	物業A、B及C
循環貸款融資	3,000,000	3,000,000	2.46%	73,800	按銀行要求 償還	不適用	物業A、B及C
總計	<u>28,000,000</u>	<u>27,900,000</u>		<u>686,340</u>			

附註：利率為2.25%加香港銀行同業拆息，其於最後可行日期為0.21%

於二零一四年六月三十日，億采的未償還銀行貸款為約30,820,000港元，其包括i)兩期貸款分別為約15,000,000港元及7,070,000港元及ii)一筆循環融資約8,750,000港元。該等貸款過往已獲動用，其中i)約9,540,000港元用於物業D的全額付款、ii)約14,000,000港元用於結算於二零一三年十二月上市前結欠本集團的款項及iii)約7,280,000港元用於結算於二零一四年六月三十日結欠賣方的款項。於二零一四年六月三十日之後，億采已向銀行償還約2,920,000港元，且雙方一致根據上表重新調整銀行貸款。賣方同意重新調整銀行貸款，原因是循環貸款融資並無到期日，可為億采提供更大的靈活性。

董事會函件

與該等物業相關之銀行貸款由賣方及彼等之三間私人公司分別提供之個人擔保及公司擔保作抵押。於解除個人擔保及公司擔保後，本公司將向銀行承諾會向億采提供公司擔保。

財務影響

於完成後，億采將會成為本公司之間接全資附屬公司，且其財務業績將會於本集團之賬目內綜合入賬。

資產負債比率

根據本集團之二零一四年中報，本集團於二零一四年六月三十日之總借款約為140,000港元，而本集團於二零一四年六月三十日之綜合股權約為69,880,000港元。於二零一四年六月三十日，本集團之資產負債比率(按總借款除以股權計算)約為0.002。基於億采截至二零一四年六月三十日止六個月的管理賬目，億采之銀行貸款及融資租賃項下之債務約為31,340,000港元。

於完成後，本集團賬目將合併億采之借款，及本集團借款總金額將增至約31,480,000港元，而本集團的合併股東權益將增至約74,840,000港元。因此，於二零一四年六月三十日之資產負債比率將升至約0.42倍。儘管董事認為主要上市餐飲連鎖店的資產負債比率一般低於0.3，但由於i)其較從事房地產投資的主要上市公司(市值至少50億港元)的平均資產負債比率高於0.5及ii)投資物業的市場價值(董事若選擇出售投資物業)高於未償還貸款金額，故董事認為0.42倍的資產負債比率仍較低且穩健，且董事認為投資物業的價值日後會增加，從而降低資產負債比率。

財務成本

於完成後，本集團將負責支付與億采於截至二零一五年十二月三十一日止年度的融資租賃及銀行貸款相關的財務成本約630,000港元。財務成本約630,000港元佔本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度的經營溢利約4.1%。

代價股份

根據買賣協議，本公司將會按發行價每股代價股份0.70港元發行及配發合計7,000,000股入賬繳足之代價股份予賣方或其代名人，以支付收購事項之代價。發行價乃由買方、本公司及賣方經公平合理磋商並參照股份近期市價後釐定。

董事會函件

發行價每股代價股份0.70港元較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.79港元折讓約11.39%；
- (ii) 股份於買賣協議日期前最後五個交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.808港元折讓約13.37%；
- (iii) 股份於買賣協議日期前最後十個交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.824港元折讓約15.05%；
- (iv) 本公司擁有人於二零一三年十二月三十一日應佔之本公司每股資產淨值約0.177港元（基於本公司於二零一三年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值）溢價約295.5%；及
- (v) 股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股0.79港元折讓約11.39%。

代價股份為7,000,000股股份，佔本公司於最後可行日期已發行股本之約1.53%，及佔緊隨完成後本公司經擴大已發行股本之約1.51%。

代價股份將會根據董事會於股東特別大會上通過獨立股東取得之特別授權獲發行及配發。本公司將會向聯交所上市委員會申請代價股份上市及買賣。

其後銷售代價股份並無任何限制，且代價股份於完成時將與所有其他已發行股份在所有方面享有等同權益。

董事認為，於最後交易日，如按有關代價較億采於二零一四年六月三十日的未經審核資產淨值溢價約11.5%的基準計算，代價股份於最後交易日的市場價值為約5,530,000港元（按每股0.79港元計算）。董事認為，按於最後交易日的收市價折讓發行的代價股份乃屬合理，原因是：

- 1) 與於二零一四年七月刊發有關發行代價股份之過往須予披露及關連交易之公佈前同樣折讓約30.38%相比，代價股份較於最後交易日在聯交所所報收市價折讓約11.39%；
- 2) 經計及由香港的上市公司作出涉及發行股份作為代價之近期收購，代價股份約11.39%之折讓處於可資比較交易之範圍（較其各自公佈前的收市價折讓30.38%至溢價38.89%）內；

董 事 會 函 件

- 3) 董事認為，投資物業的上升趨勢極有可能於可預見未來持續，故上述約11.5%之溢價可能因此收窄。

經計及本集團的財務狀況及營運資金需求後，董事認為相較其他融資方案而言，通過配發及發行代價股份支付代價不會令本集團產生任何利息或財務開支，且不會影響本集團的現金及流動資金狀況。儘管於完成後發行代價股份（僅佔經擴大已發行股本的約1.51%）會產生輕微的潛在攤薄影響，經考慮配發及發行代價股份在解除本集團所承受的其它融資方案（如債務融資）負債及利息負擔的同時，亦有利本集團維持其現金及流動資金狀況（支付相關開支除外），董事認為通過配發及發行代價股份支付代價屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

對股權架構之影響

本公司之現有股權架構及於完成後對本公司之股權架構之影響載列如下（假設本公司已發行股本並無其他變動）：

	於最後可行日期		緊隨完成後 (附註3)	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
U Banquet (Cheung's) Holdings Company Limited (附註1)	285,570,000	62.35%	285,570,000	61.41%
賣方				
張家豪先生	—	—	3,718,750	0.80%
張家驥先生	—	—	3,281,250	0.71%
王婕妤(附註2)	200,000	0.04%	200,000	0.04%
公眾股東	172,230,000	37.61%	172,230,000	37.04%
總計	<u>458,000,000</u>	<u>100.00</u>	<u>465,000,000</u>	<u>100.00</u>

董事會函件

附註：

1. U Banquet (Cheung's) Holdings Company Limited 為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，於最後可行日期由張家豪先生及張家驥先生分別擁有 58.5% 及 41.5%。張家豪先生及張家驥先生均為執行董事。
2. 該等 200,000 股股份指獨立非執行董事王婕妤女士之配偶之實益權益。
3. 假設除發行代價股份之外，本公司之現有股權概無變動。

進行收購事項之理由及裨益

本集團主要在香港從事中式酒樓連鎖業務、提供婚禮服務以及分銷貨品，包括新鮮蔬果、海鮮及凍肉。

買方，本公司直接全資附屬公司，為一間投資控股公司。

億采主要從事物業投資以供出租、投資控股及以「U Weddings」的名義提供婚禮服務。億采之婚禮服務已於二零一三年十一月中止。

董事認為，收購事項為本公司提供一個通過按合理價格收購億采全部權益（主要包括住宅及工業物業）而邁進物業投資之機會，該價格較其於二零一四年六月三十日的資產淨值小幅折讓約 1.2%。董事旨在擴闊本集團基於租金收入之盈利基礎，從而增加其股東價值。

董事注意到，如中原城市領先指數所示，香港房地產市場指數自二零一零年一月初的 74.07 上升至二零一四年九月底的 128.14，複合年增長率（「複合年增長率」）為 12.23%。根據自香港差餉物業估價署取得的境內民營市場的平均租金，新界境內其物業面積介乎 70.0 平方米至 99.9 平方米之間的私人物業平均租金已由二零零九年年底的 150 港元每平方米上升至二零一四年八月底的 235 港元每平方米，複合年增長率約 10.5%。

此外，從差餉物業估價署所獲得的私人分層工廠大廈租金及售價指數顯示，租金指數已自二零零九年底的 103.1 上漲至二零一四年八月底的 162.4，複合年增長率為 10.2% 及售價水平已自二零零九年底的 248 上漲至二零一四年八月底的 672.3，複合年增長率為 23.8%。基於上述及目前的低利率環境，董事認為，本集團將於租約續期後能夠獲得穩定增長的租金收入，並於日後實現投資物業的潛在資本升值。

董事會函件

雖然物業C及物業A之一部分目前按月租35,000港元出租予本集團之全資附屬公司(此將為完成後之集團內部交易)，董事認為，本集團將於完成後受益於每年420,000港元之成本節約。合計來自其他三名租戶(屬於獨立第三方)之年度租金收入558,000港元及有關自用辦公室之成本節約每年420,000港元，總貨幣收益為978,000港元，相當於在二零一四年九月三十日價值為33,200,000港元的投資物業之約2.95%總租金收益率。下文載列億采投資物業與通過差餉物業估價署取得的收益率數據的收益率比較。

截至二零一四年 八月的概約毛收益率		備註
私人分層工廠大廈	2.9%	來自差餉物業估價署的臨時數據
C類內銷住宅	2.7%	來自差餉物業估價署的臨時數據
物業D(內銷住宅)	2.46%	20,500港元 x 12再除以10,000,000港元 估值
物業A、B及C	3.16%	(35,000港元+14,000港元+12,000港元) x 12 再除以23,200,000港元估值
	2.95%	億采投資物業的整體收益率

董事認為，整體收益率水平可予接受且與整體住宅及工業物業行業之現行收益率具有可比性。董事亦認為，與投資物業相關的每年978,000港元的總貨幣收益超過與銀行貸款相關之每年686,340港元的額外利息開支。

雖然董事注意到，如上文所述，由於以投資物業作抵押的銀行貸款亦將於本集團賬目綜合入賬，收購事項將增加本集團之負債及資產負債比率，董事認為，香港物業售價及租金收入的增長趨勢(因而為物業C及物業A一部分之成本節約)將足以抵銷負債及銀行貸款利息開支之增加，從而增加本公司之資產淨值及其股東價值。

就將於二零一四年十二月十九日到期之物業B租賃而言，截至最後可行日期，董事目前正就經參考附近地點類似物業而增加租金與現有租戶磋商續租事宜。就將於二零一六年七月及八月到期之其他兩項租賃而言，董事目前有意尋求續租。

董事會函件

經考慮(i)收購事項將令本集團通過租金收入方式產生額外收入；(ii)億采所持投資物業於未來之潛在資本升值；(iii)代價較億采於二零一四年六月三十日之未經審核資產淨值略有折讓；(vi)通過發行代價股份以結算代價有利於本集團維持其現金及流動資金狀況；及(v)自物業C及物業A的一部分所節省之租金及成本總額超過相關利息開支，董事(包括獨立非執行董事經考慮獨立財務顧問之意見後)認為，收購事項屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

創業板上市規則涵義

賣方(即張家豪先生及張家驥先生，為執行董事、控股股東及億采之董事)現時分別擁有億采全部已發行股本之約53.13%及46.87%，及為本公司之關連人士。因此，收購事項構成本公司於創業板上市規則項下之關連交易。

由於收購事項相關之一個適用百分比率超過5%但低於25%，收購事項構成本公司於創業板上市規則項下之關連及須予披露交易，須遵守創業板上市規則項下之公佈及獨立股東批准規定。

由獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已獲委任，以考慮買賣協議之條款及其項下擬進行之交易(包括發行及配發代價股份)。八方金融已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一四年十二月十二日(星期五)上午十時正假座香港灣仔告士打道46號捷利中心24樓2401-02室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第57至58頁。本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情通過決議案以批准買賣協議及其項下擬進行之交易(包括配發及發行代價股份)。

股東就有關批准協買賣議及其項下擬進行之交易之決議案之投票將於股東特別大會上以投票表決方式進行。於最後可行日期及據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方(即執行董事、持有本公司已發行股本之62.35%之控股股東及億采之董事)及其聯繫人須於股東特別大會上放棄投票。除上文所披露者外，概無股東於收購事項中擁有任何重大權益，亦無股東須就收購事項及其項下擬進行之交易放棄於股東特別大會上投票。

董事會函件

股東特別大會適用之代表委任表格已連同本通函寄發予股東。無論股東能否出席股東特別大會，務請股東按隨附之代表委任表格上印備的指示填妥及交回表格，並盡快惟無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回本公司之香港股份過戶登記分處聯合登記有限公司，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場福利商業中心18樓（地址將於二零一四年十二月一日起更改為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈A18樓）。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。

推薦建議

務請閣下垂注本通函第17頁所載之獨立董事委員會函件及八方金融意見函件，當中載有（其中包括）彼等就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見以及彼等於達致有關意見時所考慮之主要因素及理由。獨立財務顧問函件全文載於本通函第18至43頁。

獨立董事委員會（經考慮八方金融之意見後）認為，儘管收購事項並非於本公司一般及日常業務過程中進行，但買賣協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

董事認為，買賣協議之條款乃按一般商業條款訂立，就股東而言屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益，並推薦股東投票贊成有關買賣協議及其項下擬進行之交易（包括配發及發行代價股份）之決議案。除張家豪先生及張家驥先生為執行董事及賣方外，概無董事（包括獨立非執行董事）於收購事項中擁有任何權益。

其他資料

亦請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表
譽宴集團控股有限公司
主席兼執行董事
張家豪
謹啟

二零一四年十一月二十六日



U BANQUET GROUP HOLDING LIMITED

譽宴集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8107)

敬啟者：

**須予披露及關連交易
內容有關收購億采之全部權益**

吾等提述本公司於二零一四年十一月二十六日刊發予股東之通函(「**通函**」)，本函件構成通函之部份。除文義另外界定者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就收購事項之條款向獨立股東提供意見。八方金融已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下分別垂注通函第4至16頁所載之董事會函件及第18至43頁所載之獨立財務顧問函件。

經計及八方金融意見函件所考慮之主要因素及理由及所載其意見後，吾等認為收購事項並非於本公司一般及日常業務過程中進行，且買賣協議之條款乃按一般商業條款訂立，及收購事項及發行及配發代價股份屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等推薦建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易(包括發行代價股份)。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

鍾港武先生 太平紳士

王婕妤女士
獨立非執行董事
謹啟

黃瑞熾先生

二零一四年十一月二十六日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關買賣協議及其項下擬進行之相關交易之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



八方金融有限公司
香港中環
干諾道中88號
南豐大廈8樓801至805室

敬啟者：

須予披露及關連交易 內容有關收購億采之全部權益

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，負責就買賣協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。買賣協議條款的詳情載於 貴公司於二零一四年十一月二十六日刊發的致股東通函（「**通函**」）（本函件亦為通函的部份內容）中的董事會函件（「**董事會函件**」），而通函已由 貴公司就買賣協議寄發予獨立股東。除文義另有所指外，本函件所用詞彙的涵義與通函「釋義」一節所賦予之涵義相同。

誠如董事會函件所載者，於二零一四年十月十日，買方、 貴公司及賣方訂立買賣協議，據此買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售億采之全部已發行股本。根據買賣協議，銷售股份之代價為4,900,000港元（「**代價**」），該代價於完成時透過發行及配發代價股份予賣方或其代名人之方式支付。

由於收購事項之適用百分比率超過5%但低於25%，收購事項構成 貴公司於創業板上市規則項下之關連及須予披露交易。由於賣方（即張家豪先生及張家驥先生，為執行董事、控股股東及億采之董事）現時分別擁有億采全部已發行股本之約53.13%及46.87%，及為 貴公司之關連人士，故收購事項亦構成 貴公司之關連交易。因此，收購事項須遵守創業板上市規則項下之獨立股東批准規定。

獨立財務顧問函件

吾等與 貴公司或億采之董事、主要行政人員及主要股東或其各自之任何附屬公司或聯繫人並無關連，故被認為適合向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。除因 貴公司是次委任而應付吾等的一般專業費用外，吾等並無因任何現有安排而將向 貴公司或億采之董事、主要行政人員及主要股東或其各自之附屬公司或聯繫人收取任何費用或利益。

於達致吾等之意見時，吾等依賴通函所載資料及陳述之準確性，並假設通函內作出或提述之一切資料及陳述於作出時屬真實及截至最後可行日期繼續屬真實。吾等亦依賴與 貴公司董事及管理層就 貴集團（包括通函所載之資料及聲明）進行之討論。吾等亦假設 貴公司董事及管理層於通函內發表的全部見解、意見及意向聲明均經周詳查詢後始行合理作出。吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達致知情意見以支持吾等依賴通函所載資料之準確性，並為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑通函所載資料或所發表意見有任何重大事實遭遺漏或隱瞞，亦無理由懷疑 貴公司董事及管理層向吾等提供之資料及陳述的真實性、準確性及完整性。然而，吾等並無獨立深入調查 貴集團、億采及彼等各自之控股股東及聯繫人之業務及事務，亦無獨立核證吾等所獲提供之資料。

收購事項

考慮的主要因素及理由

就收購事項之條款達致吾等之意見時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

1. 收購事項的背景

中原城市領先指數（香港房地產市場指數之一）自二零一零年一月初的74.07上升至二零一四年九月底的128.14，複合年增長率（「複合年增長率」）約為12.23%。此外，根據香港差餉物業估價署的資料，新界境內其物業面積介乎70.0平方米至99.9平方米之間的私人物業平均租金已由二零零九年年底的150港元每平方米上升至二零一四年八月底的235港元每平方米，複合年增長率約10.5%。整個境內民營市場的境內私人物業的空置率於二零一零年至二零一三年維持在每年約4.34%的平均水平。於二零一三年，整個私人住宅市場的私人住宅的空置率為4.1%。

獨立財務顧問函件

從差餉物業估價署所獲得的私人分層工廠大廈租金及售價指數顯示，租金指數已自二零零九年底的103.1上漲至二零一四年八月底的162.4，複合年增長率約為10.2%及售價水平已自二零零九年底的248上漲至二零一四年八月底的672.3，複合年增長率約為23.8%。就私人工業市場而言，根據香港差餉物業估價署的資料，新界的私人分層工廠大廈於二零一四年八月的平均租金較二零零九年底有所上升，平均租金由二零零九年底的76港元每平方米上升至二零一四年八月的111港元每平方米，複合年增長率約為7.87%。私人工廠大廈的空置率由二零零九年至二零一二年有所下降。由於在二零一三年不再有新的工業大廈可予提供，空置率維持在6.8%，與二零一二年的6.7%基本持平。

基於上述及現行的低利率環境，董事認為，貴集團將能夠取得穩步上升的租金收入，並於日後實現投資物業的潛在資本升值。

貴公司的主要活動屬投資控股性質，其股份於二零一三年十二月十日在於創業板上市，而其附屬公司則主要在香港從事中式酒樓連鎖業務、提供婚禮服務以及分銷貨品，包括新鮮蔬菜、水果、海鮮及凍肉。

以下為貴集團於截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年、截至二零一四年六月三十日止六個月及截至二零一四年九月三十日止九個月的財務業績概要：

	截至十二月三十一日 止年度		截至 六月三十日 止六個月	截至 九月三十日 止九個月
	二零一二年 約千港元 (經審核)	二零一三年 約千港元 (經審核)	二零一四年 約千港元 (未經審核)	二零一四年 約千港元 (未經審核)
收益				
中式酒樓經營業務	297,384	342,543	175,651	274,140
提供婚禮服務	6,202	5,486	1,946	2,960
分銷貨品	578	13,742	2,129	3,143
總計	304,164	361,771	179,726	280,243
除稅前溢利	29,356	15,360	340	511
貴公司擁有人應佔 溢利／(虧損)	22,231	8,358	(822)	5,084

來源：貴公司年報、中期報告及第三季度報告

獨立財務顧問函件

根據 貴公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度的年報(「二零一三年年報」)， 貴集團錄得收益約361,770,000港元，較截至二零一二年十二月三十一日止年度的約304,160,000港元增加約18.94%。該增加乃主要由於可資比較酒樓銷售的強勁增長、來自新開設酒樓的貢獻及來自分銷貨品(包括於香港的新鮮蔬菜、水果、海鮮及凍肉業務)的全年貢獻所致。 貴公司擁有人應佔截至二零一三年十二月三十一日止年度的溢利約為8,360,000港元，較二零一二年十二月三十一日止年度的約22,230,000港元減少約62.40%，其主要是由於確認一次性上市開支約17,020,000港元所致。

貴集團於截至二零一四年六月三十日止六個月錄得收益約179,730,000港元，較截至二零一三年六月三十日止六個月的約165,220,000港元增加8.78%。該增加主要乃由於來自新開設酒樓的貢獻所致。 貴公司擁有人應佔截至二零一四年六月三十日止六個月的虧損達約822,000，較 貴公司擁有人應佔截至二零一三年六月三十日止六個月的溢利約1,190,000港元減少約69.1%，其主要是由於(i)婚宴於二零一四年一月底開始出現淡季而令收益減少；(ii)僱員福利開支有所增加；及(iii)經營租賃付款增加所致。

貴集團於截至二零一四年九月三十日止九個月錄得收入約280,240,000港元，較截至二零一三年九月三十日止九個月的約246,690,000港元增加約13.60%。該增加主要由於新開業酒樓的貢獻所致。收入主要來自酒樓營運約274,140,000港元，佔其總收入約97.82%，其較截至二零一三年九月三十日止九個月的約237,630,000港元增加約15.36%。 貴公司擁有人應佔溢利於截至二零一四年九月三十日止九個月約為5,080,000港元，較 貴公司擁有人應佔虧損約1,820,000港元增加約79.49%，主要由於截至二零一四年九月三十日止九個月並無產生上市開支所致。

獨立財務顧問函件

下表概述 貴集團於二零一四年六月三十日的綜合未經審核財務狀況：

	於二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)
流動資產	62,494
非流動資產	102,350
流動負債	(80,583)
非流動負債	(14,386)
資產淨額	69,875

來源： 貴公司中期報告

貴集團於二零一四年六月三十日的總資產達約164,840,000港元，主要包括物業、廠房及設備、按金及預付款項以及現金及現金等價物，分別佔 貴集團總資產約34.06%、19.77%及17.38%。 貴集團於二零一四年六月三十日的總負債達約94,970,000港元，主要包括貿易應付款項、應計費用及撥備以及就婚宴及婚禮相關服務收取的按金，分別佔 貴集團總負債的約12.56%、27.53%及40.74%。

根據 貴公司日期為二零一四年九月四日的公佈， 貴公司的間接全資附屬公司完成收購食品分銷公司，總代價為31,900,000港元，而 貴公司已按每股新股份0.55港元的發行價配發及發行 貴公司的58,000,000股新股份。每股新股份0.55港元的發行價較股份於二零一四年七月四日(即股份緊接該公佈刊發前於聯交所買賣的最後交易日)在聯交所所報的收市價每股0.79港元折讓約30.38%。根據 貴公司於二零一三年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值，每股新股份0.55港元的發行價亦較 貴公司擁有人於二零一三年十二月三十一日應佔 貴公司每股資產淨值0.177港元溢價約210.73%。

獨立財務顧問函件

億采於二零零七年十月二十四日在香港註冊成立為有限公司，並於最後可行日期由賣方全資擁有。億采主要從事物業投資以供出租、投資控股及以「U Weddings」的名義提供婚禮服務。億采之婚禮服務已於二零一三年十一月中止，並轉讓其業務及相關資產（其被視為 貴集團之相關主要業務）予 貴集團一間附屬公司譽婚攝影有限公司，作為 貴集團就籌備上市之一部分重組。億采自此亦無聘用任何僱員。億采的主要資產為四處投資物業。

以下為億采於截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零一四年六月三十日止六個月的財務業績概要：

	截至十二月三十一日 止年度		截至 六月三十日 止六個月
	二零一二年 約千港元 (經審核)	二零一三年 約千港元 (經審核)	二零一四年 約千港元 (未經審核)
收益			
婚禮服務收入 ¹	5,210	4,844	—
租金收入	1,105	981	1,080
銷售貨品及餐飲收入及其他	2,832	—	—
總計	9,147	5,825	1,080
除稅前溢利／(虧損)淨額	(9,634)	(3,016)	17,392 ²
年度／期間溢利／(虧損)淨額	(9,634)	(3,016)	17,392

附註：

1. 收入包括婚禮服務(於二零一三年十一月中止)收入。婚禮服務收入於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度分別佔約5,210,000港元及4,840,000港元。
2. 截至二零一四年六月三十日止六個月的除稅前純利包括物業重估收益約17,240,000港元。

獨立財務顧問函件

億采於截至二零一二年十二月三十一日止年度的經審核除稅後虧損約為9,630,000港元，此主要是由於提供婚禮服務、僱員福利開支、經營租賃付款及廣告與推廣以及展覽開支等其他開支產生經營虧損9,510,000港元所致，而其經審核除稅後虧損於截至二零一三年十二月三十一日止年度約為3,020,000港元，此主要是由於提供婚禮服務、僱員福利開支及廣告與推廣、展覽開支及維修與保養等其他開支產生經營虧損約2,770,000港元所致。

截至二零一四年六月三十日止六個月，億采的未經審核除稅後溢利約為17,390,000港元，此主要是由於產生物業重估收益約17,240,000港元及物業管理費、保險費、稅費、專業費及折舊等管理及行政開支約145,367港元所致。於二零一三年十一月中止婚禮服務業務後，億采不再產生婚禮服務的任何經營成本，並已訂立買賣協議前成為一間物業控股公司。

下表概述億采於二零一四年六月三十日的綜合未審核財務狀況：

於二零一四年
六月三十日
千港元
(未經審核)

流動資產

銀行結餘
貿易應收款項、按金及預付款項
應收關聯公司款項
總計

4,106
99
1,309
5,514

非流動資產

物業、廠房及設備
投資物業
總計

596
33,200
33,796

流動負債

按金、應計費用及撥備
銀行貸款
融資租賃債項
應付關聯公司款項
總計

225
30,817
527
2,783
34,352

非流動負債

—

資產淨額

4,958

獨立財務顧問函件

於二零一四年六月三十日，經計及保柏國際評估有限公司（「**估值師**」）就投資物業於二零一四年六月三十日的初步估值金額約為33,200,000港元作出的評估，億采的未經審核總資產及資產淨額分別約為39,310,000港元及4,960,000港元。

於二零一四年六月三十日，億采擁有的銀行貸款約30,820,000港元及由賣方及賣方的三間私人公司擔保。解除該擔保是買賣協議的先決條件的一部份。據 貴公司所告知，吾等從董事會函件中留意到，於解除個人擔保及公司擔保後， 貴公司將向銀行承諾會向億采提供公司擔保。根據 貴公司提供的資料，於最後可行日期，億采擁有銀行貸款約27,900,000港元及於完成後， 貴集團將負責支付與億采於截至二零一五年十二月三十一日止年度的融資租賃及銀行貸款相關的總財務成本約630,000港元。財務成本約630,000港元佔 貴集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度的經營溢利約4.1%。

以下載列億采銀行貸款之詳情：

貸款性質	本金額 (港元)	於最後 可行日期之		參考年度 利息開支 (港元)	到期日	由億采抵押之資產
		未償還款項 (港元)	利率 (附註)			
定期貸款融資	15,000,000	14,900,000	2.46%	366,540	二零二一年 九月三十日	物業D
循環貸款融資	5,000,000	5,000,000	2.46%	123,000	按銀行要求償還	物業A、B及C
循環貸款融資	5,000,000	5,000,000	2.46%	123,000	按銀行要求償還	物業A、B及C
循環貸款融資	3,000,000	3,000,000	2.46%	73,800	按銀行要求償還	物業A、B及C
總計	<u>28,000,000</u>	<u>27,900,000</u>		<u>686,340</u>		

附註：利率為2.25%加香港銀行同業拆息，其於最後可行日期為0.21%

資料來源：來自 貴公司的資料

經估值師評估，投資物業於二零一四年九月三十日的估值與二零一四年六月三十日的估值相同。經計及於二零一四年九月三十日的估值，億采於二零一四年六月三十日的未經審核總資產及資產淨額將分別維持約39,310,000港元及4,960,000港元，僅供參考。

獨立財務顧問函件

億采的資產主要包括四個投資物業，可出售總面積約792.72平方米，為一個住宅單位（可出售面積約72.5平方米）及三個工業大樓單位（可出售面積約720.16平方米）（「該等物業」）。根據該等物業的租賃協議，該等物業根據多項租賃及特許文件悉數出租，每月租金總收入約81,500港元。

第一個投資物業位於香港新界葵涌打磚坪街49-53號華基工業大樓第1期28樓E室（「物業A」）。誠如本通函附錄一所詳述，物業A為工業用途。物業A分為兩個子單位並已出租予一名第三方（到期日為二零一六年七月）及 貴公司一間間接全資附屬公司（到期日為二零一六年六月）。

第二個投資物業位於香港新界葵涌打磚坪街49-53號華基工業大樓第1期28樓F室（「物業B」）。誠如本通函附錄一所詳述，物業B為工業用途。物業B已出租予一名第三方（到期日為二零一四年十二月）。

第三個投資物業位於香港新界葵涌打磚坪街49-53號華基工業大樓第2期28樓F室（「物業C」）。誠如本通函附錄一所詳述，物業C為工業用途。物業C已出租予 貴公司一間間接全資附屬公司，到期日為二零一六年六月。

於完成後，有關億采與 貴公司間接全資附屬公司之間的物業租賃將不再是持續關連交易。

誠如本通函附錄一所載，三個工業類投資物業（即物業A、物業B及物業C）估值總額約為23,200,000港元。

第四個投資物業位於香港新界屯門屯門鄉事會路83號瓏門1期3座16樓G室（「物業D」）。誠如本通函附錄一所詳述，物業D估值約為10,000,000港元及作住宅用途。物業D已出租予一名第三方，到期日為二零一六年八月。

根據致物業B租戶的通知書，億采目前正就經參考附近地點類似物業而增加租金與物業B現有租戶磋商續租事宜。就將於二零一六年到期之其他兩項租賃而言，董事目前有意尋求續租。

貴公司委聘估值師協助 貴公司對億采所持該等物業進行估值（「估值」）。吾等已檢討本通函附錄一所載估值師編製的估值報告，並與估值師討論為達致截至二零一四年九月三十日之估值所採納之方法與假設。吾等在與估值師討論後獲悉，估值乃根據香港

測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之「香港測量師學會估值準則(二零一二年版本)」按「市場法」基準作出。吾等獲悉估值師進行估值時已通過將源自現有租賃之淨租金收入資本化，並就有關物業之復歸收入潛力作出適當撥備而採用投資法。復歸價值乃參照具有類似規模、特徵及地點可比較市場租金得出。吾等亦獲估值師告知，鑒於億采所持該等物業之性質使然，上述估值方法通常用於達致估值。基於吾等與估值師之討論以及吾等對億采所持該等物業之性質之了解，吾等認同估值師，即估值師進行估值時所採用之市場法實屬適當。

此外，吾等與估值師討論進行估值時所計及之假設。吾等明白，估值師對該等物業進行估值時已假設(i)該等物業在公開市場出售，且無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似的安排而可能影響該等物業之價值；(ii)並無計及任何有關或影響銷售之選擇權或優先購買權及概不存在任何形式之強迫銷售；(iii)該等物業並不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷；(iv)各項該等物業之建設、佔用及使用均全面遵守且並無違反條例；(v)各項該等物業均完工及維持與其樓齡及用途相稱之合理狀況，且維持其原始格局，概無任何未經授權之變動；及(vi)估值作為基準時，已就各項該等物業之使用取得所有同意、批准、所需牌照、許可、證書及授權。吾等認為上述假設乃實踐中所常見，就評估該等物業之價值而言屬公平合理。

吾等亦獲估值師告知，估值師已就估值開展現場檢查、作出相關查詢及調查。估值師已就估值參照市場上可獲取之可資比較銷售憑證。吾等與估值師討論估值師就估值所使用之可資比較交易之選擇標準，並檢討有關交易，就此獲悉所有可資比較交易具有類似性質且位於該等物業臨近地點。因此，吾等認為就對該等物業進行估值所使用之可資比較交易實屬合理，且就該等物業而言具有可比較性。吾等亦與估值師討論及檢討源自可資比較交易之租金收入以及估值師就估值所使用之租金收益率，且亦了解到所有可資比較交易具有相似性質及位於該等物業臨近地點。經計及差餉物業估價署所公佈之租金收益率範圍(誠如董事會函件所披露)後，吾等亦進一步與估值師討論及檢討彼等師提供的文件、與該等物業具有類似性質、特徵、地點及規模的估值所暗示的工業物業及住宅物業的租金收益率接近物業A、B及C(即工業物業)及物業D(即住宅物業)的總租金收益率分別約3.16%及2.46%，且吾等認為估值所暗示的租金收益率屬公平合理。鑒於估值師所運用之估值方法為專業資產估值師所日常及正常採用，以及估值乃按香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會估值準則(二零一二年版本)」開展之事實，吾等認為估值師為釐定該等物業之估值所涉方法及基準屬適當。

獨立財務顧問函件

下表載列該等物業現有租賃組合的期限，其大多數為兩年租期。故此，董事會認為該等物業可在短期內為 貴公司產生穩定的租金收入來源。

	租賃物業	租期	月租 港元
租戶 1	物業 A	二零一三年七月一日至 二零一六年六月三十日	\$35,000
	物業 C	二零一三年七月一日至 二零一六年六月三十日	
租戶 2	物業 B	二零一二年十二月二十日至 二零一四年十二月十九日	\$14,000
租戶 3	物業 A	二零一四年八月一日至 二零一六年七月三十一日	\$12,000
租戶 4	物業 D	二零一四年八月二十日至 二零一六年八月十九日	\$20,500

租賃協議期限	按佔租金收入 百分比計算 概約
一年內到期	—
一年後兩年內到期	57.06%
兩年後三年內到期	42.94%
	100.0%

2. 進行收購事項之理由

誠如董事會函件所載，董事認為，收購事項為 貴公司提供一個通過按合理價格收購億采全部權益（包括住宅及工業物業）而邁進物業投資之機會，該收購價格較其於二零一四年六月三十日的資產淨值小幅折讓約 1.2%。董事旨在擴闊本集團基於租金收入之盈利基礎，從而增加其股東價值。

作為吾等盡職調查檢閱一部分，吾等已檢閱該等物業之租賃協議並了解到，該等物業未來一至兩年的租金已協定，因此投資物業業務預期將於短期內持續產生穩定正面收入。短租期可令該等物業之租金價格緊貼最新市場租金及市場狀況。此外，雖然物業 C 及物業 A 之一部分目前按月租 35,000 港元出租予 貴集團之全資附屬公司（屆時將於完成後為集團內部交易）， 貴集團將於完成後受益於每年 420,000 港元之成本節約。

合計來自其他三名租戶（屬於獨立第三方）之年度租金收入558,000港元及有關自用辦公室之成本節約每年420,000港元，總貨幣收益為978,000港元，相當於在二零一四年九月三十日價值為33,200,000港元的投資物業之約2.95%總租金收益率。董事認為整體收益率水平可予接受，且就整體住宅及工業物業行業之當前收益率而言具有比較性。有關該等物業收益率與獲取自差餉物業估價署之收益率數據之比較詳情，請參閱董事會函件所載「進行收購事項之理由及裨益」一節。吾等亦對租金收益率進行盡職調查，而經參考差餉物業估價署於二零一四年十月刊發的香港物業報告每月補編，且吾等發現截至二零一四年八月，介乎70平方米至99平方米的私人物業及分層工廠的總租金收益率的臨時數據分別為約2.7%及2.9%。吾等進一步檢討與該等物業具有類似性質、規模、特徵及地點的市場租金收益率（按市場租金除以市場價值計量）並發現該等工業物業及住宅物業的平均市場租金收益率分別為約3.23%及2.26%，與該等物業的總租金收益率約2.95%具有比較性。根據與估值師的討論，使用市場租金收益率於物業估值方面屬正常及常見。經考慮上述情況及吾等與估值師之討論，吾等認為，該等物業之租金收益率水平可予接受，且就整體住宅及工業物業行業之當前收益率而言具有比較性。

經考慮(i)億采為一間物業控股公司；(ii)其所有投資物業目前均已租出；(iii)收購事項將以租金收入方式為貴集團產生更多收入；(iv)根據市場趨勢，億采持有之投資物業未來具有資本增值潛力，故該等物業於續租後將產生穩定增長之租金收入；(v)物業C及物業A之一部分之總租金及成本節約超出相關利息開支；(vi)億采之財務成本佔貴集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度之經營溢利小部分；及(vii)該等物業之租金收益率與整體住宅及工業物業行業之當前收益率之間具有比較性，吾等認同董事會之觀點，即收購事項可令貴集團於續租後收取穩定增長之租金收入及來自億采之經營溢利而產生更多收入，繼而能抵銷完成後之負債及銀行貸款利息開支增加。吾等認為收購事項符合貴公司及獨立股東之利益。

3. 收購事項之條款

(i) 代價

根據買賣協議，買方將收購銷售股份(3,200,000股已發行股份)，即億采之全部已發行股本，代價為4,900,000港元，該代價於完成時透過按發行價每股0.70港元發行及配發7,000,000股代價股份予賣方或其代名人之方式支付。7,000,000股代價股份中，3,718,750股股份及3,281,250股股份將分別發行及配發予張家豪先生及張家驥先生。

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所載，代價乃由買方與賣方經公平合理磋商後按正常商業條款並參照以下各項後釐定：(i)億采於二零一四年六月三十日之未經審核資產淨值約4,960,000港元乃經考慮估值師於二零一四年六月三十日所評估的投資物業初步估值金額33,200,000港元後作出；及(ii)上文「進行收購事項之理由」一節所載述之因素。

繼婚禮服務業務於二零一三年十一月中止後，億采成為物業控股公司，因此吾等採納考慮億采截至二零一四年六月三十日之資產淨值之資產法，該方法計及估值，相關計算則如下所載：

	千港元
截至二零一四年六月三十日之資產淨值	4,958
代價	4,900
較資產淨值折讓	1.2%

鑒於上述情況，經計及估值後，代價較億采於二零一四年六月三十日之資產淨值折讓約1.2%，吾等認為代價水平就 貴公司及獨立股東而言屬公平及合理。

代價之支付方式

經計及 貴集團的財務狀況及營運資金要求後，董事認為相較其他融資方案而言，通過配發及發行代價股份支付代價不會令 貴集團產生任何利息或財務開支，且不會影響 貴集團的現金及流動資金狀況。經考慮上述情況，吾等認同董事之觀點，即代價之建議支付方法符合 貴公司及其股東的最佳利益。

基於上述情況，吾等認為，通過發行代價股份支付代價之安排就獨立股東而言屬公平合理，因為有關安排亦可令 貴集團增強 貴公司之資本基礎。儘管於完成後發行代價股份（僅佔經擴大已發行股本的約1.51%）會產生輕微的潛在攤薄影響，經考慮配發及發行代價股份在解除貴集團所承受的其它融資方案（如債務融

獨立財務顧問函件

資)負債及利息負擔的同時，亦有利 貴集團維持其現金及流動資金狀況(支付相關開支除外)，吾等認為，通過向賣方發行代價股份支付代價就獨立股東而言屬公平合理。

(a) 代價股份

根據買賣協議，代價4,900,000港元將於完成後通過按發行價每股代價股份0.70港元向賣方發行7,000,000股代價股份之方式支付。

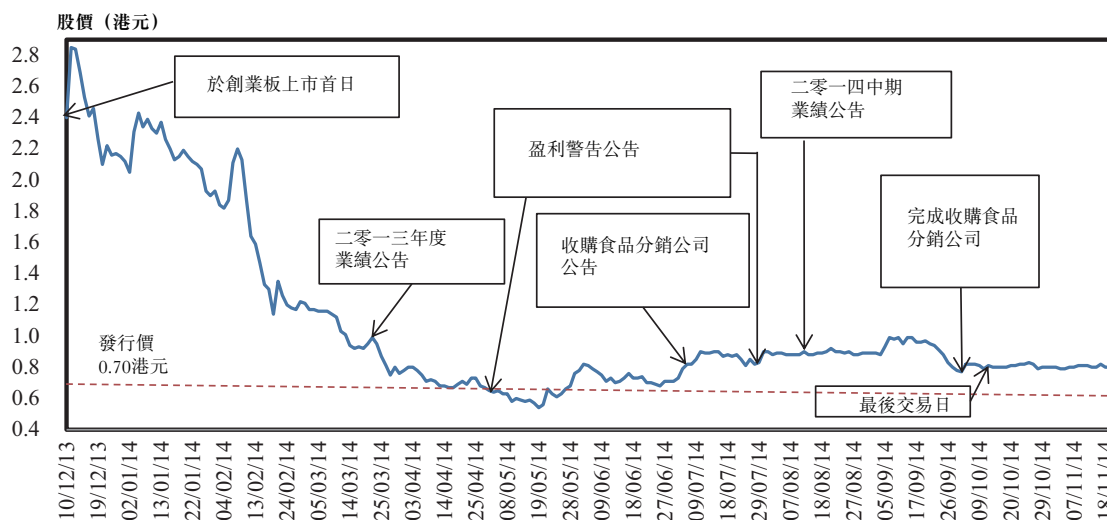
發行價每股代價股份0.70港元較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.79港元折讓約11.39%；
- (ii) 股份於買賣協議日期前最後五個交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.808港元折讓約13.37%；
- (iii) 股份於買賣協議日期前最後十個交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.824港元折讓約15.05%；
- (iv) 股份於買賣協議日期前最後三十個交易日之平均收市價每股約0.898港元折讓約22.05%；
- (v) 股份於最後可行日期之平均收市價每股約0.79港元折讓約11.39%；
- (vi) 於二零一三年十二月三十一日之每股資產淨值約0.177港元(基於 貴集團最近期刊發之經審核財務資料(誠如二零一三年年報所示)及截至最後可行日期之已發行股份總數)溢價約295.5%；及
- (vii) 於二零一四年六月三十日之每股資產淨值約0.175港元(基於 貴集團最近期刊發之未經審核財務資料(誠如二零一四年中期報告所示)及截至最後可行日期之已發行股份總數)溢價約300.72%。

為評估代價股份發行價之公平性及合理性，進一步考慮下列方法：

(i) 股價表現

吾等於下圖演示股份自二零一三年十二月十日(即 貴公司於創業板上市之日)至二零一四年十月十日(即最後交易日)及進一步截至最後可行日期(「回顧期間」)於聯交所買賣之收市價水平：



資料來源：香港交易及結算所有限公司

於回顧期間，最低收市價每股0.54港元於二零一四年五月十九日錄得，而最高收市價每股2.85港元則於二零一三年十二月十一日(即其於創業板上市後第二日)錄得，股份收市價持續下跌。代價股份發行價較每股最低收市價溢價約29.63%，似乎與 貴公司之當前溢利趨勢相符，及較回顧期間內每股最高收市價折讓約75.44%及較股份於最後交易日之收市價0.79港元折讓約11.39%。於回顧期間合共235個交易日中，代價股份發行價在其中206個交易日(佔交易日總數約87.66%)高於或等於股份收市價。

吾等發現，股份主要於二零一四年四月十一日至二零一四年五月二十八日期間低於發行價0.70港元買賣。自二零一四年五月二十九日起，股份收市價一直在0.70港元以上波動。於二零一四年七月二十五日， 貴公司公佈盈利警告， 貴集團預期就截至二零一四年六月三十日止六個月錄得股東應佔虧損，而股份於二零一四年七月二十八日(即公佈盈利警告後之交易日)之收市價為0.82港元。

獨立財務顧問函件

於二零一四年十月十三日(及公佈該公告後之首個交易日)，股份收市價穩定維持於0.81港元，而最後交易日之收市價為0.79港元。自該公告刊發以來直至最後可行日期，股份收市價高於代價股份發行價波動。於最後可行日期，代價股份發行價較每股收市價0.79港元折讓11.39%。

為評估代價股份發行價之公平性及合理性，吾等已就涉及下述各項之交易開展調查(i)香港上市公司自二零一四年一月一日至二零一四年十月十日(包括該日，即最後交易日)期間所作涉及發行代價股份之收購(「代價股份可資比較公司」)，並選擇具有下列特點之上市發行人(i)市值不超過1,000,000,000港元；及(ii)基於年報或中期報告所刊發之最近期財務數據，錄得正面資產淨值。除貴公司外，吾等發現於二零一四年一月一日至二零一四年十月十日(包括該日，即最後交易日)期間，業務性質與貴公司相似的香港上市公司概無發行代價股份。儘管貴公司之業務、經營及前景並不完全相同於代價股份可資比較公司發行人之業務、經營及前景，吾等仍認為代價股份可資比較公司恰當，且吾等並未就代價股份可資比較公司發行人之業務及經營開展任何深入調查。根據吾等按照上述標準進行之調查，吾等已確定二十家代價股份可資比較公司名單，及吾等認為就比較目的而言，代價股份可資比較公司為該等公平及具代表性可資比較公司之詳盡名單：

獨立財務顧問函件

日期	公司(股份代號)	於交易日期 的市值 百萬港元	發行價 港元	公佈前的 收市價 %	代價股份的 發行價較 以下各項 溢價／(折讓) 各自最近期 公佈的每股 資產淨值
					%
10/10/2014	暢豐車橋(中國)(1039)	372.0	0.33	(29.03)	(73.60)
9/10/2014	中國手游文化投資(8081)	581.60	0.22	(5.58)	71.53
6/10/2014	明豐珠寶(860)	615.61	0.085	(6.59)	(81.51)
11/9/2014	盛源控股有限公司(851)	872.97	0.49	(2.0)	1,069.87
11/9/2014	高誠資本(8088)	637.26	1.538	(16.0)	1,217.19
8/9/2014	新時代能源(166)	414.76	0.50	38.89	(84.64)
12/8/2014	漢華專業服務(8193)	80.64	0.39	(2.50)	32.33
11/8/2014	華銀控股(628)	745.95	1.0	(10.70)	38.22
24/7/2014	申基國際(2310)	613.17	2.50	23.20	574.41
16/7/2014	新時代能源(166)	414.76	0.50	16.28	(85.19)
4/7/2014	譽宴集團(8107)	361.82	0.55	(30.38)	211.01
13/6/2014	北亞策略(8080)	271.32	0.223	(10.80)	(69.79)
5/6/2014	中國興業(132)	641.70	0.632	(1.25)	26.91
17/4/2014	僑雄能源(381)	925.82	0.15	(21.05)	42.86
7/4/2014	君陽太陽能電力投資(397)	646.58	0.10	0	(15.71)
31/3/2014	無縫綠色中國(8150)	353.84	1.25	2.50	2,148.23
28/3/2014	亞洲木薯資源(841)	598.28	0.831	5.20	(44.37)
7/3/2014	華耐控股(1020)	754.09	0.62	(8.82)	9.35
5/2/2014	遠東控股國際(36)	418.56	0.425	0	(56.98)
30/1/2014	無縫綠色中國(8150)	353.84	1.16	(0.85)	784.42
	最高			38.89	2,148.23
	最低			(30.38)	(85.19)
	平均數			(2.97)	285.73
	中位數			(2.25)	29.62
	貴公司	361.82	0.70	(11.39)	300.72

附註：

1. 以於公佈日期在年報或中報所載的最近期財務數據為準。

獨立財務顧問函件

根據上文所述，代價股份可資比較公司的代價股份的發行價較彼等各自於公佈前的收市價的溢價／（折讓）介乎折讓約30.38%至溢價約38.89%，中位數為折讓約2.25%及平均數為折讓約2.97%。代價股份的發行價較股份於最後交易日的收市價折讓11.39%，故處於代價股份可資比較公司的範圍內。

代價股份可資比較公司的代價股份的發行價較彼等各自最近期刊發的資產淨值的溢價／（折讓）介乎折讓約85.19%至溢價約2,148.23%，中位數為溢價約29.62%及平均數為溢價約285.73%。股份於二零一四年六月三十日的每股資產淨值較股份於最後交易日的收市價溢價約300.72%，故處於該範圍內並高於代價股份可資比較公司的平均數及中位數。

為進一步評估代價股份發行價的公平性及合理性，吾等已採納市盈率（「**市盈率**」）分析。代價股份的發行價暗示的本公司市盈率（「**隱含市盈率**」）約為23.33倍，乃以每股代價股份0.70港元的發行價為基礎。吾等已確認11家於聯交所上市並從事與 貴集團類似的餐飲及酒樓業務的公司以將隱含市盈率與可資比較上市公司（「**可資比較公司**」）進行比較。儘管可資比較公司的經營前景及財務狀況可能與 貴集團不盡相同，吾等已選擇與 貴集團具有類似業務的公司，而吾等認為，可資比較公司的市盈率可反映該公司的市值如何參與餐飲及酒樓業務，並為公平及具代表性的樣本，且可為評估代價股份發行價的公平性提供全面參考。吾等認為選擇與 貴集團具有類似業務性質的可資比較公司可反映與 貴集團類似公司的整體表現及價值。吾等亦選擇獲利及其股份於最後可行日期在聯交所上市的該等公司。鑒於有關標準，吾等認為下表所載的可比較公司為詳盡名單。

獨立財務顧問函件

公司(股份代號)	每股盈利 (附註1) (港元)	於最後 交易日 的收市價 (港元)	市盈率 (倍)
	(a)	(b)	(b)/(a)
中式酒樓：			
稻香(573)	0.268	4.10	15.28
唐宮(中國)(1181)	0.105	1.55	14.75
富臨集團(1443)	0.139	1.46	10.50
	(附註2)	(附註3)	
速食餐飲及其他：			
大快活(52)	0.857	17.34	20.23
大家樂(341)	1.010	27.25	26.98
味千(中國)(538)	0.250	5.98	23.89
佳景(703)	0.415	3.06	7.38
翠華(1314)	0.112	2.96	26.36
		最高	26.98
		最低	7.38
		平均數	18.17
		中位數	20.23
貴公司	0.03	0.70	23.33
		(附註4)	(附註5)
特例：(附註6)			
合興集團(47)	0.001	0.19	135.71
小南國餐飲(3666)	0.001	1.13	1,275.29
喜尚(8179)	0.007	0.84	113.51

資料來源：聯交所網站

附註：

- 該等數字乃摘錄自其最近期財政年度的年報。
- 即截至二零一四年三月三十一日止年度的溢利除以已發行股份數目。
- 即富臨集團控股有限公司的建議發售價(介乎每股已發行股份1.26港元至1.66港元)的中點。
- 即每股代價股份0.70港元的發行價。
- 即隱含市盈率。
- 鑒於該等公司不尋常的市盈率，彼等被視為特例。

如上表所示，隱含市盈率23.33倍處於範圍的上端，且高於可資比較公司的中位數20.23倍及平均數18.17倍。發行及配發予賣方（即執行董事、億采的控股股東及董事或彼等的代名人）的代價股份的發行價0.70港元（代價為4,900,000港元）高於可資比較公司的平均值，而將予發行及配發的代價股份數目將相對較低，因此發行代價股份的潛在攤薄效應僅佔於完成後的經擴大已發行股本約1.51%，相比按較低發行價發行代價股份而言，影響極微。

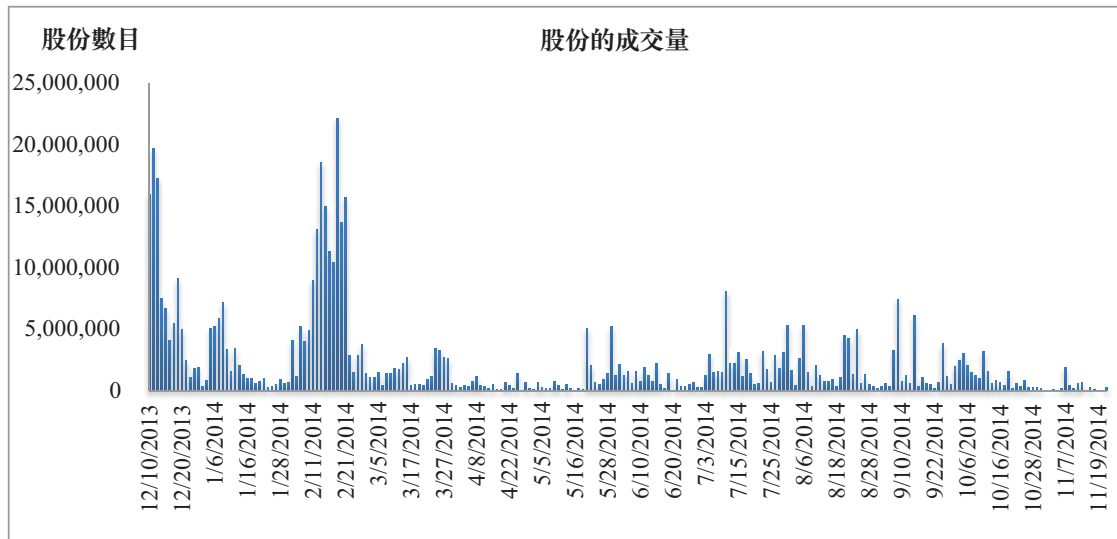
儘管代價股份可資比較公司及可資比較公司為（其中包括）評估代價股份發行價的公平性及合理性基準，因可資比較公司乃屬與本公司相同業務線的有關酒樓經營公司，吾等將更加權重可資比較公司。代價股份可資比較公司包括不同業務性質及經營的上市公司最近發行代價股份的條款。

儘管代價股份的發行價較最後交易日的股份收市價折讓約11.39%，經計及(i)將發行及配發予賣方的代價股份的發行價高於可資比較公司的平均值；(ii)代價股份的發行價較二零一四年六月三十日的每股資產淨值溢價，且處於代價股份可資比較公司的範圍內並高於其平均數及中位數；(iii)代價股份的發行價處於代價股份可資比較公司的發行價範圍內所表現出股份於最後交易日的收市價的折讓；(iv)股份價格於回顧期間處於整體下行趨勢並達致每股0.54港元的最低價；及(v)上文「進行收購事項之理由」一節所述進行收購事項之理由及裨益，鑒於上述情況，吾等認為，代價股份的發行價屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益。

(ii) 流動性

為進一步評估代價股份的公平性及合理性，吾等繪製下圖，顯示股份於回顧期間的每日成交量。除股價表現外，下圖為獨立董事委員會及獨立股東提供股份的額外資料及流動性，其被認為有關分析代價股份發行價的通常慣例。

獨立財務顧問函件



資料來源：滙港資訊

月份	最高每日交投量 (股份數目)	平均每日 交投量 (股份數目) (附註1)	平均每日交 投量佔已發 行股份總數 的百分比 (%) (附註2)	平均每日 交投量佔獨立 股東所持 股份總數 的百分比 (%) (附註3)
二零一三年				
十二月(自十二月十日起)	19,730,000	7,052,429	1.76	4.10
二零一四年				
一月	7,154,000	2,084,762	0.52	1.21
二月	22,142,000	8,472,737	2.12	4.92
三月	3,418,000	1,530,481	0.38	0.89
四月	1,452,000	449,800	0.11	0.26
五月	5,236,000	1,769,905	0.26	0.61
六月	2,248,000	970,100	0.24	0.56
七月	8,094,000	2,274,136	0.57	1.32
八月	5,326,000	1,769,905	0.44	1.03
九月	7,452,000	1,644,381	0.36	0.96
十月	3,182,000	990,000	0.22	0.58
十一月				
(截至及包括最後可行日期)	1,914,000	333,867	0.07	0.19

獨立財務顧問函件

附註：

1. 平均每日交投量乃按月內／期間交投總量除以月內／期間交易日數（不包括股份於整個交易日在聯交所暫停買賣的任何交易日）。
2. 根據於有關月末／期末之已發行股份總數。
3. 根據於最後可行日期獨立股東持有的股份總數。

誠如上表所示，於回顧期間的平均每日成交量處於333,867股股份（相當於已發行股份總數約0.07%）與8,472,737股股份（相當於已發行股份總數約2.12%）之間。吾等從上表注意到，除二零一三年十二月（即於創業板上市的月份）及二零一四年二月之外，回顧期間內股份交投相當平淡，平均每日成交量低於獨立股東於整個回顧期間已發行股份總數之0.60%。根據上述情況，吾等認為於回顧期間大部分時候，股份成交量基本平淡。股份的低流通性可能意味著潛在投資者投資股份無利可圖。因此，代價股份的發行價設定為較市價折讓。

4. 收購事項的財務影響

(i) 盈利

億采的財務業績將於完成後綜合併入 貴集團賬目。億采於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得虧損約3,060,000港元，及於截至二零一四年六月三十日止六個月錄得溢利約17,390,000港元。

貴公司擁有人應佔溢利於截至二零一三年十二月三十一日止年度約為8,360,000港元，而 貴公司擁有人應佔虧損於截至二零一四年六月三十日止六個月約為822,000港元。

假設收購事項於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日完成及有關發行代價股份的開支不大， 貴公司將於截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年六月三十日止六個月分別獲利約5,300,000港元及16,570,000港元。

(ii) 現金流量

收購事項將以發行代價股份支付，故在此方面不會因此影響 貴集團的現金流量。根據 貴公司截至二零一四年六月三十日止六個月的中報（「二零一四年中報」）， 貴集團錄得現金及現金等價物約28,650,000港元。億采於二零一四年六月三十日錄得銀行結餘約4,110,000港元。 貴集團的合併現金及銀行結餘將於與億采合併後小幅增加。

(iii) 資產淨值

根據二零一四年中報及億采的管理賬目， 貴公司及億采權益持有人應佔綜合資產淨值於二零一三年十二月三十一日分別約為69,880,000港元（相當於每股資產淨值約0.175港元）及4,960,000港元。於完成後， 貴集團會將億采的資產及負債合併計入 貴集團的賬目而 貴公司權益持有人應佔未經審核綜合資產淨值將由約69,880,000港元增加至約74,840,000港元（相當於每股資產淨值約0.161港元）。

(iv) 資產負債及淨債務

根據二零一四年中報，貴集團的借款總額約為140,000港元（包括(i)銀行借款的非即期部分約50,000港元；及(ii)銀行借款的即期部分約90,000港元）而貴集團於二零一四年六月三十日的綜合股東權益約為69,880,000港元。於二零一四年六月三十日，貴集團的資產負債（以借款總額除以股東權益計算）極微。於完成後，貴集團會將億采的借款綜合併入貴集團賬目而根據億采於截至二零一四年六月三十日止六個月的管理賬目，貴集團借款將透過併入億采的銀行貸款及租賃融資承擔增加約31,340,000港元，以及貴集團的合併股東權益將增加至約74,840,000港元。故此，資產負債比率將於二零一四年六月三十日增加至約0.42倍。

貴集團於二零一四年六月三十日的現金及現金等價物分別約為28,650,000港元，其於二零一四年六月三十日充分補足億采的淨債務約27,240,000港元（以短期債務加長期債務減去銀行結餘計算）（包括(i)銀行貸款約30,820,000港元；(ii)融資租賃承擔約530,000港元；及(iii)扣除銀行結餘約4,110,000港元）。

鑑於貴集團的現金及現金等價物(i)於完成後足以償付億采的淨債務；(ii)相比從事房地產投資且平均市值至少為50億港元的大型上市公司，其資產負債比率高於0.5倍；及(iii)該等物業的市值（倘董事選擇將其出售）大於未償還貸款金額及整體資產負債水平將得到削弱，吾等同意董事的意見，即貴集團的資產負債水平於完成後相對穩健。

儘管董事知悉收購事項將增加貴集團的負債，因為億采以投資物業作抵押的銀行貸款亦將綜合併入貴集團賬目，董事認為，香港物業價格及租金收入不斷增加的趨勢（故而使租賃物業C及物業A的成本節省）將超過負債及銀行貸款的利息開支，從而提高貴公司的資產淨值及股東價值。吾等亦向貴公司瞭解到，該等負債增加於收購事項後不會影響貴集團的正常業務營運。

獨立財務顧問函件

鑒於：

- (a) 貴集團資產淨值的正面影響；
- (b) 新收入來源對 貴集團盈利的正面影響；
- (c) 貴集團擁有充足現金及現金等價物補足億采的淨債務；
- (d) 負債增加不會影響 貴集團的正常業務營運；及
- (e) 物業 C 及部分物業 A 的總租金及成本節省超出相關利息開支，

吾等認為，收購事項對 貴集團將有整體正面財務影響，並符合 貴公司及股東的整體利益。

務請注意，上述分析僅供說明用途，並非旨在表示 貴集團財務狀況將於完成後的情況如何。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，尤其是：

- (i) 收購事項可令 貴集團獲取穩定租金收入及來自億采的經營溢利；
- (ii) 經計及估值，代價較億采於二零一四年六月三十日的資產淨值折讓約 1.2%；
- (iii) 以發行代價股份支付代價可保留 貴集團的現金資源；
- (iv) 將發行及配發予賣方的代價股份的發行價高於可資比較公司之平均價值；
- (v) 代價股份的發行價較每股資產淨值溢價約 300.72%；及
- (vi) 收購事項的整體正面財務影響，包括 貴集團的盈利、現金流量及資產淨值，

獨立財務顧問函件

吾等認為，儘管收購事項並非於正常及日常業務過程中進行，但其於貴集團發展其正常及日常業務過程附帶產生。買賣協議的條款乃按一般商業條款訂立及就獨立股東而言屬公平合理且訂立買賣協議符合貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案以批准收購事項及據此擬進行的交易。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
八方金融有限公司
董事總經理 董事
馮智明 黃偉亮
謹啟

二零一四年十一月二十六日

附註：馮智明先生自二零零三年起為第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之負責人員。馮先生於機構融資及投資銀行方面擁有逾20年經驗。黃偉亮先生自二零零八年起為第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之負責人員。黃先生於機構融資及投資銀行方面擁有逾15年經驗。

以下為獨立物業估值師保柏國際評估有限公司有關其對億采於二零一四年九月三十日之該等物業之市值意見而編製之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。



B.I. Appraisals Limited
保柏國際評估有限公司

Registered Professional Surveyors, Valuers & Property Consultants

香港灣仔告士打道 109-111 號

東惠商業大廈 13 樓 1301 室

電話：(852) 2127 7762 傳真：(852) 2137 9876

電郵：info@biappraisal.com

網址：www.bigroupchina.com

敬啟者：

有關：位於香港之二(2)項物業

吾等按照譽宴集團控股有限公司（以下統稱「貴公司」）向吾等發出之指示，對標題所指 貴公司擬收購之物業（詳細地址於本函件隨附之估值概要內詳述，以下統稱「該等物業」）之物業權益進行估值。吾等確認吾等已進行視察、於土地註冊處進行土地查冊、作出有關查詢及取得吾等認為必要之進一步資料，以向 閣下提供吾等對物業權益於二零一四年九月三十日（以下統稱「估值日」）之價值之意見。

吾等瞭解本估值文件將由 貴公司作披露之用。

本函件為吾等估值報告之一部分，當中列明受估值之物業權益，闡明估值基準及方法，並列出吾等於估值過程中作出之假設及進行之業權調查，以及限制條件。

估值基準

吾等對該等物業中每項物業權益之估值，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「資產或負債經適當營銷後，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進行公平交易所得之估計金額」。

吾等之估值乃按香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則（二零一二年版本）以及公認估值程序及慣例進行，符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載之規定。

估值方法及技術

吾等主要使用市場法進行估值。在對 貴集團於收購後將持作投資之物業權益進行估值時，吾等採用投資法，將現有租賃產生之淨租金收入資本化並計及有關物業租約期滿後租金收入調整的可能性。

估值假設

吾等之估值乃假設在公開市場出售物業權益，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響其價值之類似安排。此外，吾等之估值並無考慮任何關於或完成出售之購買選擇權或優先購買權，而且假設並無任何形式之強迫出售情況。

吾等之估值並無考慮物業權益之任何抵押、按揭或所欠負之款項，亦無考慮完成出售可能引起之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值之產權負擔、限制及開支。

除上述者外，吾等亦作出下列進一步假設：

- a) 除另有說明外，該等物業中每項物業在建築、佔用及使用上完全符合及並無違反所有條例。
- b) 該等物業中每項物業之裝修及保養相對於本身之樓齡及用途，均處於合理狀況，並維持原有佈局，且無任何未經授權之修改。
- c) 除另有說明外，對該等物業中每項物業之用途之所有同意、批准、所需執照、許可證、證書及授權均已取得，吾等以此依據估值。

業權調查

我們已就該等物業於土地註冊處作出查冊。然而，吾等未查核文件正本以核實業權，亦無查核有否任何未載於吾等接獲的副本的修訂。所有文件及租約僅用於參考。吾等對屬於法律性質之事宜概不承擔責任，亦不就物業權益之業權（假設良好及可銷售）提供任何意見。

限制條件

吾等已於二零一四年十月十六日視察該等物業之外部，亦在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦無測試物業提供之任何樓宇設施。因此，吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。然而，於視察期間，吾等並無發現任何嚴重損壞。

吾等並無進行任何實地測量以查證該等物業之樓面面積，惟已假設吾等獲提供之文件所載之面積乃屬正確無誤。隨附估值證書所列之尺寸、量度及面積乃根據 貴公司向吾等提供之文件所載之資料呈列，故此僅為約數。

此外，吾等並無進行任何實地查勘，以確定地面狀況是否適當、是否存在污染情況及有否提供有關設施或有關設施是否適合日後發展。於吾等編製估值時，乃假設此等方面之情況均令人滿意，且在日後發展時不會引起非經常開支或延誤。

吾等在很大程度上倚賴 貴公司及相關政府機關就規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、租賃協議及所有其他有關事宜提供或讓吾等查閱之資料及意見。吾等並未參閱規劃同意書正本，但已假設該等物業已按照此等同意書興建、佔用及使用。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司告知，在所提供之資料中並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

貨幣

除另有指明外，吾等之估值報告內所有貨幣金額均以港元列值。

備註

吾等謹此確認，吾等於 貴公司及其附屬公司、該等物業及其業主或本報告所呈報價值中並無任何現有或預期權益。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

新界
葵涌
打磚坪街49-53號
華基工業大廈
第2期28樓F室
譽宴集團控股有限公司
列位董事 台照

代表
保柏國際評估有限公司

執行董事
岑志強
註冊專業測量師(G.P.)
中國房地產估價師
MRICS, MHKIS, MCIREA
謹啟

二零一四年十一月二十六日

附註：

- (1) 岑志強先生為合資格估值師，名列於香港測量師學會所刊發之可進行上市文件及通函所收錄或引述之估值以及有關收購與合併之估值的核准物業估值師名冊。岑先生在香港物業估值方面具備逾30年經驗，並在中華人民共和國及亞太區物業估值方面具備逾15年經驗。
- (2) 估價員陳柏熹先生曾於二零一四年十月十六日視察該等物業，彼於香港物業估值方面具備逾六年經驗。

估值概要

物業	於二零一四年 九月三十日 現況下之資本值 (港元)	
1. 新界葵涌打磚坪街49-53號華基工業大廈1期28樓E室 及F室和2期28樓F室		23,200,000
2. 新界屯門屯門鄉事會路83號瓏門1期3座16樓G室		10,000,000
	總計：	<u>33,200,000</u>

估值證書

物業	概述及年期	租用詳情	於二零一四年 九月三十日 現況下之資本值
1. 新界葵涌打磚坪街49-53號華基工業大廈1期28樓E室及F室和2期28樓F室 葵涌市地段第302號A段4386份均等且不可分割份數中之24份	華基工業大廈建於一九八二年前後，包括兩棟33層工業大廈。其位於葵涌打磚坪街以北，近駿坪路交匯處。 該物業包括1期28樓的兩個工業單位及2期28樓的一個工業單位。 該物業總實用面積約為720.16平方米(7,752平方呎)。 葵涌市地段第302號根據新批租約第TW5356號持有，自一八九八年七月一日起為期99年。 所涉地段之應付地租為每年555港元。	1期28樓E室的一部分及2期28樓F室已訂一份租約，租期三年，於二零一六年六月三十日到期，月租35,000港元(不包括物業管理費、地租及差餉)；而1期28樓E室餘下部分及1期28樓F室已訂兩份租約，租期兩年，最近到期為二零一六年七月三十一日，月租12,000港元(包括物業管理費、地租及差餉)。	23,200,000 港元

附註：

- 1) 該物業之登記業主為億采物業發展有限公司(根據日期為二零零八年十一月三日之轉讓書，註冊摘要編號第08112501650046號)。
- 2) 該物業具有以下已於土地註冊處登記之產權負擔：
 - a) 以恒生銀行有限公司為受益人之抵押(根據日期為二零一三年十一月二十九日之註冊摘要編號第13122300640225號)；及
 - b) 以恒生銀行有限公司為受益人之租賃轉讓書(根據日期為二零一三年十一月二十九日之註冊摘要編號第13122300640237號)。
- 3) 所涉地段位於二零一四年六月十三日於憲報刊發之葵涌分區計劃大綱草圖編號S/KC/28內劃分為「其他指定用途」之區域內。

估值證書

物業	概述及年期	租用詳情	於二零一四年 九月三十日 現況下之資本值
2. 新界屯門屯門鄉 事會路83號瓏門1 期3座16樓G室 屯門市地段第447 號1700001份均等 且不可分割份數 中之710份	瓏門建於約二零一二年，包括一期4棟29至37層不等之住宅建築。其位於屯門鄉事會路以西，近杯渡路交匯處。 該物業包括1期3座16樓的一個住宅單位。 該物業總實用面積約為72.56平方米(781平方呎)。 屯門市地段第447號根據新批租約第20296號持有，自二零零六年十一月二十一日起為期50年。	該物業按一份租約出租，租期為兩年，自二零一四年八月二十日至二零一六年八月十九日，每月租金總計約20,500港元(含物業管理費、地租及差餉)。	10,000,000 港元
	所涉物業之應付地租為每季度1,308港元。		

附註：

- 1) 該物業之登記業主為億采物業發展有限公司(根據日期為二零一三年九月四日之轉讓書，註冊摘要編號第13093000660141號)，代價為9,484,700港元。
- 2) 該物業具有以下已於土地註冊處登記之產權負擔：
 - a) 以恒生銀行有限公司為受益人之抵押(根據日期為二零一三年十一月二十九日之註冊摘要編號第13111100370122號)；及
 - b) 以恒生銀行有限公司為受益人之租賃轉讓書(根據日期為二零一三年十一月二十九日之註冊摘要編號第13122300640237號)。
- 3) 所涉地段位於二零一四年五月二日於憲章刊發之屯門分區計劃大綱草圖編號S/TM/32內劃分為「住宅(A組)4」之區域內。

1. 責任聲明

本通函載有根據創業板上市規則之規定須提供有關本公司之資料，董事就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載之資料在各重大方面乃準確完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事項致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 本公司董事及主要行政人員之權益

於最後可行日期，本公司董事及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）之普通股、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條而記錄於該條例所指之登記冊之權益及淡倉；或根據創業板上市規則第5.46條至5.67條有關董事進行證券交易之規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	身份	所持股份數目	已發行股本概約 百分比
張家豪 (附註)	於受控法團權益	285,570,000 股 (附註)	62.35%
張家驥 (附註)	於受控法團權益	285,570,000 股 (附註)	62.35%
王婕妤	配偶權益	200,000	0.04%

附註：

該等股份以U Banquet (Cheung's) Holdings Company Limited之名義登記，由張家豪先生及張家驥先生分別擁有58.5%及41.5%。根據證券及期貨條例，張家豪先生及張家驥先生被視為擁有所有以U Banquet (Cheung's) Holdings Company Limited名義登記股份之權益。張家豪先生及張家驥先生均為U Banquet (Cheung's) Holdings Company Limited之董事。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無本公司董事或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）之任何股份、相關股份或債券中擁有須：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；(b)記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條所存置登記冊之權益或淡倉；或(c)根據創業板上市規則第5.46條至5.67條有關董事進行證券交易之規定知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

除上文所披露者外，於最後可行日期，就本公司董事及主要行政人員所知，本公司並無獲任何人士（本公司董事或主要行政人員除外）知會彼等於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露之權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置登記冊之權益或淡倉。

3. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約（不包括將於一年內屆滿或本集團可能於一年內不付任何賠償（法定賠償除外）而終止的合約）。

4. 重大不利變動

除本公司日期為二零一四年十月二十四日內容有關本公司截至二零一四九月三十日止九個月財務業績之正面盈利預告公佈以及日期為二零一四年十一月十日之截至二零一四年九月三十日止九個月之第三季度業績公告所披露者外，於最後可行日期，就董事所知，自二零一三年十二月三十一日（即本集團編製最近期已刊發經審核財務報表之日期）以來，本集團之財務狀況或經營狀況概無出現任何重大不利變動。

5. 競爭利益

於最後可行日期，概無本公司董事、控股股東或彼等各自之聯繫人或合規顧問、華富嘉洛企業融資有限公司及其董事、僱員及緊密聯繫人被視為與本集團之業務構成競爭或可能構成競爭（無論直接或間接）的業務中擁有任何權益。

6. 董事之其他權益

於二零一三年十月三十日，本公司之一間附屬公司彩福控股有限公司（作為買方）及大昌行（作為供應商）訂立清潔及衛生材料供應協議，據此，大昌行同意向本集團供應清潔及衛生材料，自二零一三年十月三十日至二零一六年十月二十九日（包括首尾兩日），為期三年。向本公司供應的清潔及衛生材料乃作酒樓業務用途。大昌行乃一間於香港獨資設立之公司，其由其中一名控股股東及執行董事張家驥先生營運。

除本通函所披露者外，概無董事於本集團任何成員公司所訂立之於最後可行日期仍然生效且對本集團業務關係重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

於二零一三年七月一日，本公司附屬公司彩福控股有限公司（作為租戶）與億采（作為業主）就位於香港新界葵涌打磚坪街49-53號華基工業大廈1座28樓E2室及2座28樓F室的一個非住宅物業租賃訂立一份租賃協議，租期自二零一三年七月一日起至二零一六年六月三十日止為期3年，月租金為35,000港元（不包括費用及管理費）。億采為一家於香港註冊成立的有限公司，其已發行股本由張家豪先生及張家驥先生分別擁有約53.1%及約46.9%。自二零一三年十二月三十一日（即本集團編製最近期已刊發經審核綜合賬目當日）起至截至最後可行日期，本集團已就該非住宅物業向億采支付350,000港元。

除上文所披露者外，概無董事於本集團任何成員公司自二零一三年十二月三十日（即本集團編製最近期已刊發經審核綜合賬目之日期）以來購入或出售或租賃或擬購入或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 合規顧問的權益

於最後可行日期，除本公司與華富嘉洛企業融資有限公司（本公司合規顧問）於二零一三年十一月八日訂立的協議外，誠如本公司合規顧問所通知，本公司合規顧問或其董事、僱員或聯繫人概無於本公司或本集團任何成員公司股本中擁有任何權益（包括購股權或認購該等證券的權利）。

8. 專家及同意書

以下提供本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
八方金融	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。
保柏國際評估有限公司	獨立估值師

八方金融及保柏國際評估有限公司各自已就本通函之刊發發出書面同意書，同意以其所載形式及文意引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，八方金融及保柏國際評估有限公司概無直接或間接持有本集團任何成員公司之任何股權，或擁有任何認購或指派他人認購本集團任何成員公司股份之權利（無論是否可依法強制執行）。

於最後可行日期，八方金融及保柏國際評估有限公司概無於本集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日（即本集團編製最近期已刊發經審核綜合財務報表之日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 備查文件

以下文件之副本於截至二零一四年十二月十二日（包括該日）止期間任何工作日（星期六及公眾假期除外）上午九時正至下午五時正在本公司的辦事處（地址為香港新界葵涌打磚坪街49-53號華基工業大廈第2期28樓F室）可供查閱：

- (a) 買賣協議；
- (b) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第17頁；
- (c) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第18至43頁；
- (d) 億采的物業估值報告，其全文載於本通函附錄一；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一段所述之專家同意書；及
- (f) 本通函。

10. 其他事項

本通函之中英文版本如有歧異，概以英文本為準。

股東特別大會通告



U BANQUET GROUP HOLDING LIMITED

譽宴集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8107)

茲通告譽宴集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一四年十二月十二日(星期五)上午十時正假座香港灣仔告士打道46號捷利中心24樓2401-02室舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過以下決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

1. 動議：

- (a) 謹此批准、追認及確認由張家豪先生及張家驥先生(「賣方」)、Kind Access Development Limited(本公司之全資附屬公司)(「Kind Access」)與本公司訂立日期為二零一四年十月十日之買賣協議(「買賣協議」)及其項下擬進行之交易，內容有關(其中包括)按代價4,900,000港元收購億采物業發展有限公司(「億采」)之全部權益(註有「A」字樣之副本已提呈大會及供大會主席簡簽以資識別)；
- (b) 謹此批准及確認本公司根據買賣協議的條款及條件按發行價每股0.70港元配發及發行7,000,000股每股面值0.01港元且入賬列作繳足股款的股份(「代價股份」)，以此作為本公司代價股份；及
- (c) 謹此授權本公司董事(「董事」)簽立所有其他有關文件、採取所有其他行動及事宜以及採取董事認為就落實浩凌協議及發行及配發代價股份以及買賣協議項下擬進行的或其附帶的任何其他交易並使其生效而言屬必要、適宜或權宜之有關行動。

承董事會命
譽宴集團控股有限公司
主席兼執行董事
張家豪

香港，二零一四年十一月二十六日

股東特別大會通告

附註：

1. 大會通告所載之所有決議案將根據香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則（「**創業板上市規則**」）以股數投票方式表決及股數投票結果將根據創業板上市規則刊載於香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）網站及本公司網站。
2. 凡有權出席大會並於會上投票之本公司任何股東，均有權委派一位或多位代表代其出席，並於股數投票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
3. 無論閣下能否親身出席大會，務請按隨附的代表委任表格上印備的指示填妥並交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會，並於會上投票。倘閣下在交回代表委任表格後出席大會，該表格將被視作撤回。
4. 本代表委任表格連同簽署該表格之授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間前48小時送達本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司（地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場福利商業中心18樓（地址將於二零一四年十二月一日起更改為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈A18樓））方為有效。
5. 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一位該等人士均可就有關股份於大會上投票（不論親身或委派代表），猶如彼為唯一有權投票之人士；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有出席上述大會而於本公司股東名冊上排名首位之人士方可就有關股份投票。
6. 為釐定出席大會及於會上投票之權利，本公司將於二零一四年十二月十日（星期三）至二零一四年十二月十二日（星期五）（包括首尾兩天）期間暫停辦理過戶登記手續，於該期間將不會進行股份過戶登記。本公司股東為符合出席大會及於會上投票之資格，所有股份過戶表格連同有關股票須於二零一四年十二月九日（星期二）下午四時三十分之前，送達本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司（地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場福利商業中心18樓（地址將於二零一四年十二月一日起更改為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈A18樓））。