
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函之任何方面或將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明輝國際控股有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交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。



主要交易
出售一家附屬公司
及
股東特別大會通告

本公司謹訂於二零一六年十一月三日上午十時正假座香港新界荃灣海盛路3號TML廣場8樓D3室舉行股東特別大會，以考慮(其中包括)批准出售事項之普通決議案，召開大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。代表委任表格亦於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.mingfaigroup.com)刊發。

無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格上印列之指示將表格填妥，並於不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M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在會上投票。

二零一六年十月十四日

目 錄

| | 頁次 |
|-------------------------|-------|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 4 |
| I. 緒言 | 4 |
| II. 買賣協議 | 5 |
| III. 有關買方之資料 | 8 |
| IV. 進行出售事項的理由及裨益 | 8 |
| V. 進行出售事項的財務影響 | 8 |
| VI. 所得款項用途 | 9 |
| VII. 上市規則之涵義 | 9 |
| VIII. 股東特別大會 | 9 |
| IX. 推薦建議 | 10 |
| X. 其他資料 | 10 |
| 附錄一 – 本集團之財務資料 | I-1 |
| 附錄二 – 估值報告 | II-1 |
| 附錄三 – 一般資料 | III-1 |
| 股東特別大會通告 | EGM-1 |

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|------------|---|--|
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「本公司」 | 指 | 明輝國際控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市 |
| 「完成」 | 指 | 完成出售事項 |
| 「完成日期」 | 指 | 完成當日，即二零一六年十一月三十日或各訂約方可能相互書面協定之其他日期 |
| 「條件」 | 指 | 完成之先決條件 |
| 「代價」 | 指 | 根據買賣協議買方就買賣待售股份及待售貸款應付賣方之代價 |
| 「特許置業有限公司」 | 指 | 特許置業有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司 |
| 「按金」 | 指 | 首筆按金及進一步按金之統稱 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「出售事項」 | 指 | 於買賣協議所載條款及條件規限下之出售待售股份及待售貸款事項 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將於二零一六年十一月三日上午十時正假座香港新界荃灣海盛路3號TML廣場8樓D3室舉行的股東特別大會，旨在批准(其中包括)出售事項及買賣協議項下擬進行之交易 |
| 「進一步按金」 | 指 | 於簽署買賣協議時買方向賣方律師(作為保管人)支付的款項26,300,000港元(已包括首筆按金在內) |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其不時之附屬公司 |

釋 義

| | | |
|------------|---|--|
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 據董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，任何人士或公司及彼等各自最終實益擁有人根據上市規則為獨立於本公司及其關連人士之第三方 |
| 「首筆按金」 | 指 | 於二零一六年八月一日買方向賣方律師支付之款項10,000,000港元 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零一六年十月七日，即本通函付印前確定若干資料的最後實際可行日期 |
| 「意向書」 | 指 | 賣方與買方於二零一六年八月一日訂立之意向書 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「該物業」 | 指 | 於香港總樓面面積約為15,451平方呎的商業物業和兩個停車位，該物業位於香港皇后大道中181號新紀元廣場低座5樓辦公單位501、502、503、505及506室及香港皇后大道中183號新紀元廣場高座3樓停車位331及332號 |
| 「買方」 | 指 | 泰加保險有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為泰加保險(控股)有限公司(其已發行股份已於聯交所主板上市，股份代號：6161)之全資附屬公司 |
| 「買賣協議」 | 指 | 賣方與買方訂立日期為二零一六年八月二十九日就(其中包括)買賣待售股份及待售貸款之協議 |
| 「待售貸款」 | 指 | 所有由賣方向特許置業有限公司預付及現時到期之特許置業有限公司結欠賣方之貸款或於完成日期未償還之貸款 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|--|
| 「待售股份」 | 指 | 100,000股普通股(即特許置業有限公司之全部已發行股本)，由賣方全資擁有 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值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 | East Pearl Assets Limited，一家於英屬維京群島註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |



執行董事：
程志輝先生(主席)
程志強先生
劉子剛先生
程俊華先生
姜國雄先生

註冊辦事處：
P.O. Box 309GT
Ugland House
South Church Street
George Town, Grand Cayman
Cayman Islands

非執行董事：
陳艷清女士

總辦事處及香港主要營業地點：
香港
新界荃灣
海盛路3號
TML廣場8樓D3室

獨立非執行董事：
孔錦洪先生
馬振峰先生
吳保光先生
孫榮聰先生

敬啟者：

主要交易
出售一家附屬公司
及
股東特別大會通告

I. 緒言

茲提述日期分別為二零一六年八月一日及二零一六年八月二十九日之公佈，內容有關出售事項。

董事會欣然宣佈，於二零一六年八月二十九日(聯交所交易時段後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方就出售事項訂立買賣協議，以取代意向書。根據買賣協議，賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買待售股份及待售貸款，代價為現金263,000,000港元。

* 僅供識別

由於根據上市規則第14.07條計算的其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，故出售事項構成本公司之一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下申報、公佈、通函及股東批准之規定。

本通函旨在向閣下提供出售事項之進一步詳情(包括本集團的財務及一般資料以及股東特別大會通告)。

II. 買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期：二零一六年八月二十九日

訂約各方：(1) 賣方，本公司之間接全資附屬公司
(2) 買方
(3) 本公司
(4) 特許置業有限公司

將予出售之資產

將予出售之資產包括待售股份及待售貸款(受該物業之現有租賃規限)。

待售股份指特許置業有限公司之全部已發行股份。待售貸款指於完成日期特許置業有限公司結欠賣方之未償還股東貸款總額。於最後實際可行日期，待售貸款金額約為105,347,000港元，乃授予特許置業有限公司以收購該物業及償還該物業之銀行借款。預期待售貸款金額於完成時不會發生重大變動。除待售貸款外，特許置業有限公司並無其他欠付本集團的股東貸款。

特許置業有限公司為一家於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司，而其擁有該物業全部權益，該物業包括位於香港總樓面面積約為15,451平方呎的商業物業和兩個停車位，其分別位於香港皇后大道中181號新紀元廣場低座5樓辦公單位501、502、503、505及506室及香港皇后大道中183號新紀元廣場高座3樓停車位331及332號，其中全部均受現有租賃協議規限。特許置業有限公司之主要業務乃持有該物業。

該物業乃由特許置業有限公司於二零零九年購入，於二零零九年至二零一二年期間部份物業用作本公司之總辦事處及香港主要營業地點及其餘部份用作投資物業。自二零一二年起該部份物業終止作為本公司之總辦事處及香港主要

董事會函件

營業地點後，該物業全部持作投資物業以賺取租金收入。該物業於二零一五年十二月三十一日估值為197,600,000港元，現每月產生租金收入總額585,007港元。

根據本通函附錄二所載中誠達資產評估顧問有限公司之估值，該物業於二零一六年九月三十日之估值約為260,000,000港元。有關詳情，請參閱載有該物業估值報告之本通函附錄二。於二零一五年十二月三十一日（即最近期經審核財務報表之編製日期），該物業之估值約為197,600,000港元。該物業於二零一五年十二月三十一日之估值與於二零一六年九月三十日之估值間的差異乃由於該物業市值上升。下表載列該物業於二零一五年十二月三十一日之賬面值與其於二零一六年六月三十日之市值及其後於二零一六年九月三十日之市值之對賬：

| | 港元 |
|--------------------------------------|-------------|
| 於二零一五年十二月三十一日之賬面值（經審核） | 197,600,000 |
| 於二零一五年十二月三十一日至 二零一六年六月三十日期間之公平值收益 | 52,400,000 |
| 於二零一六年六月三十日之估值（未經審核） | 250,000,000 |
| 於二零一六年七月一日至 二零一六年九月三十日期間之公平值收益 | 10,000,000 |
| 於二零一六年九月三十日之賬面值（未經審核） | 260,000,000 |
| 於二零一六年九月三十日之估值（根據附錄二） | 260,000,000 |

該物業之現有租賃

該物業之辦公室單位501室現時租賃予一名獨立第三方，固定期限為於二零一五年三月二十七日起計為期3年。

該物業之辦公室單位502、503、505及506室現時租賃予一名獨立第三方，固定期限為於二零一四年十月四日起計為期3年。

該物業之停車位331及332號現時租賃予一名獨立第三方，固定期限為於二零一六年三月一日起計為期1年。

以下資料摘自特許置業有限公司截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核財務報表：

| | 二零一五年 港元 | 二零一四年 港元 |
|-------|-------------|-------------|
| 資產淨值 | 67,636,963 | 65,817,471 |
| 除稅前純利 | 1,963,776 | 1,732,287 |
| 除稅後純利 | 1,819,492 | 1,571,788 |

代價及付款條款

出售事項的代價為現金263,000,000港元，其中待售貸款的代價相等於待售貸款於完成日期按等額基準計算的金額及待售股份的代價為263,000,000港元減待售貸款。

代價已經／將由買方按以下方式支付：

- (1) 已於簽訂買賣協議時向賣方律師（作為保管人）支付進一步按金26,300,000港元（已包括於簽訂意向書時於二零一六年八月一日支付的首筆按金10,000,000港元）；及
- (2) 代價之餘款須於完成時一次性支付予賣方。

代價乃買方與賣方經考慮香港物業市場的近期市況後經公平磋商釐定。

條件

完成出售事項須待（其中包括）於完成日期或之前(a)（如有要求）股東於將予召開之股東特別大會上批准出售事項或根據上市規則規定取得書面批准以代替上述股東特別大會；及(b)任何其他聯交所必需之批准。

倘於完成日期或之前未能達成條件，買賣協議將告無效及失效及再無任何效力，及賣方應退還按金（不計任何利息）予買方，且概無訂約方可就花費、損失、補償及其他向另一方索賠，除非因另一方先行違反買賣協議而引起相關方向另一方的任何索賠。

擔保

本公司作為擔保人同意就履行賣方於買賣協議項下的所有義務提供擔保。

完成

在條件獲達成的前提下，將訂於二零一六年十一月三十日或之前完成。

III. 有關買方之資料

買方主要從事汽車保險承保業務。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司或其任何附屬公司及其關連人士(定義見上市規則)且與彼等概無關連之獨立第三方。

IV. 進行出售事項的理由及裨益

本集團主要從事製造及分銷賓客產品以及分銷及零售化妝品及時尚配飾業務。

賣方(本公司之間接全資附屬公司)為一家投資控股公司並擁有特許置業有限公司(其主要資產為該物業)之全部已發行股本。

董事認為出售事項可令本公司以公平的市場價值將該物業的投資價值釋放及變現。

董事認為買賣協議為一般商業條款，屬公平及合理，且出售事項符合本公司及其股東之整體利益。

V. 進行出售事項的財務影響

於完成後，特許置業有限公司將不再為本公司之附屬公司，且其財務業績亦不再綜合入賬本公司之財務業績。

根據特許置業有限公司於二零一六年八月三十一日之未經審核財務資料，特許置業有限公司之賬面淨值(經計及截至二零一六年六月三十日之該物業重估)約為122,195,000港元。代價超出特許置業有限公司於二零一六年八月三十一日賬面淨值(經計及截至二零一六年六月三十日之該物業重估)的部分約為140,805,000港元(不包括待售貸款約105,347,000港元)。董事已將上述賬面淨值與代價263,000,000港元進行比較，認為代價屬公平合理。

於完成後，本公司綜合資產總值將增加約11,553,000港元以及本公司綜合負債總額將減少約23,904,000港元。

出售事項預期將為本集團變現未經審核淨收益約10,633,000港元(不包括由於該物業重估而產生之公平值收益)，該金額即：(i)代價263,000,000港元；與(ii)特許置業有限公司根據其於二零一六年六月三十日之管理賬目之經調整後資產淨值連同出售事項的相關法律費用、佣金及開支約252,367,000港元之差額。

股東及本公司潛在投資者務請注意，上述預測僅供說明。有關出售事項之實際會計收益或虧損取決於本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所示完成日期特許置業有限公司的賬面淨值，其或與上文所計算之金額可能有所不同。

VI. 所得款項用途

出售事項之部分所得款項將用於償還該物業之銀行借款。賣方自出售事項將收到之所得款項淨額將會改善本集團之整體現金狀況以應付一般營運資本需要及未來可能出現之機會。然而，於最後實際可行日期，董事並無物色到任何收購目標，亦無任何具體投資計劃。

VII. 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算的其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，故出售事項根據上市規則第14章構成本公司之一項主要交易，因此須於股東特別大會上取得股東批准。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東須於股東特別大會就批准出售事項之決議案放棄表決。

VIII. 股東特別大會

本公司將於二零一六年十一月三日上午十時正假座香港新界荃灣海盛路3號TML廣場8樓D3室召開股東特別大會，會上將提呈決議案以供考慮並酌情批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行之交易。股東特別大會通告載於本公司刊發之本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。

無論閣下能否出席大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按其列印的指示填妥，並交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，惟無論如何最遲須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前交回。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並在會上投票。如閣下出席股東特別大會並於會上投票，則閣下之受委代表之權限將予撤回。

根據上市規則第13.39(4)條，股東在股東特別大會上將以投票方式表決。

董事會函件

IX. 推薦意見

董事會認為，買賣協議及其項下擬進行之交易屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議股東於股東特別大會上投票贊成批准買賣協議及其項下分別擬進行之交易之決議案。

X. 其他資料

敬請閣下亦垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
明輝國際控股有限公司
主席
程志輝
謹啟

二零一六年十月十四日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個財政年度之經審核綜合財務報表披露於下列刊載於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.mingfaigroup.com>) 的本公司年報中：

本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報(第43至115頁)：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0416/LTN20140416480_C.pdf

本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報(第45至123頁)：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0420/LTN20150420620_C.pdf

本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報(第51至120頁)：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0425/LTN20160425432_C.pdf

2. 債務聲明

(i) 借貸

於二零一六年八月三十一日(即本通函付印前就該債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團之尚未償還有抵押借貸總額(包括有抵押銀行貸款)約為49,020,000港元。

(ii) 抵押資產及其他證券

於二零一六年八月三十一日(即就該債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團之銀行借貸乃以(a)持作出售資產(即該物業)及(b)物業、廠房及設備項下之投資物業作抵押。已進行質押以為本集團銀行借貸作抵押的本集團(a)持作出售資產(即該物業)及(b)物業、廠房及設備項下之投資物業之賬面值分別約為250,000,000港元及59,660,000港元。本集團的有抵押銀行借貸按介乎一個月之香港銀行同業拆息率(「香港銀行同業拆息率」)加年利率0.75厘或港元最優惠利率減年利率1.75厘(以較低者為準)及按一個月之香港銀行同業拆息率加年利率1.7厘或銀行撥付融資之費用(以較高者為準)之合約利率計息。

(iii) 其他借貸及應付款項

於二零一六年八月三十一日(即本通函付印前就該債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團之其他借貸及應付非控股權益款項約為14,500,000港元。該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

除上文所述以及集團內公司間負債及一般應付貿易款項外,於二零一六年八月三十一日營業時間結束時,本集團並無任何按揭、質押、債務證券、債務、已發行及尚未行使或同意將予發行之證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、租購或融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事確認,自二零一六年八月三十一日直至最後實際可行日期,本集團之債務狀況並無重大變動。

3. 營運資金

經作出審慎周詳之考慮,並計及目前可動用的銀行融資、本集團的內部資源及預期將收取的代價,董事認為,本集團在並無不可預見情況下具備充裕營運資金以應付其目前(即本通函日期起計未來最少十二個月)所需。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期,董事確認,彼等並不知悉自二零一五年十二月三十一日(即最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來本集團之財務或營運狀況之任何重大不利變動。

5. 財務及營運前景

本集團主要從事製造及分銷賓客產品以及化妝品及時尚配飾之分銷及零售業務。出售事項已增加資金來源,用以促進本集團現有及潛在項目的發展以及為其他未來機遇作準備。於本財政年度,董事預期現金及可用信貸融資將令本集團的財務狀況保持穩定,而本集團本年度的收入將不會因出售事項受到重大影響。本集團將密切監察市場情況和發展趨勢,並會繼續加強其已建立的市場。本集團將尋求合作及發展機會,以為其股東創造最大的投資回報。

以下為獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司為載入本通函而就本集團持有之該物業權益於二零一六年九月三十日進行估值而發出之函件、估值概要及估值證書全文。



Asset Appraisal Limited
中誠達資產評值顧問有限公司

Rm 901, 9/F., On Hong Commercial Building
145 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔軒尼詩道145號
安康商業大廈9字樓901室
Tel : (852) 2529 9448 Fax : (852) 3544 5854

敬啟者：

有關：位於香港之物業權益之估值

吾等遵照明輝國際控股有限公司（稱為「貴公司」）之指示，就位於香港之物業權益（稱為「該物業」）進行估值。吾等確認已視察該物業、作出有關查詢，並獲得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零一六年九月三十日（「估值日」）之市值意見。

估值基礎

吾等對該物業之估值指市值，而國際估值準則就市值所下之定義（香港測量師學會刊發之香港測量師學會物業估值準則（二零一二年版）亦跟隨此定義）是指「某項資產或負債於估值日，由一名自願買家及一名自願賣家經適當市場推廣後，以公平原則磋商進行交易之估計金額，且雙方在知情、審慎及不受強逼之情況進行交易」。

估值方法

吾等對該物業進行估值時採用比較法，依據可比較物業之已變現價格或市場價格資料作出比較。吾等會分析面積、特性及地點相若之可比較物業，並審慎權衡有關物業之各項優劣，從而達致資本值之公平比較。

假設

吾等之評估並無考慮該物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，或出售時可能招致之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業概無附有可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等所作估值乃假設業主在市場以該物業現況出售該物業，並無憑藉遞延條款合同、售後租回、合營企業、管理協議或任何其他足以影響該物業價值之類似安排而獲益。

其他為吾等之估值所作之假設(如有)將於隨函附奉之估值證書附註中說明。

業權

吾等已在合適的土地註冊處對該物業進行查冊。然而，吾等並未核實該物業的擁有權及核實有無任何並未記錄於吾等所獲副本之上之修訂。所有文件僅供參考。

限制條件

吾等甚為倚賴 貴公司提供之資料，並接納有關該物業年期、規劃審批、法定公告、地役權、佔用詳情、租賃資料及所有其他相關事項所給予吾等之意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該物業之地盤面積之準確性，但已假設交予吾等之文件及正式地盤圖則所示之地盤乃屬正確。所有文件及合同僅供參考，而所有尺寸、量度及面積皆為約數。

物業已由謝偉良先生(彼為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會的會員)於二零一六年八月三十日進行視察。吾等已視察該物業之外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無對其進行任何結構測量。於吾等視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法匯報該等建築物及構築物是否概無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何建築物服務及設施。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認，獲提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料達致知情意見，且並無理由懷疑遭隱瞞任何重大資料。

在對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及應用指引第12項以及香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一二年版)載列之所有規定。

除另有說明者外，本報告所呈列所有貨幣金額均以港元列示。

隨函附奉估值證書。

此 致

香港
新界荃灣
海盛路3號
TML廣場
8樓D3室
明輝國際控股有限公司
董事會 台照

代表
中誠達資產評值顧問有限公司
董事
劉詩詠
MHKIS AAPI RPS (GP)
謹啟

二零一六年十月十四日

劉詩詠為香港測量師學會會員、澳洲產業學會會員及註冊專業測量師(產業測量)，名列香港測量師學會有關進行供上市資料及收購與合併的通函與估值收錄或引述的估值工作的物業估值師名冊、香港商業價值評估公會的註冊商業估值師，擁有逾10年香港、澳門及中國物業估值經驗。

估值證書

貴公司擬出售物業權益

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一六年 九月三十日 現況下之市值 |
|--|---|---|---------------------------|
| 香港皇后大道中181號新紀元廣場低座5樓之辦公室單位及香港永樂街33號皇后大道中183號新紀元廣場高座(中遠大廈)3樓之331號及332號停車位 | 新紀元廣場為一項商業發展項目，由兩幢辦公室大樓組成。兩幢辦公室大樓(即高座和低座)乃於一九九八年落成。低座為一幢29層高的商業樓宇。 | 誠如 貴公司告知，5樓之辦公室單位受多項租賃協議規限，租賃期自二零一五年三月二十七日及二零一四年十月四日起至到期日為二零一八年三月二十六日及二零一七年十月三日止，為期3年，總月租為576,607港元(不包括差餉、政府租金、管理費、空調費、公用設施費及其他費用)。 | 260,000,000 港元 |
| 內地段第8911號116009份均等且不可分割份數中的1114份及餘下部分 | 該物業由位於低座5樓之所有辦公室單位及位於高座3樓之兩個停車位組成。 該物業之總樓面面積約為15,451平方呎。 該物業是根據換地條件第UB12479號持有，期限由一九九七年六月二十五日起至二零四七年六月三十日止，地稅按每年該物業當時應課差餉租值的3%計算。 | 該物業之331號及332號停車位受一項使用許可規限，租賃期自二零一六年三月一日起至到期日為二零一七年二月二十八日止，每月使用費為8,400港元(包括差餉及管理費)。 | |

附註：

1. 該物業之登記業主為特許置業有限公司，見日期為二零零九年十一月二十七日之註冊摘要編號09122400460020。
2. 該物業已在土地註冊處登記以下產權負擔：
 - a. 以富城物業管理有限公司「管理者」為受益人訂立的公契及管理合約，見日期為一九九七年十一月十九日的註冊摘要編號UB 7369240。
 - b. 編號為(H18/98)之佔用許可證，見日期為一九九八年三月二十六日的註冊摘要編號UB 7486509。
 - c. 以中國銀行(香港)有限公司為受益人就全數金額作出之按揭，見日期為二零零九年十一月二十七日之註冊摘要編號09122400460037。
 - d. 以中國銀行(香港)有限公司為受益人之租金轉讓書，見日期為二零零九年十一月二十七日之註冊摘要編號09122400460041。

3. 根據西營盤及上環分區計劃大綱圖第S/H3/29號，該物業被劃為「商業(1)」地帶。
4. 根據 貴公司之間接全資附屬公司East Pearl Assets Limited(作為「賣方」)與泰加保險有限公司(作為「買方」)於二零一六年八月二十九日訂立之買賣協議，賣方同意出售及買方同意購買特許置業有限公司(「特許置業有限公司」)之待售股份及待售貸款(「該等資產」)(相當於特許置業有限公司全部已發行股本及於完成日期特許置業有限公司結欠賣方之未償還股東貸款總額)，代價為263,000,000港元。經 貴公司確認，上述股份轉讓預期將於二零一六年十一月三十日或之前完成。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事實，致令本通函內任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(i) 董事及主要行政人員之證券權益

於最後實際可行日期，董事、主要行政人員及彼等之聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份、相關股份及債權證中，擁有已記錄於本公司根據證券及期貨條例第XV部第352條存置之登記冊內之權益及淡倉，或已根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司每股面值0.01港元普通股之好倉

| 董事姓名 | 權益性質 | 股份數目 權益 | 佔本公司股權 概約百分比 |
|-------|-------------|-------------|-----------------|
| 程志輝先生 | 法團(附註1) | 165,166,600 | 23.28% |
| | 個人(附註2及附註7) | 15,444,000 | 2.18% |
| 程志強先生 | 法團(附註3) | 32,499,600 | 4.58% |
| | 個人(附註7) | 4,000,000 | 0.56% |
| 劉子剛先生 | 法團(附註4) | 20,057,200 | 2.83% |
| | 個人(附註7) | 4,000,000 | 0.56% |
| 程俊華先生 | 個人(附註5及附註7) | 3,168,930 | 0.45% |
| | 家族(附註6) | 775,000 | 0.11% |
| 姜國雄先生 | 個人(附註7) | 1,158,000 | 0.16% |
| 陳艷清女士 | 法團(附註3) | 32,499,600 | 4.58% |
| | 個人(附註7) | 2,300,000 | 0.32% |
| 孔錦洪先生 | 個人(附註7) | 600,000 | 0.08% |
| 馬振峰先生 | 個人 | 600,000 | 0.08% |
| 吳保光先生 | 個人 | 600,000 | 0.08% |

附註：

1. 該等股份由Prosper Well International Limited(「Prosper Well」)擁有，而該公司由程志輝先生全資擁有。
2. 程志輝先生持有14,844,000股股份及認購600,000股股份之購股權。
3. 該等股份由Targetwise Trading Limited擁有，而該公司由程志強先生及陳艷清女士分別擁有50%及50%權益。
4. 該等股份由Favour Power Limited擁有，而該公司由劉子剛先生全資擁有。
5. 程俊華先生持有2,393,930股股份及認購775,000股股份之購股權。
6. 蘇瑋賢女士持有認購775,000股股份的購股權。根據證券及期貨條例第XV部，蘇女士之配偶程俊華先生被視為於蘇女士持有之775,000股股份中擁有權益。
7. 於最後實際可行日期，根據購股權計劃授予上述董事之購股權載列如下：

| 董事姓名 | 授出日期 | 行使期間 | 行使價 港元 | 尚未行使 購股權數目 |
|-------|---------------|-----------------------------|-----------|---------------|
| 程志輝先生 | 二零一二年 九月四日 | 二零一二年九月四日至 二零一九年六月二十二日 | 0.62 | 300,000 |
| | 二零一二年 九月四日 | 二零一三年六月二十三日至 二零一九年六月二十二日 | 0.62 | 300,000 |
| 程志強先生 | 二零一二年 九月四日 | 二零一二年九月四日至 二零一九年六月二十二日 | 0.62 | 2,000,000 |
| | 二零一二年 九月四日 | 二零一三年六月二十三日至 二零一九年六月二十二日 | 0.62 | 2,000,000 |
| 劉子剛先生 | 二零一二年 九月四日 | 二零一二年九月四日至 二零一九年六月二十二日 | 0.62 | 2,000,000 |
| | 二零一二年 九月四日 | 二零一三年六月二十三日至 二零一九年六月二十二日 | 0.62 | 2,000,000 |
| 程俊華先生 | 二零一二年 九月四日 | 二零一二年九月九日至 二零二一年九月八日 | 0.62 | 387,500 |
| | 二零一二年 九月四日 | 二零一三年九月九日至 二零二一年九月八日 | 0.62 | 387,500 |
| 姜國雄先生 | 二零一二年 九月四日 | 二零一二年九月九日至 二零二一年九月八日 | 0.62 | 579,000 |
| | 二零一二年 九月四日 | 二零一三年九月九日至 二零二一年九月八日 | 0.62 | 579,000 |
| 陳艷清女士 | 二零一二年 九月四日 | 二零一二年九月四日至 二零一九年六月二十二日 | 0.62 | 300,000 |
| | 二零一二年 九月四日 | 二零一三年六月二十三日至 二零一九年六月二十二日 | 0.62 | 2,000,000 |
| 孔錦洪先生 | 二零一二年 九月四日 | 二零一二年九月四日至 二零一九年六月二十二日 | 0.62 | 300,000 |
| | 二零一二年 九月四日 | 二零一三年六月二十三日至 二零一九年六月二十二日 | 0.62 | 300,000 |

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無董事或本公司主要行政人員或彼等各自之配偶或未滿18歲子女於本公司或其相聯法團之股本或債務證券中擁有根據證券及期貨條例第352條須知會本公司或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益。

(ii) 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有或擬訂立服務合約(不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內免付任何賠償(法定賠償除外)而予以終止之合約)。

(iii) 於本集團重大資產、合約或安排之權益

於最後實際可行日期，自二零一五年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來，概無董事於本集團任何成員公司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。

於最後實際可行日期，概無董事藉本公司或本集團任何成員公司於本通函日期訂立繼續存在並與本集團業務有重大關係之任何合約或安排中擁有重大權益。

(iv) 主要股東及其他人士於證券之權益

於最後實際可行日期，根據本公司依照證券及期貨條例第336條存置之登記冊，除本公司董事或主要行政人員之外，以下人士於股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露之權益或淡倉：

本公司每股面值0.01港元之普通股之好倉

| 主要股東名稱 | 身份／權益性質 | 股份數目 | 佔本公司股權的概約百分比 |
|------------------------------------|-------------------|----------------------|--------------|
| Prosper Well International Limited | 實益擁有人 | 165,166,600 (附註1) | 23.28% |
| 盧潔玲女士 | 家族權益 | 180,610,600 (附註1) | 25.46% |
| 布鳳嬌女士 | 家族權益 | 36,499,600 (附註2) | 5.15% |
| David Michael WEBB先生 | 實益擁有人及 受控制法團權益 | 63,592,000 (附註3) | 8.96% |

附註：

- 165,166,600股股份由Prosper Well擁有，而Prosper Well由程志輝先生(主席兼執行董事)全資擁有。程志輝先生亦實益擁有14,844,000股股份，並持有購股權可認購600,000股股份。盧潔玲女士為程志輝先生之配偶，根據證券及期貨條例第XV部分，彼被視為於程志輝先生擁有權益的180,610,600股股份中擁有權益。
- 布鳳嬌女士為程志強先生之配偶，根據證券及期貨條例第XV部分，彼被視為於程志強先生擁有權益的36,499,600股股份中擁有權益。
- 41,418,000股股份由Preferable Situation Assets Limited持有，而Preferable Situation Assets Limited由David Michael WEBB先生全資擁有，其亦實益擁有22,174,000股股份。

於最後實際可行日期，據董事所知，根據證券及期貨條例第336條之規定而存置之主要股東登記冊顯示，除上文披露之董事及主要行政人員之權益外，本公司並不知悉有任何主要股東持有本公司已發行股本10%或以上權益及淡倉。

(v) 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，據董事所知，董事或彼等各自之聯繫人並無於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

3. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，並就董事所知，本集團任何成員公司並無尚未解決或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

4. 專家資格及同意書

以下為於本通函中提供意見或建議之專家資格。

| 名稱 | 資格 |
|---------------|-----------|
| 中誠達資產評值顧問有限公司 | 獨立專業物業估值師 |

該專家已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所示之形式及內容轉載其函件及／或估值報告並引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，該專家概無於本集團任何成員公司的任何直接或間接股權中擁有實益權益，或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司股份的任何權利，或於本集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日（即本集團最近刊發之經審核財務報表之編製日期）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直接或間接擁有任何權益。

5. 重大合約

下列屬重大或可能屬重大之合約乃由本集團成員公司於緊接本通函日期前兩個年度內（惟並非於日常業務過程中訂立）訂立：

- (a) 意向書；
- (b) 買賣協議；及
- (c) 日期為二零一五年七月二十一日為收購香港荃灣區的六項物業及一個停車位作本公司總辦事處的七份買賣協議。

6. 備查文件

下列文件副本自本通函日期起14日內任何工作日(星期六及公眾假期除外)上午九時正至下午一時正及下午兩時正至下午六時正，在香港新界荃灣海盛路3號TML廣場8樓D3室可供查閱：

- (i) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (ii) 本附錄「權益披露—董事之服務合約」一節所述之服務合約；
- (iii) 本附錄「重大合約」一節所述的重大合約；
- (iv) 本通函附錄二所載該物業之估值證書及報告；
- (v) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述之同意書；
- (vi) 本公司截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度之年報；
及
- (vii) 本通函。

7. 其他資料

- (i) 本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309GT, Uglund House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands；
- (ii) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點為香港新界荃灣海盛路3號TML廣場8樓D3室；
- (iii) 本公司之主要股份過戶登記處為Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited，地址為4th Floor, Royal Bank House, 24 Shedden Road, George Town, Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands。本公司之香港股份登記分處及過戶處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓；

- (iv) 於本通函日期，董事會由執行董事程志輝先生（主席）、程志強先生、劉子剛先生、程俊華先生及姜國雄先生；非執行董事陳艷清女士以及獨立非執行董事孔錦洪先生、馬振峰先生、吳保光先生及孫榮聰先生組成；
- (v) 本公司之公司秘書為姜國雄先生，彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員；及
- (vi) 本通函之中英文本如有差異，概以英文本為準。

股東特別大會通告



(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3828)

股東特別大會通告

茲通告明輝國際控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一六年十一月三日上午十時正時假座香港新界荃灣海盛路3號TML廣場8樓D3室舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列本公司之決議案(除另有界定外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零一六年十月十四日之通函所界定者具有相同涵義)：

普通決議案

「動議批准East Pearl Assets Limited(作為賣方)及泰加保險有限公司(作為買方)於二零一六年八月二十九日就買賣特許置業有限公司所有待售股份及待售貸款而訂立之買賣協議的條款及條件以及其項下擬進行之交易，並在各方面批准、確認及追認由一名董事簽立買賣協議；及授權董事(或任何一位董事)在彼/彼等認為可能屬必要、適宜或合宜之情況下，作出有關行動或事宜及簽訂有關文件(及在必要時根據本公司組織章程細則加蓋本公司印鑑)以進行買賣協議及其項下擬進行之交易或使之生效以及同意對有關事項作出董事認為符合本公司利益之所有有關修改、修訂、補充或豁免。」

承董事會命
執行董事兼公司秘書
姜國雄

香港，二零一六年十月十四日

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
新界荃灣
海盛路3號
TML廣場8樓D3室

註冊辦事處：

P.O. Box 309GT
Ugland House
South Church Street
George Town, Grand Cayman
Cayman Islands

* 僅供識別

股東特別大會通告

附註：

- (1) 隨函附奉股東特別大會或其任何續會適用之代表委任表格。
- (2) 有權出席本公司大會並於會上投票之本公司任何股東，均有權委任另一位人士（必須為個人）為其受委代表代其出席大會並於會上投票，而所委任之受委代表將與股東享有於會上發言之相同權利。投票表決時可由股東親自或由受委代表投票。受委代表毋須為本公司股東。股東可委任任何數目之受委代表代其出席任何一次股東大會（或任何一次類別股東大會）。委任受委代表之文據須由委任人或獲其書面授權之代理人親筆簽署，或委任人如為公司，則須加蓋公司印鑑或經由高級職員、授權代表或其他獲正式授權人士親筆簽署。
- (3) 代表委任表格必須按其上印列之指示填妥，並連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或該等授權書或授權文件經簽署證明之副本，須交回本公司在香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟不遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回，方為有效。本公司股東於填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席大會或其任何續會及於會上投票，在此情況下，代表委任表格將視為經已撤回。
- (4) 如屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可親身或委派受委代表於大會上就該等股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人親身或由受委代表出席大會，則就有關聯名持股出席大會而排名最前或較前（視乎情況而定）者之投票方會獲接納，就此而言，排名先後以股東名冊內就有關聯名持股之聯名持有人之排名次序釐定。
- (5) 於本通告日期，董事會包括執行董事程志輝先生、程志強先生、劉子剛先生、程俊華先生及姜國雄先生；非執行董事陳艷清女士；及獨立非執行董事孔錦洪先生、馬振峰先生、吳保光先生及孫榮聰先生。