

---

## 重要通函 請即處理

---

閣下如對本通函之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。

閣下如已將名下之威發國際集團有限公司（「本公司」）股份全部出售或轉讓，應立即將本通函送交買主，或經手買賣之持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司與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。

---



**PERFECTECH INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

**威發國際集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份編號：00765)

### 有關出售目標公司全部已發行股本及 所結欠銷售貸款之主要交易

本公司之財務顧問



衍丰企業融資有限公司

---

除另有所指外，本封頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至14頁。

出售事項已根據上市規則第14.44條取得股東書面批准以取代舉行本公司股東大會。本通函乃寄發予股東僅作參考之用。

\* 僅供識別

---

## 目 錄

---

|                      | 頁次    |
|----------------------|-------|
| 釋義 .....             | 1     |
| 董事會函件 .....          | 6     |
| 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 |

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙或詞語具有下列涵義：

|          |   |  |
|----------|---|--|
| 「公告」     | 指 | 本公司日期為二零二零年九月二十四日有關出售事項之公告   |
| 「董事會」    | 指 | 董事會  |
| 「營業日」    | 指 | 香港持牌銀行於正常營業時間一般開門營業之日(星期六、星期日或公眾假期除外)  |
| 「英屬處女群島」 | 指 | 英屬處女群島   |
| 「本公司」    | 指 | Perfectech International Holdings Limited威發國際集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份編號：765)                |
| 「完成」     | 指 | 根據出售協議之條款及條件完成出售事項   |
| 「完成賬目」   | 指 | 經賣方核證之目標公司及順發於完成日期(惟於緊接完成前)之未經審核綜合財務狀況表及目標公司及順發於二零二零年一月一日起至完成日期(惟於緊接完成前)期間之未經審核綜合損益及其他全面收益表            |
| 「完成日期」   | 指 | 於達成(或視適用情況，獲豁免)出售協議所載條件後十(10)個營業日內或賣方與買方可能書面同意之其他日期之完成日期   |
| 「代價」     | 指 | 買方就出售事項應付之代價，初步金額為66,800,000港元，並可根據出售協議之條款及條件予以調整  |
| 「債務重組」   | 指 | 目標集團之債務重組，據此，目標集團將進行一系列債務轉讓及更替，以將目標集團任何成員公司目前結欠本公司及／或其附屬公司之所有負債、責任及債項向賣方轉讓及更替，從而使目標公司對賣方承擔所有有關負債、責任及債項 |

---

## 釋 義

---

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| 「按金」      | 指 | 第一筆按金及第二筆按金之統稱；及倘文義需要時，可指其一  |
| 「董事」      | 指 | 本公司董事  |
| 「出售事項」    | 指 | 賣方根據出售協議向買方建議出售銷售股份及銷售貸款   |
| 「出售協議」    | 指 | 買方與賣方就出售事項所訂立日期為二零二零年九月二十四日之有條件買賣協議  |
| 「產權負擔」    | 指 | 對任何性質之任何物業、資產或權利之任何按揭、押記、質押、留置權、租金轉讓、優先權或擔保權益、第三方權益、其他產權負擔及包括與任何此等事項有關之任何協議，為免生疑問，不包括現有租賃協議A及新租賃協議項下擬進行交易及取代命令 |
| 「現有租賃協議A」 | 指 | 日期為二零一九年一月二十八日之租賃協議，據此，順發同意向一名租戶（為獨立第三方）出租物業A，月租為67,920港元，租期由二零一九年四月一日起至二零二二年三月三十一日止，為期三年（受終止條款約束）             |
| 「現有租賃協議B」 | 指 | 日期為二零一九年三月五日之租賃協議，據此，順發同意向裕美出租物業B，月租為60,000港元，租期由二零一九年一月一日起至二零二一年十二月三十一日止，為期三年（受終止條款約束）                        |
| 「第一筆按金」   | 指 | 具有本通函「出售協議」一節「代價」一段賦予該詞之涵義   |
| 「本集團」     | 指 | 本公司及其附屬公司  |
| 「港元」      | 指 | 港元，香港之法定貨幣   |
| 「香港」      | 指 | 中國香港特別行政區  |
| 「獨立第三方」   | 指 | 與本公司及其關連人士（定義見上市規則）並無關連之獨立第三方  |

---

## 釋 義

---

|             |   |   |
|-------------|---|---|
| 「最後實際可行日期」  | 指 | 二零二零年十月十四日，即本通函付印前為確定本通函內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(經不時修訂)  |
| 「按揭(物業A)」   | 指 | 順發(作為按揭人)於二零一三年七月十八日就物業A之按揭以恒生銀行有限公司(作為承按人)為受益人簽立之按揭，並於土地註冊處登記(備忘錄編號為13081501500089)                        |
| 「按揭(物業B)」   | 指 | 順發(作為按揭人)及豐裕(遠東)有限公司(作為借款人)於二零一八年六月二十九日就物業B之按揭以中國銀行(香港)有限公司(作為承按人)為受益人簽立之按揭，並於土地註冊處登記(備忘錄編號為18071801540124) |
| 「新租賃協議」     | 指 | 順發(作為業主)與裕美(作為租戶)將按協定形式訂立之租賃協議，據此，順發將向裕美出租物業B，月租為70,000港元，租期為三年，另設裕美選擇性行使按月租不少於90,000港元續租三年之選擇權             |
| 「中國」        | 指 | 中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣   |
| 「該等物業」      | 指 | 物業A及物業B   |
| 「物業A」       | 指 | 香港香港仔黃竹坑道44號盛德工業大廈9樓C及D室  |
| 「物業B」       | 指 | 香港香港仔黃竹坑道46號新興工業大廈15樓1及2室   |
| 「買方」        | 指 | Grand Oasis Ventures Limited  |
| 「租金轉讓(物業A)」 | 指 | 順發(作為轉讓人)於二零一三年七月十八日就物業A以恒生銀行有限公司(作為受讓人)為受益人簽立之租金轉讓，並於土地註冊處登記(備忘錄編號為13081501500093)                         |
| 「租金轉讓(物業B)」 | 指 | 順發(作為轉讓人)於二零一八年六月二十九日就物業B以中國銀行(香港)有限公司(作為受讓人)為受益人簽立之租金轉讓，並於土地註冊處登記(備忘錄編號為18071801540134)                    |

---

## 釋 義

---

|                   |   |   |
|-------------------|---|---|
| 「重組」              | 指 | 目標公司向四名個別人士收購順發160,000股無投票權遞延股份   |
| 「銷售貸款」            | 指 | 目標公司於完成時或此前任何時間結欠賣方或令賣方產生之一切責任、負債及債務，不論屬實際、或然或遞延，亦不論是否於完成時到期及應付   |
| 「銷售股份」            | 指 | 目標公司股本內1股面值1.00美元之已發行股份，相當於目標公司全部已發行股本  |
| 「第二筆按金」           | 指 | 具有本通函「出售協議」一節「代價」一段賦予該詞之涵義  |
| 「股份」              | 指 | 本公司股本內每股面值0.10港元之普通股  |
| 「第二法定押記<br>(物業B)」 | 指 | 順發(作為按揭人)及東青林金型製造所有限公司(作為借款人)於二零一九年七月二十五日就物業B之第二法定押記以中國銀行(香港)有限公司(作為承按人)為受益人簽立之第二法定押記，並於土地註冊處登記(備忘錄編號為19080801170019) |
| 「第二按揭(物業A)」       | 指 | (其中包括)順發(作為按揭人)於二零一四年十一月五日就物業A之第二按揭以恒生銀行有限公司(作為承按人)為受益人簽立之第二按揭，並於土地註冊處登記(備忘錄編號為14112101880168)                        |
| 「第二租金轉讓<br>(物業B)」 | 指 | 順發(作為轉讓人)於二零一九年七月二十五日就物業B以中國銀行(香港)有限公司(作為受讓人)為受益人簽立之租金轉讓，並於土地註冊處登記(備忘錄編號為19080801170025)                              |
| 「股東」              | 指 | 已發行股份之持有人   |
| 「聯交所」             | 指 | 香港聯合交易所有限公司   |
| 「順發」              | 指 | 順發聖誕製品有限公司，於香港註冊成立之私人有限公司，為本公司之間接附屬公司   |

---

## 釋 義

---

|        |  |
|--------|--|
| 「取代命令」 | 指 屋宇署根據香港法例第123章建築物條例第26A(1)條及香港法例第1章釋義及通則條例第46條向於土地註冊處登記(備忘錄編號為17101201000143)之盛德工業大廈業主立案法團所發出日期為二零一七年九月十一日之取代命令(編號為INVO00062/HK/17/TA) |
| 「目標公司」 | 指 Perfect Skill Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司   |
| 「目標集團」 | 指 目標公司及順發  |
| 「美元」   | 指 美元，美利堅合眾國之法定貨幣   |
| 「賣方」   | 指 Perfectech International (B.V.I.) Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司   |
| 「裕美」   | 指 裕美(香港)有限公司，為本公司之間接全資附屬公司   |
| 「%」    | 指 百分比  |



**PERFECTECH INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**  
**威發國際集團有限公司\***  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份編號：00765)

執行董事：

李邵華先生

潘偉業先生

非執行董事：

朱玉琪女士

獨立非執行董事：

謝曉宏先生

劉樹人先生

耿建華先生

註冊辦事處：

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM10

Bermuda

香港主要營業地點：

香港

香港仔

黃竹坑道46號

新興工業大廈15樓

敬啟者：

**有關出售目標公司全部已發行股本及  
所結欠銷售貸款之主要交易**

**緒言**

茲提述有關出售事項之公告。於二零二零年九月二十四日(聯交所交易時段後)，賣方(本公司全資附屬公司)與買方訂立出售協議，據此，賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買銷售股份及銷售貸款，初步代價為66,800,000港元。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關出售事項之進一步資料及根據上市規則須予披露之其他資料。

\* 僅供識別



## 出售協議

出售協議之主要條款載列如下：

### 日期

二零二零年九月二十四日

### 訂約方

買方： Grand Oasis Ventures Limited

賣方： Perfectech International (B.V.I.) Limited (本公司之全資附屬公司)

本集團首次透過一名董事(潘偉業先生)之業務網絡與買方接洽。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

### 將予出售之資產

根據出售協議，賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買銷售股份及銷售貸款。銷售股份相當於目標公司全部已發行股本。於最後實際可行日期，假設債務重組已完成，銷售貸款約為76,144,000港元。

### 代價

買賣銷售股份及銷售貸款之初步代價總額為66,800,000港元，並按以下方式分配：

- (a) 轉讓銷售貸款之代價將為銷售貸款於完成日期之面值，惟倘銷售貸款之面值高於代價，則僅為1.00港元；及
- (b) 轉讓銷售股份之代價將為代價金額減上文(a)所載轉讓銷售貸款之代價。

買方應按下列方式以現金向賣方支付代價：

- (a) 於出售協議日期支付可退還按金6,680,000港元(「**第一筆按金**」)；
- (b) 於出售協議日期起計30日內支付可退還按金20,040,000港元(「**第二筆按金**」)；及

(c) 於完成後支付代價結餘40,080,000港元。

### 代價調整

代價金額將按下列公式調整：

$$A = 66,800,000 \text{ 港元} + B - C$$

其中：

A為經調整代價；

B為在完成賬目出現之目標集團流動資產；及

C為在完成賬目出現之目標集團負債。

惟代價最高金額始終不得超過70,000,000港元。

代價乃由賣方與買方經公平磋商後按一般商業條款釐定，當中參考(i)獨立估值師對該等物業於二零二零年八月三十一日所進行之估值70,000,000港元；(ii)香港物業市場之近期當前市況；及(iii)下文「進行出售事項之理由及裨益以及所得款項用途」一節所述本集團自出售事項所得利益。儘管代價金額較該等物業之估值折讓約4.57%，鑒於COVID-19疫情近期仍為香港經濟環境之不明朗因素，可能對該等物業之價值構成下行壓力，董事會認為代價屬公平合理。

經考慮上述因素，董事會認為，代價乃經公平磋商釐定，屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

### 物業B之租賃

於完成或之前，順發與裕美將訂立新租賃協議，據此，順發將向裕美出租物業B，租期為三年，月租為70,000港元，另設裕美選擇性行使按月租不少於90,000港元續租三年之選擇權。

本公司根據香港財務報告準則第16號租賃將物業B之租賃確認為使用權資產。由於根據上市規則計算有關租賃物業B之所有相關百分比率低於5%，租賃物業B並無構成上市規則第14章項下本公司之須予公佈交易。

先決條件

完成須受以下條件所限並須待以下條件達成後，方可作實：

- (a) 賣方已根據香港法例第219章物業轉易及財產條例第13條展示及證明順發對物業A及物業B擁有免除一切產權負擔之妥善業權；
- (b) 買方已完成盡職審查並合理信納其結果；
- (c) 按上市規則項下規定取得持有本公司已發行股本超過50%之本公司股東之書面同意，以批准出售協議及其項下擬進行交易；
- (d) 賣方根據出售協議向買方作出之一切聲明、保證及承諾於該協議日期直至緊接完成前在所有方面仍屬真實及準確；
- (e) 發還及解除存在於該等物業之按揭、法定押記及租金轉讓；
- (f) 就現有租賃協議B訂立退租協議；
- (g) 訂立新租賃協議；
- (h) 完成重組；
- (i) 目標集團已完成債務重組；
- (j) 本公司已就有關協議項下擬進行交易遵守上市規則以及所有適用法律及法規；
- (k) 政府或任何其他主管機關並無作出強制收購或有意收回及收購通知或頒令而影響該等物業或其任何部份或以其他方式對該等物業或其任何部份產生不利影響；及
- (l) 並無作出任何虛假擔保及導致(i)該等物業，(ii)目標集團，及／或(iii)出售協議項下擬進行交易產生重大不利變動(或影響)之情況。

買方可按其全權合理酌情決定隨時豁免上文第(b)、(d)、(g)及(h)項條件所述(全部或部分)條件。上文所載其他條件不得獲豁免。

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，除第(c)項條件達成外，上述先決條件概無達成。

倘上文所載條件於二零二一年一月二十九日下午五時正或之前(或賣方與買方可能書面協定之有關日期)尚未達成(或視情況而定，獲買方豁免)，此出售協議將告結束及終止，而其後訂約方將不再就該協議向各其他訂約方承擔任何責任及負債，惟任何先前違反其條款者除外，且賣方須即時將按金(不計利息)全數退還予買方。

### 完成

待上述全部條件達成(或獲豁免)後，完成將於完成日期落實。

### 有關本集團之資料

本公司為於百慕達註冊成立之投資控股有限公司。本集團主要從事奇趣精品、裝飾品及玩具產品之製造及銷售。

### 有關賣方之資料

賣方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，且為本公司之全資附屬公司。賣方為一間投資控股公司。

### 有關買方之資料

買方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。其分別由劉劍雄先生及陳炳權先生最終實益擁有70%及30%權益。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

### 有關目標集團及該等物業之資料

於最後實際可行日期，目標集團包括目標公司及順發。

#### 目標公司

目標公司為於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，且為賣方之直接全資附屬公司。

#### 順發

順發為於香港註冊成立之有限公司，且為目標公司之直接附屬公司。順發主要從事證券及物業投資，其主要資產為物業A及物業B。

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，順發擁有(i) 2股繳足或入賬列作繳足且由目標公司擁有之已發行普通股；及(ii)160,000股繳足或入賬列作繳足且由四名個別人士擁有之已發行無投票權遞延股份。於重組完成後(為出售事項先決條件之一)，上述2股普通股及160,000股無投票權遞延股份將由目標公司實益擁有。

於最後實際可行日期，順發(i)以恒生銀行有限公司為受益人設立按揭(物業A)、第二按揭(物業A)及租金轉讓(物業A)；及(ii)就向本集團若干附屬公司授出若干融資以中國銀行(香港)有限公司為受益人設立按揭(物業B)、第二法定押記(物業B)、租金轉讓(物業B)及第二租金轉讓(物業B)。根據出售協議之條款及條件，完成受發還及解除有關按揭、法定押記及租金轉讓所限。

於最後實際可行日期，本公司已運用第一筆按金以悉數償付未償還按揭。

### 物業A

物業A位於香港香港仔黃竹坑道44號盛德工業大廈9樓C及D室。於最後實際可行日期，物業A(為於本集團綜合財務報表中分類為投資物業)出租予一名租戶(為獨立第三方)，月租為67,920港元，租期直至二零二二年三月三十一日為止。

### 物業B

物業B位於香港香港仔黃竹坑道46號新興工業大廈15樓1及2室。於最後實際可行日期，物業B(為於本集團綜合財務報表中分類為物業、機器設備及儀器)用作本集團香港總辦事處及主要營業地點。

---

## 董事會函件

---

### 目標集團之財務資料

以下載列根據截至二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度之未經審核綜合管理賬目之目標集團主要財務數據概要：

|       | 截至<br>二零一八年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>千港元<br>(未經審核) | 截至<br>二零一九年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>千港元<br>(未經審核) |
|-------|--|--|
| 收益    | 660  | 1,386  |
| 除稅前虧損 | (2,194)  | (3,569)  |
| 除稅後虧損 | (2,559)  | (3,569)  |

目標集團於二零二零年八月三十一日之未經審核綜合資產總值及負債淨額分別約為80,070,000港元及5,160,000港元。

### 出售事項之財務影響

於最後實際可行日期，目標公司為本公司之間接全資附屬公司。於完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，且本公司將不再於目標公司中擁有任何權益。於完成後，目標集團之財務業績將不再綜合計入本集團之綜合財務報表。

### 資產及負債

經計及代價(假設代價金額並無調整)及目標公司於二零二零年八月三十一日之未經審核負債淨額，估計於完成後，本集團之資產總值將減少約4,980,000港元。本集團之負債總額將減少約200,000港元。估計本集團之資產淨值將減少約4,780,000港元(即本集團變動之影響淨額)。

### 盈利

按出售事項所得款項淨額約66,200,000港元(經扣除估計專業費用及其他相關開支約600,000港元及假設代價金額並無調整)及本公司賬面值(即目標集團於二零二零年八月三十一日之未經審核負債淨額及銷售貸款總額約70,980,000港元)計，估計本公司將自出售事項

錄得虧損約4,780,000港元。本公司將錄得實際收益或虧損取決於目標公司於完成日期之資產淨值／負債淨額，須待本公司核數師進行最終審核。

### 進行出售事項之理由及裨益以及所得款項用途

經考慮香港近期物業價格下滑及物業市場狀況後，董事認為物業市場前景短期內仍然黯淡。因此，在市場進一步下行前，董事認為出售事項對本集團而言屬變現投資之良好機遇。此外，董事注意到物業B目前用作本集團之香港主要營業地點。於完成時或之前，順發將向裕美出租物業B，租期為三年，月租為70,000港元，另設裕美選擇性行使按月租不少於90,000港元續租三年之選擇權，致使出售事項對本集團營運之影響甚微。

本集團擬動用出售事項所得款項淨額(假設代價金額並無調整)作以下用途：(i)約47,000,000港元用作償還應付本公司附屬公司一名董事之款項及其應計利息；(ii)約5,000,000港元用作償還銀行借款；及(iii)餘款約14,200,000港元用作本集團之一般營運資金。

綜上所述，董事認為出售事項屬公平合理，且符合本集團及股東整體利益。

### 上市規則之涵義

由於按上市規則所計算有關出售事項之一項或多項相關百分比率超過25%但低於75%，故出售事項構成本公司之一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，並無股東或其任何緊密聯繫人於出售事項及其項下擬進行交易中擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東大會以批准出售事項，並無股東須根據上市規則放棄表決。根據上市規則第14.44條，在以下情況下：(1)倘本公司召開股東大會以批准出售事項，則並無股東須放棄表決；及(2)取得合共持有本公司已發行股本超過50%之股東或一組密切聯繫股東之書面批准，並取得出席批准出售事項之股東大會及於會上表決之權利，則出售事項之股東批准可以股東書面批准形式作出，以代替舉行股東大會。

---

## 董事會函件

---

Star Fly Limited及Fresh Choice Holdings Limited(即於出售協議日期及最後實際可行日期分別持有已發行股份總數125,297,040股(或約38.33%)及119,297,041股(或約36.49%)之主要股東)各自已就出售事項作出書面批准。因此,根據上市規則第14.44條,本公司將不會就批准出售事項召開股東大會。

### 推薦意見

董事會認為,出售協議及其項下擬進行交易之條款屬公平合理,且符合本公司及股東整體利益。儘管本公司並無召開批准出售協議及其項下擬進行交易之股東大會,倘本公司召開股東大會,董事會將建議股東投票贊成批准出售協議及其項下擬進行交易之決議案。

### 其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。於本通函內,中英文版本如有歧義,概以英文版本為準。

列位股東 台照

承董事會命  
威發國際集團有限公司  
主席  
朱玉琪

二零二零年十月十九日



## I. 本集團之財務資料

本集團於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個財政年度各年及截至二零二零年六月三十日止六個月之財務資料詳情披露於下列文件，而有關文件刊發於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.perfectech.com.hk>)：

- 本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告(第2至19頁)  
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0917/2020091700623.pdf>
- 本公司截至二零一九年十二月三十一日止財政年度之年報(第43至122頁)  
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0514/2020051400487.pdf>
- 本公司截至二零一八年十二月三十一日止財政年度之年報(第41至116頁)  
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0417/ltn20190417251.pdf>
- 本公司截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之年報(第36至102頁)  
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0420/ltn20180420564.pdf>

## II. 債務

於二零二零年八月三十一日(即本通函刊發前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之債務如下：

於二零二零年八月三十一日營業時間結束時，本集團有(a)應付附屬公司董事款項約46,778,000港元；(b)有抵押銀行借款約5,000,000港元(由本集團之租賃土地及樓宇以及投資物業抵押)；及(c)租賃負債約13,095,000港元。

於二零二零年八月三十一日營業時間結束時，本公司已作出下列擔保：

- (i) 就其附屬公司獲授之銀行融資向銀行作出之公司擔保。

本公司亦為本公司及其附屬公司就本集團獲授之銀行融資向銀行發出之交叉擔保安排所涵蓋之實體之一，只要本集團根據銀行融資支取貸款則此擔保一直有效。根據擔保，擔保之訂約方本公司及所有附屬公司共同及個別負責彼等各自從銀行借取之所有及任何借貸，銀行為擔保之受益人。

- (ii) 就所授予銀行融資授予一家附屬公司的無限擔保。

除上文所披露者外，於二零二零年八月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還或同意將予發行的任何貸款資本、銀行透支、其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租賃負債、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，本集團並無任何重大外部債務融資計劃，且本集團自二零二零年八月三十一日起及直至最後實際可行日期(包括該日)之債務及或然負債並無重大變動。

### III. 營運資金

董事認為，經考慮到經營活動所得現金流量、本集團可動用之財務資源(包括手頭現金及現金等值項目)、內部產生資金及可動用銀行融資後，在無不可預見之情況下，本集團擁有足夠營運資金應付現時由本通函日期起計至少未來十二個月之需求。

### IV. 重大不利變動

董事並不知悉，自二零一九年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)起及直至最後實際可行日期(包括該日)，本集團之財務或經營狀況或前景有任何重大不利變動。

## V. 本集團之財務及貿易前景

本年度，中美貿易爭端懸而未決、歐洲政局不穩及COVID-19疫情爆發，預期令本集團今年的經營環境依舊充滿不確定因素及挑戰。董事唯有謹慎行事。本集團將繼續優化其產品組合，以滿足客戶需求，提高生產及經營效率，並採取嚴格的成本管理措施，以將該等挑戰產生的影響降至最低。

同時，董事致力落實建議收購事項(有關進一步資料，請參閱本通函附錄三「重大合約」一節)(「建議收購事項」)。本集團有意積極物色良好的併購機會，以收購將為本集團帶來額外價值及新收入來源的新業務或資產。憑藉豐富的石油和天然氣行業及公司管理經驗，董事會認為建議收購事項將有助於本公司將其業務重心轉向天然氣及清潔能源領域，以滿足中國日益增長的天然氣需求，並可提升價值，為本公司股東帶來長期回報。

在全體僱員的共同努力下，本集團致力於與其客戶、業務合夥人及股東保持良好的業務往來關係，以實現企業價值最大化並為其股東帶來可觀的回報。

以下為本公司委任之獨立估值師中和邦盟評估有限公司就該等物業於二零二零年八月三十一日之估值而發出之函件及估值報告全文，乃為載入本通函而編製。

## BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 01-08, 27<sup>th</sup> Floor, Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong  
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心27樓2701-2708室  
Tel 電話：(852) 2593 9678 Fax 傳真：(852) 2802 0863  
Email 電郵：enquiry@bmintelligence.com Website 網址：www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

### 指示

吾等遵照威發國際集團有限公司(「貴公司」)之指示，對 貴公司及／或其附屬公司(統稱為「貴集團」)所持有位於香港之房地產物業進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之有關其他資料，以向 閣下提供吾等對房地產物業於二零二零年八月三十一日(「估值日期」)之市值之意見。

### 估值基準

吾等乃按市值對房地產物業進行估值。所謂市值，由香港測量師學會定義為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方於雙方知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期進行公平交易所達成之估計金額」。市值亦可理解為一項所估計資產或負債之價值，並無考慮銷售或購買(或交易)成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

## 物業分類

於吾等之估值過程中，房地產物業乃按以下類別分類：

- |     |   |                  |
|-----|---|------------------|
| 第一類 | — | 貴集團於香港持作自用之房地產物業 |
| 第二類 | — | 貴集團於香港持作投資之房地產物業 |

## 估值方法

對房地產物業進行估值時，吾等採用比較法，假設其以現況空置出售及參照有關市場上可資比較之銷售證據而作出估值。吾等已就房地產物業與可資比較物業在時間、位置、樓齡、樓層、樓面及其他有關因素方面之差異作出適當調整。於適當情況下，吾等亦採納投資法，將根據現有租約持有之房地產物業租金收入淨額資本化，並適當考慮房地產物業之復歸價值。

## 業權調查

吾等已於土地註冊處進行土地查冊，並獲提供業權文件及租約資料摘要。吾等已獲 貴集團告知，並無編製其他相關文件。然而，吾等並無查證文件正本以核實擁有權，亦無法確定是否有任何修訂文件並無載入交予吾等之文件摘要。所有文件僅作參考用途。

## 估值假設

吾等進行估值時乃假設房地產物業以現況在市場出售，並無附帶遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排的利益以致可能影響房地產物業之價值。此外，吾等於估值時並無考慮任何有關或致使達成房地產物業出售的選擇權或優先購買權，亦假設並無任何方式之強迫出售情況。

對房地產物業估值時，吾等依賴 貴公司提供之意見，即 貴集團對可自由轉讓之房地產物業擁有有效及可強制執行之業權，以及擁有在獲批授之整段未屆滿年期內自由及不受干擾地使用房地產物業之權利，前提為須悉數支付年度地租／土地使用費以及所有必要之應付地價／購買代價。

## 估值考慮因素

李家駿先生(建築及房地產理學碩士)已於二零二零年九月對房地產物業進行視察。吾等曾視察房地產物業之外部，並在可能情況下視察房地產物業之內部。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量。因此，吾等無法呈報房地產物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

於吾等之估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並已接納吾等所獲提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、樓面面積、房地產物業識別資料及任何其他有關資料等事宜之意見。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實房地產物業之樓面面積之準確性，惟已假設交予吾等之文件所示之樓面面積均準確無誤。估值證書所示之尺寸、量度及面積乃以吾等獲 貴集團提供文件所載資料為依據，因此僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供資料之真實性及準確性，且吾等以 閣下確認所提供資料並無遺漏任何重大事實為依據。吾等認為，吾等已獲提供充足資料，足以使吾等達致知情意見。

吾等進行估值時並無就房地產物業之任何抵押、按揭或欠款或於出售成交時可能產生之任何開支或稅項作出撥備。

除另有說明外，吾等假設房地產物業並無附帶繁重產權負擔、限制及開銷以致影響其價值。

吾等之估值乃根據香港測量師學會所頒佈香港測量師學會估值準則(二零一七年版)及國際估值準則委員會所頒佈之國際估值準則而編製。

吾等之估值乃根據公認估值程序編製，並遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則所載之規定。

備註

除另有說明者外，本報告所列所有金額均以港元計值，且並未就任何外匯轉移作出撥備。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港香港仔  
黃竹坑道46號  
新興工業大廈  
15樓  
威發國際集團有限公司 台照

代表  
中和邦盟評估有限公司  
高級董事  
陳詠芬  
*BSc., MSc., MRICS, MHKIS, RPS(GP)*  
謹啟

二零二零年十月十九日

附註：

陳詠芬女士為香港測量師學會會員(產業測量)，於香港房地產物業估值方面擁有逾27年經驗。

## 估值概要

## 第一類 — 貴集團於香港持作自用之房地產物業

| 編號 | 房地產物業  | 於二零二零年<br>八月三十一日<br>現況下之市值<br>港元 |
|----|--|----------------------------------|
| 1. | 香港<br>香港仔<br>黃竹坑道46號<br>新興工業大廈<br>15樓1及2號工作間 | 32,000,000                       |
|    |  | <hr/>                            |
|    | 小計：  | <u><u>32,000,000</u></u>         |

## 第二類 — 貴集團於香港持作投資之房地產物業

| 編號 | 房地產物業                                    | 於二零二零年<br>八月三十一日<br>現況下之市值<br>港元 |
|----|--|----------------------------------|
| 2. | 香港<br>香港仔<br>黃竹坑道44號<br>盛德工業大廈<br>9樓C及D室 | 38,000,000                       |
|    |  | <hr/>                            |
|    | 小計：                                      | <u><u>38,000,000</u></u>         |
|    | 總計：                                      | <u><u>70,000,000</u></u>         |



## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於香港持作自用之房地產物業

| 編號 | 房地產物業   | 概況及年期   | 佔用詳情                | 於二零二零年<br>八月三十一日<br>現況下之市值<br>港元 |
|----|---|---|---------------------|----------------------------------|
| 1. | 香港<br>香港仔<br>黃竹坑道46號<br>新興工業大廈<br>15樓1及2號工作間<br><br>香港仔內地段第300號<br>之563份不可分割等份<br>中之合共22份 | 該房地產物業包括位於一幢<br>於一九八四年落成之24層高<br>工業樓宇第15樓之兩個工業<br>單位。<br><br>該房地產物業之概約可售面<br>積列表如下：<br><br>單位 | 該房地產物業由業主佔<br>用。    | 32,000,000                       |
|    |   | 可售面積<br>(平方呎)   |                     |                                  |
|    |   | 1   | 1,642               |                                  |
|    |   | 2   | <u>1,387</u>        |                                  |
|    |   | 總計：   | <u><u>3,029</u></u> |                                  |
|    |   | 該房地產物業乃按賣地條件<br>第9722號持有，自一九七零<br>年七月二十七日起為期75<br>年，另可續期75年。                                  |                     |                                  |

## 附註：

1. 該房地產物業位於香港島香港仔之工業區。
2. 該房地產物業之登記業主為順發聖誕製品有限公司，參閱日期為二零一四年十一月五日之備忘錄編號14112101880112。
3. 該房地產物業受以下重大產權負擔所規限：
  - a. 以中國銀行(香港)有限公司為受益人之按揭，參閱日期為二零一八年六月二十九日之備忘錄編號18071801540124。
  - b. 以中國銀行(香港)有限公司為受益人之租金轉讓，參閱日期為二零一八年六月二十九日之備忘錄編號18071801540134。
  - c. 以中國銀行(香港)有限公司為受益人之第二法定押記，參閱日期為二零一九年七月二十五日之備忘錄編號19080801170019。
  - d. 以中國銀行(香港)有限公司為受益人之租金轉讓，參閱日期為二零一九年七月二十五日之備忘錄編號19080801170025。
4. 順發聖誕製品有限公司為 貴公司之全資附屬公司。



- e. 建築事務監督於二零一七年九月十一日根據建築物條例第26A(1)條發出編號「INVO00062/HK/17/TA」之取代命令(僅有關公共部分)，參閱備忘錄編號17101201000143。
4. 於估值時，吾等已假設詳述於附註3e之命令所規定之工作已獲遵從以使建築事務監督滿意。
5. 順發聖誕製品有限公司為 貴公司之全資附屬公司。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及本公司主要行政人員之權益

於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員或彼等之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的任何股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指的登記冊內的任何權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

### (b) 主要股東之權益

於最後實際可行日期，就任何董事所知，以下各方（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份或債權證中擁有證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規

定項下的權益或淡倉，或擁有根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置的登記冊所記錄的權益或淡倉如下：

| 股東姓名／名稱                             | 權益性質    | 股份數目        | 佔本公司已發行股本百分比<br>(概約) |
|-------------------------------------|---------|-------------|----------------------|
| 翟雋先生 (附註1)                          | 受控制公司權益 | 125,297,040 | 38.33                |
| Star Fly Limited (附註1)              | 實益擁有人   | 125,297,040 | 38.33                |
| 高曉瑞先生 (附註2)                         | 受控制公司權益 | 119,297,041 | 36.49                |
| Fresh Choice Holdings Limited (附註2) | 實益擁有人   | 119,297,041 | 36.49                |

附註1： Star Fly Limited為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由翟雋先生全資擁有。

附註2： Fresh Choice Holdings Limited為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由高曉瑞先生及吳振龍先生分別擁有90%及10%權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無任何人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份或債權證中擁有證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定項下的權益或淡倉，或擁有根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置的登記冊所記錄的權益或淡倉。

### 3. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團一家附屬公司(「附屬公司」)於二零零三年十二月十九日已向三名前任附屬公司僱員(「被告」)送達令狀及提出申索。有關申索與被告於附屬公司僱用期內之不當行為有關。被告已提出抗辯並就聲稱應於附屬公司之工作終止時支付之工資及其他款項向附屬公司提出反申索，金額約419,000港元連同利息及訴訟費。董事認為，附屬公司向被告申索金額將超過被告之申索金額，因此，本集團財務報表內並無就任何可能因而產生之負債作出撥備。自二零零五年以來，有關申索一直待決。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，本公司或本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁或申索，而就董事所知，本公司或本集團任何成員公司亦無任何待決或面臨重大訴訟或申索。

#### 4. 董事的服務合約

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任何不會於一年內屆滿或不可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的現有或建議服務合約。

#### 5. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事擁有與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務或權益，亦無與本集團存在任何其他利益衝突。

#### 6. 董事於本集團資產、合約及安排的權益

於最後實際可行日期，概無董事於由本集團任何成員公司訂立的於最後實際可行日期存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，概無董事於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核綜合賬目的編製日期)起所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

#### 7. 重大合約

於本通函日期前兩年起計期間，本集團成員公司已訂立以下重大或可能屬重大之本集團合約(並非於一般業務過程中訂立的合約)：

- (i) 本公司於二零一九年四月二十五日分別與香港中科能源投資有限公司(乃根據香港法例註冊成立的公司)訂立的諒解備忘錄(「**第一份諒解備忘錄**」)及與香港中科國際石油天然氣投資集團有限公司(乃根據香港法例註冊成立的公司)訂立的諒解備忘錄(「**第二份諒解備忘錄**」)。根據第一份諒解備忘錄，本公司擬收購Kozhan JSC(「**Kozhan**」，乃在哈薩克斯坦證券交易所上市的股份公司)的100%股權。Kozhan主要從事石油勘探及生產。Kozhan的主要資產包括位於哈薩克斯坦的兩個在產油田。根據第二份諒解備忘錄，本公司擬收購Sozak Oil and Gas LLP(「**Sozak**」，乃根據哈薩克斯坦法律成立的有限合夥企業)的權益，令本公司於Sozak擁有的權益將足以影響Sozak勘探及／或生產活動的決策。詳情請參閱本公司於二零一九年四月二十五日刊發的公告；

(ii) 本公司(作為買方)與Sino-Science Netherlands Petroleum B.V. (「SSNP」, 乃根據荷蘭法例註冊成立的公司, 作為賣方) 訂立日期為二零一九年八月十五日的買賣框架協議, 據此, 本公司有條件同意購買佔Sozak全部參與權益或全部股份對應的超過50%的權益(「建議收購事項」)。Sozak主要於南哈薩克斯坦區域及哈薩克斯坦Kyzylorda區域從事石油及天然氣勘探業務, 其油氣資產位於哈薩克斯坦楚—薩雷蘇盆地的馬塞爾區塊, 現正處於評價期。建議收購事項的對價將由本公司以現金、本公司向SSNP以訂約雙方協定的價格配發及發行本公司的新股份及/或本公司發行其他形式的證券的組合方式支付。建議收購事項的重大條款尚待協定, 且須待簽署最終正式協議後方可作實。詳情請參閱本公司於二零一九年八月十五日刊發的公告; 及

(iii) 出售協議。

## 8. 專家及同意書

以下為提出本通函所收錄意見、函件或建議之專家資格:

| 名稱         | 資格      |
|------------|---------|
| 中和邦盟評估有限公司 | 獨立物業估值師 |

上述專家已就刊發本通函發出同意書, 同意按照本通函的形式及內容於本通函內收錄其函件、建議或報告(視情況而定)以及引述其名稱, 且確認迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期, 上述專家概無直接或間接擁有本集團任何成員公司的任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否依法強制執行)。

於最後實際可行日期, 上述專家概無於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)起所收購或出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 其他事項

- (a) 本公司註冊辦事處位於Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM10, Bermuda。
- (b) 本公司於香港之總辦事處及主要營業地點位於香港香港仔黃竹坑道46號新興工業大廈15樓。
- (c) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本公司的公司秘書為梁德豪先生。彼擁有超過20年審計、企業融資、企業管治及財務管理經驗。梁先生擁有香港城市大學會計學學士學位。彼為香港會計師公會會員。
- (e) 本通函的中英文版本如有歧義，概以英文本為準。

## 10. 備查文件

由本通函日期起計十四日期間內，以下文件副本可於一般營業時間在本公司於香港之總辦事處及主要營業地點（地址為香港香港仔黃竹坑道46號新興工業大廈15樓）以及本公司網站(<http://www.perfectech.com.hk>)供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度的年報；
- (c) 本公司截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告；
- (d) 董事會函件，全文載於本通函第6至14頁；
- (e) 由獨立估值師編製的估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (f) 本附錄「重大合約」一節所述的重大合約；
- (g) 本附錄「專家及同意書」一節所述的同意書；及
- (h) 本通函。