
此乃要件 請即處理

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

閣下如已售出或轉讓名下所有乙德投資控股有限公司的證券，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、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及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本文件僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司股份的邀請或要約。



Twintek Investment Holdings Limited

乙德投資控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6182)

(1)有關收購一間物業持有公司的 關連及須予披露交易

及

(2)股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的

獨立財務顧問



除非文義另有所指，否則本封面所使用的專有詞彙具有本通函所界定的相同涵義。

本公司謹訂於二零二零年十月十九日假座香港中環德輔道中19號環球大廈1703-1704室舉行股東特別大會，召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。本通函隨附代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，謹請盡快按照於隨附的代表委任表格上印列的指示填妥該表格，並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登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54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。

二零二零年九月二十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	17
獨立財務顧問函件	19
附錄一 — 物業估值報告	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議向賣方收購目標公司；
「該公告」	指	本公司日期為二零二零年八月二十七日的公告，內容有關收購事項；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例(經不時修訂或補充)；
「本公司」	指	乙德投資控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「完成」	指	根據買賣協議的條款及條件完成買賣銷售股份；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二零年十月十九日上午十時三十分假座香港中環德輔道中19號環球大廈1703-1704室召開及舉行的股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)收購事項；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；

釋 義

「Helios」	指 Helios Enterprise Holding Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由盧先生及馮女士分別直接持有70%及30%權益。而於最後實際可行日期，Helios則直接擁有本公司已發行股本總數73.5%；
「香港財務報告準則」	指 香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則；
「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 已成立的董事會轄下的獨立委員會，成員包括全體獨立非執行董事，以就買賣協議及據此擬進行的交易向獨立股東提供意見；
「獨立財務顧問」	指 首盛資本集團有限公司，一間持牌法團，可從事證券及期貨條例第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動，獲委任為獨立財務顧問，負責就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指 於買賣協議及據此擬進行的交易中並無擁有任何權益亦無參與其中的股東；
「獨立第三方」	指 就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，身為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）且與彼等並無關連的第三方的人士或公司，以及彼等各自的最終實益擁有人；
「獨立估值師」	指 仲量聯行有限公司，獲本公司委任為獨立物業估值師，負責為該物業進行估值；
「最後實際可行日期」	指 二零二零年九月十六日，即本通函付印前就確定本通函內若干資料而言的最後實際可行日期；
「上市」	指 股份自二零一八年一月十七日起於聯交所主板上市；

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「按揭貸款」	指	目標公司就該物業結欠一間獨立財務機構的按揭貸款；
「盧先生」	指	盧永錫先生，本公司執行董事、董事會主席、行政總裁兼控股股東，並為馮女士的配偶；
「馮女士」	指	馮碧美女士，本公司執行董事兼控股股東，並為盧先生的配偶；
「所得款項淨額」	指	本公司上市集資所得款項淨額；
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載用以釐定交易類別的百分比率；
「該物業」	指	香港鰂魚涌英皇道1065號東達中心8樓06室及儲物室；
「招股章程」	指	本公司就其上市所刊發日期為二零一七年十二月二十九日的招股章程；
「買方」	指	Fortuna Enterprise Holding Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司；
「買賣協議」	指	買方與賣方就收購事項所訂立日期為二零二零年八月二十七日的買賣協議；
「銷售股份」	指	於買賣協議日期目標公司全部已發行股本；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「中小企財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的中小企財務報告準則；

釋 義

「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指 具有上市規則賦予該詞的涵義；
「目標公司」	指 新旺控股有限公司，一間於二零零三年十二月三日在香港註冊成立的有限公司；
「賣方」	指 盧先生及馮女士；
「港元」	指 港元，香港的法定貨幣；及
「%」	指 百分比



Twintek Investment Holdings Limited

乙德投資控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6182)

執行董事：

盧永錫先生 (主席)

馮碧美女士

非執行董事：

溫浩然先生

獨立非執行董事：

舒華東先生

譚偉德先生

譚永樂先生

敬啟者：

註冊辦事處：

P.O. Box 309

Ugland House

Grand Cayman

KY1-1104

Cayman Islands

**(1)有關收購一間物業持有公司的
關連及須予披露交易
及
(2)股東特別大會通告**

緒言

謹此提述本公司日期為二零二零年八月二十七日有關收購事項的該公告。

於二零二零年八月二十七日(交易時段後)，買方(為本公司的直接全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，買方同意購買銷售股份，而賣方同意出售銷售股份，代價為32,300,000港元。

根據上市規則，收購事項構成本公司的一項關連及須予披露交易。本通函旨在向閣下提供：(a)有關收購事項的進一步詳情；(b)獨立董事委員會就收購事項致獨立股東的函

董事會函件

件；(c)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(d)有關該物業的估值報告；及(e)股東特別大會通告及代表委任表格。

買賣協議

買賣協議的主要條款載列如下：

日期

二零二零年八月二十七日

買賣協議訂約各方

買方： Fortuna Enterprise Holding Limited，本公司的直接全資附屬公司

賣方： 盧先生及馮女士，分別直接持有目標公司已發行股份總數50%

將收購的資產

根據買賣協議，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份，即目標公司全部已發行股本。目標公司的主要資產為該物業，該物業為香港鰂魚涌英皇道1065號東達中心8樓06室及儲物室，目前由本集團用作辦公室、工場及倉庫。於最後實際可行日期，目標公司結欠按揭貸款(由一間獨立財務機構提供)，現擬於完成時悉數償還。

於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而目標公司的財務業績將於本集團的綜合財務報表內綜合入賬。

代價

根據買賣協議，買賣銷售股份的代價為32,300,000港元，可作下調，而下調金額相等於目標公司於買賣協議簽訂後至完成日期就按揭貸款支付的(i)貸款本金分期還款及(ii)應計利息的總和。於最後實際可行日期，按揭貸款的未償還本金額約為8,595,000港元。目標公司就按揭貸款作出的每月付款總額(包括貸款本金分期還款及利息付款)約為48,000港元。

董事會函件

代價(經調整)(「**經調整代價**」)須由買方按下列方式以現金分期支付及清償：

- (i) 於完成時，60%的經調整代價須按以下方式支付：
 - (a) 於完成日期須支付未償還按揭貸款予批授按揭貸款的獨立財務機構，以解除按揭貸款(「**按揭解除金**」)；及
 - (b) 扣除按揭解除金後的餘額須支付予賣方。
- (ii) 於完成後兩個月內，40%的經調整代價須支付予賣方。

先決條件

完成須待以下條件達成或(如允許)獲豁免後，方可作實：

- (i) 獨立股東批准收購事項及根據買賣協議擬進行的交易；
- (ii) 買方完成並信納對目標公司(包括但不限於其財務狀況)及該物業進行的盡職審查結果；
- (iii) 賣方證明擁有銷售股份的良好所有權，且並無任何產權負擔；
- (iv) 該物業的良好所有權得到證實；
- (v) 取得根據任何現有合約安排或相關文件就根據買賣協議擬進行的交易而屬必須的所有必要同意、豁免及授權；
- (vi) 取得買方合理認為就根據買賣協議擬進行的交易而言屬必要或必須的所有相關政府或監管機構授權、同意及批准；
- (vii) 買方信納賣方根據買賣協議作出的聲明、保證及承諾直至完成日期仍然真實及準確，且於任何方面並無誤導；

董事會函件

(viii)買方信納賣方於完成之時或之前已於各方面妥為遵守及履行買賣協議所有條款及條件；及

(ix) 買方可能合理要求的其他文件證明，以證明條件已妥善而完整地達成。

於最後實際可行日期，上述條件尚未達成或獲豁免。上文第(i)及(v)段所載條款不得由任何訂約方豁免。買方可酌情豁免第(ii)至(iv)及(vi)至(ix)段所載任何條件。於最後實際可行日期，買方無意豁免有關條件。倘上文所載任何條件並未於買賣協議日期後滿六個月當日(或訂約各方可能書面同意的其他日期)或之前達成或獲豁免，則買方可終止買賣協議，在此情況下，訂約各方有關完成的義務將告終結。

彌償保證

賣方同意向買方彌償買方可能因賣方違反其於買賣協議下的義務、責任、保證或承諾而蒙受的任何費用、開支及損失，以及目標公司於完成前產生的任何稅務責任。

完成

完成將於所有完成條件達成或(如允許)獲豁免日期後下一個營業日(或買賣協議訂約各方可能書面同意的其他日期及時間)落實。

於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而目標公司的財務業績將於本集團的綜合財務報表內綜合入賬。

目標公司及該物業的資料

目標公司為一間投資控股公司，持有該物業。該物業為香港鰂魚涌英皇道1065號東達中心8樓06室及儲物室。該物業於二零二零年七月三十一日經獨立估值師評估的市值為32,300,000港元。有關該物業的進一步詳情，請參閱本通函附錄一所載的估值報告。

自二零零七年起，本集團一直向目標公司租賃該物業，用作本集團的香港辦公室、工場及倉庫。本集團當前每年向目標公司支付的租金為936,000港元。

董事會函件

下文載列目標公司截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度的財務資料，乃摘錄自其按照中小企財務報告準則編製的經審核財務報表：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年 (經審核) (千港元)	二零二零年 (經審核) (千港元)
收益總額	936	936
除稅前虧損淨額	2,384	591
除稅後虧損淨額	2,423	630

目標公司為一間於香港註冊成立的私人公司，根據公司條例合資格按照中小企財務報告準則編製其經審核財務報表。根據中小企財務報告準則，該物業分類為物業、廠房及設備，於目標公司的經審核財務報表內按成本減累計折舊及任何累計減值虧損列賬。根據目標公司的經審核財務報表，其於二零二零年三月三十一日按照中小企財務報告準則呈報的經審核資產總值及負債淨額分別約為6,489,000港元及2,367,000港元。倘採用香港財務報告準則，則該物業應確認為投資物業，其於財務報表所列價值應按公允價值列賬。目標公司按照香港財務報告準則編製的管理賬目所示其於二零二零年七月三十一日的資產總值及資產淨值分別約為32,441,000港元及18,442,000港元。目標公司於二零二零年七月三十一日的負債主要包括按揭貸款相關的應付未付款項，以及純粹為遵守香港財務報告準則相關會計原則確認的該物業公允價值增值收益所產生的遞延稅項負債。該物業於二零零六年由目標公司以約7,134,000港元收購。

代價基準、本集團付款融資方法及可能更改所得款項用途

代價32,300,000港元乃經收購事項所涉各方公平磋商後釐定，當中已計及相關因素，包括(i)該物業於二零二零年七月三十一日經獨立估值師評估的市值32,300,000港元；(ii)目標公司按照香港財務報告準則編製的管理賬目所示其於二零二零年七月三十一日的資產及負債；及(iii)鄰近地區可比較物業買賣的成交價。

董事會函件

收購事項計劃以招股章程所披露本公司於二零一八年一月上市集資所得款項淨額中撥作收購物業的部分撥資。該部分的所得款項淨額原定撥作收購擬供本集團擴充的一項物業。誠如招股章程所述，本集團已初步識別六項潛在收購目標。該物業並非該等目標之列，而本集團於上市時並無計劃收購該物業，原因是當時剛租用該物業及於該物業營運，並計劃增購一項物業以增強其營運能力。有關所得款項淨額原定計劃用途的進一步詳情，請參閱招股章程中「未來計劃及所得款項用途」一節。謹此同時提述本公司日期為二零二零年八月十日的公告，當中披露於上述日期的未動用所得款項淨額約為36,800,000港元，相當於所得款項淨額約38.2%。於最後實際可行日期，有關未動用款項狀況維持不變。於有關未動用所得款項淨額中，約29,900,000港元(相當於所得款項淨額約31.0%)已計劃用於收購物業作為本集團倉庫、工場及陳列室(與招股章程所披露者一致)。待獨立股東於股東特別大會上批准收購事項後，上述所得款項淨額約29,900,000港元將用作收購事項的資金。由於目前正在使用的該物業已經翻新，而且該處的資訊科技及項目管理系統已於二零一八年二月升級，仍處於良好狀態，故本集團認為再無必要翻新辦公室以及升級資訊科技及項目管理系統。因此，倘獨立股東於股東特別大會上批准收購事項，則代價餘額約2,400,000港元(即32,300,000港元減29,900,000港元)計劃以原先撥作翻新辦公室以及升級資訊科技及項目管理系統的所得款項淨額(分別約1,200,000港元及約1,200,000港元)撥資。於獨立股東在股東特別大會上批准收購

董事會函件

事項後，原撥作升級資訊科技及項目管理系統的剩餘未動用所得款項淨額約1,600,000港元將重新撥作供本集團拓展能力以承接更多項目。因建議重新劃撥用途，未動用所得款項淨額擬動用如下：

所得款項淨額計劃用途 (如招股章程所披露)	按照招股章程所 披露劃撥方式動 用所得款項淨額 百萬港元	截至最後實際 可行日期已動用 所得款項淨額 百萬港元	截至最後實際 可行日期未動用 所得款項淨額 百萬港元	未動用 所得款項 淨額用途的 可能變動 百萬港元
收購物業作為倉庫、工場及陳列室	29.9	—	29.9	32.3
償還銀行借款	27.8	27.8	—	—
拓展能力以承接更多項目	14.0	14.0	—	1.6
增加及加強人力	7.4	4.5	2.9	2.9
翻新辦公室	5.1	3.9	1.2	—
升級資訊科技及項目管理系統	2.8	—	2.8	—
一般營運資金	9.4	9.4	—	—
總計	96.4	59.6	36.8	36.8

誠如招股章程所披露，計劃收購物業旨在提升本集團的營運能力，以應付當時建築材料行業預期不斷增長的需求，以及讓本集團置存建築材料以應付客戶的突發及／或緊急需要。本集團為建築材料承包商，主要在香港提供建築材料及相關安裝服務。本公司自於二零一八年一月上市以來，一直致力透過承接更多項目及加強本集團人力以發展及擴大業務。然而，大約自二零一八年後期開始，香港建築市場一直難免在很大程度上受宏觀經濟狀況影響。隨着全球商業局勢日益緊張，世界經濟越趨脆弱和前景不明。二零二零年初爆發2019冠狀病毒病大流行，進一步削弱營商環境，令香港陷入史無前例的經濟下滑。市況滿佈挑戰，本公司在經營規模擴張方面採取並維持審慎方針。

誠如本公司截至二零二零年三月三十一日止年度的年報所披露，於相關財政年度，本集團曾考慮若干物業的潛在收購項目，以所得款項淨額撥資，惟尚未物色到合適目標。本集團於上市後一直密切監察物業市場，物色合適收購目標。香港作為一開放經濟體，儘管面對宏觀經濟狀況的挑戰，惟香港物業市場多年來屢創新高。相信物業市場近期下滑，為本集團進

董事會函件

行收購的良機。本集團進一步相信，建議收購目前由本集團佔用的該物業，而非收購其他新物業，可配合本集團鑑於現行市況在經營規模擴張方面採取審慎方針的業務策略。

誠如招股章程所披露，於上市時，本集團新近購入該物業所處樓宇的805號單位（「**805號單位**」），並租用該物業及同一樓宇的801號單位（「**801號單位**」）。本集團於801號單位的租期屆滿後遷出該單位，其後租用同一樓宇的803A號單位（「**803A號單位**」）。因此，該物業現時毗鄰本集團的一項自置物業（805號單位）及一項租用物業（803A號單位），該兩個單位位於同一樓宇相同樓層的該物業旁邊，在本集團管理下用作辦公室、陳列室及倉庫。鑑於三個單位鄰近，以及本集團並無計劃從已完成裝修及全面運作的該物業遷出，建議收購事項可讓本集團發揮最大的經營效率，節省遷出時將會產生的裝修及裝置費用，長遠而言亦可節省租金成本。

誠如上文所述，於上市時，本集團計劃擴充其營運能力，冀藉動用部分所得款項淨額增購一項物業實現該目標。由於本集團不能透過收購已佔用的該物業實現擴充計劃，故於上市時無意改變租務安排。然而，誠如上文所述，鑑於近期的宏觀經濟發展窒礙本集團行業增長，並出現空前經濟倒退，本集團已決定在擴充時採取更審慎方針，增購一項物業的原定計劃已不再合宜。此外，鑑於近期香港物業市場下行，加上本集團自上市以來物色合適目標的工作尚未成功，本集團認為當前乃收購該物業的時機，連同兩個毗鄰單位及本集團的其他物業組合，相信足以應付本集團的當前用途。

動用所得款項淨額進行收購事項的建議亦與招股章程所披露將所得款項淨額撥作收購物業的計劃用途一致。至於上表所示的建議重新劃撥未動用所得款項淨額用途，董事會認為，有關重新劃撥不會對本集團的業務及營運造成任何重大不利影響，而當中特別為本集團承接項目重新劃撥約1,600,000港元相信可讓本集團把握能進一步產生額外收益的商機。未動用所得款項淨額將於獨立股東在股東特別大會上考慮並酌情批准收購事項後按上表所載的建議應用。

進行收購事項的理由及裨益

本集團相信，香港物業市場近期收縮，誠為本集團收購物業的良機，而此舉亦籌劃已久，且已於招股章程中披露。在物業市場萎縮的情況下，本集團一直致力物色合適的收購目標，並在過程中考慮潛在收購的可行條款及條件。收購事項代價的付款條款包括本集團於完成前無須支付訂金，以及本集團於完成後兩個月內才須全數清償代價，誠屬較其他獨立第三方一般提供的條款普遍更為有利的交易條款，因而可讓本集團更靈活地運用其財務資源。

本集團亦相信，購買目前由本集團佔用的該物業長遠而言可將本集團整體的營運及租金成本降至最低，進而提升其營運效益及穩定性。誠如招股章程所說明，購買物業相信長遠而言更為有利，原因在於自置物業相關估計折舊支出應低於估計租賃成本。

此外，收購目標公司可增強本集團可供按揭或作為貸款抵押品的資產基礎，繼而讓本集團可於必要時就其營運從銀行取得更有利的融資安排條款。

董事(包括獨立董事委員會成員，彼等已於省覽獨立財務顧問提供的建議後發表其意見)認為，買賣協議及據此擬進行的交易屬公平合理、並屬一般商務條款，且建議收購事項符合本公司及股東的整體利益。盧先生及馮女士已於董事會會議上發表意見，惟基於彼等於收購事項的權益，彼等已就於董事會會議上考慮的決議案放棄表決權。

有關賣方的資料

賣方(盧先生及馮女士)各自直接及實益擁有目標公司已發行股份總數的50%。於最後實際可行日期，盧先生及馮女士均為本公司執行董事兼控股股東。彼等透過Helios間接擁有本公司已發行股本總數的73.5%權益。

有關買方及本集團的資料

買方為本公司的直接全資附屬公司，並為一間投資控股公司。

董事會函件

本集團為建築材料承包商，主要在香港提供建築材料及相關安裝服務。本集團的產品主要包括(i)木地板產品；(ii)內牆間隔材料，尤其是石膏磚產品；(iii)木工製品；及(iv)屋瓦。

上市規則的涵義

賣方(盧先生及馮女士)均為本公司執行董事兼控股股東。因此，根據上市規則第十四A章，彼等為本公司的關連人士，而收購事項構成一項關連交易。除盧先生及馮女士外，其他董事概無於通過批准收購事項的董事會決議案當日於收購事項擁有重大權益，故其他董事概無就批准收購事項放棄表決相關決議案。

由於最高適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，故根據上市規則第十四章，收購事項構成一項須予披露交易。

因此，收購事項須遵守上市規則下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

股東特別大會

本公司將於二零二零年十月十九日(星期一)上午十時三十分假座香港中環德輔道中19號環球大廈1703-1704室召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)收購事項及據此擬進行的交易。

將於股東特別大會上提呈批准的普通決議案將以投票方式進行表決。

任何參與收購事項或於當中擁有權益的股東須就批准買賣協議及據此擬進行的交易的相關普通決議案放棄表決權。由於盧先生及馮女士乃買賣協議的賣方，故彼等被視為於收購事項中擁有權益。盧先生及馮女士為本公司的執行董事及控股股東。於最後實際可行日期，Helios(一間由盧先生及馮女士全資擁有的公司)直接持有588,000,000股股份(相當於本公司已發行股本的73.5%)；盧沛盈女士(盧先生及馮女士的女兒)直接持有6,000,000股股份(相當於本公司已發行股本的0.75%)；而盧嘉俊先生(盧先生及馮女士的兒子)直接持有6,000,000股股份(相當於本公司已發行股本的0.75%)。因此，盧先生及馮女士以及彼等各自的聯繫人(包括Helios、盧沛盈女士及盧嘉俊先生將會就於股東特別大會上提呈與買賣協議及據此擬進行的交易有關的相關普通決議案放棄表決權。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所

董事會函件

知及所信，於最後實際可行日期概無其他股東於收購事項中擁有重大權益，故此，除 Helios、盧沛盈女士及盧嘉俊先生外，概無其他股東須於股東特別大會上放棄表決權。

為釐定股東出席股東特別大會並於會上表決的權利，本公司將於二零二零年十月十四日(星期三)至二零二零年十月十九日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期間將不會進行任何股份過戶登記。為符合出席股東特別大會並於會上表決的資格，所有過戶文件連同有關股票必須於二零二零年十月十三日(星期二)下午四時三十分或之前送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，以辦理登記手續。

召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。本通函隨附代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，謹請盡快按照於隨附的代表委任表格上印列的指示填妥該表格，並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登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54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

獨立董事委員會已告成立，以就(其中包括)買賣協議及據此擬進行的交易的條款就獨立股東而言是否公平合理、是否一般商務條款及是否符合本集團及股東整體利益，向獨立股東提供意見，並推薦獨立股東於股東特別大會上應如何表決。獨立財務顧問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。

獨立財務顧問函件載於本通函第19至32頁，當中載有獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；而獨立董事委員會致獨立股東的函件載於本通函第17至18頁。

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見，認為買賣協議及據此擬進行的交易的條款屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益，故推薦獨立股東表決贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案。

董事會函件

董事會認為，買賣協議及據此擬進行的交易的條款屬公平合理的一般商務條款，並符合本公司及股東整體利益。因此，董事會推薦獨立股東表決贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准買賣協議及據此擬進行的交易。

務請閣下細閱本通函第17至18頁所載的獨立董事委員會函件。另請閣下細閱本通函第19至32頁所載的獨立財務顧問函件，當中載有獨立財務顧問就買賣協議及據此擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

附加資料

謹請閣下同時垂注本通函各附錄所載的附加資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
乙德投資控股有限公司
主席兼執行董事
盧永錫

二零二零年九月二十二日



Twintek Investment Holdings Limited

乙德投資控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6182)

敬啟者：

有關收購一間物業持有公司的 關連及須予披露交易

吾等謹此提述本公司所發表日期為二零二零年九月二十二日的通函(「**通函**」)，而本函件為通函的一部分。除非文義另有所指，否則本函件所使用的詞彙具有通函賦予該等詞彙的相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會的成員，以考慮收購事項並就(其中包括)買賣協議及據此擬進行的交易的條款就獨立股東而言是否公平合理、是否一般商務條款以及是否符合本集團及股東整體利益，向獨立股東提供意見，並推薦獨立股東於股東特別大會上應如何表決。獨立財務顧問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。

吾等謹請閣下垂注通函第5至16頁所載的董事會函件，以及通函第19至32頁所載獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東函件，當中載有獨立財務顧問就買賣協議及據此擬進行的交易向吾等提供的意見。

獨立董事委員會函件

經考慮獨立財務顧問的意見後，吾等認為，儘管收購物業並非本集團的一般及日常業務，惟就獨立股東而言，買賣協議及據此擬進行的交易的條款乃一般商務條款、屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。吾等推薦獨立股東表決贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准買賣協議及據此擬進行的交易。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事
舒華東先生

獨立非執行董事
譚偉德先生
謹啟

獨立非執行董事
譚永樂先生

二零二零年九月二十二日

下文載列獨立財務顧問首盛資本集團有限公司就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，以供載入本通函。



香港中環
干諾道中61號
福興大廈
17樓A室

敬啟者：

有關 收購一間物業持有公司之 關連及須予披露交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲 貴公司委任就買賣協議及據此擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關買賣協議及據此擬進行的交易的詳情載於 貴公司致股東日期為二零二零年九月二十二日的通函(「通函」)中的董事會函件(「董事會函件」)內，而本函件為通函的其中一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用專有詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二零年八月二十七日(交易時段後)，買方(為 貴公司的直接全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，買方同意購買銷售股份，而賣方同意出售銷售股份，代價為32,300,000港元。

於最後實際可行日期，盧先生及馮女士各自直接及實益擁有目標公司的50%權益。盧先生及馮女士均為 貴公司執行董事兼控股股東。彼等透過Helios間接擁有 貴公司已發行股本總數的73.5%權益。因此，根據上市規則第十四A章，彼等為 貴公司的關連人士，而收購事項構成一項關連交易。由於最高適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，故根

獨立財務顧問函件

據上市規則第十四章，收購事項構成一項須予披露交易。因此，收購事項須遵守上市規則下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

董事會目前由兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。獨立董事委員會已告成立，目前由全體獨立非執行董事(即舒華東先生、譚偉德先生及譚永樂先生)組成，以就收購事項向獨立股東提供意見。吾等已獲 貴公司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，有關委任已獲獨立董事委員會批准。

在過去兩年中， 貴公司與首盛資本集團有限公司之間並無任何委聘。於最後實際可行日期，除就是次委任及上述委聘擔任獨立財務顧問已付或應付吾等的正常專業費用外，(a)首盛資本集團有限公司；與(b) 貴集團及／或賣方之間概無任何關係或利益，而此等關係或利益可能合理地令人覺得吾等就本通函所詳述的收購事項擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問的獨立性(定義見上市規則第13.84條)將受影響。

吾等的角色是就買賣協議及據此擬進行的交易的條款就獨立股東而言是否正常商務條款及是否公平合理、收購事項是否符合 貴公司及股東整體利益、獨立股東於股東特別大會上應如何就有關買賣協議及據此擬進行的交易的所提呈決議案表決，且獨立董事委員會應如何就此推薦獨立股東，向 閣下提供獨立意見及推薦建議。

吾等意見的基礎

吾等的審閱及分析建基於(其中包括) 貴集團所提供的資料，包括通函、買賣協議、目標公司截至二零二零年三月三十一日止年度的經審核財務報表、目標公司於二零二零年七月三十一日的管理賬目、由獨立估值師仲量聯行有限公司就該物業編製的估值報告(「**估值報告**」)以及公眾領域的若干已刊發資料，包括但不限於 貴公司截至二零二零年三月三十一日止三個年度的年報(「**年報**」)。吾等亦已與董事及 貴集團管理層(統稱「**管理層**」)討論買賣協議的條款、訂立買賣協議的理由及 貴集團的業務及未來前景。

獨立財務顧問函件

吾等依賴通函所載或提述的陳述、資料、意見及聲明，以及管理層向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。吾等已假設通函所載或提述以及管理層向吾等提供的資料及聲明(彼等須單方面就此負全責)於提供或作出時在各方面均屬真實、準確及完整且並無誤導或欺詐成分，且直至最後實際可行日期仍屬真實、準確及完整且並無誤導或欺詐成分。向吾等提供及作出的資料及聲明於最後實際可行日期後及直至股東特別大會日期(包括該日)如有任何重大變動，股東將儘早接獲通知。

吾等亦假設管理層於通函內所作有關信念、意見、預期及意向的所有陳述乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出，且通函並無遺漏任何其他事實，足以令致通函所載任何有關聲明產生誤導。吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實是否真實、準確及完整，或管理層所表達並向吾等提供的意見是否合理。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情見解，並為吾等的意見提供合理依據。然而，吾等並未對管理層所提供的資料進行任何獨立核證，亦未對 貴集團的業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

董事願就所披露資料的準確性共同及各別地承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本函件中並無遺漏其他事實，足以令致當中所載任何陳述產生誤導。

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，以供彼等考慮買賣協議的條款，除載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得轉載或引述本函件的全部或任何內容，亦不得將本函件用於任何其他目的。

所考慮的主要因素及理由

在達致吾等有關買賣協議及據此擬進行的交易的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關 貴集團的業務及財務資料

貴集團為建築材料承包商，主要在香港提供建築材料及相關安裝服務。貴集團的產品主要包括(i)木地板產品；(ii)內牆間隔材料，尤其是石膏磚產品；(iii)木工製品；及(iv)屋瓦。買方Fortuna Enterprise Holding Limited為 貴公司的直接全資附屬公司。

(a) 貴集團的財務業績摘要

貴集團截至二零二零年三月三十一日止三個年度摘錄自年報的經審核財務業績概要如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元
收益	280,061	230,066	157,046
年度溢利／(虧損)	2,328	769	(23,820)

貴集團的總收益由截至二零一八年三月三十一日止年度的約280.1百萬港元減少約50.0百萬港元或約17.9%至截至二零一九年三月三十一日止年度的約230.1百萬港元。該減少主要歸因於競爭對手定價策略進取，競爭日趨激烈，影響 貴集團的定價策略，從而導致平均合約金額下跌。貴集團的總收益其後由截至二零一九年三月三十一日止年度的約230.1百萬港元減少約73.1百萬港元或約31.8%至截至二零二零年三月三十一日止年度的約157.0百萬港元，主要是由於當時擬就一手私人住宅物業推出的物業空置稅令年內的私人住宅物業落成量減少，加上競爭對手定價策略進取，競爭日趨激烈，影響 貴集團的定價策略，從而導致平均合約價值下跌。

貴集團的純利由截至二零一八年三月三十一日止年度的約2.3百萬港元減少約1.5百萬港元至截至二零一九年三月三十一日止年度的約0.8百萬港元，相當於下降約65.2%。純利減少主要歸因於(i)如上所述收益減少；及(ii) 貴集團來自毛利率較

低的供應及安裝項目的收益比例增加，令毛利減少，惟被並無非經常性上市開支及其他收入增加所抵銷。貴集團其後由截至二零一九年三月三十一日止年度錄得純利約0.8百萬港元倒退約24.6百萬港元至截至二零二零年三月三十一日止年度的虧損淨額約23.8百萬港元。純利減少主要歸因於(i)如上所述收益減少；及(ii)將近完成的若干建築項目產生額外成本，令毛利減少。

(b) 貴集團的財務狀況摘要

貴集團於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日摘錄自年報的財務狀況概要如下：

	於三月三十一日		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元
流動資產淨值	136,914	138,090	115,146
總資產	235,029	226,433	213,641
貴公司擁有人應佔權益	168,560	169,067	145,247
現金及現金等價物	63,727	56,483	59,328

附註： 隨着採納香港財務報告準則第9號，於二零一八年四月一日的 貴公司擁有人應佔權益已重列為約168,298,000港元。

貴集團的流動資產淨值由二零一八年三月三十一日的約136.9百萬港元微升約1.2百萬港元或約0.9%至二零一九年三月三十一日的約138.1百萬港元。貴集團的流動資產淨值其後下跌約23.0百萬港元或約16.7%至二零二零年三月三十一日的約115.1百萬港元。

貴集團的總資產由二零一八年三月三十一日的約235.0百萬港元下跌約8.6百萬港元或約3.7%至二零一九年三月三十一日的約226.4百萬港元，其後進一步下跌約12.8百萬港元或約5.7%至二零二零年三月三十一日的約213.6百萬港元。

貴集團的現金及現金等價物由二零一八年三月三十一日的約63.7百萬港元下跌至二零一九年三月三十一日的約56.5百萬港元，其後增加約2.8百萬港元或約5.0%至二零二零年三月三十一日的約59.3百萬港元。

2. 進行收購事項的理由

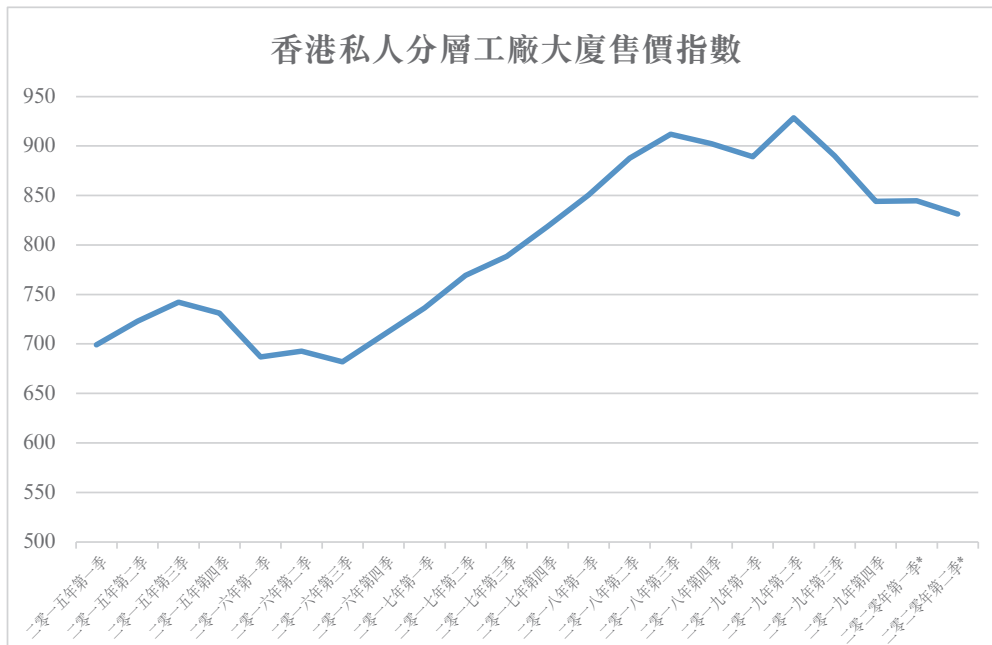
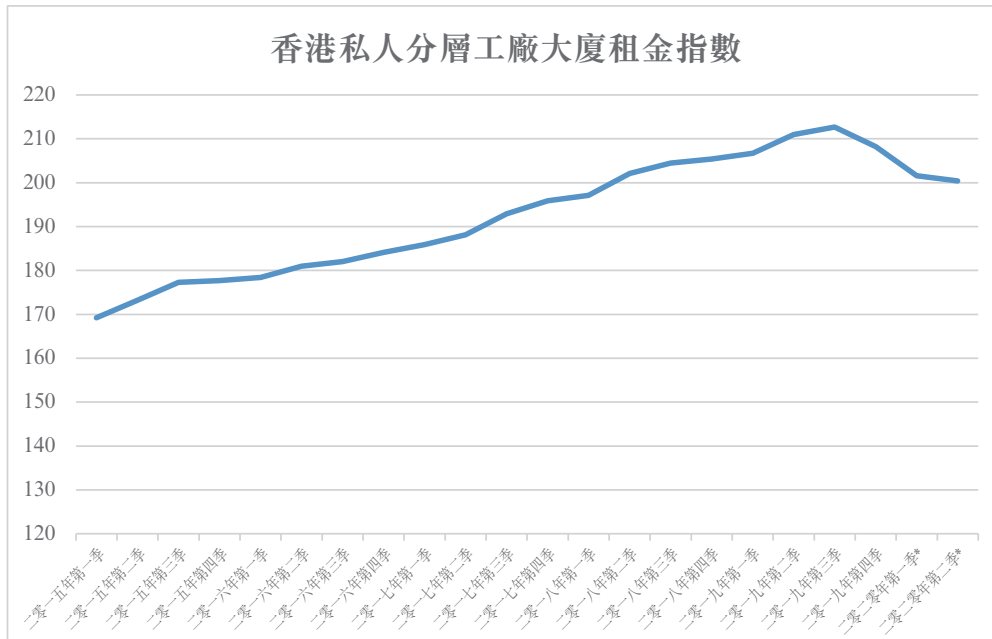
誠如董事會函件所載，董事會相信，香港作為一開放經濟體，儘管面對宏觀經濟狀況的挑戰，香港物業市場多年來屢創新高。董事會相信物業市場近期下滑，為 貴集團進行收購事項的良機。董事會進一步相信，建議收購目前由 貴集團佔用的該物業，而非收購其他新物業，可配合 貴集團鑑於現行市況在經營規模擴張方面採取審慎方針的業務策略。

該物業毗鄰 貴集團位於香港鰂魚涌英皇道1065號東達中心805室的自置物業及與該物業位於相同樓層的另一租用物業(統稱「現有物業」)，現時在 貴集團管理下用作辦公室、陳列室及倉庫。收購事項乃 貴集團保持目前該物業與現有物業之間整體最佳效益的良機。於完成後， 貴集團擬繼續將所收購的該物業自用作為辦公室、工場及倉庫。

該物業位於一棟作工業及配套辦公室用途的工業大廈中。為評估收購事項的裨益，吾等已對香港可比較樓宇的平均市價及租金進行獨立研究。吾等認為，該物業所位處的東達中心屬於香港政府差餉物業估價署(「署方」)所界定的私人分層工廠大廈類別，而物業代理亦採用同一分類。

下圖為署方公佈的二零一五年第一季至二零二零年第二季香港私人分層工廠大廈租金指數及售價指數。選擇二零一五年為回顧期開始的基礎是為分析香港市場趨勢提供合理時間框架。吾等認為，回顧期屬合理的時間框架，原因為回顧期涵蓋超過五年時間，以及其後可供查閱的二零二零年最新季度資料。因此，有關期間足夠讓股東理解香港私人分層工廠大廈市場的整體趨勢。

香港私人分層工廠大廈租金及售價指數



* 指臨時數字

資料來源：署方於二零二零年八月公佈的統計資料

獨立財務顧問函件

從上圖可知，香港私人分層工廠大廈租金指數整體由二零一五年第一季的約169.2上升至二零二零年第二季的約200.4，期內的整體升幅約為18.4%，而香港私人分層工廠大廈售價指數則整體由二零一五年第一季的約699.2上升至二零二零年第二季的約831.3，期內的升幅約為18.9%。

期內，租金指數於二零一九年第三季達到高位約212.7，而售價指數則於二零一九年第二季達到高位約928.4。其後，租金指數及售價指數均輕微下跌，惟分別維持於200及830以上。據吾等理解，期內下跌很大機會是由於香港社會動亂及爆發2019冠狀病毒病，可能導致期內香港總體經濟及整體物業市場氣氛疲弱所致。於二零二零年八月，香港金融管理局放寬非住宅物業按揭貸款的逆周期宏觀審慎監管措施，非住宅物業按揭貸款的適用按揭成數上限上調10個百分點，一般個案的上限由四成上調至五成。有關措施預計將對工廠及商用物業市場產生利好影響。

股東亦應注意，該等指數反映香港私人分層工廠大廈整體市場趨勢，個別物業價格亦將視乎多項其他因素而定，包括樓層、景觀、面積及狀況等。

再者，經審閱有關地產代理監管局及若干物業代理所公佈香港物業收購慣例及程序的資料後，吾等得知香港物業收購代價付款條款的市場規範一般要求於買賣協議簽訂當日償付相等於總代價約10%的訂金，餘額則於成交日期悉數償付。因此，收購事項代價的付款條款包括 貴集團於完成前無須支付訂金，以及 貴集團於完成後兩個月內才須全數清償代價，誠屬較其他獨立第三方一般提供的條款普遍更為有利的交易條款，因而可讓 貴集團更靈活地運用其財務資源。

經考慮上述因素，尤其是(i)該物業毗鄰現有物業，故收購事項乃 貴集團保持目前該物業與現有物業之間整體最佳效益的良機；(ii)香港物業市場整體呈現上升趨勢，近期下滑為 貴集團進行收購事項的良機；及(iii)賣方提供的代價付款條款有利，吾等認為，進行收購事項就獨立股東而言屬公平合理，且收購事項符合 貴公司及股東的整體利益。

有鑑於此，吾等同意董事會的見解，收購事項符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

3. 買賣協議的主要條款

日期： 二零二零年八月二十七日

訂約各方： (1) Fortuna Enterprise Holding Limited， 貴公司的直接全資附屬公司，為買方
(2) 盧先生及馮女士，分別直接持有目標公司已發行股份總數50%，為賣方

將收購的資產： 根據買賣協議，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意出售銷售股份，即目標公司全部已發行股本。目標公司的主要資產為該物業，該物業為香港鰂魚涌英皇道1065號東達中心8樓06室及儲物室，目前由 貴集團於香港用作辦公室、工場及倉庫。於最後實際可行日期，目標公司結欠一筆按揭貸款(由一間獨立財務機構提供)，現擬於完成時悉數償還。

代價： 根據買賣協議，買賣銷售股份的代價為32,300,000港元，可作下調，而下調金額相等於目標公司於買賣協議簽訂後至完成日期就按揭貸款支付的(i)貸款本金分期還款及(ii)應計利息的總和。於最後實際可行日期，按揭貸款的未償還本金額約為8,595,000港元。目標公司就按揭貸款作出的每月付款總額(包括貸款本金分期還款及利息付款)約為48,000港元。

完成： 完成將於所有完成條件達成或(如允許)獲豁免日期後下一個營業日(或買賣協議訂約各方可能書面同意的其他日期及時間)落實。於完成後，目標公司將成為 貴公司的間接全資附屬公司，而目標公司的財務業績將於 貴集團的綜合財務報表內綜合入賬。

有關買賣協議主要條款的進一步詳情(包括先決條件)載於董事會函件內。

4. 有關目標公司及該物業的資料

目標公司為於香港註冊成立的有限公司，主要業務為物業投資及租賃。目標公司的主要資產為該物業。除持有該物業的權益外，目標公司並無經營其他業務。

該物業為香港鰂魚涌英皇道1065號東達中心8樓06室及儲物室。東達中心8樓06室的建築面積約為3,567平方呎，實用面積約為2,409平方呎，同一層的儲物室實用面積約為342平方呎。該物業於二零二零年七月三十一日經獨立估值師評估的市值約為32,300,000港元。有關該物業估值的詳情載於通函附錄一。

該物業目前根據租賃協議租予 貴集團，當前每年應向目標公司支付的租金為936,000港元(不包括地租及差餉、樓宇管理費、水、電及電話賬單以及其他應由 貴集團支付的雜項費用)，目前由 貴集團佔用作為辦公室、工場及倉庫。

下文載列目標公司截至二零二零年三月三十一日止兩個年度的經審核財務資料概要：

目標公司的財務資料

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年	二零二零年
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
收益總額	936	936
除稅前虧損淨額	(2,384)	(591)
除稅後虧損淨額	(2,423)	(630)

目標公司截至二零二零年三月三十一日止兩個年度的除稅後虧損淨額約2.4百萬港元及0.6百萬港元分別主要來自於截至二零一九年三月三十一日止年度撇銷應收一間聯營公司的款項約3.2百萬港元及於截至二零二零年三月三十一日止年度撇銷應收一名董事的款項約1.3百萬港元。

目標公司為於香港註冊成立的私人公司，根據公司條例合資格按中小企財務報告準則編製其經審核財務報表。根據中小企財務報告準則，該物業分類為物業、廠房及設備，於目標公司的經審核財務報表內按成本減累計折舊及任何累計減值虧損列賬。

根據目標公司的經審核財務報表，其於二零二零年三月三十一日按照中小企財務報告準則呈報的經審核資產總值及負債淨額分別約為6,489,000港元及2,367,000港元。倘採用香港財務報告準則，該物業應確認為投資物業，其於財務報表所列價值應按公允價值列賬。目標公司按照香港財務報告準則編製的管理賬目所示其於二零二零年七月三十一日的資產總值及資產淨值分別約為32,441,000港元及18,442,000港元。目標公司於二零二零年七月三十一日的負債主要包括按揭貸款相關的應付未付款項，以及純粹為遵守香港財務報告準則相關會計原則而確認的該物業公允價值增值收益所產生的遞延稅項負債。該物業於二零零六年由目標公司以約7,134,000港元收購。

於最後實際可行日期，盧先生及馮女士各自直接及實益擁有目標公司的50%權益。盧先生及馮女士均為 貴公司執行董事兼控股股東。彼等透過Helios間接擁有 貴公司已發行股本總數的73.5%權益。

5. 對於代價是否公平合理所作分析

(i) 估值方法及假設

目標公司為該物業的法律及實益擁有人。按照獨立估值師的評估，該物業於二零二零年七月三十一日的價值為32,300,000港元（「估值」）。

為對估值進行盡職審查，吾等已經與獨立估值師討論估值的基礎，並就吾等需要進一步解釋的範疇提出疑問。吾等注意到，估值使用直接比較法達致該物業的市值。因此，獨立估值師參考類似可比較物業的銷售（「可比較交易」）達致該物業的市

值。估值已分析面積、特徵及位置相近的可比較物業，並仔細衡量各物業所有相對優劣之處，以達致資本值的公平比較。獨立估值師注意到，有關方法為與該物業相近的物業的常用估值方法，吾等亦已審視由其他聯交所上市公司進行的類似物業估值，並注意到有關方法是物業估值的常用方法。此外，該物業將繼續由 貴集團佔用，吾等同意獨立估值師採納市場法進行估值。

吾等已審閱獨立估值師於達到估值時應用的方法及參數。誠如上文所述，獨立估值師於達致該物業的市場時，已考慮可比較交易。按照吾等對獨立估值師所進行工作的審閱，包括審閱可比較交易及與獨立估值師討論所瞭解的挑選標準及基礎，吾等認為，達致估值的基礎及假設屬公平合理。

此外，吾等已向獨立估值師查詢其資格、專業知識及獨立性。吾等亦已審閱獨立估值師的委聘條款(包括工作範圍)。在與獨立估值師討論及審視其資格及工作的過程中，吾等均無發現任何異常。

為進行交叉檢查，吾等已審視中原工商舖的東達中心近期掛牌物業價格(「東達中心價格」)，東達中心價格介乎建築面積每平方呎約9,000港元至9,499港元，視乎樓層、景觀、面積及狀況等而定。鑑於該物業的估值為建築面積每平方呎約9,055港元，處於東達中心價格範圍內，吾等認為估值屬公平合理。

目標公司按照香港財務報告準則編製的管理賬目所示其於二零二零年七月三十一日的資產總值及資產淨值分別約為32,441,000港元及18,442,000港元。

(ii) 代價是否公平合理

誠如董事會函件所載，代價32,300,000港元乃經收購事項所涉各方公平磋商釐定，當中已計及相關因素，包括(i)該物業於二零二零年七月三十一日經獨立估值師

獨立財務顧問函件

評估的市值32,300,000港元；(ii)目標公司按照香港財務報告準則編製的管理賬目所示其於二零二零年七月三十一日的資產及負債；及(iii)鄰近地區可比較物業買賣的成交價。

於釐定代價是否公平時，吾等已將之與銷售股份公平交易價值總額比較。就此計算的收購事項公允價值約為32,356,000港元（「交易價值」），即以下各項的合併價值：

- (a) 目標公司按照香港財務報告準則編製的管理賬目所示其於二零二零年七月三十一日的資產淨值約18,442,000港元，當中已計及估值32,300,000港元（即該物業的估值）；
- (b) 剔除於二零二零年七月三十一日因按揭貸款相關的應付未付款項而產生的負債約8,654,000港元。於考慮該物業代價的相關金額時，部分代價須支付予批授按揭貸款的獨立財務機構，以解除按揭貸款；及
- (c) 剔除目標公司因該物業公允價值按照估值報告增值的收益而產生的估計潛在遞延稅項負債約5,260,000港元。於考慮該物業代價的相關金額時，買賣協議訂約各方只考慮該物業的公允價值，並無考慮因該物業公允價值增值的收益而產生的任何潛在遞延稅項負債，原因為潛在遞延稅項負債乃純粹為遵守由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則而確認。

千港元

目標公司於二零二零年七月三十一日按照 香港財務報告準則編製的資產淨值(a)	18,442
加：	
將於完成時解除的按揭貸款 (於二零二零年七月三十一日)(b)	8,654
估計遞延稅項負債(c)	<u>5,260</u>
於二零二零年七月三十一日的交易價值	<u><u>32,356</u></u>

獨立財務顧問函件

鑑於上文所述，且代價32,300,000港元稍微低於交易價值，吾等認為代價就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

6. 收購事項的財務影響

於收購事項完成後，目標公司將成為 貴公司的間接全資附屬公司，而目標公司的經營業績以及資產與負債將繼續於 貴集團的綜合財務報表內綜合入賬。

誠如「進行收購事項的理由」各段所載，於完成後， 貴集團擬繼續將所收購的該物業自用作為辦公室、工場及倉庫。

吾等認為，由於收購事項讓 貴集團減省使用該物業的租金開支負擔，同時可增強 貴集團可供按揭或作為貸款抵押品的資產基礎，繼而讓 貴集團可於必要時就其營運從銀行取得更有利的融資安排條款，故收購事項對 貴集團所產生的整體財務影響整體屬正面，因此符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

推薦建議

基於本函件所載的主要因素及理由，吾等認為，儘管收購物業並非 貴集團的一般及日常業務，惟就獨立股東而言，買賣協議及據此擬進行的交易的條款乃正常商務條款、屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，且吾等本身亦推薦獨立股東於股東特別大會上表決贊成所提呈的普通決議案，以批准買賣協議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
首盛資本集團有限公司
董事總經理
鄭志明
謹啟

二零二零年九月二十二日

鄭志明先生為首盛資本集團有限公司的董事總經理，並為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)受規管活動的持牌負責人員。鄭先生於香港企業融資業擁有逾17年經驗。

下文乃獨立物業估值師仲量聯行有限公司所發出為載入本通函而編製的函件全文及估值報告，內容有關其對物業於二零二零年七月三十一日的估值的意見。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

有關： 香港英皇道1065號東達中心8樓06室及儲物室的估值

1. 引言

根據乙德投資控股有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）向仲量聯行有限公司（「仲量聯行」）發出的指示，為 貴公司的建議須予披露及關連交易相關的公開披露目的，提供吾等對位於香港英皇道1065號東達中心8樓06室及儲物室的物業權益（「該物業」）市值的意見（更詳盡的描述見隨附的估值報告）。

吾等確認，吾等已進行外部檢查、作出相關查詢及取得認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零二零年七月三十一日（「估值日期」）的市值的意見。

2. 估值基礎

除另有說明者外，吾等的估值乃按照香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則二零一七年版》、國際估值準則理事會頒佈的《國際估值準則（自二零二零年一月三十一日起生效）》及皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值 — 全球準則（二零一七年版）》編製，並已為符合當地現有法律而作出修改。除另有說明者外，吾等的估值乃作為相關估值準則界定的外部估值師進行。

吾等確認，估值乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則二零一七年版》所載規定進行。

2.1 市值

吾等的物業權益估值乃根據國際估值準則理事會所定義以及香港測量師學會及皇家特許測量師學會所採納的「市值」基準進行，載列如下：

「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼的情況下於估值日期進行交易的估計資產或負債交易款額。」

2.2 估值方法

於進行估值時，吾等已採納市場比較法。

市場比較法為最廣泛運用的估值方法，乃基於將予估值的物業與其他近期轉手的可比較物業直接比較。然而，由於房地產物業的特殊性質，通常需作出適當調整（例如位置、時間、用家、面積、布局），以顧及可能影響考量中物業或會達至的價格的任何定性與定量差異。

按照指示，該物業的估值乃根據其現況及即時交吉的基準進行。估值並無考慮任何源自物業重建潛力的額外價值。

3. 估值假設

吾等進行估值時，乃假設業主在公開市場上出售該物業，且並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安排以影響該物業的價值而獲益。

吾等的估值並無考慮物業權益有任何抵押、按揭或欠負債項，亦無考慮任何可能在進行出售時產生的開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業概無涉及任何可能影響其價值的繁重法律問題及產權負擔、限制及支銷。

4. 建築保險重置成本

於就建築保險目的評估建築保險重置成本時，吾等已考慮由著名工料測量師編製的相關建築成本指數。吾等已顧及估計拆卸成本、顧問專業費用及財務成本，惟不包括地基成本。吾等強調，該數字建基於報告日期的估計工程成本，並無顧及建築成本進一步上漲。如有疑問，建議委託具備處理有關事宜的資格及經驗的專業工料測量師提供準確的重置成本。

5. 資料來源

吾等已從土地註冊處取得相關資料，並已接受就佔用詳情及所有其他相關事項等事宜向吾等提供的意見。吾等已假設向吾等提供的所有資料均正確。然而，如隨後確定與物業權益有關的詳情不正確，吾等保留權利調整所報告的價值。

吾等已就該物業的樓面面積依賴相關發展項目的註冊樓面平面圖。吾等並無對該物業進行實地測量，以核實該物業樓面面積是否正確。報告中包含的尺寸、量度及面積均建基於向吾等提供的文件副本所載資料，因此僅為約數，作參考用途。

6. 測量

所有測量均按照香港測量師學會頒佈的《量度作業守則》手冊進行。為適應當地慣例，吾等聲明偏離皇家特許測量師學會於二零一五年五月頒佈的《皇家特許測量師學會物業測量》。除另有說明者外，吾等並無對實際物業進行實地測量或核實向吾等提供的樓面面積（除非吾等明確書面同意測量或核實），但吾等已參考註冊樓面平面圖（如有）。

7. 業權調查

吾等並未獲提供該物業的業權文件副本，但已在土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無檢查正本，以核實所有權或確定是否存在任何未出現在向吾等提供的文件副本內的租賃修訂。所有文件及租約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並未見到原有規劃同意，並假設該物業乃按照該等同意興建、佔用及使用，且並無未解決的法定通知。

8. 物業檢查

由於未能進行內部檢查，故吾等已於二零二零年八月十三日對該物業進行外部檢查。檢查由仲量聯行有限公司物業估價部助理經理李健煒先生進行。吾等並無進行正式的現場及結構測量，因此無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無進行屋宇測量，亦無檢查該物業被覆蓋、未暴露或無法進入的部分，並假定該等部分維修妥善及狀況良好。吾等並不對未經檢查部分的狀況發表意見或建議，本報告不應被視為曾就該等部分作出任何隱含的聲明或陳述。吾等亦無測試該物業內的任何設施。

吾等並無安排進行任何調查，以確定該物業是否曾在建築時或建成後使用任何有害或危險物質，因此無法在本報告中呈報該物業不存在有關風險。就是次估值而言，吾等已假設該調查不會發現存在任何大量該等物質。

9. 裝置及機器

吾等的估值一般包括構成建築設備裝置一部分的所有裝置及機械。然而，吾等的估值並不包括可能純粹為佔用人的工業及商業用途而安裝的裝置、機器及設備，連同傢俱及裝飾、租戶固定裝置及配件。

10. 估值師

本估值報告由資深董事謝偉鴻先生(FHKIS、MRICS及RPS(GP))、董事黃國豪先生(擁有逾25年經驗)及物業估價部助理經理李健煒先生編製。謝偉鴻先生為合資格產業測量師，在香港物業估值方面擁有逾30年經驗。

吾等確認，謝偉鴻先生為註冊專業測量師(產業測量組)，在香港物業估值方面擁有逾30年經驗。謝先生有能力、足夠的當前市場知識及技術提供客觀公正的估值。

11. 估值證書

除非形式及內容經吾等書面批准，否則不得將本報告的全部或任何部分內容或對其的提述加入任何文件、通函或陳述中。

最後及按照吾等的標準常規，吾等必須聲明，此等證書僅供 貴公司使用，吾等概不就其中全部或任何部分內容向第三方負責。

茲隨附估值證書，吾等的估值概述如下。

此 致

香港
鰂魚涌
英皇道1065號
東達中心
8樓806室
乙德投資控股有限公司(股份代號：6182)
董事會 台照

代表
仲量聯行有限公司
謝偉鴻
B.Sc.(Hons), FHKIS, MRICS, RPS(GP)
資深董事
牌照號碼：E-145551
謹啟

二零二零年九月二十二日

估值證書

持作投資物業

物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值
香港英皇道 1065號東達中心 8樓06室及儲物室	按照編號為H10/85的估用許可證，該建築(東達中心)為於一九八五年建成作工業及配套辦公室用途的22層高中層工業大廈。	據 貴公司所告知，該物業於估值日期已出租，租期為二零二零年四月一日至二零二一年三月三十一日，月租為78,000港元，不包括差餉、地租及管理費。	32,300,000港元 (港幣叁仟貳佰叁拾萬圓)
鰂魚涌海旁地段第2號E段第1分段及增批部分；及鰂魚涌內地段第15號C段第1分段 2,808份同等不可分割份數中的21份	該物業包括東達中心8樓六個單位的其中一個，建築面積約為331.38平方米(3,567平方呎)，實用面積約為223.84平方米(2,409平方呎)。 儲物室實用面積：約31.78平方米(342平方呎) 鰂魚涌海旁地段第2號E段第1分段根據由一九零零年四月十八日起計為期999年的政府租契持有。鰂魚涌內地段第15號C段第1分段根據由一八八二年二月二日起計為期999年的政府租契持有。		
	地段編號	每年地租	
	鰂魚涌海旁地段第2號 E段第1分段	164港元	
	鰂魚涌內地段第15號 C段第1分段	16港元	

附註：

- 1) 據吾等的初步估算，就保險目的而言，於估值日期的建築保險重置成本為6,900,000港元(港幣陸佰玖拾萬圓)。
- 2) 該物業的註冊業主為新旺控股有限公司，參見日期為二零零六年十二月二十七日的註冊摘要編號07011800200144。
- 3) 該物業受以下產權負擔規限：
 - i) 公契連圖則，參見於一九八五年三月十四日註冊的註冊摘要編號UB2731046。
 - ii) 受益人為香港華人財務有限公司的法定押記／按揭，作為所有獲授一般信貸融資款項的抵押，參見日期為二零一九年七月十六日的註冊摘要編號19072401210079。
 - iii) 受益人為香港華人財務有限公司的租金轉讓契，參見日期為二零一九年七月十六日的註冊摘要編號19072401210084。
- 4) 根據獲批准的分區計劃大綱圖，該物業處於「商業」用途地帶。
- 5) 於進行吾等的估值時，吾等已參考可比較物業的售價，介乎每呎實用面積11,825港元至15,678港元。吾等於估值中假定的每呎價格與相關可比較物業(就地點、面積、樓齡、時間、狀況及其他相關因素調整後)一致。
- 6) 該物業位於香港鰂魚涌英皇道北側與船塢里交界。該範圍極度擁擠。樓齡較高的住宅及工業大廈林立，夾雜若干在建或近期落成的新發展項目。該物業交通便利，地下鐵路／巴士／小型巴士及計程車可達。

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；董事共同及個別地願就本通函的資料承擔全部責任。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準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份或債權證的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員各自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）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權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例的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條須記入及已記入該條所述本公司須存置的登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	身份／權益性質	持有股份數目(L) (附註1)	佔本公司已發行 股本百分比
盧先生	受控制法團的權益 (附註2)	588,000,000	73.5%
馮女士	受控制法團的權益 (附註2)	588,000,000	73.5%

附註：

1. 字母「L」代表於本公司股份的好倉。
2. 該588,000,000股股份由Helios持有。由於Helios由盧先生及馮女士分別實益擁有70%及30%權益，因此，根據證券及期貨條例，盧先生及馮女士被視為於Helios所持有的所有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員概無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）股份或相關股份或債權證中，擁有或被視為擁有(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的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條須記入及已記入該條所述本公司須存置的登記冊的任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

(b) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予公布的權益及／或淡倉的主要股東

據本公司董事及最高行政人員所知，以下人士（並非本公司董事及最高行政人員）於本公司股份及相關股份中，擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（按本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊所記錄）：

主要股東名稱	身份／權益性質	持有股份數目(L) (附註1)	佔已發行股份 概約百分比
Helios (附註2)	實益擁有人	588,000,000	73.5%

附註：

1. 字母「L」代表於本公司股份的好倉。
2. 盧先生及馮女士均為Helios的董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉有任何其他人士（並非本公司董事及最高行政人員）於本公司股份及相關股份中，擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（按本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊所記錄）。

3. 董事權益

(a) 於合約或安排的權益

於最後實際可行日期，除本通函所披露的買賣協議外，概無董事在於最後實際可行日期存續並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。

(b) 於資產的權益

於最後實際可行日期，除本通函所披露由目標公司向本集團出租該物業及買賣協議（及據此擬進行的交易）外，概無董事於本集團任何成員公司自二零二零年三月三十一日（即本集團最新發表的經審核綜合財務報表的結算日期）以來已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。

(c) 於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人（定義見上市規則）於與本集團業務競爭或可能競爭（直接或間接）的任何業務中擁有權益（應根據上市規則第8.10條須予披露者，猶如彼等各自為一名控股股東）。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂有或擬訂並非於一年內屆滿或本公司或其任何附屬公司不可於一年內免付補償（法定補償除外）而終止的服務合約。

5. 專家資格及同意

以下為已提供本通函所載意見或建議的專家各自的資格。

名稱	資格
首盛資本集團有限公司	一間持牌法團，可從事證券及期貨條例第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動
仲量聯行有限公司	獨立物業估值師

上述專家各自已就刊發本通函發出同意書，同意於本通函以所示形式及內容載入其函件、報告、估值證書、建議及意見(視情況而定)及／或引述其名稱，且確認並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，上述各專家並無於本集團任何成員公司擁有任何股權，並無權利(不論在法律上可強制執行與否)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何證券，亦無於本集團任何成員公司自二零二零年三月三十一日(即本集團最新發表的經審核財務報表的結算日期)以來已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。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或貿易狀況自二零二零年三月三十一日(即本集團最新發表的經審核綜合財務報表的結算日期)以來有任何重大不利變動。

7. 備查文件

下列文件副本由本通函日期起至二零二零年十月十九日(即股東特別大會日期)(包括該日)止的香港營業日的正常辦公時間內，在本公司於香港的總辦事處及主要營業地點(地址為香港鰂魚涌英皇道1065號東達中心8樓806室)可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 董事會函件，全文載於本通函「董事會函件」一節；
- (c) 獨立董事委員會致獨立股東的函件，全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (d) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；
- (e) 獨立估值師發出的物業估值報告，全文載於本通函附錄一；
- (f) 本附錄「專家資格及同意」一段所述的同意書；
- (g) 買賣協議；及
- (h) 本通函。



Twintek Investment Holdings Limited
乙德投資控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6182)

股東特別大會通告

茲通告乙德投資控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年十月十九日上午十時三十分假座香港中環德輔道中19號環球大廈1703-1704室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情以本公司普通決議案方式通過以下本公司決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

「動議

- (a) 批准、確認及追認Fortuna Enterprise Holding Limited(「買方」，本公司的直接全資附屬公司)與盧永鋈先生及馮碧美女士(「賣方」)所訂立日期為二零二零年八月二十七日的買賣協議(「買賣協議」)，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售新旺控股有限公司全部已發行股本，總代價為32,300,000港元(其註有「A」字樣的副本已提呈本大會，並由本大會主席簡簽以資識別)，以及據此擬進行的交易；及
- (b) 授權任何本公司董事(「董事」)按其／彼等認為就使買賣協議及據此擬進行的交易生效而言屬必要、合宜或權宜的情況下，實施及採取一切步驟及作出一切行為及事情及簽立一切文件，以及協定董事認為符合本公司及其股東整體利益的修改、修訂或豁免。」

承董事會命
乙德投資控股有限公司
主席兼執行董事
盧永鋈

香港，二零二零年九月二十二日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

PO Box 309

Ugland House

Grand Cayman, KY1-1104

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港鰂魚涌

英皇道1065號東達中心

8樓806室

附註：

1. 凡有權出席上述通告所召開大會並於會上表決的股東，均有權委派一位或多位代表代其出席大會並在本公司組織章程細則條文的規限下代其表決。受委代表無須為本公司股東，但須親身代表 閣下出席大會。
2. 代表委任表格連同簽署表格的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，最遲須於大會指定舉行時間(即二零二零年十月十七日(星期六)上午十時三十分(香港時間))或任何續會(視情況而定)48小時前交回本公司的香港股份登記分處卓佳證券登記有限公司的辦事處(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，方為有效。
3. 為釐定股東出席股東特別大會並於會上表決的權利，本公司將於二零二零年十月十四日(星期三)至二零二零年十月十九日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期間將不會進行任何股份過戶登記。為符合出席股東特別大會並於會上表決的資格，所有過戶文件連同有關股票必須於二零二零年十月十三日(星期二)下午四時三十分或之前送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
4. 交回代表委任表格後，股東仍可親身出席大會並於會上表決，在此情況下，代表委任表格將視作撤回論。
5. 根據上市規則第13.39(4)條及本公司組織章程細則第66(1)條，除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，於股東特別大會上，股東所作的表決將以投票方式進行。
6. 倘於大會當日上午七時正或之後任何時間懸掛8號或以上颱風信號，或黑色暴雨警告信號生效，則大會將會延期。本公司將於披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.kwantaieng.com)登載公告，通知股東續會的日期、時間及地點。於黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，大會將如期舉行。於惡劣天氣情況下，股東應於考慮自身情況後自行決定是否出席大會。

於本通告日期，董事會包括執行董事盧永鋁先生及馮碧美女士；非執行董事溫浩然先生；獨立非執行董事舒華東先生、譚偉德先生及譚永樂先生。