

此乃要件 請即處理

閣下如對本補充通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之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之全部永耀集團控股有限公司（「本公司」）股份，應立即將本補充通函連同隨附之經修訂代表委任表格交予買主、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以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補充通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Evershine Group Holdings Limited 永耀集團控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：8022)

補充通函

- (1) 主要及關連交易
有關發行承兌票據
以收購目標公司
額外30%股權；
及
 - (2) 股東特別大會
補充通告
- 本公司之財務顧問



中毅資本有限公司
Grand Moore Capital Limited

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問

VEDA | CAPITAL
智略資本

本封頁所使用之詞彙與本補充通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本補充通函第6至13頁。載有致獨立股東之推薦意見之獨立董事委員會函件載於本補充通函第14至15頁。載有致獨立董事委員會及獨立股東之意見之獨立財務顧問函件載於本補充通函第16至28頁。

本公司謹訂於二零一八年九月十九日上午十時三十分假座香港灣仔告士打道66號筆克大廈2至4樓舉行股東特別大會，召開該大會之補充通告載於本補充通函第EGM-1至EGM-2頁。

本補充通函應與日期為二零一八年八月十日之通函及股東特別大會之補充通告一併閱讀。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之經修訂代表委任表格按印列於該表格之指示填妥，且儘快並無論如何於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間最少48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。填妥及交回經修訂代表委任表格後，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。於此情況下，先前所繳交之經修訂代表委任表格將視為撤回。

本補充通函將於其登載日起計最少七天於GEM網站www.hkgem.com「最新公司公告」一頁及本公司網站www.evershinegroup.com.hk登載。

二零一八年九月四日

GEM之特色

GEM之定位，乃為較於聯交所上市之其他公司帶有較高投資風險之公司提供一個上市之市場。有意投資者應瞭解投資於該等公司之潛在風險，並應經過審慎周詳考慮後方作出投資決定。GEM具有較高風險以及其他特色表示較適合專業及其他富經驗之投資者。

由於GEM上市公司之新興性質使然，於GEM買賣之證券可能會較於主板買賣之證券承受較大之市場波動風險，同時無法保證在GEM買賣之證券會有高流通量之市場。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件	14
獨立財務顧問函件	16
股東特別大會補充通告.....	EGM-1

釋 義

於本補充通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「Acarblu物業」	指	Acarblu物業，根據建議重組完成自目標公司分拆所得
「收購事項」	指	買方根據買賣協議之條款及條件向賣方建議收購銷售股份
「該等公佈」	指	本公司日期為二零一七年六月六日、二零一七年十一月六日、二零一七年十二月六日及二零一八年二月二十六日有關收購事項之公佈
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門進行業務之日(星期六、星期日及公眾假期除外)
「通函」	指	本公司日期為二零一八年八月十日之通函，當中包含有關收購事項之資料、獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見函件，以及獨立董事委員會函件，當中載有其就收購事項之推薦建議及意見
「交割」	指	根據買賣協議之條款及條件交割收購事項
「交割日期」	指	交割日期，最遲為買賣協議最後一項先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後之第30個營業日
「本公司」	指	永耀集團控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於GEM上市(股份代號：8022)
「關連人士」	指	具有GEM上市規則所賦予該詞之涵義

釋 義

「代價」	指	買賣協議項下銷售股份最高5,050,000美元之總代價(可予調整)
「遞延代價」	指	於估值證書日期起計七個營業日內應付由買方全權酌情釐定最高為1,111,230美元或6,500,696土耳其里拉或其等值之代價餘下結餘
「遞延代價日期」	指	於二零一九年九月三十日或之前(或賣方與買方可能相互以書面協定之較後日期)
「按金」	指	買方向賣方支付之2,000,000美元，作為買賣協議項下之按金
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	將於二零一八年九月十九日上午十時三十分假座香港灣仔告士打道66號筆克大廈2至4樓召開及舉行之本公司股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港之法定貨幣港元
「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	由全體獨立非執行董事組成之本公司獨立董事委員會，以就買賣協議及其項下擬進行之交易之條款向獨立股東提供意見

釋 義

「獨立財務顧問」或「智略資本」	指	智略資本有限公司，從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就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	毋須於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行交易放棄投票之股東
「獨立第三方」	指	據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，根據GEM上市規則屬獨立於本公司及本公司關連人士之第三方之任何人士或公司及其各自之最終實益擁有人
「最後可行日期」	指	二零一八年九月三日，即本補充通函付印前確認當中所載若干資料之最後可行日期
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、台灣及澳門特別行政區
「該等項目」	指	物業6及7或Iclaliye項目及Hurren項目，預期將於二零一九年年底竣工，總建造面積及頒授面積分別約4,837平方米及約1,421平方米
「承兌票據」	指	本公司為償付部分代價以協定形式將予發行由買方全權酌情釐定本金總額最高為3,050,000美元或(倘於各付款日期之美元兌土耳其里拉之匯率高於1.00美元兌5.85土耳其里拉，則為)17,842,500土耳其里拉或其等值之承兌票據A及承兌票據B

釋 義

「承兌票據A」	指	本公司於交割日期將予發行由買方全權酌情釐定本金額為1,938,770美元或(倘土耳其共和國中央銀行於交割日期所報美元兌土耳其里拉之買入匯率高於1.00美元兌5.85土耳其里拉，則為) 11,341,804土耳其里拉或其等值之承兌票據
「承兌票據B」	指	本公司於估值證書日期起計七個營業日內將予發行由買方全權酌情釐定按該等項目於遞延代價日期之經調整公平值最多1,111,230美元或(倘土耳其共和國中央銀行於估值證書日期所報美元兌土耳其里拉之買入匯率高於1.00美元兌5.85土耳其里拉，則為) 6,500,696土耳其里拉或其等值(以較低者為準)之承兌票據
「該等物業」	指	目標集團擁有之七項現有物業(包括兩項待建新物業，預期將於全部或部分工程根據原業主與目標公司所訂立總協議之條文竣工後取得法定業權)之統稱
「買方」	指	Ottoman Evershine İnşaat Proje Ticaret Anonim Şirketi，於土耳其註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「買賣協議」	指	買方、賣方與目標公司就收購事項所訂立日期為二零一七年六月六日之正式買賣協議，經日期為二零一七年十一月六日之補充契據、日期為二零一八年二月二十六日之附函、日期為二零一七年十二月六日及二零一八年六月三十日之延期函件以及日期為二零一八年八月二十日之第二份附函所修訂
「銷售股份」	指	目標公司股本中面值為1土耳其里拉之8,204,757股股份，相當於買方根據買賣協議將予收購之目標公司30%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

「第二份附函」	指	買方、賣方與目標公司所訂立日期為二零一八年八月二十日之協議，內容有關建議修訂買賣協議條款
「股份」	指	本公司之普通股
「股東」	指	已發行股份之持有人
「附函」	指	買方、賣方與目標公司所訂立日期為二零一八年二月二十六日之協議，內容有關根據建議重組轉讓Acarblu物業
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有GEM上市規則所賦予該詞之涵義
「補充契據」	指	買方、賣方及目標公司所訂立日期為二零一七年十一月六日之補充契據，以修訂買賣協議之若干條款
「目標公司」	指	Boyracı Yapı İnşaat Taahhüt Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi，於土耳其註冊成立之公司
「目標集團」	指	目標公司及其共同經營業務之統稱
「土耳其里拉」	指	土耳其之法定貨幣土耳其里拉
「土耳其」	指	土耳其共和國
「美元」	指	美利堅合眾國之法定貨幣美元
「估值證書」	指	由估值師就該等項目之公平值發行之估值證書
「賣方」	指	Osman Boyracı先生
「%」	指	百分比

為方便參考及除另有指明外，本通函按照1.00美元兌5.85土耳其里拉之匯率兌換貨幣。該等兌換並不表示有關金額已經、應已或可以按任何特定匯率兌換。



Evershine Group Holdings Limited
永耀集團控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：8022)

執行董事：

洪達智先生
林高然先生

非執行董事：

陳偉傑先生

獨立非執行董事：

蔡素玉女士(銅紫荊星章，太平紳士)
林玉英女士
梁文俊先生

註冊辦事處：

香港灣仔
謝斐道90及92號
豫港大廈16樓

香港主要營業地點：

香港灣仔
謝斐道90及92號
豫港大廈16樓

敬啟者：

補充通函

- (1) 主要及關連交易：**
有關發行承兌票據
以收購目標公司
額外30%股權；
及
(2) 股東特別大會
補充通告

緒言

茲提述該等公佈、通函、本公司日期為二零一八年八月十四日就回應土耳其里拉匯率波動之自願性公佈及本公司日期為二零一八年八月二十日有關第二份附函之公佈。

董事會函件

於二零一八年八月二十日(交易時段後)，買方(一間於土耳其註冊成立之公司，乃本公司之全資附屬公司)與賣方及目標公司(本公司擁有30%權益之公司)訂立第二份附函，內容有關修訂買賣協議若干條款。

本補充通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)第二份附函之進一步詳情；(ii)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供之最新意見函件；(iii)獨立董事委員會於考慮獨立財務顧問所提供之意見後所作出之最新推薦建議及意見；及(iv)股東特別大會之補充通告。

買賣協議之第二份附函

買賣協議根據第二份附函之主要修訂概述如下：

代價

先前協定最高6,550,000美元之總代價已降低至最高5,050,000美元，而由於本公司已支付2,000,000美元作為按金，承兌票據有關代價餘下結餘之付款條款亦已更改。

承兌票據A

本公司於交割日期將予發行之承兌票據A之本金額將降低至由買方全權酌情釐定最多1,938,770美元或(倘土耳其共和國中央銀行於交割日期所報美元兌土耳其里拉之買入匯率高於1.00美元兌5.85土耳其里拉，則為)11,341,804土耳其里拉或其等值。

承兌票據B

誠如補充契據規定所協定，本公司須於估值證書日期起計七個營業日內以發行及交付承兌票據B之方式向賣方支付遞延代價。根據第二份附函，遞延代價將為本公司將予發行由買方全權酌情釐定按該等項目於遞延代價日期之經調整公平值最多1,111,230美元或(倘土耳其共和國中央銀行於估值證書日期所報美元兌土耳其里拉之買入匯率高於1.00美元兌5.85土耳其里拉，則為)6,500,696土耳其里拉或其等值之較低者計算。為免生疑問，倘該等項目之經調整公平值為負數，則買方並無責任支付任何遞延代價，而本公司毋須發行承兌票據B。

該等項目之經調整公平值

現已協定，該等項目之經調整公平值之釐定方法與補充契據項下所規定者相同，將為估值證書所載該等項目於遞延代價日期之公平值減該等項目直至遞延代價日期(包括該日)產生之實際成本(包括但不限於任何建築及開發成本)之30%。

除上述經第二份附函所修訂之條款外，買賣協議將於各方面維持十足效力及作用。

董事會函件

由目標集團根據第二份附函之經調整資產淨值達致代價之對賬(僅作參考)

	美元	美元
目標公司於二零一八年三月三十一日之 資產淨值(附註2)		8,061,900
減：該等物業於二零一八年三月三十一日之 賬面值(附註2)		(11,794,634)
加：豁免股東貸款作為注資(附註3)		<u>4,316,101</u>
		583,367
加：該等物業根據物業估值報告 於二零一八年六月三十日之公平值		
物業1(附註4)	6,806,667	
物業2(附註4)	783,419	
物業3(附註4)	1,365,470	
物業4(附註4)	741,197	
物業5(附註4)	1,467,009	
物業6(附註5)	3,144,786	
減：物業6於二零一八年六月三十日之 預算成本(附註6)	<u>(1,733,244)</u>	
	1,411,542	
物業7(附註5)	1,302,906	
減：物業7於二零一八年六月三十日之 預算成本(附註6)	<u>(1,082,297)</u>	
	220,609	
小計		<u>12,795,913</u>
目標集團之經調整資產淨值		13,379,280
買方將收購目標集團之30%股權		<u>30%</u>
收購事項應佔目標公司之經調整資產淨值		<u><u>4,013,784</u></u>
根據第二份附函之代價		5,050,000
得出溢價(概約)		25.82%

董事會函件

附註：

1. 根據第二份附函中之協定匯率，按照1.00美元兌5.85土耳其里拉之匯率兌換貨幣。
2. 於二零一八年三月三十一日，目標公司之資產淨值及該等物業之賬面值分別約為47,160,000土耳其里拉及69,000,000土耳其里拉。
3. 於二零一八年三月三十一日後，賣方(目標集團其中一名股東)豁免應付其款項25,249,190土耳其里拉，且目標集團確認其為目標集團之股東注資。由於賣方豁免應付其款項，故其將不會增加於目標集團之持股量。有關詳情，請參閱通函附錄三會計師報告附註10及附註23。由於豁免股東貸款交易被視為與收購事項互相關連，故豁免股東貸款於通函附錄四備考財務資料中闡述，猶如豁免已於二零一八年三月三十一日落實。
4. 物業1至5各自公平值二零一八年六月三十日之和約為65,308,000土耳其里拉，乃摘錄自通函附錄五物業估值報告二零一八年六月三十日之「目標公司於土耳其持有之物業權益」分節。
5. 指物業6及7各自之公平值，乃摘錄自通函附錄五物業估值報告「目標公司將於土耳其收購之物業權益」分節。
6. 物業6及7之估計建築成本之和相等於通函附錄五「目標公司將於土耳其收購之物業權益」一節所載物業6及7按照匯率1.00美元兌4.588土耳其里拉計算約為16,470,920土耳其里拉之預算成本。根據第二份附函中之協定匯率，該等估計建築成本按照1.00美元兌5.85土耳其里拉之匯率兌換成土耳其里拉。

第二份附函之財務影響

根據第二份附函，代價5,050,000美元較目標集團於二零一八年六月三十日之30%經調整資產淨值溢價約25.82%，略低於訂立第二份附函前通函所載之先前代價6,550,000美元所產生之溢價26.9%。根據第二份附函之代價經第二份附函訂約方公平磋商後釐定，為商業決定，而賣方及本公司須就此真誠磋商以達成協議。

由於第二份附函中匯率定為1.00美元兌5.85土耳其里拉，因此得出溢價約25.82%將不會受到未來土耳其里拉兌美元之進一步貶值影響。換言之，溢價以此水平為上限。反之，倘美元兌土耳其里拉的匯率升值至高於1.00美元兌5.85土耳其里拉以及物業6及7的估值低於6,500,696土耳其里拉，須以低於其各自的美元本金額發行承兌票據，則總代價可能進一步減少。

董事會對第二份附函影響之看法

鑒於近期土耳其里拉兌美元貶值，董事會認為貨幣波動對收購事項產生重大影響，特別是於訂立第二份附函前先前代價之結算貨幣僅以美元計算。

董事會認為，訂立第二份附函件時，匯率風險此最關鍵因素已基本上消除。

除本公司已支付之2,000,000美元按金外，本公司可全權酌情選擇以美元或土耳其里拉(以對本公司有利者為準)之結算貨幣結算承兌票據。此外，1.00美元兌5.85土耳其里拉之固定利率保護本公司免受未來之匯率波動影響，並將目標集團該筆物業之經調整資產淨值之代價溢價限於25.82%。

鑒於上述改善情況，連同總代價減少1,500,000美元，董事會認為訂立第二份附函符合本公司及股東之整體最佳利益。

GEM上市規則之涵義

於最後可行日期，賣方於本公司220,076,000股股份(相當於本公司已發行股本約12.21%)中擁有權益，為本公司之主要股東，而賣方之兄弟Murat Boyracı先生則於本公司68,217,000股已發行股份(或本公司已發行股本約4.17%)中擁有權益。因此，根據GEM上市規則，賣方及其兄弟均被視為本公司之關連人士。因此，買賣協議項下擬進行之交易將構成GEM上市規則第20章項下之關連交易，並須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除賣方及其兄弟外，概無其他股東及／或董事於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，彼等亦非本公司之關連人士，因此，概無其他股東及／或董事須於股東特別大會上就批准有關買賣協議及其項下擬進行之交易之相關決議案放棄投票。

由於有關買賣協議之一項或多項適用百分比率與先前收購事項合計超過25%但低於100%，故收購事項構成本公司之主要交易，並須遵守GEM上市規則第19章之通知、申報、公佈及股東批准之規定。

董事會函件

本公司將召開及舉行股東特別大會，以便其獨立股東於股東特別大會上考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行交易。

股東特別大會

原定於二零一八年八月二十九日上午十時三十分舉行之股東特別大會已推遲至二零一八年九月十九日上午十時三十分假座香港灣仔告士打道66號筆克大廈2至4樓舉行，會上將向獨立股東提呈普通決議案，以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之收購事項。股東特別大會將以按股數投票方式表決。

於最後可行日期，除上述所披露賣方及其兄弟外，據董事所深知、全悉及確信，概無其他股東須於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行交易之相關決議案放棄投票。

隨函附奉經修訂代表委任表格（「經修訂代表委任表格」）連同股東特別大會補充通告。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之經修訂代表委任表格按印刷於該表格之指示填妥，且儘快並無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。填妥及交回經修訂代表委任表格後，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，於此情況下，之前提交之經修訂代表委任表格將視為已撤銷。

推薦意見

儘管面臨不利貨幣變動，惟董事會對土耳其當地經濟狀況及物業市場仍有信心。董事會致力為其股東創造價值，並認為收購事項屬本公司之長期投資，以涉足土耳其之住宅物業及建築市場。

第二份附函之條款以下列方式使本公司獲益：(i)代價自6,550,000美元減少1,500,000美元至5,050,000美元；(ii)本公司可全權酌情選擇以美元或土耳其里拉償付承兌票據；及(iii)按1美元兌5.85土耳其里拉之固定利率監控匯率風險；及(iv)該等物業經調整資產淨值經減少代價之25.82%溢價略低於訂立第二份附函前通函所載之代價6,550,000美元之26.9%溢價。

董事會函件

根據第二份附函所作建議修訂經訂約方公平磋商後釐定，為商業決定。董事會認為，除通函所載延遲支付部分代價作為遞延代價之好處外，買方處於有利位置，可選擇以於各發行承兌票據日期對本公司較有利之貨幣發行及交付承兌票據之方式償付代價。該等建議修訂不僅使本集團將土耳其里拉貶值對代價構成之負面影響減至最低，亦避免本公司在清償有關承兌票據時由於土耳其里拉之潛在不利貨幣波動而在換算貨幣時錄得潛在虧損。

因此，董事會認為，根據第二份附函所作建議修訂屬公平合理，且符合本公司股東之整體利益。因此，董事會推薦股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案。

除根據第二份附函對買賣協議所作之修訂(先前經補充契據及附函修訂)外，買賣協議之其他條款維持不變及具十足效力，有關詳情載於通函。敦請股東就將於股東特別大會提呈之決議案作出決定前考慮通函內所載資料連同本通函內所載第二份附函之資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
永耀集團控股有限公司
執行董事
洪達智

二零一八年九月四日



Evershine Group Holdings Limited
永耀集團控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：8022)

敬啟者：

主要及關連交易：
有關發行承兌票據
以收購目標公司
額外30%股權

吾等提述本公司致其股東日期為二零一八年九月四日之補充通函(「補充通函」)，本函件乃其中一部分。除文義另有所指外，補充通函所界定詞彙與本函件所使用者具有相同涵義。

於二零一八年八月二十日，買方(一間於土耳其註冊成立之公司，乃本公司之全資附屬公司)與賣方及目標公司(本公司擁有30%權益之聯營公司)訂立買賣協議之附函(經日期為二零一七年十一月六日之補充契據及日期為二零一八年二月二十六日之附函補充及修訂)(「第二份附函」)，內容有關修訂買賣協議若干條款。

買賣協議根據第二份附函之主要修訂包括；(i)總代價自6,550,000美元減少1,500,000美元至5,050,000美元及(ii)除於二零一七年六月之已付按金2,000,000美元外，換算率固定為1.00美元兌5.85土耳其里拉，及倘匯率高於1.00美元兌5.85土耳其里拉，本公司可全權酌情選擇償付承兌票據之貨幣。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會之成員，以考慮收購事項條款(包括發行承兌票據)是否按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，及就此向獨立股東提供意見。

獨立董事委員會函件

智略資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及獨立股東提供意見。其意見詳情連同達致有關意見所考慮之主要因素載列於補充通函第16至28頁所載其函件內。吾等謹請閣下垂注補充通函第6至13頁所載董事會函件及補充通函第6至13頁所載智略資本致獨立董事委員會及獨立股東之最新函件，當中載有就第二份附函之條款及條件所作修訂致吾等之意見。

經考慮收購事項之條款及獨立財務顧問意見函件所載獨立財務顧問所考慮之主要因素及理由以及其意見，吾等認為，儘管收購事項不是於本公司之日常及一般業務過程中訂立，惟其乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。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之普通決議案。

此 致

列位股東 台照

代表

永耀集團控股有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

蔡素玉女士

(銅紫荊星章，太平紳士)

獨立非執行董事

林玉英女士

獨立非執行董事

梁文俊先生

二零一八年九月四日

以下為智略資本就第二份附函致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本補充通函。

VEDA | CAPITAL

智略資本

智略資本有限公司
香港
干諾道中111號
永安中心
11樓1106室

敬啟者：

主要及關連交易： 有關發行承兌票據以 收購目標公司額外30%股權

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任就買賣協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於通函。下文主要載列吾等關於第二份附函之意見，更多詳情載於 貴公司日期為二零一八年九月四日之補充通函（「**補充通函**」）所載董事會函件（「**董事會函件**」）中，而本函件構成補充通函其中部分。有關收購事項之詳情載於通函。除非另有界定者外，本函件所用詞彙與補充通函及通函所定義者具有相同涵義。

於二零一七年六月六日（交易時段後），買方（一間於土耳其註冊成立之公司，乃 貴公司之間接全資附屬公司）與賣方及目標公司就銷售股份收購事項（相當於目標公司額外30%股權）訂立買賣協議，代價為6,550,000美元（相當於約51,090,000港元）（可予調整）。董事會於二零一七年十一月六日宣佈，買方、賣方及目標公司訂立補充契據，以修訂買賣協議之若干條款，有關詳情載於 貴公司日期為二零一七年十一月六日之公佈。於二零一八年二月二十六日，買方與賣方及目標公司訂立買賣協議（經補充契據補充及修訂）之附函（「**附函**」），內容有關根據建議重組

獨立財務顧問函件

向一間新公司轉讓先前由目標公司擁有之Acarblu物業。於最後可行日期，貴公司持有目標公司之30%已發行股本，其於二零一六年十二月三十日根據先前收購事項收購(於該等公佈披露)。

於二零一八年八月二十日(交易時段後)，買方(一間於土耳其註冊成立之公司，乃貴公司之全資附屬公司)與賣方及目標公司(貴公司擁有30%權益之公司)訂立第二份附函，內容有關修訂買賣協議若干條款。

由於有關買賣協議之一項或多項適用百分比率與先前收購事項合計超過25%但低於100%，故收購事項構成貴公司之主要交易，並須遵守GEM上市規則第19章之通知、申報、公佈及股東批准之規定。

於二零一八年九月三日(即補充通函付印前為確定當中所載若干資料之最後可行日期，「**補充通函最後可行日期**」)，賣方於貴公司220,076,000股股份(相當於貴公司已發行股份約12.21%)中擁有權益，為貴公司之主要股東，而賣方之兄弟Murat Boyraci先生則於貴公司68,217,000股已發行股份(或貴公司已發行股本約4.17%)中擁有權益。因此，根據GEM上市規則，賣方及其聯繫人士均被視為貴公司之關連人士。因此，買賣協議項下擬進行之交易將構成GEM上市規則第20章項下之關連交易，並須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。

由全體獨立非執行董事(即蔡素玉女士、林玉英女士及梁文俊先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以就(i)收購事項是否屬於貴集團一般及日常業務，且符合貴公司及獨立股東之整體利益；(ii)買賣協議條款及其項下擬進行之交易是否按正常商業條款訂立並對獨立股東而言是否屬公平合理；及(iii)彼等就獨立股東於股東特別大會上提呈批准買賣協議及其項下擬進行之交易之普通決議案應如何投票，向獨立股東作出推薦意見。吾等已獲委任，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於補充通函最後可行日期，吾等概無與貴公司或可能被合理視為與吾等獨立性相關之任何其他人士有任何關係或利益。吾等與貴公司、其附屬公司、其聯營公司或彼等各自之主要股東或聯繫人士或買賣協議及其項下擬進行之交易之任何其他訂約方概無關聯。除就買賣協議擔任獨立財務顧問外，於過往兩年，吾等與貴公司或目標公司或彼等各自之任何相關附屬公司或聯營公司概無先前委任關係。吾等除就是次獨立財務顧問委任而已收或應收之一般專業費用外，

獨立財務顧問函件

並無訂立任何安排，並據此已經或將會向 貴公司或任何其他可以被合理視為與吾等獨立性相關之任何其他人士收取任何費用或利益。因此，根據GEM上市規則第17.96條，吾等認為吾等屬獨立。

吾等之意見基準

於達致吾等之意見及建議時，吾等已倚賴補充通函所載資料及聲明以及 貴公司、董事及 貴公司管理層所提供予吾等之資料之準確性。吾等已假設補充通函內所作出或提述之一切陳述、資料及聲明以及 貴公司、董事及 貴公司管理層(彼等須對此負全責)所提供予吾等之資料及陳述於作出當時為真實，且於補充通函最後可行日期仍然屬真實。吾等亦假設董事於該補充通函所作出一切信念、意見及意向之聲明乃經審慎周詳查詢後基於誠實持平之意見始合理作出。

董事共同及個別就補充通函所載資料之準確性承擔全部責任，且於作出一切合理查詢後，據彼等所深知及確信，概無遺漏任何其他事實以致補充通函所載任何聲明具誤導成分。吾等並無理由相信，吾等達致意見時所倚賴的任何資料及聲明為不實、不準確或有誤導成分，吾等亦不知悉有遺漏任何重要事實，導致獲提供之資料及向吾等作出之聲明成為不實、不準確或有誤導成分。然而，吾等並無對 貴集團業務事宜、財務狀況或未來前景進行任何獨立深入調查，亦無獨立核實董事及 貴公司管理層提供之資料。

所考慮之主要因素及理由

董事會注意到近期土耳其里拉兌美元出乎意料貶值，並認為貨幣波動對收購事項有重大影響，特別是在訂立第二份附函前之先前代價僅以美元作為結算貨幣。於二零一八年八月二十日(交易時段後)獲悉與收購事項有關之該事宜後，買方與賣方及目標公司訂立第二份附函，作為通函已刊發資料之補充資料。

誠如董事會函件所述，儘管面臨不利貨幣變動，惟董事會對土耳其當地經濟狀況及物業市場仍有信心。董事會致力為其股東創造價值，並認為收購事項屬 貴公司之長期投資，以涉足土耳其之住宅物業及建築市場。

獨立財務顧問函件

第二份附函之條款以下列方式向 貴公司提供利益：(i)代價自6,550,000美元減少1,500,000美元至5,050,000美元；(ii) 貴公司可全權酌情選擇以美元或土耳其里拉償付承兌票據；(iii)按1美元兌5.85土耳其里拉之固定利率監控匯率風險；及(iv)與訂立第二份附函前通函所載代價6,550,000美元產生之溢價26.9%相比，經下調之代價較該等物業之經調整資產淨值之溢價輕微減少至25.82%。

董事會認為，除通函所載延遲支付部分代價作為遞延代價之好處外，買方處於有利位置，可選擇以於各發行承兌票據日期對 貴公司較有利之貨幣發行及交付承兌票據之方式償付代價。該等建議修訂不僅使 貴公司將土耳其里拉貶值對代價構成之負面影響減至最低，亦避免 貴公司在清償有關承兌票據時由於土耳其里拉之潛在不利貨幣波動而在換算貨幣時錄得潛在虧損。

儘管土耳其里拉兌美元近期出現未能預計之貶值及貨幣波動對收購事項產生重大影響，惟收購事項之理由仍與通函所述相同，例如，城鎮轉型計劃《重建高災害風險地區法第6306號》為土耳其政府對地震高危地區之轉變之一項長期計劃。其根本目的為重建因快速城市化及於工業化下城市發展失控而衰落崩塌之城市空間。由於著重於抗震安全建設，城鎮翻新亦正在進行中，因此城鎮重建項目將見證地震高危地區之轉變。該行業亦將見證大型項目空置單位改建為家具配套齊全、適宜長短期居留並提供所有酒店類設施之服務式公寓。由於投資者被利潤率高於普通酒店之服務式公寓行業所吸引，故該趨勢很可能會持續，尤其是於重點旅遊城市。儘管土耳其里拉兌美元貶值，惟土耳其政府自二零一二年五月起頒佈及支持之城鎮轉型計劃《重建高災害風險地區法第6306號》鼓勵私營界別發展商投資城鎮重建項目，未來對目標公司有利。

獨立財務顧問函件

另一方面，土耳其住宅市場於過往10年發展顯著，可負擔按揭之利用率日益提高，以及因土耳其住宅物業市場導致防震建築需求不斷增加。土耳其中央銀行發佈之「二零一一年十二月房價指數」及「二零一八年一月房價指數」(資料來源：<http://www.tcmb.gov.tr/>)及高力國際於二零一八年就土耳其房地產市場發佈之「二零一八年土耳其房地產回顧」，展示以土耳其里拉計值之土耳其住宅市場之增長。土耳其(特別是伊斯坦堡)持續攀升之樓價指數在過去十年一直處於上升趨勢。誠如通函所披露，根據自訂立買賣協議起之多項初步估值報告及於二零一八年六月三十日之物業估值報告，以土耳其里拉計值之目標集團投資物業估值維持穩定：

物業	於	於	於
	二零一七年 八月三十一日 土耳其里拉	二零一八年 三月三十一日 土耳其里拉	二零一八年 六月三十日 土耳其里拉
1	42,447,000	39,819,000	39,819,000
2	4,366,000	4,583,000	4,583,000
3	7,518,000	7,988,000	7,988,000
4	4,211,000	4,336,000	4,336,000
5	8,176,000	8,582,000	8,582,000
總計	<u>66,718,000</u>	<u>65,308,000</u>	<u>65,308,000</u>

吾等注意到土耳其於過往數月面臨貨幣危機，其特點為土耳其里拉兌美元大幅貶值。該危機始於美元走強及美國利率上升。就有關土耳其之金融穩定性及其對外債務情況而言，吾等已就此方面進行研究，並注意到於經濟合作暨發展組織(「經合組織」)在二零一八年七月發佈之「經合組織經濟調查－土耳其」(資料來源：<https://www.oecd-ilibrary.org>)所載之研究文章，宏觀經濟政策已成為順週期性政策，為應對預期將出現之浮動通貨膨脹及貨幣大幅貶值之情況，中央銀行在二零一八年四月至六月將實際融資利率縮減500個基點，並按標準政策利率推行期待已久之貨幣政策正常化。充分恢復貨幣政策之可信度需要所有利益相關者對中央銀行之獨立性及通貨膨脹目標作出承擔。為解決外在弱點，伴隨而來之對外債務增加及相關基本面惡化(尤其是土耳其里拉大幅實際貶值之經常期間)已對外部負債之可持續性造成疑慮。於二零一七年，對外債務比率相較於國際而言仍相對為低，佔國內生產總值份額約50%。

近期全球發展引發土耳其里拉大幅波動。就過往數月而言，美元兌所有貨幣已漸而走強，且該趨勢於新興市場更為顯著。吾等已審閱由土耳其共和國總理府投資支持與促進局(「土耳其投促局」)(由土耳其政府監控之官方組織，旨在推動土耳其投資機會打進全球商業社區，並為投資者提供援助)於二零一八年刊發之一份通訊「土耳其投促局之二零一八年八月通訊」。近期土耳其里拉波動及新興市場貨幣貶值主要由於全球美元強勢、美元債券利率上升、發達經濟體周期收緊以及貿易保護主義措施所引起之不確定性所致。在此背景下，土耳其宏觀基礎穩健，足以應付該等暫時性發展。於二零零三年至二零一七年間，土耳其平均年度增長率達5.7%，而於二零一零年至二零一七年間則為6.8%，顯示其面臨國內及國際動盪仍然游刃有餘。儘管出現各種負面事件，例如二零零八年全球金融危機、歐洲主權債務危機、縮減恐慌期、難民潮、政變不果、英國脫歐、地區衝突以及近期保護主義舉動及預期發生貿易戰，土耳其之經濟表現仍超越其他新興國家。

此外，土耳其之公司債務近期有所增加，惟已獲多間公司及銀行妥善管理。私營界別於一年內到期之整體負債達1,806億美元。銀行體系佔總額中之1,020億美元，其中一半由非居民投資者存放，故並無確認為債務。餘下一半約500億美元將作為負債予以償還。此類負債之土耳其十二個月累計轉期比率高於100%，顯示銀行界別之償債能力並無出現困難。餘下債務之65%(逾480億美元)為對商品及服務之承擔，而有關商品及服務可能隨經濟活動增加或減少，故並無對銀行體系造成任何風險。餘下債務(250億美元)十二個月累計轉期比率錄得約137%，顯示在償還此類債務方面並無出現任何困難。

第二份附函之主要條款

代價

先前協定最高6,550,000美元之總代價已降低至最高5,050,000美元，而由於貴公司已支付2,000,000美元作為按金，故亦已更改承兌票據代價之餘下金額之付款條款。

承兌票據A

貴公司於交割日期將予發行之承兌票據A由買方全權酌情釐定之本金額將降低至最多1,938,770美元或(倘土耳其共和國中央銀行於交割日期所報美元兌土耳其里拉之買入匯率高於1美元兌5.85土耳其里拉，則為)11,341,804土耳其里拉或其等值。

承兌票據B

誠如補充契據規定所協定，貴公司須於估值證書日期起計七個營業日內以發行及交付承兌票據B之方式向賣方支付遞延代價。根據第二份附函，貴公司將予發行由買方全權酌情釐定之遞延代價須按該等項目於遞延代價日期之經調整公平值最多1,111,230美元或(倘土耳其共和國中央銀行於估值證書日期所報美元兌土耳其里拉之買入匯率高於1.00美元兌5.85土耳其里拉，則為)6,500,696土耳其里拉或其等值之較低者計算。為免生疑問，倘該等項目之經調整公平值為負數，則買方並無責任支付任何遞延代價，而貴公司毋須發行承兌票據B。

該等項目之經調整公平值

現已協定，該等項目之經調整公平值之釐定方法與補充契據項下所規定者相同，將為估值證書所載該等項目於遞延代價日期之公平值減該等項目直至遞延代價日期(包括該日)產生之實際成本(包括但不限於任何建築及開發成本)之30%。

除上述經第二份附函修訂之條款外，買賣協議將於各方面維持十足效力及作用。

獨立財務顧問函件

根據第二份附函由目標集團經調整資產淨值達至代價之對賬(僅作參考)

	美元 (概約)	美元 (概約)	美元 (概約)
目標公司於二零一八年 三月三十一日之資產淨值 (附註2)			8,061,900
減：該等物業於二零一八年 三月三十一日之賬面值 (附註2)			(11,794,634)
加：股東貸款作為注資 (附註3)			4,316,101
			583,367
加：該等物業根據物業估值 報告於二零一八年六月 三十日之公平值			
物業1(附註4)		6,806,667	
物業2(附註4)		783,419	
物業3(附註4)		1,365,470	
物業4(附註4)		741,197	
物業5(附註4)		1,467,009	
物業6(附註5)	3,144,786		
減：物業6於二零一八年 六月三十日之預算成本 (附註6)	(1,733,244)	1,411,542	
物業7	1,302,906		
減：物業7於二零一八年六 月三十日之預算成本 (附註6)	(1,082,297)	220,609	
小計			12,795,913
收購事項應佔目標集團之 經調整資產淨值			13,379,280
			30%
買方將收購目標集團之 目標集團30%股權之 經調整資產淨值			4,013,784
根據第二份附函之代價 得出溢價(概約)			5,050,000
			25.82%

獨立財務顧問函件

附註：

1. 根據第二份附函中之協定匯率，已按照1.00美元兌5.85土耳其里拉之匯率兌換貨幣。
2. 於二零一八年三月三十一日，目標公司之資產淨值及該等物業之賬面值分別約為47,160,000土耳其里拉及69,000,000土耳其里拉。
3. 於二零一八年三月三十一日後，賣方(目標集團其中一名股東)豁免應付其款項25,249,190土耳其里拉，並由目標集團確認為目標集團之股東注資。由於賣方豁免應付其款項，故其將不會增加於目標集團之持股量。有關詳情，請參閱通函附錄三會計師報告附註10及附註23。由於豁免股東貸款交易被視為與收購事項互相關連，故股東貸款豁免於通函附錄四備考財務資料中闡述，猶如豁免已於二零一八年三月三十一日落實。
4. 於二零一八年六月三十日，物業1至5各自公平值之和約為65,308,000土耳其里拉，乃於二零一八年六月三十日摘錄自通函附錄五物業估值報告「目標公司於土耳其持有之物業權益」分節。
5. 指物業6及7各自之公平值，乃摘錄自通函附錄五物業估值報告「目標公司將於土耳其收購之物業權益」分節。
6. 物業6及7之估計建築成本之和相等於通函附錄五所載「目標公司將於土耳其收購之物業權益」一節所載按匯率1.00美元兌4.588土耳其里拉計算之物業6及7之預算成本約16,470,920土耳其里拉。根據第二份附函中之協定匯率，有關估計建築成本按1.00美元兌5.85土耳其里拉之匯率兌換為土耳其里拉。

吾等注意到，代價根據第二份附函自6,550,000美元減少1,500,000美元至5,050,000美元，較目標集團於二零一八年六月三十日之30%經調整資產淨值有約25.82%溢價，略低於訂立第二份附函前通函所載先前代價6,550,000美元產生之溢價26.9%。第二份附函項下之代價乃經第二份附函之訂約方公平磋商後釐定，為商業決定，而賣方及 貴公司須就此進行真誠磋商以達成協議。

貴公司應合共支付總額5,050,000美元，其中包括(i)按金2,000,000美元；(ii)於交割後發行承兌票據A 1,938,770美元(倘土耳其共和國中央銀行於交割日期所報美元兌土耳其里拉之買入匯率高於1.00美元兌5.85土耳其里拉，則為11,341,804土耳其里拉)；及(iii)發行承兌票據B 1,111,230美元(倘土耳其共和國中央銀行於估值證書日期所報美元兌土耳其里拉之買入匯率高於1.00美元兌5.85土耳其里拉，則為6,500,696土耳其里拉)。

誠如上文所述及誠如補充契據規定， 貴公司須於估值證書日期起計七個營業日內以發行及交付承兌票據B之方式向賣方支付遞延代價。根據第二份附函， 貴公司將予發行由買方全權酌情釐定之遞延代價須按該等項目於遞延代價日期之

獨立財務顧問函件

經調整公平值最多1,111,230美元或(倘土耳其共和國中央銀行於估值證書日期所報美元兌土耳其里拉之買入匯率高於1.00美元兌5.85土耳其里拉,則為)6,500,696土耳其里拉或其等值之較低者計算。為免生疑問,倘該等項目之經調整公平值為負數,則買方並無責任支付任何遞延代價,而 貴公司毋須發行承兌票據B。

與收購事項應佔30%目標集團經調整資產淨值4,013,784美元之比較,根據第二份附函,5,050,000美元之代價較30%目標集團經調整資產淨值有溢價約25.82%。儘管收購事項應佔目標公司之經調整之資產淨值由二零一八年六月三十日之通函約5,160,000美元減少至二零一八年六月三十日之補充通函約4,010,000美元,相當於減少約1,150,000美元或22.21%,較目標集團於二零一八年六月三十日之30%經調整資產淨值溢價約25.82%,甚低於訂立第二份附函前載於通函之代價6,550,000美元產生之溢價26.9%。

目標集團資產淨值之最新估計減少乃由於通函及補充通函所採用之匯率不同,其主要由於有關期間土耳其里拉兌美元貶值所致。誠如通函所述,目標集團之經調整資產淨值根據目標集團於二零一八年三月三十一日之會計師報告及於二零一八年六月三十日之物業估值報告作出之最近期更新估計已分別按照於二零一八年三月三十一日之會計師報告及於二零一八年六月三十日之物業估值報告所載之1.00美元兌3.8104土耳其里拉及1.00美元兌3.8809土耳其里拉以及1.00美元兌4.588土耳其里拉之匯率兌換貨幣。然而,誠如二零一八年八月十四日之公佈所述,於二零一八年三月三十一日,於通函作披露用途所使用之土耳其里拉兌美元匯率為1.00美元兌3.8809土耳其里拉,而土耳其里拉兌美元之匯率於二零一八年八月十三日貶值至1.00美元兌6.9031土耳其里拉。鑒於近期土耳其里拉兌美元貶值,董事會認為貨幣波動對收購事項產生重大影響,特別是於訂立第二份附函前先前代價之結算貨幣僅以美元計算。董事會認為,訂立第二份附函時,最關鍵因素外匯風險已基本上消除。由於第二份附函中匯率定為1.00美元兌5.85土耳其里拉,因此未來得出溢價約25.82%將不會受到土耳其里拉兌美元之進一步貶值影響,並將目標集團該等物業之經調整資產淨值之代價溢價限於25.82%。根據第二份附函之1.00美元兌5.85土耳其里拉之匯率,補充通函所述於二零一八年六月三十日之收購事項應佔目標集團之經調整之資產淨值30%權益已調整至約4,010,000美元。

吾等自 貴公司管理層瞭解到,儘管土耳其里拉兌美元之有關匯率變動對目標集團不利,董事會仍然對土耳其當地經濟狀況及物業市場有信心。董事會致力為其股東創造價值,並認為收購事項屬使 貴公司涉足土耳其之住宅物業及建築市場之長期投資。

獨立財務顧問函件

此外，按金2,000,000美元及承兌票據A 1,938,770美元(倘土耳其共和國中央銀行於交割日期所報美元兌土耳其里拉之買入匯率高於1.00美元兌5.85土耳其里拉，則為11,341,804土耳其里拉)屬目標集團之權益(不包括物業6及7)，並較於30%目標集團資產淨值之最新估計(不包括物業6及7)約3,524,139美元有溢價約11.77%。

	美元 (概約)	美元 (概約)	美元 (概約)
目標公司於二零一八年三月三十一日之資產淨值(附註2)			8,061,900
減：該等物業於二零一八年三月三十一日之賬面值(附註2)			(11,794,634)
加：豁免股東貸款作為注資(附註3)			4,316,101
			583,367
加：該等物業根據物業估值報告於二零一八年六月三十日之公平值			
物業1(附註4)		6,806,667	
物業2(附註4)		783,419	
物業3(附註4)		1,365,470	
物業4(附註4)		741,197	
物業5(附註4)		1,467,009	
小計			11,163,762
收購應佔目標公司之經調整之資產淨值(不包括物業6及7)			11,747,129
			30%
買方將收購目標集團之目標集團30%股權之經調整資產淨值(不包括物業6及7)			3,524,139
根據第二份附函之代價(僅包括按金及承兌票據A)			3,938,770
得出溢價(概約)			11.77%

獨立財務顧問函件

代價相較目標集團資產淨值最新估計之25.82%溢價乃基於物業6及7之遞延代價489,645美元(相當於物業6及7當時估值減預算成本之30% (30% x (1,411,542美元 + 220,609美元)) 概無調整之假設而釐定。至於物業1至5之代價，結算將為按金加承兌票據A，其為 貴公司於交割日期將予發行由買方全權酌情釐定本金額為1,938,770美元，或(倘土耳其共和國中央銀行於交割日期所報美元兌土耳其里拉之買入匯率高於1.00美元兌5.85土耳其里拉，則為)11,341,804土耳其里拉或其等值之承兌票據。於二零一八年六月三十日，物業1至5各自公平值之和約為65,308,000土耳其里拉，乃於二零一八年六月三十日摘錄自通函附錄五物業估值報告「目標集團於土耳其持有之物業權益」分節。相較於按金及承兌票據A，誠如通函所述合共5,438,770美元屬目標集團之權益(不包括物業6及7)，並較於二零一八年六月三十日之30%目標集團資產淨值之最新估計(不包括物業6及7)約4,535,807美元有溢價約19.91%，而於訂立第二份附函後於二零一八年六月三十日之30%目標集團資產淨值有溢價約11.77%較先前溢價為低。因此，我們認為董事有關按猶如發生基準撤除物業6及7釐定之物業1至5代價屬公平合理。

除通函所載延遲支付部分代價作為遞延代價之好處外，買方處於有利位置，可選擇以於各發行承兌票據日期對 貴公司較有利之貨幣發行及交付承兌票據之方式償付代價。該等建議修訂不僅使 貴公司將土耳其里拉貶值對代價構成之負面影響減至最低，亦避免 貴公司在清償有關承兌票據時由於土耳其里拉之潛在不利貨幣波動而在換算貨幣時錄得潛在虧損。

反之，倘美金兌土耳其里拉之匯率升值至1.00美元兌5.85土耳其里拉以上及物業估值6及7之估值低於6,500,696土耳其里拉，則以低於其各自之美元本金額發行承兌票據之總代價可進一步減少。

鑒於第二份附函之條款以下列方式使 貴公司獲益：(i)代價自6,550,000美元減少1,500,000美元至5,050,000美元；(ii) 貴公司可全權酌情選擇以美元或土耳其里拉償付承兌票據；及(iii)按1美元兌5.85土耳其里拉之固定利率監控匯率風險；及(iv)該等物業經調整資產淨值減少代價之溢價25.82%相較於訂立第二份附函前通函所載之代價6,550,000美元之溢價26.9%略低，吾等認為，調整代價為確保目標集團日後回報之保障，並為 貴公司就收購事項帶來額外利益，而概無產生重大成本，實屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

獨立財務顧問函件

推薦意見

經計及(a)代價自6,550,000美元減少1,500,000美元至5,050,000美元，並按1美元兌5.85土耳其里拉之固定利率監控匯率風險，得出較目標集團於二零一八年六月三十日之30%經調整資產淨值有低之25.82%溢價；及(b)經濟政策部門正採取必要措施以支持金融穩定性及維持土耳其金融市場之有效運作，故吾等認為(i)買賣協議之條款(經補充契據、附函及第二份附函修訂)乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理；及(ii)買賣協議(經補充契據、附函及第二份附函修訂)符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東，而吾等亦建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准買賣協議(經補充契據、附函及第二份附函修訂)及其項下擬進行交易之相關決議案。

此 致

永耀集團控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

智略資本有限公司

主席董事 總經理

王顯碩 方敏

謹啟

二零一八年九月四日

附註：王顯碩先生為證券及期貨條例項下之負責人員，可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於投資銀行及企業融資方面擁有逾23年經驗。

方敏女士為證券及期貨條例項下之負責人員，可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於投資銀行及企業融資方面擁有逾21年經驗。



Evershine Group Holdings Limited
永耀集團控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：8022)

股東特別大會補充通告

補充通告謹此通告永耀集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一八年九月十九日上午十時三十分假座香港灣仔告士打道66號筆克大廈2至4樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列普通決議案：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認買賣協議(其印有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易以及有關執行事宜；及
- (b) 授權本公司董事在彼等認為必要、適宜或權宜之情況下採取有關行動以及簽立及交付有關文件，以進行買賣協議及其項下擬進行交易或使其生效或就其作出其他行動。」

承董事會命
永耀集團控股有限公司
洪達智
執行董事

香港，二零一八年九月四日

股東特別大會補充通告

註冊辦事處：

香港灣仔
謝斐道90及92號
豫港大廈16樓

香港主要營業地址：

香港灣仔
謝斐道90及92號
豫港大廈16樓

附註：

- (i) 凡有權出席股東特別大會並於大會上投票之股東，均有權委派一名或(倘彼為兩股或以上股份之持有人)多名代表出席及代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (ii) 經修訂代表委任表格連同任何簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)或由公證人簽署證明之副本，最遲於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記處香港證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，方為有效。填妥及交回經修訂代表委任表格後，倘股東(如屬法團，則其正式授權代表)其後能夠出席，彼仍可親身出席大會並於會上投票。
- (iii) 經修訂代表委任表格須由 閣下或 閣下之正式書面授權人簽署，或倘股東為法團，則代表委任表格須蓋上該法團印鑑，或由正式獲授權之高級職員或授權人親筆簽署。
- (iv) 倘為任何股份之聯名持有人，則該等聯名持有人中任何一人可親自或委派代表就該等股份在上述股東特別大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者。然而，倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則於本公司股東名冊中排名首位之聯名持有人方有權就該等股份投票。
- (v) 按股數投票表決時，出席股東特別大會之每位股東均有權就其持有之每股繳足股份投一票。該項投票表決結果將被視為已依足指示或按要求表決之股東特別大會之決議案。
- (vi) 倘於舉行股東特別大會當日上午九時正或之後任何時間懸掛八號或以上颱風信號或黑色暴雨警告信號生效，則股東特別大會將會延期或舉行續會。本公司將於本公司網站(www.evershinegroup.com.hk)及香港交易所「披露易」網站(www.hkexnews.hk)刊登公告，通知股東重新安排之股東特別大會日期、時間及地點。