
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。

閣下如已將名下日成控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、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，概不會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之任何損失承擔任何責任。

YAT SING HOLDINGS LIMITED

日成控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3708)

有關附屬公司層面的主要出售及關連交易

本公司之財務顧問



紅日資本有限公司

RED SUN CAPITAL LIMITED

概不會舉行股東大會以批准出售事項及其項下擬進行之交易。

二零一九年六月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
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

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零一八年利潤保證」	指	江蘇龍佳作出之利潤保證，江陰嘉潤石墨烯於截至二零一八年十二月三十一日止年度之除稅後純利將不少於人民幣10,000,000元
「二零一八年利潤保證抵押按金」	指	人民幣6,000,000元作為達成二零一八年利潤保證之抵押金
「二零一九年利潤保證」	指	江蘇龍佳作出之利潤保證，江陰嘉潤石墨烯於截至二零一九年十二月三十一日止年度之除稅後純利將不少於人民幣12,000,000元
「二零一九年利潤保證抵押按金」	指	人民幣6,000,000元作為達成二零一九年利潤保證之抵押金
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開放處理一般銀行業務的任何日子(星期六、星期日或香港公眾假期除外)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「本公司」	指	日成控股有限公司，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(股份代號：3708)
「完成」	指	根據出售協議的條款及條件完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據出售協議出售待售股份及銷售貸款
「出售集團」	指	目標公司及其附屬公司
「出售協議」	指	本公司與買方就出售事項於二零一九年五月二十日訂立之有條件買賣協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司(不包括出售集團)

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港附屬公司」	指	力升投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司及目標公司直接全資附屬公司
「江蘇龍佳」	指	江蘇龍佳投資有限公司(於中國成立之有限公司)，擁有江陰嘉潤石墨烯45%權益之股東(先前收購事項之賣方)
「江陰嘉潤石墨烯」	指	江陰嘉潤石墨烯光催化技術有限公司，於中國成立之有限公司
「最後實際可行日期」	指	二零一九年六月二十日，即本通函付印前為確定載入其中若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「利潤保證抵押按金」	指	二零一八年利潤保證抵押按金及二零一九年利潤保證抵押按金之統稱
「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
「先前收購事項」	指	本集團根據日期為二零一七年九月十九日(經二零一七年十二月二十九日補充協議補充)由香港附屬公司(作為買方)與江蘇龍佳(作為賣方)就先前收購事項訂立之買賣協議之條款及條件，收購江陰嘉潤石墨烯之55%股權
「利潤保證」	指	二零一八年利潤保證及二零一九年利潤保證之統稱
「買方」	指	孔令福先生，出售協議之買方及江蘇龍佳之股東
「完成後付款」	指	21,400,000港元，即完成後買方應付予本公司之第二筆及第三筆之代價

釋 義

「銷售貸款」	指	出售集團於出售協議完成時或之前任何時間結欠本集團(不包括出售集團)或產生之所有責任、負債及債務(不論實際、或然或遞延,亦不論是否於出售協議完成時到期償還)
「待售股份」	指	目標公司之一股股份,相當於目標公司於出售協議日期之全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.002港元的普通股
「股東」	指	已發行股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	中凱有限公司,於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司及本公司直接全資附屬公司
「港元」	指	港元,香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣,中國法定貨幣
「%」	指	百分比

於本通函中,人民幣兌港元之匯率為人民幣1.00元兌1.14港元。有關匯率僅作說明用途,並不代表任何港元或人民幣金額已經、可能已經或可以按該等匯率或任何其他匯率兌換或完全未能兌換。

YAT SING HOLDINGS LIMITED

日成控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3708)

執行董事：

戴劍先生

戴銘先生

獨立非執行董事：

陳歡先生

郭彪先生

宋丹小姐

註冊辦事處：

Clifton House

75 Fort Street

PO Box 1350

Grand Cayman

KY1-1108

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

干諾道西144-151號

成基商業中心

26樓2606室

敬啟者：

有關附屬公司層面的主要出售及關連交易

緒言

茲提述本公司日期為二零一九年五月二十日之公告，內容有關出售事項。

於二零一九年五月二十日(交易時段後)，本公司(作為賣方)與買方訂立出售協議，據此，本公司有條件同意出售而買方有條件同意按現金代價42,800,000港元購買待售股份及銷售貸款。

本通函旨在為閣下提供(其中包括)出售事項、其項下擬進行的其他交易及本公司的其他一般資料的詳情。

出售協議

出售協議之條款如下：

日期：二零一九年五月二十日

訂約方：

(1) 賣方： 本公司

(2) 買方： 買方

據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方實益擁有江蘇龍佳60%股權，而江蘇龍佳擁有江陰嘉潤石墨烯13%股權。買方亦為江陰嘉潤石墨烯之董事及法定代表人。因此，買方為本公司於附屬公司層面之關連人士。

將予出售之資產

- (1) 待售股份(一股股份)，相當於出售協議日期目標公司的全部已發行股本；及
- (2) 銷售貸款，指出售集團於出售協議完成時或之前任何時間結欠本集團(不包括出售集團)或產生之所有責任、負債及債務(不論實際、或然或遞延，亦不論是否於出售協議完成時到期償還)。

代價

出售事項之總代價為42,800,000港元，須以以下方式支付：

- (a) 由買方於完成時向本公司以現金21,400,000港元支付；
- (b) 由買方於完成後六個月內向本公司以現金10,700,000港元支付；及
- (c) 由買方於完成後十二個月內向本公司以現金10,700,000港元支付。

代價乃由本公司與買方經公平磋商後達致，並已計及以下因素，包括(i)出售集團的營運及財務表現；(ii)出售集團之前景；(iii)本集團購買江陰嘉潤石墨烯55%股權的成本約為29,500,000港元及本集團(不包括出售集團)應收江陰嘉潤石墨烯的其他應收款項約

董事會函件

13,000,000港元；及(iv)下文「出售事項之理由及裨益」以及「所得款項用途」兩節所述本集團自出售事項所產生之收益。

經考慮上述因素，董事(包括獨立非執行董事)認為代價乃經公平磋商後釐定，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

股份押記

緊隨完成後，買方須為本公司簽立股份押記，以將待售股份押記予本公司作為買方於完成後付款下付款義務及責任之抵押。上述股份押記將於完成後付款下所有付款義務及責任悉數清償後解除。

以抵押方式轉授貸款

緊隨完成後，買方須為本公司簽立以抵押方式轉授貸款，以將銷售貸款退回本公司作為買方於完成後付款下付款義務及責任之抵押。上述以抵押方式轉授貸款將於完成後付款下所有付款義務及責任悉數清償後轉授及免除。

先決條件

出售協議受限於並且須待下列先決條件獲達成或豁免後，方可作實：

- (1) 本公司作出之聲明及保證在各方面仍為真實、準確及並無誤導；
- (2) 就出售協議項下擬進行之交易而言，本公司已取得須根據任何法律、法規、上市規則或其他規例取得之一切所須同意、批准、允許及授權；
- (3) 就出售協議項下擬進行之交易而言，買方已取得須根據任何法律、法規、上市規則或其他規例取得之一切所須同意、批准、允許及授權；及
- (4) 本公司股東於股東大會上通過或經大部分股東書面同意以批准出售協議及其項下擬進行之交易。

董事會函件

上述所有先決條件須於二零一九年七月三十一日前達成或獲豁免(視情況而定)。條件(4)不得予以豁免。買方有權豁免條件(1)及(2)而本公司有權豁免條件(3)。

於最後實際可行日期，除上文條件4已獲達成外，其他條件均尚未達成。

完成

完成將於出售協議之最後一項先決條件達成或豁免(視乎情況而定)當日之後三個營業日內，或出售協議訂約方可能書面協定之其他日期發生。

於完成後，本公司將不再擁有目標公司的任何權益，及出售集團將不再為本公司之附屬公司。出售集團之財務業績將不再綜合至本集團之賬目。

目標公司之資料

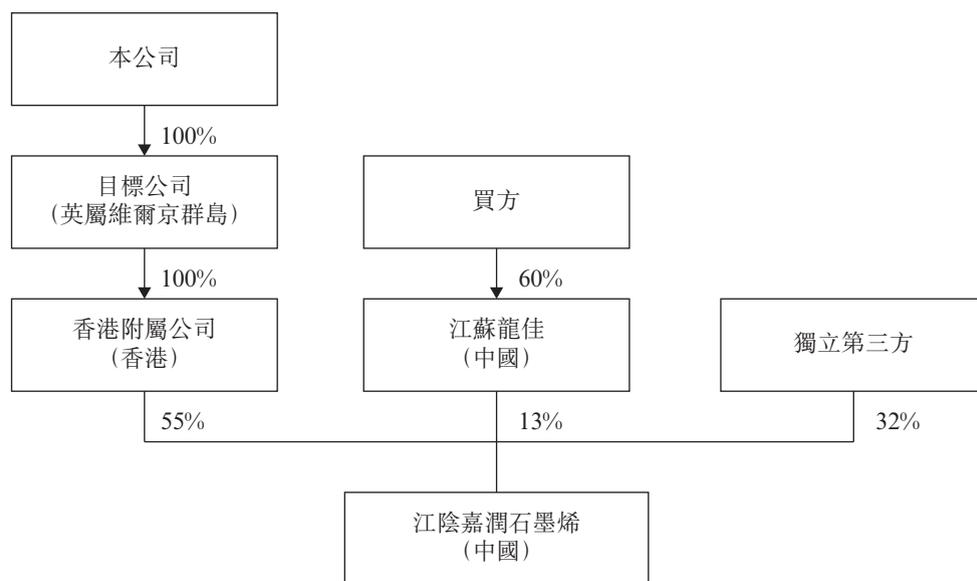
目標公司為一間於英屬維爾京群島成立之有限公司。目標公司全資擁有香港附屬公司(於香港註冊成立之有限公司)。目標公司及香港附屬公司均為投資控股公司。香港附屬公司持有江陰嘉潤石墨烯(於中國成立之公司)之55%股權。

江陰嘉潤石墨烯主要從事(其中包括)可見光催化產品的研發、製造、加工、銷售、技術諮詢及服務，尤其是製造輕質、節能及環保的空氣過濾器。可見光催化產品及石墨烯光催化技術可應用於工程項目，包括但不限於環境工廠樓宇及住宅樓宇建設等，以防止空氣污染。

於二零一七年十一月三十日(即本集團可獲得當時最近期經審核賬目以釐定先前收購事項之日期)，江陰嘉潤石墨烯之資產淨值約為人民幣42,200,000元。於二零一九年四月三十日，江陰嘉潤石墨烯之資產淨值約為人民幣46,400,000元，主要包括土地及工廠物業。有關江陰嘉潤石墨烯土地及工廠物業之詳情載於本通函附錄二的估值報告。自先前收購事項完成起，江陰嘉潤石墨烯之任何資產概無減值。

董事會函件

下圖載列出售集團於本最後實際可行日期之股權架構：



出售集團之財務資料

下文載列出售集團根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(包括香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)、修訂本及詮釋(「詮釋」))編製，截至二零一七年及二零一八年六月三十日止兩個年度之財務資料概要。

	截至二零一七年 六月三十日 止年度 (千港元) (未經審核)	截至二零一八年 六月三十日 止年度 (千港元) (未經審核)	截至二零一九年 四月三十日 止十個月 (千港元) (未經審核)
營業額	—	23,028	1,107
除稅前(虧損)/溢利	(144)	7,265	9,798
除稅後(虧損)/溢利	(144)	4,374	8,968

出售集團於二零一九年四月三十日之未經審核資產淨值約為9.1百萬港元。

出售集團由目標公司、香港附屬公司及江陰嘉潤石墨烯組成。目標公司及香港附屬公司均為投資控股公司且彼等於二零一九年四月三十日均為淨負債狀況，而江陰嘉潤石墨烯為主要營運附屬公司且於二零一九年四月三十日擁有資產淨值約人民幣46,400,000元。按綜合基準，出售集團於二零一九年四月三十日錄得未經審核資產淨值約9.1百萬港元。

出售事項之理由及裨益

本公司為一間投資控股公司。本集團(不包括出售集團)主要在香港從事提供樓宇維修保養服務及翻新服務。

本集團於二零一八年四月二十三日完成先前收購事項，總現金代價為人民幣35,750,000元。然而，根據有關先前收購事項的買賣協議，作為利潤保證項下對賣方履約責任的抵押，賣方應於先前收購事項完成當日向本集團支付一筆合共金額人民幣12,000,000元(相當於約14,250,000港元)，即二零一八年利潤保證抵押按金人民幣6百萬元及二零一九年利潤保證保證金人民幣6百萬元的總和。然而，截至二零一八年十二月三十一日止年度，江陰嘉潤石墨烯錄得實際溢利人民幣1,272,000元，遠低於二零一八年利潤保證。有關詳情請參閱本公司日期為二零一九年四月三日的公告。由於二零一九年利潤保證尚未釐定，故香港附屬公司現時是否應支付或收取人民幣6百萬元二零一九年利潤保證抵押按金屬不確定。然而，人民幣6百萬元二零一九年利潤保證抵押按金的支付責任乃歸屬於香港附屬公司。於出售事項後，倘二零一九年利潤保證可獲達成，則香港附屬公司仍需向賣方支付先前收購事項項下的人民幣6百萬元，或倘二零一九年利潤保證未能達成，則香港附屬公司無需向賣方支付上述人民幣6百萬元。於任何情況下，於出售事項後，不論二零一九年利潤保證可否達成，本公司均無需支付上述二零一九年利潤保證抵押按金。

江陰嘉潤石墨烯於二零一七年年年初開始其業務。於其業務早期階段，江陰嘉潤石墨烯的主要業務為使用及應用石墨烯以進行水淨化。鑒於江陰嘉潤石墨烯用於水淨化的石墨烯的開發於二零一七年十月或前後遭遇瓶頸，江陰嘉潤石墨烯隨後將其業務重點由石墨烯水淨化轉移至石墨烯空氣淨化板的製造及銷售。

於將重點變更至石墨烯空氣淨化板的製造後兩個月內，於二零一七年十二月，江陰嘉潤石墨烯就其石墨烯空氣淨化板爭取得到其第一個石墨烯空氣淨化板客戶，即無錫阿爾美環保科技有限公司(「無錫阿爾美」)。無錫阿爾美成立及坐落於中國無錫且為空氣淨化器的製造商。石墨烯空氣淨化板為無錫阿爾美製造空氣淨化器所需原材料，無錫阿爾美將其產品出售予中國無錫的其他批發商，而該等批發商將產品出口及二次銷售予海外客戶，包括美國客戶。

董事會函件

誠如無錫阿爾美所述，其最終客戶來自海外，而無錫阿爾美的業務間接受中美貿易戰影響，因而自二零一八年九月起並無向江陰嘉潤石墨烯下達訂單。此外，由於中國經濟的低迷，江陰嘉潤石墨烯於確保來自新的潛在客戶訂單方面遭遇困難。

此外，自二零一八年九月以來，江陰嘉潤石墨烯並未產生任何收入。在二零一八年利潤保證無法達致時，本集團與江陰嘉潤石墨烯的管理層商議。董事獲悉因中國經濟衰退及中美貿易戰，客戶的訂單大幅減少，故江陰嘉潤石墨烯的業務減慢增長。在可見將來，江陰嘉潤石墨烯的業務及業績要進一步上升將面對重重困難。

於最後實際可行日期，江陰嘉潤石墨烯的營運甚少，因為自二零一八年九月以來並無訂單。董事認為，倘本集團繼續持有出售集團，則出售集團的價值將繼續下跌，此將有損本集團於出售集團的投資。

本集團已嘗試就出售出售集團物色買家。然而，除買方外，並無其他買家對江陰嘉潤石墨烯進行的業務感興趣。經計及買方根據出售協議應付的代價，且有見及難以物色其他買家，董事(包括獨立非執行董事)認為與買方訂立出售協議符合本集團的利益，以便本集團出售其於江陰嘉潤石墨烯的投資，從而避免蒙受江陰嘉潤石墨烯出現進一步虧損。出售協議之條款乃訂約方經公平磋商後按正常商業條款釐定。董事會已批准出售協議及據此擬進行之交易，董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項之條款屬公平合理，按一般商業條款或更佳條款訂立且符合本公司及股東的整體利益。

所得款項用途

來自出售事項之所得款項淨額將約為41,400,000港元。然而，完成後，買方將僅向本公司支付21,400,000港元，作為總代價之部分，而本公司將於完成後六個月及十二個月內收取完成後付款款項。為合資格競標有關樓宇維護及翻新項目的政府招標，本集團須維持充足的現金儲備金額。本集團目前手頭擁有兩個政府項目。本集團擬就兩個額外的政府樓宇維護及翻新項目進行競標。因此，本公司擬將全部所得款項19.8百萬港元進行分配以作營運資金，

其中約13.0百萬港元將獲分配為現金儲備而餘下6.8百萬港元將用於一般營運資金。由於完成後六個月內將收取10.7百萬港元及完成後十二個月內將再次收取10.7百萬港元，本公司擬使用所得款項以增強本集團的現金儲備以便本集團擁有更為強大的資本基礎並促成本集團未來就更多的政府樓宇項目進行競標。

出售事項之財務影響

於完成時，本公司將不再擁有出售集團任何權益，而出售集團將不再是本公司之附屬公司。出售集團之財務業績將不再綜合入賬至本集團賬目。待核數師審核及確認後，根據於二零一九年四月三十日(i)出售事項之代價與(ii)出售集團之資產淨值及銷售貸款之賬面值之間的差額，預期出售事項將錄得虧損約12,800,000港元。基於出售集團之資產淨值包括先前收購事項獲得的商譽約10,200,000港元及由於先前收購事項的專業及相關成本導致本公司應收出售集團款項約3,700,000港元，董事(包括獨立非執行董事)認為出售事項之條款屬公平合理，且鑒於本集團將收回先前收購事項產生的成本(不包括先前收購事項的專業及相關成本)及應收江陰嘉潤石墨烯的款項，出售事項之虧損屬合理。然而，出售事項虧損的實際金額將基於完成日期出售的資產淨值並須核數師審核及確認。

對資產及負債的影響

經核數師審閱及確認，根據於二零一九年四月三十日(i)出售事項之代價與(ii)出售集團之資產淨值及銷售貸款之賬面值之間的差額，預期出售事項將錄得虧損約12,800,000港元而預期本集團之資產淨值將減少約12,800,000港元。

對盈利的影響

鑒於因為自二零一八年九月以來並無來自其唯一營運附屬公司江陰嘉潤石墨烯的訂單，出售集團的營運甚少，而因營運虧損的出售集團的終止營運帶來的成本節省，董事預期出售事項將對本公司盈利擁有積極影響。

上市規則之涵義

買方實益擁有江蘇龍佳60%股權，而江蘇龍佳擁有江陰嘉潤石墨烯45%股權。買方亦為江陰嘉潤石墨烯之董事及法定代表人。因此，買方為本公司於附屬公司層面之關連人士。出

董事會函件

售事項因而構成於附屬公司層面之關連交易，須遵守上市規則第十四A章之申報及公告規定。

由於出售事項之一項或多項適用百分比率(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主要交易，須遵守上市規則第十四章之申報、公告及股東批准規定。

概無董事於出售事項及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。概無股東於出售事項及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此概無股東無須於本公司召開之股東大會上就批准出售事項放棄投票。

由於並無股東須於本公司召開之股東大會上就批准出售協議及其項下擬進行之交易放棄投票，根據上市規則第14.44條，本公司自慧亞國際有限公司(為持有3,268,750,000股股份之股東，佔本公司已發行股本約58.43%，附帶於股東大會之投票權)取得日期為二零一九年五月二十日之書面批准，以批准出售協議及其項下擬進行之交易。因此，本公司將不會召開股東大會以批准出售協議及其項下擬進行之交易。

未來資料

務請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

由於出售事項須待出售協議所載之先決條件達成或獲豁免(如適用)後，方告完成，故出售事項及其項下擬進行之交易未必會作實。本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請謹慎行事。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
日成控股有限公司
主席
戴劍
謹啟

二零一九年六月二十五日

1. 財務資料

本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年六月三十日止三個年度與截至二零一八年十二月三十一日止六個月之財務資料於以下在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.yat-sing.com.hk)刊發之文件內披露：

- 於二零一六年十月五日刊發本公司截至二零一六年六月三十日止年度之會計師報告(第41至99頁)：
http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/1005/LTN20161005697_C.pdf
- 於二零一七年十月二十三日刊發本公司截至二零一七年六月三十日止年度之年報(第58至112頁)：
http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/1023/LTN20171023386_C.pdf
- 於二零一八年十月二十三日刊發本公司截至二零一八年六月三十日止年度之年報(第56至124頁)：
http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/1023/LTN20181023420_C.pdf
- 於二零一九年三月十六日刊發本公司截至二零一八年十二月三十一日至六個月之中期報告(第11至30頁)：
http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2019/0307/LTN20190307924_C.pdf

2. 債務聲明

(1) 融資租賃承擔

於二零一九年四月三十日(即就本通函債務聲明而言之最後實際可行日期)，本集團擁有下列融資租賃：

	融資租賃承擔 港元 (附註)
須予一年內償還之賬面值	971,682
須予一年以上償還之賬面值	—
	<u>971,682</u>

附註：本集團根據融資租賃持有之已抵押汽車之賬面淨值為約2,700,000港元。於二零一九年四月三十日，融資租賃承擔之加權平均實際利率為每年1.28%。

(2) 有抵押銀行借貸

本集團擁有未償還銀行貸款2,994,515港元，由本集團之銀行存款722,820港元及本公司提供的擔保作抵押。

(3) 或然負債

於二零一九年四月三十日，本集團擁有下列或然負債：

(a) 有關法律索償的或然負債

本集團的一間附屬公司為一些與僱員補償案及個人受傷索償有關的索償、訴訟及潛在索償的被告。董事認為，由於該等索償均獲保險及分包商彌償充分保障，故於解決法律索償時產生現金流出的可能性甚微。因此，於充分考慮各個情況及參考法律意見後，概無必要就與訴訟有關的或然負債作出撥備。

(b) 已出具的擔保

於二零一九年四月三十日，履約保證金1,408,000港元由銀行以本集團若干客戶為受益人作出，作為本集團妥善履行及遵守本集團與其客戶之間訂立的服務合約項下責任的擔保。倘本集團未能向作出履約保證金的客戶提供令人滿意的表現，該等客戶可要求銀行向彼等支付有關金額或有關要求規定的金額。本集團將會承擔對該等銀行作出相應補償的責任。履約保證金將於為相關客戶完成合約工程時解除。

除上述者或本通函另行披露者外，以及除集團內公司間負債外，於二零一九年四月三十日營業時間結束時，本集團並無任何未償還的已發行或已授權或以其他方式設立但未發行的債務證券，以及有期貸款（不論有抵押、無抵押、擔保與否）、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸、租購合約承擔、按揭、押記、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，自二零一九年四月三十日（即釐定本集團債務之最後實際可行日期）直至本通函日期，本集團之債務及或然負債並無重大不利變動。

3. 營運資金聲明

董事認為，經計及本集團現時可用之銀行信貸及其他借貸、現有現金及銀行結餘以及出售事項之影響，本集團具備足夠營運資金應付現時及自本通函刊發日期起計未來十二個月所需。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉本集團自二零一八年六月三十日(即本集團編製最近期刊發經審核財務報表之日期)以來財務狀況或經營狀況出現任何重大不利變動。

5. 財務及經營前景

本公司為投資控股公司。本集團主要在香港提供樓宇維修保養服務及翻新服務。

於香港提供樓宇維修保養服務及翻新服務仍將是本集團之主要專注點。展望未來，計及公營部門持續對基建及住宅樓宇工程所作的支出，本集團預期香港樓宇以及維修保養及翻新合約服務行業(將繼續為我們的業務重點)將保持穩定增長。憑藉本集團的營運資源及經驗，本集團相信本集團可繼續於該行業中保持競爭優勢，搶佔香港樓宇維修保養及翻新合約服務之市場份額。

董事會將制定本公司長期業務計劃與戰略、探索其他商機及考慮任何資產出售、資產收購、業務重組、業務分拆、籌集資金、業務重整及／或業務多元化是否適合以提升本公司之長期發展潛力。

以下為獨立估值師中金國際資產評估有限公司就本集團物業權益於二零一九年四月三十日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。

關於：位於中華人民共和國之物業權益之估值

指示、目的及估值日期 吾等遵照日成控股有限公司（「貴公司」）的指示，對其持有55%股權之附屬公司江陰嘉潤石墨烯光催化技術有限公司（「江陰嘉潤石墨烯」），連同 貴公司，下文統稱為「貴集團」持有位於中華人民共和國（「中國」）之物業（更多詳情載於隨附之估值報告）進行估值。吾等確認，吾等已視察物業、作出相關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等對物業權益於二零一九年四月三十日（「估值日期」）之市值之意見。

估值基準 吾等對物業權益之估值乃指「市值」，就香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會估值準則（二零一七年版）之定義而言，乃指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家於估值日在知情、審慎及不受脅迫之情況下達成之公平交易之估計金額」。

吾等確認，估值已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12號以及香港測量師學會頒佈、自二零一七年十二月三十日起生效之香港測量師學會估值準則（二零一七年版）所載規定。

一般估值假設

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場出售物業權益，並無自遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排或僅特定擁有人或買方可用之任何價值要素中獲得利益。

於估值過程中，吾等假設在支付象徵式使用年費後，物業獲授可轉讓土地使用權，而所有應付之土地出讓金已悉數繳付。物業業主擁有物業之合法可執行業權，並可於未屆滿土地使用權年期之整段期間內，不受干預地自由使用、佔用或轉讓物業。吾等假設已獲得有關物業開發之所有相關政府機構簽發之同意、批文及許可，且物業設計、施工及佔用遵守地方規劃條例並已取得相關機構批准。

吾等的估值並無考慮物業欠付的任何質押、按揭或債項，並無考慮於出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有列明者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開銷。

估值方法

由於當地市場無類似物業(就土地及樓宇整體而言)可供出售或租賃交易之參考，故吾等採用成本法對物業權益進行評估，土地部分之估值採用市場法，參考當地市場之可比出售交易並作出調整反映標的土地與可比土地在交易時間、地理位置、規模及剩餘土地年期等不同方面之差異。

建於標的土地之上之樓宇及結構以其折舊重置成本為基準進行估值。折舊重置成本法考慮以新條件重造或重置標的樓宇及結構之成本，參考類似資產之普遍建造成本，並就(如適用)實質、功能或經濟原因導致之可觀察現象或陳舊產生之應計折舊計提撥備。

成本法一般於缺乏可比出售交易之成熟市場時為物業權益提供最可靠之估值指標。此方法取決於業務是否具備足夠的潛在盈利能力。

資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供有關物業之資料，並接納就有關事宜獲提供之意見，包括物業證明文件、年期、地盤面積、樓面面積、竣工年份、佔用情況、租約詳情、規劃批文、法定通告、地役權及所有其他相關事宜。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團確認，所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以達致知情見解，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

業權調查

吾等獲 貴集團提供有關中國物業權益之業權文件摘要，並已作出相關查詢。但吾等並無執行土地業權查冊。此外，吾等亦無查閱文件正本，以核實吾等獲提供之副本可能並無載列之任何修訂。

實地視察

吾等已視察物業之外貌，並於可能情況下，視察其內部，惟吾等並無進行結構測量。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇設備。

吾等並無進行詳細實地測量以核實物業地盤面積之正確性，惟吾等假設已 貴集團向吾等提供之文件及／或正式圖則所載之面積均準確無誤。所有文件及合約僅供參考之用，所有尺寸、量度及面積僅為約數。

貨幣及匯率

除另有指明外，本報告所載之所有貨幣金額均以人民幣為單位。估值採用之匯率約為人民幣1元兌1.16港元，與估值日期之匯率相若。

獨立性確認

吾等謹此確認，中金國際資產評估有限公司及簽署人並無任何金錢利益或與妥善進行物業估值存在衝突或可能合理被視為對其提供不偏不倚意見之能力造成影響之其他利益。吾等確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所提述之獨立合資格估值師。

下文載列估值概要，並隨函附奉估值報告。

此 致

日成控股有限公司

香港西灣
干諾道西144-151號
成基商業中心
26樓2606室
董事會 台照

代表

中金國際資產評估有限公司

副總監

Norris Z. Y. Nie

MCIREA MRICS MHKIS

謹啟

二零一九年六月二十五日

附註： Norris Z. Y. Nie先生為中國房地產估值師學會會員、皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員。彼於大中華地區專業物業估值及諮詢服務方面擁有逾21年經驗。

估值概要

貴集團於中國持作投資之物業權益

項目	物業	二零一九年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
		四月三十日 現狀下之市值 人民幣		二零一九年 四月三十日 現狀下之市值 人民幣
1.	位於中國江蘇省無錫市江陰市 祝塘鎮祝璜路98號之土地和房屋	70,240,000	55%	38,632,000
	總額：	<u>70,240,000</u>		<u>38,632,000</u>

估值證書

貴集團於中國持作投資之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	二零一九年
			四月三十日現狀下之 市值 人民幣
位於中國江蘇省無錫市 江陰市祝塘鎮祝璜路98 號之土地和房屋	物業包括兩幅總地盤面積約 90,153.10平方米的毗鄰土地，其上 建有多幢樓宇及結構。 該等樓宇的總樓面面積（「樓面面 積」）約33,338.18平方米，主要為鋼 筋混凝土建築，於二零零六年至二零 零九年不同階段內落成。 物業位於江陰市祝塘鎮，周圍交通基 礎設施完善，交通便利。物業周圍主 要為低層工業廠房及農村住宅。 物業獲授之土地使用權年期各有不 同，最晚屆滿日期為二零五六年九月 二十五日，作工業／非住宅用途。	部分物業於估值日期 為租賃狀態（詳情見附 註1）。 物業之餘下部分目前 空置。	70,240,000 (貴集團應佔55% 權益：人民幣 38,632,000元)

附註：

- 根據江陰市國土資源局發出日期為二零一七年六月二十日之不動產權證書 — 蘇(2017)江陰市不動產權第0023247號，地盤面積約30,000平方米之部分標的土地之土地使用權以及總樓面面積約11,404.38平方米之三幢樓宇之房屋所有權由江陰嘉潤石墨烯擁有，土地使用權年期於二零五六年九月二十五日屆滿，作工業／非住宅用途。該等樓宇之詳情如下：

樓宇	層數	概約樓面面積 (平方米)
宿舍樓	5	2,622.19
宿舍樓	5	2,983.13
廠房	1	5,799.06
		<u>11,404.38</u>

2. 根據江陰市國土資源局發出日期為二零一七年六月二十六日之不動產證書 — 蘇(2017)江陰市不動產權第0023945號，地盤面積約60,153.10平方米之標的土地餘下部分之土地使用權以及總樓面面積約21,933.80平方米之七幢樓宇之房屋所有權由江陰嘉潤石墨烯擁有，土地使用權年期於二零五年八月二十一日屆滿，作工業／非住宅用途。該等樓宇之詳情如下：

樓宇	層數	概約樓面面積 (平方米)
廠房／倉庫	1	1,750.81
廠房	1	10,257.80
辦公樓	3	3,225.42
倉庫／研發大樓	1	1,750.81
會議中心	2	1,550.43
食堂	2	2,037.08
辦公樓	2	1,361.45
		21,933.80

3. 根據江陰嘉潤石墨烯(作為出租人)與陸雲南(作為承租人)訂立之日期為二零一七年七月二日之租賃協議，兩幢附帶門衛室及配套設施之宿舍樓(如附註1所述)出租予承租人，租期由二零一七年七月一日起至二零二零年六月三十日屆滿，年租金為人民幣380,000元(不包括公用設施收費)。根據協議，承租人已同意向出租人提供不少10個免租金的房間。
4. 中金國際資產評估有限公司副總監Norris Nie先生於二零一九年一月二十九日視察物業。
5. 根據日期為二零一六年十二月十四日之執行令，江陰嘉潤石墨烯通過拍賣收購物業之總成本為人民幣57,120,000元。
6. 另一物業估值師出具物業於二零一八年二月二十八日之估值報告(請參閱 貴公司有關江陰嘉潤石墨烯收購事項日期為二零一八年三月十九日之通函)，於該估值報告中，物業之價值為人民幣66,500,000元。
7. 吾等根據下列假設進行估值：
- 江陰嘉潤石墨烯合法擁有標的物業並有權於土地使用權之剩餘年期內使用、轉讓、租賃、及按揭標的物業，而毋須額外向政府繳付土地出讓金或其他繁苛款項；
 - 所有土地出讓金、配套設施服務費用均已悉數繳付；
 - 標的物業設計及施工遵守當地規劃條例並已取得相關機構批准；及
 - 標的物業可自由出售或租賃予任何第三方。

8. 於評估物業之土地部分時，吾等採用單價每平方米人民幣437元(地盤面積)，乃參考標的物業周圍開發項目之可比出售交易。此等可比交易之單價(地盤面積)介乎每平方米約人民幣500元至每平方米約人民幣600元。

吾等所採用之單價經地理位置、交易時間、規模及土地使用權年期等適當調整後與相關可比交易一致。

9. 於評估物業之樓宇部分時，吾等採用單價每平方米人民幣1,200元至每平方米人民幣1,600元(樓面面積)，重置成本及成新率介乎約65%至75%。

1. 責任聲明

本通函(董事願就本通函共同及個別承擔全部責任)所載資料乃遵照上市規則規定而刊載，以提供有關本集團之資料。經董事作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備且無誤導或欺騙成分，亦概無遺漏其他事項致令本通函所載任何內容或本通函含有誤導成分。

2. 董事及主要行政人員於本公司之權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、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之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份／權益性質	股份及 相關股份 之數目	佔本公司 已發行股本總額 之概約百分比
戴劍先生(「戴先生」)	受控制法團權益(附註)	3,268,750,000	58.43%

附註：該等股份由慧亞國際有限公司(「慧亞」)持有。慧亞之全部已發行股本由戴先生合法及實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，戴先生被視為於慧亞擁有權益的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，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之任何權益及淡倉(包括根據證

券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊內之任何權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

3. 主要股東及其他人士之權益披露

於最後實際可行日期，據任何董事所知，下列人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司之股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或須記錄於根據證券及期貨條例第336條存置之本公司之登記冊內之權益或淡倉：

於股份之好倉

姓名	身份／權益性質	股份及 相關股份 之數目	佔本公司 已發行股本總額 之概約百分比
慧亞國際有限公司 (「慧亞」)	實益擁有人 (附註1)	3,268,750,000	58.43%

附註：

- (1) 慧亞之全部已發行股本由戴劍先生(「戴先生」)合法及實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，戴先生被視為於慧亞擁有權益的股份中擁有權益。

除上文所披露者外及於最後實際可行日期，董事概不知悉任何人士(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中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之任何權益或淡倉，或須記錄於根據證券及期貨條例第336條存置之本公司登記冊內之任何權益或淡倉。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立任何不會於一年內屆滿或不可由本集團之有關成員公司釐定於一年內予以終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

5. 競爭性權益

於最後實際可行日期，除本集團業務外，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人士(定義見上市規則)於與本集團業務構成或可能構成競爭(不論直接或間接)之任何業務中擁有任何權益。

6. 董事於合約或安排中之權益

於最後實際可行日期，概無存在任何董事於其中擁有重大權益並就本集團之任何業務而言屬重大之合約或安排。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團之任何成員公司自二零一六年六月三十日(即編製本集團最近期刊發經審核財務報表之日期)以來收購或出售或租賃，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。

7. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
中金國際資產評估有限公司(「中金國際」)	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，中金國際已就刊發本通函發出同意書，同意以現時刊發之形式及涵義載入其函件或引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，中金國際概無擁有本集團任何成員公司之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之權利(無論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，中金國際概無於本集團之任何成員公司自二零一八年六月三十日(即編製本集團最近期刊發經審核財務報表之日期)以來收購或出售或租賃，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。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本集團任何成員公司亦無待決或正在面臨之重大訴訟、仲裁或索償。

9. 重大合約

以下為本集團之成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立之重大或可能屬重大之合約（並非於本公司日常業務過程中訂立之合約）：

- (1) 香港附屬公司（作為買方）與江蘇龍佳（作為賣方）就先前收購事項訂立之日期為二零一七年九月十九日之有條件買賣協議（經由日期為二零一七年十二月二十九日之補充協議補充）；及
- (2) 出售協議。

10. 本集團之公司資料

註冊辦事處	Clifton House 75 Fort Street PO Box 1350 Grand Cayman KY1-1108 Cayman Islands
總辦事處及香港主要營業地點	香港 干諾道西144-151號 成基商業中心 26樓2606室
股份過戶登記總處	Estera Trust (Cayman) Limited Clifton House 75 Fort Street PO Box 1350 Grand Cayman KY1-1108 Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

聯合證券登記有限公司
香港
北角
英皇道338號
華懋交易廣場2期
33樓3301-04室

公司秘書

馮南山先生
(*HKICPA, CPA Australia*)

本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

11. 備查文件

下列文件副本將於自本通函日期起直至其後十四日(包括該日)期間之正常辦公時間內，在本公司總辦事處及香港主要營業地點香港干諾道西144-151號成基商業中心26樓2606室可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一七年及二零一八年六月三十日止兩個年度之年報；
- (c) 本公司截至二零一八年十二月三十一日止六個月之中期報告；
- (d) 本附錄「專家及同意書」一段所述書面同意；
- (e) 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；
- (f) 本通函附錄二所載之估值報告；
- (g) 本公司日期為二零一八年三月十九日之通函；及
- (h) 本通函。