
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，應諮詢持牌證券交易商、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大同機械企業有限公司的股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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份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。



大同機械企業有限公司
COSMOS MACHINERY ENTERPRISES LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：118)

主要交易
有關建議出售一間附屬公司之全部已發行股本
及
股東特別大會通告

董事會函件載於本通函第4至10頁。

大同機械企業有限公司謹訂於二零一七年十月十一日(星期三)上午十時正假座香港九龍長沙灣長裕街10號億京廣場2期10樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第35至36頁。隨附適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下是否擬親身出席股東特別大會或任何續會(視情況而定)並於會上投票，務請按照附隨之代表委任表格上印備之指示填妥表格，並盡快惟無論如何最遲須於有關大會或任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之註冊辦事處，地址為香港九龍長沙灣長裕街10號億京廣場2期10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任何續會(視情況而定)及於會上投票。

二零一七年九月二十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團之財務資料	11
附錄二 – 物業估值報告	13
附錄三 – 業務估值報告	19
附錄四 – 一般資料	29
股東特別大會通告	35

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	大同機械企業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市及買賣（股份代號：118）；
「完成」	指	根據買賣協議完成出售事項；
「完成日期」	指	二零一七年十二月三十一日或賣方與買方可能書面協定之有關其他日期及時間；
「先決條件」	指	買賣協議所載的先決條件；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義；
「代價」	指	買方根據買賣協議的條款及條件須向賣方支付之人民幣82,000,000元；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	賣方擬根據買賣協議的條款及條件向買方出售群力實業之全部已發行股本；
「東莞明新塑膠製品」	指	東莞明新塑膠製品有限公司，一間於中國成立之外商獨資企業，於本通函日期正根據中國法律法規進行自動清盤程序；
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准（其中包括）買賣協議及出售事項；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區；
「最後實際可行日期」	指	二零一七年九月十八日，即本通函付印前就確定其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；
「群力實業」	指	科克群島群力實業有限公司*，一間於科克群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「該物業」	指	位於中國東莞市東城區周屋村銀珠嶺塘古坑地段(總地盤面積約為25,001.98平方米)之土地，連同其上之建築物及設施；
「買方」	指	鉅遠投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為獨立於本公司及其關連人士之第三方；
「代表處」	指	科克群島群力實業有限公司東莞代表處，為群力實業於中國東莞市之代表處；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「買賣協議」	指	賣方與買方就出售事項所訂立日期為二零一七年九月一日之有條件買賣協議，或以賣方與買方訂立之書面協議而可能不時補充及／或修訂之版本為準；
「股份」	指	本公司之普通股；
「股東」	指	本公司已發行普通股的持有人；

* 僅供識別

釋 義

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司；及

「賣方」 指 Sunford Enterprises Limited，一間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。



大同機械企業有限公司
COSMOS MACHINERY ENTERPRISES LIMITED
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：118)

執行董事：

鄧燾先生
黃耀明先生
鄧愚先生

註冊辦事處：

香港
九龍
長沙灣
長裕街10號
億京廣場2期10樓

非執行董事：

簡衛華先生
瞿金平先生

獨立非執行董事：

楊淑芬女士
鄭達賢先生
何偉森先生
黃志煒先生

敬啟者：

主要交易
有關建議出售一間附屬公司之全部已發行股本
及
股東特別大會通告

緒言

謹此提述本公司於二零一七年九月一日刊發有關出售事項之公告，董事會於當中宣佈，賣方與買方訂立日期為二零一七年九月一日之買賣協議，據此，根據買賣協議所載之條款及條件並在其規限下，賣方有條件同意出售而買方有條件同意按代價購入群力實業之全部已發行股本。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供有關(i)根據買賣協議進行之出售事項及買賣協議項下擬進行之交易之進一步詳情；(ii)向閣下提供本集團之財務資料以及有關群力實業之全部已發行股本及該物業之估值；及(iii)股東特別大會通告。

買賣協議

買賣協議之主要條款如下：

日期

二零一七年九月一日

訂約方

賣方：Sunford Enterprises Limited，為本公司間接全資附屬公司

買方：鉅遠投資有限公司

買方為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本通函日期，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

出售群力實業

根據買賣協議之條款及條件，賣方有條件同意出售而買方有條件同意按代價購入群力實業之全部已發行股本。群力實業於中國營運代表處，而代表處之主要業務為持有及管理該物業。群力實業亦為東莞明新塑膠製品之唯一股東，該公司正根據中國法律法規進行自動清盤程序。

代價

代價金額為人民幣82,000,000元，已／須由買方按以下方式支付予賣方：

- (i) 人民幣6,700,000元(作為初始定金)已由買方於簽訂買賣協議當日以現金支付予賣方；
- (ii) 人民幣40,200,000元(作為部分付款)須於二零一七年十月三十一日或之前(或賣方與買方可能書面協定之有關其他日期及時間)以現金支付予賣方及／或按賣方律師可能作出之書面指示而支付予有關人士；及

董事會函件

- (iii) 代價餘款人民幣35,100,000元須於完成日期或之前(或賣方與買方可能書面協定之有關其他日期及時間)以現金支付予賣方及／或按賣方律師可能作出之書面指示而支付予有關人士。

代價之基準

出售事項之代價乃買賣協議訂約方經考慮不同因素後按公平原則商定，有關因素包括但不限於賣方對群力實業註冊資本作出之投資額、群力實業之資產及負債(包括但不限於該物業於二零一七年七月三十一日之目前市值)、群力實業於二零一七年七月三十一日全部股東權益之公平值、相關法定開支、稅項及專業費用等。

由於代價之協定金額高於公平值(按下文所界定)，董事相信代價為公平合理。

先決條件

買賣協議須待股東於股東特別大會通過一項普通決議案以批准買賣協議及其項下擬進行之交易後，方可作實。

根據買賣協議，倘若上述先決條件在買賣協議日期起計60日內(或買賣協議訂約方可能相互協定的任何其他日期)並未達成，買賣協議訂約方可終止買賣協議。倘若買賣協議被終止，賣方將不計利息向買方退還其已支付的全部款項，其時買賣協議之條款及條件將再無進一步效力，而買賣協議之訂約方均不得向對方作出有關負債或責任之申索，惟任何事先違反之情況除外。

完成出售事項

根據買賣協議，倘若上述先決條件於二零一七年十月三十一日或之前獲達成，完成須於完成日期下午二時正(或賣方與買方可能書面協定之有關其他日期及時間)作實。

於完成後，本公司將不再持有群力實業、代表處及東莞明新塑膠製品(若其於當時尚未清盤)各自之任何股本權益，而群力實業、代表處及東莞明新塑膠製品(若其於當時尚未清盤)將不再為上市規則所指之本公司附屬公司／代表處(視情況而定)。

有關本集團之資料

本集團主要從事(i)機械製造；(ii)注塑製品及加工；(iii)印刷線路板加工及貿易；及(iv)工業消耗品貿易之業務。

有關賣方之資料

Sunford Enterprises Limited為一間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。其主要業務為投資控股。

有關群力實業、代表處及東莞明新塑膠製品之資料

群力實業為本公司之間接全資附屬公司，其為一間在科克群島註冊成立之有限公司，唯一業務為營運代表處及持有東莞明新塑膠製品之股本權益。

群力實業之財務資料(摘錄自截至二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止兩個財政年度之綜合財務報表)載列如下：

	截至 二零一六年 十二月 三十一日 止財政年度 (經審核) 百萬港元	截至 二零一五年 十二月 三十一日 止財政年度 (經審核) 百萬港元
除稅前虧損淨額	36	12
除稅後虧損淨額	36	12

群力實業於二零一七年七月三十一日之未經審核資產淨值及全部股東權益之公平值分別約為22,000,000港元及89,000,000港元。

代表處為群力實業於中國東莞市之代表處，其主要業務為持有及管理該物業。根據本通函附錄三所載由羅馬國際評估有限公司編製之業務估值報告，群力實業全部股本權益於二零一七年七月三十一日之公平值之估值為89,000,000港元(「公平值」)。有關羅馬國際評估有限公司於業務估值中採納之估值方法及主要假設之詳情，請參閱本通函附錄三所載之業務估值報告內「6. 估值方法」一節及「7. 主要假設」一節。

董事會函件

代表處之主要資產為該物業。該物業是於二零零二年十二月六日購入，原購入成本為人民幣26,000,000元。該物業於二零一六年十二月三十一日之賬面淨值為人民幣19,000,000元。根據本通函附錄二所載由羅馬國際評估有限公司編製之物業估值報告，該物業於二零一七年七月三十一日之估值為人民幣35,000,000元。該兩項價值之間的差額代表公平值收益。該物業原先由本公司用作東莞明新塑膠製品之生產設施。有關羅馬國際評估有限公司於物業估值中採納之估值方法及估值假設之詳情，請參閱本通函附錄二所載之物業估值報告內「2. 估值方法」一節及「4. 估值假設」一節。

東莞明新塑膠製品為本公司之間接全資附屬公司，為一間於中國註冊成立之外商獨資企業。其正根據中國法律法規進行自動清盤程序。已於二零一六年八月四日或相若時間向中國有關當局遞交有關東莞明新塑膠製品自動清盤之申請。預期東莞明新塑膠製品之清盤批准可能於二零一八年八月或之前取得。由於東莞明新塑膠製品正進行清盤程序，其已停止業務營運。本公司或其附屬公司目前概無將該物業用作其他用途。在遞交東莞明新塑膠製品之自動清盤申請後，該物業現已空置。董事認為出售事項對本公司之業務營運並無影響。

有關買方之資料

買方為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本通函日期，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

進行出售事項之理由及裨益

考慮到出售事項將產生的財務資源以及中國目前的房地產市況，董事認為，出售事項為本公司將投資套現並獲得可觀收益的良機，根據買賣協議的條款及條件出售群力實業之全部已發行股本乃符合本集團的利益。

根據上文所述以及按公平原則與買方磋商後，董事認為買賣協議之條款及條件屬正常商業條款、公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

所得款項用途

扣除與出售事項有關的開支後，預計本公司將獲得所得款項淨額約人民幣45,100,000元，有關所得款項擬按以下方式動用：

- (i) 約人民幣30,000,000元將用於償還未償還銀行貸款；及
- (ii) 約人民幣15,100,000元將用作本集團之一般營運資金。

出售事項之財務影響

於完成後，群力實業將不再是本公司附屬公司，而群力實業之財務業績將不再綜合計入本公司之財務業績。預期本集團將就出售事項確認收益（扣除相關法定費用及其他開支後）約人民幣26,100,000元。有關預期收益乃參考群力實業於二零一七年七月三十一日之賬面值而計算。

盈利

出售事項之估計盈利（在考慮支付出售事項之附帶開支後）將確認為其他收入，此將對本集團之盈利產生整體正面影響。

資產及負債

於二零一七年六月三十日（即本公司日期為二零一七年八月十日之中期報告的財務報告期間結算日），本集團之資產淨值約為991,500,000港元。預計完成後，本集團的資產淨值將增加約30,300,000港元（須待本集團財務賬目經審計而作實）。

出售事項收益之最終金額須待本集團財務賬目經審計以及經由中國政府機關正式評核之應付稅項而作實，因此可能有別於將在本公司綜合收益表中確認之實際收益。

上市規則之涵義

由於一項適用百分比率超過25%而全部適用百分比率低於75%，出售事項根據上市規則第十四章構成本公司之主要交易，並須遵守報告、公告及於股東特別大會上取得股東批准的規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此概無股東須在股東特別大會上就批准出售事項之決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一七年十月十一日(星期三)上午十時正假座香港九龍長沙灣長裕街10號億京廣場2期10樓舉行股東特別大會，會上將提呈決議案以供股東考慮及酌情批准出售事項及其項下擬進行之交易。股東特別大會通告載於本通函第35至36頁。本通函隨附適用於股東特別大會之代表委任表格。

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之指示填妥，並於可行範圍內盡快及無論如何不遲於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前交回本公司之註冊辦事處，地址為香港九龍長沙灣長裕街10號億京廣場2期10樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票。倘若閣下出席股東特別大會並於會上投票，閣下受委代表之授權將被撤銷。

根據上市規則第13.39(4)條，股東將於股東特別大會上以投票方式進行表決。

暫停辦理股東登記手續

為確定有權出席謹訂於二零一七年十月十一日(星期三)舉行之股東特別大會並可於會上投票的股東名單，本公司將由二零一七年十月六日(星期五)至二零一七年十月十一日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合出席股東特別大會並於會上投票的資格，所有填妥的過戶表格連同有關股票須不遲於二零一七年十月四日(星期三)下午四時三十分前送達本公司的股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

推薦意見

董事會認為買賣協議及其項下擬進行之交易為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就批准買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案投贊成票。

其他資料

本通函各附錄載列其他資料，敬希垂注。

此致

列位股東 台照

承董事會命
大同機械企業有限公司
主席
鄧燾
謹啟

二零一七年九月二十日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料分別於本公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度之年報中披露，而所有該等資料均可於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.cosmel.com>)查閱。

2. 債務聲明

借款

於二零一七年七月三十一日(即刊印本通函前就此債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團擁有(i)有抵押及有擔保計息金融機構借款約151,000,000港元；(ii)無抵押及有擔保計息金融機構借款約232,000,000港元；及(iii)融資租賃負債約3,800,000港元。該等借款以港元及人民幣計值。

或然負債

協榮二葉科技香港有限公司(「KFE」)的賣方向本集團一附屬公司就涉嫌違反二零一三年收購KFE所簽訂收購KFE全部股權合同中支付代價條款而提出1,050,000美元(約8,123,000港元)的欠款申索。董事經諮詢法律顧問意見後，相信本集團具充分理據對有關指稱申索提出抗辯，因此除相關的律師費用外，並無於結算日就是項申索之責任作任何撥備。經評估後，本集團認為該訴訟的最終判決對本集團的財務狀況並無構成任何重大不良影響。

資產質押

於二零一七年七月三十一日(即刊印本通函前就此債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團已質押賬面值為184,500,000港元之資產，以作為一般銀行融資之抵押。

除上文所披露者及集團內公司間負債外，本集團於二零一七年七月三十一日營業時間結束時並無任何未償還按揭、押記、債務證券、定期貸款及透支、租購承擔、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、其他借款或屬借款性質之債務或任何擔保或其他重大或然負債。

董事確認本集團之債務狀況自二零一七年七月三十一日以來至最後實際可行日期為止並無重大變動。

3. 營運資金

董事經審慎周詳考慮後認為，經計及本集團之可用現有財務資源（包括其內部產生資金、可用信貸融資）後，在無不可預見之情況下，本集團將具備足夠營運資金，應付其自本通函日期起計最少未來十二個月之現時需求。

4. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，彼等並不知悉本集團之財務或營業狀況自二零一六年十二月三十一日（即最新刊發之經審核財務報表之結算日）以來有任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及經營前景

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事(i)機械製造；(ii)注塑製品及加工；(iii)印刷線路板加工及貿易；及(iv)工業消耗品貿易之業務。

董事認為，出售事項為本公司將投資套現並獲得可觀收益的良機。

本集團將繼續審慎發掘投資機會，以進一步擴大本集團之收入來源、提高本集團之溢利並為股東帶來最大利益。倘若出現合適機遇，本集團亦可能考慮將其物業權益套現。

以下為獨立估值師羅馬國際評估有限公司就本集團所持有的物業權益於二零一七年七月三十一日的估值而編撰的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。



香港灣仔軒尼詩道139號
中國海外大廈22樓
電話 (852) 2529 6878 傳真 (852) 2529 6806
電郵 info@romagroup.com
<http://www.romagroup.com>

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國廣東省東莞市東城區銀珠路7號之工業綜合廠房之估值

茲遵照閣下之指示，吾等對大同機械企業有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（連同貴公司統稱「貴集團」）持有位於中華人民共和國（「中國」）之物業進行估值，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，以為閣下提供吾等對於二零一七年七月三十一日（「估值日」）之物業市值之意見，以供載入貴公司於二零一七年九月二十日刊發之通函。

1. 估值基準

吾等對物業之估值乃吾等對有關物業市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經適當推銷後於估值日公平磋商，在自願買方與自願賣方各自知情、審慎及並無強迫之情況下，進行交易之估計金額」。

市值乃理解為一項資產或負債之估計價值，並無計及買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

2. 估值方法

基於該物業大部份樓宇及建築物已被限制作特定用途，現時並無已知之市場可供比較。因此，該等樓宇及建築物按其折舊重置成本基準，而非直接比較法進行評估。折舊重置成本法（「折舊重置成本法」）乃基於土地現時用途之估計市值，加上現有建築物之目前重置成本，再減去實際損耗及一切相關形式之陳舊及優化。實際上，折舊重置成本法僅可用於因欠缺市場可資比較項目而替代特定物業市值。吾等之估值並不代表處置物業可實現之金額，而折舊重置成本法須視乎有關業務是否具有充足之盈利能力。

3. 業權調查

就於中國之物業而言，吾等已獲提供有關中國之物業業權文件摘要副本。然而，吾等並無搜尋文件正本以確定有否任何修訂未有載於吾等所獲之文件副本中。吾等很大程度上依賴 貴集團及 貴集團之中國法律顧問景達律師事務所就中國之物業業權所提供之資料。所有文件僅作參考用途。

為該物業估值時，吾等依賴 貴集團及其中國法律顧問所提供之意見，即 貴集團擁有可自由轉讓該物業之有效及可執行業權，在整個獲授之未屆滿年期內可自由及不受干預地使用物業，惟須每年支付地租／土地使用費，而所有必須繳付之土地出讓金／應付購買對價已全數繳付。

4. 估值假設

吾等之估值乃假設業主以物業現況在市場上出售該物業，且並無附帶任何可影響有關物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

此外，吾等並無考慮任何有關或影響銷售該物業之任何選擇權或優先購買權，亦並無考慮一次性出售或向單一購買者出售物業。

5. 資料來源

於估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並已接納所提供予吾等有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、物業辨識、佔用詳情、地盤／建築面積、樓齡及所有其他可影響物業價值之有關事宜之意見。所有文件僅作參考用途。

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 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

6. 估值考慮因素

吾等已視察該物業外部，並在可能情況下視察該物業之內部。吾等並無對物業進行結構測量。然而，在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞，但無法報告該物業有否腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。並無對任何樓宇設備進行測試。

吾等並無進行實地測量，以核實考慮中之物業地盤／樓面面積，但假設提交予吾等之文件所示之地盤／樓面面積均為正確無誤。除另有說明外，估值證書所示之所有尺寸、量度及面積乃以吾等獲 貴集團所提供文件所載資料作為依據，因此為約數。

吾等之估值並無考慮該物業之任何抵押、按揭或欠款，亦無計及買賣物業時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業並無涉及可影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

為該物業估值時，吾等已遵守皇家特許測量師學會頒佈之皇家特許測量師學會估值專業準則及國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定。

7. 備註

除另有指明外，吾等之估值所載之所有貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）為單位。

隨函附奉吾等之估值證書。

代表

羅馬國際評估有限公司

董事

王飛

BA (Business Admin in Act/Econ) MSc (Real Est)

MRICS Registered Valuer MAusIMM ACIPHE

謹啟

附註： 王飛先生為特許測量師、註冊評估師、澳大拉西亞礦業與冶金學會會員及英國特許水務學會會員，擁有18年香港物業估值、交易顧問及項目諮詢經驗及10年物業估值經驗，以及亞太地區、澳洲及大洋洲—巴布亞新幾內亞、法國、德國、波蘭、英國、美國、阿布達比（阿聯酋）及約旦的相關經驗。

二零一七年九月二十日

估值證書

貴集團於中國擁有之自用物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 七月三十一日 現況下之市值
中國 廣東省 東莞市東城區 銀珠路7號 之工業綜合廠房	<p>該物業由一幅地盤面積約25,001.98平方米之土地以及其上之不同建築物及附屬構建築物所組成，於一九九九年至二零零二年間分階段落成。</p> <p>該物業之總建築面積約為27,379.57平方米。</p> <p>該物業獲授土地使用權於二零五二年六月二十五日屆滿，作工業用途。</p>	貴集團表示該物業於估值日期為空置。	人民幣 35,000,000元

附註：

1. 根據東莞市人民政府所發出日期為二零零二年七月十八日之國有土地使用證（東府國用(2002)字第特271號），地盤面積25,001.98平方米之物業之土地使用權授予科克群島群力實業有限公司東莞代表處，年期為50年及於二零五二年六月二十五日屆滿，作工業用途。

2. 根據8份同於二零零二年十二月六日登記之房屋所有權證，總建築面積約27,379.57平方米之物業由科克群島群力實業有限公司東莞代表處合法持有。其詳情如下：

編號	證書編號	用途	總建築面積 (平方米)	屆滿日期
1.	粵房地証字第C1366579號	工業	1,103.44	二零五二年六月二十五日
2.	粵房地証字第C1366580號	工業	11,005.42	二零五二年六月二十五日
3.	粵房地証字第C1366581號	工業	1,625.00	二零五二年六月二十五日
4.	粵房地証字第C1366582號	工業	264.00	二零五二年六月二十五日
5.	粵房地証字第C1366583號	工業	2,830.00	二零五二年六月二十五日
6.	粵房地証字第C1366584號	工業	3,580.00	二零五二年六月二十五日
7.	粵房地証字第C1366585號	工業	6,665.47	二零五二年六月二十五日
8.	粵房地証字第C1366586號	工業	306.24	二零五二年六月二十五日
總計：			<u>27,379.57</u>	

3. 根據吾等獲提供之資料，業權狀況及授予之主要批文及許可證如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有

4. 視察由侯奇瑾女士(金融學文學士、電子商貿與物流技術學理學碩士，於物業估值擁有約三年經驗)於二零一七年八月進行。
5. 如進行改造，工業區三舊改造後的土地價值將為人民幣90,000,000元，此已考慮其改造潛力，預期開發成本包括估計土地用途補償金、據 貴集團之中國法律顧問建議之相關重續政策及規劃條例(於附註6內訂明)。倘改造計劃有變，估計補地價之潛在影響須相應重新估計。
6. 吾等已獲 貴集團在中國法律方面之法律顧問景達律師事務所就該物業之業權提供法律意見，其中包括以下資料：
- 科克群島群力實業有限公司東莞代表處擁有該物業正式法定業權，有權連同其土地使用權餘下年期轉讓該物業，且毋須額外向政府繳付補地價或其他繁重款項；
 - 該物業並無抵押或任何其他重大產權負擔；
 - 該物業之現有用途符合地方規劃法規且已獲有關部門批准；

- d. 據 貴集團之可行性研究顧問及中國註冊房地產估價師胡衛和表示，該物業可改造為綜合科研大樓配套公寓項目，總規劃建築面積約50,004平方米（綜合科研大樓約佔35,003平方米，而該配套公寓約15,001平方米），按照3倍容積率及預留三分之一的地盤面積作為道路、公共設施及綠化帶，此乃按照拆三留一政策、東莞市城鄉規劃局東規發[2015] 40號《關於印發〈東莞市“三舊”改造單元前期研究報告編制指引〉》及東莞市城鄉規劃局發出的《〈東莞市“三舊”改造單元規劃編制指引〉的通知》以及其他相關規例。此外，根據同樣由廣東省國土資源廳發出的《粵國土資測繪發[2010] 137號《關於做好“三舊”改造地塊標圖建庫工作的通知》及《[2011] 175號《關於建立“三舊”改造地塊標圖建庫調整機制的通知》》，其明確規定，要求各區政府及直屬政府部門大力推進三舊工業區改造。東莞市政府鼓勵發展符合相關政策及規例的改造等更新項目。更新改造申請一般需要四至五年時間完成有關程序，包括：i)向該地區的市城建規劃局遞交項目的準備計劃。ii)編製市城更新單元規劃，供有關主管機構審閱。iii)申請主體資格確認文件。於獲批准後方可開始拆除現有樓宇及建築物，並辦理原房地產權屬證書的註銷登記。iv)申請批准興建及新土地使用權以及將獲授年期。最後，新的建設施工可合法開始動工。改造項目並無任何法律障礙；及
- e. 據 貴集團之中國估值師及持有中華人民共和國房地產估價機構資質證書之深信房地產評估有限公司所表示，透過通過採用調整後的工業用地市場單位費率並考慮該物業的土地使用權的餘下時間，然後乘以發展項目的新建議建築面積，按照東莞市人民政府、東莞市國土資源局檔案查詢獲得的編號為567補61號《通知》、《東莞市“三舊”改造工作政策文件彙編(2009-2013)》、東莞市“三舊”改造工作政策文件彙編(2014-2015)、東城街道“三舊”改造工作政策文件彙編(2015-2017)，就工業區升級改造綜合科研大樓配套公寓項目之估計更改用途補地價將約為人民幣2,867,000元。

以下為獨立估值師羅馬國際評估有限公司就群力實業之100%股權於二零一七年七月三十一日的估值而編撰的函件及估值概要全文，以供載入本通函。



香港灣仔軒尼詩道139號
中國海外大廈22樓
電話 (852) 2529 6878 傳真 (852) 2529 6806
電郵 info@romagroup.com
<http://www.romagroup.com>

敬啟者：

關於：群力實業之100%股權之業務估值

吾等遵照大同機械企業有限公司(下稱「貴公司」)之指示，對群力實業之100%股權進行業務估值，吾等欣然匯報，吾等已作出相關查詢及取得吾等認為相關之其他資料，以向閣下提供吾等對群力實業之100%股權於二零一七年七月三十一日(下稱「估值日期」)之公平值的意見。

本報告列明估值目的、工作範圍、群力實業之概覽、估值基準、調查及分析、估值方法、主要假設、已審閱資料、限制條件、備註以及估值意見。

1. 估值目的

本報告僅供貴公司董事及管理層使用而編製。此外，羅馬國際評估有限公司(下稱「羅馬國際評估」)得悉，本報告僅可供貴公司作公開記錄。

除貴公司外，羅馬國際評估不會就本報告內容或就此產生之任何責任向任何人士承擔責任。倘其他人士選擇以任何方式倚賴本報告內容，則彼等須自行承擔所有風險。

2. 工作範圍

吾等之估值結論乃基於本報告所述假設以及根據貴公司管理層、群力實業管理層及／或其代表(下稱「管理層」)所提供資料而作出。

編製本報告時，吾等曾與管理層討論群力實業之發展、營運及其他相關資料。作為吾等分析之一部分，吾等曾審閱吾等獲管理層提供有關群力實業之財務資料及其他相關數據，並認為該等資料及數據可獲得及合理。

吾等並無理由相信有任何重大事實遭隱瞞。然而，吾等不能保證吾等之調查已反映進行審核或更深入查核後可能披露之一切事宜。

3. 群力實業之概況

群力實業為本公司之間接全資附屬公司，其為一間於一九九四年四月二十七日本在科克群島註冊成立之有限公司，唯一業務為營運位於中國東莞市之代表處（「代表處」），而代表處持有及管理一幅位於中國東莞市東城區周屋村銀珠嶺塘古坑地段（總地盤面積約為25,001.98平方米）之土地的土地使用權連同其上之建築物及設施（下文稱為「該物業」）。

按與管理層之討論，於估值日期群力實業並無營運及主要持有該物業。

群力實業亦持有東莞明新塑膠製品有限公司（下文稱為「東莞明新塑膠製品」）之股本權益。東莞明新塑膠製品為一間於中國成立之外商獨資企業，於估值日期，其正根據中國法律法規進行自動清盤程序。

4. 估值基準

吾等以公平值基準進行估值。公平值定義為「在市場參與者之間的有序交易中，於計量日期因出售資產而將收取或因轉移負債而將支付的價格」。

5. 調查及分析

吾等之調查包括與管理層成員討論群力實業之發展、營運及其他相關資料。

作為吾等分析之一部分，吾等曾審閱管理層向吾等提供有關群力實業之財務資料及其他相關數據，並認為該等資料及數據屬可獲得及合理。

群力實業之估值需要考慮所有可能或可能不會影響業務營運及其產生未來投資回報之能力之所有相關因素。估值所考慮因素包括但不一定限於下列各項：

- 群力實業之性質及前景；
- 群力實業之財務狀況；及
- 相關許可。

6. 估值方法

一般而言，有三種公認方法獲取群力實業之公平值，即市場法、收入法及資產法。此等方法各自適用於一種或多種情況，而在部分情況下或會同時採用兩種或多種方法。是否採納某一種方法乃取決於對性質類似之群力實業進行估值所最常採納之做法而定。

(a) 市場法

市場法透過比較於公平交易中轉手之其他類似性質業務實體之價格，對業務實體進行估值。此方法之相關理論為買方不會支付超出其對其他具同等吸引力之選擇而支付之金額。透過採納此方法，估值師首先掌握近期售出之其他類似業務實體之價格，作為估值指標。

分析估值指標時採用之適當交易須按為公平基準出售，當中假設買賣雙方均屬充分知情，並無特別目的或被迫進行買賣。

(b) 收入法

收入法集中於業務實體賺取收入之能力而帶來之經濟利益。此方法之相關理論為業務實體之價值可按業務實體於可使用年期將收取經濟利益之現值計量。按照此估值原則，收入法估計日後經濟利益，並以適用於變現該等利益相關風險之貼現率將此等利益貼現至其現值。

另一方法乃按適當資本化比率將下個期間將收取之經濟利益資本化以得出現值。此現值須假設該業務實體能繼續維持穩定經濟利益及增長率。

(c) 資產法

資產法基於商業實體之盈利能力主要來源於其現有資產之一般概念。該方法之假設是，當營運資金、有形及無形資產各部分獨立估值時，其總和為商業實體之價值，等於投入資本（「股權及長期債務」）之價值。換言之，商業實體之價值以購買所需商業資產之款項表示。

該款項來自購買商業實體股票（「股權」）之投資者及向商業實體貸出款項（「債務」）之投資者。收取股權及債務款項總額並轉換成商業實體之各類資產用於經營時，其總和等於商業實體之價值。

(d) 業務估值

在對群力實業進行估值時，吾等已考慮群力實業之發展及營運，以及與管理層進行討論，以了解群力實業之狀況及前景。同時，吾等於選擇估值方法時已考慮現有數據之可用性及相關市場交易。

於此情況下，吾等並無採納市場法，乃由於可資比較交易之大部分重要假設（例如交易價格之折讓或溢價或代價）無法獲得。由於群力實業並無營運及其附屬公司東莞明新塑膠製品現正清盤，加上因欠缺未來業務計劃，管理層未能提供可靠之群力實業財務預測，故亦無採納收入法。

因此，吾等認為採納資產法可得出群力實業之公平值。

i. 資產及負債

資產法乃以替代之經濟原則為基礎；其本質上衡量於估值日期之資產淨值及其取代該等資產將花費之成本如何。取代價值、清盤價值及經調整資產淨值法之一乃用於估計業務或其資產之公平值。

對資產淨值作出調整在資產法中為常見情況。作出調整是因為所持資產之賬面值未必反映相應公平值。根據資產法，群力實業於估值日期之資產淨值公平值如下：

群力實業於二零一七年七月三十一日之資產及負債之公平值

	公平值 港元
非流動資產	
物業 ^{1,2}	104,499,000
非流動資產小計	104,499,000
流動資產	
銀行結餘及現金	9,080,318
應收集團公司之款項	1,744,157
流動資產小計	10,824,475
資產總值	115,323,475
流動負債	
其他應付款項及應計費用	10,437,025
流動負債小計	10,437,025
負債總額	10,437,025
資產淨值	104,886,450

附註：

1. 已對該物業作出調整。請參閱本報告第6.4.2節以得知得出該物業公平值之方法。
2. 對該物業估值時採用之匯率約為人民幣1元兌1.1611港元，此為於估值日期從彭博取得之匯率。

ii. 該物業

根據羅馬國際評估就該物業所發出日期為二零一七年九月二十日之物業估值報告(下文稱為「物業估值報告」)，工業區三舊改造後的土地價值將為人民幣90,000,000元，此已考慮其改造潛力，預期開發成本包括估計土地用途補償金、據 貴集團之中國法律顧問建議之相關重續政策及規劃條例。

該物業改造後的價值是假設該物業之業主將改造該物業並將符合改造該物業之一切規定。

iii. 市場流動性折現

與公眾公司類似權益相比，就私人持股公司而言，所有權權益並不可隨時買賣。因此，私人持股公司之股份之價值通常低於公眾持股公司之同類股份。參考Stout Risius Ross, LLC刊發的Stout Restricted Stock Study 2017，已採用14.80%之市場流動性折現以得出群力實業根據資產法於估值日期之公平值。

7. 主要假設

吾等已於估值時採納若干特定假設，當中之主要假設列載如下：

- 該物業之公平值是基於物業估值報告所述該物業於改造後的價值。物業估值報告根據與管理層討論之該物業改造潛力而得出該物業於改造後的價值。本估值採用的改造後的價值是基於管理層在尋求法律意見後對改造該物業之預期；
- 根據景達律師事務所就該物業業權所發出日期為二零一七年九月二十日之法律意見(下文稱為「法律意見」)：
 - a) 代表處擁有該物業正式法定業權，有權連同其土地使用權餘下年期轉讓該物業，且毋須額外向政府繳付補地價或其他繁重款項；
 - b) 除上述抵押外，該物業並無抵押或任何其他重大產權負擔；
 - c) 該物業之現有用途符合地方規劃法規且已獲有關部門批准；
 - d) 據 貴公司之可行性研究顧問及中國註冊房地產估價師胡衛和表示，該物業可改造為綜合科研大樓配套公寓項目，總規劃建築面積約50,004平方米(綜合科研大樓約佔35,003平方米，而該配套公寓約15,001平方米)，按照3倍容積率及預留三分之一的地盤面積作為道路、公共設施及綠化帶，此乃按照拆三留一政策、東莞市城鄉規劃局東規發【2015】40號《關於印發〈東莞市“三舊”改造單元前期研究報告編制指引〉》及東莞市城鄉規劃局發出的《〈東莞市“三舊”改造單元規劃編

制指引>的通知》以及其他相關規例。此外，根據同樣由廣東省國土資源廳發出的《粵國土資測繪發【2010】137號《關於做好“三舊”改造地塊標圖建庫工作的通知》及《【2011】175號《關於建立“三舊”改造地塊標圖建庫調整機制的通知》，其明確規定，要求各區政府及直屬政府部門大力推進三舊工業區改造。東莞市政府鼓勵發展符合相關政策及規例的改造等更新項目。更新改造申請一般需要四至五年時間完成有關程序，包括：

- i) 向該地區的市城建規劃局遞交項目的準備計劃。
 - ii) 編製市城更新單元規劃，供有關主管機構審閱。
 - iii) 申請主體資格確認文件。於獲批准後方可開始拆除現有樓宇及建築物，並辦理原房地產權屬證書的註銷登記。
 - iv) 申請批准興建及新土地使用權以及將獲授年期。
 - v) 最後，新的建設施工可合法開始動工。改造項目並無任何法律障礙；及
- e) 據 貴公司之中國估值師及持有中華人民共和國房地產估價機構資質證書之深信房地產評估有限公司表示，透過通過採用調整後的工業用地市場單位費率並考慮該物業的土地使用權的餘下時間，然後乘以發展項目的新建議建築面積，按照東莞市人民政府、東莞市國土資源局檔案查詢獲得的編號為567補61號《通知》、《東莞市“三舊”改造工作政策文件彙編(2009-2013)》、東莞市“三舊”改造工作政策文件彙編(2014-2015)、東城街道“三舊”改造工作政策文件彙編(2015-2017)，就工業區升級改造綜合科研大樓配套公寓項目之估計更改用途補地價將約為人民幣2,867,000元。

- 該物業改造後的價值是假設該物業之業主符合改造該物業之一切規定以及達到法律意見所載之一切規定；
- 群力實業於二零一七年七月三十一日之未經審核管理賬目可合理地代表其財務狀況，原因為無法獲得於估值日期之經審核財務賬目；
- 於群力實業經營或擬經營地區進行業務所需之所有相關法律批文及商業證書或執照將能正式取得並於屆滿時重續；
- 群力實業經營所在之行業將有充足技術人員，而群力實業能夠挽留勝任之管理層、主要人員及技術人員，以支持其持續經營及發展；
- 群力實業經營或擬經營地區之當前稅務法例並無重大變動，而應繳稅率將維持不變，且群力實業將遵守所有適用法律及法規；
- 群力實業經營或擬經營地區之政治、法律、經濟或金融狀況並無重大變動，而該等變動會影響群力實業的應佔收入及盈利能力；及
- 群力實業經營地區之利率及匯率與目前的利率及匯率不會有重大差異。

8. 已審閱資料

吾等的意見須考慮可影響群力實業公平值之相關因素。所考慮因素包括但不一定限於以下各項：

- 物業估值報告；
- 法律意見；
- 群力實業於二零一七年七月三十一日之未經審核財務賬目；
- 群力實業之性質、背景及發展；
- 相關執照及協議之副本；及
- 有關群力實業之概括描述。

吾等假設所獲提供資料為準確，而於達致估值意見時亦在很大程度上倚賴有關資料。

9. 限制條件

本估值反映估值日期存在之事實及狀況。吾等並無考慮其後發生之事件，亦毋須就有關事件及情況更新吾等之報告。

吾等謹特別指出，吾等之估值乃根據提供予吾等之資料作出，如群力實業之公司背景、業務性質及財務資料。

據吾等所深知，本報告所載一切數據均屬合理，且準確釐訂。制定是次分析時所採用由其他人士提供之數據、意見或所識別估計均彙集自可靠來源；然而，吾等不會就其準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等於達致估值意見時在頗大程度上倚賴管理層提供之資料。吾等無法核實獲提供之所有資料之準確。該等資料並無經吾等審核或彙編。然而，吾等並無理由懷疑吾等獲提供一切資料之真實性及準確性，亦無理由懷疑所獲提供資料中有任何重大事實遭遺漏。吾等不會就並無獲提供予吾等之任何營運及財務資料承擔任何責任。

吾等假設管理層能勝任及根據公司規章履行職務。此外，除本報告另有註明外，群力實業之擁有權由負責任之人士所擁有。管理層之質素可能對業務之可行性以及群力實業之公平值具有直接影響。

吾等並無調查群力實業所有權或任何法律責任，並不會就所評估群力實業之所有權承擔責任。

吾等對公平值作出之結論乃從公認估值程序和慣例中作出，而該等程序和慣例很大程度上倚賴各項假設並考慮眾多不明朗因素，而並非全部均可予以量化或確定。結論及多項估計不能劃分成多個部份，及／或不能斷章取義，及／或與任何其他估值或研究相連應用。

除董事及管理層外，吾等概不就或因本報告之內容或因而產生之問題向任何人士承擔責任。如有其他人士選擇以任何方式依賴本報告之內容，須自行承擔所有風險。於所有專業費用獲悉數支付前，本報告之所有權不得移交予 貴公司。

除羅馬國際評估外，任何人士不得對本報告任何部分之任何條目作出更改。吾等對任何未經許可之變動概不承擔任何責任。在未經羅馬國際評估書面同意及批准之情況下，本報告之所有或任何部分內容概不得通過任何傳播途徑向公眾發佈或於任何刊物引述，包括但不限於廣告、公共關係、新聞或銷售媒體。

未經羅馬國際評估書面同意及批准，不得轉載本報告之全部或部分內容，亦不得就任何目的供第三方使用。

是次估值之工作文件及模型由吾等保存並可供進一步參考。在有需要時吾等可為估值結論提供支持。本報告之所有權不得授予 貴公司，直至全數付清所有專業費用。

10. 備註

除另有註明者外，本估值報告所載一切貨幣金額均以港元為單位。

吾等謹此確認，吾等於 貴公司、群力實業及聯營公司或本報告所申報估值中概無擁有現時或預期權益。

11. 估值意見

在該物業之業主將改造該物業並將符合改造該物業之一切規定之前提下，根據上述調查及分析，並按照所採用估值方法，吾等認為群力實業100%股權於估值日期之公平值可合理定為**89,000,000**港元（港幣捌仟玖佰萬圓正）。

代表

羅馬國際評估有限公司

謹啟

二零一七年九月二十日

1. 責任聲明

本通函(董事共同及個別對此承擔全部責任)包括為遵守上市規則而提供有關本公司的資料詳情。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確完整且並無誤導或欺詐成份，而本通函並無遺漏其他事宜，致使本通函所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 董事及主要行政人員於股本或債務證券之權益披露

於最後實際可行日期，各董事、本公司主要行政人員及彼等各自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第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第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之有關條文彼被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條規定須登記於該條所述登記冊內之權益及淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉載列如下：

於最後實際可行日期於股份之好倉：

董事姓名	個人權益	持有股份數目			總數	佔本公司
		家族權益	企業權益	其他權益		已發行股份 總數之 概約百分比
鄧燾(「鄧先生」)	4,970,000	2,000 (附註2)	300,617,458 (附註1)	224,000 (附註3)	305,813,458	42.66
黃耀明	9,468,000	-	-	-	9,468,000	1.32
簡衛華	136,400	-	-	-	136,400	0.02
鄭達賢	1,406,000	-	-	-	1,406,000	0.20

附註：

- 在該300,617,458股股份中，3,460,406股乃由堅達有限公司(「堅達」)持有，而堅達則由一間鄧先生及其配偶各擁有50%權益之公司全資擁有。根據證券及期貨條例，鄧先生(基於其在高度發展有限公司(「高度」)被視作持有之權益)亦被視為擁有該300,617,458股股份中其餘的297,157,052股之權益。

高度透過其全資附屬公司大同機械(控股)有限公司(「大同控股」)及Tai Shing Agencies Limited(「Tai Shing」)被視為擁有合共297,157,052股股份之權益。高度乃在香港註冊成立，由(i)協生投資有限公司(「協生」)(一間由The Saniwell Trust之受託人Saniwell Holding Inc.控制之香港公司)擁有25.06%權益；(ii)豪力企業有限公司(「豪力」)擁有8.37%權益；(iii)友昌投資有限公司(「友昌」)(為一間香港公司，並由豪力擁有40%、Saniwell Holding Inc.擁有57.42%及Fullwin Limited(「Fullwin」)擁有2.58%之股權)擁有30.25%權益；(iv)翼雲有限公司(「翼雲」)擁有16.09%權益；及(v)五名個別人士及兩間有限公司擁有20.23%權益。

2. 該2,000股股份由鄧先生之配偶擁有。
3. 該224,000股股份由鄧先生及其配偶擁有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事、本公司主要行政人員及彼等各自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第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條規定須登記於該條所述登記冊內之任何權益或淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，據董事及本公司主要行政人員所知，下列人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接於附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值中擁有10%或以上權益：

於股份之權益

於最後實際可行日期於股份及本公司股本衍生工具之相關股份之好倉：

主要股東名稱	持有股份數目		總數	佔本公司 已發行股份 總數之 概約百分比
	直接權益	被當作持有 之權益		
羅潔芳	-	297,157,052 (附註1)	297,157,052	41.45
高度	-	297,157,052 (附註2)	297,157,052	41.45
大同控股	127,052,600	170,104,452 (附註3)	297,157,052	41.45
Tai Shing	170,104,452	-	170,104,452	23.73
Saniwell Holding Inc.	-	297,157,052 (附註4)	297,157,052	41.45
華潤(集團)有限公司	169,649,046 (附註5)	-	169,649,046	23.66

附註：

- 羅潔芳女士因分別持有豪力及高度之直接及間接權益而被當作擁有該批297,157,052股股份之權益。高度透過其全資附屬公司大同控股及Tai Shing被當作擁有合共297,157,052股股份之權益。高度之股權分別由友昌(其40%權益由豪力控制)擁有30.25%權益及由豪力(由羅潔芳女士全資擁有)擁有8.37%權益。
- 高度透過其全資附屬公司大同控股及Tai Shing被當作擁有合共297,157,052股股份之權益。高度之股權分別由(i)協生(一間由The Saniwell Trust之受託人Saniwell Holding Inc.控制之香港公司)擁有25.06%權益；(ii)豪力(由羅潔芳女士全資擁有)擁有8.37%權益；(iii)友昌(分別由豪力擁有40%，Saniwell Holding Inc.擁有57.42%及Fullwin擁有2.58%之股權)擁有30.25%權益；(iv)翼雲擁有16.09%權益；及(v)五名個別人士及兩間有限公司擁有20.23%權益。
- 大同控股透過其附屬公司Tai Shing被當作擁有170,104,452股股份之權益。
- 根據證券及期貨條例，Saniwell Holding Inc.因擁有高度之權益而被當作擁有該批297,157,052股股份之權益。高度分別由(i)協生(一間由The Saniwell Trust之受託人Saniwell Holding Inc.控制之香港公司)擁有25.06%權益；(ii)豪力擁有8.37%權益；(iii)友昌(分別由豪力擁有40%，Saniwell Holding Inc.擁有57.42%及Fullwin擁有2.58%之股權)擁有30.25%權益；(iv)翼雲擁有16.09%權益；及(v)五名個別人士及兩間有限公司擁有20.23%權益。
- 按照本公司接獲中國華潤總公司、華潤股份有限公司及CRC Bluesky Limited根據證券及期貨條例第XV部存案之最新權益披露表格顯示，該三間公司各被當作於華潤(集團)有限公司所擁有之股份中佔有權益。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，據董事及本公司主要行政人員所知，概無其他人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份及本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接於附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值中擁有10%或以上權益。

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訂有或擬訂立任何並非於一年內屆滿或並非於一年內可毋須作出賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，除「2. 債務聲明」下「或然負債」分節所載的欠款爭議申索外，就董事所知，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或仲裁。

6. 董事之其他權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事自二零一六年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合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予本集團任何成員公司之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 概無董事於本集團任何成員公司所訂立於本通函日期仍然生效且對本集團整體業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 專家同意書及資格

以下為已提供意見或建議之專家資格，而該等意見或建議已載入本通函：

名稱	資格
羅馬國際評估有限公司	獨立估值師
景達律師事務所	中國法律方面之法律顧問
胡衛和	可行性研究顧問、中國註冊房地產估價師
深信房地產評估有限公司	中國估值師、持有中華人民共和國房地產估價機構資質證書

羅馬國際評估有限公司之函件乃於本通函刊發日期發出，以供載入本通函。

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義載入彼等之函件及意見以及提述彼等之名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，概無上述專家於本集團任何成員公司中擁有任何直接或間接股權，彼等亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之任何權利（無論可依法強制執行與否），彼等亦概無自二零一六年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期）以來已收購、出售或租賃或建議收購、出售或租賃予本集團任何成員公司之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事或彼等各自之緊密聯繫人士概無直接或間接於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之任何業務中擁有除彼等於本公司權益以外之權益。

9. 重大合約

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

- (a) 買賣協議。

10. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一六年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來，本集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

11. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處及主要營業地點位於香港九龍長沙灣長裕街10號億京廣場2期10樓。
- (b) 本公司之聯席公司秘書為麥寶文女士及本集團首席財務總監楊毓麟先生。楊毓麟先生為香港會計師公會及香港稅務學會會員。
- (c) 本通函中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

12. 備查文件

下列文件副本可由本通函刊發日期起直至自本通函刊發日期起計14日（包括該日）止期間之一般營業時間內（不包括星期六及公眾假期）於香港九龍長沙灣長裕街10號億京廣場2期10樓查閱：

- (a) 本公司之組織章程細則；
- (b) 本公司分別截至二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (c) 羅馬國際評估有限公司編製之物業估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (d) 羅馬國際評估有限公司編製之業務估值報告，全文載於本通函附錄三；
- (e) 買賣協議；
- (f) 本附錄「重大合約」一段所提述之重大合約；及
- (g) 本通函。

股東特別大會通告



大同機械企業有限公司
COSMOS MACHINERY ENTERPRISES LIMITED
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：118)

股東特別大會通告

茲通告大同機械企業有限公司(「本公司」)謹訂於二零一七年十月十一日(星期三)上午十時正假座香港九龍長沙灣長裕街10號億京廣場2期10樓舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為普通決議案：

普通決議案

「動議批准、追認及確認Sunford Enterprises Limited(為本公司間接全資附屬公司)(作為賣方)與鉅遠投資有限公司(作為買方)，就建議買賣科克群島群力實業有限公司*之全部已發行股本(「出售事項」)所訂立日期為二零一七年九月一日的有條件買賣協議(「買賣協議」)(註有「A」字樣的買賣協議副本已提呈大會及由大會主席簽署，以資識別)及據此擬進行之交易以及其附帶或相關之所有其他事宜，並謹此授權本公司任何一名或以上的董事為及代表本公司簽立(包括根據本公司組織章程細則加蓋本公司印鑑)所有該等文件以及作出其全權酌情認為，就實行出售事項及根據買賣協議擬進行之交易以及所有附帶或相關之事宜及／或使之生效而言屬必要、合宜、適宜或合適之所有有關行動及事宜。」

承董事會命
大同機械企業有限公司
主席
鄧燾

香港，二零一七年九月二十日

香港主要營業地點：

香港
九龍
長沙灣
長裕街10號
億京廣場2期10樓

* 僅供識別

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席上述大會(或其任何續會)並於會上投票的股東，均有權委派另一人士作為其代表其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 倘為任何股份的聯名登記持有人，則其中任何一名持有人均可親身或由受委代表就該等股份於上述大會(或其任何續會)上投票，猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一名有關聯名持有人親身或由受委代表出席上述大會，則只有於本公司股東名冊就有關股份排名首位並出席大會的上述其中一名人士方有權就該等股份投票。
3. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經證明的授權書或授權文件副本(該證明須由公證人或具備香港執業資格的律師出具)，最遲須於上述大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司(地址為香港九龍長沙灣長裕街10號億京廣場2期10樓)，方為有效。
4. 為確定有權出席謹訂於二零一七年十月十一日(星期三)舉行之股東特別大會並可於會上投票的股東名單，本公司將由二零一七年十月六日(星期五)至二零一七年十月十一日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合出席股東特別大會並於會上投票的資格，所有填妥的過戶表格連同有關股票須不遲於二零一七年十月四日(星期三)下午四時三十分前送達本公司的股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
5. 填妥及交回代表委任表格後，股東屆時仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會(視乎情況而定)並於會上投票。
6. 本通告的中文譯本僅供參考。如有歧義，概以英文版本為準。

於本通告發表日，本公司董事會由九名董事組成：其中鄧燾先生、黃耀明先生及鄧愚先生三位為執行董事；簡衛華先生及瞿金平先生兩位為非執行董事；而楊淑芬女士、鄭達賢先生、何偉森先生及黃志煒先生四位則為獨立非執行董事。