

此 乃 要 件 請 即 處 理

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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀，或其他持牌證券交易商、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之滉達富控股有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。

QUALI-SMART HOLDINGS LIMITED

滉 達 富 控 股 有 限 公 司*

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

（股份代號：1348）

**須 予 披 露 及 關 連 交 易
收 購 金 昌 資 本 有 限 公 司
股 東 特 別 大 會 通 告**

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

載有獨立董事委員會致獨立股東之意見及推薦建議的函件載於本通函第10頁。獨立財務顧問智略資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的函件載於本通函第11至18頁。

股東特別大會將於2014年1月22日（星期三）上午十時正假座香港銅鑼灣禮頓道33-35號第一商業大廈101室舉行。股東特別大會通告載於本通函第EGM-1及EGM-2頁。隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下是否能夠出席股東特別大會及於會上投票，務請將隨附之代表委任表格按照其上列印的指示填妥，並於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下其後仍可依願出席大會或其任何續會（視情況而定），並於會上投票。

* 僅供識別

2014年1月6日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	10
智略資本有限公司函件	11
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，本通函所用之下列詞彙將具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	滉達富控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開以批准交易事項的股東特別大會
「金昌」	指	金昌資本有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，目前由劉先生及李女士分別擁有70%及30%權益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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	本公司由全體獨立非執行董事(即梁寶榮先生 <i>GBS JP</i> 、陳兆榮先生及朱允明先生)組成的獨立董事委員會，以考慮買賣協議的條款及如何於股東特別大會上就與交易事項相關的普通決議案投票向獨立股東提出意見及作出推薦建議
「獨立財務顧問」	指	智略資本有限公司，為可從事證券及期貨條例所界定的第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，由本公司委任就交易事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問

釋 義

「獨立股東」	指	於買賣協議項下擬進行的交易事項概無任何權益及毋須根據上市規則於股東特別大會上放棄投票的股東
「最後實際可行日期」	指	2013年12月31日，即本通函付印前為確定本通函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
「李女士」	指	李敏儀女士，本公司的非執行董事及控股股東，並為劉先生的配偶
「主板」	指	聯交所主板
「劉先生」	指	劉浩銘先生，本公司的執行主席及控股股東，並為李女士的配偶
「該等物業」	指	位於香港荃灣海盛路3號TML廣場19樓C室的一個車間單位，總樓面面積約為12,883平方呎、位於香港荃灣海盛路3號TML廣場3樓編號為P60號及P68號的兩個停車位以及位於香港荃灣海盛路3號TML廣場1樓編號為HGV9號的一個停車位，全部均由金昌全資擁有
「招股章程」	指	本公司日期為2013年1月11日的招股章程，內容有關股份發售
「買賣協議」	指	本公司與賣方於2013年12月11日就交易事項訂立的買賣協議
「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0.0001美元的普通股

釋 義

「股東」	指	股份持有人
「股份發售」	指	如招股章程所載的股份首次公開發售及股份配售
「Smart Investor」	指	Smart Investor Holdings Limited，主要股東之一，由劉先生及李女士分別實益擁有67.4%及32.6%權益
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交易事項」	指	根據買賣協議的條款及條件收購金昌全部已發行股本及償付金昌所有債務及負債
「賣方」	指	劉先生及李女士
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「平方呎」	指	平方呎
「%」	指	百分比

QUALI-SMART HOLDINGS LIMITED

滉達富控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1348)

執行董事：

劉浩銘先生(主席)

潘栢基先生

黃錦城先生

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

李敏儀女士

諸承譽先生

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

柴灣

祥利街18號

祥達中心

19樓3室

獨立非執行董事：

梁寶榮先生 *GBS JP*

陳兆榮先生

朱允明先生

敬啟者：

**須予披露及關連交易
收購金昌資本有限公司
股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為2013年12月11日的公告，內容有關(其中包括)交易事項。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關交易事項的進一步資料；(ii)該等物業的估值報告；及(iii)股東特別大會通告。

* 僅供識別

買賣協議

日期

2013年12月11日

訂約方

買方： 本公司

賣方： 劉先生及李女士

賣方為劉先生及劉先生的配偶李女士。由於劉先生為執行主席及控股股東，以及李女士為非執行董事及控股股東，故就上市規則而言，彼等均為本公司的關連人士。

本公司已有條件地同意促使其中一間全資附屬公司向賣方收購金昌全部已發行股本並導致金昌悉數償付其現有之債務及負債。

代價及付款條款

交易事項的總代價為69,888,000港元，於交易事項完成時，當中約15.5百萬港元將由金昌使用以償付由該等物業抵押的同一金額（於2013年11月30日）的現有按揭貸款之全部未償還餘額，44.5百萬港元將用作清償金額相同（於2013年11月30日）並由金昌結欠由賣方擁有的公司的全部無抵押、免息股東貸款，而剩餘的9.9百萬港元將用作自賣方收購金昌之全部已發行股本。賣方及由賣方擁有的公司於交易事項完成時將收取的總額將約為54.4百萬港元。交易事項完成後，金昌除新銀行融資外應無任何其他負債，而有關新銀行融資將用於支付部分交易事項之總代價。

交易事項之總代價乃買賣協議雙方經參考金昌於2013年11月30日的未經審核資產淨值以及鄰近地區性質類似的物業的現行市價後按公平原則磋商釐定。因此，董事認為交易事項的條款乃按公平原則磋商釐定，並符合本公司及股東的整體利益。

交易事項的總代價應於交易事項完成時支付，並由本集團的內部資源及授予本集團及金昌的銀行融資撥付，有關銀行融資由該等物業作抵押及由本集團作擔保。

買賣協議的先決條件

買賣協議須待達成(或豁免)以下條件後，方告完成，其中包括：

- (i) 本公司遵守上市規則有關交易事項的一切適用規定，包括(倘需要)就買賣協議及交易事項取得獨立股東的批准；
- (ii) (倘適用)就買賣協議項下擬進行的交易事項取得的所有其他同意、批准及授權；
- (iii) (倘適用)本集團可取得銀行融資以支付交易事項總代價部分款額；及
- (iv) 本集團完成對金昌的盡職審查，並確認本集團真誠信納該等物業的妥善業權。

除買賣協議雙方另有協定外，交易事項須於以上所載全部完成交易事項的先決條件已獲達成或豁免(視乎情況而定)當日後5個營業日內完成。倘以上條件未能於2014年3月31日或雙方可能書面協定的任何其他日期或之前獲達成或豁免(視乎情況而定，除上文第(i)項條件不能獲豁免外)，則買賣協議將隨即無效及失效，並終止任何效力，惟先前違約者除外。

有關金昌的資料

金昌為一間於香港註冊成立的投資控股有限公司，其由劉先生及李女士分別擁有70%及30%。其主要資產為目前空置的該等物業。該等物業的車間單位總樓面面積為12,883平方呎。該等物業為位於香港荃灣海盛路3號TML廣場的一部份，其於2013年8月13日落成。本集團擬於交易事項完成後將該等物業用作其未來的香港總部。金昌於2012年11月購入該等物業的車間單位，代價為51.5百萬港元，並分別於2013年9月及10月購入該等物業的三個停車位，總代價為4.8百萬港元。金昌就購買該等物業支付的總代價合共為56.3百萬港元。

董事會函件

由2012年9月4日(金昌註冊成立日期)至2013年3月31日止期間,金昌根據其管理賬目的除稅前及除稅後淨虧損為5,800港元。於2013年11月30日,其最新的未經審核資產淨值為43.7百萬港元,其中該等物業的價值按成本及經調整應付賣方及彼等之關連公司之款項淨額後記賬。

交易事項完成後,金昌將成為本公司的間接全資附屬公司,其財務業績將併入本集團的綜合財務報表。

進行交易事項的理由及裨益

本集團為以提供OEM服務為主的玩具製造商。本集團按其客戶的規格為彼等製造產品,而產品則由其客戶以旗下品牌名稱出售。本集團的主要客戶主要包括國際著名玩具品牌。本集團的總部設於香港,生產基地則位於中華人民共和國廣東省佛山市。

本集團目前於香港柴灣一幢樓齡為20年的工業大廈內擁有總樓面面積1,061平方呎,並自劉先生及李女士的聯繫人另外租賃同一幢大廈內總樓面面積3,344平方呎,作為本集團的香港總部,以作車間及配套辦公室的用途。現有香港總部的辦公室空間非常有限,且由於本集團的擴展,本集團必須於香港物色新總部。

董事認為交易事項乃本集團於香港一幢新工業大廈內取得較長期物業的機會,將能應付其成為香港上市公司後的未來發展,並有助保障本集團免受香港日後的租金波動所影響。本集團亦將節省來自租賃於其目前香港總部內現有車間空間的租金開支。本集團可能考慮於完成將本集團的香港總部遷至新物業後,在適當時候出售或出租其目前擁有的辦公室。

董事(包括獨立非執行董事)認為交易事項的條款屬公平合理,並符合本公司及股東的整體利益。由於劉先生及李女士於交易事項中擁有重大利益,故彼等已於董事會會議上放棄就批准交易事項投票。

上市規則的涵義

鑒於上市規則第14.06條所界定的適用百分比率超過5%但少於25%，故根據上市規則第14章，交易事項構成本公司的須予披露交易。根據上市規則第14A章，交易事項亦構成一項關連交易，乃由於賣方為劉先生（執行主席及控股股東）及李女士（非執行董事及控股股東，並為劉先生的配偶），因此，交易事項須遵守上市規則的申報、公告及獨立股東批准的規定。由於劉先生及李女士各自於交易事項擁有重大利益，故Smart Investor（劉先生及李女士為或被視為控股股東，而Smart Investor於最後實際可行日期擁有本公司50.3%的已發行股本）須於股東特別大會上放棄投票。於最後實際可行日期，除本文披露者外，經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無其他股東於交易事項中擁有重大利益而該股東及其聯繫人將須就於股東特別大會提呈的決議案放棄表決。

股東及有意投資者務請注意，交易事項須待決議案於股東特別大會上通過後方告完成。由於交易事項可能或可能不會進行，股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

股東特別大會

股東特別大會將於2014年1月22日（星期三）上午十時正假座香港銅鑼灣禮頓道33-35號第一商業大廈101室召開及舉行，以考慮並酌情通過交易事項。

隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會及於會上投票，均須按隨附的代表委任表格上列印的指示填妥表格，並交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟在任何情況下不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下其後仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定）並於會上投票。

推薦建議

董事認為，交易事項的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案。

董事會函件

閣下務請留意本通函第10頁所載的獨立董事委員會致獨立股東的函件，以及載列於本通函第11至18頁獨立財務顧問就交易事項致獨立董事委員會及獨立股東的函件。經考慮獨立財務顧問之意見後，獨立董事委員會認為交易事項的條款對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。

其他資料

閣下務請留意載於本通函附錄及股東特別大會通告的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
滙達富控股有限公司
執行董事
黃錦城

2014年1月6日

QUALI-SMART HOLDINGS LIMITED

滙達富控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1348)

香港
柴灣
祥利街18號
祥達中心
19樓3室

敬啟者：

**須予披露及關連交易
收購金昌資本有限公司**

吾等已獲委任為獨立董事委員會的成員，以就交易事項的條款向閣下提供意見，有關詳情載於本公司日期為2014年1月6日的通函(「通函」)內「董事會函件」，本函件組成通函的其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等謹請閣下垂注載於通函第11至18頁之智略資本有限公司意見函件，當中載有其致吾等有關交易事項的條款對獨立股東而言是否屬公平合理以及是否符合本公司及股東之整體利益之意見及推薦建議，以及其作出意見及推薦建議所依據之主要因素及原因。

經考慮(其中包括)載於上述智略資本有限公司的意見函件內其所考慮之因素及原因以及其意見後，吾等認為交易事項的條款對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，吾等建議獨立股東就將於股東特別大會上提呈之有關決議案投贊成票，以批准交易事項。

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會
獨立非執行董事
梁寶榮 GBS JP 陳兆榮 朱允明
謹啟

2014年1月6日

* 僅供識別

下文為智略資本有限公司就交易事項致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

VEDA | CAPITAL

智略資本

智略資本有限公司
香港銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場第二座
37樓3711室

敬啟者：

須予披露及關連交易 收購金昌資本有限公司

緒言

吾等茲提述吾等已獲委任為獨立財務顧問以就交易事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於 貴公司致股東日期為2014年1月6日之通函（「通函」，本函件為其中一部分）內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2013年12月11日交易時段後，賣方與 貴公司訂立買賣協議，據此，賣方同意出售及 貴公司同意促使其中一間全資附屬公司收購金昌全部已發行股本，並導致金昌悉數償付其現有之債務及負債，總代價合共為69,888,000港元。金昌為一間持有該等物業的投資控股公司，當中包括位於香港荃灣TML廣場的若干車間單位及停車位，而 貴集團擬於交易事項完成後將該等物業用作其新的香港總部。

誠如通函之董事會函件（「董事會函件」）所載列，鑒於上市規則第14.06條所界定的適用百分比率超過5%但少於25%，故根據上市規則第14章，交易事項構成 貴公司的須予披露交易。根據上市規則第14A章，交易事項亦構成一項關連交易，乃由於賣方為劉先生（執行主席及控股股東）及李女士（非執行董事及控股股東，並為劉先生的配偶），因此，交易事項須遵守上市規則的申報、公告及獨

立股東批准的規定。由於劉先生及李女士各自於交易事項擁有重大利益，故Smart Investor(劉先生及李女士為或被視為控股股東，而Smart Investor於最後實際可行日期擁有 貴公司50.3%已發行股本)須於股東特別大會上放棄投票。劉先生及李女士已於批准交易事項之董事會會議上放棄投票。

貴公司已組成由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就(i)交易事項是否一般日常業務；(ii)交易事項之條款就獨立股東而言是否屬公平合理；(iii)交易事項是否符合 貴公司及獨立股東之整體利益；及(iv)獨立股東應如何在股東特別大會上就批准交易事項之相關決議案投票向獨立股東提供意見。

吾等意見之基礎

於達致吾等之意見及建議時，吾等依賴通函所載資料及聲明以及由 貴公司、董事及 貴公司管理層向吾等提供之資料之準確性。吾等假設通函所作出或所提述之所有陳述、資料及聲明以及由 貴公司、董事及 貴公司管理層所提供之所有資料及聲明(彼等須對此獨自負全責)於作出之時為真實，並且於股東特別大會日期仍然真實。吾等亦假設董事於通函所作出一切所信、意見及意向之陳述，均經作出審慎查詢後始行合理作出並以誠實意見為基礎。

吾等並無理由相信吾等所倚賴以達致吾等意見之任何資料及陳述失實、不準確或具有誤導成份，吾等亦不知悉遺漏任何重大事實，以致提供予吾等之資料及向吾等作出之陳述失實、不準確或具有誤導成份。然而，吾等並無就 貴集團之業務、財務狀況或日後前景作出任何獨立深入調查，亦無獨立核證董事及 貴公司管理層所提供之資料。

所考慮之主要因素及理由

在吾等就交易事項向獨立董事委員會及獨立股東提供建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關金昌的資料

金昌為一間於香港註冊成立的投資控股有限公司，其由劉先生及李女士分別擁有70%及30%。其主要資產為目前空置的該等物業。該等物業的車間單位總樓面面積為12,883平方呎。該等物業為位於香港荃灣海盛路3號TML廣場的一部份，其於2013年8月13日落成。貴集團擬於交易事項完成後將該等物業用作其未來的香港總部。金昌於2012年11月購入該等物業的車間單位，代價為51.5百萬港元，並分別於2013年9月及10月購入該等物業的三個停車位，總代價為4.8百萬港元。金昌就購買該等物業支付的總代價合共為56.3百萬港元。

由2012年9月4日（其註冊成立日期）至2013年3月31日止期間，金昌根據其管理賬目的除稅前及除稅後淨虧損為5,800港元。於2013年11月30日，其最新的未經審核資產淨值為43.7百萬港元，其中該等物業的價值按成本及經調整應付賣方及彼等之關連公司之款項淨額後記賬。

交易事項完成後，金昌將成為貴公司的間接全資附屬公司，其財務業績將併入貴集團的綜合財務報表。

2. 有關貴集團的財務資料

貴公司於2013年1月23日於聯交所主板上市。下文載列貴集團的財務摘要，以列示貴集團於近期財務期間的財務表現：

(i) 截至2013年9月30日止六個月

誠如貴公司截至2013年9月30日止六個月的中期報告（「**2013年中期報告**」）所載列，貴集團錄得約533.49百萬港元的未經審核收入，較截至2012年9月30日止六個月的未經審核收入約532.81百萬港元輕微增

加約0.13%。如2013年中期報告所示，收入維持穩定，儘管予 貴集團最大客戶的銷售額減少，惟已被予其第二大客戶的銷售額增加所抵銷。

截至2013年9月30日止六個月， 貴集團錄得未經審核利潤約22.58百萬港元，較截至2012年9月30日止六個月的未經審核利潤約20.5百萬港元增加約10.15%。如2013年中期報告所示，利潤增加主要由於為現有客戶製造更多的新模具帶來其他收入及收益增加，行政開支減少乃由於並無出現於截至2012年9月30日止六個月產生上市開支及包銷費用的一次性財務影響。

截至2013年9月30日， 貴集團的總流動資產約為448.42百萬港元（2013年3月31日：296.29百萬港元），其中現金及現金等價物約為76.74百萬港元（2013年3月31日：80.39百萬港元）。

(ii) 截至2013年3月31日止年度

如 貴公司截至2013年3月31日止年度的年報（「**2013年年報**」）所載列， 貴集團錄得約794.10百萬港元的收入，較截至2012年3月31日止年度的收入約876.67百萬港元減少約9.42%。如2013年年報所示，收入減少主要由於若干現有客戶向包括 貴集團在內的供應商下訂單時採取更審慎的態度，因此令來自該等客戶的銷售訂單數量減少。此減幅因引入一名新主要客戶而有所緩和，該客戶按收入計算成為 貴集團的五大客戶之一。

截至2013年3月31日止年度， 貴集團錄得利潤約22.69百萬港元，較截至2012年3月31日止年度的利潤約47.68百萬港元下跌約52.41%。如2013年年報所示，利潤下跌主要是由於與全球發售有關的開支及包銷費用的一次性財務影響約16.1百萬港元及因處理 貴集團日常營運產生的人民幣匯兌風險而產生約0.1百萬港元的衍生金融工具淨虧損所致，而於過去財務年度則錄得淨收益約8.2百萬港元。

3. 交易事項之背景及理由

貴集團為以提供OEM服務為主的玩具製造商。貴集團按其客戶的規格為彼等製造產品，而產品則由其客戶以旗下品牌名稱出售。貴集團的主要客戶主要包括國際著名玩具品牌。貴集團的總部設於香港，生產基地則位於中華人民共和國廣東省佛山市。

誠如董事會函件所載列，貴集團目前於香港柴灣一幢樓齡為20年的工業大廈內擁有總樓面面積約1,061平方呎（「辦公室」），並自劉先生及李女士的聯繫人另外租賃同一幢大廈內總樓面面積3,344平方呎，作為貴集團的香港總部，以作車間及配套辦公室的用途（「租用辦公室」）。現有香港總部的辦公室空間非常有限，且由於貴集團的擴展，貴集團必須於香港物色新總部。

誠如董事會函件進一步載列，董事認為交易事項乃貴集團於香港一幢新工業大廈內取得較長期物業的機會，將能應付其成為香港上市公司後的未來發展，並有助保障貴集團免受香港日後的租金波動所影響。貴集團亦將節省來自租賃於其目前香港總部內現有車間空間的租金開支。貴集團可能考慮於完成將貴集團的香港總部遷至新物業後，在適當時候出售或出租其目前擁有的辦公室。

如貴公司日期為2013年1月11日的招股章程（「招股章程」）所載列，貴公司繼續在香港總部設有行政、財務、採購、銷售及營銷部門，以及繼續在中國廣東省佛山市設有生產基地。

吾等從2013年中期報告得悉，為進一步發展貴集團的業務及繼續增長，貴集團將集中於進一步擴大其產能及改善生產效率，加強及擴大客戶基礎及改善設計及產品開發能力。

吾等亦從招股章程得悉，租用辦公室包括四個車間，所佔總樓面面積合共為3,344平方呎，並包括一個私家車車位。吾等亦已審閱租用辦公室的租賃協議，並注意到租用辦公室的租期為自2012年4月1日起及將於2015年3月31日到期。租用辦公室的總年度租金為618,000港元。如招股章程進一步所

示，截至2012年3月31日止三個財政年度，租用辦公室的過往總年度租金為378,000港元。於租用辦公室過往的租賃協議於2012年3月31日到期後，各訂約方已根據現行市場租金審閱相關物業的租金，並且由於市場租金的整體上升，租用物業的現行租金金額較過去租金金額為高，增幅約63.49%。

如董事會函件所示，該等物業由金昌全資擁有，且如由一名獨立估值師就該等物業的市值所編製的估值報告(「估值報告」)所示，該等物業包括總樓面面積為12,883平方呎的車間單位及三個停車位。

經考慮(i) 貴公司繼續在香港總部設有行政、財務、採購、銷售及營銷部門以及 貴公司進一步擴充其業務之目的；(ii) 貴公司能夠於完成交易事項後擁有總樓面面積較大的該等物業以用作香港總部；及(iii)由於 貴公司將毋須再使用辦公室及租用辦公室， 貴公司可透過出售或出租辦公室取得收入，並同時可節省租用辦公室的租金開支，且根據市場租金，該開支於相關租約到期後可能增加，吾等與董事一致認為交易事項符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

4. 交易事項之代價

交易事項的總代價合共為69,888,000港元(「代價」)，於交易事項完成時，當中約15.5百萬港元將由金昌使用以償付由該等物業抵押的同一金額(於2013年11月30日)的現有按揭貸款(「按揭貸款」)之全部未償還餘額，44.5百萬港元將用作清償金額相同(於2013年11月30日)並由金昌結欠由賣方擁有的公司的全部無抵押、免息股東貸款，而剩餘的9.9百萬港元將用作自賣方收購金昌之全部已發行股本。賣方及由賣方擁有的公司於交易事項完成時將收取的總額將約為54.4百萬港元(「賣方代價」)。交易事項完成後，金昌除新銀行融資外應無任何其他負債，而有關新銀行融資將用於支付部分交易事項之總代價。

交易事項之總代價乃買賣協議雙方經參考金昌於2013年11月30日的未經審核資產淨值以及鄰近地區性質類似的物業的現行市價後按公平原則磋商

釐定。因此，董事認為交易事項的條款乃按公平原則磋商釐定，並符合 貴公司及股東的整體利益。

交易事項的總代價應於交易事項完成時支付，並由 貴集團的內部資源及授予 貴集團及金昌的銀行融資撥付，有關銀行融資由該等物業作抵押及由 貴集團作擔保。

吾等從金昌的未經審核管理賬目得悉，截至2013年11月30日，金昌的資產淨值約為43.73百萬港元（「資產淨值」）。金昌的流動負債約為15.54百萬港元，即按揭貸款。截至2013年11月30日，該等物業的賬面值約為59.18百萬港元，其未按照現行市價重新估值及以該等物業的原購買成本56.3百萬港元及累計交易開支約2.9百萬港元為基準。如估值報告所示，截至2013年12月11日，該等物業的公平值為69.90百萬港元。倘該等物業的價值被重新估值為估值報告所示該等物業的公平值69.9百萬港元，則金昌的未經審核資產淨值將為54.5百萬港元（「經調整資產淨值」）。

為評估代價之公平性及合理性，吾等已比較賣方代價54.4百萬港元與經調整資產淨值54.5百萬港元，並注意到賣方代價稍低於經調整資產淨值。

鑒於(i)金昌為一間投資控股公司及主要資產為該等物業；(ii)該等物業的價值乃由一名獨立估值師根據市場價值評估；及(iii)賣方代價稍低於經調整資產淨值，吾等認為代價屬公平合理及符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

5. 交易事項之財務影響

(i) 資產淨值

於完成交易事項後，金昌將成為 貴公司的間接全資附屬公司。如 貴公司所告知，預期 貴集團的資產淨值將不會於完成交易事項後受到重大影響。

(ii) 盈利

如 貴公司所告知， 貴公司將使用該等物業作為 貴公司的香港總部，並預期交易事項會因節省租金開支而對 貴集團的財務表現帶來正面影響。

鑒於以上所述，吾等認為交易事項符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

推薦意見

儘管交易事項並非 貴公司之一般及日常業務，惟經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為(i)交易事項之條款屬一般商業條款及就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)交易事項及其條款符合 貴公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東並建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准交易事項之決議案。

此 致

滙達富控股有限公司
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
董事總經理
方敏
謹啟

2014年1月6日

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其於2013年12月11日對物業權益進行的估值所發出的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

有關： 香港新界荃灣海盛路3號TML廣場19樓C室，連同3樓編號為P60號及P68號的停車位以及1樓編號為HGV9號的重型貨車停車位

敬啟者：

吾等遵照閣下之指示於2013年12月11日（「估值日」）對物業權益進行估值，吾等確認已進行視察，作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就有關物業權益於估值日的資本值向閣下提供意見。

吾等對物業權益的估值，乃指市場價值。吾等將市場價值定義為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方於知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日進行公平交易的估計金額」。

吾等已透過直接比較法對有關物業權益進行估值，即假設物業權益在現況下可即時交吉出售，而吾等亦已參考有關市場上現時可作比較的出售交易。

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益而並無受惠於足以影響物業權益的價值的遞延條款合約、售後租回安排、合營企業、管理協議或任何類似安排。

吾等之報告並無考慮任何所估物業權益的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮出售時或須承擔的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引；英國皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值—專業準則》；香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》；及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的一切規定。

吾等頗為倚賴 貴公司所提供的資料，並接納吾等所獲提供有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事宜的意見。

吾等並無詳細測量物業以核實有關面積是否真確，惟吾等假設所獲業權文件及正式圖則所顯示的面積準確無誤。所有文件及合同僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無作任何實地測量。

吾等已視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部情況。然而，吾等並未進行調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展。吾等的估值乃假設該等物業在上述方面情況屬良好而編製。此外，吾等並無進行任何結構測量，但在視察過程中並未發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞，亦無對任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供資料是否真實及準確。吾等亦已獲 貴公司確認所提供的資料並無遺漏重要因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，且無理由懷疑有瞞報任何重要資料。

Shirley Yuen 於 2013 年 12 月 14 日 進 行 實 地 視 察，彼 為 英 國 皇 家 特 許 測 量 師 學 會 見 習 測 量 師，擁 有 兩 年 香 港 及 中 國 物 業 估 值 經 驗。

除 另 有 指 明 外，本 報 告 所 列 全 部 金 額 均 指 港 元。

隨 函 奉 附 吾 等 之 估 值 證 書。

此 致

柴 灣
祥 利 街 18 號
祥 達 中 心 19 樓 3 室
滙 達 富 控 股 有 限 公 司
董 事 會 台 照

代 表
仲 量 聯 行 企 業 評 估 及 諮 詢 有 限 公 司
董 事
陳 志 康
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹 啟

2014 年 1 月 6 日

附 註： 陳 志 康 為 特 許 測 量 師，具 有 20 年 香 港 物 業 估 值 經 驗。

估值證書

於2013年

12月11日

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值 港元
香港新界荃灣海盛路3號TML廣場19樓C室，連同3樓編號為P60號及P68號的停車位以及1樓編號為HGV9號的重型貨車停車位	物業包括一幢名為TML廣場、於2013年落成的32層高工業樓宇的19樓的一個車間單位、3樓的兩個停車位及1樓的一個重型貨車停車位。 物業的總樓面面積約為12,883平方呎(1,196.86平方米)，而實用面積則約為9,497平方呎(882.29平方米)。	於視察時物業為空置。	69,900,000
荃灣內地段第29號A段的110000份中之1308份、荃灣內地段第34號A段分段1、荃灣內地段第29號B段的其餘部分及荃灣內地段第34號A段分段2的其餘部分	物業根據賣地條款第UB5098號及UB5136號持有，一般年期自1898年7月1日起計為期75年，並可續期24年，其後按法定延長至2047年6月30日，且毋須補地價，惟須每年根據該等地段的當時差餉租值的3%支付地租。		

附註：

1. 根據吾等之土地查冊紀錄，物業之註冊擁有人為Great Champ (Cayman) Limited，見日期為2010年11月23日之備忘錄編號10122001990023(有關TWIL 29 S.A、TWIL 34 S.A SS.1、TWIL 29 S.B R.P.及TWIL 34 S.A SS.2 R.P)。

然而，根據正待向土地註冊處註冊的轉讓書，物業已轉讓予金昌資本有限公司。

2. 根據吾等之土地查冊紀錄，物業受限於下列產權負擔：
 - i. 將全數款項抵押予香港上海滙豐銀行有限公司之債權證及按揭(關於TWIL 29 S.A、TWIL 34 S.A SS.1、TWIL 29 S.B R.P.及TWIL 34 S.A SS.2 R.P.)，見日期為2010年12月6日之備忘錄編號10122102480020；
 - ii. 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之租賃所得款項轉讓書(關於TWIL 29 S.A、TWIL 34 S.A SS.1、TWIL 29 S.B R.P.及TWIL 34 S.A SS.2 R.P.)，見日期為2010年12月6日之備忘錄編號10122102480043；
 - iii. 以Best Maxfield Limited為受益人之買賣協議(關於物業19樓C室)，代價為40,967,940元，見日期為2011年7月29日之備忘錄編號11080802110054；

- iv. 入伙紙編號NT 35/2013(OP)，見日期為2013年8月13日之備忘錄編號13081900280015；
 - v. 以Best Maxfield Limited為受益人之補充協議(關於物業19樓C室)，新代價為40,953,458元，見日期為2012年9月24日之備忘錄編號1210050230064；
 - vi. 以啟達企業有限公司為受益人之臨時買賣協議(關於物業19樓C室)，代價為51,532,000元，見日期為2012年11月5日之備忘錄編號12113001590018；及
 - vii. 以金昌資本有限公司為受益人(實益擁有人)之提名書(關於物業19樓C室)，見日期為2012年11月21日之備忘錄編號12113001590025。
3. 根據吾等之土地查冊紀錄，物業受限於下列正待註冊的契據：
- i. 公契及管理協議(暫緩註冊)，見日期為2013年8月28日之備忘錄編號13090902020031；
 - ii. 解除部分債權證及按揭以及租賃所得款項轉讓書，見日期為2013年9月3日之備忘錄編號13091801440024；
 - iii. 以金昌資本有限公司為受益人之轉讓書(關於物業19樓C室)，代價為51,532,000元，見日期為2013年9月5日之備忘錄編號13100201110118；
 - iv. 以恒生銀行有限公司為受益人之按揭(關於物業19樓C室)，以取得有關一般銀行融資額的全數款項，見日期為2013年9月5日之備忘錄編號13100201110127；
 - v. 以恒生銀行有限公司為受益人之租賃轉讓書(關於物業19樓C室)，見日期為2013年9月5日之備忘錄編號13100201110135；
 - vi. 以金昌資本有限公司為受益人之買賣協議(關於物業3樓編號為P60號的停車位)，代價為1,200,000元，見日期為2013年9月25日之備忘錄編號13101601380013；
 - vii. 以金昌資本有限公司為受益人之買賣協議(關於物業1樓編號為HGV9號的重型貨車停車位)，代價為2,400,000元，見日期為2013年9月30日之備忘錄編號13101601380036；
 - viii. 以金昌資本有限公司為受益人之買賣協議(關於物業3樓編號為P68號的停車位)，代價為1,200,000元，見日期為2013年10月2日之備忘錄編號13101601380026；
 - ix. 以金昌資本有限公司為受益人之轉讓書(關於物業3樓編號為P60號的停車位)，代價為1,200,000元，見日期為2013年11月1日之備忘錄編號13111300840037；
 - x. 以金昌資本有限公司為受益人之轉讓書(關於物業3樓編號為P68號的停車位)，代價為1,200,000元，見日期為2013年11月8日之備忘錄編號13112800630068；及
 - xi. 以金昌資本有限公司為受益人之轉讓書(關於物業1樓編號為HGV9號的重型貨車停車位)，代價為2,400,000元，見日期為2013年11月15日之備忘錄編號13120500700032。

1. 責任聲明

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

2. 權益披露

(a) 董事於本公司及其相聯法團證券的權益及淡倉

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或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有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（包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉），或記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內之權益，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益如下：

董事姓名	所持股份及相關股份數目					佔已發行股本百分比
	個人權益	公司權益	家族權益	其他權益	總計	
劉浩銘	—	120,716,000 (附註)	—	—	120,716,000	50.3%
李敏儀	—	—	120,716,000 (附註)	—	120,716,000	50.3%

附註：該等股份以Smart Investor的名義登記。由於劉先生控制Smart Investor 67.4%的表決權，故根據證券及期貨條例第XV部的條文，劉先生被視為於Smart Investor所持的所有股份中擁有權益。李女士為劉先生的配偶。根據證券及期貨條例第XV部的條文，李女士被視為於劉先生擁有或被視為擁有權益的所有股份中擁有權益。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或主要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）的股份、相關股份及債權證中擁有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（包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉），或記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之任何權益及淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

(b) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露之權益或淡倉之人士及主要股東

就董事所知，於最後實際可行日期，下列人士（並非本公司董事或主要行政人員）於股份或相關股份中擁有或被視為擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何成員公司之股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益。

名稱	身份	所持股份總數	持股百分比
Smart Investor	實益擁有人	120,716,000	50.3%
Silver Pointer Limited	實益擁有人	33,600,000	14.0%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事並不知悉任何人士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3分部之條文須向本公司披露之任何權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，並無其他人士擁有記錄於根據證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內的權益。

3. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何不可於一年內由本集團終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

4. 競爭權益

本公司的控股股東(即Smart Investor、劉先生及李女士)於2013年1月10日訂立一份以本公司為受益人的不競爭契據(載於招股章程內「關連交易及與控股股東的關係」一節)。於最後實際可行日期，Smart Investor、劉先生及李女士均已確認彼等遵守根據不競爭契據所作出的一切承諾，且概無董事或彼等各自的聯繫人於與本集團業務競爭或可能競爭之業務中擁有權益，或任何該等人士與本集團有或可能有任何其他利益衝突。

5. 重大變動

董事並不知悉自2013年3月31日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日)以來，本集團的財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

6. 於合約及資產中的權益

除本通函已披露者外，於最後實際可行日期，董事概無於本公司或其任何附屬公司自2013年3月31日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的結算日)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。

除於本公司2013年年報第13頁「持續關連交易」一節所披露的持續關連交易或本通函中另有披露者外，本公司或其任何附屬公司並無訂立任何於最後實際可行日期持續生效，且對本集團業務屬重大而任何董事於其中直接或間接擁有重大利益之合約或安排。

7. 專家及同意書

以下為於本通函給予意見或建議的專家資格：

名稱	資格
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	專業估值公司
智略資本有限公司	可從事證券及期貨條例所界定的第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

上述專家已各自就刊發本通函發出書面同意書，表示同意按相關形式及涵義收錄其報告或意見及引述其名稱，且迄今概無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司持有任何股權，以及並無擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法強制執行）。

於最後實際可行日期，上述專家概無於自2013年3月31日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日）起本集團任何成員公司已收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司建議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。

8. 其他資料

- (a) 本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司的香港總辦事處及主要營業地點地址為香港柴灣祥利街18號祥達中心19樓3室。
- (c) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (d) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

9. 備查文件

下列文件的副本由本通函刊發日期起至股東特別大會舉行當日(包括該日)止期間任何營業日之一般辦公時間內，可於本公司之香港主要營業地點查閱，地址為香港柴灣祥利街18號祥達中心19樓3室：

- (a) 買賣協議；
- (b) 獨立董事委員會致獨立股東的函件；
- (c) 智略資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的函件；
- (d) 由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司編製的函件及估值證書，全文載於本通函附錄一；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一段所述的書面同意書；及
- (f) 本通函。

股東特別大會通告

QUALI-SMART HOLDINGS LIMITED

滉達富控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1348)

茲通告滉達富控股有限公司(「本公司」)謹訂於2014年1月22日(星期三)上午十時正假座香港銅鑼灣禮頓道33-35號第一商業大廈101室舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情通過(不論修訂與否)以下將以下述方式提呈之決議案：

普通決議案

- 1 「動議批准、追認及確認劉浩銘先生及李敏儀女士(「賣方」)與本公司(「買方」)於2013年12月11日訂立的買賣協議(「該協議」，其註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)的條款及條件，內容有關買方向賣方以總代價69,888,000港元收購金昌資本有限公司的全部已發行股本及償付金昌資本有限公司所有債務及負債；及一般及無條件授權本公司董事會(「董事會」)就其認為就有關該協議或令該協議生效及執行根據該協議的條款及條件擬進行的交易而言屬必須或權宜或適宜之情況，進行一切有關行動及事宜及簽立一切有關文件，並同意對與此相關之事宜作出董事會認為符合本公司利益之該等改動、修訂或豁免。」

承董事會命
滉達富控股有限公司
公司秘書
張仲怡

香港，2014年1月6日

* 僅供識別

股東特別大會通告

附註：

- 1 凡有權出席大會並於會上投票的股東，均有權委任受委代表代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的受委代表代其出席及代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- 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)或該等授權書或授權文件的認證副本，須於大會或任何續會指定舉行時間48小時前，送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- 3 倘為股份的聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人均可親身或委派受委代表於大會上就有關股份投票，猶如其為唯一有權投票者。但如超過一名該等聯名持有人出席大會，則只會接納排名首位的聯名持有人的投票(不論是親身或委派受委代表投票)，而其他聯名持有人的投票均屬無效。就此而言，排名先後乃根據本公司股東名冊內就有關聯名股份的排名次序而定。
- 4 交回代表委任表格後，股東仍可親身出席大會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷論。
- 5 本公司將於2014年1月20日(星期一)至2014年1月22日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行股份過戶登記。為確定出席大會的權利，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於2014年1月17日(星期五)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- 6 載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則所規定有關普通決議案的重要資料的通函將寄發予本公司各股東。