
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函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其他註冊證券商、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之所有賽伯樂國際控股有限公司（「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，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，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。



(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：1020)

(1) 主要交易 出售附屬公司之100%股權；及 (2) 股東特別大會通告

本封面所用詞彙應與本通函所界定者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至18頁。本公司謹訂於二零一八年十一月三十日（星期五）上午十一時正假座香港灣仔港灣道18號中環廣場35樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

無論 閣下能否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請按隨附之代表委任表格上印備之指示填妥及簽署表格，並盡早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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，且無論如何須於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前送達。 閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願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。

二零一八年十一月七日

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 – 物業估值報告 | II-1 |
| 附錄三 – 廠房、機器及設備之估值報告 | III-1 |
| 附錄四 – 一般資料 | IV-1 |
| 股東特別大會通告 | EGM-1 |

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：

| | | |
|----------|---|---|
| 「協議」 | 指 | 本公司與買方就出售事項訂立日期為二零一八年八月一日之有條件買賣協議 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 香港持牌銀行於其正常辦公時間內一般開放營業之日 (不包括星期六) |
| 「英屬處女群島」 | 指 | 英屬處女群島 |
| 「本公司」 | 指 | 賽伯樂國際控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1020) |
| 「完成」 | 指 | 完成出售事項 |
| 「完成日期」 | 指 | 釐定截止日期資產淨值後的第十個營業日 |
| 「代價」 | 指 | 銷售股份根據協議條款及條件之初步代價82,800,000港元，可予調整 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「出售事項」 | 指 | 本公司根據協議條款及條件向買方出售銷售股份 |
| 「出售公司」 | 指 | Sinoref (BVI) Limited，一家根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期由本公司全資擁有 |
| 「出售集團」 | 指 | 出售公司及其附屬公司 |

釋 義

| | | |
|------------|---|--|
| 「股東特別大會」 | 指 | 為考慮及批准協議及其項下擬進行之交易而將於二零一八年十一月三十日（星期五）上午十一時正假座香港灣仔港灣道18號中環廣場35樓召開之本公司股東特別大會 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司之統稱 |
| 「港元」 | 指 | 香港法定貨幣港元 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零一八年十一月二日，即本通函付印前為確定其中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 |
| 「諒解備忘錄」 | 指 | 本公司與買方就本公司可能出售出售公司而訂立日期為二零一八年五月二十八日之諒解備忘錄 |
| 「諒解備忘錄公告」 | 指 | 本公司就諒解備忘錄刊發日期為二零一八年五月二十八日之公佈 |
| 「呂先生」 | 指 | 呂亞軍先生，買方之唯一股東 |
| 「廠房、機器及設備」 | 指 | 華耐（宜興）之廠房、機器及設備 |
| 「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 |
| 「物業」 | 指 | 華耐（宜興）之物業 |

釋 義

| | | |
|------------|---|---|
| 「買方」 | 指 | 立新投資控股有限公司，一家於二零一六年五月十一日根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由呂先生擁有 |
| 「餘下集團」 | 指 | 緊隨完成後之本集團 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |
| 「銷售股份」 | 指 | 合共2股股份，相當於本公司於最後實際可行日期實益擁有出售公司之100%已發行股本 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.10港元之股份 |
| 「股東」 | 指 | 本公司股東 |
| 「華耐科技（香港）」 | 指 | 華耐科技（香港）有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為出售公司之間接全資附屬公司 |
| 「華耐（宜興）」 | 指 | 華耐國際（宜興）高級陶瓷有限公司，一家於中國成立之有限公司，於最後實際可行日期為華耐科技（香港）之間接全資營運附屬公司 |
| 「買賣協議公佈」 | 指 | 本公司刊發日期為二零一八年八月一日之公佈，內容有關本公司與買方就出售事項訂立之協議 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「美國」 | 指 | 美利堅合眾國 |
| 「平方米」 | 指 | 平方米 |

於本通函內，人民幣換算港元乃按約人民幣1元兌1.15港元之匯率計算，僅供說明用途，惟不表示任何人民幣或港元金額已經、可能已經或可以按此匯率或任何其他匯率兌換。



賽伯樂國際控股

**Cybernaut International Holdings Company Limited
賽伯樂國際控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：1020)

執行董事：

朱敏先生 (主席)
冼國威先生
呂永超先生
徐葉君先生

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

非執行董事：

周志華先生
葉芯瑜女士

香港主要營業地點：

香港灣仔
告士打道151號
資本中心1002室

獨立非執行董事：

唐耀安先生
李奕生先生
曹克先生

敬啟者：

(1) 主要交易

出售附屬公司之100%股權；及

(2) 股東特別大會通告

緒言

茲分別提述有關可能出售出售公司及出售事項之諒解備忘錄公佈及買賣協議公佈。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)出售事項之詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)物業之估值報告；(iv)廠房、機器及設備之估值報告；及(v)上市規則規定須予披露之其他資料。

協議

於二零一八年八月一日（交易時段後），本公司（作為賣方）及買方（為一名獨立第三方）訂立協議，據此，買方已有條件同意購買，而本公司已有條件同意出售銷售股份，代價為現金82,800,000港元。銷售股份相當於出售公司之100%已發行股本。協議之詳情載列如下：

日期：二零一八年八月一日

訂約方：(a) 本公司（作為賣方）；及

(b) 買方，即立新投資控股有限公司（作為買方）。

於最後實際可行日期，就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

代價

買賣銷售股份之代價應為82,800,000港元，且由買方以下列方式支付：

(i) 可予退還訂金2,000,000港元已於協議日期起七日內由買方以現金支付；及

(ii) 餘下80,800,000港元（於完成時可予調整）將由買方於完成後以現金支付。

代價由本公司與買方於參考出售集團過往表現及展望後按正常商業條款經公平磋商釐定。為釐定代價，本公司已考慮以下因素：(a)出售集團於二零一八年六月三十日之未經審核綜合資產淨值約人民幣27,700,000元（相等於約31,900,000港元）；(b)物業以及廠房、機器及設備之賬面值與其各自基於獨立專業估值師編製之草擬估值報告所得的公平市值之間的差額約人民幣42,500,000元（相等於約48,900,000港元）；(c)經考慮上述(a)項及(b)項後，出售集團之經調整未經審核綜合資產淨值約人民幣70,200,000元（相等於約80,800,000港元）（「**經調整資產淨值**」），加上溢價2,000,000港元（「**溢價**」）；(d)自截至二零一四年十二月三十一日止年度起，出售集團分部錄得毛損；及(e)出售集團及其產業之業務前景欠佳（於本函件「進行出售事項之理由及裨益」一節進一步解釋）。

根據協議條款，本公司及買方應於協議之所有先決條件均已獲達成或獲豁免（視情況而定）之日期（「**截止日期**」）起三個月內促使(i)出售集團取得出售集團於截止日期之經審核財務報表，當中須包括其資產淨值，並計及由本公司及買方認可之核數師編製的下文(ii)段（「**截止日期資產淨值**」）；及(ii)出售集團取得由本公司及買方認可之估值師就出售集團之土地及固定資產編製的估值報告。於釐定截止日期資產淨值後，最終代價將調整至相等於截止日期資產淨值加上溢價。

先決條件

完成須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (a) 對出售集團財務狀況、財務表現、營運及業務之盡職審查已告完成及獲買方信納；
- (b) 本公司、買方及出售公司已就買賣銷售股份取得所有須取得之必要同意及批准；
- (c) (如適用) 取得相關政府或監管機構或任何第三方就簽立及履行協議所需之所有必要豁免、同意、批准、確認、許可、授權、法令及免責；
- (d) 股東於股東大會通過普通決議案，批准協議及其項下擬進行之交易；及
- (e) 本公司給予之保證於所有重大方面屬真實準確。

根據協議條款，倘上文所載之條件於二零一八年十二月三十一日下午五時正（或本公司及買方可能協定之其他時間）前未獲達成（或僅獲買方豁免(a)項及(e)項條件），則本公司須立即將所有訂金退回予買方及協議將告停止及終止，且概無訂約方對另一方有任何責任或法律責任，惟任何事先違反有關條款者除外。

董事會函件

完成

待協議之所有先決條件獲達成（或獲豁免(a)項及(e)項所載條件），完成將於完成日期當日下午四時正或本公司及買方可能書面協定之其他日期落實。

出售集團之資料

出售公司為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。出售集團主要從事製造及銷售高端鋼水控流產品，如浸入式水口、塞棒、中間包水口及長水口。出售集團指本集團製造及銷售高端鋼水控流產品的整個業務分部，本集團有意於完成落實後中止該業務分部。出售集團於最後實際可行日期之集團架構載列如下：



出售集團截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度之未經審核綜合財務資料概要載列如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|-----------|--------------|-----------|
| | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 收入 | (未經審核) | (未經審核) |
| 除稅前（虧損）淨額 | 149,796 | 93,044 |
| 除稅後（虧損）淨額 | (72,842) | (105,374) |

於二零一七年十二月三十一日，出售集團之未經審核綜合負債淨額約為人民幣151,100,000元（相等於約173,800,000港元）。於二零一八年六月三十日，出售集團之未經審核綜合資產淨值約為人民幣27,700,000元（相等於約31,900,000港元）。出售集團由二零一七年十二月三十一日錄得負債淨額變為於二零一八年六月三十日錄得未經審核資產淨值，主要是由於一筆公司內部貸款（截至二零一八年六月二十二日約為人民幣222,200,000元）獲得豁免所致。

餘下集團之資料

於二零一七年十一月二十二日，本集團成功完成收購Cybernaut Technology International Limited（「**Cybernaut Technology**」）連同其附屬公司，其主要從事互聯網教育服務業務。經參考本公司日期為二零一七年十月二十七日有關其收購Cybernaut Technology的通函，賣方不可撤回地向本公司擔保及保證，（其中包括）Cybernaut Technology自經營活動錄得之稅後淨溢利於截至二零一八年六月三十日止六個月期間不得少於7,500,000港元（「**第一保證溢利**」）。根據本公司截至二零一八年六月三十日止六個月之中期業績公佈，截至二零一八年六月三十日止六個月，互聯網教育服務業務所貢獻的未經審核收入約為人民幣11,600,000元，同期未經審核分部溢利約為人民幣9,200,000元。此外，如本公司日期為二零一八年八月三十日有關達成溢利保證之公佈所述，本公司已接獲核數師證明書，證明第一保證溢利已獲達成。

餘下集團其他業務分部之詳情如下：

(1) 製造及銷售紙張加工設備及其他相關設備

產品類型

本集團之製造及銷售紙張加工設備及其他相關設備業務（「**紙張加工設備業務**」）主要從事切紙機的設計、製造及銷售以及向其客戶提供售後服務。

業務規模

本集團之切紙產品遍布全球50多個國家。紙張加工設備業務通過其本身位於中國江蘇省佔地面積約25,383.2平方米的工廠設計及製造其產品。截至二零一七年十二月三十一日止年度，分部收入約為人民幣41,000,000元。紙張加工設備業務現由六個部門約82名員工組成，包括(i)研發部門（約4名員工）；(ii)銷售部門（約5名員工）；(iii)售後服務部門（約10名員工）；(iv)財務部門（約3名員工）；(v)物流部門（約5名員工）；及(vi)生產線（約55名員工）。

管理經驗

胡建中先生（又名Eduardo V. Go先生）為本公司間接全資附屬公司雅高機械（太倉）有限公司的總經理，在該業務領域擁有超過30年經驗。胡先生主要負責紙張加工設備業務之整體管理及日常營運。

客戶

紙張加工設備業務擁有約539名國內外客戶，平均業務關係超過3年。紙張加工設備業務之客戶包括JK Paper Limited (印度上市公司)、Sout Aljazeera Factory for Paper and Plastic Products及Great Wall Machinery & Mfg. (Philips.), Inc.。國外客戶方面，本集團主要通過區域銷售代理招徠潛在客戶。國內客戶方面，本集團主要通過其本身的銷售部門招徠潛在客戶。

供應商

紙張加工設備業務擁有合共約271名供應商，平均業務關係超過3年。紙張加工設備業務主要通過網站搜索選擇大型品牌供應商，主要供應商為昆山市宏建機械有限公司、張家港新興機械製造有限公司及蘇州拓服機電有限公司。

競爭優勢

紙張加工設備業務一直專注於中國切紙機生產及紙張加工領域超過30年。紙張加工設備業務非常重視研發。過去兩年我們成功研發之螺旋雙刀同步切紙機已經推出。此外，本集團不斷在該切紙機上使用更多先進的許可零件，可進行量身訂製以滿足客戶的需求。

(2) 放貸

服務類型

本集團放貸業務（「放貸業務」）之服務主要是向客戶提供私人或企業擔保貸款，包括首次物業按揭貸款及私人貸款等。

業務規模

放貸業務僅專注於香港市場，其辦事處位於上環。目前，該業務包括2名董事、1名經理、1名會計文員及1名司機。另外亦聘有一名顧問，其於放貸業務領域擁有五年以上工作經驗。截至二零一八年六月三十日止六個月，該業務帶來的收入約為人民幣8,400,000元（截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣7,900,000元）。

管理經驗

- (i) 林惠霞女士自二零一四年二月十九日起擔任友邦信貸有限公司（「友邦信貸有限公司」）（本公司間接非全資附屬公司，由本公司擁有90%）董事，於放貸領域擁有5年以上工作經驗。林女士負責整體業務管理；
- (ii) 張永樂先生自二零一六年二月二十五日起擔任友邦信貸有限公司董事。張先生為澳洲會計師公會會員，於審計及會計領域擁有7年以上經驗。張先生負責該業務之日常營運及支援；及
- (iii) 楊梓健先生現為顧問，於放貸領域擁有五年以上工作經驗。楊先生負責業務發展及客戶關係。

客戶

放貸業務主要通過舊客戶或現有客戶的推薦以及探索本集團可用資源及網絡以招徠客戶。放貸業務擁有多元化的不同客戶以分散風險，並以首次按揭客戶為主，以將違約風險減至最低。於二零一八年，放貸業務的主要客戶包括企業客戶以及若干香港上市公司。於二零一八年九月三十日，放貸業務擁有超過19名客戶。

供應商

基於放貸業務的業務性質，該分部並無供應商。有關資金來源請參閱本通函下文「資金來源」一段。

資金來源

於二零一八年九月三十日，放貸業務以其不少於200,000,000港元的營運資金以及自關連人士及聯營公司提供的信貸額度不少於98,000,000港元所得的資金為其業務營運提供資金。信貸額度一般為年利率6%、為期一年且並無用作抵押或擔保的抵押品。

競爭優勢

截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，並無撇銷任何應收貸款。董事會認為，其已就放貸業務制訂充足且嚴緊的信貸政策。該業務已營運超過七年，並通過其營運附屬公司友邦信貸有限公司在放貸行業建立了良好的品牌和聲譽。友邦信貸有限公司作為本公司（一家香港上市公司）的附屬公司，可利用本集團之資源為員工（尤其是負責評估和批核程序的員工）提供額外專業培訓。

貸款組合

於二零一八年九月三十日，放貸業務擁有應收貸款約303,810,000港元，其中約300,640,000港元為首次物業按揭貸款，約3,170,000港元為私人貸款。

貸款年期

視乎貸款類型及評估，所提供之貸款的實際年利率介乎5%至15%。

信貸控制政策

信貸風險是放貸業務之主要固有風險。因此，放貸業務已建立了信貸風險管理系統，以有效識別、管理及降低其批出每項貸款之相關信貸風險。整體上，放貸業務已建立一套緩減信貸風險的程序，包括但不限於初步審查、對客戶之盡職調查、風險評估審查、多層評估及批核、貸款後撥款審核和收款。此外，放貸業務可能聘請法律顧問監控整個程序。

內部控制系統

放貸業務遵從香港法例第163章《放債人條例》所載之相關規定在香港提供放債服務。

(3) 電子商務

產品類型

本集團之電子商務業務（「電子商務業務」）主要從事通過亞馬遜、eBay、樂天、新蛋、沃爾瑪及Cdiscount等多個電子商務平台推銷、翻新及轉售二手手機及配件。

業務規模

電子商務業務現由八個部門約136名員工組成，包括(i)高級管理層（約10名員工）；(ii)銷售部門（約56名員工）；(iii)客戶服務部門（約10名員工）；(iv)資訊科技部門（約10名員工）；(v)倉庫（約20名員工）；(vi)人力資源／行政及財務部門（約10名員工）；(vii)採購部門（約10名員工）；及(viii)質量管理部門（約10名員工）。

管理經驗

- (i) 李儼先生現為本公司直接全資附屬公司Soaring International Limited（「**Soaring**」）董事，並持有VT Zero Ltd之100%股權。李先生於一九九八年畢業於香港大學，獲得金融學（榮譽）文學士學位，在軟件開發及電子商務方面擁有逾15年經驗。李先生負責該業務之業務發展、客戶關係及日常營運；
- (ii) 吳恒輝先生，現為Soaring業務拓展總監。Soaring為吳先生與李儼先生於二零零七年共同創立。吳先生於一九九八年畢業於香港城市大學，獲得信息系統（榮譽）文學士學位，在互聯網營銷及網上銷售渠道方面擁有逾10年經驗。吳先生負責該業務之營銷網絡發展及日常營運。

客戶

電子商務業務的客戶包括企業對消費者型客戶（「**B2C客戶**」）及企業對企業型客戶（「**B2B客戶**」）。B2C客戶是來自eBay、亞馬遜及其他電子商務平台等多個電子貿易平台的客戶。電子商務業務通過電話推銷及廣告平台搜索（即GSM交換）等途徑及通過活動和展覽參與者的推薦招攬B2B客戶。一旦B2B客戶參與，Soaring將要求B2B客戶提供其商業登記及法定所有權的相關證明文件。

供應商

二手翻新智能手機為主要商品，採購渠道乃經商業轉介及參展商推薦。Soaring與香港、日本及美國的知名二手手機供應商有良好的業務關係。

競爭優勢

Soaring已開展其電子商務業務超過10年。管理層熟悉二手手機市場供應鏈。

(4) 互聯網教育業務

服務類型

本集團之互聯網教育業務（「互聯網教育業務」）主要從事提供：

- (i) 教育輔導，包括(a)與學校課程同步的補習班；(b)科目專題視頻課程；(c)採用線上線下合作教師模式的電子直播課程；及(d)補習教材和大學入學試卷；及

- (ii) 技術平台研發，包括研發(a)供「B2B」用戶使用的電腦互聯網平台；(b)供「B2B」用戶使用的微信移動互聯網平台；(c)自營分銷系統。

業務規模

互聯網教育業務之總辦事處位於中國北京，現由五個部門約24名僱員組成，包括(i)教育研發（約5名員工）；(ii)營運部門（約6名員工）；(iii)研究及資訊科技開發部門（約4名員工）；(iv)銷售部門（約6名員工）；及(v)支援及部門管理（約3名員工）。

管理經驗

羅慧女士為互聯網教育業務營運附屬公司京師沃學（北京）教育科技有限公司董事，擁有逾10年業務管理經驗。羅女士現時管理互聯網教育業務之日常營運及業務發展。

客戶

互聯網教育業務通過(a)與行業協會及產業組織合作；(b)與提供優質教育及特殊輔導課程的教育機構合作；(c)廣告；及(d)現場工作人員推廣招攬客戶。於二零一八年六月三十日，互聯網教育業務擁有14名客戶，五大客戶為好學好職（北京）科技股份有限公司、北京華清實創科技有限公司、北京科銳拓電子商務有限公司、宜興市大樹幼稚園及佛山市南海區北美國際教育中心。

供應商

互聯網教育業務之主要服務為提供直播輔導課程，其屬於中國政府鼓勵之教育研究類別。互聯網教育業務一般與學校教師或退休教師簽訂合同作為「教學內容提供者」，以錄製視頻課程。大部分的互聯網課程直播教師為著名大學及教育學院的退休教師及畢業生，彼等均接受良好學術教育並擅長教學。

競爭優勢

互聯網教育業務的課程圖書館提供一系列優質的線上課程，該等課程由中國著名高等院校及大學（如北京師範大學及北京大學）製作。互聯網教育業務為不同地區的學生提供多個線上課程，讓學生在互聯網上重溫預錄製的講課。本集團利用完善的線上平台增強其競爭優勢，以利用其客戶群探索其他收入來源。

對餘下集團的意向

於最後實際可行日期，本集團並無就縮減、終止及／或出售餘下集團現有業務訂立或擬訂立任何協議、安排、諒解備忘錄或承諾（不論是否正式或非正式及明確或暗示）及磋商（不論是否已達成）。然而，為了就本集團未來業務發展制訂業務計劃和策略，本集團將不時對餘下集團之現有業務及財務狀況進行審閱。

買方之資料

買方為一家根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，主要從事投資。買方之全部已發行股本由呂先生持有。於最後實際可行日期，就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。(i)買方或呂先生；與(ii)本公司及／或其關連人士之間並無業務或其他關係。買方之若干僱員於二零一八年農曆新年期間舉行的一次業務活動中認識了出售集團的一名高級管理層。彼此認識以後，買方與出售集團開始探索潛在的業務合作機會（例如共同生產鋼水控流產品），並於二零一八年二月底實地視察出售集團的設施。有關業務合作上的洽談其後轉移至二零一八年五月由買方收購出售集團，其導致於二零一八年五月二十八日簽署諒解備忘錄，以及最終於二零一八年八月一日簽署協議。除買方外，本公司並無接觸其他潛在買方，亦無其他潛在買方接觸本公司。

出售事項之財務影響

於完成後，本公司將不再於出售集團擁有任何權益，而出售集團之財務業績將不再併入本公司的財務報表。

本公司估計將自出售事項錄得除稅前收益約人民幣43,200,000元（相等於約49,700,000港元），即代價及出售集團於二零一八年六月三十日的未經審核綜合資產淨值約人民幣27,700,000元（相等於約31,900,000港元）之差額並扣除出售事項產生的估計開支約1,200,000港元。鑑於前述出售事項估計收益，預期出售事項將對本集團的資產淨值帶來積極貢獻。由於出售集團處於虧損狀況，預期本集團之經營業績將於完成後有所改善。出售事項對出售集團的最終財務影響將取決於完成時出售集團之資產及負債價值，因此可能與現時估計不同。

進行出售事項之理由及裨益及所得款項用途

本集團主要從事製造高端鋼水控流產品，該等產品用於連鑄過程以保護、控制及調節熔鋼流，製造及銷售紙張加工設備及其他相關設備、電子商務、電子商務解決方案及相關支援服務及銷售資訊科技產品、放債以及提供互聯網教育服務。

在中國於二零一七年減少粗鋼產能逾50,000,000噸後，中國國務院總理李克強先生於二零一八年三月宣佈國家將削減30,000,000噸鋼鐵產能，以達致其縮減鋼鐵產能的目標。於此政策頒佈後，在巨大的政府壓力及法規挑戰下減少生產，中國鋼廠持續艱苦經營。根據中國鋼鐵工業協會，中國將進一步廢除更多老舊鋼廠，並於二零二五年前使總產能減至1,000,000,000噸以下，協會並補充國內對金屬的需求將逐漸減少。有鑑於上述情況，董事了解中國對鋼鐵的整體需求將反覆下跌，而產能過剩的情況可能於未來一段較長期間內持續。

由於出售集團的大部分客戶皆為中國鋼鐵製造公司，故出售集團之業務及前景極度仰賴中國的鋼鐵行業表現。誠如本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報（「二零一七年年報」）所披露，出售集團鋼水控流產品製造廠在面臨業界眾多結構調整及改革需求時，艱辛地與其他同業競爭，以鞏固市場份額。因此，出售集團不斷面臨價格下跌及與其他市場參與者競爭的艱鉅挑戰。鑑於二零一七年年報所討論之因素，出售集團製造及銷售高端鋼水控流產品分部之毛損已由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣19,000,000元（相等於約21,900,000港元）增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣42,400,000元（相等於約48,800,000港元），即本集團內產生最多虧損之分部。此外，出售集團的製造及銷售高端鋼水控流產品分部之毛損率由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約12.7%增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約45.6%。此外，考慮到近期美國對鋼進口實施關稅，董事預期中國鋼廠（即出售集團主要目標客戶）不明朗之市況於未來將進一步惡化。董事目前仍無法預見對出售集團業務的該等不利狀況將消失。

本集團一直致力提升出售集團製造及銷售高端鋼水控流產品分部的表現，方法為(i)透過控制對客戶的銷售以管理呆壞賬；(ii)與信用歷史不佳的客戶就收回應收款項進行協商；(iii)透過法律途徑收回應收款項；及(iv)探索各種方法改善現有產品，使其更具競爭力，但未能成功。有鑑於出售集團的機器老舊（部分機器已運作逾十年，且耗損嚴重），董事認為，若未進一步干預，出售集團的經營及財務表現只會持續惡化。於截至二零一八年六月三十日止六個月，出售集團的生產線營運僅達到其最大產能的約12%。有鑑於出售集團目前面臨的狀況如此嚴峻，管理層已考慮替代戰略，如自願清盤出售集團或出售本公司於出售集團的權益，以減少本集團於出售集團於近年來持續產生嚴重虧損紀錄的份額。

於評估本集團整體業務計劃過程中探尋提升出售集團之經營效率之若干可行途徑後，本公司認為，出售事項能提升其財務能力，亦能有效將其資源分配至其他現有業務。預期經扣除相關開支後之出售事項所得款項淨額約81,600,000港元（於完成時可予調整）將用於進一步發展本集團放債業務分部。

鑑於上述因素，董事會認為，出售事項乃按正常商業條款進行，屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率超過25%但低於75%，因此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項下之通知及公告及股東批准規定。

股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會以供股東考慮及酌情批准出售事項。本公司謹訂於二零一八年十一月三十日（星期五）上午十一時正假座香港灣仔港灣道18號中環廣場35樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁，以考慮及酌情通過本通函所載之普通決議案。股東特別大會上之表決將以投票方式進行。就董事所知、所悉及所信，概無股東須於股東特別大會上就批准出售事項放棄投票。

隨函附奉股東於股東特別大會上適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格上印備之指示填妥及交回表格，並盡早交回本公司在香港之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22樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前送達。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時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。

董事會函件

推薦意見

董事認為，協議之條款由其訂約方按正常商業條款經公平磋商後釐定。董事進一步認為，協議之條款屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

因此，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案。

其他資料

務請 閣下垂注本通函附錄及股東特別大會通告所載之資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
賽伯樂國際控股有限公司
主席
朱敏先生

二零一八年十一月七日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務報表詳情於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk/>) 及本公司網站 (<http://www.cybernaut.com.hk/>) 刊載之本公司相關年報內披露。

於二零一六年四月二十九日刊發之本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報可於 <http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0429/LTN20160429565.pdf> 查閱。

於二零一七年四月二十七日刊發之本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報可於 <http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0427/LTN201704272377.pdf> 查閱。

於二零一八年四月二十六日刊發之本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報可於 <http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0426/LTN20180426547.pdf> 查閱。

2. 債務聲明

於二零一八年九月三十日（即本通函付印前確認有關債務聲明若干資料之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團之債務情況如下：

銀行及其他借貸

本集團銀行借貸之尚未償還本金額約為人民幣18,000,000元，由本集團之租賃土地及樓宇作抵押，須於一年內償還。

本集團之無抵押其他借貸之尚未償還本金額總額約為人民幣103,781,000元，包括分別結欠獨立第三方及關連方約人民幣33,421,000元及人民幣70,360,000元。該金額為無抵押，須於一年內償還。其他借貸金額之年利率為6%。

承兌票據

本集團承兌票據之尚未償還本金額約為人民幣236,234,000元，由兩類承兌票據組成。尚未償還本金額約為人民幣187,831,000之承兌票據為無抵押，按2%年利率計息，並須於一年內償還。尚未償還本金額約為人民幣48,373,000之承兌票據為無抵押，不計息，並將於二零二零年九月三十日到期。

誠如上文所述及除集團內負債及日常業務過程中所產生之一般應付賬款外，於二零一八年九月三十日，本集團概無任何已發行或同意發行之貸款資本、銀行透支、貸款、已發行及尚未償還以及已獲授權發行或已設立但未發行之債務證券及有期貸款或其他借貸、借貸性質之債務、承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔（無論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押）、擔保或其他重大或然負債尚未償還。

除本債務聲明所述者外，董事已確認自二零一八年九月三十日起至最後實際可行日期（包括該日），本集團之債務及或然負債概無重大變動。

3. 營運資金充足

董事認為，經計及本集團可用財務資源（包括其內部產生資金、現時可用融資及將自出售事項所得款項淨額），在無不可預見之情況下，本集團將具備充裕營運資金以應對其自本通函日期起最少未來十二個月之現有需要。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一七年十二月三十一日（即本集團最近刊發之經審核財務報表編製日期）起，本集團財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及貿易前景

鋼水控流產品業務

中國國家發展和改革委員會表示，今年的國家目標為煤炭產能減少150百萬噸，粗鋼產能減少30百萬噸。政府將持續減少過時及劣質的產能，並在推進的同時，致力尋求減少產能過剩、確保供給及穩定價格之間的平衡點。國家發改委指出，要達到高品質發展，鋼鐵業前頭仍舊長路漫漫，再者，在充滿競爭的全球市場中，產業升級轉型並實現更好的增長確實至關重要。

根據世界鋼鐵協會，於二零一八年上半年，世界的粗鋼產量相較於二零一七同期上升了4.6%，而中國於二零一八年六月的粗鋼產量相較於二零一七年六月亦增

長了7.5%。然而，根據世界鋼鐵協會，世界鋼鐵產能利用率於二零一八年七月達到約77.5%，相較於二零一八年六月約78.9%按月下降約1.4%。

鑑於世界的粗鋼產量於二零一八年上半年持續上升，但二零一八年七月的世界鋼鐵產能利用率相較於二零一八年六月有所下降，董事認為鋼鐵行業存在不確定性。儘管世界粗鋼市場產量似乎出現反彈，但董事認為，基於歷史數據，單憑鋼鐵產量的短期反彈不足以概括對整體鋼鐵行業前景的任何看法。本公司認為，中國對鋼鐵的整體需求將反覆下跌，而產能過剩的情況可能於未來一段較長期間內持續。

本集團的鋼水控流產品製造廠在面臨業界眾多結構調整及改革需求時，艱辛地與其他同業競爭，以鞏固市場份額。整體而言，於二零一八年上半，附屬公司生產業務受到負面影響，為達成艱難的市場挑戰及來自美國貿易戰的連鎖反應，現有產能承受極大壓力。

展望二零一年下半年，在鋼鐵市場價格飆升、持續削減過剩產能及中美貿易戰的相關影響下，本集團預期中國鋼鐵業未來將出現嚴峻市場競爭及困境。

誠如董事會函件所披露，本集團一直致力提升出售集團製造及銷售高端鋼水控流產品分部的表現但未能成功，並已考慮替代戰略以減少本集團於出售集團於近年來持續產生嚴重虧損紀錄的份額。有鑑於出售集團的機器老舊（部分機器已運作逾十年，且耗損嚴重），董事認為，若未進一步干預，出售集團的經營及財務表現只會持續惡化。

儘管本公司考慮出售出售集團，出售集團目前仍為本公司之營運附屬公司。為表盡責及審慎對待出售集團之業務營運，以及保持現有僱員及勞工的正向工作氣氛及士氣，出售集團將繼續在生產過程中應用現有成本控制政策及程序以及升級技術。

紙張加工設備業務

於二零一八年上半年，紙張加工設備業務出售29台切紙機，生產價值為人民幣21,860,000元。自二零一八年七月初起，本集團自其客戶取得18台切紙機的生產訂單。董事預期，該18台切紙機將於一年內完成生產及交付予本集團的客戶。本集團將於不久將來專注在新設計的螺旋雙刀同步切紙機上使用更多先進的許可零件。此外，本集團現正評估是否有任何關於營運成本的成本精簡計劃，可進一步提高該分部盈利能力。

本集團的營運及業務與去年保持不變，故本集團未有考慮削減其生產。紙張設備製造業務將於未來繼續拓展至其他亞洲城市，例如菲律賓、印度及韓國。於二零一八年上半年，紙張加工設備業務的主要客戶為Sout Aljazeera Factory for Paper and Plastic Products及Great Wall Machinery & Mfg. (Philips.), Inc.。於二零一八年上半年，本集團其中一名客戶Sout Aljazeera Factory for Paper and Plastic Products為紙張加工設備業務貢獻約12%收入。

放債業務

本集團向客戶授予按揭貸款的政策將繼續採用審慎及具靈活性的方式，使放債附屬公司業務可因應環境轉變及物業市場趨勢作出調整。該業務將於授出按揭貸款或續期貸款時繼續實行嚴緊的信貸政策，且可能僅向紀錄良好的客戶授出貸款或續期貸款。

電子商務業務

本集團的附屬公司從事電子商務業務，並透過亞馬遜及eBay等平台專注於B2C零售，其將增加其產品組合及擴大市場發展。附屬公司管理層將透過現有物流網絡讓更多不同的當地夥伴參與，以及透過向海外消費者銷售更多新電子商務產品，以提高海外市場滲透率。

互聯網教育業務

此外亦值得注意的是，中國的現有線上教育業務市場年增長逾20%。中國的線上教育市場顯然將於二零一年下半年更為活躍且更具競爭力。事實上，藉由從事線上學習服務，教師可依其時間安排在線上發佈課程表，並於任何可連接至網絡的地方授

課。本集團將會從其中國教育專家之人才庫分配更多資源，以管理線上教育附屬公司業務。

展望未來，儘管美國聯邦儲備局逐漸調升利率，但步調緩慢且調整微小，故對整體經濟的影響仍舊極微，在此情況下，全球經濟仍有令人滿意的表現。未來，本集團將分配更多資源發展從事可獲利的放債業務、擴展線上市場的電子商務業務及線上教育業務的附屬公司。

以下為獨立估值師國際評估有限公司就華耐（宜興）物業權益於二零一八年八月三十一日之估值所編製之估值報告全文，以供載入本通函。



International Valuation Limited
國際評估有限公司

香港
尖沙咀麼地道63號
好時中心12樓1213室
電話：(852) 2348 1777
電郵：team@ivl.hk

日期：二零一八年十一月七日

香港
灣仔告士打道151號
資本中心1002室
賽伯樂國際控股有限公司
董事會

敬啟者：

緒言

吾等已遵照賽伯樂國際控股有限公司（「貴公司」）之指示，就華耐國際（宜興）高級陶瓷有限公司（「華耐（宜興）」）於中華人民共和國（「中國」）持有之多項物業進行估值，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該等物業權益於二零一八年八月三十一日之市值之意見。

本函件構成吾等估值之一部分，旨在解釋估值之基準及方法、闡明本估值之假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

估值基準

吾等對物業權益之估值乃指市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「經適當市場推廣後及在各方知情、審慎及不受脅迫的情況下，由自願買方與自願賣方於估值日期公平易手資產或負債所涉及之估計金額」。

估值方法

吾等結合土地部份之公開市值及建於土地上之樓宇及構築物之折舊重置成本，採用折舊重置成本法對物業的物業權益進行估值。因此，兩項結果之總和即為物業之整體價值。對土地部份進行估值時，吾等已參考有關地區之可供參考銷售交易。

由於樓宇及構築物之性質無法按市值基準進行估值，故已按其折舊重置成本進行估值。折舊重置成本法乃根據該區域類似樓宇及構築物之現時建築成本，考慮將受評估物業重建或重置至全新狀態之所需成本，並經計及觀察所得之累計折舊或陳舊狀況（不論是實質、功能或經濟原因導致）。在缺乏基於可資比較銷售的已知市場的情況下，折舊重置成本法一般為物業提供最可靠之價值指標。此方法須視乎有關業務是否具備足夠潛在盈利能力而定。

估值考慮因素

於評估物業權益時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及應用指引第12號以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則所載全部規定。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方於現況下在公開市場上出售物業權益，而並無憑藉任何可能影響有關物業權益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而得益。

於進行估值時，吾等已假設，除另有指明外，物業權益之可轉讓土地使用權已按指定年期以象徵式年度土地使用費授出，而任何應付土地出讓金亦已悉數繳付。吾等亦假設，物業擁有人擁有物業之可執行業權，並有權於獲批年期屆滿前之整段期間內，自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓物業。

吾等之估值並無計及所評估物業權益之任何未支付或額外土地出讓金、抵押、按揭或債項，亦無計及出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益並無附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

業權調查

吾等在若干情況下已獲呈示有關物業權益之多份業權文件及其他文件副本，並已作出相關查詢。吾等並無查閱文件正本，以核實物業權益之現有業權及物業權益可能附帶之任何重大產權負擔或任何租約修訂。然而，吾等頗大程度上依賴 貴公司之中國法律顧問天津四方君匯律師事務所提供之有關華耐（宜興）位於中國之物業權益業權有效性之資料。

貴公司提供之所有法律文件僅供參考。本估值報告不對物業權益之法定業權承擔任何責任。

限制條件

吾等已視察物業之外部，且在可能情況下亦已視察其內部，惟並無進行結構測量。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報該等物業並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。此外，吾等亦無測試任何樓宇設施。所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等無法進行詳細實地測量以核實物業之地盤面積及建築面積，吾等已假設交予吾等之文件副本上所示面積均屬正確。

註冊專業測量師吳國輝先生於二零一八年六月二十五日對該物業進行了實地視察。

吾等頗大程度上依賴 貴公司所提供之資料，並已接納就有關事宜向吾等提供之意見，尤其是（但不限於）有關銷售紀錄、年期、規劃批文、法定公告、地役權、佔用詳情、地盤及建築面積以及一切其他與鑒定物業權益相關之事宜。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司告知，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，且並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

吾等僅向作為本估值收件人之委託人及僅就編製本估值之目的就本估值承擔責任。吾等不會向任何其他人士或就任何其他目的承擔任何責任。

本估值僅作本函件所述目的之用，閣下或第三方為任何其他目的使用或依賴本估值均屬無效。未經吾等書面同意，不得於閣下編製及／或派發予第三方之任何文件中引述吾等之名稱或估值之全部或部分內容。

匯率

除另有說明外，本估值所載所有金額均以人民幣列值。

隨函附奉「物業詳情及估值意見」。

此致

列位董事 台照

代表
國際評估有限公司
總經理－房地產
吳國輝
香港測量師學會會員註冊專業測量師（產業測量）
謹啟

吳國輝先生為註冊專業測量師，擁有逾10年香港特別行政區、澳門特別行政區及中國內地物業估值經驗。吳先生為香港測量師學會專業會員。

物業詳情及估值意見

華耐（宜興）於中國持有及佔用之物業權益

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 現況下之市值 |
|--|---|---------------|-----------------------------|
| 位於中國江蘇省宜興市經濟開發區慶源大道北側之土地（地號041-305-005）和房屋 | 該物業包括一幅面積約為37,704.3平方米的土地，建於其上的多幢樓宇及附屬構築物於二零零六年至二零一三年間落成。 | 該物業現時自用作工業用途。 | 人民幣34,900,000元（人民幣叁仟肆佰玖拾萬圓） |
| | 該等樓宇之總建築面積約為18,967.08平方米，該等樓宇包括四幢一至三層高的工業樓宇、兩幢單層車間、一幢單層盥洗室及一幢單層警衛室。 | | |
| | 該物業位於慶源大道。附近地區的開發以工業開發為主。 | | |
| | 該物業之土地使用權出讓年限於二零五六年一月十八日屆滿，作工業用途。 | | |

附註：

- (1) 根據宜興市國土資源局於二零零六年四月二十五日發出之國有土地使用權證－宜國用(2006)字第041007658號，華耐（宜興）獲出讓一幅面積約為37,704.3平方米的地塊之土地使用權，年期於二零五六年一月十八日屆滿，作工業用途。
- (2) 根據宜興市人民政府或宜興市住房保障和房產管理局發出之四份房屋所有權證，總建築面積約18,273.08平方米的四幢工業樓宇的房屋所有權由華耐（宜興）擁有。該等房屋所有權證的詳情列示如下：

| 證書編號 | 登記日期 | 層數 | 總建築面積 (平方米) (概約) |
|---------------------|------------|----|------------------------|
| 宜房權證屺亭字第1000065040號 | 二零一二年一月十六日 | 2 | 7,323.59 |
| 宜房權證屺亭字第1000024464號 | 二零一零年三月四日 | 3 | 2,187.99 |
| 房權證屺亭字第1000024463號 | 二零一零年三月四日 | 3 | 2,000.64 |
| 宜房權證屺亭字第1000024465號 | 二零一零年三月四日 | 1 | 6,760.86 |

- (3) 於實地視察過程中，吾等注意到，該地塊上建有兩幢單層車間、一幢單層盥洗室及一幢單層警衛室。由於尚未取得房屋所有權證，吾等評定該等樓宇並無商業價值。據 貴公司告知，該等樓宇的總建築面積為約694平方米。
- (4) 華耐（宜興）為 貴公司之全資附屬公司。
- (5) 貴公司中國法律顧問已就該等物業權益向吾等出具法律意見，其中包括以下各項：
- (i) 華耐（宜興）合法擁有該物業並有權根據中國法律出售該物業；
- (ii) 土地溢價已獲悉數支付；及
- (iii) 該物業不受按揭及其他產權負擔所限。
- (6) 對該物業土地部分進行估值時，吾等已參考區內與該物業特徵相似的工業用地的可比較銷售交易。該等可比較地塊的價格介乎每平方米人民幣375元至人民幣465元。考慮對可比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特徵的差異作出適當調整及分析，以達到我們假設的單位價格。

以下為國際評估有限公司就華耐（宜興）之廠房、機器及設備編製之估值報告全文，以供載入本通函。



International Valuation Limited
國際評估有限公司

香港
尖沙咀麼地道63號
好時中心12樓1213室
電話：(852) 2348 1777
電郵：team@ivl.hk

日期：二零一八年十一月七日

香港
灣仔
告士打道151號
資本中心
1002室
賽伯樂國際控股有限公司
董事會

敬啟者：

有關：華耐國際（宜興）高級陶瓷有限公司若干指定廠房、機器及設備之估值

I. 緒言

吾等遵照賽伯樂國際控股有限公司（「貴公司」）之有關指示，就 貴公司向吾等提呈之華耐國際（宜興）高級陶瓷有限公司（以下稱為「華耐（宜興）」）於中華人民共和國（以下稱為「中國」）江蘇省擁有之若干指定廠房、機器及設備（以下稱為「固定資產」，載於附錄一）進行估值。

吾等確認曾作出有關查詢，並作出吾等認為必要之調查，以就固定資產於二零一八年八月三十一日（以下稱為「估值日期」）之公平市值制定及呈述吾等之意見，從而達成出售之目的。

II. 描述

華耐（宜興）主要從事製造及銷售高端鋼水控流產品，如浸入式水口、塞棒、中間包水口及長水口。生產設備主要包括混料系統、等靜壓系統、中央空調系統、供電系統、碳化窯、精加工車床、熔爐等。其他設備包括汽車、各種辦公傢俱及設備。

華耐（宜興）的生產設施位於中國江蘇省宜興經濟開發區慶源大道東6號。

III. 估值基準

估值為吾等就固定資產於二零一八年八月三十一日之公平市值制定及呈述意見而進行。

公平市值指預計自願買賣雙方在不受強迫、各自對一切有關事實均具合理知識的情況下，在公開市場上一次性買賣固定資產（並考慮就此設計及建設之資產用途）的估計金額。

IV. 估值取向及方法

在達致吾等之估值意見時，吾等曾考慮採用兩種公認的估值方法進行估值，分別為：－

成本法

成本法考慮根據類似資產之現行市價計算重新製造或重置受評估資產至全新狀況之成本，並考慮過往及現時維修政策及翻新紀錄，扣除因狀況、用途、年限、耗損或陳舊現況（結構、功能或經濟方面）所引致之累計折舊。

重新製造新資產成本指以相同或類似材料重造資產之新複製品之估計現有成本。

重置新資產成本指以效用最接近受評估資產之新資產之估計現有成本。

實際損耗指資產因在使用過程中及暴露於各種環境下有所損耗而導致資產價值損失。

功能性損耗指因資產本身之內在因素以及設計、材料或流程有變而導致功能缺失、產能過剩、過度建造、缺乏效用或經營成本過高等，從而造成價值損失。

經濟損耗指外在不利環境導致不可挽回之價值損失。在缺乏已知二手市場之情況下，此方法通常可提供最可靠之資產價值指標。

市場法

市場法考慮類似資產之近期購買價格，對指標市價作出調整，以反映受評估資產相對於市場可資比較資產之狀況及用途之分別。此方法適用於受評估資產擁有成熟二手市場及可資比較資產。

於任何估值研究中，由於可能有一種或多種方法適用於評估固定資產，因此兩種估值法均須予考慮。在若干情況下，可將兩種方法之元素結合以達致估值意見。

V. 估值意見及假設

於達致吾等之界定估值意見前，吾等已調查市況，採訪人員，並檢查向吾等提供之文件及規格資料。吾等已假設固定資產可按其設計及建造目的有效運作。

吾等已接納貴公司向吾等提供之固定資產紀錄，其中詳細說明資產、其成本及收購日期。於達致吾等之估值意見時，吾等並無調查受評估之固定資產所有權，並在很大程度上依賴該等紀錄、列表、規格資料及文件。

吾等已考慮到受評估機器有別於新機器設備或類似實物之任何遞延維護、實物損耗、操作故障、缺乏效用或其他可觀察情況，並作為達致估值判斷之一部分。

吾等並無理由懷疑貴公司提供予吾等的資料之真實性及準確性。吾等亦獲悉，所獲提供資料概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，故並無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

吾等之估值並無扣除任何融資租賃或租購協議項下之任何未償還款項。該等資產乃按全資擁有及並無任何產權負擔而估值。吾等並無查核固定資產之所有權或對其有影響之任何負債。

如上文所指，本估值純粹有關固定資產之估值，而吾等之估值意見並不涉及或取決於業務之盈利能力。

吾等謹此澄清，吾等於固定資產並無現有或預計之未來權益，或足以防礙吾等達致公平且並無偏見之估值之任何其他權益。

根據吾等之標準慣例，吾等必須聲明，本報告僅供其收件人用作上述特定用途。吾等概不會就其中全部或任何部分內容對任何第三方負責。

VI. 估值

基於上文所述及以隨附存貨列表為證，吾等認為，固定資產於二零一八年八月三十一日的公平市值之合理估值為人民幣**8,105,900元**（人民幣捌百壹拾萬伍仟玖佰圓）。

除另有所述外，吾等估值所載一切貨幣金額均以人民幣呈列。

此致

列位董事 台照

代表

國際評估有限公司

總經理－廠房及機器估值

陳大新

謹啟

附註： 陳大新先生為廠房及機器估值師，於中國廠房及機器估值方面擁有超過15年經驗。

附錄一－固定資產列表

資產列表－機器及設備

由華耐國際（宜興）高級陶瓷有限公司所擁有

| 序號 | 名稱 | 年份 | 數量 |
|----|--------------|----------|----|
| 1 | 紅外水份測定儀 | 二零零六年十二月 | 1 |
| 2 | 箱式電阻爐 | 二零零六年十二月 | 1 |
| 3 | 乾燥箱 | 二零零六年十二月 | 1 |
| 4 | 成型系統 | 二零零六年十二月 | 1 |
| 5 | 天然氣系統 | 二零零六年十二月 | 1 |
| 6 | 供水系統 | 二零零六年十二月 | 1 |
| 7 | 供電系統 | 二零零六年十二月 | 1 |
| 8 | 4S3系統（行車） | 二零零六年十二月 | 1 |
| 9 | 窯爐系統 | 二零零六年十二月 | 1 |
| 10 | 原料配料系統 | 二零零六年十二月 | 1 |
| 11 | 中央空調系統 | 二零零六年十二月 | 1 |
| 12 | 流袖設備 | 二零零六年十二月 | 1 |
| 13 | 空壓機組 | 二零零六年十二月 | 1 |
| 14 | 電動抗折機 | 二零零六年十二月 | 1 |
| 15 | 重量型託盤式貨架 | 二零零六年十二月 | 1 |
| 16 | 車床 | 二零零六年十二月 | 1 |
| 17 | 四柱液壓機 | 二零零六年十二月 | 1 |
| 18 | 電焊機 | 二零零六年十二月 | 1 |
| 19 | 切割機 | 二零零六年十二月 | 1 |
| 20 | 叉車 | 二零零六年十二月 | 1 |
| 21 | 測定儀 | 二零零六年十二月 | 1 |
| 22 | 水泵 | 二零零七年一月 | 1 |
| 23 | 送絲機 | 二零零七年一月 | 1 |
| 24 | 標準振篩機 | 二零零七年一月 | 1 |
| 25 | 重量型託盤式貨架 | 二零零七年一月 | 2 |
| 26 | 磁選機 | 二零零七年二月 | 1 |
| 27 | 微機控制全自動壓力試驗機 | 二零零七年二月 | 1 |
| 28 | 氣保焊機 | 二零零七年三月 | 1 |
| 29 | 電子秤 | 二零零七年三月 | 1 |
| 30 | 電子秤 | 二零零七年三月 | 1 |
| 31 | 鑽床 | 二零零七年五月 | 1 |
| 32 | 電熱烘箱 | 二零零七年五月 | 1 |
| 33 | 烘箱 | 二零零七年六月 | 1 |
| 34 | 電動單梁起重機 | 二零零七年六月 | 1 |

| 序號 | 名稱 | 年份 | 數量 |
|----|---------|----------|----|
| 35 | 攪拌機 | 二零零七年七月 | 1 |
| 36 | 電動搬運車 | 二零零七年八月 | 2 |
| 37 | 裝罐壓機 | 二零零七年八月 | 1 |
| 38 | 連動捆紮機 | 二零零七年八月 | 1 |
| 39 | 彈性體燒注機 | 二零零七年九月 | 1 |
| 40 | 磁選機 | 二零零七年九月 | 1 |
| 41 | 氬弧焊機 | 二零零七年十月 | 1 |
| 42 | 風機 | 二零零七年十月 | 1 |
| 43 | 修進機 | 二零零七年十月 | 1 |
| 44 | 脈衝袋式除塵器 | 二零零七年十一月 | 1 |
| 45 | 運轉車 | 二零零七年十二月 | 1 |
| 46 | 液壓系統 | 二零零七年十二月 | 1 |
| 47 | 面餅機 | 二零零七年十二月 | 1 |
| 48 | 成型升降機 | 二零零七年十二月 | 1 |
| 49 | 除塵器 | 二零零八年十月 | 1 |
| 50 | 電焊機 | 二零零九年一月 | 1 |
| 51 | 通風櫃 | 二零零九年二月 | 1 |
| 52 | 振動篩 | 二零零九年三月 | 1 |
| 53 | 抗熱震性試驗機 | 二零零九年四月 | 1 |
| 54 | 氣動葫蘆 | 二零零九年四月 | 1 |
| 55 | 振動篩 | 二零零九年六月 | 1 |
| 56 | 綠籬機 | 二零零九年六月 | 1 |
| 57 | 紅外水份測定儀 | 二零零九年八月 | 1 |
| 58 | 壓力機 | 二零零九年九月 | 1 |
| 59 | 除塵器 | 二零零九年十二月 | 1 |
| 60 | 數控車床 | 二零零九年十二月 | 1 |
| 61 | 手動打包機 | 二零一零年十月 | 1 |
| 62 | 數控車床 | 二零一零年十月 | 1 |
| 63 | 發電機組 | 二零一零年十月 | 1 |
| 64 | PE水箱 | 二零一零年十一月 | 1 |
| 65 | 叉車 | 二零一零年十一月 | 1 |
| 66 | 貨架 | 二零一零年十一月 | 1 |
| 67 | 貨架 | 二零一一年一月 | 1 |
| 68 | 除塵器 | 二零一一年一月 | 1 |
| 69 | 叉車 | 二零一一年三月 | 1 |
| 70 | 窯爐系統 | 二零一一年六月 | 1 |
| 71 | 地磅 | 二零一一年九月 | 1 |
| 72 | 貨架 | 二零一一年九月 | 1 |
| 73 | 脈衝除塵器 | 二零一一年九月 | 8 |
| 74 | 貨架 | 二零一一年十月 | 1 |
| 75 | 數控車床 | 二零一一年十二月 | 2 |

| 序號 | 名稱 | 年份 | 數量 |
|-----|----------|----------|----|
| 76 | 成型系統 | 二零一二年一月 | 1 |
| 77 | 淋釉浸釉系統 | 二零一二年一月 | 1 |
| 78 | 4S3系統 | 二零一二年一月 | 1 |
| 79 | 窯爐系統 | 二零一二年一月 | 1 |
| 80 | 原料配料系統 | 二零一二年一月 | 1 |
| 81 | 壓機系統 | 二零一二年一月 | 1 |
| 82 | 空壓機組 | 二零一二年一月 | 1 |
| 83 | 中央空調系統 | 二零一二年一月 | 1 |
| 84 | 供氣系統 | 二零一二年一月 | 1 |
| 85 | 供水系統 | 二零一二年一月 | 1 |
| 86 | 供電照明系統 | 二零一二年一月 | 1 |
| 87 | 氣壓提升機 | 二零一二年三月 | 1 |
| 88 | 減速機 | 二零一二年三月 | 1 |
| 89 | 攪拌機 | 二零一二年三月 | 1 |
| 90 | 氣保焊機 | 二零一二年四月 | 1 |
| 91 | 貨架 | 二零一二年五月 | 1 |
| 92 | 原料配料系統空調 | 二零一二年六月 | 7 |
| 93 | PE水箱 | 二零一二年七月 | 1 |
| 94 | 冷凍式乾燥機 | 二零一二年八月 | 1 |
| 95 | 攪拌機 | 二零一二年九月 | 1 |
| 96 | 空壓機機主機 | 二零一二年十一月 | 1 |
| 97 | 磁選機 | 二零一三年二月 | 1 |
| 98 | 破碎機 | 二零一三年五月 | 2 |
| 99 | 磁選機 | 二零一三年六月 | 1 |
| 100 | 輸送機 | 二零一三年六月 | 1 |
| 101 | 焚燒爐 | 二零一三年九月 | 4 |
| 102 | 叉車 | 二零一四年四月 | 1 |
| 103 | 冷乾機 | 二零一四年六月 | 1 |
| 104 | 紅外水份測定儀 | 二零一四年六月 | 1 |
| 105 | 電動搬運車 | 二零一四年七月 | 1 |
| 106 | 無損探傷系統 | 二零一四年七月 | 1 |
| 107 | 除塵器 | 二零一四年八月 | 1 |
| 108 | 噴塗機 | 二零一四年十二月 | 1 |
| 109 | 數控磨床 | 二零一五年六月 | 1 |
| 110 | 除塵器 | 二零一五年七月 | 1 |
| 111 | 數控車床 | 二零一五年七月 | 1 |
| 112 | 冷卻塔 | 二零一六年三月 | 1 |
| 113 | 空氣壓縮機 | 二零一六年十月 | 1 |

資產列表 - 汽車

由華耐國際（宜興）高級陶瓷有限公司所擁有

| 序號 | 名稱 | 年份 | 數量 |
|----|----------|----------|----|
| 1 | 中華牌汽車 | 二零零七年五月 | 3 |
| 2 | 豐田1670汽車 | 二零零七年五月 | 1 |
| 3 | 豐田商務車 | 二零零七年八月 | 1 |
| 4 | 豐田轎車 | 二零零九年十一月 | 1 |
| 5 | 廣本汽車 | 二零一零年四月 | 1 |
| 6 | 寶馬汽車 | 二零一零年九月 | 1 |
| 7 | 凌志越野車 | 二零一零年九月 | 1 |
| 8 | 凌志轎車 | 二零一零年九月 | 1 |
| 9 | 凌志轎車 | 二零一零年九月 | 1 |
| 10 | 寶馬汽車 | 二零一零年十月 | 1 |
| 11 | 大眾汽車 | 二零一一年一月 | 1 |
| 12 | 帕薩特汽車 | 二零一一年十月 | 1 |
| 13 | 奧迪汽車 | 二零一三年六月 | 1 |
| 14 | 東風小康 | 二零一五年十月 | 1 |
| 15 | 寶馬X5 | 二零一六年五月 | 1 |

資產列表 - 辦公室傢俱及設備

由華耐國際（宜興）高級陶瓷有限公司所擁有

| 序號 | 名稱 | 年份 | 數量 |
|----|-----------|----------|----|
| 1 | 大爐灶 | 二零零六年十二月 | 1 |
| 2 | 電控門 | 二零零六年十二月 | 1 |
| 3 | 廠標 | 二零零六年十二月 | 1 |
| 4 | 空調 | 二零零六年十二月 | 1 |
| 5 | 305書櫃 | 二零零六年十二月 | 1 |
| 6 | 老板台 | 二零零六年十二月 | 1 |
| 7 | 茶水櫃 | 二零零六年十二月 | 1 |
| 8 | 會議室沙發 | 二零零六年十二月 | 1 |
| 9 | 會議桌 | 二零零六年十二月 | 1 |
| 10 | 505會議桌 | 二零零六年十二月 | 1 |
| 11 | 沙發(1+2+3) | 二零零六年十二月 | 1 |
| 12 | 洽談桌 | 二零零六年十二月 | 1 |
| 13 | 1121圓桌 | 二零零六年十二月 | 3 |
| 14 | 屏風桌 | 二零零六年十二月 | 1 |
| 15 | 空調 | 二零零七年一月 | 1 |
| 16 | 空調 | 二零零七年三月 | 1 |
| 17 | 防偽稅控機 | 二零零七年三月 | 1 |

| 序號 | 名稱 | 年份 | 數量 |
|----|--------|----------|----|
| 18 | 格力空調 | 二零零七年六月 | 1 |
| 19 | 格力空調 | 二零零七年七月 | 1 |
| 20 | 報警器 | 二零零七年七月 | 1 |
| 21 | 會議桌 | 二零零七年七月 | 1 |
| 22 | 熱水器 | 二零零八年三月 | 1 |
| 23 | 電腦 | 二零零八年七月 | 1 |
| 24 | 辦公家具 | 二零零八年八月 | 1 |
| 25 | 電腦 | 二零零八年九月 | 1 |
| 26 | 電腦 | 二零零八年十一月 | 1 |
| 27 | CK報警設備 | 二零零八年十二月 | 1 |
| 28 | 電腦 | 二零零九年一月 | 1 |
| 29 | 電腦 | 二零零九年四月 | 1 |
| 30 | 空調 | 二零零九年四月 | 1 |
| 31 | 攝影機 | 二零零九年五月 | 1 |
| 32 | 電腦 | 二零零九年六月 | 1 |
| 33 | 電腦 | 二零零九年六月 | 1 |
| 34 | 書櫃 | 二零零九年八月 | 1 |
| 35 | 電腦 | 二零零九年八月 | 1 |
| 36 | 軟件 | 二零零九年八月 | 1 |
| 37 | 打印機 | 二零零九年十月 | 1 |
| 38 | 筆記本電腦 | 二零一零年二月 | 1 |
| 39 | 保險箱 | 二零一零年四月 | 1 |
| 40 | 空調 | 二零一零年六月 | 1 |
| 41 | 格力空調 | 二零一零年七月 | 1 |
| 42 | 格力空調 | 二零一零年八月 | 1 |
| 43 | 冰箱 | 二零一零年八月 | 1 |
| 44 | 辦公桌 | 二零一零年八月 | 1 |
| 45 | 音響 | 二零一零年九月 | 1 |
| 46 | 聯想電腦 | 二零一零年十一月 | 1 |
| 47 | 聯想電腦 | 二零一零年十二月 | 1 |
| 48 | 聯想電腦 | 二零一一年一月 | 1 |
| 49 | 空調鋼管 | 二零一一年一月 | 1 |
| 50 | 消毒櫃 | 二零一一年三月 | 1 |
| 51 | 電腦 | 二零一一年三月 | 1 |
| 52 | 電動車 | 二零一一年三月 | 1 |
| 53 | 數碼相機 | 二零一一年三月 | 1 |
| 54 | 電腦 | 二零一一年三月 | 1 |
| 55 | 電腦 | 二零一一年四月 | 1 |
| 56 | 顯示屏 | 二零一一年四月 | 1 |
| 57 | 空調 | 二零一一年五月 | 1 |
| 58 | 電腦 | 二零一一年六月 | 1 |
| 59 | 佳能複印機 | 二零一一年七月 | 1 |
| 60 | 空調 | 二零一一年七月 | 1 |

| 序號 | 名稱 | 年份 | 數量 |
|----|----------|----------|----|
| 61 | 沙發茶几 | 二零一一年八月 | 1 |
| 62 | 視頻監控 | 二零一一年九月 | 1 |
| 63 | 電腦 | 二零一一年十一月 | 1 |
| 64 | 格力空調 | 二零一一年十二月 | 1 |
| 65 | 監視器 | 二零一二年一月 | 1 |
| 66 | 餐廳餐桌 | 二零一二年一月 | 1 |
| 67 | 油煙機灶具 | 二零一二年二月 | 1 |
| 68 | 電腦 | 二零一二年十月 | 1 |
| 69 | 索尼投影機 | 二零一二年十月 | 1 |
| 70 | 辦公傢俱 | 二零一二年十月 | 1 |
| 71 | 空調 | 二零一三年六月 | 6 |
| 72 | 辦公傢俱 | 二零一三年六月 | 1 |
| 73 | 電腦 | 二零一四年五月 | 1 |
| 74 | 空調 | 二零一四年六月 | 2 |
| 75 | 產品追溯硬件系統 | 二零一四年七月 | 1 |
| 76 | 冰箱 | 二零一四年八月 | 1 |
| 77 | 電腦 | 二零一四年九月 | 1 |
| 78 | 產品追溯軟件系統 | 二零一四年十二月 | 1 |
| 79 | 空調 | 二零一五年六月 | 2 |
| 80 | 監控系統 | 二零一六年一月 | 1 |
| 81 | 空調 | 二零一六年八月 | 1 |

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料，董事願就本通函的資料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，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事及最高行政人員權益披露

於最後實際可行日期，本公司各董事及最高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、相關股份及債券之權益及淡倉（如有），而須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例之有關條文董事及最高行政人員被當作或被視為擁有之權益及淡倉），或須記錄及已記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊內，或須根據本公司所採納的上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

| 姓名 | 身份／權益性質 | 股份數目 | 佔本公司 已發行股本 總額的百分比 (概約) |
|-----|---------|-------------|---------------------------------|
| 朱敏 | 實益擁有人 | 990,284,000 | 24.90% |
| 呂永超 | 實益擁有人 | 6,100,000 | 0.15% |
| 冼國威 | 實益擁有人 | 17,452,000 | 0.44% |

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員概無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）之任何股份、相關股份及債券中擁有任何權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例之有關條文董事及最高行政人員被當作或被視為擁有之權益及淡倉），或須記錄及已記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內，或須根據標準守則另行知會本公司及聯交所。

於最後實際可行日期，概無董事或擬任董事為一間擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露之股份或相關股份權益或淡倉之公司之董事或僱員。

3. 董事之競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，各董事及其各自之聯繫人概無於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，亦無根據上市規則第8.10條與本集團有或可能有任何其他利益衝突。

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立不會於一年內到期或本集團有關成員公司可於一年內終止但須作出賠償（法定賠償除外）之現有或擬議服務合約。

5. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日（即本集團最近期公佈經審核綜合財務報表之結算日）以來直至最後實際可行日期所買賣或租用之任何資產中，或於本集團任何成員公司擬買賣或租用之任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

6. 董事於重大合約或安排中之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司訂立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直接或間接擁有重大權益。

7. 重大合約

以下合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）由本集團成員公司於緊接本通函刊發前兩年內訂立，屬重大或可能屬重大：

- a. 本公司與中國光大證券（香港）有限公司（「中國光大」）訂立的日期為二零一七年一月十三日的配售協議，據此，中國光大同意代表本公司按竭誠基準，以每股股份0.30港元之價格，配售最多595,600,000股新股份；

- b. 本公司與Cybernaut Education Limited (「**Cybernaut Education**」) 及朱敏先生訂立的日期為二零一七年七月二十六日的買賣協議，據此，本公司有條件同意自Cybernaut Education購買及Cybernaut Education同意以代價320,000,000港元向本公司出售Cybernaut Technology International Limited的全部已發行股本；
- c. 友邦信貸有限公司與借款人訂立的日期為二零一八年三月二日的貸款協議，據此，友邦信貸有限公司同意向借款人授出66,000,000港元的貸款，期限為12個月；
- d. 諒解備忘錄；及
- e. 協議。

8. 專家資質及同意

以下為本通函內所載提供意見及建議之專家之資質：

| 名稱 | 資質 |
|----------------|--------|
| 國際評估有限公司 | 獨立專業估值 |
| 開元信德會計師事務所有限公司 | 執業會計師 |
| 天津四方君匯律師事務所 | 中國法律顧問 |

於最後實際可行日期，各上述專家已就刊發本通函發出彼等各自的同意書，表示同意按當中所示形式及內容載入其函件或彼等的名稱，且迄今並無撤回其同意書。

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擁有任何股權或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論可否依法強制執行）。

於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日（即本公司最近期公佈經審核財務報表之結算日）以來所買賣或租用之任何資產中，或於本集團任何成員公司擬買賣或租用之任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

9. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團現時並無涉及任何重大法律程序，且並不知悉任何有關本集團的未解決或潛在的重大法律程序。

10. 本集團公司資料

| | |
|---------------|---|
| 註冊辦事處 | Cricket Square, Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands |
| 總辦事處及香港主要營業地點 | 香港 灣仔 告士打道151號 資本中心 1002室 |
| 開曼群島股份過戶登記總處 | Codan Trust Company (Cayman) Limited Cricket Square, Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands |
| 香港股份過戶登記分處 | 卓佳證券登記有限公司 香港 皇后大道東183號 合和中心22樓 |
| 公司秘書 | 冼國威先生 (香港會計師公會會員及澳洲會計師公會之資深會員) |

11. 備查文件

自本通函日期直至股東特別大會日期（包括該日）（星期六、星期日及公眾假期除外）的任何工作日上午十時正至下午六時正，下列文件之副本可於本公司總辦事處及香港主要營業地點（地址為香港灣仔告士打道151號資本中心1002室）查閱：

- (i) 本公司組織章程大綱及細則；

- (ii) 本公司截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度之年報；
- (iii) 本通函附錄二及三所載估值報告；
- (iv) 天津四方君匯律師事務所就本通函附錄二所載估值報告所述華耐（宜興）物業業權提出的中國法律意見；
- (v) 本附錄「8.專家資質及同意」一段所述之同意函件；
- (vi) 本附錄「7.重大合約」一段所述之重大合約；
- (vii) 協議；
- (viii) 本通函；及
- (ix) 本公司自最近期公佈經審核賬目之日（即二零一七年十二月三十一日）起根據上市規則刊發的各通函。



賽伯樂國際控股

Cybernaut International Holdings Company Limited
賽伯樂國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：1020)

股東特別大會通告

茲通告賽伯樂國際控股有限公司（「本公司」）謹訂於二零一八年十一月三十日（星期五）上午十一時正假座香港灣仔港灣道18號中環廣場35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）以下普通決議案：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司（作為賣方）與立新投資控股有限公司（作為買方）訂立日期為二零一八年八月一日之有條件買賣協議（「協議」，其副本已註有「A」字樣並由股東特別大會主席簡簽以資識別），連同其項下擬進行之交易，內容有關有條件買賣Sinoref (BVI) Limited之全部已發行股本；及
- (b) 謹此一般及無條件授權本公司任何一名或多名董事為使或有關協議及其項下擬進行之交易生效，或就此可能全權酌情認為必要、適當、適宜或權宜者，作出一切有關行為及事情、為及代表本公司簽立及執行一切有關文件，並採取有關步驟。」

承董事會命
賽伯樂國際控股有限公司
主席
朱敏先生
謹啟

香港，二零一八年十一月七日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港灣仔
告士打道151號
資本中心
1002室

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票之股東，均有權委派一名人士（或倘其為兩股或以上股份持有人，則委派超過一名人士）為其代表，代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有），或有關授權書或授權文件之經核證副本，最遲須於大會或任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效，否則代表委任表格將視為無效。於簽立代表委任文據當日起計12個月期限屆滿後，代表委任文據一概無效。
3. 交回代表委任文據後，股東仍可親身出席大會並於會上投票，在該情況下，代表委任文據視作已撤銷。
4. 為確定股東出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將暫停辦理股份過戶登記，有關詳情載列如下：

交回股份過戶文件以符合資格出席股東特別大會

並於會上投票的最後時限 二零一八年十一月二十六日（星期一）
下午四時三十分

暫停辦理本公司股份過戶登記手續 二零一八年十一月二十七日（星期二）
至二零一八年十一月三十日（星期五）
(包括首尾兩日)

記錄日期 二零一八年十一月三十日（星期五）

於上述暫停辦理期間，將暫停辦理股份過戶登記。為符合出席股東特別大會並於會上投票之資格，所有已填妥之過戶文件及相關股票最遲須於上述最後時限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以作登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

5. 本通告的中文譯本僅供參考，倘有任何歧義，概以英文本為準。
6. 於本通告日期，本公司執行董事為朱敏先生、冼國威先生、呂永超先生及徐葉君先生；本公司非執行董事為周志華先生及葉芯瑜女士；以及本公司獨立非執行董事為唐耀安先生、李奕生先生及曹克先生。