
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分內容而產生或因依賴該等內容而引致的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。

閣下如已出售或轉讓名下所有福建諾奇股份有限公司股份，應立即將本通函及隨附代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

N&Q

福建諾奇股份有限公司

Fujian Nuoqi Co., Ltd.

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：1353)

涉及出售物業之非常重大出售事項 及 股東特別大會通告

除非文義另有所指，本通函所用詞彙均具有本通函「釋義」一節所載涵義。

董事會函件載於本通函第4至10頁。

本公司謹訂於二零一九年八月六日下午二時正(香港時間)假座中國福建省泉州市經濟技術開發區崇文路55號6樓會議室舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第26至27頁。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請閣下(i)按照隨附回條上印列的指示填妥回條，並須於不遲於二零一九年七月十七日(星期三)前交回及(ii)按照隨附代表委任表格上印列的指示填妥代表委任表格，並於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間不少於24小時前(即不遲於二零一九年八月五日(星期一)下午二時正(香港時間))交回本公司之H股證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓(適用於H股持有人)，或本公司之中國註冊辦事處，地址為中國福建省泉州市經濟技術開發區崇文路55號(適用於內資股持有人)。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，並於會上表決。

二零一九年六月二十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本公司之財務資料	11
附錄二 — 估值報告	14
附錄三 — 一般資料	19
股東特別大會通告	26

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：

「該公告」	指	本公司就出售事項發出日期為二零一九年五月十六日之公告
「董事會」	指	董事會
「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
「本公司」	指	福建諾奇股份有限公司，於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據買賣協議完成出售事項
「條件」	指	完成之先決條件，有關詳情載於本通函「先決條件」一段
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之相同涵義
「代價」	指	買方根據買賣協議須向本公司支付之現金代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議所載條款及條件並在其規限下出售該物業
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣0.20元之內資股，以人民幣持有
「股東特別大會」	指	本公司將就批准出售事項及買賣協議項下擬進行交易而舉行之股東特別大會
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣0.20元之海外上市境外普通股，全部於聯交所主板上市，並以港元進行買賣
「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
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，根據上市規則獨立於本公司及其關連人士之任何第三方人士或公司及其各自之最終實益擁有人
「最後實際可行日期」	指	二零一九年六月十八日，即本通函付印前確認當中所載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
「該物業」	指	由該地塊及該等樓宇組成之物業，與本通函中「該物業」一節所下定義相同
「買方」	指	泉州市鑫浩瀚品牌營理有限公司，由陳靜敏、陳文杰及陳傳賢分別擁有34%、33%及33%權益，彼等均為獨立第三方
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	本公司與買方就買賣該物業所訂立日期為二零一九年四月十六日之協議
「股份」	指	內資股及H股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	公司收購、合併及股份購回守則
「%」	指	百分比

就本通函而言，除另有指明者外，人民幣兌港元乃按1.00港元兌人民幣0.86元的概約匯率換算。

中國居民、公司、實體、部門、設施、證書、名稱及類似項目之英文名稱為中文名稱之翻譯，僅供識別用途而載入本通函，不應被視為正式英文翻譯。該

釋 義

等名稱之中英文本如有任何歧義，概以中文本為準。中文或其他語言之公司名稱之英文譯名均附有「*」符號，僅供識別。

本通函中文乃英文之翻譯，而本通函之中英文本獨立刊發。中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。



福建諾奇股份有限公司

Fujian Nuoqi Co., Ltd.

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：1353)

執行董事：

許海鷹先生

薛漢榮先生

非執行董事：

韓惠源先生

獨立非執行董事：

陳銘燊先生

李智華先生

麥耀棠先生

註冊辦事處及中國

主要營業地點：

中國福建省泉州市

經濟技術開發區

崇文路55號

香港主要營業地點：

香港

灣仔港灣道30號

新鴻基中心49樓

4901、4938-4940室

敬啟者：

涉及出售物業之非常重大出售事項 及 股東特別大會通告

緒言

茲提述有關出售事項之該公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)出售事項進一步詳情；(ii)本公司之財務資料；(iii)該物業估值報告及(iv)股東特別大會通告。

出售事項

於二零一九年四月十六日，本公司與買方就出售事項訂立買賣協議。根據買賣協議，本公司有條件同意出售而買方有條件同意購買該物業，代價為人民幣50,000,000元(相當於約58,100,000港元)。

買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期 二零一九年四月十六日

訂約方 (1) 本公司

(2) 買方

買方為於中國註冊成立之有限公司。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

該物業

該物業為一幢9層高工場及一幢6層高宿舍，總建築面積約26,220.69平方米(統稱「該等樓宇」)，同建於中國福建省泉州市泉州經濟技術開發區地盤面積約23,104.10平方米之地塊(「該地塊」)。本公司獲授予權利將該地塊用作工業用途，期限於二零二零年十月二十六日屆滿。該物業一向由本公司用於經營其於中國之業務。

於二零一九年四月三十日，該物業之賬面值約為人民幣62,200,000元(相當於約72,300,000港元)。

於二零一九年四月三十日，據獲委聘之獨立物業估值師以折舊重置成本法評估該物業價值所進行之估值，該物業之市值約為人民幣68,000,000元(相當於約79,100,000港元)。估值報告詳情將載於通函第14至18頁。

代價及支付條款

出售事項之代價為人民幣50,000,000元(相當於約58,100,000港元)，乃由本公司與買方按一般商業條款公平磋商釐定，已參考(其中包括)該物業之估值及中國物業市場近期之市況。釐定代價時，本公司管理層亦考慮房地產代理所列相若地點類似物業之價格、潛在買家近期就該物業提出之出價以及於本公司急需現金時延遲出售該物業所涉及之機會成本。有關進行出售事項之原因及裨益之進一步詳情，請參閱下文「進行出售事項之原因及裨益」一節。

董事會函件

買方須按如下方式以現金分四期支付代價：

- (1) 第一期款項人民幣10,000,000元(相當於約11,600,000港元)，即代價之20%，已由買方存入於買方與本公司所指定中國境內銀行開立之託管賬戶(「託管賬戶」)，將於買賣協議日期成為部分代價付款；
- (2) 第二期款項人民幣10,000,000元(相當於約11,600,000港元)，即代價之20%及部分代價付款，將由買方於簽訂買賣協議後五日內存入託管賬戶；
- (3) 第三期款項人民幣20,000,000元(相當於約23,300,000港元)，即代價之40%及部分代價付款，將由買方於股東特別大會前五日存入託管賬戶；及
- (4) 至於餘下結餘人民幣10,000,000元(相當於約11,600,000港元)，其中人民幣7,000,000元(相當於約8,100,000港元)及部分代價付款將由買方於股東在股東特別大會批准出售事項後五日內存入託管賬戶，而人民幣3,000,000元(相當於約3,500,000港元)將用作支付根據買賣協議條款轉讓該物業應付的稅項。

於託管賬戶持有的付款將於就該等樓宇及該地塊發出新的所有權證後五日內發放予本公司。於最後實際可行日期，買方已將人民幣20,000,000元存入託管賬戶。

先決條件

完成之條件(其中包括)為：

- (1) 買賣協議及其項下擬進行之交易獲董事會批准及獲本公司股東於本公司根據上市規則即將召開之股東特別大會上批准，以及取得上市規則規定之所有其他同意及辦妥上市規則規定之事項或(視乎情況而定)獲聯交所豁免遵守任何該等規則；及
- (2) 就買賣協議項下擬進行之交易遵守必須於完成前任何時間遵守之上市規則項下任何其他規定或聯交所或其他監管機構之其他要求或任何適用法律及規例。

完成

在達成各項條件之前提下，完成將自股東特別大會當日起計五日內落實，屆時訂約方將安排登記轉移該物業之所有權。

有關本公司之資料

本公司之主要業務為於中國經營休閒時裝業務，以自建品牌「諾奇(N&Q)」提供各式各樣休閒時裝產品(如夾克、毛衣、襯衫、T恤、褲子、鞋及配飾等)。

有關買方之資料

買方主要從事品牌管理及營銷業務。買方乃由一間當地房地產代理介紹予本公司。據董事經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均為獨立第三方，且與本公司或其任何附屬公司及其關連人士(定義見上市規則)概無關連。買方並無持有任何本公司股份。

出售事項之財務影響

按代價計算，該物業於二零一九年四月三十日之賬面總值約人民幣62,200,000元(相當於約72,300,000港元)超出出售事項所得款項之部分約為人民幣12,200,000元(相當於約14,200,000港元)。本公司預期就出售事項錄得未經審核除稅前及除稅後虧損約人民幣12,200,000元(相當於約14,200,000港元)。計算結果僅為供說明之估計數據。本公司將確認之實際虧損取決於完成時該物業之實際賬面值，並須待本公司核數師審閱後方可作實。

完成時，本公司將不再擁有該物業。因此，本公司將自出售事項錄得估計虧損約人民幣12,200,000元。出售事項將令本公司資產總值減少約人民幣12,200,000元，並不會影響本公司之負債。出售事項將令本公司資產淨值減少約人民幣12,200,000元。

所得款項用途

本公司將就出售事項收取之所得款項淨額約為人民幣46,000,000元(相當於約53,500,000港元)，即代價人民幣50,000,000元(相當於約58,100,000港元)減去估計開支(包括本公司承擔之相關稅項及交易成本)約人民幣4,000,000元(相當於約4,700,000港元)，可改善本公司整體現金狀況，將撥作一般營運資金。

進行出售事項之原因及裨益

由於服裝業市場競爭激烈，截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司產生虧損人民幣19,500,000元及經營活動現金流出淨額人民幣6,600,000元。在該嚴峻環境下，本公司已採納審慎方針，透過出售該物業盡量降低營運成本及改善本公司之現金狀況。本公司已自二零一九年第一季起縮減其營運規模，而該物業現時屬閒置狀態。本公司已於二零一九年二月委聘當地房地產代理為該物業尋找潛在買家。四名潛在買家(包括買方)與本公司或其房地產代理接洽。經公平磋商後，買方提供最高出價，並同意向第三方託管賬戶支付人民幣10,000,000元作為按金以取得與本公司磋商正式買賣協議的權利。其他潛在買家之出價均低於買方之出價，且買方亦同意根據買賣協議分期支付代價，對其完成購買該物業提供更佳保證。本公司注意到二零一八年第三季市場數據疲弱；貿易戰持續令中國經濟於二零一九年之前景充滿挑戰；及來自鄰近城市的競爭日益加劇均可能導致日後泉州之物業市場轉差。於二零一八年十二月三十一日，根據獲委聘對該物業進行估值之獨立物業估值師所進行估值，該物業的市值約為人民幣72,900,000元(相當於約84,800,000港元)，高於代價。然而，經考慮上述所有情況(包括泉州市之現行市況及該物業於二零一八年十二月三十一日之市值高於代價)之後，董事認為代價及買賣協議之條款均屬公平合理。

按該物業於二零一九年四月三十日之賬面值超出代價之部分計算，本公司現預期就出售事項錄得估計虧損約人民幣12,200,000元(相當於約14,200,000港元)。董事認為出售事項令本公司得以將其於該物業之投資套現及釋放價值。本公司將就出售事項收取之所得款項淨額將加強本公司之現金流及鞏固本公司之營運資金狀況，從而應付其即時財務需要，包括支付本公司於二零一八年三月二十六日向聯交所遞交新上市申請所涉於二零一八年十二月三十一日結欠之專業費用以及償還股東貸款。

董事會函件

董事認為買賣協議建基於一般商業條款，屬公平合理，而出售事項亦符合本公司及其股東整體利益。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過75%，買賣協議項下擬進行之出售事項構成本公司之非常重大出售事項，故根據上市規則第14章須遵守申報、公告、通函及股東批准規定。

本公司將就股東召開及舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行交易。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一九年八月六日下午二時正假座中國福建省泉州市經濟技術開發區崇文路55號6樓會議室舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過有關買賣協議及其項下擬進行交易的普通決議案，召開股東特別大會之通告載於本通函第26至27頁。於股東特別大會上將以按股數投票方式表決。

於出售事項擁有重大權益之任何股東及其聯繫人將於批准買賣協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於買賣協議項下擬進行出售事項有重大權益，因此，概無股東須放棄投票。全體股東將有權於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行交易之決議案投票表決。

本通函隨附適用於股東特別大會的代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請閣下按照隨附代表委任表格上印列的指示填妥代表委任表格並交回本公司之H股證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓(適用於H股持有人)，或本公司之中國註冊辦事處，地址為中國福建省泉州市經濟技術開發區崇文路55號(適用於內資股持有人)。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及／或類別股東大會，並於會上表決。

推薦意見

董事會認為，買賣協議及其項下擬進行交易之條款屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。因此，董事建議股東於股東特別大會上投票贊成批准買賣協議及其項下擬進行交易之普通決議案。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載資料及股東特別大會通告，有關資料載於第26至27頁，並構成本通函一部分。

敬希股東及投資者注意，出售事項除受其他條件規限外，仍須獲股東於股東特別大會批准，方可作實，故出售事項可能會或可能不會進行。因此，股東及投資者於買賣股份時務請審慎行事。

代表
福建諾奇股份有限公司
董事長
許海鷹
謹啟

香港，二零一九年六月二十一日

1. 有關本公司之財務資料

截至二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止三個財政年度之本公司財務資料及本集團相關管理層討論及分析詳情分別載於本公司截至二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止財政年度之年報，已登載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(<http://www.nuoqi.com.hk>)。

2. 本集團之債務

於二零一九年四月三十日(即本通函付印前確認本集團債務之最後實際可行日期)營業時間結束時，本公司有以下負債：(1)昊天實業管理(中國)有限公司之貸款人民幣15,900,000元；及(2)應付昊天管理(香港)有限公司之款項約人民幣1,118,000元。

除上述者或本通函其他部分所披露者外，於二零一九年四月三十日營業時間結束時，本公司並無任何其他未償還借款、已發行或未償還，或已授權或以其他方式增設但未發行之債務證券、已發行及未償還或同意將予發行之貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他或然負債。

3. 營運資金

董事認為，考慮到本集團之可用財務資源(包括現有信貸融資及內部資源)及出售事項可如期完成，在無不可預見的情況下，本集團將有充足營運資金以應付現時及自本通函日期起計最少十二個月所需。

4. 重大不利變動

董事確認，本集團自二零一八年十二月三十一日(即本集團刊發最新經審核財務報表之日期)起直至最後實際可行日期(包括該日)止在財務或經營狀況方面並無重大不利變動。

5. 財務及經營前景

茲提述本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報，自二零一四年七月暫停H股買賣後，本公司一直致力重新開展業務，以符合聯交所施加之復牌條件。誠如本公司二零一六年年報所披露，本公司將尋求H股盡早恢復買賣，以重建可供本公司未來擴展之集資平台。鑑於服裝行業在目前中國宏觀經濟環境下面臨各種挑戰及不確定性，董事會一直探索不同投資機遇以拓寬本公司之

收入來源，以促進本公司收入及利潤增長，此將對其股東有利。透過收購中宏國際有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)之全部已發行股本(「收購事項」)，本公司能夠收購目標集團於中國從事建造業之成熟業務，並可擴大本公司之業務範圍，令其現有業務組合更多元化。

近年來，由於中國城市化進程及投資於基建設施有所增加，中國建造業經歷急速增長。為了適應城市日益增長之都市人口，住宅及商業物業之建築項目機會也越來越多。此外，由於公共設施及基建設施對推動城市化而言屬必要，本公司對建造業之增長潛力感到樂觀。董事會認為，預期建造業之增長潛力及前景優於服裝行業。

目標集團之業務已見規模，為本公司注入一項寶貴資產，從而多元化發展業務。收購事項須待本公司於二零一七年十二月四日作出之公告所披露之先決條件獲達成後方告完成，目標集團屆時將成為本公司之全資附屬公司。

本公司來自出售事項之所得款項淨額將加強本公司之現金流及提升本公司之營運資金條件，以符合其即時財務需要，包括於二零一八年十二月三十一日有關本公司於二零一八年三月二十六日向聯交所提交新上市申請之未償還專業費用及償還股東貸款。

6. 管理層討論及分析

流動資金、財務資源及資本結構

於二零一八年十二月三十一日，本公司的銀行及現金結餘約為人民幣488,000元(二零一七年：約人民幣90,000,000元)。於二零一八年十二月三十一日，本公司之資產負債比率(按總借款除以總資產計量)約為21%(二零一七年十二月三十一日：61%)。資產負債比率減少主要由於在二零一八財政年度償還於二零一七財政年度安排及提取之其他借款人民幣80,000,000元所致。

外幣風險

本公司大部分交易、資產及負債主要以本公司之功能貨幣人民幣計值。因此，本公司之外匯風險甚微及因此本公司目前並無外匯對沖政策。然而，

管理層不時監察本公司之外匯風險及將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

重要投資／重大收購及出售事項

除「財務及經營前景」所述之收購事項外，於二零一八財政年度，本公司並無任何重要投資或重大附屬公司收購。

或然負債及資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，本公司並無任何重大或然負債及資本承擔(二零一七年十二月三十一日：無)。

以下為獨立物業估值師羅馬國際評估有限公司就本集團物業於二零一九年四月三十日之估值而編製之函件及估值證書全文，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：中華人民共和國福建省泉州市工業項目之物業估值

吾等根據閣下之指示，對福建諾奇股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司或聯營公司（與貴公司統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有之物業進行估值，吾等確認，吾等已作出有關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以就物業於二零一九年四月三十日（「估值日」）之市值向閣下提供吾等之意見，以供載入貴公司日期為二零一九年六月二十一日之通函。

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，就吾等所下定義，意指「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫之情況下在估值日進行交易之估計金額」。

市值理解為一項資產或負債之估計價值，而不考慮買賣（或交易）成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

2. 估值方法

由於物業之樓宇及構築物乃因特定用途而建造，故概無可識別之市場可資比較個案。因此，樓宇及構築物乃按其折舊重置成本之基準而非直接比較方法來評估。折舊重置成本法（「折舊重置成本」）乃按土地現有用途之估計市值，加

現有構築物當前置換成本減物質損耗扣減及所有相關形式之報廢及優化。實際上，由於缺乏可獲取市場可資比較個案，折舊重置成本法可用作特定物業市值之替代方法。吾等之估值未必代表處置物業可變現金額且折舊重置成本須待有關業務足夠之盈利能力而定。

3. 業權調查

就於中國之物業而言，吾等已獲提供多份有關中國物業之業權文件摘要副本。然而，吾等無法查閱文件正本以確認任何並無列於交予吾等之副本修訂文件。因此，於吾等之估值過程中，吾等依賴 貴公司及其中國法律顧問福建重宇合眾(泉州)律師事務所就於中國之物業業權所提供之意見及資料。所有文件僅供參考用途。

進行物業估值時，吾等依賴 貴集團作出之意見，即現有業主對可自由轉讓物業擁有有效及可強制執行之業權，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

吾等進行估值時假設擁有人於市場按物業現況將物業出售，且並無憑藉可能會影響有關物業價值之任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而獲益。此外，吾等並無計及任何涉及或影響物業銷售之選擇權或優先購買權，亦無考慮將物業一次過出售或售予單一買家。

5. 資料來源

吾等進行估值時很大程度上倚賴 貴集團所提供之資料，並接納吾等獲提供有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用詳情、樓面面積、樓齡及所有其他可影響物業價值之相關事項之意見。所有文件僅作參考之用。

吾等並無理由懷疑吾等獲提供之資料之真實性及準確性。吾等亦獲悉獲提供之資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲提供充足資料以達致知情見解，且並無理由懷疑任何重要資料被隱瞞。

6. 估值所考慮因素

吾等並無視察若干物業之外貌，並在可能情況下視察其內部。吾等並無對物業進行結構測量。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。吾等並無對任何樓宇設施進行測試。

吾等並無進行實地測量以核實相關物業之地盤面積，惟吾等假設吾等獲提供文件所示地盤面積屬正確。除另有註明外，估值證書所載所有尺寸、量度及面積乃以貴集團向吾等提供之文件所載資料為基準，故屬約數。

吾等進行估值時並無考慮物業之任何押記、按揭或拖欠款項以及出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設物業並無任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等就物業進行估值時遵守香港測量師學會頒佈之香港測量師學會評估準則(二零一七年版)。

7. 備註

根據吾等之標準慣例，吾等必須說明本報告僅供列明之收件人使用，且吾等概不就本報告全部或任何部分內容向任何第三方承擔任何責任，而本報告全部或任何部分概不得載入任何已發佈文件或聲明，亦不得在未經吾等事先書面批准情況下以其可能呈現之形式及涵義以任何方式發佈。

除另有註明外，吾等於估值中呈列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。

此 致

中華人民共和國
福建省泉州市
經濟技術開發區清濛園區
崇文路55號
福建諾奇股份有限公司

代表
羅馬國際評估有限公司

董事
陳美斯
BSc (Hons)
MHKIS MRICS
RPS(GP) MCIREA
謹啟

附註：陳美斯女士為註冊專業測量師(產業測量)，並為香港測量師學會、英國皇家特許測量師學會及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員。彼具備逾9年房地產行業以及於香港、澳門、中國、新加坡、台灣、英國、澳洲、日本及其他海外國家進行物業及資產估值之經驗。

估值證書

貴公司於中國持作自用之物業

於二零一九年
四月三十日
之現況下市值

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零一九年 四月三十日 之現況下市值
位於中國福建省 泉州市經濟技術 開發區清濛園區 崇文路55號之 工業項目	物業包括地盤面積約為 23,104.10平方米(或約 248,692.53平方呎)之地塊 連同其上所建總建築面積 (「建築面積」)約為26,220.69 平方米(或約282,239.51 平方呎)之兩幢樓宇， 有關明細如下：	於估值日，物業為 空置。	人民幣68,000,000元
	用途	層數	建築面積 (平方米)
	工場	9	20,421.19
	宿舍	6	<u>5,799.50</u>
	總計		<u>26,220.69</u>

根據房屋所有權證所附樓面
平面圖，物業亦包括上述面
積未計及之一個建築面積約
為611.78平方米之一層地庫。

據 貴公司表示，有關樓宇於
二零一三年左右竣工。

本公司獲授出物業之土地使
用權作工業用途，年期於二零
六年十月二十六日屆滿。

附註：

1. 根據日期為二零一一年四月八日之泉國用(2011)第00029號國有土地使用權證，福建諾奇股份有限公司獲授出地盤面積約為23,104.10平方米之物業地塊作工業及倉庫用途，年期於二零二零年十月二十六日屆滿。
2. 根據日期為二零一三年十二月三十一日之泉房權証開(開)字第201324758號房屋所有權證，福建諾奇股份有限公司獲授出總建築面積約為26,220.69平方米之物業樓宇之所有權。
3. 吾等之視察由具備逾5年物業估值經驗之馬青楊先生於2019年4月進行。
4. 就物業獲取主要相關批文及業權證書之狀況概述如下：

國有土地使用權證	有
房屋及土地所有權證	有
5. 吾等已獲提供由 貴集團之中國法律顧問發出有關物業業權之法律意見，其中載有包括以下資料：
 - i. 福建諾奇股份有限公司合法擁有物業地塊之土地使用權；
 - ii. 福建諾奇股份有限公司合法擁有物業樓宇之所有權；
 - iii. 福建諾奇股份有限公司合法擁有土地使用權及房屋所有權，而並無任何按揭及查封等產權負擔；及
 - iv. 於獲授年期內及根據有關業權證書所訂明擬定用途，福建諾奇股份有限公司有權獨立佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以任何其他合法方式管理物業。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函內所發表意見乃經審慎周詳考慮後方始達致，且本通函並無遺漏任何其他事實，足以令本通函所載任何陳述產生誤導。

2. 股本

本公司於最後實際可行日期之法定及已發行股本：

註冊、已發行及繳足：		人民幣元
H股	160,794,000股每股面值人民幣0.20元之H股	32,158,800
內資股	450,000,000股每股面值人民幣0.20元之內資股	90,000,000

本公司股本中所有已發行股份彼此在各方面享有同等權益，包括表決權、股息及退還資本方面之權利。

本公司股本中之任何部分或任何其他證券概無於聯交所以外任何證券交易所上市或買賣，且本公司股份或任何其他證券亦概無正在或目前擬或尋求申請批准於任何其他證券交易所上市或買賣。

除本通函披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無任何其他購股權、認股權證及其他可換股證券或影響股份之權利，且本公司資本概無涉及購股權或獲有條件或無條件同意涉及購股權。

3. 權益披露

於最後實際可行日期，概無董事於本公司及其相聯法團(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8分部須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之任何權益及淡倉，或根據上市規則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

除本通函披露者外，概無董事於任何於最後實際可行日期存續且與本集團整體業務重大相關之合約或安排中擁有重大權益。

4. 主要股東

於最後實際可行日期，就董事所知，以下非董事之人士於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分部規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何成員公司之股東大會表決之任何類別股本面值10%或以上之權益：

股東姓名／名稱	身份	所持股份數目 (附註1)	股份類別	佔相關 類別股份之 概約百分比	佔已發行 股份總數之 概約百分比
昊天投資(中國) 有限公司	實益擁有人	312,068,670 (L)	內資股(附註2)	69.35%	51.09%
李少宇	受控制法團權益	312,068,670 (L)	內資股(附註2)	69.35%	51.09%
	受控制法團權益	53,991,000 (L)	H股(附註3)	33.58%	8.84%
亞聯創富控股 有限公司	受控制法團權益	312,068,670 (L)	內資股(附註2)	69.35%	51.09%
	受控制法團權益	53,991,000 (L)	H股(附註3)	33.58%	8.84%
昊天商貿有限公司	實益擁有人	53,991,000 (L)	H股(附註3)	33.58%	8.84%
昊天發展集團 有限公司	受控制法團權益	312,068,670 (L)	內資股(附註2)	69.35%	51.09%
	受控制法團權益	53,991,000 (L)	H股(附註3)	33.58%	8.84%
陳育明	實益擁有人／受 控制法團權益／ 全權信託創辦人	42,800,000 (L)	H股(附註4)	26.62%	7.01%
Theme Link Investments Ltd.	實益擁有人	12,700,000 (L)	H股(附註4)	7.90%	2.08%

股東姓名／名稱	身份	所持股份數目 (附註1)	股份類別	佔相關 類別股份之 概約百分比	佔已發行 股份總數之 概約百分比
Evisu (PTC) Limited	受託人	29,400,000 (L)	H股(附註5)	18.28%	4.81%
Pacific Success Holdings Limited	受控制法團權益	29,400,000 (L)	H股(附註5)	18.28%	4.81%
Evergreen International Holdings Limited	受控制法團權益	29,400,000 (L)	H股(附註5)	18.28%	4.81%
Sunsonic Holdings Limited	受控制法團權益	29,400,000 (L)	H股(附註5)	18.28%	4.81%
Joy Business Investments Limited	受控制法團權益	29,400,000 (L)	H股(附註5)	18.28%	4.81%
洪金京	受控制法團權益	17,840,000 (L)	H股(附註6)	11.89%	2.92%
Sky Success Venture Holdings Limited	實益擁有人	17,840,000 (L)	H股(附註6)	11.89%	2.92%

附註：

1. 字母「L」指有關人士或法團於股份之好倉，而字母「S」指有關人士或法團於股份之淡倉。
2. 昊天投資(中國)有限公司由昊天投資(香港)有限公司全資擁有，而昊天投資(香港)有限公司由龍鑫控股有限公司全資擁有，而龍鑫控股有限公司由昊天發展集團有限公司全資擁有。昊天發展集團有限公司由亞聯創富控股有限公司擁有約57.93%股權。亞聯創富控股有限公司由李少宇女士全資擁有。
3. 昊天商貿有限公司由意新投資有限公司全資擁有，而意新投資有限公司由昊天發展集團有限公司全資擁有。昊天發展集團有限公司由亞聯創富控股有限公司擁有約57.93%權益。亞聯創富控股有限公司由李少宇女士全資擁有。
4. 在陳育明先生(「陳先生」)擁有或被視為擁有權益之42,800,000股H股中，700,000股H股由其個人持有，12,700,000股H股由陳先生全資擁有之公司Theme Link Investments Ltd.持有，而29,400,000股H股由Sunsonic Holdings Limited全資擁有之公司Joy Business Investments Limited持有。Sunsonic Holdings Limited由Evisu (PTC) Limited間接擁有，而Evisu (PTC) Limited為陳先生創辦之全權信託之受託人(請見下文附註5)。

5. 上述29,400,000股H股由Sunsonic Holdings Limited全資擁有之公司Joy Business Investments Limited持有，而Sunsonic Holdings Limited由Evergreen International Holdings Limited (「Evergreen」)全資擁有，Evergreen之股份於香港聯交所上市(股份代號：238)。Evergreen由Pacific Success Holdings Limited擁有51%權益。Pacific Success Holdings Limited由Evisu (PTC) Limited全資擁有，Evisu (PTC) Limited為陳先生創辦之全權信託之受託人。
6. 洪金京先生持有Sky Success Venture Holdings Limited註冊資本中42.00%股權。因此，根據證券及期貨條例，洪金京先生被視為於Sky Success Venture Holdings Limited所持17,840,000股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，除董事外，概無任何人士於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分部規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有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表決之任何類別股本或有關股本所涉及任何購股權面值10%或以上之權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事概不知悉任何人士(並非董事)於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分部規定須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或記入根據證券及期貨條例第XV部第336條須存置之登記冊之權益或淡倉，或(本集團成員公司除外)直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何成員公司之股東大會表決之任何類別股本面值10%或以上之權益。

5. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於從事對本公司構成競爭或可能構成競爭之業務之公司中擁有任何個人權益。

6. 董事於合約／資產之權益

除本通函披露者外，概無董事於本公司或其任何附屬公司或目標集團任何成員公司所訂立於最後實際可行日期存續且與本集團業務重大相關之任何合約或安排中擁有權益。

於最後實際可行日期，除本通函披露者外，概無董事於本公司或其任何附屬公司自本公司最近期刊發經審核賬目之結算日期以來所購入或出售或租用或本公司或其任何附屬公司擬購入或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何聯營公司訂立或擬訂立任何服務合約，而有關合約：

- (i) 為具備12個月或以上通知期之持續合約；或
- (ii) 為具備12個月以上年期(不論通知期)之定期合約。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司並無牽涉任何訴訟或申索，且本公司任何成員公司概無任何尚未了結或遭威脅提出重大訴訟或申索。

9. 專家資格及同意書

以下為於本通函中給予意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
羅馬國際評估有限公司	獨立估值師

於最後實際可行日期，上述專家並無直接或間接擁有本公司任何成員公司之股權或可認購或提名他人認購本公司任何成員公司股份之權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，上述專家並無於本公司任何成員公司自二零一八年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之結算日期)以來所購入或出售或租用或本公司任何成員公司擬購入或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

上述專家均已就以現有形式及涵義刊發本通函並轉載其於本通函內之報告或函件或意見及提述其名稱發出同意書，且迄今並無撤回。

10. 重大合約

本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立屬於或可能屬於重大之重大合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)如下：

- (1) 本公司與獨立第三方大業信託有限責任公司(並非股東)所訂立日期為二零一七年四月二十八日之信託貸款協議，據此，本公司獲大業信託有限責任公司授出本金額為人民幣80,000,000元之三年期信託貸款，由本公司所擁有位於福建省泉州市經濟技術開發區清濛園西片區C-09地塊之物業及311,504,940股內資股作抵押；
- (2) 本公司、賣方及胡先生就本公司股權所訂立日期為二零一七年十一月六日之收購協議(經本公司、賣方及胡先生所訂立日期為二零一七年十一月九日之協議以及日期為二零一八年九月二十九日之確認書補充)；
- (3) 買賣協議。

11. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於中國福建省泉州市經濟技術開發區崇文路55號；
- (b) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖；
- (c) 本公司之公司秘書為梁家傑先生。梁先生自二零一七年九月十五日起獲委任為昊天發展集團有限公司(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：474)之財務副總監，主要負責監督財務申報事宜。梁先生具備14年審計、會計及企業融資經驗。加入昊天發展集團有限公司前，彼於二零一五年十一月二日至二零一七年九月十四日期間擔任香港醫思醫療集團有限公司(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：2138)之高級財務經理，當中彼亦於二零一六年九月九日至二零一七年九月十四日期間獲委任為該公司之公司秘書。彼亦曾任職一間為香港多間上市公司提供審計及鑒證服務之國際會計師事務所。梁先生於二零零四年畢業於香港大學，持有會計及金融學學士學位，並自二零零七年十二月起成為香港會計師公會會員；

- (d) 本公司之核數師為香港立信德豪會計師事務所有限公司；
- (e) 於最後實際可行日期，董事會包括兩名執行董事，即許海鷹先生及薛漢榮先生；一名非執行董事，即韓惠源先生；以及三名獨立非執行董事，即陳銘燊先生、李智華先生及麥耀棠先生；及
- (f) 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

下列文件之文本於本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)止期間於一般辦公時間內上午九時正至下午五時正(星期六、星期日及公眾假期除外)於本公司之香港主要營業地點(地址為香港灣仔港灣道30號新鴻基中心49樓4901、4938-4940室)可供查閱：

- (a) 本通函；
- (b) 買賣協議；
- (c) 本公司之組織章程細則；
- (d) 董事會函件，全文載於本通函第4至10頁；
- (e) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述同意書；
- (f) 本公司截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度各年之已刊發經審核綜合財務報表；
- (g) 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；
- (h) 本附錄「服務合約」一段所述服務合約；
- (i) 羅馬國際評估有限公司發出之物業估值報告，全文載於本通函附錄二。



福建諾奇股份有限公司

Fujian Nuoqi Co., Ltd.

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：1353)

茲通告福建諾奇股份有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年八月六日下午二時正假座中華人民共和國福建省泉州市經濟技術開發區崇文路55號6樓會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認(i)本公司(作為賣方)及(ii)泉州市鑫浩瀚品牌營理有限公司(作為買方)就本公司按總現金代價人民幣50,000,000元擬出售總建築面積約為26,220.69平方米包括一幢9層高工場及一幢6層高宿舍(整體而言，同建於中華人民共和國福建省泉州市泉州經濟技術開發區地盤面積約23,104.10平方米之地塊)之物業(「該物業」)所訂立日期為二零一九年四月十六日之買賣協議(「買賣協議」，註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行交易；及
- (b) 授權本公司任何董事作出有關行動及事宜、簽署及簽立一切所需其他文件(倘簽立加蓋公司印章之文件，則由本公司任何兩名董事或本公司任何董事連同本公司秘書作出)以及採取董事可能認為屬必需、適當、可取或合宜之步驟，以便執行買賣協議、出售該物業或其項下擬進行任何交易或使之生效。」

代表
福建諾奇股份有限公司
董事長
許海鷹

香港，二零一九年六月二十一日

股東特別大會通告

附註：

1. 擬親身或委派代表出席股東特別大會之股東須於股東特別大會召開前至少20日(即不遲於二零一九年七月十七日)，將回條送達本公司之中國註冊辦事處，地址為中國福建省泉州市經濟技術開發區崇文路55號。
2. 任何有權出席股東特別大會並於會上表決之本公司股東，均可委任一名或多名人士(無論該人士是否本公司股東)作為其代表，代其出席並表決。
3. 代表委任表格連同經公證之授權書及其他授權文件(如有)須至少於受委代表獲委派表決之股東特別大會召開前24小時(即不遲於二零一九年八月五日下午二時正(香港時間))，或指定表決時間前24小時，送達本公司之香港H股證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓(適用於H股持有人)，或本公司之中國註冊辦事處，地址為中國福建省泉州市經濟技術開發區崇文路55號(適用於內資股持有人)，方為有效。
4. 倘受委代表為法人，則其法定代表或獲其董事會或其他決策機構授權之任何代表須代其出席股東特別大會。如該股東為認可結算所(或其代理人)，該股東可授權其認為合適之一名或以上人士在上述大會上擔任其代表；然而，倘一名以上之人士獲得授權，則代表委任表格須載明每名人士獲授權代表之股份數目和種類。經此授權之人士可代表認可結算所(或其代理人)行使權利，猶如該等人士為本公司之個人股東。
5. 表決前委託人已經去世或喪失行為能力或撤回委任或撤回簽立委任之授權或有關委任涉及之股份已獲轉讓，只要本公司在上述大會開始前並無收到有關該等事項之任何書面通知，由其受委代表依照授權書條款作出之表決仍然有效。
6. 為釐定出席股東特別大會並在會上表決之資格，本公司將於二零一九年七月八日至二零一九年八月六日止(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並在會上表決，H股持有人若尚未作過戶登記，請於二零一九年七月五日下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送達本公司之香港H股證券登記處香港中央證券登記有限公司辦理過戶登記手續，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
7. 填妥及交回委任代表文據後，本公司之股東仍可親身出席股東特別大會及/或其任何續會並於會上表決。在此情況下，委任代表之文據應被視為撤回。
8. 根據上市規則之規定，上述決議案將以投票方式進行表決，惟主席以真誠原則作出決定，容許有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決除外。
9. 隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。

於本通告日期，董事會包括兩名執行董事，即許海鷹先生及薛漢榮先生；一名非執行董事，即韓惠源先生；以及三名獨立非執行董事，即陳銘榮先生、李智華先生及麥耀棠先生。