
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函的內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的證券交易商、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所有名下的華信地產財務有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣的銀行、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，並明確表示概不會就本通函全部或任何部份內容而產生的或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



SOUTHEAST ASIA PROPERTIES & FINANCE LIMITED

華 信 地 產 財 務 有 限 公 司

(於香港註冊成立之有限公司)

證券代號：252

網址：<http://www.seapnf.com.hk>

主要交易
出售物業

本通函乃於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.seapnf.com.hk>)刊載。

二零一四年七月三十一日

目 錄

| | 頁次 |
|----------------------------------|----|
| 釋義..... | 1 |
| 董事會函件..... | 3 |
| 附錄一 – 本集團之財務資料..... | 9 |
| 附錄二 – 日期為二零一四年五月七日之物業估值報告..... | 12 |
| 附錄三 – 日期為二零一四年六月二十四日之物業估值報告..... | 17 |
| 附錄四 – 一般資料..... | 24 |

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

| | | |
|------------|---|---|
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「本公司」 | 指 | 華信地產財務有限公司，一間於香港註冊成立的有限責任公司，其已發行股份於聯交所主板上市 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「出售」 | 指 | 賣方向買方出售該物業 |
| 「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 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方之任何人士或公司以及彼等各自之最終實益擁有人 |
| 「晉運」 | 指 | 晉運國際有限公司，一間由蔡先生及其一名家庭成員全資擁有之公司 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零一四年七月十一日，即本通函付印前就確定本通函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 |
| 「蔡先生」 | 指 | 蔡乃端先生 |
| 「該物業」 | 指 | 葵涌市地段第46號，連同上建之所有住宅、建築物及樓宇 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|--|
| 「臨時協議」 | 指 | 賣方與買方於二零一四年六月三日就買賣該物業訂立之合約 |
| 「購買價」 | 指 | 382,000,000港元，即根據臨時協議之購買價 |
| 「買方」 | 指 | 益本有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例（以不時修訂之版本為準） |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值1.00港元之普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「信龍」 | 指 | 信龍投資有限公司，一間由蔡先生及其家庭成員全資擁有之公司 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「租賃及許可協議」 | 指 | 賣方與獨立第三方就授予第三方持續使用、佔用或享用該物業之權利之安排訂立之多份租賃及許可協議，連同訂立臨時協議前於任何彼等項下授出、更改、補充或附帶之各份文件 |
| 「賣方」 | 指 | 南星塑膠廠有限公司，一間於香港註冊之公司，並為本公司於當中擁有95.36%間接權益之本公司間接附屬公司 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港之法定貨幣 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |



SOUTHEAST ASIA PROPERTIES & FINANCE LIMITED

華信地產財務有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

證券代號：252

網址：<http://www.seapnf.com.hk>

董事：

蔡乃端先生 (主席兼董事總經理)

蔡乃競先生 (副主席)

蔡基鴻先生

蔡基信先生

陳文漢先生

蔡奕忠先生

蔡漢興先生

蔡新惠先生

蔡漢榮先生

蔡穎雯女士

陳兆庭先生*

郭良先生*

黃錫強先生*

徐家華先生*

蔡瑞昌先生*

註冊辦事處：

香港

九龍尖沙咀

廣東道30號

新港中心第二座

4樓407-410室

* 獨立非執行董事

敬啟者：

**主要交易
出售物業**

緒言

本公司宣佈，於二零一四年六月三日，賣方（本公司於當中擁有95.36%間接股權之本公司間接附屬公司）與買方就出售該物業訂立臨時協議。

董事會函件

由於根據上市規則第14章計算之其中一項適用百分比率超過25%但低於75%，故出售構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之呈報、公佈及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條規定，已於二零一四年六月二十四日向蔡先生、晉運、信龍、蔡基鴻先生、蔡基信先生、蔡漢興先生、蔡奕忠先生及蔡漢榮先生取得批准出售之股東書面批准，以取代召開股東大會。蔡先生、晉運、信龍、蔡基鴻先生、蔡基信先生、蔡漢興先生、蔡奕忠先生及蔡漢榮先生為一組聯繫緊密之股東，於二零一四年六月二十四日持有列於下文表1中股份數目，合共相當於本公司全部已發行股本約51.18%。

表1－批准出售之股東

| 股東 | 股份數目 | 佔已發行 股本之百分比 |
|-------|--------------------|----------------|
| 蔡先生 | 2,402,158 | 1.11 |
| 晉運 | 53,136,808 | 24.44 |
| 信龍 | 31,747,637 | 14.60 |
| 蔡基鴻先生 | 1,173,800 | 0.54 |
| 蔡基信先生 | 1,239,031 | 0.57 |
| 蔡漢興先生 | 9,566,429 | 4.40 |
| 蔡奕忠先生 | 7,029,875 | 3.23 |
| 蔡漢榮先生 | 4,976,029 | 2.29 |
| 總計： | <u>111,271,767</u> | <u>51.18</u> |

本通函旨在遵照上市規則向閣下提供有關出售之進一步資料及其他資料。

董事會函件

有關臨時協議之詳情

- 日期： 二零一四年六月三日。
- 賣方： 南星塑膠廠有限公司，於香港註冊之公司及本公司於當中擁有95.36%間接股權之本公司間接附屬公司。
- 買方： 益本有限公司，於香港註冊成立之有限公司。就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及買方之最終實益擁有人均為獨立第三方。
- 該物業： 葵涌市地段第46號，連同上建之所有住宅、建築物及樓宇。
- 代價及支付條款： 買賣該物業之代價為382,000,000港元，乃由訂約方參考：
(i)該等地區之類似性質物業現行市價；及(ii)現時香港物業市場氣氛按一般商業條款經公平磋商後釐定。
- 買方已於簽署臨時協議時向賣方支付首期訂金10,000,000港元及於二零一四年七月七日支付進一步訂金28,200,000港元。
- 買方須於該出售完成日期向賣方支付代價之餘額343,800,000港元。
- 條件： 該物業買賣須待賣方根據上市規則獲得股東批准臨時協議及其項下擬進行之交易之必要批准後，方可作實。
- 完成： 完成買賣該物業將於二零一四年八月二十八日下午五時正或之前進行。

董事會函件

有關該物業之資料

該物業為葵涌市地段第46號（「該地段」），連同上建之所有住宅、建築物及樓宇。該地段上之建築物乃為於一九七三年興建之10層工業樓宇。地盤面積為約13,600平方呎。

該物業由本集團持有作為投資物業。持有之該物業須受賣方與GRI Accessories (HK) Limited於二零一三年七月十五日訂立之租賃協議規限，租期由二零一三年七月一日起至二零一六年六月三十日止，為期三年。第一年之月租為550,000港元，第二年為580,000港元及第三年為600,000港元。租金均不包括差餉、地租及管理費。租戶亦可選擇按市場租金續約三年。另外，持有之該物業亦須受三份安裝無線電設備之許可規限；第一份許可費每月14,500港元（期間自二零一三年十一月十六日起至二零一六年十一月十五日止），另一份每月18,800港元（期間自二零一四年四月一日起至二零一七年三月三十一日止）及第三份每月20,000港元（期間自二零一三年八月一日起至二零一五年七月三十一日止）；所有費用均不包括差餉、地租、管理費及其他開支。

該物業於截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止財政年度應佔之稅前及稅後之淨利潤分別為約5,952,000港元及5,975,000港元。

進行出售之理由、裨益及影響

董事認為出售為變現本集團於該物業之投資之良機。出售所得款項淨額約377,180,000港元將用作償還賣方之銀行貸款及集團內部間貸款。其亦將為如本公司日期為二零一四年六月十二日之公佈披露之賣方之附屬公司進行之物業收購提供資金。所得款項淨額之餘額將用作本集團之一般營運資金。因此，出售將使本集團減少其借款及增加其營運資金，以及將改善資金流動性及加強本集團之整體財務狀況。

該物業於二零一四年三月三十一日之賬面值為270,000,000港元。出售之代價382,000,000港元相當於超過該物業之賬面值112,000,000港元，經計及有關出售之估計費用後，預計於完成出售時本集團將產生之收益為約107,180,000港元。

董事會函件

於出售完成後對本集團之財務影響預期將為(i)非流動資產減少約270,000,000港元(即該物業於二零一四年三月三十一日之賬面值);(ii)於動用出售之淨值所得款項淨額以償還若干銀行貸款後,銀行借貸減少約150,000,000港元;(iii)流動資產淨值增加約227,180,000港元(即代價382,000,000港元減有關出售之估計開支約4,820,000港元及償還上述銀行貸款150,000,000港元)。

本集團之租金收入每年將減少約7,600,000港元。儘管如此,於償還上述之銀行貸款後,本集團之財務成本預期每年將減少約3,000,000港元。

於二零一四年三月三十一日,如本通函附錄二估值報告列示,廖敬棠測計師行有限公司對該物業之估值為270,000,000港元。於二零一四年六月二十四日,如本通函附錄三估值報告列示,廖敬棠測計師行有限公司對該物業之估值為272,750,000港元。兩次估計價值之差額為2,750,000港元。估計價值上升乃由於該物業須受制於之兩份建築令於第二份報告編製時已獲遵守以待屋宇署之檢驗。

董事認為,出售之條款屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

除本通函所披露者外,出售將不會對本公司之盈利及資產及負債帶來任何重大影響。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14章計算之其中一項適用百分比率超過25%但低於75%,故根據上市規則第14章,出售構成本公司之主要交易。根據上市規則,出售須獲得股東批准。就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信,概無股東於出售中擁有任何重大權益。由於根據上市規則第14.44條,倘本公司就批准出售召開股東大會,並無股東須放棄投票,故已於二零一四年六月二十四日向蔡先生、晉運、信龍、蔡基鴻先生、蔡基信先生、蔡漢興先生、蔡奕忠先生及蔡漢榮先生取得批准出售之股東書面批准,以取代召開股東大會。蔡先生、晉運、信龍、蔡基鴻先生、蔡基信先生、蔡漢興先生、蔡奕忠先生及蔡漢榮先生為一組聯繫緊密之股東,於二零一四年六月二十四日持有列於本通函第4頁之表1中股份數目,合共相當於本公司全部已發行股本約51.18%。

董事會函件

蔡先生為本公司之董事及主席。晉運及信龍為由蔡先生及其家庭成員全資擁有之公司。蔡基鴻先生及蔡基信先生為董事及亦為蔡先生之子。蔡漢興先生、蔡奕忠先生及蔡漢榮先生為董事及亦為蔡先生之胞兄／弟。

因此，根據上市規則第14.44條，毋須召開股東大會以批准出售及出售之條件已獲達成。

有關本集團及買方之資料

本公司從事投資控股及物業投資。本集團之主要業務為投資控股、物業投資及發展、擁有及管理酒店、生產及買賣塑膠包裝材料、證券經紀、期貨及財務。

買方為一間於香港註冊成立之公司，其從事物業投資。

附加資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載之資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
華信地產財務有限公司
執行董事
蔡乃端
謹啟

二零一四年七月三十一日

1. 債務聲明

債務

於二零一四年五月三十一日（即就確定有關本債務聲明之若干資料而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團有尚未償還借貸約346,668,000港元，包括(i)銀行貸款及透支331,064,000港元，其中321,064,000港元乃以本集團之資產（包括投資物業、樓宇、持作出售之金融資產、通過損益表反映公平價值變化的金融資產及定期存款）作抵押；(ii)應付一間關連公司款項約11,244,000港元，乃無抵押、按一間本地銀行所報之港元最優惠利率減2厘計息及須按要求還款；(iii)應付非控股權益款項約2,935,000港元，乃無抵押、免息及無固定還款期；及(iv)應付一間聯營公司款項約1,425,000港元，為無抵押、免息及須按要求還款。

或然負債

- (a) 於截至二零零八年三月三十一日止年度，負責酒店裝修工程之承包商向本公司及本集團之一間全資附屬公司索取約5,009,000港元之逾期工程欠款。另一方面，此附屬公司亦已向此承包商就多支付予他的工程款項約5,459,000港元作出反申索，該金額之計算方法已包括為修正工程缺陷而產生之成本及費用及因承包商無法準時完成工程而帶來之損失及損害。

於二零一四年五月三十一日，訴訟之判決結果仍尚未能確定。本公司董事認為現階段對該申索的結果作出結論，實屬言之尚早及不切實際，而有關最終法律責任（如有）將不會對本集團之財務狀況造成重大不利影響。

- (b) 於截至二零零八年三月三十一日止年度，負責由本集團之一間全資附屬公司擁有之董事住房之裝修工程之承包商已向此附屬公司要求償還約1,567,000港元之逾期工程欠款，其中約724,000港元已於附屬公司及本集團之財務狀況表內確認為負債。另一方面，此附屬公司已向承包商就因修正工程缺陷而產生之費用約820,000港元作出反申索。

於二零一四年五月三十一日，該申索的結果尚未能確定。本公司董事認為現階段對該申索的結果作出結論，實屬言之尚早及不切實際，而有關最終法律責任（如有）將不會對本集團之財務狀況造成重大不利影響。

免責聲明

除上文所述及集團內公司間負債外，於二零一四年五月三十一日，本集團並無任何已發行及尚未償還或法定或以其他方式增設但已發行之債務證券、定期貸款、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

2. 營運資金

董事認為，於計及預期完成出售及本集團現時可獲得之內部財務資源（包括內部產生資金及可獲得之銀行融資）後，於並無不可預見情況下，本集團擁有充足營運資金應付其自本通函日期起計至少未來12個月之現時需求。

3. 重大不利變動

董事並不知悉本集團之財務或貿易狀況自二零一四年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來出現任何重大不利變動。

4. 財務及貿易前景

於下一財政年度，本集團將繼續專注於改善其投資物業之租金收益率。此外，本集團亦將於本集團經營領域持續尋求新的房地產業務機會。

董事認為，於完成出售後，本集團之財務及現金狀況將進一步提升，而本集團將可於機遇湧現時即及時作出投資。

以下為獨立估值師廖敬棠測計師行有限公司就本集團所持該物業於二零一四年三月三十一日之估值而發出之估值報告全文，乃為編製本集團之綜合財務報表而編製。

K. T. LIU SURVEYORS LIMITED
廖敬棠測計師行有限公司

Room 1106, 11th Floor, Yu Sung Boon Building,
107 - 111 Des Voeux Road Central, Hong Kong.
香港中環德輔道中 107-111 號余崇本行 11 字樓 1106 室
Tel: 28690778 Fax: 25256799 E-mail: ktliusltd@ctimail.com

Surveyor :

LIU KING TONG 廖敬棠
FRICS FHKIS RPS(GP)

敬啟者：

新界葵涌國瑞路57-59號
南星塑膠廠工業大廈之估值

吾等遵照閣下之指示對物業權益進行估值，吾等確認曾於二零一四年四月四日進行視察、作出有關查找及查詢，並取得吾等認為必要之有關其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一四年三月三十一日之市值之意見。

吾等之估值乃吾等對市值之意見。「市值」，就吾等所下之定義而言，乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方就一項資產或負債按公平原則並在知情、審慎及非強逼情況下於估值日期進行公平交易而應交換之估計金額。」

吾等之估值乃假設業主於公開市場出售物業權益而並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何足以提高物業價值之類似安排而作出。

吾等之估值乃基於將租金收入淨值（經扣除支銷撥備後）資本化而作出，並考慮市值之逆轉及／或現有租約到期後之市場租金。

吾等依賴吾等獲提供有關法定通告、地役權、佔用年期、出租、地盤及樓面面積之事項及所有其他有關事項之意見。所有文件及租約僅供參考及所有尺寸、量度及面積僅為約數。

吾等已獲提供該等物業之業權文件摘要，且吾等已於土地註冊處進行查找。然而，吾等並無查閱文件正本以查證業權或確定租約是否存有未有列於提供予吾等之副本之任何修訂。

於進行視察期間，吾等並無進行結構測量。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無就任何設施進行測試。

吾等之估值並無考慮任何物業所欠負之任何押記、按揭或債項，亦無考慮出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

隨附吾等之「估值概要」及「估值證書」。

該估值乃符合香港測量師學會物業估值準則所載之規定。

未經估值師書面批准，本報告之全部或任何部份或其任何引述，概不得以所示之形式及內容收納於任何已刊發之文件、通函或聲明內，亦不得以任何形式刊發，惟其可向專業顧問披露及轉載於與相關政府部門之必要通信內。

此 致

九龍
尖沙咀
廣東道30號
新港中心
第二座四樓407-410室
華信地產財務有限公司

廖敬棠測計師行有限公司

董事總經理



廖敬棠先生

FRICS FHKIS RPS (GP)

謹啟

二零一四年五月七日

參考編號：V140507 southeast (hk)

華信地產財務有限公司

於二零一四年三月三十一日之估值概要

| | |
|-----------|---------------|
| 葵涌 | 270,000,000港元 |
| 國瑞路57-59號 | |
| 南星塑膠廠工業大廈 | |

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一四年 三月三十一日 現況下之市值 |
|----------------------------------|--|--|----------------------------|
| 葵涌 國瑞路57-59號 南星塑膠廠 工業大廈 | <p data-bbox="453 414 847 480">一幢於一九七三年竣工之10層廠房樓宇。</p> <p data-bbox="453 534 847 559">總建築面積119,110平方呎左右。</p> <p data-bbox="453 612 847 638">樓板承重介乎每平方呎150至400磅。</p> <p data-bbox="453 691 847 757">地板至天花板高度介於10英呎6英吋至17英呎不等。</p> <p data-bbox="453 810 847 836">6個私人停車位及6個貨車停車位。</p> <p data-bbox="453 889 847 915">地盤面積13,600平方呎左右。</p> | <p data-bbox="887 414 1118 638">於二零一四年三月三十一日，租金收入為每月603,300港元，不包括差餉，最長租約將於二零一六年十一月十五日屆滿。</p> <p data-bbox="887 691 1118 1002">於二零一四年七月一日至二零一五年六月三十日期間及於二零一五年七月一日至二零一六年六月三十日期間，租金將分別增加至每月633,300港元及每月653,300港元。</p> | 270,000,000港元 |
| 葵涌市地段 第46號 | <p data-bbox="453 1055 847 1202">該物業乃根據新批租約第4718號持有，年期直至二零四七年六月三十日止，惟須按相等於該物業當時應課差餉價值之3%繳付地租。</p> | | |

附註：(1) 該物業乃以南星塑膠廠有限公司之名義登記。

(2) 該物業乃根據建築事務監督發出之兩份建築令持有：

(i) 根據建築條例第26條發出之命令第DO1223/NT/10/COS號。

(ii) 根據建築條例第24(1)條發出之命令第CCOS/RT/002283/10/NT號。

(3) 租金收入包括自安裝無線電設備收取之許可費。

以下為獨立估值師廖敬棠測計師行有限公司就本集團所持該物業於二零一四年六月二十四日之估值而發出之估值報告全文，乃為載入本通函而編製。

K. T. LIU SURVEYORS LIMITED
廖敬棠測計師行有限公司

Room 1106, 11th Floor, Yu Sung Boon Building,
107 - 111 Des Voeux Road Central, Hong Kong.
香港中環德輔道中 107-111 號余崇本行 11 字樓 1106 室
Tel: 28690778 Fax: 25256799 E-mail: ktliusltd@ctimail.com

測量師：

LIU KING TONG 廖敬棠
FRICS FHKIS RPS(GP)

估值報告

物業名稱

新界

葵涌

國瑞路57-59號

南星塑膠廠工業大廈

(下文統稱「該物業」)

1. 指示

吾等接獲華信地產財務有限公司及／或其附屬公司（「貴集團」）之指示以評估該物業之當前市值。估值將作通函用途。

2. 調查結果

2.1. 該物業之識別

2.1.1. 地址： 葵涌國瑞路57-59號南星塑膠廠工業大廈

2.1.2. 地段編號： 葵涌市地段第46號(KCTL 46)

2.2. 土地批授

該物業以名為新批租契第4718號(NG4718)之批地文件持有，當中載有（其中包括）以下條款及條件：

- (i) 年期 自一八九八年七月一日起計99年減最後三天。
- 該年期已屆滿，惟其已依法延長至二零四七年六月三十日，並須支付相等於該物業當時應課差餉價值3%之地租。現時地租為每年181,692港元。
- (ii) 佔地面積 13,600平方呎左右。
- (iii) 用戶 作一般工業及貨倉用途（不包括厭惡型貿易）
- (iv) 開發
- (a) 廠房及／或一間倉庫、附屬辦公室及有關看護人或管理員宿舍。
- (b) 地段內應按建築面積每10,000平方呎不少於一輛汽車或每5,000平方呎一輛汽車之比例（以較高者為準）提供停車、汽車裝卸貨場所。

2.3. 樓宇

2.3.1. 該地盤上有一座建於一九七三年之10層工業大廈（計劃每層每單位有兩個貨物升降機及一個乘客升降機，且自備6個私人停車位及6個貨車停車位）。

2.3.2. 根據經批准建設計劃之資料，經自建築面積扣除樓梯、升降機及設施面積，超負載荷、概約建築面積及概約可售面積列表如下：

| | 概約建築面積 (平方呎) | 超負載荷 (每平方呎磅) | 概約可售面積 (平方呎) |
|----------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 地下低層(地庫) | 13,600 | 200 | 12,280 |
| 地下高層(地面) | 13,600 | 200 | 6,060 |
| | (包括停車) | | |
| 1層 | 13,600 | 200 | 11,670 |
| 2層 | 13,600 | 200 | 11,670 |
| 3層 | 10,795 | 400 | 9,460 |
| 4層 | 10,795 | 150 | 9,460 |
| 5層 | 10,795 | 150 | 9,460 |
| 6層 | 10,795 | 150 | 9,460 |
| 7層 | 10,795 | 150 | 9,460 |
| 8層 | 10,795 | 150 | 9,460 |
| 總計 | <u>119,170</u> | | <u>98,440</u> |

2.4. 位置

該物業位於距青山公路主幹道不遠（葵涌）之主道位置，並另可自於葵涌中心區葵涌主道與Lei Luk Road交匯處附近之國瑞路入口。上述道路交匯處提供人行及車行立交橋之十字路口系統。沿青山公路之車行立交橋途經該物業第4層前面。

一般而言，葵涌被視為一個工業／住宅區域，主要集合分層工廠大廈及私人及公共住房發展項目。然而，若干地盤已重建為現代商業／辦公樓宇及酒店。

該地區有港鐵（荃灣）線覆蓋且該物業位於葵興站與大窩口站之間，而該物業至葵興站有10-15分鐘步行距離。

2.5. 擁有權

該物業乃以南星塑膠有限公司之名義登記。

2.6. 產權負擔

該物業根據建築事務監督發出之兩份建築令而持有：

- (i) 根據建築條例第26條發出之命令第D01223/NT/10/COS號。
- (ii) 根據建築條例第24(1)條發出之命令第CCOS/RT/002283/10/NT號。

該等命令要求修葺混泥土疏鬆、涂泥、裸出之鐵棒及窗戶鬆動及移除若干違例建築工程項目。

2.7. 租約

根據指示方提供之租賃協議，該物業根據二零一三年七月一日至二零一六年六月三十日為期三年之租約持有，月租為第一年550,000港元（不包括差餉）、第二年580,000港元及第三年600,000港元；租金不包括差餉、地租及管理費。租戶亦獲選擇權可按市場租金重續3年。

安裝無線電設備亦有3份獨立許可證；一份特許費用於二零一三年十一月十六日至二零一六年十一月十五日期間為每月14,500港元，另一份於二零一四年四月一日至二零一七年三月三十一日期間為每月18,800港元，而第三份於二零一三年八月一日至二零一五年七月三十一日期間為每月20,000港元；全部費用均不包括差餉、地租、管理費及其他支出。

2.8. 實地視察

視察乃由下述簽名之廖敬棠先生(*FRICS FHKIS RPS (GP)*)於二零一四年六月十七日進行。該物業被發現正在翻新過程中，腳手架覆蓋樓宇全部外牆，且內部樓梯正在進行重新粉刷。

指示方注意到，建築令已編撰以待屋宇署之查驗。

從內部來看，該物業主要為灰泥牆及水泥批蕩地面，而其裝修狀況與其樓齡相符。

2.9. 現時法定用戶區

該物業位於劃為「其他指定用途（業務）」(OU(B))之區域內，限高為105米。現時葵興分區規劃大綱之主要資料，規劃第S/KC/28號。

3. 估值

3.1. 市值之定義

經適當市場推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願之情況下於估值日期交易一項資產或負債所換取之估計金額。

3.2. 意見

由於該物業被劃分為OU(B)區，其可進行重建供非工業用戶使用，惟其需要申請修改以解除用戶及開發限制，且其因修改將需要支付相當於價值提升之修改補價。

根據政府活化舊工廈之政策，該物業擁有人可於大廈使用年期或現有租賃期間（以較早者為準）以無償豁免申請改變現有工廈之用途。新用途須符合有關地區之規劃意向。該特別措施於二零一零年四月一日起計三年內有效且已延長至二零一六年三月三十一日。改建工程須於發出豁免後三年內竣工。

經計及現有大廈之位置及設計、佈局、樓齡及情況、法定用戶區、政府活化政策後及參考亦被劃分為OU(B)區之鄰近地區之整片工廠及個別分層工廠單位之可資比較銷售，吾等認為該物業之現時市值（受現有租約規限惟並無按揭及其他法定及有形產權負擔）於二零一四年六月二十四日為數272,750,000港元。（貳億柒仟貳佰柒拾伍萬港元）

上述估值數據乃採用估計市場租金收入資本化方法達致。

估值符合香港測量師學會物業估值標準所載之規定。

4. 聲明

- 4.1. 吾等並無對該物業進行結構測量，亦無進行任何裝置及安裝測試。
- 4.2. 根據吾等之標準慣例，吾等必須聲明，本估值僅供本估值註明之收件人使用，亦概不會就其中全部或任何部分內容而對任何第三方負責。
- 4.3. 經審閱所有有關文件後，吾等於頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，尤其是規劃批文、法定通告、年期、樓面面積、佔用情況及於該物業之識別中之資料。

於二零一四年六月二十四日刊發

廖敬棠測計師行有限公司

董事總經理



廖敬棠先生

FRICS FHKIS RPS (GP)

謹啟

估值由廖敬棠進行，彼為香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員及註冊專業測量師（產業）。彼於香港地產估值方面擁有約40年經驗。

吾等之參考編號：V140624 Southeast Asia Prop. & Fina.Ltd. R

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，而各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。各董事於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屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項令本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 董事於本公司及其相聯法團之證券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第十五部）之股份、相關股份（定義見證券及期貨條例第十五部）或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第十五部第7及8分部之條文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等被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第十五部第352條須記入該條所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載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如下：

於本公司股份及相聯法團股份之權益

| | 持有股份數目 | | | | 佔 已發行股本 百分率 |
|---------------|-----------|------|---------------------|---------------------|-------------------|
| | 個人權益 | 家族權益 | 公司權益 | 其他權益 | |
| (a) 本公司 | | | | | |
| (普通股每股1.00港元) | | | | | |
| 蔡乃端 | 2,402,158 | — | 84,884,445 (備註1) | — | 40.15 |
| 蔡乃競 | 2,716,046 | — | 2,814,365 (備註1) | 16,910,355 (備註2) | 10.32 |
| 蔡基鴻 | 1,173,800 | — | — | — | 0.54 |
| 蔡基信 | 1,239,031 | — | — | — | 0.57 |

| | 持有股份數目 | | | | 佔 已發行股本 百分率 |
|--|-----------|--------|----------------|------|-------------------|
| | 個人權益 | 家族權益 | 公司權益 | 其他權益 | |
| 蔡奕忠 | 7,029,875 | — | — | — | 3.23 |
| 蔡漢興 | 9,566,429 | 2,200 | — | — | 4.40 |
| 蔡新惠 | 1,410,678 | — | — | — | 0.65 |
| 蔡漢榮 | 4,976,029 | — | — | — | 2.29 |
| 蔡穎雯 | 1,000,000 | — | — | — | 0.46 |
| (b) 南星塑膠廠有限公司 | | | | | |
| (普通股每股100.00港元) | | | | | |
| 蔡乃端 | — | 6,965 | — | — | 4.64 |
| (c) Titan Dragon Properties Corporation | | | | | |
| (股本每股1,000.00披索) | | | | | |
| 蔡乃端 | 7,200 | 13,600 | 4,000 (備註1) | — | 31.00 |
| 蔡奕忠 | 1,600 | — | — | — | 2.00 |
| 蔡漢興 | 6,400 | — | — | — | 8.00 |

備註1：上述列於蔡乃端先生及蔡乃競先生名下為「公司權益」之股份，乃彼等有權於其股東大會上行使（或根據證券及期貨條例第十五部被當作可行使）或於該等公司之股東大會上控制行使三分之一或以上投票權所持有之權益。

備註2：上述列於蔡乃競先生名下為「其他權益」之股份，乃代表歸屬於信託資產內之權益，而根據證券及期貨條例第十五部內適用於上市公司之董事或主要行政人員之若干條文，蔡乃競先生被當作佔有該權益。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無董事及本公司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十五部）之股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第十五部第7及8分部之條文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等被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第十五部第352條須記入該條所述登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載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。

除本通函所披露者外，概無董事於一間擁有股份及相關股份之權益或淡倉之公司擔任任何董事職務或受僱於該公司而須根據證券及期貨條例第十五部第2及3分部之條文向本公司披露。

3. 服務合約

於截至二零一四年三月三十一日止財政年度內，本集團分別支付顧問費776,000港元及984,000港元予信龍及香港東華企業有限公司（「東華」），其中蔡先生為信龍之董事，而蔡乃競先生為東華之董事。該顧問費為前述董事之部分酬金。

除本通函所披露者外，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及擬訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或本集團相關成員公司可毋須支付賠償（法定賠償除外）而予以終止之合約）。

4. 訴訟

- (a) 於截至二零零八年三月三十一日止年度，負責酒店裝修工程之承包商向本公司及本集團之全資附屬公司索取約5,009,000港元之逾期工程欠款。另一方面，此附屬公司亦已向此承包商就多支付予他的工程款項約5,459,000港元作出反申索，該金額之計算方法已包括為修正工程缺陷而產生之成本及費用及因承包商無法準時完成工程而帶來之虧損及損失。

於二零一四年五月三十一日，訴訟之判決尚未能確定。本公司董事認為現階段對該申索的結果作出決定，實屬言之尚早及不切實際，而有關最終法律責任（如有）將不會對本集團之財務狀況造成重大不利影響。

- (b) 於截至二零一零年三月三十一日止年度，負責由本集團之全資附屬公司擁有之董事住房之裝修工程之承包商已向此附屬公司要求償還約1,567,000港元之逾期工程欠款，其中約724,000港元已於附屬公司及本集團之財務狀況表內確認為負債。另一方面，此附屬公司已向承包商就因修正工程缺陷而產生之費用約820,000港元之工程款項作出反申索。

於二零一四年五月三十一日，該等申索的結果尚未能確定。本公司董事認為現階段對該申索的結果作出決定，實屬言之尚早及不切實際，而有關最終法律責任（如有）將不會對本集團之財務狀況造成重大不利影響。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，而據董事所知，本公司或其任何附屬公司並無尚未了結或對其構成威脅之重大訴訟、仲裁或申索。

5. 競爭權益

據董事所深知，概無董事及彼等各自之聯繫人（定義見上市規則）被認為於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務（董事於其中獲委任為董事以代表本公司及／或本集團之利益之該等業務除外）中擁有任何權益。

6. 於資產及合約之權益

於截至二零一四年三月三十一日止財政年度內，蔡先生將其控制之公司所擁有一所物業出租予本集團之一間附屬公司，雙方按一般商業條款簽訂一份租賃協議，本集團於截至二零一四年三月三十一日止財政年度支付租金總額為926,076港元。此外，蔡先生向上述本集團之附屬公司擁有控股權之一間公司按一般商業條款提供無抵押財務資助。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一四年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來已收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於對本集團業務而言屬重大之任何存續之合約或安排中擁有重大權益。

7. 專家資格及同意書

以下為已提供其意見以供載入本通函之專家之資格：

| 名稱 | 資格 |
|-------------|--|
| 廖敬棠測計師行有限公司 | 一間擁有專業估值團隊（由皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及香港註冊專業測量師組成）之測量師行。 |

廖敬棠測計師行有限公司已就刊發本通函發出其書面同意書，同意按本通函之形式及涵義，於本通函轉載其估值報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，廖敬棠測計師行有限公司概無於本公司任何附屬公司或相聯法團（定義見證券及期貨條例第十五部）之任何股份或證券中擁有任何實益權益或其他權益，並無認購或提名人士認購本公司任何附屬公司或相聯法團之任何股份或證券之任何權利（不論是否可合法強制執行）或選擇權，其亦無於本集團任何成員公司自二零一四年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

8. 重大合約

除下文所披露者外，於緊接本通函日期前兩年內，本集團任何成員公司概無訂立重大合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 臨時協議，其條款載於本通函；及
- (b) 南星塑膠國際有限公司（本公司於當中擁有95.36%間接股權之本公司間接附屬公司）與Ashley 121 Limited訂立之臨時買賣協議。上述收購事項之代價為71,800,000港元，交易之詳情已載於本公司日期為二零一四年六月十二日之公佈內。

9. 一般事項

本公司之秘書為劉家聰先生。劉家聰先生，現年38歲，為本集團的財務總監。劉先生於二零一四年四月加入本公司，主要負責本集團一切會計及財務運作。劉先生畢業於香港科技大學，獲得商學學士學位，主修會計。劉先生自二零零八年以來一直為英國特許公認會計師公會會員。劉先生在其職業生涯中於審計及會計行業累積超過十年的豐富經驗。於加盟本集團前，劉先生在羅兵咸永道會計師事務所任職超過七年，並曾參與多項涉及聯交所上市公司的審核項目。

本公司註冊辦事處及主要地點地址為香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第二座四樓407-410室。

本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

10. 備查文件

下列文件之副本於自本通函日期起直至二零一四年八月十四日（包括該日）止期間任何工作日（星期六及公眾假期除外）之正常辦公時間內於本公司之註冊辦事處可供查閱：

- (a) 本公司之大綱及細則；
- (b) 本公司分別截至二零一三年三月三十一日及二零一四年三月三十一日止年度之年報；
- (c) 臨時協議；
- (d) 南星塑膠國際有限公司與Ashley 121 Limited於二零一四年六月十二日訂立之臨時買賣協議；
- (e) 本通函「於資產及合約之權益」一段所述之租賃協議；
- (f) 本通函附錄二及三所載之廖敬棠測計師行有限公司之估值報告；
- (g) 本通函「專家資格及同意書」一段所述之書面同意書；及
- (h) 本集團與信龍及東華訂立之管理服務協議。