

---

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，應諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、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卓能(集團)有限公司之股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交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，並明確表示概不就本通函全部或任何部份內容所產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔責任。

---



**CHEUK NANG (HOLDINGS) LIMITED**

**卓能(集團)有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股票代號：131)

持續關連交易  
及  
股東特別大會通告

獨立董事委員會  
及獨立股東之獨立財務顧問



**WALLBANCK BROTHERS**

華伯特證券(香港)有限公司

---

董事會函件載於本通函第3至8頁。獨立董事委員會函件載於本通函第9頁。載有獨立財務顧問華伯特證券(香港)有限公司致獨立董事委員會及獨立股東推薦建議之函件載於本通函第10至22頁。

本公司謹訂於二零一四年十一月十九日下午三時三十分(或倘若本公司之股東週年大會較遲完結，則緊隨其舉行後)假座香港灣仔軒尼詩道250號卓能廣場35樓舉行股東特別大會，讓獨立股東考慮及酌情批准服務協議及據此擬進行之交易，通告載於本通函第27至28頁。隨附適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下會否親自出席大會，務請將隨附之代表委任表格根據其上印備之指示盡早填妥及交回本公司之股份過戶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17樓1712-1716室；惟無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

二零一四年十月二十七日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	3
獨立董事委員會函件 .....	9
獨立財務顧問函件 .....	10
附錄 – 一般資料 .....	23
股東特別大會通告 .....	27

---

## 釋 義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「年度上限」	指	本集團就該等服務應付CCAL之最高總額
「董事會」	指	董事會
「CCAL」	指	趙世曾建築師有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「本公司」	指	卓能(集團)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	上市規則所賦予之相同涵義
「趙博士」	指	趙世曾博士，本公司執行董事及控股股東
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以考慮並酌情批准新服務協議及據此擬進行之交易以及有關年度上限
「現有服務協議」	指	本公司及CCAL於二零一二年十月十日訂立之協議，內容有關由CCAL向本集團提供服務，有關期間為二零一二年十一月二十八日至二零一四年六月三十日
「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	董事會由全體在根據新服務協議擬進行之交易中並無重大利益關係的獨立非執行董事(即孫秉樞博士、丁午壽先生及林家威先生)組成之獨立董事委員會

---

## 釋 義

---

「獨立財務顧問」或「華伯特」	指	華伯特證券(香港)有限公司，根據證券及期貨條例可從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團，並獲本公司委任為獨立財務顧問，以就根據服務協議擬進行之交易(包括有關年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	於股東特別大會上毋須放棄投票之股東
「最後可行日期」	指	二零一四年十月二十二日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料而言之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新服務協議」	指	本公司及CCAL於二零一四年九月二十六日訂立之協議，內容有關由CCAL向本集團提供服務，有關期間為二零一四年七月一日至二零一六年六月三十日
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「服務」	指	建築、工程、設計、項目管理及有關服務
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章之證券及期貨條例(經不時修訂及補充)
「股份」	指	本公司之股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	香港法定幣值港元
「%」	指	百分比率



**CHEUK NANG (HOLDINGS) LIMITED**

**卓能（集團）有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股票代號：131)

**執行董事：**

趙世曾博士 (主席)  
趙式芝小姐 (副主席)  
翁峻傑先生  
何秀芬女士

**註冊辦事處：**

香港  
灣仔  
軒尼詩道250號  
卓能廣場  
30-35樓

**非執行董事：**

趙式浩先生  
李鼎堯先生

**獨立非執行董事：**

孫秉樞博士  
林家威先生  
丁午壽先生

敬啟者：

**持續關連交易**

**I. 緒言**

於二零一四年九月二十六日，董事會宣佈，本公司及CCAL訂立新服務協議，內容有關CCAL向本集團提供之服務。CCAL為執行董事及控股股東趙博士全資擁有之公司。

由於趙博士為本公司之關連人士，因此，根據上市規則，根據新服務協議擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)有關根據新服務協議擬進行之交易之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議；(iii)華伯特致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)召開股東特別大會之通告。

## II. 新服務協議

根據新服務協議，CCAL獲委聘向本集團提供服務。新服務協議之主要條款與現有服務協議大致相同。有關服務之費用乃根據將予進行之工程而定，並須按一般商業條款而釐定，給予本集團之條款不遜於CCAL給予獨立第三方之條款，亦不遜於獨立服務供應商給予本集團的條款。本公司及CCAL可按雙方協議續訂新服務協議，惟須符合上市規則及所有適用法律的規定。

根據新服務協議，倘若CCAL同意向本集團任何成員公司提供該等服務，則有關成員公司須與CCAL訂立另外的協議，而有關另外的協議之條款須符合(i)新服務協議之條款；及(ii)上市規則之規定。在釐定根據各另外的協議應付CCAL之費用時，本公司或本集團有關成員公司會徵求最少另外兩名提供類似服務的不關聯方提供報價，以決定CCAL所提供之費用及條款是否公平合理以及與不關聯第三方所提供者相若。有關CCAL提供該等服務之費用，本集團付款之條款將會逐次磋商分別訂立合約而釐定。一般而言，有關費用須分階段支付。

新服務協議乃有關各方按公平原則磋商。董事(包括獨立董事委員會成員經考慮獨立財務顧問之意見後)認為，根據新服務協議擬進行之交易乃按一般商業條款於本公司之日常及正常業務過程中進行，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

## III. 條件

新服務協議須待獨立股東於股東特別大會上通過所需之決議案批准新服務協議及據此擬進行之交易以及有關年度上限後，方可作實。倘若上述條件獲達成，則新服務協議將被視為由二零一四年七月一日開始，並持續有效至二零一六年六月三十日為止。

倘若新服務協議未能於二零一四年十二月三十一日或之前(或本公司及CCAL可能同意之較後日子)取得獨立股東批准，新服務協議將告自動終止，而新服務協議之訂約方概不能向任何一方提出索償，惟先前違反新服務協議條款者除外。

---

## 董事會函件

---

### IV. 年度上限

以下載列本集團根據現有服務協議就該等服務應付CCAL之歷史最高總額及作出之實際付款：

現有服務協議之歷史年度上限

由二零一二年 十一月二十八日起 至二零一三年 六月三十日 港元	由二零一三年 七月一日起至 二零一四年 六月三十日 港元
21,633,028	21,757,340

支付予CCAL之費用歷史總額

由二零一二年 十一月二十八日起 至二零一三年 六月三十日 港元	由二零一三年 七月一日起至 二零一四年 六月三十日 港元
21,626,360	21,755,000

根據新服務協議，訂約各方已同意於截至二零一五年六月三十日及二零一六年六月三十日止年度各年之年度上限將不會超過下列金額：

由二零一四年 七月一日起至 二零一五年 六月三十日 港元	由二零一五年 七月一日起至 二零一六年 六月三十日 港元
38,871,209	31,293,584

由二零一四年七月一日起至最後可行日期為止，並無支付任何費用予CCAL。

新服務協議之年度上限乃由訂約各方經參考多項因素後按公平原則磋商而釐定，包括市場上類似服務之現行市價、現行市況及本集團多項發展項目，特別是於香港之現有物業發展項目以及分別位於中國杭州市及馬來西亞之兩個物業發展項目，以及本集團現有租賃物業之建議翻新項目。預計截至二零一六年六月三十日止年度之年度上限會較低，原因為目前預期杭州市之發展項目將會於二零一五年六月三十日前完成。

董事(包括獨立董事委員會成員經考慮獨立財務顧問之意見後)認為，新服務協議之年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

倘若超過新服務協議之年度上限，本公司將另行發表公佈及將於需要時遵守上市規則之規定。

### V. 訂立新服務協議之理由及好處

CCAL之主要業務為提供物業發展項目之建築、工程、設計及各種各樣之顧問服務。由於本集團正進行多項物業發展項目，因此對繼續提供有關服務的需求將會增加，董事會相信，CCAL根據新服務協議按定期及持續基準提供該等服務，將有助本集團受惠於CCAL之專業知識、經驗、效益及規模經濟，令本集團以相宜價格取得優質服務。此外，CCAL已經根據現有服務協議就本集團之現有物業發展項目提供該等服務，董事會相信，CCAL提供該等服務之連貫性將可避免本集團進行發展項目時可能因本集團需要委聘其他專業機構提供有關服務而出現的干擾。新服務協議之年度上限金額將會較本集團就該等服務於截至二零一四年六月三十日止兩個財政年度所支付之費用大幅增加，此乃主要由於：(i)就杭州市之發展項目所提供之服務收費預期將會於二零一五年中前支付；及(ii)預期馬來西亞之發展項目將會進入建造階段，並將需要大量有關服務。

### VI. 一般事項

本公司為一家投資控股公司。其主要營運附屬公司之業務包括買賣物業、物業發展及投資。

CCAL為執行董事及控股股東趙博士全資擁有之公司。根據上市規則，根據新服務協議擬進行之交易因此構成本公司之持續關連交易。由於CCAL根據新服務協議將予提供服務之最高年度價值超過1,000萬港元及相關百分比率(定義見上市規則第14.07條)亦超過5%，因此新服務協議須遵守上市規則有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。



## VII. 股東特別大會

本公司謹訂於二零一四年十一月十九日下午三時三十分(或倘若本公司之股東週年大會較遲完結，則緊隨其舉行後)假座香港灣仔軒尼詩道250號卓能廣場35樓舉行股東特別大會，讓獨立股東考慮及酌情批准新服務協議及據此擬進行之交易。

股東特別大會通告載於本通函第27至28頁。

隨附適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下會否親自出席大會，務請將隨附之代表委任表格根據其上印備之指示盡早填妥及交回本公司之股份過戶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17樓1712-1716室；惟無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

執行董事趙博士被視為在新服務協議中擁有重大利益關係，並已經就批准新服務協議之董事會決議案放棄表決權。除趙博士外，概無董事在新服務協議中擁有重大利益關係。

趙博士及其聯繫人士以及於根據新服務協議擬進行之持續關連交易中擁有重大權益之任何股東，須就建議於股東特別大會上通過以批准新服務協議及據此擬進行之交易(包括有關年度上限)之決議案放棄投票。

## VIII. 推薦建議

敬請垂注本通函第9頁所載之獨立董事委員會函件，其載有其就新服務協議之條款向獨立股東提供之推薦建議。另外亦敬請垂注本通函第10至22頁所載之華伯特函件，其載有其就新服務協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供之推薦建議，以及其達致有關推薦建議曾考慮之主要因素及理由。在決定如何就將於股東特別大會上批准之決議案表決前，敬請閱讀本通函內所載之獨立董事委員會函件及華伯特函件。

誠如獨立董事委員會函件內所載，獨立董事委員會成員經考慮新服務協議之條款，並考慮到獨立財務顧問之意見以及其達致有關意見曾考慮之主要因素及理由後認為，新服務協議之條款(包括有關年度上限)就獨立股東之利益而言屬公平合理，而訂立新服務協議符合本公司及獨立股東之利益。

---

## 董事會函件

---

因此，董事會（包括獨立董事委員會成員經考慮獨立財務顧問之意見後）建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准新服務協議及據此擬進行之交易（包括有關年度上限）。

### IX. 附加資料

敬請垂注本通函附錄內所載之附加資料及股東特別大會通告。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
卓能（集團）有限公司  
董事會主席  
趙世曾博士  
謹啟

二零一四年十月二十七日



**CHEUK NANG (HOLDINGS) LIMITED**

**卓能（集團）有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股票代號：131)

敬啟者：

**持續關連交易**

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，以就新服務協議及據此擬進行之交易向閣下提供意見，有關詳情載於本公司於二零一四年十月二十七日致股東之通函（「通函」）所載之董事會函件內，本函件亦為通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所採用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

華伯特已獲委任為獨立財務顧問，就新服務協議及據此擬進行之交易向吾等提供意見。華伯特函件載於通函第10至22頁。

經考慮新服務協議之條款及條件、華伯特所給予之意見，以及達致其意見時所考慮之主要因素及理由，吾等認為，新服務協議及據此擬進行之交易（包括有關年度上限）符合本公司及獨立股東之整體利益，而新服務協議之條款及條件屬一般商業條款，對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准新服務協議及據此擬進行之交易。

此致

列位獨立股東 台照

孫秉樞博士  
獨立非執行董事

獨立董事委員會  
丁午壽先生  
獨立非執行董事  
謹啟

林家威先生  
獨立非執行董事

二零一四年十月二十七日

---

## 獨立財務顧問函件

---

下文為獨立財務顧問華伯特就根據新服務協議擬進行之持續關連交易及年度上限致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函。



**WALLBANCK BROTHERS**

華伯特證券(香港)有限公司

香港

中環金鐘道89號

力寶中心第1座1312室

敬啟者：

### 持續關連交易

#### 緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就根據新服務協議擬進行之交易及有關年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。新服務協議之詳情載於 貴公司於二零一四年十月二十七日致股東之通函(「**通函**」)所載之董事會函件(「**董事會函件**」)內，本函件亦為通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所採用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一四年九月二十六日(交易時段後)， 貴公司及CCAL訂立新服務協議，據此，CCAL獲委聘向 貴集團提供服務。根據董事會函件，有關服務之費用(「**服務費**」)乃根據將予進行之工程而定，並須按一般商業條款及不遜於CCAL給予獨立第三方(定義見上市規則)之條款亦不遜於獨立服務供應商給予 貴集團的條款而釐定。

貴公司及CCAL同意， 貴集團根據新服務協議於截至二零一五年六月三十日及二零一六年六月三十日止兩個年度就有關服務應付CCAL之最高總額，分別將不超過年度上限38,871,209港元及31,293,584港元。

---

## 獨立財務顧問函件

---

CCAL為執行董事及控股股東趙博士全資擁有之公司。因此，根據上市規則，根據新服務協議擬進行之交易構成 貴公司之持續關連交易。由於CCAL根據新服務協議將予提供服務之最高年度價值超過1,000萬港元及相關百分比率（定義見上市規則第14.07條）亦超過5%，因此新服務協議須遵守上市規則有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。

趙博士及其聯繫人士以及於根據新服務協議擬進行之交易中擁有重大權益之任何股東，須就建議於股東特別大會上通過以批准新服務協議及據此擬進行之交易（包括有關年度上限）之決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事，即孫秉樞博士、丁午壽先生及林家威先生組成之獨立董事委員會已告成立，藉以就根據新服務協議擬進行之持續關連交易及有關年度上限向獨立股東提供意見。吾等（華伯特）已獲委聘為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 意見基準

吾等於達致意見及推薦建議時，依賴執行董事及 貴公司管理層所提供之資料、意見及陳述之準確性，並假設通函內所載或所述之一切資料、意見及陳述在各方面於作出時乃屬真實準確，且於最後可行日期仍為真實準確。吾等並假設通函內所載執行董事作出之一切看法、意見及意向聲明乃經審慎查詢後方始發表。吾等並無理由懷疑任何有關資料遭到隱瞞，亦無發現任何事實或情況，會致使向吾等所提供之資料及所作出之陳述及意見失實、不確或誤導。吾等認為，吾等已獲充足資料以達致知情見解及證明通函所載資料準確性誠屬可靠，足以作為吾等之意見及推薦建議之合理基礎。執行董事經作出一切合理查詢後進一步確認，就彼等所深知及確信，通函（包括本函件）概無遺漏其他事實或陳述，致使當中任何聲明有所誤導。然而，吾等並無獨立核證執行董事及 貴公司管理層所提供之資料，亦無就 貴集團旗下公司或其各自之附屬公司或聯營公司之業務及財務狀況進行任何形式的獨立調查。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等於達致意見時，依賴 貴公司所提供之財務資料，尤其依賴 貴公司財務報表及其他財務數據之準確性及可靠性。吾等並無審核、彙編或審閱該等財務報表及財務數據。吾等並不會就該等財務報表及財務數據發表任何意見或任何形式之保證。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真確性。執行董事亦向吾等表示，賴以達致知情見解之資料中並無遺漏任何重大事實，而吾等並無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。吾等並無就 貴公司任何過往及日後所作之投資決定、所得商機或已經或將會進行之項目作出任何可行性研究。吾等於制訂意見時，乃假設 貴公司所提供任何分析、估計、預測、預計、條件及假設乃有根據支持。吾等之意見不應被理解為表示 貴公司任何過往、現有及日後所作之投資決定、所得商機或已經或將會進行之項目為有根據支持及可行。

吾等之意見必然建基於最後可行日期存在之財務、經濟、市場、監管及其他條件以及吾等所獲得截至最後可行日期之事實、資料、陳述及意見。吾等概不作出任何承諾或承擔任何責任，就股東特別大會前或後可能發生或所知悉會影響本函件所表達意見之事實或事情之任何變化通知任何人士。

吾等之意見乃基於執行董事陳述及確認概無與任何人士就根據新服務協議擬進行之持續關連交易及有關年度上限訂立任何尚未披露之私人協議／安排或推定諒解而作出。

吾等之意見乃基於吾等通知執行董事及 貴公司管理層有責任採取一切合理步驟以確保任何公佈、通函及章程內所提供有關根據新服務協議擬進行之持續關連交易及有關年度上限之資料及陳述在各方面均屬真實、準確、完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏或隱瞞任何重大資料或事實，而執行董事確認收訖吾等有關通知而作出。

吾等之意見及其有效性受限於執行董事有關根據新服務協議擬進行之持續關連交易及有關年度上限的意見。

吾等對董事會函件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因該函件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。

吾等之意見乃純粹就根據新服務協議擬進行之持續關連交易及有關年度上限而作出，無論如何概不得用作任何其他用途或與任何其他意見作比較。

## 所考慮之主要因素及理由

吾等就根據新服務協議擬進行之交易及有關年度上限達致向獨立董事委員會發表之意見時，曾考慮下列主要因素及理由：

### 1. 新服務協議之條款

貴公司為一家投資控股公司。其主要營運附屬公司之業務包括買賣物業、物業發展及投資。

CCAL為一家公司，其主要業務為提供物業發展項目之建築、工程、設計及各種各樣之顧問服務。

誠如董事會函件內所述，於二零一四年九月二十六日(交易時段後)，貴公司及CCAL訂立新服務協議，據此，CCAL獲委聘向貴集團提供服務。服務費乃根據將予進行之工程而定，並須按一般商業條款及不遜於CCAL給予獨立第三方(定義見上市規則)之條款亦不遜於獨立服務供應商給予貴集團的條款而釐定。根據上市規則，CCAL根據新服務協議向貴集團提供服務構成貴公司之持續關連交易。貴公司及CCAL可按雙方協議續訂新服務協議，惟須符合上市規則及所有有關適用法律的規定。

根據新服務協議，倘若CCAL同意向貴集團任何成員公司提供該等服務，則有關成員公司須與CCAL訂立另外的協議，而有關另外的協議之條款須符合(i)新服務協議之條款；及(ii)上市規則之規定。

新服務協議須待獨立股東於股東特別大會上通過有關之決議案批准新服務協議及據此擬進行之交易(包括有關年度上限)後，方可作實。倘若上述條件獲達成，則新服務協議將被視為由二零一四年七月一日開始，並持續有效至二零一六年六月三十日為止。倘若新服務協議未能於二零一四年十二月三十一日之前(或貴公司及CCAL可能同意之較後日子)取得獨立股東批准，新服務協議將告自動終止，而新服務協議之訂約方概不能向任何一方提出索償，惟先前違反新服務協議條款者除外。

## 2. 二零一五年度及二零一六年度之服務費年度上限

誠如董事會函件內所述，二零一五年度及二零一六年度之服務費年度上限乃由訂約各方經參考多項因素後按公平原則磋商而釐定，包括市場上類似服務之現行市價、現行市況及 貴集團多項發展項目，特別是於香港、中華人民共和國杭州市及馬來西亞吉隆坡之現有物業發展項目，以及 貴集團現有租賃物業之建議翻新項目。

根據新服務協議，CCAL可於新服務協議有效期間不時按一般條款或按所給予 貴集團不遜於CCAL給予獨立第三方(定義見上市規則)之條款亦不遜於獨立服務供應商給予 貴集團的條款向 貴集團提供服務。

年度上限表列如下：

表1：二零一五年度及二零一六年度之服務費年度上限

由生效 日期起至 二零一五年 六月三十日	由二零一五年 七月一日起至 二零一六年 六月三十日
38,871,209港元	31,293,584港元

執行董事表示，新服務協議之年度上限金額已經由二零一三年度及二零一四年度之先前年度上限分別約21,630,000港元及約21,760,000港元大幅增加至二零一五年度及二零一六年度分別約38,870,000港元及約31,290,000港元。增加之主要原因為：(i)就杭州市之發展項目(「杭州項目」)所提供之服務收費預期將會於二零一五年中前支付；及(ii)預期馬來西亞之發展項目(「吉隆坡項目」)將會進入建造階段，並將需要大量有關服務。根據杭州項目及吉隆坡項目之預期進度， 貴公司預計 貴集團將需要CCAL提供更多服務，因此須增加新服務協議之年度上限。

倘若超過新服務協議之年度上限， 貴公司將另行發表公佈及將於需要時遵守上市規則之規定。

## 3. 二零一三年度及二零一四年度服務費之先前年度上限與已付實際服務費的比較

誠如 貴公司所告知，CCAL自二零零四年起獲 貴公司委聘提供新服務協議項下之類似服務。CCAL與 貴公司之附屬公司另行訂立書面協議以監管該特定服務之條款(「附屬公司服務協議」)。



---

## 獨立財務顧問函件

---

茲提述 貴公司分別於二零一二年十月十日發表之公佈及於二零一二年十一月八日刊發之通函， 貴公司及CCAL訂立現有服務協議，據此， 貴公司委聘CCAL提供服務，由二零一二年十一月二十八日(即 貴公司獨立股東批准現有服務協議日期)起至二零一四年六月三十日止。截至二零一三年及二零一四年六月三十日止兩個年度各年之年度上限分別約21,630,000港元及約21,760,000港元(「先前年度上限」)。

根據 貴公司管理層提供，於截至二零一四年六月三十日止兩個年度支付CCAL之實際服務費載列如下：

表2：支付CCAL之實際服務費

	二零一三年 港元	二零一四年 港元
支付CCAL之實際服務費	21,626,360	21,755,000
先前年度上限	21,633,028	21,757,340

於二零一三年度及二零一四年度內， 貴公司支付CCAL之實際服務費並無超逾其各自於兩個年度各年之年度上限。

#### 4. 估計建築師費用與專業標準之比較

為評估上述慣例之公平性及合理性，吾等已與 貴公司管理層討論該等項目之細節，並與香港建築師學會(「香港建築師學會」)所刊發之標準進行比較，載於本函件下文。

根據香港建築師學會之官方網頁([www.hkia.net](http://www.hkia.net))，香港建築師學會是一個專責致力提高香港之建築水平和會員之專業服務水準之專業學會。香港建築師學會共有約150位資深會員、逾2,500名正式會員及超過500多名聯繫會員和畢業生會員。與此同時，藉著會員的集體專業知識，香港建築師學會又向政府和建築界提供諮詢服務，以造福社群。目前，香港建築師學會在多個顧問及諮詢團體內均有代表參與。這些委員會的工作範圍包括建築條例的立法以致制定工程合約的藍本等等。

## 獨立財務顧問函件

根據下表所示，香港建築師學會所建議收取專業費用之範圍乃建築師費用之最低收費指引，視乎建築類別而定，其介乎有關建築項目建築成本總額約3.50%至約8.00%，如下文表3及表4所示：

**表3：樓宇類別**

第一類	—	屬複雜之樓宇，例如：酒店、渡假村、高等教育樓宇及專科學校、房屋及私人住宅單位、博物館、宗教樓宇、裁判法院、醫院、劇院及特殊樓宇。
第二類	—	屬中等複雜性之樓宇，例如公寓、戲院、特殊工業樓宇、學校、運動場、房屋計劃、商業樓宇、購物中心、工辦樓宇及辦公室樓宇。
第三類	—	屬性質較簡單之樓宇，例如：倉庫、非特殊工業樓宇、停車場。

**表4：總建築成本百分比之範圍**

		600萬	1,200萬	3,000萬	6,000萬		6億		
	最高	港元至	港元至	港元至	港元至	12,000萬	3億港元	港元至	超過
	600萬	1,200萬	3,000萬	6,000萬	12,000萬	港元至	至	10億	10億
	港元	港元	港元	港元	港元	3億港元	6億港元	港元	港元
第一類	8.00	7.25	6.75	6.25	6.00	5.25	4.75	4.50	可商議
第二類	6.50	6.25	5.50	5.25	5.00	4.50	4.25	4.00	
第三類	5.25	5.00	4.75	4.50	4.25	4.00	3.75	3.50	

(%)

資料來源：香港建築師學會的 *Agreement between Client & Architect & Scale of Professional Charges*

誠如 貴公司管理層所提供，下表載列：(i)有關項目之估計發展成本總額；(ii) CCAL就提供服務收取之估計建築師費用總額（「**建築師費用**」）；(iii)項目樓宇類別；及(iv)香港建築師學會之建議建築成本總額百分比（「**建議建築師費用**」）：

獨立財務顧問函件

表5：估計建築師費用、類別及建議建築師費用

項目	估計發展 成本總額 (概約千港元)	(i)估計建築師 費用總額 (概約千港元) (估計發展 成本總額之 概約百分比)	(ii)貴公司所 告知之類別	(iii)建議 建築師費用
一號九龍山頂 第一期及第二期	290,000	23,125 (7.97%)	I	5.25%
長洲第一期及第二期	170,000	11,200 (6.59%)	I	5.25%
杭州市	504,000	24,600 (4.88%)	I	4.75%
吉隆坡	1,071,000	48,195 (4.5%)	I	4.75%
趙苑二期	14,000	1,000 (7.14%)	I	7.25%
趙苑三期	10,000	700 (7%)	I	7.25%
卓能山莊	23,000	1,500 (6.52%)	I	6.75%
卓能廣場	11,500	700 (6.09%)	II	6.25%

資料來源：貴公司；人民幣1元兌1.26港元；1林吉特兌2.38港元

(i) 估計建築師費用與建議建築師費用出現差異之理由

一號九龍山頂第一期及第二期、長洲第一期及第二期及杭州項目之估計建築師費用高於建議建築師費用，執行董事表示，出現差異之理由如下：

**一號九龍山頂第一期及第二期**

執行董事表示，一號九龍山頂之估計建築師費用約7.97%較建議建築師費用5.25%高，即多出約2.72%，原因為室內裝修及有關建築圖則之重大修改及其他服務的額外費用。

上述建築圖則之重大設計修改及其他服務乃由於地盤內斜坡、土壤及樹木之未能預計先前狀況的複雜性，發展對所有建議樓宇結構均橫向及縱向構成非常大的負重。尤其是，80度的斜度要求多階段的挖掘旁邊支撐及密集專業監督以及屋宇署更長時間的監察及批准程序。

由於建議建築師費用並無計及建築項目之室內裝修及修改，因此，執行董事認為，一號九龍山頂第一期及第二期之建築師費用較高乃公平合理。

**長洲第一期及第二期**

執行董事表示，長洲第一期及第二期之估計建築師費用約6.59%較建議建築師費用約5.25%高，即多出約1.34%，原因為室內裝修及有關建築圖則之修改及其他服務之額外費用。

上述建築圖則之設計修改乃由於將長洲第一期及第二期重新定位為豪宅物業，要求更高質素之工藝、用料、園景、游泳池及裝修。

由於建議建築師費用並無計及有關室內裝修及建築項目之修改之額外費用，因此，執行董事認為，長洲第一期及第二期之建築師費用較高乃公平合理。

**杭州市**

執行董事表示，杭州項目之估計建築師費用約4.88%較建議建築師費用4.75%高，即多出約0.13%，此乃由於額外海外費用所致。

由於杭州項目為跨境交易及位於中國，因此，CCAL需要額外時間、人力及資源屬公平合理。

執行董事表示，估計建築師費用總額較建議建築師費用高約0.13%。建議建築師費用為建築師費用之最低收費指引，因此，執行董事認為，CCAL就跨境交易所收取的建築師費用乃公平合理。

#### 5. 釐定二零一五年度及二零一六年度之服務費年度上限的基準

執行董事表示，釐定二零一五年度及二零一六年度之服務費年度上限的基準乃參考有關項目之預期完成階段、附屬公司服務協議之付款條款、建築師費用及就各項目應付CCAL之管理費（「管理費」）。

##### 二零一五年度之服務費年度上限

執行董事表示，建築師費用不單包括趙苑二期、卓能山莊及卓能廣場各項目之翻新；就杭州項目、吉隆坡項目、一號九龍山頂第一期及第二期項目以及長洲第一期及第二期項目提供服務之費用亦計算在內，並預期將於二零一五年中前根據階段付款時間表支付。上述項目之建築師費用總和連同年度管理費為數38,871,209港元，將會於二零一五年度支付予CCAL，這與截至二零一五年六月三十日止年度之年度上限38,871,209港元一致。

##### 二零一六年度之服務費年度上限

執行董事表示，建築師費用不單包括趙苑二期及三期以及卓能山莊各項目之翻新；就長洲第一期及第二期項目、吉隆坡項目以及一號九龍山頂第一期及第二期項目提供服務之費用亦計算在內，並預期將於二零一六年中前根據階段付款時間表支付。上述項目之建築師費用總和連同年度管理費為數31,293,584港元，將會於二零一六年度支付予CCAL，這與截至二零一六年六月三十日止年度之年度上限31,293,584港元一致。

執行董事表示，長洲第一期及第二期整個項目預期將於二零一六年完成。下表載列：(i)估計建築師費用總額；(ii)截至二零一四年六月三十日止支付予CCAL之建築師費用；(iii)截至二零一五年六月三十日止年度應付CCAL之預測服務費；及(iv)截至二零一六年六月三十日止年度應付CCAL之預測服務費：

獨立財務顧問函件

**表6：於二零一五年度及二零一六年度有關項目應付CCAL之  
建築師費用餘額及應付CCAL之管理費**

項目	估計建築師 費用總額 (概約千港元)	截至	截至	截至
		二零一四年 六月三十日 止支付予 CCAL之 建築師費用 (概約千港元)	二零一五年 六月三十日 止年度應付 CCAL之 預測服務費 (概約千港元)	二零一六年 六月三十日 止年度應付 CCAL之 預測服務費 (概約千港元)
一號九龍山頂 第一期及第二期	23,125	22,535	300	290
長洲第一期及第二期	11,200	10,293	453	453
杭州市	24,600	-	24,600	-
吉隆坡	48,195	-	7,442	24,806
趙苑二期	1,000	-	666	334
趙苑三期	700	-	-	700
卓能山莊	1,500	-	750	750
卓能廣場	700	-	700	-
管理費(已完成項目 之保養及翻新服務	-	-	3,960	3,960
<b>總額</b>	-	-	<b>38,871</b>	<b>31,294</b>
<b>年度上限</b>	-	-	<b>38,871</b>	<b>31,294</b>

資料來源：貴公司

貴公司管理層已經提供有關項目之服務費收費表、附屬公司服務協議及預期完成階段以供審閱。由於年度上限符合有關項目於二零一五年及二零一六年完成時支付之有關建築師費用之估計餘額以及年度管理費，因此，可公平合理地推斷，截至二零一五年六月三十日及二零一六年六月三十日止兩個年度之年度上限分別38,871,209港元及31,293,584港元屬公平合理。

## 6. 訂立服務協議之理由

CCAL之主要業務為提供物業發展項目之建築、工程、設計及各種各樣之顧問服務。

誠如董事會函件所述及上文所討論，由於 貴集團多項物業發展項目均正在進行中，因此對繼續提供有關服務的需求將會增加，董事會認為，根據新服務協議按定期及持續基準擬進行之交易將有助 貴集團受惠於CCAL之專業知識、經驗、效益及規模經濟，令 貴集團以相宜價格取得優質服務。此外，誠如董事會函件所述及上文所討論，CCAL已經根據現有服務協議就 貴集團之現有物業發展項目提供該等服務，董事會相信，CCAL提供該等服務之連貫性將可避免 貴集團進行發展項目時可能因 貴集團需要委聘其他專業機構提供有關服務而出現的干擾。

## 推薦建議

經考慮上述主要因素及上文討論之理由，以及下列概括：

- (i) 新服務協議乃現有服務協議公平合理之延伸，並實際上有助促進 貴集團維持建築、工程、設計及相關顧問服務，以應付其即將獲得之物業發展項目需要。
- (ii) 一號九龍山頂第一期及第二期、長洲第一期及第二期以及杭州項目各自之估計建築師費用為發展成本總額約4.88%至7.97%，高於其各自之建議建築師費用，有關差異主要由於有關項目室內裝修及設計修改所致。建議建築師費用為建築師費用之最低收費指引，由於其並無計及(i)室內裝修；(ii)建築圖則之修改；及(iii)跨境交易有關之額外成本，因此，估計建築師費用較高乃屬公平合理。
- (iii) 年度上限符合於二零一五年及二零一六年支付之有關預測建築師費用以及年度管理費，其屬公平合理。
- (iv) 新服務協議按定期及持續基準進行，將有助 貴集團受惠於CCAL之專業知識、經驗、效益及規模經濟，令 貴集團以相宜價格取得優質服務。

---

## 獨立財務顧問函件

---

經考慮上述主要因素及理由以及執行董事陳述後，吾等認為，經平衡各點後，總體而言，在有關情況下，在此階段，新服務協議之條款及有關年度上限乃按一般商業條款於貴集團之日常及正常業務過程中進行，對獨立股東而言公平合理，且符合貴公司與股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東，亦推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關批准新服務協議及有關年度上限及據此擬進行之交易之決議案。

此致

卓能(集團)有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
華伯特證券(香港)有限公司  
行政總裁  
陳建豐  
謹啟

二零一四年十月二十七日



## 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

### (a) 董事權益

除下文所披露者外，於最後可行日期，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（具有證券及期貨條例第XV部所賦予之涵義）之股份、相關股份或債券中擁有(i)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作擁有之權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所述登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十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或淡倉：

#### (i) 於股份及相關股份之權益

董事／ 最高行政 人員姓名	本公司／ 相聯法團	身份	股份或相關 股份（好倉） 之數目	佔本公司 已發行 股本之 百分比
趙世曾博士	本公司	受控制法團 之權益及／ 或實益擁有人	329,110,306 (附註)	70.74%

附註： 該等股份包括(i)趙博士直接持有之24,445,715股股份；(ii)欣然有限公司持有之258,218,887股股份；及(iii)世灝證券有限公司所持有之46,445,704股股份。欣然有限公司及世灝證券有限公司之全部已發行股本均由趙博士所全資實益擁有。

## (ii) 於相聯法團之權益

董事／ 最高行政 人員姓名	相聯法團	公司權益	持有股份 數目	佔相聯法團 已發行股本 之百分比
李鼎堯	Ace Cosmos Finance Limited	192	192	1.92%

## (b) 主要股東及其他人士之權益

除下文所披露者外，於最後可行日期，據董事所知，並無其他人士於本公司或其任何相聯法團（具有證券及期貨條例第XV部所賦予之涵義）之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須予以披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有於本集團之股東大會上在所有情況下附有投票權之任何類別股本面值之10%或以上之權益。

## 於股份及相關股份之權益

股東名稱	身份	股份數目	佔本公司已發行 股本之百分比
欣然有限公司	實益擁有人	258,218,887	55.50%
世灝證券有限公司	實益擁有人	46,445,704	9.98%
趙世曾博士	實益擁有人	24,445,715	5.25%

## (c) 於相聯法團之權益

股東名稱	相聯法團	公司權益	持有股份 數目	佔相聯法團 已發行股本 之百分比
Moonfair International Limited	Ace Cosmos Finance Limited	2,566	2,566	25.66%

於最後可行日期，除趙博士為世灝證券有限公司及欣然有限公司之董事外，概無董事於在股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露之權益或淡倉之公司中，擔任任何董事職務或受僱於該公司。

### 3. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立於一年內不會屆滿或不可由本集團有關成員公司在一年內終止而毋須賠償（法定賠償除外）之服務合約。

### 4. 董事及聯繫人士之競爭權益

於最後可行日期，概無董事及彼等各自之密切聯繫人士於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有權益。

### 5. 董事在合約中的利益關係

董事確認，除趙博士有關新服務協議之利益關係外，概無任何董事在與本集團的業務有重要關係的任何合約或安排（於本通函刊發日仍然生效者）有重大利益關係。

### 6. 董事在資產中的利益關係

董事確認，概無任何董事在二零一四年六月三十日（即本集團最近期公布經審計帳目的結算日）後由本集團內成員公司收購或出售或租用的任何資產中，或在由本集團內成員公司擬收購或出售或租用的任何資產中，具有直接或間接的利益關係。

### 7. 專家及同意書

本通函所提及或收錄其意見或建議之專家的資格如下：

名稱	資格
華伯特證券（香港）有限公司	根據證券及期貨條例可從事第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動之持牌法團

華伯特已就以本通函現時刊行之形式及涵義轉載其函件或報告並引述其名稱而發出同意書，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後可行日期，華伯特並無直接或間接持有本集團內成員公司的股權，或擁有可以認購或提名其他人士認購本集團內成員公司的證券的權利（不論在法律上是否可予行使）。

於最後可行日期，華伯特並無在自二零一四年六月三十日（即本集團最近期公布經審計帳目的結算日）後由本集團內成員公司收購或出售或租用的任何資產中，或在由本集團內成員公司擬收購或出售或租用的任何資產中，具有任何直接或間接的利益關係。

## 8. 重大不利轉變

於最後可行日期，據董事所知，本集團之財務或貿易狀況自二零一四年六月三十日（本公司最近期刊發之經審核財務報表編製至該日為止）以來並無出現任何重大不利轉變。

## 9. 備查文件

新服務協議之副本於即日起至二零一四年十一月十九日（即股東特別大會日期）（包括該日）止之任何周日（公眾假期除外）之一般辦公時間內，在本公司註冊辦事處（地址為香港灣仔軒尼詩道250號卓能廣場30-35樓）可供查閱。

## 10. 其他

- (a) 本公司之註冊辦事處位於香港灣仔軒尼詩道250號卓能廣場30-35樓。
- (b) 公司秘書為何秀芬女士。何女士乃香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員。
- (c) 本通函備有中英文版本，如有歧義，概以英文版本為準。



**CHEUK NANG (HOLDINGS) LIMITED**  
**卓能（集團）有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股票代號：131)

茲通告卓能(集團)有限公司(「本公司」)謹訂於二零一四年十一月十九日下午三時三十分(或倘若本公司之股東週年大會較遲完結，則緊隨其舉行後)假座香港灣仔軒尼詩道250號卓能廣場35樓舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過(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、確認及追認趙世曾建築師有限公司(「CCAL」)及本公司於二零一四年九月二十六日訂立之新服務協議(「新服務協議」)(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)及據此擬進行之交易，而於截至二零一六年六月三十日止兩個年度內各年，根據新服務協議擬進行之交易有關之預期年度上限分別為38,871,209港元及31,293,584港元；及
- (b) 授權本公司董事作出彼等就服務協議或為使服務協議生效或實行據此所擬進行之交易而認為有需要或權宜或屬適宜之一切有關作為及事情及簽署一切有關文件(如有需要，則蓋上印章)及採取有關步驟，並同意本公司董事會認為對本公司有利之有關變動、修改或豁免。」

承董事會命  
卓能(集團)有限公司  
董事會主席  
趙世曾博士

香港，二零一四年十月二十七日

註冊辦事處：  
香港灣仔  
軒尼詩道250號  
卓能廣場  
30-35樓

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票之股東，均有權委任一位或多位代表代其出席大會及於點票表決時代其投票。委任代表毋須為本公司之股東，但須親自出席以代表該股東。
2. 如屬聯名股份持有人，則任何一位聯名持有人可親身或委派代表就該等股份出席大會及於會上投票，猶如彼為該等股份之唯一有權投票者，惟倘若超過一位聯名持有人出席任何大會，則只會接納排名首位之聯名持有人(不論親身或委派代表出席)之投票。就此而言，排名先後則按本公司股東登記冊中就有關聯名持有人之排名次序而定。
3. 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之授權書或其他授權文件副本，必須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送交本公司之股份過戶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17樓1712-1716號舖)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親自出席大會或其任何續會並於會上投票。
4. 於本通告日期，本公司董事會成員包括九名董事，其中趙世曾博士(主席)、趙式芝小姐(副主席)、翁峻傑先生及何秀芬女士為執行董事，李鼎堯先生及趙式浩先生為非執行董事，以及孫秉樞博士、丁午壽先生及林家威先生為獨立非執行董事。