
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）

有關出售卓能廣場的權益
之
主要交易

二零一五年九月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	11
附錄二 — 物業估值報告	13
附錄三 — 一般資料	17

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：

「該公佈」	指	本公司刊發日期為二零一五年七月二十八日，內容有關出售事項之公佈
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業之日(不包括星期六、星期日、公眾假期或於上午九時正至下午五時正之間在香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號而在下午五時正或之前並無減低或除下有關信號之日)
「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
「完成」	指	根據買賣協議完成買賣待售股份及銷售貸款
「完成日期」	指	根據買賣協議完成的日期
「關連人士」	指	上市規則所賦予此詞之涵義
「代價」	指	待售股份及銷售貸款之總代價
「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
「出售事項」	指	本公司根據買賣協議之條款及條件出售待售股份及銷售貸款
「出售集團」	指	Westfountain及成康之統稱
「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	獨立於本公司及本公司之關連人士(見上市規則之定義)，且與彼等概無任何關連之人士

釋 義

「獨立估值師」	指	廖敬棠測計師行有限公司，其為受委聘負責編製本通函附錄二所載有關該物業之估值報告之獨立估值師
「最後可行日期」	指	二零一五年九月二十三日，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
「特許權」	指	由完成日期起至二零一五年十二月三十一日止可租回該物業30樓至33樓及35樓以及多個泊車位之特許權
「特許權協議」	指	將由：(i)成康（作為特許權授出方）；與(ii)本集團（作為特許權承受方）於完成時或之前就特許權而訂立之特許權協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該物業」	指	位於香港軒尼詩道244-250號，所有於土地註冊處登記的有關內地段編號2769號D段第1分段的餘段之土地、內地段編號2769號D段的餘段以及內地段編號2769號的餘段及建築於其上的宅院建築結構及樓宇，現稱為卓能廣場
「買方」	指	ITC Properties (Hong Kong) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，亦為買方擔保人之間接全資附屬公司
「買方擔保人」	指	德祥地產集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之公司，其已發行股份在聯交所上市（股份代號：199）
「銷售貸款」	指	成康於完成時結欠本公司之股東貸款之整筆金額
「待售股份」	指	由本公司實益合法擁有之1股Westfountain股份，亦即Westfountain於該公佈刊發日期及於完成時之全部已發行股份
「股份」	指	本公司之股份
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「買賣協議」	指	本公司、買方及買方擔保人就出售事項而於二零一五年七月二十七日訂立之買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「成康」	指	Success Well Investment Limited成康投資有限公司，一間根據香港法例註冊成立之公司，於本公佈刊發日期，由Westfountain全資擁有
「Westfountain」	指	Westfountain Co. Ltd.，本公司之直接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「平方呎」	指	平方呎
「%」	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)

趙式芝女士(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：

**有關出售卓能廣場的權益
之
主要交易**

緒言

茲提述本公司刊發日期為二零一五年七月二十八日，內容有關出售事項之公佈。刊發本通函之目的旨在向閣下提供(其中包括)：(i)出售事項之詳情；(ii)本通函附錄二所載有關該物業之估值報告；及(iii)根據上市規則須予披露的其他資料。

出售事項

有關買賣協議之詳情載於下文。

買賣協議

日期：二零一五年七月二十七日（交易時段結束後）

訂約各方：

- (a) 賣方：本公司
- (b) 買方：ITC Properties (Hong Kong) Limited
- (c) 買方擔保人：德祥地產集團有限公司，已同意負責擔保買方履行其根據買賣協議須履行之責任。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方主要從事投資控股業務，而買方本身及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予出售之資產

- (a) 待售股份，亦即由本公司實益合法擁有之一(1)股Westfountain繳足股款之股份，相當於Westfountain之全部已發行股份；及
- (b) 銷售貸款，亦即由成康於完成日期結欠本公司之股東貸款。銷售貸款於二零一五年六月三十日之本金額約為155,155,000港元。

代價

待售股份及銷售貸款在完成時之總代價為790,000,000港元另加流動資產淨值，其中：(a)歸屬銷售貸款之部份代價將以相等於銷售貸款於完成日期之面值的金額計算；及(b)代價餘額將歸屬於待售股份。無論在任何情況下，代價將不會超逾800,000,000港元。

買方將會以現金根據以下方式支付代價：

- (a) 買方已於簽署買賣協議後隨即支付一筆79,000,000港元之金額，相當於按金及代價之部份付款；
- (b) 買方將於完成時支付代價餘額。

流動資產淨值將會包括：(i)出售集團就該物業應收之租金（於完成日期，尚未收妥之應收租金少於90日）、向公用服務公司預付之款項、保險金、該物業之政府地稅及差餉以及銀行現金存款及庫存現金（為免產生疑慮，謹此說明，不包括由買賣協議訂立日期起至完成為止在該物業出現任何損毀的情況下應收之保險賠償、遞延稅項資產、於證券之投資（將由出售集團在完成前出售）以及該物業）減去(ii)所有負債之總額（包括（但不只限於）所有由出售集團就解除該物業之現有按揭而引致須支付之任何未付費用及開支，惟不包括銷售貸款、因任何於買賣協議訂立日期或之後因針對該物業而已發出或已收到之建築物頒令所產生之負債及遞延稅項負債）。根據出售集團截至二零一五年五月三十一日止之未經審核綜合管理賬目，出售集團錄得之未經審核綜合流動資產淨值約為3,266,000港元。根據出售集團截至二零一五年六月三十日為止之經審核綜合財務報表，出售集團之綜合流動資產淨值約為4,399,000港元。

代價乃經由本公司與買方參考由獨立物業估值師對該物業（按其現況）於二零一五年五月三十一日之初步估值785,000,000港元及出售集團於二零一五年五月三十一日之未經審核綜合流動資產淨值後，按公平磋商基準釐定。

完成之先決條件

須待下列條件達成或（視情況而定）獲豁免後，方可完成：

- (a) 獲得股東在根據上市規則規定批准買賣協議及據此擬進行之交易；
- (b) 本公司已遵照上市規則或聯交所之一切與買賣協議及據此擬進行之交易有關的規則或規定；
- (c) 獲得買方擔保人之股東根據上市規則之規定批准買賣協議及據此擬進行之交易；
- (d) 買方擔保人已遵照上市規則或聯交所之一切與買賣協議及據此擬進行之交易有關的規則或規定；
- (e) 並不存在任何根據買賣協議作出的保證被違反，而此／此等保證的違反綜合而言對買賣協議擬進行之交易整體而言造成重大影響；
- (f) 根據買賣協議，本公司已遵照香港法例第219章之物業轉易及財產條例向成康提供擁有該物業之有效業權的憑證；

- (g) 並無任何在買賣協議內未有披露而現仍未解決的，有關以法律訴訟程序形式或以律師行針對發出的採取法律行動前的函件之形式對Westfountain或成康提出的索償（泛指不論單獨或綜合計算均對根據買賣協議擬進行之交易造成嚴重影響的索償）；及
- (h) 買方信納將對出售集團進行之盡職審查之結果。

倘若上文第(h)段之先決條件在買賣協議訂立日期起計四個星期之內不獲買方履行及達成或不獲豁免，或倘上述的任何其他先決條件（不包括第(e)、(f)及(g)段所載者，此等先決條件在完成前應維持達成（除非由買方豁免則作別論））在二零一五年十月二十三日或之前（或由本公司與買方以書面協定之其他日期）不獲履行或不獲達成或（如適用）不獲買方豁免，則買賣協議將會自動終止，而在此情況下，本公司將會在終止後三個營業日之內向買方退還買方根據買賣協議已支付之按金（不計任何利息成本或賠償）。

買方將會在買賣協議訂立日期起計四個星期之內以書面通知本公司有關上文第(c)段的先決條件是否已經履行及達成或未能履行及未能達成或不獲豁免，倘無有關通知，則此項先決條件將被視作已經履行及達成。此外，買方僅有權在其肯定出售集團已違反財務、法律或監管規定，而買方合理認為有關的違反合計產生（或將會產生）10,000,000港元或以上的財務影響的情況下，方可聲稱此項先決條件未能履行及／或達成。

於最後可行日期，上文第(a)、(b)、(c)、(f)及(h)段所載之先決條件均已達成，而就本公司所知，並無任何事宜會導致第(d)、(e)及(g)項先決條件不能達成。

完成

待上述先決條件已經達成或（視情況而定）獲豁免後，預期將於二零一五年十月三十日（或經由本公司及買方以書面協定之任何其他日期）完成。

特許權協議

買賣協議其中一項條款指定本集團可藉着特許權向成康租回該物業之30樓至33樓及35樓，以及該物業之多個泊車位，租期由完成日期起至二零一五年十二月三十一日止，所涉及的有關特許費為每月380,000港元，已包括管理費、空調收費及政府地租。

董事會函件

特許費乃經由本公司與買方在參考若干與該物業相似的物業的現行市場租值以及特許權有效期之後，公平磋商而釐定。董事認為特許費乃公平合理，亦符合本公司與股東之整體利益。

出售集團之資料

Westfountain為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公佈刊發日期，亦為本公司之直接全資附屬公司。Westfountain之主要資產為其於成康之全部已發行股份之投資。

成康為一間於香港註冊成立之有限公司，其主要業務為持有該物業，亦即位於香港軒尼詩道244-250號之卓能廣場。該物業為一幢三十一層高（另加一層機樓）之商業大廈，共有二十五個泊車位，經審定的建築樓面總面積約為55,621平方呎。於最後可行日期：(i)約20%的辦公室面積及6個泊車位由本集團自用；(ii)約63.5%的辦公室面積及13個泊車位由獨立第三方租用，每月租金總額約共1,113,000港元；及(iii)餘下之辦公室面積／泊車位為空置。根據本通函附錄二所載之估值報告，該物業（按其現況）於二零一五年六月三十日之市值估計為785,000,000港元。該物業現透過按揭按予中國建設銀行（亞洲）股份有限公司，作為成康獲此銀行提供若干貸款之保證。

下表載列出售集團截至二零一五年六月三十日止兩個年度各年之經審核綜合財務資料及截至二零一四年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合財務資料：

	(經審核)		(未經審核)
	截至六月三十日		截至
	二零一五年 港元	二零一四年 港元	十二月三十一日 二零一四年 港元
除稅前純利	149,799,000 [#]	175,403,035 [*]	62,384,731 [^]
除稅後純利	149,799,000 [#]	175,403,035 [*]	62,384,731 [^]

* 此純利其中175,200,000港元乃因投資物業公平值變動而產生

[#] 此純利其中144,800,000港元乃因投資物業公平值變動而產生

[^] 此純利其中59,650,000港元乃因投資物業公平值變動而產生

根據該物業於二零一五年五月三十一日之賬面值，出售集團於二零一五年五月三十一日之未經審核綜合資產淨值合共約為245,300,000港元。根據該物業於二零一五年六月三十日之賬面值785,000,000港元，出售集團於二零一五年六月三十日之經審核綜合資產淨值合共約為326,695,000港元。上述之財務資料乃採用香港財務報告準則編製。

買方之資料

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其主要業務為投資控股。

出售事項的財務影響

在完成後，本集團將不再擁有出售集團之任何權益，出售集團亦將不再為本公司之附屬公司，而出售集團之財務業績及其資產及負債亦不會再綜合列入本公司之財務報表。因此，在完成後，由於剝離出售集團之資產（已扣除預期因進行出售事項而收取之款項淨額），本集團之總資產將會減少，而由於亦剝離出售集團之負債，本集團之總負債亦將會減少。

由於進行出售事項，本集團預期將會確認一筆約303,000,000港元之收益，此乃經參考代價（已扣除估計直接開支）及出售集團於二零一五年六月三十日之經審核資產淨值而計算。務請股東留意，本集團因進行出售事項而錄得的實際收益金額將會根據出售集團於完成日期之資產淨值計算，並須待審核後方可作實，因此或會與上文所述之金額出現差異。

所得款項之用途

根據代價790,000,000港元（假設流動資產淨值為零）及與出售事項有關之估計直接開支約4,900,000港元計算，進行出售事項所得款項淨額估計約為785,100,000港元。本集團在向中國建設銀行（亞洲）股份有限公司償還其向成康提供且於二零一五年七月二十七日（即買賣協議之訂立日期）尚未償還之本金額合共290,000,000港元的按揭貸款後，估計可供本集團動用之所得款項淨額約為495,100,000港元。本集團有意運用該筆所得款項淨額作一般營運資金用途及在日後適當的投資機會出現時，供本集團作未來投資用途。於最後可行日期，本集團尚未選定任何投資項目，亦無任何需要運用有關的所得款項淨額的指定的投資計劃。本公司在適當時將會根據上市規則之適用規定就任何有關的投資刊發公佈。

進行出售事項之理由

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物業發展及投資以及提供物業管理及相關服務。

經計及市場狀況及物業價格可能出現之波動後，董事認為，對本公司而言，出售事項乃一個出售及套現投資及鎖定合理資本收益的上佳機會。本公司藉着出售套現該物業，將會擁有更多可供靈活運用之現金流以及額外營運資金，本公司藉此可在適當的機會出現時進行投資，從而令本公司之業務繼續增長及發展。

董事會函件

本集團之辦事處位於該物業，根據特許權協議作出特許租回能讓本集團有足夠時間在完成後安排本集團辦事處的搬遷事宜。

董事經考慮上文所述後，認為買賣協議之條款乃公平合理，而出售事項(包括特許權協議)亦符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

就出售事項而言，由於根據上市規則第14.07條之適用百分比率高於25%但少於75%，因此，根據上市規則，出售事項構成本公司之主要交易，須待股東批准後方可作實。

股東以書面批准

由於並無任何股東於買賣協議擁有任何重大權益，故此並無任何股東須放棄就批准出售事項之決議案投票(倘若本公司須召開股東大會以批准出售事項)。本公司已經取得分別由趙博士(持有22,373,791股股份)、欣然有限公司(持有268,489,558股股份)及世灝證券有限公司(持有47,789,032股股份)(以上兩公司均由趙博士實益全資擁有)就出售事項而作出之書面批准，以代替根據上市規則第14.44條在寄發通函之前舉行股東大會以批准出售事項及據此擬進行之交易。上述股份合共相當於本公司於最後可行日期之全部已發行股份其中約70.65%。

因此，本公司毋須召開股東大會以批准買賣協議及據此擬進行之出售事項。

其他資料

敬請垂注本通函各附錄所載之其他資料。

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

二零一五年九月二十五日

1. 債務聲明

於二零一五年七月三十一日營業時間結束時(即本通函付印前可查證有關債務的最後可行日期)，本集團有尚未償還之有抵押銀行借款約21.2億港元，由本公司擔保及由本集團的若干資產作抵押。本集團亦有無抵押借款約1.84億港元。

除本通函披露者及除集團成員公司之間的負債外，於二零一五年七月三十一日，本集團並無任何已發行及尚未償還以及已授權發行或已設立但未發行之債務證券、任何有期貸款(不論屬有抵押或無抵押、有擔保或無擔保)、任何其他借款或債務(屬本集團借款的性質，包括銀行透支、承兌負債(不包括日常貿易票據)、承兌信貸或租購承擔(不論屬有抵押或無抵押、有擔保或無擔保))、任何按揭、押記、擔保或其他重大或然負債。

2. 本集團之財務及業務前景

本公司為一間投資控股公司。本公司之主要經營附屬公司之業務活動包括物業發展及投資以及提供物業管理及相關服務。在完成後，本集團將會繼續經營本身的主要業務，其中包括(但不只限於)下列在香港、中國內地、馬來西亞及澳門的大型發展項目。

就本集團在香港的物業發展而言，「壹號九龍山頂」第一期已於二零一五年二月開始出售，其第二期的物業發展預期將於二零一六年落成，而現時預期「新趙苑」第二期的物業發展將於明年落成。

就本集團在國內的物業發展而言，位於深圳的「卓能花園」已經完成，現正由有關的中國政府當局進行驗樓。位於杭州之「卓能河畔軒」的建築工程亦已基本完成。

就位於馬來西亞的物業「Cecil Central Residence」的物業發展而言，五樓及以下各層的基座停車場之建築工程已經完成。

就位於澳門的物業發展「Golden Cotai No. 1」而言，由於澳門政府發出的城市設計指標的公眾諮詢階段已經結束，建築師現正審訂有關的建築圖則，等待政府正式頒佈新的城市設計指標。

就本集團持有之香港投資物業而言，本集團繼續從中收取穩定的租金收入。

有關本集團的財務支出而言，預期在二零一五年餘下日子裡，雖然利率可能會追隨美國輕微向上調整，惟將繼續在低位徘徊。在完成後及出售「壹號九龍山頂」的單位後，本集團的借貸金額將會減輕。

3. 重大不利變動

於最後可行日期，就董事所知，自二零一五年六月三十日（即本公司最近期刊發的經審核帳目的結算日）以來，本集團之財務或業務狀況並無任何重大不利變動。

4. 營運資金

董事會認為，除非出現意料之外的情況，吾則，在計入本集團之業務前景、內部資源、可供提用的信貸額以及完成之後，本集團有足夠營運資金可供未來最少十二個月的營運資金需求。

下文載列由廖敬棠測計師行有限公司就該物業於二零一五年六月三十日之估值而編製之估值報告全文，特為載入本通函之用。

1. 指示

吾等接獲卓能(集團)有限公司及ITC Properties (Hong Kong) Limited之指示，評估該物業於二零一五年六月三十日之市值。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：— 香港灣仔軒尼詩道244-250號卓能廣場。

2.1.2. 地段編號：— 內地段2769號餘段(I.L. 2769 R.P.)、內地段2769號D段1分段之餘段(I.L. 2769 s.D. ss 1 R.P.)及內地段2769號D段之餘段(I.L. 2769 s.D R.P.)

2.2. 土地批授

I.L. 2769以政府租契持有，租期自一九二九年五月二十五日起計99年，並可按重新評定之地租重續99年。I.L. 2769全段之現行地租為每年220港元。

2.3. 樓宇

2.3.1. 該地盤上有一座於一九九九年建成之32層辦公樓宇，並設有停車間。地面樓層由配備三部客用升降機之入口大堂及配備一部汽車升降機之停車間入口組成。第7層以上為辦公室。

第30至35層以內部螺旋樓梯相連。

2.3.2. 根據於一九九九年五月十七日發出之入伙紙，該樓宇之用途如下：

地面層	升降機大堂、停車等候處及作非居住用途之附屬地方
第1至3層	停車位及作非居住用途之附屬地方
第5層	封閉式停車間及作非居住用途之附屬地方
第6層	作非居住用途之機械設備層
第7至35層(首尾兩層包括在內)	每層均作非居住用途之辦公室及附屬地方

附註：不設第4、14、24及34層。

根據經批准建築圖則，每層辦公室樓層均規劃作單一辦公室單位，並配備獨立洗手間，另有合共25個停車位。

根據圖則比例尺寸，每個單位之概約實用面積（亦即單獨使用面積，其包括牆壁厚度及獨立洗手間，惟不包括共用面積）列表如下：

第7層		133.552平方米
第8至19層	137.984平方米x 11層	1,517.824平方米
第20層		138.544平方米
第21至28層	143.969平方米x 7層	1,007.783平方米
第29至33層	145.589平方米x 5層	727.945平方米
第35層		130.442平方米
		3,656.090平方米

2.4. 位置

該物業位於軒尼詩道介乎菲林明道與莊士敦道兩個路口之間，毗鄰軒尼詩道官立小學，其處於灣仔核心區，距離灣仔地鐵站僅數步之遙。

附近地區已主要發展為高層商業／辦公樓宇及商業／住宅樓宇。

2.5. 所有權

該物業以成康投資有限公司（其為卓能（集團）有限公司之全資附屬公司）之名義登記。

2.6. 產權負擔

該物業受以中國建設銀行（亞洲）股份有限公司為受益人之按揭及租金轉讓契約規限。

附註：是次估值並未計及產權負擔。

2.7. 現時法定用戶區

根據目前之灣仔區分區計劃大綱圖（編號S/HS/27），該物業所處地帶為「商業(C)」區，高度限制至主水平基準以上130米。

2.8. 實地視察

已由下述簽名人士於二零一五年七月七日進行視察。

視察發現，很多辦公室樓層已細分至較小型單位。整體而言，該樓宇之維修狀況被視為良好。

2.9. 租約

根據指示方提供之資料，於二零一五年六月三十日，辦公室月租收入合共為1,469,718港元（不包括差餉及管理費），相當於已出租約90%辦公室空間，租約最遲於二零一七年五月十四日屆滿。租約屬一般典型租約，租戶並無優先續約權，而業主亦毋須負特殊義務。約20%空間由卓能（集團）有限公司及其附屬公司佔用，彼等需付租金惟並無簽立書面租約，而約10%空間為空置。

於二零一五年六月三十日，已按月出租11個停車位，每月收入總額為39,600港元（包括差餉及管理費）。其他停車位為業主自用或作時租收費停車位供公眾使用。

3. 估值

3.1. 估值基礎

吾等之估值是指吾等對市值之意見。市值之定義為經適當市場推銷後，由自願買方與自願賣方在雙方知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日按公平原則進行資產或負債交易之估計金額。

市值可理解為所估計之資產或負債之價值，其未計及買賣（作為交易）的成本，且未經抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

3.2. 該物業之類別

該物業乃持作投資。

3.3. 估值方法

該物業之估值方法為將現有租約所產生之租金淨收入及該物業之經常性市值租金（經參考附近可資比較租金評估）資本化。估值亦已計及有關在二零二八年首個政府租期屆滿後須繳付經修訂地租一事。

3.4. 意見

經計及現有樓宇之位置及設計、佈局、樓齡及樓宇狀況、法定用戶區，並參考鄰近地區之整幢樓宇、獨立辦公室及獨立停車位之可資比較銷售數據後，吾等認為該物業(受現有租約規限惟並無按揭及其他法定及有形產權負擔)於二零一五年六月三十日之市值為785,000,000港元(柒億捌仟伍佰萬港元)。

是次估值已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值標準(二零一二年版)所載之規定。

4. 附加說明

- 4.1. 吾等並無對該物業進行結構測量，亦無對任何裝置及安裝進行測試。
- 4.2. 根據吾等之標準慣例，吾等必須聲明，是次估值僅供名列本報告的收件人使用，吾等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. 經審閱所有相關文件後，吾等在頗大程度上依賴指示方所提供之資料，尤其是有關政府租契、經批准建築圖則、佔用情況及其他相關資料。

5. 估值師之資格

估值由廖敬棠先生進行，彼為香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員及香港註冊專業測量師(產業測量)。彼於香港房地產估值方面擁有約40年經驗。廖先生之辦事處地址位於香港德輔道中107-111號余崇本行11樓1106室。

於二零一五年九月二十五日

廖敬棠測計師行有限公司

董事總經理

廖敬棠測量師

FRICS FHKIS RPS(GP)

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) 於股份之權益

董事／ 最高行政 人員姓名	本公司／ 相聯法團	身份	股份（好倉） 之數目	佔本公司 已發行 股份之 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	338,652,381 (附註)	70.65%
李鼎堯	本公司	實益擁有人	1,765,767	0.38%

附註：該等股份包括：(i)趙博士直接持有之22,373,791股股份；(ii)欣然有限公司持有之268,489,558股股份；及(iii)世灝證券有限公司所持有之47,789,032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) 於相關股份之權益 — 認股權證 (附註1)

董事／ 最高行政 人員姓名	本公司／ 相聯法團	身份	股份(好倉) 之數目	佔本公司 已發行 股份之 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	6,582,353 (附註2)	1.37%

附註：

1. 此乃根據本公司於二零一四年九月二十五日公佈的發行紅利認股權證而發行之紅利認股權證(「認股權證」)。此等認股權證之持有人據此有權按現行認購價每股股份4.80港元認購新股份。
2. 此等相關股份包括：(i) 434,897股由趙博士根據認股權證而持有之相關股份；(ii) 5,218,394股由欣然有限公司根據認股權證而持有之相關股份；及(iii) 929,062股由世灝證券有限公司根據認股權證而持有之相關股份。
3. 此乃根據於最後可行日期之股份總數計算。

(iii) 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 已發行股份 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	佔本公司已發行股份之百分比
欣然有限公司	實益擁有人	268,489,558	56.01%
世灝證券有限公司	實益擁有人	47,789,032	9.97%
趙世曾博士 (附註)	實益擁有人	22,373,791	4.67%

附註：

由欣然有限公司、世灝證券有限公司及趙世曾博士各自持有之認股權證各自賦予彼等權利，可認購上文「董事權益」一段所載之新股份。

(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份之百分比
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，概無董事或建議任命的本公司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，概無董事或建議任命的本公司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，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，概無任何董事或建議任命的本公司董事在二零一五年六月三十日（即本集團最近期刊發的經審核帳目的結算日）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
廖敬棠測計師有限公司	獨立估值師

獨立估值師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，獨立估值師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，獨立估值師並無在二零一五年六月三十日（即本集團最近期刊發的經審核帳目的結算日）之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. 訴訟

於最後可行日期，本集團各成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，而就董事所知，本集團各成員公司亦無任何尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

9. 重大合約

本集團於緊接本通函刊發前兩年內並無訂立任何重大或可屬重大之合約（不包括在日常業務中訂立的合約）。

10. 備查文件

下列文件之印本由本通函刊發日期起計十四日內之任何周日（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：

- (a) 本公司組織章程細則；
- (b) 本公司截至二零一四年十二月三十一日止六個月之中期報告及本公司截至二零一四年六月三十日止兩個財政年度之年報；
- (c) 買賣協議；
- (d) 本附錄「專家及同意書」一節所述由專家發出的同意書；
- (e) 獨立估值師之估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (f) 本通函；及
- (g) 本公司刊發日期為二零一四年十月二十七日，內容有關持續關連交易之通函。

11. 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。