
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，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、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所有Styland Holdings Limited大凌集團有限公司*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、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，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。



STYLAND HOLDINGS LIMITED

大凌集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：211)

主要交易
出售一家附屬公司之全部股權

本封面頁所用之詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第3至11頁。

本公司已根據上市規則第14.44條就本通函標的事項之交易獲得股東的書面批准。本通函僅寄發予股東作參考之用。

二零二三年五月二十五日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 – 財務資料	12
附錄二 – 物業估值報告	16
附錄三 – 一般資料	22

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「該公佈」	指	本公司日期為二零二三年四月三日之公佈，內容有關有條件臨時協議及出售事項
「董事會」	指	董事會
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「本公司」	指	大凌集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市（股份代號：211）
「完成」	指	根據臨時協議或正式協議之條款完成出售事項
「完成日期」	指	二零二三年六月三十日或之前
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	出售銷售股份及銷售貸款
「正式協議」	指	賣方、買方及擔保人（如訂立）將予訂立之正式協議，內容有關出售事項
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	Thunderbolt Property Corp，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為賣方之控股公司及本公司之直接全資附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士（定義見上市規則）且連同其最終實益擁有人均獨立於本公司及本公司關連人士（定義見上市規則）之人士
「最後實際可行日期」	指	二零二三年五月十九日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「臨時協議」	指	賣方、買方及擔保人訂立日期為二零二三年四月三日之有條件臨時買賣協議，內容有關賣方之出售事項
「該物業」	指	位於香港新界西貢海景別墅A號屋(包括外牆及地下停車位)之物業
「買方」	指	楊挺楓先生，一名香港市民，為獨立第三方
「銷售貸款」	指	於完成時賣方以貸款方式墊付予目標公司及目標公司應付及結欠賣方之全部股東貸款以及其所有權益連同其附帶之所有權利
「銷售股份」	指	目標公司之全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Ocean View Villa Limited (前稱Hoowin Limited)，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「美國」	指	美利堅合眾國
「估值師」	指	威格斯資產評估顧問有限公司，合資格獨立估值師
「賣方」	指	Treasure Glasshouse Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比



STYLAND HOLDINGS LIMITED

大凌集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：211)

執行董事：

張浩宏
伍耀泉

獨立非執行董事：

李漢成
盧梓峯
凌瑞娥

註冊辦事處：

Victoria Place, 5th Floor
31 Victoria Street
Hamilton HM 10
Bermuda

香港主要營業地點：

香港
上環
干諾道中111號
永安中心11樓1111室

敬啟者：

**主要交易
出售一家附屬公司之全部股權**

緒言

謹此提述該公佈，內容有關有條件臨時協議及出售事項。

本公司已根據上市規則第14.44條取得Kenvonia Family Limited (於最後實際可行日期為389,799,559股股份之實益擁有人，佔本公司全部已發行股本約54.95%) 就臨時協議、出售事項及據此擬進行之交易之書面批准。因此，根據上市規則第14.44條所允許，本公司將不會就批准臨時協議、出售事項及據此擬進行之交易召開股東大會。

* 僅供識別

董事會函件

本通函的主要目的是向閣下提供(其中包括)(i)有關臨時協議、出售事項及其項下擬進行之交易之詳情；及(ii)根據上市規則之規定須載入本通函之其他資料。

出售事項

於二零二三年四月三日(交易時段後)，賣方(作為賣方)、擔保人(作為擔保人)及買方(作為買方)訂立有條件臨時協議，內容有關出售事項，現金代價為30,000,000港元。

臨時協議

日期：二零二三年四月三日(交易時段後)

訂約方：(1) 賣方；
(2) 買方；及
(3) 擔保人

買方為個人及香港之市民。於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方為獨立第三方。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於過去十二個月，(a)買方；與(b)本公司、本公司層面之關連人士及／或附屬公司(有關附屬公司涉及出售事項)層面之任何關連人士之間並無重大貸款安排。

將予出售之資產

根據臨時協議，賣方有條件地同意出售及買方有條件地同意收購銷售股份(相當於目標公司之全部已發行股本)及銷售貸款(即於完成時賣方以貸款方式墊付予目標公司以及目標公司應付及結欠賣方之所有款項總額)。

目標公司之主要資產為該物業。估值師於二零二三年四月三日對該物業進行的最新估值為30,000,000港元。

代價

出售事項之代價為30,000,000港元（「**購買價**」），將由買方按下列方式以現金支付予賣方：

- (a) 初步按金1,500,000港元須於及已於簽訂臨時協議時支付；
- (b) 另一筆按金1,500,000港元須於及已於簽訂臨時協議起計14日內支付；及
- (c) 購買價餘額（即27,000,000港元）須於完成時支付。

買方應付之所有按金已支付予賣方之律師作為利益保管人，除非根據下列情況，否則不得發還予賣方：

- 1. 賣方之律師已首先出示書面證據，並向買方確認購買價結餘足以妥為解除該物業及目標公司之現有按揭及所有其他產權負擔及債務（銷售貸款除外），並妥善履行及執行臨時協議所載之所有承諾及保證；及
- 2. 然後，根據臨時協議向買方提供產權契據（以及賣方之在職證明）、賣方及擔保人相關決議案以及目標公司之經審核賬目及管理賬目核實為真實及公正之核證真實副本後10個工作日內。

出售事項之代價乃由臨時協議之訂約方經考慮多項因素後按公平原則磋商而釐定，尤其是該物業之價值（經考慮該物業所在同一屋苑鄰近房屋在過去三年之成交記錄介乎20,000,000港元至29,000,000港元）及目標公司之財務狀況。有關目標公司財務狀況之進一步資料，請參閱本函件「有關本集團、目標公司及該物業之資料」一節。

經考慮多項因素後，董事認為估值師所採用之基準屬公平合理，出售事項之代價屬公平合理及按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

條件

完成須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (a) 買方已完成對目標公司之業務、財務、法律及所有其他方面之盡職審查，並對審查結果感到滿意；
- (b) 賣方須促使目標公司根據香港法例第 219 章物業轉易及財產條例第13及13A條證明擁有及給予該物業之有效業權，費用由賣方承擔；
- (c) 本公司根據上市規則於其股東特別大會上取得其股東批准出售事項、臨時協議及據此擬進行之交易，或根據上市規則第14.44條取得股東書面批准以代替本公司召開股東特別大會；及
- (d) 賣方根據臨時協議及正式協議作出之所有陳述、承諾及保證於所有重大方面均屬且直至完成時應保持真實、準確、正確及完整及並無誤導。

倘上述任何條件於完成日期或之前未獲達成(或獲買方豁免)，則買方及／或賣方須於不損害買方及／或賣方根據臨時協議及／或適用法例及規例可享有之其他權利及補救措施之情況下，有權取消臨時協議項下之交易，而賣方／賣方之律師應不計息退還已付之所有按金予買方，及其後任何一方均毋須向另一方承擔任何義務及責任，惟任何先前違反條款則除外。

儘管上文所述，賣方(i)無權依據上述條件(d)取消交易；及(ii)應盡一切合理努力促使於切實可行之情況下盡快取得股東批准，並應於股東正式批准後每月向買方之律師告知進展情況。就此而言，買方可全權決定豁免條件(a)、(b)及(d)。本公司認為，從賣方的角度而言，豁免任何相關條件(如有)將不會影響出售事項的本質。

於最後實際可行日期，只有條件(c)獲達成。

擔保

擔保人向買方保證(其中包括)賣方妥善遵守及履行臨時協議所載有關賣方之所有協議、義務、承擔及承諾。

完成

預期出售事項將於二零二三年六月三十日或之前完成。

於完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，而本公司將不再於目標公司擁有任何權益。

代理費

作為物業代理公司提供服務之代價，賣方及買方各自須於完成日期前分別向物業代理公司支付代理費300,000港元（相當於購買價的1%）。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，有關物業代理公司及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

違約

待完成後，倘買方未能於所有先決條件獲達成後根據臨時協議之條款完成購買，賣方可全權沒收已付按金作為損害賠償並終止臨時協議，及其後出售銷售股份及銷售貸款予其認為合適之任何人士（惟不得損害賣方根據臨時協議及／或法例可享有之其他權利及補救措施）。

待完成後，倘賣方於收到據此之已付按金後未能於所有先決條件獲達成後根據臨時協議之條款完成銷售，賣方須立即退還已付之按金予買方（惟不得損害買方根據臨時協議及／或法例可享有之其他權利及補救措施）。

正式協議

根據臨時協議，賣方及買方須真誠磋商並盡彼等之一切合理努力，於臨時協議日期起計一(1)個月當日或之前訂立正式協議。正式協議應包含臨時協議中之條款及條件以及由賣方與買方將予真誠協定之慣常條款、條件、保證、陳述、承諾及賠償。倘賣方與買方未能於上述日期或之前就正式協議之條款達成協議，臨時協議將繼續有效並具有十足效力及完全有效，訂約方應繼續履行各自於當中之責任。

董事會函件

於最後實際可行日期，賣方、買方及擔保人尚未訂立正式協議。賣方與買方仍在進行真誠磋商，並盡合理努力於切實可行之情況下盡快達成正式協議。目前預期將於二零二三年六月十六日或相近日子簽訂正式協議，惟無論如何不遲於完成日期。根據正在進行之磋商，董事預期正式協議之條款(倘成功簽訂)將不會與臨時協議之條款有任何重大偏差。

有關買方之資料

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方為香港公民及為獨立第三方。

有關本集團、目標公司及該物業之資料

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司之主要活動為提供金融服務、按揭融資、保險經紀、物業發展及投資及證券買賣。有關本集團進一步詳情已載於本通函附錄一及三。

目標公司為一家於香港註冊成立之有限公司，主要從事物業投資。目標公司為本公司之間接全資附屬公司。

目標公司為該物業之登記實益擁有人，而該物業為目標公司之主要資產。該物業位於香港新界西貢海景別墅A號屋(包括外牆及地下停車位)，實用面積約1,604平方呎(149.00平方米)，不包括屋頂區域的配套面積約620平方呎(57.60平方米)、花園面積約700平方呎(65.03平方米)及兩個泊車位。該物業為持有作投資及出租用途之住宅物業。

根據目標公司之未經審核管理賬目，估計於完成後，本集團將錄得虧損約12,000,000港元(扣除出售事項相關開支後)，乃參考出售事項之代價、銷售貸款、目標公司之未經審核資產淨值及於完成時將予償還之相關銀行貸款計算。

上述估計僅供說明用途，並不代表本集團於完成後之財務狀況。出售事項之實際財務影響將參考目標公司於完成日期之財務狀況而釐定。

董事會函件

下文載列目標公司於截至二零二一年及二零二二年三月三十一日止年度之經審核財務資料，有關資料乃根據香港公認會計原則編製：

	截至 二零二一年 三月三十一日 止年度 (千港元) (經審核) (概約)	截至 二零二二年 三月三十一日 止年度 (千港元) (經審核) (概約)
營業額	-	-
除稅前溢利	266	288
除稅後溢利	266	288

目標公司於二零二三年三月三十一日之未經審核資產淨值約為9,356,000港元。

根據估值師於二零二三年四月三日就該物業編製之估值，該物業之估值約為30,000,000港元。由於出售事項，預期該物業之賬面值將由二零二二年三月三十一日（即本公司最新已刊發經審核財務報表之編製日期）之41,000,000港元下調至30,000,000港元。本公司認為，錄得減少主要由於(1)過去一年因COVID-19疫情持續爆發及利率上升導致香港物業市場相當低迷；及(2)該物業鄰近房屋之最新交易價格所導致。

出售事項之財務影響及所得款項擬定用途

誠如上文「有關本集團、目標公司及該物業之資料」一節所述，預期本集團將因出售事項錄得虧損約12,000,000港元，乃經考慮出售事項之代價30,000,000港元與(1)銷售貸款於二零二三年三月三十一日約21,000,000港元；(2)未經審核資產淨值約9,000,000港元；(3)於二零二三年三月三十一日須予償還之相關銀行貸款約11,000,000港元；及(4)本集團就出售事項所產生之相關開支約1,000,000港元（主要包括物業代理費、專業費用及出售事項相關之其他費用）之差額而釐定。

實際虧損可能與上述估計不同，須待本公司核數師最終審核。

於完成後，本集團將不再持有目標公司之任何權益，而目標公司將不再為本公司之附屬公司，其財務業績將不再於本集團之財務報表綜合入賬。預計本集團總資產結餘將減少13,000,000港元，而本集團負債結餘將因償還銀行借貸而減少11,000,000港元。

董事會函件

扣除出售事項相關開支後，出售事項之所得款項淨額將約為18,000,000港元，而本公司現時擬將所得款項淨額用作本集團之一般營運資金。下文載列出售事項之現時預期時間表及所得款項擬定用途之詳細明細：

預期所得款項用途	所得款項金額 百萬港元 (概約)	預期使用時間表
一般營運資金包括：		
— 行政開支及其他經營開支	5.7	二零二三年六月至八月
— 償還短期債務	9.2	二零二三年六月至九月
— 償付應付賬款及其他應付款項	3.1	二零二三年六月至八月
	<u>18</u>	

進行建議出售事項之理由及所裨益

本公司為一家投資控股公司。本集團之主要業務包括投資控股、金融服務、按揭融資、保險經紀、物業發展及投資以及證券買賣。

本公司認為，出售事項為本公司變現其於目標公司之投資之良機。此外，考慮到出售事項之所得款項，本公司認為其可重新運用所得款項以進一步加強本集團之現金流量及財務狀況，並將讓本集團重新分配其資源以供未來業務發展之用。

本公司亦注意到，鑑於全球經濟不明朗，香港物業市場存在不明朗因素。此外，該物業已空置約五年，於此期間並無就該物業訂立任何租賃，亦無產生任何租金收入，而該物業須受就獲授銀行借貸之按揭所規限，當中本集團須承擔借貸利息。經進一步考慮市況後，董事會認為出售事項可讓本集團出售一項閒置物業以換取所得款項用於償還銀行借貸及解除按揭，以及補充本集團之營運資金，更有效運用本集團之資源。

考慮到上述情況，董事認為臨時協議之條款及條件乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並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相關百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但低於75%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守申報、公佈、通函及股東批准之規定。

根據上市規則第14.44條，倘(1)於本公司就批准出售事項召開股東大會之情況下並無股東須放棄投票；及(2)已取得一名股東或一組有密切聯繫之股東(於批准出售事項之股東大會上合共持有超過50%投票權)之股東書面批准，則可透過股東書面批准之方式取得有關出售事項及據此擬進行之交易之股東批准，以代替舉行股東大會。

本公司已根據上市規則第14.44條取得Kenvonia Family Limited (389,799,559股股份之實益擁有人，佔最後實際可行日期之本公司全部已發行股本約54.95%)就臨時協議、出售事項及據此擬進行之交易之書面批准。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或彼等各自之任何緊密聯繫人於臨時協議、出售事項及據此擬進行之交易中擁有任何重大權益；因此，倘本公司就批准臨時協議、出售事項及據此擬進行之交易召開股東大會，概無股東須放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條所允許，本公司將不會就批准臨時協議、出售事項及據此擬進行之交易召開股東大會。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，臨時協議之條款乃一般商業條款及按公平原則訂立，而出售事項屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

一般資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載之額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
Styland Holdings Limited
大凌集團有限公司*
董事
伍耀泉
謹啟

二零二三年五月二十五日

* 僅供識別

1. 財務資料

本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止年度以及截至二零二二年九月三十日止六個月之財務資料已分別於本公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止年度之年報以及截至二零二二年九月三十日止六個月之中期報告中披露，該等文件已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司投資者網站(<https://www.irasia.com/listco/hk/styland/>)刊載：

- (i) 本集團截至二零二二年九月三十日止六個月之未經審綜合財務報表載於本公司截至二零二二年九月三十日止六個月之中期報告第4至22頁，有關文件已於二零二二年十二月二十八日刊載於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)，並可透過下列超連結閱覽：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/1228/2022122800375_c.pdf
- (ii) 本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之經審綜合財務報表載於本公司截至二零二二年三月三十一日止年度之年報第82至171頁，有關文件已於二零二二年七月二十八日刊載於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)，並可透過下列超連結閱覽：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0728/2022072801341_c.pdf
- (iii) 本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之經審綜合財務報表載於本公司截至二零二一年三月三十一日止年度之年報第79至165頁，有關文件已於二零二一年七月二十八日刊載於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)，並可透過下列超連結閱覽：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0728/2021072800596_c.pdf
- (iv) 本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之經審綜合財務報表載於本公司截至二零二零年三月三十一日止年度之年報第71至157頁，有關文件已於二零二零年七月二十九日刊載於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)，並可透過下列超連結閱覽：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0729/2020072900349_c.pdf

2. 營運資金之充足性

經過慎重周詳考慮後，董事認為，在並無不可預見之情況下及經考慮目前之內部資源及現有信貸融資，本集團將有足夠營運資金以應付本通函日期起計最少12個月之目前所需。

3. 債務聲明

於二零二三年三月三十一日(即就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團之未償還借貸如下:

	有抵押	無抵押	有抵押及 無抵押總額	有擔保	無擔保	有擔保及 無擔保總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行及其他貸款之賬						
面值	180,705	-	180,705	180,705	-	180,705
可換股債券之本金額	-	23,000	23,000	-	23,000	23,000
應付承兌票據之						
賬面值	-	50,000	50,000	50,000	-	50,000
租賃負債之賬面值	6,810	-	6,810	-	6,810	6,810
	<u>187,515</u>	<u>73,000</u>	<u>260,515</u>	<u>230,705</u>	<u>29,810</u>	<u>260,515</u>

於二零二三年三月三十一日,本集團銀行貸款約150,050,000港元乃以本集團之投資物業及投資物業之租金所得款項作為抵押,並由本公司提供擔保。

於二零二三年三月三十一日,本集團銀行貸款約4,505,000港元乃以本集團一項投資物業、有關該投資物業之租金所得款項及本集團人壽保險投資作為抵押,並由本公司提供擔保。

於二零二三年三月三十一日,本集團其他貸款約26,150,000港元乃以抵押/按揭予本集團應收貸款之物業的第一法定押記/按揭之次押記/次按揭作為抵押,並由本公司及集團內實體提供共同擔保。

於二零二三年三月三十一日,本集團所有可換股債券均為無抵押及無擔保。

於二零二三年三月三十一日,本集團所有應付承兌票據均為無抵押惟由本公司提供擔保。

於二零二三年三月三十一日,本集團所有租賃負債均以本集團之租金保證金作抵押,且無擔保。

除上文所述或本文件其他章節所披露者外，撇除本集團日常業務過程中之集團內部公司間負債、正常應付賬款以及其他應付款項及應計費用不論，於二零二三年三月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何法定或以其他方式設定但尚未發行之債務證券、或任何定期貸款、其他借款或屬借款性質之債務，包括銀行透支、貸款、承兌負債（一般商業票據除外）、承兌信貸、租購承擔、租賃負債、按揭或押記、其他重大或然負債或未結擔保。

4. 重大不利變動

除下文所述者外：

- (i) 誠如本公司截至二零二二年九月三十日止六個月之中期報告所披露，本集團未經審核淨流動負債之結餘由二零二二年三月三十一日之23,083,000港元增加至二零二二年九月三十日之60,959,000港元，其主要可歸因於中期錄得之虧損及可換股債券於二零二二年九月三十日獲分類為流動負債（相對於二零二二年三月三十一日為長期負債）所導致之影響；
- (ii) 誠如本公司截至二零二二年九月三十日止六個月之中期報告所披露，本集團收入由截至二零二一年九月三十日止六個月約21,035,000港元減少約8,626,000港元至截至二零二二年九月三十日止六個月約12,409,000港元，其主要可歸因於截至二零二二年九月三十日止六個月內之加息及全球經濟不確定性導致周圍的市場氣氛一片悲觀；及
- (iii) 誠如截至二零二一年三月三十一日止年度之年報所披露，本集團就其投資物業錄得估值收益60,203,000港元。相反，如上文「出售事項之財務影響及所得款項擬定用途」一節所披露，本集團可能因出售事項而蒙受虧損12,000,000港元。因此，預期本集團將於截至二零二三年三月三十一日止年度錄得重大虧損，而於截至二零二二年三月三十一日止年度則錄得溢利，

董事確認，自二零二二年三月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）至最後實際可行日期（包括該日），本集團之財務或營業狀況或前景並無任何重大變化。

5. 本集團之財務及貿易前景

於取消包括戴口罩等所有防疫措施後，隨著中國內地與香港重新通關，香港經濟出現復甦跡象。為吸引外資，香港舉辦多項國際金融會議或論壇，宣傳香港在經濟發展方面的優勢，重拾外資對香港市場的信心。隨著內地與香港資本市場經濟一體化的加深，特別是大灣區的龐大發展機遇，香港將繼續發揮中國與西方國家超級中介的重要作用。我們的金融服務包括經紀、企業融資和資產管理業務將受惠於這些有利條件和優勢。

在香港，為提振消費市場，香港政府推行2023年消費券計劃，分期向合資格人士派發消費券。隨著於二零二三年四月發放首期付款，我們相信消費能力將得到改善。此外，隨著「開心香港」活動的開展，香港經濟將得到進一步刺激。香港最新失業率已降至3.1%。所有該等因素均為我們的按揭融資業務的發展創造有利的環境，特別是於信貸風險監控方面。

於美國，聯邦利率週期將可能會在可預見將來見頂。然而，預期利率將在一段時間內維持在較高水平。由於與美元的匯率掛鈎制度，香港的利率將難免受到影響。因此，本集團將密切關注加息對其投資物業估值以及對證券交易業務的影響。

以下為獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就本集團出售物業於二零二三年四月三日之估值發出之函件全文及估值報告，乃為供載入本通函而編製：

威格斯資產評估顧問有限公司
國際物業顧問

香港九龍觀塘道388號創紀之城一期
渣打中心27樓

電話：+852 6651-5330

電郵：GP@Vigers.com

網站：www.Vigers.com



敬啟者：

茲遵照「大凌集團有限公司」（「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」）之指示，對 貴集團將出售位於「香港新界西貢丈量約份238份中之第524號地段海景別墅A號屋（包括外牆及地下停車位）」之物業（「該物業」）進行估值，吾等確認已視察該物業、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必要之進一步資料，藉以提供吾等對該物業於二零二三年四月三日（「估值日期」）之估值意見。

估值基準

吾等之估值乃吾等對該物業市值之意見，而市值之定義擬為「經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期以公平交易方式就資產或負債進行交易之估計金額」。吾等之估值乃根據「香港測量師學會」(「HKIS」) 發佈之「香港測量師學會估值準則(2020年版)」、「皇家特許測量師學會」(「RICS」) 發佈之「皇家特許測量師學會估值 – 環球標準」、公司條例之相關條文及「香港聯合交易所有限公司」(「聯交所」) 發佈之「香港聯合交易所有限公司證券上市規則」(主板) 編製。市值亦為賣方合理獲得的最佳價格，亦為買方合理獲得的最有利價格。此估計不包括因特別條款或情況而導致估計價格出現升值或貶值的情況，例如非典型融資、售後租回安排、與出售有關的人士所給予的特殊考慮或優惠，或任何特定價值元素。物業之市值亦在不考慮買賣成本的情況下估算，以及不抵消任何相關稅項。

估值方法

吾等於進行估值時，吾等已採用直接比較法，與可資比較物業之實際銷售交易進行比較。分析特性、地點、面積等相若之可資比較物業，並審慎衡量該物業之所有相關優點及缺點，以達致公平之價值比較。

業權調查

吾等已於土地註冊處進行土地查冊，惟未有查閱文件正本以確定所有權或核實是否有並未載於吾等所獲副本上之任何租賃修訂。所有文件均作參考之用，因此所有尺寸、量度及面積均為約數。

估值考慮因素

廖敏聰先生(BSc (Hons))已於二零二三年四月二十六日對該物業進行實地視察。然而，吾等必須強調，吾等並無進行任何結構測量，亦無視察該物業之木工或被遮蓋、隱藏或不可到達之其他建築部分。因此，吾等未能呈報該物業之有關部分是否並無任何結構或非結構缺陷。

經審閱全部有關文件後，吾等很大程度上依賴 貴集團所提供之資料，尤其是有關規劃批文或法定通告、地役權、土地使用權、樓面面積、佔用情況及識別該物業之資料。

除非另有說明，否則估值證書所載之所有尺寸、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，故僅為約數。吾等並無理由懷疑吾等獲提供之資料之真實性及準確性，且吾等亦獲 貴集團告知，其所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

估值假設

除非另有說明或註明，吾等之估值乃假設該物業可於其現況下在當前市場出售，且並無受足以影響該物業價值之任何遞延條款合約、售後租回、合資或任何其他類似安排影響。此外，吾等亦無考慮涉及或影響出售該物業之任何選擇權或優先購買權。

吾等於進行估值時，已假設該物業之擁有人在繳付一般政府地租後，於獲授之整段未屆滿土地租用年期內，有權在自由及不受干擾之情況下使用及轉讓該物業。吾等對該物業進行估值是根據現金購買，並且沒有為與出售或購買該物業有關的利息及／或資金成本作出津貼。

吾等已對該物業進行實地視察，惟並無進行土壤調查以確定土地狀況或樓宇設施是否適合將會建於該物業之上之任何物業發展項目。吾等於進行估值時，已假設此等方面均令人滿意。於吾等之估值過程中，亦假設有關政府機關已經或將會就已建或將建於該物業之上之任何物業發展項目授予所有必要之同意書、批文及許可證。

吾等對該物業市值之評估乃並未計及買賣或交易成本及未經抵銷任何相關稅項或潛在稅項前之估計價值。吾等並無考慮針對該物業之任何交易成本或產權負擔，如按揭、債權證或其他抵押。於吾等之估值過程中，吾等已假設該物業概無涉及可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

備註

吾等謹此確認：

- (1) 吾等於該物業並無現有或預期利益；及並非關連法團，亦與 貴集團或與 貴集團訂約之其他人士並無關係；
- (2) 吾等獲授權作為外聘執業估值師並具備為類似種類物業估值所需之專長及經驗；
- (3) 吾等之估值按公平公正基準編製；
- (4) 估值師之酬金並非取決於呈報有利於賣方或買方之預定價值或估值方向、估計價值金額、獲得預定結果或其後發生之事件；及
- (5) 吾等獨立於 貴集團。

除另有說明外，否則本報告所載之所有貨幣金額均以香港法定貨幣港元（「港元」）列值。

隨函附奉吾等估值報告之核心內容。

此 致

香港
上環
干諾道中111號
永安中心
11樓1111室

大凌集團有限公司
董事會台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司

副董事總經理
張宏業
MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA
RICS 註冊估值師
謹啟

二零二三年五月二十五日

附註：張宏業先生是註冊專業測量師（產業測量組），於多個地區（包括香港、澳門、中國、日本、英國、加拿大及美利堅合眾國）擁有逾39年之物業估值經驗，名列於香港測量師學會所刊發之可進行上市文件及通函所收錄或提述的估值以及有關併購的估值的物業估值師名冊，並符合資格從事有關上市活動之估值。張先生加入威格斯資產評估顧問有限公司已逾16年。

物業估值報告

貴集團將出售之該物業

該物業	概況及年期	佔用情況	於估值日期 現況下之市值
香港新界西貢丈量約份238份中之第524號地段海景別墅A號屋(包括外牆及地下停車位) (「該物業」)	該物業於一九八一年落成，包括一幢半獨立式洋房及兩車位之停車位、屋頂區域及花園區域。	經吾等視察及根據 貴集團提供之資料，該物業現為空置。	30,000,000港元 (港幣叁仟萬圓正)
稱為及於土地註冊處註冊為丈量約份238份中之第524號地段之所有24/200份份額或土地	根據差餉物業估價署及發展項目之銷售手冊，該物業之實用面積約為1,604 平方呎 (149.00平方米)，不包括屋頂區域之配套面積約620平方呎 (57.60平方米)、花園區域約700平方呎 (65.03平方米) 及兩個泊車位。		(貴公司應佔100%權益： 30,000,000港元 (港幣叁仟萬圓正))
	丈量約份238份乃根據政府租契持有，年期自一八九八年七月一日起計，為期99年(減去到期前最後3天)。租契已續期至二零四七年六月三十日，無需支付額外土地補價，惟須不時繳交相當於應課差餉值3%之年度政府地租。		

附註：

1. 根據我們最近之土地註冊記錄，目前之登記擁有人為「HOOWIN LIMITED」，見日期為二零一零年十月十五日之註冊摘要編號：10110501160097。
2. 根據最新之土地註冊記錄，該物業受下列主要產權負擔所規限：
 - (1) 日期為一九八一年八月四日之履約證明書（註冊摘要編號：SK119981）；
 - (2) 日期為二零零三年十一月二十一日之公契及管理協議（註冊摘要編號：SK581239）；
 - (3) 日期為二零一四年五月十九日以中國工商銀行（亞洲）有限公司為受益人之租金轉讓（註冊摘要編號：14061201390018）；及
 - (4) 日期為二零一四年五月十九日就取得一般銀行融資以中國工商銀行（亞洲）有限公司為受益人之按揭（註冊摘要編號：14061201390023）。
3. 該物業位於香港新界西貢區清水灣道旁的坑口永隆道。該地區是一個以低密度別墅發展項目及不同樓齡之村屋為主的住宅區。巴士、小巴及的士等公共交通便利，方便到達。擬建港鐵坑口站距離該物業約15分鐘車程。
4. 該物業位於二零一三年十二月十三日之經批准清水灣半島北分區規劃大綱圖第 S/SK-CWBN/6（「分區規劃大綱圖」）劃定為「住宅（C類）3」的區域內。該區域主要擬作低層、低密度的住宅發展項目，於向城市規劃委員會申請時可能允許為住宅區提供商業用途。
5. 吾等已對該物業與可資比較物業之間的相關交易時間、規模及位置以及樓齡等不同屬性進行調整。已分析五項交易的具體情況並依據總結如下：

土地註冊處

註冊摘要編號	交易日期	物業地址	代價	有效面積	單位費率
23012600330011	1/4/2023	白石窩新村路6號 尚林洋房F	50,000,000元	2,491平方呎	20,072元/平方呎
22112200350045	4/11/2022	西貢公路380號 匡湖居第2期 洋房C2	27,300,000元	1,572平方呎	17,366元/平方呎
22091502010186	23/8/2022	坑口永隆路28號 海景別墅H號屋	28,500,000元	1,840平方呎	15,489元/平方呎
22101200520017	16/9/2022	竹洋路102號 西沙小築F3號屋	42,000,000元	2,135平方呎	19,672元/平方呎
21102100730017	8/10/2021	銀岬路26號 金碧苑1期7座	38,800,000元	2,168平方呎	17,897元/平方呎

可資比較交易的單位費率介乎於每平方呎約15,489港元至20,072港元之間。吾等之估值介乎有關範圍內。

1. 責任聲明

董事對本通函共同及個別承擔全部責任，當中載有就遵守上市規則而提供有關本公司資料之詳情。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺騙，亦無遺漏其他事項，致使本通函所載任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及本公司主要行政人員之權益及淡倉

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事或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XV部）之股份、相關股份或債權證中，擁有或被視為擁有任何權益或淡倉而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條記入該條例所指之登記冊；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之標準守則知會本公司及聯交所。

董事姓名	身份／權益性質	持有／擁有權益	持股概約 百分比
		之股份數目 (附註1)	
張浩宏先生	受控法團權益(附註2)	389,799,559 (L)	54.95%

附註：

- 「L」代表於股份之好倉。
- 張浩宏先生實益擁有Kenvonia Family Limited約33.33%權益。根據證券及期貨條例，張浩宏先生被視為於Kenvonia Family Limited持有之股份中擁有權益。

(b) 主要股東於本公司之權益及淡倉

於最後實際可行日期，據董事所知，下列人士（並非董事或本公司主要行政人員）於股份或本公司相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露或已記入根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊或因其他原因須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

股東姓名／名稱	身份／權益性質	持有／擁有權益之股份數目 (附註1)	持股概約百分比
Kenvonion Family Limited	實益擁有人	389,799,559 (L)	54.95%
張洛芝女士	受控法團權益 (附註2)	389,799,559 (L)	54.95%
張浩然先生	受控法團權益 (附註2)	389,799,559 (L)	54.95%
	實益擁有人	<u>38,816,381 (L)</u>	<u>5.48%</u>
	小計	<u>428,615,940 (L)</u>	<u>60.43%</u>

附註：

- 「L」代表於股份之好倉。
- 張洛芝女士及張浩然先生各自實益擁有Kenvonion Family Limited約33.33%權益。根據證券及期貨條例，張洛芝女士及張浩然先生被視為於Kenvonion Family Limited持有之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，董事並不知悉任何其他人士（並非董事或本公司主要行政人員）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分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或於附帶在本公司股東大會上在所有情況下表決之權利之任何類別股本面值中直接或間接擁有5%或以上之權益。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立僱主不可於一年內毋須支付賠償（法定賠償除外）而予以終止的服務合約。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事、本公司候任董事或彼等各自聯繫人於與本集團業務存在或可能存在直接或間接競爭或與本集團存在任何其他利益衝突的業務中擁有任何權益。

5. 董事於資產、合約或安排之權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於仍生效且對本集團業務直接或間接有重大影響的任何合約或安排中擁有重大利益；及
- (b) 概無董事或彼等各自聯繫人於本集團任何成員公司自二零二二年三月三十一日（即本集團最近刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其附屬公司概無涉及任何重要的訴訟或仲裁或申索，且概無任何重要的訴訟或仲裁或申索乃尚未了結或對本公司或本集團任何其他成員公司構成威脅。

7. 重大合約

下列合約（並非於本公司日常業務過程中訂立之合約）為本集團於緊接本通函日期前兩年內所訂立屬或可能屬重大之合約：

- (a) 臨時協議。

8. 專家資格及同意書

以下為本公司已委聘並已發表意見或建議之專家之資格，其意見或建議於本通函內載列或提述：

名稱	資格
估值師	獨立物業估值師

估值師已就發出本通函給予同意書，同意以本通函所收錄之形式及內容納入其函件、報告、推薦建議、意見、及／或引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，估值師並無於本集團任何成員公司自二零二二年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起所收購或出售或租賃、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。

於最後實際可行日期，估值師並無擁有本公司或其任何附屬公司之任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之任何權利（不論在法律上是否可予行使）。

9. 一般事項

- (a) 於最後實際可行日期，本公司之註冊辦事處位於Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda。
- (b) 於最後實際可行日期，本公司之香港主要營業地點為香港上環干諾道中111號永安中心11樓1111室。
- (c) 本公司之秘書為王展望先生，彼為香港會計師公會執業會計師及英國特許公認會計師公會資深會員。
- (d) 於最後實際可行日期，本公司之主要登記處為Ocorian Management (Bermuda) Limited，地址為Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda。
- (e) 於最後實際可行日期，本公司之香港股份登記及過戶處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (f) 本通函之中英文版本如有任何不一致之處，概以英文版本為準。

10. 展示文件

下列文件之副本自本通函日期起計14日期間於(i)本公司之投資者網站(<https://www.irasia.com/listco/hk/styland/>)；(ii)聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk/index.htm>)；及(iii)本公司辦事處(地址為香港上環干諾道中111號永安中心11樓1111室，正常營業時間為公眾假期以外任何平日上午九時三十分至下午五時正)可供查閱：

1. 本公司已刊發之年報，載有本公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表；
2. 本公司已刊發之中期報告，載有本公司截至二零二二年九月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表；
3. 董事會函件，全文載於本通函「董事會函件」一節；
4. 本通函附錄二所載之物業估值報告；
5. 本附錄「專家資格及同意書」一段所述之同意書；
6. 臨時協議；及
7. 本通函。