
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商、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名下所有股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手售出或轉讓之銀行、持牌證券商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交予買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及聯交所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，概不對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。

本通函僅供參考，並不構成向股東或任何其他人士發出收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

華人置業集團

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：127)

有關
出售物業之
主要交易

除文義另有所指外，本封面頁所使用之專有詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。董事會函件載於本通函第4至9頁。

本公司已根據上市規則第14.44條取得股東書面批准出售事項以代替召開本公司股東大會。本通函寄發予股東僅供參考。

二零二五年一月二十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 該物業之物業估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語及詞彙具有下列涵義：

「該公布」	指	本公司日期為二零二四年十二月十九日有關出售事項之主要交易之公布
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「買方」	指	ELLISON SPV 2 LIMITED，一間根據英格蘭及威爾斯法例註冊成立之有限公司
「本公司」	指	Chinese Estates Holdings Limited (股份代號：127)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	出售事項完成
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方向買方出售該物業及根據買賣協議項下擬進行之其他交易
「英鎊」	指	英鎊，英國法定貨幣
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「產權負擔」	指	業權或買賣協議中提及的其他文件所包含或提及之契諾、限制、規定及其他事項
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方人士或公司

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零二五年一月十六日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「陳凱韻女士」	指	陳凱韻女士，於最後實際可行日期為執行董事、本公司行政總裁及本公司主要股東（彼之未成年子女）的信託人
「該物業」	指	於英國土地註冊處以絕對業權註冊的永久業權物業，業權編號為LN248459，名為倫敦St James's Square 11及12號以及Ormond Yard 14至17號
「物業估值師」	指	利駿行測量師有限公司，為獨立專業估值師
「購買價」	指	一億六千二百萬英鎊（162,000,000英鎊）（不包含增值稅）
「相關股東」	指	Solar Bright Ltd.、Joseph Lau Luen Hung Investments Limited及Century Frontier Limited之統稱，合共實益擁有1,430,700,768股股份（佔本公司於就出售事項取得股東書面批准日期已發行股本約74.99%）
「買賣協議」	指	買方與賣方就出售事項所訂立日期為二零二四年十二月十九日之買賣協議
「賣方」	指	KNIGHTLIGHTS PROPERTY INTERNATIONAL S.A.，一間於盧森堡大公國註冊成立之公眾有限公司(société anonyme)，為本公司之間接全資擁有附屬公司
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「業權」	指	該物業之登記冊及業權圖則之正式副本，以及登記冊上所記載之任何文件的完整副本，惟不包含任何按揭或法定押記
「英國」	指	大不列顛及北愛爾蘭聯合王國
「美國」	指	美利堅合眾國
「增值稅」	指	根據一九九四年增值稅法及其補充法例及規例所徵收之增值稅，買家須根據買賣協議之條款支付之稅項
「%」	指	百分比

就本通函而言，以英鎊計值之金額已按1.00英鎊兌9.8199港元之匯率換算為港元，僅供說明之用。有關換算不應詮釋為表示有關金額已經、應可或可以按任何特定匯率兌換或有關金額已經、應可或可以兌換。



CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

華人置業集團

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：127)

執行董事：

陳凱韻 (行政總裁)

陳諾韻

非執行董事：

劉鳴焯 (主席)

劉玉慧

獨立非執行董事：

陳國偉

梁潤輝

馬時俊

敬啟者：

註冊辦事處：

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10

Bermuda

香港主要辦事處：

香港

銅鑼灣

告士打道311號

皇室大廈

安達人壽大樓21樓

有關
出售物業之
主要交易

緒言

茲提述該公布，內容有關出售事項。

於二零二四年十二月十九日 (交易時段後)，賣方 (本公司之間接全資擁有附屬公司) 與買方訂立買賣協議，據此，根據買賣協議所載條款及條件，賣方同意出售而買方同意購買該物業，代價為162,000,000英鎊 (相等於約1,590,800,000港元) (不包含增值稅)。

本通函旨在向閣下提供有關出售事項及據此擬進行之交易之進一步詳情以及該物業之物業估值報告。

出售事項及買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期：二零二四年十二月十九日（交易時段後）

訂約方：(1) 賣方，本公司之間接全資擁有附屬公司；及
(2) 買方，獨立第三方。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於買賣協議日期，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予出售之資產

根據買賣協議，賣方同意出售而買方同意收購該物業，並附帶買賣協議所載之經修改完整業權擔保，同時受限於產權負擔（倘適用）。

代價

賣方應按購買價出售而買方應按購買價購買該物業。

購買價經買方及賣方公平磋商後按一般商業條款及參照該物業於二零二四年十二月十六日於現況下採用市場法之估值162,000,000英鎊（相等於約1,590,800,000港元）後釐定。該估值由本集團所委聘之獨立專業估值師進行。有關該物業估值之詳情及獨立專業估值師編製之估值報告全文載於本通函附錄二。

董事認為出售事項之代價之基準屬公平合理。

完成

完成已於買賣協議簽訂日期落實。

於完成時，買方已以現金悉數結清購買價。

有關本集團及訂約方之資料

本集團主要從事物業投資及發展、樓宇及物業管理、經紀服務、證券投資、放債及化妝品分銷及貿易業務。

賣方（本公司之間接全資擁有附屬公司）為一間於盧森堡大公國註冊成立之公眾有限公司(société anonyme)。賣方主要從事物業投資，而其重大資產為緊接出售事項前之該物業。

董事會函件

於買賣協議日期，買方為一間根據英格蘭及威爾斯法律註冊成立之有限公司，主要從事物業控股業務。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於買賣協議日期：

- (a) 買方由為於美國加利福尼亞州所設立名為The Lawrence J. Ellison Revocable Trust u/a/d 01/22/1988之可撤銷信託（「該信託」）最終全資擁有；
- (b) Lawrence J. Ellison先生（「Ellison先生」）為美國公民，為該信託之唯一受益人、信託人及共同受託人。Paul T. Marinelli先生（「Marinelli先生」）為美國公民，為該信託之另一名共同受託人；及
- (c) 買方、該信託、Ellison先生及Marinelli先生均為獨立第三方。

有關該物業之資料

該物業為一幢位於英國倫敦St James's Square 11及12號以及Ormond Yard 14至17號之綜合用途樓宇，主要由一幢總室內淨面積為82,024平方呎分佈於地下低層、地下及樓上六層的甲級寫字樓組成，建於一幅永久業權土地上。

該物業截至二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止兩個財政年度應佔之租金收入及溢利淨額如下：

	截至二零二二年 十二月三十一日止 財政年度		截至二零二三年 十二月三十一日止 財政年度	
	約百萬英鎊	約百萬 港元等值	約百萬英鎊	約百萬 港元等值
租金收入	6.3	62.1	2.7	26.9
溢利淨額（不包括該物業 之公平值變動）				
— 除稅前	6.4	62.7	2.7	26.2
— 除稅後	4.8	47.0	2.0	19.7

截至二零二三年十二月三十一日止財政年度租金收入下降乃主要由於若干租戶在二零二三年十月開始對該物業之部分進行優化工程之前已撤租。

出售事項之財務影響

根據購買價與該物業於完成當日之未經審核賬面值（經計及於二零二四年十二月十六日之估值後）之間的差額計算，預期並無來自出售事項之收益或虧損（交易成本前）。受市況影響，根據該物業於二零二四年十二月十六日之估值162,000,000英鎊（相等於約1,590,800,000港元），扣減(i)於二零二三年十二月三十一日之經審核賬面值163,200,000英鎊（相等於約1,602,600,000港元）以及(ii)由二零二四年一月一日至完成當日期間對該物業進行與優化工程有關之添置約9,400,000英鎊（相等於約92,200,000港元）後，預期於截至二零二四年十二月三十一日止年度該物業之公平值變動虧損約為104,000,000港元。優化工程旨在使該物業保持市場競爭力，以符合現時市場對甲級寫字樓用途的預期。儘管進行優化工程，惟由於二零二四年市況欠佳，加上出售事項時該物業處於空置狀態（而於二零二三年十二月三十一日有部分租出），該物業於二零二四年十二月十六日的估值低於二零二三年十二月三十一日的估值金額。

於完成後，本集團將不再賺取來自該物業的租金收入，這將會導致本集團之租金收入略為下降，而本集團之借貸水平將會減少，促使本集團產生之財務費用及資本負債水平有所降低。

於完成後，預計本集團之總資產及總負債將分別減少約883,300,000港元及約769,300,000港元。總資產減少約883,300,000港元指該物業之賬面值約1,694,800,000港元終止綜合入賬扣減出售事項之所得款項餘額（於償還賣方現有銀行借貸之結欠後）約811,500,000港元。

上述財務影響僅為說明用途而列示，本集團最終確認之實際收益或虧損須待本集團之綜合財務報表落實後由本公司核數師審閱。

所得款項之擬定用途

於完成時，本集團收取出售事項之銷售所得款項淨額約1,580,800,000港元，其中約769,300,000港元用作償還賣方現有銀行借貸之結欠以解除該物業之押記，從而促成出售事項。本集團擬將所得款項餘額約811,500,000港元保留為現金儲備，日後可在任何適當機會出現時用作投資，且視乎不時之銀行借貸利率而定，於合適時用作償還本集團之其他銀行借貸，以進一步降低財務費用（儘管本集團現時的負債水平並不高）。同時，上述現金儲備已存放於金融機構以收取利息收入，從而提升回報。

出售事項之理由及裨益

由於本集團主要從事（其中包括）物業投資及發展業務，故出售事項乃於本集團一般及日常業務過程中進行，且與其善用並管理資源以更有效發展物業組合之策略相符。出售事項讓本集團重新分配所得款項，以在其他投資機會出現時運用，並在有需要之情況下因應市況調整其投資組合之整體策略。

鑑於上文所述，董事認為買賣協議之條款（經訂約方公平磋商後釐定）乃按一般商業條款訂立並屬公平合理，而訂立買賣協議及據此擬進行之交易乃於本集團一般及日常業務過程中進行，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條有關出售事項之一項或多項適用百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則之申報、公告、通函及股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於出售事項中擁有重大利益，因此，倘本公司召開股東大會以批准出售事項，概無股東須放棄投票權。

於買賣協議簽訂日期，本公司就出售事項已取得各相關股東（即Solar Bright Ltd.、Joseph Lau Luen Hung Investments Limited及Century Frontier Limited（分別實益擁有723,290,948股、230,984,820股及476,425,000股股份之權益，由Sino Omen Holdings Limited直接或間接全資擁有），為一組緊密聯繫的股東，合共實益擁有1,430,700,768股股份（佔本公司於股東書面批准日期已發行股本約74.99%），附帶權利可於本公司股東大會上投票）之書面批准。由於根據上市規則第14.44條，上述股東書面批准可被接納以代替召開本公司股東大會，故本公司將不會召開股東大會以批准出售事項。

推薦建議

董事認為買賣協議之條款乃按一般商業條款訂立並屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，且訂立買賣協議及據此擬進行之交易乃於本集團一般及日常業務過程中進行。如本公司召開股東大會以批准出售事項，董事會建議股東於該股東大會上投票贊成批准出售事項之決議案。

董事會函件

鑑於本公司已就出售事項取得相關股東之書面批准，根據上市規則第14.44條，本公司將不會召開股東大會以批准出售事項，上述聲明僅供股東參考。

進一步資料

敬請閣下同時垂注本通函各附錄所載的附加資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
公司秘書
麥嘉儀
謹啟

二零二五年一月二十一日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二四年六月三十日止六個月之財務資料詳情於以下文件（已於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.chineseestates.com>)登載)中披露：

- (a) 於二零二二年四月二十六日登載之本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報（第119至281頁）；
- (b) 於二零二三年四月二十六日登載之本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報（第109至265頁）；
- (c) 於二零二四年四月二十九日登載之本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報（第115至272頁）；及
- (d) 於二零二四年九月二十四日登載之本公司截至二零二四年六月三十日止六個月之中期報告（第3至46頁）。

2. 債務

借貸

於二零二四年十二月三十一日（即本通函付印前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：

	二零二四年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款（有抵押及有擔保）	2,198,986
其他貸款（有抵押及有擔保）	729,472
欠負聯營公司款項（無抵押及有擔保）	11,559
欠負接受投資公司款項（無抵押及無擔保）	13,885
欠負非控股股東款項（無抵押及無擔保）	275
	2,954,177

銀行貸款及其他貸款乃以本集團之投資物業、債券、上市股本投資、抵押存款及本公司若干附屬公司之權益作為抵押。

租賃負債

本集團就所有租賃確認使用權資產及相應租賃負債，除非該等租賃符合低價值或短期租賃資格，則另作別論。該等租賃負債指須就使用相關資產之權利而作出租賃付款之責任。於二零二四年十二月三十一日，本集團之租賃負債約為39,000,000港元，乃以租金按金作抵押及無擔保。

擔保

於二零二四年十二月三十一日，本集團提供財務擔保及彌償保證，詳情如下：

	二零二四年 十二月三十一日 千港元
為附屬公司獲授共用之銀行信貸額以取替現金公用事務按金 而向一間銀行提供之擔保	15,000
為接受投資公司動用之銀行信貸額而向銀行提供之擔保／ 與一間接受投資公司有關向第三方授予之彌償保證	827,830
	<u>842,830</u>

除上文所述及本集團日常業務過程中之一般應付貿易賬項外，於二零二四年十二月三十一日營業時間結束時，本集團概無任何(i)已發行及未償還、已授權或以其他方式增設但未發行之本集團債務證券以及定期貸款，分為有擔保、無擔保、有抵押（不論抵押由發行人或第三方作出）及無抵押；(ii)本集團其他借貸或屬借貸性質之債務，包括銀行透支及承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸或租購承擔，分為有擔保、無擔保、有抵押及無抵押借貸及債務；(iii)任何未償還按揭及押記；或(iv)任何重大或然負債或擔保。

3. 重大不利變動

董事確認，彼等並不知悉本集團自二零二三年十二月三十一日（即本集團編製最近期刊發經審核賬目之結算日期）至最後實際可行日期（包括該日）之財務或經營狀況有任何重大不利變動，惟如本公司於二零二四年九月二十四日刊發之截至二零二四年六月三十日止六個月之中期報告所披露，與截至二零二三年六月三十日止六個月比較，本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月錄得收入減少及業績由盈轉虧，主要是由於按淨額基準呈報出售持作買賣之投資收益減少及投資物業之公平值變動由盈轉虧所致。

4. 營運資金

經考慮本集團之內部資源、經營現金流量、現有可用信貸額以及出售事項之影響，董事認為，若無出現不可預見之情況，本集團將具備充足營運資金以滿足其目前（即自本通函日期起計未來至少十二個月）之需要。本公司已取得上市規則第14.66(12)條規定之相關確認。

5. 本集團財務及經營前景

本集團主要從事物業投資及發展、樓宇及物業管理、經紀服務、證券投資、放債及化妝品分銷及貿易業務。

二零二五年伊始，全球經濟形勢展現出復甦及穩中向好的跡象。儘管目前面臨利率上升、地緣政治緊張局勢及氣候變化影響日益加劇等挑戰，惟經濟勢頭仍有復原力。

本地方面，本集團注意到經濟活動在各項政府政策的支持下取得可喜的增長。這種改善部分歸功於政府舉辦之一系列備受矚目的大型活動。該等活動大大提高了公眾的參與程度，令消費及房地產投資激增，最終令本集團的業務受惠。公營部門致力於舉辦全球盛事，預期將進一步擴大消費及投資，並為零售及餐飲服務等主要行業注入活力，從而直接提升我們零售投資物業的收益。

鑑於領導層更替，圍繞英國政府新措施的不確定性對其經濟形勢構成憂慮，這反過來為我們在不久的將來採取更輕資產的方針提供了有力的理據。儘管如此，本集團將繼續監察周遭的挑戰，並在適當時機抓緊投資機會。

展望未來，預計持續的地緣政治緊張局勢及氣候變化風險確實會於中短期內影響全球發展。儘管如此，隨著美國發起下調利率的趨勢，我們對商業及投資活動方面產生的正面刺激作用仍抱持樂觀態度。預期有關動向可能會引致不同物業類別及市場區隔之間出現變動。本集團於商業計劃及營運執行方面堅持審慎態度，以確保持份者的價值得以保障及提升。與此同時，我們仍致力於將企業社會責任融入我們的業務策略，為我們的長遠願景奠定基礎，以實現可持續的成功。

除於本公司之公布、通函、年報及中期報告另行披露者外，本公司並不知悉本集團之財務及經營前景有任何重大變動。

以下為獨立專業估值師利駿行測量師有限公司就其對 貴集團所持有之物業權益於二零二四年十二月十六日之估值而發出之估值報告，其中包括函件部分及估值部分的物業詳情，乃為載入本通函而編製。



謹請讀者垂注，以下報告乃根據國際估值準則理事會頒佈之國際估值準則（「**國際估值準則**」）所訂報告指引而編製。國際估值準則授權估值師作出假設，而有關假設可能會經（例如讀者之法定代表人）進一步調查後證實為不準確。任何例外情況已於下文清楚列明。下文所加標題僅為方便參考之用，並無規範或引伸有關標題所指段落之文字。本報告乃以英文格式編製及簽核；本報告之英文以外語言譯本不應被視為本報告之替代。任何人士不應對本報告內容斷章取義，吾等概不就該等斷章取義之行為承擔任何責任。謹此強調下文呈列之調查結果及結論，乃以估值師於本文件之最後實際可行日期所知文件及事實為基礎。倘獲提供額外文件及事實，吾等保留修訂本報告及其結論之權利。

敬啟者：

謹遵照Chinese Estates Holdings Limited之現有管理層（下文稱為「**指示方**」）向吾等作出之指示，以對由Chinese Estates Holdings Limited（下文稱為「**貴公司**」）及其附屬公司（連同 貴公司統稱為「**貴集團**」）於英國（「**英國**」）倫敦持有權益之本報告中之指定房地產（下文稱為「**該物業**」）進行協定程序估值，吾等確認吾等已視察、已作出相關查詢，並且取得吾等認為必要之有關進一步資料，以支持吾等對該物業於二零二四年十二月十六日（下文稱為「**估值日期**」）之估值結論，乃供指示方內部管理層參考之用。吾等獲悉，本文件（「**通函**」）之本報告亦將供 貴公司股東參考。本估值報告包括函件部分及估值部分的物業詳情。

吾等明白，指示方將於其財務報表內納入吾等之工作，而吾等並未受聘作出特定的買賣推薦建議，或就金融安排發表意見。吾等亦明白使用吾等工作報告，對於在達致該物業的業務決定時，並不會取代有指示方應進行的其他盡職審查。吾等之工作僅提供獨立估值，以供指示方在其盡職審查程序中參考，而吾等之工作不應為指示方參考之唯一因素。吾等對基於本估值而可能作出的任何具有約束力之決定不承擔任何責任。

市場估值基準下之該物業估值

估值基準及假設

根據國際估值準則，物業估值可分為市值評估基準及非市值評估基準兩種。就是次委聘而言，吾等按市值基準提供該物業之估值意見。

「市值」一詞乃由國際估值準則界定，指「資產或負債經過適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願之情況下於估值日期進行交易之估計金額」。

除另有指明外，吾等對該物業的估值乃於估值日期基於以下假設作出，

1. 該物業之合法權益人有權於整段獲授而未屆滿之年期內自由及不受干擾地轉讓其相關物業權益，且已悉數支付任何應付地價；及
2. 該物業之合法權益人以相關物業作為獨一無二之權益之現況在市場上出售其相關物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以提高物業權益之估值。

倘上述情況並非如此，其將會對所報告之估值產生不利影響。

估值方法

於按絕對業權基準計算物業的市值時，一般採納三種方法，即市場法、成本法及收入法。

於估值該物業時，吾等已採納市場法。市場法考慮類似或替代物業的成交、供應或放盤詳情及相關市場數據，以透過涉及比較之過程得出估計價值。此方法之相關假設為投資者將不會就一項物業支付超過其就相若用途的類似物業所須支付之金額。

除另有指明外，吾等並無按可能另有發展之基準進行估值，而對可能另有發展選項及相關經濟之研究並不屬於吾等工作之範圍。

可能影響呈報估值之事項

就估值之目的而言，吾等已採納吾等獲得或從相關當局或公開領域獲取之文件副本中載列之面積，惟並無進一步進行核實工作。倘隨後發現所採納之面積並非最新經批准面積，則吾等保留相應修正報告及估值之權利。

除另有指明外，吾等之估值並無考慮該物業之任何押記、抵押或所欠款項，亦無考慮影響銷售該物業而可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業概無涉及任何可影響其估值之繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有指明外，吾等已假設該物業可在市場買賣而無任何法律障礙（特別是來自監管機關）。倘非如此，則會對所呈報估值構成重大影響。敬請讀者就此等問題自行進行法律盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

除另有指明外，於本通函之最後實際可行日期，吾等無法識別該物業之任何不利消息而可能影響吾等之工作成果所呈報之調查結果或估值。因此，吾等無法就其對該物業之影響（如有）作出報告及發表意見。然而，倘有關消息其後被證實於估值日期確實存在，則吾等保留調整本報告所呈報調查結果或估值之權利。

業權之確立

指示方或 貴集團委任人員就是次委聘向吾等提供必要文件，以支持該物業的合法權益人有權在整段獲授而未屆滿之年期內自由及不受干擾地在不受任何產權負擔規限下按該物業現有用途出讓、轉讓、按揭、出租或使用（就此而言，即絕對業權）該物業，或已悉數支付任何應付地價或完成餘下手續，且 貴集團有權佔用或使用該物業。吾等與指示方協定的協定估值程序並無要求吾等對合法權益人自有關當局獲得該物業的合法性及正式手續進行法律盡職審查。吾等與指示方協定，此乃指示方法律顧問的責任。因此，吾等對該物業業權的來源及延續性概不負責或承擔任何責任。

於吾等之估值過程中，吾等已獲指示方所提供之業權文件。吾等亦已於英國土地註冊處進行查詢。然而，吾等並無檢查文件正本，以核實擁有權或交予吾等之副本是否有任何修訂。吾等並非法律專業人士，並無資格確定業權及呈報該物業可能登記之任何產權負擔。所有已披露文件（如有）僅供參考之用。吾等概不就該物業之法律業權及權利（如有）之任何法律事宜承擔任何責任。吾等概不就吾等因誤解該等文件而承擔任何責任。吾等概不負責或承擔責任。

於吾等之報告中，吾等已假設該物業的合法權益人已自相關當局取得所有批文及／或許可，且並無任何法律障礙（特別是來自監管機關）影響合法權益人維持其該物業業權。倘非如此，則會對吾等於本報告的調查結果及結論構成重大影響。謹請讀者就該等問題自行進行法律盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

該物業之視察及調查

是次視察由英國皇家特許測量師學會專業會員李寧衍博士於二零二四年十二月十六日進行，且吾等已就估值獲得吾等就此所要求的有關資料。吾等於 貴公司委任之人士陪同下視察該物業。經告知，有關人員有能力陪同吾等進行視察。吾等已視察該物業之外部，並在可能情況下視察其內部，且吾等已就估值獲得吾等就此所要求的有關資料。然而，吾等並未視察該物業被覆蓋、遮閉或無法進入之部分，並假設該等部分處於合理狀況。吾等僅倚賴指示方所提供之文件，該等文件包括吾等就估值而獲得之吾等就此所要求的有關資料。吾等無法就未視察部分之狀況發表意見或建議，而所附之物業詳情不得視作有關部分之任何推定聲明或陳述。吾等並無進行樓宇調查、結構測量、查驗或檢查。吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等亦無測試任何設施（如有），且無法識別被覆蓋、遮閉或無法進入之設施。

吾等並無進行實地量度，以核實該物業之建築面積是否正確，惟假設吾等獲提供文件中所示建築面積乃屬正確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等對該物業進行估值的委聘及協定程序並不包括進行獨立土地調查以核實該物業的法定邊界。吾等謹此聲明，吾等並非從事土地測量專業，因此，吾等無法核實或確定吾等獲提供文件中所示該物業之法定邊界是否正確無誤。吾等對此概不承擔任何責任。指示方或該物業權益人應自行進行法定邊界盡職審查工作。

吾等並未安排進行任何調查以確定於興建該物業之時或該物業自落成以來是否曾使用任何有毒或有害之物料，故吾等無法就該物業在此方面並無上述各項風險而作出報告，因此吾等並無於估值中考慮該項因素。

吾等並不知悉有任何可能對該物業進行之環境審核或其他環境調查或土壤測量之詳情，以及可能須提出之任何污染或可能產生任何有關污染之情況。於進行吾等之工作時，吾等獲指示以假設該物業在過去並無用作產生污染或可能產生污染之用途。吾等並無就該物業或任何鄰近土地之過往或現時用途進行任何調查，以確定該物業有否因此等用途或位置而產生或可能產生任何污染問題，因而吾等假設該等情況並不存在。然而，倘該物業或任何鄰近土地於日後出現污染、滲漏或環境污染，或物業過往或目前用途會產生污染，則現時所呈報之估值或會減少。

資料來源及其核實

在吾等之工作過程中，吾等已獲提供有關該物業之文件副本，而該等副本已被用作參考且未有向有關部門及／或機構作進一步核實。吾等之估值程序並無要求吾等進行任何查冊或查閱文件正本以核實擁有權或核實吾等獲提供文件中可能未出現之任何修訂。吾等需重申，吾等並非法律專業人士；因此，吾等並無資格就指示方或 貴公司委任人員所提供的文件之合法性及效力提供意見及評論。

吾等僅依賴指示方或 貴公司委任人員所提供之資料，而未有進一步核實，並全數接納吾等所獲提供有關以下事宜之意見：規劃批文或法定通知、地點、業權、地役權、年期、佔用情況、租賃情況、租金、地盤及樓面面積以及所有其他有關事宜。

就本次估值而言，吾等依賴所獲提供之資料，並假設所有資料屬準確，且自提供日期以來並無重大變動。倘情況並非如此，吾等保留修改吾等意見之權利。

吾等的估值僅按吾等所獲提供的意見及資料作出。由於向當地物業市場從業人員作出的一般查詢範圍有限，吾等未能核實及確定相關人士所提供的意見是否正確。吾等概不負責或承擔任何責任。

吾等相信吾等的工作成果所根據的全部或部分由其他人士提供的資料屬可靠，惟在所有情況下並無進行任何查證。吾等進行的估值程序或工作並不構成對所獲提供資料的審核、審閱或編撰。因此，吾等概不就制定吾等的報告時所採用由其他人士編撰任何數據、建議、意見或估計的準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等進行估值時採納由其他專業人士、提供數據之外界人士及／或指示方提供之工作成果，當中彼等所採納以得出彼等數字之假設及重要事項亦適用於吾等之估值。吾等進行之程序毋須提供於審核工作中所需之所有憑證，因此，由於吾等並無進行審核，吾等不會發表任何審核意見。

吾等並不就指示方或 貴公司委任人員未有向吾等提供的資料承擔任何責任。此外，吾等已徵得及獲得指示方或 貴公司委任人員確認，所提供資料並無遺漏任何重大因素。吾等的分析及估值乃根據指示方向吾等全面披露可能對吾等工作構成影響的重大及潛在事實而進行。

吾等並無理由懷疑指示方或 貴公司委任人員向吾等所提供資料之真確性及準確性。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有說明者外，所有貨幣金額均以英鎊（「英鎊」）為單位。

估值意見

根據上述資料及假設，吾等認為，該物業於估值日期（假設並無任何產權負擔的現況下）的市值乃為**壹億陸仟貳佰萬英鎊整（162,000,000英鎊）**。

規限條件

吾等於本報告內有關該物業之估值調查結果及結論僅就上述目的及僅對估值日期有效，且僅供指示方及 貴公司使用。吾等或吾等之人員一概毋須因本報告而向法院或任何政府機構提供證供或出席聆訊，且吾等概不對任何其他人士承擔任何責任。

吾等估值時，乃假設並無對物業作出任何未經許可的改動、擴建或增建，而有關視察及本報告的使用不應視作為對該物業的建築測量。吾等亦假設該物業並無腐朽及內在危險或不適用的材料及技術。

吾等不會就市況及地方政府政策的變動負責，亦無責任修訂本報告以反映本報告日期後發生或吾等得悉的事件或狀況。未經吾等書面批准所示形式及內容，本報告全部或任何部分內容或其任何引述，概不得載入任何刊發文件、通函或聲明，或以任何方式刊發。然而，吾等同意於本通函內刊載本報告以供 貴公司股東參考。

吾等就損失或損害承擔之責任，僅限於經計及吾等基於以下基準承擔之責任後合理應付之款項：所有其他顧問及專家（倘獲委任）被視為已就其服務向指示方提供之合約承擔，以及被視作已向指示方支付經考慮彼等就有關損失或損害而承擔之責任（如適當）後之承擔。

儘管以上條文所述，吾等就上述行動或訴訟所產生之任何損失或損害而承擔之責任，在任何情況下均限於不超過吾等就產生責任的服務或工作成果部分而獲支付的收費款項。無論如何，即使已獲告知可能存在任何相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支（包括但不限於利潤損失、機會成本等），吾等概不就上述情況承擔責任。為免存疑，吾等之責任不得超過根據上述條文計算之金額與本條款規定之金額兩者中之較低者。

經協定，指示方及 貴公司須對吾等基於就吾等之委聘所獲提供之資料而於任何時間以任何形式被追討、所支付或所招致之任何申索、責任、成本及開支（包括但不限於律師費及吾等之人員所投入之時間）向吾等及吾等之人員作出彌償保證，使吾等及吾等之人員免受損害，惟倘任何有關損失、開支、損害或責任最終確定為因吾等受委聘團隊於進行工作時之嚴重疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐所致者除外。此項條文即使於是次委聘工作因任何原因而終止後仍然有效。

聲明

吾等之報告乃根據上市規則第5章所載報告規定以及國際估值準則所載報告指引而編製。就估值而言，有關之估值乃由估值師（見尾註）以外聘估值師身份進行。

吾等將就本委任保留本報告副本連同指示方所提供之數據，該等數據及文件將由本報告日期起保存6年，隨後將會銷毀。吾等認為此等記錄屬機密資料，未經指示方授權及事先與吾等作出安排，吾等不准許任何人士取閱有關記錄，惟執法機關或法院頒令者則另作別論。此外，吾等將會於吾等客戶清單中加上 貴公司之資料，以供吾等參考之用。

對該物業之估值純粹依賴本報告所作出之假設，且並非全部假設可輕易量化或準確查證。倘部分或全部假設於往後日期證實失實，將會對所呈報之估值造成重大影響。

吾等謹此證明，是項服務之費用並不會因吾等之估值結論而更改，而吾等於該物業、貴集團或所呈報之估值中概無擁有任何重大利益。

此 致

香港
銅鑼灣
告士打道311號
皇室大廈安達人壽大樓21樓
Chinese Estates Holdings Limited
董事會 台照

代表
利駿行測量師有限公司

執行董事
吳紅梅

B.Sc. M.Sc. R.P.S. (GP) WAVO WRV

執行董事
何誠謙

B.Sc. M.Sc. R.P.S. (GP)(PD) WAVO WRV

謹啟

二零二五年一月二十一日

附註：

吳紅梅測量師自一九九四年起在香港、澳門、台灣、中國內地、英國、法國、泰國、越南、新加坡、馬來西亞、馬達加斯加、圭亞那、薩摩亞及關島進行房地產估值。彼為香港測量師學會資深會員。彼為世界評估組織聯合會世界認可估值師。

何誠謙測量師自二零一零年起在香港、澳門、台灣、中國內地、英國、法國、加拿大、阿根廷、越南、新加坡、薩摩亞及圭亞那進行房地產估值。彼為香港測量師學會資深會員。彼為世界評估組織聯合會世界認可估值師。

物業估值詳情

貴集團於英國倫敦持作出售的物業，按市值基準估值

物業	概況及年期	估用詳情	貴集團於 二零二四年 十二月十六日 應佔其現況下 的估值金額
英國倫敦SW1Y 4LB, St James's Square 11及12號及 Ormond Yard 14至17號	<p>該物業包括一幢二星級歷史建築及一幢二星級*歷史建築，共同提供甲級寫字樓，包括地庫、地下、一樓至六樓，佔地面積約為0.21公頃。</p> <p>該物業坐落於St James's Square北部。其位於倫敦西敏市的中心區Mayfair St James內。其位於倫敦西區內，主要用於業務、商業、零售及生活。</p> <p>該物業於二零零七年進行翻新。其位於St James保護區內。根據吾等可得之資料，該物業目前總淨內部面積為82,024平方呎（「平方呎」）（7,620.1平方米（「平方米」））。據告知，淨內部面積乃按照皇家特許測量師學會的量度作業守則（第六版）量度。</p>	<p>於估值日期，該物業為空置。</p> <p>（見下文附註5）</p>	162,000,000英鎊 （100%權益）

樓面面積明細列示如下：

樓層	淨內部面積	
	平方米	平方呎
地庫		
一樓宇		
管理		
住宿	24.5	264
一倉儲	80.5	866
一寫字樓	638.5	6,874
地下		
一中庭地下	82.2	885
一接待處	73.8	794
一倉儲	21.2	228
一寫字樓	1,000.8	10,772
一樓	815.2	8,775
二樓	1,083.7	11,665
三樓	989.0	10,645
四樓	1,101.5	11,857
五樓	1,045.3	11,253
六樓	663.9	7,146
總計：	<u>7,620.1</u>	<u>82,024</u>

該物業按業權編號LN248459登記，為永久業權。

（見下文附註5）

附註：

1. 該物業根據業權編號LN248459永久持有。該物業之登記擁有人為 貴公司之間接全資附屬公司 Knightlights Property International S.A. (於盧森堡大公國註冊成立)。
2. 該物業受限於日期為二零一七年六月十三日及二零二二年十一月三日以Oversea-Chinese Banking Corporation Limited (於新加坡註冊成立，地址為The Rex Building, 62 Queen Street, London, EC4R 1EB) 為受益人的註冊押記。
3. 該物業位於St James保護區內，且11 St James's Square屬二星級*歷史建築而12 St James's Square屬二星級歷史建築。二星級歷史建築具有特殊價值，應盡一切努力保存；而二星級*歷史建築為具有超越特殊價值的特別重要的建築。
4. 吾等通過參考鄰近地區之可比較寫字樓的銷售交易採用市場法對該物業進行估值。選擇標準包括物業類型及用途、建築質量、位置、環境及時間。吾等選擇以下交易(作寫字樓用途，具有類似建築質量及位於倫敦西區及西南部，並於合理期間內進行交易)。吾等認為，根據上述選擇標準，可比較物業屬公平且具代表性。該等銷售交易如下：

地址	面積 (平方呎) (概約)	代價		單位價格 (平方呎) (概約)	經調整 單位價格 (平方呎) (概約)
		(英鎊) (概約)	交易日期		
55 St James's Street	26,537	63.4百萬	二零二四年三月	2,389英鎊	2,019英鎊
14-15 Conduit Street	15,889	36.7百萬	二零二四年三月	2,310英鎊	1,969英鎊
30 Golden Square	32,492	72.25百萬	二零二四年十月	2,224英鎊	1,922英鎊
45 Pall Mall	59,712	135.45百萬	二零二四年十一月	2,268英鎊	2,024英鎊

吾等已對樓齡差異、位置／環境差異及面積差異作出調整。由於該物業面積遠大於可比較物業面積，故已對可比較物業的交易價格作出下調。於上述調整因素中，面積調整為最大的調整。樓齡調整1.8%至-3.2%、位置／環境調整-2%至2%，及物業面積調整-5.6%至-16.5%已應用於所採用交易的成交單位價格。市場銷售交易的經調整單位價格介乎每平方呎1,922英鎊至2,024英鎊，平均單位價格為每平方呎1,980英鎊。通過採用每平方呎1,980英鎊的平均單位價格，因此得出面積為82,024平方呎之該物業的市值約整至162,000,000英鎊。

5. 該物業包括三個部分，分別簽訂99年、223年及999年的三份長期租約。於該等長期租約年期內，99年租約的租金為每年5便士，而223年租約及999年租約的租金均為象徵式租金。因此，與該物業的估值金額相比，該等部分的估值甚微。因此，於「概況及年期」及「佔用詳情」欄位中，該物業的概況及詳情不包括該等部分。

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；董事願就本通函之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大方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，致使本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事權益

於最後實際可行日期，各董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（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及淡倉（包括彼根據證券及期貨條例之有關條文被視作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述之登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄C3所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 本公司

董事姓名	所持股份數目	身份	已發行股本 百分比
陳凱韻女士	1,430,700,768 (L) (附註1)	於受控制公司之權益及 未滿18歲子女之權益	74.99%

(L) 指好倉

附註1：

該1,430,700,768股股份由Joseph Lau Luen Hung Investments Limited直接持有230,984,820股、Solar Bright Ltd.直接持有723,290,948股及Century Frontier Limited直接持有476,425,000股。Joseph Lau Luen Hung Investments Limited及Century Frontier Limited各自由Solar Bright Ltd.全資擁有，而Solar Bright Ltd.由Sino Omen Holdings Limited全資擁有。Sino Omen Holdings Limited之全部已發行股本由陳凱韻女士（作為其未成年子女劉仲學、劉秀樺及劉秀兒之信託人）持有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，陳凱韻女士被視為擁有全部該等1,430,700,768股股份之權益。

(ii) 本公司之相聯法團

董事姓名	相聯法團名稱	所持股份數目	身份	已發行股本百分比
陳凱韻女士	Sino Omen Holdings Limited	50,000 (L) (附註2)	未滿18歲子女之權益	100%
陳凱韻女士	Solar Bright Ltd.	1 (L) (附註2)	於受控制公司之權益及未滿18歲子女之權益	100%

(L) 指好倉

附註2：

陳凱韻女士（作為其未成年子女劉仲學、劉秀樺及劉秀兒之信託人）直接持有Sino Omen Holdings Limited之全部已發行股本。Sino Omen Holdings Limited直接持有Solar Bright Ltd.之全部已發行股本。因此，陳凱韻女士作為其上述未成年子女之信託人，亦被視為擁有Solar Bright Ltd.全部已發行股本。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員概無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、相關股份或債券中擁有或被視為擁有(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任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被視作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述之登記冊內之任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，陳凱韻女士為Sino Omen Holdings Limited、Solar Bright Ltd.、Joseph Lau Luen Hung Investments Limited及Century Frontier Limited（均為本公司根據證券及期貨條例第XV部定義之主要股東）各自之董事。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事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分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉之公司中出任董事或僱員。

3. 重大訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團各成員公司概無涉及尚未了結或面臨威脅之任何重大訴訟或申索。

4. 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任何在一年內不會屆滿或若由僱主終止合約時須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

5. 重大合約

於緊接本通函日期前兩年內，本公司及／或本集團成員公司已訂立下列屬重大或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 華人置業有限公司（本公司之一間直接全資擁有附屬公司）（「華置」）與陳凱韻女士訂立日期為二零二三年八月十六日之服務合約，內容有關提供租務行政服務、銷售行政服務、物業管理服務、物業行政服務、資產管理及保養服務、租賃服務、諮詢及顧問服務及其他一般服務，自二零二三年十一月一日起為期三年。於二零二三年十一月一日至二零二三年十二月三十一日期間、二零二四年及二零二五年以及二零二六年一月一日至二零二六年十月三十一日期間之服務收費上限分別設定為10,300,000港元、62,900,000港元、65,800,000港元及57,600,000港元，詳情於本公司日期為二零二三年八月十六日之公布中披露。

6. 於資產或合約之權益

- (a) 於最後實際可行日期，概無董事或物業估值師於本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日（即本公司編製截至二零二三年十二月三十一日止年度之最近期經審核財務報表之結算日期）以來所購入或出售或租賃或擬購入或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

- (b) 除下文第(i)、(ii)及(iii)項以及本附錄「5.重大合約」一段中所披露之協議外，於最後實際可行日期，概無董事擁有本集團任何成員公司所訂立而於最後實際可行日期仍然有效，且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排之重大權益：
- (i) 隆裕(香港)有限公司(本公司之一間間接全資擁有附屬公司)作為租戶與Windsor House Limited(由陳凱韻女士(作為其未成年子女之信託人)間接全資擁有之公司)(「WHL」)作為業主所訂立日期為二零二二年三月二十八日之租賃協議，內容有關皇室大廈安達人壽大樓若干物業之租賃，為期三年，月租(不包括服務費及差餉)169,500港元，詳情於本公司日期為二零二二年三月二十八日之公布及本公司日期為二零二二年三月三十日之補充公布中披露；
- (ii) 華置作為租戶與WHL作為業主所訂立日期為二零二二年三月二十八日之租賃協議，內容有關皇室大廈安達人壽大樓若干樓層之租賃，為期三年，月租(不包括服務費及差餉)2,350,000港元，詳情於本公司日期為二零二二年三月二十八日之公布及本公司日期為二零二二年三月三十日之補充公布中披露；及
- (iii) 華置作為租戶與WHL作為業主所訂立日期為二零二三年三月十三日之租賃協議，內容有關皇室大廈安達人壽大樓若干樓層之租賃，為期兩年四個月零十九日，月租(不包括服務費及差餉)1,090,000港元，詳情於本公司日期為二零二三年三月十三日之公布中披露。

7. 董事於競爭性業務之權益

於最後實際可行日期，陳凱韻女士及劉鳴煒先生於經營物業投資業務及證券投資業務之私人公司中擁有個人及／或董事權益；陳凱韻女士於經營放債業務及物業發展業務之私人公司中擁有個人及／或董事權益；及劉鳴煒先生於經營物業管理業務之私人公司中擁有個人及董事權益。因此，彼等被視為擁有與本集團構成競爭或可能構成競爭之業務之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所知及所信，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人被認為擁有任何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之權益。

8. 專家及同意

以下為提供本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
利駿行測量師有限公司	獨立物業估值師

上述專家之函件、建議、報告、估值證書及／或意見（視情況而定）乃於最後實際可行日期提供，以供載入本通函。

於最後實際可行日期，上述專家並無(i)持有本集團任何成員公司之任何股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法強制執行）；及(ii)於本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日（即本集團編製最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日期）以來所購入或出售或租賃或擬購入或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

上述專家已就刊發本通函發出書面同意書，同意按本通函所示之形式及內容載入其函件、建議、報告、估值證書及／或意見（視情況而定）及引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

9. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda，而其在香港之主要營業地點為香港銅鑼灣告士打道311號皇室大廈安達人壽大樓21樓。
- (b) 本公司之香港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至1716號舖。
- (c) 本公司之公司秘書為麥嘉儀女士，彼為特許秘書、公司治理師及香港公司治理公會（前稱香港特許秘書公會）及英國特許公司治理公會（前稱英國特許秘書及行政人員公會）之資深會士。
- (d) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

10. 展示文件

自本通函日期起計十四日期間內，以下文件之副本將於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.chineseestates.com>)登載：

- (a) 該物業之物業估值報告，由利駿行測量師有限公司編製，全文載於本通函附錄二；
- (b) 本附錄中「5.重大合約」一段所述之重大合約；
- (c) 本附錄中「8.專家及同意」一段所述之書面同意；及
- (d) 買賣協議。