

此乃要件 請即處理

閣下如對該建議、該計劃或本計劃文及／或隨附代表委任表格的任何方面或應採取的行動有任何疑問，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全部金朝陽集團有限公司的股份，應立即將本計劃文件及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的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、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本計劃文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本計劃文件及隨附的代表委任表格全部或任何部分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。

本計劃文件應與隨附的代表委任表格一併閱讀，而其內容構成該建議及該計劃的條款及條件的一部分。本計劃文件並非供在或向刊發、登載或分派本計劃文件即構成違反所涉司法權區相關法律之司法權區的刊發、登載或分派。

本計劃文件僅供參考，並不構成購買或認購要約人或金朝陽集團有限公司證券之邀請或要約。



EARNING EASE LIMITED

(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)

SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED

金朝陽集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：878)

**(1)建議由要約人根據公司法第99條以協議安排方式
將金朝陽集團有限公司私有化；**

(2)建議撤銷金朝陽集團有限公司之上市地位；

及

(3)建議特別股息

要約人之財務顧問

ANGLO CHINESE 英
CORPORATE FINANCE, LIMITED 高

獨立董事委員會的獨立財務顧問

ALTUS CAPITAL LIMITED

浩德融資有限公司

除文義另有所指外，本計劃文件所用詞彙與本計劃文件第一部分所載者具有相同涵義。

董事會函件載於本計劃文件第三部分。獨立董事委員會就該建議及該計劃致無利害關係計劃股東的意見函件載於本計劃文件第四部分。獨立財務顧問浩德融資就該建議及該計劃致獨立董事委員會的意見函件載於本計劃文件第五部分。有關該建議及該計劃的說明函件載於本計劃文件第六部分。

本公司謹訂於二零二五年五月二十三日正假座香港銅鑼灣登龍街1號金朝陽中心二期 — Midtown 16樓A室舉行法院會議及於上午十一時三十分(或緊隨法院會議結束或於法院會議之續會後)舉行股東特別大會。召開法院會議及股東特別大會的通告分別載於本計劃文件附錄五及附錄六。無論閣下能否親身出席法院會議及／或股東特別大會，務請閣下按照有關代表委任表格所印備的指示填妥及簽署隨附的適用於法院會議的粉紅色代表委任表格以及隨附的適用於股東特別大會的白色代表委任表格，並盡快交回登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何不遲於本計劃文件「重要提示及應採取之行動」一節所述的相關日期及時間交回。倘適用於股東特別大會的白色代表委任表格未能按上述方式交回，其將不會生效。倘適用於法院會議的粉紅色代表委任表格未能按上述方式交回，其可於法院會議上另行送交法院會議主席(主席將全權決定是否接納該代表委任表格)。填妥及交回適用於法院會議及／或股東特別大會的代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席相關會議或其任何續會並於會上投票，而在此情況下，相關代表委任表格將依法作撤銷論。

本計劃文件乃由Earning Ease Limited與金朝陽集團有限公司聯合刊發。

倘本計劃文件及所附代表委任表格的中英版本有任何歧異，概以英文版本為準。

* 僅供識別

二零二五年四月三十日

股東應採取之行動

發送予股東的本計劃文件隨附法院會議適用之**粉紅色**代表委任表格及股東特別大會適用之**白色**代表委任表格。

無論閣下能否出席法院會議及／或股東特別大會，務請閣下將隨附法院會議適用之**粉紅色**代表委任表格及隨附股東特別大會適用之**白色**代表委任表格分別按其上印備之指示填妥及簽署，並交回登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

法院會議適用之**粉紅色**代表委任表格必須不遲於二零二五年五月二十一日(星期三)上午十一時正送達，方為有效。**粉紅色**代表委任表格亦可於法院會議上交予法院會議主席，惟將由主席全權酌情決定是否接納。股東特別大會適用之**白色**代表委任表格必須不遲於二零二五年五月二十一日(星期三)上午十一時三十分送達，否則視為無效。填妥及交回相關代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席有關會議或其任何續會並於會上投票，在此情況下，相關代表委任表格將依法作撤銷論。

如閣下並無委任代表，亦未出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，閣下仍將受法院會議及／或股東特別大會的結果約束。因此，強烈建議閣下親身或委派代表出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票。

法院會議及股東特別大會上之表決將按照上市規則及《收購守則》之規定以投票方式進行。

公佈法院會議及股東特別大會結果

本公司將不遲於二零二五年五月二十三日(星期五)下午七時正就法院會議及股東特別大會之結果作出公佈。倘所有必要決議案於該等會議上獲通過，則將就(其中包括)批准該計劃之呈請之法院聆訊結果、生效日期及撤銷股份於聯交所上市地位之日期作出進一步公佈。

已出售／轉讓股份之股東應將本計劃文件及代表委任表格送交買主／承讓人

閣下如已出售或轉讓名下所有股份，應立即將本計劃文件連同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。

重要提示及應採取之行動

本公司之股東及潛在投資者於法院會議及／或股東特別大會上投票前，務請仔細閱讀本計劃文件，尤其是(i)本計劃文件第四部分內之獨立董事委員會函件；及(ii)本計劃文件第五部分內之浩德融資函件。

股份寄存於中央結算系統的實益擁有人應採取之行動

倘閣下為其股份寄存於中央結算系統並登記於香港中央結算(代理人)有限公司名下的實益擁有人，除非閣下獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統，閣下應：

- (i) 聯絡閣下之經紀、託管商、代名人或其他有關人士(身為中央結算系統參與者或已將該等股份寄存於中央結算系統參與者)，以將有關投票指示轉達予上述人士；或
- (ii) 於會議記錄日期之前，透過安排自中央結算系統提取部分或全部該等股份並過戶至閣下本身名下，以成為登記擁有人，(倘閣下有意(親身或委派代表)出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票)，方法為將所有股份過戶文件連同相關股票於二零二五年五月十九日(星期一)下午四時三十分或之前送達登記處卓佳證券登記有限公司。

投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者就登記於香港中央結算(代理人)有限公司名下的股份的投票程序，須符合不時生效的「投資者戶口操作簡介」、「香港結算一般規則」及「香港結算運作程序規則」。

股份由香港中央結算(代理人)有限公司以外之登記擁有人持有的實益擁有人應採取之行動

本公司不承認任何人士以信託方式持有任何股份。

倘閣下為以代名人、受託人、存管處或任何其他授權託管商或第三方(香港中央結算(代理人)有限公司除外)名下登記股份之實益擁有人，閣下應聯絡該等登記擁有人以就閣下實益擁有之股份於法院會議及／或股東特別大會上之表決方式向其作出指示及／或與其進行安排。

倘閣下為實益擁有人，並希望親身出席法院會議及／或股東特別大會，閣下應：

- (i) 直接聯絡登記擁有人，以與登記擁有人作出適當安排，使閣下能出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，以及(就此目的)使登記擁有人可委任閣下為其代表；或

- (ii) 於會議記錄日期之前，透過安排將部分或全部登記於登記擁有人名下的股份過戶至閣下本身名下，以成為登記擁有人(倘閣下有意(親身或委派代表)出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票)，方法為將所有股份過戶文件連同相關股票於二零二五年五月十九日(星期一)下午四時三十分或之前送達登記處卓佳證券登記有限公司。

向登記擁有人發出的指示及／或與登記擁有人作出的安排應於遞交法院會議及股東特別大會適用的代表委任表格的相關最後時限或(如適用)遞交股份過戶文件的最後時限前發出或作出，讓登記擁有人有足夠時間準確填寫其代表委任表格或過戶文件並於限期前將表格交回。倘若任何登記擁有人要求任何實益擁有人於遞交法院會議及股東特別大會適用的代表委任表格的相關最後時限或(如適用)遞交股份過戶文件的最後時限前的特定日期或時間作出指示或安排，則有關實益擁有人應遵守該登記擁有人提出的要求。

登記擁有人須根據本公司組織章程細則所有相關條文委任代表出席法院會議及／或股東特別大會。

就登記擁有人委任代表而言，相關代表委任表格須由登記擁有人填寫及簽署，並應按本計劃文件所詳述遞交相關代表委任表格的方式在不遲於最後時限送達。

填妥及交回法院會議及／或股東特別大會適用之代表委任表格後，登記擁有人仍可依願親身出席有關會議或其任何續會並於會上投票，在此情況下，相關代表委任表格將依法撤回。

行使 閣下投票的權利

如閣下為股東或本身的股份由登記擁有人(包括香港中央結算(代理人)有限公司)持有的實益擁有人，則促請閣下行使閣下的表決權(就股東而言)，或向相關登記擁有人發出指示(就實益擁有人而言)，以親身或委派代表於法院會議及／或股東特別大會上投票。如閣下於股份借出計劃中持有任何股份，則務請閣下收回任何已借出但未歸還的股份，以避免市場參與者使用借入的股份投票。

倘閣下為股份寄存於中央結算系統之實益擁有人，則敦請閣下自中央結算系統提取至少部分股份，並成為該等股份之登記擁有人，並於法院會議及／或股東特別大會上行使閣下之投票權(親身或委派代表)。閣下應提前就進行遞交過戶文件將股份轉入閣下

重要提示及應採取之行動

名下以符合資格出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票之最後時限前聯絡閣下之經紀、託管商、代名人或其他有關人士，令有關經紀、託管商、代名人或其他有關人士有充足時間從中央結算系統提取股份及將該等股份登記在閣下名下。

就閣下為實益擁有人而仍將寄存於中央結算系統的任何股份而言，務請閣下立即聯絡閣下的經紀、託管商、代理人或其他相關人士，以就該等股份於法院會議及／或股東特別大會上應如何投票發出投票指示。

只有於會議記錄日期已以自身名義於本公司股東名冊上登記其計劃股份之計劃股東方可親身或委派受委代表出席法院會議並於會上投票，以及在計算本公司股東是否已根據公司法第99條以「大多數數目」於法院會議批准該計劃時被計算在內。根據法院之指示，香港中央結算(代理人)有限公司將被視為一名計劃股東並可根據其收到之計劃股份所代表之絕大部分投票指示投票贊成或反對該計劃。投票贊成該計劃之票數及作出該等投票指示之中央結算系統參與者之人數以及投票反對該計劃之票數及作出該等投票指示之中央結算系統參與者之人數將被披露予法院並於決定法院應否行使其酌情權批准該計劃時納入法院的考慮範圍。有意個別投票或在計算本公司股東是否已根據公司法第99條以「大多數數目」於法院會議批准該計劃時被計算在內之實益擁有人，應作出安排於會議記錄日期之前成為彼等部分或全部股份的登記擁有人。

倘閣下為代表實益擁有人持有股份的登記擁有人，則閣下應告知相關實益擁有人有關行使其投票權之重要性，以及實益擁有人如有意被個別計入人數驗證中，則應考慮將彼等部分或全部股份過戶至本身名下。

海外計劃股東須知

向若干計劃股東作出該建議可能受香港以外之司法權區之法律影響。居住於香港以外司法權區之計劃股東及實益擁有人須知悉及遵守彼等自身適用之所有法律及監管規定。任何海外計劃股東及實益擁有人有責任自行全面遵守相關司法權區與該建議相關之法律，包括於該司法權區取得可能需要之任何政府、外匯管制或其他同意，以及辦理必要手續及支付任何發行費、轉讓徵費或結欠的其他稅項。

該等計劃股東或實益擁有人就該建議所採取之任何行動將被視為構成該等人士向本公司及要約人作出聲明及保證，說明該等法例及監管規定均已獲遵守。

重要提示及應採取之行動

居住於香港以外司法權區之計劃股東及實益擁有人如對任何司法權區、屬地或所在地之任何法律或法規條文或司法或監管決定或詮釋之潛在適用性或後果，特別是股份(視情況而定)在收購、保留、處置或其他方面是否有任何限制或禁令有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

海外計劃股東及實益擁有人務請閱讀本計劃文件第六部分說明函件「17.海外計劃股東」一節以獲悉進一步資料。

倘獲批准及落實，該建議將對全體計劃股東具有約束力，不論彼等有否出席法院會議或股東特別大會或於會上投票。如閣下對應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之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。

有關行政事宜的查詢

閣下對有關法院會議及／或股東特別大會之行政或程序事宜(例如日期、文件及程序)有任何疑問，請於星期一至星期五(香港公眾假期除外)上午九時正至下午六時正致電股份登記處客戶服務熱線，電話號碼為+852 2980 1333。

該熱線回覆不能亦將不會就該建議及／或該計劃之利弊提供任何意見，或提供任何財務或法律意見或於法院會議及／或股東特別大會(如適用)上應如何投票。閣下如對本計劃文件內容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。

過往表現及前瞻性陳述

本計劃文件所載之本集團之營運表現及業績屬歷史性質，且過往表現並非本集團未來業績之保證。本計劃文件可能載有前瞻性陳述及意見，當中涉及風險及不明朗因素。實際結果可能與該等前瞻性陳述及意見中論述之預期表現有重大差異，閣下不應對該等前瞻性陳述及意見加以過分倚賴。受適用法例、規則及規例之規定(包括《收購守則》)所限，要約人、本公司、英高、浩德融資、彼等各自之任何董事、高級人員、僱員、代理、聯屬人、聯繫人或顧問或參與該建議之任何其他人士，概不承擔更正或更新本計劃文件所載之前瞻性陳述或意見之任何責任。

目 錄

	頁次
第一部分 — 釋義	1
第二部分 — 預期時間表	7
第三部分 — 董事會函件	10
第四部分 — 獨立董事委員會函件	21
第五部分 — 浩德融資函件	23
第六部分 — 說明函件	58
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 物業估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1
附錄四 — 協議安排	IV-1
附錄五 — 法院會議通告	V-1
附錄六 — 股東特別大會通告	VI-1
附錄七 — 投資者說明	VII-1

於本計劃文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載涵義。

「一致行動」	指	具有《收購守則》賦予該詞的涵義
「經調整資產淨值」	指	股東於二零二四年十二月三十一日應佔的未經審核綜合資產淨值，經本集團若干物業權益產生的重估虧絀影響調整，其詳情載於本計劃文件附錄一「5.物業權益及經調整資產淨值」一節
「英高」	指	英高財務顧問有限公司，一間根據證券及期貨條例註冊從事證券及期貨條例所界定之第1類(證券交易)、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(提供資產管理)受規管活動之註冊機構，為要約人有關該建議之財務顧問
「公佈日期」	指	二零二五年三月七日，即聯合公佈日期
「聯繫人」	指	具有《收購守則》賦予該詞的涵義
「該等授權」	指	與該建議相關之一切必需通告、登記、申請、存檔、授權、命令、認可、授予、豁免與同意、牌照、確認、批核、允許、暫不採取行動寬免、豁免寬免命令及批准(包括但不限於根據或關乎任何適用法律及規例，或本公司之任何牌照、許可或合約責任而屬必要或合宜之任何各項前述)，以及所有適當之等候期(包括其延展期)
「基準日期」	指	二零二五年二月十二日，即於股份成交量出現異常及股價波動前的最後交易日
「實益擁有人」	指	以登記擁有人名義登記的股份的任何實益擁有人
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開放進行業務交易的日子
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島

「註銷價」	指	根據該計劃以現金應付計劃股東之每股計劃股份港幣7.5元之價格
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運之中央結算及交收系統
「中央結算系統參與者」	指	獲接納以直接結算參與者、全面結算參與者、以託管商參與者或投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法(經不時修訂)
「本公司」	指	Soundwill Holdings Limited(金朝陽集團有限公司*)，於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：878)
「條件」	指	該建議及該計劃之實施條件，載於本計劃文件第六部分說明函件「3.該建議及該計劃之條件」一節
「法院」	指	百慕達最高法院
「法院聆訊」	指	法院就批准該計劃呈請舉行之聆訊
「法院會議」	指	按照法院指示將於二零二五年五月二十三日(星期五)上午十一時正假座香港銅鑼灣登龍街1號金朝陽中心二期 — Midtown 16樓A室召開之計劃股東之會議或其任何續會，會上將就該計劃(不論有否變更)進行表決，法院會議通告載於本計劃文件附錄五
「董事」	指	本公司董事
「無利害關係計劃股份」	指	無利害關係計劃股東持有的計劃股份
「無利害關係計劃股東」	指	除要約人及要約人一致行動人士以外的計劃股東
「生效日期」	指	該計劃按照公司法及條件生效當日

「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何代表
「說明函件」	指	本計劃文件根據公司法第100號命令於第六部分載列之說明函件
「富順朝陽」	指	富順朝陽有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由Ko Bee全資擁有
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司之獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事陳啟能先生、浦炳榮先生及楊俊文先生組成)，乃旨在就該建議向無利害關係計劃股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」或 「浩德融資」	指	浩德融資有限公司，一家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，為獨立董事委員會有關該建議之獨立財務顧問
「投資者戶口持有人」	指	獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可能是個人或聯名個人或公司
「聯合公佈」	指	要約人與本公司刊發日期為二零二五年三月七日之聯合公佈，內容有關該建議
「Ko Bee」	指	Ko Bee Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由家族全權信託全資擁有，家族全權信託之實益擁有人包括傅女士及其家庭成員(包括但不限於陳慧苓小姐、陳慶達先生及陳慧如小姐)
「最後交易日」	指	二零二五年二月十四日，即股份於緊接聯合公佈刊發前於聯交所的最後交易日

「最後實際可行日期」	指	二零二五年四月二十五日，即本計劃文件刊發前為確定當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
「最後截止日期」	指	二零二六年三月七日，或要約人與本公司可能協定或(在適用之範圍內)法院可能指示且(在所有情況下)執行人員及／或法院許可之有關較後日期
「傅女士」	指	傅金珠女士
「會議記錄日期」	指	二零二五年五月二十三日或應已向股東公佈之其他日期，即確定計劃股東出席法院會議並於會上投票之權利以及確定股東出席股東特別大會並於會上投票之權利的記錄日期
「資產淨值」	指	股東應佔資產淨值
「要約人」	指	Earning Ease Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由Ko Bee全資擁有
「要約人一致行動人士」	指	就本公司而言，與要約人一致行動或被推定為一致行動之人士(包括(a)傅女士、(b)Ko Bee、(c)富順朝陽、(d)傅女士之家族信託之受託人Century Pine (PTC)Limited、(e)傅女士之女兒陳慧苓小姐、(f)傅女士之兒子陳慶達先生及(g)傅女士之女兒陳慧如小姐
「中國」	指	中華人民共和國，就本計劃文件而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該建議」	指	本計劃文件所載要約人按計劃文件所載條款及條件透過該計劃及有關特別股息安排將本公司私有化之建議
「記錄日期」	指	二零二五年六月二日或應已向股東公佈之其他日期，即(i)確定計劃股東收取註銷價於該計劃項下享有的權益及(ii)確定股東收取該建議項下特別股息享有的權益之記錄日期

「登記擁有人」	指	名列本公司股東名冊作為股份持有人的任何人士(包括但不限於代名人、受託人、存託人或任何其他授權託管商或第三方)
「公司註冊處處長」	指	百慕達公司註冊處處長
「有關當局」	指	適當的政府及／或政府機構、監管機構、法院或機關
「相關期間」	指	於二零二四年九月七日(即公佈日期前滿六個月之日)起至最後實際可行日期止期間(包括首尾日期)
「該計劃」	指	本公司及計劃股東根據公司法第99條涉及(其中包括)註銷所有計劃股份之協議安排,可經法院批准或施加任何修訂、增補或條件並受其規限
「計劃文件」	指	本綜合計劃文件,包括其中的各份信函、函件、附件及通知(經不時修訂或補充)
「計劃股份」	指	於記錄日期前,除要約人、傅女士、Ko Bee及富順朝陽所持有股份之外的全部已發行股份及可能發行的該等進一步股份
「計劃股東」	指	計劃股份之登記持有人
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東特別大會」	指	本公司將於緊隨法院會議結束或於法院會議之續會後就(其中包括)實施該建議審議所有必要之決議案而於二零二五年五月二十三日(星期五)上午十一時三十分假座香港銅鑼灣登龍街1號金朝陽中心二期 — Midtown 16樓A室召開之股東特別大會或其任何續會,其通告載於本計劃文件附錄六
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股

「登記處」	指 本公司於香港的股份過戶及登記分處卓佳證券登記有限公司，地位為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓
「股東」	指 股份持有人
「特別股息」	指 本公司將向於記錄日期名列本公司股東名冊之股東就每股股份派付現金港幣1.0元之特別股息，惟待(i)親身或委派代表出席股東特別大會並於會上投票的股東以簡單多數票通過普通決議案，以批准特別股息；及(ii)該計劃根據其條款及條件具約束力及效力後，方可作實
「印花稅條例」	指 香港法例第117章《印花稅條例》
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指 具有上市規則賦予之涵義
「《收購守則》」	指 證監會發佈的公司收購及合併守則，經不時修訂
「總價」	指 註銷價及特別股息合計之現金總額，即合共港幣8.5元
「%」	指 百分比

下文所載時間表僅屬指示性質，可能出現變動。時間表如有任何變動，將由要約人與本公司聯合公佈。本計劃文件所引述時間及日期均指香港時間及日期，惟法院聆訊預期日期及生效日期指百慕達相關時間及日期除外。謹此說明，於本計劃文件日期，百慕達時間晚於香港時間11小時。

香港時間
(除非另有指明)

寄發本計劃文件的日期 二零二五年四月三十日(星期三)

遞交股份過戶登記文件以符合資格出席

法院會議及股東特別大會並於

會上投票之最後時間 二零二五年五月十九日(星期一)下午四時三十分

本公司暫停辦理股份過戶登記手續以釐定

出席法院會議及股東特別大會並於會上

投票之權利⁽¹⁾ 二零二五年五月二十日(星期二)至
二零二五年五月二十三日(星期五)(包括首尾兩日)

就以下各項遞交代表委任表格之最後時間：

法院會議⁽²⁾ 二零二五年五月二十一日(星期三)上午十一時正
(或可送交法院會議主席)

股東特別大會⁽²⁾ 二零二五年五月二十一日(星期三)上午十一時三十分

釐定出席法院會議及股東特別大會並於

會上投票之權利之會議記錄日期 二零二五年五月二十三日(星期五)

法院會議^{(2)及(3)} 二零二五年五月二十三日(星期五)上午十一時正

股東特別大會^{(2)及(3)} 二零二五年五月二十三日(星期五)上午十一時三十分
(或緊隨法院會議結束或於
法院會議之續會後)

香港時間
(除非另有指明)

於聯交所網站刊登法院會議及

股東特別大會結果公佈 不遲於二零二五年五月二十三日(星期五)
下午七時正

股份於聯交所買賣之預期最後時間 二零二五年五月二十六日(星期一)
下午四時十分

遞交股份過戶文件以符合資格享有

該計劃項下權利之最後時間 二零二五年五月二十九日(星期四)
下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續以釐定該計劃

項下權利及享有特別股息的權利⁽⁴⁾. 二零二五年五月三十日(星期五)起

法院聆訊 二零二五年五月三十日(星期五)
(百慕達時間)

於聯交所網站公佈(1)法院聆訊結果；

(2)預期生效日期；及(3)預期撤銷股份

於聯交所之上市地位之日期 二零二五年六月二日(星期一)
上午八時三十分或之前

記錄日期 二零二五年六月二日(星期一)

生效日期⁽⁵⁾. 二零二五年六月二日(星期一)
(百慕達時間)

於聯交所網站公佈(1)生效日期；

及(2)撤銷股份

於聯交所之上市地位 不遲於二零二五年六月三日(星期二)
上午八時三十分

預期撤銷股份於聯交所之上市地位 二零二五年六月四日(星期三)
下午四時正

向計劃股東寄發現金付款支票的最後日期⁽⁶⁾. 二零二五年六月十一日(星期三)或之前

附註：

- (1) 本公司將於有關期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定計劃股東出席法院會議並於會上投票及股東出席股東特別大會並於會上投票之權利，期間不會登記任何股份轉讓。為免疑義，此暫停辦理期間並非為釐定該計劃項下之權利。
- (2) 有關法院會議之**粉紅色**代表委任表格及有關股東特別大會之**白色**代表委任表格須按其上分別印備之指示填妥及簽署並盡快遞交股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何不得遲於上述時間及日期。倘有關法院會議之**粉紅色**代表委任表格未能如是交回，亦可於法院會議上將其交予法院會議主席（其可全權酌情決定是否接納）。有關股東特別大會之**白色**代表委任表格如未能如是交回，將不會有效。填妥及交回法院會議或股東特別大會之代表委任表格後，計劃股東或股東（視情況而定）仍可依願親身出席有關會議並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將依法撤銷。
- (3) 倘懸掛或預期懸掛八號（或以上）熱帶氣旋警告信號或超級颱風造成之「極端情況」或黑色暴雨警告信號於法院會議及股東特別大會日期上午七時正後任何時間生效或預期生效，法院會議及股東特別大會將被押後。本公司將於聯交所及本公司各自網站刊登公佈並知會股東會議之重訂日期、時間及地點。
- (4) 本公司股份過戶登記手續將於此期間暫停以釐定合資格享有該計劃項下權益之計劃股東及合資格享有特別股息之股東，期間不會登記任何股份轉讓。
- (5) 該計劃須待本計劃文件第六部分之說明函件「3.該建議及該計劃的條件」一節所載之全部條件獲達成或獲豁免（如適用）後，方可生效。股東將通過公佈獲告知該計劃生效之確切日期。撤銷股份之上市地位將於該計劃於生效後發生，預期股份之上市地位將於二零二五年六月四日（星期三）下午四時正撤銷。所有條件將須於二零二六年三月七日或之前（或要約人與本公司可能同意或在適用之範圍內法院可能指示且在任何情況下須經執行人員及／或法院同意之較後日期（即最後截止日期））獲達成或獲豁免（如適用），否則該建議及該計劃將告失效。
- (6) 有關支付計劃股東之註銷價及特別股息的支票將盡快但無論如何不遲於生效日期起七個營業日內，置於預付郵資的信封內，以平郵方式按於記錄日期在本公司股東名冊內登記的相關地址寄發予計劃股東，或如屬聯名持有人，則郵寄至於記錄日期就有關聯名持股名列本公司股東名冊首位的聯名持有人於本公司股東名冊登記的地址。支票的郵誤風險概由收件人承擔，且要約人、本公司、英高、浩德融資及股份過戶登記分處及彼等各自的董事、僱員、高級職員、代理人、顧問、聯繫人及聯屬人士以及任何其他參與該建議之人士概不會就傳送過程中出現的任何遺失或延誤承擔任何責任。



SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED

金朝陽集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：878)

執行董事：

傅金珠

陳慧苓 (副主席)

陳慶達 (主席)

謝偉衡

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

陳啟能

浦炳榮

楊俊文

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

銅鑼灣

羅素街38號

金朝陽中心21樓

敬啟者：

(1)建議由要約人根據公司法第99條以協議安排方式

將金朝陽集團有限公司私有化；

(2)建議撤銷金朝陽集團有限公司之上市地位；

及

(3)建議特別股息

* 僅供識別

1. 緒言

於二零二五年三月七日，要約人及本公司聯合公佈，於二零二五年三月五日(交易時段後)，要約人要求董事會向計劃股東提出該建議，根據公司法第99條以協議安排方式將本公司私有化。

本計劃文件旨在向閣下提供有關該建議、特別股息及預期時間表的進一步資料，並向閣下發出法院會議及股東特別大會通告(隨附有關代表委任表格)。敦請閣下垂注本計劃文件以下各節：(i)第四部分所載之獨立董事委員會函件；(ii)第五部分所載之浩德融資函件；(iii)第六部分所載之說明函件；及(iv)本計劃文件附錄四所載之該計劃條款。

2. 該建議之條款

倘該建議獲批准及落實，所有計劃股份將予註銷，計劃股東將收取每股計劃股份總價港幣8.5元，其中包括(i)由要約人根據該計劃就每股計劃股份以現金支付之註銷價港幣7.5元；及(ii)由本公司就每股股份將以現金派付之特別股息港幣1.0元^(附註)。

總價(包括註銷價及特別股息)將不會上調，而要約人及本公司並不會就此保留權利。股東及潛在投資者務須注意，在作出本聲明後，要約人及本公司將不得上調總價。

倘於最後實際可行日期後就股份宣佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本回報(特別股息除外)，要約人經諮詢執行人員後，保留從註銷價中減去該股息、分派及／或(視情況而定)資本回報淨額或價值的全部或任何部分的權利。在這種情況下，在本計劃文件或任何其他公佈或文件中提及註銷價將被視為提及已減少的註銷價。

附註： 特別股息港幣1.0元(構成總價之部分)之宣派須待(i)於股東特別大會通過一項普通決議案以批准特別股息；及(ii)該計劃根據其條款及條件具約束力及生效。話雖如此，Ko Bee(連同富順朝陽持有212,305,028股股份，相當於最後實際可行日期已發行股份的約74.94%)已不可撤回地承諾於股東特別大會上投票贊成批准特別股息的普通決議案，因此，若該計劃生效，將派付特別股息。更多詳情請參閱本計劃文件董事會函件「6.特別股息」一節。

於最後實際可行日期，(i)本公司未宣派任何仍未派付的股息；及(ii)本公司已確認，除特別股息外，無意於生效日期或之前或該計劃不獲批准或該建議因其他原因失效(視情況而定)的日期宣派任何股息或其他分派。

下表分別載列(i)每股計劃股份註銷價港幣7.5元；及(ii)每股計劃股份總價港幣8.5元各自與各類基準的比較(包括股份的過往交易價格及經審核綜合資產淨值及經調整資產淨值)：

比較指標	每股股份 價格／資產 淨值 港幣 (概約)	註銷價之溢價 或(折讓)的 百分比 %	總價之溢價或 (折讓)的 百分比 %
於基準日期的收市價	5.22	43.68	62.84
以下各項之平均數：			
於基準日期(包括該日)前五個連續交易日的收市價	5.29	41.78	60.68
於基準日期(包括該日)前10個連續交易日的收市價	5.30	41.51	60.38
於基準日期(包括該日)前30個連續交易日的收市價	5.33	40.71	59.47
於基準日期(包括該日)前60個連續交易日的收市價	5.36	39.93	58.58
於基準日期(包括該日)前120個連續交易日的 收市價	5.41	38.63	57.12
於最後交易日的收市價	5.5	36.36	54.55
於最後實際可行日期的收市價	8.04	(6.72)	5.72
於二零二四年十二月三十一日每股股份的經審核綜合資 產淨值	55.33	(86.44)	(84.64)
每股股份的經調整資產淨值	56.69	(86.77)	(85.01)

總價已計及(其中包括)股份的近期及歷史買賣價格、本集團之財務表現、於聯交所上市之具類似業務模式且股東應佔資產淨值介於港幣50億元至港幣300億元的四家可資比較公司之交易倍數及本計劃文件第六部分說明函件「9.該建議的理由和裨益」一節所載因素按商業基準釐定，包括被視作物業市場結構變化而非暫時週期波動的現行物業市場挑戰，這或須相當長時間改善。有關該計劃的進一步詳情，建議股東閱讀本計劃文件第六部分說明函件。

3. 財務資源

於最後實際可行日期，本公司已發行股本總額包括283,308,635股股份。

假設於記錄日期前再無發行股份，將有70,907,005股計劃股份，因此，該計劃所需現金約為港幣531.80百萬元（即根據該計劃應付的註銷價總額）。

假設於該建議完成前本公司的股權結構未發生其他變化，待(i)親身或委派代表出席股東特別大會並於會上投票的股東以簡單多數票通過普通決議案批准特別股息；及(ii)該計劃根據其條款及條件具約束力及生效後，應付予計劃股東的特別股息總額將約為港幣70.91百萬元，將由本公司撥付。

應付計劃股東的總價之和約為港幣602.71百萬元，支付總價的前提是達成其各自的條件。

支付註銷價將由傅女士家族信託下的受控實體的外部債務及／或內部資源撥付。

支付特別股息將由本集團內部現金資源撥付。

英高為要約人有關該建議的財務顧問，其信納有足夠財務資源可供(i)要約人支付註銷價；及(ii)本公司向計劃股東支付特別股息。

4. 該建議及該計劃之條件

待所有條件於最後截止日期或之前達成或獲豁免（如適用）後，該建議及該計劃將會生效並對本公司及全部計劃股東具約束力，否則，該建議及該計劃將失效。

有關條件的詳情，請閣下垂注本計劃文件第六部分說明函件「3.該建議及該計劃的條件」一節。

警告：本公司股東及潛在投資者務請注意，實行該建議須待條件達成或獲豁免（如適用）後，方可作實，因此該建議未必會實行。所以，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請謹慎行事。如任何人士對應採取的行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

5. 本公司的股權架構

下表載列本公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)於該計劃生效後的股權架構。

	於最後實際可行日期		於該計劃生效後	
	股份數目	佔本公司已發行股本概約百分比 ⁽⁵⁾	股份數目	佔本公司已發行股份概約百分比 ⁽⁵⁾
要約人 ⁽¹⁾	—	—	70,907,005	25.03%
不受該計劃規限之要約人一致行動人士				
— 傅金珠 ⁽²⁾	96,602	0.03%	96,602	0.03%
— Ko Bee Limited ⁽³⁾	209,919,028	74.10%	209,919,028	74.10%
— 富順朝陽有限公司 ⁽⁴⁾	2,386,000	0.84%	2,386,000	0.84%
— 其他要約人一致行動人士	—	—	—	—
小計：要約人及要約人一致行動人士	<u>212,401,630</u>	<u>74.97%</u>	<u>283,308,635</u>	<u>100%</u>
無利害關係計劃股東	<u>70,907,005</u>	<u>25.03%</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
總計	<u>283,308,635</u>	<u>100%</u>	<u>283,308,635</u>	<u>100%</u>

附註：

- (1) 要約人為一家於英屬處女群島成立的公司，由Ko Bee全資擁有且不擁有任何股份。有關Ko Bee的資料請參閱附註3。
- (2) 傅女士個人持有96,602股股份。傅女士為執行董事。
- (3) Ko Bee為一家族全權信託全資擁有的公司，該信託受益人包括傅女士及其家族成員，包括但不限於(a)陳慧苓小姐(傅女士之女兒及執行董事)、(b)陳慶達先生(傅女士之兒子及執行董事)及(c)陳慧如小姐(傅女士之女兒)。該家族信託的受託人為Century Pine (PTC) Limited。上述家族信託之受託人及受益人(傅女士除外)並無直接擁有任何股份。
- (4) 富順朝陽為一家由Ko Bee全資擁有的公司。
- (5) 上表中所有百分比均為近似值，四捨五入至最接近的小數點後兩位數，由於四捨五入，因此各百分比相加後可能不等於總數。

6. 特別股息

根據該建議，要約人將促使本公司及本公司將宣派特別股息港幣1.0元，待(i)親身或委派代表出席股東特別大會並於會上投票的股東以簡單多數票通過普通決議案，以批准特別股息；及(ii)該計劃根據其條款及條件具約束力及生效後，股息將支付予於記錄日期名列本公司股東名冊之股東(包括但不限於身為股份持有人的要約人一致行動人士)。上述支付特別股息的條件均不得獲豁免。

董事會建議特別股息的金額為港幣1.0元，惟須於最後截止日期或之前滿足特別股息之條件。

Ko Bee(連同富順朝陽持有212,305,028股股份，佔於最後實際可行日期已發行股份約74.94%)已不可撤回地承諾(於《收購守則》、上市規則及適用法律及法規允許的範圍內)行使或(視情況而定)促使行使有關Ko Bee及富順朝陽(即其全資附屬公司)所持股份的投票權，以於股東特別大會上投票贊成批准特別股息的普通決議案。於最後實際可行日期，要約人及本公司均不知悉《收購守則》、上市規則及適用法律法規項下任何會限制Ko Bee及／或富順朝陽投票贊成上述決議案的規定。因此，Ko Bee須履行其於承諾中作出的法律承擔，投票贊成上述決議案，以令特別股息於股東特別大會上獲批，待該計劃根據其條款及條件具約束力及生效後，於記錄日期名列本公司股東名冊的股東將獲派付特別股息。

特別股息將於該計劃根據其條款及條件具約束力及生效後，由本公司以現金方式向股東派付，且將於要約人向計劃股東支付註銷價當日派付。

7. 該建議的理由和裨益

謹請閣下注意本計劃文件第六部分之說明函件「9.該建議的理由和裨益」一節。

8. 有關本集團的資料

本公司為於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：878)，主要從事投資控股，而本集團主要從事不同業務線，包括在香港經營物業合併、物業

租賃、物業發展及提供樓宇管理服務，以及在中國經營物業發展。

9. 有關要約人及要約人一致行動人士的資料

要約人為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由Ko Bee全資擁有。Ko Bee為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由一個家族全權信託全資擁有，其受益人包括傅女士及其家族成員(包括但不限於陳慧苓小姐、陳慶達先生及陳慧如小姐)。傅女士家族信託的受託人為Century Pine (PTC) Limited。

富順朝陽為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由Ko Bee全資擁有。

傅女士為本集團之創辦人兼執行董事及本集團若干附屬公司之董事。傅女士於房地產行業擁有豐富經驗。早在七零年代初期，彼經已涉足本港房地產行業，尤擅長併購舊樓再改建成商業或住宅樓宇。傅女士為陳慧苓小姐、陳慶達先生及陳慧如小姐之母親。

陳慧苓小姐為本公司之副主席兼執行董事及本集團若干附屬公司之董事，負責本集團之香港地產發展及物業租賃並主管香港物業部之運作。彼為傅女士之女兒以及陳慶達先生及陳慧如小姐之胞姐。

陳慶達先生為本公司主席兼執行董事及本集團若干附屬公司之董事，主要負責本集團之業務發展。彼為傅女士之兒子以及陳慧苓小姐及陳慧如小姐之胞弟。

陳慧如小姐為傅女士之女兒以及陳慧苓小姐之胞妹以及陳慶達先生之胞姐。

10. 要約人對本集團的意向

謹請閣下注意本計劃文件第六部分之說明函件「10.要約人對本集團的意向」一節。

董事會贊同要約人對本集團及其僱員所擬定的意向，並將配合及向要約人提供全面支持，以協助本集團之業務營運及管理繼續順利進行。

11. 獨立董事委員會

董事會已成立獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，即陳啟能先生、浦炳榮先生及楊俊文先生，以就該建議及該計劃之條款是否屬於公平合理，以及無利害關係計劃股東於法院會議及股東特別大會上應如何投票，向無利害關係計劃股東提出建議。

獨立董事委員會函件全文載於本計劃文件第四部分之「獨立董事委員會函件」。

12. 獨立財務顧問

本公司已委任浩德融資擔任獨立財務顧問，以就該建議向獨立董事委員會提供意見。該任命已獲獨立董事委員會批准。

獨立財務顧問函件全文載於本計劃文件第五部分之「浩德融資函件」。

13. 撤銷股份的上市地位

在該計劃生效時，所有計劃股份將被註銷，而計劃股份的股票此後將不再具有作為所有權文件或證據的效力。

本公司將按照上市規則第6.15(2)條申請撤銷股份於聯交所的上市地位，並緊隨生效日期起生效，惟須待該計劃生效方可作實。

14. 倘該建議不獲批准或失去時效

若有任何條件並未於最後截止日期或之前達成或獲豁免(視何者適用而定)，則該建議將失去時效。若該計劃未生效或該建議在其他情況下失去時效，股份於聯交所的上市地位不會被撤銷，而特別股息將不予分派，在此情況下，由於計劃股份並無被註銷，且假設本公司之股權並無變動，故董事會預期本公司將繼續符合上市規則項下最低公眾持股量的規定。

若該計劃不獲批准或該建議在其他情況下失去時效，則根據《收購守則》規則31.1，其後作出的要約須受到限制，致使要約人或在該建議進行之期間與其一致行動的任何人士(或在其後與上述任何人士一致行動的人士)，均不可於該計劃不獲批准或該建議在其他情況下失去時效當日起計的十二個月內，宣佈對本公司作出要約或可能作出要約，惟獲執行人員同意則除外。要約人無意尋求該同意。

倘獨立董事委員會或獨立財務顧問不推薦該建議，且該計劃不獲批准，則本公司就此產生的一切開支根據《收購守則》規則2.3須由要約人承擔。由於獨立董事委員會及獨立財務顧問均已推薦該建議，本公司及要約人已協定，各方將自行承擔該計劃及該建議（以及其附帶的）成本、費用及開支。

15. 法院會議及股東特別大會

法院會議及股東特別大會分別訂於二零二五年五月二十三日（星期五）上午十一時正及上午十一時三十分（或緊隨法院會議結束或於法院會議之續會後）假座香港銅鑼灣登龍街1號金朝陽中心二期 — Midtown 16樓A室舉行，召開會議的通告分別載於本計劃文件的附錄五及附錄六。

法院已指示召開及舉行法院會議，其目的是考慮及酌情批准該計劃（不論有否進行修訂）。該計劃須待計劃股東於法院會議上按本計劃文件第六部分之說明函件「3.該建議及該計劃的條件」一節所載的條件(a)提述的方式批准後，方可作實。該計劃亦須經法院按公司法第99條規定批准。

緊隨法院會議結束或於法院會議之續會後，將會舉行股東特別大會，其目的是考慮及按本計劃文件第六部分之說明函件「3.該建議及該計劃的條件」一節所載的條件(b)提述的方式酌情通過有關實施該建議的特別決議案及批准特別股息的普通決議案。

本公司將就法院會議及股東特別大會的結果刊發公佈。該公佈將載有《收購守則》規則19.1所規定的資料。

16. 海外計劃股東

謹請 閣下注意本計劃文件第六部分之說明函件「17.海外計劃股東」一節。

17. 應採取之行動

謹請 閣下注意本計劃文件「重要通知及應採取之行動」一節，以了解 閣下作為股東、作為股份由登記擁有人持有的實益擁有人、或作為股份寄存於中央結算系統的實益擁有人應採取的行動之詳情。

18. 推薦建議

謹請閣下注意(i)本計劃文件第四部分之獨立董事委員會函件所載有關獨立董事委員會對該建議及該計劃之建議；及(ii)本計劃文件第五部分之浩德融資函件所載有關獨立財務顧問對該建議及該計劃之建議，當中載有浩德融資達致其向獨立董事委員會提供的意見時所考慮的因素及理由。務請閣下就該建議及該計劃採取任何行動前細閱該等函件。

19. 稅項及獨立意見

謹請閣下注意本計劃文件第六部分之說明函件「18.稅項」一節。

謹此強調，要約人、本公司、英高、浩德融資或彼等各自的任何董事、高級職員或聯繫人或參與該建議的任何其他人士，概不就任何人士因該計劃獲批准或不獲批准而承受或產生的任何稅務影響或負債承擔責任或負有任何債務。倘對該建議的稅務影響有任何疑問，所有計劃股東應諮詢其專業顧問。

20. 進一步資料

謹此促請閣下閱讀整份計劃文件，尤其是：

- (i) 本計劃文件第四部分之獨立董事委員會函件；
- (ii) 本計劃文件第五部分之浩德融資函件；
- (iii) 本計劃文件第六部分之說明函件；
- (iv) 本計劃文件之附錄；
- (v) 本計劃文件附錄四所載之該計劃；及
- (vi) 載於本計劃文件附錄五及附錄六之法院會議通告及股東特別大會通告。

此外，本計劃文件隨附法院會議適用的粉紅色代表委任表格及股東特別大會適用的白色代表委任表格。

股東及潛在投資者務請注意，實行該建議及該計劃須待條件達成或獲豁免(如適用)後，方可作實，因此該建議未必會實行，該計劃未必會生效。

股東及本公司潛在投資者應注意，特別股息的派付以(其中包括)該計劃根據其條款及條件具約束力及生效為前提。因此，特別股息未必會落實。因此，股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請謹慎行事。如任何人士對應採取的行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
金朝陽集團有限公司
主席兼執行董事
陳慶達先生
謹啟

二零二五年四月三十日



SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED

金朝陽集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：878)

敬啟者：

- (1)建議由要約人根據公司法第99條以協議安排方式
將金朝陽集團有限公司私有化；**
- (2)建議撤銷金朝陽集團有限公司之上市地位；**
- 及**
- (3)建議特別股息**

吾等謹此提述要約人及本公司聯合刊發日期為二零二五年四月三十日內容有關該建議的文件(「計劃文件」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，計劃文件所界定的詞彙於本函件內具有相同涵義。

吾等(即全體獨立非執行董事)，已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就該建議及該計劃之條款是否屬公平合理以及無利害關係計劃股東於法院會議及股東特別大會上應如何投票，向無利害關係計劃股東提供推薦建議。

浩德融資已在吾等批准下獲委任為獨立財務顧問，以就該建議及該計劃向吾等提供意見。其建議及達致其推薦建議時所考慮的主要因素之詳情載列於計劃文件第五部分「浩德融資函件」內。

* 僅供識別

經考慮該建議之條款，並在考慮浩德融資之意見(尤其是浩德融資函件所載之因素、理由及推薦建議)後，吾等認為，該建議及該計劃的條款對無利害關係計劃股東而言屬公平合理。

因此，吾等建議：

- (i) 無利害關係計劃股東於法院會議上投票**贊成**決議案，以批准該計劃；
- (ii) 股東於股東特別大會上投票**贊成**特別決議案，以落實任何與註銷計劃股份有關之本公司已發行股本削減，同時，本公司將通過向要約人發行相當於已註銷計劃股份數目的新股份(入賬列作繳足)，以維持於緊接註銷計劃股份前的已發行股本數目，並將本公司賬目因註銷計劃股份而產生之入賬用於悉數繳足故此配發及發行之要約人之新股份；及
- (iii) 股東於股東特別大會上投票**贊成**普通決議案以按計劃文件所載的條款批准特別股息，前提是該計劃根據其條款及條件具約束力及生效。

吾等謹請無利害關係計劃股東注意(1)計劃文件第三部分所載之董事會函件；(2)計劃文件第五部分所載之浩德融資函件，當中載有獨立財務顧問達致其向獨立董事委員會提供之意見時所考慮之因素及理由；及(3)計劃文件第六部分所載之說明函件。

此 致

列位無利害關係計劃股東 台照

代表

金朝陽集團有限公司獨立董事委員會

獨立非執行董事

陳啟能先生

獨立非執行董事

浦炳榮先生

獨立非執行董事

楊俊文先生

謹啟

二零二五年四月三十日

以下為獨立財務顧問浩德融資有限公司就該建議及該計劃向獨立董事委員會發出的意見函件全文，以供載入計劃文件。

ALTUS

浩德融資有限公司

香港

中環

永和街21號

敬啟者：

- (1)建議由要約人根據公司法第99條以協議安排方式將
金朝陽集團有限公司私有化；
- (2)建議撤銷金朝陽集團有限公司之上市地位；及
- (3)建議特別股息

緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就該建議及該計劃向獨立董事委員會提供意見。如 貴公司日期為二零二五年三月十七日的公佈所載，吾等獲委任為獨立財務顧問已獲獨立董事委員會批准。該建議及該計劃的詳情載於日期為二零二五年四月三十日的計劃文件所載「第三部分 — 董事會函件」及「第六部分 — 說明函件」，而本函件構成其中一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用的詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。

該建議

根據日期為二零二五年三月七日的該公佈，要約人與 貴公司聯合宣佈，於二零二五年三月五日，要約人已請求董事會向計劃股東提出該建議，透過該計劃（即根據公司法第99條項下的計劃安排）方式將 貴公司私有化，倘實施該計劃，則將會導致 貴公司由以下人士擁有：(i)由要約人擁有約25.03%；(ii)由傅女士擁有約0.03%；(iii)由Ko Bee擁有約74.10%；及(iv)由富順朝陽擁有約0.84%，並撤銷股份於聯交所的上市地位。如計劃文件所披露，於最後實際可行日期，無利害關係計劃股東亦為獨立股東。

倘該計劃獲批准及實施，所有計劃股份將被註銷，且計劃股東將受到每股計劃股份總價港幣8.5元，包括(i)該計劃項下由要約人就每股計劃股份將以現金支付之註銷價港幣7.5元，及(ii)由 貴公司就每股股份將以現金支付之特別股息港幣1.0元。

貴公司股東及潛在投資者務請注意，宣派特別股息港幣1.0元（構成總價的一部分）須待以下各項達成後，方可作實：(i)於股東特別大會上通過普通決議案，以批准特別股息；及(ii)該計劃根據其條款及條件具約束力及生效後。因此，特別股息未必落實。

Ko Bee（連同富順朝陽，持有212,305,028股股份，約佔於最後實際可行日期已發行股份之74.94%）已不可撤回地承諾（於《收購守則》、上市規則及適用法律及法規允許的範圍內）於股東特別大會上投票贊成批准特別股息的普通決議案。因此，Ko Bee應履行其於承諾中作出的法律承諾，以投票贊成上述決議案，以便特別股息將於股東特別大會上獲批准。該計劃根據其條款及條件具約束力及生效後，股息將支付予於記錄日期名列 貴公司股東名冊之股東。

有關進一步詳情，請參閱本計劃文件「第三部分 — 董事會函件」下「6.特別股息」一節。

獨立董事委員會

董事會已成立獨立董事委員會（由全體獨立非執行董事組成，即陳啟能先生、浦炳榮先生及楊俊文先生），以就該建議及該計劃向無利害關係計劃股東提供意見，具體而言，(i)該建議及該計劃是否屬公平合理；及(ii)於法院會議及股東特別大會上的投票。

獨立財務顧問

作為有關該建議及該計劃的獨立財務顧問，吾等的角色乃就(i)該建議及該計劃對無利害關係計劃股東而言是否屬公平合理；及(ii)無利害關係計劃股東應否投票贊成於法院會議上的該計劃及為落實股東特別大會上的該建議之必要決議案，向獨立董事委員會提供意見。

吾等(i)與 貴公司或要約人、彼等各自的控股股東或任何被視為或假定為與彼等一致行動的人士在財務上或其他方面概無任何聯繫或關連；及(ii)於要約期開始前最後兩年內未曾就 貴公司或要約人、彼等各自的控股股東或任何與彼等一致行動的人士的任何交易擔任財務顧問或獨立財務顧問。

根據上市規則第13.84條及《收購守則》規則2，鑒於(i)吾等就該建議及該計劃發表意見的委聘薪酬屬市場水平，且並不以該建議及該計劃結果為條件；(ii)吾等並無安排從 貴公司(除上述薪酬外)或要約人、彼等各自的控股股東或任何與彼等一致行動的人士收取任何費用或利益；及(iii)吾等的委聘乃按一般商業條款進行，並經獨立董事委員會批准，因此吾等獨立於 貴公司或要約人、彼等各自的控股股東或任何與彼等一致行動的人士，並可擔任獨立董事委員會有關該建議及該計劃的獨立財務顧問。

吾等的意見基準

制定吾等的意見時，吾等已審閱(其中包括)(i)該公佈；(ii) 貴公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報(「二零二四年年報」)；(iii) 貴公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報(「二零二三年年報」)；及(iv)計劃文件所載的其他資料。

吾等依賴計劃文件所載或提述及／或由 貴公司、董事及 貴公司管理層(統稱「管理層」)向吾等提的陳述、資料、意見及聲明。吾等假設計劃文件所載或提述及／或吾等獲提供的所有陳述、資料、意見及聲明於作出時在所有重大方面均屬真實、準確及完整，且於最後實際可行日期仍然如此。 貴公司將根據《收購守則》規則9.1於切實可行的情況下盡快通知計劃股東有關計劃文件所載或提述的資料的任何重大變動。倘於最後實際可行日期後及直至法院會議及股東特別大會日期期間，計劃文件所載或提述的資料出現任何重大變動，以及吾等的意見出現變動(如有)，則計劃股東亦將於實際可行的情況下盡快獲得通知。

吾等並無理由相信吾等在形成意見時所依賴的任何陳述、資料、意見或聲明為不真實、不準確或具誤導性，吾等亦不知悉任何因遺漏而導致向吾等提供的陳述、資料、意見或聲明為不真實、不準確或具誤導性的重大事實。吾等假設計劃文件所載或提述有關 貴公司事宜的所有陳述、資料、意見及聲明，以及 貴公司及管理層向吾等提供有關 貴公司的資料，均經適當及審慎查詢後合理作出。吾等依賴有關陳述、資料、意見及聲明，並認為吾等已獲提供並已審閱足夠資料以達成知情意見，並為吾等的意見提供合理基準。吾等並無對 貴集團的業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

吾等尚未考慮無利害關係計劃股東因接受或不接受該建議及該計劃而產生的稅務影響(如有)，因此，吾等將不會對無利害關係計劃股東因該建議及該計劃而可能產生的任何稅務影響或責任承擔責任。具體而言，受香港或海外證券交易稅務影響的無利害關係計劃股東應就稅務事宜尋求其本身的專業顧問。

所考慮的主要因素及理由

就該建議及該計劃達致吾等的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團的背景及財務資料

1.1 貴集團的背景

貴公司為於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：878)，主要從事投資控股，而 貴集團主要從事不同業務線，包括在香港經營物業合併、物業租賃、物業發展及提供樓宇管理服務，以及在中國經營物業發展。

貴集團持有的主要物業包括(i)位於香港銅鑼灣的金朝陽中心及金朝陽中心二期 — Midtown；(ii)位於香港尖沙咀的諾士佛臺十號；及(iii)位於香港灣仔的啟光商業大廈。其主要發展物業包括(i)位於香港葵涌打磚坪街111號的iCITY項目；(ii)位於中國廣東省高要市的尚蒼海岸(景湖灣)項目；及(iii)位於中國廣東省珠海市的譽名都(山水向日)項目。 貴集團亦運營至尊迷你倉的業務，至尊迷你倉向客戶提供安全儲存空間以及專業管理及服務。

1.2 貴集團的過往財務表現

下表載列截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止財政年度（「財年」，即「二零二二財年」、「二零二三財年」及「二零二四財年」）之貴集團若干主要財務資料概要，乃摘錄自二零二三年年報及二零二四年年報。

綜合收益表之選定項目

港幣千元	二零二四 財年 (經審核)	二零二三 財年 (經審核)	二零二二 財年 (經審核)
收益	1,229,732	395,892	478,376
— 貨品及服務收益	898,353	44,208	102,242
— 物業發展	875,054	22,729	78,611
— 樓宇管理及其他服務	23,299	21,479	23,631
— 租金收入	331,379	351,684	376,134
銷售成本	(528,706)	(42,404)	(82,588)
毛利	701,026	353,488	395,788
其他收入、收益及虧損	71,721	437,888	52,776
銷售費用	(84,787)	(2,254)	(3,629)
行政費用	(120,766)	(126,818)	(118,712)
投資物業公平值虧損淨額	(2,900,959)	(1,212,858)	(464,274)
融資成本	(75,868)	(84,579)	(43,079)
其他	1,969	11,440	(541)
除所得稅開支前虧損	(2,407,664)	(623,693)	(181,671)
所得稅開支	(83,907)	(22,810)	(80,720)
年內虧損	(2,491,571)	(646,503)	(262,391)

二零二三財年對比二零二二財年

於二零二三財年，貴集團錄得收入港幣395.9百萬元，較二零二二財年減少17.2%。租金收入減少6.5%，乃由於向租戶提供租金支援措施，且市場消費習慣的改變亦拖慢零售業於疫情後的復甦。來自中國項目之物業開發收入於二零二三財年為港幣22.7百萬元，低於二零二二財年的港幣78.6百萬元，乃由於售出單位減少。銷售成本同樣由二零二二財年的港幣82.6百萬元減少至二零二三財年的港幣42.4百萬元，部分原因為上述物業銷售所致。因此，二零二三財年毛利減少10.7%至港幣353.5百萬元。

貴集團於二零二三財年錄得大額其他收入、收益及虧損港幣437.9百萬元，主要來自終止有關Haven Court的買賣協議（「終止買賣協議」）後沒收按金所產生的一次性收益港幣364.5百萬元，詳情載於 貴公司日期為二零二三年九月十三日的公佈。由於二零二三財年整體利率環境較高，利息收入亦較高。

二零二三財年的行政開支增加6.8%，主要由於僱員薪酬開支增加所致。在高利率環境下，二零二三財年的財務成本較二零二二財年增加近一倍。由於市場環境疲弱， 貴集團於二零二三財年錄得重大投資物業公平值虧損淨額港幣1,212.9百萬元，較二零二二財政年度錄得的港幣464.3百萬元公平值虧損淨額進一步大幅增加。

儘管 貴集團於二零二三財年錄得毛利及上述一次性收益，但由於已確認投資物業的公平值虧損淨額數額龐大，故 貴集團於二零二三財年錄得除所得稅開支前虧損港幣623.7百萬元。由於二零二三財年香港租金收入較低，而與二零二三財年物業銷售有關的稅項亦較二零二二財年減少，故所得稅開支減少。因此， 貴集團於二零二三財年錄得年度虧損港幣646.5百萬元，較二零二二財年的虧損港幣262.4百萬元顯著轉差。

二零二四財年對比二零二三財年

貴集團的收入顯著增加逾200%至港幣1,229.7百萬元，主要得益於 貴集團位於葵涌的新工業發展項目iCITY的物業開發銷售收入。管理層注意到iCITY早於二零二二年物業市況較佳時推出發售。二零二四財年的物業發展收入為港幣875.1百萬元，而二零二三財年則為港幣22.7百萬元。與此同時，由於市況仍未全面復甦，二零二四財年的主要經常性收入來源（即租金收入）持續下降，為港幣331.4百萬元，較二零二三財年減少5.8%。據管理層表示，由於來自續租及新租約的平均租金回報下降， 貴集團的核心投資物業組合（包括金朝陽中心、金朝陽中心二期 — Midtown及諾士佛臺十號）的整體租金收入減少。

銷售成本大幅增加至港幣528.7百萬元，與iCITY出售物業的成本相應。由於物業銷售收入增加，貴集團於二零二四財年錄得毛利港幣701.0百萬元，較二零二三財年增加98.3%。由於二零二三財年並無上文所述有關沒收按金的一次性收益，二零二四財年的其他收入大幅減少。

銷售開支大幅增加至港幣84.8百萬元，同樣與iCITY出售物業有關，並包括支付予物業代理的iCITY銷售佣金。二零二四財年的行政開支減少，原因是折舊開支減少，而僱員報酬開支保持穩定。二零二四財年的利息支出維持於與二零二三財年相若的水平，原因為利率仍然相對較高。

二零二四財年，香港及中國房地產市場持續下行，導致貴集團須確認投資物業的重大公平值虧損淨額港幣2,901.0百萬元。這較二零二三財年錄得的港幣1,212.9百萬元公平值虧損淨額進一步增加。

隨著物業銷售盈利增加，所得稅(尤其是香港利得稅)於二零二四財年增加至港幣83.9百萬元。計及上述重大公平值虧損淨額，貴集團於二零二四財年錄得年度虧損港幣2,491.6百萬元。

整體而言，吾等觀察到貴集團於營運上可維持毛利。儘管租賃業務的盈利水平隨著租金收入下降而惡化，但來自物業開發活動的物業銷售於二零二四財年提升了整體盈利能力。與此同時，行政開支與二零二二財年至二零二四財年間維持於相若水平。二零二三財年的盈利能力因其他收入及收益而有所提升，但其似乎為一次性收入。

由於香港及中國房地產價格於過去數年一直處於下跌趨勢，貴集團的投資物業持續錄得公平值虧損淨額。事實上，自二零一八財年起，貴集團已連續七年錄得該等公平值虧損淨額。因此，該等虧損對貴集團的資產淨值或權益淨額造成負面影響，詳情如下。

綜合資產負債表的選定項目

港幣千元	二零二四年 十二月 三十一日 (經審核)	於 二零二三年 十二月 三十一日 (經審核)	二零二二年 十二月 三十一日 (經審核)
非流動資產			
投資物業	15,266,445	18,171,015	19,374,605
物業、廠房及設備	112,361	114,714	122,528
應收貸款	222,181	4,349	5,906
其他	42,688	43,006	48,907
非流動資產總值	15,643,675	18,333,084	19,551,946
流動資產			
待售物業及分類為待售之 資產	1,025,464	1,381,903	1,063,112
貿易及其他應收款項	155,214	146,940	174,070
短期銀行存款及現金及現金 等價物	1,150,786	1,138,306	1,394,944
按公平值計入損益之財務 資產	—	—	38,884
總流動資產	2,331,464	2,667,149	2,671,010
流動負債			
流動負債	(891,298)	(585,072)	(87,728)
貿易及其他應付款項	(566,266)	(544,983)	(855,326)
合約及租賃負債	(46,591)	(206,303)	(141,480)
所得稅撥備	(165,456)	(121,123)	(121,631)
總流動負債	(1,669,611)	(1,457,481)	(1,206,165)
非流動負債			
借貸	(468,560)	(931,727)	(1,686,799)
租賃及遞延稅項負債	(160,227)	(151,163)	(154,358)
總非流動負債	(628,787)	(1,082,890)	(1,841,157)
淨資產	15,676,741	18,459,862	19,175,634

貴集團的非流動資產主要包括位於香港的投資物業，包括重建中的投資物業。於二零二二年十二月三十一日，賬面值為港幣2,200.6百萬元的若干投

資物業與終止買賣協議有關。於二零二二年十二月三十一日至二零二四年十二月三十一日期間，投資物業的賬面值由港幣19,374.6百萬元減少至港幣15,266.4百萬元，主要由於在此期間確認公平值虧損淨額所致。物業、廠房及設備主要包括 貴集團的自用樓宇。該金額於二零二二年十二月三十一日至二零二四年十二月三十一日保持穩定。應收貸款由二零二二年十二月三十一日的名義金額增加至二零二四年十二月三十一日港幣222.2百萬元，原因是 貴集團向iCITY工場的若干買家提供按揭貸款。

貴集團的流動資產主要包括(i)以短期銀行存款及現金及現金等價物形式持有的現金；及(ii)待售物業。其現金持有量由二零二二年十二月三十一日的港幣1,394.9百萬元減少至二零二四年十二月三十一日的港幣1,150.8百萬元。於二零二二年十二月三十一日持有的現金包括與終止買賣協議有關的現金存款。在此期間， 貴集團亦已償還其借貸及向股東派發股息，包括於二零二四年六月派發的末期及特別股息約港幣283百萬元。待售物業於二零二二年十二月三十一日至二零二三年十二月三十一日期間有所增加，其後於二零二四年十二月三十一日有所減少，主要與iCITY開發項目完成、推出及銷售相符。

貴集團的流動負債主要包括貿易及其他應付款項以及短期借款。於二零二二年十二月三十一日，貿易及其他應收款項包括與終止買賣協議有關的按金約港幣320.9百萬元。由於 貴集團其後於二零二三年沒收該筆按金，故於二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日的貿易及其他應付款項減少。合約及租賃負債的金額主要隨著二零二二年十二月三十一日至二零二四年十二月三十一日期間預收與iCITY預售相關的按金的變動而波動。於二零二四年十二月三十一日， 貴集團有港幣891.3百萬元的借款於12個月內到期，可能需要償還及／或再融資。

儘管 貴集團的借貸總額(流動負債及非流動負債項下)由二零二二年十二月三十一日的港幣1,774.5百萬元逐步減少至二零二三年十二月三十一日的港幣1,516.8百萬元及二零二四年十二月三十一日的港幣1,359.8百萬元，但將於一年內到期的金額(如上文所述)增加，導致分類為流動負債的金額增加。基於上述有關借貸的原因， 貴集團的非流動負債於二零二二年十二月三十一日至二零二四年十二月三十一日期間相應減少。

綜合上述原因， 貴集團的資產淨值由二零二二年十二月三十一日的港幣19,175.6百萬元減少至二零二四年十二月三十一日的港幣15,676.7百萬元。

整體而言，貴集團一直維持強勁的流動資金及低資產負債狀況，使貴集團得以抵禦當前經濟及市場衰退對整體房地產行業及貴集團業務於過往三個財年造成的負面影響。然而，由於持續確認投資物業的公平值虧損淨額，導致貴集團的資產淨值於過去幾年持續下降，令貴集團的資產狀況岌岌可危。

1.3 股息

下表載列貴公司截至二零二四年十二月三十一日止過往五個年度向股東派發的歷史股息。

截至以下日期止年度	每股股息 (港幣)
二零二四年十二月三十一日	無*
二零二三年十二月三十一日	1.00
二零二二年十二月三十一日	0.20
二零二一年十二月三十一日	0.20
二零二零年十二月三十一日	0.20
二零一九年十二月三十一日	0.20

* 不包括與計劃獲批准互為條件的特別股息

於二零一九財年至二零二三財年間的五個年度，貴公司至少持續向股東分派股利。二零二四財年，董事會不建議派發任何股息。根據二零二三年年報，貴公司已採納股利政策，旨在讓股東分享公司利潤，並讓公司保留充足儲備，以應付業務需求及增長。年報指出，董事會應考慮其認為相關的各種因素，包括但不限於貴集團的實際及預期財務表現、營運資金需求、資本開支需求及承擔、營運及業務策略、流動資金狀況、保留盈利及可分派儲備等，以及市況及外圍因素。吾等特別注意到，當有資本密集的業務營運時，公司可能傾向於維持較強的流動資金狀況，且公司不保證將於任何特定期間派發股息或派發任何特定金額的股息。

吾等觀察到，除二零二三財年宣派每股港幣0.80元的特別股息外，貴集團派付的上述股息多年來維持不變。吾等從管理層了解到，宣派該特別股息主要是由於貴集團的主要物業發展項目iCITY將於二零二三年竣工。貴集團於二零二四財年並無宣派任何股息，管理層認為此舉符合其股息政策。如上文「1.2 貴集

團過往的財務表現」及下文「1.4 貴集團的行業及前景」章節所進一步討論，貴集團的租金收入於過往三年持續下降，而物業銷售亦有所波動。由於近年商業及零售地產市道低迷，貴集團確認投資物業的公平值虧損淨額，對其財務狀況造成不利影響。再加上多個發展項目（如銅鑼灣耀華街42至44號及葵涌華星街13至17號的發展項目）的資本開支及現金流量需求，以及日後可能進行的希雲大廈重建項目，令貴集團派付股息的能力受到限制。上述項目的建築成本預計將超過港幣22億元，舉例而言，將遠遠超過自二零一九財年起過去數年派付予股東的股息金額。

貴公司所採取的上述立場可能會導致宣派及派付的股息金額（如有）在短期至中期內維持在較低水平，直至該等非現金產生項目轉為現金產生為止。

1.4 貴集團的行業及前景

貴集團主要從事在香港經營物業合併、物業租賃、物業發展及提供樓宇管理服務，以及在中國經營物業發展。其投資物業組合主要位於香港，包括零售、商業、工業及住宅物業。在此基礎上，吾等對香港物業市場的該等行業以及中國的住宅物業市場進行了獨立研究。

香港物業市場

就吾等對香港辦公室及工業物業市場的獨立研究而言，吾等已審閱世邦魏理仕集團的世邦魏理仕研究部發佈的《二零二五年香港房地產市場展望》報告（「世邦魏理仕報告」）。世邦魏理仕研究部為世邦魏理仕集團的一部分，該集團在紐約證券交易所上市，根據其年報，世邦魏理仕集團為全球最大的商業房地產服務及投資公司。其擁有一個廣泛的研究及數據平台，並將近90%的《財富》100強公司以及許多全球最大的機構房地產投資者視為其客戶。吾等注意到，世邦魏理仕研究部定期發佈涵蓋辦公室、住宅、酒店、工業及物流以及零售等多種物業類型的全球及地區市場報告，其研究結果及預測經常被新聞媒體引用。

香港報告指出，辦公室的空置率持續上升，業主不得不變得更加靈活，除了直接降低租金外，亦提供如免除復原費用等額外原動力。整體而言，二零二四年香港的辦公室租金較二零二三年下降6.3%。於二零二五年，世邦魏

理仕研究部預期辦公室需求將略有改善，但空置率將進一步上升，導致租金下跌5%至10%。世邦魏理仕報告指出，高租賃量導致核心商圈旺區商鋪空置率下降，二零二四年零售租金按年攀升5.7%。世邦魏理仕研究部預期，儘管零售業銷售額整體下滑，但二零二五年的租賃勢頭仍將保持健康，旺區商鋪空置率將維持在相對較低的水平，支持二零二五年的租金增長高達5%。這一下跌將主要由去中心化的次市場帶動。就工業物業而言，世邦魏理仕研究部指出，於二零二四年，倉庫租戶繼續注重成本。由於業主願意提供原動力以留住租戶，搬遷需求下降。於二零二四年，整體倉庫租金按年下跌4.6%。世邦魏理仕研究部研究預計，需求疲弱加上租約到期數量增加將推高空置率，並導致倉庫租金於二零二五年下降最多5%。

為了更全面地審閱上述資料，吾等已將上述資料與另外兩家著名房地產服務及投資公司，即Jones Lang LaSalle IP, Inc.（「仲量聯行」）及萊坊香港有限公司（「萊坊」）對香港房地產市場的預測互相核對。仲量聯行是全球領先的商業房地產及投資管理公司，年收入達208億美元，業務遍及80多個國家，全球員工超過106,000人。JLL是一家在紐約證券交易所上市的財富500強企業。萊坊是領先的獨立物業顧問公司，在全球50多個地區設有740多個辦事處，擁有27,000多名員工。其香港業務成立於一九七二年，其後不斷擴展，覆蓋整個大中華區。

對於二零二五年的寫字樓市場，仲量聯行預測租賃量將持續改善，預期會有更多大規模交易，但預計二零二五年的整體租金將繼續下降。在銅鑼灣地區，仲量聯行預測寫字樓租金將下跌最多5%。同時，萊坊預測二零二五年香港島甲級寫字樓租金將下跌0%至3%。

對於二零二五年的零售市場，仲量聯行預測旺區商鋪及優質購物中心的租金將下降0至5%。同時，萊坊預計二零二五年的零售租金將保持平穩。

中國

就吾等對中國住宅物業市場的獨立研究而言，吾等已審閱第一太平戴維斯(香港)有限公司發佈的《二零二五年中國房地產市場展望》報告（「中國報告」）。第一太平戴維斯(香港)有限公司在倫敦證券交易所上市，提供商業、

住宅、農村及休閒物業的諮詢服務，亦提供企業融資建議、投資管理及一系列與物業相關的金融服務。其服務遍及全球，擁有超過40,000名專家在700多個辦公室工作。第一太平戴維斯定期發佈全球及地區市場報告，其報告經常被新聞媒體引用。

第一太平戴維斯預期中國住宅行業在經歷四年的調整期後，將於二零二五年迎來溫和復甦。政策基調已轉向穩定房地產市場，並推出一系列放寬政策以支持經濟及市場。根據二零二四年十一月及十二月的數據，房價下跌幅度已縮小，使行業漸趨穩定。一線城市的交易亦變得更加活躍，其在二零二五年的表現對恢復整體市場信心至關重要。

基於上文所述，該等研究機構似乎普遍對二零二五年的香港物業前景持審慎態度，大多預測租金水平將進一步溫和下跌。吾等認為，貴集團的租賃業務（尤其是寫字樓租賃業務）可能繼續受壓。貴集團的零售租賃業務或現曙光，因為空置率及租金似乎已趨穩，但吾等注意到租金水平仍遠低於疫情前。該等因素可能繼續對集團投資物業的資本價值構成壓力。

具體而言，吾等注意到，作為貴集團收購土地及發展策略的一部分，貴集團之前曾收購舊樓單位作業權整合。就此而言，儘管貴集團於二零二四年成功從土地審裁處取得希雲大廈的強制拍賣令，但根據該命令舉行的公開拍賣未能吸引競投者，而貴集團經評估現時的經濟及物業市場情況後，亦決定不出價競投。吾等認為上述情況反映市場參與者普遍態度審慎，或會抑制香港物業投資活動於中短期內的表現。

就物業發展活動而言，吾等從管理層得悉，繼iCITY後，貴集團目前並無已落成項目可按分層業權基準出售。Grand Capital僅餘少量單位可供出售，而Lakeview Bay • VOGUE則有大量單位可供出售。由於中國市場的銷售步伐緩慢，貴集團計劃於二零二五年把握市場回升的潛力，透過與多方合作出售該等剩餘單位。

2. 有關要約人的背景資料

2.1 要約人及要約人一致行動人士

要約人

要約人為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由Ko Bee Limited全資擁有。於最後實際可行日期，要約人之董事為傅金珠女士、陳慶達先生及陳明德先生。於最後實際可行日期，概無由要約人擁有、控制或對之行使指示的 貴公司股份。要約人正獲建議以協議安排方式將 貴公司私有化。支付註銷價每股計劃股份港幣7.5元將由傅女士家族信託下的受控實體的外部債務及／或內部資源撥付。支付特別股息將由 貴集團內部現金資源撥付。

Ko Bee Limited

Ko Bee Limited為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由家族全權信託全資擁有，家族全權信託之實益擁有人包括傅女士及其家庭成員(包括但不限於陳慧苓小姐、陳慶達先生及陳慧如小姐)。該家族信託的受託人為Century Pine (PTC) Limited。於最後實際可行日期，Ko Bee擁有209,919,028股股份，約佔 貴公司已發行股本之74.10%。

傅金珠女士

傅金珠女士為 貴集團之創辦人兼執行董事及 貴集團若干附屬公司之董事。早在七零年代初期，彼於香港房地產行業擁有豐富經驗，尤擅長收購舊樓再改建。傅女士為陳慧苓小姐、陳慶達先生及陳慧如小姐之母親。於最後實際可行日期，傅女士個人持有96,602股股份，約佔 貴公司已發行股本之0.03%。傅女士為要約人之董事。

富順朝陽有限公司

富順朝陽有限公司為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司。富順朝陽由Ko Bee全資擁有。於最後實際可行日期，富順朝陽持有2,386,000股股份，約佔 貴公司已發行股本之0.84%。

陳慧苓小姐

陳慧苓小姐為 貴公司之副主席兼執行董事及 貴集團若干附屬公司之董事，負責 貴集團之香港地產發展及物業租賃並主管香港物業部之運作。彼為傅女士之女兒以及陳慶達先生及陳慧如小姐之胞姐。陳慧苓小姐為傅女士家族信託受益人。

陳慶達先生

陳慶達先生為 貴公司主席兼執行董事及 貴集團若干附屬公司之董事，主要負責 貴集團之業務發展。彼為傅女士之兒子以及陳慧苓小姐及陳慧如小姐之胞弟。陳慶達先生為要約人之董事及傅女士家族信託之受益人。

陳慧如小姐

陳慧如小姐為傅女士之女兒以及陳慧苓小姐之胞妹以及陳慶達先生之胞姐。陳慧如小姐為傅女士家族信託之受益人。

Century Pine (PTC) Limited

Century Pine (PTC) Limited為傅女士家族信託的受託人。

要約人一致行動人士於最後實際可行日期擁有、控制或指示212,401,630股股份，約佔 貴公司已發行股本之74.97%。此包括由傅女士、Ko Bee及富順朝陽持有之股份。

2.2 要約人對 貴集團的意向

如計劃文件「第六部分 — 說明函件」一節中「10.要約人對 貴集團的意向」一段所披露，於最後實際可行日期，該建議實施後，要約人計劃 貴集團將繼續開展其業務，包括物業合併、物業租賃、物業發展及提供樓宇管理服務。要約人作為傅女士（作為 貴集團創辦人及管理層）家族信託之受控實體，不論該建議是否生效，均計劃實施此策略性計劃，且無意於短期至中期內分拆出售 貴集團之主要

投資物業。此外，要約人無意於短期內將股份在其他證券市場上市，或對 貴集團之業務及 貴集團僱員之聘用作出重大改變，惟於檢討 貴集團策略後可能實施之改變除外。

2.3 撤銷股份上市

作為該建議的一部分， 貴公司將根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤銷股份上市。該撤銷建議於該計劃生效後緊隨生效日期進行。倘該計劃不獲批准或該建議因其他原因失效，股份之上市將不會撤回。此外，不會註銷任何計劃股份，而上述持股量將維持不變，因此符合上市規則第8.08條的公眾持股量規定。

3. 從 貴公司及無利害關係計劃股東的角度考慮該建議的理據

吾等已從無利害關係計劃股東及 貴公司的角度考慮該建議的理據如下：

3.1 從無利害關係計劃股東的角度

貴集團現時面對的市場狀況及經營環境

管理層已特別指出影響 貴集團表現的幾個重要問題，例如：(i)物業租賃收入下降；(ii)資產變現困難；(iii)建築成本和資本開支上升；及(iv)擬議租金規管的影響。 貴集團的核心業務包括香港的物業租賃、開發及物業管理服務，以及中國內地的物業開發，在全球地緣政治緊張、高通脹及激烈的區域競爭等多項宏觀經濟因素的影響下， 貴集團的業務面臨重大衝擊，亦影響其財務狀況表。

如上文「1.2 貴集團的歷史財務表現」一節所述，受上述宏觀經濟因素及疫情後的網上購物趨勢影響， 貴集團於二零二二財年至二零二四財年的租金收入錄得11.9%的顯著下跌，共同導致實體零售空間需求下降。同樣地，儘管 貴集團於二零二四財年出售部分投資物業，但由於物業市場惡化，投資者在高利率環境下對房地產投資卻步，在淨公平值撇減不斷擴大的情況下，對 貴集團變現其可繼承資產（如希雲大廈）的價值構成挑戰。因此，自二零二二財年起， 貴集團已持續錄得投資物業的公平值淨損失，僅於二零二四財年已錄得約港幣29億元。

租金收入下降、物業市場流動性不足、銷售成本上升(特別是預期建築成本將超過港幣22億元)等因素結合起來，對 貴集團的核心現金流賺取及新項目融資能力造成重大影響。儘管 貴集團已承諾透過下文所討論的延長投資週期實施長期戰略計劃，但上述因素可能對 貴集團的財務儲備造成進一步壓力，並需要額外融資以支持其物業發展業務。因此，吾等同意管理層的看法，即 貴集團在維持財務表現方面面臨重大挑戰。

儘管類似iCITY先前的物業銷售可能會暫時提升收入，但物業市場環境的整體持續壓力，對 貴集團在維持穩健資產負債表的同時為股東帶來即時價值回報的能力構成相當大的壓力。儘管任何復甦均可能遠遠落後於疫情前的高峰水平，但零售業的穩定可能會提供喘息的機會。吾等認為，該建議是在此不明朗時期，以高於該建議前股份當時市場估值的溢價退出投資公司的機會。

相對於市場基準的總價

每股計劃股份之總價港幣8.50元，其中包括(i)由要約人就每股計劃股份將以現金支付之註銷價港幣7.5元，及(ii)就每股股份將以現金派付之特別股息港幣1.0元(Ko Bee已不可撤回地承諾投贊成票)，較近期交易市價有重大溢價。於回顧期間(定義如下)，股價大致維持穩定下跌趨勢，每日平均收市價約為港幣5.92元。如下文「4.1股份的歷史價格表現」一節所示，回顧期間股價從未達到總價的水平，吾等認為該價格在很大程度上受到目前的行業挑戰以及二零二三財年及二零二四財年業績所披露的集團財務表現的影響而被壓低。事實上，據吾等觀察，截至最後實際可行日期前三年內，股份交易價格從未高於總價。其結果是股價持續低迷，較 貴集團的資產淨值大幅折讓約85.0%，如「4.3.可資比較公司分析」一節所述，這是同業間大致相同的特徵。

最近的股價上漲是在公佈刊發之後。吾等認為，該建議的存在是目前股份交易價格及交易量上升的基礎，而該建議的缺席或失效可能會導致股價回落至公佈前的水平。此外，在不影響 貴公司公眾持股量及上市地位的情況

下，貴公司進行場內股份購回的餘地僅有0.03%（即根據上市規則第8.08條的最高私人持股量75%減去要約人及要約人一致行動人士所持股份百分比74.97%），這進一步增加貴公司透過企業行動提升股價的難度。

在無任何可觀察到的因素推動股價於公佈前持續處於低位，亦無其他要約的情況下，該建議為無利害關係計劃股東提供唯一可行的選擇，以高於當時市價的溢價出售其股份。有關交易價與註銷價及總價的更詳細分析，以及該建議與類似性質私有化的比較，請參閱下文「4.1.股份的歷史價格表現」及「5.私有化先例」兩節。

無論持股規模大小，均有機會實現貨幣化

在公開市場缺乏足夠流動性的情況下，少數股東一般難以在不壓低市場股價的情況下退出持倉，從而影響其投資的退出價值。吾等已就股份於回顧期間的成交量進行分析，並得出結論認為，平均每日成交量佔已發行股份總數的比例偏低（於公佈前期間及回顧期間分別為0.01%及0.04%），顯示投資者興趣不大及流動性普遍偏低。儘管於該公佈後數日觀察到交易流動性大幅增加，吾等仍認為該等相對較高的交易量是由於該建議的存在而引發，在無該建議的情況下可能不會持續。因此，無利害關係計劃股東可能難以按現時市價於市場上進行大額出售。進一步資料於下文「4.2股份的交易流動性」一節披露。

派息能力

近期財務業績顯示貴集團派息能力減弱。貴集團於二零二四財年錄得約港幣25億元虧損，較上年度虧損大幅惡化，主要是由於投資物業組合出現重大未變現虧損所致。結合上述影響貴集團租賃業務及投資活動的因素，吾等同意管理層的意見，即維持現金股息分派率的歷史水平可能具有挑戰性。進一步資料於上文「1.3股息」一節披露。

據吾等所了解，管理層有意摒棄定期現金流分派，轉而優先進行長期投資。為鞏固基礎業務及應對不斷上升的資本開支及營運成本，貴集團的物

業發展週期可能較過往為長。貴集團亦無意於中短期內出售其主要投資物業。現正進行的發展項目，例如銅鑼灣耀華街42至44號及葵涌華星街13至17號，尤其需要大量注資及流動資金，以支持興建及日後營運，從而成為可帶來收益的資產。

3.2 從 貴公司的角度

維持 貴公司上市地位的裨益有限

管理層注意到，股份的低價水平及低交易活動限制 貴公司進行股權融資以支持其業務營運及發展的能力，而 貴公司自二零一二年起直至最後實際可行日期並無進行任何股權融資活動，亦印證該因素。因此，上市地位對 貴公司而言價值有限。此外，由於過往二十年除要約人及要約人一致行動人士外並無重大投資者，提出另一要約之可能性甚低。

倘若 貴公司撤銷其上市地位，預期可立即節省行政及資源。這也可將資金及管理資源重新分配，用於核心業務的發展及投資。事實上，在追求長期策略時，私人營運通常能提供更大的靈活性，而不會受到短期公眾投資人對股價與股利期望的壓力，在目前經濟不確定性與產業逆勢的情況下，這是一項潛在的優勢。因此，吾等從 貴公司的角度同意該項評估，即於該案例中，由於進入資本市場之公開上市主要功能已明顯受到限制，故相關的合規成本及審查可能並不合理。

3.3 章節概要

總括而言，鑒於(i) 貴公司核心物業租賃業務收入下降及物業開發業務之資產變現有限；及(ii)總價較現行市價及歷史價格大幅溢價，以及股份交易流動性長期欠佳，建議值得無利害關係計劃股東慎重考慮。同時，吾等認為，從 貴公司的角度來看，建議使其有能力減輕 貴公司因維持已失去其作為集資平台的主要功能的上市地位而需承擔的進一步成本責任屬合理。

4. 註銷價及總價

下表載列(i)註銷價每股計劃股份港幣7.50元；及(ii)註銷價加特別股息(即總價)每股計劃股份港幣8.50元與各類基準(包括股份的過往交易價格、經審核綜合資產淨值及經調整資產淨值)相比的溢價或折讓：

比較指標	股票收市價或 平均收市價 港幣	註銷價所代表 的溢價／ (折讓) %	總價所代表的 溢價 %
於最後實際可行日期之收市價	8.04	(6.7%)	5.7%
於基準日期之收市價	5.22	43.7%	62.8%
過去5個交易日 ⁽¹⁾	5.29	41.8%	60.7%
過去10個交易日 ⁽¹⁾	5.30	41.5%	60.4%
過去30個交易日 ⁽¹⁾	5.33	40.7%	59.5%
過去60個交易日 ⁽¹⁾	5.36	39.9%	58.6%
過去120個交易日 ⁽¹⁾	5.41	38.6%	57.1%
於最後交易日期之收市價	5.50	36.4%	54.6%
過去5個交易日 ⁽²⁾	5.32	41.0%	59.8%
過去10個交易日 ⁽²⁾	5.32	41.0%	59.8%
過去30個交易日 ⁽²⁾	5.33	40.7%	59.5%
過去60個交易日 ⁽²⁾	5.36	39.9%	56.8%
過去120個交易日 ⁽²⁾	5.41	38.6%	57.1%
	每股資產 淨值 ⁽³⁾	註銷價所代表 的溢價／折讓	總價所代表的 溢價／折讓
於二零二四年十二月三十一日之資產淨值	55.33	(86.4)%	(84.6)%
經調整資產淨值	56.69	(86.8)%	(85.0)%

資料來源：聯交所網站

附註：

- (1) 直至基準日期(包括該日)。
- (2) 直至最後交易日期(包括該日)。
- (3) 根據 貴集團截至相關日期的股東應佔每股資產淨值及於相關日期的已發行股份數目計算。

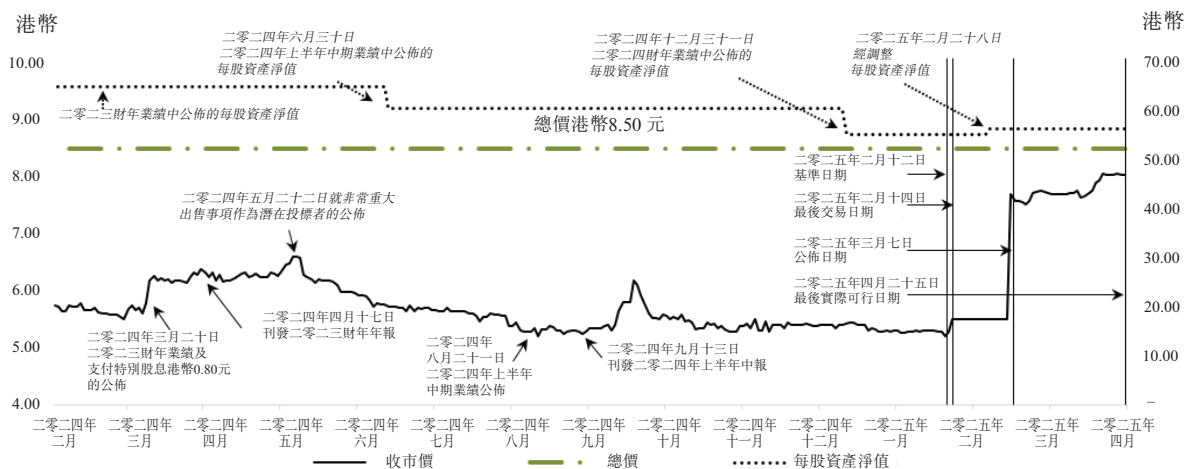
- (4) 根據 貴集團於二零二五年二月二十八日的未經審核經調整資產淨值及於最後實際可行日期的已發行股份數目計算。

根據計劃文件「第三部分 — 董事會函件」一節「2.建議的條款」一段，要約人將不會提高總價，且不保留如此行事的權利。 貴公司股東及潛在投資者務請注意，發出本聲明後，要約人將不被允許提高總價。

4.1 股份的歷史價格表現

下文所載圖表顯示股份於二零二四年二月十四日(即最後交易日期前12個月)起至最後交易日期止期間(「公佈前期間」)及其後直至最後實際可行日期(包括該日)(「公佈後期間」)(統稱「回顧期間」)在香港聯交所所報的歷史收市價。吾等認為約一年的期間足以及有代表性地說明股份近期的價格變動，以反映(i)市場及投資者對 貴集團的最新發展(包括其財務表現及狀況、前景及展望)的反應；及(ii)當前的市場情緒。吾等認為，這可讓吾等對股份的該等收市價與總價進行有意義的比較。

於回顧期間及直至最後實際可行日期的股份收市價與總價的比較



資料來源：聯交所網站

股份的歷史價格表現

於回顧期間，股份的最高及最低收市價分別為二零二五年四月十五日及二零二五年四月二十三日以及二零二四年八月二十七日錄得的每股港幣8.07元及每股港幣5.21元。於回顧期間，每股平均每日收市價約為每股港幣5.92元。註銷價及總價（即每股計劃股份港幣7.50元及港幣8.50元）分別較有關平均收市價大幅溢價26.8%及43.7%。

如上圖所示，總價港幣8.50元超出股份於整個回顧期間的收市價。在此期間，總價大幅溢價5.3%（較二零二五年四月十五日及二零二五年四月二十三日錄得的最高收市價港幣8.07元）至63.1%（較二零二四年八月二十七日錄得的最低收市價港幣5.21元）。

吾等注意到，於公佈前期間直至基準日期（即二零二四年二月十二日至二零二五年二月十二日），股份收市價大致呈現下跌趨勢，惟有數次顯著飆升後相應下跌的情況除外。第一次飆升乃於二零二四年三月二十日公佈二零二三財年業績及宣派每股股份港幣0.80元之特別股息前後錄得。第二次飆升於二零二四年五月二十二日前後發現，與二零二四年五月二十二日有關競標希雲大廈的可能須予公佈交易的公佈相吻合。其後，於二零二四年八月二十一日公佈二零二四財年中期業績後，收市價下降至二零二四年八月二十七日的最低點港幣5.21元。吾等觀察到收市價於二零二四年九月二十六日至二零二四年十月七日期間第三次飆升至港幣6.19元，然而，根據吾等的審閱及與管理層的討論，並無發現任何具體原因可解釋該等變動。其後，在該公佈前的期間，收市價於基準日期（即二零二五年二月十二日）再次回落至飆升前的水平港幣5.22元，然後在緊接股份於二零二五年二月十五日下午二時五十二分暫停買賣以待刊發該公佈前的最後交易日期（即二零二五年二月十四日）升至每股股份港幣5.50元。

於公佈後期間，於二零二五年三月十日上午九時正刊發該公佈後恢復買賣時，股價急升至港幣7.70元，為直至該日止回顧期間之最高。該價格水平增長接近總價，可能反映市場對建議之反應，該公佈刊發後三個交易日之平均每日交易量亦同樣大幅上升至2,391,147股。於最後實際可行日期，股價收報每股股份港幣8.04元。吾等認為，目前股價及交易活動因建議的存在而有所增強，倘建議不存在或失效，股價或會回落至該公佈前所觀察到的水平。

為作說明用途，我們已就過往自二零二四年起發出計劃文件／通函但其後失敗及相應要約期失效的私有化交易進行研究。我們的觀察結果載列如下。根據該等標準，該清單屬詳盡無遺。

計劃文件／通函日期	公司名稱	股份代號	有關私有化建議失效的公佈日期
1. 二零二四年 八月二日	亞洲水泥(中國)控股公司	743	二零二四年 八月二十六日
2. 二零二四年 十二月二十三日	上海復宏漢霖生物技術股份有限公司	2696	二零二五年 一月二十二日
3. 二零二五年 一月二十八日	利福中國集團有限公司	2136	二零二五年 二月二十日

吾等觀察到，上述所有三項交易於公佈其各自私有化建議失效後，其股價均下跌至遠低於註銷價的水平。

股份的歷史資產淨值折讓

另外，吾等注意到，與 貴集團的資產淨值相比，註銷價及總價均顯著折讓。具體而言，與 貴集團於二零二四年十二月三十一日的股東應佔每股經審核綜合資產淨值相比，註銷價及總價分別折讓86.4%及84.6%。同樣，當與經調整每股資產淨值比較時，註銷價及總價分別折讓86.8%及85.0%。

為進一步分析此觀察，吾等已檢視過去三年(直至及包括最後交易日期)期間股份收市價相對於其每股資產淨值的歷史交易模式，並發現在該期間內，股份收市價與每股資產淨值的折讓幅度相若，介乎85.8%至91.5%。於相同期間，其可資比較公司(於下文「4.3可資比較分析」一節進一步討論)亦顯示類似特徵，以每股資產淨值的大幅折讓價位(介乎67.9%至85.7%)買賣。市場似乎存在一種固有的趨勢，普遍及持續以該等折讓水平為 貴公司及可資比較公司等公司估值。

鑒於註銷價及總價(i)高於股份於整個回顧期間內的收市價；及(ii)較股份於回顧期間內的平均收市價分別大幅溢價26.8%及43.7%，吾等認為，從股份的歷史交易價格的角度而言，註銷價及總價屬公平合理。

計算經調整每股資產淨值

亦謹此提述 貴公司委任的獨立物業估值師戴德梁行有限公司(「**戴德梁行**」)(就香港的物業權益)及泓亮諮詢及評估有限公司(「**泓亮**」)(就中國的物業權益)分別對 貴集團於二零二五年二月二十八日的物業權益進行的估值，有關詳情載於計劃文件附錄二(「**物業估值報告**」)。吾等注意到，負責簽署相關物業估值報告的主要人員具備適當資格。根據吾等對物業估值報告及相關工作的審閱，吾等認為(i)估值方法為普遍採納及符合市場慣例，一般而言，(a)就中國物業權益而言，採用市場比較法，參考市場可得的~~可資比較~~物業的單位費率；及(b)就出租以取得租金收入的香港物業而言，採用收入法，將現有租約產生的租金收入資本化，並就任何回報收入潛力作出適當撥備，以及(如適用)考慮物業的重建潛力。

如計劃文件「附錄一 — 貴集團的財務資料」所載「5.物業權益及經調整資產淨值」一段所述，下文載列經調整未經審核每股資產淨值的計算方法，當中已計及物業估值報告所載 貴集團物業權益估值所產生的 貴公司擁有人應佔重估盈餘淨額的影響。

港幣

於二零二四年十二月三十一日的 貴集團經審核資產

淨值 15,676,741,000

調整：

減：投資物業的重估虧損 — 香港 ⁽¹⁾	(14,744,176)
加：銷售及租賃土地及樓宇之物業公平值收益淨額 ⁽²⁾	427,270,186
減：遞延稅項 — 中國 ⁽³⁾	<u>(27,511,320)</u>

經調整資產淨值 16,061,755,690

經調整每股資產淨值⁽⁴⁾ 56.69

附註：

- (1) 重估虧損乃按(i) 貴集團投資物業於二零二五年二月二十八日之總市值約港幣15,234.3百萬元(扣除本計劃文件附錄二戴德梁行編製的物業估值報告所載於二零二四年十二月三十一日後收購的投資物業約港幣24.4百萬元)與(ii) 貴公司於二零二四年十二月三十一日應佔按公平值計量的物業權益之經審核賬面價值約港幣15,224.6百萬元之間的差額計算。
- (2) 重估收益乃按(i)本計劃文件附錄二戴德梁行及泓亮編製的物業估值報告所載 貴集團待售物業及租賃土地及樓宇於二零二五年二月二十八日之總市值約港幣1,543.9百萬元與(ii) 貴公司於二零二四年十二月三十一日應佔按成本計量的待售物業及租賃土地及樓宇之經審核賬面價值約港幣1,116.7百萬元之間的差額計算。
- (3) 指該等物業的市值與計算應課稅利潤所用相應稅基之間的遞延稅項暫時差額，未計及 貴集團其他未確認暫時差異的影響。由於所有重估虧損均歸因於中國物業權益，故適用25%的企業所得稅。
- (4) 根據於二零二四年十二月三十一日之已發行股份283,308,635股計算。

4.2 股份的交易流動性

下文載列於回顧期間按月計算的股份平均每日成交量，以及股份平均每日成交量佔已發行股份及無利益關係計劃股東所持股份總數的相關百分比。

月份	交易日 數目	平均每日 成交量 (股份數目)	平均每日 成交量佔 已發行股份 總數的 概約百分比	平均每日 成交量 佔無利益關 係計劃股東 所持已發行 股份總數的 概約百分比
公佈前期間				
二零二四年				
二月	12	51,042	0.02%	0.07%
三月	20	47,987	0.02%	0.07%
四月	20	38,291	0.01%	0.05%
五月	21	74,450	0.03%	0.10%
六月	19	39,015	0.01%	0.06%
七月	22	19,362	0.01%	0.03%
八月	22	19,386	0.01%	0.03%
九月	19	21,252	0.01%	0.03%
十月	21	44,865	0.02%	0.06%
十一月	21	16,319	0.01%	0.02%
十二月	20	28,019	0.01%	0.04%
二零二五年				
一月	19	20,069	0.01%	0.03%
二月 ⁽¹⁾	10	41,429	0.01%	0.06%
公佈前平均		34,715	0.01%	0.05%
公佈後期間				
三月	16	693,070	0.24%	0.98%
四月	16	437,271	0.15%	0.62%
公佈後平均		565,171	0.20%	0.80%
回顧期間				
最低		16,319	0.01%	0.02%
最高		693,070	0.24%	0.98%
平均		95,775	0.04%	0.15%

資料來源：聯交所網站

附註：

- (1) 股份於二零二五年二月十四日下午二時五十二分至二零二五年三月十日上午九時正暫停買賣。

如上表所示，平均每日交易量佔(i)已發行股份總數；及(ii)無利益關係計劃股東持有的股份總數的百分比，分別介乎0.01%至0.24%及0.02%至0.98%。於公佈前期間，股份的平均每日交易量約為34,715股股份，佔已發行股份總數0.01%，以及無利益關係計劃股東所持股份總數0.05%。

吾等注意到，於該公佈刊發後，股份的成交量大幅增加，於公佈後期間首三天(即二零二五年三月十日至二零二五年三月十二日)，股份平均每日成交量最高達2,391,147股。該活躍程度於整個公佈後期間維持高水平，股份平均每日成交量約為565,171股，佔已發行股份總數0.20%，以及於最後實際可行日期無利益關係計劃股東所持股份總數0.80%。可以得出結論，建議的出現刺激了股份的大量交易活動，否則於公佈前期間通常流動性不足。

在並無建議的情況下，無利益關係計劃股東只能在市場上出售其股份以變現彼等於 貴公司的投資。鑒於於公佈前期間股份的成交量稀少，無利益關係計劃股東可能難以在不影響市價的情況下出售其股份。根據吾等的評估，於公佈前的大部分期間，股份的流動性普遍較低。此外，二零二五年三月的成交量增加主要是由於投資者對建議、活動及價格抱有正面預期，但若建議失效，則可能無法持續。無利害關係計劃股東(尤其是持有重大權益者)應注意，在市場上撤出其於公司的投資可能會對股價構成下行壓力。因此，建議為無利害關係計劃股東(尤其是持股量相對較大者)提供以固定價格出售其股份之機會。

4.3 可資比較分析

可資比較分析涉及通過將公司與其他在相似行業中從事類似業務的公司進行比較來確定公司的相對價值。

為評估總價是否公平合理，吾等已對市淨率（「市淨率」）進行全面分析，市淨率是評估物業行業內資產密集型公司的常用參數。具體而言，分析範圍包括可資比較公司的市淨率與從事類似業務活動及具備可比規模的聯交所上市實體（「可資比較公司」）的市淨率。由於 貴公司錄得虧損，而四家可資比較公司中有三家亦錄得虧損，因此 貴公司並無應用另一常用參數市盈率（「市盈率」）。

吾等已訂立以下甄選準則以識別可資比較公司：

- (i) 股份於聯交所主板上市的類似公司；
- (ii) 在最近公佈的年報中，股東應佔資產淨值介乎港幣50億元至港幣300億元的公司；
- (iii) 收入主要包括來自商業、工業及零售單位的物業租賃及投資物業的租金收入，並在其最近公佈的中期／年度報告的財務報表中被分類為可報告分部的公司（前三個財政年度每年的租金收入平均比例超過三分之二）；及
- (iv) 主要於香港自該等業務獲得收入的公司（前三個財政年度每年來自香港的平均收入比例超過三分之二）。

根據上述標準，吾等已識別四家可資比較公司，分別為萬邦投資有限公司、大生地產發展有限公司、凱聯國際酒店有限公司及先鋒環球集團有限公司。

鑒於概無公司的擁有與 貴公司完全相同之業務模式、經營規模、貿易前景、目標市場、產品組合及資本架構，吾等並無對可資比較公司的業務及營運進行上述甄選準則外的深入調查，吾等觀察到可資比較公司物業業務之收益或資產

組合比例可能每年波動，且未必與 貴集團之收益或資產組合比例完全一致。儘管如此，吾等相信所選出的可資比較公司適合作為吾等進行比較分析的基準參考對象，反映市場對此行業的普遍看法及從事類似物業租賃業務並於同一平台（即聯交所主板）上市的公司的業務模式。

吾等的相關結果概述於下表：

股份代號	公司名稱	主要業務	市值 ⁽¹⁾ (港幣千元)	收入 ⁽²⁾ (港幣千元)	資產淨值／ 經調整資產 淨值 ⁽³⁾ (港幣千元)	市淨率 ⁽⁴⁾	淨資產 負債率 ⁽⁵⁾
0158	萬邦投資有限公司	萬邦投資有限公司是一家投資控股公司，主要從事物業投資業務。該公司主要於香港投資商業物業以獲取租金。該公司物業旗下物業包括萬邦行、金利商業大廈及安興大廈9B舖。	1,450,000	161,666	7,099,097	0.20	現金淨額
0089	大生地產發展有限公司	大生地產發展有限公司是一家以香港為基地的投資控股公司，主要從事物業業務。該公司透過四個分部經營業務，即(i)物業租賃及投資業務；(ii)物業開發、物業管理及其他物業相關服務；(iii)酒店營運；及(iv)餐飲服務。該公司旗下物業包括雅格、翡格、橋匯及早禾居。	471,779	481,554	8,261,890	0.06	0.31
0105	凱聯國際酒店有限公司	凱聯國際酒店有限公司是一家投資控股公司，主要從事物業相關業務，主要包括商業、辦公及工業物業的投資及租賃。該公司旗下物業包括國際廣場、好運工業大廈以及香港歐陸貿易中心的辦公室。	1,821,600	292,143	7,275,431	0.25	現金淨額
0224	建生國際集團有限公司	建生國際集團有限公司是一家投資控股公司，主要從事物業與酒店出租投資，以及酒店經營業務。該公司亦進行投資以獲取股息及利息收入。該公司於香港及海外經營業務。該公司旗下的物業包括建生廣場、麗晶酒店、西洋會所大廈及香港怡和街68號物業。	692,424	249,480	7,423,246	0.09	0.27
					最高	0.06	0.00
					最低	0.25	0.31
					平均值	0.15	0.19
					中位數	0.15	0.27
0878	貴公司 — 註銷價 ⁽⁵⁾		2,124,815	395,892	16,032,924	0.13	0.01
0878	貴公司 — 總價 ⁽⁶⁾		2,408,123	395,892	16,032,924	0.15	0.01

資料來源：聯交所網站

附註：

- (1) 市值乃根據於最後實際可行日期的股份收市價乘以已發行股份總數計算得出。
- (2) 收入摘錄自其各自於最後實際可行日期前最新刊發的全年業績公佈／報告。
- (3) 如適用，可資比較公司的股東應佔資產淨值乃摘錄自其各自於最後實際可行日期前最新刊發的全年／中期／季度業績公佈／報告。
- (4) 可資比較公司的市淨率乃根據其各自的市值計算(如上文附註1所述)，並除以其各自的資產淨值(如上文附註3所述)。
- (5) 淨資產負債率乃根據摘錄自其各自於最後實際可行日期前最新刊發的全年業績公佈／報告中的借款總額及現金各自淨頭寸除以資產淨值(如上文附註3所述)。
- (6) 貴公司的隱含市值乃根據註銷價及283,308,635股已發行股份計算得出。貴公司的隱含市淨率乃根據隱含市值除以貴集團於二零二五年二月二十八日的經調整資產淨值計算得出。
- (7) 貴公司的隱含市值乃根據總價及283,308,635股已發行股份計算得出。貴公司的隱含市淨率乃根據隱含市值除以貴集團經調整資產淨值計算得出。

如上表所示，根據註銷價及總價得出的隱含市值，並與貴集團股東應佔經調整資產淨值比較，隱含市賬率分別約為0.13倍及0.15倍。該等數字屬於可資比較公司之市賬率範圍內，且與選定可資比較公司之市賬率中位數及平均值相若。

吾等注意到，與貴公司註銷價及總價所隱含的市賬率相比，萬邦投資有限公司及凱聯國際酒店有限公司的市賬率較高，而大生地產發展有限公司及建生國際集團有限公司的市賬率較低。這可能是由於其各自的淨資產負債比率不同所致，萬邦投資有限公司及凱聯國際酒店有限公司維持淨現金狀況，而大生地產發展有限公司及建生國際集團有限公司的淨資產負債比率則相對較高。

吾等從上文觀察到，每間可資比較公司按市賬率基準（即0.06至0.25倍）以大幅折讓價交易。這可能反映市場對香港房地產行業普遍持負面看法，並預期該行業未來可能惡化，導致可資比較公司的物業資產估值下調。作為參考，自二零一八財政年度起，貴公司的投資物業已連續多年錄得公平值虧損淨額，對其賬面淨值造成負面影響。基於上述情況，在香港上市的地產公司似乎普遍以其資產淨值的折讓價買賣。因此，香港上市房地產公司的股份可能會繼續以低於其資產淨值的折讓價買賣，而倘及當該等物業於物業市場出售時，物業估值報告所提供的估值能否變現亦屬未知之數。

基於上文所述，並考慮到本行業內同類上市公司普遍存在賬面值大幅折讓的現象，吾等認為，從根據普遍採納的估值參數進行市場可比性分析的角度而言，註銷價格及總價格對貴公司的估值屬公平合理。

5. 私有化先例

如上文「4. 註銷價及總價」一節所披露，註銷價及總價較基準日期及各期間收市價的溢價相當可觀。儘管吾等認為基於下文進一步闡釋的原因，私有化先例的分析相關性較低，但為說明目的及僅供無利害關係計劃股東參考，吾等已列出吾等從於二零二四年刊發計劃文件的成功私有化交易清單觀察所得。此清單乃根據該等準則而詳盡無遺。

註銷／要約價相對
於最後完整交易日
股份收市價的溢價
(摘錄自相關計劃
文件／通函)

計劃文件／通函日期	股份代號	公司名稱	
1. 二零二四年一月二十三日	2698	魏橋紡織股份有限公司	104.7%
2. 二零二四年一月二十六日	1297	中國擎天軟件科技集團有限公司	29.4%
3. 二零二四年二月二十三日	0416	錦州銀行股份有限公司	0.0%
4. 二零二四年三月八日	3331	維達國際控股有限公司	13.5%
5. 二零二四年三月二十七日	1839	中集車輛(集團)股份有限公司	16.5%
6. 二零二四年三月二十八日	6819	中智全球控股有限公司	19.3%
7. 二零二四年五月二十四日	6600	賽生藥業控股有限公司	33.9%
8. 二零二四年六月二十八日	0638	建溢集團有限公司	33.3%
9. 二零二四年七月二日	0973	L'Occitane International S.A.	30.8%
10. 二零二四年七月十九日	0982	華發物業服務集團有限公司	30.6%
11. 二零二四年七月二十九日	0800	A8新媒體集團有限公司	162.8%
12. 二零二四年八月二十八日	0292	泛海酒店集團有限公司	52.8%
13. 二零二四年十月四日	0531	順誠控股有限公司	77.8%
14. 二零二四年十月二十五日	8609	永續農業發展有限公司	125.1%
15. 二零二四年十一月十九日	2115	捷芯隆高科潔淨系統有限公司	25.0%
16. 二零二四年十二月十六日	1329	首創鉅大有限公司	46.6%
17. 二零二四年十二月二十日	0668	東銀國際控股有限公司	78.6%
		最高	162.8%
		最低	0.0%
		平均值	51.8%
		中位數	33.3%
	0878	貴公司 — 註銷價	43.7%
	0878	貴公司 — 總價	62.8%

在22宗於二零二四年發出計劃文件的成功私有化交易中，截至最後交易日，其註銷價較最後交易日價格的溢價介乎零至162.8%之間，平均數為51.8%，中位數為33.3%。在22宗交易中，僅有5宗交易的相關溢價高於上述基準日期的62.8%。因此，註銷價及總價的相關溢價落在私有化先例的平均值附近，並超過中位數。

然而，從吾等的角度來看，聯交所上市公司過往的私有化交易對評估註銷價格及總價格的公平性及合理性的參考作用較小，原因是該等公司來自不同行業，因此其市場基調及前景與貴集團目前面對的市場基調及前景不同。此外，過往私有化交易乃於不同經濟、行業及金融市場週期期間進行，視乎當時前景而定，將導致彼等各自之股東當時之考慮有所不同。此外，業務規模、財務表現及狀況，以及交易前景也各有不同，

因此市場提供的風險溢價也有差異。因此，吾等認為本函件其他章節之分析與無利害關係計劃股東就註銷價及總價之公平合理性作出知情評估更直接相關。

推薦建議

總結而言，我們在達成有關該建議的意見及推薦建議時，已考慮以下因素及理由：

- a) 吾等在「1.2 貴集團的過往財務表現」一節的分析顯示，儘管來自物業開發活動的物業銷售於二零二四財政年度提升了整體收入，但其經常性收入的主要來源（即租金收入）於二零二二財政年度至二零二四財政年度期間持續減少。此外，房地產市場疲弱導致在此期間持續確認投資物業的公平值虧損。因此，貴集團持續錄得虧損，並於二零二四財政年度擴大。
- b) 如「1.4 貴集團的行業及前景」一節所詳述，多間研究機構對二零二五年整體房地產行業持審慎看法，可能繼續拖累貴集團投資物業的資本價值。
- c) 吾等在「1.3股息」一節中的觀察顯示，過去五年來，貴集團一直持續派發股息。然而，考慮到貴集團的收入不斷下降，以及正在籌備中的各個發展項目的資本開支及現金流需求，貴公司採取的上述立場可能會在中短期內將股息維持在較低水平，直至非現金產生項目變為現金產生項目為止。
- d) 如「該建議」一節所詳述，根據該計劃，貴公司將就每股股份宣派特別股息港幣1.0元，須待以下各項達成後，方可作實：(i)於股東特別大會上通過普通決議案；及(ii)該計劃根據其條款及條件具約束力及生效後。鑒於Ko Bee已不可撤回地承諾投票贊成批准特別股息，倘計劃根據其條款具約束力及生效，特別股息將予派付，則無利害關係計劃股東可預期收取之總金額將為每股計劃股份港幣8.50元之總價。
- e) 如「4.1股份的歷史價格表現」一節所詳述，總價較一系列若干基準大幅溢價，包括較基準日期收市價溢價62.8%，及較回顧期間收市價的平均值溢價43.7%。

- f) 如「4.2股份的交易流動性」一節所載，於公佈前日期期間，股份的平均每日交易量約為34,715股股份，佔已發行股份總數的0.01%及無利害關係計劃股東持有股份總數的0.05%。鑒於公佈前期間股份的成交量稀少，無利害關係計劃股東可能難以在不影響市價的情況下出售其股份。
- g) 如「4.3可資比較分析」一節所詳述的可資比較分析所顯示，根據註銷價及總價計算之 貴公司隱含市賬率與選定可資比較公司之市銷率中位數及平均值相似。

考慮到上文因素及並無任何其他要約或條款可能更佳的建議，該建議為無利害關係計劃股東提供一個機會，以於 貴集團物業業務受不確定影響的期間退出 貴公司投資，並可能將彼等於 貴公司的投資重新分配至彼等可能認為在前景及潛在股息派付方面更具吸引力的其他投資。

因此，吾等(i)認為該建議及該計劃對無利害關係計劃股東而言屬公平合理；並(ii)建議獨立董事委員會向無利害關係計劃股東建議投票贊成(a)於法院會議之該計劃；(b)落實股東特別大會上的該建議之必要決議案；及(c)於股東特別大會上之特別股息。

由於不同計劃股東可能有不同的投資標準、目標或風險承受能力及概況，吾等建議任何可能需要就計劃文件的任何方面或應採取的行動尋求意見的計劃股東諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。

此致

獨立董事委員會 台照

金朝陽集團有限公司

香港

銅鑼灣

羅素街38號

金朝陽中心21樓

為及代表

浩德融資有限公司

負責人員

葉天賜

負責人員

曾憲沛

謹啟

二零二五年四月三十日

葉天賜先生(「葉先生」)為浩德融資有限公司的負責人員，持牌可進行證券及期貨條例項下第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(提供資產管理)受規管活動，並獲准從事保薦人工作。彼亦為Altus Investments Limited的負責人員，持牌可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)受規管活動。葉先生於銀行、企業融資顧問及投資管理擁有逾30年經驗，具體而言，他曾參與首次公開發售的保薦工作，並擔任多項企業融資顧問交易之財務顧問或獨立財務顧問。

曾憲沛先生(「曾先生」)為浩德融資有限公司的負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動，並獲准擔任保薦人。彼亦為Altus Investments Limited的負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌進行第1類(證券交易)受規管活動。曾先生於銀行、企業融資諮詢及投資管理方面擁有逾25年經驗。尤其是，他曾參與首次公開發售的保薦工作，並在多項企業融資諮詢交易中擔任財務顧問或獨立財務顧問。

本說明函件構成公司法第100條規定之陳述。

1. 緒言

於二零二五年三月七日，要約人及本公司聯合公佈，於二零二五年三月五日(交易時段後)，要約人要求董事會向計劃股東提出該建議，根據公司法第99條以協議安排方式將本公司私有化。

倘該建議獲批准及實行：

- (a) 計劃股東持有之全部計劃股份將於生效日期註銷，而計劃股東將就每股計劃股份收取總價港幣8.5元，包括(i)由要約人根據該計劃就每股計劃股份將以現金支付之註銷價港幣7.5元；及(ii)由本公司就每股股份將以現金支付之特別股息港幣1.0元；
- (b) 於註銷計劃股份的同時，本公司將通過向要約人發行相當於已註銷計劃股份數目的新股份(入賬列作繳足)，以維持於緊接註銷計劃股份前的已發行股本數目，而本公司賬目因註銷計劃股份而產生之入賬將用於悉數繳足故此配發及發行予要約人之新股份；
- (c) 本公司將由(i)要約人擁有約25.03%的權益；(ii)傅女士擁有約0.03%的權益；(iii) Ko Bee擁有約74.10%的權益；及(iv)富順朝陽擁有約0.84%的權益；及
- (d) 本公司將根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤銷股份於聯交所的上市地位，使有關撤銷於緊隨生效日期後作實。

本說明函件旨在說明該建議的條款及條件，並向計劃股東提供有關該建議的其他相關資料，尤其是披露要約人對本公司的意向及本公司於該計劃前後的股權架構。

謹請特別注意本計劃文件的下列章節：本計劃文件中(i)第三部分的董事會函件；(ii)第四部分獨立董事委員會函件；(iii)第五部分的浩德融資函件；及(iv)附錄四所載該計劃的條款。

2. 該建議

2.1 該計劃及特別股息

倘該建議獲批准及實行，所有計劃股份將被註銷（同時要約人將獲發行相同數目的繳足新股份），而計劃股東將就每股計劃股份收取總價港幣8.5元^{（附註）}，其中包括(i)由要約人根據該計劃就每股計劃股份將以現金支付之註銷價港幣7.5元，及(ii)由本公司就每股股份將以現金派付之特別股息港幣1.0元。

於最後實際可行日期，本公司已發行283,308,635股股份。計劃股份由70,907,005股股份組成，佔本公司已發行股本約25.03%。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無與股份有關的可換股證券、認股權證、購股權或其他相關證券。

附註： 特別股息港幣1.0元（構成總價之部分）之宣派須待(i)於股東特別大會通過一項普通決議案以批准特別股息；及(ii)該計劃根據其條款及條件具約束力及生效。話雖如此，Ko Bee（連同富順朝陽持有股212,305,028股份，相當於最後實際可行日期已發行股份的約74.94%）已不可撤回地承諾於股東特別大會上投票贊成批准特別股息的普通決議案，因此，若該計劃生效，將派付特別股息。更多詳情請參閱本計劃文件說明函件「2.3.特別股息」一節。

下表分別載列(i)每股計劃股份註銷價港幣7.5元；及(ii)每股計劃股份總價港幣8.5元各自與各類基準的比較(包括股份的過往交易價格及經審核綜合資產淨值及經調整資產淨值)：

比較指標	每股股份 價格／資產 淨值 港幣 (概約)	註銷價之溢價 或(折讓)的 百分比 %	總價之溢價或 (折讓)的 百分比 %
於基準日期的收市價	5.22	43.68	62.84
以下各項之平均數：			
於基準日期(包括該日)前五個連續交易日的收市價	5.29	41.78	60.68
於基準日期(包括該日)前10個連續交易日的收市價	5.30	41.51	60.38
於基準日期(包括該日)前30個連續交易日的收市價	5.33	40.71	59.47
於基準日期(包括該日)前60個連續交易日的收市價	5.36	39.93	58.58
於基準日期(包括該日)前120個連續交易日的 收市價	5.41	38.63	57.12
於最後交易日的收市價	5.5	36.36	54.55
於最後實際可行日期的收市價	8.04	(6.72)	5.72
於二零二四年十二月三十一日每股經審核綜合 資產淨值	55.33	(86.44)	(84.64)
每股經調整資產淨值	56.69	(86.77)	(85.01)

於最後交易日前六個月期間，股份於聯交所所報的最高收市價為於二零二四年十月七日的港幣6.19元，而股份於聯交所所報的最低收市價為於二零二四年八月二十七日的港幣5.21元。

總價已計及(其中包括)股份的近期及歷史買賣價格、本集團之財務表現、於聯交所上市之四家具類似業務性質及股東應佔資產淨值介於港幣50億元至港幣300億元的可資比較公司之交易倍數及本說明函件「該建議的理由和裨益」一節所載因素按商業基準釐定，包括被視作物業市場結構變化而非暫時週期波動的現行物業市場挑戰，這或須相當長時間改善。

總價(包括註銷價及特別股息)將不會上調，而要約人及本公司並不會就此保留權利。股東及潛在投資者務須注意，在作出本聲明後，要約人及本公司將不得上調總價。

倘於最後實際可行日期後就股份宣佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本回報(特別股息除外)，要約人經諮詢執行人員後，保留從註銷價中減去該股息、分派及／或(視情況而定)資本回報淨額或價值的全部或任何部分的權利。在這種情況下，在聯合公佈、計劃文件或任何其他公佈或文件中提及註銷價將被視為提及已減少的註銷價。於最後實際可行日期，(i)本公司並無宣派任何仍然未繳之股息；及(ii)本公司已確認，除特別股息外，其目前無意於生效日期或該計劃不獲批准或該建議在其他情況下失效(視乎情況而定)當日或之前宣派任何股息或其他分派。

2.2 總代價及財務資源

於最後實際可行日期，本公司已發行股本包括283,308,635股股份。

假設於記錄日期前不會進一步發行股份，則將有70,907,005股計劃股份，因此，該計劃所需之現金金額約為港幣531.80百萬元(相當於根據該計劃應付之註銷價總額)。

假設本公司於該建議完成前之股權架構概無任何其他變動，待(i)親身或委派代表出席股東特別大會並於會上投票的股東以簡單多數票通過普通決議案，以批准特別股息；及(ii)該計劃根據其條款及條件具約束力及生效後，應付計劃股東的特別股息總額將約為港幣70.91百萬元，將由本公司撥付。

應付計劃股東的總價之和約為港幣602.71百萬元，其支付將視乎是否達成各自的條件而定。

支付註銷價將由傅女士家族信託下的受控實體的外部債務及／或內部資源撥付。支付特別股息將由本集團內部現金資源撥付。

英高為要約人有關該建議的財務顧問，其信納有足夠財務資源可供(i)要約人支付註銷價；及(ii)本公司向計劃股東支付特別股息。

2.3 特別股息

根據該建議，要約人將促使本公司及本公司將宣派特別股息港幣1.0元，待(i)親身或委派代表出席股東特別大會並於會上投票的股東以簡單多數票通過普通決議案，以批准特別股息；及(ii)該計劃根據其條款及條件具約束力及生效後，股息將支付予於記錄日期名列本公司股東名冊之股東(包括但不限於身為股份持有人的要約人一致行動人士)。上述支付特別股息的條件均不可被豁免。

董事會建議特別股息的金額為港幣1.0元，惟須於最後截止日期或之前滿足特別股息之條件。Ko Bee(連同富順朝陽持有212,305,028股股份，佔於最後實際可行日期已發行股份約74.94%)已不可撤回地承諾(於《收購守則》、上市規則及適用法律及法規允許的範圍內)行使或(視情況而定)促使行使有關Ko Bee及富順朝陽(即其全資附屬公司)所持股份的投票權，以於股東特別大會上投票贊成批准特別股息的普通決議案。於最後實際可行日期，要約人及本公司概不知悉《收購守則》、上市規則及適用法律法規項下任何會限制Ko Bee及／或富順朝陽投票贊成上述決議案的規定。因此，Ko Bee須履行其於承諾中作出的法律承擔，投票贊成上述決議案，以令特別股息於股東特別大會上獲批，待該計劃根據其條款及條件具約束力及生效後，於記錄日期名列本公司股東名冊的股東將獲派付特別股息。

特別股息將於該計劃根據其條款及條件具約束力及生效後，由本公司以現金方式向股東派付，且將於要約人向計劃股東支付註銷價當日派付。

3. 該建議及該計劃之條件

待以下條件達成或獲豁免(如適用)後，該建議及該計劃將會生效並對本公司及全部計劃股東具約束力：

- (a) (i) 該計劃獲得親身或委派代表出席法院會議並於會上投票，且持股不少於在法院會議上有權投票的計劃股東所持計劃股份價值四分之三的大多數計劃股東於法院會議上批准(以投票方式表決)；及
- (ii) (1)該計劃獲得親身或委派代表出席法院會議並於會上投票，且持股不少於無利害關係計劃股東所持計劃股份所附投票權75%的批准(以投票方式表決)；及(2)無利害關係計劃股東親身或委派代表出席法院會議並於會上投票反對於法院會議上批准該計劃的決議案的票數(以投票方式表決)不超過全體無利害關係計劃股東所持全部計劃股份所附投票權的10%；
- (b) 親身或委派代表出席股東特別大會並於會上投票的股東以所投票數不少於四分之三的大多數通過特別決議案，以批准下列事宜並使之生效，任何與註銷計劃股份有關之本公司已發行股本削減，同時，本公司將通過向要約人發行相當於已註銷計劃股份數目的新股份(入賬列作繳足)，以維持於緊接註銷計劃股份前的已發行股本數目，並將本公司賬目因註銷計劃股份而產生之入賬用於悉數繳足故此配發及發行予要約人之新股份；
- (c) 法院批准該計劃(不論是否經過修訂)及向百慕達公司註冊處處長遞交法院的命令副本進行登記；
- (d) 遵守公司法第46條的程序規定及條件(倘必要)，有關與註銷計劃股份有關之削減本公司已發行股本；
- (e) 百慕達、香港及／或任何其他相關司法權區之有關當局已出具、作出或給予(視乎情況而定)所有該等授權；且(如適用)任何等候期已屆滿或終止(在各情況下，倘有關該等授權對本集團整體而言及對該建議而言均屬重要)；

- (f) 在截至及於該計劃生效之時，所有該等授權(如有)在未經改動的情況下仍然具有十足效力及作用，而所有有關司法權區的所有必要法定或規管責任均已獲得遵守，且任何有關當局未曾就該建議或其相關的任何事宜、文件(包括通函)或事項施加有關法律、規則、規例或守則中並無明文規定的或屬於有關法律、規則、規例或守則中明文規定的要求之上任何要求；
- (g) 如有需要，要約人須根據適用法律及法規取得任何有關當局或其他第三方可能要求且對履行該計劃而言屬必要之其他所需同意、批准、准許、豁免或例外情況；
- (h) 任何司法權區的政府、政府機構、準政府機構、法定或監管機構、法院或部門，均未曾採取或提起任何行動、法律程序、訴訟、調查或研訊(亦未曾頒佈、作出或建議，且持續並無尚未了結的任何法規、規例、索求或命令)，而會(在各情況下)導致該建議或按其條款實施該建議屬無效、不可強制執行、非法或並不切實可行，或會就該建議或按其條款實施該建議而施加任何重大條件或責任，惟對要約人進行該建議的法律能力不會造成重大不利影響的該行動、法律程序、訴訟、調查或研訊除外；
- (i) 根據本集團任何公司成員任何現有合約責任就該建議及撤銷股份於聯交所上市地位可能需要的所有必要同意已經獲得及仍然生效；
- (j) 就該建議或按其條款實施該建議而言，於所有有關司法權區的所有必要法律或監管責任均已獲得遵從，且未曾施加有關法律或規例中並無明文規定的或屬於有關法律或規例中明文規定的要求之上任何法律或監管要求；
- (k) 自聯合公佈日期以來，本集團任何成員公司之業務、財務或交易狀況或前景概無發生任何重大不利變動(以就本集團整體而言或就該建議而言屬重大者為限)；及
- (l) 自聯合公佈日期以來，本集團任何成員公司(不論作為原告或被告或其他身份)概無提出任何尚未了結或尚未解決之重大訴訟、仲裁程序、檢控或其他法律程序，任何有關成員公司亦無接獲書面通知面臨任何有關程序，且並無接獲書面通知面臨、宣佈、提出或仍然面對尚未了結之任何政府或準政府、超國家、監管或調查機

關或法院對或就任何有關成員公司或其所進行業務作出之調查，且各情況對本集團整體或該建議而言屬重大及不利。

(a)至(e)段條件不能獲豁免。要約人在相關法律與規例、上市規則及《收購守則》允許的範圍內，保留全部或就任何特定事項豁免所有或任何(f)至(l)段條件的權利。本公司無權豁免任何條件。

就第(e)至(g)段條件而言，於最後實際可行日期，除(a)至(d)段(包括在內)條件所載者外，要約人並不知悉任何須取得的該等授權或同意。

參照(h)段的條件，於最後實際可行日期，要約人及本公司各自並不知悉任何有關的行動、法律程序、訟案、調查、疑問、法規、規例、索求或命令。

參照(i)段的條件，於最後實際可行日期，除根據本集團任何重大債務融資及其他合約責任可能須就該建議及撤回股份於聯交所上市而取得金融機構之同意外，要約人及本公司各自並不知悉任何所須的有關同意。

參照(j)段的條件，於最後實際可行日期，要約人及本公司各自並不知悉任何有關不遵從情況或法定或監管要求(惟(a)至(f)段的條件所載者除外)。

於最後實際可行日期，要約人及本公司各自並不知悉任何可能導致(k)段的條件不獲達成之情況。

本公司應盡其合理努力，以確保(l)段的條件得以達成。

所有條件將須於最後截止日期或之前達成或獲豁免(如適用)，否則該建議將失效。若該計劃被撤銷、不獲批准或失效，則股份於聯交所的上市地位不會被撤銷。根據《收購守則》規則30.1註釋2，僅在產生援引任何有關條件之權利的情況就該建議而言對要約人構成重大影響時，要約人方可援引任何或所有條件，以不繼續進行該建議。

於最後實際可行日期，概無條件達成或獲豁免(視情況而定)。

如條件達成或獲豁免(如適用)，該計劃預期將於二零二五年六月二日(百慕達時間)生效，而股份預期於二零二五年六月四日(星期三)下午四時正根據上市規則第6.15(2)條撤回於聯交所的上市地位。本公司將就法院會議及股東特別大會結果及(倘所有批准該計劃所需

的決議案於該等會議上獲通過)法院會議及股東特別大會結果、生效日期及股份撤銷於聯交所之上市地位的日期作出進一步公佈。

警告：本公司股東及潛在投資者務請注意，實行該建議須待條件達成或獲豁免(如適用)後，方可作實，因此該建議未必會實行。所以，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請謹慎行事。如任何人士對應採取的行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

4. 該計劃及法院會議

根據公司法第99條，倘公司與其股東或任何類別股東之間擬達成一項安排，則在該公司或該公司任何股東提出申請時，法院可頒令按照法院指示的方式召開該公司股東或類別股東(視情況而定)的會議。

公司法第99條訂定，如果親身或委任代表出席會議(視情況而定可能舉行多次會議，其如上所述按照法院指示召開)中佔大多數且代表四分之三股份價值的股東或類別股東(視情況而定)同意任何安排，則該項安排(如獲法院批准)將對所有股東或類別股東(視情況而定)及該公司具有約束力。

5. 《收購守則》規則2.10訂明的其他規定

除符合法律所訂明的任何規定(見上文概述)(除非經執行人員同意免除遵守或嚴格遵守，則不在此限)外，《收購守則》規則2.10規定該計劃僅可在符合下述情況下實施：

- (a) 在無利害關係計劃股東所持的計劃股份所附並在法院會議上親身或透過受委代表所投的表決票中，其中無利害關係計劃股東持有之至少75%票數批准該計劃；及
- (b) 親身或委任代表出席法院會議並於會上投票的無利害關係計劃股東投票反對批准該計劃的決議案的票數，不多於全體無利害關係計劃股東持有的全部計劃股份所附票數的10%(即不超過7,090,700股計劃股份)。

6. 該計劃之約束力

根據上述的公司法第99條及《收購守則》規則2.10的規定，倘該計劃於法院會議獲批准，及獲法院批准以及其他條件已達成或獲豁免（如適用），不論計劃股東是否出席法院會議或股東特別大會（或有否投票），則該計劃將對本公司及所有計劃股東具約束力。

7. 該建議對本公司股權架構之影響

於最後實際可行日期，本公司已發行股本包括283,308,635股股份。

於最後實際可行日期，(a)要約人並無擁有、控制或指示任何股份；及(b)要約人一致行動人士於212,401,630股股份（約佔本公司已發行股本的74.97%）中擁有權益，其中96,602股股份由傅女士（為執行董事）持有，209,919,028股股份由Ko Bee Limited（由一家族全權信託全資擁有的公司，該信託受益人包括傅女士及其家族成員，包括但不限於(a)陳慧苓小姐（傅女士之女兒及執行董事）、(b)陳慶達先生（傅女士之兒子及執行董事）及(c)陳慧如小姐（傅女士之女兒））持有。該家族信託的受託人為Century Pine (PTC) Limited，2,386,000股由富順朝陽有限公司（Ko Bee全資持有的公司）持有的股份不構成計劃股份之部分，且於該計劃生效時不會被註銷。

於最後實際可行日期，概無由要約人或要約人一致行動人士持有、控制或對之行使指示而與股份相關的可換股證券、認股權證或購股權。概無要約人及要約人一致行動人士於有關期間買賣任何股份、購股權、衍生工具、認股權證或其他可轉換成股份的證券。

無論如何，要約人及要約人一致行動人士持有的任何股份均不會在法院會議上投票。各要約人及有關要約人一致行動人士已向法院提供承諾不會出席法院會議並於會上投票。要約人及該等要約人一致行動人士亦已向法院承諾受該計劃的約束，以確保彼等遵守並受該計劃的條款及條件約束。

於最後實際可行日期，無利害關係計劃股東於70,907,005股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約25.03%。該等股份不構成計劃股份的一部分。

下表載列本公司(i)截至最後實際可行日期；及(ii)於該計劃生效後的股權架構，假設於最後實際可行日期至記錄日期止期間本公司股權無其他變動：

	截至最後實際可行日期		於該計劃生效後	
	股份數目	佔本公司已發行股本概約百分比 ⁽⁵⁾	股份數目	佔本公司已發行股本概約百分比 ⁽⁵⁾
要約人 ⁽¹⁾	—	—	70,907,005	25.03%
不受該計劃規限之要約人一致行動人士				
— 傅金珠 ⁽²⁾	96,602	0.03%	96,602	0.03%
— Ko Bee Limited ⁽³⁾	209,919,028	74.10%	209,919,028	74.10%
— 富順朝陽有限公司 ⁽⁴⁾	2,386,000	0.84%	2,386,000	0.84%
— 其他要約人一致行動人士	—	—	—	—
小計：要約人及要約人一致行動人士	<u>212,401,630</u>	<u>74.97%</u>	<u>283,308,635</u>	<u>100%</u>
無利害關係計劃股東	70,907,005	25.03%	—	—
總計	<u>283,308,635</u>	<u>100%</u>	<u>283,308,635</u>	<u>100%</u>

附註：

- (1) 要約人為一家於英屬處女群島成立的公司，由Ko Bee全資擁有且並不擁有任何股份。有關Ko Bee的資料請參閱附註3。
- (2) 傅女士個人持有96,602股股份。傅女士為執行董事。
- (3) Ko Bee為一家族全權信託全資擁有的公司，該信託受益人包括傅女士及其家族成員，包括但不限於(a)陳慧苓小姐(傅女士之女兒及執行董事)、(b)陳慶達先生(傅女士之兒子及執行董事)及(c)陳慧如小姐(傅女士之女兒)。該家族信託的受託人為Century Pine (PTC) Limited。上述家族信託之受託人及受益人(傅女士除外)並無直接擁有任何股份。
- (4) 富順朝陽為一家由Ko Bee全資擁有的公司。
- (5) 上表中所有百分比均為近似值，四捨五入至最接近的小數點後兩位數，由於四捨五入，因此各百分比相加後可能不等於總數。

8. 接納該建議之不可撤回承諾

於最後實際可行日期，要約人或要約人一致行動人士概無收到任何投票贊成或反對該計劃的不可撤回承諾。

9. 該建議的理由和裨益

該計劃對計劃股東的裨益

為計劃股東提供獨特的套現機會，以溢價變現其全部股份

鑒於當前市場狀況和香港房地產行業面臨的挑戰，該計劃為計劃股東提供了一次有利的機會。該建議的退出總價溢價較基準日期和最後交易日的股份收盤價分別高約62.84%和54.55%（其中註銷價較股份於基準日期及最後交易日之收市價分別大幅溢價約43.68%及36.36%），使少數股東能夠以有利價格兌現其投資價值。這一獨特的流動性機會讓計劃股東能夠以溢價全面變現其股份。本集團即將進入新一輪長期投資週期。雖然這些舉措旨在實現未來增長，但在當前利率環境下，預期回報可能不太吸引。該建議使計劃股東可以評估，是繼續與集團這一長期戰略方向保持一致，還是通過溢價兌現即時價值。要約人的意圖是確保所有少數股東充分知情，並能夠根據其財務目標做出適合的決策，同時要約人承諾繼續引領本公司實現可持續增長和長期的成功。

在本集團業務面臨挑戰以及不確定的市場及監管環境下，給股東提供具有吸引力的退出方案

(i) 物業租賃收入承受重大壓力

本集團的主要業務包括香港的物業租賃、開發及提供物業管理服務，以及中國大陸的物業開發。值得注意的是，過去連續三個財政年度（即二零二一年、二零二二年及二零二三年），物業租賃收入佔本集團總收入的70%以上。然而，本集團的租金收入持續下降。從二零二零年至二零二四年，租賃收入已下降逾30%。

以下載列自二零二零年起的物業租賃收入、投資物業的公平值虧損及投資物業價值概要。

港幣百萬元	二零二零 財年	二零二一 財年	二零二二 財年	二零二三 財年	二零二四 財年
物業租賃收入	478.48	418.92	376.13	351.68	331.40
年度同比變化	-10.11%	-12.45%	-10.21%	-6.50%	-5.77%
投資物業 ^(附註)	20,626.63	19,808.52	19,374.61	18,171.02	15,266.45
年度同比變化	-2.64%	-3.97%	-2.19%	-6.21%	-15.98%
投資物業公平值虧損淨額	453.00	1,077.46	464.27	1,212.86	2,900.96

附註： 投資物業於各年度十二月三十一日的公平值。

鑒於本集團約三分之二投資物業為採用收入資本法的租賃物業，租金收入下降已對整體狀況產生不利影響。另一方面，已竣工投資物業的資本化率於二零一八年至二零二二年保持穩定在2.25%至3.5%，並逐漸增至截至二零二三年十二月三十一日的2.38%至3.5%及截至二零二四年十二月三十一日的2.75%至3.5%。此為本集團投資物業的估值於過去兩年加速下降的原因之一。具體而言，截至二零二四年十二月三十一日止年度，投資物業公平值虧損淨額約港幣29億元，接近私有化建議前最後交易日本公司市值約港幣15.6億元的兩倍。這清楚表明資本化率上升對物業估值的顯著影響。從本公司的角度而言，不論是本公司或香港整體物業市場，資本化率很可能持續上升。

經濟面臨逆風

在當前全球經濟環境下，地緣政治風險顯著攀升 — 尤其是美國關稅政策引發的近期市場動盪，對全球貿易及投資者構成巨大壓力。有關政策不僅衝擊中美雙邊貿易關係，更導致全球股市波動，少數股東面臨更大不確定性。

此外，由於關稅政策實施，美國通脹預期上升，降息預期推後，甚至存在加息可能。由於港幣與美元掛鈎，因此香港利率不大可能會下調。此外，若美國提出加息，香港將被迫同步調整利率，這將導致房地產市場資本化率不僅無法下降，反而會持續攀升。

香港零售市場面臨逆風 — 中國內地旅客消費習慣的改變

除了其中一套物業外，本集團主要物業位於銅鑼灣和灣仔地區。儘管這些地區傳統上因其零售和商業中心的高人流量而受益，但零售行業受到諸多因素的嚴重影響，且未來很可能持續受衝擊，包括全球地緣政治緊張局勢、全球貿易下降、高核心通脹、大灣區鄰近城市的激烈競爭以及在線購物的興起。

疫情期間，香港與內地及全球其他地區隔離，市場曾預期邊境重開後零售業將大幅改善，甚至有望恢復至疫情前水平。然而，二零二二年底通關後，這一預期並未出現。根據香港政府統計處的數據，二零二四年訪港旅客總數及內地訪港旅客分別僅為約45百萬及34百萬人次，遠低於二零一三年至二零一九年（即疫情及社會動盪前）的年均59百萬及45百萬人次。此外，佔訪港旅客主體的內地遊客消費模式亦發生顯著變化，人均消費大幅下滑。統計處進一步數據顯示，二零二四年內地不過夜遊客的人均消費僅約為港幣1,286元，創二零零六年以來新低，而過夜遊客人均消費約為港幣4,958元，亦為二零零七年以來的最低水平。

與此同時，更多香港居民前往中國購物，其購買力甚至抵銷並反超中國遊客在港消費。例如今年四月三日至六日的清明節假期（亦稱「迷你黃金周」），根據香港入境事務處數據，離港旅客總數超過入境旅客。此等結構性變化進一步加劇香港零售市場的暗淡前景。

香港物業市場面臨逆風

根據香港差餉物業估價署的數據，香港島私人零售物業的平均月租金 — 本集團大多數主要投資物業所在地 — 已從二零二一年的約每平方米港幣1,265元下降約7.91%至二零二四年的每平方米港幣1,165元。國際清算銀行發佈的《實際住宅物

業價格指數》(RRPPI)顯示，自二零二一年第三季度以來，中國和香港的RRPPI總體呈下降趨勢。中國的RRPPI從二零二一年第三季度的145.91下降近14.38%至二零二四年第三季度的124.93。同期，香港的RRPPI下降超過31.35%，從193.70降至132.98。香港政府土地註冊處的數據顯示，二零一八年(即疫情及社會動盪前的最後一年)至二零二四年期間，香港非住宅樓宇的交易量下降約32.2%。

此外，市場可能尚未觸底，實際形勢或比當前滯後市場數據反映的更為嚴峻。二零二五年三月十七日，香港管理專業協會、香港恒生大學及《信報財經月刊》合辦「週年公開論壇 — 在變局中，香港如何打開一個新的經濟局面」^(附註)。仲量聯行香港主席曾煥平在會上指出，本地商業地產正面臨「巨大的商業黑洞」，主因是高利率與需求疲軟的雙重壓力，且市場「遠未見底」。他解釋稱，由於港幣與美元掛鈎的匯率制度，香港在經濟下行時缺乏降息空間。目前，即使是一線開發商，融資成本至少為香港銀行同業拆息加100基點(約5%)，而部分中小型開發商被迫接受兩位數利率的貸款。同時，商業物業租金收入持續縮水，迫使業主虧本出售資產。值得注意的是，不良資產規模正在擴大，而買家數量卻顯著萎縮，內地資金受嚴格外匯管制且日益收緊，國際基金則因政治風險或低回報(如銀行融資成本或超7%，而租賃需求疲軟導致償債困難)迴避香港市場，本地買家數量有限且極度挑剔。

此外，未來香港非住宅空間或面臨供應過剩。根據世邦魏理仕於二零二五年三月發佈的《垂直城市生態：重振香港寫字樓市場》研究報告，自二零一九年年中以來，香港開發商新增約8.5百萬平方英呎寫字樓面積。其中，銅鑼灣即將入市的新供應包括逾1百萬平方英呎的利園八期商業大廈及由原怡東酒店重建的甲級寫字樓和零售綜合項目。

綜合以上因素，本集團租賃業務於未來數年可能承受重大壓力。市場及本集團租賃業務何時能實質性復甦尚不明朗，尤其是近期市場動盪進一步加劇既有挑戰。這意味著，本集團的現金流狀況將受到負面影響，進而對本集團的財務能力造成負面影響。

附註：<https://www.youtube.com/watch?v=8PqXa0J1ygo&t=781s>

(ii) 資產變現困難降低盈利機會

惡化的房地產市場使本集團難以變現其資產價值，限制了中期項目銷售、融資或預售的機會。這些趨勢將對本集團未來的財務表現和業務發展產生影響。此外，本地房地產市場價值和流動性的下降使本集團難以通過物業重建和銷售實現其潛在資產價值。在今天香港房地產購買融資困難的情況下買家變得愈發審慎，極少數買家能夠或願意全額付款。

例如，二零二二年本集團嘗試向獨立第三方出售其在銅鑼灣一棟11層商住綜合大樓希雲大廈的權益。儘管本集團利用了其市場知識和整合地塊的經驗，並同意繼續為買家統一希雲大廈的所有權以優化交易，但買方最終仍違約。之後在二零二四年，本集團嘗試通過土地審裁處命令的強制拍賣出售希雲大廈的權益以及其他所有權人的權益。但即使在土地審裁處按希雲大廈整體業權的公平市場價值確定底價的情況下，拍賣仍無人競標。這些事件表明，在當前市場下以公平價格出售房地產極為困難。

這種缺乏流動性的環境在非住宅物業中尤為顯著，而非住宅物業正是本集團的核心物業組合。

(iii) 涉及建築成本和資本開支上升的長期戰略計劃

本集團計劃實行一項長期戰略計劃，以應對當前的運營挑戰，通過延長投資週期將資本投資轉為創收資產，包括承建兩個開發項目：銅鑼灣耀華街42-44號及葵涌華星街13-17號。但建築費用(預期將超逾港幣22億元)無疑將對本集團的現金流產生壓力。通貨膨脹、勞動力成本和建築材料價格上漲可能會進一步推高開發成本，該期間的股東回報可能遜於往年。在利率前景不明的情況下，本集團未來可能需要通過向股東融資，以維持適當的資產負債率。

(iv) 擬議租金規管對主要投資物業的影響

在本集團的投資物業中，大部分為舊樓中的住宅單位。若這些單位被重新定義為「基本房屋單位」，其租金增長將受香港政府擬立之法規監管。預計將為這些基本房屋單位設定法定最低標準和規定。儘管這些措施可能會改善居民的居住環境，但本集團預計，為符合新要求而產生的新支出是不可避免的，這也將導致維護成本的增加，從而對本集團物業組合中這些住宅單位的現金流和回報產生負面影響。

難以維持與過往相同的股息分配水平

基於上述因素，本集團的現金流入可能難以維持過往的強勁水平。因此，本集團在未來幾年內可能難以維持相同的現金股息分配率，從而對股東回報產生負面影響。

因此，該建議為計劃股東提供了以溢價全面套現其在本公司投資的機會。通過本計劃，股東可以將投資變現為現金，並將所得資金重新部署於其他投資機會。

為計劃股東提供獨特且具有吸引力的全面變現股份的機會

(i) 股價長期低迷

該建議為計劃股東提供了以顯著溢價退出的機會。總價(i)較基準日期的股份收盤價港幣5.22元大幅溢價約62.84%；(ii)較截至基準日期(包括該日)止的30天、60天和120天的平均收盤價每股分別約港幣5.33元、港幣5.36元及港幣5.41元大幅溢價約59.47%、58.58%和57.12%；及(iii)較最後交易日的收盤價每股港幣5.50元大幅溢價約54.55%，而註銷價分別較(i)股份於基準日期之收市價港幣5.22元大幅溢價約43.68%；(ii)股份於截至基準日期(包括該日)止30、60及120個交易日之平均收市價每股分別約港幣5.33元、港幣5.36元及港幣5.41元大幅溢價約40.71%、39.93%及38.63%；及(iii)股份於最後交易日之收市價每股港幣5.50元大幅溢價約36.36%。

儘管緊接聯合公佈日期前過去兩年本公司股價持續低迷，但由於最低公眾持股比例的限制，本公司僅有0.03%的頭寸，難以通過股票回購提升股價。

因此，註銷價格為計劃股東提供了獨特且具有吸引力的機會。

(ii) 每股資產淨值長期存在折讓

於過去十年，無論是恒生地產指數(HSP)成分股還是彭博行業分類標準下的房地產板塊上市公司(包括本公司)，其股價相對於每股資產淨值的折讓大幅增加約48%。本公司股份的每股資產淨值折讓亦增加約50%。由於香港股票市值與房地產發行主體的資產淨值脫鉤的市場現象日趨普遍，市賬率作為估值指標的意義已然不大。

事實上，自二零二零年以來，股份交易價格長期較每股資產淨值折價約90%。因此，本公司無法在不顯著稀釋每股資產淨值的情況下進行有效的股權融資。這也是本公司自二零一二年以來未進行任何股權融資活動的部分原因所在。

(iii) 交易流動性長期低迷

股份交易流動性長期處於低水平。至最後交易日(包括該日)的12個月、24個月及36個月的平均每日交易量分別約為38,642股、43,117股和42,390股，僅佔總已發行股份的約0.014%、0.015%和0.015%。

鑒於股份交易流動性低，計劃股東難以在不對股價產生負面影響的情況下在市場上大量出售股份。此外，由於股份流動性極低，股份價格可能無法完全反映本公司的內在價值，從而降低了計劃股東的投資價值。因此，該建議為計劃股東提供了即時變現投資為現金並將資金部署於其他投資機會的良機。

出現替代方案及其他退出選擇的可能性較低

要約人及要約人一致行動人士以及傅女士作為本集團的創始人，自二零零五年以來共同持有本公司近70%或以上的股份。在過去二十年中，除要約人及要約人一致行動人士外，本公司未有其他顯著投資者。

基於這一歷史背景，要約人認為少數股東獲得其他方提出替代方案以變現其在本公司的投資的可能性較低。

此外，本公司無意於中短期內出售其主要投資物業，因其核心目標之一在於確保長期商業模式的延續性。本公司的長期商業模式在於收購及重建舊樓。本集團的核心物業是通過精心策劃的分單元收購舊樓、拆除及重建，以合併所有權方式進行開發。各核心物業的開發流程歷時多年，於成功再開發後由本集團持有作長期資產。因此，長期投資方針已深植於本集團的經營中。儘管當前香港經濟及房地產市場面臨顯著逆風，但本公司仍將秉持耐心發展該等資產及核心業務，並如前所述，將投入大量資金開發新一輪長期投資。因此，少數股東可能難以找到替代的退出選項。

該建議對要約人和本公司的裨益**維持本公司上市地位的裨益有限**

自二零一二年以來，由於股份交易流動性較低且交易價格疲軟，本公司未有進行任何股權融資活動。在此情況下，本公司無法充分利用現有的上市平台作為長期增長的資金來源。預計股份的持續上市在短期內可能不會為本公司提供任何實質性裨益。

減少維持上市地位的成本和開支，同時提升本集團經營效率

本公司私有化預計可使要約人在不受市場預期、股價波動及上市公司合規要求壓力的情況下，專注於長期增長和利益的戰略決策。

該建議(包括本公司退市)預計還可減少與維持上市地位及監管合規相關的行政成本和管理資源。此外，這也為本集團在不受股價波動及上市公司額外成本和開支的情況下實現長期商業發展提供了更多靈活性。

10. 要約人對本集團的意向

該建議實施後，要約人計劃本集團將繼續開展其業務，包括物業合併、物業租賃、物業發展及提供樓宇管理服務。謹此說明，要約人(即作為本集團創始人兼管理人的傅女士家族信託下的受控實體)計劃實行於此說明函件「(iii)涉及建築成本和資本開支上升的長期戰略計劃」一節中所述的長期戰略計劃，不論該建議是否生效，且無意於中短期內出售其於本集團的主要投資物業。

要約人並無計劃於短期內把股份於其他股票市場上市及對本集團業務及員工的僱用作出重大變動，要約人審閱其有關本集團業務、架構及／或方向的策略後可不時實施的變動除外。

董事會贊同要約人對本集團及其僱員所擬定的意向，並將配合及向要約人提供全面支持，以協助本集團之業務營運及管理繼續順利進行。

於最後實際可行日期，本公司控股股東(具有上市規則賦予的涵義)(即Ko Bee)及本公司核心關連人士(具有上市規則賦予的涵義)(即富順朝陽及傅女士)合共持有212,401,630股股份，約佔本公司全部已發行股本的74.97%。倘該計劃未生效或該建議在其他情況下失效，計劃股份將不會註銷，上述股權將保持不變，因而將滿足上市規則第8.08條的公眾持股量規定。

11. 有關要約人及要約人一致行動人士的資料

要約人為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由Ko Bee全資擁有。Ko Bee為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由一個家族全權信託全資擁有，其受益人包括傅女士及其家族成員(包括但不限於陳慧苓小姐、陳慶達先生及陳慧如小姐)。傅女士家族信託的受託人為Century Pine (PTC) Limited。

富順朝陽為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由Ko Bee全資擁有。

傅女士為本集團之創辦人兼執行董事及本集團若干附屬公司之董事。傅女士於房地產行業擁有豐富經驗。早在七零年代初期，彼經已涉足本港房地產行業，尤擅長併購舊樓再改建成商業或住宅樓宇。傅女士為陳慧苓小姐、陳慶達先生及陳慧如小姐之母親。

陳慧苓小姐為本公司之副主席兼執行董事及本集團若干附屬公司之董事，負責本集團之香港地產發展及物業租賃並主管香港物業部之運作。彼為傅女士之女兒以及陳慶達先生及陳慧如小姐之胞姐。

陳慶達先生為本公司主席兼執行董事及本集團若干附屬公司之董事，主要負責本集團之業務發展。彼為傅女士之兒子以及陳慧苓小姐及陳慧如小姐之胞弟。

陳慧如小姐為傅女士之女兒以及陳慧苓小姐之胞妹以及陳慶達先生之胞姐。

12. 有關本集團的資料

本公司為於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：878)，主要從事投資控股，而本集團主要從事不同業務線，包括在香港經營物業合併、物業租賃、物業發展及提供樓宇管理服務，以及在中國經營物業發展。

13. 股票、交易及上市地位

在該計劃生效時，所有計劃股份將被註銷且計劃股東所持股份的股票此後將不再具有作為所有權文件或證據的效力。

本公司將按照上市規則第6.15(2)條申請撤銷股份於聯交所的上市地位，緊隨生效日期後發生該等撤銷，惟須待該計劃生效方可作實。

計劃股東將透過公佈獲通知股份最後買賣日期及該計劃以及股份被撤銷聯交所上市地位的日期。實施該建議的詳細時間表載於本計劃文件第二部分「預期時間表」一節。

14. 倘該建議不獲批准或失去時效

在遵守《收購守則》的前提下，倘任何條件未能於最後截止日期或之前達成或獲豁免(如適用)，該建議將失效。若該計劃未獲批准或該建議在其他情況下失效，股份於聯交所的上市地位將不會被撤銷。

若該計劃不獲批准或該建議在其他情況下失去時效，則根據《收購守則》，其後作出的要約須受到限制，致使要約人或在該建議進行之期間與其一致行動的任何人士(或在其後與上述任何人士一致行動的人士)，均不可於該計劃不獲批准或該建議在其他情況下失去時效當日起計的十二個月內，宣佈對本公司作出要約或可能作出要約，惟獲執行人員同意則除外。要約人無意尋求該同意。

15. 該計劃之成本

根據《收購守則》規則2.3，倘獨立董事委員會不推薦該建議或獨立財務顧問不認為該建議屬公平合理，且該建議不獲批准，本公司就此產生的所有開支應由要約人承擔。由於獨立董事委員會推薦該建議以及獨立財務顧問認為該建議屬公平合理，《收購守則》規則2.3並不適用。本公司及要約人均同意各方須自行承擔該建議及該計劃(以及其附帶的)成本、費用及開支。

16. 登記及付款

16.1 暫停辦理本公司股份過戶登記手續

為釐定計劃股東收取註銷價及股東收取特別股息的資格，本公司將於二零二五年五月三十日(星期五)(或將以公佈方式通知股東的其他日期)起暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格享有該等權利，計劃股東或股東(視情況而定)應確保彼等以自身名義於遞交股份過戶文件的最後時間前(即二零二五年五月二十九日(星期四)下午四時三十分)登記股份或遞交股份登記，以符合資格收取註銷價及／或特別股息。登記處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

16.2 向計劃股東支付註銷價及特別股息

倘該建議獲批准及實行，(i)註銷價及(ii)特別股息將盡快且無論如何於生效日期後七個營業日內分別支付予於記錄日期名列本公司股東名冊的計劃股東及股東。按該計劃於二零二五年六月二日(星期一)(百慕達時間)生效的基準，預期註銷價及特別股息的付款支票將於二零二五年六月十一日(星期三)或之前寄發。

支付註銷價及特別股息的支票將放入註明有權收取人士為收件人的已預付郵費的信封內，並以平郵方式寄往彼等各自的登記地址，或(就聯名持有人而言)寄往於本公司的股東名冊內就有關聯名持股而排名首位的聯名持有人的登記地址。就透過代名人(香港中央結算(代理人)有限公司除外)持有計劃股份的實益擁有人而言，以登記擁有人為收款人所開立的支票將放入預付郵費的信封內，並以平郵方式寄予登記擁有人。就其計劃股份寄存於中央結算系統並登記於香港中央結算(代理人)有限公司名下的實益擁有人而言，註銷價及特別股息將以支票方式支付予香港中央結算(代理人)有限公司，該款項將根據不時生效的香港結算一般規則及香港結算運作程序規則存入相關中央結算系統參與者的指定銀行賬戶內。寄發所有該等支票的郵誤風險將由收件人及其他有權收取人士承擔，而要約人、本公司、英高、浩德融資、登記處或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理、聯屬人、聯繫人或顧問或參與該建議的任何其他人士，概不會就任何郵件遺失或派遞延誤而承擔責任。

於寄發該等支票後滿六個曆月當日或之後，要約人及本公司將各自有權註銷或取消任何與註銷價及／或特別股息(視情況而定)有關的尚未兌現或已退回但未兌現的有關支票的付款，並將該等支票所代表的全部款項存入要約人所選的香港持牌銀行中以要約人或本公司(視情況而定)名義開立的存款或託管賬戶內。

要約人及本公司將保留該等款項，直至生效日期起計六年屆滿為止，且於該日前從中向要約人及／或本公司（視情況而定）所信納為有權收取該等款項之人士撥出款項（惟需在以彼等為收款人的支票尚未獲兌現的情況下才撥付）。要約人及／或本公司（視情況而定）支付之任何款項均不包括有關人士根據該建議有權收取之款項之任何應計利息，並須（如適用）扣除利息、稅項或任何預扣稅或任何其他法例規定之扣減。要約人及／或本公司（視情況而定）可行使其絕對酌情權決定是否信納任何人士有權收取該等有關款項，而要約人及／或本公司（視情況而定）證明任何特定人士有權或無權獲得該等款項（視情況而定）之憑證為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益之人士具有約束力。

於生效日期起計六年屆滿時，要約人及本公司將獲解除根據該建議支付任何款項之任何進一步責任，而要約人及本公司將絕對享有當時於以彼等各自名義開立之存款或託管賬戶內之進賬款項結餘（如有），包括應計利息，惟須扣除法例規定之扣減及所產生之開支。

假設該計劃生效，則計劃股份之股票將自生效日期（預期為二零二五年六月二日（星期一）（百慕達時間））起不再具有所有權文件或憑證的效力。

計劃股東及股東分別有權收取的註銷價及特別股息，將會根據該建議的條款全數結付，而不考慮要約人及／或本公司因其他原因而可能或聲稱有權針對任何該等計劃股東而享有的任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似權利。

17. 海外計劃股東

本計劃文件以遵守香港法例、《收購守則》及上市規則之目的而編製，所披露資料或有別於根據任何於香港境外其他司法權區法例編製本計劃文件時所披露者。

本計劃文件並不構成向任何要約或招攬即屬違法的司法權區之人士提呈購買或出售股份或招攬購買或認購股份之要約。

向並非居於香港的計劃股東提出及實施該建議時，可能會受有關司法權區的適用法律所影響。並非居於香港的任何計劃股東應自行了解並遵守彼等所屬司法權區的任何適用規定。要約人及本公司並不聲明可藉遵守任何該等司法權區的任何適用登記或其他規定而合法派發本計劃文件，或藉於該等司法權區獲給予之豁免而合法派發本計劃文件，亦不就促使任何此類派發或發售承擔任何責任。具體而言，要約人及本公司概無於任何司法權區（香港除外）採取為了批准公開發售或派發本計劃文件所需之行動。因此，除非資料已經以其他形式公開，否則禁止(i)於任何司法權區複製、派發或刊發本計劃文件之全部或部分或任何廣告或其他發售材料；(ii)披露其內容；或(iii)使用當中所載之資料作評估該建議以外之任何用途。

任何海外計劃股東如欲就該建議採取任何行動，即有責任令其本人信納已全面遵守與之相關的有關司法權區的法律，包括於該司法權區取得可能必要的任何政府、外匯管制或其他同意，遵守必要手續，並且支付任何應付的發行、轉讓或其他稅項。要約人與本公司明確否認任何人士違反任何該等限制之任何責任。

海外計劃股東所作之任何接納，將視作構成向要約人及本公司以及彼等各自的顧問（包括英高、要約人有關該建議的財務顧問）聲明及保證其已遵從該等法律及監管規定。閣下如對自身之情況有任何疑問，謹請諮詢閣下之專業顧問。

於最後實際可行日期，有四名海外計劃股東位於澳門、中國及美國，彼等持有合共9,334股計劃股份，約佔本公司全部已發行股本的0.003%。

18. 稅項

由於該計劃不涉及買賣香港股票，故根據《印花稅條例》於該計劃生效後將毋須繳納印花稅。

倘計劃股東對接納或拒絕該建議的稅務影響有任何疑問，應諮詢其專業顧問。謹此強調，要約人、本公司、英高、浩德融資或其各自的任何董事、高級職員或聯繫人或參與該建議的任何其他人士，均不就因實施該建議而導致對任何人士的任何稅務影響或責任承擔任何責任。

謹此強調，要約人、本公司、英高、浩德融資、彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理、聯屬人、聯繫人或顧問或參與該建議的任何其他人士，均不就因該建議獲批准或不獲批准而導致對任何人士的任何稅務或其他影響或責任承擔任何責任。所有計劃股東及／或實益擁有人須對本身與該建議有關的責任(包括稅務責任)負全責。

19. 法院會議及股東特別大會

根據法院指示，本公司將召開法院會議藉以考慮及酌情通過決議案，以批准該計劃(不論有否修訂)。

如獲相當於出席法院會議並於會上投票(親身或委派代表)的大多數有權於法院會議上投票的計劃股東(所持計劃股份價值不少於四分之三)投票贊成該計劃，有關決議案將根據公司法獲通過。然而，根據《收購守則》，只有在(i)無利害關係計劃股東親身或委派代表在法院會議上，透過其所持有的計劃股份隨附之票數，以不少於75%票數批准該計劃(以投票表決方式)；及(ii)親身或委派代表出席法院會議並在會上投票的無利害關係計劃股東在法院會議上投票反對通過該計劃的決議案之票數(以投票表決方式)，不多於無利害關係計劃股東所持所有計劃股份隨附的票數的10%，相關決議案方被視為已獲批准。於最後實際可行日期，所有計劃股份均為無利害關係計劃股份。

只有於會議記錄日期名列本公司股東名冊的計劃股東方可親身或委派代表出席法院會議並於會上投票，以及在計算本公司股東是否已根據公司法第99條以大多數數目於法院會議批准該計劃時被計算在內。根據法院的指示，香港中央結算(代理人)有限公司將被視為一名計劃股東並可根據其收到的計劃股份所代表的絕大部分投票指示投票贊成或反對該計劃。投票贊成該計劃的票數及作出該等投票指示的中央結算系統參與者的人數以及投票反對該計劃的票數及作出該等投票指示的中央結算系統參與者的人數將被披露給法院並於法院決定應否行使其酌情權批准該計劃時納入考慮範圍。

在釐定上文「3.該建議及該計劃之條件」一節內條件(a)(ii)是否達成時，所有於會議記錄日期名列本公司股東名冊的股東均有權出席並就該計劃投票，但只會考慮無利害關係計劃股東之票數，並因此不會就此計及要約人及要約人一致行動人士所持有之股份。無論如何，要約人及要約人一致行動人士持有的任何股份均不會在法院會議上投票。各要約人及相關

要約人一致行動人士已向法院承諾不會出席法院會議及於會上投票。要約人及相關要約人一致行動人士亦已向法院承諾受該計劃的約束，以確保彼等遵守並受該計劃的條款及條件約束。

股東特別大會將召開以考慮及酌情通過(i)特別決議案，以批准及落實(其中包括)任何與註銷計劃股份有關之本公司已發行股本削減，同時，本公司將通過向要約人發行相當於已註銷計劃股份數目的新股份(入賬列作繳足)，以維持於緊接註銷計劃股份前的已發行股本數目，並將本公司賬目因註銷計劃股份而產生之入賬用於悉數繳足故此配發及發行予要約人之新股份；及(ii)批准特別股息之普通決議案。

要約人及要約人一致行動人士已表示其將投票贊成將於股東特別大會上提呈之特別決議案。Ko Bee已不可撤回地承諾(於《收購守則》、上市規則及適用法律及法規允許的範圍內)行使或促使行使有關Ko Bee及富順朝陽(即其全資附屬公司)所持股份的投票權，以於股東特別大會上投票贊成批准特別股息的普通決議案。

所有於會議記錄日期名列本公司股東名冊的股東將有權親身或委派受委代表出席股東特別大會並於會上投票。

根據本公司之公司細則、上市規則及《收購守則》的規定，法院會議及股東特別大會之表決將以投票方式進行。

本公司及要約人將根據《收購守則》規則19.1就法院會議及股東特別大會的結果刊發公佈(視乎情況所需)。有關公佈將載列投票贊成及投票反對該計劃之票數以及指示投票贊成或反對之中央結算系統參與者數目之資料。

法院會議通告及股東特別大會通告分別載於本計劃文件附錄五及附錄六。

20. 推薦建議

敬請 閣下垂注以下內容：

(a) 本計劃文件第四部分之獨立董事委員會函件；及

- (b) 本計劃文件第五部分之浩德融資函件，當中載列浩德融資達致其向獨立董事委員會提供之意見時所考慮之因素及理由。

21. 應採取之行動

計劃股東應採取之行動載列於本計劃文件「重要提示及應採取之行動」一節。

22. 進一步資料

進一步資料載於本計劃文件內各附錄及其他章節，該等內容全部構成本說明函件的一部分。

閣下應僅倚賴本計劃文件所載的資料，以作出閣下的股份於法院會議及股東特別大會上的投票決定。要約人、本公司、英高、浩德融資、彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理、聯屬人、聯繫人或顧問或參與該建議的任何其他人士概無授權任何人士向閣下提供與本計劃文件所載者不同的資料。

23. 一般事項

本計劃文件及隨附之代表委任表格及接納表格的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

1. 財務概要

以下是截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度各年的財務資料概要，乃分別摘錄自本公司截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度的年度報告（「二零二二年年報」、「二零二三年年報」及「二零二四年年報」）。

本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表已獲德勤•關黃陳方會計師行審核，其並無載有任何非標準意見、強調事項或與持續經營有關的重大不確定性。

除下文披露者外，並無任何收支項目對本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度的綜合財務業績而言屬重大。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
總收益	478,376	395,892	1,229,732
毛利	395,788	353,488	701,026
除所得稅前虧損	(181,671)	(623,693)	(2,407,664)
稅項開支	(80,720)	(22,810)	(83,907)
年內虧損	(262,391)	(646,503)	(2,491,571)
本公司股東應佔虧損	(268,201)	(646,511)	(2,491,851)
非控股權益應佔利潤	5,810	8	280
本公司股東應佔全面開支總額	(294,353)	(659,308)	(2,498,498)
非控股權益應佔全面(開支)/收益總額	3,879	198	(148)
每股基本虧損(港幣)	(0.95)	(2.28)	(8.80)
每股股息(港幣)			
— 末期股息	0.20	0.20	—
— 特別股息	—	0.80	—

2. 本集團經審核綜合財務報表

本公司須在本計劃文件列明或引述最新發佈的經審核賬目所示的綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同重大會計政策及與理解上述財務資料有重大關連的相關已刊發財務報表的附註。

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表(「二零二二年財務報表」)載於二零二三年四月二十日刊發的二零二二年年報第176頁至332頁。

二零二二年年報已刊載於本公司網站：www.soundwill.com.hk。另請參見以下二零二二年年報的直接連結：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0420/2023042000770_c.pdf

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表(「二零二三年財務報表」)載於二零二四年四月十七日刊發的二零二三年年報第196頁至332頁。

二零二三年年報已刊載於本公司網站：www.soundwill.com.hk。另請參見以下二零二三年年報的直接連結：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0417/2024041700268_c.pdf

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表(「二零二四年財務報表」)載於二零二五年四月十六日刊發的二零二四年年報第208頁至336頁。

二零二四年年報已刊載於本公司網站：www.soundwill.com.hk。另請參見以下二零二四年年報的直接連結：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0416/2025041600725_c.pdf

二零二二年財務報表(但不包括二零二二年年報的任何其他部分)、二零二三年財務報表(但不包括二零二三年年報的任何其他部分)及二零二四年財務報表(但不包括二零二四年年報的任何其他部分)均藉提述而載入本計劃文件，並構成本計劃文件的一部分。

3. 債務聲明

於二零二五年二月二十八日(即本計劃文件付印前就確定本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有以下債務：

借款

有抵押及有擔保銀行借款約港幣1,356,596,000元。銀行借款以本集團若干物業抵押，由本公司及／或本公司附屬公司擔保。

租賃負債

租賃負債約港幣36,464,000元由租金按金抵押，無擔保。

或然負債

於二零二五年二月二十八日，本集團就本集團物業買方促成的按揭貸款向銀行提供金額約港幣27,337,000元的擔保。

除上述或本計劃文件其他部分所披露者外，不計及集團內公司間之負債及本集團日常業務過程中之一般貿易應付款項，於二零二五年二月二十八日，本集團並無任何其他債務證券、定期貸款或其他未償還借貸或債項，包括銀行透支、承兌負債或承兌信貸、租購承擔、債權證、按揭、押記、擔保或其他重大或然負債。

4. 重大變動

董事確認，自二零二四年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日）起至最後實際可行日期（包括該日），本集團之財務或經營狀況或前景並無任何重大變動。

5. 物業權益及經調整資產淨值

本公司獨立物業估值師戴德梁行有限公司（「**戴德梁行**」）及泓亮諮詢及評估有限公司（「**泓亮**」）已分別對本集團香港物業權益及中國物業權益於二零二五年二月二十八日的估值進行估計。所述物業權益於二零二五年二月二十八日的市值為港幣16,778.2百萬元。上述物業權益的進一步詳情以及戴德梁行及泓亮編製的相應物業估值報告載於本計劃文件附錄二。

經考慮上述物業權益估值產生的重估虧損影響，以下載列本集團經調整資產淨值的計算方式。

	附註	港幣
本集團於二零二四年十二月三十一日的經調整資產淨值		15,676,741,000
調整：		
減：投資物業重估虧損	1	(14,744,176)
加：待售物業及租賃土地及樓宇的公平值收益淨額	2	427,270,186
減：遞延稅項	3	<u>(27,511,320)</u>
經調整資產淨值		<u>16,061,755,690</u>
每股經調整資產淨值	4	<u>56.69</u>

附註：

- 1 重估虧損乃按(i)本集團投資物業於二零二五年二月二十八日之總市值約港幣15,234.3百萬元(扣除本計劃文件附錄二戴德梁行編製的物業估值報告所載於二零二四年十二月三十一日後收購的投資物業約港幣24.4百萬元)與(ii)本公司於二零二四年十二月三十一日應佔按公平值計量的物業權益之經審核賬面價值約港幣15,224.6百萬元之間的差額計算。
- 2 重估收益乃按(i)本計劃文件附錄二戴德梁行及泓亮編製的物業估值報告所載本集團待售物業及租賃土地及樓宇於二零二五年二月二十八日之總市值約港幣1,543.9百萬元與(ii)本公司於二零二四年十二月三十一日應佔按成本計量的待售物業及租賃土地及樓宇之經審核賬面價值約港幣1,116.7百萬元之間的差額計算。
- 3 指該等物業的市值與計算應課稅利潤所用相應稅基之間的遞延稅項暫時差額，未計及本集團其他未確認暫時差異的影響。由於所有重估虧損均歸因於中國物業權益，故適用25%的企業所得稅。
- 4 根據於二零二四年十二月三十一日之已發行股份283,308,635股計算。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對該等物業於二零二五年二月二十八日之價值的意見而編製之函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本計劃文件。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

敬啟者：

有關：物業組合估值

指示、目的及估值日期

吾等按照金朝陽集團有限公司（「貴公司」）的指示，對 貴公司及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）擁有權益的香港物業進行市場估值，吾等確認已視察該等物業，並已作出相關查詢及查冊以及獲得吾等認為必需的進一步資料，以向 閣下提供吾等對該等物業於二零二五年二月二十八日（「估值日期」）的價值的意見。

估值基準

吾等對各項物業的估值乃指其市值，就香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二零二四年版）而言，市值定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買家及自願賣家在知情、審慎及自願情況下，於估值日期進行公平交易所換取的估計款額」。

對物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會所頒佈之公司收購及合併守則規則11以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二零二四年版）所載之規定。

估值假設

吾等對各項物業的估值並不包括因特殊條款或情況(例如不尋常融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士給予的特別代價或優惠，或特定擁有人或買方可獲得之任何價值元素)所抬高或貶低的估計價格。

吾等的估值並無考慮該等物業所欠負的任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時可能須承擔的任何費用或稅項。除另行說明者外，吾等假定該等物業概不附帶可影響其價值的任何繁重產權負擔、限制或支出。

估值方法

吾等通常採用市場法對該等物業進行估值，假設該等物業按其各自現狀交付出售，當中參照有關市場的可資比較銷售交易，或(如適用)採用收入法將現有租約之租金收入資本化，並就任何復歸收入潛力作出適當撥備。在適當情況下，吾等亦考慮物業再開發的潛力。

資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴公司提供的資料，並接納吾等獲提供有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、物業憑證、佔用詳情、佔地及建築面積、佔地及樓面平面圖、停車位數目、擁有人應佔權益以及所有其他相關事項等事宜的意見。尺寸及量度均根據吾等獲 貴公司提供的文件副本或其他資料計算，故僅屬約數。吾等並無進行實地測量。

業權調查

吾等尚未獲提供有關該等物業的業權文件副本，惟已促使於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無找到文件正本，以核實業權或確定任何修訂。所有文件僅作參考用途，而一切尺寸、量度及面積均為約數。

實地視察

吾等之估值師Cliff Ng(英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量組))、Terrence Lai(英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員)、Angus Tse(英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員)、Karis Lee(英國皇家特許測量師學會見習會員)、Jason Kwan(香港測量師學會見習會員)及Chris Ng(香港測量師學會見習會員)已於二零二五年一月至三月視察該等物業外部。然而，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何公用設施。此外，吾等並無進行實地調查，以確定土壤狀況及設施等是否適合用作任何未來發展。吾等乃基於該等方面均令人滿意且施工期間概不會產生任何意外成本或延誤之假設而編製估值。吾等並無進行詳細實地測量以核實物業佔地面積及建築面積，吾等已假設 貴公司告知或交予吾等之文件上所載之面積均屬準確無誤。

潛在稅務責任

據 貴集團告知，按吾等估值之金額直接出售 貴集團所持物業權益可能產生的稅務責任主要包括以下各項：

- 港幣2,000,000元以內按應課稅溢利8.25%及超過港幣2,000,000元部分(扣除資本性質的任何溢利)按任何部分應課稅溢利16.5%徵收的利得稅
- 累進稅率介於1.5%至4.25%的最低為港幣100元的印花稅

就 貴集團所持物業而言，相關稅務責任發生的可能性極低，原因是 貴集團目前並無處置該等物業的計劃。

其他披露

吾等謹此確認戴德梁行有限公司及本文件的簽署人並無任何金錢或其他利益而可能對該物業進行適當估值構成衝突，或可能合理地被認為會影響吾等提供不偏不倚意見之能力。吾等確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述的獨立合資格估值師。

貨幣及匯率

除另有指明者外，於吾等的估值中，所有貨幣數額均以香港法定貨幣港幣(「港幣」)列示。

報告的擬定用途

本估值報告僅供 貴公司用作監管披露用途。

隨函附奉估值概要及估值報告。

此 致

香港
銅鑼灣
羅素街38號
金朝陽中心21樓
金朝陽集團有限公司
董事會 台照

為及代表
戴德梁行有限公司

黃儉邦
英國皇家特許測量師學會會員
香港測量師學會資深會員
註冊專業測量師(產業測量組)
香港估值及諮詢服務部
執行董事
謹啟

二零二五年四月三十日

附註：黃儉邦先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會資深會員及註冊專業測量師(產業測量組)，於香港專業物業估值及諮詢方面擁有逾35年經驗。黃先生擁有充足之市場知識以及勝任估值工作所需之技能與見解。

估值概要

物業		於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值 港幣	貴集團應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值 港幣
第一類 — 持作投資的物業權益				
1.	香港跑馬地 黃泥涌道173號 四樓、五樓及天台和涼亭	13,300,000	100%	13,300,000
2.	香港灣仔 皇后大道東251號六樓及天台	4,100,000	100%	4,100,000
3.	香港銅鑼灣 羅素街26、26A及28號多個單位	32,600,000	100%	32,600,000
4.	香港銅鑼灣 銅鑼灣道164A號 五樓及六樓	6,000,000	100%	6,000,000
5.	香港銅鑼灣 銅鑼灣道168-174號 百成樓多個單位	36,500,000	100%	36,500,000
6.	香港銅鑼灣 羅素街18及20號 多個單位	73,500,000	100%	73,500,000
7.	香港銅鑼灣 銅鑼灣道124、124A及126號 多個單位	71,800,000	100%	71,800,000
8.	香港北角 明園西街29號 3樓	4,500,000	100%	4,500,000

	物業	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值 港幣	貴集團應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值 港幣
9.	香港北角 明園西街35、37、39及41號多個單位	38,200,000	100%	38,200,000
10.	香港銅鑼灣 希雲街38號 曦巒多個單位	95,100,000	100%	95,100,000
11.	香港銅鑼灣 希雲街7號地下	12,200,000	100%	12,200,000
12.	香港銅鑼灣 希雲街13號地下	15,200,000	100%	15,200,000
13.	香港銅鑼灣 希雲街2-28號 禮頓道128-138號 希雲大廈多個單位	1,730,000,000	100%	1,730,000,000
14.	香港銅鑼灣 禮頓道106-126號、希雲街1-5號及 加路連山道1號 禮信大廈地下27號舖	23,200,000	100%	23,200,000
15.	香港銅鑼灣 雲東街11號 The Sharp低層商業單位及廣告招牌位A、B、C、 D及E	100,800,000	100%	100,800,000
16.	香港銅鑼灣 耀華街1-1A號 地下A舖	51,000,000	100%	51,000,000

	物業	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值 港幣	貴集團應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值 港幣
17.	香港灣仔 堅彌地街3A號 多個單位	26,900,000	100%	26,900,000
18.	香港灣仔 堅彌地街5及7號 多個單位	12,500,000	100%	12,500,000
19.	香港灣仔 堅彌地街9號地庫	5,100,000	100%	5,100,000
20.	香港銅鑼灣 堅拿道東1-2號五樓A室、六樓B及C室及天台	13,400,000	100%	13,400,000
21.	香港灣仔 灣仔道123A號四樓	3,400,000	100%	3,400,000
22.	香港銅鑼灣 登龍街37-39號多個單位	13,100,000	100%	13,100,000
23.	香港銅鑼灣 登龍街32號	69,000,000	100%	69,000,000
24.	香港銅鑼灣 登龍街34號	64,000,000	100%	64,000,000
25.	香港銅鑼灣 羅素街38號 金朝陽中心主要部分	6,592,000,000	100%	6,592,000,000

	物業	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值 港幣	貴集團應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值 港幣
26.	香港銅鑼灣 登龍街1號 金朝陽中心2期 — Midtown	2,671,000,000	100%	2,671,000,000
27.	香港銅鑼灣 登龍街29號	67,000,000	100%	67,000,000
28.	香港北角 馬寶道38號 二樓及四樓	17,500,000	100%	17,500,000
29.	香港北角 清華街1號清華大廈 1樓C室	4,800,000	100%	4,800,000
30.	香港上環 水坑口街16A號五樓及 水坑口街18號四樓及五樓	11,900,000	100%	11,900,000
31.	香港上環 水坑口街22號 二樓及五樓	8,600,000	100%	8,600,000
32.	香港上環 水坑口街24號 二樓及平台	4,800,000	100%	4,800,000
33.	香港銅鑼灣 耀華街26號五樓	5,700,000	100%	5,700,000
34.	香港銅鑼灣 耀華街28號三樓	5,900,000	100%	5,900,000

	物業	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值	貴集團應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
		港幣		港幣
35.	香港銅鑼灣 波斯富街55號五樓	5,900,000	100%	5,900,000
36.	香港北角 馬寶道30號 四樓及天台1/3	2,500,000	100%	2,500,000
37.	香港半山 般咸道9號 金帝軒的7個停車位	8,400,000	100%	8,400,000
38.	香港銅鑼灣 華倫街23號尚巒 R27號停車位及 M1、M2及M3號電單車位	1,700,000	100%	1,700,000
39.	香港銅鑼灣 堅拿道東25號 二樓、三樓、六樓及天台	15,500,000	100%	15,500,000
40.	香港銅鑼灣 雲東街49號三樓	5,100,000	100%	5,100,000
41.	香港灣仔 駱克道332-334號啟光商業大廈	334,000,000	100%	334,000,000
42.	香港銅鑼灣 耀華街42及44號	450,000,000	100%	450,000,000

	物業	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值	貴集團應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
		港幣		港幣
43.	香港銅鑼灣 登龍街36-48號 登輝大廈地下A舖	53,000,000	100%	53,000,000
44.	香港銅鑼灣 銅鑼灣道3-17號 國泰大廈A幢多個單位	277,400,000	100%	277,400,000
45.	九龍何文田太平道6B號 三樓及四樓	18,500,000	100%	18,500,000
46.	九龍何文田 太平道6A號二樓	10,300,000	100%	10,300,000
47.	九龍紅磡 新柳街8號多個單位	22,700,000	100%	22,700,000
48.	九龍紅磡 新柳街16號 地下、閣樓及四樓	16,300,000	100%	16,300,000
49.	九龍尖沙咀 諾士佛台10-11號	1,097,000,000	100%	1,097,000,000
50.	九龍油麻地 砵蘭街34號、34A號、36號、 38號、38A號及40號多個單位	16,990,000	100%	16,990,000
51.	九龍油麻地 窩打老道26號 四樓及六樓	11,660,000	100%	11,660,000

	物業	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值 港幣	貴集團應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值 港幣
52.	新界屯門 新益里3號 通明工業大廈多個單位	116,800,000	100%	116,800,000
53.	香港柴灣 新業街5號 王子工業大廈 4樓A及B廠房及相鄰部分平台	34,500,000	100%	34,500,000
54.	新界荃灣 葵涌青山公路303號 iPlace 地下01及02號工場	15,900,000	100%	15,900,000
55.	新界葵涌 打磚坪街16/24號 有利工業貨倉大廈 B幢2樓D及E室	34,900,000	100%	34,900,000
56.	新界火炭 黃竹洋街5-7號 富昌中心 6樓E、H、I及J廠房、 16樓J廠房及部分主天台	38,100,000	100%	38,100,000
57.	新界青衣 長達路1-33號 青衣工業中心二期 C座及D座多個工場及 1樓111號停車位	149,100,000	100%	149,100,000
58.	新界葵涌 華星街13-17號 華南冷房工業大廈	470,000,000	100%	470,000,000

		於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值 港幣	貴集團應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值 港幣
物業				
59.	新界葵涌 打磚坪街111號 iCity未售部分	995,200,000	100%	995,200,000
60.	新界大埔 汀角路55號 太平工業中心2座 多個廠房、17樓3號天台及 地下L10號停車位	41,500,000	100%	41,500,000
61.	九龍油塘 四山街4號 華輝工業大廈 1樓C號工場	19,000,000	100%	19,000,000
62.	九龍新蒲崗 太子道東706號 太子工業大廈 15樓B單位	24,400,000	100%	24,400,000
63.	新界葵涌 大連排道42-46號 貴盛工業大廈二期 6樓G及H廠房	20,000,000	100%	20,000,000
64.	新界沙田 火炭禾香街1-7號 華懋華威工業大廈 5樓A及B工場	20,200,000	100%	20,200,000
65.	貴集團應佔香港銅鑼灣 重士街8號 雋琚多個停車位的 20.238%權益	3,300,000	100%	3,300,000

	物業	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值 港幣	貴集團應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值 港幣
66.	新界元朗 丈量約份112號地段 第548號及549號地段	22,500,000	100%	22,500,000
67.	新界西貢 丈量約份244號地段 第921號及922號地段	480,000	100%	480,000
68.	香港中環 荷李活道23號 金珀苑 平台層C平台	無商業價值	—	無商業價值
69.	香港銅鑼灣 蓮花宮西街16號 金樂居簷蓬、上段外牆 所有外牆(不含上段外牆)及 首手業主保留之所有建築物部分 (不含單位及公用部分)	無商業價值	—	無商業價值
70.	海旁地段202A號 D段1分段	無商業價值	—	無商業價值
71.	九龍紅磡 蕪湖街53-59號 金輝行未拆卸樓梯、 天台及增補樓層(如有)	無商業價值	—	無商業價值
72.	香港銅鑼灣 華倫街23號 尚轡保留區域	無商業價值	—	無商業價值
第一類總計：		<u>16,257,430,000</u>		<u>16,257,430,000</u>

物業		於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值 港幣	貴集團應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值 港幣
第二類 — 持作佔用的物業權益				
73.	香港銅鑼灣 羅素街38號 金朝陽中心20樓	119,000,000	100%	119,000,000
74.	香港銅鑼灣 羅素街38號 金朝陽中心21樓	119,000,000	100%	119,000,000
第二類總計：		<u>238,000,000</u>		<u>238,000,000</u>
第一類及第二類總計：		<u>16,495,430,000</u>		<u>16,495,430,000</u>

估值報告

第一類：持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
1. 香港跑馬地黃泥涌道 173號四樓、五樓及天 台和涼亭	該物業包括一棟於一九五五年竣工的五層綜合用途樓宇中的兩個住宅單位及其屋頂和涼亭。	該物業部分空置，部分受租約約束，自二零二四年八月一日起至二零二六年七月三十一日止為期兩年，月租為港幣13,000元。	港幣13,300,000元 (港幣壹仟叁佰叁拾萬元整) (貴集團應佔 100%權益： 港幣13,300,000元)
內地段第4390號及內地段第4378號A段五 分之二不可分割權益	該物業的總實用面積約為1,248平方呎(116平方米)，不包括屋頂及涼亭的面積。		
	該物業由政府根據兩份政府租契持有，各自的租期自一八九九年十一月六日起計75年，可續期75年。目前應就該物業支付的政府地租為每年港幣280元。		

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司Able Honour Limited。
- (2) 該物業受制於建築事務監督根據《建築物條例》第26條發出的兩項命令及根據第30B(3)及30C(3)條發出的兩項通知(主要與樓宇公用部分有關)。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該等命令及通知，且未計及該等命令及通知規定的修葺／預防工程所需費用(關於：3樓)。該等命令及通知對估值無重大影響。
- (3) 該物業受制於建築事務監督根據《建築物條例》第26條發出一項命令及根據第30B(3)及30C(3)條發出的兩項通知(主要與樓宇公用部分有關)。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該命令及通知，且未計及該命令及通知規定的修葺／預防工程所需費用(關於：4樓及天台)。該命令及通知對估值無重大影響。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
2. 香港灣仔皇后大道東 251號六樓及天台 內地段第4953號及 5261號十二分之一不 可分割權益	該物業包括一棟合建於皇后大道 東251及253號的6層綜合用途樓 宇5樓的一個住宅單位及其附屬 天台。目標樓宇於一九六六年竣 工。 該物業的實用面積約為440平方 呎(40.90平方米)，天台面積約 192平方呎(17.80平方米)。 該物業由政府根據兩項政府租契 持有，租期自一八六二年一月八 日起計999年。目前就地段應付 的政府地租為每年港幣20元。	該物業空置。	港幣4,100,000元 (港幣肆佰壹拾萬 元整) (貴集團應佔 100%權益： 港幣4,100,000元)

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司欣達佳有限公司。
- (2) 該物業受制於建築事務監督根據《建築物條例》第30B(3)條發出一項與樓宇公用部分有關的通知及根據第24(1)條發出一項與若干未經授權構築物有關的命令。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該通知及命令，且未計及該通知及命令規定的修葺／預防工程所需費用。該通知及命令對估值無重大影響。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
3. 香港銅鑼灣羅素街 26、26A及28號多個 單位 海傍地段第201號的K 段及餘段的7/18不可 分割業權	該物業包括一棟於一九六三年竣工的6層唐樓的7個住宅單位。 該物業的實用面積約為2,756平方呎(256.047平方米)。 該物業由政府根據政府租契持有，租期自一八六二年六月二十五日起計999年。目前就地段應付的政府地租為每年港幣40元。	該物業受多份租約限制，最遲租約期限於二零二七年一月三十一日到期，總月租為港幣89,500元。	港幣32,600,000元 (港幣叁仟貳佰陸拾萬元整) (貴集團應佔 100%權益： 港幣32,600,000元)

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司榮安發展有限公司。
- (2) 該物業包括以下單位：
- 羅素街26號三樓
 - 羅素街26號四樓
 - 羅素街26A號三樓
 - 羅素街26A號四樓
 - 羅素街26A號五樓
 - 羅素街26A號六樓及天台
 - 羅素街28號五樓
- (3) 該物業受制於建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條發出一項與若干未經授權構築物有關的命令及根據第30B(3)條及第30C(3)條發出的兩項與公用部分有關的通知。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該命令及通知，且未計及該通知及命令規定的修葺／預防工程所需費用。該命令及通知對估值無重大影響。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
4. 香港銅鑼灣銅鑼灣道 164A號五樓及六樓 內地段第6644及6645 號1/17不可分割權益 中的1¼權益	該物業包括一棟於一九六九年竣工的6層綜合用途樓宇的2個住宅單位。 該物業的總實用面積約為521平方呎(48.40平方米)。 該物業由政府根據兩份政府租契持有，租期自一九二二年五月二十二日起計75年，可續期75年。目前就地段應付的政府地租為每年港幣75,638元。	該物業部分空置，部分受自二零二四年十一月十六日起至二零二六年十一月十五日止的2年期租約限制，月租為港幣8,200元。	港幣6,000,000元 (港幣陸佰萬元整) (貴集團應佔 100%權益： 港幣6,000,000元)

附註： 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司佰輝有限公司。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
5. 香港銅鑼灣銅鑼灣道 168-174號百成樓多 個單位	該物業包括一棟於一九七零年竣工的8層綜合用途樓宇的9個住宅單位。	該物業受多份租約限制，最遲租約期限於二零二六年十二月三十一日到期，總月租為港幣	港幣36,500,000元 (港幣叁仟陸佰伍拾萬元整)
第6646、6647及6648 號地段餘段及內地段 第2382號A段1分段餘 段及B段餘段的9/50 不可分割權益	該物業的總實用面積約為2,890平方呎(268.49平方米)。 該物業由政府根據政府租契持有，租期自一九二二年五月二十二日起計75年，可續期75年。目前就地段應付的政府地租為每年港幣161,740元。	86,700元。	(貴集團應佔 100%權益： 港幣36,500,000元)

附註：

(1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司佰輝有限公司。

(2) 該物業包括以下單位：

二樓D室
二樓F室
三樓F室
五樓C室
五樓E室
五樓F室
六樓C室
六樓F室
七樓D室

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
6. 香港銅鑼灣羅素街18及20號多個單位 內地段第746號B段1分段的4/8不可分割權益及內地段第746號B段餘段的5/7不可分割權益	該物業包括一棟於一九六零年竣工的7層唐樓的9個住宅單位。 該物業的總實用面積約為5,168平方呎(480.12平方米)。 該物業由政府根據政府租契持有，租期自一八六一年六月二十五日起計999年。目前就地段應付的政府地租為每年港幣36元。	該物業部分空置，部分受多項租約限制，最遲租約於二零二六年十月三十一日到期，總月租為港幣133,800元。	港幣73,500,000元 (港幣柒仟叁佰伍拾萬元整) (貴集團應佔 100%權益： 港幣73,500,000元)

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司光天有限公司。
- (2) 該物業包括以下單位：
 - 羅素街18號二樓及天台
 - 羅素街18號四樓
 - 羅素街18號五樓
 - 羅素街18號六樓
 - 羅素街20號二樓
 - 羅素街20號四樓
 - 羅素街20號五樓
 - 羅素街20號六樓
 - 羅素街20號七樓
- (3) 該物業受制於建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條發出一項命令及根據第30B(3)條及第30C(3)條發出的兩項通知，均與樓宇公用部分有關。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該命令，且未計及該命令及通知規定的修葺／預防工程(關於：羅素街18號1樓、3樓、4樓及5樓)所需費用。該命令及通知對估值無重大影響。
- (4) 該物業受制於建築事務監督根據《建築物條例》第28(3)條發出一項命令及根據第30B(3)條及第30C(3)條發出的兩項通知，均與樓宇公用部分有關。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該通知，且未計及該命令及通知規定的修葺／預防工程(關於：羅素街20號1樓、3樓、4樓、5樓及6樓)所需費用。該命令及通知對估值無重大影響。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
7. 香港銅鑼灣銅鑼灣道 124、124A及126號多 個單位	該物業包括一棟於一九六六年竣工的8層綜合用途樓宇地面的2個商舖單位及10個住宅單位。	該物業部分空置，部分受多項租約限制，最遲租約於二零二六年八月三十一日到期，總月租為港幣116,200元。	港幣71,800,000元 (港幣柒仟壹佰捌拾萬元整) (貴集團應佔 100%權益： 港幣71,800,000元)
內地段第1576號餘段 15/29不可分割益	該物業的總實用面積約為4,092平方呎(380.16平方米) 該物業由政府根據政府租契持有，租期自一九零二年十二月二十九日起計75年，可續期75年。目前就地段應付的政府地租為每年港幣28元。		

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司富采置業有限公司。
- (2) 該物業包括以下單位：
 - 銅鑼灣道124號五樓
 - 銅鑼灣道124號六樓
 - 銅鑼灣道124號八樓及天台
 - 銅鑼灣道124號二樓及平台
 - 銅鑼灣道124A號四樓
 - 銅鑼灣道124A號六樓
 - 銅鑼灣道124A號七樓
 - 銅鑼灣道124A號八樓及天台
 - 銅鑼灣道126號二樓
 - 銅鑼灣道126號四樓
 - 銅鑼灣道124A號地下連外牆及天井
 - 銅鑼灣道126號地下連天井及外牆
- (3) 該物業受制於建築事務監督根據《建築物條例》第30B(3)條及第30C(3)條發出的兩項與樓宇公用部分有關的通知。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該等通知，且未計及該等通知規定的修葺／預防工程所需費用。該等通知對估值無重大影響。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
8. 香港北角明園西街 29號四樓 內地段第897號A段12 分段的1/5不可分割權 益	該物業包括一棟於一九五四年竣工的4層唐樓四樓的一個住宅單位。 該物業的實用面積約為728平方呎(67.60平方米)。 該物業由政府根據政府租契持有，租期自一八八三年十月八日起計999年。目前就地段(內地段第897號)應付的政府地租為每年港幣3.1元。	該物業空置。	港幣4,500,000元 (港幣肆佰伍拾萬元整) (貴集團應佔 100%權益： 港幣4,500,000元)

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司駿成置業有限公司。
- (2) 該物業受制於建築事務監督根據《建築物條例》第30B(3)條發出一項與樓宇公用部分有關的通知。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該通知，且未計及該通知規定的修葺／預防工程所需費用。該通知對估值無重大影響。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
9. 香港北角明園西街 35、37、39及41號多 個單位 內地段第897號A段15 分段2/4、A段16分段 1/4、A段17分段2/4及 A段18分段2/4不可分 割權益	該物業包括兩棟於一九五四年竣工的4層唐樓的7個住宅單位。 該物業的總實用面積約為5,540平方呎(514.6平方米)。 該物業由政府根據政府租契持有，租期自一八八三年十月八日起計999年。目前就地段(內地段第897號)應付的政府地租為每年港幣3.1元。	該物業全部租出，受多項租約限制，最遲租約於二零二七年一月三十一日到期，總月租為港幣88,100元。	港幣38,200,000元 (港幣叁仟捌佰貳拾萬元整) (貴集團應佔 100%權益： 港幣38,200,000元)

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司Hope View Limited。
- (2) 該物業包括以下單位：
- 明園西街35號二樓
 - 明園西街35號四樓
 - 明園西街37號三樓
 - 明園西街39號二樓
 - 明園西街39號三樓
 - 明園西街41號地下
 - 明園西街41號四樓

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
10. 香港銅鑼灣希雲街38號曦巒多個單位 內地段第2147號D段1分段及餘段、內地段第2147號E段1、2、3、4、5分段及E段餘段及內地段第2147號餘段分租的794/10141不可分割權益	該物業包括一棟於二零一四年竣工的28層商業／住宅樓25樓的一個住宅單位、地下停車場的停車位及開放空間、地下商舖區的兩個商舖單位及開放空間。 住宅單位的實用面積約為850平方呎(78.97平方米)。 兩個商舖單位的總實用面積約為5,780平方呎(536.98平方米)，1號商舖內的夾層面積約為386平方呎(35.86平方米)。 內地段第2147號由政府根據政府租契持有，租期自一八八六年六月三十日起計999年。內地段第2147號餘段根據分租約持有，租期自二零一一年十一月二十三日起計50年，可續期50年。目前就地段(有關：內地段2147號D段1分段、D段餘段、E段1、2、3、4、5分段及E段餘段)應付的地租為每年港幣56元。目前就內地段第2147號餘段分租租約應付的租金為每年港幣100元。	住宅單位的租期自二零二四年十一月十七日起至二零二七年十一月三十日止，月租港幣42,500元包括租金及管理費。 地下2號舖的租期自二零二四年一月一日起計兩年，月租約為港幣158,000元。 該物業的其他部分空置。	港幣95,100,000元 (港幣玖仟伍佰壹拾萬元整) (貴集團應佔 100%權益： 港幣95,100,000元

附註：該物業的所有權：

物業	註冊擁有人*
25樓G單位 地下停車位 地下1號舖及2號舖	Able Peace Corporation Limited Loyal Nice Limited Loyal Nice Limited

* 註冊擁有人均為 貴公司的全資附屬公司。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
11. 香港銅鑼灣希雲街7 號地下 內地段第2147號G段 1分段	該物業包括一幅地盤面積為475 平方呎 (44.13平方米) 的地塊。 建於其上的單層物業被用作商 舖。 該物業由政府根據政府租契持 有，租期自一八八六年六月三十 日起計999年。目前就該物業應 付的政府地租為每年港幣4元。	該物業受一項租約限 制，年期為三年，自二 零二四年二月一日起至 二零二七年一月三十一 日止，月租為港幣 54,000元。	港幣12,200,000元 (港幣壹仟貳佰貳 拾萬元整) (貴集團應佔 100%權益： 港幣12,200,000元)

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司Winner World Limited。
- (2) 該物業受制於建築事務監督根據《建築物條例》第30B(3)條發出一項與樓宇公用部分有關的通知。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該通知，且未計及所需的修葺／預防工程費。該通知對估值無重大影響。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
12. 香港銅鑼灣希雲街13號地下 內地段第2147號G段3分段的1/56不可分割權益	該物業包括一棟於一九五九年竣工的13層綜合用途樓宇地下的一個商舖單位。 該物業的實用面積約為444平方呎(41.25平方米)。 該物業由政府根據政府租契持有，租期自一八八六年六月三十日起計999年。目前就該地段應付的政府地租為每年港幣10元。	該物業受一項租約限制，年期為兩年，自二零二三年五月一日起至二零二五年四月三十日止，月租為港幣26,000元。	港幣15,200,000元 (港幣壹仟伍佰貳拾萬元整) (貴集團應佔 100%權益： 港幣15,200,000元)

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司Winner World Limited。
- (2) 該物業受制於建築事務監督根據《建築物條例》第30B(3)條發出一項與樓宇公用部分有關的通知(有關：公用部分)。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該通知，且未計及所需的修葺／預防工程費。該通知對估值無重大影響。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

			於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
物業	概況及年期	估用詳情	
13. 香港銅鑼灣希雲街2-28號、禮頓道128-138號希雲大廈多個單位	該物業包括一棟於一九五九年竣工的11層綜合用途樓宇地下的36個商舖單位及113個住宅單位。	該物業部分空置，部分受多項租約限制，最遲租約的租期於二零二七年二月十二日屆滿，總月租約為港幣1,779,600元。	港幣 1,730,000,000元 (港幣拾柒億叁仟萬元整)
內地段第2147號C段及內地段第2147號P段的336½/379不可分割權益	該物業的地盤面積約為13,205平方呎(1,226.77平方米)。 該物業的總實用面積約為85,928平方呎(7,982.91平方米)。		(貴集團應佔 100%權益： 港幣 1,730,000,000元)
	該物業由政府根據政府租契持有，租期自一八八六年六月三十日起計999年。目前就該地段應付的政府地租為每年港幣40元。		

附註：

(1) 該物業的所有權：

物業	註冊擁有人*
地下1及2號舖	領先置業有限公司
地下3至10及12號舖及1樓A和B區	領先置業有限公司
地下14及15號舖	沛益有限公司
地下16號舖	領先置業有限公司
地下17號舖	沛益有限公司
地下18號舖	億潤置業有限公司
地下19號舖	沛益有限公司
地下20號舖	沛益有限公司
地下21號舖	沛益有限公司
地下22號舖的1/2不可分割權益	億潤置業有限公司
地下23號舖的1/2不可分割權益	億潤置業有限公司
地下26號舖	領先置業有限公司
地下27號舖	沛益有限公司
地下29號舖	沛益有限公司
地下30號舖	沛益有限公司
地下32號舖	億潤置業有限公司
地下33號舖	億潤置業有限公司
地下34號舖	領先置業有限公司

– II-28 –

物業

註冊擁有人*

五樓K室	億潤置業有限公司
五樓L室	億潤置業有限公司
五樓M室	億潤置業有限公司
六樓A室	億潤置業有限公司
六樓B室	億潤置業有限公司
六樓C室	億潤置業有限公司
六樓D室	億潤置業有限公司
六樓F室	億潤置業有限公司
六樓G室	億潤置業有限公司
六樓H室	億潤置業有限公司
六樓I室	億潤置業有限公司
六樓J室	億潤置業有限公司
六樓K室	領先置業有限公司
六樓L室	億潤置業有限公司
六樓M室	億潤置業有限公司
七樓A室	億潤置業有限公司
七樓B室	億潤置業有限公司
七樓C室	億潤置業有限公司
七樓D室	億潤置業有限公司
七樓E室	億潤置業有限公司
七樓F室	億潤置業有限公司
七樓G室	億潤置業有限公司
七樓H室	億潤置業有限公司
七樓I室	億潤置業有限公司
七樓J室	億潤置業有限公司
七樓K室	億潤置業有限公司
七樓L室	億潤置業有限公司
七樓M室	億潤置業有限公司
八樓A室	億潤置業有限公司
八樓B室	億潤置業有限公司
八樓D室	億潤置業有限公司
八樓E室	億潤置業有限公司
八樓F室	億潤置業有限公司
八樓G室	億潤置業有限公司
八樓H室	億潤置業有限公司
八樓J室	沛益有限公司
八樓K室	億潤置業有限公司
八樓L室	億潤置業有限公司
八樓M室	億潤置業有限公司
九樓A室	億潤置業有限公司
九樓B室	億潤置業有限公司
九樓E室	億潤置業有限公司
九樓F室	億潤置業有限公司
九樓G室	領先置業有限公司
九樓I室	億潤置業有限公司
九樓J室	億潤置業有限公司
九樓L室	億潤置業有限公司
九樓M室	億潤置業有限公司
十樓A室	億潤置業有限公司
十樓B室	億潤置業有限公司
十樓C室	億潤置業有限公司
十樓E室	億潤置業有限公司

物業	註冊擁有人*
十樓F室	領先置業有限公司
十樓G室	億潤置業有限公司
十樓H室	億潤置業有限公司
十樓J室	億潤置業有限公司
十樓K室	億潤置業有限公司
十樓L室	億潤置業有限公司
十樓M室	億潤置業有限公司
十一樓A室	億潤置業有限公司
十一樓B室	億潤置業有限公司
十一樓H室及相鄰的天台及天台	沛益有限公司
十一樓I室	億潤置業有限公司
十一樓J室	億潤置業有限公司
十一樓K室	億潤置業有限公司
十一樓L室	沛益有限公司
十一樓M室	億潤置業有限公司
內地段第2147號P段	WS Holdings Limited

* 註冊擁有人均為 貴公司全資附屬公司。

- (2) 該物業部分已抵押予香港上海滙豐銀行有限公司作為一般銀行融資資金的擔保。
- (3) 該物業受制於建築事務監督根據《建築物條例》第30B(3)條發出一項通知及根據第28(3)條發出一項命令(與樓宇公用部分有關)。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該通知及命令，且未計及該通知及命令要求的修葺／預防工程的費用。該通知及命令對估值無重大影響。
- (4) 該物業部分受制於建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條發出的多項與若干未經授權構築物有關及根據第28(3)條發出的與樓宇排水有關的命令。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該等命令，且未計及該等命令要求的修葺／預防工程的費用。該等命令對估值無重大影響。
- (5) 該物業位於二零一九年一月八日批准的《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號S/H6/17》所劃定「其他指定用途(混合用途)」地帶。
- (6) 希雲大廈(關於：內地段第2147號C段)受制於日期為二零一九年七月二十二日的一份密封的根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》作出之《致土地審裁處的第四次修訂強制售賣令申請通知書》(申請編號LDCS 23000/2019)(於二零一九年九月六日經修訂，註冊編號為23103001130024號)。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

			於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
14. 香港銅鑼灣禮頓道 106-126號、希雲街 1-5號及加路連山道1 號禮信大廈地下27號 舖 內地段第2147號F段 的2/400不可分割權 益	該物業包括一棟於一九五八年竣工的13層綜合用途樓宇地下的一個商舖單位。 該物業的實用面積約為435平方呎(40.41平方米)。 該物業由政府根據政府租契持有，租期自一八八六年六月三十日起計999年。目前就該地段應付的政府地租為每年港幣32元。	該物業受一項租約限制，為期3年，自二零二三年七月一日起至二零二五年六月三十日止，月租為港幣48,000元。	港幣23,200,000元 (港幣貳仟叁佰貳拾萬元整) (貴集團應佔 100%權益： 港幣23,200,000元)

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司Winner World Limited。
- (2) 該物業受制於建築事務監督根據《建築物條例》第26A(3)條發出一項命令及根據第30B(3)條及第30C(3)條發出的兩項通知(與樓宇公用部分有關)。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該命令及通知，且未計及要求的修葺／預防工程的費用。該命令及通知對估值無重大影響。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
15. 香港銅鑼灣雲東街11號The Sharp低層商業單位及廣告招牌位A、B、C、D 內地段第730號B段4分段A段及B段4分段餘段的36920/359986不可分割權益	該物業包括位於銅鑼灣雲東街11號一棟名為The Sharp的34層商業樓地下、1樓及2樓的商業單位及5個廣告招牌位。該項目已於二零一六年竣工。 該物業的總實用面積約為3,160平方呎(293.57平方米)。 該物業由政府根據政府租契持有，租期自一八八一年九月一日起計999年。目前就該地段應付的政府地租為每年港幣26元。	低層商業單位受一項租約限制，為期3年，自二零二四年五月十七日起至二零二七年五月十六日止，月租為港幣235,000元，不包括差餉及管理費，而廣告招牌位則空置。	港幣100,800,000元 (港幣壹億零捌拾萬元整) (貴集團應佔100%權益： 港幣100,800,000元)

附註：該物業的註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司金溢置業有限公司。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
16. 香港銅鑼灣耀華街1-1A號地下A舖 內地段第730號B段1分段部分	該物業包括位於銅鑼灣耀華街1-1A號的3層商業開發項目的地下商舖。該項目於二零一六年竣工。 該物業的總實用面積約為1,184平方呎(110.00平方米)。 該物業由政府根據政府租契持有，租期自一八八一年九月一日起計999年。目前就該地段應付的政府地租為每年港幣32元。	該物業受一項租約限制，為期3年，自二零二二年五月一日起至二零二五年四月三十日止，月租為港幣138,000元，不包括差餉及管理費。	港幣51,000,000元 (港幣伍仟壹百萬 元整) (貴集團應佔 100%權益： 港幣51,000,000元)

附註： 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司天福(中國)有限公司。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
17. 香港灣仔堅彌地街3A 號多個單位 內地段第786號A段 4/6不可分割權益	該物業包括一棟於一九六四年竣工的6層綜合用途樓宇地下的一個商舖單位及三個住宅單位連同其天台。 該物業的總實用面積約為1,768平方呎(164.25平方米)，天台面積約為409平方呎(38.04平方米)，庭院面積為148平方呎(13.75平方米)。 該物業由政府根據政府租契持有，租期自一八八五年一月十二日起計999年。目前就該地段應付的政府地租為每年港幣12元。	該物業完全租出，受多份租約限制，最遲租約於二零二六年十二月三十一日到期，總月租為港幣48,000元。	港幣26,900,000元 (港幣貳仟陸佰玖拾萬元整) (貴集團應佔 100%權益： 港幣26,900,000元)

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司Good Crown Properties Limited。
- (2) 該物業包括以下單位：
 - 堅彌地街3A號地下
 - 堅彌地街3A號三樓
 - 堅彌地街3A號五樓
 - 堅彌地街3A號六樓及天台
- (3) 該物業受制於建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條發出一項命令及根據第24C(1)條發出一項通知(與若干未經授權構築物有關)。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該命令及通知，且未計及該命令及通知(關於：地下)要求的修葺／預防工程的費用。該命令及通知對估值無重大影響。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
18. 香港灣仔堅彌地街5 及7號多個單位 內地段第793號A段 2/6及內地段第793號 餘段1/6的不可分割 權益	該物業包括一棟於一九六四年竣工的6層綜合用途樓宇的三個住宅單位。 該物業的總實用面積約為1,438平方呎(133.59平方米)。 該物業由政府根據政府租契持有，租期自一八六二年一月八日起計999年。目前就該地段應付的政府地租為每年港幣5.56元。	該物業完全租出，受三份租約限制，最遲租約於二零二五年八月十七日到期，總月租為港幣35,100元。	港幣12,500,000元 (港幣壹仟貳佰伍拾萬元整) (貴集團應佔 100%權益： 港幣12,500,000元)

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司Good Crown Properties Limited。
- (2) 該物業包括以下單位：
- 堅彌地街5號三樓
 - 堅彌地街5號四樓
 - 堅彌地街7號五樓

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
19. 香港灣仔堅彌地街9 號地庫 內地段第793號B段餘 段1/10的不可分割權 益	該物業包括一棟6層綜合用途樓 宇地庫及於一九七六年竣工的地 庫。 該物業的實用面積約為844平方 呎(78.41平方米)。 該物業由政府根據政府租契持 有，租期自一八六二年一月八日 起計999年。	該物業受一份租約限 制，為期2年，自二零 二四年八月一日起至二 零二六年七月三十一日 止，月租為港幣10,500 元。	港幣5,100,000元 (港幣伍佰壹拾萬 元整) (貴集團應佔 100%權益： 港幣5,100,000元)

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司Good Crown Properties Limited。
- (2) 該物業受制於建築事務監督根據《建築物條例》第30B(3)條發出一項與樓宇公用部分有關的通知。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該通知，且未計及該通知要求的修葺／預防工程的費用。該通知對估值無重大影響。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

			於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
20. 香港銅鑼灣堅拿道東 1-2號五樓A室、六樓 B及C室及天台	該物業包括一棟於一九七一年竣工的6層綜合用途樓宇的3個住宅單位及天台。	其中一處物業已進行室內間隔工程，並受多份租約限制，最遲租約於二零二六年十一月三十日屆滿，總月租為港幣29,600元。	港幣13,400,000元 (港幣壹仟叁佰肆拾萬元整)
海傍地段第269號L段 1分段及餘段及內地 段746號M段的3/22 不可分割權益	該物業的總實用面積約為1,133平方呎(105.26平方米)。 該物業由政府根據兩份政府租契持有，租期均自一八六一年六月二十五日起計999年。目前就該地段應付的政府地租為每年港幣42元。		(貴集團應佔 100%權益： 港幣13,400,000元)

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司億宏置業有限公司。
- (2) 該物業受制於建築事務監督根據《建築物條例》第30B(3)條及第30C(3)條發出的兩項與樓宇公用部分有關的通知。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該等通知，且未計及該等通知要求的修葺／預防工程的費用。該等通知對估值無重大影響。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
21. 香港灣仔灣仔道123A 號四樓 內地段第437號餘段 的1/18不可分割權益	該物業包括一棟合建於灣仔道 121、123及123A號的6層綜合用 途樓宇四樓的一個住宅單位。標 的建築於一九六七年竣工。 該物業的實用面積約為349平方 呎(32.40平方米) 該物業由政府根據政府租契持 有，租期自一八五五年五月二十 九日起計999年。	該物業空置。	港幣3,400,000元 (港幣叁佰肆拾萬 元整) (貴集團應佔 100%權益： 港幣3,400,000元)

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司駿成置業有限公司。
- (2) 該物業受制於建築事務監督根據《建築物條例》第30B(3)條及第30C(3)條發出的兩項通知、根據第28(3)條發出一項與樓宇公用部分有關的一項替代命令及根據24(1)條發出的與若干未經授權構築物有關的一項命令。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該等通知及命令，且未計及該等通知及命令要求的修葺／預防工程的費用。該等通知及命令對估值無重大影響。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
22. 香港銅鑼灣登龍街 37-39號多個單位	該物業包括一棟於一九七二年竣工的6層唐樓的3個住宅單位。	該物業受多份租約限制，最遲租約於二零二六年九月三十日屆滿，總月租為港幣28,300元。	港幣13,100,000元 (港幣壹仟叁佰壹拾萬元整) (貴集團應佔 100%權益： 港幣13,100,000元)
海傍地段第202A號餘 段1/14中的2 ⁶ / ₇ 不可 分割權益	該物業的總實用面積約為1,153平方呎(107.12平方米)。 該物業由政府根據政府租契持有，租期自一八六四年六月二十五日起計997年。目前就該地段應付的政府地租為每年港幣32元。		

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司勝佳置業有限公司。
- (2) 該物業包括以下單位：
 - 登龍街37號二樓及平台
 - 登龍街37號六樓
 - 登龍街39號四樓
- (3) 該物業部分受制於建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條發出一項與若干未經授權構築物有關的命令。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該命令，且未計及該命令(關於：登龍街39號3樓)要求的修葺／預防工程的費用。該命令對估值無重大影響。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
23. 香港銅鑼灣登龍街32號 海傍地段第201號C段 餘段	該物業包括一棟於一九七八年竣工的6層唐樓地下至5樓的所有單位。 該物業的總實用面積約為2,708平方呎(251.58平方米)，閣樓面積約為354平方呎(32.89平方米)、平台面積約為209平方呎(19.42平方米)及天台面積約為243平方呎(22.58平方米)。 該物業由政府根據政府租契持有，租期自一八六二年六月二十五日起計999年。目前就該地段應付的政府地租為每年港幣20元。	該物業受多份租約限制，最遲租約於二零二七年十一月三十日屆滿，總月租為港幣104,300元。	港幣69,000,000元 (港幣陸仟玖佰萬元整) (貴集團應佔 100%權益： 港幣69,000,000元)

附註： 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司安卓置業有限公司。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

			於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
物業	概況及年期	估用詳情	
24. 香港銅鑼灣登龍街34號	該物業包括一棟於一九八二年竣工的6層唐樓地下至5樓所有單位，以及閣樓和天台。	該物業受多份租約限制，最遲租約於二零二七年一月三十一日屆滿，總月租為港幣	港幣64,000,000元 (港幣陸仟肆佰萬元整)
海傍地段第201號A段1分段餘段	該物業的總實用面積約為2,560平方呎(237.83平方米)，閣樓面積約為470平方呎(43.66平方米)，天台面積約為304平方呎(28.24平方米)。	115,000元。	(貴集團應佔 100%權益： 港幣64,000,000元)
	該物業由政府根據政府租契持有，租期自一八六二年六月二十五日起計999年。目前就該地段應付的政府地租為每年港幣20元。		

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司安卓置業有限公司。
- (2) 該物業受制於建築事務監督根據《建築物條例》第24C(1)條、第30B(3)條及第30C(3)條發出的三項與若干未經授權構築物及樓宇公用部分有關的通知。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該等通知，且未計及該等通知要求的修葺／預防工程的費用。該等通知對估值無重大影響。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

			於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
物業	概況及年期	估用詳情	
25. 香港銅鑼灣羅素街38號金朝陽中心主要部分	該物業包括金朝陽中心主要部分(不包括20樓及21樓)。金朝陽中心為一棟37層的商業樓宇，其地下及1樓為商舖單位，上層樓層為寫字樓單位。該標的建築於一九九六年竣工，於二零零二年完成擴建。	除該物業總建築面積約為6,856平方呎的部分空置外，該物業餘下部分受多份租約限制，最遲租約於二零二九年八月二十一日屆滿，總月租約為港幣11,690,000元。	港幣6,592,000,000元 (港幣陸拾伍億玖仟貳佰萬元整)
海旁地段第201號J段餘段、D段餘段、A段1分段B段餘段A段餘段、海旁地段第202A號E段餘段、F段1分段餘段、F段2分段餘段、F段餘段、內地地段第3595號餘段、A段餘段及內地地段第3594號餘段的1960/2060不可分割權益	根據 貴公司提供的信息，該物業的總建築面積約為232,581平方呎(21,607.30平方米)，3樓平台的面積約為2,507平方呎(232.91平方米)。 該物業由政府根據多份政府租契持有，各自的租期如下：		(貴集團應佔 100%權益： 港幣6,592,000,000元)
	地段號	租期	
	海旁地段第201號J段餘段、D段餘段、A段1分段B段餘段、A段餘段、A分段餘段、內地地段第3595號餘段、A段餘段及內地地段第3594號餘段	一八六二年 六月二十五日 起計999年	
	海旁地段第202A號E段餘段、F段1分段餘段、F段2分段餘段及F段餘段	一八六四年 六月二十五日 起計997年	

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司崇贊有限公司及駿安(香港)有限公司(3樓平台及外牆)。
- (2) 該物業部分受多項抵押、租金轉讓及擔保文件補充協議限制，分別以香港上海滙豐銀行有限公司(涉及地下、1樓、3樓、5樓、17至23樓、25至26樓、32樓及35-39樓)及恒生銀行有限公司(涉及8-12樓、15-16樓及27-31樓)為受益人。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

			於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
26. 香港銅鑼灣登龍街1號金朝陽中心2期 — Midtown	該物業包括一棟於二零一三年竣工的27層商業樓宇。	除該物業總建築面積約為26,523平方呎的部分空置外，該物業餘下部分受多份租約限制，最遲租約於二零二八年七月三十一日屆滿，總月租約為港幣5,940,000元。	港幣 2,671,000,000元 (港幣貳拾陸億柒仟壹佰萬元整)
海旁地段第269號餘段M段1分段餘段、M段餘段、N段餘段、內地段餘段N段1分段、O段1分段N段餘段、O段餘段、海旁地段201I段1分段餘段及I段2分段餘段	根據日期為二零一三年十一月二十五日的獲批樓宇圖則，該物業的總建築面積約為148,133平方呎(13,761.85平方米)。 該物業由政府根據政府租契持有，租期自一八六一年六月二十五日起計999年。		(貴集團應佔 100%權益： 港幣 2,671,000,000元)

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司登龍投資地產有限公司(關於：120358/120361不可分割權益)及駿安(香港)有限公司(關於：3/120361不可分割權益)。
- (2) 該物業部分受受益人為香港上海滙豐銀行有限公司(關於：地下、2樓、3樓、5樓、7樓、8樓、9樓及16樓)的法律押記限制。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
27. 香港銅鑼灣登龍街29號	該物業包括一棟於二零一三年竣工的2層商業樓。	該物業受一份為期3年的租約限制，自二零二四年六月一日起至二零	港幣67,000,000元 (港幣陸仟柒佰萬元整)
海傍地段201號I段、H段及D段1分段整個餘段	該物業的總建築面積約為2,119平方呎(196.86平方米)。	二七年五月三十一日止，目前的月租為港幣125,000元。	(貴集團應佔 100%權益： 港幣67,000,000元)
	該物業根據政府租契持有，租期自一八六二年六月二十五日起計999年。就該地段應付的政府地租總額為每年港幣58元。		

附註： 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司登龍投資地產有限公司。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
28. 香港北角馬寶道38號 二樓及四樓 內地段4636號A段2 分段的2/4不可分割 權益	該物業包括一棟於一九四五年前 竣工的4層綜合用途樓宇的兩個 住宅單位。 該物業的總實用面積約為1,823 平方呎(169.36平方米)。天台面 積約為249平方呎(23.13平方 米)。	其中一處物業內部被分 隔，該物業部分空置， 部分按7份租約出租， 最遲租約於二零二六年 四月三十日屆滿，總月 租為港幣23,100元。	港幣17,500,000元 (港幣壹仟柒佰伍 拾萬元整) (貴集團應佔 100%權益： 港幣17,500,000元)
	該物業由政府根據一份政府租契 持有，租期自一九三三年六月十 二日起計75年，可續期75年。目 前就該物業應付的政府地租為每 年港幣3,906元。		

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司尚輝置業有限公司。
- (2) 該物業受制於建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條發出的四項與若干未經授權構築物有關的命令。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該等命令，且未計及該等命令(關於：1樓)要求的修葺／預防工程的費用。該等命令對估值無重大影響。
- (3) 該物業受制於建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條發出的兩項與若干未經授權構築物有關的命令。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該等命令，且未計及該等命令(關於：3樓)要求的修葺／預防工程的費用。該等命令對估值無重大影響。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
29. 香港北角清華街1號 清華大廈1樓C室	該物業包括一棟於一九六六年竣工的9層(包括低層地下)綜合用途樓宇1樓的一個住宅單位。	該物業空置。	港幣4,800,000元 (港幣肆佰捌拾萬元整)
內地段2366號X段29 分段及其延伸部分的 1/36不可分割權益	該物業的實用面積約為600平方呎(55.7平方米)。		(貴集團應佔 100%權益： 港幣4,800,000元)
	該物業由政府根據賣地條件第1143號持有，租期自一九二二年二月十三日起計75年，並已續期75年。目前就該物業應付的政府地租為每年港幣2,664元。		

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司駿成置業有限公司。
- (2) 該物業受制於建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條發出一項替代命令及根據第30B(3)條發出的與樓宇公用部分有關的通知。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該命令及通知，且未計及該命令及通知要求的修葺／預防工程的費用。該命令及通知對估值無重大影響。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
30. 香港上環水坑口街 16A號五樓及水坑口 街18號四樓及五樓	該物業包括一棟於一九六七年竣工的6層(不包括閣樓)綜合用途樓宇的3個住宅單位。	該物業受三份租約限制，最遲租約於二零二六年六月三十日屆滿，總月租為港幣29,500	港幣11,900,000元 (港幣壹仟壹佰玖拾萬元整)
內地段212B號餘段、 內地段212C號B段餘 段、A段餘段及餘段 的3/28不可分割權益	該物業的總實用面積約為1,203平方呎(111.9平方米)。 該物業由政府根據兩份政府租契持有，各自的租期分別自一八五五年三月十六日起及自一八五四年九月二十七日起計999年。目前就該物業應付的政府地租為每年港幣24元。	元。	(貴集團應佔 100%權益： 港幣11,900,000元)

附註： 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司佳達置業有限公司。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
31. 香港上環水坑口街 22號二樓及五樓 內地段212B號A段2 分段餘段的8/30不可 分割權益	該物業包括一棟於一九七一年竣工的6層綜合用途樓宇二樓的一個辦公室單位及五樓的一個住宅單位。 該物業的總實用面積約為1,087平方呎(101.03平方米)。 該物業由政府根據一份政府租契持有，租期自一八五五年三月十六日起計999年。目前就該地段應付的政府地租為每年港幣4元。	該物業受兩份租約限制，最遲租約於二零二五年十一月三十日屆滿，總月租為港幣19,000元。	港幣8,600,000元 (港幣捌佰陸拾萬元整) (貴集團應佔 100%權益： 港幣8,600,000元)

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司佳達置業有限公司。
- (2) 該物業受制於建築事務監督根據《建築物條例》第28(3)條及第26條發出的兩項命令及根據第30B(3)及30C(3)條發出的與樓宇公用部分有關的兩項通知。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該等命令及通知，且未計及該等命令及通知要求的修葺／預防工程的費用。該等命令及通知對估值無重大影響。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
32. 香港上環水坑口街 24號二樓及平台	該物業包括一棟於一九七零年竣工的6層綜合用途樓宇二樓的一個辦公單位及平台。	該物業受一份租約限制，租期為2年，自二零二四年八月二十二日起至二零二六年八月二十一日止，月租為港幣12,000元。	港幣4,800,000元 (港幣肆佰捌拾萬元整)
內地段212B號A段1 分段A段餘段的2/9不可分割權益	該物業的實用面積約為675平方呎(62.71平方米)。平台面積約為35平方呎(3.25平方米)。		(貴集團應佔 100%權益： 港幣4,800,000元)
	該物業由政府根據一份政府租契持有，租期自一八五五年三月十六日起計999年。目前就該地段(內地段212B號A段1分段A段)應付的政府地租為每年港幣6元。		

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司佳達置業有限公司。
- (2) 該物業受制於建築事務監督根據《建築物條例》第30B(3)條及第30C(3)條發出的兩項與樓宇公用部分有關的通知。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該等通知，且未計及該等通知要求的修葺／預防工程的費用。該等通知對估值無重大影響。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
33. 香港銅鑼灣耀華街26 號五樓 內地段5436號的1/6 不可分割權益	該物業包括一棟於一九五九年竣工的6層唐樓4樓的一個住宅單位。 該物業的實用面積約為504平方呎(46.82平方米)。 該物業由政府根據政府租契持有，租期自一八八一年六月二十日起計999年。目前就該地段應付的政府地租為每年港幣12元。	該物業受一份租約限制，為期2年，自二零二四年六月十日起至二零二六年六月九日止，月租為港幣9,500元。	港幣5,700,000元 (港幣伍佰柒拾萬元整) (貴集團應佔 100%權益： 港幣5,700,000元)

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司Field State Limited。
- (2) 該物業受制於建築事務監督根據《建築物條例》第24C(1)條發出一項與若干未經授權構築物有關的替代命令。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該替代命令，且未計及該替代命令要求的修葺／預防工程的費用。該替代命令對估值無重大影響。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
34. 香港銅鑼灣耀華街28 號三樓 內地段5437號的1/6 不可分割權益	該物業包括一棟於一九五八年竣工的6層唐樓2樓的一個住宅單位。 該物業的實用面積約為508平方呎(47.19平方米)。 該物業由政府根據政府租契持有，租期自一八八一年六月二十日起計999年。目前就該地段應付的政府地租為每年港幣12元。	該物業受一份租約限制，年期自二零二五年二月一日起至二零二七年一月三十一日止，月租為港幣11,000元。	港幣5,900,000元 (港幣伍佰玖拾萬元整) (貴集團應佔 100%權益： 港幣5,900,000元)

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司Field State Limited。
- (2) 該物業受制於建築事務監督根據《建築物條例》第30B(3)條及第30C(3)條發出的兩項與樓宇公用部分有關的通知。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該等通知，且未計及該等通知要求的修葺／預防工程的費用。該等通知對估值無重大影響。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
35. 香港銅鑼灣波斯富街 55號五樓	該物業包括一棟於一九五四年竣工的5層綜合用途樓宇4樓的一個住宅單位。	該物業已進行室內間隔工程且空置。	港幣5,900,000元 (港幣伍佰玖拾萬元整)
內地段3583號D段的 1/5不可分割權益	該物業的實用面積約為501平方呎(46.54平方米)。		(貴集團應佔 100%權益： 港幣5,900,000元)
	該物業由政府根據政府租契持有，租期自一八六二年六月二十五日起計999年。目前就該地段應付的政府地租為每年港幣18元。		

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司駿成置業有限公司。
- (2) 該物業受制於建築事務監督根據《建築物條例》第28(3)條及第26條發出的三項與樓宇排水有關的命令及根據第30B(3)條及第30C(3)條發出的兩項與樓宇公用部分有關的替代通知。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該等替代通知及命令，且未計及該等替代通知及命令要求的修葺／預防工程的費用。該等替代通知及命令對估值無重大影響。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

			於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
36. 香港北角馬寶道30號 四樓及天台1/3	該物業包括一棟於一九五零年竣工的4層綜合用途樓宇3樓的一個住宅單位及天台的1/3。	該物業空置。	港幣2,500,000元 (港幣貳佰伍拾萬元整)
內地段3504號A段1 分段A區1小節C段的 1/3及1/5不可分割權益	住宅單位的實用面積約為750平方呎(69.7平方米)。天台的面積約為594平方呎(55.2平方米)。		(見附註(2))
	該物業由政府根據賣地條件第UB3369號持有，租期自一九三二年十月十七日起計75年，已續期75年。目前就該物業(100%)應付的政府地租的每年港幣1,836元。		(貴集團應佔 100%權益： 港幣2,500,000元)

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司尚輝置業有限公司(以分權共有方式持有三分之一權益)。另有兩名獨立於 貴公司的持有住宅單位及天台三分之一權益的分權共有人。
- (2) 該物業的市值指住宅單位及天台100%權益市值的三分之一。在吾等的估值過程中，吾等假設該物業的市值是基於住宅單位及天台的整體市值按所有權份額比例均攤計算。
- (3) 該物業受制於建築事務監督根據《建築物條例》第30B(3)條及第30C(3)條發出的兩項替代通知、根據第24(1)條發出一項替代命令及根據第28(3)條及第24(1)條發出的兩項命令，與樓宇公用部分或若干未經授權構築物有關。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該等通知及命令，且未計及該等通知及命令要求的修葺／預防工程的費用。該等通知及命令對估值無重大影響。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

			於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值						
物業	概況及年期	佔用詳情							
37. 香港半山般咸道9號 金帝軒的7個停車位 內地段第7542號及內地 地段第1217號餘段的 37/1999不可分割權 益	該物業包括一棟6層綜合用途平 台1樓、2樓及3樓的7個停車位， 建於其上的是一棟24層的住宅樓 宇。該開發項目於一九九六年竣 工。 該物業由政府持有，租期如下：	該物業已取得全部所需 牌照，最新牌照期限於 二零二六年十月三十一 日屆滿，總月租收入為 港幣21,450元，包括差 餉及管理費。	港幣8,400,000元 (港幣捌佰肆拾萬 元整) (貴集團應佔 100%權益： 港幣8,400,000元)						
	<table><tr><th>地段號</th><th>租期</th></tr><tr><td>內地段1217號 餘段</td><td>一八八九年五月 二十七日起計999年</td></tr><tr><td>內地段7542號</td><td>一九五七年十二月九 日起計75年，可續期 75年</td></tr></table> 目前就該地段每年應付的政府地 租如下：	地段號	租期	內地段1217號 餘段	一八八九年五月 二十七日起計999年	內地段7542號	一九五七年十二月九 日起計75年，可續期 75年		
地段號	租期								
內地段1217號 餘段	一八八九年五月 二十七日起計999年								
內地段7542號	一九五七年十二月九 日起計75年，可續期 75年								
	<table><tr><th>地段號</th><th>政府地租</th></tr><tr><td>內地段1217號餘段</td><td>港幣8元</td></tr><tr><td>內地段7542號</td><td>港幣154元</td></tr></table>	地段號	政府地租	內地段1217號餘段	港幣8元	內地段7542號	港幣154元		
地段號	政府地租								
內地段1217號餘段	港幣8元								
內地段7542號	港幣154元								

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為星峰置業有限公司。根據 貴公司提供的信息，星峰置業有限公司已更名為潤發資產管理有限公司，為 貴公司全資附屬公司。

(2) 該物業包括般咸道9號金帝軒的以下停車位：

車位編號：	樓層
12	1樓
13	1樓
21	2樓
22	2樓
31	3樓
32	3樓
33	3樓

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
38. 香港銅鑼灣華倫街23號尚巒R27號停車位及M1、M2及M3號電單車位	該物業包括一棟36層住宅樓宇（由二零一二年竣工的30層住宅樓層及6層高停車位和會所平台組成）的一個停車位及3個電單車位。	該物業空置。	港幣1,700,000元 (港幣壹佰柒拾萬元整)
內地段第2040號B段、C段、D段、E段、F段1分段、F段餘段、G段及H段的4/1022不可分割權益	該物業由政府根據政府租契持有，租期自一九一三年九月十五日起計75年，已續期75年。目前就該物業應付的政府地租為每年港幣1,554元。		(貴集團應佔 100%權益： 港幣1,700,000元)

附註： 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司眾興有限公司。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
39. 香港銅鑼灣堅拿道東 25號二樓、三樓、六 樓及天台 內地段第5466號相關 部分的3/12不可分割 權益	該物業包括一棟於一九六六年竣工的6層唐樓的3個住宅單位。 該物業的總實用面積約為1,319平方呎(122.54平方米) 該物業由政府根據政府租契持有，租期自一八八一年六月二十日起計999年。目前就該標的地段應付的政府地租為每年港幣4元。	該物業已進行室內間隔工程，受多份租約限制，租約的最近到期日為二零二六年十一月十五日，總月租為港幣38,900元。	港幣15,500,000元 (港幣壹仟伍佰伍拾萬元整) (貴集團應佔 100%權益： 港幣15,500,000元)

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司保堅有限公司。
- (2) 該物業受制於建築事務監督根據《建築物條例》第30B(3)條及第30C(3)條發出的兩項與樓宇公用部分有關的通知。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該等通知，且未計及該等通知要求的修葺／預防工程的費用。該等通知對估值無重大影響。
- (3) 該物業受制於建築事務監督根據《建築物條例》第28(3)條發出一項與樓宇排水有關的命令。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該等命令，且未計及該等命令（關於：堅拿道東25號5樓及屋頂）要求的修葺／預防工程的費用。該命令對估值無重大影響。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
40. 香港銅鑼灣雲東街49號三樓 內地段第5464號餘段的1/6不可分割權益	該物業包括一棟於一九六二年竣工的6層唐樓2樓的一個住宅單位。 該物業的實用面積約為435平方呎(40.41平方米)。 該物業由政府根據政府租契持有，租期自一八八一年六月二十日起計999年。目前就該內地段第5464號應付的政府地租為每年港幣10元。	該物業受一份租約限制，為期2年2個月，自二零二四年九月一日起至二零二六年十月三十一日止，月租為港幣10,000元。	港幣5,100,000元 (港幣伍佰壹拾萬元整) (貴集團應佔 100%權益： 港幣5,100,000元)

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司領惠有限公司。
- (2) 該物業受制於建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條及第26條發出的三項命令及根據第30B(3)條發出一項通知，主要與樓宇公用部分或若干未經授權構築物有關。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該等命令及通知，且未計及該等命令及通知要求的修葺／預防工程的費用。該等命令及通知對估值無重大影響。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
41. 香港灣仔駱克道332-334號啟光商業大廈 內地段第2621號餘段及G段餘段	該物業包括整棟22層商業樓宇(連閣樓)，地下及閣樓作零售用途，樓層作辦公室用途。該物業於一九八三年竣工。 該物業的總建築面積約為30,988平方呎(2,878.89平方米)。 該物業由政府根據政府租契持有，租期自一九二七年七月一日起計99年，有權續期99年。目前就內地段2621號餘段及內地段2621號G段應付的政府地租分別為每年港幣24元及港幣12.5元。	除總建築面積約為10,490平方呎的空置物業部分外，該物業餘下部分受多份租約限制，租約的最遲到日期為二零二七年九月十四日，總月租約為港幣605,000元。	港幣334,000,000元 (港幣叁億叁仟肆佰萬元整) (貴集團應佔100%權益： 港幣334,000,000元)

附註： 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司威豪發展有限公司。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

			於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
42. 香港銅鑼灣耀華街42及44號	該物業的總地盤面積約為2,952平方呎(274.25平方米)。	該物業在建設中，地基工程進行中。	港幣450,000,000元 (港幣肆億伍仟萬元整)
內地段第5444號及5445號	該物業由政府根據兩份政府租契持有，租期均自一八八一年六月二十日起計999年。目前就該地段應付的政府地租為每年港幣100元。		(貴集團應佔 100%權益： 港幣450,000,000元)

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人如下：

物業(以拆除前的樓宇單位為依據)	註冊擁有人*
耀華街42號	宜惠有限公司
耀華街44號德昌大廈1樓、2樓、3樓、4樓A、B及C室及5樓A及B室	寰企有限公司
耀華街44號德昌大廈地下A舖	聚思投資有限公司
耀華街44號德昌大廈地下B舖及5樓C室	星匙發展有限公司
耀華街44號德昌大廈地下C舖	集晴投資有限公司

* 註冊擁有人均為 貴公司全資附屬公司。

- (2) 該物業部分受以金宏管理有限公司為受益人的按揭限制(關於：耀華街44號德昌大廈地下A、B及C舖)。
- (3) 該物業位於二零二三年五月二日批准的《灣仔分區計劃大綱草圖編號S/H5/31》所劃定的「商業」地帶。
- (4) 該物業的使用及開發主要受內地段第5444號及5445號的政府租契規管。應留意整份文件，尤其是以下相關條件：

「…於本租賃存續期間，承租人不得亦不會在所述物業或其任何部分從事銅匠、屠夫、製皂商、製糖商、糝皮匠、油脂熔煉商、油商、肉販、蒸餾酒商、飲食店主、酒館經營者、鐵匠、夜班清潔工、垃圾清運工或任何其他產生噪音、有害或令人生厭的行業或業務…」

- (5) 根據指示方提供的信息，該物業擬再開發為一棟26層商業樓。於竣工後，該物業的總建築面積將約為44,257平方呎(4,111.54平方米)。估計竣工日期為二零二六年十二月。
- (6) 據指示方告知，截至二零二五年二月二十八日耗費的建築成本約為港幣67,000,000元。估計總建築成本約為港幣306,000,000元。吾等於估值時已考慮該金額。
- (7) 建議開發項目的估計總發展價值(假設截至二零二五年二月二十八日擬開發項目全部完工且無任何未付建築成本)合計為港幣839,000,000元。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

			於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值						
物業	概況及年期	佔用詳情							
43. 香港銅鑼灣登龍街 36-48號登輝大廈地 下A舖	該物業包括一棟於一九七二年竣工的17層綜合用途樓宇地下的一個商舖單位。	該物業受一份租約限制，為期3年，自二零二二年十一月一日起至二零二五年十月三十一日止，月租為港幣100,000元。	港幣53,000,000元 (港幣伍仟叁佰萬元整)						
海傍地段201號A段1 分段D區餘段、海傍 地段202A號A段餘 段、B段1分段餘段、 B段2分段餘段及B段 餘段以及內地段第 3604、3605及3606號 的2/70不可分割權益	該物業的實用面積約為624平方呎(57.97平方米)。 該物業由政府根據多份政府租契持有，各自的租期如下：		(貴集團應佔 100%權益： 港幣53,000,000元)						
	<table><tr><th>地段號</th><th>租期</th></tr><tr><td>內地段201號A段1分段、D區餘段、內地段3604號、內地段3605號、內地段3606號</td><td>一八六二年六月二十五日起計999年</td></tr><tr><td>內地段202A號A段餘段、B段1分段餘段、B段2分段餘段及B段餘段</td><td>一八六四年年六月二十五日起計999年</td></tr></table>	地段號	租期	內地段201號A段1分段、D區餘段、內地段3604號、內地段3605號、內地段3606號	一八六二年六月二十五日起計999年	內地段202A號A段餘段、B段1分段餘段、B段2分段餘段及B段餘段	一八六四年年六月二十五日起計999年		
地段號	租期								
內地段201號A段1分段、D區餘段、內地段3604號、內地段3605號、內地段3606號	一八六二年六月二十五日起計999年								
內地段202A號A段餘段、B段1分段餘段、B段2分段餘段及B段餘段	一八六四年年六月二十五日起計999年								

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司Rich Max Limited。
- (2) 該物業受制於建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條發出一項與若干未經授權構築物有關的命令。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該命令，且未計及該命令要求的修葺／預防工程的費用。該命令對估值無重大影響。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
44. 香港銅鑼灣銅鑼灣道 3-17號國泰大廈A座 多個單位	該物業包括一棟於一九六六年竣工的14層住宅樓的39個單位。	該物業部分空置，餘下部分受多份租約限制，最近租約於二零二七年三月二日屆滿，總月租為港幣598,600元。	港幣277,400,000元 (港幣貳億柒仟柒 佰肆拾萬元整)
內地段1149號F段的 39/210不可分割權益	該物業的總實用面積約為24,402平方呎(2,267.00平方米)。 該物業由政府根據政府租契持有，租期自一八八九年五月二十日起計999年。目前就該地段應付的政府地租為每年港幣170元。		(貴集團應佔 100%權益： 港幣277,400,000 元)

附註：

(1) 該物業的所有權：

該物業

註冊擁有人*

銅鑼灣道3-17號國泰大廈A座2樓D室
 銅鑼灣道3-17號國泰大廈A座2樓H室
 銅鑼灣道3-17號國泰大廈A座3樓C室
 銅鑼灣道3-17號國泰大廈A座3樓D室
 銅鑼灣道3-17號國泰大廈A座3樓E室
 銅鑼灣道3-17號國泰大廈A座3樓F室
 銅鑼灣道3-17號國泰大廈A座4樓A室
 銅鑼灣道3-17號國泰大廈A座4樓B室
 銅鑼灣道3-17號國泰大廈A座4樓E室
 銅鑼灣道3-17號國泰大廈A座4樓F室
 銅鑼灣道3-17號國泰大廈A座5樓B室
 銅鑼灣道3-17號國泰大廈A座5樓E室

Win Asset Limited
 Win Asset Limited
 浩強有限公司
 浩強有限公司
 浩強有限公司
 浩強有限公司
 浩強有限公司
 浩強有限公司
 浩強有限公司
 浩強有限公司
 Win Asset Limited
 Win Asset Limited

該物業

註冊擁有人*

銅鑼灣道3-17號國泰大廈A座6樓D室	Win Asset Limited
銅鑼灣道3-17號國泰大廈A座7樓A室	Win Asset Limited
銅鑼灣道3-17號國泰大廈A座8樓A室	浩強有限公司
銅鑼灣道3-17號國泰大廈A座8樓D室	Win Asset Limited
銅鑼灣道3-17號國泰大廈A座8樓G室	Win Asset Limited
銅鑼灣道3-17號國泰大廈A座9樓A室	Win Asset Limited
銅鑼灣道3-17號國泰大廈A座9樓C室	Win Asset Limited
銅鑼灣道3-17號國泰大廈A座9樓D室	Win Asset Limited
銅鑼灣道3-17號國泰大廈A座9樓E室	浩強有限公司
銅鑼灣道3-17號國泰大廈A座10樓A室	Win Asset Limited
銅鑼灣道3-17號國泰大廈A座10樓B室	Win Asset Limited
銅鑼灣道3-17號國泰大廈A座10樓D室	Win Asset Limited
銅鑼灣道3-17號國泰大廈A座10樓F室	Win Asset Limited
銅鑼灣道3-17號國泰大廈A座10樓G室	Win Asset Limited
銅鑼灣道3-17號國泰大廈A座11樓D室	Win Asset Limited
銅鑼灣道3-17號國泰大廈A座12樓B室	Win Asset Limited
銅鑼灣道3-17號國泰大廈A座12樓C室	浩強有限公司
銅鑼灣道3-17號國泰大廈A座12樓E室	Win Asset Limited
銅鑼灣道3-17號國泰大廈A座12樓F室	Win Asset Limited
銅鑼灣道3-17號國泰大廈A座12樓G室	Win Asset Limited
銅鑼灣道3-17號國泰大廈A座13樓A室	Win Asset Limited
銅鑼灣道3-17號國泰大廈A座13樓B室	浩強有限公司
銅鑼灣道3-17號國泰大廈A座13樓C室	浩強有限公司
銅鑼灣道3-17號國泰大廈A座13樓E室	Win Asset Limited

該物業

註冊擁有人*

銅鑼灣道3-17號國泰大廈A座13樓F室

Win Asset Limited

銅鑼灣道3-17號國泰大廈A座13樓G室

浩強有限公司

銅鑼灣道3-17號國泰大廈A座13樓H室

Win Asset Limited

* 註冊擁有人均為 貴公司的全資附屬公司。

- (2) 該物業受制於建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條及第26條發出的兩項命令、根據第26條發出的一項替代命令及根據第30B(3)條及第30C(3)條發出的兩項通知，主要與樓宇公用部分或若干未經授權構築物有關。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該等命令、替代命令及通知，且未計及該等命令、替代命令及通知要求的修葺／預防工程的費用。該等命令、替代命令及通知對估值無重大影響。
- (3) 該物業受制於建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條、第30B(3)條及第30C(3)條發出的多項通知及根據第24(1)條及第26條發出的多項命令，主要與樓宇公用部分或若干未經授權構築物有關。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該等通知及命令，且未計及該等通知及命令（關於：10樓B及D室及12樓F室）要求的修葺／預防工程的費用。該等通知及命令對估值無重大影響。
- (4) 該物業受以金宏管理有限公司為受益人的按揭限制（關於：3樓C、D、E、F室、4樓A、B、E、F室、8樓A室、9樓E室、12樓C室及13樓B、C、G室）。
- (5) 該物業受旅館業監管局根據《旅館業條例》（第349章）第5B(1)條發出的押記通知所規限，而該通知由旅館業監管局就違反條例第5/5A條的情況而發出。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該押記通知，且未計及該押記通知（關於：5樓B室）要求的修葺／預防工程的費用。該押記通知對估值無重大影響。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
45. 九龍何文田太平道 6B號三樓及四樓 九龍內地段第1312號 A段1分段、九龍內地 段第1314號A段及九 龍內地段第1624號A 段的2/5不可分割權 益	該物業包括一棟於一九五五年竣工的5層綜合用途樓宇的2個住宅單位。 該物業的總實用面積約為2,368平方呎(219.99平方米)。 該物業由政府根據三份政府租契持有，各自的租期自一九一三年十二月一日起計75年，已續期75年。目前就該物業應付的政府地租總額為每年港幣3,562元。	該物業全部租出，並受多份租約限制，最近租約於二零二六年五月三十一日屆滿，總月租為港幣32,100元。	港幣18,500,000元 (港幣壹仟捌佰伍拾萬元整) (貴集團應佔 100%權益： 港幣18,500,000元)

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司 Empire Talent Limited。
- (2) 該物業受制於建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條發出的兩項與若干未經授權構築物有關的命令及根據第30B(3)條發出的兩項與樓宇公用部分有關的通知。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該等命令及通知，且未計及該等命令及通知要求的修葺／預防工程的費用。該等命令及通知對估值無重大影響。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
46. 九龍何文田太平道 6A號二樓 九龍內地段第1312號 A段2分段、九龍內地 段第1314號B段及九 龍內地段第1624號B 段的1/5不可分割權 益	該物業包括一棟於一九五五年竣工的5層綜合用途樓宇二樓的一個住宅單位。 該物業的實用面積約為1,302平方呎(121平方米)。 該物業由政府根據三份政府租契持有，各自的租期自一九一三年十二月一日起計75年，已續期75年。目前就該物業應付的政府地租為每年港幣1,978元。	該物業內部經隔斷。該物業全部租出，受5份租約限制，最近租約於二零二六年二月二十八日屆滿，總月租為港幣22,900元。	港幣10,300,000元 (港幣壹仟零叁拾萬元整) (貴集團應佔 100%權益： 港幣10,300,000元)

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司 Empire Talent Limited。
- (2) 該物業受制於建築事務監督根據《建築物條例》第30B(3)條發出的兩項與樓宇公用部分有關的通知。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該等通知，且未計及該等通知要求的修葺／預防工程的費用。該等通知對估值無重大影響。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
47. 九龍紅磡新柳街8號 多個單位 九龍內地段第2389號 D段的5/7不可分割權 益	該物業包括一棟於一九五八年竣工的7層綜合用途樓宇的地下商舖及4個住宅單位。 該物業的總實用面積約為3,326平方呎(309.1平方米)。 該物業由政府根據政府租契持有，租期自一九零四年一月十九日起計75年，已續期75年。	該物業全部租出，受多份租約限制，最近租約於二零二六年五月三十一日屆滿，總月租為港幣47,300元。	港幣22,700,000元 (港幣貳仟貳佰柒拾萬元整) (貴集團應佔 100%權益： 港幣22,700,000元)

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司財立有限公司。
- (2) 該物業包括以下單位：
 - 新柳街8號地下
 - 新柳街8號二樓
 - 新柳街8號三樓
 - 新柳街8號五樓
 - 新柳街8號六樓
- (3) 該物業受制於建築事務監督根據《建築物條例》第28(3)條發出的與樓宇排水有關及根據第24(1)條發出的與若干未經授權構築物有關的兩項命令以及根據第30B(3)條及第30C(3)條發出的與樓宇公用部分有關的兩項通知。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該等命令及通知，且未計及該等命令及通知(關於：1樓)要求的修葺／預防工程的費用。該等命令及通知對估值無重大影響。
- (4) 該物業受制於建築事務監督根據《建築物條例》第28(3)條發出的與樓宇排水有關的一項命令及根據第30B(3)條及第30C(3)條發出的與若干未經授權構築物有關的兩項通知。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該命令及通知，且未計及該命令及通知(關於：地下、2樓、4樓及5樓)要求的修葺／預防工程的費用。該命令及通知對估值無重大影響。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
48. 九龍紅磡新柳街16號 地下、閣樓及四樓 九龍內地段第1973號 的3/6不可分割權益	該物業包括一棟於一九五六年竣工的6層(包括閣樓)綜合用途樓宇地下商舖單位、閣樓及4樓的一個住宅單位。 地下商舖的實用面積約為796平方呎(73.95平方米)，庭院面積約為269平方呎(24.99平方米)。閣樓面積約為165平方呎(15.33平方米)。 4樓住宅單位的實用面積約為653平方呎(60.70平方米)。 該物業由政府根據一份政府租契持有，租期自一九零四年一月十九日起計75年，已續期75年。目前就該物業應付的政府地租為每年港幣1,080元。	該物業部分空置，並受一項租約限制，為期2年，自二零二四年六月一日起至二零二六年五月三十一日止，月租為港幣17,000元。	港幣16,300,000元 (港幣壹仟陸佰叁拾萬元整) (貴集團應佔 100%權益： 港幣16,300,000元)

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司財立有限公司。
- (2) 該物業受制於建築事務監督根據《建築物條例》第30B(3)條及第30C(3)條發出的與樓宇公用部分有關的兩項通知。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該等通知，且未計及該等通知要求的修葺／預防工程的費用。該等通知對估值無重大影響。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

			於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
49. 九龍尖沙咀諾士佛台 10-11號	該物業包括一棟於一九九九年竣工的24層商業樓宇。	除總建築面積約為 30,030平方呎的空置物 業部分外，該物業的餘	港幣1,097,000,000 元 (港幣拾億玖仟柒 佰萬元整)
九龍內地段第7421及 7464號	根據 貴公司提供的信息，該物 業的總建築面積約為114,118平 方呎(10,601.82平方米)。	下部分受多項租約限 制，最遲租約於二零二 七年十月十四日屆滿， 總月租約為港幣	(貴集團應佔 100%權益： 港幣1,097,000,000 元)
	該物業根據續租條件第6052號及 重批土地條款第6250號持有，租 期均自一八八八年十二月二十五 日起計150年。目前就該地段應 付的政府地租總額為每年港幣 832元。	2,350,000元。	

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司康尚有限公司。
- (2) 該物業受限於以恒生銀行有限公司為受益人的債權證及按揭。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
50.	九龍油麻地砵蘭街34號、34A號、36號、38號、38A號及40號多個單位 九龍內地段第9773號的8/38不可分割權益	該物業包括兩棟於一九七一年竣工的6層綜合用途樓宇的8個住宅單位及部分平台。 該物業的總實用面積約為2,045平方呎(190平方米)，不包括平台面積。平台面積約為118平方呎(11平方米)。 該物業由政府根據重批條件第9778號持有，租期自一八九四年十二月二十五日起計150年。目前就該地段應付的政府地租為每年港幣186元。	該物業部分空置，部分受多項租約限制，最近租約於二零二六年十二月十四日屆滿，總月租為港幣33,200元。	港幣16,990,000元 (港幣壹仟陸佰玖拾玖萬元整) (貴集團應佔 100%權益： 港幣16,990,000元)

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司晉天投資有限公司。
- (2) 該物業包括以下單位：
 - 砵蘭街34號四樓
 - 砵蘭街34A號四樓
 - 砵蘭街36號四樓
 - 砵蘭街38號四樓
 - 砵蘭街38A號五樓
 - 砵蘭街40號二樓及部分平台
 - 砵蘭街40號四樓
 - 砵蘭街40號五樓
- (3) 該物業受制於建築事務監督根據《建築物條例》第26條及第28(3)條發出的多項主要與樓宇公用部分有關的命令及根據第24C(1)條發出的與若干未經授權構築物有關及根據第30B(3)條發出的與樓宇公用部分有關的通知。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該等命令及通知，且未計及該等命令及通知要求的修葺／預防工程的費用。該等命令及通知對估值無重大影響。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
51. 九龍油麻地窩打老道 26號四樓及六樓	該物業包括一棟於一九六一年竣工的6層綜合用途樓宇的兩個住宅單位。	該物業內部被分隔，該物業全部租出，並受多項租約限制，最近租約於二零二六年十二月三十一日屆滿，總月租為港幣18,100元。	港幣11,660,000元 (港幣壹仟壹佰陸拾陸萬元整)
九龍內地段第9814號 的2/18不可分割權益	該物業的總實用面積約為1,309平方呎(121.61平方米)。 該物業由政府根據一項政府租契持有，租期自一八九四年十二月二十五日起計150年。目前就該地段應付的政府地租為每年港幣94元。		(貴集團應佔 100%權益： 港幣11,660,000元)

附註： 該物業的註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司晉天投資有限公司。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

			於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
物業	概況及年期	估用詳情	
52. 新界屯門新益里3號 通明工業大廈多個單位	該物業包括一棟於一九七七年竣工的9層工業樓宇的6個工場、2個平台及4個停車位。	該物業部分空置，部分受多項租約限制，最近租約於二零二八年六月三日屆滿，總月租約為港幣362,000元。	港幣116,800,000元 (港幣壹億壹仟陸佰捌拾萬元整)
青山市地段第7號的 12/18不可分割權益	該物業的總實用面積約為37,819平方呎(3,513.47平方米)。 該物業由政府根據新批地條件條件第TM1502號持有，租期自一八九八年七月一日起計99年，已根據法定規定續期至二零四七年六月三十日。目前就該物業應付的政府地租為每年相等於該物業現行應課差餉租值3%的金額。		(貴集團應佔 100%權益： 港幣116,800,000 元)

附註：

(1) 該物業的所有權：

物業	註冊擁有人*
新益里3號通明工業大廈地下工場、地下停車位6號及停車位7號	Success Trader Limited
新益里3號通明工業大廈1樓工場及平台	Success Trader Limited
新益里3號通明工業大廈2樓工場	置廸有限公司
新益里3號通明工業大廈3樓工場	置歡有限公司
新益里3號通明工業大廈4樓工場及平台及停車位4號	置歡有限公司
新益里3號通明工業大廈5樓工場及地下停車位3號	置廸有限公司

* 註冊擁有人均為 貴公司的全資附屬公司。

(2) 該物業受制於建築事務監督根據《建築物條例》第30B(3)條發出一項與樓宇公用部分有關的通知。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該通知，且未計及該通知要求的修葺／預防工程的費用。該通知對估值無重大影響。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
53. 香港柴灣新業街5號 王子工業大廈4樓A及 B廠房及相鄰部分 天台 柴灣內地段第46號的 14/204不可分割權益	該物業包括一棟於一九七七年竣工的14層工業樓宇4樓的2個廠房單位(包括部分平台)。 該物業的總實用面積約為7,725平方呎(717.67平方米)。 該物業由政府根據賣地條件第9830號持有，租期自一九七一年一月十八日起計75年，已續期75年。目前就該物業應付的政府地租為每年港幣220元。	該物業受兩項租約限制，最近租約於二零二五年十一月三十日屆滿，總月租約為港幣292,000元。	港幣34,500,000元 (港幣叁仟肆佰伍拾萬元整) (貴集團應佔 100%權益： 港幣34,500,000元)

附註： 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司至尊迷你倉(小西灣1)有限公司。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
54. 新界荃灣葵涌青山公路303號iPlace地下01及02號工場	該物業包括一棟於二零一七年竣工的23層工業樓宇地下的2個工場單位。	該物業空置。	港幣15,900,000元 (港幣壹仟伍佰玖拾萬元整)
丈量約份445約地段第693號A段的1513/99505不可分割權益	該物業的總建築面積約為2,660平方呎(247.12平方米)。 該物業由政府根據新批地條件第TW3554號持有，租期自一八九八年七月一日起計99年，已根據法定規定續期至二零四七年六月三十日。目前就該物業應付的政府地租為每年相等於該物業現行應課差餉租值3%的金額。		(貴集團應佔 100%權益： 港幣15,900,000元)

附註： 該物業的所有權：

物業	註冊擁有人*
地下01號工場 地下02號工場	Honest Rich Limited 偉利事有限公司

* 註冊擁有人均為 貴公司的全資附屬公司。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
55. 新界葵涌打磚坪街 16-24號有利工業貨 倉大廈B幢2樓D及E 室 丈量約份444約地段 第301號地段的 100/3000不可分割權 益	該物業包括一棟於一九七六年竣工的12層工業樓宇(帶地庫)2樓的2個廠房單位。 該物業的總實用面積約為13,280平方呎(1,233.74平方米)。 該物業由政府根據新批地條件第TW3962號持有，租期自一八九八年七月一日起計99年，已根據法定規定續期至二零四七年六月三十日。目前就該物業應付的政府地租為每年相等於該物業現行應課差餉租值3%的金額。	該物業受2份租約限制，最近租約於二零二八年四月十日屆滿，月租約為港幣192,000元。	港幣34,900,000元 (港幣叁仟肆佰玖拾萬元整) (貴集團應佔 100%權益： 港幣34,900,000元)

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司Ace Plan Limited。
- (2) 該物業受制於建築事務監督根據《建築物條例》第30B(3)條發出一項與樓宇公用部分有關的通知。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該通知，且未計及該通知要求的修葺／預防工程的費用。該通知對估值無重大影響。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
56. 新界火炭黃竹洋街5-7號富昌中心6樓E、H、I及J廠房、16樓J廠房及部份主天台 沙田市地段第78號的104/4180不可分割權益	該物業包括一棟於一九八四年竣工的17層工業樓宇的5個廠房及部份主天台。 該物業的總實用面積為9,690平方呎(900.22平方米)。主天台面積約為1,452平方呎(134.89平方米)。 該物業由政府根據新批地條件第ST11327號持有，租期自一八九八年七月一日起計99年，已根據法定規定續期至二零四七年六月三十日。目前就該物業應付的政府地租為每年相等於該物業現行應課差餉租值3%的金額。	該物業部分空置，部分受多份租約限制，最近租約於二零二五年十一月十二日屆滿，總月租約為港幣226,000元。	港幣38,100,000元 (港幣叁仟捌佰壹拾萬元整) (貴集團應佔 100%權益： 港幣38,100,000元)

附註： 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司Key Max Limited。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
57. 新界青衣長達路1-33 號青衣工業中心二期 C座及D座多個工場 及1樓111號停車位 青衣市地段第65號的 268/10000不可分割 權益	該物業包括兩幢建於一座2層高 停車平台上的14層工業樓宇5樓 及7樓31個工場及1樓的1個停車 位，整體建築於一九八五年竣 工。 該物業的總實用面積為52,192平 方呎(4,848.76平方米)。 該物業由政府根據新批地條件第 TW5478號持有，租期自一八九 八年七月一日起計99年，已根據 法定規定續期至二零四七年六月 三十日。目前就該物業應付的政 府地租為每年相等於該物業現行 應課差餉租值3%的金額。	該物業受多份租約限 制，最近租約於二零二 六年十月三十一日屆 滿，總月租約為港幣 880,000元。	港幣149,100,000元 (港幣壹億肆仟玖 佰壹拾萬元整) (貴集團應佔 100%權益： 港幣149,100,000 元)

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司貿翠有限公司。
- (2) 該物業包括以下單位：
- C座7樓C1至C3工場
 - D座5樓D1至D14工場
 - D座7樓D1至D14工場
 - 1樓111號停車位

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
58. 新界葵涌華星街13-17號南華冷房工業大廈	該物業包括一棟於一九六九年竣工的6層工業樓宇(包括地庫及8個停車位)。	該物業空置。	港幣470,000,000元 (港幣肆億柒仟萬元整)
葵涌市地段第111號A段	該物業的地盤面積約為19,134平方呎(1,777.61平方米)。		(貴集團應佔 100%權益：
	該物業的總實用面積為79,826平方呎(7,416.02平方米)。		港幣470,000,000元)
	該物業由政府根據新批地條件第TW4668號持有，租期自一八九八年七月一日起計99年，已根據法定規定續期至二零四七年六月三十日。目前就該物業應付的政府地租為每年相等於該物業現行應課差餉租值3%的金額。		

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司騰翠有限公司。
- (2) 該物業受制於建築事務監督根據《建築物條例》第24C(1)條、第30B(3)條及第30C(3)條發出的多項通知、根據第26條發出一項命令、根據第24(1)條發出的替代命令及根據第30B(3)條及第30C(3)條發出的兩份替代通知，均與樓宇公用部分及若干未經授權構築物有關。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該等通知、命令及替代命令，且未計及該等通知、命令及替代命令要求的修葺／預防工程的費用。該等通知及命令對估值無重大影響。
- (3) 該物業因違反新批地條件第4668號特別條款第4條關於作辦公用途的規定，受荃灣及葵青地政處發出的警告信規限。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該警告信，且未計及該警告信(關於：3樓)要求的補救工程費用。該警告函對估值無重大影響。
- (4) 該物業位於二零二三年十月三日批准的《葵涌分區計劃大綱圖編號S/KC/32》所劃定的「工業」地帶。

- (5) 該物業獲城市規劃委員會於二零二四年五月二十四日批准的規劃申請，准許在允許的倉庫用途(不包括危險品倉庫)下小幅放寬地積比率限制，非住宅總建築面積約為20,264.7平方米，該批准的有效期至二零二八年五月二十四日止。
- (6) 在吾等的估值過程中，吾等已考慮該物業根據城市規劃委員會批准允許的重建潛力。然而， 貴公司告知發展項目的具體時間及設計尚未釐定。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
59.	新界葵涌打磚坪街 111號iCity未售部分 第444號丈量約份444 約地段第313號A段的 雜項不可分割權益	iCity包括一棟於二零二三年竣工的20層工業樓宇(帶地下停車場)。 該開發項目包括1期的324個工場及2期的277個工場，亦包括地庫的5個私人車位、7個輕型貨車停車位及4個重型貨車停車位。 根據 貴公司提供的信息，該物業(iCity的未售部分)包括1期的121個工場及2期的277個工場、24個私人車位、7個輕型貨車停車位及4個重型貨車停車位。 該物業的總建築面積為167,011平方呎(15,515.70平方米)。 該物業由政府根據新批地條件第TW4286號持有，租期自一八九八年七月一日起計99年，已根據法定規定續期至二零四七年六月三十日。目前就該物業應付的政府地租為每年相等於該物業現行應課差餉租值3%的金額。	該物業空置。	港幣995,200,000元 (港幣玖億玖仟伍 佰貳拾萬元整) (貴集團應佔 100%權益： 港幣995,200,000 元)

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司TCP Investment Properties Limited及iCity Owner Limited (地庫第P24號停車位)。
- (2) 根據土地註冊處，該物業中總建築面積約為13,103平方呎(1,217.30平方米)的29個單位已預售，總代價約為港幣124,000,000元。於吾等的估值過程中，吾等已計入該等預售部分並於估值時考慮該代價。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
60. 新界大埔汀角路55號 太平工業中心2座多 個廠房、17樓3號平 台及地下L10號停車 位	該物業包括一棟於一九八一年竣 工的18層工業樓宇11樓的1個廠 房、16樓的1個廠房、14樓的1個 廠房、17樓平台及地下1個車 位。	該物業受多份租約限 制，最近租約於二零二 五年十二月三十一日屆 滿，總月租約為港幣 146,000元。	港幣41,500,000元 (港幣肆仟壹佰伍 拾萬元整) (貴集團應佔 100%權益： 港幣41,500,000元)
丈量約份11約地段第 1700號的226/5792不 可分割權益	該物業的總實用面積約為12,075 平方呎(1,121.79平方米)，天台 面積約為158平方呎(14.68平方 米)。 該物業由政府根據新批地條件第 TP11285號持有，租期自一八九 八年七月一日起計99年，已根據 法定規定續期至二零四七年六月 三十日。目前就該物業應付的政 府地租為每年相等於該物業現行 應課差餉租值3%的金額。		

附註： 該物業的所有權：

物業	註冊擁有人*
11樓E室	State Luck Limited
16樓E室	Gold Creation Investment Limited
14樓D室、17樓3號平台及地下L10號停車位	Ost Investment Limited

* 註冊擁有人均為 貴公司的全資附屬公司。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
61. 九龍油塘四山街4號 華輝工業大廈1樓C號 工場	該物業包括一棟於一九七七年竣工的8層工業樓宇1樓的1個工場。	該物業受一份租約限制，自二零二五年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止，月租為港幣80,900元。	港幣19,000,000元 (港幣壹仟玖佰萬元整)
油塘內地段第17號的 12/554不可分割權益	該物業的實用面積約為4,410平方呎(409.70平方米)。 該物業由政府根據賣地條件第10164號持有，租期自一八九八年七月一日起計99年，已根據法定規定續期至二零四七年六月三十日。目前就該物業應付的政府地租為每年相等於該物業現行應課差餉租值3%的金額。		(貴集團應佔 100%權益： 港幣19,000,000元)

附註： 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司Ever Fantasy Limited。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
62. 九龍新蒲崗太子道東 706號太子工業大廈 15樓B單位	該物業包括一棟於一九七三年竣工的25層工業樓宇15樓的一個工場。	該物業受一份租約限制，自二零二五年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止，月租為港幣102,500元。	港幣24,400,000元 (港幣貳仟肆佰肆拾萬元整)
新九龍內地段第4793 號的21/1170不可分割權益	該物業的實用面積約為5,420平方呎(503.53平方米)。 該物業由政府根據政府租約持有，租期自一八九八年七月一日起計99年，已根據法定規定續期至二零四七年六月三十日。目前就該物業應付的政府地租為每年相等於該物業現行應課差餉租值3%的金額。		(貴集團應佔 100%權益： 港幣24,400,000元)

附註： 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司Ost Assets Limited。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
63. 新界葵涌大連排道 42-46號貴盛工業大 廈二期6樓G及H廠房	該物業包括一棟於一九七二年竣工的16層工業樓宇6樓的兩個廠房。	該物業受一份租約限制，自二零二五年二月一日起至二零二五年十二月三十一日止，月租為港幣57,900元。	港幣20,000,000元 (港幣貳仟萬元整) (貴集團應佔 100%權益： 港幣20,000,000元)
葵涌市地段第140號 的32/1873不可分割 權益	該物業的總實用面積約為8,360平方呎(776.66平方米)。 該物業由政府根據新批地條件第TW4711號持有，租期自一八九八年七月一日起計99年，已根據法定規定續期至二零四七年六月三十日。目前就該物業應付的政府地租為每年相等於該物業現行應課差餉租值3%的金額。		

附註： 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司Ost Properties Limited。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
64. 新界沙田火炭禾香街 1-7號華懋華威工業 大廈5樓A及B工場	該物業包括一棟於一九七八年竣工的15層工業樓宇5樓的兩個廠房。	該物業空置。	港幣20,200,000元 (港幣貳仟零貳拾萬元整)
沙田市地段第9號的 24/543不可分割權益	該物業的總實用面積約為5,790平方呎(537.90平方米)。 該物業由政府根據新批地條件第ST11059號持有，租期自一八九八年七月一日起計99年，已根據法定規定續期至二零四七年六月三十日。目前就該物業應付的政府地租為每年相等於該物業現行應課差餉租值3%的金額。		(貴集團應佔 100%權益： 港幣20,200,000元)

附註： 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司PBSV Limited。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
65. 貴集團應佔香港銅鑼灣重士街8號雋珺多個停車位的20.238%權益	該物業包括一棟37層住宅樓宇(由二零一六年竣工的於6層高停車位和會所平台及31層住宅樓層組成)的11個車位。	該物業空置。	港幣3,300,000元 (港幣叁佰叁拾萬元整)
大坑內地段第165號餘段的66/5500不可分割權益	該物業由政府根據政府租約持有，租期自一九零五年九月二十五日起計75年，可續期75年。目前就該物業應付的政府地租為每年港幣11,880元。		(貴集團應佔 100%權益： 港幣3,300,000元)

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司保新投資有限公司(關於：66/5500份中的17/84)、獨立於 貴公司的宇堡有限公司(66/5500份中的37/84)及銳金有限公司(66/5500份中的30/84)。
- (2) 該物業包括1樓01號、03號、06號、07號及08號住宅車位、2樓15號、16號及17號住宅車位及3樓18號、19號及20號住宅車位。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
66. 新界元朗丈量約份 112約地段第548號及 549號地段	該物業包括元朗第112號丈量約份內兩幅相鄰的農地，位於靠近水流田村的錦上路北側。 該物業的總地盤面積約為50,094平方呎(4,653.85平方米)。 該物業由政府根據集體官契持有，租期於二零四七年六月三十日屆滿。目前就該地段應付的政府地租為每年相等於該地段現行應課差餉租值3%的金額。	該物業空置。	港幣22,500,000元 (港幣貳仟貳佰伍拾萬元整) (貴集團應佔 100%權益： 港幣22,500,000元)

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司High Lucky Limited。
- (2) 該物業位於二零零六年十月二十七日批准的《石崗分區計劃大綱核准圖編號S/YL-SK/9》所劃定的「鄉村式發展」地帶或「農業」地帶。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
67. 新界西貢丈量約份 244約地段第921號及 922號地段	該物業包括兩個農用地段，位於 西貢御花園附近、新西貢公路西 南側。	該物業空置。	港幣480,000元 (港幣肆拾捌萬元 整)
	該物業的總地盤面積約為4,791 平方呎(445.09平方米)。		(貴集團應佔 100%權益： 港幣480,000元)
	該物業由政府根據集體官契持 有，租期自一八九八年七月一日 起計75年，已續期24年，已根據 法定規定續期至二零四七年六月 三十日。目前就該物業應付的政 府地租為每年相等於現行應課差 餉租值3%的金額。		

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司潤發資產管理有限公司。
- (2) 該物業位於二零二四年十一月二十二日批准的《蠔涌分區計劃大綱草圖編號S/SK-HC/12》所劃定的「綠色帶」或「住宅(C類)」地帶。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
68.	香港中環荷李活道23號金珀苑平台層C平台	該物業包括一棟於一九九八年竣工的21層綜合用途樓宇平台層的平台。	該物業空置。	無商業價值
	內地段第4475、4476及4477號餘段的2/1731不可分割權益	該物業由政府根據多份政府租契持有，租期自一八四四年一月二十二日起計999年。目前就內地段第4475、4476及4477號應付的政府地租為每年港幣30元。		

附註： 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司潤發資產管理有限公司。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
69. 香港銅鑼灣蓮花宮西街16號金樂居簷篷、上段外牆、所有外牆(不含上段外牆)及第一手業主保留之所有建築物部分(不含單位及公用部分) 內地段第1740號A段1及2分段的5/1616不可分割權益	該物業包括一棟於一九九八年竣工的24層綜合用途樓宇地下與面朝蓮花宮西街1樓之間的簷篷、所有外牆及第一手業主保留之所有建築物部分(不含單位及公用部分)。 該物業由政府根據政府租契持有，租期自一九零五年五月一日起計75年，並已續期75年。目前就整棟樓宇應付的政府地租為每年港幣2,394元。	該物業空置。	無商業價值

附註：該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司潤發資產管理有限公司。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
70.	海旁地段202A號D段 1分段	該物業包括位於香港銅鑼灣登龍街與羅素街之間的一條後巷的空地。 該物業的地盤面積約為150平方呎(13.94平方米)。 該物業由政府根據政府租契持有，租期自一八六四年六月二十五日起計997年。目前就該地段應付的政府地租為每年港幣6元。	該物業空置。	無商業價值

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司潤發資產管理有限公司。
- (2) 該物業受限於一份於一九七二年八月四日訂立、受益人為註冊署署長的交還土地協議(註冊編號：UB905971)。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

			於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值												
物業	概況及年期	佔用詳情													
71. 九龍紅磡蕪湖街53-59號金輝行未拆卸樓梯、天台及增補樓層(如有)	該物業包括一棟於一九九一年竣工的16層商業樓靠近蕪湖街61號的未拆卸樓梯及天台及增補樓層(如有)。	該物業空置。	無商業價值												
紅磡內地段第340、487、422及352號的47/280不可分割權益	該物業由政府根據多份政府租契及租期持有： <table><tr><th>地段</th><th>持有租契</th><th>租期</th></tr><tr><td>紅磡內地段第340號</td><td>重批土地條款第UB5571號</td><td>一八八五年四月二十七日起計150年</td></tr><tr><td>紅磡內地段第487號</td><td>政府租契</td><td>一八八三年四月二十七日起計150年</td></tr><tr><td>紅磡內地段第352及422號</td><td>政府租契</td><td>一八八五年四月二十七日起計150年</td></tr></table>	地段	持有租契	租期	紅磡內地段第340號	重批土地條款第UB5571號	一八八五年四月二十七日起計150年	紅磡內地段第487號	政府租契	一八八三年四月二十七日起計150年	紅磡內地段第352及422號	政府租契	一八八五年四月二十七日起計150年		
地段	持有租契	租期													
紅磡內地段第340號	重批土地條款第UB5571號	一八八五年四月二十七日起計150年													
紅磡內地段第487號	政府租契	一八八三年四月二十七日起計150年													
紅磡內地段第352及422號	政府租契	一八八五年四月二十七日起計150年													
	目前就該地段應付的政府地租為每年港幣136元。														

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司潤發資產管理有限公司。
- (2) 該物業受制於建築事務監督根據《建築物條例》第30B(3)條及第30C(3)條發出的兩項與樓宇公用部分有關的通知。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該等通知，且未計及該等通知要求的修葺／預防工程所需費用。該等通知對估值無重大影響。

估值報告

第一類 — 持作投資的物業權益

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值
72.	香港銅鑼灣華倫街23 號尚巒保留區域 內地段第2040號B、 C、D、E、G及H段 及F段1分段及餘段的 3/1022不可分割權益	該物業包括一棟於二零一二年竣工的34層住宅樓地下面臨第二巷的部分人行道。 該物業由政府根據政府租契持有，租期自一九一三年九月十五日起計75年，可續期75年。目前就整棟樓應付的政府地租為每年港幣60,408元。	該物業空置。	無商業價值

附註： 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司潤發資產管理有限公司。

估值報告

第二類 — 持作佔用的物業權益

			於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值						
物業	概況及年期	佔用詳情							
73. 香港銅鑼灣羅素街38號金朝陽中心20樓	該物業包括一棟於一九九六年竣工的37層商業樓宇20樓的寫字樓宇。擴建工程於二零零二年竣工。	該物業由業主佔用。	港幣119,000,000元 (港幣壹億壹仟玖佰萬元整)						
海旁地段第201號J段餘段、D段餘段、A段1分段B段餘段A段餘段、海旁地段第202A號E段餘段、F段1分段餘段、F段2分段餘段、F段餘段、內地地段第3595號餘段、A段餘段及內地地段第3594號餘段的50/206不可分割權益	該物業的總樓面面積約為7,156平方呎(664.81平方米)。 該物業由政府根據多份政府租契持有，各自的租期如下：		(貴集團應佔 100%權益： 港幣119,000,000元)						
	<table><tr><th>地段號</th><th>租期</th></tr><tr><td>海旁地段第201號J段餘段、D段餘段、A段1分段B段餘段A段餘段、內地地段第3595號餘段、A段餘段及內地地段第3594號餘段</td><td>一八六二年六月二十五日起計999年</td></tr><tr><td>海旁地段第202A號E段餘段、F段1分段餘段、F段2分段餘段及F段餘段</td><td>一八六四年六月二十五日起計997年</td></tr></table>	地段號	租期	海旁地段第201號J段餘段、D段餘段、A段1分段B段餘段A段餘段、內地地段第3595號餘段、A段餘段及內地地段第3594號餘段	一八六二年六月二十五日起計999年	海旁地段第202A號E段餘段、F段1分段餘段、F段2分段餘段及F段餘段	一八六四年六月二十五日起計997年		
地段號	租期								
海旁地段第201號J段餘段、D段餘段、A段1分段B段餘段A段餘段、內地地段第3595號餘段、A段餘段及內地地段第3594號餘段	一八六二年六月二十五日起計999年								
海旁地段第202A號E段餘段、F段1分段餘段、F段2分段餘段及F段餘段	一八六四年六月二十五日起計997年								

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司崇贊有限公司。
- (2) 該物業已抵押予香港上海滙豐銀行有限公司作為一般銀行融資的擔保。

估值報告

第二類 — 持作佔用的物業權益

			於二零二五年 二月二十八日 現況下之市值						
物業	概況及年期	佔用詳情							
74. 香港銅鑼灣羅素街38號金朝陽中心21樓	該物業包括一棟於一九九六年竣工的37層商業樓宇21樓的寫字樓宇。擴建工程於二零零二年竣工。	該物業由業主佔用。	港幣119,000,000元 (港幣壹億壹仟玖佰萬元整)						
海旁地段第201號J段餘段、D段餘段、A段1分段B段餘段A段餘段、海旁地段第202A號E段餘段、F段1分段餘段、F段2分段餘段、F段餘段、內地地段第3595號餘段、A段餘段及內地地段第3594號餘段的51/206不可分割權益	該物業的總樓面面積約為7,156平方呎(664.81平方米)。 該物業由政府根據多份政府租契持有，各自的租期如下：		(貴集團應佔 100%權益： 港幣119,000,000元)						
	<table><tr><th>地段號</th><th>租期</th></tr><tr><td>海旁地段第201號J段餘段、D段餘段、A段1分段B段餘段A段餘段、內地地段第3595號餘段、A段餘段及內地地段第3594號餘段</td><td>一八六二年六月二十五日起計999年</td></tr><tr><td>海旁地段第202A號E段餘段、F段1分段餘段、F段2分段餘段及F段餘段</td><td>一八六四年六月二十五日起計997年</td></tr></table>	地段號	租期	海旁地段第201號J段餘段、D段餘段、A段1分段B段餘段A段餘段、內地地段第3595號餘段、A段餘段及內地地段第3594號餘段	一八六二年六月二十五日起計999年	海旁地段第202A號E段餘段、F段1分段餘段、F段2分段餘段及F段餘段	一八六四年六月二十五日起計997年		
地段號	租期								
海旁地段第201號J段餘段、D段餘段、A段1分段B段餘段A段餘段、內地地段第3595號餘段、A段餘段及內地地段第3594號餘段	一八六二年六月二十五日起計999年								
海旁地段第202A號E段餘段、F段1分段餘段、F段2分段餘段及F段餘段	一八六四年六月二十五日起計997年								

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴公司的全資附屬公司崇贊有限公司。
- (2) 該物業已抵押予香港上海滙豐銀行有限公司作為一般銀行融資的擔保。

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就本集團所持物業權益的估值所編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。本附錄所界定的詞彙僅於本附錄中適用。

泓亮諮詢及評估有限公司
香港
德輔道中308號
富衛金融中心
16樓1602-4室



敬啟者：

指示及估值日期

吾等遵照 閣下指示，評估金朝陽集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）所持物業權益的市值，以作公開披露用途。吾等確認已進行視察及作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就物業權益於二零二五年二月二十八日（「估值日期」）的市值向 閣下提供意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會所頒佈並於二零二四年十二月三十一日生效的《香港測量師學會估值準則（二零二四年）》，並參考國際評估準則委員會所頒佈並於二零二五年一月三十一日生效的《國際估值準則》；香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定；及證券及期貨事務監察委員會發佈的公司收購及合併守則第11條編製。

估值基準

吾等的估值乃按市值基準作出。市值的定義為「在進行適當市場推銷後，由買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成資產或負債交易的公平交易估計金額」。

估值假設

吾等的估值乃假設賣方於市場出售物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似可能影響物業權益價值的安排獲利而作出。

概無就物業權益所作的任何抵押、按揭或所欠付的款項，以及出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。

由於物業權益乃透過長期土地使用權持有，故吾等已假設擁有人於土地使用權未屆滿的期限內有權自由且不受干擾地使用物業權益。

估值方法

在評估 貴集團所持之物業權益時，吾等採用了市場法。

市場法乃公認為對大部分形式的物業進行估值最為被接受之估值方法。其涉及分析近期類似物業的市場憑證，以便與所估物業作比較。各項可比物業乃按其單位價作出分析；各項可比物業的特質其後與標的物業作比較，倘有任何差異，單位價將予調整，就此因應多項因素（例如時間、位置、樓齡、樓宇質素等）對單位價作出百分比調整，以達致對標的物業而言屬恰當的單位價。

潛在稅務責任

誠如 貴集團所告知，銷售位於中國的物業權益可能產生的潛在稅務責任包括：

- (i) 代價的增值稅另加附加費，稅率為5.5%至5.65%；
- (ii) 就銷售物業的溢利徵收企業所得稅，稅率為25%；及
- (iii) 就土地升值部分按以下累進稅率徵收土地增值稅：

土地價值的升值部分	累進稅率
不超過50%	30%
超過50%但不超過100%	40%
超過100%但不超過200%	50%
超過200%	60%

就 貴集團位於中國物業權益而言，於本報告日期，物業權益目前由 貴集團持有且未進行交易。因此，該等物業權益產生任何潛在稅務責任的可能性極低。

土地年期及業權調查

吾等已獲提供有關物業權益業權之文件副本。然而，吾等並無審查文件正本以核實所有權或核實吾等獲提供之副本中可能並無顯示之任何修訂。吾等已在相當大程度上依賴 貴集團提供之資料。

吾等依賴 貴集團之中國法律顧問北京錦路安生律師事務所於二零二五年三月二十四日就位於中國之物業權益之業權所提供之法律意見。由於法律顧問於其領域內所賦予之詮釋更為恰當，吾等不會就任何賦予有關資料之詮釋承擔責任。

本函件、估值概要及估值證書所披露之所有法律文件僅供參考。吾等對本函件、估值概要及估值證書所載有關物業權益法定業權之任何法律事宜概不負責。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團及法律顧問就位於中國的物業權益業權所提供之資料。吾等亦已接納就物業識別、佔用詳情、面積及所有其他相關事宜向吾等提供之意見。估值所載之尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供之文件所載資料為基準，故僅為約數。

吾等亦獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。吾等相信，編製吾等之估值所使用之假設屬合理，且並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值而言屬重大之資料之真實性及準確性。

視察及調查

吾等已對該等物業進行視察，視察期間並無發現重大建築缺陷。儘管於視察時並非所有區域均可進入檢查，吾等已盡力視察該等物業之所有範圍。必要時會進行調查。吾等之調查乃獨立進行，且不受任何第三方以任何方式影響。

吾等並無測試該等物業之任何設備，因此無法呈報其現況。吾等並無對物業進行任何結構測量，故無法就其結構情況作出評價。吾等並無進行任何實地調查，以確定地面狀況是否適合任何未來發展。吾等編製估值時，乃假設該等方面均令人滿意，且毋須支付額外費用或出現延誤。

吾等並無進行任何實地量度，以核實物業面積之準確性，惟假設文件所示或從圖則推斷之面積均屬正確。所有文件及圖則僅供參考，因此所有尺寸、量度及面積均為約數。

貨幣

除另有說明外，本報告所述的所有金額均以港幣（「港幣」）或人民幣（「人民幣」）計值。吾等對中國物業權益進行估值時採用的匯率約為人民幣1.0元＝港幣1.0671元，與估值日期的現行匯率相若。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港
銅鑼灣
羅素街38號
金朝陽中心21樓
金朝陽集團有限公司
董事會 台照

代表
泓亮諮詢及評估有限公司
董事總經理

張翹楚
BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP)
MCIREA MHKSI MISC MHIREA FHKIoD
皇家特許測量師學會註冊估值師
中國註冊房地產估價師及經紀人
謹啟

二零二五年四月三十日

附註：

張翹楚為香港測量師學會資深會員、皇家特許測量師學會資深會員、根據香港特別行政區（「香港」）測量師註冊條例（第417章）註冊專業測量師（產業測量）、中國房地產估價師及房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員、香港董事學會資深會員、皇家特許測量師學會註冊估值師及中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人。彼具備合適資格進行估值工作，並在評估標的地區此種規模和性質的固定及無形資產方面擁有超過27年經驗。

估值概要

貴集團於中國持作出售的物業權益

編號	物業	於二零二五年二月二 十八日之市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
				於二零二五年二月 二十八日之市值
1	位於中國廣東省肇慶市高要區金渡鎮世紀大道名為「景湖灣」的混合用途開發項目之部分	人民幣 180,100,000元 (港幣192,185,000元)	100%	人民幣 180,100,000元 (港幣192,185,000元)
2	位於中國廣東省珠海市斗門區井岸鎮五福村五福圍新偉中街名為「譽名都」的混合用途開發項目之部分	人民幣 84,900,000元 (港幣90,597,000元)	100%	人民幣 84,900,000元 (港幣90,597,000元)
總計：		人民幣 265,000,000元 (港幣282,782,000元)		人民幣 265,000,000元 (港幣282,782,000元)

估值證書

貴集團於中國持作出售的物業權益

於二零二五年 二月二十八日之 市值																								
編號	物業	概況及年期	佔用詳情																					
1	位於中國廣東省肇慶市高要區金渡鎮世紀大道名為「景湖灣」的混合用途開發項目之部分	該物業包括建於總地盤面積約為75,248.40平方米(「平方米」)的三幅土地上的混合用途開發項目之部分。 根據指示方提供的信息，該物業一期包括總建築面積(「建築面積」)約為2,904.69平方米的住宅單位及三層綜合用途樓宇，於二零一七年七月至二零一八年六月期間分階段竣工。該物業二期包括總建築面積約為30,299.23平方米的住宅單位、商舖及停車位，於二零一九年十一月至二零二零年一月期間分階段竣工。 該物業的面積劃分如下： 一期 <table><thead><tr><th>部分</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>住宅單位 (74及75棟)</td><td>1,080.18</td></tr><tr><td>綜合用途樓宇</td><td>1,824.51</td></tr><tr><td></td><td><u><u>2,904.69</u></u></td></tr></tbody></table> 二期 <table><thead><tr><th>部分</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>住宅單位 (1、2及3棟)</td><td>15,480.99</td></tr><tr><td>住宅單位 (A及B棟)</td><td>5,428.32</td></tr><tr><td>商舖(A及B棟)</td><td>596.12</td></tr><tr><td>278個車位</td><td>8,793.80</td></tr><tr><td></td><td><u><u>30,299.23</u></u></td></tr></tbody></table> 該物業獲授予之土地使用權年期於二零七四年十二月三十一日及二零四四年十二月三十一日屆滿，分別作住宅及商業用途。	部分	建築面積 (平方米)	住宅單位 (74及75棟)	1,080.18	綜合用途樓宇	1,824.51		<u><u>2,904.69</u></u>	部分	建築面積 (平方米)	住宅單位 (1、2及3棟)	15,480.99	住宅單位 (A及B棟)	5,428.32	商舖(A及B棟)	596.12	278個車位	8,793.80		<u><u>30,299.23</u></u>	根據吾等的現場視察及貴集團提供的資料，該物業目前空置及待售。	人民幣180,100,000元(人民幣壹億捌仟零壹拾萬元整)(港幣192,185,000元(港幣壹億玖仟貳佰壹拾捌萬伍仟元整))
部分	建築面積 (平方米)																							
住宅單位 (74及75棟)	1,080.18																							
綜合用途樓宇	1,824.51																							
	<u><u>2,904.69</u></u>																							
部分	建築面積 (平方米)																							
住宅單位 (1、2及3棟)	15,480.99																							
住宅單位 (A及B棟)	5,428.32																							
商舖(A及B棟)	596.12																							
278個車位	8,793.80																							
	<u><u>30,299.23</u></u>																							
			貴集團應佔100%權益：	人民幣180,100,000元(人民幣壹億捌仟零壹拾萬元整)(港幣192,185,000元(港幣壹億玖仟貳佰壹拾捌萬伍仟元整))																				

附註：

1. 該物業由Simon Lee (香港測量師學會見習測量師) 於二零二五年二月二十八日視察。
2. 估值及本證書乃由張翹楚 (BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISC MHIREA FHKIoD皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人) 及張杰雄 (BSc(Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師) 編製。
3. 根據中國廣東省高要區國土資源局與高要市金城房地產發展有限公司訂立的兩份國有土地使用權出讓合同，總地盤面積約為75,248.40平方米的主體地盤的土地使用權被授予高要市金城房地產發展有限公司，總代價為人民幣3,536,675元，為期70年，作住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情概述如下：

合同編號	簽發日期	用途	土地使用權 期限	代價 (人民幣元)	地盤面積 (平方米)
No. (2004) Bu 234	二零零四年 十二月 二十二日	住宅及商業	70年	3,507,064.80	74,618.40
No. 441283- 2007-000366	二零零七年 四月 二十七日	住宅及商業	70年	29,610.00	630.00
總計：				3,536,674.80	75,248.40

4. 根據高要區人民政府簽發的三份國有土地使用證，高要市金城房地產發展有限公司獲授予不同期限的總地盤面積約為75,248.40平方米的主體地盤的土地使用權，年期分別於二零七四年十二月二十一日及二零四四年十二月二十一日屆滿，分別作住宅及商業用途。

國有土地使用權證的詳情概述如下：

合同編號	簽發日期	用途	土地使用權屆滿日期	地盤面積 (平方米)
高要國用(2014)字 第02675號	二零一四年 八月八日	住宅及商業	二零七四年 十二月二十一日	7,156.10
高要國用(2014)字 第02677號	二零一四年 八月八日	住宅及商業	二零七四年 十二月二十一日	51,963.80
高要國用(2014)字 第02679號	二零一四年 八月八日	住宅及商業	二零七四年 十二月二十一日	16,128.50
總計：				75,248.40

5. 根據肇慶市國土資源局及肇慶市自然資源局分別出具的六份不動產權證，主體開發項目一期5棟及6棟及綜合用途樓宇、二期1棟及3棟和車位(總計面積約為28,969.24平方米)的土地使用權及主體開發項目(總建築面積約為64,207.97平方米)上述部分的房屋所有權依法歸屬於肇慶金城房地產發展有限公司。獲授的土地使用權期限各不相同，於二零七四年十二月二十一日及二零四四年十二月二十一日屆滿，分別作住宅及商業用途。

不動產權證詳情概述如下：

證書編號	簽發日期	部分	建築面積 (平方米)
粵(2018)肇慶高要不動產權 第0023180號	二零一八年十一月九日	5棟	13,616.24
粵(2018)肇慶高要不動產權 第0023179號	二零一八年十一月九日	6棟	13,539.11
粵(2019)肇慶高要不動產權 第0012115號	二零一九年五月三十一日	綜合用途樓宇	1,824.51
粵(2021)肇慶高要不動產權 第0001141號	二零二一年二月三日	車位	9,288.86
粵(2021)肇慶高要不動產權 第0008549號	二零二一年八月二十六日	1棟	13,008.94
粵(2021)肇慶高要不動產權 第0008435號	二零二一年八月二十三日	3棟	12,930.31
總計：			64,207.97

6. 根據肇慶自然資源局出具的三份商品房不動產權證，主體開發項目二期2棟、A棟及B棟(總計面積約為23,284.6002平方米)的土地使用權及主體開發項目二期2棟、A棟及B棟(總建築面積約為19,719.07平方米)的房屋所有權合法歸屬於肇慶金城房地產發展有限公司。獲授的土地使用權期限各不相同，於二零七四年十二月二十一日及二零四四年十二月二十一日屆滿，分別作住宅及商業用途。

商品房不動產權證的詳情概述如下：

證書編號	簽發日期	部分	建築面積 (平方米)
bdc44128322021500019	二零二二年二月十八日	2棟	12,760.83
bdc44128322021500038	二零二二年二月二十八日	A棟	3,479.12
bdc44128322021500043	二零二二年二月二十三日	B棟	3,479.12
總計：			19,719.07

7. 根據高要市城鄉規劃局出具的日期為二零一零年九月八日的建設用地規劃許可證(地字第2010038(補辦))，主體地盤的擬議土地用途獲批。
8. 根據高要區住房和城鄉建設局及高要市城鄉規劃局分別出具的12份建築工程規劃許可證，主體地盤的擬議開發獲批。

建築工程規劃許可證的詳情概述如下：

許可證編號	簽發日期	部分	開發項目	擬定建築面積 (平方米)
建字第2010387號	二零一零年 十一月二十六日	一期綜合用途樓宇	商業	1,817.90
建字第2010388號	二零一零年 十一月二十六日	A1-a、A1-b	住宅及商業	7,622.80
建字第2010385號	二零一零年 十一月二十六日	A2-a、A2-b	住宅及商業	9,792.64
建字第2010386號	二零一零年 十一月二十六日	A3-a、A3-b	住宅及商業	5,822.88
建字第2010389號	二零一零年 十一月二十六日	A8-a、A8-b	住宅及商業	7,045.76
建字第2013258號	二零一三年 八月九日	一期74棟	住宅及商業	13,948.73
建字第2013259號	二零一三年 八月九日	一期75棟	住宅及商業	13,854.05
建字第2013330號	二零一三年 九月十三日	二期76棟	住宅及商業	13,168.28
建字第2013331號	二零一三年 九月十三日	二期77棟	住宅及商業	12,991.04
建字第2013332號	二零一三年 九月十三日	二期78棟	住宅及商業	13,070.34
建字第2013333號	二零一三年 九月十三日	二期79棟	住宅及商業	9,837.95
肇城規高建字 第2018138號	二零一八年 四月八日	廠房2及3棟	住宅及商業	6,837.2
總計：				<u>115,809.57</u>

9. 根據高要區住房和城鄉建設局出具的四份建設工程施工許可證，主體開發項目獲批准動工。

建設工程施工許可證的詳情概述如下：

許可證編號	簽發日期	部分	開發項目	擬定建築面積 (平方米)
441221201101070101	二零一一年一月七日	70幢別墅、綜合用途樓宇	住宅及商業	32,101.98
441221201311140101	二零一三年十一月十四日	一期74棟及75棟	住宅及商業	27,810.55
441221201311140102	二零一三年十一月十四日	二期76、77、78及79棟	住宅及商業	49,028.33
441283201807230101	二零一八年七月二十三日	二期2棟及3棟	住宅及商業	6,662.20
總計：				<u>115,603.06</u>

10. 根據肇慶市高要區建設工程竣工驗收備案管理組出具的五份建設工程竣工驗收證書，認證該開發項目一期工程中的A1-a、A1-b、A2-a、A2-b、A3-a、A3-b、A8-a、A8-b號樓、74棟、75棟及綜合用途樓宇，以及二期工程中的2棟、3棟、76棟、77棟、78棟、79棟已完成建設。

建設工程竣工驗收證書的詳情概述如下：

許可證編號	簽發日期	部分	建築面積 (平方米)
不適用	二零一三年四月九日	A1-a、A1-b、A2-a、A2-b、A3-a、A3-b、A8-a及A8-b	30,284.08
不適用	二零一七年七月二十日	74及75棟	27,810.55
GD413-01	二零一八年七月六日	綜合用途樓宇	1,817.90
GD-E1-914	二零一九年十一月二十二日	76、77、78及79棟	48,743.96
GD-E1-916	二零二零年一月二十日	2及3棟	6,662.20
總計：			<u>115,318.69</u>

11. 根據高要區住房和城鄉建設局出具的七份預售許可證，主體開發項目部分獲准預售。

預售許可證詳情概述如下：

許可證編號	簽發日期	部分	開發項目	建築面積 (平方米)
2018015	二零一八年二月七日	1棟	住宅及商業	12,748.62
2018024	二零一八年四月十日	2棟	住宅及商業	12,535.76
2018016	二零一八年二月七日	3棟	住宅及商業	12,700.01
2014037	二零一四年九月 二十九日	5棟	住宅及商業	13,358.94
2014038	二零一八年十一月 八日	6棟	住宅及商業	13,378.22
2018075	二零一八年十二月 十九日	A棟	住宅及商業	3,295.69
2018076	二零一八年十二月 十九日	B棟	住宅及商業	3,295.69
總計：				71,312.93

12. 根據所提供的資料，主體開發項目部分已售出及於估值日期轉讓，該部分不納入吾等的估值。

13. 該物業的總體說明及市場資料概述如下：

位置	：	該物業位於中國廣東省肇慶市高要區金渡鎮世紀大道以南。
交通	：	該物業距離佛山沙堤機場、肇慶火車站及肇慶東站分別約65.0公里、13.0公里及34.5公里。
周邊性質	：	該區域主要為高要區住宅區。

14. 吾等於二零二五年三月二十四日獲北京錦路安生律師事務所就該物業出具的中國法律意見，其中包括：

- (a) 肇慶金城房地產發展有限公司已依法獲得該物業的國有土地使用權及房屋所有權，為該物業國有土地使用權及房屋所有權的合法持有人；
- (b) 肇慶金城房地產發展有限公司可佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置相關國有土地使用權及房屋所有權；及
- (c) 該物業的國有土地使用權及房屋所有權不設按揭，亦不存在任何爭議或被查封的情況。

15. 據 貴集團告知，肇慶金城房地產發展有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。

於二零二五年
二月二十八日之
市值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	市值														
2	位於中國廣東省珠海市斗門區井岸鎮五福村五福圍新偉中街名為「譽名都」的混合用途開發項目之部分	該物業包括建於一幅地盤面積約為46,666.66平方米之土地之上的混合用途開發項目之部分。 根據指示方提供的資料，該物業包括總建築面積約為6,515.31平方米的住宅單位、商舖及停車位，於二零一七年十二月至二零一九年十月期間分階段竣工。 該物業的面積劃分如下： <table><thead><tr><th>部分</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>住宅單位 (2棟及3棟)</td><td>301.36</td></tr><tr><td>商舖 (2、3及4棟)</td><td>2,158.54</td></tr><tr><td>住宅單位 (1及7棟)</td><td>3,781.65</td></tr><tr><td>商舖 (1棟)</td><td>135.78</td></tr><tr><td>12個地下停車位</td><td>137.98</td></tr><tr><td></td><td><u><u>6,515.31</u></u></td></tr></tbody></table> 該物業獲授予之土地使用權的年期於二零六三年四月十八日以及二零四三年四月十八日屆滿，分別作住宅及商業用途。	部分	建築面積 (平方米)	住宅單位 (2棟及3棟)	301.36	商舖 (2、3及4棟)	2,158.54	住宅單位 (1及7棟)	3,781.65	商舖 (1棟)	135.78	12個地下停車位	137.98		<u><u>6,515.31</u></u>	根據吾等的現場視察及 貴集團提供的資料，該物業目前空置及待售。	人民幣 84,900,000元 (人民幣捌仟肆佰玖拾萬元整) (港幣90,597,000元 (港幣玖仟零伍拾玖萬柒仟元整)) 貴集團應佔100%權益： 人民幣 84,900,000元 (人民幣捌仟肆佰玖拾萬元整) (港幣90,597,000元 (港幣玖仟零伍拾玖萬柒仟元整))
部分	建築面積 (平方米)																	
住宅單位 (2棟及3棟)	301.36																	
商舖 (2、3及4棟)	2,158.54																	
住宅單位 (1及7棟)	3,781.65																	
商舖 (1棟)	135.78																	
12個地下停車位	137.98																	
	<u><u>6,515.31</u></u>																	

附註：

- 該物業由Simon Lee(香港測量師學會見習測量師)於二零二五年二月二十四日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚(BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCMMHIREA FHKIoD皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)及張杰雄(BSc(Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)編製。

3. 根據珠海市人民政府出具的日期為二零零八年十月九日的不動產權證(粵房地證字第C6577281號)，地盤面積約為46,666.66平方米的主體地盤的土地使用權被授予珠海騰基房地產有限公司，年期於二零六三年四月十八日及二零四三年四月十八日屆滿，分別作住宅及商業用途。
4. 根據珠海市不動產登記中心出具的三份商品房不動產權證，主體開發項目1至7棟(分攤面積約為46,666.66平方米)的土地使用權及主體開發項目1至7棟(總建築面積約為72,206.30平方米)的房屋所有權合法歸屬於珠海騰基房地產有限公司。主體開發項目1至7棟獲授予不同年期的土地使用權，於二零六三年四月十八日及二零四三年四月十八日屆滿，分別作住宅及商業用途。

商品房不動產權證詳情概述如下：

證書編號	簽發日期	部分	建築面積 (平方米)
珠房地產權署字第201800102號	二零一八年十一月 二十六日	4至6棟	21,990.93
珠房地產權署字第201900101號	二零一九年十二月 五日	2至3棟	25,008.86
珠房地產權署字第202100037號	二零二一年三月 三十一日	1棟及7棟	25,206.51
			72,206.30

5. 根據珠海市規劃局出具的日期為二零零七年五月二十八日的建設用地規劃許可證(2007用地字(斗門)第218號)，主體地盤的擬議土地用途獲批。
6. 根據珠海市住房和城鄉建設局出具的日期為二零一零年十二月二十一日的建設工程規劃許可證(建字第(斗門)第2010-172號)，擬議建築面積約為76,454.87平方米的主體地盤獲批准開發。
7. 根據珠海市住房和城鄉建設局出具的日期為二零一三年十二月三十一日的建設工程施工許可證440402201101260101，擬議建築面積為76,454.87平方米的主體開發項目獲批准動工。
8. 根據珠海市斗門區建設工程竣工驗收備案辦事處出具的三份建設工程竣工驗收證書，主體開發項目經核證完成建設。

建設工程竣工驗收證書詳情概述如下：

許可證編號	簽發日期	部分	建築面積 (平方米)
GD41301	二零一七年十二月 六日	4棟至6棟	21,766.69
GD41301 — 2018-42	二零一八年十月 十二日	2棟及3棟	25,008.86
GD41301 — 2019-28	二零一九年十月 二十二日	1棟及7棟、地庫	29,484.72
			76,260.27

9. 根據珠海市斗門區住房和城鄉建設局出具的三份預售許可證，主體開發項目部分獲准預售。

預售許可證詳情概述如下：

許可證編號	簽發日期	部分	開發項目	擬議建築面積 (平方米)
第DMS2015009-3號	二零一八年十月十八日	1棟及7棟	住宅及商業	24,016.33
第DMS2015009號	二零一七年八月八日	4、5及6棟	住宅及商業	21,067.55
第DMS2015009-2號	二零一九年一月十六日	2棟及3棟	住宅及商業	23,945.87
				<u>69,029.75</u>

10. 根據所提供的資料，主體開發項目部分已售出及於估值日期轉讓，該部分不納入吾等的估值。

11. 該物業的基本情況及市場資料概述如下：

位置	:	該物業位於中國廣東省珠海市斗門區井岸鎮五福村五福圍新偉中街68號。
交通	:	該物業距離珠海金灣機場、珠海火車北站及珠海火車站分別約33.0公里、48.0公里及35.0公里。
周邊性質	:	該區域主要為斗門區住宅區。

12. 吾等於二零二五年三月二十四日獲北京錦路安生律師事務所就該物業出具的中國法律意見，其中包括：

- (a) 珠海騰基房地產有限公司已依法獲得該物業的國有土地使用權及房屋所有權，為該物業國有土地使用權及房屋所有權的合法持有人；
- (b) 珠海騰基房地產有限公司可佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置相關國有土地使用權及房屋所有權；及
- (c) 該物業的國有土地使用權及房屋所有權不設按揭，亦不存在任何爭議或被查封的情況。

13. 據 貴集團告知，珠海騰基房地產有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。

1. 責任聲明

本計劃文件所載有關本公司的資料由本公司提供。董事已批准刊發本計劃文件，且彼等願共同及個別對本計劃文件所載的資料(與要約人有關者除外)的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本計劃文件所表達的意見(由要約人的董事以彼等作為要約人董事的身份所表達的意見除外)乃經適當及審慎考慮後作出，及本計劃文件並無遺漏任何其他事實，致使本計劃文件中的任何陳述有所誤導。

本計劃文件所載有關要約人的資料由要約人提供。要約人的董事已批准刊發本計劃文件，且彼願對本計劃文件所載的資料(與本集團有關者除外)的準確性共同及個別地承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，本計劃文件所表達的意見(由董事作為董事的身份所表達的意見除外)乃經適當及審慎考慮後作出，及本計劃文件並無遺漏任何其他事實，致使本計劃文件中的任何陳述有所誤導。

2. 本公司之股本

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司的法定股本為港幣500,000,000元，拆分為5,000,000,000股股份；
- (b) 本公司已發行股本為港幣28,330,863元，拆分為283,308,635股股份；
- (c) 自二零二五年一月一日(即本公司上一財政年度結束後翌日)起至最後實際可行日期止並無發行股份；
- (d) 所有股份在資本、股息及投票權等各方面享有同等權利；及
- (e) 本公司並無發行任何其他可轉換或交換為股份的購股權、衍生工具、認股權證或其他證券。

3. 股份市價

下表載列股份於(i)有關期間內各曆月之最後交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期在聯交所所報收市價：

日期	每股股份收市價 (港幣)
二零二四年九月三十日	5.65
二零二四年十月三十一日	5.34
二零二四年十一月二十九日	5.41
二零二四年十二月三十一日	5.42
二零二五年一月二十八日	5.31
二零二五年二月十四日(最後交易日)	5.5
二零二五年二月二十八日	交易暫停
二零二五年三月三十一日	7.7
二零二五年四月二十五日(最後實際可行日期)	8.04

於有關期間，股份在聯交所所報的最高收市價為於二零二五年四月十五日及二零二五年四月二十三日錄得的港幣8.07元，而股份在聯交所所報的最低收市價為於二零二五年二月十二日錄得的港幣5.22元。

4. 權益披露

4.1 董事於股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及行政總裁於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括本公司董事及行政總裁根據證券及期貨條例有關條文被視為或被當作擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條規定

須記錄於本公司須予存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據上市規則項下的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須另行知會本公司及聯交所或根據《收購守則》規定須予披露的權益及淡倉如下：

(a) 董事於本公司之權益

董事姓名	身份	擁有權益之 普通股數目	佔本公司 總發行股份之 概約百分比
傅女士	實益擁有人及信託受益人	212,401,630 ^(附註1)	74.97%
陳慧苓	信託受益人	212,305,028 ^(附註2)	74.94%
陳慶達	信託受益人	212,305,028 ^(附註3)	74.94%

附註1：傅女士被視為在合共212,401,630股本公司股份中擁有權益：(i)傅女士個人持有96,602股本公司股份；(ii)Ko Bee持有209,919,028股本公司股份，而Ko Bee之全部已發行股本由全權信託（「該信託」）持有。傅女士為該信託之受益人；及(iii)Ko Bee全資擁有之公司富順朝陽持有2,386,000股本公司股份。Ko Bee及富順朝陽均為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。

附註2：陳慧苓小姐被視為在212,305,028股本公司股份中擁有權益。陳小姐為該信託之受益人。

附註3：陳慶達先生被視為在212,305,028股本公司股份中擁有權益。陳先生為該信託之受益人。

(b) 董事於相聯法團之權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份	股份數目及類別	持股百分比
傅女士	Ko Bee	信託受益人	1股普通股	100% ^(附註4)
陳慧苓	Ko Bee	信託受益人	1股普通股	100% ^(附註4)
陳慶達	Ko Bee	信託受益人	1股普通股	100% ^(附註4)
傅女士	富順朝陽	受控制法團權益及 信託受益人	1股普通股	100% ^(附註4)
陳慧苓	富順朝陽	受控制法團權益及 信託受益人	1股普通股	100% ^(附註4)
陳慶達	富順朝陽	受控制法團權益及 信託受益人	1股普通股	100% ^(附註4)

附註4：Ko Bee之全部已發行股本由該信託持有。富順朝陽之全部已發行股本由Ko Bee持有。傅女士、陳慧苓小姐及陳慶達先生均為該信託之受益人。

除上文所述者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等之聯繫人於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第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權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於本公司須予存置之登記冊內之權益或淡倉；或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所或根據《收購守則》規定須予披露的權益或淡倉。

4.2 主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定須予存置之登記冊的股份及相關股份中擁有權益及淡倉的股東（上文所披露有關本公司董事或行政總裁的權益除外）如下：

股東名稱	身份	股份數目	持股概約百分比
Century Pine (PTC) Limited	信託受託人	212,305,028 ^(附註1及5)	74.94%
Ko Bee	實益擁有人及受控制法團權益	212,305,028 ^(附註1及5)	74.94%

附註5： Ko Bee最終由Century Pine (PTC) Limited（於英屬處女群島註冊成立之有限公司）作為傅女士及其家族成員（包括身為本公司執行董事的陳慧苓小姐及陳慶達先生）之受託人為該信託持有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何人士（上文所披露有關本公司董事或行政總裁的權益除外）(i)擁有股份及相關股份之權益或淡倉，而(a)須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司及聯交所披露；或(b)須記入根據證券及期貨條例第336條規定須予存置之登記冊；或(ii)直接或間接擁有各類別股本（附帶可於所有情況下在本公司股東大會上投票之權利）面值5%或以上之權益或任何有關該股本之購股權。

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司附屬公司、本公司或本公司任何附屬公司的退休金，或因《收購守則》中對「一致行動」的定義第(5)類而被推定為與本公司一致行動或因《收購守則》聯繫人定義中第(2)類而屬於本公司聯繫人的任何人士（惟不包括任何獲豁免自營交易商及獲豁免基金經理）概無擁有或控制任何股份或有關任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (b) 本公司或因《收購守則》中「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)或(5)類被推定為與本公司一致行動或因《收購守則》中「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類而屬於本公司聯繫人的任何人士概無與任何其他人士訂有任何《收購守則》規則22註釋8所提述的安排；
- (c) 本公司的股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具概無由任何與本公司有關連的基金經理酌情管理；
- (d) 本公司及董事概無借入或借出本公司任何相關證券（定義見《收購守則》規則22註釋4）；
- (e) 由傅女士（為執行董事）、Ko Bee（為家族全權信託全資擁有的公司，該信託受益人包括傅女士及其家族成員（包括但不限於身為副主席兼執行董事的陳慧苓小姐、身為主席兼執行董事的陳慶達先生以及陳慧如小姐）及富順朝陽（為Ko Bee全資擁有的公司）持有之股份並不構成計劃股份的一部分。彼等概無資格於法院會議上投票。各要約人及有關要約人一致行動人士將向法院提供承諾不會出席法院會議並於會上投票；及
- (f) 要約人及要約人一致行動人士已表示彼等將投票贊成將於股東特別大會上提呈之特別決議案，以批准及落實任何與註銷計劃股份有關之本公司已發行股本削減，同時，本公司將通過向要約人發行相當於已註銷計劃股份數目的新股份（入賬列作繳足），以維持於緊接註銷計劃股份前的已發行股本數目，並

將本公司賬目因註銷計劃股份而產生之入賬用於悉數繳足故此配發及發行予要約人之新股份。Ko Bee已承諾(於《收購守則》、上市規則及適用法律及法規允許的範圍內)行使或促使行使有關Ko Bee及富順朝陽(即其全資附屬公司)所持股份的投票權，以於股東特別大會上投票贊成批准特別股息的普通決議案。

4.3 本公司相關證券的交易

- (a) 於有關期間，要約人、要約人之董事或要約人一致行動人士之任何成員概無買賣有關股份之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具以換取價值。
- (b) 於有關期間，董事概無買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附有股份轉換或認購權的證券。
- (c) 由公佈日期起至最後實際可行日期止期間：
 - (i) 本公司附屬公司、本集團任何成員公司的退休金或本公司任何顧問，或因一致行動的定義第(5)類而被推定為與本公司一致行動或因聯繫人定義中第(2)類而屬於本公司聯繫人的任何人士(惟不包括任何獲豁免自營交易商及獲豁免基金經理)概無買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附有股份轉換或認購權的證券；
 - (ii) 與本公司或因《收購守則》「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類而被推定為與本公司一致行動或因《收購守則》「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類而屬於本公司聯繫人的任何人士訂有《收購守則》規則22註釋8所提述的安排之任何人士概無買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附有股份轉換或認購權的證券；及
 - (iii) 與本公司有關連的基金經理概無買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附有股份轉換或認購權的證券。

4.4 要約人的證券權益及買賣

除由Ko Bee(為家族全權信託全資擁有的公司，該信託受益人包括傅女士及其家族成員(包括但不限於身為本公司副主席兼執行董事的陳慧苓小姐、身為本公司主席兼執行董事的陳慶達先生以及陳慧如小姐))全資擁有的要約人之外，董事或本公司概無於要約人的任何股份或有關股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益，而董事或本公司於有關期間內亦無買賣任何該等股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

4.5 有關該建議的其他安排

於最後實際可行日期：

- (a) 要約人及要約人一致行動人士之任何成員概無收到任何股東就於法院會議及／或股東特別大會上投票作出的任何不可撤回承諾；
- (b) 任何董事概無獲得或將會獲得任何利益(法定補償除外)作為離職或其他關於該建議的補償；
- (c) 任何董事概無與任何其他人士訂立以該建議的結果為條件或取決於該建議的結果或與該建議相關的協議或安排；
- (d) 要約人或要約人一致行動人士之任何成員(作為一方)概無與任何董事、新任董事、股東或新增股東(作為另一方)訂立任何關於或取決於該建議的協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)；
- (e) 要約人概無為訂約方而涉及可能會或可能不會援引或試圖援引該計劃之情況的協議或安排；
- (f) 概無就要約人的股份或股份作出任何可能對該建議有重大影響的安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式)；
- (g) 要約人或要約人一致行動人士之任何成員與任何其他人士之間概無訂有《收購守則》規則22註釋8所提述的安排；

- (h) 要約人及要約人一致行動人士之任何成員概無借入或借出本公司任何相關證券(定義見《收購守則》規則22註釋4)；
- (i) 股份、認股權證、購股權、衍生工具及附有股份轉換或認購權的證券概無受任何與要約人有關連的基金經理按酌情基準管理；
- (j) 要約人及要約人一致行動人士之任何成員與任何其他人士概無就根據該建議所收購股份的轉讓、押記或質押達成任何協議、安排或諒解；
- (k) 要約人概無訂立任何董事於其中擁有重大個人利益之重大合約；
- (l) 除註銷價外，要約人及要約人一致行動人士之任何成員都未曾且不會就計劃股份而向計劃股東或與計劃股東一致行動的人士支付任何形式的其他代價、補償或利益；
- (m) 要約人及要約人一致行動人士之任何成員(作為一方)與計劃股東及與計劃股東一致行動的任何人士(作為另一方)之間概無訂立諒解、安排、協議或特別交易(定義見《收購守則》規則25)；及
- (n) 任何股東與(A)要約人或要約人一致行動人士之任何成員或(B)本公司、其附屬公司或聯屬公司之間概無訂立諒解、安排、協議或特別交易(定義見《收購守則》規則25)。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司或本公司聯屬公司訂立仍然生效的服務合約，而該等合約(i)(包括持續及固定期限合約)於公佈日期之前6個月內訂立或修訂；(ii)通知期為12個月或以上的持續合約；或(iii)不論通知期，期限超逾12個月或以上的固定期限合約。

6. 重大訴訟

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或仲裁或索償，而本公司或本集團任何其他成員公司亦無任何尚待解決或構成威脅的重大訴訟或索償。

7. 重大合約

除下文披露者外，本集團任何成員公司於公佈日期前兩年內及截至最後實際可行日期並無訂立任何並非於本集團日常業務中訂立或擬訂立之重大合約。

- (a) Wonder Earning Limited (為本公司之間接全資附屬公司 (作為賣方)) (「賣方」)、United Endeavors Limited (作為買方) (「買方」)、登龍投資地產有限公司 (為本公司之間接全資附屬公司 (作為賣方擔保人)) (「賣方擔保人」) 及徐意 (為買方之最終實益擁有人 (作為買方擔保人)) (「買方擔保人」) 訂立之日期為二零二二年八月九日之買賣協議 (「二零二二年買賣協議」)，內容有關出售 Linking Smart Limited (「目標公司」) 之全部已發行股本以及受讓目標公司欠付賣方之全數股東貸款 (即出售事項)，代價為港幣 3,208,815,000 元 (可予調整)，其詳情載於本公司日期分別為二零二二年八月十一日及二零二二年十月二十日之公佈以及日期為二零二二年九月二十三日之通函；
- (b) 日期為二零二三年一月十九日之補充協議 (「補充協議」)，內容有關賣方、買方、賣方擔保人及買方擔保人訂立之二零二二年買賣協議，據此 (其中包括) (i) 各方同意將二零二二年買賣協議項下買方支付進一步按金為數港幣 320,881,500 元 (「進一步按金」) 之日期由二零二三年二月九日延展至二零二三年八月九日；及 (ii) 買方同意於二零二三年二月八日或之前向賣方支付不可退回之款項港幣 11,200,083 元 (即二零二三年二月九日至二零二三年八月九日 (包括首尾兩日) 期間就進一步按金協定應付的利息)，其詳情載於本公司日期分別為二零二三年一月十九日及二零二三年八月十日之公佈；及
- (c) 日期為二零二三年九月十三日之和解協議 (「和解協議」)，內容有關賣方、賣方擔保人、買方及買方擔保人訂立之二零二二年買賣協議及補充協議，據此 (其中包括) (i) 各方同意賣方沒收買方在簽署二零二二年買賣協議時支付之初始按金港幣 320,881,500 元；(ii) 除沒收初始按金外，買方在簽署和解協議時，須向本集團支付不可退還之和解金為數港幣 32,000,000 元 (「和解金」)；及 (iii) 作為賣方沒收初始按金以及買方支付和解金之代價，各方同意終止二零二二年買賣協議，而且二零二二年買賣協議將停止生效。其詳情載於本公司日期為二零二三年九月十三日之公佈。

8. 專家

以下為本計劃文件載有其意見或建議的專家各自的資格：

名稱	資格
英高	一間根據證券及期貨條例註冊從事證券及期貨條例所界定之第1類(證券交易)、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(提供資產管理)受規管活動之註冊機構
浩德融資	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(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
戴德梁行有限公司	本集團的香港物業權益獨立專業估值師
泓亮諮詢及評估有限公司	本集團的中國物業權益獨立專業估值師

9. 同意書

上述各專家已就刊發本計劃文件發出書面同意書，同意按本計劃文件所示之形式及內容轉載其意見及／或函件及／或引述其名稱及／或意見及／或函件，且至今並無撤回彼等之書面同意書。

10. 其他資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司總辦事處兼香港主要營業地點位於香港銅鑼灣羅素街38號金朝陽中心21樓。
- (c) 本公司的股份過戶登記總處為Appleby Global Corporate Services (Bermuda) Limited，其註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, PO Box HM 1179, Hamilton HM EX, Bermuda。
- (d) 香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，其註冊辦事處地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

- (e) 與要約人一致行動的群體主要成員包括(1)傅女士、(2)Ko Bee、(3)富順朝陽、(4)Century Pine (PTC) Limited，傅女士之家族信託之受託人、(5)傅女士之女兒陳慧苓小姐、(6)傅女士之兒子陳慶達先生，及(7)傅女士之女兒陳慧如小姐。
- (f) 各要約人及富順朝陽由Ko Bee全資擁有，而Ko Bee為一家族全權信託全資擁有的公司，該信託受益人包括傅女士及其家族成員(包括但不限於陳慧苓小姐、陳慶達先生及陳慧如小姐)。該傅女士之家族信託之受託人為Century Pine (PTC) Limited。
- (g) 要約人之董事為傅女士、陳慶達先生及陳明德先生。Ko Bee之董事為傅女士、陳慶達先生及陳明德先生。富順朝陽之董事為傅女士。
- (h) 要約人之註冊辦事處位於OMC Chambers, Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola, British Virgin Islands，要約人及各要約人一致行動人士(包括傅女士、Ko Bee、富順朝陽、Century Pine (PTC) Limited、陳慧苓小姐、陳慶達先生及陳慧如小姐)之通訊地址為香港銅鑼灣羅素街38號金朝陽中心21樓。
- (i) 要約人之財務顧問英高之主要營業地點位於香港中環康樂廣場8號交易廣場2期40樓4001室。
- (j) 獨立董事委員會之獨立財務顧問浩德融資的主要營業地點位於香港中環永和街21號。

11. 展示文件

下列文件的副本由本計劃文件日期至生效日期或該計劃失效或撤回日期(以較早者為準)止期間在本公司網站(www.soundwill.com.hk)及證監會網站(www.sfc.hk)可供查閱：

- (a) 要約人的組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司的組織章程大綱以及經修訂及重述的公司細則；
- (c) 本公司截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度的年度報告；
- (d) 董事會函件，全文載於本計劃文件第三部分；

- (e) 獨立董事委員會函件，全文載於本計劃文件第四部分；
- (f) 浩德融資函件，全文載於本計劃文件第五部分；
- (g) 戴德梁行有限公司以及泓亮諮詢及評估有限公司物業估值報告，全文載於本計劃文件附錄二；
- (h) 本計劃文件附錄三「7.重大合約」一節所述的合約；
- (i) 本計劃文件附錄三「9.同意書」一節所述的書面同意書；及
- (j) 本計劃文件。

百慕達最高法院
民事案件
商業法庭
二零二五年：第80號
有關金朝陽集團有限公司
及
有關《一九八一年公司法》第99條

金朝陽集團有限公司
與
計劃股東
(定義見下文)
之協議安排

(A) 於本協議安排內，除非與主題或文義不一致，否則下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指 董事會
「營業日」	指 聯交所開放進行業務交易的日子
「英屬處女群島」	指 英屬處女群島
「註銷價」	指 根據該計劃以現金應付計劃股東之每股計劃股份港幣7.5元之價格
「公司法」	指 百慕達一九八一年公司法(經不時修訂)
「本公司」	指 金朝陽集團有限公司，於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：878)

「條件」	指	該建議及該計劃之實施條件，載於計劃文件第六部分說明函件「3.該建議及該計劃之條件」一節
「法院」	指	百慕達最高法院
「法院會議」	指	按照法院之指令將予召開，以就該計劃（不論有否修改）進行投票之計劃股東會議或其任何續會
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	該計劃按照公司法及條件生效當日
「執行人員」	指	香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或其任何授權代表
「說明函件」	指	遵照公司法第100條載列於計劃文件第六部分內有關該計劃的說明函件
「富順朝陽」	指	富順朝陽有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由Ko Bee全資擁有
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「Ko Bee」	指	Ko Bee Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由家族全權信託全資擁有，該信託之受益人包括傅女士及其家族成員（包括但不限於陳慧苓小姐、陳慶達先生及陳慧如小姐）
「最後實際可行日期」	指	二零二五年四月二十五日，即計劃文件寄發前為確定計劃文件所載若干資料之最後實際可行日期

「最後截止日期」	指	二零二六年三月七日，或要約人與本公司可能協定或(在適用之範圍內)法院可能指示且(在所有情況下)執行人員及／或法院許可之有關較後日期
「傅女士」	指	傅金珠女士
「要約人」	指	Earning Ease Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由Ko Bee全資擁有
「要約人一致行動人士」	指	就本公司而言，與要約人一致行動或被推定為一致行動之人士(包括(a)傅女士、(b)Ko Bee、(c)富順朝陽、(d)傅女士之家族信託之受託人Century Pine (PTC) Limited、(e)傅女士之女兒陳慧苓小姐、(f)傅女士之兒子陳慶達先生及(g)傅女士之女兒陳慧如小姐
「該建議」	指	其中包括，要約人按計劃文件所載條款及條件透過該計劃將本公司私有化之建議
「記錄日期」	指	二零二五年六月二日或已向股東公佈之其他日期，即釐定計劃股東享有該計劃項下之註銷價之記錄日期
「公司註冊處處長」	指	百慕達公司註冊處處長
「該計劃」	指	本公司與計劃股東根據公司法第99條訂立的協議安排，須受法院可能批准或施加的任何修訂、增補或條件所規限
「計劃文件」	指	日期為二零二五年四月三十日之綜合計劃文件，當中載列(其中包括)該建議(包括該計劃)的進一步詳情
「計劃股份」	指	於記錄日期前，除要約人、傅女士、Ko Bee及富順朝陽所持有股份之外的全部已發行股份及可能發行的該等進一步股份
「計劃股東」	指	計劃股份之登記持有人

「股東特別大會」	指 本公司為審議及酌情批准實施該建議所需的所有決議案而召集的股東特別大會或其任何續會
「股份」	指 本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「股東」	指 股份之登記持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「《收購守則》」	指 香港公司收購及合併守則

- (B) 本公司為一九九四年四月八日於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司。於最後實際可行日期，本公司法定股本為港幣500,000,000元，拆分為5,000,000,000股股份，其中283,308,635股股份按已繳足或入賬列作繳足形式發行。
- (C) 要約人建議透過該計劃將本公司私有化。該計劃之主要目的為註銷所有計劃股份，並向要約人發行新股份，從而使本公司將由(i)要約人擁有約25.03%；(ii)傅女士擁有約0.03%；(iii)Ko Bee擁有約74.10%；及(iv)富順朝陽擁有約0.84%。
- (D) 持有本公司股份之要約人及要約人一致行動人士各自已向法院承諾不會出席法院會議及於會上投票。持有本公司股份之要約人及要約人一致行動人士各自亦已同意委派 Conyers Dill & Pearman Limited代表到法院席前應訊，並已向法院承諾受本計劃所約束，並簽立、作出及促使他人簽立及作出所需或合宜之所有該等文件、行動及事宜以使本計劃生效。

該計劃

第一部分

註銷計劃股份

1. 於生效日期：

(a) 所有計劃股份將予以註銷；及

(b) 於註銷計劃股份的同時，本公司將向要約人發行有關數目相等於已註銷之計劃股份數目的新股份，使本公司已發行股本將維持於緊接註銷計劃股份前的已發行數目。本公司賬目因註銷計劃股份而產生之進賬額將用於按面值全數繳付向要約人所發行入賬列作繳足之新股份。

第二部分

註銷計劃股份之代價

2. 作為註銷所有計劃股份之代價，各計劃股東將有權收取註銷價。

第三部分

一般事項

3. 有關註銷價的支票須盡快，惟無論如何不遲於生效日期後七個營業日寄發予於計劃記錄日期名列本公司股東名冊之計劃股東。

4. 註銷價的付款支票將置於預付郵資的信封內，以平郵方式按於計劃記錄日期在本公司股東名冊內的登記地址寄發予計劃股東，或如屬聯名持有人，則郵寄至於記錄日期就有關聯名持股名列本公司股東名冊首位的聯名持有人於本公司股東名冊的登記地址。所有支票的郵誤風險概由收件人承擔，且要約人、本公司、英高財務顧問有限公司、浩德融資有限公司、本公司股份登記處或彼等各自的董事、高級職員、僱員、代理人、聯屬人、聯繫人或顧問以及任何其他涉及該建議或該計劃之人士概不會就寄發支票過程中出現的任何遺失或延誤承擔任何責任。

5. 於註銷價的支票寄發日期後滿六個曆月當日或之後，要約人將有權註銷或撤銷尚未兌現或已退回但未兌現之任何支票之付款，並將有關支票所代表之款項悉數存入於要約人所選的香港持牌銀行以要約人名義開立之存款或保管人賬戶內。
6. 要約人將持有未兌現支票所代表的款項直至生效日期起計六年屆滿為止，在此日期前須從中撥出款項向令要約人信納其為有權收取該等款項的各人士，在彼等為收款人的支票尚未兌現的情況下，支付根據該計劃應付的款項。要約人支付的任何款項不包括就各有關人士根據該計劃有權收取的款項而應計的任何利息，惟須扣除(如適用)利息、稅項或任何預扣稅或任何其他法例規定的扣減項目。要約人可行使其絕對酌情權決定是否信納任何人士有權收取該等有關款項，而要約人證明任何特定人士有權或無權獲得該等款項(視情況而定)的憑證為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益的人士具有約束力。
7. 自生效日期起計六年屆滿時，要約人將獲解除該計劃項下支付任何款項的任何進一步責任，而要約人將絕對享有當時於以其名義開立之存款或保管人賬戶內之進賬款項結餘(如有)，包括應計利息，惟受限於法例規定的扣減及所產生的開支。本第7段的生效須受法律所施加的任何禁令或條件所限制。
8. 於生效日期，有關計劃股份的股票就任何目的而言不再具有效力。
9. 該計劃將在法院根據公司法第99條批准該計劃而發出之命令副本送呈公司註冊處處長以作登記後隨即生效。
10. 本公司及要約人可共同代表所有計劃股東，同意法院酌情批准或施加於該計劃之任何修訂或增補或任何條件。
11. 除非該計劃於最後截止日期或之前生效，否則該計劃將告失效。
12. 受《收購守則》之規定所限，各方須自行承擔該計劃(以及其附帶的)成本、費用及開支。

日期：二零二五年四月三十日

百慕達最高法院
民事案件
商業法庭
二零二五年：第80號
有關金朝陽集團有限公司
及
有關一九八一年公司法第99條

法院會議通告

茲通告百慕達最高法院(「法院」)已於二零二五年四月十七日就以上事宜頒佈命令(「命令」)，指示召開並舉行計劃股東(定義見下文所述之計劃文件)會議(「法院會議」)，以考慮及酌情批准(不論有否修訂)由金朝陽集團有限公司(「本公司」)與計劃股東之間擬作出的協議安排(「該計劃」)，而法院會議訂於二零二五年二十三日(星期五)上午十一時正(香港時間)假座香港銅鑼灣登龍街1號金朝陽中心二期 — Midtown 16樓A室舉行，全體計劃股東均獲邀出席。

該計劃副本及一九八一年公司法第100條規定之說明(其中包括)該計劃的效力的說明函件副本已納入日期為二零二五年四月三十日的綜合計劃文件(「計劃文件」)內，而本通告為該計劃文件之一部分。計劃股東亦可於一般營業時間內向本公司的香港股份登記分處卓佳證券登記有限公司索取計劃文件的副本。

計劃股東可親身於法院會議上投票，或可委任其他人士(不論是否為本公司之股東)，代其出席、發言及投票。適用於法院會議(或其任何續會)之粉紅色代表委任表格隨附於計劃文件內。填妥及交回粉紅色代表委任表格後，計劃股東仍可依願親身出席法院會議或其任何續會並於會上投票。在該情況下，粉紅色代表委任表格將視作已被依法撤銷。

如屬計劃股份(定義見計劃文件)的聯名持有人，任何一位有關聯名持有人均可就有關計劃股份於法院會議上投票(不論其為親自或委派代表投票)，猶如彼為唯一有權投票者。然而，倘多於一位聯名持有人出席法院會議，凡排名首位之持有人已作出投票(不論其為親身或委派代表投票)，其投票將獲接納，其他聯名持有人的投票則概不受理。就此而言，排名先後乃以本公司股東名冊上有關該聯名持有股份之排名次序為準。

如屬法團之計劃股東，計劃股東可通過其董事或其他管治機構的決議案授權其認為適合的有關人士擔任法院會議的法團代表及代表法團計劃股東行使同等權力，猶如法團計劃股東為本公司的個別計劃股東。

謹請將**粉紅色**代表委任表格連同已簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經簽署證明之該授權書或授權文件副本，在不遲於二零二五年五月二十一日(星期三)上午十一時正(香港時間)交回本公司的香港股份登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟倘**粉紅色**代表委任表格並未按上述方式交回，亦可於法院會議上在投票表決前交予法院會議主席，且法院會議主席有絕對酌情權決定是否接納該表格。

法院已通過命令委任陳啟能先生(本公司獨立非執行董事)擔任法院會議主席，如其未能出席，則由於法院會議日期本公司任何其他獨立非執行董事或本公司任何其他高級職員擔任法院會議主席，法院亦已指示法院會議主席須向法院呈報法院會議之程序及表決事宜。

日期：二零二五年四月三十日

承法院命

本公司代表律師

Conyers Dill & Pearman Limited

Richmond House

12 Par la Ville Road

Hamilton HM08

Bermuda

**SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED****金朝陽集團有限公司***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：878)

股東特別大會通告

茲通告金朝陽集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二五年五月二十三日(星期五)上午十一時三十分(香港時間)或緊隨法院會議(定義見下文所述之計劃文件)結束或於法院會議之續會後假座香港銅鑼灣登龍街1號金朝陽中心二期 — Midtown 16樓A室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過(不論是否經過修訂)下列決議案。除非另行界定，否則本通告所用詞彙具有本通告為其組成部分且日期為二零二五年四月三十日之本公司綜合計劃文件(「計劃文件」)所賦予之相同涵義。

特別決議案

1. 「動議為致使計劃文件所載本公司與計劃股東之間的該計劃生效，惟須待計劃股東於法院會議上批准該計劃後方可作實：
 - (a) 批准於生效日期與註銷計劃股份相關的削減本公司已發行股本；
 - (b) 註銷計劃股份後，同時透過向要約人配發及發行相等於已註銷計劃股份數目之本公司新股份(入賬列作繳足)，將本公司已發行股本維持穩定；本公司賬目因註銷計劃股份而產生之進賬額將用於全數繳足故此配發及發行予要約人之本公司新股份；

* 僅供識別

- (c) 待該計劃生效後，批准撤銷本公司股份於香港聯合交易所有限公司的上市地位，並授權本公司任何一名董事就有關撤銷向香港聯合交易所有限公司提出申請；及
- (d) 授權本公司任何一名董事就實施該建議作出彼認為必要或合宜的一切行動及事宜，包括但不限於同意作出法院認為應施加於該計劃的任何修訂或增補，並就該建議或為使該建議生效作出彼認為必要或合宜的一切其他行動及事宜。」

普通決議案

2. 「動議待通過上述第1項特別決議案後方可作實：

- (a) 須待該計劃根據其條款及條件具有約束力及生效後方可作實，根據計劃文件所載條款向於記錄日期名列本公司股東名冊的本公司股東宣派本公司特別股息每股港幣1.0元（「特別股息」）；及
- (b) 授權任何一名董事為使派付特別股息生效或就派付特別股息作出彼認為必要、適當、合宜或權宜的一切行動及事宜。」

承董事會命
金朝陽集團有限公司
主席
陳慶達

香港，二零二五年四月三十日

註冊辦事處：
Clarendon House2
Church Street
Hamilton
HM 11Bermuda

總辦事處兼香港主要營業地點：
香港
銅鑼灣
羅素街38號
金朝陽中心21樓

附註：

1. 為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票之資格，由二零二五年五月二十日(星期二)至二零二五年五月二十三日(星期五)(包括首尾兩日)止期間將暫停辦理本公司之股份過戶登記手續，期間概不會辦理本公司股份過戶登記。為符合出席股東特別大會並於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票須在二零二五年五月十九日(星期一)下午四時三十分前送達股份登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。
2. 有權出席股東特別大會並於會上投票之任何股東均有權委任其他人士為其受委代表，代表其出席股東特別大會並在會上投票。而持有本公司兩股或以上股份之股東可委任一名以上受委代表，代表其出席股東特別大會並在會上投票。受委代表毋須為本公司股東。倘受委代表多於一名，則代表委任表格須列明各受委代表所代表之本公司股份數目。
3. **白色**代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或該等授權書或授權文件之核正副本，須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達股份登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
4. 倘為本公司任何股份之聯名持有人，則任何一名人士均可親身或委派代表於股東特別大會上就本公司之該等股份投票，猶如彼為唯一有權投票者。然而，倘超過一位有關之聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則只接受排名較先之持有人投票(不論親身或委派代表)，且概不接受其他聯名持有人之投票，就此而言，排名先後乃以股東名冊上就聯名持股所登記之排名次序為準。
5. 隨函附上股東特別大會適用之**白色**代表委任表格。
6. 本通告所提述的時間均為香港時間及日期。
7. 於本通告日期，本公司董事會包括(i)執行董事：傅金珠、陳慧苓、陳慶達及謝偉衡；及(ii)獨立非執行董事：陳啟能、浦炳榮及楊俊文。

金朝陽集團有限公司 (878.HK) 投資者說明—建議私有化

計劃股東務請閱讀此材料以及本公司所發佈日期為二零二五年四月三十日之計劃文件全文，以了解詳情。除非另行界定，否則本文件所用詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。



按已註銷之每股計劃股份計.....總價為港幣8.50元*

*包括註銷價港幣7.50元及特別股息港幣1.00元。特別股息須待於股東特別大會上通過批准特別股息的普通決議案以及該計劃生效後方可作實。Ko Bee 擁有本公司約74.10%，已承諾於股東特別大會上投票贊成普通決議案以批准特別股息，因此特別股息將於該計劃生效後派付。

該建議使計劃股東可以評估，是通過溢價兌現即時價值，還是在本集團即將進入新一輪長期投資週期時與本集團保持一致。雖然這些舉措旨在實現未來增長，但在當前利率環境下，預期回報可能不太吸引。要約人的意圖是確保所有少數股東充分知情，並能夠根據其財務目標做出適合的決策。

流動市場導致資產變現困難

◆ 本集團前景面臨挑戰

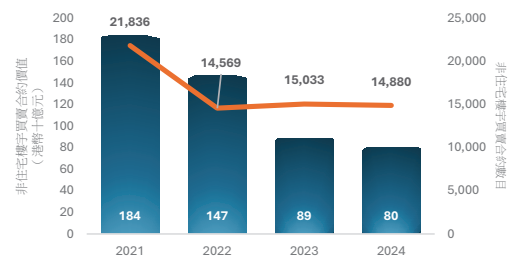
惡化的房地產市場使本集團難以變現其資產價值，限制了中期項目銷售、融資或預售的機會。這些趨勢將對本集團未來的財務表現和業務發展產生影響。

二零二二年，本集團打算大批量出售希雲大廈，但買家出現違約。之後在二零二四年推出強制出售，但即使土地審裁處設定底價，拍賣仍無人競標。

開發項目的建築成本預計將超過港幣22億元，而且開發週期可能會比本集團過往所達到者更長。物業開發項目的開發週期延長預計可能會減少盈利。

◆ 非住宅銷量下降

非住宅樓宇買賣合約數目及價值



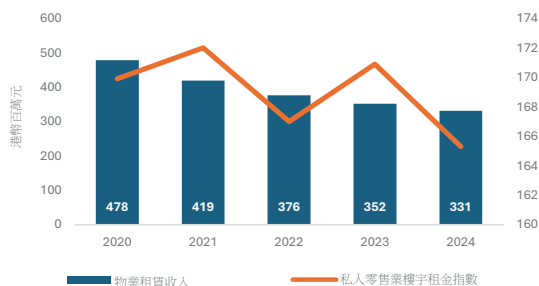
資料來源：土地註冊處

二零二一年至二零二四年銷售數量及代價分別減少約32%及57%。儘管銷售數量減少於近兩年維持穩定，但代價持續下跌約10%。

物業租賃收入減少

◆ 本集團的租金收入

物業租賃收入與市場趨勢



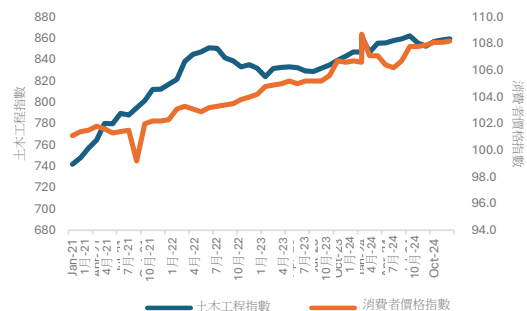
資料來源：本公司年度報告

本集團的主要收入分部租金收入自二零二零財年至二零二四財年持續下跌，與長期市況基本一致。

資本開支增加

◆ 盈利困難

土木工程指數及消費者價格指數



資料來源：土木工程署及政府統計處

通貨膨脹、勞工成本及建築材料上升可能會進一步增加項目開發成本，從而潛在減少股東的即時回報。

難以維持股息支付

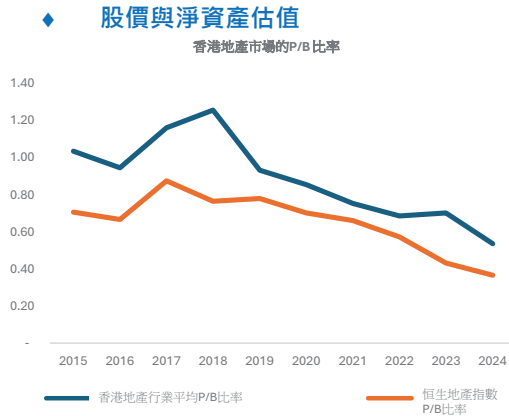
現金流入可能會減少，因此本集團難以維持未來幾年的現金股息分派率。

金朝陽集團有限公司 (878.HK) 投資者說明—建議私有化



香港及中國房地產開發商已受到艱難市況的不利影響。房地產行業的平均市淨率（「P/B比率」）下跌突顯了行業經歷的財務壓力，持續的下降趨勢反映了股票市場估值與淨資產估值之間的脫鉤。

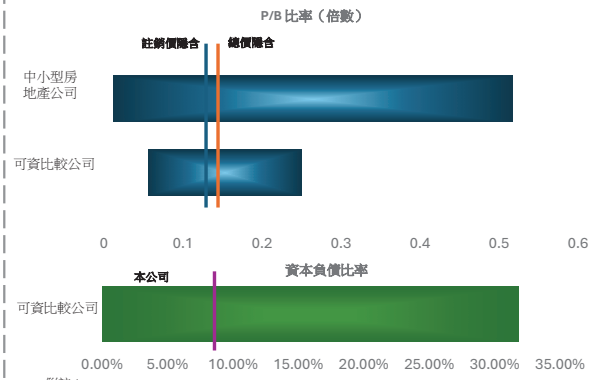
淨資產估值與股價脫鉤



於過去十年，二零一五年底至二零二四年底房地產行業的平均P/B比率下跌約48%，表明股票市場估值與淨資產估值脫鉤。

P/B比率與資本負債比率對比

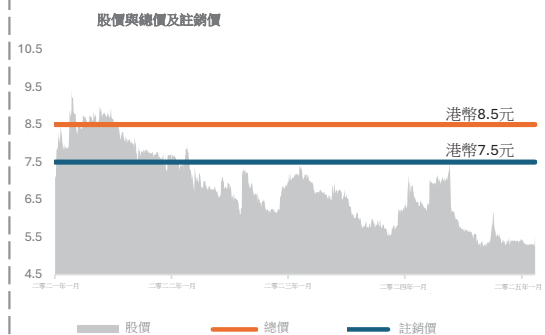
與市場比較



註銷價與總價隱含的本公司P/B比率分別為約0.13倍及0.15倍，屬於中小型香港地產可資比較公司範疇，其P/B比率介乎0.06至0.25倍。

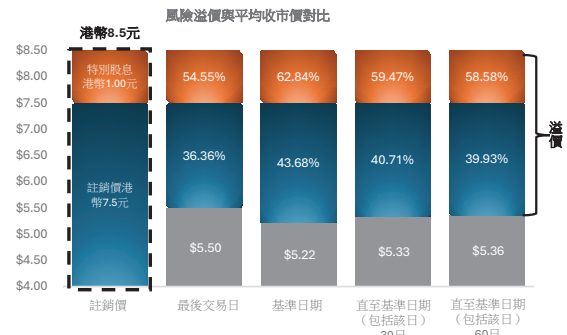
全面變現投資的有吸引力的良機

股價長期疲軟



股價於過去四年經歷下跌趨勢。總價港幣8.5元及註銷價港幣7.5元指分別自二零二一年七月十九日及二零二二年三月二日來的最高價。

大幅溢價



總價指於最後交易日的股價54.55%溢價。此外，過去三年的平均每日交易量約為已發行股份的0.015%。計劃股東可能發現在沒有該計劃的情況下，難以變現其股份。

出現替代方案的可能性較低

除要約人及要約人一致行動人士之外，本集團的其他重要投資人與本集團的創始人傅女士自二零零五年以來概無共同持有本公司約70%或以上的股份。



免責聲明

茲提述Earning Ease Limited（「**要約人**」）與金朝陽集團有限公司（「**本公司**」）根據《收購守則》規則3.5就要約人建議根據百慕達一九八一年公司法（經不時修訂）第99條通過協議安排將本公司私有化而共同發佈的計劃文件（「**計劃文件**」）。本文件（「**本文件**」）載有計劃文件所載列之建議私有化的若干詳情。建議本公司股東及其他投資者閱讀計劃文件全文，了解有關建議私有化的其他資料。計劃文件可於香港聯合交易所有限公司網站（www.hkex.com.hk）查閱。除非另有指明，否則本文件所用詞彙具有計劃文件所界定者的相同涵義。

董事就計劃文件所載資料（有關要約人的資料除外）的準確性共同地及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，計劃文件所表達之意見（要約人董事以其作為要約人董事的身份表達的意見除外）乃經審慎周詳考慮後作出，且計劃文件並無遺漏其他事實致使計劃文件所載的任何陳述有所誤導。

要約人董事就計劃文件所載資料（有關本集團的資料除外）的準確性共同地及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就其所深知，計劃文件所表達之意見（董事以其董事身份表達的意見除外）乃經審慎周詳考慮後作出，且計劃文件並無遺漏其他事實致使計劃文件所載的任何陳述有所誤導。

警告

本公司股東及潛在投資者務請注意，實行該建議須待條件達成或獲豁免（如適用）後，方可作實，因此該建議未必會實行。所以，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請謹慎行事。如任何人士對應採取的行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。本公司股東及潛在投資者務請注意，派付特別股息因而須待（其中包括）該計劃根據其條款及條件具約束力及生效後，方可作實。因此，特別股息未必落實。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請謹慎行事。任何人士如對應採取之行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

本文件無意亦並非構成或組成部分，在任何司法權區根據該建議或在其他情況下出售或認購任何證券的要約或購買或認購任何證券的邀請，亦非招攬任何表決或批准，而且不應於任何司法權區在與適用法律相抵觸的情況下出售、發行或轉讓本公司證券。

向非居於香港的人士提供該建議可能受到所在的或身為公民的司法權區的法律之影響。非居於香港的人士應了解並遵守其司法權區的任何適用法律或監管要求。有關海外計劃股東的進一步詳情將載於計劃文件之中。

致美國投資者的通知

本文件並非出售證券的要約亦非在美國購買證券的要約招攬。該建議及該計劃涉及一家百慕達公司以百慕達法律項下規定的協議安排方式註銷證券。該建議及該計劃須遵守有別於美國的香港披露及其他程序規定。透過協議安排進行的交易毋須遵守一九三四年美國證券交易法項下的收購要約或收集投票委託書規則。因此，該建議及該計劃須遵守百慕達及香港適用於協議安排的披露及其他程序規定及慣例，而該等披露及其他程序規定及慣例與美國聯邦證券法項下適用的披露及其他程序規定及慣例有所不同。

就美國聯邦所得稅而言，並根據適用的美國州份及地方以及外國及其他稅務法律，計劃股份的美國持有人根據該建議或該計劃收取現金可能屬應課稅交易。計劃股份持有人各自務必立即就對其有關的該建議及該計劃的稅務影響諮詢其獨立專業顧問的意見。由於要約人及本公司均位於美國以外的國家，且彼等各自的部分或全部高級職員及董事可能為美國以外國家的居民，故計劃股份的美國持有人可能難以就該建議及該計劃強制執行其因美國聯邦證券法而產生的權利及任何申索。計劃股份的美國持有人未必能夠就違反美國證券法在非美國法院起訴非美國公司或其高級職員或董事。此外，可能難以迫使非美國公司及其聯屬人士遵從美國法院的判決。