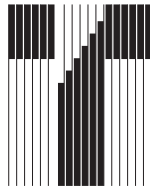

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函各方面有任何疑問，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。

閣下如已將名下之太興置業有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司股份或證券的邀請或要約。



TERN PROPERTIES COMPANY LIMITED

太興置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：277)

- (1) 擬於場外進行股份回購而構成一項關連交易；及
- (2) 股東特別大會通告

本公司財務顧問



安信國際

ESSENCE INTERNATIONAL

安信融資(香港)有限公司

獨立財務顧問



方正證券(香港)融資

FOUNDER SECURITIES (HONG KONG) CAPITAL COMPANY LIMITED

方正證券(香港)融資有限公司

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至第22頁。獨立董事委員會函件載於本通函第23至第24頁。方正證券融資致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第25至第55頁。

本公司謹訂於二零一九年七月三十日(星期二)上午十一時正假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓召開股東特別大會，有關通告載於本通函第EGM-1至第EGM-2頁。不論閣下能否出席股東特別大會，均須按照隨附之代表委任表格所印指示盡快將之填妥並交回本公司，地址為香港皇后大道中237號太興中心第一座26樓，且在任何情況下，該表格必須最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回(視情況而定)。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可親自出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票(視情況而定)。

二零一九年六月二十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	23
獨立財務顧問函件	25
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 本集團之未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 估值報告	III-1
附錄四 — 一般資料	IV-1
附錄五 — 股份回購協議表格	V-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函中，除非文義另有所指，下列詞語具有以下涵義：

「一致行動」	指	具收購守則所賦予的涵義
「該公告」	指	本公司日期為二零一九年五月十六日的公告，內容有關(其中包括)股份回購協議、股份回購及轉讓
「Beyers」	指	Beyers Investments Limited，一間由Sow Pin Trust最終、間接及全資擁有的公司，Sow Pin Trust乃為全權信託，其受益人包括陳先生及其家族成員
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	於聯交所開放進行業務交易之日子之營業日
「回購價」	指	本公司就股份回購應付之每股購回股份港幣5.10元
「購回股份」	指	30,525,639股股份，相當於本公司於最後實際可行日期全部已發行股本約9.92%，並由Grand Fort合法及實益擁有並將根據股份回購協議的條款及條件轉讓予本公司予以註銷的股份
「回購守則」	指	香港股份回購守則
「陳先生之一致行動集團」	指	陳先生及其一致行動人士，包括陳恩典先生、陳恩蕙女士、陳恩美女士、Smartprint、Noranger及永贊
「公司條例」	指	公司條例(香港法例第622章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」	指	太興置業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：277)
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義

釋 義

「承諾人」	指	Grand Fort、詹先生及羅先生之統稱
「承諾契據」	指	承諾人於二零一九年四月二十六日所簽立以本公司為受益人的不可撤銷承諾契據（經日期為二零一九年五月十六日的補充承諾契據修訂及補充，以及根據日期為二零一九年六月十三日的延長函件延長最後截止日期）
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准股份回購協議及其項下擬進行的交易
「安信融資」	指	安信融資（香港）有限公司，一間可從事證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團及本公司的財務顧問
「永贊」	指	永贊投資有限公司，一間由陳先生及Beyers各實益擁有50%權益的公司
「執行人員」	指	證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或執行董事之任何授權代表
「方正證券融資」或 「獨立財務顧問」	指	方正證券（香港）融資有限公司，一間可從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，並獲本公司委聘且經獨立董事委員會批准為獨立財務顧問，以及就股份回購及股份回購協議向獨立董事委員會及獨立股東作出推薦建議
「二零一八財政年度」	指	截至二零一八年三月三十一日止財政年度
「二零一九財政年度」	指	截至二零一九年三月三十一日止財政年度

釋 義

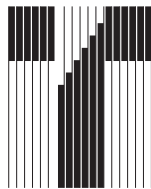
「Grand Fort」	指	Grand Fort Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由詹先生及羅先生各持有50%權益
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「擔保人」	指	詹先生及羅先生
「港幣元」或「港幣仙」	指	分別為港幣及港幣仙，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司的獨立董事委員會，成員包括陳國偉先生、謝禮恒先生及張頌慧女士（各為獨立非執行董事），彼等於股份回購及股份回購協議中概無直接或間接權益，成立獨立董事委員會旨在就股份回購及股份回購協議向獨立股東作出推薦建議
「獨立股東」	指	(i)Grand Fort及彼等之一致行動人士；(ii)陳先生之一致行動集團的成員，及(iii)於股份回購及轉讓當中擁有重大權益或涉入其中的股東以外之股東
「最後交易日」	指	二零一九年四月二十六日，即緊接訂立承諾契據前股份於聯交所之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一九年六月二十六日，即本通函印製前，確定本通函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	二零一九年八月三十日或由訂約方以書面協定的有關其他日期

釋 義

「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則
「陳恩典先生」	指	陳恩典先生，為執行董事及陳先生之兒子
「陳先生」	指	陳海壽先生，為本公司主席兼執行董事及陳恩典先生、陳恩蕙女士及陳恩美女士之父
「詹先生」	指	詹培忠先生
「羅先生」	指	羅輝城先生
「陳恩蕙女士」	指	陳恩蕙女士，為執行董事及陳先生之女兒
「陳恩美女士」	指	陳恩美女士，為非執行董事及陳先生之女兒
「資產淨值」	指	本集團資產淨值
「Noranger」	指	Noranger Company Limited，一間由Beyers實益全資擁有的公司
「有關期間」	指	由二零一八年十二月十七日(即緊接該公告日期六個月前之日期)開始至最後實際可行日期止之期間
「銷售股份」	指	30,525,638股股份，相當於本公司於最後實際可行日期全部已發行股本約9.92%，並由Grand Fort合法及實益擁有，且將根據買賣協議的條款及條件由Smartprint自Grand Fort收購
「自用物業」	指	本集團於香港佔有之本集團物業權益
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中的股份

釋 義

「股份回購」	指	本公司根據股份回購協議的條款及條件可能購回股份予以註銷，且根據回購守則第2條，此舉構成本公司的場外股份回購
「股份回購協議」	指	Grand Fort、擔保人及本公司將按大致協定格式訂立的股份回購協議（載於本通函附錄五）
「股份回購完成」	指	股份回購協議完成
「股東」	指	股份持有人
「Smartprint」	指	Smartprint Development Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由陳先生全資擁有
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具上市規則所賦予的涵義
「買賣協議」	指	Grand Fort、擔保人及Smartprint訂立日期為二零一九年四月二十六日之有條件買賣協議（最後截止日期根據日期為二零一九年六月十三日的延長函件延長）
「買賣完成」	指	買賣協議完成
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「轉讓」	指	於買賣協議項下擬進行的Grand Fort向Smartprint有條件出售銷售股份
「%」	指	百分比
「二零一八年年報」	指	本公司日期為二零一八年六月十九日的二零一八財政年度之年度報告
「二零一八年中報」	指	本公司日期為二零一八年十一月十五日的截至二零一八年九月三十日止六個月之中期報告
「二零一九年年度業績公告」	指	本公司日期為二零一九年六月二十六日的二零一九財政年度之年度業績公告



TERN PROPERTIES COMPANY LIMITED

太興置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：277)

執行董事：

陳海壽先生 (主席兼董事總經理)

陳恩典先生

陳恩蕙女士

註冊辦事處：

香港

皇后大道中237號

太興中心第一座

26樓

非執行董事：

陳恩美女士

獨立非執行董事：

陳國偉先生

謝禮恒先生

張頌慧女士

敬啟者：

- (1) 擬於場外進行股份回購而構成一項關連交易；及
- (2) 股東特別大會通告

緒言

茲提述(i)該公告，內容有關承諾契據、股份回購、股份回購協議、轉讓及買賣協議；及(ii)本公司日期為二零一九年六月十三日的公告，內容有關延長承諾契據的最後截止日期及買賣協議的最後截止日期。

董事會函件

於二零一九年四月二十六日(交易時段後)，承諾人簽立以本公司為受益人的承諾契據，承諾就本公司於場外向Grand Fort回購30,525,639股購回股份(相當於本公司於最後實際可行日期全部已發行股本約9.92%)簽立股份回購協議。

本公司為一間於香港註冊成立的公司。根據公司條例第240條，上市公司可不根據公司條例第238條(按照公開要約進行的股份回購)或第239條(在認可證券市場或核准證券交易所進行的股份回購)而回購本身的股份，惟前提是股份回購合約須事先透過特別決議案授權。

儘管股份回購協議草案的形式已由承諾人及本公司進行協商及落實，本公司將不會簽立股份回購協議，除非及直至(i)獲得親身或委任代表出席就批准股份回購協議的本公司股東大會的獨立股東最少四分之三的票數批准通過必要決議案；(ii)執行人員已根據回購守則(而該批准並未獲撤回或撤銷，及該批准的條件(如有)已獲達成)批准股份回購；及(iii)執行人員已就Noranger因股份回購完成而應根據收購守則規則26.1附註6就股份作出全面要約的義務授出以其為受益人的豁免(而該豁免並未獲撤回或撤銷，及該豁免的條件(如有)已獲達成)。本公司有意於上述條件獲達成後與Grand Fort訂立股份回購協議。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)股份回購協議之詳情；(ii)獨立董事委員會就股份回購及股份回購協議致獨立股東之推薦函件；(iii)獨立財務顧問就股份回購及股份回購協議致獨立董事委員會及獨立股東之意見函；(iv)根據回購守則、收購守則及上市規則須予披露之其他資料；及(v)股東特別大會通告。

股份回購

承諾契據

日期

二零一九年四月二十六日(交易時段後)

訂約方

- (i) 承諾人

(ii) 本公司

承諾契據將自二零一九年四月二十六日起生效，並將於(i)二零一九年八月三十日(或由訂約方可能書面協定的有關其他日期，並根據日期為二零一九年六月十三日的延長函件由二零一九年七月二日延長至二零一九年八月三十日)；及(ii)由訂約方以書面協定之日期之較早發生者終止。

各承諾人已不可撤銷地向本公司承諾，於：

- (i) 獲得親身或委任代表出席就批准股份回購協議的本公司股東大會的獨立股東最少四分之三的票數批准通過必要決議案；
- (ii) 執行人員已根據回購守則(而該批准並未獲撤回或撤銷，及該批准的條件(如有)已獲達成)批准股份回購後；及
- (iii) 執行人員已就因股份回購完成而應根據收購守則規則26.1附註6就股份作出全面要約的義務授出以Noranger為受益人的豁免(而該豁免並未獲撤回或撤銷，及該豁免的條件(如有)已獲達成)。

各承諾人應於上述條件獲達成後於(i)二零一九年七月二日；及(ii)第三個營業日(以較晚者為準)簽立及向本公司遞交股份回購協議。

股份回購協議

訂約方

- (i) Grand Fort (作為賣方)
- (ii) 詹先生(作為擔保人之一)
- (iii) 羅先生(作為擔保人之一)
- (iv) 本公司(作為買方)

購回股份

根據股份回購協議之條款及條件，Grand Fort有條件同意出售及本公司有條件同意回購30,525,639股購回股份(包括購回股份附帶之各項權利且並不附帶任何產權負擔)，相當於本公司於最後實際可行日期全部已發行股本約9.92%。

代價

購回股份之總代價為港幣155,680,758.90元(相當於每股購回股份港幣5.10元)，其乃由Grand Fort及本公司經公平磋商後釐定，並參考(i)現行市況；(ii)股份的低流通量；(iii)股份現時市價；(iv)每股資產淨值；及(v)恢復本公司公眾持股量之機遇。代價將由本公司以現金結算。

誠如Grand Fort、詹先生及羅先生於二零一六年九月六日向聯交所提交之權益表格披露資料所確認及根據該披露資料，Grand Fort之購回股份之平均購買價為每股港幣3.25元。

經調整綜合資產淨值

自用物業乃分類為「租賃土地」，並於綜合財務狀況表中按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)入賬。倘參考本通函附錄三所載之仲量聯行有限公司發行之估值報告而計入自用物業之公平值港幣127,100,000元，則於二零一九年三月三十一日的經調整綜合資產淨值將為：

	於二零一九年三月三十一日		
	自用物業之估值	(a)	港幣127,100,000元
減：	於二零一九年三月三十一日		
	自用物業之賬面值	(b)	<u>港幣14,922,000元</u>
	自用物業之估值盈餘	(c)=(a)-(b)	港幣112,178,000元
加：	於二零一九年三月三十一日		
	經審核綜合資產淨值	(d)	<u>港幣3,739,917,000元</u>
	於二零一九年三月三十一日		
	之經調整綜合資產淨值	(e)=(c)+(d)	<u><u>港幣3,852,095,000元</u></u>

價值比較

每股購回股份回購價港幣5.10元較：

- (i) 股份於二零一九年六月二十六日(即最後實際可行日期)於聯交所所報之收市價每股港幣4.80元溢價約6.25%；
- (ii) 股份於二零一九年四月二十六日(即最後交易日)於聯交所所報之收市價每股港幣3.97元溢價約28.46%；

董事會函件

- (iii) 股份於截至及包括最後交易日止最後五個連續交易日於聯交所所報之股份平均收市價每股約港幣3.97元溢價約28.46%；
- (iv) 股份於截至及包括最後交易日止最後十個連續交易日於聯交所所報之股份平均收市價每股約港幣3.96元溢價約28.79%；
- (v) 股份於截至及包括最後交易日止最後三十個連續交易日於聯交所所報之股份平均收市價每股約港幣4.09元溢價約24.69%；
- (vi) 股份於截至及包括最後交易日止最後九十個連續交易日於聯交所所報之股份平均收市價每股約港幣4.18元溢價約22.01%；
- (vii) 股份於截至及包括最後交易日止最後一百八十個連續交易日於聯交所所報之股份平均收市價每股約港幣4.18元溢價約22.01%；
- (viii) 股份於截至及包括最後交易日止最後三百六十個連續交易日於聯交所所報之股份平均收市價每股約港幣4.46元溢價約14.35%；
- (ix) 股份按本集團經審核綜合資產淨值每股約港幣12.14元折讓約57.99%（如二零一八年年報所披露，根據於最後實際可行日期合共307,758,522股已發行股份，及於二零一八年三月三十一日本集團經審核綜合資產淨值港幣3,735,855,000元計算）；
- (x) 股份按未經審核綜合資產淨值每股約港幣12.08元折讓約57.78%（如二零一八年中報告所披露，根據於最後實際可行日期合共307,758,522股已發行股份，及於二零一八年九月三十日的未經審核綜合資產淨值港幣3,718,158,000元計算）；
- (xi) 股份按經審核綜合資產淨值每股約港幣12.15元折讓約58.02%（如二零一九年年度業績公告所披露，根據於最後實際可行日期合共307,758,522股已發行股份，及於二零一九年三月三十一日的經審核綜合資產淨值港幣3,739,917,000元計算）；及
- (xii) 股份按經調整經審核綜合資產淨值每股約港幣12.52元折讓約59.27%（如上文「經調整綜合資產淨值」一段所列示，根據於最後實際可行日期合共307,758,522股已發行股份，及於二零一九年三月三十一日的經調整經審核綜合資產淨值港幣3,852,095,000元計算）。

考量到本集團從事資產密集業務，且其大多數資產為投資物業，董事會認為，於二零一八年九月三十日的每股未經審核綜合資產淨值（即每股約港幣12.08元）乃為較現時市價更為合適的標準，且其大幅高於回購價。儘管回購價較股份之現時市價溢價逾20%，由於本公司不可能確定可以市場價格在公開市場上購回充足的股份數目，故董事會認為市場價格的重要性相對較低。自二零一六年九月一日（公眾持股量跌至低於規定最低值）截至及包括最後交易日止，僅有合共802,459股股份於公開市場上交易，相當於30,525,639股購回股份的約2.6%。鑑於上述者，董事會認為儘管代價高於市場價格，股份回購為本公司以較每股資產淨值有大幅折讓的合理價格購回其股份的良機。

股份回購完成之先決條件

股份回購完成須待下列先決條件獲達成（或獲本公司豁免）後，方可作實：

- (i) 本公司擁有充足儲備使股份回購按照相關法律及法規進行；
- (ii) Grand Fort及擔保人根據股份回購協議所提供之保證於各方面仍屬真實、準確且並無誤導成份；及
- (iii) 買賣協議項下先決條件已獲達成或豁免（視情況而定）（規定股份回購協議成為無條件之條件除外）。

本公司可（按其絕對酌情決定）豁免上述條件(ii)及(iii)。由於本公司於實施股份回購前須確保擁有充足儲備，故條件(i)不可豁免。於最後實際可行日期，條件(i)已獲達成，而其他條件尚未獲達成或豁免。

倘上述任何條件於股份回購協議日期後滿兩個月當日的下午五時正或之前，或於訂約方以書面協定之較晚日期未獲達成或豁免（如適用），股份回購協議將告終止及終結。

股份回購完成

股份回購完成將於股份回購協議項下條件獲達成或豁免後或於訂約方可能書面協定的有關其他日期後第五個營業日落實。

倘本公司於股份回購完成前之記錄日期宣派、派付或作出股息或分派，則Grand Fort有權收取該股息及分派。

股份回購完成與買賣完成乃以相互之完成為條件且須同時作實。

於股份回購完成後，購回股份將轉讓予本公司並予以註銷。全體股東於本公司已發行股本中的股權百分比將於購回股份獲註銷並導致已發行股份數目減少後按比例增加。

轉讓

於二零一九年四月二十六日(交易時段後)(即為簽立承諾契據的同日)，董事會獲陳先生告知，Grand Fort(作為賣方)、詹先生及羅先生(作為擔保人)以及Smartprint(作為買方)已訂立買賣協議，據此，Smartprint有條件同意收購及Grand Fort有條件同意出售30,525,638股銷售股份(相當於本公司於最後實際可行日期全部已發行股本約9.92%)。Smartprint乃為一間由陳先生全資擁有的公司。

緊接股份回購完成、買賣完成及購回股份註銷前，陳先生之一致行動集團合共擁有174,564,896股股份，相當於本公司於最後實際可行日期已發行股本總數約56.72%。緊隨股份回購完成、買賣完成及購回股份註銷後，陳先生之一致行動集團將合共擁有205,090,534股股份，相當於本公司已發行股本總數約73.98%。

買賣協議

日期

二零一九年四月二十六日(交易時段後)

訂約方

- (i) Grand Fort(作為賣方)
- (ii) 詹先生(作為擔保人之一)

(iii) 羅先生 (作為擔保人之一)

(iv) Smartprint (作為買方)

將轉讓之股份

根據買賣協議之條款及條件，Grand Fort有條件同意出售及Smartprint有條件同意收購30,525,638股銷售股份 (相當於本公司於最後實際可行日期全部已發行股本約9.92%)。

代價

銷售股份之總代價為港幣155,680,753.80元 (相當於每股銷售股份港幣5.10元)，其乃由Grand Fort及Smartprint經公平磋商後釐定，並參考每股購回股份的代價。每股銷售股份的代價與本公司根據股份回購協議將收購的每股購回股份代價相同。總代價將由陳先生之自有財務資源以現金結算。

買賣完成之先決條件

買賣完成須待下列先決條件獲達成 (或獲Smartprint豁免) 後，方可作實：

- (i) Grand Fort及擔保人根據買賣協議所提供之保證於各方面仍屬真實、準確且並無誤導成份；及
- (ii) 股份回購協議項下先決條件已獲達成或豁免 (視情況而定) (規定買賣協議成為無條件之條件除外)。

Smartprint可 (按其絕對酌情決定) 豁免上述條件(i)及(ii)。

倘上述任何條件於最後截止日期 (根據日期為二零一九年六月十三日的延長函件由二零一九年七月二日延長至二零一九年八月三十日) 或該日期下午五時正或之前未獲達成或豁免 (如適用)，買賣協議將告終止及終結。

買賣完成

買賣完成將於買賣協議項下條件獲達成或豁免後或於訂約方可能書面協定的有關其他日期後第五個營業日落實。

買賣完成與股份回購完成乃以相互之完成為條件，且須同時作實。

董事會函件

對本公司股權架構之影響

下表列示本公司於(i)最後實際可行日期；(ii)緊隨股份回購完成及購回股份註銷後；及(iii)緊隨股份回購完成、買賣完成及購回股份註銷後的股權架構：

	於最後實際可行日期		緊隨股份回購完成及 購回股份註銷後		緊隨股份回購完成、 買賣完成及購回股份註銷後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%
陳先生(附註1、2及3)	2,036,000	0.66	2,036,000	0.73	2,036,000	0.73
Smartprint	-	0.00	-	0.00	30,525,638	11.01
Noranger(附註2)	145,914,000	47.41	145,914,000	52.63	145,914,000	52.63
永贊(附註3)	25,822,896	8.39	25,822,896	9.32	25,822,896	9.32
陳恩典先生(附註4)	792,000	0.26	792,000	0.29	792,000	0.29
陳先生之一致行動集團小計	174,564,896	56.72	174,564,896	62.97	205,090,534	73.98
Grand Fort	61,051,277	19.84	30,525,638	11.01	-	0.00
非公眾股東	235,616,173	76.56	205,090,534	73.98	205,090,534	73.98
公眾股東	72,142,349	23.44	72,142,349	26.02	72,142,349	26.02
合計	<u>307,758,522</u>	<u>100.00</u>	<u>277,232,883</u>	<u>100.00</u>	<u>277,232,883</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. 陳先生實益擁有2,036,000股股份。
2. Noranger由Beyers全資擁有，而Beyers由Sow Pin Trust間接擁有。Sow Pin Trust乃為全權信託，其受益人包括陳先生及其家族成員。陳先生為Sow Pin Trust之成立人。作為Sow Pin Trust受託人之Credit Suisse Trust Limited為Brock Nominees Limited之控股公司，Brock Nominees Limited全資擁有Global Heritage Group Limited並因而全資擁有Beyers。
3. 永贊由陳先生及Beyers各實益擁有50%權益。
4. 陳恩典先生為執行董事及陳先生之兒子，彼實益擁有792,000股股份。

董事會函件

如上文所列示，於股份回購完成、買賣完成及購回股份註銷後，本公司公眾持股量將恢復並將高於上市規則第8.08條規定之25%最低指定百分比。

此外，緊隨股份回購完成、買賣完成及購回股份註銷後，本公司有意持續符合上市規則第8.08條規定之公眾持股量要求。

本公司之資料

本公司為一間於香港註冊成立之投資控股有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：277）。本集團主要從事物業投資及財務投資。

於最後實際可行日期，本公司已發行307,758,522股股份。於最後實際可行日期，本公司並無任何可轉換或交換為股份或其他類別的股權的尚未行使購股權、衍生工具、認股權證或相關證券（定義見收購守則規則22附註4）。

以下載列本集團截至二零一九年三月三十一日止兩個財政年度之經審核綜合財務資料：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收入	80,270	81,260
除稅前淨溢利	34,650	119,811
本公司擁有人應佔溢利	25,534	110,225

	於三月三十一日	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
資產淨額	3,739,917	3,735,855

GRAND FORT之資料

Grand Fort為一間投資控股公司，由詹先生及羅先生各持有50%權益。於最後實際可行日期，Grand Fort為持有61,051,277股股份（相當於本公司全部已發行股本約19.84%）的主要股東。其獨立於董事及其他主要股東，並無於董事會中委派代表，且並未涉及本集團之管理。

進行股份回購之理由及裨益

公眾持股量不足

股份回購的主要目的為恢復本公司的公眾持股量。誠如上文「對本公司股權架構之影響」一節所披露，於最後實際可行日期，陳先生之一致行動集團及Grand Fort之權益總數約為76.56%，因此，公眾持有的股份僅約23.44%，低於上市規則第8.08條規定之25%最低指定百分比。

茲提述本公司日期為(i)二零一六年九月三十日；(ii)二零一六年十一月七日；(iii)二零一六年十二月七日；(iv)二零一七年一月十日；(v)二零一七年二月十日；(vi)二零一七年三月十日；(vii)二零一七年四月十日；(viii)二零一七年五月十一日；(ix)二零一七年六月十三日；(x)二零一七年七月十三日；(xi)二零一七年八月十七日；(xii)二零一七年九月十九日；(xiii)二零一七年十二月二十一日；(xiv)二零一八年三月二十七日；(xv)二零一八年六月二十八日；(xvi)二零一八年十月四日；(xvii)二零一九年一月二日；及(xviii)二零一九年四月十二日，內容有關本公司公眾持股量不足的公告。如上述公告所披露，本公司認為公眾持股量的差額完全是因於二零一六年九月一日Grand Fort收購61,051,277股股份所致。

本公司一直考慮各種方案以恢復公眾持股量，並認為按商業上合理條款於場外向主要股東進行股份回購乃為一項可行的方案。緊隨股份回購完成、買賣完成及購回股份註銷後，公眾持股量將恢復至約26.02%，符合上市規則第8.08條規定之指定要求。

Grand Fort將於單一出售中出售其投資

Grand Fort擬將變現其於本公司之投資以利其他投資機會，及於單一出售中出售其持有的全部股份。其無意於購回股份及銷售股份完成出售後持有任何股份。

考量到Grand Fort擬於單一出售中出售其持有的全部61,051,277股股份，為減少本公司財政負擔並展現陳先生對本集團未來的信心，陳先生已同意購買Grand Fort持有的部分股份。此乃Smartprint及本公司將各自購買Grand Fort持有的50%股份的一項商業條款，且訂約方要求股份回購完成與買賣完成將以相互之完成為條件，故出售Grand Fort持有的全部股份方可同時落實。

建議實施股份回購

本公司於實施股份回購前已考慮以下事項：

- (i) 於股份回購完成及購回股份註銷後，根據上市規則，本公司將能夠恢復其公眾持股量要求；
- (ii) 由於股份流通量低，自二零一六年九月一日（股份之公眾持股量跌至低於規定最低值）截至及包括最後交易日止，僅有802,459股股份於公開市場上交易，於不大幅折讓股份價格的情況下向投資者發行及／或配售新股份相當困難，而發行新股份將對所有現有股東的整體股權產生攤薄影響；
- (iii) 於二零一八年九月三十日及二零一九年三月三十一日，每股回購價分別較綜合資產淨值每股約港幣12.08元及每股港幣12.15元大幅折讓約57.78%及58.02%；
- (iv) 將對上市規則第8.08條規定之最低公眾持股量25%設立約1.02%的緩衝；
- (v) 股份回購乃為本公司提高每股盈利及資本回報率的良機；及
- (vi) 根據於二零一八年九月三十日的未經審核綜合資產淨值港幣3,718,158,000元（如二零一九年年度業績公告所披露）、本集團於二零一九年三月三十一日的經審核綜合資產淨值港幣3,739,917,000元（如二零一八年中中期報告所披露）及於二零一九年三月三十一日的經調整綜合資產淨值港幣3,852,095,000元（如上文「經調整綜合資產淨值」一段所列示），股份回購將導致本公司擁有人應佔每股資產淨值分別增加約6.36%、6.34%及6.47%。

鑒於上述者及經計入上述因素後，執行董事陳先生、陳恩典先生及陳恩蕙女士以及非執行董事陳恩美女士認為，儘管股份回購並非於本公司日常及一般業務過程中進行，但股份回購為恢復本公司公眾持股量之良機且股份回購及股份回購協議的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

股份回購之財務影響

(i) 每股資產淨值

根據本通函附錄二所載之本集團未經審核備考綜合財務資料及假設股份回購已於二零一九年三月三十一日發生，本集團於二零一九年三月三十一日的未經審核每股資產淨值將自每股約港幣12.15元增加約6.34%至每股約港幣12.92元。

(ii) 每股基本盈利

假設股份回購已於二零一九年三月三十一日發生，股份回購將不會對本集團業績造成財務影響，且二零一九財政年度本公司擁有人應佔淨溢利將維持不變為約港幣25,530,000元。由於已發行股份數目將自307,758,522股減少至277,232,883股，本集團之每股基本盈利將自每股約港幣8.30仙增加約10.96%至每股約港幣9.21仙。

(iii) 負債總額

股份回購之代價將以現金結算及以本公司之可用現金出資。假設股份回購已於二零一九年三月三十一日發生及購回股份已悉數購回及註銷，負債總額將維持不變。

(iv) 營運資金

根據本通函附錄二所載之本集團未經審核備考綜合財務資料及假設股份回購已於二零一九年三月三十一日發生，營運資金(以流動資產淨額列示)將自約港幣265,500,000元減少約59.28%至約港幣108,100,000元。

基於上文所述，本公司認為股份回購將不會對本集團每股資產淨額、每股基本盈利及負債總額造成重大不利影響。本公司繼續為其營運維持充足及適當之營運資金。

監管要求

上市規則之涵義

於最後實際可行日期，Grand Fort為持有61,051,277股股份（相當於本公司全部已發行股本約19.84%）的主要股東，故為本公司之關連人士。因此，訂立股份回購協議將構成本公司根據上市規則第14A章項下未獲豁免關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告以及獨立股東批准之規定。

回購守則之涵義

股份回購根據回購守則構成本公司於場外進行的股份回購。本公司已根據回購守則第2條向執行人員提出申請批准股份回購。倘獲得執行人員批准，通常須待（其中包括）獲得親身或委任代表出席本公司股東大會的獨立股東最少四分之三的票數批准，方能作實。

股份回購協議須待（其中包括）股份回購獲執行人員批准，方告簽立。因此，除非執行人員授予有關批准，否則本公司將不會進行股份回購。然而，概不保證將會獲授有關批准或股份回購的全部其他先決條件將獲達成。

於最後實際可行日期，陳先生之一致行動集團合共擁有174,564,896股股份，相當於本公司已發行股本總數約56.72%。174,564,896股股份中，(i)2,036,000股股份（相當於本公司於最後實際可行日期已發行股本總數約0.66%）由陳先生實益持有；(ii)792,000股股份（相當於本公司於最後實際可行日期已發行股本總數約0.26%）由陳恩典先生實益持有；及(iii)171,736,896股股份（相當於本公司於最後實際可行日期已發行股本總數約55.80%）中由Noranger持有145,914,000股股份（相當於本公司於最後實際可行日期已發行股本總數約47.41%）及由永贊持有25,822,896股股份（相當於本公司於最後實際可行日期已發行股本總數約8.39%）。

Noranger之已發行股本由Beyers實益全資擁有及永贊之已發行股本由陳先生及Beyers各實益擁有50%。Beyers由Sow Pin Trust最終、間接及全資擁有，Sow Pin Trust乃為全權信託，其成立人為陳先生而其受益人為陳先生及其家族成員。緊隨股份回購

完成、買賣完成及購回股份註銷後，陳先生之一致行動集團將合共擁有205,090,534股股份，相當於本公司已發行股本總數約73.98%。

由於Smartprint由陳先生全資擁有且買賣協議與股份回購協議乃以相互之完成為條件，故陳先生及其家族成員（包括陳恩典先生、陳恩蕙女士及陳恩美女士）及陳先生控制之法團（即Noranger及永贊）於股份回購中擁有重大權益並參與股份回購。因此，陳先生、陳恩典先生、陳恩蕙女士及陳恩美女士已於批准股份回購的有關董事會決議案放棄投票。除上述董事外，無其他董事於承諾契據、股份回購協議及股份回購中擁有重大權益且須於有關董事決議案放棄投票。

如上述所披露者及回購守則規定，下列股東於股份回購中擁有重大權益並參與股份回購，與所有其他股東權益不同，且須就將於股東特別大會提呈以批准股份回購協議及股份回購之決議案放棄投票：

- (i) Grand Fort（持有61,051,277股股份，相當於本公司於最後實際可行日期全部已發行股本約19.84%）；
- (ii) 陳先生（持有2,036,000股股份，相當於本公司於最後實際可行日期全部已發行股本約0.66%）；
- (iii) 陳恩典先生（持有792,000股股份，相當於本公司於最後實際可行日期全部已發行股本約0.26%）；
- (iv) Noranger（持有145,914,000股股份，相當於本公司於最後實際可行日期全部已發行股本約47.41%）；及
- (v) 永贊（持有25,822,896股股份，相當於本公司於最後實際可行日期全部已發行股本約8.39%）。

其他收購守則之涵義

於最後實際可行日期，Noranger擁有145,914,000股股份之權益（相當於本公司全部已發行股本總數約47.41%）。緊隨股份回購完成及購回股份註銷後，Noranger於本公司之股權將由約47.41%增加至52.63%，以致Noranger須根據收購守則規則26.1就Noranger及其一致行動人士尚未擁有或同意將予收購的全部股份作出全面要約。

董事會已獲告知，Noranger已向執行人員申請豁免其因股份回購而須就Noranger及其一致行動人士尚未擁有或同意將予收購的全部已發行股份作出全面要約的義務。倘Noranger未獲授予豁免，承諾契據的訂約方將不會訂立股份回購協議並將不會進行股份回購。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一九年七月二十五日(星期四)至二零一九年七月三十日(星期二)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，以確定出席股東特別大會之權利。於該段時間內，將不會登記股份過戶。務請股東注意，為確保符合資格出席股東特別大會，彼等須於二零一九年七月二十四日(星期三)下午四時三十分前將填妥之股份過戶文件連同有關股份之股票存放在股份過戶登記處。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一九年七月三十日(星期二)上午十一時正假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓召開股東特別大會，有關通告載於本通函第EGM-1至第EGM-2頁。召開之股東特別大會將考慮並酌情批准股份回購協議及其項下擬進行之交易。

Grand Fort、陳先生、陳恩典先生、Noranger及永贊於股份回購中擁有重大權益並參與股份回購，與所有其他股東權益不同，且須就將於股東特別大會提呈以批准股份回購協議及股份回購之決議案放棄投票。有關進一步詳情，請參閱上文「回購守則之涵義」一節。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。不論閣下能否出席大會，均須按照隨附之代表委任表格所印指示盡快將之填妥並交回本公司，地址為香港皇后大道中237號太興中心第一座26樓，且在任何情況下，該表格必須最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回(視情況而定)。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可親自出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票(視情況而定)。

以投票方式表決

股東特別大會上所有表決將根據回購守則、收購守則及上市規則以投票方式進行。

一般資料

獨立董事委員會(由所有三名獨立非執行董事,即陳國偉先生、謝禮恒先生及張頌慧女士組成)已成立以審議股份回購,並就股份回購及股份回購協議之條款是否屬公平合理向獨立股東提供推薦建議,並就投票作出推薦建議。如上文所述,非執行董事陳恩美女士於股份回購中擁有重大權益並參與股份回購,故彼並不包括於獨立董事委員會內以提供有關股份回購之推薦建議。

方正證券融資已經獨立董事委員會批准而獲委任為獨立財務顧問,以向獨立董事委員會及獨立股東就股份回購及股份回購協議之條款是否屬公平合理提供建議,並就投票作出推薦建議。

推薦意見

根據本通函所載資料,執行董事陳先生、陳恩典先生及陳恩蕙女士以及非執行董事陳恩美女士經考慮上述因素後認為,儘管股份回購並非於本公司日常及一般業務過程中進行,但股份回購為恢復本公司公眾持股量之良機且股份回購及股份回購協議的條款屬公平合理,且符合本公司及股東的整體利益。因此,上述董事建議股東投票贊成股東特別大會上提呈之相關決議案。務請獨立股東於決定如何就股東特別大會上提呈之相關決議案投票前,仔細閱讀載於本通函第23至第24頁之獨立董事委員會函件及載於本通函第25至第55頁之方正證券融資函件。

其他資料

亦請閣下垂注本通函附錄所載之額外資料。

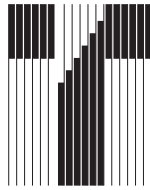
此致

列位股東 台照

承董事會命
太興置業有限公司
主席
陳海壽

二零一九年六月二十八日

以下為獨立董事委員會就有關股份回購協議及其項下擬進行之交易致獨立股東之推薦意見函件全文，以供載入本通函。



TERN PROPERTIES COMPANY LIMITED

太興置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：277)

敬啟者：

擬於場外進行股份回購而構成一項關連交易

吾等茲提述本公司刊發日期為二零一九年六月二十八日之通函(「**通函**」)，本函件乃為其一部分。除另有所指外，本函件所用詞彙與通函所定義者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會，以審議股份回購及股份回購協議的條款是否屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益，並就此向獨立股東提供吾等的意見，以及就獨立股東投票作出推薦建議。

方正證券融資已經獨立董事委員會批准而獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等提供建議。其建議之詳情及經其考慮以達致其建議及推薦意見之主要因素載於通函第25至第55頁之「獨立財務顧問函件」。

亦請閣下垂注通函第6至第22頁所載之董事會函件及通函附錄所載之額外資料。

推薦意見

經參考股份回購及股份回購協議之條款，以及方正證券融資所考慮之主要因素及理由、其結論以及建議，吾等認為就獨立股東而言，股份回購及股份回購協議之條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東應投票贊成將於股東特別大會提呈之決議案，以批准股份回購及其項下擬進行的股份回購協議。

此致

列為獨立股東 台照

陳國偉

獨立非執行董事

謝禮恒

張頌慧

獨立董事委員會

謹啟

二零一九年六月二十八日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問方正證券(香港)融資有限公司就股份回購及股份回購協議致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃編製以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
1710-1719室

敬啟者：

擬於場外進行股份回購而構成一項關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就股份回購及股份回購協議向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。股份回購及股份回購協議之詳情載於董事會於二零一九年六月二十八日向股東發出的通函(「通函」)所載之「董事會函件」(「董事會函件」)一節內，而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

股份回購

茲提述(i)該公告，內容有關承諾契據、股份回購、股份回購協議、轉讓及買賣協議；及(ii) 貴公司日期為二零一九年六月十三日的公告，內容有關延長承諾契據的最後截止日期及買賣協議的最後截止日期。於二零一九年四月二十六日(交易時段後)，Grand Fort、詹先生及羅先生(統稱承諾人)簽立以 貴公司為受益人的承諾契據(於二零一九年五月十六日修訂及補充)，承諾就 貴公司於場外向Grand Fort回購30,525,639股購回股份(相當於 貴公司於最後實際可行日期全部已發行股本約9.92%)簽立股份回購協議。根據股份回購協議之條款，購回股份之總代價約為港幣155,680,000元(相當於每股購回股份港幣5.10元)。

獨立財務顧問函件

於股份回購完成後，購回股份將轉讓予 貴公司並予以註銷。全體股東於 貴公司已發行股本中的股權百分比將於購回股份獲註銷並導致已發行股份數目減少後按比例增加。

轉讓

於二零一九年四月二十六日(交易時段後)(即為簽立承諾契據的同日)，董事會獲陳先生告知，Grand Fort(作為賣方)、詹先生及羅先生(作為擔保人)以及Smartprint(作為買方)已訂立買賣協議，據此，Smartprint有條件同意收購及Grand Fort有條件同意出售30,525,638股銷售股份(相當於 貴公司於最後實際可行日期全部已發行股本約9.92%)。Smartprint乃為一間由陳先生全資擁有的公司。

股份回購完成與買賣完成乃以相互之完成為條件且須同時作實。

上市規則之涵義

於最後實際可行日期，Grand Fort(作為股份回購之賣方)為持有61,051,277股股份(相當於 貴公司全部已發行股本約19.84%)的主要股東，故為 貴公司之關連人士。因此，訂立股份回購協議將構成 貴公司根據上市規則第14A章項下未獲豁免關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告以及獨立股東批准之規定。

回購守則之涵義

股份回購根據回購守則構成 貴公司於場外進行的股份回購。 貴公司已根據回購守則第2條向執行人員提出申請批准股份回購。倘獲得執行人員批准，通常須待(其中包括)獲得親身或委任代表出席 貴公司股東大會的獨立股東最少四分之三的票數批准，方能作實。

股份回購協議須待(其中包括)股份回購獲執行人員批准，方告簽立。因此，除非執行人員授予有關批准，否則 貴公司將不會進行股份回購。然而，概不保證將會獲授有關批准或股份回購的全部其他先決條件將獲達成。

於最後實際可行日期，陳先生之一致行動集團合共擁有174,564,896股股份，相當於 貴公司已發行股本總數約56.72%。174,564,896股股份中，(i)2,036,000股股份（相當於 貴公司於最後實際可行日期已發行股本總數約0.66%）由陳先生實益持有；(ii)792,000股股份（相當於 貴公司於最後實際可行日期已發行股本總數約0.26%）由陳恩典先生實益持有；及(iii)171,736,896股股份（相當於 貴公司於最後實際可行日期已發行股本總數約55.80%）中由Noranger持有145,914,000股股份（相當於 貴公司於最後實際可行日期已發行股本總數約47.41%）及由永贊持有25,822,896股股份（相當於 貴公司於最後實際可行日期已發行股本總數約8.39%）。

Noranger之已發行股本由Beyers實益全資擁有及永贊之已發行股本由陳先生及Beyers各實益擁有50%。Beyers由Sow Pin Trust最終、間接及全資擁有，Sow Pin Trust乃為全權信託，其成立人為陳先生而其受益人為陳先生及其家族成員。緊隨股份回購完成、買賣完成及購回股份註銷後，陳先生之一致行動集團將合共擁有205,090,534股股份，相當於 貴公司已發行股本總數約73.98%。

由於Smartprint由陳先生全資擁有且買賣協議與股份回購協議乃以相互之完成為條件，故陳先生及其家族成員（包括陳恩典先生、陳恩蕙女士及陳恩美女士）及陳先生控制之法團（即Noranger及永贊）涉及股份回購，並於其中擁有重大權益。因此，陳先生、陳恩典先生、陳恩蕙女士及陳恩美女士已於批准股份回購的有關董事會決議案放棄投票。除上述董事外，無其他董事於承諾契據、股份回購協議及股份回購中擁有重大權益且須於有關董事決議案放棄投票。

Grand Fort、陳先生、陳恩典先生、Noranger及永贊涉及股份回購，並於其中擁有重大權益，與所有其他股東權益不同，且須就將於股東特別大會提呈以批准股份回購協議及股份回購之決議案放棄投票：

其他收購守則之涵義

於最後實際可行日期，Noranger擁有145,914,000股股份之權益（相當於 貴公司全部已發行股本總數約47.41%）。緊隨股份回購完成及購回股份註銷後，Noranger

於 貴公司之股權將由約47.41%增加至52.63%，以致Noranger須根據收購守則規則26.1就Noranger及其一致行動人士尚未擁有或同意將予收購的全部股份作出全面要約。

董事會已獲告知，Noranger已向執行人員申請豁免其因股份回購而須就Noranger及其一致行動人士尚未擁有或同意將予收購的全部已發行股份作出全面要約的義務。倘Noranger未獲授予豁免，承諾契據的訂約方將不會訂立股份回購協議並將不會進行股份回購。

獨立董事委員會

獨立董事委員會(由所有三名獨立非執行董事，即陳國偉先生、謝禮恒先生及張頌慧女士組成)已告成立，以就(i)股份回購及股份回購協議之條款是否屬公平合理且符合獨立股東的利益；及(ii)獨立股東於股東特別大會上就批准股份回購的決議案應如何投票向獨立股東提供意見。吾等，方正證券融資，已獲委任為獨立財務顧問，以向獨立股東就該等事宜提供意見。

獨立財務顧問

於最後實際可行日期，吾等並不知悉吾等與 貴公司、Grand Fort或彼等各自主要股東或緊密聯繫人或任何其他方的任何關係或利益可被合理視為吾等擔任獨立財務顧問之獨立性(定義見上市規則第13.84條)的阻礙。於最後實際可行日期前兩年， 貴公司與吾等並無其他委聘關係。除就是次獲委任為獨立財務顧問應付吾等之正常專業費用外，概無訂立吾等將據此向 貴公司、Grand Fort或彼等各自主要股東或緊密聯繫人收取任何費用或利益之安排。因此，吾等被視為符合資格就股份回購及股份回購協議提供獨立意見。

作為獨立財務顧問，吾等之責任為就(i)股份回購及股份回購協議之條款是否屬公平合理且符合獨立股東的利益；及(ii)獨立股東於股東特別大會上就批准股份回購及股份回購協議的決議案應如何投票向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

吾等意見之基礎及假設

於達致吾等之意見及建議時，吾等已審閱（其中包括），(i)承諾契據；(ii)股份回購協議；(iii)買賣協議；(iv) 貴公司截至二零一七年三月三十一日止財政年度之年報（「二零一七年年報」）及二零一八年年報；(v)二零一九年年度業績公告；(vi)通函附錄三所載 貴集團位於香港之物業的估值報告（「香港估值報告」）及 貴集團位於加拿大之物業的估值報告（「加拿大估值報告」），統稱（「該等估值報告」）；及(vii)通函所載之其他資料。

此外，吾等已倚賴(i) 貴公司及／或董事及／或 貴集團管理層向吾等發表之陳述、資料、意見及聲明；(ii)通函所載或提述之資料、事實及聲明；及(iii)吾等對相關公開資料及統計數據的審閱。吾等已假設 貴公司及／或董事及／或 貴集團管理層向吾等發表之所有該等陳述、資料、意見及聲明（彼等對該等資料及聲明單獨承擔責任）於作出時在所有重大方面均屬真實、準確及完整且無誤導或欺詐成份，及於最後實際可行日期仍為真實、準確及完整。吾等亦假設 貴公司及／或董事及／或 貴集團管理層發表之所有意見及聲明均於審慎查詢後合理作出。

吾等作為獨立財務顧問，不對通函任何部分（本意見函件除外）之內容承擔責任。吾等認為吾等所獲之資料足以讓吾等達致知情觀點，且並無理由相信有任何重要資料已遭隱瞞，或懷疑所提供資料之真實性、準確性及完整性。吾等認為吾等已採取足夠及必需之步驟，以為吾等之意見提供合理基礎並達致知情見解。然而，吾等並無對 貴公司、Grand Fort或其任何附屬公司及聯繫人士之業務及事務進行獨立調查，亦未就獲提供之資料進行任何獨立核實。

獨立財務顧問函件

董事願共同及個別承擔全部責任，包括遵照上市規則而提供之有關 貴集團之資料的詳情。董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，在任何重大方面均無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事實致使本函件或通函所載任何聲明產生誤導。

貴公司將根據收購守則規則9.1於最後實際可行日期後以及寄發通函後，盡快知會獨立股東有關通函所載或提述之資料的任何重大變動。倘於最後實際可行日期後及截至股東特別大會日期（包括該日），本函件所載或提述之資料有任何重大變動以及吾等之意見有任何變動，亦將於切實可行情況下盡快通知獨立股東。

本函件乃為向獨立董事委員會及獨立股東提供資料，僅供其考慮股份回購及股份回購協議。除非載入通函內，否則未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全部或部分內容，亦不得將其作任何其他用途。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等就股份回購之意見及建議時，吾等已考慮下文所載之主要因素及理由：

1. 貴集團及Grand Fort之資料

(a) 貴集團之主要業務

誠如董事會函件所述，貴公司主要從事物業投資及財務投資。物業投資乃指物業投資及物業租賃之業務，而財務投資乃指債務與股本證券之投資。

獨立財務顧問函件

(b) 貴集團之過往財務表現

下表概述 貴集團截至二零一六年三月三十一日止財政年度（「二零一六財政年度」）、截至二零一七年三月三十一日止財政年度（「二零一七財政年度」）、二零一八財政年度及二零一九財政年度之未經審核財務資料（摘錄自二零一七年年報、二零一八年年報及二零一九年年度業績公告）：

	截至三月三十一日止年度			
	二零一九年 港幣千元 (經審核)	二零一八年 港幣千元 (經審核)	二零一七年 港幣千元 (經審核)	二零一六年 港幣千元 (經審核)
收入	80,270	81,260	97,273	104,841
物業支出	(2,294)	(2,992)	(1,979)	(1,254)
毛利	77,976	78,268	95,294	103,587
投資物業公平值(減少)/增加 重估按公平值計入損益賬之 金融資產	(15,917)	13,592	(102,498)	(138,621)
有關出售金融資產之 (虧損)/收益(附註1)	(46)	(1,029)	-	-
利息收入	(30,940)	13,543	1,755	3,115
貴公司擁有人應佔 溢利/(虧損)	40,458	45,600	28,744	19,670
	25,534	110,255	(29,312)	(58,072)

	於三月三十一日			
	二零一九年 港幣千元 (經審核)	二零一八年 港幣千元 (經審核)	二零一七年 港幣千元 (經審核)	二零一六年 港幣千元 (經審核)
現金及現金等價物	277,808	63,339	33,842	45,750
資產總額	4,072,309	4,146,932	3,923,625	3,744,877
負債總額	332,392	411,077	278,968	64,560
資產淨額	3,739,917	3,735,855	3,644,657	3,680,317

附註：

- 有關出售金融資產之(虧損)/收益包括(i)出售透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產/債務工具；(ii)出售可供出售金融資產；及(iii)出售持作買賣金融資產之已變現(虧損)/收益。

i. 二零一七財政年度與二零一六財政年度經審核綜合業績之對照

貴集團於二零一七財政年度之收入為約港幣97,270,000元，按年增長約7.22%。此乃主要由於(i) 貴集團大部分商舖及辦公物業續約時租金錄得減少；及(ii) 貴集團出租物業之出租比率於二零一七財政年度微幅下降約3.20%至約96.30%。儘管 貴集團收入有所減少， 貴集團於二零一七財政年度錄得較少之虧損淨額約港幣29,310,000元，較二零一六財政年度虧損淨額約港幣58,070,000元減少約49.52%。誠如二零一七年年報所述， 貴集團產生之虧損減少乃由於(i) 來自 貴集團債務證券投資之利息收入增加約46.13%；及(ii)投資物業公平值於二零一七財政年度末被重估時減少較少。

貴集團於二零一七財政年度末之現金及現金等價物自約港幣45,750,000元減少至約港幣33,840,000元，按年減少約港幣11,910,000元或26.03%。有關減少乃主要由於(i)債務證券投資超過來自經營活動的資金及(ii)重續銀行貸款。儘管現金及現金等價物減少及有抵押銀行借貸增加約港幣28,000,000元， 貴集團之資產淨額於二零一七財政年度末維持相對穩定於約港幣3,640,000,000元。

ii. 二零一八財政年度與二零一七財政年度經審核綜合業績之對照

貴集團於二零一八財政年度之收入為約港幣81,260,000元，按年增長約16.46%。與上一年度相似， 貴集團的商舖及辦公物業續約時租金減少為收入減少的主要原因，儘管有關減少部分被 貴集團於二零一八財政年度錄得之出租物業之出租比率微幅增長約1.50%至約97.80%所抵銷。 貴集團於二零一八財政年度轉虧為盈，錄得淨溢利約港幣110,260,000元，有關淨溢利增長約港幣139,570,000元乃主要由於(i)來自 貴集團債務證券投資之利息收入增加約58.64%；及(ii)投資物業公平值於二零一八財政年度末被重估時增加。

貴集團於二零一八財政年度末之現金及現金等價物自約港幣33,840,000元增加至約港幣63,340,000元，按年增加約港幣29,500,000元或約87.16%。有關增加乃主要由於來自經營及重續銀行貸款之資金超過用於投資債務證券之資金。由於可於一年內贖回的可供出售金融資產增加約港幣70,500,000元，於二零一八財政年度末， 貴集團之資產淨額錄得微幅增加約2.50%。

iii. 二零一九財政年度與二零一八財政年度經審核綜合業績之對照

根據二零一九年年度業績公告，貴集團之收入較二零一八財政年度微幅減少約1.22%至約港幣80,270,000元，此乃主要由於二零一九財政年度貴集團商舖及辦公物業續約時租金減少所致。整體而言，貴集團於二零一九財政年度之租金收入總額與二零一八財政年度相比相對持平。然而，由於(i)貴集團鑒於宏觀經濟不確定性(受中美貿易戰影響)而出售債務證券投資產生之虧損；及(ii)二零一九財年香港商舖的出租率呈下降趨勢導致於二零一九財政年度末估值時投資物業之公平值減少產生之虧損，二零一九財政年度錄得之淨溢利減少約76.84%至約港幣25,530,000元，而二零一八財政年度則錄得約港幣110,260,000元。

吾等亦注意到，貴集團之現金及現金等價物增長約338.60%至約港幣277,810,000元乃主要由於為降低所承擔之財務風險而出售債務證券投資所收取之款項所致。同時，貴公司已於二零一九財政年度末將貴集團流動負債中之銀行借貸金額減少至約港幣11,800,000元，較二零一八財政年度末的約港幣82,410,000元減少約85.67%。於二零一九財政年度結束時，貴集團資產淨額維持於約港幣3,740,000,000元的穩定水平。

鑒於以上所述及經考慮貴集團財務表現受到(i)香港投機市場環境及宏觀經濟不確定性所導致的租金收入波動；及(ii)與全球股市及債務市場表現呈正相關的金融資產之市價波動所影響，故獨立股東應留意該等無法控制市況之不穩定性。

誠如董事會函件所載，股份回購之代價將以現金結算及以貴公司之可用現金出資。儘管貴集團盈利於過去幾年有些微波動，貴集團之整體財務狀況仍大致維持強勁及穩定。經考慮於最後實際可行日期貴公司所持手頭現金資源，吾等認為貴公司具足夠財務資源為股份回購提供資金，令貴公司得以藉機通過股份回購解決公眾持股量不足的問題並提高股東價值，以及享有以下「股份回購之理由及裨益」一段所載列之裨益。

(c) Grand Fort之資料

Grand Fort為一間投資控股公司，由詹先生及羅先生各持有50%權益。於最後實際可行日期，Grand Fort為持有61,051,277股股份（相當於 貴公司全部已發行股本約19.84%）的主要股東。

誠如董事會函件所述，Grand Fort獨立於董事及其他主要股東，並無於董事會中委派代表，且並未涉及 貴集團之管理。由於Grand Fort之性質為被動財務投資者，故吾等認為股份回購將不會對 貴公司之日常運營及決策產生任何不利影響。

2. 承諾契據及股份回購協議之主要條款

(a) 承諾契據

於二零一九年四月二十六日（交易時段後），承諾人與 貴公司訂立以 貴公司為受益人的承諾契據（於二零一九年五月十六日經修訂及補充），據此，各承諾人已不可撤銷地向 貴公司承諾（其中包括），於：(i)獲得親身或委任代表出席就批准股份回購協議的 貴公司股東大會的獨立股東最少四分之三的票數批准通過必要決議案；(ii)執行人員已根據回購守則（而該批准並未獲撤回或撤銷，及該批准的條件（如有）已獲達成）批准股份回購後；及(iii)執行人員已就Noranger因股份回購完成而應根據收購守則規則26.1附註6就股份作出全面要約的義務授出以其為受益人的豁免（而該豁免並未獲撤回或撤銷，及該豁免的條件（如有）已獲達成），各承諾人應於承諾契據所載條件獲達成後於(i)二零一九年七月二日；及(ii)第三個營業日（以較晚者為準）簽立及向 貴公司遞交股份回購協議。

吾等注意到，簽立承諾契據時施加上述條件乃完全由於 貴公司有法律責任須遵守回購守則的監管規定，此為一項公平合理之機制，提供獨立股東選擇批准或反對股份回購的權利。

(b) 股份回購協議

於二零一九年四月二十六日(交易時段後)，Grand Fort、擔保人及 貴公司訂立股份回購協議，據此，Grand Fort有條件同意出售及 貴公司有條件同意以總代價港幣155,680,000元(相當於每股購回股份港幣5.10元)回購30,525,639股購回股份，相當於最後實際可行日期 貴公司全部已發行股本約9.92%。股份回購協議之完成須待達成(其中包括) 貴公司擁有充足儲備使股份回購按照相關法律及法規進行之條件後，方可作實。

根據公司條例第240條，上市公司可不根據公司條例第238條(按照公開要約進行的股份回購)或第239條(在認可證券市場或核准證券交易所進行的股份回購)而回購本身的股份，惟前提是股份回購合約須事先透過特別決議案授權。由於 貴公司於香港註冊成立，上述安排僅為遵守有關監管規定。

3. 進行股份回購之理由及裨益

(i) 訂立股份回購協議之理由

誠如董事會函件所述，股份回購的主要目的為恢復 貴公司的公眾持股量。吾等已審閱 貴公司日期為(i)二零一六年九月三十日；(ii)二零一六年十一月七日；(iii)二零一六年十二月七日；(iv)二零一七年一月十日；(v)二零一七年二月十日；(vi)二零一七年三月十日；(vii)二零一七年四月十日；(viii)二零一七年五月十一日；(ix)二零一七年六月十三日；(x)二零一七年七月十三日；(xi)二零一七年八月十七日；(xii)二零一七年九月十九日；(xiii)二零一七年十二月二十一日；(xiv)二零一八年三月二十七日；(xv)二零一八年六月二十八日；(xvi)二零一八年十月四日；(xvii)二零一九年一月二日；及(xviii)二零一九年四月十二日的公告，內容有關 貴公司公眾持股量不足(個別及共同稱作「公眾持股量公告」)。吾等注意到， 貴公司的公眾持股量自首份公眾持股量公告日期(即二零一六年九月三十日)直至最後交易日(「公眾持股量不足期間」)一直維持於約23.44%的水平，低於上市規則第8.08條規定之25%最低指定百分比。

吾等亦已取得及審閱 貴公司及聯交所之間的通信，內容有關恢復 貴公司公眾持股量之相關事宜。吾等已與 貴公司管理層進一步討論並瞭解，於公眾持股量不足期間， 貴公司努力制定恢復其公眾持股量的計劃，且已審核及評估為達成有關目的之各種方案，包括供股、配售新股份、促使陳先生之一致行動集

團及／或Grand Fort出售彼等所持部分股份以及場內股份回購。如 貴公司管理層所告知，吾等注意到經考慮下列因素後，最終確定股份回購為恢復公眾持股量的唯一可行方式：

- (1) 鑒於股東認購供股股份之數目無法預測， 貴公司無法確定是否能透過供股恢復其公眾持股量；
- (2) 鑒於 貴集團物業投資及財務投資所產生的穩定收入來源， 貴公司並無迫切的資金需求。此外，經考慮(i)於二零一九年三月三十一日的經審核綜合每股資產淨值達約港幣12.15元，及(ii)經計及自用物業公平值的於二零一九年三月三十一日的經審核綜合經調整每股資產淨值（「經調整資產淨值」）達約港幣12.52元，董事認為以當時市價（僅供參考，於最後交易日股份收市價為港幣3.97元）配售新股份將會較經審核綜合每股資產淨值以及經審核綜合經調整每股資產淨值大幅折讓，故即使實行有關配售，其並不符合 貴公司及股東整體的最佳利益；
- (3) 陳先生之一致行動集團於過去逾二十年來為控股股東。於最後實際可行日期，陳先生之一致行動集團合共擁有174,564,896股股份，相當於 貴公司於最後實際可行日期已發行股本總數約56.72%，微幅超過50%的水平（一般公認的絕對控股水平）。鑒於陳先生之一致行動集團於 貴公司之管理扮演重要角色，並於 貴集團業務的穩定性及可持續性至關重要， 貴公司認為，促使陳先生之一致行動集團出售其部分股份可能因此削弱陳先生之一致行動集團對 貴集團的影響力，因此不符合股東及 貴公司的整體利益。此外，陳先生之一致行動集團已闡明其無意出售其所持有的任何股份；
- (4) Grand Fort僅會考慮以單一出售其持有的全部股份而非部分出售的方式變現其於 貴公司之投資以利其他投資機會；
- (5) 股份流通量於公眾持股量不足期間仍然極低（如下文「對股份歷史流通量之分析」一節進一步詳述）； 貴公司難以有確定把握在股份流通量如此低的情況下在公開市場上以場內股份回購方式購回充足數量之股份以恢復其公眾持股量；及

- (6) 由於(i)股份缺乏流通性；(ii)陳先生之一致行動集團因業務穩定性而無意出售任何股份；及(iii) Grand Fort不願部分出售股份，陳先生之一致行動集團或Grand Fort任一方於場內出售股份不被視為恢復 貴公司公眾持股量之可行方案。

經考慮上文所提不同方案的實際可行性，吾等認為於場外向Grand Fort回購股份為恢復 貴公司公眾持股量相對較為可行之方案。

(ii) 訂立與股份回購協議完成相互為完成條件的買賣協議之理由

吾等從 貴公司管理層瞭解，董事會已決定透過股份回購解決公眾持股量不足的問題，而 貴公司期望此舉不會造成其資本大量流失。

然而，誠如董事會函件所述，Grand Fort擬將變現其於 貴公司之投資以利其他投資機會，及於單一出售中出售其持有的全部股份。Grand Fort無意於購回股份及銷售股份完成出售後持有任何股份。吾等進而注意到，Grand Fort將不會考慮部分出售其所持有之股份。

儘管於場外向主要股東回購股份為恢復 貴公司公眾持股量相對較為可行的方案， 貴公司惟有於單一收購中建議收購Grand Fort於 貴公司所持有的全部權益，方能進行股份回購。為減少 貴公司財政負擔及展現陳先生對 貴集團未來的信心，陳先生已同意收購Grand Fort所持有的部分分股份，使Smartprint（由陳先生全資擁有的一間公司）及 貴公司將各自分別根據買賣協議及股份回購協議收購Grand Fort持有的50%股份。訂約方要求股份回購完成與買賣完成將以相互之完成為條件，故出售Grand Fort持有的全部股份方可同時落實。

吾等認為，訂立買賣協議及其項下擬進行的轉讓為控股股東為協助 貴公司滿足恢復公眾持股量規定的一種支持，亦為幫助 貴公司為日常營運及未來投資（倘出現適當機遇）預留資本的務實作法。

(iii) 股份回購之裨益

股份回購可提高 貴集團每股資產淨值及股息收益率。基於 貴集團於二零一九年三月三十一日的經審核綜合資產淨值約港幣3,739,920,000元(如二零一九年年度業績公告所披露)；於二零一九年三月三十一日的經審核綜合經調整資產淨值約港幣3,852,100,000元(如董事會函件「經調整綜合資產淨值」一節所披露)；及於最後實際可行日期的合共307,758,522股已發行股份，於二零一九年三月三十一日的經審核綜合每股資產淨值及經審核綜合經調整每股資產淨值分別為約港幣12.15元及約港幣12.52元。假設股份回購已於二零一九年三月三十一日發生，緊隨股份回購完成、買賣完成及購回股份註銷後，已發行股份數目將由307,758,522股股份減少至277,232,883股股份。於二零一九年三月三十一日的經審核綜合每股資產淨值將由約港幣12.15元增加至約港幣12.92元(已計及根據本通函附錄二所載「本集團之未經審核備考財務資料」，於股份回購完成後，貴公司之未經審核備考資產淨值將約為港幣3,582,930,000元)，增長約6.34%。於二零一九年三月三十一日的經審核綜合經調整每股資產淨值將由約港幣12.52元增加至約港幣13.33元(已計及在對本通函附錄二所載「本集團之未經審核備考財務資料」作出相同的備考調整後，未經審核備考經調整資產淨值將約為港幣3,694,660,000元)，增長約6.47%。

貴公司二零一九財政年度已付股息總額達約港幣16,600,000元，包括截至二零一八年九月三十日止六個月的中期股息每股港幣約2.20仙及截至二零一九年三月三十一日止年度的末期股息每股港幣約3.20仙，以及二零一九財政年度合共307,758,522股已發行股份。假設股份回購已於二零一九年三月三十一日發生，按最後交易日的收市價計算的股息收益率及派息維持不變，貴公司的股息收益率已從約1.31%增加至約1.51%。

貴公司於二零一九年三月三十一日之資產負債率約為8.89%，其乃按負債總額約港幣332,390,000元除以於二零一九年三月三十一日的權益總額約港幣3,739,920,000元計算得出。假設股份回購已於二零一九年三月三十一日發生，貴公司之資產負債率將自約0.39%微幅上升至約9.28%，因股份回購之代價預期將以現金結算及以 貴公司的內部資源出資，其將不會對負債總額造成影響，惟於購回股份註銷後將導致權益總額微幅減少。

誠如 貴公司管理層告知， 貴公司於股份回購完成後仍可維持持續經營之充足營運資金，且股份回購對 貴公司財務狀況之影響十分有限。

經考慮股份回購(i)為 貴公司提供可行的機遇，亦為可有效達到恢復 貴公司公眾持股量的務實方法；(ii)可透過增加每股盈利及股息收益率創造股東價值；及(iii)儘管資產負債率將有些微上升，其並無對 貴公司財務狀況造成重大不利影響等因素後，吾等認為 貴公司訂立之股份回購協議之條款乃屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 對回購價之分析

(a) 對股份歷史市價之分析

每股銷售股份回購價港幣5.10元相等於 貴公司於股份回購協議項下應付之每股購回股份價格，且較：

- (i) 股份於二零一九年六月二十六日(即最後實際可行日期)於聯交所所報之收市價每股港幣4.80元溢價約6.25%；
- (ii) 股份於二零一九年四月二十六日(即最後交易日)於聯交所所報之收市價每股港幣3.97元溢價約28.46%；
- (iii) 股份於截至及包括最後交易日止最後五個連續交易日於聯交所所報之股份平均收市價每股約港幣3.97元溢價約28.46%；
- (iv) 股份於截至及包括最後交易日止最後十個連續交易日於聯交所所報之股份平均收市價每股約港幣3.96元溢價約28.79%；
- (v) 股份於截至及包括最後交易日止最後三十個連續交易日於聯交所所報之股份平均收市價每股約港幣4.09元溢價約24.69%；
- (vi) 股份於截至及包括最後交易日止最後九十個連續交易日於聯交所所報之股份平均收市價每股約港幣4.18元溢價約22.01%；

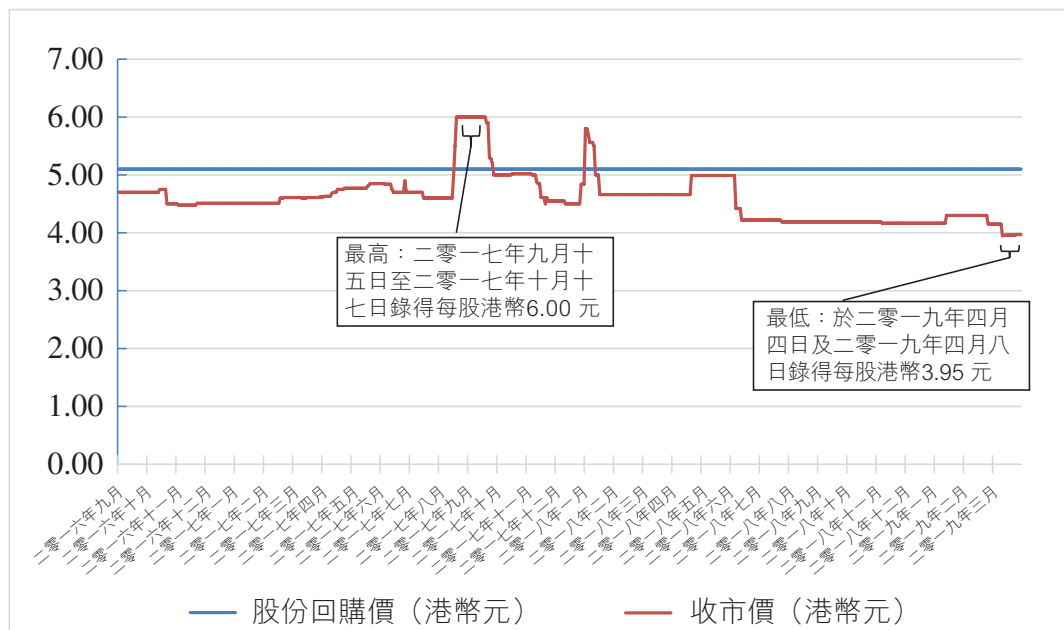
- (vii) 股份於截至及包括最後交易日止最後一百八十個連續交易日於聯交所所報之股份平均收市價每股約港幣4.18元溢價約22.01%；
- (viii) 股份於截至及包括最後交易日止最後三百六十個連續交易日於聯交所所報之股份平均收市價每股約港幣4.46元溢價約14.35%；
- (ix) 股份按經審核綜合資產淨值每股約港幣12.14元折讓約57.99%（如二零一八年年報所披露，根據於最後實際可行日期合共307,758,522股已發行股份，及於二零一八年三月三十一日經審核綜合資產淨值港幣3,735,900,000元計算）；
- (x) 股份按未經審核綜合資產淨值每股約港幣12.08元折讓約57.78%（如二零一八年中報所披露，根據於最後實際可行日期合共307,758,522股已發行股份，及於二零一八年九月三十日 貴集團未經審核綜合資產淨值港幣3,718,200,000元計算）；
- (xi) 股份按經審核綜合資產淨值每股約港幣12.15元折讓約58.02%（如二零一九年年度業績所披露，根據於最後實際可行日期合共307,758,522股已發行股份，及於二零一九年三月三十一日 貴集團經審核綜合資產淨值約港幣3,739,920,000元計算）；及
- (xii) 較 貴集團之經審核綜合經調整每股資產淨值約港幣12.52元折讓約59.27%（基於最後實際可行日期已發行股份總數307,758,522股及 貴集團於二零一九年三月三十一日之經審核綜合經調整資產淨值約港幣3,852,100,000元（如董事會函件「經調整綜合資產淨值」一節所披露））。

誠如董事會函件所述，儘管回購價較股份之現時市價溢價逾20%，由於 貴公司不可能確定可以市場價格在公開市場上購回充足的股份數目，故董事會認為市場價格的重要性相對較低。鑑於上述者，董事會認為儘管回購價高於市場價格，股份回購為 貴公司以較經審核綜合每股資產淨值有大幅折讓的合理價格購回其股份的良機。

考量到(i) 貴集團主要從事資產密集業務，且其大多數資產為投資物業以及透過參考經審核綜合資產淨值以評估資產密集之公司為一般市場慣例；及(ii) 極低的股份流通量反映在公開市場上可供買賣之股份十分有限，因此市場價格水平並無有效反映股份之真實價值，吾等認為 貴集團於二零一九年三月三十一日的經審核綜合每股資產淨值(即每股約港幣12.15元)乃為較現時市價更為合適的標準，且其大幅高於回購價。

下圖顯示二零一六年九月三十日(即 貴公司刊發最初公眾持股量公告之日期)至最後交易日(首尾兩天包括在內)(即緊接最後交易日前的約31個月期間(「公眾持股量不足期間」))股份於聯交所網站上所報的每日收市價。吾等認為，公眾持股量不足期間(公眾持股問題於該期間內存續)屬適當及足以說明股份的價格變動及比較股份的歷史收市價及回購價。

股份於公眾持股量不足期間的每日收市價



來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

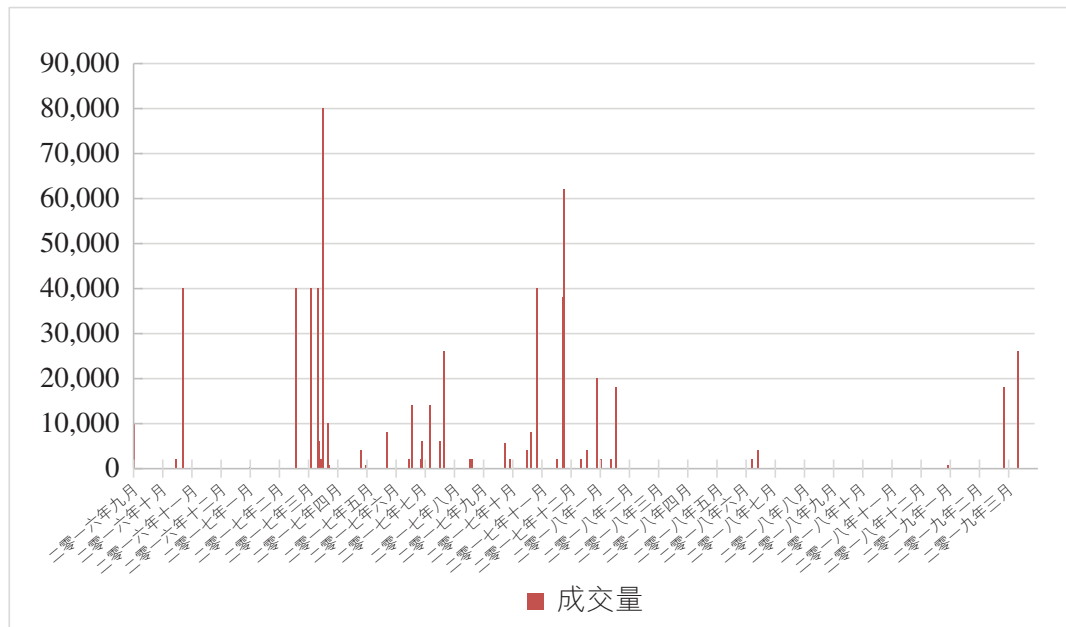
於公眾持股量不足期間，吾等注意到股份收市價範圍介乎每股港幣3.95元至每股港幣6.00元，平均收市價每股約港幣4.60元。每股購回股份港幣5.10元之回購價落於公眾持股量不足期間股份於聯交所所報收市價的範圍內，且較(i)公眾

持股量不足期間股份收市價之平均值每股港幣4.59元溢價約11.1%；(ii)股份於公眾持股量不足期間於二零一九年四月四日及二零一九年四月八日錄得之最低每日收市價每股港幣3.95元溢價約29.1%；及(iii)股份於公眾持股量不足期間於二零一七年九月十五日至二零一七年十月十七日連續二十一個交易日錄得之最高每日收市價每股約港幣6.00元折讓約15.0%。

(b) 對股份歷史流動性之分析

下表載列於公眾持股量不足期間股份的日成交量：

公眾持股量不足期間的日成交量



資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

吾等從上表注意到，於公眾持股量不足期間（特別是二零一八年四月二十七日至二零一九年四月二十六日，即緊接最後交易日前的最近12個月期間（「12個月回顧期間」））股份的成交量極薄。於公眾持股量不足期間，股份於聯交所的平均日成交量約為980股，分別佔 貴公司現有已發行股本總額及公眾持股量約0.0003%及0.001%。於公眾持股量不足期間，日最高成交量於二零一七年四月十八日約為80,000股股份，佔 貴公司現有已發行股本總額及公眾持股量約0.026%及0.11%。此外，吾等進一步注意到，於12個月回顧期間的245天內，有240天無任何交易活動紀錄。

儘管於12個月回顧期間的股份價格介乎每股港幣3.95元至每股港幣4.99元，且並未達到回購價水平，鑒於股份成交量極薄，股份價格或非回購價的適當基準。因此，吾等認為將回購價與每股資產淨值比較進行對回購價之分析乃更為可行，且由於交易活動不活躍，因此降低對聯交所所報股份收市價分析的依賴乃屬適當。

(c) 貴公司對市賬率之分析

經考慮 貴公司主要從事物業投資及資產密集型財務投資，使用市賬率之分析更為合適，因市賬率分析為評估資產密集公司最常採納的估值方法，以判斷評估回購價的公平性及合理性。吾等已參考其他可資比較公司市賬率，而該等公司(i)於聯交所主板上市；(ii)其投資物業佔其總資產的極大部分；(iii)其絕大部分投資物業主要位於香港；及(iv)於最後交易日其股份於聯交所買賣，市值低於港幣10,000,000,000元。吾等已識別並列出符合上述選擇標準的十家公司（「可資比較公司」），名單如下表列示。吾等認為可資比較公司名單屬詳盡，其包括與 貴公司具相似特徵的公平、充足且具代表性的樣本，旨在於現行市場慣例下進行分析。

股份代號	股份名稱	於最後交易日	最近公佈的	市賬率
		的市值(A)	資產淨值(B)	(「市賬率」)
		(港幣百萬元)	(港幣百萬元)	(A)/(B)
00063	中國烯谷集團有限公司	420.0	196.9	2.13
00105	凱聯國際酒店有限公司	8,244.0	13,855.5	0.59
00158	萬邦投資有限公司	6,145.0	9,806.4	0.63
00224	建生國際集團有限公司	2,019.6	7,877.2	0.26
00225	博富臨置業有限公司	1,963.4	5,447.3	0.36
00237	安全貨倉有限公司	2,133.0	4,801.6	0.44

獨立財務顧問函件

股份代號	股份名稱	於最後交易日的市值(A) (港幣百萬元)	最近公佈的資產淨值(B) (港幣百萬元)	市賬率
				(「市賬率」) (A)/(B)
00266	天德地產有限公司	4,177.6	14,260.9	0.29
00271	亞證地產有限公司	3,375.7	4,509.2	0.75
00864	永利地產發展有限公司	262.6	1,086.9	0.24
02292	晉安實業有限公司	878.4	1,604.1	0.55
		最高		2.13
		最低		0.24
		平均		0.62
00277	貴公司 (附註1)	1,569.6		0.42

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)及可資比較公司之最近公佈的財務報表

附註

- 為進行比較，貴公司的市賬率乃按其經調整市值（於最後交易日乘以回購價及已發行股份數目計算）除以於二零一九年三月三十一日的經審核綜合資產淨值計算。

鑑於 貴集團涉及資產密集型業務且其大部分資產為投資物業，具有上述特徵的可資比較公司將作為公平及具代表性的樣本，以便對回購價進行有意義的分析。然而，獨立股東務請注意，可資比較公司在營運及財務狀況方面與 貴公司並非完全相似。

如上所示，可資比較公司的市賬率（按最後交易日的股份價格計算）介乎約0.24倍至約2.13倍，平均約為0.62倍。按回購價計算的 貴公司市賬率為0.42倍，接近市賬率範圍的低端，較可資比較公司的平均市賬率折讓約32.83%。

因此，吾等認為，回購價乃按優惠水平釐定，因此屬公平合理且符合 貴公司獨立股東的整體利益。

(d) 對估值報告之分析

資產淨值為計算市賬率的主要組成部分之一。於二零一九年三月三十一日之經審核綜合資產淨值約港幣3,739,920,000元及經審核綜合經調整資產淨值約港幣3,852,100,000元乃主要以 貴集團位於香港及加拿大的物業價值所組成，該金額乃分別根據仲量聯行有限公司（「香港估值師」）及Jones Lang LaSalle Real Estate Services Inc.（「加拿大估值師」）（統稱「估值師」）對有關物業進行的估值所達致。鑑於 貴集團於二零一九年三月三十一日之大部分資產由物業所組成，吾等認為於評估回購價之公平性及合理性時將估值報告納入考量乃屬適當。

吾等已審閱香港估值報告及加拿大估值報告，並已分別就有關香港估值報告及加拿大估值報告之詳情，以及估值師之專業性及獨立性與香港估值師及加拿大估值師進行訪談。吾等亦就用於達致 貴集團於二零一九年三月三十一日位於香港及加拿大的投資物業估值所採納的方法、基準及假設分別向香港估值師及加拿大估值師作出查詢。收入資本化法乃按照自估值日期起之餘下租賃期內的現時租金收入及潛在未來收入以適當的資本化比率進行資本化，以達致物業的資本價值；而直接比較法乃基於將擬估物業直接與其他可資比較物業作比較，該等物業已於近期成交。

香港估值報告

香港估值師已向吾等說明，鑑於 貴集團位於香港的投資物業均由 貴集團持有且於過往年度產生穩定收入流，採納收入資本化法對該等物業進行估值乃屬適當。香港估值師已向吾等進一步說明，彼等已採用直接比較法對 貴集團的自用物業進行估值，因為彼等認為該等物業或為業主自用或空置且無租金收入。故吾等認為香港估值師採納之收入資本化法及直接比較法所產生的結果乃屬可靠。

吾等已就估值方法所採納的基準及假設與香港估值師進行討論，並獲告知香港估值師乃根據香港通用市場慣例及準則進行收入資本化法及直接比較法，故吾等認為，香港估值師就編製香港估值報告所採納之收入資本

化法及直接比較法乃為進行 貴集團位於香港的投資物業及自用物業之估值的最佳及最適合方法。香港估值師確認，所採納之估值方法於過往年度未有變動。

加拿大估值報告

加拿大估值師已向吾等說明，位於加拿大物業之市值與其可資比較物業及競爭物業之銷售價格相關，且因具有充足公開可得之市場數據，可就 貴集團位於加拿大的投資物業進行直接比較法，故採納直接比較法對該物業進行估值乃屬適當。故吾等認為加拿大估值師採納直接比較法所產生的結果為可靠。

吾等已就估值方法所採納的基準及假設與加拿大估值師進行討論，並獲告知加拿大估值師乃根據通用市場慣例及準則進行直接比較法，故吾等認為，加拿大估值師就編製加拿大估值報告所採納之直接比較法乃為進行 貴集團位於加拿大的投資物業之估值的最佳及最適合方法。

根據上市規則第13.80條的規定，吾等已審閱並就(i)估值師之委聘條款及工作範圍；(ii)估值師就編製該等估值報告之資歷及經驗；及(iii)估值師對 貴集團位於香港及加拿大的投資物業進行估值所採取的步驟及盡職審查措施作出周詳查詢。吾等信納估值師的委聘工作範圍及資歷。吾等注意到盡職審查措施就所提供之意見而言屬適當。此外，各估值師確認彼等均為獨立於 貴公司、Grand Fort 或其各自主要股東或緊密聯繫人之第三方。因此，吾等認為估值師具有資格並具有充分獨立性，可分別對 貴集團位於香港及加拿大之投資物業進行估值。

(e) 對可資比較交易之分析

根據聯交所網站可得資料，吾等已竭盡所能識別一份包括四項涉及根據回購守則向主要股東進行場外股份回購的可資比較交易（「可資比較交易」）之詳盡名單。可資比較交易為於12個月回顧期間內由聯交所上市公司公佈的場外股份購回。

獨立財務顧問函件

下表載列與可資比較交易有關的各股份回購交易之相關回購價詳情：

股份代號	股份名稱	首次公告 (附註1)/ 該公告	股份回購價於		股份回購價 較最近公佈的 資產淨值/ 經審核綜合 資產淨值 之折讓	股份平均日 成交量對 貴公司 現有已發行 股本總額 (附註2)	於場內購入 個別購回股份 所需的概約 交易天數 (附註3)
			股份回購價於 首次公告/ 該公告日期前 最後交易日較 股份收市價之 (折讓)/溢價	首次公告/ 該公告日期前 五個連續交易日 較股份平均收市 價之(折讓)/ 溢價			
0440	大新金融集團 有限公司	二零一九年 一月二十三日	(1.50%)	(1.50%)	(48.91%)	(0.081%)	57天
0593	夢東方集團有限公司	二零一八年 九月十三日	(19.70%)	(18.80%)	(32.60%)	(0.0059%)	11,063天
1116	美亞控股有限公司 (附註4)	二零一八年 七月二十一日	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
0086	新鴻基有限公司	二零一八年 五月四日	(1.70%)	(1.70%)	(47.00%)	(0.045%)	150天
		最高	(1.50%)	(1.50%)	(32.60%)	0.081%	11,063天
		最低	(19.70%)	(18.80%)	(48.91%)	0.0059%	57天
		平均	(7.63%)	(7.33%)	(42.83%)	0.044%	3,757天
0277	貴公司	二零一九年 五月十六日	28.46%	28.46%	(58.02%)	0.000067%	148,498天

來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

1. 首次公告指首次公佈有關可資比較交易的有關公告(「首次公告」)。
2. 按上市公司及 貴公司股份於可資比較交易回顧期間(即緊接各可資比較交易首次公告日期前最後交易日前的12個月期間)及股份回購之回顧期間(即12個月回顧期間)於聯交所的平均日成交量分別除以各可資比較交易上市公司於其各自首次公告日期前最後交易日之現有已發行股本總額及 貴公司於最後交易日之現有已發行股本總額計算。
3. 按各可資比較交易及股份回購之購回股份總數除以上市公司及 貴公司股份於可資比較交易回顧期間(即緊接各可資比較交易首次公告日期前最後交易日前的12個月期間)及 貴公司於回顧期間(即12個月回顧期間)於聯交所的平均日成交量。

4. 美亞控股有限公司(1116.HK)之股份自二零一二年一月九日至二零一八年十一月二十一日暫停交易，該期間涵蓋緊接其股份回購交易首次公告日期前最後交易日前的12個月的期間。因此，吾等無法對美亞控股有限公司(1116.HK)於首次公告日期前最後交易日前12個月期間的股價及平均日成交量作出分析。

作為說明用途，上表顯示(i)各可資比較交易的股份回購價於首次公告日期前最後交易日較股份收市價之折讓介乎1.5%至19.7%，平均為7.6%，而股份回購之溢價為28.46%；(ii)股份回購價於各可資比較交易首次公告日期前五個連續交易日之平均收市價之折讓介乎1.5%至18.8%，平均為7.3%；(iii)股份回購價較各可資比較交易上市公司最近公佈的資產淨值之折讓介乎32.6%至48.91%，平均為42.86%，而回購價較最近公佈之經審核綜合每股資產淨值之折讓為58.02%；(iv)股份於 貴公司全部已發行股份的平均日成交量（即0.000067%）明顯低於可資比較交易的平均值（即0.04%）；及(v)相較於可資比較交易，極低的股份流通量無疑使本公司更難以於場內購入購回股份。

然而，吾等進一步檢視可資比較交易的性質，並注意到實施股份回購的理由屬特殊且目的僅為遵守監管規定以恢復公眾持股量。相反，可資比較交易受各種商業理由驅使而非為了達成監管規定，包括(i)透過提高公司的每股盈利及資本回報率創造更高的股東價值；(ii)解除先前宣佈之收購及註銷有關已發行代價股份；及(iii)於與標的上市公司主要股東進行交易後註銷其股份。鑒於股份回購之理由與可資比較交易之理由有根本的不同，將股份回購與其他可資比較交易直接進行比較可能並無意義。

吾等自 貴公司管理層瞭解， 貴公司的常規為致力維持高標準的企業管治，而股份回購的主要目標乃協助 貴公司履行其作為一間上市公司須根據上市規則規定恢復公眾持股量的責任。誠如本函件上文所述， 貴公司致力研究並試圖以各種方式恢復公眾持股量，惟除自Grand Fort購回股份之外，並無其他可行途徑。然而，Grand Fort已重申其僅接受以單一出售而非部分出售的方式出售其股份。據此， 貴公司僅能選擇以全部收購或不予收購基準購回Grand Fort持有的全部股份。此外，誠如「對股份歷史流動性之分析」一節所分析，極低的股份

獨立財務顧問函件

流通量乃反映市場上可供買賣的股份極為有限。回購價為 貴公司及Grand Fort 協商後的結論，其指Grand Fort可接受之每股最低售價，同時亦為進行股份回購的最低成本。考慮到(i) 貴公司須遵守恢復公眾持股量的法律責任；(ii) 貴公司為恢復公眾持股量努力協商出負擔得起的價格；及(iii)回購價乃經 貴公司與Grand Fort公平磋商後釐定，吾等認為股份回購的定價對獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

5. 對 貴集團股權架構之影響

下表列示 貴公司於(i)最後實際可行日期；(ii)緊隨股份回購完成及購回股份註銷後；及(iii)緊隨股份回購完成、買賣完成及購回股份註銷後的股權架構：

	於最後實際可行日期		緊隨股份回購完成 及購回股份註銷後		緊隨股份回購完成、買賣完成 及購回股份註銷後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%
陳先生 (附註1、2及3)	2,036,000	0.66	2,036,000	0.73	2,036,000	0.73
Smartprint	-	0.00	-	0.00	30,525,638	11.01
Noranger (附註2)	145,914,000	47.41	145,914,000	52.63	145,914,000	52.63
永贊 (附註3)	25,822,896	8.39	25,822,896	9.32	25,822,896	9.32
陳恩典先生 (附註4)	792,000	0.26	792,000	0.29	792,000	0.29
陳先生之一致行動						
集團小計	174,564,896	56.72	174,564,896	62.97	205,090,534	73.98
Grand Fort	61,051,277	19.84	30,525,638	11.01	-	0.00
非公眾股東	235,616,173	76.56	205,090,534	73.98	205,090,534	73.98
公眾股東	72,142,349	23.44	72,142,349	26.02	72,142,349	26.02
合計	<u>307,758,522</u>	<u>100.00</u>	<u>277,232,883</u>	<u>100.00</u>	<u>277,232,883</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. 陳先生實益擁有2,036,000股股份。
2. Noranger由Beyers全資擁有，而Beyers由Sow Pin Trust間接擁有。Sow Pin Trust乃為全權信託，其受益人包括陳先生及其家族成員。陳先生為Sow Pin Trust之成立人。作為Sow Pin Trust受託人之Credit Suisse Trust Limited為Brock Nominees Limited之控股公司，Brock Nominees Limited全資擁有Global Heritage Group Limited並因而全資擁有Beyers。
3. 永贊由陳先生及Beyers各實益擁有50%權益。
4. 陳恩典先生為執行董事及陳先生之兒子，彼實益擁有792,000股股份。

如上文所列示，於股份回購完成、買賣完成及購回股份註銷後，貴公司公眾持股量將恢復並將高於上市規則第8.08條規定之25%最低指定百分比。

6. 建議股份回購的財務影響

每股基本盈利

股份回購將導致股份回購完成後每股基本盈利增加，如下所示：

	股份回購前	緊隨股份 回購完成 及購回股份 註銷後	增加百分比
	港幣元	港幣元	%
截至二零一九年三月三十一日止年度			
每股基本盈利	0.083	0.092	11.01

如上表所示及僅作說明用途，假設股份回購已於二零一九年三月三十一日發生，且購回股份已獲悉數回購並註銷，則股份回購不會對貴集團業績造成任何財務影響，而貴公司擁有人應佔二零一九財政年度的淨溢利將維持不變，約為港幣25,530,000元。由於股份回購，已發行股份數目將由307,758,522股減少至277,232,883股股份。因此，截至二零一九年三月三十一日止年度的每股基本盈利將由港幣0.083元增加至港幣0.092元，增幅約為11.01%。就此方面而言，吾等注意到，股份回購符合貴公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

經審核綜合每股資產淨值及經審核綜合經調整每股資產淨值

股份回購將導致股東應佔經審核綜合每股資產淨值及股東應佔經審核綜合經調整每股資產淨值增加，如下所示：

	緊隨股份 回購完成及 購回股份		
	股份回購前 港幣元	註銷後 港幣元	增加百分比 %
於二零一九年三月三十一日			
經審核綜合每股資產淨值 (附註1)	12.15	12.92	6.34
經審核綜合經調整每股資產淨值 (附註2)	12.52	13.33	6.47

附註：

1. 基於二零一九年年度業績公告所披露的於二零一九年三月三十一日的經審核綜合資產淨值約港幣3,739,920,000元，並根據通函附錄二所載「本集團之未經審核備考財務資料」假設於股份回購完成後，未經審核備考資產淨值將為港幣3,582,490,000元。
2. 基於董事會函件「經調整綜合資產淨值」一節所披露的於二零一九年三月三十一日的經審核綜合經調整資產淨值約港幣3,852,100,000元，並假設已作出與通函附錄二所載「本集團之未經審核備考財務資料」相同的備考調整後，未經審核備考經調整資產淨值將約為港幣3,694,660,000元。

如上表所示及僅作說明用途，基於二零一九年年度業績公告所披露的 貴集團於二零一九年三月三十一日的經審核綜合資產淨值約港幣3,739,920,000元，並假設股份回購已於二零一九年三月三十一日發生，且購回股份已獲悉數回購並註銷，根據通函附錄二所載「本集團之未經審核備考財務資料」，於股份回購完成後，未經審核備考資產淨值將為港幣3,582,490,000元， 貴集團綜合每股資產淨值將由約港幣12.15元增加至約港幣12.92元。基於董事會函件「經調整綜合資產淨值」一節所披露於二零一九年三月三十一日的經審核綜合經調整資產淨值約港幣3,852,100,000元，並假設股份購回已於二零一九年三月三十一日發生及購回股份已全數購回及註銷，經作出與本通函附錄二所載「本集團之未經審核備

考財務資料」一節相同的備考調整後，未經審核備考經調整資產淨值將約為港幣3,694,660,000元，而 貴集團的經審核綜合經調整每股資產淨值將由約港幣12.52元增加至港幣約13.33元。

因此，由於每股股份的回購價低於 貴公司經審核綜合每股資產淨值及經審核綜合經調整每股資產淨值，故股份回購將導致經審核綜合每股資產淨值及經審核綜合經調整每股資產淨值增加約6.34%及6.47%。吾等注意到，經審核綜合每股資產淨值及經審核綜合經調整每股資產淨值的增加將使每名股東於股份回購完成後享有更高的每股價值，因此符合 貴公司及股東的整體利益。

股息收益率

股份回購將導致股息收益率提高，如下所示：

	股份回購前	緊隨股份 回購完成及 購回股份 註銷後	增加
	%	%	%
股息收益率 (附註1)	1.31	1.51	0.20

附註：

1. 假設股份回購已於二零一九年三月三十一日發生，並按最後交易日的收市價計算所得。

如上表所示及僅作說明用途，假設股份回購已於二零一九年三月三十一日發生，且購回股份已獲悉數回購並註銷，股息收益率乃按最後交易日的收市價計算所得，而股息派付維持不變，則 貴公司的股息收益率將由1.31%增加至1.51%。吾等注意到，股息收益率的提高將使每名股東於股份回購完成後享有更高的股息收益率，因此符合 貴公司及股東的整體利益。

負債總額

誠如董事會函件所述，股份回購之代價將以現金結算並由 貴公司之可用現金出資。假設股份回購已於二零一九年三月三十一日發生及購回股份已悉數購回及註銷，負債總額將維持不變。

營運資金及資產負債率

根據通函附錄二所載之 貴集團未經審核備考綜合財務資料及假設股份回購已於二零一九年三月三十一日發生，營運資金(以流動資產淨額列示)將由約港幣265,500,000元減少約59.28%至約港幣108,080,000元。資產負債率(按負債總額除以權益總額計算)將由約8.89%增加約0.39%至約9.28%。

貴公司認為其繼續為其營運維持充足及適當之營運資金。經考慮於最後實際可行日期 貴公司持有之現金資源，董事認為 貴公司具足夠財務資源為股份回購提供資金，令 貴公司得以藉機通過股份回購解決公眾持股量不足的問題並提高股東價值，且吾等認為股份回購將不會對 貴公司的營運資金及資產負債狀況造成重大不利影響。

鑒於上文所述，吾等認為股份回購的條款符合 貴公司及股東的整體利益。

推薦意見

經考慮上述主要因素及原因，特別是以下方面：

- (i) 貴集團大致強勁而穩定的財務狀況，以及 貴公司於最後實際可行日期所持現金資源乃獲認為足以為購回股份之代價提供資金；
- (ii) 股份回購可更加確保 貴公司的公眾持股量恢復；
- (iii) Grand Fort有意於單一出售(而非部分出售)中出售其於 貴公司的所有現有投資，以利其他投資機會；

- (iv) 提高經審核綜合每股資產淨值及股息收益率將能創造更大的股東價值而資產負債率的微幅增加將不會對 貴公司的財務狀況造成重大不利影響；
- (v) 回購價較於二零一九年三月三十一日經審核綜合每股資產淨值及經審核綜合經調整每股資產淨值有所折讓，儘管回購價較股份現時市價有所溢價；
- (vi) 股份回購協議項下購回股份之代價乃經考慮(i)現行市況；(ii)股份的極低流通量；(iii)股份現時市價；(iv)每股資產淨值；(v)恢復 貴公司公眾持股量之機遇後經協議訂約方公平磋商後釐定；
- (vii) 回購價落在公眾持股量不足期間於聯交所所報股份收市價範圍內；
- (viii) 回購價（經參考（其中包括）每股資產淨值而釐定）參考可資比較公司的市賬率屬公平合理；
- (ix) 儘管所有可資比較交易按當時各上市公司的股份市價之折讓價定價，實施股份回購之理由為遵守監管規定以恢復公眾持股量，與可資比較交易之商業理由不同；及
- (x) 為減輕 貴公司的財務負擔並同時展示陳先生對 貴集團未來的信心，陳先生願意按與回購價相等的價格購買Grand Fort持有的部分股份，

吾等認為，儘管股份回購協議並非於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，股份回購協議之條款（包括回購價）乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，而其項下擬進行之交易符合 貴公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

因此，吾等向獨立董事委員會作出建議而吾等亦建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之決議案以批准股份回購協議及其項下擬進行的股份回購。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
方正證券(香港)融資有限公司
董事總經理
黃世富
謹啟

二零一九年六月二十八日

附註：黃世富先生自二零一一年起為第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。黃世富先生於機構融資及投資銀行方面擁有超過十年經驗及已參與及完成有關收購守則的多類諮詢交易。

1. 財務摘要

以下為本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止三個年度各年之經審核財務業績摘要，各分別摘錄自本公司的相關年度報告及二零一九年年度業績公告。

有關截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止三個年度之財務資料（於本通函中披露或以提述形式納入本通函）並不構成本公司於該等年度之法定年度綜合財務報表，惟資料數據來自該等法定財務報表。於本通函中披露或以提述形式納入本通函之非法定賬目（定義見公司條例第436條）並非（在該定義內的）指明財務報表。有關須根據公司條例第436條披露之本公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止三個年度之法定年度綜合財務報表進一步資料如下：

本公司截至二零一七年及二零一八年三月三十一日止兩個年度之法定年度綜合財務報表已根據公司條例第622(3)條及附表6第3部之規定送交香港公司註冊處處長，並將適時送交截至二零一九年三月三十一日止年度的年度綜合財務報表。

核數師已就本集團該等財務報表個別編製報告。概無核數師報告具保留意見或另行修改，亦無向本公司核數師恒健會計師行有限公司提述在不出具保留意見報告之情況下強調須予注意之事項，亦無載有按公司條例第406(2)或407(2)或(3)條所指之陳述。

(i) 綜合經審核業績

	截至三月三十一日止年度		
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
營業額	<u>80,270</u>	<u>81,260</u>	<u>97,273</u>
除稅前溢利／(虧損)	34,650	119,811	(17,348)
利得稅開支	<u>(9,116)</u>	<u>(9,556)</u>	<u>(11,964)</u>
本公司擁有人應佔 年度溢利／(虧損)	<u>25,534</u>	<u>110,255</u>	<u>(29,312)</u>
本公司擁有人應佔本年度 全面收益(開支)總額	<u>20,407</u>	<u>107,817</u>	<u>(19,041)</u>
每股盈利／(虧損) 基本及攤薄	<u>港幣8.30仙</u>	<u>港幣35.83仙</u>	<u>港幣(9.52)仙</u>
每股中期股息	港幣2.2仙	港幣2.2仙	港幣2.2仙
每股末期股息	港幣3.2仙	港幣3.2仙	港幣3.2仙

(ii) 綜合經審核資產及負債

	於三月三十一日		
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
資產總額	4,072,309	4,146,932	3,923,625
負債總額	<u>332,392</u>	<u>411,077</u>	<u>278,968</u>
資產淨額	<u>3,739,917</u>	<u>3,735,855</u>	<u>3,644,657</u>

本集團於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度之綜合財務報表概無錄得因規模、性質或事件而產生之特殊的項目。

2. 本集團之進一步財務資料

以下載列本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度各年之財務資料（即綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表、綜合現金流量表及綜合權益變動表），連同相關附註於以下文件披露，有關文件已刊發於聯交所網站（www.hkexnews.hk）及本公司網站（<http://www.tern.hk>）：

- (i) 於二零一七年七月十日刊發之本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之年報第40至97頁（可透過網站連接http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0710/LTN20170710254_C.pdf查閱）；
- (ii) 於二零一八年七月十七日刊發之二零一八年年報第48至109頁（可透過網站連接http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0717/LTN20180717238_C.pdf查閱）；及
- (iii) 於二零一九年六月二十六日刊發之二零一九年年度業績公告第1至19頁（可透過網站連接https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0626/ltn20190626354_c.pdf查閱）。

3. 債務聲明

借款

於二零一九年五月三十一日（即本通函付印前確定本集團債務的最後實際可行日期）的營業時間結束時，本集團未償還有抵押之計息銀行貸款約港幣281,361,000元。於該等貸款中，貸款金額約港幣15,000,000元將於二零一九年六月到期，而餘下未償還金額約港幣266,361,000元將於二零三七年到期。本集團的計息銀行貸款由本集團之投資物業作為抵押。

承擔

於二零一九年五月三十一日的營業時間結束時，本集團根據不可撤銷經營租賃就其僱員宿舍物業須支付之未來最低租賃款項總額乃於以下時間到期：

	港幣千元
一年內	1,140
第二年至第五年	95
	<hr/>
	1,235
	<hr/> <hr/>

或然負債

於二零一九年五月三十一日的營業時間結束時，本集團並無任何或然負債。

除本節所披露者以及除集團內負債及正常應付賬項外，於二零一九年五月三十一日的營業時間結束時本集團並無任何已發行及未償還或同意將予發行之貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、債權證、按揭、抵押、擔保或其他重大或然負債。

4. 重大變動

董事確認，於二零一九年三月三十一日（即本集團編製最新刊發之經審核綜合財務報表之日期）後及截至最後實際可行日期，本集團的財務或貿易狀況或前景並無重大變動。

5. 財務及貿易前景

本集團之核心業務包括物業投資及財務投資。

本集團的投資物業持續為本集團帶來穩定經常性租金收入。本集團將繼續密切監察本地消費模式的變動並改善其租戶組合，以最大限度地提高其投資物業之租金收入及出租比率。

財務投資包括上市股本及債券投資。本集團將繼續物色潛在的財務投資並對市場表現秉持謹慎態度，以提升本集團的財務投資回報。

本集團將一如既往遵守審慎的財務政策並維持低資產負債率及充足的流動資金，以應對瞬息萬變及充滿挑戰的營商環境。

A. 本集團之未經審核備考財務資料**緒言**

以下為本集團說明性未經審核備考綜合財務狀況表（「未經審核備考財務資料」），其乃於進行備考調整（如下文附註所載）後，根據二零一九年年度業績公告載列之於二零一九年三月三十一日之本集團經審核綜合財務狀況表編製。

未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4.29條編製，以說明股份回購之影響，猶如股份回購已於二零一九年三月三十一日發生。其已根據下文所載之附註編製並與本集團所採納之會計政策一致。

未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，且由於其假設性質使然，未必能真實反映倘於二零一九年三月三十一日或任何未來日期完成股份回購本集團的財務狀況。

未經審核備考財務資料應連同二零一九年年度業績公告所載之本集團過往資料及本通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

本集團二零一九財政年度之未經審核備考財務資料所載二零一九財政年度之財務資料不構成本公司之法定年度綜合財務報表，惟資料數據來自該等財務報表。有關須根據公司條例第436條披露之該等法定財務報表之進一步資料，請參閱本通函附錄一「1.財務摘要」一節。

本集團之未經審核備考財務資料

	本集團於 二零一九年 三月三十一日 的經審核 綜合 財務狀況表 港幣千元	備考調整(i) 港幣千元	備考調整(ii) 港幣千元	本集團於 二零一九年 三月三十一日 的未經審核 備考綜合 財務狀況表 港幣千元
非流動資產				
投資物業	2,952,288			2,952,288
物業、機器及設備	4,425			4,425
租賃土地	14,830			14,830
聯營公司權益	355,458			355,458
按公平值計入全面收益之 債務工具	443,419			443,419
按公平值計入損益賬之金融資產	430			430
遞延租金收入	307			307
遞延稅項資產	36			36
	<u>3,771,193</u>			<u>3,771,193</u>
流動資產				
應收賬項及其他應收款項	13,535			13,535
按公平值計入損益賬之金融資產	7,254			7,254
租賃土地 – 本期部分	92			92
遞延租金收入 – 本期部分	463			463
可收回稅項	1,964			1,964
已抵押銀行存款	149,600	(104,625)		44,975
銀行結存及現金	128,208	(52,806)		75,402
	<u>301,116</u>			<u>143,685</u>
流動負債				
其他應付款項及預收款項	9,958			9,958
已收租戶按金	12,408			12,408
稅項負債	1,434			1,434
有抵押銀行借貸 – 於一年內到期	11,808			11,808
	<u>35,608</u>			<u>35,608</u>
流動資產淨額	<u>265,508</u>			<u>108,077</u>
資產總額減流動負債	<u>4,036,701</u>			<u>3,879,270</u>

	本集團於 二零一九年 三月三十一日 的經審核 綜合 財務狀況表 港幣千元	備考調整(i) 港幣千元	備考調整(ii) 港幣千元	本集團於 二零一九年 三月三十一日 的未經審核 備考綜合 財務狀況表 港幣千元
非流動負債				
已收租戶按金	12,335			12,335
遞延稅項負債	27,949			27,949
有抵押銀行借貸 – 於一年後到期	256,500			256,500
	<u>296,784</u>			<u>296,784</u>
資產淨額	<u>3,739,917</u>			<u>3,582,486</u>
資本及儲備				
股本	229,386			229,386
儲備	3,510,531	(1,750)	(155,681)	3,353,100
權益總額	<u>3,739,917</u>			<u>3,582,486</u>

備考調整：

- (i) 以反映按每股港幣5.10元之價格回購30,525,639股股份之應付現金代價約港幣155,681,000元，及股份回購直接應佔之估計開支港幣1,750,000元。有關開支包括印花稅、法律費用、財務顧問費用及其他專業費用，乃因權益交易而產生並入賬列為權益之減項；及
- (ii) 透過根據公司條例以購回股份已付代價（即總代價約港幣155,681,000元）削減保留溢利，以反映購回股份註銷。

B. 恒健會計師行有限公司之報告

以下為申報會計師恒健會計師行有限公司(香港執業會計師)就本附錄所載本集團未經審核備考財務資料發出的報告全文，並僅供載入本通函而編製。

恒健會計師行有限公司**HLM CPA LIMITED****Certified Public Accountants**

Rooms 1501-8, 15th Floor, Tai Yau Building,
181 Johnston Road, Wanchai, Hong Kong.
香港灣仔莊士敦道 181 號
大有大廈 15 樓 1501-8 室
Tel 電話: (852) 3103 6980
Fax 傳真: (852) 3104 0170
E-mail 電郵: info@hlm.com.hk

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出的鑑證報告

敬啟者：

吾等已完成核證工作，就太興置業有限公司(「**貴公司**」)董事(「**董事**」)所編製 貴公司及其附屬公司(下文統稱「**貴集團**」)的未經審核備考財務資料作出報告，並僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴集團於二零一九年三月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況表以及載列於 貴公司所刊發日期為二零一九年六月二十八日的通函(「**該通函**」)第II-1至第II-3頁內容有關擬於場外以每股港幣5.10元向 貴公司30,525,639股股份進行股份回購及註銷購回股份(「**股份回購**」)的相關附註。 貴公司董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載述於該通函第II-1至第II-3頁。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明股份回購對 貴集團於二零一九年三月三十一日之財務狀況的影響，猶如股份回購已於二零一九年三月三十一日進行。作為此過程的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃由 貴公司董事摘錄自 貴集團截至二零一九年三月三十一日止年度的年度業績公告。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29條，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之《專業會計師職業道德守則》中對獨立性及其他道德規定，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力及盡職審查、保密及專業行為之基本原則而制定。

本公司應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「進行財務資料審計及審閱以及其他核證及相關服務委聘的公司之質量控制」，因此設立一套全面質量控制制度，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律監管規定之存檔政策及程序。

申報會計師的責任

根據上市規則第4.29(7)段的規定，吾等的責任乃就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下匯報。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所採用任何財務資料發表的任何報告，除於報告發出當日對該等報告收件人負有責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證工作」進行受委聘之工作。此準則規定申報會計師規劃及執行情序，從而合理確定董事有否根據上市規則第4.29段及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是項委聘工作而言，吾等並無責任更新或重新發出有關編製未經審核備考財務資料所採用任何過往財務資料的任何報告或意見，吾等亦無於受委聘工作過程中對編製未經審核備考財務資料所採用的財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載的未經審核備考財務資料僅旨在說明重大事件或交易對實體未經調整財務資料的影響，猶如該事件或該交易已於選定作說明用途的較早日期發生或進行。因此，吾等概不保證於二零一九年三月三十一日的股份回購實際結果將與已呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告的合理核證業務，涉及執程序以評估董事編製未經審核備考財務資料所用的適用準則是否提供合理基礎，以呈列直接與該事件或交易相關的重大影響，以及就下列各項取得充分而適當的憑證：

- 相關未經審核備考調整是否適當執行該等準則；及
- 未經審核備考財務資料是否反映該等調整妥善應用於未經調整財務資料。

所選程序取決於申報會計師的判斷，其中已考慮到申報會計師對 貴集團性質的理解、與編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易，以及其他相關委聘核證情況。

此核證委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等已取得足夠且適當的憑證，可為吾等的意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就未經審核備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)條所披露的調整均屬恰當。

此致

太興置業有限公司
列位董事 台照

恒健會計師行有限公司
執業會計師
香港
二零一九年六月二十八日

A. 仲量聯行有限公司函件

以下為獨立估值師仲量聯行有限公司就其於二零一九年三月三十一日對 貴集團於香港的物業權益之估值所編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



仲量聯行

Jones Lang LaSalle Limited
Valuation Advisory Services
7th Floor, One Taikoo Place, 979 King's Road,
Quarry Bay, Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2968 0078
Company Licence No.: C-003464

仲量聯行有限公司
物業估價部
香港鰂魚涌英皇道 979 號太古坊一座 7 樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2968 0078
牌照號碼 C-003464



敬啟者：

關於：太興置業有限公司於二零一九年三月三十一日的物業組合估值

1.0 緒言**1.1 指示**

吾等謹遵照太興置業有限公司（「貴公司」）向吾等發出之指示，就 貴公司及其關連公司及／或附屬公司（下文統稱「貴集團」）於香港持有的多項物業進行市場估值，以就擬於場外進行之股份回購作公開披露用途。該等物業權益已展列於項目2.0估值概要內。

吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之有關進一步資料，以向 貴公司提供吾等就個別無產權負擔租賃物業權益於二零一九年三月三十一日（「估值日期」）之市值的意見。

吾等謹此強調，本報告所呈列之估值乃為多項物業的100%權益，而非 貴集團於各物業所佔份額。

1.2 估值基準

除另有說明外，吾等之估值乃根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的「香港測量師學會估值準則（二零一七年版）」、國際估值準則委員會（「國際估值準則委員會」）頒佈的「國際估值準則（二零一七年版）」及皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）頒佈的「皇家特許測量師學會估值－全球準則（二零一七年版）」編製，並可作出變動，以配合本地已制定之法律。除另有說明外，吾等作為相關估值準則所界定之外聘估值師進行估值。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及公司收購及合併守則規則11所載之規定。

吾等對物業權益的估值乃根據國際估值準則委員會所定義以及香港測量師學會及皇家特許測量師學會所採納之「市值」基準進行，載列為：

「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼之情況下於估值日期進行交易之估計資產或負債交易款額。」

吾等已將市值的定義獨立應用於各物業權益。吾等忽略在任何時候出售整個組合的潛在影響。同樣地，就由多個樓層或單元組成的物業權益而言，吾等將物業估值為單一物業權益，並忽略以分層地契方式出售物業的潛在影響。

吾等之估值服務已按照吾等獲香港品質保證局所認受之ISO 9001：2015品質保證系統執行，而吾等之報告乃經參考吾等之一般估值原則所載假設、定義及限制條件而編製。

1.3 估值假設

吾等進行估值時乃假設業主於公開市場出售該個別物業權益，並無憑藉遞延條款合約、租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響該物業權益之價值。

吾等之估值並無考慮物業權益所涉及之任何抵押、按揭或債項，亦無出售或出租時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶可能影響其價值且繁苛之法律糾紛及產權負擔、限制、支銷。

1.4 估值方法

於進行估值時，吾等已採納直接比較法及收入資本化法。

直接比較法乃基於將擬估物業直接與其他可資比較物業作比較，該等物業近期須轉讓法定所有權。然而，由於房地產物業之性質互不相同，故通常須作出適當的調整，以計入任何質量及數量的差異，該等差異可能會影響所考慮物業價格。

收入資本化法乃按照自估值日期起之餘下租賃期內的現時租金收入及潛在未來收入以適當的資本化比率進行資本化，以達致物業的資本價值。估值擬採納的租金值及資本化比率乃按市場交易分析及吾等對現時投資者的要求或期望之詮釋而釐定。

1.5 資料來源

吾等已在頗大程度上依賴 貴公司所提供之資料，包括目標物業的租賃安排及多項物業的樓面平面圖。吾等已接納就規劃批文、法定通告、地役權、租借權、佔用詳情、建築平面圖、樓面平面圖、樓面面積及所有其他相關事項給予吾等之意見。吾等亦於土地註冊處進行查冊。吾等假設獲提供之所有資料均為正確。然而，倘其後證實有關物業權益之詳情不正確，吾等保留調整本報告所呈報之估值的權利。

報告內所述之尺寸、量度及面積均基於 貴公司及土地註冊處獲取之文件副本所載資料，因此均為約數。吾等並無進行實地測量以查證物業之面積是否準確。

1.6 業權調查

吾等並無獲提供有關該物業權益之業權文件副本，惟已於相關土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查冊文件正本，以核實所有權或確定有否任何修訂可能會或可能不會載於土地查冊記錄中。所有文件及租約僅作參考用途，所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無查閱規劃及開發批文原件，且假設該等物業根據有關批文興建、佔用及使用以及並無任何尚未解決的法定通告。

1.7 物業視察

吾等已於二零一九年三月七日及二零一九年三月八日視察該等物業的外部及內部(如可能)。該等視察由仲量聯行有限公司物業估價部經理Evelyn Ng女士, MRICS及經理Selina Wu女士, MCIREA進行。吾等並無進行正式地盤及結構測量, 因此未能報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無進行樓宇測量, 亦無視察該等物業覆蓋、遮蔽或不可達致之部分, 吾等假設該等部分狀況良好。吾等對未視察部分之狀況不提供意見或建議, 而本報告不應視為對該等部分作出任何隱含聲明或陳述。吾等並無對該等物業內任何設施進行測試。

吾等並無安排進行任何調查, 以確定興建該等物業時, 或建成以後, 曾否使用任何有毒或有害的物料, 因此吾等未能呈報該等物業於此方面並無風險。就本估值而言, 吾等已假設該調查並無作重大程度披露該等物料的狀況。

1.8 實地調查

吾等並無接獲指示進行任何實地調查, 以釐定地面狀況及設施等是否適合作未來開發或翻新, 且吾等亦無進行考古、生態或環境調查。吾等之估值基於上述各方面均令人滿意, 且倘擬進行開發, 不會於建設或翻新期間因此等方面而產生特別費用或延誤。

吾等於估值過程中已假設該等物業或鄰近土地並無受到污染影響。然而, 倘其後證實該等物業或任何鄰近土地有污染, 或該等物業曾經或現時正受污染, 吾等保留調整本報告所呈報之估值的權利。

1.9 機械及機器

吾等之估值一般包括構成樓宇設施裝置一部分之全部機械及機器。然而, 完全與估用人工業及商業用途有關而可能安裝之機械、機器及設備, 連同傢俬及裝飾、租戶之裝置及用具則未計入吾等之估值內。

1.10 潛在稅項負債

根據 貴公司所提供之資料, 倘物業按本報告之估值金額出售, 則將產生之潛在稅項負債並不重大。該負債不太可能實現。

1.11 報告

本估值報告由仲量聯行有限公司物業估價部經理Evelyn Ng女士，MRICS及經理Selina Wu女士，MCIREA在部門高級董事周若瑜女士，MHKIS, MRICS & RPS(GP)之監察下編製。

吾等確認，周若瑜女士、Evelyn Ng女士及Selina Wu女士可提供客觀及公正之估值，且具有承擔估值工作之資格。

茲隨附吾等之估值概要及估值證書。

此致
香港
皇后大道中237號
太興中心第一座
26樓
太興置業有限公司

列位董事 台照

代表
仲量聯行有限公司

周若瑜*B.Sc. (Hons), MSc, MRICS, MHKIS, RPS(GP)*

資深董事

牌照編號：E-182969

謹啟

二零一九年六月二十八日

附註：周若瑜女士，MHKIS MRICS RPS(GP)，為一名合資格產業測量師並於香港之物業估值方面擁有逾20年經驗。

2.0 估值概要

太興置業有限公司於二零一九年三月三十一日之物業組合估值

估值概要	於二零一九年 三月三十一日之總市值 (港幣元)
第I類－貴集團在香港佔有的物業權益	港幣127,100,000元
第II類－貴集團在香港持作投資的物業權益	港幣3,684,500,000元
貴集團總計	港幣3,811,600,000元

貴集團在香港佔有的第I類物業權益	於二零一九年 三月三十一日之市值 (港幣元)
------------------	------------------------------

1. 香港皇后大道中237號太興中心第一座26樓、27樓及28樓全層	港幣71,100,000元
2. 香港大潭水塘道88號陽明山莊9座15樓59室及停車場4號入口(第三層)第66及67號車位	港幣56,000,000元
第I類小計：	港幣127,100,000元

貴集團在香港持作投資的第II類物業權益	於二零一九年 三月三十一日之市值 (港幣元)
---------------------	------------------------------

3. 九龍尖沙咀彌敦道柏麗購物大道D段地下G15及G16商舖及1樓8號商舖	港幣345,600,000元
4. 九龍尖沙咀彌敦道柏麗購物大道D段地下G17商舖及1樓9A號商舖	港幣176,600,000元
5. 九龍尖沙咀彌敦道柏麗購物大道D段地下G21商舖及1樓11A號商舖	港幣173,200,000元
6. 九龍尖沙咀彌敦道90-94C號華敦大廈地下複式F舖及1樓	港幣164,000,000元
7. 九龍尖沙咀加連威老道27號嘉榮大廈地下B及C號舖、地下上層及1樓全層	港幣223,400,000元

	於二零一九年 三月三十一日之市值 (港幣元)
貴集團在香港持作投資的第II類物業權益	
8. 香港皇后大道中237號太興中心第一座地下下層、地下及1樓全層	港幣79,900,000元
9. 香港皇后大道中251號太興中心第二座全幢	港幣360,300,000元
10. 九龍尖沙咀金馬倫道3號波蒂妮斯大廈地下、1、2、3及5樓全層	港幣255,400,000元
11. 九龍尖沙咀金馬倫道3號波蒂妮斯大廈9樓全層	港幣11,400,000元
12. 九龍尖沙咀金馬倫道3號波蒂妮斯大廈20樓全層	港幣11,600,000元
13. 九龍尖沙咀金馬倫道3號波蒂妮斯大廈6樓全層	港幣11,500,000元
14. 九龍尖沙咀金馬倫道3號波蒂妮斯大廈12樓全層	港幣11,600,000元
15. 九龍尖沙咀加連威老道29號信基商業中心全幢	港幣538,100,000元
16. 九龍尖沙咀金馬倫道5號太興廣場地下1、2及6號商舖及1、2、3、4、5、6樓全層	港幣661,000,000元
17. 九龍尖沙咀金馬倫道5號太興廣場8及9樓全層	港幣65,100,000元
18. 九龍尖沙咀金馬倫道5號太興廣場1302及1303室單位	港幣15,000,000元
19. 九龍尖沙咀金馬倫道5號太興廣場18樓全層	港幣29,600,000元
20. 九龍尖沙咀金馬倫道5號太興廣場11樓全層	港幣29,500,000元
21. 香港淺水灣道37號第二層平台第31號車位	港幣1,900,000元
22. 九龍尖沙咀梳士巴利道3號星光行地下18A號商舖	港幣22,400,000元
23. 九龍佐敦彌敦道184號英龍商業大廈全幢	港幣437,000,000元
24. 香港銅鑼灣渣甸坊30-36號利發大廈地下5號商舖	港幣30,700,000元
25. 九龍尖沙咀金馬倫道5號太興廣場16樓全層	港幣29,700,000元
第II類小計：	港幣3,684,500,000元
物業組合總計：	港幣3,811,600,000元

3.0 估值證書

第I類 — 貴集團在香港佔用的物業權益

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一九年 三月三十一日之市值
1. 香港皇后大道中237號太興中心第一座26樓、27樓及28樓全層	該物業包括太興中心第一座的首三樓，其為於一九九零年竣工的雙子塔辦公樓發展項目。第一座包括三十層樓（一樓及地下樓層，作零售商舖用途）。	於估值日期，該物業乃由擁有人以辦公用途佔用。	港幣71,100,000元 (港幣七千一百一十萬元)
內地段第202號A區餘下部分(內地段第202號A區餘下部分)、內地段第1482號餘下部分(內地段第1482號餘下部分)、內地段第1482號B區(內地段第1482號B區)、內地段第1482號A區餘下部分(內地段第1482號A區餘下部分)、內地段第117號餘下部分(內地段第117號餘下部分)及內地段第117號A區餘下部分(內地段第117號A區餘下部分)之72/500均等且不可分割的份額	該物業的總樓面面積及可銷售面積分別約為6,540平方呎(607.58平方米)及4,290平方呎(398.55平方米)。該樓層一般樓盤的總樓面面積約為2,180平方呎。 該物業乃根據三份政府租契持有。內地段第202號及內地段第1842號之租期自一八四四年十二月二日起為期999年，而內地段第117號之年期自一八四三年六月二十六日起為期999年。 內地段第202號A區餘下部分、內地段第1482號及內地段第117號現時應付政府地租分別為港幣26.0元、港幣48.0元及2磅16先令又2½便士。		

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為賽勝有限公司(貴公司之全資附屬公司)。
- (2) 於吾等土地註冊處查冊日期，該物業有以下已登記之產權負擔：
 - 以Kamillex Property Management Limited(「管理人」)為受益人的公契及管理協議，參見於一九九一年一月四日登記之註冊摘要第UB4662958號。
 - 由建築物事務監督根據建築物條例第S.26條於發出之命令第DBR/RB02-03/0001/12號，參見日期為二零一五年三月三十一日之註冊摘要第16081200970211號。(關於：該樓宇內部公用範圍及建築外部)

3.0 估值證書

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一九年 三月三十一日之市值
2. 香港大潭水塘道 88號陽明山莊環 翠軒9座15樓59室 及停車場4號入口 (第三層)第66及 67號車位	該物業包括陽明山莊9座15 樓的一間公寓及兩個於停車 場的相鄰停車位。陽明山莊 為一幢豪華住宅發展項目， 於一九八九年在港島南區竣 工。	於估值日期，該物 業乃由 貴公司佔 用。	港幣56,000,000元(港 幣五千六百萬元)
鄉郊建屋地段第 1051號(鄉郊建屋 地段第1051號) 及其延展部分之 224/190,149均等 且不可分割的份額	根據建築手冊，該公寓的總 樓面面積及可銷售面積分別 約為2,490平方呎(231.33平 方米)及2,087平方呎(193.89 平方米)。	鄉郊建屋地段第1051號乃 根據賣地條件第11574號持 有，且其延展部分根據換地 條件第11953號持有，兩者 年期皆自一九八一年十二月 三日起為期75年，期滿後可 再續期75年。鄉郊建屋地段 第1051號及其延展部分現 時應付政府地租為每年港幣 2,000元。	

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為賽勝有限公司(貴公司之全資附屬公司)。
- (2) 於吾等土地註冊處查冊日期，該物業有以下已登記之產權負擔：
 - 公契(附圖則)，參見於一九九一年十二月十日登記之註冊摘要第UB5108303號。
 - 佔用許可證第H137/89號，參見日期為一九八九年十一月十三日之註冊摘要第UB5078301號。

3.0 估值證書

第II類 — 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一九年 三月三十一日之市值
3. 九龍尖沙咀彌敦道 栢麗購物大道D段 地下G15及G16商 舖及1樓8號商舖	該物業包括栢麗購物大道地 下層的兩間商舖及1樓的一間 商舖，其為一幢2層零售發展 項目，於一九八六年在尖沙 咀竣工。	於估值日期，該物 業已出租，為期2 年並於二零二零年 十一月屆滿。於估 值日期，月租為港 幣570,000元（不 包括管理費及差 餉）。	港幣345,600,000元 （港幣三億四千五百六 十萬元）
九龍內地段 第10710號之 40/2,308均等且不可分割的份額	該物業的概約總樓面面積及 概約可銷售面積分別為2,644 平方呎（245.63平方米）及 2,422平方呎（225.01平方 米）。		
	各樓層的可銷售面積細分如 下：		
	地下15號商舖：644平方 呎（59.83平方米）		
	地下16號商舖：644平方 呎（59.83平方米）		
	1樓8號商舖：1,134平方 呎（105.35平方米）		
	該地段根據賣地條件第11654 號持有，年期自一九八三年 二月二十三日起為期75年， 期滿後可再續期75年。該地 段現時應付政府地租為每年 港幣1,000元。		

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為剛強有限公司（貴公司之全資附屬公司）。
- (2) 從吾等過往對該物業的內部視察中，吾等注意到該物業內部已進行以下加建及改建工程，而該等工程並未於註冊樓面平面圖中顯示。
 - 地下G15及G16商舖合併為單一單位。
 - 內部建有連接地下及1樓的樓梯。

就估值而言，吾等依賴該物業現有的平面圖，且並無計及任何將該物業復原至其原設計及圖則所需的任何成本。復原成本估計不會超過港幣500,000元。

(3) 於吾等土地註冊處查冊日期，該物業有以下已登記之產權負擔：

- 役權批約(附圖則)，參見日期為一九八五年四月三十日之註冊摘要編號第UB2767732號。
- 以Espora Company Limited(「管理人」)為受益人的公契及管理協議，參見於一九八六年三月二十四日登記之註冊摘要第UB3009761號。
- 以恒生銀行有限公司為受益人的按揭，乃作為獲得一般銀行融資全數款額的擔保，參見日期為二零一六年七月十三日之註冊摘要第16072800580035號。
- 以恒生銀行有限公司為受益人的租賃轉讓契據，參見日期為二零一六年七月十三日之註冊摘要第16072800580049號。

3.0 估值證書

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一九年 三月三十一日之市值
4. 九龍尖沙咀彌敦道 栢麗購物大道D段 地下G17商舖及1 樓9號商舖9A區部 分	該物業包括栢麗購物大道地 下層的一間商舖及1樓一間商 舖之一部分，其為一幢2層零 售發展項目，於一九八六年 在尖沙咀竣工。	於估值日期，該物 業已出租，為期2 年並於二零二零年 七月屆滿。於估值 日期，月租金為港 幣178,000元（不 包括管理費及差 餉）。	港幣176,600,000元 （港幣一億七千六百六 十萬元）
九龍內地段 第10710號之 16/2,308均等且 不可分割份額（地 下G17商舖）及 8/2,308之4/8均等 且不可分割的份額 （1樓9A商舖）	該物業的概約總樓面面積及 概約可銷售面積分別為1,322 平方呎（122.82平方米）及 1,210平方呎（112.41平方 米）。	各樓層的可銷售面積細分如 下：	
	地下層：642平方呎（59.64平 方米） 1樓：568平方呎（52.77平方 米）		
	該地段根據賣地條件第11654 號持有，年期自一九八三年 二月二十三日起為期75年， 期滿後可再續期75年。該地 段現時應付政府地租為每年 港幣1,000元。		

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為冠耀有限公司（貴公司之全資附屬公司）。
- (2) 從吾等過往對該物業的內部視察中，吾等注意到其內部建有連接地下及1樓的樓梯。該樓梯並未在註冊樓面平面圖中顯示。就估值而言，吾等依賴該物業現有的平面圖，且並無計及任何將該物業復原至其原設計及圖則所需的任何成本。復原成本估計不會超過港幣500,000元。
- (3) 於吾等土地註冊處查冊日期，該物業有以下已登記之產權負擔：
 - 地役權批約（附圖則），參見日期為一九八五年四月三十日之註冊摘要編號第UB2767732號。
 - 以Espora Company Limited（「管理人」）為受益人的公契及管理協議，參見於一九八六年三月二十四日登記之註冊摘要第UB3009761號。
 - 以南洋商業銀行有限公司為受益人的按揭，乃作為獲得一般銀行融資全數款額的擔保，參見日期為二零一六年九月三十日之註冊摘要第16102400570130號。
 - 以南洋商業銀行為受益人的租賃轉讓契據，參見日期為二零一六年九月三十日之註冊摘要第16102400570142號。

3.0 估值證書

物業	概況、樓齡及年期	估用詳情	於二零一九年 三月三十一日之市值
5. 九龍尖沙咀彌敦道 栢麗購物大道D段 地下G21商舖及1 樓11號商舖11A部 分	該物業包括栢麗購物大道地 下層的一間商舖及1樓的一間 商舖之一部分，其為一幢2層 零售發展項目，於一九八六 年在尖沙咀竣工。	於估值日期，該 物業以月租金港 幣110,000元出租 (不包括管理費及 差餉)，為期6個 月並將於二零一九 年八月屆滿。	港幣173,200,000元 (港幣一億七千三百二 十萬元)
九龍內地段 第10710號之 16/2,308均等且 不可分割份額(地 下G21商舖)及 9/2,308之5/9均等 且不可分割的份額 (1樓11A商舖)	該物業的概約總樓面面積及 概約可銷售面積分別為1,322 平方呎(122.82平方米)及 1,281平方呎(119.01平方 米)。 各樓層的可銷售面積細分如 下：		
	地下層：660平方呎(61.32平 方米) 1樓：621平方呎(57.69平方 米)		
	該地段根據賣地條件第11654 號持有，年期自一九八三年 二月二十三日起為期75年， 期滿後可再續期75年。該地 段現時應付政府地租為每年 港幣1,000元。		

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為時昇置業有限公司(貴公司之全資附屬公司)。
- (2) 從吾等過往對該物業的內部視察中，吾等注意到其內部建有連接地下及1樓的樓梯。該樓梯並未註冊樓面平面圖中顯示。就估值而言，吾等依賴該物業現有的平面圖，且並無計及任何將該物業復原至其原設計及圖則所需的任何成本。復原成本估計不會超過港幣500,000元。
- (3) 於吾等土地註冊處查冊日期，該物業有以下已登記之產權負擔：
 - 地役權批約(附圖則)，參見日期為一九八五年四月三十日之註冊摘要第UB2767732號。
 - 以Espora Company Limited(「管理人」)為受益人的公契及管理協議，參見於一九八六年三月二十四日登記之註冊摘要第UB3009761號。

3.0 估值證書

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一九年 三月三十一日之市值
6. 九龍尖沙咀彌敦道90-94C號華敦大廈地下複式F舖及1樓 九龍內地段第6776號之5/173均等且不可分割的份額	該物業包括華敦大廈地下及1樓一個商舖，華敦大廈為一幢18層（包括1層地下層）綜合大廈，於一九六四年在尖沙咀竣工。 該物業的概約總樓面面積及概約可銷售面積分別為1,400平方呎（130.06平方米）及1,036平方呎（96.25平方米）。 各樓層的可銷售面積細分如下： 地下層：635平方呎（58.99平方米） 1樓：401平方呎（37.25平方米） 該地段根據續期條件第5547號持有，年期自一八八九年六月二十四日起為期150年。該物業現時應付政府地租為每年港幣38元。	於估值日期，該物業已出租，為期2年並於二零一九年五月屆滿。於估值日期，該物業以月租金港幣310,000元出租（不包括管理費及差餉）。	港幣164,000,000元 （港幣一億六千四百萬元）

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為鉅濠投資有限公司（貴公司之全資附屬公司）。
- (2) 於過往視察中，吾等注意到該物業內部已進行以下加建及改建工程，而該等工程並未在註冊樓面平面圖中顯示：
 - 地下商舖之後區域建有閣樓。
 - 該物業建有連接地下、閣樓及一樓的內部樓梯。

就估值而言，吾等依賴該物業現有的平面圖，且並無計及任何將該物業復原至其原設計及圖則所需的任何成本。復原成本估計不會超過港幣500,000元。
- (3) 於吾等土地註冊處查冊日期，該物業有以下已登記之產權負擔：
 - 以Chan Sing Yam作為受益人之批約（附圖則），參見日期為一九六四年六月二十九日之註冊摘要第UB450989號。
 - 以Chan Sing Yam為受益人的互利及互授通行權及地役權契約（附圖則），參見日期為一九六四年九月一日之註冊摘要第UB454592號。
 - 公契（附圖則），參見於一九六四年十二月十六日登記之註冊摘要第UB466580號。
 - 根據建築物條例第S.24(1)條由建築事務監督發出之頒令第C/TF/000430/16/K號（附圖則），參見日期為二零一六年三月十日之註冊摘要第16032400570119號。（關於註：僅與公用部分有關）
 - 以南洋商業銀行有限公司為受益人的按揭，以取得一般銀行融資全數款額，參見日期為二零一六年九月三十日之註冊摘要第16102400570168號。
 - 以南洋商業銀行有限公司為受益人的租賃轉讓契據，參見日期為二零一六年九月三十日之註冊摘要第16102400570175號。

3.0 估值證書

物業	概況、樓齡及年期	估用詳情	於二零一九年 三月三十一日之市值												
7. 九龍尖沙咀加連威老道27號嘉榮大廈地下B及C號舖地下上層及1樓全層	該物業包括嘉榮大廈地下層的兩間商舖及兩層商業層，嘉榮大廈為一幢19層綜合大廈，於一九八七年在尖沙咀竣工。	於估值日期，地下B及C號舖已出租，為期3年並於二零二一年六月屆滿，可選擇重續3年。於估值日期，月租金為港幣305,000元（不包括管理費及差餉）。	港幣223,400,000元 (港幣二億二千三百四十萬元)												
九龍內地段第9367號及8162號之325/750均等且不可分割的份額	該物業的概約總樓面面積及概約可銷售面積分別為7,900平方呎(733.93平方米)及5,445平方呎(505.85平方米)。各樓層的總樓面面積細分如下：	地下上層及1樓全層已出租，為期3年並於二零二一年六月屆滿。於估值日期，月租金為港幣270,000元（不包括管理費及差餉）。													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>概約 總樓面 面積</th> <th>概約 可銷售 面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下B 及C號舖</td> <td>2,300 平方呎 (213.68平 方米)</td> <td>1,391 平方呎 (129.23平 方米)</td> </tr> <tr> <td>地下上層</td> <td>2,800平方 呎(260.13 平方米)</td> <td>2,090平方 呎(194.17 平方米)</td> </tr> <tr> <td>1樓</td> <td>2,800平方 呎(260.13 平方米)</td> <td>1,964平方 呎(182.46 平方米)</td> </tr> </tbody> </table>		概約 總樓面 面積	概約 可銷售 面積	地下B 及C號舖	2,300 平方呎 (213.68平 方米)	1,391 平方呎 (129.23平 方米)	地下上層	2,800平方 呎(260.13 平方米)	2,090平方 呎(194.17 平方米)	1樓	2,800平方 呎(260.13 平方米)	1,964平方 呎(182.46 平方米)		
	概約 總樓面 面積	概約 可銷售 面積													
地下B 及C號舖	2,300 平方呎 (213.68平 方米)	1,391 平方呎 (129.23平 方米)													
地下上層	2,800平方 呎(260.13 平方米)	2,090平方 呎(194.17 平方米)													
1樓	2,800平方 呎(260.13 平方米)	1,964平方 呎(182.46 平方米)													
	該等地段根據兩份政府租約持有，年期均自一八八八年六月二十四日起為期150年。各地段現時應付政府地租為每年港幣160元。														

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為冠耀有限公司（貴公司之全資附屬公司）。
- (2) 從吾等過往對該物業的內部視察中，吾等注意到地下B及C號舖已合併為單一單位。就估值而言，吾等依賴該物業現有的平面圖，且並無計及任何將該物業復原至其原設計及圖則所需的任何成本。復原成本估計不會超過港幣500,000元。
- (3) 除租賃協議外，於吾等土地註冊處查冊日期，該物業有以下已登記之產權負擔：
 - 佔用許可證第K26/87號，參見日期為一九八七年十月二十九日之註冊摘要第UB3535509號。
 - 公契，參見於一九八七年十一月二十四日登記之註冊摘要第UB3552588號。
 - 根據建築物條例第S.26(1)條由建築事務監督發出之頒令第INVO00280/K11/TF號（附圖則），參見日期為二零一六年六月十七日之註冊摘要第16071402380286號。（關於：為加強面向加連威老道一樓的混凝土雨棚）
 - 以恒生銀行有限公司為受益人之按揭，以取得一般銀行融資全數款額，參見日期為二零一七年九月二十二日之註冊摘要第17101001370016號。
 - 以恒生銀行有限公司為受益人的租賃轉讓契據，參見日期為二零一七年九月二十二日之註冊摘要第17101001370023號。

3.0 估值證書

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一九年 三月三十一日之市值												
<p>8. 香港皇后大道中237號太興中心第一座地下下層、地下及1樓全層</p> <p>內地段第202號A區餘下部分(內地段第202號A區餘下部分)、內地段第1482號餘下部分(內地段第1482號餘下部分)、內地段第1482號B區餘下部分(內地段第1482號B區)、內地段第1482號A區餘下部分(內地段第1482號A區餘下部分)、內地段第117號餘下部分(內地段第117號餘下部分)及內地段第117號A區餘下部分(內地段第117號A區餘下部分)之38/500均等且不可分割的份額</p>	<p>該物業包括太興中心第一座的最低三層，其為一項雙子塔辦公大樓發展項目，於一九九零年在上環竣工。第一座包括三十層樓，其地下層及地下樓層作零售商舖用途，而餘下樓層作為辦公室用途。</p> <p>該物業的概約總樓面面積及概約可銷售面積分別為6,080平方呎(564.85平方米)及3,934平方呎(365.48平方米)。各樓層的樓面面積細分如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>概約總樓面面積</th> <th>概約可銷售面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下低層</td> <td>1,613平方呎(149.85平方米)</td> <td>1,232平方呎(114.46平方米)</td> </tr> <tr> <td>地下層</td> <td>2,287平方呎(212.47平方米)</td> <td>1,272平方呎(118.17平方米)</td> </tr> <tr> <td>1樓</td> <td>2,180平方呎(202.53平方米)</td> <td>1,430平方呎(132.85平方米)</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業根據三份政府租約持有。內地段第202號及內地段第1842號的租期自一八四四年十二月二日起為期999年，而內地段第117號的年期自一八四三年六月二十六日起為期999年。</p> <p>內地段第202號A區餘下部分、內地段第1482號及內地段第117號現時應付政府地租分別為港幣26.0元、港幣48.0元及2磅16先令又2½便士。</p>		概約總樓面面積	概約可銷售面積	地下低層	1,613平方呎(149.85平方米)	1,232平方呎(114.46平方米)	地下層	2,287平方呎(212.47平方米)	1,272平方呎(118.17平方米)	1樓	2,180平方呎(202.53平方米)	1,430平方呎(132.85平方米)	<p>於估值日期，該物業已全數出租予多名租戶，其中最遲結束之租約將於二零二零年七月三十一日屆滿。於估值日期，應收月租總額約為港幣228,000元(不包括管理費及差餉)。</p>	<p>港幣79,900,000元(港幣七千九百九十萬元)</p>
	概約總樓面面積	概約可銷售面積													
地下低層	1,613平方呎(149.85平方米)	1,232平方呎(114.46平方米)													
地下層	2,287平方呎(212.47平方米)	1,272平方呎(118.17平方米)													
1樓	2,180平方呎(202.53平方米)	1,430平方呎(132.85平方米)													

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為賽勝有限公司（貴公司之全資附屬公司）。
- (2) 於吾等土地註冊處查冊日期，該物業有以下已登記之產權負擔：
 - 以錦鑫有限公司及高澤置業有限公司為受益人的互授權利契據，參見日期為一九九零年十二月三日之註冊摘要第UB4633067號。
 - 以Kamillex Property Management Limited（「管理人」）為受益人的公契及管理協議，參見於一九九一年一月四日登記之註冊摘要第UB4662958號。
 - 港島西及南區地政專員發出的厭惡性行業牌照，參見於二零一五年六月三日註冊之摘要第15060301570031號。
 - 根據建築物條例第S.26條由建築事務監督發出之頒令第DBR/RB02-03/0001/12號，參見日期為二零一五年三月三十一日之註冊摘要第16081200970211號。（關於：內部公用範圍及建築外部）

3.0 估值證書

物業	概況、樓齡及年期	估用詳情	於二零一九年 三月三十一日之市值												
<p>9. 香港皇后大道中251號太興中心第二座全幢</p> <p>內地段第99號B區(內地段第99號B區)、內地段第117A號A區餘下部分(內地段第117A號A區餘下部分)、內地段第117B號A區餘下部分(內地段第117B號A區餘下部分)、內地段第117C號餘下部分(內地段第117C號餘下部分)、內地段第117D號A區餘下部分(內地段第117D號A區餘下部分)及內地段第117D號餘下部分(內地段第117D號餘下部分)</p>	<p>該物業包括太興中心第二座全幢，其為一項雙子塔辦公大樓發展項目，於一九九零年在中環竣工。第二座包括十八層樓，其地下層及地下低層作零售商舖用途，而餘下樓層作為辦公室用途。</p> <p>該物業的總樓面面積及可銷售面積分別約為37,322平方呎(3,467.30平方米)及23,130平方呎(2,148.83平方米)。</p> <p>該物業根據五份政府租約持有，年期均自一八四三年六月二十六日起為期999年。各地段的政府地租如下：</p>	<p>於估值日期，該物業已出租予多名租戶，其中最遲結束之租約將於二零二零年九月屆滿。該物業的出租比率為約97.6%。於估值日期，應收月租總額約為港幣912,800元(不包括管理費及差餉)。</p>	<p>港幣360,300,000元 (港幣三億六千零三十萬元)</p>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>地段編號</th> <th>政府地租</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>內地段第99號B區</td> <td>每年港幣18元</td> </tr> <tr> <td>內地段第117A號A區餘下部分</td> <td>每年港幣6.68元</td> </tr> <tr> <td>內地段第117B號A區</td> <td>每年港幣7.78元</td> </tr> <tr> <td>內地段第117C號</td> <td>每年3磅16先令又2½便士</td> </tr> <tr> <td>內地段第117D號</td> <td>每年4磅2先令又6便士</td> </tr> </tbody> </table>	地段編號	政府地租	內地段第99號B區	每年港幣18元	內地段第117A號A區餘下部分	每年港幣6.68元	內地段第117B號A區	每年港幣7.78元	內地段第117C號	每年3磅16先令又2½便士	內地段第117D號	每年4磅2先令又6便士		
地段編號	政府地租														
內地段第99號B區	每年港幣18元														
內地段第117A號A區餘下部分	每年港幣6.68元														
內地段第117B號A區	每年港幣7.78元														
內地段第117C號	每年3磅16先令又2½便士														
內地段第117D號	每年4磅2先令又6便士														

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為高澤置業有限公司(貴公司之全資附屬公司)。
- (2) 該物業目前根據日期為二零一八年九月二十一日展示之西營盤及上環分區計劃大綱圖第S/H3/32號規劃為「商業」用途。
- (3) 於吾等土地註冊處查冊日期，該物業已註冊多份租賃協議。

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為金寶來投資有限公司（貴公司之全資附屬公司）。
- (2) 於吾等土地註冊處查冊日期，該物業有以下已登記之產權負擔：
 - 佔用許可證第K21/97號，參見日期為一九九七年六月二十七日之註冊摘要第UB7149174號。
 - 以Kamillex Property Management Limited（「管理人」）為受益人的公契及管理協議，參見於一九九七年八月二十六日登記之註冊摘要第UB7227997號。
 - 以東亞銀行有限公司為受益人之按揭，以取得一般銀行融資全數款額，參見日期為二零一六年十二月十二日之註冊摘要第17010500500175號。

3.0 估值證書

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一九年
			三月三十一日之市值
11. 九龍尖沙咀金馬倫道3號波蒂妮斯大廈9樓全層	該物業包括波蒂妮斯大廈的辦公樓層，波蒂妮斯大廈為一幢19層商業大廈，於一九九七年	於估值日期，該物業以月租金港幣36,500元出租（不包括差餉及管理費），為期2年並將於二零二零年八月屆滿。	港幣11,400,000元（港幣一千一百四十萬元）
九龍內地段第9133號之70/2,130均等且不可分割的份額	該物業的總樓面面積及可銷售面積分別約為1,074平方呎（99.78平方米）及686平方呎（63.73平方米）。 該物業乃根據重批條件第8803號持有，租期自一八八八年六月二十四日起為期150年。該地段現時應付政府地租為每年港幣194元。		

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為匯成發展有限公司（貴公司之聯營公司（50%擁有權））。
- (2) 於吾等土地註冊處查冊日期，該物業有以下已登記之產權負擔：
 - 佔用許可證第K21/97號，參見日期為一九九七年六月二十七日之註冊摘要第UB7149174號。
 - 以Kamillex Property Management Limited（「管理人」）為受益人的公契及管理協議，參見於一九九七年八月二十六日登記之註冊摘要第UB7227997號。
 - 以香港華人銀行有限公司為受益人的按揭，備註：代價為所行使銷售權之全數款額，見轉讓摘要第7961698號，參見日期為一九九七年十月十六日之註冊摘要第UB7314510號。

3.0 估值證書

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一九年
			三月三十一日之市值
12. 九龍尖沙咀金馬倫道3號波蒂妮斯大廈20樓全層	該物業包括波蒂妮斯大廈的辦公樓層，波蒂妮斯大廈為一幢19層商業大廈，於一九九七年	於估值日期，該物業以月租金港幣35,500元出租（不包括差餉及管理費），為期2年並將於二零二零年三月屆滿。	港幣11,600,000元（港幣一千一百六十萬元）
九龍內地段第9133號之70/2,130均等且不可分割的份額	該物業的總樓面面積及可銷售面積分別約為1,074平方呎（99.78平方米）及686平方呎（63.73平方米）。 該物業乃根據重批條件第8803號持有，自一八八八年六月二十四日起為期150年。該地段現時應付政府地租為每年港幣194元。		

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為Pomeroy Company Limited（貴公司之全資附屬公司）。
- (2) 於吾等土地註冊處查冊日期，該物業有以下已登記之產權負擔：
 - 佔用許可證第K21/97號，參見日期為一九九七年六月二十七日之註冊摘要第UB7149174號。
 - 以Kamillex Property Management Limited（「管理人」）為受益人的公契及管理協議，參見於一九九七年八月二十六日登記之註冊摘要第UB7227997號。

3.0 估值證書

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一九年
			三月三十一日之市值
13. 九龍尖沙咀金馬倫道3號波蒂妮斯大廈6樓全層	該物業包括波蒂妮斯大廈的六樓全層，波蒂妮斯大廈為一幢19層商業大廈，於一九九七年在尖沙咀竣工。	於估值日期，該物業已出租，為期2年並於二零二一年五月屆滿。於估值日期，月租金為港幣32,200元（不包括管理費及差餉）。	港幣11,500,000元（港幣一千一百五十萬元）
九龍內地段第9133號之70/2,130均等且不可分割的份額	該物業的總樓面面積及可銷售面積分別約為1,074平方呎（99.78平方米）及686平方呎（63.73平方米）。		
	該物業乃根據重批條件第8803號持有，租期自一八八八年六月二十四日起為期150年。該地段現時應付政府地租為每年港幣194元。		

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為Pomeroy Company Limited（貴公司之全資附屬公司）。
- (2) 於吾等土地註冊處查冊日期，該物業有以下已登記之產權負擔：
 - 佔用許可證第K21/97號，參見日期為一九九七年六月二十七日之註冊摘要第UB7149174號。
 - 以Kamillex Property Management Limited（「管理人」）為受益人的公契及管理協議，參見於一九九七年八月二十六日登記之註冊摘要第UB7227997號。

3.0 估值證書

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一九年
			三月三十一日之市值
14. 九龍尖沙咀金馬倫道3號波蒂妮斯大廈12樓全層	該物業包括波蒂妮斯大廈的十二樓全層，波蒂妮斯大廈為一幢19層商業大廈，於一九九七年在尖沙咀竣工。	於估值日期，該物業以月租金港幣33,900元出租（不包括差餉及管理費），為期2年並將於二零一九年九月屆滿。	港幣11,600,000元（港幣一千一百六十萬元）
九龍內地段第9133號之70/2,130均等且不可分割的份額	該物業的總樓面面積及可銷售面積分別約為1,074平方米（99.78平方米）及686平方呎（63.73平方米）。		
	該物業乃根據重批條件第8803號持有，租期自一八八八年六月二十四日起為期150年。該地段現時應付政府地租為每年港幣194元。		

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為Pomeroy Company Limited（貴公司之全資附屬公司）。
- (2) 於吾等土地註冊處查冊日期，該物業有以下已登記之產權負擔：
 - 佔用許可證第K21/97號，參見日期為一九九七年六月二十七日之註冊摘要第UB7149174號。
 - 以Kamillex Property Management Limited（「管理人」）為受益人的公契及管理協議，參見於一九九七年八月二十六日登記之註冊摘要第UB7227997號。

3.0 估值證書

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一九年 三月三十一日之市值
15. 九龍尖沙咀加連威老道29號信基商業中心全幢 九龍內地段第7075及6551號全段	<p>該物業包括信基商業建築物全幢，信基商業中心為一幢19層辦公大樓，於一九九八年竣工。該物業最低三個樓層被指定為零售用途，其餘樓層則為辦公用途。零售的樓層可由獨立樓梯直接往返加連威老道。</p> <p>該物業的總樓面面積及可銷售面積分別約為36,076平方呎(3,351.54平方米)及21,783平方呎(2,023.69平方米)。</p> <p>該物業乃根據重批條件第5647號及第5336號持有，自一八八八年六月二十四日起為期150年。該地段現時應付政府地租為每年港幣160元。</p>	<p>於估值日期，該物業出租予多名租戶，其中最遲結束之租約將於二零二二年十一月屆滿。該物業的出租比率約為100%及應收月租總額約為港幣1,555,780元(不包括管理費及差餉)。</p>	<p>港幣538,100,000元 (港幣五億三千八百一十萬元)</p>

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為德意投資有限公司(貴公司之全資附屬公司)。
- (2) 於估值日期，該物業目前根據二零一三年十二月十三日展示之獲批准尖沙咀分區計劃大綱圖第S/K1/28號規劃為「商業(6)」用途。
- (3) 內地段第7075及6551號的總登記面積約為2,801平方呎。吾等認為該物業之市值取決於其現有使用價值。
- (4) 九龍內地段第7075及6551號的主要租約條件概述如下：
 - 該地段不得作工業用途，其上不可興建工廠(僅限於九龍內地段第7075號)
 - 除非工業(不包括倉庫、住宅及加油站)用途外，該地段或其上興建之任何建築物不得作任何用途(僅限於九龍內地段第6551號)
 - 該地段上興建之任何建築物的總樓面面積不得少於937平方呎及不得超過1,561.87平方呎(僅限於九龍內地段第6551號)
- (5) 於吾等土地註冊處查冊日期，該物業有以下已登記之產權負擔：
 - 修訂書(有關：九龍內地段第6551號)，參見日期為一九九六年十月二日之註冊摘要第UB6776526號。
 - 佔用許可證(許可證第K16/98號)，參見日期為一九九八年六月十八日之註冊摘要第UB7520217號。

3.0 估值證書

物業	概況、樓齡及年期	估用詳情	於二零一九年 三月三十一日之市值																		
16. 九龍尖沙咀金馬倫道5號太興廣場地下1、2及6號商舖及1、2、3、4、5、6樓全層 九龍內地段第8437、8244及10218號之3,632/7,498均等且不可分割的份額	<p>該物業包括太興廣場6層零售／餐廳樓層及3間地下商舖，太興廣場為一幢20層商業大廈，於一九九四年竣工。零售／餐廳樓層另設立獨立電梯，亦有螺旋式樓梯連接1至3樓。</p> <p>該物業的概約總樓面面積及概約可銷售面積分別為26,391平方呎(2,452.78平方米)及17,398平方呎(1,616.31平方米)。各樓層的樓面面積細分如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>概約 總樓面 面積</th> <th>概約 可銷售 面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下</td> <td>2,236 平方呎 (207.73 平方米)</td> <td>1,359 平方呎 (126.25 平方米)</td> </tr> <tr> <td>1樓</td> <td>5,040 平方呎 (468.23 平方米)</td> <td>2,806 平方呎 (260.68 平方米)</td> </tr> <tr> <td>2樓</td> <td>5,173 平方呎 (480.58 平方米)</td> <td>3,147 平方呎 (292.36 平方米)</td> </tr> <tr> <td>3樓</td> <td>5,215 平方呎 (484.49 平方米)</td> <td>3,147 平方呎 (292.36 平方米)</td> </tr> <tr> <td>4樓至6樓 (各樓層)</td> <td>2,909 平方呎 (270.25 平方米)</td> <td>2,313 平方呎 (214.88 平方米)</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業乃根據三份政府租約持有。九龍內地段第8437及8244號之租期均自一八八八年六月二十四日起為期150年，而九龍內地段第10218號之租約年期自一九六三年六月二十四日起為期75年。</p> <p>九龍內地段第8437、8244及10218號現時應付政府地租分別為每年港幣170元、港幣496元及港幣168元。</p>	樓層	概約 總樓面 面積	概約 可銷售 面積	地下	2,236 平方呎 (207.73 平方米)	1,359 平方呎 (126.25 平方米)	1樓	5,040 平方呎 (468.23 平方米)	2,806 平方呎 (260.68 平方米)	2樓	5,173 平方呎 (480.58 平方米)	3,147 平方呎 (292.36 平方米)	3樓	5,215 平方呎 (484.49 平方米)	3,147 平方呎 (292.36 平方米)	4樓至6樓 (各樓層)	2,909 平方呎 (270.25 平方米)	2,313 平方呎 (214.88 平方米)	<p>於估值日期，該物業已全部租出。該物業出租予多名租戶，其中最遲結束之租約將於二零二二年一月屆滿。該物業的應收月租總額約為港幣2,075,000元(不包括管理費及差餉)。</p>	港幣661,000,000元(港幣六億六千一百萬元)
樓層	概約 總樓面 面積	概約 可銷售 面積																			
地下	2,236 平方呎 (207.73 平方米)	1,359 平方呎 (126.25 平方米)																			
1樓	5,040 平方呎 (468.23 平方米)	2,806 平方呎 (260.68 平方米)																			
2樓	5,173 平方呎 (480.58 平方米)	3,147 平方呎 (292.36 平方米)																			
3樓	5,215 平方呎 (484.49 平方米)	3,147 平方呎 (292.36 平方米)																			
4樓至6樓 (各樓層)	2,909 平方呎 (270.25 平方米)	2,313 平方呎 (214.88 平方米)																			

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為匯成發展有限公司（貴公司之聯營公司（50%擁有權））。
- (2) 除多份租賃協議外，於吾等土地註冊處查冊日期，該物業有以下已登記之產權負擔：
 - 佔用許可證第K33/94號，參見日期為一九九四年七月二十五日之註冊摘要第UB6094045號。
 - 公契及管理協議，參見於一九九四年九月三日登記之註冊摘要第UB6107083號。
 - 以Kamillex Property Management Limited（「管理人」）為受益人的分契（附圖則），參見日期為二零零九年九月三十日之註冊摘要第09102901110032號。
 - 以南洋商業銀行有限公司為受益人之按揭，以作為取得一般銀行融資全數款額之代價，參見日期為二零零九年十月八日之註冊摘要第09110500990156號。（有關：地下1號商舖）
 - 以南洋商業銀行有限公司為受益人的租賃轉讓契據，參見日期為二零零九年十月八日之註冊摘要第09110500990166號。（有關地下1號商舖）
 - 以南洋商業銀行有限公司為受益人之按揭，以作為取得一般銀行融資全數款額之代價，參見日期為二零零九年十月八日之註冊摘要第09110500990173號。（有關地下2號商舖）
 - 以南洋商業銀行有限公司為受益人的租賃轉讓契據，參見日期為二零零九年十月八日之註冊摘要第09110500990182號。（有關地下2號商舖）

3.0 估值證書

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一九年 三月三十一日之市值
17. 九龍尖沙咀金馬倫道5號太興廣場8及9樓全層	該物業包括太興廣場2層辦公樓層，太興廣場為一幢20層商業大廈，於一九九四年竣工。	於估值日期，該物業出租予多名租戶，其中最遲結束之租約將於二零二二年一月屆滿。	港幣65,100,000元(港幣六千五百一十萬元)
九龍內地段第8437、8244及10218號之482/7,498均等且不可分割的份額	該物業的概約總樓面面積及概約可銷售面積分別為6,022平方呎(559.46平方米)及4,076平方呎(378.67平方米)。 該物業乃根據三份政府租約持有。九龍內地段第8437及8244號之租期均自一八八八年六月二十四日起為期150年，而九龍內地段第10218號之租期自一九六三年六月二十四日起為期75年。 九龍內地段第8437號、8244號及10218號現時應付政府地租分別為每年港幣170元、港幣496元及港幣168元。	該物業的出租比率為69.9%及應收月租總額約為港幣135,600元(不包括管理費及差餉)。	

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為雍華有限公司(貴公司之聯營公司(50%擁有權))。
- (2) 除多份租賃協議外，於吾等土地註冊處查冊日期，該物業有以下已登記之產權負擔：
 - 佔用許可證第K33/94號，參見日期為一九九四年七月二十五日之註冊摘要第UB6094045號。
 - 大廈公契及管理協議，參見於一九九四年九月三日登記之註冊摘要第UB 6107083號。
 - 以渣打銀行(香港)有限公司為受益人的全數款額法定押記／按揭，參見日期為二零零五年四月一日之註冊摘要第05042002360051號。
 - 以渣打銀行(香港)有限公司為受益人的全數款額租賃轉讓契據，參見日期為二零零五年四月一日之註冊摘要第05042002360068號。
 - 部分解除，參見日期為二零零九年九月三十日之註冊摘要第09110500990071號。
 - 以Kamillex Property Management Limited(管理人)為受益人的分契(附圖則)，參見日期為二零零九年九月三十日之註冊摘要第09102901110032號。

3.0 估值證書

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一九年 三月三十一日之市值
18. 九龍尖沙咀金馬倫道5號太興廣場13樓2及3辦公室單位	該物業包括太興廣場2間辦公室單位，太興廣場為一幢20層商業大廈，於一九九四年竣工。	於估值日期，該物業出租予二名租戶，其中最遲結束之租約將於二零二零年二月屆滿。該物業的應收月租總額約為港幣46,900元（不包括管理費及差餉）。	港幣15,000,000元（港幣一千五百萬元）
九龍內地段第8437、8244及10218號之1077,498均等且不可分割的份額	該物業的概約總樓面面積及概約可銷售面積分別為1,420平方呎（131.92平方米）及959平方呎（89.09平方米）。 該物業乃根據三份政府租約持有。九龍內地段第8437及8244號之租期均自一八八八年六月二十四日起為期150年，而九龍內地段第10218號之年期自一九六三年六月二十四日起為期75年。 九龍內地段第8437、8244及10218號現時應付政府地租分別為每年港幣170元、港幣496元及港幣168元。		

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為Pomeroy Company Limited（貴公司之全資附屬公司）。
- (2) 除多份租賃協議外，於吾等土地註冊處查冊日期，該物業有以下已登記之產權負擔：
 - 佔用許可證第K33/94號，參見日期為一九九四年七月二十五日之註冊摘要第UB6094045號。
 - 大廈公契及管理協議，參見於一九九四年九月三日登記之註冊摘要第UB6107083號。
 - 大廈公契分契，參見於一九九四年九月三日登記之註冊摘要第UB6107084號。

3.0 估值證書

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一九年 三月三十一日之市值
19. 九龍尖沙咀金馬倫道5號太興廣場18樓全層	該物業包括太興廣場18樓全層，太興廣場為一幢20層商業大廈，於一九九四年竣工。	於估值日期，該物業的所有4個單位均已出租予4名租戶，其中最遲結束之租約將於二零二零年九月屆滿。該物業的月租總額約為港幣90,600元（不包括差餉及管理費）。	港幣29,600,000元（港幣二千九百六十萬元）
九龍內地段第8437、8244及10218號之214/7,498均等且不可分割的份額	該物業的總樓面面積及可銷售面積分別約為2,839平方呎（263.75平方米）及1,887平方呎（175.31平方米）。 該物業乃根據三份政府租約持有。九龍內地段第8437及8244號之租期均自一八八八年六月二十四日起為期150年，而九龍內地段第10218號之年期自一九六三年六月二十四日起為期75年。 九龍內地段第8437、8244及10218號現時應付政府地租分別為每年港幣170元、港幣496元及港幣168元。		

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為Pomeroy Company Limited（貴公司之全資附屬公司）。
- (2) 於吾等土地註冊處查冊日期，該物業有以下已登記之產權負擔：
 - 佔用許可證第K33/94號，參見日期為一九九四年七月二十五日之註冊摘要第UB6094045號。
 - 大廈公契及管理協議，參見於一九九四年九月三日登記之註冊摘要第UB6107083號。
 - 大廈公契分契，參見於一九九四年九月三日登記之註冊摘要第UB6107084號。

3.0 估值證書

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一九年 三月三十一日之市值
20. 九龍尖沙咀金馬倫道5號太興廣場11樓全層	該物業包括太興廣場11樓全層，太興廣場為一幢20層商業大廈，於一九九四年竣工。	於估值日期，該物業已出租予多名租戶，其中最遲結束之租約將於二零二零年七月屆滿。該物業的出租比率為74.1%及應收月租總額約為港幣65,500元（不包括管理費及差餉）。	港幣29,500,000元（港幣二千九百五十萬元）
九龍內地段第8437、8244及10218號之213/7,498均等且不可分割的份額	該物業的總樓面面積及可銷售面積分別約為2,839平方呎（263.75平方米）及1,887平方呎（175.31平方米）。 該物業乃根據三份政府租約持有。九龍內地段第8437及8244號之租期均自一八八八年六月二十四日起為期150年，而九龍內地段第10218號之年期自一九六三年六月二十四日起為期75年。 九龍內地段第8437、8244及10218號現時應付政府地租分別為每年港幣170元、港幣496元及港幣168元。		

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為Pomeroy Company Limited（貴公司之全資附屬公司）。
- (2) 於吾等土地註冊處查冊日期，該物業有以下已登記之產權負擔：
 - 佔用許可證第K33/94號，參見日期為一九九四年七月二十五日之註冊摘要第UB6094045號。
 - 大廈公契及管理協議，參見於一九九四年九月三日登記之註冊摘要第UB6107083號。
 - 大廈公契分契，參見於一九九四年九月三日登記之註冊摘要第UB6107084號。

3.0 估值證書

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一九年 三月三十一日之市值
21. 香港淺水灣道37號第二層平台第31號車位	該物業包括淺水灣道37號停車平台中一個車位。淺水灣道37號為一幢豪華住宅發展項目，一九九四年於淺水灣竣工。	於估值日期，該物業為空置。	港幣1,900,000元(港幣一百九十萬元)
鄉郊建屋地段第410號之1/2,667均等且不可分割的份額	該地段根據鄉郊建屋地段第410號的政府租約持有，自一九三八年六月二十日起為期75年。該地段現時應付政府地租為每年港幣766元。		

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為高澤置業有限公司(貴公司之全資附屬公司)。
- (2) 於吾等土地註冊處查冊日期，該物業有以下已登記之產權負擔：
 - 變更及調整全部不可分割份額通知書，參見日期為一九九四年一月二十九日之註冊摘要第UB5910090號。
 - 佔用許可證第H19/94號，參見日期為一九九四年二月七日之註冊摘要第UB5931514號。
 - 公契，參見於一九九四年四月十六日登記之註冊摘要第UB5975036號。
 - 以高樂服務有限公司(「管理人」)為受益人之管理協議，參見日期為一九九四年三月十日之註冊摘要第UB5975037號。

3.0 估值證書

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一九年 三月三十一日之市值
22. 九龍尖沙咀梳士巴利道3號星光行地下18A號商舖	該物業包括星光行地下層一個舖位，星光行為一幢19層商業大廈，較低樓層為商場，於一九六九年在尖沙咀竣工。	於估值日期，該物業已出租予一名租戶，月租金為港幣46,000元（不包括差餉及管理費），為期3年並於二零二一年十一月屆滿。	港幣22,400,000元（港幣二千二百四十萬元）
九龍海傍地段第10號之37/19,328均等且不可分割的份額	該物業的總樓面面積及可銷售面積分別約為450平方呎（41.81平方米）及260平方呎（24.15平方米）。		
	該物業根據政府租約持有，租期自一八六四年七月二十五日起為期999年。該地段現時應付政府地租為每年港幣736元。		

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為錦鑫有限公司（貴公司之全資附屬公司）。
- (2) 於吾等土地註冊處查冊日期，該物業有以下已登記之產權負擔：
 - 公契，參見日期為一九八一年十二月十一日之註冊摘要第UB2190469號。

3.0 估值證書

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一九年 三月三十一日之市值
23. 九龍彌敦道184號 英龍商業大廈全幢 九龍內地段第 9571號全地段	<p>該物業包括英龍商業大廈全幢，英龍商業大廈為一幢15層辦公大樓，於一九九四年竣工。最低三個樓層及地下樓層被指定為零售用途，而餘下樓層被指定作為辦公室。零售樓層可由獨立樓梯直接往返彌敦道。</p> <p>該物業的總樓面面積及可銷售面積分別約為28,316平方呎(2,621.33平方米)及18,151平方呎(1,686.27平方米)。</p> <p>該物業乃根據重批條件第9426號持有，自一八九三年十二月二十五日起為期150年。該地段現時應付政府地租為每年港幣274元。</p>	<p>於估值日期，該物業已全部出租，其中最遲結束之租約將於二零二一年十月屆滿。該物業的應收月租總額約為港幣1,247,800元(不包括差餉及管理費)。</p>	<p>港幣437,000,000元 (港幣四億三千七百萬 元)</p>

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為錦擴有限公司(貴公司之全資附屬公司)。
- (2) 於估值日期，該物業目前根據二零一三年十二月十三日批准之尖沙咀分區計劃大綱圖第S/K1/28號規劃為「商業」用途。
- (3) 內地段第9571號之註冊地盤面積約為2,382平方呎。吾等認為該物業之市值為其現有使用價值。
- (4) 九龍內地段第9571號的主要租約條件概述如下：
 - 該地段不得用作工業用途，其上不得興建工廠樓宇。
 - 承授人不應轉讓、分租、按揭或以其他方式處理該地段或其中任何一段或增設或轉讓、分租、按揭或以其他方式處理該地段中任何地產、利息或股份，或訂立任何協議以作出上述行動，除非及直至承受人事先支付政府全部溢價之未償還結餘，連同按上述利率計提之利息。

(5) 除多份租賃協議外，於吾等土地註冊處查冊日期，該物業有以下已登記之產權負擔：

- 佔用許可證第K18/94號，參見日期為一九九四年五月六日之註冊摘要第UB6021572號。
- 公契，參見於一九九四年六月二十日登記之註冊摘要第UB6043313號。
- 以嘉華銀行有限公司為受益人之按揭，以作為取得全數款額一部分之代價，參見日期為一九九四年五月二十日之註冊摘要第UB6047708號。
- 以中國銀行為受益人之按揭，以作為代價取得一般銀行融資，參見註冊摘要已行使之出售權見轉讓M/N 8268656，參見日期為一九九四年五月二十日之註冊摘要第UB6044945號。
(有關：15樓A單位)
- 以中國銀行為受益人之第二份按揭，以作為取得全數款額之代價，參見日期為一九九七年六月十九日之註冊摘要第UB7165944號。(有關：15樓A單位)
- 更改大廈名稱之備忘錄，將英文名稱自「Englong Commercial Building」更改為「The Wave」，參見日期為二零零六年七月八日之註冊摘要第06071101220016號。

3.0 估值證書

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一九年 三月三十一日之市值
24. 香港銅鑼灣渣甸坊 30-36號利發大廈 地下5號商舖	該物業包括銅鑼灣利發大廈地 下層一個商舖，利發大廈為一 幢21層綜合大廈，於一九八三 年竣工。	於估值日期，該物 業按月租金港幣 35,000元出租（不 包括差餉及管理 費），自二零一九 年二月起為期2個 月。	港幣30,700,000元（港 幣三千零七十萬元）
內地段第81號 C、E、F及G段之 463/6,800均等且 不可分割的份額	該物業的概約總樓面面積及概 約可銷售面積分別為700平方 呎（65.03平方米）及415平方 呎（38.55平方米）。		
	該物業根據政府租約持有，租 期自一八四三年六月二十六日 起為期999年。該物業現時應 付政府地租為每年港幣40元。		

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為錦鑫有限公司（貴公司之全資附屬公司）。
- (2) 除租賃協議外，於吾等土地註冊處查冊日期，該物業有以下已登記之產權負擔：
 - 公契，參見於一九八三年七月四日登記之註冊摘要第UB2429055號。
 - 根據建築物條例第26條由建築事務監督發出之頒令第DBR/RB03-02/0001/12號，參見日期為二零一三年十一月二十七日之註冊摘要第14021201300014號。（僅有關公用部分）

3.0 估值證書

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一九年 三月三十一日之市值
25. 九龍尖沙咀金馬倫道5號太興廣場16樓全層	該物業包括太興廣場十六樓全層，太興廣場為一幢20層商業大廈，於一九九四年竣工。	於估值日期，該物業全部四個單位已出租，其中最遲結束之租約將於二零二一年三月屆滿。	港幣29,700,000元(港幣二千九百七十萬元)
九龍內地段第8437、8244及10218號之214/7,498均等且不可分割的份額	該物業的總樓面面積及可銷售面積分別約為2,839平方呎(263.75平方米)及1,887平方呎(175.31平方米)。 該物業乃根據三份政府租約持有。九龍內地段第8437及8244號之租期均自一八八八年六月二十四日起為期150年，而九龍內地段第10218號之年期自一九六三年六月二十四日起為期75年。 九龍內地段第8437號、8244號及10218號現時應付政府地租分別為每年港幣170元、港幣496元及港幣168元。	該物業的月租總額約為港幣94,700元(不包括差餉及管理費)。	

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為Pomeroy Company Limited (貴公司之全資附屬公司)。
- (2) 於吾等土地註冊處查冊日期，該物業有以下已登記之產權負擔：
 - 佔用許可證第K33/94號，參見日期為一九九四年七月二十五日之註冊摘要第UB6094045號。
 - 大廈公契及管理協議，參見於一九九四年九月三日登記之註冊摘要第UB6107083號。
 - 大廈公契分契，參見於一九九四年九月三日登記之註冊摘要第UB6107084號。

**編製香港估值及報告書時
所採納的一般原則以及適用於
香港估值及報告書
並構成其中一部分的條件**

本文件載有本行估值服務的聘用條款。除非於服務協議或估值報告書正文內另作具體說明，否則該等條款均適用。在適當情況下，本行樂意進行討論，以作出符合任何特定狀況的適當變動。對該等聘用條款的任何變更必須以書面形式確認。

本行的估值及報告書屬保密文件，僅供收件方用於指定用途。對使用或依賴任何有關估值或報告書的全部或任何部分內容的任何第三方，本行概不承擔任何責任。未經本行事先以書面形式批准有關估值或報告書將會出現之形式及相關內容，不得在任何文件、聲明、通函或與第三方的任何通訊中公開或提及該估值或報告書的全部或任何部分。

1. 估值方法

所有工作均根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的「香港測量師學會估值準則（二零一七年版）」、國際估值準則委員會（「國際估值準則委員會」）頒佈的「國際估值準則（二零一七年版）」及皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）頒佈的「皇家特許測量師學會估值－全球準則（二零一七年版）」進行，並可作出變動，以配合地方已制定之法律情況。除另有說明外，本行乃作為相關估值準則所界定之外聘估值師進行估值。

遵守皇家特許測量師學會準則可能須受皇家特許測量師學會之行為及紀律規定所規限。

2. 估值基準：

本行之估值是根據國際估值準則委員會所界定並由香港測量師學會及皇家特許測量師學會採納的市值基準進行，載列為：

「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼之情況下於估值日進行交易之估計資產或負債交易款額。」

本行之估值乃假設業主於公開市場上將物業出售而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營或任何影響該物業之價值之類似安排而得益。

每一項估值僅為估值日期當日的估值。評估價值可能於短時間內發生重大及意外的變更（包括因整體市場波動或與個別物業相關的因素而發生的變更）。對該等其後發生的價值變更，本行不承擔責任。在不限制本段前半段的一般性的前提下，對自估值日期起計三個月屆滿後依賴本估值者，本行概不負責或承擔任何法律責任。

3. 成本：

本行之估值並無考慮有關物業之任何抵押、按揭或債項等產權負擔，或出售或處置時可能招致之任何開支或稅項。

4. 資料來源：

本行承認本行報告書中所概述由列明之資料來源向本行提供之有關租借權、租約、租客所作之改善、規劃同意及其他有關事宜之資料，乃屬完整及正確。

5. 假設

除非本行在估值中另有說明，否則本行之估值（在本行並無進行調查之情況下）假設在適用情況下，

- (a) 有關物業有妥善及適宜出售的業權，以及該物業之業權之上並無可對其價值造成重大影響之產權負擔，
- (b) 該物業沒有侵權或被侵權，
- (c) 沒有影響物業的重大環境因素（包括污染），
- (d) 物業及其他改良部分之結構完整性並無缺陷，
- (e) 物業不受任何公共用途影響、毋須用於任何公共用途，亦將不會被徵用作任何公共用途，
- (f) 沒有與物業有關而尚未履行的法定命令，亦不大可能會有監管機構就該物業作出命令，
- (g) 法團記錄及財務狀況令人滿意，並且沒有涉及須由該法團在正常維修之上承擔進行之任何重大糾正、補救或其他工程的財務承諾、命令或徵費，
- (h) 沒有涉及物業且尚未了結的重大訴訟，

- (i) 物業(及對物業進行的任何工程)符合所有相關法律規例(包括與消防規例有關者)之規定，
- (j) 沒有有害物料(例如石棉及氯化鈣)，
- (k) 土地情況及設施適當(包括(尤其是就農業用地而言)沒有泥土潛在蟲鼠侵擾或在將來任何時間出現可能影響農作物或牲畜的疾病的可能性)，且不會因考古、生態或環境事宜而招致特殊開支或延誤。

在不影響上述者的一般性的原則下，如為估值而向本行提供租約或業權文件或地盤及樓宇測量或建築報告或蟲害證書或工程師證書或法團記錄，不應依賴本行對任何該等文件的理解。

6. 租客：

除非本行明確地以書面形式表示同意，否則本行不會對實際或準租客的財務狀況進行查詢。如有關物業之估值包含出租之收益，則除非本行收到相反之書面通知，否則本行將假設租客有能力履行租約下之財務義務，且該等租客並沒有拖欠租金以及沒有未經披露的違約事項。

7. 量度：

所有量度均根據香港測量師學會頒佈之小冊子「量度作業守則」進行。為符合本地法律及／或客戶的要求或協議，本行申報已偏離皇家特許測量師學會於二零一五年五月頒佈之「皇家特許測量師學會物業量度」。除另有說明外，除非本行以書面形式明確表示同意對有關物業作實地量度或驗證向本行提供之樓面面積，否則本行不會有此作為，但本行會參考註冊樓面平面圖(如有)。

8. 司法管轄權：

除非雙方另行書面同意，否則由本行之估值產生或與此有關之所有爭議應根據香港法律予以最終解決，且雙方不可撤銷地接受香港法院之管轄。

B. Jones Lang LaSalle Real Estate Services Inc.函件

以下為獨立估值師Jones Lang LaSalle Real Estate Services Inc.就其於二零一九年三月三十一日於對 貴集團加拿大的物業權益之估值所編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。

敬啟者：

吾等欣然提呈本報告以表明吾等對標的物業現金市值之意見，惟須受本報告增編所載假設及限制條件所規限。吾等認為本報告乃基於最新加拿大價值評估執業統一準則(CUSPAP)，以及香港測量師學會估值準則、國際估值準則委員會及皇家特許測量師學會估值全球準則。

吾等之研究需要對物業進行個人視察，與現場管理層會面，分析管理層提供之相關資料，並研究外部市場情況、交易證據及其他重要因素。編製本文件之目的及目標是估計標的物業截至二零一九年三月三十一日之永久分層業權之100%市值。據吾等了解，編製報告理由是作公開披露用途。

基於吾等對資料之分析，吾等認為**Unit 2406, 1238 Melville Street, Vancouver, BC, Canada**於截至二零一九年三月三十一日之100%市值為：

九十萬元
900,000元

閣下如有任何疑問，或如需進一步資料，請隨時與簽署人聯絡。

此致

太興置業有限公司
香港
皇后大道中237號
太興中心第一座26樓
列位董事 台照

Gordon Coffell, AACI, P.App, MRICS
Executive Vice President & National Practice Lead

二零一九年六月二十八日

JLL

諮詢及評估服務
22 Adelaide St. West, Suite 2600
Toronto, ON M5H 4E3

電話+1 416 304 6000
傳真+1 416 304 6001
www.jll.ca

1. 職權範圍

1.1 評估目的及指示

本評估旨在估計Unit 2406-1238 Melville Street, Vancouver, BC不附融資情況下於生效日期二零一九年三月三十一日之市值。本報告由太興置業有限公司委託編製，作公開披露用途。

除可能於本報告正文陳述之任何假設外，本報告亦受增編所載假設及限制條件所規限。

在編製本評估過程中，吾等：

- 已視察標的物業；
- 與樓宇現場管理層會面；
- 確定銷售價格並在可能況下分析可資比較物業；
- 研究截至生效日期之市場情況。

1.2 估值基準

吾等認為估值結論乃根據最新加拿大價值評估執業統一準則(CUSPAP)，及香港測量師學會(「香港測量師學會」)出版之最新香港測量師學會估值準則、國際估值準則委員會(「國際估值準則委員會」)出版之「國際估值準則」以及皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)出版之「皇家特許測量師學會估值－全球準則」編製。此外，吾等認為該報告符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及香港公司收購及合併守則規則11所載規定。

此一評估乃基於香港測量師學會(「香港測量師學會」)及加拿大價值評估執業統一準則作出。香港測量師學會對市值之定義為：

「某項資產或負債經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下於估值日期進行公平交易的估計金額。」

加拿大估價學會採納之加拿大價值評估執業統一準則(準則)將市值界定為：

於公開競爭市場上根據公平出售所需之全部條件、買賣雙方均在審慎知情之情況下行事，及假設價格並無受到不當刺激因素所影響時，物業可帶來之最有可能價格。

該定義之隱義為根據下列條件於某一指定日期完成出售並將業權由賣方轉移至買方：

- 買賣雙方有特定動機；
- 雙方均知情或已作出充分考慮，及正在按彼等認為符合本身最佳利益之方式行事；
- 該物業於公開市場上推出已有一段合理時間；
- 以加元現金或與此相當之財務安排作出付款；及
- 該價格指該物業之出售並無受到特別或新設融資、或與該項出售有關連之任何人士給予之出售優惠所影響時之正常代價。

「物業」一詞是指土地、建築物以及與公寓單位價值相關之若干固定裝置及設施。市值根據定義乃基於公寓單位的100%權益計算。應注意，公寓單位目前租用一年，截至二零二零年二月二十九日（租賃協議條款載於增編）。吾等於釐定市值時並無考慮這因素。

1.3 估值假設

吾等估計市值時，乃假設業主按現況於公開市場出售物業權益，並無憑藉可能影響物業權益價值的遞延條款合約、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。吾等之估值並無考慮物業權益之任何抵押、按揭或所欠付的債項或出售或出租成交可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業權益概無附帶可影響其價值的繁重法律糾紛及產權負擔、限制及支銷。

1.4 估值方法

對於如標的物業之類的資產，JLL Canada將使用直接比較法。

直接比較法是一種估值方法，乃基於把將予估值之物業與最近成交之其他可資比較物業直接比較。可資比較物業通常位於與物業可資比較的周邊地區或其他子市場。

然而，鑑於房地產物業的多樣性，通常須進行適當調整以計入可影響考慮中物業可能實現的價格／租金的任何定性及定量差異。

1.5 資料來源

吾等乃依賴業主及其代理就物業提供的若干資料。吾等亦已取得有關物業稅、業權或任何其他詳情的若干其他公開可得資料。吾等假設吾等獲提供之所有資料均為準確。

報告所載之尺寸、量度及面積乃基於 貴公司所提供資料或從其他可靠來源收集的資料。吾等並無進行現場量度以核實公寓單位面積是否準確。

1.6 量度

吾等認為所有量度均按加拿大估價學會採納之加拿大價值評估執業統一準則（準則）以及香港測量師學會出版之「量度作業守則」小冊子進行。

1.7 物業業權

STRATA LOT 156, PLAN LMS2080, DISTRICT LOT 185, GROUP 1, NEW WESTMINSTER LAND DISTRICT，連同按STRATA LOT單位權利比例的公共物業權益

1.8 物業視察

物業經由Gordon Coffell先生，AACI, P.App, MRICS視察；視察日期為二零一九年六月十七日。

1.9 JLL Canada代表

評估由Gordon Coffell, AACI, P.App, MRICS; 及人員代JLL Canada編製。Coffell先生是加拿大估價學會信譽良好成員，而非JLL Canada的經紀人，彼亦非獲安大略省房地產局授權擔任經紀人。JLL Canada對標的物業並無任何現時或未來的權益，且對任何涉及的人士並無個人利益或偏見。

1.10 合理推出時間

推出時間經常假定在評估生效日期之前。其可定義為：

所評估物業權益原應於評估生效日期假設按市值完成銷售之前在市場上提供的估計時間長度。此乃一項回逆性估計，基於假設競爭及公開市場情況下過往事件之分析。在今天的市場中，與銷售一項物業相關的時間成為資產質量、地點以及物業類型的函數。

難以準確估計出售一項這性質物業所需的時間框架，但與市場上各投資者討論並假設適當營銷後，吾等估計出售如標這類物業會需要四至六個月。

2. 物業概況

標的物業是位於1238 Melville Street的Pointe Claire Building 24樓一個公寓單位。其包括896平方呎建築面積，共有6個房間，包括2個臥室、2個全設備浴室、廚房與起居間連一個露台。該綜合樓建於一九九五年，位處溫哥華市煤港區，毗鄰Melville與Jervis Street交界。該建築共有35層及196個單位，設施包括運動中心、室內游泳池、桑拿／蒸汽室、自行車存放處、派對室及庭院。其他特色包括一個完整的刷卡保安系統、一個大堂禮賓處、3部升降機、安全泊車及獨立自行車泊位。其位於溫哥華市中心，方便前往West Pender的公共交通站點，距離Burrard Skytrain Station只有數幢大廈。

2.1 一般物業數據

2.1.1 地址

The Pointe Claire Building
Unit 2406, 1238 Melville Street
Vancouver, British Columbia V6E 4N2

2.1.2 業主

標的物業目前由Laquinta Investments Ltd. (太興置業有限公司的全資附屬公司) 透過Castle Management Ltd. (250-5900 No. 3 Road, Richmond BC V6X 3P7) 擁有。其為持有作投資目的的住宅物業。

2.1.3 使用權

使用權乃為由一個公寓單位組成的永久分層業權的租賃費用權益。倘業主有意終止租約，則租賃費用將於二零二零年二月二十九日或更早到期。租賃合約之詳情敬請參閱增編。

2.1.4 產權負擔

除租賃協議外，吾等並不知悉與標的單位相關的任何其他產權負擔。就有關租賃協議，業主有權藉向租戶發出2個月通知而取消租約，並以2個月免費租金予以補償。

2.1.5 法律概況

STRATA LOT 156, PLAN LMS2080, DISTRICT LOT 185, GROUP 1, NEW WESTMINSTER LAND DISTRICT，連同按STRATA LOT單位權利比例的公共物業權益

2.1.6 物業稅評估

據BC Assessment告知，物業截至二零一九年的評估值為1,044,000元。

2.1.7 分區

根據溫哥華市分區附例第3575號，標的物業被劃為「CD-1綜合開發區(254)」。

2.2 物業特徵

2.2.1 設計／風格

Unit 2416是24樓一個向西南(市)公寓單位，包括2個臥室、2個浴室、起居間及廚房，連露台共約896平方呎。

2.2.2 公用設施

所有一般城市服務

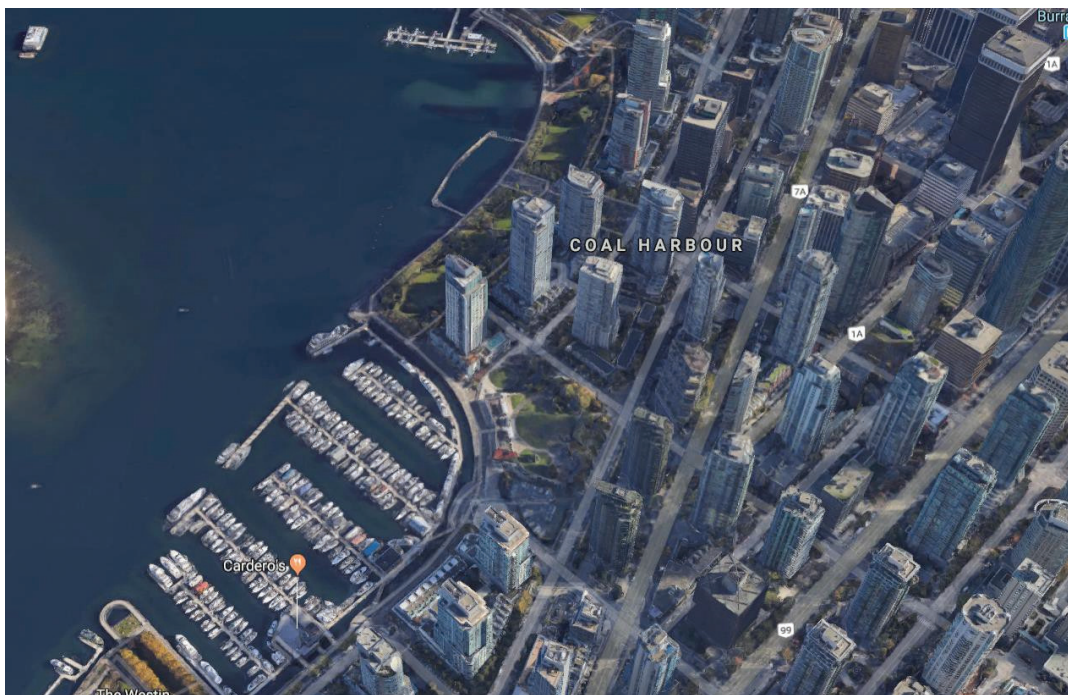
2.2.3 設施

公共區設施包括運動中心、室內游泳池、桑拿／蒸汽室，自行車存放處、派對室、庭院等。

2.2.4 泊車

公寓單位有1個地庫車位(79)包括在所有權中。

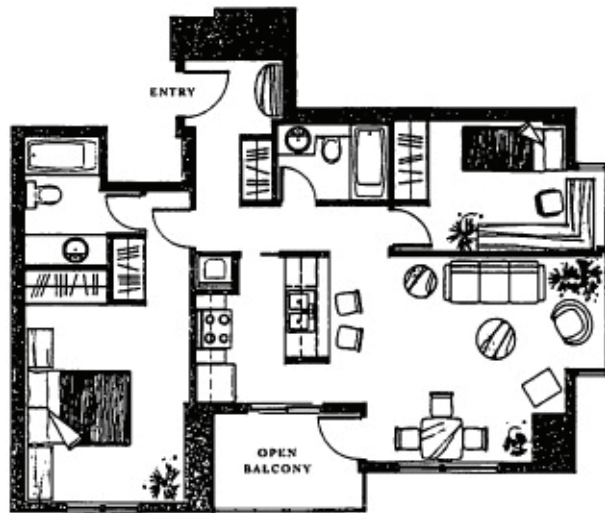
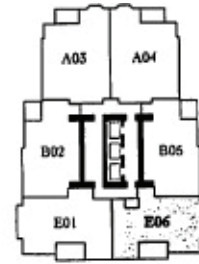
2.3 位置航空圖



2.4 平面圖

POINTE *Claire*

UNIT TYPE E1
 14TH THRU 24TH FLOOR
 TOTAL AREA 964 SQ. FT. APPROX.



FOYER	3'8" x 9'6"
LIVING/DINING	18'6" x 13'6"
MASTER BEDROOM	11'0" x 13'0"
SECOND BEDROOM	12'0" x 8'6"
KITCHEN	9'0" x 9'8"
STORAGE	2'8" x 5'0"
OPEN BALCONY	10'0" x 6'6"

3. 市場概覽

3.1 溫哥華住宅市場概覽

以下資料主要搜集自The Saretsky Report (截至二零一九年三月)，該報告涉及溫哥華住宅市場。亦有就本概覽搜集其他數據。

截至二零一九年三月情況繼續經歷有限活動及價格顯著下跌。獨立屋市場活動同比下滑14%，反映溫哥華市有記錄以來的最低銷量。此外，市場上有12個月庫存，而鑑於4至6個月供應反映均衡市場，上述庫存乃屬過剩。該庫存水平將繼續對價格產生下行壓力。

公寓市場

三月公寓銷售額同比下降35%，庫存較去年增加近一倍。這點非常重要，因為據報導大溫哥華地區仍有超過40,000個在建單位，這無疑會增加公寓板塊的價格壓力。

定價按每單位計同比下降7.5%，按每平方呎計同比下降11.5%。下圖反映溫哥華市公寓的三月統計數據。

應注意，公寓銷售每平方呎價格歷史新高為二零一八年一月的1,124元。

公寓

	二零一九年 三月	二零一八年 三月	% CHG (年)
銷售數目	328	504	-35%
新上市數目	912	766	19%
庫存	1,905	973	96%
銷售額對活躍比率	17%	52%	-67%
供應月數	5.4	1.8	193%
在市平均日數	26.3	18.5	42%
在中位日數	15	8	88%
平均價格	810,934元	926,739元	-12%
中位價格	688,888元	755,000元	-9%
每平方呎平均價格	\$961	\$1,085	-11%
每平方呎中位價格	\$958	\$1,050	-9%
已售上市對詢價百分比	11%	50%	-78%

從市中心角度看，最新資料顯示349套公寓及聯排別墅的庫存中只售出17%。更具體而言，標的所在煤港市場有158個單位的庫存供應，僅售出9%（或14個單位）。

4. 估值

4.1 估值方法

4.1.1 緒言

本評估中使用的估值方法是直接比較法：

直接比較法

直接比較法是一種市值意見，乃通過比較與標的相若而最近已成交、上市待售或正在訂約的物業編製而成。這方法的前提是一項物業的市值與可資比較的競爭性物業的銷售價格相關。

4.1.2 估值分析

由於住宅公寓活動與定價於過去15個月出現下降，故認為有必要列出兩個圖表；第一個涉及標的綜合體的最近交易活動（在這種情況下發生於二零一八年上半年，即生效日期前約一年）。第二個圖表列出該綜合體的最新上市活動。根據房地產局的資料，二零一九年迄今該建築並無單位交易。圖表如下：

二零一八年市場活動 – 1238 Melville Street, Vancouver						
地址	售出日期	銷售價格	概況	單位面積 (平方呎)	景觀	每平方呎價格
1307-1238 Melville Street	二零一八年一月二日	630,000元	1臥室	572	市南	1,101元
1903 -1238 Melville Street	二零一八年一月十九日	1,288,000元	3臥室	1,058	西北 – 山、水、公園	1,217元
2004 -1238 Melville Street	二零一八年二月十四日	1,328,000元	3臥室	1,058	東北 – 市及水	1,255元
2602 -1238 Melville Street	二零一八年四月十九日	1,515,000元	3臥室	1,249	西北 – 山、水、公園	1,213元
2403 -1238 Melville Street	二零一八年五月十四日	1,350,000元	3臥室	1,072	市南	1,259元
1107 -1238 Melville Street	二零一八年六月十日	748,000元	1臥室	617	市南	1,212元
二零一八年平均售價						<u>每方呎1,210元</u>

二零一九年現正上市 – 1238 Melville Street, Vancouver

地址	上市日期	上市價格	概況	單位面積 (平方呎)	景觀	每平方呎價格
1902-1238 Melville Street	二零一九年一月十四日	998,000元	2臥室	951	西北 – 山、水、公園	1,049元
1007-1238 Melville Street	二零一九年四月二十三日	679,000元	1臥室	617	市南	1,100元
1805-1238 Melville Street	二零一九年五月七日	998,000元	2臥室	945	東北 – 市及水	1,056元
501-1238 Melville Street	二零一九年五月二十二日	799,800元	1臥室	815	市南	981元
2704-1238 Melville Street	二零一九年六月一日	1,190,000元	3臥室	1,223	市東南	973元
1205-1238 Melville Street	二零一九年六月五日	838,000元	2臥室	873	東北 – 山、市及水	960元
現時(二零一九年) 平均上市價						<u>每方呎1,020元</u>

- 二零一八年交易全部發生在上半年；即接近市場的高峰期。
- 自此交易活動方式很少，且事實上二零一九年上半年標的複合體內並無銷售活動證據。
- 按每平方呎價格計算，上市單位(每平方呎)遠低於二零一八年平均實際售價(16%)。
- 儘管生效日期為二零一九年三月，但市場持續下滑。
- 煤港由於靠近市中心，故繼續為一個吸引駐足的地區。儘管如此，住宅市場的挑戰環境亦對其產生影響。

4.2 最終價值估計

經考慮包括以下的公寓單位所有屬性：

- 樓宇質素；
- 煤港位置；
- 樓宇設施；
- 單位大小；

- 觀點及；
- 估值生效日期後，

吾等認為每平方呎的價值會是介乎每平方呎975.00元至1,025.00元不等。因此，

$$975 \text{ 元} \times 896 \text{ 平方呎} = 873,600 \text{ 元} ; \text{ 至 } 1,025 \text{ 元} \times 896 \text{ 平方呎} = 918,400 \text{ 元}$$

經考慮Unit 2406, 1238 Melville Street, Vancouver, BC的所有實際及市場特徵後，吾等認為其於截至二零一九年三月三十一日的市值為：

九十萬元
900,000元

附錄1：租賃協議之概要

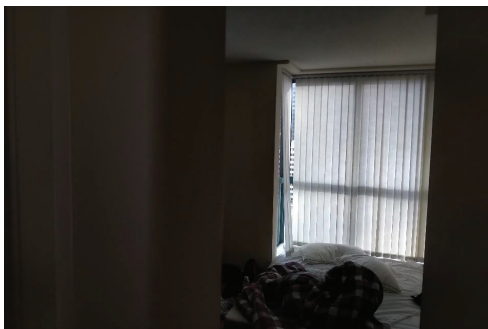
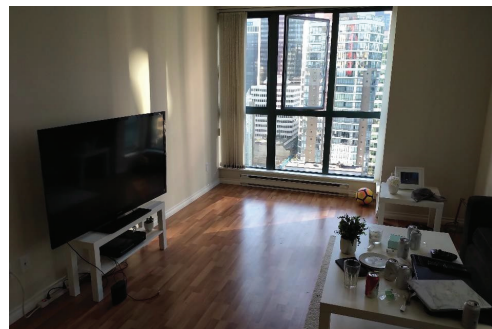
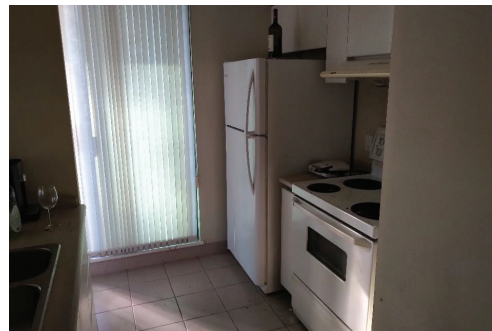
租賃協議之日期為二零一九年二月二十六日

- 業主名稱：Laquinta Investment Ltd.
- 租戶名稱：Brandon MaClean
Didi Kiple
- 地址：#2406-1238 Melville Street, Vancouver, BC, V64 4N2
- 租賃起始日期：二零一九年三月一日
- 租賃結束日期：二零二零年二月二十九日，受限於業主的提前終止選擇權。
- 提前終止：租戶及業主共同及不可撤回地同意業主可藉由向租戶提前發出兩個曆月的通知終止固定期限租賃。租戶應就提前終止固定期限租賃獲得最後兩個月的租賃費用作為賠償。

倘租戶提前終止固定期限租賃或業主因租戶於上述期限結束前違反租賃協議而終止固定期限租賃，租戶將不可撤回地同意向業主支付僅一千一百九十五元(1,195.00元)的金額。

- 租金支付：租戶應支付每月2,390.00元的租金，其中包括編號P79的停車位。

附錄2：標的物業照片



(陽台景致)

附錄3：假設及限制條件

1. 責任限額：

本報告由吾等根據本報告所述假設及限制條件為太興置業有限公司（「客戶」）、其核數師及就特定目的及職能而名列本報告之任何其他人士（「許可用戶」）編製。許可用戶以外之任何人士未首先獲得吾等與客戶之書面同意，均不得依賴本報告。本報告乃根據前述內容編製，並且不承擔與許可用戶以外之任何人士使用或依賴本報告有關的任何及所有責任。

2. 業權：

除本報告另有說明外，吾等假設業權明確且可銷售，且並無已記錄或未記錄之問題可能會對可銷性或價值產生不利影響。除本報告另有說明外，吾等並不知悉或被告知任何業權缺陷。吾等並無檢查業權，且無就其狀況作出任何陳述。涉及留置權、地役權、侵佔、限制、契約或其他可能影響業權質量之產權負擔或條件之文件未經審閱。客戶應向合資格業權保險供應商投購保險，以解決任何有關由於業權缺陷而可能發生之索賠引起之財務損失問題。

3. 保密及使用報告：

本報告受版權保護及須保密。除法律、規則或法規規定外，未經吾等事先書面同意，不得將其全部或部分提供予任何第三方。未經吾等事先書面同意，本報告之全部或部分內容均不得用於廣告、報紙、銷售或任何其他用途。

4. 更改報告：

本報告僅供整份使用。本報告表達之所有結論及意見均為吾等之結論及意見，除獲得吾等事先書面同意外，吾等以外之任何人士均不得作出更改。

5. 提供的資料：

除本報告另有說明外，假設客戶或任何其他人士代表客戶提供的與本報告編製有關之所有事實數據均準確無誤。除本報告另有說明外，吾等並無理由相信所提供之任何數據都包含任何重大錯誤。該等數據中之任何重大錯誤都可能對本報告中之結論產

生重大影響，如果吾等發現任何該等錯誤，吾等將有權修改該等結論。客戶應仔細審閱所有假設、數據、計算結果及結論，並立即通知吾等任何問題、關注或錯誤。

6. 出庭等：

收到本報告後，客戶應按照吾等與客戶之間的協議全額付款。除非吾等及客戶同意，否則吾等毋須出庭以提供證詞或以其他方式出席任何法律程序，或以其他方式提供任何進一步諮詢。倘客戶要求吾等出席或以其他方式參與任何法律程序，客戶應賠償吾等所花費之所有時間（按當時有效之標準費率），並應向吾等付還所有有關合理且有文件證明之實付開支。

7. 平面圖、位置地圖及照片：

構成本報告一部分之任何照片、平面圖或位置圖乃為協助讀者辨認標的物業而提供。除報告另有說明外，該等項目不一定按比例，亦非地形測量。

8. 底土狀況：

吾等僅通過直接觀察盡可能認真地檢查了標的物業之土地；但是無法確定底土的狀況，吾等亦不會就此作出任何陳述或保證。除本報告另有說明外，本報告所載市值估計假設沒有可能導致標的物業價值損失之狀況。除報告另有說明外，吾等假設沒有礦床或地下權利價值或與標的物業相關的任何空氣或開發權價值。如果對客戶屬重要，吾等建議客戶聘請相關專家，就該等事項提供意見或報告。

9. 結構及改進：

除本報告另有說明外，吾等假設：(A)對標的物業之現有改進結構堅固、防地震及符合所有適用省市及聯邦建築物法規；(B)所有建築物系統（例如機械、電氣、HVAC及管道）處於良好工作狀態，毋須進行大型延期維護或修理；及(C)屋頂及外部狀況良好。吾等的員工中沒有一名工程師，因此吾等沒有資格，亦無意判斷工程性質之事項，包括為確定而對機械問題進行之任何檢查。吾等並未聘請任何服務提供商以協助處理上述事項，吾等不會就此作出任何陳述或保證。除本報告另有說明外：(A)概無客戶或客戶代表引起吾等注意之任何問題；(B)吾等並無檢查標的物業之整個內部及

外部；及(C)吾等並無獲提供任何工程研究之副本。倘工程顧問發現重大性質之負面因素，或倘其後發現該等因素，該等資料可能會對本報告中報告之結論產生重大負面影響。因此，倘任何工程顧問於任何時候報告負面調查結果，吾等將有權自行決定修改本報告。

10. 環境、分區及許可：

除本報告另有說明外，吾等假設標的物業完全符合所有適用省市及聯邦環境及生態法律法規。同樣，吾等假設所有建築及分區法規都已符合，並且所有許可證及牌照均有效且可於到期時毫無困難地續期。除本報告另有說明外，吾等並不知悉有任何預期的公共計劃、政府發展管制或租金管制會顯著影響標的物業之價值。

11. 輔助研究：

除本報告另有說明外，本報告不包括特殊環境影響研究或分析。吾等保留修改、審閱或取消本報告所載任何確認、意見、價值、估計或結論之權利，以反映客戶或客戶代表將來提交吾等之任何資料。

12. 其他類型物業：

除本報告另有說明外或倘家具、設備、電器及其他物品通常被認為構成標的物業之一部分，就本報告而言，並無考慮通常被認為是個人財產之該等物品以及持續經營之運營條件。在某些類型的物業中，房地產及持續經營價值可能會發生變化。

13. 貨幣及購買力之價值：

本報告中提供之估計市值及成本乃截至本報告日期，而所有金額均根據該日期加元的購買力及價格計算。儘管吾等可以自行決定這樣做，但吾等並無義務修改本報告以反映本報告日期後發生之事件或狀況。

14. 市場動態及價值變動：

本報告中提供之估計市值可能會因本報告日期後可能發生之市場狀況變化而發生變化。標的物業之價值與其實際狀況以及當地及潛在非當地社會、經濟及政治狀況直接相關。本報告所載的估計市值乃於本報告日期提供，並根據市場動態變化。吾等保

留修改本報告之權利，以反映在本報告日期後吾等獲得或獲客戶或客戶代表提供之任何資料。

15. 估計之使用

本報告中對收入、支出及經濟狀況之任何推算均為對未來收入及支出之當前預期的估計。其並非預測。實際結果可能有別於本報告考慮的推算，且吾等不會就此提供陳述或保證。推算可能會受到吾等當前知識或控制之外的情況影響。本報告中提供之任何市值估計乃針對整個標的物業而提供。除本報告另有說明外，對部分權益的業權之任何按比例分配或細分將使該等市值估計無效。倘標的物業之業權由合夥企業或透過合資企業、聯合租用或任何其他形式的區分所有權持有或改由其持有，其中任何部分權益之相對價值可能有別於與標的物業相關之安排中的所有權百分比。

16. 危險物料：

吾等並無資格檢測危險物料，除本報告另有說明外，吾等不知道標的物業之上或之中是否存在任何該等物料。石棉、尿素甲醛泡沫絕緣材料或其他潛在危險物料等物質的存在可能會影響標的物業之價值。本報告中的價值估計假設物業之上或之中並無會導致價值損失的該等材料，並且不會就任何該等狀況承擔所有責任。如有必要，客戶應聘請該領域的專家。

17. 範圍－總則：

本報告無意提供任何可能需要超出房地產估價師通常提供之法律專業知識或其他專業知識或技能之事項的意見或分析。吾等並無聘請亦不負責聘請有資格提供該等事項的意見或分析之專業人員之任何費用，吾等對此不作任何陳述或保證。

18. 修改報告之權利：

在不限在該等假設及限制條件其他地方載列的吾等這樣做之權利的情況下，倘客戶或客戶代表於本報告日期後獲得或向吾等提供先前未知的數據或一般資料，吾等保留修改本報告以及本報告所載的確認、分析、結論或任何其他價值估計之權利。

19. 專業費用：

就本報告向吾等支付的費用與吾等的專業服務而非完成估價所需實際時間相對應。

20. 遵守AIC標準：

吾等認為，本報告所載的估價及任何意見均由吾等根據加拿大估價學會日期為二零一八年一月一日之加拿大價值評估執業統一準則，以及香港測量師學會估值準則、國際估值準則委員會及皇家特許測量師學會估值全球準則編製。

21. 客戶彌償：

倘披露不獲該等假設及限制條件允許，或倘在任何允許披露期間，客戶失實陳述、歪曲或向第三方提供本報告所載的不完整或不準確資料，客戶應就任何損失、債務、損害、成本、費用、收費、罰款、罰金或評估的全額（包括吾等以及吾等之董事、高級職員及僱員（統稱「特定人士」）因客戶全部或部分披露本報告而可能蒙受應向該第三方支付之任何行動、訴訟、程序、要求、評估、判決、和解或妥協之成本及費用以及所有利息、罰款、罰金以及合理且有文件記錄的實付專業費用及支出（「損失」）向特定人士作出彌償並使其免受損害。

任何許可用戶接受或使用本報告即表示該等許可用戶接受本報告所述的假設及限制條件。本報告僅在吾等其中一位代表簽字時有效，其估價基準與香港測量師學會估值準則、國際評估準則委員會及皇家特許測量師學會全球估價標準相同。

附錄3：認證

吾等保證，據吾等所知及所信：

- 本報告中的事實陳述真實無誤；
- 以上報告的分析、意見及結論受前述之假設及限制條件規限，並僅代表吾等之個人、客觀的專業分析、意見及結論；
- 吾等於本報告所評估之物業並無任何現時或未來之權益，且對所涉及的各方並無個人利益或偏見；
- 吾等的報酬並非取決於呈報有利於客戶動機之預定價值或估值方向、估計估值之金額、獲得規定結果或隨後發生之事件；
- 分析、意見及結論乃遵照加拿大估價學會之加拿大價值評估執業統一準則以及職業道德守則及專業實務標準的規定而得出，本報告亦據此編製；
- 該物業於二零一九年六月十七日由Coffell先生視察；
- 加拿大估價學會向指定會員設立強制性持續認證計劃。截至本報告發出日期，吾等已符合計劃之規定；
- 本報告所載價值估計截至二零一九年三月三十一日適用。該日期可稱為估值生效日期。

經考慮本報告所載之所有資料，吾等認為，截至二零一九年三月三十一日，**Unit 2406, 1238 Melville Street, Vancouver, BC, Canada**之100%權益的市值為：

九十萬元
900,000元

二零一九年六月二十八日

Gordon Coffell, AACI, P.App, MRICS
Executive Vice President & National Practice
Lead
Advisory and Appraisal Services
Jones Lang LaSalle Real Estate Services, Inc.

日期

1. 責任聲明

本通函遵照回購守則、收購守則及上市規則的規定旨在提供有關本集團的資料。董事就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本通函所發表的意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，本通函並無遺漏其他事實致使本通函所載任何聲明有所誤導。

本通函乃遵照上市規則的規定提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載內容共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何事實致使本通函所載任何聲明產生誤導。

2. 股本

本公司於最後實際可行日期及緊隨股份回購完成及註銷購回股份後的已發行股本將如下：

已發行及繳足：	港幣元
307,758,522 股股份，於最後實際可行日期	229,386,000
<u>30,525,639 股股份，根據股份回購將予購回及註銷</u>	<u>—</u>
<u>277,232,883 股股份，緊隨股份回購完成及註銷購回股份後</u>	<u>229,386,000</u>

所有股份彼此之間於所有方面將享有同等權利，包括（特別是）有關股本回報、股息及投票之權利。已發行股份於聯交所上市。

於最後實際可行日期，本公司無任何可影響股份之未行使購股權、認股權證或其他可換股權利。

於二零一九年三月三十一日（即本公司最近期經審核財務報表之編製日期），本公司已發行股份數目為307,758,522。

於緊接二零一九年五月十六日(即該公告日期)前兩個財政年度,本公司資本概無重組。

自二零一九年三月三十一日(即本集團最近期經審核綜合財務報表之編製日期)起直至最後實際可行日期,以及於緊接二零一九年六月二十八日(即本通函日期)前十二個月期間,本公司概無購回任何股份。

於緊接二零一九年五月十六日(即該公告日期)前兩年期間,本公司概無發行任何股份或同意發行任何新股份。

3. 股息

於緊接二零一九年六月二十八日(即本通函日期)前兩年期間,本公司向股東支付股息的頻率及金額如下:

	截至以下日期止年度	
	二零一九年	二零一八年
	港幣仙	港幣仙
每股股份中期股息	2.2	2.2
每股股份末期股息	<u>3.2</u>	<u>3.2</u>
每股股份股息總額	<u>5.4</u>	<u>5.4</u>

本公司向股東派付股息的能力取決於多項因素,包括本集團的財務狀況、本集團的投資機會及一般市況。本公司將在預留現金供本集團營運及投資用途以及向股東派付股息之間取得平衡。本公司並無計劃或擬更改現有股息政策。

4. 市場價格

下表載列於以下日期股份於聯交所所報的收市價：(i)緊接二零一九年五月十六日(即該公告日期)前六個月各曆月的最後交易日及直至最後實際可行日期；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期。

日期	每股股份收市價 港幣元
二零一八年	
十一月三十日	4.166
十二月三十一日	4.166
二零一九年	
一月三十一日	4.166
二月二十八日	4.300
三月二十九日	4.150
四月二十六日 (即最後交易日)	3.970
五月三十一日	3.970
六月二十六日 (即最後實際可行日期)	4.800

附註：股份於二零一九年四月二十九日至二零一九年五月十六日期間暫停買賣，以待刊發該公告。

最高及最低股價

於緊接二零一九年五月十六日(即該公告日期)前六個月起直至最後實際可行日期期間，

- (a) 於二零一九年六月五日至二零一九年六月二十六日，股份於聯交所所報的最高收市價為每股股份港幣4.80元；及
- (b) 於二零一九年四月四日及二零一九年四月八日，股份於聯交所所報的最低股價為每股股份港幣3.95元。

5. 權益披露

(A) 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有(i)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及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄之權益及淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司的權益（好倉）

董事姓名	身份	權益性質	所持		好倉總額 百分比
			股份數目	好倉總額	
陳先生	實益擁有人	個人權益	2,036,000	204,298,534	66.38
	受控制法團權益	公司權益(附註a)	56,348,534		
	全權信託之成立人	其他權益(附註a及b)	171,736,896		
陳恩典先生	實益擁有人	個人權益	792,000	172,528,896	56.05
	信託受益人	其他權益(附註b及c)	171,736,896		
陳恩蕙女士	信託受益人	其他權益(附註b及d)	171,736,896	171,736,896	55.80
陳恩美女士	信託受益人	其他權益(附註b及e)	171,736,896	171,736,896	55.80

附註：

- 56,348,534股股份當中25,822,896股股份由永贊持有及30,525,638股股份由Smartprint持有。永贊已發行股本的50%由陳先生實益擁有，另外50%由Beyers實益擁有，而Beyers則由Sow Pin Trust間接擁有，Sow Pin Trust乃為全權信託，受益人為陳先生及其家族成員。該等25,822,896股股份亦包括陳先生以全權信託成立人之身份持有的171,736,896股股份。Smartprint的已發行股份由陳先生全資擁有。
- 171,736,896股股份當中145,914,000股股份由Noranger持有及25,822,896股股份由永贊持有。Noranger的已發行股本由Beyers實益全資擁有，永贊已發行股本的50%由陳先生實益擁有，另外50%由Beyers實益擁有。Beyers由Sow Pin Trust間接擁有，Sow Pin Trust乃為全權信託，成立人為陳先生而受益人為陳先生及其家族成員。鑑於上述持股量的性質，陳先生被視為於Sow Pin Trust間接擁有的171,736,896股股份中擁有權益。

- c. 陳恩典先生為陳先生之兒子，並為Sow Pin Trust (上文附註a所述全權信託)的受益人。鑑於上文附註a所述持股量的性質，陳恩典先生被視為於Sow Pin Trust間接擁有的171,736,896股股份中擁有權益。
- d. 陳恩蕙女士為陳先生之女兒，並為Sow Pin Trust (上文附註a所述全權信託)的受益人。於上文附註a所述持股量的性質，陳恩蕙女士被視為於Sow Pin Trust間接擁有的171,736,896股股份中擁有權益。
- e. 陳恩美女士為陳先生之女兒，並為Sow Pin Trust (上文附註a所述全權信託)的受益人。於上文附註a所述持股量的性質，陳恩美女士被視為於Sow Pin Trust間接擁有的171,736,896股股份中擁有權益。

(ii) 於本公司相聯法團的權益(好倉)

董事姓名	相聯法團名稱	身份	權益性質
陳恩蕙女士	匯成發展有限公司	受控制法團權益	公司權益

附註：匯成發展有限公司之已發行股本之50%由本公司實益擁有，另外50%由Kotime Properties Limited實益擁有，Kotime Properties Limited由Fortman Investments Limited擁有10%，Fortman Investments Limited由陳恩蕙女士全資擁有。

除上文所披露外，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之任何股份、相關股份或債權證中擁有(i)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任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄之任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(B) 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，除本公司及主要行政人員以外的人士，於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須予備存的登記冊所記錄，或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須予披露的權益及淡倉如下：

董事姓名	身份	權益性質	所持股份數目	好倉總額	
				好倉總額	百分比
陳羅國萍	配偶權益	家族權益 (附註a)	204,298,534	204,298,534	66.38
作為Sow Pin Trust受託人之					
Credit Suisse Trust Limited	受控制法團權益	公司權益 (附註b、c及d)	171,736,896	171,736,896	55.80
Brock Nominees Limited	受控制法團權益	公司權益 (附註b及c)	171,736,896	171,736,896	55.80
Global Heritage Group Limited	受控制法團權益	公司權益 (附註b及c)	171,736,896	171,736,896	55.80
Beyers	受控制法團權益	公司權益 (附註b、c及d)	171,736,896	171,736,896	55.80
Noranger	實益擁有人	公司權益 (附註b、c及d)	145,914,000	145,914,000	47.41
永贊	實益擁有人	公司權益 (附註b、c及d)	25,822,896	25,822,896	8.39
Grand Fort	實益擁有人	公司權益	61,051,277	61,051,277	19.84
羅先生	受控制法團權益	公司權益 (附註e)	61,051,277	61,051,277	19.84
詹先生	受控制法團權益	公司權益 (附註e)	61,051,277	61,051,277	19.84
Smartprint	實益擁有人	公司權益 (附註f)	30,525,638	30,525,638	9.92

附註：

- a. 該權益與上文「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一段所披露由其夫婿陳先生的個人、公司及其他權益為同一批股份。

- b. 所有作為Sow Pin Trust受託人之Credit Suisse Trust Limited、Brock Nominees Limited、Global Heritage Group Limited、Beyers之權益，以及Noranger及永贊之權益總數，實為同一批股份。
- c. 作為Sow Pin Trust受託人之Credit Suisse Trust Limited為Brock Nominees Limited之控股公司，透過由其控制法團的權益，被視為於Sow Pin Trust（上文附註d所述全權信託）擁有的股份中擁有權益如下：

受控制法團名稱	控股股東名稱	控制百分率
Brock Nominees Limited	作為Sow Pin Trust受託人之 Credit Suisse Trust Limited	0.00
Global Heritage Group Limited	Brock Nominees Limited	100.00
Beyers	Global Heritage Group Limited	100.00
Noranger	Beyers	100.00
永贊	Beyers	50.00

- d. 作為Sow Pin Trust受託人之Credit Suisse Trust Limited於171,736,896股股份中擁有權益，該批股份當中145,914,000股股份由Noranger持有及25,822,896股股份由永贊持有。Noranger的已發行股本由Beyers實益全資擁有，而永贊已發行股本的50%由Beyers實益擁有，另外50%由陳先生實益擁有。Beyers由Sow Pin Trust間接擁有，Sow Pin Trust乃為全權信託，受益人為陳先生及其家族成員。
- e. 該等權益之總數與所披露Grand Fort持有之權益實為同一批股份。
- f. Smartprint由陳先生全資擁有。

除上文所披露外，就本公司董事及主要行政人員按主要股東根據證券及期貨條例第XV部作出的披露所知，除本公司董事外，概無人士於最後實際可行日期於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須予備存的登記冊所記錄，或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須予披露的權益或淡倉。

6. 權益及買賣之額外披露

- (i) 於最後實際可行日期，本公司並無接獲任何不可撤銷承諾以批准或投票反對將於股東特別大會提呈以批准股份回購協議及股份回購之決議案。
- (ii) 於最後實際可行日期，除承諾契據、股份回購協議及買賣協議外，概無其他有關股份及可能對股份回購（收購守則規則22附註8所述）屬重大之安排（不論透過購股權、補償或其他方式）。
- (iii) 於最後實際可行日期，除承諾契據、股份回購協議及買賣協議外，概無本公司為訂約方之任何協議或安排涉及可能會或可能不會引用或尋求引用股份回購之先決條件或條件。

- (iv) 於最後實際可行日期，除購回股份之總代價外，本公司並無支付且將不會以任何形式向Grand Fort、詹先生、羅先生及／或彼等各自與股份回購有關之一致行動人士支付任何其他代價、補償或利益。
- (v) 於最後實際可行日期，除承諾契據、股份回購協議及買賣協議外，本集團與Grand Fort、詹先生、羅先生及任何彼等之一致行動人士之間概無訂立其他諒解、安排或特別交易。
- (vi) 於最後實際可行日期，除承諾契據、股份回購協議及買賣協議外，本公司與(i)任何股東或近期股東；(ii) Grand Fort、詹先生、羅先生及任何彼等之一致行動人士；或(iii)任何董事或近期董事之間概無訂立諒解、安排或協議或特別交易。
- (vii) 除Smartprint將予購買的30,525,638股銷售股份外，概無董事及彼等各自之一致行動人士於有關期間買賣本公司之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。
- (viii) 於有關期間，概無董事或與其一致行動的任何人士借入或借出本公司的股份或任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (ix) 除承諾契據、股份回購協議及買賣協議外，概無持有本公司投票權10%或以上的持有人於有關期間買賣本公司之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

於最後實際可行日期：

- (i) 除Grand Fort持有的30,525,639股購回股份及30,525,638股銷售股份外，於有關期間，Grand Fort、詹先生、羅先生及彼等之一致行動人士概無擁有或買賣任何股份、期權、衍生工具、認股權證或可換股之其他證券(定義見收購守則規則22附註4)；
- (ii) 除Grand Fort持有的30,525,639股購回股份及30,525,638股銷售股份外，Grand Fort、詹先生、羅先生及彼等之一致行動人士概無持有、擁有或控制任何與股份有關的任何股份、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具或對其具有指示權；

- (iii) Grand Fort、詹先生、羅先生及彼等之一致行動人士概無收到任何不可撤銷承諾以批准或投票反對將於股東特別大會提呈以批准股份回購協議及股份回購之決議案；
- (iv) 概無涉及由Grand Fort、詹先生、羅先生及任何彼等之一致行動人士擁有、控制或指示或訂立之本公司證券中的未交割衍生工具（定義見收購守則規則22附註4）；
- (v) 除股份回購協議（如本通函「董事會函件」內「股份回購完成之先決條件」一節所披露）及買賣協議（如本通函「董事會函件」內「買賣完成之先決條件」一節所披露）所載之條件外，股份回購不受其他條件（包括有關接納、上市及增資的一般條件）的規限；
- (vi) 除承諾契據、股份回購協議及買賣協議外，概無有關Grand Fort或股份及可能對股份回購（如收購守則規則22附註8所述）屬重大之安排（不論透過購股權、補償或其他方式）；
- (vii) 除承諾契據、股份回購協議及買賣協議外，概無Grand Fort、詹先生、羅先生及彼等之一致行動人士為訂約方之任何協議或安排涉及可能會或可能不會引用或尋求引用股份回購之先決條件或條件之情況；
- (viii) Grand Fort、詹先生、羅先生及彼等之一致行動人士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附註4）；
- (ix) 除購回股份之代價及應付Grand Fort之銷售股份外，本集團或Smartprint並無且不會以任何形式向Grand Fort、詹先生、羅先生及彼等與股份回購及轉讓有關之一致行動人士支付其他代價、補償或利益；及
- (x) 除買賣協議外，Smartprint及其一致行動人士與Grand Fort、詹先生、羅先生及任何彼等之一致行動人士之間概無訂立其他諒解、安排或特別交易。

7. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與任何集團成員公司訂立或擬訂立任何服務合約（於一年內到期或僱主於一年內可不付賠償（法定賠償除外）而終止的合約除外）。

8. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的聯繫人士從事任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務，或與本集團有任何其他利益衝突。

9. 於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，概不存在本公司或其任何附屬公司所訂立對本集團業務關係重大且任何董事於當中直接或間接擁有重大權益之重大合約或安排。

於最後實際可行日期，概無董事於自二零一九年三月三十一日（即本公司最近期經審核財務報表之編製日期）起所收購或出售或租賃或出租或擬收購或出售或租賃或出租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 重大合約

除承諾契據外，本集團任何成員公司於該公告日期前兩年內概無訂立重大或可能屬重大之合約（並非本集團進行或擬進行的日常業務中之合約）。

11. 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，且就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無尚未了結或可能面臨威脅之重大訴訟或索償。

12. 專家及同意書

以下為本通函所載或提述其函件、意見或建議之本公司專業顧問之名稱及資格。

名稱	資格
方正證券融資	一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
仲量聯行有限公司	獨立專業測量師及估值師
Jones Lang LaSalle Real Estate Services Inc.	獨立專業測量師及估值師
恒健會計師行有限公司	註冊會計師

於最後實際可行日期，方正證券融資、仲量聯行有限公司、Jones Lang LaSalle Real Estate Services Inc.及恒健會計師行有限公司於本集團任何成員公司概無持股權益，亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制執行)。

方正證券融資、仲量聯行有限公司、Jones Lang LaSalle Real Estate Services Inc.及恒健會計師行有限公司各自已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所載形式及內容轉載彼等各自的函件及／或報告及／或引述其名稱，且至今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，方正證券融資、仲量聯行有限公司、Jones Lang LaSalle Real Estate Services Inc.及恒健會計師行有限公司並無於本集團任何成員公司自二零一九年三月三十一日(即本公司最近期經審核財務報表之編製日期)起所收購或出售或租賃或出租或擬收購或出售或租賃或出租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

13. 其他事項

- (i) 本公司之註冊辦事處位於香港皇后大道中237號太興中心第一座26樓。
- (ii) Noranger之註冊辦事處位於香港皇后大道中237號太興中心第一座26樓。
- (iii) Smartprint之註冊辦事處位於Portcullis Chambers, 4th Floor, Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway Road Town, Tortola, British Virgin Islands VG1110。

- (iv) 永贊之註冊辦事處位於香港皇后大道中237號太興中心第一座26樓。
- (v) 陳先生、陳恩典先生、陳恩蕙女士及陳恩美女士之地址為香港皇后大道中237號太興中心第一座26樓。
- (vi) 安信融資(香港)有限公司之註冊辦事處位於香港中環交易廣場一期39樓。
- (vii) 方正證券融資之註冊辦事處位於香港中環康樂廣場1號怡和大廈1710-1719室。
- (viii) 仲量聯行有限公司之註冊辦事處位於香港鰂魚涌英皇道979號太古坊一座7樓。
- (ix) Jones Lang LaSalle Real Estate Services Inc.之註冊辦事處位於Bay Adelaide East, 22 Adelaide St. West, Suite 2600 Toronto, ON M5H 4E3, Canada。
- (x) 恒健會計師行有限公司之註冊辦事處位於香港灣仔莊士敦道181號大有大廈15樓1501-8室。
- (xi) 本公司之股份過戶登記香港分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (xii) 本公司之公司秘書為李嘉文小姐。李小姐為英國特許秘書及行政人員公會及香港公司秘書公會之會員。
- (xiii) 倘本通函、股東特別大會通告及隨附之代表委任表格的中英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。

14. 備查文件

下列文件將於以下途徑可供查閱：(i)證監會網站<http://www.sfc.hk>；(ii)本公司網站<http://www.tern.hk>；(iii)由本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)之一般營業時間內(上午九時正至下午五時正，不包括星期六、星期日及香港公眾假期)於香港主要營業地點(地址為香港皇后大道中237號太興中心第一座26樓)：

- (a) 本公司之組織章程細則；
- (b) 本公司截至二零一八年三月三十一日止年度之年報及二零一九年年度業績公告；
- (c) 本通函第6至第22頁所載董事會函件；

- (d) 本通函第23至第24頁所載獨立董事委員會致獨立股東的函件；
- (e) 本通函第25至第55頁所載獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件；
- (f) 本通函附錄二所載恒健會計師行有限公司就本集團之未經審核備考財務資料發出的報告；
- (g) 本通函附錄三所載由仲量聯行有限公司編製的估值報告(包括估值證書)；
- (h) 本通函附錄三所載由Jones Lang LaSalle Real Estate Services Inc.編製的估值報告(包括估值證書)；
- (i) 承諾契據；
- (j) 承諾人與本公司簽立以將最後截止日期由二零一九年七月二日延長至二零一九年八月三十日日期為二零一九年六月十三日的延長函件；及
- (k) 本附錄「12. 專家及同意書」一段所述同意書。

本股份購買協議，日期為二零一九年〔●〕月〔●〕日，由下列各方訂立：

- (1) 太興置業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其註冊地址為香港皇后大道中237號太興中心第一座26樓（「本公司」）；
- (2) **Grand Fort Investments Limited**，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其註冊地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands（「**Grand Fort**」）；
- (3) 詹培忠（香港身份證號碼：A477560(3)），地址為香港金鐘夏慤道18號海富中心2座17樓1705室（「詹先生」）；及
- (4) 羅輝城（香港身份證號碼：C333100(6)），地址為香港銅鑼灣禮頓道77號禮頓中心1321室（「羅先生」，連同詹先生稱為「擔保人」）。

茲：

- (A) Grand Fort為61,051,277股股份的合法實益擁有人，而Grand Fort現時欲出售，而本公司欲向Grand Fort回購回股份。
- (B) Grand Fort由詹先生及羅先生各持有50%權益。
- (C) 股份回購（定義見下文）為一項關連人士交易，並為本公司於場外購買其自身股份，故根據上市規則、公司條例及股份回購守則需要本公司股東批准。
- (D) 獨立股東已於二零一九年〔●〕月〔●〕日根據公司條例、上市規則及股份回購守則的相關規定批准本協議及據此預計進行的交易。

因此，各方現時協定以下事項：

1. 詮釋

1.1 釋義

除本協議之詞彙或內容另有指明外，下列詞彙具有以下涵義：

「協議」	指	本股份購買協議(可能不時經修訂或更改)；
「營業日」	指	香港銀行一般正常開門營業之日子(不包括星期六、星期日及公眾假期以及於香港任何時間懸掛八號熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號的日子)；
「購回股份」	指	根據本協議的條款及條件將由本公司向 Grand Fort收購的30,525,639股股份；
「公司條例」	指	公司條例(香港法例第622章)；
「完成」	指	按照本協議完成轉讓購回股份；
「完成日期」	指	條件獲達成或豁免後第5個營業日或訂約方可能書面協定的其他日期；
「條件」	指	具有第3.1項條款所賦予的涵義；
「產權負擔」	指	具有相若影響的按揭、押記、留置權、期權、限制、優先購買權、第三方權利或權益、任何種類之其他產權負擔或保證權益，或其他類別的優先安排(包括但不限於所有權轉讓或保留安排)；
「Grand Fort保證」	指	Grand Fort於第7.2項條款中提供的保證、聲明及承諾；

「擔保」	指	具有第7.4項條款所賦予的涵義；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「港幣元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「獨立股東」	指	毋需根據上市規則及股份回購守則放棄投票的本公司股東；
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則；
「最後截止日期」	指	本協議日期或訂約方書面協定的較後日期後滿兩個月當日；
「人士」	指	任何自然人或法人，包括但不限於任何個人、有限責任公司、法團、合夥關係、聯營公司、合股公司、信託、非註冊機構、政府實體或具有相若性質的其他實體；
「購買價」	指	具有第2.2項條款所賦予的涵義；
「代表」	指	任何人士、其聯屬人士及其聯屬人士的董事、高級職員、僱員、代理及顧問（包括（但不限於）財務顧問、律師、會計師及彼等各自的代表）；
「銷售股份」	指	根據股份購買協議的條款及條件將由 Smartprint Development Limited 向 Grand Fort 收購的30,525,638股股份；
「股份」	指	本公司的股份；

「股份回購」	指	本公司根據本協議的條款建議向Grand Fort回購回購股份；
「股份回購守則」	指	香港股份回購守則；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務委員會；
「股份購買協議」	指	Grand Fort與Smartprint Development Limited於二零一九年四月二十六日就買賣銷售股份而訂立的股份購買協議；及
「稅項」	指	世界各地任何國家、省、市或地區政府或其他機關、機構或官方單位因執行其財務、稅務、關稅或持許權稅職能而施加、收取或評估或應付有關當局任何形式的稅項、徵費、稅款、徵稅、稅務、或任何性質的預扣稅(包括任何相關罰金、罰款、附加稅或利息)。

1.2 除非本協議另有界定者或文義或標的事項另有所指，否則本協議所採用的用語及詞彙應與公司條例所界定者具相同涵義。

1.3 於本協議(應包括其附表)內：

- (a) 男性的詞語將包括女性及中性，單數的詞語將包括眾數，反之亦然；
- (b) 標題只為方便而加入，並不影響本協議的解釋；
- (c) 凡提及條款及附表將視為提及本協議的條款及附表；
- (d) 凡提及一項法律應指不時生效的法律(及任何附屬條文)；及
- (e) 除非文義另有所指，否則凡提及一個日期或時間應指香港日期或時間。

2. 買賣購回股份

2.1 根據本協議之條款並受其條件規限，Grand Fort（作為購回股份的合法實益擁有人）同意出售，而本公司同意購買購回股份及購回股份附帶之各項權利，惟當中不附帶任何產權負擔。除非所有股份回購的買賣及股份購買協議項下擬進行的所有銷售股份的買賣同時完成，否則本公司並無義務完成任何股份回購。

2.2 Grand Fort須出售而本公司須按每股購回股份港幣5.1元之價格購買購回股份，該價格相當於購回股份總代價港幣155,680,758.9元，須依據附表的條文於完成時向Grand Fort支付（「購買價」）。

3. 條件

3.1 完成須待下列條件（「條件」）於最後截止日期或該日期下午五時正或之前獲達成或豁免後，方可作實（惟(c)項條件將於完成時獲達成除外）：

(a) 本公司擁有充足儲備使股份回購按照相關法律及法規進行；

(b) Grand Fort保證於各方面仍屬真實、準確且並無誤導成份；及

(c) 股份購買協議項下先決條件已獲達成或豁免（視情況而定）（規定本協議成為無條件之條件除外）。

3.2 本公司可（按其絕對酌情決定）豁免條件3.1(b)及(c)。

3.3 Grand Fort及擔保人承諾向本公司提供就本公司遵守上市規則、公司條例及股份回購守則的規定及其他規定，或應對香港聯交所、證監會或任何其他監管機構查詢而言所需的一切資料及文件。

4. 完成

4.1 待條件獲達成或（如適用）豁免後，將於股份購買協議於完成日期或訂約方可能協定的其他日期完成時同時完成。

- 4.2 於完成時，Grand Fort及本公司須交付及／或履行（或促使交付及／或履行）於附表就該方所載之全部有關文件、項目及行動。
- 4.3 僅當附表所載列之文件、項目及行動已由各方按照附表之規定交付或履行，方告完成。
- 4.4 倘由於一方未能遵守其於第4項條款及附表項下任何義務（無論是否構成毀約性違約），以致未能於完成日期落實完成，則非違約方可（在不損害其任何權利原則下）透過向違約方發出通知，以：
- 4.4.1 在合理可行情況繼續進行至完成；
- 4.4.2 順延至不超過原定完成日期後五個營業日（惟該日不得遲於截止日期）完成；或
- 4.4.3 終止本協議。
- 4.5 倘根據第4.4.2項條款順延至另一日期完成，本協議條文仍然適用，猶如其他日期為完成日期。

5. 終止

- 5.1 倘任何條件於最後截止日期或該日期下午五時正或之前未獲達成（或如適用，獲豁免），本協議將告終止及終結。
- 5.2 倘任何一方嚴重違反本協議，則本協議可能由另一方透過向前述一方發出書面通知予以終止。
- 5.3 各方之權利及義務將於終止時即時告終，惟終止並不影響訂約方於終止日期已產生之權利及義務，或於該終止前產生或與其有關之任何責任。儘管上文所述，本協議第8項至第17項條款無論如何將於本協議終止後繼續有效。

6. 印花稅、稅項及費用

- 6.1 除第6.2項條款所載者外，各訂約方將負責承擔其本身根據本協議轉讓購回股份（包括（但不限於）磋商、籌備、簽立、履行及實施本協議）產生的費用、開支及稅務負債。
- 6.2 就轉讓購回股份應付的任何印花稅應由Grand Fort及本公司平均分擔。

7. 保證及承諾

7.1 本公司向Grand Fort保證，於本協議日期及於完成日期：

7.1.1 其為正式組成，並享有權利、權力及權限，且已根據本協議及訂約方於完成時或之前予以簽立之各文件採取必要行動，以執行、交付及行使其權利及履行其義務；

7.1.2 其於本協議及訂約方於完成時或之前予以簽立之各文件項下之義務乃(或簽立相關文件時將)根據其各自之條款強制執行；及

7.1.3 其並無被接管或進入清盤階段，且尚未採取行動進行清盤；並無提交清盤呈請，且並無理由呈請或申請委聘接管人或清盤。

7.2 Grand Fort及擔保人各自謹此向本公司保證，於本協議日期及於完成日期：

7.2.1 Grand Fort為正式組成，並享有權利、權力及權限，且已根據本協議及訂約方於完成時或之前予以簽立之各文件採取必要行動，以執行、交付及行使其權利及履行其義務；

7.2.2 擔保人各自並享有權利、權力及權限，且已根據本協議及訂約方於完成時或之前予以簽立之各文件採取必要行動，以執行、交付及行使其權利及履行其義務；

7.2.3 其於本協議及訂約方於完成時或之前予以簽立之各文件項下之義務乃(或簽立相關文件時將)根據其各自之條款強制執行；

7.2.4 Grand Fort及擔保人各自並無破產、被接管或進入清盤階段，且尚未採取行動進行清盤；並無提交Grand Fort清盤的呈請，且並無理由呈請或申請委聘接管人或清盤；

7.2.5 Grand Fort為購回股份之合法實益擁有人，並享有其全部權利、所有權及權益，而購回股份將出售予本公司，當中附帶一切權利，惟概不附帶產權負擔；

- 7.2.6 購回股份為繳足股款，且購回股份概無任何尚未支付之催繳股款；
- 7.2.7 除購回股份及銷售股份外，Grand Fort或擔保人概無於任何股份或可換股證券中擁有任何權益；及
- 7.2.8 除根據本協議及股份購買協議外，任何人不得擁有任何協議或期權，或可達成一份協議或期權以向Grand Fort購買任何購回股份或任何銷售股份或要求轉讓、贖回或回購任何購回股份或任何銷售股份的權利或特權（不論是否屬優先或合約、實際或或然）。
- 7.3 除就股份回購及根據股份購買協議轉讓銷售股份而言外，Grand Fort不得及擔保人須促使Grand Fort不得就購回股份之任何權益出售、轉讓、抵押、附以產權負擔、增設或授予任何購股權或留置權，或以其他方式出售或買賣或增設任何產權負擔。
- 7.4 由於本公司與Grand Fort訂立本協議，擔保人（作為主要義務人）謹此不可撤回及無條件地承諾及擔保（統稱「擔保」），Grand Fort將會全面、盡促、完整及妥為履行其於本協議下的所有及任何義務（就第7.4項條款而言，包括(a)Grand Fort簽署為使本協議生效或與本協議有關屬必須、適當、合宜或權宜的所有其他文件，(b)全部文件及根據本協議預計進行的交易以及前文(a)段所述的該等其他文件）及Grand Fort在所有款項到期時按時妥為支付根據本協議現時及其後應付本公司的所有款項；並向本公司承諾，倘Grand Fort拖欠本協議項下的任何款項，則任何擔保人應立即應本公司要求向本公司支付有關款項。
- 7.5 在不損害擔保人與本公司之間的擔保原則下，但不影響Grand Fort根據本協議或其他方面的義務，擔保人應承擔第7.4、第7.5、第7.6及第7.7項條款下的責任，猶如他們作為唯一主要債務人而非僅為擔保人。因此，擔保人的義務不受（無論擔保人是否已知）的任何行為、不作為、疏忽、違約、事件、事項或事情影響，但就於本條文而言，可能會使擔保人獲解除擔保或獲免除責任或影響該等義務。

7.6 擔保是一項持續擔保，並將一直具十足效力並有效，除非及直至：

- (a) Grand Fort根據本協議項下的全部義務已全面、及時及完全履行，而Grand Fort現時或其後應付本公司的所有款項已全數按時支付；及
- (b) Grand Fort不會根據本協議產生其他義務，且Grand Fort不會根據本協議產生其他債務（無論屬於已知、實際或或然）。

7.8 擔保項下的所有付款均不應附帶就任何人士索取、收取、徵收、代收、預扣或評估的任何稅項或開支的任何限制、反申索、抵銷、減免或預扣（法律規定者除外）。

8. 進一步保證

各方應自完成起與另一方合作，並簽立及向另一方交付有關其他文據及文件，以及不時採取可能合理要求之有關其他行動，以進行、證明及確認彼等之權利及本協議之擬定用途。

9. 修訂及豁免

9.1 本協議之修訂只有以書面形式並由各方或其代表簽署後方告有效。

9.2 無法執行或延遲行使本協議或法律規定之權利或補救措施不會損害或構成豁免該權利或補救措施，或損害或豁免其他權利或補救措施。概無單一或部分行使本協議或法律規定之權利或補救措施，以阻止進一步行使該權利或補救措施或行使另一權利或補救措施。

10. 分配

在未經另一方事先書面同意之情況下，本協議或其項下任何權利、權益或義務均不得由任何一方指派。

11. 完整協議

本協議構成完整協議，並取代訂約方就主題事項先前達成之所有書面及口頭協議及諒解。

12. 通知

與本協議有關之通知、申索或要求須以英文書面形式作出，並於交付或發送時充分作出或寄送：

12.1 就Grand Fort而言，發送至：

地址： 香港銅牌灣禮頓道77號禮頓中心1321室
傳真： 2535 8887
電郵地址： fslaw@fslaw.com.hk
收件人： 董事會

12.2 就本公司而言，發送至：

地址： 香港皇后大道中237號太興中心第一座26樓
傳真： 2543 0321
電郵地址： thomas@tern.hk
收件人： 董事會

12.3 就詹先生而言，發送至：

地址： 香港金鐘夏慤道18號海富中心2座17樓1705室
傳真： 2973 0242
電郵地址： puichim@netvigator.com
收件人： 詹先生

12.4 就羅先生而言，發送至：

地址： 香港銅鑼灣禮頓道77號禮頓中心1321室
傳真： 2535 8887
電郵地址： fslaw@fslaw.com.hk
收件人： 羅先生

或於任何情況下送至任何一方根據本第12項條款已知會另一方之其他地址或傳真號碼。任何通知連同確認收據可以專人送遞方式交付或以傳真方式發送或以電子郵件（連同交付收據發送，其後於二十四(24)小時內寄出掛號郵件或以隔夜快遞寄送。在不影響上述者之情況下，任何通知應被視為已於以下時間收訖：(a)倘以傳真或電子郵件發送，則於發送後下一個營業日；或(b)倘以隔夜快遞寄送，則於寄出之時起計兩(2)個營業日；或(c)倘以專人送遞交付，則於交付之時。

13. 複本

本協議可以複本訂立，數目不限，所有複本共同構成同一份文據。訂約方可透過簽立複本訂立本協議。

14. 規管法律及解決爭議

14.1 本協議及本協議所產生、相關或有關聯之任何爭議須受香港法律規管並按其詮釋。

14.2 本協議各訂約方就尋求強制執行本協議或其項下擬進行交易之任何條文，或按其所產生或與其有關聯之事項所提出之任何控訴、行動或訴訟接受香港法院之專屬管轄權。在法律允許之最大範圍內，本協議各訂約方對任何有關法院現時或其後就任何有關控訴、行動或訴訟提出之審判地點，或對於不便利之法院提出任何有關控訴、行動或訴訟放棄提出任何異議。

14.3 Grand Fort謹此不可撤回地委任羅先生（地址為香港銅鑼灣禮頓道77號禮頓中心1321室）代表其接收就任何法律程序須向其送達的法律程序文件。Grand Fort同意，倘任何該等法律程序文件交付予羅先生於本條款所指明的地址或Grand Fort當時的香港註冊辦事處，則任何該等法律程序文件應充分地送達。倘任何一方的法律文件接收人因任何原因而無法如此行事，則應及時通知另一方或各方，並立即委任另一方或各方可接受的替代法律文件接收人。在不影響任何一方以法律允許的任何其他方式送達法律程序文件的權利的情況下，各方不可撤回地同意送達按照第14項條款的通知規定的方式提供的法律程序文件。

15. 保密性

在未經另一方事先書面同意之情況下，賣方及該公司不得，及應促使彼等各自之代表不向任何人士（除積極直接參與本協議項下擬進行交易之評估並受保密義務約束之代表外）披露本協議及其條款。儘管如上文所述，任何一方均獲准提供本協議之副本，並就本協議主題事項與任何訂約方可能視為合適之政府機關展開討論，及根據適用法律或法規或相關證券交易所規則之規定，作出有關訂約方真誠釐訂之披露。

附表
完成程序

於完成日期：

1. Grand Fort應向本公司交付：
 - (a) Grand Fort董事會授權簽署及完成本協議及本協議項下擬進行的交易的授權文件之核准副本；
 - (b) 與購回股份有關的正式簽署轉讓及賣出單據（作為購回股份的轉讓人及登記持有人）；
 - (c) Grand Fort名下持有有關購回股份的股票；
 - (d) Grand Fort應付香港政府有關Grand Fort須支付其部分的印花稅的支票；
2. 待Grand Fort完成其根據上文第1段的責任後，本公司須透過銀行本票或Grand Fort及本公司可能書面協定的其他方式支付或促使支付購買價。

謹此證明，訂約方已促成本契擬於上文首述日期正式簽立。

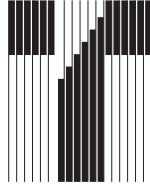
在下列見證人見證下)
 以**GRAND FORT INVESTMENTS LIMITED**)
 的法團印章蓋印)
 並由羅輝城簽署：)

在下列見證人見證下)
 由詹培忠)
 簽署、蓋印及交付：)

在下列見證人見證下)
 由羅輝城)
 簽署、蓋印及交付：)

在下列見證人見證下)
 由陳海壽 簽署)
 代表)
 太興置業有限公司：)

股東特別大會通告



TERN PROPERTIES COMPANY LIMITED

太興置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：277)

股東特別大會通告

茲通告太興置業有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年七月三十日(星期二)上午十一時正假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過以下決議案。

特別決議案

「動議：

- (a) 謹此批准建議將由本公司、Grand Fort Investments Limited(「**Grand Fort**」)、詹培忠先生與羅輝城先生訂立的股份回購協議(「**股份回購協議**」)的協定格式(註有「A」字樣之副本已送呈股東特別大會並由股東特別大會主席簡簽以資識別)之條款，據此，Grand Fort將按當中所載條款，向本公司轉讓30,525,639股本公司股份，代價為港幣155,680,758.90元；
- (b) 謹此批准股份回購協議項下擬進行的交易；及
- (c) 謹此授權本公司董事(或獲正式授權的人士)採取一切有關步驟(包括簽立彼等可能認為就此而言屬必要或適當之所有文件或契據，並對該等條款及條件作出彼等認為適合之任何變動、修改、修訂、豁免、改動或延續)，以實行股份回購協議及據此擬進行之交易並致使其生效。」

承董事會命
太興置業有限公司
主席
陳海壽

香港，二零一九年六月二十八日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之本公司股東均有權委任一位或多位代表出席、發言，並代其投票，受委代表毋須為本公司股東。
2. 為確定股東享有出席股東特別大會並投票之權利，本公司將由二零一九年七月二十五日(星期四)至二零一九年七月三十日(星期二)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，於該段時間內，本公司將不會登記股份過戶。務請股東注意，為符合資格出席股東特別大會，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一九年七月二十四日(星期三)下午四時三十分前送交本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)登記。
3. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件之副本，最遲須於股東特別大會或其續會舉行時間四十八小時前存放在本公司，地址為香港皇后大道中237號太興中心第一座26樓，方為有效。
4. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票。
5. 通告中所載列的決議案將根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)以投票表決方式進行表決，表決結果將按照上市規則的規定在香港聯合交易所有限公司及本公司的網站刊載。