

此乃要件 請即處理

閣下如對該建議、本計劃文件任何方面或應採取之行動有疑問，應諮詢持牌證券商或註冊證券機構、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 Chinese Estates Holdings Limited 股份全部售出或轉讓，應立即將本計劃文件及隨附之代表委任表格送呈買主或承讓人或經手售出或轉讓之持牌證券商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交予買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本計劃文件之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本計劃文件全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本計劃文件僅供參考，並不構成收購、購買或認購要約人或 Chinese Estates Holdings Limited 證券之邀請或要約。本計劃文件非供於任何將構成違反其有關法律之司法權區內作發布、刊發或分發。居於香港以外司法權區之計劃股東應自行了解並遵守所有適用於彼等之法律及監管規定。如欲獲取更多資料，建議海外股東細閱本計劃文件第六部分說明函件中「18. 海外股東」一段。



SOLAR BRIGHT LTD.

(於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司)

CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

華人置業集團

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：127)

(1) 建議根據公司法第99條 透過計劃方案

由 **SOLAR BRIGHT LTD.**

將 **CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED** 私有化
及

(2) 建議撤回

CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED 之上市地位

要約人之財務顧問



獨立董事委員會之獨立財務顧問



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

董事會函件載於本計劃文件第三部分。獨立董事委員會函件載於本計劃文件第四部分，當中載有其就該建議及如何投票向無利害關係計劃股東提供的意見。獨立董事委員會之獨立財務顧問嘉林資本有限公司之函件載於本計劃文件第五部分，當中載有其就該建議及如何投票向獨立董事委員會提供的意見。有關該建議的說明函件載於本計劃文件第六部分。

計劃會議及股東特別大會分別訂於二零二一年十二月十七日(星期五)上午九時三十分及上午十時正(或就股東特別大會而言，緊隨計劃會議結束或續會後(以較遲者為準))假座香港中區法院道太古廣場二期港島香格里拉大酒店五樓香島殿舉行，召開會議的通告分別載於本計劃文件附錄六及附錄七。無論閣下能否出席計劃會議及/或股東特別大會，務請將隨附的計劃會議粉紅色代表委任表格及隨附的股東特別大會白色代表委任表格分別按其上印列的指示填妥及簽署，並盡早交回股份過戶登記分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17M樓，且無論如何不遲於本計劃文件「應採取之行動」一節分別列示的時間及日期前交回。倘股東特別大會白色代表委任表格並未按上述方式交回，將告無效。倘計劃會議粉紅色代表委任表格並未按上述方式交回，則仍可於計劃會議上交予計劃會議主席，而計劃會議主席將全權酌情決定是否接納該代表委任表格。填妥及交回計劃會議及/或股東特別大會代表委任表格後，閣下仍可依願出席相關會議或其任何續會並於會上投票，而在此情況下，相關代表委任表格將依法被撤銷。

本計劃文件由 Solar Bright Ltd. 與 Chinese Estates Holdings Limited 聯合刊發。

本計劃文件及隨附代表委任表格的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

二零二一年十一月二十四日

重要提示

計劃會議及股東特別大會上採取之預防措施

請參閱分別載於本計劃文件附錄六及附錄七的計劃會議通告及股東特別大會通告，內容有關本公司為預防及控制2019冠狀病毒病(「**2019冠狀病毒病**」)傳播並確保計劃會議及股東特別大會所有與會者的健康與安全而採取的預防措施，該等措施包括但不限於：(i)進行強制性體溫檢查；(ii)填交健康申報表；(iii)掃瞄「安心出行」會場二維碼或以書面形式登記聯絡資料；(iv)每名與會者均須佩戴口罩；及(v)不會供應茶點，亦不會派發禮品。倘任何人士不遵守上述預防措施或正接受香港政府的任何強制檢疫或曾與任何接受檢疫人士有緊密接觸，將不獲批准進入會場，惟仍可(在實際可行的情況下)於會場入口向監票員提交投票紙作出投票。本公司提醒所有股東，彼等可藉委任計劃會議主席及／或股東特別大會主席(視乎情況而定)代表彼等就相關決議案投票，行使其於相關會議上的投票權，而毋須親身出席相關會議。

致海外股東之提示

向若干計劃股東提呈該建議可能受香港以外司法權區的法律所規限。居於香港以外司法權區的計劃股東應自行了解並遵守所有適用於彼等的法律及監管規定。計劃股東有責任自行確保全面遵守就該建議而言適用於彼等的相關司法權區的法律(視乎情況而定)，包括取得可能需要的任何政府、外匯管制或其他同意、備案及／或登記，遵守其他必要手續，並支付該等計劃股東於該等司法權區任何應繳的發行、轉讓或其他稅項或開支。

計劃股東一旦就該建議採取任何行動，將被視為構成該等人士向本公司及要約人表示及保證彼等已遵守該等當地法律及規定。

居於香港以外司法權區的計劃股東如對任何法律或法規條文或任何司法或監管裁定或詮釋在任何司法權區、地區或地方的潛在適用性或後果，尤其是(視乎情況而定)股份的收購、留存、出售或其他方面是否有任何限制或禁令有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

如欲獲取更多資料，建議海外股東細閱本計劃文件第六部分說明函件中「18. 海外股東」一段。

重要提示

過往表現及前瞻性陳述

本計劃文件所載本集團的營運表現及業績屬歷史數據性質，而過往表現不能作為本集團日後業績的保證。本計劃文件可能載有涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述及意見。實際業績可能與該等前瞻性陳述及意見中所討論的預期表現有重大差異，而閣下不應過份倚賴該等前瞻性陳述及意見。在適用法律、規則及法規規定(包括收購守則)的規限下，要約人、本公司、西證、嘉林資本、彼等各自之任何董事、高級職員、僱員、代理、聯屬人士或顧問或涉及該建議的任何其他人士，概不承擔更正或更新本計劃文件所載前瞻性陳述或意見的任何責任。

股東應採取之行動

於會議記錄日期名列本公司股東名冊的股東，將有權出席計劃會議及股東特別大會並於會上投票。為符合資格於計劃會議及／或股東特別大會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零二一年十二月十三日(星期一)下午四時三十分前交回股份過戶登記分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至1716號舖。其後購入股份之人士如欲出席計劃會議及／或股東特別大會或於會上投票，則須向轉讓人取得相關代表委任表格。

任何因股東死亡而有權登記成為股份登記持有人的人士，在已向本公司出示充份證據的情況下，可於計劃會議及／或股東特別大會(視乎情況而定)上投票，猶如彼為該等股份的登記持有人。為符合資格於計劃會議及／或股東特別大會上投票，有關人士必須於計劃會議或股東特別大會(視乎情況而定)舉行時間或續會時間不少於48小時前將有關文件(即在法律上充以證明已向該名人士授予遺囑認證或遺產管理書或作為身故股東之遺囑執行人的確認書的文件)交回股份過戶登記分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17M樓。

本計劃文件隨附供計劃會議使用的**粉紅色**代表委任表格及供股東特別大會使用的**白色**代表委任表格。

無論閣下能否出席計劃會議及／或股東特別大會，務請將隨附的計劃會議粉紅色代表委任表格及隨附的股東特別大會白色代表委任表格分別按其上印列的指示填妥及簽署，並交回股份過戶登記分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17M樓。

供計劃會議使用的**粉紅色**代表委任表格須於二零二一年十二月十五日(星期三)上午九時三十分前(或計劃會議續會時間不少於48小時前)交回，方為有效。**粉紅色**代表委任表格亦可於計劃會議上交予計劃會議主席，而計劃會議主席將全權酌情決定是否接納該代表委任表格。供股東特別大會使用的**白色**代表委任表格須於二零二一年十二月十五日(星期三)上午十時正前(或股東特別大會續會時間不少於48小時前)交回，否則將告無效。填妥及交回相關代表委任表格後，閣下仍可依願出席相關會議或其任何續會並於會上投票，而在此情況下，相關代表委任表格將依法被撤銷。

即使閣下並無委派代表，亦無出席計劃會議及／或股東特別大會並於會上投票，閣下仍將受計劃會議及／或股東特別大會的結果約束。因此，務請閣下親身或委派代表出席計劃會議及／或股東特別大會並於會上投票。

於計劃會議及股東特別大會上進行的表決將以投票方式進行。

應採取之行動

公布計劃會議及股東特別大會之結果

本公司與要約人將就計劃會議及股東特別大會的結果刊發聯合公布。倘所有必要決議案均於該等會議上通過，則本公司及要約人將就(其中包括)法院聆訊結果、生效日期及撤回股份於聯交所之上市地位的日期另行刊發公布。

已售出／轉讓股份的股東應將本計劃文件及代表委任表格送呈買主／承讓人

閣下如已將名下股份全部售出或轉讓，應立即將本計劃文件及隨附的代表委任表格送呈買主或承讓人或經手售出或轉讓的持牌證券商或註冊證券商或其他代理商，以便轉交予買主或承讓人。

本公司股東及有意投資者在計劃會議及／或股東特別大會上投票前，務請細閱本計劃文件，尤其是(i)本計劃文件第四部分獨立董事委員會函件；及(ii)本計劃文件第五部分嘉林資本函件。

股份存於中央結算系統之實益擁有人應採取之行動

本公司不會承認透過信託持有任何股份的任何人士。

倘閣下為股份存於中央結算系統並以香港中央結算(代理人)有限公司之名義登記的實益擁有人，除非閣下獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統，否則：

- (i) 閣下應聯絡閣下的經紀、託管人、代名人或其他屬中央結算系統參與者或已將該等股份存於中央結算系統參與者的相關人士，向該等人士作出投票指示；或
- (ii) 閣下如欲親身或委派代表於計劃會議及／或股東特別大會上投票，應安排將部分或全部該等股份從中央結算系統提取並轉移至閣下名下，方式為於二零二一年十二月十三日(星期一)下午四時三十分或之前將所有股份過戶文件連同相關股票交回股份過戶登記分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至1716號舖。

就以香港中央結算(代理人)有限公司之名義登記的股份而言，投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者的投票程序須按照不時生效的「投資者戶口操作簡介」、「中央結算系統一般規則」及「中央結算系統運作程序規則」進行。

應採取之行動

就計算該計劃是否已根據公司法第99條於計劃會議上獲本公司大多數股東批准而言，只有計劃股份於會議記錄日期以其本身名義登記於本公司股東名冊的計劃股東，方會作為本公司股東計算在內。根據法院作出的指示，香港中央結算(代理人)有限公司將被視為一名計劃股東，並可根據其收到的大多數投票指示投票贊成或反對該計劃。實益擁有人如欲獨立投票或就有關目的被獨立計算，應於會議記錄日期前作出安排以其本身名義登記為本公司股東。

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

本公司不會承認透過信託持有任何股份的任何人士。

倘閣下為股份以香港中央結算(代理人)有限公司以外的代名人、受託人、存管人或任何其他獲授權託管人或第三方之名義登記的實益擁有人，則閣下應聯絡該名登記擁有人，就如何行使由閣下實益擁有的股份所附之投票權於計劃會議及／或股東特別大會上投票，向該名登記擁有人作出指示及／或與其作出安排。

倘閣下為實益擁有人且有意親身出席計劃會議及／或股東特別大會並於會上投票：

- (i) 閣下應直接聯絡登記擁有人並與登記擁有人作出適當安排，讓閣下能夠出席計劃會議及／或股東特別大會並於會上投票，而登記擁有人可就此委任閣下為其代表；或
- (ii) 閣下如欲親身或委派代表於計劃會議及／或股東特別大會上投票，應安排將部分或全部以登記擁有人名義登記的股份轉移至閣下名下，方式為於二零二一年十二月十三日(星期一)下午四時三十分或之前將所有股份過戶文件連同相關股票交回股份過戶登記分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至1716號舖。

向登記擁有人作出的指示及／或與登記擁有人作出的安排應在遞交計劃會議及股東特別大會代表委任表格的相關期限前作出，讓登記擁有人有充裕時間準確填寫其代表委任表格並於上述期限前交回其代表委任表格。倘任何登記擁有人要求任何實益擁有人於遞交計劃會議及股東特別大會代表委任表格期限前的特定日期或時間向其作出指示或與其作出安排，則該名實益擁有人應順應該名登記擁有人的要求。

應採取之行動

就計算該計劃是否已根據公司法第99條於計劃會議上獲本公司大多數股東批准而言，只有計劃股份於會議記錄日期以其本身名義登記於本公司股東名冊的計劃股東，方會作為本公司股東計算在內。實益擁有人如欲獨立投票或就有關目的被獨立計算，應於會議記錄日期前作出安排以其本身名義登記為本公司股東。

行使 閣下之投票權

倘 閣下為股東或股份由登記擁有人持有之實益擁有人，務請 閣下行使投票權或向相關登記擁有人作出投票指示，親身或委派代表於計劃會議及／或股東特別大會上投票。倘 閣下於股份借出計劃中持有任何股份，建議 閣下收回任何已借出但尚未歸還的股份，以避免市場參與者使用借入的股份投票。

就計算該計劃是否已根據公司法第99條於計劃會議上獲本公司大多數股東批准而言，只有計劃股份於會議記錄日期以其本身名義登記於本公司股東名冊的計劃股東，方會作為本公司股東計算在內。根據法院作出的指示，香港中央結算(代理人)有限公司將被視為一名計劃股東，並可根據其收到的大多數投票指示投票贊成或反對該計劃。實益擁有人如欲獨立投票或就有關目的被獨立計算，應於會議記錄日期前作出安排以其本身名義登記為本公司股東。

倘 閣下為代表實益擁有人持有股份的登記擁有人，則 閣下應告知相關實益擁有人行使其投票權的重要性，而實益擁有人如欲就人數驗證而言被獨立計算，應考慮將其部分或全部股份轉移至其自身名下。

倘 閣下對應採取的行動有任何疑問，建議 閣下諮詢 閣下的持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

目 錄

	頁次
重要提示.....	i
應採取之行動.....	iii
目錄.....	vii
第一部分 釋義.....	1
第二部分 預期時間表.....	8
第三部分 董事會函件.....	11
第四部分 獨立董事委員會函件.....	21
第五部分 嘉林資本函件.....	23
第六部分 說明函件.....	52
附錄一 本集團財務資料.....	I-1
附錄二A 保柏國際評估有限公司之物業估值報告.....	IIA-1
附錄二B 滙鋒評估有限公司之物業估值報告.....	IIB-1
附錄三A-1 嘉林資本就有關中國恒大集團股份 之相關財務資料出具之報告.....	IIIA-1-1
附錄三A-2 嘉林資本就有關出售佳兆業票據 之相關財務資料出具之報告.....	IIIA-2-1
附錄三A-3 嘉林資本就有關若干金融資產之公平值變動 之相關財務資料出具之報告.....	IIIA-3-1
附錄三B-1 國衛會計師事務所有限公司就有關中國恒大集團股份 之相關財務資料出具之報告.....	IIIB-1-1
附錄三B-2 國衛會計師事務所有限公司就有關出售佳兆業票據 之相關財務資料出具之報告.....	IIIB-2-1

目 錄

	頁次
附錄三B-3 國衛會計師事務所有限公司就有關若干金融資產 之公平值變動之相關財務資料出具之報告	IIIB-3-1
附錄四 一般資料	IV-1
附錄五 計劃方案	V-1
附錄六 計劃會議通告	VI-1
附錄七 股東特別大會通告	VII-1

於本計劃文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予的涵義，「一致行動人士」及「一致行動」亦以同樣方式闡釋；
「經調整資產淨值」	指	本計劃文件附錄一中「5.本集團之經調整資產淨值」一段所載本公司擁有人應佔本集團未經審核經調整資產淨值；
「公布日期」	指	二零二一年十月六日，即聯合公布日期；
「聯繫人」	指	具有收購守則所賦予的涵義；
「授權」	指	與該建議相關的所有必要通知、登記、申請、備案、授權、命令、認可、授出、豁免與同意、牌照、確認、許可、允許、無異議豁免、豁免寬減命令及批准(包括但不限於任何根據或就任何適用法律及法規或本公司任何牌照、許可或合約責任而言屬需要或合宜者)以及所有適當的等候期(包括其延期)；
「實益擁有人」	指	股份以登記擁有人名義而非其本身名義登記的任何股份實益擁有人；
「董事會」	指	董事會；
「股份過戶登記分處」	指	香港中央證券登記有限公司，即本公司於香港之股份過戶登記分處；
「營業日」	指	聯交所開放進行業務交易的日子；
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島；
「註銷價」	指	根據該計劃向計劃股東以現金支付每股計劃股份4.00港元的註銷價；
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運之中央結算及交收系統；

「中央結算系統參與者」	指	獲准以直接結算參與者、全面結算參與者、託管商參與者或投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人或聯名個人或法團；
「Century Frontier」	指	Century Frontier Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的商業有限公司，於最後實際可行日期由要約人直接全資擁有；
「中國恒大集團」	指	中國恒大集團，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3333)；
「中國恒大集團股份」	指	中國恒大集團股本中每股面值0.01美元之普通股；
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法(經修訂)；
「本公司」	指	Chinese Estates Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：127)；
「條件」	指	本計劃文件第六部分說明函件中「3.該建議及該計劃之條件」一段所載該建議及該計劃的條件；
「法院」	指	百慕達最高法院；
「法院聆訊」	指	法院就批准該計劃而進行的呈請聆訊；
「董事」	指	本公司董事；
「無利害關係計劃股東」	指	除要約人及要約人一致行動人士以外的計劃股東；
「出售授權」	指	股東向董事授予的一項授權，以根據出售授權公布中所載條款及條件出售本集團持有的最多751,091,000股中國恒大集團股份；
「出售授權公布」	指	本公司日期為二零二一年九月二十三日有關(其中包括)出售授權的公布；

「生效日期」	指	該計劃根據條件及公司法生效當日；
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何代表；
「說明函件」	指	遵照公司法第100條刊發有關該計劃的說明函件，載於本計劃文件第六部分；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	本公司成立的獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事陳國偉先生、羅麗萍女士及馬時俊先生組成)，就該建議及如何投票向無利害關係計劃股東提供意見；
「獨立財務顧問」或「嘉林資本」	指	嘉林資本有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，就該建議及如何投票擔任獨立董事委員會的獨立財務顧問；
「投資者戶口持有人」	指	以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人或聯名個人或法團；
「JLLH Investments」	指	Joseph Lau Luen Hung Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的商業有限公司，於最後實際可行日期由要約人直接全資擁有；
「聯合公布」	指	要約人與本公司就該建議刊發日期為二零二一年十月六日的聯合公布；
「最後完整交易日」	指	二零二一年九月二十八日，即緊接刊發聯合公布前股份暫停買賣前最後一個完整交易日；

「最後實際可行日期」	指	二零二一年十一月十九日，即寄發本計劃文件前就確定本計劃文件所載若干資料而言的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最後截止日期」	指	二零二二年六月三十日或要約人與本公司可能協定或(在適用情況下)法院可能指示及(在所有情況下)獲執行人員許可的較後日期；
「澳門」	指	中國澳門特別行政區；
「會議記錄日期」	指	二零二一年十二月十七日或將向股東公布的其他日期，即就釐定計劃股東出席計劃會議並於會上投票的權利及股東出席股東特別大會並於會上投票的權利而言之記錄日期；
「陳凱韻女士」	指	陳凱韻女士，執行董事、本公司行政總裁及本公司主要股東(彼之未成年子女)之信託人；
「要約期」	指	具有收購守則所賦予的涵義，即自公布日期起至以下日期(以最遲者為準)止期間：(i)該建議失效當日；(ii)就撤回該建議刊發公布當日；及(iii)生效日期；
「要約人」	指	Solar Bright Ltd.，一間於英屬維爾京群島註冊成立的商業有限公司，由陳凱韻女士(作為其未成年子女的信託人)最終全資擁有；
「要約人一致行動人士」	指	根據收購守則就本公司而言與要約人一致行動或被推定為與要約人一致行動的人士，該等於最後實際可行日期持有股份的人士包括(i)由要約人控制的公司，即Century Frontier及JLLH Investments；(ii)陳凱韻女士的母親鍾小娟女士；(iii)陳凱韻女士的配偶的胞妹劉玉珍女士；(iv)由劉玉珍女士控制的公司，即Union Field Ltd.、WinPath Limited及Chaker Investments Ltd.；及(v)一間由劉鑾鴻先生(陳凱韻女士的配偶的胞弟)控制的公司，即Favor Gain Limited；

「要約人董事」	指	要約人的董事；
「中國」或「中國內地」	指	中華人民共和國(除文義指明或另有所指外，就本計劃文件而言，不包括台灣、香港及澳門)；
「該建議」	指	按本計劃文件所載條款並以其所載條件的規限下，要約人透過該計劃將本公司私有化的建議；
「登記擁有人」	指	以股份持有人身份名列本公司股東名冊的任何人士(包括但不限於代名人、受託人、存管人或任何其他獲授權託管人或第三方)；
「公司註冊處處長」	指	百慕達公司註冊處處長；
「該規例」	指	香港法例第599G章《預防及控制疾病(禁止羣組聚集)規例》(經不時修訂、補充及／或修改)；
「有關當局」	指	任何主管政府及／或政府機構、監管機構、法院或機構；
「相關期間」	指	自二零二一年四月六日(即公布日期前六個月當日)起至最後實際可行日期止期間；
「餘下中國恒大集團股份」	指	本集團於最後實際可行日期持有的313,213,000股中國恒大集團股份；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「該計劃」	指	根據公司法第99條提呈本公司與計劃股東之間的計劃方案，涉及(其中包括)註銷所有計劃股份(連同或受限於法院可能批准或施加的任何修改、增補或條件)；
「計劃文件」	指	本綜合計劃文件，包括當中所載的各函件、聲明、附錄及通告，可能不時修訂或補充；

「計劃會議」	指	按法院指示召開並將於二零二一年十二月十七日(星期五)上午九時三十分假座香港中區法院道太古廣場二期港島香格里拉大酒店五樓香島殿舉行的計劃股東大會(有關通告載於本計劃文件附錄六)或其任何續會，會上將就該計劃(不論有否修訂)進行表決；
「計劃記錄日期」	指	二零二二年一月七日或將向股東公布的其他日期，即就釐定計劃股東根據該計劃收取註銷價的權利而言之記錄日期；
「計劃股份」	指	除要約人、Century Frontier及JLLH Investments所持股份以外的股份；
「計劃股東」	指	計劃股份的登記持有人；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》；
「股東特別大會」	指	本公司訂於二零二一年十二月十七日(星期五)上午十時正(或緊隨計劃會議結束或續會後(以較遲者為準))假座香港中區法院道太古廣場二期港島香格里拉大酒店五樓香島殿舉行的股東特別大會(有關通告載於本計劃文件附錄七)或其任何續會，召開以供批准(其中包括)有關實行該建議的所有必要決議案；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「西證」	指	西證(香港)融資有限公司，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，就該建議擔任要約人的財務顧問；
「印花稅條例」	指	香港法例第117章《印花稅條例》；

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則；
「短暫停牌日期」	指	二零二一年九月二十九日，即緊接刊發聯合公布前股份開始短暫停牌當日；
「美元」	指	美元，美國法定貨幣；
「英鎊」	指	英鎊，英國法定貨幣；及
「%」	指	百分比。

下文載列的時間表僅供說明用途，可予更改。時間表如有任何更改，將由要約人與本公司聯合公布。本計劃文件內提述的所有時間及日期均指香港時間及日期，惟提述法院聆訊及生效日期的預期日期為相關百慕達時間及日期除外。(僅供參考—於本計劃文件日期，百慕達時間較香港時間慢十二小時。)

本計劃文件寄發日期 二零二一年十一月二十四日(星期三)

遞交股份過戶文件以符合資格有權

出席計劃會議及股東特別大會的

最後時限 二零二一年十二月十三日(星期一)
下午四時三十分

暫停辦理股東登記手續

以釐定出席計劃會議及股東特別大會

並於會上投票的權利⁽¹⁾ 由二零二一年十二月十四日(星期二)
至二零二一年十二月十七日(星期五)
(包括首尾兩天)

遞交計劃會議**粉紅色**代表委任表格的

最後時限⁽²⁾ 二零二一年十二月十五日(星期三)
上午九時三十分

遞交股東特別大會**白色**代表委任表格的

最後時限⁽²⁾ 二零二一年十二月十五日(星期三)
上午十時正

會議記錄日期 二零二一年十二月十七日(星期五)

計劃會議^{(2)及(3)} 二零二一年十二月十七日(星期五)
上午九時三十分

股東特別大會^{(2)及(3)} 二零二一年十二月十七日(星期五)
上午十時正
(或緊隨計劃會議結束或續會後(以較遲者為準))

於聯交所及本公司網站刊發有關計劃會議

及股東特別大會結果的公布 不遲於
二零二一年十二月十七日(星期五)
下午七時正

預期股份於聯交所買賣的最後一天 二零二一年十二月二十日(星期一)

遞交股份過戶文件以符合資格享有

該計劃項下之權利的最後時限.....二零二一年十二月二十三日(星期四)
下午四時三十分

暫停辦理股東登記手續以

釐定該計劃項下的權利⁽⁴⁾.....自二零二一年十二月二十四日(星期五)起

計劃記錄日期 二零二二年一月七日(星期五)

呈請批准該計劃的法院聆訊..... 二零二二年一月七日(星期五)
(百慕達時間)

於聯交所及本公司網站刊發有關

(1)法院聆訊結果；(2)預期生效日期；及
(3)預期撤回股份於聯交所之上市地位的
日期的公布..... 二零二二年一月十日(星期一)
上午八時三十分或之前

生效日期⁽⁵⁾ 二零二二年一月十日(星期一)
(百慕達時間)

於聯交所及本公司網站刊發有關

(1)生效日期；及(2)撤回股份於聯交所之
上市地位的公布 不遲於
二零二二年一月十一日(星期二)
上午八時三十分

預期撤回股份於聯交所之上市地位⁽⁵⁾..... 二零二二年一月十三日(星期四)
上午九時正

向計劃股東寄發支付註銷價之支票的

最後日期⁽⁶⁾ 二零二二年一月十九日(星期三)
或之前

附註：

- (1) 本公司之股東登記手續將於該期間暫停以釐定計劃股東出席計劃會議並於會上投票及股東出席股東特別大會並於會上投票的權利。為免生疑，此暫停期間並非為釐定該計劃項下的權利。
- (2) 計劃會議**粉紅色**代表委任表格及股東特別大會**白色**代表委任表格必須分別按其印列的指示填妥及簽署。計劃會議**粉紅色**代表委任表格應於上述指明時間及日期(或計劃會議續會時間不少於48小時前)交回股份過戶登記分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17M樓。倘計劃會議**粉紅色**代表委任表格並未按上述方式交回，則仍可於計劃會議上交予計劃會議主席，而計劃會議主席將全權酌情決定是否接納該代表委任表格。股東特別大會**白色**代表委任表格必須於上述指明時間及日期(或股東特別大會續會時間不少於48小時前)交回股份過戶登記分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17M樓，否則將告無效。倘計劃股東交回超過一份計劃會議代表委任表格且投票指示要求受委代表同時投票贊成及反對該計劃，則計劃會議主席將全權酌情決定是否接納該等代表委任表格。填妥及交回計劃會議及／或股東特別大會代表委任表格後，計劃股東或股東(視乎情況而定)仍可依願親身出席相關會議並於會上投票。在此情況下，相關代表委任表格將依法被撤銷。
- (3) 如於計劃會議及股東特別大會日期上午七時正之後任何時間懸掛或預期將懸掛8號或以上熱帶氣旋警告訊號或超強颱風引致「極端情況」或黑色暴雨警告訊號生效或預期將予生效，計劃會議及股東特別大會將會延期。本公司將分別於聯交所及本公司網站刊發公布，告知股東續會的日期、時間及地點。
- (4) 本公司之股東登記手續將於有關期間暫停辦理，以釐定符合資格享有該計劃項下之權利的計劃股東。
- (5) 該計劃將待本計劃文件第六部分說明函件中「3.該建議及該計劃之條件」一段所載所有條件獲達成或豁免(如適用)後生效。撤回股份之上市地位將於生效日期後盡快落實。股東將透過公布得悉該計劃生效的確實日期以及撤回股份於聯交所之上市地位的確實日期。所有條件均須於二零二二年六月三十日(或要約人與本公司可能協定或(在適用情況下)法院可能指示及(在所有情況下)獲執行人員許可的較後日期)獲達成或豁免(如適用)，否則該建議及該計劃將告失效。
- (6) 計劃股東有權收取的支票將盡快且無論如何於生效日期後七個營業日(定義見收購守則)內，置於預付郵資的信封內以平郵方式按於計劃記錄日期在本公司股東名冊上登記的地址寄發予計劃股東，或如屬聯名持有人，則郵寄至於計劃記錄日期就有關聯名持股名列本公司股東名冊首位的聯名持有人於本公司股東名冊上登記的地址。支票的郵誤風險概由收件人承擔，且要約人、本公司、西證、嘉林資本及股份過戶登記分處及彼等各自的董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及涉及該建議的任何其他人士概不就傳送過程中出現的任何遺失或延誤負責。



CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

華人置業集團

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：127)

執行董事：

陳凱韻(行政總裁)

陳諾韻

林光蔚

非執行董事：

劉鳴煒(主席)

劉玉慧

獨立非執行董事：

陳國偉

羅麗萍

馬時俊

敬啟者：

註冊辦事處：

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10

Bermuda

香港主要辦事處：

香港銅鑼灣

告士打道311號

皇室大廈

安達人壽大樓21樓

(1) 建議根據公司法第99條

透過計劃方案

由SOLAR BRIGHT LTD.

將CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED私有化

及

(2) 建議撤回

CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED之上市地位

1. 緒言

於二零二一年九月二十八日，要約人要求董事會向計劃股東提呈根據公司法第99條透過計劃方案將本公司私有化之該建議。於該建議完成後，要約人、Century Frontier及JLLH Investments將持有本公司全部已發行股本，而股份於聯交所的上市地位將被撤回。

2. 該建議之條款

該建議將透過該計劃實行。倘該建議獲批准及實行：

- (a) 計劃股東持有的所有計劃股份將予註銷，換取以現金支付每股已註銷計劃股份註銷價4.00港元；
- (b) 於註銷計劃股份的同時，本公司將透過向要約人發行相當於已註銷計劃股份數目的新股份(入賬列作繳足)，以維持於緊接註銷計劃股份前的已發行股本數目，並將因註銷計劃股份而產生的進賬額用作按面值全數繳足該等新股份；
- (c) 本公司將由(i)要約人擁有約62.92%；及(ii) Century Frontier及JLLH Investments(各自為要約人一致行動人士)分別擁有約24.97%及約12.11%；及
- (d) 本公司將根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤回股份於聯交所的上市地位，以使有關撤回於生效日期後盡快落實。本公司將就撤回股份於聯交所之上市地位的日期另作公布。

註銷價

根據該計劃，倘該計劃生效，則計劃股東將就每股已註銷計劃股份向要約人以現金收取註銷價4.00港元(較股份於最後完整交易日在聯交所所報收市價每股2.18港元溢價約83.5%)，作為註銷計劃股份的代價。

註銷價將不會提高，而要約人並不保留該權利。

每股計劃股份註銷價4.00港元較：

- 股份於最後完整交易日於聯交所所報之收市價每股2.18港元溢價約83.5%；
- 股份按截至最後完整交易日(包括該日)止5個交易日於聯交所所報之每日收市價計算的平均收市價每股約2.19港元溢價約82.6%；
- 股份按截至最後完整交易日(包括該日)止30個交易日於聯交所所報之每日收市價計算的平均收市價每股約2.65港元溢價約50.9%；

- 股份按截至最後完整交易日(包括該日)止60個交易日於聯交所所報之每日收市價計算的平均收市價每股約2.96港元溢價約35.1%；
- 股份按截至最後完整交易日(包括該日)止180個交易日於聯交所所報之每日收市價計算的平均收市價每股約3.55港元溢價約12.7%；
- 於二零二零年十二月三十一日股東應佔每股股份經審核綜合資產淨值約15.07港元(不包括二零二零年末期股息)折讓約73.5%；
- 於二零二一年六月三十日股東應佔每股股份未經審核綜合資產淨值約12.99港元折讓約69.2%；
- 每股股份經調整資產淨值約8.82港元(計算方法載於本計劃文件附錄一中「5.本集團之經調整資產淨值」一段「經調整資產淨值」分段)折讓約54.6%；
- 股份於短暫停牌日期於聯交所所報之收市價每股2.90港元溢價約37.9%；及
- 股份於最後實際可行日期於聯交所所報之收市價每股3.73港元溢價約7.2%。

誠如本計劃文件第六部分說明函件所述，註銷價乃經考慮(其中包括)本集團所身處充滿挑戰、不確定性與困難的營商環境、股份近期及過往的成交價以及本計劃文件第六部分說明函件中「9.進行該建議之理由及裨益」一段所載因素，並參考相關在聯交所上市的公司近年的其他類似私有化交易後釐定。有關進一步詳情，建議股東細閱本計劃文件第六部分說明函件。

3. 財務資源

於最後實際可行日期，本公司已發行股本總額包含1,907,619,079股股份。已發行的計劃股份為476,918,311股，佔本公司於最後實際可行日期之已發行股本約25.01%。於最後實際可行日期，除已發行股份外，概無由本公司發行而尚未行使可轉換或交換為股份的購股權、衍生工具、認股權證或其他證券。

假設於該建議完成前本公司之股權架構並無其他變動，按上述基準落實該建議的最高應付現金代價為1,907,673,244港元。

就該計劃支付的現金代價將以要約人的內部現金資源籌措。

西證(作為要約人的財務顧問)信納要約人具備充足財務資源支付所需的現金代價最高金額以落實該建議。

4. 該建議及該計劃之條件

該建議及該計劃須待所有條件於最後截止日期或之前獲達成或豁免(如適用)方告生效並對本公司及全體計劃股東具有約束力，否則該建議及該計劃將告失效。

有關條件的詳情，謹請閣下垂注本計劃文件第六部分說明函件中「3.該建議及該計劃之條件」一段。

5. 本公司之股權架構

下表載列本公司於最後實際可行日期及緊隨該計劃生效後的股權架構(假設本公司股權於最後實際可行日期至生效日期期間並無其他變動)：

股東	於最後實際可行日期		緊隨該計劃生效後	
	股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比	股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
要約人 ⁽¹⁾	723,290,948	37.91	1,200,209,259	62.92
要約人一致行動人士 所持不受該計劃規限的 股份				
– Century Frontier ⁽²⁾	476,425,000	24.97	476,425,000	24.97
– JLLH Investments ⁽²⁾	230,984,820	12.11	230,984,820	12.11
小計：	1,430,700,768	74.99	1,907,619,079	100.00
持有股份的其他要約人 一致行動人士 所持受該計劃規限的 股份惟其持有人並非無 利害關係計劃股東				
– Favor Gain Limited ⁽³⁾	50,000,000	2.62	–	–
– 鍾小娟女士 ⁽⁴⁾	11,743,000	0.62	–	–
– 劉玉珍女士 ⁽⁵⁾	3,176,000	0.17	–	–
– Union Field Ltd. ⁽⁶⁾	1,505,725	0.08	–	–
– WinPath Limited ⁽⁶⁾	1,359,112	0.07	–	–
– Chaker Investments Ltd. ⁽⁶⁾	751,988	0.04	–	–
小計：	68,535,825	3.60	–	–
小計：要約人及所有要約 人一致行動人士	1,499,236,593	78.59	1,907,619,079	100.00
無利害關係計劃股東	408,382,486	21.41	–	–
已發行股份總數	1,907,619,079	100.00	1,907,619,079	100.00
計劃股份總數	476,918,311	25.01	–	–

附註：

於最後實際可行日期：

- (1) 陳凱韻女士(作為其未成年子女的信託人)直接持有Sino Omen Holdings Limited的全部已發行股本，而Sino Omen Holdings Limited則直接持有要約人的全部已發行股本。
- (2) Century Frontier及JLLH Investments各自由要約人直接全資擁有。陳凱韻女士為要約人、Century Frontier及JLLH Investments直接持有的所有股份(合共佔本公司已發行股本約74.99%)的最終持有人(作為其未成年子女的信託人)。
- (3) 該等50,000,000股股份由Favor Gain Limited直接持有，而Favor Gain Limited為劉鑾鴻先生(陳凱韻女士的配偶的胞弟)的全資擁有公司。
- (4) 該等11,743,000股股份由陳凱韻女士的母親鍾小娟女士直接持有。
- (5) 該等3,176,000股股份由劉玉珍女士(陳凱韻女士的配偶的胞妹)直接持有。
- (6) 該等1,505,725股股份、1,359,112股股份及751,988股股份分別由Union Field Ltd.、WinPath Limited及Chaker Investments Ltd.直接持有。Union Field Ltd.、WinPath Limited及Chaker Investments Ltd.各自為劉玉珍女士(陳凱韻女士的配偶的胞妹)的全資擁有公司。

6. 進行該建議之理由及裨益

謹請閣下垂注本計劃文件第六部分說明函件中「9.進行該建議之理由及裨益」一段。

7. 有關本公司及要約人之資料

有關本公司

本公司為一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，連同其附屬公司，主要從事物業投資及發展、樓宇及物業管理、經紀服務、證券投資、放債以及化妝品分銷及貿易業務。

有關要約人

要約人為一間於英屬維爾京群島註冊成立之商業有限公司，並為一間投資控股公司。要約人由Sino Omen Holdings Limited直接全資擁有，而Sino Omen Holdings Limited則由陳凱韻女士(作為其未成年子女的信託人)持有。要約人的主要資產為其持有的股份。

要約人董事為陳凱韻女士及陳詩韻女士。

8. 要約人對本集團之意向

謹請閣下垂注本計劃文件第六部分說明函件中「11.要約人對本集團之意向」一段。

9. 獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事陳國偉先生、羅麗萍女士及馬時俊先生組成的獨立董事委員會已告成立，以就該建議向無利害關係計劃股東提供推薦建議(有關該建議之條件是否屬公平合理，以及是否投票贊成將於計劃會議及股東特別大會上提呈之相關決議案)。兩名非執行董事劉鳴煒先生及劉玉慧女士(各自為並無持有任何股份的要約人一致行動人士)將不會擔任獨立董事委員會成員。

獨立董事委員會函件全文載於本計劃文件第四部分「獨立董事委員會函件」。

10. 獨立財務顧問

本公司已委任嘉林資本為獨立財務顧問，就該建議以及就如何於計劃會議及股東特別大會上就相關決議案投票提供推薦建議向獨立董事委員會提供意見。有關委任已獲獨立董事委員會批准。

嘉林資本函件全文載於本計劃文件第五部分「嘉林資本函件」。

11. 撤回股份上市地位

於該計劃生效後，所有計劃股份將予註銷。計劃股東所持計劃股份之股票其後將不再具有作為所有權文件或憑證的效力。

倘及於該計劃生效後，本公司不擬保留其於聯交所之上市地位，而待該計劃生效後，本公司將根據上市規則第6.15(2)條申請撤回股份於聯交所的上市地位，以使有關撤回於生效日期後盡快落實。本公司將就撤回股份於聯交所之上市地位的日期另作公布。

12. 倘該建議不獲批准或失效

倘有任何條件於最後截止日期或之前尚未獲達成或豁免(如適用)，則該計劃將告失效。倘該計劃並未生效或該建議在其他情況下失效，則股份於聯交所的上市地位將不被撤回，而在此情況下，鑒於不會註銷計劃股份並假設本公司股權並無變動，董事會預期本公司將繼續符合上市規則項下最低公眾持股量的規定。

倘該計劃不獲批准或該建議在其他情況下失效，則根據收購守則，提出後續要約須受到限制，即要約人或於該建議的過程中與其一致行動的任何人士(或其後與彼等任何一方一致行動的任何人士)均不得於該計劃不獲批准或該建議在其他情況下失效當日起計12個月內公布對本公司提出要約或可能提出要約，惟獲執行人員同意則作別論。

倘獨立董事委員會或嘉林資本不推薦該建議而該計劃不獲批准，則根據收購守則規則2.3，本公司就此產生的一切開支須由要約人承擔。由於獨立董事委員會及嘉林資本均已推薦該建議，本公司與要約人已協定各方須自行承擔該計劃及其附帶的成本、費用及開支。

13. 計劃會議及股東特別大會

計劃會議及股東特別大會分別訂於二零二一年十二月十七日(星期五)上午九時三十分及上午十時正(或緊隨計劃會議結束或續會後(以較遲者為準))假座香港中區法院道太古廣場二期港島香格里拉大酒店五樓香島殿舉行，召開會議的通告分別載於本計劃文件附錄六及附錄七。

法院已指示召開及舉行計劃會議，以供考慮及酌情批准該計劃(不論有否修訂)。該計劃須經計劃股東於計劃會議上按本計劃文件第六部分說明函件中「3.該建議及該計劃之條件」一段所載條件(a)及(b)提述的方式批准後，方可作實。

緊隨計劃會議結束或續會後將舉行股東特別大會，以供考慮及按本計劃文件第六部分說明函件中「3.該建議及該計劃之條件」一段所載條件(c)提述的方式酌情通過有關實行該建議的特別決議案。

本公司與要約人將就計劃會議及股東特別大會的結果聯合刊發公布。有關公布將載有收購守則規則19.1所規定的資料。

14. 海外股東

謹請閣下垂注本計劃文件第六部分說明函件中「18.海外股東」一段。

15. 應採取之行動

謹請閣下垂注本計劃文件「應採取之行動」一節，以了解閣下作為股東、股份由登記擁有人持有之實益擁有人或股份存於中央結算系統之實益擁有人應採取之行動的詳情。

16. 推薦建議

謹請閣下垂注(i)本計劃文件第四部分獨立董事委員會函件；及(ii)本計劃文件第五部分嘉林資本函件，當中載有嘉林資本在達致其向獨立董事委員會提供的意見時所考慮的因素及理由。

17. 稅務及獨立意見

謹請閣下垂注本計劃文件第六部分說明函件中「19.稅務」一段。

謹此強調，要約人、本公司、西證、嘉林資本或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理人、聯屬人士或顧問或涉及該建議的任何其他人士，概不就任何人士因批准或不批准該計劃而產生或承擔的任何稅務影響或責任負上責任或承擔任何債務。所有計劃股東倘對該建議的稅務影響有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

18. 其他資料

閣下務請細閱整份計劃文件，尤其是：

- (i) 本計劃文件第四部分獨立董事委員會函件；
- (ii) 本計劃文件第五部分嘉林資本函件；
- (iii) 本計劃文件第六部分說明函件；
- (iv) 本計劃文件各附錄；
- (v) 本計劃文件附錄五所載的該計劃；及
- (vi) 分別載於本計劃文件附錄六及附錄七的計劃會議通告及股東特別大會通告。

此外，本計劃文件隨附計劃會議粉紅色代表委任表格及股東特別大會白色代表委任表格。

本公司股東及有意投資者務請注意，該建議須待條件獲達成或豁免(如適用)，故該建議可能會或可能不會實行。因此，本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。任何人士如對應採取的行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

此致

列位股東 台照

承董事會命
執行董事兼公司秘書
林光蔚
謹啟

二零二一年十一月二十四日

以下為獨立董事委員會函件全文，乃為載入本計劃文件而編製。



CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

華人置業集團

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：127)

敬啟者：

(1) 建議根據公司法第99條

透過計劃方案

由SOLAR BRIGHT LTD.

將CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED私有化

及

(2) 建議撤回

CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED之上市地位

吾等謹此提述要約人與本公司聯合刊發日期為二零二一年十一月二十四日之文件，內容有關該建議(「計劃文件」)，本函件構成計劃文件其中一部分。除文義另有所指外，計劃文件所界定之詞彙於本函件中具有相同涵義。

吾等為於該建議中概無權益之全體獨立非執行董事，已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就該建議及如何於計劃會議及股東特別大會上就相關決議案投票，向無利害關係計劃股東提供推薦建議。

嘉林資本已在吾等批准下獲委任為獨立財務顧問，以向吾等提供意見(有關該建議以及吾等就如何於計劃會議及股東特別大會上就相關決議案投票而提出的意見)。嘉林資本的意見及嘉林資本在達致其意見時所考慮的主要因素的詳情，載於計劃文件第五部分「嘉林資本函件」。

經考慮該建議的條款並考慮嘉林資本的意見(尤其是嘉林資本函件所載的因素、理由及推薦建議)後，吾等認為，該建議的條款對無利害關係計劃股東而言乃屬公平合理。

因此，吾等建議：

- (i) 無利害關係計劃股東於計劃會議上投票贊成批准該計劃的決議案；及
- (ii) 股東於股東特別大會上投票贊成特別決議案及實行該建議。

吾等謹請無利害關係計劃股東垂注(1)計劃文件第三部分所載的「董事會函件」；(2)計劃文件第五部分所載的「嘉林資本函件」，當中載有嘉林資本在達致其向獨立董事委員會提供的意見時所考慮的因素及理由；及(3)計劃文件第六部分所載的「說明函件」。

此致

列位無利害關係計劃股東 台照

代表

獨立董事委員會
獨立非執行董事

陳國偉

羅麗萍
謹啟

馬時俊

二零二一年十一月二十四日

以下載列獨立財務顧問嘉林資本就該建議致獨立董事委員會之函件全文，以供載入本計劃文件。



香港
干諾道中88號／
德輔道中173號
南豐大廈
12樓1209號室

敬啟者：

**(1) 建議根據公司法第99條
透過計劃方案
由SOLAR BRIGHT LTD.
將CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED私有化
及
(2) 建議撤回
CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED之上市地位**

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就該建議向獨立董事委員會提供意見，有關詳情載於要約人與 貴公司向股東聯合發出日期為二零二一年十一月二十四日之計劃文件，而本函件構成計劃文件之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。

經參考計劃文件所載之董事會函件（「董事會函件」），於二零二一年九月二十八日，要約人要求董事會向計劃股東提呈根據公司法第99條透過計劃方案將 貴公司私有化之該建議。根據該計劃，倘該計劃生效，則計劃股東將就每股已註銷計劃股份向要約人以現金收取註銷價4.00港元，作為註銷計劃股份的代價。

於該建議完成後，要約人、Century Frontier及JLLH Investments將持有 貴公司全部已發行股本，而股份於聯交所的上市地位將被撤回。

由全體獨立非執行董事陳國偉先生、羅麗萍女士及馬時俊先生組成的獨立董事委員會已告成立，以就該建議是否屬公平合理及如何就該建議投票向無利害關係計劃股東提供意見。吾等(即嘉林資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會提供意見，而吾等於本函件提供之意見，乃僅為根據收購守則規則2.1協助獨立董事委員會考慮該建議。獨立董事委員會已批准委任嘉林資本為獨立財務顧問。

獨立性

於緊接最後實際可行日期前過去兩年，嘉林資本就(i) 貴公司日期為二零二零年十月七日之通函所述 貴公司之持續關連交易；及(ii) 貴公司日期為二零二零年二月二十八日之通函所述 貴公司之主要及關連交易獲委聘為獨立財務顧問。儘管存在上述委聘，吾等並無注意到嘉林資本與 貴公司／要約人或任何其他訂約方之間於緊接最後實際可行日期前過去兩年存在任何關係或利益，可合理被視為妨礙嘉林資本擔任獨立財務顧問之獨立性。

吾等意見之基準

在達致向獨立董事委員會提供之意見時，吾等已倚賴計劃文件所載列或提述之聲明、資料、意見及陳述以及董事及要約人(如適用)向吾等提供之資料及陳述。吾等已假設由董事及要約人提供之所有資料及陳述(彼等須就此負全責)於作出時均屬真實準確，且直至最後實際可行日期仍屬真實準確，而一旦吾等之意見於最後實際可行日期後有重大改變，股東將會盡快收到通知。吾等亦已假設董事及要約人於計劃文件中作出之所有看法、意見、預期及意向聲明均經充份查詢及周詳考慮後始行合理作出。吾等並無理由懷疑有任何重大事實或資料遭到隱瞞，或懷疑計劃文件內所載資料及事實之真實性、準確性及完整性或 貴公司、其顧問及／或董事及要約人向吾等提供之意見之合理性。董事及要約人已聲明並確認概無與任何人士就該建議訂立任何尚未披露之私人協議／安排或默契，而吾等之意見乃據此而作出。吾等認為，吾等已遵照上市規則第13.80條及收購守則規則2採取足夠的必要步驟，為達致吾等之意見提供合理基礎及知情見解。

謹請閣下注意計劃文件附錄四中「1. 責任聲明」一節所載之責任聲明。吾等作為獨立財務顧問，除本意見函件外，對計劃文件任何部分之內容概不負責。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情見解，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對貴公司、要約人或彼等各自之附屬公司或聯營公司之業務及事務進行任何獨立深入調查，亦無考慮該建議對貴集團或股東之稅務影響。

吾等已假設該建議將按計劃文件所載條款及條件完成，而並無豁免、修訂、增補或延遲任何條款或條件。吾等已假設在收取該建議所需的所有必要政府、監管或其他批准及同意方面，不會施加任何延遲、規限、條件或限制，從而對預期將從該建議獲得的利益造成任何重大不利影響。此外，吾等之意見必然地基於最後實際可行日期存在之金融、市場、經濟、行業特有及其他狀況以及吾等於最後實際可行日期可得之資料。

最後，倘本函件所載資料乃摘錄自己刊發或以其他方式公開可得之來源，則嘉林資本之責任為確保有關資料已準確而客觀地摘錄、複述或呈列自有關來源，而吾等並無責任對該等資料之準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

已考慮之主要因素及理由

在達致有關該建議之意見時，吾等已考慮以下因素及理由：

(1) 該建議之背景及條款

於二零二一年九月二十八日，要約人要求董事會向計劃股東提呈根據公司法第99條透過計劃方案將貴公司私有化之該建議。

誠如說明函件進一步述及，倘該建議獲批准及實行，則於生效日期：

- (a) 計劃股東持有的所有計劃股份將予註銷，換取以現金支付每股已註銷計劃股份註銷價4.00港元；

- (b) 於註銷計劃股份的同時，貴公司將透過向要約人發行相當於已註銷計劃股份數目的新股份(入賬列作繳足)，以維持於緊接註銷計劃股份前的已發行股本數目，並將因註銷計劃股份而產生的進賬額用作按面值全數繳足該等新股份；
- (c) 貴公司將由(i)要約人擁有約62.92%；及(ii)Century Frontier及JLLH Investments(各自為要約人一致行動人士)分別擁有約24.97%及約12.11%；及
- (d) 貴公司將根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤回股份於聯交所的上市地位，以使有關撤回於生效日期後盡快落實。貴公司將就撤回股份於聯交所之上市地位的日期另作公布。

經參考董事會函件，於最後實際可行日期，已發行1,907,619,079股股份，而計劃股東擁有476,918,311股股份之權益(佔貴公司於最後實際可行日期之已發行股本約25.01%)；無利害關係計劃股東則擁有408,382,486股股份之權益(佔貴公司於最後實際可行日期之已發行股本約21.41%)。於最後實際可行日期，概無由貴公司發行的尚未行使購股權、認股權證、衍生工具、可換股證券或其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

經參考董事會函件，就該計劃支付的現金代價將以要約人的內部現金資源籌措。西證(香港)融資有限公司(作為要約人的財務顧問)信納要約人具備充足財務資源支付所需的現金代價最高金額以落實該建議。

(2) 有關 貴集團之資料

經參考董事會函件，貴公司為一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，連同其附屬公司，主要從事物業投資及發展、樓宇及物業管理、經紀服務、證券投資、放債以及化妝品分銷及貿易業務。

財務表現

以下為 貴集團截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務表現概要，乃摘錄自 貴公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報（「二零二零年年報」）：

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元 (重列)	同比變動 %
收入總額	3,041,464	1,309,952	132.18
- 物業租賃 - 零售	71,405	76,986	(7.25)
- 物業租賃 - 非零售	302,056	445,977	(32.27)
- 通過其他全面收益以反映公平值(「通過其他全面收益以反映公平值」)之上市股本投資	1,967,680	無	不適用
- 通過損益以反映公平值(「通過損益以反映公平值」)之投資及財資產品	623,472	715,857	(12.91)
- 非上市投資、投資控股及經紀服務	12,299	5,256	134.00
- 其他	64,552	65,876	(2.01)
毛利	2,961,526	1,266,455	133.84
年度溢利	622,264	791,652	(21.40)
年度全面支出總額	(4,978,586)	(282,120)	1,664.71

誠如上表所示，於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度，物業租賃(包括零售及非零售)、通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資及通過損益以反映公平值之投資及財資產品佔了 貴集團收入總額的大部分。

截至二零二零年十二月三十一日止年度(「二零二零財政年度」)，貴集團錄得收入總額約3,040,000,000港元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度(「二零一九財政年度」)增加約132.18%。經參考二零二零年年報，收入總額增加主要由於來自中國恒大集團股份之股息收入所致。貴集團於二零二零財政年度錄得溢利約622,000,000港元，較二零一九財政年度減少約21.40%。經參考二零二零年年報，貴集團於二零二零財政年度溢利減少主要由於：(a)來自通過損益以反映公平值之投資及財資產品之溢利減少；(b)投資物業之公平值變動之未變現虧損增加；(c)攤佔以權益法入賬投資之業績轉盈為虧；及(d)租金收入淨額減少，部分被(i)來自中國恒大集團股份之股息收入淨額(二零一九財政年度：無)；(ii)就英國(「英國」)物業向租戶收取之退租補償及拆卸費用增加；及(iii)於二零二零財政年度並無確認商譽之減值虧損所抵銷。

貴集團於二零二零財政年度之零售及非零售物業租賃收入分別較二零一九財政年度減少約7.25%及32.27%。經參考二零二零年年報，物業租賃收入減少主要由於英國投資物業之一位主要租戶於二零二零財政年度上半年退回其租賃。

於二零二零財政年度，貴集團錄得來自通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之收入約1,970,000,000港元(二零一九財政年度：無)。這主要由於貴集團於二零二零財政年度有權收取中國恒大集團(屬貴集團於通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資項下之主要投資)就截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度宣派之股息(該等股息分別於二零二零年一月及二零二零年七月有權收取)，而貴集團於二零一九財政年度無權收取中國恒大集團任何股息。於二零二零財政年度，貴集團來自通過損益以反映公平值之投資及財資產品之收入較二零一九財政年度減少約12.91%。這主要由於來自債券及結構性產品之利息收入減少所致。

以下為貴集團截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務表現概要(連同二零二零年之比較數字)，乃摘錄自貴公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告(「二零二一年中期報告」)：

	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 千港元 (重列)	同比變動 %
收入總額	726,167	1,964,631	(63.04)
- 物業發展及買賣	500	無	不適用
- 物業租賃 - 零售	35,618	35,963	(0.96)
- 物業租賃 - 非零售	125,666	175,487	(28.39)
- 通過其他全面收益以反映公平 值之上市股本投資	156,520	1,357,080	(88.47)
- 通過損益以反映公平值之投資 及財資產品	373,751	358,212	4.34
- 非上市投資、投資控股及經紀服務	3,980	5,812	(31.52)
- 其他	30,132	32,077	(6.06)
毛利	689,525	1,938,932	(64.44)
期間(虧損)/溢利	(35,470)	785,981	不適用
期間全面支出總額	(3,959,660)	(873,030)	(353.55)

誠如上表所示，截至二零二一年六月三十日止六個月（「二零二一年上半年」）貴集團錄得收入總額約726,170,000港元，較二零二零年同期（「二零二零年上半年」）減少約63.04%。貴集團亦於二零二一年上半年錄得虧損，而於二零二零年同期則錄得溢利。經參考二零二一年中期報告，貴集團於二零二一年上半年收入減少且轉盈為虧，主要由於二零二一年上半年來自中國恒大集團股份之股息收入減少所致。

於二零二一年上半年，貴集團之零售物業租賃收入相對保持穩定，而非零售物業租賃收入則較二零二零年同期減少約28.39%。經參考二零二一年中期報告，非零售物業租賃收入減少主要由於英國投資物業之上述主要租戶於二零二零年上半年退回其租賃。

於二零二一年上半年，貴集團來自通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之收入較二零二零年同期減少約88.47%。經參考二零二一年中期報告，有關減少主要由於來自中國恒大集團股份之股息收入減少所致。吾等注意到，貴集團於二零二一年上半年有權收取中國恒大集團就截至二零二零年十二月三十一日止財政年度宣派之股息（每股人民幣0.152元），而貴集團於二零二零年上半年有權收取中國恒大集團就截至二零一八年十二月三十一日止財政年度宣派之股息（每股人民幣1.419元）（該等股息於二零二零年一月有權收取）。

財務狀況

以下為貴集團於二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日之綜合財務狀況概要，乃摘錄自二零二零年年報及二零二一年中期報告：

	於 二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	於 二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
投資物業	14,387,267	14,373,283	14,759,507
通過其他全面收益以反映公平值 計量之金融資產	10,350,162	14,407,220	20,182,543
通過損益以反映公平值計量之 金融資產	5,188,800	3,550,536	9,038,353
資產總額	34,640,398	37,469,379	48,311,789
負債總額	(9,838,884)	(8,689,129)	(14,721,428)
流動負債淨值	(3,078,932)	(1,508,939)	(1,138,575)
資產淨值	24,801,514	28,780,250	33,590,361

誠如上表所示，貴集團之投資物業、通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產及通過損益以反映公平值計量之金融資產合共佔貴集團分別於二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日之資產總額約91.03%、86.29%及86.39%。貴集團之投資物業於二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日之賬面值維持於相近水平。貴集團通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產與通過損益以反映公平值計量之金融資產之總額(統稱為「公平值金融資產」)由二零一九年十二月三十一日之約29,220,000,000港元減少約38.54%至二零二零年十二月三十一日之約17,960,000,000港元。公平值金融資產於二零二一年六月三十日進一步減至約15,540,000,000港元，較二零二零年十二月三十一日減少約13.47%。

誠如二零二零年年報及二零二一年中期報告所述，上述公平值金融資產減少主要由於中國恒大股份集團股份之公平值變動之未變現虧損所致。於二零二一年六月三十日，中國恒大股份集團股份之公平值變動之累計未變現虧損約為4,890,000,000港元。另外，自二零二一年六月三十日起至二零二一年八月十三日止，貴集團於中國恒大股份集團之股本投資之公平值進一步減少約3,780,000,000港元。

由於貴集團於二零二零財政年度及二零二一年上半年均錄得巨大的全面支出總額，貴集團之資產淨值由二零一九年十二月三十一日之約33,590,000,000港元跌至二零二一年六月三十日之約24,800,000,000港元。

誠如上表所示，貴集團於二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日均錄得流動負債淨值狀況。貴集團之流動負債淨值由二零一九年十二月三十一日之約1,140,000,000港元增加約32.53%至二零二零年十二月三十一日之約1,510,000,000港元，並於二零二一年六月三十日進一步增加約104.05%至約3,080,000,000港元。經參考二零二零年年報及二零二一年中期報告，該流動負債淨值狀況主要由於貴集團若干流動負債用作融資貴集團非流動資產所致。

雖然貴集團於二零二一年六月三十日錄得流動負債淨值約3,080,000,000港元，但經參考二零二一年中期報告，貴集團管理層密切監察貴集團之財務表現及流動資金狀況。鑒於(i)根據當時與向貴集團提供銀行信貸額的銀行的近期溝通，董事並不知悉主要銀行有任何意向撤回彼等之銀行信貸額或要求提早償還銀行借貸；(ii)貴集團於二零二一年六月三十日擁有來自一位董事之未動用貸款額；及(iii)董事審閱貴集團之現金流量預測並認為貴集團將具備足夠財務資源以履行其自二零二一年六月三十日起十二個月內到期之財務責任，因此董事認為貴集團將具備足夠財務資源繼續持續經營。

貴集團物業權益之估值

有關 貴集團物業權益(不包括 貴公司直接或間接擁有30%以下投票權權益之聯營公司之物業權益)(「該等物業」)之估值的估值報告(「估值報告」)乃由保柏國際評估有限公司(「保柏」)及滙鋒評估有限公司(「滙鋒」)編製，分別載於計劃文件附錄二A及附錄二B。根據估值報告，該等物業於二零二一年九月三十日之市值總額約為16,399,000,000港元。

為進行盡職審查，吾等已審閱下列項目並就其作出查詢：(i)保柏及滙鋒各自與 貴公司的委聘條款；(ii)保柏及滙鋒就編製估值報告而言各自具備的資格及經驗；及(iii)在對該等物業進行估值時保柏及滙鋒各自採取的步驟及盡職審查措施。根據保柏及滙鋒各自提供的委聘函件及其他相關資料並基於吾等分別與保柏及滙鋒進行的面談，吾等信納保柏及滙鋒的委聘條款以及就編製估值報告而言各自具備的資格及經驗。保柏及滙鋒亦已分別確認，彼等乃獨立於 貴集團及要約人一致行動人士。

在對該等物業進行估值時，保柏及滙鋒均採用投資法及直接比較法。以吾等所知：(i)採用投資法時會考慮租約的目前租金及潛在復歸收入；及(ii)採用直接比較法時會經參考相關市場上可得的可資比較交易後，考慮物業於現況下的售價。吾等亦注意到，就持作發展之物業而言，保柏(i)根據最新發展建議書對物業進行估值，從而釐定發展項目總值(即採用直接比較法並假設物業於估值日已全面竣工，物業進行之建議發展的市值)；及(ii)已考慮已產生的發展成本及為完成建議發展將產生的成本。

為明瞭估值報告，吾等進一步審閱於估值報告中採用的方法、使用的基準及作出的假設並就此向保柏及滙鋒作出查詢。吾等分別與保柏及滙鋒進行討論，過程中吾等並無發現任何重大因素，致使吾等懷疑於估值報告中採用的方法、使用的主要基準及參數以及作出的主要假設並非公平合理。

經調整資產淨值

根據計劃文件附錄一，經調整資產淨值約為16,823,000,000港元(及每股股份約8.82港元) (「**經調整資產淨值**」)，乃由 貴公司根據於二零二一年六月三十日 貴公司擁有人應佔 貴集團之未經審核資產淨值編製，並就下列各項作出調整：

- (i) 貴集團之該等物業之重估盈餘，扣除估計遞延稅項(如有)；
- (ii) 通過損益以反映公平值之債務證券之已變現及未變現公平值變動；及
- (iii) 通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之已變現及未變現公平值變動。

吾等認為經調整資產淨值之計算方法乃屬合理，經作出上述調整後能夠反映 貴集團於二零二一年六月三十日後之最新狀況。

近期發展、前景及行業概覽

經參考二零二一年中期報告，香港的入境旅遊業寒冬未止，零售及餐飲業的表現雖有改善，惟步伐緩慢。因此，預期 貴集團的投資物業於二零二一年餘下時間仍會面對重重挑戰。在英國，2019冠狀病毒病的新型變種病毒回升引起關注。然而，由於疫苗接種計劃進展良好，預期英國經濟的短期前景看好，將回復至疫情前水平。即使存在不確定因素， 貴集團仍會長線觀望英國經濟。 貴集團於英國當前聚焦於投資物業的資產優化工程。

經參考二零二一年中期報告，股票市場方面，經濟復甦及通脹預期升溫，造就環球股票於二零二一年第二季表現活躍。香港股票市場於二零二一年首四個月偶有波幅，恒生指數於二零二一年第一季由高位回落，其後於第二季整合。雖然財政及貨幣政策方向未明，惟 貴集團將會著眼旗下的債券投資。

經參考說明函件，出售授權公布披露，董事對中國恒大集團的近期發展持審慎關注態度，包括中國恒大集團於其二零二一年中期業績公布及日期為二零二一年九月十四日的公布中就其流動資金及持續經營作出的若干披露，以及(倘據稱已由或將由中國恒大集團採取的補救措施未能有效落實)有關其財務及經營狀況的可能後果及可能重大不利變動。此外，董事知悉並審慎關注中國恒大集團的股價於出售授權公布日期前數月大幅下跌。

於二零二一年八月三十日至二零二一年九月二十一日期間(包括首尾兩天)，貴集團出售合共108,909,000股中國恒大集團股份。鑒於股市波動及為了於適當時候靈活進行可能出售事項，貴公司已根據上市規則第14.44條就向董事授予出售授權尋求相關股東批准以代替召開股東大會，以於授權期間出售貴集團於二零二一年九月二十三日持有的全部或部分中國恒大集團股份。於二零二一年九月二十三日就出售授權取得批准後及截至公布日期，貴集團於聯交所公開市場進一步出售合共168,776,000股中國恒大集團股份。自公布日期起及截至最後實際可行日期，貴集團於聯交所公開市場進一步出售269,102,000股中國恒大集團股份。貴集團預期將因上述出售事項及根據出售授權可能進行的出售事項而於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得重大虧損(即中國恒大集團出售事項預期已變現虧損及中國恒大集團出售事項預期已變現虧損總額(定義見說明函件))。

誠如貴公司日期為二零二一年十一月十八日之通函所披露，自二零二一年十月十九日起至二零二一年十月二十八日止期間(包括首尾兩天)，貴集團透過於場外交易市場進行一連串交易出售貴集團持有的所有佳兆業票據，本金總額為255,000,000美元。貴集團預期將因上述出售事項而於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得已變現虧損(即出售佳兆業票據預期已變現虧損(定義見說明函件))。

相關財務資料(定義見說明函件)(包括(i)中國恒大集團出售事項預期已變現虧損；(ii)中國恒大集團出售事項預期已變現虧損總額；(iii)出售佳兆業票據預期已變現虧損；及(iv)金融資產公平值變動之預期虧損總額(定義見說明函件，乃用於計算經調整資產淨值))的詳情載於說明函件「相關財務資料」一節。

根據收購守則規則10，相關財務資料構成盈利預測，並須由財務顧問及核數師或顧問會計師出具報告。吾等已審閱相關財務資料及其採用的基準及假設。吾等亦已就上述事項與董事及貴公司高級管理層進行討論。就用於編製相關財務資料的會計政策及計算方法而言，吾等已考慮計劃文件附錄三B-1、附錄三B-2及附錄三B-3所載由貴公司核數師國衛會計師事務所有限公司(「國衛」)出具致董事會的報告。國衛認為就會計政策及計算方法而言，相關財務資料已按照董事採納的基準妥為編製，而呈列相關財務資料的基準亦在所有重大方面與貴集團通常採納的會計政策(載於貴公司二零二零財政年度之已刊發綜合財務報表)一致。經考慮以上所述，吾等認為相關財務資料乃經審慎周詳考慮後始行編製。吾等於上文提供的意見亦載於計劃文件附錄三A-1、附錄三A-2及附錄三A-3。

誠如上文所述，於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度，物業租賃(包括零售及非零售)、通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資及通過損益以反映公平值之投資及財資產品佔了貴集團收入總額的大部分。吾等從二零二零年年報得知並經董事告知，(a) 貴集團之主要投資物業主要包括(i)位於香港的商業、工業及住宅用途物業；及(ii)位於英國(尤其是倫敦)的商業及住宅用途物業；及(b) 貴集團之投資組合大部分與在香港上市的股本相關。因此，吾等已就(a)香港及英國的物業租賃市場；及(b)香港股市進行以下市場調查。

香港物業租賃

下文載列截至二零二零年十二月三十一日止五個年度及截至二零二一年九月香港私人住宅單位、私人辦公室、私人零售單位及私人分層工廠大廈的租金指數(即香港差餉物業估價署所公布最近五個全年及截至最近一個月的統計數據)：

	二零二一年					
	九月	二零二零年	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年
	(附註)					
私人住宅單位租金指數	183.8	180.3	194.4	193.0	182.6	168.2
私人辦公室租金指數	234.5	241.7	261.4	252.2	241.8	232.3
私人零售單位租金指數	550.0	518.9	549.7	591.4	558.4	526.9
私人分層工廠大廈租金指數	888.2	826.1	887.9	888.1	778.1	692.7

附註：臨時數字

誠如上表所示，私人住宅單位及私人辦公室的租金指數於二零一七年、二零一八年及二零一九年各年均錄得同比增長。私人住宅單位的租金指數由二零一九年的194.4下跌約7.25%至二零二零年的180.3，並於二零二一年九月輕微回升至183.8。私人辦公室的租金指數由二零一九年的261.4下跌約7.54%至二零二零年的241.7，並於二零二一年九月進一步微跌至234.5。租金指數於不久將來復甦的可能性及步伐均不確定。

誠如上表所示，私人零售單位及分層工廠大廈的租金指數於二零一七年及二零一八年各年均錄得同比增長。私人零售單位的租金指數由二零一八年的591.4下跌約12.26%至二零二零年的518.9，並於二零二一年九月回升至550.0(較二零一八年指數低約7.00%)。私人分層工廠大廈的租金指數由二零一八年的888.1下跌約6.98%至二零二零年的826.1，並於二零二一年九月回升至888.2(稍高於二零一八年指數)。

英國物業租賃

下文載列截至二零二零年十二月三十一日止五個年度及截至二零二一年十月倫敦私人房屋的租金價格指數(即英國國家統計局所公布最近五個全年及截至最近一個月的統計數據)：

	二零二一年					
	十月	二零二零年	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年
倫敦私人房屋租金價格指數(附註)	0.1	0.9	1.2	0.2	0.4	2.4

附註：有關指數指過去十二個月的百分比變動

誠如上表所示，倫敦私人房屋的租金價格指數顯示，倫敦私人房屋的租金價格於二零一六年至二零二零年有所上升。倫敦私人房屋的租金價格指數於二零一九年至二零二零年下跌後(顯示租金價格增長下跌)，倫敦私人房屋的租金價格指數於二零二一年十月進一步下跌至0.1。

誠如皇家特許測量師學會就二零二零年第四季度英國商業物業市場刊發的市場調查所述，英國房地產行業仍在努力克服疫情造成的經濟壓力。商業物業的佔用人需求(指零售、辦公室及工業類別的租戶需求)於二零二零年第四季度錄得負27%的淨差額(即表示需求上升的受訪者所佔比例減表示需求下降的受訪者)，即使跌幅較二零二零年第二及第三季度分別錄得的淨差額負55%及負33%為低。於二零二零年第四季度，零售及辦公室類別的細分佔用人需求仍為負數(零售類別淨差額負78%及辦公室類別淨差額負63%)。吾等亦從調查中注意到，於二零一八年至二零二零年期間，所有類別的預期租金淨差額亦錄得大幅減少，乃自二零零八年全球金融危機復甦以來的新低。

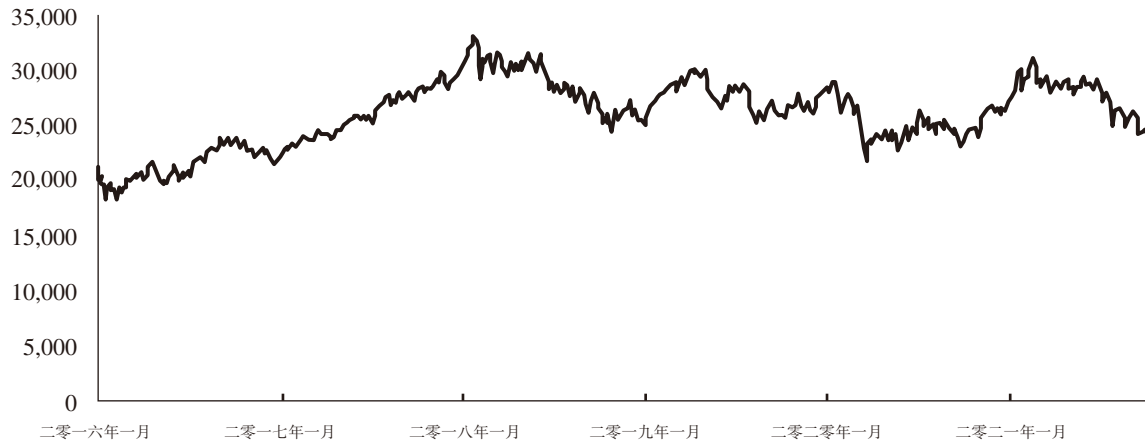
此外，經參考皇家特許測量師學會刊發二零二零年第四季度的英國經濟及物業市場圖表(UK Economy and Property Market Chart Book)，倫敦的市場情緒似乎較英國全國平均水平更為低迷，倫敦辦公室空間的佔用人需求於年內有所下降，導致二零二一年第一季度倫敦辦公室租金價值下降。

上述調查結果顯示英國物業市場存在不確定因素。

香港股市

下文載列二零一六年一月四日至二零二一年十月六日(「恒指回顧期」, 即最近五個完整年度及截至公布日期)之恒生指數概要:

恒生指數過往每日收市指數



誠如上表所示, 於二零一六年一月四日至二零一八年二月十二日, 恒生指數的收市指數介乎18,319.58點至33,154.12點。恒生指數的收市指數其後出現波動, 於二零二零年二月至二零二零年三月期間大瀉, 下跌6,263.47點。雖然之後恒生指數於二零二零年十一月至二零二一年二月期間反彈, 於二零二一年二月十六日收報30,746.66點, 但整體上呈下跌趨勢, 於公布日期收報23,966.49點。

上述數據顯示, 自二零二一年二月起至公布日期止, 香港股票市場一直波動並整體上呈下跌趨勢。

(3) 有關要約人之資料及要約人對 貴公司之意向

經參考董事會函件, 要約人為一間於英屬維爾京群島註冊成立之商業有限公司, 並為一間投資控股公司。要約人由Sino Omen Holdings Limited直接全資擁有, 而Sino Omen Holdings Limited則由陳凱韻女士(作為其未成年子女的信託人)持有。要約人的主要資產為其持有的股份。要約人的董事為陳凱韻女士及陳詩韻女士。

經參考說明函件, 一旦實行該建議, 要約人擬於 貴公司成功私有化後維持 貴集團現有業務。要約人無意將股份於其他市場上市, 亦無意對 貴集團業務及 貴集團僱員的僱傭關係作出重大變更, 惟要約人於審視其有關 貴集團業務、架構及/或方向的策略後可能不時作出的變更除外。

(4) 進行該建議之理由及裨益

有關進行該建議之詳細理由載於說明函件中「9.進行該建議之理由及裨益」一節。

下文載列根據說明函件所述(i)就 貴公司及要約人而言；及(ii)就計劃股東而言進行該建議的裨益：

對 貴公司及要約人之裨益

經參考說明函件，該建議將取消 貴公司的上市地位。 貴公司認為，除牌將減少與維持 貴公司於聯交所上市及其公開上市地位相關的成本及管理資源。此外， 貴集團業務若成為私人擁有，將可更靈活地制定及實行其長遠業務策略或尋求其他商機，而毋須專注於短期市場反應或因作為聯交所上市公司而受到的監管限制及合規責任。

對計劃股東之裨益

經參考說明函件，每股計劃股份的註銷價4.00港元較股份於最後完整交易日在聯交所所報收市價每股2.18港元溢價約83.5%及較股份於直至最後完整交易日(包括該日)止10個交易日的平均收市價每股約2.27港元溢價約76.2%，或較股份於直至最後完整交易日(包括該日)止30個交易日的平均收市價每股約2.65港元溢價約50.9%。該建議給予計劃股東機會，以高於現行市價的價格退出彼等於 貴公司的投資悉數換取現金。

貴公司股價於二零二零年及自二零二一年截至最後完整交易日整體呈現跌勢，同時股份成交量低，股份直至最後完整交易日(包括該日)止12個月的平均每日成交量約為每日388,506股股份，僅佔於公布日期已發行股份約0.02%及公眾股東所持已發行股份約0.08%。股份的交易流通量低，可能令股東難以在不影響股份市價的情況下於合理時間內有效進行大量場內出售，以及於發生任何對股份價格造成不利影響的事件時出售大量股份。該建議為計劃股東提供選擇，讓彼等能出售其股份而毋須承受任何流動性不足及結算風險。

吾等對股份自二零二零年十月五日(即最後完整交易日前約一年,即普遍採納用作分析之期間)起至最後實際可行日期(包括該日)止期間(「股份回顧期」)進行了交易流通量分析。於股份回顧期,每月交易日數、每月股份平均每日成交量以及股份平均每日成交量分別佔(i)計劃股東於最後實際可行日期所持已發行股份總數;及(ii)於最後實際可行日期已發行股份總數之百分比載列如下:

月份	交易日數	平均每日成交量 (「平均成交量」) 股份數目	平均成交量 佔計劃股東 於最後實際 可行日期 所持已發行 股份總數之 百分比 (附註1) 概約%	平均成交量 佔於最後 實際可行 日期已發行 股份總數之 百分比 (附註2) 概約%
二零二零年				
十月	18	381,285	0.08	0.02
十一月	21	281,522	0.06	0.01
十二月	22	423,754	0.09	0.02
二零二一年				
一月	20	503,056	0.11	0.03
二月	18	750,131	0.16	0.04
三月	23	319,654	0.07	0.02
四月	19	230,848	0.05	0.01
五月	20	233,773	0.05	0.01
六月	21	299,700	0.06	0.02
七月	21	306,172	0.06	0.02
八月	22	254,513	0.05	0.01
九月	20	829,104	0.17	0.04
十月	15	3,849,296	0.81	0.20
十一月(截至最後 實際可行日期 (包括該日))	15	349,002	0.07	0.02

資料來源: 聯交所網站

附註：

1. 根據計劃股東於最後實際可行日期持有的476,918,311股現有股份計算。
2. 根據於最後實際可行日期的1,907,619,079股已發行股份計算。
3. 股份自二零二一年九月二十九日上午九時四十八分起暫停買賣，並於二零二一年十月七日上午九時正恢復買賣。

誠如上表所示，於股份回顧期平均成交量淡薄。自二零二零年十月至二零二一年十一月(截至最後實際可行日期(包括該日))，各月的平均成交量(i)佔計劃股東於最後實際可行日期所持已發行股份總數不足1.00%；及(ii)佔於最後實際可行日期已發行股份總數不足0.25%。吾等並無發現導致平均成交量於股份回顧期波動的任何具體原因。

鑒於上文所述，吾等亦認為股份的交易流通量低，股東於公開市場出售大量股份可能會對股份價格造成不利影響。

經考慮：

- (i) 貴集團的財務表現及財務狀況(如上文「(2)有關 貴集團之資料」一節所闡述)，尤其是：
 - 貴集團於二零二零財政年度的溢利較二零一九財政年度有所減少；
 - 貴集團於二零二一年上半年錄得虧損，而於二零二零年同期則錄得溢利；
 - 由於 貴集團於二零二零財政年度及二零二一年上半年均錄得巨大的全面支出總額， 貴集團之資產淨值由二零一九年十二月三十一日之約33,590,000,000港元跌至二零二一年六月三十日之約24,800,000,000港元；
 - 貴集團之流動負債淨值由二零一九年十二月三十一日之約1,140,000,000港元增至二零二零年十二月三十一日之約1,510,000,000港元，並於二零二一年六月三十日進一步增至約3,080,000,000港元；
- (ii) 貴公司預期將因上述中國恒大集團股份的出售事項、根據出售授權可能進行的出售事項及出售 貴集團持有的所有佳兆業票據而於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得重大虧損；
- (iii) 香港及英國物業市場的不確定因素及香港股市的波動(如上文「(2)有關 貴集團之資料－近期發展、前景及行業概覽」一節所說明)；及

(iv) 吾等對註銷價之分析(見下文)；

吾等亦認為該建議給予計劃股東機會，以溢價變現彼等於 貴公司的投資而毋須承受任何流動性不足折讓。

(5) 註銷價

註銷價比較

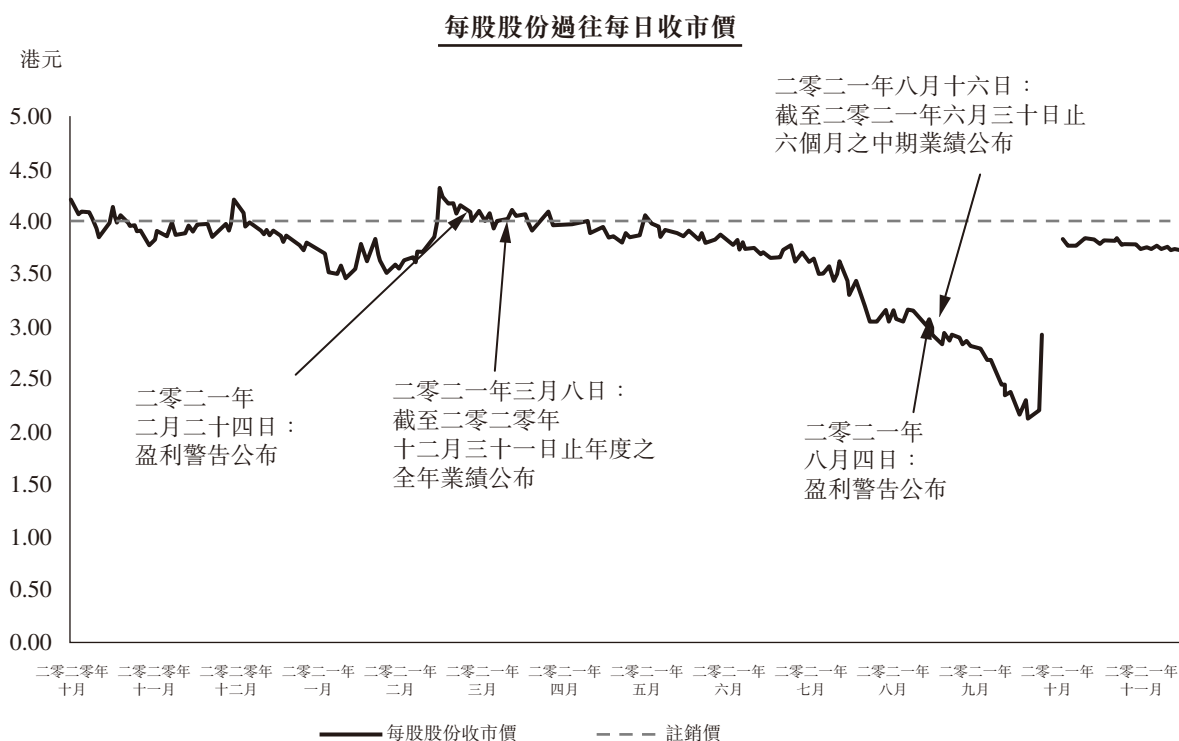
每股計劃股份註銷價4.00港元較：

- (i) 股份於最後實際可行日期於聯交所所報之收市價每股3.73港元溢價約7.24%；
- (ii) 股份於短暫停牌日期於聯交所所報之收市價每股2.90港元溢價約37.93% (「**短暫停牌日期溢價**」)；
- (iii) 股份於最後完整交易日於聯交所所報之收市價每股2.18港元溢價約83.49% (「**最後完整交易日溢價**」)；
- (iv) 股份按截至最後完整交易日(包括該日)止5個交易日於聯交所所報之每日收市價計算的平均收市價每股約2.19港元溢價約82.65%；
- (v) 股份按截至最後完整交易日(包括該日)止30個交易日於聯交所所報之每日收市價計算的平均收市價每股約2.65港元溢價約50.94% (「**30日溢價**」)；
- (vi) 股份按截至最後完整交易日(包括該日)止60個交易日於聯交所所報之每日收市價計算的平均收市價每股約2.96港元溢價約35.14%；
- (vii) 股份按截至最後完整交易日(包括該日)止90個交易日於聯交所所報之每日收市價計算的平均收市價每股約3.23港元溢價約23.84%；
- (viii) 股份按截至最後完整交易日(包括該日)止180個交易日於聯交所所報之每日收市價計算的平均收市價每股約3.55港元溢價約12.68%；
- (ix) 於二零二零年十二月三十一日股東應佔每股股份經審核綜合資產淨值約15.07港元(不包括二零二零年末期股息)折讓約73.46%；

- (x) 於二零二一年六月三十日股東應佔每股股份未經審核綜合資產淨值約12.99港元折讓約69.21%（「資產淨值折讓」）；及
- (xi) 每股股份經調整資產淨值約8.82港元折讓約54.65%（「經調整資產淨值折讓」）。

股份過往價格表現

下圖顯示股份於股份回顧期(普遍採納用作分析之期間)的收市價變動，以便說明股份收市價的整體趨勢及變動。



資料來源：聯交所網站

附註：股份自二零二一年九月二十九日上午九時四十八分起暫停買賣，並於二零二一年十月七日上午九時正恢復買賣。

於股份回顧期，股份於聯交所所報之最低及最高收市價分別為於二零二一年九月二十四日錄得之每股2.12港元及於二零二一年二月十八日錄得之每股4.30港元。註銷價接近股份於整個股份回顧期之收市價上限(較股份回顧期之最高收市價折讓約6.98%)。

股份收市價自股份回顧期開始起整體上呈下跌趨勢，並於二零二一年一月十四日跌至3.46港元。股份收市價隨後反彈，並於二零二一年二月十八日達到高位4.30港元。其後，股份收市價整體上呈下跌趨勢，並於最後完整交易日(即二零二一年九月二十八日)跌至2.18港元。

股份收市價於二零二一年九月二十九日上午股份短暫停牌前飆升，並於二零二一年十月七日(即刊發聯合公布後翌日)恢復買賣後進一步升至3.82港元。

自二零二一年十月七日至最後實際可行日期，股份收市價於3.72港元至3.83港元之間波動。

吾等並無發現導致上述股份收市價波動的任何具體原因。

與其他可資比較公司比較

為進一步評估註銷價是否屬公平合理，吾等進行了交易倍數分析，包括下文所載的市盈率(「**市盈率**」)及市賬率(「**市賬率**」)。

誠如上文所述，於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度，物業租賃(包括零售及非零售)、通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資、通過損益以反映公平值之投資及財資產品佔了 貴集團收入總額的大部分。因此，吾等搜尋(i)從事與 貴集團類似業務(即物業租賃業務及投資業務)並根據其各自最近期刊發之財務資料自該等業務合共產生超過50%營業額；及(ii)於公布日期市值低於10,000,000,000港元(以排除規模與 貴公司(貴公司於最後完整交易日之市值約為4,160,000,000港元)截然不同之公司)之香港上市公司，以資比較。吾等找到下文所列11間符合上述標準的公司(「**可資比較公司**」，已屬詳盡無遺)。

以下為可資比較公司的市盈率及市賬率，乃根據其於公布日期的收市價及最近期刊發的財務資料計算：

公司名稱(股份代號)	主要業務	市值 約百萬港元	年結日	市盈率 (附註1)	市賬率 (附註2)
遠東控股國際有限公司(36)	物業投資及證券投資	135.05	二零二零年 十二月三十一日	1.45	0.18
Nanyang Holdings Limited (212)	物業投資及投資控股與買賣	1,341.73	二零二零年 十二月三十一日	15.46	0.25
Pioneer Global Group Limited 建生國際集團有限公司* (224)	賺取租金及酒店營運收入之物業及酒店之投資及產生股息及利息收入之其他投資	1,211.74	二零二一年 三月三十一日	4.14	0.16
博富臨置業有限公司(225)	物業投資及管理、視聽器材買賣及證券投資	1,231.81	二零二零年 九月三十日	不適用 (附註3)	0.23
安全貨倉有限公司(237)	物業投資、持有及營運貨倉及證券買賣	1,348.65	二零二一年 三月三十一日	不適用 (附註3)	0.31
S E A Holdings Limited 爪哇控股有限公司* (251)	物業發展、物業投資、酒店營運及金融投資	3,721.12	二零二零年 十二月三十一日	24.65	0.63
亞證地產有限公司(271)	物業投資(包括股本投資)、物業租賃及物業管理	1,935.44	二零二零年 十二月三十一日	不適用 (附註3)	0.45

公司名稱(股份代號)	主要業務	市值 約百萬港元	年結日	市盈率 (附註1)	市賬率 (附註2)
太興置業有限公司 (277)	物業投資、證券 投資及財資管理	828.93	二零二一年 三月三十一日	不適用 (附註3)	0.29
永發置業有限公司 (287)	物業及股票投資、物業 發展及證券買賣	352.00	二零二一年 三月三十一日	不適用 (附註3)	0.30
中泛控股有限公司 (715)	物業投資、房地產發展 及能源電力行業發展 以及金融投資及其他	2,098.54	二零二零年 十二月三十一日	不適用 (附註3)	0.24
Multifield International Holdings Limited 萬事昌國際控股 有限公司*(898)	物業投資、提供服務式 住宅及物業管理服務 以及買賣證券及投資 控股	928.04	二零二零年 十二月三十一日	24.84	0.12
			最高	24.84	0.63
			最低	1.45	0.12
			平均值	14.11	0.29
			中位數	15.46	0.25
貴公司(該建議)		4,158.61		12.26 (附註4)	0.31 (附註5)

附註：

1. 可資比較公司之市盈率乃根據其各自最近期刊發之年度業績以及其各自於公布日期於聯交所所報之收市價及已發行股份總數計算。
2. 可資比較公司之市賬率乃根據其最近期刊發之年度業績或中期業績所載之相關公司擁有人應佔資產淨值及其各自於公布日期於聯交所所報之收市價及已發行股份總數計算。
3. 標的公司於其最近一個財政年度錄得公司擁有人應佔虧損。
4. 該建議的隱含市盈率乃根據註銷價及二零二零財政年度 貴公司擁有人應佔溢利計算。
5. 該建議的隱含市賬率乃根據註銷價及於二零二一年六月三十日 貴公司擁有人應佔資產淨值計算。

可資比較公司的市盈率介乎1.45倍至24.84倍，平均值為14.11倍而中位數為15.46倍。該建議的隱含市盈率處於上述可資比較公司的市盈率範圍內，並低於可資比較公司的平均值及中位數。

可資比較公司的市賬率介乎0.12倍至0.63倍，平均值為0.29倍而中位數為0.25倍。該建議的隱含市賬率處於上述可資比較公司的市賬率範圍內，並高於可資比較公司的平均值及中位數。

倘經調整資產淨值適用，則該建議的隱含市賬率將約為0.45倍，處於上述可資比較公司的市賬率範圍內，並高於可資比較公司的平均值及中位數。

與其他私有化交易比較

為進一步評估註銷價是否屬公平合理，吾等搜尋香港上市公司自二零二零年十月一日(即公布日期前約一年)起截至最後實際可行日期公布的經批准私有化交易，當中撇除涉及股份代價的交易(附註：代價股份具有不同的投資價值，乃基於標的公司之背景及從事之行業、股價表現及流動性等因素。吾等認為，股份代價與現金代價性質不同，以股份代價進行的私有化交易與以現金代價進行的私有化交易不能直接比較)及須視乎接納水平而接納水平未能達標或尚未達標的交易(「私有化案例」)。以吾等所知所悉，吾等找到21宗符合上述比較標準的私有化案例(已屬詳盡無遺)。

公司名稱(股份代號)	初步公布私有化日期 (附註1)	要約/ 註銷價	註銷價	註銷價
		較於刊發 相關建議 公布前最後 一個完整 交易日之 每股收市價 溢價 (附註2) 概約%	較於刊發 相關建議 公布前 30個完整 交易日之 每股平均 收市價溢價 (附註3) 概約%	註銷價 較當時相關 公司擁有人 應佔每股 資產淨值 (附註4) 概約%
中集天達控股有限公司(445)	二零二零年十月四日	20.36	18.22	24.30
上海集優機械股份有限公司 (2345)	二零二零年十月十五日	107.79	110.53	(40.96)
宝德科技集團股份有限公司 (8236)	二零二零年十月十九日	8.29	10.11	(51.55)
通力電子控股有限公司(1249)	二零二零年十月三十日	19.05	27.93	88.09
神州租車有限公司(699)	二零二零年十一月十三日	17.99	52.09	103.05
I.T Limited (999)	二零二零年十二月六日	84.05	141.94	73.11

公司名稱(股份代號)	初步公布私有化日期 (附註1)	要約/ 註銷價 較於刊發 相關建議 公布前最後 一個完整 交易日之 每股收市價	註銷價 較於刊發 相關建議 公布前 30個完整 交易日之 每股平均 收市價溢價	註銷價 較當時相關 公司擁有人 應佔每股 資產淨值 溢價/(折讓)
		溢價 (附註2) 概約%	收市價溢價 (附註3) 概約%	溢價/(折讓) (附註4) 概約%
川河集團有限公司(281)	二零二零年十二月十七日	62.50	63.73	(33.13)
新工投資有限公司(666)	二零二零年十二月十八日	50.00	56.72	(21.64)
汇付天下有限公司(1806)	二零二零年十二月二十二日	26.81	47.06	81.35
中國機械設備工程股份有限公司(1829)	二零二一年一月十三日	45.10	118.93	(29.39)
HKC (Holdings) Limited 香港建設(控股)有限公司*(190)	二零二一年一月十七日	128.57	127.92	(70.16)
浙江開元酒店管理股份有限公司(1158)	二零二零年一月二十日	24.66	20.76	185.83
Polytec Asset Holdings Limited 保利達資產控股有限公司*(208)	二零二零年一月二十一日	61.29	72.55	(51.65)
珠海控股投資集團有限公司(908)	二零二零年一月二十二日	37.84	52.39	76.37
浙江蒼南儀錶集團股份有限公司(1743)	二零二一年二月五日	15.18	18.03	20.22
四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司(2606)	二零二一年二月二十五日	39.41	46.76	201.67

公司名稱(股份代號)	初步公布私有化日期 (附註1)	要約/ 註銷價 較於刊發 相關建議 公布前最後 一個完整 交易日之 每股收市價	註銷價 較於刊發 相關建議 公布前 30個完整 交易日之 每股平均 收市價溢價	註銷價 較當時相關 公司擁有人 應佔每股 資產淨值 溢價/(折讓)
		溢價 (附註2) 概約%	溢價 (附註3) 概約%	溢價/(折讓) (附註4) 概約%
協眾國際控股有限公司(3663)	二零二一年二月二十八日	17.65	25.00	116.22
創興銀行有限公司(1111)	二零二一年五月十八日	96.67	107.38	(10.11) (附註5)
榮威國際控股有限公司(3358)	二零二一年六月二十五日	26.96	46.98	10.89
首創置業股份有限公司(2868)	二零二一年七月九日	62.79	127.64	(37.78)
大自然家居控股有限公司(2083)	二零二一年七月二十七日	39.34	31.78	(23.08)
最高		128.57	141.94	201.67
最低		8.29	10.11	(70.16)
平均值		47.27	63.07	29.13
中位數		39.34	52.09	10.89
貴公司	二零二一年十月六日	最後完整 交易日 溢價：83.49 短暫停牌日期 溢價：37.93	30日 溢價：50.94	資產淨值 折讓：(69.21) 經調整 資產淨值 折讓：(54.65)

附註：

1. 根據收購守則規則3.5作出公布或根據收購守則規則3.7作出公布當日(以較早者為準)。
2. 要約/註銷價較於刊發相關私有化初步公布前最後一個完整交易日(選擇該日以排除市場對相關私有化的反應造成之影響)之每股收市價溢價/(折讓)。
3. 要約/註銷價較於刊發相關私有化初步公布前30個完整交易日(選擇該日以排除市場對相關私有化的反應造成之影響)之每股平均收市價溢價/(折讓)。
4. 經參考相關公布、綜合文件、要約文件、計劃文件及根據當時已刊發之相關標的公司股東應佔資產淨值。
5. 於扣除額外股本工具後計算得出。

誠如上表所示，最後完整交易日溢價處於私有化案例的相關範圍內，並高於私有化案例的平均值及中位數。短暫停牌日期溢價處於私有化案例的相關範圍內，並低於私有化案例的平均值及中位數。30日溢價處於私有化案例的相關範圍內，並低於私有化案例的平均值及中位數。

資產淨值折讓處於私有化案例的相關範圍內，而與私有化案例屬溢價的平均值及中位數形成對比(即註銷價較於二零二一年六月三十日股東應佔每股未經審核綜合資產淨值折讓，而私有化案例的平均值及中位數均屬溢價)。

雖然(i)短暫停牌日期溢價低於私有化案例的平均值及中位數；(ii)30日溢價低於私有化案例的平均值及中位數；(iii)資產淨值折讓與私有化案例屬溢價的平均值及中位數形成對比，但經考慮：

- (i) 註銷價接近股份於整個股份回顧期之收市價上限(較於股份回顧期之最高收市價折讓約6.98%)；
- (ii) 最後完整交易日溢價處於私有化案例的相關範圍內，並高於私有化案例的平均值及中位數；
- (iii) 短暫停牌日期溢價及30日溢價均在相關範圍內；
- (iv) 經調整資產淨值折讓約為54.65%，而根據經調整資產淨值計算，該建議的隱含市賬率將約為0.45倍(遠高於可資比較公司的平均值及中位數)；及

- (v) 股份於二零二一年六月三十日、二零二零年十二月三十一日及二零二零年六月三十日的收市價較於二零二一年六月三十日、二零二零年十二月三十一日及二零二零年六月三十日的股東應佔每股綜合資產淨值分別折讓約72.13%、74.93%及69.99%，

吾等認為註銷價乃屬公平合理，並認為該計劃為有意變現其股份投資的計劃股東提供退出選擇。

推薦建議

經考慮上文所討論的主要因素及理由，尤其是：

- I. 該建議給予計劃股東機會，以溢價變現彼等於 貴公司的投資而毋須承受任何流動性不足折讓，當中已計及：
- (i) 股份的交易流通量低，股東於公開市場出售大量股份可能會對股份價格造成不利影響；
 - (ii) 貴集團的財務表現及財務狀況(如上文「(2)有關 貴集團之資料」一節所闡述)，尤其是：
 - 貴集團於二零二零財政年度的溢利較二零一九財政年度有所減少；
 - 貴集團於二零二一年上半年錄得虧損，而於二零二零年同期則錄得溢利；
 - 由於 貴集團於二零二零財政年度及二零二一年上半年均錄得巨大的全面支出總額， 貴集團之資產淨值由二零一九年十二月三十一日之約33,590,000,000港元跌至二零二一年六月三十日之約24,800,000,000港元；
 - 貴集團之流動負債淨值由二零一九年十二月三十一日之約1,140,000,000港元增至二零二零年十二月三十一日之約1,510,000,000港元，並於二零二一年六月三十日進一步增至約3,080,000,000港元；
 - (iii) 貴公司預期將因上述中國恒大集團股份的出售事項、根據出售授權可能進行的出售事項及出售 貴集團持有的所有佳兆業票據而於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得重大虧損；
 - (iv) 香港及英國物業市場的不確定因素及香港股市的波動(如上文「(2)有關 貴集團之資料－近期發展、前景及行業概覽」一節所說明)；及
 - (v) 上述吾等對註銷價之分析；以及

II. 根據上文所載吾等對註銷價之分析，註銷價屬公平合理，

吾等認為該建議之條款乃屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦無利害關係計劃股東投票贊成將於計劃會議及股東特別大會上提呈批准該建議及該計劃之相關決議案。

不同股東有不同的投資準則、目標及／或情況，因此吾等建議股東，若需就計劃文件的任何方面或應採取之行動尋求意見，應諮詢持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。

此致

Chinese Estates Holdings Limited

獨立董事委員會 台照

代表
嘉林資本有限公司
董事總經理
林家威
謹啟

二零二一年十一月二十四日

附註：林家威先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，且為嘉林資本有限公司之負責人，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。彼於投資銀行業具備逾25年經驗。

* 僅供識別

本說明函件構成公司法第100條項下規定的聲明。

1. 緒言

根據聯合公布，於二零二一年九月二十八日要約人與本公司聯合公布，要約人要求董事會向計劃股東提呈根據公司法第99條透過計劃方案將本公司私有化之該建議。

倘該建議獲批准及實行，則於生效日期：

- (a) 計劃股東持有的所有計劃股份將予註銷，換取以現金支付每股已註銷計劃股份註銷價4.00港元；
- (b) 於註銷計劃股份的同時，本公司將透過向要約人發行相當於已註銷計劃股份數目的新股份(入賬列作繳足)，以維持於緊接註銷計劃股份前的已發行股本數目，並將因註銷計劃股份而產生的進賬額用作按面值全數繳足該等新股份；
- (c) 本公司將由(i)要約人擁有約62.92%；及(ii) Century Frontier及JLLH Investments(各自為要約人一致行動人士)分別擁有約24.97%及約12.11%；及
- (d) 本公司將根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤回股份於聯交所的上市地位，以使有關撤回於生效日期後盡快落實。本公司將就撤回股份於聯交所之上市地位的日期另作公布。

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

謹請計劃股東特別注意本計劃文件的下列章節：(i)第三部分「董事會函件」；(ii)第四部分「獨立董事委員會函件」；(iii)第五部分「嘉林資本函件」；及(iv)本計劃文件附錄五所載該計劃之條款。

2. 該建議

該建議將透過該計劃實行。

2.1 該計劃

於該計劃生效後，計劃股東持有的所有計劃股份將予註銷，換取以現金支付每股已註銷計劃股份註銷價4.00港元。根據該計劃，應就計劃股份支付的總代價將由要約人支付。

於最後實際可行日期，本公司已發行1,907,619,079股股份。已發行的計劃股份為476,918,311股，佔本公司於最後實際可行日期之已發行股本約25.01%。

於最後實際可行日期，概無由本公司發行的尚未行使購股權、認股權證、衍生工具、可換股證券或其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

每股計劃股份註銷價4.00港元較：

- (a) 股份於最後完整交易日於聯交所所報之收市價每股2.18港元溢價約83.5%；
- (b) 股份按截至最後完整交易日(包括該日)止5個交易日於聯交所所報之每日收市價計算的平均收市價每股約2.19港元溢價約82.6%；
- (c) 股份按截至最後完整交易日(包括該日)止30個交易日於聯交所所報之每日收市價計算的平均收市價每股約2.65港元溢價約50.9%；
- (d) 股份按截至最後完整交易日(包括該日)止60個交易日於聯交所所報之每日收市價計算的平均收市價每股約2.96港元溢價約35.1%；
- (e) 股份按截至最後完整交易日(包括該日)止180個交易日於聯交所所報之每日收市價計算的平均收市價每股約3.55港元溢價約12.7%；
- (f) 於二零二零年十二月三十一日股東應佔每股股份經審核綜合資產淨值約15.07港元(不包括二零二零年末期股息)折讓約73.5%；
- (g) 於二零二一年六月三十日股東應佔每股股份未經審核綜合資產淨值約12.99港元折讓約69.2%；

- (h) 每股股份經調整資產淨值約8.82港元(計算方法載於本計劃文件附錄一中「5.本集團之經調整資產淨值」一段「經調整資產淨值」分段)折讓約54.6%；
- (i) 股份於短暫停牌日期於聯交所所報之收市價每股2.90港元溢價約37.9%；及
- (j) 股份於最後實際可行日期於聯交所所報之收市價每股3.73港元溢價約7.2%。

於短暫停牌日期前六個月直至最後實際可行日期期間，股份於聯交所所報的最高收市價為於二零二一年三月三十日的每股4.07港元，而股份於聯交所所報的最低收市價為於二零二一年九月二十四日的每股2.12港元。

註銷價乃經考慮(其中包括)本集團所身處充滿挑戰、不確定性與困難的營商環境、股份近期及過往的成交價以及本說明函件中「9.進行該建議之理由及裨益」一段所載之因素，並參考相關在聯交所上市的公司近年的其他類似私有化交易後釐定。

每股計劃股份註銷價4.00港元將不會提高，而要約人並不保留該權利。

於最後實際可行日期，本公司並無宣派任何尚未派付的股息，亦無意於生效日期或之前或該計劃不獲批准或該建議在其他情況下失效(視乎情況而定)當日或之前宣派及/或派付任何股息或其他分派。

倘於最後實際可行日期後，本公司向於記錄日期(就釐定享有本公司所宣派股息或分派(如有)的權利而言)名列本公司股東名冊的股東作出或支付任何股息或其他分派，而該記錄日期乃於生效日期或之前，則股東將有權收取該等股息或分派(如有)，而每股計劃股份的註銷價金額將按相等於該等每股股份股息或分派的已付金額被扣減。本公司並不預期將於生效日期或之前宣派任何股息或其他分派。

2.2 總代價

於最後實際可行日期，計劃股份包含476,918,311股已發行股份，佔本公司於最後實際可行日期之已發行股本總額約25.01%。

假設於該建議完成前本公司股權架構並無其他變動，該計劃項下的最高應付現金代價總額將為1,907,673,244港元。

就該計劃支付的現金代價將以要約人的內部現金資源籌措。

西證(作為要約人的財務顧問)信納要約人具備充足財務資源支付所需的現金代價最高金額以落實該建議。

3. 該建議及該計劃之條件

該建議及該計劃須待以下條件獲達成或豁免後(如適用)，方告生效並對本公司及全體計劃股東具有約束力：

- (a) 親身或委派代表出席計劃會議並於會上投票的計劃股東所持計劃股份價值不少於四分之三的大多數計劃股東(以投票表決方式)批准該計劃；
- (b) 親身或委派代表出席計劃會議並於會上投票的無利害關係計劃股東所持計劃股份所附帶票數不少於四分之三的票數(以投票表決方式)批准該計劃，惟反對批准該計劃的決議案的票數(以投票表決方式)不得超過全體無利害關係計劃股東所持全部計劃股份所附帶票數的10%；
- (c) 親身或委派代表出席股東特別大會並於會上投票的股東，以不少於四分之三的大多數票數通過相關特別決議案，以批准(其中包括)(i)任何與註銷計劃股份相關的本公司已發行股本削減；及(ii)與此同時本公司透過向要約人發行數目與已註銷計劃股份數目相同的新股份(入賬列作繳足)，以維持於緊接註銷計劃股份前的已發行股本數目，並將因註銷計劃股份而產生的進賬額用作按面值全數繳足該等新股份；
- (d) 法院批准該計劃(不論有否修訂)以及將法院命令副本送呈公司註冊處處長進行登記；
- (e) 在有需要的情況下，就任何與註銷計劃股份相關的本公司已發行股本削減，遵守公司法第46(2)條項下的程序規定及條件；
- (f) 已與或由(視乎情況而定)百慕達、香港及任何其他相關司法權區的有關當局取得或作出所有授權(如有)；

- (g) 所有授權(如有)維持足夠效力及作用且無任何修改,並已遵守所有相關司法權區的所有必要法定或監管責任,而任何有關當局並無就該建議或與之相關的任何事宜、文件(包括通函)或事物施加相關法律、規則、規例或守則中並無明文規定的規定,或相關法律、規則、規例或守則中明文規定以外的規定(在上述各情況下直至及於該計劃生效時);
- (h) 概無任何司法權區的政府、政府機構、準政府機構、法定或監管機構、法院或代理機構已採取或提起任何行動、法律程序、訴訟、調查或查詢(頒布、作出或建議任何法規、規例、要求或命令,且並無任何法規、規例、要求或命令有待落實),而在各情況下均會導致該建議(或根據其條款實行該建議)成為無效、不可強制執行、非法或不可行(或會對該建議(或根據其條款實行該建議)施加任何重大條件或責任),惟對要約人進行該建議的法律能力並無重大不利影響的行動、法律程序、訴訟、調查或查詢除外;及
- (i) 已取得根據本集團任何成員公司的任何現有合約責任就該建議及撤回股份於聯交所的上市地位而可能需要的所有必要同意(包括相關貸款人的同意),且有關同意維持有效。

條件(a)至(e)不得豁免。在相關法律及法規、上市規則及收購守則允許的情況下,要約人保留權利以在整體上或就任何特定事項豁免(f)至(i)的全部條件或其中任何條件。本公司無權豁免任何條件。所有條件須於最後截止日期或之前獲達成或豁免(如適用),否則該建議及該計劃將告失效。倘該建議及/或該計劃被撤回、不獲批准或失效,則股份於聯交所的上市地位將不被撤回。

根據收購守則規則30.1註釋2,僅在產生援引有關條件的權利的情況,就該建議而言對要約人極為重要時,要約人方可援引任何或所有條件作為不進行該建議的依據。

就條件(f)而言,於最後實際可行日期,除條件(a)至(e)所載外,要約人及本公司各自並不知悉有關該等授權的任何規定。

就條件(h)而言,於最後實際可行日期,要約人及本公司各自並不知悉任何有關行動、法律程序、訴訟、調查、法規、規例、要求或命令。

就條件(i)而言,於最後實際可行日期,除就若干融資函件取得若干金融機構的同意外,要約人及本公司各自並不知悉任何有關同意。

倘條件獲達成或豁免(如適用)，該計劃將對所有計劃股東具有約束力，不論彼等有否出席計劃會議或股東特別大會或於會上投票。

於最後實際可行日期，概無條件已獲達成或豁免(如適用)。假設所有條件已獲達成或豁免(如適用)，該計劃預期將於二零二二年一月十日(星期一)(百慕達時間)生效，而股份於聯交所之上市地位預期將於二零二二年一月十三日(星期四)上午九時正根據上市規則第6.15(2)條被撤回。本公司及要約人將就計劃會議及股東特別大會的結果，及如倘所有決議案均於該等會議上通過、法院聆訊結果、生效日期及撤回股份於聯交所之上市地位的日期另行刊發公布。

警告：股東及本公司的有意投資者務請注意，該建議須待條件獲達成或豁免(如適用)，故該建議可能會或可能不會實行。因此，股東及本公司的有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。任何人士如對應採取的行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

4. 該計劃及計劃會議

根據公司法第99條，倘有人提呈公司與其股東或任何類別股東之間的方案，則在該公司或該公司的任何股東提出申請後，法院可頒令按照法院指示的方式召開該公司股東或類別股東(視乎情況而定)大會。

公司法第99條訂明，倘佔親身或委派代表出席會議(如上文所述按照法院指示召開)並於會上投票的股東所持股份價值不少於四分之三的大多數股東或類別股東(視乎情況而定)同意任何方案，則該項方案(如獲法院批准)將對股東或類別股東(視乎情況而定)及該公司具有約束力。

5. 收購守則規則2.10訂明之其他規定

除須符合公司法訂明的任何規定(見上文概述)(獲執行人員同意豁免遵守或嚴格遵守者除外)外，收購守則規則2.10規定該計劃僅可在符合下列情況下實施：

- (a) 該計劃獲所持計劃股份所附帶票數最少75%的票數的無利害關係計劃股東(不論親身或委派代表出席計劃會議並於會上投票)批准；及
- (b) 親身或委派代表出席計劃會議並於會上投票的無利害關係計劃股東於計劃會議上投票反對批准該計劃的決議案的票數，不超過全體無利害關係計劃股東所持全部計劃股份所附帶票數的10%。

於最後實際可行日期，無利害關係計劃股東合共持有408,382,486股計劃股份。因此，按此基準計算，上文(b)段所述全體無利害關係計劃股東所持計劃股份所附帶票數的10%於最後實際可行日期相當於約40,838,249股計劃股份。

6. 該計劃之約束力

根據上述公司法第99條及收購守則規則2.10的規定，倘該計劃於計劃會議上獲批准並獲法院批准且其他條件已獲達成或(在允許的情況下)豁免，則不論計劃股東於計劃會議及股東特別大會上如何投票(或有否投票)，該計劃將對本公司及全體計劃股東具有約束力。

7. 該建議對本公司股權架構之影響

於最後實際可行日期，本公司的法定股本為500,000,000港元，由每股面值0.10港元的5,000,000,000股股份組成，而本公司已發行1,907,619,079股股份。

於最後實際可行日期，要約人、Century Frontier及JLLH Investments合共實益擁有或控制1,430,700,768股股份，佔本公司已發行股本約74.99%。該等股份不會構成計劃股份的一部分，亦不會於該計劃生效後註銷。要約人、Century Frontier及JLLH Investments各自均無權於計劃會議上就該計劃投票。

於最後實際可行日期，其他要約人一致行動人士(不包括Century Frontier及JLLH Investments)，即陳凱韻女士及其配偶的近親以及由該等近親控制的公司，合共擁有68,535,825股股份(佔本公司已發行股本約3.60%)權益。該等股份將構成計劃股份的一部分。所有持有任何計劃股份的相關要約人一致行動人士將於計劃會議上就該計劃放棄投票。

於最後實際可行日期，無利害關係計劃股東於408,382,486股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約21.41%。該等股份將構成計劃股份的一部分。

下表載列本公司於最後實際可行日期及緊隨該計劃生效後的股權架構(假設本公司股權於最後實際可行日期至生效日期期間並無其他變動)：

股東	於最後實際可行日期		緊隨該計劃生效後	
	股份數目	估本公司 已發行股本之 概約百分比	股份數目	估本公司 已發行股本之 概約百分比
要約人 ⁽¹⁾	723,290,948	37.91	1,200,209,259	62.92
要約人一致行動人士 所持不受該計劃 規限的股份				
– Century Frontier ⁽²⁾	476,425,000	24.97	476,425,000	24.97
– JLLH Investments ⁽²⁾	230,984,820	12.11	230,984,820	12.11
小計：	1,430,700,768	74.99	1,907,619,079	100.00
持有股份的其他要約人 一致行動人士 所持受該計劃規限的 股份惟其持有人並非 無利害關係計劃股東				
– Favor Gain Limited ⁽³⁾	50,000,000	2.62	–	–
– 鍾小娟女士 ⁽⁴⁾	11,743,000	0.62	–	–
– 劉玉珍女士 ⁽⁵⁾	3,176,000	0.17	–	–
– Union Field Ltd. ⁽⁶⁾	1,505,725	0.08	–	–
– WinPath Limited ⁽⁶⁾	1,359,112	0.07	–	–
– Chaker Investments Ltd. ⁽⁶⁾	751,988	0.04	–	–
小計：	68,535,825	3.60	–	–
小計：要約人及所有要約 人一致行動人士	1,499,236,593	78.59	1,907,619,079	100.00
無利害關係計劃股東	408,382,486	21.41	–	–
已發行股份總數	1,907,619,079	100.00	1,907,619,079	100.00
計劃股份總數	476,918,311	25.01	–	–

附註：

於最後實際可行日期：

- (1) 陳凱韻女士(作為其未成年子女的信託人)直接持有 Sino Omen Holdings Limited 的全部已發行股本，而 Sino Omen Holdings Limited 則直接持有要約人的全部已發行股本。

- (2) Century Frontier及JLLH Investments各自由要約人直接全資擁有。陳凱韻女士為要約人、Century Frontier及JLLH Investments直接持有的所有股份(合共佔本公司已發行股本約74.99%)的最終持有人(作為其未成年子女的信託人)。
- (3) 該等50,000,000股股份由Favor Gain Limited直接持有，而Favor Gain Limited為劉鑾鴻先生(陳凱韻女士的配偶的胞弟)的全資擁有公司。
- (4) 該等11,743,000股股份由陳凱韻女士的母親鍾小娟女士直接持有。
- (5) 該等3,176,000股股份由劉玉珍女士(陳凱韻女士的配偶的胞妹)直接持有。
- (6) 該等1,505,725股股份、1,359,112股股份及751,988股股份分別由Union Field Ltd.、WinPath Limited及Chaker Investments Ltd.直接持有。Union Field Ltd.、WinPath Limited及Chaker Investments Ltd.各自為劉玉珍女士(陳凱韻女士的配偶的胞妹)的全資擁有公司。

8. 接受該建議之不可撤回承諾

於最後實際可行日期，要約人及要約人一致行動人士概無獲得任何股東就如何於計劃會議及／或股東特別大會上投票的任何不可撤回承諾。

9. 進行該建議之理由及裨益

背景*

據觀察，本集團經營所在的營商環境充滿挑戰及不確定性。2019冠狀病毒病疫情自二零二零年年初起一直持續，亦無跡象會於不久將來有顯著改善。疫情造成的社會及經濟影響異常重大且屬前所未有。

在此背景下，本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月錄得本公司擁有人應佔虧損淨額約37,000,000港元，而二零二零年同期則錄得本公司擁有人應佔溢利淨額約786,000,000港元。本集團的資產淨值亦有所減少。於二零二一年六月三十日，本公司擁有人應佔本集團資產淨值約為24,778,000,000港元，而於二零二零年十二月三十一日則約為28,759,000,000港元。資產淨值變動主要由於期內本公司擁有人應佔全面支出總額約3,962,000,000港元所致。於期內，分類為通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之上市股本投資之公平值變動虧損約4,111,000,000港元已計入其他全面支出。

投資物業之租金乃本集團主要收入來源之一。截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團錄得租金收入約161,000,000港元，而二零二零年同期則約為212,000,000港元。於二零二一年六月三十日，本集團物業租賃分類呈報之資產約為17,863,000,000港元，而於二零二零年十二月三十一日則約為18,524,000,000港元。

本集團維持證券投資組合作資本管理以提供回報。截至二零二一年六月三十日止六個月，來自上市股本投資的股息收入以及來自債券及結構性產品的利息收入連同出售持作買賣之投資收益約為530,000,000港元，而二零二零年同期則約為1,715,000,000港元。於二零二一年六月三十日，證券投資及財資產品之公平值約為13,833,000,000港元，而於二零二零年十二月三十一日則約為16,307,000,000港元。

相信本集團經營所在的營商環境將會受2019冠狀病毒病疫情持續影響一段時間。鑒於2019冠狀病毒病疫情的最新發展，預期本集團業務營運將繼續面臨挑戰及不確定性。

本集團於兩個以中國內地為基地的房地產集團(即中國恒大集團及Kaisa Group Holdings Ltd. 佳兆業集團控股有限公司*)擁有重大投資。由於中國內地房地產行業(尤其是中國恒大集團)所面臨的問題(特別是在流動資金方面)，該等證券的價格於二零二一年大幅下跌。

誠如出售授權公布所披露，於二零二一年八月三十日至二零二一年九月二十一日期間(包括首尾兩天)，本集團出售合共108,909,000股中國恒大集團股份。該等由本集團於聯交所公開市場出售的108,909,000股中國恒大集團股份(佔中國恒大集團於二零二一年八月三十一日已發行股本約0.82%(按中國恒大集團日期為二零二一年九月七日之月報表中披露於二零二一年八月三十一日已發行中國恒大集團股份總數計算))，現金總代價約為246,500,000港元(不包括交易成本)。本集團出售之中國恒大集團股份每股平均售價約為2.26港元(不包括交易成本)。

出售授權公布亦披露，董事對中國恒大集團的近期發展持審慎關注態度，包括中國恒大集團於其二零二一年中期業績公布及日期為二零二一年九月十四日的公布中就其流動資金及持續經營作出的若干披露，以及(倘據稱已由或將由中國恒大集團採取的補救措施未能有效落實)有關其財務及經營狀況的可能後果及可能重大不利變動。此外，董事知悉並審慎關注中國恒大集團的股價於近月大幅下跌。中國恒大集團股份於二零二零年十二月三十一日之收市價為每股14.90港元，而於二零二一年九月二十一日之收市價為每股2.27港元。鑒於股市波動及為了於適當時候靈活進行可能出售事項，本公司已根據上市規則第14.44條就向董事授予出售授權尋求相關股東批准以代替召開股東大會，可於授權期間出售本集團於二零二一年九月二十三日持有的全部或部分中國恒大集團股份。

於二零二一年九月二十三日就出售授權取得批准後及截至公布日期，本集團於聯交所公開市場進一步出售合共168,776,000股中國恒大集團股份(佔中國恒大集團於二零二一年十月三十一日已發行股本約1.27%(按中國恒大集團日期為二零二一年十一月四日之月報表中披露於二零二一年十月三十一日已發行中國恒大集團股份總數計算))，現金總代價約為442,700,000港元(不包括交易成本)。

* 本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務數據乃經審核，而本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的財務數據乃未經審核。

近期發展

自公布日期起及截至最後實際可行日期，本集團於聯交所公開市場進一步出售269,102,000股中國恒大集團股份(佔中國恒大集團於二零二一年十月三十一日已發行股本約2.03%(按中國恒大集團日期為二零二一年十一月四日之月報表中披露於二零二一年十月三十一日已發行中國恒大集團股份總數計算))，現金總代價約為698,300,000港元(不包括交易成本)。

自公布日期起，本集團亦已出售其若干債務證券及其他股本證券之投資。誠如本公司日期為二零二一年十一月十八日之通函所披露，於二零二一年十月十九日至二零二一年十月二十八日期間(包括首尾兩天)，本集團透過於場外交易市場進行一連串交易出售所有本集團所持有由Kaisa Group Holdings Ltd. 佳兆業集團控股有限公司#發行的票據(「佳兆業票據」)，本金總額為255,000,000美元，總代價為88,320,246.52美元(相當於約687,679,000港元)(包括應計利息)，並預期將因出售所有佳兆業票據而於截至二零二一年十二月三十一日止年度之損益中錄得已變現虧損合共約1,355,000,000港元。

於二零二一年十月三十一日(即緊接最後實際可行日期前之曆月的最後一天)，通過損益以反映公平值之債務證券的賬面值約為603,000,000港元。於最後實際可行日期，通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之賬面值約為871,000,000港元。上述通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資僅包含餘下中國恒大集團股份，佔中國恒大集團於二零二一年十月三十一日已發行股本約2.36%(按上述基準計算)於最後實際可行日期由本集團繼續持有。

僅供識別

相關財務資料

有關中國恒大集團股份

預期將因於二零二一年及截至最後實際可行日期合共出售546,787,000股中國恒大集團股份而於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得已變現虧損約6,762,000,000港元(「中國恒大集團出售事項預期已變現虧損」)。預期將因出售860,000,000股中國恒大集團股份(假設所有餘下中國恒大集團股份將於二零二一年年底前售出(經參考中國恒大集團股份於最後實際可行日期的收市價))而於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得已變現虧損合共約10,558,000,000港元(「中國恒大集團出售事項預期已變現虧損總額」)。

有關出售佳兆業票據

誠如本公司日期為二零二一年十一月十八日之通函所披露，預期將因於二零二一年十月十九日至二零二一年十月二十八日期間(包括首尾兩天)出售所有佳兆業票據而於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得已變現虧損合共約1,355,000,000港元(「出售佳兆業票據預期已變現虧損」)。

有關若干金融資產之公平值變動

本集團錄得(a)自二零二一年七月一日起至最後實際可行日期止期間通過損益以反映公平值之債務證券之已變現公平值負值變動約1,510,000,000港元；(b)自二零二一年七月一日起至二零二一年十月三十一日(即緊接最後實際可行日期前之曆月的最後一天)止期間通過損益以反映公平值之債務證券之未變現公平值負值變動約390,000,000港元；(c)自二零二一年七月一日起至最後實際可行日期止期間通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資(僅包含中國恒大集團股份)之已變現公平值負值變動約4,149,000,000港元；及(d)自二零二一年七月一日起至最後實際可行日期止期間通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資(僅包含中國恒大集團股份)之未變現公平值負值變動約2,299,000,000港元(「金融資產公平值變動之預期虧損總額」，連同中國恒大集團出售事項預期已變現虧損、中國恒大集團出售事項預期已變現虧損總額及出售佳兆業票據預期已變現虧損統稱「相關財務資料」)。

收購守則規則10之涵義

根據收購守則規則10，披露相關財務資料構成盈利預測，並須由本公司財務顧問及核數師或會計師出具有關報告。就此而言，詳情請分別參閱本計劃文件附錄一所載「6.相關財務資料」一段、附錄三A-1至三A-3所載嘉林資本之報告及附錄三B-1至三B-3所載國衛會計師事務所有限公司之報告。

對計劃股東之裨益

本集團本已處於充滿挑戰及不確定性的營商環境中，上述問題更令本集團百上加斤。此外，上述問題發生的時間及就上述問題所採取的措施以及其相關影響難以確定。雖然長遠而言本集團對其核心業務仍持審慎樂觀態度，但鑒於上文所述本集團自二零二一年六月三十日以來財務狀況出現重大不利變動，本集團於可見將來的前景並不明朗且舉步維艱。這可能會對其股份的股價產生不利影響。於二零二零年一月一日至二零二一年六月三十日期間，本公司股價由二零一九年十二月三十一日的收市價每股股份6.17港元下跌約41.3%至二零二一年六月三十日的收市價每股股份3.62港元。自二零二一年六月三十日起，本公司股價進一步由上述收市價下跌約39.8%至最後完整交易日的收市價每股股份2.18港元。於公布日期後恢復買賣以來及截至最後實際可行日期，股份的收市價介乎每股3.72港元至3.83港元。股價表現相信主要由市場對聯合公布的反應所導致。

以下數據可供參考：每股計劃股份的註銷價4.00港元較股份於最後完整交易日在聯交所所報收市價每股2.18港元溢價約83.5%及較股份於截至最後完整交易日(包括該日)止10個交易日的平均收市價每股約2.27港元溢價約76.2%，或較股份於截至最後完整交易日(包括該日)止30個交易日的平均收市價每股約2.65港元溢價約50.9%。該建議給予計劃股東機會，以高於現行市價的價格退出彼等於本公司的投資悉數換取現金。

本公司股價於二零二零年及二零二一年截至最後完整交易日整體呈現跌勢，同時股份成交量低，股份截至最後完整交易日(包括該日)止12個月的平均每日成交量約為每日388,506股股份，僅佔於公布日期已發行股份約0.02%及公眾股東所持已發行股份約0.08%。股份的交易流通量低，可能令股東難以在不影響股份市價的情況下於合理時間內有效進行大量場內出售，以及於發生任何對股份價格造成不利影響的事件時出售大量股份。該建議為計劃股東提供選擇，讓彼等能出售其股份而毋須承受任何流動性不足及結算風險。於公布日期後恢復買賣以來及截至最後實際可行日期(包括該日)，股份的平均每日成交量約為每日2,100,000股股份，佔於最後實際可行日期已發行股份約0.11%及公眾股東所持已發行股份約0.44%。成交量上升相信亦主要由市場對聯合公布的反應所導致。

對本公司及要約人之裨益

該建議將取消本公司的上市地位。本公司認為，除牌將減少與維持本公司於聯交所上市及其公開上市地位相關的成本及管理資源。此外，本集團業務若成為私人擁有，將可更靈活地制定及實行其長遠業務策略或尋求其他商機，而毋須專注於短期市場反應或因作為聯交所上市公司而受到的監管限制及合規責任。

10. 收購守則規則4項下之申請

茲提述上述本公司日期為二零二一年十一月十八日一項主要交易通函，內容有關出售佳兆業票據(「該等交易」)，該等交易構成收購守則規則4項下本公司之阻撓行動，故須於本公司股東大會上取得股東批准，除非已向執行人員取得豁免。本公司已向執行人員申請而執行人員已授出豁免，根據收購守則規則4註釋1豁免本公司遵守就該等交易於本公司股東大會上取得股東批准的規定。

11. 要約人對本集團之意向

一旦實行該建議，要約人擬於本公司成功私有化後維持本集團現有業務。要約人無意將股份於其他市場上市，亦無意因實行該建議而對本集團業務作出重大變更(包括對本集團固定資產的任何重大重新調配或對本集團僱員的持續僱傭關係作出任何重大變更)，惟要約人於審視其有關本集團業務、架構及／或方向的策略後可能不時作出的變更除外。

12. 有關要約人之資料

要約人為一間於英屬維爾京群島註冊成立之商業有限公司，並為一間投資控股公司。要約人由 Sino Omen Holdings Limited 直接全資擁有，而 Sino Omen Holdings Limited 則由陳凱韻女士(作為其未成年子女的信託人)持有。要約人的主要資產為其持有的股份。陳凱韻女士為執行董事及本公司行政總裁。

要約人董事為陳凱韻女士及陳詩韻女士。

13. 有關本公司之資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，連同其附屬公司，主要從事物業投資及發展、樓宇及物業管理、經紀服務、證券投資、放債以及化妝品分銷及貿易業務。

14. 股票、買賣及上市地位

於該計劃生效後，所有計劃股份將予註銷，而計劃股份的股票其後將不再具有作為所有權文件或憑證的效力。

本公司將向聯交所申請撤回股份於聯交所的上市地位，以使有關撤回於生效日期後盡快落實。本公司將就撤回股份於聯交所之上市地位的日期另作公布。

計劃股東將透過公布方式獲通知股份買賣的最後一天，以及該計劃及撤回股份於聯交所的上市地位生效當日的確實日期。有關該建議的說明性質預期時間表載於本計劃文件內第二部分中「預期時間表」一節。

15. 倘該建議不獲批准或失效

根據收購守則規定，倘任何條件於最後截止日期或之前尚未獲達成或豁免(如適用)，則該建議將告失效。倘該計劃不獲批准或該建議在其他情況下失效，則股份於聯交所的上市地位將不被撤回。

倘該計劃不獲批准或該建議在其他情況下失效，則根據收購守則，提出後續要約須受到限制，即要約人或於該建議的過程中與其一致行動的任何人士(或其後與彼等任何一方一致行動的任何人士)均不得於該計劃不獲批准或該建議在其他情況下失效當日起計12個月內公布對本公司提出要約或可能提出要約，惟獲執行人員同意則作別論。

16. 該計劃之成本

倘獨立董事委員會或嘉林資本不推薦該建議而該計劃不獲批准，則根據收購守則規則2.3，本公司就此產生的一切開支須由要約人承擔。由於獨立董事委員會及嘉林資本均已推薦該建議，本公司與要約人已協定各方須自行承擔該計劃及其附帶的成本、費用及開支。

17. 登記及付款

17.1 暫停辦理本公司股東登記手續

假設計劃記錄日期為二零二二年一月七日(星期五)，為釐定計劃股東於該計劃項下的權利，本公司擬於二零二一年十二月二十四日(星期五)(或可能以公布方式通知計劃股東的其他日期)起暫停辦理股東登記手續。為符合資格享有該計劃項下的權利，計劃股東應確保彼等於遞交股份過戶文件以符合資格享有該計劃項下註銷價的最後時限(即二零二一年十二月二十三日(星期四)下午四時三十分)前向股份過戶登記分處以其本身名義登記其股份。股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。

17.2 向計劃股東支付註銷價

待該計劃生效後，用以支付計劃股份註銷價的支票將盡快且無論如何於生效日期後七個營業日內，向於計劃記錄日期名列本公司股東名冊的計劃股東發出。假設該計劃於二零二二年一月十日(星期一)(百慕達時間)生效，預期用以支付該計劃項下應付註銷價的支票將於二零二二年一月十九日(星期三)或之前寄發。

用以支付註銷價的支票將置於以有權收取支票者為收件人並預付郵資的信封內以平郵方式寄往彼等各自的登記地址，或如屬聯名持有人，則寄往就有關聯名持股名列本公司股東名冊首位的聯名持有人的登記地址。就透過香港中央結算(代理人)有限公司以外的登記擁有人持有計劃股份的實益擁有人而言，以登記擁有人為收款人開發的支票將置於預付郵資的信封內以平郵方式寄予登記擁有人。就計劃股份存於中央結算系統並以香港中央結算(代理人)有限公司之名義登記的實益擁有人而言，註銷價將以支票方式支付予香港中央結算(代理人)有限公司，而有關款項將根據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則存入相關中央結算系統參與者的指定銀行賬戶內。寄發所有該等支票的郵誤風險概由收件人及其他有權收取支票者承擔，且要約人、本公司、西證、嘉林資本、股份過戶登記分處或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理、聯屬人士或顧問或涉及該建議的任何其他人士概不就傳送過程中出現的任何遺失或延誤負責。

於寄發該等支票後六個曆月當日或之後，要約人將有權註銷或取消任何尚未兌現或已遭退回未兌現的支票的付款，並將該等支票代表的全部款項存入由要約人在香港持牌銀行中選定以要約人名義或(倘由要約人指示)以本公司名義開立的存款賬戶或託管賬戶內。

要約人或本公司(視乎情況而定)須以信託形式保存該等款項，直至生效日期起計六年期滿為止，並須於該日期前從該等款項中向要約人(或在該等款項由本公司持有的情況下，本公司)信納其各自有權收款者支付不計利息之款項，前提為以彼等為收款人的支票尚未兌現。於生效日期起計六年期滿時，要約人及本公司將獲解除支付該計劃項下任何款項的任何進一步責任，而要約人可全權支配當時於存款賬戶或託管賬戶的進賬金額之餘額(如有)，包括應計利息，惟須扣除法律規定的任何扣減及已產生開支。

於該計劃生效後，所有代表計劃股份的現有股票將自生效日期(預期為二零二二年一月十日(星期一)(百慕達時間))起不再具有作為所有權文件或憑證的效力。

計劃股東於該計劃項下有權收取的註銷價將根據該計劃的條款悉數支付，而毋須理會要約人可能會以其他方式有權或聲稱有權向任何該等計劃股東提出的任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似權利。

18. 海外股東

本計劃文件在編製時旨在遵守香港及百慕達法律、收購守則及上市規則，所披露之資料或有別於在根據任何其他司法權區的法律編製本計劃文件的情況下所披露之資料。

本計劃文件並不構成於任何司法權區向任何人士買賣股份的要約或要約購買或認購股份的招攬(倘於該司法權區向該人士進行有關要約或招攬乃屬違法)。

向並非香港居民的計劃股東提呈及實行該建議可能受該等計劃股東所處相關司法權區的適用法律所影響。並非居於香港的任何計劃股東應自行了解並遵守彼等所處司法權區的任何適用法律、稅務及監管規定。要約人及本公司並無表示，本計劃文件可遵照任何該等司法權區的任何適用登記或其他規定(或根據該等規定項下可申請的豁免)合法分發，亦不就協助分發或提供本計劃文件承擔任何責任。特別是，要約人及本公司並無採取行動致使本計劃文件可在須就此目的而採取行動的任何司法權區(香港除外)公開提供或分發。因此，除非資料已以其他形式公開可得，否則禁止(i)於任何司法權區複製、分發或刊發本計劃文件的全部或部分內容或任何廣告或其他要約材料；(ii)披露其內容；或(iii)使用當中所載的資料作評估該建議以外的任何用途。

任何海外計劃股東如欲就該建議採取任何行動，即有責任自行確保全面遵守相關司法權區與該建議相關的法律及法規，包括取得可能需要的任何政府、外匯管制或其他同意、備案及／或登記，遵守必要手續，並支付該等計劃股東於該等司法權區任何應繳的發行、轉讓或其他稅項或開支。要約人及本公司明確表示，不會就任何人士違反任何該等限制負上任何責任。

計劃股東一旦接納該建議，將視作構成向要約人、本公司以及彼等各自的顧問(包括要約人的財務顧問及嘉林資本)表示及保證其已遵從該等法律及監管規定。閣下如對自身的情況有任何疑問，謹請諮詢閣下的專業顧問。為免生疑，香港中央結算或香港中央結算(代理人)有限公司均不會作出或受限於上述保證及表示。

於最後實際可行日期，55名股東(佔股東總數約2.7%)於本公司股東名冊上顯示的地址位於香港境外，該等股東合共持有158,434股股份(佔本公司已發行股份總數約0.0083%)。該等55名股東包括身處澳洲、加拿大、丹麥、澳門、馬來西亞、新西蘭、中國、新加坡、台灣、英國及美國(統稱「海外司法權區」)的股東。

本公司已獲相關海外司法權區(澳洲除外)的當地法律顧問告知，該等司法權區的相關法律或法規概無限制該計劃自動延伸適用於在本公司股東名冊上顯示的地址位於上述司法權區的海外股東或限制向彼等寄發本計劃文件，而該計劃將適用於該等海外股東且本計劃文件將向彼等寄發。

澳洲海外股東

於最後實際可行日期，兩名股東於本公司股東名冊上顯示的地址位於澳洲(「排除在外股東」)，彼等合共持有45,802股股份(佔本公司已發行股份總數約0.0024%)。本公司已獲澳洲當地法律顧問告知，根據澳洲法律或法規，向排除在外股東寄發本計劃文件受限於若干限制或規定(包括但不限於額外披露規定)，除非獲澳洲證券及投資委員會(Australian Securities & Investments Commission)豁免遵守二零零一年澳洲公司法(澳洲聯邦)第1020F(1)(a)條項下之該等規定。因此，考慮到申請有關豁免需要較長時間以及就該計劃遵守澳洲當地法律及／或監管規定所涉及的成本，董事及要約人董事認為就收購守則規則8註釋3而言，向排除在外股東寄發本計劃文件對本公司及要約人乃屬過於繁重。本公司及要約人已根據收購守則規則8註釋3向執行人員申請同意，將排除在外股東剔出收取本計劃文件人士之列，而執行人員已授予有關同意。

本計劃文件及隨附有關計劃會議及股東特別大會的代表委任表格並不構成於澳洲或為任何澳洲人士或就其利益要約購買任何金融產品或要約出售任何金融產品的邀請。

本計劃文件及隨附的代表委任表格不得向澳洲人士或向為澳洲人士或就其利益行事者分發。

新加坡海外股東

本計劃文件僅供計劃股東用以評估該建議，且不應用於該用途以外之其他用途。本計劃文件並未向新加坡金融管理局呈交或登記，並不構成於新加坡買賣證券的要約或邀請，亦不構成於新加坡發行或出售證券之任何合約的基礎。

英國海外股東

在英國，若收到有關該計劃的參與投資活動(定義見二零零零年金融服務及市場法(「**金融服務及市場法**」)第21條)的任何邀請或勸誘，必定是在金融服務及市場法第21(1)條不適用於該等邀請的情況下被傳達或促使傳達，在其他情況下該等邀請將不會被傳達或促使傳達。因此，在英國，本計劃文件僅分發予二零零零年金融服務及市場法(金融推廣)二零零五年法令(經修訂)第43條(若干法人團體的成員或債權人)所指的人士(相關人士)。本計劃文件所述的投資活動僅提供予相關人士，而有關該建議的任何邀請、要約或協議僅與相關人士進行。

美國(「美國」)海外股東

提呈該建議旨在透過根據百慕達法律所規定的計劃方案註銷一間百慕達公司的證券，且該建議受百慕達及香港的披露規定所規限，而該等規定有別於美國的披露規定。透過計劃方案進行的交易不受一九三四年美國證券交易法(經修訂)的收購要約規則所規限。因此，該建議須遵守適用於百慕達及香港之計劃方案的披露規定及常規，而該等規定及常規有別於根據美國聯邦證券法律所適用之披露及程序規定。

計劃股份的美國持有人如根據該建議收取現金作為其計劃股份根據該計劃被註銷的代價，就美國聯邦所得稅而言，並根據適用的美國州及地方稅法，以及外國及其他稅法，可能屬應課稅交易。各計劃股份持有人務必立即就其涉及的該建議之稅務後果諮詢其獨立專業顧問的意見。

由於要約人及本公司為位於美國境外之國家，且其部分或所有高級職員及董事可能為美國境外國家之居民，因此計劃股份的美國持有人可能難以強制執行其根據美國聯邦證券法律所產生之權利及申索。計劃股份的美國持有人可能無法就違反美國證券法律向非美國法院起訴非美國公司或其高級職員或董事。此外，可能難以強制非美國公司及其聯屬人士服從美國法院的裁決。

19. 稅務

由於該計劃不涉及買賣香港股票，故根據印花稅條例於該計劃生效後毋須就註銷計劃股份繳納印花稅。

計劃股東(不論身處香港或其他司法權區)如對該計劃的稅務影響(尤其是收取該計劃項下註銷價會否令計劃股東須繳納香港或其他司法權區的稅項)有任何疑問, 謹請諮詢彼等的專業顧問。

謹此強調, 要約人、本公司、西證、嘉林資本或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理人、聯屬人士或顧問或涉及該建議的任何其他人士, 概不就任何人士因批准或不批准該建議而產生或承擔的任何稅務或其他影響或責任負上任何責任。所有計劃股東及/或實益擁有人須對與該建議有關的責任(包括稅務責任)負全責。

20. 計劃會議及股東特別大會

法院已指示召開計劃會議, 以供考慮及酌情通過批准該計劃(不論有否修訂)的決議案。

根據公司法第99條, 倘佔親身或委派代表出席計劃會議並於會上投票的計劃股東所持計劃股份價值不少於四分之三的大多數計劃股東投票贊成該計劃, 則有關決議案將獲通過。然而, 根據收購守則, 只有在(i)該計劃獲親身或委派代表出席計劃會議並於會上投票的無利害關係計劃股東所持計劃股份所附帶票數最少75%的票數(以投票表決方式)批准; 及(ii)於計劃會議上投票反對批准該計劃的決議案的票數(以投票表決方式)不超過全體無利害關係計劃股東所持全部計劃股份所附帶票數的10%的情況下, 該計劃方會被視為已獲批准。

就計算該計劃是否已根據公司法第99條於計劃會議上獲本公司大多數股東批准而言, 只有計劃股份於會議記錄日期以其本身名義登記於本公司股東名冊的計劃股東, 方會作為本公司股東計算在內。根據法院作出的指示, 香港中央結算(代理人)有限公司將被視為一名計劃股東, 並可根據其收到的大多數投票指示投票贊成或反對該計劃。投票贊成該計劃的票數及作出該等投票指示的中央結算系統參與者的人數以及投票反對該計劃的票數及作出該等投票指示的中央結算系統參與者的人數, 將向法院披露, 並於法院決定應否行使酌情權批准該計劃時納入法院的考慮範圍之內。

在釐定上文「3. 該建議及該計劃之條件」一段的條件(b)是否已獲達成時, 只會考慮無利害關係計劃股東的票數(即要約人及要約人一致行動人士以外的計劃股東)。

於最後實際可行日期, 要約人、Century Frontier及JLLH Investments合共實益擁有或控制1,430,700,768股股份, 佔本公司已發行股本約74.99%。該等股份不會構成計劃股份的一部分, 要約人、Century Frontier及JLLH Investments各自均無權於計劃會議上就該計劃投票。

於最後實際可行日期，其他要約人一致行動人士(不包括Century Frontier及JLLH Investments)，即陳凱韻女士及其配偶的近親以及由該等近親控制的公司，合共擁有68,535,825股股份(佔本公司已發行股本約3.60%)權益。該等股份將構成計劃股份的一部分。所有持有任何計劃股份的相關要約人一致行動人士將於計劃會議上就該計劃放棄投票。

股東特別大會將予召開，以供考慮及酌情通過一項特別決議案以批准(其中包括)(i)任何與註銷計劃股份相關的本公司已發行股本削減；及(ii)與此同時本公司透過向要約人發行數目與已註銷計劃股份數目相同的新股份(入賬列作繳足)，以維持於緊接註銷計劃股份前的已發行股本數目，並將因註銷計劃股份而產生的進賬額用作按面值全數繳足該等新股份。

於會議記錄日期名列本公司股東名冊的所有股東均有權親身或委派代表出席股東特別大會並就將於會上提呈的特別決議案投票。要約人及要約人一致行動人士已表示，倘該計劃於計劃會議上獲批准，要約人及要約人一致行動人士將投票贊成將於股東特別大會上提呈的特別決議案。

根據上市規則及收購守則的規定，於計劃會議及股東特別大會上進行的表決將以投票方式進行。

在適用情況下，本公司與要約人將根據收購守則規則19.1就計劃會議及股東特別大會的結果刊發聯合公布。有關公布將載列投票贊成及投票反對該計劃的票數，以及作出該等投票指示的中央結算系統參與者的人數。

計劃會議通告及股東特別大會通告分別載於本計劃文件附錄六及附錄七。

21. 推薦建議

敬請閣下垂注以下內容：

- (a) 本計劃文件第四部分獨立董事委員會函件；及
- (b) 本計劃文件第五部分嘉林資本函件，當中載有嘉林資本在達致其向獨立董事委員會提供意見時所考慮的因素及理由。

22. 應採取之行動

計劃股東應採取的行動載於本計劃文件「應採取之行動」一節。

23. 進一步資料

為預防及控制2019冠狀病毒病的傳播，本公司將於計劃會議及股東特別大會上實施下列預防措施以保障出席會議的股東、員工及持份者，免受感染：

- (a) 每名股東、受委代表及其他與會者須進行強制性體溫檢查，且每名與會者須於會場入口(i)填妥及提交健康申報表及(ii)掃描「安心出行」會場二維碼或登記其姓名、聯絡電話以及到訪日期及時間；
- (b) 每名與會者於會場內及大會舉行期間必須佩戴口罩，並保持安全的座位距離；
- (c) 倘任何人士不遵守上述安排，或體溫超過攝氏37.5度，或有任何類似流感症狀，或正接受香港政府的任何強制檢疫或曾與任何接受檢疫人士有緊密接觸，將不獲批准進入會場或被要求立即離開會場。本公司保留不批准任何人士進入或要求任何人士離開會場的權利，以確保與會者的安全；
- (d) 不會供應茶點，亦不會派發禮品；及
- (e) 不時按照香港政府及／或監管機構的要求或指引或因應本地2019冠狀病毒病疫情的發展所需實施額外預防措施。

倘任何人士不遵守預防措施或須接受香港政府的任何強制檢疫，將可能不獲批准進入會場，惟仍可(在實際可行的情況下)於會場入口向監票員提交投票紙作出投票。鑒於保持社交距離以確保與會者健康與安全的法規及規定，出席計劃會議及股東特別大會的人數設有上限，僅股東及／或彼等的受委代表以及相關職員可進入會場，而出席的股東(或彼等的受委代表)將按「先到先得」方式進入會場的主會議室，待主會議室滿座後，其他出席的股東(或彼等的受委代表)將獲安排進入會場的其他房間或其他地方。

本公司提醒所有股東，彼等可藉填妥及交回本計劃文件所附的代表委任表格，委任計劃會議主席及／或股東特別大會主席(視乎情況而定)代表彼等就相關決議案投票，行使其於相關會議上的投票權，而毋須親身出席相關會議。

本公司將密切監察及查明香港政府及／或監管機構已推行或將推行的法規及措施，並(如有需要)將在計劃會議及／或股東特別大會上將採取的預防措施有任何更新的情況下另行刊發公布。

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

閣下應僅倚賴本計劃文件所載的資料於計劃會議及／或股東特別大會上行使閣下股份所附的投票權。要約人、本公司、西證、嘉林資本、彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理、聯屬人士或顧問或涉及該建議的任何其他人士概無授權任何人士向閣下提供與本計劃文件所載者不同的資料。

24. 一般事項

本計劃文件及隨附代表委任表格的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

1. 財務概要

下文載列本公司截至二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務資料以及本公司截至二零二零年六月三十日及二零二一年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料的概要。截至二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止年度的數字乃摘錄自本公司於相關年度之年報，而截至二零二零年六月三十日及二零二一年六月三十日止六個月的數字乃摘錄自本公司於相關期間之中期報告。

本公司核數師國衛會計師事務所有限公司就本集團截至二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務報表發出之獨立核數師報告書，概無載有任何修訂意見、強調事項或與持續經營相關之重大不確定因素。

綜合全面收益報表概要

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核) (重列)	二零二零年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (經審核) (重列)	二零一八年 千港元 (經審核)
收入					
股息收入	160,751	1,360,280	1,973,156	-	-
利息收入	201,881	354,910	596,092	715,857	-
其他	363,535	249,441	472,216	594,095	843,618
收入總額	726,167	1,964,631	3,041,464	1,309,952	843,618
提供貨品及服務之成本	(36,642)	(25,699)	(79,938)	(43,497)	(124,507)
毛利	689,525	1,938,932	2,961,526	1,266,455	719,111
其他收入	23,462	257,004	281,268	20,763	173,062
投資(開支)收入淨額	(418,349)	(597,439)	(427,829)	1,169,820	542,002
行政開支	(169,394)	(168,533)	(320,600)	(269,516)	(255,506)
出售設備之收益(虧損)淨額	260	482	6,299	(173)	1,181
投資物業之公平值變動	(122,712)	(425,967)	(1,549,240)	(742,659)	122,301
財務費用	(54,455)	(128,267)	(215,559)	(370,185)	(344,990)
其他收益及虧損	(38)	(1,942)	(4,860)	(12,341)	(2,559)
商譽之減值虧損	-	-	-	(322,938)	-
攤佔以權益法入賬投資之 業績	25,061	(19,445)	(38,459)	209,684	232,252
除稅前(虧損)溢利	(26,640)	854,825	692,546	948,910	1,186,854
所得稅開支	(8,830)	(68,844)	(70,282)	(157,258)	(127,041)
期間/年度(虧損)溢利	(35,470)	785,981	622,264	791,652	1,059,813

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核) (重列)	二零二零年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
其他全面支出					
不會重新分類至損益之項目					
通過其他全面收益以反映公平值計量之股本工具投資之收益及虧損	(3,999,375)	(1,364,384)	(5,763,244)	(1,187,045)	(2,847,447)
攤佔以權益法入賬投資之其他全面收益(支出)	126	(73)	(93)	(38)	132
	<u>(3,999,249)</u>	<u>(1,364,457)</u>	<u>(5,763,337)</u>	<u>(1,187,083)</u>	<u>(2,847,315)</u>
隨後可能重新分類至損益之項目					
境外業務所產生之匯兌差額	73,150	(291,431)	152,262	106,977	(274,773)
攤佔以權益法入賬投資之其他全面收益(支出)	1,909	(3,123)	10,225	(4,344)	(10,182)
有關境外業務解散之重新分類調整	-	-	-	10,678	-
	<u>75,059</u>	<u>(294,554)</u>	<u>162,487</u>	<u>113,311</u>	<u>(284,955)</u>
期間/年度其他全面支出(除稅後)	<u>(3,924,190)</u>	<u>(1,659,011)</u>	<u>(5,600,850)</u>	<u>(1,073,772)</u>	<u>(3,132,270)</u>
期間/年度全面支出總額	<u><u>(3,959,660)</u></u>	<u><u>(873,030)</u></u>	<u><u>(4,978,586)</u></u>	<u><u>(282,120)</u></u>	<u><u>(2,072,457)</u></u>

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核) (重列)	二零二零年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (經審核) (重列)	二零一八年 千港元 (經審核)
應佔期間／年度					
(虧損)溢利：					
本公司擁有人	(37,284)	785,931	622,233	790,167	1,015,290
非控股權益	1,814	50	31	1,485	44,523
	<u>(35,470)</u>	<u>785,981</u>	<u>622,264</u>	<u>791,652</u>	<u>1,059,813</u>
應佔期間／年度全面支出					
總額：					
本公司擁有人	(3,961,474)	(873,080)	(4,978,617)	(283,605)	(2,116,980)
非控股權益	1,814	50	31	1,485	44,523
	<u>(3,959,660)</u>	<u>(873,030)</u>	<u>(4,978,586)</u>	<u>(282,120)</u>	<u>(2,072,457)</u>
每股(虧損)盈利(港元)					
基本及攤薄	<u>(0.020)</u>	<u>0.412</u>	<u>0.326</u>	<u>0.414</u>	<u>0.532</u>
宣派／擬派股息總額	<u>-</u>	<u>19,076</u>	<u>38,152</u>	<u>38,152</u>	<u>209,838</u>
每股股息(港元)	<u>-</u>	<u>0.01</u>	<u>0.02</u>	<u>0.02</u>	<u>0.11</u>

附註：於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團就綜合全面收益報表中樓宇管理費收入及物業管理服務收入(過往呈列及分類為「其他收入」、債券及其他形式之債務證券之利息收入以及上市及非上市股本投資之股息收入(過往呈列及分類為「投資收入／開支淨額」)之呈列及分類更改其會計政策。本集團於新會計政策下已釐定該等項目現應呈列及分類為本集團之「收入」。截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年六月三十日止六個月之數字已予以重列，詳情分別載於二零二零年財務報表(定義見下文)及二零二一年中期財務報表(定義見下文)。截至二零一八年十二月三十一日止年度之數字並未根據新會計政策予以重列。

2. 本公司之綜合財務報表

本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零一八年財務報表」)載於本公司於二零一九年四月十八日刊發截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(「二零一八年年報」)第91至253頁。二零一八年年報已登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。二零一八年年報之直接連結如下：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0418/ltn20190418424.pdf>

本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零一九年財務報表」)載於本公司於二零二零年四月二十二日刊發截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(「二零一九年年報」)第97至257頁。二零一九年年報已登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。二零一九年年報之直接連結如下：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0422/2020042200913.pdf>

本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零二零年財務報表」)載於本公司於二零二一年四月二十三日刊發截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報(「二零二零年年報」)第123至289頁。二零二零年年報已登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。二零二零年年報之直接連結如下：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0423/2021042300721.pdf>

本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表(「二零二一年中期財務報表」)載於本公司於二零二一年九月二十日刊發截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告(「二零二一年中期報告」)第3至53頁。二零二一年中期報告已登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。二零二一年中期報告之直接連結如下：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0920/2021092000608.pdf>

二零一八年財務報表、二零一九年財務報表、二零二零年財務報表及二零二一年中期財務報表(惟不包括分別載有該等報表之二零一八年年報、二零一九年年報、二零二零年年報及二零二一年中期報告之任何其他部分)透過提述方式載入本計劃文件，並構成本計劃文件之一部分。

3. 債務聲明

借貸

於二零二一年九月三十日(即本計劃文件付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還借貸如下：

	二零二一年 九月三十日 千港元
有抵押銀行貸款	5,969,464
其他有抵押貸款	514,717
欠負聯營公司款項	296,844
欠負接受投資公司款項	884,298
欠負非控股股東款項	275
	<u>7,665,598</u>

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

租賃負債

本集團就所有租賃確認使用權資產及相應租賃負債，除非該等租賃符合低價值或短期租賃資格，則另作別論。該等租賃負債指須就使用相關資產之權利而作出租賃付款之責任。於二零二一年九月三十日，本集團之租賃負債約為76,000,000港元，乃以租金按金作抵押及無擔保。

擔保

於二零二一年九月三十日，本集團提供財務擔保及彌償保證，詳情如下：

	二零二一年 九月三十日 千港元
為附屬公司獲授共用之銀行信貸額以取替現金公用事務存款而向一間銀行提供之擔保	15,000
為一間接受投資公司動用之銀行信貸額而向一間銀行提供之擔保／與一間接受投資公司有關向第三方授予之彌償保證	613,830
	<u>628,830</u>

除上述及本集團日常業務過程中之一般應付貿易賬項外，於二零二一年九月三十日營業時間結束時，本集團概無任何(i)已發行及未償還、已授權或以其他方式增設但未發行之本集團債務證券以及定期貸款，分為有擔保、無擔保、有抵押(不論抵押由發行人或第三方作出)及無抵押；(ii)本集團其他借貸或屬借貸性質之債務，包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔，分為有擔保、無擔保、有抵押及無抵押借貸及債務；(iii)任何未償還按揭及押記；或(iv)任何重大或然負債或擔保。

4. 重大變動聲明

董事確認，除以下各項外，自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日期)起截至最後實際可行日期(包括該日)本集團之財務或經營狀況或前景概無出現重大變動：

- (i) 本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月錄得虧損，而於截至二零二零年六月三十日止六個月則錄得溢利，主要由於(a)收入總額、毛利及其他收入減少；(b)投資開支淨額減少；及(c)投資物業之公平值負值變動減少之綜合影響所導致。

- (ii) 由於上文(i)段所述之損益狀況變動及通過其他全面收益以反映公平值計量之股本工具投資之虧損增加，與截至二零二零年六月三十日止六個月相比，本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之全面支出總額錄得大幅增加。
- (iii) 本集團於二零二一年六月三十日之資產淨值較二零二零年十二月三十一日錄得大幅減少。
- (iv) 於二零二一年六月三十日後，本集團已考慮以下項目：(a)本集團物業權益扣除估計遞延稅項(如有)後之重估盈餘；(b)通過損益以反映公平值之債務證券之已變現及未變現公平值負值變動；及(c)通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之已變現及未變現公平值負值變動。上述項目之詳情載於下文「5.本集團之經調整資產淨值」一段。
- (v) 誠如本公司於二零二一年四月二十八日所公布，本集團已就認購新票據進行須予披露交易。
- (vi) 誠如本公司於二零二一年八月二十三日所公布，本集團已就出售票據進行須予披露交易。
- (vii) 誠如本公司於出售授權公布中所公布，本集團已就出售中國恒大集團股份進行須予披露交易並已就出售授權取得批准。誠如本計劃文件第六部分說明函件中「9.進行該建議之理由及裨益」一段所披露，本集團已根據出售授權進一步出售中國恒大集團股份。
- (viii) 誠如本公司分別於二零二一年十月二十一日、二零二一年十月二十一日、二零二一年十月二十五日及二零二一年十月二十八日所公布，本集團已就出售佳兆業票據進行三項須予披露交易及一項主要交易(與上述須予披露交易合併計算)。

5. 本集團之經調整資產淨值

物業權益

本集團位於香港及中國的物業之物業權益(不包括本公司直接或間接擁有30%以下投票權權益之聯營公司之物業權益)乃由獨立專業估值師保柏國際評估有限公司進行估值;而位於英國的物業則由另一獨立專業估值師滂鋒評估有限公司進行估值。本集團應佔之該等物業權益於二零二一年九月三十日現況下之市值總額約為16,399,000,000港元。該等物業權益的市值總額按其於本集團賬目內分類之明細載列如下。

分類	本集團應佔之 該等物業權益 於二零二一年 九月三十日 之市值 千港元	佔總額之 百分比 %
投資物業		
落成物業	13,533,452	83
興建中物業	990,000	6
呈列於物業、廠房及設備之物業	36,108	0
物業存貨	284,300	2
聯營公司(本公司直接或間接擁有 其30%或以上投票權權益)持有之 物業		
投資物業	1,335,026	8
呈列於物業、廠房及設備之物業	26,479	0
物業存貨	193,313	1
總額	<u>16,398,678</u>	<u>100</u>

附註：

1. 落成投資物業為本集團帶來經常性收入。該等物業主要包括夏慤大廈(不包括若干樓層但包括若干車位)、銅鑼灣地帶若干商舖及住宅單位、以及位於英國倫敦之River Court、St George Street 14號、Oxford Street 61-67號及Soho Street 11-14號以及St James's Square 11及12號及Ormond Yard 14-17號。
2. 興建中投資物業包括位於馬角街14至18號之工業大廈重建項目。
3. 呈列於物業、廠房及設備之物業包括位於中國北京之一個公寓單位。
4. 物業存貨主要包括位於中國北京之一間獨立屋(連車位)及位於i-home之商舖及車位。
5. 聯營公司(本公司直接或間接擁有其30%或以上投票權權益)持有之物業主要包括鴻圖道1號若干部分、位於中國北京之北京希爾頓酒店及東方國際大廈。

本集團上述物業權益之詳情及所採用之估值方法，載於計劃文件附錄二A及附錄二B分別由保柏國際評估有限公司及滙鋒評估有限公司所編製相應的物業估值報告。

根據本集團採納之會計政策，(i)本集團投資物業之任何公平值變動；(ii)聯營公司持有之投資物業之任何公平值變動；及(iii)本集團及其聯營公司持有之其他物業之任何減值虧損均須於本集團賬目內入賬，且(a)呈列於物業、廠房及設備之物業已按成本減隨後之累積折舊及累積減值虧損(如有)於本集團賬目上列賬；及(b)物業存貨已按其成本及可變現淨值兩者中之較低者於本集團賬目上列賬。由於呈列於物業、廠房及設備之物業及物業存貨之市值可能與其個別列於本集團賬目內之價值存在重大差異，因此在評估本集團之資產淨值時，同時將該等物業權益之估值考慮在內更為恰當。就此而言，下文所載之經調整資產淨值報表在編製時已計入因所有上述物業權益之估值而產生之重估盈餘，扣除估計遞延稅項(如有)。

金融資產

根據本集團採納之會計政策，於本集團賬目內分類為以下兩個類別之金融資產：

- 通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產，包括所有非持作買賣之(上市或非上市)股本工具投資；及
- 通過損益以反映公平值計量之金融資產，包括債務證券、持作買賣之上市股本、結構性產品、衍生金融工具以及會籍及公司債券。

本集團於中國恒大集團股份之所有投資均分類為通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產。

鑒於本計劃文件第六部分說明函件中「9.進行該建議之理由及裨益」一段所述的出售事項以及本集團若干金融資產的重大市值變動，下文所載之經調整資產淨值報表在編製時已計入本集團以下金融資產之公平值變動：

若干金融資產類別

賬面值
百萬港元

於最後實際可行日期通過其他全面收益以反映公平值之 上市股本投資	871
於二零二一年十月三十一日通過損益以反映公平值之 債務證券	603

經調整資產淨值

下文載列本公司根據本公司擁有人應佔本集團之資產淨值(誠如本公司於二零二一年六月三十日之未經審核簡明綜合財務報表所披露)編製之經調整資產淨值報表,已就本集團上述物業權益之重估盈餘及上述金融資產之公平值變動作出調整。

	附註	千港元	千港元
於二零二一年六月三十日本公司擁有人應佔本集團之未經審核資產淨值			24,778,233
就下列各項作出調整:			
• 本集團上述物業權益之重估盈餘,扣除估計遞延稅項(如有)	1		391,448
• 通過損益以反映公平值之債務證券之已變現及未變現公平值變動	2		(1,899,568)
- 已變現公平值變動		(1,509,799)	
- 未變現公平值變動		(389,769)	
• 通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之已變現及未變現公平值變動	3		(6,447,575)
- 已變現公平值變動		(4,148,591)	
- 未變現公平值變動		(2,298,984)	
本公司擁有人應佔本集團之未經審核經調整資產淨值	4		<u>16,822,538</u>
本公司擁有人應佔本集團之未經審核每股股份經調整資產淨值	4		<u>8.82 港元</u>

附註：

1. 乃指本集團上述物業權益於二零二一年九月三十日之市場估值(載於本計劃文件附錄二A及附錄二B中物業估值報告)與其於二零二一年六月三十日之未經審核賬面值(已就於二零二一年六月三十日後產生之添置成本作出調整)之差額,扣除估計遞延稅項(如有)。
2. 已變現公平值變動乃指自二零二一年七月一日起至最後實際可行日期止期間出售通過損益以反映公平值之債務證券之出售所得款項淨額與(i)(就本集團於二零二一年六月三十日已持有之債務證券而言)其於二零二一年六月三十日之未經審核賬面值;或(ii)(就本集團於二零二一年六月三十日後購入之債務證券而言)其購入成本之差額。未變現公平值變動乃指通過損益以反映公平值之債務證券於二零二一年十月三十一日(即緊接最後實際可行日期前之曆月的最後一天)之公平值與(i)(就本集團於二零二一年六月三十日已持有之債務證券而言)其於二零二一年六月三十日之未經審核賬面值;或(ii)(就本集團於二零二一年六月三十日後購入之債務證券而言)其購入成本之差額。就本集團於二零二一年十月三十一日後購入之債務證券而言,購入該等債務證券之成本將被視為其公平值,因此不會就該等債務證券錄得未變現公平值變動。除本附註2所述的債務證券外,本集團亦持有通過損益以反映公平值計量之其他金融資產,包括持作買賣之上市股本、結構性產品、衍生金融工具以及會籍及公司債券。相較於本附註2及下文附註3所披露之本集團金融資產之公平值變動,該等通過損益以反映公平值計量之其他金融資產之公平值變動被視為並不重大,因此該等其他金融資產之已變現及未變現公平值變動並未反映於上述經調整資產淨值報表。
3. 已變現公平值變動乃指自二零二一年七月一日起至最後實際可行日期止期間出售通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之出售所得款項淨額與其於二零二一年六月三十日之未經審核賬面值之差額。未變現公平值變動乃指通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資於最後實際可行日期之公平值與其於二零二一年六月三十日之未經審核賬面值之差額。通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資僅指中國恒大集團股份。自二零二一年七月一日起至最後實際可行日期止期間,本集團並無進一步購入任何中國恒大集團股份。
4. 由於於二零二一年六月三十日本公司擁有人應佔本集團之未經審核資產淨額已經考慮多項不同因素(包括本集團上述物業權益之重估盈餘、本集團之金融資產之已變現及未變現公平值變動)並分別參考多個不同日期(包括二零二一年九月三十日(即本集團上述物業之估值日期)、二零二一年十月三十一日(即緊接最後實際可行日期前之曆月的最後一天)及最後實際可行日期)後作出調整,因此載於本計劃文件之經調整資產淨值僅供參考。

6. 相關財務資料

誠如上文本計劃文件第六部分說明函件中「9. 進行該建議之理由及裨益」一段內「近期發展」分段及「相關財務資料」分段分別所述,本集團已於二零二一年及截至最後實際可行日期出售若干債務證券及股本證券之投資。若干有關該等出售事項之預期已變現虧損的數字已於本公司之先前公布中披露或須於本計劃文件中披露,而若干金融資產之已變現及未變現公平值變動均載於本計劃文件。根據收購守則規則10,相關財務資料的披露構成盈利預測,並須由本公司財務顧問及核數師或會計師出具有關報告。

就此而言，嘉林資本及國衛會計師事務所有限公司已就相關財務資料出具下列報告。

有關中國恒大集團股份

- 預期將因於二零二一年及截至最後實際可行日期合共出售546,787,000股中國恒大集團股份而於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得已變現虧損約6,762,000,000港元。
- 預期將因出售860,000,000股中國恒大集團股份(假設所有餘下中國恒大集團股份將於二零二一年年底前售出(經參考中國恒大集團股份於最後實際可行日期的收市價))而於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得已變現虧損合共約10,558,000,000港元。

有關出售佳兆業票據

- 誠如本公司日期為二零二一年十一月十八日之通函所披露，預期將因於二零二一年十月十九日至二零二一年十月二十八日期間(包括首尾兩天)出售所有佳兆業票據而於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得已變現虧損合共約1,355,000,000港元。

有關若干金融資產之公平值變動

- 本集團錄得(a)自二零二一年七月一日起至最後實際可行日期止期間通過損益以反映公平值之債務證券之已變現公平值負值變動約1,510,000,000港元；(b)自二零二一年七月一日起至二零二一年十月三十一日(即緊接最後實際可行日期前之曆月的最後一天)止期間通過損益以反映公平值之債務證券之未變現公平值負值變動約390,000,000港元；(c)自二零二一年七月一日起至最後實際可行日期止期間通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資(僅包含中國恒大集團股份)之已變現公平值負值變動約4,149,000,000港元；及(d)自二零二一年七月一日起至最後實際可行日期止期間通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資(僅包含中國恒大集團股份)之未變現公平值負值變動約2,299,000,000港元。

嘉林資本及國衛會計師事務所有限公司之報告分別載於本計劃文件附錄三A-1至三A-3及附錄三B-1至三B-3。

以下為獨立物業估值師保柏國際評估有限公司就其對該等物業於二零二一年九月三十日的市值之意見編製的函件全文及估值證書，以供載入本計劃文件。



B.I. Appraisals Limited
保柏國際評估有限公司
Registered Professional Surveyors, Valuers & Property Consultants

香港灣仔軒尼詩道139號

中國海外大廈22樓

電話：(852) 2127 7762 傳真：(852) 2137 9876

電郵：info@biappraisals.com

網址：www.biappraisals.com

敬啟者：

有關： Chinese Estates Holdings Limited及其附屬公司及聯屬公司於香港特別行政區(「香港」)及中華人民共和國(「中國」)所持有之物業

吾等按照Chinese Estates Holdings Limited(以下稱為「貴公司」)的指示，對Chinese Estates Holdings Limited及其附屬公司及聯營公司(以下稱為「貴集團」)於香港及中國所持有的物業(物業詳情具體列於隨函附奉的估值概要內，以下稱為「該等物業」)進行估值，吾等確認已視察該等物業，於土地註冊處進行土地查冊(僅就位於香港的物業而言)，作出相關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零二一年九月三十日(以下稱為「估值日」)的價值之意見。

吾等了解本估值文件將由貴公司作公開披露用途。

本函件為吾等估值報告的一部分，當中列明受估值的物業，闡明估值基準及方法，並列出吾等於估值過程中所採用的假設及所進行的業權調查以及限制條件。

估值基準

吾等對該等物業中各項物業的估值乃吾等對其市值的意見，而所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債於估值日經適當推銷後，由自願買方與自願賣方經公平磋商在知情及自願情況下審慎交易所得的估計金額」。

吾等的估值乃按香港測量師學會頒布的香港測量師學會物業估值準則(二零二零年版本)以及公認估值程序及慣例進行，符合證券及期貨事務監察委員會頒布的香港公司收購及合併守則規則11及香港聯合交易所有限公司頒布的香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引。

吾等已按個別基準對該等物業進行估值。吾等未有考慮該等物業將出售予某一方的任何折讓，亦無考慮倘該等物業同時以組合形式出售對價值的任何影響。

估值方式及方法

吾等主要使用市場法進行估值。在對第一類第1至6項物業及第四類第21及22項物業(由 貴集團分別於香港及中國持作投資)進行估值時，吾等採用投資法，即將現有租約產生的租金收入資本化，並就物業的潛在復歸收入計提適當撥備。

在對第一類第7至10項物業(主要為於香港持作投資的農地)以及第二類、第五類及第六類物業(由 貴集團於香港持作出售，或由 貴集團於中國持作出售或業主自用)進行估值時，吾等採用直接比較法，即假設物業可以現況交吉出售並參照相關市場上可得的可資比較交易，或(在適用情況下)採用投資法，即將現有租約產生的租金收入資本化，並就物業的潛在復歸收入計提適當撥備。

在對第三類物業(由 貴集團於香港持作發展)進行估值時，吾等根據 貴集團向吾等提供的最新發展建議書對物業進行估值，並假設物業將按照該等建議書進行發展。吾等首先評估物業假設已竣工的市值(發展項目總值)。發展項目總值即吾等(假設物業於估值日已全面竣工)認為對在物業之上進行的建議發展的市值。在達致吾等對物業進行的估值時，吾等亦已考慮已產生的發展成本及為完成建議發展將產生的成本。在評估發展項目總值時，吾等採用直接比較法，即參照相關市場上可得的可資比較交易。

在對第七類第25項物業(由 貴公司的聯營公司於中國持有及營運)進行估值時，吾等假設所有營運所需的相關法定及／或強制許可、准許、批准及執照均已取得，並採用上述投資法進行估值。吾等亦已參照市場上可得的整幢酒店(規模及質素與估值酒店相近)之出售交易。

估值假設

在對該等物業進行估值時，吾等假設 貴集團擁有可自由轉讓之物業的有效及可強制執行業權，並在整個未屆滿租期／土地使用年期內可自由及不受干預地使用該等物業，惟須每年支付地租／土地使用費，而所有須補地價／應付購買代價已悉數償付。

吾等所進行的估值乃假設 貴集團將該等物業按其現況在公開市場銷售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，從而影響物業的價值。此外，吾等在進行估值時，概無考慮有關或影響該等物業銷售的任何選擇權或優先購買權，並假設概無任何形式的強迫銷售情況。

在對位於香港而其政府租契已於一九九七年六月三十日前屆滿的物業進行估值時，吾等已考慮《香港特別行政區基本法》及一九八八年《新界土地契約(續期)條例》所載條文，即該等租契已續期至二零四七年六月三十日而毋須任何額外補地價，且將於續期日起每年收取相當於物業的應課差餉租值百分之三的地租。

除另有指明外，吾等假設該等物業在完全遵守且並無違反所有條例的情況下興建、佔用及使用。吾等進一步假設各項物業在符合其樓齡及用途的合理情況下進行裝修及保養，維持原有間隔亦無任何擅自改建，並且(除另有指明外)已就吾等進行估值所依據的該等物業的用途取得所有同意、批准、所需執照、許可、證書及授權。

在進行估值時，吾等概無考慮任何被估物業的任何抵押、按揭或所欠債項，亦無考慮在銷售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業並無附帶任何可影響其價值的繁苛產權負擔、限制及支出。

潛在稅務責任

在估值過程中，吾等並無核實亦無考慮該等物業中各項物業倘按吾等的估值金額售出將產生的任何潛在稅務責任。然而，經 貴集團告知，倘按吾等的估值金額直接出售 貴集團所持有物業，產生的潛在稅務責任可能包括以下各項：

位於香港的物業

- 根據交易金額按累進稅率最高15%計算的印花稅；及
- 根據收益按16.5%計算的利得稅。

位於中國的物業

- 根據所得溢利按25%計算的利得稅；
- 根據交易金額按0.05%計算的印花稅；
- 根據增值淨額按累進稅率30%至60%計算的土地增值稅；
- 根據所增加價值的金額按5%計算的增值稅；
- 根據交易金額按3%至5%計算的契稅；及
- 根據增值稅、消費稅金額按1%計算的城市維護建設稅。

就持作出售的第二類及第五類物業而言，相關稅務責任有可能於出售物業後出現。就 貴集團所持有的其他物業而言，由於 貴集團尚無計劃出售此等物業，出現相關稅務責任的可能性微乎其微。

業權調查

就位於香港的物業而言，經 貴公司同意，吾等已於土地註冊處進行業權抽樣查冊。然而，吾等並未查證正本文件，以查明所有權或核實是否存在吾等所獲提供副本上未有顯示的任何修訂。所有文件及契約僅用作參考。

就位於中國的物業而言，吾等已獲 貴集團提供業權文件副本。吾等並未查證正本文件，以核實所有權及查明是否存在吾等所獲提供副本上未有顯示的任何修訂。所有文件僅用作參考。

此外，吾等已獲 貴集團提供由 貴公司的中國法律顧問中倫律師事務所(以下稱為「中國法律顧問」)編製日期為二零二一年十一月二十四日的法律意見副本，內容有關 貴集團位於中國的物業之業權及權益。在估值過程中，吾等倚賴 貴集團給予的建議及中國法律顧問提供的意見。

限制條件

吾等曾於二零二一年十月視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦無就該等物業所提供的任何樓宇設施進行測試。因此，吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。然而，在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。

吾等亦無進行任何實地測量以核實該等物業的地盤及樓面面積，惟假設吾等獲提供的文件所顯示的面積乃正確無誤。隨附本估值報告所載的尺寸、量度及面積乃以 貴集團向吾等提供的文件所載資料為依據，故此僅為約數。

此外，吾等並無進行任何實地調查，以確定地面狀況是否適合、是否存在污染情況及有否提供有關設施或有關設施是否適合任何未來發展。在編製估值時，吾等假設此等方面的情況均令人滿意，一旦進行任何未來發展，不會產生任何非經常性開支或延誤。

研究該等物業的其他可能發展方案及相關經濟研究不屬吾等估值範圍。

吾等很大程度上倚賴 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見。吾等已接納就下列事項給予吾等的意見：規劃許可、法定通告、地役權、租賃期、樓宇落成日期、佔用詳情、租用詳情、地盤及樓面面積及所有其他識別該等物業的相關事宜。吾等並未參閱規劃同意書正本，惟假設該等物業已按照該等同意書興建、佔用及使用。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供及／或自相關當局取得的資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，在向吾等提供的資料當中，並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供充足資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重要資料遭到隱瞞。

吾等的估值反映於估值日存在的事實及狀況。吾等概不就市況及當地政府政策的變動負責，亦無責任修改本報告以反映於估值日之後發生的事件及狀況。

本函件全部或任何部分或對本函件的任何提述，在未獲吾等書面批准其載入形式及內容前，不得載入任何文件、通函或聲明。

最後，根據吾等的標準慣例，吾等必須表明本函件及隨函附奉估值報告僅供收件人就上文所述之特定目的使用。吾等概不就其全部或任何部分內容向任何第三方承擔責任。

匯率

除另有指明外，吾等估值報告中所列款額均為港元。吾等的估值所採用的匯率約為人民幣1元兌1.2036港元，即於估值日的概約適用匯率。

備註

世界衛生組織於二零二零年三月十一日宣布爆發新型冠狀病毒病，疫情影響了全球金融市場，並預期會為世界各地的經濟活動造成更多干擾。新型冠狀病毒病未來可能對房地產市場產生的未知影響帶來波動及不明朗因素，即物業價值即使在短時間內亦可能出現令人意外的大幅變動。吾等提醒讀者，吾等無意於本報告中就於估值日後任何日期的價值提供意見。吾等建議應經常審視該等物業的估值，而使用本報告的人士在作出決定時，應尋求有關房地產市場的最新意見。

吾等謹此確認，吾等於 貴集團、該等物業或本報告所呈報價值中概無任何現有或預期權益。吾等確認，吾等為證券及期貨事務監察委員會頒布的香港公司收購及合併守則規則11項下所指的獨立合資格估值師。

隨函附奉吾等的估值概要及估值報告。

此 致

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

列位董事 台照

代表
保柏國際評估有限公司

執行董事
岑志強
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊商業估值師
中國房地產估值師
英國皇家特許測量師學會會員，
香港測量師學會會員，
中國房地產估價師學會會員
謹啟

二零二一年十一月二十四日

附註：

- (1) 岑志強先生為合資格估值師，名列由香港測量師學會所公布就註冊成立的公司進行估值或就上市事項及有關收購及合併的通函及估值提供參考的認可物業估值師名單內。岑先生在評估香港物業方面擁有逾40年經驗，並在評估中國及亞太區物業方面擁有逾25年經驗。
- (2) 程傳賢(英國皇家特許測量師學會會員、香港地產行政師學會會員、英國皇家特許測量師學會註冊估值師)、周嘉健(測量學(榮譽)理學士)、曾珮瑩及汪洋女士曾於二零二一年十月視察該等物業，彼等於香港及/或中國物業估值方面擁有2至14年經驗不等。

估值概要

物業	於二零二一年 九月三十日 現況下之資本值 港元	貴集團應佔 權益之百分比	貴集團於 二零二一年 九月三十日 現況下應佔之 資本值 港元
第一類 – 貴集團於香港持作投資之物業			
1. 香港灣仔告士打道39號夏慤大廈地下所有商舖、3樓至6樓、12樓至17樓、19樓至21樓及24樓全層、10樓1001-3及1005-10室、18樓1801-4室、公用地方、預留地方及該大廈命名權的預留份數	4,523,330,000	100.00%	4,523,330,000
2. 香港灣仔告士打道39號夏慤大廈120個車位，包括1樓1至44號低層車位、1樓1至20號高層車位、2樓1至12號、22至34號、39至45號低層車位、2樓1至17號高層車位，以及使用、佔用及享用地下1至3號全部毗鄰空間、1樓1號A高層毗鄰空間、2樓39號A低層毗鄰空間及2樓1號A及18號高層毗鄰空間的獨家權利及特權	263,000,000	100.00%	263,000,000
3. 香港灣仔告士打道39號夏慤大廈11樓全層	280,000,000	100.00%	280,000,000

物業	於二零二一年 九月三十日 現況下之資本值 港元	貴集團應佔 權益之百分比	貴集團於 二零二一年 九月三十日 現況下應佔之 資本值 港元
4. 香港灣仔告士打道39號夏慤大廈3樓平台、27樓平台、天台及外牆(窗戶除外)	83,400,000	100.00%	83,400,000
5. 香港銅鑼灣怡和街1A-1H、1J-1L號，百德新街1、3、5及7號及記利佐治街2、4、6、8及10號香港大廈銅鑼灣地帶地下、閣樓、1樓及2樓若干商舖、3樓C、I、J、K、L、N、O、P、Q室(連各自之平台)及3樓H室	788,000,000	100.00%	788,000,000
6. 香港九龍觀塘鴻圖道1號之38個車位、36個貨車車位、3個貨櫃車位及鴻圖道1號若干部分	3,709,000,000	33 $\frac{1}{3}$ %	1,236,333,333
7. 香港新界粉嶺丈量約份第77約之10個地段及丈量約份第79約之173個地段	210,468,013	25.00%	52,617,003

物業	於二零二一年 九月三十日 現況下之資本值 港元	貴集團應佔 權益之百分比	貴集團於 二零二一年 九月三十日 現況下應佔之 資本值 港元
8. 香港新界粉嶺丈量約份第79約之35個地段	31,089,035	43.75%	13,601,453
9. 香港新界粉嶺丈量約份第79約之26個地段	30,524,697	50.00%	15,262,349
10. 香港新界清水灣鎖匙頭丈量約份第464約地段第2、4、7、8及9號24份不可分割等份中之9份	13,560,000	100.00%	13,560,000
小計：	9,932,371,745		7,269,104,138
第二類 - 貴集團於香港持作出售之物業			
11. 香港香港仔田灣海旁道7號興偉中心23個車位、若干工場、預留空間及天台	140,110,000	50.00%	70,055,000
12. 香港新界屯門建發街5號廣建貿易中心6樓4號工場及18至20樓1至8號工場	98,800,000	50.00%	49,400,000
13. 香港九龍觀塘海濱道151-153號廣生行中心1樓14至17號貨車車位及貨櫃車位	18,580,000	35.00%	6,503,000

物業	於二零二一年 九月三十日 現況下之資本值 港元	貴集團應佔 權益之百分比	貴集團於 二零二一年 九月三十日 現況下應佔之 資本值 港元
14. 香港九龍長沙灣大埔道369號爾登華庭地庫2樓M1、M2、M6、M7及M9號電單車車位	310,000	50.00%	155,000
15. 香港九龍大角咀洋松街38號i-home地下1及2號舖連同S2及S3號車位及M2、M3及至M4號電單車車位	52,920,000	100.00%	52,920,000
16. 香港銅鑼灣摩頓臺5號百富中心28樓上層主天台	1,280,000	50.00%	640,000
17. 香港九龍馬頭角靠背壟道151號都會151 1樓1號車位及2樓11及15號車位	3,900,000	100.00%	3,900,000
18. 香港九龍九龍塘歌和老街20號畢架山峰130個車位	195,000,000	33 $\frac{1}{3}$ %	65,000,000
19. 香港柴灣嘉業街18號明報工業中心地下之貨櫃車車位	5,200,000	30.00%	1,560,000
小計：	516,100,000		250,133,000

物業	於二零二一年 九月三十日 現況下之資本值 港元	貴集團應佔 權益之百分比	貴集團於 二零二一年 九月三十日 現況下應佔之 資本值 港元
第三類 - 貴集團於香港持作發展之物業			
20. 位於香港新界荃灣馬角街14-18號之發展地盤	990,000,000	100.00%	990,000,000
小計：	990,000,000		990,000,000
第四類 - 貴集團於中國持作投資之物業			
21. 中國北京市朝陽區東三環北路東方東路9號東方國際大廈	34,422,960	50.00%	17,211,480
22. 中國北京市朝陽區亮馬橋路48號院1號樓9層1004	28,164,240	100.00%	28,164,240
小計：	62,587,200		45,375,720
第五類 - 貴集團於中國持作出售之物業			
23. 中國北京市朝陽區景林路9號院18號樓-2至2層01及135幢-1層車位編號145-152	227,480,400	100.00%	227,480,400
小計：	227,480,400		227,480,400

物業	於二零二一年 九月三十日 現況下之資本值 港元	貴集團應佔 權益之百分比	貴集團於 二零二一年 九月三十日 現況下應佔之 資本值 港元
第六類 - 貴集團於中國持有及佔用之物業			
24. 中國北京市朝陽區亮馬橋路48號院1號 樓2層203	36,108,000	100.00%	36,108,000
小計：	36,108,000		36,108,000
第七類 - 貴公司之聯營公司於中國持有及經營之物業			
25. 中國北京市朝陽區東三環北路東方路1 號北京希爾頓酒店	52,958,400	50.00%	26,479,200
小計：	52,958,400		26,479,200
總計：	<u>11,817,605,745</u>		<u>8,844,680,458</u>

估值報告

第一類 – 貴集團於香港持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 九月三十日 現況下之資本值
1. 香港灣仔告士打道39號夏慤大廈地下所有商舖、3樓至6樓、12樓至17樓、19樓至21樓及24樓全層、10樓1001-3及1005-10室、18樓1801-4室、公用地方、預留地方及該大廈命名權的預留份數	夏慤大廈(「該大廈」)約於一九八七年落成，為一幢28層高商業大廈，位於灣仔區告士打道南面與分域街交界。 根據於二零一八年五月四日刊憲的灣仔分區計劃大綱草圖編號S/H5/28，該大廈位於目前劃為「商業」的地帶內。	除可出租總樓面面積約5,799平方米(62,416平方呎)為空置外，該物業根據若干租約出租，每月租金收入總額約為9,150,000港元(不包括差餉及管理費)。	4,523,330,000港元 (貴集團應佔 100%權益： 4,523,330,000港元)
內地段第8573號842,100份不可分割等份中之488,432份	該大廈地下設有商舖及車位，1樓及2樓設有車位，而高層則設有辦公室。 該物業包括地下的所有零售商舖、3樓至6樓全層、10樓的9個辦公室單位、12樓至17樓全層、18樓的4個辦公室單位、19樓至21樓及24樓連同公用地方、預留地方及該大廈命名權的預留份數。 該物業的可出租樓面面積(不包括機房及停車場面積)約為23,089.00平方米(248,530平方呎)。 內地段8573號乃根據賣地條件第11629號持有，年期自一九八二年八月三十一日起為期75年，可續期75年。 內地段8573號之應付地租為每年1,000港元。	大部分租約為期三年，最遲一份於二零二五年十一月二十二日屆滿。	

附註：

- 根據日期為一九九八年二月二十三日之轉讓契約(註冊摘要編號UB3667998)，該物業之登記擁有人為Chinese Estates (Harcourt House) Limited。
- 吾等獲告知，Chinese Estates (Harcourt House) Limited為貴公司之間接全資擁有附屬公司。
- 該物業亦包括公用地方、該大廈命名權的預留份數及預留地方(「其他地方」)，其他地方已獲分配內地段第8573號842,100份不可分割等份中合共7,300份。

- 4) 該物業之12樓至15樓全層受限於以下產權負擔：
- a) 以華僑永亨銀行有限公司為受益人之法定押記，見日期為二零一八年十二月二十一日之註冊摘要編號19011001990028；及
 - b) 以華僑永亨銀行有限公司為受益人之盈利轉讓及賬目押記，見日期為二零一八年十二月二十一日之註冊摘要編號19011001990035。
- 5) 該物業地下A舖、B舖及C舖、3樓、4樓及5樓全層、10樓1001-3及1005-10室受限於以下產權負擔：
- a) 以華僑永亨銀行有限公司為受益人之法定押記，見日期為二零一七年六月二十九日之註冊摘要編號17070501270079；及
 - b) 以華僑永亨銀行有限公司為受益人之法定押記之補充，見日期為二零一八年六月二十七日之註冊摘要編號18062901950057。
- 6) 該物業16樓、17樓、20樓、21樓及24樓全層以及18樓1801-1804室受限於以下產權負擔：
- a) 以中國建設銀行(亞洲)股份有限公司為受益人之法定押記，見日期為二零一八年十一月二十六日之註冊摘要編號18121801710230；及
 - b) 以中國建設銀行(亞洲)股份有限公司為受益人之盈利轉讓及賬目押記，見日期為二零一八年十一月二十六日之註冊摘要編號18121801710248。
- 7) 該物業20樓全層亦受限於日期為二零一八年十二月三十一日以財政司司長法團為受益人的租賃協議副本(註冊摘要編號19050202440060)，月租為710,000港元。
- 8) 根據於二零一八年五月四日刊憲的灣仔分區計劃大綱草圖編號S/H5/28，該大廈位於目前劃為「商業」的地帶內。
- 9) 在對該物業進行估值時，吾等假設零售部分的單位租金約為每平方呎129港元，辦公室部分的單位租金則約為每平方呎39港元至51港元。吾等假設零售及辦公室物業的資本化比率分別為4.5%及3.0%。

在進行估值時，吾等已參考該物業內及鄰近地區其他可資比較物業的租金。零售物業的月租介乎每平方呎約110港元至167港元，而辦公室物業的月租則介乎每平方呎約40港元至42港元。吾等已收集並分析商舖及辦公室的多項近期銷售交易，並注意到零售物業的隱含收益率一般約為4.5%，而辦公室物業的隱含收益率則介乎約2.8%至3.0%。所假設的單位租金及所採納的資本化比率被視為與市場可資比較者一致。

			於二零二一年 九月三十日 現況下之資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
2. 香港灣仔告士打道39號夏慤大廈120個車位，包括1樓1至44號低層車位、1樓1至20號高層車位、2樓1至12號、22至34號、39至45號低層車位、2樓1至17號高層車位，以及使用、佔用及享用地下1至3號全部毗鄰空間、1樓1號A高層毗鄰空間、2樓39號A低層毗鄰空間及2樓1號A及18號高層毗鄰空間的獨家權利及特權	<p>夏慤大廈(「該大廈」)約於一九八七年落成，為一幢28層高商業大廈，位於灣仔區告士打道南面與分域街交界。</p> <p>根據於二零一八年五月四日刊憲的灣仔分區計劃大綱草圖編號S/H5/28，該大廈位於目前劃為「商業」的地帶內。</p> <p>該大廈地下設有商舖及車位，1樓及2樓設有車位，而高層則設有辦公室。</p> <p>該物業包括該大廈地下至2樓合共120個車位。</p>	<p>除28個車位為空置外，該物業目前以月租或固定租期形式租予若干租戶，最遲一份於二零二四年十一月四日屆滿，每月租金收入總額為366,303港元。</p>	<p>263,000,000港元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 263,000,000港元)</p>
內地段第8573號842,100份不可分割等份中之16,950份	<p>內地段第8573號乃根據賣地條件第11629號持有，年期自一九八二年八月三十一日起為期75年，可續期75年。</p> <p>內地段第8573號之應付地租為每年1,000港元。</p>		

附註：

- 1) 根據日期為一九九八年十二月二十三日之轉讓契約(註冊摘要編號UB7663794)，該物業的登記擁有人為利俊(香港)有限公司。
- 2) 吾等獲告知，利俊(香港)有限公司為 貴公司之間接全資擁有附屬公司。
- 3) 根據於二零一八年五月四日刊憲的灣仔分區計劃大綱草圖編號S/H5/28，該大廈位於目前劃為「商業」的地帶內。
- 4) 對該物業進行估值時，吾等假設每個車位的月租為約5,000港元，而車位的資本化比率為2.5%。

在進行估值時，吾等已參考該物業內及鄰近地區其他可資比較物業的租金。每個車位的月租介乎約4,200港元至6,500港元。吾等已收集及分析可資比較物業的多項近期銷售交易，並注意到隱含收益率一般約為2.5%。所假設的每月租金及所採納的資本化比率被視為與市場可資比較者一致。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 九月三十日 現況下之資本值
3. 香港灣仔告士打道39號夏慤大廈11樓全層 內地段第8573號842,100份不可分割等份中之25,100份	<p data-bbox="536 378 938 491">夏慤大廈(「該大廈」)約於一九八七年落成，為一幢28層高商業大廈，位於灣仔告士打道南面與分域街交界。</p> <p data-bbox="536 544 938 661">根據於二零一八年五月四日刊憲的灣仔分區計劃大綱草圖編號S/H5/28，該大廈位於目前劃為「商業」的地帶內。</p> <p data-bbox="536 715 938 789">該大廈地下設有商舖及車位，1樓及2樓設有車位，而高層則設有辦公室。</p> <p data-bbox="536 842 938 917">該物業包括該大廈的11樓全層。可出租總樓面面積約為1,414.44平方米(15,225平方呎)。</p> <p data-bbox="536 970 938 1087">內地段第8573號乃根據賣地條件第11629號持有，年期自一九八二年八月三十一日起為期75年，可續期75年。</p> <p data-bbox="536 1140 938 1174">內地段第8573號之應付地租為每年1,000港元。</p>	<p data-bbox="963 378 1206 704">除總樓面面積為169.27平方米(1,822平方呎)的1105號室為空置外，該物業受限於兩份為期三年的租約，最遲一份於二零二二年五月一日屆滿，每月租金收入總額約為664,400港元(不包括差餉及管理費)。</p>	<p data-bbox="1262 378 1406 576">280,000,000港元</p> <p data-bbox="1262 459 1406 576">(貴集團應佔 100%權益： 280,000,000港元)</p>

附註：

- 1) 根據日期為二零零一年三月三十一日之轉讓契約(註冊摘要編號UB8370700)，該物業的登記擁有人為廣鷹有限公司。
- 2) 吾等獲告知，廣鷹有限公司為 貴公司之間接全資擁有附屬公司。
- 3) 根據於二零一八年五月四日刊憲的灣仔分區計劃大綱草圖編號S/H5/28，該大廈位於目前劃為「商業」的地帶內。

			於二零二一年 九月三十日 現況下之資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
4. 香港灣仔告士打道39號夏慤大廈3樓平台、27樓平台、天台及外牆(窗戶除外)	夏慤大廈(「該大廈」)約於一九八七年落成，為一幢28層高商業大廈，位於灣仔告士打道南面與分域街交界。	3樓平台目前為空置；27樓平台目前租予一名租戶，租期由二零二零年三月十日起二零二四年三月九日，每月租金(不包括差餉及管理費)1,146,761港元(第一年)、1,215,567港元(第二年)、1,288,501港元(第三年)、1,365,811港元(第四年)及1,447,759港元(第五年)。	83,400,000 港元 (貴集團應佔 100% 權益： 83,400,000 港元)
內地段第8573號842,100份不可分割等份中之63,800份	<p>根據於二零一八年五月四日刊憲的灣仔分區計劃大綱草圖編號S/H5/28，該大廈位於目前劃為「商業」的地帶內。</p> <p>該大廈地下設有商舖及車位，1樓及2樓設有車位，而高層則設有辦公室。</p> <p>該物業包括該大廈外牆(窗戶除外)、3樓平台、27樓平台及該大廈天台。</p> <p>內地段第8573號乃根據賣地條件第11629號持有，年期自一九八二年八月三十一日起為期75年，可續期75年。</p> <p>內地段第8573號之應付地租為每年1,000港元。</p>		

附註：

- 1) 根據日期為一九九四年六月一日之轉讓契約(註冊摘要編號UB6033912)，該物業之登記擁有人為韻都有限公司。
- 2) 吾等獲告知，韻都有限公司為 貴公司之間接全資擁有附屬公司。
- 3) 根據於二零一八年五月四日刊憲的灣仔分區計劃大綱草圖編號S/H5/28，該大廈位於目前劃為「商業」的地帶內。

於二零二一年
九月三十日
現況下之資本值

物業	概況及年期	估用詳情	現況下之資本值
5. 香港銅鑼灣怡和街1A-1H、1J-1L號，百德新街1、3、5及7號及記利佐治街2、4、6、8及10號香港大廈銅鑼灣地帶地下、閣樓、1樓及2樓若干商舖、3樓C、I、J、K、L、N、O、P、Q室(連各自之平台)及3樓H室	香港大廈於一九六六年落成，為一幢21層高住宅大廈，建於5層高(包括一層地庫及一層閣樓)的商業平台上，部分地庫被指定為敞開式停車間。香港大廈地處銅鑼灣商業中心，位於怡和街東北面，東鄰百德新街，北鄰記利佐治街。	M1、M2、M3、N1、N2、O、P號商舖已合併為銅鑼灣地帶的兩個地下商舖(即1號舖及2號舖)及通往1樓、2樓及閣樓的入口。1號舖及2號舖於二零一九年三月八日至二零二二年三月七日期間按基本月租750,000港元或每月總收入的14%(以較高者為準)出租。	788,000,000港元 (貴集團應佔 100%權益： 788,000,000港元)
內地段第7742號353份不可分割等份中之(i)24份中之1,224/1,828份及(ii)10份	根據於二零一九年一月十八日刊憲的銅鑼灣分區計劃大綱核准圖編號S/H6/17，該物業位於目前劃為「商業」的地帶內。	一樓及二樓商舖及各自的外牆部分根據若干為期一至三年的租約或特許權出租，最遲一份於二零二三年十二月九日屆滿，每月租金收入總額約為946,000港元。	
	該物業包括地下2個舖位、閣樓3個舖位、一樓43個舖位、二樓54個舖位及部分二樓外牆及公用地方連同三樓10個住宅單位及9個平台。		
	概約總樓面面積的明細詳列如下：		
	樓層	總樓面面積	
		平方米	平方呎
	地下	175.86	1,893
	閣樓	137.96	1,485
	一樓	931.62	10,028
	二樓	1,047.66	11,277
	總計	2,293.10	24,683
	三樓		
	(住宅)	684.23	7,365
	(天台)	381.27	4,104
			除3樓所有平台為空置外，住宅根據若干為期兩至三年的特許權出租，最遲一項於二零二四年二月二十九日屆滿，每月特許權費總額為111,701港元。所有特許權均含提早終止條款，可由任何一方發出一個月至三個月書面通知終止特許權協議。
			零售部分及住宅部分的空置率分別為2.5%及8.3%。
	內地段第7742號乃根據賣地條件第6702號持有，年期自一九六一年四月二十五日起為期75年，可續期75年。		
	內地段第7742號之應付地租為每年2,068港元。		

附註：

- 1) 該物業包括地下G01-G02號零售單位、預留地方及1號舖及2號舖外牆上的招牌位置以及公用地方、閣樓M01-M03號零售單位、預留地方及部分外牆、一樓102、106、107、108、117、119、120、121、122、123、123A、124、125、126、131、132、134、138、139、140、141、142、143、144、145、146、153、154、157、158、158A、166、169、172、173、174、175、175A、177-78、179、180、181號零售單位、二樓201、202、203、204、205、206、266、267、209、210、212、214、217、218、219、220、221、222、223、224、225、226、226A、227、228、229、231、232、239、240、241、242、243、244、245、248、250、251、257、261、268、269、273A、275、277、278、278A、280-281、282、283、284、288、289號零售單位及部分外牆、三樓公用地方及C、I、J、K、L、N、O、P、Q室住宅單位(連各自之平台)及H室住宅單位以及EX01-14號廣告位置。
- 2) 根據日期為二零一三年七月五日之轉讓契約(註冊摘要編號1307220135001)，公用地方之登記擁有人為忠信物業管理有限公司，而根據日期為一九九二年四月十五日及二零零一年一月八日之五份轉讓契約(註冊摘要編號5274692、5274693、UB8350423、UB8352485及UB8308465)，該物業其餘部分之登記擁有人為Hillsborough Holdings Limited。
- 3) 吾等獲告知，忠信物業管理有限公司及Hillsborough Holdings Limited為 貴公司之間接全資擁有附屬公司。
- 4) 根據於二零一九年一月十八日刊憲的銅鑼灣分區計劃大綱核准圖編號S/H6/17，該物業位於目前劃為「商業」的地帶內。
- 5) 對該物業進行估值時，吾等已假設地下零售部分的單位租金為每平方呎300港元、高層零售部分的單位租金為每平方呎約47港元至56港元及住宅部分的單位租金為每平方呎26港元。吾等假設地下零售、高層零售及住宅物業的資本化比率分別為2.63%、2.88%及3.0%。

在進行估值時，吾等已參考該物業內及鄰近地區其他可資比較物業的租金。地下零售物業之月租介乎每平方呎約140港元至481港元，高層零售物業之月租介乎每平方呎約36港元至50港元，而住宅物業之月租則介乎每平方呎約24港元至26港元。吾等已收集及分析商舖及住宅單位的多項近期銷售交易，並注意到零售物業及住宅物業的隱含收益率分別一般介乎約2.5%至2.9%及約2.7%至3.6%。所假設的單位租金及所採納的資本化比率被視為與市場可資比較者一致。

於二零二一年
九月三十日現況下之
資本值

物業	概況及年期	估用詳情	資本值
6. 香港九龍觀塘鴻圖道1號之38個車位、36個貨車車位、3個貨櫃車位及鴻圖道1號若干部分(見下文附註1) 觀塘內地段第415號800,000份不可分割等份中之524,352份	鴻圖道1號(「該大廈」)為一幢33層高工業大廈，附設停車場及起卸區，於一九九四年落成。 根據於二零二一年三月十九日刊憲的觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號S/K14S/23，該大廈位於目前劃為「其他指定用途」的地帶內。 該物業包括該大廈的若干工場單位、3個貨櫃車位、36個貨車車位及38個私家車車位。 該物業的總樓面面積(不包括車位)約為49,424.93平方米(532,010平方呎)。 觀塘內地段第415號乃根據賣地條件第7697號持有，年期自一九六二年七月一日起為期21年(減去最後三天)，可續期14年，並依法延續至二零四七年六月三十日。 觀塘內地段第415號之應付地租為每年3,542,418港元。	除總樓面面積2,867.71平方米(30,868平方呎)為空置外，該物業(不包括車位)根據若干為期一至三年的租約及特許權出租，最遲一份於二零二四年八月十七日屆滿，每月收入總額約為9,160,000港元(不包括差餉及管理費)。 該等車位以每小時/每月的形式授予特許權，而截至二零二一年九月三十日止三個月期間的車位特許權費總額為1,723,037港元。	3,709,000,000港元 (貴集團應佔33 $\frac{1}{3}$ %權益： 1,236,333,333港元)

附註：

- 1) 該物業包括地下全層(包括1-3、3A及5-8號廠房單位)及2樓(包括1-3、5及6號廠房單位)、6樓2-3、6-10、12-13、15-21號廠房單位及23號貯物室、7樓全層(包括1-3、5-13、15-22號廠房單位及23號貯物室)、8樓1-3、6-10、12-13、15-22號廠房單位及23號貯物室、10樓23號貯物室、11樓全層(包括1-3、5-13、15-22號廠房單位及23號貯物室)、12樓(包括1-3、5-13、15-22號廠房單位及23號貯物室)、15樓(包括1-3、5-13、15-22號廠房單位及23號貯物室)、16樓(包括1-3、5-13、15-22號廠房單位及23號貯物室)、17樓(包括1-3、5-13、15-22號廠房單位及23號貯物室)、18樓(包括1-3、5-13、15-22號廠房單位及23號貯物室)、20樓3、5-11、22號廠房單位及23號貯物室、21樓11及23室、23樓全層(包括1-3、5-13及15-22號廠房單位)、25樓(包括1-3、5-13及15-22號廠房單位)、26樓3、5-9、12-13及15-22號廠房單位、28樓全層(包括1-3、5-13及15-22號廠房單位)、29樓(包括1-3、5-13及15-22號廠房單位)、30樓(包括1-3、5-13及15-22號廠房單位)、32樓(包括1-3、5-13及15-22號廠房單位)、33樓(包括1-3、5-13及15-22號廠房單位)、35樓12-13及15-22號廠房單位、36樓1、3、5-9、11-12、15-20及22號廠房單位以及全部77個車位(包括地下C1-C3號車位、1樓L1-L36號車位、3樓CP1-CP38號車位)、天台、預留地方及公用地方。
- 2) 根據日期為一九八八年十二月三十日之轉讓契約(註冊摘要編號UB3956667)，該物業之登記擁有人為廣坤實業有限公司。
- 3) 吾等獲告知，廣坤實業有限公司為 貴公司間接擁有33 $\frac{1}{3}$ %權益之聯營公司。
- 4) 根據於二零二一年三月十九日刊憲的觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號S/K14S/23，該大廈位於目前劃為「其他指定用途」的地帶內。

- 5) 在對該物業進行估值時，吾等假設工業部分的單位租金約為每月每平方呎18港元至24港元，而車位的單位價格約為每個車位1,900,000港元至3,800,000港元。吾等假設地下及高層工業物業之資本化比率分別為3.45%及3.7%。

在進行估值時，吾等已參考該物業內及鄰近地區其他可資比較物業的租金。工業物業的月租介乎每平方呎約11港元至26港元，而車位的交易價格介乎每個車位約2,000,000港元至2,300,000港元。吾等已收集及分析多項近期工業物業銷售交易，並注意到工業物業的隱含收益率一般介乎約3.6%至3.8%。所假設的單位租金及所採納的資本化比率被視為與市場可資比較者一致。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 九月三十日 現況下之資本值
7. 香港新界粉嶺丈量約份第77約之10個地段及丈量約份第79約之173個地段(見下文附註1)	<p>該物業包括位於坪輦的10個農地地段及位於禾徑山的172個農地地段及1個屋宇地段。</p> <p>根據於二零零九年十月十六日刊憲的禾徑山分區計劃大綱核准圖編號S/NE-WKS/10, 該物業位於「農業」及「鄉村式發展」地帶。</p> <p>該物業的概約註冊地盤面積如下:</p>	<p>除約103,715平方米(1,116,390平方呎)的總地盤面積受限於若干為期三年的租約(最遲一份於二零二四年七月三十一日屆滿, 每月租金收入總額約為11,627港元)外, 該物業為空置。</p>	<p>210,468,013 港元 (見下文附註4)</p> <p>(貴集團應佔 25%權益: 52,617,003 港元) (見下文附註3)</p>

概約地盤面積

	平方米	平方呎
屋宇地段	242.85	2,614
農地地段	157,211.91	1,692,229
總計	157,454.76	1,694,843

該物業根據兩份政府租契持有, 年期均自一八九八年七月一日起為期75年, 已續期24年(減去最後三天), 並依法延續至二零四七年六月三十日。

該物業每年應付之地租為其應課差餉租值的3%。

附註:

- 該物業包括丈量約份第77約之10個農地地段(地段第108S.A、384、387、385S.B、116、117、110S.A、112、113及114號)及丈量約份第79約之172個農地地段(地段第1315R.P.、1316R.P.、1326、1327、1360R.P.、1484、1485、1510、1521、1538、1541、1547、1550、1563、1568、1569、1578、1517、1595、1605、1539、1545、1553R.P.、1536、1543、1546、1509、1313、1537、1548、1540、1441R.P.、1480R.P.、1551、1534、1566、1567、1362、1542R.P.、1481R.P.、1482R.P.、1194、1352、1442、1448R.P.、1198S.B、1624、1627、1629、1518S.A、1193S.A、1177、1183、1282R.P.、1245R.P.、1331、1337、1423、1427R.P.、1571、1623、1630、1633、1334、1432、1437、1631、1329、1350、1323R.P.、1444、1495、1504、1592、1395、1469、1577、1590、1107、1384、1516R.P.、1182、1195、1197、1346、1349、1366、1519、1522、1524、1580、1583、1584、1586、1596、1604、1608、1610、1585、1201、1159S.A、1187S.A、1189、1410、1411、1376、1379、1383、1436S.A、1408S.B、1430S.B、1401、1122、1287、1289、1294、1295、1324、1467R.P.、1497、1574、1642R.P.、1291、1465R.P.、1487、1488、1494、1505、1507、1506、1398、1299、1454R.P.、1468R.P.、1333、1400、1426R.P.、1498、1500、1554R.P.、1625、1621、1622、1525、1533、1535、1097S.A S.S.1、1292S.A、1306、1403S.A、1429、1075、1144、1520、1518S.B、1609、1612、1614、1616、1617、1619、1328、1404、1297、1446、1447、1449R.P.、1451R.P.、1405、1159S.B R.P.、1159S.B S.S.1及1591號)及1個屋宇地段(第16S.A號(禾徑山屋宇地段))。
- 根據若干信託聲明書, 霸聲有限公司(作為雄星(香港)有限公司之受託人)為丈量約份第79約之35個農地地段(地段第1282R.P.、1245R.P.、1331、1337、1423、1427R.P.、1571、1623、1630、1633、1334、1432、1437、1631、1329、1350、1323R.P.、1444、1495、1504、1516R.P.、1592、1395、1469、1577、1590、1107、1384、1609、1612、1614、1616、1617、1619及1328號)及丈量約份第79約之1個屋宇地段(第16S.A號(禾徑山屋宇地段))之登記擁有人, 而其餘地段之登記擁有人為雄星(香港)有限公司。

- 3) 經 貴公司確認，貴集團實際間接擁有該物業之25%權益。吾等經 貴公司告知，貴集團間接持有Nadine Holdings Limited之50%權益，而Nadine Holdings Limited持有Hopeking Properties Limited之50/85股份(或58.823%權益)，而Hopeking Properties Limited直接持有雄星(香港)有限公司之85%權益。儘管 貴集團僅持有該物業之25%權益，但 貴集團被視為對該等間接聯營公司有重大程度控制權。
- 4) 吾等獲 貴公司告知，該物業內18個農地地段及部分屋宇地段在未經登記擁有人批准的情況下被第三方佔用。18個農地地段(包括丈量約份第77約地段第108S.A.號及丈量約份第79約地段 第1177、1182、1183、1193S.A、1198S.B.、1337、1346、1349、1352、1366、1437、1446、1447、1451R.P.、1468R.P.、1578及1580號)總地盤面積約為24,223.06平方米(260,737平方呎)，價值為32,070,651港元，而丈量約份第79約部分禾徑山屋宇地段(第16S.A號)總地盤面積約為73.32平方米(800平方呎)，價值為711,200港元。倘登記擁有人失去該18個農地地段及部分屋宇地段的擁有權，該物業的資本值將減少約32,781,851港元至177,686,162港元。
- 5) 根據於二零零九年十月十六日刊憲的禾徑山分區計劃大綱核准圖編號S/NE-WKS/10及於二零一零年三月十二日刊憲的坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖編號S/NE-TKL/14，該物業位於「農業」及「鄉村式發展」地帶。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 九月三十日 現況下之資本值
8. 香港新界粉嶺丈量約份第79約之35個地段(見下文附註1)	<p>該物業包括位於禾徑山的35個農地地段。</p> <p>根據於二零零九年十月十六日刊憲的禾徑山分區計劃大綱核准圖編號S/NE-WKS/10及二零一零年三月十二日刊憲的坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖編號S/NE-TKL/14，該物業位於「綠化地帶」及「農業」地帶。</p>	<p>除約19,994.61平方米(215,222平方呎)的總地盤面積受限於若干為期三年的租約(最遲一份於二零二三年七月三十一日屆滿，每月租金收入總額約為44,742港元)外，該物業為空置。</p>	<p>31,089,035港元 (見下文附註5)</p> <p>(貴集團應佔 43.75%權益： 13,601,453港元)</p>
	<p>該物業的註冊地盤面積約為32,452.16平方米(349,315平方呎)。</p>		
	<p>該物業乃根據政府租契持有，年期自一八九八年七月一日起為期75年，已續期24年(減去最後三天)，並依法延續至二零四七年六月三十日。</p>		
	<p>該物業每年應付之地租為其應課差餉租值的3%。</p>		

附註：

- 1) 該物業包括丈量約份第79約之35個農地地段(地段第1134、1148、1152、1171、1178、1357、1367、1371、1373、1375、1377、1386、1388、1406、1413、1445、1532、1597、1598、1599、1601、1603、1615、1618、1620、1252R.P.、1275R.P.、1309R.P.、1355R.P.、1356R.P.、1408S.A、1408S.C、1430S.A、1430S.C及1511S.A號)。
- 2) 該物業的登記擁有人為廣銘有限公司。
- 3) 吾等獲告知，廣銘有限公司為 貴公司間接擁有43.75%權益之聯營公司。
- 4) 吾等獲 貴公司告知，該物業的6個地段(包括丈量約份第79約地段第1134、1178、1355R.P.、1356R.P.、1430S.C.及1445號，總地盤面積約為3,796.64平方米(40,867平方呎))在未經登記擁有人批准的情況下被第三方部分佔用。
- 5) 倘登記擁有人失去該6個農地地段的擁有權，該物業的資本值將減至約27,451,872港元。
- 6) 根據於二零零九年十月十六日刊憲的禾徑山分區計劃大綱核准圖編號S/NE-WKS/10及二零一零年三月十二日刊憲的坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖編號S/NE-TKL/14，該物業位於「農業」及「綠化地帶」地帶。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 九月三十日 現況下之資本值
9. 香港新界粉嶺丈量約份第79約之26個地段(見下文附註1)	<p data-bbox="528 378 935 442">該物業包括位於禾徑山的26個農地地段。</p> <p data-bbox="528 459 935 570">根據於二零一四年十月三日刊憲的禾徑山分區計劃大綱核准圖編號S/NE-WKS/10，該物業位於「農業」、「鄉村式發展」及「綠化地帶」地帶。</p> <p data-bbox="528 629 935 704">該物業的註冊地盤面積約為21,321.91平方米(229,509平方呎)。</p> <p data-bbox="528 757 935 917">該物業乃根據政府租契持有，年期自一八九八年七月一日起為期75年，已續期24年(減去最後三天)，並依法延續至二零四七年六月三十日。</p> <p data-bbox="528 970 935 1002">該物業每年應付之地租為其應課差餉租值的3%。</p>	<p data-bbox="963 378 1206 661">除約15,591.23平方米(167,824平方呎)的總地盤面積受限於三份為期三年的租約(最遲一份於二零二三年七月三十一日屆滿，每月租金收入總額約為825港元)外，該物業為空置。</p>	<p data-bbox="1262 378 1406 406">30,524,697港元</p> <p data-bbox="1262 459 1406 576">(貴集團應佔50%權益： 15,262,349港元)</p>

附註：

- 1) 該物業包括丈量約份第79約地段第1288、1298、1471 R.P.、1472 R.P.、1493、1293 R.P.、1296、1301、1302、1303、1311、1312、1544、1503、1575、1582、1628、1486、1489、1292 R.P.、1403 R.P.、1470、1491、1496、1528及1314號。
- 2) 該物業之登記擁有人為展世有限公司。
- 3) 吾等獲告知，展世有限公司為 貴公司間接擁有50%權益之聯營公司。
- 4) 根據於二零零九年十月十六日刊憲的禾徑山分區計劃大綱核准圖編號S/NE-WKS/10，該物業位於「農業」、「鄉村式發展」及「綠化地帶」地帶。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 九月三十日 現況下之資本值
10. 香港新界清水灣鎖匙頭丈量約份第464約地段第2、4、7、8及9號24份不可分割等份中之9份	<p>該物業包括位於新界西貢區五幅不規則形狀的相連農地。總註冊地盤面積約為34,458.57平方米(370,912平方呎)。</p> <p>根據於二零零六年六月九日刊憲的清水灣半島南分區計劃大綱核准圖編號S/SK-CWBS/2，該物業位於「自然保育區」及「海岸保護區」地帶。</p> <p>丈量約份第464約地段第2、4、7及8號乃根據政府租契持有，年期自一八九八年七月一日起為期75年，並可續期24年(減去最後三天)，而丈量約份第464約地段第9號則根據新批地契第2609號持有，年期為99年，均依法延續至二零四七年六月三十日。</p> <p>該物業之應付地租為每年18.08港元。</p>	該物業目前為空置。	<p>13,560,000港元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 13,560,000港元)</p>

附註：

- 1) 該物業之登記擁有人為Country Homes Limited，透過五份轉讓契約持有，註冊摘要編號及文據日期如下：

份額	文據日期	註冊摘要編號
1/12	一九六四年十一月三十日	SK78320
1/12	一九六四年十一月三十日	SK78321
1/12	一九六五年一月四日	SK78481
1/24	一九七三年五月二日	SK86150
1/12	一九七三年五月八日	SK86215

- 2) 吾等獲告知，Country Homes Limited為 貴公司之間接全資擁有附屬公司。
- 3) 根據二零零六年六月九日刊憲的清水灣半島南分區計劃大綱核准圖編號S/SK-CWBS/2，該物業位於「自然保育區」及「海岸保護區」地帶。
- 4) 劃出「自然保育區」及「海岸保護區」地帶乃旨在保護、保育及保留自然景觀。一般而言，僅有助保育現有自然景觀或地區景觀價值的發展項目或涉及巨大公眾利益的必要基建項目方會獲得批准。

鑒於該物業包括五個位於「自然保育區」及「海岸保護區」內的農地地段，目前該物業不被視為具有即時發展潛力。

第二類 – 貴集團於香港持作出售的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 九月三十日 現況下之資本值
11. 香港香港仔田灣海旁道7號 興偉中心23個車位、若干工場、預留空間及天台(見下文附註1)	興偉中心於一九九零年落成，為一幢35層高(包括一層地庫及一層隔火層)工業大廈，位於香港仔區田灣海旁地區的田灣海旁道南面。	除樓面面積約119.00平方米(1,281平方呎)為空置外，該物業根據若干月租或固定租期的租約出租，最遲一份於二零二三年九月二十三日屆滿，每月租金收入總額約為124,641.85港元(大部分不包括差餉、地租及管理費)。	140,110,000港元 (貴集團應佔 50%權益： 70,055,000港元)
香港仔內地段第414號 102,588份不可分割等份中之 (i)11份中之10/11份(ii)2,374份中之9,476/100,000份及 (iii)1,508份	該物業包括若干工場、預留空間連同地下/高層地下的23個車位及標的大廈之天台。 根據於二零一八年八月三十一日刊憲的香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖編號S/H15/33，標的大廈位於劃為「工業」的地帶內。 該物業的總樓面面積(不包括車位及天台)約為1,671.59平方米(17,993平方呎)。 香港仔內地段第414號乃根據換地條件第12040號持有，年期自一九八九年一月二十一日起至二零四七年六月三十日屆滿。 該物業每年應付之地租為其應課差餉租值的3%。	17個車位按月出租，每月收入總額約為44,000港元。 天台及若干預留空間受限於若干特許權協議，最遲一份於二零二三年十一月三十日屆滿，每月特許權費總額約為107,279港元。	

附註：

- 1) 該物業包括位於興偉中心6樓、7樓及8樓的預留空間、13樓的8號及9號單位、16樓的17至24號單位、天台、地下停車場V3、V4、V14至V16、L1至L6、L19、L20及C1號的車位及預留空間以及高層地下停車場V1至V5、V11、V12、V24及V37號的車位。
- 2) 該物業之登記擁有人為喜城有限公司，見日期為一九九八年九月四日之註冊摘要編號UB7578353。
- 3) 吾等獲告知，喜城有限公司為 貴公司間接擁有50%權益之聯營公司。
- 4) 根據於二零一八年八月三十一日刊憲的香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖編號S/H15/33，標的大廈位於劃為「工業」的地帶內。

			於二零二一年 九月三十日 現況下之資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
12. 香港新界屯門建發街5號廣 建貿易中心6樓4號工場及18 至20樓1至8號工場	廣建貿易中心約於一九九四年落成，為一幢 27層高工業大廈，位於屯門區建發街西面。 根據於二零一八年十二月二十一日刊憲的屯 門分區計劃大綱核准圖編號S/TM/35，標的大 廈位於劃為「工業」的地帶內。 該物業包括一幢27層高工業大廈內的25個工 業單位。 該物業的總樓面面積約為2,707.73平方米(29,146 平方呎)。 青山市地段第9號乃根據新批租約第1499號持 有，年期自一八九八年七月一日起為期99年(減 去最後三天)，並已依法延續至二零四七年六 月三十日。 該物業每年應付之地租為其應課差餉租值的 3%。	該物業根據兩份月租租約 出租，每月租金收入總額約 為237,554港元(不包括管理 費、差餉及地租)。	98,800,000港元 (貴集團應佔 50%權益： 49,400,000港元)

附註：

- 1) 該物業之登記擁有人為Polyco Development Limited，見日期為一九九二年一月二日之註冊摘要編號TM532267。
- 2) 吾等獲告知，Polyco Development Limited為 貴公司間接擁有50%權益之聯營公司。
- 3) 根據於二零一八年十二月二十一日刊憲的屯門分區計劃大綱核准圖編號S/TM/35，標的大廈位於劃為「工業」的地帶內。

			於二零二一年 九月三十日 現況下之資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
13. 香港九龍觀塘海濱道151-153號廣生行中心1樓14至17號貨車車位及貨櫃車位	廣生行中心約於一九九二年落成，為一幢19層高工業大廈，位於觀塘區工業區海濱道東北面與巧明街交界。	該物業受限於每月特許權，特許權費為38,500港元，不包括地租、差餉及管理費。	18,580,000 港元 (貴集團應佔 35% 權益： 6,503,000 港元)
觀塘內地段第529及530號3,091份不可分割等份中之11份	<p>根據二零二一年三月十九日刊憲的觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號S/K14S/23，標的發展項目位於目前劃為「其他指定用途」的地帶內。</p> <p>該物業包括標的發展項目1樓的四個貨車車位及一個貨櫃車位。</p> <p>觀塘內地段第529及530號乃分別根據賣地條件第UB8338及UB8339號持有，年期均自一八九八年七月一日起為期99年(減去最後三天)，已依法延續至二零四七年六月三十日。</p> <p>觀塘內地段第529號及530號之應付地租分別為每年378港元及396港元。</p>		

附註：

- 1) 根據日期為一九九四年二月二十六日之轉讓契約(註冊摘要編號UB5958605)，該物業之登記擁有人為康詠有限公司。
- 2) 吾等獲告知，康詠有限公司為 貴公司間接擁有35%權益之聯營公司。
- 3) 根據於二零二一年三月十九日刊憲的觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號S/K14S/23，標的發展項目位於目前劃為「其他指定用途」的地帶內。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 九月三十日 現況下之資本值
14. 香港九龍長沙灣大埔道 369號爾登華庭地庫2樓 M1、M2、M6、M7及M9號電 單車車位	爾登華庭約於二零零零年落成，屬中層住宅 發展項目，附設停車場設施。爾登華庭位於長 沙灣區大埔道南面與呈祥道交界。	該物業按月出租。截至二零 二一年九月三十日止九個 月期間的租金總額為22,200 港元。	310,000港元 (貴集團應佔 50%權益： 155,000港元)
新九龍內地段第4850號餘段 及其增批部分41,336份不可 分割等份中之20份	根據於二零一六年十二月十六日刊憲之長沙 灣分區計劃大綱草圖編號S/K5/37，標的發展 項目位於目前劃為「住宅(丙類)」及「綠化地帶」 的地帶內。		
	該物業包括標的發展項目地庫2樓的5個電單 車車位。		
	新九龍內地段第4850號乃根據換地條件第 8134號持有，年期為75年，已續期24年(減去 最後三天)，並已依法延續至二零四七年六月 三十日。		
	該物業每年應付之地租為其應課差餉租值的 3%。		

附註：

- 1) 根據日期為一九九七年九月三十日之轉讓契約(註冊摘要編號7301246)，該物業之登記擁有人為永瑞投資有限公司。
- 2) 吾等獲告知，永瑞投資有限公司為 貴公司間接擁有50%權益之聯營公司。
- 3) 根據於二零一六年十二月十六日刊憲的長沙灣分區計劃大綱草圖編號S/K5/37，標的發展項目位於目前劃為「住宅(丙類)」及「綠化地帶」的地帶內。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 九月三十日 現況下之資本值
15. 香港九龍大角咀洋松街38號 i-home 地下1及2號舖(見下文附註1)連同S2及S3號車位及M2、M3及M4號電單車車位	i-home約於二零零九年落成，為一幢38層高(包括一層隔火層)住宅大廈，建於4層高商業/停車場平台之上。i-home位於旺角區大角咀松樹街與菩提街之間一段洋松街的東北面。	兩間商舖以一份租期為四年九個月的租約出租，於二零二三年八月十一日屆滿，月租為62,000港元。	52,920,000 港元 (貴集團應佔 100% 權益： 52,920,000 港元)
九龍內地段第11182號10,504份不可分割等份中之268份	根據二零二一年四月十六日刊憲的旺角分區計劃大綱草圖編號S/K3/33，標的大廈位於目前劃為「住宅(甲類)」的地帶內。 該物業包括地下2個商業單位、2個車位及3個電單車車位。 兩間標的商舖之總樓面面積約為283.35平方米(3,050平方呎)。 九龍內地段第11182號乃根據換地條件第20018號持有，年期自二零零五年十一月二十五日起為期50年。 該物業每年應付之地租為其應課差餉租值的3%。	目前S2號車位受限於每月特許權，每月特許權費為4,300港元，而其餘車位及電單車車位為空置。	

附註：

- 1) 兩個商舖單位於土地註冊處的註冊地址如下：
 - a) 九龍洋松街42號 i-home 1 號舖；及
 - b) 九龍洋松街40號 i-home 2 號舖。
- 2) 根據日期為二零一八年十月十八日之轉讓契約(註冊摘要編號18102301960011)，該物業之登記擁有人為迅運有限公司。
- 3) 吾等獲告知，迅運有限公司為 貴公司之間接全資擁有附屬公司。
- 4) 根據二零二一年四月十六日刊憲的旺角分區計劃大綱草圖編號S/K3/33，該物業位於目前劃為「住宅(甲類)」的地帶內。

			於二零二一年 九月三十日 現況下之資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
16. 香港銅鑼灣摩頓臺5號百富中心28樓上層主天台	百富中心約於一九九二年落成，為一幢30層高商業大廈，位於銅鑼灣摩頓臺西南面，鄰近摩頓臺與銅鑼灣道交界。	該物業為空置。	1,280,000 港元
內地段第1580號D及E段餘段及內地段第2321號C及D段333份不可分割等份中之2份	根據於二零一九年一月十八日刊憲的銅鑼灣分區計劃大綱核准圖編號S/H6/17，標的大廈位於目前劃為「其他指定用途」的地帶內。		(貴集團應佔 50%權益： 640,000 港元)
	該物業包括標的大廈28樓之上層天台。		
	內地段第1580號及2321號乃根據各自之政府租契持有，年期均自一九零零年一月二十九日起為期75年，已續期75年。		
	該物業之應付地租為每年60港元。		

附註：

- 1) 根據日期為二零零三年一月十四日之轉讓契約(註冊摘要編號UB8865240)，該物業之登記擁有人為齊手有限公司。
- 2) 吾等獲告知，齊手有限公司為 貴公司間接擁有50%權益之聯營公司。
- 3) 根據於二零一九年一月十八日刊憲的銅鑼灣分區計劃大綱核准圖編號S/H6/17，該物業位於目前劃為「其他指定用途」的地帶內。

			於二零二一年 九月三十日 現況下之資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
17. 香港九龍馬頭角靠背壟道 151號都會1511樓1號車位及 2樓11及15號車位	都會151約於二零零四年落成，為一幢29層高 商住大廈，位於馬頭角區落山道與江蘇街之間 一段靠背壟道的東面。	該物業受限於三項每月特 許權，每月特許權費總額為 6,000港元(包括差餉及管理 費)。	3,900,000港元 (貴集團應佔 100%權益： 3,900,000港元)
九龍內地段第8152號10,000 份不可分割等份中之18份	根據於二零二一年五月二十一日刊憲的馬頭 角分區計劃大綱草圖編號S/K10/27，標的大廈 位於目前劃為「住宅(甲類)」的地帶內。 該物業包括3個有蓋車位。 九龍內地段第8152號乃根據政府租契持有，年 期自一九六三年三月十三日起為期75年。 九龍內地段第8152號之應付地租為每年198港元。		

附註：

- 1) 根據日期為一九九八年一月二十六日之轉讓契約(註冊摘要編號UB7429610)，該物業之登記擁有人為嘉丹廠有限公司。
- 2) 吾等獲告知，嘉丹廠有限公司為 貴公司之間接全資擁有附屬公司。
- 3) 根據於二零二一年五月二十一日刊憲的馬頭角分區計劃大綱草圖編號S/K10/27，標的樓宇位於目前劃為「住宅(甲類)」的地帶內。

			於二零二一年 九月三十日 現況下之資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
18. 香港九龍歌和老街20號畢架 山峰地下1、4、7至9、12至 21、24、26至35、37至56、 61、64、66、69、71至73、 78、80及81號車位及地下低 層1、2、4至35、37至48、50 至61、65、73至75、79至81、 84、87、93至95、97及99至 101號車位 新九龍內地段第6196號3,679 份不可分割等份中之277份 中之130/185份	畢架山峰約於二零零六年落成，為私人住宅 發展項目，包括22幢聯排別墅及5幢中層公寓 大廈，位於石硤尾區歌和老街北面與達康路 交界。 根據於二零二一年八月二十日刊憲的石硤尾 分區計劃大綱草圖編號S/K4/30，標的發展項 目位於目前劃為「住宅(丙類)」的地帶內。 該物業包括標的發展項目地下56個車位及地 下低層74個車位。 新九龍內地段第6196號乃根據賣地條件第 UB12626號持有，年期自二零零二年四月十五 日起為期50年。 該物業每年應付之地租為其應課差餉租值的 3%。	該物業受限於若干每月特 許權，截至二零二一年九月 三十日止三個月期間的特 許權收入總額為1,428,675港 元。	195,000,000港元 (貴集團應佔 33 $\frac{1}{3}$ %權益： 65,000,000港元)

附註：

- 1) 該物業之登記擁有人為勝榮發展有限公司，乃根據新九龍內地段第6196號之賣地條件第UB12626號持有。
- 2) 吾等獲告知，勝榮發展有限公司為 貴公司間接擁有33 $\frac{1}{3}$ %權益之聯營公司。
- 3) 根據於二零二一年八月二十日刊憲的石硤尾分區計劃大綱草圖編號S/K4/30，標的發展項目位於目前劃為「住宅(丙類)」的地帶內。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 九月三十日 現況下之資本值
19. 香港柴灣嘉業街18號明報工業中心地下之貨櫃車車位 柴灣內地段第139號（「該地段」）8,899份不可分割等份中之10份	<p>明報工業中心約於一九九二年落成，包括兩幢15至16層高工業大樓，建於一幢4層高工場／停車場平台之上。明報工業中心位於柴灣區公眾貨物裝卸區嘉業街東南面。</p> <p>根據於二零二一年五月十四日刊憲的柴灣分區計劃大綱核准圖編號S/H20/25，標的發展項目位於目前劃為「工業」的地帶內。</p> <p>該物業包括位於標的發展項目地下的一個貨櫃車位。</p> <p>柴灣內地段第139號乃根據賣地條件第12021號持有，年期自一九八八年七月十三日起至二零四七年六月三十日止。</p> <p>該物業每年應付之地租為其應課差餉租值的3%。</p>	<p>該物業以時租形式出租，截至二零二一年九月三十日止三個月期間的租金收入總額為4,800港元。</p>	<p>5,200,000港元</p> <p>（貴集團應佔30%權益： 1,560,000港元）</p>

附註：

- 1) 該物業之登記擁有人為Autowin Limited，乃根據柴灣內地段第139號之賣地條件第12021號持有。
- 2) 吾等獲告知，Autowin Limited為 貴公司間接擁有30%權益之聯營公司。
- 3) 根據於二零二一年五月十四日刊憲之柴灣分區計劃大綱核准圖編號S/H20/25，標的發展項目位於目前劃為「工業」的地帶內。

第三類 – 貴集團於香港持作發展之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 九月三十日 現況下之資本值
20. 香港新界荃灣馬角街14-18 號之發展地盤 荃灣市地段第128號	<p data-bbox="539 449 935 561">該物業包括一幅地盤面積約20,000平方呎(1,858.05平方米)的土地(見下文附註4)，位於荃灣區東南部馬角街南面與荃業街交界。</p> <p data-bbox="539 619 935 732">根據二零二一年二月二十六日刊憲的的荃灣分區計劃大綱草圖編號S/TW/34，該物業位於劃為「工業」的地帶內。</p> <p data-bbox="539 789 935 944">根據於二零二一年三月十九日向屋宇署提交的一套一般建築圖則，該物業擬重建為一幢23層高工業大廈，設有兩層地庫停車場(以下稱為「建議發展項目」)(見下文附註5)。</p> <p data-bbox="539 1002 935 1285">於竣工後(計劃於二零二四年第三季度竣工)，建議發展項目將包括1至22樓之工場、地下之入口大堂、1個貨櫃車位及11個重型貨車車位/裝卸空間、地庫1樓之1個私家車車位及15個輕型貨車車位/裝卸空間，以及地庫2樓之21個私家車及2個電單車車位及5個輕型貨車車位/裝卸空間。</p> <p data-bbox="539 1342 935 1412">建議發展項目之總樓面面積約為228,001平方呎(21,181.81平方米)。</p> <p data-bbox="539 1470 935 1625">荃灣市地段第128號乃根據政府新批租約第5000號持有，年期自一八九八年七月一日起為期99年，並已依法延續至二零四七年六月三十日。</p> <p data-bbox="539 1683 935 1744">該物業每年應付之地租為其應課差餉租值的3%。</p>	該物業目前為空置，並受限於建築工程。	990,000,000港元 (見下文附註6) (貴集團應佔 100%權益： 990,000,000港元)

附註：

- 1) 根據日期為二零一七年十月六日之轉讓契約(註冊摘要編號17102302230112)，該物業之登記擁有人為隆裕(香港)有限公司。
- 2) 吾等獲告知，隆裕(香港)有限公司為 貴公司之間接全資擁有附屬公司。

- 3) 該物業受限於以下已向土地註冊處登記之產權負擔：
- a) 日期為二零一七年十月六日以南洋商業銀行有限公司為受益人的按揭，以擔保有關一般銀行融資的全部款項，見註冊摘要編號17102302230120。
- 4) 根據日期為一九七二年一月十四日之新批租約第5000號，標的地段(即荃灣市地段第128號)之地盤面積約為20,000平方呎(相當於約1,858.05平方米)。
- 5) 根據屋宇署發出日期為二零二一年五月十四日的批准函件，有關批准樓宇(重大修改)修訂之建議的申請已獲批准。
- 6) 吾等獲 貴公司告知，發展該物業的總成本(不包括利息及土地成本)估計約為800,000,000港元，而於估值日已支銷的總發展成本約為40,000,000港元。於估值過程中，吾等已考慮已支銷的建築成本。
- 7) 建議發展項目於估值日(假設已竣工)的資本值(即發展項目總值)合理評估為2,495,000,000港元。
- 8) 吾等依賴 貴公司提供的資料及意見，並根據以下假設編製估值：
- a) 該物業將發展為一幢23層高工業大廈，設有兩層地庫停車場，總樓面面積約為21,181.81平方米(228,001平方呎)。
- b) 建議發展項目的總發展成本(不包括利息及土地成本)將約為800,000,000港元。
- c) 建議發展項目將於二零二四年第三季竣工。

第四類 – 貴集團於中國持作投資之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年
			九月三十日 現況下之資本值
21. 中國北京市朝陽區東三環北路東方東路9號東方國際大廈	<p>該物業約於一九九五年落成，為一幢10層高辦公大樓，建於地盤面積約為2,600.80平方米(27,995平方呎)的地盤上，位於北京朝陽區東方東路西面。</p> <p>該物業的總樓面面積約為8,544.90平方米(91,977平方呎)，不包括地庫面積約1,087.7平方米(11,708平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權以行政劃撥方式授出，年期自一九九六年七月一日起至二零二三年九月三十日止。</p>	<p>該物業(除車位外)根據若干租約出租，租期為一至五年，最遲一份於二零二三年八月十六日屆滿；月租總額為人民幣961,973.97元(不包括管理費)。</p> <p>此外，41個車位的其中35個受限於每月特許權，二零二一年九月的每月特許權總額為人民幣15,000元。</p>	<p>34,422,960港元 (見下文附註6)</p> <p>(貴集團應佔 50%權益： 17,211,480港元)</p>

附註：

- 1) 根據北京市房屋土地管理局(稱為「該局」)於一九九八年九月十五日發出的國有土地使用證市朝中外國用(98)字第00459號，該物業所在土地(「該土地」)(地盤面積為2,600.8平方米)的土地使用權已透過行政劃撥方式授予東方藝術大廈有限公司(稱為「OAB」)作辦公室用途，年期自一九九六年七月一日起至二零二三年九月三十日止。
- 2) 根據該局於一九九八年七月三十日發出的房屋所有權證市朝中外字第00281號，該物業(包括總樓面面積8,544.9平方米及地庫面積1,087.7平方米)的業權由OAB持有。
- 3) 經 貴集團確認， 貴集團透過OAB(為 貴公司擁有50%權益之聯營公司)持有該物業的50%權益。
- 4) 吾等獲 貴集團告知，已於二零二一年五月申請延長該物業的土地使用權年期。
- 5) 中國法律顧問之意見概述如下：
 - a) OAB為根據中國法律正式成立及有效存續的公司。
 - b) OAB擁有該物業之土地使用權及房屋所有權的正式合法業權。然而，土地使用權年期將於二零二三年九月三十日屆滿。
 - c) 該土地於土地使用年期屆滿後不得用作辦公樓宇／辦公用途的劃撥土地。倘OAB有意於屆滿後繼續使用該土地，則須取得主管機關批准，將土地使用權狀況由行政劃撥轉為透過出讓，方可重續。

- d) 由於該土地之土地使用權以行政劃撥方式取得，OAB可於取得地方政府批准、簽署土地使用權出讓合同及支付土地出讓金／以銷售所得款項抵銷土地出讓金後轉讓該物業。
- e) 經 貴公司確認，該物業並無涉及任何按揭、所有權糾紛或司法凍結。
- 6) 吾等依賴上述法律意見，並按以下假設編製估值：
- a) OAB擁有該物業的土地使用權及房屋所有權的正式合法業權；
- b) OAB有權根據相關規則及法規轉讓該物業；及
- c) 土地使用權年期將於二零二三年九月三十日屆滿。
- 7) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況及主要批文及執照的授出情況如下：
- | | |
|---------|-----|
| 國有土地使用證 | 已取得 |
| 房屋所有權證 | 已取得 |
| 營業執照 | 已取得 |

			於二零二一年 九月三十日 現況下之資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
22. 中國北京市朝陽區亮馬橋路 48號院1號樓9層1004	名為四季世家之標的樓宇為一幢22層高住宅樓宇，約於二零一零年落成。 該物業位於9樓。總樓面面積約為243.30平方米(2,619平方呎)。 該物業已獲授土地使用權，年期自一九九九年三月二日起為期70年，作住宅用途。	該物業目前為空置。	28,164,240港元 (貴集團應佔 100%權益： 28,164,240港元)

附註：

- 1) 根據北京市朝陽區房屋管理局於二零一四年三月三十一日發出的房屋所有權證(X京房權證朝字第1348323號)，該物業的所有權歸屬予愛美高(北京)企業管理有限公司(稱為「愛美高(北京)企業管理」)。
- 2) 吾等獲告知，愛美高(北京)企業管理為 貴公司之間接全資擁有附屬公司。
- 3) 中國法律顧問之意見概述如下：
 - a) 愛美高(北京)企業管理為根據中國法律正式成立及有效存續之公司。
 - b) 愛美高(北京)企業管理擁有該物業的正式法定業權，並有權根據法律出售、抵押或出租該物業。
 - c) 經 貴公司確認，該物業並無涉及任何抵押、權屬糾紛或司法凍結。
- 4) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況及主要批文及執照的授出情況如下：

房屋所有權證
營業執照

已取得
已取得

第五類 – 貴集團於中國持作出售之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 九月三十日 現況下之資本值
23. 中國北京市朝陽區景林路9號院18號樓-2至2層01及135幢-1層停車位編號145-152	<p data-bbox="539 406 943 538">該物業為豪華住宅發展項目遠洋LA VIE的一部分。該項目分四期發展，位於北京朝陽區北皋橋與溫榆橋之間的一段機場高速公路西北面。</p> <p data-bbox="539 580 943 676">該物業約於二零一二年落成，包括標的發展項目中一幢2層高連2層地庫之獨立花園洋房及第135座負1樓8個車位。</p> <p data-bbox="539 719 943 815">標的樓宇之總樓面面積約為1,925.96平方米(20,731平方呎)，8個標的車位之總樓面面積為469.52平方米(5,054平方呎)。</p> <p data-bbox="539 857 943 953">標的花園洋房已獲授土地使用權，年期自二零零二年十月二十四日起為期70年，作住宅用途。</p> <p data-bbox="539 995 943 1059">標的車位已獲授土地使用權，年期自二零零二年十月二十二日起計為期50年，作車位用途。</p>	該物業目前為空置。	227,480,400港元 (見下文附註4) (貴集團應佔 100%權益： 227,480,400港元)

附註：

- 1) 根據由北京市規劃和國土資源管理委員會發出日期為二零一七年十二月十五日的不動產權證書(京(2017)朝不動產權第0119258號)，總樓面面積為1,925.96平方米之標的樓宇之房地產所有權歸屬予愛美高(北京)投資顧問有限公司(稱為「愛美高(北京)投資顧問」)。

- 2) 根據由北京市規劃和國土資源管理委員會發出日期均為二零一七年十二月十五日的八份不動產權證書，總樓面面積為469.52平方米之標的車位之房地產所有權歸屬予愛美高(北京)投資顧問。上述證書的詳情如下：

車位	證書編號	總樓面面積 (平方米)
145號	京(2017)朝不動產權第0119261號	58.69
146號	京(2017)朝不動產權第0119262號	58.69
147號	京(2017)朝不動產權第0119270號	58.69
148號	京(2017)朝不動產權第0119275號	58.69
149號	京(2017)朝不動產權第0119277號	58.69
150號	京(2017)朝不動產權第0119278號	58.69
151號	京(2017)朝不動產權第0119281號	58.69
152號	京(2017)朝不動產權第0119282號	58.69

- 3) 吾等獲告知，愛美高(北京)投資顧問為 貴公司之間接全資擁有附屬公司。
- 4) 根據愛美高(北京)投資顧問與楊濤訂立日期均為二零二一年七月十二日之交易合同(合同編號20210712FQ0003)及八份有關轉讓物業權車位之補充協議(以下統稱「交易合同」)，連同日期為二零二一年九月二十九日及二零二一年十月十九日之交易合同之兩份補充協議，雙方已協定將該物業轉讓予楊濤，代價為人民幣195,000,000元。雙方已協定將於二零二一年十一月三十日或之前辦理所有權轉讓登記手續。
- 5) 中國法律顧問之意見概述如下：
- 愛美高(北京)投資顧問為根據中國法律正式成立及有效存續之公司。
 - 愛美高(北京)投資顧問擁有該物業的正式法定業權，並有權(受限於上文附註4)根據法律出售、抵押或出租該物業。
 - 經 貴公司確認，該物業並無涉及任何抵押、權屬糾紛或司法凍結。
- 6) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況及主要批文及執照的授出情況如下：

不動產權證書	已取得
營業執照	已取得

第六類 – 貴集團於中國持有及佔用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 九月三十日 現況下之資本值
24. 中國北京市朝陽區亮馬橋路 48號院1號樓2層203	名為四季世家之標的樓宇為一幢22層高住宅 樓宇，約於二零一零年落成。 該物業位於2樓。總樓面面積約為312.31平方 米(3,362平方呎)。 該物業已獲授土地使用權，年期自一九九九 年三月二日起為期70年，作住宅用途。	該物業目前為空置。	36,108,000港元 (貴集團應佔 100%權益： 36,108,000港元)

附註：

- 1) 根據北京市朝陽區房屋管理局於二零一四年五月十三日發出的房屋所有權證(X京房權證朝字第1363935號)，該物業的所有權歸屬予愛美高(北京)企業管理有限公司(稱為「愛美高(北京)企業管理」)。
- 2) 吾等獲告知，愛美高(北京)企業管理為 貴公司之間接全資擁有附屬公司。
- 3) 中國法律顧問之意見概述如下：
 - a) 愛美高(北京)企業管理為根據中國法律正式成立及有效存續之公司。
 - b) 愛美高(北京)企業管理擁有該物業的正式法定業權，並有權根據法律出售、抵押或出租該物業。
 - c) 經 貴公司確認，該物業並無涉及任何抵押、權屬糾紛或司法凍結。
- 4) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況及主要批文及執照的授出情況如下：

房屋所有權證	已取得
營業執照	已取得

第七類 – 貴公司之聯營公司於中國持有及經營之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 九月三十日 現況下之資本值
25. 中國北京市朝陽區東三環北路東方路1號北京希爾頓酒店	<p>該物業為酒店綜合大樓，建於地盤面積約為11,270.00平方米(121,310平方呎)的地盤上，位於北京朝陽區東三環北路東面，南鄰東方路。</p> <p>該酒店約於一九九五年落成，約於二零零八年進行改建工程，包括兩幢9層及25層高的樓宇，另加兩層地庫。該酒店共有506間客房，並設有多個餐飲場所、配套設施、車位及後勤設施。</p> <p>總樓面面積約為59,144.61平方米(636,633平方呎)，不包括有關人民防空的樓面面積2,291.19平方米(24,662平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權以行政劃撥方式授出，年期自一九九六年七月一日起至二零二三年九月三十日止。</p>	該物業作為酒店經營及管理。	<p>52,958,400港元 (見下文附註7)</p> <p>(貴集團應佔 50%權益： 26,479,200港元)</p>

附註：

- 根據北京市房屋土地管理局(稱為「該局」)於一九九八年九月十五日發出的國有土地使用證市朝中外國用(98)字第00458號，該物業所在土地(稱為「該土地」)(地盤面積為11,270.0平方米)的土地使用權已透過行政劃撥方式授予東方藝術大廈有限公司(稱為「OAB」)，年期自一九九六年七月一日起至二零二三年九月三十日止，作酒店用途。
- 根據於二零一二年十一月十六日在北京市住房和城鄉建設委員會登記的兩份房屋所有權證，該物業(總樓面面積為59,144.61平方米)的房屋所有權歸屬予OAB。上述證書的詳情如下：

座	層數	證書編號	總樓面面積 (平方米)
第1座	25(+2地庫)	X京房權證朝字第1181169號	39,828.88
第2座	9(+2地庫)	X京房權證朝字第1181170號	19,315.73

- 經 貴集團確認， 貴集團透過OAB(為 貴公司擁有50%權益之聯營公司)持有該物業的50%權益。
- 根據東方藝術大廈有限公司與希爾頓酒店管理(上海)有限公司於二零一三年一月二十四日訂立的管理協議，標的酒店的營運由希爾頓酒店管理(上海)有限公司管理，年期自二零一三年九月十一日起至二零二三年九月十日。

- 5) 吾等獲 貴集團告知，已於二零二一年五月申請延長該物業的土地使用權年期。
- 6) 中國法律顧問之意見概述如下：
- a) OAB為根據中國法律正式成立及有效存續的公司。
 - b) OAB擁有該物業土地使用權及房屋所有權的正式合法業權。然而，土地使用權年期將於二零二三年九月三十日屆滿。
 - c) 於土地使用年期屆滿後，該土地不得用作酒店／劇院用途之劃撥土地。倘OAB有意於屆滿後繼續使用該土地，則須取得主管機關批准，將土地使用權狀況由行政劃撥轉為透過出讓，方可重續。
 - d) 由於該土地之土地使用權以行政劃撥方式取得，OAB可於取得地方政府批准、簽署土地使用權出讓合同及支付土地出讓金／以銷售所得款項抵銷土地出讓金後轉讓該物業。
 - e) 管理協議具法律約束力及有效。
 - f) 經 貴公司確認，該物業並無涉及任何抵押、權屬糾紛或司法凍結。
- 7) 吾等依賴上述法律意見，並按以下假設編製估值：
- a) OAB擁有該物業土地使用權及房屋所有權的正式合法業權；
 - b) OAB有權根據相關規則及法規轉讓該物業；及
 - c) 土地使用權年期將於二零二三年九月三十日屆滿。
- 8) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況及主要批文及執照的授出情況如下：
- | | |
|---------|-----|
| 國有土地使用證 | 已取得 |
| 房屋所有權證 | 已取得 |
| 管理協議 | 已簽署 |
| 營業執照 | 已取得 |

以下為獨立物業估值師滙鋒評估有限公司就其對本集團所擁有英國物業於二零二一年九月三十日的市值之意見編製的函件、估值概要及物業估值報告全文，以供載入本計劃文件。



敬啟者：

吾等按照 Chinese Estates Holdings Limited (「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」) 的指示，對位於英國(「英國」) 的物業(詳情具體列於隨函附奉的估值概要內) 進行估值，吾等確認已進行視察，作出相關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零二一年九月三十日(「估值日」) 的價值之意見。

吾等了解本估值報告將用於建議透過計劃方案由 Solar Bright Ltd. 將貴集團私有化，而估值報告將就此而於計劃文件內刊發。

本函件為吾等估值報告的一部分，當中列明受估值的物業，闡明估值基準及方法，並列出吾等於估值過程中所採用的假設及所進行的業權調查以及限制條件。

估值基準

吾等的估值乃吾等對市值的意見，而所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債於估值日經適當推銷後，由自願買方與自願賣方經公平磋商在知情及自願情況下審慎交易所得的估計金額」。

吾等的估值乃按證券及期貨事務監察委員會頒布的香港公司收購及合併守則規則11、香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章、皇家特許測量師學會頒布的皇家特許測量師學會估值－全球準則（於二零一九年十一月頒布，自二零二零年一月三十一日起生效）（包括國際估值準則委員會頒布的國際估值準則（自二零二零年一月三十一日起生效）及香港測量師學會頒布的香港測量師學會估值準則（二零二零年版））中所載規定以及公認估值程序及慣例進行。

估值方法

在對持作投資物業進行估值時，吾等採用投資法，考慮租約的目前租金及潛在復歸收入，或（在適當情況下）考慮直接比較法，假設物業可於現況下售出並參考相關市場上可得的可靠比較銷售憑證。

吾等已按個別基準對各項物業進行估值。吾等未有考慮物業將出售予某一方的任何折讓，亦無考慮倘物業同時以組合形式出售對價值的任何影響。

估值假設

吾等所進行的估值乃假設業主將該等物業按其現況在公開市場銷售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，從而影響該等物業的價值。在進行估值時，吾等假設概無任何形式的強迫銷售情況。此外，吾等概無考慮有關或影響該等物業銷售的任何選擇權或優先購買權。

在進行估值時，吾等概無考慮該等物業的任何抵押、按揭或所欠債項，亦無考慮在銷售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業並無附帶任何可影響其價值的繁苛產權負擔、限制及支出。

業權調查

吾等已於相關土地註冊處就該等物業進行業權查冊。然而，吾等並未查證正本文件，以核實所有權或確定是否存在任何修訂。

實地視察

Michael Whittaker先生(MARLA, ANAEA)(本公司顧問，於英國物業視察方面具備逾10年經驗)曾於二零二一年十月十三視察有關物業。吾等已視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，因此無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無就任何設施進行測試。

限制條件

吾等並無進行任何實地測量以核實該等物業的地盤及樓面面積，惟假設吾等可得的文件及樓層平面圖所顯示的地盤及樓面面積乃正確無誤。隨附物業估值報告所載的尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供的文件上所載資料為依據，故此僅為約數。

此外，吾等並無進行任何實地調查，以確定地面狀況是否適合、是否存在污染情況及有否提供有關設施或有關設施是否適合任何未來發展。在編製估值時，吾等假設此等方面的情況均令人滿意，一旦進行任何未來發展，不會產生任何非經常性開支或延誤。

資料來源

吾等很大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並接納就下列事項給予吾等的意見：規劃許可、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤及樓面面積、 貴集團應佔權益以及與該等物業相關的所有其他事宜。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，在向吾等提供的資料當中，並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供充足資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重要資料遭到隱瞞。 貴集團管理層已審閱及確認實際內容，並同意本報告所採用的假設及限制條件。

潛在稅務責任

根據 貴集團提供的資料，出售英國物業時將產生的潛在稅務責任包括：根據收益按19%計算的公司稅、按20%計算的增值稅及根據交易金額按2%至15%計算的印花稅。由於 貴集團並無計劃出售該等物業，出現相關稅務責任的可能性微乎其微。

市場波動

吾等僅根據於估值日存在的經濟、市場及其他狀況以及於估值日已向吾等提供的資料編製估值。吾等注意到，新型冠狀病毒病已對世界各地的經濟活動造成重大干擾。無法確定干擾會持續多久，亦無法確定干擾對經濟的影響程度，而干擾可能帶來波動及不明朗因素，致使吾等在估值時所採用的輸入參數及假設可能會在短時間內出現預期之外的大幅變動。因此，謹請注意於估值日後發生的任何市場波動、政策、地緣政治及社會變動或其他情況，均可能影響該等物業於估值日之後的價值。

匯率

除另有指明外，本報告中所列款額均為英鎊。吾等的估值所採用的匯率約為1英鎊兌10.4684港元，即於估值日的概約適用匯率。

確認獨立性

滙鋒評估有限公司先前曾參與該等物業的估值，而龔仲禮先生自二零一一年起已為有關估值的簽名人。貴集團於上年度應付的總費用僅佔滙鋒評估有限公司總費用收入的極小部分。就是次估值而言，滙鋒評估有限公司尚未採納輪換政策，取而代之，吾等的估值將定期由香港測量師學會的另一名成員審閱。

吾等謹此確認，吾等與貴集團、該等物業或本報告呈報的估值概無重大關連或關係，且吾等能夠提供客觀公平的估值意見。

隨函附奉估值概要及物業估值報告。

此 致

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

董事會 台照

代表
滙鋒評估有限公司
董事
龔仲禮
英國皇家特許測量師學會會員，
香港測量師學會專業會員，
註冊專業測量師(產業測量組)，
英國皇家特許測量師學會註冊估值師，
中國房地產估價師學會會員
謹啟

二零二一年十一月二十四日

附註：龔仲禮先生為英國皇家特許測量師學會註冊估值師及註冊專業測量師，於香港及海外物業估值方面擁有逾20年經驗。

估值概要

物業	於二零二一年 九月三十日 現況下之資本值	貴集團應佔 權益之百分比	貴集團於 二零二一年 九月三十日 現況下應佔之 資本值
貴集團於英國持作投資之物業			
1. River Court, 116-129 Fleet Street, London, EC4, United Kingdom	312,000,000 英鎊	100%	312,000,000 英鎊
2. 61-67 (odd) Oxford Street and 11-14 Soho Street, London, W1, United Kingdom	131,800,000 英鎊	100%	131,800,000 英鎊
3. 14 St George Street London, W1, United Kingdom	113,900,000 英鎊	100%	113,900,000 英鎊
4. 11 and 12 St James's Square and 14 to 17 Ormond Yard London, SW1Y 4LB, United Kingdom	163,900,000 英鎊	100%	163,900,000 英鎊
總計：	<u>721,600,000 英鎊</u>		<u>721,600,000 英鎊</u>

物業估值報告

於二零二一年
九月三十日
現況下之資本值

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 九月三十日 現況下之資本值
1. River Court, 116-129 Fleet Street, London, EC4, United Kingdom	該物業包括一個辦公室發展項目，建於一個面積約為0.579公頃的四面向街街角地盤上，南鄰Fleet Street，西鄰Shoe Lane，北鄰St Bride Street，東鄰Poppin's Court。	於估值日，除租予Boots UK Limited的零售單位及租予London Electricity plc的地庫變壓站外，該物業大部分為空置。	312,000,000英鎊

主要大樓於二零零零年興建，而作為重建的一部分，Daily Express日報辦公室原址獲保留為二*級受保護建築。按照皇家特許測量師學會的量子度作業守則(第六版)獨立量度，該物業的總淨內部面積為39,946.4平方米(429,980平方呎)的乙級寫字樓、零售單位、貯物室及配套設施連48個車位。面積明細及各自用途的詳情載列如下：

就租予Boots UK Limited的零售單位而言，租約自二零一七年二月十日起為期10年，並須於二零二二年二月十日進行租金檢討。於估值日，年租為460,000英鎊。

樓層	用途	淨內部面積 平方米	平方呎
<u>辦公室</u>			
7樓	辦公室	2,132.2	22,951
6樓	辦公室	2,654.3	28,571
5樓	辦公室	3,132.3	33,716
4樓	辦公室	3,720.4	40,046
3樓	辦公室	3,907.1	42,055
	中庭	255.2	2,747
閣樓(M2)	辦公室	383.8	4,131
2樓	辦公室	4,431.5	47,700
1樓	辦公室	4,430.4	47,689
閣樓(M1)	辦公室	4,449.1	47,889
地下高層	辦公室	3,563.3	38,355
	貯物室	24.4	263
地下	辦公室	1,028.3	11,069
	接待處	1,176.4	12,663
	貯物室	41.9	451
地下低層	辦公室	2,908.6	31,308
	中庭	217.2	2,338
	貯物室	180.0	1,937
地庫	貯物室	352.5	3,795
	小計：	38,988.9	419,674
<u>零售</u>			
地下	零售	516.2	5,556
地下低層	零售	441.3	4,750
	小計：	957.5	10,306
	總計：	39,946.4	429,980

就租予London Electricity plc的地庫變壓站而言，租約自一九九九年十月一日起為期99年，年租5便士。

該物業以絕對業權登記，包含一個永久業權。

附註：

- i) 該物業根據業權編號NGL729721永久持有。該物業目前之登記擁有人為 貴公司之間接全資擁有附屬公司River Court Properties Limited (於馬恩島註冊成立)。
- ii) 根據於二零二一年十月八日進行的土地註冊查冊，該物業受限於以下產權負擔：
 - a) 有關根據一九五四年業主與租客法令第24條(s 24 Landlord and Tenant Act 1954)入稟倫敦市長及倫敦城法院(The Mayor's and City of London Court)的待決土地訴訟(法院參考編號C00MY226)並影響該物業零售單位的單方面通知。有關該物業零售單位更多詳情，請參閱上文「佔用詳情」；
 - b) 日期為二零一六年十月十八日以Oversea-Chinese Banking Corporation Limited (於新加坡註冊成立，地址為The Rex Building, 3rd Floor, 62 Queen Street, London EC4R 1EB)為受益人的註冊押記；及
 - c) 由(1)River Court Properties Limited與(2)Boots UK Limited訂立日期為二零二一年四月十三日的契據，於租約明細表(schedule of leases)中提述的日期為二零一七年二月十日Fleet Street 120號(地下及地庫)之租約的條款已經更改。
- iii) 該物業位於Fleet Street保護區內，Daily Express日報辦公室原址獲保留為二*級受保護建築。
- iv) 在進行估值時，吾等已就辦公室部分及零售部分分別採納平均市場租金約每年每平方呎41.70英鎊及每年每平方呎37.20英鎊。辦公室部分及零售部分的復歸收益率分別約為5.00%及5.75%。

吾等已參考該物業附近具有可資比較特徵的辦公室及零售物業的年租交易。辦公室部分及零售部分的市場可資比較租金分別約為每年每平方呎41.25英鎊至50.79英鎊及每年每平方呎32.55英鎊至40.83英鎊。經適當調整後，吾等採納的單位價格與上述租賃交易參考一致。在達致估值意見時，吾等已對該等可資比較租賃交易作出適當調整，以反映(包括但不限於)樓層、間隔、時間、大小及位置等因素。

- v) 誠如 貴公司所告知， 貴公司已於二零二一年六月二十一日作出規劃申請，內容有關清拆現時位於Fleet Street 120號的River Court大廈(包括拆除部分地庫並興建由兩層地庫、地下與樓上20層組成的新大廈，作零售、商業、辦公及服務等用途)，而倫敦市正考慮有關申請。增設新行人路。將Daily Express Building的用途由辦公室改為學習及非住宅機構用途、零售、彈性學習及非住宅機構及商業用途，以及改建及翻新現時位於Fleet Street 120號的二*級受保護建築Daily Express Building (該建議將提供61,135平方米總內部面積的辦公室、2,051平方米總內部面積的彈性零售用途、2,748平方米總內部面積的Sui Generis公共屋頂平台、1,331平方米總內部面積的學習及非住宅機構、2,776平方米總內部面積的彈性及非住宅機構/商業及服務；總內部面積78,456平方米的總樓面空間。整體高度為93.15米(海拔高度)。截至本報告日期，規劃批文尚未授出。

假設上述建議的規劃許可已獲授出，基於以下假設，於估值日(假設已竣工)的資本值(即發展項目總值)為817,700,000英鎊：

- a) 該物業可即時交吉。
- b) 建議重建該物業的一般建築圖則已獲批准。
- c) 該物業將根據上述建議發展，包括總內部面積為78,456平方米的總樓面空間。
- d) 建議重建的總發展成本(不包括利息及土地成本)約為507,400,000英鎊。
- e) 建議重建該物業將於二零二五年十二月三十一日竣工。

物業估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 九月三十日 現況下之資本值
2. 61-67 (odd) Oxford Street and 11-14 Soho Street, London, W1, United Kingdom	<p>該物業包括一個綜合用途零售、辦公室及住宅發展項目，建於一個面積約為0.248英畝(0.100公頃)的兩面向街街角地盤上，位於西敏市內倫敦西區的Oxford Street 南面及Soho Street 西面。</p> <p>該物業已於二零一五年七月實際竣工。該物業並無列入受保護建築名單，但位於Soho保護區內。該物業包括地庫設備房、地下低層至2樓零售單位、3樓及4樓辦公室，以及5樓及6樓6個住宅單位，總淨內部面積約為5,123.7平方米(55,151平方呎)。吾等獲告知，淨內部樓面面積乃按照皇家特許測量師學會的量度作業守則(第六版)量度。面積明細及各自用途的詳情載列如下：</p>	於估值日，除指定為辦公室的4樓全層為空置外，該物業訂有若干租約，年租為4,193,130英鎊，最遲一份於二零三五年四月二十八日屆滿。	131,800,000英鎊 貴集團應佔 100%權益： 131,800,000英鎊

樓層	用途	淨內部面積	
		平方米	平方呎
5樓及6樓 (2號室)	住宅	133.2	1,434
5樓及6樓 (3號室)	住宅	147.4	1,587
5樓及6樓 (4號室)	住宅	123.5	1,329
5樓及6樓 (5號室)	住宅	176.7	1,902
5樓 (1號室)	住宅	62.8	676
5樓 (6號室)	住宅	63.7	686
4樓	辦公室	570.9	6,145
3樓	辦公室	701.3	7,549
2樓	零售**	755.2	8,129
1樓	零售**	738.3	7,947
地下	零售**	803.1	8,644
地下低層	零售**	847.6	9,123
總計		<u>5,123.7</u>	<u>55,151</u>

此外，3樓有一個面積為21.5平方米(231平方呎)的露台，而4樓有一個面積為93.4平方米(1,005平方呎)的露台。

** 零售部分以「Zara」為名進行營運

該物業以絕對權登記，包含一個永久業權。

附註：

- i) 該物業根據業權編號NGL723868永久持有。該物業目前之登記擁有人為 貴公司之間接全資擁有附屬公司迅正有限公司(於英屬維爾京群島註冊成立)。
- ii) 根據於二零二一年十月八日進行的土地註冊查冊，該物業受限於日期為二零一六年五月二十日以前東亞銀行有限公司(倫敦分行)(於香港註冊成立，地址為75 Shaftesbury Avenue, London W1D 5BB)為受益人的註冊押記。
- iii) 該物業並無列入受保護建築名單，但位於Soho保護區內。
- iv) 在進行估值時，吾等已就住宅部分、辦公室部分及零售部分分別採納平均市場租金約每年每平方呎52.45英鎊、每年每平方呎78.65英鎊及每年每平方呎106.67英鎊。住宅部分、辦公室部分及零售部分的復歸收益率分別約為2.75%、4.75%及3.75%。

吾等已參考該物業附近具有可資比較特徵的住宅、辦公室及零售物業的年租交易。住宅部分、辦公部分及零售部分的可資比較市場租金分別約為每年每平方呎45.43英鎊至62.44英鎊、每年每平方呎69.49英鎊至98.96英鎊及每年每平方呎60.05英鎊至499.42英鎊。經適當調整後，吾等採納的單位價格與上述租賃交易參考一致。於達致估值意見時，吾等已對該等可資比較租賃交易作出適當調整，以反映(包括但不限於)樓層、間隔、時間、大小及位置等因素。

物業估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 九月三十日 現況下之資本值																																												
3. 14 St George Street London, W1, United Kingdom	<p>該物業包括一個辦公室發展項目，建於一個面積約為0.303英畝(0.122公頃)的兩面向街街角地盤上，位於倫敦西區Mayfair內St George Street西面與Maddox Street交界。</p> <p>該物業於二零零九年完成一項大型重建。該物業屬二級受保護建築，位於Mayfair保護區內，提供總淨內部面積約4,818.1平方米(51,861平方呎)地庫及樓上五層作為甲級寫字樓用途，可經St George Street進入。吾等獲告知，淨內部面積乃按照皇家特許測量師學會的量度作業守則(第六版)量度。面積明細及各自用途的詳情載列如下：</p>	<p>於估值日，除地庫為空置外，該物業已按5份租約租予三名租戶，最遲一份於二零三零年五月十四日屆滿，年租為4,461,100英鎊。除地庫及2樓外，餘下樓層須於二零二五年五月十五日進行租金檢討。</p>	<p>113,900,000英鎊</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 113,900,000英鎊</p>																																												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>用途</th> <th colspan="2">淨內部面積</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4樓</td> <td>辦公室</td> <td>762.6</td> <td>8,209</td> </tr> <tr> <td>3樓</td> <td>辦公室</td> <td>873.5</td> <td>9,402</td> </tr> <tr> <td>2樓</td> <td>辦公室</td> <td>864.1</td> <td>9,301</td> </tr> <tr> <td>1樓</td> <td>辦公室</td> <td>864.1</td> <td>9,301</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>辦公室</td> <td>725.2</td> <td>7,806</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>接待處</td> <td>89.4</td> <td>962</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>辦公室</td> <td>634.9</td> <td>6,834</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>貯物室</td> <td>4.3</td> <td>46</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td></td> <td><u>4,818.1</u></td> <td><u>51,861</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓層	用途	淨內部面積				平方米	平方呎	4樓	辦公室	762.6	8,209	3樓	辦公室	873.5	9,402	2樓	辦公室	864.1	9,301	1樓	辦公室	864.1	9,301	地下	辦公室	725.2	7,806	地下	接待處	89.4	962	地庫	辦公室	634.9	6,834	地庫	貯物室	4.3	46	總計		<u>4,818.1</u>	<u>51,861</u>		
樓層	用途	淨內部面積																																													
		平方米	平方呎																																												
4樓	辦公室	762.6	8,209																																												
3樓	辦公室	873.5	9,402																																												
2樓	辦公室	864.1	9,301																																												
1樓	辦公室	864.1	9,301																																												
地下	辦公室	725.2	7,806																																												
地下	接待處	89.4	962																																												
地庫	辦公室	634.9	6,834																																												
地庫	貯物室	4.3	46																																												
總計		<u>4,818.1</u>	<u>51,861</u>																																												
	<p>該物業以絕對業權(業權編號NGL960003)及管有業權(按業權編號NGL952505及NGL957943)登記，包含三個永久業權。</p>																																														

附註：

- i) 該物業根據3個不同業權編號NGL960003、NGL952505及NGL957943永久持有。該物業目前之登記擁有人為 貴公司之間接全資擁有附屬公司邦穎有限公司(於英屬維爾京群島註冊成立)。
- ii) 根據於二零二一年十月八日進行的土地註冊查冊，該物業受限於日期為二零一六年七月十五日以Deutsche Bank AG, Singapore Branch (於德國註冊成立) (英國註冊編號FC007615)為受益人(由德意志銀行香港分行(地址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場55樓)轉交)的註冊押記。
- iii) 雖然吾等已於二零二一年十月八日進行土地註冊查冊，但就該物業的業權編號NGL960003進行土地註冊查冊時，得到以下資料：「摘錄所顯示乃於二零二零年十二月十四日十二時二十分四十二秒的當前資料，故並無計及該時間後作出的任何申請，即使在發出摘錄時尚有待英國土地註冊處決定的申請。」吾等就此作出查詢，英國土地註冊處Croydon辦公室的正式代表回覆時解釋，由於尚有針對該特定業權的待決申請，當中最早一項乃於二零二零年十二月十四日提交。因此，任何可得資料將顯示截至該日的登記資料，且不會計入待決申請。
- iv) 該物業屬二級受保護建築，位於Mayfair保護區內。
- v) 在進行估值時，吾等已就該物業採納平均市場租金約每年每平方呎97.36英鎊。該物業的復歸收益率約為4.25%。

吾等已參考該物業附近的可資比較年租交易。市場可資比較租金約為每年每平方呎69.19英鎊至105.30英鎊。經適當調整後，吾等採納的單位價格與上述租賃交易參考一致。在達致估值意見時，吾等已對該等可資比較租賃交易作出適當調整，以反映(包括但不限於)樓層、間隔、時間、大小及位置等因素。

物業估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 九月三十日 現況下之資本值																																																						
4. 11 and 12 St James's Square and 14 to 17 Ormond Yard London, SW1Y 4LB, United Kingdom	<p>該物業包括兩幢分別於一七三零年(11 St James's Square)及一八三零年(12 St James's Square)興建的歷史建築，建於約0.531英畝(2,148.78平方米)輕微傾斜的長方形地盤上，位於St James's Square西北面，毗鄰其與Duke of York Street西南面的交界，地處倫敦西區St James的辦公室次級市場。</p> <p>該物業的後方於二零零七年大幅翻新重建以提供現代化甲級寫字樓。吾等獲告知，按照皇家特許測量師學會的量度作業守則(第六版)量度，該物業的總淨內部面積為地庫、地下及樓上6層約7,652.6平方米(82,374平方呎)。該物業後方有6個住宅單位，可經Ormond Yard進入並以長期租約售出。該物業面積明細及各自用途的詳情載列如下：</p>	<p>於估值日，除該物業部份地庫及地下總淨內部面積約6,518平方呎為空置外，該物業根據若干租約按全面維修及保險有效條款以年租7,361,445英鎊出租，最遲一份於二零二八年十二月二十日屆滿。</p>	<p>163,900,000英鎊</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 163,900,000英鎊</p>																																																						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">樓層</th> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">淨內部面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6樓</td> <td>辦公室</td> <td>677.2</td> <td>7,289</td> </tr> <tr> <td>5樓</td> <td>辦公室</td> <td>1,045.9</td> <td>11,259</td> </tr> <tr> <td>4樓</td> <td>辦公室</td> <td>1,102.1</td> <td>11,863</td> </tr> <tr> <td>3樓</td> <td>辦公室</td> <td>988.7</td> <td>10,642</td> </tr> <tr> <td>2樓</td> <td>辦公室</td> <td>1,083.1</td> <td>11,659</td> </tr> <tr> <td>1樓</td> <td>辦公室</td> <td>835.1</td> <td>8,989</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">地下</td> <td>辦公室</td> <td>1,009.8</td> <td>10,870</td> </tr> <tr> <td>貯物室</td> <td>21.2</td> <td>228</td> </tr> <tr> <td>接待處</td> <td>73.8</td> <td>794</td> </tr> <tr> <td>中庭地下</td> <td>82.2</td> <td>885</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">地庫</td> <td>辦公室</td> <td>642.2</td> <td>6,913</td> </tr> <tr> <td>貯物室</td> <td>91.3</td> <td>983</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td></td> <td><u>7,652.6</u></td> <td><u>82,374</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓層	用途	淨內部面積		平方米	平方呎	6樓	辦公室	677.2	7,289	5樓	辦公室	1,045.9	11,259	4樓	辦公室	1,102.1	11,863	3樓	辦公室	988.7	10,642	2樓	辦公室	1,083.1	11,659	1樓	辦公室	835.1	8,989	地下	辦公室	1,009.8	10,870	貯物室	21.2	228	接待處	73.8	794	中庭地下	82.2	885	地庫	辦公室	642.2	6,913	貯物室	91.3	983	總計		<u>7,652.6</u>	<u>82,374</u>		
樓層	用途			淨內部面積																																																					
		平方米	平方呎																																																						
6樓	辦公室	677.2	7,289																																																						
5樓	辦公室	1,045.9	11,259																																																						
4樓	辦公室	1,102.1	11,863																																																						
3樓	辦公室	988.7	10,642																																																						
2樓	辦公室	1,083.1	11,659																																																						
1樓	辦公室	835.1	8,989																																																						
地下	辦公室	1,009.8	10,870																																																						
	貯物室	21.2	228																																																						
	接待處	73.8	794																																																						
	中庭地下	82.2	885																																																						
地庫	辦公室	642.2	6,913																																																						
	貯物室	91.3	983																																																						
總計		<u>7,652.6</u>	<u>82,374</u>																																																						

該物業按業權編號LN248459以絕對業權登記，包含一個永久業權。

附註：

- i) 該物業根據業權編號LN248459永久持有。該物業目前之登記擁有人為 貴公司之間接全資擁有附屬公司Knightlights Property International S.A. (於盧森堡註冊成立)，地址為14, rue Edward Steichen, L-2540, Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg (由Mayer Brown International LLP (ref: Chris Harvey) (地址為201 Bishopsgate, London EC2M 3AF)及華人置業集團(地址為香港銅鑼灣告士打道311號皇室大廈安達人壽大樓21樓)轉交)。
- ii) 根據於二零二一年十月八日進行之土地註冊處查冊，該物業受限於日期為二零一七年六月十三日以Oversea-Chinese Banking Corporation Limited (於新加坡註冊成立，地址為The Rex Building, 3rd Floor, 62 Queen Street, London, EC4R 1EB)為受益人的註冊押記。
- iii) 雖然吾等已於二零二一年十月八日進行土地註冊查冊，但就該物業的業權編號LN248459進行土地註冊查冊時，得到以下資料：「摘錄所顯示乃於二零二一年八月四日十二時零六分十四秒的當前資料，故並無計及該時間後作出的任何申請，即使在發出摘錄時尚有待英國土地註冊處決定的申請。」吾等就此作出查詢，英國土地註冊處Croydon辦公室的正式代表回覆時解釋，由於尚有針對該特定業權的待決申請，當中最早一項乃於二零二一年八月四日提交。因此，任何可得資料將顯示截至該日的登記資料，且不會計入待決申請。
- iv) 該物業位於St James保護區內，其中11 St James's Square屬二*級受保護建築而12 St James's Square屬二級受保護建築。
- v) 在進行估值時，吾等已就該物業採納平均市場租金約每年每平方呎79.13英鎊。該物業的復歸收益率約為4.00%。

吾等已參考該物業附近的可資比較年租交易。市場可資比較租金約為每年每平方呎69.19英鎊至125.51英鎊。經適當調整後，吾等採納的單位價格與上述租賃交易參考一致。在達致估值意見時，吾等已對該等可資比較租賃交易作出適當調整，以反映(包括但不限於)樓層、隔間、時間、大小及位置等因素。



香港
干諾道中88號／
德輔道中173號
南豐大廈
12樓1209室

敬啟者：

茲提述 貴公司與要約人所聯合刊發日期為二零二一年十一月二十四日之計劃文件(「計劃文件」)。除文義另有所指外，本函件所用之專有詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。

吾等謹此提述 貴公司於計劃文件所披露之中國恒大集團出售事項預期已變現虧損及中國恒大集團出售事項預期已變現虧損總額。中國恒大集團出售事項預期已變現虧損及中國恒大集團出售事項預期已變現虧損總額構成收購守則規則10下之盈利預測，且必須由財務顧問及核數師或顧問會計師作出報告。本報告乃遵照收購守則規則10.4以及規則10.1及10.2註釋1(c)刊發。

吾等已審閱由 閣下提供之中國恒大集團出售事項預期已變現虧損及中國恒大集團出售事項預期已變現虧損總額以及其相關基礎及假設(閣下作為董事就此負全責)。吾等亦曾與 閣下及 貴公司高級管理層討論上述事宜。

就中國恒大集團出售事項預期已變現虧損及中國恒大集團出售事項預期已變現虧損總額所依據的有關會計政策及計算方法，吾等已考慮計劃文件附錄三B-1所載由 貴公司核數師國衛會計師事務所有限公司(「國衛」)致董事會之報告。國衛認為，就有關會計政策及計算方法而言，中國恒大集團出售事項預期已變現虧損及中國恒大集團出售事項預期已變現虧損總額已按照董事採納之基礎妥為編撰，並按在所有要項上符合 貴集團正常採納之會計政策(載於 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之已刊發綜合財務報表)之基準呈列。

經考慮上述各項後，吾等認為中國恒大集團出售事項預期已變現虧損及中國恒大集團出售事項預期已變現虧損總額乃經適當謹慎及考慮後作出。

吾等謹此同意將本報告載入計劃文件以作刊發，亦無撤回有關同意。

此 致

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

董事會 台照

代表
嘉林資本有限公司
董事總經理
林家威
謹啟

二零二一年十一月二十四日

下文乃轉載自嘉林資本日期為二零二一年十一月十八日之函件，該函件乃就有關出售佳兆業票據預期已變現虧損之盈利預測而編製以供載入本公司日期為二零二一年十一月十八日之通函。



香港
干諾道中88號／
德輔道中173號
南豐大廈
12樓1209室

敬啟者：

茲提述 貴公司所刊發日期為二零二一年十一月十八日之通函(「該通函」)。除文義另有所指外，本函件所用之專有詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

吾等謹此提述 貴公司於該通函所披露之出售佳兆業票據預期已變現虧損。出售佳兆業票據預期已變現虧損構成收購守則規則10下之盈利預測，且必須由財務顧問及核數師或顧問會計師作出報告。本報告乃遵照收購守則規則10.4以及規則10.1及10.2註釋1(c)刊發。

吾等已審閱由 閣下提供之出售佳兆業票據預期已變現虧損以及其相關基礎及假設(閣下作為董事就此負全責)。吾等亦曾與 閣下及 貴公司高級管理層討論上述事宜。

就出售佳兆業票據預期已變現虧損所依據的有關會計政策及計算方法，吾等已考慮該通函附錄三所載由 貴公司核數師國衛致董事會之報告。國衛認為，就有關會計政策及計算方法而言，出售佳兆業票據預期已變現虧損已按照董事採納之基礎妥為編撰，並按在所有要項上符合 貴集團正常採納之會計政策(載於 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之已刊發綜合財務報表)之基準呈列。

經考慮上述各項後，吾等認為出售佳兆業票據預期已變現虧損乃經適當謹慎及考慮後作出。

吾等謹此同意將本報告載入該通函以作刊發，亦無撤回有關同意。

此 致

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

董事會 台照

代表
嘉林資本有限公司
董事總經理
林家威
謹啟

二零二一年十一月十八日



香港
干諾道中88號／
德輔道中173號
南豐大廈
12樓1209室

敬啟者：

茲提述 貴公司與要約人所聯合刊發日期為二零二一年十一月二十四日之計劃文件(「計劃文件」)。除文義另有所指外，本函件所用之專有詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。

吾等謹此提述 貴公司於計劃文件所披露之金融資產公平值變動之預期虧損總額。金融資產公平值變動之預期虧損總額構成收購守則規則10下之盈利預測，且必須由財務顧問及核數師或顧問會計師作出報告。本報告乃遵照收購守則規則10.4以及規則10.1及10.2註釋1(c)刊發。

吾等已審閱由 閣下提供之金融資產公平值變動之預期虧損總額以及其相關基礎及假設(閣下作為董事就此負全責)。吾等亦曾與 閣下及 貴公司高級管理層討論上述事宜。

就有關若干金融資產之公平值變動之金融資產公平值變動之預期虧損總額所依據的有關會計政策及計算方法，吾等已考慮計劃文件附錄三B-3所載由 貴公司核數師國衛會計師事務所有限公司(「國衛」)致董事會之報告。國衛認為，就有關會計政策及計算方法而言，金融資產公平值變動之預期虧損總額已按照董事採納之基礎妥為編撰，並按在所有要項上符合 貴集團正常採納之會計政策(載於 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之已刊發綜合財務報表)之基準呈列。

經考慮上述各項後，吾等認為金融資產公平值變動之預期虧損總額乃經適當
謹慎及考慮後作出。

吾等謹此同意將本報告載入計劃文件以作刊發，亦無撤回有關同意。

此 致

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

董事會 台照

代表
嘉林資本有限公司
董事總經理
林家威
謹啟

二零二一年十一月二十四日



國衛會計師事務所有限公司
HODGSON IMPEY CHENG LIMITED

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31字樓

敬啟者：

Chinese Estates Holdings Limited (「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)

有關出售中國恒大集團股份之預期已變現虧損及預期已變現虧損總額之溢利估計

吾等提述對因出售 貴集團所持有之中國恒大集團股份而產生之預期已變現虧損(稱為「中國恒大集團出售事項預期已變現虧損」)及產生之預期已變現虧損總額(稱為「中國恒大集團出售事項預期已變現虧損總額」)作出之估計(「溢利估計」)。編製溢利估計旨在讓 貴公司董事刊發以下載於日期為二零二一年十一月二十四日之綜合計劃文件(內容有關建議根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)第99條透過計劃方案由Solar Bright Ltd.(「要約人」)將Chinese Estates Holdings Limited私有化)(「計劃文件」)附錄一「本集團財務資料」中「6.相關財務資料」一段之聲明：

「預期將因於二零二一年及截至最後實際可行日期合共出售546,787,000股中國恒大集團股份而於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得已變現虧損約6,762,000,000港元。」；及

「預期將因出售860,000,000股中國恒大集團股份(假設所有餘下中國恒大集團股份將於二零二一年年底前售出(經參考中國恒大集團股份於最後實際可行日期的收市價))而於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得已變現虧損合共約10,558,000,000港元。」

董事之責任

溢利估計由 貴公司董事基於 貴集團截至最後實際可行日期之未經審核財務資料編製。

貴公司董事對溢利估計負全責。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之《專業會計師道德守則》之獨立性及其他道德要求，該等要求以誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本所應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計、審閱和其他鑒證業務以及相關服務業務實施的質量控制」，因此設有一套全面質量控制系統，包括有關遵從道德要求、專業標準以及適用法律及監管要求之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為基於吾等之程序對溢利估計之會計政策及計算方法發表意見。

吾等按照香港投資通函呈報委聘準則第500號「盈利預測報告、營運資金充足性聲明及債務聲明」及參考香港會計師公會頒佈之香港鑒證業務準則第3000號(經修訂)「非審核或審閱過往財務資料之鑒證工作」進行吾等之工作。有關準則規定吾等規劃及進行吾等之工作，以合理保證就有關會計政策及計算方法而言，貴公司董事是否已按董事所採納之基準編製溢利估計，以及溢利估計是否按在所有要項上符合 貴集團正常採納之會計政策之基準呈列。吾等之工作範圍遠小於按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則所進行審核之範圍。因此，吾等並無發表審計意見。

意見

吾等認為，就會計政策及計算方法而言，溢利估計已按照計劃文件第I-13至I-14頁所載董事採納之基礎妥為編撰，並按在所有要項上符合 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之已刊發綜合財務報表所載 貴集團正常採納之會計政策之基準呈列。

此 致

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

董事會 台照

國衛會計師事務所有限公司
執業會計師

吳家華
執業證書編號：P06417
謹啟

香港，二零二一年十一月二十四日

下文乃轉載自國衛會計師事務所有限公司日期為二零二一年十一月十八日之函件，該函件乃就有關出售佳兆業票據預期已變現虧損之盈利預測而編製以供載入本公司日期為二零二一年十一月十八日之通函。



國衛會計師事務所有限公司
HODGSON IMPEY CHENG LIMITED

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31字樓

敬啟者：

Chinese Estates Holdings Limited (「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)

有關出售佳兆業票據預期已變現虧損之溢利估計

吾等提述於二零二一年十月十九日至二零二一年十月二十八日期間(包括首尾兩日)出售Kaisa Group Holdings Ltd. 佳兆業集團控股有限公司*所發行票據之預期已變現虧損(稱為「出售佳兆業票據預期已變現虧損」)之估計(「溢利估計」)。編製溢利估計旨在讓 貴公司董事可發出下列載於就有關出售票據之主要交易(「主要交易」)所刊發日期為二零二一年十一月十八日之通函(「該通函」)「董事會函件」一節之聲明：

「預期本集團將因出售事項而於截至二零二一年十二月三十一日止年度之損益中錄得已變現虧損合共約1,355,000,000港元(「出售佳兆業票據預期已變現虧損」)(有待審核)。已變現虧損指(i)已出售票據之代價(不包括應計利息)與(ii)已出售票據於二零二零年十二月三十一日之賬面值(包含二零二四年到期之9.375厘優先票據及10.875厘優先永續資本證券)及本集團於二零二一年購入之二零二五年到期之11.7厘優先票據之購入成本之間的差額。」

董事之責任

溢利估計由 貴公司董事基於有關主要交易之未經審核預期已變現虧損編製。

貴公司董事對溢利估計負全責。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之《專業會計師道德守則》之獨立性及其他道德要求，該等要求以誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本所應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計、審閱和其他鑒證業務以及相關服務業務實施的質量控制」，因此設有一套全面質量控制系統，包括有關遵從道德要求、專業標準以及適用法律及監管要求之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為基於吾等之程序對溢利估計之會計政策及計算方法發表意見。

吾等按照香港投資通函呈報委聘準則第500號「盈利預測報告、營運資金充足性聲明及債務聲明」及參考香港會計師公會頒佈之香港鑒證業務準則第3000號(經修訂)「非審核或審閱過往財務資料之鑒證工作」進行吾等之工作。有關準則規定吾等規劃及進行吾等之工作，以合理保證就有關會計政策及計算方法而言，貴公司董事是否已按董事所採納之基準編製溢利估計，以及溢利估計是否按在所有要項上符合貴集團正常採納之會計政策之基準呈列。吾等之工作範圍遠小於按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則所進行審核之範圍。因此，吾等並無發表審計意見。

意見

吾等認為，就會計政策及計算方法而言，溢利估計已按照該通函第10頁所載董事採納之基礎妥為編撰，並按在所有要項上符合貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之已刊發綜合財務報表所載貴集團正常採納之會計政策之基準呈列。

此 致

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

董事會 台照

國衛會計師事務所有限公司
執業會計師

吳家華
執業證書編號：P06417
謹啟

香港，二零二一年十一月十八日

* 僅供識別



國衛會計師事務所有限公司
HODGSON IMPEY CHENG LIMITED

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31字樓

敬啟者：

Chinese Estates Holdings Limited (「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)

有關若干金融資產之公平值變動之預期虧損總額之溢利估計

吾等提述對自二零二一年七月一日起至二零二一年十月三十一日及／或最後實際可行日期止期間若干金融資產之已變現及未變現公平值變動(稱為「**金融資產公平值變動之預期虧損總額**」)之估計(「**溢利估計**」)。編製溢利估計旨在讓 貴公司董事刊發以下載於日期為二零二一年十一月二十四日之綜合計劃文件(內容有關建議根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)第99條透過計劃方案由Solar Bright Ltd. (「**要約人**」)將Chinese Estates Holdings Limited私有化) (「**計劃文件**」)附錄一「本集團財務資料」中「6.相關財務資料」一段之聲明。

「本集團錄得(a)自二零二一年七月一日起至最後實際可行日期止期間通過損益以反映公平值之債務證券之已變現公平值負債變動約1,510,000,000港元；(b)自二零二一年七月一日起至二零二一年十月三十一日(即緊接最後實際可行日期前之曆月的最後一天)止期間通過損益以反映公平值之債務證券之未變現公平值負債變動約390,000,000港元；(c)自二零二一年七月一日起至最後實際可行日期止期間通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資(僅包含中國恒大集團股份)之已變現公平值負債變動約4,149,000,000港元；及(d)自二零二一年七月一日起至最後實際可行日期止期間通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資(僅包含中國恒大集團股份)之未變現公平值負債變動2,299,000,000港元。」

董事之責任

溢利估計由 貴公司董事基於 貴集團於二零二一年七月一日至二零二一年十月三十一日及/或最後實際可行日期期間之未經審核財務資料編製。

貴公司董事對溢利估計負全責。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之《專業會計師道德守則》之獨立性及其他道德要求，該等要求以誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本所應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計、審閱和其他鑒證業務以及相關服務業務實施的質量控制」，因此設有一套全面質量控制系統，包括有關遵從道德要求、專業標準以及適用法律及監管要求之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為基於吾等之程序對溢利估計之會計政策及計算方法發表意見。

吾等按照香港投資通函呈報委聘準則第500號「盈利預測報告、營運資金充足性聲明及債務聲明」及參考香港會計師公會頒佈之香港鑒證業務準則第3000號(經修訂)「非審核或審閱過往財務資料之鑒證工作」進行吾等之工作。有關準則規定吾等規劃及進行吾等之工作，以合理保證就有關會計政策及計算方法而言，貴公司董事是否已按董事所採納之基準編製溢利估計，以及溢利估計是否按在所有要項上符合 貴集團正常採納之會計政策之基準呈列。吾等之工作範圍遠小於按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則所進行審核之範圍。因此，吾等並無發表審計意見。

意見

吾等認為，就會計政策及計算方法而言，溢利估計已按照計劃文件第I-13至I-14頁所載董事採納之基礎妥為編撰，並按在所有要項上符合 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之已刊發綜合財務報表所載 貴集團正常採納之會計政策之基準呈列。

此 致

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

董事會 台照

國衛會計師事務所有限公司
執業會計師

吳家華
執業證書編號：P06417
謹啟

香港，二零二一年十一月二十四日

1. 責任聲明

本計劃文件所載有關本集團之資料乃由本公司提供。董事已批准刊發本計劃文件，彼等願就本計劃文件所載資料(有關要約人及要約人一致行動人士之資料除外)之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，以彼等所知，本計劃文件所表達之意見(要約人董事以彼等作為要約人董事之身份所表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本計劃文件並無遺漏任何其他事實，致使本計劃文件所載任何陳述產生誤導。

本計劃文件所載有關要約人及要約人一致行動人士之資料乃由要約人提供。要約人董事已批准刊發本計劃文件，彼等願就本計劃文件所載資料(有關本集團之資料除外)之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，以彼等所知，本計劃文件所表達之意見(董事以彼等作為董事之身份所表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本計劃文件並無遺漏任何其他事實，致使本計劃文件所載任何陳述產生誤導。

2. 本公司之股本

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司的法定股本為500,000,000港元，由5,000,000,000股股份組成；
- (b) 本公司已發行股本為190,761,907.9港元，由1,907,619,079股股份組成；
- (c) 自二零二零年十二月三十一日(即本公司上一個財政年度結算日)起至最後實際可行日期止並無發行股份；
- (d) 所有已發行股份在資本、股息及投票權等各方面享有同等權利；及
- (e) 概無由本公司發行而尚未行使可轉換或交換為股份的購股權、衍生工具、認股權證或其他證券。

3. 股份市價

下表載列股份於(i)相關期間內各曆月之最後交易日；(ii)最後完整交易日；(iii)短暫停牌日期；及(iv)最後實際可行日期於聯交所所報之收市價：

日期	每股股份 收市價 (港元)
二零二一年四月三十日	3.84
二零二一年五月三十一日	3.82
二零二一年六月三十日	3.62
二零二一年七月三十日	3.05
二零二一年八月三十一日	2.82
二零二一年九月二十八日(最後完整交易日)	2.18
二零二一年九月二十九日(短暫停牌日期)	2.90
二零二一年九月三十日	不適用 (短暫停牌期間)
二零二一年十月二十九日	3.78
二零二一年十一月十九日(最後實際可行日期)	3.73

於相關期間，股份於聯交所所報之最高及最低收市價分別為於二零二一年五月五日的每股4.04港元及於二零二一年九月二十四日的每股2.12港元。

4. 權益披露、買賣及其他安排

4.1. 擁有本公司證券權益之披露

於最後實際可行日期：

- (a) 除本計劃文件第六部分說明函件中「7.該建議對本公司股權架構之影響」一段所披露者外，概無要約人及要約人一致行動人士擁有、控制或有權指示任何股份(或與股份相關的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具)；
- (b) 除董事及要約人董事陳凱韻女士(作為其未成年子女的信託人)因持有Sino Omen Holdings Limited全部已發行股本故被視為擁有合共1,430,700,768股股份權益，而Sino Omen Holdings Limited被視為擁有誠如下文4.1(c)一段所披露之權益外，概無董事及要約人董事擁有任何股份(或與股份相關的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具)之權益(定義見證券及期貨條例第XV部)；

- (c) 據董事及本公司最高行政人員所知悉，本公司根據證券及期貨條例第336條須備存之登記冊所載錄或另行知會本公司，直接或間接擁有或被視為擁有本公司已發行股本5%或以上權益之人士(董事或本公司最高行政人員除外)如下：

	股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
劉鑾雄先生 ⁽¹⁾	1,430,700,768	74.99%
Sino Omen Holdings Limited ⁽²⁾	1,430,700,768	74.99%
要約人 ⁽²⁾	1,430,700,768	74.99%
Century Frontier ⁽²⁾	476,425,000	24.97%
JLLH Investments ⁽²⁾	230,984,820	12.11%

附註：

- (1) 劉鑾雄先生被視為擁有，其配偶陳凱韻女士及其未成年子女被視為擁有權益之同一批股份之權益(誠如上文4.1(b)段所披露)。
- (2) 要約人持有Century Frontier及JLLH Investments之全部已發行股本，故被視為擁有Century Frontier及JLLH Investments分別持有之476,425,000股股份及230,984,820股股份之權益。此外，要約人直接持有723,290,948股股份。因此，要約人擁有或被視為擁有合共1,430,700,768股股份權益。Sino Omen Holdings Limited持有要約人之全部已發行股本，故被視為擁有1,430,700,768股股份權益。
- (d) 除為非全權委託投資客戶以本公司一間附屬公司(即天發證券有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動之持牌法團)名義登記之股份外，概無本公司附屬公司、本公司或本公司任何附屬公司的退休金基金或任何根據收購守則中「一致行動」定義第(5)類別被推定為與本公司一致行動的人士或根據收購守則中「聯繫人」定義第(2)類別屬本公司聯繫人的人士(惟不包括任何獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)擁有或控制任何股份或與任何股份相關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (e) 要約人及要約人一致行動人士概無借入或借出任何股份(或與任何股份相關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具)；

- (f) 本公司或任何根據收購守則中「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)或(5)類別被推定為與本公司一致行動的人士或根據收購守則中「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人的人士概無與任何其他人士訂立任何屬收購守則規則22註釋8所述性質之安排；
- (g) 概無與股份相關的股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由任何與本公司有關連之基金經理(獲豁免基金經理除外)全權管理；
- (h) 本公司及董事概無借入或借出任何股份(或任何與股份相關的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具)；
- (i) 由要約人、Century Frontier及JLLH Investments持有的股份不會構成計劃股份的一部分。要約人、Century Frontier及JLLH Investments各自均無權於計劃會議上就該計劃投票；及
- (j) 由其他要約人一致行動人士(即陳凱韻女士及其配偶的近親以及由該等近親控制的公司，不包括Century Frontier及JLLH Investments)直接持有的股份將構成計劃股份的一部分。所有持有任何計劃股份的相關要約人一致行動人士將於計劃會議上就該計劃放棄投票。

4.2. 買賣本公司之相關證券

- (a) 於相關期間，概無要約人、要約人董事、要約人一致行動人士或任何已與要約人或任何要約人一致行動人士訂立屬收購守則規則22註釋8所述性質之安排的人士買賣任何股份或與股份相關的可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具以換取價值；
- (b) 於相關期間，概無董事買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附有權利轉換成或認購股份的證券；及
- (c) 於要約期及截至最後實際可行日期：
 - (i) 除由本公司一間附屬公司(即天發證券有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動之持牌法團)為非全權委託投資客戶進行之交易外，概無本公司附屬公司、本公司或本公司任何附屬公司的退休金基金或任何根據收購守則中「一致行動」定義第(5)類別被推定為與本公司一致行動的人士或根據收購守則中「聯繫人」定

義第(2)類別屬本公司聯繫人的人士(惟不包括任何獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附有權利轉換成或認購股份的證券；

- (ii) 概無與本公司或任何根據收購守則中「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)或(5)類別被推定為與本公司一致行動的人士或根據收購守則中「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人的人士訂立屬收購守則規則22註釋8所述性質之安排的人士買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附有權利轉換成或認購股份的證券；及
- (iii) 概無與本公司有關連且全權管理任何股份或與股份相關的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的基金經理(獲豁免基金經理除外)買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附有權利轉換成或認購股份的證券。

4.3. 擁有要約人證券權益及買賣要約人證券

- (a) 於最後實際可行日期，除要約人乃由Sino Omen Holdings Limited直接全資擁有而Sino Omen Holdings Limited則由陳凱韻女士(作為其未成年子女的信託人)全資擁有外，本公司或董事概無擁有要約人的任何股份或任何與要約人的股份相關的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之權益；及
- (b) 於相關期間，本公司或董事概無買賣要約人的任何股份或任何與要約人的股份相關的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

4.4. 有關該建議之其他安排

於最後實際可行日期：

- (a) 要約人及要約人一致行動人士概無獲得任何股東就如何於計劃會議及/或股東特別大會上投票的任何不可撤回承諾；
- (b) 概無任何董事已獲或將獲提供利益(法定賠償除外)作為與該建議有關的離職補償或其他補償；
- (c) 概無任何董事與任何其他人士訂立而以該建議的結果為條件或取決於該建議的結果或在其他方面與該建議相關的協議或安排；

- (d) 概無由要約人或要約人一致行動人士(作為一方)與任何董事、近期董事、股東或近期股東(作為另一方)訂立的與該建議相關或取決於該建議的協議、安排或諒解(包括任何補償安排)；
- (e) 要約人概無訂立任何協議或安排，而有關協議或安排涉及要約人可能會或可能不會援引或尋求援引該建議的條件的情況；
- (f) 概無有關要約人的股份或股份而可能對該建議而言屬重大的安排(不論是以購股權、彌償保證或其他方式)；
- (g) 要約人或要約人一致行動人士概無與任何其他人士訂立任何屬收購守則規則22註釋8第三段所述性質之安排；
- (h) 要約人概無與任何其他人士就轉讓、抵押或質押根據該建議所收購之股份訂立任何協議、安排或諒解，而要約人無意向任何其他人士轉讓、抵押或質押任何根據該建議所收購之股份；
- (i) 要約人概無訂立董事於其中擁有重大個人權益之任何重大合約；
- (j) 除根據該計劃就每股已註銷計劃股份應付的註銷價外，要約人或要約人一致行動人士並無亦將不會以任何形式向計劃股東或彼等的一致行動人士支付有關計劃股份的任何其他代價、補償或利益；
- (k) (1)要約人及任何要約人一致行動人士(作為一方)；與(2)任何股東及彼等的一致行動人士(作為另一方)之間概無特別交易(定義見收購守則規則25)；及
- (l) (1)任何股東(作為一方)；與(2)本公司、其附屬公司或聯營公司(作為另一方)之間概無特別交易(定義見收購守則規則25)。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司或本公司聯屬公司訂立仍然生效的服務合約，而該等合約(i)(包括持續及固定年期合約)乃於相關期間內訂立或修訂；(ii)屬通知期為12個月或以上的持續合約；或(iii)(不論通知期)屬年期尚餘12個月或以上的固定年期合約。

6. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或索償，而本公司或本集團任何其他成員公司亦無任何尚待解決或構成威脅的重大訴訟或索償。

7. 重大合約

於緊接公布日期前兩年內及截至最後實際可行日期，本公司及／或本集團成員公司已訂立下列屬重大或可能屬重大之合約(並非於本集團經營或擬經營的日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 誠如本公司日期為二零一九年十一月二十六日之公布所披露，翠權有限公司(「翠權」)(本公司之間接全資擁有附屬公司，作為認購人)、中梁控股集團有限公司(「中梁」，作為發行人)、恒融國際有限公司、中梁香港地產投資集團有限公司、中梁國際發展有限公司及華溢投資有限公司(作為附屬公司擔保人，統稱「附屬公司擔保人」)與UBS AG香港分行(「UBS AG」，作為配售代理)訂立日期為二零一九年十一月十五日之配售及認購協議，內容有關認購二零二零年到期100,000,000美元9.75厘之優先票據，發行價為98,287,000美元(相當於約770,305,000港元)，相當於票據本金額之98.287%；
- (b) 誠如本公司日期為二零二零年一月十日之公布所披露，Current Sino Limited(本公司之間接全資擁有附屬公司，作為買方)與鄧成波先生(獨立於本公司之第三方，作為賣方)訂立日期為二零二零年一月十日之買賣協議，內容有關買賣隆裕(香港)有限公司全部已發行股本之餘下49%及銷售貸款，代價最高金額為360,000,000港元；
- (c) 誠如本公司日期為二零二零年一月二十九日之公布及本公司日期為二零二零年二月二十八日之通函所披露，翠權(本公司之間接全資擁有附屬公司)、Lucky Way Company Ltd.(本公司之間接全資擁有附屬公司)、City Gateway Limited(本公司之間接全資擁有附屬公司)(作為賣方)與陳凱韻女士(作為買方)訂立日期為二零二零年一月二十九日之出售協議，內容有關出售若干債務證券，上限金額為8,000,000,000港元；

- (d) 誠如本公司日期為二零二零年六月十二日之公布所披露，華人置業有限公司（「華置」，本公司之直接全資擁有附屬公司）（作為租戶）與Windsor House Limited（當時由(i)陳凱韻女士（執行董事及本公司之主要股東（彼之未成年子女）之信託人）（以其未成年子女之信託人之身份及其本身之身份）；及(ii)劉鳴煒先生（非執行董事兼董事會主席）之家族信託間接擁有之公司）（作為業主）訂立日期為二零二零年六月十二日之租賃協議，內容有關租賃皇室大廈安達人壽大樓39樓全層，月租1,409,500港元，為期三年；
- (e) 誠如本公司日期分別為二零二零年八月十四日及二零二零年十月七日之公布及通函所披露，華置與陳凱韻女士訂立日期為二零二零年八月十四日之服務合約，內容有關提供租務行政服務、資產管理及保養服務、銷售行政服務、物業管理服務、物業行政服務、租賃服務、諮詢及顧問服務以及其他一般服務，該合約自二零二零年十一月一日起生效，為期三年。於二零二零年十一月一日至二零二零年十二月三十一日期間、二零二一年及二零二二年兩個年度以及二零二三年一月一日至二零二三年十月三十一日期間的服務費上限分別為9,800,000港元、59,400,000港元、62,400,000港元及54,600,000港元；及
- (f) 誠如本公司日期為二零二零年十一月二十六日之公布所披露，翠權（作為認購人）、中梁（作為發行人）、附屬公司擔保人（作為附屬公司擔保人）與UBS AG（作為配售代理）訂立日期為二零二零年十一月二十六日之配售及認購協議，內容有關按私人配售基準認購於二零二一年到期100,000,000美元8.875厘之優先票據，發行價為票據本金額之98.966%另加應計利息。

8. 專家

以下為提供本計劃文件所載意見或建議之各專家之資格：

名稱	資格
嘉林資本有限公司	根據證券及期貨條例可進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
西證（香港）融資有限公司	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
保柏國際評估有限公司	獨立專業物業估值師
滙鋒評估有限公司	獨立專業物業估值師
國衛會計師事務所有限公司	執業會計師

9. 同意書

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

10. 其他資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於 Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda。
- (b) 本公司之香港主要營業地點為香港銅鑼灣告士打道311號皇室大廈安達人壽大樓21樓。
- (c) 本公司之主要股份過戶登記處為 MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為 4th Floor North, Cedar House, 41 Cedar Avenue, Hamilton HM 12, Bermuda。
- (d) 股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，其註冊辦事處位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心46樓。
- (e) 於最後實際可行日期，要約人之一致行動組別的主要成員包括(i)要約人；(ii)由要約人控制的公司，即Century Frontier及JLLH Investments；(iii)陳凱韻女士的母親鍾小娟女士；(iv)陳凱韻女士的配偶的胞妹劉玉珍女士；(v)由劉玉珍女士控制的公司，即Union Field Ltd.、WinPath Limited及Chaker Investments Ltd.；及(vi)一間由劉鑾鴻先生(陳凱韻女士的配偶的胞弟)控制的公司，即Favor Gain Limited。
- (f) 於最後實際可行日期有關要約人及上述(e)項所列要約人之一致行動組別的主要成員的資料載列如下：
 - (i) 要約人由Sino Omen Holdings Limited直接全資擁有，而Sino Omen Holdings Limited則由陳凱韻女士(作為其未成年子女的信託人)直接全資擁有。Century Frontier及JLLH Investments各自由要約人直接全資擁有。
 - (ii) 要約人之註冊辦事處位於80 Main Street, P.O. Box 3200, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands，而僅供收取任何有關該建議的通信或文件之通訊地址為香港銅鑼灣告士打道311號皇室大廈安達人壽大樓21樓。
 - (iii) Sino Omen Holdings Limited之註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。

- (iv) Century Frontier之註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。
- (v) JLLH Investments之註冊辦事處位於80 Main Street, P.O. Box 3200, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。
- (vi) 要約人、Sino Omen Holdings Limited、Century Frontier及JLLH Investments各自的董事均為陳凱韻女士及陳詩韻女士。
- (vii) 鍾小娟女士的地址為香港渣甸山高士美道2號。
- (viii) 劉玉珍女士的地址為香港夏慤道12號美國銀行中心33樓3303室。
- (ix) Union Field Ltd.及Chaker Investments Ltd.各自由劉玉珍女士直接全資擁有。WinPath Limited由Motive Power Investments Limited直接全資擁有，而Motive Power Investments Limited則由劉玉珍女士直接全資擁有。
- (x) Union Field Ltd.之註冊辦事處位於Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。
- (xi) WinPath Limited之註冊辦事處位於3rd Floor, J & C Building, P.O. Box 362, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。
- (xii) Motive Power Investments Limited之註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。
- (xiii) Chaker Investments Ltd.之註冊辦事處位於4th Floor, Water's Edge Building, Meridian Plaza, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。
- (xiv) Union Field Ltd.、WinPath Limited、Chaker Investments Ltd.及Motive Power Investments Limited各自的唯一董事均為劉玉珍女士。
- (xv) Favor Gain Limited由劉鑾鴻先生直接全資擁有。
- (xvi) Favor Gain Limited之註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。
- (xvii) Favor Gain Limited之唯一董事為劉鑾鴻先生。
- (g) 西證之註冊辦事處位於香港銅鑼灣希慎道33號利園一期40樓。
- (h) 嘉林資本之註冊辦事處位於香港中環干諾道中88號／德輔道中173號南豐大廈12樓1209室。

11. 備查文件

於計劃文件日期起至生效日期或該計劃失效或被撤回當日(以較早者為準)止期間，下列文件的副本於上午九時三十分至下午五時三十分(星期六、星期日及公眾假期除外)於本公司之香港主要辦事處(地址為香港銅鑼灣告士打道311號皇室大廈安達人壽大樓21樓)可供查閱，亦可於本公司網站(<http://www.chineseestates.com>)及證監會網站(www.sfc.hk)上查閱：

- (a) 要約人之組織大綱及章程；
- (b) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (c) 本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度之年報；
- (d) 本公司截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月之中期報告；
- (e) 董事會函件，全文載於本計劃文件第三部分；
- (f) 獨立董事委員會函件，全文載於本計劃文件第四部分；
- (g) 嘉林資本函件，全文載於本計劃文件第五部分；
- (h) 保柏國際評估有限公司之物業估值報告，全文載於本計劃文件附錄二A；
- (i) 漂鋒評估有限公司之物業估值報告，全文載於本計劃文件附錄二B；
- (j) 本計劃文件附錄四中「9.同意書」一段所述之書面同意書；
- (k) 嘉林資本就有關中國恒大集團股份之相關財務資料出具之報告，全文載於本計劃文件附錄三A-1；
- (l) 嘉林資本就有關出售佳兆業票據之相關財務資料出具之報告，全文載於本計劃文件附錄三A-2；
- (m) 嘉林資本就有關若干金融資產之公平值變動之相關財務資料出具之報告，全文載於本計劃文件附錄三A-3；
- (n) 國衛會計師事務所有限公司就有關中國恒大集團股份之相關財務資料出具之報告，全文載於本計劃文件附錄三B-1；

- (o) 國衛會計師事務所有限公司就有關出售佳兆業票據之相關財務資料出具之報告，全文載於本計劃文件附錄三B-2；
- (p) 國衛會計師事務所有限公司就有關若干金融資產之公平值變動之相關財務資料出具之報告，全文載於本計劃文件附錄三B-3；
- (q) 本計劃文件附錄四中「7.重大合約」一段所述之重大合約；及
- (r) 本計劃文件。

百慕達最高法院

民事管轄案件

商事法庭

二零二一年：第329號

有關

CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

及

有關

百慕達一九八一年公司法(經修訂)第99條

CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

與

計劃股東
(定義見下文)

之

計劃方案

序言

(A) 於本計劃方案內，除非與主旨或文義不符，否則下列詞彙具有以下涵義：

「營業日」

指 聯交所開放進行業務交易的日子

「註銷價」	指	根據該計劃由要約人向計劃股東以現金支付每股計劃股份4.00港元的註銷價
「Century Frontier」	指	Century Frontier Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的商業有限公司，於最後實際可行日期由要約人直接全資擁有
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法(經修訂)
「本公司」	指	Chinese Estates Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「條件」	指	計劃文件第六部分說明函件中「3.該建議及該計劃之條件」一段所載該建議及該計劃的條件
「法院」	指	百慕達最高法院
「生效日期」	指	該計劃根據條件及公司法生效當日
「執行人員」	指	香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或其任何代表
「說明函件」	指	載於計劃文件的說明函件
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「JLLH Investments」	指	Joseph Lau Luen Hung Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的商業有限公司，於最後實際可行日期由要約人直接全資擁有
「最後實際可行日期」	指	二零二一年十一月十九日，即寄發計劃文件前就確定計劃文件所載若干資料而言的最後實際可行日期

「最後截止日期」	指	二零二二年六月三十日或要約人與本公司可能協定或(在適用情況下)法院可能指示及(在所有情況下)獲執行人員許可的較後日期
「陳凱韻女士」	指	陳凱韻女士，本公司執行董事及行政總裁，以及本公司主要股東(彼之未成年子女)之信託人
「要約人」	指	Solar Bright Ltd.，一間於英屬維爾京群島註冊成立的商業有限公司，由陳凱韻女士(作為其未成年子女的信託人)最終全資擁有
「該建議」	指	按計劃文件所載條款並以其所載條件的規限下，要約人透過該計劃將本公司私有化的建議
「公司註冊處處長」	指	百慕達公司註冊處處長
「該計劃」	指	公司法第99條項下本公司與計劃股東之間的計劃方案，連同或受限於法院可能批准或施加的任何修改、增補或條件
「計劃文件」	指	由要約人及本公司向全體股東刊發或寄發之綜合計劃文件，當中載有(其中包括)該建議之詳情，隨附計劃會議及股東特別大會代表委任表格及通告
「計劃會議」	指	按法院指示召開的計劃股東大會或其任何續會，會上將就該計劃(不論有否修訂)進行表決
「計劃記錄日期」	指	二零二二年一月七日或向股東公布的其他日期，即就釐定計劃股東於該計劃項下的權利而言之記錄日期
「計劃股份」	指	除要約人、Century Frontier及JLLH Investments所持股份以外的股份
「計劃股東」	指	計劃股份的登記持有人

- | | | |
|----------|---|---|
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司召開的股東特別大會或其任何續會，以通過(其中包括)有關實行該建議的所有必要決議案 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.10港元之普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份登記持有人 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「主要股東」 | 指 | 具有聯交所證券上市規則所賦予的涵義 |
| 「收購守則」 | 指 | 香港公司收購及合併守則 |
- (B) 本公司為一間於一九八九年六月五日於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司。於最後實際可行日期，本公司法定股本為500,000,000港元，由5,000,000,000股股份組成，其中1,907,619,079股股份已發行及繳足或入賬列作繳足。
- (C) 要約人已同意委派Conyers Dill & Pearman Limited出席批准該計劃之呈請聆訊，並已向法院承諾會受該計劃所約束，並會簽立及作出以及促使簽立及作出就落實該計劃而言屬必要或合宜之一切文件、行動及事宜。
- (D) 該計劃之主要目的為於生效日期註銷所有計劃股份並向要約人發行相當於已註銷計劃股份數目之新股份，從而使本公司由要約人、Century Frontier及JLLH Investments擁有。

該計劃

**第一部分
註銷計劃股份**

1. 於生效日期同時達成：
 - (a) 所有計劃股份將予註銷；及
 - (b) 本公司將向要約人發行相當於已註銷計劃股份數目的新股份，而本公司會將因註銷計劃股份而產生的進賬額用作按面值悉數繳足該等新股份。

**第二部分
註銷計劃股份之代價**

2. 作為註銷所有計劃股份之代價，各計劃股東將有權就每股已註銷計劃股份收取註銷價。

**第三部分
一般事項**

3. 用以支付註銷價的支票須盡快且無論如何於生效日期後七個營業日內，向於計劃記錄日期名列本公司股東名冊的計劃股東寄出(或如屬聯名持有人，則寄至就有關聯名持股名列本公司股東名冊首位的聯名持有人的登記地址)。
4. 於寄發該等支票後六個曆月當日或之後，要約人將有權註銷或取消任何尚未兌現或已遭退回未兌現的支票的付款，並將該等支票所代表的全部款項存入由要約人在香港持牌銀行中選定以要約人名義或(倘由要約人指示)以本公司名義開立的存款賬戶或託管賬戶內。
5. 要約人或本公司(視乎情況而定)須以信託形式就未兌現支票為根據該計劃之條款有權收款者保存該等款項，直至生效日期起計六年期滿為止，並須於該日期前從該等款項中向要約人(或在該等款項由本公司持有的情況下，本公司)信納其各自有權收款者支付不計利息之款項。於生效日期起計六年期滿時，要約人及本公司將獲解除支付該計劃項下任何款項的任何進一步責任，而要約人可全權支配當時於存款賬戶或託管賬戶的進賬金額之餘額(如有)，包括應計利息，惟須扣除法律規定的任何扣減及已產生開支。

6. 與計劃股份有關的股票於生效日期後就任何目的而言將不再有效。
7. 待法院發出根據公司法第99條批准該計劃之命令之副本送呈予公司註冊處處長進行登記後，該計劃即告生效。
8. 本公司及要約人可共同並代表全體計劃股東同意法院酌情批准對該計劃作出的任何修改或增補或法院認為適合而對該計劃施加的任何條件。
9. 除非該計劃於最後截止日期或之前生效，否則該計劃將告失效。
10. 根據收購守則規定，各方須自行承擔該計劃及其附帶的成本、費用及開支。

百慕達最高法院

民事管轄案件

商事法庭

二零二一年：第329號

有關

CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

及

有關

百慕達一九八一年公司法(經修訂)第99條

CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

與

計劃股東

(定義見下文)

之

計劃方案

計劃會議通告

茲通告百慕達最高法院(「法院」)已根據日期為二零二一年十一月十九日前後之命令(「命令」)指示召開計劃股東(定義見下文所述之該計劃)會議(「計劃會議」)，以供考慮及酌情批准(不論有否修訂)一項擬由Chinese Estates Holdings Limited(「本公司」)與計劃股東之間作出之計劃方案(「該計劃」)，而計劃會議謹訂於二零二一年十二月十七日(星期五)上午九時三十分(香港時間)假座香港中區法院道太古廣場二期港島香格里拉大酒店五樓香島殿舉行，全體計劃股東均獲邀出席。

該計劃的副本及一九八一年公司法第100條規定之說明函件的副本均已載入綜合計劃文件，而本通告構成綜合計劃文件之一部分。計劃股東亦可向本公司於香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司索取綜合計劃文件的副本，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

計劃股東可親身於計劃會議上投票，或委派另一名人士(不論是否本公司股東)作為代表，代其出席會議並於會上投票。供計劃會議使用的粉紅色代表委任表格已隨附於綜合計劃文件內。填妥及交回粉紅色代表委任表格後，計劃股東仍可依願出席計劃會議或其任何續會並於會上投票，而在此情況下，粉紅色代表委任表格將依法被撤銷。

如屬任何計劃股份之聯名持有人，則任何一名聯名持有人可就該計劃股份親身或委派代表於計劃會議上投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名聯名持有人親身或委派代表出席計劃會議，則出席者當中於股東名冊上就該計劃股份排名首位者有權就該計劃股份投票。持有任何計劃股份之已故計劃股東，其各別遺囑執行人或遺產管理人就此而言將被視為該計劃股份之聯名持有人。

如計劃股東屬法團，則計劃股東可經其董事或其他決策機構之決議案或以授權書授權其認為合適的人士，於計劃會議上擔任法團代表並代表法團計劃股東行使同等權力，猶如法團計劃股東為本公司個人計劃股東。

粉紅色代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)(或經由公證人證明的副本)，應於二零二一年十二月十五日(星期三)上午九時三十分前(或計劃會議續會時間不少於48小時前)交回本公司於香港之股份過戶登記分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17M樓，惟倘**粉紅色**代表委任表格並未按上述方式交回，則仍可於計劃會議上交予計劃會議主席，而計劃會議主席將全權酌情決定是否接納該等代表委任表格。

法院已根據命令委任劉鳴煒先生擔任計劃會議主席(如彼未能擔任，則由陳國偉先生擔任，如彼未能擔任，則由羅麗萍女士擔任，如彼未能擔任，則由馬時俊先生擔任(各為本公司董事))，並已指示主席須向法院呈報計劃會議之結果。

該計劃其後須經法院批准，方始生效。

日期：二零二一年十一月二十四日

承法院命
本公司之律師
Conyers Dill & Pearman Limited
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

附註：

1. 為釐定出席計劃會議並於會上投票之權利，本公司將於二零二一年十二月十四日(星期二)至二零二一年十二月十七日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席計劃會議並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票必須於二零二一年十二月十三日(星期一)下午四時三十分前交回本公司股份過戶登記分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至1716號舖)進行登記。
2. 凡有權出席計劃會議並於會上投票之股東，均有權委派另一名人士作為其代表代其出席並於會上投票。股東可委派多於一名代表代其於計劃會議上投票。受委代表毋須為本公司股東。倘委派多於一名代表，則委任書上須註明每名受委代表所代表的計劃股份數目。如一名計劃股東提交了多於一份計劃會議的委任表格，且投票指示要求受委代表同時投票贊成和反對該計劃，則計劃會議主席有絕對酌情權決定是否接受該等委任表格。
3. 供計劃會議使用的粉紅色代表委任表格已隨附於綜合計劃文件內。
4. 本公司股東、員工及持份者之健康對我們至為重要。為預防及控制2019冠狀病毒病的傳播，本公司將於計劃會議上實施下列預防措施以保障出席會議的計劃股東、員工及持份者，免受感染：
 - (a) 每名計劃股東、受委代表及其他與會者須進行強制性體溫檢查，且每名與會者須於會場入口(i)填妥及提交健康申報表及(ii)掃描「安心出行」會場二維碼或登記其姓名、聯絡電話以及到訪日期及時間；
 - (b) 每名與會者於會場內及計劃會議舉行期間必須佩戴口罩，並保持安全的座位距離；
 - (c) 倘任何人士不遵守上述安排，或體溫超過攝氏37.5度，或有任何類似流感症狀，或正接受香港政府的任何強制檢疫或曾與任何接受檢疫人士有緊密接觸，將不獲批准進入會場或被要求立即離開會場。本公司保留不批准任何人士進入或要求任何人士離開會場的權利，以確保出席計劃會議人士的安全；
 - (d) 不會供應茶點，亦不會派發禮品；及
 - (e) 不時按照香港政府及／或監管機構的要求或指引或因應本地2019冠狀病毒病疫情的發展所需實施額外預防措施。

5. 倘任何人士不遵守預防措施或須接受香港政府的任何強制檢疫，將可能不獲批准進入會場，惟仍可(在實際可行的情況下)於會場入口向監票員提交投票紙作出投票。鑒於香港法例第599G章《預防及控制疾病(禁止羣組聚集)規例》(經不時修訂、補充及/或修改)以及保持社交距離以確保與會者健康與安全的規定，出席計劃會議的人數設有上限，僅計劃股東及/或彼等的受委代表以及相關職員可進入會場，而出席的計劃股東(或彼等的受委代表)將按「先到先得」方式進入會場的主會議室，待主會議室滿座後，其他出席的計劃股東(或彼等的受委代表)將獲安排進入會場的其他房間或其他地方。

此外，本公司提醒所有計劃股東，彼等可藉填妥及交回綜合計劃文件所附的粉紅色代表委任表格，委任計劃會議主席代表彼等就相關決議案投票，行使其於計劃會議上的投票權，而毋須親身出席計劃會議。



CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

華人置業集團

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：127)

股東特別大會通告

茲通告 Chinese Estates Holdings Limited (「本公司」) 謹訂於二零二一年十二月十七日(星期五)上午十時正(香港時間)或緊隨計劃會議結束或續會後(以較遲者為準)假座香港中區法院道太古廣場二期港島香格里拉大酒店五樓香島殿舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以供考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為特別決議案。除另有界定外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二一年十一月二十四日之綜合計劃文件「計劃文件」(本通告構成計劃文件之一部分)所界定者具有相同涵義。

特別決議案

「動議為使計劃文件所載本公司與計劃股東之間之該計劃生效(有待計劃股東於計劃會議上批准該計劃)：

- (a) 批准於生效日期(定義見該計劃)與註銷計劃股份相關的任何本公司已發行股本之削減；
- (b) 待註銷計劃股份後並於註銷計劃股份的同時，本公司將透過向要約人發行相當於已註銷計劃股份數目的新股份(入賬列作繳足)，以維持於緊接註銷計劃股份前的已發行股本數目，並將因註銷計劃股份而產生的進賬額用作按面值全數繳足該等新股份；
- (c) 批准待該計劃生效後撤回股份於聯交所的上市地位，並授權任何一名董事就有關撤回向聯交所作出申請；及

- (d) 授權任何一名董事作出所有其認為就實行及完成該建議而言屬必需或合宜的行動或事宜，包括但不限於就法院可能認為適合而對該計劃施加的任何修改或增補或條件給予同意，以及作出所有其他其認為就該建議而言屬必需或合宜及為使上述交易生效而作出的行動及事宜。」

承董事會命
CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED
執行董事兼公司秘書
林光蔚

香港，二零二一年十一月二十四日

註冊辦事處：

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

香港主要辦事處：

香港銅鑼灣
告士打道311號
皇室大廈
安達人壽大樓21樓

於本通告日期，董事會由執行董事陳凱韻女士、陳諾韻女士及林光蔚先生，非執行董事劉鳴煒先生及劉玉慧女士，以及獨立非執行董事陳國偉先生、羅麗萍女士及馬時俊先生組成。

附註：

1. 為釐定出席股東特別大會並於會上投票之權利，本公司將於二零二一年十二月十四日(星期二)至二零二一年十二月十七日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票必須於二零二一年十二月十三日(星期一)下午四時三十分前交回股份過戶登記分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至1716號舖)進行登記。
2. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之股東，均有權委派另一名人士作為其代表代其出席並於會上投票。股東可委派多於一名代表代其於股東特別大會上投票。受委代表毋須為本公司股東。倘委派多於一名代表，則委任書上須註明每名受委代表所代表的股份數目。
3. 白色代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人證明的授權書或授權文件的副本，必須於二零二一年十二月十五日(星期三)上午十時正前(或股東特別大會續會時間不少於48小時前)交回股份過戶登記分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17M樓)，方為有效。
4. 如屬任何股份之聯名持有人，則任何一名聯名持有人可就該股份親身或委派代表於股東特別大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則出席者當中於股東名冊上就該股份排名首位者有權就該股份投票。持有任何股份之已故股東，其各別遺囑執行人或遺產管理人就此而言將被視為該股份之聯名持有人。
5. 供股東特別大會使用的白色代表委任表格已隨附於綜合計劃文件內。

6. 股東、員工及持份者之健康對我們至為重要。為預防及控制2019冠狀病毒病的傳播，本公司將於股東特別大會上實施下列預防措施以保障出席會議的股東、員工及持份者，免受感染：
- (i) 每名股東、受委代表及其他與會者須進行強制性體溫檢查，且每名與會者須於會場入口(i)填妥及提交健康申報表及(ii)掃瞄「安心出行」會場二維碼或登記其姓名、聯絡電話以及到訪日期及時間；
 - (ii) 每名與會者於會場內及股東特別大會舉行期間必須佩戴口罩，並保持安全的座位距離；
 - (iii) 倘任何人士不遵守上述安排，或體溫超過攝氏37.5度，或有任何類似流感症狀，或正接受香港政府的任何強制檢疫或曾與任何接受檢疫人士有緊密接觸，將不獲批准進入會場或被要求立即離開會場。本公司保留不批准任何人士進入或要求任何人士離開會場的權利，以確保出席股東特別大會人士的安全；
 - (iv) 不會供應茶點，亦不會派發禮品；及
 - (v) 不時按照香港政府及／或監管機構的要求或指引或因應本地2019冠狀病毒病疫情的發展所需實施額外預防措施。
7. 倘任何人士不遵守預防措施或須接受香港政府的任何強制檢疫，將可能不獲批准進入會場，惟仍可(在實際可行的情況下)於會場入口向監票員提交投票紙作出投票。鑒於香港法例第599G章《預防及控制疾病(禁止羣組聚集)規例》(經不時修訂、補充及／或修改)以及保持社交距離以確保與會者健康與安全的規定，出席股東特別大會的人數設有上限，僅股東及／或彼等的受委代表以及相關職員可進入會場，而出席的股東(或彼等的受委代表)將按「先到先得」方式進入會場的主會議室，待主會議室滿座後，其他出席的股東(或彼等的受委代表)將獲安排進入會場的其他房間或其他地方。
- 此外，本公司提醒所有股東，彼等可藉填妥及交回計劃文件所附的白色代表委任表格，委任股東特別大會主席代表彼等就相關決議案投票，行使其於股東特別大會上的投票權，而毋須親身出席股東特別大會。**
8. 本通告所提述時間及日期均為香港時間及日期。