

---

**此乃要件 請即處理**

---

閣下對本通函任何方面或應採取之行動**如有任何疑問**，應諮詢閣下之持牌證券交易商、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 Soundwill Holdings Limited (金朝陽集團有限公司) 股份全部**售出或轉讓**，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容引致之任何損失承擔任何責任。

---



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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：878)

**主要交易**  
**出售添億物業**

---

二零零八年五月二十六日

---

# 目 錄

---

頁次

釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	4
於二零零八年四月三十日就買賣添億物業訂立之協議 .....	5
成交 .....	6
先決條件 .....	7
基要條件 .....	8
進行物業出售事項之理由及裨益 .....	10
本公司及買方之資料 .....	12
出售事項對本集團之財務影響 .....	12
上市規則之影響 .....	13
建議 .....	13
其他資料 .....	13
<b>附錄一 — 本集團之財務資料 .....</b>	<b>14</b>
<b>附錄二 — 物業估值報告 .....</b>	<b>16</b>
<b>附錄三 — 本公司之一般資料 .....</b>	<b>21</b>

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具備以下涵義：

「協議」	指	賣方與買方於二零零八年四月三十日就買賣添億物業而訂立之買賣協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「細則」	指	本公司細則
「本公司」	指	金朝陽集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：878)
「成交」	指	根據協議之條款及條件買賣添億物業成交，其詳情載於本通函「成交」一節
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之相同涵義
「控股股東」或「Ko Bee」	指	Ko Bee Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，持有156,783,709股股份，佔本公司已發行股本70.05%，其最終擁有人為本公司之主席傅金珠女士
「CS物業」	指	香港重士街1號4字樓
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據協議出售添億物業予買方
「託管賬戶」	指	賣方之律師及買方之律師於香港上海滙豐銀行有限公司聯合開設之託管款項賬戶

---

## 釋 義

---

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「獨立估值師」	指	世邦魏理仕有限公司，獲本公司委任負責編製物業公平市值估值報告之獨立估值師
「LA物業」	指	(i)香港重士街5號1字樓；及(ii)香港華倫街5、5A、7及7A號3字樓A室
「最後實際可行日期」	指	二零零八年五月二十三日，即本通函付印前確定若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「備忘錄」	指	賣方與買方於二零零八年三月十九日訂立之諒解備忘錄
「添億物業」	指	添億物業1及添億物業2之統稱(即LA物業及CS物業以外之物業)
「添億物業1」	指	香港重士街5、7、9及11號以及香港華倫街3、5、5A、7、7A、9及11號(不包括LA物業)
「添億物業2」	指	香港重士街1及3號(不包括CS物業)
「部份成交選擇權」	指	買方(i)按本通函所述有關代價僅購買添億物業1及LA物業及取消添億物業2之買賣協議；或(ii)按本通函所述總代價購買添億物業及LA物業繼續進行及成交之選擇權

---

## 釋 義

---

「物業」	指	香港重士街1、3、5、7、9及11號以及香港華倫街3、5、5A、7、7A、9及11號全部
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	軒斯投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，或其被指派人
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「後巷」	指	一塊與重士街 / 華倫街平行之狹長土地
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	添億置業有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「工作日」	指	星期一至五香港持牌銀行開放營業之日子
「%」	指	百分比



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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：878)

執行董事：

傅金珠  
陳慧苓  
謝振江  
關濟明

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

非執行董事：

梁岩峰  
孟慶惠

總辦事處及香港主要

營業地點：

香港  
銅鑼灣  
羅素街38號  
金朝陽中心21樓

獨立非執行董事：

關啟昌  
何淑賢

敬啟者：

**主要交易**  
**出售添億物業**

**緒言**

董事於二零零八年五月五日之公告中宣佈，於二零零八年四月三十日，賣方與買方就買賣添億物業訂立協議。添億物業出售事項之代價為港幣449,000,000元，須以現金支付。

根據上市規則第14章，協議項下擬進行之交易構成本公司之主要交易，且根據上市規則第14.40條須經股東批准。由於概無股東於出售事項中擁有權益，故概無股東須就出

---

## 董事會函件

---

售事項放棄投票，而本公司已根據上市規則第14.44條於二零零八年四月三十日向控股股東取得批准出售事項之股東書面批准以取代舉行股東大會。

本通函旨在向股東提供有關出售事項之進一步資料及符合上市規則第14章規定之其他資料。

謹此提述本公司於二零零八年三月二十日、二零零八年四月二十二日及二零零八年四月二十九日刊發之公佈。

### 於二零零八年四月三十日就買賣添億物業訂立之協議

賣方           ：    添億置業有限公司

買方           ：    軒斯投資有限公司

概述           ：    買方與賣方訂立協議，據此，賣方已同意出售及買方已同意購買添億物業。添億物業出售事項之總代價為港幣449,000,000元(其中港幣372,000,000元及港幣77,000,000元將分別為添億物業1及添億物業2之代價)，須以現金支付。

就添億物業1而言，首筆訂金兼部份付款港幣18,600,000元已於二零零八年四月二日支付予賣方並存放於託管賬戶。

第二筆訂金兼部份付款港幣93,000,000元已由買方於二零零八年五月六日支付予賣方並存放於託管賬戶。

購買添億物業1之餘下代價港幣260,400,000元須於成交時支付予賣方。

就添億物業2而言，首筆訂金兼部份付款港幣3,850,000元已於二零零八年四月二日支付予賣方並存放於託管賬戶。

第二筆訂金兼部份付款港幣19,250,000元已由買方於二零零八年五月六日支付予賣方並存放於託管賬戶。

---

## 董事會函件

---

購買添億物業2之餘下代價港幣53,900,000元將於成交時支付予賣方。

上述首筆訂金及第二筆訂金之託管款項須於成交時發放予賣方，作為添億物業之有關購買價一部分，其累計利息亦須於成交時發放予賣方。

為免生疑問，出售物業之總代價為港幣470,000,000元，須以現金支付及分配如下：

- (i) 就添億物業支付港幣449,000,000元；
- (ii) 就LA物業支付港幣14,000,000元；及
- (iii) 就CS物業支付港幣7,000,000元。

於本通函日期，經考慮賣方尚未取得LA物業及CS物業之業權，故賣方及買方並未簽訂有關LA物業及CS物業之買賣協議。

倘買方信納賣方已成為LA物業之登記及實益擁有人，則賣方及買方須於二零零八年七月四日下午五時正(可由賣方向買方發出書面通知延長至二零零八年九月三十日下午五時正)或之前簽訂LA物業之買賣協議。

賣方同意於基要條件(b)(如下文所述)獲達成後實際可行情況下盡快與買方就CS物業訂立買賣協議。

### 成交

待所有先決條件及基要條件獲達成後，成交將於二零零九年二月二十七日下午五時正或之前或於在向買方發出不少於20個工作日事先書面通知之情況下於任何較早日期下



---

## 董事會函件

---

午五時正或之前進行，惟賣方可僅因基要條件(b)不獲達成或華倫街5-7A號之現有樓宇仍未完成清拆而於二零零九年二月二十七日之前向買方送達不少於14個工作日事先書面通知，以將成交日期延長至不遲於二零零九年六月三十日下午五時正之日期。

### 先決條件

成交須待(i)賣方於成交時向買方交付添億物業1(為空地狀況及並無任何瓦礫及交吉)及添億物業2(交吉)(惟倘華倫街5-7A號以外之現有樓宇之清拆未能於成交時或之前完成，買方須給予賣方不少於20個工作日事先書面通知完成其中擬進行之交易，惟清拆合約須令人滿意地轉移予買方)；及(ii)下文「基要條件」一節所述之基要條件獲達成後，方可作實。

倘任何基要條件(除基要條件(e)(ii)須以下文所載方式處理外)未能於二零零九年二月二十七日(或倘賣方已延長有關日期，則於二零零九年六月三十日)下午五時正前獲達成而令買方(或其律師)信納，則買方可選擇不早於成交日期前7個工作天向賣方發出書面通知：

- (a) 將協議作廢；
- (b) 延長成交日期不超過6個月；或
- (c) 根據買方所有之部份成交選擇權繼續進行及成交。

在所有基要條件於二零零九年二月二十七日(或倘賣方已延長有關日期，則於二零零九年六月三十日)下午五時正已獲達成(除本通函下文所述之基要條件(e)(ii)除外)之情況下，倘：

- (i) 上述基要條件(e)(ii)未獲達成但因面積不超過訂約方已協定之若干面積之後巷就計算總建築面積之地盤面積而言不包括在內而獲豁免，則添億物業1及添億物業2之購買價將分別減少至港幣320,000,000元及港幣66,000,000元；或

---

## 董事會函件

---

(ii) 上述基要條件(e)(ii)因後巷被視為超過訂約方已協定之若干面積而於計算總建築面積之地盤面積時不包括在內而未獲達成，則買方可行使其選擇權以：

(i) 將可能已訂立之協議作廢；或

(ii) 繼續進行及成交協議項下之購買，及成交收購LA物業及CS物業，總代價(須於物業中分配)以下列方式計算：

$$\text{總代價(港幣)} = \text{經政府批准之地盤面積} \times 10 \times \text{港幣}6,833 \text{元}$$

買方擬購買全部物業，作為重建用途。然而，由於尚未全面收購LA物業及CS物業之業權，且若干基要條件仍未獲達成，故買賣物業以上述安排進行，以應付若干或然發生之情況。

### 基要條件

成交受限於並須待(其中包括)下列所有基要條件獲達成後，方可作實：

#### (a) 同時成交

受限於部分成交選擇權，根據添億物業之買賣協議、LA物業之買賣協議同時成交及CS物業之收購成交。

#### (b) CS物業之業權

就CS物業而言，買方信納：

(i) 賣方根據土地(為重新發展而強制售賣)條例(第545章)取得(費用完全由其自行承擔，並由其自行提出申請)強制售賣令；

(ii) 賣方成功投得及購入香港重士街1及3號所有物業權益(包括CS物業)之業權；

---

## 董事會函件

---

- (iii) 遺囑執行人根據已故擁有人之遺囑認證書持有之業權及指稱佔住者之佔有權益或業權已全部被終絕，且已向買方出示買方信納之文件證據，證明佔住者已被法律強迫或彼已書面同意放棄有關CS物業之全部佔有權益或業權（如有）；
- (iv) 強制售賣令所根據之條款並無阻止買方（或其提名人）完成其有意將添億物業、CS物業及LA物業作整體重新發展；及
- (v) 賣方有能力根據物業轉易及財產條例（第219章）第13條展示、證明及提供CS物業之妥善業權及同時向買方出售及轉讓CS物業及香港重士街第1及3號樓宇之全部有關地段及物業權益。

### **(c) LA物業之業權**

賣方已成為LA物業之登記及實益擁有人。

### **(d) 物業之業權**

賣方須有能力根據物業轉易及財產條例（第219章）第13條向買方展示、證明及提供所有物業之妥善業權。

### **(e) 政府批准及相關事宜**

買方須以收到政府就下列各項之書面確認批准之方式信納：(i) 跨越後巷（但並非在其上）興建樓宇；及(ii) 後巷面積計入買方建議重建之總建築面積之計算內。

## 董事會函件

### 進行物業出售事項之理由及裨益

物業位於香港大坑，由本集團於二零零七年期間購入。賣方購入添億物業時，添億物業由賣方持作投資物業作租賃用途。添億物業之註冊地盤面積約為6,677平方呎(添億物業1及添億物業2之註冊地盤面積分別約為5,525及1,152平方呎，而LA物業及CS物業之可出售總面積分別約為787及383平方呎)。

物業(不包括CS物業)於本公司二零零八年四月三十日之管理賬目所示之賬面值為港幣262,813,000元(添億物業1、添億物業2及LA物業之賬面值分別約為港幣214,842,000元、港幣41,678,000元及港幣6,293,000元)。

就物業之詳情而言，有關描述請參閱下表：

#### 添億物業 1：

地址	樓宇類別	層數	佔用許可證日期	樓齡(年)
重士街5及7號 (見附註)	住宅樓宇連地下 商舖	5	一九五九年十月七日	48
重士街9及11號	住宅樓宇連地下 商舖	6	一九六零年十一月十七日	47
華倫街3號	住宅樓宇連地下 商舖	6	一九六四年二月十二日	44
華倫街5、5A、 7及7A號 (見附註)	住宅樓宇連地下 商舖	6	一九六二年十二月六日	45
華倫街9及11號	住宅樓宇連地下 商舖	6	一九八三年五月十一日	25

附註： LA物業位於(i)香港重士街5號1字樓；及(ii)香港華倫街5、5A、7及7A號3字樓A室

## 董事會函件

### 添億物業2：

地址	樓宇類別	層數	佔用許可證日期	樓齡(年)
重士街1及3號 (見附註)	住宅樓宇連地下 商舖	6	一九六零年十一月十七日	47

附註： CS物業位於香港重士街1號4字樓

### LA物業：

地址	單位類別	佔用許可證日期	樓齡(年)
重士街5號1字樓	住宅單位	一九五九年十月七日	48
華倫街5、5A、7及 7A號3字樓A室	住宅單位	一九六二年十二月六日	45

### CS物業：

地址	單位類別	佔用許可證日期	樓齡(年)
重士街1號4字樓	住宅單位	一九六零年十一月十七日	47

鑒於預期出售事項將帶來龐大收益，董事認為，此乃本集團於物業市場變現其投資之良機。本集團已購買或同意購買(視情況而定)物業(CS物業除外)之成本合共為港幣262,813,000元(添億物業1、添億物業2及LA物業之成本分別為港幣214,842,000元、港幣41,678,000元及港幣6,293,000元)。

根據該等收購成本計算，於出售添億物業及LA物業成交時，扣除本集團就出售物業應付之出售及其他開支約港幣4,500,000元後，預期本集團應計之收益淨額將約為港幣195,687,000元。本集團擬動用出售物業之銷售所得款項中約港幣160,000,000元作為償還添億物業及LA物業之按揭及餘額港幣298,500,000元作為本集團之一般營運資金。

就CS物業而言，取得法院發出之強制售賣令後，CS物業將在公開拍賣下出售。就此而言，收購CS物業之成本尚未確定。

---

## 董事會函件

---

截至二零零七年十二月三十一日止年度，添億物業1及添億物業2已出租之部份之租金收入總額分別約為港幣16,600元及港幣8,000元。截至二零零七年十二月三十一日止年度，添億物業1及添億物業2已出租之部份之租金收入淨額分別約為港幣14,486元及港幣7,714元。

董事確認，物業之代價乃經各訂約方公平磋商，並參考相同地段同類物業之市值後釐訂。獨立估值師於參考可資比較市價後對物業進行估值，於估值日(即於二零零八年三月十七日)之估值約為港幣414,000,000元。出售事項之代價較該估值溢價13.5%。董事認為，以該溢價進行出售事項為本集團變現其投資之良機。

董事認為，出售事項符合本公司之利益，而協議之條款及代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### 本公司及買方之資料

#### 本公司

本公司乃一間投資控股公司。本集團主要從事在香港經營物業發展、物業租賃及提供樓宇管理服務，以及在中國提供基建設施。

#### 買方

買方從事物業投資業務，乃於香港註冊成立之有限公司。

就董事所深知，及經作出一切合理查詢後，買方及買方之最終實益擁有人並非本公司之關連人士(定義見上市規則)，並獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)，且與彼等概無關連。

### 出售事項對本集團之財務影響

按添億物業及LA物業於二零零八年三月三十一日之賬面值港幣262,813,000元計算，預計截至二零零八年十二月三十一日或二零零九年十二月三十一日止年度(視乎是於二零零八年或二零零九年成交)，出售添億物業及LA物業將為本集團帶來收益淨額約港幣195,687,000元。

---

## 董事會函件

---

由於本集團將保留預期為數港幣298,500,000元之現金，因此出售添億物業及LA物業對本集團之營運資金狀況帶來正面影響。

預期出售事項不會對本集團之綜合總資產及綜合總負債構成任何重大影響。於出售添億物業及LA物業後，本集團之綜合總資產將因錄得收益淨額港幣195,687,000元而增加。由於償還物業之按揭貸款，故本集團之綜合總負債亦將減少約港幣160,000,000元。

### 上市規則之影響

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，且根據上市規則第14.40條須經股東批准。由於概無股東於出售事項中擁有權益，故概無股東須就出售事項放棄投票，而本公司已根據上市規則第14.44條於二零零八年四月三十日向控股股東取得批准出售事項之股東書面批准以取代舉行股東大會。

就買賣LA物業及CS物業而言，本公司將遵守上市規則，並於有關時間就出售CS物業及LA物業刊發公告，以通知各股東。

### 建議

董事認為，出售事項之條款屬公平合理，而出售事項符合本公司及其股東整體之最佳利益。因此，倘就批准出售事項召開股東大會，董事會建議股東就出售事項投贊成票。

### 其他資料

敬請垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
金朝陽集團有限公司  
執行董事  
關濟明

二零零八年五月二十六日

## 債務

於二零零八年三月三十一日，本集團未償還之有抵押及無抵押借款為港幣2,093,473,000元及可換股債券為港幣23,355,000元。借款包括有抵押銀行貸款港幣2,089,042,000元及其他無抵押借款港幣4,431,000元。有關銀行貸款乃以於二零零八年三月三十一日之賬面值為港幣6,032,628,000元之若干投資物業及持有作出售用途之物業作為抵押。

除上述或本通函其他部分所披露者外，且不計集團內公司間之負債及本集團日常業務過程中應付之一般應付賬款，於二零零八年三月三十一日，本集團並無任何債務證券、定期借款或其他未償還借款或債項，包括銀行透支、承兌負債、承兌信貸、租購承擔、按揭或押記或其他重大或然負債或擔保。

於最後實際可行日期，董事並無知悉本集團之債務狀況自二零零八年三月三十一日以來，有任何重大不利變動。

## 營運資金

經考慮相關成本及開支後，添億物業及LA物業出售之收益淨額約為港幣195,687,000元。添億物業及LA物業之全部未償還按揭貸款之金額約為港幣160,000,000元。銷售所得款項於償還上述按揭貸款後，本集團預計將保留為數港幣298,500,000元之現金。因此，出售事項對本集團之營運資金狀況帶來正面影響。

董事認為，經考慮本集團可動用之內部資源、出售事項所得款項淨額及現有可動用銀行融資後，本集團於自本通函日期起計未來十二個月內擁有足夠營運資金。

## 經營及財務前景

香港跟隨美國減息走勢，利率一再調低。今年首季，香港經濟基調穩健，經濟踏入二零零八年繼續健康發展。加上人民幣兌換價正循序漸進地升值，吸引更多內地遊客來港消費，本港整體商業及零售地產市道亦因而受惠。而去年股市中獲利的投資者亦逐漸將他們部份資金投向地產市場。預期此等優勢於二零零八年可持續，本港整體房地產市場將繼續穩定發展。



本集團預期，二零零八年將會完成數個重建地盤之收購，這些地盤均集中於港島區。本集團預計會將部份項目保留自行重建發展或作長期投資，以擴大本集團之經常性收入來源。

本集團旗艦物業金朝陽中心位處於港島消費及商業的心臟地帶，金朝陽中心將繼續為本集團提供穩健的經常性收入。該物業於二零零八年約有50%的租約屆滿，預計重訂租約時，本集團的平均租金水平可提升約55%。

至於內地業務方面，隨著本集團持續積極參與中國城市基礎設施業務，我們預期此將進一步擴大國內的業務範圍。於多個二線城市參與城市建設發展項目，亦有利本集團與當地政府和商界建立關係，為進一步擴展國內其他業務奠下穩固基礎。

以下為獨立估值師就其對物業於二零零八年三月十七日之估值意見而編製之函件全文及估值證書。

CB Richard Ellis Limited

**CBRE**

CB RICHARD ELLIS

世邦魏理仕

34/F Central Plaza  
18 Harbour Road  
Wanchai, Hong Kong  
T 852 2820 2800  
F 852 2810 0830

香港灣仔港灣道十八號中環廣場三十四樓  
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

[www.cbre.com.hk](http://www.cbre.com.hk)

地產代理 (公司) 牌照號碼  
Estate Agent's Licence No: C-004065

敬啟者：

### 關於：香港銅鑼灣重士街 1-11 號及華倫街 3-11 號

吾等謹遵照閣下之指示對上述位於香港之物業進行估值。吾等確認曾作出有關調查及查詢，並取得吾等認為必要之有關資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零零八年三月十七日資本值之意見。

吾等之乃根據香港測量師學會公布之「香港測量師學會物業估值標準(二零零五年第一版)」編製。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第五章所載之所有規定。

吾等之估值乃吾等所認為之市值。所謂市值，就吾等所下定義，即「某項物業於估值日經適當市場推銷後，買賣雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下自願進行公平交易之估計價格。」

吾等之估值乃假設業主在公開市場上出售該物業，而並無憑藉可影響該物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而獲益或以此為負擔。

吾等之估值並無就該物業所附帶之任何抵押、按揭或債項作出任何扣減，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概無涉及任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已安排於土地註冊處查冊，惟吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定是否存在並未顯示於吾等所獲之副本上之任何修訂。

吾等已在吾等認為就本估值而言屬必要之範圍內視察該物業。然而，吾等並無對現有樓宇進行樓宇測量，吾等亦無視察該物業被遮蓋、遮蔽或未能通往之部份，並假設該等部份獲適當維修及保養。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。吾等並無進行任何結構性調查，故吾等無法呈報該物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對樓宇設施進行任何測試。

吾等並無進行實地調查以釐定土壤狀況是否適合日後發展及有否設施可供日後發展。吾等之報告乃假設此等方面均令人滿意而編製。本報告並無就可能因過去使用而產生之污染或土地污染(如有)作出任何扣減。

吾等在很大程度上已倚賴指示方向吾等提供之資料，如規劃批准、法定通告、地役權、平面圖、總樓面面積及可出租樓面面積，以及租賃詳情。報告所載之尺寸、測量、面積乃自上述資料得出，故僅為約數。

茲隨函附奉估值證書。

此致

香港銅鑼灣  
羅素街38號  
金朝陽中心9樓01室  
添億置業有限公司

代表

**世邦魏理仕有限公司**

**梁沛泓 MRICS MHKIS RPS(GP)**

董事

估值及諮詢服務部

謹啟

二零零八年五月二十六日

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零八年三月 十七日之資本值
香港重士街 1-11 號及 香港華倫街 3-11 號	有關物業包括一幅地盤面積約 6,677 平方呎 (620.27 平方米) 之土地。該土地上建有七幢 6 層高及兩幢 5 層高住宅樓宇。	68 個單位中，62 個已租賃予不同租戶，租期 1 個月至 3 年，總月租約為港幣 207,600 元。最遲之租約屆滿日期為二零零九年六月三十日。	港幣 414,000,000 元 (港幣肆億壹仟肆 佰萬元)
內地段第 2087 號 A、 B、C、F、G、H、J 及 K 段、D 段餘段、E 段 餘段及餘段	九幢有關樓宇於一九五九年 至一九八三年落成，地下設 有零售商舖。	吾等獲悉現有樓宇之總可出 售面積約為 25,944 平方呎 (2,410 平方米)，包括露台 但不包括天井及天台。	
	根據日期為二零零五年九月 三十日之銅鑼灣分區計劃大 綱草圖編號 S/H6/14，該物 業位於劃分為「住宅(甲)」 之區域內。租約基本上並無 限制，故發展潛力依據建築 物(規劃)規例。		
	該物業根據政府租契而持 有，自一九一四年九月 二十八日起為期 75 年，可 續期 75 年。每年總地租為 港幣 57,318 元。		

## 附註

1. 根據土地註冊處，以下單位之登記業主為添億置業有限公司：
  - 重士街1號地下至三字樓
  - 重士街3號地下至五字樓
  - 重士街5號三字樓及四字樓
  - 重士街7號地下及二字樓
  - 重士街9號地下至二字樓
  - 重士街11號地下
  - 華倫街3號五字樓及天台
  - 華倫街5-7A號地下B舖及C舖
  - 華倫街9-11號一字樓至四字樓B室
2. 根據土地註冊處，以下單位之擁有權已授予添億置業有限公司，而有關指讓之契約有待登記：
  - 重士街1號一字樓及五字樓
  - 重士街5號地下及二字樓
  - 重士街7號一字樓、三字樓及四字樓
  - 重士街9號三字樓至五字樓
  - 重士街11號一字樓至五字樓
  - 華倫街3號一字樓、五字樓及天台
  - 華倫街5-7A號地下A舖、地下D舖、一字樓A室、一字樓B室、二字樓A室、二字樓B室、三字樓B室、四字樓A室、四字樓B室、五字樓A室、五字樓B室及天台(不包括天台B)
  - 華倫街9-11號地下A舖、地下B舖、一字樓A室、二字樓A室、三字樓A室、四字樓A室、五字樓A室及五字樓B室
3. 上文附註1及2所列之單位均受日期為二零零八年一月三十一日以星展銀行(香港)有限公司為受益人之按揭(見契約備忘錄編號08022900650125)所規限。
4. 位於重士街1號及重士街3號之單位受日期為二零零八年二月十三日向土地審裁處申請作出售賣令的申請通知書蓋印副本(申請人為添億置業有限公司，答辯人為已故Hui(或Hsu)Wong(或Wan)Hoy(或Hoi)之唯一遺囑執行人Heer Ann(別名:Hui Che On))(見契約備忘錄編號08031402510038)(契約有待登記)所規限。
5. 重士街1號四字樓之登記業主為Heer Ann(別名:Hui Che On)。
6. 重士街5號一字樓之登記業主為Wong Chun Ming。
7. 華倫街5-7A號三字樓A室之登記業主為Yeung Chak King。
8. 位於重士街1號之樓宇受日期為一九六零年十二月十五日之公契(見契約備忘錄編號UB331220)所規限。
9. 位於重士街3號之樓宇受日期為一九六一年一月二十六日之公契(見契約備忘錄編號UB333009)所規限。
10. 位於重士街5號之樓宇受日期為一九五九年十一月二十三日之公契(見契約備忘錄編號UB306961)所規限。
11. 位於重士街7號之樓宇受日期為一九五九年十一月二十三日之公契(見契約備忘錄編號UB306962)所規限。

12. 位於重士街9號之樓宇受下列產權負擔所規限：
- a) 日期為一九六一年三月一日之公契(見契約備忘錄編號UB336151)；及
  - b) 日期為二零零四年二月四日之改名契(見契約備忘錄編號UB9146025)，有關Wong Hou Yu (前稱Wong Chi Man)之一字樓。
13. 位於重士街11號之樓宇受日期為一九六零年十二月十五日之公契(見契約備忘錄編號UB331221)所規限。
14. 華倫街3號地下受建築事務監督根據建築條例第24(C)1條發出之通知書編號WNZ/U19-025/0001/05所規限。
15. 位於華倫街5、5A、7及7A號之樓宇受下列產權負擔所規限：
- a) 日期為一九六二年十二月十八日之公契(見契約備忘錄編號UB386235)；及
  - b) 日期為二零零六年九月二十二日之命令編號CRT/RT/005774/06/HK(見契約備忘錄編號06102001240253)，有關天台(不包括天台B)。
16. 位於華倫街9及11號之樓宇受下列產權負擔所規限：
- a) 日期為一九八三年五月二十五日以Yuen Kwai Yung為受益人之公契(見契約備忘錄編號UB2417808)；及
  - b) 日期為一九八三年五月二十五日以James Chu Wing Kee為受益人之公契(見契約備忘錄編號UB2417808)。
17. 在吾等之估值中，吾等已假設毋須就上述建築事務監督發出之命令進行即時保養工程，而有關成本並無於吾等之估值中計算在內。

## 1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關公司之資料。各董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何事實，足以致令本通函所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事於本公司之權益

於最後實際可行日期，除下文所述者外，董事及主要行政人員概無於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼被視為或當作擁有之權益及淡倉)；或(ii)須記入本公司根據證券及期貨條例第352條所置存之登記冊內之任何權益或淡倉；或(iii)根據上市公司董事進行證券交易標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

#### (i) 股份之好倉：

董事姓名	身份	股份數目	概約持股百分比
傅金珠	受控制法團權益	156,783,709 (附註)	70.05
	實益擁有人	96,000	0.04
謝振江	配偶權益	6,000	0.00
	實益擁有人	723	0.00
關濟明	實益擁有人	30,000	0.01

附註：Ko Bee持有該156,783,709股股份，而傅金珠女士持有Ko Bee之全部已發行股本。

## (ii) 本公司股本衍生工具之相關股份好倉 — 於本公司購股權之權益(已授出及尚未行使)：

姓名	身份	購股權涉及之 股份數目	行使期	授出價格 (港幣元)	每股認購 價 (港幣元)
傅金珠	實益擁有人	200,000	二零零五年一月六日至二零一零年一月五日	1.00	1.47
		200,000	二零零六年一月四日至二零一一年一月三日	1.00	2.38
		200,000	二零零七年五月二十日至二零一二年五月十九日	1.00	2.52
		600,000	二零零八年一月十八日至二零一二年七月二十一日	1.00	6.17
謝振江	實益擁有人	60,000	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	1.00	1.50
		90,000	二零零五年一月六日至二零一零年一月五日	1.00	1.47
		90,000	二零零六年一月四日至二零一一年一月三日	1.00	2.38
		90,000	二零零七年五月二十日至二零一二年五月十九日	1.00	2.52
		90,000	二零零八年一月十八日至二零一二年七月二十一日	1.00	6.17
陳慧苓	實益擁有人	60,000	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	1.00	1.50
		90,000	二零零五年一月六日至二零一零年一月五日	1.00	1.47
		90,000	二零零六年一月四日至二零一一年一月三日	1.00	2.38
		90,000	二零零七年五月二十日至二零一二年五月十九日	1.00	2.52
		2,000,000	二零零八年一月十八日至二零一二年七月二十一日	1.00	6.17
關濟明	實益擁有人	150,000	二零零八年一月十八日至二零一二年七月二十一日	1.00	6.17
孟慶惠	實益擁有人	60,000	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	1.00	1.50
		90,000	二零零五年一月六日至二零一零年一月五日	1.00	1.47
		90,000	二零零六年一月四日至二零一一年一月三日	1.00	2.38
		90,000	二零零七年五月二十日至二零一二年五月十九日	1.00	2.52
		90,000	二零零八年一月十八日至二零一二年七月二十一日	1.00	6.17
梁岩峰	實益擁有人	90,000	二零零七年五月二十日至二零一二年五月十九日	1.00	2.52
		90,000	二零零八年一月十八日至二零一二年七月二十一日	1.00	6.17



(iii) 本公司股本衍生工具之相關股份好倉 — 於可換股債券(每份可按港幣1.66元之兌換價格轉換成一股股份)之權益：

董事姓名	身份	可換股債券 本金額	相關股份 數目
傅金珠	受控制法團權益	港幣23,499,490元	14,156,319 (附註)

附註：傅金珠女士全資擁有之公司Ko Bee持有該等可換股債券，根據證券及期貨條例，傅女士被視作於該等可換股債券中擁有權益。

(b) 董事於相聯法團之權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份	股份數目及類別	持股百分比
傅金珠	Ko Bee	實益擁有人	1股普通股	100

除傅金珠女士為本公司之控股及主要股東Ko Bee之唯一董事外，概無董事為Ko Bee之董事或僱員。

(c) 於本集團資產之權益

一筆由一間由本公司主席及一名執行董事於當中擁有權益之關連公司授予本公司一間全資附屬公司，最高本金額合共為港幣100,000,000元及年利率為港元最優惠借貸利率加1厘之無抵押循環信貸額度，已按相同條款由二零零八年五月一日更新並延至二零一一年四月三十日。

除上文所述者外，於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零零七年十二月三十一日(本公司最近期刊發之經審核賬目之結算日期)起所購入、出售或租賃，或擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

### 3. 主要股東

據董事或本公司主要行政人員所知，於最後實際可行日期，下列人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利在任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上：

#### (a) 於股份之好倉

股東名稱	身份	股份數目	概約持股百分比
Ko Bee	實益擁有人	156,783,709	70.05

#### (b) 本公司股本衍生工具之相關股份好倉 — 於本公司可換股債券之權益：

股東名稱	身份	可換股債券 本金額	相關股份 數目	概約持股 百分比
Ko Bee	實益擁有人	港幣23,499,490元	14,156,319	6.32%

### 4. 同意書

獨立估值師已發出同意書，同意發行本通函及以本通函所示之形式及涵義轉載其函件及估值證書，並引述其名稱、函件及估值證書，且迄今並無撤回同意書。

### 5. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本公司及本集團任何其他成員公司概無涉及任何重大之訴訟或索償，且就董事所知，本公司或本集團任何其他成員公司概無任何尚未了結或向他人提出或面臨之重大訴訟或索償。

## 6. 重大合約

除(i)協議；(ii)邦通有限公司與永民國際有限公司及永安康有限公司(本公司之間接全資附屬公司)於二零零七年八月十一日訂立之買賣協議(本公司於二零零七年八月十四日公佈)，內容有關以代價港幣148,000,000元出售位於香港霎東街19及21號之物業(已於二零零七年十一月二十六日完成)；(iii)華美達酒店有限公司與寶天置業有限公司及金朝陽(重慶)有限公司(本公司之間接全資附屬公司)於二零零七年四月十八日訂立之買賣協議(本公司於二零零七年四月二十日公佈)，內容有關以代價港幣230,000,000元出售位於香港寶靈頓道第30、32、34、36、38及40號之物業(已於二零零七年八月二十日完成)；及(iv)冠昇集團有限公司(本公司之間接全資附屬公司)與益啟國際有限公司於二零零六年十月二十日訂立之買賣協議(本公司於二零零六年十月二十三日公佈)，內容有關以代價港幣245,000,000元出售位於香港蓮花宮西街8、10及12號以及香港銅鑼灣道98及100號之物業(已於二零零六年十二月十五日完成)外，於最後實際可行日期前兩年內，本公司及本集團任何其他成員公司概無訂立任何重大合約(於本集團進行之日常業務過程中訂立之合約除外)。

## 7. 服務協議

董事概無與本公司或其任何成員公司訂有或擬訂立須作出賠償(法定賠償除外)方可於一年內終止之服務合約，且於最後實際可行日期前六個月內，概無訂立或修改任何服務合約。

## 8. 其他事項

於最後實際可行日期，概無董事於就本集團業務而言屬重大之任何合約或安排當中擁有重大權益。

董事已各自確認，彼及彼等各自之聯繫人概無於與本集團業務有直接或間接競爭之業務中擁有任何權益。

## 9. 專家

以下為發出本通函所轉載或引述由專家編製以供載入本通函之函件及於二零零八年三月十七日之估值證書之專家之資格：

名稱	資格
世邦魏理仕有限公司	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，獨立估值師並無擁有本集團任何成員公司股本之實益權益，亦無擁有任何可認購或指派任何人士認購本集團任何成員公司之證券之權利（不論可否依法強制執行），且於本集團任何成員公司自二零零七年十二月三十一日（本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日期）起所購入、出售或租賃，或擬購入、出售或租賃之任何資產中，並無擁有任何直接或間接權益。

## 10. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為關濟明，彼為一名香港合資格律師。
- (b) 本公司之合資格會計師為劉燦榮，彼為一名香港執業會計師。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘滙中心26樓。
- (d) 本公司之註冊辦事處為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (e) Ko Bee 之註冊辦事處為 Offices of Offshore Incorporations Limited, P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, the British Virgin Islands。
- (f) 本通函之中英文版如有歧異，概以英文版為準。

## 11. 備查文件

下列文件之副本由即日起至二零零八年六月十日(包括該日)止期間之一般辦公時間內，在本集團之總辦事處(地址為香港銅鑼灣羅素街38號金朝陽中心21樓)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本通函附錄三「重大合約」一節所述之各項重大合約；
- (c) 本公司分別截至二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止年度之年報；
- (d) 獨立估值師編製之物業估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (e) 本通函附錄三「專家」一節所述之專家同意書；
- (f) 本公司於二零零七年九月四日刊發之通函；
- (g) 本公司於二零零七年五月十四日刊發之通函；及
- (h) 本公司於二零零六年十一月十四日刊發之通函。