

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，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、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、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及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INDIGO DRAGON LIMITED

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 物業估值報告	II-1
附錄三 – 一般資料	III-1

釋 義

於本通函及其附錄內，除文義另有所指外，下列詞彙具備以下涵義：

「調整金額」	指	按照買賣協議所確定，備考完成報表及最終完成報表(視情況而定)所載之調整金額
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及澳門銀行一般開門營業進行正常銀行業務的日子(星期六及星期日除外)
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「本公司」	指	金朝陽集團有限公司，於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：878)
「完成」	指	根據買賣協議完成買賣待售股份及轉讓待售貸款，已於二零一六年七月十五日發生
「完成調整」	指	具有本通函「董事會函件」一節內「代價調整」一段賦予該詞之涵義
「完成日期」	指	完成當日，即二零一六年七月十五日
「條件」	指	完成之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	買方根據買賣協議就待售股份及待售貸款應付賣方之代價(可予調整)
「代價調整」	指	具有本通函「董事會函件」一節內「代價調整」一段賦予該詞之涵義

釋 義

「按金」	指	款項港幣164,000,000元，相當於根據買賣協議作出調整前之初步代價金額港幣820,000,000元之20%
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議向買方出售待售股份及轉讓待售貸款
「最終完成報表」	指	根據備考未經審核完成賬目(受買賣協議條款規限)之最終報表，其中載列調整金額計算方式
「本集團」	指	本公司及其附屬公司之統稱
「擔保人」	指	Eagle Fund I.L.P.，於開曼群島成立之獲豁免有限合夥公司
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零一六年七月二十七日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所主板證券上市規則
「傅女士」	指	傅金珠女士，本公司主席兼執行董事以及控股股東
「完成後調整」	指	具有本通函「董事會函件」內「代價調整」一段賦予該詞之涵義
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣

釋 義

「備考完成報表」	指	由賣方根據備考未經審核完成賬目編製之載列調整金額計算方式之報表
「備考未經審核完成賬目」	指	目標集團由二零一六年一月一日起至完成日期止期間之綜合未經審核財務狀況表以及損益及其他全面收入表，由賣方遵照買賣協議之條款編製
「該等物業」	指	以下物業之統稱： (i) 位於香港摩羅廟街14及14A號以及摩羅廟街16號之物業；及 (ii) 位於香港摩羅廟街18號之物業
「買方」	指	創佳企業有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「買賣協議」	指	賣方、買方、擔保人及目標公司就出售事項訂立日期為二零一六年六月十五日之買賣協議
「待售貸款」	指	目標集團若干成員公司於完成時結欠賣方之股東貸款
「待售貸款代價」	指	買方就待售貸款應付賣方之代價
「待售股份」	指	目標公司股本中之全部已發行股份
「待售股份代價」	指	買方就待售股份應付賣方之代價
「賣方」	指	Mega Beyond Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，亦為擔保人之附屬公司

釋 義

「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「目標公司」	指	Indigo Dragon Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司之統稱
「%」	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(主席)

陳慧苓

鄺紹民

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

陳啟能

浦炳榮

吳志強

總辦事處及主要營業地點：

香港

銅鑼灣

羅素街38號

金朝陽中心21樓

敬啟者：

主要交易

出售INDIGO DRAGON LIMITED

緒言

謹此提述本公司日期為二零一六年六月十五日之公告，內容關於出售事項。

於二零一六年六月十五日，買方與賣方、擔保人及目標公司訂立買賣協議，內容關於買賣目標公司全部已發行股本及轉移待售貸款，初步代價為港幣820,000,000元(可予調整(如有))。

由於出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)對本公司而言超過25%但低於75%，因此，出售事項構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則第14章之公告、申報及股東批准規定。

* 僅供識別

董事會函件

根據上市規則第14.44條，為代替於本公司股東特別大會通過決議案，本公司已就出售事項向一組有密切聯繫的股東(包括傅女士、Ko Bee Limited及Full Match Limited(兩間公司均由傅女士全資擁有)，分別實益擁有96,602股、195,462,528股及2,386,000股股份權益，合共相當於本公司於最後實際可行日期賦予權利出席本公司股東特別大會及於會上投票之全部已發行股本約69.87%)取得書面批准。因此，本公司將不會召開股東特別大會以批准買賣協議及出售事項。

所有條件均已獲達成，據此完成已於二零一六年七月十五日發生。

本通函旨在向閣下提供買賣協議及出售事項之進一步資料，僅供參考。

買賣協議

買賣協議之主要條款概述如下：

訂約方

- (1) 賣方 : Mega Beyond Limited
- (2) 買方 : 創佳企業有限公司
- (3) 擔保人 : Eagle Fund I.L.P.，透過Soundwill Capital Limited(本公司之間接全資附屬公司)以一般合夥人身分行事
- (4) 目標公司 : Indigo Dragon Limited

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人各自為獨立於本公司及其關連人士之第三方，且與彼等概無關連。

主體事項

根據買賣協議，(i)賣方同意出售待售股份(佔目標公司全部已發行股本)及轉移待售貸款；(ii)買方同意購買待售股份及接受轉移待售貸款，當中不附帶任何產權負擔。

目標集團持有該等物業之全部合法及實益權益。目標集團及該等物業之其他詳情載於本節下文「關於目標公司及該等物業之資料」一段。

董事會函件

根據買賣協議之條款，訂約方須同時完成買賣待售股份及轉移待售貸款。

代價

視乎代價調整(定義見下文)，買方就轉讓待售股份及轉移待售貸款之應付代價總額初步為港幣820,000,000元，比例如下：

- (i) 轉移待售貸款之代價(即「待售貸款代價」)應為待售貸款於完成時之未償還總額面值；及
- (ii) 轉讓待售股份之代價(即「待售股份代價」)應為代價扣減待售貸款代價之金額。

代價應為及已由買方按以下方式結付及支付：

- (a) 按金於簽立買賣協議時支付予賣方之律師(作為保管人)，並於完成時發放予賣方；及
- (b) 代價餘額於完成時按以下方式支付：
 - (1) 於完成時向承按銀行付款，金額等同目標集團借入之銀行貸款(本金額為港幣202,430,000元)之須償還本金額及應付利息總額，以悉數結清該筆貸款及贖回有關貸款之抵押；
 - (2) 向賣方付款，金額等同待售貸款代價；及
 - (3) 向賣方付款，金額等同扣除上文第(1)及(2)分段所述金額後之結餘淨額(如有)。

代價乃由賣方與買方按一般商務條款經公平磋商後釐定，當中主要參考目標集團於二零一六年五月三十一日之未經審核綜合資產淨值，並考慮獨立物業估值師編製之初步估值報告所示該等物業於二零一六年五月三十一日之市值約港幣816,000,000元。

董事會函件

代價調整

根據備考未經審核完成賬目及備考完成報表，於完成時應付代價金額可作出下列調整（「**完成調整**」）：

- (a) 代價須加上調整金額（倘調整金額為正數）；
- (b) 代價須扣減調整金額（倘調整金額為負數）；及
- (c) 毋須調整代價（倘調整金額為零）。

根據完成調整予以調整之代價可進一步作下列調整（「**完成後調整**」），連同完成調整統稱「**代價調整**」：

- (a) 代價（於完成時支付及包括按金）應加入最終完成報表所示調整金額超出備考完成報表所示調整金額之金額（上限為港幣10,000元）（如有）；及
- (b) 代價（於完成時支付及包括按金）應減去最終完成報表所示調整金額少於備考完成報表所示調整金額之金額（如有）。

由於代價調整之金額為零，故並無對代價作出調整。

條件

完成須待下列所有條件達成後，方可作實：

- (a) 本公司已根據上市規則之規定就出售事項向股東取得所需批准；
- (b) 建築事務監督發出通知書確認擬於該等物業進行的重建工作之地基工程已完成；
- (c) 終止或重續該等物業之若干建築及顧問合約；及
- (d) 終止本公司與目標集團就提供公司擔保所訂立之一份備忘協議。

董事會函件

根據買賣協議之條款，買方可全權酌情於完成前任何時間豁免條件(b)、(c)及(d)。

根據買賣協議之條款，賣方須以其合理努力促使於完成日期或之前達成條件，惟倘買方於完成或之前豁免其中任何一條件則除外。

所有條件已獲達成，據此已於二零一六年七月十五日達致完成。本公司已根據上市規則規定向其股東取得有關出售事項之所需批准。詳情請參閱下文「上市規則之涵義」一段。

擔保及彌償

根據買賣協議之條款，擔保人(i)同意向買方擔保賣方妥善及按時履行其於買賣協議下之保證、承諾、聲明及責任及(ii)承諾就買方因賣方任何違約或無故延遲履行賣方責任而實際承受或產生之所有合理損失、損害、成本及開支(無論何種性質)向買方彌償及維持彌償。

完成

繼所有條件均獲達成後，完成於二零一六年七月十五日發生。

完成後，目標集團各間成員公司已不再為本公司之附屬公司。因此，目標集團之溢利及虧損及資產及負債不再綜合入賬至本公司之綜合財務報表。

關於目標公司及該等物業之資料

目標公司透過其附屬公司為該等物業之間接實益擁有人及其唯一投資為該等物業之擁有權。該等物業目前為空置地盤，而該地盤於完成時交吉，作為目標公司資產之一部分。

目標公司於二零一六年七月十五日之未經審核綜合資產總值及資產淨值分別為約港幣816,000,000元及港幣338,374,000元(摘錄自目標公司之管理賬目)。

由於目標公司乃於二零一六年二月八日註冊成立，因此目標公司並無截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之財務資料。截至二零一四年十二月三十一日止年度，該等物業應佔虧損淨值(不包括投資物業之公平值調整，且扣除稅項及非經常項目前後)為港幣6,325,000元。

董事會函件

截至二零一五年十二月三十一日止年度，該等物業應佔虧損淨值(不包括投資物業之公平值調整，且扣除稅項及非經常項目前後)為港幣29,864,000元。

關於本集團之資料

本集團主要在香港從事物業合併、物業租賃、物業開發及物業管理，以及在中國從事房地產開發業務。

賣方為投資控股公司，為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司及擔保人之間接全資附屬公司。

擔保人為於開曼群島成立之獲豁免有限合夥公司，其主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，本公司之間接全資附屬公司Soundwill Capital Limited為擔保人之一般合夥人，而本集團持有擔保人之約47%權益。

關於買方之資料

買方為投資控股公司，為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。

出售事項之因由及所得裨益

董事不時對本集團資產進行策略性審閱，以為股東締造最大回報。董事認為，出售事項為本公司變現投資之良機。董事認為，出售事項將為本集團現金流量及財務狀況帶來正面貢獻，而出售事項之所得款項淨額將用作本集團一般營運資金以及用作未來投資及發展。

董事會認為，出售事項及其項下擬進行之交易乃按一般商務條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

出售事項之財務影響及所得款項用途

根據目標集團於二零一六年七月十五日之未經審核財務資料，代價超出該等物業之賬面淨值之差額部分為約港幣4,000,000元。完成交易後，本公司之綜合資產總值已減少約港幣816,000,000元及本公司之綜合負債總額已減少約港幣202,546,000元。

基於出售事項的代價及其相關開支，完成交易後已錄得出售事項增益約港幣2,000,000元，本集團應佔其中約港幣932,000元。

董事會函件

本公司股東及有意投資者務請注意，上述預測數字僅供說明用途。出售事項之實際會計收益或虧損可能有別於上述金額，將按本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核財務業績釐定。

出售事項之所得款項淨額約為港幣515,683,000元(經扣除銀行貸款、出售事項涉及之交易成本、法律成本、佣金及開支)，當中本集團應佔約港幣240,050,000元並由本集團主要用作其未來投資及發展以及一般營運資金，以及作為本集團額外資金資源，以於合適機會出現時進一步投資有盈利潛力之項目(包括但不限於物業發展及/或重建項目以補充其土地儲備)，從而為股東締造可觀回報。於最後實際可行日期，本公司未有任何特定投資目標，本集團亦未有就任何此等投資訂立任何正式協議。

上市規則之涵義

由於出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)對本公司而言超過25%但低於75%，因此，出售事項構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則第14章之公告、申報及股東批准規定。

本公司已根據上市規則第14.44條就買賣協議及出售事項向一組有密切聯繫的股東(包括傅女士、Ko Bee Limited及Full Match Limited(兩間公司均由傅女士全資擁有)，分別實益擁有96,602股、195,462,528股及2,386,000股股份權益，合共相當於本公司於最後實際可行日期全部已發行股本約69.87%)取得書面批准。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於買賣協議及出售事項擁有任何重大權益，倘本公司召開股東特別大會以批准買賣協議及出售事項，彼等(連同其緊密聯繫人)亦概無本公司股東須於會上放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條之規定，本公司毋須就批准買賣協議及出售事項一事召開股東特別大會。

其他資料

謹請閣下亦垂注載於本通函附錄的其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
金朝陽集團有限公司*
主席
傅金珠
謹啟

二零一六年八月二日

* 僅供識別

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合財務報表分別於本公司日期為二零一四年三月十九日(第95至216頁)、二零一五年三月十八日(第90至228頁)及二零一六年三月二十三日(第94至236頁)之同年年報中披露，該等年報可於本公司網站(www.soundwill.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱。

2. 營運資金

經計及可用信貸融資、內部產生資金及出售事項之現金流影響後，董事認為本集團有充足營運資金應付本通函付印起計最少十二個月之需求。

3. 債務

借貸

於二零一六年六月十五日(即本通函付印前本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的未償還有抵押借貸為約港幣1,960,950,000元。借貸包括有抵押銀行貸款港幣1,960,950,000元。銀行借貸乃以本集團若干投資物業、物業、廠房及設備及發展中物業作為抵押，賬面總值約港幣12,432,939,000元。

或然負債

於業務過程中，若干附屬公司以其名義代第三方(附屬公司向其提供樓宇管理服務之人士)開設及持有若干銀行賬戶。於二零一六年六月十五日，該等為數約港幣31,047,000元之銀行結餘乃代第三方持有，並無計入本集團之會計賬目及財務報表。

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，於二零一六年六月十五日，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、承兌負債或承兌信貸、租購承擔、債權證、按揭、押記、擔保或其他重大或然負債或擔保。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並無知悉本集團之財務或業務狀況自二零一五年十二月三十一日(即本公司最新已刊發經審核財務報表的編製日期)以來，有任何重大不利變動，惟於二零一六年六月十七日或前後支付截至二零一五年十二月三十一日止財政年度末期股息港幣56,661,727元除外。

5. 財務及業務前景

本集團主要在香港從事物業合併、物業租賃、物業開發及物業管理，以及在中國從事房地產開發業務。出售事項已增加資金來源，用以加快本集團現有項目的發展及收購潛在新項目。在本財政年度，董事預期現金和可用信貸額度將有助本集團的財務狀況保持穩定，而本集團本年度的收入將不會因出售事項受到重大影響。本集團將密切留意市場情況和發展趨勢，並會繼續加強其已建立的市場。本集團將尋求有關房地產行業的合作及發展機會，務求為股東帶來最大的投資回報。

以下為獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司就該物業於二零一六年六月三十日之估值而發出之函件及估值證書全文，乃為載入本通函而編製。

威格斯資產評估顧問有限公司
國際資產評估顧問
香港
九龍
觀塘道398號
嘉域大廈10樓



敬啟者：

關於：香港摩羅廟街14、14A、16及18號(「該等物業」)

吾等遵照閣下之指示對Indigo Dragon Limited(「目標公司」)及／或其附屬公司(統稱「目標集團」)所擁有標題所述之物業權益進行估值，吾等確認已對該等物業進行視察、於土地註冊處進行查冊、作出有關查詢及調查，並已取得吾等認為必要之其他資料，以便就該等物業於二零一六年六月三十日(「估值日」)之市值向閣下提供意見。

吾等之估值乃指市場價值。吾等將市場價值定義為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方於知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行公平交易之估計價值」。

吾等之估值乃假設業主於公開市場上出售該等物業，且並無可增減該等物業價值之延期合同、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排。

吾等採用直接比較法對該等物業進行估值，當中參考可資比較市場交易，並充份考慮可資比較市場交易與該等物業之差別。

吾等已接納吾等獲提供有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、地盤面積、及建築面積、發展建議，以及其他一切有關資料之意見。吾等已於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實業權或查核是否存在任何吾等所獲文件並無顯示之租賃修訂。所有文件僅作參考之用。尺寸、量度及面積均為約數。

威格斯資產評估顧問有限公司之源國民先生MHKIS MRICS RPS (GP)已於二零一六年五月六日實地視察該等物業。然而，概無進行結構測量。吾等之估值並無考慮任何可能因過往使用而出現之毒害或污染(如有)。吾等並無測試任何樓宇設施。

吾等之報告並無考慮該等物業之任何押記、按揭或欠款，亦無考慮出售時或須承擔之任何開支或稅項。除另有指明外，已假設該等物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會物業估值準則(2012年版)」、公司條例相關條文及香港聯合交易所有限公司(主板)證券上市規則編製。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

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

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
執行董事
源國民
MHKIS MRICS RPS(GP)
謹啟

二零一六年八月二日

附註：源國民先生為產業測量組註冊專業測量師，於取得專業資格後在香港物業估值方面有約25年經驗。

估值證書

目標集團持作開發之該等物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 六月三十日 現況下之市值
香港摩羅廟街 14、14A、16及18號	該等物業包括地盤面積 為約544.5平方米(5,861 平方呎)之發展地盤。	據指示方告知， 該物業之地基 工程已完成， 有待屋宇署發出 竣工確認。	港幣816,000,000元
內地段第58號A分段 第1小分段餘段、內地 段第58號C分段、內 地段第58號A分段第 1小分段A分段、內地 段第58號D分段、內 地段第58號A分段第 1小分段B分段及內地 段第58號E分段	根據屋宇署於二零一四年 十二月四日批出之建築 圖則，該物業將發展成 綜合大樓，包括於兩層 商業平台上建立樓高24層 的住宅大樓。		
	根據地積比率計算之商業 及住宅樓面空間之建築 面積約為441.771平方米 (4,755平方呎)及4,223.578 平方米(45,463平方呎)， 包括獲豁免升降機槽。		
	該等物業根據政府地契 持有，由一八五七年 九月一日起為期999年。		
	該等地段之地租為每年 港幣7.58元。		

附註：

1. 該等物業之登記業主如下：

摩羅廟街14、14A及16號(內地段第58號
A分段第1小分段餘段、內地段第58號
C分段、內地段第58號A分段第1小分段
A分段及內地段第58號D分段) - 摩羅投資地產有限公司

摩羅廟街18號(內地段第58號A分段
第1小分段B分段及內地段第58號E分段) - 高希有限公司

吾等收到 貴公司通知摩羅投資地產有限公司及高希有限公司為目標公司之間接全資附屬公司。

2. 摩羅廟街14、14A及16號受限於以永隆銀行有限公司為受益人之債權證及按揭及債權證及按揭補充文件，註冊編號分別為12053102450156(日期為二零一二年五月二十二日)及12090402310333號(日期為二零一二年八月九日)。
3. 摩羅廟街18號受限於以永隆銀行有限公司為受益人之債權證及按揭補充文件，註冊編號為12090402310333號(日期為二零一二年八月九日)。
4. 內地段第58號屬舊式政府地契，對該地段的用途並無特別限制，惟除非取得政府的先前許可，土地不得用於令人厭惡的行業或業務(銅匠、屠宰、肥皂製造、皮草、蠟燭廠、釀酒、鐵匠、清糞、清潔街道)。

根據註冊編號為14021002180014號(關於內地段第58號A分段第1小分段餘段、內地段第58號C分段、內地段第58號A分段第1小分段A分段及內地段第58號D分段)及14021002180022號(關於內地段第58號A分段第1小分段B分段及內地段第58號E分段)之修訂契約函件(日期均為二零一四年二月六日)，相關地段的業主(其遺囑執行人、破產管理人或受讓人)可經營糖廠、油廠(油站除外)、肉店、食物供應或酒館行業或業務，惟受限於當中所載契諾、條件及條文。

5. 該等物業根據日期為二零一零年三月二日之半山區西部分區計劃大綱編號S/H11/15被劃作「住宅(甲類)」。
6. 根據指示，吾等之估值反映該等物業於估值日期於現況下之價值，乃假設該等物業將按建議發展方案發展及該發展項目之地基工程已完成。
7. 該等物業的地基工程於二零一三年二月八日開展，有關發展項目預計將於二零一八年第一季完成。根據 貴公司提供的資料，該等物業的估計發展成本約為港幣285,051,000元。該等物業於估值日期已產生的地基工程成本約為港幣80,354,440元。
8. 該等物業於完成後的估計資本價值約為港幣1,200,000,000元。
9. 根據指示，吾等之估值將根據摩羅廟街14號、14A號及16號與摩羅廟街18號之相關地皮面積分攤估值。摩羅廟街14號、14A號及16號與摩羅廟街18號之地皮面積分別為380.8平方米及163.7平方米。摩羅廟街14號、14A號及16號與摩羅廟街18號之攤分價值分別為港幣570,675,500元及港幣245,324,500元。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定以提供有關本公司之資料詳情。董事願共同及個別對本通函承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均為準確及完整，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事實，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 本公司董事之權益

於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之條文須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(如有)(包括根據證券及期貨條例之有關條文被認為或視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指的登記冊內之權益及淡倉(如有)；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(如有)如下：

(i) 於股份之好倉

董事姓名	身份	股份數目	持股概約
			百分比
傅女士	受控制法團權益	197,848,528	69.83%
		(附註)	
	實益擁有人	96,602	0.03%
鄺紹民	實益擁有人	250,000	0.09%

附註：該等197,848,528股股份指下列各項總和：(i)傅女士直接全資擁有的公司Ko Bee Limited持有之195,462,528股股份及(ii)傅女士間接全資擁有的公司Full Match Limited持有之2,386,000股股份。

(ii) 於本公司權益衍生工具之相關股份好倉－於本公司購股權之權益
(已授出及仍未行使)：

董事姓名	身份	未行使 購股權 數目	行使期	授出 價格 (港幣元)	每股 認購價 (港幣元)	授出日期
傅女士	實益擁有人	316,000	二零一四年一月三日至 二零一七年一月二日	1.00	15.76	二零一三年一月三日
陳慧苓	實益擁有人	2,000,000	二零一四年一月三日至 二零一七年一月二日	1.00	15.76	二零一三年一月三日
鄭紹民	實益擁有人	250,000	二零一四年一月三日至 二零一七年一月二日	1.00	15.76	二零一三年一月三日

(b) 董事於相聯法團之權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份	股份數目 及類別	持股 百分比
傅女士	Ko Bee Limited	實益擁有人	1股普通股	100%
傅女士	Full Match Limited	實益擁有人	1股普通股	100%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員或彼等各自之聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中概無擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之條文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該等條文被認為或視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指的登記冊內之任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(c) 主要股東之權益

據本公司各董事或最高行政人員所知，於最後實際可行日期，下列人士或實體(本公司董事或最高行政人員除外)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3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接持有面值10%或以上之任何類別股本(附有在所有情況下均可於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之權利)：

於股份之好倉

股東名稱	身份	股份數目	持股概約
			百分比
Ko Bee Limited	實益擁有人	197,848,528	69.83%
		(附註)	

附註：該等197,848,528股股份指下列各項總和：(i) Ko Bee Limited持有之195,462,528股股份及(ii) Ko Bee Limited全資擁有的公司Full Match Limited持有之2,386,000股股份。

除Ko Bee Limited之唯一董事傅女士外，沒有其他本公司的董事或候任董事是上述主要股東的董事或僱員，而該等主要股東於本公司的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分部規定須知會本公司的權益及淡倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員知悉有任何其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接持有面值10%或以上之任何類別股本(附有在所有情況下均可於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之權利)。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有或擬訂立服務合約，惟於一年內屆滿或僱主於一年內可免付賠償(法定賠償除外)而終止之合約除外。

4. 董事於本集團資產、合約或安排之重大權益

於最後實際可行日期，概無董事自二零一五年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起於本集團任何成員公司已收購、出售或承租或擬收購、出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

概無董事於最後實際可行日期於對本集團業務有重大影響及仍然有效之任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 董事於競爭性業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務(本集團之業務除外)中擁有權益。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本公司或本集團任何其他成員公司參與任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本公司或本集團之任何其他成員公司並無尚未了結或受威脅或面臨之重大訴訟或索償。

7. 專家資格、同意書及專家權益

以下是曾提供意見或建議之專家之資格，其意見及建議已刊載於本通函：

名稱	資歷
威格斯資產評估顧問有限公司	獨立專業物業估值師

附註：有關上述專家資格之詳情，請參閱本通函第II-2頁。

於最後實際可行日期，專家：

- (a) 概無於本集團任何成員公司中持有任何股份權益或任何可認購或委派他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論在法律上可否執行)；及

- (b) 自二零一五年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起,概無於本集團任何成員公司已收購、出售或承租或擬收購、出售或承租之任何資產中持有任何直接或間接權益。

以上專家已就本通函之刊發,連同收錄彼發出之報告(以本通函所示之格式及內容引述其名稱)發出同意書且迄今並無撤回該同意書。

8. 重大合約

於最後實際可行日期,本集團成員公司已於緊接本通函日期前兩年內訂立以下並非於日常業務過程中所訂立之合約,而屬或可能屬重大之合約:

- (a) 本公司間接全資附屬公司Worth Express Limited(為賣方)與盛國集團有限公司(為買方)訂立日期為二零一五年十月二十九日之協議,內容關於買賣Tiger Power Global Limited全部已發行股本及World Express Limited向Tiger Power Global Limited墊付之所有股東貸款,總代價為港幣133,000,000.00元。該協議及據此擬進行之交易之更多詳情載於本公司日期為二零一五年十月二十九日之公告;及
- (b) 買賣協議。

9. 備查文件

下列文件之副本由本通函刊發日起十四天，在任何工作日(星期六及公眾假日除外)一般辦公時間內，於本公司之香港主要營業地點可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 物業估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (c) 本附錄「7.專家資格、同意書及專家權益」一段中所指的同意書；
- (d) 本公司截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (e) 本附錄「8.重大合約」一節所述之重大合約；及
- (f) 本通函。

10. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda；
- (b) 本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港銅鑼灣羅素街38號金朝陽中心21樓；
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓；
- (d) 本公司之公司秘書為譚頌翔先生，彼為香港執業律師；及
- (e) 本通函之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。