

## 重要

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

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之全部德祥地產集團有限公司證券售出或轉讓，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。



德祥地產集團有限公司\*

**ITC PROPERTIES GROUP LIMITED**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：199)

## 有關

出售建毅有限公司及

珀麗尚品酒店有限公司

之主要交易

協議及其項下擬進行之交易已根據上市規則第14.44(2)條獲股東以書面形式批准，代替本公司舉行股東大會。本通函將寄予股東作提供資料之用，概無股東大會將會舉行。

\* 僅供識別

### 收取公司通訊之方式及語文版本

本通函之英文及中文印刷本已備妥，並以可供查索的格式載於本公司網站 [www.itcproperties.com](http://www.itcproperties.com)。

倘若本公司之股東及非登記股東：

- (i) 已選擇或被視為已同意於本公司網站閱覽本通函之電子版本，或
- (ii) 在收取或於本公司網站閱覽本通函時遇到困難，

彼等可以書面要求本公司或本公司於香港之股份登記分處（「**股份登記分處**」）卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，免費索取印刷本。

倘若本公司之股東及非登記股東欲更改其已選擇之本公司所有日後發出的公司通訊的收取方式或語文版本，可隨時發出最少七天的書面通知，送交股份登記分處（地址如上）或電郵至 [itcproperties-ecom@hk.tricorglobal.com](mailto:itcproperties-ecom@hk.tricorglobal.com)，亦可填寫隨附之更改選擇表格並交回股份登記分處。

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 該物業之估值報告 .....	II-1
附錄三 — 一般資料 .....	III-1

## 釋 義

於本通函內，除非文義另有規定外，下列詞彙具有以下涵義：

「協議」	指	由賣方、買方及本公司(作為賣方之擔保人)就買賣銷售股份及銷售貸款所訂立日期為2020年8月25日之有條件買賣協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「銀行融資」	指	由香港上海滙豐銀行有限公司向建毅提供本金金額為港幣339,000,000元之定期貸款
「銀行貸款」	指	建毅欠付銀行融資項下之所有款項，包括本金及利息，連同所有收費及費用
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行於正常營業時間開門營業之任何日子(不包括星期六、星期日及公眾假期)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「本公司」	指	德祥地產集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限責任公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：199)
「完成」	指	完成協議項下銷售股份及銷售貸款之買賣
「完成日期」	指	完成落實當日
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	港幣460,000,000元，即買方根據協議之條款就銷售股份及銷售貸款已支付或應支付之總代價
「按金」	指	港幣46,000,000元，即買方於簽訂協議時支付之按金
「董事」	指	本公司董事

## 釋 義

「出售事項」	指	根據協議之條款及條件，出售銷售股份及銷售貸款
「出售集團」	指	建毅及珀麗尚品之統稱
「陳博士」	指	陳國強博士，為本公司之主要股東(定義見上市規則)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司之統稱
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方
「建毅」	指	建毅有限公司，為賣方之直接全資附屬公司及一間於香港註冊成立之有限責任公司
「最後實際可行日期」	指	2020年10月19日，即本通函付印前確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「租約」	指	建毅(作為業主)與珀麗尚品(作為承租人)就租賃該物業所訂立日期為2016年11月11日之租約
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「珀麗尚品」	指	珀麗尚品酒店有限公司，為賣方之直接全資附屬公司及一間於香港註冊成立之有限責任公司
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「伍女士」	指	伍婉蘭女士，為本公司之主要股東(定義見上市規則)及陳博士之配偶
「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
「該物業」	指	位於香港銅鑼灣摩頓臺7號之香港珀麗尚品酒店

## 釋 義

「買方」	指	博仁投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司
「銷售貸款」	指	銷售貸款A及銷售貸款B之統稱
「銷售貸款A」	指	建毅於完成日期欠付賣方之全部股東貸款
「銷售貸款B」	指	珀麗尚品於完成日期欠付賣方之全部股東貸款
「銷售股份」	指	銷售股份A及銷售股份B之統稱
「銷售股份A」	指	建毅之兩(2)股普通股，即建毅於協議日期及完成時之全部已發行股本
「銷售股份B」	指	珀麗尚品之一(1)股普通股，即珀麗尚品於協議日期及完成時之全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01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
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「估值師」	指	中誠達資產評值顧問有限公司，為一間物業估值師，其為一名獨立第三方
「賣方」	指	Maxter Limited，為本公司之間接全資附屬公司及一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司
「%」	指	百分比



德祥地產集團有限公司\*

ITC PROPERTIES GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：199)

執行董事：

張漢傑先生(主席)

陳佛恩先生(董事總經理)

張志傑先生(首席財務總監)

陳耀麟先生

黃禮順先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

石禮謙，GBS, JP (副主席)

郭嘉立先生

陳百祥先生

香港主要營業地點：

香港

中環

夏慤道12號

美國銀行中心30樓

敬啟者：

有關  
出售建毅有限公司及  
珀麗尚品酒店有限公司  
之主要交易

緒言

茲提述本公司日期為2020年8月25日及2020年8月27日之公佈，內容有關協議及其項下擬進行之交易。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關(i)協議及出售事項之詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)該物業之估值報告；及(iv)上市規則所規定之其他資料。

\* 僅供識別

協議

日期： 2020年8月25日(聯交所交易時段後)

- 訂約方： (1) 賣方，本公司之間接全資附屬公司；
- (2) 買方；及
- (3) 本公司(作為賣方之擔保人)。

經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方為一間投資控股公司，連同其最終實益擁有人王丁本先生均為獨立第三方。王先生為一名商人，現時為中國新經濟投資有限公司(一間於開曼群島註冊成立之公司，而其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：80))之非執行董事。買方經一名獨立第三方的物業代理介紹予本公司。王先生已向本公司確認，彼透過買方代表彼收購銷售股份及銷售貸款，並以彼本人之財務資源，為收購提供資金。

將予出售之資產：

將予出售之資產包括(i)銷售股份A，即建毅全部已發行股份；(ii)銷售股份B，即珀麗尚品唯一已發行股份；(iii)銷售貸款A；及(iv)銷售貸款B。銷售貸款A及銷售貸款B於2020年7月31日之本金金額分別約為港幣126,400,000元及港幣17,300,000元。

代價及支付條款：

代價為港幣460,000,000元，其中：

1. 歸屬於銷售貸款之部分代價應等同於銷售貸款於完成日期按實際金額計值之面值；及
2. 其餘代價餘額應歸屬於銷售股份。

代價應由買方按以下方式以現金支付予賣方：

- (i) 按金已於簽訂協議時支付予賣方之律師(作為利益相關人)；及
- (ii) 代價餘額須於完成時支付。

## 董事會函件

協議並無特定條款規定須根據出售集團的流動資產淨值調整代價，惟預期協議條款於完成時：

- (i) 建毅僅有的資產將為該物業及若干次要流動資產項目(例如預付款項)，而建毅所結欠之主要負債將為銷售貸款A；及
- (ii) 珀麗尚品僅有的資產將為若干次要流動資產項目(例如已付公共事業公司之公共事業及雜項按金以及貿易及其他應收款項)，而珀麗尚品所結欠之主要負債將為銷售貸款B。

代價乃由賣方與買方參考(其中包括)(i)出售集團截至2020年3月31日止年度之經審核財務報表及於2020年7月31日之未經審核財務資料，(ii)估值師採用直接比較法就該物業提供之初步指示性估值約港幣460,000,000元，(iii)本公司截至2020年3月31日止年度之綜合財務報表所載該物業之賬面值約港幣342,700,000元，(iv)於2020年7月31日之銷售貸款總金額約港幣143,700,000元及(v)近期本地對酒店物業之市場情緒等因素，經公平磋商後釐定。

該物業於2020年3月31日之賬面值與該物業之估值(上述指示性估值與本通函附錄二所載估值報告內的指示性估值相同)之對賬如下：

	港幣百萬元
於2020年3月31日之賬面值	342.7
累計折舊	40.3
估值盈餘	77.0
	<hr/>
估值金額	460.0
	<hr/> <hr/>

先決條件：

完成須待以下條件達成或獲豁免(視乎情況而定)後方可作實：

- (a) 建毅於完成日期前至少七(7)個營業日，根據香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第13條及第13A條，出示及提供該物業妥善的業權；

## 董事會函件

- (b) 賣方於完成日期前至少七(7)天，向買方交付一份由其註冊代理以常用格式發出有關賣方之職權證明草擬本，當中不得載有於協議項下與賣方之保證不符之資料；
- (c) 賣方於完成日期前至少七(7)個營業日，向買方交付一份由合資格英屬處女群島律師就有關英屬處女群島法律以常用格式發出之法律意見草擬本，涉及賣方以及協議及賣方於完成時將予簽訂之完成文件之簽立，其內容不得載有與賣方於協議下之保證不符之意見；
- (d) 除租約外，賣方向買方交付顯示由珀麗尚品訂立之所有存續合約於完成或之前均已終止之證明；
- (e) 買方已完成有關出售集團之業務、財務、法律及所有其他方面之盡職審查，並信納審查結果；
- (f) 賣方之陳述、承諾及保證在所有要項上於協議日期及截至完成日期為止(該日包括在內)之任何時間一直為真實、準確及正確，且無誤導性；
- (g) 於完成日期或之前，除該物業之折舊、該物業市價之任何波動，以及珀麗尚品業務之縮減或終止外，出售集團之資產、狀況(財務或其他)概無發生重大不利變動；
- (h) 珀麗尚品於完成日期前已完成將其公司名稱更改為買方指定並經賣方同意之名稱(不得無理拒絕有關同意)，且珀麗尚品已完成將其酒店牌照之牌照持有人名稱更改為新名稱(如根據酒店牌照之條款及條件及任何其他香港相關法律及法規下有需要)；及
- (i) 賣方在各重大方面履行及遵守其於協議下之承諾及義務。

買方可隨時按其絕對酌情決定權，透過向賣方發出書面通知，豁免上述任何條件，此舉不會損及彼於協議下之其他權利及補救措施。

## 董事會函件

除非獲買方豁免，否則倘上述任何條件於完成日期前尚未獲達成或獲滿足，買方可向賣方發出書面通知終止協議，協議將隨即終止，而除先前之違反外，協議之訂約方不得向其他訂約方提出任何申索，而已付按金應立即退還予買方。

於最後實際可行日期，上述條件概無達成。

### 完成：

待上述條件達成或獲豁免(視乎情況而定)後，完成將於2020年12月31日落實。

於完成後，本集團將不再於出售集團中擁有任何權益。

### 其他條款：

賣方將促使珀麗尚品可於完成後就該物業之營運繼續使用現有酒店品牌名稱「香港珀麗尚品酒店」，直至現有酒店牌照於2024年9月到期為止。

### 違約：

倘買方未能根據協議條款支付按金或代價餘額或完成購買(因未能達成任何先決條件除外)，賣方有權沒收按金作為違約賠償金，且協議將告終止，而賣方不得就蒙受或產生的損害、損失及成本或其他方面向買方提出任何申索。

倘賣方於收取按金後未能根據協議條款完成出售(因未能達成任何先決條件除外)，賣方須立即向買方退還按金，以及支付相等於按金金額之違約賠償金，而買方不得就蒙受或產生的損害、損失及成本或其他方面向賣方或本公司(作為賣方之擔保人)提出任何申索。

### 有關賣方之資料

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司，其主要業務為投資控股出售集團。

## 有關出售集團之資料

賣方直接擁有出售集團之全部已發行股本。建毅為一間於2008年5月7日在香港註冊成立之公司，其主要資產為該物業(即位於香港銅鑼灣摩頓臺7號之香港珀麗尚品酒店，該酒店現已租予珀麗尚品)。珀麗尚品為一間於2015年11月26日在香港註冊成立之公司，其主要業務為於該物業營運酒店。該物業為一幢31層高之酒店，於2016年開始營業，總樓面面積約32,287.91平方呎，擁有94間客房。

下文載列出售集團根據香港財務報告準則編製之經審核財務資料：

	截至2020年3月31日		截至2019年3月31日	
	止年度		止年度	
	建毅	珀麗尚品	建毅	珀麗尚品
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收入	12,187	14,732	12,209	27,239
除稅前(虧損)/溢利	(39,392)	(9,847)	11,277	(904)
除稅後(虧損)/溢利	(39,392)	(9,847)	11,277	(904)

建毅截至2019年及2020年3月31日止兩個年度之收入均為根據租約由珀麗尚品提供之租金收入，因此已於本公司之綜合財務報表內對銷。此外，建毅截至2019年及2020年3月31日止兩個年度之除稅前虧損/溢利，分別包括該物業之公平值增加港幣10,000,000元及該物業之公平值減少港幣40,000,000元。由於該物業於本公司之綜合財務報表中乃按成本減折舊基準，而非如於建毅之財務報表按公平值基準呈列，故此該物業之該等公平值變動已於本公司之綜合財務報表中終止確認。

於2020年3月31日，建毅錄得經審核資產淨值約港幣63,100,000元，當中包括欠付賣方款項約港幣118,000,000元，而珀麗尚品則錄得經審核淨負債約港幣15,800,000元，當中包括欠付賣方款項約港幣13,900,000元。

誠如下文「出售事項之財務影響」一節所披露，出售集團的資產及負債將於完成時自本公司之綜合財務報表中終止確認，而出售集團之未經審核資產淨值

## 董事會函件

約為港幣44,300,000元。出售集團將於完成時終止確認於2020年7月31日之未經審核資產淨值與本節上文所披露之財務資料之對賬如下：

港幣百萬元	建毅 2020年 3月31日 (經審核)	珀麗尚品 2020年 3月31日 (經審核)	於2020年 4月1日至 7月31日 之變動 (附註4)	出售集團 2020年 7月31日 (未經審核)	於本集團 層面之 調整	將於 本集團 層面終止 確認 2020年 7月31日 (未經審核)	附註
該物業	500.0	—	(40.0)	460.0	(121.2)	338.8	1
銀行貸款	(309.7)	—	7.5	(302.2)	—	(302.2)	
其他資產及負債	(9.2)	(1.9)	18.8	7.7	—	7.7	2
銷售貸款	(118.0)	(13.9)	(11.8)	(143.7)	143.7	—	3
淨資產／負債	<u>63.1</u>	<u>(15.8)</u>		<u>21.8</u>		44.3	
經計及該物業之估值港幣460,000,000元之調整(附註1)						<u>121.2</u>	
將被終止確認之經調整資產淨值						<u>165.5</u>	

附註：

- 由於該物業於本公司綜合財務報表內按成本減累計折舊列賬，故已作出調整以撥回自該物業竣工以來之任何估值盈餘(約港幣77,000,000元)及記錄自該物業開始使用以來之折舊費用(約港幣44,200,000元)。倘以該物業之估值港幣460,000,000元作出調整，則會撥回上述金額。
- 於2020年7月31日之其他資產主要為現金及銀行結餘、預付款項及公共事業按金以及雜項存貨。
- 銷售貸款於本集團層面對銷。
- 該等變動為該物業之估值減少及於2020年4月1日至2020年7月31日期間正常業務過程中之變動。

### 所得款項之用途

銷售股份A及建毅之資產(包括該物業)目前押記予香港上海滙豐銀行有限公司，作為銀行融資之一部分抵押品，銀行融資將分期償還並於2023年12月最後到期。部分代價於完成時將用於支付及清償銀行貸款。出售事項之所得款項淨額(即代價扣除相關開支)估計約為港幣454,500,000元。於償還銀行貸款(其於協議日期當日為約港幣300,200,000元)後，所得款項餘額約港幣154,300,000元將用作本集團之一般營運資金(包括償還貸款)，預期該所得款項餘額將於未來十二(12)個月內獲全數應用。

## 出售事項之理由及裨益

本公司為一間投資控股公司，而本集團主要於澳門、香港、中國、加拿大及英國從事物業發展及投資業務；於中國、香港及加拿大從事發展、投資及營運酒店及消閒業務；證券投資及提供貸款融資服務。

該物業自2016年建成後開始作為香港珀麗尚品酒店營運。其表現直至2019年社會出現動盪止一直受惠於香港旅遊業蓬勃發展，惟自今年年初2019冠狀病毒病爆發起受到沉重打擊。正如上文所述，於償還銀行貸款後，出售事項將產生約港幣154,300,000元之淨現金回報予本集團。該現金回報將加強本集團之財務資源以償還其到期債務及把握投資機會。此外，估計出售事項產生未經審核資本收益約港幣110,000,000元，將記入本公司截至2021年3月31日止年度之綜合財務報表。

本集團委聘估值師向該物業進行估值。估值師具備進行估值所需的相關專業資格證明。謝偉良先生負責估值程序，為估值師之一名董事，彼為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及香港註冊專業測量師(產業測量)。彼名列香港測量師學會所發出進行產業估值以供載入上市詳情及通函或供參考以及就併購進行估值的物業估值師名單，並為香港商業價值評估公會之註冊商業估值師，在香港物業估值方面擁有逾10年經驗。基於以上所述，本公司認為估值師具有資格並擁有足夠的相關經驗為該物業進行估值。估值師採用直接比較法進行估值。對該物業作出估值之方法及所採用之基準及假設(包括獲估值師考慮的比較個案)經已總結於本通函附錄二之該物業之估值報告內。董事已檢視及考慮估值報告及估值之方法、基準和假設(包括獲估值師考慮的比較個案)。本公司已與估值師就估值之方法以及所採用之基準及假設進行討論，並認為直接比較法是常用於香港酒店物業的估值，並認為估值師考慮的比較個案是合適的，故此，董事認為該等均為公平及合理。

誠如上文「有關出售集團之資料」一節所載，經計及該物業之估值港幣460,000,000元，出售集團將於完成時於本集團層面終止確認於2020年7月31日之未經審核經調整資產淨值約為港幣165,500,000元。由於銀行貸款將於完成時償還，而其他資產及負債預期將於完成時或之前收回／解除(惟公共事業按金估計約港幣500,000元除外)，故代價將與該物業之估值相若。

## 董事會函件

考慮到上文所述(包括於2020年7月31日之未經審核資產淨值約港幣165,500,000元自本集團層面終止確認，以及出售集團之未經審核資產淨值將與之前所述該物業之估值港幣460,000,000元相若)，董事會認為協議條款(包括代價)屬公平合理，且其項下擬進行之交易符合本公司及股東整體利益。

### 出售事項之財務影響

於完成後，本集團將不再於出售集團中擁有任何權益。因此，出售集團的資產及負債將不會綜合在本公司的財務報表內。

估計出售事項產生未經審核資本收益約港幣110,000,000元，將記入本公司截至2021年3月31日止年度之綜合財務報表。該資本收益乃經參考所得款項淨額約港幣454,500,000元，當中已扣除將於完成時自本公司之綜合財務報表中終止確認之出售公司之未經審核資產淨值(其於2020年7月31日為約港幣44,300,000元)，以及將由賣方解除之銀行貸款(其於2020年8月25日為約港幣300,200,000元)後計算得出。股東應注意，本集團由出售事項實現之收益／虧損之確切金額將根據於完成日期出售集團之資產淨值計算，並有待審計，故此可能與上述金額不同。

於完成日期之後，本集團將停止對出售集團之收入及溢利或虧損進行確認。

考慮到自出售事項帶來之所得款項淨額及將於本集團層面終止確認之出售集團之未經審核資產淨值，估計於完成時本集團之總資產將會減少約港幣189,500,000元，而本集團之總負債將減少約港幣299,500,000元；本集團之淨資產估計將會增加約港幣110,000,000元。

## 上市規則之涵義

由於出售事項涉及上市規則下之最高適用百分比率超過25%，而所有適用百分比率均低於75%，根據上市規則第14.06(3)條，出售事項構成本公司之主要交易，故須遵守上市規則項下之申報、公佈及股東批准之規定。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或其聯繫人於協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此，倘本公司須就批准協議及其項下擬進行之交易召開股東大會，概無股東須放棄投票。

於最後實際可行日期當日，陳博士直接擁有191,588,814股股份，並透過Galaxyway Investments Limited (其全部已發行股份由陳博士間接擁有) 擁有76,186,279股股份。伍女士透過達穎控股有限公司(其全部已發行股份由伍女士間接擁有) 擁有248,031,919股股份。伍女士為陳博士之配偶。本公司已經就協議及其項下擬進行之交易取得陳博士、Galaxyway Investments Limited及達穎控股有限公司(彼等合共擁有515,807,012股股份，相當於本公司於最後實際可行日期當日已發行股本約53.7%)之書面股東批准。根據上市規則第14.44(2)條，陳博士、Galaxyway Investments Limited及達穎控股有限公司發出之書面股東批准經已獲接納以代替舉行股東大會。因此，本公司將不會就批准協議及其項下擬進行之交易舉行股東大會。

## 其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載本集團之財務資料、該物業之估值報告以及一般資料。

此 致

列位股東 台照

代表  
德祥地產集團有限公司  
主席  
張漢傑  
謹啟

2020年10月22日

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至2018年、2019年及2020年3月31日止三個年度各年之經審核綜合財務資料於以下文件內披露，並刊載於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.itcproperties.com](http://www.itcproperties.com)：

- 本公司於2018年7月30日在聯交所網站所刊發截至2018年3月31日止年度之年報(第84至207頁) ([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0730/ltm20180730328\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0730/ltm20180730328_c.pdf))；
- 本公司於2019年7月29日在聯交所網站所刊發截至2019年3月31日止年度之年報(第90至235頁) ([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0729/ltm20190729146\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0729/ltm20190729146_c.pdf))；及
- 本公司於2020年7月28日在聯交所網站所刊發截至2020年3月31日止年度之年報(第71至175頁) ([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0728/2020072800264\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0728/2020072800264_c.pdf))。

## 2. 債務聲明

### (a) 借貸

於2020年8月31日(即編製本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團擁有有抵押及有擔保銀行借貸約港幣1,749,500,000元、無抵押及無擔保其他借貸約港幣200,000元、無抵押及有擔保貸款票據約港幣1,492,200,000元、應付一間聯營公司之無抵押及無擔保款項約港幣210,600,000元，以及應付非控股權益之無抵押及無擔保款項約港幣101,500,000元。此外，本集團於當日擁有未償還有抵押及無擔保租賃負債約港幣6,800,000元。

本集團之有抵押銀行借貸乃以下列本集團資產之法定押記作抵押：  
(i)賬面值約為港幣867,900,000元之物業、機械及設備；(ii)賬面值約為港幣752,200,000元之投資物業；(iii)賬面值約為港幣902,500,000元之物業存貨；(iv)賬面值約為港幣72,500,000元之債權投資；及(v)賬面值約為港幣1,087,500,000元之於一間聯營公司之權益，而本集團之租賃負債乃以賬面值約為港幣1,100,000元之相關租賃之租賃按金作抵押。

**(b) 或然負債及擔保**

於2020年8月31日，本公司按個別基準就本集團分別擁有50%、50%、40%及28%權益之四間合營公司所獲授銀行融資提供公司擔保最高約港幣511,800,000元、港幣58,000,000元、港幣294,400,000元及港幣214,500,000元。此外，本公司按個別基準就本集團擁有40%權益之一間聯營公司所獲授銀行融資提供公司擔保最高約港幣565,700,000元。

除上文所披露者及本通函其他部分所闡述者以及集團內部之負債外，本集團於2020年8月31日營業時間結束時並無任何已發行及未償還或同意將予發行之借貸資本、銀行透支、貸款、債務工具、借貸或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸、債權證、按揭、押記、租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

**3. 營運資金**

董事認為，經計及本集團目前可動用之財務資源(包括來自業務之內部產生資金)、可動用之銀行融資及出售事項之所得款項淨額，本集團將有充裕營運資金供其自本通函日期起計未來十二(12)個月之業務所用。

**4. 重大不利變動**

除上文所述外，董事並不知悉自2020年3月31日(即本集團最近期刊發之經審核賬目之結算日)以來本集團之財務及經營狀況出現任何重大不利變動。

**5. 財務及經營前景**

本集團主要於澳門、香港、中國、加拿大及英國從事物業發展及投資；於中國、香港及加拿大從事發展、投資及營運酒店及消閒業務；證券投資及提供貸款融資服務。

誠如本公司截至2020年3月31日止年度之年報所披露，環球經濟因2019冠狀病毒病爆發及中美緊張局勢而持續轉差，復甦進度難以預計。這些因素亦為自2019年起飽受社會動盪嚴重影響之香港經濟帶來前所未有的挑戰，尤以本地酒店業首當其衝。意識到2020年度及可見未來將充滿挑戰及不明朗因素，本集團將採取謹慎的態度，致力保持業務並同時履行其使命。本集團將專注於金峰名匯及金峰名鑄餘下各座之預售工作、海珀單位之銷售工作，以及其他本地重建項目，以鞏固未來數年之收益。除將業務進一步擴展至中國、澳門、加拿大及英國外，本集團將傾力發展手頭項目，以繼續改善盈利及提升股東價值，並於合適機遇出現時精挑細選，審慎添補本集團投資組合。

誠如董事會函件中「出售事項之理由及裨益」一節所闡述，出售事項將產生淨現金回報予本集團，而該現金回報將加強本集團之財務資源以償還其到期債務及把握投資機會。

以下為獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司就該物業於2020年8月31日之估值而出具之函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



**Asset Appraisal Limited**  
中誠達資產評值顧問有限公司

Rm 901, 9/F., On Hong Commercial Building  
145 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong  
香港灣仔軒尼詩道145號  
安康商業大廈9字樓901室  
Tel : (852) 2529 9448 Fax : (852) 3544 5854

敬啟者：

香港珀麗尚品酒店  
香港  
銅鑼灣摩頓臺7號

吾等遵照德祥地產集團有限公司(「貴公司」)發出的指示，對標題所述由貴公司或其附屬公司(統稱「貴集團」)持有之物業權益(「該物業」)進行估值。吾等確認已對該物業進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必要之進一步資料，以就該物業於**2020年8月31日**(「估值日期」)之市值向閣下提供吾等之意見。

### 估值基準

吾等對該物業之估值乃指其市值，而吾等將市值定義為「經過適當推銷後，自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期所達成公平交易中買賣資產或負債之估計金額」。

### 業權

吾等已向相關土地註冊處就該物業進行查冊。然而，吾等並無核實該物業之擁有權或核實是否存在任何修訂而未有顯示在吾等所獲副本之上。所有文件僅供參考。

## 估值方法

鑑於該物業具備既有可用市場之性質，吾等主要透過直接比較法達致吾等之估值意見。

吾等採用直接比較法，按可資比較物業之價格資料進行比較，當中大小、特徵及地點相若之可資比較物業乃按照各項物業之所有相關優劣進行分析及謹慎衡量，以達致公平資本價值比較。

## 假設

吾等之估值乃假設業主以該物業之現狀在市場上出售該物業，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營公司、管理協議或任何足以影響該物業價值之類似安排而獲益。

由於該物業由業主以長期政府租契之方式持有，吾等假設業主或其權利繼承人於政府租契之整個未屆滿租期內有權自由及不受干擾地使用該物業。

吾等估值之其他特殊假設(如有)將於隨函附奉之估值證書附註中說明。

## 實地視察

該物業已於2020年9月9日由謝偉良(彼為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及香港註冊專業測量師(產業測量))進行視察。彼已視察該物業之樓宇及構築物外牆，並在可能情況下視察其內部，惟並無進行結構測量。然而，吾等無法呈報彼視察之樓宇及構築物是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構性損壞。彼亦無測試任何樓宇設施及設備。在實地視察過程中，彼已確定該物業於實地視察日期之以下事宜：

- 該物業所在地區之一般環境及發展情況；
- 該物業之現有用途；
- 該物業之佔用情況；
- 該物業所提供之設施；
- 該物業內是否存在任何不相符使用情況；
- 該物業之維修保養狀況；及
- 該物業是否貼有任何封閉令及收回令。

## 限制條件

吾等之報告並無考慮該物業之任何押記、按揭或欠款，亦無考慮持有該等項目而可能產生之任何開支或稅項。吾等假設該物業並無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等在很大程度上倚賴 貴公司所提供的資料，並已接納吾等所獲有關年期、規劃許可、法定通知、地役權、佔用詳情、出租及所有其他相關事宜之意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該物業之地盤及樓面面積是否正確，惟已假設吾等所獲文件及正式圖則所示地盤面積及樓面面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積僅屬約數。

本報告所載市值估計特別撇除因地層移動或其他原因引致之環境污染影響。閣下閱讀本報告時，應諮詢合資格環境評估師，以評估可對市值造成重大影響之潛在環境問題。

吾等並無獲指示進行或進行與本報告有關之土質分析或地質研究，亦無對任何水質、石油、燃氣或其他地下礦物使用權或狀況進行調查。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重要因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

吾等對該物業進行估值時已遵照香港聯合交易所有限公司所頒佈之證券上市規則第5章及香港測量師學會所發佈之香港測量師學會評估準則(2017版本)所載之所有規定。

該物業之市值以港幣列示。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港  
中環  
夏慤道12號  
美國銀行中心30樓  
德祥地產集團有限公司  
董事會 台照

代表  
中誠達資產評估顧問有限公司

董事  
謝偉良  
MFin BSc MRICS MHKIS RPS (GP)  
謹啟

2020年10月22日

謝偉良為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及香港註冊專業測量師(產業測量)。彼名列香港測量師學會所發出進行產業估值以供載入上市詳情及通函或供參考以及就併購進行估值的物業估值師名單，並為香港商業價值評估公會之註冊商業估值師，在香港物業估值方面擁有逾10年經驗。

## 估值證書

## 貴集團持作酒店營運之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2020年 8月31日之 現狀下市值
香港銅鑼灣摩頓臺7號 內地段第1580號C段及 內地段第2321號B段	<p>該物業包括一個面積約為2,077平方呎之地盤，其上建有一座於2016年落成樓高31層(包括一層地庫及避火天台)之酒店樓宇。該物業所在地區為香港其中一個發展成熟的地區，各式各樣不同規模之零售及娛樂設施俱備。該物業毗鄰多個不同等級酒店發展項目，為該地區主要遊客區之一。</p>	於估值日期，該物業以「香港珀麗尚品酒店」品牌名稱作酒店營運。	港幣 460,000,000元

標的酒店樓宇設有94間客房，總樓面面積約32,287.91平方呎，連同平台花園面積約1,200平方呎及避火天台面積約615平方呎。各樓層之功能用途載列如下：

樓層	功能用途
地庫	機房及作非住宅用途之附屬地方
地下	酒店入口大堂及作非住宅用途之附屬地方
1樓	酒廊設施及作非住宅用途之附屬地方
2樓	支援設施及作非住宅用途之附屬地方
3樓	機房及作非住宅用途之附屬地方
4樓	平台花園(見下文附註6)
5樓至28樓	作住宅用途之客房
天台	作非住宅用途之避火天台

該物業乃以政府租契持有，自1900年1月29日起為期75年，可續契75年，現時地租為每年港幣237,602元。

附註：

1. 該物業之登記業主為建毅有限公司(貴公司之全資附屬公司)，乃以下列11份轉讓契登記：
  - 以日期為2008年7月31日之註冊摘要編號08081101160160登記之轉讓契(關於標的地段之1/16份)；
  - 以日期為2008年7月31日之註冊摘要編號08081501160107登記之轉讓契(關於標的地段之1/16份)；
  - 以日期為2008年8月5日之註冊摘要編號08090201050053登記之轉讓契(關於標的地段之1/16份)；
  - 以日期為2008年8月5日之註冊摘要編號08090201050077登記之轉讓契(關於標的地段之1/16份)；
  - 以日期為2008年8月18日之註冊摘要編號08091200960091登記之轉讓契(關於標的地段之6/16份)；
  - 以日期為2008年12月11日之註冊摘要編號08123000800049登記之轉讓契(關於標的地段之1/16份)；
  - 以日期為2008年12月11日之註冊摘要編號08123000800050登記之轉讓契(關於標的地段之1/16份)；
  - 以日期為2008年12月31日之註冊摘要編號09012000790067登記之轉讓契(關於標的地段之1/16份)；
  - 以日期為2008年12月31日之註冊摘要編號09012000790073登記之轉讓契(關於標的地段之1/16份)；
  - 以日期為2008年12月31日之註冊摘要編號09012000790087登記之轉讓契(關於標的地段之1/16份)；及
  - 以日期為2008年9月30日之註冊摘要編號10101903020474登記之轉讓契(關於標的地段之1/16份)。
2. 該物業受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭(以日期為2016年12月23日之註冊摘要編號17011102710590登記)所規限。
3. 根據標的地段獲批地之政府租契，有關批地大致上並無限制，惟不得從事銅匠、屠宰房、肥皂製造商、糖廠、毛皮商、化油廠、石油商、肉販、釀酒廠、飲食商或酒館、鐵匠、掏糞工、垃圾清理或任何其他產生噪音、惡臭或令人厭惡之行業或業務，除非獲政府事先許可則另作別論。
4. 根據港島東區地政專員於2013年6月28日向建毅有限公司批出之厭惡性行業牌照(以註冊摘要編號13071201470030於土地註冊處登記)，該物業之業主獲批准從事糖廠、石油商(不包括加油站)、肉販、飲食商及酒館之行業或業務(「該等行業及業務」)，惟須符合以下條件：
  - 取得一切所需或必要、合法、法定、合約或其他有關執照、許可證、許可及批准，並於該物業開展全部或任何該等行業及業務前就此向任何人士發出所有必要通知；
  - 符合所有現時或可能隨時在香港生效而影響將於該物業進行全部或任何該等行業及業務之條例、細則、規則及規例；
  - 就政府、其專員及公務員因本牌照及使用該物業作該等行業及業務用途或與之相關而直接或間接引致之一切訴訟、法律程序、責任、費用、索償及任何性質之要求向彼等作出彌償，並保持令彼等獲得彌償；及
  - 倘於任何時間僅為一間酒店或多間酒店而發展、重新發展或使用該物業，則業主於政府租契整個租期內不得轉讓、按揭、押記、分租、授權使用或佔用、放棄管有或以其他方式處置該物業或訂立任何協議如此行事，除非以上行動乃針對整個物業而進行。
5. 建毅有限公司於2016年3月17日獲香港建築事務監督根據建築物條例(第123章)第21條發出佔用許可證(許可證編號HK20/2016(OP))，並據此獲准佔用該物業。
6. 誠如建毅有限公司於2012年7月23日向屋宇署建築事務監督發出之承諾函(以註冊摘要編號16031500770029於土地註冊處登記)所披露，該物業之業主承諾於買賣協議、轉讓契或租賃協議或其他類似性質之文件(視情況而定)內將該物業之公用平台花園(位於該樓宇4樓，面積約為1,200平方呎)指定為公用地方，並清楚詳列其用途及位置以及對公用平台花園之控制、運作、財務支援及維護具約束力及可強制執行之條件。
7. 該物業位於從2019年1月18日起可供公眾查閱之銅鑼灣分區計劃大綱圖(編號S/H6/17)現時劃為「其他指定用途(混合用途)」地帶內。

8. 就是次估值而言，吾等已考慮於2019年或2020年執行有關位於香港或九龍市區三至四星級酒店之交易：

日期	酒店名稱及地點	代價 (港幣百萬元)	總樓面面積 (平方呎) 客房數量	樓面面積單價 (港幣) 客房單價(港幣)
2020年7月	皇后酒店 西營盤 皇后大道西199號	310.00	26,778平方呎 40間	11,577／平方呎 7,750,000／間
2020年4月	逸豪酒店 旺角 新填地街423號	260.00	17,498平方呎 50間	14,859／平方呎 5,200,000／間
2019年10月	西九龍絲麗酒店 大角咀 晏架街48號	515.00	35,805平方呎 141間	14,383／平方呎 3,652,482／間
2019年7月	豪境酒店 油麻地 吳松街92-94號	330.00	14,525平方呎 56間	22,719／平方呎 5,892,857／間
2019年5月	富薈旺角酒店 大角咀 晏架街2號	810.82	70,278平方呎 288間	11,537／平方呎 2,815,340／間

就上述可資比較酒店交易(價格範圍為港幣11,537元／平方呎至港幣22,719元／平方呎，或港幣2,815,340元／客房至港幣7,750,000元／客房)而言，我們已考慮該物業與可資比較物業在地點、每間客房之平均大小、樓齡及實際狀況、交易日期方面之差異以及其他影響其價值之因素，並就此作出適當調整，以得出該物業之單位價格約港幣14,250元／平方呎或港幣4,900,000元／客房。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 董事及本公司最高行政人員權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員及／或彼等各自之緊密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，擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條記入該條文所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)須根據上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### (a) 本公司

董事姓名	所持股份 數目	所持相關 股份數目 (附註2)	總計	百分比 (附註3)
張漢傑先生 (「張漢傑先生」)	48,800,000	7,000,000	55,800,000	5.81%
陳佛恩先生 (「陳佛恩先生」)	3,589,595	3,500,000	7,089,595	0.73%
張志傑先生	2,850,000	2,000,000	4,850,000	0.50%
陳耀麟先生 (「陳耀麟先生」)	4,075,781	1,500,000	5,575,781	0.58%
黃禮順先生 (「黃禮順先生」)	230,000	1,500,000	1,730,000	0.18%
石禮謙，GBS, JP	322,347	500,000	822,347	0.08%

董事姓名	所持股份 數目	所持相關 股份數目 (附註2)	總計	百分比 (附註3)
郭嘉立先生	623,453	300,000	923,453	0.09%
陳百祥先生	—	300,000	300,000	0.03%

### (b) 本公司之相聯法團

張漢傑先生於本公司全資附屬公司Treasure Generator Limited所發行及由本公司作擔保並於2021年到期4.75%擔保票據中持有本金金額2,300,000美元的個人權益。

附註：

1. 董事為持有上文所披露股份、相關股份及／或債券之個人權益之實益擁有人，並全部該等權益均為好倉。
2. 此乃本公司根據其購股權計劃於2018年4月4日授出之購股權(被視為以實物交收之非上市股本衍生工具)。每份購股權之行使價為港幣2.57元。根據購股權計劃，購股權可於2019年4月4日至2022年4月3日期間行使，惟其中最多50%之購股權僅可於2019年4月4日至2020年4月3日(包括首尾兩日)止之第二年期間行使，而餘下尚未行使之購股權則可於2020年4月4日至2022年4月3日(包括首尾兩日)期間行使。
3. 此乃代表佔於最後實際可行日期已發行股份總數之概約百分比。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員及／或彼等各自之緊密聯繫人概無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)之任何股份、相關股份或債券中，擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條記入該條文所述登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)須根據標準守則知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### 3. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事及彼等各自之緊密聯繫人與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務之權益如下：

- (i) 本公司主席兼執行董事張漢傑先生於多間在澳門、香港、中國、加拿大及英國從事物業投資及／或在中國從事酒店管理及營運之公司中擁有個人權益及／或擔任董事職務；

- (ii) 本公司董事總經理兼執行董事陳佛恩先生於一間從事物業發展及投資之公司中擔任董事職務；
- (iii) 執行董事陳耀麟先生於多間從事證券投資及提供貸款融資服務之公司中擁有個人權益及擔任董事職務；及
- (iv) 執行董事黃禮順先生於多間在中國及香港從事酒店管理及營運之公司中擔任董事職務。

董事深知彼等對本公司負上誠信責任，並且明白在履行其董事職務時，必須避免實際及潛在的利益和職務衝突，以確保其行事符合股東及本公司整體最佳利益。此外，本集團任何重大業務決策須由董事會決定。任何董事須就彼擁有重大權益之任何決議事項放棄投票。基於以上所述，董事會認為張漢傑先生、陳佛恩先生、陳耀麟先生及黃禮順先生各自於其他公司之權益不會影響其出任董事職務，亦不會妄顧本集團及股東利益。此外，董事會認為本集團在獨立非執行董事仔細審閱之配合下能獨立於上述董事被視為擁有權益的業務，並能按公平基準經營其業務。

#### 4. 於資產及合約之權益

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自2020年3月31日(即本集團最近期刊發之經審核賬目之結算日)以來(i)購入或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬購入或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

董事概無於與本集團業務有重大關連且於最後實際可行日期仍然生效之任何合約或安排中擁有重大權益。

#### 5. 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何並非於一年內屆滿或不可由本集團於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

## 6. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩(2)年內所訂立重大或可能屬重大之合約(於日常業務過程中訂立者除外)：

- (a) (i)本公司之間接全資附屬公司Precious Year Limited(作為買方)、(ii) The 13 (BVI) Limited(作為賣方)與(iii)南岸集團有限公司(「南岸」)(作為賣方之擔保人)所訂立日期為2019年3月28日、2019年7月31日、2020年3月31日及2020年9月30日之延期函件，內容有關延遲收購保華建築集團有限公司45.76%權益之最後截止日期；
- (b) (i)滿譽發展有限公司及本公司之間接全資附屬公司Fine Intellect Limited(作為買方)、Falloncroft Investments Limited(作為賣方)與南岸(作為賣方之擔保人)所訂立日期為2019年10月14日之買賣協議，內容有關收購Uni-Dragon Limited 20%權益及向其提供可能財務資助，(ii)買方與賣方所訂立日期為2019年11月14日、2020年1月14日、2020年2月11日、2020年3月10日、2020年4月6日、2020年6月12日及2020年7月13日之補充函件，內容有關延遲該協議項下之最後截止日期，以及(iii)買方與賣方訂立日期為2020年9月1日之確認函件，內容有關(其中包括)確認經補充之該協議已於2020年8月31日屆滿時失效；
- (c) 本公司之間接全資附屬公司Beam Castle Limited(作為買方)與世祿有限公司(作為賣方)所訂立日期為2019年11月29日之買賣協議，內容有關收購Premier Maker Limited全部已發行股本之19%及Premier Maker Limited結欠其股東之貸款約19%；
- (d) 本公司之間接全資附屬公司科進有限公司(作為轉讓人)與世祿有限公司(作為承讓人)所訂立日期為2019年11月29日之轉讓表格，內容有關轉讓凱華集團有限公司(清盤中)所發行本金金額為港幣180,000,000元之3年期9.5%貸款票據以償付上文(c)所載交易之部分代價；及
- (e) 協議。

## 7. 訴訟

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團任何成員公司牽涉尚未了結或構成威脅之重大訴訟或索償。

## 8. 專家及同意書

以下為名列本通函或於本通函提出意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
中誠達資產評估顧問有限公司	獨立估值師

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及內容轉載彼之函件及引述彼之名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法執行）。

於最後實際可行日期，上述專家自2020年3月31日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之結算日）以來概無於本集團任何成員公司(i)購入或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬購入或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

## 9. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起十四(14)日內任何工作日(公眾假期除外)上午9時30分至下午12時30分及下午2時正至下午5時正之一般辦公時間內在本公司之香港主要營業地點(地址為香港中環夏慤道12號美國銀行中心30樓)可供查閱：

- 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- 本公司截至2019年及2020年3月31日止兩(2)個財政年度各年之年報；
- 該物業之估值報告，全文載於本通函附錄二；
- 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；及
- 本通函。

**10. 一般資料**

- 本公司之公司秘書為黃少敏小姐。彼為香港特許秘書公會及英國之特許公司治理公會之會士。
- 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- 本公司之香港主要營業地點位於香港中環夏慤道12號美國銀行中心30樓。
- 本公司於香港之股份登記及過戶分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- 本通函之中、英文版如有任何歧義，概以英文版為準。