

此乃要件 請即處理

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。

閣下如已將名下之田生集團有限公司(「本公司」)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。



田生集團有限公司
RICHFIELD GROUP HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：183)

主要交易：
出售物業

本通函將於本公司及聯交所之網站刊發及可供查閱。

二零一四年五月三十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 – 本集團之財務資料	9
附錄二 – 物業估值報告	12
附錄三 – 一般資料	18

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「協議」	指	賣方與買方就買賣物業所訂立日期為二零一四年四月十五日之條件合約
「董事會」	指	董事會
「買方」	指	Bayswater Road (112) Limited，於澤西島註冊成立之有限公司
「本公司」	指	田生集團有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「完成」	指	根據協議之條款完成出售事項
「完成日期」	指	完成日期，將為二零一四年六月十六日
「按金」	指	買方應於協議日期支付予賣方之按金3,900,000英鎊
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	協議項下擬進行之物業出售事項
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，屬獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方之任何人士或公司及其各自最終實益擁有人

釋 義

「該等租約」	指	賣方與獨立第三方就授予第三方持續使用、佔用或享用物業之權利之任何安排訂立之多份租約，連同訂立協議前任何該等文件項下所授出、更改、補充或附帶之各份文件
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「龐先生」	指	龐維新先生，1,288,970,000股本公司股份之持有人，相當於本公司已發行股本總額約37.05%
「物業」	指	稱為119-122 Bayswater Road, London W2 3JH業權編號為LN62008、272756及436171之永久業權物業
「購買價」	指	39,000,000英鎊，即協議項下之購買價
「Richfield (Holdings)」	指	Richfield (Holdings) Limited，於馬紹爾群島註冊成立之公司，為760,000,000股本公司股份之持有人，相當於本公司已發行股本總額約21.85%
「賣方」	指	Ace Decade Developments Limited，一家於英格蘭及威爾斯註冊之公司及本公司之全資附屬公司
「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	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港幣」	指	香港之法定貨幣港幣
「英鎊」	指	英國之法定貨幣英鎊
「%」	指	百分比



田生集團有限公司

RICHFIELD GROUP HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：183)

執行董事：

李永賢先生

顏文皓先生

非執行董事：

賴顯榮先生

獨立非執行董事：

顧福身先生

楊穎欣女士

龍洪焯先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及

香港主要營業地點：

香港

九龍

尖沙咀

廣東道30號

新港中心第2座

12樓1209室

敬啟者：

主要交易：

出售物業

緒言

茲提述本公司日期為二零一四年四月十五日之公告，內容有關(其中包括)就出售事項訂立協議。於二零一四年四月十五日，賣方(本公司之全資附屬公司)與買方(一名獨立第三方)已訂立協議，內容有關購買價為39,000,000英鎊之物業出售事項。

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易。

董事會函件

本通函旨在按照上市規則向閣下提供有關出售事項及協議之進一步詳情。

協議

日期：二零一四年四月十五日(交易時段後)

訂約方：

- (1) Ace Decade Developments Limited，為本公司之全資附屬公司(作為賣方)
- (2) Bayswater Road (112) Limited (作為買方)

賣方為一家於英格蘭及威爾斯註冊之有限公司，主要從事物業控股業務。

據董事所深知及全悉，買方為一家於澤西島註冊之有限公司，主要從事物業投資及開發業務。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均為獨立第三方。

買方可選擇向買方以外之實體轉讓物業，惟(其中包括)買方於完成日期前不遲於15個營業日向賣方發出有關承讓人身份之書面通知。該承讓人須獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)，且與其概無關連。

將予出售之資產

根據協議，待賣方根據上市規則向股東取得必要批文以批准協議及據其擬進行之交易後，賣方方可出售而買方方可按協議條款之購買價購買物業。

物業為位於英國倫敦市中心之物業重建項目，總面積約為8,300平方呎，總內部面積合共約為33,000平方呎。出售物業須根據並符合該等租約增設之佔用權利益，惟於完成時須將其騰空。

根據物業之總賬面值(根據本集團未經審核管理賬目，於二零一三年十二月三十一日約為港幣338,372,000元)及出售事項之估計所得款項淨額約為港幣500,600,000元，預期本公司將自出售事項實現收益合共約港幣162,000,000元，即出售事項估計所得款項淨額與物業於二零一三年十二月三十一日賬面值之差額。

董事會函件

自本集團於二零一二年八月收購物業以來，本集團於截至二零一二年六月三十日止年度並無因物業錄得任何溢利，截至二零一三年六月三十日止年度之物業所佔純利約為港幣3,227,000元。

據董事所深知、全悉及確信，購買價乃參考(其中包括)物業於二零一三年十二月三十一日之賬面值及最近數月市場報價並經公平磋商後釐定。董事認為，出售事項之條款及條件屬公平合理及按一般商業條款進行，並符合本公司及股東之整體利益。

代價

買賣物業應付之代價為購買價。

購買價39,000,000英鎊應由買方按以下方式支付予賣方：

- (a) 按金3,900,000英鎊須於協議日期支付；
- (b) 購買價之結餘(可予調整，如分攤款項)須於完成時支付予賣方。

於最後實際可行日期，本集團已收取按金3,900,000英鎊。

據董事所深知、全悉及確信，出售事項之代價乃參考物業於二零一三年十二月三十一日之賬面值、最近數月之出售事項收益及市場報價並經公平磋商後釐定。董事認為，出售事項之條款及條件屬公平合理及按一般商業條款進行，並符合本公司及股東之整體利益。

條件

買賣物業須待賣方根據上市規則向股東取得必要批准，以批准協議及據其擬進行之交易後，方可落實。

倘條件於完成日期前五個營業日當日正午或之前仍未達成，則賣方或買方向對方送達書面通知，協議將告終止，賣方須立即將按金連同應計利息退還予買方。

龐先生及Richfield (Holdings)(其佔本公司已發行股本合共超過50%之權益)已就出售事項發出書面批准。有關詳情，請參閱下文「上市規則之涵義」一節。

完成

待條件達成後，當所有分攤款項及其他款項按直接進賬之方式支付時，出售事項將於二零一四年六月十六日完成（「完成日期」）。

倘實際完成於完成日期後發生，且並非因賣方之行為或違約所致，則在並毋損賣方任何其他權利之情況下：

- (a) 倘按金金額少於購買價10%，則買方須即時進一步向賣方律師支付按金（金額相當於該10%之結餘）；
- (b) 買方須向賣方償付於完成日期或之後賣方就其強制執行或完成協議任何程序產生之任何適當費用（包括法律費用）；及
- (c) 賣方在各情況下有權於相同期間根據協議條款獲支付利息及享有來自物業之收入。

出售事項所得款項用途及預期財務影響

董事會估計，在未計算相關機關徵收之任何有關費用（包括銷售佣金、法律費用及其他專業及雜項費用）或稅項（如有）前，出售事項所得款項總額（未扣除相關費用及開支）將約為39,000,000英鎊（相當於約港幣507,000,000元）。預期估計所得款項淨額將約為38,500,000英鎊（相當於約港幣500,600,000元）。擬分別將出售事項之所得款項淨額中約港幣200,600,000元及港幣300,000,000元之金額撥作本集團一般營運資金及業務發展用途，惟實際分配可根據經濟環境以及現有發展項目將產生的實際開發成本及地價而變動。

根據本集團於二零一三年十二月三十一日之未經審核賬目及上述估計出售事項之所得款項淨額，預期本集團將於完成出售事項之財政年度中錄得出售事項應佔收益約港幣162,000,000元及相應增加本集團之資產淨值。無論如何，董事會並不預期出售事項將會為本集團之財務狀況帶來任何重大不利影響。

進行出售事項之理由

本集團主要提供物業經紀服務（包括一手物業經紀業務）、提供物業整合、結合與重建之計劃、物業買賣以及物業發展。

董事會函件

本集團已於二零一四年五月展開一手物業經紀業務。關於物業發展業務，本集團已於香港的兩個物業發展項目中分別持有51%及30%股權。本集團將繼續進行其現有業務，且現時並無意終止或出售其現有業務任何重要部分。於本通函日期，並無進行中的或潛在的磋商會導致上市規則第14章項下須予公佈交易。鑒於全球市況不明朗，本集團將會在新業務投資或物業發展項目時採取保守策略。

鑒於出售事項之收益，董事會認為出售事項為變現本集團物業投資之良機。此外，出售事項所得款項能進一步提升本集團之現金流量，並讓本集團重新分配其資源作未來發展。

考慮到前述因素後，董事認為，出售事項之條款及條件乃按一般商業條款進行，屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

根據上市規則第14章，訂立協議及出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下公告及股東批准之規定。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於出售事項中擁有任何重大權益或倘本公司須召開股東大會以批准出售事項時須放棄投票。

本公司已就出售事項根據上市規則第14.44條向龐先生及Richfield (Holdings) (彼等於合共於2,048,970,000股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本約58.90%)取得書面批准，以取代舉行股東大會批准出售事項。本公司將不會舉行股東大會以批准出售事項及據其擬進行之交易。

推薦意見

董事會認為，出售事項及據其擬進行交易之條款屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

董事會函件

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
田生集團有限公司
執行董事
李永賢

二零一四年五月三十日

1. 財務資料概要

本集團截至二零一一年六月三十日、二零一二年六月三十日及二零一三年六月三十日止三個財政年度以及截至二零一三年十二月三十一日止六個月之財務資料源自聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站分別為http://ir.sinodelta.com.hk/richfieldgp/chi/pdf/announcement/LTN20110929216_C.pdf、http://ir.sinodelta.com.hk/richfieldgp/chi/pdf/announcement/LTN20121018248_C.pdf、http://ir.sinodelta.com.hk/richfieldgp/chi/pdf/financial/LTN20131024302_C.pdf及http://ir.sinodelta.com.hk/richfieldgp/chi/pdf/financial/LTN20140313892_C.pdf所刊載本公司截至二零一一年六月三十日、二零一二年六月三十日及二零一三年六月三十日止三個財政年度各年之年報以及本公司截至二零一三年十二月三十一日止六個月之中期報告。

2. 有關餘下集團之財務及貿易前景

住宅物業市場於二零一三年交投仍屬淡靜。住宅物業買賣協議總數較去年大跌約47%。政府於二零一二年十月及二零一三年二月推出不同階段之需求管理措施，以遏抑住宅與非住宅物業之價格，導致二零一四年首數個月之成交顯著放緩。住宅物業之供應仍然有限，業主及發展商均採取觀望態度，靜待市場進一步轉變。

雖然政府於二零一零年四月一日將舊樓強制拍賣門檻由90%下調至80%，但亦刺激業主及擁有人對舊樓之整體收購價格要求上升。整體樓價已大幅拋離一九九七年之高位。購買舊樓作重建用途，於近年成為新一類甚具價值之投資。收購價高昂，及政府推出需求管理措施，均對發展商之計劃造成影響，亦為本集團物業併購及經紀業務帶來嚴峻挑戰。

香港物業市場於二零一三年波動不定，且於二零一四年將繼續緩滯。儘管政府於二零一三年增加土地供應，市區土地供應仍然不足。有鑒於香港土地供應稀少，對發展商而言，物業併購作重新發展繼續為土地供應之主要來源之一。本集團亦無改變其長久以來之核心業務，繼續回應舊樓業主之需求，並於適當時候積極向彼等提供協助。本集團將專注在港鐵沿線之多個黃金地段發展物業併購項目。本集團亦將定期檢討及管理項目組合，以維持盈利並賺取最高利潤，同時尋求適當時機重新分配其資源。

為多元化擴展業務範疇，本集團一直參與物業發展，以擴闊收入基礎，長遠而言將對本公司及股東整體有利。本集團一直開拓本地及國際商機。

由於香港市區住宅物業之需求日益殷切，本集團對本地物業發展業務仍抱持樂觀態度。本集團將密切監察市況，並致力策略性發展物業發展業務，從而推動本集團業績上升。

本集團自二零零七年以來一直致力進行物業併購業務。除了積極發掘商機外，本集團於多年來亦努力改善城市舊區之環境，以及提高鄰里之生活質素。

誠如本公司日期為二零一四年五月八日的公告所宣佈，本集團決定擴大其現有物業併購及經紀業務，並將於香港開展一手住宅物業之一手物業經紀業務。

3. 債務

(a) 借貸

於二零一四年三月三十一日辦公時間結束時(即本通函付印前就此債務聲明而言之最後實際可行日期)，本集團之借貸總額約為港幣134,082,000元，當中包括銀行借貸約港幣132,138,000元及融資租賃負債約為港幣1,944,000元。

(b) 抵押及擔保

於二零一四年三月三十一日，本集團之借貸由本公司主要股東區永華先生提供之擔保(僅就銀行借貸約為港幣44,770,000元而言)作抵押，並以賬面淨值分別約為港幣98,832,000元及港幣190,000,000元之物業、廠房及設備以及投資物業項下若干物業作抵押。

(c) 或然負債

(i) 於二零一四年三月三十一日，本公司已就其聯營公司之銀行貸款簽立為數港幣144,000,000元之擔保，並以該等聯營公司持有之發展中物業作抵押。根據有關擔保，倘銀行無法收回該等貸款，本公司須向銀行支付有關貸款。

(ii) 訴訟

(A) 此乃有關本集團之僱傭糾紛。該索償個案有關本集團前僱員在受僱期間就本集團進行之物業併購項目之到期花紅提出索償。勞資審裁處裁定本集團須向該名前僱員支付港幣

4,100,000元。因此，本公司於截至二零一三年六月三十日止年度就法律索償作出撥備約港幣4,100,000元。本集團就有關裁決向高等法院提出上訴，上訴聆訊已於二零一四年四月四日進行。於最後實際可行日期，法庭尚未就該上訴頒佈裁決書，該訴訟仍在進行中。

- (B) 一名人士因人身傷害向區域法院提出控告(其中包括)本集團一家附屬公司的訴訟。於最後實際可行日期，原告人律師尚未向本集團送達傳召的令狀。

除上文所述者及集團內公司間負債及一般貿易應付款項外，於二零一四年三月三十一日辦公時間結束時，本集團並無任何已發行或同意將予發行之貸款資本、銀行透支、貸款、已發行及未償還之債務證券、已批准或以其他方式增設但尚未發行之債務證券、定期貸款或其他借貸、屬借貸性質之債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信用證、債權證、按揭、押記、融資租約或租購承諾(無論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、擔保或其他尚未償還之重大或然負債。

除上文所披露者外，董事已確認，自二零一四年三月三十一日起至最後實際可行日期止期間(包括最後實際可行日期)，本集團之債務及或然負債概無任何重大變動。

就上述債務聲明而言，外幣賬目已按於二零一四年三月三十一日辦公時間結束時之相若兌換率換算為港幣。

4. 營運資金

董事經作出審慎周詳考慮並經計及本集團可獲得之財務資源(包括內部產生之資金、現有銀行及其他融資款項)後認為，本集團將具備充足營運資金以應付本通函日期起最少十二個月所需。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團於二零一三年六月三十日(即本集團編製最近期刊發經審核財務報表之日)之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

以下為獨立估值師艾升評值諮詢有限公司為載入本通函而編製之函件全文及估值證書，內容有關本集團出售之物業權益於二零一四年五月一日之估值。



香港
德輔道中161-167號
香港貿易中心2102室
電話：3679-3890
傳真：3579-0884

敬啟者：

指示

吾等已遵照閣下之指示，就田生集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)出售一項位於119-122 Bayswater Road, London, W2, United Kingdom作重建用途之物業(「物業」)進行估值。吾等確認，吾等已視察物業、作出相關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等對物業權益於二零一四年五月一日(下稱「估值日」)之市值之意見。

本函件屬於吾等估值報告之一部分，旨在解釋估值之基準及方法、闡明本估值之假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

估值基準

吾等對物業權益之估值乃指市值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家於估值日在知情、審慎及不受脅迫之情況下達成之公平交易之估計金額」。

估值方法

吾等為物業權益估值時乃採用剩餘法，假設物業權益按現有狀況即時交吉出售。吾等已就總發展價值（「**總發展價值**」）得出建議發展計劃的銷售價值。

剩餘法假設物業的資本價值等於物業一旦發展後之最終價值減去認知成本（包括實地組裝及採購、拆卸、建築成本、專業費用、規劃、財務及市場推廣成本及發展商利潤）。

為達致剩餘「土地價值」之意見，吾等已就所採納的參數作出若干假設。吾等認為該等假設屬合適且合理，但不能對該等假設作出保證。因此，閣下應自行釐清吾等的假設是否合適，且與閣下所知悉的實際成本與採納參數是否一致。倘有任何差異，閣下應知會吾等，因為在此所報告的價值僅在吾等的假設範圍內有效。

閣下亦應注意，剩餘價值即使對參數的小量變化亦極其敏感。就此而言，即使單一參數的小量改動亦可對評估結果造成逆轉性影響。

估值考慮因素

在對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及國際估值準則委員會出版之國際估值準則（二零一三年版）所載並於二零一四年一月一日起生效的一切規定。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方於現況下在公開市場上出售物業權益，而並無憑藉任何可能影響有關物業權益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得益。

進行估值時，吾等已假設，除另有指明外，物業權益之可轉讓土地使用權已按指定年期以象徵式年度土地使用費授出，而任何應付土地出讓金亦已悉數繳付。吾等亦已假設，物業擁有人擁有物業之可執行業權，並有權於獲批年期屆滿前之整段期間內，自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓物業。

吾等之報告並無計及接受估值之物業權益之任何未支付或額外土地出讓金、抵押、按揭或欠款，亦無計及出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業權益並無附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

物業權益之其他特殊假設(如有)載於隨附本函件之估值證書之附註。

業權調查

吾等在某些情況下已獲提供有關物業權益之多項業權文件及其他文件副本，並已作出相關查詢。吾等並無查閱文件正本，以核實物業權益之現有業權及物業權益可能附帶之任何重大產權負擔或任何租賃修訂。

貴集團所提供所有法律文件僅作參考用途。本估值報告並不對物業權益之法定業權承擔任何責任。

限制條件

吾等已視察物業之外部，並於可能情況下，視察其內部，惟並無進行結構測量。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業概無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。此外，吾等亦無測試任何樓宇設備。所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無進行詳細實地測量以核實物業地盤面積及樓面面積，而吾等已假設交予吾等之文件副本上所示面積均屬正確。

物業之實地勘察由Sharnie Gosal女士(MRICS)於二零一四年四月三十日進行。

吾等並無進行任何土壤調查，以確定土壤狀況及設備等項目是否適合作任何未來發展用途。吾等編製估值報告時，乃假設該等方面均屬滿意，且於建築期內不會產生任何特殊開支或出現延誤。吾等並無計及過往使用可能造成之任何土地污染(如有)。

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並已接納就有關事宜獲提供之意見，特別是(但不限於)銷售記錄、年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、地盤及樓面面積以及一切其他與鑑定物業權益相關之事宜。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料是否真實及準確。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，且並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

吾等僅向作為本報告收件人之委託人及僅就編製本報告之目的就本估值報告承擔責任。吾等將不會向任何其他人士或就任何其他目的承擔任何責任。

本報告僅作本文所述目的之用，閣下或第三方為任何其他目的使用或依賴本報告均屬無效。未經吾等書面同意，不得於閣下編製及／或派發予第三方之任何文件中引述吾等之名稱或報告之全部或部分內容。

匯率

除另有指明外，本報告內所有金額均以英鎊（「英鎊」）為單位。吾等估值所採用之匯率為約1英鎊兌港幣13.1元，其與估值日的現行匯率相若。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港
尖沙咀
廣東道30號
新港中心第2座
12樓1209室
田生集團有限公司
董事會 台照

代表
艾升評值諮詢有限公司

主管
楊英偉
MFin BSc (Hons) Land Adm. MHKIS MRICS CREA RPS (GP)
謹啟

日期：二零一四年五月三十日

楊英偉先生為註冊專業測量師，在香港特別行政區及中國內地物業估值方面擁有逾10年經驗。楊先生為香港測量師學會專業會員以及英國皇家特許測量師學會特許測量師。

估值證書

119-122 Bayswater Road, London, W2

物業	說明及年期	佔用詳情	於二零一四年 五月一日現況下 之市值	
				英鎊
119-122 Bayswater Road, London, W2, United Kingdom	物業包括一個位於 Bayswater Road北面 尚未清拆的發展地 盤，面積約0.18英畝。 其中包括4幢維多利 亞式排屋。該等洋 房現在已轉為Royal Bayswater酒店。地下 設有3間零售商舖，於 一九三零年代落成。	吾等獲告知地下商舖 以標準租約形式出租 予各零售商。而吾等 亦獲告知個別租約可 以提前六個月通知交 吉。	25,300,000 (貳仟伍佰叁拾萬英鎊)	貴集團 應佔100%權益
	按現狀，樓宇之總室 內面積約為2,547平方 米。按計劃，它將會 被拆卸(保留外牆)重 建，而發展預計於二 零一七年十月完成。		25,300,000	
	物業為永久業權。			

附註：

- 物業估值由楊英偉聯同Rupert Maude先生及Sharnie Gosal女士編製。Rupert Maude先生為英國皇家特許測量師學會(「英國皇家特許測量師學會」)資深會員，在房地產估值方面擁有38年經驗。其估值經驗涵蓋所有物業類型。Sharnie Gosal女士為英國皇家特許測量師學會會員，在房地產估值方面擁有7年經驗。
- 物業由Sharnie Gosal女士於二零一四年四月三十日進行勘察。
- 物業之一般說明及市場資料概述如下：

地點：物業座落於西敏寺(the City of Westminster) Marble Arch West End西面約1.2英里(1.93公里)的一個著名住宅區Bayswater。物業為位於Inverness Terrace以東與Queensway南端以西的其中一部分樓房，位處海德公園(Hyde Park)對面。

Baysway Road (A402)為倫敦海德公園北面的一條主要幹道。Baysway Road的東面始自於Marble Arch交匯處，西面通往Notting Hill Gate。

交通：最近的地鐵站為Queensway (Central線)，於Queensway及Bayswater以西(District及Circle線)，距離北面約320米。東北面不足一英里為Paddington鐵路總站。

- 周邊環境 : 按現狀，物業由零售、酒店及改建樓房組成。它毗鄰海德公園而周邊街道均車水馬龍。沿牛津街(Oxford Street)及龐德街(Bond Street)而行有多所大型購物商店。物業以東約1.5英里方圓之內的交通極為便利。另外，沿Notting Hill Gate西面至Westbourne Grove北面均有多間時裝店、專門店、酒吧及餐廳。
- 鄰近地區之回報率 : 住宅：毛回報率約3.2%
主要零售區：淨回報率約5.25%
餐廳：淨回報率約6%
- 鄰近地區之價格 : 住宅：每平方呎(平均) 1,100英鎊
主要零售區：每平方呎(平均) 1,100英鎊
餐廳：每平方呎(平均) 1,200英鎊
- 鄰近地區之租金 : 住宅：每平方呎(平均每年) 45英鎊
主要零售區：每平方呎(平均每年) 100英鎊
餐廳：每平方呎(平均每年) 75英鎊

- (4) 物業之登記擁有人為Ace Decade Developments Limited。
- (5) 物業座落於Queensway Conservation Area之南面，鄰近Bayswater & Royal Parks Conservation Areas，該區獲規劃局(Planning Authority)批准作為混合發展用途以配合周邊建築物環境。根據單一發展規劃，物業現時的分區用途為「主要購物中心(第二臨街面)」。
- (6) 根據西敏寺市政局(Westminster City Council)於二零一二年三月授出的規劃許可(ref 10/10822/FULL)，物業已獲批准拆卸土地上的現有建築物及構築物，並重建為一幢7層高及地庫的樓宇，以下為該樓宇獲批的用途及詳細資料：

批准用途	附註
住宅	22個單位
零售	A1類
餐廳	A3類
自行車停放空間	27個自行車停放位
配套及機電房	地庫內

- (7) 根據 貴公司所提供的資料，以下為物業的建議發展計劃：

擬定用途	樓層	淨室內面積 (平方呎)
住宅	一至六樓	25,640
零售	地庫/地下	2,842
餐廳	地庫/地下	3,520
健身/水療	地庫	710
		<u>32,712</u>

- (8) 假設建議發展計劃於估值日落成，物業的市場價值(即總發展價值)為57,356,000英鎊。進行發展計劃的估計成本約為15,900,000英鎊。
- (9) 根據二零一四年五月一日Cluttons LLP對119-122 Bayswater Road, London, W2, UK所發出之估值報告，物業於二零一四年五月一日的市值為25,300,000英鎊。

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則規定而提供有關本集團之資料，董事願對本通函共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確及完備，並無誤導或欺騙成份，且無遺漏其他事實，以致本通函所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事於本公司及其相聯法團之證券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，以下董事於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有或視作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(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或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

(i) 於股份及相關股份之好倉

董事姓名	股份數目		股權概約百分比
	個人權益	總計	
李永賢(「李先生」)	1,000,000	1,000,000 (附註)	0.03%
顏文皓(「顏先生」)	248,000 1,000,000	248,000 1,000,000 (附註)	0.01% 0.03%
賴顯榮(「賴先生」)	1,000,000	1,000,000 (附註)	0.03%
顧福身(「顧先生」)	1,000,000	1,000,000 (附註)	0.03%
龍洪焯(「龍先生」)	1,000,000	1,000,000 (附註)	0.03%
楊穎欣(「楊女士」)	1,000,000	1,000,000 (附註)	0.03%

附註：此等股份指本公司於二零一二年十月二十六日根據新計劃授出之購股權所涉及股份。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁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、相關股份或債券中，擁有或視作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(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或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露之權益或淡倉之人士及主要股東

就董事所知，於最後實際可行日期，以下人士(董事或本公司行政總裁除外)於股份或相關股份中，擁有或視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何成員公司之股東大會表決之任何類別股本面值10%或以上權益：

股東姓名／名稱	持有股份之身份	股份數目	股權概約百分比
龐維新(「龐先生」)	實益擁有人	371,576,000 (附註1)	10.68%
	受控制公司之權益	936,794,000 (附註1)	26.93%
董晶怡(附註2)	家族權益	1,308,370,000	37.61%
Virtue Partner Group Limited	實益擁有人	936,794,000	26.93%
區永華(「區先生」)	實益擁有人	8,400,000 (附註3)	0.24%
	受控制公司之權益	760,000,000 (附註4)	21.85%
江碧芬(附註5)	家族權益	768,400,000	22.09%
Richfield (Holdings) Limited	實益擁有人	760,000,000 (附註4)	21.85%

附註：

1. 936,794,000股股份由龐先生全資擁有之公司Virtue Partner Group Limited實益擁有，因此，根據證券及期貨條例，龐先生被視作於此等股份中擁有權益。371,576,000股股份由龐先生個人擁有，其中8,400,000股股份即本公司根據舊計劃於二零一零年七月九日授予彼之購股權所涉及股份，而11,000,000股股份即本公司根據新計劃於二零一二年十月二十六日授予彼之購股權所涉及股份。
2. 董晶怡女士為龐先生之妻子，因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於龐先生以本身身份及透過彼控制之公司Virtue Partner Group Limited實益擁有之股份中擁有權益。
3. 此等8,400,000股股份即本公司根據新計劃於二零一二年十月二十六日授予區先生之購股權所涉及股份。
4. 此等760,000,000股股份由區先生全資擁有之公司Richfield (Holdings) Limited實益擁有，因此，根據證券及期貨條例，區先生被視為於Richfield (Holdings) Limited擁有之股份中擁有權益。
5. 江碧芬女士為區先生之妻子，因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於區先生以本身身份及透過彼控制之公司Richfield (Holdings) Limited實益擁有之股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，除董事及本公司行政總裁外，董事並不知悉有任何其他人士於股份或相關股份中，擁有或視作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及聯交所披露之權益或淡倉(包括於任何股本之購股權之權益)，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何成員公司之股東大會表決之任何類別股本面值10%或以上權益。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，獨立非執行董事顧先生、楊女士及龍先生已與本公司簽訂為期一年之委聘書，其中顧先生及龍先生之任期自二零一四年三月二十三日起至二零一五年三月二十二日止屆滿，而楊女士之任期則由二零一三年十二月十二日起至二零一四年十二月十一日止屆滿。

非執行董事賴先生與本公司簽訂為期一年之委聘書，其任期自二零一三年十二月十二日起至二零一四年十二月十一日止屆滿。

執行董事李先生已與本公司訂立服務協議，自二零一三年六月一日起計為期36個月，或可於其後任何時間由任何一方發出不少於三個月之書面通知予以終止。李先生有權獲發每月港幣68,000元之董事酬金，另加由董事會全權酌情釐定之酌情花紅，有關金額乃參照現行市況、彼之職位、經驗及於本公司之職責釐定。

顏先生已與本公司訂立服務協議，自二零一一年十二月十二日起計初步為期36個月，或可於其後任何時間由任何一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。顏先生有權獲發每月港幣62,000元之董事酬金，另加由董事會全權酌情釐定之酌情花紅，有關金額乃參照現行市況、彼之職位、經驗及於本公司之職責釐定。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事或主要股東或其各自任何相關聯繫人士概無於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，亦無任何人士與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團有若干項訴訟索償。其中一項訴訟是有關本集團之僱傭糾紛。該索償個案有關本集團前僱員在受僱期間就本集團進行之物業併購項目之到期花紅提出索償。勞資審裁處裁定本集團須向該名前僱員支付港幣4,100,000元。本集團就有關裁決向高等法院提出上訴，上訴聆訊已於二零一四年四月四日進行。於最後實際可行日期，法庭尚未就該上訴頒佈裁決書，該訴訟仍在進行中。

於二零一三年九月，本集團及買方有一項物業代理訴訟。在此訴訟中，原告人為一幢舊樓一個單位之登記業主，意圖取得(其中包括)法庭頒令以撤銷臨時買賣協議。據此，原告人同意按協議之代價及所載之條款及條件向買方出售其物業。其後，訂約方於二零一四年二月訂立全面和解協議，訂約方已於二零一四年三月五日接獲高等法院之同意，以容許其全面終止該協議項下各自之索償/反索償，且不出作出任何有關訟費之頒令。因此，事項已審結。

一名人士因人身傷害向區域法院提出控告(其中包括)本集團一家附屬公司的訴訟。於最後實際可行日期，原告人律師尚未向本集團送達傳召的令狀。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本集團成員公司概無面對任何重大訴訟或申索，且董事亦不知悉任何有待裁決或針對本集團任何成員公司之重大訴訟或申索。

6. 於合約及資產之權益

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

概無董事或下文第8段所述專家於自二零一三年六月三十日(即本集團編製最近期刊發經審核財務報表之日)起至最後實際可行日期(包括該日)止期間於本公司或其任何附屬公司已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 重大合約

本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內已訂立下列屬或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 本公司全資附屬公司世博環球有限公司(作為賣方)與Profit Vision Investments Limited(作為買方)就按代價港幣225,400,000元買賣Plan Link Limited之49%股本權益所訂立日期為二零一四年一月十七日之臨時協議；
- (b) 本公司全資附屬公司世博環球有限公司(作為賣方)與Profit Vision Investments Limited(作為買方)就按代價港幣225,400,000元買賣Plan Link Limited之49%股本權益所訂立日期為二零一四年三月四日之正式協議；
- (c) 本公司全資附屬公司世博環球有限公司與Profit Vision Investments Limited就有關其於Plan Link Limited之權益所訂立日期為二零一四年三月十七日之股東協議；及
- (d) 協議。

8. 專家

以下為提供本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
Ascent Partners	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，Ascent Partners自二零一三年六月三十日(即本集團編製最近期刊發經審核綜合財務報表之日)起概無於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，Ascent Partners概無於本公司或其任何附屬公司之任何股份中擁有實益或非實益權益，亦無任何權利或選擇權(不論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券。

Ascent Partners已就本通函之刊發發出書面同意書，同意以本通函所示之形式及內容轉載其各自之函件及/或報告及/或引述其名稱，而迄今並無撤回其同意書。

9. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司於香港之總辦事處及主要營業地點為香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第2座12樓1209室。
- (c) 本公司於香港之股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，位於香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本公司之公司秘書為李永賢先生，彼為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員，彼亦為本公司之執行董事。
- (e) 本公司之監察主任為李永賢先生。

10. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起至二零一四年七月四日(包括該日)止之任何營業日正常營業時間內，在本公司香港主要營業地點香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第2座12樓1209室可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一三年六月三十日止三個財政年度各年之年報及本公司截至二零一三年十二月三十一日止六個月之中期報告；
- (c) 本附錄「專家」一段所述Ascent Partners之書面同意書；

- (d) 本通函附錄二所載有關物業之物業估值報告；
- (e) 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；及
- (f) 本通函。