

---

**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，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，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而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)

**有關  
拍賣希雲大廈  
可能非常重大出售事項之授權  
及  
股東特別大會通告**

---

董事會函件載於本通函第5至21頁。

本公司謹訂於二零二四年六月十四日(星期五)下午二時三十分在香港銅鑼灣登龍街1號金朝陽中心二期 — Midtown 16樓A室舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。本通函亦隨附於股東特別大會上適用之代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.soundwill.com.hk](http://www.soundwill.com.hk))。

不論閣下能否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請於切實可行情況下盡快將隨附之代表委任表格按其上列印之指示填妥並簽署，且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港主要營業地點，地址為香港銅鑼灣羅素街38號金朝陽中心21樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

\* 僅供識別

二零二四年五月二十四日

---

## 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 — 希雲大廈物業之未經審核可識別淨收入流損益表 .....	II-1
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料 .....	III-1
附錄四 — 物業估值報告 .....	IV-1
附錄五 — 餘下集團之管理層討論及分析 .....	V-1
附錄六 — 一般資料 .....	VI-1
股東特別大會通告 .....	SGM-1

---

## 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：

「評估價值」	指	具有本通函「董事會函件 — 有關希雲大廈之資料 — 有關希雲大廈物業之資料」一節所界定之涵義
「聯繫人」、「關連人士」、「控股股東」、「百分比率」及「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予該詞之涵義
「拍賣」	指	預計將由土地審裁處頒令按「現況」基準就希雲大廈全部權益進行之公開拍賣及／或根據出售命令就該等權益進行之任何延期或進一步公開拍賣
「億潤」	指	億潤置業有限公司，一間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
「董事會」	指	董事會
「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及買賣(股份代號：878)
「董事」	指	本公司董事
「延長申請」	指	時間延長申請及底價調整申請之統稱
「第一項物業」	指	具有本通函「董事會函件 — 有關希雲大廈之資料 — 有關希雲大廈物業之資料」一節所界定之涵義
「進一步拍賣」	指	因時間延長申請已於二零二四年五月十四日獲土地審裁處接納而根據出售命令的進一步公開拍賣，惟前提是土地審裁處亦受理底價調整申請、釐定經修訂底價並指示受託人安排進一步拍賣

---

## 釋 義

---

「本集團」	指	本公司及其附屬公司之統稱
「沛益」	指	沛益有限公司，一間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
「希雲大廈」	指	具有本通函「董事會函件 — 有關希雲大廈之資料」一節所界定之涵義
「希雲大廈物業」	指	第一項物業、第二項物業及第三項物業之統稱
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣
「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，為獨立於本公司及其關連人士，且與彼等概無關連之人士
「土地審裁處」	指	根據香港法例第17章《土地審裁處條例》設立之土地審裁處
「最後實際可行日期」	指	二零二四年五月二十二日(星期三)，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
「領先置業」	指	領先置業有限公司，一間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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該地段」	指	在香港土地註冊處註冊為內地段第2147號C部分之整片或整幅土地(即香港銅鑼灣希雲街第2至30號及禮頓道第128至138號)
「可能非常重大出售事項之授權」	指	具有本通函「董事會函件 — 可能非常重大出售事項之授權」一節所界定之涵義
「該條例」	指	香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》

---

## 釋 義

---

「可能須予披露交易」	指	本通函所提述之可能收購餘下單位
「可能非常重大出售事項」	指	本通函所提述之可能出售本集團擁有之希雲大廈物業單位全部權益
「中國」或「中國內地」	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
「註冊擁有人」	指	香港土地註冊處的土地註冊所記錄之餘下單位之註冊擁有人
「餘下集團」	指	緊隨可能非常重大出售事項完成後之本集團
「餘下單位」	指	具有本通函「董事會函件 — 有關希雲大廈之資料 — 有關餘下單位之資料」一節所界定之涵義
「底價」	指	土地審裁處根據出售命令就拍賣釐定的底價港幣24.25億元，或經土地審裁處不時調整及釐定之任何其他底價
「底價調整申請」	指	於二零二四年四月二十九日向土地審裁處申請調整底價至經修訂底價，而截至最後實際可行日期，該申請尚未獲土地審裁處接納
「經修訂底價」	指	出售命令項下由土地審裁處就進一步拍賣釐定之經修訂底價，預期將與該地段之當前市值一致，或土地審裁處不時調整及釐定的任何其他底價
「出售命令」	指	具有本通函「董事會函件 — 背景」一節所界定之涵義
「第二項物業」	指	具有本通函「董事會函件 — 有關希雲大廈之資料 — 有關希雲大廈物業之資料」一節所界定之涵義
「股東特別大會」	指	本公司為供股東考慮及酌情批准可能非常重大出售事項之授權而將召開之股東特別大會

---

## 釋 義

---

「股份」	指 本公司股本中之普通股
「股東」	指 股份持有人
「平方呎」	指 平方呎
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「時間延長申請」	指 於二零二四年四月二十九日向土地審裁處申請將舉行進一步拍賣之時間延長額外三個月，自二零二四年五月二十九日起延長至二零二四年八月二十九日，而該申請已於二零二四年五月十四日獲土地審裁處接納
「第三項物業」	指 具有本通函「董事會函件 — 有關希雲大廈之資料 — 有關希雲大廈物業之資料」一節所界定之涵義
「威格斯」	指 威格斯資產評估顧問有限公司，一間物業估值公司及獨立第三方
「%」	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 (副主席)

陳慶達 (主席)

謝偉衡

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

楊俊文

總辦事處兼香港主要營業地點：

香港

銅鑼灣

羅素街38號

金朝陽中心21樓

敬啟者：

**有關  
拍賣希雲大廈  
可能非常重大出售事項之授權**

**緒言**

茲提述：

- (i) 本公司日期為二零二四年四月二日的公佈，內容有關拍賣希雲大廈可能須予披露交易及可能非常重大出售事項之授權；

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

- (ii) 本公司日期為二零二四年四月十七日的公佈，內容有關拍賣結果，即並無投標者提出相等於或高於底價的出價，而本公司正在探索及評估本公司下一步可能採取的不同方案，包括但不限作出延長申請以按經修訂底價進行進一步拍賣；
- (iii) 本公司日期為二零二四年四月二十四日的公佈，內容有關延遲寄發本通函；
- (iv) 本公司日期為二零二四年四月二十九日的公佈，內容有關本公司向土地審裁處作出延長申請；
- (v) 本公司日期為二零二四年五月十四日的公佈，內容有關時間延長申請獲土地審裁處接納並已將考慮底價調整申請之聆訊押後至二零二四年五月三十日；及
- (vi) 本公司日期為二零二四年五月二十二日的公佈，內容有關因申請延長進行進一步拍賣的時間及調整底價的延長申請所導致的可能非常重大出售事項的進一步資料。

本通函旨在為閣下提供以下資料(其中包括)：(i)可能非常重大出售事項之授權之進一步詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)希雲大廈之獨立物業估值報告；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則規定之其他資料。

### 背景

本公司透過其間接全資附屬公司(億潤、沛益及領先置業，為希雲大廈物業之註冊擁有人)擁有該地段等額不分割份數約88.79%。

於二零一九年七月，根據該條例第3(1)條，億潤、沛益及領先置業就該地段所有不分割份數(包括本集團及註冊擁有人分別擁有之該地段不分割份數(如該條例所規定))向土地審裁處申請出售命令。倘授予出售命令，拍賣中之成功中標者將有機會獲得該地段所有不分割份數，並統一該地段之擁有權以進行重建。

於二零二四年二月二十九日，土地審裁處作出判決，命令透過拍賣出售該地段(「**出售命令**」)。土地審裁處已根據出售命令將底價釐定為港幣24.25億元。本公司及其附屬公司合資格出售命令以投標者身份參與有關希雲大廈之拍賣。



---

## 董事會函件

---

於二零二四年四月十七日，拍賣已舉行，並無投標者提出相等於或高於底價之出價，而本公司正在探索及評估本公司下一步可能採取的不同方案，包括但不限作出延長申請以按經修訂底價進行進一步拍賣。

於二零二四年四月二十九日，本公司向土地審裁處作出延長申請，以尋求延長進行進一步拍賣的時間及調整底價。

於二零二四年五月十四日，土地審裁處已接納時間延長申請，並已將考慮底價調整申請之聆訊押後至二零二四年五月三十日。

鑑於底價調整申請的結果並非由本公司釐定，因此具有不確定性，本公司無法釐定(i)土地審裁處會否最終批准底價調整申請，從而釐定經修訂底價，並指示受託人安排進一步拍賣，或(ii)土地審裁處會否進一步押後聆訊，及／或於二零二四年五月三十日後的較後日期作出裁決，讓訴訟各方提交進一步陳詞及／或讓土地審裁處有更多時間考慮底價調整申請。

### 可能須予披露交易

誠如以上所述，並無投標者(包括本公司)於拍賣提出相等於或高於底價之出價。因此，並無交易於二零二四年四月十七日進行。基於以上所述，本公司於二零二四年四月二十九日向土地審裁處作出延長申請。由於土地審裁處已接納延長申請，進一步拍賣將於適當時候舉行，惟前提是土地審裁處亦受理底價調整申請、釐定經修訂底價並指示受託人安排進一步拍賣。

本公司或會作為投標者參與該地段將予舉行的進一步拍賣。倘本公司為進一步拍賣之成功中標者，本公司將透過進一步拍賣收購餘下單位，代價為最終中標價約11.5%。

由於本公司於最後實際可行日期並不知悉經修訂底價，經參考評估價值港幣21億元，本公司預期最終中標價將不會導致可能須予披露交易超過須予披露交易的上限。因此，根據上市規則第14章，預期可能須予披露的交易將構成本公司的須予披露交易。

### 可能非常重大出售事項之授權

倘進一步拍賣之成功中標者為獨立第三方，本公司將須透過進一步拍賣向進一步拍賣中之成功中標者出售其於希雲大廈物業之全部權益。根據土地審裁處就希雲大廈物業及餘下單位各自作出之經評估公平值(即現有用途的價值)，本公司將獲得最終中標價約88.5%之代價。

董事會擬在股東特別大會上尋求股東批准(其中包括)通過進一步拍賣出售(及/或完成出售)其於希雲大廈物業之全部權益之授權。該授權將自股東批准之日起十二(12)個月期間內有效(「可能非常重大出售事項之授權」)。根據上市規則第14章及參照評估價值，可能非常重大出售事項(如進行)將構成本公司之非常重大出售事項。

### 有關希雲大廈之資料

希雲大廈(「希雲大廈」)為一幢11層高之綜合建築物，地下設有商舖，上層部分為住宅，於一九五九年落成。其坐落於該地段，地盤面積約為13,150平方呎。

### 有關希雲大廈物業之資料

於最後實際可行日期，本公司透過其間接全資附屬公司(億潤、沛益及領先置業，為希雲大廈物業之註冊擁有人)擁有希雲大廈等額不分割份數約88.79%，其包括以下各項：

- (a) 希雲大廈地下第18、32、33、35、37、40、42、43及45號舖；1樓C、D、E、G、I、J、K、L及M座；2樓A、B、D、E、F、G、H、I、J、K及L座；3樓A、B、C、D、E、F、G、H、J、K、L及M座；4樓A、B、C、D、E、F、H、I、J、K、L及M座；5樓A、B、C、D、F、G、H、I、J、L及M座；6樓A、B、C、D、E、F、G、H、I、J、K、L及M座；7樓A、B、D、E、F、G、H、K、L及M座；8樓A、B、E、F、I、J、L及M座；9樓A、B、C、E、G、H、J、K、L及M座；10樓A、B、I、J、K及M座；及地下第22及23號舖各一半，由億潤擁有(「第一項物業」)；
- (b) 希雲大廈地下第14、15、17、19、20、21、27、29、30、36及38號舖；7樓J座；10樓H座及其相連屋頂及屋頂；及10樓L座，由沛益擁有(「第二項物業」)；及

- (c) 希雲大廈地下第1、2、3、4、5、6、7、8、9、10與12、16、26及34號舖；1樓A、B、F及H座；4樓G座；5樓K座；8樓G座；及9樓F座，由領先置業擁有（「**第三項物業**」）。

根據土地審裁處之判決，希雲大廈物業之實際面積約為85,322平方呎，相當於希雲大廈等額不分割份數約88.79%。

根據威格斯編製之估值報告，於二零二四年二月二十九日，整棟希雲大廈及餘下單位之現有用途的價值分別為約港幣12.37億元及約港幣125.4百萬元，而整棟希雲大廈及餘下單位於重建後之市場價值分別為約港幣21.00億元（「**評估價值**」）及約港幣212.8百萬元。因此，希雲大廈物業於重建後之市場價值將為約港幣18.87億元。於二零二三年十二月三十一日，希雲大廈物業之未經審核賬面總值約為港幣21億元。

整棟希雲大廈及餘下單位之現有用途的價值乃由威格斯採用比較法評估，當中類似物業之交易會予以整理和分析，並根據可比較物業與標的物業（即希雲大廈及餘下單位）在地點、交易時間、樓齡和樓宇質素、樓層和樓面面積等方面之差異作出調整。比較法是最普遍之估值方法，通常在有合適之可比較物業可供評估時採用。

另一方面，威格斯採用剩餘價值法評估整棟希雲大廈及餘下單位於重建後之市值，即從發展總值（即重建完成後之估計價值）中扣除建築成本、專業費用、利息、發展商利潤及附帶成本，從而得出地盤價值。採用剩餘價值法之原因乃由於：(i)缺乏與希雲大廈及餘下單位相若之合適物業；及(ii)億潤、沛益及領先置業就該地段之所有不分割份數向土地審裁處申請出售命令時，亦採用剩餘價值法。

威格斯進行必要之實地考察、研究和分析，以編製估值所需之背景資料，包括依靠本公司提供之資料以及外部第三方房地產網站和測量師提供之物業交易詳情。

## 董事會函件

在估值過程中作出了以下假設：

- 由於在威格斯實地考察期間無法檢查希雲大廈部分單位，因此假設按照樓齡，該等單位內之狀況與其他單位內之狀況相稱；及
- 根據政府租約和相關分區規劃大綱中所述之該地段土地用途，威格斯假設希雲大廈將開發為商業建築，並考慮了允許用於此目的之最大地積比率。

僅作參考，由於本公司於最後實際可行日期並不知悉經修訂底價，倘可能非常重大出售事項按評估價值港幣21億元(待進行審計後方可作實)進行，本公司預計將確認出售虧損約港幣249百萬元(即本公司預計將收到超過賬面價值及交易成本之代價)。收益或虧損的實際金額將取決於進一步拍賣之最終中標價格。倘本公司為進一步拍賣之成功中標者，希雲大廈將被拆除，並重建為符合該條例之新建築物。

### 希雲大廈物業控股公司之財務資料

#### 億潤

下列資料乃摘錄自億潤之財務資料：

	截至十二月三十一日止財政年度	
	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
總資產	1,519,478	1,590,304
除稅前(虧損)/溢利	(115,124)	143,220
除稅後(虧損)/溢利	(114,466)	142,128
億潤股東應佔之(虧損)/溢利淨額	(114,466)	142,128

於二零二三年十二月三十一日，億潤之未經審核資產淨值約為港幣15.1百萬元。

---

## 董事會函件

---

### 沛益

下列資料乃摘錄自沛益之財務資料：

	截至十二月三十一日止財政年度	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (經審核)
總資產	218,845	227,090
除稅前(虧損)/溢利	(10,065)	22,695
除稅後(虧損)/溢利	(10,069)	22,327
沛益股東應佔之(虧損)/溢利淨額	(10,069)	22,327

於二零二三年十二月三十一日，沛益之未經審核資產淨值約為港幣158.9百萬元。

### 領先置業

下列資料乃摘錄自領先置業之財務資料：

	截至十二月三十一日止財政年度	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (經審核)
總資產	835,293	850,080
除稅前(虧損)/溢利	(17,328)	39,630
除稅後(虧損)/溢利	(17,420)	39,013
領先置業股東應佔之(虧損)/溢利淨額	(17,420)	39,013

於二零二三年十二月三十一日，領先置業之未經審核資產淨值約為港幣831.6百萬元。

---

## 董事會函件

---

### 希雲大廈物業之財務資料

下列資料乃摘錄自希雲大廈物業之未經審核可識別淨收入流損益表：

	截至十二月三十一日止財政年度	
	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元
租金收入	21,311	21,203
除所得稅開支前溢利／(虧損)	(138,086)	208,926
年內溢利／(虧損)	(137,523)	206,849
年內溢利／(虧損)及總全面收入／(開支)	(137,523)	206,849

### 有關餘下單位之資料

於最後實際可行日期本集團尚未收購之希雲大廈餘下單位(「餘下單位」)載列如下：

- (a) 希雲大廈地下第11、13、24、25、28、39、41及44號舖；2樓C及M座；
- (b) 3樓I座；5樓E座；
- (c) 7樓C及I座；
- (d) 8樓C、D、H及K座；
- (e) 9樓D及I座；及
- (f) 地下第22及23號舖各一半。

根據土地審裁處之判決，餘下單位之實際面積合共約為9,435平方呎，相當於希雲大廈等額不分割份數約11.21%。

### 進一步拍賣之投標價

本公司及其附屬公司合資格作為投標者參與進一步拍賣。倘本公司為成功中標者，本公司須參照註冊擁有人於希雲大廈擁有單位之各自現有用途的價值(經土地審裁處釐定)按比例向彼等支付最終中標價。因此，本集團就收購餘下單位應付之代價將為最終中標價約11.5%。倘本公司在進一步拍賣中為成功中標者，本公司須支付轉讓餘下單位之所有印花稅及登記費。可能須予披露交易將由本集團銀行貸款及／或內部資源中之現金撥付。

可能須予披露交易乃本集團獲得整個該地段的所有權、以對其進行重建及在未來為本公司及股東帶來收入或收益的機會。為避免因披露商業秘密而損害本公司之商業利益並置本公司於相對於其他投標者及／或競爭者較為不利位置，本通函將不會披露本公司在作出是否進行投標及投標價的決定時所考慮的因素以及本公司於進一步拍賣中願意支付之最高價格。

土地審裁處接納底價調整申請及釐定經修訂底價及進一步拍賣結束前，僅有港幣21億元的評估價值(威格斯於二零二四年二月二十九日的估值)可作為該地段的最終代價的參考，從而得出按比例計算的希雲大廈物業代價。鑑於進一步拍賣的性質，目前尚不清楚為希雲大廈物業支付的最終代價(即倘可能非常重大出售事項完成，本公司將收到的代價)，只有在進一步拍賣中出現成功競標者時才能釐定及確定。由於進一步拍賣尚未舉行，因此本公司無法提供本通函中代價的總價值。因此，本公司於最後實際可行日期(即替代披露)所知的唯一資料為港幣21億元的評估價值(威格斯於二零二四年二月二十九日的估值)，以及就該地段支付的最終代價將達到或高於經修訂底價。倘若土地審裁處於股東特別大會召開前釐定並通知本公司經修訂底價金額，本公司將於本公司之最新進展公佈中披露該等資料，以向股東提供額外資料。此外，於進一步拍賣結束後，無論本公司是否中標，本公司將以本公司之最新進展公佈的方式公佈進一步拍賣的最終中標價。

## 董事會函件

因此，於進一步拍賣完成後，倘本公司為成功中標者，本公司將遵守上市規則第14章之相關規定，披露購買可能須予披露交易之餘下單位的最終代價。因此，就本通函及可能非常重大出售事項之授權而言，本公司已申請豁免嚴格遵守上市規則第14.58(4)條，而聯交所已有條件批准有關豁免。

股東應注意以下位於銅鑼灣的可比較物業的最新交易：

交易日期	物業說明	樓齡 (年)	實用 面積 (平方呎)	代價 (港幣)	每平方呎 價格 (港幣)
二零二三年十一月九日	香港禮頓道103號 力寶禮頓大廈3樓D室	1992	497	11,500,000	23,138
二零二三年五月二十四日	香港邊寧頓街18號 廣旅集團大廈7樓B室	1994	415	11,000,000	26,506
二零二三年九月十三日	香港渣甸街54-58號富盛商業 大廈5樓C室	1991	415	6,300,000	15,180
二零二三年四月十三日	香港禮頓道103號地下B號舖 (面向禮頓道)	1992	689	36,500,000	52,975
二零二三年四月十三日	香港禮頓道103號地下A號舖 (面向禮頓道)	1992	746	36,800,000	49,401

下文載列根據威格斯編製之估值報告，希雲大廈於二零二四年二月二十九日之現有用途的價值：

物業說明	樓齡 (年)	實用面積 (平方呎)	於二零二四年 二月二十九日	
			之現有用途的價值 (港幣)	每平方呎價格 (港幣)
希雲大廈	1959	94,757	1,237,460,000	13,059



## 拍賣程序

根據該條例，該地段將根據土地審裁處之命令於二零二四年二月二十九日起三(3)個月內透過公開拍賣出售。土地審裁處已根據出售命令將底價釐定為港幣24.25億元(視乎所應用的任何調整而定)，且土地審裁處已(其中包括)委任受託人負責安排拍賣。拍賣員由受託人甄選。各受託人為律師事務所(其向該地段所有擁有人(包括本集團及註冊擁有人分別擁有之該地段不分割份數)提供與拍賣有關之法律服務)之顧問，但為獨立於本公司及本公司關連人士、其附屬公司及其各自聯繫人之第三方。拍賣讓公眾人士參與，任何人士均可作為投標者參與拍賣。

根據該條例第5(4)條，如在緊接出售命令日期後三(3)個月內，該地段仍未透過拍賣售出，土地審裁處可應出售命令項下之受託人或本公司(即該地段之多數份數擁有人)或該地段之任何少數份數擁有人(視情況而定)向土地審裁處提出之申請，指示給予額外三(3)個月之期限。

於二零二四年四月十七日舉行之拍賣中，並無投標者提出相等於或高於底價之出價。因此，本公司向土地審裁處作出延長申請批准以按經修訂底價進行進一步拍賣。在該情況下，土地審裁處可命令擱置執行出售命令，讓持份者(包括該地段多數份數擁有人或任何少數份數擁有人)有時間提交呈述書及估值報告，並於事後作出裁決。根據本公司過往之經驗，每當有任何一方就估值向土地審裁處提交呈述書，土地審裁處通常會給予時間讓各方擬備及提交估值報告，並在土地審裁處作出裁決前進行聆訊。這個過程將需時數月。因此，延長申請限期及／或調整底價之申請，可能只有在接近或甚至超過該條例第5(4)條規定之六(6)個月期間後方能確定。在上述前提下，本公司認為將可能非常重大出售事項之授權之有效期定為十二(12)個月屬合適。

本公司明白，進一步拍賣之投標程序將完全按照一般市場慣例進行，且該條例規定將該地段出售予進一步拍賣中出價最高之投標者。投標者將在彼此清晰可見之情況下就該地段進行公開競投，所有參與者可即時知悉每項投標，猶如政府之土地拍賣，過程按拍賣員規定並按土地審裁處命令之條款進行。本公司相信，進一步拍賣條款將與法庭命令以拍賣方式出售之市場慣例一致。

倘最高出價高於或相等於經修訂底價，該地段將予出售。

---

## 董事會函件

---

根據該條例第5(4)條，若該地段未能在首三(3)個月或延長額外三(3)個月或土地審裁處進一步延長期限內通過拍賣售出(不論有否調整底價)，則出售命令不再具有任何法律效力。其結果將為各方將回復至作出強制出售申請前之狀態，猶如土地審裁處從未作出強制出售命令，及億潤、沛益及領先置業從未作出強制出售申請。

倘出現該情況，據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，由於本集團不會收購或出售希雲大廈任何不分割份數，因此不會對本集團產生直接財務影響。然而，希雲大廈物業之公平值可能須向下調整，以折現根據該條例進行之預期拍賣所增加之價值，因此，於本公司截至二零二四年十二月三十一日之賬簿內可能須對希雲大廈物業之公平值作出相應減值。

鑑於進一步拍賣競投過程之公開性質，有關希雲大廈物業及餘下單位之公開可得資料及香港物業市場之透明度，董事信納，彼等擁有所有必需資料，可於進一步拍賣中作出知情出價。

### 進行可能非常重大出售事項之理由及裨益

倘進一步拍賣之成功中標者為獨立第三方，本公司將須透過進一步拍賣向進一步拍賣中之成功中標者(如有)出售其於希雲大廈物業之全部權益。

儘管本公司將失去獲得該地段之全部所有權以進行重建之機會，惟可能非常重大出售事項將立即改善本集團現金流。從可能非常重大出售事項取得之銷售所得款項將由本集團用於為其他項目提供資金及一般營運資金。

基於上述理由，董事認為，由第三方投標者按最終中標價進行之可能非常重大出售事項符合本公司及股東之整體利益，且以進一步拍賣方式出售之條款屬公平合理。

### 上市規則之涵義

#### 可能須予披露交易

根據評估價值港幣21億元(可能並非經修訂底價)，可能須予披露交易之代價將約為港幣241.5百萬元<sup>(附註1)</sup>。由於有關可能須予披露交易之一項或多項適用百分比率預計將超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，可能須予披露交易將構成本公司之須予披露交易，因此將須遵守上市規則項下之申報及公告規定。

倘該可能須予披露交易於進一步拍賣後完成，本公司將進一步遵守上市規則第14章項下之相關規定。

#### 可能非常重大出售事項

根據評估價值港幣21億元(可能並非經修訂底價)，可能非常重大出售事項之代價將約為港幣1,858.5百萬元<sup>(附註1)</sup>。由於有關可能非常重大出售事項之一項或多項適用百分比率超過75%，根據上市規則第14章，可能非常重大出售事項將構成本公司之非常重大出售事項，因此將須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

#### 有關註冊擁有人之資料

根據公開記錄，龍高發展有限公司、保良局及尚誠融資有限公司分別為其中兩名註冊擁有人及管有其中一個餘下單位之抵押權人。保良局為根據保良局條例(香港法例第1040章)成立之法人實體，龍高發展有限公司及尚誠融資有限公司為於香港註冊成立之有限公司。保良局從事慈善活動。本公司並不清楚龍高發展有限公司之主要業務，而尚誠融資有限公司為持牌放債人。根據本公司查詢紀錄，龍高發展有限公司之註冊股東為丁進菊，而尚誠融資有限公司之註冊股東為康業信貸集團有限公司。餘下單位之其他註冊擁有人均為本公司並不認識彼等之背景資料之若干個人(彼等之身份載於本通函附錄四第IV-4及IV-5頁)。

<sup>(附註1)</sup> 根據該條例，土地審裁處(如出售命令判決所載)已評估希雲大廈物業及餘下單位各自之公平值(即現有用途的價值)，分別約為港幣1,408.325百萬元及港幣183.015百萬元。通過進一步拍賣成功出售該地段之所得款項淨額將按該比例(即88.50%及11.50%)分配。倘本集團(i)中標，及因此在進一步拍賣中為該地段之買方，則本集團應支付之代價將為該地段售價約11.50%；或(ii)未能中標，及因此為希雲大廈物業之賣方，則本集團應收取之代價將為該地段售價約88.50%。

---

## 董事會函件

---

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，餘下單位之註冊擁有人及彼等各自之最終實益擁有人(倘適用)均為獨立於本公司及本公司關連人士、其附屬公司及其各自聯繫人之第三方。

由於進一步拍賣尚未進行，本公司尚不清楚除本公司外是否有任何人有意或將會參與投標，因此，現階段本公司無法確定倘成功中標者為本公司關連人士，可能非常重大出售事項是否亦將構成本公司於上市規則第14A章項下之關連交易。倘有關交易於進一步拍賣結束後構成關連交易，本公司將遵守上市規則之相關規定。直至最後實際可行日期，本公司若干關連人士已確認彼等不會參與進一步拍賣。有關進一步詳情，請參閱下文「董事及本公司控股股東不參與拍賣」一段。

### 有關本集團之資料

本公司為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及買賣(股份代號：878)，主要從事投資控股，而本集團主要從事不同業務線，包括在香港經營物業合併、物業租賃、物業發展及提供樓宇管理服務，以及在中華人民共和國經營物業發展。

億潤為於香港註冊成立之有限公司，及為本公司之間接全資附屬公司。其主要從事物業投資。

沛益為於香港註冊成立之有限公司，及為本公司之間接全資附屬公司。其主要從事物業投資。

領先置業為於香港註冊成立之有限公司，及為本公司之間接全資附屬公司。其主要從事物業投資。

### 可能非常重大出售事項之財務影響

#### 盈利

根據本通函附錄三所載列之未經審核備考綜合損益表，可能非常重大出售事項對本集團於二零二三年十二月三十一日之財務狀況之影響為虧損將增加約港幣205.4百萬元。根據截至二零二三年十二月三十一日止年度所產生之租金收入，倘進行可能非常重大出售事項，本集團來自租金年收入的盈利將因其減少約港幣21.3百萬元。

---

## 董事會函件

---

### 資產及負債

根據本通函附錄三所載列之未經審核備考綜合資產淨值表，可能非常重大出售事項之影響為(i)投資物業將減少約港幣21億元；(ii)現金儲備將增加約港幣14億元；(iii)貿易及其他應付款項將減少約港幣3.3百萬元；及(iv)遞延稅項負債將減少約港幣4.6百萬元。

希雲大廈物業賬面淨值中可能非常重大出售事項之代價的虧絀(截至二零二三年一月一日)金額為約港幣343.5百萬元。

### 希雲大廈物業之估值及對賬

於二零二四年二月二十九日，威格斯對整個希雲大廈進行估值。根據本公司權益及希雲大廈餘下權益的現有用途的價值之各自比例，重建市值為2,100,000,000港元，希雲大廈物業及餘下單位的市值分別為1,887,250,000港元及212,750,000港元。物業估值報告全文載於本通函附錄四。

希雲大廈物業於二零二三年十二月三十一日之賬面淨值與其於二零二四年二月二十九日之估值之間的對賬載列如下：

	港幣千元
希雲大廈物業於二零二三年十二月三十一日之賬面淨值	2,100,000
估值虧絀	<u>(212,750)</u>
希雲大廈物業於二零二四年二月二十九日之估值	<u><u>1,887,250</u></u>

### 董事及本公司控股股東不參與拍賣

本公司董事及控股股東各自己向本公司確認，彼等及彼等各自之聯繫人將不會參與進一步拍賣。

### 股東特別大會投票承諾

本公司已取得Ko Bee Limited及富順朝陽有限公司之無條件及不可撤銷承諾，將投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關可能非常重大出售事項之授權之決議案。Ko Bee Limited及富順朝陽有限公司由全權信託直接或間接全資擁有，於最後實際可行日期，該全權信託合共持有本公司已發行股本約74.94%。

### 股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准可能非常重大出售事項之授權。

股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。本公司謹訂於二零二四年六月十四日(星期五)下午二時三十分在香港銅鑼灣登龍街1號金朝陽中心二期 — Midtown 16樓A室舉行股東特別大會，供股東考慮及酌情批准可能非常重大出售事項之授權。為釐定出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二四年六月十一日(星期二)至二零二四年六月十四日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份轉讓。確定股東出席股東特別大會並於會上投票之權利之記錄日期為二零二四年六月十四日(星期五)營業時間結束時。為有權出席股東特別大會並於會上投票，所有已填妥股份過戶表格連同有關股票，必須於二零二四年六月七日(星期五)下午四時三十分前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司辦理登記手續，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.soundwill.com.hk](http://www.soundwill.com.hk))。

不論閣下能否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請於切實可行情況下盡快將隨附之代表委任表格按其上列印之指示填妥並簽署，且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港主要營業地點，地址為香港銅鑼灣羅素街38號金朝陽中心21樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或其任何聯繫人在可能非常重大出售事項中擁有任何重大權益，因此概無股東須就股東特別大會上將予提呈之決議案放棄投票。

### 推薦意見

基於上列原因，董事認為可能非常重大出售事項之授權乃公平合理，並符合本公司及股東整體之利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案。

### 其他資料

另請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

---

## 董事會函件

---

### 警告

截至最後實際可行日期，底價調整申請尚未獲土地審裁處接納，因此，未能保證進行進一步拍賣。由於進一步拍賣尚未進行，且存在各種可能影響進一步拍賣投標的因素，可能須予披露交易或可能非常重大出售事項未必一定進行。因此，股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
金朝陽集團有限公司  
主席  
陳慶達  
謹啟

二零二四年五月二十四日

## 1. 財務資料

本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料，分別於本公司截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度之年報中披露，該等報告及公佈同時登載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.soundwill.com.hk](http://www.soundwill.com.hk))，並可透過以下直接超連結存取：

- (1) 本公司於二零二二年四月二十二日刊發之截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報(第184至344頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0422/2022042200615\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0422/2022042200615_c.pdf)

- (2) 本公司於二零二三年四月二十日刊發之截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報(第176至332頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0420/2023042000770\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0420/2023042000770_c.pdf)

- (3) 本公司於二零二四年四月十七日刊發之截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報(第196至332頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0417/2024041700268\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0417/2024041700268_c.pdf)

## 2. 債務聲明

於二零二四年三月三十一日(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，本集團之債務如下：

### 借貸

有抵押及擔保借貸約港幣1,481,192,000元，包括有抵押銀行貸款約港幣1,481,192,000元。銀行貸款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11,058,645,000元。

### 租賃負債

為數約港幣34,575,000元之租賃負債由租金按金作抵押，並無擔保。



### 或然負債

於二零二四年三月三十一日，本集團就本集團物業買家取得之按揭貸款向銀行提供擔保約港幣34,586,000元。該等擔保將於物業交付予買家並向相關按揭登記機構辦妥按揭登記時或於清償尚欠按揭貸款時由銀行解除。董事認為，財務擔保之公平值並不重大。

除上述或本通函其他部分所披露者外，不計及集團內公司間之負債及本集團日常業務過程中之一般貿易應付款項，於二零二四年三月三十一日，本集團並無任何其他債務證券、定期貸款或其他未償還借貸或債項，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。

### 3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，除於二零二四年六月十三日或前後就截至二零二三年十二月三十一日止財政年度建議派付末期股息及特別股息為數港幣283,308,635元(有待股東於本公司應屆股東週年大會上批准)外，董事並無知悉本集團之財務或業務狀況自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核財務報表之結算日期)以來有任何重大不利變動。

### 4. 營運資金聲明

經計及本集團現時可用之財務資源(包括手頭現金及現金等價物、內部產生資金、可用及現有銀行融資)以及可能非常重大出售事項之影響，在沒有不可預見之情況下，董事經作出審慎周詳之查詢後認為，本集團有充足營運資金應付本通函刊發日期起計最少十二個月之現時需求。

## 5. 本集團之財務及業務前景

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。可能非常重大出售事項增加了資金來源，用以加快本集團之現有項目發展及收購潛在新項目。在本財政年度，董事預期現金及可用信貸融資將有助本集團之財務狀況保持穩定，而本集團本年度之收入將不會因可能非常重大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之市場。本集團將尋求與房地產行業有關之投資商機，務求盡量提高盈利能力為股東獲取利益以及維持其競爭力，從而確保本集團的可持續發展。

## A. 希雲大廈物業之未經審核可識別淨收入流損益表

根據上市規則第14.68(2)(b)(i)條，希雲大廈物業截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度各年之未經審核可識別淨收入流損益表（「未經審核損益表」）載列如下。

未經審核損益表由董事編製，僅為就有關希雲大廈拍賣之可能非常重大出售事項而載入本通函之用。本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行（「申報會計師」）獲委聘根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」並參照實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大的出售事項審閱財務資料」審閱未經審核損益表。

審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核之範圍，故申報會計師不能保證申報會計師將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，申報會計師不會發表審核意見。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年	二零二二年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
租金收入	22,645	21,203	21,311
銷售成本	(76)	(85)	(90)
其他收入、收益及虧損	45	31	—
行政費用	(2,063)	(1,910)	(2,501)
投資物業公平值收益／(虧損)淨額	4,000	200,000	(135,186)
貿易應收款項(減值虧損)／減值虧損撥回	79	(71)	58
融資成本	<u>(5,546)</u>	<u>(10,242)</u>	<u>(21,678)</u>
除所得稅開支前溢利／(虧損)	19,083	208,926	(138,086)
稅項(開支)抵免	<u>(2,219)</u>	<u>(2,077)</u>	<u>563</u>
年內溢利／(虧損)	<u>16,865</u>	<u>206,849</u>	<u>(137,523)</u>
年內溢利／(虧損)及總全面收入／(開支)	<u>16,865</u>	<u>206,849</u>	<u>(137,523)</u>

**未經審核損益表之編製基準**

未經審核損益表僅為按照上市規則第14.68(2)(b)(i)條載入本公司就有關希雲大廈拍賣之可能非常重大出售事項而刊發之通函內而編製，其乃按本公司在編製本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零二三年十二月三十一日止年度綜合財務報表時所採納之相關會計政策編製，該等會計政策與香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則相一致。未經審核損益表乃採用歷史成本法編製。未經審核損益表既不包含足夠資料以構成香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表之呈列」所界定之一套完整財務報表，亦不構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之財務報表，並應與本集團已刊發之相關年度綜合財務報表一併閱讀。

**B. 希雲大廈物業之估值**

希雲大廈物業於二零二四年二月二十九日之估值報告披露於本通函附錄四。

## 緒言

以下為餘下集團之未經審核備考財務資料，包括餘下集團之未經審核備考綜合損益表及資產淨值表（「未經審核備考財務資料」），乃編製藉以說明可能非常重大出售事項對本集團截至二零二三年十二月三十一日之財務狀況所產生之影響，猶如可能非常重大出售事項已於二零二三年十二月三十一日進行，以及對本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之財務表現之影響，猶如可能非常重大出售事項已於二零二三年一月一日進行。

餘下集團之未經審核備考綜合損益表乃根據本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益表（此乃摘錄自本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之已刊發年報（「二零二三年年報」））並經作出可能非常重大出售事項導致的若干備考調整後編製。

餘下集團之未經審核備考綜合資產淨值表乃根據本集團於二零二三年十二月三十一日之未經審核簡明綜合財務狀況表（此乃摘錄自二零二三年年報）並經作出可能非常重大出售事項導致的若干備考調整後編製。

未經審核備考財務資料乃根據上述歷史數據編製，並已作出下文隨附附註所述(i)與可能非常重大出售事項直接相關；及(ii)有事實根據之備考調整。

未經審核備考財務資料乃由董事根據多項假設、估計、不確定因素及目前可得資料編製而成，僅供說明用途。因此，基於未經審核備考財務資料的性質，倘若可能非常重大出售事項實際上在所示日期進行，仍可能無法真實反映餘下集團的實際財務狀況及經營業績。此外，未經審核備考財務資料並非旨在預測餘下集團的未來財務狀況及經營業績。

未經審核備考財務資料應與通函（「通函」）附錄一所載之本集團財務資料及通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

## A. 餘下集團之未經審核備考綜合損益表

	本集團截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度					餘下集團 截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度
	港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註2)	港幣千元 (附註3)	港幣千元 (附註4)	港幣千元 (附註5)	港幣千元
收益						
貨品及服務收益	44,208	—	—	—	—	44,208
租金收入	351,684	(21,311)	—	—	—	330,373
總收益	395,892	(21,311)	—	—	—	374,581
銷售成本	(42,404)	90	—	—	—	(42,314)
毛利	353,488	(21,221)	—	—	—	332,267
其他收入、收益及虧損	437,888	—	—	—	—	437,888
銷售費用	(2,254)	—	—	—	—	(2,254)
行政費用	(126,818)	2,501	—	—	—	(124,317)
出售附屬公司之收益	11,440	—	—	—	—	11,440
投資物業公平值虧損淨額	(1,212,858)	135,186	—	(343,538)	—	(1,421,210)
融資成本	(84,579)	—	21,678	—	—	(62,901)
除所得稅開支前虧損	(623,693)	116,466	21,678	(343,538)	—	(829,087)
所得稅開支	(22,810)	—	—	—	(563)	(23,373)
<b>年內虧損</b>	<b>(646,503)</b>	<b>116,466</b>	<b>21,678</b>	<b>(343,538)</b>	<b>(563)</b>	<b>(852,460)</b>

## 附註：

- 截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益表乃摘錄自本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之已刊發年報。
- 該調整乃假設可能非常重大出售事項已於二零二三年一月一日進行而排除歸屬於希雲大廈物業截至二零二三年十二月三十一日止年度之財務表現，其乃摘錄自本通函附錄二所載希雲大廈物業之未經審核可識別淨收入流損益表。

3. 該調整乃假設可能非常重大出售事項已於二零二三年一月一日進行而排除截至二零二三年十二月三十一日止年度質押予希雲大廈物業之銀行借貸所產生之財務成本，其乃摘錄自本通函附錄二所載希雲大廈物業之未經審核可識別淨收入流損益表。
4. 該調整反映假設可能非常重大出售事項已於二零二三年一月一日進行，本集團之希雲大廈物業可能非常重大出售事項之虧損：

港幣千元

可能非常重大出售事項之備考虧損計算：

現金代價淨額 (附註a)	1,858,500
減：出售事項直接應佔之估計專業費用及其他開支 (附註b)	<u>(2,038)</u>
	1,856,462
減：希雲大廈物業於二零二三年一月一日之賬面值	<u>(2,200,000)</u>
可能非常重大出售事項之虧損	<u><u>(343,538)</u></u>

附註：

- (a) 該金額乃根據附錄四所附之物業估值報告的評估價值的88.5%釐定。
- (b) 該調整指確認估計交易成本約港幣2,038,000元，包括但不限於董事所估計可能非常重大出售事項直接應佔之法律及專業費用。
5. 該調整乃假設可能非常重大出售事項已於二零二三年一月一日進行而排除截至二零二三年十二月三十一日止年度希雲大廈物業所產生之所得稅開支，其乃摘錄自本通函附錄二所載希雲大廈物業之未經審核可識別淨收入流損益表。

## B. 餘下集團之未經審核備考綜合資產淨值表

	本集團截至 二零二三年 十二月 三十一日						餘下集團 截至 二零二三年 十二月 三十一日
	港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註2)	港幣千元 (附註3)	備考調整		港幣千元 (附註6)	未經審核 備考總計 港幣千元
			港幣千元 (附註4)	港幣千元 (附註5)			
<b>非流動資產</b>							
投資物業	18,171,015	(2,100,000)	—	—	—	—	16,071,015
物業、廠房及設備	114,714	—	—	—	—	—	114,714
按公平值計入其他全面收入(「按 公平值計入其他全面收入」)之 財務資產	43,006	—	—	—	—	—	43,006
應收貸款	4,349	—	—	—	—	—	4,349
<b>總非流動資產</b>	<b>18,333,084</b>	<b>(2,100,000)</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>16,233,084</b>
<b>流動資產</b>							
待售物業	1,381,903	—	—	—	—	—	1,381,903
貿易及其他應收款項	146,940	—	—	—	—	—	146,940
短期銀行存款	635,200	—	—	—	—	—	635,200
現金及現金等價物	503,106	—	(3,289)	—	1,436,462	—	1,936,279
<b>總流動資產</b>	<b>2,667,149</b>	<b>—</b>	<b>(3,289)</b>	<b>—</b>	<b>1,436,462</b>	<b>—</b>	<b>4,100,302</b>
<b>流動負債</b>							
貿易及其他應付款項	544,983	—	(3,289)	—	—	—	541,694
合約負債	189,382	—	—	—	—	—	189,382
租賃負債	16,921	—	—	—	—	—	16,921
借貸	585,072	—	—	(20,000)	—	—	565,072
所得稅撥備	121,123	—	—	—	—	—	121,123
<b>總流動負債</b>	<b>1,457,481</b>	<b>—</b>	<b>(3,289)</b>	<b>(20,000)</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>1,434,192</b>
<b>淨流動資產</b>	<b>1,209,668</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>20,000</b>	<b>1,436,462</b>	<b>—</b>	<b>2,666,130</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>19,542,752</b>	<b>(2,100,000)</b>	<b>—</b>	<b>20,000</b>	<b>1,436,462</b>	<b>—</b>	<b>18,899,214</b>
<b>非流動負債</b>							
借貸	931,727	—	—	(400,000)	—	—	531,727
租賃負債	21,003	—	—	—	—	—	21,003
遞延稅項負債	130,160	—	—	—	—	(4,616)	125,544
<b>總非流動負債</b>	<b>1,082,890</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(400,000)</b>	<b>—</b>	<b>(4,616)</b>	<b>678,274</b>
<b>淨資產</b>	<b>18,459,862</b>	<b>(2,100,000)</b>	<b>—</b>	<b>420,000</b>	<b>1,436,462</b>	<b>4,616</b>	<b>18,220,940</b>

附註：

- 截至二零二三年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值表乃摘錄自本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之已刊發年報。



2. 該調整乃假設可能非常重大出售事項已於二零二三年十二月三十一日進行而排除希雲大廈物業於二零二三年十二月三十一日之賬面值。
3. 該調整指向成功中標者出售希雲大廈物業後向相應承租人退還之已收租金按金約港幣3,289,000元。
4. 該調整乃假設可能非常重大出售事項已於二零二三年十二月三十一日進行而排除質押予希雲大廈物業之銀行借貸於二零二三年十二月三十一日之賬面值。
5. 該等調整反映完成可能非常重大出售事項後收取之現金代價淨額約港幣1,436,462,000元(即代價約港幣1,858,500,000元減可能非常重大出售事項應佔直接開支，扣除銀行借貸還款約港幣420,000,000元)。

港幣千元

出售事項後已收現金(附註a)	1,858,500
減：償還銀行借貸	(420,000)
減：可能非常重大出售事項直接應佔之估計專業費用及其他開支(附註b)	<u>(2,038)</u>
於二零二三年十二月三十一日完成後可能非常重大出售事項產生之現金流入淨額	<u><u>1,436,462</u></u>

附註：

- (a) 該金額乃根據附錄四所附之物業估值報告的評估價值的88.5%釐定。
  - (b) 該調整指確認估計交易成本約港幣2,038,000元，包括但不限於董事所估計可能非常重大出售事項直接應佔之法律及專業費用。
6. 該調整乃假設可能非常重大出售事項已於二零二三年十二月三十一日進行而排除於二零二三年十二月三十一日與希雲大廈物業有關之遞延稅項負債。

### C. 有關未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本集團之備考財務資料而出具之報告全文，乃為載入本通函所編製。

#### 有關編撰未經審核備考財務資料之獨立申報會計師鑒證報告

##### 致金朝陽集團有限公司董事

本核數師(以下簡稱我們)已完成鑒證工作，以對金朝陽集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編撰有關貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括截至二零二三年十二月三十一日的未經審核備考綜合資產淨值表、截至二零二三年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益，以及相關附註(載於貴公司於二零二四年五月二十四日刊發的通函(「通函」)第III-1至III-5頁)。董事編撰未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於通函第III-1至III-5頁。

未經審核備考財務資料由董事編撰，以說明有關希雲大廈拍賣之可能非常重大出售事項對貴集團截至二零二三年十二月三十一日的財務狀況及貴集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的財務表現所產生的影響，猶如該交易已分別於二零二三年十二月三十一日及二零二三年十二月一日進行。在此過程中，董事從貴集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的財務報表(已就此刊發年度報告)中，摘錄了與貴集團財務狀況及財務表現有關的資料。

##### 董事就未經審核備考財務資料須承擔的責任

董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編撰未經審核備考財務資料。

##### 我們的獨立性及質量管理

我們遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

我們應用會計師公會所頒佈的香港質量管理準則(HKSQM)第1號「會計師事務所對執行財務報表審計或審閱、或其他鑒證或相關服務業務實施的質量管理」，並要求事務所設計、執行及營運一套完善的質量管理系統，包括有關遵守職業道德要求、專業準則，以及適用的法律及監管要求的政策和程序守則。

### 申報會計師的責任

我們的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下匯報我們的意見。對於我們過往就編撰未經審核備考財務資料所用的任何財務資料而發出的任何報告，除於報告發出日期對該等報告的收件人所負的責任外，我們概不承擔任何責任。

我們根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就載入招股章程所編撰的備考財務資料作出報告的鑒證工作」進行我們的工作。該準則規定申報會計師規劃並執行程序，以對董事有否根據上市規則第4.29段及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編撰未經審核備考財務資料而取得合理保證。

就本項工作而言，我們並不負責就編撰未經審核備考財務資料所用的任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且在本項工作過程中，我們亦無對編撰未經審核備考財務資料所用的財務資料進行審核或審閱。

在投資通函內載入未經審核備考財務資料，目的僅為說明某項重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料所產生的影響，猶如有關事件或交易已於就說明該影響而選定的較早日期發生或進行。因此，我們並不保證有關事件或交易於二零二三年十二月三十一日的實際結果與所呈列者相同。

合理鑒證工作旨在匯報未經審核備考財務資料是否按照適用準則妥為編撰，當中涉及执行程序以評估董事於編撰未經審核備考財務資料時採用的適用準則是否提供合理基準以呈列該事件或交易直接造成的重大影響，以及就以下各項取得充足且適當的憑證：

- 相關備考調整是否妥為落實該等準則；及

- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料妥為應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質、與編撰未經審核備考財務資料有關的事件或交易以及其他相關業務情況的了解。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所取得的憑證能充足和適當地為我們的意見提供基礎。

## 意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所呈述基準妥為編撰；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

**德勤•關黃陳方會計師行**

執業會計師

香港

二零二四年五月二十四日

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二零二四年二月二十九日之估值而發出之函件及估值報告全文，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388號

創紀之城1期

渣打中心27樓



敬啟者：

**關於： 香港物業估值 — 香港銅鑼灣希雲街2至30號及禮頓道128至138號希雲大廈**

吾等遵照閣下之指示對金朝陽集團有限公司及／或其附屬公司(以下統稱「貴公司」)擬定收購作未來發展之上述物業進行估值，吾等確認已對該物業進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要之有關資料，以便就該物業於二零二四年二月二十九日(「估值日期」)之市值向閣下提供意見。

吾等之估值乃指吾等對該物業之市場價值之意見。市場價值之定義擬定指「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期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物業，且並無可影響該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。

吾等已於土地註冊處進行土地查冊，但吾等並無檢查該等文件之正本以核實業權或查核是否存在任何吾等所獲文件有否修訂。無論如何，倘有任何披露資料與吾等所獲提供之資料有相違之處，吾等保留權利修訂吾等之估值。

吾等在較大程度上依賴 貴公司提供之資料，並已接納吾等獲提供有關保有期、面積、佔用情況、法定通知、地役權及所有其他相關事宜之意見。所有文件僅作參考之用。所有尺寸、量度及面積均為約數。

源國民先生MHIS MRICS RPS(GP)已於二零二四年三月二十八日就本次估值之範圍視察該物業。

吾等並無進行土地測量以釐定標的地段之分界。吾等並無考慮任何可能因過往使用而出現之土地毒害或污染。

在該物業上有建築物或構築物之情況下，吾等並無進行結構測量，亦無視察該物業被遮蔽、非外露或無法接觸之木工或其他部分，因此吾等無法呈報該物業任何部分是否確無缺損。吾等並無對建築物的內部狀況進行詳細檢查。然而，從吾等的外部視察來看，現有建築物的維護狀況令人滿意，與其樓齡相符。該建築物已接通供電、供水及排污設施。

吾等之估值並無考慮該物業之任何押記、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，吾等假設該物業概無附帶任何可影響該物業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《香港測量師學會估值準則》(二零二零年版)、《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。

隨函附奉有關估值報告。

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

二零二四年五月二十四日

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逾30年經驗。

## 估值報告

## 貴公司在香港擬定收購作未來發展之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 二月二十九日 現況下之市值
香港銅鑼灣希雲街 2-30號及禮頓道 128-138號希雲大廈 之全部	該物業包括香港銅鑼灣區希雲大廈之所有權益。  希雲大廈為一幢11層高之綜合建築物，地下設有商舖，上層部分為住宅，目前為分散業權。該建築物於一九五九年落成。該建築物之可售面積約為94,757平方呎(8,803.14平方米)。其坐落於土地面積約為13,150平方呎(1,221.66平方米)之用地。	據吾等所見，希雲大廈之現有建築物仍有人佔用。但就本次估值而言，吾等乃假設於估值日期可即時取得空置管有權。	港幣 2,100,000,000元 (按重建基準)
內地段第2147號C段 之100/100等額不分割份數	該物業根據一份政府租契持有，由一八八六年六月三十日起為期999年。  內地段第2147號C段之地租為港幣37.5元。		

## 附註：

## 1. 該物業之註冊擁有人如下：

- 地下第1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、  
12、16及34號舖；  
1樓A、B、F及H座；  
1樓G座；  
5樓K座；  
8樓G座；  
9樓F座
- ： 領先置業有限公司
- 地下第14、15、17、19、20、21、26、27、  
29、30、36及38號舖；  
7樓J座；  
10樓H及L座
- ： 沛益有限公司

地下第18、32、33、35、37、40、42、43及45號舖； 1樓C、D、E、G、I、J、K、L及M座； 2樓A、B、D、E、F、G、H、I、J、K及L座； 3樓A、B、C、D、E、F、G、H、J、K、L及M座； 4樓A、B、C、D、E、F、H、I、J、K、L及M座； 5樓A、B、C、D、F、G、H、I、J、K、L及M座； 6樓A、B、C、D、E、F、G、H、I、J、K、L及M座； 7樓A、B、D、E、F、G、H、L及M座； 8樓A、B、E、F、I、J、L及M座； 9樓A、B、C、D、E、F、G、H、I、J、K、L及M座； 10樓A、B、I、J、K、L及M座	:	億潤置業有限公司
地下第11及39號舖	:	Li Baozhu與Wong Tak Kuen(分權共有)
地下第13號舖	:	Hui Suk Fong Alice
地下第24及25號舖	:	Lee Chou Sim
地下第28及41號舖	:	Leung Kai Wai與Leung Kai Wah(共同遺產管理人)
地下第44號舖	:	Leung Oi Kin與Lai Chung Shing(聯權共有)
2樓C座	:	Larm Kit Fung
3樓M座	:	Yeung Mei Chun
3樓I座	:	龍協發展有限公司
5樓E座	:	Yip Kam與Lau Choi Fung(聯權共有)
7樓C座	:	保良局
7樓I座	:	昇駿有限公司(1/4) 長榮創富有限公司(1/4) Yeung Ying King (1/2)
8樓C座	:	Cheung Ping Yuen與Wong Kam Fung(聯權共有)
8樓D座	:	Tso Sau Sang
8樓H座	:	Cheng Fok Yee Ching



- 8樓K座 : Chow Richard Hoi與Chow Joanne Kam Chu(聯權共有)
- 9樓D座 : Tsui Che Man(遺產管理人)
- 9樓I座 : Lee Chi Ming與Lee Leung Fung Lin(聯權共有)
2. 該物業受限於以下產權負擔：
- 希雲大廈所有單位 : (a) 建築事務監督根據《建築物條例》第30B(3)條頒佈之通知編號「UMB/50F101/1701-388/0066」，備註：僅公用部分參見日期為二零一八年七月十八日之註冊摘要編號18101201850174
- (b) 根據《建築物條例》第24(1)條頒佈之命令編號「C/TB/005417/20/HK」，備註：由建築事務監督頒佈，僅公用部分參見日期為二零二一年九月二十三日之註冊摘要編號22121601770010
- (c) 建築事務監督根據《建築物條例》第28(3)條頒佈之命令編號「DR00176/HK/23」，備註：僅公用(部分)參見日期為二零二三年六月三十日之註冊摘要編號23090601550042
- 地下第11及39號舖 : (a) 以尚誠融資有限公司為受益人之按揭，參見日期為二零二二年二月十五日之註冊摘要編號22021700390045
- (b) 以晉富財務有限公司為受益人之第二按揭備註，備註：Wong Tak Kuen的4/10份數，參見日期為二零二二年六月十七日之註冊摘要編號22062001360036
- (c) 以領峰信貸理財有限公司為受益人之第四法定押記，備註：Wong Tak Kuen的4/10份數，參見日期為二零二二年六月二十四日之註冊摘要編號22070800650026
- (d) 以雍盛金融集團有限公司為受益人之第三按揭備註，備註：Wong Tak Kuen的4/10份數，參見日期為二零二二年六月二十日之註冊摘要編號22071900130029
- (e) 以晉富財務有限公司為受益人之第五按揭備註，備註：Wong Tak Kuen的4/10份數，參見日期為二零二二年七月十四日之註冊摘要編號22071800890038
- (f) 以幸信資本有限公司(原告人)為受益人向Wong Tak Kuen(被告人)發出絕對押記令修訂本之蓋印文本，備註：高等法院訴訟二零二三年第250號(於二零二三年八月三日修訂)備註：4/10份數，參見日期為二零二三年六月三十日之註冊摘要編號23082501760060

- (g) 以美力高財務有限公司(原告人(判決債權人))為受益人向Wong Tak Kuen(被告人(判決債務人))發出絕對押記令之蓋印文本備註：高等法院訴訟二零二三年第454號備註：4/10份數，參見日期為二零二三年十一月二十八日之註冊摘要編號24011201650215
- 地下第1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、12、16、34及38號舖；  
1樓A、B、F及H座；  
4樓G座；  
5樓K座；  
8樓G座；  
9樓F座
- ： 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈命令編號「UBZ/U09-16/0075/04」，參見日期為二零零六年三月二十三日之註冊摘要編號06102400850210
- 地下第14、15、17、19、20、21、26、27、29、30、36及38號舖；  
7樓J座；  
10樓H及L座
- ： 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭，參見日期為二零一八年十月二十五日之註冊摘要編號18110202310049
- 地下第32、37、40、42及43號舖；  
1樓E、I及J座；  
2樓A、B、F、H、K及L座；  
3樓B、E、F、J及K座；  
4樓D及J座；  
5樓C、I及L座；  
6樓A、B、C、D、E、F、H、I及M座；  
7樓A、D、E、K及L座；  
8樓B、E、F、I、J及L座；  
9樓A、E、G、J及M座；  
10樓A、B、I及K座
- ： 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭，參見日期為二零一八年十月二十五日之註冊摘要編號18110202310032
- 地下第14、15、17、19、20、21、26、27、29、30及36號舖；  
7樓J座；  
10樓H及L座
- ： 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭，參見日期為二零一八年十月二十五日之註冊摘要編號18110202310049
- 1樓F座
- ： 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈命令編號「UBZ/U09-16/0019/04」，參見日期為二零零六年三月二十三日之註冊摘要編號06102400850103
- 1樓G座
- ： 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈命令編號「UBZ/U09-16/0020/04」，參見日期為二零零六年三月二十三日之註冊摘要編號06102400850118
- 1樓K座
- ： 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈命令編號「UBF/F01-16/0015/04」，參見日期為二零零九年二月四日之註冊摘要編號09032701450363
- 2樓J座
- ： 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈命令編號「UBZ/U09-16/0026/04」，參見日期為二零零六年三月二十三日之註冊摘要編號06110100390138

- 3樓D座 : 根據《建築物條例》第24(1)條頒佈之命令編號「C/TB/005421/20/HK」,備註:由建築事務監督頒佈,參見日期為二零二一年九月二十三日之註冊摘要編號21110101030250
- 3樓F座 : 根據《建築物條例》第24(1)條頒佈之命令編號「C/TB/000236/18/HK」,備註:由建築事務監督頒佈,參見日期為二零一八年二月七日之註冊摘要編號18030701110031
- 4樓I座 : 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈命令編號「UBZ/U09-16/0037/04」,參見日期為二零零六年三月二十三日之註冊摘要編號06110100390123
- 5樓D座 : 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈命令編號「UBZ/U09-16/0041/04」,參見日期為二零零六年三月二十三日之註冊摘要編號06110100390145
- 5樓H座 : 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈命令編號「UBZ/U09-16/0045/04」,參見日期為二零零六年三月二十三日之註冊摘要編號06110100370163
- 6樓B座 : 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈命令編號「UBF/F01-013/0017/08」,參見日期為二零零九年二月四日之註冊摘要編號09032601310229
- 6樓J座 : 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈命令編號「UBZ/U09-16/0053/04」,參見日期為二零零六年三月二十三日之註冊摘要編號06110100390234
- 7樓C座 : 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈命令編號「UBZ/U09-16/0056/04」,參見日期為二零零六年三月二十三日之註冊摘要編號06110100370046
- 7樓E座 : 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈命令編號「UBZ/U09-16/0058/04」,參見日期為二零零六年三月二十三日之註冊摘要編號06110100370064
- 7樓I座 : 以恒生銀行有限公司為受益人之按揭,參見日期為二零一六年十二月三十日之註冊摘要編號17011900220203
- 8樓K座 : 死亡證明書之核證副本,備註:屬於死者Chow Richard Hoi,又名Richard Hoi Chow,又名Hoi-Nam Chow,參見日期為二零二零年一月十三日之註冊摘要編號22042600890019
- 9樓C座 : 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈命令編號「UBZ/U09-16/0075/04」,參見日期為二零零六年三月二十三日之註冊摘要編號06102400850210
- 9樓D座 : 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈命令編號「BBZ/U09-16/0056/04」,參見日期為二零零六年三月二十三日之註冊摘要編號061101003700103

- 9樓G座
- ：
- (a) 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈命令編號「UBZ/U09-16/0075/04」，參見日期為二零零六年三月二十三日之註冊摘要編號06110100370087
  - (b) 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭，參見日期為二零一八年十月二十五日之註冊摘要編號18110202310032
- 9樓L座
- ：
- 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈命令編號「UBZ/U09-16/0077/04」，參見日期為二零零六年三月二十三日之註冊摘要編號061024008501120
- 希雲大廈所有單位
- ：
- 土地審裁處判決書之蓋印副本，受益人為億潤置業有限公司(第一申請人)、沛益有限公司(第二申請人)、領先置業有限公司(第三申請人)、Li Baozhu與Wong Tak Kuen(第一答辯人)、Hui Suk Fong Alice(已故Ho Wing Mui之遺產之遺產管理人)(第二答辯人)、Lee Chi Ming(第三答辯人)、Lee Chou Sim(第四答辯人)、Leung Kai Wai(作為死者Pang Lai Wah之共同遺產管理人)與Leung Ka Wah(作為已故Pang Lai Wah之共同遺產管理人)(第五答辯人)、Leung Ka Wai(作為已故Pang Lai Wah之共同遺產管理人)與Leung Ka Wah(作為已故Pang Lai Wah之共同遺產管理人)、Leung Ka Wai(作為與已故Pang Lai Wah之遺產按相等份額之分權共有人)(第六答辯人)、Leung Oi Kin與Lai Chung Shing(第七答辯人)、Lee Cheung Sang、Lee Keng Chung及Lee Wing Tai(已故Lee Kai Yau(又名Lee Kai Yaw)之遺產執行人)(第八答辯人)(終止)、龍協發展有限公司(第九答辯人)、Larm Kit Fung(第十答辯人)、Yeung Mei Chun(第十一答辯人)、Chan Hau Ling、Chan Tat Chiu、Chan Fan及Chan Tat Man(第十二答辯人)(終止)、Yip Kam(第十三答辯人)、Lau Chi Ling與Lau Tin Fai(第十四答辯人)(終止)、Lam Lai Kam(第十五答辯人)(終止)、保良局(第十六答辯人)、Au Wai Wah(第十七答辯人)(終止)、Yeung Ying King(第十八答辯人)、Cheung Ping Yuen與Wong Kam Fung(第十九答辯人)、Tso Sau Sang(第二十答辯人)、已故Cheng Fok Yee Ching(又名Fok Yee Ching)之遺產代理人(第二十一答辯人)、Chow Joanne Kam Chu(第二十二答辯人)、已故Tsui Che Chun之遺產管理人Tsui Che Man(第二十三答辯人)、Lee Chi Ming與Lee Leung Fung Lin(第二十五答辯人)、尚誠融資有限公司(第二十六答辯人)，備註：土地強制售賣主體二零一九年第23000號，參見日期為二零二四年二月二十九日之註冊摘要編號24040301550016

3. 該物業僅根據日期為二零一九年一月八日之銅鑼灣分區計劃大綱圖編號S/H6/17規劃作「其他指定用途」註明「混合用途」。根據分區計劃大綱圖隨附之註釋，此地帶的規劃意向，主要是把各種非工業性質的土地用途作混合發展。地帶內的發展力求靈活，容許在縱向樓宇或橫向空間內發展／重建／改建作住宅用或其他用途，或同時作多種相協調的土地用途，包括商業、住宅、教育、文化、康樂和娛樂用途，以配合不斷轉變的市場需要。新建／改建建築物內的非住宅部分及住宅部分須實際分隔，以免非住宅用途對居民造成滋擾。在現有混合用途的建築物進行重建／改建前，一些商業用途是經常准許的。

對於此地帶的土地，「酒店」、「辦公室」和「商店及服務行業」為發展／重建／改建後的非住宅樓宇或樓宇的非住宅部分經常准許的用途；「分層住宅」和「屋宇」為發展／重建／改建後的住宅樓宇或樓宇的住宅部分經常准許的用途；以及「分層住宅」、「酒店」、「辦公室」和「商店及服務行業」為重建／改建前的現有建築物經常准許的用途。

至於希雲街兩邊的用地，必須從面向希雲街的地段界線後移至少0.5米。

4. 內地段第2147號之政府租契包含(其中包括)以下關於土地使用之條款：

「……在本出租事項存續期間，如非事前得到陛下特許，不得且不會在上述處所或其中任何部分利用、經營或從事銅工、屠宰、肥皂製造、製糖、獸皮、溶脂、油料、售肉、釀酒、食物供應或旅館、打鐵、淘糞、垃圾清理或任何其他產生噪音、發出惡臭或令人厭惡之行業或業務……」

5. 該物業位於香港銅鑼灣區希雲街東北面與禮頓道之交界，坐落銅鑼灣商業樞紐之邊緣地區。此地帶現時多為學校、醫院、體育會和運動場等機構，亦有若干較舊的住宅／商業綜合用途建築物。在位於加路連山道目前正在發展中之超大型商業項目後，該區的外貌預期會有很大改變。該區的公共交通工具包括巴士、小巴和的士等，四通八達，步行約7至10分鐘即可到達銅鑼灣港鐵站。
6. 吾等對該物業之估值乃按重建基準作出，當中假設於估值日期可即時取得空置管有權。對持作未來發展的物業進行估值時，吾等採用剩餘法估值，此方法常用於為發展土地進行估值，尤其於缺乏可資比較土地成交的時候。剩餘法估值涉及評估已竣工價值(即最優發展之總發展價值(「總發展價值」))，並須從中扣除發展成本包括建造、專業費用、利息及發展商利潤等，剩餘的數值代表土地價值。此方法亦為土地審裁處在根據第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》項下所頒下對該物業之強制售賣令時所釐定的底價時所採用的方法。
7. 考慮到該地區的特點及當前市況，就此估值而言的最優發展為多層商業建築物的形式，地下為商店，上層為零售／辦公室，地積比率為15(即根據城市規劃規定及政府租契可達到的最高地積比率)。總發展價值乃參照市場上的可資比較交易進行評估。對類似物業的交易進行整理及分析，並根據標的物業與可資比較物

業之間的差異進行適當調整。於吾等之估值中，考慮到附近地下商舖的經調整單位售價為每平方呎可售面積港幣41,990元至港幣45,028元，而銅鑼灣辦公室的經調整單位售價為每平方呎可售面積港幣17,500元至港幣26,506元，吾等評估地下商舖及上層辦公室的每平方呎可售面積分別為港幣45,000元及每平方呎港幣26,000元。吾等評估總發展價值及發展成本(包括發展商利潤)分別為港幣4,612,000,000元及2,512,000,000元。

選擇可比較物業的準則是用途、交易時間及地點特徵。吾等嘗試整理接近相關估值日期的可比較物業，以反映市場低迷和商業物業(零售或辦公)需求疲軟的情況。考慮到該物業位於銅鑼灣的邊緣地帶，確實不屬於該區的商業核心範圍內。可比較物業應更能反映該地區的特點。

由於市場狀況疲軟，僅有幾項交易符合上述準則。吾等並無排除被視為符合選擇準則的可比較交易。有鑒於此，可比較交易被認為具有代表性且屬詳盡無遺。

吾等在評估總發展價值時參考了以下可比較物業：

交易日期	物業說明	樓齡 (年份)	實用面積 (平方呎)	代價 (港幣)	每平方呎 價格 (港幣)
<b>辦公</b>					
二零二三年 十一月九日	香港禮頓道103號力寶禮頓大廈 3樓D室，處於商業核心內，但相對靠近標的物業且質量較佳	1992	497	11,500,000	23,138
二零二三年 五月二十四日	香港邊寧頓街18號廣旅集團大廈 7樓B室，處於商業核心內，但相對靠近該物業且質量較佳	1994	415	11,000,000	26,506
二零二三年 九月十三日	香港渣甸街56-58號富盛商業大廈 5樓C室，處於商業核心內，但質量普通	1991	415	6,300,000	15,180
<b>零售</b>					
二零二三年 四月十三日	香港禮頓道103號地下B號舖， 靠近標的物業，主要面向禮頓道	1992	689	36,500,000	52,975
二零二三年 四月十三日	禮頓道103號地下A號舖， 靠近標的物業，主要面向禮頓道	1992	746	36,800,000	49,330

8. 億潤置業有限公司、沛益有限公司及領先置業均為 貴公司之全資附屬公司，目前持有希雲大廈之大多數權益(以下統稱「貴公司權益」)。吾等評估希雲大廈於二零二四年二月二十九日之現有用途的價值(「現有用途的價值」)為港幣1,237,460,000元，其中 貴公司權益及希雲大廈其餘權益之現有用途的價值分別為港幣1,112,040,000元及港幣125,420,000元。現有用途的價值乃採用比較法，並參考該地區較舊公寓及零售商店的比較交易進行評估。吾等考慮了各單位相對其他單位以及可比較單位的優缺點。

根據 貴公司權益及希雲大廈其餘權益各自之現有用途的價值比例，以重建價值為港幣2,100,000,000元， 貴公司權益及希雲大廈其餘權益的份額將分別為港幣1,887,250,000元及港幣212,750,000元。

9. 該物業之政府租契並無訂定任何有關建設公用行車道、路徑、排污設施以及其他設施或服務之條件。

餘下集團主要從事不同業務線，包括在香港經營物業合併、物業租賃、物業發展及提供樓宇管理服務，以及在中國經營物業發展。

以下載列餘下集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止財政年度各年之管理層討論及分析，乃根據希雲大廈物業可識別淨收入流之損益未併入之基準而編製。就本通函而言，有關餘下集團之財務數據乃源自本公司於相關年度之綜合財務報表。

## **截至二零二一年十二月三十一日止年度**

### **分類資料**

#### **物業組合**

歷時兩年的疫情對餘下集團多項主要物業帶來負面影響，然而餘下集團旗下物業皆選址於本港優越地段，預期疫情後物業收益有所增長。二零二一年，餘下集團正式開展葵涌工業項目iCITY的工程，料成區內新地標。此外，餘下集團致力提升樓宇質素及配套設施等，優化業主及租戶的服務使用體驗。餘下集團將繼續物色具潛力的地段，並以合理的成本吸納土地儲備，從而提升餘下集團的盈利。

#### **物業合併**

二零二一年受疫情及各種不利因素影響，物業投資氣氛保持低迷，市場交投受壓。餘下集團致力透過物業合併及舊樓收購，活化舊區及消除本港舊樓潛在結構風險的同時，會繼續在適當時機，循不同渠道補充土地儲備，把握本港市場發展帶來的商機。餘下集團於二零二一年成功併購葵涌南華冷房工業大廈全部業權，增強物業投資組合優勢及發展空間，為餘下集團及持份者爭取持續盈利。



### 物業租賃

截至二零二一年十二月三十一日止全年，物業租賃業務分類之營業額收益約為港幣396,270,000元，佔餘下集團二零二一年營業額收益約73%。

本地疫情反覆，雖然零售租戶的銷售額在年底已走出低谷，在社交距離措施有所放寬後，近月持續錄得增長，但新冠疫情曠日持久，各地仍在實施嚴格的跨境管制，經濟復甦前景尚未明朗，餘下集團的租賃業務繼續受壓；續約、租金檢討及新訂立租約租金均有調整。此外，零售業全面復甦取決於穩控疫情，以及能否撤銷跨境旅遊限制。

年內，雖然因應疫情的社交距離限制措施相較去年有所減少，但防疫工作對部份行業帶來較大打擊，餘下集團續向有需要的租戶提供支援，推出多項措施為租戶創造商機。同時，餘下集團的優質物業組合配合積極的市場推廣活動，成功吸納本地消費力，締造優質品牌體驗。然而，隨著變種病毒在社區傳播的擔憂，政府再次收緊社交距離措施，無可避免會影響市民生活和商戶經營，進一步為餘下集團的物業租賃業務帶來短期壓力。

#### 金朝陽中心

「金朝陽中心」位處於銅鑼灣黃金地段羅素街，為香港核心購物區，國際品牌旗艦店集中地，人流暢旺，交通便捷，為餘下集團悉心發展之優質甲級商廈。二零二一年受各種不利因素所拖累，零售商對業務擴充仍抱持審慎態度，金朝陽中心整體租金收益有所調整。

#### 金朝陽中心二期 — Midtown

「金朝陽中心二期 — Midtown」位處銅鑼灣登龍街1號，是銅鑼灣最矚目飲食消閒熱點。二零二一年因應疫情零售業及旅遊業尚未恢復，金朝陽中心二期 — Midtown整體租金收益下調。

#### 諾士佛臺十號

「諾士佛臺十號」位處核心旅遊消閒區尖沙咀諾士佛臺10至11號。二零二一年本港社交距離限制措施嚴重影響美容及酒吧等日常營業，諾士佛臺十號整體租金收益輕微下調。

### 啟光商業大廈

「啟光商業大廈」位處灣仔駱克道332至334號，現為一座綜合式商業項目。受本地經濟環境低迷，投資信心未能恢復影響，啟光商業大廈整體租金收益下調。

### The SHARP

「THE SHARP」位處銅鑼灣霎東街11至13號及耀華街1至1A號，為餘下集團之綜合式商用物業項目，集零售、美容、飲食及商業於一身，地下至二樓為餘下集團出租物業。二零二一年THE SHARP租金收益有下調。

### 至尊迷你倉管理有限公司

餘下集團旗下至尊迷你倉透過專業的管理及服務，為客戶提供既安全又寬敞的儲物空間，倉內備有完善的裝置設備並遵從最新消防指引。至尊迷你倉現時分店遍佈堅尼地城、黃竹坑、柴灣、新蒲崗、油塘、火炭、屯門、青衣、大埔、葵涌及荃灣。截至二零二一年年底，至尊迷你倉分店數目增加至32間，提升可租賃面積及營利。二零二二年將會繼續擴充業務，在合適的地點增加分店，為更多客戶提供優質及專業的儲物收納服務。

年內，至尊迷你倉結合數碼營銷互動及後台管理，積極發揮網上推廣作用，為餘下集團提升營運及銷售效率，增加收益。團隊針對不同需要的受眾推出線上線下的創意推廣，優化網頁並新增線上互動遊戲，加上配合於各住宅及工業地區開設更多優質分店，成功吸引更多潛在顧客。

### 物業發展

截至二零二一年十二月三十一日止全年，物業發展業務分類之收益約為港幣127,048,000元，佔餘下集團二零二一年總收益約23%。

### 工業項目 — iCITY

全新24小時數碼工業地標「iCITY」位處葵涌打磚坪街105至113號，樓高20層，共提供601個工作間，標準樓層工作間建築面積約335至510平方呎，預計關鍵日期為二零二三年第四季。

iCITY坐擁嶄新數碼科技，採用全玻璃幕牆設計，配備多項設施，勢將成為區內具標誌性的工業項目。

#### 中國內地房地產業務

二零二一年中國內地持續從嚴調控房地產行業，堅持「房住不炒」、「穩」字當頭的穩地價、穩房價、穩預期調控政策，多地出台「限價」政策，確保穩定房地產行業市場秩序。同時，國內加強對金融機構監管，嚴格控制資金違規進入房地產市場，相關政策對國內房地產市場有重要的穩定作用。

現餘下集團於國內的房地產項目順應國內市場發展，「譽名都」(山水向日豪庭)項目位於珠海市斗門區，建成單位已完成全部確權，可「即買即交樓即辦證」，對購房客戶有較大信心保證，已進入銷售清貨階段；位於肇慶高要區的「景湖灣·尚蒼海岸」別墅及高層綜合項目，一期別墅已經全部售罄，二期住宅單位已銷售過半，亦可「即買即交樓即辦證」，商業及車位同時在售，目前整體銷售平穩。

#### 樓宇管理及其他服務

截至二零二一年十二月三十一日止全年，本業務分類之營業額收益約為港幣22,928,000元，佔餘下集團二零二一年營業額收益約4%。

#### 金衛物業管理有限公司

餘下集團旗下之「金衛物業管理有限公司」專職優質樓宇管理及維修，為甲級之大型商廈、工業樓宇及中小型屋苑提供優質而專業的物業及設施管理服務。樓宇管理專業團隊憑藉經驗豐富，並具有專業資歷的管理層，已成功獲得ISO9001、ISO14001及ISO45001等品質管理認證，足證其管理系統符合國際認可。與此同時，樓宇管理團隊定期進行內部評估，積極配合顧客及社會的需要提升服務品質，推陳出新，致力為業主及租戶提供優質物業管理、客戶服務及設施維修等全方位服務，並不斷採納市場高端科技，藉此提升整體服務質素。

為減低碳排放及配合政府的環保方針，餘下集團在樓宇管理團隊中成立環境管理節能小組，積極研究及實施節能措施，並持續制定合適策略及年度目標提升能源使用效益以減低碳足跡，務求建立可持續發展的社會。

此外，為減低新冠肺炎疫情傳播的風險及對抗疫情的威脅，管理團隊自二零二零年起嚴格執行全面的防疫措施，包括大廈採用光觸媒塗層消毒技術、裝置免觸式設備並設置紅外線溫度探測儀及採用高規格空氣淨化裝置等，更將會引入送餐、送貨機械人，協助運送外賣及貨品到業戶單位，減低病毒細菌的傳播機會。截至二零二一年底，前線員工亦已全部接種新冠疫苗，為顧客、商戶以及員工提供安全無憂的居住及工作環境。

### *Soundwill Club*

餘下集團於二零二一年繼續擴大「Soundwill Club」手機應用程式的營銷渠道及規模，透過更多不同型式的線上營銷活動，促進餘下集團與顧客的互動，為顧客提供更具吸引力的消費體驗。Soundwill Club作為一站式綜合數碼平台，成功結合餘下集團電子商務及後台管理功能，以數據分析市場受眾及租戶的定位，推出嶄新及切合市場的線上線下營銷推廣活動、優惠及服務，幫助顧客無論在疫情或實施社交距離管制措施期間，都能夠享有既安心又貼心的優質消費體驗，藉此增強顧客忠誠度及競爭力。

### 經營業績

二零二一年，餘下集團錄得收益約港幣546,245,000元，較二零二零年減少約港幣123,017,000元。收益減少主要由於新型冠狀病毒的爆發對租戶的業務以及房地產銷售帶來不利影響，故向彼等減免租金，從而導致租金收入減少。

### 本公司擁有人應佔虧損

二零二一年，餘下集團錄得本公司擁有人應佔虧損約港幣824,794,000元，較二零二零年增加365.0%。虧損增加主要由於在二零二一年十二月三十一日錄得估值虧損港幣1,081,458,000元及應收貸款減值虧損港幣零元。

### 資產淨值

餘下集團於二零二一年十二月三十一日之資產淨值約為港幣17,992,034,000元。於二零二一年十二月三十一日之每股資產淨值為港幣63.5元。

### 財務資源及流動資金

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團之現金及銀行結餘(包括短期銀行存款及現金及現金等價物)約為港幣1,136,540,000元。餘下集團於二零二一年十二月三十一日之借貸總額約為港幣1,421,500,000元，其中並無任何款項按固定利率計息。

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團之資本負債比率(以借貸總額除以權益總額之百分比呈列)為8%。

餘下集團主要於香港及中國內地營運及投資，而大部分交易均以港幣及人民幣為單位及結算。因此，任何中國內地業務均於年結日由人民幣換算為港幣，其相關兌換差額以平均匯率確認於綜合收益表以及以收盤匯率確認於其他全面收入之匯兌儲備內。二零二一年，該等貨幣匯率波動並無對餘下集團產生重大影響。二零二一年，餘下集團概無參與任何衍生工具活動，亦無利用任何財務工具對沖其資產負債表風險。

收購及發展物業之資金部分來自內部資源及部分來自銀行借貸。銀行貸款之還款期與資產之可使用年期及項目之完成日期互相配合。借貸以港幣計值，並按浮動利率計息。

餘下集團遵循之融資及庫務政策及常規，乃旨在擁有充足資金以於適當時機進行投資及在土地徵集業務中收購舊樓物業單位。與此同時，餘下集團刻意將資本負債比率維持於較為保守的偏低水平，以抵銷土地徵集業務相對較高的波幅及風險。餘下集團將依賴其內部資源(包括保留盈利及收益)並輔以銀行借貸，為其業務營運籌集資金。餘下集團擁有一支小型核心管理團隊。所有借貸與物業投資以至其他投資，均須在執行董事知情和批准的情況下方可進行。因此，餘下集團將一直對資本開支和借貸維持緊密有效的控制，以確保相關狀況與上述政策及常規相一致。

### 資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團以賬面總值約港幣11,978,097,000元之若干投資物業以及物業、廠房及設備作抵押，作為餘下集團取得銀行融資之用。

### 或然負債

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團就餘下集團物業買家取得之按揭貸款向銀行提供擔保約港幣90,564,000元。該等擔保將於物業交付予買家並向相關按揭登記機構辦妥按揭登記時或於清償尚欠按揭貸款時由銀行解除。董事認為，財務擔保之公平值並不重大。

### 所持重大投資

除上文「截至二零二一年十二月三十一日止年度 — 分類資料」一段披露者外，餘下集團截至二零二一年十二月三十一日止財政年度內並無任何重大投資。

### 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於二零二一年四月二十八日，餘下集團之全資附屬公司Able Best International Investment Limited（「Able Best」）與（其中包括）鄧成波先生（「已故者」）訂立股份交換協議（「股份交換協議」），據此，(i) Able Best有條件同意收購萬利威集團有限公司（「萬利威」）之全部已發行股本及所欠負之股東貸款，代價為港幣135,000,000元（可予調整）；及(ii) Able Best有條件同意向已故者實益擁有之公司出售並轉讓元威有限公司（「元威」）之全部已發行股本及所欠負之股東貸款，代價為港幣70,000,000元（可予調整）。萬利威擁有多個位於香港新界葵涌之工業物業單位（「葵涌物業」），元威擁有多個位於香港九龍九龍城之住宅物業單位。已故者於股份交換協議之協定完成日期之前去世。

於二零二一年八月二十四日，Able Best、已故者遺產之共同管理人（「共同管理人」）及其他方訂立終止契據，以終止股份交換協議。於同日及作為股份交換協議之替代，騰翠有限公司（餘下集團之全資附屬公司）與萬利威訂立物業買賣協議，按代價港幣130,000,000元向

萬利威收購葵涌物業；Able Best及其他方亦同時訂立股份買賣協議，以按代價港幣70,000,000元(可予調整)向共同管理人指定之實體出售及轉讓元威之全部已發行股本及所欠負之股東貸款(「二零二一年出售事項」)。

購買葵涌物業及二零二一年出售事項已於二零二一年九月二十八日按照各方協定之條款完成。

上述交易之詳情載於本公司日期為二零二一年四月二十八日、二零二一年五月二十日、二零二一年七月五日、二零二一年八月九日、二零二一年八月二十日、二零二一年八月二十四日及二零二一年九月二十八日之公告內。

餘下集團於二零二一年訂立若干買賣協議，以向不同獨立第三方出售餘下集團若干其他全資附屬公司(統稱「二零二一年已出售附屬公司」)的全部股權，總代價港幣110,905,000元。二零二一年已出售附屬公司已於截至二零二一年十二月三十一日止年度內完成出售。

除上述披露者外，截至二零二一年十二月三十一日止年度，餘下集團概無任何附屬公司、聯營公司及合營企業之重大收購或出售。

### 僱員薪酬

二零二一年，餘下集團於香港及中國內地平均員工人數分別為263及40名僱員。僱員之薪酬基於其工作表現、經驗及市場慣例釐定。薪酬待遇包括薪金、醫療保險、強制性公積金及年終酌情花紅。二零二一年之僱員薪金及工資總額約為港幣128,540,000元及二零二一年並無購股權開支。

### 未來重大投資或資本資產計劃

除本通函披露者外，餘下集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度並無任何具體的未來重大投資或資本資產計劃。

### 展望

餘下集團將密切關注本地樓市發展及全球市況，緊握機遇並妥善部署，為餘下集團的長遠發展做好準備。餘下集團積極地規劃其商業租戶組合，配合發展迅速的迷你倉業務及葵涌工業項目iCITY預售展開，能夠為餘下集團未來提供原動力，保持市場上的競爭力。餘下集團未來繼續謀定後動，審慎並紮實地將挑戰化為機遇。

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 分類資料

### 物業組合

二零二二年香港地產市道持續低迷，全港物業在疫情和加息壓力下受到負面影響，投資信心疲弱，樓市交投萎縮，但隨着社交距離限制進一步放寬和入境限制的取消，二零二二年第四季開始商業活動回升，消費者情緒向好，營商環境明顯改善，物業租賃市場逐漸恢復動力，惟市場改善租金升幅較銷售額滯後，整體而言物業的租金增長繼續受壓。

### 物業合併

環球持續加息及經濟疲弱困擾二零二二年物業表現，物業交投量明顯下降，物業合併速度受到一定的影響，儘管如此，於二零二二年，餘下集團將積極於本港各區專注收購舊樓物業，繼續加強投資具升值潛力的項目，致力活化舊區、提升樓宇質素及配套設施等，消除本港舊樓潛在結構風險的同時，讓新舊業主共同獲益。餘下集團會繼續在適當時機，循不同渠道補充土地儲備，把握本港市場發展帶來的商機。

### 物業租賃

截至二零二二年十二月三十一日止年度，餘下集團物業租賃業務分類之營業額收益約為港幣354,931,000元，佔餘下集團二零二二年營業額收益約78%。

餘下集團主要投資物業包括金朝陽中心、金朝陽中心二期 — Midtown及諾士佛臺十號整體租金收益錄得跌幅。餘下集團業績表現主要因為商舖業務面對租金調整壓力及租戶提供租金支援措施而拖累。然而，餘下集團主要投資物業均座落本港黃金地段，加上多元化的租戶組合，展望受惠於政府振興本港旅遊業及內地通關措施，市場活躍度回升，餘下集團租賃業務表現有信心可以保持穩定。

### 金朝陽中心

「金朝陽中心」位處於銅鑼灣黃金地段羅素街，為香港核心購物區，國際品牌旗艦店集中地，人流暢旺，交通便捷，為集團悉心發展之優質甲級商廈。



*金朝陽中心二期 — Midtown*

「金朝陽中心二期 — Midtown」位處銅鑼灣登龍街1號，是銅鑼灣最矚目飲食消閒熱點。

*諾士佛臺十號*

「諾士佛臺十號」位處核心旅遊消閒區尖沙咀諾士佛臺10至11號。

*啟光商業大廈*

「啟光商業大廈」位處灣仔駱克道332至334號，現為一座綜合式商業項目。

*The SHARP*

「THE SHARP」位處銅鑼灣雲東街11至13號及耀華街1至1A號之綜合式商用物業項目THE SHARP，集零售、美容、飲食及商業於一身，地下至二樓為餘下集團出租物業。

*至尊迷你倉管理有限公司*

餘下集團旗下至尊迷你倉透過專業的管理及服務，為客戶提供既安全又寬敞的儲物空間，倉內備有完善的裝置設備並遵從最新消防指引。至尊迷你倉現時分店遍佈港九新界各個主要住宅及工業地區。於二零二二年年底，至尊迷你倉分店數目擴充至40間，提升可租賃面積及營利。二零二三年已繼續提升分店覆蓋度，於理想的地點建立門市，為更多客戶提供優質及專業的儲物收納服務。

二零二二年內，至尊迷你倉為服務使用者推出迎合不同需要的優惠推廣計劃，並致力與多個業務夥伴合作，提升品牌知名度。團隊亦運用成熟的營銷策略及後台管理系統，加強餘下集團業務的協同效應，提升收益。

*物業發展*

截至二零二二年十二月三十一日止年度，餘下集團中國內地物業發展業務分類之收益約為港幣78,611,000元，佔餘下集團二零二二年總收益約17%。

### 工業項目 — iCITY

全新24小時數碼工業地標iCITY位處葵涌打磚坪街111號，樓高20層，共提供601個工作間，標準樓層工作間建築面積約335至510平方呎，預計關鍵日期為二零二三年第四季。

iCITY坐擁數碼科技，採用全玻璃幕牆設計，配備多項設施，勢將成為區內具標誌性的工業項目。

### 中國內地房地產

二零二二年內，中國內地房地產市場經歷了房地產開發銷售大幅下降、企業嚴重債務危機等，多地專案頻繁爆出交樓危機，市場信心受到嚴重衝突。故此，中國內地房地產市場維持調控主調為「房住不炒」，「保交樓」亦成為國內房地產市場重要政策。各地全面落實因城施政，金融機構部門亦放出優化貸款政策，務求令房地產市場合理平穩發展。二零二二年底，國內繼續定調「房地產是支柱產業」，餘下集團期望國內疫情政策放開及整體經濟環境改善對項目市場有提振作用。

現餘下集團位於大灣區珠海市斗門區的「譽名都」(山水向日豪庭)項目已進入銷售清貨階段。位於肇慶高要區的「景湖灣·尚薈海岸」別墅及高層綜合項目，別墅單位已於二零二二年全部售罄，剩餘少量高層住宅在售，整體銷售平穩。

### 樓宇管理及其他服務

截至二零二二年十二月三十一日止年度，餘下集團樓宇管理業務分類之營業額收益約為港幣23,631,000元，佔餘下集團二零二二年營業額收益約5%。

### 金衛物業管理有限公司

餘下集團旗下之金衛物業管理有限公司專職優質樓宇管理及維修，為甲級之大型商廈、工業樓宇及中小型屋苑提供優質而專業的物業及設施管理服務。樓宇管理專業團隊憑藉經驗豐富，並具有專業資歷的管理層，已成功獲得ISO9001，ISO14001及ISO45001等品質管理認證，足證其管理系統符合國際認可。與此同時，樓宇管理團隊定期進行內部評估，積

極配合顧客及社會的需要提升服務品質，推陳出新，致力為業主及租戶提供優質物業管理、客戶服務及設施維修等全方位服務，並不斷採納市場高端科技，藉此提升整體服務質素。此外，專業管理團隊亦開始積極參與不同類型的物業及設施管理的投標工作以擴展業務。

為減低碳排放及配合政府的環保方針，餘下集團在樓宇管理團隊中成立環境管理節能小組，積極研究及實施節能措施，並持續制定合適策略及年度目標提升能源使用效益以減低碳足跡，務求建立可持續發展的社會。未來，樓宇專業管理團隊亦將全力配合政府推行都市固體廢物收費，協助各持份者做到積極實踐源頭減廢及分類回收工作。另一方面，新冠肺炎疫情亦印證了餘下集團致力履行企業社會責任，除定期為員工安排防疫培訓，專業管理團隊更嚴格執行防疫措施，包括大廈採用光觸媒塗層消毒技術、裝置免觸式設備、採用高規格空氣淨化裝置及使用國際環保認證的消毒噴霧進行定期消毒以及引入送餐、送貨機械人，協助運送外賣及貨品到業戶單位，減低病毒細菌的傳播機會。務求與時並進，專業團隊於二零二二年亦不斷審視社會環境需要以改進之管理服務模式，致力為所有顧客、商戶、工作夥伴及員工提供安全無憂的居住及工作環境。

### *Soundwill Club*

Soundwill Club作為餘下集團旗下主要投資物業的一站式會員平台，透過各式各樣的營銷活動及優惠資訊發放，一直備受顧客的熱愛。二零二二年餘下集團專業的營銷團隊把握各個機遇，結合數據分析及租戶組合定位，依照顧客的需求，提供適合客戶的產品與服務並與顧客互動，在疫情期間維持顧客對旗下物業的忠誠度。同時，Soundwill Club亦為顧客帶來更多服務，其中包括訂座服務及加強無障礙設施，讓不同需要的顧客都能夠享受到至體貼的客戶服務。

### 經營業績

二零二二年，餘下集團錄得收益約港幣457,173,000元，較二零二一年減少約港幣89,072,000元。收益減少主要由於新型冠狀病毒的爆發對租戶的業務以及房地產銷售帶來不利影響，故向彼等減免租金，從而導致租金收入減少。

### 本公司擁有人應佔虧損

二零二二年，餘下集團錄得本公司擁有人應佔虧損約港幣475,049,000元，虧損較二零二一年減少42%。虧損減少主要由於在二零二二年十二月三十一日錄得投資物業估值虧損港幣664,274,000元。

### 資產淨值

餘下集團於二零二二年十二月三十一日之資產淨值為港幣17,464,447,000元。於二零二二年十二月三十一日之每股資產淨值為港幣61.6元。

### 財務資源及流動資金

於二零二二年十二月三十一日，餘下集團之現金及銀行結餘(包括短期銀行存款及現金及現金等價物)為港幣1,394,944,000元。餘下集團於二零二二年十二月三十一日之借貸總額為港幣1,284,527,000元。

於二零二二年十二月三十一日，餘下集團之資本負債比率(以借貸總額除以權益總額之百分比呈列)為7%。

餘下集團主要於香港及中國內地營運及投資，而大部分交易均以港幣及人民幣為單位及結算。因此，任何中國內地業務均於年結日由人民幣換算為港幣，其相關兌換差額以平均匯率確認於綜合收益表以及以收盤匯率確認於其他全面收入之匯兌儲備內。二零二二年，餘下集團概無參與任何衍生工具活動，亦無利用任何財務工具對沖其資產負債表風險。

收購及發展物業之資金部分來自內部資源及部分來自銀行借貸。銀行貸款之還款期與資產之可使用年期及項目之完成日期互相配合。借貸以港幣計值，並按浮動利率計息。

餘下集團遵循之融資及庫務政策及常規，乃旨在擁有充足資金以於適當時機進行投資及在土地徵集業務中收購舊樓物業單位。與此同時，餘下集團刻意將資本負債比率維持於較為保守的偏低水平，以抵銷土地徵集業務相對較高的波幅及風險。餘下集團將依賴其內部資源(包括保留盈利及收益)並輔以銀行借貸，為其業務營運籌集資金。餘下集團擁有一支小型核心管理團隊。所有借貸與物業投資以至其他投資，均須在執行董事知情和批准的情況下方可進行。因此，餘下集團將一直對資本開支和借貸維持緊密有效的控制，以確保相關狀況與上述政策及常規相一致。

### 資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，餘下集團以賬面總值約港幣11,843,248,000元之若干投資物業以及物業、廠房及設備作抵押，作為餘下集團取得銀行融資之用。

### 或然負債

於二零二二年十二月三十一日，餘下集團就餘下集團物業買家取得之按揭貸款向銀行提供擔保約港幣51,166,000元。該等擔保將於物業交付予買家並向相關按揭登記機構辦妥按揭登記時或於清償尚欠按揭貸款時由銀行解除。董事認為，財務擔保之公平值並不重大。

### 所持重大投資

除「截至二零二二年十二月三十一日止年度」各節披露者外，餘下集團截至二零二二年十二月三十一日止財政年度內並無任何重大投資。

### 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於二零二二年八月九日，本公司之間接全資附屬公司Wonder Earning Limited（「賣方」）、餘下集團之間接全資附屬公司登龍投資地產有限公司（「賣方擔保人」）、United Endeavors Limited（「買方」）及買方之最終實益擁有人徐意（「買方擔保人」）訂立買賣協議（「二零二二年買賣協議」），據此，賣方有條件同意出售及轉讓而買方有條件同意購買及受讓Linking Smart Limited（「目標公司」）之全部已發行股本及目標公司欠負賣方之全數股東貸款，代價為港幣3,208,815,000元（可予調整）（「二零二二年出售事項」）。目標公司為希雲大廈物業單位之間接實益擁有人。

在本公司於二零二二年十月二十日舉行之股東特別大會上，本公司股東已按股數投票方式正式通過普通決議案，以批准二零二二年出售事項。

二零二二年出售事項之詳情載於本公司日期分別為二零二二年八月十一日及二零二二年十月二十日之公佈及日期為二零二二年九月二十三日之通函內。

餘下集團於二零二二年訂立若干買賣協議，以向不同獨立第三方出售餘下集團若干其他全資附屬公司（統稱「二零二二年已出售附屬公司」）的全部股權，總代價港幣95,300,000元。二零二二年已出售附屬公司已於截至二零二二年十二月三十一日止年度內完成出售。

除上述披露者外，截至二零二二年十二月三十一日止年度，餘下集團概無任何附屬公司、聯營公司及合營企業之重大收購或出售。

### 僱員薪酬

年內，餘下集團於香港及中國內地平均員工人數分別為308及36名僱員。僱員之薪酬基於其工作表現、經驗及市場慣例釐定。薪酬待遇包括薪金、醫療保險、強制性公積金及年終酌情花紅。二零二二年之僱員薪金及工資總額約為港幣141,455,000元及二零二二年並無購股權開支。

### 未來重大投資或資本資產計劃

除本通函披露者外，餘下集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度並無任何具體的未來重大投資或資本資產計劃。

### 展望

餘下集團將密切觀察疫後經濟回升的穩定性，並會繼續憑藉敏銳的觸覺洞察先機及愈早籌謀部署開關業務發展。餘下集團亦將探索其他業務和不同方式的投資，為可用資金及資源拓展以增加回報。如出現合適機會，餘下集團亦可能會投資房地產以外的其他業務。

### 截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 分類資料

#### 物業組合

受息率高昂，並長年的疫情拖累下，二零二二年經濟復甦未如預期，本港地產市場交投量未見起色。儘管政府全力推動經濟復常與對外往還措施後為零售市場帶來利好因素，帶動消費及投資情緒向好，對營商環境稍有改善，但二零二三年租金盈利調整屬滯後因素，整體的物業租金回升幅度不明顯。

#### 物業合併

餘下集團致力物色香港各區有潛質的舊樓物業，推動舊區活化、提升本港樓宇質素及物業的增值能力。然而在二零二三年高息環境持續下，本港物業交投市場表現疲弱，物業合併的業務受到影響。餘下集團將會謀定後動，謹慎分析市況及物業價值，適時補充土地儲備並為未來發展創造新商機。

### 物業租賃

截至二零二三年十二月三十一日止年度，餘下集團物業租賃業務分類之營業額收益約為港幣330,373,000元，佔餘下集團二零二三年營業額收益約88%。

餘下集團主要投資物業包括金朝陽中心、金朝陽中心二期 — Midtown及諾士佛臺十號。整體租金收益錄得跌幅。業績表現主要因為租金調整滯後及為租戶提供租金支援措施而受壓。另一方面，市場供應過剩繼續對租金表現帶來一定壓力，預計情況將持續，投資物業估值尚未見底。

然而，隨著國際經貿往來及旅遊業恢復，零售市場將於人流密集的核心地段優先復甦。餘下集團座落於本港黃金地段的主要投資物業將會率先受惠，並透過物色更多具發展潛力的租戶，餘下集團的租賃業務表現將會穩步向上。

#### 金朝陽中心

「金朝陽中心」位處於銅鑼灣黃金地段羅素街，為香港核心購物區，國際品牌旗艦店集中地，人流暢旺，交通便捷，為集團悉心發展之優質甲級商廈，集不少著名時尚潮流、美容品牌於一身，屬購物與消閒熱點。

#### 金朝陽中心二期 — Midtown

「金朝陽中心二期 — Midtown」位處銅鑼灣登龍街1號，是銅鑼灣最矚目飲食消閒熱點。二零二三年，餘下集團引入時尚年輕品牌進駐，為顧客提供更多元化的餐飲消閒體驗。

#### 諾士佛臺十號

「諾士佛臺十號」位處核心旅遊消閒區尖沙咀諾士佛臺10至11號，設不同風格的餐飲及生活品味商戶。

#### 啟光商業大廈

「啟光商業大廈」位處灣仔駱克道332至334號，現為一座綜合式商業項目。

*The SHARP*

「THE SHARP」位處銅鑼灣霎東街11至13號及耀華街1至1A號之綜合式商用物業項目，集零售、美容、飲食及商業於一身，地下至二樓為餘下集團出租物業。

**至尊迷你倉管理有限公司**

餘下集團旗下至尊迷你倉透過專業的管理及服務，為客戶提供既安全又寬敞的儲物空間，倉內備有完善的裝置設備並遵從最新消防指引。至尊迷你倉現時分店遍佈港九新界各個主要住宅及工業地區。截至二零二三年年底，至尊迷你倉分店數目已擴充至40間。二零二三年，至尊迷你倉為服務使用者推出迎合不同需要的優惠推廣計劃，並致力與多個業務夥伴合作，提升品牌知名度。餘下集團亦運用成熟的營銷策略及後台管理系統，加強餘下集團業務的協同效應，增加品牌線上滲透率，提升收益。至尊迷你倉現積極投入資源新設一站式迷你箱服務，設有專人上門收送運輸，客戶全程足不出戶輕鬆存取，亦可隨時上網預約提取物品，省時方便。

展望來年，至尊迷你倉將會繼續擴大其自置物業藍圖，作長線投資同時增加分店覆蓋度，透過建立門市、推動有效的營銷策略等，進一步提升市場佔有率，同時尋求併購機會並計劃進軍東南亞市場，為更多客戶提供優質及專業的儲物收納服務。

**物業發展**

截至二零二三年十二月三十一日止年度，餘下集團物業發展業務分類之收益約為港幣22,729,000元，佔餘下集團二零二三年總收益約6%。

*工業項目 — iCITY*

iCITY為餘下集團精心打造的葵涌全新數碼工業地標，位處葵涌和宜合道及打磚坪街交界，屬於發展成熟的工商住社區，配套齊全，交通便利，項目提供專車來往港鐵站，出入便捷。



物業樓高20層，第一階段共提供324個工作間出售，標準樓層工作間建築面積由422平方呎至510平方呎，工作間享約4.2米極高標準樓層高度，空間極具靈活性。此外，工作間內置獨立洗手間，並設有分體式冷氣機及電子門鎖。項目設約18,000平方呎多元化園林平台，配備多項設施，提供互動及社交空間。

iCITY亦引入AI智能送件送餐機械人(Delivery Robot)、全天候智能管家(Smart Concierge)、提供免觸控出入大廈、透過應用程式控制室內溫度及燈光的自動化工作室、QR Code訪客通行證等智能設備，為用戶提供高端服務。項目已於二零二三年年底落成，現正陸續安排入伙。

### 中國內地房地產業務

中國內地房地產市場在二零二三年年初階段，受到疫情防控全面解除以及行業本身降首付、降利率及因城施政解除措施等一系列利好政策帶動下，往年積壓的購房需求得到釋放，短暫恢復市場信心。但隨著前期積壓需求基本釋放完畢，下半年國內房地產重新面臨下行壓力，即使全國多部委及各地方政府持續落實優化措施，但對市場推力較為有限，傳統「金九銀十」市場氛圍難現，市場情緒延續低迷。

餘下集團國內房地產業務「譽名都」(山水向日豪庭)及「景湖灣·尚蒼海岸」兩個項目，在二零二三年上半年受惠於整體市場利好，成交量有明顯提升。目前「譽名都」僅餘少量單位在售。「景湖灣·尚蒼海岸」項目均已建成交樓入住，現為現樓銷售階段，在「保交樓」市場下屬優勢，目前整體銷售平穩。

### 樓宇管理及其他服務

截至二零二三年十二月三十一日止年度，餘下集團樓宇管理業務分類之營業額收益約為港幣21,479,000元，佔餘下集團二零二三年營業額收益約6%。

### 金衛物業管理有限公司

餘下集團旗下之金衛物業管理有限公司專職優質樓宇管理及維修，為甲級之大型商廈、工業樓宇及中小型屋苑提供優質而專業的物業及設施管理服務。樓宇管理專業團隊憑藉經驗豐富，並具有專業資歷的管理層，一直持有ISO9001，ISO14001及ISO45001等品質管理認證，足以證明其管理系統符合國際認可。與此同時，樓宇管理團隊定期進行內部評估，

積極配合顧客及社會的需要提升服務品質，致力為業主及租戶提供優質物業管理、客戶服務及設施維修等全方位服務，並不斷採納市場高端科技，藉此提升整體服務質素。管理團隊正計劃引入人工智能和物聯網技術，加強物業管理的效率和安全性。此外，二零二三年專業管理團隊亦開始積極參與不同類型的物業及設施管理的投標工作以擴展業務。

為減低碳排放及配合政府的環保方針，餘下集團在樓宇管理團隊中成立環境管理節能小組，積極研究及實施節能措施、進行能源審核及重新校驗，並制定長遠合適策略及年度目標提升能源使用效益以減低碳足跡，務求建立可持續發展的社會。未來，樓宇專業管理團隊亦全力配合政府將推行之都市固體廢物收費，同時加強回收宣傳工作，協助各持份者做到積極實踐源頭減廢及分類回收。集團亦積極為員工安排培訓，提升其專業水準，妥善地改進其管理服務模式，提升對意外及極端天氣的應變能力，致力為所有顧客、商戶、工作夥伴及員工提供安全無憂的居住及工作環境。

#### *Soundwill Club*

Soundwill Club為餘下集團旗下主要投資物業的會員獎賞計劃，提供一站式購物及消閒優惠平台，定期推出深受顧客歡迎的營銷活動及優惠資訊。

餘下集團的專業市場營銷團隊分析顧客需要及感受，善用各個市場機遇推陳出新。二零二三年，團隊配合市場營銷推廣趨勢和客戶消費習慣，並妥善結合各租戶的特色，推出一系列貼合顧客需求的營銷產品及開發多元平台宣傳活動，包括：設置互動小遊戲、線上直播商品介紹及銷售、網紅及短片營銷、消費獎賞等，藉多元化推廣渠道與顧客互動，餘下集團擴大顧客群並提升顧客忠誠度。旗下會員計劃新會員人數於二零二三年增加15%；會員的總消費金額，亦較二零二二年增加60%。Soundwill Club網上購物平台亦得到優化，以更簡單方便快捷的系統加強線上銷售的客戶體驗，提高競爭力。Soundwill Club亦定期進行意見收集，了解顧客的意見並提升餘下集團旗下物業的服務水準，過去已為顧客帶來不同服務，包括訂座服務及加強無障礙設施，讓不同需要的顧客都能夠享受到貼合需要的客戶服務。

### 經營業績

二零二三年，餘下集團錄得收益約港幣374,582,000元，較二零二二年減少約港幣82,592,000元。收益減少主要由於高息環境及市場消費習慣的改變拖慢零售市場復蘇步伐，導致租金收入減少。

### 本公司擁有人應佔虧損

二零二三年，餘下集團錄得本公司擁有人應佔虧損約港幣508,988,000元，虧損較二零二二年增加7%。虧損增加主要由於在二零二三年十二月三十一日錄得投資物業估值虧損港幣1,077,672,000元。

### 資產淨值

餘下集團於二零二三年十二月三十一日之資產淨值為港幣16,780,407,000元。於二零二三年十二月三十一日之每股資產淨值為港幣59.2元。

### 財務資源及流動資金

於二零二三年十二月三十一日，餘下集團之現金及銀行結餘(包括短期銀行存款及現金及現金等價物)為港幣1,138,306,000元。餘下集團於二零二三年十二月三十一日之借貸總額為港幣1,096,799,000元。

於二零二三年十二月三十一日，餘下集團之資本負債比率(以借貸總額除以權益總額之百分比呈列)為7%。

餘下集團主要於香港及中國內地營運及投資，而大部分交易均以港幣及人民幣為單位及結算。因此，任何中國內地業務均於年結日由人民幣換算為港幣，其相關兌換差額以平均匯率確認於綜合收益表以及以收盤匯率確認於其他全面收入之匯兌儲備內。二零二三年，餘下集團概無參與任何衍生工具活動，亦無利用任何財務工具對沖其資產負債表風險。

收購及發展物業之資金部分來自內部資源及部分來自銀行借貸。銀行貸款之還款期與資產之可使用年期及項目之完成日期互相配合。借貸以港幣計值，並按浮動利率計息。

餘下集團遵循之融資及庫務政策及常規，乃旨在擁有充足資金以於適當時機進行投資及在土地徵集業務中收購舊樓物業單位。與此同時，餘下集團刻意將資本負債比率維持於較為保守的偏低水平，以抵銷土地徵集業務相對較高的波幅及風險。餘下集團將依賴其內部資源(包括保留盈利及收益)並輔以銀行借貸，為其業務營運籌集資金。餘下集團擁有一支小型核心管理團隊。所有借貸與物業投資以至其他投資，均須在執行董事知情和批准的情況下方可進行。因此，餘下集團將一直對資本開支和借貸維持緊密有效的控制，以確保相關狀況與上述政策及常規相一致。

### 資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，餘下集團以賬面總值約港幣10,240,245,000元之若干投資物業以及物業、廠房及設備作抵押，作為餘下集團取得銀行融資之用。

### 或然負債

於二零二三年十二月三十一日，餘下集團就餘下集團物業買家取得之按揭貸款向銀行提供擔保約港幣40,220,000元。該等擔保將於物業交付予買家並向相關按揭登記機構辦妥按揭登記時或於清償尚欠按揭貸款時由銀行解除。董事認為，財務擔保之公平值並不重大。

### 所持重大投資

除上文「截至二零二三年十二月三十一日止年度」各節披露者外，餘下集團截至二零二三年十二月三十一日止財政年度內並無任何重大投資。

### 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於二零二三年三月十六日，餘下集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，按港幣36,080,000元的代價出售餘下集團全資附屬公司Data Chief Limited(「Data Chief」)的全部股權。Data Chief為一家投資控股公司(其持有位於香港的投資物業)的唯一股東。出售事項已於二零二三年三月三十一日完成。

誠如本附錄「截至二零二二年十二月三十一日止年度 — 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業」各段所披露，餘下集團於二零二二年八月九日就二零二二年出售事項訂立二零二二年買賣協議。

於二零二三年八月九日，餘下集團應獲支付之進一步按金港幣320,881,500元（「**進一步按金**」）到期，惟買方並無支付進一步按金。

於二零二三年一月十九日，二零二二年買賣協議之各方訂立補充協議（「**補充協議**」），據此(i)各方協定將買方支付進一步按金之日期由二零二三年二月九日延展至二零二三年八月九日；及(ii)買方協定於二零二三年二月八日或之前向賣方支付不可退回之款項港幣11,200,083元（此為二零二三年二月九日至二零二三年八月九日（包括首尾兩日）期間應就進一步按金協定支付之利息），詳情載於本公司日期分別為二零二三年一月十九日及二零二三年八月十日之公佈內。

於二零二三年九月十三日，餘下集團與買方及買方擔保人進一步訂立和解協議（「**和解協議**」）。餘下集團已獲支付並收取不可退還之和解金為數港幣32,000,000元（「**和解金**」），二零二二年買賣協議已根據和解協議之條款終止。上述詳情載於本公司日期為二零二三年九月十三日之公佈內。

除上述披露者外，截至二零二三年十二月三十一日止年度，餘下集團概無任何附屬公司、聯營公司及合營企業之重大收購或出售。

### 僱員薪酬

二零二三年，餘下集團於香港及中國內地平均員工人數分別為297及33名僱員。僱員之薪酬基於其工作表現、經驗及市場慣例釐定。薪酬待遇包括薪金、醫療保險、強制性公積金及年終酌情花紅。二零二三年之僱員薪金及工資總額約為港幣160,542,000元及二零二三年並無購股權開支。

### 未來重大投資或資本資產計劃

除本通函披露者外，餘下集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度並無任何具體的未來重大投資或資本資產計劃。

**展望**

餘下集團將繼續以審慎務實的態度推動業務發展，保持企業的競爭能力，做好前瞻性部署，使餘下集團提升企業價值、邁向多元化發展，為持份者及投資者帶來豐厚回報。

## 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) 董事於本公司之權益

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C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(如有)如下：

#### 於股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	擁有權益之 股份數目	佔本公司總發行 股份之概約 百分比 <sup>(附註4)</sup>
傅金珠	實益擁有人及信託受益人	212,401,630 (附註1)	74.97%
陳慧苓	信託受益人	212,305,028 (附註2)	74.94%
陳慶達	信託受益人	212,305,028 (附註3)	74.94%

附註1：根據證券及期貨條例，傅金珠女士(「傅女士」)被視為在合共212,401,630股股份中擁有權益：(i)傅女士實益擁有96,602股股份；(ii) Ko Bee Limited持有209,919,028股股份，而Ko Bee Limited之全部已發行股本由全權信託(「該信託」)持有。傅女士為該信託之受益人；及(iii) Ko Bee Limited全資擁有之公司富順朝陽有限公司持有2,386,000股股份。Ko Bee Limited及富順朝陽有限公司均為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。

附註2：根據證券及期貨條例，陳慧苓小姐（「陳小姐」）被視為在212,305,028股股份中擁有權益。陳小姐為該信託之受益人。

附註3：根據證券及期貨條例，陳慶達先生（「陳先生」）被視為在212,305,028股股份中擁有權益。陳先生為該信託之受益人。

附註4：該等百分比乃根據本公司於最後實際可行日期已發行股份總數（即283,308,635股股份）計算得出。

**(b) 董事於相聯法團之權益**

董事姓名	相聯法團名稱	身份	所持股份 數目及類別	佔總發行 股份之 概約百分比
傅金珠	Ko Bee Limited	信託受益人	1股普通股	100% (附註5)
陳慧苓	Ko Bee Limited	信託受益人	1股普通股	100% (附註5)
陳慶達	Ko Bee Limited	信託受益人	1股普通股	100% (附註5)
傅金珠	富順朝陽有限公司	受控制法團權益及信託受益人	1股普通股	100% (附註5)
陳慧苓	富順朝陽有限公司	受控制法團權益及信託受益人	1股普通股	100% (附註5)
陳慶達	富順朝陽有限公司	受控制法團權益及信託受益人	1股普通股	100% (附註5)

附註5：Ko Bee Limited之全部已發行股本由該信託持有。富順朝陽有限公司之全部已發行股本由Ko Bee Limited持有。傅女士、陳小姐及陳先生均為該信託之受益人。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員概無亦無被視為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(a)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（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(b)須記入根據證券及期貨條例第XV部第352條所指之登記冊；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。



於最後實際可行日期，除下文披露者外，概無董事或擬任董事為於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之公司之董事或僱員：

董事姓名	擁有該須予披露權益或淡倉之公司之名稱	於有關公司之職位
傅金珠	Ko Bee Limited	董事
	富順朝陽有限公司	董事
陳慶達	Ko Bee Limited	董事

### 3. 董事及緊密聯繫人之競爭權益

於最後實際可行日期，據董事在作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人被視為在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中擁有任何根據上市規則第8.10條須披露之權益。

### 4. 董事於本集團資產及合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人自二零二三年十二月三十一日(即本公司最近期已刊發經審核財務報表之結算日期)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。

於最後實際可行日期，概無董事在本集團任何成員公司所訂立對本集團整體業務有重大影響之任何存續合約或安排中擁有重大權益。

### 5. 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任何服務合約，惟於一年內屆滿或本公司於一年內可免付任何賠償(法定賠償除外)而終止之合約除外。

### 6. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團概無參與任何重大訴訟或索償，而就董事所知，本集團並無尚未了結或受威脅面臨之重大訴訟或索償。

## 7. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期所訂立而屬或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中所訂立之合約)為以下合約：

- (a) 賣方(作為賣方)、買方(作為買方)、賣方擔保人(作為賣方擔保人)及買方擔保人(作為買方擔保人)所訂立日期為二零二二年八月九日的二零二二年買賣協議，內容有關出售目標公司之全部已發行股本及轉讓目標公司欠負賣方之全數股東貸款(即出售事項)，代價為港幣3,208,815,000元(可予調整)，詳情載於本公司日期為二零二二年八月十一日及二零二二年十月二十日之公佈以及本公司日期為二零二二年九月二十二日之通函；
- (b) 賣方、買方、賣方擔保人及買方擔保人所訂立日期為二零二三年一月十九日內容有關二零二二年買賣協議的補充協議，據此(其中包括)，(i)各方協定將買方支付(i)二零二二年買賣協議項下進一步按金為數港幣320,881,500元之日期由二零二三年二月九日延展至二零二三年八月九日；及(ii)買方協定於二零二三年二月八日或之前向賣方支付不可退回之款項港幣11,200,083元(此為二零二三年二月九日至二零二三年八月九日(包括首尾兩日)期間應就進一步按金協定支付之利息)，詳情載於本公司日期分別為二零二三年一月十九日及二零二三年八月十日之公佈；及
- (c) 賣方、賣方擔保人、買方及買方擔保人所訂立日期為二零二三年九月十三日內容有關二零二二年買賣協議及補充協議的和解協議，據此(其中包括)，(i)各方同意賣方沒收買方在簽署二零二二年買賣協議時支付之初始按金港幣320,881,500元；(ii)除沒收初始按金外，買方在簽署和解協議時，須向本集團支付不可退還之和解金為數港幣32,000,000元；及(iii)作為賣方沒收初始按金以及買方支付和解金之代價，各方同意終止二零二二年買賣協議，而二零二二年買賣協議將停止生效，詳情載於本公司日期為二零二三年九月十三日之公佈。

## 8. 專家及同意

以下為於本通函內發表意見之專家之資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
威格斯資產評估顧問有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，各上述專家(i)概無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無任何權利(不論是否可依法強制執行)可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券；(ii)概無於本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表之結算日期)以來已收購、出售或承租或擬收購、出售或承租之任何資產中直接或間接擁有任何權益；及(iii)已就本通函之刊發發出其同意書，同意按當中所載之形式及文意轉載其函件及引述其名稱，且並無撤回其同意書。

## 9. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司之總辦事處兼香港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) 本公司之公司秘書為謝偉衡先生。謝先生畢業於香港大學，並持有法律學士學位。彼為香港之合資格律師。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記處為卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (e) 本通函及隨附代表委任表格之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

**10. 展示文件**

下列文件之副本將由本通函日期起計14日(直至及包括該日)內,於本公司網站([www.soundwill.com.hk](http://www.soundwill.com.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))登載:

- (a) 德勤•關黃陳方會計師行就未經審核備考財務資料出具之報告,全文載於本通函附錄三;
- (b) 威格斯資產評估顧問有限公司編製之物業估值報告,全文載於本通函附錄四;及
- (c) 本附錄「專家及同意」一段所指之同意書。



**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)

**股東特別大會通告**

茲通告金朝陽集團有限公司(「本公司」)將於二零二四年六月十四日(星期五)下午二時三十分在香港銅鑼灣登龍街1號金朝陽中心二期 — Midtown 16樓A室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案：

**普通決議案**

「動議：

- (a) 確認、授權及批准可能非常重大出售事項(定義見本公司日期為二零二四年五月二十四日之通函(「通函」)，本通告為其中一部分)；
- (b) 自本決議案通過之日起十二(12)個月內，授權本公司董事(「董事」)將按土地審裁處頒令於該地段(定義見通函)進行之任何公開拍賣(包括但不限於進一步拍賣(定義見通函))中按照土地審裁處釐定的底價(包括但不限於經修訂底價(定義見通函))或以上之價格使可能非常重大出售事項(定義見通函)生效；
- (c) 授權本公司任何一名董事(或本公司任何兩名董事或本公司一名董事及秘書(如以印章簽立文件))在彼等可能絕對酌情認為必要、合宜或權宜之情況下，代本公司為或就在彼等可能絕對酌情認為必要或合宜之情況下實行及完成可能非常重大出

\* 僅供識別

## 股東特別大會通告

售事項(定義見通函)以及使之生效而簽立所有其他文件、文據及協議以及作出所有行動、事項或事情，並擁有十足權力授權任何其他人士，以本公司或其附屬公司名義及為本公司或其附屬公司行事進行上述事宜，惟以本決議案通過之日起十二(12)個月之期間為限；及

- (d) 在所有方面批准、確認、追認及採納在本決議案日期前任何董事就使可能非常重大出售事項(定義見通函)生效或就其而採取的任何行動，猶如於採取有關行動前已提呈本公司股東批准並已獲其批准。」

承董事會命  
金朝陽集團有限公司  
主席  
陳慶達

香港，二零二四年五月二十四日

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

總辦事處兼香港主要營業地點：

香港  
銅鑼灣  
羅素街38號  
金朝陽中心21樓

附註：

1. 隨附股東特別大會適用之代表委任表格。
2. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之股東(「股東」)，可委派一名或多名代表出席並代其投票。受委代表毋須為股東。如委派一名以上代表，則須於相關的代表委任表格中指明如此委任的每一名受委代表所代表的股份數目。每名親身或由受委代表出席之股東就其持有之每股股份享有一票投票權。
3. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經核證之該等授權書或授權文件副本，必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港主要營業地點，地址為香港銅鑼灣羅素街38號金朝陽中心21樓，方為有效。填妥並交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會並於會上投票，於此情況下，委派受委代表的文書將被視為已撤銷。

---

## 股東特別大會通告

---

4. 為釐定出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二四年六月十一日(星期二)至二零二四年六月十四日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份轉讓。確定本公司股東出席股東特別大會之權利之記錄日期為二零二四年六月十四日(星期五)營業時間結束時。為有權出席股東特別大會並於會上投票，所有已填妥股份過戶表格連同有關股票，必須於二零二四年六月七日(星期五)下午四時三十分前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司辦理登記手續，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
5. 倘屬本公司任何股份之聯名持有人，任何一名該等持有人均可在股東特別大會上就該等股份親身或委派代表投票，猶如其為唯一有權投票者，但若多於一名該等聯名持有人出席股東特別大會，則只接納排名於首之持有人之投票(不論親身或委派代表)，其他聯名持有人之投票概不接納。就此而言，排名先後乃根據本公司股東名冊內有關聯名持有人之排名次序而定。
6. 上述決議案將於股東特別大會上以投票方式進行表決。
7. 於本通告日期，本公司董事會之成員包括(i)執行董事：傅金珠、陳慧苓、陳慶達及謝偉衡；及(ii)獨立非執行董事：陳啟能、浦炳榮及楊俊文。