

此乃要件 請即處理

閣下如對收購建議、本綜合文件及／或隨附的接納表格的任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢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。

閣下如已售出或轉讓名下所有盛洋投資(控股)有限公司的證券，應立即將本綜合文件及隨附的接納表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行或持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。本綜合文件應與隨附的接納表格(其內容構成其中所載收購建議的條款及條件的一部份)一併閱讀。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本綜合文件及隨附的接納表格的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本綜合文件及隨附的接納表格全部或任何部份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。



盛洋投資

Estate Spring International Limited **Gemini Investments (Holdings) Limited**
(置泉國際有限公司) **盛洋投資(控股)有限公司**

(於英屬處女群島註冊成立的有限公司)

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：174)

有關

**新百利融資有限公司為及代表置泉國際有限公司
提出無條件強制性現金收購建議
以收購本公司全部已發行股份
(除外股份及置泉國際有限公司已擁有或同意將予收購的股份除外)
及註銷本公司全部尚未行使的購股權的
綜合文件**

收購方的財務顧問

獨立董事委員會的獨立財務顧問



新百利融資有限公司



FIRST SHANGHAI GROUP
FIRST SHANGHAI CAPITAL LIMITED
第一上海融資有限公司

除文義另有所指外，本綜合文件(包括本封面頁)所用詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

載有(其中包括)收購建議條款詳情的「新百利函件」載於本綜合文件第14至29頁。「董事局函件」載於本綜合文件第30至43頁。載有獨立董事委員會就收購建議致獨立股東及獨立購股權持有人的推薦建議的「獨立董事委員會函件」載於本綜合文件第44至46頁。載有獨立財務顧問就收購建議致獨立董事委員會的意見及推薦建議的「獨立財務顧問函件」載於本綜合文件第47至77頁。

收購建議的接納及結算程序載於本綜合文件附錄一及隨附的接納表格。股份收購建議及購股權收購建議的接納須不遲於二零二零年十二月三十一日下午四時正或收購方根據收購守則可能釐定及公佈的較後時間及／或日期分別送達過戶登記處及本公司。

股東及購股權持有人應自行了解及遵守本綜合文件「重要通知」所載的任何適用法律、稅務或監管規定。將會或有意將本綜合文件及／或隨附的接納表格轉交香港境外任何司法權區的任何人士(包括但不限於託管人、代名人及受託人)於採取任何行動前，應細閱本綜合文件「新百利函件」內「海外股東及海外購股權持有人」一節所載有關此方面的詳情。任何海外股東及海外購股權持有人如欲分別就股份收購建議及購股權收購建議採取任何行動須負責自行全面遵守相關司法權區的有關法例及法規(包括取得可能需要的所有政府、外匯管制或其他同意，及遵守所有必要手續或法律規定，以及支付有關海外股東或海外購股權持有人就接納收購建議(如適用)於相關司法權區應付的任何發行、轉讓或其他稅項。建議海外股東及海外購股權持有人就決定是否接納收購建議(如適用)尋求專業意見。

本綜合文件由收購方及本公司聯合發佈。就詮釋而言，本綜合文件及隨附的接納表格的中英文版如有任何歧義，概以其各自的英文版為準。

只要收購建議仍可供接納，本綜合文件將刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.geminiinvestments.com.hk>)。

二零二零年十二月十日

目 錄

	頁次
預期時間表.....	1
重要通知.....	3
釋義.....	7
新百利函件.....	14
董事局函件.....	30
獨立董事委員會函件.....	44
獨立財務顧問函件.....	47
附錄一 — 收購建議的進一步條款.....	I-1
附錄二 — 本集團的財務資料.....	II-1
附錄三 — 經擴大集團的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 — 本集團的一般資料.....	V-1
附錄六 — 收購方的一般資料.....	VI-1
附錄七 — 購股權收購建議函件的形式.....	VII-1

預期時間表

下文所載時間表僅屬指示性質，可能有所變動。倘以下時間表有任何變動，本公司將於適當時另行刊發公告。除另有指明外，本綜合文件所提述的所有時間及日期均為香港時間及日期。

事件

香港時間及日期

本綜合文件及隨附的接納表格的寄發日期

及收購建議開始日期 二零二零年十二月十日(星期四)

於截止日期接納收購建議的

最後時限(附註1) 二零二零年十二月三十一日(星期四)
下午四時正

截止日期(附註2) 二零二零年十二月三十一日(星期四)

於截止日期在聯交所及本公司網站公佈

收購建議的結果 不遲於二零二零年十二月三十一日(星期四)
下午七時正

於截止日期就收購建議收到有效接納的

應付金額寄發支票的最後日期(附註3) 二零二一年一月十二日(星期二)

附註：

- (1) 閣下如欲接納收購建議，應確保閣下已填妥及簽署的接納表格及相關文件於指定時間前**送達**過戶登記處(就股份收購建議而言)及/或本公司(就購股權收購建議而言)。倘閣下選擇郵寄文件，務請閣下考慮郵寄所需的時間。

於中央結算系統以投資者戶口持有人身份直接持有或透過經紀或託管商參與者間接持有收購股份的收購股份實益擁有人，應留意有關根據中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則向中央結算系統作出指示的時間規定。

股東於**白色**股份收購建議接納表格及購股權持有人於**粉紅色**購股權收購建議接納表格作出的所有接納、指示、授權及承諾均為不可撤銷，惟收購守則所允許者除外。

- (2) 除非收購方根據收購守則修訂或延長收購建議，否則收購建議(在各方面均為無條件)將於二零二零年十二月三十一日(星期四)下午四時正截止接納。根據收購守則，收購方有權延長收購建議，直至其依據收購守則可以決定(或根據收購守則獲執行人員允許)的日期。倘收購建議獲延長或修訂，有關延長或修訂的公告將列明下一個截止日期。任何經修訂收購建議須維持可供接納至少十四(14)日，且不得早於二零二一年一月十四日(星期四)截止。

預期時間表

- (3) 就根據股份收購建議交回以供接納的收購股份支付的代價(經扣除賣方從價印花稅後)將以平郵方式寄發予接納股份收購建議的股東，郵誤風險概由彼等自行承擔，而就根據購股權收購建議交回以供註銷的購股權支付的代價將送交本公司的香港辦事處(地址為香港金鐘道89號力寶中心一座39樓3902室)，以供接納購股權收購建議的購股權持有人領取。付款將儘快作出，惟無論如何須根據收購守則、本綜合文件及相關隨附的接納表格於過戶登記處(就股份收購建議而言)或本公司(就購股權收購建議而言)收取所有相關文件以使相關收購建議項下的各項接納屬完整及有效當日後七(7)個營業日內作出。

惡劣天氣對接納收購建議的最後時限及／或寄發支票的最後日期的影響

倘香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號或超強颱風引起的「極端情況」：

- (a) 於接納收購建議的最後日期及／或就有效接納寄發收購建議項下應付金額的支票的最後日期(視乎情況而定)中午十二時正前任何時間生效但於中午十二時正或之後不再生效，則接納收購建議的最後時限將仍為同一營業日下午四時正及／或寄發支票的最後日期將仍為同一營業日；或
- (b) 於接納收購建議的最後日期及／或就有效接納寄發收購建議項下應付金額的支票的最後日期(視乎情況而定)中午十二時正至下午四時正期間任何時間生效，則接納收購建議的最後時限將重訂為下一個營業日(在該日上午九時正至下午四時正期間任何時間香港並無發出任何該等警告信號)的下午四時正及／或寄發支票的最後日期將重訂為下一個營業日(在該日上午九時正至下午四時正期間任何時間香港並無發出任何該等警告信號)。

重要通知

以下資料對全體股東及購股權持有人而言屬重要。

務請閣下細閱本綜合文件全文(包括其附錄)及接納表格。

- **股份收購價**：每股收購股份現金港幣 1.10 元。
- **購股權收購價**：請參閱本綜合文件「新百利函件」內的「收購建議 — 購股權收購建議」。
- **如何接納收購建議**：請將已填妥及簽署的**白色**股份收購建議接納表格及相關文件交回過戶登記處(就股份收購建議而言)及／或**粉紅色**購股權收購建議接納表格及相關文件交回本公司(就購股權收購建議而言)。
- **接納限期**：除非另有修訂或延長，否則收購建議將於二零二零年十二月三十一日(截止日期)下午四時正截止接納。

有關詳情，請參閱本綜合文件「附錄一 — 收購建議的進一步條款」。

- **結算**：就根據股份收購建議交回以供接納的收購股份支付的代價(扣除賣方從價印花稅後)將以平郵方式寄發予接納股份收購建議的股東，而就根據購股權收購建議交回以供註銷的購股權支付的代價將送交本公司的香港辦事處(地址為香港金鐘道 89 號力寶中心一座 39 樓 3902 室)，以供接納購股權收購建議的購股權持有人領取。付款將儘快作出，惟無論如何須於收到完整及有效接納當日起計七(7)個營業日內作出。

重要通知

致海外股東及海外購股權持有人的通知

向身為香港境外司法權區的公民、居民或國民的股東或購股權持有人提出收購建議，可能須遵守相關司法權區的法例或法規。向該等股東及購股權持有人提出收購建議及彼等接納收購建議可能受相關司法權區的法例或法規禁止或影響，而有意接納收購建議的該等股東及購股權持有人各自有責任自行全面遵守相關司法權區的有關法例及法規，包括任何政府、外匯管制或其他同意的任何規定、任何存檔及登記規定、任何必要手續、任何法律或監管規定及接納股東或(視乎情況而定)購股權持有人就其接納支付任何轉讓或其他稅項的任何規定。

任何股東或購股權持有人對收購建議的任何接納將被視為構成該股東或(視乎情況而定)購股權持有人向收購方及本公司聲明及保證，彼等已遵守相關司法權區的所有法例及法規，且根據相關司法權區的法例及法規，該股東可合法接納股份收購建議或(視乎情況而定)該購股權持有人可合法接納購股權收購建議。股東及購股權持有人如有疑問，應諮詢其專業顧問。

收購方、收購方一致行動人士、本公司、新百利、第一上海、過戶登記處或彼等各自的任何實益擁有人、董事、高級人員、顧問、聯繫人、代理人或參與收購建議的任何其他人士有權就海外股東及購股權持有人可能須支付的任何稅項獲悉數彌償及毋須承擔任何責任。請參閱本綜合文件「新百利函件」內「海外股東及海外購股權持有人」一節。

致美國收購股份及／或購股權持有人的通知

收購建議乃就一間於香港註冊成立的有限公司的證券作出，並須遵守香港披露及其他程序規定，該等規定有別於美國的規定。本綜合文件將不會根據香港以外任何司法權區的法例或規則(有別於美國的法例或規則)存檔。

重要通知

本綜合文件所載的財務資料乃根據香港財務報告準則編製，因此未必可與美國公司或按美國公認會計原則編製其財務報表的公司的財務資料進行比較。收購建議將根據適用的美國收購建議規則或其若干可用豁免或例外情況及另行根據證券及期貨條例的規定於美國提出。因此，收購建議將須遵守披露及其他程序規定(包括有關撤回權、收購建議時間表、結算程序及付款時間)，該等規定有別於美國國內收購建議程序及法律所適用者。就美國聯邦所得稅而言及根據適用的州份及地方以及外國及其他稅法，美國收購股份及／或購股權持有人根據收購建議收取現金可能屬應課稅交易。務請收購股份及／或購股權的各持有人立即就接納收購建議的稅務影響諮詢其獨立專業顧問。美國收購股份及購股權持有人可能難以執行其權利及因美國聯邦證券法而產生的任何申索，因為收購方及本公司位於美國境外的國家，且彼等各自的部份或全部高級人員及董事可能為美國以外國家的居民。美國收購股份及購股權持有人可能無法在非美國法院就美國證券法遭到違反起訴非美國公司或其高級人員或董事。此外，美國收購股份及購股權持有人可能難以強制一間非美國公司及其聯屬公司服從美國法院的判決。

根據香港一般慣例及美國交易法第 14e-5(b) 條，收購方謹此披露彼或其各自的聯屬公司或代名人或經紀(作為代理人行事)可於股份收購建議可供接納之前或期間在美國境外不時購買或安排購買股份(根據股份收購建議除外)。此等購買可按現行價格於公開市場進行或按磋商價格透過私人交易進行，惟任何該等購買或安排均須遵守適用法律並於美國境外進行。有關該等購買的任何資料將向證監會報告，而在證監會向公眾公開的範圍內，有關資料將可於證監會網站 (<http://www.sfc.hk>) 查閱。

重要通知

有關前瞻性陳述的警示附註

本綜合文件載有若干「前瞻性陳述」。此等陳述乃以收購方及／或本公司(視乎情況而定)管理層的當前期望為基礎，並當然受制於不確定性及情況變動。

前瞻性陳述包括但不限於通常含有「意圖」、「預期」、「預計」、「旨在」、「估計」、「設想」等及類似涵義詞彙的聲明。基於其性質使然，前瞻性陳述涉及風險與不確定性，因為該等陳述關乎將來發生的事件，並取決於將來發生的情況。多項因素或會導致實際結果及發展與該等前瞻性陳述所明示或暗示者大相逕庭。該等因素包括但不限於本集團經營所在國家或對本集團業務活動或投資構成影響的其他國家的整體、社會、經濟及政治狀況、本集團經營所在國家的利率、貨幣及利率政策、本集團經營所在國家及全球的通脹或通縮、外匯匯率、金融市場表現、本集團經營所在國家的國內及國外法例、法規及稅項變動、競爭及定價環境變動以及資產估值的地區或整體變動。其他未知或不可預測因素可能導致實際結果與該等前瞻性陳述所述者大相逕庭。

根據適用法例、規則及法規(包括收購守則)的規定，收購方、本公司或代表彼等任何一方行事的人士所作出的所有書面及口頭前瞻性陳述整體均受上述警示聲明的明確限制。本綜合文件所載前瞻性陳述僅在最後實際可行日期作出。根據適用法例、規則及法規(包括收購守則)的規定，收購方及本公司概不承擔更正或更新本綜合文件所載前瞻性陳述或意見的任何責任。

釋義

於本綜合文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「聯繫人」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「聯屬公司」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	聯交所開門辦理業務的日子
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中央結算系統」	指	香港中央結算有限公司設立及營運的中央結算及交收系統
「Charm Reliance」	指	Charm Reliance International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，持有瑞喜的12.75%權益
「截止日期」	指	二零二零年十二月三十一日，即收購建議的截止日期，或倘收購建議根據收購守則獲延長或修訂的任何其後截止日期
「本公司」	指	盛洋投資(控股)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：174)
「完成」	指	根據買賣協議完成買賣待售股份
「完成公告」	指	收購方與本公司就完成聯合刊發日期為二零二零年十一月十九日的聯合公告

釋義

「綜合文件」	指	收購方與本公司根據收購守則就收購建議聯合刊發日期為二零二零年十二月十日的本綜合收購建議及回應文件
「可換股優先股」	指	本公司於二零一四年十二月二十三日向賣方發行的本公司無投票權可換股優先股
「註銷契據」	指	賣方以本公司為受益人所簽立日期為二零二零年二月二十八日的註銷契據，內容有關註銷賣方所持有的31,666,667股可換股優先股
「Delight Finance」	指	Delight Finance International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，持有瑞喜的12.75%權益
「董事」	指	本公司董事
「產權負擔」	指	任何物業、資產或任何性質的權利的任何按揭、抵押、質押、留置權(因法規或法律的施行而產生者除外)、股權、押貨預支或其他產權負擔、優先權或擔保權益、遞延購買、所有權保留、租賃、售後購回或售後租回安排，並包括就上述任何一項訂立的任何協議
「除外股份」	指	由賣方擁有及根據不可撤回承諾從股份收購建議排除的157,986,500股股份
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何代表
「接納表格」	指	白色 股份收購建議接納表格及 粉紅色 購股權收購建議接納表格的統稱

釋義

「瑞喜」	指	瑞喜創投有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由遠洋集團間接擁有49%權益、Charm Reliance擁有12.75%權益、Delight Finance擁有12.75%權益及領昱擁有25.50%權益
「耀品」	指	耀品創投有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司及Oceanland Global的全資附屬公司
「GR Realty」	指	Gemini-Rosemont Realty LLC，自二零二零年七月三十一日起為本公司的附屬公司，由本公司擁有45%權益
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「香港栢星」	指	香港栢星企業有限公司，由張立先生全資擁有的公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由非執行董事王曉先生及全體獨立非執行董事(即羅子璘先生、盧煥波先生及陳英順女士)組成的獨立董事委員會，成立目的為就收購建議及尤其收購建議的條款是否公平合理及應否接納收購建議向獨立股東及獨立購股權持有人提供意見
「獨立財務顧問」或「第一上海」	指	第一上海融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，獲本公司委任為獨立財務顧問，以就收購建議及尤其收購建議的條款是否公平合理及應否接納收購建議向獨立董事委員會提供意見

釋義

「獨立購股權持有人」	指	收購方及收購方一致行動人士以外的購股權持有人
「獨立股東」	指	收購方及收購方一致行動人士以外的股東
「中期報告」	指	本公司於二零二零年八月十三日刊發的截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告
「不可撤回承諾」	指	賣方以收購方為受益人作出日期為二零二零年十一月十四日的不可撤回承諾
「聯合公告」	指	收購方與本公司就收購建議聯合刊發日期為二零二零年十一月十六日的聯合公告
「最後交易日」	指	二零二零年十一月十三日，即緊接聯合公告刊發前股份於聯交所買賣的最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二零年十二月七日，即本綜合文件付印前為確定本綜合文件所載若干資料的最後實際可行日期
「領昱」	指	領昱投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，持有瑞喜25.50%權益
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Oceanland Global」	指	Oceanland Global Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司及遠洋資本的間接全資附屬公司
「收購期」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義，由二零二零年十一月十六日(即聯合公告日期)開始，並將於收購建議截止接納當日結束

釋義

「收購股份」	指	除外股份及收購方於股份收購建議提出時已擁有或同意收購以外的所有已發行股份
「收購股東」	指	收購股份的持有人
「收購方」	指	置泉國際有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司及瑞喜的間接全資附屬公司
「收購方一致行動人士」	指	根據收購守則「一致行動」的定義，與收購方一致行動或被推定為與收購方一致行動的任何人士，包括但不限於遠洋集團、賣方、李明先生、王洪輝先生、陳嘉敏女士及莊棣盛先生
「收購建議」	指	股份收購建議及購股權收購建議
「購股權」	指	本公司於二零一一年八月二十六日、二零一三年八月九日及二零一五年三月九日根據購股權計劃授出的購股權，賦予其持有人權利根據購股權計劃的條款及條件認購股份
「購股權收購建議」	指	新百利根據收購守則為及代表收購方就註銷所有尚未行使購股權提出的無條件強制性現金收購建議
「購股權收購價」	指	作出購股權收購建議的價格，進一步詳情載於本綜合文件「新百利函件」內的「收購建議 — 購股權收購建議」一節
「購股權持有人」	指	尚未行使購股權的持有人
「海外購股權持有人」	指	於本公司購股權持有人名冊所示地址位於香港境外的購股權持有人

釋義

「海外股東」	指	於本公司股東名冊所示地址位於香港境外的股東
「 粉紅色 購股權收購建議接納表格」	指	本綜合文件隨附有關購股權收購建議的粉紅色接納及註銷表格
「中國」	指	中華人民共和國，就本綜合文件而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「過戶登記處」	指	本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓
「有關期間」	指	自二零二零年五月十六日(即聯合公告日期前六個月當日)起至最後實際可行日期(包括該日)止期間
「買賣協議」	指	賣方與收購方就買賣待售股份訂立日期為二零二零年十一月十四日的買賣協議
「待售股份」	指	收購方根據買賣協議向賣方收購的合共154,518,125股股份；而「待售股份」指其中任何一股
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「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	本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份持有人
「股份收購建議」	指	新百利根據收購守則為及代表收購方就收購本公司所有已發行股份(除外股份及收購方已擁有或同意將予收購的股份除外)提出的無條件強制性現金收購建議

釋義

「股份收購價」	指	股份收購建議提出的價格，即每股收購股份港幣1.10元
「購股權計劃」	指	本公司於二零一一年六月二十三日批准及採納的購股權計劃
「遠洋資本」	指	遠洋資本控股有限公司，一間於香港註冊成立的有限責任公司及瑞喜的全資附屬公司
「遠洋集團」	指	遠洋集團控股有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其普通股於聯交所上市(股份代號：3377)
「新百利」	指	新百利融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為收購方有關收購建議的財務顧問
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「達佳」	指	達佳投資有限公司，由王晓先生全資擁有的公司
「美國」	指	美利堅合眾國
「賣方」	指	盛美管理有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司及遠洋集團的間接全資附屬公司
「 白色 股份收購建議 接納表格」	指	本綜合文件隨附有關股份收購建議的白色接納及過戶表格
「%」	指	百分比。



新百利融資有限公司

香港

皇后大道中29號

華人行

20樓

敬啟者：

**新百利融資有限公司為及代表置泉國際有限公司
提出無條件強制性現金收購建議
以收購該公司全部已發行股份
(除外股份及置泉國際有限公司已擁有或同意將予收購的股份除外)
及註銷該公司全部尚未行使的購股權**

緒言

茲提述有關(其中包括)買賣協議、收購建議及不可撤回承諾的聯合公告。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

緊接完成前，收購方及賣方各自分別持有90,278,000股股份及312,504,625股股份(分別相當於當時已發行股份總數約14.29%及約49.45%)，另賣方持有754,333,333股可換股優先股(相當於全部已發行可換股優先股)。

於二零二零年十一月十九日，收購方與該公司聯合宣佈，完成已於二零二零年十一月十九日落實，而於完成後，收購方於股份的持股量由90,278,000股股份增加至244,796,125股股份(相當於當時已發行股份總數約38.74%)，而賣方於股份的持股量由312,504,625股股份減少至157,986,500股股份(相當於當時已發行股份總數25.00%)。

新百利函件

基於上文所述及經計及不可撤回承諾，收購方須就該公司全部已發行證券(除外股份及收購方已擁有或同意將予收購的證券除外)提出強制性全面現金收購建議。新百利正為及代表收購方提出收購建議。

本函件構成綜合文件的一部份，載有(其中包括)收購建議的詳情、有關收購方的資料及收購方對該集團的意向。有關收購建議條款及接納程序的進一步詳情載於綜合文件附錄一及隨附接納表格。收購股東及購股權持有人於決定是否接納收購建議前，務須仔細考慮綜合文件「董事局函件」、「獨立董事委員會函件」、「獨立財務顧問函件」、各附錄及隨附接納表格所載的資料，並諮詢彼等本身的專業顧問。

收購建議

經計及不可撤回承諾，新百利正為及代表收購方根據收購守則規則 26.1 提出股份收購建議及根據收購守則規則 13.5 提出購股權收購建議，基準如下：

股份收購建議

就每股收購股份而言 現金港幣 1.10 元

購股權收購建議

就註銷每份行使價為下列各項的尚未行使購股權而言：

港幣 1.40 元(合共 2,300,000 份購股權) 現金港幣 0.00001 元
港幣 0.96 元(合共 25,216,000 份購股權) 現金港幣 0.14 元
港幣 1.27 元(合共 3,290,000 份購股權) 現金港幣 0.00001 元

股份收購價每股收購股份港幣 1.10 元，為相等於收購方根據買賣協議所付的每股待售股份購買價。

新百利函件

根據收購守則規則13及收購守則第6項應用指引，尚未行使購股權的收購價通常指購股權行使價與股份收購價的差額。根據購股權收購建議，鑑於5,590,000份尚未行使購股權的行使價高於股份收購價，該5,590,000份尚未行使購股權屬價外，而每份有關尚未行使購股權的收購價為名義價值港幣0.00001元。就25,216,000份尚未行使購股權（其行使價低於股份收購價）而言，該25,216,000份尚未行使購股權的上述收購價為股份收購價與相關行使價（即港幣0.96元）的差額。

股份收購建議提呈予收購股東，而購股權收購建議提呈予全體購股權持有人。根據股份收購建議將予收購的收購股份須為繳足股款，且不附帶一切產權負擔，並連同於綜合文件日期或其後附帶的一切權利及權益，包括但不限於收取於提出收購建議日期（即綜合文件日期）或之後就此派付、作出或宣派或同意作出或派付的所有股息、分派及任何資本回報（如有）的權利。

購股權持有人應注意，根據購股權計劃，倘向股東提出無條件全面收購建議，購股權持有人可於該公司通知後21日內悉數行使購股權（以可行使但尚未行使者為限），其後購股權將自動失效。誠如綜合文件所載的「董事局函件」所述，由於收購建議為無條件，茲通告購股權持有人，如購股權（全部均可行使）在綜合文件日期起計21日內尚未獲行使，則將會自動失效。

收購建議（包括股份收購建議及購股權收購建議）於所有方面成為無條件。收購建議的接納為不可撤回及無法撤銷（收購守則允許者除外）。

有關收購建議條款及接納程序的進一步詳情載於綜合文件附錄一及隨附接納表格。

價值比較

股份收購價每股收購股份港幣 1.10 元較：

- (i) 最後交易日在聯交所所報收市價每股股份港幣 0.87 元溢價約 26.44%；
- (ii) 直至最後交易日(包括該日)止五(5)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股股份港幣 0.748 元溢價約 47.06%；
- (iii) 直至最後交易日(包括該日)止十(10)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股股份港幣 0.66 元溢價約 66.67%；
- (iv) 最後實際可行日期在聯交所所報收市價為每股股份港幣 1.10 元；
- (v) 二零一九年十二月三十一日(即該集團最近期刊發的經審核財務業績的編製日期)分屬於該公司股東的經審核綜合資產淨值每股股份約港幣 1.841 元(根據分屬於該公司股東的資產淨值減該公司的可換股優先股儲備及永久債券，再除以已發行股份總數計算)折讓約 40.25%；
- (vi) 二零二零年六月三十日(即該集團最近期刊發的未經審核財務業績的編製日期)分屬於該公司股東的未經審核綜合資產淨值每股股份約港幣 1.542 元(根據分屬於該公司股東的資產淨值減該公司的可換股優先股儲備及永久債券，再除以已發行股份總數計算)折讓約 28.66%；及
- (vii) 分屬於該公司股東的經調整未經審核綜合資產淨值每股股份約港幣 1.271 元(根據綜合文件附錄二所詳述，經計及該集團及其聯營公司於二零二零年九月三十日的所有房地產及相關稅務影響後，分屬於該公司股東的經調整未經審核綜合資產淨值除以於最後實際可行日期的已發行股份總數計算)折讓約 13.45%。

股份的最高價及最低價

於有關期間，股份於聯交所所報最高收市價為於二零二零年十一月二十六日及二零二零年十二月一日的港幣1.12元，而股份於聯交所所報最低收市價為於二零二零年十月七日的港幣0.42元。

賣方的不可撤回承諾

於最後實際可行日期，賣方持有157,986,500股股份及754,333,333股可換股優先股。於二零二零年十一月十四日，賣方以收購方為受益人作出不可撤回承諾，據此，賣方不可撤回地向收購方承諾(其中包括)(i)其將不會就其持有的股份要求向其提呈股份收購建議，且即使向其提呈股份收購建議，其亦不會就其持有的股份接納股份收購建議；(ii)其已放棄收取及將不會要求收購方就可換股優先股提呈任何收購建議的權利，且即使收購方根據收購方於收購守則項下有關買賣協議的責任提呈收購建議，其亦不會接納任何有關收購建議；及(iii)除買賣協議項下擬進行者外，其將不會於收購建議撤回或截止或失效(以較早者為準)前直接或間接出售、轉讓、抵押、質押或以其他方式設立產權負擔或授出任何購股權或其他權利或增設任何衍生工具或兌換(就可換股優先股而言)或以其他方式處置其所持有的任何股份或可換股優先股或當中任何權益。

收購建議的總值

於最後實際可行日期，該公司有(i) 635,150,000股已發行股份；(ii) 30,806,000份尚未行使購股權(已悉數歸屬但尚未行使)；及(iii) 754,333,333股已發行可換股優先股(可按現行兌換價每股可換股優先股港幣6.00元悉數兌換後兌換為377,166,666股股份)。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，該公司並無其他可賦予任何權利認購、兌換或交換為股份的已發行但尚未行使的可換股證券、認股權證、選擇權或衍生工具。

假設於收購建議截止前該公司已發行股本並無任何變動、並無尚未行使的可換股優先股獲兌換及並無尚未行使的購股權獲行使，則已發行股份將為635,150,000股。按股份收購價每股股份港幣1.10元計算，該公司全部已發行股本的價值將為港幣698,665,000.00元。

新百利函件

假設於收購建議截止前該公司已發行股本並無任何變動及並無尚未行使的可換股優先股獲兌換，惟全部30,806,000份尚未行使的購股權獲悉數行使，則已發行股份將為665,956,000股。按股份收購價每股股份港幣1.10元計算，該公司全部已發行股本的價值將為港幣732,551,600.00元。

假設於收購建議截止前該公司已發行股本並無任何變動及並無尚未行使的購股權獲行使，撇除收購方擁有的244,796,125股股份及賣方擁有的157,986,500股股份及754,333,333股可換股優先股，股份收購建議將涉及232,367,375股股份，而購股權收購建議將涉及30,806,000份尚未行使的購股權，總值為港幣259,134,408.40元。

確認財務資源

假設所有尚未行使的購股權於收購建議截止前獲行使，該公司將須發行30,806,000股新股份。假設股份收購建議(包括該等可行使的購股權獲行使時發行的該等新股份)獲悉數接納，則收購方就支付收購建議代價應付的最高金額為港幣289,490,712.50元，將以收購方的內部資源撥付。假設於收購建議截止前並無尚未行使的購股權獲行使及收購建議獲悉數接納，收購方就支付收購建議代價應付的最高金額為港幣259,134,408.40元，將以收購方的內部資源撥付。

新百利(即收購方有關收購建議的財務顧問)信納，收購方具備充足財務資源以支付收購建議獲悉數接納所需的代價。

收購建議並無條件

收購建議(包括股份收購建議及購股權收購建議)於所有方面成為無條件。收購建議的接納為不可撤回及無法撤銷(收購守則允許者除外)。

接納收購建議的影響

接納收購建議將構成各接納收購建議的人士向收購方保證，根據收購建議收購並由有關人士出售的股份及購股權(視情況而定)不附帶一切產權負擔，並連同其附帶的所有權利一併出售，包括收取於收購建議提出日期或之後所宣派、作出或派付的任何股息或其他分派的所有權利。

新百利函件

透過接納股份收購建議，相關收購股東將被視為保證該人士根據股份收購建議將予出售的所有收購股份已繳足股款，且不附帶一切產權負擔，並連同其於綜合文件日期或其後附帶的所有權利及利益，包括但不限於收取於股份收購建議提出日期(即綜合文件寄發日期)或之後可能就此派付、作出或宣派或同意作出或派付的所有股息、分派及任何資本回報(如有)的權利。

透過接納購股權收購建議，相關購股權持有人將被視為同意註銷該人士根據購股權收購建議將予交回的購股權及其附帶的所有權利，自購股權收購建議提出日期(即綜合文件寄發日期)起生效。

海外股東及海外購股權持有人

收購方擬向全體收購股東及購股權持有人(包括海外股東及海外購股權持有人)提出收購建議。於最後實際可行日期，根據該公司的股東名冊，有一名登記地址位於澳門的股東，而根據該公司的購股權持有人名冊，亦有登記地址位於中國內地的購股權持有人。然而，非香港居民或其登記地址位於香港境外的收購建議可得性，可能受彼等居住的相關司法權區的適用法例影響。身為香港境外司法權區的公民、居民或國民的海外股東及海外購股權持有人應全面遵守所有適用法律或監管規定，並在有需要時尋求本身的法律意見。有意接納股份收購建議或購股權收購建議(視乎情況而定)的海外股東及海外購股權持有人須負責自行全面遵守相關司法權區的有關法例及法規(包括取得可能需要的任何政府或其他同意，或遵守其他必要手續，以及支付有關接納海外股東或海外購股權持有人就有關司法權區應付的任何轉讓或其他稅項)。

新百利函件

收購方、收購方一致行動人士、該公司、新百利、第一上海、過戶登記處或彼等各自的任何實益擁有人、董事、高級人員、顧問、聯繫人、代理人或參與收購建議的任何其他人士有權就海外股東及海外購股權持有人可能須支付的任何稅項獲悉數彌償及毋須承擔任何責任。

任何收購股東或購股權持有人一經接納收購建議，將被視為構成該收購股東或(視情況而定)購股權持有人向收購方及該公司聲明及保證彼已遵守相關司法權區的所有法律及法規，且根據相關司法權區的法律及法規，該收購股東可合法接納股份收購建議或(視情況而定)該購股權持有人可合法接納購股權收購建議。收購股東及購股權持有人如有疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

印花稅

接納股份收購建議的收購股東將按(i)接納股份收購建議的代價或(ii)印花稅署署長根據香港法例第117章印花稅條例釐定的收購股份市值(以較高者為準)的稅率0.1%支付賣方從價印花稅，惟彼等的收購股份須於該公司的香港股東名冊登記。相關收購股東應付的相關印花稅款項將從根據股份收購建議應付該等收購股東的代價中扣除。

收購方將代表接納收購股東就接納股份收購建議及轉讓收購股份安排支付賣方從價印花稅。

接納購股權收購建議及註銷購股權毋須支付印花稅。

接納程序

為接納任何收購建議，閣下應按隨附相關接納表格所印備指示填妥及簽署該表格，有關指示構成相關收購建議條款的一部份。

新百利函件

就股份收購建議而言，已填妥及簽署的**白色**股份收購建議接納表格連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書)，必須以郵寄或專人送交的方式儘快送抵過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，信封面註明「**盛洋投資(控股)有限公司 – 股份收購建議**」以送達過戶登記處，惟無論如何不得遲於截止日期下午四時正(香港時間)或收購方根據收購守則可能釐定及公佈的較後時間及／或日期。

就購股權收購建議而言，已填妥及簽署的**粉紅色**購股權收購建議接納表格連同有關購股權的相關證書、所有權或權益文件及／或任何其他文件(如適用)，必須以郵寄或專人送交的方式儘快送抵盛洋投資(控股)有限公司，地址為香港金鐘道89號力寶中心一座39樓3902室，信封面註明「**盛洋投資(控股)有限公司 – 購股權收購建議**」以送達該公司，惟無論如何不得遲於截止日期下午四時正(香港時間)或收購方根據收購守則可能釐定及公佈的較後時間及／或日期。

務請閣下垂注綜合文件附錄一所載的「收購建議的進一步條款」及隨附接納表格。

收購建議項下的結算

就根據股份收購建議交回以供接納的收購股份支付的代價(經扣除賣方從價印花稅後)將以平郵方式寄發予接納股份收購建議的收購股東，而就根據購股權收購建議交回以供註銷的購股權支付的代價將送交該公司的香港辦事處(地址為香港金鐘道89號力寶中心一座39樓3902室)，以供接納購股權收購建議的購股權持有人領取。付款將儘快作出，惟無論如何須於收到完整及有效接納當日起計七(7)個營業日內作出。

不足一仙的零碎款額將不予支付。應付接納股份收購建議的收購股東的代價金額將向上約整至最接近仙位，而應付接納購股權收購建議的購股權持有人的代價金額將向上約整至最接近仙位。

代名人登記

為確保所有收購股東獲得平等對待，作為代名人代表超過一名實益擁有人持有收購股份的收購股東，應在實際可行情況下分開處理各實益擁有人的股權。以代名人義登記投資的收購股份實益擁有人務請向其代名人提供有關彼等對收購建議的意向的指示。

稅務及獨立意見

收購股東及購股權持有人如對接納或拒絕收購建議的稅務影響有任何疑問，務請諮詢彼等本身的專業顧問。收購方、收購方一致行動人士、該公司、新百利、第一上海、過戶登記處或彼等各自的任何實益擁有人、董事、高級人員、顧問、聯繫人、代理人或參與收購建議的任何其他人士概不就任何人士因彼等接納或拒絕收購建議而產生的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

有關收購方的資料

收購方為於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司。收購方為遠洋資本的間接全資附屬公司，而遠洋資本由瑞喜全資擁有。瑞喜由遠洋集團間接擁有49%權益、Charm Reliance擁有12.75%權益、Delight Finance擁有12.75%權益及領昱擁有25.50%權益。

遠洋集團為於香港註冊成立的有限公司，其普通股於聯交所上市，股份代號為3377。根據遠洋集團於二零二零年九月十日在聯交所網站刊發的二零二零年中期報告，截至二零二零年六月三十日，遠洋集團並無控股股東，而其兩名最大股東為(i)中國人壽保險股份有限公司，其持有遠洋集團約29.59%權益；及(ii)大家人壽保險股份有限公司，其持有遠洋集團約29.58%權益。遠洋集團為一間中國領先的大型地產開發商，在中國高速發展的城市及城市群中進行開發，包括北京地區、環渤海地區、華東地區、華南地區、華中地區、華西地區以及其他地區。其業務範圍包括住宅和綜合開發、不動產開發運營、產業合作與客戶服務。

新百利函件

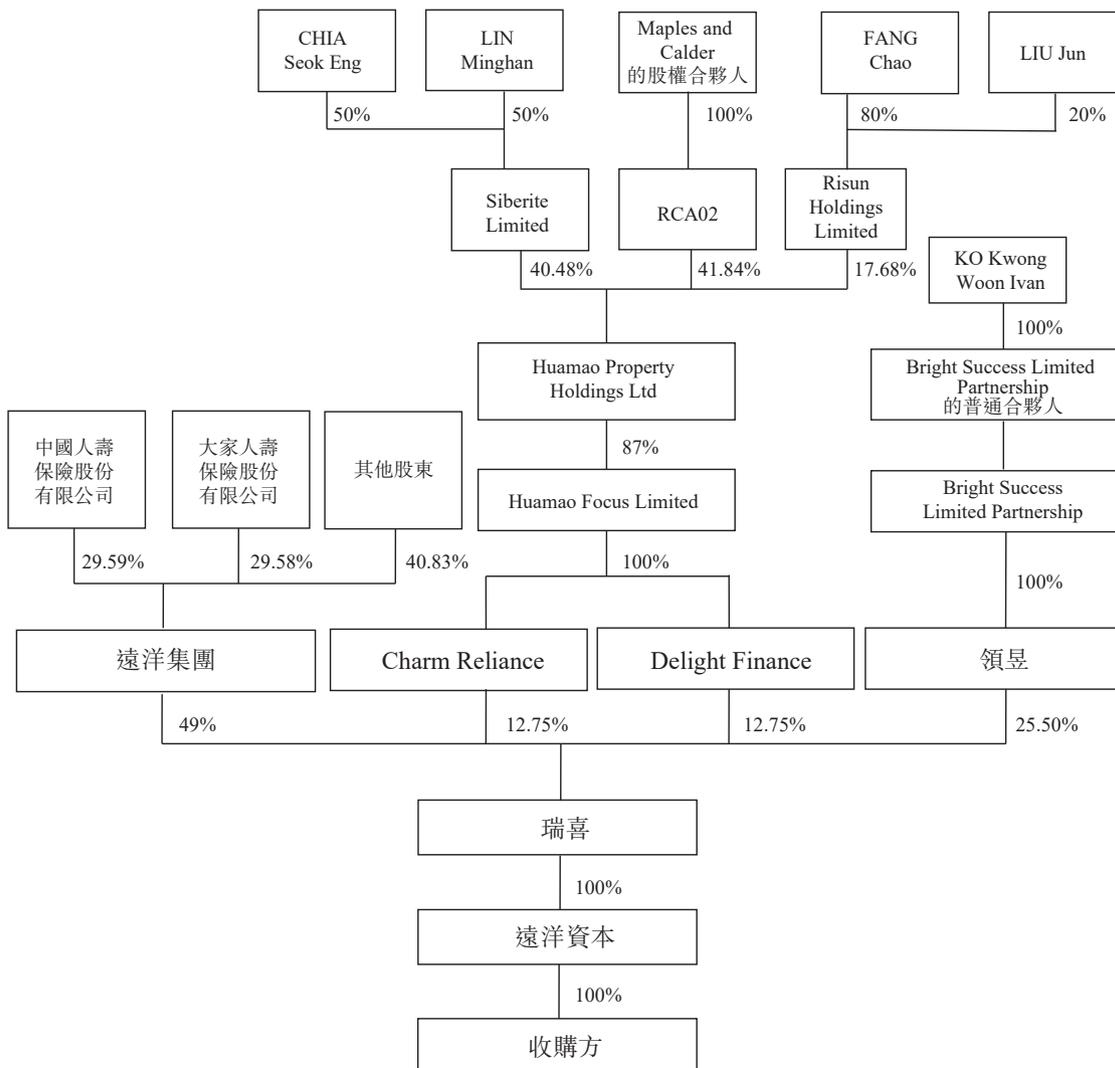
Charm Reliance 及 Delight Finance 均由 Huamao Focus Limited 全資擁有，Huamao Focus Limited 由 Huamao Property Holdings Ltd 擁有 87% 權益，而 Huamao Property Holdings Ltd 則 (i) 由 Siberite Limited (一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由 CHIA Seok Eng 最終擁有 50% 權益及 LIN Minghan 最終擁有 50% 權益) 擁有 40.48% 權益；(ii) 由 RCA02 (一間於開曼群島註冊成立的實體，由 Maples and Calder 的股權合夥人(即 Maples 集團的最終實益擁有人)最終擁有，根據其網站顯示，提供法律、受信、基金、監管及合規以及實體成立及管理服務) 擁有 41.84% 權益；及 (iii) 由 Risun Holdings Limited (一間於香港註冊成立的有限公司，由 FANG Chao 擁有 80% 權益及 LIU Jun 擁有 20% 權益) 擁有 17.68% 權益。Huamao Property Holdings Ltd 為一個投資平台，透過其於中國北京、環渤海地區、長三角及珠三角的分支機構，主要從事商業房地產發展及營運，專注於大型綜合大樓及優質住宅物業。

領昱由 Bright Success Limited Partnership (其普通合夥人由 KO Kwong Woon Ivan 最終實益擁有) 全資擁有。領昱主要於中國內地、香港及澳門從事提供物業投資管理及顧問服務。

於最後實際可行日期，收購方的董事為王洪輝先生及陳嘉敏女士。

新百利函件

以下載列收購方於最後實際可行日期的簡化股權架構：



收購方確認，截至最後實際可行日期，收購方及收購方一致行動人士持有合共 403,006,625 股股份（相當於該公司已發行股本總數約 63.45%）、合共 4,000,000 份購股權及合共 754,333,333 股可換股優先股。除上文所述者外，截至最後實際可行日期，收購方或收購方一致行動人士概無持有、控制或指示任何股份，或持有任何有關該公司的可換股證券、認股權證、選擇權或衍生工具。

有關該集團的資料

務請閣下垂注載於綜合文件第30至43頁所載「董事局函件」內的「有關本集團的資料」一節。

收購方對該集團的意向

茲提述該公司日期為二零二零年七月三十一日的公告，內容有關由於該集團取得GR Realty的控制權，因此將GR Realty的經營表現及財務狀況按香港財務報告準則合併於該集團的財務報表。

收購方有意與該公司及GR Realty進行深入合作，以更直接及有效的方式開拓美國市場的商機，並運用該公司及GR Realty於中國境外的資源及專業知識(包括資產及基金管理經驗、行業資源及已建立的網絡)，以推動商業協同效應，提升該集團及遠洋資本的整體營運效率。

於收購建議完成後，收購方將檢討該集團的現有主要業務及財務狀況，以就該集團的未來業務發展制定業務計劃及策略。視乎檢討結果，收購方可能開拓其他商機，並考慮是否適合進行資產出售、資產收購、業務精簡、業務撤資、集資、業務重組及／或業務多元化發展，以提升該集團的長遠增長潛力。倘有關企業行動落實，該公司將根據上市規則於適當時另行刊發公告。

截至最後實際可行日期，收購方於收購建議截止後(i)並無計劃終止該集團的任何現有業務或出售該集團的任何重大資產，及(ii)無意對該集團的業務作出任何重大變動(包括重新分配該集團的固定資產)，惟於其一般及日常業務過程中進行者除外。收購方將檢討該集團的現有資本架構及營運資金需求，並於有需要時考慮不同替代方案，以加強該公司的資本基礎，為未來擴充鋪路。

收購方對董事局的組成的意向

董事局現時由三名執行董事(即沈培英先生、黎國鴻先生及林依蘭女士)；兩名非執行董事(即唐潤江先生及王曉先生)；及三名獨立非執行董事(即羅子磷先生、盧煥波先生及陳英順女士)組成。

收購方擬提名周岳先生為新非執行董事。建議委任將於寄發綜合文件後生效。周岳先生的履歷詳情載列如下：

周岳先生，42歲，為遠洋資本集團常務副總經理。周先生亦為遠洋資本、瑞喜以及遠洋資本若干附屬公司及聯屬公司的董事。周先生自二零一五年加入遠洋集團，歷任總裁管理中心副總經理。周先生現時擔任首創鉅大有限公司(一間於聯交所上市之公司，股份代號：1329)的非執行董事兼提名委員會及戰略投資委員會成員。周先生於二零零七年畢業於清華大學，取得工商管理碩士學位。

周先生已確認，概無其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條的規定予以披露。

董事局的任何變動將遵照收購守則及上市規則作出，而該公司將於適當時另行刊發公告。除上文所述者外，於收購建議截止後，收購方無意對該公司管理層作出任何重大變動，或終止僱用該集團現有僱員。

維持該公司的上市地位

收購方無意於收購建議截止後將該集團私有化，並擬維持該公司於聯交所的上市地位。

聯交所表明，倘收購建議截止後，公眾人士持有的已發行股份少於適用於該公司的最低規定百分比(即25%)，或倘聯交所相信：

- 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或

新百利函件

— 股份的公眾持股量不足以維持一個有秩序的市場，

則其將考慮行使其酌情權暫停股份買賣。

就此而言，務請注意，於收購建議截止後，股份的公眾持股量可能不足，因此股份可能暫停買賣，直至股份恢復足夠公眾持股量為止。該公司將於收購建議截止後採取適當步驟，以確保股份維持上市規則所規定的足夠公眾持股量。

收購方的董事及將由收購方提名並委任加入董事局的新董事已共同及個別向聯交所承諾採取適當步驟，以確保股份的公眾持股量充足。收購方可能採取的措施包括向經選定獨立第三方或於市場上出售其自股份收購建議所收購的股份。該公司將根據上市規則於適當時就此刊發公告。

強制性收購

收購方無意行使其可享有的任何權利，於收購建議截止後強制收購任何根據收購建議未獲收購的尚餘收購股份。

一般事項

就根據股份收購建議交回以供接納的收購股份支付的現金代價的所有文件及匯款將以平郵方式寄發予接納收購建議的收購股東，郵誤風險概由有關收購股東自行承擔。該等文件及股款將按彼等各自於該公司股東名冊所示彼等各自的地址寄發予彼等，或倘為聯名收購股東，則寄發予於上述股東名冊排名首位的收購股東，惟過戶登記處收到填妥及交回的隨附接納表格內另行指定除外。收購方、收購方一致行動人士、該公司、新百利、第一上海、過戶登記處或彼等各自的任何實益擁有人、董事、高級人員、顧問、聯繫人、代理人或參與收購建議的任何其他人士概不會就傳送有關文件及匯款過程中出現的任何郵誤風險或延誤引致的任何寄失或可能因此產生的任何其他責任負責。

新百利函件

額外資料

務請閣下垂注綜合文件各附錄及隨附接納表格(構成綜合文件的一部份)所載有關收購建議的額外資料。此外，亦請閣下垂注綜合文件所載的「董事局函件」、「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」。

此致

列位收購股東及購股權持有人 台照

代表
新百利融資有限公司
董事
王思峻
謹啟

二零二零年十二月十日



盛洋投資

Gemini Investments (Holdings) Limited

盛洋投資(控股)有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：174)

執行董事：

沈培英先生
黎國鴻先生
林依蘭女士

註冊辦事處

及主要營業地點：

香港
金鐘道89號
力寶中心一座
39樓3902室

非執行董事：

唐潤江先生
王曉先生

獨立非執行董事：

羅子璘先生
盧煥波先生
陳英順女士

敬啟者：

**新百利融資有限公司為及代表置泉國際有限公司
提出無條件強制性現金收購建議
以收購本公司全部已發行股份
(除外股份及置泉國際有限公司已擁有或同意將予收購的股份除外)
及註銷本公司全部尚未行使的購股權**

1. 緒言

茲提述(i)收購方與本公司就(其中包括)買賣協議、收購建議及不可撤回承諾聯合刊發日期為二零二零年十一月十六日的聯合公告；及(ii)收購方與本公司就完

董事局函件

成聯合刊發日期為二零二零年十一月十九日的完成公告。

誠如聯合公告所披露，收購方(作為買方)與賣方(作為賣方)訂立買賣協議，據此，收購方有條件同意購買，而賣方有條件同意出售待售股份(相當於聯合公告日期及完成時已發行股份總數約24.45%)，不附帶產權負擔，並連同於買賣協議完成日期或之後所附帶的一切權利，總代價為港幣169,969,937.50元(相當於每股待售股份港幣1.10元)。

於最後實際可行日期，(i)賣方為遠洋集團的間接全資附屬公司，並因而為遠洋集團的聯屬公司；及(ii)收購方為瑞喜的間接全資附屬公司，而瑞喜則由遠洋集團間接擁有49%權益，故收購方為遠洋集團的聯屬公司。因此，賣方及收購方均為彼此的聯屬公司，並根據收購守則「一致行動」的釋義第(1)類推定，被推定為一致行動人士。

誠如完成公告所披露，完成已於二零二零年十一月十九日落實。根據買賣協議，收購方已購買待售股份(相當於聯合公告日期及完成時已發行股份總數約24.45%)。緊接完成前，(i)賣方及(ii)收購方各自分別持有312,504,625股及90,278,000股股份(分別相當於當時已發行股份總數約49.45%及約14.29%)，另賣方持有754,333,333股可換股優先股(相當於全部已發行可換股優先股)。緊隨完成後及於完成公告日期，(i)賣方、(ii)收購方以及(iii)收購方及收購方一致行動人士分別持有157,986,500股、244,796,125股及403,006,625股股份(分別相當於當時已發行股份總數25.00%、約38.74%及約63.78%)，另賣方持有754,333,333股可換股優先股(相當於全部已發行可換股優先股)。因此，新百利代表收購方根據收購守則規則26.1提出股份收購建議及根據收購守則規則13.5提出購股權收購建議。

董事局函件

本綜合文件(本函件構成其中一部份)旨在向閣下提供(其中包括)：(i)收購建議的條款及條件；(ii)收購建議的預期時間表；(iii)獨立董事委員會就收購建議向獨立股東及獨立購股權持有人提供的推薦建議函件；及(iv)獨立財務顧問就收購建議致獨立董事委員會的意見函件。

2. 收購建議

誠如本綜合文件「新百利函件」所載：

經計及不可撤回承諾，新百利正為及代表收購方根據收購守則規則26.1提出股份收購建議及根據收購守則規則13.5提出購股權收購建議，基準如下：

股份收購建議

就每股收購股份而言.....現金港幣1.10元

購股權收購建議

就註銷每份行使價為下列各項的尚未行使購股權而言：

港幣1.40元(合共2,300,000份購股權).....現金港幣0.00001元

港幣0.96元(合共25,216,000份購股權).....現金港幣0.14元

港幣1.27元(合共3,290,000份購股權).....現金港幣0.00001元

股份收購價每股收購股份港幣1.10元，為相等於收購方根據買賣協議所付的每股待售股份購買價。

根據收購守則規則13及收購守則第6項應用指引，尚未行使購股權的收購價通常指購股權行使價與股份收購價的差額。根據購股權收購建議，鑑於5,590,000份尚未行使購股權的行使價高於股份收購價，該5,590,000份尚未行使購股權

董事局函件

屬價外，而每份有關尚未行使購股權的收購價為名義價值港幣0.00001元。就25,216,000份尚未行使購股權(其行使價低於股份收購價)而言，該25,216,000份尚未行使購股權的上述收購價為股份收購價與相關行使價(即港幣0.96元)的差額。

股份收購建議提呈予收購股東，而購股權收購建議提呈予全體購股權持有人。根據股份收購建議將予收購的收購股份須為繳足股款，且不附帶一切產權負擔，並連同於本綜合文件日期或其後附帶的一切權利及權益，包括但不限於收取於提出收購建議日期(即本綜合文件日期)或之後就此派付、作出或宣派或同意作出或派付的所有股息、分派及任何資本回報(如有)的權利。

購股權持有人應注意，根據購股權計劃，倘向股東提出無條件全面收購建議，購股權持有人可於本公司通知後21日內悉數行使購股權(以可行使但尚未行使者為限)，其後購股權將自動失效。由於收購建議為無條件，茲通告購股權持有人，如購股權(全部均可行使)在本綜合文件日期起計21日內尚未獲行使，則將會自動失效。

收購建議(包括股份收購建議及購股權收購建議)於所有方面成為無條件。收購建議的接納為不可撤回及無法撤銷(收購守則允許者除外)。

有關收購建議條款及接納程序的進一步詳情載於本綜合文件附錄一及隨附接納表格。

價值比較

股份收購價每股收購股份港幣 1.10 元較：

- (i) 最後交易日在聯交所所報收市價每股股份港幣 0.87 元溢價約 26.44%；
- (ii) 直至最後交易日(包括該日)止五(5)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股股份港幣 0.748 元溢價約 47.06%；
- (iii) 直至最後交易日(包括該日)止十(10)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股股份港幣 0.66 元溢價約 66.67%；
- (iv) 最後實際可行日期在聯交所所報收市價為每股股份港幣 1.10 元；
- (v) 二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核財務業績的編製日期)分屬於本公司股東的經審核綜合資產淨值每股股份約港幣 1.841 元(根據分屬於本公司股東的資產淨值減本公司的可換股優先股儲備及永久債券，再除以已發行股份總數計算)折讓約 40.25%；
- (vi) 二零二零年六月三十日(即本集團最近期刊發的未經審核財務業績的編製日期)分屬於本公司股東的未經審核綜合資產淨值每股股份約港幣 1.542 元(根據分屬於本公司股東的資產淨值減本公司的可換股優先股儲備及永久債券，再除以已發行股份總數計算)折讓約 28.66%；及

董事局函件

(vii) 分屬於本公司股東的經調整未經審核綜合資產淨值每股股份約港幣1.271元（根據本綜合文件附錄二所詳述，經計及本集團及其聯營公司於二零二零年九月三十日的所有房地產及相關稅務影響後，分屬於本公司股東的經調整未經審核綜合資產淨值除以於最後實際可行日期的已發行股份總數計算）折讓約13.45%。

股份的最高價及最低價

於有關期間，股份於聯交所所報最高收市價為於二零二零年十一月二十六日及二零二零年十二月一日的港幣1.12元，而股份於聯交所所報最低收市價為於二零二零年十月七日的港幣0.42元。

賣方的不可撤回承諾

於最後實際可行日期，賣方持有157,986,500股股份及754,333,333股可換股優先股。於二零二零年十一月十四日，賣方以收購方為受益人作出不可撤回承諾，據此，賣方不可撤回地向收購方承諾（其中包括）(i) 其將不會就其持有的股份要求向其提呈股份收購建議，且即使向其提呈股份收購建議，其亦不會就其持有的股份接納股份收購建議；(ii) 其已放棄收取及將不會要求收購方就可換股優先股提呈任何收購建議的權利，且即使收購方根據收購方於收購守則項下有關買賣協議的責任提呈收購建議，其亦不會接納任何有關收購建議；及(iii) 除買賣協議項下擬進行者外，其將不會於收購建議撤回或截止或失效（以較早者為準）前直接或間接出售、轉讓、抵押、質押或以其他方式設立產權負擔或授出任何購股權或其他權利或增設任何衍生工具或兌換（就可換股優先股而言）或以其他方式處置其所持有的任何股份或可換股優先股或當中任何權益。

收購建議並無條件

收購建議（包括股份收購建議及購股權收購建議）於所有方面成為無條件。收購建議的接納為不可撤回及無法撤銷（收購守則允許者除外）。

3. 收購建議的總值

於最後實際可行日期，本公司有(i) 635,150,000股已發行股份；(ii) 30,806,000份尚未行使購股權(已悉數歸屬但尚未行使)；及(iii) 754,333,333股已發行可換股優先股(可按現行兌換價每股可換股優先股港幣6.00元悉數兌換後兌換為377,166,666股股份)。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無其他可賦予任何權利認購、兌換或交換為股份的已發行但尚未行使的可換股證券、認股權證、選擇權或衍生工具。

假設於收購建議截止前本公司已發行股本並無任何變動、並無尚未行使的可換股優先股獲兌換及並無尚未行使的購股權獲行使，則已發行股份將為635,150,000股。按股份收購價每股股份港幣1.10元計算，本公司全部已發行股本的價值將為港幣698,665,000.00元。

假設於收購建議截止前本公司已發行股本並無任何變動及並無尚未行使的可換股優先股獲兌換，惟全部30,806,000份尚未行使的購股權獲悉數行使，則已發行股份將為665,956,000股。按股份收購價每股股份港幣1.10元計算，本公司全部已發行股本的價值將為港幣732,551,600.00元。

假設於收購建議截止前本公司已發行股本並無任何變動及並無尚未行使的購股權獲行使，撇除收購方擁有的244,796,125股股份及賣方擁有的157,986,500股股份及754,333,333股可換股優先股，股份收購建議將涉及232,367,375股股份，而購股權收購建議將涉及30,806,000份尚未行使的購股權，總值為港幣259,134,408.40元。

假設所有尚未行使的購股權於收購建議截止前獲行使，本公司將須發行30,806,000股新股份。假設股份收購建議(包括該等可行使的購股權獲行使時發行的該等新股份)獲悉數接納，則收購方就支付收購建議代價應付的最高金額為港幣289,490,712.50元。假設於收購建議截止前並無尚未行使的購股權獲行使及收購建議獲悉數接納，收購方就支付收購建議代價應付的最高金額為港幣259,134,408.40元。

4. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

董事局已成立由非執行董事王曉先生及全體獨立非執行董事(即羅子璘先生、盧煥波先生及陳英順女士)組成的獨立董事委員會，以(i)就股份收購建議的條款是否公平合理及應否接納向獨立股東提供意見；及(ii)就購股權收購建議的條款是否公平合理及應否接納向獨立購股權持有人提供意見。

根據收購守則規則2.8，獨立董事委員會應由全體非執行董事組成，除作為股份及／或購股權的持有人外，彼等於收購建議中並無直接或間接權益。非執行董事唐潤江先生於遠洋資本擔任高級管理職位，並分別為遠洋資本及遠洋集團若干附屬公司的董事，因此，就向獨立股東及獨立購股權持有人提供有關收購建議的推薦建議而言，彼被視為不具獨立性，因此不會加入獨立董事委員會。

茲提述本公司日期為二零二零年四月三日的公告，內容有關(其中包括)非執行董事王曉先生全資擁有的公司達佳認購45,139,000股股份。誠如該公告所披露，達佳已向本公司作出禁售承諾，其將繼續為該45,139,000股股份的唯一實益擁有人，為期270日。因此，儘管獨立董事委員會將於本綜合文件內就收購建議提供推薦建議，達佳不得就上述45,139,000股股份接納股份收購建議。

第一上海已獲委任為獨立財務顧問，以就收購建議及尤其收購建議是否公平合理及應否接納向獨立董事委員會提供意見。獨立董事委員會已根據收購守則規則2.1批准委任第一上海為獨立財務顧問。

5. 收購方對本集團的意向

務請閣下垂注本綜合文件「新百利函件」內「收購方對該集團的意向」一節，當中載有收購方對本集團的意向。

董事局知悉本綜合文件「新百利函件」內「收購方對該集團的意向」一節所載收購方的意向為(其中包括)於收購建議完成後，收購方將檢討本集團的現有主要業務及財務狀況，以就本集團的未來業務發展制定業務計劃及策略。視乎檢討結果，收購方可能開拓其他商機，並考慮是否適合進行資產出售、資產收購、業務精簡、業務撤資、集資、業務重組及／或業務多元化發展，以提升本集團的長遠增長潛力。除「新百利函件」所披露者外及於最後實際可行日期，收購方於收購建議截止後(i)並無計劃終止本集團的任何現有業務或出售本集團的任何重大資產；及(ii)無意對本集團的業務作出任何重大變動(包括重新分配本集團的固定資產)，惟於其一般及日常業務過程中進行者除外。

6. 收購方對董事局的組成的意向

務請閣下垂注本綜合文件「新百利函件」內「收購方對董事局的組成的意向」一節。收購方擬提名周岳先生為新非執行董事。建議委任將於寄發本綜合文件後生效。周岳先生的履歷詳情載列如下：

周岳先生，42歲，為遠洋資本集團常務副總經理。周先生亦為遠洋資本、瑞喜以及遠洋資本若干附屬公司及聯屬公司的董事。周先生自二零一五年加入遠洋集團，歷任總裁管理中心副總經理。周先生現時擔任首創鉅大有限公司(一間於聯交所上市之公司，股份代號：1329)的非執行董事兼提名委員會及戰略投資委員會成員。周先生於二零零七年畢業於清華大學，取得工商管理碩士學位。

董事局函件

周先生已確認，概無其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條的規定予以披露。

董事局的任何變動將遵照收購守則及上市規則作出，而本公司將於適當時另行刊發公告。除上文所述者外，於收購建議截止後，收購方無意對本公司管理層作出任何重大變動，或終止僱用本集團現有僱員。

7. 有關收購方的資料

有關收購方的資料，務請閣下垂注本綜合文件「新百利函件」內「有關收購方的資料」一節。

8. 本公司的股權架構

以下載列本公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨提出收購建議前(假設並無尚未行使的可換股優先股已獲兌換，惟所有尚未行使的購股權已獲行使及已發行股份總數並無任何其他變動)的股權架構：

董事局函件

	於最後實際可行日期		緊隨提出收購建議前 (假設並無尚未行使的 可換股優先股已獲兌換， 惟所有尚未行使的 購股權已獲行使)	
			股份數目	概約%
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
收購方及收購方一致行動人士				
收購方	244,796,125	38.54	244,796,125	36.76
賣方	157,986,500 ^{附註 1}	24.87	157,986,500 ^{附註 1}	23.72
其他收購方一致行動人士 ^{附註 2}	224,000	0.04	4,224,000 ^{附註 3}	0.63
小計	403,006,625	63.45	407,006,625	61.12
董事				
沈培英 ^{附註 4}	—	—	18,000,000 ^{附註 5}	2.70
黎國鴻	—	—	3,500,000 ^{附註 6}	0.53
王晓	46,465,000 ^{附註 7}	7.32	46,465,000 ^{附註 7}	6.98
其他主要股東				
香港栢星 ^{附註 8}	45,139,000	7.11	45,139,000	6.78
其他公眾股東				
	140,539,375	22.13	145,845,375 ^{附註 9}	21.90
總計	635,150,000	100	665,956,000	100

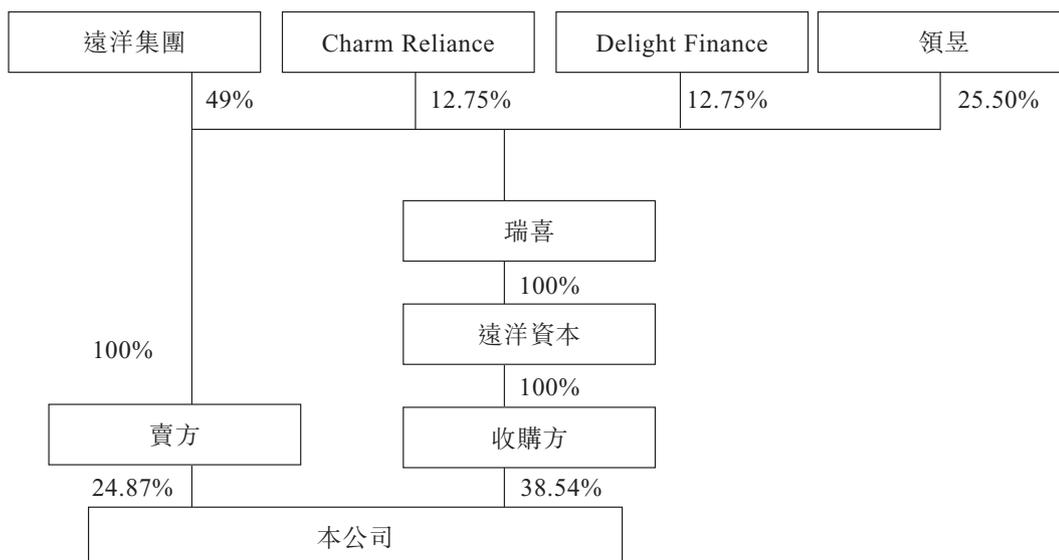
附註：

- 此等股份包括 157,986,500 股股份(即除外股份)。賣方亦持有 754,333,333 股可換股優先股，可按現行兌換價每股可換股優先股港幣 6.00 元悉數兌換為 377,166,666 股股份。有關賣方就此等股份及可換股優先股作出的承諾，請參閱本函件「賣方的不可撤回承諾」一段。
- 其他收購方一致行動人士包括：(i) 王洪輝先生，為收購方、遠洋資本、瑞喜及遠洋集團各自的董事；(ii) 陳嘉敏女士，為收購方的董事；(iii) 李明先生(於二零二零年七月三十日辭任董事，於最後實際可行日期為遠洋資本、瑞喜及遠洋集團各自的董事)；及(iv) 莊棣盛先生，為新百利融資控股有限公司(新百利的母公司，而新百利為收購方有關收購建議的財務顧問)的執行董事。

董事局函件

3. 此等股份包括(i)王洪輝先生、陳嘉敏女士及莊棣盛先生所持有的合共224,000股股份；及(ii)李明先生於所有尚未行使的購股權按行使價每股股份港幣0.96元獲行使後所持有的4,000,000股股份(行使期：二零一三年八月九日至二零二一年六月二十二日)。
4. 沈培英先生亦為遠洋集團的財務總監。
5. 此等股份包括沈培英先生(i)於所有尚未行使的購股權按行使價每股股份港幣1.40元獲行使後所持有的2,000,000股股份(行使期：二零一一年八月二十六日至二零二一年六月二十二日)；及(ii)於所有尚未行使的購股權按行使價每股股份港幣0.96元獲行使後所持有的16,000,000股股份(行使期：二零一三年八月九日至二零二一年六月二十二日)。
6. 此等股份包括黎國鴻先生(i)於所有尚未行使的購股權按行使價每股股份港幣0.96元獲行使後所持有的3,000,000股股份(行使期：二零一三年八月九日至二零二一年六月二十二日)；及(ii)於所有尚未行使的購股權按行使價每股股份港幣1.27元獲行使後所持有的500,000股股份(行使期：二零一五年三月九日至二零二一年六月二十二日)。
7. 此等股份包括(i)由王曉先生全資擁有的公司達佳所持有的45,139,000股股份及(ii)由王曉先生實益持有的1,326,000股股份。
8. 香港栢星由張立先生全資擁有。
9. 此等股份包括(i)其他公眾股東所持有的140,539,375股股份及(ii)於所有尚未行使的購股權獲行使後發行的5,306,000股股份(包括(a)於所有尚未行使的購股權按行使價每股股份港幣1.40元獲行使後發行的300,000股股份；(b)所有尚未行使的購股權按行使價每股股份港幣0.96元獲行使後發行的2,216,000股股份；及(c)所有尚未行使的購股權按行使價每股股份港幣1.27元獲行使後發行的2,790,000股股份)。
10. 以上計算乃根據百分比(向上約整至小數點後兩個位)作出。因此，約整差異可能導致實際股權略有變動。

以下載列本公司於最後實際可行日期的簡化股權架構：



9. 有關本集團的資料

本公司為於香港註冊成立的有限責任投資控股公司。本集團主要從事基金平台投資、基金投資、物業投資與開發及證券投資業務。

亦請閣下垂注本綜合文件「附錄二 — 本集團的財務資料」所載本集團的財務資料及「附錄五 — 本集團的一般資料」所載本集團的一般資料。

10. 維持本公司的上市地位

聯交所表明，倘收購建議截止後，公眾人士持有的已發行股份少於適用於本公司的最低規定百分比(即25%)，或倘聯交所相信：

- 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- 股份的公眾持股量不足以維持一個有秩序的市場，

則其將考慮行使其酌情權暫停股份買賣。

誠如本綜合文件「新百利函件」內「維持該公司的上市地位」一節所披露，收購方擬維持本公司於聯交所的上市地位。就此而言，務請注意，於收購建議截止後，股份的公眾持股量可能不足，因此股份可能暫停買賣，直至股份恢復足夠公眾持股量為止。本公司將於收購建議截止後採取適當步驟，以確保股份維持上市規則所規定的足夠公眾持股量。

收購方的董事及將由收購方提名並委任加入董事局的新董事已共同及個別向聯交所承諾採取適當步驟，以確保股份的公眾持股量充足。

董事局函件

11. 額外資料

建議閣下細閱本綜合文件「新百利函件」、「附錄一 — 收購建議的進一步條款」及隨附接納表格，以了解有關收購建議、收購建議的接納及結算程序、向海外股東及海外購股權持有人提出收購建議以及稅項的資料。亦請閣下垂注本綜合文件各附錄所載的額外資料。

12. 推薦建議

亦請閣下垂注致獨立股東及獨立購股權持有人的獨立董事委員會函件(其全文載於本綜合文件第44至46頁)以及致獨立董事委員會的獨立財務顧問函件(其全文載於本綜合文件第47至77頁)。閣下就收購建議採取任何行動前，務請細閱該兩份函件及本綜合文件所載的其他資料。

務請收購股東及購股權持有人就接納收購建議而可能導致的稅務影響，諮詢彼等本身的專業顧問。

此致

列位收購股東及購股權持有人 台照

承董事局命
盛洋投資(控股)有限公司
執行董事
黎國鴻

二零二零年十二月十日



盛洋投資

Gemini Investments (Holdings) Limited

盛洋投資(控股)有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：174)

敬啟者：

**新百利融資有限公司為及代表置泉國際有限公司
提出無條件強制性現金收購建議
以收購本公司全部已發行股份
(除外股份及置泉國際有限公司已擁有或同意將予收購的股份除外)
及註銷本公司全部尚未行使的購股權**

吾等謹此提述收購方與本公司聯合刊發日期為二零二零年十二月十日的綜合文件，本函件為其中一部份。除非另有所指，否則本文件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事局委任組成獨立董事委員會，以考慮收購建議的條款，並就吾等認為收購建議的條款對獨立股東及獨立購股權持有人而言是否公平合理向閣下提供意見，並就是否接納收購建議作出推薦建議。

第一上海已獲委任為獨立財務顧問，以就收購建議的條款及是否接納收購建議向吾等提供意見。謹請閣下垂注綜合文件所載的「獨立財務顧問函件」，其中載有其向吾等作出的建議以及其在達致該等建議時所考慮的主要因素及理由。

獨立董事委員會函件

吾等亦謹請閣下垂注綜合文件所載的「新百利函件」及「董事局函件」以及綜合文件各附錄所載的其他資料。

推薦意見

經考慮收購建議的條款、綜合文件所載資料及第一上海意見函件所載其考慮的主要因素及理由以及其獨立意見後，吾等認為(i)股份收購建議的條款對獨立股東而言屬公平合理，及(ii)購股權收購建議的條款對獨立購股權持有人而言屬公平合理。因此，吾等建議(i)獨立股東接納股份收購建議及(ii)獨立購股權持有人接納購股權收購建議。

然而，對正考慮變現其於股份及／或購股權的全部或部份持倉的獨立股東及獨立購股權持有人而言，彼等應監察股份直至接近收購期結束的價格變動。經考慮彼等本身的情況及投資目標後，倘於公開市場出售股份的所得款項(經扣除所有交易成本)將超過根據收購建議應收的所得款項淨額，則獨立股東應考慮於公開市場出售彼等的股份，而獨立購股權持有人應考慮行使其購股權，然後於公開市場出售所產生的股份，而非接納收購建議。獨立購股權持有人亦務請注意，由於處理行使購股權的行政程序需要時間，故行使購股權與收取所產生的股份之間將存在時間差距。因此，有意行使其購股權的獨立購股權持有人應留意股份於該時差期間的潛在價格波動。

獨立董事委員會函件

儘管吾等作出推薦建議，惟閣下於決定是否接納收購建議前，應審慎考慮收購建議的條款以及閣下本身的個別情況及投資目標。如有疑問，應諮詢閣下本身的專業顧問以尋求專業意見。閣下務請細閱綜合文件所載「獨立財務顧問函件」全文。

此致

列位獨立股東及獨立購股權持有人 台照

代表

盛洋投資(控股)有限公司
獨立董事委員會

非執行董事
王曉先生

獨立非執行董事
羅子璘先生

獨立非執行董事
盧煥波先生

獨立非執行董事
陳英順女士

謹啟

二零二零年十二月十日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問就收購建議致獨立董事委員會、獨立股東及獨立購股權持有人的意見函件全文，乃為載入本綜合文件而編製。



第一上海融資有限公司

香港

德輔道中71號

永安集團大廈

19樓

敬啟者：

**新百利融資有限公司為及代表置泉國際有限公司
提出無條件強制性現金收購建議
以收購 貴公司全部已發行股份
(除外股份及置泉國際有限公司已擁有或同意將予收購的股份除外)
及註銷 貴公司全部尚未行使的購股權**

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立董事委員會的獨立財務顧問，而獨立董事委員會就收購建議（即股份收購建議及購股權收購建議）向獨立股東及獨立購股權持有人提供推薦建議，有關詳情載於日期為二零二零年十二月十日的綜合文件，而本函件為其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

獨立財務顧問函件

新百利正為及代表收購方提出收購建議，基準如下：

股份收購建議

就每股收購股份而言 現金港幣 1.10 元

股份收購價每股收購股份港幣 1.10 元，相等於收購方根據買賣協議支付的每股待售股份購買價。

於最後實際可行日期，已發行股份為 635,150,000 股，其中收購方及收購方一致行動人士共同持有合共 403,006,625 股股份，佔 貴公司已發行股本約 63.45%。

購股權收購建議

就註銷每份行使價為下列各項的尚未行使購股權而言：

港幣 1.40 元(合共 2,300,000 份購股權)	現金港幣 0.00001 元
港幣 0.96 元(合共 25,216,000 份購股權)	現金港幣 0.14 元
港幣 1.27 元(合共 3,290,000 份購股權)	現金港幣 0.00001 元

於最後實際可行日期，有 30,806,000 份尚未行使購股權(相當於 30,806,000 股新股份)，其中李明先生(為遠洋資本、瑞喜及遠洋集團各自的董事)為持有 4,000,000 份購股權的收購方一致行動人士。

根據收購守則規則 13 及收購守則第 6 項應用指引，尚未行使購股權的收購價通常指購股權行使價與股份收購價的差額。根據購股權收購建議，鑑於 5,590,000 份尚未行使購股權的行使價高於股份收購價，該 5,590,000 份尚未行使購股權屬價外，而每份有關尚未行使購股權的收購價為名義價值港幣 0.00001 元。就 25,216,000 份尚未行使購股權(其行使價低於股份收購價)而言，該 25,216,000 份尚未行使購股權的上述收購價為股份收購價與相關行使價(即港幣 0.96 元)的差額。

獨立財務顧問函件

假設所有尚未行使的購股權於收購建議截止前獲行使，貴公司將須發行30,806,000股新股份。假設股份收購建議(包括該等可行使的購股權獲行使時發行的該等新股份)獲悉數接納，則收購方就支付收購建議的代價應付的最高金額為港幣289,490,712.50元，將以收購方的內部資源撥付。假設於收購建議截止前並無尚未行使的購股權獲行使及收購建議獲悉數接納，收購方就支付收購建議的代價應付的最高金額為港幣259,134,408.40元，將以收購方的內部資源撥付。

收購建議(包括股份收購建議及購股權收購建議)於所有方面成為無條件。收購建議的接納為不可撤回及無法撤銷(收購守則允許者除外)。

獨立董事委員會

根據收購守則規則2.1，董事局已成立由非執行董事(即王曉先生)及全體獨立非執行董事(即羅子璘先生、盧煥波先生及陳英順女士)組成的獨立董事委員會，以(i)就股份收購建議的條款是否公平合理及應否接納向獨立股東提供意見；及(ii)就購股權收購建議的條款是否公平合理及應否接納向獨立購股權持有人提供意見。

吾等(第一上海)已獲貴公司委任為獨立財務顧問，以就收購建議向獨立董事委員會提供意見，而獨立董事委員會已批准有關委任。

吾等的獨立性

獨立股東務請注意，自最後實際可行日期起計過去兩年內，吾等曾於以下兩個情況獲貴公司委聘為獨立財務顧問：

1. 就涉及根據特別授權認購新股份的關連交易(詳情載於貴公司日期為二零二零年四月二十八日的通函)向貴公司當時的獨立董事委員會及獨立股東提供獨立財務意見；及

獨立財務顧問函件

2. 就涉及註銷可換股優先股的股本削減會否將觸發其於二零二零年六月尚未行使的購股權的調整事件向 貴公司提供獨立財務意見。

鑑於(i)吾等於該兩項先前委聘及是次目前委聘中的獨立角色；(ii)概無吾等母集團成員為買賣協議及收購建議的直接訂約方；及(iii)吾等就該兩項先前委聘及是次目前委聘收取的費用合共佔吾等母集團收益的百分比並不重大，吾等認為上述先前委聘不會影響吾等就收購建議達致意見的獨立性，且根據上市規則第13.84條，吾等具獨立性，而吾等獲獨立董事委員會委任符合收購守則規則2。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或任何其他可能合理被視為與吾等的獨立性有關的人士概無任何關係，亦無於其中擁有任何權益。

吾等意見的基準

於達致吾等的意見及建議時，吾等依賴董事所提供的資料及事實以及所發表的意見，並假設該等資料、事實及意見於作出時均屬真實、準確及完整，且於最後實際可行日期仍屬真實、準確及完整，而倘吾等的意見於最後實際可行日期後及直至收購期結束時出現任何重大變動，吾等將儘快根據收購守則規則9.1通知獨立董事委員會、獨立股東及獨立購股權持有人。吾等亦曾尋求並已獲董事確認，吾等所獲提供的資料並無遺漏重大事實，且吾等所獲提供的資料足以令吾等達致本函件所載吾等的意見及建議。吾等並無理由懷疑吾等所獲提供的資料的真實性及準確性，亦無理由相信有任何重大事實遭遺漏或隱瞞。吾等亦已假設綜合文件所載列或提述的一切聲明於綜合文件日期為真確無訛。然而，吾等並無就 貴集團的業務及事務進行任何獨立調查。

吾等並無考慮接納收購建議的獨立股東及獨立購股權持有人的稅務影響，原因為有關影響視乎彼等的個別情況而定。尤其身為海外居民或須就證券買賣繳納海外稅項或香港稅項的獨立股東及獨立購股權持有人應考慮彼等本身的稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢彼等本身的專業顧問。

獨立財務顧問函件

於達致吾等的意見時，吾等亦已參考若干可資比較公司及可資比較收購建議(定義見下文)的聯交所主板上市標的公司以作分析，而相關資料乃於聯交所網站(www.hkex.com.hk)取得。吾等已假設吾等可獲得有關可資比較收購建議的資料屬真實及準確。然而，吾等並無對吾等可獲得有關可資比較收購建議的標的公司的資料進行任何獨立核證，亦無對該等公司的業務及事務、財務狀況及未來前景進行獨立調查。吾等的意見乃必然根據當時存在的財務、經濟、市場、監管及其他狀況，以及吾等於最後實際可行日期所獲得的事實、資料、陳述及意見而作出。有關 貴集團於二零一九年十二月三十一日後及直至最後實際可行日期的若干重大變動詳情，獨立股東及獨立購股權持有人務請參閱綜合文件附錄二「重大變動」一段。

董事願就所披露資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本函件並無遺漏其他事實，致使本函件所載任何陳述產生誤導。

經考慮的主要因素及理由

於評估收購建議及向獨立董事委員會提供推薦建議(而獨立董事委員會則向獨立股東及獨立購股權持有人提供推薦建議)時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團的背景

貴公司為於香港註冊成立的有限責任投資控股公司。

貴集團主要從事基金平台投資、基金投資、物業投資與開發及證券投資業務。

獨立財務顧問函件

2. 貴集團的過往財務表現及前景

2.1 概覽

截至二零一九年十二月三十一日止過去五個財政年度(「**財政年度**」)，(i) 貴集團的平均年度收入規模約為港幣93,300,000元；(ii) 貴集團於該五個年度中的四個年度錄得虧損淨額；及(iii) 貴集團的現金流量依賴(其中包括)來自中間控股公司的現金墊款及出售附屬公司的現金流入。

2.2 近期營運表現回顧

以下載列 貴集團於二零一八年及二零一九年兩個財政年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月的綜合財務資料概要，乃摘錄自 貴公司二零一九財政年度的年報(「**年報**」)及截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告(「**中期報告**」)：

	財政年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (經審核) 港幣千元	二零一九年 (經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
收入	189,815	115,499	60,448	56,603
除所得稅前溢利／(虧損)	43,397	(52,648)	(157,389)	(103,280)
本年度溢利／(虧損)	30,733	(51,961)	(162,451)	(103,577)
分屬於 貴公司股東				
溢利／(虧損)	12,229	(94,713)	(181,747)	(126,623)

二零一九財政年度對比二零一八財政年度

誠如年報所披露，於二零一九財政年度， 貴集團錄得收入約為港幣115,500,000元(二零一八財政年度：約港幣189,800,000元)。收入全年減少約港幣74,300,000元，主要由於與二零一八財政年度相比， 貴集團於二零一九財政年度的基金投資採納保守的股息政策，致令 貴集團於二零一九財政年度的基金投資並無產生股息收入(二零一八財政年度：來自基金投資的股息收入約為港幣84,700,000元)。儘管租金收入於二零一九財政年

獨立財務顧問函件

度增加約22%，主要由於 貴集團在二零一八財政年度上半年所收購的股本投資(其於美國加州三藩市半島的核心地帶擁有核心寫字樓)錄得全年租金收入，惟有關租金收入增加已被上述股息收入減少所抵銷。

於二零一九財政年度， 貴集團錄得分屬於 貴公司股東的虧損約港幣94,700,000元(二零一八財政年度：分屬於 貴公司股東的溢利約港幣12,200,000元)。

截至二零二零年六月三十日止六個月對比截至二零一九年六月三十日止六個月

截至二零二零年六月三十日止六個月， 貴集團的收入有限，約為港幣56,600,000元，較二零一九財政年度同期約港幣60,400,000元輕微減少約6.3%，主要來自租金收入。

截至二零二零年六月三十日止六個月， 貴集團錄得分屬於 貴公司股東虧損約港幣126,600,000元，較二零一九財政年度同期約港幣181,700,000元減少約30.3%，主要由於(i)截至二零二零年六月三十日止六個月金融資產減值虧損撥回約港幣34,900,000元，而二零一九財政年度同期金融資產減值虧損撥備約港幣54,500,000元；及(ii)按公平值計入損益的金融資產公平值變動產生的虧損減少約港幣39,500,000元，部份被持作買賣的金融工具公平值變動產生的虧損增加約港幣45,500,000元所抵銷。

獨立財務顧問函件

2.3 近期財務及現金流量狀況回顧

以下載列 貴集團於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日的綜合財務狀況概要，乃摘錄自年報及中期報告：

	於十二月三十一日		於二零二零年
	二零一八年	二零一九年	六月三十日
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
非流動資產	5,038,856	4,666,111	4,524,403
流動資產	1,530,608	2,336,808	2,632,255
資產總值	6,569,464	7,002,919	7,156,658
非流動負債	(446,756)	(454,437)	(450,089)
流動負債	(316,843)	(801,635)	(898,505)
負債總額	(763,599)	(1,256,072)	(1,348,594)
總權益	5,805,865	5,746,847	5,808,064
分屬於 貴公司股東的權益 (亦稱為 貴集團資產淨值)	5,529,034	5,446,083	5,494,769
現金及銀行結餘	816,569	975,181	922,082
流動資產淨值	1,213,765	1,535,173	1,733,750
流動比率	4.8倍	2.9倍	2.9倍
借貸比率(即按總貸款除以 貴集團 資產淨值計算)	7.7%	12.3%	14.0%
淨借貸比率(即按總貸款(扣除現金及 銀行結餘)除以 貴集團資產淨值計算)	無	無	無

獨立財務顧問函件

	財政年度		截至 二零二零年 六月三十日 止六個月
	二零一八年	二零一九年	(未經審核)
	(經審核) 港幣千元	(經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元
經營活動現金流量收入／(使用)淨額	65,005	(337,280)	(323,687)
投資活動現金流量淨額	161,325	34,548	14,651
融資活動現金流量(使用)／收入淨額	(874,233)	463,465	253,739

二零一九年十二月三十一日對比二零一八年十二月三十一日

於二零一九年十二月三十一日，貴集團的流動資產約為港幣2,336,800,000元(二零一八年：約港幣1,530,600,000元)，而流動負債約為港幣801,600,000元(二零一八年：約港幣316,800,000元)，相當於流動資產淨值及流動比率分別約為港幣1,535,200,000元(二零一八年：約港幣1,213,800,000元)及2.9倍(二零一八年：約4.8倍)。貴集團於二零一八年及二零一九年十二月三十一日的流動比率遠高於1.0倍，反映貴集團的流動資金相對穩健。於二零一九年十二月三十一日，貴集團的現金及銀行結餘約為港幣975,200,000元(二零一八年：約港幣816,600,000元)。

貴集團於二零一九年十二月三十一日的總貸款約為港幣672,600,000元(二零一八年：約港幣425,600,000元)，包括銀行貸款約港幣664,300,000元(二零一八年：約港幣425,300,000元)、租賃負債約港幣8,300,000元(二零一八年：無)及無融資租賃承擔(二零一八年：約港幣300,000元)。

獨立財務顧問函件

貴集團的淨借貸比率乃按總貸款減現金資源再除以總股東權益計算。於二零一九年十二月三十一日，貴集團的現金資源總額(包括銀行結餘及現金以及短期銀行存款)約為港幣975,200,000元(二零一八年：約港幣816,600,000元)，足以支付貴集團本金額約為港幣664,300,000元(二零一八年：約港幣425,300,000元)的所有銀行貸款。因此，貴集團於二零一八年及二零一九年十二月三十一日按債務淨額基準計算並無任何借貸比率。

二零二零年六月三十日對比二零一九年十二月三十一日

於二零二零年六月三十日，貴集團的流動資產約為港幣2,632,300,000元(二零一九年十二月三十一日：約港幣2,336,800,000元)，而流動負債約為港幣898,500,000元(二零一九年十二月三十一日：約港幣801,600,000元)，相當於流動資產淨值及流動比率分別約為港幣1,733,800,000元(二零一九年十二月三十一日：約港幣1,535,200,000元)及2.9倍(二零一九年十二月三十一日：約2.9倍)。貴集團於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日的流動比率遠高於1.0倍，反映貴集團的流動資金相對穩健。於二零二零年六月三十日，貴集團的現金及銀行結餘約為港幣922,100,000元(二零一九年十二月三十一日：約港幣975,200,000元)。

貴集團於二零二零年六月三十日的總貸款約為港幣767,500,000元(二零一九年十二月三十一日：約港幣672,600,000元)，包括銀行貸款約港幣761,900,000元(二零一九年十二月三十一日：約港幣664,300,000元)及租賃負債約港幣5,600,000元(二零一九年十二月三十一日：約港幣8,300,000元)。

貴集團的淨借貸比率乃按總貸款減現金資源再除以總股東權益計算。於二零二零年六月三十日，貴集團的現金資源總額(包括銀行結餘及現金以及短期銀行存款)約為港幣922,100,000元(二零一九年十二月三十一日：約港幣975,200,000元)，足以支付貴集團本金額約為港幣761,900,000元(二零一九年十二月三十一日：約港幣664,300,000元)的所有銀行貸款。因此，貴集團於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日按債務淨額基準計算並無任何借貸比率。

獨立財務顧問函件

獨立股東及獨立購股權持有人亦應注意，貴集團於二零二零年七月三十一日訂立一份協議，據此，貴集團取得GR Realty的控制權，而儘管貴集團於GR Realty的相應股權(即45%)則維持不變，GR Realty將於協議日期後由貴公司的合營公司重新分類為附屬公司。有關重新分類的進一步詳情，請參閱貴公司日期為二零二零年七月三十一日的公告的披露資料及綜合文件附錄三。

2.4 行業及業務前景

貴公司維持穩健的財務狀況，但誠如中期報告所述，(i) 始料不及的新冠肺炎(「COVID-19」)疫情，對全球的生產和需求造成了一定的衝擊，加重了全球經濟的負擔，且最終影響難以預計；及(ii) 在COVID-19疫情的衝擊下，二零二零年將會是不平坦的一年，全球經濟(尤其是中國及美國)必然受到影響。

吾等注意到，貴集團所持有的物業對貴集團的資產而言屬重大。然而，吾等亦注意到，根據綜合文件附錄二，按照綜合文件附錄四的物業估值報告，貴集團將錄得因貴集團所有房地產於二零二零年九月三十日的估值所產生分屬於貴集團的龐大公平值虧損約港幣161,400,000元(或經計及相關稅務影響後港幣146,000,000元)。

吾等亦與貴集團管理層(「管理層」)討論貴集團於刊發中期報告後的最新行業及業務前景，吾等了解到COVID-19已對行業及全球經濟(包括香港及美國)帶來重大不利影響及波動性，預期將於不久將來繼續為貴集團的香港及美國物業(主要為辦公室物業)的價值及租金收入帶來重大不明朗因素，因為(其中包括)(i) COVID-19可能導致企業倒閉，繼而辦公室需求下降；及(ii) COVID-19可能因失業減低家庭收入，並降低消費力及對物業的需求。就此而言，對於辦公室物業，吾等已進一步審閱戴德梁行(於紐約證券交易所上市的環球房地產服務公司)刊發日期為二零二零年九月標題為「全球辦公室影響研究及復甦時間」(Global Office Impact Study & Recovery Timing)的行業研究報告。吾等自該行業研究報告了解到(i) COVID-19造

成的經濟衰退將導致使用辦公室的就業職位減少，空置率上升，並對租金構成下行壓力；(ii)辦公室租賃的基本因素將於短期內遭受重創；及(iii)綜觀全球，租金將於二零二二年首季觸底，並於二零二五年回復至危前高位。此外，對於住宅物業，吾等已審閱第一太平戴維斯(於倫敦證券交易所上市的環球房地產服務供應商)刊發日期為二零二零年十一月標題為「COVID-19及環球城市住宅市場」(COVID-19 and Global City Residential Markets)的文章。吾等從該篇文章了解到，就環球住宅物業市場而言，(i)第二波的COVID-19構成風險；(ii)物業價格通常較成交量滯後，因此現時評估全面影響可能言之尚早；及(iii)儘管價格顯著下跌的可能性不大，但由於失業率上升，加上振興經濟措施告一段落，這可能對價格構成壓力。

2.5 結論

經考慮(i) 貴集團於過去五個財政年度中四個財政年度錄得虧損淨額的往績記錄；(ii) 貴集團二零一九財政年度的財務表現較二零一八財政年度遜色，並於截至二零二零年六月三十日止六個月繼續錄得虧損淨額；及(iii) 貴集團所有房地產於二零二零年九月三十日的估值產生分屬於 貴集團的龐大公平值虧損；及(iv) COVID-19對全球經濟帶來不利影響，為 貴集團的物業的價值及收入帶來重大不明朗因素，吾等認為， 貴集團業務的前景及展望未來仍然不明朗且充滿挑戰。

3. 收購方的背景及意向

3.1 收購方的背景

收購方為於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司。收購方為遠洋資本的間接全資附屬公司，而遠洋資本由瑞喜全資擁有。瑞喜由遠洋集團間接擁有49%權益、Charm Reliance擁有12.75%權益、Delight Finance擁有12.75%權益及領昱擁有25.50%權益。

獨立財務顧問函件

遠洋集團為於香港註冊成立的有限公司，其普通股於聯交所上市，股份代號為3377。根據遠洋集團於二零二零年九月十日在聯交所網站刊發的二零二零年中期報告，截至二零二零年六月三十日，遠洋集團並無控股股東，而其兩名最大股東為(i)中國人壽保險股份有限公司，其持有遠洋集團約29.59%權益；及(ii)大家人壽保險股份有限公司，其持有遠洋集團約29.58%權益。遠洋集團為一間中國領先的大型地產開發商，在中國高速發展的城市及城市群中進行開發，包括北京地區、環渤海地區、華東地區、華南地區、華中地區、華西地區以及其他地區。其業務範圍包括住宅和綜合開發、不動產開發運營、產業合作與客戶服務。

Charm Reliance及Delight Finance均由Huamao Focus Limited全資擁有，Huamao Focus Limited由Huamao Property Holdings Ltd擁有87%權益，而Huamao Property Holdings Ltd則(i)由Siberite Limited(一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由CHIA Seok Eng最終擁有50%權益及LIN Minghan最終擁有50%權益)擁有40.48%權益；(ii)由RCA02(一間於開曼群島註冊成立的實體，由Maples and Calder的股權合夥人(即Maples集團的最終實益擁有人)最終擁有，根據其網站顯示，提供法律、受信、基金、監管及合規以及實體成立及管理服務)擁有41.84%權益；及(iii)由Risun Holdings Limited(一間於香港註冊成立的有限公司，由FANG Chao擁有80%權益及LIU Jun擁有20%權益)擁有17.68%權益。Huamao Property Holdings Ltd為一個投資平台，透過其於中國北京、環渤海地區、長三角及珠三角的分支機構，主要從事商業房地產發展及營運，專注於大型綜合大樓及優質住宅物業。

領昱由Bright Success Limited Partnership(其普通合夥人由KO Kwong Woon Ivan最終實益擁有)全資擁有。領昱主要於中國內地、香港及澳門從事提供物業投資管理及顧問服務。

3.2 收購方對 貴集團的意向

茲提述 貴公司日期為二零二零年七月三十一日的公告，內容有關由於 貴集團取得GR Realty的控制權，因此將GR Realty的經營表現及財務狀況按香港財務報告準則合併於 貴集團的財務報表。收購方有意與 貴公司及GR Realty進行深入合作，以更直接及有效的方式開拓美國市場的商機，並運用 貴公司及GR Realty於中國境外的資源及專業知識(包括資產及基金管理經驗、行業資源及已建立的網絡)，以推動商業協同效應，提升 貴集團及遠洋資本的整體營運效率。

於收購建議完成後，收購方將檢討 貴集團的現有主要業務及財務狀況，以就 貴集團的未來業務發展制定業務計劃及策略。視乎檢討結果，收購方可能開拓其他商機，並考慮是否適合進行資產出售、資產收購、業務精簡、業務撤資、集資、業務重組及／或業務多元化發展，以提升 貴集團的長遠增長潛力。倘有關企業行動落實， 貴公司將根據上市規則於適當時另行刊發公告。截至最後實際可行日期，收購方並無計劃終止 貴集團的任何現有業務或出售 貴集團的任何重大資產。收購方將檢討 貴集團的現有資本架構及營運資金需求，並於有需要時考慮不同替代方案，以加強 貴公司的資本基礎，為未來擴充鋪路。

董事局現時由三名執行董事(即沈培英先生、黎國鴻先生及林依蘭女士)；兩名非執行董事(即唐潤江先生及王曉先生)；及三名獨立非執行董事(即羅子璘先生、盧煥波先生及陳英順女士)組成。

獨立財務顧問函件

收購方擬提名周岳先生為 貴公司的新非執行董事。建議委任將於寄發綜合文件後生效。周岳先生的履歷詳情載列如下：

周岳先生，42歲，為遠洋資本集團常務副總經理。周先生亦為遠洋資本、瑞喜以及遠洋資本若干附屬公司及聯屬公司的董事。周先生自二零一五年加入遠洋集團，歷任總裁管理中心副總經理。周先生現時擔任首創鉅大有限公司(一間於聯交所上市之公司，股份代號：1329)的非執行董事兼提名委員會及戰略投資委員會成員。周先生於二零零七年畢業於清華大學，取得工商管理碩士學位。

周先生已確認，概無其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條的規定予以披露。

董事局的任何變動將遵照收購守則及上市規則作出，而 貴公司將於適當時另行刊發公告。除上文所述者外，於收購建議截止後，收購方無意對 貴公司管理層作出任何重大變動，或終止僱用 貴集團現有僱員。

4. 收購建議的主要條款

4.1 股份收購建議

新百利正為及代表收購方按收購價每股收購股份港幣1.10元提出股份收購建議，而收購價相等於收購方根據買賣協議應付的每股待售股份購買價。

獨立財務顧問函件

為評估股份收購價每股收購股份港幣1.10元的公平性及合理性，吾等載列以下分析以供說明：

	每股股份價格 ／價值約數 港幣	溢價／(折讓) 約數 %
(i) 於二零二零年十一月十三日(最後交易日，即刊發 貴公司日期為二零二零年十一月十六日有關(其中包括)收購建議的公告前的最後交易日在聯交所所報的收市價	0.870	26.44
(ii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止五(5)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價	0.748	47.06
(iii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止十(10)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價	0.660	66.67
(iv) 股份於二零一九年十一月一日起至最後交易日(包括該日)止最近12個月(「回顧期間」)在聯交所所報的平均收市價	0.528	108.33

獨立財務顧問函件

	每股股份價格 ／價值約數 港幣	溢價／(折讓) 約數 %
(v) 於二零一九年十二月三十一日 (即 貴集團最近期刊發經審核財務 業績的編製日期)，分屬於 貴公 司股東的 貴集團經審核綜合資產 淨值(按分屬於 貴公司股東資產 淨值約港幣5,446,083,000元減可換 股優先股儲備約港幣2,355,533,000 元及 貴公司永久債券約港幣 2,259,504,000元(見下文附註)除以 已發行股份總數451,390,000股計 算)	1.841	(40.25)
(vi) 於二零二零年六月三十日(即 貴 集團最近期刊發未經審核財務業績 的編製日期)，分屬於 貴公司股 東的 貴集團未經審核綜合資產淨 值(按分屬於 貴公司股東資產淨 值約港幣5,494,769,000元減可換 股優先股儲備約港幣2,260,565,000 元及 貴公司永久債券約港幣 2,259,504,000元(見下文附註)除以 已發行股份總數631,946,000股計 算)	1.542	(28.66)

獨立財務顧問函件

	每股股份價格 ／價值約數 港幣	溢價／(折讓) 約數 %
(vii) 分屬於 貴公司股東的 貴集團經調整未經審核綜合資產淨值(按詳述於綜合文件附錄二的分屬於 貴公司股東經調整未經審核綜合資產淨值(已計及 貴集團及其聯營公司的所有房地產於二零二零年九月三十日的估值及相關稅務影響)除以於最後實際可行日期的已發行股份總數計算)	1.271	(13.45)
(viii) 股份於最後實際可行日期在聯交所報的收市價	1.100	—

附註：誠如年報所披露，於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，永久債券約為港幣2,259,500,000元，賦予權力收取按本金額每年0.01%的分派，且並無固定贖回日期。 貴公司可全權酌情選擇註銷或延長(全部或部份)永久債券的任何應計分派。 貴公司可選擇於債券發行日期後10年或其後任何分派付款日期選擇按尚未償還本金額100%(連同其任何應計分派)贖回全部永久債券，但不可贖回部份永久債券。永久債券構成 貴公司的直接、無條件、無後償及無抵押責任，並享有在 貴公司清算、解散或清盤(自願或非自願)時較任何股份或可換股優先股優先獲付款的權利。永久債券被視為 貴公司權益。鑑於(i)分屬於可換股優先股持有人的可換股優先股儲備；及(ii)分屬於永久債券持有人的永久債券，吾等認為就計算分屬於普通股股東的資產淨值而扣除可換股優先股儲備及永久債券屬合理及常見之舉。

獨立財務顧問函件

4.1.1 股份的過往價格表現

僅供說明用途，吾等認為將股份於回顧期間(約為最近12個月期間)在聯交所買賣的收市價水平與股份收購價進行比較具相關性。股份價格於回顧期間的過往表現概述如下：

	最高 收市價 港幣	最低 收市價 港幣	平均每日 收市價 港幣	每月 交易日數
二零一九年				
十一月	0.610	0.520	0.573	21
十二月	0.560	0.520	0.547	20
二零二零年				
一月	0.600	0.540	0.567	20
二月	0.590	0.530	0.556	20
三月	0.590	0.445	0.511	22
四月	0.580	0.495	0.533	19
五月	0.530	0.490	0.511	20
六月	0.550	0.480	0.503	21
七月	0.500	0.470	0.483	22
八月	0.520	0.500	0.516	21
九月	0.510	0.450	0.472	22
十月	0.540	0.420	0.506	18
十一月 (直至最後交易日)	0.870	0.510	0.660	10
十一月(於最後交易日 後及直至月底)	1.120	1.070	1.093	11
十二月(直至最後實際 可行日期)	1.120	1.100	1.106	5

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

獨立財務顧問函件

於回顧期間內，股份的最低及最高收市價分別為於二零二零年十月七日錄得的每股股份港幣0.42元及於二零二零年十一月十三日錄得的每股股份港幣0.87元；而最低每日成交價為於二零二零年三月二十四日錄得的每股股份港幣0.39元。於回顧期間內的股份平均每日收市價為每股股份港幣0.528元。股份收購價每股收購股份港幣1.10元較回顧期間內的(i)最低收市價大幅溢價約161.9%；(ii)最高收市價顯著溢價約26.4%；及(iii)平均每日收市價大幅溢價約108.3%。因此，股份收購價每股收購股份港幣1.10元遠高於股份於整個回顧期間的收市價。

於二零一九年十一月五日至二零二零年十月七日期間，股份收市價整體呈下跌趨勢，由每股股份港幣0.61元下跌至每股股份港幣0.42元。然而，股份收市價其後呈現上升趨勢，於最後交易日二零二零年十一月十三日升至每股股份港幣0.87元。

鑑於股份價格於回顧期間內反覆波動，吾等已與董事討論潛在原因，而吾等獲告知，除 貴公司於聯交所網站刊發的文件(包括(i)日期為二零二零年二月二十八日有關涉及註銷可換股優先股的建議股本削減的公告；(ii)日期為二零二零年四月三日的公告，內容有關兩名獨立第三方及／或一名關連人士進行三次股份認購，其後分別於二零二零年四月十七日及五月二十七日完成；(iii)日期為二零二零年七月三十一日的內幕消息公告，內容有關將GR Realty綜合計入 貴集團的綜合財務報表；及(iv) 貴公司年度及中期業績公告及報告)外，董事並不知悉任何可能對股份價格造成重大影響的特定事宜。吾等已審閱該等文件，且吾等並不知悉任何其他屬價格敏感性質的事宜。吾等相信，現行股份價格水平反映 貴集團的最新及實際經營表現、財務狀況以及業務前景及展望，且就分析股份收購價的公平性及合理性時作出參考而言，應為可靠及有意義的基準。

獨立財務顧問函件

吾等亦注意到，股份價格於最後交易日後維持於股份收購價的水平，而該價格水平可能歸因於有關收購建議的聯合公告，且於收購建議截止後未必可持續。

4.1.2 股份的過往成交量

於回顧期間內各月，股份日均交易量及有關成交量各自佔(i)已發行股份總數；及(ii)由公眾人士持有的已發行股份總數各自的百分比表列如下：

	股份的 每月 總成交量	股份 月內每個 交易日的 平均 成交量	股份日均 成交量 佔平均 已發行 股份總數 的百分比 (附註1)	股份日均 成交量 佔股份 平均公眾 持股量的 百分比 (附註2)	每月 交易日數
二零一九年					
十一月	1,012,000	48,190	0.0107%	0.0347%	21
十二月	292,000	14,600	0.0032%	0.0105%	20
二零二零年					
一月	2,104,000	105,200	0.0233%	0.0757%	20
二月	464,000	23,200	0.0051%	0.0167%	20
三月	1,004,000	45,636	0.0101%	0.0329%	22
四月	1,744,000	91,789	0.0169%	0.0401%	19
五月	322,000	16,100	0.0025%	0.0070%	20
六月	970,000	46,190	0.0073%	0.0202%	21
七月	256,000	11,636	0.0018%	0.0051%	22
八月	304,000	14,476	0.0023%	0.0063%	21
九月	434,000	19,727	0.0031%	0.0086%	22
十月	1,302,000	72,333	0.0114%	0.0316%	18

獨立財務顧問函件

	股份 月內每個 交易日的 平均 成交量	股份 月內每個 交易日的 平均 成交量	股份日均 成交量 佔平均 已發行 股份總數 的百分比 (附註1)	股份日均 成交量 佔股份 平均公眾 持股量的 百分比 (附註2)	每月 交易日數
十一月(直至 最後交易日)	7,032,000	703,200	0.1113%	0.3069%	10
十一月 (於最後交易日後及 直至月底)	30,342,000	2,758,364	0.4343%	1.1871%	11
十二月(直至最後實際 可行日期)	1,424,000	284,800	0.0448%	0.1226%	5

附註：

1. 已發行股份總數乃基於二零一九年十一月至二零二零年三月的451,390,000股股份、二零二零年四月的541,668,000股股份、二零二零年五月至最後交易日的631,946,000股股份及最後交易日直至最後實際可行日期的635,150,000股股份計算。
2. 公眾人士所持有的股份數目乃基於(i)二零一九年十一月至二零二零年三月的138,885,375股股份(不包括貴公司直接控股公司盛美管理有限公司(「盛美」)所持有的312,504,625股股份)；(ii)二零二零年四月的229,163,375股股份(不包括盛美持有的312,504,625股股份)；(iii)二零二零年五月至最後交易日的229,163,375股股份(不包括盛美及收購方持有的合共402,782,625股股份)；及(iv)最後交易日直至最後實際可行日期的232,367,375股股份(不包括盛美及收購方持有的合共402,782,625股股份)。

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

獨立財務顧問函件

根據吾等的獨立研究及分析，股份於回顧期間內每月的日均成交量的百分比介乎約0.0018%與0.1113%之間，而股份的日均成交量僅佔整個回顧期間已發行股份總數的0.0180%。倘於計算回顧期間內股份每月日均成交量的百分比時僅考慮公眾股東所持有的股份(即公眾持股量)，則該百分比將介乎約0.0051%與0.3069%之間。此外，吾等注意到，於回顧期間內，256個交易日中有123個並無錄得任何買賣交易。

基於上文所述，吾等認為股份於回顧期間內的整體成交量極為淡薄。故此，獨立股東可能難以在不會對股份價格造成下行壓力的情況下，於短時間內在公開市場上出售大量股份。因此，股份收購建議為獨立股東(尤其是持有大量股份的股東)提供一個可行的替代撤資方案，以變現其於 貴公司的投資。

4.1.3 與其他上市發行人的市場估值比較

於評估股份收購價的公平性及合理性時，一般慣例為審閱於聯交所上市且主要從事類似業務活動的可資比較公司的價格比率(例如市盈率或市賬率)。然而，根據吾等的獨立審閱及吾等與管理層的討論，經考慮 貴集團(i)收入規模、資產淨值及市值有限；(ii)最近財政年度的經營及財務表現錄得虧損；及(iii)收入主要來自投資各類證券及產生投資收入，而該等證券及產生投資收入主要透過美國房地產基金平台進行，吾等了解到概無聯交所上市公司與 貴公司可資比較。

獨立財務顧問函件

然而，吾等已透過識別自二零二零年七月一日起至最後交易日止近期期間(吾等認為該期間為適當期間，具有足夠可資比較收購建議數目以反映近期市場氣氛)公佈全面收購建議以收購全部已發行股份(不包括部份收購建議)的聯交所上市公司進行可資比較分析。基於上文所述，吾等已竭盡所能透過搜尋聯交所網站的已刊發資料，識別出12項可資比較交易的盡列清單，當中涉及期內公佈的所有全面收購建議(「**可資比較收購建議**」)。務請注意，可資比較收購建議的主要業務、市值、盈利能力及財務狀況可能有別於 貴公司，因此以下可資比較收購建議的分析僅供說明之用，作為提供予獨立股東及獨立購股權持有人的額外參考。

就所識別的12項可資比較收購建議而言，吾等已將其收購價較(i)於最後交易日的相關收市價；(ii)於相應公告日期前最後五個連續交易日的平均收市價；及(iii)於其最近期年度／期間結算日的綜合財務報表所刊發的經審核／未經審核資產淨值出現的溢價／(折讓)進行比較，概述於下表：

獨立財務顧問函件

公告日期	公司名稱 (股份代號)	收購價 港幣	較股份於 相應公告 日期前 最後交易日 的收市價 出現的 溢價/(折讓) %	較股份於 相應公告 刊發前 最後五個 連續交易日 的平均 收市價出現 的溢價/ (折讓) %	較其於 最近年度/ 期間結算日 的綜合 財務報表 所公佈的 經審核/ 未經審核 資產淨值 出現的 溢價/(折讓) %
二零二零年 十一月十三日	CAR Inc. 神州租車有限公司 (699)	4.0	17.99	22.32	102.88
二零二零年 十月二十九日	Milestone Builder Holdings Limited 進階發展集團有限公司 (1667)	0.28125	(3.02)	7.76	116.35
二零二零年 十月二十日	Midland IC&I Limited 美聯工商舖有限公司 (459)	0.09587	(0.14)	0.28	(83.98)
二零二零年 十月十八日	Sun Art Retail Group Limited 高鑫零售有限公司 (6808)	8.1	2.14	1.00	186.03
二零二零年 九月二十七日	China Zhongdi Dairy Holdings Company Limited 中國中地乳業控股 有限公司 (1492)	1.132	11.0	16.9	16.6
二零二零年 九月二十四日	AMVIG Holdings Limited 澳科控股有限公司 (2300)	2.18	51.39	51.39	(45.91)
二零二零年 九月二十一日	Macau Legend Development Limited 澳門勵駿創建 有限公司(1680)	1.05	9.38	14.13	(5.41)
二零二零年 九月十七日	The Cross-Harbour (Holdings) Limited 港通控股有限公司(32)	14.00	42.40	44.50	(30.7)
二零二零年 九月十六日	Get Nice Financial Group Limited 結好金融集團有限公司 (1469)	0.17	5.59	9.82	(69.95)
二零二零年 九月十日	Kwan On Holdings Limited 均安控股有限公司 (1559)	0.22	41.94	45.70	(32.52)

獨立財務顧問函件

公告日期	公司名稱 (股份代號)	收購價 港幣	較股份於 相應公告 日期前 最後交易日 的收市價 出現的 溢價/(折讓) %	較股份於 相應公告 刊發前 最後五個 連續交易日 的平均 收市價出現 的溢價/ (折讓) %	較其於 最近年度/ 期間結算日 的綜合 財務報表 所公佈的 經審核/ 未經審核 資產淨值 出現的 溢價/(折讓) %
二零二零年 九月六日	YuanShengTai Dairy Farm Limited 原生態牧業有限公司 (1431)	0.63	1.600	6.10	(38.8)
二零二零年 七月十七日	CST Group Limited 中譽集團有限公司 (985)	0.028	12.00	16.67	(64.82)
		最高	51.39	51.39	186.03
		平均	16.02	19.71	4.15
		中位數	10.19	15.40	(31.61)
		最低	(3.02)	0.28	(83.98)
二零二零年 十一月十六日	貴公司(174)	1.10	26.44	47.06	(28.66)

資料來源：聯交所網站 (www.hkex.com.hk)

誠如載列可資比較收購建議統計數據的上表所示，吾等注意到以下情況：

- (i) 股份收購價較最後交易日的收市價顯著溢價約 26.44%，高於可資比較收購建議所代表的平均溢價約 16.02% 及中位數溢價約 10.19%；

獨立財務顧問函件

- (ii) 股份收購價較直至最後交易日(包括該日)止最後五個交易日的五日平均收市價大幅溢價約47.06%，高於可資比較收購建議所代表的平均溢價約19.71%及中位數溢價約15.40%；及
- (iii) 股份收購價較 貴集團每股股份未經審核綜合資產淨值港幣1.542元折讓約28.66%，高於可資比較收購建議所代表的中位數折讓約31.61%。

4.1.4 評估股份收購價

吾等注意到，股份收購價較每股股份資產淨值出現折讓，然而，經考慮(i)股份收購價每股收購股份港幣1.10元遠高於股份於整個回顧期間的市場成交價，而回顧期間的最高收市價為每股股份港幣0.87元，平均每日收市價約為每股股份港幣0.528元；(ii) 貴集團財務表現的往績記錄，而 貴集團於過去五個財政年度中的四個財政年度及截至二零二零年六月三十日止六個月錄得虧損淨額；(iii) 貴集團的前景及展望預期於未來期間仍然不明朗及充滿挑戰；(iv) 貴公司自二零一零財政年度起過去十個財政年度並無宣派及分派任何現金股息；(v) 股份於回顧期間的整體成交量極為淡薄；(vi) 吾等對可資比較收購建議的上述分析；(vii) 股份近期一直按較每股股份資產淨值出現折讓的價格成交；及(viii) 股份的最近實際成交價(尤其於聯合公告刊發前的期間)說明股份的市值，就評估股份收購價而言，比每股股份資產淨值(即過往的會計數字)為更有意義的基準，吾等認為股份收購價港幣1.10元屬公平合理。

4.2 購股權收購建議

誠如綜合文件「新百利函件」所載，於最後實際可行日期，貴公司根據於二零一一年六月二十三日採納的購股權計劃發行合共30,806,000份尚未行使購股權，賦予購股權持有人權利按行使價每股股份港幣0.96元、港幣1.27元或港幣1.40元(視乎情況而定)認購合共30,806,000股新股份。

新百利正為及代表收購方提出購股權收購建議，基準如下：

就註銷每份行使價為下列各項的尚未行使購股權而言：

港幣1.40元(合共2,300,000份購股權)	現金港幣0.00001元
港幣0.96元(合共25,216,000份購股權)	現金港幣0.14元
港幣1.27元(合共3,290,000份購股權)	現金港幣0.00001元

吾等了解到，購股權收購建議採納「透視」價(即普通股收購價與可換股工具任何既定行使價之間的差額)，吾等亦了解可換股工具連同普通股全面收購建議普遍採納的「透視」價。

按此基準計算，由於根據股份收購建議應付的股份收購價每股收購股份港幣1.10元低於購股權收購建議項下購股權的行使價每股股份港幣1.27元或港幣1.40元(視乎情況而定)，購股權收購建議項下尚未行使的合共30,806,000份購股權中的5,590,000份購股權不會得出任何正數「透視」價。一般而言，獨立購股權持有人於收購建議截止前按每股股份港幣1.27元或港幣1.40元(視乎情況而定)行使購股權，支付所需認購款項，繼而接納股份收購建議以換取股份收購價每股股份現金港幣1.10元並不明智；因此儘管金額微不足道，但就獨立購股權持有人而言，透過就每份尚未行使購股權收取名義收購價現金港幣0.00001元接納購股權收購建議屬公平合理，原因為購股權屬「價外」，故此實質上並無價值。

獨立財務顧問函件

就行使價為每股股份港幣0.96元(低於股份收購價港幣1.10元)的25,216,000份尚未行使購股權而言，收購方將就每份尚未行使購股權向獨立購股權持有人支付港幣0.14元，相當於股份收購價港幣1.10元與相關行使價(即港幣0.96元)的差額。

此外，獨立購股權持有人應注意，根據購股權計劃，倘向股東提出無條件全面收購建議，購股權持有人可於 貴公司通知後21日內悉數行使購股權(以可行使但尚未行使者為限)，其後購股權將自動失效。由於收購建議為無條件，如購股權(全部均可行使)在綜合文件日期起計21日內尚未獲行使，則將會自動失效。

基於上文所述，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立購股權持有人接納購股權收購建議。

另一方面，就由於被 貴集團的前景及／或管理層或其他方面所吸引及對其有信心，而有意保留其部份或全部購股權及／或行使其於購股權項下的部份或全部認購權及保留其股份的獨立購股權持有人而言，彼等應審慎考慮收購方對 貴集團的意向，有關詳情載於綜合文件「新百利函件」。

推薦建議

股份收購建議

經考慮上述股份收購建議的主要因素及理由，尤其是：

- 股份收購價每股收購股份港幣1.10元遠高於股份於整個回顧期間的市場成交價，而回顧期間的最高收市價為每股股份港幣0.87元，平均每日收市價約為每股股份港幣0.528元；

獨立財務顧問函件

- 貴集團於二零一五年至二零一九年過去五個財政年度中的四個財政年度及截至二零二零年六月三十日止六個月錄得虧損淨額；
- 鑑於(i) 貴集團的過往財務表現；及(ii) 誠如與管理層討論，COVID-19已對全球經濟帶來重大不利影響及波動性，貴集團於不久將來的前景及展望仍然不明朗及充滿挑戰；
- 貴公司自二零一零財政年度起多年來並無宣派及分派任何現金股息；
- 於回顧期間內，股份的整體成交量極為淡薄；及
- 儘管 貴集團所持有物業的價值對 貴集團的資產而言屬重大，而股份收購價較每股股份資產淨值(經就綜合文件附錄四所載的物業估值作出調整)出現折讓，(i) 吾等注意到股份近期的成交價較每股股份資產淨值出現折讓；及(ii) 吾等認為股份最近的實際成交價(尤其於聯合公告刊發前的期間)說明股份的市值，就評估股份收購價而言，比每股股份資產淨值(即過往的會計數字)為更有意義的基準，

吾等認為，股份收購建議的條款對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東接納股份收購建議。

購股權收購建議

經考慮上述購股權收購建議的主要因素及理由，尤其是：

- 採納「透視」價(即股份收購價與購股權行使價之間的差額)；
- 股份收購價屬公平合理；及
- 由於收購建議為無條件，如購股權(全部均可行使)在綜合文件日期起計21日內尚未獲行使，則將會自動失效，

獨立財務顧問函件

吾等認為，購股權收購建議的條款對獨立購股權持有人而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立購股權持有人接納購股權收購建議。

獨立股東及獨立購股權持有人(尤其是有意接納收購建議者)務請注意，於刊發聯合公告後股份價格近期波動，概不保證於收購建議截止期間及之後現行市價將會或不會維持，以及將會或不會高於股份收購價。有意接納收購建議的獨立股東及獨立購股權持有人亦務請密切監察股份於收購建議可供接納期間的市價及流通量，倘出售該等股份的所得款項淨額將高於根據收購建議可收取者，則應因應彼等本身的情況考慮行使購股權及／或於公開市場出售股份(視乎情況而定)，而非接納收購建議。

此外，由於不同股東及購股權持有人的投資準則、目標、風險偏好及承受水平及／或情況不同，吾等建議任何可能須就綜合文件任何方面或應採取的行動尋求意見的獨立股東及獨立購股權持有人諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。

此致

獨立董事委員會

列位獨立股東及

獨立購股權持有人 台照

盛洋投資(控股)有限公司

香港

金鐘道89號

力寶中心一座

39樓3902室

代表

第一上海融資有限公司

董事

鄭志光

謹啟

二零二零年十二月十日

附註：

鄭志光先生一直為獲准進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人，於企業融資行業擁有廣泛經驗。彼已就涉及香港上市公司的眾多交易參與提供獨立財務諮詢服務，並完成該等交易。

1. 接納手續

為接納任何收購建議，閣下應按隨附相關接納表格所印備指示填妥及簽署該表格，有關指示構成相關收購建議條款的一部份。

1.1 股份收購建議

- (a) 倘閣下收購股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書）乃以閣下的名義登記，而閣下有意就閣下的收購股份（不論全部或部份）接納股份收購建議，則閣下必須將已填妥及簽署的**白色**股份收購建議接納表格，連同閣下擬接納股份收購建議的收購股份數目的相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書），以郵寄或專人送交的方式送交過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，信封面註明「**盛洋投資(控股)有限公司 — 股份收購建議**」，以便儘快送抵過戶登記處，惟無論如何不得遲於截止日期下午四時正（香港時間）或收購方根據收購守則可能釐定及公佈的較後時間及／或日期。
- (b) 倘閣下收購股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書）乃以代名人公司的名義或並非閣下的名義登記，而閣下有意就閣下的收購股份（不論全部或部份）接納股份收購建議，則閣下必須：
- (i) 將閣下有意接納股份收購建議的收購股份數目的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書）送交該代名人公司或其他代名人，作出指示授權其代表閣下接納股份收購建議，並要求其將已填妥及簽署的**白色**股份收購建議接納表格，連同閣下就

接納交回的收購股份的相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書)送交過戶登記處；或

- (ii) 透過過戶登記處安排本公司將收購股份登記於閣下名下，並將已填妥及簽署的**白色**股份收購建議接納表格，連同閣下有意接納股份收購建議的收購股份數目的相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書)送交過戶登記處；或
 - (iii) 倘閣下的收購股份已透過中央結算系統寄存於閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則於香港中央結算(代理人)有限公司設定的期限或之前指示閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司代表閣下接納股份收購建議。為符合香港中央結算(代理人)有限公司設定的期限，閣下應向閣下的持牌證券交易商／證券註冊機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需的時間，並按閣下的持牌證券交易商／證券註冊機構／託管銀行的要求向彼等提交閣下的指示；或
 - (iv) 倘閣下的收購股份已存放於在中央結算系統開立的投資者戶口持有人賬戶，則於香港中央結算(代理人)有限公司所設定的期限或之前，透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統作出閣下的指示。
- (c) 倘閣下已遞交有關將閣下任何收購股份以閣下名義登記的過戶文件，但尚未收到閣下的股票，而閣下有意就該等收購股份接納股份收購建議，則閣下仍應填妥及簽署**白色**股份收購建議接納表格，並連同閣下本人已妥為簽署的過戶收據(如有)送交過戶登記

處。有關行動將構成不可撤回地授權收購方及／或新百利及／或彼等各自的代理，代表閣下在相關股票發出時向本公司或過戶登記處領取相關股票，並代表閣下將該等股票送交過戶登記處，以及授權及指示過戶登記處持有該等股票，惟須受股份收購建議的條款及條件規限，猶如該等股票乃連同**白色**股份收購建議接納表格送交過戶登記處。

- (d) 倘閣下收購股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件未能即時提供及／或已遺失(視乎情況而定)，而閣下有意就閣下的任何收購股份接納股份收購建議，則閣下仍應填妥及簽署**白色**股份收購建議接納表格，並連同函件交回過戶登記處，當中表明閣下已遺失或未能即時提供閣下收購股份的一張或多張股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書)。倘閣下其後尋回或可提供該等文件，則應在其後儘快將相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件送交過戶登記處。倘閣下已遺失閣下收購股份的股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件，亦應致函過戶登記處索取彌償保證書表格，並應按所給予的指示填妥及簽署後交回過戶登記處。收購方可全權酌情決定是否接納股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件未能即時提供及／或已遺失的收購股份。

- (e) 股份收購建議的接納須待過戶登記處於截止日期下午四時正(香港時間)前接獲已填妥及簽署的**白色**股份收購建議接納表格，且過戶登記處已記錄該項接納及收購守則規則30.2註釋1規定的任何相關文件已收訖，並符合下列各項後，方被視為有效：
- (i) 隨附閣下擬接納股份收購建議的收購股份數目的相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書)，及倘該(等)股票及／或任何其他所有權文件並非以閣下的名義登記，則隨附確立閣下成為相關收購股份登記持有人的權利的有關其他文件(例如登記持有人簽立的空白或以接納人為受益人已妥為加蓋印章的相關股份過戶文件)；或
 - (ii) 由登記股東或其遺產代理人作出(惟最多僅達登記持股的數額及僅以有關接納涉及本第(e)段另一分段並無計及的收購股份為限)；或
 - (iii) 由過戶登記處或聯交所核證。
- (f) 倘**白色**股份收購建議接納表格由登記股東以外的人士簽立，則必須出示令過戶登記處信納的適當授權文件憑證(例如遺囑認證書或經核證的授權文件副本)。
- (g) 概不會就任何**白色**股份收購建議接納表格及／或閣下就接納交回的收購股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他權證文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書)發出收訖通知書。
- (h) 過戶登記處卓佳標準有限公司的地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

1.2 購股權收購建議

- (a) 倘閣下為購股權持有人，而閣下有意就閣下的購股權接納購股權收購建議，則閣下必須將已填妥及簽署的**粉紅色**購股權收購建議接納表格，連同有關購股權的相關證書、所有權或權益文件及／或證明閣下獲授購股權的任何其他文件(如適用)(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書)一併以郵寄或專人送交的方式交回盛洋投資(控股)有限公司，地址為香港金鐘道89號力寶中心一座39樓3902室，信封面註明「**盛洋投資(控股)有限公司 — 購股權收購建議**」，以便儘快送抵本公司，惟無論如何不遲於截止日期下午四時正(香港時間)或收購方根據收購守則可能釐定及公佈的較後時間及／或日期。
- (b) 倘**粉紅色**購股權收購建議接納表格由登記購股權持有人以外的人士簽立，則必須出示本公司信納的適當授權文件憑證(例如遺囑認證書或經核證的授權文件副本)。
- (c) 概不會就任何**粉紅色**購股權收購建議接納表格及／或閣下購股權的相關證書、所有權或權益文件及／或證明向閣下授出購股權的任何其他文件(如適用)(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書)發出收訖通知書。
- (d) 本公司及本公司香港辦事處的地址為香港金鐘道89號力寶中心一座39樓3902室。

2. 收購建議項下的結算

2.1 股份收購建議

倘已填妥及簽署的**白色**股份收購建議接納表格及收購守則規則30.2註釋1所規定相關收購股份的相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書)在各方面均屬完整及完好，且不遲於截止日期下午四時正(香港時間)或收購方根據收購守則可能釐定及公佈的較後時間及／或日期送抵過戶登記處，收購方就其根據股份收購建議交回的收購股份而應付接納股份收購建議的各收購股東的款項(經扣除賣方從價印花稅後)的支票，將儘快但無論如何於過戶登記處接獲已填妥及簽署的**白色**股份收購建議接納表格連同所有相關文件以使股份收購建議項下的有關接納有效當日後七(7)個營業日內，以平郵方式寄發予相關收購股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

任何收購股東根據股份收購建議有權收取的代價將按照其條款悉數結算(有關賣方從價印花稅的付款除外)，不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或收購方可能或聲稱享有針對該收購股東的其他類似權利。

不足一仙的零碎款額將不予支付，而應付接納股份收購建議的收購股東的代價金額將向上約整至最接近仙位。

支票如在相關支票發出日期起計六個月內未獲承兌，將不予兌現且再無效力，在此情況下，支票持有人應聯絡收購方要求付款。

2.2 購股權收購建議

在已填妥及簽署的**粉紅色**購股權收購建議接納表格及購股權的相關證書、所有權或權益文件及／或證明向相關購股權持有人授出購股權的任何其他文件(如適用)(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書)在各方面均屬完整及完好，且本公司已於截止日期下午四時正(香港時間)或收購方根據收購守則可能釐定及公佈的較後時間及／或日期前收訖上述文件的前提下，根據購股權收購建議交回以供註銷的購股權代價將以支票支付，並將於本公司辦事處可供領取，在各情況下，須於本公司接獲已填妥及簽署的**粉紅色**購股權收購建議接納表格連同所有相關文件以使購股權收購建議項下有關接納、交回及註銷為有效當日起計七(7)個營業日內支付。款項將以港幣支付。任何購股權持有人根據購股權收購建議有權收取的代價將按照其條款悉數結算，不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或收購方可能或聲稱享有針對該購股權持有人的其他類似權利。

不足一仙的零碎款額將不予支付，而應付接納購股權收購建議的購股權持有人的代價金額將向上約整至最接近仙位。

支票如在相關支票發出日期起計六個月內未獲承兌，將不予兌現且再無效力，在此情況下，支票持有人應聯絡收購方要求付款。

3. 接納期及修訂

除非收購建議根據收購守則獲修訂或延長，否則**白色**股份收購建議接納表格及**粉紅色**購股權收購建議接納表格必須根據其上及本綜合文件所印備指示於截止日期下午四時正(香港時間)前分別交回過戶登記處及本公司，方為有效。

倘收購建議獲修訂或延長，收購方將就收購建議的有關修訂或延長刊發公告，該公告將列明下一個截止日期。收購方並無義務延長收購建議。倘收購方於收購建議過程中修訂收購建議的條款，則全體收購股東及購股權持有人(不論彼等是否已接納收購建議)將有權根據經修訂條款接納經修訂收購建議。任何經修訂收購建議須維持可供接納至少十四(14)日，且不得早於二零二一年一月十四日截止。在任何情況下，倘收購建議獲修訂，且各經修訂收購建議項下提呈的代價於該日不代表收購建議(按其原有或任何先前經修訂形式)的價值減少，則該等經修訂收購建議的利益將按本通函所載方式提供予收購建議(按其原有或任何先前經修訂形式)的接納人(以下稱為「**先前接納人**」)。先前接納人或其代表簽立任何接納表格將被視為構成接納經修訂的收購建議。

倘截止日期獲延長，則本綜合文件及接納表格中有關截止日期的任何提述(除非文義另有所指)須被視為其後截止日期。

4. 代名人登記

為確保所有股東獲得平等對待，作為代名人代表超過一名實益擁有人持有收購股份的股東，應在實際可行情況下分開處理各實益擁有人的股權。以代名人義登記投資的收購股份實益擁有人務請向其代名人提供有關彼等對股份收購建議的意向的指示。任何代名人接納股份收購建議將被視為構成該代名人向收購方保證，**白色**股份收購建議接納表格所示的收購股份數目為該代名人獲實益擁有人授權代其接納股份收購建議的收購股份總數。

5. 公告

於截止日期下午六時正(或在特殊情況下執行人員可能允許的較後時間及／或日期)或之前，收購方必須通知執行人員及聯交所其有關修訂或延長收購建議的決定。收購方須根據上市規則及收購守則於截止日期下午七時正或之前於聯交所網站刊發公告，列明收購建議的結果。有關公告須列明下列各項：

- (a) 收購建議中已收取的接納所涉及的收購股份及購股權總數；
- (b) 收購方及收購方一致行動人士於收購期前持有、控制或指示的收購股份及購股權總數；
- (c) 收購方及收購方一致行動人士於收購期內收購或同意收購或註銷的收購股份及購股權總數；及
- (d) 收購方及任何收購方一致行動人士已借入或借出本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的詳情，惟任何已轉借或出售的借入收購股份除外。

該公告將列明收購股份數目佔已發行股本的百分比及投票權的百分比。

於計算接納所涉及的收購股份及購股權總數時，僅計入過戶登記處(就股份收購建議而言)或本公司(就購股權收購建議而言)於截止日期下午四時正(香港時間)(即接納收購建議的最後時間及日期)前收訖的完整、完好及符合本附錄一所載條件的有效接納，除非收購建議在執行人員同意後予以延長或修訂。

根據收購守則的規定，有關收購建議的所有公告將根據收購守則及上市規則(如適用)的規定作出。

倘收購方、收購方一致行動人士或彼等各自的顧問於收購期內就接納水平或接納收購股東或購股權持有人的人數或百分比作出任何聲明，則收購方須根據收購守則規則19註釋2即時刊發公告。

6. 撤回權

由於收購建議在所有方面均為無條件，收購股東及購股權持有人分別提交的收購建議接納為不可撤銷及不可撤回，惟下段所載情況除外。

根據收購守則規則19.2，倘收購方未能遵守本附錄一上文「公告」一節所載的規定，執行人員可要求按執行人員可接受的條款向已提交相關收購建議接納的收購股份及購股權持有人授出撤回權，直至符合該節所載的規定為止。在此情況下，倘收購股東及／或購股權持有人撤回其接納，則收購方須儘快(惟無論如何須於十(10)日內)以平郵方式將連同接納表格一併送交的股票及／或過戶收據及／或購股權證書及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書)退回予相關收購股東及／或購股權持有人，郵誤風險概由彼等自行承擔。

7. 香港印花稅

接納股份收購建議的收購股東將按(i)接納股份收購建議的代價或(ii)印花稅署署長根據香港法例第117章印花稅條例釐定的收購股份市值(以較高者為準)的稅率0.1%支付賣方從價印花稅，惟彼等的收購股份須於本公司的香港股東名冊登記。相關收購股東應付的相關印花稅款項將從根據股份收購建議應付該等收購股東的代價中扣除。收購方將代表接納收購股東就接納股份收購建議及轉讓收購股份安排支付賣方從價印花稅。

接納購股權收購建議及註銷購股權毋須支付印花稅。

8. 一般事項

- (a) 倘收購股東或購股權持有人或彼等的指定代理人以郵寄方式送交或接收或發出所有通訊、通告、接納表格、股票、過戶收據、購股權的所有權或權益文件及／或授權憑證文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書)及／或結算收購建議項下應付代價的支票，郵誤風險概由彼等自行承擔，而收購方、本公司、新百利或彼等各自的任何董事、過戶登記處或參與收購建議的任何其他人士及彼等各自的任何代理人概不就任何寄失或郵遞延誤或可能因此產生的任何其他責任負責。
- (b) 接納表格所載的條文構成收購建議條款的一部份。
- (c) 即使意外漏寄本綜合文件及／或接納表格或其中任何一份文件予任何應獲提呈收購建議的人士，亦不會導致收購建議於任何方面失效。
- (d) 收購建議及所有接納均受香港法例管轄，並根據香港法例詮釋。任何人士或其代表簽立接納表格，將構成該人士同意香港法院具有獨有司法管轄權，可解決就收購建議可能產生的任何爭議。
- (e) 正式簽立接納表格將構成授權收購方、新百利或收購方可能指示的有關人士，代表接納收購建議的人士填妥、修訂及簽立任何文件，並作出任何其他可能屬必要或權宜的行動，以使已接納收購建議的有關人士涉及的收購股份歸屬予收購方或其可能指示的一名或多名人士及／或註銷購股權。

- (f) 任何人士接納收購建議將被視為構成該名或多名人士向以下人士聲明及保證：
- (i) 向收購方、本公司及新百利聲明及保證，有關人士向收購方出售的收購股份不附帶一切產權負擔，並連同於本綜合文件日期或其後附帶的所有權利一併出售，包括收取於本綜合文件日期或之後宣派、作出或派付的所有股息及分派(如有)的權利。
 - (ii) 向收購方、本公司及彼等各自的顧問(包括收購方有關收購建議的財務顧問新百利)聲明及保證，倘接納股份收購建議／購股權收購建議的相關收購股東／購股權持有人為香港境外司法權區的公民、居民或國民，彼已遵守有關海外收購股東／購股權持有人收取及接納股份收購建議／購股權收購建議及其任何修訂的所有適用法例及法規，且彼已根據所有必要手續及監管或法律規定以及接納收購股東或(視乎情況而定)或購股權持有人支付任何轉讓稅或其他稅項的所有規定就彼等接納取得所有必要政府、外匯管制或其他同意並作出所有必要登記或存檔，且彼並無採取或遺漏採取將會或可能導致收購方、本公司或其各自的顧問(包括收購方的財務顧問新百利或任何其他人士)就收購建議或其接納違反任何司法權區的法律或監管規定的的任何行動，且有關接納、交回及／或註銷根據所有適用法例及法規屬有效及具約束力。
- (g) 任何購股權持有人接納購股權收購建議將被視為構成該名人士保證，購股權及其附帶的所有權利自購股權收購建議提出當日(即本綜合文件日期)起註銷。
- (h) 於本綜合文件及於接納表格提述的任何收購建議須包括其任何延長及／或修訂。

- (i) 於作出有關收購建議的決定時，收購股東及購股權持有人應倚賴彼等本自行對收購方、本集團及收購建議條款(包括所涉及的好處及風險)所作出的評估。本綜合文件的內容(包括當中所載的任何一般意見或推薦建議)連同接納表格不得詮釋為收購方、本公司及／或新百利一方的任何法律或商業意見。收購股東及購股權持有人應向彼等本身的專業顧問諮詢專業意見。
- (j) 就詮釋而言，本綜合文件及隨附的接納表格的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。
- (k) 收購建議乃根據收購守則提出。

1. 本集團的財務資料概要

以下載列本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個財政年度各年的經審核綜合財務業績以及本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務業績概要，乃分別摘錄自本公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的年報以及本公司截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告。

	截至			
	二零二零年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (經審核) 港幣千元	二零一八年 (經審核) 港幣千元	二零一七年 (經審核) 港幣千元
收入	56,603	115,499	189,815	55,565
除所得稅前溢利／(虧損)	(103,280)	(52,648)	43,397	(72,341)
本年度／期間溢利／ (虧損)分屬於：				
— 本公司股東	(126,623)	(94,713)	12,229	(87,018)
— 非控股權益	23,046	42,752	18,504	不適用
本年度／期間全面總收入／(虧損) 分屬於：				
— 本公司股東	(131,644)	(82,499)	14,352	16,695
— 非控股權益	23,046	42,752	18,504	不適用
所得稅抵免／(開支)	(297)	687	(12,664)	(14,677)
每股股份盈利／(虧損)				
— 基本(港幣)	(0.25)	(0.21)	0.03	(0.19)
— 攤薄(港幣)	(0.25)	(0.21)	0.01	不適用
每股股份股息	不適用	不適用	不適用	不適用

香港立信德豪會計師事務所有限公司就本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年的經審核綜合財務報表發出的核數師報告並無載有任何經修訂意見、強調事項及有關持續經營的重大不明朗因素。

2. 綜合財務資料

本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個財政年度各年的經審核綜合財務報表連同綜合財務報表的隨附附註分別披露於本公司截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止財政年度的年報。本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表連同隨附的簡明綜合財務報表附註披露於本公司截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告。上述年報及中期報告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<https://www.geminiinvestments.com.hk>)。

截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報(第67至162頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0315/ltn20180315555_c.pdf

截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報(第73至195頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0312/ltn20190312338_c.pdf

截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報(第81至193頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0317/2020031700466_c.pdf

截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告(第17至54頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0813/2020081300813_c.pdf

本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個財政年度各年的經審核綜合財務報表及本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表(但並非本公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的年報及本公司截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告(分別載於其中)的任何其他部份)以提述方式載入本綜合文件並構成本綜合文件的一部份。

3. 未經審核備考財務資料

誠如本公司日期為二零二零年七月三十一日的公告所披露，GR Realty於二零二零年七月三十一日(即本集團最近期刊發的未經審核簡明綜合財務報表的編製日期)後已分類為本公司的附屬公司。為向股東及購股權持有人提供現時本集團的財務狀況，經擴大集團(包括GR Realty)的未經審核備考財務資料載於本綜合文件附錄三。

4. 債務

於二零二零年十月三十一日(即本綜合文件付印前就債務聲明而言的最近實際可行日期)營業時間結束時，本集團有以下債務：

	港幣千元
貸款：	
銀行貸款	7,370,026
信貸額度	170,557
應付票據	768,851
自一名股東獲得貸款	891,549
	<u>9,200,983</u>
租賃負債	<u>112,426</u>
應付一名股東賬款	<u>488,763</u>
合計	<u><u>9,802,172</u></u>

(a) 貸款

(i) 銀行貸款及信貸額度

本集團的有抵押及有擔保銀行貸款及信貸額度分別約為港幣6,940,277,000元及港幣170,557,000元，有抵押銀行貸款約為港幣11,109,000元，無抵押及有擔保銀行貸款約為港幣418,640,000元。上述有抵押銀行貸款及信貸額度乃以本集團的若干投資物業及已抵押銀行存款作抵押。

(ii) 應付票據

本集團的有抵押及無擔保應付票據約為港幣768,851,000元，乃以本集團的若干附屬公司的股份抵押作抵押。

(iii) 自一名股東獲得貸款

本集團的自賣方獲得貸款約為港幣891,549,000元，為無抵押及無擔保。

(b) 租賃負債

本集團就本集團作為承租人租賃的土地租約、辦公室設備及辦公室物業擁有租賃負債約港幣112,426,000元。

(c) 應付一名股東賬款

本集團應付遠洋集團的間接全資附屬公司遠洋地產(香港)有限公司的款項約為港幣488,763,000元，均為無抵押及無擔保。

除上文所述或上文另有披露者以及集團內公司間負債及日常業務過程中的一般應付賬款外，於二零二零年十月三十一日，本集團並無其他未償還按揭、抵押、債權證或其他貸款資本、銀行透支或貸款、其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

5. 重大變動

董事確認，自二零一九年十二月三十一日(本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表編製日期)起及直至最後實際可行日期，除下文所披露者外，本集團的財務及經營狀況或前景並無重大變動：

- (i) 誠如本公司日期為二零二零年二月二十八日的公告及中期報告所披露，本公司與賣方(當時的控股股東，於最後實際可行日期為主要股東及遠洋集團的間接全資附屬公司)訂立註銷契據，以註銷賣方持有的31,666,667股

可換股優先股，相當於當時全部已發行可換股優先股約4.03%（「股本削減」）。股本削減於二零二零年六月四日生效，股本削減產生進賬約港幣95,000,000元，並已轉撥及計入本公司股本削減儲備賬，可用於抵銷本公司任何虧損及／或於日後適當時向股東作出分派（如適用）。於股本削減完成後，分屬於股東的本集團淨權益／資產淨值因此增加約港幣95,000,000元；

- (ii) 誠如本公司日期分別為二零二零年四月三日、二零二零年四月十七日及二零二零年五月二十七日的公告以及中期報告所披露，本公司與(i)香港栢星及達佳（當時為本公司的獨立第三方），兩者各自按每股認購股份港幣1.00元認購45,139,000股新股份；及(ii)耀品（收購方的控股公司）按每股認購股份港幣1.00元認購90,278,000股新股份（分別於二零二零年四月及五月完成）訂立三份股份認購協議。有關三項股份認購為本公司帶來現金所得款項淨額及增強資本基礎約港幣180,000,000元；

- (iii) 誠如本公司日期為二零二零年七月三十一日的公佈所披露，本集團與GR Realty的其他成員訂立協議，據此，本集團已取得GR Realty的控制權，而其於GR Realty的相關股權維持於其45.0%不變，GR Realty其後將由合營公司重新分類為本公司的附屬公司。GR Realty最初根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）使用權益法於本集團的綜合財務報表內按權益法入賬，惟其經營表現及財務狀況其後將根據香港財務報告準則於本集團的財務報表內合併入賬。因此，本集團的綜合收入、收益、開支、資產及負債自此將逐漸增加，惟分屬於本公司股東資產淨值將不會出現重大變動。有關相應變動的進一步詳情，請參閱本綜合文件附錄三所披露的經擴大集團的未經審核備考財務資料；及

- (iv) 誠如本綜合文件附錄二本集團的財務資料所披露，按照本綜合文件附錄四的物業估值報告，本集團所有房地產於二零二零年九月三十日的估值所產生分屬於本集團的公平值虧損淨額將高達約港幣161,400,000元(或經計及其相關稅務影響後港幣146,000,000元)。

6. 物業權益及經調整資產淨值

本集團於二零二零年九月三十日的所有房地產已由本公司委任的獨立專業估值師中和邦盟評估有限公司進行估值。本集團所有房地產於二零二零年九月三十日按以下物業權益分類的市值約為港幣12,973,041,000元(包括本集團聯營公司持作投資的房地產)：

	港幣千元 (附註1)
本集團持作投資的房地產	11,168,143
本集團持作自用的房地產	44,175
本集團持有的發展中房地產	785,850
本集團持作未來發展的房地產	648,675
本集團聯營公司持作投資的房地產	<u>326,198</u>
	<u><u>12,973,041</u></u>

經計及本綜合文件附註四所載產生自本集團所有房地產估值的分屬於本集團的公平值虧損的影響，以下載列分屬於本公司股東的經調整未經審核綜合資產淨值的計算方法：

	港幣千元
分屬於本公司股東的未經審核綜合資產淨值(附註2)	953,051
調整：	
— 根據本綜合文件附錄四物業估值報告，於二零二零年九月三十日產生自本集團所有房地產估值的分屬於本集團的公平值虧損(附註3)	(161,420)
— 於二零二零年九月三十日分屬於本集團的本集團所有房地產的公平值虧損的遞延稅項淨額(附註4)	15,416
	<u>807,047</u>
分屬於本公司股東的每股股份經調整 未經審核綜合資產淨值(附註5)	<u>港幣1.271元</u>

附註：

- (1) 以美元列值的金額已按匯率 7.75 換算為港幣。
- (2) 金額摘錄自本綜合文件附錄三所披露的經擴大集團於二零二零年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表(根據分屬於本公司股東的資產淨值減本公司的可換股優先股儲備及永久債券)。
- (3) 分屬於本集團的公平值虧損指本集團於二零二零年九月三十日的所有房地產市值對比其於二零二零年九月三十日的賬面淨值(即二零二零年六月三十日的賬面淨值加二零二零年七月一日至二零二零年九月三十日期間產生的建設成本減二零二零年七月一日至二零二零年九月三十日期間的折舊／攤銷(倘適用))的減幅。
- (4) 指分屬於本集團的本集團所有房地產的公平值虧損的潛在聯邦及州份稅項。聯邦稅項按稅率 21% 計算，而州份稅項則按 GR Realty 及其附屬公司經營所在各州份的適用稅率計算。
- (5) 分屬於本公司股東的每股股份經調整未經審核綜合資產淨值根據於最後實際可行日期的 635,150,000 股已發行股份計算得出。

I. 說明將GR REALTY合併入賬影響的經擴大集團的未經審核備考財務資料

茲提述盛洋投資(控股)有限公司(「**本公司**」)日期為二零一四年十二月三十一日、二零一五年八月二十二日及二零二零年七月三十一日的公告以及本公司日期為二零一五年六月二十三日的通函(「**該通函**」)，內容有關(其中包括)認購Gemini-Rosemont Realty LLC(「**標的特設公司**」或「**GR Realty**」)45%成員權益。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

根據本公司的全資附屬公司Gemini-Rosemont Realty Holdings LLC與GR Realty其他成員訂立日期為二零二零年七月三十一日的協議(「**協議**」)，內容有關修訂經營委員會於標的特設公司經營協議議事程序的條文，協議的主要條文概要載列如下：

- 經營委員會將包括六名管理人，(i)其中三名將由本公司委任為A類成員；(ii)其中一名將由Neutron Property Fund Limited(「**NPFL**」)委任為A類成員；(iii)其中一名將由NPFL委任為B類成員；及(iv)其中一名將由管理實體委任為B類成員；
- 經營委員會的所有行動須獲得管理人以簡單大多數票批准；及
- 倘經營委員會無法就任何行動達成一致，A類成員中擁有大多數權益者所指定的管理人將決定該行動。

由於協議，本公司連同其附屬公司(「**本集團**」)已取得GR Realty的控制權。本集團於GR Realty的相應股權(即45%)則維持不變。

經擴大集團(「**經擴大集團**」，包括本集團及GR Realty)的未經審核備考財務資料(「**未經審核備考財務資料**」)，包括根據上市規則第4.29條編製的(a)經擴大集團於二零二零年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表；及(b)經擴大集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合收益表，旨在說明將GR Realty合併入賬對經擴大集團財務狀況的財務影響，猶如將GR Realty合併入賬已於二零二零年六月三十日發生及經擴大集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的業績，猶如將GR Realty合併入賬已於二零一九年一月一日發生。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零二零年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表及本集團截至二零一九年十二月三十一日止財政年度的經審核綜合收益表(分別摘錄自本集團截至二零二零年六月三十日止六個月及截至二零一九年十二月三十一日止年度的已刊發中期報告及年報)編製，並已作出隨附附註所概述與直接分屬於將GR Realty合併入賬、有事實支持及清楚確定對本集團有／否持續影響的備考調整。

隨附未經審核備考資料乃由本公司董事(「**董事**」)編製，僅供說明用途，並基以若干假設、估計、不確定因素及其他現時可得資料為基礎。因此，基於其性質，未經審核備考財務資料未必能真實反映本集團於將GR Realty合併入賬完成後的財務狀況或收益表。此外，經擴大集團的未經審核備考財務資料並非旨在預測本集團的未來財務狀況或收益表。

經擴大集團的未經審核備考財務資料應與本綜合文件附錄二所載本集團的過往財務資料及本綜合文件其他章節所載的其他財務資料一併閱讀。

(A) 經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團 於二零二零年 六月三十日的 未經審核 綜合財務 狀況表 港幣千元 (附註1)	GR Realty 於二零二零年 六月三十日的 未經審核 綜合財務 狀況表 港幣千元 (附註2)	備考調整		經擴大集團 於二零二零年 六月三十日的 未經審核 備考綜合 財務狀況表 港幣千元 (附註5)
			港幣千元 (附註3)	其他備考調整 港幣千元 (附註4)	
非流動資產					
投資物業	1,516,356	10,067,173	—	—	11,583,529
物業、機器及設備	8,634	57,888	—	—	66,522
合營公司和聯營公司權益	798,091	6,743	(798,091)	—	6,743
按公平值計入損益的金融資產	2,190,535	1,008	—	—	2,191,543
應收關連公司賬款	—	744	—	—	744
按金、預付款項及其他應收賬款	—	159,092	—	—	159,092
受限制銀行存款	1,112	—	—	—	1,112
可收回稅項	—	—	49,660	—	49,660
遞延稅項資產	9,675	—	214,204	—	223,879
	<u>4,524,403</u>	<u>10,292,648</u>	<u>(534,227)</u>	<u>—</u>	<u>14,282,824</u>
流動資產					
按金、預付款項及其他應收賬款	50,072	113,163	—	—	163,235
發展中物業	772,803	543,650	—	—	1,316,453
應收貸款	406,180	—	—	(406,180)	—
持作買賣的金融工具	465,325	—	—	—	465,325
應收關連公司賬款	—	1,015	—	—	1,015
受限制銀行存款	15,793	269,930	—	—	285,723
現金及銀行結餘	922,082	682,505	—	—	1,604,587
	<u>2,632,255</u>	<u>1,610,263</u>	<u>—</u>	<u>(406,180)</u>	<u>3,836,338</u>

	備考調整					經擴大集團 於二零二零年 六月三十日的 未經審核 備考綜合 財務狀況表 港幣千元 (附註5)
	本集團 於二零二零年 六月三十日的 未經審核 綜合財務 狀況表 港幣千元 (附註1)	GR Realty 於二零二零年 六月三十日的 未經審核 綜合財務 狀況表 港幣千元 (附註2)	港幣千元 (附註3)	其他備考調整 港幣千元 (附註4)	港幣千元 (附註5)	
流動負債						
其他應付賬款及應計費用	58,512	621,549	—	—	1,500	681,561
應付一間中間控股公司賬款	491,465	—	—	—	—	491,465
持作買賣的金融工具	1,158	3,449	—	—	—	4,607
應付稅項	1,634	—	—	—	—	1,634
其他金融負債	—	117,713	—	—	—	117,713
貸款	345,736	3,498,757	—	(432,106)	—	3,412,387
	898,505	4,241,468	—	(432,106)	1,500	4,709,367
流動資產/(負債)淨值	1,733,750	(2,631,205)	—	25,926	(1,500)	(873,029)
資產總值減流動負債	6,258,153	7,661,443	(534,227)	25,926	(1,500)	13,409,795
資本及儲備						
股本	366,009	—	—	—	—	366,009
儲備	5,128,760	628,369	(674,444)	25,926	(1,500)	5,107,111
分屬於本公司股東的權益	5,494,769	628,369	(674,444)	25,926	(1,500)	5,473,120
非控股權益	313,295	1,268,054	256,333	—	—	1,837,682
總權益	5,808,064	1,896,423	(418,111)	25,926	(1,500)	7,310,802
非流動負債						
其他應付賬款及應計費用	—	28,351	—	—	—	28,351
應付關連公司賬款	—	7,580	—	—	—	7,580
遞延稅項負債	28,331	—	—	—	—	28,331
其他金融負債	—	284,338	(116,116)	—	—	168,222
貸款	421,758	5,444,751	—	—	—	5,866,509
	450,089	5,765,020	(116,116)	—	—	6,098,993
總權益及非流動負債	6,258,153	7,661,443	(534,227)	25,926	(1,500)	13,409,795

(B) 經擴大集團的未經審核備考綜合收益表

	備考調整						經擴大集團 截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度的 未經審核 備考綜合 收益表 港幣千元
	本集團	GR Realty	其他備考調整				
	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度的 經審核 綜合收益表 港幣千元 (附註1)	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度的 經審核 綜合收益表 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 (附註6)	
收入	115,499	1,185,444	—	(4,654)	—	—	1,296,289
其他收入	35,961	23,533	—	(25,552)	—	—	33,942
員工成本	(25,542)	(128,614)	—	—	—	—	(154,156)
折舊	(3,231)	(6,131)	—	—	—	—	(9,362)
其他費用	(102,973)	(703,495)	(25,975)	4,654	(1,500)	—	(829,289)
持作買賣的金融工具公平值 變動產生的虧損	(4,270)	—	—	—	—	—	(4,270)
按公平值計入損益的金融 資產公平值變動產生的收益	23,217	—	—	—	—	—	23,217
投資物業公平值變動產生的(虧損)/ 收益	(14,289)	125,606	—	—	—	—	111,317
金融資產的減值虧損(撥備)/撥回	(58,659)	—	—	60,787	—	—	2,128
應佔合營公司及聯營公司業績	(1,150)	539	—	—	—	1,150	539
財務費用	(17,211)	(561,043)	—	25,552	—	—	(552,702)
出售投資物業產生的收益	—	25,923	—	—	—	—	25,923
分屬於有限合夥人權益的虧損	—	182,880	—	—	—	(31,781)	151,099
除所得稅前(虧損)/溢利	(52,648)	144,642	(25,975)	60,787	(1,500)	(30,631)	94,675
所得稅抵免/(開支)	687	(1,328)	—	—	—	10,678	10,037
年度(虧損)/溢利	(51,961)	143,314	(25,975)	60,787	(1,500)	(19,953)	104,712

	本集團 截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度的 經審核 綜合收益表 港幣千元 (附註1)	GR Realty 截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度的 經審核 綜合收益表 港幣千元 (附註2)	備考調整			經擴大集團 截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度的 未經審核 備考綜合 收益表 港幣千元	
			港幣千元 (附註3)	其他備考調整 港幣千元 港幣千元 (附註4) (附註5)			港幣千元 (附註6)
本年度(虧損)/溢利分屬於：							
本公司股東	(94,713)	33,696	(25,975)	60,787	(1,500)	(33,696)	(61,401)
非控股權益	42,752	109,618	—	—	—	13,743	166,113
	<u>(51,961)</u>	<u>143,314</u>	<u>(25,975)</u>	<u>60,787</u>	<u>(1,500)</u>	<u>(19,953)</u>	<u>104,712</u>
其他全面收入							
其後可能重新分類至損益的項目							
換算海外業務的匯兌差額	(8,042)	—	—	—	—	—	(8,042)
將不會重新分類至損益的項目							
物業、廠房及設備轉撥至投資物業 時的重估收益	20,256	—	—	—	—	—	20,256
年度其他全面收入	12,214	—	—	—	—	—	12,214
年度全面總收入	<u>(39,747)</u>	<u>143,314</u>	<u>(25,975)</u>	<u>60,787</u>	<u>(1,500)</u>	<u>(19,953)</u>	<u>116,926</u>
全面總收入分屬於：							
本公司股東	(82,499)	33,696	(25,975)	60,787	(1,500)	(33,696)	(49,187)
非控股權益	42,752	109,618	—	—	—	13,743	166,113
	<u>(39,747)</u>	<u>143,314</u>	<u>(25,975)</u>	<u>60,787</u>	<u>(1,500)</u>	<u>(19,953)</u>	<u>116,926</u>

(C) 經擴大集團的未經審核備考財務資料附註

1. 本集團於二零二零年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表及本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核綜合收益表乃分別摘錄自本公司截至二零二零年六月三十日止六個月及截至二零一九年十二月三十一日止年度的已刊發中期報告及年報，並無作出調整。
2. GR Realty於二零二零年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表乃摘錄自GR Realty的管理賬目，該管理賬目以美元(「美元」)呈列，並採用7.7504兌1的匯率換算為港幣(「港幣」)。GR Realty截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合收益表乃摘錄自GR Realty的經審核財務報表，該財務報表以美元呈列，採用7.8104兌1的匯率換算為港幣。
3. 於協議生效後，GR Realty及其附屬公司成為本集團的附屬公司。因此，先前分類為合營公司權益的GR Realty原有投資須重估至其公平值，而本集團將把GR Realty可識別淨資產的公平值合併入賬。GR Realty的主要資產為位於美利堅合眾國(「美國」)的投資物業，而該等投資物業的公平值已計入GR Realty的未經審核管理賬目。因此，董事認為GR Realty的未經審核管理賬目內的資產淨值與GR Realty可識別淨資產的公平值相若。

調整指(i)於協議完成後對銷GR Realty的儲備約港幣628,369,000元，並確認於GR Realty的原有投資與其公平值的差額約港幣46,075,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：港幣25,975,000元)；(ii)確認分屬於GR Realty非控股股東的非控股權益約港幣256,333,000元；(iii)就本集團於GR Realty的權益終止確認合營公司權益約港幣798,091,000元；(iv)對銷本集

團持有的 Rosemont WTC Denver GPM LLC (「**WTC Denver**」) 及 Rosemont Diversified Portfolio II LP (「**DP II**」) 的有限合夥權益 (「**有限合夥權益**」) 約港幣 116,116,000 元，計入 GR Realty 的其他金融負債；及 (v) 確認遞延稅項資產約港幣 214,204,000 元及可收回稅項約港幣 49,660,000 元。

遞延稅項資產主要來自 GR Realty 的未動用稅項虧損、未實現租金收入的暫時差額及可扣稅開支撥備。倘於可見將來可動用可扣稅的暫時差額及未動用稅項虧損抵銷應課稅溢利時，本集團方會就稅項虧損確認遞延稅項資產。

可收回稅項指本集團就其於 GR Realty 的成員權益部份預繳及可收回的聯邦、州份及地方稅項。在美國，企業成員在報稅表中匯報其可分配 GR Realty 稅務基礎收入、收益、扣減、虧損及信貸份額。

所得稅乃使用適用聯邦稅率 21% 以及 GR Realty 及其附屬公司經營所各州份的適用州份及地方稅率計算。

於將 GR Realty 合併入賬前，遞延稅項資產及可收回稅項記錄於本集團綜合財務報表的合營公司權益。於把 GR Realty 合併入賬後，遞延稅項資產及可收回稅項單獨於經擴大集團於二零二零年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表披露。

由於所收購淨資產的公平值相等於 GR Realty 原有投資的公平值，將 GR Realty 合併入賬時並無確認商譽。

4. 調整指對銷本集團與GR Realty之間的關聯方交易及結餘，詳情如下：
- (a) 盛洋給予GR Realty的貸款按介乎5%至6%的利率計息。截至二零二零年六月三十日的貸款及預期信貸虧損的相關撥備分別約為港幣432,106,000元及港幣25,926,000元，於經擴大集團於二零二零年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表內對銷。截至二零一九年十二月三十一日止年度的預期信貸虧損相關撥備約港幣60,787,000元於經擴大集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合收益表中撥回。
 - (b) 除上述貸款外，截至二零一九年十二月三十一日止年度，已向GR Realty收取利息收入約港幣25,552,000元。
 - (c) GR Realty就本集團於美國持有的投資物業的管理服務向本集團收取資產管理費及樓宇管理費合共約港幣4,654,000元。

有關對銷關聯方交易的備考調整預期會對經擴大集團其後年度的綜合收益表造成持續影響。

5. 調整指本公司就協議應付的估計專業費用及交易成本約港幣1,500,000元，乃假設於協議完成後到期。該備考調整預期不會對經擴大集團其後年度的綜合收益表造成持續影響。

6. 調整指對銷GR Realty於經擴大集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合收益表內產生的應佔合營公司業績約港幣1,150,000元，猶如GR Realty於二零一九年一月一日成為本集團的附屬公司。該備考調整預期不會對經擴大集團其後年度的綜合收益表造成持續影響。

WTC及DP II產生的應佔合營公司業績約港幣31,781,000元已於GR Realty的綜合財務報表中確認為分屬於有限合夥人權益虧損，並於經擴大集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合收益表中的分屬於本公司股東溢利／(虧損)內對銷。

所得稅抵免約港幣10,678,000元指本集團就其持有GR Realty權益而於美國產生的遞延所得稅。其先前計入本集團應佔合營公司業績，現時於經擴大集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合收益表內的所得稅抵免項下單獨確認。

II. 有關經擴大集團的未經審核備考財務資料的會計師報告

以下為獨立申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司就載於本附錄的經擴大集團的未經審核備考財務資料發出的報告全文，僅為載入本綜合文件而編製。

敬啟者：

吾等已完成鑑證工作，以就盛洋投資(控股)有限公司(「**貴公司**」)董事(「**董事**」)編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「**貴集團**」)的未經審核備考財務資料作出報告僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司刊發日期為二零二零年十二月十日的綜合文件(「**綜合文件**」)第III-1至III-10頁所載於二零二零年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表及截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合收益表以及相關附註(「**未經審核備考財務資料**」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於綜合文件第III-1至III-10頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明將Gemini-Rosemont Realty LLC(「**GR Realty**」)合併入賬對 貴集團於二零二零年六月三十日的財務狀況的影響，猶如將GR Realty合併入賬已於二零二零年六月三十日發生及 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的收益表，猶如將GR Realty合併入賬已於二零一九年一月一日發生。作為此程序的一部份，有關 貴集團財務狀況及收益表的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零二零年六月三十日止期間及截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表(有關中期報告及審核報告分別於二零二零年七月三十日及二零二零年二月二十八日刊發)。

董事對備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參考香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由吾等曾發出的任何報告，吾等除對該等報告出具日的報告收件人負責外，吾等概不承擔任何其他責任。

吾等根據會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務」執行吾等的工作。該準則要求吾等遵守職業道德規範，計劃和實施工作以對董事是否根據上市規則第4.29條及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本工作而言，吾等沒有責任更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，吾等亦不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在綜合文件中，目的僅為說明某一重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，吾等不對將GR Realty合併入賬於二零二零年六月三十日或二零一九年一月一日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關未經審核備考調整是否對該等標準作出適當影響；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作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對 貴集團性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關工作情況的了解。

本工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲取的證據屬充分及適當，為發表意見提供了基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準妥為編製；
- (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)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

此致

盛洋投資(控股)有限公司
董事局
香港
金鐘道89號
力寶中心一座
39樓3902室 台照

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師
香港

二零二零年十二月十日

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就位於香港及美利堅合眾國的房地產於二零二零年九月三十日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本綜合文件。

BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 01-08, 27th Floor, Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心27樓2701-2708室
Tel 電話：(852) 2593 9678 Fax 傳真：(852) 2802 0863
Email 電郵：enquiry@bmintelligence.com Website 網址：www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

指示

吾等遵照盛洋投資(控股)有限公司(「**貴公司**」)的指示，對 貴公司、其附屬公司(統稱「**貴集團**」)及 貴集團的聯繫公司所持位於香港及美利堅合眾國(「**美國**」)的房地產進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以向 閣下提供吾等對該等房地產於二零二零年九月三十日(「**估值日期**」)的市值的意見。

估值基準

吾等對該等房地產的估值乃根據市值計算，市值由香港測量師學會界定為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。市值亦被理解為一項資產或負債的估計價值，當中並無考慮買賣(或交易)成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

物業分類

吾等於估值過程中，房地產乃分類為以下類別：

- 第一類 — 貴集團於香港持作投資的房地產
- 第二類 — 貴集團於美國持作投資的房地產
- 第三類 — 貴集團於美國持作自用的房地產
- 第四類 — 貴集團於美國持有的發展中房地產
- 第五類 — 貴集團於美國持作未來發展的房地產
- 第六類 — 貴集團聯繫公司於美國持作投資的房地產

估值方法

吾等採用比較法按市場基準對第1至39及41至45號房地產進行估值，假設該等房地產以現況交吉出售，並參考相關市場上可獲得的可資比較銷售資料。吾等已就房地產與可資比較物業在時間、地點、樓齡、面積及其他相關因素方面的差異作出適當調整。

在對根據現有租約持有的房地產的若干部分進行估值時，吾等亦已透過將根據現有租約持有的房地產租賃部分的租金收入淨額資本化，並適當考慮該等部分的復歸價值，以投資法交叉檢查吾等的估值。

在對在建中的第40號房地產進行估值時，吾等已假設該房地產將根據吾等獲提供的最新開發方案開發及竣工。吾等已採用比較法，參考相關市場上可獲得的可資比較銷售資料，並考慮於估值日期與建設階段相關的應計建設成本及專業費用以及開發項目竣工預期將產生的餘下成本及費用。

業權調查

吾等已分別就位於香港及美國的房地產進行土地查冊及查閱納稅記錄。吾等亦已獲提供業權文件及租賃資料的摘錄或副本，並獲 貴集團告知並無編製其他相關文件。然而，吾等並無查證文件正本以核實所有權，亦無法確定有否任何修訂文件未有載於吾等所獲提供的摘要或副本。所有文件僅作參考用途。

估值假設

吾等的估值乃假設該等房地產以現況在市場出售，並無附帶任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排之利益以致影響該等房地產的價值。此外，吾等於估值時亦無計入任何有關或影響該等房地產出售的任何選擇權或優先購買權，並假設並無出現任何方式的強迫出售的情況。

估值考慮因素

就第9至12號房地產而言，吾等依賴 貴集團的確認，自二零一九年一月及二零二零年一月進行的過往視察以來，該等房地產的物理屬性及其用途或估值權益的性質或其位置的性質並無重大變動。因此，概無對該等房地產進行重新視察。就其餘房地產而言，已於二零二零年九月至十一月期間由Man Lam (MRICS, MHKIS)、Andy Lee (MRICS, MHKIS)及Edmund Cheng (MRICS, MHKIS)對位於香港的物業進行視察，而位於美國的物業則由Matthew Sloan (MAI)、TC Chen (PhD)、Betty Lo (MBA)、Oiyen Leung (BA)、Mandy Guo (BSc)、Jill Shih (BSc)、Jason Merritt (BA)、Richard Ko (MA)及Michael Vargas (MAI)進行視察。

吾等曾視察房產物業的外部，並在可能情況下視察物業的內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量。吾等因此未能報告該等房地產是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等亦無對任何設施進行測試。

在吾等的估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團提供的資料，並已接納吾等所獲提供有關規劃批文或法定通知、地役權、年期、佔用詳情、地盤／樓面面積、該等房地產識別資料及任何其他相關資料的該等事宜的意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該等房地產的地盤／樓面面積，惟吾等假設於交付予吾等的文件所示的地盤／樓面面積為準確無誤。估值證書內的尺寸、計量及面積乃按 貴集團向吾等提供的文件所載資料為基準，因此僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性，且吾等已依賴 貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。

吾等進行估值時並無就該等房地產的任何押記、按揭或欠款或進行出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。

對房地產進行估值時，吾等並無計及該等房地產附帶的任何繁重產權負擔、限制及開銷以致影響其價值。

就遵守公司收購、合併及股份回購守則規則 11.3 而言及誠如 貴集團所告知，出售該等房地產可能產生的潛在稅項負債包括：

- 香港房地產收益(減任何屬資本性質的溢利)的 16.5% 利得稅；
- 香港房地產交易金額(由賣方及買方共同及個別負責)按 1.5% 至 8.5% 的累進稅率繳納印花稅；及
- 美國房地產按企業聯邦稅率 21% 計算的出售溢利的利得稅。

誠如 貴集團所告知，由於 貴集團及其聯繫公司無意出售該等房地產，故該等房地產產生任何潛在稅項負債的可能性甚微。

吾等的估值乃根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一七年版)、皇家特許測量師學會(「**皇家特許測量師學會**」)頒佈的皇家特許測量師學會估值 — 全球準則及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則編製。

吾等的估值乃根據公認估值程序編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則及證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購、合併及股份回購守則。

世界衛生組織於二零二零年三月十一日宣佈新型冠狀病毒(「**COVID-19**」)為「全球大流行」，COVID-19爆發對全球金融市場造成影響。多國已實施出行限制。

各行各業的市場活動均遭受影響。於估值日期，吾等認為，就比較目的而言，吾等可減少對過往市場證據的依賴，以告知估值意見。實際上，當前對COVID-19的反應意味著吾等面臨著一系列前所未有的情況，而吾等須依據該等情況作出判斷。

因此，吾等的估值乃根據皇家特許測量師學會全球版紅皮書估值技術與績效標準(「**估值績效標準**」)第3條及估值實務指引 — 應用(「**估值實務指引應用**」)第10條所載的「重大估值不確定性」呈報。因此，吾等的估值應附帶較一般情況為低的確定性及較高的審慎程度。鑑於COVID-19可能對房地產市場造成未知的未來影響，吾等建議閣下經常審閱房地產的估值。

備註

除另有指明者外，本報告所列全部金額均以港幣(「**港幣**」)及美元(「**美元**」)計值。概無就任何外匯轉移作出撥備。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

香港
金鐘道89號
力寶中心1座
39樓3902室
盛洋投資(控股)有限公司 台照

代表

中和邦盟評估有限公司

鄭澤豪博士

*BSc, MUD, MBA (Finance), MSc (Eng),
PhD (Econ), FAIA, FIPA, SIFM, FCIM,
MASCE, MHKIE, MHKIS, MIET,
FRSS, MIEEE, MASME, MISE*

董事總經理

陳詠芬

BSc., MSc., MRICS, MHKIS, RPS(GP)

高級董事

謹啟

二零二零年十二月十日

附註：

鄭澤豪博士為香港測量師學會會員(產業測量)，擁有逾28年香港房地產估值經驗及逾20年美國房地產估值經驗。

陳詠芬女士為香港測量師學會會員(產業測量)，擁有逾28年香港房地產估值經驗及逾8年美國房地產估值經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於香港持作投資的房地產

編號	房地產	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 港幣
1.	香港 金鐘道89號 力寶中心 二座 23樓10、11及12室	84,800,000
2.	香港 金鐘道89號 力寶中心 二座 36樓3604B室	66,200,000
3.	香港 金鐘道89號 力寶中心 二座 37樓3701室	65,200,000
4.	香港 金鐘道89號 力寶中心 二座 37樓3702A室	29,700,000
5.	香港 干諾道中168-200號 信德中心 招商局大廈 21樓2119-2120室	64,100,000

編號	房地產	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 港幣
6.	香港 干諾道中168-200號 信德中心 西座 27樓2704-2705室	89,900,000
7.	香港 新界 大嶼山 東涌美東街2號 東堤灣畔 9座41樓H室及 1樓(北)平台D80號停車位	12,200,000
8.	香港 新界 大嶼山 東涌美東街2號 東堤灣畔 8座48樓複式單位H室連平台	17,100,000
		<hr/>
總計：		429,200,000
		<hr/> <hr/>

第二類 — 貴集團於美國持作投資的房地產

編號	房地產	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 美元
9.	位於 15 William Street, Manhattan, New York 10004, The USA 的19個住宅單位	21,770,000
10.	3211 Shannon Road, Durham, North Carolina 27707, The USA	21,000,000
11.	500 and 600 Clipper Drive, Belmont, California 94002, The USA	91,500,000
12.	1100, 1110, 1120 112th Avenue, Bellevue, Washington 98004, The USA	290,300,000
13.	1625 & 1675 Broadway, Denver, Colorado 80202, The USA	127,300,000
14.	2420-2490 West 26th Avenue, Denver, Colorado 80211, The USA	55,000,000
15.	610 West Ash Street, San Diego, California 92101, The USA	48,300,000

編號	房地產	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 美元
16.	3380-3420 Central Expressway, Santa Clara, California 95051, The USA	174,100,000
17.	1401 North Turner Street, Hobbs, Lea County, New Mexico 88240, The USA	3,700,000
18.	6301 Indian School Road NE, Albuquerque, New Mexico 87110, The USA	7,700,000
19.	320 Gold Avenue SW, Albuquerque, New Mexico 87102, The USA	5,500,000
20.	6100 Seagull Street, Albuquerque, New Mexico 87109, The USA	3,000,000
21.	17111 & 17177 Preston Road, Dallas, Texas 75248, The USA	14,190,000
22.	545 East John Carpenter Freeway, Dallas, Texas 75062, The USA	67,630,000
23.	1160 Dairy Ashford Road, Houston, Texas 77079, The USA	5,190,000

編號	房地產	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 美元
24.	12000 Aerospace Avenue, Houston, Texas 77034, The USA	7,900,000
25.	11767 Katy Freeway, Houston, Texas 77079, The USA	17,000,000
26.	11757 Katy Freeway, Houston, Texas 77079, The USA	44,600,000
27.	1235 North Loop West, Houston, Texas 77008, The USA	15,500,000
28.	1610 Woodstead Court & 10200 Grogan's Mill Road, Houston, Texas 77380, The USA	25,100,000
29.	2455 Northeast Loop 410, San Antonio, Texas 78217, The USA	13,010,000
30.	16414 San Pedro Avenue, San Antonio, Texas 78232, The USA	13,680,000

編號	房地產	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 美元
31.	2551 & 2553 Dulles View Drive, Herndon, Virginia 20171, The USA	73,000,000
32.	15, 22 & 25 Century Boulevard, Nashville, Tennessee 37214, The USA	57,300,000
33.	700 South Illinois Avenue, Oak Ridge, Tennessee 37830, The USA	2,200,000
34.	401 Edwards Street, Shreveport, Louisiana 71101, The USA	13,700,000
35.	301 East Main Street, Lexington, Kentucky 40507, The USA	7,500,000
36.	1819 5th Avenue North, Birmingham, Alabama 35203, The USA	58,200,000
37.	6100 & 6120 South Yale Avenue, Tulsa, Oklahoma 74136, The USA	100,800,000
		<hr/>
總計：		<u><u>1,385,670,000</u></u>

第三類 — 貴集團於美國持作自用的房地產

編號	房地產	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 美元
38.	330 Garfield Street, Santa Fe, New Mexico 87501, The USA	4,800,000
39.	320 Garfield Street, Santa Fe, New Mexico 87501, The USA	900,000
		總計： <u><u>5,700,000</u></u>

第四類 — 貴集團於美國持有的發展中房地產

編號	房地產	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 美元
40.	531-537 & 539 Avenue of the Americas, Manhattan, New York 10011, The USA	101,400,000
		總計： <u><u>101,400,000</u></u>

第五類 — 貴集團於美國持作未來發展的房地產

編號	房地產	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 美元
41.	167-171 North First Street, Brooklyn, New York 11211, The USA	20,400,000
42.	38, 42-48 Second Avenue, Manhattan, New York 10003 The USA	63,300,000
		總計： 83,700,000

第六類 — 貴集團聯繫公司於美國持作投資的房地產

編號	房地產	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 美元
43.	555, 625 & 650 North Carriage Parkway, Wichita, Kansas 67208, The USA	3,300,000
44.	301 North Main Street, Baton Rouge, Louisiana 70801, The USA	33,300,000
45.	3223 South Loop 289, Lubbock, Texas 79423, The USA	5,490,000
		總計： 42,090,000

估值證書

第一類 — 貴集團於香港持作投資的房地產

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 港幣
1.	香港 金鐘道89號 力寶中心 二座 23樓 10、11及12室 內地段8615號中 1,289／102,750份 均等且不可分割份數 的合共184／1,000份	該房地產包括位於一幢約於一九八七年落成之38層高辦公樓23樓的三個辦公室單位。 該房地產的總樓面面積合共約為3,203平方呎。 該房地產乃根據賣地條件第UB11720號持有，年期自一九八四年二月十五日起為期75年，可續期75年。	於估值日期，該房地產的12號單位的租約於二零二二年一月十五日屆滿，每月租金港幣80,000元，不包括差餉、管理費及空調費，而該房地產的10及11號單位屬空置及可供租賃。	84,800,000

附註：

- 該房地產位於香港中環區，距離港鐵金鐘站不足5分鐘步行路程。毗鄰為商業區。
- 該房地產的登記擁有人為億暉有限公司，見日期為二零一二年三月二十六日的註冊摘要第12041902090029號。
- 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。該等銷售資料的單價介乎每平方呎約港幣20,000元至港幣31,000元。
- 億暉有限公司為 貴集團的全資附屬公司。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 港幣
2.	香港 金鐘道89號 力寶中心 二座 36樓3604B室 內地段8615號中 1,366／102,750份均等 且不可分割份數 的1,270／10,000份	該房地產包括一幢位於約 於一九八七年落成的38層高 辦公樓36樓的一個辦公室 單位。 該房地產的總樓面面積約 為2,412平方呎。 該房地產乃根據賣地條件 第UB11720號持有，年期 自一九八四年二月十五日起 為期75年，可續期75年。	於估值日期，該房 地產的租約於二零 二二年四月八日屆 滿，每月租金港幣 132,000元，不包括 差餉、管理費及空 調費。	66,200,000

附註：

1. 該房地產位於香港中環區，距離港鐵金鐘站不足5分鐘步行路程。毗鄰為商業區。
2. 該房地產的登記擁有人為精旺有限公司，見日期為二零一三年七月十六日的註冊摘要第13080701980035號。
3. 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。該等銷售資料的單價介乎每平方呎約港幣20,000元至港幣31,000元。
4. 精旺有限公司為 貴集團的全資附屬公司。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 港幣
3.	香港 金鐘道89號 力寶中心 二座 37樓3701室 內地段8615號中 1,156／102,750份 均等且不可分割 份數的147／1,000份	該房地產包括位於一幢約 於一九八七年落成的38層高 辦公樓37樓的一個辦公室 單位。 該房地產的總樓面面積約 為2,388平方呎。 該房地產乃根據賣地條件第 UB11720號持有，年期 自一九八四年二月十五日起 為期75年，可續期75年。	於估值日期，該房 地產的租約於二零 二一年四月九日屆 滿，每月租金港幣 167,160元，不包括 差餉、管理費及空 調費。	65,200,000

附註：

1. 該房地產位於香港中環區，距離港鐵金鐘站不足5分鐘步行路程。毗鄰為商業區。
2. 登記擁有人為翹楚控股有限公司，見日期為二零一二年六月二十日的註冊摘要第12071001850031號。
3. 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。該等銷售資料的單價介乎每平方呎約港幣20,000元至港幣31,000元。
4. 翹楚控股有限公司為 貴集團的全資附屬公司。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 港幣
4.	香港 金鐘道89號 力寶中心 二座 37樓3702A室 內地段8615號中 1,156／102,750份 均等且不可分割 份數的74／1,000份	該房地產包括位於一幢約於一九八七年落成之38層高辦公樓37樓的一個辦公室單位。 該房地產的總樓面面積約為1,195平方呎。 該房地產乃根據賣地條件第UB11720號持有，年期自一九八四年二月十五日起為期75年，可續期75年。	於估值日期，該房地產的租約於二零二一年九月三十日屆滿，每月租金港幣60,000元，不包括差餉、管理費及空調費。	29,700,000

附註：

1. 該房地產位於香港中環區，距離港鐵金鐘站不足5分鐘步行路程。毗鄰為商業區。
2. 登記擁有人為建高控股有限公司，見日期為二零一二年六月二十日的註冊摘要第12071101480024號。
3. 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。該等銷售資料的單價介乎每平方呎約港幣20,000元至港幣31,000元。
4. 建高控股有限公司為 貴集團的全資附屬公司。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 港幣
5.	香港 干諾道中168-200號 信德中心 招商局大廈 21樓2119-2120室 內地段8517號中 合共41／33,888份 均等且不可分割份數	該房地產包括位於一幢約於一九八五年落成之30層高辦公樓21樓的兩個辦公室單位。 該房地產的總樓面面積合共約為2,930平方呎。 該房地產乃根據批地條件第UB11612號持有，年期自一九八零年十二月三十一日起為期75年，可續期75年。	於估值日期，該房地產的租約於二零二一年九月十七日屆滿，每月租金港幣190,000元，不包括差餉、管理費及空調費。	64,100,000

附註：

1. 該房地產位於香港上環區，距離港鐵上環站不足5分鐘步行路程。毗鄰為商業區。
2. 該房地產的登記擁有人為建鋒控股有限公司，見日期為二零一二年四月十日的註冊摘要第12043001900059號。
3. 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。該等銷售資料的單價介乎每平方呎約港幣23,000元至港幣25,000元。
4. 建鋒控股有限公司為 貴集團的全資附屬公司。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 港幣
6.	香港 干諾道中168-200號 信德中心 西座 27樓2704-2705室 內地段8517號中 合共63／33,888份 均等且不可分割份數	該房地產包括位於一幢約 於一九八五年落成的30層高 辦公樓27樓的兩個辦公室 單位。 該房地產的總樓面面積合共 約為3,881平方呎。 該房地產乃根據批地條件第 UB11612號持有，年期 自一九八零年十二月 三十一日起為期75年， 可續期75年。	於估值日期，該房 地產的2704號單位 的租約於二零二一 年九月二十二日屆 滿，每月租金港幣 70,000元，不包括 差餉、管理費及空 調費，而該房地產 的2705號單位屬空 置及可供租賃。	89,900,000

附註：

1. 該房地產位於香港上環區，距離港鐵上環站不足5分鐘步行路程。毗鄰為商業區。
2. 該房地產的登記擁有人為卓貿控股有限公司，見日期為二零一二年十月十九日的註冊摘要第12111201010051號。
3. 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。該等銷售資料的單價介乎每平方呎約港幣23,000元至港幣25,000元。
4. 卓貿控股有限公司為 貴集團的全資附屬公司。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 港幣
7.	香港 新界 大嶼山 東涌美東街2號 東堤灣畔 9座41樓H室及 1樓(北)平台D80號 停車位 東涌市地段1號中 合共98／263,293份 均等且不可分割份數	該房地產包括位於一個約 於一九九九年落成的八幢 住宅發展項目中一幢 42層高住宅樓宇內41樓 一個住宅單位，連一個 停車位。 該房地產的住宅單位的 總樓面面積約為1,154平方 呎，銷售面積約為859 平方呎，另加約52平方呎 窗台。 該房地產乃根據新批地契 第7973號持有，年期自 一九九五年八月十六日起 至二零四七年六月三十日 屆滿。	於估值日期，該房 地產的住宅單位的 租約於二零二一年 十二月十五日屆 滿，每月租金港幣 20,800元，不包括 地租、差餉及管理 費，而停車位屬空 置及可供租賃。	12,200,000

附註：

- 該房地產位於香港東涌區，距離港鐵東涌站不足5分鐘步行路程。毗鄰為住宅區。
- 有關：9座41樓H室
該房地產的登記擁有人為健發有限公司，見日期為二零一八年四月二十五日的註冊摘要第18051700590046號，代價為港幣11,000,000元。

有關：D80號停車位
該房地產的登記擁有人為創城環球有限公司，見日期為二零一八年四月六日的註冊摘要第18041102590026號，代價為港幣1,800,000元。
- 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。就住宅單位而言，該等銷售資料的單價介乎每平方呎約港幣11,000元至港幣14,000元，而就停車位而言，該等銷售資料的單價介乎每個停車位約港幣1,200,000元至港幣1,700,000元。
- 健發有限公司及創城環球有限公司為 貴集團的全資附屬公司。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 港幣
8.	香港 新界 大嶼山 東涌美東街2號 東堤灣畔 8座48樓複式單位 H室連平台 東涌市地段1號中 121／263,293份 均等且不可分割份數	該房地產包括位於一個約於一九九九年落成的八幢住宅發展項目中一幢41層高住宅樓宇內47及48樓一個複式住宅單位。 該房地產的總樓面面積約為1,646平方呎，銷售面積約為1,283平方呎，另加平台約198平方呎。 該房地產乃根據新批地契第7973號持有，年期自一九九五年八月十六日起至二零四七年六月三十日屆滿。	於估值日期，該房地產的租約於二零二一年十月二十四日屆滿，每月租金港幣41,000元，包括地租、差餉及管理費，另加港幣2,500元以繳付水費、電費及煤氣費。	17,100,000

附註：

1. 該房地產位於香港東涌區，距離港鐵東涌站不足5分鐘步行路程。毗鄰為住宅區。
2. 該房地產的登記擁有人為澤亮有限公司，見日期為二零一八年十月五日的註冊摘要第18101600610018號，代價為港幣19,500,000元。
3. 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。該等銷售資料的單價介乎每平方呎約港幣11,000元至港幣14,000元。
4. 澤亮有限公司為 貴集團的全資附屬公司。

估值證書

第二類 — 貴集團於美國持作投資的房地產

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 美元
9.	位於 15 William Street, Manhattan, New York 10004, The USA 的19個住宅單位	該房地產包括約於 二零零八年落成的 一幢47層高住宅樓宇內不同 樓層的19個住宅單位。 該房地產的總樓面面積約 為16,553平方呎。 該房地產以完全產權持有。	於估值日期，該房 地產總樓面面積 約15,855平方呎 的部分的租約年期 不同，最遲於二零 二一年九月三十日 屆滿，每月總租金 約為88,555美元， 不包括差餉、管理 費及空調費，而該 房地產的餘下部分 屬空置及可供租賃。	21,770,000

附註：

- 該房地產位於紐約金融區中心地帶，距離約翰·甘迺迪國際機場約40分鐘車程。
- 有關：26C、28D、29C、30D及32G
該房地產的該等單位登記擁有人為 Grandeur New Global II LLC。
- 關於：31F、32F、33E、34G及35E
該房地產的該等單位登記擁有人為 Shine Victory II LLC。
- 有關：16G、20A、20B、21D、25G、26G、34B、35C及37C
該房地產的該等單位登記擁有人為 Dawn City Global II LLC。
- 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。該等銷售資料的單價介乎每平方呎約1,098美元至1,648美元。
- Grandeur New Global II LLC、Shine Victory II LLC及Dawn City Global II LLC為 貴集團的全資附屬公司。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 美元
10.	3211 Shannon Road, Durham, North Carolina 27707, The USA	<p>該房地產包括約於一九九八年落成的一幢6層高辦公樓，連戶外庭院及停車位。</p> <p>該房地產的總樓面面積約為145,950平方呎。</p> <p>該房地產以完全產權持有。</p>	<p>於估值日期，該房地產淨可供出租總面積約97,682平方呎的部分的租約年期不同，最遲於二零二零年十一月三十日屆滿，每月總租金約為189,101美元，不包括經營開支，而該房地產的餘下部分屬空置及可供租賃。</p>	21,000,000

附註：

1. 該房地產位於德罕市 Valley Run 區 Shannon Road 東面，其北面以 University Drive 為界而南面則以 Martin Luther King Junior Parkway 為界，距離羅利達拉姆國際機場約20分鐘車程。
2. 該房地產的登記擁有人為 Southcourt Operating LLC。
3. 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。該等銷售資料的單價介乎每平方呎約159美元至209美元。
4. Southcourt Operating LLC 為 貴集團的全資附屬公司。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 美元								
11.	500 and 600 Clipper Drive, Belmont, California 94002, The US	<p>該房地產包括於一九九五年至二零零零年間落成的兩幢3層高辦公樓(即500 Clipper Dive(「西翼」)及600 Clipper(「東翼」)), 連471個地面停車位。</p> <p>該房地產的辦公樓總樓面面積約為158,596平方呎, 其明細列表如下:</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>樓面面積 (平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>西翼</td> <td>39,762</td> </tr> <tr> <td>東翼</td> <td>118,834</td> </tr> <tr> <td>總計:</td> <td>158,596</td> </tr> </tbody> </table> <p>該房地產以完全產權持有。</p>	樓宇	樓面面積 (平方呎)	西翼	39,762	東翼	118,834	總計:	158,596	於估值日期, 該房地產(淨可供出租總面積約158,596平方呎)的租約於二零二五年十二月三十一日屆滿, 每月總租金約為509,265美元, 不包括經營開支。	91,500,000
樓宇	樓面面積 (平方呎)											
西翼	39,762											
東翼	118,834											
總計:	158,596											

附註:

- 該房地產位於貝爾蒙特及紅木城的邊界, 及加州貝爾蒙特 Clipper Drive 北線 101 號高速公路沿岸, 距離舊金山國際機場約 15 分鐘車程。
- 該房地產的登記擁有人為 600 Clipper Operating LLC。
- 該房地產受限於以摩根大通銀行為受益人的信託契據。
- 在吾等估值過程中, 吾等已參考該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。該等銷售資料的單價介乎每平方呎約 420 美元至 950 美元。
- 600 Clipper Operating LLC 為 貴集團全資附屬公司 600 Clipper GP LLC 的附屬公司。600 Clipper Operating LLC 的所有權架構包括基金工具的多個層面, 而 貴集團擁有該等基金工具的若干直接及間接權益, 並透過該等基金工具擁有 20% 實際權益。
- 據 貴集團提供的資料, 貴集團的全資附屬公司 600 Clipper Operating LLC 為此項投資的普通合夥人, 其擁有 600 Clipper Operating LLC 業務經營、管理及控制方面的決策權, 顯示 貴集團對該實體的權力及行使控制權的能力。根據 600 Clipper Operating LLC 的績效報酬, 600 Clipper Operating LLC 可獲得績效花紅, 而此亦屬私人房地產基金的慣例。更重要的是, 績效花紅及共享利潤與 600 Clipper Operating LLC 擁有的百分比並無直接關係。由於 貴集團可展現擔任此項投資普通管理人的權力, 而不論其於該管理人的所有權比例, 故該房地產根據香港財務報告準則第 10 號(「香港財務報告準則第 10 號」)於 貴集團合併入賬並分類為 貴集團資產項下的投資物業。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 美元										
12.	1100, 1110, 1120 112th Avenue, Bellevue, Washington 98004, The USA	<p>該房地產包括約於二零零一年落成的三幢6層高辦公樓，連4層地庫停車場。</p> <p>該房地產的辦公樓總樓面面積約為481,581平方呎，其明細列表如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇編號</th> <th>樓面面積 (平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>134,200</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>173,798</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>173,583</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>481,581</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該房地產以完全產權持有。</p>	樓宇編號	樓面面積 (平方呎)	1	134,200	2	173,798	3	173,583	總計：	<u>481,581</u>	<p>於估值日期，該房地產淨可供出租總面積約480,187平方呎的部分的租約年期不同，最遲於二零二零年三月三十一日屆滿，每月總租金約為1,177,792美元，不包括經營開支，而該房地產的餘下部分屬空置及可供租賃。</p>	290,300,000
樓宇編號	樓面面積 (平方呎)													
1	134,200													
2	173,798													
3	173,583													
總計：	<u>481,581</u>													

附註：

- 該房地產位於貝爾維尤市中心，可輕鬆抵達貝爾維尤凱悅酒店、萬怡酒店及貝爾維尤威斯汀酒店，距離西雅圖塔科馬國際機場約20分鐘車程。
- 該房地產的登記擁有人為112th Bellevue Operating LLC。
- 該房地產受限於以MetLife Real Estate為受益人的信託契據。
- 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。該等銷售資料的單價介乎每平方呎約534美元至922美元。
- 112th Bellevue Operating LLC為貴集團擁有45%權益的附屬公司GR Realty的附屬公司。112th Bellevue Operating LLC的所有權架構包括基金工具的多個層面，而貴集團擁有該等基金工具的若干直接及間接權益，並透過該等基金工具擁有9.16%實際權益。
- 據貴集團提供的資料，GR Realty為此項投資的普通合夥人，其擁有112th Bellevue Operating LLC業務經營、管理及控制方面的決策權，顯示GR Realty對該實體的權力及行使控制權的能力。根據112th Bellevue Operating LLC的績效報酬，GR Realty可獲得績效花紅，而此亦屬私人房地產基金的慣例。更重要的是，績效花紅及共享利潤與GR Realty擁有的百分比並無直接關係。由於GR Realty可展現擔任此項投資普通管理人的權力，而不論其於該管理人的所有權比例，故該房地產根據香港財務報告準則第10號於貴集團合併入賬並分類為貴集團資產項下的投資物業。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 美元
13.	1625 & 1675 Broadway, Denver, Colorado 80202, The USA	<p>該房地產包括約於一九八零年落成，最近於二零一五年翻新的兩幢28層高及29層高辦公樓，連地下車庫111個停車位。</p> <p>該房地產的辦公樓總樓面面積約為785,549平方呎。</p> <p>該房地產以完全產權持有。</p>	<p>於估值日期，該房地產淨可供出租總面積約462,755平方呎的部分的租約年期不同，最遲於二零二六年四月三十日屆滿，每月總租金約為643,001美元，不包括經營開支，而該房地產的餘下部分屬空置及可供租賃。</p>	127,300,000

附註：

1. 該房地產位於丹佛的核心地段，可輕鬆抵達市中心的餐廳、零售及商業區，距離丹佛國際機場約30分鐘車程。
2. 該房地產的登記擁有人為Rosemont WTC Denver Operating LLC。
3. 該房地產已以信託契據方式就商業地產抵押貸款支持證券作出按揭抵押。
4. 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。該等銷售資料的單價介乎每平方呎約131美元至253美元。
5. Rosemont WTC Denver Operating LLC為 貴集團擁有45%權益的附屬公司GR Realty的附屬公司。Rosemont WTC Denver Operating LLC的所有權架構包括基金工具的多個層面，而 貴集團擁有該等基金工具的若干直接及間接權益，並透過該等基金工具擁有27.73%實際權益。
6. 據 貴集團提供的資料，GR Realty為此項投資的普通合夥人，其擁有Rosemont WTC Denver Operating LLC業務經營、管理及控制方面的決策權，顯示GR Realty對該實體的權力及行使控制權的能力。根據Rosemont WTC Denver Operating LLC的績效報酬，GR Realty可獲得績效花紅，而此亦屬私人房地產基金的慣例。更重要的是，績效花紅及共享利潤與GR Realty擁有的百分比並無直接關係。由於GR Realty可展現擔任此項投資普通管理人的權力，而不論其於該管理人的所有權比例，故該房地產根據香港財務報告準則第10號於 貴集團合併入賬並分類為 貴集團資產項下的投資物業。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 美元
14.	2420-2490 West 26th Avenue, Denver, Colorado 80211, The USA	該房地產包括約於 一九七二年落成的四幢 4層高辦公樓，連有蓋及 地面停車位。 該房地產的辦公樓總樓面 面積約為374,137平方呎，其 明細 列表如下：	於估值日期，該房 地產淨可供出租總 面積約283,916平 方呎的部分的租約 年期不同，最遲於 二零二八年三月 三十一日屆滿， 每月總租金約為 549,227美元，不包 括經營開支，而該 房地產的餘下部分 屬空置及可供租賃。	55,000,000
		樓宇	樓面面積 (平方呎)	
		A	83,635	
		B	82,284	
		C	105,889	
		D	<u>102,329</u>	
		總計：	<u>374,137</u>	
		該房地產以完全產權持有。		

附註：

- 該房地產交通便利，可輕鬆抵達中央商務區、25號州際公路及周邊社區，距離丹佛國際機場約30分鐘車程。
- 該房地產的登記擁有人為Diamond Hill Operating LLC。
- 該房地產已以信託契據方式就商業地產抵押貸款支持證券作出按揭抵押。
- 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。該等銷售資料的單價介乎每平方呎約131美元至253美元。
- Diamond Hill Operating LLC為 貴集團擁有45%權益的附屬公司GR Realty的附屬公司。Diamond Hill Operating LLC的所有權架構包括基金工具的多個層面，而 貴集團擁有該等基金工具的若干直接及間接權益，並透過該等基金工具擁有22.91%實際權益。
- 據 貴集團提供的資料，GR Realty為此項投資的普通合夥人，其擁有Diamond Hill Operating LLC業務經營、管理及控制方面的決策權，顯示GR Realty對該實體的權力及行使控制權的能力。根據Diamond Hill Operating LLC的績效報酬，GR Realty可獲得績效花紅，而此亦屬私人房地產基金的慣例。更重要的是，績效花紅及共享利潤與GR Realty擁有的百分比並無直接關係。由於GR Realty可展現擔任此項投資普通管理人的權力，而不論其於該管理人的所有權比例，故該房地產根據香港財務報告準則第10號於 貴集團合併入賬並分類為 貴集團資產項下的投資物業。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 美元
15.	610 West Ash Street, San Diego, California 92101, The USA	<p>該房地產包括約於一九八六年落成，最近於二零一九年翻新的一幢19層高辦公樓，連9層高停車場（地面以上6層及地下3層）。</p> <p>該房地產的辦公樓淨可供出租總面積約為177,489平方呎。</p> <p>該房地產以完全產權持有。</p>	<p>於估值日期，該房地產淨可供出租總面積約155,572平方呎的部分的租約年期不同，最遲於二零二零年五月二十三日屆滿，每月總租金約為456,512.16美元，不包括經營開支，而該房地產的餘下部分屬空置及可供租賃。</p>	48,300,000

附註：

1. 該房地產位於聖地牙哥市中心，距離聖地牙哥國際機場約2英里。毗鄰為綜合商業／住宅區。
2. 該房地產的登記擁有人為 West Ash Operating LLC。
3. 該房地產受限於以 A10 Capital 為受益人的信託契據。
4. 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。該等銷售資料的單價介乎每平方呎約249美元至260美元。
5. West Ash Operating LLC 為 貴集團擁有45%權益的附屬公司 GR Realty 的附屬公司。West Ash Operating LLC 的所有權架構包括基金工具的多個層面，而 貴集團擁有該等基金工具的若干直接及間接權益，並透過該等基金工具擁有9.18%實際權益。
6. 據 貴集團提供的資料，GR Realty 為此項投資的普通合夥人，其擁有 West Ash Operating LLC 業務經營、管理及控制方面的決策權，顯示 GR Realty 對該實體的權力及行使控制權的能力。根據 West Ash Operating LLC 的績效報酬，GR Realty 可獲得績效花紅，而此亦屬私人房地產基金的慣例。更重要的是，績效花紅及共享利潤與 GR Realty 擁有的百分比並無直接關係。由於 GR Realty 可展現擔任此項投資普通管理人的權力，而不論其於該管理人的所有權比例，故該房地產根據香港財務報告準則第10號於 貴集團合併入賬並分類為 貴集團資產項下的投資物業。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 美元
16.	3380-3420 Central Expressway, Santa Clara, California 95051, The USA	該房地產包括約於 一九八六年落成，最近於 二零一九年翻新的4幢2層 高辦公樓，連2層高停車場 結構物及多個地面停車位。 該房地產的辦公樓淨可供 出租總面積約為368,707 平方呎，其明細列表如下：	於估值日期，該房 地產的辦公樓的租 約年期不同，最遲 於二零二九年一月 三十一日屆滿， 每月總租金約為 869,927美元，不包 括經營開支。	174,100,000
			淨可供 出租面積	
		樓宇	(平方呎)	
		3380	46,848	
		3400	108,960	
		3410	104,179	
		3420	108,720	
		總計：	368,707	

該房地產以完全產權持有。

附註：

- 該房地產位於聖塔克拉拉(矽谷的一部分)，距離聖荷西國際機場約5英里。毗鄰為高科技研發區，周邊為新建綜合用途住宅。
- 該房地產的登記擁有人為 Central Tech Park Operating LLC。
- 該房地產受限於以美國銀行為受益人的信託契據。
- 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。該等銷售資料的單價介乎每平方呎約373美元至586美元。
- Central Tech Park Operating LLC為 貴集團擁有45%權益的附屬公司GR Realty的附屬公司。GR Realty擁有Central Tech Park Operating LLC的全部權益。
- 據 貴集團提供的資料，GR Realty為此項投資的普通合夥人，其擁有Central Tech Park Operating LLC業務經營、管理及控制方面的決策權，顯示GR Realty對該實體的權力及行使控制權的能力。根據Central Tech Park Operating LLC的績效報酬，GR Realty可獲得績效花紅，而此亦屬私人房地產基金的慣例。更重要的是，績效花紅及共享利潤與GR Realty擁有的百分比並無直接關係。由於GR Realty可展現擔任此項投資普通管理人的權力，而不論其於該管理人的所有權比例，故該房地產根據香港財務報告準則第10號於 貴集團合併入賬並分類為 貴集團資產項下的投資物業。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 美元
17.	1401 North Turner Street, Hobbs, Lea County, New Mexico 88240, The USA	該房地產包括約於 一九五五年落成，最近 於一九八九年翻新的單層 購物中心，連多個私人 停車位。 該房地產的購物中心淨可供 出租總面積約為 142,887 平方呎。 該房地產以完全產權持有。	於估值日期，該房 地產淨可供出租總 面積約 64,969 平方 呎的購物中心部分 的租約年期不同， 最遲於二零二八年 四月三十日屆滿， 每月總租金約為 31,855 美元，不包 括經營開支，而該 房地產的餘下部分 屬空置及可供租賃。	3,700,000

附註：

1. 該房地產位於霍布斯的主要主幹道街道，距離利郡區域機場約 6 英里。毗鄰為綜合商業／住宅區。
2. 該房地產的登記擁有人為 Tomorrow IX Broadmoor, LP。
3. 該房地產受限於以加拿大帝國商業銀行為受益人的信託契據。
4. 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。該等銷售資料的單價介乎每平方呎約 30 美元至 37 美元。
5. Tomorrow IX Broadmoor, LP 為 貴集團擁有 45% 權益的附屬公司 GR Realty 的附屬公司。GR Realty 擁有 Tomorrow IX Broadmoor, LP 的全部權益。
6. 據 貴集團提供的資料，GR Realty 為此項投資的普通合夥人，其擁有 Tomorrow IX Broadmoor, LP 業務經營、管理及控制方面的決策權，顯示 GR Realty 對該實體的權力及行使控制權的能力。根據 Tomorrow IX Broadmoor, LP 的績效報酬，GR Realty 可獲得績效花紅，而此亦屬私人房地產基金的慣例。更重要的是，績效花紅及共享利潤與 GR Realty 擁有的百分比並無直接關係。由於 GR Realty 可展現擔任此項投資普通管理人的權力，而不論其於該管理人的所有權比例，故該房地產根據香港財務報告準則第 10 號於 貴集團合併入賬並分類為 貴集團資產項下的投資物業。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 美元
18.	6301 Indian School Road NE, Albuquerque, New Mexico 87110, The USA	該房地產包括約於一九八五年落成的一幢9層高辦公樓，連一個獨立多層車庫及地面停車位。 該房地產的辦公樓淨可供出租總面積約為96,221平方呎。 該房地產以完全產權持有。	於估值日期，該房地產淨可供出租總面積約79,582平方呎的辦公樓部分的租約年期不同，最遲於二零二六年六月三十日屆滿，每月總租金約為120,343.48美元，不包括經營開支，而該房地產的餘下部分屬空置及可供租賃。	7,700,000

附註：

- 該房地產位於阿布奎基「住宅區」分區，距離阿布奎基國際機場約6英里。毗鄰為綜合商業／住宅區。
- 該房地產的登記擁有人為 Citadel Associates, L.P.。
- 該房地產受限於以西部銀行為受益人的按揭。
- 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。該等銷售資料的單價介乎每平方呎約79美元至107美元。
- Citadel Associates, L.P.為 貴集團擁有45%權益的附屬公司GR Realty的附屬公司。Citadel Associates, L.P.的所有權架構包括基金工具的多個層面，而 貴集團擁有該等基金工具的若干直接及間接權益，並透過該等基金工具擁有22.91%實際權益。
- 據 貴集團提供的資料，GR Realty為此項投資的普通合夥人，其擁有Citadel Associates, L.P.業務經營、管理及控制方面的決策權，顯示GR Realty對該實體的權力及行使控制權的能力。根據Citadel Associates, L.P.的績效報酬，GR Realty可獲得績效花紅，而此亦屬私人房地產基金的慣例。更重要的是，績效花紅及共享利潤與GR Realty擁有的百分比並無直接關係。由於GR Realty可展現擔任此項投資普通管理人的權力，而不論其於該管理人的所有權比例，故該房地產根據香港財務報告準則第10號於 貴集團合併入賬並分類為 貴集團資產項下的投資物業。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 美元
19.	320 Gold Avenue SW, Albuquerque, New Mexico 87102, The USA	<p>該房地產包括約於一九五九年落成，最近於一九九五年翻新的一幢14層高辦公樓，連室內及地面停車位。</p> <p>該房地產的辦公樓淨可供出租總面積約為106,942平方呎。</p> <p>該房地產以完全產權持有。</p>	<p>於估值日期，該房地產淨可供出租總面積約93,829平方呎的辦公樓部分的租約年期不同，最遲於二零二六年六月三十日屆滿，每月總租金約為126,830.6美元，不包括經營開支，而該房地產的餘下部分屬空置及可供租賃。</p>	5,500,000

附註：

- 該房地產位於阿布奎基市中心，距離阿布奎基國際機場約5英里。毗鄰為商業區。
- 該房地產的登記業主為320 Gold Office Associates, LP。
- 該房地產受限於以BOKF, NA dba Bank of Albuquerque為受益人的按揭、抵押協議及融資聲明。
- 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。該等銷售資料的單價介乎每平方呎約55美元至74美元。
- 320 Gold Office Associates, LP為 貴集團擁有45%權益的附屬公司GR Realty的附屬公司。320 Gold Office Associates, LP的所有權架構包括基金工具的多個層面，而 貴集團擁有該等基金工具的若干直接及間接權益，並透過該等基金工具擁有22.91%實際權益。
- 據 貴集團提供的資料，GR Realty為此項投資的普通合夥人，其擁有320 Gold Office Associates, LP業務經營、管理及控制方面的決策權，顯示GR Realty對該實體的權力及行使控制權的能力。根據320 Gold Office Associates, LP的績效報酬，GR Realty可獲得績效花紅，而此亦屬私人房地產基金的慣例。更重要的是，績效花紅及共享利潤與GR Realty擁有的百分比並無直接關係。由於GR Realty可展現擔任此項投資普通管理人的權力，而不論其於該管理人的所有權比例，故該房地產根據香港財務報告準則第10號於 貴集團合併入賬並分類為 貴集團資產項下的投資物業。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 美元								
20.	6100 Seagull Street, Albuquerque, New Mexico 87109, The USA	<p>該房地產包括約於一九八六年落成，最近於一九九六年翻新的兩幢2層高辦公樓，連多個私人停車位。</p> <p>該房地產的辦公樓淨可供出租總面積約為53,414平方呎，其明細列表如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>淨可供 出租面積 (平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>28,916</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>24,498</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>53,414</td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	淨可供 出租面積 (平方呎)	A	28,916	B	24,498	總計：	53,414	<p>於估值日期，該房地產淨可供出租總面積約40,930平方呎的辦公樓部分的租約年期不同，最遲於二零二五年十一月三十日屆滿，每月總租金約為53,147.63美元，不包括經營開支，而該房地產的餘下部分屬空置及可供租賃。</p>	3,000,000
樓宇	淨可供 出租面積 (平方呎)											
A	28,916											
B	24,498											
總計：	53,414											

該房地產以完全產權持有。

附註：

- 該房地產位於阿布奎基 Northeast Heights，距離阿布奎基國際機場約10英里。毗鄰為綜合商業／住宅區。
- 該房地產的登記擁有人為 Seagull Plaza Associates, L.P.。
- 該房地產已受限於以 Sunflower Bank, N.A. 的分部 First National 1870 為受益人的按揭。
- 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。該等銷售資料的單價介乎每平方呎約55美元至79美元。
- Seagull Plaza Associates, L.P. 為 貴集團擁有45%權益的附屬公司 GR Realty 的附屬公司。Seagull Plaza Associates, L.P. 的所有權架構包括基金工具的多個層面，而 貴集團擁有該等基金工具的若干直接及間接權益，並透過該等基金工具擁有29.78%實際權益。
- 據 貴集團提供的資料，GR Realty 為此項投資的普通合夥人，其擁有 Seagull Plaza Associates, L.P. 業務經營、管理及控制方面的決策權，顯示 GR Realty 對該實體的權力及行使控制權的能力。根據 Seagull Plaza Associates, L.P. 的績效報酬，GR Realty 可獲得績效花紅，而此亦屬私人房地產基金的慣例。更重要的是，績效花紅及共享利潤與 GR Realty 擁有的百分比並無直接關係。由於 GR Realty 可展現擔任此項投資普通管理人的權力，而不論其於該管理人的所有權比例，故該房地產根據香港財務報告準則第10號於 貴集團合併入賬並分類為 貴集團資產項下的投資物業。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 美元
21.	17111 & 17177 Preston Road, Dallas, Texas 75248, The USA	<p>該房地產包括約於一九九八年落成的一幢3層高辦公樓，連多個停車位。</p> <p>該房地產的辦公樓淨可供出租總面積約為147,816平方呎。</p> <p>該房地產以完全產權持有。</p>	<p>於估值日期，該房地產淨可供出租總面積約110,312平方呎的辦公樓部分的租約年期不同，最遲於二零二五年七月十五日屆滿，每月總租金約為207,392.49美元，不包括經營開支，而該房地產的餘下部分屬空置及可供租賃。</p>	14,190,000

附註：

- 該房地產位於達拉斯 Preston Road，距離達拉斯-沃斯堡國際機場約22英里。毗鄰為低密度商業區。
- 該房地產的登記擁有人為 Ambertrail Operating Associates, Limited Partnership。
- 該房地產受限於以加拿大帝國商業銀行為受益人的信託契據。
- 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。該等銷售資料的單價介乎每平方呎約93美元至122美元。
- Ambertrail Operating Associates, Limited Partnership 為 貴集團擁有45%權益的附屬公司 GR Realty 的附屬公司。Ambertrail Operating Associates, Limited Partnership 的所有權架構包括基金工具的多個層面，而 貴集團擁有該等基金工具的若干直接及間接權益，並透過該等基金工具擁有18.33%實際權益。
- 據 貴集團提供的資料，GR Realty 為此項投資的普通合夥人，其擁有 Ambertrail Operating Associates, Limited Partnership 業務經營、管理及控制方面的決策權，顯示 GR Realty 對該實體的權力及行使控制權的能力。根據 Ambertrail Operating Associates, Limited Partnership 的績效報酬，GR Realty 可獲得績效花紅，而此亦屬私人房地產基金的慣例。更重要的是，績效花紅及共享利潤與 GR Realty 擁有的百分比並無直接關係。由於 GR Realty 可展現擔任此項投資普通管理人的權力，而不論其於該管理人的所有權比例，故該房地產根據香港財務報告準則第10號於 貴集團合併入賬並分類為 貴集團資產項下的投資物業。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 美元
22.	545 East John Carpenter Freeway, Dallas, Texas 75062, The USA	該房地產包括約於一九八四年落成，最近於二零零一年翻新的一幢19層高辦公樓，連一幢11層高停車場（多個停車位）。 該房地產的辦公樓淨可供出租總面積約為375,706平方呎。 該房地產以完全產權持有。	於估值日期，該房地產淨可供出租總面積約285,909平方呎的辦公樓部分的租約年期不同，最遲於二零三一年六月三十日屆滿，每月總租金約為596,977.59美元，不包括經營開支，而該房地產的餘下部分屬空置及可供租賃。	67,630,000

附註：

1. 該房地產位於達拉斯 East John Carpenter Freeway，距離達拉斯—沃斯堡國際機場約9英里。毗鄰為低密度商業區。
2. 該房地產的登記擁有人為 Rosemont Summit Operating LLC。
3. 該房地產已以信託契據方式就商業地產抵押貸款支持證券作出按揭抵押。
4. 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。該等銷售資料的單價介乎每平方呎約122美元至184美元。
5. Rosemont Summit Operating LLC為 貴集團擁有45%權益的附屬公司GR Realty的附屬公司。Rosemont Summit Operating LLC的所有權架構包括基金工具的多個層面，而 貴集團擁有該等基金工具的若干直接及間接權益，並透過該等基金工具擁有29.41%實際權益。
6. 據 貴集團提供的資料，GR Realty為此項投資的普通合夥人，其擁有Rosemont Summit Operating LLC業務經營、管理及控制方面的決策權，顯示GR Realty對該實體的權力及行使控制權的能力。根據Rosemont Summit Operating LLC的績效報酬，GR Realty可獲得績效花紅，而此亦屬私人房地產基金的慣例。更重要的是，績效花紅及共享利潤與GR Realty擁有的百分比並無直接關係。由於GR Realty可展現擔任此項投資普通管理人的權力，而不論其於該管理人的所有權比例，故該房地產根據香港財務報告準則第10號於 貴集團合併入賬並分類為 貴集團資產項下的投資物業。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 美元
23.	1160 Dairy Ashford Road, Houston, Texas 77079, The USA	<p>該房地產包括約於一九七九年落成的一幢6層高辦公樓，連多個停車位。</p> <p>該房地產的辦公樓淨可供出租總面積約為112,725平方呎。</p> <p>該房地產以完全產權持有。</p>	<p>於估值日期，該房地產淨可供出租總面積約42,788平方呎的辦公樓部分的租約年期不同，最遲於二零二三年十二月三十一日屆滿，每月總租金約為62,896.18美元，不包括經營開支，而該房地產的餘下部分屬空置及可供租賃。</p>	5,190,000

附註：

1. 該房地產位於休斯敦西部，距離喬治·布殊洲際機場約30英里。毗鄰為綜合商業／住宅區。
2. 該房地產的登記擁有人為Rosemont Ashford Operating LLC。
3. 該房地產受限於以John Hancock Life Insurance為受益人的信託契據。
4. 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。該等銷售資料的單價介乎每平方呎約46美元至75美元。
5. Rosemont Ashford Operating LLC為 貴集團擁有45%權益的附屬公司GR Realty的附屬公司。Rosemont Ashford Operating LLC的所有權架構包括基金工具的多個層面，而 貴集團擁有該等基金工具的若干直接及間接權益，並透過該等基金工具擁有12.53%實際權益。
6. 據 貴集團提供的資料，GR Realty為此項投資的普通合夥人，其擁有Rosemont Ashford Operating LLC業務經營、管理及控制方面的決策權，顯示GR Realty對該實體的權力及行使控制權的能力。根據Rosemont Ashford Operating LLC的績效報酬，GR Realty可獲得績效花紅，而此亦屬私人房地產基金的慣例。更重要的是，績效花紅及共享利潤與GR Realty擁有的百分比並無直接關係。由於GR Realty可展現擔任此項投資普通管理人的權力，而不論其於該管理人的所有權比例，故該房地產根據香港財務報告準則第10號於 貴集團合併入賬並分類為 貴集團資產項下的投資物業。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 美元
24.	12000 Aerospace Avenue, Houston, Texas 77034, The USA	<p>該房地產包括約於一九八九年落成的一幢4層高辦公樓，連多個停車位。</p> <p>該房地產的辦公樓淨可供出租總面積約為79,783平方呎。</p> <p>該房地產根據租賃權益持有，年期於二零二七年八月二十二日屆滿，可選擇續租兩次，每次20年。</p>	<p>於估值日期，該房地產淨可供出租總面積約60,842平方呎的辦公樓部分的租約年期不同，最遲於二零二五年六月三十日屆滿，每月總租金約為116,056.04美元，不包括經營開支，而該房地產的餘下部分屬空置及可供租賃。</p>	7,900,000

附註：

1. 該房地產位於休斯敦東南部，距離喬治·布殊洲際機場約39英里。毗鄰為低密度商業區。
2. 該房地產的登記擁有人為Aerospace Operating Associates, Limited Partnership。
3. 該房地產已以信託契據方式就商業地產抵押貸款支持證券作出按揭抵押。
4. 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。該等銷售資料的單價介乎每平方呎約75美元至129美元。
5. Aerospace Operating Associates, Limited Partnership為 貴集團擁有45%權益的附屬公司GR Realty的附屬公司。Aerospace Operating Associates, Limited Partnership的所有權架構包括基金工具的多個層面，而 貴集團擁有該等基金工具的若干直接及間接權益，並透過該等基金工具擁有18.33%實際權益。
6. 據 貴集團提供的資料，GR Realty為此項投資的普通合夥人，其擁有Aerospace Operating Associates, Limited Partnership業務經營、管理及控制方面的決策權，顯示GR Realty對該實體的權力及行使控制權的能力。根據Aerospace Operating Associates, Limited Partnership的績效報酬，GR Realty可獲得績效花紅，而此亦屬私人房地產基金的慣例。更重要的是，績效花紅及共享利潤與GR Realty擁有的百分比並無直接關係。由於GR Realty可展現擔任此項投資普通管理人的權力，而不論其於該管理人的所有權比例，故該房地產根據香港財務報告準則第10號於 貴集團合併入賬並分類為 貴集團資產項下的投資物業。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 美元
25.	11767 Katy Freeway, Houston, Texas 77079, The USA	<p>該房地產包括約於一九八二年落成，最近於二零零一年翻新的一幢3層高辦公樓，連一個7層高停車場(多個停車位)。</p> <p>該房地產的辦公樓淨可供出租總面積約為226,586平方呎。</p> <p>該房地產以完全產權持有。</p>	<p>於估值日期，該房地產淨可供出租總面積約119,930平方呎的辦公樓部分的租約年期不同，最遲於二零二九年二月二十八日屆滿，每月總租金約為156,777.59美元，不包括經營開支，而該房地產的餘下部分屬空置及可供租賃。</p>	17,000,000

附註：

1. 該房地產位於休斯敦西部，距離喬治·布殊洲際機場約34英里。毗鄰為商業區。
2. 該房地產的登記擁有人為Kirkwood Atrium Operating Associates, Limited Partnership。
3. 該房地產受限於以BOKF, NA dba Bank of Albuquerque為受益人的信託契據。
4. 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。該等銷售資料的單價介乎每平方呎約54美元至129美元。
5. Kirkwood Atrium Operating Associates, Limited Partnership為 貴集團擁有45%權益的附屬公司GR Realty的附屬公司。Kirkwood Atrium Operating Associates, Limited Partnership的所有權架構包括基金工具的多個層面，而 貴集團擁有該等基金工具的若干直接及間接權益，並透過該等基金工具擁有18.33%實際權益。
6. 據 貴集團提供的資料，GR Realty為此項投資的普通合夥人，其擁有Kirkwood Atrium Operating Associates, Limited Partnership業務經營、管理及控制方面的決策權，顯示GR Realty對該實體的權力及行使控制權的能力。根據Kirkwood Atrium Operating Associates, Limited Partnership的績效報酬，GR Realty可獲得績效花紅，而此亦屬私人房地產基金的慣例。更重要的是，績效花紅及共享利潤與GR Realty擁有的百分比並無直接關係。由於GR Realty可展現擔任此項投資普通管理人的權力，而不論其於該管理人的所有權比例，故該房地產根據香港財務報告準則第10號於 貴集團合併入賬並分類為 貴集團資產項下的投資物業。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 美元
26.	11757 Katy Freeway, Houston, Texas 77079, The USA	該房地產包括約於 一九八四年落成的一幢 15層高辦公樓，連一幢6層 高停車場(多個停車位)。 該房地產的辦公樓淨可供 出租總面積約為285,682 平方呎。 該房地產以完全產權持有。	於估值日期，該房 地產淨可供出租總 面積約195,516平 方呎的辦公樓部分 的租約年期不同， 最遲於二零二零年 十一月三十日屆 滿，每月總租金約 為315,099.85美元， 不包括經營開支， 而該房地產的餘下 部分屬空置及可供 租賃。	44,600,000

附註：

- 該房地產位於休斯敦西部，距離喬治·布殊洲際機場約34英里。毗鄰為商業區。
- 該房地產的登記擁有人為Rosemont Kirkwood Tower Operating LLC。
- 該房地產受限於以Athene為受益人的信託契據。
- 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。該等銷售資料的單價介乎每平方呎約128美元至186美元。
- Rosemont Kirkwood Tower Operating LLC為 貴集團擁有45%權益的附屬公司GR Realty的附屬公司。Rosemont Kirkwood Tower Operating LLC的所有權架構包括基金工具的多個層面，而 貴集團擁有該等基金工具的若干直接及間接權益，並透過該等基金工具擁有1.73%實際權益。
- 據 貴集團提供的資料，GR Realty為此項投資的普通合夥人，其擁有Rosemont Kirkwood Tower Operating LLC業務經營、管理及控制方面的決策權，顯示GR Realty對該實體的權力及行使控制權的能力。根據Rosemont Kirkwood Tower Operating LLC的績效報酬，GR Realty可獲得績效花紅，而此亦屬私人房地產基金的慣例。更重要的是，績效花紅及共享利潤與GR Realty擁有的百分比並無直接關係。由於GR Realty可展現擔任此項投資普通管理人的權力，而不論其於該管理人的所有權比例，故該房地產根據香港財務報告準則第10號於 貴集團合併入賬並分類為 貴集團資產項下的投資物業。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 美元
27.	1235 North Loop West, Houston, Texas 77008, The USA	<p>該房地產包括約於一九八一年落成的一幢12層高辦公樓，連一幢4層高停車場(多個停車位)。</p> <p>該房地產的辦公樓淨可供出租總面積約為221,255平方呎。</p> <p>該房地產以完全產權持有。</p>	<p>於估值日期，該房地產淨可供出租總面積約155,245平方呎的辦公樓部分的租約年期不同，最遲於二零二零年七月三十一日屆滿，每月總租金約為245,237.99美元，不包括經營開支，而該房地產的餘下部分屬空置及可供租賃。</p>	15,500,000

附註：

- 該房地產位於休斯敦西北部，距離喬治·布殊洲際機場約22英里。毗鄰為綜合商業／住宅區。
- 該房地產的登記擁有人為North Loop Operating LLC。
- 該房地產已以信託契據方式就商業地產抵押貸款支持證券作出按揭抵押。
- 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。該等銷售資料的單價介乎每平方呎約54美元至75美元。
- North Loop Operating LLC為 貴集團擁有45%權益的附屬公司GR Realty的附屬公司。North Loop Operating LLC的所有權架構包括基金工具的多個層面，而 貴集團擁有該等基金工具的若干直接及間接權益，並透過該等基金工具擁有零%實際權益。
- 據 貴集團提供的資料，GR Realty為此項投資的普通合夥人，其擁有North Loop Operating LLC業務經營、管理及控制方面的決策權，顯示GR Realty對該實體的權力及行使控制權的能力。根據North Loop Operating LLC的績效報酬，GR Realty可獲得績效花紅，而此亦屬私人房地產基金的慣例。更重要的是，績效花紅及共享利潤與GR Realty擁有的百分比並無直接關係。由於GR Realty可展現擔任此項投資普通管理人的權力，而不論其於該管理人的所有權比例，故該房地產根據香港財務報告準則第10號於 貴集團合併入賬並分類為 貴集團資產項下的投資物業。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 美元
28.	1610 Woodstead Court & 10200 Grogan's Mill Road, Houston, Texas 77380, The USA	該房地產包括分別約於 一九八二年及一九八零年 落成的兩幢4層及5層高 辦公樓，連多個停車位。 該房地產的辦公樓淨可供 出租總面積約為 153,294 平方呎，其明細列表如下：	於估值日期，該房 地產淨可供出租總 面積約 112,604 平方 呎的辦公樓部分的 租約年期不同，最 遲於二零二八年八 月三十一日屆滿， 每月總租金約為 157,380.09 美元，不 包括經營開支，而 該房地產的餘下部 分屬空置及可供租 賃。	25,100,000
		淨可供 出租面積 樓宇編號	(平方呎)	
		1	73,114	
		2	80,180	
		總計：	153,294	

該房地產以完全產權持有。

附註：

- 該房地產位於休斯頓 The Woodlands，距離喬治·布殊洲際機場約 20 英里。毗鄰為低密度商業區。
- 該房地產的登記擁有人為 Woodstead Grogan Operating LLC。
- 該房地產受限於以 Amegy Bank 為受益人的信託契據。
- 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。該等銷售資料的單價介乎每平方呎約 144 美元至 186 美元。
- Woodstead Grogan Operating LLC 為 貴集團擁有 45% 權益的附屬公司 GR Realty 的附屬公司。Woodstead Grogan Operating LLC 的所有權架構包括基金工具的多個層面，而 貴集團擁有該等基金工具的若干直接及間接權益，並透過該等基金工具擁有 18.33% 實際權益。
- 據 貴集團提供的資料，GR Realty 為此項投資的普通合夥人，其擁有 Woodstead Grogan Operating LLC 業務經營、管理及控制方面的決策權，顯示 GR Realty 對該實體的權力及行使控制權的能力。根據 Woodstead Grogan Operating LLC 的績效報酬，GR Realty 可獲得績效花紅，而此亦屬私人房地產基金的慣例。更重要的是，績效花紅及共享利潤與 GR Realty 擁有的百分比並無直接關係。由於 GR Realty 可展現擔任此項投資普通管理人的權力，而不論其於該管理人的所有權比例，故該房地產根據香港財務報告準則第 10 號於 貴集團合併入賬並分類為 貴集團資產項下的投資物業。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 美元
29.	2455 Northeast Loop 410, San Antonio, Texas 78217, The USA	<p>該房地產包括約於一九八三年落成的一幢3層高辦公樓，連多個停車位。</p> <p>該房地產的辦公樓淨可供出租總面積約為109,320平方呎。</p> <p>該房地產以完全產權持有。</p>	<p>於估值日期，該房地產淨可供出租總面積約106,053平方呎的辦公樓部分的租約年期不同，最遲於二零二六年一月三十一日屆滿，每月總租金約為195,586.75美元，不包括經營開支，而該房地產的餘下部分屬空置及可供租賃。</p>	13,010,000

附註：

- 該房地產位於聖安東尼奧東北410號環路，距離聖安東尼奧國際機場約6英里。毗鄰為綜合商業／住宅區。
- 該房地產的登記擁有人為Greenway San Antonio Operating LLC。
- 該房地產已以信託契據方式就商業地產抵押貸款支持證券作出按揭抵押。
- 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。該等銷售資料的單價介乎每平方呎約99美元至142美元。
- Greenway San Antonio Operating LLC為 貴集團擁有45%權益的附屬公司GR Realty的附屬公司。Greenway San Antonio Operating LLC的所有權架構包括基金工具的多個層面，而 貴集團擁有該等基金工具的若干直接及間接權益，並透過該等基金工具擁有零%實際權益。
- 據 貴集團提供的資料，GR Realty為此項投資的普通合夥人，其擁有Greenway San Antonio Operating LLC業務經營、管理及控制方面的決策權，顯示GR Realty對該實體的權力及行使控制權的能力。根據Greenway San Antonio Operating LLC的績效報酬，GR Realty可獲得績效花紅，而此亦屬私人房地產基金的慣例。更重要的是，績效花紅及共享利潤與GR Realty擁有的百分比並無直接關係。由於GR Realty可展現擔任此項投資普通管理人的權力，而不論其於該管理人的所有權比例，故該房地產根據香港財務報告準則第10號於 貴集團合併入賬並分類為 貴集團資產項下的投資物業。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 美元
30.	16414 San Pedro Avenue, San Antonio, Texas 78232, The USA	<p>該房地產包括約於一九八五年落成，最近於一九九八年翻新的一幢10層高辦公樓，連多個停車位。</p> <p>該房地產的辦公樓淨可供出租總面積約為140,980平方呎。</p> <p>該房地產以完全產權持有。</p>	<p>於估值日期，該房地產淨可供出租總面積約87,724平方呎的辦公樓部分的租約年期不同，最遲於二零二零年四月三十日屆滿，每月總租金約為171,407.57美元，不包括經營開支，而該房地產的餘下部分屬空置及可供租賃。</p>	13,680,000

附註：

- 該房地產位於聖安東尼奧聖佩德羅大道，距離聖安東尼奧國際機場約6英里。毗鄰為綜合商業／住宅區。
- 該房地產的登記擁有人為 Rosemont Oaks Operating LLC。
- 該房地產受限於以美國銀行為受益人的信託契據。
- 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。該等銷售資料的單價介乎每平方呎約89美元至125美元。
- Rosemont Oaks Operating LLC為 貴集團擁有45%權益的附屬公司GR Realty的附屬公司。Rosemont Oaks Operating LLC的所有權架構包括基金工具的多個層面，而 貴集團擁有該等基金工具的若干直接及間接權益，並透過該等基金工具擁有12.53%實際權益。
- 據 貴集團提供的資料，GR Realty為此項投資的普通合夥人，其擁有Rosemont Oaks Operating LLC業務經營、管理及控制方面的決策權，顯示GR Realty對該實體的權力及行使控制權的能力。根據Rosemont Oaks Operating LLC的績效報酬，GR Realty可獲得績效花紅，而此亦屬私人房地產基金的慣例。更重要的是，績效花紅及共享利潤與GR Realty擁有的百分比並無直接關係。由於GR Realty可展現擔任此項投資普通管理人的權力，而不論其於該管理人的所有權比例，故該房地產根據香港財務報告準則第10號於 貴集團合併入賬並分類為 貴集團資產項下的投資物業。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 美元
31.	2551 & 2553 Dulles View Drive, Herndon, Virginia 20171, The USA	<p>該房地產包括約於二零零八年落成的兩幢8層高辦公樓，連多個停車位。</p> <p>該房地產的辦公樓淨可供出租總面積約為359,689平方呎。</p> <p>該房地產以完全產權持有。</p>	<p>於估值日期，該房地產淨可供出租總面積約291,789平方呎的辦公樓部分的租約年期不同，最遲於二零三二年十二月三十一日屆滿，每月總租金約為537,671.62美元，不包括經營開支，而該房地產的餘下部分屬空置及可供租賃。</p>	73,000,000

附註：

1. 該房地產位於赫恩登西南部，距離華盛頓杜勒斯國際機場約0.6英里。毗鄰為綜合商業／住宅區。
2. 該房地產的登記擁有人為Rosemont Dulles View Operating LLC。
3. 該房地產已以信託契據方式就商業地產抵押貸款支持證券作出按揭抵押。
4. 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。該等銷售資料的單價介乎每平方呎約165美元至210美元。
5. Rosemont Dulles View Operating LLC為 貴集團擁有45%權益的附屬公司GR Realty的附屬公司。Rosemont Dulles View Operating LLC的所有權架構包括基金工具的多個層面，而 貴集團擁有該等基金工具的若干直接及間接權益，並透過該等基金工具擁有37.74%實際權益。
6. 據 貴集團提供的資料，GR Realty為此項投資的普通合夥人，其擁有Rosemont Dulles View Operating LLC業務經營、管理及控制方面的決策權，顯示GR Realty對該實體的權力及行使控制權的能力。根據Rosemont Dulles View Operating LLC的績效報酬，GR Realty可獲得績效花紅，而此亦屬私人房地產基金的慣例。更重要的是，績效花紅及共享利潤與GR Realty擁有的百分比並無直接關係。由於GR Realty可展現擔任此項投資普通管理人的權力，而不論其於該管理人的所有權比例，故該房地產根據香港財務報告準則第10號於 貴集團合併入賬並分類為 貴集團資產項下的投資物業。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 美元
32.	15, 22 & 25 Century Boulevard, Nashville, Tennessee 37214, The USA	<p>該房地產包括約於一九八六年至一九八八年間落成的兩幢6層高及一幢5層高辦公樓，連多個停車位。</p> <p>該房地產的辦公樓淨可供出租總面積約為382,164平方呎。</p> <p>該房地產以完全產權持有。</p>	<p>於估值日期，該房地產淨可供出租總面積約332,885平方呎的辦公樓部分的租約年期不同，最遲於二零二七年八月三十一日屆滿，每月總租金約為638,035.47美元，不包括經營開支，而該房地產的餘下部分屬空置及可供租賃。</p>	57,300,000

附註：

1. 該房地產位於納許維爾東南部，距離納許維爾國際機場約2.2英里。毗鄰為低密度商業區。
2. 該房地產的登記擁有人為Rosemont Lakeview Operating LLC。
3. 該房地產已以信託契據方式就商業地產抵押貸款支持證券作出按揭抵押。
4. 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。該等銷售資料的單價介乎每平方呎約118美元至216美元。
5. Rosemont Lakeview Operating LLC為 貴集團擁有45%權益的附屬公司GR Realty的附屬公司。Rosemont Lakeview Operating LLC的所有權架構包括基金工具的多個層面，而 貴集團擁有該等基金工具的若干直接及間接權益，並透過該等基金工具擁有37.74%實際權益。
6. 據 貴集團提供的資料，GR Realty為此項投資的普通合夥人，其擁有Rosemont Lakeview Operating LLC業務經營、管理及控制方面的決策權，顯示GR Realty對該實體的權力及行使控制權的能力。根據Rosemont Lakeview Operating LLC的績效報酬，GR Realty可獲得績效花紅，而此亦屬私人房地產基金的慣例。更重要的是，績效花紅及共享利潤與GR Realty擁有的百分比並無直接關係。由於GR Realty可展現擔任此項投資普通管理人的權力，而不論其於該管理人的所有權比例，故該房地產根據香港財務報告準則第10號於 貴集團合併入賬並分類為 貴集團資產項下的投資物業。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 美元
33.	700 South Illinois Avenue, Oak Ridge, Tennessee 37830, The USA	該房地產包括約於一九八五年落成的六幢2層高辦公樓，連多個停車位。 該房地產的辦公樓淨可供出租總面積約為60,000平方呎。 該房地產以完全產權持有。	於估值日期，該房地產淨可供出租總面積約46,189平方呎的辦公樓部分的租約年期不同，最遲於二零二四年一月三十一日屆滿，每月總租金約為40,569.48美元，不包括經營開支，而該房地產的餘下部分屬空置及可供租賃。	2,200,000

附註：

- 該房地產位於田納西州橡樹嶺 South Illinois Avenue，距離諾克斯維爾麥吉泰森機場約24英里。毗鄰為低密度商業區。
- 該房地產的登記擁有人為BGK Tennessee Office Associates, Limited Partnership。
- 該房地產受限於以BOKF, NA dba Bank of Albuquerque為受益人的信託契據、抵押協議及固定裝置存檔。
- 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。該等銷售資料的單價介乎每平方呎約62美元至101美元。
- BGK Tennessee Office Associates, Limited Partnership為 貴集團擁有45%權益的附屬公司GR Realty的附屬公司。BGK Tennessee Office Associates, Limited Partnership的所有權架構包括基金工具的多個層面，而 貴集團擁有該等基金工具的若干直接及間接權益，並透過該等基金工具擁有0.04%實際權益。
- 據 貴集團提供的資料，GR Realty為此項投資的普通合夥人，其擁有BGK Tennessee Office Associates, Limited Partnership業務經營、管理及控制方面的決策權，顯示GR Realty對該實體的權力及行使控制權的能力。根據BGK Tennessee Office Associates, Limited Partnership的績效報酬，GR Realty可獲得績效花紅，而此亦屬私人房地產基金的慣例。更重要的是，績效花紅及共享利潤與GR Realty擁有的百分比並無直接關係。由於GR Realty可展現擔任此項投資普通管理人的權力，而不論其於該管理人的所有權比例，故該房地產根據香港財務報告準則第10號於 貴集團合併入賬並分類為 貴集團資產項下的投資物業。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 美元
34.	401 Edwards Street, Shreveport, Louisiana 71101, The USA	<p>該房地產包括約於一九八四年落成的一幢21層高辦公樓，連一個室內停車場。</p> <p>該房地產的辦公樓淨可供出租總面積約為343,543平方呎。</p> <p>該房地產根據租賃權益持有，年期於二零六九年七月三十一日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該房地產淨可供出租總面積約233,123平方呎的辦公樓部分的租約年期不同，最遲於二零三四年十月二日屆滿，每月總租金約為268,898.5美元，不包括經營開支，而該房地產的餘下部分屬空置及可供租賃。</p>	13,700,000

附註：

1. 該房地產位於什里夫波特中央商務區，距離什里夫波特區域機場約8英里。毗鄰為商業區。
2. 該房地產的登記擁有人為 Louisiana Tower Operating LLC。
3. 該房地產受限於就商業地產抵押貸款支持證券而訂立的協議、牌照、許可及合約轉讓。
4. 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。該等銷售資料的單價介乎每平方呎約28美元至83美元。
5. Louisiana Tower Operating LLC為 貴集團擁有45%權益的附屬公司GR Realty的附屬公司。Louisiana Tower Operating LLC的所有權架構包括基金工具的多個層面，而 貴集團擁有該等基金工具的若干直接及間接權益，並透過該等基金工具擁有18.33%實際權益。
6. 據 貴集團提供的資料，GR Realty為此項投資的普通合夥人，其擁有 Louisiana Tower Operating LLC業務經營、管理及控制方面的決策權，顯示GR Realty對該實體的權力及行使控制權的能力。根據Louisiana Tower Operating LLC的績效報酬，GR Realty可獲得績效花紅，而此亦屬私人房地產基金的慣例。更重要的是，績效花紅及共享利潤與GR Realty擁有的百分比並無直接關係。由於GR Realty可展現擔任此項投資普通管理人的權力，而不論其於該管理人的所有權比例，故該房地產根據香港財務報告準則第10號於 貴集團合併入賬並分類為 貴集團資產項下的投資物業。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 美元
35.	301 East Main Street, Lexington, Kentucky 40507, The USA	<p>該房地產包括約於一九九六年落成，最近於二零零二年翻新的一幢12層高辦公樓，連多個停車位。</p> <p>該房地產的辦公樓淨可供出租總面積約為126,288平方呎。</p> <p>該房地產根據租賃權益持有，年期於二零四七年九月十三日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該房地產淨可供出租總面積約83,139平方呎的辦公樓部分的租約年期不同，最遲於二零二六年四月三十日屆滿，每月總租金約為119,807美元，不包括經營開支，而該房地產的餘下部分屬空置及可供租賃。</p>	7,500,000

附註：

1. 該房地產位於萊辛頓市中心，距離藍草機場約7英里。毗鄰為低密度商業區。
2. 該房地產的登記擁有人為Lexington National Plaza Operating Associates, Limited Partnership。
3. 該房地產受限於以Midfirst Bank為受益人的按揭、租賃按揭、抵押協議及融資聲明。
4. 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。該等銷售資料的單價介乎每平方呎約65美元至149美元。
5. Lexington National Plaza Operating Associates, Limited Partnership為 貴集團擁有45%權益的附屬公司GR Realty的附屬公司。Lexington National Plaza Operating Associates, Limited Partnership的所有權架構包括基金工具的多個層面，而 貴集團擁有該等基金工具的若干直接及間接權益，並透過該等基金工具擁有22.91%實際權益。
6. 據 貴集團提供的資料，GR Realty為此項投資的普通合夥人，其擁有Lexington National Plaza Operating Associates, Limited Partnership業務經營、管理及控制方面的決策權，顯示GR Realty對該實體的權力及行使控制權的能力。根據Lexington National Plaza Operating Associates, Limited Partnership的績效報酬，GR Realty可獲得績效花紅，而此亦屬私人房地產基金的慣例。更重要的是，績效花紅及共享利潤與GR Realty擁有的百分比並無直接關係。由於GR Realty可展現擔任此項投資普通管理人的權力，而不論其於該管理人的所有權比例，故該房地產根據香港財務報告準則第10號於 貴集團合併入賬並分類為 貴集團資產項下的投資物業。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 美元
36.	1819 5th Avenue North, Birmingham, Alabama 35203, The USA	<p>該房地產包括約於二零零二年落成的一幢11層高辦公樓，連多個停車位。</p> <p>該房地產的辦公樓淨可供出租總面積約為300,041平方呎。</p> <p>該房地產以完全產權持有。</p>	<p>於估值日期，該房地產淨可供出租總面積約282,421平方呎的辦公樓部分的租約年期不同，最遲於二零三四年四月三十日屆滿，每月總租金約為378,395.63美元，不包括經營開支，而該房地產的餘下部分屬空置及可供租賃。</p>	58,200,000

附註：

- 該房地產位於伯明翰中央商務區，距離伯明翰—沙特爾斯沃思國際機場約6英里。毗鄰為商業區。
- 該房地產的登記擁有人為 Rosemont Federal Operating LLC。
- 該房地產受限於以加拿大帝國商業銀行／鑰匙銀行 為受益人的按揭、抵押協議、固定裝置存檔以及租約及租金轉讓。
- 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。該等銷售資料的單價介乎每平方呎約123美元至149美元。
- Rosemont Federal Operating LLC 為 貴集團擁有45%權益的附屬公司 GR Realty 的附屬公司。Rosemont Federal Operating LLC 的所有權架構包括基金工具的多個層面，而 貴集團擁有該等基金工具的若干直接及間接權益，並透過該等基金工具擁有12.53%實際權益。
- 據 貴集團提供的資料，GR Realty 為此項投資的普通合夥人，其擁有 Rosemont Federal Operating LLC 業務經營、管理及控制方面的決策權，顯示 GR Realty 對該實體的權力及行使控制權的能力。根據 Rosemont Federal Operating LLC 的績效報酬，GR Realty 可獲得績效花紅，而此亦屬私人房地產基金的慣例。更重要的是，績效花紅及共享利潤與 GR Realty 擁有的百分比並無直接關係。由於 GR Realty 可展現擔任此項投資普通管理人的權力，而不論其於該管理人的所有權比例，故該房地產根據香港財務報告準則第10號於 貴集團合併入賬並分類為 貴集團資產項下的投資物業。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 美元
37.	6100 & 6120 South Yale Avenue, Tulsa, Oklahoma 74136, The USA	<p>該房地產包括約於一九八三年落成，最近於一九九零年翻新的一幢19層高及一幢20層高辦公樓，連多個停車位。</p> <p>該房地產的辦公樓淨可供出租總面積約為959,928平方呎。</p> <p>該房地產根據租賃權益持有，年期於二零九四年四月三十日(One Warren Place)及二零八三年十二月十日(Two Warren Place)屆滿。</p>	<p>於估值日期，該房地產淨可供出租總面積約690,150平方呎的辦公樓部分的租約年期不同，最遲於二零二零年九月三十日屆滿，每月總租金約為1,420,281.51美元，不包括經營開支，而該房地產的餘下部分屬空置及可供租賃。</p>	100,800,000

附註：

- 該房地產位於塔爾薩東南部，距離塔爾薩國際機場約12英里。毗鄰為綜合商業／住宅區。
- 該房地產的登記擁有人為Rosemont Warren One Op LLC及Rosemont Warren Two Op LLC。
- 該房地產受限於以BOKF, NA dba Bank of Albuquerque為受益人的按揭(連銷售權)、租約及租金轉讓及抵押協議。
- 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。該等銷售資料的單價介乎每平方呎約82美元至202美元。
- Rosemont Warren One Op LLC及Rosemont Warren Two Op LLC各自為 貴集團擁有45%權益的附屬公司GR Realty的附屬公司。Rosemont Warren One Op LLC及Rosemont Warren Two Op LLC的所有權架構包括基金工具的多個層面，而 貴集團擁有該等基金工具的若干直接及間接權益，並透過該等基金工具於彼等各自擁有12.53%實際權益。
- 據 貴集團提供的資料，GR Realty為此項投資的普通合夥人，其擁有Rosemont Warren One Op LLC及Rosemont Warren Two Op LLC業務經營、管理及控制方面的決策權，顯示GR Realty對該實體的權力及行使控制權的能力。根據Rosemont Warren One Op LLC及Rosemont Warren Two Op LLC的績效報酬，GR Realty可獲得績效花紅，而此亦屬私人房地產基金的慣例。更重要的是，績效花紅及共享利潤與GR Realty擁有的百分比並無直接關係。由於GR Realty可展現擔任此項投資普通管理人的權力，而不論其於該管理人的所有權比例，故該房地產根據香港財務報告準則第10號於 貴集團合併入賬並分類為 貴集團資產項下的投資物業。

估值證書

第三類 — 貴集團於美國持作自用的房地產

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 美元
38.	330 Garfield Street, Santa Fe, New Mexico 87501, The USA	<p>該房地產包括約於一八八一年落成，最近於二零一八年翻新的一幢3層高辦公樓，連一個獨立停車位。</p> <p>該房地產的辦公樓淨可供出租總面積約為20,595平方呎。</p> <p>該房地產以完全產權持有。</p>	於估值日期，該房地產被 貴集團估用，作辦公及停車用途。	4,800,000

附註：

1. 該房地產位於聖達菲的 Railyard 區內，距離聖達菲地區機場約 10 英里。毗鄰為綜合商業／住宅區。
2. 該房地產的登記擁有人為 330 Garfield Street LLC。
3. 該房地產受限於以 BOKF, NA dba Bank of Albuquerque 為受益人的按揭、抵押協議及融資聲明。
4. 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。該等銷售資料的單價介乎每平方呎約 220 美元至 292 美元。
5. 330 Garfield Street LLC 為 貴集團擁有 45% 權益的附屬公司 GR Realty 的附屬公司。GR Realty 擁有 330 Garfield Street LLC 的全部權益。
6. 據 貴集團提供的資料，330 Garfield Street LLC 為 貴公司附屬公司 GR Realty 的全資附屬公司。由於 GR Realty 可展現擔任此項投資普通管理人的權力，而不論其於該管理人的所有權比例，故該房地產根據香港財務報告準則第 10 號於 貴集團合併入賬並分類為 貴集團資產項下的物業、機器及設備。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 美元
39.	320 Garfield Street, Santa Fe, New Mexico 87501, The USA	該房地產包括約於 一九二六年落成，最近於 二零一七年翻新的一幢 單層辦公樓。 該房地產的辦公樓淨可供 出租總面積約為2,692 平方呎。 該房地產以完全產權持有。	於估值日期，該房 地產被 貴集團佔 用，作辦公用途。	900,000

附註：

1. 該房地產位於聖達菲的 Railyard 區內，距離聖達菲地區機場約 10 英里。毗鄰為綜合商業／住宅區。
2. 該房地產的登記擁有人為 BGK Equities IV LLC。
3. 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。該等銷售資料的單價介乎每平方呎約 254 美元至 372 美元。
4. BGK Equities IV LLC 為 貴集團擁有 45% 權益的附屬公司 GR Realty 的附屬公司。GR Realty 擁有 BGK Equities IV LLC 的全部權益。
5. 據 貴集團提供的資料，BKG Equities IV LLC 為 貴公司附屬公司 GR Realty 的全資附屬公司。由於 GR Realty 可展現擔任此項投資普通管理人的權力，而不論其於該管理人的所有權比例，故該房地產根據香港財務報告準則第 10 號於 貴集團合併入賬並分類為 貴集團資產項下的物業、機器及設備。

估值證書

第四類 — 貴集團於美國持有的發展中房地產

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 美元
40.	531-537 & 539 Avenue of the Americas, Manhattan, New York 10011, The USA	<p>該房地產包括位於第14街及美洲大道的西北角的兩個毗鄰地塊。</p> <p>美洲大道531-537號佔地地盤面積約6,468平方呎，而美洲大道539號佔用另一幅地盤面積約1,586平方呎的地塊。</p> <p>據告知，該房地產正在興建中(下稱「在建物業」)，在建物業於落成後的總規劃面積約為54,802平方呎，不包括大堂及公共區域。</p> <p>該房地產以完全產權持有。</p>	於估值日期，該房地產的建設工程進行中，將建為高層住宅／商業樓宇。	101,400,000

附註：

1. 該物業位於第14街及美洲大道的西北角。該地區為紐約最繁忙的零售區之一，透過多條地鐵線路及火車連接其他地區。
2. 該房地產的登記擁有人為531-539 Sixth Avenue LLC。

3. 美洲大道 531-537 及 539 號(「目標地盤」)的一般資料如下：

整體地盤概況	:	目標地盤包括兩塊土地，即美洲大道 531-537 號及美洲大道 539 號。該兩塊土地的總地盤面積約為 8,054 平方呎。
地塊形狀	:	長方形
臨街長度	:	在西 15 街與西 14 街之間的美洲大道約 103.25 呎
地形	:	地盤整體平坦，而排水似乎足夠。由於在視察時並無發現任何不良情況，故吾等並無獲提供土壤承重及含量資料，因此，吾等已作出一般假設，認為不存在不良情況。
最高地積比率	:	7.52
已建地積比率	:	2.17 及 2.69 (71% 及 64% 在建百分比)
潛在可建總面積平方呎	:	該兩個稅務地段包括可建面積約 60,562 平方呎，按理可用作住宅及綜合用途發展項目。

4. 在建物業的估計總建設成本約為 63,800,000 美元，其中約 24,400,000 美元已於估值日期前支付。在建物業的建築工程計劃於二零二一年年中竣工。

5. 假設房地產於估值日期已告竣工，則市值約為 148,100,000 美元。

6. 根據紐約市樓宇局發出日期為二零二零年十月十五日的工作許可證(許可證編號：123174803-01-NB)，該房地產的建築工程獲准新建一幢 13 層高綜合用途樓宇(如已存檔規劃所示)。

7. 於吾等的估值中，吾等已識別及分析該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。該等可資比較房地產的未經調整單價介乎每平方呎 1,891 美元至 7,000 美元。吾等已考慮可資比較房地產與該房地產在位置、面積及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出該房地產的市價。該房地產的單價與該等可資比較房地產的單價一致。

8. 531-539 Sixth Avenue LLC 為 貴集團的全資附屬公司。

估值證書

第五類 — 貴集團於美國持作未來發展的房地產

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 美元
41.	167-171 North First Street, Brooklyn, New York 11211, The USA	該房地產包括一幅地盤 面積約 13,834 平方呎 的地塊，連其上一個約於 一九二零年落成的 單層倉庫(樓面面積約 為 13,867 平方呎)。 該房地產以完全產權持有。	於估值日期，該房 地產空置。	20,400,000

附註：

- 該物業位於布魯克林威利斯堡貝德福德大道與 Driggs Avenue 之間的中段。該地區為最強大的零售街之一，可步行至貝德福德大道 L 線車站。
- 該房地產的登記擁有人為 171 North First Street LLC。
- 北 1 街 167-171 號(「**目標地盤**」)的一般資料如下：

整體地盤概況	:	目標地盤包括一塊土地，主要地址為紐約布魯克林北 1 街 171 號。該塊土地的地盤面積約為 13,834 平方呎。
地塊形狀	:	不規則
臨街長度	:	在北 1 街約 200 呎
地形	:	地盤整體平坦，而排水似乎足夠。由於在視察時並無發現任何不良情況，故吾等並無獲提供土壤承重及含量資料，因此，吾等已作出一般假設，認為不存在不良情況。
潛在可建總面積平方呎	:	49,802 平方呎
- 於吾等的估值中，吾等已識別及分析該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。該等可資比較房地產的未經調整單價介乎每平方呎 412 美元至 486 美元。吾等已考慮可資比較房地產與該房地產在位置、面積及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出該房地產的市價。該房地產的單價與該等可資比較房地產的單價一致。
- 171 North First Street LLC 為 貴集團擁有 45% 權益的附屬公司 GR Realty 的附屬公司。171 North First Street LLC 的所有權架構包括基金工具的多個層面，而 貴集團擁有該等基金工具的若干直接及間接權益，並透過該等基金工具擁有 18.33% 實際權益。

6. 據 貴集團提供的資料，GR Realty 為此項投資的普通合夥人，其擁有 171 North First Street LLC 業務經營、管理及控制方面的決策權，顯示 GR Realty 對該實體的權力及行使控制權的能力。根據 171 North First Street LLC 的績效報酬，GR Realty 可獲得績效花紅，而此亦屬私人房地產基金的慣例。更重要的是，績效花紅及共享利潤與 GR Realty 擁有的百分比並無直接關係。由於 GR Realty 可展現擔任此項投資普通管理人的權力，而不論其於該管理人的所有權比例，故該房地產根據香港財務報告準則第 10 號於 貴集團合併入賬並分類為 貴集團資產項下的未來發展項目。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 美元
42.	38, 42-48 Second Avenue, Manhattan, New York 10003, The USA	該物業包括三幅連續地塊，總地盤面積約 14,019 平方呎，連其上一幢於一九二零年至一九六九年間落成的 4 層高前行政大樓教區及教堂(樓面面積約 25,242 平方呎)。 該房地產以完全產權持有。	於估值日期，該房地產空置。	63,300,000

附註：

- 該房地產位於東村的西邊，毗鄰紐約市曼哈頓區小意大利亞斯特廣場諾荷區 Bowery 及東南部下東區。
- 該房地產的登記擁有人為 Second and Second Property LLC。
- 第二大道 38、42-48 號(「目標地盤」)的一般資料如下：

整體地盤概況	:	目標地盤包括三塊土地，主要地址為紐約曼哈頓第二大道 42-48 號。該三塊土地的地盤面積約為 14,019 平方呎。
地塊形狀	:	不規則
臨街長度	:	在 2 號街道約 161.92 呎
地形	:	地盤整體平坦，而排水似乎足夠。由於在視察時並無發現任何不良情況，故吾等並無獲提供土壤承重及含量資料，因此，吾等已作出一般假設，認為不存在不良情況。
潛在可建總面積平方呎	:	100,937 平方呎
- 於吾等的估值中，吾等已識別及分析該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。該等可資比較房地產的未經調整單價介乎每平方呎 562 美元至 641 美元。吾等已考慮可資比較房地產與該房地產在位置、面積及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出該房地產的市價。該房地產的單價與該等可資比較房地產的單價一致。
- Second and Second Property LLC 為 貴集團擁有 45% 權益的附屬公司 GR Realty 的附屬公司。Second and Second Property LLC 的所有權架構包括基金工具的多個層面，而 貴集團擁有該等基金工具的若干直接及間接權益，並透過該等基金工具擁有 18.33% 實際權益。

6. 據 貴集團提供的資料，GR Realty 為此項投資的普通合夥人，其擁有 Second and Second Property LLC 業務經營、管理及控制方面的決策權，顯示 GR Realty 對該實體的權力及行使控制權的能力。根據 Second and Second Property LLC 的績效報酬，GR Realty 可獲得績效花紅，而此亦屬私人房地產基金的慣例。更重要的是，績效花紅及共享利潤與 GR Realty 擁有的百分比並無直接關係。由於 GR Realty 可展現擔任此項投資普通管理人的權力，而不論其於該管理人的所有權比例，故該房地產根據香港財務報告準則第 10 號於 貴集團合併入賬並分類為 貴集團資產項下的未來發展項目。

估值證書

第六類 — 貴集團聯繫公司於美國持作投資的房地產

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 美元
43.	555, 625 & 650 North Carriage Parkway, Wichita, Kansas 67208, The USA	該房地產包括約於 一九八五年落成的三幢 單層樓宇，其中一幢為 部分二樓，連多個停車位。 該房地產的辦公樓淨可供 出租總面積約為 118,762 平方呎。 該房地產以完全產權持有。	於估值日期，該房 地產淨可供出租總 面積約 77,618 平 方呎的辦公樓部分 的租約年期不同， 最遲於二零二七年 九月三十日屆滿， 每月總租金約為 50,435.76 美元，不 包括經營開支，而 該房地產的餘下部 分屬空置及可供租 賃。	3,300,000

附註：

1. 該房地產位於東威奇托市場，距離威奇托艾森豪威爾國家機場約 12 英里。毗鄰為低密度商業區。
2. 該房地產的登記擁有人為 MMM Financial LLC。
3. 該房地產受限於以 BOKF, NA dba Bank of Albuquerque 為受益人的按揭及抵押協議及其他貸款文件轉讓。
4. 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。該等銷售資料的單價介乎每平方呎約 24 美元至 93 美元。
5. MMM Financial LLC 為 貴集團擁有 23.37% 權益的聯繫公司。
6. 據 貴集團提供的資料，該房地產由 MMM Financial LLC 持有，該公司為由 GR Realty 持有的聯繫公司。GR Realty 有權透過其附屬公司 (GR Realty 為該附屬公司的普通合夥人) 參與 MMM Financial LLC 的財務及營運政策的決策，亦能對 MMM Financial LLC 行使重大影響力。

GR Realty 為其普通合夥人，擁有其業務經營、管理及控制方面的決策權，顯示 GR Realty 對該實體的權力及行使控制權的能力。根據 MMM Financial LLC 的績效報酬，GR Realty 可獲得其附屬公司的績效花紅，而此亦屬私人房地產基金的慣例。更重要的是，績效花紅及共享利潤與 GR Realty 擁有的百分比並無直接關係。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年
				九月三十日 現況下的市值 美元
44.	301 North Main Street, Baton Rouge, Louisiana 70801, The USA	<p>該房地產包括約於一九七四年落成，最近於二零零五年翻新的一幢24層高辦公樓，連一個相連室內停車場。</p> <p>該房地產的辦公樓淨可供出租總面積約為332,713平方呎。</p> <p>該房地產以完全產權持有。</p>	<p>於估值日期，該房地產淨可供出租總面積約299,433平方呎的辦公樓部分的租約年期不同，最遲於二零二九年十一月三十日屆滿，每月總租金約為436,116.05美元，不包括經營開支，而該房地產的餘下部分屬空置及可供租賃。</p>	33,300,000

附註：

1. 該房地產位於巴頓魯治中央商務區，距離巴頓魯治都會機場約8英里。毗鄰為高密度商業區。
2. 該房地產的登記擁有人為One American Place Operating LLC。
3. 該房地產受限於就商業地產抵押貸款支持證券而訂立的按揭、租約及租金質押以及抵押協議。
4. 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。該等銷售資料的單價介乎每平方呎約82美元至106美元。
5. One American Place Operating LLC為 貴集團擁有零%權益的聯繫公司。
6. 據 貴集團提供的資料，該房地產由One American Place Operating LLC持有，該公司為由GR Realty持有的聯繫公司。GR Realty有權透過其附屬公司(GR Realty為該附屬公司的普通合夥人)參與One American Place Operating LLC的財務及營運政策的決策，亦能對One American Place Operating LLC行使重大影響力。

GR Realty為其普通合夥人，擁有其業務經營、管理及控制方面的決策權，顯示GR Realty對該實體的權力及行使控制權的能力。根據One American Place Operating LLC的績效報酬，GR Realty可獲得其附屬公司的績效花紅，而此亦屬私人房地產基金的慣例。更重要的是，績效花紅及共享利潤與GR Realty擁有的百分比並無直接關係。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值 美元
45.	3223 South Loop 289, Lubbock, Texas 79423, The USA	<p>該房地產包括約於一九八零年落成，最近於二零一九年翻新的一幢6層高辦公樓，連多個停車位。</p> <p>該房地產的辦公樓淨可供出租總面積約為94,606平方呎。</p> <p>該房地產以完全產權持有。</p>	<p>於估值日期，該房地產淨可供出租總面積約54,433平方呎的辦公樓部分的租約年期不同，最遲於二零二四年十月三十一日屆滿，每月總租金約為84,031.77美元，不包括經營開支，而該房地產的餘下部分屬空置及可供租賃。</p>	5,490,000

附註：

1. 該房地產位於拉布克南環289號，距離拉布克普雷斯頓史密斯國際機場約13英里。毗鄰為綜合商業／住宅區。
2. 該房地產的登記擁有人為Pyramid Operating, LLC。
3. 該房地產受限於以First National Bank and Trust Co. of McAlester為受益人的信託契據。
4. 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特徵的類似房地產的多項銷售資料。該等銷售資料的單價介乎每平方呎約20美元至93美元。
5. Pyramid Operating, LLC為 貴集團擁有零%權益的聯繫公司。
6. 據 貴集團提供的資料，該房地產由Pyramid Operating, LLC持有，該公司為由GR Realty持有的聯繫公司。GR Realty有權透過其附屬公司(GR Realty為該附屬公司的普通合夥人)參與Pyramid Operating, LLC的財務及營運政策的決策，亦能對Pyramid Operating, LLC行使重大影響力。

GR Realty為其普通合夥人，擁有其業務經營、管理及控制方面的決策權，顯示GR Realty對該實體的權力及行使控制權的能力。根據Pyramid Operating, LLC的績效報酬，GR Realty可獲得其附屬公司的績效花紅，而此亦屬私人房地產基金的慣例。更重要的是，績效花紅及共享利潤與GR Realty擁有的百分比並無直接關係。

1. 責任聲明

董事願就本綜合文件所載有關本集團的資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，董事局或本集團於本綜合文件所表達的意見乃經審慎周詳考慮後達致，且本綜合文件並無遺漏其他事實，致使本綜合文件所載任何陳述產生誤導。

2. 本公司股本

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司並無法定股本；
- (b) 本公司的已發行股份為 635,150,000 股；
- (c) 377,166,666 股股份於 754,333,333 股可換股優先股按現行兌換價每股可換股優先股港幣 6.00 元兌換時可予發行及配發；及
- (d) 30,806,000 股股份於根據購股權計劃授出的尚未行使購股權獲行使時可予發行及配發。

除上文所披露者外，本公司並無任何其他可兌換或交換為股份的尚未行使可換股證券、購股權、認股權證或其他衍生工具。

自二零一九年十二月三十一日(即本公司上一財政年度末)起直至最後實際可行日期(包括該日)，已發行 183,760,000 股股份。

所有已發行股份在各方面彼此之間享有同等地位，包括有關股本、股息及投票的權利。

3. 市場價格

下表載列股份於(a)有關期間內各曆月進行買賣的最後一日；(b)最後交易日；及(c)最後實際可行日期在聯交所所報的收市價：

日期	每股股份收市價 (港幣)
二零二零年六月三十日	0.49
二零二零年七月三十一日	0.50
二零二零年八月三十一日	0.51
二零二零年九月三十日	0.45
二零二零年十月三十日	0.53
二零二零年十一月十三日(即最後交易日)	0.87
二零二零年十一月三十日	1.10
二零二零年十二月七日(即最後實際可行日期)	1.10

於有關期間內：

- (a) 股份於二零二零年十一月二十六日及二零二零年十二月一日在聯交所所報的最高收市價為每股股份港幣 1.12 元；及
- (b) 股份於二零二零年十月七日在聯交所所報的最低收市價為每股股份港幣 0.42 元。

4. 股權及買賣本公司的證券

- (a) 於最後實際可行日期，除「董事局函件」內「本公司的股權架構」一節所披露者外，概無董事於任何股份、購股權、可換股優先股或有關本公司有關證券(定義見收購守則規則 22 註釋 4)的任何其他可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益(定義見證券及期貨條例第 XV 部)。

- (b) 於有關期間內，概無董事買賣任何股份、購股權、可換股優先股或有關本公司有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的任何其他可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。
- (c) 於收購期內及直至最後實際可行日期，概無本公司附屬公司、本集團退休基金、根據收購守則「一致行動」的釋義第(5)類被推定為與本公司一致行動的人士或根據收購守則「聯繫人」的釋義第(2)類屬本公司聯繫人的人士(惟不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)擁有、控制或買賣任何股份、購股權、可換股優先股或有關本公司有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的任何其他可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。
- (d) 於收購期內及直至最後實際可行日期，除買賣協議外，概無任何人士與本公司或根據收購守則項下「一致行動」的釋義第(1)、(2)、(3)及(5)類被推定為與本公司一致行動或根據收購守則項下「聯繫人」的釋義第(2)、(3)及(4)類屬本公司聯繫人的任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別的安排。
- (e) 於收購期內及直至最後實際可行日期，概無股份、購股權、可換股優先股或有關本公司有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的任何其他可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由與本公司有關連的基金經理(獲豁免基金經理除外)全權管理，且該等人士概無買賣任何股份、購股權、可換股優先股或有關本公司有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的任何其他可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

- (f) 於最後實際可行日期，本公司或任何董事概無借入或借出任何股份、購股權、可換股優先股或有關本公司有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的任何其他可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (g) 於最後實際可行日期，除「董事局函件」內「獨立董事委員會及獨立財務顧問」一節所披露有關達佳(由非執行董事王曉先生全資擁有的公司)所持有的45,139,000股股份外，董事擬就彼等本身的實益股權(如有)接納收購建議。
- (h) 於最後實際可行日期，除本綜合文件所載「新百利函件」內「賣方的不可撤回承諾」一段所披露者外，概無人士已不可撤回地承諾接納或拒絕收購建議。
- (i) 於最後實際可行日期，(1)任何股東或購股權持有人；與(2)本公司、其附屬公司或聯屬公司之間概無訂立構成特別交易(定義見收購守則規則25)的諒解、安排或協議。

5. 收購方證券的股權及買賣

於有關期間內及於最後實際可行日期，本公司或任何董事概無於收購方的任何股份或有關收購方股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益，且本公司或任何董事概無買賣收購方的任何股份或有關收購方股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

6. 影響及涉及董事的安排

- (a) 於最後實際可行日期，概無任何董事已獲或將獲提供利益(適用法例規定的法定賠償除外)作為離職補償或與收購建議有關的其他補償。
- (b) 於最後實際可行日期，任何董事並無與任何其他人士訂立以收購建議的結果為先決條件或取決於收購建議的結果或有關收購建議的其他事宜的協議或安排。
- (c) 於最後實際可行日期，收購方概無訂立任何董事於其中擁有重大個人權益的重大合約。

7. 重大訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本公司並無涉及任何重大訴訟，亦無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟。

8. 重大合約

以下為本集團成員於緊接收購期開始日期前兩年內及直至最後實際可行日期(包括該日)訂立的重大合約(並非於本公司或其任何附屬公司進行或擬進行的日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 賣方以本公司為受益人簽立日期為二零二零年二月二十八日的註銷契據，內容有關註銷賣方所持有的31,666,667股可換股優先股(有關詳情載於本公司日期為二零二零年二月二十八日的公告及本公司日期為二零二零年三月十八日的通函)；

- (b) 本公司與耀品(作為認購人)訂立日期為二零二零年四月三日的認購協議，據此，耀品已有條件同意按認購價每股認購股份港幣1.00元認購，而本公司已有條件同意配發及發行90,278,000股認購股份(有關詳情載於本公司日期為二零二零年四月三日及二零二零年五月二十七日的公告以及本公司日期為二零二零年四月二十八日的通函)；
- (c) 本公司與香港栢星(作為認購人)訂立日期為二零二零年四月三日的認購協議，據此，香港栢星已有條件同意按認購價每股認購股份港幣1.00元認購，而本公司已有條件同意配發及發行45,139,000股認購股份(有關詳情載於本公司日期為二零二零年四月三日及二零二零年四月十七日的公告)；
- (d) 本公司與達佳(作為認購人)訂立日期為二零二零年四月三日的認購協議，據此，達佳已有條件同意按認購價每股認購股份港幣1.00元認購，而本公司已有條件同意配發及發行45,139,000股認購股份(有關詳情載於本公司日期為二零二零年四月三日及二零二零年四月十七日的公告)；及
- (e) 本公司的全資附屬公司 Gemini-Rosemont Realty Holdings LLC 與 GR Realty 其他成員訂立日期為二零二零年七月三十一日的 GR Realty 經營協議修訂本(「該協議」)，據此，有關 GR Realty 經營委員會議事程序的若干條文已作出修改。由於該協議，本集團已取得 GR Realty 的控制權(有關詳情載於本公司日期為二零二零年七月三十一日的公告)。

9. 專家及同意書

以下為提供本綜合文件所載意見及推薦建議的專家的名稱及資格：

名稱	資格
新百利融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
第一上海融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
中和邦盟評估有限公司	獨立專業物業估值師
香港立信德豪會計師 事務所有限公司	執業會計師

於最後實際可行日期，上述各專家已就刊發本綜合文件發出同意書，同意按本綜合文件所載形式及內容載入其意見、推薦建議、意見函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

10. 董事服務合約

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯屬公司訂立任何(i)於收購期開始日期前六個月內訂立或修訂的服務合約(包括持續及固定年期合約)；(ii)通知期為12個月或以上的持續合約；或(iii)有效期尚餘12個月以上(不論通知期長短)的固定年期合約：

- (a) 沈培英先生(作為執行董事)，已與本公司訂立服務合約，自二零二零年八月九日起計為期一年，可由任何一方向另一方發出不少於兩個月的事先書面通知提前終止。根據該服務合約，沈培英先生的酬金為每年港幣180,000元；

- (b) 黎國鴻先生(作為執行董事)已與本公司訂立服務合約，自二零二零年八月九日起計為期一年，可由任何一方向另一方發出不少於兩個月的事先書面通知提前終止。根據該服務合約，黎國鴻先生的酬金為每年港幣180,000元；
- (c) 林依蘭女士(作為執行董事)已與本公司訂立服務合約，自二零二零年六月十五日起計為期一年，可由任何一方向另一方發出不少於兩個月的事先書面通知提前終止。根據該服務合約，林依蘭女士的酬金為每年港幣180,000元；及
- (d) 王曉先生(作為非執行董事)已與本公司訂立服務合約，自二零二零年六月十五日起計為期一年，可由任何一方向另一方發出不少於兩個月的事先書面通知提前終止。根據該服務合約，王曉先生的酬金為每年港幣180,000元。

11. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處地址為香港金鐘道89號力寶中心一座39樓3902室。
- (b) 本公司的股份過戶登記處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (c) 獨立財務顧問第一上海融資有限公司的註冊辦事處，地址為香港德輔道中71號永安集團大廈19樓。

12. 備查文件

下列文件的副本自本綜合文件日期起至收購建議仍可供接納期間(i)於任何工作日(星期六、星期日及公眾假期除外)上午九時三十分至下午五時正於本公司的香港主要營業地點(地址為香港金鐘道89號力寶中心一座39樓3902室)；(ii)於證監會網站(www.sfc.hk)；及(iii)於本公司網站(<https://www.geminiinvestments.com.hk>)可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程細則；
- (b) 本公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個財政年度各年的年報；
- (c) 本公司截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告；
- (d) 本綜合文件及隨附的接納表格；
- (e) 董事局函件，其全文載於本綜合文件第30至43頁；
- (f) 獨立董事委員會致獨立股東及獨立購股權持有人的函件，其全文載於本綜合文件第44至46頁；
- (g) 獨立財務顧問致獨立董事委員會的意見函件，其全文載於本綜合文件第47至77頁；
- (h) 香港立信德豪會計師事務所有限公司就經擴大集團的未經審核備考財務資料發出的會計師報告，其全文載於本綜合文件附錄三；
- (i) 中和邦盟評估有限公司編製的本集團物業估值報告(包括估值證書)，其全文載於本綜合文件附錄四；

- (j) 本附錄五「專家及同意書」一節所述的同意書；
- (k) 本附錄五「重大合約」一節所述的重大合約；及
- (l) 本附錄五「董事服務合約」一節所述的服務合約。

1. 責任聲明

收購方、遠洋資本及瑞喜的董事願就本綜合文件所載資料(有關本集團的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合文件所表達的意見(董事所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本綜合文件並無遺漏其他事實，致使本綜合文件所載任何陳述產生誤導。

2. 本公司證券的權益披露

收購方確認，於最後實際可行日期，收購方及收購方一致行動人士合共持有403,006,625股股份，相當於本公司已發行股本總額約63.45%、合共4,000,000份購股權及合共754,333,333股可換股優先股。除上述者外，於最後實際可行日期，收購方或收購方一致行動人士概無持有、控制或指示任何股份或持有有關本公司的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

上述403,006,625股股份包括(i)收購方所持有的244,796,125股股份；(ii)賣方所持有的157,986,500股股份；及(iii)王洪輝先生、陳嘉敏女士及莊棣盛先生所持有的合共224,000股股份。王洪輝先生為收購方、遠洋資本、瑞喜及遠洋集團各自的董事。陳嘉敏女士為收購方的董事。莊棣盛先生為新百利融資控股有限公司(新百利的母公司)的執行董事，而新百利為收購方有關收購建議的財務顧問。

上述4,000,000份購股權由李明先生持有，彼於二零二零年七月三十日辭任董事，且於最後實際可行日期為遠洋資本、瑞喜及遠洋集團各自的董事，可於二零一三年八月九日至二零二一年六月二十二日期間按行使價每股股份港幣0.96元行使。

上述754,333,333股可換股優先股由賣方持有。

3. 本公司的證券買賣

除(i)收購方於二零二零年五月二十七日按認購價每股股份港幣1.00元認購90,278,000股股份；(ii)根據買賣協議，賣方出售及收購方購買154,518,125股待售股份，總代價為港幣169,969,937.50元(相當於每股待售股份港幣1.10元)，已於二零二零年十一月十九日完成；及(iii)於二零二零年六月四日根據註銷契據註銷31,666,667股可換股優先股外，於有關期間內，收購方或任何收購方一致行動人士概無買賣本公司任何股份、購股權、可換股證券及認股權證或有關本公司有關證券的衍生工具以換取價值，且於最後實際可行日期，收購方或任何收購方一致行動人士概無就本公司有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)訂立任何尚未行使衍生工具。

4. 有關收購建議的安排

於最後實際可行日期，

- (a) 概無董事獲提供任何利益作為離職補償或與收購建議有關的其他補償；
- (b) 除不可撤回承諾外，收購方或任何收購方一致行動人士與任何董事或近期董事、股東或近期股東之間概無存在任何與收購建議有關或取決於收購建議的協議、安排或諒解(包括任何補償安排)；
- (c) 除不可撤回承諾外，收購方或任何收購方一致行動人士概無與任何其他人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別的安排；
- (d) 除不可撤回承諾外，擁有或控制本公司任何股份、購股權、可換股證券及認股權證或有關本公司有關證券的衍生工具的人士概無不可撤回地承諾接納或拒絕收購建議；

- (e) 除已轉借或出售的借入證券(如有)外，收購方或任何收購方一致行動人士概無借入或借出任何股份、購股權或可換股證券、認股權證、購股權或有關股份的衍生工具；
- (f) 由於收購建議在所有方面均為無條件，收購方概無參與訂立任何涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引收購建議條件的情況的協議或安排；
- (g) 除不可撤回承諾外，於有關期間內，概無人士(作為一方)與收購方或任何收購方一致行動人士或彼等的任何其他聯繫人(作為另一方)訂立收購守則規則22註釋8第三段所述任何類別的安排；
- (h) 收購方無意將根據收購建議收購的任何股份轉讓、抵押或質押予任何其他人士，亦無就此與任何第三方訂立任何協議、安排或諒解；及
- (i) 概無(1)任何股東或購股權持有人；與(2)收購方及收購方一致行動人士訂立將構成特別交易(定義見收購守則規則25)的諒解、安排或協議。

5. 其他事項

- (a) 收購方為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司。收購方的註冊辦事處地址為Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, BVI，而其通訊地址為香港金鐘道88號太古廣場一座601室。於最後實際可行日期，收購方的董事為王洪輝先生及陳嘉敏女士。
- (b) 遠洋資本為一間於香港註冊成立的有限公司。遠洋資本的註冊辦事處地址為香港金鐘道88號太古廣場一座601室。於最後實際可行日期，遠洋資本的董事為李明先生、王洪輝先生、周岳先生、張立勝先生及KO Kwong Woon Ivan先生。

- (c) 瑞喜為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司。瑞喜的註冊辦事處地址為 Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, BVI，而其通訊地址為香港金鐘道 88 號太古廣場一座 601 室。於最後實際可行日期，瑞喜的董事為李明先生、王洪輝先生、周岳先生、張立勝先生及 KO Kwong Woon Ivan 先生。
- (d) 遠洋集團的註冊辦事處位於香港金鐘道 88 號太古廣場一座 601 室。
- (e) 新百利的註冊辦事處位於香港皇后大道中 29 號華人行 20 樓。

6. 備查文件

自本綜合文件日期起至收購建議仍可供接納期間，以下文件的副本於(i)任何工作日(公眾假期除外)上午九時三十分至下午五時正在本公司的香港主要營業地點(地址為香港金鐘道 89 號力寶中心一座 39 樓 3902 室)；(ii)證監會網站(www.sfc.hk)；及(iii)本公司網站(<https://www.geminiinvestments.com.hk>)可供查閱：

- (a) 收購方的組織章程大綱及細則；
- (b) 新百利函件，其全文載於本綜合文件第 14 至 29 頁；
- (c) 購股權收購建議函件；及
- (d) 不可撤回承諾。

以下為就購股權收購建議寄發予購股權持有人的購股權收購建議函件形式。



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行20樓

敬啟者：

**有關
新百利融資有限公司為及代表置泉國際有限公司
提出無條件強制性現金收購建議
以收購該公司全部已發行股份
(除外股份及置泉國際有限公司已擁有或同意將予收購的股份除外)
及註銷該公司全部尚未行使的購股權
的收購建議**

本函件隨附由置泉國際有限公司(「**收購方**」)及盛洋投資(控股)有限公司(「**該公司**」)聯合刊發日期與本函件相同的綜合收購建議及回應文件(「**綜合文件**」)。本函件所用但未有界定的詞彙，與綜合文件所界定者具有相同涵義及詮釋。本函件應與綜合文件及**粉紅色**購股權收購建議接納表格一併閱讀。

收購方及該公司刊發日期為二零二零年十一月十六日的聯合公告(「**聯合公告**」)，當中陳述(其中包括)新百利將代表收購方提出可能進行的無條件強制性現金收購建議，以收購全部收購股份。誠如聯合公告所述，作為收購建議的一部份，新百利將(代表收購方)根據收購守則規則13向購股權持有人提出適當收購建議(即購股權收購建議)，以註銷所有尚未行使購股權。購股權收購建議現根據本函件的條款作出。

本函件解釋閣下可能就閣下尚未行使的購股權採取的行動。閣下在考慮行動時，請參閱綜合文件及**粉紅色**購股權收購建議接納表格。

亦請閣下垂注購股權計劃的條款及條件。

1. 購股權收購建議的條款

新百利正根據收購守則規則13代表收購方向閣下提出購股權收購建議，以註銷每份購股權(已悉數歸屬)，基準如下：

就註銷每份行使價為下列各項的尚未行使購股權而言：

港幣1.40元(合共2,300,000份購股權).....現金港幣0.00001元

港幣0.96元(合共25,216,000份購股權).....現金港幣0.14元

港幣1.27元(合共3,290,000份購股權).....現金港幣0.00001元

根據收購守則規則13及收購守則第6項應用指引，尚未行使購股權的收購價通常指購股權行使價與股份收購價的差額。根據購股權收購建議，鑑於5,590,000份尚未行使購股權的行使價高於股份收購價，該5,590,000份尚未行使購股權屬價外，而每份有關尚未行使購股權的收購價為名義價值港幣0.00001元。就25,216,000份尚未行使購股權(其行使價低於股份收購價)而言，該25,216,000份尚未行使購股權的上述收購價為股份收購價與相關行使價(即港幣0.96元)的差額。

購股權持有人應注意，根據購股權計劃，倘向股東提出無條件全面收購建議，購股權持有人可於該公司通知後21日內悉數行使購股權(以可行使但尚未行使者為限)，其後購股權將自動失效。誠如綜合文件所載的「董事局函件」所述，由於收購建議為無條件，茲通告購股權持有人，如購股權(全部均可行使)在綜合文件日期起計21日內尚未獲行使，則將會自動失效。

綜合文件中「預期時間表」所披露的截止日期為二零二零年十二月三十一日。倘截止日期有任何變動將另行刊發公告。

有關購股權收購價的所有付款將以港幣支票支付，支票將以接納購股權收購建議的購股權持有人為抬頭人，並將送達該公司的香港辦事處（地址為香港金鐘道89號力寶中心一座39樓3902室），以供購股權持有人領取。

務請閣下亦參閱綜合文件中「新百利函件」內「海外股東及海外購股權持有人」一節及「稅務及獨立意見」一節，以及綜合文件「附錄一 — 收購建議的進一步條款」內「代名人登記」一節。

務請閣下垂注綜合文件所載致獨立股東及獨立購股權持有人的「獨立董事委員會函件」及綜合文件所載的「獨立財務顧問函件」，當中分別載有獨立董事委員會及獨立財務顧問就收購建議提供的推薦建議。

2. 購股權持有人可採取的行動

總括而言，閣下可就閣下尚未行使的購股權作出以下選擇：

- (a) 倘閣下的任何尚未行使購股權於二零二零年十二月三十一日（即21日通知的最後一日）或之前未獲行使，則閣下可根據購股權收購建議的條款（載於綜合文件及**粉紅色**購股權收購建議接納表格）接納購股權收購建議及收取購股權收購價，方法為允許該等尚未行使的發行在外購股權於二零二零年十二月三十一日仍未獲行使，並盡快惟無論如何不遲於二零二零年十二月三十一日（即收購建議的首個截止日期）下午四時正（香港時間）交回已填妥及簽署的隨附**粉紅色**購股權收購建議接納表格連同相關文件；
- (b) 閣下可根據購股權計劃的條款，於綜合文件日期起計21日內向該公司提交行使購股權通知，以行使閣下所有尚未行使的購股權（以尚未行使者為限）或僅行使閣下行使通知上列明的部份已歸屬購股權。閣下務請注意，由於行使購股權的行政程序需要時間，故閣下尚未行使的購股權的行使日期與閣下的股份的收取日期之間可能存在時間差距。因行使上述

尚未行使購股權而於二零二零年十二月三十一日前發行的任何股份將受股份收購建議規限，並符合資格參與股份收購建議。有關收購建議此方面的詳情，請參閱綜合文件；或

- (c) 不採取任何動作，在此情況下，由於收購建議在所有方面均為無條件，故閣下尚未行使的發行在外購股權將於綜合文件日期起計21日後自動失效，而閣下將不會收取購股權收購價。

閣下持有的每份尚未行使購股權均為獨立，閣下應就每份購股權作出獨立決定。

有關的進一步詳情，請參閱本函件的其他章節、綜合文件、**粉紅色**購股權收購建議接納表格及購股權計劃的條款及條件。

3. 已失效購股權

務請注意，本函件或綜合文件概無任何部份旨在延長根據購股權計劃條款失效、將失效或已失效的購股權的年期。倘購股權根據其條款失效，閣下不得就購股權行使或接納購股權收購建議。

4. 專業意見

本函件所提供的資料旨在向閣下提供事實詳情，作為閣下決定擬採取行動的基礎。

閣下如對本函件及綜合文件的任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的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。

5. 一般事項

- (a) 倘閣下(作為購股權持有人)或閣下的指定代理人以郵寄方式送交或接收或發出所有通訊、通告、**粉紅色**購股權收購建議接納表格、支票、證書及任何性質的其他文件，郵誤風險概由閣下自行承擔，而收購方、該公司或新百利及彼等各自的任何董事、過戶登記處及參與收購建議的其他人士以及彼等各自的任何代理人概不就任何寄失或郵遞延誤或可能因此產生的任何其他責任負責。

- (b) 綜合文件及**粉紅色**購股權收購建議接納表格所載的條文構成購股權收購建議條款的一部份。
- (c) 購股權收購建議及所有接納均受香港法例管轄，並根據香港法例詮釋。
- (d) 正式簽立購股權收購建議的**粉紅色**購股權收購建議接納表格將構成授權收購方、新百利或彼等任何一方可能指示的一名或多名人士(i)代表接納購股權持有人填妥**粉紅色**購股權收購建議接納表格及任何其他文件及(ii)作出任何其他可能屬必要或權宜的行動，以註銷購股權持有人就有關接納所涉及的尚未行使購股權的所有權利。
- (e) 填妥有關特定尚未行使購股權的**粉紅色**購股權收購建議接納表格後，閣下不可撤回地授權收購方、新百利及／或彼等各自的代理人將支票送交該公司的香港辦事處，以供領取。

6. 接納購股權收購建議時應採取的行動

為接納購股權收購建議，閣下必須將已填妥及簽署的**粉紅色**購股權收購建議接納表格，連同就閣下所持有的購股權(或(如適用)不少於閣下擬接納購股權收購建議所涉及的購股權數目)的有關證書、所有權或權益文件及／或證明向閣下授出購股權的任何其他文件(如適用)(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書)，以郵寄或專人送交的方式儘快送抵該公司，地址為香港金鐘道89號力寶中心一座39樓3902室，信封面註明「**盛洋投資(控股)有限公司 — 購股權收購建議**」，惟無論如何不得遲於截止日期下午四時正(香港時間)或收購方根據收購守則可能釐定及公佈的較後時間及／或日期。

於向該公司遞交**粉紅色**購股權收購建議接納表格前，務請確保閣下已簽署**粉紅色**購股權收購建議接納表格及閣下已在見證人見證下簽署。

購股權收購價將於該公司接獲已填妥的**粉紅色**購股權收購建議接納表格及所有相關文件以使購股權收購建議項下的有關接納、交回及註銷為有效當日後七(7)個營業日內支付。

概不會就任何**粉紅色**購股權收購建議接納表格及／或閣下購股權的相關證書、所有權或權益文件及／或證明向閣下授出購股權的任何其他文件(如適用)(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書)發出收訖通知書。

7. 責任聲明

收購方、遠洋資本及瑞喜的董事願就本函件所載資料(有關該集團的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本函件所表達的意見(董事所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本函件並無遺漏其他事實，致使本函件所載任何陳述產生誤導。

董事願就本函件所載有關該集團的資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，董事局或該集團於本函件所表達的意見乃經審慎周詳考慮後達致，且本函件並無遺漏任何其他事實，致使本函件所載任何陳述產生誤導。

此致

列位購股權持有人 台照

代表
新百利融資有限公司
董事
王思峻
謹啟

二零二零年十二月十日

新百利融資有限公司為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團。