

---

## 此乃要件 請即處理

---

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

閣下如已將名下的卓越金融有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部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。

---

# VXL CAPITAL LIMITED

卓越金融有限公司

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：727)

## 主要出售事項

---

二零一一年十一月十一日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	14
附錄二 – 物業估值報告 .....	16
附錄三 – 一般資料 .....	21

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載之相同涵義：

「調整金額」	指	德高及峻領德高根據彼等於二零一一年七月三十一日之未經審核管理賬目計算之總淨負債
「該協議」	指	日正、BRE及買方於二零一一年九月二十一日就買賣銷售股份訂立之有條件買賣協議
「資產管理協議」	指	峻領德高與盈石於二零零八年十一月五日訂立之資產管理協議，據此，盈石須就該物業提供資產管理服務
「銀行貸款」	指	由中國工商銀行股份有限公司向峻領德高提供之貸款
「董事會」	指	董事會
「BRE」	指	BRE/Changshou S.à r.l.，一家於盧森堡大公國註冊成立之公司，為擁有德高95%權益之股東及其中一名賣方
「工作日」	指	除星期六、星期日或於香港或盧森堡之銀行根據法例獲授權或規定須暫停營業之其他日子以外之任何日子（視情況而定）
「買方」	指	天鵬國際有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「本公司」	指	卓越金融有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：727）
「成交」	指	完成該協議

---

## 釋 義

---

「完成賬目」	指	德高及峻領德高於成交日期之管理賬目，均獲德勤•關黃陳方會計師行審閱及已獲買方同意，或當未獲買方同意，則有關賬目須由畢馬威會計師事務所或安永會計師事務所審閱
「成交日期」	指	完成交易之日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「日正」	指	日正有限公司，一家根據薩摩亞獨立國法例註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「日正銷售股份」	指	德高已發行股本中之1,316,505股，每股面值1美元之股份，佔總銷售股份5%，及日正將予出售之銷售股份之部份
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	根據該協議之條款及條件出售日正銷售股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「盈石」	指	盈石企業管理(上海)有限公司，一家於中華人民共和國成立之有限公司，並為資產管理協議項下該物業之管理人
「最後可行日期」	指	二零一一年十一月七日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「德高」	指	德高有限公司，一家根據薩摩亞獨立國法例註冊成立之有限公司，於最後可行日期，其由BRE擁有95%權益及由日正擁有5%權益

---

## 釋 義

---

「淨負債」	指	所有資產及負債之總額，不包括固定資產、在建工程之固定資產、無形資產、第三方貸款及由聯屬公司擔保的股份金融資產；當中(i)「資產」一詞應包括現金或現金等值（包括受限制現金）、應收賬款（經該協議所述峻領德高不大可能收回之該等賬款所調整）、票據及其他應收款項、給予供應商墊款及預繳費用及(ii)「負債」一詞應包括應付賬款、其他應付款項（包括政府）、應計支出及社會保障債務
「峻領德高」	指	峻領德高商業發展（上海）有限公司，一家於中華人民共和國成立之外商獨資企業，為德高之全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	位於中國上海普陀區名為「Channel 1 調頻壹」之物業項目
「銷售股份」	指	德高之已發行股本中之合共26,330,100股，每股面值1美元之普通股，相當於德高之100%股權
「第一太平戴維斯」	指	獨立專業物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
「賣方」	指	BRE及日正之統稱
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人

---

## 釋 義

---

「購股權」	指	根據本公司於二零零五年六月三日舉行之股東週年大會上所採納之購股權計劃認購股份之購股權
「權益託管人」	指	胡關李羅律師行
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「VXLCPL」	指	VXL Capital Partners Corporation Limited，一家由董事會主席兼執行董事拿督林致華全資及實益擁有之公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣

於本通函內，為僅供說明用途，以人民幣計值之款額均按1.0港元兌人民幣0.81929元之匯率換算為港元。並不表示任何人民幣或港元款額經已、原可或可以按上述匯率或任何其他匯率或所有匯率進行兌換。

# VXL CAPITAL LIMITED

## 卓越金融有限公司

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：727)

執行董事：

拿督林致華

肖煥偉先生

獨立非執行董事：

史亞倫先生太平紳士

李鵬飛博士太平紳士

俞漢度先生

註冊辦事處：

香港九龍

尖沙咀東

麼地道六十八號

帝國中心

六樓六零三A室

敬啟者：

### 主要出售事項

#### 緒言

於二零一一年九月二十一日，日正（本公司之全資附屬公司）及BRE與買方訂立該協議，據此，BRE及日正同意向買方出售銷售股份。根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之一項主要出售，因此，須待股東批准後，方可作實。VXLCPL（其實益擁有1,069,308,000股股份之權益，相當於最後可行日期之已發行股份約69.9%）已就出售事項發出書面同意書。根據上市規則第14.44條，VXLCPL之書面同意書獲接納代替舉行股東大會以批准出售事項。

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

---

## 董事會函件

---

### 該協議

#### 日期

二零一一年九月二十一日

#### 訂約各方

- (i) 日正及BRE (作為賣方) ; 及
- (ii) 天鵬國際有限公司 (作為買方) 。

就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)買方為一家投資控股公司及新世界百貨中國有限公司（一家股份在聯交所主板上市之公司（股份代號：825））之全資附屬公司，而新世界百貨中國有限公司為新世界發展有限公司（一家股份在聯交所主板上市之公司（股份代號：17））之附屬公司；(ii)BRE為一家投資控股公司；(iii)買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方；及(iv)除於德高之共同股權權益外，BRE及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。本公司並無涉及與買方及其最終實益擁有人之任何先前交易，而致使須根據上市規則第14.22條另行與出售事項合併計算。

#### 所出售之主體資產

銷售股份，相當於德高之全部已發行股本，其中德高已發行股本之95%將由BRE出售及德高已發行股本之5%（即日正銷售股份）將由日正出售。日正銷售股份相當於日正於德高之所有股權。

銷售股份於出售時將不附帶任何索償、押記、留置權、產權負擔、股本及第三方權利，以及不附有一切現有及未來權利、所有權、權益及利益，以及收取於成交日期或之後就此所宣派、派付、作出或應計之所有股息、分派及權益。



---

## 董事會函件

---

### 代價

銷售股份的合共總代價為人民幣1,460,000,000元（相等於約1,782,000,000港元）（可作出下列扣除及調整），並須由買方按下述方式以現金支付予賣方：

- (a) 買方已於簽署該協議前存放50,000,000港元予權益託管人，並將由該協議日期起五個工作日內，存放額外50,000,000港元予權益託管人，而該總金額100,000,000港元連同利息（如有）（「訂金」）將被託管持有，並於成交時由權益託管人發放予賣方；
- (b) 成交時，買方向BRE支付的金額將會按以下公式計算：

$(C - R)$ 的等值港元 - D

其中，(i)「C」為相等於總代價人民幣1,460,000,000元扣除人民幣580,000,000元（即於成交時銀行貸款之尚未償還本金結餘）及扣除調整金額後之金額之95%；(ii)「R」為人民幣1,200,000元款額（「保留金額」）；及(iii)「D」為訂金之95%；及

- (c) 成交時，買方向日正支付的金額將會按以下公式計算：

C的等值港元 - D

其中，(i)「C」為相等於總代價人民幣1,460,000,000元扣除人民幣580,000,000元（即於成交時銀行貸款之尚未償還本金結餘）及扣除調整金額後之金額之5%；及(ii)「D」為訂金之5%；及

---

## 董事會函件

---

- (d) 保留金額經扣除由買方或其任何聯屬公司就成交後，僱用盈石現有僱員而向盈石支付的所有補償或其他金額，以及買方、德高及／或峻領德高可能因盈石未能就終止僱用盈石現有僱員而須支付的所有相關薪金、工資、補償金及其他金額而蒙受的損失後，將由買方於買方或其任何聯屬公司與盈石於成交前就提供該物業的資產管理服務而將予訂立的管理協議期限（包括由成交日期起計最多六個月之任何延長期限）的屆滿日期，以等值港元向BRE支付。

根據德高及峻領德高於二零一一年七月三十一日之未經審核管理賬目計算，調整金額約為人民幣3,200,000元（相等於約4,000,000港元）。根據上述公式計算，日正銷售股份應佔及日正應收之代價約為人民幣43,800,000元（相等於約53,500,000港元）（可作出下述調整）。

銷售股份之代價是由賣方及買方經考慮德高及峻領德高之資產淨值、鄰近該物業之其他物業之市價以及該物業之發展及租金潛力等其他因素後，經公平磋商而達成。

### 代價調整

倘德高及峻領德高於完成賬目之後，所顯示的合共淨負債金額大於調整金額，則賣方將由送達該等賬目起計七個工作日內退還等同該超出部份的等值港元金額予買方（分別按95%及5%分配予BRE及日正）。倘德高及峻領德高於完成賬目後，所顯示的合共淨負債金額少於調整金額，則買方將由送達該等賬目起計七個工作日內支付等同該不足部份的等值港元金額予賣方（分別按95%及5%分配予BRE及日正）。

---

## 董事會函件

---

### 條件

成交須待下列條件於成交日期或之前達成（或獲買方豁免）後，方可作實：

- (a) 由賣方於該協議所作出的每項聲明、保證及契諾於及截至成交日期，於所有重大方面均為真實及正確；
- (b) 賣方將執行或遵守根據該協議的要求賣方於成交日期或之前須執行或遵守的各方面的每項責任及契諾；
- (c) 概無具管轄權的任何法庭或行政機關所發出的指令或禁令，由具管轄權的任何政府機關公佈及於成交日期起生效的任何法令、規則、規定或執行的命令，以限制或禁止轉移適用資產或根據該協議項下擬完成的任何其他交易及取得所有與交易有關的政府許可；
- (d) 自訂立該協議日期起，並無後果將會對德高及峻領德高之財務狀況、業務或物業、經營業績、業務前景或資產造成重大及不利影響之重大不利變動（或影響）發生以致影響該物業或其前景、條件、營運或業務，或德高或峻領德高的資產、業務、營運、財務狀況或前景；
- (e) 概無任何人士或實體（該協議的訂約方及其聯屬公司除外）引起行動、訴訟或仍在審理中的其他起訴（該協議內所列者除外），(i)於任何重大方面限制、禁止或改變收購及出售適用資產或根據該協議項下擬完成的任何其他交易；或(ii)就該收購及出售或該協議項下擬進行的任何其他交易申索重大賠償金；
- (f) 賣方應已送達及買方應已收取該協議項下要求由賣方送達的所有文件；

---

## 董事會函件

---

- (g) 成交將不會觸發任何償還責任、額外負債或銀行貸款條款的改變；
- (h) 除該協議內所列出者外，應已獲取有關該物業的所有營業執照及許可證；
- (i) 所有德高、峻領德高及賣方及彼等各自的聯屬公司之間內部結餘及貸款應已予結算及其相關的或與此相關的所有文件及協議應已終止，就每個個案而言，再無對德高及／或峻領德高有進一步的責任或負債；
- (j) 政府、法律、規則及規定所要求的所有登記程序、批准及／或許可，以及就及／或有關該協議項下擬進行的交易的合約將予完成及／或獲取；
- (k) 峻領德高將根據資產管理協議終止盈石作為資產管理人的職務，並由成交日期起生效；
- (l) 一切有關盈石向峻領德高轉讓所有涉及「調•頻•壹」的知識產權的轉讓程序應已提交以及盈石及峻領德高應已就無償地獨家使用「調•頻•壹」商標而訂立商標使用協議，直至(i)「調•頻•壹」商標（包括任何延伸的註冊條款）註冊期限的最後一天或(ii)由盈石向峻領德高轉讓「調•頻•壹」商標完成的日期中的較早日期為止；及
- (m) 日正已取得股東就該協議及其項下擬進行交易的批准。

買方可於任何時間按其全權酌情以書面豁免任何一項或多項上述條件，而該項豁免或可能根據買方釐定的該等條款及條件提出。倘於成交日期上午九時正前（香港時間）並未達成或獲買方豁免所有條件，則該協議將告失效及不再生效，除有關任何先前違反該協議外，該協議的任何訂約方概不得向其他訂約方提出索償或承擔負債或責任，而訂金將由權益託管人根據買賣雙方與權益託管人訂立的協議的條款發給買方。

於最後可行日期，除上述第(h)及(m)項條件外，概無該協議之先決條件獲達成。

---

## 董事會函件

---

### 成交

待所有先決條件獲達成或豁免後，成交將於不遲於自訂立該協議日期起計滿第60日之日期進行。

### 有關德高及該物業之資料

日正為一家投資控股公司。其主要資產為於德高之5%權益，而德高為一家持有峻領德高已發行股本100%股權之投資控股公司。日正已於二零零八年十一月向BRE出售其持有德高之95%權益。

峻領德高為一家於中華人民共和國成立之有限公司，為德高之全資附屬公司。峻領德高之主要資產為該物業，其包括位於中國上海市普陀區長壽路155號名為「Channel 1調頻壹」（總樓面面積約41,000平方米）已落成的零售發展項目。該物業現時由盈石根據資產管理協議管理，而現時於該物業的零售業務於二零零九年五月開始運作。根據第一太平戴維斯就該物業所刊發之估值報告，該物業於二零一一年九月三十日之市值為人民幣1,385,000,000元（相等於約1,690,500,000港元）。

根據德高之未經審核財務報表，其財務資料如下：

	截至 二零一一年 三月三十一日 止年度 港元	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 港元
除稅前虧損	123,416	60,315
除稅後虧損	123,674	60,594
		於 二零一一年 三月三十一日 港元
資產淨值		310,534,228

## 董事會函件

根據峻領德高之未經審核財務報表，其財務資料如下：

	截至二零一零年		截至二零零九年		
	十二月三十一日止年度		十二月三十一日止年度		
	人民幣		人民幣		
	百萬元	百萬港元	百萬元	百萬港元	
除稅前虧損	46.7	57.0	251.9	307.5	
除稅後虧損	46.7	57.0	251.9	307.5	
			於二零一零年十二月三十一日		
			人民幣百萬元		百萬港元
負債淨額			0.8	1.0	

### 進行出售事項之理由

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司從事物業及酒店投資。現時，本集團於中國擁有合共14間酒店物業。於訂立該協議日期，本集團持有德高之5%權益，並自二零零八年年末向BRE出售德高之95%權益以來，並無積極參與該物業之管理或營運。於成交後，本集團將不再持有德高之任何股權。董事認為，出售事項可為本集團帶來良機以變現其於德高之投資之資本收益、為本集團帶來正面現金流及可令本集團重新分配及將其資源專注投入至其他項目及投資。

根據日正銷售股份應佔之代價約人民幣43,800,000元（相等於約53,500,000港元）及於二零一一年八月三十一日於日正之投資持股量賬面值約31,100,000港元計算，預期出售事項將可為本集團變現溢利（扣除開支前）約22,400,000港元，而本集團之總資產將因此增加相同金額。本集團之總負債將不會因出售事項產生任何變動。股東及投資者務請注意，出售事項之實際收益將根據上文「代價」一段所述作出調整（如有）後之最終代價及本集團於成交時於日正之投資賬面值而釐定，故或會與上文披露之收益有所不同。

根據上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，該協議之條款（包括日正銷售股份之代價）屬一般商業條款，公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

---

## 董事會函件

---

出售事項之所得款項淨額經扣除出售事項應佔之開支及扣款後估計約為51,300,000港元。所得款項淨額將由本集團用作未來物業相關投資及一般營運資金用途。於最後可行日期，本集團並無就進一步收購投資訂立任何協議或安排。

### 上市規則之涵義

根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之一項主要交易，因此，須待股東批准後，方可作實。就董事所深知，概無股東於出售事項中擁有重大權益而須於股東大會上就批准出售事項放棄投票。VXLCPL（其實益擁有1,069,308,000股之股份權益（佔本公司於最後可行日期之已發行股本約69.9%））已就出售事項發出書面同意書。根據上市規則第14.44條，VXLCPL之書面同意書獲接納代替舉行股東大會以批准出售事項。

### 其他資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載列之資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
主席  
拿督林致華  
謹啟

二零一一年十一月十一日

## 1. 負債

### 借貸

於二零一一年九月三十日，即本通函付印前就本債項聲明而言之最後可行日期，本集團有未償還負債約438,500,000港元（包括港元借貸319,200,000港元、人民幣借貸人民幣42,000,000元及美元借貸8,700,000美元），其詳情載列如下：

	百萬港元
股東貸款	386.0
其他貸款	51.5
融資租賃承擔	
一年內	0.7
一年至兩年	0.3

於二零一一年九月三十日，本集團根據融資租賃持有之汽車之賬面淨值約為1,400,000港元。

### 或然負債

於二零一一年十月四日，本公司接獲通知，內容為本公司前行政總裁（「前行政總裁」）入稟勞資審裁處向本公司提出涉款合共30,000,000港元之索償（「前行政總裁索償」），其指稱本公司欠付前行政總裁酌情花紅。本公司擬就前行政總裁索償中作出之指稱提出強力抗辯。有關前行政總裁索償之進一步詳情於本公司日期為二零一一年十月六日之公告內披露。本集團已於其財務報表中就上文所述之或然負債作出撥備6,400,000港元。

除上述索償及上述索償產生之任何可能負債外，於二零一一年九月三十日營業時間結束時，本集團並無任何重大或然負債。



除上述事項及本集團內公司間負債以及日常業務過程中之正常應付款項外，於二零一一年九月三十日營業時間結束時，本集團並無任何已發行而未行使或同意發行之尚未償還貸款資本、銀行透支、押記或債權證、按揭、定期貸款（不論有擔保、無擔保、有抵押及無抵押）、債務證券或任何其他同類債項（不論有擔保、無擔保、有抵押及無抵押）或任何融資租賃承擔、租購承擔、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸或任何擔保。

就上述債務聲明而言，以人民幣計值之款項已按人民幣1元兌1.22639港元之匯率換算為港元，以美元計值之款項已按1美元兌7.79369港元之匯率換算為港元。

## 2. 營運資金

董事認為，經計及預期完成出售事項及本集團可動用之財務資源，包括(i)出售事項之所得款項淨額、(ii)內部產生之資金，及(iii)來自控股股東之備用財務支持後，本集團擁有充裕營運資金，足以應付其自本通函刊發日期起計最少未來十二個月期間之現時需求。

## 3. 本集團之財務及經營前景

本集團之物業組合中目前擁有合共14項物業，而本集團會維持其將上述物業發展為經濟型酒店或商用辦公樓，以供租賃或銷售或在適當時機下作全面出售之策略。於截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團位於湖北省襄樊之經營酒店貢獻總收益4,400,000港元。

本集團位於遼寧省營口之物業翻新於二零一一年六月竣工。中信銀行為樓宇若干較低樓層之承租人，於二零一一年七月一日試營運。其餘樓層正就租賃及銷售進行市場推廣。

管理層已確定另一物業轉為商業用途，並正在落實其執行計劃。

本集團將繼續從事物業及酒店投資，且董事相信該等策略正好有助本集團於中國之旅遊業發展勢頭中受惠。本集團亦將繼續致力透過尋求與從事酒店、旅遊及物業行業或有意投資於該等行業之公司建立合適之合營公司或夥伴關係，為其資產增值。

以下為第一太平戴維斯為供載入本通函而就峻領德高持有之該物業於二零一一年九月三十日之估值編製之函件全文及估值證書。



香港中環  
交易廣場二期 23 樓  
第一太平戴維斯  
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100  
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750  
savills.com

敬啟者：

關於：中華人民共和國上海普陀區長壽路155至159號、175號及179號以及陝西北路1347至1383號之調頻壹（「該物業」）

吾等遵照閣下之指示，對峻領德高商業發展（上海）有限公司（「峻領德高」）持有位於中華人民共和國（「中國」）之該物業進行估值，吾等確認已進行視察，並作出相關調查及查詢，以及取得吾等認為必要之其他資料，藉以向閣下提供吾等對該物業於二零一一年九月三十日之價值之估值意見，以列載於公開通函。卓越金融有限公司（「貴公司」，及其附屬公司，以下統稱「貴集團」）透過其於德高有限公司之5%股權間接持有峻領德高之5%權益。

吾等對該物業之估值乃吾等對其市值之意見，而吾等界定市值為「在進行適當之市場推廣後，由自願賣方及自願買方於估值日期達成物業交易之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫之情況下自願進行交易」。

市值乃賣方於市場上可合理獲得之最高價格及買方於市場上可合理獲得之最優惠價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況（例如特殊之融資、售後租回安排、合資經營、管理協議、任何人就銷售所授予之特殊代價或優惠、或任何特殊價值要素）而有所增減之估計價格。評估物業之市值時亦無考慮買賣之成本及並無抵銷任何相關稅項。

該物業乃由峻領德高持作投資用途。吾等已參考市場上可獲得之可供比較市場交易，並在適當情況下採用吾等所獲計劃所示收入淨額資本價值為基準對物業進行估值，亦已計及重訂該物業之潛在收入。

吾等已獲提供該物業於中國業權文件摘要之副本。然而，吾等並無搜查文件之正本，以核實所有權或核實在交予吾等之副本上並無出現之任何修改。吾等依賴 貴集團就該物業業權提供之建議及其法律顧問競天公誠律師事務所就該物業業權作出之法律意見。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團向吾等提供之資料，且已接納吾等獲提供之有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、擁有權、佔用詳情、地盤及樓面面積及所有其他有關事項之意見。估值證書所載之尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供之文件所載之資料為基準，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供重要估值資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知所提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等已視察該物業之外部。於吾等之視察過程中，並無注意到任何嚴重缺陷。然而，並無進行結構性調查，因此，吾等無法呈報該物業並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性缺陷。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等之估值中並無就任何押記、按揭或就該物業結欠之款項作出撥備，亦無考慮在出售成交時可能導致之任何開支或稅項。除另行註明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

於對該物業估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引所載之規定及香港測量師學會出版之香港測量師學會物業估值準則。

除另有說明者外，所列全部金額均為人民幣（「人民幣」）。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港  
九龍  
尖沙咀東  
麼地道六十八號  
帝國中心  
六樓六零三A室  
卓越金融有限公司

列位董事 台照

代表  
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司  
董事  
劉振權  
*MRICS MHKIS RPS (GP)*  
謹啟

二零一一年十一月十一日

附註：劉振權為合資格估值師，有超過19年香港及中國物業估值經驗。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日現 況下的市值
中國上海 普陀區 長壽路155至159號、 175號及179號以及 陝西北路1347至1383號 調頻壹	<p data-bbox="377 495 712 644">該物業（稱為調頻壹）包括一幢29層高綜合大樓內之6層高商業裙樓，綜合大樓於二零零零年至二零零六年落成。</p> <p data-bbox="377 697 686 804">該物業之大部份翻新工程於二零零七年開始並於二零零八年竣工。</p> <p data-bbox="377 857 660 963">該物業之總建築面積約為41,090.20平方米（442,295平方呎）。</p> <p data-bbox="377 1017 660 1164">該物業所獲授之土地使用權年期於二零四五年三月二十一日屆滿，作商業用途。</p>	<p data-bbox="757 495 993 932">總出租面積約25,388.20平方米之該物業部份須受多項租約（租期介乎1年至13年）規限，而最後一份於二零二二年二月十二日屆滿，月租總額約人民幣4,760,000元（大部份不包括管理費）。超過60%之租約租期不超過3年。</p> <p data-bbox="757 985 973 1123">該物業之餘下部份總可出租面積約1,331.37平方米為空置。</p>	<p data-bbox="1134 495 1212 521">人民幣</p> <p data-bbox="1038 538 1212 563">1,385,000,000元</p> <p data-bbox="1038 580 1212 687">（貴集團應佔5%權益：人民幣69,250,000元）</p>

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局發出之五份上海房地產權證編號(2007) 023261、(2007) 022186、(2007) 023488、(2007) 023487及(2007) 017207，總建築面積為41,090.20平方米之該物業之房屋擁有權屬於峻領德高商業發展(上海)有限公司(「峻領德高」)，地盤面積11,757平方米之該物業所獲授土地使用權之期限為四十年至二零四五年三月二十一日屆滿，作商業用途。上述證書之詳情概述如下：

證書編號	地點	樓層	建築面積 (平方米)	發出日期
(2007) 023261	長壽路155號	1-3層	12,342.68	二零零七年 七月二十五日
(2007) 022186	長壽路155、157及159號	4-6層	13,969.30	二零零七年 七月二十四日
(2007) 023488	長壽路175號	1層	484.56	二零零七年 八月一日
(2007) 023487	長壽路179號	1層	247.85	二零零七年 八月一日
(2007) 017207	陝西北路1347、1351、 1355、1359、1363、 1367、1371、1375、1379 及1383號	1-6層	14,045.81	二零零七年 六月十四日
		<b>總計</b>	<b>41,090.20</b>	

- (2) 吾等已獲提供 貴集團之法律顧問就該物業業權發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (i) 峻領德高已取得該物業之房地產權證；
- (ii) 該物業被按揭予中國工商銀行股份有限公司(普陀支行)；及
- (iii) 峻領德高有權於取得受按揭人之書面同意後於按揭期內出租、轉讓、按揭或其他方式處置該物業。

## 1. 責任聲明

本通函（董事願對此共同及個別承擔全部責任）載有遵照《上市規則》作出之詳情，旨在提供有關本集團之資料。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，致使本通函或其所載任何聲明產生誤導。

## 2. 董事及行政總裁的證券權益

於最後可行日期，本公司的各董事及行政總裁於本公司及其相聯法團（具有《證券及期貨條例》第XV部所賦予的涵義）的股份、相關股份及債權證中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第七及第八分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據《證券及期貨條例》有關條文的規定已被當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據《證券及期貨條例》第352條規定須記錄於該等條文所述的登記冊的權益及淡倉，或根據《上市規則》所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### (A) 於股份及相關股份之好倉

董事姓名	權益性質	附註	股份／相關股份	佔已發行股份的 概約百分比
拿督林致華 （「林拿督」）	於股份之權益 — 公司權益	1	1,069,308,000	69.9%
	於購股權之權益 — 個人權益	2	4,400,000	-
			1,073,708,000	

附註：

- 1,069,308,000股股份的公司權益由VXLCPL持有。該1,069,308,000股股份之權益包括分別由VXLCPL及Huge More Limited（「Huge More」）實益擁有之769,308,000股股份及300,000,000股股份。自二零一零年五月七日起，Huge More為VXLCPL之全資附屬公司。林拿督亦為VXLCPL之董事及實益擁有人。
- 購股權權益的詳情於下文「購股權之權益」一段另行載列。

**(B) 購股權之權益**

授予董事及於最後可行日期仍未行使之購股權為：

董事姓名	尚未行使之		行使價 (港元)	授出日期	行使期
	購股權數目	購股權數目			
林拿督	4,400,000		0.77	二零零七年 八月二十三日	二零零七年八月二十三日至 二零一二年八月二十二日

附註：

上述購股權可於以下時間行使以認購股份：

- (a) 於緊隨授出日期後最多達20%；
- (b) 於緊隨授出日期起計12個月後最多達46.7%；
- (c) 於緊隨授出日期起計24個月後最多達73.3%；及
- (d) 於緊隨授出日期起計36個月後最多達100%。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司的董事或行政總裁概無於本公司或任何相聯法團（具有《證券及期貨條例》第XV部所賦予的涵義）的股份、相關股份及債權證中擁有任何須根據《證券及期貨條例》第XV部第七及第八分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據《證券及期貨條例》有關條文的規定已被當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據《證券及期貨條例》第352條規定須記錄於該等條文所述由本公司存置的登記冊的任何權益或淡倉，或根據《上市規則》所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。



### 3. 主要股東的證券權益

於最後可行日期，就本公司董事及行政總裁所知，下列人士（並非本公司董事或行政總裁）於股份及相關股份中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第二及第三分部的規定向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益或擁有有關股本的任何購股權：

股東名稱	權益性質	附註	股份／相關股份	佔已發行股份的 概約百分比
VXLCPL	於股份之權益 －實益權益	1	1,069,308,000	69.9%
Huge More	於股份之權益 －實益權益	1	300,000,000	19.6%

附註：

- 該1,069,308,000股股份之權益包括分別由VXLCPL及Huge More實益擁有之769,308,000股股份及300,000,000股股份。自二零一零年五月七日起，Huge More由VXLCPL全資擁有。林拿督亦為VXLCPL之董事及實益擁有人。

除上文所披露者外，於最後可行日期，就本公司董事或行政總裁所知，概無其他人士（並非本公司董事或行政總裁）於股份及相關股份中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第二及第三分部的規定向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益或擁有有關股本的任何購股權。

#### 4. 重大合約

除下文所披露者外，於緊接最後可行日期前兩年內，本集團的任何成員公司並無訂立任何重大合約（並非本集團於日常業務中訂立的合約）：

- (a) 本公司、你的客棧酒店控股有限公司（「你的客棧控股」，本公司之全資附屬公司）與Fortune Sea Group Limited（「Fortune Sea」，獨立第三方）於二零零九年十月二十七日訂立之條款細則及於二零零九年十月二十八日訂立之相應具體認購協議，據此，你的客棧控股已有條件同意發行而Fortune Sea已有條件同意認購你的客棧控股之2,590股優先股（「優先股」），總認購價為145,000,000港元。優先股享有每年6%之優先回報，並可以轉換為你的客棧控股之2,590股普通股，相當於優先股獲悉數轉換時你的客棧控股已發行普通股之25.9%；
- (b) 你的客棧（通化）酒店管理有限公司（「你的客棧（通化）」，本公司之全資附屬公司）與吉林省郵政公司於二零一一年三月三十一日訂立之終止協議，以終止由你的客棧（通化）收購位於中國吉林省之酒店物業，就此罰款人民幣1,080,000元；
- (c) 你的客棧酒店（四川）有限公司（本公司之全資附屬公司，作為賣方）與大英東方房地產發展有限公司（作為買方）於二零一零年六月七日訂立之買賣協議，內容有關以代價人民幣22,000,000元出售位於中國四川省之酒店物業；
- (d) 本集團與各自賣方（賣方均為中國郵政集團轄下的國有企業）於二零一零年六月二十五日訂立之四份終止協議，以終止由本集團收購位於中國甘肅省及西藏自治區之四間酒店物業，就此罰款總額約為人民幣4,800,000元；
- (e) 你的客棧酒店（四川）有限公司（本公司之全資附屬公司，作為賣方）與成都兆鴻置業有限公司（作為買方）於二零一一年一月二十七日訂立之買賣協議，內容有關以總代價人民幣21,500,000元出售位於中國四川省之兩間酒店物業；

- (f) 本公司與VXLCPL（控股股東，及由執行董事林拿督全資及實益擁有之公司）於二零一一年四月十三日訂立之買賣協議，據此，本公司同意出售本公司之全資附屬公司Hart Industries (Far East) Limited之全部已發行股本以及有關股東貸款予VXLCPL，代價為1,500,000港元；
- (g) 你的客棧酒店（威海）有限公司（「你的客棧（威海）」，本公司之全資附屬公司）與山東省郵政公司於二零一一年七月十八日訂立之終止協議，以終止由你的客棧（威海）收購位於中國山東省之酒店物業。本集團就收購事項支付之代價約人民幣8,300,000元已悉數退還予本集團；及
- (h) 該協議。

## 5. 訴訟

除下文所披露者外，於最後可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁，而董事並不知悉本集團任何成員公司有尚未了結或構成威脅的重大訴訟、仲裁或索償：

- (a) 於二零一一年十月四日，本公司接獲通知，內容為本公司前行政總裁（「前行政總裁」）入稟勞資審裁處向本公司提出涉款合共30,000,000港元之索償（「前行政總裁索償」），其指稱本公司欠付前行政總裁酌情花紅。本公司擬就前行政總裁索償中作出之指稱提出強力抗辯。有關前行政總裁索償之進一步詳情於本公司日期為二零一一年十月六日之公告內披露；及
- (b) 於二零一一年五月十七日，本公司之全資附屬公司卓越管理服務有限公司（「卓越管理服務」，作為原告）於香港對上海華揚賽利實業發展有限公司（「華揚」）發出傳訊令狀（「令狀」），內容有關就華揚欠付卓越管理服務之逾期貸款人民幣10,000,000元及其應計利息提出之索償（「華揚索償」）。中國法院隨後於二零一一年八月十日向華揚發出令狀。於二零一一年八月三十日，華揚之代表律師表示，其擬就法律訴訟提出抗辯。

## 6. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
第一太平戴維斯	獨立物業估值師

第一太平戴維斯已就本通函的刊發發出同意書，同意在本通函內以各自形式及內容刊載彼等的函件、報告及／或引述彼等的名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，第一太平戴維斯概無直接或間接擁有本集團任何成員公司的任何股權或可認購或指派他人認購本集團任何成員公司證券的權利（無論在法律上可強制執行與否）。

於最後可行日期，第一太平戴維斯概無於本集團任何成員公司自二零一一年三月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租用或擬收購或出售或擬租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 7. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂立並未屆滿或本集團不可於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的任何現有或建議服務合約。

## 8. 合約或安排及競爭業務

於最後可行日期，概無董事及其聯繫人士於直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有權益。

除本公司根據日期為二零一一年四月十三日之買賣協議擬以代價1,500,000港元出售Hart Industries (Far East) Limited之全部已發行股本以及有關股東貸款予VXLCPL (由執行董事林拿督全資及實益擁有之公司)外，概無董事於本公司或其任何附屬公司自二零一一年三月三十一日 (即本公司最近期刊發的經審核財務報表之編製日期) 以來所收購或出售或租用或擬收購或出售或擬租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，除本集團向VXLCPL借入8,700,000美元及318,200,000港元之貸款 (均按年息10厘計息) 外，本集團任何成員公司並無訂立任何董事於其中擁有重大權益且對本集團之業務而言屬重大之任何合約或安排。

## 9. 備查文件

以下文件副本自本通函刊發日期起至二零一一年十一月二十五日 (包括該日) 止於正常營業時間在本公司的註冊辦事處，地址為香港九龍尖沙咀東麼地道六十八號帝國中心六樓六零三A室，可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一節所述的重大合約；
- (c) 本公司截至二零一零年及二零一一年三月三十一日止兩個年度各年的年報；
- (d) 本通函附錄二所載之第一太平戴維斯發出之物業估值報告；

- (e) 本附錄「專家及同意書」一節所述之同意函件；及
- (f) 本公司自二零一一年三月三十一日（即最近期刊發經審核賬目之日期）起根據上市規則第十四章及／或第十四A章規定刊發之各通函副本。

**10. 一般事項**

- (a) 本公司之公司秘書為林憶萍小姐。彼為澳大利亞特許會計師學會、澳大利亞會計師公會及香港會計師公會之會員。
- (b) 本公司的股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓一七一二至一六室。
- (c) 本公司的註冊辦事處為香港九龍尖沙咀東麼地道六十八號帝國中心六樓六零三A室。
- (d) 本通函的中英文本如有歧異，概以英文本為準。