

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之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大凌集團有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣之銀行經理、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



STYLAND HOLDINGS LIMITED

大凌集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：211)

須予披露及關連交易：
收購 TREASURE GLASSHOUSE LIMITED
全部已發行股本
作為和解安排的一部分

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



申銀萬國融資(香港)有限公司

董事會函件載於本通函第6至27頁，而獨立董事委員會函件則載於本通函第28至29頁。獨立財務顧問之函件載於本通函第30至44頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提出之意見。

本公司謹訂於二零一三年十月二十九日上午十一時正假座香港九龍觀塘開源道61號金米蘭中心28樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第55至57頁。適用於股東特別大會之代表委任表格隨附於本通函，亦刊載於香港聯合交易所有限公司網站www.hkex.com.hk。

無論閣下能否出席股東特別大會，務必按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥表格，並儘快交到本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)，並於會上投票。

* 僅供識別

二零一三年十月十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件	28
獨立財務顧問函件	30
附錄一 — 估值報告	45
附錄二 — 一般資料	51
股東特別大會通告	55

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「該等修訂」	指	補充和解契據項下擬對和解安排之條款作出之建議修訂
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行在整段正常營業時間內對外營業之日(星期六、星期日或公眾假期除外)
「張先生進一步裁決利息」	指	張先生所欠本金之利息，按裁決利率之年利率累計，計息期由頒令後之日直至悉數償還張先生所欠本金為止
「張先生裁決債項」	指	張先生所欠本金、張先生裁決利息及張先生進一步裁決利息之合計金額
「張先生裁決利息」	指	張先生所欠本金之利息，按滙豐銀行所報之最優惠利率加1%之年複利計息，計息期由相關交易各自日期起直至頒令日期止
「張先生所欠本金」	指	總額79,000,000港元之款項，根據頒令，張先生應支付予本公司之款項
「商用物業」	指	位於香港中環德輔道中121樓遠東發展大廈23樓之物業(包括洗手間)
「本公司」或「承讓人」	指	大凌集團有限公司，一間根據百慕達法律註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：211)
「完成TGL轉讓」	指	根據TGL買賣協議之條款及條件，完成轉讓及指派TGL股份及TGL貸款
「完成轉讓」	指	誠如本公司二零一二年八月十四日之通函所披露，完成轉讓丰明環球有限公司之全部股權
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義

釋 義

「董事」	指	本公司董事
「繁重負擔」	指	關於或涉及任何性質之任何物業、資產或權利之任何按揭、押記、質押、留置權(法規或法律操作產生者除外)、擔保契約或其他產權負擔、優先權或抵押權益、遞延購買、保留所有權、租賃、售後回購或售後租回安排，包括就任何前述各項訂立之任何協議，而一項「負擔」應據此詮釋
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司
「獨立董事委員會」	指	本公司將成立之獨立董事委員會，成員包括趙慶吉先生、楊純基先生、李漢成先生及盧梓峯先生，均為獨立非執行董事，將提供意見予獨立股東，表明補充和解契據、TGL買賣協議、TGL買賣協議補充協議、租賃協議及據此擬進行之交易是否公平合理
「獨立財務顧問」	指	申銀萬國融資(香港)有限公司，獲本公司委任及獲獨立董事委員會批准之獨立財務顧問，就補充和解契據、TGL買賣協議、TGL買賣協議補充協議、租賃協議及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	張先生、楊女士及彼等各自之聯繫人士以外之股東
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(如上市規則所定義)，且連同其最終實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士(如上市規則所定義)之人士

釋 義

「裁決」或「頒令」	指	鮑晏明法官於二零一二年三月七日就案件編號 HCMP No. 1702 of 2008 之案件作出之裁決，據此張先生被飭令(其中包括)向本公司支付張先生裁決債項，以及楊女士被飭令(其中包括)向本公司支付楊女士裁決債項
「裁決債項」	指	張先生裁決債項及楊女士裁決債項之統稱
「最後可行日期」	指	二零一三年十月八日，即本通函付印前為確定本通函內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
「嚴重不利變動」	指	對TGL集團整體之財務狀況、業務或物業、經營業績造成嚴重不利影響之任何變動(或影響)
「張先生」	指	張志誠先生，為主要股東及頒令下之裁決債務人
「楊女士」	指	楊杏儀女士，為主要股東及頒令下之裁決債務人
「付款方」或 「轉讓人」	指	張先生及楊女士之統稱
「中國」	指	中華人民共和國
「住宅物業」	指	香港新界西貢丈量約份238份中之第524號地段海景別墅A號屋
「和解安排」	指	付款方根據和解協議之條款及條件償付裁決債項
「和解協議」	指	二零一二年六月二十六日之有條件和解協議，由本公司與付款方訂立，當中載有訂約各方就和解安排議定之主要條款
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准補充和解契據、TGL買賣協議、TGL買賣協議補充協議、租賃協議及據此擬進行之交易
「股份」	指	本公司現有股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充和解契據」	指	本公司與張先生就該等修訂訂立的補充和解契據，日期為二零一三年八月十九日
「TGL買賣協議補充協議」	指	本公司與轉讓人就修訂TGL買賣協議若干條款訂立之補充協議，日期為二零一三年九月十一日
「租賃協議」	指	據TGL買賣協議補充協議完成TGL轉讓後，由浩宏創業有限公司(為業主)、租戶(為租戶)及張先生(為擔保人)訂立之租賃協議，內容有關(其中包括)由浩宏創業有限公司出租住宅物業予租戶
「租戶」	指	K.C. (Asset) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由張先生全資擁有
「TGL」	指	Treasure Glasshouse Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為浩宏創業有限公司之唯一合法實益擁有人
「TGL集團」	指	TGL及浩宏創業有限公司之統稱，而「TGL集團成員」之表述應據此詮釋
「TGL貸款」	指	於完成TGL轉讓時或之前任何時間，TGL及／或浩宏創業有限公司結欠轉讓人及彼等各自之聯繫人或對其產生之所有債務、債項及負債，不論屬實際或然或遞延性質，以及不論前述債務、債項及負債是否已到期及須於完成TGL轉讓時支付，於二零一三年七月三十一日的金額約為34,512,570港元

釋 義

「TGL買賣協議」	指	二零一三年八月十九日之有條件買賣協議，由本公司(作為承讓人)及轉讓人(作為轉讓人)就買賣TGL股份及TGL貸款訂立
「TGL股份」	指	1,000股已發行TGL股份，分別由張先生擁有499股股份及楊女士擁有501股股份，即TGL之全部已發行股本
「TGL轉讓」	指	轉讓人根據TGL買賣協議之條款及條件轉讓TGL股份及指派TGL貸款予承讓人
「楊女士進一步 裁決利息」	指	楊女士所欠本金之利息，按裁決利率之年利率累計，計息期由頒令後之日直至償還楊女士所欠本金為止
「楊女士裁決債項」	指	楊女士所欠本金、楊女士裁決利息及楊女士進一步裁決利息之統稱
「楊女士裁決利息」	指	楊女士所欠本金之利息，按滙豐銀行所報之最優惠利率加1%之年複利計息，計息期由二零零零年七月七日至頒令日期止
「楊女士所欠本金」	指	總額6,950,000港元之款項，根據頒令須由楊女士支付予本公司
「%」	指	百分比



STYLAND HOLDINGS LIMITED

大凌集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：211)

董事：

執行董事：

張浩宏先生(行政總裁)

伍耀泉先生

麥潔萍女士

張宇燕女士

陳麗麗女士

獨立非執行董事：

趙慶吉先生(主席)

楊純基先生

李漢成先生

盧梓峯先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

總辦事處及香港

主要營業地點：

香港

九龍

觀塘

開源道61號

金米蘭中心28樓

須予披露及關連交易：

收購TREASURE GLASSHOUSE LIMITED

全部已發行股本

作為和解安排一部分

緒言

謹此提述本公司於二零一三年八月十九日之公佈，內容關於(其中包括)補充和解契據及TGL買賣協議。

根據上市規則，TGL轉讓構成本公司之須予披露及關連交易，須遵守上市規則之申報、公佈及獨立股東批准規定。張先生及楊女士及彼等各自之聯繫人須在股東特別大會上，對批准補充和解契據、TGL買賣協議及據此擬進行之交易之相關決議案放棄投票。

* 僅供識別

董事會函件

誠如本公司於二零一三年九月十一日之公佈披露，訂立補充和解契據及TGL買賣協議後，本公司與轉讓人訂立日期為二零一三年九月十一日之有條件TGL買賣協議補充協議，修訂TGL買賣協議之條款，以致：(i)浩宏創業有限公司(作為業主)、K.C. (Asset) Limited(作為租戶)與張先生(作為擔保人)將於完成TGL轉讓後訂立租賃協議，據此租戶同意，在租賃協議之條款及條件規限下，按每月租金85,000港元租用住宅物業；及(ii)住宅物業於完成TGL轉讓後受租賃協議所規限。

由於建議訂立租賃協議為根據TGL買賣協議(經TGL買賣協議補充協議修訂及補充)預計進行之交易之部份，TGL買賣協議補充協議及租賃協議將與TGL買賣協議彙集處理，構成本公司之須予披露及關連交易，並受上市規則項下的公佈、申報及獨立股東批准規定所規限。

本公司已成立獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事，以就批准補充和解契據、TGL買賣協議、TGL買賣協議補充協議、租賃協議及據此擬進行之交易而獲提呈決議案如何投票，向獨立股東提供意見。本公司遵照上市規則，已委任申銀萬國融資(香港)有限公司為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函旨在：

- (i) 向股東提供補充和解契據、TGL買賣協議、TGL買賣協議補充協議、租賃協議及據此擬進行之交易之詳情；
- (ii) 列載獨立財務顧問就補充和解契據、TGL買賣協議、TGL買賣協議補充協議、租賃協議及據此擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見；
- (iii) 列載獨立董事委員會就補充和解契據、TGL買賣協議、TGL買賣協議補充協議、租賃協議及據此擬進行之交易致獨立股東之推薦建議；及
- (iv) 向閣下提供股東特別大會通告，以考慮及酌情批准補充和解契據、TGL買賣協議、TGL買賣協議補充協議、租賃協議及據此擬進行之交易。

該等修訂及TGL轉讓之背景

謹此提述本公司日期分別為二零一二年六月二十六日及二零一二年八月十四日之公佈及通函(「通函」)，內容關於(其中包括)訂立就裁決債項之和解安排訂立和解協議。

於最後可行日期，楊女士已根據和解協議之條款悉數償付楊女士裁決債項。

根據和解協議，裁決債項須由張先生及楊女士按以下方式償付：

- (1) 簽立日期為二零一二年六月七日之協議細則時，付款方已向本公司支付總額10,000,000港元之現金，首先用以償付楊女士所欠本金及其次為償付楊女士裁決利息。
- (2) 張先生與本公司於二零一二年九月五日根據和解協議之條款簽立對銷契約，對銷本公司結欠張先生之貸款10,000,000港元，應按一元對一元基準，首先抵銷楊女士裁決利息及楊女士進一步裁決利息之餘額，而抵銷後之餘額，則用於抵銷部分張先生所欠本金。
- (3) 於二零一二年九月五日，張先生及楊女士促使K.C. (Asset) Limited將丰明環球有限公司(「丰明」)之全部股權轉讓予本公司，代價為82,616,623港元，支付方式乃首先抵銷張先生所欠本金或其任何未償還餘額，以及(就其任何餘額)支付部分張先生裁決利息。待完成轉讓後，楊女士須根據和解協議履行之責任及法律責任應屬達成及解除。
- (4) 於二零一三年一月四日，張先生已根據和解協議向本公司支付20,000,000港元現金。
- (5) 於二零一三年五月四日，張先生進一步根據和解協議向本公司支付20,000,000港元現金。
- (6) 於二零一三年九月五日或之前，即緊隨完成轉讓事項後十二個月，張先生應向本公司支付末期付款(定義見下文)。

和解安排條款之進一步詳情披露於通函內。於最後可行日期，商用物業部份範圍已租出，而其餘部份將於二零一三年七月租賃協議屆滿時，透過物業代理放租。

董事會函件

根據和解協議之條款，張先生於緊隨完成轉讓後十二個月內，須向本公司以現金支付：(i)48,152,494.68港元；及(ii)張先生進一步裁決利息(統稱「末期付款」)，有關款項已於二零一三年九月五日期到。於最後可行日期，除末期付款外，張先生已根據和解安排付款。於補充和解契據日期，除末期付款外，所有裁決債項已按照和解協議之條款償付及末期付款(包括張先生進一步裁決利息)為51,303,837.15港元。

本公司宣佈，於二零一三年八月十九日，經過有關各方面公平磋商後，本公司與張先生訂立補充和解契據，以修改及修訂和解協議內關於支付末期付款之若干條款。根據補充和解契據，本公司與張先生及楊女士已於二零一三年八月十九日訂立TGL買賣協議，以根據和解契據轉讓TGL股份及TGL貸款。補充和解契據及TGL買賣協議之詳情載於本文。

補充和解契據

日期： 二零一三年八月十九日(交易時段後)

訂約方： (1) 本公司
(2) 張先生

張先生為本公司主要股東，亦為張浩宏先生(本公司執行董事兼行政總裁)之父親。因此，張先生為本公司之關連人士(定義見上市規則第14A章)。

補充和解契據背景

根據和解協議，張先生已同意根據和解協議之條款及條件，支付張先生裁決債項。根據和解協議之條款，張先生須於二零一三年九月五日(即緊隨完成轉讓是項轉讓後滿十二個月當日)或之前，以現金支付末期付款。

經進一步公平磋商後，張先生建議轉讓及促使楊女士轉讓付款方於TGL經浩宏創業有限公司持有之住宅物業之全部實益權益，作為支付部分末期付款。

謹請參閱本公司於二零一二年六月七日及二零一二年六月二十六日之公佈及本公司於二零一二年八月十四日之通函，以覽閱和解安排之更多詳情。

和解協議關於末期付款之條款之該等修訂

待補充和解契據之條件獲達成後，張先生及本公司協定末期付款應按以下方式支付：

- (a) 張先生應促使付款方根據TGL買賣協議之條款及條件，在達成補充和解契據之條件後一(1)個月內，向本公司及／或其代名人轉讓TGL股份及TGL貸款，代價為44,914,686港元，而本公司應付之代價將以抵銷以下部分金額支付，按優先次序如下：(i)張先生進一步判決利息；(ii)張先生判決利息之餘額；及
- (b) 張先生判決利息之餘額應由張先生以現金於完成TGL轉讓同日支付。

盡職審查

待訂立補充和解契據後，本公司須立即及促使其顧問及代理立即按其認為合適的方式，審查TGL、浩宏創業有限公司及住宅物業的資產、負債、業務及狀況，而張先生及其顧問與代理須提供及促使TGL、浩宏創業有限公司及彼等之代理提供本公司及其顧問與代理為進行有關審查所需的支援。

本公司於訂立補充和解契據及TGL買賣協議前，已取得有關住宅物業價值之估值報告及TGL集團之管理賬目副本。本公司將進一步對TGL集團及住宅物業進行盡職審查，包括但不限於(i)審閱住宅物業之業權；及(ii)審閱TGL及浩宏創業有限公司的財務狀況，其中包括但不限於審閱TGL及浩宏創業有限公司最近期之管理賬目或經審核賬目。

作為盡職審查工作之一部分，本公司已獲得及審閱TGL及浩宏創業有限公司於二零一三年四月一日至二零一三年七月三十一日期間的管理賬目及經審核賬目。此外，本公司亦已審閱浩宏創業有限公司截至二零一二年三月三十一日及二零一三年三月三十一日止兩個財政年度之經審核賬目。住宅物業之業權調查仍在進行中，而住宅物業之相關產權契據已收訖，並已提出要求審閱產權契據。於最後可行日期，本公司並無注意到住宅物業存在重大業權缺陷。若有識別住宅物業存在任何重大業權缺陷，本公司將另行刊發公告。

盡職審查工作預期於二零一三年十月三十一日或之前完成。

董事會函件

條件

補充和解契據及據此擬作出之該等修訂受限於下列條件並須待達成該等條件後方可作實：

- (a) 本公司信納將對TGL、浩宏創業有限公司及住宅物業作出之盡職審查之結果；
- (b) 本公司信納住宅物業沒有任何所有權缺陷，以及免於所有產權負擔；
- (c) 付款方提供書面憑證，使本公司信納TGL及浩宏創業有限公司之所有債項及債務(TGL貸款除外)已於二零一三年九月五日或之前獲得解除、釋除、豁免或註銷；
- (d) 本公司及付款方須取得之所有必須之同意書及批准，於完成TGL轉讓日期，均已取得及全面生效及有效；
- (e) 獨立股東(除付款方及彼等各自之聯繫人士及於據該等修訂擬進行之交易中擁有重大權益之該等股東外)通過批准該等修訂及據此擬進行之交易(包括但不限於根據TGL買賣協議轉讓TGL股份及TGL貸款)之決議案，該等獨立股東根據上市規則均有權於將召開及舉行之股東特別大會上投票及毋須放棄投票，以及根據上市規則及／或其他適用法律及法規，本公司須取得之所有其他同意書及須作出之行動，均已取得及完成；
- (f) 向本公司委任之獨立專業估值師行取得一份估值報告(「估值報告」)(本公司滿意估值報告之形式及內容)，反映住宅物業之估值不少於46,000,000港元；
- (g) 倘上市規則規定，則本公司根據上市規則之規定，寄發本公司之通函；
- (h) 本公司信納TGL、浩宏創業有限公司及／或住宅物業之狀況並無任何嚴重不利變動；
- (i) 訂立TGL買賣協議及TGL買賣協議已成為無條件(補充和解契據之條件成為無條件除外)；及
- (j) 沒有發生下文所載之任何違約事件，以及補充和解契據所載之保證於所有方面均繼續屬真確、準確及完整，且無誤導成份。

董事會函件

上文所載之條件不可由訂約各方豁免。倘上文所載之條件並未於二零一三年十月三十一日或之前(或本公司與張先生可能議定之其他日期)滿足或達成，補充和解契據將停止及終結，而張先生就張先生裁決債項之未償還金額及其任何累計利息及／或任何未償還餘額，本公司須獲退還該等款項及有權隨即對付款方及其各自之資產行使及執行所有有關權利及補救方案，倘補充和解契據從未曾簽立，本公司應有權行使該等權利及補救方案。

於最後可行日期，除條件(f)外，其他條件尚未達成。

違約事件

在沒有影響頒令及和解協議所載之條款之前提下，倘以下任何一項事項發生或持續，則構成一項違約事項：

- (a) 付款方未能妥善履行或遵守其在補充和解契據及／或和解協議及／或TGL買賣協議下之任何責任；
- (b) 補充和解契據及／或和解協議及／或TGL買賣協議所載或據此作出之任何付款方之任何聲明或保證，證明於作出或視為作出時屬不實或不正確；
- (c) 張先生未能根據補充和解契據之條款於涉及之任何款項到期時支付該等款項；
- (d) 付款方、TGL及浩宏創業有限公司中任何方因其違約而必須就已借入的款項提早償還任何其他貸款或其他債務，或其未能就此於到期付款日作出任何付款，或因主要債務人違約之原因而必須根據任何其給予之擔保作出付款，或倘其未能就此於付款到期日作出付款，或就以付款方、TGL或浩宏創業有限公司中任何方之任何資產所作之任何現有或未來擔保成為可予執行；
- (e) 任何管轄法院根據可管轄付款方、TGL或浩宏創業有限公司中任何方之任何司法權區破產清盤法或破產法，頒佈任何判令或法令，判定付款方、TGL或浩宏創業有限公司中任何方為無力償債或破產；或作出法令或申請，就付款方、TGL或浩宏創業有限公司中任何方之全部或大部分資產，對付款方、TGL及浩宏創業有限公司中任何方委任任何清盤人、接管人、信託人、財務保佐人或暫時扣押人或類似正式人員；

董事會函件

- (f) 付款方、TGL或浩宏創業有限公司中任何一方成為無力償債、現時未能，或將承認未能於債務到期時償債；全面停止向債權人付款；出售或威脅出售全部或大部分名下資產；建議或採取任何行動重新調整、重新排期、延遲或延期償付全部或部分債項；建議全面地與其債權人訂立任何債務重整協議、安排或以全面地以其債權人為受益人訂立任何轉讓；
- (g) 就或對付款方、TGL或浩宏創業有限公司中任何一方之全部或任何部分資產，施加、執行或提訴扣押、扣押書、執行令或其他法律程序；
- (h) 為及就補充和解契據及／或TGL買賣協議之簽立、交付、履行、合法性、有效性、可執行性或憑據之可接納性，根據上市規則規定，本公司須取得之任何政府及／或監管機構發出之所有必須之同意書、批文及授權，包括但不限於聯交所對通函發出之批准及獨立股東發出之批准，被撤銷或扣留或大幅修訂或在其他情況下不再有效及生效；
- (i) 和解協議、補充和解契據及／或TGL買賣協議不再全面有效及生效或其效力或可執行性，或任何付款方或其他相關債務人之任何負債或任何其他責任，被任何付款方或該債務人或其代表否認；
- (j) 任何人士採取任何步驟使付款方、TGL或浩宏創業有限公司之任何一方結束、清盤、解散或破產；
- (k) 由任何法院或機關提出或在任何法院或機關進行之任何訴訟或程序將予展開(及並無於展開後二十一(21)日期間內撤回或駁回)禁止或限制履行及遵守補充和解契據、和解協議及／或TGL買賣協議中表明由任何付款方承擔之任何責任，或於任何情況下質疑任何付款方訂立補充和解契據、和解協議及／或TGL買賣協議之權利及權力、行使於補充和解契據、和解協議及／或TGL買賣協議下之權利及履行及遵守於補充和解契據、和解協議及／或TGL買賣協議表明由任何付款方承擔之任何責任，或補充和解契據、和解協議及／或TGL買賣協議之合法性、有效性及可執行性；
- (l) 任何付款方履行或遵守其於補充和解契據及／或TGL買賣協議下之任何一項或多項責任屬於或將成為不合法；

董事會函件

- (m) 本公司合理地認為付款方、TGL及／或浩宏創業有限公司中任何方之情況(財政或其他方面)發生嚴重不利變動；
- (n) 任何付款方作出或遺漏任何事情，而本公司合理地認為嚴重地影響付款方、TGL或浩宏創業有限公司之任何方履行補充和解契據及／或TGL買賣協議下之責任之能力；或
- (o) 和解協議、補充和解契據及／或TGL買賣協議下之任何違約事件(包括但不限於違反任何保證)發生或持續。

於發生違約事件之各個情況，在不損害本公司所享有之任何權利或補償下，本公司應獲支付款項，並可隨即對張先生及其資產行使及執行所有有關權利及補償，而此乃基於張先生裁決債項之未償還金額及任何相關累計利息及／或任何相關未償還餘額，猶如倘若補充和解契據從未訂立下本公司應可享有者。

費用及開支

張先生須承擔及償付本公司已經及將會招致的所有費用及開支，當中涉及準備、商議、簽訂及履行補充和解契據及該等修訂的所有附帶或相關文件。

TGL買賣協議

根據補充和解契據的條款，張先生須及須促使楊女士按照TGL買賣協議的條款及條件，於達成補充和解契據補充和解契據所載條件後的一(1)個月內，向本公司及／或其代名人轉讓TGL股份及TGL貸款，代價為44,914,686港元。於二零一三年八月十九日，張先生及楊女士(作為轉讓人)與本公司(作為承讓人)就是項TGL轉讓訂立有條件TGL買賣協議。

日期： 於二零一三年八月十九日(交易時段後)

訂約方：

轉讓人： (1) 張先生及楊女士(統稱為「轉讓人」)

承讓人： (2) 本公司

張先生為TGL的49.9%已發行股本之法定實益擁有人，而楊女士為TGL的50.1%已發行股本之法定實益擁有人。換言之，轉讓人擁有TGL(浩宏創業有限公司之控股公司)全部已發行股本之權益，而浩宏創業有限公司則持有住宅物業。

董事會函件

住宅物業由浩宏創業有限公司於二零一零年十月以代價約26,800,000港元購買。

張先生為本公司主要股東，亦為張浩宏先生(本公司執行董事兼行政總裁)父親。楊女士為張先生之配偶。因此，張先生及楊女士為本公司之關連人士(定義見上市規則第14A章)。

將收購之權益

根據TGL買賣協議，轉讓人(作為實益擁有人)須(i)在不附帶一切繁重負擔的情況下，向承讓人轉讓TGL股份，連同其現時及此後附帶之所有權利(包括但不限於在TGL買賣協議日期或之後任何時間就有關股份所派發、宣派或支付之所有股息)；及(ii)在不附帶一切繁重負擔的情況下，向承讓人轉讓TGL貸款，連同轉讓人於TGL貸款的一切權利、所有權、利益及權益，以及現時及此後附帶之所有權利，由完成TGL轉讓日期起生效。

代價

轉讓TGL股份及轉讓TGL貸款之總代價將為44,914,686港元，而前述代價將由承讓人支付，以抵銷以下部份金額方式支付，優先次序如下：(i)張先生進一步裁決利息；(ii)張先生裁決利息之餘額。

代價乃經參考住宅物業之估值46,000,000港元及轉讓人提供之折扣1,200,000港元(等於估值折讓2.6%)連同於完成TGL轉讓時，相當於不少於114,686港元之TGL集團現金結餘或現金等值資產淨值釐定，該估值出自本公司委任之獨立專業估值公司編製之估值報告。考慮到代價較估值有折讓，董事認為代價屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

盡職審查

待簽訂TGL買賣協議後，承讓人須立即及促使其代理及顧問立即按其合理認為適當的方式，審查TGL集團資產、負債、業務及狀況(包括但不限於住宅物業)，而TGL及轉讓人須提供，並促使TGL集團及其代理須提供承讓人或其代理為進行有關審查所需的合理支援。

條件

交易須待以下條件達成後方告完成：

- (a) 承讓人信納將對TGL集團作出之盡職審查之結果；
- (b) 承讓人信納住宅物業沒有任何所有權缺陷，以及免於所有產權負擔；
- (c) 除於二零一三年七月三十一日在TGL集團管理賬目中披露者外，轉讓人提供書面憑證，使承讓人信納TGL集團之所有債項及債務(TGL貸款除外)已於二零一三年七月三十一日或之前獲得解除、釋除、豁免或註銷；
- (d) 承讓人、轉讓人及TGL集團就TGL買賣協議及據此擬進行之交易須取得之所有必須同意書及批文，均已取得及全面有效及生效；
- (e) 在有需要情況下，獨立股東(張先生及楊女士及彼等各自之聯繫人士及於據該等修訂擬進行之交易中擁有重大權益之該等股東除外)通過批准修訂及據此擬進行之交易(包括但不限於TGL轉讓)之必備普通決議案，該等獨立股東根據上市規則均有權於將召開及舉行之股東特別大會上投票及毋須放棄投票，以及根據上市規則及／或其他適用法律及法規，承讓人須取得之所有其他同意書及須作出之行動，均已取得及完成，或視乎情況，就任何該等規則須取得之豁免，已向聯交所取得；
- (f) TGL買賣協議所載之保證在所有方面均為真實、準確及完整；
- (g) 向承讓人委任之獨立專業估值師取得一份估值報告(承讓人滿意估值報告之形式及內容)，反映住宅物業之估值不少於46,000,000港元；
- (h) 承讓人根據上市規則之規定，寄發通函；
- (i) 承讓人信納，自TGL買賣協議日期以來，TGL集團任何成員並無發生任何嚴重不利變動；及

董事會函件

- (j) 訂立補充和解契據及補充和解契據已成為無條件(TGL買賣協議之條件成為無條件除外)。

上文所載之條件不可由訂約各方豁免。倘上文所載之條件並未於二零一三年十月三十一日或之前(或轉讓人與承讓人可能書面議定之較後日期)獲滿足，TGL買賣協議將停止及終結，承讓人應獲支付款項，並可隨即對轉讓人及彼等各自之資產行使及執行所有有關權利及補償，而此乃基於張先生裁決債項之未償還金額或任何相關未償還餘額，猶如倘若TGL買賣協議從未訂立下承讓人應可享有者。於最後可行日期，除條件(g)外，其他條件尚未達成。

張先生應隨即向承讓人彌償承讓人就或為TGL轉讓所產生之所有成本、開支及支出，包括但不限於據此作出之盡職審查及對住宅物業作出業權檢查。

完成

完成日期將為TGL買賣協議所載條件獲達成後第三個營業日，或轉讓人與承讓人可能以書面協定之較後日期(惟無論如何須於TGL買賣協議所載條件獲達成後的一(1)個月內完成)。根據TGL買賣協議之條款(經TGL買賣協議補充協議(有待獨立股東批准)修訂及補充)，住宅物業於完成TGL轉讓後受租賃協議所規限。倘TGL買賣協議補充協議不獲獨立股東於股東特別大會通過，則於完成TGL轉讓後，住宅物業將以交吉方式交付。

個別責任

張先生及楊女士於TGL買賣協議下的責任屬個別責任，倘違反TGL買賣協議條款，在不影響本公司的其他權利及可用補償方案的前提下，本公司僅可對張先生執行張先生裁決債項。

責任限度

除非轉讓人收到載有索償合理詳情的書面通知，否則，轉讓人毋須對承讓人於TGL買賣協議下提出的任何索償(包括涉及違反當中任何保證或彌償訴求者)承擔責任，而轉讓人就TGL買賣協議及當中保證的責任，將於二零一四年三月三十一日終止。

有關TGL集團的資料

TGL

TGL為一間於二零一三年六月三日在英屬處女群島註冊成立之公司，並為一間投資控股公司。

下表載列TGL根據其未經審核財務報表得出的財務資料：

	由二零一三年六月三日 (註冊成立日期) 至二零一三年 七月三十一日期間 (未經審核) 港元
除稅前虧損	無
除稅後虧損	無
於二零一三年七月三十一日之資產淨值	7,800

浩宏創業有限公司

浩宏創業有限公司為一間於一九八零年十一月十一日在香港註冊成立之公司，主要從事投資控股及買賣上市證券。浩宏創業有限公司為住宅物業的合法擁有人，而住宅物業目前由張先生使用。住宅物業為三層高排屋連外牆、停車位及花園面積，佔地總面積為2,380平方呎，另加花園700平方呎及天台620平方呎，而實用面積約1,604平方呎。張浩宏先生(本公司董事及張先生及楊女士之子)並無使用住宅物業。

下表載列浩宏創業有限公司根據其過去兩個財政年度之經審核財務報表編製的財務資料：

	截至二零一二年 三月三十一日止年度 (經審核) 港元
除稅前虧損	548,525
除稅後虧損	548,525
於二零一二年三月三十一日之負債淨額	2,815,617

董事會函件

截至二零一三年
三月三十一日止年度
(經審核)
港元

除稅前虧損	1,052,662
除稅後虧損	1,052,662
於二零一三年三月三十一日之負債淨額	3,868,279

由二零一三年
四月一日至
二零一三年
七月三十一日
之期間
(經審核)
港元

營業額	2,816,464
主要其他收入—住宅物業公平價值變動	16,963,937
主要開支—出售固定資產虧損	1,092,533
除稅前溢利	15,497,018
除稅後溢利	15,497,018
資產總值：	
住宅物業	46,000,000
銀行現金	104,944
其他應收款項	34,815
	46,139,759

負債總額：	
應付最終控股公司款項	33,585,946
其他負債(附註)	25,073
	33,611,019

於二零一三年七月三十一日之資產淨值	12,528,740
-------------------	------------

附註：其包括應計審核費用及應付一間室內設計公司的保留款項。

期內溢利主要由於住宅物業之估值盈餘。

董事會函件

就董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，浩宏創業有限公司於二零一三年四月一日至二零一三年七月三十一日期間之財務狀況主要源於住宅物業之估值盈餘。

於二零一三年七月三十一日，TGL集團的資產包括估值為46,000,000港元之住宅物業及價值139,759港元的其他流動資產，而負債則包括TGL貸款34,512,570港元及其他負債25,073港元。

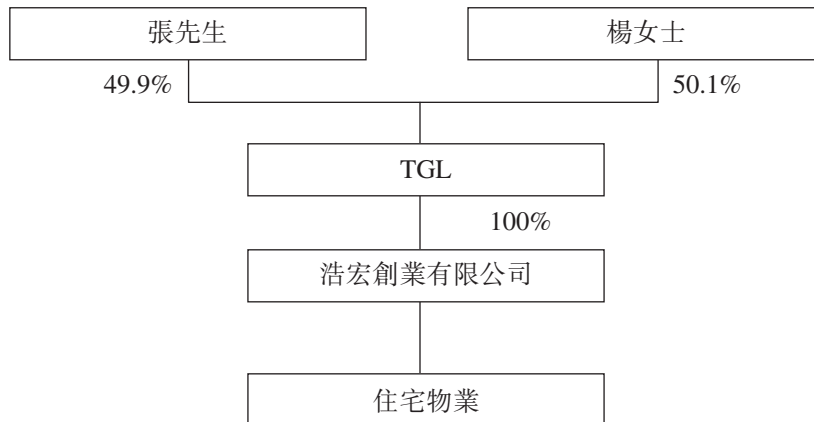
於最後可行日期，就董事所知及所悉，TGL及浩宏創業有限公司並無從事任何業務。

完成TGL轉讓後，TGL及浩宏創業有限公司將被視為本集團的附屬公司，而該兩間公司的業績將綜合計入本集團的綜合財務報表內。

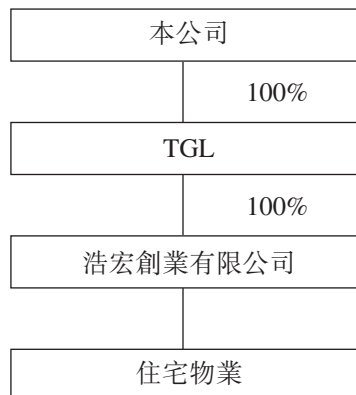
集團架構

下表列示TGL集團於最後可行日期及完成TGL轉讓前後的集團架構：

於最後可行日期



緊隨完成TGL轉讓後



TGL買賣協議補充協議

於訂立TGL買賣協議補充協議前根據TGL買賣協議之原有條款，原本預期轉讓人將於完成TGL轉讓後促使交吉交付該住宅物業。經進一步公平磋商後，轉讓人與本公司於二零一三年九月十一日(於交易時段後)訂立TGL買賣協議補充協議，修訂TGL買賣協議之條款，以致：(i)浩宏創業有限公司(作為業主)、K.C. (Asset) Limited(作為租戶)與張先生(作為擔保人)將於完成TGL轉讓後訂立租賃協議，據此租戶同意，在租賃協議之條款及條件規限下，按每月租金85,000港元租用住宅物業；及(ii)住宅物業於完成TGL轉讓後受租賃協議所規限。

先決條件

TGL買賣協議補充協議須待以下條件達成後，始可作實：

- (a) TGL買賣協議之條件達成；
- (b) 訂約各方就TGL買賣協議補充協議遵守上市規則；及
- (c) 在不影響上文第(b)項條件之情況下，獨立股東於即將召開及舉行之股東特別大會上通過普通決議案批准TGL買賣協議補充協議及據此擬進行之交易，包括但不限於由有關各方訂立租賃協議。

倘上文所載之條件於二零一三年十月三十一日或之前(或訂約各方可能同意之較後日期)未能達成，TGL買賣協議補充協議將失效及終止，猶如TGL買賣協議補充協議並無訂立，而其後任何一方將不會向對方承擔任何義務及責任，惟TGL買賣協議補充協議之任何先前違反除外。為免生疑，訂約各方於補充和解契據及TGL買賣協議下之權利及義務在該情況下將不受影響。

除上述根據TGL買賣協議補充協議擬對TGL買賣協議作出之修訂外，TGL買賣協議之其他重要條款維持不變。下文載列租賃協議之主要條款。

TGL買賣協議補充協議之法律效力

TGL買賣協議補充協議(連同其項下擬對TGL買賣協議條款所進行之建議修訂)須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上通過個別普通決議案批准後,方可作實。

倘TGL買賣協議補充協議不獲獨立股東於股東特別大會批准,惟TGL買賣協議之全部條件均獲達成,則本公司仍有權根據TGL買賣協議之條款,完成TGL轉讓(當中不計及TGL買賣協議補充協議項下擬進行之修訂,猶如並無訂立TGL買賣協議補充協議),即於有關情況下,住宅物業將以交吉方式交付。

倘TGL買賣協議補充協議之全部條件(包括個別獨立股東批准之要求)均獲達成,同時TGL買賣協議之全部條件亦獲達成,則完成TGL轉讓須考慮TGL買賣協議補充協議項下擬進行之修訂,即住宅物業之交付將取決於租賃協議。

換而言之,獨立股東可於股東特別大會上,酌情釐定住宅物業是否應受租賃協議約束;而根據TGL買賣協議補充協議擬將住宅物業租予張先生一事,不會與TGL轉讓一併進行。

租賃協議

日期： 於完成TGL轉讓後

訂約各方：

- (1) 浩宏創業有限公司作為業主
- (2) K. C. (Asset) Limited作為租戶
- (3) 張先生作為擔保人

張先生為本公司之主要股東及張浩宏先生(本公司之執行董事兼行政總裁)之父親。因此,根據上市規則第14A章所界定,張先生為本公司之關連人士。

租戶為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司,並主要從事投資控股。就董事所知、所悉及所信,經作出一切合理查詢後,租戶由張先生全資實益擁有。

租賃協議之主要條款

根據租賃協議，租戶已同意出租，而浩宏創業有限公司已同意租用住宅物業，條款如下：

- 租金：**首年為每月85,000港元，而倘租戶選擇續期，其後12個月按公平市值租金
- 年期：**固定年期為1年，可由租戶選擇租用住宅物業另外12個月
- 按金：**170,000港元，相等於2個月租金
- 開始日期：**於完成TGL轉讓後

差餉、地租及管理費將由浩宏創業有限公司支付。

每月租金參考本公司委任獨立專業估值師行就住宅物業之市場租金編製之估值報告釐定。鑒於估值，董事認為，代價公平及合理，並符合本公司及股東之整體利益。

張先生提供之擔保

張先生已同意根據租賃協議擔保租戶履行租賃協議。

該等修訂、TGL轉讓及租賃協議之因由

本公司為投資控股公司。本集團之主要業務包括投資控股、證券買賣及經紀、融資、證券交易、一般貿易及物業重建及投資。

支付判決債項大部份款項後，張先生建議本公司修改和解協議之條款，致使部份末期付款將透過TGL轉讓償付，而部份末期付款則以現金支付，代替以現金支付全部款項。經進行公平磋商後，本公司認為接納張先生之方案(即通過訂立補充和解契據結付末期付款)，實符合本公司及股東的利益。倘若張先生無法根據和解協議結付末期付款時，董事可考慮其他選擇，包括採取不同模式或方法，強制要求張先生結付末期付款。董事注意到在執行過程中需要投入大量時間及財政資源，而執行結果及以現金收取整筆末期付款之時間(當中可能牽涉套現張先生的資產，包括彼於住宅物業之權益)屬未知之數。

董事會函件

由於收取末期付款之執行結果及所需時間屬未知之數，加上於最後可行日期，大部份裁決債項經已結付，本公司認為本集團通過承讓住宅物業(而非接收現金)收取末期付款還款，可得出悉數結付裁決債項的具體時間表。連同張先生於完成TGL轉讓後，根據補充和解契據支付之現金款項，預期所有裁決債項將於完成TGL轉讓當日悉數結付。

本集團對香港物業市場長遠發展依然抱有信心，此乃接納該等修訂的另一原因。於物業市場物色其他投資機會為本集團的業務策略，以進一步擴展租金收入來源。根據和解協議，付款方已經將商業物業轉讓予本集團，透過該項轉讓，相對於該轉讓價，本集團已錄得12%價值上升之收益。本集團相信，透過轉讓TGL股份，本集團將進一步充實物業投資組合。

於最後可行日期，本集團擁有足夠現金儲備應付其目前營運資金需要。TGL買賣協議乃由本公司與轉讓人經公平磋商後訂立。本公司已取得獨立估值報告，展示住宅物業之市值約46,000,000港元。鑑於本公司根據TGL買賣協議之應付代價貼現至住宅物業之估值，加上本集團並不急需額外現金，董事認為該等修訂及TGL轉讓誠屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

本公司之初步意願為持有住宅物業作投資及租賃用途，以通過資產增值為本集團帶來回報，惟倘無法為住宅物業覓得合適租戶，則本公司將不會排除利用住宅物業作其他用途(例如董事宿舍)。倘無法物色合適租戶，本公司認為更適宜充份運用住宅物業，而非丟空住宅物業。倘有任何租戶願意支付市值租金租用住宅物業，本集團將優先考慮出租住宅物業。董事認為建議根據TGL買賣協議補充協議訂立租賃協議，將讓本集團於緊隨完成TGL轉讓後從住宅物業獲得穩定租金收入，而毋須於完成TGL轉讓後等待遇到合適租戶才可租出住宅物業。建議訂立租賃協議將節省本集團物色適合租戶之時間及費用。此外，租戶願意為住宅物業支付市值租金。

完成TGL轉讓後，本集團將擁有住宅物業之合法業權，並可於本公司認為合適的情況下，隨時出售住宅物業。租回方案原先由張先生提出。其後，經過進一步公平磋商後，轉讓人及本公司訂立TGL買賣協議補充協議，以考慮於完成TGL轉讓後訂立租賃協議。據進一步了解，租賃協議的固定年期為一年，表

董事會函件

示張先生可於最初期限屆滿後，支付公平市值租金或隨後遷離住宅物業。換言之，張先生使用住宅物業的權利，僅限於完成TGL轉讓後一段短時間內。有關因素及(倘並無訂立租賃協議)考慮到本公司須於完成TGL轉讓後花費時間物色適合租戶，促使董事會認為，此等安排符合本公司及股東之整體利益。

據租賃協議擬定之租金85,000港元，乃參考住宅物業現行市值租金(經獨立專業估值師以市場法評定)釐定。就此，本公司認為租賃協議下之租金誠屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

基於上述各項，董事會認為該等修訂的條款(包括TGL轉讓的條款)誠屬公平合理，而該等修訂、TGL轉讓及租賃協議符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之涵義

張先生為主要股東及張浩宏先生(本公司之執行董事及行政總裁)之父親。楊女士為張先生之配偶。因此，根據上市規則第14A章，張先生及楊女士為本公司之關連人士，故此，TGL轉讓為上市規則第14A章界定之關連交易。由於TGL轉讓之適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，TGL轉讓亦構成本公司一項須予披露交易。TGL買賣協議及據此擬進行之交易將須遵守上市規則之申報、公佈及獨立股東批准規定。張先生及楊女士之兒子張浩宏先生已放棄投票表決批准補充和解契據及TGL買賣協議相關董事會決議案。

張先生及楊女士及彼等各自之聯繫人(包括K.Y. Limited)須在將召開及舉行之股東特別大會上，放棄投票表決批准補充和解契據、TGL買賣協議及據此擬進行之交易所提呈之決議案。於最後可行日期，除張先生及楊女士於802,979,609股股份中擁有權益(於本通函附錄二披露)外，彼等之聯繫人士持有之股份總數為22,960,712股。

張先生為本公司之主要股東及張浩宏先生(本公司之執行董事兼行政總裁)之父親。租戶為張先生全資及實益擁有之公司。因此，根據上市規則第14A章所界定，張先生及租戶均為本公司之關連人士。

董事會函件

於完成TGL轉讓後，浩宏創業有限公司將成為本公司之全資附屬公司。因此，根據上市規則第14A章所界定，建議訂立租賃協議將為一項關連交易。

由於建議訂立租賃協議為根據TGL買賣協議(經TGL買賣協議補充協議修訂及補充)擬進行之交易之部份，TGL買賣協議補充協議及租賃協議將與TGL買賣協議彙集處理，並受上市規則項下公佈、申報及獨立股東批准規定所規限。

本公司已成立獨立董事委員會，成員包括趙慶吉先生、楊純基先生、李漢成先生及盧梓峯先生，就補充和解契據、TGL買賣協議、TGL買賣協議補充協議及租賃協議及據此擬進行之交易是否公平合理向獨立股東提供意見。申銀萬國融資(香港)有限公司已根據上市規則就此獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一三年十月二十九日上午十一時正假座香港九龍觀塘開源道61號金米蘭中心28樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第55至57頁。無論閣下能否出席大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥表格，並儘快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回隨附之代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)，並於會上投票。

推薦建議

謹請閣下垂注載於本通函第28頁至第29頁之獨立董事委員會函件，當中載有其就補充和解契據、TGL買賣協議、TGL買賣協議補充協議及租賃協議擬進行之交易向獨立股東作出之推薦建議。謹請閣下亦垂注載於本通函第30頁至第44頁之獨立財務顧問函件，當中載有(其中包括)其就補充和解契據、TGL買賣協議、TGL買賣協議補充協議、租賃協議及據此擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之函件。根據獨立財務顧問及獨立董事委員會之意見，董事

董事會函件

會認為補充和解契據、TGL買賣協議、TGL買賣協議補充協議、租賃協議及據此擬進行之交易符合本公司及股東之整體利益，並推薦股東於股東特別大會上，投票贊成批准補充和解契據、TGL買賣協議、TGL買賣協議補充協議及租賃協議之有關決議案。

其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載之資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
大凌集團有限公司
董事
伍耀泉

二零一三年十月十一日



STYLAND HOLDINGS LIMITED

大凌集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：211)

敬啟者：

**須予披露及關連交易：
收購TREASURE GLASSHOUSE LIMITED
全部已發行股本
作為和解安排的一部分**

吾等謹此提述於二零一三年十月十一日寄發予股東之本通函，本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所採用之詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以向股東提供意見，其有關補充和解契據、TGL買賣協議、TGL買賣協議補充協議及租賃協議及據此擬進行的交易之條款對獨立股東是否公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

謹請閣下垂注載於本通函第30至44頁之獨立財務顧問意見函件及載於本通函第6至27頁之董事會函件。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經考慮(其中包括)獨立財務顧問於其意見函件列載之所考慮因素及理由及其意見,吾等認為補充和解契據、TGL買賣協議、TGL買賣協議補充協議、租賃協議及據此擬進行的交易之條款實屬正常商業條款,對獨立股東誠屬公平合理,符合本公司及股東之整體利益。據此,吾等推薦獨立股東投票贊成補充和解契據、TGL買賣協議、TGL買賣協議補充協議及租賃協議及據此擬進行的交易。

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會
大凌集團有限公司

獨立非執行董事
趙慶吉

獨立非執行董事
李漢成

獨立非執行董事
楊純基

獨立非執行董事
盧梓峯

謹啟

二零一三年十月十一日

獨立財務顧問函件

下文為獨立財務顧問就有關補充和解契據、TGL買賣協議、TGL買賣協議補充協議及租賃協議致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，以供載入本通函。



申銀萬國融資（香港）有限公司

香港
花園道3號
花旗銀行廣場
花旗銀行大廈28樓

敬啟者：

須予披露及關連交易：
收購 TREASURE GLASSHOUSE LIMITED
全部已發行股本
作為和解安排的一部分

一、緒言

謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就(i)補充和解契據及TGL買賣協議；及(ii)TGL買賣協議補充協議及建議訂立之租賃協議（「建議租賃安排」）向獨立董事委員會及獨立股東提出意見，有關以上各項的詳情，載於本通函的「董事會函件」，而本函件亦構成本通函一部分。除非文義另有所指，本函件所用的詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

於二零一二年三月七日，貴公司接獲裁決，據此香港高等法院頒令付款方向貴公司支付裁決債項。作為貴公司暫緩向付款方提出強制性法律程序執行頒令收回裁決債項的代價，貴公司與付款方於二零一二年六月二十六日訂立和解協議。和解協議載有支付裁決債項的方式，有關詳情載於本公司日期為二零一二年八月十四日之通函及本通函內「董事會函件」一節。

獨立財務顧問函件

於最後可行日期，楊女士裁決債項已悉數繳付，而張先生亦已根據和解協議的條款付款，惟於二零一三年九月五日到期的末期付款除外。

根據和解協議的條款，張先生須以現金向 貴公司支付末期付款，當中包括(i)48,152,494.68港元及(ii)張先生進一步裁決利息(統稱「末期付款」)。

於二零一三年八月十九日， 貴公司與張先生訂立補充和解契據，以修改及修訂和解協議中關於支付末期付款之若干條款。根據補充和解契據， 貴公司與張先生及楊女士已於二零一三年八月十九日訂立TGL買賣協議，內容關於轉讓TGL股份及TGL貸款。經進一步公平磋商後， 貴公司與付款方於二零一三年九月十一日訂立TGL買賣協議補充協議，修訂TGL買賣協議之條款，以致：(i)浩宏創業有限公司(作為業主)、租戶與張先生(作為擔保人)將於完成TGL轉讓後，就租用住宅物業訂立租賃協議；及(ii)住宅物業於完成TGL轉讓後受租賃協議所規限。有關補充和解契據、TGL買賣協議、TGL買賣協議補充協議及租賃協議的詳情，載於本通函「董事會函件」一節。

張先生為 貴公司的主要股東，並為張浩宏先生(貴公司執行董事兼行政總裁)的父親。楊女士為張先生的配偶。故此，按上市規則第14A章所界定，張先生及楊女士均為 貴公司的關連人士。再者，張先生為租戶的最終實益擁有人，因此，TGL轉讓及建議租賃安排構成關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。張先生、楊女士及其聯繫人士各自須於為此召開之股東特別大會上就有關決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事趙慶吉先生、楊純基先生、李漢成先生及盧梓峯先生組成的獨立董事委員會已成立，以便就以下各項向獨立股東提供意見：(i)補充和解契據、TGL買賣協議、TGL買賣協議補充協議及租賃協議的條款是否按正常商業條款釐定及對獨立股東而言是否公平合理；及(ii)該等修訂、TGL轉讓及建議租賃安排是否符合 貴公司和股東的整體利益。

作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，吾等的角色乃就補充和解契據、TGL買賣協議、TGL買賣協議補充協議及租賃協議提供獨立意見，以供獨立董事委員會於向獨立股東提供推薦建議時予以考慮。

二、基準及假設

於達成吾等的意見時，吾等倚賴本通函所載聲明、資料、意見及陳述，以及貴公司向吾等提供的資料及陳述。貴公司願就所提供資料及陳述負全責，並據彼所知及所悉，有關資料及陳述於作出及給予時均屬真實、準確及有效，且直至本通函日期繼續為真實及有效。吾等已假設，由貴公司及董事作出或提供之一切意見及陳述，乃經審慎周詳查詢後始行合理作出。吾等亦已向貴公司求證並獲確認，本通函內向吾等提供及提述的資料以及向吾等發表之意見及聲明並無遺漏重大事實。

吾等認為，吾等已審閱一切目前可取得的資料及文件，令吾等達致知情意見，並為吾等依賴獲提供的資料提供理據，從而為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑貴公司以及其顧問向吾等所提供聲明、資料、意見及陳述的真實性、準確性及完整性，亦無理由相信吾等獲提供或上述文件提述的資料遭隱瞞或遺漏任何重要資料。然而，吾等並無獨立核實所獲提供的資料，亦無獨立調查貴公司或其任何附屬公司或聯營公司的業務及事務。

三、主要考慮因素及理由

貴集團的資料

貴公司為一間於百慕達註冊成立的投資控股有限責任公司。貴集團的主要業務為投資控股、證券買賣及經紀、融資、證券交易、一般貿易、以及物業發展及投資。

下表載列貴集團截至二零一三年三月三十一日止兩個年度的綜合財務摘要(乃摘錄自貴公司截至二零一三年三月三十一日止年度的年報)：

	於三月三十一日	
	二零一三年 (經審核) 千港元	二零一二年 (經審核) 千港元
資產總值	507,943	420,507
負債總額	156,439	109,203
資產淨值	351,504	311,304

獨立財務顧問函件

	截至三月三十一日止年度	
	二零一三年	二零一二年
	(經審核)	(經審核)
	千港元	千港元
收入		
— 證券買賣、經紀及其他融資	13,523	19,306
— 按揭融資	14,276	7,425
— 物業發展及投資	845	—
— 一般貿易	6,477	15,383
— 證券交易	582	486
	35,703	42,600
貴公司擁有人應佔年內溢利	40,200	10,212

從上表所示，貴集團截至二零一三年三月三十一日止年度的收入減少約16.2%。有關減幅主要由於貴集團證券經紀業務及一般貿易業務的收入減少所致，但部分因按揭貸款需求殷切以致按揭融資業務收入增加而抵銷。貴集團截至二零一三年三月三十一日止年度的證券買賣、經紀及其他融資業務的收入減少約30%。此乃主要由於全球金融市場於截至二零一三年三月三十一日止年度內波動不已，導致集資活動減少所致。另一方面，貴集團一般貿易業務因信貸緊縮措施大受打擊。貴集團一般貿易業務於截至二零一三年三月三十一日止年度的收入減少約57.8%。

儘管收入減少，貴集團於截至二零一三年三月三十一日止年度錄得溢利40,200,000港元，較截至二零一二年三月三十一日止年度的10,200,000港元，增長約293.7%。貴集團年內溢利大幅增加，主要由於(i)截至二零一三年三月三十一日止年度樓價急升，加上貴集團於投資物業組合增添商用物業，以致投資物業公平價值收益增加至16,000,000港元(二零一二年：1,500,000港元)；及(ii)以公平價值計量且變動計入損益之金融資產公平價值虧損減少至6,000,000港元(二零一二年：16,600,000港元)。商用物業已轉讓予貴集團，以根據和解協議償付部分裁決債項。截至二零一三年三月三十一日止年度，商用物業亦貢獻租金收入約800,000港元。

於二零一三年三月三十一日，貴集團的綜合資產淨值約為351,500,000港元(二零一二年：311,300,000港元)。貴集團的資產主要包括涉及證券買賣、經紀及融資業務的應收貸款、銀行結餘及現金、以及兩項投資物業。

投資物業包括一個位於香港新界並持作重新發展用途的住宅物業及持作出租用途的商用物業。兩個物業均已作抵押以獲得銀行向 貴集團授出的信貸。 貴集團的主要負債為銀行借貸。於二零一三年三月三十一日， 貴集團的資產負債比率(即負債總額除以資產總值)約為30.8%。

從 貴集團的管理層獲悉，按揭融資業務將繼續成為 貴集團日後的主要及穩定收入來源。儘管如此，鑑於香港土地供應短缺，又處於低息環境， 貴集團管理層相信，香港住宅及商用物業之價格將維持高企。因此， 貴集團有意物色其他物業投資機會，以增強物業投資組合，從而抓緊潛在的資本收益，及進一步擴大租金收入來源。

(A) 補充和解契據及TGL買賣協議

1. 補充和解契據

於二零一三年八月十九日，張先生與 貴公司訂立補充和解契據，以修訂和解安排關於支付末期付款之條款。補充和解契據之詳細條款載於本通函「董事會函件」內。

待補充和解契據之條件獲達成後，張先生及 貴公司協定末期付款應按以下方式支付：

- (1) 張先生應促使付款方根據TGL買賣協議之條款及條件，在達成補充和解契據之條件後一(1)個月內，向 貴公司及／或其代名人轉讓TGL股份及TGL貸款，代價為44,914,686港元，而 貴公司應付之代價將以抵銷以下部分金額支付，按優先次序如下：(i)張先生進一步判決利息；(ii)張先生判決利息之餘額；及
- (2) 張先生判決利息之餘額應由張先生以現金於完成TGL轉讓同日支付。

2. TGL買賣協議

根據補充和解契據之條款，張先生須及須促使楊女士按照TGL買賣協議的條款及條件，於達成補充和解契據所載條件後的一(1)個月內，向貴公司及／或其代名人轉讓TGL股份及TGL貸款，代價為44,914,686港元。於二零一三年八月十九日，張先生及楊女士(作為轉讓人)與貴公司(作為承讓人)就是項TGL轉讓訂立有條件TGL買賣協議。TGL買賣協議之詳細條款載於本通函「董事會函件」內。

3. 該等修訂及TGL轉讓之因由

於最後可行日期，除於二零一三年九月五日到期之末期付款外，張先生已根據和解協議分期結付所有款項。吾等自貴公司取得並審閱(i)涉及現金款項40,000,000港元之支票副本及銀行入數紙；(ii)關於對銷張先生提供予貴集團之貸款10,000,000港元之對銷契約；及(iii)有關轉讓丰明環球有限公司股本的存續證明。

張先生建議貴公司修改和解協議之條款，致使部份末期付款將透過TGL轉讓償付，而部份末期付款則以現金支付，代替以現金支付全部款項。經進行公平磋商後，由於進一步豐富物業投資組合切合貴集團的業務策略，加上貴集團並不急需額外現金，因此貴公司認為訂立補充和解契據，實符合貴公司及股東的整體利益。吾等曾與貴公司進行討論，並得悉董事亦認為，倘若無法就張先生之方案達成協議，則張先生可能無法根據和解協議結付末期付款。於有關情況下，貴公司須採取不同行動，包括執行對張先生之裁決，以收回末期付款。董事注意到在執行過程中需要投入大量時間及財政資源，而執行結果及以現金收取整筆末期付款之時間(當中可能牽涉套現張先生的資產)屬未知之數。

由於執行裁決之結果及所需時間屬未知之數，加上截至最後可行日期為止，大部份裁決債項經已結付，而末期付款僅佔裁決債項約26.5%，吾等贊同貴集團管理層的意見，認為貴集團通過承讓住宅物業(而非現金)收取末期付款還款，可得出悉數結付裁決債項的具體時間表。連同張先生根據補充和解契據支付之現金款項，所有裁決債項將於完成TGL轉讓當日悉數結付。

據 貴公司年報所述，於二零一三年三月三十一日，貴集團之綜合無產權負擔現金結餘約為96,200,000港元。即使 貴集團有意進一步擴展其物業投資組合，惟董事表示彼等尚未物色到任何物業投資機遇。根據住宅物業的折現價值44,800,000港元及每月市值租金85,000港元(由 貴公司委聘之獨立估值師行(「估值師」)評定)，住宅物業將提供之每年回報率(扣除差餉、地租及管理費)約為2%。吾等曾與估值師進行討論，而估值師確認住宅物業的預期每年回報率，與目前市況相符。由於本港住宅市場前景明朗(於下文進一步論述)，加上增添住宅物業後，將進一步豐富 貴集團的物業投資組合，並為 貴集團提供租金收入來源，因此吾等認為 貴集團有關住宅物業的投資方案及該等修訂，符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 就末期付款對和解協議之條款作出該等修訂

根據和解協議，末期付款將悉數以現金結付。該等修訂旨在修改付款模式，致使部份末期付款，將以TGL轉讓的代價44,914,686港元抵償，而餘額則以現金支付。據 貴公司告知，末期付款金額為51,303,837.15港元，包括(i)張先生裁決利息之餘額48,152,494.68港元；及(ii)張先生進一步裁決利息3,151,342.47港元(乃由頒令後之日(即二零一二年三月八日)起直至完成轉讓當日(即二零一二年九月五日)期間按年利率8%計算)。吾等已查核適用利率及有關款項的計算方式，並認為末期付款乃按頒令條款公平計算得出。因此，張先生將以現金6,389,151.15港元結付末期付款餘額，而付款日期將為完成TGL轉讓當日。

根據補充和解契據，TGL轉讓代價將首先用於抵銷張先生進一步裁決利息，其後用作對銷張先生裁決利息之餘額。由於張先生將於完成TGL轉讓當日支付現金款項，故末期付款將於同日悉數結付。

經考慮(i) 貴公司可按具體時間表全數收回末期付款；(ii)TGL轉讓代價乃參照住宅物業的市值釐定(較估值有2.6%折讓)；(iii) 貴公司信納關於TGL集團及住宅物業的盡職審查結果；及(iv)豐富 貴集團投資物業組合切合其業務策略，吾等認為該等修訂符合 貴公司及股東的整體利益，而補充和解契據的條款屬一般商業條款，對獨立股東而言誠屬公平合理。

5. TGL轉讓

根據補充和解契據，張先生須及須促使楊女士按照TGL買賣協議的條款及條件，向 貴公司及／或其代名人轉讓TGL股份及TGL貸款，代價為44,914,686港元。TGL轉讓之代價乃經參考住宅物業之市值而釐定，當中亦已考慮1,200,000港元的折讓(即較估值有2.6%折讓)及完成TGL轉讓時，相當於不少於114,686港元之TGL集團現金結餘或淨現金等值資產。

(i) TGL集團的資料

張先生及楊女士為TGL的最終實益擁有人，而TGL為一家在英屬處女群島註冊成立的投資公司。張先生及楊女士分別擁有TGL已發行股本49.9%及50.1%權益，而TGL持有浩宏創業有限公司的全部權益。

浩宏創業有限公司為一間於香港註冊成立的公司，並為住宅物業的合法擁有人，主要從事上市證券買賣。根據浩宏創業有限公司之經審核財務報表，於二零一三年三月三十一日，浩宏創業有限公司所持香港上市證券之公平值約為2,100,000港元。所有相關證券於其後售出，而於二零一三年七月三十一日，浩宏創業有限公司並無持有任何證券投資。誠如 貴集團管理層確認，據彼等所深知，浩宏創業有限公司不再從事證券買賣業務，而於最後可行日期，亦無任何業務。

獨立財務顧問函件

下文載列TGL及浩宏創業有限公司的財務資料：

TGL自二零一三年六月三日起(註冊成立日期)至二零一三年七月三十一日期間之財務資料(以其於期內之未經審核財務報表為基礎)

	自二零一三年 六月三日起 (註冊成立日期) 至二零一三年 七月三十一日 期間 (未經審核) 港元
除稅前虧損	零
除稅後虧損	零
於二零一三年七月三十一日之資產淨值	7,800

浩宏創業有限公司截至二零一三年三月三十一日止兩個年度及自二零一三年四月一日起至二零一三年七月三十一日期間之財務資料(以其相應期間之經審核賬目為基礎)

	截至三月三十一日止年度	
	二零一三年	二零一二年
	(經審核)	(經審核)
	港元	港元
除稅前虧損	1,052,662	548,525
除稅後虧損	1,052,662	548,525
於三月三十一日之負債淨值	3,868,279	2,815,617

	自二零一三年 四月一日起至 二零一三年 七月三十一日 期間 (經審核) 港元
本期間溢利	15,497,018
於二零一三年七月三十一日之資產淨值	12,528,740

如上表所述，浩宏創業有限公司於截至二零一三年三月三十一日止年度錄得除稅後虧損約1,100,000港元，於自二零一三年四月一日起至二零一三年七月三十一日期間則錄得溢利約15,500,000港元。其於二零一三年三月三十一日擁有負債淨值約3,900,000港元，其後改善至於二零一三年七月三十一日之資產淨值狀況約12,500,000港元。浩宏創業有限公司於自二零一三年四月一日起至二零一三年七月三十一日期間之財政業績及狀況顯著改善，主要源於住宅物業之估值增益。根據浩宏創業有限公司由二零一三年四月一日至二零一三年七月三十一日期間的經審核財務報表，浩宏創業有限公司於二零一三年七月三十一日的負債，包括結欠TGL之集團內公司間貸款約33,600,000港元，以及應計開支約30,000港元。應計開支指應計審核費用及應付一間室內設計公司的保留款項。從經審核財務報表中未有發現或然負債。

根據TGL集團之未經審核綜合財務報表，TGL集團於二零一三年七月三十一日擁有資產淨值約11,600,000港元。TGL集團之主要資產為價值46,000,000港元之住宅物業，而主要負債則為TGL貸款。從TGL集團之未經審核綜合財務報表中未有發現或然負債。根據TGL買賣協議，TGL貸款將於完成TGL轉讓後悉數轉讓予 貴集團。

(ii) 住宅物業

住宅物業為位於香港西貢的一幢三層高排屋，總佔地面積2,380平方呎（「平方呎」），另加花園700平方呎和天台620平方呎，實用面積約1,604平方呎。該物業目前由張先生使用。誠如 貴集團的管理層確認，張浩宏先生（董事兼付款方之子）並無使用住宅物業。 貴公司已委聘估值師對住宅物業進行估值。住宅物業之估值按物業之現況利用市場法進行，其估值呈報為46,000,000港元，有關估值報告載於本通函附錄一內。吾等已經與估值師討論彼等的基準和假設，其內容載列於本通函附錄一之估值報告，吾等認為該等基準和假設屬公平合理，而其估值所採用的方法乃屬適當。

獨立財務顧問函件

根據差餉物業估價署發佈之香港物業報告2013及其每月補編，住宅物業之租金及售價指數自二零零九年起持續上升。於二零一三年上半年，受流動性充足及低息率帶動，住宅物業之售價及租金繼續上升。根據差餉物業估價署，較發達經濟體繼續實行量化寬鬆，預期低息環境將會持續，而預料美國將維持低息率至二零一五年，以刺激經濟增長。TGL轉讓將擴大 貴集團之物業投資組合，符合其業務策略。鑑於上述因素將推動香港樓市發展趨勢，吾等同意TGL轉讓將加強 貴集團物業發展及投資分部的未來增長。

吾等與 貴集團管理層討論過後，知悉 貴集團擬於完成TGL轉讓後持有住宅物業作出租用途，但 貴公司亦可能於租賃協議屆滿後以住宅物業作其他用途，包括但不限於作董事宿舍之用。

為了釐定TGL轉讓的代價， 貴公司已與付款方商談作出1,200,000港元(即住宅物業估值的2.6%)的折讓。基於住宅物業的經折讓價值約44,800,000港元及經計及TGL集團於二零一三年七月三十一日的資產淨額114,686港元(不包括住宅物業公平價值46,000,000港元及TGL貸款之賬面值34,512,570港元)後，TGL轉讓的代價已經釐定為44,914,686港元。

誠如 貴公司確認，董事會目前無意出售住宅物業，因為 貴集團物業投資業務所奉行的策略，為持有組合內的物業作租賃用途，務求為 貴集團帶來穩定收入來源，而非作投機買賣。由於商用物業亦是為租賃用途持有，吾等認為董事會對住宅物業之意向，符合 貴集團的業務策略。倘無法物色合適租戶或覓得合意租賃條款， 貴公司亦將考慮將住宅物業撥作董事宿舍。吾等從 貴公司得知，倘住宅物業撥作董事宿舍，董事會將考慮失去住宅物業之租金收入必須與所節省應付董事之租金開支(倘授予該等福利)之金額相應。基於可能節省租金開支，以及 貴集團可優化住宅物業之用途，吾等認為即使住宅物業用作董事宿舍將不會產生租金收入，亦符合 貴公司及其股東之整體利益。誠如 貴公司確認，根據 貴公司的企業管治政策，向董事授予任何福利須獲 貴公司薪酬委員會批准。此外，董事或會考慮利用住宅物業作銀行融資抵押，以提高其現金流量。

(iii) 通過 TGL 轉讓的方式轉讓住宅物業

在香港，藉轉讓持有物業公司(特別是離岸公司)而買賣物業，以節省印花稅，乃常見的做法。吾等亦從 貴公司及其法律顧問之解釋中得知，倘轉讓直接持有住宅物業之浩宏創業有限公司，可能須繳交印花稅，因為浩宏創業有限公司於香港成立，而其唯一資產為住宅物業。另一方面，TGL為於英屬處女群島成立之公司，因此TGL轉讓將毋須繳交任何印花稅。

鑑於(i)TGL為住宅物業的最終控股公司，且並無經營活動；(ii)TGL集團的資產主要為銀行結餘及住宅物業；(iii)TGL集團的所有債項和負債(TGL貸款除外)已於TGL買賣協議日期獲得解除；及(iv) 貴公司須信納TGL集團及住宅物業之盡職審查結果，吾等認為轉讓TGL股份及TGL貸款而不是直接轉讓住宅物業，乃按正常商業條款進行。基於可節省印花稅，付款方同意 貴公司將住宅物業的市值折讓，作為釐定TGL轉讓代價之基準。

(iv) 轉讓 TGL 貸款

經過與 貴公司及其法律顧問討論後，吾等明白，完成TGL轉讓後，作為TGL之債權人， 貴公司與TGL其他債權人將擁有清盤優先權，優於僅作為TGL股東之地位。倘TGL貸款獲豁免，而並非轉讓，相關金額將撥充資本，作為 貴公司對TGL之投資，在清盤時，僅於償還所有債權人之負債後，方會獲得償付。就此而言，吾等贊成 貴公司之意見，將TGL貸款轉讓予 貴公司，而非豁免TGL貸款，將令 貴公司擁有較佳之清盤優先權，符合 貴集團之整體利益。

根據「5. TGL 轉讓」一節所載吾等之分析，並計及TGL轉讓代價乃參考住宅物業市值之折讓後釐定，吾等認為，就獨立股東而言，TGL買賣協議之條款為一般商業條款，誠屬公平合理。

6. TGL轉讓可能帶來的財務影響

盈利

於和解後，末期付款將確認為 貴集團之其他收入。根據自二零一三年六月三日(註冊成立日期)起至二零一三年七月三十一日期間之未經審核財務報表，TGL於期內並無錄得損益。另一方面，截至二零一三年三月三十一日止年度，浩宏創業有限公司錄得虧損約1,100,000港元，而自二零一三年四月一日起至二零一三年七月三十一日期間則錄得溢利約15,500,000港元(根據其於相應期間之經審核賬目)。於完成TGL轉讓後，TGL集團將成為 貴集團的全資附屬公司。因此，TGL集團的業績將納入 貴集團的綜合收入表內。

資產淨值

於完成TGL轉讓後，TGL集團的資產及負債將納入 貴集團的綜合財務狀況表內。 貴集團的資產將因住宅物業按其公平價值注入而有所增加，而TGL貸款將被轉予 貴集團並將成為集團公司內的貸款。

(B) TGL買賣協議補充協議及建議租賃安排

1. TGL買賣協議補充協議

根據TGL買賣協議之條款，張先生及楊女士須於完成TGL轉讓後促使以交吉方式交付住宅物業。經進一步公平磋商後， 貴公司與付款方於二零一三年九月十一日訂立有條件TGL買賣協議補充協議，內容有關(其中包括)建議租賃安排。有關TGL買賣協議補充協議條款的詳情，載於本通函「董事會函件」一節。

2. 建議租賃安排之背景及理由

貴集團目前有兩項投資物業，包括位於香港新界並持作重新發展用途的住宅物業，以及持作租賃用途的商用物業。截至二零一三年三月三十一日止年度，商用物業為 貴集團貢獻租金收入約800,000港元。於最後可行日期，佔商用物業總建築面積約30%的區域，已租賃予一名獨立第三方，而相關租賃協議將於二零一五年三月屆滿。商用物業尚餘面積的租賃協議已於二零一三年七月屆滿，並正透過物業代理招租。

待完成TGL轉讓後，住宅物業將會加入 貴集團物業投資組合內。誠如上文所述， 貴集團有意出租住宅物業，進一步拓展租金收入來源。於完成TGL轉讓後，張先生曾就租回住宅物業接洽 貴公司。董事會認為，倘訂立租賃協議， 貴集團將可節省物色適當獨立租戶的時間及支出，而住宅物業可於完成TGL轉讓後，立即為 貴集團提供穩定租金收入來源。即使張先生獲准於完成TGL轉讓後繼續使用住宅物業，惟租賃協議下的租金將按市場水平釐定。有鑒於此，加上租賃協議將於完成TGL轉讓當日生效，即時為 貴集團提供租金收入來源，以及張先生可繼續使用住宅物業的期限僅為短短一年(可按市值租金續約)，吾等認為建議租賃安排符合 貴公司及股東的整體利益。

3. 租賃協議

完成TGL轉讓後，浩宏創業有限公司(為業主)、租戶及張先生(為擔保人)將就租賃住宅物業訂立租賃協議。租賃協議之條款詳情載於本通函「董事會函件」。

根據租賃協議，住宅物業將按一年固定年期出租，由完成TGL轉讓日期起計，月租為85,000港元(包括差餉、地租及管理費)。於緊隨固定年期屆滿後，租戶可選擇以租戶及業主協定之合理市值租金，再重續租約一年。

租金85,000港元乃參考住宅物業之現時市值租金(由估值師採用市場法估值)後釐定。吾等已與估值師討論達致住宅物業市值租金之所用基準及假設。於達致住宅物業市值租金時採用之假設包括(i)住宅物業按現狀出租，而租賃條款反映估值當日市場參與者之間的一般慣例；(ii)住宅物業在全面遵守及並無違反所有條例之情況下興建、佔用及使用；及(iii)已取得所有必要牌照、許可證、證書及授權。根據吾等與估值師之討論，吾等認為該等基準及假設誠屬公平合理，所採用之估值方法亦為適宜。

獨立財務顧問函件

誠如 貴集團管理層所述，吾等知悉訂立一年固定年期之租約，可讓 貴集團根據目前市況靈活調整租金，藉此於固定年期屆滿後獲取最大租金收入。根據差餉物業估價署發佈之香港物業報告2013及其每月補編，香港住宅物業整體租金指數自二零零九年持續上升，於二零一二年年底錄得按年增長6.4%，而於二零一三年第二季度則較二零一二年同期上升10%。鑑於住宅物業租金指數之升勢及釐定租金時將參考市值租金，吾等認為，就獨立股東而言，租賃協議之條款為一般商業條款，誠屬公平合理。

根據住宅物業的每月市值租金85,000港元及折現價值44,800,000港元，住宅物業可為 貴集團貢獻之每年回報率約為2%（即住宅物業年度租金收入（扣除差餉、地租及管理費）除以其折現價值）。經比較滙豐就1,000,000港元或以上款項提供之12個月定期存款年利率0.2%，加上 貴集團尚未物色到其他投資機遇，吾等贊同 貴公司管理層的意見，認為將住宅物業轉讓予 貴公司及按市值租金出租，實為適當的投資決定，而吾等認為建議租賃安排符合 貴公司及股東的整體利益。

四、推薦建議

經考慮上述各主要因素及原因後，吾等認為補充和解契據、TGL買賣協議、TGL買賣協議補充協議及租賃協議的條款乃按正常商業條款釐定，並對獨立股東而言誠屬公平合理，且該等修訂、TGL轉讓及建議租賃安排符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成於股東特別大會上所提呈以批准補充和解契據、TGL買賣協議、TGL買賣協議補充協議及租賃協議以及據此擬進行的交易的普通決議案。

此 致

大凌集團有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
申銀萬國融資(香港)有限公司
執行董事
張綺雯
謹啟

二零一三年十月十一日

以下為獨立估值師永利行評值顧問有限公司就物業權益於二零一三年七月二十二日之估值而編製之函件全文及估值證書，以載入本函。



永利行評值顧問有限公司
RHL Appraisal Limited

企業估值及顧問

電話 +852 2730 6212

傳真 +852 2736 9284

香港尖沙咀
星光行10樓1010室

牌照號碼：C-015672

敬啟者：

關於：香港新界西貢丈量約份238份中之第524號地段海景別墅A號屋(包括其地下外牆及車棚)的估值

1. 指示

吾等茲遵照閣下之指示，為大凌集團有限公司(「貴公司」)對位於香港新界西貢丈量約份238份中之第524號地段海景別墅A號屋(包括其地下外牆及車棚)(「該物業」)進行估值。吾等確認，吾等已進行物業視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零一三年七月二十二日(「估值日期」)之市值意見。

本函件構成估值報告一部分，旨在說明估值基準及方法、闡明假設及此項估值之限制條件。

2. 估值基準

吾等對該物業的估值乃吾等對其市場價值的意見，所謂市場價值，就吾等所界定者，乃指「自願買家與自願賣家經過適當市場推廣後，各方在知情、審慎及並無強迫的情況下，於估值日以公平交易一項資產或負債的估計金額」。

市場價值被理解為一項資產或負債在不考慮出售或購買的成本，及並沒有任何有關稅項或潛在的稅項可供抵消的情況下的估計價值。

市場價值乃賣方可於市場上合理取得的最佳價格，亦為買方可於市場上合理取得的最優惠價格。該估值尤其不包括因特別條款或情況(如非一般的融資、銷售及售後租回安排、合資經營、管理協議、與銷售有關的任何人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值元素)而被抬高或貶低的估計價格。在就該物業的市場價值進行估值時，亦不會考慮買賣成本，且不會抵銷任何相關的稅項。

3. 估值方法

於對該物業進行估值的過程中，吾等採納「市場法」，通過比較可比較物業的價格信息而作出。為達致資本值的公平比較，吾等已分析類似規模、性質、位置、城市規劃分區及發展密度的可比較物業的屬性，並仔細權衡各項物業各自的優點及不足。

4. 假設

吾等之估值乃以業主於市場上按其現有狀況出售該物業時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排之利益，以影響該物業之價值為假設。

吾等已假設該物業在完全遵守及並無違反所有條例之情況下興建、佔用及使用，惟另有說明者除外。吾等進一步假設，已就本報告所依據之該物業用途取得一切所需牌照、許可證、證書及授權書。

如就該物業有其他特殊假設，已載於該物業之估值證書的附註中。

5. 業權調查

吾等已就位於香港的該物業於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無核實該物業的擁有權或核實除吾等獲提供之資料的副本上載列外，是否存在任何修訂。

6. 限制條件

吾等已視察該物業之外部，並在許可的情況下視察該物業的內部。吾等視察該物業時，並無發現任何嚴重損壞。然而，由於吾等並無進行任何結構測量，因此，吾等無法呈報該物業是否確無蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無對該物業進行測試服務。

吾等並無進行任何實地測量以核實該物業的面積的真確性，惟吾等假設有關的文件所載的土地面積準確無誤。所有文件僅作參考，而所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無進行任何實地測量。

面積和建設完成年分皆為約數。吾等在報告中引述了實用面積的來源。然而，如果所報告的面積與其他來源相異，吾等不承擔任何責任。如吾等已進行面積測量，吾等會根據香港測量師學會分別於一九九九年三月及二零一二年十一月公佈的「測量實踐守則」及「測量實踐守則補充條文」內對實用面積的定義。假定為該物業能獲得一般主要服務。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供之資料，並接納 貴公司就有關事項給予吾等之意見，尤其是(但不限於)年期、法定通告、地役權、佔用情況、地盤及樓面面積以及辨識該物業之所有其他有關事項。

吾等無理由懷疑吾等所獲提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑任何重要資料被隱瞞。

於吾等之估值內，並無計及該物業之任何押記、按揭或結欠之債項或出售時可能產生之任何支出或稅項。吾等假設，該物業概不附帶可影響其價值之產權負擔、限制及繁苛開銷。

吾等對本報告的責任只限於對 貴公司亦只限於本報告的目的。對任何其他人士或任何其他目的，吾等將不承擔任何責任。未經吾等書面同意，本報告的全部或任何部分不得在任何公開文件中發表、披露或提述。

7. 說明

吾等之員工呂詩培先生及Sarah S.L. Book女士曾於二零一三年七月十五日對該物業進行實地視察。

吾等對該物業的估值乃根據《香港測量師學會物業估值準則(二零一二年第二版)》進行。

吾等以港元(「港元」)為單位對該物業進行估值。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港
九龍觀塘
開源道61號
金米蘭中心28樓
大凌集團有限公司 台照

代表
永利行評值顧問有限公司

聯席董事
呂詩培
MHKIS, RPS(GP), AAPI, CPV, MCom, MSc, BSc
謹啟

二零一三年十月十一日

呂詩培先生為註冊專業測量師(產業測量)，曾任職多間國際銀行及測量師行，具有逾十年房地產測量經驗。彼專責廠房及機械估值、按揭估值及地價評估等工作。此外，彼亦參與各類型物業之房地產資產管理，包括財務預算／計劃、統籌、控制及營運。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 七月二十二日 之市值 港元
香港新界西貢丈量 約份238份中之第524號 地段海景別墅A號屋 (包括其地下外牆 及車棚)	該物業為3層高獨立屋，連同 其外牆、車棚及花園區，構成 海景別墅一部分，位於新界西 貢區坑口永隆路以北，銜接清 水灣道近清水灣道五塊田區。 根據屋宇署發出的入伙紙(編 號：NT76/81；日期：一九八 一年四月三十日)，該物業於 一九八一年前後竣工，計劃用 作居住及停車場用途。	據指示方告知，於 估值日期，該物業 由業主估用。	46,000,000 (肆仟陸佰萬 港元正)
丈量約份238份中之 第524號地段不分割 份數第24/200份。	根據發展商之銷售小冊子，該 物業總佔地面積為2,380平方 呎，加700平方呎的花園及620 平方呎的天台	根據向差餉物業估價署取得 之資料，該物業之實用面積約 為149.0平方米(或約1,604平方 呎)。	
	該物業根據新批土地契約(編 號：6018)持有，為期99年，由 一八九八年七月一日起計，並 須根據土地註冊處之登記資 料，每年支付地租300港元。		

附註：

1. 根據土地註冊署之資料，該物業之登記擁有人為浩宏創業有限公司，見登記備忘錄(編號：10110501160097；日期：二零一零年十月十五日)，代價為26,800,000港元。
2. 根據清水灣半島北分區計劃大綱草圖(編號：S/SK-CWBN/5；日期：二零零六年六月九日)，該物業被劃為「住宅(丙類)3」地帶，該區擬主要發展低層、低密度住宅項目，而向城市規劃委員會申請後，亦可獲批准作為商業用途，服務附近的住宅區。

對現有建築物之新發展，或添加、改動及／或修改或重建，概不可令發展項目及／或重建項目總計超過下文指定之最高地積比率、佔地面積及建築物高度，或於發展審批地區草圖通知書首次在憲報刊登之日已存在之地積比率、佔地面積或建築物高度：

支區	最高地積比率	最大佔地面積	樓層數目	建築物高度
住宅(丙類)3	0.60	30%	3層 (包括車棚)	9米

3. 根據土地註冊處所得的資料，該物業須承受以下產權負擔：

- (i) 該物業包括其地下的外牆及停車位。
- (ii) 公契及管理協議(如規劃)，見登記備忘錄(編號：SK581239；日期：二零零三年十一月二十一日)。

1. 責任聲明

董事對本通函共同及個別承擔全部責任，當中載有就遵守上市規則而提供有關本公司資料之詳情。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺騙，亦無遺漏其他事項，致使本通函所載任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員

於最後可行日期，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文而被當作擁有或被視為擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所規定本公司保存之登記冊之權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

(b) 主要股東及其他人士之權益

根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東名冊顯示於最後可行日期，本公司得知以下於本公司之權益：

董事名稱	持有之每股 面值0.01港元 之普通股數目	股權百分比
張先生(附註1)	802,979,609	22.52%
楊女士(附註2)	802,979,609	22.52%

附註：

- 張先生個人持有602,388,715股股份。由於張先生為K.Y. Limited(「KY」)之唯一股東，故彼被視為擁有由KY持有之95,265,727股股份之權益。

張先生為楊女士之配偶，故被視為擁有由楊女士實益擁有之105,325,167股股份之權益。
- 楊女士為張先生之配偶，故被視為擁有由張先生實益擁有之697,654,442股股份之權益。

- 於二零零二年八月二十日，林文先生(「林先生」)及孫進林先生(「孫先生」)知會本公司，彼等分別持有165,050,000股股份及150,800,000股股份。為了保證股東登記冊之資料準確，本公司已於二零零四年六月十四日致函林先生及孫先生，查詢彼等當時在本公司之持股量。於二零零四年十二月十三日，本公司接獲林先生發出之函件，聲稱彼持有約5,000,000股股份，該項資料與於聯交所網站上及本公司有關林先生之權益記錄出現重大差別。儘管本公司一再向林先生及孫先生尋求根據證券及期貨條例之有效通知，惟本公司未能聯絡上彼等。截至最後可行日期，本公司尚未取得林先生及孫先生之進一步回覆。

3. 董事於合約及資產的權益

除執行董事張浩宏先生為張先生及楊女士之子，而二人為TGL買賣協議及TGL買賣協議補充協議之訂約方外，於最後可行日期，對於任何仍然生效及對本集團業務屬重大之合約或安排，概無董事擁有重大權益。

於最後可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零一三年三月三十一日(即本集團最近刊發之經審核賬目之編製日期)以來所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

4. 董事於競爭業務的權益

於最後可行日期，就直接或間接與本集團之業務競爭或可能有競爭之任何業務而言，概無董事或彼等各自之聯繫人士擁有該等業務或該等業務之權益。

5. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之合約)。

6. 訴訟

據董事所知，於最後可行日期，除本通函披露之和解安排及頒令外，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何事關重大之訴訟、仲裁或申索，據董事所知，本集團任何成員公司概無事關重大之待決訴訟、仲裁或申索，或面對訴訟、仲裁或申索之威脅。

7. 專家及同意書

以下為曾作出本通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
永利行評值顧問有限公司	獨立合資格估值師
申銀萬國融資(香港)有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

於最後可行日期，所有上述專家並無直接或間接於本集團任何成員公司擁有任何股權，也沒有任何權利(不論是否可依法執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何證券。

於最後可行日期，所有上述專家並無於本集團任何成員公司自二零一三年三月三十一日(即本集團最近刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

上述各名專家已就刊發本通函發出同意書，以按本通函之形式及涵義載入其函件及引述其名稱，且迄今未有撤回其同意書。

8. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。本公司於香港之主要營業地點及辦事處位於香港九龍觀塘開源道61號金米蘭中心28樓。
- (b) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (c) 本公司之公司秘書為黃展望先生，AHKSA, FCCA。
- (d) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

9. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本集團的財務或經營狀況自二零一三年三月三十一日(即本集團最近刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來，有任何重大不利變動。

10. 備查文件

下列文件之副本將於截至及包括股東特別大會日期之一般辦公時間內，於本公司之主要營業地點(地址為香港九龍觀塘開源道61號金米蘭中心28樓)可供查閱，亦將於股東特別大會上可供查閱：

- (a) 和解協議；
- (b) 補充和解契據、TGL買賣協議、TGL買賣協議補充協議及租賃協議表格；
- (c) 本公司組織章程大綱及細則；
- (d) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，全文載於本通函第28至29頁；
- (e) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，全文載於本通函第30至44頁；
- (f) 永利行評值顧問有限公司之估值報告，全文載於本通函第45至50頁；
- (g) 本附錄「專家及同意書」一節所指之同意書；及
- (h) 本通函。



STYLAND HOLDINGS LIMITED

大凌集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：211)

茲通告大凌集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一三年十月二十九日上午十一時正，假座香港九龍觀塘開源道61號金米蘭中心28樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過(無論是否作出修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 確認、批准及追認本公司與張志誠先生(「張先生」)於二零一三年八月十九日訂立之有條件補充和解契據(「補充和解契據」)及據此擬進行之交易，以根據補充和解契據(其中包括)修訂和解協議(日期為二零一二年六月二十六日，由本公司、張先生及楊杏儀女士(「楊女士」)訂立)關於張先生支付末期付款之條款，有關詳情載於本公司日期為二零一三年十月十一日之通函，而註有「A」字樣之補充和解契據議副本已提呈大會並由大會主席簽署，以供識別；
- (b) 確認、批准及追認本公司(作為承讓人)、張先生及楊女士(作為轉讓人)(「轉讓人」)於二零一三年八月十九日訂立之有條件買賣協議(「TGL買賣協議」)及據此擬進行之交易，買賣協議有關(其中包括)本公司收購 Treasure Glasshouse Limited (「TGL」)全部已發行股本及TGL結欠轉讓人及其各自聯繫人的股東貸款，註有「B」字樣之TGL買賣協議副本已提呈大會並由大會主席簽署，以供識別；及
- (c) 授權本公司任何一位董事，在彼絕對酌情認為對補充和解契據及／或TGL買賣協議及據此擬進行之所有交易之生效及執行屬必要、合適或權宜之情況下，就附帶於、從屬於或關於補充和解契據及TGL買賣協議

* 僅供識別

股東特別大會通告

所擬定之事項，代表本公司簽立一切其他文件、文據及協議(不論有否加蓋公司印章)，及作出一切有關行動或事情，並同意作出本公司董事認為符合本公司及其股東整體利益之有關修改、修訂或豁免。」

2. 「動議：

- (a) 確認、批准及追認由本公司與轉讓人訂立日期為二零一三年九月十一日之有條件補充協議(「**TGL買賣協議補充協議**」)，內容關於(其中包括)修訂TGL買賣協議之若干條款，以致：(i)浩宏創業有限公司(為業主)、K.C. (Asset) Limited(為租戶)(「**租戶**」)及張先生(為擔保人)將於完成TGL轉讓(定義見本公司日期為二零一三年十月十一日之通函)後訂立租賃協議(「**租賃協議**」)，據此，租戶同意根據租賃協議之條款及條件，租賃住宅物業(定義見本公司日期為二零一三年十月十一日之通函)，月租為85,000港元(註有「C」字樣之**TGL買賣協議補充協議**及**租賃協議**表格之副本已提呈大會並由大會主席簽署，以供識別)，以及據此擬進行之交易，包括但不限於訂立租賃協議；及
- (b) 授權本公司任何一位董事，在彼絕對酌情認為對**TGL買賣協議補充協議**及**租賃協議**及據此擬進行之所有交易之生效及執行屬必要、合適或權宜之情況下，就附帶於、從屬於或關於**TGL買賣協議補充協議**及**租賃協議**所擬定之事項，代表本公司簽立一切其他文件、文據及協議(包括但不限於**租賃協議**及不論有否加蓋公司印章)，及作出一切有關行動或事情，並同意作出本公司董事認為符合本公司及其股東整體利益之有關修改、修訂或豁免。」

承董事會命
大凌集團有限公司
公司秘書
王展望

香港，二零一三年十月十一日

附註：

1. 隨函附奉供大會使用之代表委任表格。
2. 委任受委代表之文據須由委任人或其正式授權法定代理人書面親筆簽署，或如委任人為法團則須經其蓋章或經獲授權簽署之高級人員、法定代理人或其他人士親筆簽署。

股東特別大會通告

3. 凡有權出席大會並於會上投票之股東，均可委派一位或多於一位受委代表，代其出席大會並投票。受委代表毋須為本公司股東。
4. 具有既定格式的代表委任表格，必須連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，最遲須於大會指定舉行時間四十八小時前送達本公司之香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
5. 填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將視作已撤回論。
6. 如屬任何股份之聯名登記持有人，則有關聯名登記持有人之任何一人均可就有關股份親身或委派代表在大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名有關聯名登記持有人親身或委派代表出席大會，則僅接受就有關股份在股東名冊名列於首並有出席之聯名持有人之投票，而不計其他登記持有人之投票。