

此乃要件 請即處理

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

閣下如已售出或轉讓所有名下之亞證地產有限公司股份，應立即將本通函、隨附之代表委任表格送交買方或承讓人，或經手出售或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理人，以便轉交買方或承讓人。

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



亞證地產有限公司

ASIASEC PROPERTIES LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：271)

(1) 重大出售事項及關連交易
涉及出售若干非控股物業權益；
(2) 可能宣派每股股份0.95港元之特別股息；
及
(3) 股東特別大會通告

本公司之財務顧問



YU MING INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED
禹銘投資管理有限公司

獨立董事委員會及獨立股東
之獨立財務顧問



PELICAN FINANCIAL
百利勤金融

除文義另有所指外，本封面所用的詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第7至26頁，而獨立董事委員會函件(包含其向獨立股東之推薦意見)載於本通函第27頁。獨立財務顧問百利勤金融有限公司之意見函件(包含其向獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦意見)載於本通函第28至53頁。

本公司謹訂於二零二一年十月二十六日(星期二)下午三時正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店B3層舉行股東特別大會，通告載於本通函第74至76頁。本通函隨附股東特別大會上適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按照其上印列之指示填妥，並盡早交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。惟無論在任何情況下，該表格須於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時前(公眾假期之任何部份不得計算在內)交回。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

股東特別大會預防措施

關於股東特別大會採取的措施以嘗試預防及控制新型冠狀病毒(「COVID-19」)蔓延，請見本通函第1頁，其中包括：

- 強制量度體溫
- 強制每名出席人士配戴外科口罩

任何不遵守上述預防措施或須遵守香港政府任何規定接受隔離的人士，可能會被拒絕進入股東特別大會會場。本公司亦鼓勵股東考慮委任股東特別大會主席為其代表就相關決議案於股東特別大會上投票，以代替親身出席股東特別大會。

二零二一年十月五日

目 錄

	頁次
股東特別大會預防措施	1
釋義	2
董事會函件	
緒言	7
買賣協議	8
重組	16
有關目標集團及完成重組時之該等物業之資料	18
該交易對本公司之財務影響	20
本公司自該交易產生之所得款項之用途	20
本公司可能宣派特別股息	20
有關本公司、天安及買方之資料	21
董事會對建議事項之評估	21
上市規則之涵義	24
股東特別大會	25
推薦意見	26
其他資料	26
獨立董事委員會函件	27
獨立財務顧問之意見函件	28
附錄一 — 本集團的財務資料	54
附錄二 — 物業估值報告	56
附錄三 — 一般資料	69
股東特別大會通告	74

股東特別大會預防措施

鑒於COVID-19疫情持續及近期為預防及控制其蔓延而推出的規定，本公司將於股東特別大會實施以下預防措施：

- (i) 於股東特別大會會場入口為每名股東、受委代表及其他出席人士安排強制量度體溫。任何體溫超過攝氏37.4度的人士可能會被拒絕進入及被要求離開股東特別大會會場。
- (ii) 所有股東、受委代表及其他出席人士如(a)於過去14日內任何時間於中國內地、澳門及台灣或於過去21日內任何時間於海外外遊，或曾與符合此描述的任何人士有緊密接觸（根據香港政府不時發佈的最新指引www.chp.gov.hk）；(b)正按香港政府任何規定接受強制隔離（包括家居隔離），或曾與符合此描述的任何人士有緊密接觸；(c)確診COVID-19、COVID-19初步測試呈陽性反應或懷疑感染COVID-19，或曾與符合此描述的任何人士有緊密接觸；或(d)出現任何流感類似症狀，可能會被拒絕進入及被要求離開股東特別大會會場。
- (iii) 所有股東、受委代表及其他出席人士於股東特別大會會場內須全程配戴外科口罩。任何不遵守此規定的人士可能會被拒絕進入及被要求離開股東特別大會會場。座位之間亦建議保持安全距離。

在香港法例容許的情況下，本公司保留拒絕任何人士進入或要求任何人士離開股東特別大會會場的權利，以確保股東特別大會出席人士的安全。

為保障所有持份者的健康及安全以及與近期COVID-19的預防及控制指引保持一致，本公司提醒所有股東就行使投票權而言，毋須親身出席股東特別大會。作為親身出席股東特別大會的替代方案，鼓勵股東考慮委任股東特別大會主席為其代表，透過提交填妥投票指示的代表委任表格，就相關決議案於股東特別大會上投票。

本通函隨附股東特別大會之代表委任表格。另外，代表委任表格可於本公司網站<http://www.asiasec.com.hk>及聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>下載。閣下如非登記股東（如閣下的股份是通過銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司所持有），閣下應直接向閣下的銀行或經紀或託管人（視情況而定）諮詢以協助閣下委任代表。

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公佈」	指	本公司日期為二零二一年七月九日關於建議事項的公佈
「亞證地產物業」	指	截至該聯合公佈日期及直至最後實際可行日期本公司擁有權益之物業
「聯營公司」	指	除另有界定者外，具有香港財務報告準則賦予的涵義
「董事會」	指	本公司之董事會
「BVI Holdco」	指	一間於英屬維京群島註冊成立或即將註冊成立之有限公司，於重組完成時為本公司之直接全資附屬公司
「本公司」	指	亞證地產有限公司，一間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：271）
「完成」	指	根據買賣協議完成該交易
「完成日期」	指	於達成（或獲豁免（倘適用））所有該等條件後的第三個營業日，或買方與本公司可能以書面協定的有關較後日期
「該等條件」	指	買賣協議所載該交易的先決條件，須於最後截止日期或之前達成或獲豁免（倘適用）
「代價」	指	買方就該交易應付予本公司的總代價，即1,080,000,000港元
「丹楓」	指	丹楓（香港）有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為本公司之直接全資附屬公司及於重組完成時為目標公司之直接全資附屬公司

釋 義

「董事」	指	本公司之董事
「可分配溢利」	指	本公司之二零二零年年報所披露本公司於二零二零年十二月三十一日的可分配溢利
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零二一年十月二十六日(星期二)下午三時正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店B3層舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准該交易及宣派特別股息
「除外公司」	指	丹楓於最後實際可行日期的若干全資附屬公司，於重組完成時不包含在目標集團內
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會轄下之獨立委員會(由餘下之獨立非執行董事(不包括楊麗琛女士)李澤雄先生及蔡健民先生組成)，成立目的為就該交易及可能宣派特別股息向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	百利勤金融有限公司(根據證券及期貨條例可准從事第6類(就機構融資提供意見)規管活動之持牌法團，就該交易及可能宣派特別股息向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問

釋 義

「獨立股東」	指	概無於買賣協議中擁有權益以及毋須根據上市規則於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行之交易以及特別股息放棄投票的股東（不包括天安及其聯繫人（定義見上市規則），亦不包括買方）
「該聯合公佈」	指	由本公司與天安於二零二一年六月二十三日聯合刊發的公佈
「最後實際可行日期」	指	二零二一年九月二十九日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二一年十月三十一日，或買方與本公司可能以書面協定的有關其他日期
「主板」	指	由聯交所營運的聯交所主板（不包括期權市場），獨立於聯交所GEM並與之並行運作
「要約」	指	天安於二零一六年收購本公司控制性股權的全面要約
「要約函」	指	天安就建議事項向本公司發出日期為二零二一年六月二十三日的要約函
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載用於釐定交易的分類之百分比率
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括台灣、香港及中華人民共和國澳門特別行政區
「該等物業」	指	於完成重組時及截至完成時，本公司透過其於聯營公司（即目標集團）之權益擁有之若干物業及車位

釋 義

「建議事項」	指	天安就(i)該交易；(ii)丹楓重組；及(iii)本公司將該交易所得款項及可分配溢利用於宣派特別股息而向本公司提出的建議
「買方」	指	進盛投資有限公司，一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，並為天安之直接全資附屬公司及買賣協議項下之買方
「記錄日期」	指	為釐定股東享有特別股息的權利而將指定的日期
「重組」	指	本公司及丹楓的重組，如本通函「董事會函件」—「重組」一段所述
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	買方與本公司就該交易訂立之日期為二零二一年八月二日之買賣協議
「待售股份」	指	於重組後及緊接完成前，BVI Holdco合法並實益擁有目標公司所有相關數目的普通股份，相當於完成時目標公司的全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股份」	指	本公司之普通股
「股東」	指	本公司之股東
「股東貸款」	指	目標公司於重組完成時應付BVI Holdco的任何股東貸款
「特別股息」	指	本公司擬於完成發生時向股東宣派及派付每股股份0.95港元之特別現金股息

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「天安」	指	天安中國投資有限公司，一間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：28），為本公司之主要股東
「天安集團」	指	天安及其附屬公司
「目標公司」	指	一間於英屬維京群島註冊成立或即將註冊成立之有限公司，於重組完成時為BVI Holdco之直接全資附屬公司
「目標集團」	指	於重組完成時的目標公司及目標公司直接或間接擁有權益之若干公司（不包括除外公司），有關詳情載於本通函之「董事會函件」「重組－目標集團於重組後及緊接完成前的集團架構」一段
「該交易」	指	根據買賣協議，BVI HoldCo向買方出售待售股份及BVI Holdco向買方轉讓股東貸款
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「估值師」	指	Norton Appraisals Holdings Limited，本公司為評估該等物業的價值而委任的獨立物業估值師
「平方呎」	指	平方呎
「%」	指	百分比

在本通函內，除文義另有所指外，「緊密聯繫人」、「關連人士」及「主要股東」等詞彙具有上市規則賦予該等詞彙的涵義。



亞證地產有限公司
ASIASEC PROPERTIES LIMITED
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：271)

執行董事：

李成偉 (主席)
李樹賢 (行政總裁)
勞景祐
杜燦生

註冊辦事處：

香港
灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈
9樓

獨立非執行董事：

李澤雄
蔡健民
楊麗琛

敬啟者：

(1) 重大出售事項及關連交易
涉及出售若干非控股物業權益；
(2) 可能宣派每股股份0.95港元之特別股息；
及
(3) 股東特別大會通告

緒言

茲提述有關天安向本公司作出建議事項之該聯合公佈、本公司日期為二零二一年六月三十日、二零二一年七月九日、二零二一年七月三十日、二零二一年八月三十一日及二零二一年九月三十日之公佈，以及本公司與天安聯合發佈日期為二零二一年八月二日有關買賣協議及其項下擬進行之交易之公佈。

誠如該聯合公佈所披露，於二零二一年六月二十三日，天安(本公司之主要股東)向本公司發出有關建議事項之要約函，據此，天安建議(i)透過收購目標集團(即本公司之所有聯營公司權益)，收購本公司於香港之聯營公司持有之全部物業權益；及(ii)於該交易完成時，董事會應將該交易的所得款項以及可分配溢利用於宣派每股股份0.95港元之特別股息。此外，誠如該公佈所披露，於二零二一年七月九日，經向本公司顧問就建議事項尋求專業意見後，董事會決議向獨立股東提呈建議事項以供考慮。

董事會函件

誠如本公司與天安於聯合發佈之日期為二零二一年八月二日之公佈所披露，於二零二一年八月二日，本公司根據建議事項之條款就該交易與買方（天安之直接全資附屬公司）訂立買賣協議。

本通函的目的為向閣下提供（其中包括），(i)該交易的進一步資料；(ii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見函；(iv)該等物業的物業估值報告；及(v)召開及舉行的股東特別大會之通告，以考慮並酌情批准該交易及可能宣派特別股息。

買賣協議

買賣協議之主要條款如下：

日期

二零二一年八月二日

訂約方

- (1) 買方（作為買方）
- (2) 本公司（作為賣方）

主體事宜

根據買賣協議及待該等條件獲達成或獲豁免（倘適用）後，(i)買方應收購而本公司應促使BVI Holdco出售待售股份；及(ii)BVI Holdco將向買方轉讓股東貸款。待售股份（相當於目標公司全部已發行股本）連同於完成日期或之後宣派、作出或派付的任何股息或其他分派所附的所有權利將不附帶任何產權負擔予以出售。

代價

該交易之代價為1,080,000,000港元，且應於完成時由買方以電子轉讓方式（或買方與本公司以書面協定的有關其他方式）付予BVI Holdco（或其代名人）。

董事會函件

代價乃經天安（即買方的控股公司）考慮以下因素後釐定：(i)目標集團的資產淨值；(ii)本公司應佔聯營公司業績，截至二零二零年十二月三十一日止年度虧損約69,029,000港元及截至二零一九年十二月三十一日止年度溢利約8,967,000港元；(iii)本公司股份價格較本公司資產淨值之折讓；(iv)截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度本公司已收取來自聯營公司股息分別為約65,215,000港元及無；及(v)於該聯合公佈「建議事項的理由及裨益」一節中所載建議收購事項（定義見該聯合公佈）的理由及裨益。

代價乃由天安釐定及董事會並無參與協商或考慮建議事項。據天安所告知，建議事項構成一項從本公司收購目標公司的要約，本公司可接受或否決建議事項，但代價屬非協商性質，像根據香港公司收購及合併守則第18.3條之「不提高要約價格的聲明」。

建議事項首先由天安之管理層於二零二一年第二季度考慮，建議事項未有改變天安對目標集團的意向。無論建議事項如何，天安認為目標集團乃一項長期投資，且無意出售目標集團。然而，待目標集團之聯營公司成員達成共識後，按天安一貫的投資策略，出售目標集團之聯營公司持有的個別物業單位時，以反映出其內在價值。

儘管於目標集團的權益對本公司的資產淨值尤為重要（佔本集團於二零二零年十二月三十一日的資產淨值約58.8%），目標集團之聯營公司不會併入本集團的賬目中，亦不會為本集團帶來任何收入及經營溢利。這或會使本公司的市值扭曲，導致股份價格相對資產淨值大幅折讓。天安認為，建議事項能夠釋放本公司的價值，這能明顯體現在股份的價格自該聯合公佈日期以來大幅上升逾20%，而恒生指數於同期下跌逾10%。鑒於目標集團的權益相對天安集團的資產淨值較小（佔天安集團於二零二零年十二月三十一日的資產淨值約10%），天安願提呈建議事項以進行內部重組，將目標集團從本公司中轉讓予買方。於完成後，天安於目標集團的有效權益將僅提高獨立股東持有的部分。

儘管代價較目標集團於二零二一年六月三十日經調整的資產淨值為2,540,150,000港元折讓約57.5%（經計及二零二一年七月八日該等物業的估值），經考慮以下因素，董事（李成偉先生、勞景祐先生、杜燦生先生及楊麗琛女士須就相關董事會決議案放棄

投票，以及李澤雄先生及蔡健民先生（即餘下之獨立非執行董事，其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」）除外）認為買賣協議及其項下擬進行之交易（須收取可派付特別股息的代價）屬公平且合理並符合股東整體利益：—

(i) 出售該等物業的障礙

自一九七九年至一九九二年期間建成該等物業起，本公司透過投資目標集團之聯營公司連同兩名獨立投資者一直於該等物業中擁有權益。相關聯營公司的其他股東為獨立於本公司及其關連人士（包括天安）的第三方，且(a)相關聯營公司的其他股東的董事、法定代表與任何最終實益擁有人；及(b)本公司與本公司層面就出售該等物業之關連人士（包括天安）之間概無作出任何安排。目標集團概無投資者，包括本公司，於目標集團中擁有控股股權，而出售該等物業的主要決定須根據有關聯營公司的相關組織章程細則獲得大部分的投資者及／或投資者之間訂立的協議作出的批准。實際上，目標集團的所有主要決定已於過去四年獲投資者一致批准。為保持長期建立的夥伴關係，預期出售該等物業將僅於未來獲得其股東的一致同意方可進行。該等物業已共同持有作長期投資超過二十九年。由於目標集團之聯營公司的各股東有其自身對該等物業的投資策略（包括翻新、租賃及出售），當該等物業的個別物業單位出現潛在買家時，彼等間難以就出售策略達成共識，往往導致出售該等物業的個別物業單位的數量進度緩慢。本公司預期該局面將會繼續存在，該等物業的投資何時將會實質上變現尚未確定。載於本通函附錄二物業估值報告的該等物業的估值將僅於其獲出售的情況下變現。另外，有關估值將僅保持為目標集團之聯營公司資產負債表中的賬面紀錄，且聯營公司將如下所述向本公司分派微薄的股息。有關賬面值將於財務賬目中保持「鎖定」狀態，且股份將繼續以較大折讓（價值陷阱）進行交易，惟直至清盤前對股東並無真實的貨幣價值。建議事項，甚至僅僅是公佈該建議事項，已向股東釋放重大金額的鎖定價值（誠如本公司股份價格上漲所反映）。

(ii) 目標集團之聯營公司之財務影響

目標集團之聯營公司錄得虧損，於過去兩年並無對本集團的財務業績帶來重大貢獻—截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得虧損，及截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得輕微溢利。另外，由於目標集團之聯營公司不會併入本集團的賬目，彼等的財務表現不會反映在本集團的收入及經營溢利中，惟作為「分攤聯營公司之溢利或虧損」。因此，該交易預計將不會對本集團未來財務報表中的收入及經營溢利造成影響。

目標集團之聯營公司主要從該等物業的租賃及物業管理收益（「租賃業務」）中及出售該等物業獲得收入。除自出售該等物業獲得的非經常性收入外，以下載列截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月租賃業務的財務表現：—

	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
來自租賃業務的收入				
— 租賃	116,599	112,345	56,051	56,227
— 物業管理	12,318	12,909	6,538	6,383
	128,917	125,254	62,589	62,610
經營開支	61,320	65,070	36,212	21,656
除稅前收入淨額	67,597	60,184	26,377	40,954

租賃業務對本公司的回報相對較低。根據以上所述，二零一九年及二零二零年租賃業務的平均除稅前收入淨額約63.9百萬港元，其中本公司應佔約24.4百萬港元。代價為本公司應佔該平均除稅前收入淨額約44.3倍。根據二零一九年及二零二零年的平均除稅前收入淨額，租賃業務將需時逾四十四年積累的盈利相當於應佔本公司代價金額1,080,000,000港元。截至二零二零年十二月三十一日止年度，租賃業務的收入主要來自租賃該等物業的商業及工廈單位，佔租賃業務總收入約88%。然而，該等物業的商業及工廈單位平均出租率於過去五年不如理想，自二零一六年上半年（發出要約的

時間)的約90%下降至二零二一年上半年(考慮建議事項的時間)的約59%。於二零一六年七月至二零一七年七月期間,平均出租率降低乃主要由於一名主要租戶於租賃條款到期後減少其租賃面積約263,000平方呎(佔該等物業商業及工業單位總租賃面積約22.5%)。直至最後實際可行日期,儘管聯營公司的管理層不斷尋找新租戶(包括但不限於透過物業代理及聯營公司銷售及租賃部的業務合約進行租賃),大部分可租賃區域仍然空置。本公司(作為被動投資者)透過聯營公司收取每月租金報告並密切監察其表現。住宅物業的收入貢獻於過去五年一直相對較低,原因是於期內已出租單位不多於五個洋房。於二零二一年六月三十日,住宅物業包括紅山半島的33個洋房及103個車位,其中五個洋房已出租,每年平均總收益率約1.6%。鑒於該等優質物業的低總收益率及於租賃前根據各該等優質房屋的情況對其進行的翻新或會花費約1.0百萬港元至4.5百萬港元,租賃該等住宅物業的淨回報微乎其微,因此,聯營公司的股東自二零一七年起已決定推出供銷售的住宅物業,而非出租。然而,由於聯營公司各股東對該等住宅物業(包括翻新及定價)有各自的出售策略,當該等住宅物業出現潛在買家,彼等間難以達成共識,導致出售速度緩慢。

截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度收取來自本公司聯營公司的股息分別約65,215,000港元及無,平均為32,607,500港元。代價為本公司於過去兩年收取有關平均股息約33.1倍。假設目標集團之聯營公司分派股息與二零一九年及二零二零年保持一致,有關獲得的股息獲悉數宣派並派付予股東,股東將需時約三十三年收取相當於代價金額1,080,000,000港元。股東應注意,租賃業務的除稅前收入淨額不足以在未出售該等物業的情況下向本公司每年分派32,607,500港元的股息。

在不考慮出售該等物業的不確定性情況下,建議事項為獨立股東提前獲得於聯營公司的投資回報帶來機遇。

(iii) 投資收益率

根據本公司應佔二零一九年及二零二零年來自租賃業務的平均除稅前收入淨額約24.4百萬港元以及代價1,080,000,000港元，天安就該交易的每年收益率約2.3%。

根據二零一九年及二零二零年來自目標集團之聯營公司獲取的平均股息32,607,500港元以及代價1,080,000,000港元，天安就該交易的每年收益率約3.0%。

誠如天安截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報中所披露，天安於二零二零年的貸款成本為1.32%至10%。上述收益率僅稍微高於天安於最低貸款成本，而出售該等物業的不確定性將由天安承擔。

(iv) 股份的市值

本集團資產的市值被低估，在過去一年中，直至該聯合公佈日期（包括當日）股份價格的市盈率為0.31至0.38倍（基於股份最低及最高收市價1.10港元及1.33港元以及於二零二零年十二月三十一日本集團資產淨值每股股份3.50港元）。實際上，股份以較本集團資產淨值折讓62%至69%交易，這表明較資產淨值折讓較大的要約價於吸納投資者投資本公司的業務尤為需要。該折讓反映其代價對目標集團經調整的資產淨值折讓57.5%優於股份價格的折讓。

(v) 可供比較交易

鑒於上文第(i)點提及聯營公司獨特的投資背景及股權架構，本公司不能確定相似的交易作比較目的。

相反，本公司認為要約的條款於評估代價更具有關聯性。於二零一六年，天安作出要約收購本公司的控股股權。根據要約價每股股份2.75港元及當時已發行的1,242,424,945股股份，本公司全部已發行股份價值約3,416,668,599港元。鑒於本集團的業務性質以重資產為主，主要包括物業權益（乃本集團透過於聯營公司的權益於該等物業的全資物業及非控股權益），且本集團擁有與其業務相關的負債，本公司認為參考本集團的資產及負債組合評估要約代價（即天安對本集團的估值）最為適合。於二零一六年六月三十日，本集團資產主要包括於聯營公司的投資額為3,158,109,000港元以及其他資產，包括現金及銀行結餘為1,104,071,000港元及投資物業為1,038,750,000港元。本集團的負債主要包括遞延稅項負債為135,535,000港元、應付款項及應計費用為

董事會函件

214,706,000港元以及應付聯營公司款項為98,655,000港元。假設本集團的其他資產及負債按美元兌美元收購，於聯營公司投資的要約代價將約1,559,664,599港元，較聯營公司於二零一六年六月三十日的賬面值折讓約50.6%。折讓的計算如下：

要約代價 ^{附註1}	3,416,668,599港元
減：於二零一六年六月三十日本集團就代價之其他資產之 代價及負債（於聯營公司的投資除外） ^{附註2}	1,857,004,000港元
於聯營公司投資的要約代價	1,559,664,599港元
於二零一六年六月三十日於聯營公司之投資的賬面值	3,158,109,000港元
折讓相當於聯營公司投資的要約代價對於二零一六年六月 三十日之聯營公司投資的賬面值	50.6%

附註：

1. 要約代價為3,416,668,599港元，相當於要約期間已發行股份100%的要約價值。
2. 於二零一六年六月三十日，除於聯營公司的投資為3,158,109,000港元外，本集團的其他資產包括現金及銀行結餘為1,104,071,000港元，投資物業為1,038,750,000港元，物業、廠房及設備為85,240,000港元，可供出售之金融資產為45,526,000港元以及其他為33,085,000港元；本集團的負債包括遞延所得稅負債為135,535,000港元，應付款項及應計費用為214,706,000港元，應付聯營公司款項為98,655,000港元及應付所得稅為772,000港元。除了目標集團之聯營公司，於二零一六年六月三十日本集團的資產淨值為1,857,004,000港元。

目標集團主要包括於聯營公司的投資。於二零二一年六月三十日，聯營公司的總資產約8,777.4百萬港元，主要包括該等物業（包含投資物業約7,457.1百萬港元及供銷售的物業約1,148.8百萬港元）；而聯營公司的總負債約1,499.3百萬港元，主要包括過往該等物業重估收益產生的遞延稅項負債約1,309.6百萬港元。聯營公司的資產淨值約7,278.1百萬港元，其中應佔目標公司約2,537.9百萬港元。於二零二一年六月三十日，目標集團經調整的資產淨值約2,540.2百萬港元（經計及二零二一年七月八日該等物業的估值）。天安透過要約於二零一六年六月三十日獲得聯營公司的投資以及天安透過建議事項將收購目標集團本質上屬於同一目標業務。因此，比較折讓相當於代價於二零二一年六月三十日目標集團經調整的資產淨值與折讓相當於聯營公司的要約代價較於二零一六年六月三十日聯營公司投資價值是就評估代價的公平性及合理性屬關聯且恰當。

本公司認為接納要約能夠切實表明要約代價折讓的公平性及合理性。待要約完成時，天安已自當時的股東中收購本公司約90.65%的股權，這表示當時超過90%的股東認為折讓50.6%對彼等而言屬公平且合理。儘管代價的折讓約7個百分點高於要約代價的折讓，經考慮上文「買賣協議－代價－(ii)目標集團之聯營公司之財務影響」一段所述的該等物業的工廈及商業物業單位平均出租率從二零一六年上半年（發出要約的時間）約90%大幅下跌至二零二一年上半年（考慮建議事項的時間）的約59%，較低的出租率或會導致天安持有該等物業的回報減少，因此，本公司認為更審慎的要約價及稍高折讓屬可接受。

(vi) 股份價格表現

股份的收市價於二零二一年六月二十四日（即刊發該聯合公佈後的交易日）上升約27%，強烈表明市場對建議事項的積極迴響。股份於該聯合公佈日期前十二個月內的平均收市價為1.18港元，並於該聯合公佈日期起直至最後實際可行日期（包括當日）穩定在1.54港元至1.65港元之間。

該等條件

完成須待以下各項該等條件達成後方可作實：

- (i) 根據上市規則由股東及／或獨立股東於股東特別大會上通過批准該交易的決議案，及本公司於完成後於實際可行情況下盡快向於記錄日期名列本公司股東名冊之股東分派特別股息；
- (ii) 重組已妥當完成；
- (iii) 於完成前已取得且並未被撤銷有關買賣協議項下擬進行之交易的所有其他必要政府及監管批准、同意、豁免、授權、登記、備案以及遵守上市規則及其他適用法律法規項下所有規定；
- (iv) 於完成前已自任何相關第三方（倘適用）取得且並未被撤銷有關買賣協議項下擬進行之交易的所有必要同意、豁免及／或授權；

- (v) 本公司提供或作出的聲明、保證及承諾仍屬真實及準確，且在任何重大方面不含誤導成份，猶如該等聲明、保證及承諾於完成時及買賣協議日期至完成日期期間任何時間重申；及
- (vi) 買方提供或作出的聲明、保證及承諾仍屬真實及準確，且在任何重大方面不含誤導成份，猶如該等聲明、保證及承諾於完成時及買賣協議日期至完成日期期間任何時間重申。

上述條件(i)至(iv)不能獲豁免。買方或會於任何時候全權酌情豁免條件(v)，而本公司或會於任何時候全權酌情豁免條件(vi)。於最後實際可行日期，概無該等條件已獲達成。

完成

於最後截止日期或之前達成(或獲豁免(倘適用))該等條件後，應於完成日期完成買賣協議項下擬進行的交易。

於最後實際可行日期，丹楓為本公司之全資附屬公司，而本公司為天安之非全資附屬公司。於重組完成後及完成時，目標公司(即重組後丹楓的控股公司)將不再為本公司之附屬公司，且本公司將不再於目標公司擁有任何權益。

倘買方或本公司(視情況而定)未能於最後截止日期下午五時正或之前達成或獲豁免任何該等條件，則(i)買賣協議將於當日當時即刻終止；(ii)於買賣協議項下各方的所有權利、義務及責任將停止及終止，惟於終止前已產生之任何先行權利及義務除外；及(iii)買賣協議訂約方概不得向對方提起任何索償，惟先前任何違反買賣協議任何條例而產生的索償除外。

重組

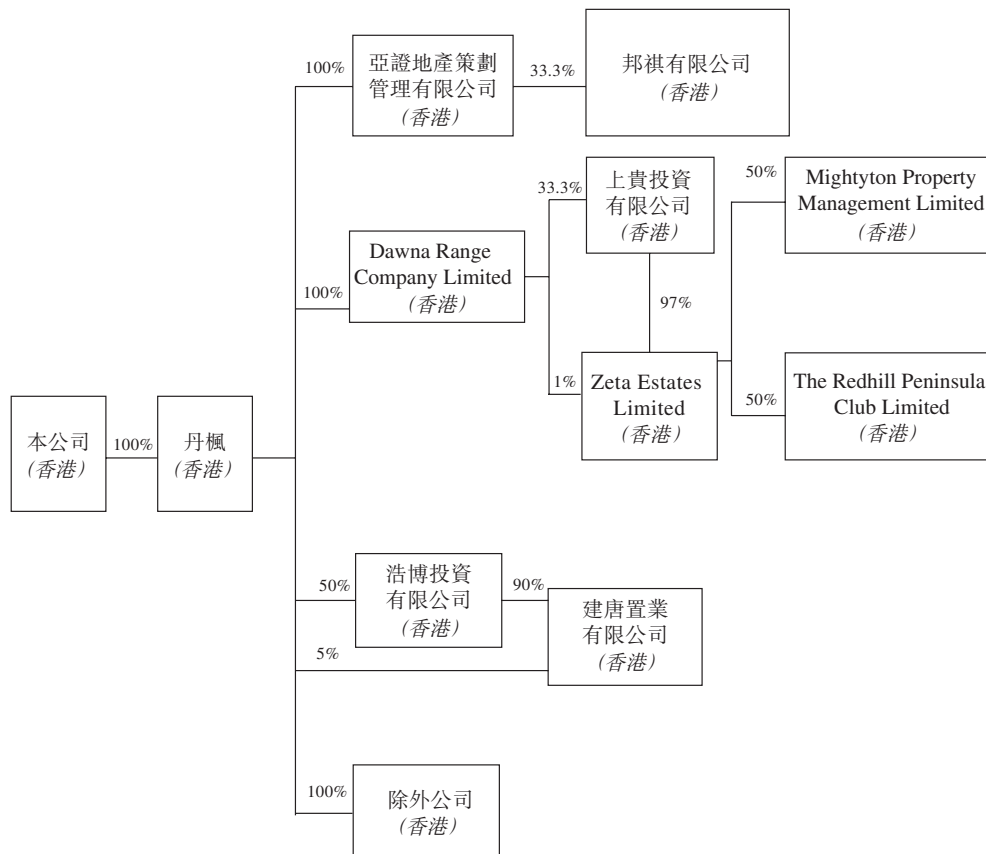
作為該交易完成的條件，本公司和丹楓應就以下事項進行重組(其中包括)：(i) BVI Holdco由本公司直接全資擁有，而目標公司由BVI Holdco直接全資擁有；(ii)本公司向目標公司轉讓丹楓已發行股份總數；(iii)將丹楓的除外公司之該等股東貸款轉讓至本公司或其全資附屬公司；(iv)任何丹楓應付除外公司之有關金額應由本公司悉數結清；及(v)目前由丹楓持有之除外公司不包含在目標集團內。

董事會函件

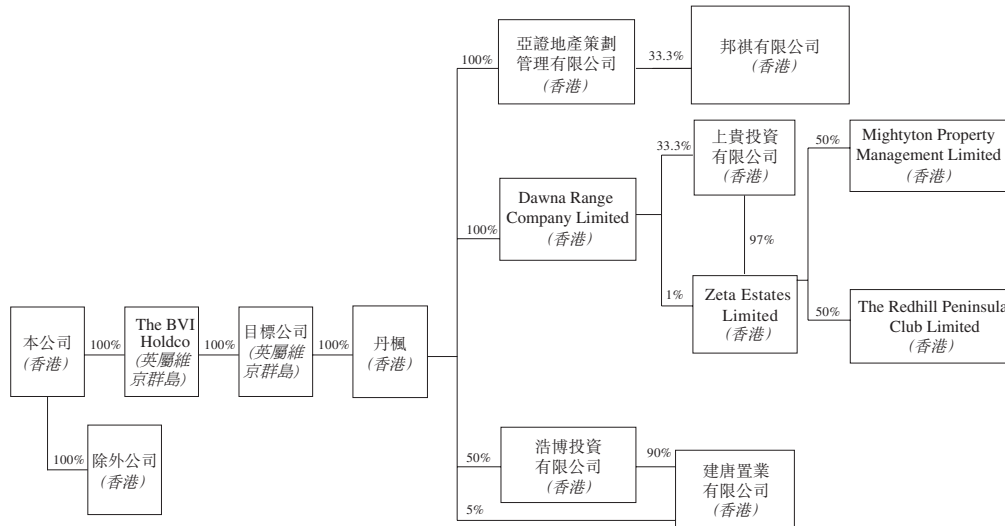
除外公司之業務為物業投資及物業管理。除外公司持有之主要物業權益為位於香港尖沙咀的港晶中心的部分及香港的若干住宅物業單位、商業物業及車位。除外公司為本公司之全資附屬公司並由本公司控制。除外公司之財務業績併入本公司的賬目。目標集團透過其於聯營公司之權益持有該等物業之非控股權益。聯營公司的財務業績並未併入本公司之賬目，因此，預計該交易日後將不會對本集團財務報表之收入及經營溢利產生任何影響。

(i)重組前丹楓於最後實際可行日期；及(ii)目標集團於重組後及緊接完成前之集團架構如下：

重組前丹楓於最後實際可行日期之集團架構



目標集團於重組後及緊接完成前之集團架構



有關目標集團及完成重組時之該等物業之資料

目標集團

目標公司將為一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司及一間投資控股公司。目標集團從事物業控股及投資。目標集團之主要資產主要為本公司透過其於聯營公司之權益而持有之該等物業。

下文所載列分別為截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止年度之根據香港財務報告準則編製的目標集團的未經審核綜合財務資料（假設重組分別於二零一九年一月一日及二零二零年一月一日發生以及不包括除外公司的財務業績）：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)
收入	26	26
除稅前溢利／(虧損) 淨額	7,513	(70,465)
除稅後溢利／(虧損) 淨額	7,440	(70,631)

董事會函件

目標集團的財務狀況由截至二零一九年十二月三十一日止年度的溢利淨額約7,440,000港元變更為截至二零二零年十二月三十一日止年度的虧損淨額約70,631,000港元，主要是由於截至二零二零年十二月三十一日止年度該等物業之公允價值變動而產生虧損（與截至二零一九年十二月三十一日止年度該等物業之公允價值變動而產生收益相比）。

根據目標集團的未經審核綜合財務資料（假設重組分別於二零一九年一月一日及二零二零年一月一日發生以及不包括除外公司的財務業績），於二零二一年六月三十日，目標集團的資產淨值約2,534,026,000港元。

該等物業

該等物業總共包括五項物業，即以下各項物業的部分：(i)位於鴨脷洲的港灣工貿中心；(ii)位於鴨脷洲的海灣工貿中心；(iii)位於大潭的紅山半島第一至四期；(iv)位於灣仔的帝后商業中心；及(v)位於油塘的華順工業大廈，及車位。於二零二一年六月三十日，本公司透過其於聯營公司的權益而持有之五項該等物業總建築面積約1,353,000平方呎，目標集團應佔總建築面積約478,000平方呎，其明細如下：

該等物業	本公司透過其 於聯營公司的 權益而持有之 總建築面積 (平方呎)	目標集團應佔 總建築面積 (平方呎)
(i) 港灣工貿中心	266,126	88,700
(ii) 海灣工貿中心	741,706	247,211
(iii) 紅山半島		
— 第一期	10,427	3,475
— 第二期	98,250	32,747
— 第三期	75,131	25,041
— 第四期(103個車位)	不適用	不適用
(iv) 帝后商業中心	27,457	13,729
(v) 華順工業大廈	134,236	67,118
總計：	<u>1,353,333</u>	<u>478,021</u>

該交易對本公司之財務影響

於完成時，估計本集團將錄得未經審核虧損約1,454,026,000港元，此乃基於代價1,080,000,000港元減目標集團於二零二一年六月三十日之未經審核綜合資產淨值2,534,026,000港元計算。

股東務請注意，上述數字僅作說明用途。該交易產生的實際影響或會有別於上述估計，並將基於目標集團之賬面值及完成時產生之相關開支釐定，且須經本公司核數師審閱。

完成後，根據本公司於二零二一年六月三十日的財務資料，以及不考慮其他因素的情況下，本集團的總資產因該交易的虧損而減少約1,486,562,000港元，而本集團的總負債將因目標集團應佔的負債而減少金額約32,536,000港元，本集團將錄得該交易的未經審核虧損。除上述者外，董事認為，該交易將不會對本公司的總資產、總負債及盈利產生任何其他重大影響。

本公司自該交易產生之所得款項之用途

本集團將該交易產生的全部所得款項1,080,000,000港元（扣除該交易直接應佔的開支）將用作支付特別股息。

本公司可能宣派特別股息

待獨立股東於股東特別大會批准後及完成發生時，董事會將向於記錄日期名列本公司股東名冊之股東宣派每股股份0.95港元之特別股息。本公司將就此適時另行刊發公佈。

根據買賣協議，待完成發生後，本公司須自完成日期起兩個營業日內宣派特別股息。

有關本公司、天安及買方之資料

本公司

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市，並為天安之非全資附屬公司。

本公司之主要業務為投資控股，而其附屬公司的主要業務為在香港之物業投資、物業租賃及物業管理。

天安

天安為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。

天安之主要業務為投資控股。天安集團主要經營範圍包括：在中國內地開發住宅、別墅、辦公樓及商用物業、物業投資及物業管理，以及在香港之物業投資及物業管理。

買方

買方為一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，並為天安之直接全資附屬公司。

買方之主要業務為投資控股。

董事會對建議事項之評估

董事會已考慮接納或否決建議事項的利弊。以下載列董事會的評估：一

否決建議事項

利

倘本公司否決建議事項，本公司將繼續持有目標集團之聯營公司的權益。因此，本公司未來將繼續於本集團的財務報表中呈報分攤目標集團之聯營公司的溢利／(虧損)，並將有權收取目標集團之聯營公司分派的股息。

弊

誠如「買賣協議—代價—(ii)目標集團之聯營公司之財務影響」一段所載，本公司租賃業務的回報較低。倘該等物業可予以出售，於聯營公司的投資將會為本公司帶來可觀的收益。然而，誠如「買賣協議—代價—(i)出售該等物業的障礙」一段所載，由於目標集團之聯營公司的各股東有其自身對該等物業的投資策略（包括翻新、租賃及出售），當該等物業的個別物業單位出現潛在買家時，彼等間難以就出售策略達成共識，導致過往出售該等物業的個別物業單位的進度緩慢。本公司預期此局面將會繼續存在，該等物業的投資何時將會實質上變現尚未確定。本公司持有目標集團之聯營公司的權益已超過二十九年。預計本公司租賃業務的收益將持續保持較低水平，倘建議事項遭否決，本公司將不能通過分派股息的方式回報股東。另外，儘管本公司並不迫切需要進行該交易，而倘建議事項遭否決，天安或會失去再次收購目標集團的信心。建議事項可能是本公司出售目標集團的唯一機會。

接納建議事項

利

鑒於本公司租賃業務的收益較低且該等物業的投資何時將會實質上變現尚未確定，倘建議事項獲獨立股東批准，則其將為本公司沒有不確定何時可出售該等物業的時間的一筆過獲取可觀的款項，以及股東獲取每股股份0.95港元的特別股息（相當於該聯合公佈日期於聯交所所報收市價每股股份1.26港元計約75%）帶來機會。

弊

本公司收到要約以較其內在價值的大幅折讓出售目標集團之聯營公司，代價較目標集團於二零二一年六月三十日經調整的資產淨值為2,540,150,000港元折讓約57.5%（經計及二零二一年七月八日該等物業的估值）。

該交易預期對本集團造成未經審核出售虧損約1,454,026,000港元。本公司亦將經歷本集團未來財務報表中分攤目標公司之聯營公司的溢利／（虧損）以及目標集團之聯營公司將向本公司分派股息。

宣派特別股息

每股股份0.95港元之特別股息相當於(i)該聯合公佈日期於聯交所所報收市價每股1.26港元計約75%；(ii)過去一年直至該聯合公佈日期(包括該日)於聯交所所報平均收市價每股1.18港元計約81%；及(iii)該公佈日期於聯交所所報收市價每股1.62港元計約59%。擬派發的特別股息的預期金額將為約1,179,000,000港元，超出該交易所得款項之1,080,000,000港元。超出部分約99,000,000港元將由本公司於可供用派發股息中以現金撥付。誠如本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報中所披露，本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的現金及現金等值約186,175,000港元，而本集團將積極評估投資物業以實現長期持有的機遇。由於本集團直至最後實際可行日期尚未發現任何合適的投資機會，向股東派發該交易所得款項及部分現金作為特別股息屬公平且合理並符合本公司及股東的利益。特別股息亦為股東帶來變現彼等所持本公司股權的重大價值並收取即時現金回報的機會，同時繼續投資於本公司的餘下業務。

其他可用選擇

三位股東於聯營公司擁有權益，即股東A、股東B及本公司。自聯營公司逾二十九年前成立起，經雙方一致同意，股東A負責聯營公司的管理及日常營運。本公司及股東B由彼等各自的提名董事所代表，負責於聯營公司的董事會會議上批准如翻新及出售等重大決定。儘管本公司於目標集團的被動角色，本公司不時協助目標集團物色潛在買家購買目標集團的個別物業單位，以加快出售該等物業的進程及釋放價值。自要約完成起，本公司已引薦超過十名潛在買家購買目標集團持有權益的個別物業單位，其中四名買家最終自目標集團購買若干個別物業單位。儘管獲得本公司的推薦，出售目標集團的物業單位的進程仍然緩慢。

自天安於二零一六年成為本公司的主要股東，天安已向董事會傳達其認為本公司為一項長期投資及無意出售其所持亞證地產物業(包括目標集團)的權益。天安認為獨自方式出售目標集團持有的物業單位可變現目標集團的內在價值，董事會對此亦表示贊同。天安已表明其將不會批准本公司出售目標集團。由於出售目標集團將構成本公

司的一項重大交易，根據上市規則第14.33條須獲得股東的批准。鑒於天安的投資策略以及根據上市規則的出售規定，本公司認為向其他人士出售目標集團不是本公司的一項可用選擇，及在沒有獲得天安的支持下試圖出售目標集團將是徒勞無功的。因此，本公司不會為目標集團物色其他潛在買方。

董事會意見

董事會已考慮接納或否決建議事項之各自的利弊以及本公司的其他可用選擇，以及認為接納建議事項符合本公司及股東的最佳利益。

儘管該交易預計導致本集團造成出售虧損約1,454,026,000港元，經考慮(i)上述「代價」一節所載的因素；(ii)有關出售的虧損對本集團的營運及現金流並無影響；(iii)釋放目標集團所持有的非控股物業權益價值的機遇；及(iv)股份價格已預期特別股息的付款，董事(李成偉先生、勞景祐先生、杜燦生先生及楊麗琛女士須就相關董事會決議案放棄投票，以及李澤雄先生及蔡健民先生(即餘下之獨立非執行董事，其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」)除外)認為，買賣協議之條款及其項下擬進行之交易連同特別股息屬公平且合理並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則之涵義

由於該交易之相關百分比率超過25%但低於75%，該交易構成本公司的一項重大出售事項。此外，於最後實際可行日期，由於天安為本公司之主要股東，根據上市規則第14A章其為本公司之關連人士，故該交易將構成本公司的一項關連交易。

因此，該交易須遵守上市規則第14章及第14A章之申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。

執行董事李成偉先生、勞景祐先生及杜燦生先生同時均為天安的執行董事，除勞景祐先生並未出席考慮該交易的相關董事會會議外，彼等均已就相關董事會決議案放棄投票。獨立非執行董事楊麗琛女士同時為天安的獨立非執行董事，彼未獲委任為獨立董事委員會的成員，並已就相關董事會決議案放棄投票。

董事會函件

除上文所述者外，概無董事於該交易擁有任何重大權益而須就批准買賣協議及其項下擬進行交易以及可能宣派特別股息之董事會決議案放棄投票。

根據上市規則第14A.36條，由於天安於該交易中擁有重大權益，天安將於股東特別大會上就批准該交易及可能宣派特別股息的決議案放棄投票。於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例，天安透過其附屬公司，被視為擁有930,376,898股股份之權益（佔本公司已發行股份總數約74.98%）。除上述所披露者外，就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確認，概無其他股東及任何彼等各自緊密聯繫人於該交易擁有任何重大權益，並須於股東特別大會上就批准買賣協議及可能宣派特別股息的決議案放棄投票。

該交易因受若干該等條件約束，該等條件未必會達成，因此特別股息未必會宣派。股東及本公司潛在投資者於買賣股份時須審慎行事。

股東特別大會

本公司謹訂於二零二一年十月二十六日（星期二）下午三時正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店B3層舉行股東特別大會，股東特別大會通告載於本通函第74至76頁。將向獨立股東提呈一項普通決議案，以供考慮並酌情批准該交易及可能宣派特別股息。

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東大會上股東投票須以股數投票方式進行。因此，決議案將於股東特別大會上以股數投票方式進行。股數投票結果將由本公司於股東特別大會後按上市規則第13.39(5)條所述之方式公佈。

本通函隨附股東特別大會上適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按照其上印列之指示填妥，並盡早交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。惟無論在任何情況下，該表格須於股東特別大會（即二零二一年十月二十三日（星期六）下午三時正或之前）（香港時間）或其任何續會之指定舉行時間四十八小時前（公眾假期之任何部份不得計算在內）交回。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

推薦意見

已成立獨立董事委員會就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易及可能宣派特別股息向獨立股東提供意見。本公司已委任獨立財務顧問，就該交易的公平性及合理性以及可能宣派特別股息向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

閣下務請垂注載於本通函第27頁的獨立董事委員會函件，當中載有其就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易，連同可能宣派特別股息向獨立股東提供之推薦意見。閣下亦請垂注載於本通函第28至53頁的獨立財務顧問之意見函件，當中載有其就該交易的公平性及合理性以及可能宣派特別股息向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

董事(李成偉先生、勞景祐先生、杜燦生先生及楊麗琛女士(即同時均為本公司及天安的董事且須就相關董事會決議案放棄投票)，以及李澤雄先生及蔡健民先生(即餘下之獨立非執行董事，其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」)除外)認為，該交易及可能宣派特別股息並非在本集團的一般日常業務過程中進行，故買賣協議之條款及其項下擬進行之交易，連同可能宣派特別股息屬公平且合理並符合本公司及其股東的整體利益，因此，推薦獨立股東投票贊成將提呈於股東特別大會上之普通決議案，以供考慮並酌情批准該交易及可能宣派特別股息。

其他資料

閣下務請垂注本通函(i)獨立董事委員會函件；(ii)獨立財務顧問之意見函件；及(iii)各附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
亞證地產有限公司
執行董事兼行政總裁
李樹賢
謹啟

二零二一年十月五日

以下為獨立董事委員會函件全文，載列獨立董事委員會就買賣協議、該交易及可能宣派特別股息向獨立股東提供的推薦意見：



亞證地產有限公司

ASIASEC PROPERTIES LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：271)

敬啟者：

**(1) 重大出售事項及關連交易
涉及出售若干非控股物業權益；
及
(2) 可能宣派每股股份0.95港元之特別股息**

吾等謹此提述本公司日期為二零二一年十月五日致全體股東之通函（「通函」），本函件屬其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與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成員，以就買賣協議的條款及其項下擬進行之交易，連同可能宣派特別股息（詳情載於通函「董事會函件」）是否按一般商業條款訂立及就獨立股東而言是否屬公平且合理，以及該交易及可能宣派特別股息是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。百利勤金融有限公司已獲委任為本公司之獨立財務顧問，以就相同事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

經考慮通函中「董事會函件」所載資料及獨立財務顧問之意見函件所述的主要因素、理由及意見，吾等認為該交易及可能宣派特別股息並非在本集團的一般日常業務過程中進行，買賣協議的條款及其項下擬進行之交易，連同可能宣派特別股息乃按一般商業條款進行並屬公平且合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會就批准該交易及可能宣派特別股息提呈之普通決議案投票贊成。

此致

列位獨立股東 台照

代表
亞證地產有限公司
獨立董事委員會
獨立非執行董事
李澤雄及蔡健民
謹啟

二零二一年十月五日

以下為百利勤金融有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函。



百利勤金融有限公司

香港銅鑼灣新寧道1號利園3期21樓

敬啟者：

**(1)重大出售事項及關連交易
涉及出售若干非控股物業權益
及
(2)可能宣派每股股份0.95港元之特別股息**

緒言

茲提述吾等就該交易及可能宣派特別股息獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司日期為二零二一年十月五日之通函（「**通函**」）所載董事會函件（「**董事會函件**」），本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有通函所界定的相同涵義。

茲提述有關天安向 貴公司作出建議事項之該聯合公佈、 貴公司日期為二零二一年六月三十日、二零二一年七月九日及二零二一年七月三十日之公佈，以及 貴公司與天安聯合發佈日期為二零二一年八月二日有關買賣協議及其項下擬進行之交易之公佈。

誠如該聯合公佈所披露，於二零二一年六月二十三日，天安（ 貴公司之主要股東）向 貴公司發出有關建議事項之要約函，據此，天安建議(i)透過收購目標集團

(即 貴公司之所有聯營公司權益)，收購 貴公司於香港之聯營公司持有之全部物業權益；及(ii)於該交易完成時，董事會應宣派每股股份0.95港元之特別股息，其將構成該交易的所得款項及可分配溢利。

誠如 貴公司與天安聯合刊發之日期為二零二一年八月二日的公佈所披露，於二零二一年八月二日， 貴公司根據建議事項之條款就該交易與買方(天安之直接全資附屬公司)訂立買賣協議。

由於該交易之相關百分比率超過25%但低於75%，該交易構成 貴公司的一項重大出售事項。此外，於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例，天安透過其附屬公司，被視為擁有930,376,898股股份之權益(佔 貴公司已發行股份總數約74.98%)。因此，根據上市規則第14A章，天安為 貴公司的主要股東及關連人士，且該交易構成 貴公司的一項關連交易。因此，該交易須遵守上市規則第14章及第14A章項下之申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。

董事會目前由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成。已成立獨立董事委員會(目前由三名獨立非執行董事中的兩名(即李澤雄先生以及蔡健民先生))就該交易及可能宣派特別股息向獨立股東提供意見。吾等已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，而該委任已獲獨立董事委員會批准。

百利勤金融有限公司(「百利勤」)與 貴公司之董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人概無關連，因此其被認為適合向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。於最後實際可行日期，吾等並不知悉百利勤與 貴公司之間存在任何關係或利益，亦不知悉任何其他人士可能被合理視為對百利勤就該交易及可能宣派特別股息擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問之獨立性造成妨礙。於過去兩年， 貴公司與百利勤概無委聘關係。除就本次委任吾等擔任獨立財務顧問應付予吾等之一般專業費用外，並無訂立任何安排使百利勤可據此向 貴公司或 貴公司之董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人收取任何費用或獲得任何利益，且吾等並不知悉存在任何會影響吾等獨立性的情況或變動。因此，吾等認為，吾等合資格就該交易及可能宣派特別股息提供獨立意見。

吾等之職責為就(i)該交易及可能宣派特別股息是否將於 貴公司日常及一般業務過程中並按正常商業條款進行；(ii)該交易的條款及可能宣派特別股息就獨立股東而言是否屬公平且合理以及是否符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)獨立股東應如何於股東特別大會上就該交易及可能宣派特別股息的相關決議案投票向 閣下提供獨立意見及推薦意見。

意見基準

吾等已執行有關程序及吾等認為於達致向獨立董事委員會及獨立股東提供意見中所需的步驟。該等程序及步驟包括(其中包括)審閱 貴公司所提供的相關協議、文件及資料，並在一定程度上對前述協議、文件及資料連同相關公開資料、統計數據及市場數據、行業指引及規例以及 貴公司及／或董事及／或 貴集團之管理層所提供的資料、事實及聲明以及所發表的意見進行核證。審閱的文件包括但不限於建議事項、該聯合公佈、 貴公司日期為二零二一年六月三十日、二零二一年七月九日、二零二一年七月三十日及二零二一年八月二日有關建議事項之公佈、 貴公司截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之年報(「二零二零年年報」)、獨立物業估值師(「估值師」)於二零二一年六月三十日編製的目標集團之物業估值報告(「估值報告」)以及通函。吾等假設董事於通函所作之所有觀點、意見、預期及意向之陳述乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其管理層及／或董事所發表並向吾等提供之意見之合理性。

董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後作出，且通函並無遺漏其他事實，致使通函所載之任何陳述有所誤導。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理基準。然而，吾等並無對通函所載之資料以及董事及 貴集團之管理層向吾等提供之資料進行任何獨立核證，亦未對 貴集團、天安、目標集團或彼等各自的附屬公司或聯繫人(如適用)之業務及事務狀況或前景進行任何形式之深入調查。

所考慮的主要因素

就該交易及可能宣派特別股息發表意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由。

1. 有關 貴集團之資料

貴公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。貴公司亦為天安之非全資附屬公司。貴公司之主要業務為投資控股，而其附屬公司的主要業務為在香港之物業投資、物業租賃及物業管理。

下文概述 貴集團截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度之經審核財務資料（摘錄自二零二零年年報）：

表1: 貴集團之財務資料

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 千港元 (經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
收入		
— 投資物業的固定租金收入	49,532	44,421
— 物業管理費	4,912	5,330
— 來自透過其他全面收益按公允價值處理 之股本工具的股息收入 (「透過其他全面收益按公允價值處理」)	1,500	1,500
總收入	55,944	51,251
經營溢利	52,704	15,242
本年度(虧損)/溢利	58,014	(56,650)

根據二零二零年年報，貴集團的收入下降約8.4%，由截至二零一九年十二月三十一日止年度的約49,532,000港元減少至截至二零二零年十二月三十一日止年度的約44,421,000港元。貴集團收入的減少主要由於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度其投資物業的固定租金收入減少約10.3%（即減少約5,111,000港元）。根據二零二零年年報，貴集團租金收入的減少乃由

獨立財務顧問之意見函件

於因COVID-19疫情，貴集團自二零二零年一月起，為應對貿易和強制關閉場所期間，向其位於港晶中心的商業物業之部分租戶提供原租金平均約50%之租金寬減所致。

貴集團於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度的收入略有下降，而貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得虧損約56,650,000港元，而較截至二零一九年十二月三十一日止年度則錄得溢利約58,014,000港元，乃主要由於：(i)於本年度應佔聯營公司虧損為69,029,000港元，而較去年應佔聯營公司溢利為8,967,000港元；及(ii)於本年度投資物業之公允價值虧損為32,635,000港元，而較去年投資物業之公允價值收益為9,128,000港元。

同時，下文概述 貴集團於二零二零年十二月三十一日之綜合資產及負債（摘錄自二零二零年年報）：

表2：貴集團之財務狀況

	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
總資產	
— 非流動資產	4,098,679
— 流動資產	445,823
總負債	
— 非流動負債	166,849
— 流動負債	31,734
流動資產淨值	414,089
資產淨值	4,345,919

於二零二零年十二月三十一日，貴集團的非流動資產主要包括(i)於聯屬公司之權益約2,556,436,000港元；(ii)投資物業約1,354,293,000港元；(iii)應收貸款約110,009,000港元；(iv)透過損益按公允價值處理之金融資產約39,296,000港元；及(v)透過其他全面收益按公允價值處理之股本工具約33,457,000港元。同時，貴集團於二零

二零年十二月三十一日之流動資產主要包括(i)現金及現金等值約186,175,000港元；(ii)應收貸款約139,159,000港元；(iii)透過損益按公允價值處理之金融資產約61,866,000港元；(iv)交易及其他應收款項、預付款項及按金約34,645,000港元；及(v)應收聯營公司賬款約23,209,000港元。

於二零二零年十二月三十一日，貴集團之綜合流動資產淨值及資產淨值分別約414,089,000港元及4,345,919,000港元。於二零二零年十二月三十一日，貴集團之流動比率(按流動資產除以流動負債計算)約14.0，而於二零二零年六月三十日約6.2，表明本期間貴公司履行短期債務的能力仍然強勁。

2. 有關天安、買方、目標集團之聯營公司、目標集團及該等物業之資料

2.1. 天安

天安為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。

天安之主要業務為投資控股。天安集團主要經營範圍包括：在中國內地開發住宅、別墅、辦公樓及商用物業、物業投資及物業管理，以及在香港之物業投資及物業管理。

2.2. 買方

買方為一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，並為天安之直接全資附屬公司。

買方之主要業務為投資控股。

2.3. 目標集團之聯營公司

目標集團之聯營公司主要從該等物業的租賃及物業管理收入(「租賃業務」)中及出售該等物業獲得收益。除自出售該等物業獲得的非經常收入外，以下載列二零一九年及二零二零年以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月租賃業務的財務表現。

獨立財務顧問之意見函件

表3: 二零一九年及二零二零年租賃業務之財務表現

	截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日止 六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
來自租賃業務的收入	128,917	125,254	62,589	62,610
經營支出	61,320	65,070	36,212	21,656
除稅前收入淨額	67,597	60,184	26,377	40,954

2.4. 目標集團

目標公司將為一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司及一間投資控股公司。目標集團從事物業控股及投資。目標集團的主要資產主要為 貴公司透過其於聯營公司的權益而持有之該等物業。

下文載列目標集團截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止年度分別根據香港財務報告準則編製的未經審核綜合財務資料(假設重組分別於二零一九年一月一日及二零二零年一月一日發生以及不包括除外公司的財務業績)：

表4：完成重組時目標集團之財務資料

	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 (未經審核) 千港元	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 (未經審核) 千港元
收入	26	26
除稅前溢利／(虧損)淨額	7,513	(70,465)
除稅後溢利／(虧損)淨額	7,440	(70,631)

目標集團的財務狀況由截至二零一九年十二月三十一日止年度的溢利淨額約7,440,000港元變更為截至二零二零年十二月三十一日止年度的虧損淨額約70,631,000港元，主要是由於截至二零二零年十二月三十一日止年度該等物業之公允價值變動而產生虧損(與截至二零一九年十二月三十一日止年度該等物業之公允價值變動而產生收益相比)。

根據目標集團的未經審核綜合財務資料(假設重組分別於二零一九年一月一日及二零二零年一月一日發生以及不包括除外公司的財務業績)，於二零二一年六月三十日，目標集團的資產淨值(「資產淨值」)約2,534,026,000港元。

2.5. 該等物業

該等物業總共包括五項物業，即以下各項物業的部分：(i)位於鴨脷洲的港灣工貿中心；(ii)位於鴨脷洲的海灣工貿中心；(iii)位於大潭的紅山半島第一至四期；(iv)位於灣仔的帝后商業中心；及(v)位於油塘的華順工業大廈，及車位。於二零二一年六月三十日，貴公司透過其於聯營公司的權益而持有之五項該等物業總建築面積約1,353,000平方呎，目標集團應佔總建築面積約478,000平方呎。

有關該等物業的明細詳情，請參閱董事會函件「有關目標集團及完成重組時之該等物業之資料」一節。

3. 該交易及可能宣派特別股息的理由及裨益

(i) 出售該等物業的障礙

誠如董事會函件所載，目標集團透過其於聯營公司的權益持有該等物業的非控股權益。儘管於二零二零年十二月三十一日，貴公司於目標集團的權益約 貴公司資產淨值的58.8%，但 貴公司並未持有目標集團聯營公司的控制性股權。因此，出售該等物業的任何意向尚未實現，因為有關該等物業的任何重大決定均須根據該等聯營公司的相關組織章程細則及／或該等聯營公司的成員之間訂立的協議獲得相關聯營公司大多數成員批准。相關聯營公司的其他成員均為獨立於 貴公司及其關連人(包括天安)的第三方，且(i)董事及法律代表以及相關聯營公司其他成員的任何最終實益擁有人；及(ii) 貴公司；或 貴公司於出售該等物業層面(包括天安)的任何關連人士之間概無作出安排。

另一方面，誠如董事會函件所披露，鑒於天安認為亞證地產物業為長期投資且無意出售其所持亞證地產物業(包括目標集團持有的該等物業)的權益，於最後實際可行日期，在未經 貴公司主要股東天安批准的情況下， 貴公司將目標集團出售予其他買

家屬不可行。因此，貴公司並無接觸其他潛在買家以出售目標集團。相反，貴公司不時協助目標集團物色潛在買家購買目標集團當時於該等物業擁有權益的個別物業單位，以加快出售該等物業並釋放其價值。自要約完成起，貴公司已引薦超過十名潛在買家購買目標集團於該等物業擁有權益的個別物業單位，其中四名買家最終向目標集團購買若干個別物業單位。

由於聯營公司的股東無法就出售該等物業達成共識，故自要約完成起概無任何該等物業之重大出售。根據過往銷售記錄，董事會認為，於可見將來不會大規模出售該等物業。因此，無法確定對該等物業的投資於何時變現，且吾等同意董事會的意見，若不進行建議事項，貴公司通過目標集團於該等物業持有的權益的價值可能將繼續被鎖定。

(ii) 代價的較低折讓

誠如董事會函件所述，鑒於目標集團之聯營公司不會併入貴集團的賬目中，亦不會為貴集團帶來任何收入及經營溢利，貴公司的市值或會扭曲，導致股份價格相對每股資產淨值大幅折讓。就此，吾等注意到，於一年期間至該聯合公佈（包括該日），股份的市價介乎1.10港元至1.33港元，平均數及中位數分別約1.18港元和1.19港元。鑒於於二零二零年十二月三十一日的經審核綜合每股資產淨值約3.50港元，股份一直以較同期每股資產淨值的大幅折讓62%至69%進行交易。因此，吾等同意貴公司的意見，代價較目標集團經調整的資產淨值的折讓57.5%優於股份價格的折讓。

(iii) 代價產生的較高回報

誠如董事會函件所載，租賃業務的收益對貴公司而言較低，乃由於該等物業的商業及工廈單位平均出租率於過去五年不如理想，自二零一六年上半年的約90%下降至二零二一年上半年的約59%，儘管目標集團聯營公司的管理層在一名主要租戶於二零一六年七月至二零一七年七月期間租賃條款到期後減少其租賃面積後，不斷努力尋找新租戶。於二零二一年六月三十日，住宅物業包括紅山半島的33個洋房及103個車位，其中五個洋房已出租，每年平均總收益率約1.6%。鑒於該等優質物業的低總收益率及於租賃前根據各該等優質房屋的情況對其進行的翻新或會花費約1.0百萬港元至4.5百萬港元，租賃該等住宅物業的淨回報微乎其微，因此，聯營公司的股東自二零一七年起已決定推出供銷售的住宅物業，而非出租。然而，由於聯營公司的各股東對該等

住宅物業(包括翻新及定價)擁有各自的出售策略,當該等住宅物業有潛在買家,彼等間難以達成共識,導致出售速度緩慢。

另一方面,誠如上文表3所載,截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止各兩個年度,目標集團之聯營公司之租賃業務的平均除稅前收入淨額約63.9百萬港元,其中 貴公司各年應佔約24.4百萬港元。代價為 貴公司應佔平均除稅前收入淨額約44.3倍。根據二零一九年及二零二零年的平均除稅前收入淨額,租賃業務將需時逾四十四年積累的盈利相當於 貴公司應佔代價金額為1,080,000,000港元。

截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度自 來自貴公司聯營公司收取的股息分別約65,215,000港元及無,平均為32,607,500港元。代價為 貴公司於過去兩年收取有關平均股息的約33.1倍。假設目標集團之聯營公司分派股息與二零一九年及二零二零年保持一致,有關獲得的股息獲悉數宣派並派付予股東,股東將需時約33年收取相當於代價金額1,080,000,000港元。

經計及上文,吾等認為,與 貴公司繼續持有該等物業相比代價為 貴公司帶來較高收益乃屬公平且合理,尤其是鑒於租賃業務的低收益及出售該等物業的困難性。

(iv) 變現 貴公司的真實價值

另一方面,吾等自審閱二零二零年年報中注意到, 貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得虧損約56,650,000港元,而截至二零一九年十二月三十一日止年度則錄得溢利約58,014,000港元,部分原因為本年度分攤聯營公司虧損69,029,000港元,而較去年分攤聯營公司溢利8,967,000港元,主要是由於上文所論述截至二零二零年十二月三十一日止年度該等物業公允價值變動產生虧損(與截至二零一九年十二月三十一日止年度該等物業公允價值變動產生收益相比)。換言之, 貴公司通過該等聯營公司持有的該等物業對其截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務狀況產生負面影響,並且不確定該負面影響是否會在未來財政年度持續,尤其是在截至本函件日期COVID-19疫情尚未結束的情況下。儘管該等物業公允價值變動產生的任何未來收益將再次對 貴公司的財務狀況產生積極影響,但吾等認為,由於 貴公司並無於該等物業擁有任何控制性股權,因此該等物業公允價值變動產生的未來收益或未來虧損不會公平地代表 貴公司的財務狀況或價值變動。

同樣地，吾等同意 貴公司載於估值報告中該等物業的估值將僅於其獲出售的情況下變現。另外，有關估值將僅成為目標集團之聯營公司資產負債表中的賬面值，且聯營公司將如上文第(iii)點所述向 貴公司分派較少的股息。有關賬面值將於財務賬目中保持「鎖定」狀態，且股份將繼續以較大折讓進行交易，惟直至清盤前對股東並無真實的貨幣價值。

因此，該交易將允許 貴集團出售其並無控制性股權的該等物業，並使其賬面能更好地反映其相關資產的真實價值。

(v) 股東的「流動性事件」

誠如董事會函件所披露， 貴公司持有目標集團之聯營公司的權益已超過二十九年。預計租賃業務的收益對 貴公司將持續保持較低水平，倘建議事項遭否決， 貴公司將不能通過分派股息的方式回報股東或保證天安將不會有其他機會再次獲得目標集團。鑒於 貴公司並無獲得任何機會變現其通過聯營公司的權益持有的該等物業投資，且 貴公司的目標應是其股東最大利益，吾等認為建議事項乃對股東有利的「流動性事件」，將允許 貴公司和股東兌現其部分投資。吾等對建議事項的積極看法與建議事項已獲市場廣泛接納的事實相呼應，這反映在股份價格由該聯合公佈日期每股股份1.26港元大幅上漲約26.98%至下一個交易日每股股份1.60港元，以及在該聯合公佈刊發後及直至最後實際可行日期，股份價格一直維持在每股股份1.54港元以上。於最後實際可行日期，股份價格為每股股份1.54港元，反映市場對建議事項仍持樂觀態度。

吾等亦知悉 貴集團負債水平低及流動資產淨值高，將會保留充足的財務資源。因此，吾等認為 貴公司通過特別股息分配該交易的所得款項以表彰股東的支持乃屬適當，尤其是在 貴公司於二零二零年並無向股東分派任何股息的情況下。

(vi) 其他可用選擇之局限

自目標集團之聯營公司成立以來， 貴公司不時協助目標集團物色潛在買方收購目標集團的個別物業單位，以加快出售該物業的進程及釋放價值。然而，儘管獲得 貴公司的推薦，出售目標集團的物業單位的進程仍然緩慢。自二零一六年天安成

為 貴公司的主要股東，天安向董事會表明無意出售其於亞證地產物業的權益（包括目標集團），天安認為出售目標集團持有的個別物業單位可變現目標集團的內在價值。鑒於天安的投資策略， 貴公司認為向其他人士出售目標集團不是 貴公司的一項可用選擇，及在沒有獲得天安的支持下試圖出售目標集團將是徒勞無功的。因此， 貴公司不會為目標集團物色其他潛在買方。

(vii) 本節結論

經計及董事會已考慮有關接納或否決建議事項的利弊（誠如本通函「董事會對建議事項的評估」一節所進一步論述）及上述建議事項所帶來的裨益，即(i) 貴公司將能夠釋放其對目標集團持有的該等物業的投資，並使用該交易的所得款項透過特別股息獎勵於 貴公司投資及所提供的支持的股東；(ii) 貴集團相關資產的真實價值將更好地反映在其賬簿中；(iii)該交易之條款和可能宣派特別股息屬公平且合理（誠於下文進一步討論）；吾等同意董事對該交易及可能宣派特別股息是符合 貴公司及其股東的整體利益。

4. 買賣協議

買賣協議的主要條款如下：

4.1. 日期

二零二一年八月二日

4.2. 訂約方

(1) 貴公司（作為賣方）；及

(2) 買方（作為買方）

4.3. 主體事宜

根據買賣協議及待該等條件獲達成或獲豁免（倘適用）後，(i)買方應收購而 貴公司應促使BVI Holdco出售待售股份；及(ii)BVI Holdco將向買方轉讓股東貸款。待售股份（相當於目標公司全部已發行股本）連同於完成日期或之後宣派、作出或派付的任何股息或其他分派所附的所有權利將不附帶任何產權負擔予以出售。

4.4. 代價

該交易的代價為1,080,000,000港元，且應待完成時，由買方以電子轉讓方式（或買方與 貴公司書面協定的有關其他方式）付予BVI Holdco或其代名人。

誠如董事會函件所披露，代價乃經天安（即買方的控股公司）考慮以下因素後釐定：(i)目標集團的資產淨值；(ii) 貴公司應佔聯營公司業績，截至二零二零年十二月三十一日止年度虧損約69,029,000港元及截至二零一九年十二月三十一日止年度溢利約8,967,000港元；(iii) 貴公司的股份價格較 貴公司的資產淨值的折讓；(iv)截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度 貴公司收取來自聯營公司股息分別為約65,215,000港元及零；及(v)於該聯合公佈「建議事項的理由及裨益」一節中所載建議收購事項（定義見該聯合公佈）的理由及裨益。

代價乃由天安釐定及董事並無參與協商或考慮建議事項。據天安所告知，建議事項構成一項從 貴公司收購目標集團的要約， 貴公司或會接受或拒絕建議事項，但代價屬非協商性質，像根據香港公司收購及合併守則第18.3條之「不提高要約價格的聲明」。

4.5. 該等條件

完成須待以下各項該等條件達成後方可作實：

- (i) 根據上市規則由股東及／或獨立股東於股東特別大會上通過批准該交易的決議案，及 貴公司於完成後於實際可行情況下盡快向於記錄日期名列 貴公司股東名冊之股東分派特別股息；
- (ii) 重組已妥當完成；
- (iii) 於完成前已取得且並未被撤銷有關買賣協議項下擬進行之交易的所有其他必要政府及監管批准、同意、豁免、授權、登記、備案以及遵守上市規則及其他適用法律法規項下所有規定；
- (iv) 於完成前已自任何相關第三方（倘適用）取得且並未被撤銷有關買賣協議項下擬進行之交易的所有必要同意、豁免及／或授權；

- (v) 貴公司提供或作出的聲明、保證及承諾仍屬真實及準確，且在任何重大方面不含誤導成份，猶如該等聲明、保證及承諾於完成時及買賣協議日期至完成日期期間任何時間重申；及
- (vi) 買方提供或作出的聲明、保證及承諾仍屬為真實及準確，且在任何重大方面不含誤導成份，猶如該等聲明、保證及承諾於完成時及買賣協議日期至完成日期期間任何時間重申。

上述條件(i)至(iv)不能獲豁免。買方或會於任何時候全權酌情豁免條件(v)，而 貴公司或會於任何時候全權酌情豁免條件(vi)。於最後實際可行日期，概無該等條件已獲達成。

吾等認為，該等條件屬公平且合理，乃由於該等條件保障 貴公司及股東的整體利益。

4.6. 完成

於最後截止日期或之前達成(或獲豁免(倘適用))該等條件後，應於完成日期完成買賣協議項下擬進行的交易。

於最後實際可行日期，丹楓為 貴公司之全資附屬公司，而 貴公司為天安之非全資附屬公司。於重組完成後及完成時，目標公司(即重組後丹楓的控股公司)將不再為 貴公司之附屬公司，且 貴公司將不再於目標公司擁有任何權益。

倘買方或 貴公司(視情況而定)未能於最後截止日期下午五時正或之前達成或獲豁免任何該等條件，則(i)買賣協議將於當日當時即刻終止；(ii)於買賣協議項下各方的所有權利、義務及責任將停止及終止，惟於終止前已產生之任何先行權利及義務除外；及(iii)買賣協議訂約方概不得向對方提起任何索償，惟先前任何違反買賣協議任何條例而產生的索償除外。

5. 貴公司自該交易產生之所得款項之用途

貴集團將該交易產生的全部所得款項1,080,000,000港元(扣除該交易直接應佔的開支)將用作支付特別股息。

6. 可能宣派特別股息

待獨立股東於股東特別大會批准後及完成發生後，董事會將向於記錄日期名列 貴公司股東名冊之股東宣派每股股份0.95港元之特別股息。 貴公司將就此適時另行刊發公佈。根據買賣協議，待完成發生後， 貴公司須自完成日期起兩個營業日內宣派特別股息。

每股股份0.95港元之特別股息相當於(i)股份於該聯合公佈日期於聯交所所報收市價每股1.26港元之約75%；(ii)股份於直至該聯合公佈日期(包括該日)的過去一年於聯交所所報平均收市價每股1.18港元之約81%；及(iii)股份於該公佈日期於聯交所所報收市價每股1.62港元之約59%。

擬派發的特別股息的預期金額將約1,179,000,000港元，超出該交易所得款項1,080,000,000港元。超出部分約99,000,000港元將由 貴公司可供用於派發股息的現金撥付。誠如二零二零年年報所披露， 貴集團於二零二零年十二月三十一日的現金及現金等值約186,175,000港元，而 貴集團將積極評估投資物業以實現長期持有的機遇。

誠如董事會函件所述，由於 貴集團直至最後實際可行日期尚未發現任何合適的投資機會，故 貴公司向股東分派該交易所得款項及 貴集團的部分現金作為特別股息屬公平且合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

待完成發生後，特別股息為股東帶來變現彼等所持 貴公司股權的重大價值並收取即時現金回報的機會，同時繼續投資於 貴公司的餘下業務。

7. 代價評估

7.1. 估值報告

於考慮代價的公平性及合理性時，吾等考慮該交易的代價1,080,000,000港元較目標集團於二零二一年六月三十日之經調整資產淨值2,540,150,000港元(已考慮估值報告所述於二零二一年七月八日該等物業的估值)折讓約57.5%。誠如董事會函件所述，鑒於(i)出售該等物業的障礙；(ii)目標集團聯營公司的財務影響；(iii)來自租賃業務的

投資收益率；(iv)股份的市值；(v)考慮要約代價的可供比較交易；及(vi)股份價格表現（詳情可參考「買賣協議」一節項下「代價」小節以及吾等於本函件上文「該交易及可能宣派特別股息的理由及裨益」一節論述相關意見），董事（李成偉先生、勞景祐先生、杜燦生先生及楊麗琛女士須就相關董事會決議案放棄投票，以及李澤雄先生以及蔡健民先生（即餘下之獨立非執行董事，其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」）除外）認為買賣協議及其項下擬進行之交易（須收取代價及派付特別股息）屬公平且合理並符合 貴公司及股東的整體利益。

吾等已按照上市規則第13.80條附註1(d)及估值報告中企業財務顧問行為守則第5.3段的規定開展工作，包括(i)評估估值師的經驗；(ii)獲取估值師往績紀錄的資料；(iii)查詢估值師目前及過往與涉及該交易各方的關係；(iv)審查估值師委聘的條款；及(v)與估值師商討估值報告採納的基準、方法及假設。

7.1.1 估值師

吾等了解到王明坤先生（估值師之董事兼估值報告聯席簽署人）為註冊專業測量師、香港測量師學會成員及香港商業價值評估公會的註冊商業估值師，彼於物業及商業估值方面擁有約三十年的經驗。同時，吾等了解到，另一名估值報告聯席簽署人兼估值師聯席董事潘毅先生為英國皇家特許測量師學會成員、特許財務分析師、香港財經分析師學會會員及金融風險管理師，彼於多領域的物業、商業、有形及無形資產估值方面擁有近七年經驗。於評估估值師在估值該等物業的類似香港物業的經驗時，吾等亦已獲取估值師有關其他估值的往績紀錄的資料，並知曉估值師已在香港擔任過多種物業的估值師。因此，吾等認為估值師合資格、有經驗並有能力進行物業估值及在估值該等物業方面提供可靠意見。

吾等亦查詢估值師與 貴公司及買賣協議各方的獨立性，並了解到估值師為 貴公司及其關連人士的獨立第三方。估值師亦向吾等確認，就其所知，其與 貴公司或

任何其他訂約方並無任何關係或權益以致合理認為會影響其擔任 貴公司獨立估值師的獨立性。估值師向吾等確認，除就獲委聘進行估值而應付其一般專業費用外，概無任何安排會導致其將自 貴公司及其聯繫人中收取任何費用或取得任何利益。

此外，吾等從 貴公司與估值師訂立的委聘函注意到：就估值師為達致提供所須的意見而言，工作範圍屬合適，且工作範圍並無任何限制，致使可能對估值師於估值報告中所作保證程度產生不利影響。

7.1.2 估值基準

吾等已審閱估值報告，並了解到該報告乃根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）刊發的《香港測量師學會估值準則》（二零二零年版）。

誠如香港測量師學會所界定，市值定義為「在進行適當市場推廣後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。由於吾等並無獲悉任何不尋常事項令吾等相信估值報告並無按合理基準編製，故吾等認為估值公平反映該等物業的市值且構成吾等進一步評估出售事項代價的公平及合理基準。

根據估值報告，估值師已就各項物業權益單獨採用市值的定義。

7.1.3 估值方法

誠如估值報告所披露，估值師在評估該等物業時主要採納投資法，計入現時租金及租約的潛在復歸收入，或在適用情況下，參照可於有關市場上的可供比較銷售的憑證採用直接比較法。

根據吾等與估值師的訪談，吾等了解到，鑒於香港物業市場的可比較樓宇／物業的數據大部分為公開可得數據並包含在專業估值師較易訂閱的網上物業數據庫內，估值師認為採納投資法及直接比較法屬最為恰當，乃由於其將提供較為可觀的結果。實際上，兩種方法均屬於香港及其他成熟市場常用的估值法，通常認為價值的最佳指標是支付予類似物業的價格。由於香港擁有活躍且廣泛推廣的物業市場，並已具有足

夠可得的可比較樓宇／物業的樣本供分析，吾等認為該等可比較樓宇／物業為估值該等物業提供合適可觀的基準。因此，吾等同意估值師的觀點，投資法及直接比較法對估值該等物業而言屬恰當。

根據吾等與估值師的溝通，於使用投資法及直接比較法估值該等物業時，估值師已識別及分析獲取租金收入及／或近期轉讓其合法所有權的各種可比較樓宇／物業。吾等已審閱估值師採納的可比較樓宇／物業列表，知悉於估值該等物業（包括住宅物業、商用物業及車位）時，估值師選擇該等物業同區域所在的可比較樓宇／物業，其條件及設施與該等物業相似。

通過與估值師的討論，吾等亦了解到關於可比較樓宇／物業之數據及資料大多來自估值師訂閱的網上物業數據庫。估值師已確認該等可比較樓宇／物業為基於其深知之詳盡清單。因此，吾等認為所選擇可供估物業之可比較樓宇／物業乃屬公平且合理。

7.1.4 估值假設

根據估值報告，該等物業之估值乃基於假設(i)業主對該等物業擁有有效及可強制執行之產權而該等業權可自由轉讓，亦有自由及不受干擾之權利於獲授的整個土地使用年期內使用該等物業，惟須支付之年度地租及所有必要之應付地價已全數繳付；(ii)業主於公開市場以物業的現況出售該物業，而並無受惠於遞延條款合約、租回、合資企業、管理協議或任何影響物業權益價值之類似安排；(iii)無考慮任何有關或影響出售物業之任何選擇權或優先購買權，亦無假設以任何形式之強迫出售情況；及(iv) 貴公司持有的文件及官方地盤平面圖所示的面積均屬正確。

就此，吾等自估值師中得知，這些假設常用於估物業中。鑒於吾等認為使用與公開市場其他類似物業相同方式評估該等物業屬客觀且恰當，且並無任何重大事項須提請吾等注意，吾等認為這些估值假設屬公平且合理。

7.1.5 吾等對估值的評估

鑒於吾等上述的觀點及代價乃部分基於目標集團調整的資產淨值（經計及估值報告所述該等物業的估值）後釐定，吾等認為估值報告就釐定目標集團的調整資產淨值及之後的代價屬恰當參考。

7.2. 定價倍數分析

吾等於評估代價的公平性及合理性時，已進行獨立分析並研究與 貴公司可比較公司的市賬率（「市賬率」，為評估一間公司或其資產時最常用的估值標準之一）及代價所隱含的目標集團之市賬率（「隱含市賬率」）。鑒於該交易本質上涉及 貴集團向天安集團出售目標集團，且目標集團之聯營公司的財務表現（尤其是其租賃業務）於目標集團的賬目中反映，吾等認為將目標集團視為一項業務並參考市場的可比較公司進行評估屬公平且合理。

就此，吾等已找到以下公司：(i) 猶如 貴公司般於最後實際可行日期於聯交所主板上市；(ii) 於其最近一個財政年度，彼等衍生超過50%收益來自之物業投資，正如 貴集團及目標集團於彼等最近一個財政年度；(iii) 持有彼等於香港90%以上的投資物業，正如 貴集團及目標集團於彼等各自最近一個財政年度的最後日期；及(iv) 截至最後實際可行日期的市值介乎1,000,000,000港元至3,000,000,000港元之間，鑒於 貴公司於同日之市值約1,910,000,000港元。根據該等選擇標準，吾等已識別四間公司（ 貴公司除外）（「可比較公司」），而據吾等所知，此為一份 貴公司可比較的詳盡公司名單。

鑒於(i) 該等物業由 貴公司（聯交所主板上市公司）持有及選擇於聯交所主板上市且市值相若的物業投資公司，為物業組合的規模及質量預期較為相似的公司的賬面值提供較為合適及可比較參考；(ii) 物業估值僅根據主標的物業的市值釐定（無論其持有人是否擁有控制性股權），可比較公司是否擁有其物業的控制性或非控制性股權不會影響該等物業的估值，因而不影響可比較公司的賬面值；若可比較公司擁有該物業的控制性股權，其股份價格在正常情況下預計會更高並導致更高的市賬率，相比之下，可能會導致對代價的評估更為關鍵，甚至可能不大有利（情況並非如下圖所示）；及(iii) 可比較公司（以及 貴公司）提供的物業管理或其他增值服務僅為其物業投資業

務的補充業務，因此預計將對其賬面值的影響最小，儘管吾等知悉，於最後實際可行日期，可比較公司為擁有一籃子項目組合及股權的上市公司及／或其中部分公司提供物業管理等增值服務，且因目標公司為私人公司、於該等物業並無擁有控制性股權且不提供增值服務而與目標集團不同，吾等認為該等因素不會影響可比較公司的公平性及合理性。鑒於上文及事實可比較公司與目標集團的主要業務於彼等各自最近財政年度均為在香港的物業投資，吾等認為吾等的選擇標準及可比較公司屬公平且合理，且其賬面值及市賬率亦為吾等的分析提供公平及有意義的參考。鑒於四家可比較公司中有三間於最近一個財政年度處於虧損狀態，吾等還認為可比較公司的市賬率而非市盈率（「**市盈率**」）更適合作為吾等代價分析的參考，因此並無選擇市盈率進行比較。

下文表5載列(i)可比較公司於最後實際可行日期的市賬率；(ii) 貴集團於最後實際可行日期的市賬率；及(iii)目標集團的隱含市賬率。包括 貴集團於最後實際可行日期的市賬率，以向股東提供關於股份表現的額外參考。

可比較公司的市賬率乃通過將彼等各自於最後實際可行日期的市值除以摘錄自彼等各自之最近期刊發的財務報表中的該公司擁有人各自應佔合併權益得出，而 貴集團於最後實際可行日期的市賬率約0.44倍，乃通過將 貴集團於最後實際可行日期的市值約1,910,000,000港元除以於二零二零年十二月三十一日之股東應佔經審核權益總額約4,350,000,000港元得出。

獨立財務顧問之意見函件

另一方面，目標集團的隱含市賬率約0.43倍，乃通過將代價1,080,000,000港元除以目標集團截至二零二一年六月三十日之資產淨值約2,534,026,000港元得出。

表5: 可比較公司及其市賬率以及資產淨值

公司	股份代號	集團主要業務	投資物業收入	香港投資物業的	擁有人應佔	市賬率
			佔總收入的	公允價值佔		
			百分比	總投資物業的	資產淨值	
			(附註1)	百分比	(百萬港元)	(倍)
			(%)	(附註2)		
				(%)		
建生國際集團有限公司	224	物業及酒店投資以及其他投資控股業務	80.43	99.61	7,378.94	0.16
博富臨置業有限公司	225	物業投資及管理、視聽器材買賣及證券投資	68.62	98.23	5,425.10	0.22
安全貨倉有限公司	237	貨倉營運、物業投資及財務投資	83.25	100.00	4,323.27	0.31
天德地產有限公司	266	物業投資	100.00	99.67	5,669.39	0.41
最小值：						0.16
最大值：						0.41
中間值：						0.27
平均值：						0.28
貴集團		於香港之物業投資、物業租賃及物業管理	86.68	95.66	4,345.92	0.44
		<i>(截至最後實際可行日期)</i>				
目標集團		物業控股及投資	100.00	100.00	2,534.03	0.43
		<i>(代價所隱含)</i>			<i>(附註3)</i>	
目標集團			100.00	100.00	2,133.65	0.51
		<i>(代價及DLOM)</i>			<i>(附註3)</i>	
		<i>(定義見下文)所隱含)</i>				

資料來源：聯交所網站及上市公司各自的年報

附註：

- (1) 最近一個財政年度
- (2) 最近一個財政年度的最後日期
- (3) 於二零二一年六月三十日

誠如上表所示，可比較公司的市賬率介乎約0.16倍至0.41倍，中間值及平均值分別約0.27倍及約0.28倍。

誠如上表所示，貴集團於最後實際可行日期的市賬率約0.44倍，高於可比較公司於同日的市賬率之最大值，反映出儘管誠如本函件上文「該交易及可能宣派特別股息的理由及裨益」一節所述，參考貴集團於二零二零年十二月三十一日之每股資產淨值，其股份被低估，但是相較於可比較公司的股份，其低估程度更低。

同樣，目標集團的隱含市賬率約0.43倍，仍高於可比較公司於最後實際可行日期的市賬率之最大值，反映出在反映財務價值方面，代價比可比較公司的股份價格更能反映目標集團財務價值／賬面值。

7.2.1 缺乏市場流通性折讓（「DLOM」）

鑒於貴公司對該等物業的非控股權益及貴集團難以出售該等物業的事實，吾等認為將評估調整納入吾等的分析屬有意義及適當，以反映該等物業或目標集團的缺乏市場流通性。

市場流動性指的是資產的流動性，即當資產的所有者有意出售時，資產變現的速度、成本及容易程度。與上市公司的股份相比，通過公司於聯營公司之權益持有的資產沒有現成的市場，因此需要在評估中採用價值向下調整的DLOM，以反映該等資產缺乏流動性。

DLOM亦受股東的控制地位影響。鑒於控股股東向市場出售其持有的多數股權資產通常較對該等資產幾乎沒有控制權或沒有控制權的股東更容易，就貴公司對該等物業而言，在評估該等並非多數持有的資產時亦須採用DLOM。

在此方面，吾等已審閱Stout受限制股份研究，其「涵蓋超過750宗受限制股份交易，交易及公司特徵各異，以便與標的公司進行比較」及「代表估值機構釐定DLOM時最廣泛使用及接納的數據庫」¹。吾等知悉，Stout受限制股份研究為專業估值機構廣泛使用，因此吾等認為此乃DLOM釐定的可靠參考。

在吾等回顧Stout受限制股份研究後，吾等注意到研究中所有759筆交易（截至二零二零年六月）的總體DLOM平均值為20.6%，而DLOM中間值為15.8%。鑒於研究中存在大量的交易及極端數據的可能性，吾等認為於吾等評估代價時採納DLOM中間值15.8%乃屬適當。

在代價評估中納入DLOM中間值15.8%時，吾等將目標集團於二零二一年六月三十日之資產淨值約2,534,026,000港元乘以84.2%（即1-15.8%）並得到目標集團之調整後資產淨值折讓約2,133,649,892港元。其後，吾等將代價1,080,000,000港元除以目標集團之調整後資產淨值約2,133,649,892港元，並得到目標集團之調整後隱含市賬率約0.51倍。

在吾等的評估中應用DLOM後，得到目標集團之調整後隱含市賬率約0.51倍，不僅高於可比較公司於最後實際可行日期的市賬率之最大值，還高於 貴公司於最後實際可行日期的市賬率，表明在反映相關資產的財務價值方面，代價表現優於可比較公司及 貴公司的股份價格。

7.3. 參考交易

吾等於評估代價的公平性及合理性時已考慮其他估值方法，尤其是可供比較交易分析。然而，經審查其他發行人於過去三年直至最後實際可行日期（包括當日）進行的涉及出售相關發行人於其物業的非控股權益的所有交易，吾等發現市場上並無涉及類似目標集團聯營公司的投資背景及股權架構的可供比較交易。因此，吾等認為與其他發行人進行交易採用比較分析法在此情況下並不適用。

據此，儘管吾等就代價之評估主要依賴於上文分節所述吾等的定價倍數分析，吾等認為要約可作為獨立股東於評估代價時的一項額外參考，乃鑒於(i)目標集團的主要業務自二零一六年起一直為該等物業的租賃及物業管理以及出售該等物業；(ii)目標

¹ 請參閱https://www.bvresources.com/docs/default-source/free-downloads/restricted-stock-study-stout-companion-guide.pdf?sfvrsn=b0ebc8b2_4

集團之聯營公司於二零一六年六月三十日及二零二一年六月三十日持有的物業組合一致，惟期間內出售若干物業單位；及(iii)目標集團之聯營公司的資產淨值由二零一六年六月三十日的約3,158百萬港元減少至二零二一年六月三十日的約2,534百萬港元，主要由於出售若干物業單位及應用所得款項向彼等股東派發股息所致，這本不應對目標集團之聯營公司的主要業務及物業組合產生重大影響。然而，鑒於要約及該交易隨著時間流逝，吾等建議獨立股東於評估代價時參考吾等上文分節所述於的定價倍數分析，並於彼等認為要約恰當時，將要約用作參考。

於二零一六年，天安作出收購 貴公司控股權之要約。根據每股2.75港元(「發售價」)之發行價及當時已發行的1,242,424,945股份， 貴公司全部已發行股份之價值約3,416,668,599港元(「發售代價」)。

誠如董事會函件所述，於二零一六年六月三十日， 貴集團的資產包括於聯營公司的投資額3,158,109,000港元、現金及銀行結餘1,104,071,000港元及投資物業1,038,750,000港元及物業、廠房及設備85,240,000港元、可供出售之金融資產45,526,000港元以及其他33,085,000港元。於二零一六年六月三十日， 貴集團的負債包括遞延所得稅負債135,535,000港元，應付款項及應計費用214,706,000港元，應付聯營公司款項98,655,000港元及應付所得稅772,000港元。於評估 貴集團於二零一六年六月三十日於聯營公司之投資價值時，吾等知悉董事會已(i)釐定 貴集團於二零一六年六月三十日資產負債表所反映的 貴集團按面值計算的現金及銀行結餘以及負債、於二零一六年六月三十日按市場價值計算的投資物業(如 貴公司委聘的獨立合資格專業估值師當時進行的估值所反映)(鑒於 貴公司於二零一六年在這些物業中擁有控股權益而因此有關估值不適用折讓)、折舊後按殘值計算的物業、廠房及設備以及同樣按市場價值計算的可供出售之金融資產的公允價值；(ii)假設 貴集團資產(除於聯營公司的投資外)及負債按等值的基準收購；及(iii)在此基礎上，透過自要約代價中扣除該等金額獲得於聯營公司投資的隱含要約代價。

在此基礎下，於聯營公司之投資要約代價約1,559,664,599港元，較於二零一六年六月三十日聯營公司賬面值折讓約50.6%，並較要約代價的折讓高出約7個百分點。誠如董事會函件所述，經考慮該等物業的工廈及商業物業單位平均出租率從二零一六年上半年(發出要約的時間)約90%大幅下跌至二零二一年上半年(考慮建議事項的時間)的約59%，較低的出租率或會導致天安持有該等物業的回報減少，因此 貴公司認為，稍高折讓屬可接受。

吾等知悉董事會對此之評估及意見，認為獨立股東於評估代價時可將要約用作參考。然而，如上文所述，鑒於要約及該交易隨著時間流逝，吾等於上文分節所述的定價倍數分析於吾等評估代價時為主要因素，而要約僅作為一項參考交易。

8. 該交易的財務影響

於重組完成後及完成時，目標公司（即重組後丹楓的控股公司）將不再為 貴公司之附屬公司，且 貴公司將不再於目標公司擁有任何權益。因此，目標公司（包括丹楓）的財務業績將不再併入 貴集團的財務報表。

該交易對 貴集團的盈利、營運資金及資產淨值的財務影響載於下文。務請注意下文分析僅供說明用途，並不旨在代表 貴集團於完成時的財務狀況。

8.1. 盈利

誠如董事會函件所披露，預期 貴集團將於完成時錄得未經審核虧損約1,454,026,000港元，乃根據代價1,080,000,000港元減目標集團於二零二一年六月三十日之未經審核綜合資產淨值2,534,026,000港元計算得出。

貴集團的盈利將減少的金額相當於該交易的虧損金額。該交易的最終虧損金額須待 貴公司核數師審閱。

另一方面，由於目標集團聯營公司不會併入 貴集團的賬目，彼等的財務業績不會反映在 貴集團的收益及經營溢利中，惟作為「分佔聯營公司的溢利或虧損」。因此，該交易預計將不會對 貴集團未來財務報表中的收益及經營溢利造成影響。

8.2. 營運資金

預期 貴公司之營運資金將減少約99,000,000港元，即可分配溢利金額，其將宣派為特別股息並由 貴公司之營運資金撥付。

如二零二零年年報所披露，截至二零二零年十二月三十一日，貴集團擁有現金及現金等值約186,175,000港元。因此，可能宣派特別股息（需要分派可分配溢利）預期不會對貴公司的營運資金狀況造成重壓。

8.3. 資產淨值

完成後，在不考慮其他因素的情況下，貴集團的總資產將因該交易的虧損而減少約1,486,562,000港元，而貴集團的負債總額將因目標集團應佔負債約32,536,000港元而減少。

除上所述外，預期該交易不會對貴集團之盈利、營運資金狀況及資產淨值產生任何其他重大影響。

儘管吾等注意到該交易將對貴集團產生負面財務影響，但經考慮該交易的理由和裨益、代價的公平性和合理性以及股東將因可能宣派特別股息而受益的事實，吾等認為，就獨立股東而言，該交易屬公平且合理。

推薦意見

經考慮上文所述主要因素及原因，吾等認為，儘管該交易及可能宣派特別股息並非於貴集團一般及日常業務過程中按正常商業條款進行，但對獨立股東而言屬公平且合理，且符合貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准該交易及可能宣派特別股息之決議案。吾等亦建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關該交易及可能宣派特別股息之決議案。

此致

亞證地產有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
百利勤金融有限公司
董事總經理
李德光*
謹啟

二零二一年十月五日

* 李德光為根據證券及期貨條例註冊之負責人員，可為百利勤金融有限公司從事第6類（就機構融資提供意見）規管活動及於會計及金融服務業擁有逾三十年經驗。

1. 本集團之財務資料

本公司須於本通函內載列或提述本集團截至二零二零年十二月三十一日止最近三個財政年度及截至二零二一年六月三十日止六個月有關利潤及虧損、財務記錄及狀況之資料(以比較列表方式載列)以及本集團於上一個財政年度或期間的最近期公佈之經審核資產負債表連同年度賬目附註。本集團之財務資料乃於以下文件(已刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.asiasec.com.hk>))內披露：

- 於二零二一年四月十四日刊載本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度報告(第59至175頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0414/2021041400470_c.pdf
- 於二零二零年四月九日刊載本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度報告(第58至167頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0409/2020040900564_c.pdf
- 於二零一九年四月九日刊載本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度報告(第58至167頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0409/1tn20190409762_c.pdf
- 於二零二一年九月九日刊載本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告(第4至37頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconewssehk/2021/0909/2021090900832_c.pdf

2. 本集團的債務

於二零二一年八月三十一日(即於本通函付印前確定本集團債務之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團的債務約57,071,000港元,即無抵押應付聯營公司的金額。

除上文所述或本通函另有所披露外及集團內公司間負債及正常業務應付款項外,於二零二一年八月三十一日營業時間結束時,本集團並無任何(i)已發行及尚未償還且已獲授權或已另行設立但尚未發行之本集團債務證券及定期貸款;(ii)屬本集團借款性質之其他借款或債務,包括銀行透支及承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔;(iii)按揭及押記;及(iv)任何重大或然負債或擔保。

3. 營運資金

經考慮現時可用的財務資源(包括內部產生的現金流、銀行結餘及現金及該交易及可能宣派特別股息的現金流影響),董事經作出審慎周詳的查詢後認為,本集團的營運資金充裕可應付其自本通函日期起未來最少十二個月之需要。

本公司已根據上市規則第14.66(12)條之規定取得其核數師的相關確認。

4. 本集團的財務及經營前景

本集團主要業務包括於香港的物業投資、物業租賃及物業管理。預期香港的COVID-19疫苗接種率急升將在今年餘下時間對本集團於港晶中心(部分)的零售商舖之業務產生輕微的正面影響，尤其我們的餐飲業租戶將看到他們的業務有進一步改善。然而，由於中國大陸的邊境預計今年不會全面重新開放，依靠中國大陸顧客賺取大部分收入的租戶將繼續面臨非常嚴峻的營商環境。

於低息環境下，預期本地住宅物業市場自今年年初以來的正面氣氛轉向將會持續。而近期南區豪宅及一手物業接近創紀錄的成交價也將為本集團的合資項目紅山半島提供支持。

辦公室及工廈租賃市場將持續受壓，在一定程度上是由於中國大陸公司的需求下降所導致，這將對本集團於港灣工貿中心(部分)及海灣工貿中心(部分)的合資項目以及本集團位於億京中心的辦公室項目產生持續的負面影響。

整體而言，本集團仍對香港物業市場的長遠前景持樂觀態度，並將在這個普遍困難的市場中積極評估當中可帶來的機遇。

有關本集團未來可能的發展，業務目標如下：

- (i) 會通過收購具吸引力估值之優質物業及出售表現落後之物業來持續改善我們的投資組合，以平衡短期回報及長期資本增值的需求；
- (ii) 將審視現行之管理制度及成本結構，從而提升效益及盡可能降低成本；及
- (iii) 會負責任地考慮增加本集團的項目的貸款從而提升股本回報。

以下為獨立估值師Norton Appraisals Holdings Limited就該等物業於二零二一年七月八日之估值而發出之函件全文、估值概要及估值報告，以供載入本通函。



香港北角
蜆殼街9-23號
秀明中心18樓F室
電話：(852) 2810 7337
傳真：(852) 2810 6337

敬啟者：

根據亞證地產有限公司（以下簡稱「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「亞證集團」）給予我們的指示，對位於香港特別行政區（以下簡稱「香港」）（誠如隨附估值摘要特別所述者）的物業（以下簡稱「該等物業」）進行估值，我們確認已進行視察、作出相關查詢並取得我們認為必需的進一步資料，以向閣下提供我們對於二零二一年七月八日（以下簡稱「估值日期」）之該等物業估值意見的公眾文件。

我們之估值乃基於市場價值作出，即由香港測量師學會定義為「在自願買方與自願賣方達成公平交易，經過適當市場推廣後，雙方均具備相關知識，謹慎交易並且沒有受到脅迫的條件下，資產或負債在估價日預計可交換的金額」。

於估值該等物業時，我們假設業主對該等物業擁有有效及可強制執行之業權，而該等業權可自由轉讓，亦有自由及不受干擾之權利於獲授的整個土地使用年期內使用該等物業，惟須支付之年度地租及所有必要之應付地價已全數繳付。

我們之估值乃假設業主於公開市場上以物業的現況出售該等物業，而並無受惠於遞延條款合約、租回、合資企業、管理協議或任何影響物業權益價值之類似安排。此外，我們於估值時並無考慮有關或影響出售物業之任何選擇權或優先購買權，亦無假設以任何形式之強制出售情況。我們已獲得物業權益業權文件的摘要，但尚未審查原文件。

於估物業時，我們已採納投資法，計入現時租金及租約的潛在復歸收入，或在適用情況下，參照可於有關市場獲得之可供比較銷售的憑證採用直接比較法。

我們已透過董事王明坤先生及聯席董事潘毅先生於二零二一年七月六日及七日視察該等物業的外貌，以及在可能情況下視察其內部，包括實際內部及外部樓宇狀況、周邊環境、人流量、可達性、內部裝修、佈局及所提供的設施等。在視察過程中，我們並無發現任何嚴重損毀。然而，我們並無進行結構測量，故未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或存在其他損壞。

我們並無進行實地量度，以證實該等物業之地盤及建築面積準確性，惟假設我們獲提供之文件及官方地盤平面圖所示之面積為準確。估值報告所載之全部尺寸、量度及面積乃根據亞證集團提供予我們之文件所載之資料呈列，故此僅為約數。

我們在相當程度上依賴由亞證集團提供的資料，且已接受有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、樓宇落成日期、佔用詳情、租賃概況、地盤及建築面積等事宜及辨別該等物業之所有其他相關事宜之意見。

我們進行估值時並無就該等物業權益的任何抵押、按揭或欠款或出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有說明外，我們假定該等物業權益並無附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支銷。

我們之估值乃按香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則(二零二零年版本)以及公認估值程序及慣例進行。我們之估值亦根據公認估值程序編製，並遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章之規定。

除另有所指外，於我們之估值所列全部金額均以港元為單位。

隨函附奉我們之估值概要及估值報告。

此致

香港灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈9樓
亞證地產有限公司

列位董事 台照

代表

Norton Appraisals Holdings Limited

董事

王明坤 *MHKIS, RPS (G.P.), MCIREA*

聯席董事

潘毅 *MRICS, CFA, FRM*

謹啟

二零二一年十月五日

附註：王明坤先生為註冊專業測量師，於估值香港及中國的物業方面擁有逾三十年的經驗。

潘毅先生為英國皇家特許測量師學會成員，於估值香港及中國的物業方面擁有逾七年的經驗。

估值概要

物業	於二零二一年	亞證集團 應佔權益	於二零二一年
	七月八日 現況下的 市場價值 (港元)		七月八日 亞證集團應佔 現況下的 市場價值 (港元)
第一類 – 亞證集團於香港持作投資之物業權益			
1	香港大潭白筆山道18號紅山半島第一期D區棕櫚徑1及69號屋	1/3	47,933,333
2	香港大潭白筆山道18號紅山半島第二期C區棕櫚徑60、62、68、70、76、78、97、99、105、107、113、115、121及123號屋及松柏徑108、110及134號屋	1/3	431,000,000
3	香港大潭白筆山道18號紅山半島第四期103個車位	1/3	26,093,333
4	香港灣仔皇后大道東58-64號帝后商業中心地庫；地下A、B、C、D及F室；1樓；2樓C及D室；3樓A、B及C室；5樓B及C室；7至8樓A、B及C室；9樓A及C室；10樓C室；11樓A、B及C室；16樓A室；19樓A及B室；21樓A及B室	50%	195,000,000
5	香港鴨脷洲利興街10號港灣工貿中心及利樂街2號海灣工貿中心之多個工業單位及車位	1/3	1,714,666,667

估值概要

物業	於二零二一年		於二零二一年
	七月八日 現況下的 市場價值 (港元)	亞證集團 應佔權益	七月八日 亞證集團應佔 現況下的 市場價值 (港元)
6 九龍油塘草園街4號華順工業大廈地下低層及地下整層；1樓D及E室；3樓A、B及G室；4樓E室及E平台以及G室；5樓B、C、E、G及P室；6樓C、F及G室；8樓A、C、D、G及H室以及其屋頂；地下低層L14及L15號貨車車位；1樓P4及P5號私人車位、L2、L3、L7、L12、L13號貨車車位及C15號貨櫃車車位	408,000,000	50%	204,000,000
第二類 – 亞證集團於香港持作出售之物業權益			
7 香港大潭白筆山道18號紅山半島第三期B區棕櫚徑129、137號屋，及松柏徑63、65、71、73、79、81、87、89、95、97、101及140號屋	1,167,200,000	1/3	389,066,667
	總計：		3,007,760,000
	8,624,280,000		8,624,280,000

估值報告

第一類 – 亞證集團於香港持作投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 七月八日現況 下的市場價值 (港元)
1 香港大潭白筆山道18號 紅山半島第一期D區棕 櫚徑1號及69號屋	該物業包括一個於一九九零年落成之大型 住宅發展項目(名為紅山半島)第一期之2間 半獨立別墅。	1號屋根據租約出租，為期兩 年，於二零二二年六月二十三 日屆滿，月租為98,000港元； 而69號屋根據租約出租，為期 兩年，於二零二二年十二月十 日屆滿，月租為90,000港元。	143,800,000 (亞證集團 應佔1/3權益： 47,933,333)
鄉郊建屋地段第1050號 A段之9,100份中的120 份	該物業之總建築面積約10,427平方呎 (968.69平方米)。面積分佈如下：		
		建築面積 (平方呎)	
	實用面積	5,285	
	花園	1,493	
	平台	1,617	
	車棚／入口	<u>2,032</u>	
		<u>10,427</u>	
	該地段根據賣地條件第11461號持有，年期 自一九八一年一月二日起為期75年，可再 續期75年。		
	該地段之應付地租為每年1,000港元。		

附註：

- (i) 根據日期為二零零五年七月十六日之契約備忘錄第05080401760011號，該物業之登記業主為亞證集團之聯營公司Zeta Estates Limited。
- (ii) 根據日期為二零零八年五月十六日之大潭及石澳分區計劃大綱圖編號S/H18/10，該物業劃分作「住宅(c)2類」用途。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 七月八日現況 下的市場價值 (港元)	
2	香港大潭白筆山道18號 紅山半島第二期C區棕 欄徑60、62、68、70、 76、78、97、99、105、 107、113、115、121 及123號屋，及松柏徑 108、110及134號屋	該物業包括一個於一九九一年落成之大型 住宅發展項目(名為紅山半島)第二期之17 間半獨立別墅。 該物業之總面積約98,250平方呎(9,127.65平 方米)。面積分佈如下： 建築面積 (平方呎) 實用面積 46,742 花園庭院 24,022 平台 18,894 車棚／入口 8,592 98,250	棕欄徑68號屋根據租約出租， 為期兩年，於二零二一年七月 二十七日屆滿，月租為130,000 港元。 棕欄徑70號屋根據租約出租， 為期兩年，於二零二三年三月 二十四日屆滿，月租為102,000 港元。 棕欄徑78號屋根據租約出 租，為期兩年，於二零二三年 四月二十九日屆滿，月租為 108,000.港元。 該物業餘下部分現為空置。	1,293,000,000 (亞證集團 應佔½權益： 431,000,000)
鄉郊建屋地段第1050號 B段餘段之2,620份中之 1,020份	該地段根據賣地條件第11461號持有，年期 自一九八一年一月二日起為期75年，可再 續期75年。 該地段之應付地租為每年1,000港元。			

附註：

- (i) 根據日期為一九九一年十二月三十一日之契約備忘錄第UB5157011號，該物業之登記業主為亞證集團之聯營公司Zeta Estates Limited。
- (ii) 誠如亞證集團告知，棕欄徑115號屋受日期為二零二一年五月十三日的買賣協議規限，代價為83,980,000港元。在我們的估值過程中，我們已計及上述買賣協議。
- (iii) 根據日期為二零零八年五月十六日之大潭及石澳分區計劃大綱圖編號S/H18/10，該物業劃分作「住宅(C)2類」用途。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 七月八日現況 下的市場價值 (港元)
3	香港大潭白筆山道18號 紅山半島第四期103個車 位	該物業包括一個於一九九二年落成之大型 住宅發展項目(名為紅山半島)第四期之103 個車位。	該物業現為空置。	78,280,000
	鄉郊建屋地段第1050號 餘段之5,000份中之103 份	該地段根據賣地條件第11461號持有, 年期 自一九八一年一月二日起為期75年, 可再 續期75年。		(亞證集團 應佔 $\frac{1}{3}$ 權益: 26,093,333)
		該地段之應付地租為每年1,000港元。		

附註：

- (i) 該物業包括該發展項目1層第4、34、37至40、59、70、74、212至216及234號車位以及2層第1至4、6、9至11、13至15、28至44、58至62、64至67、71至75、77、109、124至127、141、143至144、146至147、174、181至189、211至228、247至249及269至272號車位。
- (ii) 根據日期為二零一四年七月十八日之契約備忘錄第14072902300058號，該物業之登記業主為亞證集團之聯營公司Zeta Estates Limited。
- (iii) 根據日期為二零零八年五月十六日之大潭及石澳分區計劃大綱圖編號S/H18/10，該物業劃分作「住宅(C)2類」用途。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 七月八日現況 下的市場價值 (港元)
4 香港灣仔皇后大道東 58-64號帝后商業中心地 庫；地下A、B、C、D 及F室；1樓；2樓C及D 室；3樓A、B及C室；5 樓B及C室；7至8樓A、 B及C室；9樓A及C室； 10樓C室；11樓A、B及 C室；16樓A室；19樓A 及B室；21樓A及B室	該物業包括一幢於一九八二年落成之22層 高商業樓宇之地庫、地下之多個商用單位 以及多個樓層之多個辦公室單位。 該物業之總建築面積約27,457平方呎 (2,550.81平方米)。面積分佈如下：	該物業根據多份租約出租，租 期主要為期二至三年，最遲租 約於二零二四年七月三十一日 屆滿，月租合共約744,751港 元。	390,000,000 (亞證集團 應佔50%權益： 195,000,000)
		建築面積 (平方呎)	
	地庫、地下及1層之單位	8,712	
內地段第2243號餘段之 228份中之118份	高層之單位	18,745	
		<u>27,457</u>	
	該地段按政府租契持有，年期自一八四四 年七月九日起，為期999年。		
	該地段之應付地租為每年30港元。		

附註：

- (i) 根據日期為一九七八年十一月十六日之契約備忘錄第UB1630112號，該物業之登記業主為亞證集團之聯營公司建唐置業有限公司。
- (ii) 根據日期為二零一八年五月四日之灣仔分區計劃大綱圖編號S/H5/28，該物業劃分作「住宅(A)類」用途。

估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 七月八日現況 下的市場價值 (港元)													
5	<p>香港鴨脷洲利興街10號 港灣工貿中心及利樂街 2號海灣工貿中心之多個 工業單位及車位</p> <p>鴨脷洲內地段第116號之 236,843份中之159,060 份</p>	<p>該物業包括位於兩幢於一九九一年落成之 24層高工業樓宇不同樓層之692個工業單位 及133個車位。</p> <p>該物業之建築面積(不包括車位)概約如 下：</p> <p style="text-align: right;">建築面積 (平方呎)</p> <table border="0"> <tr> <td colspan="2"><i>港灣工貿中心</i></td> </tr> <tr> <td>工業單位</td> <td style="text-align: right;">242,931</td> </tr> <tr> <td>天台</td> <td style="text-align: right;">23,195</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><i>海灣工貿中心</i></td> </tr> <tr> <td>工業單位</td> <td style="text-align: right;">704,152</td> </tr> <tr> <td>天台</td> <td style="text-align: right;">37,554</td> </tr> </table> <p>該地段根據換地條件第11820號持有，年期 自一九八零年十月一日起為期75年，可再 續期75年。</p> <p>該地段之應付地租為每年1,000港元。</p>	<i>港灣工貿中心</i>		工業單位	242,931	天台	23,195	<i>海灣工貿中心</i>		工業單位	704,152	天台	37,554	<p>除該物業中工業領域的一部 分總建築面積399,976平方呎 (37,158.68平方米)之一部分 現為空置外，該物業的工業領 域根據不同租約出租，租期 主要為期兩年，月租合共約 6,652,229港元。</p> <p>部分車位根據多份租約出租， 租期主要為期一年，月租合共 約349,700港元。</p>	<p>5,144,000,000</p> <p>(亞證集團 應佔1/3權益： 1,714,666,667)</p>
<i>港灣工貿中心</i>																
工業單位	242,931															
天台	23,195															
<i>海灣工貿中心</i>																
工業單位	704,152															
天台	37,554															

附註：

- (i) 根據鴨脷洲內地段第116號之換地條件第11820號，該物業之登記業主為亞證集團之聯營公司Zeta Estates Limited。
- (ii) 物業包括下列單元：

海灣工貿中心

樓層	單位
1層	第P1至P30及L1至L29號車位
2層	1至12
3層	5、6、8、9、11
4層至6層	1至12
7層	2、9、10至14、16至19
8層	7
9層	2、10至12、14、16至20

樓層	單位
10層	11至14、16至19
11層	7、9至11、13至14、16至19
12層	5、16
13層	5、11、14、19
14層	5、7、16至18
16層	5
17層	16
20層	16
21層	16、21
22層	7、16、21
23層	1至3、5至21

海灣工貿中心

樓層	單位
地下	P1至P3及L1至L7號車位
1層	P1至P34、L1至L30
2層	1至10、12至32
3層	16至26
4層至11層	1至26
12層至13層	1至27
14層	6至27
15層	8至15、17、19至27
16層至23層	1至27

- (iii) 根據日期為二零一八年八月三十一日之香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖編號S/H15/33，該物業劃分作「其他指定用途」。

估值報告

			於二零二一年 七月八日現況 下的市場價值 (港元)	
物業	概況及年期	估用詳情		
6	<p>九龍油塘草園街4號華順工業大廈地下低層及地下整層；1樓D及E室；3樓A、B及G室；4樓E室及平台E以及G室；5樓B、C、E、G及P室；6樓C、F及G室；8樓A、C、D、G及H室以及其屋頂、地下低層L14及L15號貨車車位、1樓P4及P5號私人車位、L2、L3、L7、L12、L13號貨車車位及C15號貨櫃車車位</p> <p>油塘內地段第29號之1,653份中的7867/20</p>	<p>該物業包括一幢於一九七九年落成之10層高工業樓宇之多個工業單位，貨車車位、貨櫃車車位及多層私人車位。</p> <p>該物業之總建築面積（不包括車位）約134,236平方呎（12,470.83平方米）。</p> <p>該地段根據賣地條件第10916號而持有，年期自一八九八年七月一日起為期99年，並有法定權利再續期至二零四七年六月三十日。</p> <p>該地段須繳交之地租相等於每年該地段當時之應課差餉租值之3%。</p>	<p>除該物業中工業部分的建築面積約14,160平方呎（1,315.50平方米）之一部分為空置外，該物業的工業部分根據不同租約出租，年期主要為兩年，最遲租約於二零二四年三月三十一屆滿，月租約992,370港元。</p> <p>車位根據不同租約出租，總月租約27,800港元。</p>	<p>408,000,000</p> <p>（亞證集團 應佔50%權益： 204,000,000）</p>

附註：

- (i) 根據日期為一九七八年十月三十一日之契約備忘錄第UB1610837號，該物業之登記業主為亞證集團之聯營公司建唐置業有限公司。
- (ii) 根據「茶果嶺、油塘、鯉魚門」分區計劃大綱圖編號28/4/2017，該物業劃分作「住宅(E類)」用途。

估值報告

第二類 – 亞證集團於香港持作出售之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 七月八日現況 下的市場價值 (港元)
7	香港大潭白筆山道18號 紅山半島第三期B區棕 欄徑129及137號屋， 及松柏徑63、65、71、 73、79、81、87、89、 95、97、101及140號屋	該物業包括一個於一九九一年落成之大型 住宅發展項目(名為紅山半島)第三期之 14間半獨立別墅。該物業之總建築面積約 75,131平方呎(6,979.84平方米)。面積分佈 如下：	1,167,200,000
		該物業現為空置。	(亞證集團 應佔½權益： 389,066,667)
		建築面積 (平方呎)	
	鄉郊建屋地段第1050號 C段之3,580份中之840 份	實用面積 39,386 庭院及花園 13,533 平台 13,574 車棚/入口 8,638	
		<u>75,131</u>	
		該地段根據賣地條件第11461號持有，年期 自一九八一年一月二日起為期75年，可再 續期75年。	
		該地段之應付地租為每年1,000港元。	

附註：

- (i) 根據日期為一九九二年十一月十二日之契約備忘錄第UB5497333號，該物業之登記業主為亞證集團之聯營公司Zeta Estates Limited。
- (ii) 誠如亞證集團告知，棕欄徑129號屋受日期為二零一九年六月二十四日的買賣協議所規限，代價為110,151,510港元。
- (iii) 誠如亞證集團告知，棕欄徑137號屋受日期為二零一九年五月十七日的買賣協議所規限，代價為101,557,680港元。於我們的估值過程中，我們已計及上述買賣協議。
- (iv) 根據日期為二零零八年五月十六日之大潭及石澳分區計劃大綱圖編號S/H18/10，該物業劃分作「住宅(C)2類」用途。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料。董事就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或虛假成份，且並無遺漏任何其他事宜，致使本通函所載之任何聲明或本通函產生誤導。

2. 董事權益

於最後實際可行日期，概無本公司之董事及最高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、相關股份或債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所指登記冊之權益或淡倉；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之權益或淡倉：

於最後實際可行日期，下列董事為於本公司股份及相關股份中擁有權益而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露之各公司董事：

- (a) 李成偉先生、勞景祐先生及杜燦生先生為天安之執行董事，而楊麗琛女士為天安之獨立非執行董事。就證券及期貨條例而言，天安透過其附屬公司被視為於930,376,898股股份中擁有權益，佔本公司已發行股份總數約74.98%；及
- (b) 勞景祐先生為聯合集團有限公司（「聯合集團」）之執行董事，而楊麗琛女士為聯合集團之獨立非執行董事。聯合集團透過其附屬公司於天安之已發行股份總數中擁有約49.75%的權益。因此，就證券及期貨條例而言，聯合集團亦被視為於930,376,898股股份中擁有權益，佔本公司已發行股份總數約74.98%，故擁有天安所持有之股份之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他董事為於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露之權益或淡倉之公司董事或僱員。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立不會於一年內到期或本集團有關成員公司不可於一年內毋須賠償（法定賠償除外）而可予終止之服務合約。

4. 董事在構成競爭業務中之利益

除下文披露者外，於最後實際可行日期，根據上市規則，概無董事（並非獨立非執行董事）及彼等各自之緊密聯繫人（定義見上市規則）被視為於本集團任何競爭業務中擁有利益：

- (a) 李成偉先生、勞景祐先生及杜燦生先生為天安之董事，該公司透過其若干附屬公司部份從事借貸、物業投資及物業管理之業務；及
- (b) 勞景祐先生為聯合集團之董事，該公司透過其若干附屬公司部份從事借貸、物業投資及物業管理之業務。

上述董事雖因彼等各自同時於其他公司出任董事一職而持有競爭性權益，彼等仍會履行其受信責任，以確保彼等於任何時間均以股東及本公司之整體最佳利益行事。故此，本集團得以按公平原則以獨立於該等公司業務之方式進行其本身之業務。

5. 董事於合約及資產的權益

於最後實際可行日期，董事概無於任何仍然生效且對本集團業務關係重大之合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日（即本集團編製最近期已刊發經審核財務報表之結算日）(i) 購入或出售；或(ii) 租賃；或(iii) 擬購入或出售；或(iv) 擬租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，董事亦不知悉對本集團任何成員公司提出尚未完結或面臨威脅之任何重大訴訟或申索。

7. 重大合約

以下為本集團成員公司緊接本通函發出前兩年內訂立重大或可能重大之合約（並非於一般業務過程中訂立之合約）：

- (a) 日期為二零一九年十一月七日的申請表格有關由Sun Hung Kai & Co. (BVI) Limited發行並由新鴻基有限公司無條件且不可撤回地擔保與本金金額為10百萬美元（相當於約77.5百萬港元）之認購票據；及
- (b) 深圳隆運諮詢服務有限公司（作為貸方且為本公司之全資附屬公司）與惠州市惠陽區淡水新陽城建設有限公司（作為借方且為天安之全資附屬公司）訂立日期為二零二零年六月十七日之貸款協議，內容有關一筆人民幣40,000,000元（相當於約48,193,000港元）的貸款。

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零二零年十二月三十一日（即本集團編製最近期已刊發經審核財務報表之結算日）以來之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

9. 專家及同意書

以下為名列於本通函或曾於本通函發表意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
百利勤金融有限公司	根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）規管活動之持牌法團
Norton Appraisals Holdings Limited	獨立物業估值師

上述專家各自之函件、報告及／或意見之發出日期乃為本通函之日期，以供載入本通函內。上述專家各自已就刊發本通函發出同意書，表示同意按本通函所示形式及涵義，於本通函轉載其函件、報告及／或意見（視情況而定）及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述各名列的專家：

- (a) 並無於二零二零年十二月三十一日（即本集團編製最近期已刊發經審核財務報表之結算日）後，於本集團任何成員公司購入或出售或租賃，或擬購入或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 並無於本集團任何成員公司中持有任何股權或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法強制執行）。

10. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈9樓。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (c) 本公司之公司秘書為陳偲熒女士，彼為特許公司治理公會（前稱英國特許秘書及行政人員公會）及香港公司治理公會（前稱香港特許秘書公會）的資深會員。
- (d) 本通函及隨附代表委任表格之中、英文版本如有差異，概以英文版本為準。

11. 展示文件

以下文件副本由本通函日期起至股東特別大會日期止（包括當日）期間將刊發在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.asiasec.com.hk>)：

- (a) 本通函所載之獨立董事委員會函件；
- (b) 本通函所載之獨立財務顧問函件；
- (c) 估值師編製有關該等物業之物業估值報告，其全文載於本通函附錄二；

- (d) 書面同意書請參閱本附錄「專家及同意書」一節；
- (e) 本附錄「重大合約」一節提述的所有重大合約；
- (f) 要約函；及
- (g) 買賣協議。



亞證地產有限公司

ASIASEC PROPERTIES LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：271)

茲通告亞證地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零二一年十月二十六日(星期二)下午三時正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店B3層舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過(無論有否修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

(a) 批准、追認及確認進盛投資有限公司(作為買方，「買方」)與本公司(作為賣方)訂立日期為二零二一年八月二日之買賣協議(「買賣協議」)，據此，根據當中所載條款並在其條件規限下：

(i) 買方應收購，而本公司應促使其直接全資附屬公司(於英屬維京群島註冊成立或即將註冊成立之有限公司)(「BVI Holdco」)出售由BVI Holdco合法及實益擁有之另一間公司(「目標公司」)之全部已發行股本，而目標公司擁有丹楓(香港)有限公司已發行股份的總數；及

(ii) BVI Holdco向買方轉讓目標公司應付BVI Holdco的任何股東貸款

(統稱「該交易」)(買賣協議之詳情載於本公司日期為二零二一年十月五日之通函，且註有「A」字樣之買賣協議副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別)；

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司之行政總裁（「行政總裁」）代表本公司簽訂一切有關其他文件並採取一切彼可能認為有關或相關該交易及其擬進行事項屬恰當或可取的有關行動或事宜；及
- (c) 待該交易完成發生後，本公司就確定有權享有特別股息之股東，將向於將指定之記錄日期名列本公司股東名冊之本公司股東（「股東」）宣派及派付本公司每股普通股0.95港元之特別現金股息（「特別股息」），以及授權行政總裁在彼認為就派付特別股息或與此相關而屬必要或合宜的情況下，全權酌情採取有關行動、進行有關事宜及簽訂有關進一步文件。」

承董事會命
亞證地產有限公司
公司秘書
陳僊熒

香港，二零二一年十月五日

註冊辦事處：

香港

灣仔

告士打道138號

聯合鹿島大廈

9樓

股東特別大會通告

附註：

1. 本股東特別大會通告所載之決議案將根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）以股數投票方式表決，而股數投票結果將根據上市規則於聯交所及本公司網站登載。
2. 凡有權出席股東特別大會並於股東特別大會上發言及投票之本公司股東，將有權委派一位或以上代表出席並代為發言，及於以股數投票表決時代為投票。所委任之代表毋須為本公司股東。
3. 隨附股東特別大會代表委任表格乙份。無論閣下能否親自出席股東特別大會，務請按照代表委任表格上印列之指示填妥該表格並盡速交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會並於股東特別大會上投票。如閣下在交回代表委任表格後出席股東特別大會，該表格將被視作撤回。
4. 代表委任表格連同經簽署之任何授權書或其他授權文件（如有），或經由公證人簽署證明之授權書副本，須於大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時前（公眾假期之任何部份不得計算在內）交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。
5. 如屬任何本公司之普通股（「股份」）之聯名登記持有人，任何一名此等聯名持有人均可親自或委派代表在股東特別大會上就該股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名此等聯名登記持有人親自或委派代表出席股東特別大會，則此等出席之聯名持有人中，只有在本公司股東名冊內排名首位之人方有權就該等股份投票。
6. 為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二一年十月二十一日（星期四）至二零二一年十月二十六日（星期二）（包括首尾兩天）暫停辦理本公司股份過戶登記，在此期間股份之轉讓手續將不予辦理。股東為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，須於二零二一年十月二十日（星期三）下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，辦理股份過戶登記手續。
7. 為協助預防及控制新型冠狀病毒(COVID-19)疫情蔓延及保障股東的健康及安全，本公司鼓勵股東考慮委任股東特別大會主席為其代表就相關決議案於股東特別大會上投票，以代替親身出席股東特別大會。