

## 此乃要件 請即處理

閣下處理計劃時務請審慎行事。閣下如對本計劃文件的內容、計劃的任何方面或應採取之任何行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問並尋求獨立專業意見。

本計劃文件並不構成出售要約或邀請或招攬收購、購買或認購任何證券的要約或在任何司法權區招攬任何表決或批准。本計劃文件並不構成招股章程或其等同文件。

閣下如已售出或轉讓名下之國浩集團有限公司之股份，應立即將本計劃文件以及隨附的代表委任表格及選擇表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之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、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本計劃文件之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本計劃文件全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容所引致之任何損失承擔任何責任。



### (1) GUOLINE OVERSEAS LIMITED 透過計劃安排 (根據公司法第99條)

將國浩集團有限公司  
私有化之建議

### (2) 國浩集團有限公司以實物分派 豐隆金融集團有限公司普通股 的方式建議派發特別股息 及

### (3) 建議撤銷國浩集團有限公司上市地位

要約人之聯席財務顧問

EVERCORE

Evercore Asia Limited



百德能  
證券

百德能證券有限公司

國浩獨立董事委員會之獨立財務顧問



新百利融資有限公司

新百利融資有限公司

除文義另有所指外，本計劃文件所用詞彙的定義見本計劃文件「第一部分－釋義」。

國浩董事會函件載於本計劃文件「第五部分－國浩董事會函件」。獨立董事委員會函件載於本計劃文件「第六部分－獨立董事委員會函件」，當中載有其就建議向計劃股東提供的意見。獨立董事委員會的獨立財務顧問新百利發出的函件載於本計劃文件「第七部分－新百利函件」，當中載有其就建議向獨立董事委員會提供的意見。計劃的說明函件載於本計劃文件「第八部分－說明函件」。

股東應採取的行動載於本計劃文件「第三部分－重要提示及應採取的行動」。

法院會議將於二零一八年十一月一日(星期四)上午十時正舉行，而國浩股東特別大會將於二零一八年十一月一日(星期四)上午十時三十分(或就國浩股東特別大會而言，於緊隨法院會議結束或休會後)舉行，召開會議的通告分別載於本計劃文件「附錄五－法院會議通告」及「附錄六－國浩股東特別大會通告」。無論閣下能否出席法院會議及/或國浩股東特別大會或其任何續會，敬請將隨附的粉紅色法院會議代表委任表格及隨附的白色國浩股東特別大會代表委任表格按其上印備的指示填妥和簽署，並盡快交回股份過戶登記處之辦事處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，惟無論如何不遲於本計劃文件「第三部分－重要提示及應採取的行動」所列有關時間和日期。如未有如此遞交粉紅色代表委任表格，亦可於法院會議上進行投票表決前呈交主席，由其全權酌情決定是否接納。

本計劃文件由GuoLine Overseas Limited及國浩集團有限公司聯合刊發。

就詮釋而言，本計劃文件以及隨附的代表委任表格及選擇表格的中英文文本如有任何歧義，概以其各自的英文文本為準。

二零一八年十月十日

---

# 目 錄

---

	頁次
第一部分－釋義.....	1
第二部分－問與答.....	10
第三部分－重要提示及應採取的行動.....	13
1. 股東應採取的行動.....	13
2. 股份由登記擁有人持有且並無存入中央結算系統的 實益擁有人應採取的行動.....	17
3. 股份存入中央結算系統的實益擁有人應採取的行動.....	18
4. 行使 閣下的投票權.....	19
5. 請 閣下作出選擇.....	19
第四部分－預期時間表.....	20
第五部分－國浩董事會函件.....	23
1. 緒言.....	23
2. 建議的條款.....	24
3. 供說明用途的個案示例.....	26
4. 建議的條件.....	30
5. 不可撤回承諾.....	30
6. 實施建議的理由及裨益.....	30
7. 獨立董事委員會.....	30
8. 獨立財務顧問.....	31
9. 有關要約人及HONG LEONG的資料.....	31
10. 有關國浩集團的資料.....	31
11. 有關HLFG的資料.....	31
12. 要約人及國浩的意向.....	32
13. 撤銷股份於聯交所的上市地位.....	32
14. 倘計劃未獲批准或計劃失效.....	32
15. 法院會議及國浩股東特別大會.....	32
16. 海外股東.....	33
17. 應採取的行動.....	33

---

## 目 錄

---

18. 推薦意見 .....	33
19. 登記及付款 .....	34
20. 稅務及獨立意見 .....	34
21. 其他資料 .....	34
第六部分－獨立董事委員會函件 .....	36
第七部分－新百利函件 .....	38
第八部分－說明函件 .....	96
1. 緒言 .....	96
2. 建議的條款 .....	96
3. 計劃 .....	97
4. 計劃的條件 .....	98
5. 分派 .....	100
6. 分派的條件 .....	102
7. 實施建議的理由及裨益 .....	103
8. 國浩的持股架構及投票權 .....	104
9. 有關要約人及HONG LEONG的資料 .....	105
10. 有關國浩集團的資料 .....	106
11. 有關HLFG的資料 .....	106
12. 法院會議及國浩股東特別大會 .....	106
13. 收購守則規則2.10所訂明的其他規定 .....	107
14. 計劃的約束力 .....	107
15. 總代價及財務資源確認 .....	108
16. 撤銷股份於聯交所的上市地位 .....	108
17. 倘計劃不獲批准或建議失效 .....	108
18. 計劃的費用 .....	109
19. 一般資料 .....	109
20. 登記及付款 .....	110
21. 海外股東 .....	112

---

## 目 錄

---

22. 稅務.....	115
23. 計劃股份.....	115
24. 應採取的行動概要.....	115
25. 推薦意見.....	123
26. 其他資料.....	124
27. 過往表現及前瞻性陳述.....	124
28. 準確文本.....	124
附錄一 – 國浩的財務資料.....	I-1
附錄二 – 物業估值報告.....	II-1
– CROWE HORWATH FIRST TRUST APPRAISAL PTE LTD 的估值報告.....	II-1
– CHRISTIE & CO的估值報告.....	II-131
– GERALD EVE LLP的估值報告.....	II-154
– CUSHMAN & WAKEFIELD SPAIN LIMITED的估值報告.....	II-185
– CBRE, INC.的估值報告.....	II-195
附錄三 – 國浩及要約人的一般資料.....	III-1
附錄四 – 計劃安排.....	IV-1
附錄五 – 法院會議通告.....	V-1
附錄六 – 國浩股東特別大會通告.....	VI-1

---

## 第一部分 – 釋義

---

於本計劃文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零一八年年報」	指	國浩截至二零一八年六月三十日止財政年度之年報
「二零一八年財務報表」	指	國浩集團截至二零一八年六月三十日止財政年度之經審核綜合財務報表
「一致行動」	指	收購守則賦予該詞之涵義，而「一致行動的人」亦按此詮釋
「AFCW」	指	Asian Financial Common Wealth (PTC) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為國浩之全資間接附屬公司
「該公告」	指	要約人與國浩就建議聯合刊發日期為二零一八年六月二十九日的公告
「公告日期」	指	二零一八年六月二十九日，即該公告的日期
「聯繫人」	指	收購守則賦予該詞之涵義
「授權」	指	有關建議之一切必要授權、登記、備案、裁決、同意、許可及批准
「實益擁有人」	指	股份以登記擁有人名義登記的任何股份實益擁有人
「營業日」	指	收購守則賦予該詞之涵義
「現金方案」	指	如本計劃文件「第八部分－說明函件」所述，分派項下的選擇方案，可讓股東以現金形式收取其於分派下的權利
「現金方案金額」	指	相等於0.8847股HLFG股份乘以VWAP價格的每股股份現金金額
「中央結算系統」	指	香港結算設立及操作的中央結算系統

---

## 第一 部分 – 釋 義

---

「中央結算系統參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者、託管人參與者或投資者戶口持有人的身份參與中央結算系統的人士，其可為個人、聯名個人或法團
「主席」	指	法院會議或國浩股東特別大會(視情況而定)的主席
「CL」	指	Chaghese Limited，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，並為由郭令燦先生之全資公司
「承諾股東」	指	Elliott International, L.P. 及 The Liverpool Limited Partnership
「承諾股份」	指	承諾股東持有的股份
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法
「一致行動人士」	指	與要約人一致行動的人，包括AFCW、郭令燦先生、郭令海先生、郭令山先生、郭令才先生及鄧漢昌先生
「法院」	指	百慕達最高法院
「法院聆訊」	指	百慕達法院就批准計劃而進行的呈請聆訊
「法院會議」	指	將按法院指示而召開的計劃股東會議或其任何續會，會上將就計劃(不論有否修訂)進行表決，其通告載於本計劃文件「附錄五—法院會議通告」
「披露期」	指	自要約期開始前六個月當日(即二零一七年十二月二十九日)起至最後實際可行日期止期間(包括首尾兩天)
「分派」	指	本計劃文件「第五部分—國浩董事會函件」賦予該詞之涵義
「分派條件」	指	本計劃文件「第八部分—說明函件」所載的分派條件

---

## 第一 部分 – 釋 義

---

「分派匯率」	指	VWAP期間的最後日期上午九時正在香港銀行公會(www.hkab.org.hk)所公布馬來西亞元的港元買入匯率
「生效日期」	指	計劃(如獲法院通過和批准)根據其條款及公司法生效的日期，即向百慕達公司註冊處處長呈交法院批准計劃的命令的副本以作登記的日期
「選擇時間」	指	二零一八年十一月六日(星期二)(或要約人與國浩可能在聯交所網站發出聯合公告所通知的較後日期)下午四時三十分
「合資格CDS賬戶」	指	可持有及買賣馬來西亞證券交易所上市證券的有效賬戶
「權利記錄日期」	指	二零一八年十一月八日(星期四)或向股東公佈的其他日期，即為釐定計劃股東及股東根據建議分別收取計劃代價及分派的權利的記錄日期
「Evercore」	指	Evercore Asia Limited，根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，並為要約人的聯席財務顧問
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事，或執行董事當時之任何授權代表
「說明函件」	指	載於本計劃文件「第八部分—說明函件」及根據公司法第100條出具的說明函件
「選擇表格」	指	本計劃文件隨附的有關選擇現金方案及／或以股代息方案的藍色表格
「GCL」	指	GuoLine Capital Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，為母公司的同系附屬公司

---

## 第一部分 – 釋義

---

「GIL」	指	GuoLine International Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，為母公司的同系附屬公司
「國浩」	指	國浩集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份目前於聯交所上市
「Guoco Assets」	指	Guoco Assets Sdn Bhd，國浩之全資附屬公司，一間於馬來西亞註冊成立之有限公司，並由股東自願清盤
「國浩董事會」	指	國浩不時之董事會
「國浩董事」	指	國浩不時之董事
「國浩集團」	指	國浩及其不時之附屬公司
「國浩股東特別大會」	指	將於二零一八年十一月一日(星期四)上午十時三十分(或緊隨法院會議結束或休會後)舉行的股東特別大會或其任何續會，以考慮並酌情批准有關實施計劃及批准分派的一切必要決議案，其通告載於本計劃文件「附錄六—國浩股東特別大會通告」
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「HLFG」	指	豐隆金融集團有限公司，一間於馬來西亞註冊成立之有限公司，其股份目前於馬來西亞證券交易所正式名單上市
「HLFG股份」	指	HLFG已發行股本中的普通股



## 第一部分 – 釋義

「HLFG 股份承諾」	指	國浩作出日期為二零一八年六月二十九日的承諾，表示其不會(及將促使其附屬公司不會)出售任何分派部分以外的HLFG股份，直至計劃具約束力及有效或根據其條款被中止、失效或撤回為止，惟要約人事先同意者則除外
「HLH」	指	HL Holdings Sdn Bhd，一間於馬來西亞註冊成立之有限公司，為要約人聯營公司的聯營公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「Hong Leong」	指	Hong Leong Company (Malaysia) Berhad，一間於馬來西亞註冊成立之有限公司
「Hong Leong 董事」	指	Hong Leong不時之董事
「獨立董事委員會」	指	為就建議向計劃股東提供意見而根據收購守則規則2.1成立的國浩董事會獨立委員會，包括司徒復可先生、薛樂德先生及David Michael Norman先生
「獨立計劃股東」	指	要約人及一致行動人士以外的所有股東
「不可撤回承諾」	指	各承諾股東就承諾股份向要約人作出日期均為二零一八年六月二十九日之不可撤回承諾
「最後交易日」	指	二零一八年六月二十九日，即刊發該公告日期前之最後一個完整交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一八年十月五日，即本計劃文件寄發前為確定本計劃文件所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後完成日期」	指	二零一九年一月三十一日或要約人可能提出並獲執行人員批准的較後日期
「馬來西亞交易日」	指	馬來西亞證券交易所的交易日

---

## 第一部分 – 釋義

---

「會議記錄日期」	指	二零一八年十一月一日(星期四)或向股東公佈的其他日期，即釐定計劃股東出席法院會議並於會上投票的權利以及股東出席國浩股東特別大會並於會上投票的權利的記錄日期
「非合資格股東」	指	國浩董事基於國浩作出的查詢及取得的法律意見認為，由於相關司法權區的法律之法律限制或該司法權區相關監管機構或證券交易所之規定，毋須或不宜向其提呈以股代息方案的海外股東或實益擁有人
「要約期」	指	二零一八年六月二十九日至生效日期(包括首尾兩天)的期間
「要約人」	指	GuoLine Overseas Limited，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，並為Hong Leong之全資間接附屬公司
「要約人董事會」	指	要約人不時之董事會
「要約人董事」	指	要約人不時之董事
「要約人集團」	指	要約人及其不時的附屬公司
「母公司」	指	GuoLine Capital Assets Limited，一間於海峽群島澤西島註冊成立之有限公司，為要約人的母公司
「百德能」	指	百德能證券有限公司，根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為要約人的聯席財務顧問
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本計劃文件而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「建議」	指	本計劃文件所載的私有化國浩的建議，由計劃及分派組成

---

## 第一部分－釋義

---

「股東名冊」	指	國浩股東名冊
「登記擁有人」	指	就一名實益擁有人而言，為以該實益擁有人實益擁有的股份的持有人身份而名列於股東名冊內的任何代名人、受託人、存管處或任何其他獲授權託管人或第三方
「有關當局」	指	合適政府及／或政府組織、監管組織、股票交易所、法院或機構，包括但不限於法院和百慕達公司註冊處
「馬來西亞元」	指	馬來西亞法定貨幣馬來西亞元
「計劃」	指	本計劃文件「第五部分－國浩董事會函件」賦予該詞之涵義
「計劃條件」	指	本計劃文件「第八部分－說明函件」所載的計劃條件
「計劃代價」	指	每股計劃股份的現金金額，將由計劃股東收取以註銷其於計劃項下的計劃股份，相等於總價格減現金方案金額
「計劃文件」	指	將向股東寄發的本綜合文件，載有計劃及分派的詳情
「計劃股東」	指	計劃股份的登記持有人
「計劃股份」	指	於權利記錄日期除要約人持有者以外的已發行股份
「以股代息方案」	指	如本計劃文件「第八部分－說明函件」所述，分派項下的選擇方案，讓股東按以股代息形式收取其於分派項下的權利
「以股代息方案股份」	指	每一股股份獲派0.8847股HLFG股份，(向下湊整到最接近的整數)
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會

---

## 第一部分 – 釋義

---

「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	國浩已發行股本中每股面值0.50美元之普通股
「股份過戶登記處」	指	香港中央證券登記有限公司，為國浩的香港股份過戶登記分處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓
「股東」	指	名列股東名冊的股份持有人
「新百利」	指	新百利融資有限公司，獨立董事委員會有關建議的獨立財務顧問，並為獲證監會發牌可根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團
「印花稅條例」	指	印花稅條例(香港法例第117章)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	上市規則賦予該詞之涵義
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「總價格」	指	每股計劃股份135港元(即計劃代價加現金方案金額)
「英國」	指	大不列顛及北愛爾蘭聯合王國
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土及屬地、美國的任何州和哥倫比亞特區
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)
「美元」	指	美國法定貨幣美元

---

## 第一部分 – 釋義

---

「VWAP期間」	指	14個馬來西亞交易日期間，該期間最後一日為法院會議前的第16日(或倘該日期並非馬來西亞交易日，則該日期前的首個馬來西亞交易日)，即二零一八年九月二十七日至二零一八年十月十六日(包括首尾兩天)
「VWAP價格」	指	HLFG股份於整個VWAP期間的成交量加權平均收市價，採用分派匯率換算為港元
「%」	指	百分比

本計劃文件內提述的所有時間及日期均指香港時間及日期，惟另有說明者除外；而每逢提述法院聆訊的預計日期和生效日期則指百慕達的相關時間及日期。僅就參考而言，於本計劃文件日期，百慕達時間較香港時間慢11小時。

於本計劃文件，除文義另有所指或另有明確說明外，

- (a) 表示單數之詞語包括複數，反之亦然；
- (b) 一種性別包括其他性別；及
- (c) 對個人的提述包括公司及其他企業，反之亦然。

---

## 第二部分 – 問與答

---

以下為閣下作為計劃股東或股東可能提出的部分問題及其解答。

然而，務請閣下細閱整份計劃文件，包括附錄。

### 1. 本計劃文件的目的是甚麼？

- 本計劃文件的目的是為向閣下提供：(a)有關計劃、分派、現金方案、以股代息方案的資料以及建議的預期時間表；(b)法院會議及國浩股東特別大會的通告；(c)藍色選擇表格；及(d)有關法院會議及國浩股東特別大會的粉紅色及白色代表委任表格。

### 2. 法院會議、股東特別大會及法院聆訊是甚麼？

- 法院會議旨在讓計劃股東考慮並酌情批准計劃。
- 法院會議已結束或休會後，將為股東舉行國浩股東特別大會(或其任何續會)以考慮及酌情批准實施計劃的一切必要決議案以及批准分派。
- 倘於法院會議上獲得所需批准及於國浩股東特別大會上通過一切必要決議案，將舉行法院聆訊以便法院審理批准計劃的呈請。

### 3. 法院會議及國浩股東特別大會於何地、何日及何時舉行？

- 法院會議將於二零一八年十一月一日(星期四)上午十時正假座香港中環畢打街11號置地廣場告羅士打大廈43樓香港銀行家會所金龍1及2廳舉行。
- 國浩股東特別大會將於二零一八年十一月一日(星期四)上午十時三十分(或緊隨法院會議結束或休會後)假座香港中環畢打街11號置地廣場告羅士打大廈43樓香港銀行家會所金龍1及2廳舉行。

### 4. 本人如有意在法院會議及國浩股東特別大會上表決應做些甚麼？

- 務請閣下：
  - (a) (就計劃股東或股東而言)於法院會議及/或國浩股東特別大會上行使表決權；或
  - (b) (就實益擁有人而言)，向相關登記擁有人發出指示，親身或委派代表於法院會議及/或國浩股東特別大會上進行表決。

- 閣下應採取的行動概述於本計劃文件「第三部分—重要提示及應採取的行動」及「第八部分—說明函件」中的「24.應採取行動的概要」一節。閣下務請細閱該等章節。

### 5. 建議是甚麼？

- 建議涉及計劃的方式建議對國浩進行私有化，且待計劃根據其條款具約束力及生效後，國浩將向於權利記錄日期名列股東名冊的股東支付最多291,117,141股HLFG（國浩擁有25.37%股權的公司）普通的特別股息（以實物分派的方式進行）。
- 建議完成後，要約人將擁有100%的股份。國浩其後將於切實可行的情況下申請撤銷股份在聯交所的上市地位。

### 6. 計劃代價及分派是什麼？

- 根據建議，計劃股東將可收取計劃代價連同彼等於分派項下的權利。
- 各股東（一名非合資格股東除外）將有權作出不可撤銷選擇以：
  - 就其股份收取現金方案及以股代息方案的組合；
  - 就有關全部股份收取現金方案；或
  - 就有關全部股份收取以股代息方案。

### 7. 現金方案及以股代息方案是什麼？

- 該等就彼等全部股份有效選擇收取現金方案的計劃股東將有權收取總價格每股計劃股份135港元，包括：(a)計劃代價；及(b)現金方案金額。
- 該等就彼等全部股份有效選擇收取以股代息方案的計劃股東（非合資格股東除外）將有權收取：(a)計劃代價；及(b)以股代息方案股份。
- 無論計劃股東選擇收取現金方案及／或以股代息方案，各計劃股東將收取的計劃代價金額將會相同。
- 倘若計劃股東並無選擇根據現金方案及／或以股代息方案收取其權利，或若該選擇不清晰或無效，待計劃及分派根據其各自條款具約束力及生效後，該計劃股東將被視為已選擇根據現金方案收取其權利。

### 8. 本人為海外股東。本人應做些甚麼？

- 所有海外股東務請閱讀本計劃文件全文，尤其是本計劃文件「第八部分－說明函件」中的「21.海外股東」一節。

### 9. 獨立董事委員會對建議有何立場？

- 經考慮建議的條款並計及新百利的意見，尤其是本計劃文件「第七部分－新百利函件」所載的因素、理由及推薦建議後，獨立董事委員會認為，就計劃股東而言，建議的條款屬公平合理，及因此，獨立董事委員會建議計劃股東：
  - (a) 於法院會議上就計劃投贊成票；及
  - (b) 於國浩股東特別大會上就批准註銷計劃股份、同時向要約人發行與已註銷計劃股份數目相同的列作繳足股份及分派的相關決議案投贊成票。
- 新百利已獲委任為獨立財務顧問，以就建議向獨立董事委員會提供意見。本計劃文件「第七部分－新百利函件」載有當中包括其推薦建議，以及達至推薦建議所考慮之主要因素及理由的意見函件之全文。謹此勸諭閣下就建議採取任何行動前，仔細閱讀該意見函件。

### 10. 如本人有其他問題，應該與甚麼人士聯絡？

- 倘閣下對行政事宜有任何疑問，例如關於建議的日期、文件及程序，請於星期一至星期五(香港公眾假期除外)上午九時正至下午六時正致電股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，熱線號碼為+852 2862 8555。
- 該熱線無法且不會為關於建議、計劃或分派的利弊提供任何意見，亦不會提供任何財務或法律意見。閣下如對本計劃文件任何方面或應採取的行動存有疑問，應諮詢持牌證券商、註冊證券機構、股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。
- 閣下亦可到訪國浩的網站([www.guoco.com](http://www.guoco.com))及／或透過以下方式將閣下的問題發給國浩：－

電話： +852 2283 8833 (於星期一至星期五上午九時正至下午六時正(香港公眾假期除外))

傳真： +852 2285 3233

電郵： [comsec@guoco.com](mailto:comsec@guoco.com)



## 1. 股東應採取的行動

### 1.1 計劃股東及股東出席法院會議及國浩股東特別大會並於會上投票的權利

為釐定計劃股東出席法院會議並於會上投票的權利以及股東出席國浩股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於二零一八年十月二十七日(星期六)至二零一八年十一月一日(星期四)(包括首尾兩天)(或可能以公告形式通知股東的其他日期)暫停辦理過戶登記手續，於該期間將不會進行股份轉讓。

為符合資格於法院會議及國浩股東特別大會上投票，所有過戶文件連同相關股票，必須於二零一八年十月二十六日(星期五)(或可能以公告形式通知股東的其他日期)下午四時三十分前遞交股份過戶登記處的辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。

### 1.2 計劃股東及股東收取計劃代價及分派的權利

假設權利記錄日期為二零一八年十一月八日(星期四)，則擬將於二零一八年十一月七日(星期三)至二零一八年十一月十四日(星期三)(包括首尾兩天)(或可能以公告形式通知股東的其他日期)暫停辦理過戶登記手續，以釐定計劃股東及股東根據建議分別收取計劃代價及分派的權利。有關期內將不會進行股份轉讓。

為符合資格有權根據建議收取計劃代價及分派，所有過戶文件連同相關股票，必須於二零一八年十一月六日(星期二)(或可能以公告形式通知股東的其他日期)下午四時三十分前遞交股份過戶登記處的辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。

### 1.3 代表委任表格

隨本計劃文件附奉適用於法院會議的粉紅色代表委任表格及適用於國浩股東特別大會的白色代表委任表格，一併寄發予登記擁有人。其後購買股份的任何人士將須向轉讓人取得相關代表委任表格。另外，代表委任表格副本可：(a)從股份過戶登記處取得，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓；或(b)從聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))或國浩網站([www.guoco.com](http://www.guoco.com))下載。

無論閣下能否出席法院會議及/或國浩股東特別大會：

- (a) 如閣下為計劃股東，務請將隨附的粉紅色法院會議代表委任表格按其上印備的指示填妥和簽署；及
- (b) 如閣下為股東，則務請將隨附的白色國浩股東特別大會代表委任表格按其上印備的指示填妥和簽署，

並交回股份過戶登記處的辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

### 第三部分 – 重要提示及應採取的行動

- (a) 適用於法院會議的粉紅色代表委任表格應盡快及無論如何不遲於二零一八年十月三十日(星期二)(或可能以公告形式通知計劃股東的其他日期)上午十時正遞交,或在法院會議上進行投票表決前交給主席(其可全權酌情決定是否接納該代表委任表格);及
- (b) 適用於國浩股東特別大會的白色代表委任表格則應盡快及無論如何不遲於二零一八年十月三十日(星期二)(或可能以公告形式通知股東的其他日期)上午十時三十分遞交,

方為有效。

填妥和交回法院會議及/或國浩股東特別大會的有關代表委任表格後,計劃股東或股東仍可分別依願親自出席有關會議並在會上投票。在此情況下,交回的代表委任表格將視為不可撤銷地撤銷論。

如閣下不委任代表,亦不出席法院會議及/或國浩股東特別大會及在會上表決,但如(其中包括)決議案獲計劃股東或股東(視情況而定)所需多數通過,則閣下仍須受法院會議和國浩股東特別大會的結果所約束。因此,謹請閣下親自或委派代表出席法院會議和國浩股東特別大會並在會上表決。於法院會議及國浩股東特別大會的表決將以投票方式進行。

#### 1.4 選擇表格

隨本計劃文件附奉藍色選擇表格一併寄發予登記擁有人。其後購買股份的任何人士將須向轉讓人取得選擇表格。另外,選擇表格亦可:(a)於股份過戶登記處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)索取;或(b)從聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))或國浩網站([www.guoco.com](http://www.guoco.com))下載。

每名股東(一名非合資格股東除外)均可在選擇時間(即二零一八年十一月六日(星期二)下午四時三十分(或要約人及國浩可能透過於聯交所網站聯合公佈作出通知的該等較後日期))之前將選擇表格按其上印備的指示填妥及簽署並遞交至股份過戶登記處的辦事處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖),以不可撤回地選擇:

- (a) 就其股份收取現金方案及以股代息方案的組合;
- (b) 就有關股份收取現金方案;或
- (c) 就有關股份收取以股代息方案。

閣下如欲選擇就閣下部分或全部股份選擇收取以股代息方案,則閣下須於選擇表格中列明(其中包括)閣下用以收取以股代息方案股份的合資格CDS賬戶詳情。閣下必須於選擇時間或之前擁有合資格CDS賬戶以收取以股代息方案股份。

---

### 第三部分 – 重要提示及應採取的行動

---

閣下可就開立合資格CDS賬戶諮詢、聯繫或委聘 閣下選擇的任何馬來西亞股票經紀、銀行或註冊機構。 閣下如欲就 閣下的部分或全部股份選擇以股代息方案，建議 閣下盡快聯繫他們或並預留充足時間(至少三個星期)以開立合資格CDS賬戶並完成任何必要的「認識你的客戶」流程(如需要)。

閣下應了解 閣下的股票經紀、銀行或註冊機構是否可提供服務以通過與擁有合資格CDS賬戶的任何馬來西亞股票經紀、銀行或註冊機構訂立安排協助收取及持有以股代息方案股份。 閣下必須盡快通知有關機構 閣下有意選擇及收取以股代息方案股份，以讓其向 閣下提供必要資料以填妥選擇表格並作出適當安排以使用 閣下於有關實體開立的合資格CDS賬戶收取以股代息方案股份。

為免生疑問，選擇表格(無論用作代表委任表格或其他用途)並非於法院會議及國浩股東特別大會上使用。選擇表格乃供股東按其意願選擇現金方案及/或以股代息方案。該選擇可於選擇時間前隨時作出，惟一旦作出選擇，除非國浩發出明確書面同意，否則不可撤回。然而，該選擇須待計劃及分派根據其各自的條款具約束力及生效後，方可作實。

概不會就任何選擇表格向 閣下發出認收通知書。 閣下填妥並提交的選擇表格屬不可撤回且無法作出修訂、撤回或撤銷，除非國浩對任何有關修訂、撤回或撤銷發出明確書面同意。國浩有權拒絕接納其認為未有按照表格上的指引填妥或簽立或含有不準確、不正確、無效或不完整資料或字跡難以辨認或根據本計劃文件所載條款並非有效(包括但不限於未能提供合資格CDS賬戶或提供有關合資格CDS賬戶的完整及正確資料)的任何或全部選擇表格。要約人、本公司或股份過戶登記處並無義務就任何該等拒絕通知任何股東，且各自特此聲明不會就未有作出該等通知負上任何或所有責任。

此外，如國浩全權酌情認為相關遺漏或錯誤屬微小，則國浩亦有權將未有按照表格上的指引填妥或因其他原因錯誤填寫的任何選擇表格視為有效，要約人、國浩或股份過戶登記處均無義務通知任何股東存在任何有關缺陷或異常，且彼等各自概不會因不作出有關通知或因國浩行使或不行使上述酌情權而承擔任何及所有責任。

倘計劃及分派根據其各自的條款具有約束力及生效，閣下將：

- (a) 就閣下的全部股份收取現金方案而非以股代息方案，倘閣下：
  - (i) 並無於上文所述的選擇時間前交回選擇表格；或
  - (ii) 所交回的選擇表格並無根據其所載指引填妥或簽立或含有不準確、不正確、無效或不完整資料或字跡難以辨認或根據本計劃文件所載條款並非有效(包括但不限於未能提供合資格CDS賬戶或提供有關合資格CDS賬戶的完整及正確資料)，於下文(b)項提及的情況除外；或
- (b) 就閣下的全部股份收取以股代息方案而非現金方案，倘閣下選擇現金方案及以股代息方案的組合，但閣下於選擇表格：
  - (i) 就選擇以股代息方案指定大於閣下全部股份數目的股份數目；或
  - (ii) 並無就選擇以股代息方案指定股份數目。

#### 1.5 公佈法院會議及國浩股東特別大會結果

國浩將於二零一八年十一月一日(星期四)就法院會議及國浩股東特別大會的結果作出公佈。如該等會議的所有決議案均獲通過，國浩將進一步公佈法院會議的結果，以及(如計劃獲批准)權利記錄日期、生效日期及股份在聯交所撤銷上市地位的日期。

#### 1.6 公佈計劃代價及現金方案金額

實際計劃代價及實際現金方案金額將按每股HLFG股份的實際VWAP價格而釐定，因此僅會於VWAP期間結束時得知。一旦得知實際計劃代價及實際現金方案金額(預期將為二零一八年十月十六日(星期二)(或可能以公告形式通知計劃股東及股東的其他日期))，將會盡快以通告通知計劃股東。

## 2. 股份由登記擁有人持有且並無存入中央結算系統的實益擁有人應採取的行動

國浩將不會承認通過信託持有任何股份的任何人士。

如閣下為股份以登記擁有人名義登記的實益擁有人，閣下應聯繫有關登記擁有人以向其作出指示及／或與有關登記擁有人作出安排，以表明：

- (a) 就閣下實益擁有的股份在法院會議及／或國浩股東特別大會上表決的方式；及
- (b) 選擇現金方案及／或以股代息方案。

如閣下為實益擁有人且有意親自出席法院會議及／或國浩股東特別大會：

- (a) 閣下應直接聯繫登記擁有人以與有關登記擁有人作出適當安排以使閣下可出席法院會議及／或國浩股東特別大會並於會上投票。就此而言，登記擁有人可委任閣下擔任其受委代表；或
- (b) 如閣下有意於法院會議及／或國浩股東特別大會上投票（親自或通過受委代表），閣下應安排將閣下以登記擁有人名義登記的部分或所有股份轉至閣下自己的名下。

登記擁有人委任法院會議及／或國浩股東特別大會的受委代表必須遵守法院會議按此召開的法院命令（詳情載於本計劃文件）以及國浩公司細則中的所有相關條文。

就登記擁有人委任受委代表而言，有關代表委任表格必須由登記擁有人填妥及簽署，且必須按本第三部分標題為「1.3 代表委任表格」一節所述遞交相關代表委任表格的方式及最後時間前送達。

填妥及交回法院會議及／或國浩股東特別大會適用的代表委任表格後，登記擁有人仍可依願親身出席相關會議並於會上投票。在此情況下，交回的代表委任表格將被視為不可撤回地撤銷。

向登記擁有人作出的指示及／或訂立的安排應在遞交法院會議及／或國浩股東特別大會代表委任表格及選擇表格的相關最後期限前作出或訂立，以使登記擁有人有充裕時間準確填寫其代表委任表格及選擇表格並於最後期限前遞交。如任何登記擁有人要求任何實益擁有人於特定日期或時間在遞交法院會議及／或國浩



股東特別大會代表委任表格及選擇表格的相關最後期限前作出指示或訂立安排，則任何有關實益擁有人應遵從登記擁有人的要求。

#### 3. 股份存入中央結算系統的實益擁有人應採取的行動

如閣下為股份存入在中央結算系統並登記在香港結算代理人名下的實益擁有人，則除非閣下獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統，否則：

- (a) 閣下必須聯絡閣下的經紀、託管人、代名人或其他相關人士(身為中央結算系統參與者，或其已因而將該等股份存入中央結算系統參與者)，以向該等人士發出有關表決及選擇現金方案及／或以股代息方案的指示；或
- (b) 如閣下有意於法院會議及／或國浩股東特別大會上以有關股份的登記股東的身份投票(親身或委派代表)及選擇現金方案及／或以股代息方案，閣下必須安排從中央結算系統提取部分或所有有關股份並轉至閣下自己的名下。

閣下可通過從中央結算系統提取閣下部分或所有股份並成為有關股份的登記擁有人，從而以閣下的名義成為股東並錄入股東名冊。為從中央結算系統提取閣下的股份並於股東名冊內登記閣下的股份，閣下將須向中央結算系統支付(其中包括)按每份轉讓文據計的印花稅及(如閣下的股份通過金融中介機構持有)閣下的金融中介機構所收取的任何其他相關費用。

閣下應在(a)遞交過戶文件將股份轉入閣下名下以符合資格出席法院會議及／或國浩股東特別大會並於會上投票的最後期限；及(b)遞交選擇表格的最後期限前提前聯絡閣下的經紀、託管人、代名人或其他有關人士以告知詳細程序，使有關股票經紀、託管人、代名人或其他有關人士有充裕時間從中央結算系統提取股份並在股東名冊中以閣下名義登記該等股份。

在確定是否達成公司法第99(2)條的「大多數」計劃股東批准計劃的要求時，香港結算代理人將於法院會議被視為一名人士或本公司股東。在計算計劃股東中的「大多數」時，香港結算代理人將有權被計入在內並根據中央結算系統參與者的大多數指示投票支持或反對計劃。

投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者就登記於香港結算代理人名下的股份進行投票及選擇現金方案及／或以股代息方案的程序應遵從不時生效的「投資者戶口操作簡介」、「中央結算系統一般規則」及「中央結算系統運作程序規則」。

#### 4. 行使閣下的投票權

根據法院指示，在計算法院會議的「大多數」時，香港結算代理人將被視為一票，將根據收到的多數投票指示予以行使以贊成或反對計劃。在計算法院會議上的「大多數」時，各登記擁有人將被視為一票。

在確定是否有大多數計劃股東根據公司法第99條批准計劃時，僅會計算在會議記錄日期名列股東名冊的計劃股東。

閣下如為計劃股東或股東或股份以登記擁有人名義持有的實益擁有人，則促請閣下：

- (a) 就計劃股東或股東而言 — 於法院會議及／或國浩股東特別大會上行使閣下的表決權；或
- (b) 就實益擁有人而言 — 向相關登記擁有人發出指示，以親身或委派受委代表於法院會議及／或國浩股東特別大會上投票。

閣下如於股份借出計劃中持有任何股份，則務請閣下收回任何已借出但未歸還的股份，以避免市場參與者使用借入的股份投票。

如閣下為股份寄存於中央結算系統的實益擁有人，則謹此促請閣下從中央結算系統提取閣下至少部分或所有的股份及成為該等股份的登記持有人，並親身或委派受委代表於法院會議及／或國浩股東特別大會上行使閣下的表決權。就閣下為實益擁有人及／或仍寄存於中央結算系統的任何股份而言，務請閣下立即聯絡閣下的經紀、託管人、代名人或其他相關人士，以就該等股份於法院會議及／或國浩股東特別大會上應如何投票發出投票指示。

如閣下為代表一名或以上實益擁有人持有股份的登記擁有人，則閣下應告知相關實益擁有人行使其表決權的重要性。

贊成計劃的票數及指示投贊成票的中央結算系統參與者數目以及反對計劃的票數及指示投反對票的中央結算系統參與者數目將向法院披露，並可能在決定法院是否應行使酌情權批准計劃時予以考慮。

#### 5. 請閣下作出選擇

閣下無論是否會行使閣下的投票權，均應於選擇時間前填妥及交回選擇表格。

閣下應盡快就選擇現金方案及／或以股代息方案的時間及程序諮詢閣下的經紀、託管人、代名人或其他有關人士。彼等可能訂立早於選擇時間之時間表以使彼等有足夠時間於香港結算代理人設定的截止時間前遞交選擇予香港結算代理人。閣下應預留足夠時間於閣下之經紀、託管人、代名人或其他有關人士設定之時限前開立且備妥合資格CDS賬戶。

## 第四部分－預期時間表

香港時間  
(除非另有指明)

寄發本計劃文件之日期	二零一八年十月十日(星期三)
VWAP期間結束(附註1)	二零一八年十月十六日(星期二)
向計劃股東公佈計劃代價及現金方案金額	二零一八年十月十六日(星期二)
遞交股份過戶文件以有權於法院會議及 國浩股東特別大會上投票之最後期限	二零一八年十月二十六日(星期五) 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記以釐定計劃股東出席 法院會議並於會上投票的權利及股東出席 國浩股東特別大會並於會上投票的 權利(附註2)	二零一八年十月二十七日(星期六) 至二零一八年十一月一日(星期四) (包括首尾兩天)
就以下會議遞交代表委任表格的最後期限：(附註3)	
－法院會議	二零一八年十月三十日(星期二) 上午十時正
－國浩股東特別大會	二零一八年十月三十日(星期二) 上午十時三十分
會議記錄日期	二零一八年十一月一日(星期四)
法院會議(附註4)	二零一八年十一月一日(星期四) 上午十時正
國浩股東特別大會(附註4)	二零一八年十一月一日(星期四) 上午十時三十分 或緊隨法院會議結束或休會後
於聯交所網站公佈法院會議及 國浩股東特別大會結果	二零一八年十一月一日(星期四) 下午七時正前
股份在聯交所的預期最後交易期限	二零一八年十一月二日(星期五) 下午四時正
遞交股份過戶文件以符合資格享有計劃 及分派項下權益的最後期限	二零一八年十一月六日(星期二) 下午四時三十分
遞交選擇表格的最後期限(附註5)	二零一八年十一月六日(星期二) 下午四時三十分



## 第四部分 – 預期時間表

香港時間  
(除非另有指明)

暫停辦理股份過戶登記以釐定計劃股東及 股東根據建議分別收取計劃代價及 分派的權利(附註6).....	二零一八年十一月七日(星期三)至 二零一八年十一月十四日(星期三) (包括首尾兩天)
權利記錄日期 .....	二零一八年十一月八日(星期四)
法院聆訊.....	二零一八年十一月十三日(星期二) (百慕達時間)
公佈法院聆訊結果及確認註銷計劃股份及 同時發行股份、預期生效日期及 預期撤銷股份於聯交所上市地位的日期 .....	二零一八年十一月十四日(星期三) 上午八時三十分或之前
生效日期(附註7).....	二零一八年十一月十四日(星期三) (百慕達時間)
就分派下的HLFG股份設立信託.....	生效日期
公佈生效日期及撤銷股份於聯交所上市地位...	二零一八年十一月十五日(星期四) 上午八時三十分或之前
預期撤銷股份於聯交所上市地位生效(附註8) ..	二零一八年十一月十六日(星期五) 下午四時正
就計劃下的現金付款寄發支票、將HLFG股份 存入計劃股東的合資格CDS賬戶及 支付現金方案金額的最後期限(附註9) .....	二零一八年十一月二十三日(星期五)

所有股東務請注意，上述時間表中所述的日期及時間可予更改。上述時間表如有任何變動，本公司將作出進一步公告。除法院聆訊的預期日期、生效日期及就分派項下HLFG股份成立信託日期(均為百慕達的相關時間及日期)外，本計劃文件所指的所有時間及日期均為香港時間及日期。於本計劃文件日期，百慕達時間較香港時間晚11小時，僅供參考。

## 第四部分－預期時間表

附註：

- (1) VWAP期間指14個馬來西亞交易日期間，該期間最後一日為法院會議前的第16日(或，倘該日期並非馬來西亞交易日，則為該日期之前的首個馬來西亞交易日)。
- (2) 我們將於有關期間暫停辦理股份過戶登記以釐定計劃股東出席法院會議並於會上投票的權利及股東出席國浩股東特別大會並於會上投票的權利。此次暫停股份過戶登記並非為釐定計劃股東及股東根據建議分別收取計劃代價及分派的權利。
- (3) 代表委任表格應盡快且無論如何不遲於上述時間及日期遞交至股份過戶登記處的辦事處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)。適用於法院會議的粉紅色代表委任表格及適用於國浩股東特別大會的白色代表委任表格必須在不遲於上述最後時間及日期遞交，方為有效。

每名計劃股東僅有權遞交一份適用於法院會議的粉紅色代表委任表格。如計劃股東遞交多於一份適用於法院會議的粉紅色代表委任表格，且投票指示要求受委代表同時投票支持及反對計劃，則有關粉紅色代表委任表格將不獲接納。如計劃股東遞交多於一份適用於法院會議的粉紅色代表委任表格，且投票指示要求受委代表投票支持或反對計劃但並非同時支持及反對計劃，則法院會議主席可全權酌情決定是否接納有關粉紅色代表委任表格。

填妥和交回法院會議及／或國浩股東特別大會的代表委任表格後，計劃股東或股東仍可親自出席有關會議並投票。在此情況下，交回的代表委任表格將被視為已被不可撤回地撤銷。如並無遞交粉紅色代表委任表格，其亦可在進行投票表決前交予法院會議主席，而會議主席可全權酌情決定是否接納該代表委任表格。

- (4) 法院會議及國浩股東特別大會將於上述時間及日期假座香港中環畢打街11號置地廣場告羅士打大廈43樓香港銀行家會所金龍1及2廳舉行。有關詳情請參閱本計劃文件「附錄五－法院會議通告」所載的法院會議通告及本計劃文件「附錄六－國浩股東特別大會通告」所載的國浩股東特別大會通告。
- (5) 按照印備的指引填妥的藍色選擇表格必須在不遲於選擇時間(即二零一八年十一月六日(星期二)(或要約人與國浩可能在聯交所網站發出聯合公告所通知的較後日期)下午四時三十分)遞交至股份過戶登記處的辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。
- (6) 我們將於有關時間及日期起暫停辦理股份過戶登記以釐定符合資格享有計劃及分派項下權益的股東。
- (7) 待本計劃文件「第八部分－說明函件」中「4.計劃的條件」一節中所載的所有計劃條件獲達成或(在允許的情況下)獲豁免(視情況而定)後，計劃方會生效。
- (8) 如建議成為無條件且計劃生效，預期股份於聯交所的上市地位將於二零一八年十一月十六日(星期五)下午四時正撤銷。
- (9) 計劃代價及現金方案金額之支票將盡快但無論如何自生效日期後盡快(預期將於二零一八年十一月二十三日(星期五)或之前)按收件人於本公司股東名冊上所示的登記地址以普通郵遞方式寄發予收件人，郵誤風險概由收件人承擔，抬頭為香港結算代理人且將可供香港結算代理人領取的支票除外。



**國浩集團有限公司**  
**Guoco Group Limited**

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號: 53)

執行主席：  
郭令海先生

總裁兼行政總裁：  
鄧漢昌先生

非執行董事：  
郭令山先生  
陳林興先生

獨立非執行董事：  
司徒復可先生  
薛樂德先生  
David Michael Norman 先生

註冊辦事處：  
Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM 12  
Bermuda

香港主要營業地點：  
香港  
皇后大道中九十九號  
中環中心五十樓

敬啟者：

- (1) GUOLINE OVERSEAS LIMITED 透過計劃安排**  
**(根據公司法第99條)**  
**將國浩集團有限公司**  
**私有化之建議**
- (2) 國浩集團有限公司以實物分派**  
**豐隆金融集團有限公司普通股**  
**的方式建議派發特別股息**  
**及**
- (3) 建議撤銷國浩集團有限公司上市地位**

## 1. 緒言

於二零一八年六月二十九日，要約人要求國浩董事會向股東提出建議，這將涉及根據公司法第99條通過計劃安排將國浩私有化（「計劃」），以及待計劃按照其條款具有約束力及生效後，國浩（以實物分派的方式）向於權利記錄日期名列股東名冊的股東支付最多291,117,141股HLFG（國浩擁有25.37%股權的公司）普通股的特別股息（「分派」）。

本計劃文件旨在向閣下提供有關計劃、分派、現金方案、以股代息方案、選擇表格及預期時間表的進一步資料，並向閣下發出法院會議及國浩股東特別大會通告(連同相關的代表委任表格)。

敬請閣下同時垂注本計劃文件中以下部分：(a)「第六部分－獨立董事委員會函件」所載的獨立董事委員會函件；(b)「第七部分－新百利函件」所載的新百利函件；(c)「第八部分－說明函件」所載的說明函件；及(d)「附錄四－計劃安排」所載的計劃條款。

## 2. 建議的條款

根據建議，計劃股東將可收取計劃代價連同彼等於分派項下的權利。股東(非合資格股東除外)可不可撤回地選擇以：

- (a) 現金方式(現金方案)；及／或
- (b) 以股代息方式(以股代息方案)收取其於分派項下的權利。

非合資格股東僅可選擇現金方案，而不可選擇以股代息方案。

### 2.1 現金方案

凡有效選擇就其所有股份收取現金方案的計劃股東，每股計劃股份將有權收取總價格135港元，由以下兩項組成：

- (a) 每股計劃股份的現金金額，等於將由要約人支付的計劃代價(計劃項下)；及
- (b) 要約人安排的現金方案金額(分派項下)(即每股股份的金額等於0.8847股HLFG股份乘以VWAP價格)，在本計劃文件「第八部分－說明函件」中「5. 分派」一節進一步詳述。

### 2.2 以股代息方案

凡有效選擇就其所有股份收取以股代息方案的計劃股東(非合資格股東除外)將有權收取：

- (a) 每股計劃股份的現金金額，等於將由要約人支付的計劃代價(計劃項下)；及
- (b) 以股代息方案股份(分派項下)(即每一股股份獲派0.8847股HLFG股份，向下湊整到最接近的整數)。

### 2.3 計劃代價

不論計劃股東選擇收取現金方案及／或以股代息方案，每名計劃股東將收取的計劃代價金額將相同。如本計劃文件「第八部分－說明函件」中「5.分派」一節進一步詳述，計劃代價相等於總價格減現金方案金額，並且在計算得出現金方案金額後將予以釐定。

計劃代價將由要約人提供資金，而分派將由國浩作出。現金方案金額將由要約人作出安排。

### 2.4 總價格

假設所有計劃股東選擇現金方案，及假設自最後實際可行日期以來已發行股份總數並無改變，建議項下就所有計劃股份以現金應付的總價格合共約12,491,069,805港元。

每股計劃股份之總價格135港元較：

- (a) 於最後交易日所報股份收市價每股118.00港元溢價約14.4%；
- (b) 根據於截至最後交易日(包括該日)止七個交易日聯交所所報股份每日收市價計算所得的成交量加權平均收市價每股約115.49港元溢價約16.9%；
- (c) 根據於截至最後交易日(包括該日)止30個交易日聯交所所報股份每日收市價計算所得的成交量加權平均收市價每股約114.66港元溢價約17.7%；
- (d) 根據於截至最後交易日(包括該日)止60個交易日聯交所所報股份每日收市價計算所得的成交量加權平均收市價每股約109.99港元溢價約22.7%；
- (e) 根據於截至最後交易日(包括該日)止90個交易日聯交所所報股份每日收市價計算所得的成交量加權平均收市價每股約108.88港元溢價約24.0%；
- (f) 根據於截至最後交易日(包括該日)止180個交易日聯交所所報股份每日收市價計算的成交量加權平均收市價每股約114.52港元溢價約17.9%；

- (g) 根據國浩於二零一八年六月三十日股東應佔經審核綜合資產淨值約65,478,397,000港元及於二零一八年六月三十日已發行股份329,051,373股計算，於二零一八年六月三十日股東應佔每股股份經審核綜合資產淨值約198.99港元折讓約32.2%；及
- (h) 於最後實際可行日期所報股份收市價每股129.00港元溢價約4.7%。

### 3. 供說明用途的個案示例

以下個案示例說明計劃股東將如何收取其於建議項下的權利。由於現金方案金額現時仍未得知(及僅將於VWAP期間結束時得知)，編製本個案示例基於以下假設：

- (a) 現金方案金額為每股計劃股份32.00港元。此金額等於0.8847乘以每股HLFG股份名義VWAP價格36.17港元(根據截至最後實際可行日期止最近14個馬來西亞交易日及於最後實際可行日期上午九時正的分派匯率計算)(「每股HLFG股份名義VWAP價格」)；及
- (b) 有關計劃股東持有1,000股計劃股份(賦予計劃股東權利，在以股代息方案下獲派884.7股HLFG股份(將向下湊整到最接近的整數，使計劃股東將有權獲派884股HLFG股份))。

#### 倘計劃股東選擇現金方案

根據此個案示例，有效選擇收取現金方案的計劃股東將有權收取每股計劃股份的現金金額，相等於總價格135港元，由以下兩項組成：

- (a) 每股計劃股份的現金金額，等於名義計劃代價，將相等於103.00港元(即總價格減0.8847乘以每股HLFG股份名義VWAP價格)，根據計劃將由要約人支付；及
- (b) 名義現金方案金額(即0.8847乘以每股HLFG股份名義VWAP價格)，將相等於32.00港元，將由要約人安排。

基於持有1,000股計劃股份，該計劃股東將合共收取現金總價格135,000港元，由以下兩項組成：

- (a) 總現金金額102,999.44港元作為名義計劃代價總額(計劃項下)；及
- (b) 名義現金方案金額總額32,000.56港元，即884.7股HLFG股份乘以每股HLFG股份名義VWAP價格(分派項下)。



倘計劃股東選擇以股代息方案

根據此個案示例，有效選擇以股代息方案的計劃股東(非合資格股東除外)將有權收取每股計劃股份的權利，由以下兩項組成：

- (a) 每股計劃股份的現金金額，等於名義計劃代價，將相等於103.00港元(即總價格減0.8847乘以每股HLFG股份名義VWAP價格)，根據計劃將由要約人支付；及
- (b) 以股代息方案股份(即每一股股份獲派0.8847股HLFG股份，向下湊整到最接近的整數)。

基於持有1,000股計劃股份，該計劃股東將收取：

- (a) 總現金金額102,999.44港元作為計劃項下的名義計劃代價總額；及
- (b) 884股HLFG股份作為分派項下的總以股代息方案股份(向下湊整到最接近的整數)。

上述個案示例分派項下作為總以股代息方案股份獲取的884股HLFG股份的市值，將視乎HLFG股份不時的市值波動而定。於最後實際可行日期營業時間結束時，每股HLFG股份的價格為19.20馬來西亞元，按分派匯率(於最後實際可行日期上午九時正)相等於每股HLFG股份35.70港元。按此基準，上述個案示例分派項下獲取的884股HLFG股份作為總以股代息方案股份按最後實際可行日期的收市價計算的市值將合共為31,556.68港元(或每股計劃股份31.56港元)。

計劃股東務請注意，本個案示例僅供說明之用，並不構成本個案示例項下所假設實際計劃代價、實際VWAP價格或實際現金方案金額將會實現的任何聲明。

根據建議，實際計劃代價、實際VWAP價格及實際現金方案金額將僅會於VWAP期間結束時才能確定(進一步詳情載於本計劃文件「第八部分－說明函件」中「5.分派」一節)。

## 第五部分－國浩董事會函件

然而，計劃代價連同現金方案金額(倘計劃股東選擇現金方案)將一定相等於總價格。

下表進一步說明上述個案示例，視乎該計劃股東在現金方案及／或以股代息方案之間作出不可撤回的選擇後，指出計劃股東如何收取其每股計劃股份的權利，僅作為參考之用：

	每股計劃股份的 現金方案	每股計劃股份的 以股代息方案
計劃代價( <b>X</b> )	TP- Y	TP- Y
現金方案金額( <b>Y</b> )	0.8847乘以每股HLFG 股份的VWAP價格	不適用
以股代息方案股份	不適用	0.8847股HLFG股份
每股計劃股份總價格的 組成部份	X + Y	X + 0.8847股HLFG股份 (向下湊整到最接近 的整數)

就上表而言：

**TP** = 總價格  
**X** = 計劃代價  
**Y** = 現金方案金額

實際計劃代價及實際現金方案金額將根據每股HLFG股份的實際VWAP價格釐定，因此，將僅於VWAP期間結束時得知。一旦得知實際計劃代價及實際現金方案金額，將盡快透過公告知會計劃股東，預期為二零一八年十月十六日(星期二)(或計劃股東及股東透過公告獲得知會的其他日期)。

採用每股HLFG股份名義VWAP價格，名義計劃代價將等於103.00港元。

僅供參考，名義計劃代價較：

- 於最後交易日所報股份收市價每股118.00港元折讓約12.7%；
- 根據於截至最後交易日(包括該日)止七個交易日聯交所所報股份每日收市價計算的成交量加權平均收市價每股約115.49港元折讓約10.8%；



## 第五部分－國浩董事會函件

- (c) 根據於截至最後交易日(包括該日)止30個交易日聯交所所報股份每日收市價計算的成交量加權平均收市價每股約114.66港元折讓約10.2%；
- (d) 根據於截至最後交易日(包括該日)止60個交易日聯交所所報股份每日收市價計算的成交量加權平均收市價每股約109.99港元折讓約6.4%；
- (e) 根據於截至最後交易日(包括該日)止90個交易日聯交所所報股份每日收市價計算的成交量加權平均收市價每股約108.88港元折讓約5.4%；
- (f) 根據於截至最後交易日(包括該日)止180個交易日聯交所所報股份每日收市價計算的成交量加權平均收市價每股約114.52港元折讓約10.1%；
- (g) 於最後實際可行日期所報股份收市價每股129.00港元折讓約20.2%；
- (h) 於二零一八年六月三十日，股東應佔每股經審核綜合資產淨值約198.99港元折讓約48.2%；及
- (i) 股東應佔每股重估資產淨值約208.82港元折讓約50.7%，乃按經審核綜合資產淨值每股198.99港元與每股重估盈餘之總和計算，且根據本計劃文件附錄二的估值報告所載，於二零一八年七月三十一日國浩集團應佔物業權益獨立物業估值產生的每股重估盈餘約為9.83港元。

以上名義計劃代價與每股收市價、每股成交量加權平均收市價、每股經審核綜合資產淨值及每股重估資產淨值的比較為個案示例僅供說明用途。

計劃代價連同現金方案金額(倘計劃股東選擇現金方案)將一定相等於總價格。

由於計劃及分派為相互完成之條件，故將不會出現計劃股東只收取計劃代價且無以股代息方案股份及／或現金方案金額的情況。有關相互完成條件的進一步詳情載於本計劃文件「第八部分－說明函件」中「4.計劃的條件」及「6.分派的條件」兩節。

以上比較並未就根據分派將分派予股東的HLFG股份之價值而調整。總價格代表計劃股東將收取的計劃代價的所有組成部分。有關進一步詳情載於國浩董事會函件「2.4總價格」一節。

計劃股東務請注意，以上個案示例僅供說明之用，並不構成本個案示例項下所假設實際計劃代價、每股HLFG股份實際VWAP價格或實際現金方案金額的任何聲明。

根據建議，實際計劃代價、每股HLFG股份的實際VWAP價格及實際現金方案金額將僅會於VWAP期間結束時確定。

#### 4. 建議的條件

建議須待載於本計劃文件「第八部分－說明函件」所載的說明函件所述的條件達成或被有效豁免(如適用)後方可作實。

所有計劃條件及分派條件將必須於最後完成日期或之前達成或被有效豁免(如適用)，否則建議將失效。

#### 5. 不可撤回承諾

於二零一八年六月二十九日，要約人接獲承諾股東發出的不可撤回承諾，據此，各承諾股東已承諾(其中包括)於法院會議及國浩股東特別大會上就其各自所持的承諾股份(合共相當於最後實際可行日期國浩已發行股本約9.72%)投票(或促使投票)批准建議。

倘(a)建議未獲得國浩股東特別大會或法院會議批准；(b)建議按照其條款廢除、失效或撤回；或(c)國浩並未於二零一九年一月三十一日(或要約人、國浩及各承諾股東可能書面協定的其他日期)前宣佈建議已無條件生效，則不可撤回承諾將會終止，且各承諾股東於其各自不可撤回承諾下之責任將告失效及終止。

#### 6. 實施建議的理由及裨益

務請閣下細閱本計劃文件「第八部分－說明函件」中「7.實施建議的理由及裨益」一節。

#### 7. 獨立董事委員會

國浩董事會成立的獨立董事委員會由司徒復可先生、薛樂德先生及David Michael Norman先生組成(各為國浩獨立非執行董事)，就建議條款是否公平合理及是否於法院會議及國浩股東特別大會上投票贊成該計劃及分派向計劃股東作出推薦意見。

由於郭令山先生為國浩非執行董事及要約人董事，而彼亦持有股份，彼被視為於建議中擁有權益，因此並無成為獨立董事委員會的成員。由於陳林興先生為國浩非執行董事及南順(香港)有限公司(要約人的聯繫人)的非執行董事，彼被視為於建議中擁有權益，因此並無成為獨立董事委員會的成員。

獨立董事委員會函件全文載於本計劃文件「第六部分－獨立董事委員會函件」。

### 8. 獨立財務顧問

新百利已獲委任為獨立財務顧問，以就建議向獨立董事委員會提供意見。有關委任已獲獨立董事委員會批准。

新百利函件全文載於本計劃文件「第七部分－新百利函件」。

### 9. 有關要約人及HONG LEONG的資料

要約人為一間於一九九三年九月十六日在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其主要業務為投資控股。

要約人為Hong Leong的間接全資附屬公司。於最後實際可行日期，郭令燦先生透過不同控股公司，於Hong Leong擁有約49.11%的直接及視為擁有權益。於最後實際可行日期，Hong Leong餘下的約50.89% (由非家族成員持有不多於1%的少數權益除外)由郭氏(Quek)及郭氏(Kwek)家族其他成員(彼等皆不是Hong Leong的控股股東)直接或間接擁有。Hong Leong為一間投資控股公司，其附屬公司從事金融服務、製造及分銷、房地產開發及投資以及酒店和休閒業務。

### 10. 有關國浩集團的資料

國浩為一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，並於聯交所上市，為一間投資控股和投資管理公司。該公司的營業附屬公司及投資活動主要位於香港、中國、新加坡、馬來西亞、越南及英國。國浩經營四大核心業務，即：(a)自營投資；(b)房地產發展及投資；(c)酒店及休閒業務；及(d)金融服務。

### 11. 有關HLFG的資料

HLFG為一間投資控股公司。HLFG於一九六九年十一月二十七日獲納入馬來西亞證券交易所正式名單，並維持上市。HLFG集團是一個多元化的金融服務集團，其業務為向消費者、企業和機構客戶提供廣泛種類的金融產品和服務。主要附屬公司的主要業務包括商業銀行業務、伊斯蘭銀行服務、保險及回教保險業務、投資銀行業務、期貨及股票經紀業務以及資產管理業務。

## 12. 要約人及國浩的意向

要約人及國浩擬繼續經營國浩集團的現有業務，並不擬對現有營運引入重大變化。要約人及國浩亦不擬因建議對國浩集團管理層及僱員作出重大變動。言雖如此，要約人及國浩將繼續監察不時產生的所有商機。

## 13. 撤銷股份於聯交所的上市地位

於生效日期後，所有計劃股份將予註銷，計劃股份的股票其後將不再具有作為所有權文件或憑證的效力。國浩將根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請於生效日期後在實際可行的情況下盡快撤銷股份於聯交所的上市地位。

股東將透過公告的方式獲通知(其中包括)股份的確實最後買賣日期，以及計劃與股份於聯交所撤銷上市地位的生效日期。建議的預期時間表將載於本計劃文件「第四部分－預期時間表」內。

倘計劃並無生效，國浩董事會擬保留股份於聯交所的上市地位。

## 14. 倘計劃未獲批准或計劃失效

倘任何計劃條件及分派條件於最後達成日期或之前未達成或獲有效豁免(如適用)，計劃將告失效。倘計劃未生效或建議因其他原因失效，則股份於聯交所的上市地位將不會被撤銷。

倘計劃未獲批准或建議因其他原因失效，根據收購守則，日後所作的要約須受到限制，要約人及任何於建議過程中與要約人一致行動的人(或任何其後與其中任何一方一致行動的人)均不得於計劃未獲批准或建議因其他原因失效日期起12個月內公佈對國浩作出要約或可能的要約，惟獲執行人員同意除外。

所有股東及潛在投資者於買賣國浩證券時務請謹慎行事。如任何人士對應採取之行動有任何疑問，應諮詢其持牌證券交易商或註冊證券機構、股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

## 15. 法院會議及國浩股東特別大會

法院會議將於二零一八年十一月一日(星期四)上午十時正假座香港中環畢打街11號置地廣場告羅士打大廈43樓香港銀行家會所金龍1及2廳舉行，而國浩股東特別大會將於二零一八年十一月一日(星期四)上午十時三十分(或緊隨法院會議或

其續會結束或休會後)在同一地點舉行，召開會議的通告分別載於本計劃文件「附錄五－法院會議通告」及「附錄六－國浩股東特別大會通告」。

法院已指示，法院會議乃為考慮及酌情通過該計劃(不論有否修訂)而舉行。該計劃須待計劃股東及獨立計劃股東於法院會議上按本計劃文件「第八部分－說明函件」中「4.計劃的條件」一節中計劃條件(b)及(c)提述的方式批准。緊隨法院會議結束或休會後將舉行國浩股東特別大會，以考慮及酌情通過：

- (a) 有關按計劃條件(d)提述的方式實施計劃的特別決議案；
- (b) 有關(i)按計劃條件(d)提述的方式將因註銷計劃股份增設的儲備用於向要約人配發及發行相同數目的股份(入賬為已繳足)以同時恢復國浩的已發行股本；及(ii)股東及獨立計劃股東按本計劃文件「第八部分－說明函件」中「4.計劃的條件」一節所載的計劃條件(f)和(g)提述的方式批准計劃的普通決議案。

國浩將就法院會議及國浩股東特別大會的結果刊發公告。該公告將載有收購守則規則19.1所規定的資料，並將包括(其中包括)：(a)於法院會議投票贊成計劃的票數及作出該投票指示的中央結算系統參與者人數；及(b)於法院會議投票反對計劃的票數及作出該投票指示的中央結算系統參與者人數。

### 16. 海外股東

敬請 閣下垂注本計劃文件「第八部分－說明函件」中「21.海外股東」一節。

### 17. 應採取的行動

敬請 閣下垂注本計劃文件「第三部分－重要提示及應採取的行動」及「第八部分－說明函件」中「24.應採取的行動概要」一節。

### 18. 推薦意見

敬請 閣下垂注獨立董事委員會函件內獨立董事委員會就建議的推薦意見，詳情載於本計劃文件「第六部分－獨立董事委員會函件」。

由於郭令山先生為國浩非執行董事及要約人董事，而彼亦持有股份，彼被視為於建議中擁有權益，因此並無成為獨立董事委員會的成員。由於陳林興先生為國浩非執行董事及南順(香港)有限公司(要約人的聯繫人)的非執行董事，彼被視為於建議中擁有權益，因此並無成為獨立董事委員會的成員。

以下人士被視為於建議中擁有權益，因此不會及將繼續不會於國浩董事會就建議參與任何投票：

- (a) 郭令海先生及郭令山先生，基於其身為要約人董事；及
- (b) 陳林興先生及鄧漢昌先生，基於其身為要約人聯繫人的董事。

新百利已獲委任為獨立財務顧問，以就建議向獨立董事委員會提供意見。本計劃文件「第七部分－新百利函件」載有當中包括其推薦建議，以及達致推薦建議所考慮之主要因素及理由的意見函件之全文。謹此勸諭閣下就建議採取任何行動前，仔細閱讀該意見函件。

### 19. 登記及付款

敬請閣下垂注本計劃文件「第八部分－說明函件」中「20.登記及付款」一節。

### 20. 稅務及獨立意見

敬請閣下垂注本計劃文件「第八部分－說明函件」中「22.稅務」一節。

謹此強調，要約人、國浩、Evercore、百德能、新百利及其代理或其任何各自董事、主管人員或聯繫人或參與建議的任何其他人士，概不就任何人士因接納或拒絕計劃或分派而招致的任何稅務影響或負債承擔任何責任或任何義務。倘對建議的稅務影響有任何疑問，建議全體計劃股東諮詢其專業顧問。

### 21. 其他資料

務請閣下細閱載於本計劃文件的下列各項：(a)分別為「第六部分－獨立董事委員會函件」的獨立董事委員會函件及「第七部分－新百利函件」的新百利函件；(b)載於「第八部分－說明函件」的說明函件；(c)附錄；(d)載於「附錄四－計劃安排」的計劃；(e)載於「附錄五－法院會議通告」的法院會議通告；及(f)載於「附錄六－國浩股東特別大會通告」的國浩股東特別大會通告。



---

## 第五部分－國浩董事會函件

---

此外，寄發給登記擁有人的本計劃文件隨附適用於法院會議的粉紅色代表委任表格、適用於國浩股東特別大會的白色代表委任表格及藍色選擇表格。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
國浩集團有限公司  
鄧漢昌先生  
主席兼行政總裁  
謹啟

二零一八年十月十日



**國浩集團有限公司**  
**Guoco Group Limited**

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號: 53)

獨立董事委員會成員：

司徒復可先生

薛樂德先生

David Michael Norman 先生

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

敬啟者：

**(1) GUOLINE OVERSEAS LIMITED 透過計劃安排**

**(根據公司法第99條)**

**將國浩集團有限公司**

**私有化之建議**

**(2) 國浩集團有限公司以實物分派**

**豐隆金融集團有限公司普通股**

**的方式建議派發特別股息**

**及**

**(3) 建議撤銷國浩集團有限公司上市地位**

吾等茲提述要約人及國浩就建議於二零一八年十月十日聯合刊發的文件(「計劃文件」)，本函件構成其一部分。除文義另有所指外，計劃文件內所界定詞彙與本函件內具有相同涵義。

吾等已獲國浩董事會委任為獨立董事委員會，以就建議向計劃股東提供推薦意見，詳情載於本計劃文件「第五部分－國浩董事會函件」及「第八部分－說明函件」。

經吾等批准，新百利融資有限公司已獲委任為吾等的獨立財務顧問以就建議提供意見。有關其意見及達致其推薦意見時所考慮的主要因素詳情載於本計劃文件「第七部分－新百利函件」。



## 第六部分－獨立董事委員會函件

在本計劃文件「第七部分－新百利函件」所載的新百利函件中，新百利表示其認為建議條款就計劃股東而言屬公平合理，並建議獨立董事委員會推薦計劃股東就將於法院會議及國浩股東特別大會上提出的相關決議案投贊成票以批准及實施建議。

經考慮建議條款，以及考慮新百利的意見(尤其是其於本計劃文件「第七部分－新百利函件」內函件載列的因素、理由及推薦意見)後，獨立董事委員會認為就計劃股東而言，建議的條款屬公平合理，及因此，獨立董事委員會建議計劃股東：

- (a) 在法院會議上對計劃投贊成票；及
- (b) 在國浩股東特別大會上就下列各項投贊成票：
  - (i) 藉註銷計劃股份批准削減國浩已發行股本並使其生效之特別決議案，以及其後隨即將因註銷計劃股份增設的儲備用於向要約人配發及發行相同數目的股份(入賬為已繳足)以同時回復國浩的已發行股本之普通決議案；及
  - (ii) 批准分派之普通決議案。

獨立董事委員會提請計劃股東垂註本計劃文件的下列各項(a)「第五部分－國浩董事會函件」；(b)「第七部分－新百利函件」，其中載列達致其向獨立董事委員會提供推薦意見時所考慮的因素及理由；及(c)「第八部分－說明函件」。

此 致

列位計劃股東 台照

獨立董事委員會

司徒復可先生  
國浩獨立非執行董事

薛樂德先生  
國浩獨立非執行董事  
謹啟

David Michael Norman 先生  
國浩獨立非執行董事

二零一八年十月十日

以下為新百利致獨立董事委員會的意見函件全文，乃為載入本計劃文件而編製。



新百利融資有限公司  
香港  
皇后大道中29號  
華人行  
20樓

敬啟者：

**(1) GUOLINE OVERSEAS LIMITED 透過計劃安排  
(根據公司法第99條)  
將國浩集團有限公司  
私有化之建議**  
**(2) 國浩集團有限公司以實物分派  
豐隆金融集團有限公司普通股  
的方式建議派發特別股息  
及**  
**(3) 建議撤銷國浩集團有限公司上市地位**

一、緒言

吾等謹此提述吾等獲委任，就建議向獨立董事委員會提供意見。建議的詳情載列於日期為二零一八年十月十日之綜合文件(「計劃文件」)，本函件為計劃文件的組成部分。除文義另有所指外，本函件所用詞語與計劃文件所界定者具有相同涵義。

於二零一八年六月二十九日，誠如該公告所披露，要約人及國浩作出聯合公告，要約人要求國浩董事會向股東提出建議，這將涉及根據公司法第99條通過計劃安排將國浩私有化，以及待計劃按照其條款變得具約束力及生效後，國浩(以實物分派的方式)向於權利記錄日期名列國浩股東名冊的股東支付最多291,117,141股HLFG(國浩擁有25.37%股權的公司)的普通股，作為特別股息。

待計劃根據其條款具約束力及生效後，通過一項選擇機制，股東(非合資格股東除外)將可以下列任何一項收取其於分派項下的權利：

- 以現金方式(「現金方案」)；及／或
- 以股代息方式(「以股代息方案」)。

---

## 第七部分 – 新百利函件

---

每名股東(非合資格股東除外)將有權不可撤回地：

- 就其股份收取現金方案及以股代息方案的組合；
- 就其所有股份收取現金方案；或
- 就其所有股份收取以股代息方案。

非合資格股東只能選擇現金方案，而不能選擇以股代息方案。

國浩董事會成立獨立董事委員會，由司徒復可先生、薛樂德先生及David Norman先生組成(各自為國浩獨立非執行董事)，就建議迄今為止對計劃股東而言是否公平合理及就計劃表決事宜向計劃股東作出推薦意見。獨立董事委員會已批准吾等獲委任獨立財務顧問就此向彼等提供意見。

吾等與國浩、要約人或其任何一致行動方、或假定一致行動之人士概無關連，因此，吾等被視為符合資格就建議提供獨立意見。除就是項有關委聘向吾等支付之正常專業費用外，概無存在任何安排致使吾等從國浩、要約人或其任何一致行動方、或假定一致行動之人士收取任何費用或利益。

在制訂吾等之建議及推薦意見時，吾等依賴國浩董事所提供之資料、事實及其發表之意見。吾等假設該等資料、事實及意見，於最後實際可行日期在所有重大方面均屬真實、準確及完整。吾等亦假設計劃文件所載或所述一切陳述於作出時及直至最後實際可行日期乃真實、準確及完整。倘吾等知悉該等資料有任何重大變動，將儘快知會股東。吾等曾審閱(其中包括)該公告、計劃文件附錄二所載獨立物業估值報告(「估值報告」)、截至二零一七年六月三十日止財政年度之國浩年度報告及截至二零一八年六月三十日止財政年度之國浩年度業績公告。吾等已與獨立物業估值師(「獨立物業估值師」)討論估值報告所採納的方法、基準及假設。吾等亦已與國浩董事討論「重大變動聲明」及作出重大變動聲明之基準(如計劃文件附錄一第五段所載)。吾等亦已尋求並獲得國浩董事確認，彼等所提供的資料及所發表的意見並無遺漏任何重大事實。吾等認為所獲之資料足夠令吾等達致於本函件所載的意見及建議。吾等無任何理由對吾等獲提供之資料的真實性及準確性存疑，或相信有任何重大事實被遺漏或隱瞞。然而，吾等並無對國浩集團的業務及事務進行任何獨立調查，亦未曾就獲提供之資料進行任何獨立查證。

二、建議的條款

根據建議，計劃股東將可收取計劃代價連同彼等於分派項下的權利。

每股股份總代價

根據建議於現金方案及以股代息方案項下應付予股東的每股總代價概述如下：

	股東應收每股總代價
現金方案	135港元 (相等於計劃代價及現金方案金額的總和)
以股代息方案	計劃代價 + 0.8847股HLFG股份
其中： 計劃代價 = 135港元 – 現金方案金額 現金方案金額 = 0.8847股HLFG股份 x VWAP價格 VWAP價格 = HLFG股份於整個VWAP期間，即14個馬來西亞交易日期間，該期間最後一日為法院會議前的第16日（或，倘該日期並非馬來西亞交易日，則為該日期之前的首個馬來西亞交易日）使用分派匯率計算的成交量加權平均收市價	

分派

計劃股東(非合資格股東除外)可不可撤回地選擇以下列任何一項收取其於分派項下的權利：

- 以現金方式(現金方案)；及/或
- 以股代息方式(以股代息方案)。

非合資格股東只能選擇現金方案，而不能選擇以股代息方案。

### 現金方案

凡選擇收取現金方案的計劃股東，每股計劃股份將有權收取總價格135港元，由以下兩項組成：

- 每股計劃股份的現金金額，等於將由要約人支付的計劃代價(計劃項下)；及
- 如本函件「8.分派」一節進一步詳述，由要約人安排的現金方案金額(分派項下)(即每股股份的金額等於0.8847股HLFG股份乘以VWAP價格)。

### 以股代息方案

凡選擇以股代息方案的計劃股東(非合資格股東除外)將有權收取：

- 每股計劃股份的現金金額，等於將由要約人支付的計劃代價(計劃項下)；及
- 以股代息方案股份(分派項下)(即每股股份獲派0.8847股HLFG股份，向下調整到最接近的整數)。

### 方案代價

不論計劃股東選擇收取現金方案及／或或以股代息方案，每名計劃股東將收取的計劃代價金額將相同。計劃代價相等於總價格減現金方案金額，並且在計算得出現金方案金額後將予以釐定。

## 三、建議的條件

### 計劃

待計劃條件(其中包括以下條件)獲達成或獲有效豁免(如適用)後，計劃方會對國浩及所有計劃股東變得具約束力及生效：

- (i) 國浩的全資附屬公司Guoco Assets Sdn Bhd完成分派291,117,141股HLFG股份予國浩；
- (ii) 計劃得到親自或透過委任代表出席法院會議並於會上投票之計劃股東所持有計劃股份價值佔不少於四分之三的大多數計劃股東批准；

- (iii) 計劃得到親自或透過委任代表在法院會議投票的獨立計劃股東所持計劃股份附帶投票權至少75%的批准(以股數投票表決方式)，惟反對批准計劃所投的票數(以股數投票表決方式)，不多於獨立計劃股東持有的全部計劃股份附帶投票權的10%；
- (iv) 股東於國浩股東特別大會上通過特別決議案，批准以註銷計劃股份削減國浩任何已發行股本，以及通過普通決議案，將因註銷計劃股份增設的儲備用於向要約人配發及發行相同數目的股份(入賬為已繳足)以同時回復國浩的已發行股本；
- (v) 法院批准計劃(不論有否修訂)，並向百慕達公司註冊處交付法院的法令副本以作登記；
- (vi) 分派得到親自或透過委任代表出席國浩股東特別大會，並於會上投票之股東所持有股份附帶投票權至少大多數批准(以股數投票表決方式)；及
- (vii) 分派得到親自或透過委任代表出席國浩股東特別大會，並於會上投票之獨立計劃股東所持有股份附帶投票權至少大多數批准(以股數投票表決方式)。

計劃條件之進一步詳情載於計劃文件之說明函件之「4.計劃的條件」一節。於最後實際可行日期，除已達成之計劃條件第(i)項外，概無計劃條件已獲達成或有效豁免。

所有計劃條件需在計劃文件所載的最後完成日期或之前獲達成或有效豁免(如適用)，否則計劃將不會生效。當計劃條件獲達成或有效豁免(如適用)，計劃將對國浩及所有計劃股東成為具約束力及生效。

### 分派

分派將視乎以下分派條件達成後方可作實：

- (a) 分派得到親自或透過委任代表出席國浩股東特別大會並於會上投票之股東所持有股份附帶投票權至少大多數批准(以股數投票表決方式)；
- (b) 分派得到親自或透過委任代表出席國浩股東特別大會並於會上投票之獨立計劃股東所持有股份附帶投票權至少大多數批准(以股數投票表決方式)；
- (c) 國浩的全資附屬公司Guoco Assets Sdn Bhd已完成分派291,117,141股HLFG股份予國浩；及
- (d) 計劃按照其條款成為具約束力及生效。

計劃及分派為相互完成之條件。於最後實際可行日期，除已達成之分派條件第(c)項外，概無分派條件已獲達成。

### 四、不可撤回承諾

於二零一八年六月二十九日，要約人接獲承諾股東發出不可撤回承諾，據此各承諾股東已承諾(其中包括)於法院會議及國浩股東特別大會就其分別所持的承諾股份(合共相當於最後實際可行日期國浩已發行股本約9.72%)投票(或促使投票)批准建議。

倘(a)在本計劃文件刊發之前，要約人按照收購守則公告其無意繼續進行建議；(b)倘建議未獲得國浩股東特別大會或法院會議批准；(c)倘建議按照其條款廢除、失效或撤回；或(d)倘國浩並未於二零一九年一月三十一日(或要約人、國浩及承諾股東可能書面協定的其他日期)前宣佈建議已無條件生效，則不可撤回承諾將會終止，且各承諾股東於其各自不可撤回承諾下之責任將告失效及終止。

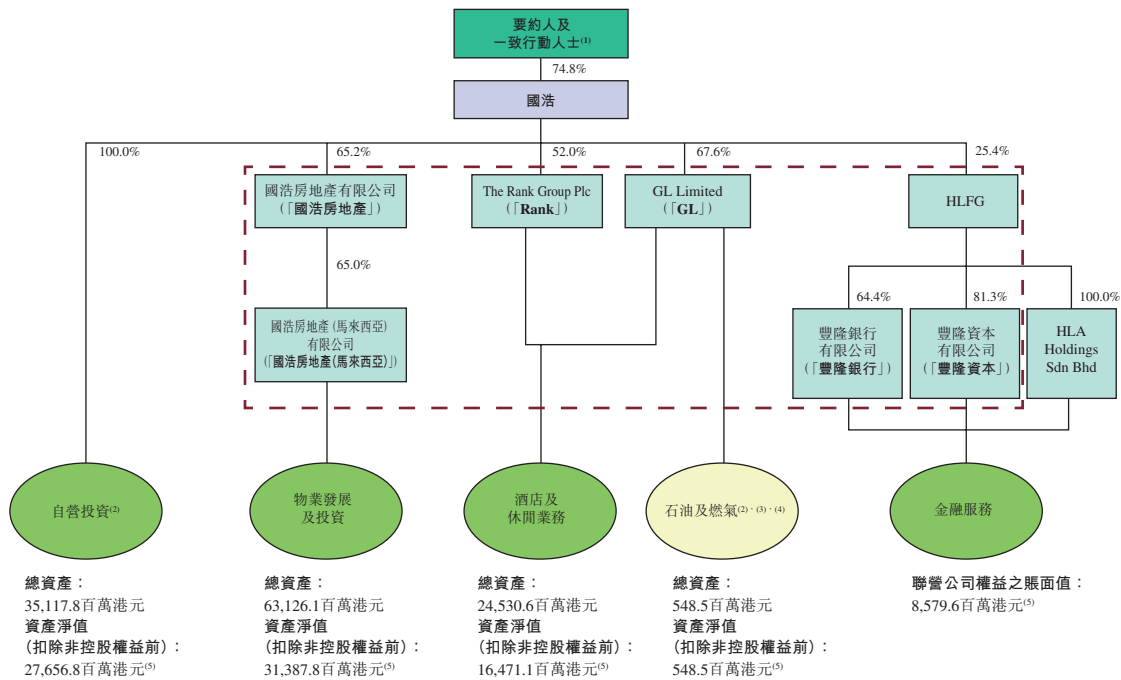
五、主要考慮因素及理由

於達致吾等對建議之意見及推薦意見時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

1. 國浩集團的背景資料及組織架構

國浩集團主要從事(i)自營投資；(ii)物業發展及投資；(iii)酒店及休閒業務；及(iv)金融服務。以下載列國浩集團之組織簡表，包括其上市附屬公司及聯營公司及彼等各自之主要業務：

圖1：國浩集團組織簡表



附註：

- (1) 透過多間中間控股公司由要約人及一致行動人士實益擁有國浩約74.8%。
- (2) 國浩直接持有該業務，而非透過上市附屬公司及聯營公司持有。
- (3) GL持有澳洲巴斯海峽石油信託之若干石油及天然氣生產特許權。
- (4) 鑒於該業務對國浩資產淨值作出之貢獻較少，故被視為非核心業務。
- (5) 以上於二零一八年六月三十日之分類資產總值及資產淨值(扣除非控制權益前)數字乃取自國浩截至二零一八年六月三十日止年度之年度業績公告。
- (6) [ ]指國浩集團之上市附屬公司及聯營公司。



國浩集團各核心業務之背景資料載列如下：

**(a) 自營投資**

國浩集團之自營投資業務包括股票及直接投資以及財資運作。於該組合中，最大的單一投資為東亞銀行有限公司（「東亞銀行」）。國浩集團之投資團隊專注物色長期週期趨勢及相關投資機會，以及積極尋找具良好復甦潛力之被低估股票。國浩集團之財資團隊專注全球經濟狀況、外匯及利率趨勢以及策略性交易概念。

**(b) 物業發展及投資**

國浩房地產（一間於新加坡證券交易所有限公司主板上市之公眾公司，並由國浩擁有65.2%權益）為首屈一指的物業公司，其業務分佈於新加坡、中國、馬來西亞及越南市場。於二零一七年，國浩房地產透過投資Eco World International Berhad與Eco World Development Group Berhad建立策略夥伴關係，將其業務擴展至亞洲以外，進軍英國及澳洲等新市場。國浩房地產的物業組合包括住宅、酒店、商業、零售、多用途及綜合發展項目。

於馬來西亞，國浩房地產透過其擁有65%權益之附屬公司國浩房地產（馬來西亞）（於馬來西亞證券交易所主板上市）於馬來西亞確立市場據點，從事物業發展及投資活動。

計劃文件之大部分採用附錄二所載之國浩集團物業權益（包括下文第(c)分段所述之酒店）之最新獨立物業估值。計劃股東務請細閱本附錄（載有更多詳情資料），並考慮到該等物業乃透過各自擁有其本身政策及優先權之獨立上市公眾公司持有。國浩並無直接控制該等物業。

**(c) 酒店及休閒業務**

GL及Rank為國浩之兩間上市附屬公司，從事酒店及休閒業務。

GL於新加坡交易所主板上市，其酒店業務由英國之GLH Hotels Limited（「GLH」）經營。GLH是倫敦最大的酒店所有權經營公司，旗下15間酒店位於倫敦，其中13間座落倫敦的優越地段。GLH以四個自家品牌分別是Amba酒店、Guoman酒店、Thistle酒店及Thistle Express酒店擁有及營運其酒店。除了其酒店業務外，GL擁有夏威夷房地產，以及澳洲巴斯海峽石油及燃氣生產之特許權。

Rank為一家英國主要博彩公司，其於倫敦證券交易所上市。Rank的業務包括四個覆蓋英國、西班牙及比利時已建立的博彩娛樂品牌，包括Mecca—一間於英國擁有84間博彩場所及提供網上及流動bingo的電子業務之主要bingo營辦商；Grosvenor Casinos—主要賭場營辦商，於英國經營52間賭場及於比利時經營一間賭場，以及網上及流動博彩業務；Enracha—於西班牙經營九間bingo博彩場；及Yobingo—一間西班牙網上bingo營辦商。

### (d) 金融服務

國浩集團主要透過HLFG(一間於馬來西亞證券交易所主板上市的公司)進行金融服務業務。國浩於一九九三年收購HLFG之25%權益，目前持有大約25.37%權益。由於HLFG被列為聯營公司，故儘管國浩可對其管理行使影響力，但並無控制HLFG。

豐隆銀行(HLFG擁有64.4%的附屬公司，並於馬來西亞證券交易所主板上市)經營之網絡於馬來西亞擁有280間分行，並於新加坡及香港設有海外分行，以及位於越南及柬埔寨的全資附屬公司，提供全面之個人財務服務、財資管理、企業及商業銀行服務。豐隆銀行也透過持有成都銀行有限公司17.99%權益以及四川錦程消費金融有限責任公司(成都銀行有限公司及豐隆銀行之合資公司)49%權益，從而進駐中國。

HLFG亦持有保險權益，乃透過HLA Holdings Sdn Bhd於Hong Leong Assurance Berhad的70%權益及於Hong Leong MSIG Takaful Berhad的30%權益持有，分別主要涉及傳統及伊斯蘭人壽保險。HLA Holdings亦持有MSIG Insurance (Malaysia) Bhd(馬來西亞其中一間最大型一般保險公司)的30%權益，以及豐隆保險(亞洲)有限公司及HL Assurance Pte. Ltd.的100%權益，分別於香港及新加坡經營一般保險業務。HLFG亦透過其擁有81.3%的附屬公司豐隆資本(也於馬來西亞證券交易所主板上市)從事投資銀行、證券經紀、期貨經紀及相關金融服務、單位信託管理、基金管理及單位信託買賣。

### 意見

於最後實際可行日期，要約人及一致行動人士控制國浩已發行股本約74.83%。

自二零一三年上一次私有化建議以來，資產及業務組合大致相同，由物業發展及投資、酒店及休閒、自營投資及金融服務(透過HLFG)組成。除了自營投資業務外，差不多所有該等核心業務均透過位於不同司法權區(如新加坡、馬來西亞及英國)的多間獨立上市公司經營。

吾等未能物色另一間透過類似企業股權架構持有類似業務範疇的香港上市公司，故吾等認為，國浩集團多元化的業務活動及分層投資控股架構獨樹一幟。

### 2. 進行建議之原因及裨益

誠如計劃文件「第八部分—說明函件」所載，建議(如能成功)將促使要約人集團與國浩的整合，及將提供要約人集團更大靈活性，支持國浩及其附屬公司業務的未來發展。

如能成功，建議亦預期透過簡化架構及省卻與合規和維持股份上市地位有關的開支而節省成本。此外，亦將容許國浩完全集中其資源於業務營運。

要約人董事會認為，建議的條款對計劃股東具吸引力，而建議從以下方面對計劃股東有益：

- (a) 建議相當於一個具吸引力的機會以重大溢價變現價值。於截至最後交易日前90個連續交易日(包括該日在內)，股份於每股103.00港元至121.30港元的收市價範圍內買賣。總價格相當於同期成交量加權平均收市價每股108.88港元溢價約24.0%。有關總價格與每股收市價及每股成交量加權平均收市價之比較詳情，請參閱下文「5. 股份市價之分析」一節；
- (b) 建議為計劃股東提供機會變現其股份換取現金。於截至最後交易日前90個連續交易日(包括該日在內)，股份的每日平均成交量為30,265股，或於最後交易日已發行股份總數約0.01%。基於股份大致上成交薄弱，計劃股東出售其於國浩的投資機會有限。建議相當於給予計劃股東一個選擇，出售其於國浩的投資；

- (c) 股份獲提出其他全面收購機會不大。由於要約人持有國浩已發行股本約71.88%，而要約人已表明其持有股份作為長期投資，由第三方以溢價就計劃股東持有的股份提出任何全面收購機會不大；及
- (d) 建議為股東提供機會保留於HLFG的持股。成功完成計劃，在缺乏分派的情況下，將導致要約人增加於HLFG的持股量(須待監管機構批准)。因此，分派擬聯同計劃完成以簡化交易架構。分派亦將為股東提供機會保留於HLFG的持股，及於建議完成後直接從HLFG的投資價值獲益。

### 意見

國浩於二零一三年五月(即五年多以前)提出上一次私有化建議。近期市場狀況及國浩集團的財務狀況有別於二零一三年，並將於下文章節進行討論。然而，總價格135港元較上一個發售價100港元溢價35%(按將予達成的私有化條件計算)，而股份之收市價從未高於135港元。繼上一次私有化建議失效後，股份於二零一三年五月至二零一七年八月三十日期間之收市價均低於100港元。股份自該公告後最近之收市價已接近總價格，惟計劃股東務請注意，吾等認為，此乃由於市場假設建議將會進行。這將於下文各節作進一步討論。

## 3. 國浩集團財務資料分析

### (a) 收益表

以下載列國浩截至二零一八年六月三十日止三個財政年度的綜合收益表概要，乃摘錄自國浩截至二零一七年六月三十日止年度及截至二零一八年六月三十日止年度的年度報告及年度業績公告。

## 第七部分 – 新百利函件

表1：國浩之綜合收益表概要

	截至六月三十日止年度		
	二零一八年 百萬港元 (經審核)	二零一七年 百萬港元 (經審核)	二零一六年 百萬港元 (經審核)
收益	30,640.5	13,959.8	17,259.7
銷售成本	(18,274.2)	(6,960.5)	(8,972.1)
其他應佔成本	(691.2)	(432.2)	(311.5)
小計	11,675.1	6,567.1	7,976.1
其他收益	242.1	252.5	321.6
其他(虧損)/收入淨額	(437.6)	3,798.3	2,241.1
行政及其他經營支出	(4,836.3)	(4,260.8)	(4,659.2)
融資成本	(834.3)	(839.3)	(761.1)
經營溢利	5,809.0	5,517.8	5,118.5
投資物業估值盈餘	1,191.9	1,674.5	114.8
應佔聯營公司及合營企業之溢利	900.1	940.5	647.5
年度除稅前溢利	7,901.0	8,132.8	5,880.8
稅項	(1,664.3)	(707.8)	(988.8)
年度溢利	<u>6,236.7</u>	<u>7,425.0</u>	<u>4,892.0</u>
股東應佔	<u>4,898.9</u>	<u>6,124.3</u>	<u>3,087.9</u>
年度股息(每股港元)	<u>1.00</u>	<u>4.00</u>	<u>4.00</u>

## 第七部分 – 新百利函件

### (i) 分類收益

以下載列國浩集團於截至二零一八年六月三十日止三個年度的分類收益(來自對外客戶)概要：

表2：國浩之分類收益

	自營投資 附註 百萬港元	物業發展 及投資 百萬港元	酒店及 休閒業務 百萬港元	金融服務 百萬港元	總額 百萬港元
截至二零一八年六月三十日					
止年度之分類收益	1,196.0	19,294.7	10,149.8	–	30,640.5
佔總收益百分比	3.9%	63.0%	33.1%	–	100.0%
截至二零一七年六月三十日					
止年度之分類收益	744.6	3,495.3	9,719.9	–	13,959.8
佔總收益百分比	5.3%	25.1%	69.6%	–	100.0%
截至二零一六年六月三十日					
止年度之分類收益	1,092.6	5,046.4	11,087.8	32.9	17,259.7
佔總收益百分比	6.3%	29.2%	64.3%	0.2%	100.0%

附註：僅利息收入及股息收入被確認為自營投資業務收益。

於回顧期間，物業發展及投資及酒店及休閒業務合共佔國浩集團收益超過90%。根據國浩之會計政策，僅利息收入及股息收入被確認為自營投資分類收益。

國浩集團的收益減少約19.1%至截至二零一七年六月三十日止年度的140億港元，而去年則為173億港元，乃主要由於物業銷售所得收益減少40%至29億港元，使物業發展及投資分類下跌16億港元。此外，酒店及休閒業務分類亦下跌14億港元，乃主要由於年內英鎊兌美元匯率下跌、博彩投注額及淨贏率降低及土地出售減少，使GL酒店、博彩及物業發展分部所得收益下跌。

收益大幅增加約119.5%至截至二零一八年六月三十日止年度的306億港元，而去年則為140億港元，乃主要由於物業發展及投資方面增加158億港元(相當於去年收益的約4.5倍)，此乃由於物業銷售所得收益大幅增加539.4%至183億港元，其主要原因為上海的住宅項目長風滙都於年內已告完成並大量出售，因而有巨大貢獻，而去年並無規模相似的大量物業銷售。

### (ii) 其他收益

其他收益包括分租收入、巴斯海峽石油及燃氣特許權收入及酒店管理費。其他收益由去年同期約321.6百萬港元減少21.5%至截至二零一七年六月三十日止年度約252.5百萬港元，乃由於去年錄得一次性酒店管理合約終止費12.5百萬美元。其他收益輕微減少約4.1%至截至二零一八年六月三十日的約242.1百萬港元，乃主要由於酒店業務的餐飲分租收入減少。

### (iii) 其他(虧損)/收入淨額

其他收入淨額由去年同期約2,241.1百萬港元增加69.5%至截至二零一七年六月三十日止年度的約3,798.3百萬港元，乃主要由於(i)交易金融資產的已變現及未變現淨收益35億港元(而去年同期為已變現及未變現淨虧損13億港元)，因國浩及將重點放於中國及日本市場的策略取得良好成果；部分被(ii)去年出售附屬公司及聯營公司的一次性收益淨額33億港元所抵銷。

截至二零一八年六月三十日止年度的其他虧損淨額為437.6百萬港元，乃主要由於以市值公平估值對投資組合因股市回軟帶來的不利影響使交易金融資產產生已變現及未變現淨虧損988.4百萬港元。

### (iv) 溢利淨額

國浩集團於截至二零一八年六月三十日止六個月錄得股東應佔溢利淨額約49億港元，而截至二零一七年六月三十日及二零一六年六月三十日止年度的股東應佔溢利淨額分別約為61億港元及31



## 第七部分 – 新百利函件

億港元。以下載列截至二零一八年六月三十日止三個年度的除稅前溢利／(虧損)明細：

表3：國浩之除稅前分類溢利／(虧損)

	自營投資 百萬港元	物業發展 及投資 百萬港元	酒店及 休閒業務 百萬港元	金融服務 百萬港元	石油 及燃氣 百萬港元	總額 百萬港元
截至二零一八年 六月三十日止年度 之除稅前分類溢利	172.3	5,763.2	877.1	934.1	154.3	7,901.0
截至二零一七年 六月三十日止年度 之除稅前分類溢利	3,781.3	2,388.3	1,108.4	693.0	161.8	8,132.8
截至二零一六年 六月三十日止年度 之除稅前分類 (虧損)／溢利	(632.1)	4,175.7	1,389.2	815.7	132.3	5,880.8

截至二零一六年六月三十日止年度，物業發展及投資錄得42億港元，佔除稅前溢利總額的71.0%。截至二零一七年六月三十日止年度，國浩集團的除稅前溢利增加38.3%至81億港元。有關增加乃由於(i)自營投資的除稅前分類溢利大幅增加至38億港元(而去年同期則為虧損6億港元)，因國浩及將重點放於中國及日本市場的策略取得良好成果；部分被(ii)物業發展及投資的除稅前分類溢利較去年的42億港元減少42.8%至24億港元所抵銷，乃由於去年錄得出售東直門項目的一次性收益。

截至二零一八年六月三十日止年度，除稅前溢利輕微下跌2.9%至79億港元，乃由於自營投資的分類溢利從3,781.3百萬港元大幅減少至172.3百萬港元，乃由於股市疲軟，投資組合出現的不利按市值計價公平估值已超過國浩於財政年度上半年在日本及中國投資所取得的股息收入及已變現溢利。國浩約半數的投資組合(不包括東亞銀行)投資於香港及中國，恆生指數及上證A股指數分別於劇烈波動的財政年度下半年下跌3.2%及13.9%，因市場憂慮美國與中國之間持續的貿易緊張局勢以及政府的去槓桿措施使中國經濟增長勢頭放緩。其由物業銷售收益大幅增加使物業分部錄得較去年24億港元大幅增長的58億港元(佔除稅前溢利總額的72.9%)所抵銷。



### (v) 股息

吾等注意到，國浩自二零一四年至二零一七年向股東派付的股息維持穩定於每股股份4.00港元。於截至二零一七年六月三十日止年度，國浩向股東派付的股息約佔國浩自上市附屬公司及聯營公司及上市投資所得股息的62.2%。根據總價格每股股份135.00港元，過往股息收益率為2.96%。有關股息收益率與截至二零一七年十二月三十一日恒生指數平均股息收益率2.98%相若。

國浩已就截至二零一七年十二月三十一日止六個月派付中期股息每股股份1.00港元(截至二零一六年十二月三十一日止六個月為每股股份1.00港元)。如該公告所述，除分派外，國浩無意從公告日期起直至計劃變得具約束力及生效或中止、失效或按照其條款撤回前宣派或支付任何股息或任何分派。

### 意見

截至二零一八年六月三十日止年度來自物業發展及投資分部的收益佔國浩集團收益超過60%，而於二零一六年及二零一七年則低於30%，乃由於新加坡及中國的數個物業項目完成及出售而錄得收益以及Guoco Tower於二零一八年首次錄得全年租金收入。酒店及休閒業務分部一直貢獻穩定收益，而來自自營投資分部的收益(來自利息及股息)則相對較少。

自營投資分部的業績於過去三年大幅波動，由截至二零一六年六月三十日止年度的除稅前虧損6億港元大幅回升至截至二零一七年六月三十日止年度的除稅前溢利38億港元，但其後大幅下跌至截至二零一八年六月三十日止年度的除稅前溢利2億港元。自營投資的業績於最近下跌乃由於受到以市值公平估值對投資組合因股市回軟帶來的不利影響。國浩約半數的投資組合(不包括東亞銀行)乃投資於香港及中國，市場對美國與中國之間持續貿易緊張局勢的憂慮以及政府的去槓桿措施使中國經濟增長勢頭放緩觸發整體市場下跌。來自物業發展及投資業務的溢利亦主要視乎發展的時機而出現波動，因該分部的除稅前溢利減少42.8%至截至二零一七年六月三十日止年度的24億港元，但其後增加141.3%至截至二零一八年六月三十日止年度的58億港元。

## 第七部分 – 新百利函件

鑒於自營投資以及物業發展及投資分部的溢利／(虧損)的波動，吾等認為獨立計劃股東嘗試以盈利的倍數對國浩進行整體估值屬無效或無用。因此，吾等更集中於資產負債表的數字的分析，包括載於下文章節的更為穩定的市價相關價值的計算(見附註10)以及於本函件其他部分討論的其他主要市場相關因素。

### (b) 財務狀況及物業估值

以下載列國浩於二零一六年六月三十日、二零一七年六月三十日及二零一八年六月三十日的綜合資產負債表概要，乃摘錄自國浩截至二零一七年六月三十日止年度及截至二零一八年六月三十日止年度的年度報告及年度業績公告。

表4：國浩之綜合資產負債表概要

	於六月三十日		
	二零一八年 百萬港元 (經審核)	二零一七年 百萬港元 (經審核)	二零一六年 百萬港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	28,005.8	18,336.8	16,368.8
其他物業、廠房及設備	13,298.9	13,178.2	13,093.8
於聯營公司及合營企業的權益	10,660.0	9,500.6	7,932.9
可供出售金融資產	14,088.4	14,461.6	12,647.9
遞延稅項資產	157.7	702.0	383.0
無形資產	7,704.4	7,737.1	7,892.6
商譽	1,432.9	1,078.6	1,112.2
退休金盈餘	89.3	4.6	20.4
<b>非流動資產總額</b>	<b>75,437.4</b>	<b>64,999.5</b>	<b>59,451.6</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	13,269.3	17,942.2	12,309.5
持作銷售用途之物業	5,858.1	3,757.7	5,881.4
土地按金	–	2,646.9	–
貿易及其他應收賬款	4,213.1	2,472.5	4,018.4
交易金融資產	13,016.3	11,570.0	13,495.1
現金及短期資金	19,860.0	25,200.4	18,976.2
持作銷售用途之資產	248.4	68.5	–
<b>流動資產總額</b>	<b>56,465.2</b>	<b>63,658.2</b>	<b>54,680.6</b>

## 第七部分 – 新百利函件

	於六月三十日		
	二零一八年	二零一七年	二零一六年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	5,474.6	10,699.4	6,099.5
銀行貸款及其他借貸	11,622.3	18,336.1	14,653.4
稅項	376.2	649.8	887.6
撥備及其他負債	85.2	103.8	103.2
	<u>17,558.3</u>	<u>29,789.1</u>	<u>21,743.7</u>
總流動負債			
淨流動資產	<u>38,906.9</u>	<u>33,869.1</u>	<u>32,936.9</u>
總資產減流動負債	<u>114,344.3</u>	<u>98,868.6</u>	<u>92,388.5</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款及其他借貸	26,035.2	18,822.1	19,849.6
應付非控制權益款項	2,290.5	1,794.0	1,207.6
撥備及其他負債	408.2	305.0	492.0
遞延稅項負債	966.6	629.0	381.3
	<u>29,700.5</u>	<u>21,550.1</u>	<u>21,930.5</u>
非流動負債總額			
淨資產	84,643.8	77,318.5	70,458.0
<b>股本及儲備</b>			
股本	1,291.0	1,284.2	1,276.6
儲備	64,187.4	60,643.5	54,896.1
	<u>65,478.4</u>	<u>61,927.7</u>	<u>56,172.7</u>
股東應佔總權益			
非控制權益	<u>19,165.4</u>	<u>15,390.8</u>	<u>14,285.3</u>
	<u>84,643.8</u>	<u>77,318.5</u>	<u>70,458.0</u>
總權益			

## 第七部分 – 新百利函件

以下載列國浩集團的分類業務活動資產及負債之明細：

表5：國浩集團的分類業務活動資產及負債

	自營投資 百萬港元	物業發展 及投資 百萬港元	酒店及 休閒業務 百萬港元	金融服務 百萬港元	石油 及燃氣 百萬港元	總額 百萬港元
於二零一八年六月三十日						
總資產	35,117.8	63,126.1	24,530.6	8,579.6	548.5	131,902.6
總負債	7,460.9	31,738.3	8,059.6	-	-	47,258.8
資產淨值	27,656.9	31,387.8	16,471.0	8,579.6	548.5	84,643.8
於二零一七年六月三十日						
總資產	39,987.2	56,801.5	23,815.8	7,460.6	592.6	128,657.7
總負債	10,156.6	33,143.8	8,038.8	-	-	51,339.2
資產淨值	29,830.6	23,657.7	15,777.0	7,460.6	592.6	77,318.5
於二零一六年六月三十日						
總資產	35,142.8	47,643.0	23,457.1	7,293.7	595.6	114,132.2
總負債	10,101.8	25,392.1	8,180.3	-	-	43,674.2
資產淨值	25,041.0	22,250.9	15,276.8	7,293.7	595.6	70,458.0

### (i) 物業

於二零一八年六月三十日，物業發展及投資佔國浩集團總資產接近一半。投資物業包括租予第三方之物業及發展中物業，主要位於新加坡、中國、馬來西亞及香港。投資物業於國浩集團賬目按公平市值列賬。

國浩集團的投資物業從二零一六年六月三十日的164億港元增加12.0%至二零一七年六月三十日的183億港元，乃主要由於年內的估值盈餘17億港元。國浩集團的投資物業進一步增長52.7%至二零一八年六月三十日的280億港元，乃主要由於國浩房地產於年內添置位於新加坡Beach Road的黃金商業地段作混合用途發展。

其他物業、廠房及設備按照成本減累積折舊及任何減值虧損後列賬。其中80%以上為租賃權益及永久業權土地及樓宇(包括國浩集團物業之自用部分)。於二零一六年、二零一七年及二零一八年六月三十日的結餘維持於類似水平，分別為131億港元、132億港元及133億港元。

發展中物業及持作銷售用途之物業持有作流動資產，並按成本及可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值乃物業估計售價減銷售所產生之成本。與去年末相比，發展中物業於二零一七年六月三十日錄得45.8%的增長，因國浩房地產於年內在新加坡、中國重慶及馬來西亞進行選擇性土地收購以維持物業發展項目之穩定供應，而年內進行出售之後，持作銷售用途之物業從二零一六年六月三十日的59億港元減少至二零一七年六月三十日的38億港元。於二零一八年六月三十日，發展中物業及持作銷售用途之物業合共由217億港元減少11.8%至191億港元，乃主要由於年內的銷售活動，但部分被添置重慶的土地收購及Beach Road地盤的住宅部分所抵銷。

根據計劃文件附錄二所載的估值報告，國浩集團管理層估計於二零一八年七月三十一日國浩集團應佔物業權益估值產生之估值盈餘約為3,233.8百萬港元，乃根據計劃文件附錄二所載於二零一八年七月三十一日國浩集團應佔物業權益估值計算，並就國浩集團管理層提供之(i)該等物業權益於二零一八年七月三十一日之賬面值；及(ii)相關潛在稅項負債作出調整。

吾等已就採用不同估值方法、基準及假設為國浩集團持有之不同物業進行估值之原因與獨立物業估值師會面及討論，並檢驗獨立物業估值師使用之估值工作表及可比較樣本。獨立物業估值師採納之估值法詳情載於估值報告。下表載列獨立物業估值師為國浩集團持有之不同物業進行估值時採用的估值方法概要。

表6：估值方法概要

獨立物業估值師	物業權益	估值方法
Crowe Horwath First Trust Appraisal Pte. Ltd.	國浩、GL及國浩房地產持有的位於中國、香港、馬來西亞、新加坡及越南的物業權益。目標物業主要為發展中物業、持作銷售用途之物業及投資物業。	<p>大部分物業權益以比較法進行估值，包括基於可比較物業的已變現價格或現時出價進行比較。選擇類似面積、特性及地點的可比較物業互相比較進行分析，並衡量每項物業各自的所有優點及缺點，以達致公平值比較。</p> <p>若干物業亦以直接資本化法進行估值，於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益彙集。</p> <p>在建物業權益採用剩餘法進行估值，涉及參考擬議發展項目的潛力以估計其資本值，方式為從估計竣工發展項目價值中扣除成本及發展商溢利。</p> <p>估值師認為若干租賃物業權益不具任何商業價值，主要由於其禁止轉讓或分租及／或缺乏大額的租值溢利。</p>

---

## 第七部分 – 新百利函件

---

獨立物業估值師	物業權益	估值方法
Christie + Co.	GLH Hotels 及 GLH Hotels Management (UK) Limited (GL 的全資附屬公司) 持有的位於英國的物業權益。所有目標物業均為酒店。	於進行物業權益估值時，估值師已採納收入資本化法與直接比較法進行核對。估值乃基於假設各物業均有適當設備、維修、保養及裝修的情況下，合理有效營運商預期可獲得的公平可維持營業額及經營溢利的估計。為確認根據收入資本法給予的市值，已對可比較酒店的銷售作分析及以對目標物業的所有優點及缺點作衡量。



獨立物業估值師	物業權益	估值方法
Gerald Eve LLP	Rank 及 Clermont Leisure (UK) Limited (GL 之全資附屬公司) 持有的位於英國的物業權益。目標物業主要為賭場及 bingo 博彩場。	於進行物業權益估值時，估值師已採納收入資本化法根據自估值日起之租金收入潛力之資本化按照資本值評估之適當投資收益率進行估值。估值師已參考可資比較物業之分析及其對現行投資者所需求或預期之詮釋，評估估值採納之租值及資本化比率。估值師已根據與物業權益相關之風險及回報及買家要求之回報率，應用租金收入／租值利潤租金溢利之適當資本化比率(倘屬租賃物業過租則為租金虧損)。估值師亦已反映潛在買家對首日收購及佔用物業(已按適當透過增資就其特定用途進行設計或改裝)之評估。就 Rank 多資產場所而言，鑒於所估物業權益之性質，包括 bingo 博彩場、賭場、電影院、夜總會、餐廳等(視情況而定)而部分乃分租予其他第三方佔用，估值師亦已考慮貼現現金流量估值法(倘適用)。

---

## 第七部分 – 新百利函件

---

獨立物業估值師	物業權益	估值方法
Cushman & Wakefield Spain Ltd.	Rank 持有的位於西班牙的物業權益。目標物業主要為 bingo 博彩場。	於進行物業權益估值時，估值師已採納收入資本化法根據自估值日起之現有及復歸租金收入潛力之資本化按照達致資本值之適當投資收益率進行估值。估值師已參考可資比較物業之市場交易分析及其對現行投資者所需求或預期之詮釋，評估估值採納之租值及資本化比率。估值師已根據與物業權益相關之風險及回報及買家要求之回報率，應用租金收入之適當資本化比率(倘屬租賃物業過租則為租金虧損)。
CBRE, Inc.	Molokai Properties Limited (GL 之全資附屬公司) 持有的位於夏威夷島嶼之莫洛凱島的物業權益。目標物業主要由空置土地組成。	大部分目標物業主要以銷售比較法作出估計，有關方法乃根據物業價值受市場類似物業一般所得價格規管的原則為基礎，並予以調整以補償可資比較物業及有關物業之間的差額。

獨立物業估值師

物業權益

估值方法

若干附有長期租約(超過一年)的目標物業的租賃費用權益使用收入資本化法進行估值。位於Maunaloa Village的若干實質建築的貢獻價值使用折舊重置成本分析進行估值。

獨立物業估值師主要採納直接比較法及收入資本化法作為估值方法，為國浩集團所持有之大部分物業進行估值，以及就Rank多資產場所採用貼現現金流估值法。彼等根據多個考慮因素(其中包括類似物業是否存在市場交易、物業性質(不論是否永久業權、短期或長期租賃物業、經營租賃等)、為類似物業進行估值之可接受方法及現行投資者所需求或預期)決定方法。

根據以上基準，吾等認為估值方法，以及獨立物業估值師為國浩集團物業進行估值所採用的基準及假設乃屬合理。

*(ii) 於聯營公司及合營企業的權益*

於聯營公司及合營企業之投資是計入國浩集團賬目之權益，有關權益按成本初始列賬，並就國浩集團應佔資產淨值之任何變動及其後之任何相關減值虧損作出調整。主要聯營公司為HLFG。

國浩集團於聯營公司及合營企業的權益從二零一六年六月三十日的79億港元增加19.8%至二零一七年六月三十日的95億港元，乃主要由於收購EcoWorld International Berhad(一間於馬來西亞證券交易所上市的物業發展商)的權益，使其成為合營企業。國浩集團於聯營公司及合營企業的權益進一步增加12.2%至二零一八年六月三十日的107億港元，乃主要由於應佔HLFG的溢利及年內馬來西亞元升值。

*(iii) 可供出售金融資產及交易金融資產*

於二零一八年六月三十日，自營投資佔國浩集團總資產約26.6%。可供出售金融資產在每個報告期結束日重新計量，而任何未變現收益或虧損於公平價值儲備中獨立累計。交易金融資產亦在每個報告期結束日重新計量，而所產生之任何收益或虧損於損益中確認。

國浩集團的可供出售金融資產(主要包括香港藍籌上市股票)較去年增長14.3%至二零一七年六月三十日的145億港元,並輕微減少2.6%至二零一八年六月三十日的141億港元。於二零一八年六月三十日的主要投資(佔國浩集團資產總值超過5%)為東亞銀行(入賬列作可供出售金融資產)。根據東亞銀行公佈的主要股東權益披露通知,國浩集團持有東亞銀行已發行股本總額約14.15%。

另一方面,國浩集團持有的交易金融資產大部分為國際大型企業權益性證券,較去年底下跌14.3%至二零一七年六月三十日的116億港元,但增加12.4%至二零一八年六月三十日的130億港元。變動乃由於相關回顧期間按市值計算的股價變動以及買賣自營投資。

### (iv) 無形資產及商譽

於二零一六年、二零一七年及二零一八年六月三十日,國浩的無形資產分別維持穩定於約79億港元、77億港元及77億港元,主要為其於Rank的賭場牌照及品牌名稱以及GL的巴斯海峽石油及燃氣特許權的權益,乃按成本減累積攤銷及減值虧損列賬。

國浩集團的商譽於二零一六年及二零一七年六月三十日維持於約11億港元。商譽於各財政年度完結日進行減值測試,於回顧期間並無識別減值。國浩集團於截至二零一八年六月三十日止年度的商譽增加32.8%至14億港元,乃由於Rank於二零一八年五月收購QSB Gaming Limited及其附屬公司的全部已發行股本,該等公司於西班牙博彩市場中經營領先的電子bingo業務。

### (v) 現金及短期資金

國浩集團的現金及短期資金從去年末的190億港元增加32.8%至二零一七年六月三十日的252億港元,乃主要由於經營活動產生現金淨額,並減少21.2%至二零一八年六月三十日的199億港元,乃主要由於添置發展中投資物業所用現金。

### (vi) 銀行貸款及其他借貸

於二零一八年六月三十日,銀行貸款及其他借貸總額約為377億港元,其中116億港元須於隨後十二個月內償還。國浩集團的借貸總額主要以新加坡元、美元、英鎊及馬來西亞元計算。於二零一八年六月三十日,借貸約82%按浮動利率計算,而餘下18%按固定利率計算。

## 第七部分 – 新百利函件

### (vii) 每股資產淨值及有形資產淨值

於二零一八年六月三十日，股東應佔之資產淨值(不包括非控制權益，「資產淨值」)及有形資產淨值(不包括非控制權益及無形資產及商譽，「有形資產淨值」)分別約655億港元及563億港元。

誠如上文「(i)物業」一段所述，國浩集團之土地及樓宇按成本減累計折舊及任何減值虧損後列賬，而投資物業則按公平值列賬。因此，土地及樓宇之賬面值可能有別於大部分現有估值。

下文載列股東應佔資產淨值及有形資產淨值之計算，並已按上文所討論及估值報告所載之基準，調整國浩集團於二零一八年七月三十一日應佔之物業權益估值產生之重估盈餘，以反映國浩集團物業權益之現值(「重估資產淨值」或「重估有形資產淨值」)。

表7：重估資產淨值及重估有形資產淨值

(未經審核)	股東應佔資 產淨值	股東應佔 有形資產淨值
於二零一八年六月三十日(百萬港元)	65,478.4	56,341.1
每股資產淨值／有形資產淨值(港元)	199.0	171.2
加：國浩於二零一八年七月三十一日 應佔之物業權益獨立物業估值產生 之重估盈餘(百萬港元) <sup>(1)</sup>	3,233.8	3,233.8
就現值作出調整後之重估數字 (百萬港元)	68,712.2	59,574.9
已發行股份數目	329,051,373	329,051,373
每股重估資產淨值／有形資產淨值 (港元)	208.8	181.1
每股重估資產淨值／有形資產淨值 (HLFG除外) <sup>(2)</sup> (港元)	181.9	154.2

#### 附註：

- 根據國浩集團於二零一八年七月三十一日應佔之物業權益獨立物業估值(誠如估值報告所載)，已就(i)該等物業權益於二零一八年七月三十一日之賬面值；及(ii)國浩集團管理層所提供之相關潛在稅項負債作出調整。
- 作說明用途，根據每股重估資產淨值／有形資產淨值扣除於二零一八年六月三十日的分派應佔每股資產淨值26.92港元計算。

按以上討論之基準，根據國浩於二零一八年六月三十日之未經審核綜合資產負債表，估值前每股資產淨值及有形資產淨值分別約為199.0港元及171.2港元。經調整土地及樓宇公平值後之每股重估資產淨值及重估有形資產淨值分別約為208.8港元及181.1港元。

### 意見

無形資產及商譽的價值較大，約為91億港元。國浩於二零一八年六月三十日的有形資產淨值為563億港元。無形資產及商譽主要與Rank有關，其經營產生盈利，而其他無形資產與收到的石油及燃氣特許權有關。因此，受相關資產的盈利能力所支持，於考慮國浩的資產價值時亦已計及無形資產及商譽。國浩於二零一八年六月三十日的資產淨值為655億港元。

持作銷售用途之物業、發展中物業及其他物業於財務報表中以成本與可變現淨值之間的較低者列賬。國浩集團持有的所有物業權益的最近期物業估值報告為更加近期的市值計量，乃載於計劃文件附錄二。

如上文表7所載，對國浩集團於二零一八年七月三十一日應估的物業權益進行獨立物業估值所產生的重估盈餘為3,233.8百萬港元或每股股份9.8港元，導致重估資產淨值為68,712.2百萬港元或每股股份208.8港元及重估有形資產淨值為每股股份181.1港元。如下文圖7所載，於回顧期間大部分時間，股份的成交價均較資產淨值大幅折讓介乎約40%至50%。吾等認為，此大幅折讓可能由於兩大因素所致：第一，資產／業務多元化(綜合企業折讓)及第二，國浩的大部分物業權益及其他資產(除自營投資外)乃通過於海外證券交易所獨立上市的附屬公司持有(控股公司折讓)。對於尋求精確接觸特定業務或分部的投資者而言，綜合企業架構並不具吸引力。在香港上市公司中，唯獨國浩集團結合了自營投資、物業、酒店、博彩、油氣及金融服務。儘管投資者關注所有該等分部，彼等亦不太可能精確選擇國浩投資組合中的比重或認為單一的優秀管理團隊可以同樣監督所有該等分部。此導致綜合企業折讓。此外，在國浩的情況中，吾等認為市場實施控股公司折讓。如上文所述，除自營投資外，國浩透過獨立上市的附屬公司經營業務。此減少國浩的控制權，因為該等附屬公司的董事會有受信責任獨立經營公司，且上市規則通常對該等公司與其母公司(國浩)之間的交易施加限制。此導致額外的控股公司折讓。



自二零一八年六月三十日(國浩集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)起及直至最後實際可行日期,除計劃文件附錄二所載的二零一八年七月三十一日國浩集團應佔物業權益的估值外,其後概無刊發有關國浩集團財務狀況的數據或資料。東亞銀行(國浩自營投資組合中最大的單項投資)的股價自二零一八年六月三十日起直至最後實際可行日期已下跌超過11%,按國浩於東亞銀行的股權計算,相當於國浩的每股資產淨值減少約4.1港元。由於國浩自營投資業務的投資組合主要包括上市股票證券,故國浩的資產淨值可能受按市值對投資組合進行公平估值的不利影響,且倘股市於不久將來面臨更多下行壓力,國浩的資產淨值可能會下跌。此外,國浩的財務狀況亦容易受到外幣波動影響,因國浩於二零一八年六月三十日的資產淨值中約45%乃屬於以馬來西亞元、英鎊、新加坡元及人民幣作為經營貨幣的公司,而該等貨幣兌美元(國浩的報表貨幣)的匯率均自二零一八年六月三十日起及直至最後實際可行日期下跌。倘美元因受多項因素(如預期加息及強勁經濟增長)支持而繼續維持強勢,可能導致國浩的資產淨值進一步下跌。

#### 4. 國浩集團業務的行業概覽及前景

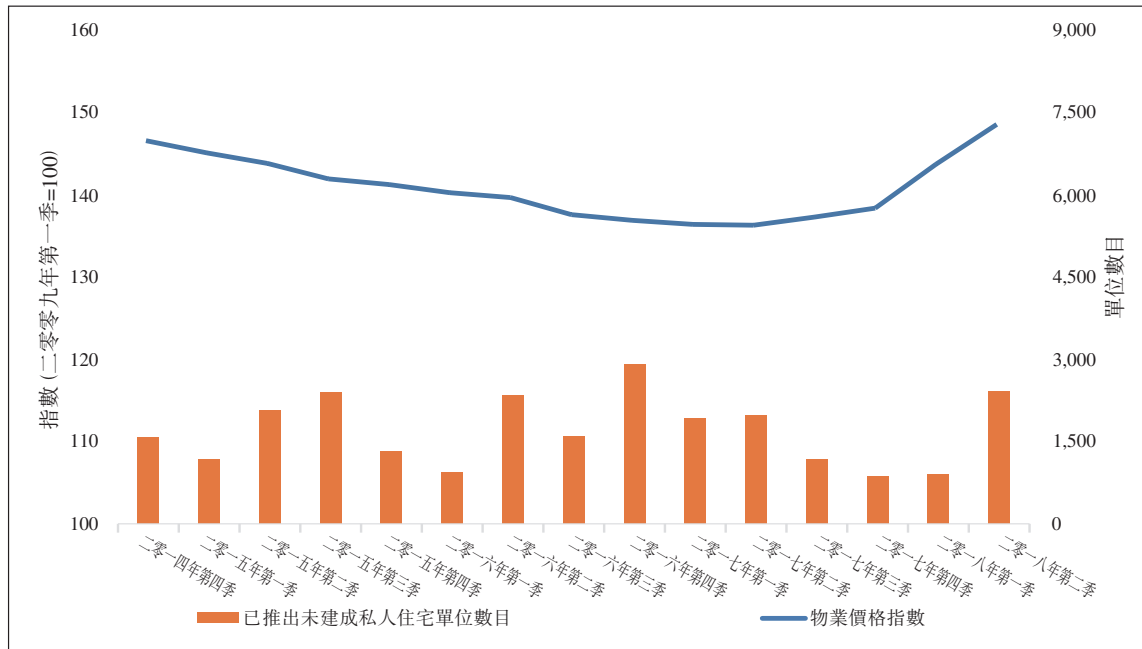
國浩集團有四個核心分部,包括自營投資、物業發展及投資、酒店及休閒業以及金融服務,其中,自營投資以及物業發展及投資對國浩集團資產總值貢獻最大,佔截至二零一八年六月三十日止年度合共約75%。吾等認為,物業開發及投資行業以及股市的前景將顯著影響國浩集團不久將來的貿易狀況。

##### *新加坡物業市場*

國浩集團物業開發及投資業務的主要市場是新加坡。於二零一零年代,新加坡推出了一系列冷卻物業市場的措施。由於國內生產總值於二零一二年至二零一七年間按2.4%至5.9%的速度增長(根據新加坡統計局刊發的二零一八新加坡統計年報),新加坡物業市場於過去幾年經歷了溫和的調整,直至二零一七年下半年。



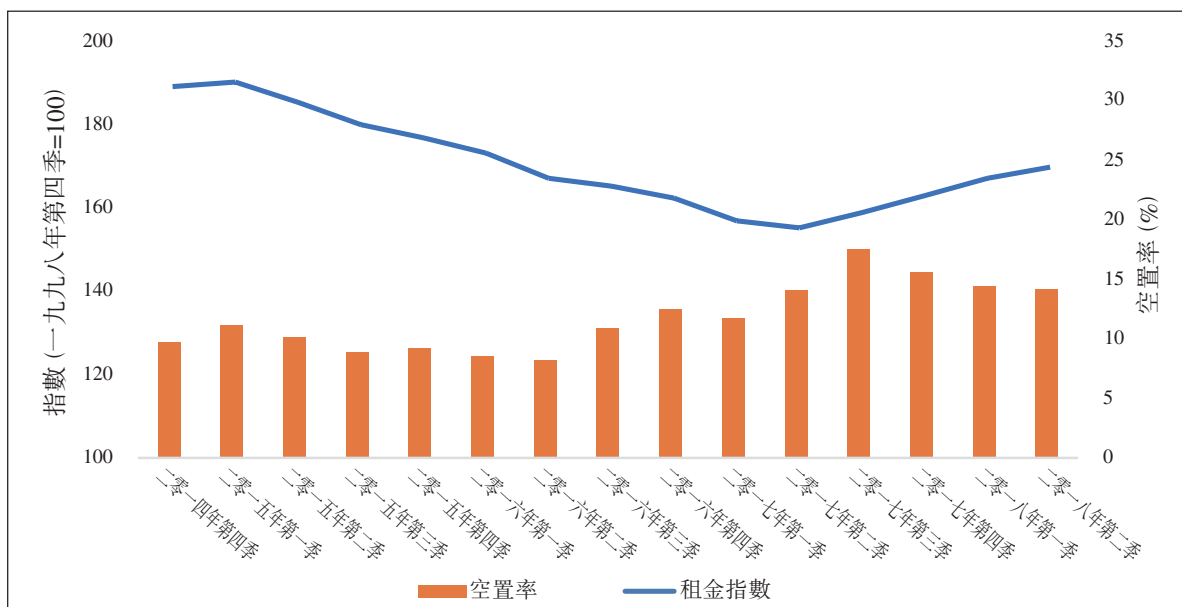
圖2：私人住宅物業的價格及供應



資料來源：新加坡市區重建局(「市區重建局」)

如上圖所示，住宅物業價格指數由二零一四年第四季至二零一七年第三季連續12個季度持續下降，複合季增長率為-0.6%，其後在二零一七年第三季至二零一八年第二季按複合季增長率2.7%上漲。已推出未建成的私人住宅單位的供應量在季度間波動，但於二零一四年第四季至二零一八年第二季期間，12個月間的供應量穩定在6,000個單位至8,000個單位之間。根據發展商向市建局報告的預期完工日期，二零一八年下半年、二零一九年、二零二零年及二零二一年將分別建成7,130個單位、9,510個單位、3,707個單位及10,532個單位。

圖3：辦公室物業的租金指數及空置率(附註)

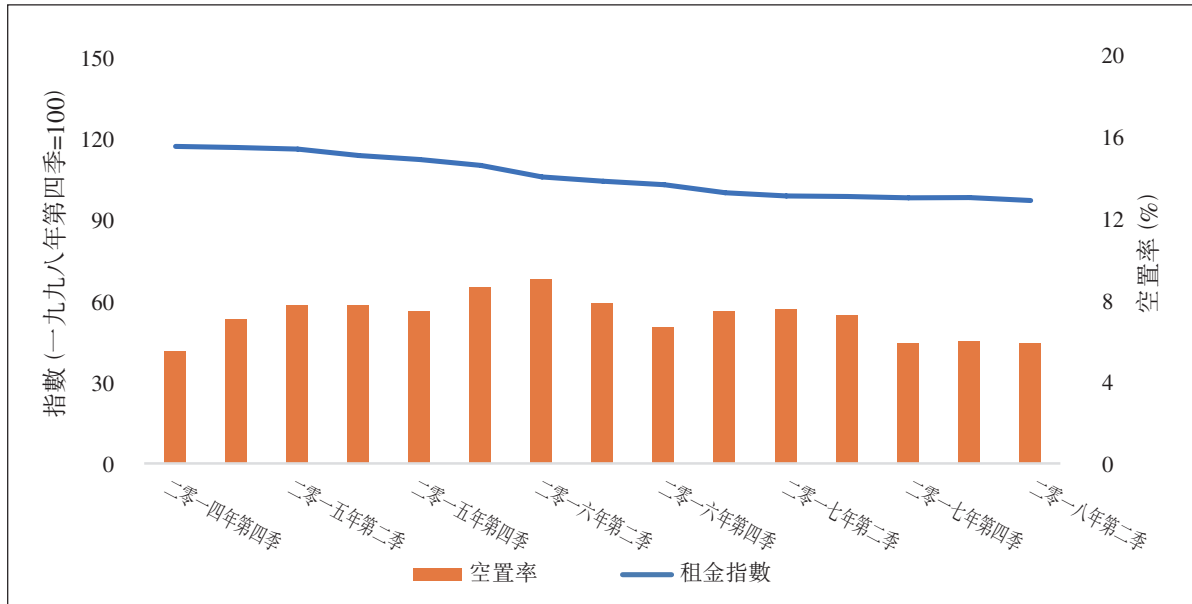


資料來源：市區重建局

附註：根據市區重建局，該等物業位於市中心的核心商業區及烏節規劃區，相對現代化或經近期翻新，要求較高租金，且整層樓面面積及總樓面面積較大。

如上圖所示，辦公室租金指數於二零一四年第四季至二零一七年第二季按複合季增長率-2.0%逐步由189.8降至155.6，然後於二零一八年第二季按複合季增長率2.3%回升至170.3。辦公室空置率於二零一二年第四季至二零一七年第一季在8.3%及12.6%之間波動，其後截至及包括二零一八年第二季的五個季度均超過14%，並於二零一七年第三季升至17.7%的高位。根據市區重建局，於未來三年半，預期二零一八年下半年的辦公空間未來供應量為11.7萬平方米，二零一九年為5.1萬平方米，二零二零年為19.7萬平方米及二零二一年為11.3萬平方米。

圖4：零售物業的租金指數及空置率(附註)



資料來源：市區重建局

附註：根據市區重建局，該等物業位於新加坡中區的烏節規劃區。

如上圖所示，零售租金指數由二零一四年第四季的118.4溫和下降至二零一八年第二季的98.2。零售空置率呈現穩定趨勢，最近三個季度的空置率穩定在6%左右。根據市建局，預計未來三年半零售物業的未來供應量將由二零一八年下半年的221,000平方米逐漸減少至二零二一年的54,000平方米。

基於上述情況，新加坡物業市場的歷史價格／租金及市場供應於二零一七年第三季前與香港及中國等其他亞太地區物業市場相比相對穩定，且未來幾年的未來供應亦見適中。鑒於二零一七年第三季物業價格上漲，新加坡政府最近採取了降溫措施(例如增加額外買家印花稅稅率以及收緊購買住宅物業的貸款與估值上限)，以避免住宅物業市場過熱。

### 股市

國浩集團的投資業務包括股票及直接投資以及財資運作。截至二零一八年六月三十日，國浩集團的總投資額為3,454百萬美元。投資組合包括總共超過40種證券。於二零一八年六月三十日，佔國浩集團資產總值5%以上的主要投資為東亞銀行。其投資組合(不包括東亞銀行)涵蓋全球所有行業，重點關注金融服務業。於二零一八年六月三十日，約有50.2%的投資組合已在中國及香港投資。

從全球市場的角度來看，隨著中美貿易戰加劇，成熟的股市自二零一七年底以來一直反覆不穩。美國股市受到將業務焦點放在當地的公司的盈利增長支持，其相對不受貿易戰的影響。歐洲及日本的經濟增長放緩，該等地區的公司業績不佳。中美貿易戰及中國大陸的去槓桿化削弱了中國及香港股市。上海及深圳證券交易所A股指數於二零一八年上半年分別大幅下跌13.9%及15.4%，並於二零一八年第三季繼續下跌。恆生指數於二零一八年上半年下跌3.2%，於二零一八年第三季亦仍然波動。展望未來，股票市場(尤其是中國及香港)的前景仍然不明朗，此取決於中美貿易談判及全年的公司業績。

### 意見

於二零一零年代，新加坡向物業市場推出了一系列降溫措施，並取得成功。然而，新加坡的物業價格由二零一七年下半年開始有所上漲，而二零一七年推出的未建成私人住宅單位數目為6,020個，較去年下降23.6%。估計於二零一九年至二零二一年私人住宅單位的未來供應量平均為每年7,916個單位。於二零一八年七月，引入了新的措施，包括更高的買家印花稅率以及更嚴格的買家貸款與估值上限，以抑制物業價格。鑒於二零一零年代的過往降溫措施實施後的歷史物業價格走勢以及二零一八年七月新引入的措施，預計新加坡的物業價格將於短至中期內承受壓力。

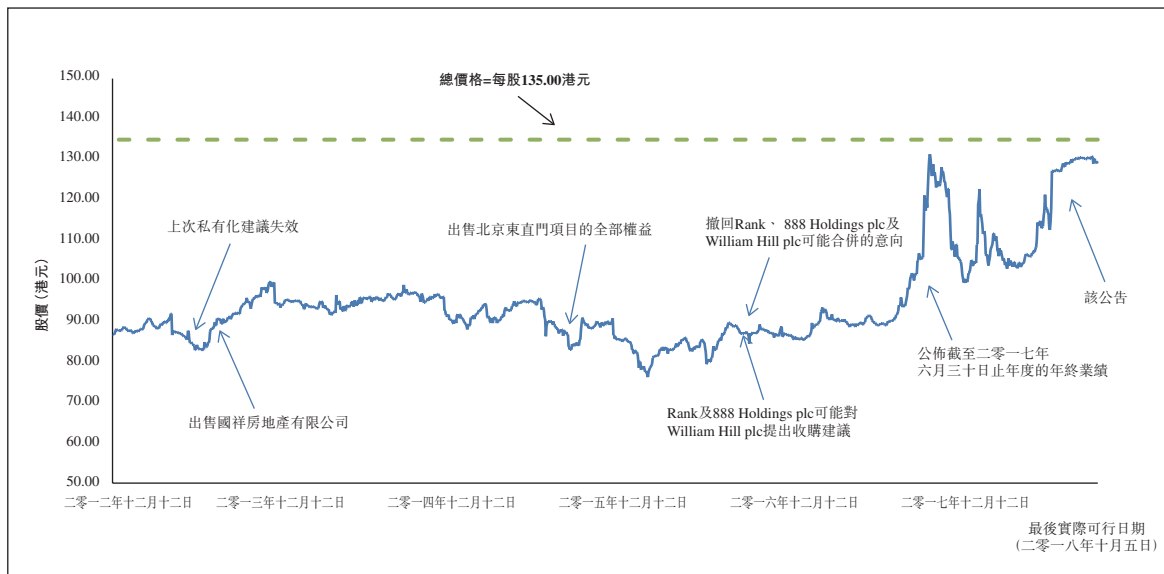
由於按市場計值的公平估值對投資組合不利，國浩的自營投資業務分部除稅前分部溢利從截至二零一七年六月三十日年度的3,781.3百萬港元顯著減少至截至二零一八年六月三十日年度的172.3百萬港元。約半數投資組合(不包括東亞銀行)投資於中國及香港。上海及深圳股市於二零一八年上半年大幅下跌，並於二零一八年第三季繼續下跌。自二零一八年初以來，香港股市亦一直反覆不穩。鑒於美國與中國之間持續的貿易緊張局勢以及政府去槓桿化導致中國經濟增長勢頭放緩，吾等與董事的看法一致，其自營投資業績仍將反覆不穩。

5. 股份市價之分析

(a) 過往價格表現與總價格每股計劃股份135港元的比較

於二零一二年十二月十二日，要約人與國浩公佈以每股88港元的自願無條件現金要約方式進行私有化的建議。於二零一三年四月二十三日，彼等進一步公佈同時提出每股88港元的自願無條件現金要約及每股100港元的自願有條件現金要約，而後者須待私有化條件獲達成後方可作實。私有化建議於二零一三年五月失效。吾等認為，自上次私有化建議首次公佈之日(即二零一二年十二月十二日)起的股價表現對股東就考慮本次建議而言屬有用及相關。以下載列自二零一二年十二月十二日(即上次私有化建議的首次公佈日期)起直至及包括最後實際可行日期(「回顧期間」)的股份收市價概要：

圖5：股價走勢圖



於回顧期間，股份之收市價在每股76.2港元至每股131.3港元之間。上次私有化建議於二零一三年五月失效後，股份直至二零一七年八月三十日的收市價均低於100港元(即上次要約價(基於私有化條件將獲達成))。股份在回顧期間大部分時間的收市價介乎每股80港元至100港元，其後於二零一七年八月飆升至超過100港元，並於二零一七年十月升至收市價每股131.3港元的高位，其後於二零一七年底回落至100港元水平。此後，股份於二零一八上半年的股價在大部分時間於每股100港元至120港元的收市價範圍內，並於二零一八年六月二十九日(即最後交易日)收報每股118港元。

國浩於回顧期間公佈兩項須予公佈的交易，即於二零一三年八月出售國祥房地產有限公司及於二零一五年八月出售北京東直門項目的全部權益。出售國祥房地產有限公司的公告於上市私有化建議於二零一三年五月失效幾個月後作出，其後股價於二零一三年底升至100港元水平，且其後大部分時間保持於90港元至100港元。股價於二零一五年八月公佈出售北京東直門項目前呈下跌趨勢，並最終於二零一六年二月十二日跌至76.2港元的低位。股價其後逐漸回升至90港元水平，直至國浩於二零一六年七月二十五日公佈Rank及888 Holdings plc可能對William Hill plc提出收購建議以建議合併三間倫敦上市公司以打造英國最大的多渠道博彩營運商。於二零一六年八月十九日刊發的有關建議因William Hill plc董事會不接納建議而遭撤回的公告並無對股價造成重大影響，股價於二零一六年餘下的大部分時間內維持於85港元至90港元之間，且於二零一七年上半年維持於接近90港元。

截至二零一七年六月三十日止年度的年終業績公告於二零一七年八月二十九日刊發，國浩集團公佈的股東應佔年內淨溢利為61億港元，而去年為31億港元，乃主要由於自營投資分部的表現提升以及投資物業的估值盈餘增加。如上文所載，股份於業績公告後一天的每股收市價超過100港元，且最終於二零一七年十月達到收市價每股131.3港元的高位，其後於二零一七年底回落至100港元水平。吾等已與國浩集團管理層討論該變動，且彼等並不知悉除業績公告外造成有關股價波動的其他原因。

如下文圖3所示，股價緊貼恒生指數走勢，於二零一八年一月二十四日升至收市價122.7港元，其後於二零一八年二月十二日回落至收市價103.8港元，其後一個月收市價主要介乎105港元至110港元之間。股價於該公告刊發前呈現升勢，並於二零一八年六月二十九日(即最後交易日)收報每股118港元。

股價於二零一八年七月三日(即刊發該公告後的首個交易日)飆升至127.2港元。股價逐漸小幅上升並於二零一八年八月二十四日收報130港元。國浩於二零一八年九月三日公佈其年終業績，翌日股價收報130.5港元。於最後實際可行日期，股份收市價為129港元。

## 第七部分 – 新百利函件

綜上，總價格每股計劃股份135港元與股份最近收市價的比較如下：

表8：股價比較

	總價格135港元		名義計劃代價 103.00港元 <sup>(1)</sup>	
	股份成交量 加權平均 收市價 (VWAP價格)	溢價	經調整股份 VWAP價格 <sup>(2)</sup>	溢價
最後交易日期	<b>118.00 港元</b>	<b>14.4%</b>	86.00 港元	19.8%
7日	<b>115.49 港元</b>	<b>16.9%</b>	83.49 港元	23.4%
30日	<b>114.66 港元</b>	<b>17.7%</b>	82.66 港元	24.6%
60日	<b>109.99 港元</b>	<b>22.7%</b>	77.99 港元	32.1%
90日	<b>108.88 港元</b>	<b>24.0%</b>	76.88 港元	34.0%
180日	<b>114.52 港元</b>	<b>17.9%</b>	82.52 港元	24.8%
最後實際可行日期	<b>129.00 港元</b>	<b>4.7%</b>	97.00 港元	6.2%

附註：

1. 名義計劃代價與股份的經調整VWAP價格僅供說明用途。

名義計劃代價103.00港元(「名義計劃代價」)乃根據總價格每股計劃股份135港元扣除名義現金方案金額每股計劃股份32.00港元(「名義現金方案金額」)，即0.8847乘以每股HLFG股份的名義VWAP價格36.17港元(根據截至最後實際可行日期止最近14個馬來西亞交易日及於最後實際可行日期上午九時正的分派匯率計算)計算。

2. 經調整股份VWAP價格乃根據相應股份的VWAP價格扣除名義現金方案金額每股計劃股份32.00港元計算。

總價格每股135.00港元較最後交易日的股價及該公告刊發前7、30、60、90及180個交易日的股份VWAP價格溢價約14%至24%。吾等認為該公告刊發後的股價主要受建議及計劃的條款影響。



(b) 股份之交易流通量

下表載列股份之每月總成交量及自二零一七年起至最後實際可行日期止該每月總成交量佔國浩已發行股本總額及公眾持股量之百分比：

表9：股份之交易流通量

	股份每月 總成交量	股份每月 總成交量 佔已發行股份 總額之百分比 (附註1)	股份每月 總成交量 佔公眾持股量 之百分比 (附註2)
<b>二零一七年</b>			
一月	325,237	0.10%	0.39%
二月	419,800	0.13%	0.51%
三月	241,720	0.07%	0.29%
四月	211,448	0.06%	0.26%
五月	275,566	0.08%	0.33%
六月	524,460	0.16%	0.63%
七月	388,765	0.12%	0.47%
八月	951,100	0.29%	1.15%
九月	2,200,849	0.67%	2.66%
十月	2,172,079	0.66%	2.62%
十一月	1,081,854	0.33%	1.31%
十二月	761,876	0.23%	0.92%
<b>二零一八年</b>			
一月	1,216,173	0.37%	1.47%
二月	319,584	0.10%	0.39%
三月	676,471	0.21%	0.82%
四月	609,999	0.19%	0.74%
五月	552,095	0.17%	0.67%
六月	781,325	0.24%	0.94%
七月	2,261,028	0.69%	2.73%
八月	1,387,470	0.42%	1.68%
九月	706,256	0.21%	0.85%
由二零一八年十月一日 至最後實際可行日期	292,852	0.09%	0.35%

資料來源：彭博及聯交所網站

附註：

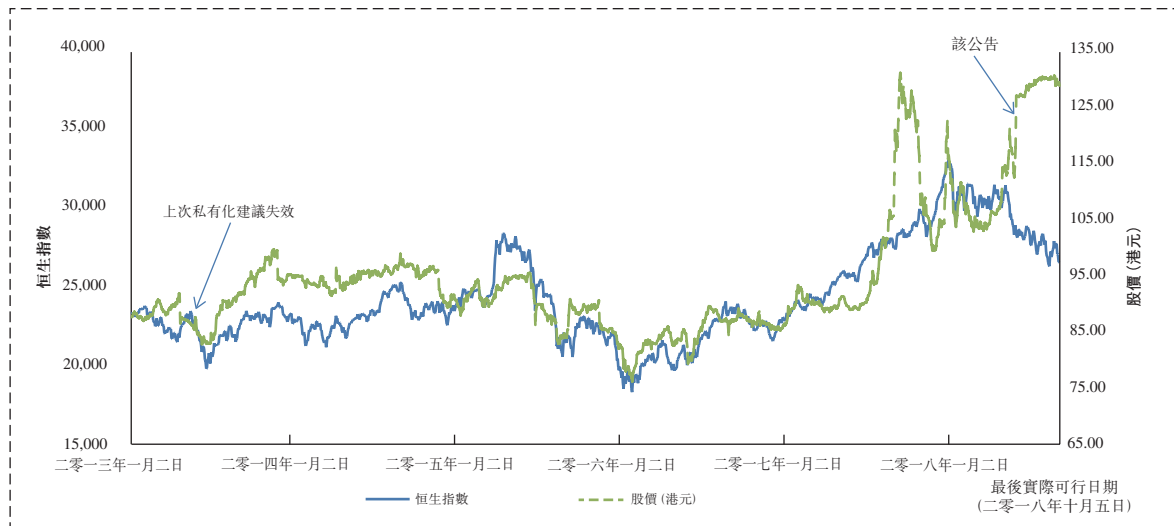
1. 按股份每月總成交量除以最後實際可行日期國浩已發行股本總額計算。
2. 按股份每月總成交量除以於最後實際可行日期公眾持股量之股份總數 82,806,539 股計算。

根據上表，除於二零一七年八月二十九日刊發截至二零一七六月三十日止年度的年終業績公告後於二零一七年九月及十月以及刊發該公告後於二零一八年七月及八月的交易量飆升外，吾等認為期內股份的交易流通量普遍偏低。接近72%的股份由要約人持有，而據承諾股東及 First Eagle Investment Management, LLC 所呈報，彼等分別自二零一三年及二零一一年起持有約9%及7%股份的權益，因而可能限制股份於公開市場的流通量。如於市場上出售有意義數量的股份，可能對股價造成不利影響，因此建議有助計劃股東按固定價格有序離開市場。

**(c) 股份與恒生指數走勢之比較**

以下載列於回顧期間股份收市價與恒生指數之走勢：

**圖6：股份及恒生指數之走勢**



如上圖所示，股價於二零一三年至二零一七年的走勢緊貼恒生指數。股價於二零一七年九月及十月以及刊發該公告前一個月跑贏大市，國浩管理層並不清楚原因。如上文第3節所討論，恒生指數與股價之間的普遍緊密相關性可能是因為國浩公佈之盈利能力明顯受到其自營投資業務所影響，乃主要投資於上市證券，加上由於多項其他業務均透過上市附屬公司(儘管並非於香港上市)持有。

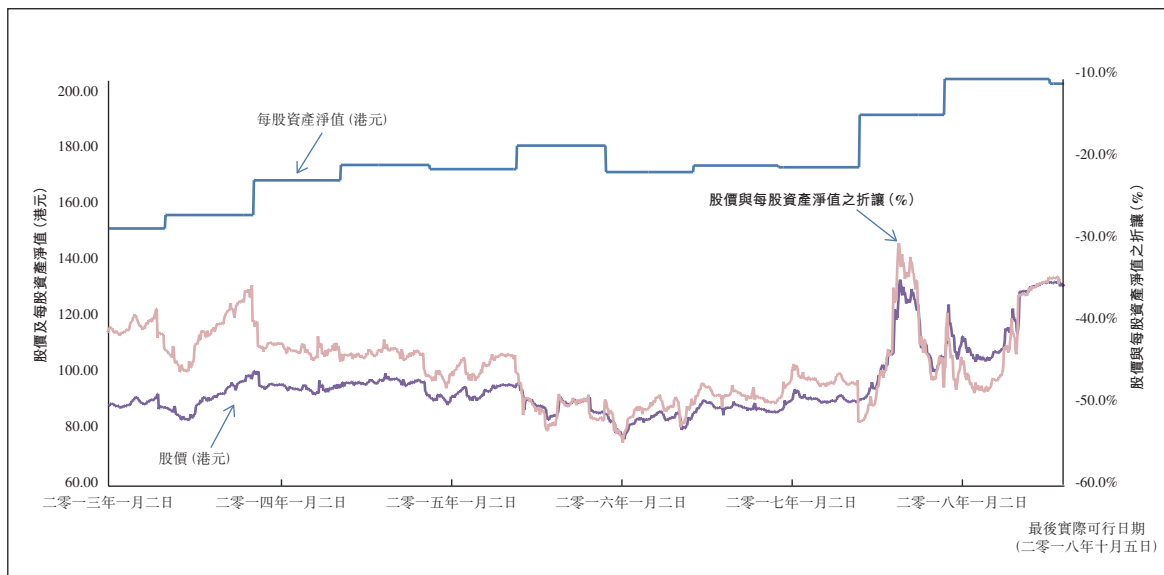
## 第七部分 – 新百利函件

如上圖所示，國浩的股價於上次私有化要約後於二零一三年至二零一四年在一定程度上跑贏恒生指數。其後，股價於二零一五年至二零一七年期間的走勢緊貼恒生指數，惟股價於二零一七年九月及十月偏離恒生指數走勢除外。於二零一七年八月公佈截至二零一七年六月三十日止年度的股東應佔淨溢利為61億港元，較去年的31億港元增加98%。二零一八年的股價表現與恒生指數的走勢一致，直至刊發該公告前一個月，股價開始跑贏恒生指數。

吾等認為，最近跑贏大市的表現乃由於刊發該公告。恒生指數於二零一八年上半年下跌約3.2%，且於二零一八年下半年繼續波動，因投資者情緒受美國與中國之間的貿易摩擦以及對新興市場缺乏信心所影響。中國的去槓桿措施使境內及對外投資的限制進一步收緊，可能會阻礙全球經濟增長。因此，股市在不久將來可能會繼續波動並面臨更多下行壓力。

### (d) 於5年期內股價對資產淨值之折讓

圖7：每股資產淨值及股價對每股資產淨值之折讓走勢



國浩透過於結算年度／期間結束後2至3個月每年兩次刊發中期及末期業績公佈，就其每股資產淨值作出報告。於回顧期間，吾等注意到，股價之變動並未與每股資產淨值之變動密切配合，每股資產淨值普遍呈上升趨勢，如上圖所示。吾等認為，股價之變動與恒生指數之關係(如圖六所示)較與每股淨資產值之關係更為密切相關。

於回顧期間(截至最後交易日)，股份按每股資產淨值折讓介乎約30.2%至54.8%(平均約45.6%)買賣。如上圖所示，除股價於二零一七年九月及十月飆升之短暫期間(於二零一七年八月二十九日公佈截至二零一七年六月三十日止年度之最終業績後)外，於回顧期間(截至最後交易日)，股份於1,362個交易日中之1,249個交易日按40%以上之大幅折讓進行買賣。於此期間，在接近200個交易日內，每股淨資產值之折讓達到50%以上。

近期每股淨資產值折讓下降至40%以下，主要是由於該公佈導致股價近期表現較股市為佳。

### 意見

每股**135.00**港元之總價格相當於最後交易日之股價以及該公告前**7、30、60、90及180**個交易日之平均**VWAP**價格溢價約**14-24%**。於該公告前五年期內，於截至二零一七年六月三十日止年度之業績公佈後第二日上升至每股100港元前，股份於二零一三年至二零一七年通常於每股80-100港元之間收市，並於二零一七年十月達到收市價每股131.3港元之高位。其後，股份於該公告前於二零一八年上半年的收市價主要介乎每股100港元至每股120港元之間。於回顧期間，股價並無超過總價格每股**135.00**港元。

吾等認為，因股份於該公告前年度並無活躍買賣，以固定現金價格出售股份的機會具有潛在價值(視乎現行市價而定)。

如上圖7所載，於回顧期間大部分時間，股份按資產淨值之大幅折讓買賣，介乎約40%至50%。吾等注意到，股價之變動並未與每股資產淨值之變動密切配合，每股資產淨值於回顧期間普遍呈上升趨勢。吾等認為，股價之變動與恆生指數變動之關係較為密切相關，如上圖6所載。這可能是因為(i)國浩之重大自營投資業務(佔於二零一八年六月三十日總資產之**26.6%**)；及(ii)其他主要業務均由上市附屬公司持有，儘管該等附屬公司並非於香港上市。股份近期表現較股市為佳，吾等認為歸因於該公告。在最近股市波動的背景之下，股東應注意，倘建議及計劃失效，目前的股價可能無法持續。在此情況下，假設股價在並無建議提案的情況下將恢復與恆生指數的相關性，股價將回落至約**100**港元水平，如上圖6所示。

6. 根據上市實體市價計算國浩集團估值之說明

由於國浩之上市資產佔大部分及吾等從上述股價表現與恒生指數之相關性觀察到，吾等已根據於二零一八年六月三十日(i)其上市附屬公司及聯營公司以及東亞銀行之股份市值；及(ii)國浩其他資產／負債(不包括國浩與上述上市附屬公司／聯營公司及東亞銀行相關之所有資產及負債)之賬面值計算國浩集團之估值。吾等已與國浩管理層討論國浩集團之最新財務狀況，並已得出結論，即自二零一八年六月三十日以來其他資產／負債(惟國浩房地產、GL、Rank及HLFG及國浩持有之東亞銀行股份除外)之價值並無重大變動。

表10：市價相關價值之計算

	於二零一八年 六月三十日 (百萬港元)	於最後實際 可行日期 <sup>(1)</sup> (百萬港元)
附屬公司及聯營公司股份市值		
– 國浩房地產	9,024	8,251
– GL	4,178	3,949
– Rank	4,021	3,618
– HLFG	10,184	10,568
國浩持有之東亞銀行股份市值	12,455	11,495
國浩其他資產及負債(不包括國浩與上述上市附屬公司／聯營公司以及國浩持有之東亞銀行股份相關之所有資產及負債)之賬面值	20,929 <sup>(2)</sup>	20,929 <sup>(2)</sup>
市價相關價值(定義見下文)	60,791	58,810
每股(港元)	184.7	178.7
計劃項下總價格(港元)	135.0	135.0
每股市價相關價值折讓	26.9%	24.5%
市場相關價值(HLFG除外)	50,607	48,242
每股(港元)	153.8	146.6
名義計劃代價(港元) <sup>(3)</sup>	103	103
每股市價相關價值(HLFG除外)折讓 <sup>(3)</sup>	33.0%	29.7%

附註：

- (1) 根據(i)於截至及包括最後實際可行日期前連續30個交易日在相關證券交易所所報之各平均收市價計算之市值及(ii)於最後實際可行日期兌港元的相應匯率。
- (2) 其他資產及負債之賬面值為於二零一八年六月三十日(摘錄自國浩截至二零一八年六月三十日止年度之年報)，並就國浩管理層所提供之國浩於二零一八年六月三十日直接持有之物業估值作出調整。
- (3) 名義計劃代價與每股市場相關價值(HLFG除外)之比較僅供說明用途。

根據於二零一八年六月三十日上市附屬公司及聯營公司以及東亞銀行之股份市值和並非由其上市附屬公司／聯營公司持有之其他資產及負債(不包括國浩持有之股份)之賬面值，國浩於二零一八年六月三十日及於最後實際可行日期之總市值(「市價相關價值」)分別約為608億港元及588億港元，分別相當於每股約184.7港元及178.7港元。

### 意見

鑑於計劃及分派互為彼此條件，因此分派構成建議的一部分，倘若建議成為無條件，則計劃股東將不僅收取計劃代價，亦可收取現金方案金額及／或以股代息方案股份(視乎該計劃股東的選擇)。因此，總價格(吾等認為更加適當)已用於其後下文及以下章節作分析所用。

國浩擁有分層投資控股結構，其大部分業務活動由若干上市附屬公司及聯營公司進行。如表10所示，國浩房地產、GL、Rank、HLFG及東亞銀行之股份市值佔市價相關價值約三分之二，而餘下三分之一有50%以上為自營投資業務(東亞銀行除外)。因此，國浩集團80%以上之相關資產均為上市股份，可輕易參考市價，與公開股市趨勢及波動性高度相關。鑒於股價與恆生指數密切相關，如圖6所示，吾等認為，國浩之公平價值可有效地與市價相關價值進行比較，有關價值為該等相關上市實體之總市值。股價因素反映在市價相關價值中，但並未於重估資產淨值中反映，該資產淨值基於二零一八年六月三十日的賬面價值，並以估值報告中所載的最新獨立物業估值作為補充。吾等認為，上述每股市價相關價值178.7港元至184.7港元為國浩集團市場估值之有用適當指標。建議項下之總價值為每股市價相關價值折讓約25至27%。

此外，如上文所述，東亞銀行(國浩自營投資組合之最大單一投資)之股價自二零一八年六月三十日以來直至最後實際可行日期已下跌超過11%，相當於國浩每股資產淨值(基於國浩於東亞銀行之股權)減少約4.1港元。由於股市繼續波動，國浩之資產淨值亦可能受國浩自營投資業務投資組合按市值計價之不利公平估值所影響。此外，國浩之財務狀況亦受外匯風險所影響，由於國浩於二零一八年六月三十日之資產淨值約45%乃來自經營貨幣為馬來西亞元、英鎊、新加坡元及人民幣之公司，該等貨幣自二零一八年六月三十日起兌對國浩之報表貨幣美元匯率全部走跌。

### 7. 私有化先例公司

吾等已將建議與香港其他私有化建議進行比較。由於上文第3(a)節所述國浩集團溢利之波動，以及國浩集團於二零一八年六月三十日之總資產接近半數乃物業發展及投資業務，香港上市資產支持業務(通常採用淨資產折讓進行估值)已被選為組成私有化先例公司(定義見下文)之基準。吾等已識別過去10年(由二零零九年至最後實際可行日期)涉及香港上市資產支持業務(「私有化先例公司」)之所有成功私有化建議(「成功私有化先例公司」)及失敗的私有化建議(「失敗私有化先例公司」)，其被認為屬公平及具代表性的例子。吾等已對私有化先例公司進行定價之現行市價之溢價與進行私有化先例公司之每股綜合經調整資產淨值之折讓水平進行比較。結果載列如下。



## 第七部分 – 新百利函件

**表 11：私有化先例公司**

初步公佈日期	公司名稱	收購/註銷 價相當於每 股綜合經調 整資產淨值 之折讓	主要業務活動	收購/註銷價相當於於私有化建議前 加權平均股價之溢價			
				10個 交易日	30個 交易日	90個 交易日	180個 交易日
成功私有化先例公司 <sup>(1)(2)</sup>							
二零一六年三月三十日	大連萬達商業地產 股份有限公司 (股份代號：3699)	(10.8%)	物業租賃及管理、物業發展及銷售以及豪華酒店發展及經營	39.3%	48.7%	31.1%	12.8%
二零一六年一月六日	新世界中國地產有限公司(股份代號：917)	(29.4%)	發展待售物業項目、發展及管理作租賃用途之投資物業以及度假村及酒店項目運營	30.0%	41.6%	51.5%	54.8%
二零一一年一月二十日	復地(集團)有限公司 (股份代號：2337)	(26.2%)	在中國從事開發及銷售優質商用及住宅物業	25.0%	32.1%	40.6%	47.7%
	最低折讓	(10.8%)	最高	39.3%	48.7%	51.5%	54.8%
	最高折讓	(29.4%)	最低	25.0%	32.1%	31.1%	12.8%
	平均	(22.1%)	平均	31.4%	40.8%	41.1%	38.4%
失敗私有化先例公司 <sup>(3)(4)(5)</sup>							
二零一二年十二月十二日	國浩 <sup>(6)</sup>	(40.1%)	物業投資、發展及管理住宅、商業及商業園項目	42.4%	42.6%	46.4%	53.8%
二零一二年五月八日	星獅地產(中國)有限公司(股份代號：535)	(46.7%)	物業投資、發展及管理住宅、商業及商業園項目	53.9%	55.6%	62.8%	65.7%
	最高	(40.1%)		53.9%	55.6%	62.8%	65.7%
	最低	(46.7%)		42.4%	42.6%	46.4%	53.8%
	平均	(43.4%)		48.2%	49.1%	54.6%	59.8%
總價格	每股 135.00 港元	(35.3%) <sup>(7)</sup> (24.5%) <sup>(8)</sup>		15.3%	17.7%	24.0%	17.9%

資料來源：彭博及相關公司於聯交所網站之存檔

附註：

- (1) 於二零一七年三月初步公佈之高銀地產控股有限公司(股份代號：283)的建議私有化已被排除在成功私有化先例公司名單之外，因為其要約價較綜合經調整資產淨值溢價28.6%而被視作離群值，而其他成功私有化先例公司之要約／註銷價均較彼等各自之綜合經調整資產淨值有所折讓。
- (2) 於二零一零年四月初步公佈之會德豐地產有限公司(股份代號：49)的建議私有化已被排除在成功私有化先例公司名單之外，因為其要約價較現行市價溢價150.5-157.0%而被視作發展集團，遠高於其他成功私有化先例公司。
- (3) 於二零一七年七月初步公佈之新城發展控股有限公司(股份代號：1030)的建議私有化已被排除在失敗私有化先例公司名單之外，因為其註銷價較綜合經調整資產淨值溢價17.0%而被視作離群值，而其他失敗私有化先例公司之要約／註銷價均較彼等各自之綜合經調整資產淨值有所折讓。
- (4) 於二零一四年三月初步公佈之新世界中國地產有限公司(股份代號：917)的建議私有化已被排除在失敗私有化先例公司名單之外，因為99.8%的獨立股東於法院會議中投票贊成計劃，但其最終僅由於「人數」測試而失敗，其中計劃實際上由僅佔全體獨立股東所持股份少於0.2%的獨立股東投票否決，故被視作離群值。
- (5) 於二零一三年十一月初步公佈之恒盛地產控股有限公司(股份代號：845)的建議私有化已被排除在失敗私有化先例公司名單之外，因為96.9%的獨立股東於法院會議中投票贊成計劃，但其最終僅由於「人數」測試而失敗，其中計劃實際上由僅佔全體獨立股東所持股份少於2%的獨立股東投票否決，故被視作離群值。
- (6) 較現行市價的溢價及較綜合經調整資產淨值的折讓乃按經提高收購價100港元(基於私有化條件將獲達成)計算。
- (7) 如上文第3節所討論，乃根據每股重估資產淨值208.8港元計算。
- (8) 如上文第6節所討論，乃根據於最後實際可行日期之每股市價相關價值178.7港元計算。

### (i) 現行股價之溢價

如表11所載，吾等主要到有5間私有化先例公司。三間成功私有化先例公司於10日、30日、90日及180日平均股價之加權平均溢價分別介乎25.0%至39.3%、32.1%至48.7%、31.1%至51.5%及12.8%至54.8%，平均值分別為31.4%、40.8%、41.1%及38.4%。兩間失敗私有化先例公司於10日、30日、90日及180日加權平均股價之平均溢價分別介乎42.4%至53.9%、42.6%至55.6%、46.4%至62.8%及53.8%至65.7%，平均值分別為48.2%、49.1%、54.6%及59.8%。

總價值於10日、30日及90日平均VWAP提供之溢價15.3%、17.7%及24.0%均低於私有化先例公司各自之平均值，而總價值於180日平均VWAP提供之溢價17.9%乃處於該範圍之內，但低於成功私有化先例公司的平均值。然而，如圖6所示，上文所列VWAP乃於股價與恆生指數存在緊密相關性已經破裂之期間計算。同樣如上文所述，失敗私有化先例公司的平均溢價一般高於成功私有化先例公司的平均溢價，或反映出相對市價的溢價有時未必屬股東考慮私有化建議的好處時的決定性因素。因此，吾等認為解讀該等結果時需要謹慎，如下文進一步討論。

### (ii) 每股重估資產淨值之折讓及每股市價相關價值

於三間成功私有化先例公司其各自的收購價代表之每股綜合經調整資產淨值之折讓介乎10.8%至29.4%，平均折讓為22.1%。失敗私有化先例公司的要約／註銷價較綜合經調整資產淨值折讓介乎40.1%至46.7%，平均折讓43.4%。

建議項下總價格相當於每股重估資產淨值之折讓35.3%（較成功私有化先例公司之下限（即29.4%）高出5.9個百分點及較失敗私有化先例公司之最低折讓（即40.1%）低4.8個百分點）及每股市價相關價值之折讓24.5%（處於成功私有化先例公司之範圍內及較失敗私有化先例公司之最低折讓（即40.1%）低15.6個百分點）。

### 意見

計劃股東務應注意，吾等能找到最接近之私有化先例公司為主要從事資產支持業務。在此基礎上，吾等能夠識別上文所載於過去10年作出私有化建議之資產相關公司，有關公司恰好均為房地產公司。值得注意的是，上述公司與國浩集團之不同之處在於，例如，業務活動組合、公司架構、規模以及資產和業務之地理分佈等方面。

為何建議之條款所代表的較市價之溢價及較資產淨值之折讓與私有化先例公司之不同存在多項原因解釋。

如「5. 股份市價之分析」一節所述，股價於二零一五年至二零一七年貼近恆生指數走勢。然而，於該公佈前10個月期間，情況有所變化，股價表現優於恆生指數，尤其是二零一七年九月及十月及二零一八年六月。假設股價於該公佈前一個月緊貼恆生指數的走勢，股價將介乎101港元至112港元，30日平均股價約為107港元，總價值為其溢價26.2%。

國浩集團之業務／資產組合及其透過上市附屬公司持有該等業務／資產之方式，吾等認為，於香港上市公司當中獨樹一幟。與私有化先例公司相反，當中並無一間透過上市附屬公司擁有其資產。在所有私有化先例公司中，只有復地之公司架構涉及上市工具運作，但亦只有約19%由復地擁有，以總資產計並不重大。換言之，私有化先例公司的標的公司對其相關資產(或就復地而言，大部分資產)有直接控制權，且其重估資產淨值可被視為目標公司的可變現價值。由於對上市附屬公司持有的相關資產並無直接控制權，國浩的可變現價值因而將為其持有的上市股份的價值，即市價相關價值。吾等認為將國浩的重估資產淨值與其他私有化先例公司比較並不合適。

如「6.根據上市實體市價計算國浩集團估值之說明」一節所述，吾等認為，每股市價相關價值為國浩市場估值之有用適當指標，在此情況下比每股重估資產淨值更為重要，因為其為國浩的上市投資及國浩直接持有的相關上市實體的總市值，並計及直至最後實際可行日期之股市情況。總價值相當於每股市價相關價值折讓24.5%，處於成功私有化先例公司之範圍內及較失敗私有化先例公司之最低折讓(即40.1%)低15.6個百分點。

### 8. 分派

根據建議，待計劃根據其條款具約束力及生效後，國浩將向於權利記錄日期名列股東名冊之股東支付最多291,117,141股HLFG股份之特別股息(以實物分派的方式進行)，相當於HLFG已發行股本約25.37%。此乃國浩於HLFG的全部股份。

待計劃按照其條款變得具約束力及生效後，通過一項選擇機制，股東(非合資格股東除外)將以下列任何一項收取其於分派項下之權利：

- 以現金方式(「現金方案」)HLFG；及／或
- 以股代息方式(「以股代息方案」)HLFG。

---

## 第七部分 – 新百利函件

---

每名股東(非合資格股東除外)將有權不可撤銷地選擇：

- (a) 就其股份收取現金方案及以股代息方案的組合；
- (b) 就其所有股份收取現金方案；
- (c) 或就其所有股份收取以股代息方案。

要約人已確認，待計劃及分派按照其各自的條款成為具約束力及生效後，其將就其所有股份選擇收取分派項下的以股代息方案。

### 現金方案

凡選擇收取現金方案的計劃股東，每股計劃股份將有權收取總價格135港元，由以下兩項組成：

- (a) 每股計劃股份的現金金額，等於將由要約人支付的計劃代價(計劃項下)；及
- (b) 如本函件「8.分派」一節進一步詳述，由要約人安排的現金方案金額(分派項下)(即每股股份的金額等於0.8847股HLFG股份乘以VWAP價格)。

計劃代價連同現金方案金額(倘計劃股東選擇現金方案)將一定相等於總價格。因此，根據建議，該等選擇就其股份收取現金方案之計劃股東將有權收取總價格每股計劃股份135港元。

### 以股代息方案

凡選擇以股代息方案的計劃股東(非合資格股東除外)將有權收取：

- (a) 每股計劃股份的現金金額，等於將由要約人支付的計劃代價(計劃項下)；及
- (b) 以股代息方案股份(分派項下)(即每股股份獲派0.8847股HLFG股份，向下調整到最接近的整數)。

## 第七部分 – 新百利函件

考慮根據就其部分或所有分派項下股份選擇以股代息方案的股東，應考慮以下因素：

### (a) HLFG財務資料之分析

HLFG為一間投資控股公司，擁有HLB 64.4%權益及HLCB 81.3%權益（兩者均於馬來西亞證券交易所有限公司主板上市）及HLA Holdings Sdn Bhd 100%權益。HLFG自一九六九年十一月二十七日起在馬來西亞證券交易所有限公司正式上市並維持至今。HLFG為多元化金融服務集團，其業務為個人、企業及機構客戶提供種類廣泛的金融產品及服務。重大附屬公司的主要活動包括HLB集團的商業銀行業務及伊斯 銀行服務、保險控股公司HLA Holding Sdn Bhd的人壽保險及家庭伊斯蘭保險業務，以及HLCB的投資銀行、期貨及證券經紀以及資產管理業務。

#### (i) HLFG的財務表現

下文載列HLFG於截至二零一八年六月三十日止三個年度的損益表概要，分別摘錄自HLFG於截至二零一七年六月三十日止年度及截至二零一八年六月三十日止年度之年度報告。

表 12: HLFG 的損益表概要

	截至六月三十日止年度		
	二零一八年 百萬 馬來西亞元	二零一七年 百萬 馬來西亞元	二零一六年 百萬 馬來西亞元
收益	5,351	5,035	4,543
稅前利潤	3,579	3,090	2,565
純利	2,895	2,317	2,064
母公司擁有人應佔利潤	1,907	1,507	1,359
每股基本盈利(仙)	166.8	131.8	123.2
每股淨盈利(仙)	40.0	38.0	38.0

---

## 第七部分 – 新百利函件

---

HLFG共有三項核心業務：(i)商業銀行；(ii)保險；及(iii)投資銀行、股票經紀及資產管理。

截至二零一七年六月三十日止年度，每股盈利從截至二零一六年六月三十日止年度的123.2仙增加7.0%至131.8仙，乃由於HLFG集團的稅前利潤達3,089.9百萬馬來西亞元，較上一年度增加20.5%，所有核心經營業務均維持穩定增長動力。商業銀行分部的稅前利潤增加15.4%至2,748.3百萬馬來西亞元，主要由於收益較高，而保險分部的稅前利潤增加71.0%至337.8百萬馬來西亞元，主要由於人壽基金盈餘較高、收益較高及證券減值虧損較低。投資銀行、股票經紀業務及資產管理分部的稅前利潤亦增加30.3%至84.0百萬馬來西亞元，增長來自投資銀行、股票經紀及資產管理分部的較高貢獻。

截至二零一八年六月三十日止年度，每股盈利進一步增加26.6%至166.8仙，由於HLFG集團的稅前利潤錄得3,578.6百萬馬來西亞元的歷史新高，較上一年度增加15.8%，主要由於商業銀行及保險分部的較高貢獻。商業銀行分部的稅前利潤增加18.1%至3,246.3百萬馬來西亞元，主要由於較高收益，以及來自成都銀行及四川錦程消費金融合營企業的較高應佔利潤。保險分部的稅前利潤稍微增加3.0%至348.0百萬馬來西亞元，乃由於較高收益被來自聯營公司的較低應佔利潤及證券減值虧損的較高撥備所抵銷。

每股淨股息於截至二零一六年及二零一七年六月三十日止兩個年度維持於38.0仙，並於截至二零一八年六月三十日止年度增加至40.0仙。

### (ii) HLFG的財務狀況

HLFG的資產負債表主要由其於HLB的商業銀行分部組成。下文載列HLFG、HLB及HLCB於二零一六年六月三十日、二零一七年六月三十日及二零一八年六月三十日的資產負債表概要，分別摘錄自HLFG、HLB及HLCB於截至二零一七年六月三十日止年度及截至二零一八年六月三十日止年度之年度報告及年度報告。



表 13: HLFG、HLB及HLCB的資產負債表概要

	於六月三十日		
	二零一八年	二零一七年	二零一六年
	百萬 馬來西亞元	百萬 馬來西亞元	百萬 馬來西亞元
<b>HLFG</b>			
資產總值	230,101	218,962	210,475
負債總值	203,421	193,930	187,297
母公司所有人應佔權益	17,804	16,609	15,341
每股賬面價值(馬來西亞元)	15.55	14.52	13.42
<b>HLB</b>			
資產總值	202,891	195,553	189,828
貸款、預付款項及融資總額	129,069	125,147	120,605
負債總值	178,999	172,867	168,711
客戶存款	157,414	155,233	148,524
總權益	23,892	22,685	21,117
<b>HLCB</b>			
資產總值	4,552	4,264	4,149
負債總值	3,786	3,519	3,449
總權益	766	745	700

HLFG的每股賬面淨值由二零一六年六月三十日的13.42馬來西亞元增加8.2%至二零一七年六月三十日的14.52馬來西亞元，並於二零一八年六月三十日進一步增加7.1%至15.55馬來西亞元，主要由於受HLB的穩健資本負債表支持。

HLB的核心業務表現指標維持正面，貸款總額按年增長3.8%至二零一七年六月三十日的1,250億馬來西亞元，由本地零售、中小企及國際營運的關鍵分部增長所帶動，而客戶存款按年增長4.5%至二零一七年六月三十日的1,550億馬來西亞元。二零一七年六月三十日的貸存比率為80.6%，而總減值貸款比率及貸款減值覆蓋率分別為0.96%及96.0%。由於按揭及中小企的關鍵分部帶動，於二零一八年六月三十日，貸款總額及客戶存款分別按年增加3.2%及1.4%至1,290億馬來西亞元及157百萬馬來西亞元，而貸存比率則為82.0%。HLB於二零一八年六月三十日的總減值貸款比率及貸款減值覆蓋率分別為0.87%及89.0%。

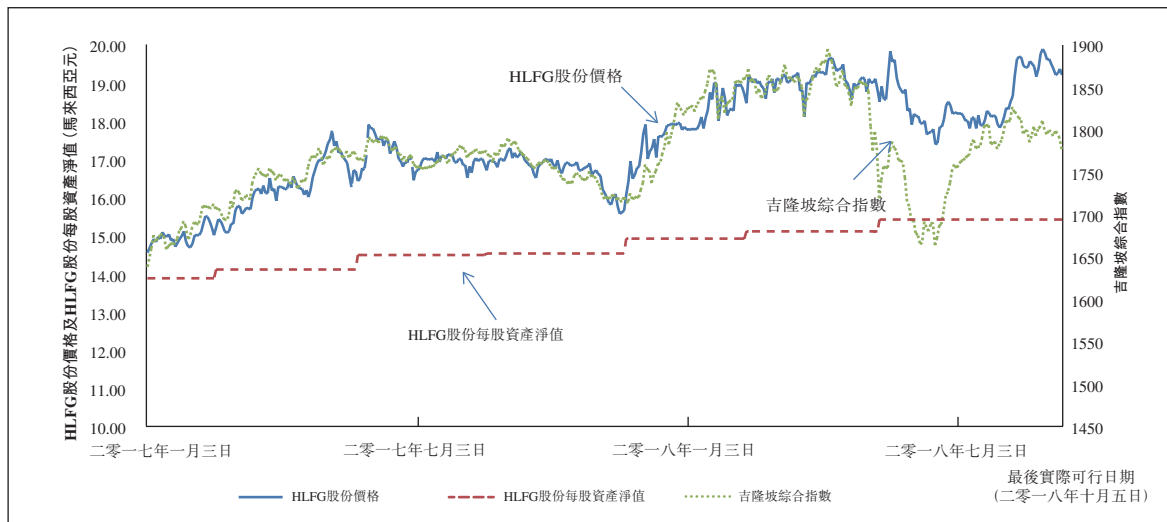
HLCB的股東權益亦由二零一六年六月三十日的700百萬馬來西亞元增加6.4%至二零一七年六月三十日的745百萬馬來西亞元，並於二零一八年六月三十日進一步增加2.8%至766百萬馬來西亞元。HLCB的資產總值中超過70%為證券投資，於二零一六年、二零一七年及二零一八年六月三十日分別為30億馬來西亞元、32億馬來西亞元及35億馬來西亞元。HLCB的負債總額主要包括存放銀行及其他金融機構款項，於二零一六年、二零一七年及二零一八年六月三十日分別為19億馬來西亞元、22億馬來西亞元及21億馬來西亞元，而二零一六年、二零一七年及二零一八年六月三十日的客戶存款分別為10億馬來西亞元、6億馬來西亞元及11億馬來西亞元。

(b) HLFG股份的市場價格分析

(i) HLFG股份的過往價格表現

下文載列從二零一七年年年初至最後實際可行日期的HLFG股份的收市價概要以及與HLFG股份的每股資產淨值及吉隆坡綜合指數的比較，其被視為與股東在決定是否接承購何HLFG股份時相關：

圖8：HLFG股份價格、HLFG股份每股資產淨值及吉隆坡綜合指數



如上文圖8所述，HLFG股份價格大致呈上升趨勢，於回顧期內的收市價為每股14.54馬來西亞元至19.88馬來西亞元，平均收市價為每股17.42馬來西亞元。於最後實際可行日期，HLFG股份的收市價為19.20馬來西亞元。

HLFG通過每年四次、於期間結束日期後約兩個月刊發的季度業績公告報告HLFG股份的每股資產淨值。如上文圖8所述，HLFG股份價格於回顧期內持續高於HLFG的每股賬面價值。如上文圖8進一步所述，HLFG股份價格於回顧期內的變動與吉隆坡綜合指數大致相若，並於近期領先吉隆坡綜合指數。

## 第七部分 – 新百利函件

### (ii) 買賣流通量

下表載列HLFG股份於二零一七年年年初至最後實際可行日期的每月交易總額及該等每月交易總額佔HLFG已發行股本總額的百分比：

**表14: HLFG股份的交易流通量**

	HLFG股份的 每月交易量 (附註1)	股份每月交易 總額佔已發行 股份總額的 百分比 (附註1)
<b>二零一七年</b>		
一月	4,047,700	0.35%
二月	3,532,700	0.31%
三月	5,138,000	0.45%
四月	2,712,300	0.24%
五月	4,403,700	0.38%
六月	3,559,200	0.31%
七月	3,257,400	0.28%
八月	2,226,800	0.19%
九月	2,363,400	0.21%
十月	2,034,300	0.18%
十一月	2,900,100	0.25%
十二月	3,228,000	0.28%
<b>二零一八年</b>		
一月	4,911,800	0.43%
二月	6,865,900	0.60%
三月	6,178,000	0.54%
四月	2,646,900	0.23%
五月	4,323,300	0.38%
六月	6,059,800	0.53%
七月	3,719,600	0.32%
八月	3,698,300	0.32%
九月	3,841,300	0.33%
二零一八年十月一日至 最後實際可行日期	1,791,900	0.16%

資料來源：彭博

附註：

1. 計算乃基於HLFG股份每月交易總額除以最後實際可行日期的HLFG已發行股本總額1,147,516,890股HLFG股份而得出。

根據上表，吾等認為於期間內的HLFG股份流通量整體較低，平均每日交易量約為195,411股HLFG股份，佔HLFG股份已發行股本總額的0.02%。

### 意見

每一股以股代息股份方案下的以股代息方案股份數目(即0.8847股HLFG股份)乃根據國浩集團於最後實際可行日期持有291,117,141股HLFG股份，除以股份總數329,051,373股而釐定。因此，國浩集團持有的HLFG股份將於分派項下按照股東於國浩擁有的股權比例分派予股東。

實際計劃代價及實際現金方案金額將根據每股HLFG股份的實際VWAP價格釐定，因此僅將於VWAP期間結束時得知。VWAP價格代表HLFG股份於整個VWAP期間的交易量加權平均收市價(即於法院會議前十六日結束的十四個馬來西亞交易日期間，或倘若該日期並非馬來西亞交易日，則該日期前首個為馬來西亞交易日的日期)並以分派匯率換算為港元。於最後實際可行日期，HLFG股份的收市價為19.20馬來西亞元。從二零一七年年初至最後實際可行日期，HLFG股份價格大致呈穩定上升趨勢(如上文圖8所述)，於期間內的收市價介乎每股HLFG股份14.54馬來西亞元至19.88馬來西亞元，平均價格為每股HLFG股份17.42馬來西亞元。HLFG股份價格亦一直以超過每股HLFG股份帳面價值的溢價交易，且如上文圖8進一步所述，HLFG股份價格於回顧期內的變動與吉隆坡綜合指數大致相若，並於近期領先吉隆坡綜合指數。

HLFG股份的相對穩定表現可能於某程度上受HLFG過去三個財政年度的穩健財務表現所支持，而HLFG亦維持穩健的資產負債表，每股賬面價值錄得增長。HLFG支付予其股東的股息於二零一四年至二零一七年維持穩定於每股HLFG股份38仙，並於截至二零一八年六月三十日年度進一步增加至每股HLFG股份40仙，根據於最後實際可行日期的HLFG股份價格的收益率為2.1%。

然而，於考慮是否選擇以股代息方案時，股東應留意如上文表14所述，HLFG股份於回顧期的交易量大致較低，平均每日交易量約為195,411股HLFG股份，即HLFG已發行股份總額的約0.02%。分派後，HLFG的公眾持股量將增加約7%，並可能改善HLFG股份的流通性。

---

## 第七部分 – 新百利函件

---

如計劃文件內的說明函件所載，股東必須於選擇時間或之前持有合資格CDS帳戶以收取以股代息方案股份。倘若股東希望就其部分或全部股份選擇以股代息方案，股東可自由諮詢、接觸或委聘股東選擇開設合資格CDS賬戶的其他股票經紀、銀行或登記機構，並建議儘早聯絡上述人士，並預留充足時間(至少三週)開設合資格CDS帳戶，以及完成任何所需認識你的客戶程序(如有需要)。

假設計劃及分派根據其各自的條款成為具約束力及生效，股東將：

- (a) 就股東的全部股份收取現金方案而非以股代息方案，倘股東：
  - (i) 並無於上文所述的選擇時間前交回選擇表格；或
  - (ii) 所交回的選擇表格並無根據其所載指引填妥或簽署或含有不準確、不正確、無效或不完整資料或字跡難以辨認或根據計劃文件所載條款並非有效(包括但不限於未能提供合資格CDS賬戶或提供有關合資格CDS賬戶的完整及正確資料)，於下文(b)項提及的情況除外；或
- (b) 就股東的全部股份收取以股代息方案而非現金方案，倘股東選擇現金方案及以股代息方案的組合，但該股東於選擇表格：
  - (i) 就選擇以股代息方案指定大於其全部股份數目的股份數目；或
  - (ii) 並無就選擇以股代息方案指定股份數目。

有關建議(包括分派)的進一步詳情及股東應採取之行動概要載於計劃文件內的說明函件，謹此敦促股東閱讀全文。

## 六、主要因素及理由之討論

於達致下文之意見及推薦建議時，吾等已考慮上文「五、主要考慮因素及理由」一節所載的所有因素，所有因素均不能單獨考慮。吾等在此提醒計劃股東特別注意以下概述之要點：

### (a) 總價格較市場價格具吸引力

國浩曾於五年前提出前次私有化建議。總價格為135港元，超過回顧期內股份價格，較前次要約價格100港元溢價35%（假設私有化條件已達成）。該建議失效後，股價於二零一三年五月至二零一七年八月三十日以低於100港元收市，於二零一三年至二零一七年大部分時間以每股80港元至100港元收市。於二零一七年十月十一日，股份曾短暫觸及每股131.3港元的收盤高位，隨後回落至100港元水平。股份價格於回顧期內的變動大致與恆生指數一致。股份表現曾於二零一七年九月及十月以及公告前一個月領先恆生指數，惟國浩對二零一七年八月的業績公告以外的原因並不知情。如建議失敗及股份價格回復過往與恆生指數相近的趨勢，吾等認為股份價格或會如上文圖6所述，回落至約100港元水平。據此，吾等認為每股計劃股份135港元的總價格較回顧期內的市場價格具吸引力。

公告發表後及直至最後實際可行日期，股份以介乎每股127.0港元至130.8元收市，平均收市價約為每股129.22元，吾等認為該價格受建議所支持；

### (b) 鑒於交易量較低，計劃提供變現股份的良好機會

於截至最後交易日（包括該日）的連續九十個交易日，股份的每日平均交易量為30,265股，或於最後交易日的已發行股份總額的約0.01%。從二零一七年年年初至最後實際可行日期，股份交易大致清淡，平均每日交易量約為42,300股，即國浩自由流通量的約0.05%。吾等認為，由於股份於公告前並無積極交易，以固定現金價格出售股份的機會具有潛在價值（視乎目前市場價格）；

### (c) 持續資產淨值折讓

於公告前的回顧期內，股份在1,249個交易日當中的1,362個交易日以資產淨值的重大折讓超過40%於市場交易。於截止最後交易日的十二個月期間，平均折讓約為45%。建議下的總價格分別較經每股股份重估資產淨值、每股股份重估有形資產淨值及市場相關價值折讓32.2%、21.1%及24.5%，較資產淨值平均折讓45%有重大改善；



**(d) 私有化先例**

吾等未能識別吾等視為與建議非常近似的私有化先例公司，乃由於綜合商業性質與國浩的海外上市控股公司架構大為不同。如上文所討論，有多個原因導致建議條款的較市場價格溢價(約15至24%)及較資產淨值及市場相關價值折讓(約25至35%)可能有別於私有化先例的平均水平，成功私有化先例公司的平均水平分別約為31至41%及22%，而失敗私有化先例公司的平均水平分別約為48至60%及43%。基於此等理由，與私有化先例公司的比較呈列主要供說明用途，吾等於評估時並不視為重要事項，但吾等傾向於將與市價相關價值(而非由於國浩獨特的分層結構而產生的重估資產淨值)24.5%的折讓與私有化先例公司進行比較，有關折讓處於成功私有化先例公司重估資產淨值的折讓範圍內；

**(e) 獲提出其他具吸引力建議的可能性不大**

獲另外全面收購或其他收購股份建議的可能性不大，由於要約人持有國浩已發行股本的超過70%，且要約人表明持有該等股份作長期投資；

**(f) 已接獲不可撤回承諾**

要約人已接獲承諾股東發出不可撤回承諾，據此承諾股東已承諾(其中包括)於法院會議及國浩股東特別大會就其所持的承諾股份上投票(或促使投票)批准建議。承諾股份佔計劃股份的接近40%。要約人接獲的不可撤回承諾已為計劃於法院會議及國浩股東特別大會取得計劃股東的批准邁進一大步；及

**(g) 分派／以股代息方案**

成功完成計劃，在缺乏分派的情況下，將導致要約人增加於HLFG的持股量(須待監管機構批准)。分派擬聯同計劃完成以簡化交易架構。分派亦為股東提供機會保留於HLFG的持股，及於建議完成後直接從HLFG的投資價值獲益。吾等認為以股代息方案主要適合對馬來西亞市場及HLFG持正面看法，並對相關行政及交易程序有一定認識的投資者。計劃文件隨附一份選擇現金方案及／或以股代息方案的選擇表格。股東如欲考慮以股代息方案，務請細閱計劃文件及選擇表格上的指示以了解有關表格的條款及填寫步驟。如是者，選擇表格應於二零一八年十一月六日或之前交回股份過戶登記處。倘計劃及分派變得具約束力及生效，未能交還選擇表格或填妥有關表格的任何股東將就其所有股份收取現金方案。



七、意見及推薦建議

基於以上分析，吾等認為就計劃股東而言建議條款屬公平合理，並建議獨立董事委員會建議計劃股東投票贊成將於法院會議及國浩股東特別大會提出的有關決議案，以批准及落實建議。

如上文所述，吾等認為以股代息方案主要適合對馬來西亞市場及HLFG持正面看法，並熟悉馬來西亞股票市場的行政及交易程序的投資者。計劃股東，尤其是該等持有較小股權者，如傾向接受以股代息方案，應自行尋求專業意見。於以股代息計劃股份中擁有權益的股東務請注意VWAP價格，有關價格將於二零一八年十月十六日釐定，並於二零一八年事宜月六日提交選擇表格截止日期前監察HLFG股份的表現。

於最後實際可行日期，股份收市價為每股129.0港元，低於總價格每股135.00港元。然而，股份價格仍有可能於截至二零一八年十一月二日(即股份於聯交所買賣的預期最後日期)期間超過總價格。因此，有意利用目前情況以出售其於國浩的投資的計劃股東，應密切關注股份於此期間的交易價格及流通量，並根據個人狀況，於出售股份(扣除所有交易成本後)所得款項淨額高於每股135港元的情況下，考慮於開放市場出售其股份。

此 致

國浩集團有限公司獨立董事委員會 台照

代表

新百利融資控股有限公司

主席 董事

M.N. Sabine 梁念吾

謹啟

二零一八年十月十日

M.N Sabine先生為新百利在證監會登記的持牌人士及負責人員，可從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並曾參與為涉及香港上市公司的多項交易提供獨立財務顧問服務。

梁念吾女士為新百利在證監會登記的持牌人士及負責人員，可從事證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並曾參與為涉及香港上市公司的多項交易提供獨立財務顧問服務。

本說明函件構成公司法第100條所規定的陳述。

### 1. 緒言

根據日期為二零一八年六月二十九日的公告，要約人及國浩作出聯合公告，要約人要求國浩董事會向股東提出建議，該建議將涉及通過計劃將國浩私有化，以及待計劃按照其條款具有約束力及生效後，國浩(以實物分派的方式)向於權利記錄日期名列股東名冊的股東支付最多291,117,141股HLFG(國浩擁有25.37%股權的公司)的普通股，作為特別股息。

待建議完成後，要約人將擁有股份的100%，而國浩將於其後在實際可行的情況下盡快提出申請，以撤銷股份於聯交所的上市地位。

本說明函件旨在說明建議的條款及影響，並向計劃股東提供有關計劃的其他相關資料，尤其是提供要約人及國浩對國浩的意向及國浩於計劃前後的股權架構。

### 2. 建議的條款

根據建議，計劃股東將可收取計劃代價連同彼等於分派項下的權利。股東(非合資格股東除外)可不可撤回地選擇以：

- (a) 現金方式(現金方案)；及／或分段
- (b) 以股代息方式(以股代息方案)收取分派項下的權利。

非合資格股東只能選擇現金方案，而不能選擇以股代息方案。

#### 2.1 現金方案

凡有效選擇就其所有股份收取現金方案的計劃股東，將有權收取每股計劃股份總價格135港元，由以下兩項組成：

- (a) 每股計劃股份的現金金額，等於將由要約人支付的計劃代價(計劃項下)；及
- (b) 將由要約人安排的現金方案金額(分派項下)(即每股股份的金額等於0.8847股HLFG股份乘以VWAP價格)。有關情況於本說明函件「5.分派」一節進一步詳述。

### 2.2 以股代息方案

凡有效選擇就其所有股份收取以股代息方案的計劃股東(非合資格股東除外)將有權收取：

- (a) 每股計劃股份的現金金額，等於將由要約人支付的計劃代價(計劃項下)；及
- (b) 以股代息方案股份(分派項下)(即每一股股份獲派0.8847股HLFG股份，向下湊整到最接近的整數)。

### 2.3 計劃代價

不論計劃股東選擇收取現金方案金額及／或以股代息方案股份，每名計劃股東將收取的計劃代價金額將相同。如本說明函件中「5.分派」一節進一步詳述，計劃代價相等於總價格減現金方案金額，並且在計算得出現金方案金額後將予以釐定。

## 3. 計劃

根據建議，待計劃按照其條款成為具約束力及生效後，每股計劃股份將被註銷以換取計劃代價。待註銷後，要約人將獲發數目與已註銷計劃股份數目相同，入賬列為繳足的股份，使國浩的已發行股本回復到先前數目。國浩的賬冊內因削減任何已發行股本而產生的儲備，將用於全數支付以入賬列為繳足方式向要約人發行的新股。

計劃代價為每股計劃股份的金額，等於總價格減現金方案金額(進一步詳情載於本說明函件中「5.分派」一節)。

除計劃代價外，待計劃及分派按其各自條款成為具約束力及生效後，凡有效選擇現金方案的計劃股東將有權收取分派項下的現金方案金額，而凡有效選擇以股代息方案的計劃股東(非合資格股東除外)將有權收取分派項下的以股代息方案股份。

計劃代價及現金方案金額的實際金額將只會於VWAP期間(進一步詳情載於本說明函件中「5.分派」一節)結束時才能確認。股東將以獨立公告獲知會(有關公告將包括新百利致獨立董事委員會的更新意見)，該公告將於法院會議前至少14日作出。

假設計劃於二零一八年十一月十四日(星期三)(百慕達時間)生效，計劃代價及現金方案金額之支票將由要約人盡快但無論如何自生效日期起七個營業日內支付，故支票預期將於二零一八年十一月二十三日(星期五)或之前寄出。該等支票將以平郵方式寄往有權收取支票人士於股東名冊之各自登記地址，或如屬聯名持有人，則寄發至就有關聯名持股於股東名冊排名首位之聯名持有人之登記地址，抬頭為香港結算代理人且將可供香港結算代理人領取的支票除外。所有該等支票的郵寄風險概由收件人承擔。要約人、國浩、Evercore、百德能、股份過戶登記處、新百利或其任何一方或其顧問概不就任何郵件遺失或派遞延誤承擔任何責任。

#### 4. 計劃的條件

待下列計劃條件獲達成或獲有效豁免(如適用)後，計劃方會對國浩及所有計劃股東具有約束力及生效：

- (a) Guoco Assets 完成分派291,117,141股HLFG股份予國浩；
- (b) 計劃得到親自或透過委任代表出席法院會議並於會上投票之大多數計劃股東(即所持有計劃股份價值佔不少於四分之三的計劃股東)批准；
- (c) 計劃得到親自或透過委任代表在法院會議投票之獨立計劃股東所持計劃股份附帶至少75%投票權批准(以股數投票表決方式)，惟反對批准計劃所投的票數(以股數投票表決方式)，不多於獨立計劃股東所持全部計劃股份附帶10%投票權；
- (d) 股東於國浩股東特別大會上通過特別決議案，批准以註銷計劃股份而削減國浩任何已發行股本，以及通過普通決議案，將因註銷計劃股份增設的儲備用於向要約人配發及發行相同數目的股份(入賬列作繳足)以同時回復國浩的已發行股本；
- (e) 法院批准計劃(不論有否修訂)，並向百慕達公司註冊處交付法院的法令副本以作登記；
- (f) 分派得到親自或透過委任代表出席國浩股東特別大會，並於會上投票之股東所持有股份附帶投票權至少大多數批准(以股數投票表決方式)；
- (g) 分派得到親自或透過委任代表出席國浩股東特別大會，並於會上投票之獨立計劃股東所持有股份附帶投票權至少大多數批准(以股數投票表決方式)；
- (h) 在必要的範圍內，遵守公司法第46(2)條中有關上文計劃條件第(d)項所述削減國浩任何已發行股本的程序規定及條件(如有)；

## 第八部分 – 說明函件

- (i) 百慕達、香港及／或任何其他相關司法權區之有關當局出具、作出或給予(視情況而定)所有授權；
- (j) 直至計劃按照其條款具有約束力及生效之時為止，授權未經修訂仍具完全效力及作用，並已遵守所有相關司法權區之所有法律或監管責任，且任何有關當局並無就建議或任何事宜、文件(包括通函)或與其相關事項而施加相關法律、規則、法規或守則訂明以外之規定，或於既有明文規定之上附加任何規定；
- (k) 如有要求，要約人已取得任何有關當局或其他第三方要求對在適用法律及法規下執行計劃而言屬必要或合宜之其他必要同意、批准、許可、豁免或免除；
- (l) 概無任何司法權區的政府、官方機構、準官方機構、法定或監管機構、法院或部門已作出或展開任何行動、法律程序、訴訟、調查或查詢(或制訂、作出或擬訂任何法規、規例、要求或法令或其存續)，可導致計劃或按其條款實施變成無效、無法執行、違法或不可行(或對於計劃或按其條款實行施加任何重大及不利條件或義務)；
- (m) 已獲國浩任何現有重大合約義務可能需要的一切必要同意書；及
- (n) 除於公告日期前公開宣告者外，自二零一七年十二月三十一日(即國浩於公告日期前編製最近期刊發之未經審核賬目之日期)以來：
  - (i) 國浩集團任何成員公司的業務、財務或經營狀況或前景並無出現任何對國浩集團整體而言屬重大的不利變化；及
  - (ii) 概無已提出或尚未了結之任何重大訴訟、仲裁程序、檢控或其他國浩集團任何成員公司作為一方的(不論作為原告或被告或其他身份)法律程序，有關成員公司亦無已接獲書面通知面臨任何有關程序，且並無已接獲書面通知面臨、宣佈、提出或仍然面對尚未了結之政府或準官方機構、國際、監管或調查機關或法院對或就有關任何有關成員公司或其所進行業務作出之調查，且各情況均對國浩集團整體而言屬重大及不利。

## 第八部分－說明函件

上文計劃條件第(a)至(h)項不可豁免。要約人保留權利豁免計劃條件第(i)至(n)項中任何一項，不論全部或就任何特定事宜。所有計劃條件需在最後完成日期或之前獲達成或有效豁免(如適用)，否則計劃將不會生效。當所有計劃條件獲達成或有效豁免(如適用)時，計劃將對國浩及所有計劃股東成為具約束力及生效。

於最後實際可行日期，除已達成之計劃條件第(a)項外，概無計劃條件已獲達成或有效豁免(如適用)。

假設所有計劃條件於最後完成日期或之前獲達成或有效豁免(如適用)，預期計劃將於二零一九年一月三十一日或之前成為具約束力及生效。

就計劃條件第(i)、(j)、(k)及(m)項而言，要約人目前並不知悉需要任何授權或同意。要約人並非任何協議或安排的一方，而該等協議或安排涉及可能會或未必會觸發或尋求觸發建議的上述任何條件。根據收購守則規則30.1註釋2，要約人不應觸發任何條件，以致計劃未能成為具約束力及生效，除非在產生權利觸發條件之情況，就計劃而言對要約人屬重大。

### 5. 分派

根據建議，待計劃按照其條款成為具約束力及生效後，國浩將向於權利記錄日期名列股東名冊的股東支付最多291,117,141股HLFG股份的特別股息(以實物分派的方式進行)，相當於HLFG已發行股本約25.37%。

於二零一八年六月二十九日，國浩董事會確認分派為建議不可分割的部份，並就分派條件達成情況下建議分派的金額。

#### 5.1 選擇

待計劃按照其條款成為具約束力及生效後，通過一項選擇機制，股東(非合資格股東除外)將以下列任何一項收取其於分派項下的權利：

- (a) 以現金方式(現金方案)；及/或
- (b) 以股代息方式(以股代息方案)。

每名股東(非合資格股東除外)將有權不可撤回地選擇：

- (a) 就其股份收取現金方案及以股代息方案的組合；



- (b) 就其所有股份收取現金方案；或
- (c) 就其所有股份收取以股代息方案。

要約人已確認，待計劃及分派按照其各自條款成為具約束力及生效後，其將就其所有股份選擇收取分派項下的以股代息方案。

## 5.2 現金方案

凡有效選擇就其所有股份收取現金方案的計劃股東，將有權收取每股計劃股份總價格135港元，由以下兩項組成：

- (a) 每股計劃股份的現金金額，等於將由要約人支付的計劃代價(計劃項下)；及
- (b) 將由要約人安排的現金方案金額(分派項下)(即每股股份的金額等於0.8847股HLFG股份乘以VWAP價格)。

## 5.3 以股代息方案

凡有效選擇就其所有股份收取以股代息方案的計劃股東(非合資格股東除外)將有權收取：

- (a) 每股計劃股份的現金金額，等於將由要約人支付的計劃代價(計劃項下)；及
- (b) 以股代息方案股份(分派項下)(即每一股股份獲派0.8847股HLFG股份，向下湊整到最接近的整數)。

## 5.4 計劃代價

不論計劃股東選擇收取現金方案金額及／或以股代息方案股份，每名計劃股東將收取的計劃代價金額將相同。計劃代價相等於總價格減現金方案金額，並且在計算得出現金方案金額後將予以釐定。

待計劃按照其條款變得具約束力及生效及遵從收購守則規則20.1後，分派將支付予股東。預期將於向計劃股東支付計劃代價的日期支付分派。



### 5.5 其他事項

凡有效選擇收取現金方案的股東(非合資格股東除外)，要約人將安排第三方買家購買相關HLFG股份，而該等第三方買家不得為股東。要約人將促使向相關股東支付現金方案金額。要約人將承擔與第三方買家訂立此類安排有關的任何費用。倘相關HLFG股份以高於VWAP價格售出，任何多收現金將為要約人的利益撥歸其所有。倘相關HLFG股份以低於VWAP價格售出，任何不足的現金差額將由要約人承擔，而要約人將促使向相關股東支付現金方案金額。凡選擇現金方案的任何股東僅有權收取的金額，等於0.8847乘以每股HLFG股份的VWAP價格乘以有關股東所持有的股份數目。

以股代息方案股份將為繳足，並不附帶任何產權負擔。

國浩已承諾，除非得到要約人事先書面同意，不會(及將促使其附屬公司不會)出售作為分派部份以外的任何HLFG股份，直至計劃變得具約束力及生效或按照其條款廢除、失效或撤回。

凡選擇收取以股代息方案的股東(非合資格股東除外)，其HLFG股份數目將向下湊整到最接近的整數。零碎HLFG股份將不向該等股東分派，但將由國浩為其本身利益彙集出售。

## 6. 分派的條件

分派將視乎以下分派條件達成後方可作實：

- (a) 分派得到親自或透過委任代表出席國浩股東特別大會並於會上投票之股東所持有股份附帶投票權至少大多數批准(以股數投票表決方式)；
- (b) 分派得到親自或透過委任代表出席國浩股東特別大會並於會上投票之獨立計劃股東所持有股份附帶投票權至少大多數批准(以股數投票表決方式)；
- (c) Guoco Assets 已完成分派291,117,141股HLFG股份予國浩；及
- (d) 計劃按照其條款具有約束力及生效。

於最後實際可行日期，除已達成之分派條件第(c)項外，概無分派條件已獲達成。

警告：全體股東及／或潛在投資者務請注意，實施建議須待所有計劃條件及分派條件達成或獲有效豁免(如適用)後方可作實，因此計劃可能或未必生效，而分派可能或未必會支付。股東及／或潛在投資者於買賣股份時務請謹慎行事。如任何人士對應採取的行動有任何疑問，應諮詢其持牌證券交易商、註冊證券機構、股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

### 7. 實施建議的理由及裨益

建議(如能成功)將促使要約人集團與國浩的整合，及將提供要約人集團更大靈活性，支持國浩及其附屬公司業務的未來發展。

如能成功，建議亦預期透過簡化架構及減少與合規和維持股份上市地位有關的開支而節省成本。此外，亦將容許國浩完全集中其資源於業務營運。

要約人董事會認為，建議的條款對計劃股東具吸引力，而建議從以下方面對計劃股東有益：

- (a) 建議相當於一個具吸引力的機會以重大溢價變現價值。於截至最後交易日前90個連續交易日(包括該日在內)，股份於每股103.00港元至121.30港元的收市價範圍內買賣。總價格相當於同期成交量加權平均收市價每股108.88港元溢價約24.0%。有關總價格與每股收市價及每股成交量加權平均收市價之比較詳情，請參閱「第五部分－國浩董事會函件」內「2. 建議的條款」一節；
- (b) 建議為計劃股東提供機會變現其股份換取現金。於截至最後交易日前90個連續交易日(包括該日在內)，股份的每日平均成交量為30,265股，或於最後交易日已發行股份總數約0.01%。基於股份大致上成交薄弱，計劃股東出售其於國浩的投資機會有限。建議相當於給予計劃股東一個選擇，以出售其於國浩的投資；
- (c) 股份獲提出其他全面收購機會不大。由於要約人持有國浩已發行股本約71.88%，而要約人已表明其持有股份作為長期投資，由第三方以溢價就計劃股東持有的股份提出任何全面收購機會不大；及
- (d) 建議為股東提供機會保留於HLFG的持股。成功完成計劃，在無分派的情況下，將導致要約人增加於HLFG的持股量(須待監管機構批准)。因此，分派擬聯同計劃進行以簡化交易架構，亦將為股東提供機會保留於HLFG的持股，及於建議完成後直接從HLFG的投資價值獲益。

## 8. 國浩的持股架構及投票權

於最後實際可行日期，已發行股份為329,051,373股。

於最後實際可行日期，要約人持有合共236,524,930股股份(相當於國浩已發行股本約71.88%)、一致行動人士持有合共9,719,904股股份(相當於國浩已發行股本約2.95%)，而獨立計劃股東持有合共82,806,539股股份(相當於國浩已發行股本約25.17%)。

下表載列國浩於最後實際可行日期及緊隨建議完成後的持股架構，假設持股量並無其他變動，且由最後實際可行日期起直至建議完成(包括該日在內)並無發行額外股份：

股東姓名／名稱	於最後實際可行日期		緊隨建議完成後	
	所持 股份數目	佔已發行 股份概約 百分比(%)	所持 股份數目	佔已發行 股份概約 百分比(%)
要約人	236,524,930	71.88	329,051,373	100
一致行動人士				
受計劃限制持有股份：				
－郭令海先生 <sup>1</sup>	3,800,775	1.16	－	－
－郭令山先生 <sup>2</sup>	209,120	0.06	－	－
－郭令燦先生 <sup>3</sup>	1,656,325	0.50	－	－
－郭令才先生 <sup>4</sup>	16,822	0.01	－	－
－AFCW <sup>5</sup>	4,026,862	1.22	－	－
－鄧漢昌先生 <sup>6</sup>	10,000	0.003	－	－
一致行動人士所持股份 總數	9,719,904	2.95	－	－
要約人及一致行動人士 所持股份總數	246,244,834	74.83	329,051,373	100
獨立計劃股東所持股份 總數	82,806,539	25.17	－	－
總計：	329,051,373	100	329,051,373	100

附註：

1. 郭令海先生為要約人的董事，因此被視為一名一致行動人士。此等3,800,775股由彼持有的股份將組成計劃股份的一部份，及將於計劃按照其條款成為具約束力及生效時予以註銷。
2. 郭令山先生為要約人的董事，因此被視為一名一致行動人士。此等209,120股由彼持有的股份將組成計劃股份的一部份，及將於計劃按照其條款成為具約束力及生效時予以註銷。
3. 郭令燦先生為要約人的董事，因此被視為一名一致行動人士。於最後實際可行日期，彼以其個人名義持有1,056,325股股份及通過其全資擁有的CL持有600,000股股份。此等1,656,325由郭令燦先生有的股份將組成計劃股份的一部份，及將於計劃按照其條款成為具約束力及生效時予以註銷。
4. 郭令才先生為郭令燦先生、郭令海先生及郭令山先生的胞兄／弟，因此被視為一名一致行動人士。
5. AFCW為要約人(透過其於國浩的持股量)的間接附屬公司，因此被視為一名一致行動人士。AFCW為國浩於二零零二年十二月十六日採納的股份認購權計劃的受託人，現時持有4,026,862股股份。AFCW已向國浩承諾，除非國浩另行指示，否則不會就根據信託持有的任何股份行使其投票權。此等4,026,862股由AFCW持有的股份將組成計劃股份的一部份，及將於計劃按照其條款成為具約束力及生效時予以註銷。
6. 鄧漢昌先生為HLH的董事，因此被視為一名一致行動人士。彼擁有120,000股股份的認股權。鄧漢昌先生持有的10,000股股份連同其就120,000股股份的認股權佔國浩已發行股本約0.04%。

於最後實際可行日期，GCL (Hong Leong的全資間接附屬公司)就5,200,000股相關股份(相當於國浩已發行股本約1.58%)持有非上市現金結算衍生工具。此外，於最後實際可行日期，GIL (Hong Leong的另一間全資間接附屬公司)就3,074,000股相關股份(相當於國浩已發行股本約0.93%)持有非上市現金結算衍生工具。GCL及GIL持有的非上市現金結算衍生工具並非可轉換或交換為股份的證券，亦非由國浩發行或發起。該等非上市現金結算衍生工具的交易對手為金融機構。

### 9. 有關要約人及HONG LEONG的資料

要約人為一間於一九九三年九月十六日在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其主要業務為投資控股。

要約人為Hong Leong的間接全資附屬公司。於最後實際可行日期，郭令燦先生透過不同控股公司，於Hong Leong擁有約49.11%的直接及視為擁有權益。於最後實際可行日期，Hong Leong餘下的約50.89%權益(由非家族成員持有不多於1%的少數權益除外)由郭氏(Quek)及郭氏(Kwek)家族其他成員直接或間接擁有。Hong Leong為一間投資控股公司，其附屬公司從事金融服務、製造及分銷、房地產開發及投資以及酒店和休閒業務。

### 10. 有關國浩集團的資料

國浩為一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，並於聯交所上市，為一間投資控股和投資管理公司。該公司的營業附屬公司及投資活動主要位於香港、中國、新加坡、馬來西亞、越南及英國。國浩經營四大核心業務，即：(a)自營投資；(b)房地產發展及投資；(c)酒店及休閒業務；及(d)金融服務。

### 11. 有關HLFG的資料

HLFG為一間投資控股公司。HLFG於一九六九年十一月二十七日獲納入馬來西亞證券交易所正式名單，並維持上市。HLFG集團是一個多元化的金融服務集團，其業務為向消費者、企業和機構客戶提供廣泛種類的金融產品和服務。主要附屬公司的主要業務包括商業銀行業務、伊斯蘭銀行服務、保險及回教保險業務、投資銀行業務、期貨及股票經紀業務以及資產管理業務。有關HLFG的詳情可瀏覽<http://www.hlf.com.my/investor-relations>。

### 12. 法院會議及國浩股東特別大會

#### 12.1 目的

根據法院指令，法院會議將為考慮及酌情通過批准計劃之決議案(不論有否經修改)而召開。

本公司將舉行國浩股東特別大會以考慮及酌情通過(其中包括)：

- (a) 藉註銷計劃股份批准削減國浩已發行股本並使其生效之特別決議案；及
- (b) (i)將因註銷計劃股份增設的儲備用於向要約人配發及發行相同數目的股份(入賬列作繳足)以同時回復國浩的已發行股本；及(ii)股東及獨立計劃股東批准分派之普通決議案。

#### 12.2 通告

法院會議之通告載於本計劃文件「附錄五－法院會議通告」。法院會議訂於二零一八年十一月一日(星期四)上午十時正假座香港中環畢打街11號置地廣場告羅士打大廈43樓香港銀行家會所金龍1及2廳舉行，如通告所示。

國浩股東特別大會之通告載於本計劃文件「附錄六－國浩股東特別大會通告」。國浩股東特別大會將與法院會議同地同日於上午十時三十分(或緊隨法院會議結束或休會後)舉行。

### 12.3 投票

據國浩作出一切合理查詢後所知，概無計劃股東須根據相關法律、規則及法規在法院會議上放棄投票。所有計劃股東根據百慕達法律均有權在法院會議上投票。要約人並非計劃股東，並無權以其股份在法院會議上投票。由於一致行動人士持有的股份將於計劃按照其條款變得具約束力及生效時被註銷，故計劃股東包括該等一致行動人士。

為釐定本說明函件「4.計劃的條件」一節所載計劃條件第(c)項是否已達成，將不會計及一致行動人士及要約人在法院會議上投下的票數。

據國浩作出一切合理查詢後所知，概無股東須在國浩股東特別大會上就股東批准分派的決議案放棄投票，且概無獨立計劃股東須根據相關法律、規則及法規在國浩股東特別大會上就獨立計劃股東批准分派的決議案放棄投票。所有股東根據百慕達法律均有權在國浩股東特別大會上投票。然而，為釐定本說明函件「4.計劃的條件」一節所載計劃條件第(g)項是否已達成，將不會計及一致行動人士及要約人在國浩股東特別大會上投下的票數。

### 13. 收購守則規則2.10所訂明的其他規定

除符合法律所訂明的任何規定(見上文概述)(經執行人員同意免除遵守或嚴格遵守該等規定者除外)外，收購守則規則2.10規定計劃只可在符合下述情況下實施：

- (a) 在獨立計劃股東所持的計劃股份所附並在法院會議上親身或委派代表所投的表決票中，其中持有至少75%票數的獨立計劃股東批准計劃；及
- (b) 親身或委派代表出席法院會議並在會上表決的獨立計劃股東在法院會議上投票反對批准計劃的決議案的票數，不超過所有獨立計劃股東所持的所有計劃股份所附表決票數的10%。

### 14. 計劃的約束力

於計劃生效後，其將對國浩及所有計劃股東具有約束力，不論彼等在法院會議及國浩股東特別大會上如何投票(或彼等投票與否)。



於建議完成後，要約人將持有國浩已發行股本的100%，而股份在聯交所上市的地位將被撤銷。

### 15. 總代價及財務資源確認

計劃代價將由要約人提供資金及分派將由國浩作出。現金方案金額將由要約人作出安排。

建議項下應付最高現金代價總額為12,491,069,805港元(假設所有計劃股東選擇現金方案)。要約人計劃以對外債務融資及要約人的內部現金資源撥付建議所需的現金。百德能就建議而言為要約人之其中一名聯席財務顧問，其信納要約人具備及將繼續具備充足財務資源，以按照建議的條款全面實施建議。

### 16. 撤銷股份於聯交所的上市地位

待生效日期後，所有計劃股份將予註銷，計劃股份的股票其後將不再具有作為所有權文件或憑證的效力。國浩將根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請於生效日期後在實際可行的情況下盡快撤銷股份於聯交所的上市地位。

計劃股東將透過公告的方式獲通知(其中包括)股份的確實最後買賣日期，以及計劃與撤銷股份在聯交所的上市地位的生效日期。建議的預期時間表將載於本計劃文件「第四部分－預期時間表」內。

### 17. 倘計劃不獲批准或建議失效

倘任何計劃條件及分派條件於最後完成日期或之前尚未達成或有效豁免(如適用)，則建議將告失效。倘計劃並未生效或建議因其他原因失效，則股份於聯交所上市之地位將不會被撤銷。

倘計劃未獲批准或建議因其他原因失效，則根據收購守則，提出日後要約須受到限制，要約人及於建議過程中與其一致行動之任何人士(或其後與彼等任何人一致行動的任何人士)均不得於計劃不獲批准或建議因其他原因失效日期起12個月內宣佈對國浩提出要約或可能的要約，惟獲執行人員同意則除外。

所有股東及潛在投資者於買賣國浩證券時務請謹慎行事。如任何人士對應採取之行動有任何疑問，應諮詢其持牌證券交易商或註冊證券機構、股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。



## 18. 計劃的費用

倘計劃不獲批准及建議未獲獨立董事委員會推薦或未獲新百利建議為公平合理，要約人將承擔國浩及要約人就計劃產生的所有費用及開支。

## 19. 一般資料

### 19.1 聯席財務顧問

要約人就建議已委任Evercore及百德能作為其聯席財務顧問。

### 19.2 國浩董事會

國浩董事會由七名董事組成，其中兩名(即郭令海先生及鄧漢昌先生)為國浩執行董事，其中兩名(即郭令山先生及陳林興先生)為國浩非執行董事，而其餘三名(即司徒復可先生、薛樂德先生及David Michael Norman先生)為國浩獨立非執行董事。

### 19.3 獨立董事委員會的建議

國浩董事會成立獨立董事委員會，由司徒復可先生、薛樂德先生及David Michael Norman先生組成(各為國浩獨立非執行董事)，就建議是否公平合理及是否應批准向股東作出推薦意見。

由於郭令山先生為國浩非執行董事及要約人董事，而彼亦持有股份，彼被視為於建議中擁有權益，因此並無成為獨立董事委員會的成員。由於陳林興先生為國浩非執行董事及南順(香港)有限公司(要約人的聯繫人)的非執行董事，彼被視為於建議中擁有權益，因此並無成為獨立董事委員會的成員。

以下人士被視為於建議中擁有權益，因此不會及將繼續不會於國浩董事會就建議參與任何投票：

- (a) 郭令海先生及郭令山先生，基於其身為要約人董事；及
- (b) 陳林興先生及鄧漢昌先生，基於其身為要約人聯繫人的董事。

謹請閣下垂注本計劃文件「第六部分－獨立董事委員會函件」所載獨立董事委員會函件內有關獨立董事委員會就建議提出的推薦意見。

### 19.4 新百利的推薦建議

新百利已獲委任為獨立財務顧問，以就建議向獨立董事委員會提供意見。該委任已由獨立董事委員會批准。

載有其推薦意見及其於達致推薦意見時所考慮的主要因素及原因的新百利意見函件之文本載於本計劃文件「第七部分－新百利函件」。吾等提議閣下就建議採取任何行動前務應細閱讀該意見函件。

### 19.5 其他事項

除建議本身外，於最後實際可行日期，概無就相關證券訂立安排(不論以認購權、賠償保證或其他方式)，而該等安排如收購守則規則22註釋8所述，可能誘使要約人或任何一致行動人士與任何其他人士就股份進行或不進行對建議可能屬重大的交易。

於最後實際可行日期，要約人及一致行動人士概無借出或借入國浩的任何股份或任何其他證券。

除不可撤回承諾外，於最後實際可行日期，要約人或一致行動人士概無接獲投票贊成或反對計劃的不可撤回承諾。

謹此提醒國浩或要約人(定義見收購守則，包括持有國浩或要約人相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)5%或以上的任何股東)須根據收購守則規則22披露其買賣國浩任何證券的情況。

## 20. 登記及付款

### 20.1 計劃股東及股東收取計劃代價及分派的權利

假設權利記錄日期定於二零一八年十一月八日(星期四)，建議由二零一八年十一月七日(星期三)至二零一八年十一月十四日(星期三)(包括首尾兩天)(或股東以公告形式獲通知的其他日期)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定計劃股東及股東分別根據建議收取計劃代價及分派的權利。於此期間，概不會辦理股份過戶登記手續。

為了符合資格獲得根據建議收取計劃代價及分派的權利，所有過戶文件連同相關股票必須於二零一八年十一月六日(星期二)(或股東以公告形式獲通知的其他日期)下午四時三十分前交回股份過戶登記處辦公室，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。

### 20.2 支付計劃代價及分派

於計劃生效後，計劃股份的計劃代價款項將支付予於權利記錄日期名列於股東名冊的計劃股東。假設計劃於二零一八年十一月十四日(星期三)(百慕達時間)生效，則要約人將盡快支付計劃代價及現金方案金額的支票，但無論如何於計劃根據其條款具約束力及生效後七個營業日內支付，因此支票預計將於二零一八年十一月二十三日(星期五)或之前寄發。

待計劃按照其條款具有約束力及生效及遵從收購守則規則20.1後，分派將支付予股東，預計分派將於向計劃股東支付計劃代價的日期支付。

### 20.3 寄發支票

除非股份過戶登記處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)收到任何具相反意思的具體書面指示，否則支票將以平郵方式寄發予有權收取支票人士各自在股東名冊登記的地址，或如屬聯名持有人，則寄發予有關聯名股權項下名列股東名冊首位人士的地址，風險概由收件人承擔。

就透過代名人(香港結算代理人除外)持有計劃股份的任何實益擁有人而言，以代名人為收款人開立的支票將放入預付郵費的信封內，並以郵寄方式寄予代名人。

就其計劃股份寄存於中央結算系統並登記於香港結算代理人名下的任何實益擁有人而言，支票將放入信封內，並寄予香港結算代理人，供其領取。香港結算代理人於收到該支票後，將根據不時生效的「中央結算系統一般規則」及「中央結算系統運作程序規則」安排把該款項存入有關中央結算系統參與者的指定銀行賬戶內。

所有該等支票的郵誤風險將由有權收取人士承擔，而要約人、國浩、Evercore、百德能、股份過戶登記處、新百利及其顧問或任何一方概不會就任何郵件遺失或派遞延誤而承擔責任。

### 20.4 尚未兌現或已退回但未兌現的支票

於寄發該等支票後滿六個曆月當日或之後，要約人將有權註銷或取消任何尚未兌現或已退回但未兌現的有關支票的付款，並將把該等支票所代表的全部款項存入於要約人所選的香港持牌銀行要約人名下的存款賬戶內。

要約人將持有該等款項直至生效日期起計六年屆滿為止，並於該日前須從該等款項中向讓要約人信納為分別有權收取者的人士支付應付款項。於生效日期起計六年屆滿時，要約人將獲解除根據計劃支付任何款項的任何進一步責任。

### 20.5 其他事項

假設計劃生效，股東名冊將相應地更新以反映所有計劃股份已被註銷，且代表計劃股份的所有現有證書將自生效日期(預期為二零一八年十一月十四日(星期三)(百慕達時間)或前後)起不再具有所有權文件或憑證的效力。

計劃股東根據計劃有權收取的計劃代價，將會根據計劃的條款全數結付，而不考慮要約人因其他原因而可能或聲稱有權針對任何該等計劃股東而享有的任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似權利。

## 21. 海外股東

### 21.1 一般事項

向非香港居民之計劃股東作出建議及批准建議(包括選擇收取以股代息方案)可能須遵守該等計劃股東所處有關司法權區之法律。

該等計劃股東須自行知悉及遵守任何適用法律或監管規定。欲就建議採取任何行動之任何海外計劃股東(包括選擇收取以股代息方案)須自行信納本身已全面遵守有關司法權區之相關法律，包括取得任何政府、外匯管制或其他可能需要之同意，或履行其他必要之手續及支付該等司法權區將需要之任何稅項、徵費及其他款項。

該等計劃股東就建議採取之任何行動(包括選擇收取以股代息方案)，將被視為向國浩及要約人聲明及保證已遵守該等當地法律及規定。倘計劃股東對本身的處境有疑問，彼等應該諮詢其專業顧問。

### 21.2 非合資格股東

國浩已向海外法律顧問查詢關於將以股代息方案延伸至地址位於美國的有關股東及實益擁有人的美國法律下之法律限制以及美國的相關監管機構或證券交易所之規定。國浩董事根據所作出的有關查詢得出之結果，認為無必要或不宜向地址位於美國的任何有關實益擁有人提供以股代息方案。

因此，就選擇以股代息方案而言，非合資格股東為其地址位於美國的實益擁有人，惟獲國浩信納符合本說明函件「21.3美國內可能選擇收取以股代息方案股份的有限類別人士」一節所載相關規定的股東或實益擁有人(視情況而定)除外。

### 21.3 美國內可能選擇收取以股代息方案股份的有限類別人士

儘管本計劃文件內的其他任何條文(包括本說明函件「21.2非合資格股東」一節所述條文)，國浩保留權利允許任何股東或實益擁有人參與以股代息方案，而倘國浩全權酌情信納以股代息方案在不違反任何相關法律或監管規定的情況下獲豁免或不受規限或以其他方式合法地向彼等授出，則彼等可享有獲得以股代息方案股份的權利。國浩保留絕對酌情權，以釐定是否允許任何人士收取本計劃文件或選擇在美國收取以股代息方案股份以及可能獲允許如此行事的人士之身份。經國浩全權酌情決定，美國內的股東及實益擁有人仍可收取本計劃文件或選擇收取以股代息方案股份，惟該等股東及實益擁有人須能夠向國浩提供證據，令國浩信納彼等符合美國的有關要求。至於期望選擇收取以股代息方案股份的美國內的實益擁有人，請聯絡閣下的中介機構以作出所需安排。

### 21.4 美國海外股東

計劃與一間百慕達公司的股份有關，並擬根據百慕達法律規定的計劃安排提出。以股代息方案股份與一間在馬來西亞證券交易所正式名單上市的公司有關。通過計劃安排的方式進行的交易不受一九三四年美國證券交易所法案(經修訂)的出價要約規則所規限。因此，該計劃須遵守香港及百慕達適用於計劃安排的披露規定及常規，與美國出價要約規則的披露及其他規定不同。收錄於相關文件內的財務資料將根據香港適用的會計準則編製，這些準則可能與美國公司的財務報表或根據美國公認會計準則編製的財務報表不可比較。

---

## 第八部分－說明函件

---

因為要約人和國浩位於美國以外的國家，而其部分或全部主管人員及董事可能為美國以外的國家的居民，美國股東可能會就執行其權利及由美國聯邦證券法引起的任何索賠遇到困難。

美國股東可能無法於非美國法院起訴違反美國證券法的非美國公司或其主管人員或董事。此外，美國股東在迫使非美國公司及其聯屬公司服從美國法院的判決可能遇到困難。

凡由美國納稅人的股東根據計劃或現金方案收取現金，以及收取以股代息方案股份，就美國聯邦所得稅目的而言，以及根據適用的美國州和地方法律以及外國和其他稅法，可能構成一項應課稅交易。懇請每名股東立即就有關批准計劃及接納現金方案及／或以股代息方案的稅務後果諮詢其獨立專業顧問。

以股代息方案股份概無及將不會根據美國證券法或美國任何州或其他司法權區之證券法辦理登記，亦不會直接或間接在美國或向美國發售、出售、配發、承購、行使、轉售、放棄、抵押、轉讓或交付，惟符合適用豁免或所涉及交易不受美國證券法之登記規定所規限及符合美國任何州或其他司法權區之任何適用證券法者除外。以股代息方案股份將不會在美國公開發售。

美國證券交易委員會、美國各州證券委員會或任何美國監管機構並無批准或不批准以股代息方案股份，上述任何機關亦未通過或確認建議之實質內容、以股代息方案股份或本計劃文件之準確性或完備性。任何相反之陳述在美國均屬刑事犯罪。

除若干例外情況外，本計劃文件概不構成或將不會構成、概不組成亦將不會組成向登記地址在美國或居於美國之任何人士發行、購買或收購以股代息方案股份的任何要約或邀請之一部份。以股代息方案股份乃於美國境外根據美國證券法S規例分派。

此外，直至以股代息方案股份的要約開始日期後40日屆滿時，交易商(不論是否參與計劃)在美國境內或向美國提呈發售、出售或轉讓任何以股代息方案股份均可能違反美國證券法之登記規定。

儘管上文所述，在若干有限情況下，如國浩全權酌情釐定，國浩或會允許身處美國而國浩合理地相信將屬於合資格機構買家(定義見美國證券法第144A條)的人士在根據美國證券法獲豁免遵守登記規定的交易中承購以股代息方案股份。身處美國的股東及實益擁有人應聯絡國浩的公司秘書以查詢關於彼等在此等有限情況下是否將獲允許參與建議的進一步詳情。



### 22. 稅務

由於計劃不涉及買賣香港股票，故根據印花稅條例於計劃生效後將毋須就計劃股份的註銷繳納香港印花稅。

所有計劃股東(不論位於香港或其他司法權區)如對接納建議之稅務影響有任何疑問，特別是收取計劃代價或分派是否會使計劃股東承擔香港或其他司法權區稅項，務請諮詢彼等本身的專業顧問。

謹此重申，要約人、國浩、Evercore、百德能及新百利或彼等各自之任何董事、高級職員或聯繫人或參與建議的任何其他人士概不對因任何人士接納或拒絕計劃而產生的任何稅務影響或責任承擔任何責任。

### 23. 計劃股份

於最後實際可行日期，要約人合共持有236,524,930股股份(相當於國浩已發行股本約71.88%)。該等股份將不構成計劃股份及不會於計劃生效時被註銷。由於要約人並非計劃股東，要約人不會在法院會議上就計劃投票。要約人將向法院承諾其將受計劃所約束，從而確認其遵守計劃的條款及條件。

於最後實際可行日期，一致行動人士合共持有9,719,904股股份(相當於國浩已發行股本約2.95%)。

有關計劃股份持有人及股東分別在法院會議及國浩股東特別大會上的投票規定，請參閱本說明函件「12. 法院會議及國浩股東特別大會」一節。

### 24. 應採取的行動概要

#### 24.1 計劃股東及股東出席法院會議及國浩股東特別大會並於會上投票的權利

為釐定計劃股東出席法院會議並於會上投票的權利以及股東出席國浩股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將在二零一八年十月二十七日(星期六)至二零一八年十一月一日(星期四)(包括首尾兩天)(或可能以公告形式通知股東的其他日期)暫停辦理過戶登記手續。有關期內將不會進行股份轉讓。



為符合資格於法院會議及國浩股東特別大會上投票，所有過戶文件連同相關股票，必須在二零一八年十月二十六日(星期五)(或可能以公告形式通知股東的其他日期)下午四時三十分前遞交股份過戶登記處的辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。

### 24.2 計劃股東及股東收取計劃代價及分派的權利

假設權利記錄日期為二零一八年十一月八日(星期四)，則擬將在二零一八年十一月七日(星期三)至二零一八年十一月十四日(星期三)(包括首尾兩天)(或可能以公告形式通知股東的其他日期)暫停辦理過戶登記手續，以釐定計劃股東及股東根據建議分別收取計劃代價及分派的權利。有關期內將不會進行股份轉讓。

為符合資格有權根據建議收取計劃代價及分派，所有過戶文件連同相關股票，必須在二零一八年十一月六日(星期二)(或可能以公告形式通知股東的其他日期)下午四時三十分前遞交股份過戶登記處的辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。

### 24.3 代表委任表格

隨本計劃文件附奉適用於法院會議的**粉紅色**代表委任表格及適用於國浩股東特別大會的**白色**代表委任表格，一併寄發予登記擁有人。其後購買股份的任何人士將須向轉讓人取得相關代表委任表格。另外，表格副本可：(a)從股份過戶登記處取得，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓；或(b)從聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))或國浩網站([www.guoco.com](http://www.guoco.com))下載。

無論閣下能否出席法院會議及／或國浩股東特別大會：

- (a) 如閣下為計劃股東，請務必將隨附的**粉紅色**法院會議代表委任表格按其上印備的指示填妥和簽署；及
- (b) 如閣下為股東，則務請將隨附的**白色**國浩股東特別大會代表委任表格按其上印備的指示填妥和簽署，

並交回股份過戶登記處的辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

- (a) 適用於法院會議的**粉紅色**代表委任表格應盡快及於任何情況在不遲於二零一八年十月三十日(星期二)(或可能以公告形式通知計劃股東的其他日期)上午十時正(香港時間)遞交,或在法院會議上進行投票表決前交給法院會議主席(會議主席可全權酌情決定是否接納該代表委任表格);及
- (b) 而適用於國浩股東特別大會的**白色**代表委任表格應盡快及於任何情況在不遲於二零一八年十月三十日(星期二)(或可能以公告形式通知股東的其他日期)上午十時三十分(香港時間)遞交,方為有效。

填妥和交回法院會議及/或國浩股東特別大會的相關代表委任表格後,計劃股東或股東仍可依願分別親自出席有關會議並在會上投票。在此情況下,交回的代表委任表格將作已被撤銷論。

如閣下不委任代表,亦不出席法院會議及/或國浩股東特別大會及在會上表決,但如(其中包括)決議案獲計劃股東或股東(視情況而定)所需多數通過,則閣下仍須受法院會議和國浩股東特別大會的結果所約束。因此,謹促請閣下親自或委派代表出席法院會議和國浩股東特別大會並在會上表決。於法院會議及國浩股東特別大會的表決將以投票方式進行。

### 24.4 選擇表格

隨本計劃文件附奉**藍色**選擇表格一併寄發予登記擁有人。其後購買股份的任何人士將須向轉讓人取得選擇表格。另外,選擇表格亦可於:(a)股份過戶登記處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)索取;或從(b)聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))或國浩網站([www.guoco.com](http://www.guoco.com))下載。

每名股東(非合資格股東除外)均可於選擇時間(即二零一八年十一月六日(星期二)下午四時三十分(或要約人及國浩可能透過聯交所網站聯合公佈作出通知的該等較後日期)之前將選擇表格按其上印備的指示填妥及簽署並遞交至股份過戶登記處的辦事處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖),以不可撤回地選擇:

- (a) 就其股份收取現金方案及以股代息方案的組合;
- (b) 就有關股份收取現金方案;或
- (c) 就有關股份收取以股代息方案。

---

## 第八部分－說明函件

---

閣下如欲選擇就閣下的部分或全部股份選擇收取以股代息方案，則閣下須於選擇表格中列明(其中包括)閣下用以收取以股代息方案股份的合資格CDS賬戶詳情。閣下必須擁有合資格CDS賬戶以收取以股代息方案股份。

閣下可就開立合資格CDS賬戶諮詢、聯繫或委聘閣下選擇的任何馬來西亞股票經紀、銀行或註冊機構。閣下如欲就閣下的部分或全部股份選擇以股代息方案，建議閣下盡快聯繫彼等並預留充足時間(至少三個星期)以開立合資格CDS賬戶並完成任何必要的「認識你的客戶」流程(如需要)。

閣下應了解閣下的股票經紀、銀行或註冊機構是否可提供服務，以通過與擁有合資格CDS賬戶的任何馬來西亞股票經紀、銀行或註冊機構訂立安排協助收取及持有以股代息方案股份。閣下必須盡快通知有關機構閣下有意選擇及收取以股代息方案股份，以讓其向閣下提供必要資料以填妥選擇表格並作出適當安排以使用閣下於該實體開立的合資格CDS賬戶收取以股代息方案股份。

為免生疑問，選擇表格並非用於法院會議及國浩股東特別大會(作為代表委任表格或其他用途)。選擇表格乃供股東按其意願選擇現金方案及/或以股代息方案。該項選擇可於選擇時間前隨時作出，惟一旦作出選擇，則在國浩未有發出書面同意的情況下不可撤回。然而，該選擇須待計劃及分派根據其各自的條款成為具約束力及生效後，方可作實。

概不會就任何選擇表格向閣下發出認收通知書。閣下填妥並提交的選擇表格屬不可撤回且無法作出修訂、撤回或撤銷，除非國浩對任何有關修訂、撤回或撤銷發出明確書面同意。國浩有權拒絕接納其認為未有按照表格上的指引填妥或簽署或含有不準確、不正確、無效或不完整資料或字跡難以辨認或根據本計劃文件所載條款並非有效(包括但不限於未能提供合資格CDS賬戶或因其他原因提供有關合資格CDS賬戶的完整及正確資料)的任何或全部選擇表格。要約人、國浩或股份過戶登記處並無義務就任何該等拒絕通知任何股東，且各自特此聲明不會就未有作出該等通知負上任何或所有責任。

## 第八部分－說明函件

此外，如國浩絕對酌情認為相關遺漏或錯誤屬微小，則國浩亦有權將未有按照表格上的指引填妥或因其他原因錯誤填寫的任何選擇表格視為有效。要約人、國浩或股份過戶登記處均無義務通知任何股東存在任何有關缺陷或異常，且彼等各自概不會因不作出有關通知或因國浩行使或未行使上述酌情權而承擔任何及所有責任。

假設計劃及分派根據其各自的條款成為具約束力及生效，閣下將：

(a) 就閣下的全部股份收取現金方案而非以股代息方案，倘閣下：

(i) 並無於上文所述的選擇時間前交回選擇表格；或

(ii) 所交回的選擇表格並無根據其所載指引填妥或簽署或含有不準確、不正確、無效或不完整資料或字跡難以辨認或根據本計劃文件所載條款並非有效(包括但不限於未能提供合資格CDS賬戶或提供有關合資格CDS賬戶的完整及正確資料)，於下文(b)項提及的情況除外；或

(b) 就閣下的全部股份收取以股代息方案而非現金方案，倘閣下選擇現金方案及以股代息方案的組合，但閣下於選擇表格：

(i) 就選擇以股代息方案指定大於閣下全部股份數目的股份數目；或

(ii) 並無就選擇以股代息方案指定股份數目。

閣下如已出售或轉讓名下全部或部分股份，應立即將本計劃文件及隨附的代表委任表格及選擇表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之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。

閣下的股份如以登記擁有人(香港結算代理人除外)的名義登記，則閣下的登記擁有人如已有效選擇以股代息方案，其將以登記股東的身份通過其合資格CDS賬戶收取以股代息方案股份。否則，如計劃及分派根據其各自的條款成為具約束力及生效，則閣下的登記擁有人將就閣下的全部股份收取現金方案而非以股代息方案。

作為代名人、受託人或任何其他身份的登記擁有人持有股份的任何股東不會受到與任何其他登記擁有人不同的待遇。任何實益擁有人均應就選擇現金方案及／或以股代息方案與其代名人、受託人或登記擁有人作出安排，且可考慮其是否希望於權利記錄日期下午四時三十分前以實益擁有人名義安排登記相關股份。

閣下有責任確保閣下的合資格CDS賬戶於生效日期後可繼續有效收取以股代息方案股份。如閣下未能如此行事，要約人、國浩、Evercore、百德能或股份過戶登記處概不會就此負責。

### 24.5 公佈法院會議及國浩股東特別大會結果

國浩將於二零一八年十一月一日(星期四)就法院會議及國浩股東特別大會的結果做出公佈。如該等會議的所有決議案均獲通過，國浩將進一步公佈法院會議的結果，以及(如計劃獲批准)權利記錄日期、生效日期及股份在聯交所撤銷上市地位的日期。

### 24.6 公佈計劃代價及現金方案金額

實際計劃代價及實際現金方案金額將按每股HLFG股份的實際VWAP價格而釐定，因此於VWAP期間結束時方會得知。一旦得知實際計劃代價及實際現金方案金額(預期將為二零一八年十月十六日(星期二)(或可能以公告形式通知計劃股東及股東的其他日期))，將會盡快透過公告通知計劃股東。

### 24.7 股份由登記擁有人持有且並無存入中央結算系統的實益擁有人應採取的行動

國浩將不會承認以信託形式持有任何股份的任何人士。

如閣下為股份以登記擁有人名義登記的實益擁有人，閣下應聯絡有關登記擁有人以向其作出指示及／或與有關登記擁有人作出安排，以表明：

- (a) 就閣下實益擁有的股份在法院會議及／或國浩股東特別大會上表決的方式；及
- (b) 選擇現金方案及／或以股代息方案。

如閣下為實益擁有人且有意親自出席法院會議及／或國浩股東特別大會，閣下應：

- (a) 直接聯絡登記擁有人以與有關登記擁有人作出適當安排以使閣下可出席法院會議及／或國浩股東特別大會並於會上投票。就此而言，登記擁有人可委任閣下擔任其受委代表；或



- (b) 如閣下有意於法院會議及／或國浩股東特別大會上投票(親自或通過受委代表)，應安排將閣下以登記擁有人名義登記的部分或所有股份轉至閣下自己的名下。

登記擁有人委任法院會議及／或國浩股東特別大會的受委代表必須遵守法院會議按此舉行的法院命令(詳情載於本計劃文件)以及國浩公司細則中的所有相關條文。

就登記擁有人委任受委代表而言，有關代表委任表格必須由登記擁有人填寫及簽署，並必須按本說明函件「24.3 代表委任表格」一節所述遞交有關代表委任表格的方式及最後時間前送達。

填妥及交回法院會議及／或國浩股東特別大會適用的代表委任表格後，登記擁有人仍可依願親身出席相關會議並於會上投票。在此情況下，交回的代表委任表格將被視為不可撤回地撤銷。

向登記擁有人作出的指示及／或與其訂立的安排應在遞交法院會議及／或國浩股東特別大會代表委任表格及選擇表格的相關最後期限前作出或訂立，以使登記擁有人有充裕時間準確填寫其代表委任表格及選擇表格並於最後期限前遞交。如任何登記擁有人要求任何實益擁有人於特定日期或時間在遞交法院會議及／或國浩股東特別大會代表委任表格及選擇表格的相關最後期限前作出指示或訂立安排，則任何有關實益擁有人應順從登記擁有人要求。

### 24.8 股份存入中央結算系統的實益擁有人應採取的行動

如閣下為股份存入在中央結算系統並登記在香港結算代理人名下的實益擁有人，則除非閣下獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統，否則閣下必須：

- (a) 聯絡閣下的經紀、託管人、代名人或其他有關人士(身為中央結算系統參與者，或其已因而將該等股份存入中央結算系統參與者)，以向該等人士發出有關表決及選擇現金方案及／或以股代息方案的指示；或
- (b) 如閣下有意於法院會議及／或國浩股東特別大會上以有關股份的登記股東的身份投票(親自或通過受委代表)及選擇現金方案或以股代息方案，應安排從中央結算系統提取部分或所有有關股份並轉至閣下本身名下。

閣下可通過從中央結算系統提取閣下部分或所有股份並成為有關股份的登記擁有人，從而以閣下的名義成為股東並錄入股東名冊。為從中央結

算系統提取閣下的股份並於股東名冊內登記閣下的股份，閣下將須向中央結算系統支付(其中包括)按每份過戶文據計的印花稅及(如閣下的股份通過金融中介機構持有)閣下的金融中介機構所收取的任何其他相關費用。

閣下應在(a)遞交過戶文件將股份轉入閣下名下以符合資格出席法院會議及/或國浩股東特別大會並於會上投票的最後期限；及(b)遞交選擇表格的最後期限前提前聯絡閣下的股票經紀、託管人、代名人或其他有關人士以告知詳細程序，使有關股票經紀、託管人、代名人或其他有關人士有充裕時間從中央結算系統提取股份並在股東名冊中以閣下名義登記該等股份。

在確定是否達成公司法第99(2)條的「大多數」計劃股東批准計劃的要求時，香港結算代理人將於法院會議上被視為一名人士或本公司股東。在計算計劃股東中的「大多數」時，香港結算代理人將有權被計入在內並根據中央結算系統參與者的大多數指示投票支持或反對計劃。

投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者就登記於香港結算代理人名下的股份進行投票及選擇現金方案及/或以股代息方案的程序應遵從不時生效的「投資者戶口操作簡介」、「中央結算系統一般規則」及「中央結算系統運作程序規則」。

### 24.9 行使閣下的投票權

根據法院指示，在計算法院會議的「大多數」時，香港結算代理人將被視為一票，將根據收到的多數投票指示予以行使以贊成或反對計劃。在計算法院會議上的「大多數」時，各登記擁有人將被視為一票。

在確定是否有大多數計劃股東根據公司法第99條批准計劃時，僅會計算在會議記錄日期名列股東名冊的計劃股東。

閣下如為計劃股東或股東或股份以登記擁有人名義持有的實益擁有人，則促請閣下：

- (a) 就計劃股東或股東而言，行使閣下於法院會議及國浩股東特別大會上的表決權；或
- (b) 就實益擁有人而言，向相關登記擁有人發出指示，以親身或委派受委代表於法院會議及/或國浩股東特別大會上投票。

閣下如於股份借出計劃中持有任何股份，則務請閣下收回任何已借出但未歸還的股份，以避免市場參與者利用借入的股份投票。



如閣下為股份寄存於中央結算系統的實益擁有人，則謹此促請閣下從中央結算系統提取閣下至少部分或所有的股份及成為該等股份的登記持有人，並親身或委派受委代表於法院會議及／或國浩股東特別大會上行使閣下的表決權。就閣下為實益擁有人及／或仍寄存於中央結算系統的任何股份而言，務請閣下立即聯絡閣下的經紀、託管人、代名人或其他相關人士，以就該等股份於法院會議及／或國浩股東特別大會上應如何投票發出投票指示。

如閣下為代表一名或以上實益擁有人持有股份的登記擁有人，則閣下應告知相關實益擁有人行使其表決權的重要性。

贊成計劃的票數及指示投贊成票的中央結算系統參與者數目以及反對計劃的票數及指示投反對票的中央結算系統參與者數目將向法院披露，並可能在決定法院是否應行使酌情權批准計劃時予以考慮。

### 24.10 請閣下作出選擇

閣下無論是否會行使閣下的投票權，均應於選擇時間前填妥及交回選擇表格。

閣下應盡快就選擇現金方案及／或以股代息方案的時間及程序諮詢閣下的經紀、託管人、代名人或其他有關人士。彼等可能訂立早於選擇時間之時間表以使彼等有足夠時間於香港結算代理人設定的截止時間前遞交選擇予香港結算代理人。閣下應預留足夠時間於閣下之經紀、託管人、代名人或其他有關人士設定之時限前開立且備妥合資格CDS賬戶。

## 25. 推薦意見

謹提請閣下垂注本計劃文件下列各項：

- (a) 本計劃文件「第五部分－國浩董事會函件」所載「18.推薦意見」一段；
- (b) 本計劃文件「第六部分－獨立董事委員會函件」所載獨立董事委員會函件；  
及
- (c) 本計劃文件「第七部分－新百利函件」所載新百利函件。

### 26. 其他資料

其他資料載於本計劃文件各附錄及其他部份，全部均構成本說明函件之一部分。

所有股東及計劃股東應僅倚賴本計劃文件所載資料。要約人、國浩、Evercore、百德能、新百利、其顧問或彼等各自的任何聯屬人並無授權任何人士向閣下提供有別於本計劃文件所載的資料。

### 27. 過往表現及前瞻性陳述

本計劃文件所載的國浩集團的營運表現及業績僅屬歷史性質，且過往表現並非國浩集團未來業績的保證。本計劃文件可能載有前瞻性陳述及意見，當中涉及風險及不明朗因素。實際結果可能與該等前瞻性陳述及意見中論述的預期表現有重大差異，閣下不應對該等前瞻性陳述及意見加以過分倚賴。

受適用法例、規則及規例的規定(包括收購守則)所限，要約人、國浩、Evercore、百德能、新百利或彼等各自的任何董事、高級人員、僱員、代理、聯屬人或顧問或參與建議的任何其他人士，概不承擔更正或更新本計劃文件所載的前瞻性陳述或意見的任何責任。

### 28. 準確文本

本計劃文件以及隨附代表委任表格及選擇表格各自之中英文文本如有歧義，概以英文文本為準。

本計劃文件「第八部分－說明函件」與本計劃文件「附錄四－計劃安排」如有歧義，概以後者為準。

## 1. 財務概要

下文截至二零一六年、二零一七年及二零一八年六月三十日止三個財政年度各年的財務資料概要乃分別摘錄自國浩截至二零一六年、二零一七年及二零一八年六月三十日止三個年度的年報所載之國浩綜合財務報表。

畢馬威會計師事務所就國浩集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年六月三十日止三個年度各年的經審核綜合財務報表出具之核數師報告概無載有任何修訂。

並無因規模、性質或情況而於國浩集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年六月三十日止三個年度各年的財務報表錄得任何特殊項目。

	(經審核)		
	截至六月三十日止年度		
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
營業額	<u>35,589,072</u>	<u>23,220,299</u>	<u>18,878,074</u>
年度除稅前溢利	7,901,058	8,132,779	5,880,846
稅項開支	<u>(1,664,309)</u>	<u>(707,808)</u>	<u>(988,849)</u>
年度溢利	<u>6,236,749</u>	<u>7,424,971</u>	<u>4,891,997</u>
應佔：			
本公司股東	4,898,859	6,124,343	3,087,886
非控制權益	<u>1,337,890</u>	<u>1,300,628</u>	<u>1,804,111</u>
年度溢利	<u>6,236,749</u>	<u>7,424,971</u>	<u>4,891,997</u>
股息			
就往年度已付之末期股息	(979,251)	(981,360)	(976,194)
就本年度已付之中期股息	<u>(324,999)</u>	<u>(326,628)</u>	<u>(325,256)</u>
	<u>(1,304,250)</u>	<u>(1,307,988)</u>	<u>(1,301,450)</u>
	港元	港元	港元
每股股息			
就往年度已付之末期股息	3.00	3.00	3.00
就本年度已付之中期股息	<u>1.00</u>	<u>1.00</u>	<u>1.00</u>
	<u>1.00</u>	<u>4.00</u>	<u>4.00</u>
	港元	港元	港元
每股盈利			
基本	<u>15.07</u>	<u>18.84</u>	<u>9.50</u>
攤薄	<u>15.07</u>	<u>18.84</u>	<u>9.50</u>

## 2. 截至二零一八年六月三十日止年度的經審核財務資料

國浩集團截至二零一八年六月三十日止年度的經審核綜合財務報表(「二零一八年財務報表」)已載列於國浩於二零一八年九月二十七日刊發截至二零一八年六月三十日止年度的年報(「二零一八年年報」)第67至165頁。

二零一八年年報已刊載於國浩網站([www.guoco.com](http://www.guoco.com))。請透過以下超連結參閱二零一八年年報：[www.guoco.com/big5/ir/reports.asp](http://www.guoco.com/big5/ir/reports.asp)。

二零一八年財務報表已以提述形式納入本計劃文件及構成本計劃文件的一部分。

## 3. 債務聲明

於二零一八年七月三十一日(即本計劃文件付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，國浩集團之尚未清償債務如下：

	百萬港元
銀行貸款	
— 有抵押	19,895
— 無抵押	9,964
	<u>29,859</u>
無抵押其他貸款	71
無抵押中期票據及債券	5,894
有抵押按揭債券股份	588
	<u><u>36,412</u></u>

附註：

銀行貸款及按揭債券股份以賬面總值410億港元的若干物業、廠房及設備及交易金融資產作為抵押。

有關國浩集團的或有負債，請參閱載於二零一八年財務報表附註38的資料。

除上文所披露者以及集團內公司間負債及於日常業務過程中的一般貿易應付款項外，國浩集團於二零一八年七月三十一日營業結束時並無任何其他未償還銀行借款、銀行透支或貸款或其他類似債務、按揭、抵押或任何其他借款、承兌負債或承兌信貸或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

國浩董事已確認，自二零一八年七月三十一日起直至最後實際可行日期，國浩集團的債務及或然負債概無其他重大變動。

#### 4. 重大變動

除國浩二零一八年年報所披露者外，國浩董事確認，自二零一八年六月三十日(即國浩集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)起直至最後實際可行日期，國浩集團的財務或貿易狀況或前景概無重大變動。

以下為獨立估值師Crowe Horwath First Trust Appraisal Pte Ltd就國浩集團及其聯營公司(定義見收購守則)於中華人民共和國、香港、馬來西亞、新加坡及越南的物業權益於二零一八年七月三十一日的估值所編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本計劃文件。



**Crowe Horwath First Trust Appraisal Pte Ltd**  
(公司註冊編碼：201716735Z)  
8 Shenton Way  
#05-01 AXA Tower  
Singapore 068811

二零一八年十月十日

國浩集團有限公司  
香港  
皇后大道中九十九號  
中環中心五十樓

敬啟者：

**關於：位於中華人民共和國、香港、馬來西亞、新加坡及越南的物業的估值**

吾等按照閣下的指示，對國浩集團有限公司(「貴公司」)、其附屬公司及其聯營公司(於香港公司收購、合併及股份回購守則(「收購守則」)中定義)(統稱「貴集團」)在中華人民共和國(「中國」)、香港、馬來西亞、新加坡及越南持有的物業權益進行估值，詳情載於隨附的估值證書。吾等確認曾進行視察並作出有關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對有關物業權益於二零一八年七月三十一日(「估值日」)的資本值的意見，僅供載入貴公司於二零一八年七月二日在香港聯合交易所有限公司公佈有關將貴公司私有化之通函。

### 估值基準

吾等的估值乃按市值基準進行。所謂市值，乃界定為「經適當推銷後，自願買家與自願賣家於估值日就資產或負債進行公平交易的估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及並無強迫的情況下進行交易。」



此估值乃遵守香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業評估準則、皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值—二零一七年全球標準及國際評估準則委員會頒佈的國際評估準則。吾等亦遵守公司(清盤及雜項條文)條例(第32章)附表3第34(2)及(3)段、香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引及收購守則規則11所載的規定。

### 估值假設

除非另有所述，吾等的估值乃假設業主將物業在公開市場上出售，且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，以影響該等物業權益的價值而得益或受累。

吾等的估值並無考慮物業權益所欠負的任何押記、按揭或款項，或進行銷售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益並無任何可能會影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

### 估值方法

吾等已採用比較法對物業權益進行估值。比較法包括基於相若物業的已變現價格或當前要價進行比較。吾等選取在面積、特徵及地點方面均相近的相若物業，然後分析並審慎地衡量每項物業各自之優缺點，以達致資本價值的公平比較。吾等亦採用直接資本法對若干物業權益進行估值。直接資本法考慮物業權益的現時租金及重續租約的可能，吾等將現有租約的剩餘租期資本化為定期利息，並與復歸權益(採用比較法以適當物業收益率評估按空置管有權貼現的市場租金而得)彙集。

就在建的物業權益而言，吾等已按物業將根據 貴集團向吾等提供的發展計劃進行發展及竣工的基準對物業權益進行估值。吾等假設發展計劃已經／可能獲得有關政府機構的所有同意、審批及許可，並無繁重條件或延誤。倘有關物業權益狀況出現任何重大變動，則吾等保留修改資本值意見的權利。批文的任何變動(包括獲批的發展規範以及任何延遲獲得相關機構的批文)均被視為可對物業權益的狀況及資本值構成重大變動的潛在風險。

於達致吾等對在建物業權益的估值意見時，吾等已採納剩餘法。吾等參考市場可得的相若分層單位物業以達致物業的資本值(如擬議發展項目已竣工，並計及已付及(如有)將付的發展成本以反映已竣工發展項目的質素)。剩餘法涉及參考擬議發展項目的潛力以估計其資本值，方式為從已竣工發展項目的估計價值中扣除成本及發展商溢利。總發展價值指吾等就擬議發展項目各單位總值之意見(假設該等單位於估值日期剛竣工及適宜使用)。

於評估 貴集團於中國、香港及馬來西亞所租賃的物業權益時，吾等認為彼等並無商業價值，主要由於禁止轉讓或轉租及/或缺乏可觀的利潤租金所致。

### 資料來源

在估值過程中，吾等倚賴 貴公司的中國及越南法律顧問(即分別為通力律師事務所及NTK Consulting Group)提供的法律意見，以確認位於中國及越南物業的業權。吾等已獲提供且已考慮有關本報告所涵蓋位於其他司法權區的物業權益的業權文件。然而，吾等並無查閱文件正本以核實有關業權，亦未查核是否有任何未載於吾等所取得副本的修訂。所有文件僅作參考用途。

吾等頗為依賴 貴集團所提供的資料，尤其但不限於銷售記錄、規劃批文記錄、法定通告、地役權、租約、地盤面積、樓面面積、發展計劃、建築成本、歷史表現等。在檢查所獲資料及作出相關查詢時，吾等已採取一切合理審慎措施。

就估值目的而言，吾等已採納建築面積或銷售面積作為估值基準。建築面積由地方政府官員量度及/或核對並通常由所涉地區的物業市場接納。而且，與中國、香港、馬來西亞、新加坡及越南的當地現行慣例一致，建築面積及/或銷售面積乃於吾等的估值使用。本報告並無根據皇家特許測量師學會推薦的國際房產測量標準對相關面積進行重新量度。

吾等已視察該等物業的外觀、共用部分及(在可能情況下)內部。吾等並無視察該等物業中被遮蓋、無外露或不能通往的部分，惟吾等假設此等部分乃處於合理狀況。吾等並無詳細量度呎吋，以核實該等物業的面積是否準確，惟吾等假設吾等獲提供的業權文件及官方地盤圖則中所示的面積準確無誤。所有文件及合約僅供參考，所有呎吋、量度及面積均為約數。

於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並無進行任何結構測量或測試樓宇設施。因此，吾等無法匯報該等物業是否概無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無進行實地考察以確定土地狀況及服務等方面是否適宜擬定發展用途。吾等並無就該等物業或任何鄰近土地的過去或現時用途進行任何調查，以確定該等物業有否因此等用途或位置而產生或可能產生污染問題，因而假設該等情況並不存在。

貨幣金額乃以港元（「港元」）列賬。吾等的估值所採用的匯率約為人民幣（「人民幣」）1元=1.151566港元、1馬來西亞林吉特（「馬來西亞元」）=1.934081港元、1新加坡元（「新加坡元」）=5.765868港元及2,966.55越南盾（「越南盾」）=1港元，乃由 貴集團於估值日採納以作財務申報。

為符合收購守則規則第11.3條，並經 貴集團告知，因出售該等物業而產生之潛在稅項負債如下。出售物業所得利潤徵繳之利得稅，中國物業為25%、香港物業為16.5%、馬來西亞投資物業及其他物業分別為5%及24%、新加坡物業為17%、越南物業為20%。中國增值稅及相關稅項乃按交易金額的5.7%徵收。此外，物業增值收益須按物業價值增幅以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。

就持作出售、發展中以作未來發展的物業權益而言，誠如 貴集團告知， 貴集團有意出售該等物業權益。因此，須支付相關稅項負債的可能性極高。就持作投資及佔用／營運的物業權益而言，須支付潛在稅項負債的可能性微乎其微，原因為誠如 貴集團告知，於二零一八年十月五日（即確定本計劃文件所載若干資料之最後實際可行日期）， 貴集團無意出售該等物業權益。根據吾等之標準慣例，在估值過程中，吾等既無核實亦無計入任何該等稅項負債。

## 責任限制

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求 貴公司確認，即所提供的資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

負責估值師能夠提供客觀及無偏見的物業估值及有能力擔任估值工作。於本報告中，吾等有關該等物業的估值結果或結論僅可作已陳述之用途及僅適用於估值日，且僅供 貴公司使用。吾等或吾等的員工一概毋須因本報告而向法庭或任何政府機關提供證供或出席聆訊，且估值師並不對任何其他人士承擔責任。

吾等就損失或損害所承擔的責任，僅限於經計及吾等的責任後，以及所有其他顧問及專家（倘獲委任）就其服務而被視為向 貴公司已提供的合約承擔，以及視

作向 貴公司支付有關供款(如適當)，在經考慮彼等就有關損失或損害而承擔的責任後，根據相同基準而吾等合理應付的款項。

吾等就上述行動或訴訟所招致的任何損失或損害而承擔的責任，儘管上文條文所述，在任何情況下局限於不超過3,000,000港元金額。無論如何，吾等不會就任何相應、特殊、偶然或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於溢利虧損及機會成本等)承擔責任，即使已獲告知可能存在上述情況下，亦概不就上述情況負責。為免生疑，吾等的責任不應超過根據上述條文計算的金額及本條款所規定金額的較低者。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

董事會 台照

代表

**Crowe Horwath First Trust Appraisal Pte. Ltd.**

董事

梁沛泓MHKIS、MRICS、RPS (GP)

謹啟

附件

附註：梁沛泓先生為英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員。梁先生合資格後在亞太地區物業估值方面擁有約20年經驗。

## 估值概要

物業	於二零一八年 七月三十一日 的市值	應佔權益	於二零一八年 七月三十一日 貴集團應佔市值
<b>第A1類－ 貴集團在中國持作投資的物業權益</b>			
A1.1 中國上海市普陀區大渡河路 長風國盛中心一期零售部分 國盛商場	603,400,000 港元	65.2%	393,416,800 港元
		<b>第A1類小計</b>	<b>393,416,800 港元</b>
<b>第A2類－ 貴集團在中國持作佔用／營運的物業權益</b>			
A2.1 中國北京市西城區 太平橋大街8號院 西城晶華地下會所	無商業價值	—	無商業價值
A2.2 中國上海市普陀區大渡河路 長風國盛中心一期項目 第一號的寫字樓3層	51,800,000 港元	65.2%	33,773,600 港元
A2.3 中國上海市普陀區大渡河路 國豐酒店	763,500,000 港元	65.2%	497,802,000 港元
		<b>第A2類小計</b>	<b>531,575,600 港元</b>

物業	於二零一八年 七月三十一日 的市值	應佔權益	於二零一八年 七月三十一日 貴集團應佔市值
<b>第A3類－ 貴集團在中國持作出售的物業權益</b>			
A3.1 中國北京市西城區金融大街35號 國際企業大廈 139個未售停車位	34,500,000 港元	48.9%	16,870,500 港元
A3.2 中國上海市普陀區大渡河路 長風國盛中心 518個未售地下停車位	137,000,000 港元	65.2%	89,324,000 港元
A3.3 中國上海市黃浦區桃源路 111弄1-8號淮海晶華苑 82個地下停車位	31,100,000 港元	63.9%	19,872,900 港元
A3.4 中國上海市普陀區瀘定路 568弄長風匯都(長風9號地塊) 7個未售公寓單位、地下儲藏室 及913個停車位	428,400,000 港元	82.6%	353,858,400 港元
		<b>第A3類小計</b>	<b>479,925,800 港元</b>

物業	於二零一八年 七月三十一日 的市值	應佔權益	於二零一八年 七月三十一日 貴集團應佔市值
<b>第A4類－ 貴集團在中國持作未來發展的物業權益</b>			
A4.1 中國上海市普陀區大渡河路 長風國盛中心二期空置土地	1,474,000,000 港元	65.2%	961,048,000 港元
A4.2 中國重慶市渝中區 重慶十八梯渝中區 渝中組團H分區 第3-5/03、5-1/04、6-1/04及 3-8-4/03號地塊	4,491,100,000 港元	48.9%	2,196,147,900 港元
		<b>第A4類小計</b>	<b>3,157,195,900 港元</b>
<b>第A5類－ 貴集團在中國租賃的物業權益</b>			
A5.1 中國北京市東城區 崇文門外大街3號 北京新世界中心南座10層1017室	無商業價值	—	無商業價值
A5.2 中國重慶市渝中區 民權路28號 國際開發金融大廈43層3-4室	無商業價值	—	無商業價值
		<b>第A5類小計</b>	<b>無商業價值</b>
<b>第B1類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益</b>			
B1.1 香港皇后大道中99號 中環中心12樓及15樓	1,390,000,000 港元	100%	1,390,000,00 港元
		<b>第B1類小計</b>	<b>1,390,000,000 港元</b>



物業	於二零一八年 七月三十一日 的市值	應佔權益	於二零一八年 七月三十一日 貴集團應佔市值
<b>第B2類－ 貴集團在香港租賃／獲許可使用的物業權益</b>			
B2.1 香港皇后大道中99號 中環中心50樓	無商業價值	－	無商業價值
B2.2 香港皇后大道中99號 中環中心兩個停車位	無商業價值	－	無商業價值
		<b>第B2類小計</b>	<b>無商業價值</b>
<b>第C1類－ 貴集團在馬來西亞持作投資的物業權益</b>			
C1.1 馬來西亞 吉隆坡 Wilayah Persekutuan, Mukim of Petaling, 位於Jalan Klang Lama, 業權PM 3701/地段35181 一個三層半高的停車場	10,300,000港元	44.4%	4,573,200港元
C1.2 馬來西亞 吉隆坡 Wilayah Persekutuan, Mukim and District of Kuala Lumpur, 業權GRN 74955地段Parent Lot 58303 名為吉隆坡Damansara City的綜合商 業發展項目之未售停車場、辦公室 及零售部分	1,065,700,000港元	44.4%	473,170,800港元
		<b>第C1類小計</b>	<b>477,744,000港元</b>

物業	於二零一八年 七月三十一日 的市值	應佔權益	於二零一八年 七月三十一日 貴集團應佔市值	
<b>第C2類－ 貴集團在馬來西亞持作佔用／營運的物業權益</b>				
C2.1	馬來西亞 吉隆坡 Wilayah Persekutuan, Mukim and District of Kuala Lumpur, 業權GRN 74955地段Parent Lot 58303, 名為吉隆坡Damansara City的綜合商 業發展項目之住宅及酒店部分	1,168,200,00 港元	44.4%	518,680,800 港元
C2.2	馬來西亞 Negeri Sembilan, Port Dickson, Telok Kemang, KM16, 面向Jalan Port Dickon – Pasir Panjang的 Thistle Port Dickon及6幅開發地塊	265,000,000 港元	65.2%	172,780,000 港元
C2.3	馬來西亞 Johor Bahru, Jalan Sungai Chat, Thistle Johor Bahru	295,900,000 港元	45.7%	135,226,300 港元
<b>第C2類小計</b>			<b>826,687,100 港元</b>	
<b>第C3類－ 貴集團在馬來西亞持作出售的物業權益</b>				
C3.1	馬來西亞 吉隆坡 Jalan Klang Lama, 位於Commerce One (亦稱Menara K1) 的11個分層零售／辦公單位	11,000,000 港元	44.4%	4,884,000 港元
C3.2	馬來西亞 吉隆坡 位於Lorong Kuda上 The Oval西塔及東塔之56個未售 服務式公寓	398,400,000 港元	44.4%	176,889,600 港元
C3.3	馬來西亞 Selangor Darul Ehsan, District of Hulu Langat, Bandar Kajang, 全部位於Seksyen 9內 Jalan Anjung Residensi (又稱Amandarii) 第3、5、12、13A、16、19、20、21及 32號的9個 未售兩層高獨立式洋房單位	42,200,000 港元	44.4%	18,736,800 港元

物業	於二零一八年 七月三十一日 的市值	應佔權益	於二零一八年 七月三十一日 貴集團應佔市值
C3.4 馬來西亞 Selangor Darul Ehsan, District of Petaling, Bandar Petaling Jaya, 業權PN 91908地段13507 Seksyen 32 Section 51A, PJ City Corporate Hub之商業部分	330,700,000 港元	44.4%	146,830,800 港元
C3.5 馬來西亞 Selangor Darul Ehsan, District of Gombak, Mukim of Rawang, Bukit Rahman Putra, 第6A期及第6B期內的 382個未售低造價單位	30,900,000 港元	44.4%	13,719,600 港元
C3.6 馬來西亞 State of Selangor, District of Gombak, Municipality of Rawang, (第2D1期) 15個未售零地段洋房單位 及(第2D2期) 106個空置獨立屋地段	153,800,000 港元	22.2%	34,143,600 港元
C3.7 馬來西亞 State of Selangor, Mukim and District of Sepang, (第3A期) 17個未售之兩層高排屋單位	16,600,000 港元	21.0%	3,486,000 港元
C3.8 馬來西亞 State of Johor, District of Johor Bahru, Mukim of Plentong, 位於地段31623及31999的 兩層低造價排屋 Jalan Bayan 34的第4號單位 Jalan Bayan 65的第28號單位	1,400,000 港元	44.4%	621,600 港元
		<b>第C3類小計</b>	<b>399,312,000 港元</b>

物業	於二零一八年 七月三十一日 的市值	應佔權益	於二零一八年 七月三十一日 貴集團應佔市值	
<b>第C4類－ 貴集團在馬來西亞持有的發展中物業權益</b>				
C4.1	馬來西亞吉隆坡 Wilayah Persekutuan, Mukim of Petaling, 10幅「住宅」開發用地， Emerald Hill	508,700,000 港元	44.4%	225,862,800 港元
C4.2	馬來西亞 Selangor Darul Ehsan, District of Hulu Langat, 一幅在Pekan Ceras的「商業」用地， Emerald Square	580,200,000 港元	44.4%	257,608,800 港元
C4.3	馬來西亞 State of Selangor, District of Gombak, Municipality of Rawang, 業權HSD 86382／地段PT48380 Emerald West第3期	34,800,000 港元	22.2%	7,725,600 港元
C4.4	馬來西亞 Selangor, 全部位於 Mukim and District of Sepang的 業權HSD 24312／地段PT 7603－ 業權HSD 24453／地段PT 7744， Pantai Sepang Putra (南側部分)第4C期	62,300,000 港元	21.0%	13,083,000 港元
			<b>第C4類小計</b>	<b>504,280,200 港元</b>

**第C5類－ 貴集團在馬來西亞持作未來發展的物業權益**

C5.1	馬來西亞 Selangor Darul Ehsan, District of Petaling, 位於Mukim of Sungai Buloh的4幅「建築」用地和24幅「商業」 排屋用地(即Bukit Rahman Putra的 第6期)；和2幅「建築」用地(即Bukit Rahman Putra的第8D及第5B期)	2,700,000 港元	44.4%	1,198,800 港元
------	---	--------------	-------	--------------

物業	於二零一八年 七月三十一日 的市值	應佔權益	於二零一八年 七月三十一日 貴集團應佔市值
C5.2 馬來西亞 Selangor Darul Ehsan, 一幅位於Taman Hill View的住宅用地	63,200,000 港元	44.4%	28,060,800 港元
C5.3 馬來西亞 Penang, District of Timor Laut, Town of Batu Ferringhi, 位於業權Geran 20438/ 地段36分段1的1幅開發用地	68,700,000 港元	44.4%	30,502,800 港元
C5.4 馬來西亞 State Melaka, District of Jasin, 全部位於Mukim Jasin的9幅開發用地 (名為Jasin Lalang Estate)	969,000,000 港元	30.2%	292,638,000 港元
C5.5 馬來西亞 State of Selangor, District of Gombak, Municipality of Rawang, Section 18, 位於Emerald East的12幅用地	54,200,000 港元	22.2%	12,032,400 港元
C5.6 馬來西亞 State of Selangor, District of Gombak, Municipality of Rawang, 位於Emerald West的9幅用地	518,300,000 港元	22.2%	115,062,600 港元
C5.7 馬來西亞 State of Selangor 位於Sepang, Bagan Lalang 的5幅開發用地： GRN 251910/Lot 41、 GRN 176674/Lot 3347、 GRN 176675/Lot 5832、 GM 273/Lot 223、 GRN 118286/Lot 5773 及 位於Mukim and District of Sepang，共658個餘下 分拆業權土地	1,856,700,000 港元	21.0%	389,907,000 港元
		<b>第C5類小計</b>	<b>869,402,400 港元</b>

物業	於二零一八年 七月三十一日 的市值	應佔權益	於二零一八年 七月三十一日 貴集團應佔市值
<b>第C6類－ 貴集團在馬來西亞租賃的物業權益</b>			
C6.1 馬來西亞 吉隆坡 Bukit Damansara, 50490 No. 12, Jalan Gelenggang, HP Towers, 相連裙樓閣樓層1號儲物房	無商業價值	—	無商業價值
C6.2 馬來西亞 吉隆坡 Bukit Damansara, 50490 No. 12, Jalan Gelenggang, HP Towers B座 MF層1號及2號儲物房	無商業價值	—	無商業價值
C6.3 馬來西亞 吉隆坡 Bukit Damansara, 50490 No. 12, Jalan Gelenggang, HP Towers B座16層1號儲物房	無商業價值	—	無商業價值
		<b>第C6類小計</b>	<b>無商業價值</b>
<b>第D1類－ 貴集團在新加坡持作投資的物業權益</b>			
D1.1 新加坡 No. 20 Collyer Quay, 21個辦公室單位、7個辦公室單位 之復歸權益、3個辦公室單位 之復歸權益	2,790,700,000 港元	65.2%	1,819,536,400 港元
D1.2 新加坡 Nos. 1, 5 & 7 Wallich Street, Tanjong Pagar Centre的國盛中心及零售部分	13,780,400,000 港元	52.2%	7,193,368,800 港元
		<b>第D1類小計</b>	<b>9,012,905,200 港元</b>

物業	於二零一八年 七月三十一日 的市值	應佔權益	於二零一八年 七月三十一日 貴集團應佔市值
<b>第D2類－ 貴集團在新加坡持作佔用／營運的物業權益</b>			
D2.1 新加坡 No. 9 Wallisch Street, 市中心區索菲特酒店	2,121,800,000 港元	52.2%	1,107,579,600 港元
		<b>第D2類小計</b>	<b>1,107,579,600 港元</b>
<b>第D3類－ 貴集團在新加坡持作出售的物業權益</b>			
D3.1 新加坡 No. 3 Wallisch Street, 位於Tanjong Pagar Centre的Wallich Residence之138個未售單位	3,580,600,000 港元	52.2%	1,869,073,200 港元
D3.2 新加坡 Nos. 6/8/16 Sims Drive, Sims Urban Oasis的 18個未售公寓及6個未售商舖	262,900,000 港元	65.2%	171,410,800 港元
D3.3 新加坡 Leedon Heights, Mukim 2內的地段 2219N, 2220A, 2222N, 2228V, 2229P, 2464L及70000W號, Leedon Residence之24個公寓	574,300,000 港元	65.2%	374,443,600 港元
		<b>第D3類小計</b>	<b>2,414,927,600 港元</b>
<b>第D4類－ 貴集團在新加坡持有的發展中物業權益</b>			
D4.1 新加坡 位於Beach Road/Nicoll Highway的 市區重建局項目的零售及辦公部分	8,129,900,000 港元	45.7%	3,715,364,300 港元
D4.2 新加坡 位於Beach Road/Nicoll Highway的 市區重建局項目的住宅部分	1,412,600,000 港元	75.7%	1,069,388,200 港元
D4.3 新加坡 Nos. 8 & 10 Martin Place, Martin Modern	4,168,700,000 港元	65.2%	2,717,992,400 港元
		<b>第D4類小計</b>	<b>7,502,694,900 港元</b>



物業	於二零一八年 七月三十一日 的市值	應佔權益	於二零一八年 七月三十一日 貴集團應佔市值
<b>第D5類－ 貴集團在新加坡持作未來發展的物業權益</b>			
D5.1 新加坡 No. 61 Robinson Road, Town Subdivision 30內的 地段99951A, 99952K及99953N號	60,000,000港元	65.2%	39,120,000港元
		<b>第D5類小計</b>	<b>39,120,000港元</b>
<b>第D6類－ 貴集團在新加坡將予收購作未來發展的物業權益</b>			
D6.1 新加坡 No. 79 Meyer Road, Casa Meyfort 公寓樓	無商業價值	–	無商業價值
		<b>第D6類小計</b>	<b>無商業價值</b>
<b>第E1類－ 貴集團在越南持作投資的物業權益</b>			
E1.1 越南 Binh Duong 省 Thuan An 區 Binh Hoa – Thuan Giao Commune 國道13號 (Binh Duong Boulevard) 地段42號 GuocoLand 綜合項目第一期部分 零售辦公樓(Canary Plaza)	22,300,000港元	65.2%	14,539,600港元
		<b>第E1類小計</b>	<b>14,539,600港元</b>
<b>第E2類－ 貴集團在越南持作出售的物業權益</b>			
E2.1 越南 Binh Duong 省 Thuan An 區 Binh Hoa – Thuan Giao Commune 國道13號(Binh Duong Boulevard) GuocoLand綜合項目 第二期 113個未售公寓單位	68,400,000港元	65.2%	44,596,800港元
		<b>第E2類小計</b>	<b>44,596,800港元</b>

物業	於二零一八年 七月三十一日 的市值	應佔權益	於二零一八年 七月三十一日 貴集團應佔市值
<b>第E3類－ 貴集團在越南持作未來發展的物業權益</b>			
E3.1	越南 Binh Duong 省 Thuan An 區 Binh Hoa – Thuan Giao Commune 國道 13 號 (Binh Duong Boulevard) 地段 160 及 161 號 GuocoLand 綜合項目 第三及第四期 住宅項目	110,600,000 港元 65.2%	72,111,200 港元
E3.2	越南 Binh Duong 省 Thuan An 區 Binh Hoa – Thuan Giao Commune 國道 13 號 (Binh Duong Boulevard) 地段 158 號 Map E2 及地段 42 號 Map F1, GuocoLand 綜合項目 第二期辦公/酒店發展	29,600,000 港元 65.2%	19,299,200 港元
E3.3	越南 Binh Duong 省 Thuan An 區 Binh Hoa – Thuan Giao Commune 國道 13 號 (Binh Duong Boulevard) 地段 157 號 Map E2 及 地段 41 號 Map F1 (地段 6 位於 GuocoLand 綜合項目內) 擬建商業發展	31,600,000 港元 65.2%	20,603,200 港元
<b>第E3類小計</b>			<b>112,013,600 港元</b>
<b>總計：</b>			<b>29,277,917,100 港元</b>

## 第A1類－ 貴集團在中國持作投資的物業權益

## 估值證書

					於二零一八年 七月三十一日 的市值
物業	概況及年期		佔用詳情		
A1.1 中國 上海市普陀區 大渡河路 長風國盛中心 一期零售部分 國盛商場	長風國盛中心為分階段發展的混合用途項目。標的物業於二零一二年十二月落成，由該發展項目一期的一幢4層高商場(加地庫)組成。		根據 貴集團提供的資料，部分該物業(4,593.8平方米)按總月租約人民幣358,320.49元出租，最遲到期日為二零二一年八月三十一日。		603,400,000 港元 (人民幣 524,000,000 元 人民幣 伍億貳仟肆佰萬元整)
該物業位於 長風生態商業園區， 鄰近中山公園 商務中心、 古北商務中心及 虹橋商務中心。 該物業鄰近360,000 平方米的長風公園及 商業項目北岸長風。	該發展項目包括標的物業、物業A2.2、A2.3、A3.2及A4.1號。標的物業的總建築面積約為48,016.11平方米，其劃分如下：		該業務的餘下部分空置。		貴公司 應佔65.2%權益： 393,416,800 港元
	樓層	用途	概約 建築面積 (平方米)		
	1-4	零售	28,861.31		
	B1	零售	11,562.91		
	停車位 (B1)	特別用途	7,591.89		
	總計		<u>48,016.11</u>		
	該地皮的土地使用權年期將於二零五五年十二月十日屆滿。				

## 附註：

- 根據上海規劃與國土資源管理局的記錄，該物業的註冊擁有人為上海新浩隆房地產開發有限公司(「上海新浩隆」)。
- 誠如 貴集團告知，註冊擁有人為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有65.2%應佔權益。
- 根據日期為二零零五年十二月十一日的國有土地使用權出讓合同編號普房地(2005)出讓合同第64號，本發展項目所處地皮(土地面積約為143,846平方米)的土地使用權出讓予上海新浩隆。
- 根據日期為二零一一年一月十四日的上海市房地產權證編號滬房地普字(2011)第000514號，該地皮的土地使用權出讓予上海新浩隆作零售、文化、娛樂、辦公室及綜合用途，年期將於二零五五年十二月十日屆滿。該物業的總建築面積約為49,364.73平方米。

- e) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括按出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅、按交易金額徵收5.7%的增值稅和相關稅費，以及根據土地增值金額計算按介乎30%至60%的累進稅率就物業增值收益徵收的土地增值稅。
- f) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 上海新浩隆持有該物業的正式法定業權，並有權自由佔用、使用、租賃、按揭及轉讓該物業的土地使用權及房屋所有權；及
  - (ii) 該物業並無按揭。
- g) 胡運成先生MRICS已於二零一八年八月進行視察。

## 第A2類：貴集團在中國持作佔用／營運的物業權益

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年七月三十一日的市值
A2.1 中國 北京市西城區 太平橋大街8號院 西城晶華地下會所  該物業 靠近金融大街， 可經地鐵2號或4號 線方便到達。	標的物業於二零零八年八月落成，包括一個住宅區內的地庫。  吾等獲悉，標的地下會所的建築面積約為1,498平方米。  該地皮的土地使用權作地下停車位、地下儲藏室及地下辦公室用途(物業管理室)的年期將於二零五四年八月二十六日屆滿、作住宅用途的年期將於二零七四年八月二十六日屆滿及作商業用途的年期將於二零四四年八月二十六日屆滿。	吾等獲悉，標的物業由居民佔用作小區的公共設施。	無商業價值

## 附註：

- a) 根據以下國有土地使用證，該地皮的所有權由北京江盛房地產開發有限公司(「北京江盛」)持有。該證書的詳情概述如下：

土地使用證編號	地盤面積 (平方米)	用途	到期日
京市西涉外國用(2006出) 第10412號	36,501.02	住宅 商業 地下停車位、地下 儲藏室及地下辦 公室	二零七四年八月二十六日 二零四四年八月二十六日 二零五四年八月二十六日
總計：		<b>36,501.02</b>	

- b) 根據以下房屋所有權證，該物業的所有權由北京江盛持有。該證書的詳情概述如下：

房屋所有權證編號	建築面積 (平方米)	用途	到期日
X京房權證市西涉外字 第17559號	138,732.32	停車位、配套室、 商業及辦公室、 商業配套設施 管理室、住宅及 單車停車位	未確定

- c) 誠如貴集團告知，註冊擁有人為貴公司之附屬公司，貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而貴公司擁有65.2%應佔權益。

- d) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 該項目已獲相關許可證，且並無按揭或其他產權負擔；及
  - (ii) 該物業目前用作地下會所，且並無分割單獨的業權證。
- e) 根據上述法律意見，標的物業由居民佔用作公共設施。由於並無應收的租金收入且該物業並無單獨的業權證，吾等認為該物業並無商業價值。
- f) 梁家豪先生BAA已於二零一八年八月進行外部視察。

## 估值證書

			於二零一八年 七月三十一日 的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
A2.2 中國 上海市普陀區 大渡河路 長風國盛中心一期 項目第一號的 寫字樓3層	長風國盛中心為分階段發展的混合用途項目。標的物業於二零一二年落成，由該發展項目一期一幢24層高的寫字樓的3樓組成。	標的物業於吾等視察時由 貴集團佔用作辦公室用途。	<b>51,800,000</b> 港元 (人民幣 45,000,000 元 人民幣 肆仟伍佰萬元整)
該物業位於 長風生態商業園區， 鄰近中山公園 商務中心、古北商務 中心及虹橋商務中心。 該物業鄰近360,000 平方米的長風公園及 商業項目北岸長風。	該發展項目包括標的物業、物業A1.1、A2.3、A3.2及A4.1號。  標的寫字樓的建築面積約為2,177.60平方米(地面加地下儲藏室及設備室)。  該地皮的土地使用權年期將於二零五五年十二月十日屆滿。		貴公司 應佔65.2%權益： <b>33,773,600</b> 港元

## 附註：

- a) 根據上海規劃與國土資源管理局的記錄，該物業的註冊擁有人為上海新浩隆房地產開發有限公司(「上海新浩隆」)。
- b) 誠如 貴集團告知，註冊擁有人為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有65.2%應佔權益。
- c) 根據日期為二零零五年十二月十一日的國有土地使用權出讓合同編號普房地(2005)出讓合同第64號，該地皮(地盤面積約為143,846平方米)的土地使用權出讓予上海新浩隆。
- d) 根據日期為二零一二年六月六日的上海市房地產權證編號滬房地普字(2012)第008165號，該地皮的土地使用權出讓予上海新浩隆作零售、文化、娛樂、辦公室及綜合用途，年期將於二零五五年十二月十日屆滿。標的物業建築面積約為2,177.60平方米，作辦公用途。
- e) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括按出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅、按交易金額徵收5.7%的增值稅和相關稅費，以及根據土地增值金額計算按介乎30%至60%的累進稅率就物業增值收益徵收的土地增值稅。
- f) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 上海新浩隆持有該物業的正式法定業權，並有權自由佔用、使用、租賃、按揭及轉讓該物業的土地使用權及房屋所有權；及
  - (ii) 該物業並無按揭。
- g) 胡運成先生MRICS已於二零一八年八月進行視察。



## 估值證書

物業		概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值
A2.3	中國 上海市普陀區 大渡河路 國豐酒店  該物業位於 長風生態商業園區， 鄰近中山公園 商務中心、古北商務 中心及虹橋商務中心。 該物業鄰近360,000 平方米的長風公園及 商業項目北岸長風。	長風國盛中心為分階段發展的 混合用途項目。標的物業為 該發展項目一期內擁有442間 房間的豪華酒店。標的物業已 於二零一零年六月落成。  該發展項目包括標的物業、物 業A1.1、A2.2、A3.2及A4.1號。 該酒店為26層高，設施包括餐 廳、酒吧、會議室／宴會廳、 游泳池及健身房。該物業的建 築面積如下：	標的物業於吾等 視察時作酒店營 運。	<b>763,500,000</b> 港元 (人民幣 663,000,000元 人民幣 陸億陸仟叁佰萬元整)
				貴公司 應佔65.2%權益： <b>497,802,000</b> 港元
			<b>建築面積 (平方米)</b>	
		酒店	40,667.66	
		地下設備室	5,107.32	
		<b>總計</b>	<b>45,774.98</b>	
		該地皮用作酒店用途的土地 使用權年期將於二零五五年 十二月十日屆滿。		

## 附註：

- 根據上海規劃與國土資源管理局的記錄，該物業的註冊擁有人為上海新浩隆房地產開發有限公司(「上海新浩隆」)。
- 誠如 貴集團告知，註冊擁有人為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有65.2%應佔權益。
- 根據日期為二零零五年十二月十一日的國有土地使用權出讓合同編號普房地(2005)出讓合同第64號，該地皮(地盤面積約為143,846平方米)的土地使用權出讓予上海新浩隆。
- 根據日期為二零一一年一月二十六日的上海市房地產權證編號滬房地普字(2011)第001529號，該地皮的土地使用權出讓予上海新浩隆作零售、文化、娛樂、辦公室及綜合用途，年期將於二零五五年十二月十日屆滿。標的物業建築面積約為45,774.98平方米。
- 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括按出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅、按交易金額徵收5.7%的增值稅和相關稅費，以及根據土地增值金額計算按介乎30%至60%的累進稅率就物業增值收益徵收的土地增值稅。

- f) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 上海新浩隆持有該物業的正式法定業權，並有權自由佔用、使用、租賃、按揭及轉讓該物業的土地使用權及房屋所有權；及
  - (ii) 該物業並無按揭。
- g) 胡運成先生MRICS已於二零一八年八月進行視察。

## 第A3類：貴集團在中國持作出售的物業權益

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值
A3.1 中國 北京市西城區 金融大街35號 國際企業大廈 139個未售停車位	該發展項目為於一九九九年 落成的A級寫字樓。  標的物業由一層地庫的3個停 車位及二層地庫的136個停車 位組成。  該地皮的土地使用權年期將 於二零四五年七月十八日屆 滿。	吾等獲悉停車位 已以短期基準租 出。	<b>34,500,000</b> 港元 (人民幣30,000,000元 人民幣叁仟萬元整)  貴公司 應佔48.9%權益： <b>16,870,500</b> 港元

## 附註：

- a) 根據以下國有土地使用證，該地皮的所有權由北京明華置業有限公司(「北京明華」)持有。該證書的詳情概述如下：

土地使用證編號	地盤面積 (平方米)	用途	到期日
京市西涉外用(1999出)字 第10062號	14,501.73	綜合	二零四五年七月十八日
總計：		<b>14,501.73</b>	

- b) 根據以下房屋所有權證，該物業的所有權由北京明華持有。該證書的詳情概述如下：

房屋所有權證編號	建築面積 (平方米)	用途	到期日
京房權證市西涉外字 第10050號	110,679.67	未確定	二零四五年七月十八日

備註：一棟17層高的鋼筋混凝土構築物： 91,433.98平方米  
地下室： 18,257.09平方米  
附屬房： 988.6平方米

- c) 誠如 貴集團告知，註冊擁有人為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有48.9%應佔權益。
- d) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括按出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅、按交易金額徵收5.7%的增值稅和相關稅費，以及根據土地增值金額計算按介乎30%至60%的累進稅率就物業增值收益徵收的土地增值稅。

- e) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 北京明華已獲得房地產權證編號京房權證市西涉外字第10050號；
  - (ii) 北京明華確認房地產權證編號京房權證市西涉外字第10050號所載的139個停車位並無就個別證書分拆；
  - (iii) 北京明華確認並無第三方擁有此等停車位的所有權，且北京明華擁有合法權利佔用、使用、出租、按揭及出售上述停車位，及有關批文或許可證將從相關當局取得；及
  - (iv) 根據北京明華於二零一八年七月三十一日作出的聲明，概無抵押及／或扣押上述139個停車位的擁有權及土地使用權。
- f) 梁家豪先生BAA已於二零一八年八月進行外部視察。

## 估值證書

於二零一八年  
七月三十一日  
的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	的市值
A3.2 中國 上海市普陀區 大渡河路 長風國盛中心 518個未售地下停車位	長風國盛中心為分階段發展的混合用途項目。標的物業由該發展項目的多個地下停車位組成。  該發展項目包括標的物業、物業A1.1、A2.2、A2.3及A4.1號。  標的地下停車位的建築面積約為81,797.84平方米，共有518個停車位。  該地皮的土地使用權年期將於二零五五年十二月十日屆滿。	標的物業乃以短期基準租出。	<b>137,000,000</b> 港元 (人民幣 119,000,000元 人民幣 壹億壹仟玖佰萬元整)
該物業位於 長風生態商業園區， 鄰近中山公園 商務中心、古北商務 中心及虹橋商務中心。 該物業鄰近360,000 平方米的長風公園及 商業項目北岸長風。			貴公司 應佔65.2%權益： <b>89,324,000</b> 港元

## 附註：

- 根據上海規劃與國土資源管理局的記錄，該物業的註冊擁有人為上海新浩隆房地產開發有限公司（「上海新浩隆」）。
- 誠如 貴集團告知，註冊擁有人為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有65.2%應佔權益。
- 根據日期為二零零五年十二月十一日的國有土地使用權出讓合同編號普房地(2005)出讓合同第64號，該地皮(地盤面積約為143,846平方米)的土地使用權已出讓予上海新浩隆。
- 根據下列上海市房地產權證編號，該地皮的擁有權由上海新浩隆持有。證書詳情概述如下：

房地產權證編號	地盤面積 (平方米)	用途	到期日
滬房地浦字(2011) 第000513號	50,633.45	零售、文化、娛樂、 辦公室及綜合用途	二零五五年十二月十日
滬房地浦字(2016) 第019277號	31,164.39	零售、文化、娛樂、 辦公室及綜合用途	二零五五年十二月十日
總計：	<b><u>81,797.84</u></b>		

- 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括按出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅、按交易金額徵收5.7%的增值稅和相關稅費，以及根據土地增值金額計算按介乎30%至60%的累進稅率就物業增值收益徵收的土地增值稅。

- f) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 上海新浩隆持有該物業的正式法定業權，並有權自由佔用、使用、租賃、按揭及轉讓該物業的土地使用權及房屋所有權；及
  - (ii) 該物業並無按揭。
- g) 胡運成先生MRICS已於二零一八年八月進行視察。

## 估值證書

			於二零一八年 七月三十一日 的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
A3.3 中國 上海市黃浦區 桃源路111弄1-8號 淮海晶華苑 82個地下停車位	該物業於二零零五年落成，包括82個地下停車位。整個停車場的建築面積約為9,261.45平方米。  該地皮的土地使用權年期將於二零七一年十二月二十日屆滿。	誠如 貴集團所告知，該物業為空置。	31,100,000 港元 (人民幣 27,000,000 元 人民幣 貳仟柒佰萬元整)
該物業位於市中心，可經地鐵1號線及8號線方便到達。			貴公司 應佔63.9%權益： 19,872,900 港元

## 附註：

- a) 根據上海規劃與國土資源管理局的記錄，該物業的註冊擁有人為上海新浩中房地產開發有限公司(「上海新浩中」)。
- b) 誠如 貴集團所告知，註冊擁有人為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有63.9%應佔權益。
- c) 根據日期為二零零一年十二月三日的國有土地使用權出讓合同編號滬房地(1996)出讓合同第78號，該地皮(地盤面積約為14,841平方米)的土地使用權出讓予上海新浩中。
- d) 根據日期為二零零六年十二月一日的上海市房地產權證編號滬房地盧字(2006)第003382號，該地皮的土地使用權出讓予上海新浩中作住宅用途，年期將於二零七一年十二月二十日屆滿。該整個項目的總建築面積約為70,446.56平方米。
- e) 誠如 貴集團告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括按出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅、按交易金額徵收5.7%的營業稅和相關稅費，以及根據土地增值金額計算按介乎30%至60%的累進稅率就物業增值收益徵收的土地增值稅。
- f) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 上海新浩中持有該物業的正式法定業權，並有權自由佔用、使用、租賃、按揭及轉讓該物業的土地使用權及房屋所有權，及有關批文或許可證將從相關當局進一步取得；及
  - (ii) 該物業並無按揭。
- g) 胡運成先生MRICS已於二零一八年八月進行視察。



## 估值證書

			於二零一八年 七月三十一日 的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
A3.4 中國 上海市普陀區 瀘定路568弄 長風匯都(長風9號地塊) 7個未售公寓單位、 地下儲藏室及 913個停車位	該物業於二零一七年落成，包括全部位於住宅發展項目(即長風匯都)內的7個未售公寓單位(總建築面積為1,110.1平方米)、地下儲藏室(總建築面積為7,303.05平方米)及913個停車位，其明細如下。	吾等獲悉該物業基本為空置。	<b>428,400,000</b> 港元 (人民幣 372,000,000 元 人民幣 叁億柒仟貳佰萬元整)
該物業位於 長風生態商業園區， 鄰近中山公園商務 中心、古北商務中心 及虹橋商務中心。 該物業鄰近360,000 平方米的長風公園及 商業項目北岸長風。	<b>類型</b>	<b>數目</b>	貴公司 應佔82.6%權益： <b>353,858,400</b> 港元
	停車位(非人防)	763	
	停車位(人防)	<u>150</u>	
	<b>總計</b>	<b><u>913</u></b>	
	該地皮的土地使用權年期將於二零一一年十二月一日屆滿。		

## 附註：

- a) 根據上海規劃與國土資源管理局的記錄，該物業的註冊擁有人為上海新浩嘉房地產開發有限公司(「上海新浩嘉」)。
- b) 誠如 貴集團所通知，註冊擁有人為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有82.6%應佔權益。
- c) 根據日期為二零一一年十月三十一日的國有土地使用權出讓合同編號滬浦規土(2011)出讓合同第19號，標的地皮的土地使用權出讓予 貴集團，代價為人民幣3,045,503,800元。
- d) 根據日期為二零一二年四月二十五日的房地產權證滬房地普字(2012)第005410號，該地皮的土地使用權出讓予上海新浩嘉作住宅用途，年期將於二零一一年十二月一日屆滿。
- e) 誠如 貴集團告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括按出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅、按交易金額徵收5.7%的增值稅和相關稅費，以及根據土地增值金額計算按介乎30%至60%的累進稅率就物業增值收益徵收的土地增值稅。
- f) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 上海新浩嘉持有該物業的正式法定業權，並有權自由佔用、使用、租賃、按揭及轉讓該物業的土地使用權及房屋所有權，而有關批文或許可將自有關當局取得；及
  - (ii) 該物業並無按揭。
- g) 胡運成先生MRICS已於二零一八年八月進行外部視察。

## 第A4類－ 貴集團在中國持作未來發展的物業權益

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值
A4.1 中國 上海市普陀區 大渡河路 長風國盛中心二期 空置土地	標的地皮總地盤面積約為 143,846平方米。	該物業為空置。	<b>1,474,000,000</b> 港元 (人民幣 1,280,000,000元 人民幣 拾貳億捌仟萬元整)
該物業位於長風生態商 業園區，鄰近中山公園 商務中心、古北商務中 心及虹橋商務中心。該 物業鄰近360,000平方米 的長風公園及商業項目 北岸長風。	長風國盛中心包括物業A1.1、 A2.2、A2.3及A3.2號，其組成 該發展項目的一期。標的物業 將為該發展項目的二期。		貴公司應佔 65.2%權益： <b>961,048,000</b> 港元
	二期的土地面積約為42,000平 方米。完成後，二期的總建築 面積將約為147,992.23平方米， 其明細如下。		
		<b>建築面積 (平方米)</b>	
	地面	83,289.70	
	地下	<u>64,702.53</u>	
	<b>總計</b>	<b><u>147,992.23</u></b>	
	該地皮的土地使用權年期將 於二零五五年十二月十日屆 滿。		

## 附註：

- a) 根據上海規劃與國土資源管理局的記錄，該物業的註冊擁有人為上海新浩隆房地產開發有限公司(「上海新浩隆」)。
- b) 誠如 貴集團告知，註冊擁有人為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有65.2%應佔權益。
- c) 根據日期為二零零五年十二月十一日的國有土地使用權出讓合同編號普房地(2005)出讓合同第64號，建立/將予建立發展項目所處地皮(土地面積約為143,846平方米)的土地使用權已出讓予上海新浩隆。
- d) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括按出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅、按交易金額徵收5.7%的增值稅和相關稅費，以及根據土地增值金額計算按介乎30%至60%的累進稅率就物業增值收益徵收的土地增值稅。

- e) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 該物業被佔用作開發的部分已獲國有土地使用權出讓合同及上海房屋所有權證，且並無按揭及其他產權負擔。
- f) 主要證書／批文的概要如下所示：
- |                   |      |
|-------------------|------|
| (i) 國有土地使用權出讓合同   | 有    |
| (ii) 國有土地使用證      | 有    |
| (iii) 建設用地許可證     | 尚未取得 |
| (iv) 建設工程規劃許可證    | 尚未取得 |
| (v) 建設工程施工許可證     | 尚未取得 |
| (vi) 預售許可證        | 尚未取得 |
| (vii) 建設工程竣工驗收備案表 | 尚未取得 |
- g) 胡運成先生MRICS已於二零一八年八月進行外部視察。

## 估值證書

於二零一八年  
七月三十一日  
的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	的市值
A4.2 中國 重慶市 渝中區 重慶十八梯渝中區 渝中組團H分區 第3-5/03、 5-1/04、6-1/04及 3-8-4/03號地塊	標的地皮總地盤面積約為 48,961平方米。  重慶十八梯由渝中組團H分區 第3-5/03、5-1/04、6-1/04及 3-8-4/03號地塊組成。  重慶十八梯將於完工後包括 地面佔總建築面積約513,600 平方米(不包括地下部分)。	該地皮於吾等視 察時為空置。	<b>4,491,100,000</b> 港元 (人民幣3,900,000,000元 人民幣叁拾玖億元整)
該物業位於渝中區，可 經重慶市軌道交通1號 及2號綫方便到達。	該地皮作商業／辦公用途及 住宅用途的土地使用權年 期分別將於二零五七年六月 二十九日及二零六七年六月 二十九日屆滿。		貴公司應佔 48.9%權益： <b>2,196,147,900</b> 港元

## 附註：

- a) 根據重慶市渝中區國土資源和房屋管理局與重慶渝中新浩郡房地產開發有限公司(「重慶渝中新浩郡」)所訂立日期為二零一六年十二月二十八日的國有建設用地使用權出讓合同：
- 該土地的購買代價為人民幣3,640,560,000元；
  - 作商業、辦公及住宅用途的最大建築面積分別約為79,245平方米、69,865平方米及364,490平方米；
  - 兩個歷史單元(即法國大使館舊址及大觀平石刻)須保存於該地皮上；
  - 土地上的建設工程必須於二零一八年六月三十日／之前開工，並可向出讓人申請延建，但延建期限不得超過一年；及
  - 建設工程必須於二零二一年六月三十日／之前竣工。
- b) 根據4份不動產權證，該土地(總地盤面積約為48,961平方米)的土地使用權已出讓予重慶渝中新浩郡。誠如 貴公司所告知，承授人為 貴公司之附屬公司。上述證書的概要如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期到期日
渝(2017)渝中區不動產權 第001297176號	6,572	住宅 商業	二零六七年六月二十九日 二零五七年六月二十九日
渝(2017)渝中區不動產權 第001297525號	9,292	住宅 商業	二零六七年六月二十九日 二零五七年六月二十九日
渝(2017)渝中區不動產權 第001189110號	17,140	住宅 商業	二零六七年六月二十九日 二零五七年六月二十九日
渝(2017)渝中區不動產權 第001189142號	15,957	住宅 商業	二零六七年六月二十九日 二零五七年六月二十九日

- c) 誠如 貴集團告知，註冊擁有人為 貴公司之附屬公司，由 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有48.9%應佔權益。
- d) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括按出售該物業所得利潤徵收25%的利得稅、按交易金額徵收5.7%的增值稅和相關稅費，以及根據土地增值金額計算按介乎30%至60%的累進稅率就物業增值收益徵收的土地增值稅。
- e) 吾等已獲提供 貴公司之中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 重慶渝中新浩郡擁有物業的業權，並有權佔用、使用、租賃及按揭物業的土地使用權，亦有權於項目建築總投資額的25%時轉讓物業的土地所有權，惟須經政府批准。
- (ii) 該項目已獲相關許可證，且並無附帶按揭或其他產權負擔。
- f) 於吾等的估值中，吾等已假設該物業不附帶任何額外土地出讓金、出讓費用、閒置土地罰責，及其他付予相關機關的繁苛付款。吾等已假設該物業可在市場中自由轉讓。
- g) 主要證書／批文的概要如下所示：
- |                   |      |
|-------------------|------|
| (i) 國有建設用地使用權出讓合同 | 已取得  |
| (ii) 國有土地使用證      | 已取得  |
| (iii) 建設用地規劃許可證   | 已取得  |
| (iv) 建設工程規劃許可證    | 部分取得 |
| (v) 建設工程施工許可證     | 部分取得 |
| (vi) 預售許可證        | 尚未取得 |
| (vii) 建設工程竣工驗收備案表 | 尚未取得 |
| (viii) 房屋所有權證     | 尚未取得 |
- h) 梁家豪先生BAA已於二零一八年七月進行外部視察。

## 第A5類：貴集團在中國租賃的物業權益

## 估值證書

			於二零一八年 七月三十一日 的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
A5.1 中國 北京市 東城區崇文門外 大街3號 北京新世界中心 南座10層1017室  該物業位於東城區，可 經地鐵2號及5號綫方便 到達。	該物業於一九九五年落成，包 括位於一棟綜合零售、辦公、 公寓及酒店綜合樓內一幢16 層高商業樓宇內的一個辦公 室單位。  標的辦公室單位的建築面積 約為101.31平方米。  該物業由北京幼獅科技有限 公司出租予國盛投資有限公 司，年期將於二零二零年七 月五日屆滿，月租為人民幣 22,939元，包括管理費及中央 供暖，但不包括其他如水電費。	該物業由 貴集團 佔用作辦公室用 途。	無商業價值

## 附註：

- a) 根據所提供的租賃協議，北京新世界中心10層1017室(建築面積為101.31平方米)已出租予國盛投資有限公司作辦公室用途，年期將於二零二零年七月五日屆滿。
- b) 根據房地產權證編號X京房權證東字第046000號，該物業的所有權由北京幼獅科技有限公司持有。
- c) 據告知，該業主為 貴集團一名獨立第三方。
- d) 由於現有租金與市場水平並無重大價值差異，該物業權益被視為無商業價值。
- e) 宋穎勳先生已於二零一八年九月進行外部視察。

## 估值證書

於二零一八年  
七月三十一日  
的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	的市值
A5.2 中國 重慶市 渝中區 民權路28號 國際開發金融大廈 43層3-4室	該物業於二零一一年落成，包括位於一棟56層高商廈內的兩個高層辦公室單位。  標的辦公室單位的建築面積約為505.45平方米。	該物業由 貴集團 佔用作辦公室用途。	無商業價值
該物業位於渝中區，可經重慶市軌道交通1號及2號綫方便到達。	該物業由重慶英利房地產開發有限公司出租予重慶渝中新浩郡房地產開發有限公司，年期將於二零一九年五月三十一日屆滿，月租為人民幣63,181元，不包括管理費及水電費。		

## 附註：

- a) 根據所提供的租賃協議，國際開發金融大廈43層3-4室(建築面積為505.45平方米)已出租予重慶渝中新浩郡房地產開發有限公司作辦公室用途，年期將於二零一九年五月三十一日屆滿。
- b) 根據以下房地產權證，該商業樓宇的部分所有權由重慶英利房地產開發有限公司持有。該證書的詳情概述如下：

房地產權證編號	建築面積 (平方米)	用途	到期日
101房地證2014字第12815號	28,627.61	辦公室	二零四四年十二月二十日

- c) 據告知，該業主為 貴集團一名獨立第三方。
- d) 由於租賃剩餘期限較短及現有租金與市場水平並無重大價格差異，該物業權益被視為無商業價值。
- e) 梁家豪先生BAA已於二零一八年七月進行內部視察。



## 第B1類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值
B1.1 香港 皇后大道中99號 中環中心 12樓及15樓	該物業包括一棟於一九九八年落成的73層高寫字樓內兩個整層。平台及地庫層提供零售商店、銀行、餐廳、停車位。	根據 貴公司提供的資料，該物業已租予多名租戶，總月租為1,352,840港元，不包括政府租金、差餉、管理費及冷氣費。最遲到期日為二零一九年十月十一日。	<b>1,390,000,000 港元</b> (拾叁億玖仟萬港元)  貴公司應佔 100% 權益： 1,390,000,000 港元
8827號內地段172379份同等及不可分割業權份額所佔之3566份業權份額	該物業的銷售面積量度為3,075.62平方米(33,106平方呎)。	該物業根據換地文書12379號持有，年期由一九九五年十一月二十四日起至二零四七年六月三十日。政府年租相等於該物業應課差餉租值的3%。	
該物業位於中環與上環商業區之間。可由該物業步行至鄰近的中環及香港港鐵站。			

## 附註：

- a) 該物業的註冊擁有人為Supreme Goal Investments Limited，註冊編號為UB7604071號，於一九九八年十月十二日訂立。
- b) 誠如 貴公司告知，註冊擁有人為 貴公司之直接全資附屬公司。
- c) 該物業須受以下產權負擔之規限：
  - (i) 估用許可證H44/98號，註冊編號為UB7511436號及UB7620861號，於一九九八年六月十三日訂立；
  - (ii) 大廈公契及管理契，註冊編號為UB7603348號，於一九九八年十月十二日訂立；及
  - (iii) 大廈分契(由註冊編號UB7603348號所補充)，註冊編號為UB9024549號，於二零零三年九月二十九日訂立。
- d) 根據西營盤及上環分區計劃大綱核准圖，該物業位於「商業(2)」區。
- e) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收16.5%的利得稅。
- f) 梁沛泓先生MHKIS、MRICS已於二零一八年八月對該發展項目的外部及若干公共部分進行視察。

## 第B2類— 貴集團在香港租賃／獲許可使用的物業權益

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值
B2.1 香港 皇后大道中99號 中環中心 50樓	該物業包括一棟於一九九八年落成的73層高寫字樓內一個整層。平台及地庫層提供零售商店、銀行、餐廳、停車位。	根據貴集團提供的資料，該物業目前由貴集團估用，租期固定為3年，將於二零一八年十二月三十一日屆滿，月租為1,612,600港元，包括政府租金及差餉，但不包括管理費及冷氣費。	無商業價值
8827號內地段172379份同等及不可分割業權份額所佔之1854份業權份額	該物業的銷售面積量度為1,828.40平方米(19,681平方呎)。 該物業根據換地文書12379號持有，年期由一九九五年十一月二十四日起至二零四七年六月三十日。政府年租相等於該物業應課差餉租值的3%。		
該物業位於中環與上環商業區之間。可由該物業步行至鄰近的中環及香港港鐵站。			

## 附註：

- a) 標的物業註冊擁有人為The Center (50) Limited。
- b) 據告知，於估值日，註冊擁有人為貴集團一名獨立第三方。
- c) 該物業須受以下產權負擔之規限：
  - (i) 估用許可證H44/98號，註冊編號為UB7511436號及UB7620861號，於一九九八年六月十三日訂立；
  - (ii) 大廈公契及管理契，註冊編號為UB7603348號，於一九九八年十月十二日訂立；及
  - (iii) 大廈分契(由註冊編號UB7603348號所補充)，註冊編號為UB9024549號，於二零零三年九月二十九日訂立。
- d) 根據西營盤及上環分區計劃大綱核准圖，該物業位於「商業(2)」區。
- e) 由於租賃剩餘期限較短及現有租金及市場水平並無重大價值差異，該物業權益被視為無商業價值。
- f) 梁沛泓先生MHKIS、MRICS已於二零一八年八月對該發展項目的外部及若干公共部分進行視察。

## 估值證書

於二零一八年  
七月三十一日  
的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	的市值
B2.2 香港 皇后大道中99號 中環中心 兩個停車位	該物業包括於一棟於一九九八年落成的73層高寫字樓內停放兩輛汽車的權利。該物業提供零售商店、銀行、餐廳、停車位。	根據 貴集團提供的資料，該物業由業主按月獲特許協議租用。	無商業價值
8827號內地段若干同等及不可分割業權份額	吾等獲悉，標的包括一個固定停車位及一個浮動停車位。		
該物業位於中環與上環商業區之間。可由該物業步行至鄰近的中環及香港港鐵站。	該物業根據換地文書12379號持有，年期由一九九五年十一月二十四日起至二零四七年六月三十日。政府年租相等於該物業應課差餉租值的3%。		

## 附註：

- a) 標的物業註冊擁有人為The Center (Car Parks) Limited。
- b) 據告知，註冊擁有人為 貴集團一名獨立第三方。
- c) 該物業須受以下產權負擔之規限：
  - (i) 佔用許可證H44/98號，註冊編號為UB7511436號及UB7620861號，於一九九八年六月十三日訂立；
  - (ii) 大廈公契及管理契，註冊編號為UB7603348號，於一九九八年十月十二日訂立；及
  - (iii) 大廈分契(由註冊編號UB7603348號所補充)，註冊編號為UB9024549號，於二零零三年九月二十九日訂立。
- d) 根據西營盤及上環分區計劃大綱核准圖，該物業位於「商業(2)」區。
- e) 由於獲許可使用期限較短，標的物業權益被視為無商業價值。
- f) 梁沛泓先生MHKIS、MRICS已於二零一八年八月對該發展項目的若干公共部分進行視察。

## 第C1類：貴集團在馬來西亞持作投資的物業權益

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值
C1.1 馬來西亞 吉隆坡 Wilayah Persekutuan, Mukim of Petaling, 位於Jalan Klang Lama, 業權PM 3701/地段35181 一個三層半高的停車場	標的物業為特定興建的3層半高 停車場，可容納合共204個停車位。  該地皮的土地使用年期為99年 的租賃權益，於二零八八年七月 十六日屆滿。  標的開發於一九九八年完成。	標的物業目前出 租予Gerak Kilat Sdn Bhd，租期自二零 一七年五月一日起 為期三年：  • 若上個月總收 入為60,000馬來 西亞元及以下， 則下個月應付 業主的租金將為 12,000馬來西亞 元，或  • 若上個月總收入 超過60,000馬來 西亞元，則下個 月應付業主的租 金將為15,000馬 來西亞元。	<b>10,300,000</b> 港元 (5,300,000馬來西亞元 伍佰叁拾萬 馬來西亞元整)  貴公司應佔 44.4%權益： <b>4,573,200</b> 港元
標的物業位於吉隆坡市中 心西南面約10公里的Jalan Klang Lama外的Bedford Business Park。	向政府支付的土地年租金為 10,047馬來西亞元。		

## 附註：

- 估值基準為標的物業在其現況下70年未屆滿租賃權益的市值(以PM 3701, Lot 35181, Locality of Jalan Klang Lama, Mukim of Petaling and District of Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur持有)，並假設業權無附帶產權負擔及可登記。
- 據貴集團稱缺乏有關該樓宇的相關經審批文件(即經審批建築圖則)。貴集團告知該樓宇乃根據當時一切相關及適用的法律興建。
- 標的物業劃分為商業用途(僅限於停車場用途)。
- Nur Qayyum Binti Muahamad Sanuri女士，B.Sc (Hons) Land Administration & Development已於二零一八年八月十四日對標的物業進行內部視察。
- 誠如貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該投資物業所得利潤徵收5%的利得稅。

## f) 法律詳情

貴集團所提供的已登記業權文件簡明資料摘錄如下：

業權編號	:	PM 3701
地段編號	:	Lot 35181
區域	:	Jalan Klang Lama
城／鎮／分區	:	Mukim Petaling
地區	:	吉隆坡
州份	:	Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur
租期	:	於二零八八年七月十六日屆滿的99年租賃權益
業權土地面積	:	2,912平方米
年租金	:	10,047.00馬來西亞元
土地使用類別	:	「Bangunan」(樓宇)
明確情況	:	「Tanah ini hendaklah digunakan hanya untuk tapak bangunan tempat letak kereta sahaja。」 (此塊土地將僅供停車場之用)
權益限制	:	「Tanah ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak dan dicagar melainkan dengan kebenaran Jawatankuasa Kerja Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur。」 (此塊土地除非獲得 <i>Federal Territory Land Kuala Lumpur</i> 的准許，否則不可轉讓、租賃及抵押。)
註冊擁有人	:	Hume Development Sdn Bhd (誠如 貴集團告知，Hume Development Sdn Bhd現更名為「Bedford Industrial Development Sdn Bhd」，Bedford Industrial Development Sdn Bhd為 貴公司之附屬公司，貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有44.4%應佔權益。)
產權負擔	:	無

## 估值證書

於二零一八年  
七月三十一日  
的市值

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值
C1.2 馬來西亞 吉隆坡 Wilayah Persekutuan, Mukim and District of Kuala Lumpur, 業權GRN 74955地段Parent Lot 58303 名為吉隆坡Damansara City 的綜合商業發展項目之未 售停車場、辦公室及零售 部分  標的物業位於Damansara Town Centre (DTC)。 並以Jalan Johar、 Jalan Damanlela及 Jalan Beringin三條道路為 界。	標的物業包括：  i) 停車場位於Damansara City Kuala Lumpur地庫2、3、4、 5及6層。截至二零一八年六 月二十三日共有2,090個停車 位。停車場由整個發展項目 共用；  ii) 寫字樓B (OTB或國浩大廈) 是一幢19層高的寫字樓，可 出租實用面積約為234,531平 方呎。寫字樓B已獲得LEED 金級認證、馬來西亞綠色建 築指標認證(「GBI」)及劃入 多媒體超級走廊(「MSC」)； 及  iii) 零售部分為4層高的零售商 場，以DC Mall品牌經營。零 售部分可出租實用面積為 171,499平方呎。  Kuala Lumpur City Hall (DBKL)已於 二零一八年一月十日發出完工與 合規證明書(參考編號LAM/WP/ No. 8355)。  標的物業的土地使用權為永久(永 久業權)。  向政府支付的年租金(總業權)為 111,953馬來西亞元。	截至二零一八年六 月二十三日，1,580 個停車位被季度通 票持有人估用。  根據所提供的實際 記錄，寫字樓B和DC Mall的出租率分別 約為97%及80%。	<b>1,065,700,000</b> 港元 (551,000,000 馬來西亞元 伍億伍仟壹佰萬 馬來西亞元整)  貴公司應估 44.4%權益： <b>473,170,800</b> 港元

## 附註：

- a) 估值基準為標的物業在其現況下永久業權權益的市值(以總業權Geran 74955, Parent Lot 58303, Mukim and District of Kuala Lumpur, WP Kuala Lumpur持有)，實時交吉並須受始初業權及業權假設無附帶產權負擔及可登記所限。
- b) 標的物業位於劃分為商業用途的區域內。
- c) 標的物業為新落成物業，個人分層業權的發出仍在處理中。欠缺個人分層業權並不影響貴集團於有關物業的業權。由於標的物業現以總業權持有，吾等於估值時作出以下業權假設：
  - (i) 標的物業將獲發出個人分層業權；
  - (ii) 就標的物業發出的業權將連帶永久業權權益；及

- (iii) 將不會對業權實施新訂及繁苛條件，乃在無附帶任何產權負擔及可登記的情況下發出。
- d) Low Siu Kuan (Jane)女士，B. (Hons) Estate Management已於二零一八年八月十四日對標的物業進行內部視察。
- e) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售投資物業所得利潤徵收5%的利得稅。
- f) 法律詳情(總業權)

於二零一八年八月二十七日印發向私人查核的資料摘錄如下：

總業權	:	Geran 74955
始初編號	:	Lot 58303
分區	:	吉隆坡
地區	:	吉隆坡
州份	:	Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur
租期	:	永久業權
業權土地面積	:	32,450平方米
土地使用類別	:	Bangunan (樓宇)
明確情況	:	「Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan perdagangan bagi tujuan pangsapuri servis, hotel butik, pejabat dan ruang perniagaan sahaja.」(此塊土地將用作商業樓宇，並僅供服務式住宅、精品酒店及商舖之用)。
權益限制	:	無
註冊擁有人	:	Damansara City Sdn Bhd (誠如 貴集團告知，Damansara City Sdn Bhd為 貴公司的附屬公司，並由 貴公司透過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司於當中擁有44.4%應佔權益。)
產權負擔	:	抵押予Public Bank Berhad，參見日期為二零一二年七月十七日的第28414/2012號匯報。
私自中止	:	Public Bank Berhad已私自中止業權，參見日期為二零一二年六月二十九日的第11047/2012號匯報。
其他背書	:	面積為756平方米的部分土地已租賃予Tenaga Nasional Berhad，租約由二零一四年三月三十日至二零四四年三月二十九日為期30年，參見日期為二零一四年十二月十七日的第49445/2014號匯報。



## 第C2類：貴集團在馬來西亞持作佔用／營運的物業權益

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年七月三十一日的市值
C2.1 馬來西亞吉隆坡 Wilayah Persekutuan, Mukim and District of Kuala Lumpur, 業權GRN 74955地段Parent Lot 58303, 名為吉隆坡Damansara City的綜合商業發展項目之住宅及酒店部分	標的物業包括：  i) 住宅部分包括兩(2)幢27層高相類似的服務式住宅大樓，共有370個單位；及  ii) 酒店部分為一幢23層高的大樓，以索菲特品牌經營及提供312間五星級客房。	截至二零一八年七月三十一日，服務式住宅大樓餘下180個單位尚未售出。  根據所提供的記錄，酒店於二零一七年八月至二零一八年六月的平均出租率約為31.7%。	<b>1,168,200,000</b> 港元 (604,000,000 馬來西亞元 陸億肆佰萬 馬來西亞元整)  貴公司應佔 44.4% 權益： <b>518,680,800</b> 港元
標的物業位於Damansara Town Centre (DTC)，並以Jalan Johar、Jalan Damanela及Jalan Beringin三條道路為界。	Kuala Lumpur City Hall (DBKL)已於二零一八年一月十日發出完工與合規證明書(參考編號LAM/WP/No. 8355)。  標的物業的土地使用權為永久(永久業權)。  向政府支付的年租金(總業權)為111,953馬來西亞元。		

## 附註：

- a) 估值基準為標的物業在其現況下永久業權權益的市值(以總業權Geran 74955, Parent Lot 58303, Mukim and District of Kuala Lumpur, WP Kuala Lumpur持有)，實時交吉並須受始初業權及業權假設無附帶產權負擔及可登記所限。
- b) 標的住宅部分位於劃分為商業用途的區域內。
- c) 標的物業的住宅部分為新落成物業，個人分層業權的發出仍在處理中。欠缺個人分層業權並不影響貴集團於有關物業部分的業權。由於標的物業現以總業權持有，吾等於估值時作出以下業權假設：
  - (i) 標的住宅部分將獲發出個人分層業權；
  - (ii) 就標的物業發出的業權將連帶永久業權權益；及
  - (iii) 將不會對業權實施新訂及繁苛條件，乃在無附帶任何產權負擔及可登記的情況下發出。
- d) Low Siu Kuan (Jane)女士B. (Hons) Estate Management已於二零一八年八月十四日對標的物業進行內部視察。
- e) 誠如貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售物業所得利潤徵收24%的利得稅。

## f) 法律詳情(總業權)

於二零一八年八月二十七日印發向私人查核的資料摘錄如下：

總業權	:	Geran 74955
始初編號	:	Lot 58303
分區	:	吉隆坡
地區	:	吉隆坡
州份	:	Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur
租期	:	永久業權
業權土地面積	:	32,450平方米
土地使用類別	:	Bangunan (樓宇)
明確情況	:	「Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan perdagangan bagi tujuan pangsapuri servis, hotel butik, pejabat dan ruang perniagaan sahaja.」(此塊土地將用作商業樓宇，並僅供服務式住宅、精品酒店及商舖之用。)
權益限制	:	無
註冊擁有人	:	Damansara City Sdn Bhd (誠如 貴集團告知，Damansara City Sdn Bhd為 貴公司的附屬公司，並由 貴公司透過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司於當中擁有44.4%應佔權益。)
產權負擔	:	抵押予Public Bank Berhad，參見日期為二零一二年七月十七日的第28414/2012號匯報。
私自中止	:	Public Bank Berhad已私自中止業權，參見日期為二零一二年六月二十九日的第11047/2012號匯報。
其他背書	:	面積為756平方米的部分土地已租賃予Tenaga Nasional Berhad，租約由二零一四年三月三十日至二零四四年三月二十九日為期30年，參見日期為二零一四年十二月十七日的第49445/2014號匯報。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值
C2.2 馬來西亞 Negeri Sembilan, Port Dickson, Telok Kemang, KM16, 面向Jalan Port Dickon – Pasir Panjang的Thistle Port Dickon 及6幅開發地塊  標的物業位於Jalan Port Dickson – Pasir Panjang KM16, Telok Kemang, Port Dickson。	Thistle Port Dickson為一幢6層高的 酒店大樓，提供251間客房，並由 6幅開發地塊組成，總地盤面積為 286,360平方米。  Majlis Daerah Port Dickson已 於一九九七年十二月二十九 日發出入伙紙(參考編號 MDPD431/167/92/03)。  標的物業的土地使用權為永久(永 久業權)。  向政府支付的總年租金為36,322 馬來西亞元。	根據所提供的記錄， 於二零一五年、二零 一六年及二零一七 年，標的物業的出 租率分別約為58%、 68%及63%。三年平 均出租率約為63%。	<b>265,000,000</b> 港元 (137,000,000 馬來西亞元 壹億叁仟柒佰萬 馬來西亞元整)  貴公司應佔 65.2%權益： <b>172,780,000</b> 港元

## 附註：

- a) 估值基準為標的物業在其現況下永久業權權益的市值(以Geran 84962/Lot 7251、Geran 84693/Lot 7252、Geran 84694/Lot 7253、Geran 84697/Lot 7257、Geran 199817/Lot 850、Geran Mukim 2578/Lot 1582及Geran Mukim 1176/Lot 1836持有，均位於Mukim of Pasir Panjang, District of Port Dickson, Negeri Sembilan)，實時交吉或以其他方式須受現時租約及與Thistle的現有管理協議所限，其業權無附帶產權負擔及可登記。
- b) 標的物業位於劃分為商業用途的區域內。
- c) 標的物業包括：
- 251間客房；
  - 一幅空置的商業用地；
  - 9洞的高爾夫球場及一座練習發球場(未投入使用)；
  - 3幅海濱地塊；
  - 3間餐廳(即馬來西亞廚房—The Fresh、茶室及咖啡餐廳—The Glass及中式餐廳—The Chinese)；
  - 一個大堂休息室(The Steps)；
  - 一間海灘酒吧(Cumulus Bar)及一間泳池酒吧；
  - 會議設施(一個宴會廳、活動前招待區及多間會議室)；及
  - 娛樂設施，其中包括游泳池、兒童戲水池、健身室及體育中心、水療中心、單車徑、兒童遊樂場、遊戲室及電影室。
- d) 該建築在鋼筋混凝土樓面以鋼筋混凝土框架構建，加上鋼筋混凝土平頂、磚牆及鋼化玻璃面板。
- e) 酒店室內整體設備齊全，符合其「5星級」評級及分類。室內裝修家具質素相當高，一般包括特選的拋光花崗岩及大理石地磚、牆接牆地毯、瓷磚、木板/條以及裝飾纖維灰泥/礦物纖維板。

- f) 該建築設有中央空調系統、消防服務、樓宇保安系統、應急發電機組及合共4部電梯運作。
- g) 標的物業的裝飾及維修狀況良好，與其現有用途及樓齡相稱。
- h) Low Siu Kuan (Jane)女士B. (Hons) Estate Management已於二零一八年八月十六日進行內部視察。
- i) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收24%的利得稅。
- j) 於二零一八年八月十六日及二零一八年八月二十一日向Port Dickson District Land Office in Port Dickson及Negeri Sembilan Land Registry in Seremban查核的資料分別摘錄如下：

業權編號	地段編號	業權用地面積(平方米)
GRN 84692	Lot 7251	44,600
GRN 84693	Lot 7252	16,458
GRN 84694	Lot 7253	187,690
GRN 84697	Lot 7257	10,530
GRN 199817	Lot 850	1,509
GM 2578	Lot 1582	9,385
GM 1176	Lot 1836	16,188

地址	: Lots 1582 & 1836 Batu 10, Segenting
分區	: Lots 7251, 7252, 7253, 7257, 850 & 1582 Pasir Panjang  Lot 1836 Pekan Teluk Kemang
地區	: Port Dickson
州份	: Negeri Sembilan Darul Khusus
租期	: 永久業權
土地使用類別	: Lots 7251, 7252, 7253 & 7257 Bangunan (樓宇)  Lots 850, 1582 & 1836 Tiada (無)
明確情況	: Lots 7251 & 7252 Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan perniagaan sahaja (該土地僅用作商業樓宇)  Lots 7253 & 7257 Tanah ini hendaklah digunakan untuk padang golf sahaja (該土地僅用作高爾夫球場)  Lots 1582 & 1836 Tiada (無)

權益限制	: 未列明
註冊擁有人	: Lots 7251, 7252, 7253 & 7257 PD Resort Sdn. Bhd. (誠如 貴集團告知, PD Resort Sdn. Bhd. 為 貴公司之附屬公司, 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有, 而 貴公司擁有65.2%應佔權益)  Lots 850, 1582 & 1836 Pesuruhanjaya Tanah Persekutuan
產權負擔	: Lot 7251 抵押予RHB Bank Berhad, 參見日期為二零一四年六月二十六日的第18116/2014號匯報。  Lots 7252, 7253, 7257, 850, 1582 & 1836 無

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年七月三十一日的市值
C2.3 馬來西亞 Johor Bahru, Jalan Sungai Chat, Thistle Johor Bahru	標的物業為一間名為Thistle Johor Bahru的5星級酒店，有382間酒店房，面向Johor Bahru市中心內的Jalan Sungai Chat。	根據所提供的記錄，由二零一七年七月至二零一八年六月期間，標的物業的平均出租率約為53%。	<b>295,900,000</b> 港元 (153,000,000 馬來西亞元 壹億伍仟叁佰萬 馬來西亞元整)
標的物業位於 Johor Bahru市中心內。	Thistle Johor Bahru為一幢15層高酒店大樓，連同3層低層/地庫停車場(334個停車位)。		貴公司應佔 45.7%權益： <b>135,226,300</b> 港元
	Majlis Bandaraya Johor Bahru於二零零零年八月二十五日發出入伙紙(參考編號MBJB (PB) 68/91)的副本。		
	標的物業的土地使用權為99年的租賃權益，於二零八七年十月十日屆滿。		
	向政府支付的年租金為128,212馬來西亞元。		

## 附註：

- a) 估值基準為標的物業在其現況下未到期69年租賃權益的市值(以PN 11153, Lot No. 24807, City and District of Johor Bahru, Johor Darul Takzim持有)，實時交吉或以其他方式須受現時租約及與Thistle的現有管理協議所限，其業權無附帶產權負擔及可登記。
- b) 根據Local Plan for the District of Johor Bahru 2020，標的物業目前劃分為商業用途。
- c) 標的物業透過採納收入直接資本化法，並輔以直接比較法進行估值。直接資本化法採納該物業的經營收入淨額，並按類似可資比較數字計算的可比較市場資本化利率予以資本化。直接比較法項下的可資比較銷售數字引用自The Government Valuation and Property Services Department's (JPPH) Sale Database。
- d) 標的物業包括：
  - 382間客房及334個停車位；
  - 3間餐廳及一間酒吧(即馬來西亞廚房-The Fresh、茶室及咖啡餐廳-The Glass、泳池餐廳-The Oasis及酒吧-The Hive)；
  - 一個大堂休息室；
  - 會議設施(位於地下一層的宴會廳及活動前招待區和8間會議室，以及位於14樓的4間會議室)；
  - 娛樂設施，其中包括室外游泳池、健身及體育中心、商務中心及2個網球場；及
  - 花店、精品店、旅行社及禮品店等零售店。

- e) 該建築在鋼筋混凝土樓面以鋼筋混凝土框架構建，加上鋼筋混凝土平頂、磚牆及鋼化玻璃面板。
- f) 酒店室內整體符合其「5星級」評級及分類。室內裝修設計質素相當高，且狀況及折舊整體與其樓齡相稱。
- g) 該建築設有中央空調系統、消防服務、樓宇保安系統、應急發電機組及共有10部電梯運作。
- h) 吾等注意到標的物業的裝飾及維修狀況良好，與其現有用途及樓齡相稱。
- i) Leo Wong先生，MSc (Real Estate)於二零一八年八月一日進行內部視察。
- j) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收24%的利得稅。
- k) 於二零一八年八月二十一日向位於Kota Iskandar, Nusajaya的Johor Land Registry查核的資料摘錄如下：

業權編號： PN 11153

地段編號： 24807

城市及地區： Johor Bahru

州份： Johor Darul Takzim

租期： 於二零一七年十月十日到期屆滿的99年租賃權益

業權土地面積： 2.404公頃(24,040平方米)

土地使用類別： Bangunan (樓宇)

- 明確情況：
- (i) Tanah ini hendaklah digunakan untuk Bangunan Hotel dan kegunaan lain yang berkaitan dengannya, dibina mengikut pelan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Tempatan yang berkenaan。(該土地將根據當地政府機關批准的計劃用作酒店樓宇。)
  - (ii) Segala kekotoran dan pencemaran akibat daripada aktiviti ini hendaklah disalurkan/dibuang ke tempat-tempat yang telah ditentukan oleh Pihak Berkuasa Berkenaan。(所有開發造成的垃圾及污染須於機關提供的正式棄置地點棄置。)
  - (iii) Segala dasar dan syarat yang ditetapkan dan dikuatkuasakan dari semasa ke semasa oleh Pihak Berkuasa Berkenaan hendaklah dipatuhi。(必須遵守由國家機關不時引入的任何條款及條件。)



- 權益限制：
- (i) Tuanpunya tanah tidak dibenarkan menjualkan unit-unit (parcels) bangunan yang akan dibina di atas tanah ini melainkan bangunan telah mula dibina mengikut pelan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Tempatan yang berkenaan。(土地擁有人並不獲准出售建築物內單位，惟根據當地機關批准的計劃興建的建築物除外。)
  - (ii) Hakmilik tanah apabila dipecahkan kepada hakmilikstrata, pecahan hakmilik strata tersebut apabila sahaja bertukar hakmilik kepada seorang Bumiputera/Syarikat Bumiputera maka tidak boleh terkemudian daripada itu dijual, dipajak, digadai atau dipindahmilik dengan apa cara sekalipun kepada orang bukan Bumiputera/Syarikat bukan Bumiputera tanpa persetujuan Pihak Berkuasa Negeri。(細分為分層業權時的業權將受以下所限制：業權一旦轉讓予 Bumiputra (本地人) 或本地公司，除非取得國家政府機關事前同意，否則不能出售、出租、抵押或轉讓予非本地人。)
  - (iii) Pecahan Hakmilik strata daripada hakmilik ini tidak boleh dijual atau dipindahmilik dengan apa cara sekalipun kepada bukan Warganegara/Syarikat Asing tanpa persetujuan Pihak Berkuasa Negeri。(除非取得國家政府機關事前同意，否則細分為分層的業權不能出售或轉讓予非公民/海外公司。)
- 註冊擁有人： JB Parade Sdn. Bhd. (誠如 貴集團告知，JB Parade Sdn. Bhd. 為 貴公司之附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有45.7應佔權益。)
- 產權負擔： 抵押予 Malayan Banking Berhad

## 第C3類：貴集團在馬來西亞持作出售的物業權益

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值
C3.1 馬來西亞 吉隆坡 Jalan Klang Lama, 位於Commerce One (亦 稱Menara K1) 的11個分 層零售／辦公單位	標的物業位於Jalan Klang Lama 內的Lorong 3/137C，離吉隆坡市 中心西南面約10公里外。  標的物業包括位於一座21層高 的寫字樓(連同7層高的停車場) 內的11個分層零售／辦公室單 位。	標的物業未被估 用。  標的物業維修裝 飾狀況尚好。	<b>11,000,000</b> 港元 (5,700,000 馬來西亞元 伍佰柒拾萬 馬來西亞元整)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• PM 8254/M1-B/1/50</li> <li>• PM 8254/M1-B/9/56</li> <li>• PM 8254/M1-B/13/115</li> <li>• PM 8254/M1-B/15/150</li> <li>• PM 8254/M1-B/15/151</li> <li>• PM 8254/M1-B/18/195</li> <li>• PM 8254/M1-B/18/202</li> <li>• PM 8254/M1-B/19/217</li> <li>• PM 8254/M1-B/20/234</li> <li>• PM 8254/M1-B/21/251</li> <li>• PM 8254/M1-B/21/253</li> </ul>	標的物業的可銷售總面積為 8,321平方呎，連同總計19個停 車位。  標的物業發展工程於二零一三 年完工並獲發完工與合規證明 書。		貴公司應佔 44.4% 權益： <b>4,884,000</b> 港元
全部位於Lot 45788, Mukim of Petaling, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Malaysia	始初地塊的土地使用權為99 年的租賃權益，於二零零六年 十一月八日屆滿。		

## 附註：

- a) 估值基準為標的物業在其現況下未屆滿88年租賃權益的市值，實時交吉及其可登記分層業權無附帶產權負擔及可登記。
- b) 吾等向Kuala Lumpur市議會之城市規劃局作出的口頭查詢確認標的物業被劃分為商業用途。
- c) Nur Qayyum Binti Muahamad Sanuri女士，B.Sc. (Hons) Land Administration and Development已於二零一八年八月十四日進行內部視察。
- d) 誠如貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收24%的利得稅。

## e) 法律詳情

貴集團所提供的已登記業權文件簡明資料摘錄如下：

編號	單位編號	分層業權編號	獲分配 停車場	分層樓面 面積(平方米)	單位面積
1.	Unit G-05	PM 8254/M1-B/1/50	2	107	131/34,146
2.	Unit 8-07	PM 8254/M1-B/9/56	2	104	132/34,146
3.	Unit 12-10	PM 8254/M1-B/13/115	2	77	101/34,146
4.	Unit 13A-12	PM 8254/M1-B/15/150	1	45	57/34,146
5.	Unit 13A-13A	PM 8254/M1-B/15/151	1	45	57/34,146
6.	Unit 17-02	PM 8254/M1-B/18/195	3	78	114/34,146
7.	Unit 17-13A	PM 8254/M1-B/18/202	1	45	57/34,146
8.	Unit 18-10	PM 8254/M1-B/19/217	2	77	101/34,146
9.	Unit 19-10	PM 8254/M1-B/20/234	2	73	97/34,146
10.	Unit 20-10	PM 8254/M1-B/21/251	2	77	101/34,146
11.	Unit 20-13A	PM 8254/M1-B/21/253	1	45	57/34,146
		總計	<u>19</u>	<u>773</u>	

上述業權的常用資料如下：

城／鎮／分區	:	Mukim Petaling
地區	:	「Tiada」
州份	:	Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur
租期	:	於二一零六年十一月八日屆滿的99年租賃期限(即餘下未屆滿租期約88年)
土地使用類別	:	「Bangunan」(樓宇)
明確情況	:	「Tertakluk kepada sekatan dan syarat dalam Hakmilik Pajak Mukim 8254」(受Pajakan Mukim 8254的限制及條件所限)
權益限制	:	「Tertakluk kepada sekatan dan syarat dalam Hakmilik Pajak Mukim 8254」(受Pajakan Mukim 8254的限制及條件所限)
註冊擁有人	:	Bedford Industrial Development Sdn Bhd – 全部份額(公司編號56765-T) (誠如 貴集團告知，Bedford Industrial Development Sdn Bhd為 貴公司的附屬公司，並由 貴公司透過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司於當中擁有44.4%應佔權益。)
產權負擔	:	無

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值
C3.2 馬來西亞 吉隆坡 位於Lorong Kuda上 The Oval西塔及東塔之56 個未售服務式公寓	標的物業包括位於2座41層高 大樓內的56個未出售服務式 公寓單位。  56個未出售單位根據分層調 查規劃的總樓面面積為20,240 平方米(約217,861平方呎)。  East Tower於二零一零年完工， 而West Tower於二零一一年完 工。  該地皮的土地使用權為永久 業權。  標的物業尚未獲發出獨立分 層業權。	56個單位中的18個 單位已租出，2個 單位被用作Raikon Management倉庫，其 餘單位現時未被佔 用。  標的物業的裝飾維 修狀況良好。	<b>398,400,000</b> 港元 (206,000,000 馬來西亞元 貳億陸佰萬 馬來西亞元整)  貴公司應佔 44.4%權益： <b>176,889,600</b> 港元

## 附註：

- a) 估值基準為標的物業(以單獨分層業權持有)在其現況下永久業權權益的市值，實時交吉及分層業權無附帶產權負擔及可登記。
- b) 吾等向Kuala Lumpur市議之城市規劃局作出的口頭查詢確認標的物業被劃分為商業用途。
- c) 選址及服務
- 街道情況 : 標的物業位處Lorong Kuda。
- 服務 : 主要水電供應及電話設施均連接至標的物業。
- The Oval East Tower的樓宇管理及維修由Henry Butcher Malaysia Sdn Bhd進行而The Oval West Tower由Raikon Building Management Co Sdn Bhd管理。每月會就所提供的服務向標的物業收取每平方米0.55馬來西亞元的服務費及償債基金。
- 鄰近設有巴士及的士等公共交通可供乘搭。
- 設施 : 游泳池、兒童游泳池、日光浴躺椅、桑拿室、蒸汽室、兒童遊樂場、多功能區、健身房、景觀花園及24小時保安。
- d) 標的物業以鋼筋混凝土框架、鋼筋混泥土地板及混泥土平屋頂構建。
- e) 標的物業內各單位的天花板和地板飾面一般分別為水泥灰泥／薄塗層及進口大理石／瓷磚／木條。

f) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收24%的利得稅。

g) Lee Poh Boon (Thomas)先生，B.Sc. (Hons) Real Estate Management & Development已於二零一八年八月十七日進行內部視察。

h) 法律詳情

標的物業由三名註冊持有人持有，即Oval Suites Sdn Bhd、GLM Oval Sdn Bhd及Titan Debut Sdn Bhd。

貴集團所提供的已登記業權文件簡明資料摘錄如下：

(i) **Oval Suites Sdn Bhd**

編號	單位編號	分層業權編號	地段編號	分層樓面面積 (平方米)	單位面積
1.	W-09-01	Geran 71995/M1/10/15	Lot 388, Seksyen 63	362	386
2.	W-12-01	Geran 71995/M1/13/21	Lot 388, Seksyen 63	362	386
3.	W-13-01	Geran 71995/M1/14/23	Lot 388, Seksyen 63	362	386
4.	W-13-02	Geran 71995/M1/14/24	Lot 388, Seksyen 63	362	386
5.	E-12-01	Geran 53088/M1/13/21	Lot 388, Seksyen 63	362	386

上述業權的常用資料如下：

城／鎮／分區	:	Bandar Kuala Lumpur
地區	:	「Tiada」(無)
州份	:	Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur
租期	:	永久業權
明確情況	:	「Tertakluk kepada sekatan dan syarat dalam Hakmilik Geran 71995」(受Geran 71995的限制及條件所限)
權益限制	:	「Tertakluk kepada sekatan dan syarat dalam Hakmilik Geran 71995」(受Geran 71995的限制及條件所限)
註冊擁有人	:	Oval Suites Sdn Bhd (公司編號689810-V) (誠如 貴集團告知，Oval Suites Sdn Bhd為 貴公司的附屬公司，並由 貴公司透過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司於當中擁有44.4%應佔權益。)
產權負擔	:	未列明

## (ii) GLM Oval Sdn Bhd

編號	單位編號	分層業權編號	地段編號	分層樓面面積 (平方米)	單位面積
1.	E-02-01	Geran 53088/M1/03/01	Lot 327, Seksyen 63	362	386
2.	E-02-02	Geran 53088/M1/03/02	Lot 327, Seksyen 63	362	386
3.	E-03-02	Geran 53088/M1/04/04	Lot 327, Seksyen 63	362	386
4.	E-3A-02	Geran 53088/M1/05/06	Lot 327, Seksyen 63	362	386
5.	E-06-02	Geran 53088/M1/07/10	Lot 327, Seksyen 63	362	386
6.	E-07-02	Geran 53088/M1/08/12	Lot 327, Seksyen 63	362	386
7.	E-09-02	Geran 53088/M1/10/16	Lot 327, Seksyen 63	362	386
8.	E-10-02	Geran 53088/M1/11/18	Lot 327, Seksyen 63	362	386
9.	E-13-01	Geran 53088/M1/14/23	Lot 327, Seksyen 63	362	386
10.	E-13-02	Geran 53088/M1/14/24	Lot 327, Seksyen 63	362	386
11.	E-14-01	Geran 53088/M1/15/25	Lot 327, Seksyen 63	362	386
12.	E-14-02	Geran 53088/M1/15/26	Lot 327, Seksyen 63	362	386
13.	E-15-01	Geran 53088/M1/16/27	Lot 327, Seksyen 63	362	386
14.	E-15-02	Geran 53088/M1/16/28	Lot 327, Seksyen 63	362	386
15.	E-16-01	Geran 53088/M1/17/29	Lot 327, Seksyen 63	362	386
16.	E-16-02	Geran 53088/M1/17/30	Lot 327, Seksyen 63	362	386
17.	E-17-01	Geran 53088/M1/18/31	Lot 327, Seksyen 63	362	386
18.	E-17-02	Geran 53088/M1/18/32	Lot 327, Seksyen 63	362	386
19.	E-18-02	Geran 53088/M1/19/34	Lot 327, Seksyen 63	362	386
20.	E-19-02	Geran 53088/M1/20/36	Lot 327, Seksyen 63	362	386
21.	E-20-02	Geran 53088/M1/21/38	Lot 327, Seksyen 63	362	386
22.	E-22-02	Geran 53088/M1/23/42	Lot 327, Seksyen 63	362	386
23.	E-23-02	Geran 53088/M1/24/44	Lot 327, Seksyen 63	362	386
24.	E-24-02	Geran 53088/M1/25/46	Lot 327, Seksyen 63	362	386
25.	E-25-02	Geran 53088/M1/26/48	Lot 327, Seksyen 63	346	370
26.	E-26-02	Geran 53088/M1/27/50	Lot 327, Seksyen 63	362	386

上述業權的常用資料如下：

城／鎮／分區	:	Bandar Kuala Lumpur
地區	:	吉隆坡
州份	:	Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur
租期	:	永久業權
明確情況	:	Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan perdagangan bertingkat bagi tujuan pangsapuri servis sahaja。(該土地將僅用作服務式住宅的商業樓宇。)
權益限制	:	Tiada (無)
註冊擁有人	:	GLM Oval Sdn Bhd (公司編號189140-T) (誠如 貴集團告知，GLM Oval Sdn Bhd為 貴公司的附屬公司，並由 貴公司透過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司於當中擁有44.4%應佔權益。)
產權負擔	:	抵押予 Affin Bank Berhad (公司編號25046-T)

## (iii) Titan Debut Sdn Bhd

編號	單位編號	分層業權編號	地段編號	分層樓面面積 (平方米)	單位面積
1.	W-02-01	Geran 71995/M1/3/1	Lot 388, Seksyen 63	362	386
2.	W-02-02	Geran 71995/M1/3/2	Lot 388, Seksyen 63	362	386
3.	W-03-01	Geran 71995/M1/4/3	Lot 388, Seksyen 63	362	386
4.	W-04-01	Geran 71995/M1/5/5	Lot 388, Seksyen 63	362	386
5.	W-04-02	Geran 71995/M1/5/6	Lot 388, Seksyen 63	362	386
6.	W-05-01	Geran 71995/M1/6/7	Lot 388, Seksyen 63	362	386
7.	W-05-02	Geran 71995/M1/6/8	Lot 388, Seksyen 63	362	386
8.	W-06-01	Geran 71995/M1/7/9	Lot 388, Seksyen 63	362	386
9.	W-06-02	Geran 71995/M1/7/10	Lot 388, Seksyen 63	362	386
10.	W-07-01	Geran 71995/M1/8/11	Lot 388, Seksyen 63	362	386
11.	W-07-02	Geran 71995/M1/8/12	Lot 388, Seksyen 63	362	386
12.	W-09-02	Geran 71995/M1/10/16	Lot 388, Seksyen 63	362	386
13.	W-10-02	Geran 71995/M1/11/18	Lot 388, Seksyen 63	362	386
14.	W-11-01	Geran 71995/M1/12/19	Lot 388, Seksyen 63	362	386
15.	W-14-01	Geran 71995/M1/15/25	Lot 388, Seksyen 63	362	386
16.	W-14-02	Geran 71995/M1/15/26	Lot 388, Seksyen 63	362	386
17.	W-15-01	Geran 71995/M1/16/27	Lot 388, Seksyen 63	362	386
18.	W-25-02	Geran 71995/M1/26/48	Lot 388, Seksyen 63	346	370
19.	E-05-02	Geran 53088/M1/06/08	Lot 327, Seksyen 63	362	386
20.	E-08-02	Geran 53088/M1/09/14	Lot 327, Seksyen 63	362	386
21.	E-11-01	Geran 53088/M1/12/19	Lot 327, Seksyen 63	362	386
22.	E-11-02	Geran 53088/M1/12/20	Lot 327, Seksyen 63	362	386
23.	E-12-02	Geran 53088/M1/13/22	Lot 327, Seksyen 63	362	386
24.	E-18-01	Geran 53088/M1/19/33	Lot 327, Seksyen 63	362	386
25.	E-21-02	Geran 53088/M1/22/40	Lot 327, Seksyen 63	362	386

上述業權的常用資料如下：

城／鎮／分區	:	Bandar Kuala Lumpur
地區	:	吉隆坡
州份	:	Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur
租期	:	永久業權
明確情況	:	Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan perdagangan bertingkat bagi tujuan pangsapuri servis sahaja。(該土地將僅用作服務式住宅的商業樓宇。)
權益限制	:	Tiada(無)
註冊擁有人	:	Titan Debut Sdn Bhd(公司編號726828-M) (誠如 貴集團告知，Titan Debut Sdn Bhd為 貴公司的附屬公司，並由 貴公司透過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司於當中擁有44.4%應佔權益。)
產權負擔	:	抵押予Alliance Bank Malaysia Berhad(公司編號88103-W)



## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值
C3.3 馬來西亞 Selangor Darul Ehsan, District of Hulu Langat, Bandar Kajang, 全部位於 Seksyen 9 內	標的物業包括9個兩層高洋房單位，總業權土地面積約為5,822平方米及總建築面積約為4,214.36平方米。	標的物業現時未被估用，而項目整體房屋出租率約為50%。	<b>42,200,000</b> 港元 (21,800,000 馬來西亞元 貳仟壹佰捌拾萬 馬來西亞元整)
業權及地段編號為： • HSM 25000-25001, PT 66083-66084 • HSM 25011, PT 66094 • HSM 25025-25027, PT 66108-66110 • HSM 25033-25035, PT 66116-66118	標的發展項目，即Anjung Residensi (亦稱為「Amandarii」) 為住宅發展項目，由36個兩層高獨立洋房單位組成。	標的物業的維修裝飾狀況良好。	貴公司應佔 44.4% 權益： <b>18,736,800</b> 港元
Jalan Anjung Residensi (又稱Amandarii) 第3、5、12、13A、16、19、20、21及32號的9個未售兩層高獨立式洋房單位	標的發展項目已於二零一三年落成，並獲發完工與合規證明書。  該地皮的土地使用權為永久業權。  向政府支付的土地年租金為626馬來西亞元。		

## 附註：

a) 物業的郵政地址如下：

- Lot PT 66083 No. 3, Jalan Anjung Residensi 1/2, Anjung Residensi, 43000 Bandar Kajang, Selangor
- Lot PT 66084 No. 5, Jalan Anjung Residensi 1/2, Anjung Residensi, 43000 Bandar Kajang, Selangor
- Lot PT 66108 No. 12, Jalan Anjung Residensi 1/3, Anjung Residensi, 43000 Bandar Kajang, Selangor
- Lot PT 66109 No. 13A, Jalan Anjung Residensi 1/3, Anjung Residensi, 43000 Bandar Kajang, Selangor
- Lot PT 66110 No. 16, Jalan Anjung Residensi 1/3, Anjung Residensi, 43000 Bandar Kajang, Selangor
- Lot PT 66118 No. 19, Jalan Anjung Residensi 1/3, Anjung Residensi, 43000 Bandar Kajang, Selangor
- Lot PT 66117 No. 20, Jalan Anjung Residensi 1/3, Anjung Residensi, 43000 Bandar Kajang, Selangor
- Lot PT 66116 No. 21, Jalan Anjung Residensi 1/3, Anjung Residensi, 43000 Bandar Kajang, Selangor
- Lot PT 66094 No. 32, Jalan Anjung Residensi 1/3, Anjung Residensi, 43000 Bandar Kajang, Selangor

b) 估值基準為該等物業在其各自現況下永久業權權益的市值，以上述獨立業權Bandar Kajang, District of Hulu Langat, State of Selangor持有，實時交吉及可登記業權完好，無附帶產權負擔及可登記。

c) 標的物業位於劃分為住宅用途的區域內。

d) 標的物業現時獲提供基本基礎設施及公共服務，包括水電、電話線、支路、排水及污水處理和其他配套設施。當地服務由Kajang Municipal Council提供。

e) 建築物由鋼筋混凝土框架結構、抹灰磚填充牆、覆蓋有金屬屋頂板／混凝土平屋頂的斜屋頂及鋼筋混凝土地板構成。內部隔牆是抹灰磚。

f) 內部裝飾一般為瓷磚、層壓木地板及彩繪石膏天花板。門窗通常為木門、帶玻璃面板門鋁製平開滑動／折疊窗和帶玻璃面板頂部懸掛／鋁製窗。

- g) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收24%的利得稅。
- h) Nur Qayyum Binti Muahamad Sanuri 女士 B.Sc. (Hons) Land Administration and Development 已於二零一八年八月十日進行內部視察。
- i) 法律詳情

貴集團所提供的已登記業權文件簡明資料摘錄如下：

業權編號	地段編號	土地面積 (平方米)	年租金
HSM 25000	PT 66083	589	63.00馬來西亞元
HSM 25001	PT 66084	599	64.00馬來西亞元
HSM 25011	PT 66094	530	57.00馬來西亞元
HSM 25025	PT 66108	604	65.00馬來西亞元
HSM 25026	PT 66109	638	69.00馬來西亞元
HSM 25027	PT 66110	828	89.00馬來西亞元
HSM 25035	PT 66118	601	65.00馬來西亞元
HSM 25034	PT 66117	601	65.00馬來西亞元
HSM 25033	PT 66116	832	89.00馬來西亞元
	<b>總計</b>	<b>5,822</b>	<b>626.00馬來西亞元</b>

所有業權的常用資料如下：

城／鎮／分區	:	Bandar Kajang
區域	:	Sungai Kantan
地區	:	Hulu Langat
州份	:	Selangor
租期	:	永久業權
土地使用類別	:	「Bangunan」(樓宇)
明確情況	:	「Bangunan Kediaman」(住宅樓宇)
權益限制	:	不適用
註冊擁有人	:	Ace Acres Sdn Bhd – 全部份額(公司編號708782-M) (誠如 貴集團告知，Ace Acres Sdn Bhd為 貴公司的附屬公司，並由 貴公司透過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司於當中擁有44.4%應佔權益。)
產權負擔	:	抵押予Malayan Banking Berhad，參見日期為二零零七年八月十三日的第7613/2007號匯報

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值
C3.4 馬來西亞 Selangor Darul Ehsan, District of Petaling, Bandar Petaling Jaya, 業權PN 91908地段 13507 Seksyen 32 Section 51A, PJ City Corporate Hub之 商業部分  標的物業位於Petaling Jaya市中心西南面約2 公里Federal Highway西 北側Section 51A, Petaling Jaya內。	標的物業包括：  i) C座為已落成的6層高寫字 樓；  ii) E座及F座為在建設中的2 幢6層高寫字樓；及  iii) 40個露天停車場車位，位 於A座及B座(現有寫字樓) 大堂入口。  僅C座獲Majlis Bandaraya Petaling Jaya發出的完工與合規證明書， 參見日期為二零一七年四月十八 日的第LAM/S/No. 0735號匯報。  該地皮的土地使用權為99年 的租賃權益，於二一零七年 十二月十二日屆滿。  向政府支付的土地年租金(總 業權)為99,066馬來西亞元。	於估值日，C座、E 座及F座仍未售出。  E座及F座仍在建設 中，預計將於二零 一九年年底前落成。  40個露天停車場 車位目前出租予 Hong Leong Assurance Berhad，每月租金為 1,500馬來西亞元。	<b>330,700,000</b> 港元 (171,000,000 馬來西亞元 壹億柒仟壹佰萬 馬來西亞元整)  貴公司應佔 44.4%權益： <b>146,830,800</b> 港元

## 附註：

- a) 估值基準為標的物業在其現況下89年未屆滿租賃權益的市值(以Master Title PN 91908, Lot 13507 Seksyen 32, Bandar Petaling Jaya, District of Petaling, Selangor Darul Ehsan持有)，須受下文附註(c)所載基準／假設所限，其分層業權無附帶產權負擔及可登記。
- b) 標的物業位於劃分為商業用途的區域內。
- c) 標的物業為新落成物業，分層業權仍在處理中。未有分層業權並不影響 貴集團於有關物業的權益。由於標的物業現以整體業權持有，吾等於估值時作出以下業權假設：
  - (i) 標的物業將獲發出獨立分層業權；
  - (ii) 就標的物業發出的業權將連帶99年租賃權益，於二一零七年十二月十二日到期；及
  - (iii) 將不會對業權實施新訂及繁苛條件，乃在無附帶任何產權負擔及可登記的情況下發出。
- d) 吾等進一步假設E座及F座於估值日完成約90%。此外，假設總建築面積為235,014平方呎為正確。
- e) Low Siu Kuan (Jane)女士B. (Hons) Estate Management已於二零一八年八月十四日進行實地視察。

f) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收24%的利得稅。

g) 法律詳情(總業權)

於二零一八年八月二十四日印發向私人查核的資料摘錄如下：

業權編號	:	PN 91908
地段編號	:	Lot 13507 Seksyen 32
城／鎮／分區	:	Bandar Petaling Jaya
地區	:	Petaling
州份	:	Selangor Darul Ehsan
租期	:	於二一零七年十二月十二日屆滿的99年租賃期限(即餘下未屆滿租期約89年)
土地面積	:	32,060平方米
年租金	:	99,066馬來西亞元
土地使用類別	:	「Bangunan」(樓宇)
明確情況	:	「Bangunan Perniagaan」(商業樓宇)
權益限制	:	Tanah ini boleh dipindahmilik, dipajak atau digadai setelah mendapat kebenaran Pihak Berkuasa Negeri (該土地可於取得國家機關同意後轉讓、出租或承擔)
註冊擁有人	:	PJ Corporate Park Sdn Bhd – 全部份額(公司編號12213-P) (誠如 貴集團告知，PJ Corporate Park Sdn Bhd為 貴公司的附屬公司，並由 貴公司透過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司於當中擁有44.4%應佔權益。)
產權負擔	:	抵押予Affin Bank Berhad，參見日期為二零一二年七月二十七日的第78801/2012號匯報

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值
C3.5 馬來西亞 Selangor Darul Ehsan, District of Gombak, Mukim of Rawang, Bukit Rahman Putra, 第6A期及第6B期內的382 個未售低造價單位  (總業權) HS (D) 87438 and PT 48965 in Mukim of Rawang, District of Gombak, Selangor Darul Ehsan。  該物業位處吉隆坡市中 心西北面約25公里。	標的物業包括382個未售低造 價住宅單位，總樓面面積約為 24,842平方米(約267,400平方 呎，即每個單位700平方呎)， 並約於二零一零年落成。  標的物業包括位於28幢5層高 階梯公寓內的總數560個低造 價住宅單位。  該地皮的土地使用權為永久 業權。  標的物業尚未獲發出獨立分 層業權。	標的物業為空置。  標的物業的外部 裝飾維修狀況良 好。	<b>30,900,000 港元</b> (16,000,000 馬來西亞元 壹仟陸佰萬 馬來西亞元整)  貴公司應佔 44.4% 權益： <b>13,719,600 港元</b>

## 附註：

- a) 估值基準為標的物業在各自其現況下永久業權權益的市值(以總業權HS (D) 87438, PT 48965 in Mukim of Rawang, District of Gombak, Selangor Darul Ehsan持有)，實時交吉並須受總業權假設無附帶產權負擔及可登記所限。
- b) 標的物業位於劃分為住宅用途的區域內。
- c) 吾等向Housing Division of the State Secretary of Selangor作出的口頭查詢低造價住宅的上限售價定為每個單位最高42,000馬來西亞元。
- d) 選址及服務
  - 街道情況：標的物業位處南北高速公路的東側。
  - 服務：主要水電供應及電話線均連接至標的物業。推測此等設施可滿足現成發展物業目前及未來的需求。鄰近設有巴士及的士等公共交通可供乘搭。
- e) 標的物業以鋼筋混凝土架構於鋼筋混凝土樓面填充抹灰磚牆，加上斜的木材屋頂以金屬甲板屋面覆蓋。
- f) 標的物業內各單位的天花板及地板飾面一般分別為水泥灰泥及水泥抹灰/瓷磚。
- g) 標的物業為新落成物業，分層業權仍在處理中。未有分層業權並不影響 貴集團於有關物業的權益。由於標的物業現以整體業權持有，吾等於估值時作出以下業權假設：
  - (i) 標的物業的總可出售面積24,842平方米為正確；
  - (ii) 就標的物業發出的分層業權將連帶永久業權年期；
  - (iii) 將不會對業權實施新訂及繁苛條件，乃在無附帶任何產權負擔及可登記的情況下發出；及

- (iv) 標的物業已獲發完工與合規證明書及入伙紙。
- h) Nur Amira Bashirah Bte Shafiee女士，B. (Hons) Estate Management已於二零一八年八月二十三日進行外部視察。
- i) 標的物業基本採用由State Secretary of Selangor訂定的上限售價進行估值，即每個單位42,000馬來西亞元。
- j) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收24%的利得稅。
- k) 法律詳情

貴集團所提供的已登記業權文件簡明資料摘錄如下：

業權編號	:	HS (D) 87438
地段編號	:	PT 48965
城／鎮／分區	:	Mukim Rawang
地區	:	Gombak
州份	:	Selangor Darul Ehsan
租期	:	永久業權
土地使用類別	:	「Bangunan」(樓宇)
明確情況	:	「Rumah Kos Rendah」(低造價住宅)
權益限制	:	「Tanah ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak atau digadai melainkan setelah mendapat kebenaran Pihak Berkuasa Negeri。」 (該土地未經國家機關同意不得轉讓、出租或抵押。)
註冊擁有人	:	Harta Kemunchak Sdn Bhd (誠如 貴集團告知，標的物業以信託形式由Harta Kemunchak Sdn Bhd為Sabna Development Sdn Bhd持有。Sabna Development Sdn Bhd為 貴公司附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有44.4%應佔權益。)
產權負擔	:	無

## 估值證書

			於二零一八年 七月三十一日 的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
C3.6 馬來西亞 State of Selangor, District of Gombak, Municipality of Rawang, (第2D1期) 15個未售零 地段洋房單位及 (第2D2期) 106個空置獨 立屋地段	第2D1期有15個零地段洋房單 位，總土地面積約為7,112.29 平方米。  第2D2期由106個空置獨立屋 地段組成，總土地面積約為 55,378.4平方米。  第2D1期於二零一六年完工並 獲發完工與合規證明書，而第 2D2期為空置地段。  大型持續興建的綜合住宅發 展項目Emerald West(第2D1及 2D2期構成其中一部分)位於 Rawang鎮的西郊內，離馬來西 亞首都吉隆坡以北約30公里。  標的物業的土地使用權為永 久業權。	標的物業為空置。  該零地段洋房的 外部裝飾維修狀 況良好。	<b>153,800,000 港元</b> (79,500,000 馬來西亞元 柒仟玖佰伍拾萬 馬來西亞元整)  貴公司 應佔22.2%權益： <b>34,143,600 港元</b>
標的物業位於Rawang 郊區內，可經由Emerald West及Taman Velox內 Rawang-Batang Berjuntai 主公路方便到達。			

## 附註：

- a) 估值基準為標的物業在其各自現況下永久業權權益的市值，以部分始初業權Lot 25052, Mukim of Rawang, District of Gombak, State of Selangor持有，受惠於Emerald West內已落成的主要基礎設施工程，實時交吉並須受始初業權及業權無附帶產權負擔及可登記所限。
- b) 根據Emerald West經審批的地盤圖則，目前規劃或劃分為住宅。
- c) 標的物業現時獲提供基本基礎設施及公共服務，包括水電、電話線、支路、排水及污水處理和其他配套設施。
- d) 誠如 貴集團告知，標的物業的註冊擁有人為Hong Bee Realty Sdn Bhd，標的物業由Hong Bee Realty Sdn Bhd為GLM Emerald West (Rawang) Sdn Bhd信託持有，而後者為GuocoLand (Malaysia) Berhad(誠如 貴集團告知，GuocoLand (Malaysia) Berhad為 貴公司的附屬公司，並由 貴公司透過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司於當中擁有44.4%應佔權益)及Hong Bee Land Sdn Bhd組成之合營企業；GLM Emerald West (Rawang) Sdn Bhd由 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司於當中擁有22.2%應佔權益。
- e) 標的物業為新落成物業，分層業權仍在處理中。未有分層業權並不影響 貴集團於有關物業的權益。由於標的物業現以整體業權持有，吾等於估值時作出以下業權假設：
  - (i) 零地段洋房及空置獨立屋地段臨時總土地面積7,112.29平方米及55,378.4平方米為正確；
  - (ii) 標的物業將於工程竣工時獲發出多份分層業權／獨立業權；
  - (iii) 將不會對業權實施新訂及繁苛條件，乃在無附帶任何產權負擔及可登記的情況下發出；及
  - (iv) 標的物業獲發出完工與合規證明書或入伙紙。
- f) Fong Wee Pau先生(產業管理文憑)已於二零一八年七月三十一日進行實地視察。
- g) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收24%的利得稅。



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值
C3.7 馬來西亞 State of Selangor, Mukim and District of Sepang, (第3A期) 17個未售之兩層 高排屋單位	物業由17個未售2層高平房單位 組成，總業權面積及建成區面積 分別約為3,349.70平方米及3,654.34 平方米，平房落成於二零一七年。	標的物業為空置。  標的物業的外部裝 飾維修狀況一般。	<b>16,600,000</b> 港元 (8,600,000馬來西亞元 捌佰陸拾萬 馬來西亞元整)
業權及地段編號為：	本項目乃持續興建的大型綜合住 宅發展Pantai Sepang Putra的南面部 分(第3A期構成其中一部分)位於 Bagan Lalang, Sepang，離馬來西亞 首都吉隆坡以南約70公里。		貴公司應佔21.0%權益： <b>3,486,000</b> 港元
HSD 24457/Lot PT 8146、 HSD 24507/Lot PT 8196、 HSD 24525/Lot PT 8214、 HSD 24545/Lot PT 8234、 HSD 24693/Lot PT 8382、 HSD 24696/Lot PT 8385、 HSD 24699/Lot PT 8388、 HSD 24704/Lot PT 8393、 HSD 24689/Lot PT 8378、 HSD 24690/Lot PT 8379、 HSD 24692/Lot PT 24692、 HSD 24695/Lot PT 8384、 HSD 24697/Lot PT 8386、 HSD 24701/Lot PT 8390、 HSD 24702/Lot PT 8391、 HSD 24703/Lot PT 8392、 HSD 24711/Lot PT 8400、	標的物業的土地使用權為永久業 權。  向政府支付的年租金為每個單位 46.00馬來西亞元。		
全部位於 Mukim and District of Sepang, Selangor。			
標的物業鄰近Sg Pelek鄉 鎮南面及西南面，可經Sg Pelek-Tg Sepat主要公路及 Pantai Sepang Putra內支路 方便到達。			

## 附註：

- a) 估值基準為標的物業在其各自現況下永久業權權益的市值，以部分始初業權Lot 25052, Mukim of Rawang, District of Gombak, State of Selangor持有，受惠於Emerald West內已落成的主要基礎設施工程，實時交吉並須受始初業權及業權無附帶產權負擔及可登記所限。
- b) 標的物業區域劃分為住宅。

- c) 選定主要基礎設施工程包括道路、排水、水網、污水處理、園景、機械及電氣裝置以及其他小型工程已完成，為Pantai Sepang Putra的南面部分內已落成、持續興建及未來階段提供服務。此等設施與本地基礎設施工程乃共用。
- d) Fong Wee Pau先生(產業管理文憑)已於二零一八年七月三十一日進行實地視察。
- e) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收24%的利得稅。
- f) 法律詳情

貴集團所提供的業權文件的簡明資料摘錄如下：

序號	業權編號	地段編號	土地面積 (平方米)
1.	HSD 24457	PT 8146	313.70
2.	HSD 24507	PT 8196	287.70
3.	HSD 24525	PT 8214	168
4.	HSD 24545	PT 8234	287.7
5.	HSD 24693	PT 8382	143.1
6.	HSD 24696	PT 8385	208.1
7.	HSD 24699	PT 8388	143.1
8.	HSD 24704	PT 8393	380.4
9.	HSD 24689	PT 8378	143.1
10.	HSD 24690	PT 8379	143.1
11.	HSD 24692	PT 8381	143.1
12.	HSD 24695	PT 8384	208.1
13.	HSD 24697	PT 8386	143.1
14.	HSD 24701	PT 8390	143.1
15.	HSD 24702	PT 8391	143.1
16.	HSD 24703	PT 8392	143.1
17.	HSD 24711	PT 8400	208.1

上述業權的常用資料如下：

分區	:	Sepang
地區	:	Sepang
州份	:	Selangor Darul Ehsan
租期	:	永久業權
土地使用類別	:	Bangunan (樓宇)
明確情況	:	Bangunan Kediaman (住宅樓宇)
註冊擁有人	:	The East Asiatic Company (M) Bhd (誠如 貴集團告知，The East Asiatic Company (M) Bhd現更名為Hap Seng Consolidated Berhad。標的物業由Hap Seng Consolidated Berhad為GLM Emerald (Sepang) Sdn Bhd信託持有，而後者為 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有的聯營公司，而 貴公司擁有21.0%應佔權益。)

## 估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值
C3.8	馬來西亞 State of Johor, District of Johor Bahru, Mukim of Plentong, 位於地段31623及31999 的兩層低造價排屋 Jalan Bayan 34的第4號單位 Jalan Bayan 65的第28號單位	標的物業為兩個低造價平房 單位，每個的土地面積為68平 方米，共計136平方米。物業 於一九八零年代落成。  該地皮的土地使用權為永 久業權。  向政府支付的土地年租金 總額為36.00馬來西亞元。	據告知，該物業 為空置。	<b>1,400,000</b> 港元 (700,000馬來西亞元 柒拾萬 馬來西亞元整)  貴公司應佔 44.4% 權益： <b>621,600</b> 港元

## 附註：

- a) 估值基準為標的物業在其現況下永久業權權益的市值，須受下文附註(b)所載的**基準**所限，且其業權無附帶產權負擔及可登記。
- b) 兩標的低造價排屋單位的樓齡超過30年。據 貴集團稱缺乏有關該樓宇的相關經審批建築圖則。 貴集團告知該樓宇乃根據當時一切相關及適用的法律興建，吾等按附註(g)所載業權文件資料評估物業。
- c) 標的物業位於劃分為樓宇(「Bangunan」)的區域內。
- d) Tan Jun Yong先生已於二零一八年九月對標的物業進行外部視察。
- e) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收24%的利得稅。
- f) 未經國家機關(Pihak Berkuasa Negeri)授權，該土地不得以任何方式轉讓或出租。業主只允許向馬來西亞政府或法定機構(Badan Berkanun)或任何於馬來西亞的註冊銀行或馬來西亞註冊財務公司抵押一次土地。第二次及往後若再行拆放或質押其土地，業主須首先取得國家機關的許可。

## g) 法律詳情

貴集團所提供的已登記業權文件的簡明資料摘錄如下：

業權編號	:	281630 & 284165
地段編號	:	Lot 31623 & Lot 31999
地區	:	Jalan Bayan
城／鎮／分區	:	Mukim Plentong
地區	:	Johor Bahru
州份	:	Johor
租期	:	永久業權
業權土地面積	:	136平方米
年租金	:	36.00馬來西亞元
土地使用類別	:	「Bangunan」(樓宇)
明確情況	:	「Tanah ini hendaklah digunakan untuk sebuah Rumah Kediaman Jenis Kekal, dibina mengikut pelan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Tempatan yang berkenaan.」(該土地僅可根據相關當地機關批准的計劃用作永久住宅房。)
權益限制	:	「Tuan tanah selepas Nama Pemaju.tidak boleh menjual/memajak ataupun memindahmilik tanah ini dengan apa cara sekalipun, termasuk dengan cara menggunakan segala surat perjanjian yang bertujuan untuk melepaskan/menjual tanah ini tanpa kebenaran Pihak Berkuasa Negeri.」(該業主不得以任何方式(包括一切未獲國家機關許可,以再出租/出售土地為目的之所有協議)出售/出租或轉讓該土地。)
註冊擁有人	:	PJ Corporate Park Sdn. Bhd., 全部份額 (誠如 貴集團告知, PJ Corporate Park Sdn Bhd為 貴公司的附屬公司,並由 貴公司透過其非全資附屬公司間接擁有,而 貴公司於當中擁有44.4%應佔權益。)
產權負擔	:	無

## 第C4類：貴集團在馬來西亞持有的發展中物業權益

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年七月三十一日的市值
C4.1 馬來西亞吉隆坡 Wilayah Persekutuan, Mukim of Petaling, 10幅「住宅」開發用地, Emerald Hill  標的物業位於吉隆坡市中心東南面約15公里。	標的地皮包括10幅住宅發展土地, 總地盤面積約為191,576.71平方米。  名為Emerald Hill的標的物業為住宅發展項目, 包括4棟公寓、2層高排屋及3層高排屋。  該地皮的土地使用權為永久業權。  向政府支付的土地年租金總額為71,008馬來西亞元。	建設工程目前處於早期施工階段, 預期於二零二一/二零二二年度全部完成。  標的物業售出部分包括235個單位, 可銷售總面積為約21,191平方米(228,101平方呎), 已訂約按總代價149,439,271馬來西亞元出售。	<b>508,700,000</b> 港元 (263,000,000 馬來西亞元 貳億陸仟叁佰萬 馬來西亞元整)  貴公司應佔 44.4% 權益: <b>225,862,800</b> 港元

## 附註:

- a) 估值基準為標的物業永久業權權益的市值。
- b) 標的物業劃分為住宅用途。
- c) 標的物業已獲Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL)發出日期為二零一七年十月五日的最新發展指令(參考編號(58) dlm.DBKL.JPRB.4680/78/3 Jld 1 (OSC (B) A13 S2 170907-006 (P2)))審批。標的發展項目包括:
- |      |   |                                 |
|------|---|---------------------------------|
| 第1A期 | : | 58個2層高排屋單元<br>19個3層高排屋單元        |
| 第1B期 | : | 一個會所單元(已竣工)                     |
| 第2期  | : | 60個2層高排屋單元<br>44個3層高排屋單元        |
| 第3A期 | : | 30層高的A棟由296個公寓樓宇單元及一個七層高的停車場組成  |
| 第3B期 | : | 30層高的B棟由296個公寓樓宇單元組成            |
| 第4A期 | : | 37層高的C棟由393個公寓樓宇單元、五層高的停車場及地庫組成 |
| 第4B期 | : | 37層高的D棟由393個公寓樓宇單元組成            |
- d) 標的物業的已售出部分由A棟及B棟的235個公寓單元組成。可銷售總面積約21,191平方米(228,101平方呎)已訂約按149,439,271馬來西亞元出售。在達致吾等對標的物業資本值的意見時,吾等已考慮到上述情況。
- e) 誠如貴集團所提供,估計總建築成本為5億3,260萬馬來西亞元,而直至二零一八年七月三十一日招致的建築成本約為2億2,080萬馬來西亞元。

- f) 吾等認為建議發展項目假設剛落成的總發展價值為11億900萬馬來西亞元。
- g) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收24%的利得稅。
- h) 標的物業為在建項目，分層業權仍未備妥。未有分層業權並不影響 貴集團於有關物業的權益。由於標的物業現以整體業權持有，吾等於估值時作出以下假設：
- (i) 標的物業的建議可銷售總面積173,860.43平方米(約1,871,418平方呎)為正確；
- (ii) 標的物業將於工程竣工時獲發出多份分層業權／獨立業權；及
- (iii) 將不會對業權實施新訂及繁苛條件，乃在無附帶任何產權負擔及可登記的情況下發出。
- i) Nur Amira Bashirah Bte Shafiee女士，B. (Hons)(產業管理)已於二零一八年八月二十三日進行實地視察。
- j) 法律詳情
- 貴集團所提供的業權文件的簡明資料摘錄如下：

業權詳情	土地面積 (平方米)
Geran 18795 / Lot 7585	21,194.716
Geran 18796 / Lot 7586	21,017.208
Geran 18797 / Lot 7587	21,322.188
Geran 18798 / Lot 7588	20,715.18
Geran 18799 / Lot 7589	21,395.029
Geran 18803 / Lot 7597	20,840.628
Geran 18804 / Lot 7598	20,840.628
Geran 18805 / Lot 7599	20,891.212
Geran 18831 / Lot 7600	20,865.92
H.S.(D) 119739 / PT 15231	2,494

上述業權的常用資料如下：

城／鎮／分區	:	Mukim Petaling
地區	:	吉隆坡
州份	:	Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur
租期	:	永久業權
土地使用類別	:	「Bangunan」(樓宇)
明確情況	:	Lot 7585至Lot 7589

- 「Tanah ini hendaklah digunakan untuk tapak rancangan perumahan yang pembangunannya hendaklah diselaraskan dengan pelan pertapakan yang akan dipersetujui oleh Dewan Bandaraya Kuala Lumpur.」(此用地應用作規劃住宅的用地，其發展符合將由吉隆坡市政廳審批的地盤圖則。)
- 「Pembangunan di atas tanah ini hendaklah mematuhi perintah pembangunan yang diluluskan oleh Dewan Bandaraya, Kuala Lumpur.」(此用地的發展應遵循吉隆坡市政廳頒佈的發展指令。)

*Lot 7597至Lot 7600*

- 「Tanah ini hendaklah digunakan untuk tapak rancangan perumahan yang pembangunannya hendaklah diselaraskan dengan pelan pertapakan yang akan dipersetujui oleh Dewan Bandaraya, Kuala Lumpur.」(此用地應用作規劃住宅的用地，其發展符合將由吉隆坡市政廳審批的地盤圖則。)
- 「Pembangunan di atas tanah ini hendaklah mematuhi perintah pembangunan yang dikeluarkan oleh Dewan Bandaraya, Kuala Lumpur.」(此用地的發展應遵循吉隆坡市政廳頒佈的發展指令。)

*H.S. (D) 119739/PT 15231*

- 「Tapak ini hendaklah digunakan hanya untuk tujuan tapak pembangunan bercampur sahaja.」(僅可作綜合發展。)

權益限制 : 無

*惟H.S. (D) 119739/PT 15231除外*

- 「Tanah ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak, dicagar atau digadai tanpa kebenaran Jawatankuasa Kerja Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.」(未經吉隆坡土地執行委員會(Land Executive Council Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur)同意，該土地不得轉讓、出租、儲備或押記。)

註冊擁有人 : GLM Alam Damai Sdn Bhd  
(誠如 貴集團告知，GLM Alam Damai Sdn Bhd為 貴公司的附屬公司，並由 貴公司透過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司於當中擁有44.4%應佔權益。)

產權負擔 : 無



## 估值證書

			於二零一八年 七月三十一日 的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
C4.2 馬來西亞 Selangor Darul Ehsan, District of Hulu Langat, 一幅在Pekan Ceras的「商業」 用地，Emerald Square	標的地皮包括一幅商業土地，總 地盤面積約為41,047平方米。  標的物業名為Emerald Square的綜 合發展項目，包括服務式住宅、 商舖、寫字樓及精品酒店。  該地皮的土地使用權為永久業權。  向政府支付的土地年租金總額為 30,170馬來西亞元。	建設工程目前處於 早期施工階段(打 樁及土方工程)， 預期於二零二四年 全部完成。	<b>580,200,000</b> 港元 (300,000,000 馬來西亞元 叁億馬來西亞元整)  貴公司應佔 44.4%權益： <b>257,608,800</b> 港元
標的物業位於吉隆坡市中 心東南面約15公里的Jalan Mujur 1, Taman Sri Mujur, Batu 9 Cheras, Selangor Darul Ehsan。			

## 附註：

- a) 估值基準為標的物業永久業權權益的市值。
- b) 標的物業劃分為商業用途。
- c) 標的物業的綜合發展項目(由服務式住宅、商舖、寫字樓及精品酒店組成)已獲Majlis Perbandaran Kajang發出日期為二零一八年六月二十五日的最新發展指令(參考編號MHA-MPKj/JPP/2017-930/54(16) dlm.MPKj.JPP.BPB/KM2/2-2017)審批。
- d) 誠如 貴集團所提供，估計總發展成本為1,270,626,695馬來西亞元，而直至二零一八年七月三十一日招致的成本約為170,944,008馬來西亞元。
- e) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收24%的利得稅。
- f) 標的物業為在建項目，分層業權仍未備妥。未有分層業權並不影響 貴集團於有關物業的權益。由於標的物業現以整體業權持有，吾等於估值時作出以下假設：
  - (i) 標的物業將於工程竣工時獲發出多份分層業權；及
  - (ii) 將不會對業權實施新訂及繁苛條件，乃在無附帶任何產權負擔及可登記的情況下發出。
- g) Nur Amira Bashirah Bte Shafiee女士B. (Hons)(產業管理)已於二零一八年八月二十三日進行實地視察。

## h) 法律詳情

貴集團所提供的業權文件資料摘錄如下：

業權編號	:	HSM 22472
地段編號	:	PT 60109
地區	:	Batu 8 ¼, Jalan Cheras
城／鎮／分區	:	Pekan Ceras
地區	:	Hulu Langat
州份	:	Selangor Darul Ehsan
土地面積	:	41,047平方米
租期	:	永久業權
土地使用類別	:	「Bangunan」(樓宇)
明確情況	:	「Bangunan Perniagaan」(商業樓宇)
權益限制	:	無
註冊擁有人	:	GLM Emerald Square (Cheras) Sdn Bhd (誠如 貴集團告知，GLM Emerald Square (Cheras) Sdn Bhd 為 貴公司的附屬公司，並由 貴公司透過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司於當中擁有44.4%應佔權益。)
產權負擔	:	無

## 估值證書

			於二零一八年 七月三十一日 的市值
物業	概況及年期	估用詳情	
C4.3 馬來西亞 State of Selangor, District of Gombak, Municipality of Rawang, 業權HSD 86382/地段 PT48380 Emerald West第3期	標的地皮包括一幅住宅用地， 總業權面積約為47,939.6平方 米。  於二零二零年完成時，第3期 將由142個兩層半高排屋單位 組成。  大型持續興建的綜合住宅發 展項目Emerald West(第3期構 成其中一部分)位於Rawang鎮 的西郊內，離馬來西亞首都吉 隆坡以北約30公里。  該地皮的土地使用權為永久 業權。  向政府支付的土地年租金總 額為10,020.00馬來西亞元。	在吾等進行視察 期間，該物業正 在興建中。  標的物業售出 部分包括53個單 位，臨時土地總 面積約8,912.19 平方米已訂約按 41,281,064馬來西 亞元出售。	<b>34,800,000</b> 港元 (18,000,000 馬來西亞元 壹仟捌佰萬 馬來西亞元整)  貴公司應佔 22.2%權益： <b>7,725,600</b> 港元

## 附註：

- a) 估值基準為標的物業在其現況下永久業權權益的市值，以業權HSD 86382/Lot PT 48380, Municipality of Rawang, District of Gombak, State of Selangor持有，受惠於Emerald West及其地盤/建設工程內已落成的主要基礎設施，實時交吉並須受始初業權及業權假設所限，無附帶產權負擔及可登記。
- b) 根據Emerald West的經審批地盤圖則，目前規劃或劃分用途為住宅。
- c) 選定主要基礎設施(包括道路、排水、水網、污水處理、園景、橋樑、機械及電氣裝置以及其他小型工程)已完成，為Emerald West內已落成及持續進行階段提供服務。此等基礎設施乃由整個Emerald West項目共用。
- d) 根據 貴集團所提供的權證，標的物業的註冊擁有人為Hong Bee Realty Sdn Bhd。誠如 貴集團告知，標的物業由Hong Bee Realty Sdn Bhd為GLM Emerald West (Rawang) Sdn Bhd信託持有，而後者為GuocoLand (Malaysia) Berhad及Hong Bee Land Sdn Bhd組成之合營企業。誠如 貴集團告知，GLM Emerald West (Rawang) Sdn Bhd由 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有22.2%應佔權益。業權的有關詳情如下：
- 租期 : 永久業權
- 土地用途 : 樓宇
- 產權負擔 : 抵押予Public Bank Berhad
- e) 標的物業之售出部分包括53個單位，臨時土地總面積約8,912.19平方米已訂約按總代價41,281,064馬來西亞元出售。在達至吾等對標的物業的資本價值的意見時，吾等已考慮上述情況。

- f) 誠如 貴集團所提供，估計總建築成本為4,355萬馬來西亞元，而直至二零一八年七月三十一日招致的建築成本約為168萬馬來西亞元。
- g) 吾等認為建議發展項目假設剛落成的總發展價值為1億230萬馬來西亞元。
- h) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收24%的利得稅。
- i) 標的物業為在建項目，分層業權仍未備妥。未有分層業權並不影響 貴集團於有關物業的權益。由於標的物業現以整體業權持有，吾等於估值時作出以下假設：
- (i) 標的物業將於工程竣工時獲發出多份分層業權／獨立業權；及
  - (ii) 將不會對業權實施新訂及繁苛條件，乃在無附帶任何產權負擔及可登記的情況下發出。
- j) Fong Wee Pau先生(產業管理文憑)已於二零一八年七月三十一日進行實地視察。

## 估值證書

			於二零一八年 七月三十一日 的市值	
物業	概況及年期	估用詳情		
C4.4 馬來西亞 Selangor, 全部位於 Mukim and District of Sepang 的 業權HSD 24312/ 地段PT 7603— 業權HSD 24453/ 地段PT 7744, Pantai Sepang Putra (南側部分)第4C期  標的物業鄰近Sg Pelek鄉鎮南面及西 南面,可經Sg Pelek- Tg Sepat主要公路及 Pantai Sepang Putra內 支路方便到達。	標的地皮包括142幅分拆住宅用地,總業權面積約為49,049.91平方米。  於完成時,第4C期將由142個2層高半獨立式住宅單位組成。  該地皮的土地使用權為永久(永久業權)。  向政府支付的年租金為每個單位46.00馬來西亞元。	142個兩層高半獨立式住宅單位的,詳情如下:  i) 第1分期—56個單位中約98%已竣工,迄今已產生總成本約19,581,883馬來西亞元。  ii) 第2及3分期—86個單位均尚未動工建設,迄今尚未產生建設成本。	<b>62,300,000</b> 港元 (32,200,000 馬來西亞元 叁仟貳佰貳拾萬 馬來西亞元整)	貴公司應佔 21.0%權益: <b>13,083,000</b> 港元

## 附註:

- 估值基準為標的物業在其現況下永久業權權益的市值,以上述獨立業權Mukim and District of Sepang, State of Selangor持有,實時交吉並須受業權所限,無附帶產權負擔及可登記。
- 標的物業的區域劃分用途為住宅。
- 選定主要基礎設施(包括道路、排水、水網、污水處理、園景、機械及電氣裝置以及其他小型工程)已完成,為Pantai Sepang Putra的南面部分內已落成、持續興建及未來階段提供服務。此等本地基礎設施乃共用。
- 誠如 貴集團所提供,第1分期的估計總建築成本為2,432萬馬來西亞元,而直至二零一八年七月三十一日招致的建築成本約為1,958萬馬來西亞元。
- 吾等認為第1分期建議發展項目假設剛落成的總發展價值為4,706萬馬來西亞元。
- 誠如 貴集團所告知,出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收24%的利得稅。
- Fong Wee Pau先生(產業管理文憑)已於二零一八年七月三十一日進行實地視察。

## h) 法律詳情

貴集團所提供的業權文件的簡明資料摘錄如下：

業權編號	:	HSD 24312至HSD 24453
地段編號	:	PT 7603至PT 7744
城／鎮／分區	:	Mukim Sepang
地區	:	Selangor
州份	:	Selangor Darul Ehsan
總土地面積	:	49,049.91平方米
租期	:	永久業權
土地使用類別	:	「Bangunan」(樓宇)
明確情況	:	「Bangunan Kediaman」(住宅樓宇)
權益限制	:	Tiada (無)
註冊擁有人	:	The East Asiatic Company (M) Bhd (誠如 貴集團告知，The East Asiatic Company (M) Bhd現更名為Hap Seng Consolidated Berhad。標的物業由Hap Seng Consolidated Berhad為GLM Emerald (Sepang) Sdn Bhd信託持有，貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有的聯營公司，而 貴公司擁有21.0%應佔權益。)
產權負擔	:	無

## 第C5類：貴集團在馬來西亞持作未來發展的物業權益

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值
C5.1 馬來西亞 Selangor Darul Ehsan, District of Petaling, 位於Mukim of Sungai Buloh的4幅「建築」用地 和24幅「商業」排屋用地 (即Bukit Rahman Putra的 第6期);和2幅「建築」用 地(即Bukit Rahman Putra的 第8D及第5B期)  標的物業位於Bukit Rahman Putra, Selangor Darul Ehsan。	Bukit Rahman Putra為一個位 於Sungai Buloh Interchange外 North-South Highway的建成綜 合住宅/商業/工業項目。  該物業位於吉隆坡市中心西 北面約25公里。  標的物業的總臨時土地面積 約為67,693平方米(728,641平 方呎/16.73英畝)。  該地皮的土地使用權為永久 業權。  誠如貴集團所提供,向政府 支付的總年租金約為41,093.90 馬來西亞元。	第6及5B期 該地皮現時灌木 叢生及長滿樹木。 目前無發展項目。  第8D期 該地皮現時灌木 叢生及長滿樹木。	<b>2,700,000</b> 港元 (1,400,000 馬來西亞元 壹佰肆拾萬 馬來西亞元整)  貴公司 應佔44.4%權益: <b>1,198,800</b> 港元

## 附註：

- a) 估值基準為標的物業的永久業權權益的市值，其由以下各項構成：
- (i) Mukim of Rawang, District of Gombak (Bukit Rahman Putra第6期)內的4幅「建築」用地及24幅「商業」聯排土地；及
  - (ii) Mukim of Sungai Buloh, District of Petaling (Bukit Rahman Putra第8D及5B期)內的2幅「建築」土地。

Selangor Darul Ehsan永久業權的市值，實時交吉並須受其業權所限，無附帶產權負擔及可登記。



Bukit Rahman Putra		業權詳情	土地面積	
編號	Putra期數		以平方米計	以平方呎計
1)	第6期	HS (D) 31904/PT 13195	22,820	245,639
		HS (D) 31906/PT 13197	12,353	132,971
		HS (D) 31910/PT 13201	14,939	160,808
		HS (D) 31911/PT 13202	2,023	21,779
		HS (D) 31912/PT 13203	266	2,858
		HS (D) 31913/PT 13204	121	1,300
		HS (D) 31914/PT 13205	121	1,300
		HS (D) 31915/PT 13206	121	1,300
		HS (D) 31916/PT 13207	121	1,300
		HS (D) 31917/PT 13208	121	1,300
		HS (D) 31918/PT 13209	121	1,300
		HS (D) 31919/PT 13210	121	1,300
		HS (D) 31920/PT 13211	121	1,300
		HS (D) 31921/PT 13212	121	1,300
		HS (D) 31922/PT 13213	121	1,300
		HS (D) 31923/PT 13214	244	2,623
		HS (D) 31924/PT 13215	287	3,093
		HS (D) 31925/PT 13216	121	1,300
		HS (D) 31926/PT 13217	121	1,300
		HS (D) 31927/PT 13218	121	1,300
		HS (D) 31928/PT 13219	121	1,300
		HS (D) 31929/PT 13220	121	1,300
		HS (D) 31930/PT 13221	121	1,300
		HS (D) 31931/PT 13222	121	1,300
		HS (D) 31932/PT 13223	121	1,300
		HS (D) 31933/PT 13224	121	1,300
		HS (D) 31934/PT 13225	121	1,300
		HS (D) 31935/PT 13226	266	2,858
全部位於 Mukim of Rawang, District of Gombak, Selangor Darul Ehsan。				
2)	第5B期	HS (D) 94844/PT 28770 Mukim of Sungai Buloh, District of Petaling, Selangor Darul Ehsan。	7,893	84,959
3)	第8D期	HS (D) 94076/PT 28002 Mukim of Sungai Buloh, District of Petaling, Selangor Darul Ehsan。	4,186	45,057
b)	Bukit Rahman Putra 第6期			
	外形	: 不規則		
	地形	: 地形呈波浪形，灌木叢生及長滿樹木。目前無發展項目。		
	總土地面積	: 28份分層業權約55,614平方米。		
	服務	: 鄰近社區提供主要水電供應及電話線。		
		鄰近設有巴士及的士等公共交通可供乘搭。		

- 法律詳情 : 貴集團／Selangor Darul Ehsan in Shah Alam之土地業權註冊處所提供的業權登記文件摘錄。
- Mukim of Rawang, District of Gombak, Selangor Darul Ehsan。
- 租期 : 永久業權
- 土地使用類別 : 樓宇
- 註冊擁有人 : Harta Kemunchak Sdn Bhd  
(誠如 貴集團告知，標的物業以信託形式由Harta Kemunchak Sdn Bhd為Sabna Development Sdn Bhd持有。Sabna Development Sdn Bhd為 貴公司附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有44.4%應佔權益。)
- 背書 : HS (D) 31904/PT 13195  
以約21平方米(226平方呎)計算的部分用地已根據於二零零四年十二月三十日登記的Form D of Land Acquisition Act 1960 (Act 486) vis Presentation No. 2017/2004被收購。
- 備註 : 根據經審批總體規劃(參考編號MBSA/PRG/PSA U20B-4-04，經Shah Alam市議會審批)，此等地皮劃分為低造價住宅(上限為每個單位售價42,000馬來西亞元)及低造價商店(上限為每個單位售價120,000馬來西亞元)，連同一個公共社區會堂及停車位。
- 此等設施為發展商在項目獲國家機構首次審批作發展時對當地社區承擔的部分社會責任。
- 吾等進一步注意到，此等低造價單位的建築成本通常高於固定售價，而在大多數情況下出現負現金流量狀況。

## c) Bukit Rahman Putra 第5B期

外形	:	近乎長方形
地形	:	地形呈波浪形，灌木叢生及長滿樹木。目前無發展項目。
總土地面積	:	約7,893平方米
法律詳情	:	貴集團／Selangor Darul Ehsan in Shah Alam之土地註冊處所提供的業權登記文件摘錄。
業權編號	:	HS (D) 94844
地段編號	:	PT 28770
分區	:	Sungai Buloh
地區	:	Petaling
州份	:	Selangor Darul Ehsan
租期	:	永久業權
臨時土地面積	:	約7,893平方米
土地使用類別	:	Bangunan (樓宇)
明確情況	:	「Tanah ini hendaklah digunakan semata-mata untuk rumah pangsa」(公寓)
註冊擁有人	:	Harta Kemunchak Sdn Bhd (誠如 貴集團告知，標的物業以信託形式由Harta Kemunchak Sdn Bhd為Sabna Development Sdn Bhd持有。Sabna Development Sdn Bhd為 貴公司附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有44.4%應佔權益。)
備註	:	根據經審批總體規劃(參考編號MBSA/PRG/PSA U20B-4-04，經Shah Alam市議會審批)，此等地皮劃分為中低造價公寓區(上限為每個單位售價72,000馬來西亞元)。  此等中低造價公寓進一步受「Bumiputra折扣」配額所限，即總售價折扣7%，按總建成單位的70%。

- d) Bukit Rahman Putra 第8D期
- 外形 : 勻稱
- 地形 : 地皮現時灌木叢生及長滿樹木。
- 總土地面積 : 約4,186平方米
- 法律詳情 : 貴集團/Selangor Darul Ehsan in Shah Alam之土地註冊處所提供的業權登記文件摘錄。
- 業權編號 : HS (D) 94076
- 地段編號 : PT 28002
- 分區 : Sungai Buloh
- 地區 : Petaling
- 州份 : Selangor Darul Ehsan
- 租期 : 永久業權
- 臨時土地面積 : 約4,186平方米
- 土地使用類別 : Bangunan (樓宇)
- 明確情況 : 「Tanah ini hendaklah digunakan semata-mata untuk kondominium」(公寓大樓)
- 註冊擁有人 : Harta Kemunchak Sdn Bhd  
(誠如 貴集團告知，標的物業以信託形式由Harta Kemunchak Sdn Bhd為Sabna Development Sdn Bhd持有。Sabna Development Sdn Bhd為 貴公司附屬公司， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有44.4%應佔權益。)
- 備註 : 根據經審批建築圖則(參考編號MBSA/PRG/KMPG/Sek. U20/133-2-2010，經Shah Alam市議會於二零一一年二月二十四日審批)，此地皮獲准興建一幢18層高的公寓大樓，包括84個公寓單位、4層停車場、1層地庫停車場及設施。
- e) 上述所有地皮被視為Bukit Rahman Putra項目發展的最後數塊餘下土地並一併進行估值。
- f) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收24%的利得稅。
- g) Nur Amira Bashirah Bte Shafiee女士B. (Hons)(產業管理)已於二零一八年八月二十三日進行外部視察。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值
C5.2 馬來西亞 Selangor Darul Ehsan, 一幅位於Taman Hill View 的住宅用地	標的物業為一幅住宅用地，臨時業權土地面積為30,417.8754平方米(約7.52英畝)。	標的物業現時為空置住宅用地，灌木叢生及長滿野樹，與Jalan 7A, Taman Hill View並排。	<b>63,200,000</b> 港元 (32,700,000 馬來西亞元 叁仟貳佰柒拾萬 馬來西亞元整)
State of Selangor Darul Ehsan, District of Gombak, Mukim of Ulu Kelang, 業權HSD 15960/ 地段PT 3059	該地皮的土地使用權為永久業權。  向政府支付的年租金為66,552 馬來西亞元。		貴公司 應佔44.4%權益： <b>28,060,800</b> 港元
標的物業位處Jalan 7A, Taman Hill View, Selangor Darul Ehsan。			
該物業位於吉隆坡市中 心東北面約9公里。			

## 附註：

- a) 估值基準為標的物業(以HSD 15960, Lot PT 3059, Mukim of Ulu Kelang, District of Gombak, State of Selangor Darul Ehsan持有)在其現況下永久業權權益的市值，實時交吉並須受其業權所限，無附帶產權負擔及可登記。
- b) 吾等向Ampang Jaya之城市規劃局作出的口頭查詢確認標的物業劃分為住宅用途及密度為每英畝8個單位。
- c) 選址及服務

外形 : 勻稱

地形 : 地形呈波浪形，項目選址高於街面道路(即Jalan 7A)。野樹叢生及長滿灌木。

圍牆 : 部分邊界築起金屬板圍欄。

街道情況 : Jalan 7A

服務 : 鄰近社區提供水電供應及電話線。

Ampang Jaya市議會為此地區提供常用公共服務。鄰近設有公共交通可供乘搭。

## d) 法律詳情

於二零一八年八月二日於 Shah Alam 向 Selangor 之土地及礦物辦公室 (Selangor Land and Mines Office) 私人查核的資料摘錄如下：

業權編號	:	HSD 15960
地段編號	:	PT 3059
分區	:	Ulu Kelang
地區	:	Gombak
州份	:	Selangor Darul Ehsan
租期	:	永久業權
土地面積	:	30,417.8754 平方米 (327,426 平方呎)
年租金	:	66,552.00 馬來西亞元
土地使用類別	:	Bangunan (樓宇)
明確情況	:	Rumah Pangsa (公寓)
註冊擁有人	:	Hampstead Corporation Sdn Bhd (誠如 貴集團告知，Hampstead Corporation Sdn Bhd 為 貴公司的附屬公司，並由 貴公司透過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司於當中擁有 44.4% 應佔權益。)

e) Lee Poh Boon (Thomas) 先生 B.Sc. (Hons) (房地產管理及開發) 已於二零一八年八月十五日進行視察。

f) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收 24% 的利得稅。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值
C5.3 馬來西亞 Penang, District of Timor Laut, Town of Batu Ferringhi, 位於業權Geran 20438/地段36 分段1的1幅開發用地  標的物業位於 Jalan Batu Feringghi 東南面旁邊。  該物業位處 Batu Ferringhi Town及 George Town市中心西北 面約16公里。	標的物業為一幅開發用地(劃分為住宅用途)，業權土地面積為18,538.6473平方米。  該地皮的土地使用權為永久業權。  向政府支付的年租金為9,978馬來西亞元。	標的物業為一幅開發用地，並由85個半永久性僭建物單位(寮屋)佔用。	<b>68,700,000</b> 港元 (35,500,000 馬來西亞元 叁仟伍佰伍拾萬 馬來西亞元整)  貴公司 應佔44.4%權益： <b>30,502,800</b> 港元

## 附註：

- a) 估值基準為標的物業(以Geran 20438, Lot 36 Section 1, Town of Batu Ferringhi, District of Timor Laut, Penang持有)在其現況下永久業權權益的市值，實時並無交吉並須受其業權所限，無附帶產權負擔及可登記。
- b) 按吾等向Jabatan Perancang Bandar Dan Pengindahan(城市規劃局)、檳城市議會作出口頭查詢，吾等被告知標的地皮劃分為住宅用途及密度為每英畝15個單位。
- c) 經吾等向公共工程局及城市規劃局，檳城市議會作出的查詢，吾等注意到：—
  - (i) 標的物業基於擬建North Coast Road而將切分成2幅用地(由JKR建議)。
  - (ii) 此擬建道路項目切入用地中心約250呎的寬度。
  - (iii) 在地皮的西面及西北面，該用地進一步受到現時Jalan Batu Feringghi的66呎道路拓寬工程所限。
  - (iv) 東南部分目前有：—
    - 剩餘面積約1.8英畝(摘錄自 貴集團所提供的資料)；
    - 目前密度為每英畝15個單位；及
    - 責任補貼North Coast Road的建築成本，開發時估計為每公里200萬馬來西亞元。
- d) 目前尚未完成正式用地調查，而所有實用面積均為 貴集團提供的估計數字。



## e) 選址及服務

- 外形 : 不勻稱
- 地形 : 地形平坦，除了沿約20米(約66呎)的結構向上傾斜的西南部分外，另建有約85個半永久性僭建物單位(寮屋)。
- 圍牆 : 地皮邊界並無築起任何形式的圍欄。
- 街道情況 : Jalan Batu Feringghi
- 服務 : 水電供應及電話線均連接至標的物業。
- Jalan Batu Feringghi沿街設有巴士及的士等公共交通可供乘搭。
- 檳城市議會為此地區提供本地服務。

## f) Sim Kar Sheng先生，B. (Hons) Estate Management已於二零一八年七月三十一日進行視察。

## g) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收24%的利得稅。

## h) 法律詳情

以下乃透過於二零一八年七月二十三日展開的私人調查獲得的業權資料。

- 地段編號 : 36 SECTION 1
- 業權編號 : GRN 20438
- 鎮 : Batu Ferringhi
- 地區 : Timor Laut
- 州份 : Pulau Pinang
- 土地面積 : 18,538.6473平方米
- 租期 : 永久業權
- 年租金 : 9,978.00馬來西亞元
- 土地使用類別 : 「Tiada」(無)
- 註冊業主 : Pembinaan Sri Jati Sdn Bhd –全部份額
- (誠如 貴集團告知，Pembinaan Sri Jati Sdn Bhd為 貴公司之附屬公司，貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有44.4%應佔權益。)
- 明確情況 : 此業權包括的用地：—
- (i) 不會受到國家土地法典的任何規定或任何其他法律有關禁止開採或清除用地邊界以外的特定材料所影響；
- (ii) 不會受到國家土地法典的任何規定有關限制制定採集員就樹木、農作物或樓宇損壞作出賠償方式的權利而支付賠償所影響。
- 權益限制 : 「Tiada」(無)

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值
C5.4 馬來西亞 State Melaka, District of Jasin, 全部位於 Mukim Jasin 的  業權及地段編號為： GGM 167/Lot 1047 GRN 46414/Lot 7046 GRN 46413/Lot 7045 GRN 46412/Lot 7044 GRN 53455/Lot 7001 GRN 11217/Lot 1294 GRN 60084/Lot 7561 GRN 59205/Lot 7562 GRN 58352/Lot 19290  的9幅開發用地 (名為 Jasin Lalang Estate)  標的物業位處 Jasin Toll Plaza 兩旁及圍繞 Jasin/ Bemban Town。該物業 分別位處 Jasin 市中心東 南面及 Melaka 市中心西 南面約 10 公里。	標的物業由9幅開發用地組成， 總土地面積為 1,560.60 公頃(約 3,856.24 英畝)。  該地皮的土地使用權為永久 業權。  向州政府支付的總年租金為 98,165.30 馬來西亞元。	於吾等視察時， 標的物業仍然是 名為「Jasin Lalang Estate」的油棕欄 種植園。  標的物業現時用 作種植園。	<b>969,000,000 港元</b> (501,000,000 馬來西亞元 伍億壹佰萬 馬來西亞元整)  貴公司 應佔 30.2% 權益： <b>292,638,000 港元</b>

## 附註：

- a) 估值基準為標的物業永久業權權益的市值，以下列持有：

編號	業權編號/地段編號	編號	業權編號/地段編號
1.	GM 167/ Lot 1047	6.	GRN 11217/ Lot 1294
2.	GRN 46414/ Lot 7046	7.	GRN 60084/ Lot 7561
3.	GRN 46413/ Lot 7045	8.	GRN 59205/ Lot 7562
4.	GRN 46412/ Lot 7044	9.	GRN 58352/ Lot 19290
5.	GRN 53455/ Lot 7001		

全部位於 Mukim and District of Jasin, Melaka 內在其現況下實時交吉並須受其業權所限，無附帶產權負擔及可登記。

- b) 吾等向 Melaka State 之城市規劃局作出的口頭查詢確認標的物業劃分為住宅用途。

- c) 選址及服務
- 外形 : 勻稱
- 地形 : 地形略微呈波浪形，種植油棕欄
- 圍牆 : 部分築起鋼絲網圍欄。
- 街道情況 : 位於Jasin Toll Interchange南北高速公路旁邊及靠於Jalan Merlimau– Jasin、Jalan Merlimau– Bemban和Jalan Dato Mulia。
- 服務 : 鄰近社區提供水電供應及電話線。
- Jasin市議會為此地區提供公共服務。鄰近設有公共交通可供乘搭。
- d) 就目前工作而言，貴集團已明確指示吾等將標的物業以一幅具發展潛力的用地(即不包括所有生物資產)進行估值。
- e) 在吾等視察標的地皮期間，吾等注意到：—
- (i) 建於地皮上的若干構築物用於支援種植園的運作，如平房、宿舍、辦公室、寺廟及倉庫等；
- (ii) 位於Lot 7046的一間小學Sekolah Jenis Kebangsaan (T) Ladang Jasin Lalang；
- (iii) 同時發現位於Lot 1294南面部分的墓地。
- f) 權證的常用資料如下：
- (i) Mukim and District of Jasin, Melaka；
- (ii) 租期：永久業權。
- g) 該等業權向IOI Corporation Berhad登記。誠如貴集團告知，標的物業由IOI Corporation Berhad為貴公司附屬公司Continental Estate Sdn Bhd信託持有。Continental Estate Sdn Bhd為貴公司之附屬公司，貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而貴公司擁有30.2%應佔權益。
- h) Lee Poh Boon (Thomas)先生B.Sc. (Hons)(房地產管理及開發)已於二零一八年八月二十一日進行視察。
- i) 誠如貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收24%的利得稅。

## j) 法律詳情

向Jasin區土地辦公室及Melaka土地及礦物辦公室查核的已登記業權文件資料摘錄如下：

編號	業權編號	地段編號	土地面積 (公頃)	年租金	明確情況	背書
1.	GM 167	1047	0.7525	41.00 馬來西亞元	無	無
2.	GRN 46414	7046	217.9	14,382.00 馬來西亞元	Untuk tanaman kelapa sawit sahaja (僅油棕)	無
3.	GRN 46413	7045	147.5*	9,735.00 馬來西亞元*	Untuk tanaman kelapa sawit sahaja (僅油棕)	部分用地約5.7282公頃已被徵用(表格K)及年租金減少至9,358.00馬來西亞元(參見於二零一八年五月二十一日登記的匯報No 0400N2018000354)。現行的新土地面積為141.7718公頃。
4.	GRN 46412	7044	111.4	7,353.00 馬來西亞元	Untuk tanaman kelapa sawit sahaja (僅油棕)	無
5.	GRN 53455	7001	32.14	2,122.00 馬來西亞元	—	部分用地已被出租予The Fedrerall Land Commissioner(參見於一九六七年一月一日登記的匯報No 0400SC1967003335 Jil.1 Fol 25)。
6.	GRN 11217	1294	243.5197	16,073.00 馬來西亞元	無	無
7.	GRN 60084	7561	445*	29,370.00 馬來西亞元*	無	部分用地約3.258公頃已被徵用(表格K)及年租金減少至24,319.30馬來西亞元(參見於一九七四年二月二十七日登記的匯報No 0400N2002P30664)。現行的新土地面積為441.742公頃。
8.	GRN 59205	7562	107.6	7,102.00 馬來西亞元	無	無
9.	GRN 58352	19290	263.80	17,415.00 馬來西亞元	Untuk tanaman kelapa sawit sahaja (僅油棕)	無

分區 : Jasin  
地區 : Jasin  
州份 : Melaka  
租期 : 永久業權  
土地使用類別 : 農業  
註冊業主 : IOI Corporation Berhad—全部份額

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值
<p>C5.5 馬來西亞 State of Selangor, District of Gombak, Municipality of Rawang, Section 18, 位於Emerald East的 12幅用地</p> <p>標的物業位於Rawang 郊區內，可經Rawang- Batang Berjuntai公路及 Emerald East內支路方便 到達。</p>	<p>標的物業包括</p> <p>a) 7幅商業用地HSD 70367/ Lot PT 6686, HSD 70368/ Lot PT 6687, HSD 70369/ Lot PT 6688, HSD 70350/ Lot PT 6669, HSD 70351/ Lot PT 6670, HSD 87275/ Lot PT 9442, HSD 70208/Lot PT 6532，總地盤面積約為 44,472.10平方米；</p> <p>b) 用作低造價公寓的兩幅土 地HSD 70207/Lot PT 6531及 HSD 87274/Lot PT 9441，總 合併業權面積約為25,543.2 平方米；</p> <p>c) 用作中低造價公寓的一幅 土地HSD 70206/Lot PT 6530， 總業權面積約為12,368.7平 方米；及</p> <p>d) 用作中造價公寓的兩幅土 地HSD 87273/Lot PT 9440及 HSD 70205/Lot PT 6529，總 合併業權面積約為10,945.2 平方米。</p>	<p>標的物業於吾等 進行視察時為空 置</p>	<p><b>54,200,000</b> 港元 (28,000,000 馬來西亞元 貳仟捌佰萬 馬來西亞元整)</p> <p>貴公司 應佔22.2%權益： <b>12,032,400</b> 港元</p>
	<p>相當大型持續興建的綜合住 宅發展項目的Emerald West位 於Rawang鎮的西郊內，離馬來 西亞首都吉隆坡以北約30公里。</p>		
	<p>此等用地為Emerald East發展 項目日後的餘下階段，並準備 在其上馬上進行興建。</p>		
	<p>該地皮的土地使用權為永久 業權。</p>		
	<p>向州政府支付的總年租金為 159,015.00馬來西亞元。</p>		

附註：

- a) 估值基準為標的物業位於Section 18, Municipality of Rawang, District of Gombak, State of Selangor在其各自現況下永久業權權益的市值，以下列業權持有，受惠於Emerald East內已落成的主要基礎設施，實時交吉並須受業權及業權假設無附帶產權負擔及可登記所限。

**編號 業權編號／地段編號**

1. HSD 70350/Lot PT 6669, HSD 70351/Lot PT 6670, HSD 70367/Lot PT 6686, HSD 70368/Lot PT 6687, HSD 70369/Lot PT 6688, HSD 87275/Lot PT 9442, HSD 70208/Lot PT 6532 (商業用地)
  2. HSD 70207/Lot PT 6531 及 HSD 87274/Lot PT 9441 (低造價公寓用地)
  3. HSD 70206/Lot PT 6530 (中低造價公寓用地)
  4. HSD 87273/Lot PT 9440 及 HSD 70205/Lot PT 6529 (中造價住宅用地)
- b) 標的物業的現有用途明確載於各自的業權文件。
- c) 選定主要基礎設施(包括道路、排水、水網、污水處理、園景、橋樑、機械及電氣裝置以及其他小型工程)已完成，為Emerald East內已落成及持續進行階段提供服務。此等基礎設施乃由整個Emerald East項目共用。
- d) 根據 貴集團所提供的業權，標的物業的註冊擁有人為GLM Emerald East (Rawang) Sdn Bhd。誠如 貴集團告知，GLM Emerald East (Rawang) Sdn Bhd為GuocoLand (Malaysia) Berhad及Hong Bee Land Sdn Bhd組成之合營企業。GLM Emerald East (Rawang) Sdn Bhd為合營企業， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有22.2%應佔權益。
- e) Fong Wee Pau先生(產業管理文憑)已於二零一八年七月三十一日進行視察。
- f) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收24%的利得稅。



## g) 法律詳情

貴集團所提供的業權文件資料摘錄如下：

編號	業權編號	地段編號	土地面積 (平方米)	年租金	明確情況
1.	HSD 70367	PT 6686 Seksyen 18	2,581.50	8,538.00 馬來西亞元	Bangunan Perniagaan (商業樓宇)
2.	HSD 70368	PT 6687 Seksyen 18	3,542.00	10,945.00 馬來西亞元	Bangunan Perniagaan (商業樓宇)
3.	HSD 70369	PT 6688 Seksyen 18	1,660.10	5,130.00 馬來西亞元	Bangunan Perniagaan (商業樓宇)
4.	HSD 73050	PT 6669 Seksyen 18	12,951.90	40,022.00 馬來西亞元	Bangunan Perniagaan (商業樓宇)
5.	HSD 70351	PT 6670 Seksyen 18	2,163.90	7,157.00 馬來西亞元	Bangunan Perniagaan (商業樓宇)
6.	HSD 87275	PT 9442 Seksyen 18	7,501.00	24,806.00 馬來西亞元	Bangunan Perniagaan (商業樓宇)
7.	HSD 70208	PT 6532 Seksyen 18	14,071.70	46,536.00 馬來西亞元	Bangunan Perniagaan (商業樓宇)
8.	HSD 70207	PT 6531 Seksyen 18	24,941.30	8,106.00 馬來西亞元	Bangunan Kediaman (住宅樓宇)
9.	HSD 87274	PT 9441 Seksyen 18	601.90	196.00 馬來西亞元	Bangunan Kediaman (住宅樓宇)
10.	HSD 70206	PT 6530 Seksyen 18	12,368.70	4,020.00 馬來西亞元	Bangunan Kediaman (住宅樓宇)
11.	HSD 87273	PT 9440 Seksyen 18	9,929.60	3,228.00 馬來西亞元	Bangunan Kediaman (住宅樓宇)
12.	HSD 70205	PT 65290 Seksyen 18	1,015.60	331.00 馬來西亞元	Bangunan Kediaman (住宅樓宇)

分區 : Bandar Rawang

地區 : Gombak

州份 : Selangor Darul Ehsan

租期 : 永久業權

土地使用類別 : Bangunan (樓宇)

註冊業主 : GLM Emerald East (Rawang) Sdn Bhd (誠如 貴集團告知，GLM Emerald East (Rawang) Sdn Bhd 為 GuocoLand (Malaysia) Berhad 及 Hong Bee Land Sdn Bhd 組成之合營企業。GLM Emerald East (Rawang) Sdn Bhd 為合營企業，貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有 22.2% 應佔權益)。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值
<p>C5.6 馬來西亞 State of Selangor, District of Gombak, Municipality of Rawang, 位於Emerald West的9幅用地</p> <p>標的物業位於Rawang郊區內，可經Emerald West及Taman Velox內Rawang-Batang Berjuntai公路方便到達。</p>	<p>標的物業包括</p> <p>a) 4幅商業用地HSD 85480/Lot PT 47003, HSD 85481/Lot PT 47004, HSD 85485/Lot PT 47008, HSD 86384/Lot PT 48382，總業權面積約為161,976.10平方米；</p> <p>b) 兩幅作綜合發展的住宅用地HSD 86381/Lot PT 48379及HSD 85979/Lot PT 47502，總業權面積約為1,421,301平方米；</p> <p>c) 用作公寓的一幅土地HSD 85142/Lot PT 46665，業權面積約為74,314.9平方米；</p> <p>d) 用作排屋的一幅土地HSD 85484/Lot PT 47007，業權面積約為21,610.7平方米；及</p> <p>e) 用作未來發展的一幅土地HSD 85833/Lot PT 47356，業權面積約為35,672.1平方米。</p>	<p>標的物業於吾等進行視察時為空置。</p>	<p><b>518,300,000</b> 港元 (268,000,000 馬來西亞元 貳億陸仟捌佰萬 馬來西亞元整)</p> <p>貴公司 應佔22.2%權益： <b>115,062,600</b> 港元</p>
	<p>相當大型持續興建的綜合住宅發展項目的Emerald West位於Rawang鎮的西郊內，離馬來西亞首都吉隆坡以北約30公里。</p> <p>該地皮的土地使用權為永久業權。</p>		

## 附註：

- a) 估值基準為標的物業位於Municipality of Rawang, District of Gombak, State of Selangor在其各自現況下永久業權權益的市值，以下列業權持有，受惠於Emerald West內已落成的主要基礎設施，實時交吉並須受業權及業權假設無附帶產權負擔及可登記所限。

編號	業權編號/地段編號
----	-----------

- |    |   |
|----|---|
| 1. | HSD 85480/Lot PT 47003, HSD 85481/Lot PT 47004, HSD 85485/Lot PT 47008, HSD 86384/Lot PT 48382 (商業用地) |
| 2. | HSD 86381/Lot PT 48379, HSD 85979/Lot PT 47502 (住宅用地)   |
| 3. | HSD 85142/Lot PT 46665 (公寓用地)   |
| 4. | HSD 85484/Lot PT 47007 (排屋用地)   |
| 5. | HSD 85833/Lot PT 47356 (未來開發用地)   |

- b) 標的物業的現有用途明確載於各自的業權文件。
- c) 選定主要基礎設施(包括道路、排水、水網、污水處理、園景、橋樑、機械及電氣裝置以及其他小型工程)已完成，為Emerald West內已落成及持續進行階段提供服務。此等基礎設施乃由整個Emerald West項目共用。
- d) 根據 貴集團所提供的業權，標的物業的註冊擁有人為Hong Bee Realty Sdn Bhd。誠如 貴集團所告知及根據日期為二零零零年五月三十一日的買賣協議及日期為二零零三年四月二十五日的第五份補充協議，標的物業由Hong Bee Realty Sdn Bhd代表GLM Emerald West (Rawang) Sdn Bhd信託持有。GLM Emerald West (Rawang) Sdn Bhd為 貴公司之合營企業(與GuocoLand (Malaysia) Berhad及Hong Bee Land Sdn Bhd合營)， 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有22.2%應佔權益。
- e) Fong Wee Pau先生(產業管理文憑)已於二零一八年七月三十一日進行視察。
- f) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收24%的利得稅。
- g) 法律詳情

貴集團所提供的業權文件資料摘錄如下：

編號	業權編號	地段編號	土地面積 (平方米)	年租金	明確情況
1.	HSD 85142	PT 46665	74,314.90	15,532.00 馬來西亞元	Pembinaan bangunan-bangunan mengikut JPBD Negeri Selangor (在Selangor城鎮規劃局的批准下興建樓宇)
2.	HSD 85484	PT 47007	21,610.70	4,517.00 馬來西亞元	Pembinaan bangunan-bangunan mengikut JPBD Negeri Selangor (在Selangor城鎮規劃局的批准下興建樓宇)

編號	業權編號	地段編號	土地面積 (平方米)	年租金 馬來西亞元	明確情況
3.	HSD 85833	PT 47356	35,672.10	7,456.00 馬來西亞元	Pembinaan bangunan-bangunan mengikut JPBD Negeri Selangor (在Selangor城鎮規劃局的批准下興建樓宇)
4.	HSD 86381	PT 48379	1,070,351.37	233,704.00 馬來西亞元	Bangunan Kediaman (住宅樓宇)
5.	HSD 85480	PT 47003	28,566.00	60,818.00 馬來西亞元	Pembinaan bangunan-bangunan mengikut JPBD Negeri Selangor (在Selangor城鎮規劃局的批准下興建樓宇)
6.	HSD 85481	PT 47004	33,494.70	71,311.00 馬來西亞元	Pembinaan bangunan-bangunan mengikut JPBD Negeri Selangor (在Selangor城鎮規劃局的批准下興建樓宇)
7.	HSD 85485	PT 47008	88,412.40	188,230.00 馬來西亞元	Pembinaan bangunan-bangunan mengikut JPBD Negeri Selangor (在Selangor城鎮規劃局的批准下興建樓宇)
8.	HSD 86384	PT 48382	11,503.00	24,490.00 馬來西亞元	Bangunan Perniagaan (商業樓宇)
9.	HSD 85979	PT 47502	350,949.70	73,349.00 馬來西亞元	Pembinaan bangunan-bangunan mengikut JPBD Negeri Selangor (在Selangor城鎮規劃局的批准下興建樓宇)

分區 : Bandar Rawang

地區 : Gombak

州份 : Selangor Darul Ehsan

租期 : 永久業權

土地使用類別 : Bangunan (樓宇)

註冊業主 : Hong Bee Realty Sdn Bhd  
(根據日期為二零零零年五月三十一日的買賣協議及日期為二零零三年四月二十五日的第五份補充協議，標的物業的實質所有人為GLM Emerald West (Rawang) Sdn Bhd。如 貴集團告知，GLM Emerald West (Rawang) Sdn Bhd為合營企業，貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有22.2%應佔權益。)

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值
C5.7 馬來西亞 State of Selangor 位於Sepang, Bagan Lalang 的5幅開發用地： GRN 251910/Lot 41、 GRN 176674/Lot 3347、 GRN 176675/Lot 5832、 GM 273/Lot 223、 GRN 118286/Lot 5773 及 位於Mukim and District of Sepang, 共658個餘下 分拆業權土地  標的物業鄰近Sg Pelek鄉 鎮的南面及西南面，可 由Sg Pelek-Tg Sepat公路 及Pantai Sepang Putra內支 路方便到達。	此等開發用地及Pantai Sepang Putra (一個大型綜合住宅發 展項目) 位於馬來西亞首都 吉隆坡以南約70公里的Bagan Lalang, Sepang內。  5幅開發用地(包括北面部分) 的總土地面積約為2,662.76英 畝。  Pantai Sepang Putra項目南面部 分的餘下未開發地區的總業 權土地面積約為85.56英畝(按 658份分拆業權計算)。  標的物業的土地使用權為永 久業權。	5幅開發用地(包 括已開發Pantai Sepang Putra項目 北面部分)由註冊 擁有人大幅改良 為油棕種植園。  南面部分的餘下 未開發地區現時 為空置。	<b>1,856,700,000</b> 港元 (960,000,000 馬來西亞元 玖億陸仟萬 馬來西亞元整)  貴公司 應佔21.0%權益： <b>389,907,000</b> 港元

## 附註：

## a) 估值基準：

永久業權權益的市值：

編號 業權編號/地段編號

- 251910/Lot 41
- Geran 176674/Lot 3347
- Geran 176675/Lot 5832
- GM 273/Lot 223
- Geran 118286/Lot 5773 (Pantai Sepang Putra項目北面部分)
- 658份分拆業權(位於Pantai Sepang Putra項目南面部分)

位於Mukim of District of Sepang, State of Selangor在其現況下實時交吉並須受業權所限，無附帶產權負擔及可登記。

## b) 吾等向Sepang市議會規劃局作出的核實確認上述開發用地劃分為綜合發展用途。同時，北面及南面部分的總體規劃已獲審批興建名為Pantai Sepang Putra的綜合住宅發展項目。

- c) 選址及服務
- 外形 : 勻稱
- 地形 : 地形普通平坦，開發用地種植油棕欄。
- 街道情況 : 開發用地位於Sg- Pelek- Tg Sepat主道路，而已分拆地段可經過Pantai Sepang Putra內支路方便到達。
- 服務 : 鄰近社區提供水電供應及電話線。
- Sepang市議會為此地區提供公共服務。鄰近設有公共交通可供乘搭。
- d) 就目前工作而言，貴集團已明確指示吾等將標的物業以一幅具發展潛力的用地(即不包括所有生物資產)進行估值。
- e) 在吾等視察標的地皮期間，吾等注意到：
- (i) 建於地皮上的若干構築物用於支援種植園的運作，如平房、宿舍、辦公室、寺廟及倉庫等；
- (ii) 於該等土地內發現的若干種菜活動。
- f) 選定主要基礎設施(包括道路、排水、水網、污水處理、園景、機械及電氣裝置以及其他小型工程)已完成，為Pantai Sepang Putra的南面部分內已落成及未來階段提供服務。此等本地基礎設施乃共用。
- g) 權證的常用資料如下：
- (i) Mukim and District of Sepang, State of Selangor；
- (ii) 租期：永久業權。
- h) 該等業權向Hap Seng Consolidated Berhad及The East Asiatic Company (M) Bhd登記。誠如貴集團告知，The East Asiatic Company (M) Bhd現更名為「Hap Seng Consolidated Berhad」。標的物業由Hap Seng Consolidated Berhad為GLM Emerald (Sepang) Sdn Bhd信託持有，而後者為貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有之聯營公司，而貴公司擁有21.0%應佔權益。
- i) 誠如貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收24%的利得稅。
- j) Fong Wee Pau先生(產業管理文憑)已於二零一八年七月三十一日進行視察。

## k) 法律詳情

貴集團所提供的業權文件資料摘錄如下：

編號	業權編號	地段編號	土地面積 (公頃)	年租金 (馬來西亞元)	土地使用 類別	明確情況	產權負擔	背書
1.	GRN 251910	41	190.9	6,758.00	Pertanian (農業)	Tiada (無)	無	無
2.	GRN 176674	3347	354.108	12,538.00	Tiada (無)	Tiada (無)	Public Bank Berhad	無
3.	GRN 176675	5832	416.00	14,272.00	Tiada (無)	Tiada (無)	Public Bank Berhad	無
4.	GM 273	223	4.8562	141.0	Pertanian (農業)	Tanaman Kekal (永久企業 (工業))	無	無
5.	GRN 118286	5773	271 *	9,594.00	Tiada (無)	Tiada (無)	無	部分用地約10英畝已被徵用 (表格K)(參見於一九八三年 三月十七日登記的匯報No. 5441/1983)。  部分用地約40英畝已被徵用 (表格K)(參見於一九八四 年二月六日登記的匯報No. 604/1984)。  部分用地約10英畝已被徵用 (表格K)(參見於二零一六 年一月一日登記的匯報No. 6812/1987)。

**附註：**根據圖則審批(參考編號PIRP/D749(S2)/GLM/SMT02)，Lot 5773的土地面積為276.06英畝。吾等在估值中已採用此面積。

## l) 貴集團所提供658份已分拆業權(Pantai Sepang Putra項目南面部分內)的摘要如下：

編號	階段	地段編號	面積 (平方米)	退租 (馬來西亞元)	明確情況	用途(根據經審批總體規劃)
1.	2C1	5	3,130	230	Bangunan Kediaman (住宅樓宇)	洋房地段
2.	2C2	6	24,354.60	16,129	Bangunan Perniagaan (商業樓宇)	商業地段
3.	2E	107	54,048.20	4,924	Bangunan Kediaman (住宅樓宇)	洋房地段

編號	階段	地段編號	面積 (平方米)	退租 (馬來西亞元)	明確情況	用途(根據經審批總體規劃)
4.	3C	376	56,412.70	17,296	Bangunan Kediaman (住宅樓宇)	排屋地段
5.	3F	77	10,843.70	3,542	Bangunan Kediaman (住宅樓宇)	中低造價排屋地段
6.	5A	1	24,765.70	1,477	Bangunan Kediaman (住宅樓宇)	低造價公寓用地
7.	5B	1	61,854.30	3,687	Bangunan Kediaman (住宅樓宇)	低造價公寓用地
8.	5C	1	29,592.10	1,764	Bangunan Kediaman (住宅樓宇)	低造價公寓用地
9.	5D	1	35,130.90	2,131	Bangunan Kediaman (住宅樓宇)	低造價公寓用地
10.	6A	18	2,274.2	1,668	Bangunan Perniagaan (商業樓宇)	低造價商店地段
11.	6B	34	4,282.40	3,139	Bangunan Perniagaan (商業樓宇)	低造價商店地段
12.	6C	30	3,830.40	2,800	Bangunan Perniagaan (商業樓宇)	低造價商店地段
13.	8A	1	35,743.60	2,130	Bangunan Kediaman (住宅樓宇)	中低造價公寓用地
合計		658	<u>346,262.80</u>	<u>60,917</u>		



上述業權的常用資料如下：

分區	:	Sepang
地區	:	Sepang
州份	:	Selangor Darul Ehsan
租期	:	永久業權
土地使用類別	:	Bangunan
註冊擁有人	:	The East Asiatic Company (M) Sdn Bhd (誠如 貴集團告知，The East Asiatic Company (M) Bhd現更名為「Hap Seng Consolidated Berhad」。標的物業由Hap Seng Consolidated Berhad為GLM Emerald (Sepang) Sdn Bhd信託持有，而後者為 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有之聯營公司，而 貴公司擁有21.0%應佔權益。)

## 第C6類：貴集團在馬來西亞租賃的物業權益

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值
C6.1 馬來西亞 吉隆坡 Bukit Damansara, 50490 No. 12, Jalan Gelenggang, HP Towers, 相連裙樓閣樓層 1號儲物房  HP Towers由兩幢寫字樓 組成，即A座(9層)及B 座(21層)。  該物業位處吉隆坡市中 心西北面約8公里。	標的物業由GLM Property Services Sdn Bhd租賃，為期三 (3)年，於二零一九年十二月 三十一日屆滿。  該物業的出租面積為302平方 呎(約28.056平方米)，按月租 金906馬來西亞元出租，包括 服務費，但不包括水電、電話 費、垃圾處理及物業內耗用或 獲供應的任何其他服務/公共 設施、退租、評稅、物業稅、 商品及服務稅以及其他法定/ 監管收費。	標的物業目前 由GLM Property Services Sdn Bhd佔 用作儲物房。	無商業價值

## 附註：

- a) 此幢大樓的停車場安排為獨立安排，並不構成租賃協議的一部分。租戶獲分配停車位，但須繳付每月租金。
- b) 標的物業的註冊擁有人為MTrustee Berhad(作為Tower Real Estate Investment Trust(「Tower REIT」)的受託人及代表)。誠如貴集團告知，註冊擁有人為貴集團的獨立第三方。GuocoLand (Malaysia) Berhad的全資附屬公司GLM REIT Management Sdn Bhd(「GLM」)為Tower REIT的經理，而GLM於Tower REIT擁有21.66%權益。
- c) Lee Poh Boon (Thomas)先生B.Sc. (Hons)(房地產管理及開發)已於二零一八年七月三十日進行外部視察。
- d) 由於現有租金與市場水平並無重大價值差異，該物業權益被視為無商業價值。

## 估值證書

於二零一八年  
七月三十一日  
的市值

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值
C6.2 馬來西亞 吉隆坡 Bukit Damansara, 50490 No. 12, Jalan Gelenggang, HP Towers B座 MF層1號及2號儲物房	標的物業由GLM Property Services Sdn Bhd租賃，為期三(3)年，於二零一九年十二月三十一日屆滿，可續期。  出租面積如下：	標的物業目前由GLM Property Services Sdn Bhd估用作儲物房。	無商業價值
		平方米	平方呎
HP Towers由兩幢寫字樓組成，即A座(9層)及B座(21層)。	儲物房1	36.3	391
	儲物房2	39.0	420
該物業位處吉隆坡市中心西北面約8公里。	總計	<u>75.3</u>	<u>811</u>

標的物業按月租金1,500馬來西亞元出租，包括服務費，但不包括水電、電話費、垃圾處理及物業內耗用或獲供應的任何其他服務／公共設施、退租、評稅、物業稅、商品及服務稅以及其他法定／監管收費。

## 附註：

- 此幢大樓的停車場安排為獨立安排，並不構成租賃協議的一部分。租戶獲分配停車位，但須繳付每月租金。
- 標的物業的註冊擁有人為MTrustee Berhad (作為Tower Real Estate Investment Trust (「Tower REIT」)的受託人及代表)。誠如 貴集團告知，註冊擁有人為 貴集團的獨立第三方。GuocoLand (Malaysia) Berhad的全資附屬公司GLM REIT Management Sdn Bhd (「GLM」)為Tower REIT的經理，而GLM於Tower REIT擁有21.66%權益。
- Lee Poh Boon (Thomas)先生B.Sc. (Hons) (房地產管理及開發)已於二零一八年七月三十日進行外部視察。
- 由於現有租金與市場水平並無重大價值差異，該物業權益被視為無商業價值。

## 估值證書

於二零一八年  
七月三十一日  
的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值
C6.3 馬來西亞 吉隆坡 Bukit Damansara, 50490 No. 12, Jalan Gelenggang, HP Towers B座 16層1號儲物房  HP Towers由兩幢寫字 樓組成，即A座(9層) 及B座(21層)。  該物業位處吉隆坡市 中心西北面約8公里。	標的物業由GLM Property Services Sdn Bhd租賃，為期一 (1)年，於二零一九年二月十四 日屆滿，可選擇按公開市場租 金進一步續約一(1)年。  該物業的出租面積為1,710平 方呎(約158.86平方米)，按月 租金6,156馬來西亞元出租， 包括服務費，但不包括水電、 電話費、垃圾處理及物業內耗 用或獲供應的任何其他服務/ 公共設施、退租、評稅、物業 稅、商品及服務稅以及其他法 定/監管收費。	標的物業目前 由GLM Property Services Sdn Bhd佔 用作儲物房。	無商業價值

## 附註：

- a) 此幢大樓的停車場安排為獨立安排，並不構成租賃協議的一部分。租戶獲分配停車位，但須繳付每月租金。
- b) 標的物業的註冊擁有人為MTrustee Berhad(作為Tower Real Estate Investment Trust(「Tower REIT」)的受託人及代表)。誠如 貴集團告知，註冊擁有人為 貴集團的獨立第三方。GuocoLand (Malaysia) Berhad的全資附屬公司GLM REIT Management Sdn Bhd(「GLM」)為Tower REIT的經理，而GLM於Tower REIT擁有21.66%權益。
- c) Lee Poh Boon (Thomas)先生B.Sc. (Hons)(房地產管理及開發)已於二零一八年七月三十日進行外部視察。
- d) 由於現有租金與市場水平並無重大價值差異，該物業權益被視為無商業價值。

## 第D1類－ 貴集團在新加坡持作投資的物業權益

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值
D1.1 新加坡 No. 20 Collyer Quay, 21個辦公室單位、7個 辦公室單位之復歸權 益、3個辦公室單位之 復歸權益  該物業位於新加坡主 要商業區內的Collyer Quay。	<p>該項目大樓為24層高的寫字樓及3層地庫停車場。大樓內合共有106個停車位。</p> <p>該大樓於一九八五年落成，而主要優化工程於二零零九年以及二零一三年至二零一六年之間進行。</p> <p>31個分層單位的總分層面積為23,248平方米。</p>	<p>21個辦公室單位內約94.1%的面積已租賃予多名租戶作辦公室用途，每月總租金為1,141,331新加坡元。</p> <p>吾等已按不附帶任何租約的基準下評估復歸權益。</p>	<p><b>2,790,700,000</b> 港元 (484,000,000新加坡元 肆億捌仟肆佰萬 新加坡元整)</p> <p>貴公司 應佔65.2%權益： <b>1,819,536,400</b> 港元</p>
	<p><b>建築面積</b> (平方米)</p>		
	<p>21個辦公室單位的租賃權益 13,211</p> <p>7個分層單位的復歸權益 7,328</p> <p>3個分層單位的復歸權益 2,709</p>		
	<p><b>總計</b> <u><u>23,248</u></u></p>		
	<p>21個分層單位的租期為自一八六二年十一月五日起計為期999年。</p> <p>就7個辦公室單位而言，租賃權益為自一九八五年一月二十九日起計為期50年。復歸權益擁有自一八六二年十一月五日起計為期999年的租賃期。</p> <p>就3個辦公室單位而言，租賃權益為自一九八五年三月一日起計為期99年。復歸權益擁有自一八六二年十一月五日起計為期999年的租賃期。</p>		

## 附註：

- a) 根據新加坡土地管理局的記錄，21個分層單位包括#B1-02、#01-02及02-02、#06-01、#08-02、#09-01、#09-02、#09-03、#09-04、#10-01、#10-02、#10-03、#10-04、#10-05、#11-01、#11-02、#11-03、#11-04、#11-05、#12-01、#12-02、#12-03、#12-04、#12-05、#13-01、#13-02、#13-03、#13-04、#14-01、#14-02、#14-03、#14-04、#15-00、#16-00、#17-00、#18-00、#19-00、#20-00及#21-00。彼等合法地名為Town Subdivision 21的Strata Lots U285X、U291M、U264T、U265A、U266K、U267N、U268X、U269L、U270N、U271X、U272L、U273C、U275W、U276V、U277P、U278T、U279A、U280P、U281T、U282A及U283K，分層面積分別為1,635平方米、121平方米、294平方米、899平方米、529平方米、254平方米、529平方米、254平方米、529平方米、254平方米、529平方米、254平方米、583平方米、254平方米、899平方米、899平方米、899平方米、899平方米、899平方米及899平方米，總分層面積為13,211平方米。21個分層單位的租期為自一八六二年十一月五日起計為期999年，而註冊擁有人為First Capital Land Pte. Ltd.。
- b) 誠如 貴集團告知，該註冊擁有人(現時更名為「GLL Land Pte. Ltd.」)為 貴公司的附屬公司。該附屬公司由 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有65.2%應佔權益。
- c) 根據新加坡土地管理局的記錄，7個分層單位包括地庫1層至6層的一部分(電梯井及電梯機房)、#B1-01、#01-01、#02-01、#03-00、#04-00、#05-00、#07-00及#08-01。彼等合法地名為Town Subdivision 21的Strata Lots U263P、U274M、U288M、U289W、U290C、U292W及U293V，總分層面積為7,328平方米。自一九八五年一月二十九日起計為期50年的租賃權益的註冊擁有人為Banque Nationale De Paris (現時更名為BNP Paribas)。租期自一八六二年十一月五日起計為期999年的復歸權益由First Capital Land Pte. Ltd.持有。
- d) 根據新加坡土地管理局的記錄，3個分層單位包括#22-00、#23-00及#24-00。彼等的合法地名為Town Subdivision 21的Strata Lots U284N、U286L及U287C，總分層面積為2,709平方米。自一九八五年三月一日起計為期99年租賃權益的註冊擁有人為Awin Resource International Pte. Ltd.。Town Subdivision 21的Strata Lots U284N、U286L及U287C已抵押予The Bank Of East Asia Limited。租期自一八六二年十一月五日起計為期999年的復歸權益由GLL Land Pte. Ltd.持有。
- e) Dresdner Bank Aktiengesellschaft於二零一二年四月三十日將3個分層單位(名為#22-00、#23-00及#24-00，總分層面積為2,709平方米，且租賃權益自一九八五年三月一日起計為期99年)出售予Awin Resource International Pte. Ltd.，代價為63,566,620新加坡元。
- f) 按照新加坡二零一四年總體規劃，該物業位於劃分為「商業」用途的區域內，地積比率為12.6+。
- g) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收17%的利得稅。
- h) Leo Wong先生(BSc (Est Mgt))於二零一八年八月對外部及若干公共部分進行視察。

## 估值證書

於二零一八年  
七月三十一日  
的市值

物業	概況及年期	估用詳情	的市值
D1.2 新加坡 Nos. 1, 5 & 7 Wallich Street, Tanjong Pagar Centre的國盛中心及零售 部分  該物業由Wallich Street、 Choon Guan Street及Peck Seah Street包圍。其位於 新加坡主要商業區內。	<p>Tanjong Pagar Centre為大型綜合發展項目，第D3.1及D2.1號物業亦構成其中的一部分。</p> <p>Tanjong Pagar Centre包括6層高及3層地下的裙樓，作零售商、酒店設施及停車場用途。裙樓上方為一幢14層高的酒店大樓(第D2.1號物業)及部分32層／部分58層高的寫字樓(稱為Guoco Tower)及住宅大樓(稱為Tanjong Pagar Centre的Wallich Residence)。就後面區域而言，辦公室單位佔前31層，而寫字樓層上方為機械設置樓層及26層高住宅公寓。</p> <p>標的部分已於二零一六年九月取得臨時入伙紙。</p> <p>辦公室及零售部分的總建築面積為109,038.2平方米。</p>	<p>辦公室可出租實用面積約98.8%已租予多名租戶，租期為3至5年，平均總租金為每月每平方英尺9.1新加坡元。</p> <p>零售可出租面積約51.6%已租予多名租戶，一般租期為3年。平均總租金為每月每平方英尺14.5新加坡元。</p>	<p><b>13,780,400,000</b> 港元 (2,390,000,000 新加坡元 貳拾叁億玖仟萬 新加坡元整)</p> <p>貴公司 應佔52.2%權益： <b>7,193,368,800</b> 港元</p>
	<b>建築面積</b> (平方米)		
	辦公室	94,833.0	
	零售	14,205.2	
	<b>總計</b>	<b>109,038.2</b>	
	該地皮的租期為自二零一一年二月二十一日起計為期99年。		

## 附註：

- a) 根據新加坡土地管理局的記錄，Tanjong Pagar Centre的法律註冊地址為Town Subdivision 3的Lot 876K，其土地面積為15,022.6平方米、不包括Subterranean Lots TS3-80000X、TS3-80003M及TS3-80002C。Tanjong Pagar Centre的租期為自二零一一年二月二十一日起計99年，而註冊擁有人為Belmeth Pte. Ltd.、Guston Pte. Ltd.及Perfect Eagle Pte. Ltd.，在合共10,000股股份中分別佔6,089股、1,033股及2,878股。
- b) 誠如 貴集團告知，註冊擁有人(現時更名為「TPC Commercial Pte. Ltd.」及「Wallich Residence Pte. Ltd.」)為 貴公司附屬公司。該兩間附屬公司由 貴公司透過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有52.2%應佔權益。
- c) Tanjong Pagar Centre已抵押予大華銀行有限公司。
- d) 按照新加坡二零零八年總體規劃，該物業位處「白色地皮」的區域內，地積比率為8.4+。然而，根據市區重建局的招標文件，該地皮准許的最大建築面積為157,738平方米，反映了准許地積比率為10.5。
- e) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收17%的利得稅。
- f) Leo Wong先生(BSc (Est Mgt))於二零一八年七月對大樓外部及若干公共部分進行視察。



## 第D2類－ 貴集團在新加坡持作佔用／營運的物業權益

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值
D2.1 新加坡 No. 9 Wallisch Street, 市中心區 索菲特酒店	標的物業為一間擁有223間房的5星級酒店、一間西餐廳、一間咖啡店、一間休息室、會議設施連同娛樂設施(包括游泳池及健身房)。	標的物業目前由 Accor S.A. 管理並以索菲特品牌經營，為期15年。	<b>2,121,800,000</b> 港元 (368,000,000新加坡元 叁億陸仟捌佰萬 新加坡元整)
該物業由Wallich Street、Choon Guan Street及Peck Seah Street包圍。其位於新加坡主要商業區內。	於二零一七年十月開業，該物業為大型綜合發展項目Tanjong Pagar Centre的酒店部分，第D1.2及D3.1號物業亦構成其中的一部分。酒店大堂位於大樓第5層，而客房位於第7至20層。		貴公司 應佔52.2%權益： <b>1,107,579,600</b> 港元

## 附註：

- a) 根據新加坡土地管理局的記錄，Tanjong Pagar Centre合法地名為Town Subdivision 3的Lot 876K，其土地面積為15,022.6平方米，不包括Subterranean Lots TS3-8000X、TS3-80003M及TS3-80002C。Tanjong Pagar Centre的租期為自二零一一年二月二十一日起計為期99年的租賃權益，而註冊擁有人為Belmeth Pte. Ltd.、Guston Pte. Ltd.及Perfect Eagle Pte. Ltd.，在合共10,000股股份中分別佔6,089股、1,033股及2,878股。
- b) 誠如 貴集團告知，註冊擁有人(現時更名為「TPC Commercial Pte. Ltd.」及「Wallich Residence Pte. Ltd.」)為 貴公司附屬公司。該兩間附屬公司由 貴公司透過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有52.2%應佔權益。
- c) Tanjong Pagar Centre已抵押予大華銀行有限公司。
- d) 按照新加坡二零零八年總體規劃，該物業位處「白色地皮」的區域內，地積比率為8.4+。然而，根據市區重建局的招標文件，該地皮准許的最大建築面積為157,738平方米，反映了准許地積比率為10.5。
- e) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收17%的利得稅。
- f) Leo Wong先生(MSc (Est Mgt))已於二零一八年八月進行內部視察。

## 第D3類－ 貴集團在新加坡持作出售的物業權益

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值
<p>D3.1 新加坡 No. 3 Wallisch Street, 位於Tanjong Pagar Centre 的Wallich Residence之 138個未售單位</p> <p>該物業由Wallich Street、 Choon Guan Street及Peck Seah Street包圍。其位於 新加坡主要商業區內。</p>	<p>Tanjong Pagar Centre為大型綜合發展項目，第D1.2及D2.1號物業亦構成其中的一部分。</p> <p>Tanjong Pagar Centre包括6層高及3層地下的裙樓，作零售、酒店設施及停車場用途。裙樓上方為一幢14層高的酒店大樓(第D2.1號物業)及部分32層／部分58層高的寫字樓(稱為Guoco Tower)及住宅大樓(稱為Tanjong Pagar Centre的Wallich Residence)。就後面區域而言，辦公室單位佔前31層，而寫字樓層上方為機械設備樓層及26層高住宅公寓。</p> <p>目標物業包括181個在建單位中的134個住宅單位。目標部分已於二零一七年八月取得臨時入伙紙。</p> <p>138個未售單位的總分層面積為19,219平方米。</p> <p>該地皮的租期為自二零一一年二月二十一日起計為期99年租賃權益。</p>	<p>並未註冊及吾等接獲指示按空置的基準評估該物業。</p> <p>於估值日期，標的公寓中的四間獲訂約出售，總代價為1,240萬新加坡元。吾等的估值已將全數代價計入考慮。</p>	<p><b>3,580,600,000</b> 港元 (621,000,000新加坡元 陸億貳仟壹佰萬 新加坡元整)</p> <p>貴公司 應佔52.2%權益： <b>1,869,073,200</b> 港元</p>

## 附註：

- a) 根據新加坡土地管理局的記錄，Tanjong Pagar Centre合法地名為Town Subdivision 3的Lot 876K，其土地面積為15,022.6平方米，不包括Subterranean Lots TS3-80000X、TS3-80003M及TS3-80002C。Tanjong Pagar Centre的租期為自二零一一年二月二十一日起計為期99年的租賃權益，而註冊擁有人為Belmeth Pte. Ltd.、Guston Pte. Ltd.及Perfect Eagle Pte. Ltd.，在合共10,000股股份中分別佔6,089股、1,033股及2,878股。
- b) 誠如 貴集團告知，註冊擁有人(現時更名為「TPC Commercial Pte. Ltd.」及「Wallich Residence Pte. Ltd.」)為 貴公司附屬公司。該兩間附屬公司由 貴公司透過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有52.2%應佔權益。
- c) Tanjong Pagar Centre已抵押予大華銀行有限公司。
- d) 於估值日，其中四個目標公寓已約定按總代價1,240萬新加坡元出售。吾等的估值已經計及代價的全部金額。
- e) 按照新加坡二零零八年總體規劃，該物業位處「白紙地區」的區域內，地積比率為8.4+。然而，根據市區重建局的招標文件，該地皮准許的最大建築面積為157,738平方米，反映了准許地積比率為10.5。
- f) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收17%的利得稅。
- g) Leo Wong先生(BSc (Est Mgt))已於二零一八年八月進行內部視察。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值
D3.2 新加坡 Nos. 6/8/16 Sims Drive, Sims Urban Oasis 的 18個未售公寓及 6個未售商舖	標的發展項目於二零一七年落成，包括一個公寓發展項目，8幢15/18/19層高樓宇中具有不同設計及大小的總共1,024個公寓／頂層公寓單位連同商店及兒童看護中心。	吾等接獲指示按空置的基準評估該物業。	<b>262,900,000 港元</b> (45,600,000新加坡元 肆仟伍佰陸拾萬 新加坡元整)
該物業位於 Sims Drive 旁，距離位於市中心的 Raffles Place 約 5.5 公里。附近一般為工業大廈及建屋發展局的組屋。Aljunied MRT 地鐵站亦位於附近。	所提供的娛樂設施包括帶有健身房的會所、多功能廳、游泳池及水療池、燒烤及社交閣樓、兒童遊樂場、室外健身、網球場等。	於估值日期，標的公寓中的五間獲訂約出售，總代價為 950 萬新加坡元。吾等的估值已將全數代價計入考慮。	貴公司 應佔 65.2% 權益： <b>171,410,800 港元</b>
	各公寓均配有電話系統。此外，綜合大樓內亦提供地庫、開放及多層的停車場。		
		<b>總分層面積</b> (平方米)	
	未出售住宅公寓	2,641	
	未出售商店	269	
	<b>總計</b>	<b>2,910</b>	
	該地皮的租期為自二零一四年七月二十九日起計為期 99 年租賃權益。		

## 附註：

- 根據新加坡土地管理局的記錄，Sims Urban Oasis 合法地名為 Mukim 24 的 Lot 10713L，其土地面積為 23,900.1 平方米。Sims Urban Oasis 的租期為自二零一四年七月二十九日起計為期 99 年的租賃權益，而註冊擁有人為 Sims Urban Oasis Pte. Ltd.。
- 誠如 貴集團告知，註冊擁有人 Sims Urban Oasis Pte. Ltd. 為 貴公司附屬公司。該附屬公司由 貴公司透過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有 65.2% 應佔權益。
- 於估值日，五個目標公寓已約定按總代價 950 萬新加坡元出售。吾等的估值已經計及代價的全部金額。
- 按照新加坡二零一四年總體規劃，該物業位處「住宅」的區域內，地積比率為 3.0。
- 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收 17% 的利得稅。
- Leo Wong 先生 (BSc (Est Mgt)) 已於二零一八年八月進行內部視察。

## 估值證書

			於二零一八年 七月三十一日 的市值
物業	概況及年期	估用詳情	
D3.3 新加坡 Leedon Heights, Mukim 2 內的 地段2219N, 2220A, 2222N, 2228V, 2229P, 2464L及70000W號, Leedon Residence之 24個公寓	建於二零一五年, Leedon Residence為一個住宅公寓發展 項目, 包括十一幢12層高的樓 宇(合共381個單位)連同地庫 停車場、游泳池及公共設施。  標的包括24個住宅單位, 總分 層面積為6,348平方米。	所有標的單位已 約定出售。吾等 的估值代表24個 單位的總合約價 格。	<b>574,300,000</b> 港元 (99,600,000新加坡元 玖仟玖佰陸拾萬 新加坡元整)
該物業位於Farrer Road 外Leedon Heights旁邊 的發展地皮。該物業位 於新加坡純住宅區的 District 10內。	該地皮的租期為永久產權。		貴公司 應佔65.2%權益: <b>374,443,600</b> 港元

## 附註：

- a) 根據新加坡土地管理局的記錄, Mukim 2的Lots 2219N, 2220A, 2222N, 2228V, 2229P及2464L的註冊擁有人為Rivaldo Investments Pte. Ltd. (現改名為Leedon Residence Development Pte. Ltd.), 其地盤面積分別為44,214.8平方米、504.1平方米、1,413.6平方米、1,483.3平方米、741.2平方米及168.3平方米。面積為56平方米的Mukim 2的Airspace Lot 70000W的註冊擁有人為Leedon Residence Development Pte. Ltd.。
- b) 誠如 貴集團告知, 註冊擁有人為 貴公司之附屬公司, 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有, 而 貴公司擁有65.2%應佔權益。
- c) 吾等上述的估值代表24個單位的總合約價格。
- d) Ross Wang先生BA (Hons)已於二零一八年八月進行外部視察。

## 第D4類－ 貴集團在新加坡持有的發展中物業權益

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值								
<p>D4.1 新加坡 位於Beach Road/ Nicoll Highway的 市區重建局項目的 零售及辦公部分</p> <p>該物業位於Beach Road 東南一側、Rochor Road 與Middle Road之間、 ERP交通管制區內的中央 商務區發展地皮，距離 離市中心約1.5公里。</p>	<p>標的地皮的形狀相當勻稱，地 盤面積為22,201.9平方米。</p> <p>建議開發的綜合發展項目包 括一幢30層高的寫字樓連同 多層停車場、商店及地下行人 交匯通道、對現有3層高保育 建築的加建及改建、一幢33層 高的住宅公寓(總共219個單位) 連同一個多層停車場及橫越 Beach Road的地下步行通道。</p>	<p>在吾等進行視察 期間，該物業正 在興建中。</p>	<p><b>8,129,900,000</b> 港元 (1,410,000,000 新加坡元 拾肆億壹仟萬 新加坡元整)</p> <p>貴公司 應佔45.7%權益： <b>3,715,364,300</b> 港元</p>								
	<p>於落成後，零售及辦公室部分 將包括總建築面積74,854.74平 方米連同下列部分：</p>										
	<table border="0"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;"><b>總建築面積</b> (平方米)</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td style="text-align: right;">3,000.00</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td style="text-align: right;"><u>71,854.74</u></td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td style="text-align: right;"><b><u>74,854.74</u></b></td> </tr> </table>		<b>總建築面積</b> (平方米)	零售	3,000.00	辦公室	<u>71,854.74</u>	<b>總計</b>	<b><u>74,854.74</u></b>		
	<b>總建築面積</b> (平方米)										
零售	3,000.00										
辦公室	<u>71,854.74</u>										
<b>總計</b>	<b><u>74,854.74</u></b>										
	<p>該地皮的租期為自二零一七 年十月三日起計為期99年的 租賃權益。</p>										

## 附註：

- a) 標的地皮乃由市區重建局(「市區重建局」)透過政府賣地計劃購買。該地皮於二零一零年十一月二十二日贈予Belmeth Pte. Ltd.、Guston Pte. Ltd.及Perfect Eagle Pte. Ltd.。
- b) 根據新加坡土地管理局的記錄，Town Subdivision 12的Lot 1037P地盤面積為22,201.9平方米，而註冊擁有人為GLL Thrive Pte. Ltd.及GLL Prosper Pte. Ltd.。
- c) 誠如 貴集團告知，註冊擁有人為 貴公司的附屬公司。該兩間附屬公司為 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有45.7%應佔權益。
- d) 根據新加坡土地管理局的記錄，Town Subdivision 3的Lot 876K已抵押予大華銀行有限公司。
- e) 吾等認為，建議發展項目的零售及辦公室部分於二零一八年七月三十一日的總開發價值(即假設項目剛已落成的情況下)為21億6,000萬新加坡元。
- f) 誠如 貴集團所提供，截至二零一八年七月三十一日的估計未支銷總建築成本及已產生建築成本分別為2億8,000萬新加坡元及7,050萬新加坡元。
- g) 該物業位處「商業」的區域內，地積比率為4.2。然而，根據市區重建局的招標文件，該地皮准許的最大建築面積為88,313平方米，反映了准許地積比率為10.5。
- h) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收17%的利得稅。
- i) Leo Wong先生(BSc (Est Mgt))已於二零一八年八月進行外部視察。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值
D4.2 新加坡 位於Beach Road/ Nicoll Highway的 市區重建局項目的 住宅部分	標的地皮的結構相當勻稱，地 盤面積為22,201.9平方米。	在吾等進行視察 期間，該物業正 在初始興建中。	<b>1,412,600,000</b> 港元 (245,000,000新加坡元 貳億肆仟伍佰萬 新加坡元整)
該物業位於Beach Road 東南一側、Rochor Road 與Middle Road之間、 EPR交通管制區內的中央 商務區發展地皮及距 離市中心約1.5公里。	建議開發的綜合發展項目包 括一幢30層高的寫字樓連同 多層停車場、商店及地下行人 交匯通道、對現有3層高保育 建築的加建及改建、一幢33層 高的住宅公寓(總共219個單位) 連同一個多層停車場及橫越 Beach Road的地下步行通道。		貴公司 應佔75.7%權益： <b>1,069,338,200</b> 港元
	於落成後，目標住宅部分將 包括總建築面積13,794.95平方 米。該物業將擁有219個單位。		
	該地皮的租期為自二零一七 年十月三日起計為期99年的 租賃權益。		

## 附註：

- a) 標的地皮乃由市區重建局(「市區重建局」)透過政府賣地計劃購買。該地皮於二零一零年十一月二十二日贈予Belmeth Pte. Ltd.、Guston Pte. Ltd.及Perfect Eagle Pte. Ltd.。
- b) 根據新加坡土地管理局的記錄，Town Subdivision 12的Lot 1037P地盤面積為22,201.9平方米，而註冊擁有人為GLL Thrive Pte. Ltd.及GLL Prosper Pte. Ltd.。
- c) 誠如 貴集團告知，註冊擁有人GLL Thrive Pte. Ltd.及GLL Prosper Pte. Ltd.為 貴公司的附屬公司。該兩間附屬公司為 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有75.7%應佔權益。
- d) 根據新加坡土地管理局的記錄，Town Subdivision 3的Lot 876K已抵押予大華銀行有限公司。
- e) 於二零一八年七月三十一日，該項目尚未推出發售。
- f) 吾等認為，建議發展的住宅部分於二零一八年七月三十一日的總發展價值(即假設項目剛已落成的情況下)為4億1,200萬新加坡元。
- g) 誠如 貴集團所提供，估計總建築成本約為5,150萬新加坡元。
- h) 該物業位處「商業」的區域內，地積比率為4.2。然而，根據市區重建局的招標文件，該地皮准許的最大建築面積為88,313平方米，反映了准許地積比率為10.5。
- i) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收17%的利得稅。
- j) Leo Wong先生(BSc (Est Mgt))已於二零一八年八月進行外部視察。



## 估值證書

				於二零一八年 七月三十一日 的市值
物業	概況及年期	估用詳情		
D4.3	<p>新加坡 Nos. 8 &amp; 10 Martin Place, Martin Modern</p> <p>該物業位於 Martin Place 旁邊、距離位於 Raffles Place 的市中心約 2.4 公 里。附近一般為公寓/ 住宅公寓發展項目。</p>	<p>標的發展項目將包括兩幢 30 層高的大樓中總共 450 個具有 不同設計、佈局及大小的公 寓/頂層公寓單位。</p> <p>物業中的設施將包括帶有健 身房會所、多功能廳及男女更 衣室、游泳池、燒烤亭、涼亭 及兒童遊樂場。</p> <p>所有公寓的總分層面積總計 為 44,261 平方米。</p> <p>該地皮的租期為自二零一六 年九月二十八日起計為期 99 年的租賃權益。標的物業預計 於二零二一年十二月三十一 日落成。</p>	<p>標的發展項目正 在興建中。</p> <p>450 幢公寓中 266 幢已預售。</p>	<p><b>4,168,700,000 港元</b> (723,000,000 新加坡元 柒億貳仟叁佰萬 新加坡元整)</p> <p>貴公司 應佔 65.2% 權益： <b>2,717,992,400 港元</b></p>

## 附註：

- a) 根據新加坡土地管理局的記錄，Martin Modern 法律上註冊地址為 Town Subdivision 21 的 Lot 1590P，包含地盤面積 15,936.1 平方米。Martin Modern 的租期為自二零一六年九月二十八日起計為期 99 年的租賃權益，而註冊擁有人為 Martin Modern Pte. Ltd.，誠如 貴集團所告知，該公司為 貴公司通過其非全資附屬公司間接擁有的附屬公司，而 貴公司擁有 65.2% 應佔權益。
- b) 於估值日，266 幢公寓已按總代價 6 億 5,930 萬新加坡元進行預售。
- c) 吾等認為建議發展項目於二零一八年七月三十一日的總發展價值(即假設項目剛已落成的情況下)為 11 億 4,800 萬新加坡元，其中包括上述已預售單位。
- d) 誠如 貴集團所提供，截至二零一八年七月三十一日的估計未支銷總建築成本及已產生建築成本分別為約 1 億 7,770 萬新加坡元及 1,890 萬新加坡元。
- e) 按照新加坡二零一四年總體規劃，該物業位處「住宅」的區域內，地積比率為 2.8。
- f) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收 17% 的利得稅。
- g) Leo Wong 先生 (BSc (Est Mgt)) 已於二零一八年八月進行外部視察。

## 第D5類－ 貴集團在新加坡持作未來發展的物業權益

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值
<p>D5.1 新加坡 No. 61 Robinson Road, Town Subdivision 30內的地段99951A, 99952K及99953N號</p> <p>該物業位於新加坡中央商務區內的Robinson Road旁。</p>	<p>Town Subdivision 30的Lots 99951A、99952K及99953N的地皮總面積為602.2平方米。</p> <p>標的地皮及Town Subdivision的Lot 152T目前建有一幢20層高名為Robinson Centre的商業發展項目，合併地盤面積為1,405.2平方米。然而，Lot 152T不構成此項估值一部分。</p>	<p>Robinson Centre內的多個單位現時主要出租予多名租戶作辦公室用途。</p>	<p><b>60,000,000</b> 港元 (10,400,000新加坡元 壹仟零肆拾萬 新加坡元整)</p> <p>貴公司 應佔65.2%權益： <b>39,120,000</b> 港元</p>
	<p>據媒體報導，Robinson Centre的現租賃權益於二零一一年十月售出。吾等的估值為標的地皮自一九九八年三月十九日起計98年屆滿後之復歸權益。</p>		
	<p>然而，吾等已忽視該地皮的現有建築及改善工程，而將該物業作為空置地塊進行估值。</p>		

## 附註：

- a) 根據新加坡土地管理局的記錄，現有一建築物建於Town Subdivision 30的Lots 152T, 99951A, 99952K及99953N之上，地盤面積分別為803平方米、200.7平方米、200.7平方米及200.8平方米，總計1,405.2平方米。
- b) 根據新加坡土地管理局的記錄，Town Subdivision 30的Lot 152T租期自一九九七年三月十九日起計為期99年租賃權益，而註冊擁有人為Robson (CP) Investment Private Limited。Town Subdivision 30的Lot 152T已抵押予大華銀行有限公司。Town Subdivision 30的Lot 152T並不構成此項估值的一部分。
- c) 根據新加坡土地管理局的記錄，Town Subdivision 30的Lots 99951A、99952K及99953N的租期自一九九八年三月十九日起計為期98年的現租賃權益，由Robson (CP) Investment Private Limited持有。Town Subdivision 30的Lots 99951A、99952K及99953N已抵押予大華銀行有限公司。屬永久業權租期的複歸權益由Robinson Reversionary Co., Pte. Ltd.持有(原稱為Da Zhong Investment Pte. Ltd.)。
- d) 誠如 貴集團告知，Da Zhong Investment Pte. Ltd.現時更名為「Robinson Reversionary Co., Pte. Ltd.」。Robinson Reversionary Co., Pte. Ltd.為 貴公司之附屬公司，並由 貴公司透過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有65.2%應佔權益。
- e) 按照新加坡二零一四年總體規劃，該物業位於劃分為「商業」用途的區域內，地積比率為11.2+。
- f) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收17%的利得稅。
- g) Leo Wong先生(BSc (Est Mgt))已於二零一八年八月進行外部視察。

## 第D6類－ 貴集團在新加坡將予收購作未來發展的物業權益

## 估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值
D6.1	新加坡 No. 79 Meyer Road, Casa Meyfort 公寓樓  該物業位於East Coast/ Marine Parade，臨近未 來的Katong Park MRT及 未來的Amber MRT地鐵 站。	該物業為地盤面積為7,919.9平 方米的土地。  標的地皮目前有一個20層高 名為Casa Meyfort Condominium 的住宅發展項目，於二十世紀 九十年代落成，有76個單位。  該物業為永久業權權益。	經告知，在收購 完成時，現有居 民將會在六個月 之內搬出大樓。  該物業計劃重建 為公寓大樓。	無商業價值

## 附註：

- a) 根據新加坡土地管理局的記錄，建於Mukim 25的Lot 4881V現有建築的地盤面積為7,919.9平方米。
- b) Casa Meyfort Condominium現被多位個別業主擁有。
- c) 誠如 貴集團告知，貴公司間接全資附屬公司First Meyer Development Pte. Ltd.，已於二零一八年七月中標以收購該物業。
- d) 按照新加坡二零一四年總體規劃，該物業位於劃分為「住宅」用途的區域內，地積比率為2.8。最大允許總樓面面積約為22,175.7平方米。最大許用建築面積加10%的額外陽台約為24,393.3平方米。
- e) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收17%的利得稅。
- f) 由於 貴集團並未根據買賣協議悉數支付代價，故採用無商業價值。
- g) 倘 貴集團應取得該物業的100%權益，標的物業對 貴集團的價值估算將為299,000,000新加坡元。
- h) Ross Wang先生BA (Hons)已於二零一八年八月進行外部視察。

## 第E1類— 貴集團在越南持作投資的物業權益

## 估值證書

物業		概況及年期	估用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值
E1.1	越南 Binh Duong 省 Thuan An 區 Binh Hoa – Thuan Giao Commune 國道 13 號 (Binh Duong Boulevard) 地段 42 號 GuocoLand 綜合項目第一期部分 零售辦公樓 (Canary Plaza)	GuocoLand Complex Project 為一個分階段發展的大型綜合住宅／辦公室／商業／學校項目。  Canary Plaza 於二零一二年五月落成，標的物業包括發展項目一期的一幢 3 層高寫字樓／零售大樓及一幢配套建築物組成。  標的辦公及零售大樓的建築面積約為 3,192 平方米，加上 144.43 平方米的配套建築。根據 貴集團所提供的資料，Canary Plaza 的可出租實用面積總計為 2,885 平方米。	標的物業約 44.5% 已估用，其中 212 平方米已於二零一八年八月初出租，租期為 2 年。其他單位已被豐隆銀行等估用。  所得收入總額超過每月 3 億 5,000 萬越南盾，包括租金及管理費，標的租金比率處於清水樓狀況。	<b>22,300,000 港元</b> (66,300,000,000 越南盾 陸佰陸拾叁億 越南盾整)  貴公司 應佔 65.2% 權益： <b>14,539,600 港元</b>
	該物業位於 VSIP Industrial Park 附近，毗鄰 Song Be Golf Course, Aeon Mall Binh Duong Canary，位於新山一國際機場西南方向，距離約 30 公里，距離胡志明市商務中心以南約 17 公里，可經 National Highway 13 方便到達。			
			<b>建築面積 (平方米)</b>	
		辦公室及零售 配套	3,192.00 144.43	
		<b>總計</b>	<b>3,336.43</b>	
		該地皮的土地使用權年期將於二零五六年九月二十二日屆滿，該土地已向政府作出一次性土地租金付款。		

## 附註：

- a) 根據日期為二零一二年十二月十八日的土地使用證、房屋所有權證及土地附帶資產證第BK033609號，相關地皮的土地使用權已授予Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong作辦公室用途，租期將於二零五六年九月二十二日屆滿，而原先的土地用途為租賃土地，已就整個土地使用期作出一次性土地租金付款。Canary Plaza (包括辦公室／零售大樓以及配套建築物)總建築面積約3,336.43平方米的所有權已授予Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong。
- b) 據了解，GuocoLand Binh Duong Property Co., Ltd.為 貴公司之附屬公司，由 貴公司透過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有65.2%應佔權益。
- c) 吾等已獲 貴集團的越南法律顧問NTK Consulting Firm於二零一八年十月一日就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong擁有合法權利使用GuocoLand Complex, Binh Hoa Ward, Thuan An Town, Binh Duong Province的總土地面積9,846平方米；
- (ii) Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong擁有合法權利投資、建設、經營、出租及出售(根據不時的越南法律)商業大樓及住宅綜合大樓(包括高層住宅大樓、酒店大樓、寫字樓、商業中心、教育培訓—研究設施、醫院、診所、體育館、停車場及其他商用空間)，連同建於Binh Duong Boulevard, Binh Hoa Ward, Thuan An Town, Binh Duong Province面積98,130.2平方米的土地(標的土地為其一部分)上的已落成及統一基礎設施及提供其他相關服務；
- (iii) Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong已就每個地段的整個使用期一次性支付土地租金；及
- (iv) Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong擁有合法權利於項目進行期間處理項目地皮的用地及基礎設施(包括轉讓及轉租已開發的土地面積)。
- d) 在吾等的估值中作出以下假設：吾等已於估值日前就此項估值進行視察。吾等假設標的物業於視察日與估值日期間並無發生重大變動。吾等計算不包括增值稅及相關稅項。
- e) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收20%的利得稅。
- f) Pham Thanh Duong先生LL.B, MBA, MRICS No. 6034702及獲越南財政部頒授的Certified Practising Valuer (MoF) No.VI10.349與來自DCF Vietnam Corporation的助理估值師已於二零一八年七月進行內部視察。

## 第E2類— 貴集團在越南持作出售的物業權益

## 估值證書

	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值
E2.1	越南Binh Duong省 Thuan An區Binh Hoa- Thuan Giao Commune 國道13號(Binh Duong Boulevard) GuocoLand綜合項目 第二期 113個未售公寓單位  該物業位於VSIP Industrial Park附近，毗 鄰Song Be Golf Course, Aeon Mall Binh Duong Canary，位於新山一國 際機場西南方向，距離 約30公里，距離胡志明 市中央商務區以南約 17公里，可經National Highway 13方便到達。	GuocoLand Complex Project為一 個分階段發展的大型綜合住 宅／辦公室／商業／學校項目。  標的物業於二零一三年落成， 包括三幢16至17層高的住宅 大樓的113個單位。  經告知，113個未售出單位的 可出售總面積約為11,257平方 米。  該地皮的土地使用權年期將 於二零七六年九月二十二日 屆滿，該土地已向政府作出 一次性土地租金付款。	經告知，該物業 為空置。	<b>68,400,000</b> 港元 (203,000,000,000越南盾 貳仟零叁拾億 越南盾整)  貴公司 應佔65.2%權益： <b>44,596,800</b> 港元

## 附註：

- a) 根據日期為二零零八年七月十四日的土地使用證第AM565263號、日期為二零零八年八月十一日、二零零九年一月二十日及日期為二零一二年八月二十八日的修訂本，該地皮總地盤面積約11,880.5平方米的土地使用權已授予Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong作城市住宅土地用途，租期將於二零七六年九月二十二日屆滿，而原先的土地用途為租賃土地，已就整個土地使用期作出一次性土地租金付款。
- b) 經告知，GuocoLand Binh Duong Property Co., Ltd.為 貴公司之附屬公司，由 貴公司透過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有65.2%應佔權益。

- c) 吾等已獲 貴集團的越南法律顧問NTK Consulting Firm於二零一八年十月一日就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong擁有合法權利使用GuocoLand Complex, Binh Hoa Ward, Thuan An Town, Binh Duong Province的總土地面積11,880.5平方米；
  - (ii) Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong擁有合法權利投資、建設、經營、出租及出售(根據不時的越南法律)商業大樓及住宅綜合大樓(包括高層公寓大樓、酒店大樓、寫字樓、商業中心、教育培訓—研究設施、醫院、診所、體育館、停車場及其他商用場所)連同建於Binh Duong Boulevard, Binh Hoa Ward, Thuan An Town, Binh Duong Province面積98,130.2平方米的土地(標的土地為其一部分)上的已落成及統一基礎設施及提供其他相關服務；
  - (iii) Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong已就每個地段的整個使用期支付一次性土地租金；
  - (iv) Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong擁有合法權利於項目進行期間處理項目地皮的用地及基礎設施(包括轉讓及轉租已開發的土地面積)；及
  - (v) 個別單位的所有權證將僅於單位已出售及交付予買方後作出申請。
- d) 在吾等的估值中作出以下假設，即於估值日前已就此項估值進行視察。吾等已假設，標的物業於視察與估值日期間並無發生重大變動。
- e) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收20%的利得稅。
- f) Pham Thanh Duong先生LL.B, MBA, MRICS No. 6034702及獲越南財政部頒授的Certified Practising Valuer (MoF) No.VI10.349與來自DCF Vietnam Corporation的助理估值師已於二零一八年七月對部分單位進行內部視察。



## 第E3類－ 貴集團在越南持作未來發展的物業權益

## 估值證書

			於二零一八年 七月三十一日 的市值
物業	概況及年期	估用詳情	
E3.1 越南 Binh Duong 省 Thuan An 區 Binh Hoa – Thuan Giao Commune 國道 13 號 (Binh Duong Boulevard) 地段 160 及 161 號 GuocoLand 綜合項目 第三及第四期 住宅項目  該物業位於 VSIP Industrial Park 附近，毗 鄰 Song Be Golf Course, Aeon Mall Binh Duong Canary，位於新山一國 際機場西南方向，距離 約 30 公里，距離胡志明 市中央商務區以南約 17 公里，可經 National Highway 13 方便到達。	標的地皮由兩幅地塊 (即 E2 地 圖的第 160 與 161 號) 組成，總 地盤面積為約 28,100.1 平方米。  GuocoLand Complex Project 為一 個分階段發展的大型綜合住 宅／辦公室／商業／項目，其 中第 E2.1 號物業為住宅發展項 目的前期階段。標的物業為三 期及四期開發的土地。  於落成後，三期及四期將包括 地上的總住宅建築面積 75,000 平方米。  住宅三期及四期的土地使 用權將於二零七六年九月 二十二日屆滿。	標的地皮在吾等 視察時為空置。(328,000,000 越南盾 叁仟貳佰捌拾億 越南盾整)  貴公司 應佔 65.2% 權益： <b>72,111,200 港元</b>	<b>110,600,000 港元</b>

## 附註：

- a) 根據日期為二零零八年七月十四日的土地使用證第 AM565259 號及 AM565262 號、日期為二零零八年八月十一日、二零零九年一月二十日及二零一二年八月二十八日的修訂本，該住宅土地三期及四期總地盤面積約 28,100.1 平方米的土地使用權已授予 Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong 作城市住宅用途，租期將於二零七六年九月二十二日屆滿，而原先的土地用途為租賃土地，已就整個土地使用期作出一次性土地租金付款。
- b) 據了解，GuocoLand Binh Duong Property Co., Ltd. 為 貴公司之附屬公司，由 貴公司透過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有 65.2% 應佔權益。

- c) 吾等已獲 貴集團的越南法律顧問NTK Consulting Firm於二零一八年十月一日就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong擁有合法權利使用Binh Hoa Ward, Thuan An Town, Binh Duong Province土地總面積28,100.1平方米的兩幅土地；
  - (ii) Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong擁有合法權利投資、建設、經營、出租及出售(根據不時的越南法律)商業大樓及住宅綜合大樓(包括高層住宅大樓、酒店大樓、寫字樓、商業中心、教育培訓—研究設施、醫院、診所、體育館、停車場及其他商用空間)連同建於Binh Duong Boulevard, Binh Hoa Ward, Thuan An Town, Binh Duong Province面積98,130.2平方米的土地(標的土地為其部分)上的已落成及統一基礎設施及提供其他相關服務；
  - (iii) Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong已就每個地段的整個使用期一次性支付土地租金；及
  - (iv) Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong擁有合法權利於項目進行期間處理項目地皮的用地及基礎設施(包括轉讓及轉租已開發的土地面積)。
- d) 在吾等的估值中作出以下假設：基礎設施系統於估值日已落成並連接至標的地盤的邊界；吾等已於估值日前就此項估值進行視察。吾等假設標的物業於視察日與估值日期間並無發生重大變動。
- e) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收20%的利得稅。
- f) Pham Thanh Duong先生LL.B, MBA, MRICS No. 6034702及獲越南財政部頒授的Certified Practicing Valuer (MoF) No.VI10.349與來自DCF Vietnam Corporation的助理估值師已於二零一八年七月進行外部視察。

## 估值證書

				於二零一八年 七月三十一日 的市值
物業	概況及年期	估用詳情		
E3.2	越南 Binh Duong 省 Thuan An 區 Binh Hoa – Thuan Giao Commune 國道 13 號 (Binh Duong Boulevard) 地段 158 號 Map E2 及 地 段 42 號 Map F1, GuocoLand 綜合項目 第二期辦公/酒店發展	標的地皮位於兩幅地塊內，即 E2 地圖的第 158 號地塊及 F1 地 圖的第 42 號地塊，總地盤面積 為約 9,846 平方米。標的地皮為 二期餘下空置土地，地盤面積 為 5,823 平方米。  作酒店及寫字樓的土地上，建 議建築面積為 33,128 平方米。	標的地皮在吾等 視察時為空置。(87,700,000,000 越南盾	<b>29,600,000 港元</b> 捌佰柒拾柒億 越南盾整)
	該物業位於 VSIP Industrial Park 附近，毗 鄰 Song Be Golf Course, Aeon Mall Binh Duong Canary，位於新山一國 際機場西南方向，距離 約 30 公里，距離胡志明 市中央商務區以南約 17 公里，可經 National Highway 13 方便到達。	二期餘下作酒店、辦公室及 學校的土地使用權將於二零 五六年九月二十二日屆滿。		貴公司 應佔 65.2% 權益： <b>19,299,200 港元</b>

## 附註：

- a) 根據日期為二零零八年七月十四日的土地使用證第 AM565257 號、日期為二零零八年八月十一日及二零零九年一月二十日的修訂本以及日期為二零一二年十二月十八日的土地使用證、房屋所有權證以及土地房屋所有權及其他物業證第 BK033609 號，二期總地盤面積約 9,846 平方米的土地使用權已授予 Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong 作辦公室用途，租期將於二零五六年九月二十二日屆滿。
- b) 據了解，GuocoLand Binh Duong Property Co., Ltd. 為 貴公司之附屬公司，由 貴公司透過其非全資附屬公司間接擁有，而 貴公司擁有 65.2% 應佔權益。

- c) 吾等已獲 貴集團的越南法律顧問NTK Consulting Firm於二零一八年十月一日就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong擁有合法權利使用Binh Hoa Ward, Thuan An Town, Binh Duong Province的總土地面積9,846平方米；
  - (ii) Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong擁有合法權利投資、建設、經營、出租及出售(根據不時的越南法律)商業大樓及住宅綜合大樓(包括高層住宅大樓、酒店大樓、寫字樓、商業中心、教育培訓—研究設施、醫院、診所、體育館、停車場及其他商用空間)連同建於Binh Duong Boulevard, Binh Hoa Ward, Thuan An Town, Binh Duong Province面積98,130.2平方米的土地(標的土地為其部分)上的已落成及統一基礎設施及提供其他相關服務；
  - (iii) Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong已就每個地段的整個使用期一次性支付土地租金；及
  - (iv) Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong擁有合法權利於項目進行期間處理項目地皮的用地及基礎設施(包括轉讓及轉租已開發的土地面積)。
- d) 在吾等的估值中作出以下假設：基礎設施系統於估值日已落成並連接至標的地皮的邊界；吾等已於估值日前就此項估值進行視察。吾等假設標的物業於視察日與估值日期間並無發生重大變動。
- e) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收20%的利得稅。
- f) Pham Thanh Duong先生LL.B, MBA, MRICS No. 6034702及獲越南財政部頒授的Certified Practicing Valuer (MoF) No.VI10.349與來自DCF Vietnam Corporation的助理估值師已於二零一八年七月進行外部視察。

## 估值證書

				於二零一八年 七月三十一日 的市值
物業	概況及年期	佔用詳情		
E3.3	<p>越南 Binh Duong 省 Thuan An 區 Binh Hoa – Thuan Giao Commune 國道 13 號 (Binh Duong Boulevard) 地段 157 號 Map E2 及 地段 41 號 Map F1 (地段 6 位於 GuocoLand 綜合項目內) 擬建商業發展</p> <p>該物業位於 VSIP Industrial Park 附近，毗 鄰 Song Be Golf Course, Aeon Mall Binh Duong Canary，位於新山一國 際機場西南方向，距離 約 30 公里，距離胡志明 市中央商務區以南約 17 公里，可經 National Highway 13 方便到達。</p>	<p>標的地皮兩幅地塊組成，即 E2 地圖的第 157 號地塊及 F1 地圖 的第 41 號地塊，總地盤面積為 11,014 平方米。</p> <p>商業用途的建議總建築面積 為 34,364 平方米。</p> <p>根據土地使用證第 AM565255 及 AM565256 號，作教育開發 目的的地皮的土地使用權將 於二零五六年九月二十二日 屆滿。</p> <p>根據 The People's Committee of Binh Duong Province 日期為二零 一八年五月十八日的第 1274/ QD-UBND 號決定，將教育用 地轉變為商業服務用地的總 規劃已獲批准。貴集團正與 管理局合作，以獲得轉變決定 及跟進土地使用證的更新。</p>	<p>標的地皮在吾等 視察時為空置。(93,700,000,000 越南盾</p>	<p><b>31,600,000 港元</b></p> <p>玖佰叁拾柒億 越南盾整)</p> <p>貴公司 應佔 65.2% 權益： <b>20,603,200 港元</b></p>

## 附註：

- a) 根據日期為二零零八年七月十四日的土地使用證第 AM565255 號及 AM565256 號、日期為二零零八年八月十一日及二零零九年一月二十日的修訂本，總地盤面積約 11,014 平方米的該地皮土地使用權已授予 Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong 作教育用途，租期將於二零五六年九月二十二日屆滿。
- b) 據了解，GuocoLand Binh Duong Property Co., Ltd. 為貴公司之附屬公司，由貴公司透過其非全資附屬公司間接擁有，而貴公司擁有 65.2% 應佔權益。

- c) 吾等已獲 貴集團的越南法律顧問NTK Consulting Firm於二零一八年十月一日就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong擁有合法權利使用Binh Hoa Ward, Thuan An Town, Binh Duong Province的總土地面積11,014平方米；
  - (ii) Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong擁有合法權利投資、建設、經營、出租及出售(根據不時的越南法律)商業大樓及住宅綜合大樓(包括高層住宅大樓、酒店大樓、寫字樓、商業中心、教育培訓—研究設施、醫院、診所、體育館、停車場及其他商用空間)連同建於Binh Duong Boulevard, Binh Hoa Ward, Thuan An Town, Binh Duong Province面積98,130.2平方米的土地(標的土地為其部分)上的已落成及統一基礎設施及提供其他相關服務；
  - (iii) Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong已就每個地段的整個使用期一次性支付土地租金；
  - (iv) Cong Ty TNHH Bat Dong San GuocoLand Binh Duong擁有合法權利於項目進行期間處理項目地皮的用地及基礎設施(包括轉讓及轉租已開發的土地面積)；及
  - (v) 根據Binh Duong Province People's Committee於二零一八年五月十八日的第1274/QD-UBND號決定，地塊總面積11,014平方米(基於兩本國土地使用證第AM565255號及第AM565256號)的轉變土地用途的總規劃已獲批准，由教育用地轉變為商業服務用地。該地段在修改土地用途後具有以下技術規格：
    - 土地面積：1.101公頃；
    - 最大樓層：6層；
    - 最大建設密度：52%；
    - 具有地下停車場。
- d) 在吾等的估值中作出以下假設：基礎設施系統於估值日已落成並連接至標的地皮的邊界；吾等已於估值日前就此項估值進行視察。吾等假設標的物業於視察日與估值日期間並無發生重大變動。
- e) 隨著土地使用證第AM565255及AM565256號上由教育用地向商業服務用地的土地用途目的改變，吾等已假設所有手續費已完全清償並基於商業發展對該地皮已進行估值。
- f) 誠如 貴集團所告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括就出售該物業所得利潤徵收20%的利得稅。
- g) Pham Thanh Duong先生LL.B, MBA, MRICS No. 6034702及獲越南財政部頒授的Certified Practising Valuer (MoF) No.VI10.349與來自DCF Vietnam Corporation的助理估值師已於二零一八年七月進行外部視察。

以下為獨立估值師Christie & Co就國浩集團於英國的物業權益於二零一八年七月三十一日的估值所編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本計劃文件。



Whitefriars House  
6 Carmelite Street  
London EC4Y 0BS  
T : +44 (0) 20 7227 0700  
F : +44 (0) 20 7227 0701  
E : enquiries@christie.com

敬啟者：

以下函件為下文所載該等物業的估值概要，乃為載入本通函而編製。物業估值報告的全文為附錄三所述備查文件的一部分。

#### 指示來源／接收人

將會收到且能夠依賴本報告的客戶為國浩集團有限公司(GGL)，以下稱為「客戶」。

#### 物業詳情、視察及資料

接受估值的該等物業如下：

參考編號	地址	視察日期	估值師(MRICS)
1	The Tower – Guoman旗下酒店， St Katharine’s Way, London E1W 1LD	二零一八年 七月二十七日	Alastair Hockley
2	Thistle Kensington Gardens, Bayswater Road, London W2 3HL	二零一八年 七月二十六日	Tom Holt-Wilson
3	Amba Hotel Marble Arch, Bryanston Street, Marble Arch, London W1H 7EH	二零一八年 七月三十日	Gabriella Rozwadowska
4	The Grosvenor – Guoman旗下酒店， Buckingham Palace Road, London SW1W 0SJ	二零一八年 七月三十日	Gabriella Rozwadowska

參考編號	地址	視察日期	估值師(MRICS)
5	Royal Horseguards 及 One Whitehall Place – Guoman 旗下酒店, Whitehall Court, London SW1A 2EJ	二零一八年 七月二十七日	Gabriella Rozwadowska
6	Thistle Heathrow, Bath Road, Longford, West Drayton UB7 OEQ	二零一八年 七月十九日	Tom Holt-Wilson
7	Amba Hotel Charing Cross – Strand, London WC2N 5HX	二零一八年 七月二十七日	Gabriella Rozwadowska
8	The Cumberland – Guoman 旗下酒店, 大理石拱門, London W1A 4RF	二零一八年 七月二十六日	Tom Holt-Wilson
9	Thistle City Barbican, 120 Central Street, London EC1V 8DS	二零一八年 七月二十日	Alastair Hockley
10	Thistle Express Luton, The Mall, Library Road, Luton, LU1 2TR	二零一八年 七月二十七日	Alastair Hockley
11	Thistle Trafalgar Square, Whitcomb Street, Trafalgar Square, London WC2H 7HG	二零一八年 七月二十七日	Gabriella Rozwadowska
12	Thistle Bloomsbury Park, 126 Southampton Row, London WC1B 5AD	二零一八年 七月二十日	Alastair Hockley
13	Thistle Express Swindon, Fleming Way, Swindon SN1 1TN	二零一八年 七月十九日	Tom Holt-Wilson
14	Thistle Piccadilly, Coventry Street, London W1D 6BZ	二零一八年 七月二十日	Alastair Hockley
15	Thistle Hyde Park, Hyde Park, Lancaster Gate, London W2 3NR	二零一八年 七月二十六日	Tom Holt-Wilson

各項單獨稱為「該物業」及統稱為「該等物業」。

上述估值師於二零一八年七月十九日至三十日期間已視察該等物業。各物業均有一名工作人員向吾等展示物業。

該等物業的所有權載於本報告內。就本次估值而言，各項物業均由業主以酒店形式經營。

GLH Hotels Management (UK) Limited 的首席財務官 Peter Herbert 及財務總監 Kate Ferguson 已向吾等提供財務及物業資料，而吾等已將該等資料視為正確而加以依賴。倘所提供的任何資料被證明屬錯誤，則吾等保留重新審視估值的權利。此外，吾等已進行一般研究及查詢。



吾等依賴客戶就該等物業提供的資料、意見以及實際、預算及預測貿易賬目。吾等已假設賬目為正確及完備，並足以進行獨立審計。吾等強調日後一旦賬目及假設所顯示的交易潛力或實際業務水平出現轉變，估值亦可逆轉。吾等不會就所獲得的錯誤陳述、遺漏或虛報承擔任何責任。

報告全文包括指示聲明、執行概要以及載有各物業及估值詳情的附錄。除本概要函件外，亦請細閱報告全文。

## 年期

永久業權及租賃年期的組合。

## 貨幣

估值以英鎊呈列。

## 估值日期

估值日期為二零一八年七月三十一日

## 負責估值師

估值報告(「報告」)乃由Christie & Co的董事Tom Holt-Wilson (MRICS) (「負責估值師」)、董事Alastair Hockley (MRICS)及Gabriella Rozwadowska (MRICS)進行，彼等均為皇家特許測量師學會註冊估值師。彼等對特定的本地及國內市場有適當的知識，以及具備所需的技能和認知，令其能夠勝任有關的估值工作。

T Holt-Wilson先生(MSc MRICS (1185100))為皇家特許測量師學會註冊估值師(參見see [www.rics.org](http://www.rics.org))及Christie & Co的董事(參見[www.christie.com](http://www.christie.com))。Christie & Co為皇家特許測量師學會註冊公司，有關吾等註冊的情況，可向皇家特許測量師學會查詢。Holt-Wilson先生於二零零五年成為英國皇家特許測量師學會會員，且在英國及歐洲的酒店估值方面有十二年經驗。

## 局限性

吾等的估值意見乃按要求以短式報告作出，且無法訪問各物業的管理層。吾等認為此並不會導致吾等的報告或意見存在重大缺陷，惟有關風險會因此而增加。

## 利益衝突

除本次估值外，Christie & Co(包括報告的簽署人)與客戶之間並無關係。吾等確認，吾等屬獨立，且並不知悉存在任何利益衝突而使吾等無法接受該項指示。吾等亦確認，吾等以外部估值師的身份編製報告。

## 報告要求及合規

本報告乃遵照二零一七年六月頒佈的《皇家特許測量師學會估值—全球準則》(「紅皮書」)(包括二零一七年國際估值準則(「國際估值準則」))而編製。

本報告已考慮香港聯合交易所有限公司證券上市規則應用指引第12項所載的有關規定及已遵守證券及期貨事務監察委員會頒佈的香港收購、合併及股份回購守則(「收購守則」)第11條所載的所有規定。

吾等亦已遵守香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一七年十月第一版)。

本指示已根據Christie & Co日期為二零一八年七月十三日的聘用函件進行。

吾等確認，吾等已就本指示投購適當的專業彌償保險，且吾等於本財政年度及上一財政年度概無從客戶或與客戶有關聯的任何公司產生費用。

## 估值目的

估值的目的為以供載入GGL的通函，內容有關於二零一八年七月二日在香港聯合交易所有限公司公佈的GGL建議私有化(「計劃文件」)。

## 投訴

因估值而導致的任何投訴或問題均會按照Christie & Co的投訴處理程序(如有需要，可索取其文本)處理。估值或須受皇家特許測量師學會的行為及紀律規則監管。

## 估值基準

本報告乃遵照紅皮書編製。估值基準為市值，其於紅皮書中的定義如下：

「自願買方與自願賣方在適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及自願的情況下於估值日買賣資產或負債的估計價值。」

市值的定義應按照二零一七年國際估值基準框架(國際估值準則第104號第30至30.7段)(包括概念框架)的內容進行詮釋。

## 法定查詢

吾等並無獲准接觸各物業的管理層，而是依賴客戶以確認以下內容：

## 交易家具、裝置、附件、廠房及設備

除該等物業內的若干細小項目外，該等項目均為其所擁有。

## 設施及裝置

所有設施及裝置均足以應付該等物業的業務所需以及運作良好。

## 物業保養

所有該等物業均設有定期維修及保養計劃。

## 結構狀況

該等物業並無重大結構損壞。

## 規劃及其他法定要求

該等物業均持有所有相關同意、牌照及許可且並無違反情況。特別是：

- 該等物業均有規劃同意
- 各物業均有所需的場地及民事儀式牌照
- 火災風險評估均為最新，且並無待決的重要事項
- 各物業均有含石棉材料管理計劃，且並無未履行的有關清除或控制的重  
大責任

## 方法

吾等已遵照估值方法指引—第4號應用(「VPGA 4」)，即對個別貿易相關物業進行估值。若干貿易相關物業使用估值溢利法進行估值。該估值方法指引—應用載有該估值方法的原則。貿易相關物業通常按其貿易潛力進行買賣。該類物業的基本特點為其乃為特定用途而設計或改建，因此物業價值與擁有人通過該用途可產生的回報有內在聯繫。因此價值反映物業的貿易潛力。

除另有說明外，吾等的估值乃基於假設各物業均有適當設備、維修、保養及裝修的情況下，合理有效營運商(REO)預期可獲得的公平可維持營業額(FMT)及經營溢利(FMOP)的估計。

於編製估值時，吾等已使用吾等認為對有關業務屬適當的多種方法。吾等主要採用收入資本化法與直接比較法進行核對。

除The Cumberland及Thistle Heathrow外，吾等的EBITDA評估乃經扣除相當於營業額3%的家具、裝置及設備儲備後呈列。

比較法使業界人士及投資者容易明白，且有關比較亦為專業媒體以及地方及全國媒體所廣泛引用。為確認根據收入資本化法給予的市值，已對可比較酒店的銷售作詳細分析及以對該等物業的所有優點及缺點作衡量。

### 市值基準

作為設備齊全的經營實體的物業經計及貿易潛力的市值。

### 市場推廣

給予該等物業的市值，乃假設有系統地進行個別出售物業而非一次過出售全部該等物業的宣傳推廣，視乎其年期而定。就永久業權及長期租賃物業而言為期六至九個月；就短期租賃物業而言則為期九至十八個月。因此吾等假設該等物業已進行有效宣傳及管理系統已全面運作。

### 短期租賃評論

該等公司已向吾等表示，該等物業中的其中六項屬於二零零五年四月與Topland Group Holdings Limited (「Topland」)達成的售後租回交易的物業。吾等認為，此項交易下的若干應付租金較按標準商業租約協商的市價水平為高。該等售後租回交易在英國酒店物業市場大幅增加，達到「信貸緊縮」之水平，原因是二零零七年已開始出現金融及銀行危機，惟自此以後有關活動已放緩。由於貿易環境日趨嚴峻，不少承租人愈來愈難以履行其合約租金的責任。此外，顯示承租人權益交易之市場證據仍微不足道，在目前的貿易環境下不少酒店被認為已「過租」，因此吾等採納估值師之判斷，並認為在現時可能出現可忽略或屬負值的EBITDA的部分情況下，短期租賃酒店可為並無價值。

## 估值

下表載列吾等對該等物業市值的意見。

物業	地點	年期	客房數量	市值(英鎊)	每間客房的 市值(英鎊)
The Tower	St Katharine's Way, E1W	永久業權	801	255,000,000	318,350
Thistle Kensington Gardens	Bayswater Road, W2	永久業權	175	53,000,000	302,860
Amba Hotel Marble Arch	Marble Arch W1H	長期租賃	692	311,000,000	449,420
The Grosvenor	Buckingham Palace Road, SW1W	長期租賃	345	118,000,000	342,030
Royal Horseguards 及 One Whitehall Place	Whitehall Court SW1A	長期租賃	282	140,000,000	496,450
Thistle Heathrow	Bath Road UB7	長期租賃	266	6,000,000	22,560
Amba Hotel Charing Cross	The Strand WC2N	長期租賃	239	110,000,000	460,250
The Cumberland	Marble Arch W1A	租賃	1,019	69,600,000	68,300
Thistle City Barbican	120 Central Street EC1V	租賃	463	-	-
Thistle Express Luton	Luton LU1	租賃	152	-	-
Thistle Trafalgar Square	Trafalgar Square WC2H	租賃	108	2,400,000	22,220
Thistle Bloomsbury Park	126 Southampton Row WC1B	租賃	95	2,000,000	21,050
Thistle Express Swindon	Swindon SN1	租賃	95	-	-
Thistle Piccadilly	Coventry Street W1D	租賃	82	800,000	9,760
Thistle Hyde Park	Lancaster Gate, London W2	租賃	54	-	-

永久業權(FH)物業總值等於：	308,000,000 英鎊
長期租賃(LLH)物業總值等於：	685,000,000 英鎊
短期租賃(LH)物業總值等於：	74,800,000 英鎊

該等物業已個別進行估值，且並無考慮該等物業組合單次或分多次出售時的價值。

估值不包括就增值稅、稅項及收購或變現成本而產生或可能產生的任何負債。

為符合公司收購守則規則第11.3條，並經該等客戶告知，因出售該等物業可能產生之潛在稅項負債已計入資本增值稅，該稅項乃按19%就出售英國物業所得利潤徵收。潛在稅項負債成為事實的可能性微乎其微，原因是吾等得悉於二零一八年十月五日(即確定計劃文件所載若干資料之最後實際可行日期)，該等客戶無意出售相關物業權益。

### 局限性及保密

根據吾等的標準守則，在吾等編製報告的過程中，吾等並無核實或考慮該稅項負債。吾等對該等物業的估值均將其視為並無負債、按揭或其他抵押方式借貸，以及並無任何涉及抵押的費用。此外，吾等並無考慮英國物業市場一般及特別法律的變更，或無法預見的因素或災難事件對英國酒店物業市場的影響。

本函件僅為報告緒言中所述的用途而提供。其屬保密文件，僅供收件方用於指定用途，對於使用其全部或任何部分內容的任何第三方，吾等概不承擔任何責任。依賴本函件或報告的任何有關各方須自行承擔風險。除緒言中訂明的用途(就此僅可複製報告全文而非部分內容)外，在未經吾等書面批准報告呈現的形式及內容的情況下，本函件或報告的全文及任何部分內容或對其作出的任何提述於現時或未來任何時間均不得載入任何公開文件、通函或聲明，亦不得以任何形式公佈、進行提述或使用。

此致

香港  
皇后大道中九十九號  
中環中心五十樓  
國浩集團有限公司

董事會 台照

**Christie & Co**

董事

Tom Holt-Wilson MRICS

電話：020 7227 0700

電郵：tom.holt-wilson@christie.com

二零一八年十月十日

## 1. GUOMAN THE TOWER

市值—255,000,000 英鎊

### 位置及地點

該物業位於塔橋及倫敦塔旁邊，俯瞰泰晤士河及 St Katharine's Dock。公共交通便利，最近的地鐵站為北面300米的 Tower Hill 站。該物業所處地點緊鄰倫敦金融城及在金絲雀碼頭附近，對商務旅客非常方便。該物業位於倫敦塔及塔橋旁邊，附近亦有多個其他旅遊景點，對休閒旅客而言亦屬方便。

### 概況

該物業為一九七零年代落成的特定用途酒店，混凝土外牆結構堅固，主要採用基本十字架形式的設計，屋頂線條不規則，一條入口道路環繞該物業，並通過其地底多處。該物業設有801間客房及套房、2間正式餐廳(其中一間剛翻新並更名為 Gallery Restaurant)、2間咖啡店、1間酒吧、Guoman Lounge、19間宴會／會議廳及一間健身室，並有一整系列的行政管理、廚房、設施、儲物及員工範圍(包括20間員工睡房)，以及可停泊多達90輛車的地下停車場。

### 住宿

801間連浴室客房

Gallery Restaurant、Brasserie Restaurant 及 XI Bar.

19間會議室，Tower Suite 內最多可接待550名賓客

小型健身室、Guoman Executive Lounge、大量支援設施

### 狀況

酒店呈現混合狀況。物業內部功能齊全，但由於超過10年無進行大規模翻新，房間及公共區域有些許陳舊。該物業已計劃於短期內進行全面翻新。外部的混凝土外牆使用壽命即將結束，有剝落情況且短期內需要維修或更換。

### 所有權詳情

根據該等公司所告知，物業的註冊擁有人為 The Tower Hotel (London) Limited。The Tower Hotel (London) Limited 為 GLH Hotels Limited 的附屬公司，而 GLH Hotels Limited 則由 GGL 通過其非全資附屬公司間接擁有，其中 GGL 擁有 67.6% 的應佔權益。

該物業乃持作以酒店形式經營。



## 2. THISTLE KENSINGTON GARDENS

市值—53,000,000 英鎊

### 位置及地點

該物業屹立於 Bayswater Road 東側，而 Bayswater Road 沿海德公園及肯辛頓花園北面邊界一直伸延，距離大理石拱門西面約 1 英里。公共交通便利，位於 Queensway 及 Lancaster Gate 地鐵站之間，並有巴士線路直達倫敦市中心。該區緊鄰倫敦西區，特別適合休閒旅客。

### 概況

該酒店包括一幢可追溯自一九六零年代、以混凝土箱建成的 10 層高特定期用途酒店，面向 Bayswater Road 的主要地下部份由一個加油站佔用。該物業的地下範圍有限，包括一個電梯大堂，餘下住宿設於上層，包括 175 間客房、餐廳、酒吧及 3 間宴會／會議廳。該物業有一整系列的行政管理、廚房、設施、儲物及員工範圍。物業後面對外設有地面及地庫停車場，配備路障控制，可停泊多達 50 輛車。物業於二零一二年九月完成大規模裝修。

### 住宿

#### 175 間連浴室客房

一樓設有餐廳、酒吧及三間會議廳  
三間會議廳，單次最多可容納 140 人

### 狀況

酒店呈現混合狀況。物業內部仍可展現二零一二年整修後的風采，但大量空調機組需要維修。外部有跡象表明需要對標高進行調查以確保混凝土框架仍然健全(吾等的估值假設其仍然健全)。

### 所有權詳情

根據該等公司所告知，物業的註冊擁有人為 GLH KG Limited。GLH KG Limited 為 GLH Hotels Group Limited 的附屬公司，而 GLH Hotels Group Limited 則由 GGL 通過其非全資附屬公司間接擁有，其中 GGL 擁有 67.6% 的應佔權益。

該物業乃持作以酒店形式經營。



### 3. AMBA HOTEL MARBLE ARCH

市值—311,000,000 英鎊

#### 位置及地點

該物業位於倫敦主要購物區之一牛津街(Oxford Street)西端。其屹立於四面向街地段，四周為牛津街、Portman Street、Bryanston Street及Old Quebec Street。該物業交通便利，距離Marble Arch站(中央線)以北僅幾步之遙，且鄰近向北的A5公路及向南的A4202公路。該地點對於商務及休閒旅客均非常合適。

#### 概況

該物業佔用面積龐大的一角，包括一座建於二十世紀三十年代的堅固磚砌物業，最初用作服務式公寓，包含地庫、地下及七層樓。接待處位於一樓，可從地下搭乘電梯、樓梯或電動扶梯到達。其設有692間連浴室客房，分佈於一樓至七樓。設施包括全天營業的「The Grill」餐廳、The Bar、The Deli、咖啡店、十三間裝修精美且設備齊全的會議廳以及一個健身室。其亦有一整系列的行政管理、廚房、設施、儲物及員工範圍。

#### 住宿

692間連浴室客房

Grill Restaurant、The Bar、The Deli、咖啡店

13間會議廳，可接待最多500人(劇院式)

小型健身室、商務休息室、大量支援設施

#### 狀況

該物業狀況非常好，近年進行裝修並達到AMBA品牌標準，使整個酒店風格協調統一。物業外部的外觀及維修情況良好。

#### 所有權詳情

根據該等公司所告知，物業的註冊租戶為代表Marble Arch Hotel (London) Limited的GLH Hotels Limited。Marble Arch Hotel (London) Limited為GLH Hotels Limited的附屬公司，而GLH Hotels Limited則由GGL通過其非全資附屬公司間接擁有，其中GGL擁有67.6%的應佔權益。

該物業乃持作以酒店形式經營。目前的租約將於二一二零三月二十四日到期(尚餘九十二年租期)。

#### 4. THE GROSVENOR – GUOMAN 旗下酒店

市值 – 118,000,000 英鎊

##### 位置及地點

該物業位於維多利亞站之上及旁邊，後門可直接連接車站，而正門則位於 Buckingham Palace Road。該物業位置優越，鄰近維多利亞站及其他景點，包括阿波羅維多利亞劇院及維多利亞皇宮劇院(0.1英里)、威斯敏斯特主教座堂(0.3英里)及白金漢宮(0.4英里)。由於位置優越，附近有多間競爭對手。維多利亞站附近的寫字樓發展項目再起，帶動商務旅客需求。

##### 概況

該物業包括一座專門建造的二級保護名單酒店，最初建於一八六二年，並於二十世紀初前後進一步延伸至車站前方。其包括地庫、地下及六層樓，有磚砌結構，屋頂部分平坦及部分為半四坡形，並有天窗。物業內並無停車位。酒店包括345間連浴室客房及套房、兩間餐廳、一間酒吧、休息室、Guoman Lounge、九間會議廳及一間健身室。該物業有一整系列的行政管理、廚房、設施、儲物及員工範圍。

##### 住宿

345間連浴室客房

Grosvenor Restaurant、Reunion Cocktail Bar 及 The Lounge at the Grosvenor

9間會議廳，最多可容納100人(劇院式)

小型健身室、Guoman Executive Lounge、大量支援設施

##### 狀況

該物業於視察時狀況良好，並有按要求定期維護。吾等獲告知該酒店即將對整個公共區域進行全面翻新項目，並會重新佈置客房以提供更多更高級別的客房滿足需求，並會更新餐飲選擇。

##### 所有權詳情

根據該等公司所告知，物業的註冊租戶為The Grosvenor Hotel Victoria Limited。The Grosvenor Hotel Victoria Limited為GLH Hotels Limited的附屬公司，而GLH Hotels Limited則由GGL通過其非全資附屬公司間接擁有，其中GGL擁有67.6%的應佔權益。

該物業乃持作以酒店形式經營。目前的租約將於二一零八年二月二十九日到期(尚餘九十年租期)。

## 5. ROYAL HORSEGUARDS 及 ONE WHITEHALL PLACE

市值—140,000,000 英鎊

### 位置及地點

該物業位於風景秀麗的泰晤士河河堤上，倫敦眼對面，Whitehall Gardens 後面以及英國下議院的表決鈴範圍內。堤岸站位於東面0.2英里處，而東面0.1英里處為亨格福德橋及五十週年紀念橋，從此處可步行跨過泰晤士河。該物業的位置對於休閒及商務旅客均屬便利，The Playhouse Theatre位於北面0.1英里處，而東北面的特拉法爾加廣場距離僅有0.4英里。

### 概況

該物業由可追溯自一八八零年代末以石塊建成的多幢二級\*保護名單建築物組成。該等建築物於一九八九年結為一體，但保留了兩個獨立入口。物業內外均採用法國文藝復興時期的細節設計，包括外部的三角亭樓及有天窗的閣樓以及三角形天窗，內部亦有類似的華麗裝飾，包括橢圓形螺旋式樓梯及大理石地板。酒店住宿包括282間連浴室客房及套房、餐廳、休息室、酒吧、戶外露台、七間宴會廳及一間健身室。

### 住宿

282間連浴室客房

One Twenty One Two Restaurant、Secret Herb Garden、休息室、戶外露台

7間會議廳，可容納最多300人(劇院式)

小型健身室、支援設施

### 狀況

該物業內外狀況良好，有現場維護團隊於有需要時進行臨時工程以保持質量。該物業過去三年投資不大，我們預期該物業在中期內需要進行輕微翻新，二零二零年的預算資本開支中亦包括該事項。

### 所有權詳情

根據該等公司所告知，物業的註冊租戶為GLH RHG Limited。GLH RHG Limited為GLH Hotels Group Limited的附屬公司，而GLH Hotels Group Limited則由GGL通過其非全資附屬公司間接擁有，其中GGL擁有67.6%的應佔權益。

該物業乃持作以酒店形式經營。目前的租約將於二零九二年七月四日到期(尚餘七十四年租期)。

## 6. THISTLE HEATHROW

市值—6,000,000英鎊

### 位置及地點

該物業位於Bath Road A4對開，Bath Road為英國最繁忙機場希思羅北面邊界的主幹道路。該物業位於機場綜合大樓的西北面角落，距離2號及3號航站樓約一英里，距離5號航站樓三英里，及距離4號航站樓四英里。賓客可從毗鄰的商務停車場搭乘自動駕駛LHR POD運輸系統直達5號航站樓。

### 概況

該物業佔地8.8英畝(3.58公頃)，由兩層高低層平頂磚建排屋組成，該等建築物可追溯自一九五零年代末，全部互相連接及排列成不規則「H」形。一棟排屋改作辦公室以供該公司使用後，住宿已由314間客房減至266間客房。客房屬緊湊型，面積約為15平方米。該物業有一整系列的行政管理、廚房、設施、儲物及員工範圍(包括14間員工睡房)。對外設有配備路障控制的停車場，可停泊多達500輛車，而部分地方已分租予一間租車公司。

### 住宿

#### 266間連浴室客房

設有露台並可望到機場跑道的餐廳(150人)及酒吧(50人)；咖啡店／休息室(54人)  
25間宴會及會議廳，單次最多可容納700人  
無休閒設施。停車場可停泊500輛車

### 狀況

酒店內部狀況普通，外部狀況欠佳。內部裝修陳舊，部分鋁框窗戶密封條破損。物業外部陳舊，並由於缺乏保養而使第一印象欠佳。

### 所有權詳情

根據該等公司所告知，物業的註冊租戶為Heathrow Hotel (London) Limited。Heathrow Hotel (London) Limited為GLH Hotels Limited的附屬公司，而GLH Hotels Limited則由GGL通過其非全資附屬公司間接擁有，其中GGL擁有67.6%的應佔權益。

該物業乃持作以酒店形式經營。目前的租約將於二一六八年十二月二十三日到期(尚餘一百五十年租期)。

## 7. AMBA HOTEL CHARING CROSS

市值 – 110,000,000 英鎊

### 位置及地點

該物業位於河岸街(The Strand)，面向Charing Cross火車站正面入口，西面0.2英里處為特拉法爾加廣場，而西南面0.3英里處為Covent Gardens火車站。酒店交通非常便利，鄰近Charing Cross站及堤岸站(東南面0.1英里)。河岸街亦與商場、A440公路及滑鐵盧橋直接連通。Charing Cross通常被稱為倫敦的「中心點」，因此我們認為此處是適合休閒及商務旅客的絕佳地點。

### 概況

該物業為建於一八六五年的地標式二級保護名單鐵路酒店，位於Charing Cross地鐵站旁邊。其包括三層地庫、地下及七層樓。酒店有239間連浴室客房，分佈於酒店主樓及Buckingham附樓。露台餐廳可俯瞰河岸街，並設有露台酒吧。入住行政級別以上客房的賓客可使用AMBA休息室。其他設施包括十間會議廳及酒店內健身室。七樓有九間學生公寓供於酒店工作的酒店管理學生入住，屬其薪酬待遇的一部分。

### 住宿

239間連浴室客房

露台餐廳、露台酒吧、AMBA休息室、商務休息室

10間會議廳，最多可容納170人(劇院式)

小型健身室、大量支援設施

### 狀況

物業的公共區域及住宿設施狀況良好，過去三年的資金投入使物業整體達到品牌標準。我們亦獲告知物業內設有現場維護團隊於有需要時進行臨時工程以維持標準。物業外部的外觀及維修情況良好。

### 所有權詳情

根據該等公司所告知，物業的註冊租戶為GLH Hotels Limited，而其實益權益則轉讓予The Charing Cross Hotel Limited。The Charing Cross Hotel Limited為GLH Hotels Limited的附屬公司，而GLH Hotels Limited則由GGL通過其非全資附屬公司間接擁有，其中GGL擁有67.6%的應佔權益。

該物業乃持作以酒店形式經營。目前的租約將於二一一年三月二十六日到期(尚餘九十三年租期)。

## 8. THE CUMBERLAND – GUOMAN 旗下酒店

市值 – 69,600,000 英鎊

### 位置及地點

該物業屹立於牛津街西端一個顯眼地段，俯瞰大理石拱門及海德公園。該物業面向倫敦西區主要購物大道之一牛津街，並座落於大理石拱門地鐵站上蓋。主樓位於一幅四面向街地段(地下由第三方佔用的零售商舖除外)，且有地下通道連接至鄰近的Great Cumberland Place (GCP)。該物業緊鄰牛津街及倫敦西區，對休閒旅客非常方便。

### 概況

該物業於一九三三年建成，為以Portman石材建成的堅固鋼結構建築物。主要入口在Cumberland Place，而後面則為單獨通往20 GCP的道路。該物業現時正在進行大規模翻新，地下的大部分區域及兩層客房全層均關閉。該物業將於二零一九年三月中旬以Hard Rock品牌重新開業，而重新開業前會關閉30至40天。一期工程完成後，將會進行二期工程，包括翻新會議廳及宴會廳、GCP的地下及119間客房(將減至98間)。吾等的估值僅針對一期。

### 擬定住宿(一期完成後)

1019間連浴室客房，大部分以Hard Rock品牌營運  
Hard Rock Café (270)、Retail、Cocktail Bar (40)、Lobby Bar (60 Covers)  
地庫會議及宴會廳及健身室(未翻新)

### 狀況

翻新後的客房標準及地下的擬定標準相當於豪華酒店水平。資本支出方面，於估值日期已支出39.3百萬英鎊，且預期一期Hard Rock酒店翻新及品牌重塑將動用合共46.4百萬英鎊。

### 所有權詳情

根據該等公司所告知，物業的註冊租戶為The Cumberland Hotel (London) Limited。The Cumberland Hotel (London) Limited為GLH Hotels Limited的附屬公司，而GLH Hotels Limited則由GGL通過其非全資附屬公司間接擁有，其中GGL擁有67.6%的應佔權益。

該物業乃持作以酒店形式經營。目前的租約將於二零二零年三月二十一日到期(尚餘兩年租期)，然而，租戶有多種延長租期選擇，最終租期於二零八九年三月二十一日結束(尚餘七十年租期)。



## 9. THISTLE CITY BARBICAN

### 市值—零

### 位置及地點

該物業屹立於四面向街地段，四周為Central Street、Hull Street、Lever Street及Dingle Road，位於倫敦市以北約一英里及於Shoreditch以東。所處位置公共交通便利，最近的地鐵站為東面約500米的Old Street地鐵站。該物業所處地點緊鄰倫敦市及在金絲雀碼頭附近，對商務旅客非常方便。該物業鄰近Shoreditch及Islington區，附近亦有多個其他旅遊景點，故亦吸引休閒旅客。

### 概況

主要入口為一條將該物業分成兩段的中央私家道路：樓宇後部前身為可追溯至十九世紀的煙草倉庫，約於一九六零年代末改為酒店用途，同一時間，樓宇前部亦落成。住宿設施包括463間連浴室客房及套房、餐廳、酒吧、獨立體育酒吧、7間宴會／會議廳、內設健身室及室內泳池的健身中心以及商務中心。該物業有一系列行政管理、廚房、設施、儲物及員工範圍(包括7間員工雙人睡房)。於中央私家道路有可供16輛車停泊的停車場。

### 住宿

463間連浴室客房

餐廳(120人)、酒吧及體育酒吧

7間會議廳、設有健身室及室內泳池的休閒中心

大量支援設施。地下部分改為GLH總辦事處

### 狀況

酒店呈現混合狀況。物業內部功能齊全，但由於超過10年無進行大規模翻新，房間及公共區域有些許陳舊。兩棟樓宇內的睡房情況各異。正在進行工程對地庫進行結構改善。

### 所有權詳情

根據該等公司所告知，物業的註冊租戶為Barbican Hotel (London) Limited。Barbican Hotel (London) Limited為GLH Hotels Limited的附屬公司，而GLH Hotels Limited則由GGL通過其非全資附屬公司間接擁有，其中GGL擁有67.6%的應佔權益。

該物業乃持作以酒店形式經營。目前的租約將於二零三五年四月二十六日到期(尚餘十七年租期)，但租戶可選擇延長租期。

## 10. THISTLE EXPRESS LUTON

### 市值—零

### 位置及地點

該物業位於盧頓鎮中心，距離倫敦以北約30英里。盧頓處於戰略性位置，擁有倫敦盧頓機場，且緊鄰多個吸引本地旅客的景點，包括沃本野生動物園及Whipsnade動物園。盧頓毗鄰M1高速公路。該物業位處中心地段，距離盧頓火車站僅幾步之遙，且鄰近St George's Square旁邊的購物商場。盧頓機場位於東南面約2英里處。

### 概況

該物業包括可追溯至一九六零年代樓高十層的混凝土框架及外牆建築。酒店的賓客入口位於與旁邊商場同一層的平台層，但相對地面有兩層高。酒店前方有露天停車場，設有16個車位。樓上有152間連浴室客房。平台層設有一個開放式接待處及可容納約78人的早餐廳。平台層及下層亦有一系列行政管理、廚房及員工範圍。酒店過往用作會議廳及水療的區域已被封存而不可入內。

### 住宿

#### 152間連浴室客房

可容納78人的餐廳、開放式接待處

已封存的會議及宴會廳／水療區(未有視察)

適當的支援設施

### 狀況

由於酒店於2016/17年關閉進行全面翻新，其內部狀況良好。其目前已重塑品牌，屬Thistle Express期下。吾等無法視察該物業現時封存的區域。物業外部陳舊但狀況良好。吾等並無發現任何需要大規模維修的地方或未解決的問題。

### 所有權詳情

根據該等公司所告知，物業的註冊租戶為代表The Strathmore Hotel (Luton) Limited的GLH Hotels Limited。The Strathmore Hotel (Luton) Limited為GLH Hotels Limited的附屬公司，而GLH Hotels Limited則由GGL通過其非全資附屬公司間接擁有，其中GGL擁有67.6%的應佔權益。

該物業乃持作以酒店形式經營。目前的租約將於二零六九年十二月二十四日到期(尚餘五十一年租期)，但租戶可選擇延長租期。



## 11. THISTLE TRAFALGAR SQUARE

市值—2,400,000 英鎊

### 位置及地點

該物業位於National Gallery後面，在特拉法爾加廣場與Leicester Square之間，接近Whitcombe Street南端，北側是Orange Street，東側是St Martin's Street。從該物業可輕鬆達到Covent Garden及Soho。此倫敦中心地段對休閒及商務旅客均極具吸引力。

### 概況

該物業為一個主要辦公室發展項目的一部份，其餘部份名為St Vincent House。該物業為一九六零年代的混凝土外牆建築，包括地庫、地下及六層樓。住宿設施包括108間連浴室客房、Squares Restaurant、酒吧及露台、接待處／休息室及一間位於地下的宴會廳。接待處後面為行政辦公室，並有充足的服務及支援設施。

### 住宿

108間連浴室客房

Squares Restaurant、Squares Bar、休息室、露台

1間會議廳，可容納最多10人(會議室式)

充足的支援設施

### 狀況

物業內外狀況均屬良好。酒店內部達到品牌標準，房間質素一致。最近運用的資本開支有限。

### 所有權詳情

根據該等公司所告知，物業的註冊租戶為Trafalgar Hotel (London) Limited。Trafalgar Hotel (London) Limited為GLH Hotels Limited的附屬公司，而GLH Hotels Limited則由GGL通過其非全資附屬公司間接擁有，其中GGL擁有67.6%的應佔權益。

該物業乃持作以酒店形式經營。目前的租約將於二零二九年八月十四日到期(尚餘十一年租期)。

## 12. THISTLE BLOOMSBURY PARK

市值—2,000,000 英鎊

### 位置及地點

該物業位於中倫敦Bloomsbury區的A4200 Southampton Row。其對開為Cosmo Place步行街。所處位置公共交通便利，與Russell Square及Holborn地鐵站的距離相近。所處的市中心地段位於倫敦西區與市內辦公區之間，非常合適商務旅客。因位於倫敦市中心，且鄰近大英博物院等景點，所以亦吸引休閒旅客。

### 概況

該物業乃一幢二十世紀初的紅磚樓宇，包括地庫、地下及七層樓。其位於旁邊樓齡及設計相近的大廈的末端／轉角。物業外觀引人注目。物業有95間連浴室客房，其中六間為單人房及三間為套房。地下設有一間可接待約50人的餐廳、開放式酒吧及設有獨立吧台的地庫會議廳。該物業有一整系列的行政管理、廚房、設施、儲物及員工範圍，主要位於地庫層。物業設有升降機連接地庫及六樓。

### 住宿

95間連浴室客房  
可接待50人的餐廳、開放式酒吧區域  
劇院式地庫會議廳，有34個座位  
與物業規模相稱的支援設施

### 狀況

由於設有定期保養計劃，物業內部的房間及公共區域狀況良好。內部連接橋於二零一七年下半年重置，對可用房間數量造成巨大影響。外牆於二零一三年進行維修，現時狀況良好。吾等並無發現任何需要大規模維修的地方或未解決的問題。

### 所有權詳情

根據該等公司所告知，物業的註冊租戶為Bloomsbury Hotel (London) Limited。Bloomsbury Hotel (London) Limited為GLH Hotels Limited的附屬公司，而GLH Hotels Limited則由GGL通過其非全資附屬公司間接擁有，其中GGL擁有67.6%的應佔權益。

該物業乃持作以酒店形式經營。目前的租約將於二零三五年四月二十六日到期(尚餘十七年租期)，但租戶可選擇延長租期。

### 13. THISTLE EXPRESS SWINDON

#### 市值－零

#### 位置及地點

該物業位於Swindon鎮中心，Islington Street與Fleming Way的一角，並與Parade Shopping Centre部分連接。從該物業可步行前往主要的火車站以及Brunel Centre及Outlet Village。物業並無停車場，但周邊有公共停車位。

#### 概況

該物業可追溯至一九六零年代中期，包括地庫、地下及八層樓，為混凝土框架及磚牆建築。公共區域位於地下，設有接待處及開放式大堂，亦有早餐區(早餐吧)。地下的餐廳被封存，一樓的會議及宴會廳及廚房亦被封存。客房位於二樓至八樓，所有樓層均有升降機到達。空調僅覆蓋至公共區域。

#### 住宿

95間連浴室客房

早餐廳(可接待60人)

未充分利用會議及宴會／辦公開發空間

#### 狀況

該物業於二零一七年七月重新開業之前進行了大規模翻新。內部狀況良好。外部依然陳舊。發現部分地方失修，如鋁框窗戶的密封條破損，部門門鎖損壞(且並無可更換的部件)。

#### 所有權詳情

根據該等公司所告知，物業的註冊租戶為The Wiltshire Hotel (Swindon) Limited。The Wiltshire Hotel (Swindon) Limited為GLH Hotels Limited的附屬公司，而GLH Hotels Limited則由GGL通過其非全資附屬公司間接擁有，其中GGL擁有67.6%的應佔權益。

該物業乃持作以酒店形式經營。目前的租約將於二零六四年九月二十七日到期(尚餘四十六年租期)，但租戶可選擇延長租期。

## 14. THISTLE PICCADILLY

市值－800,000 英鎊

### 位置及地點

該物業屹立於Coventry Street及Whitcomb Street街角的黃金地段，面向倫敦西區心臟地帶的Leicester Square，距離皮卡迪利廣場(Piccadilly Circus)及特拉法爾加廣場很近。所處位置公共交通便利，與Leicester Square及皮卡迪利廣場地鐵站的距離相近。此對休閒旅客而言屬絕佳地段，離多個旅遊景點僅幾步之遙。因可輕鬆到達倫敦西區及倫敦金融城，此地段亦受商務旅客青睞。

### 概況

該物業為二十世紀初期一幢堅固的圓角建築物。該物業與威爾斯親王劇院(Prince of Wales Theatre)毗連，合共形成一個邊界為Coventry Street、Whitcomb Street及Whitcomb Court的多面向街地段。住宿設施包括82間客房、酒吧及餐廳。地下大門旁邊的咖啡店由該物業經營。該物業有一整系列的行政管理、廚房、設施、儲物及員工範圍。地下部分區域出租作多種零售用途。

### 住宿

82間連浴室客房

位於地庫的餐廳及酒吧

無會議或宴會廳

小型健身室及有限的支援設施

### 狀況

所有客房及公共區域均於二零一二年二月至六月進行全面翻新，酒店於二零一四年重塑品牌為「Every」酒店時亦進行進一步工程。酒店狀況良好。物業外面上部狀況良好，且吾等並無發現任何需要大規模維修的地方。物業地下的大部分區域均轉租作零售用途。

### 所有權詳情

根據該等公司所告知，物業的註冊租戶為Piccadilly Hotel (London) Limited。Piccadilly Hotel (London) Limited為GLH Hotels Limited的附屬公司，而GLH Hotels Limited則由GGL通過其非全資附屬公司間接擁有，其中GGL擁有67.6%的應佔權益。

該物業乃持作以酒店形式經營。目前的租約將於二零三五年四月二十六日到期(尚餘十七年租期)，但租戶可選擇延長租期。

## 15. THISTLE HYDE PARK

### 市值—零

### 位置及地點

該物業位於中倫敦的著名住宅／酒店區Bayswater，於大理石拱門以西約一英里，鄰近帕丁頓站(Paddington Station)，帕丁頓站為前往英格蘭西部及希思羅高速火車(Heathrow Express)路線的主要火車總站。該物業位於Queensway及Lancaster Gate這兩個地鐵站的中間，遠離Bayswater Road，俯瞰海德公園，背向Lancaster Gate。由於公共交通便利且鄰近大理石拱門、牛津街及倫敦西區，該地段吸引休閒旅客。

### 概況

該酒店由三幢於一八二六年建成的大型排屋結合而成，於一九八零年代中曾大規模重建，保留原有嵌條正面外牆。住宿設施包括54間客房及套房、餐廳、酒吧、休息室及三間宴會／會議廳。該物業有一系列行政管理、廚房、設施、儲物及員工範圍，主要位於地庫。

### 住宿

54間連浴室客房

酒吧(可接待36人)及餐廳(可接待36人)

三間會議廳，一次最大可容納30人

### 狀況

酒店的狀況處於一般水準之下，最近的資本開支大部分用於與消防安全有關的合規工程上(全部已完成)。外部及內部陳設乏味，可進行翻新以提升表現。整體保養良好，但樓上部分地方經常潮濕。

### 所有權詳情

根據該等公司所告知，物業的註冊租戶為Hyde Park Hotel (London) Limited。Hyde Park Hotel (London) Limited為GLH Hotels Limited的附屬公司，而GLH Hotels Limited則由GGL通過其非全資附屬公司間接擁有，其中GGL擁有67.6%的應佔權益。

該物業乃持作以酒店形式經營。目前的租約將於二零三五年四月二十六日到期(尚餘十七年租期)，但租戶可選擇延長租期。

以下為獨立估值師Gerald Eve LLP就國浩集團於英國的物業權益於二零一八年七月三十一日的估值所編製的函件全文及估值概要，以供載入本計劃文件。



**GERALDEVE**

72 Welbeck Street, London, W1G 0AY  
www.geraldeve.com

致國浩集團有限公司董事會(「收件人」)

敬啟者：

**The Rank Group Plc及 Clermont Leisure (UK) Limited**  
**英國多個賭場、Bingo博彩場及行政辦公室的物業權益估值**

**1. 緒言**

- 1.1 吾等遵照閣下於日期為二零一八年七月二十三日的聘用函件所確認的指示，對The Rank Group Plc(一間由國浩集團有限公司(「國浩」)擁有52.0%權益的公司)的多間附屬公司(統稱為「Rank」)持有的物業權益進行估值。吾等亦按照指示，對由Clermont Leisure (UK) Limited(「Clermont Leisure」，GL Limited之全資附屬公司，而GL Limited由國浩擁有67.6%權益)擁有的一項物業進行估值。
- 1.2 吾等已另行編製概要函件及估值概要，並同意將其載入寄發予國浩股東的計劃文件內。
- 1.3 本報告必須與隨附的附錄A至N一併閱讀。

## 2. 指示範疇

- 2.1 吾等已遵照指示更新吾等於日期為二零一三年四月三十日的估值報告，內容有關於二零一八年七月二日在香港聯合交易所有限公司公佈的國浩私有化計劃。按照協定，本報告乃按案頭更新基準進行，必要時並進行有限度的視察。
- 2.2 證券及期貨事務監察委員會頒佈的香港收購、合併及股份回購守則第11條（「收購守則」）要求在該等情況下對所有物業權益進行估值。
- 2.3 吾等就本次指示擔任獨立估值師。
- 2.4 吾等確認，吾等已符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章第5.08條所載的獨立估值師要求，且概無Gerald Eve LLP的合夥人為國浩、Rank或Clermont Leisure的行政人員或僱員或候任董事。此外，吾等已進行必要的查核，且並無發現在此方面存在任何利益衝突。
- 2.5 Gerald Eve LLP過往曾向國浩的附屬公司（包括Rank及GLH）提供建議並繼續提供諮詢有關多項業主及租戶事宜的意見、資產管理意見以及提供持續的營業房產稅服務。
- 2.6 代表國浩附屬公司進行的工作包括就目標物業提供意見，但吾等並不認為此項過往及持續進行的工作會阻礙吾等在此情況下提供意見。
- 2.7 吾等確認，進行本次估值的人士對目前特定的本地及國內市場有適當的知識，以及具備所需的技能和認知，令其能夠勝任有關的估值工作。本報告乃由Daniel Anning MA MRICS英國皇家特許測量師學會註冊估值師（合夥人）及Andrew Buxton BSc MPhil MRICS英國皇家特許測量師學會註冊估值師（合夥人）編製，並經Richard Moir BSc MRICS英國皇家特許測量師學會註冊估值師（合夥人）及Simon Rees BSc FRICS英國皇家特許測量師學會註冊估值師（合夥人）查核。
- 2.8 關於本公司估值師輪換政策的聲明，以及關於估值審核的現行慣例聲明的副本，可應要求予以提供。吾等認為，透過使用兩名估值合作夥伴及透過與另外兩名合作夥伴執行吾等之內部審查程序，並不存在影響吾等估值的不當影響風險。
- 2.9 Gerald Eve LLP對該等類型的專業物業有詳細的了解，因此有資格進行該等估值。
- 2.10 自國浩或其附屬公司賺取的總費用從未超過公司年總收入的5%，且預期於可見將來不會發生變化。因此，吾等認為國浩或其附屬公司的應付總費用之比例相對於上一財政年度公司的費用收入總額屬微乎其微。



### 3. 估值、假設及特別假設的基準

- 3.1 吾等已作出報告及估值乃根據皇家測量師學會(皇家測量師學會)的二零一七年全球準則編製。吾等於本報告提述該等全球準則以及載於皇家測量師學會估值—專業準則(英國(二零一四年一月))(二零一五年四月修訂)的全國準則及指引(統稱「準則」)。皇家測量師學會認為，遵照準則之估值亦遵照國際估值準則。吾等的報告已遵守香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的收購守則所載的所有規定。
- 3.2 有關物業遍佈英國，乃自用且作為設備齊全的營運賭場及／或bingo博彩場進行貿易。
- 3.3 考慮到Rank的會計準則及避免重覆計算資產的需要，吾等按照指示，僅對物業權益進行估值，並已剔除被佔用之商業實體應佔之任何價值。
- 3.4 根據準則，市值的涵意為：
- 「自願買方與自願賣方在適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及自願的情況下於估值日買賣資產或負債的估計價值。」*
- 3.5 準則中載有對該定義之涵義及當中內含假設的註釋，並可應要求提供副本。市值指於估值日期出現在假設銷售合約中之數字。
- 3.6 市值被理解為不考慮賣方銷售成本，亦不對任何一方因交易直接造成的任何應付稅項進行調整的估計物業價值。買方的成本並未計入吾等之估值。市值亦忽視任何現有按揭、負債或其他物業抵押。



3.7 物業權益已按指示根據以下之特別假設按市值基準個別進行估值：

- 該物業僅可用作現有用途；及
- 該物業從未當作營業實體進行買賣，且並無買賣歷史。

3.8 該等特別假設乃用作反映物業權益乃自用，且並無計及貿易實體所附帶及經營之交易潛力應佔之任何價值。考慮到Rank之會計準則及本估值之情況下，吾等認為此等特別假設為合乎實際、相關及有效。

3.9 超過經營需要的無牌照及／或無人使用物業權益在無應用任何特別假設之情況下按市值進行估值。前Clermont Club賭場已在非賭場用途的假設下進行估值。

3.10 為免生疑問，物業已個別而非作為整體進行估值，因此，並無作出任何考慮以反映市場泛濫或分配可能帶來的影響。

3.11 所有貨幣金額乃以英鎊（「英鎊」）計算。

3.12 進行本估值時作出的一般估值假設乃載於附件M。

#### 4. 受估物業及權益

4.1 於本報告中，對永久業權權益之提述包括（倘適用）蘇格蘭文同義詞屬永久業權／可繼承（feehold/heritable）。吾等已將長期及短期租賃權益分類為於估值日期分別有多於或少於50年的未屆滿期限。根據指示，由於租約於估值日期二零一八年七月三十一日屆滿，吾等並無將Rank位於Statesman House, Maidenhead的前辦公室納入。

- 4.2 本估值所涉及之各種永久業權、長期租賃及短期租賃權益於附件A至L(含)描述，並包括下列各項：

<b>The Rank Group Plc</b>	物業數目
下列各方自用物業權益：	
<b>Grosvenor Casinos*</b>	
(A) 永久業權	4
(B) 短期租賃	44
<b>Mecca Bingo**</b>	
(C) 永久業權	6
(D) 長期租賃	1
(E) 短期租賃	75
<b>Rank 多資產場所***</b>	
(F) 永久業權	1
(G) 長期租賃	1
(H) 短期租賃	4
<b>Rank 辦公室</b>	
(I) 短期租賃	2
<b>無人使用及／或過剩物業權益</b>	
(J) 永久業權	2
(K) 短期租賃	6
	146
總計	146

附註：

\* Grosvenor Casinos Limited 及 Grosvenor Casinos (GC) Limited

\*\* Mecca Bingo Limited 及 Luda Bingo Limited

\*\*\* 部分該等物業乃分租予其他第三方佔用。見附件A至K

<b>Clermont Leisure (UK) Limited</b>	物業數目
<b>無人使用及／或過剩物業權益</b>	
(L) 短期租賃	1
	1
總計	1

見附件L

- 4.3 吾等之估值包括於土地及建築物(包括構成建築物一部分之裝置、附件、機械及機器)之法定權益，惟不包括屬租戶裝置、附件、家具及設備性質之貿易庫存物品之價值，連同博彩或賭場牌照應佔之任何價值。

- 4.4 吾等之估值亦包括Rank及Clermont Leisure告知吾等的物業所有權所包含的整體及相鄰分租物業。
- 4.5 吾等獲告知，就永久業權權益而言，物業的註冊擁有人為Rank，而就租賃權益而言，註冊永久業權擁有人為 貴集團之獨立第三方。
- 4.6 為符合收購守則規則第11.3條，並經Rank告知，因出售該等物業可能產生之潛在稅項負債已計入資本增值稅，該稅項乃按19%就出售英國物業所得利潤徵收。大部分物業之潛在稅項負債成為事實的可能性微乎其微，原因是吾等得悉於二零一八年十月五日(即確定計劃文件所載若干資料之最後實際可行日期)，Rank目前並無意出售相關物業權益。就少數有可能出售的物業權益而言，吾等獲告知出售產生之任何資本增值稅將由現有資本虧損抵償。

## 5. 估值日期

- 5.1 估值已按指示於二零一八年七月三十一日進行。

## 6. 獲提供資料

- 6.1 吾等已獲得並依賴Rank及Clermont Leisure就吾等先前日期為二零一三年四月三十日之估值報告向吾等提供的資料(連同必要時的更新)。吾等假設有關資料均屬準確及完整，並包括下列各項：
- 永久業權物業權益的土地註冊處摘錄及租賃物業權益的租約副本
  - 應付目前租金的時間表
  - 有關分租單位的年期詳情概要及應收目前租金的時間表
  - 位置圖及平面圖
- 6.2 吾等假設吾等已獲提供一切可能對吾等之估值產生影響的資料，且該等資料並無蓄意隱瞞。同樣，吾等假設吾等獲提供之資料屬正確及完整。倘其後資料被發現屬不正確或不充分，估值的準確性或會受到影響，吾等保留權利作出適當修訂。

## 7. 視察

- 7.1 吾等依賴於二零一三年一月及二零一三年二月期間進行之視察以及吾等於二零一三年五月就先前之二零一三年一月三十一日估值日期其後自Gala收購之該等賭場進行之視察。吾等亦於其他工作過程中視察了若干物業。
- 7.2 吾等按照協定於二零一八年七月期間視察17項物業，該等物業乃自二零一三年一月吾等上次估值當日起或自此以後發生重大變動當日起獲收購。吾等亦已假設自上次估值後吾等上次視察以來，其他物業或其所在地區並無重大變化。
- 7.3 所有視察均由合資格皇家特許測量師學會註冊估值師進行。吾等之檢查涉及對每個物業進行檢驗，包括主要交易區域及附屬設施，但在若干情況下由於進入受限，吾等無法對部分區域進行全面視察。
- 7.4 建築面積已於必要時根據皇家特許測量師學會的量度作業守則第6版進行量度及估計。經過合理的現場檢查，吾等已假設獲提供之平面圖屬準確。
- 7.5 吾等之視察乃僅作估值用途，並不構成樓宇勘察。因此，吾等並無就樓宇構造及結構之完好性或其他方面或地質狀況進行勘察。
- 7.6 謹請閣下垂注，閣下之指示限制了視察數目。因此，吾等須聲明，由於此限制，吾等之估值準確性或會受到影響，以致倘已進行全面調查，有關調查或會揭露可能影響吾等估值之未披露資料。

## 8. 調查

- 8.1 鑒於吾等指示之性質，吾等有必要在進行估值時作出各種假設。
- 8.2 吾等已獲明確指示不進行規劃或任何其他法定查詢，因此在沒有相反資料之情況下，已假設並無不尋常的通行權、強制購買令、限制性契諾或影響物業所有權的地役權，以及所有租賃契諾均已得到遵守。亦已假設該等物業符合一切相關規劃及建築管制規例，並具備其目前用途的規劃許可。
- 8.3 吾等按照指示僅為估值用途進行視察，在此情況下，吾等並無委託撰寫任何環境調查報告。吾等並不知悉可能已對該等物業進行的任何環境審核或其他環境調查／土壤調查之內容，而其可能引起對污染或任何該等污染之可能性之關注。

8.4 吾等在進行工作時已假設該等物業並無用作導致污染或可能導致污染的用途。吾等按照指示並無就該等物業或任何鄰近土地的過去或現時用途進行調查，以確定目標物業之用途或地盤有否任何污染或潛在污染，因此已假設毋須就此作出具體撥備。

8.5 倘吾等之任何假設被證明屬不適當，則報告價值可能受到影響。

## 9. 估值方法

9.1 考慮到於進行物業權益估值時之假設及特別假設，吾等一般採納收入資本化法根據自估值日起之租金收入潛力之資本化按照吾等資本值評估之適當投資收益率進行估值。

9.2 吾等已參考可資比較物業之分析及吾等對現行投資者所需求或預期之詮釋，評估估值採納之租值及資本化比率。吾等已根據與物業權益相關之風險及回報及買家要求之回報率，應用租金收入／租值利潤之適當資本化比率(倘屬租賃物業過租則為租金虧損)。吾等亦反映潛在買家對首日收購及佔用物業(已按適當透過增資就其特定用途進行設計或改裝)之評估。於達至報告價值時，吾等已計及標準買家成本。

9.3 就Rank多資產場所而言，鑒於所估物業權益之性質，吾等亦已考慮貼現現金流量(貼現現金流量)估值法(倘適用)。

9.4 在若干情況下，在租賃權益情況下已出現負數值，其中租賃下之保留租金超過市場水平及／或承租人有繁重之契約，包括例如於日後檢討並固定增加租金。

9.5 吾等之估值不包括所佔用之企業應佔之任何價值，以及貿易實體所附帶及經營之交易潛力應佔之任何價值。為免生疑問，吾等之估值不包括博彩或賭場牌照應佔之任何價值。

9.6 此類物業一般參照其交易潛力作為為設備齊全的營運實體進行估值，吾等認為考慮到Rank的會計準則及避免重覆計算資產的需要，吾等在此情況下採用適當的方法。適用於此類物業的直接可資比較交易證據為數有限，以致在現有市場進行估值變得較為意見主導。因此，與具有相關可比證據的經常交易物業類型之估值相比，預期會有較高程度的估值不確定性。

9.7 吾等的估值乃基於業主在公開市場出售物業權益且無附帶遞延條款合約、售後租回、合資企業、管理協議或任何可影響物業權益價值的類似安排的利益或負擔。所報告的市值反映物業權益以現時狀況空置出售的事實。

## 10. 估值

10.1 根據本估值報告所載之事實、特別及其他假設以及保留意見，吾等認為，於二零一八年七月三十一日，Rank物業之146項永久業權、長期及短期租賃權益之個別市值總額為：

**90,630,000 英鎊**  
(九千零六十三萬英鎊)

10.2 Rank物業之總報告價值如下：

物業類別	物業數目	正數值 英鎊	負數值 英鎊
<b>Grosvenor Casinos</b>			
永久業權	4	11,200,000 英鎊	0 英鎊
短期租賃	44	60,090,000 英鎊	-14,350,000 英鎊
<b>Mecca Bingo</b>			
永久業權	6	14,255,000 英鎊	0 英鎊
長期租賃	1	2,250,000 英鎊	0 英鎊
短期租賃	75	30,940,000 英鎊	-3,000,000 英鎊
<b>Rank 多資產場所</b>			
永久業權	1	10,325,000 英鎊	0 英鎊
長期租賃	1	0 英鎊	-4,500,000 英鎊
短期租賃	4	775,000 英鎊	-2,650,000 英鎊
<b>Rank 辦公室</b>			
短期租賃	2	0 英鎊	-2,355,000 英鎊
<b>無人使用及／或過剩 物業權益</b>			
永久業權	2	0 英鎊	0 英鎊
短期租賃	6	0 英鎊	-12,350,000 英鎊
<b>總計</b>	<b>146</b>	<b>129,835,000 英鎊</b>	<b>-39,205,000 英鎊</b>

10.3 根據本估值報告所載之事實、其他假設及保留意見，吾等認為，於二零一八年七月三十一日，Clermont Leisure物業之短租賃權益之個別市值為：

**-2,000,000 英鎊**  
(負二百萬英鎊)

10.4 謹請注意，數值隨時間變化，且於特定日期給予之估值或會在較早或較遲之日期無效(此時市場情況及銷售環境可能不同)。亦請緊記，數值可跌可升。

## 11. 吾等之負債限度

11.1 於本估值報告日期之前或之後，吾等就與本指示有關所提供之一切意見及服務對國浩、閣下之股東及可能尋求依賴吾等之意見之任何其他各方之最高負債合共不得超過10,000,000英鎊(一千萬英鎊)。對於因與本指示有關之服務或與之相關之任何損失、損害、成本或開支(「損失」)，此限度適用於閣下(連同閣下就合約擔任其代理人之任何聯繫人(如吾等之委聘條款所識別))。

## 12. 依賴及刊發

12.1 吾等之估值乃視乎已向吾等提供之資料準確性及本文所載假設而定。倘證明其中任何一項屬不正確或不充分，估值之準確性可能受到影響。

12.2 收件人及彼等之專業顧問僅可就上述目的依賴本報告。任何其他各方或收件人不得就所述目的以外之任何目的依賴本報告之內容。未經吾等就刊發或披露之形式及內容事先書面批准，不得於任何文件、通函或報表中轉載或引用本報告及其任何部分，亦不得將其內容或其任何部分以口頭或其他方式向第三方披露。

12.3 吾等確認，就二零一八年七月二日於香港聯合交易所有限公司所宣佈將國浩私有化之建議而言，吾等已同意本報告可供查閱。



12.4 根據準則，吾等亦須謹此提請閣下垂注，皇家測量師學會可能就機構行為管理及紀律規定調查吾等之估值。

此致

香港  
皇后大道中九十九號  
中環中心五十樓  
國浩集團有限公司

列位董事 台照

吾等之參考編號：DJA/ADB/U0007448

**Daniel Anning MA MRICS**

英國皇家特許測量師學會註冊估值師  
合夥人

代表

Gerald Eve LLP  
0207 333 6374  
danning@geraldeve.com

**Andrew Buxton BSc MPhil MRICS**

英國皇家特許測量師學會註冊估值師  
合夥人

代表

Gerald Eve LLP  
0207 333 6296  
abuxton@geraldeve.com

謹啟

二零一八年十月十日

*Daniel Anning*為皇家特許測量師學會註冊估值師及皇家特許測量師學會會員。彼為Gerald Eve LLP之Leisure Department合夥人兼聯席主管，在英國已獲牌照之休閒物業估值方面擁有超過20年經驗。

*Andrew Buxton*為皇家特許測量師學會註冊估值師及皇家特許測量師學會會員。彼為Gerald Eve LLP之Leisure Department合夥人，在英國已獲牌照之休閒物業估值方面擁有超過20年經驗。

Gerald Eve LLP為一家於英格蘭及威爾斯註冊之有限責任合夥企業(註冊編號為OC339470)及由英國皇家特許測量師學會監管。合夥人指Gerald Eve LLP之成員或具有同等地位及資格之僱員或顧問。指定為合夥人之成員及非成員名單已置於吾等之註冊辦事處72 Welbeck Street, London W1G 0AY及載於吾等之網站，以供查閱。



## 估值概要

## 附件A The Rank Group Plc持有之賭場永久物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值 英鎊	國浩 應佔權益 百分比	國浩 於二零一八年 七月三十一日 應佔市值 英鎊
4項遍佈英國的物業	該等物業由多個傳統及地層賭場組成，總樓面面積約為：  112,300 (平方呎) 10,430 (平方米)	該等物業目前由Grosvenor Casinos Limited及Grosvenor Casinos (GC) Limited佔用作營運賭場	4項物業 11,200,000英鎊	52.0%	5,824,000英鎊
	該等物業由Grosvenor Casinos Limited以永久業權(於蘇格蘭屬永久業權/可繼承)持有。Grosvenor Casinos Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有52.0%應佔權益。				

## 擁有權詳情：

**Bristol**

該物業位於266 Anchor Road, Bristol BS1 5TT，並以永久業權持有。

另有一個停車場乃根據一項獨立安排持有，每年年租金為14,897英鎊。

**Great Yarmouth**

該物業位於Shadingfield Lodge, Marine Parade, Great Yarmouth NR30 3JG，並以永久業權持有。

鄰近之土地以長期租賃基準持有，年期自一八六零年三月二十五日起為期999年，以象徵式租金出租。

**Hull**

該物業位於15-16 Dock Street, Hull HU1 3DL，並以永久業權持有。

**Sheffield**

該物業位於87 Duchess Road, Sheffield S2 4BG，並以永久業權持有。

該物業有一份分租約，現行租金為每年100,000英鎊分租(包括上層)，將於二零一九年一月二十日期滿。

## 估值概要

## 附件B The Rank Group Plc持有之賭場短期租賃物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值 英鎊	國浩 應佔權益 百分比	國浩 於二零一八年 七月三十一日 應佔市值 英鎊
44項遍佈英國的物業	該等物業由多個傳統及地層賭場組成，總樓面面積約為：  945,100 (平方呎) 87,800 (平方米)	該等物業目前由Grosvenor Casinos Limited及Grosvenor Casinos (GC) Limited佔用作營運賭場	38項物業 60,090,000英鎊	52.0%	31,246,800英鎊
	該物業由Rank以短期租賃持有並向多名業主(國浩集團的三方)租賃不同年期，總年租金為：  每年21,508,833英鎊 每曆月1,792,403英鎊		6項物業 -14,350,000英鎊	52.0%	-7,462,000英鎊

## 物業詳情：

<b>Aberdeen :</b>	該物業位於5 Exchequer Row, Aberdeen AB11 5BW
<b>Birmingham :</b>	該物業位於Fiveways Leisure Complex, Broad Street, Birmingham B15 1AY
<b>Birmingham – Hill Street :</b>	該物業位於84 Hill Street, Birmingham B5 4AH
<b>Blackpool :</b>	該物業位於The Sandcastle, Promenade, Blackpool FY4 1BB
<b>Bolton :</b>	該物業位於Ormrod Street, Bolton BL3 5DJ
<b>Bournemouth :</b>	該物業位於48 Westover Road, Bournemouth BH1 2BZ
<b>Brighton :</b>	該物業位於9 Grand Junction Road, Brighton BN1 1PP
<b>Cardiff :</b>	該物業位於The Red Dragon Centre, Atlantic Wharf, Hemingway Road, Cardiff CF10 4JY
<b>Coventry :</b>	該物業位於Ricoh Arena, Phoenix Way, Coventry CV6 6GE
<b>Didsbury :</b>	該物業位於Parrswood Entertainment Centre, Wilmslow Road, Manchester M20 5PG
<b>Dundee :</b>	該物業位於142 West Marketgait, Dundee DD1 1NJ
<b>Edinburgh :</b>	該物業位於1-5 South Maybury, Edinburgh EH12 8NE
<b>Glasgow – Merchant City :</b>	該物業位於16-18 Glassford Street, Glasgow, G1 1UL
<b>Glasgow – Riverboat :</b>	該物業位於61 Broomielaw, Glasgow G1 4RJ
<b>Huddersfield :</b>	該物業位於Folly Hall Mills, St Thomas Road, Huddersfield, West Yorkshire HD1 3LT

<b>Leeds Westgate :</b>	該物業位於 Wellington Bridge Street, Leeds LS3 1LW
<b>Leicester :</b>	該物業位於 90 Highcross Street, Leicester LE1 4NN
<b>Liverpool Leo :</b>	該物業位於 44 Chaloner Street, Liverpool L3 4BF
<b>London – Gloucester Rd :</b>	該物業位於 4-18 Harrington Gardens, London SW7 4LJ
<b>London – Golden Horseshoe :</b>	該物業位於 79-81 Queensway, London W2 4QH
<b>London – Park Tower :</b>	該物業位於 101 Knightsbridge, London SW1X 7RQ
<b>London – Rialto :</b>	該物業位於 3-4 Coventry Street, London W1D 6BL
<b>London – Russell Square :</b>	該物業位於 61-66 Russell Square, London WC1B 5JS
<b>London – St Giles :</b>	該物業位於 262 Tottenham Court Road, London W1T 7RG
<b>London – The Barracuda :</b>	該物業位於 1 Baker Street, London W1U 8ED
<b>London – Victoria :</b>	該物業位於 150-162 Edgware Road, London W2 2DT
<b>Luton :</b>	該物業位於 35 Park Street West, Luton LU1 3BE
<b>Manchester – G Casino :</b>	該物業位於 2 Ramsgate Street, Manchester M8 9SG
<b>Manchester – George St :</b>	該物業位於 35/39 George Street, Manchester M1 4HQ
<b>Newcastle :</b>	該物業位於 100 St. James Boulevard, Newcastle Upon Tyne NE1 4BN
<b>Northampton :</b>	該物業位於 Regent Street, Northampton NN1 2LA
<b>Nottingham :</b>	該物業位於 4 Maid Marrian Way, Nottingham NG1 6HS
<b>Plymouth :</b>	該物業位於 15 Derrys Cross, Plymouth PL1 2SW
<b>Portsmouth :</b>	該物業位於 Gunwharf Quays, Portsmouth PO1 3TW
<b>Reading :</b>	該物業位於 Queens Road, Reading RG1 4SY
<b>Reading – G Casino :</b>	該物業位於 Rose Kiln Lane, Reading RG2 0SN
<b>Salford :</b>	該物業位於 5 Derwent Street, Salford M5 4SW
<b>Scarborough :</b>	該物業位於 26 Newborough, Scarborough, North Yorkshire YO11 1NA
<b>Southend :</b>	該物業位於 Park Inn Palace Hotel, Church Road, Southend-on-Sea, Essex SS1 2AL
<b>Stockport :</b>	該物業位於 59 Wellington Street, Stockport SK1 3AD
<b>Sunderland :</b>	該物業位於 6 Lambton Street, Sunderland SR1 1TP
<b>Swansea :</b>	該物業位於 15-16 High Street, Swansea SA1 1LF
<b>Thanet :</b>	該物業位於 Margate Road, Broadstairs, Kent CT10 2BF
<b>Walsall :</b>	該物業位於 Bentley Mill Way, Walsall WS2 0LE

## 估值概要

## 附件C The Rank Group Plc持有之Bingo永久物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值 英鎊	國浩 應佔權益 百分比	國浩 於二零一八年 七月三十一日 的應佔市值 英鎊
6項遍佈英國的物業	<p>該等物業由多個傳統及現代的地層Bingo博彩場組成，總樓面面積約為：</p> <p>166,600 (平方呎) 15,480 (平方米)</p> <p>該等物業由Mecca Bingo Limited以永久業權(於蘇格蘭屬永久業權/可繼承)持有。Mecca Bingo Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有52.0%應佔權益。</p>	該等物業目前由Mecca Bingo Limited佔用作Bingo博彩場	6項物業： 14,255,000英鎊	52.0%	7,412,600英鎊

## 擁有權詳情：

**Chester**

該物業位於Brookdale Place, Chester, Cheshire CH1 3DY，並以永久業權持有。

該物業有兩份分租約，包括於二零二二年四月二日期滿之五年租約，現行租金為每年10,000英鎊，以及另一份五年租約，現行租金為每年15,000英鎊。

**Halifax**

該物業位於Broad Street, Halifax, West Yorkshire HX1 1YA，並以永久業權持有。

**Plymouth, Devonport**

該物業位於Fore Street, Devonport, Plymouth, Devon PL1 4DN，並以永久業權持有。

**Stevenage**

該物業位於Danestrete, Stevenage, Hertfordshire SG1 1XB，並以永久業權持有。

**Sunderland**

該物業位於Holmeside, Sunderland, Tyne & Wear SR1 3PD，並以永久業權持有。

**Wednesbury Cross**

該物業位於Dudley Street, Wednesbury, West Midlands WS10 7DR，並以永久業權持有。

## 估值概要

## 附件D The Rank Group Plc持有之Bingo長期租賃物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值 英鎊	國浩 應佔權益 百分比	國浩 於二零一八年 七月三十一日 的應佔市值 英鎊
1項位於英國的物業	<p>該物業由改建地層Bingo博彩場組成；總樓面面積約為：</p> <p>20,600 (平方呎) 1,910 (平方米)</p> <p>該物業由Mecca Bingo Limited以長期租賃持有，並向一名業主（國浩集團的一名獨立第三方）租賃。Mecca Bingo Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有52.0%應佔權益。</p>	該物業目前由Mecca Bingo Limited佔用作營運Bingo博彩場	1項物業： 2,250,000英鎊	52.0%	1,170,000英鎊

## 年期條款：

**Harlow**

該物業位於Terminus House, Terminus Street, Harlow, Essex CM20 1XA，並以長期租賃持有。

距離二零七一年六月三日期滿約有53年，現行租金以每年一元之象徵性租金收取，另加服務費。無進行租金檢討。

## 估值概要

## 附件E The Rank Group Plc持有之Bingo短期租賃物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值 英鎊	國浩 應佔權益 百分比	國浩 於二零一八年 七月三十一日 的應佔市值 英鎊
75項遍佈英國的物業	該等物業由多個傳統及現代的地層Bingo博彩場組成，總樓面面積約為：  2,257,700 (平方呎) 209,740 (平方米)	該等物業目前由Mecca Bingo Limited佔用作營運Bingo博彩場	61項物業： 30,940,000英鎊  14項物業： -3,000,000英鎊	52.0%  52.0%	16,088,800英鎊  -1,560,000英鎊
	該等物業由Rank以短期租賃持有並向多名業主(國浩集團的獨立第三方)租賃不同年期，總年租金為：  每年19,425,839英鎊 每曆月1,618,820英鎊				

## 物業詳情：

<b>Aberdeen：</b>	該物業位於 Unit 2, Centre Point, Berryden Road, Aberdeen, Aberdeenshire AB25 3SQ
<b>Acocks Green：</b>	該物業位於 Stockfield Road, Acocks Green, Birmingham B27 6BB
<b>Andover：</b>	該物業位於 Junction Road, Andover, Hampshire SP10 3QT
<b>Ayr：</b>	該物業位於 4 Boswell Park, Ayr, Strathclyde KA7 1NW
<b>Bedford：</b>	該物業位於 57 London Road, Bedford, Bedfordshire MK42 0NX
<b>Beeston：</b>	該物業位於 183 Queens Road, Beeston, Nottingham NG9 2FE
<b>Bilston：</b>	該物業位於 Spring Vale Retail Park, Bilston, West Midlands WV14 0QL
<b>Birkenhead：</b>	該物業位於 5 Europa Centre, Europa Square, Birkenhead, Merseyside CH41 4PF
<b>Blackpool：</b>	該物業位於 Talbot Road, Blackpool, Lancashire FY1 3QX
<b>Blyth：</b>	該物業位於 Rink Street, Blyth, Northumberland NE24 1AL
<b>Bolton：</b>	該物業位於 Ormrod Street, Bolton BL3 5DJ
<b>Bridgwater：</b>	該物業位於 Penel Orlieu, Bridgwater, Somerset TA6 3PH
<b>Brierley Hill：</b>	該物業位於 35-47 High Street, Brierley Hill Dudley, West Midlands DY5 3AB
<b>Burton-on-Trent：</b>	該物業位於 Middle Yard Leisure Park, Guild Street, Burton-On-Trent, Staffordshire DE14 1NQ
<b>Camden Town：</b>	該物業位於 180 Arlington Road, Camden Town, London NW1 7HL
<b>Catford：</b>	該物業位於 Unit 4, Catford Island, Plassy Road, Catford, London SE6 2DD

<b>Chesterfield :</b>	該物業位於 Foljambe Road, Chesterfield, Derbyshire S40 1NJ
<b>Crewe :</b>	該物業位於 Unit 3, Phoenix Leisure Park, Dunwoody Way, Crewe, Cheshire CW1 3AJ
<b>Croydon :</b>	該物業位於 Croydon Centrale, 80 Tamworth Road, Croydon, Surrey CR0 1XX
<b>Cwmbran :</b>	該物業位於 18 Monmouth Walk, Cwmbran Shopping Centre, Cwmbran, Gwent NP44 1PE
<b>Dagenham :</b>	該物業位於 Dagenham Leisure Park, Cook Road, Dagenham, Essex RM9 6UQ
<b>Dewsbury :</b>	該物業位於 Railway Street, Dewsbury, West Yorkshire WF12 8EQ
<b>Doncaster :</b>	該物業位於 1c East Laith Gate, Doncaster, South Yorkshire DN1 1JG
<b>Dundee – Douglasfield :</b>	該物業位於 Eclipse Leisure Park, Douglas Road, Dundee DD4 8JX
<b>Dundee – Playhouse :</b>	該物業位於 The Playhouse, 104-110 Nethergate, Dundee DD1 4EH
<b>Ellesmere Port :</b>	該物業位於 49 Marina Drive, Ellesmere Port, Cheshire CH65 0AN
<b>Eltham Hill :</b>	該物業位於 Eltham Hill, London SE9 5ED
<b>Exeter :</b>	該物業位於 12 North Street, Exeter, Devon EX4 3QS
<b>Gateshead :</b>	該物業位於 East Street, Gateshead, Tyne & Wear NE8 3AR
<b>Glasgow – Drumchapel :</b>	該物業位於 3 Allerdycce Court, Great Western Road, Drumchapel, Glasgow G15 6SA
<b>Glasgow – Forge :</b>	該物業位於 Forge III, 1221 Duke Street, Glasgow G31 5NZ
<b>Glasgow – Rutherglen :</b>	該物業位於 58 Main Street, Rutherglen, Glasgow G73 2HY
<b>Glasgow – The Quay :</b>	該物業位於 Springfield Quay, Paisley Road, Glasgow G5 8NP
<b>Gloucester :</b>	該物業位於 54 Eastgate Street, Gloucester, Gloucestershire GL1 1QN
<b>Greenock :</b>	該物業位於 Container Way, Greenock, Strathclyde PA15 1PX
<b>Hamilton :</b>	該物業位於 17 Douglas Park Lane, Hamilton, Lanarkshire ML3 0DF
<b>Hartlepool :</b>	該物業位於 The Lanyard, Warrior Retail Park, Hartlepool, Cleveland TS24 0XS
<b>Hayes :</b>	該物業位於 466-468 Uxbridge Road, Hayes, Middlesex UB4 OSD
<b>Huddersfield :</b>	該物業位於 Folly Hall Mills, St. Thomas Road, Huddersfield, West Yorkshire HD1 3LT
<b>Hull – Cecil :</b>	該物業位於 The Cecil, 9b Analaby Road, Hull, North Humberside HU1 2NR
<b>Hull – Clough Rd :</b>	該物業位於 Clough Road, Hull, North Humberside HU6 7PE
<b>Ipswich :</b>	該物業位於 Lloyds Avenue, Ipswich, Suffolk IP1 3HT
<b>Kingstanding :</b>	該物業位於 Kettlehouse Road, Kingstanding, Birmingham B44 9JD
<b>Leeds – Cross Gates Rd :</b>	該物業位於 Cross Gates Road, Leeds LS15 7PE
<b>Leeds – Hunslet :</b>	該物業位於 Balm Road, Hunslet, Leeds LS10 2HU
<b>Leeds – Mayfair :</b>	該物業位於 50 New York Street, Leeds LS2 7DY
<b>Leith Capitol :</b>	該物業位於 26 Manderston Street, Edinburgh EH6 8LY
<b>Liverpool Knotty Ash :</b>	該物業位於 439 East Prescott Road, Knotty Ash, Liverpool L14 2DE
<b>Lounge Leeds :</b>	該物業位於 Units 1 & 2, The Cube, Albion Street, Leeds LS2 8ER
<b>Lounge Walsall :</b>	該物業位於 9-11 Park Street, Walsall WS1 1LY

<b>Lounge Weston :</b>	該物業位於 Unit 3, 8 Dolphin Square, Weston-Super-Mare BS23 1TU
<b>Luton :</b>	該物業位於 Skimpot Road, Luton, Bedfordshire LU4 0JB
<b>Manchester :</b>	該物業位於 477 Hyde Road, Gorton, Manchester M12 5FL
<b>Norwich :</b>	該物業位於 Norwood Rooms, 285 Aylsham Road, Norwich, Norfolk NR3 2RE
<b>Oldham :</b>	該物業位於 24/28 King Street, Oldham, Lancashire OL8 1DR
<b>Paisley :</b>	該物業位於 8 Saucel Crescent, Paisley, Glasgow PA1 1UB
<b>Rochdale :</b>	該物業位於 Smith Street, Rochdale, Lancashire OL16 1YH
<b>Rosehill :</b>	該物業位於 Bishopsford Road, Rosehill, Morden, Surrey SM4 6BP
<b>Rotherham :</b>	該物業位於 Corporation Street, Rotherham, South Yorkshire S60 1NG
<b>Sale :</b>	該物業位於 56 Washway Road, Sale, Cheshire M33 7RA
<b>Scarborough :</b>	該物業位於 Scarborough Capitol, Albemarle Crescent, Scarborough, North Yorkshire YO11 1XS
<b>Sheffield :</b>	該物業位於 Flat Street, Sheffield, South Yorkshire S1 2BA
<b>Sittingbourne :</b>	該物業位於 High Street, Sittingbourne, Kent ME10 4PG
<b>Southend :</b>	該物業位於 Greyhound Trading Park, Greyhound Way, Southend-On-Sea, Essex SS2 5PY
<b>Southport :</b>	該物業位於 Garrick Parade, Lord Street, Southport, Merseyside PR8 1RN
<b>St Helens :</b>	該物業位於 20 Kirkland Street, St. Helens, Merseyside WA10 2EG
<b>Swansea :</b>	該物業位於 Parc Cymdu, Carmarthen Road, Cymdu, Swansea, West Glamorgan SA5 8LJ
<b>Taunton :</b>	該物業位於 Corporation Street, Taunton, Somerset TA1 4AH
<b>Telford :</b>	該物業位於 Southwater Square, St. Quentin Gate, Town centre, Telford, Shropshire TF3 4EJ
<b>Thanet :</b>	該物業位於 Unit 46, Westwood Cross, Margate Road, Broadstairs, Kent CT10 2BF
<b>Wakefield :</b>	該物業位於 Westgate Retail & Leisure Park, Colinsway, Wakefield, West Yorkshire WF2 9SH
<b>Wishaw :</b>	該物業位於 The Playhouse, Kirk Road, Wishaw, Lanarkshire ML2 7BL
<b>Wood Green :</b>	該物業位於 707-725 Lordship Lane, Wood Green, London N22 5JY
<b>Wrexham :</b>	該物業位於 Smithfield Road, Wrexham LL13 8EN
<b>York :</b>	該物業位於 Fishergate, York, North Yorkshire YO10 4AR



## 估值概要

## 附件F The Rank Group Plc持有之多資產永久物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值 英鎊	國浩 應佔權益 百分比	國浩 於二零一八年 七月三十一日 的應佔市值 英鎊
1項位於英國的物業	<p>該物業由一個現代的地層Bingo博彩場、一個現代的地層賭場、一個專門建造的餐廳單位及共用停車設施組成，總樓面面積約為：</p> <p style="text-align: center;">65,500 (平方呎) 6,080 (平方米)</p> <p>該物業由Rank以永久業權(於蘇格蘭屬永久業權/可繼承)持有。</p>	該物業目前由Mecca Bingo Limited及Grosvenor Casinos Limited佔用作營運Bingo博彩場及賭場	1項物業： 10,325,000英鎊	52.0%	5,369,000英鎊

## 擁有權詳情：

## Stockton

該物業位於4 Chandlers Wharf, Bridge Road, Stockton-On-Tees TS18 3BA，並以永久業權持有。一間餐廳獲予分租，租期於二零二六年六月期滿，每年租金為61,000英鎊。

## 估值概覽

## 附件G The Rank Group Plc持有之多資產長期租賃物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值 英鎊	國浩 應佔權益 百分比	國浩 於二零一八年 七月三十一日 的應佔市值 英鎊
1項位於英國的物業	<p>該物業由一幢多功能休閒大樓組成，包括戲院、空置夜總會、Bingo博彩場及舞蹈室，總樓面面積約為：</p> <p style="text-align: center;">81,000 (平方呎) 7,520 (平方米)</p> <p>該物業由Rank以長期租賃持有，並向單一業主(國浩集團的獨立第三方)租賃。</p>	該物業目前由Mecca Bingo Limited佔用，而部分乃分租予其他第三方佔用	1項物業： -4,500,000英鎊	52.0%	-2,340,000英鎊

## 年期條款：

**Romford**

該物業位於The Mercury Mall, Mercury Gardens, Romford, Essex RM1 3EE，並以長期租賃持有。

距離二一一五年十二月十一日期滿約有97.5年應付租金按象徵式租金收取，並無提供檢討。附帶大額應付服務費，流動負債約為每年600,000英鎊。租戶可選擇於第50年(二零四零年十二月)及其後每10年發出12個月的事前通知終止租約。該物業有兩份分租約，一份租期至二零三零年三月止，基本租金約為每年60,000英鎊；另一份可於任何時間終止，租金為每年26,000英鎊。

## 估值概覽

## 附件H The Rank Group Plc持有之多資產短期租賃物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值 英鎊	國浩 應佔權益 百分比	國浩 於二零一八年 七月三十一日 的應佔市值 英鎊
4項位於英國的物業	該等物業由四個多資產場所組成，包括現代的地層Bingo博彩場、賭場及多個分租部分，合共總樓面面積約為：  318,200 (平方呎) 29,560 (平方米)	該等物業目前由Mecca Bingo Limited及Grosvenor Casinos Limited佔用作營運Bingo博彩場及賭場	2項物業： 775,000英鎊  2項物業： -2,650,000英鎊	52.0%  52.0%	403,000英鎊  -1,378,000英鎊
	該等物業由Rank以短期租賃持有，並由多名業主(國浩的獨立第三方)租賃不同年期，總年租金為：  每年3,598,928英鎊 每曆月299,911英鎊				

## 物業詳情：

<b>Leicester：</b>	該物業位於Freemen's Park, 80 Aylestone Road, Leicester LE2 7LB
<b>Oldbury：</b>	該物業位於50 Halesowen Street, Oldbury, West Midlands B69 2AN
<b>Southampton：</b>	該物業位於West Quay Road, Southampton SO15 1RE
<b>Stoke：</b>	該物業位於The Octagon Retail Park, New Century Street, Stoke-on-Trent ST1 5RR

## 估值概覽

## 附件I The Rank Group Plc 持有之辦公室短期租賃物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值 英鎊	國浩 應佔權益 百分比	國浩 於二零一八年 七月三十一日 的應佔市值 英鎊
2項位於英國的物業	<p>該等物業由專門建造的辦公室物業組成，總樓面面積約為：</p> <p style="text-align: center;">48,800 (平方呎) 4,530 (平方米)</p> <p>該等物業由Rank以短期租賃持有，並向業主(國浩集團的獨立第三方)租賃不同年期，總年租金為：</p> <p style="text-align: center;">每年1,432,178英鎊 每曆月119,348英鎊</p>	該等物業目前由Rank佔用作行政辦公室	2項物業： -2,355,000英鎊	52.0%	-1,224,600英鎊

## 物業詳情：

**Maidenhead, TOR :**

該物業位於TOR, Saint-Cloud Way, Maidenhead SL6 8BN

**Sheffield, Call Centre :**

該物業位於Navigation House, South Quay Drive, Sheffield, S2 5SU

## 估值概覽

## 附件J The Rank Group Plc持有之未被佔用及／或過剩永久物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值 英鎊	國浩 應佔權益 百分比	國浩 於二零一八年 七月三十一日 的應佔市值 英鎊
2項位於英國的物業	<p>該等物業由住宅及商業物業組成，長期租賃並無任何租金收入</p> <p>該等物業由Rank以永久業權（於蘇格蘭屬永久業權／可繼承）持有。</p>	該物業目前由第三方按長期租賃基準佔用。	2項物業： 零英鎊	52.0%	零英鎊

## 擁有權詳情：

**5 Preston St, Brighton**

該物業位於5 Preston Street, Brighton BN1 4QE，並以永久業權持有。

**Bannister Road, Southampton**

該物業位於Land and Buildings, Court Road, off Banister Road, Southampton SO15 2JR，並以永久業權持有。

## 估值概覽

## 附件K The Rank Group Plc持有之未被佔用及／或過剩短期租賃物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值 英鎊	國浩 應佔權益 百分比	國浩 於二零一八年 七月三十一日 的應佔市值 英鎊
6項位於英國的物業	<p>該等物業由多個空置的前Bingo博彩場及賭場組成，總樓面面積約為：</p> <p style="text-align: right;">167,700 (平方呎) 15,580 (平方米)</p> <p>該等物業由Rank以短期租賃持有，並向多名業主(國浩集團的獨立第三方)租賃不同年期，總年租金為：</p> <p style="text-align: right;">每年1,593,642英鎊 每曆月132,804英鎊</p>	該等物業超出營運要求及目前未被佔用或分租。	6項物業： -12,350,000英鎊	52.0%	-6,422,000英鎊

## 物業詳情：

<b>Ashford :</b>	該物業位於 33 High Street, Ashford, Kent TN24 8TF
<b>Bradford :</b>	該物業位於 Vicar Lane, Bradford BD1 5LD
<b>Bristol :</b>	該物業位於 1 Barrow Court, Barrow Road, Barton Hill, Bristol BS5 0HU
<b>Glasgow Princes :</b>	該物業位於 528 Sauchiehall Street, Glasgow G2 3LW
<b>New Brighton :</b>	該物業位於 18 Marine Point, Kings Parade, New Brighton, Wallasey, Wirral CH45 2PB
<b>West Bromwich :</b>	該物業位於 Unit 6, Astle Park, West Bromwich, West Midlands B70 8NS

## 估值概覽

## 附件L Clermont Leisure (UK) Limited持有之未被佔用及／或過剩短期租賃物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 七月三十一日 的市值 英鎊	國浩 應佔權益 百分比	國浩 於二零一八年 七月三十一日 的應佔市值 英鎊
1項位於英國的物業	<p>該物業由倫敦市中心的一個前賭場組成，總樓面面積約為：</p> <p style="text-align: center;">5,500 (平方呎) 510 (平方米)</p> <p>該物業由The Clermont Club Limited以短期租賃持有並向一名單一業主(國浩集團的一名獨立第三方)租賃，自二零一零年六月起計為期二十六年，總年租金為：</p> <p style="text-align: center;">每年600,000英鎊 每曆月50,000英鎊</p>	該等物業超出營運要求及目前未被佔用	1項物業： -2,000,000英鎊	67.6%	-1,352,000英鎊

## 物業詳情：

**Clermont Club：** 該物業位於44 Berkeley Square, London W1J 5AR

## 附件M 一般估值假設

除另有書面協定或在本報告正文中另有說明者外，該等條款及條件為吾等編製估值及報告之一般條款及條件。下列條款及條件乃以單數形式書寫。倘所報告之估值涉及兩項或以上物業，則該等條款及條件亦應採用複數形式。

### 估值基準

吾等已根據皇家特許測量師學會(皇家特許測量師學會)的《估值—二零一七年全球準則》作出報告及估值。吾等於本報告提述該等全球準則以及載於皇家特許測量師學會的《估值—專業準則，英國，二零一四年一月》(經於二零一五年四月修訂)的全國準則及指引，統稱「準則」。根據準則，吾等乃基於市場價值進行估值，惟須遵守本文所載之任何特殊假設。該估值基準的定義如下：

### 市值：

準則中的估值實務聲明4 (4)將市值(定義見國際估值準則104第30.1段)界定為：

*「自願買方與自願賣方在適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及自願的情況下於估值日買賣資產或負債的估計價值」。*

準則中載有對該定義之涵義及當中內含假設的完整註釋，且吾等可應要求提供該副本。

### 估值假設：

吾等已作出下列假設：

1. 所有估值乃根據皇家特許測量師學會(皇家特許測量師學會)的《估值—二零一七年全球準則》作出。吾等於本報告提述該等全球準則以及載於皇家特許測量師學會的《估值—專業準則，英國，二零一四年一月》(經於二零一五年四月修訂)的全國準則及指引，統稱「準則」。
2. Rank、閣下本身或閣下之專業顧問或任何其他被指名的各方向吾等提供之一切資料均假設屬正確完整。
3. 吾等依賴本集團內相關實體對其產權及於物業應佔權益之確認。吾等無法查閱該物業的所有權契據，因此無法評論其是否免於可能對該物業之估值產生不利影響的任何繁重或不尋常的契諾、限制、支銷或法定通知。就吾等之估值而言，吾等已假設上述各項並不存在。
4. 一般而言，提供僅作識別用途的平面圖及地圖乃經英國政府文書局局長批准轉載自英國地形測量局的地圖，著作權屬英皇享有，是基於1：1,250的比例或為基於1：50,000比例的位置圖，並由Promap提供。



5. 已遵守任何總租約的所有契約且並無與出租人有任何爭議或收到出租人或承租人的對估值造成不利影響的通知。
6. 除非吾等的查詢另有指明，否則假設該物業之用途已獲地方規劃機關正式授權及確立，且並無不利之規劃條件或限制。務請注意，僱員或城鎮規劃部門現發出可加以依賴的資料，故吾等建議如需要更大程度的確定性則進行正式研究。
7. 假設各項物業並無被佔用及使用，且該等場所並無或正被用作導致污染的用途。有關用途可能會導致目前報告的估值減少。
8. 在無任何相反資料之情況下，並無考慮任何根據Defective Premises Act 1972產生的權利、責任或負債。
9. Landlord and Tenant Act 1987賦予住宅租戶若干權利，收購一棟樓宇的永久業權權益，而該樓宇超過50%的樓面面積為住宅用途。倘適用，吾等假設已根據該法案條文向住宅租戶發出必要的通知，以及該租戶已選擇不會收購永久業權權益或總租賃權益，故於公開市場上的任何銷售均無任何限制。
10. 吾等已根據皇家特許測量師學會編製的量度作業守則(第6版)視察及進行經量度的物業測繪。除非另有所指，否則假設該樓宇已建成及正被佔用及使用，已取得所有必要同意及遵守有效的城鎮規劃及建設條例批准，並且受惠於現有的消防證書，以及假設該樓宇遵守所有相關法定規例。
11. 吾等並無進行樓宇測量，亦無測試任何設施或視察木工或建築物的其他部分，而該等設施、木工或部分為被覆蓋、隱蔽或無法到達。因此，已假設該等部分維修及狀況良好，且設施亦運作良好。
12. 政府規定須就物業交易(包括銷售、租賃或建設住宅及非住宅住房)出示能效證書(EPC)。就本估值而言，吾等並無獲提供該等場所的EPC副本。吾等乃根據所有交易均按照上述法例進行的假設作出估值。
13. 吾等並無安排進行任何調查，以確定於建築時有否使用高礮土水泥混凝土、氯化鈣添加劑、藍石棉或任何其他有害或危險物料，因此，吾等無法確定該物業是否在此方面有否承受風險。吾等之估值乃按照調查將揭露該等物料之存在的假設而編製。

14. 吾等並無進行任何實地調查、地理、採礦或地球物理勘察，因此無法澄清土地是否具備足夠承重力支持任何現有樓宇或將來可能加建的任何其他建築物。
15. 吾等並無計入並非組成樓宇設施安裝一部分的設備及機械。吾等亦已將傢具及傢具陳設、裝置、設備、汽車、存貨及零星工具排除在外。此外，吾等之估值亦不會考慮目前佔用物業可能產生的任何商譽。
16. 本報告概不就結構物、地基、土地及設備的狀況作出保證。
17. 吾等並無就該物業開展任何環境審核或其他環境調查或土壤調查，而可能證實存在任何污染或可能存在任何有關污染。因此，吾等已假設該物業並無用作或會導致污染的用途。倘該物業或任何鄰近土地於日後受污染、滲漏或存在污染，或該物業於過往或目前用途(吾等之報告另有所指除外)會導致污染，則報告所述之估值或會減少。
18.
  - i) 該物業並無異常土壤狀況、考古學遺跡或危險或有害物料而引致對物業目前或未來的佔用、開發或價值造成不利影響；
  - ii) 該物業並無腐朽、蟲蛀、結構或設計缺陷；
  - iii) 該物業的建設或任何其後改建或加建並無使用高礮土水泥或其他目前已知的受禁制或可疑物料或技術；
  - iv) 該物業並無受污染且並無受一九九零年環境保護法或任何其他環境法的不利影響；及
  - v) 於該物業上進行的受環境法例規管的任何作業已獲適當機關的恰當許可及根據該許可營運。

倘上述任何假設經證實為不適當，則有關物業之價值或會減少。
19. 吾等之估值並無考慮根據二零一零年平等法可能需要讓殘疾人士進入的工程。

20. 就按收益率基準評估的商業及住宅場所而言，報告內之市值為就目標權益支付的總金額減標準買方成本撥備(就代理及法律費用連同印花稅負債計算為1.8%)如下：

## 商業及混合用途

## 住宅

視乎屬於各收費率範圍以內之部分  
購買價而定，按不同收費率收費：

至150,000英鎊	0%	至125,000英鎊	0%
150,001英鎊至250,000英鎊	2%	125,001英鎊至250,000英鎊	2%
超過250,001英鎊	5%	250,001英鎊至925,000英鎊	5%
		925,001英鎊至1,500,000英鎊	10%
		超過1,500,001英鎊	12%
		公司>500,000英鎊	15%

21. 吾等並無考慮出售時可能產生之任何其他稅項負債，或與擁有人收購或出售相關之任何成本。此外，吾等並無考慮反映為償還於出售時可能產生之任何政府或其他撥款或稅務優惠之任何負債。
22. 除文義另有指明外，所指之所有租金及資本價值並不包括按現行稅率計算的增值稅。
23. 吾等之估值報告乃按本文所述之若干假設作出。倘任何假設經證實為不正確，吾等欲保留權利相應地更改吾等之估值意見。

## 附錄N 縮寫

本報告所使用縮寫的定義見下文。

ADR	日均房價
AGA	授權擔保協議
AST	受保障短期租約
BREEAM	建築研究組織建築環境評估法
EPC	能效證書
FF&E	傢俬、裝置及設備
FMS	公平市場佔有率
FRI	全面維修及保險
GIA	總內部面積
GOP	經營毛利
ITZA	就A區而言
MOD	分支運作部門
MPI	市場滲透指數
MR	市場租金
MV	市值
NIY	初始淨收益率
NIA	內部區域淨值
pa	每年
pcm	每曆月
psf	每平方尺
psm	每平方米
pw	每週
RGI	收益產生指數
RICS	皇家特許測量師學會
RPI	零售價指數
RevPAR	平均可出租客房收入
sq ft	平方尺
sq m	平方米
UBR	統一交易率(倍數)
VAT	增值稅
ZA	A區

以下為獨立估值師Cushman & Wakefield Spain Limited就國浩集團於西班牙、馬爾他及直布羅陀的物業權益於二零一八年七月三十一日的估值所編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本計劃文件。



C/ José Ortega y Gasset 29 – 6<sup>a</sup> planta  
28006 Madrid  
Tel +34 91 781 00 10  
Fax +34 91 781 80 50  
cushmanwakefield.es

敬啟者：

### 西班牙多項物業權益之估值

吾等遵照閣下的指示，對The Rank Group Plc及其附屬公司(統稱為「Rank」，一間由國浩集團有限公司(「國浩」)擁有52.03%權益的公司)持有的物業權益進行估值。吾等確認已對所有物業(行政辦公室除外)進行內部檢查，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物業權益於二零一八年七月三十一日(「估值日」)之資本值之意見。

吾等就於二零一八年七月二日在香港聯合交易所有限公司公佈將國浩私有化之建議(「建議交易」)編製估計報告。本概要乃為載入就該建議交易寄發予國浩股東之計劃文件而編製。吾等之估值報告僅可由收件人及其專業顧問依賴用於所述用途。任何並非收寄人之人士或用作所述用途以外任何用途之收寄人不可依賴吾等估值報告之內容。

吾等之估值乃根據並遵照皇家測量師學會(「皇家測量師學會」)頒佈的《皇家特許測量師學會估值—二零一七年全球準則》，納入國際估值準則(「國際估值準則」)(全球及英國版(二零一二年三月)，下稱「準則」)編製。皇家特許測量師學會認為，遵照準則之估值亦遵照國際估值準則。吾等的報告已考慮香港聯合交易所有限公司證券上市規則應用指引第12項所載的有關規定及已遵守證券及期貨事務監察委員會頒佈的香港收購、合併及股份回購守則(「收購守則」)第11條所載的所有規定。

為符合收購守則規則第11.3條，並經Rank告知，出售於西班牙之各項物業可能產生潛在稅項負債，包括但不限於利得稅及任何其他按西班牙當時現行地方適用稅率徵收的相關稅項。吾等獲告知，潛在稅項負債成為事實的可能性微乎其微，原因是於二零一八年十月五日(即確定本計劃文件所載若干資料之最後實際可行日期)，Rank無意出售相關物業權益。根據吾等的標準守則，在吾等進行估值的過程中，吾等並無核實或考慮該稅項負債。

一般而言，物業權益乃自用且作為設備齊全的營運bingo博彩場進行貿易。吾等按照指示，僅對物業權益進行估值，並已剔除被佔用之商業實體應佔之任何價值。

根據準則，市值的涵意為「自願買方與自願賣方在適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及自願的情況下於估值日買賣資產或負債的估計價值。」

物業權益已按指示根據以下之特別假設按市值基準個別進行估值：

- (i) 該物業僅可用作現有用途；及
- (ii) 該物業從未當作營業實體進行買賣，且並無買賣歷史。

該等特別假設乃用作反映物業權益乃自用，且並無計及貿易實體所附帶及經營之交易潛力應佔之任何價值。考慮到Rank之會計準則及本估值之情況下，吾等認為此等特別假設為合乎實際、相關及有效。

超過經營需要的無人使用物業權益在無任何特別假設之情況下按市值進行估值。

吾等之估值包括於土地及建築物(包括組成建築物一部分之裝置、附件、機械及機器)之法定權益，惟不包括貿易庫存，連同博彩或賭場牌照應佔之任何價值。

考慮到於進行物業權益估值時之假設及特別假設，除非另有所指，吾等已採納收入資本化法根據自估值日起之現有及復歸租金收入潛力之資本化按照達致資本值之適當投資收益率進行估值。吾等已參考可資比較物業之市場交易分析及吾等對現行投資者所需求或預期之詮釋，評估估值採納之租值及資本化比率。吾等已根據與物業權益相關之風險及回報及買家要求之回報率，應用租金收入之適當資本化比率(倘屬租賃物業過租則為租金虧損)。

吾等的估值乃基於業主在公開市場出售物業權益且無附帶遞延條款合約、售後租回、合資企業、管理協議或任何可影響物業權益價值的類似安排的利益或負擔。所報告的市值反映物業權益以現時狀況空置出售的事實。物業已個別進行估值，且並無作出任何考慮以反映市場泛濫或分配可能帶來的影響。

此類物業一般參照其交易潛力作為為設備齊全的營運實體進行估值，吾等認為考慮到Rank的會計準則及避免重覆計算資產的需要，吾等在此情況下採用適當的方法。適用於此類物業的直接可資比較交易證據為數有限，以致在現有市場進行估值變得較為主觀。

吾等在頗大程度上依賴Rank提供的資料，特別是租約副本(就租賃物業權益而言)及土地註冊摘錄(就永久業權物業權益而言)、資本開支記錄、無牌分租收入詳情、應付及應收租金時間表及平面圖，吾等假設有關於資料均屬準確及完整。吾等已在有需要時進行實地測量。

吾等已採取一切合理審慎之措施，檢視Rank提供予吾等的資料及作出相關查詢。吾等無理由懷疑Rank向吾等提供之重要估值資料之真實性及準確性。Rank已告知吾等，提供予吾等之資料並無遺漏任何重大事實。



吾等已按需要就本估值對商業物業進行視察。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，亦無測試樓宇設施。因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無作出實地調查，以確定地質狀況及設施是否適合，亦無進行任何環境調查。

物業	造訪類型	視察人士	視察日期
巴賽隆納Don Pelayo (Bingo及辦公室)	內部及外部	Laura González及Héctor Martínez	二零一八年七月三十日
巴賽隆納Continental	內部及外部	Laura González及Héctor Martínez	二零一八年八月一日
馬德里Universal	內部及外部	Tony Loughran及Cristina Treceño	二零一八年七月三十日
Offices Malta	內部及外部	Perry Limited	二零一八年七月
Girona I, Girona	外部	Juan Narbón	二零一八年八月
馬德里Gorbea	外部	Tony Loughran	二零一八年七月
巴賽隆納Sabadell	外部	Juan Narbón	二零一八年八月
Andalucía, Sevilla	外部	Gloria Moreno	二零一八年八月
Girona II, Girona	外部	Juan Narbón	二零一八年八月
巴賽隆納Balmes (辦公室)	外部	Juan Narbón	二零一八年八月
科爾多瓦Zahira	外部	Miles Leonard	二零一八年八月
巴賽隆納Ciutat de Reus (包括停車位)	外部	Juan Narbón	二零一八年八月
直布羅陀Gibraltar Unit 3Ca (辦公室)	外部	Richard Buckley	二零一八年七月
直布羅陀Gibraltar 4C (辦公室)	外部	Richard Buckley	二零一八年七月

吾等進行估值時，並無考慮該等物業權益所欠付之任何抵押、按揭或款項，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。



所有貨幣金額乃以歐元(「歐元」)計算。

隨函附奉估值概要及吾等之估值報告。

此 致

香港  
皇后大道中九十九號  
中環中心  
五十樓  
國浩集團有限公司

列位董事 台照

吾等之參考編號：ctg2172

代表Cushman & Wakefield  
謹啟

二零一八年十月十日

合夥人

**Reno Cardiff MRICS**

+34 93 488 18 81

[Reno.Cardiff@eur.cushwake.com](mailto:Reno.Cardiff@eur.cushwake.com)

合夥人

**Tony Loughran MRICS**

+34 91 781 38 36

[Tony.Loughran@eur.cushwake.com](mailto:Tony.Loughran@eur.cushwake.com)

估值師履歷：

- Cushman and Wakefield巴賽隆納辦公室的資本市場部合夥人及主管
- Reno在物業顧問行業擁有22年經驗，其中17年為於西班牙市場。過往曾效力Leighton Goldhillin London擔任估值總監。現為多間大學的客座講師，並定期撰寫關於預期資金架構、銷售及售後租回、房地產投資信託基金及西班牙樓市等不同標材的專題文章。曾參與西班牙數宗最具代表性的交易。

估值師履歷：

- Tony為西班牙估值及顧問團隊的合夥人及主管。
- 於二零零零年九月加入Cushman & Wakefield之前，Tony曾效力倫敦Colliers，擔任辦公室代理，活躍於Thames Valley及英國東南部。在擔任估值測量師之前，先於一九九一年在Kemsley Whiteley & Ferris開展事業，其後加入之後與Colliers合併的Gooch & Wagstaff。

## 估價物業一覽表

## 第一至三類—RANK於西班牙持有或租用的物業權益

於二零一八年七月三十一日的估值

物業	位置	權益	於二零一八年 七月三十一日 的市值	國浩權益*	國浩權益 的市值
<b>第一類 西班牙永久業權BINGO博彩場</b>					
Don Pelayo	巴賽隆納	永久業權	7,550,000 歐元	52.03%	3,928,265 歐元
Zahira	科爾多瓦	永久業權	1,170,000 歐元	52.03%	608,751 歐元
Universal	馬德里	永久業權	11,310,000 歐元	52.03%	5,884,593 歐元
Ciutat de Reus (包括停車位)	巴賽隆納 Reus	永久業權	5,720,000 歐元	52.03%	2,976,116 歐元
Continental	巴賽隆納	永久業權	4,260,000 歐元	52.03%	2,216,478 歐元
<b>總計</b>			<b>30,010,000 歐元</b>	<b>52.03%</b>	<b>15,614,203 歐元</b>
<b>第二類 西班牙租賃BINGO博彩場</b>					
Girona I	Girona	租賃	零	52.03%	零
Gorbea	馬德里	租賃	零	52.03%	零
Sabadell	巴賽隆納 Sabadell	租賃	零	52.03%	零
Andalucía	Sevilla	租賃	(150,000 歐元)	52.03%	(78,045 歐元)
Girona II	Girona	租賃	零	52.03%	零
<b>總計</b>			<b>(150,000 歐元)</b>	<b>52.03%</b>	<b>(78,045 歐元)</b>
<b>第三類 租賃行政辦公室</b>					
Offices Gibraltar					
Unit 3Ca	直布羅陀	租賃	零	52.03%	零
Offices Gibraltar 4C	直布羅陀	租賃	零	52.03%	零
Offices Malta	馬爾他	租賃	零	52.03%	零
Don Pelayo Offices	巴賽隆納	租賃	零	52.03%	零
Offices Balmes	巴賽隆納	租賃	零	52.03%	零
<b>總計</b>			<b>0 歐元</b>	<b>52.03%</b>	<b>0 歐元</b>
<b>總計</b>			<b>29,860,000 歐元</b>	<b>52.03%</b>	<b>15,536,158 歐元</b>

\*附註：吾等按全部資產已出售及52.03%價值分配予國浩，而非銷售產生不同收購水平及價值之52.03%資產之基準，並經考慮到並非全部參與所有權後提供此意見。負數值於括號內列示。

就全部租賃物業而言，倘閣下要分配該等租約，剩餘租期的價值很少／並無價值(即並無重大租賃溢價，假設資產轉移為空置非貿易bingo業務)。就Andalucia bingo而言，吾等已強調由於「租金過高」而造成負數值(吾等認為，倘閣下轉移了閣下需要以負溢價付款補償新租戶的租約，以支付彼等於餘下期間支付超額租金的責任，直至租約完結或租約中斷)。

## 估值概要

## 第一至三類—RANK於西班牙、直布羅陀及馬爾他持有或租用的物業權益

物業權益	於二零一八年 七月三十一日 現況下的資本值	國浩 應佔權益	國浩 於二零一八年 七月三十一日 應佔的資本值*
西班牙永久業權Bingo博彩場	30,010,000 歐元	52.03%	15,614,203 歐元
西班牙租賃BINGO博彩場	(150,000 歐元)	52.03%	(78,045 歐元)
西班牙租賃行政辦公室	0 歐元	52.03%	0 歐元

\*附註：吾等按全部資產已出售及52.03%價值分配予國浩，而非銷售產生不同收購水平及價值之52.03%資產之基準，並經考慮到並非全部參與所有權後提供此意見。負數值於括號內列示。

## 第一類估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年	國浩	國浩
			七月三十一日	應佔利率	於二零一八年
			現況下的資本值	(%)	七月三十一日
					應佔的資本值
I. 五項西班牙永久業權Bingo博彩場	該等物業由5個營運商業單位組成，總樓面面積約為9,466平方米。	該等物業目前由Rank擁有及佔用作營運Bingo博彩場。	30,010,000歐元	52.03%	15,614,203歐元

## 權屬詳情：

**Bingo Don Pelayo：**

該物業位於 Carrer del Comte D'Urgell 154, 08306, Barcelona。該物業由RANK CATALUNYA S.A.全資擁有，以涉及前業主的合併方式於一九九六年十二月三十日被收購。RANK CATALUNYA S.A.為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有52.03%應佔權益。建築物的外牆結構乃共有部分，未經建築物內其他物業業主事前同意不得改動。物業業權並無任何不尋常地繁重的限制、契約或其他產權負擔。

**Bingo Zahira：**

該物業位於 Calle del Conde de Robledo 1, 14008, Córdoba。該物業由TOP RANK ANDALUCIA, S.A.全資擁有，以涉及前業主之合併方式於二零零二年一月十二日被收購。TOP RANK ANDALUCIA, S.A.為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有52.03%應佔權益。物業業權須受水通道權利及有關建築其餘部分的一般衛生權利所規限。物業業權並無任何不尋常地繁重的限制、契約或其他產權負擔。

**Bingo Universal：**

該物業位於 Calle Carretas 13, 28012, Madrid。該物業由RANK CENTRO, S.A.全資擁有，以涉及前業主之合併方式被收購。RANK CENTRO, S.A.為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有52.03%應佔權益。物業業權須受通道權利及物業上的住宅居民使用樓梯／照明的權利所規限。物業業權並無任何不尋常地繁重的限制、契約或其他產權負擔。

**Bingo Ciutat de Reus：**

該物業位於 Raval de Jesus 14-16, 43201, Reus。該物業由RANK CATALUNYA S.A.全資擁有，以涉及前業主之合併方式於一九九六年十二月三十日被收購。RANK CATALUNYA S.A.為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有52.03%應佔權益。物業業權須受通往單位1及2(物業登記號碼為13,686及13,690)之通道權利所規限，以及SAFLO, S.A.業權也須受水通道權利所規限。物業業權並無任何不尋常地繁重的限制、契約或其他產權負擔。

**Bingo Continental：**

該物業位於 Carrer de Collblanc 3, 08903, Barcelona。該物業由RANK CATALUNYA S.A.全資擁有，以涉及前業主之合併方式被收購。RANK CATALUNYA S.A.為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有52.03%應佔權益。物業業權並無任何不尋常地繁重的限制、契約或其他產權負擔。

**附註：** 儘管吾等指出，吾等及吾等的分包承辦商Ibertasa, MJ and Perry並非法律專家，吾等已獲提供業權契據，且吾等已按嚴格商業基準審閱上述業權契據。

## 第二類估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 七月三十一日 現況下的資本值	國浩 應佔利率 (%)	國浩 於二零一八年 七月三十一日 應佔的資本值
II. 五項西班牙 租賃Bingo 博彩場	<p>該等物業由5項物業租約組成，總樓面面積約為6,576平方米。</p> <p>該等物業由Rank向多名業主租賃不同年期，總月租金為68,638歐元。</p>	該等物業由Rank佔用作Bingo博彩場，惟目前空置的Girona II除外。	(150,000歐元)	52.03%	(78,045歐元)

## 年期條款：

**Bingo Ciutat de Girona：**

該物業位於Carrer del Pont de la Barca 1, 17007, Girona。該物業的註冊擁有人為R.G. INMOVER S.L.(國浩集團的一名獨立第三方)。租約於二零零二年二月十六日簽訂。目前的合約租金為每年169,200歐元。剩餘一個5年延長期限，於二零二二年二月十六日結束。租戶可選擇以3個月通知期終止租約。

**Bingo Ciutat de Girona II：**

該物業位於Carretera de Sta. Coloma 77-79, 17005, Girona。該物業的註冊擁有人為R.G. INMOVER S.L.(國浩集團的一名獨立第三方)。租約於二零一七年二月二十三日簽訂。目前合約租金為每年48,000歐元。於二零一九年二月二十二日帶有中斷選擇權及二零三二年二月二十二日結束。租戶可選擇以2個月通知期終止租約。該物業目前空置且需要資本開支以開設Bingo。

**Bingo Gorbea：**

該物業位於Pena Gorbea 17, 28018, Madrid。該物業的註冊擁有人為PROMOCIONES ALBUFERA 46, S.A.(國浩集團的一名獨立第三方)。租約於二零零二年二月二十二日簽訂。租戶目前支付每年228,000歐元的合約租金。於二零二二年二月二十八日帶有中斷選擇權。租戶可選擇以3個月通知期終止租約。

**Bingo Sabadell：**

該物業位於Avinguda de l'Onze de Setembre 125, 08208, Sabadell。該物業的註冊擁有人為SOCIEDAD CORAL COLÓN(國浩集團的一名獨立第三方)。租約於二零零八年六月三十日簽訂。租戶目前支付每年73,200歐元的合約租金。租戶可於二零一三年六月一日至二零三三年六月一日(租約期滿)期間隨時以6個月通知期協商租約。倘租戶於租約期滿前離場，則須支付3個月的斷租罰款。

**Bingo Andaluia：**

該物業位於Ronde de Capuchinos 19, 41009, Seville。該物業的註冊擁有人為INDEMI, S.L.(國浩集團的一名獨立第三方)。租約於二零零五年十二月二十三日簽訂。目前的合約租金為每年255,600歐元。規定期限於二零一六年七月一日結束，隨後有一個直至二零二一年七月一日的5年選擇性續約期。租戶必須提前3個月通知協商租約的意願。

**附註：** 儘管吾等指出，吾等及吾等的分包承辦商Ibertasa, MJ and Perry並非法律專家，吾等已獲提供業權契據，且吾等已按嚴格商業基準審閱上述業權契據。

## 第三類估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 七月三十一日 現況下的資本值	國浩 應佔利率 (%)	國浩 於二零一八年 七月三十一日 應佔的資本值
III. 五項西班牙、直布羅陀及馬爾他租賃行政辦公室	<p>該等物業由5項物業租約組成，總樓面面積約為1,246平方米。</p> <p>該等物業由Rank向多名業主租賃不同年期，總月租金為30,587歐元。</p>	該等物業由Rank佔用作行政辦公室。	0歐元	52.03%	0歐元

## 年期條款：

**Compte Urgell 行政辦公室：**

該物業位於Compte Urgell 156, Entrepantia 2a, Barcelona。該物業的註冊擁有人為Jose Ma Aguilar Bonfill(國浩集團的一名獨立第三方)。租約於二零一六年一月一日簽訂。目前的合約租金為每年9,012歐元。儘管Rank有權隨時以1個月通知期終止租約，租約於二零二零年十二月三十一日屆滿。

**Calle Balmes 行政辦公室：**

該物業位於Calle Balmes, 268, 1, Barcelona。該物業的註冊擁有人為BALMA BCN 2003, S.L.(國浩集團的一名獨立第三方)。租約於二零一二年十二月二十一日簽訂，且於二零一七年十二月二十一日延長，3年規定期限於二零二七年十二月二十日止結束。目前的合約租金為每年67,200歐元。

**直布羅陀行政辦公室(3Ca單位)：**

該物業位於Unit No. 3Ca, Leisure Island Business Centre, Ocean Village, Gibraltar。該物業的註冊擁有人為Ocean Village Commercial Properties Ltd.(國浩集團的一名獨立第三方)。租約於二零一七年十一月二十日簽訂，規定期限直至二零二一年六月二十四日，並於二零二七年五月三十一日結束。目前的合約租金為每年68,000英鎊(約每年76,160歐元)。

**直布羅陀行政辦公室(4C單位)：**

該物業位於Unit No. 4C, Leisure Island Business Centre, Ocean Village, Gibraltar。該物業的註冊擁有人為Ocean Village Commercial Properties Ltd.(國浩集團的一名獨立第三方)。租約於二零一五年五月十八日簽訂，規定期限直至二零二一年六月二十四日，並於二零二七年五月十七日結束。目前的合約租金為每年172,384英鎊(約每年193,070歐元)。

**馬爾他行政辦公室：**

該物業位於63 Regent House, Bisazza Street, Sliema, SLM 1640, Malta。該物業的註冊擁有人為Raymond Vassallo先生(國浩集團的一名獨立第三方)。租約於二零一七年四月一日簽訂，規定期限直至二零一八年十月一日至二零二七年四月一日結束。目前的合約租金為每年21,600歐元。

**附註：** 儘管吾等指出，吾等及吾等的分包承辦商Ibertasa, MJ and Perry並非法律專家，吾等已獲提供業權契據，且吾等已按嚴格商業基準審閱上述業權契據。

以下為獨立估值師CBRE, Inc.就國浩集團於美國的物業權益於二零一八年七月三十一日的估值所編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本計劃文件。



**關於：Molokai Properties Limited之估值**  
**夏威夷州莫洛凱島物業資產**

敬啟者：

吾等謹此就Molokai Properties Limited（「MPL」）位於夏威夷州莫洛凱島之物業權益傳達市值估值。有關物業按表一（估值摘要）之「資產用途組別」分類。個別物業（包括54,485.721英畝）已根據報告內文之其後個別資產組合概要各節詳述之特質及用途潛力予以分析。本文所申報之估值總額為個別部分或組別之估計市值總和，故並非為假設向單一買家出售整個組合下之「現況」市值。

估值之有效日期為二零一八年七月三十一日，而吾等於同時造訪多個有關物業。由於無法直接進入，估價師僅視察可供車輛進入的物業。吾等並無就本估值重新視察其他無法進入的物業，惟已從遠處視察及利用航空攝影及地理位置資訊系統(GIS)數據進行進一步分析。

本估值之預期使用者為國浩集團有限公司(GGL)，乃用作內部規劃及就企業作資產評估用途。吾等獲告知GGL將納入此報告於GGL通函，乃有關於二零一八年七月二日在香港聯合交易所有限公司公告的GGL建議私有化。本函件必須附帶於估值報告隨附之組合方式敘述，以作為所載列有效的估值意見。

CBRE曾為有關物業進行估值，並於二零一五年七月六日完成最近期的全面組合估值。本項工作涉及吾等自對上一次二零一五年評估以來對重組作出的已知變動。



按照客戶指示及遵照之前的估值，吾等獲指示進行之工作範圍是作出該資產之現有或準買家將致力為Molokai Ranch帶來新遠景，而此舉將刺激經濟增長及重建地區消費者的信心之特別假設。特別是，吾等假設酒店物業將於短期內重開或重新發展，以及Kaluakoi高爾夫球場將會重新開幕，提升地區經濟可行性。

該等假設構成一項特別假設(定義見USPAP)，即倘若未有發生該等假設，估值結論可能會受到影響。

吾等的報告已遵照《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第12項應用指引所載的有關要求，並已遵守由證券及期貨事務監察委員會頒佈的《香港公司收購、合併及股份購回守則》(「收購守則」)第11條所載的要求。

吾等的結果也反映一項於近期完成的大型水務項目，該項目估價約850萬元，可提升MPL水系統。項目涉及為MPL所持土地提供服務的主要井設施(第17號井)，包括添置四個新鋼箱及接近11,000英尺總輸送管道。井設施經改良後的總產能為每日超過350萬加侖，為新及現有可飲用或不可飲用水系統帶來靈活彈性。項目作為MPL的主要地下水來源，每日供應約1.018百萬加侖水(經許可)及二百萬加侖存貯空間。可飲用水透過一系列水管、水泵及水箱輸送至MPL位於Kualapu‘u市鎮、Kalae、Kipu、Manawainui/Industrial Park、Maunaloa市鎮及Kaluakoi的水公用事業附屬公司的客戶。MPL可藉此停止使用國有Molokai灌溉系統輸送地下水及地面水。

與我們之前的估值分析相符，吾等已計入開發海水淡化廠(或相等的水解決方案)的經費扣除津貼8,000,000元，該項開發乃為帶來額外可飲用水以增補Molokai Ranch的現有權利至每日一百萬加侖以支持Kaluakoi渡假區土地的未來發展。

根據吾等的研究及分析，且在本報告內文概述的限制條件及假設所規限下，吾等認為在個別售予多名買家的假設底下，組合於截至二零一八年七月三十一日之零售總額為：

**二億零九百萬美元**  
**(\$209,000,000)**

附註： 以下估值報告內所有數值以美元(\$=美元)呈列。



表一概述各資產用途組別(包括組合零售總值)的估值結論。

附註：本報告格式乃應客戶要求予以簡縮，以將照片及可公開查閱的稅務地圖排除在外。

吾等十分重視此次與 貴公司合作進行此項工作的機會。如需要闡明或進一步討論本文所載之研究，請與吾等聯絡。

此 致

香港  
皇后大道中九十九號  
中環中心五十樓  
國浩集團有限公司

列位董事 台照

**CBRE, INC.** | 估值及諮詢服務部  
董事總經理

**James E. Hallstrom, Jr., MAI, CRE, FRICS**  
謹啟

二零一八年十月十日



**MOLOKAI PROPERTIES LIMITED**

房地產物業資產  
之估值

位於  
夏威夷州莫洛凱島之  
西部、中部及東南部地區

本報告乃為國浩集團有限公司編製

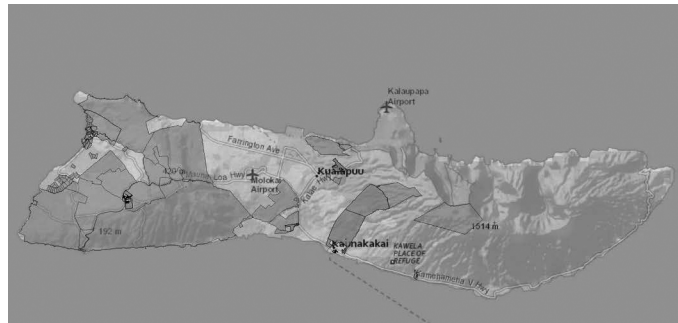
於二零一八年七月三十一日

## 工作概要及結論

### 目標物業

目標物業為Molokai Properties Limited (MPL)於夏威夷州莫洛凱島的房地產物業。

包括MPL持有之土地約為54,485.721英畝，主要位於Maunaloa村附近之莫洛凱西部及Kaluakoi渡假區內。其他工業及商用物業及數千英畝農地分別位於毗鄰Kaunakakai及Kualapuu的莫洛凱中部及東南部。MPL面積之相關州土地用途分類及郡分區包含了商業、住宅、酒店、工業及農業土地用途。



MPL物業組合之空中鳥瞰圖

### 歸屬及物業歷史

目標物業歸屬於MPL、其附屬公司或聯屬實體。

於過去三年，目標物業並無已知的銷售。根據Pacific Business News，該牧場目前按叫價2億6,000萬元以大額基準提呈發售。

### 客戶

國浩集團有限公司(「國浩」)。

### 擬定用途

納入國浩的私有化通函或公告。

### 擬定使用者

擬定使用者是吾等客戶國浩集團有限公司，以及CBRE明確認可之該等其他人士及實體(進一步定義見下文)。除得悉國浩可選擇透過其網站、香港證券及期貨事務監察委員會網站及香港聯合交易所有限公司與第三方(包括GGL股東)共享報告資料，作為呈報工作之一部分外，本報告不擬作任何其他用途。估價師概不就未經授權使用本報告負責。

依賴	僅CBRE以書面簽署明確確認為相關報告擬定使用者之人士及實體方可依賴CBRE根據本函件編製之任何報告，前提是CBRE或據此規定之任何該確認條件已獲達成。擬定使用者以外取得報告或其任何部分副本之人士或實體(包括並非確定為擬定使用者之客戶)(不論是否由於其直接傳播或以任何其他方式)未必會依賴報告或其任何部分所載之任何意見或結論，而CBRE將不會就任何未經許可使用報告、其結論或內部負責或就此承擔任何責任。
估值前提	<p>吾等之工作為估計目標物業使用及出租土地權益之市值。所報告之總值為個別部分或組別估計市值之總和。</p> <p>本估值工作並非量化根據向單一買家出售整個組合假設下之大型市值。</p>
之前估值	CBRE及The Hallstrom Group最近曾於二零一三年就其他相關實體及就國浩對MPL之個別房地產資產作估值。
估值及資料來源的定義	市值指於某一指定日期最有可能之價值(以現金或等同於現金或以其他精確展示之用語)，而某一物業權利於競爭市場上合理地尋求買家之後根據公平出售所需之全部條件出售，買賣雙方均在審慎知情之情況下本著自身利益行事，及假設價格並無受到不當脅迫所影響。(資料來源：The Appraisal of Real Estate，第14版)
特別假設	特別假設指直接有關某一工作的假設(截至工作結果之有效日期)，倘特別假設屬失實，則可修改估值師之意見或結論。特別假設假定有關目標物業之實質、法律或經濟特徵之不確定資料以外之事實；或有關物業的外在條件(如市況或趨勢)；或有關分析所用數據的完整性。(USPAP, 2014-2015 Ed.)

與早前估值一致，本估值乃受到以下特別假設所限：

- 將予申報之估值總額為個別部分或組別估計市值之總和，並非為假設向單一買家出售整個組合下之「現況」市值。
- 本估值分析於三月及四月進行之實地視察之有效日期為二零一八年七月三十一日。估價師僅視察可供車輛進入的物業；並無就本估值重新視察其他無法進入的物業，惟已從遠處視察及利用航空攝影及地理位置資訊系統(GIS)數據進行進一步分析。
- 獲指示進行之工作範圍是作出該等資產之現有擁有人將致力為Molokai Ranch帶來新遠景，而此舉將刺激經濟增長及重建地區消費者的信心之特別假設。特別是，吾等假設酒店物業將於短期內重開或重新建設，以及Kaluakoi高爾夫球場將會重新開幕，提升地區經濟可行性。
- 吾等之工作為估計目標物業之個別(零售)市值。吾等之估值結論假設各項物業於合理之時間予以專業之銷售。是次估值工作並無呈列在向單一買家出售整個組合假設下之市值。吾等並無考慮或反映同時銷售全部物業之影響，此舉可能會令市場飽和並人為地抑制價值。
- 本報告估值之物業乃根據MPL提供之資料及吾等之公開及私人數據研究進行估值。吾等依賴MPL對其產權及於物業應佔權益之確認。吾等並無檢驗產權報告，並假設MPL於估值有效日期擁有及／或租賃本文識別之物業。
- 附有租約之物業而言，估值師已審閱MPL提供之租賃資料，有關資料大部分以表格方式提供。是次估值受資料所提供之特別假設屬準確所限。

- 由於曾獲展望的La'au Point發展項目牽動重大社區反對沒有對該項目進行估值。
- 根據客戶的指示，Kaluakoi渡假區內及附近的渡假區土地的估值結論乃根據Kaluakoi酒店將翻新／重新發展為經營品牌酒店或目的地酒店或渡假區設施(如分時渡假或多層大廈單位)，並將重開高爾夫球場的假設進行估值。重開這些設施是Kaluakoi渡假區成功的關鍵；而估值的前提是假設有關設施將於短期內由現有或新擁有權人重開。
- 食水素來是莫洛凱一個具爭議性的問題。MPL有權自Kualapuu第17號井抽取食水，並將食水從中部運送至島嶼西端以為Maunaloa市及Kaluakoi供水。這正是導致當地居民抗議牧場的營運及潛在擴展的核心問題之一。為了解決這個分裂問題，MPL最近完成了一項據報估價約850萬元可提升MPL水系統的大型水務項目。項目涉及為MPL所持土地提供服務的主要井設施(第17號井)，包括添置四個新鋼箱及接近11,000英尺總輸送管道。井設施經改良後的總產能為每日超過350萬加侖，為新及現有可飲用或不可飲用水系統帶來靈活彈性。項目作為MPL的主要地下水來源，每日(經許可)供應約1.018百萬加侖水及二百萬加侖存貯空間。可飲用水透過一系列水管、水泵及水箱輸送至MPL位於Kualapu'u市鎮、Kalae、Kipu、Manawainui/Industrial Park、Maunaloa市鎮及Kaluakoi的水公用事業附屬公司的客戶。MPL可藉此停止使用國有Molokai灌溉系統輸送地下水及地面水。然而，誠如MPL管理層早前預計，本估值假設以估計費用津貼8百萬元於莫洛凱西部發展海水淡化廠(或相等之水解決方案)，這與其他早前之估值分析一致。吾等的估值認為此項新食水來源對取得社區支持非常重要，故吾等自牧場資產總值中扣除了這項費用。

## 假設性條件

假設性條件指與特定工作直接相關的條件，該條件與估值師已知的於工作結果有效日期存在但須作分析用途條件相反的條件。假設性條件與目標物業的實質、法律或經濟特徵有關的已知事實相反；或有關物業的外在條件(如市況或趨勢)；或有關分析所用數據的完整性。(USPAP, 2014-2015 Ed.)本估值乃受到以下假設性條件所限(其亦可詮釋為特別假設)。

- Molokai Properties Limited (或相關實體)將立即重建其經濟勢力，以給本地經濟注入新的活力及增強公眾對牧場及Kaluakoi渡假區的信心。估值師已於彼等的一般分析中反映此預期作為工作範圍，惟該預期尚未發生(儘管過往已作出聲明)。此乃估值的假設性條件。
- 假設該物業於二零一八年七月三十一日(即估值之有效日期)的實際狀況與估值師於四月及五月進行現場視察時存在的狀況相同。

## 其他限制條件及假設

其他標準一般限制條件及假設已載於附件內(作為附件一)。

## 報告方案

吾等已根據專業評估慣例之統一標準(USPAP)標準規則第2-2(a)條以估值報告形式完成本工作。吾等之估值遵守證券及期貨事務監察委員會頒佈之香港公司收購、合併及股份回購守則第11條之相關規定。

## 結論概要

## 估值意見有效日期

二零一八年七月三十一日。

## 估值意見

\$209,000,000 (詳情見表一)。本估值報告內所有數值以美元(\$=美元)呈列。

表一

夏威夷莫洛凱島  
Molokai Properties Limited 組合總值

資產用途組別	土地面積英畝	結論價值
西部農業用地	42,217.697	\$85,515,000
中部農業用地	2,590.268	\$5,181,000
東南部農業用地	3,554.388	\$7,109,000
獨立保育用地	4,116.740	\$2,881,700
Kaunakakai 及 Maunaloa 商用物業	28.825	\$10,120,000
Kualapuu 及 Maunaloa 工業物業	84.751	\$11,034,000
Maunaloa 住宅物業	21.502	\$4,470,000
住宅潛在城市化擴展土地	294.992	\$8,156,000
Kaluakoi 室內渡假區土地	176.015	\$25,967,000
Kaluakoi 海濱渡假區土地	100.575	\$18,380,000
Kaluakoi 室內擴展土地	38.807	\$483,000
Papohaku Ranch 地段及 Kaupoa 沙灘營	841.959	\$9,905,000
Maunaloa 及 Kaluakoi 酒店物業	28.924	\$20,060,000
Kaluakoi 及 Ironwood 高爾夫球場	222.327	\$3,140,000
填充地段	1.904	\$398,000
電訊牌照之貢獻價值	—	\$4,089,000
其他租賃協議之貢獻價值	—	\$97,000
無市場價值之物業	166.047	\$0
以資產組別報告的個別物業總值	54,485.721	<b>\$216,985,700</b>
減海水淡化廠的成本撥備		<b>(\$8,000,000)</b>
假設多個買家之物業組合之結論零售價值		<b>\$208,985,700</b>
	取整數	<b><u>\$209,000,000</u></b>



**稅項負債**

為遵守香港公司收購、合併及股份購回守則第11.3條及按國浩集團有限公司所告知，出售物業可能產生的潛在稅項負債包括聯邦企業稅及夏威夷州所得稅，有關稅項乃就於美利堅合眾國出售物業所得利潤分別按21.0%及6.4%稅率徵收。稅項負債成為事實的可能性高，乃由於物業權益擬定出售。根據吾等的標準守則，在吾等進行估值的過程中，吾等並無核實或考慮該稅項負債。

**暴露時間**

概述於個別估值表。

**工作範疇**

- 於二零一八年四月及五月訪查獲選定且可以車輛到達的目標物業。無法到達的物業會根據過往的造訪、航拍照片及現有GIS資料進行分析。
- 審閱MPL提供的租賃概要或租約文件。
- 就各個目標物業的最高價值及最佳用途得出結論。
- 按莫洛凱島及州內其他地方的分區研究可資比較物業的銷售。
- 完成個別目標地盤的銷售比較分析，並編組資產以取得合併至資產組別的個別物業之估計價值。現有改善乃使用折舊重置成本分析進行估值。
- 對附有長期租約(一年以上)的目標物業的租賃土地權益以收入資本化進行估值。
- 編製本估值報告。

## 市場範圍

莫洛凱島是夏威夷群島的第五大島。莫洛凱是夏威夷州的首府，位於檀香山以東約20英里（飛行時間20分鐘），佔地約165,800英畝。莫洛凱島長38英里，最闊之處只有10英里。莫洛凱島被分成兩個不同的地區，分別為西莫洛凱(Mauna Loa)及東莫洛凱(Wailau)。島上西半部是海拔約400英尺的乾旱高原，過往以多元化的農業及旅遊業用地為主。東半部地勢崎嶇並較難前往，擁有世界上最高的海邊懸崖，岸邊土地延綿至海洋超過3,000英尺，構成了壯觀的峽谷和雨林。眾多夏威夷魚塘及其他歷史古蹟坐落於莫洛凱東南部沿岸。

莫洛凱為夏威夷最後一個落後和未經開發之主要島嶼之一。其不同之地形特點、毗鄰歐胡島，以及各方均認為有需要刺激當地之經濟，使該島成為可作農業及符合島嶼發展目標的規劃發展之一張「空白清單」。過去十年島上並無進行有關發展，原因並非缺乏投資意欲，而是由於缺乏經濟刺激、對外和島上交通網絡不便，以及當地居民反對。過往為使經濟多元化及增長所作之嘗試均停滯不前，原因是莫洛凱之人口稀疏及與世界市場隔絕，以及部分居民為保留鄉村生活和文化而抗拒改變。島上的經濟基礎也因為Molokai Ranch於二零零八年三月關閉而遭受重大的損害，導致超過120名員工被裁退。

島上最大市鎮是Kaunakakai。Kaunakakai為人口及商業活動中心，位於鄰近島中心之南岸一帶。市鎮有一條長度約為兩個街區之大街及支路，沿路有小型商店，為當地居民提供基本必需品，例如食物、汽油及器具；政府、消防、警察，以及金融、專業及醫療服務。市鎮周圍為康樂設施、住宅物業及大片未開發土地。

在Maunaloa及Kaunakakai之間為Kualapuu社區，以及Hoolehua及Kalamaula等在農村生活的夏威夷人家園部落。自Kaunakakai往東方向，朝向Halawa之茂密熱帶山谷延伸，部落之鄉村色彩更濃且更加分散。道路的盡頭在島嶼東端。

Ohana by Hawaiian、Mokulele及Makani Kai航空公司均為莫洛凱Ho'olehua (Kaunakakai)機場提供數個每日航班，往返歐胡島的丹尼爾·井上國際機場。Makani Kai Air專營來往莫洛凱的航空交通，提供前往莫洛凱Kalaupapa機場的額外服務及前往縣城茂宜(Kahului)的跨島航班。莫洛凱設於Kaunakakai的海港是島上主要海港，提供島嶼之間的駁船服務，以及私人及商務客運，包括前往茂宜的渡輪服務。

Molokai Ranch曾為該島之主要地主，擁有莫洛凱島約三分之一土地，大部分均為毗連土地。其所持土地主要位於島嶼西半部，且於莫洛凱中部持有少量物業。牧場起源於一八九七年由一群檀香山商人組成的American Sugar Company購買約70,000英畝土地。American Sugar Company的其中一名合作夥伴Charles M. Cooke最終買下了其他合作夥伴的權益，並於一九零八年收購牧場。在其子George P. Cooke之領導下，牧場逐漸發展成為洲內第二大牧場。於35年間，該物業由Cooke管理及營運，擴充了食水系統，也進行了不同類型的農業測試，包括生產蜂蜜、牧牛、製糖、種植蕃薯及菠蘿。

莫洛凱西陲為島上較乾燥和陽光較充沛之地方，還有延綿不斷之白沙海灘，為發展旅遊設施之屬意地點。隨著Kaluakoi渡假區設有198間客房的喜來登酒店於一九七七年開幕，莫洛凱西部社區的經濟發展經歷自傳統農業土地用途以外的擴展。各項發展前景包括建設一個渡假區，當中包括酒店、多層大廈單位、單一家庭住宅地段、商業區及康樂設施。Kaluakoi酒店及鄰近多層大廈單位，提供標準可與島上前所未見者看齊之旅遊服務及康樂設施，初步定下發展中渡假區發展項目之目標。一個十八洞比賽用高爾夫球場、有照明設備之網球場，以及其他康樂設施，座落於遼闊沙白之Kepuhi Beach毗鄰，成為旅客之理想渡假勝地，以及莫洛凱及Kaluakoi渡假區區內之活動中心。

牧場其中一項非凡事業為於Kaluakoi渡假區開業後一年開設野生動物園。莫洛凱西陲的環境與東非相近，而園區搜羅多種獨特的動物，包括長頸鹿、斑馬，以及多個品種的羊和鹿。牧場營運類似開放式野生動物園的旅遊團接近二十年，直至動物園於一九九七年結業。

一九八七年，Cooke家族將其於牧場的權益售予Brierly Investments Ltd.，該公司更名為BIL International，且其後於二零零七年成為GuocoLeisure Ltd.。於一九九零年代，牧場擴展其業務至旅遊業，藉以振興其經濟基礎。Maunaloa市經過修復後，增添了一間電影院、一座小型商場、擁有22間客房的豪華Molokai Lodge、頂級廣播設備、新住宅發展和不同種類的露營體驗(名為Molokai Ranch Tentals)。

Kaluakoi酒店及高爾夫球場開業約十年後出售予Kukui Resort Inc. (總部位於日本的Tokyo Kosan, Ltd的附屬公司)。Colony Hotels成為酒店的管理者，惟酒店的質素持續下降，最終於二零零一年歇業。Molokai Ranch於二零零二年收購酒店及高爾夫球場，並於二零零五年前全面修復及重開高爾夫球場。

於二零零六年，Molokai Ranch宣佈翻新酒店，作為其主要發展計劃的一部分，該計劃包括出售La'au Point沿岸約200間豪宅，該處乃島嶼西南端風光明媚的海濱地帶。當地居民強烈反對La'au發展計劃，導致計劃擱置，島上最大的僱主Molokai Ranch最終於二零零八年三月底結束業務。

二零一二年五月，Molokai Ranch宣佈新領袖上任，彼為牧場帶來新遠景，以加強與當地居民的關係為重心，為Molokai Lodge及前Kaluakoi渡假區酒店開拓農業、電影、康樂、能源生產及其他用途。雖然此等活動促進地區宣傳，但未能提供足夠經濟刺激以振興莫洛凱當地經濟。Todd Svetin為現任Molokai Ranch總經理，彼展現出優秀才能，且相信彼一直有助於協調完成上文所述的850萬美元用水計劃。

## 報告方式概覽

目標物業已進行估值及／或於目錄概述的18個主要標題內呈報。各節呈列按用途及／或實際位置分類的若干物業。

各分節呈列以下內容：識別、物業數據、物業描述、地面租賃概要、土地與裝修描述(如適用)及估值。物業概述以摘要形式呈列，並附以航拍照片及稅務地圖。

個別市值結構呈列於結論概要一節表一內。估計永久產權估值結論所採用的方法及詳情於各分節中作識別及以表格方式概述。

MPL於個別物業權益之市值已作概述，以呈報MPL房地產權益組合的總值。估值師並無根據售予單一買家之假設估計MPL所持有土地之總市值。

## 物業數據、描述及估值

### 最高價值及最佳用途概覽

地盤或物業於其優勢獲得最大化時，以及於其缺點最小化時，按其發展、重建或使用性質得出最高價值及最佳用途。有關用途可合理預期於指定時間內為土地帶來最高淨回報，且必須為合法並遵守市、縣及州的警方權力之內的規例及條例，包括健康規例、分區條例、建築守則規定等。於評估潛在用途時，必須考慮最大及最佳用途的四個元素。當中包括用途是否實質上可行、得到法律允許、財政可行及充分發揮生產力。

最高價值及最佳用途之結論設立市場價值分析參數，乃由於其識別物業的可能用途及相應設施。因此，估值過程為基於此結論而進行。釐定最高價值及最佳用途包括考慮特定用途對社區及發展目標的貢獻，以及個別物業業主的利益。

## 估值方法

目標物業之無租約永久產權及租賃土地市值運用一種或三種方法的組合估計。所用方法乃根據特定物業而釐定，且於本報告的估值部分闡述。物業估值的三種主要方法描述如下：

收入資本化—於此方法下，物業價值按其產生收入流的能力進行估值。年度租金收入按一個或多個資本化比率資本化(或貼現現金流量)以進行估值，該等比率與競爭投資或固所有權風險相稱。對附有一年以上租約的物業的租賃土地權益運用收入法進行估值。

租賃土地權益或出租人利益的收入分析估值為通過估計合約租金的現時價值，加至該物業的出租人復歸權益的現時價值。物業復歸價值假設為終止租賃時的土地永久產權市場價值，每年上升3%，與取得應用市場貼現率採用的方法相同。

銷售比較方法—此方法乃根據物業價值受市場類似物業一般所得價格規管的原則為基礎。並予以調整以補償可資比較物業及有關物業之間的差額，以作為價值指標。銷售比較方法應用於對MPL擁有永久產權的空置地盤進行估值，以及為所持租賃土地設立物業復歸價值。

成本法—於此方法下，物業改善的價值為複製或取代現時成本減物理折舊及報廢。已折舊改善價值加至以銷售比較方法進行估值的土地價值。就組合價值而言，經選定位於Maunaloa村的重大建築物的貢獻價格乃使用成本法進行估值。

**可資比較銷售數據概要**

組合物業的永久產權權益估值必須對莫洛凱的恰當可資比較交易數據，以及(視乎經分析物業的種類)被視為必要的其他鄰近島嶼進行資料搜集。可資比較者乃按銷售日期的新近程度、以及與目標物業在位置、分區、用途及物理特質方面的相似之處選出。可資比較者已獲經記錄文件且一般與有識之士(如直接涉及物業的授出人、承授人、承租人、出租人及房地產經紀)確認。

大部分作分析用途的銷售數據來自二零零八年起的停業期，可能未能反映新領導的影響及Molokai Ranch所持物業的已規劃未來變動。

自吾等市場活動研究所得及報告各分節所用的經選定可資比較土地交易於表三標明。



表三

## 選作仔細比較之土地交易

## 夏威夷莫洛凱

## Molokai Ranch 物業

參考編號	稅務地圖圖例	最高價值及最佳用途	分區	土地面積英畝/ 平方呎	交易日期	銷售價格	每英畝/ 平方呎
<b>農業</b>							
A-1	(2) 5-5-1-32	農業	農業	148.110英畝	二零一三年九月六日	\$530,000	\$3,578
A-2	(2) 5-6-6-13	農業	農業	508.000英畝	二零一三年一月十八日	\$850,000	\$1,673
A-3	(2) 5-8-15-6; 5-9-4-1, 7	農業	農業	312.850英畝	二零一二年十二月二十一日	\$930,000	\$2,973
A-4	(2) 1-4-1-2+	農業	農業	3,452.940英畝	二零一四年一月十五日	\$4,750,000	\$1,376(1)
A-5	(2) 4(多種圖例)	農業	農業	43,259.111英畝	二零一二年七月十八日	分配	\$850(2)
A-6	(3) 6-2-01-51; 6-2-13-19	農業	A-5a	844.099英畝	二零一六年十月五日	\$6,300,000	\$7,464
A-7	(3) 6-8-01-24 & 63	農業	A-5a	810.752英畝	二零一六年七月六日	\$7,000,000	\$8,634
A-8	(3) 8-1-02-40; 8-2-12-12	農業	A-20a	1,892.710英畝	二零一六年十二月十九日及 二零一七年九月一日	\$13,499,999	\$7,133
A-9	(3) 8-6-01-26, 29, 30	農業	A-20a	3,245.639英畝	二零一七年四月四日	\$10,660,000	\$2,963
A-10	(3) 9-3-04-27, 28, 29, 30; 9-4-05-10	農業	農業	354.325英畝	二零一四年三月十七日	\$1,050,000	\$2,963
A-11	(3) 9-5-8-1	農業	農業	3,220.992英畝	二零一五年一月八日	\$7,100,000	\$2,204
<b>保育</b>							
C-1	(4) 4-7-1-1 & (4) 4-7-2-5	保育	開放	2,517.440英畝	二零零零年二月十八日	\$1,263,650	\$502
C-2	(3) 2-5-1-1, 3, 7 & 10; (3) 2-5-2-3 (3) 2-5-8-1 & 9	保育	農業/保育	5,226.855英畝	二零零二年八月二日	\$2,500,000	\$478
C-3	(3) 9-2-1-2; (3) 9-3-4-2 (部分)	保育	農業	21,689.000英畝	二零零三年六月二十四日	\$9,800,000	\$452
C-4	(3) 8-8-1-1	保育	農業	2,248.783英畝	二零零三年十一月五日	\$1,700,000	\$756
C-5	(3) 2-4-8-3	保育	保育	1,335.980英畝	二零零八年六月三十日	\$1,250,000	\$936
C-6	(2) 4-5-21-6, 24, 4-5-22-2, 4	保育	保育/農業	1,007.128英畝	二零一四年二月十二日	\$487,000	\$484
C-7	(3) 8-6-01-18, 19, 20, 24; 3-21	保育	A-20a	2,150.858英畝	二零一五年一月六日	\$1,650,000	\$767
C-8	(3) 9-2-01-75	保育	A-20a	3,127.950英畝	二零一六年十月四日	\$2,600,000	\$831
C-9	(3) 9-2-01-79	保育	A-20a	1,688.980英畝	二零一六年十月四日	\$1,505,000	\$891
C-10	(2) 3-5-03-1; 3-6-03-1	保育	保育	7,073.614英畝	二零一八年三月二日	\$5,305,231	\$750
<b>商業</b>							
B-1	(2) 5-3-01-61	商業	B-CT	20,462平方呎	二零零六年六月六日	\$269,000	\$13.15
B-2	(2) 5-3-01-83	商業	M-1	13,339平方呎	二零零六年七月二十一日	\$150,000	\$11.25
B-3	(2) 5-3-02-81	商業	B-CT	13,092平方呎	二零零六年十二月十五日	\$300,000	\$22.91
B-4	(2) 5-1-10-1	商業	B-CT	9,294平方呎	二零零七年十月九日	\$148,500	\$15.98
B-5	(2) 5-1-10-2	商業	B-CT	8,750平方呎	二零零七年十月九日	\$141,000	\$16.11
B-6	(2) 5-3-06-39	商業	B-CT	10,844平方呎	二零一二年六月二十六日	\$140,000	\$12.91
B-7	(2) 5-3-02-127	商業	B-CT	17,511平方呎	二零一二年十二月十二日	\$146,000	\$8.34
<b>工業</b>							
I-1	(2) 5-2-31-11, 12, 13	工業	M-1	106,905平方呎	二零零六年十二月二十九日	\$1,181,000	\$11.05
I-2	(2) 5-3-01-8	工業	M-2	114,226平方呎	二零一四年三月七日	\$355,000	\$3.11
B-1	見上文						
B-2	見上文						
B-6	見上文						
B-7	見上文						



表三(續)

## 選作仔細比較之土地交易

## 夏威夷莫洛凱

## Molokai Ranch 物業

參考 編號	稅務地圖圖例	最高價值 及最佳用途	分區	土地面積英畝/ 平方呎	交易日期	銷售價格	每英畝/ 平方呎
<b>Maunaloa 住宅地段</b>							
R-1	(2) 5-1-09-59	住宅地段	臨時	7,100 平方呎	二零一七年十二月二十七日	\$65,000	\$9.15
R-2	(2) 5-1-09-17	住宅地段	臨時	7,157 平方呎	二零一七年十一月三十日	\$51,000	\$7.13
R-3	(2) 5-1-09-87	住宅地段	臨時	6,701 平方呎	二零一七年七月七日	\$60,000	\$8.95
R-4	(2) 5-1-09-57	住宅地段	臨時	6,356 平方呎	二零一七年七月五日	\$34,000	\$5.35
R-5	(2) 5-1-09-92	住宅地段	臨時	10,255 平方呎	二零一七年六月二十六日	\$64,000	\$6.29
R-6	(2) 5-1-10-84	住宅地段	臨時	5,405 平方呎	二零一七年五月二十四日	\$34,500	\$6.38
<b>獨立式房屋</b>							
SF-1	(2) 5-1-9-99	獨立式房屋	臨時	1,197 (3)	二零一七年八月四日	\$352,000	\$294.07
SF-2	(2) 5-1-10-63	獨立式房屋	臨時	1,120 (3)	二零一七年十一月三十日	\$227,500	\$203.13
SF-3	(2) 5-1-10-46	獨立式房屋	臨時	1,222 (3)	二零一八年一月三十一日	\$199,501	\$163.26
SF-4	(2) 5-1-09-68	獨立式房屋	臨時	1,296 (3)	二零一七年十月二十五日	\$245,000	\$189.04
SF-5	(2) 5-1-9-56	獨立式房屋	臨時	2,556 (3)	二零一六年十二月三十日	\$378,000	\$147.89
<b>住宅潛在城市化擴展</b>							
BR-1	(2) 5-4-02-4	住宅擴展	臨時	18.200 英畝	二零零六年六月十六日	\$1,300,000	\$71,429
BR-2	(2) 5-6-04-18	住宅擴展	臨時	13.747 英畝	二零零九年三月九日	\$425,000	\$30,916
BR-3	(2) 5-6-04-31	住宅擴展	臨時	2.483 英畝	二零零九年三月十三日	\$160,000	\$64,438
BR-4	(2) 5-2-29-57	住宅擴展	臨時	2.593 英畝	二零一四年三月二十五日	\$187,500	\$72,171
<b>室內渡假住宅/Maunaloa Lodge 地點</b>							
RR-1	(4) 3-9-20-32	多個家庭	H-2 酒店	1.438 英畝	二零一七年七月二十一日	\$1,500,000	\$1,043,115
RR-2	(3) 7-3-62-53	多個家庭	RS-10	19.930 英畝	二零一六年十月六日	\$6,765,700	\$339,473
RR-3	(1) 8-6-15-53	商業/ 多個家庭	R-5	3.175 英畝	二零一六年二月二十二日	\$1,500,000	\$472,441
RR-4	(1) 8-4-02-54	渡假住宅	渡假	35.709 英畝	二零一五年七月十六日	\$5,300,000	\$148,422
RR-5	(3) 6-8-3-28	渡假住宅	RM-1.5	4.600 英畝	二零一五年四月十六日	\$1,000,000	\$217,391
<b>Resort Oceanfront/Kaluakoi 酒店地盤</b>							
O-1	(4) 5-4-12-5, 8 & 9	渡假住宅	R-10/開放	10.000 英畝	二零一五年九月十八日	\$21,037,521	\$2,103,752
O-2	(4) 4-3-2-15, 16, 20	渡假住宅	RR-20/開放	20.971 英畝	二零一五年七月一日	\$12,500,000	\$596,061
O-3	(4) 4-3-7-27	渡假住宅	RR-20/開放	11.783 英畝	二零一五年三月十九日	\$3,657,500	\$310,405
O-4	(4) 4-3-9-41, 50	渡假住宅	R-20/開放	1.710 英畝	二零一二年七月五日	\$3,650,000	\$2,134,503
O-5	(4) 2-8-17-9, 26, 27, (4) 2-8-14-18	渡假住宅	R-20/開放	21.825 英畝	二零一二年一月一日	\$33,275,000	\$1,524,628
<b>渡假城市化擴展面積/Kaluakoi 高爾夫球場土地</b>							
U-1	(2) 3-8-05-7,35,36	發展	PK	7.310 英畝	二零一四年十二月二十四日	\$350,000	\$47,800
U-2	(2) 2-6-09-18,19	發展	P-1	1.085 英畝	二零一四年六月十七日	\$22,000	\$20,276
U-3	(2) 3-2-13-25	發展	臨時	1.650 英畝	二零一零年十二月七日	\$75,000	\$45,455

表三(續)

## 選作仔細比較之土地交易

## 夏威夷莫洛凱

## Molokai Ranch 物業

參考 編號	稅務地圖圖例	最高價值 及最佳用途	分區	土地面積英畝/ 平方呎	交易日期	銷售價格	每英畝/ 平方呎
<b>牧場地段</b>							
RA-1	(2) 5-1-08-48	海濱牧場地段	農業	6.450英畝	二零一六年二月二十八日	\$479,000	\$74,264
RA-2	(2) 5-1-08-44	海濱牧場地段	農業	5.660英畝	二零一七年七月一日	\$500,000	\$88,339
RA-3	(2) 5-1-07-47	海濱牧場地段	農業	10.679英畝	二零一五年七月六日	\$1,290,000	\$120,798
RA-4	(2) 5-1-07-56	海濱牧場地段	農業	6.530英畝	二零一五年七月六日	\$2,500,000	\$382,848
RA-5	(2) 5-1-04至08	室內牧場地段	農業	20.8-73.22英畝	多個日期	\$189,000至 \$300,000	\$2,862至 \$10,815
<b>高爾夫球場</b>							
G-1	(1) 4-5-08-38; 4-5-30: 多種; 4-5-59: 多種	高爾夫球場	P-2, R-5	114.951英畝	二零零六年三月	\$11,000,000	\$611,111(5)
G-2	(2) 2-2-24-12, 13	高爾夫球場	PK-4, R-1	177.932英畝	二零一四年七月	\$9,000,000	\$500,000(5)
G-3	(2) 2-3-09-4; 2-3-56-97等	高爾夫球場	PK-4, R-3	174.539英畝	二零一四年八月	\$3,950,000	\$219,444(5)
<b>填充地段</b>							
M-1	(2) 5-2-16-70	住宅地段	臨時	7,749平方呎	二零一一年六月二十八日	\$55,000	\$7.10
M-2	(2) 5-2-16-56	住宅地段	臨時	14,521平方呎	二零一一年八月八日	\$45,000	\$3.10
M-3	(2) 5-2-20-36	住宅地段	臨時	7,676平方呎	二零一一年十月七日	\$79,000	\$10.29
M-4	(2) 5-3-04-9	住宅地段	臨時	6,000平方呎	二零零九年一月二十九日	\$40,000	\$6.67
M-5	(2) 5-3-04-24	住宅地段	臨時	12,000平方呎	二零一二年一月二十六日	\$45,000	\$3.75
M-6	(2) 5-3-18-41	住宅地段	臨時	21,143平方呎	二零一四年六月二十六日	\$145,000	\$6.86
M-7	(2) 5-3-02-17	住宅地段	臨時	16,335平方呎	二零一四年三月十日	\$75,000	\$4.59

- (1) Maui Hana Ranch 銷售；36塊土地—大部分仍為林地的牧場土地。
- (2) Island of Lanai 銷售—獲分配予Bulk Holding的農業土地價值，包括一塊土地的部分。
- (3) 起居面積(平方呎)。
- (4) 上市定價。
- (5) 每洞價錢。

資料來源：CBRE

## 西部農業用地

## 識別

第二級 稅務地圖圖例	土地面積 (英畝)	年期	分區/ 土地用途	現有用途	按持有 用途之分類
<b>Kaluakoi 農業</b>					
5-1-03-2	172.924	永久產權	農業	空置	擁有人佔用
<b>Maunaloa 農業</b>					
5-1-01-1	23.652	永久產權	農業	空置	擁有人佔用
5-1-02-4	16,392.146	永久產權	農業	空置	擁有人佔用
5-1-02-5	7.350	永久產權	農業	空置	擁有人佔用
5-1-02-13	0.142	永久產權	農業	空置	擁有人佔用
5-1-02-18	36.727	永久產權	農業	空置	擁有人佔用
5-1-02-38	0.072	永久產權	農業	空置	擁有人佔用
5-1-02-1	4,148.893	永久產權	農業	空置	擁有人佔用
5-1-02-23	3,266.096	永久產權	農業	空置	擁有人佔用
5-1-02-24	1,518.267	永久產權	農業	空置	擁有人佔用
5-1-02-29	1,483.468	永久產權	農業	空置	擁有人佔用
5-1-02-30	6,348.623	永久產權	農業	空置	擁有人佔用
5-1-02-31	1,439.238	永久產權	農業	空置	擁有人佔用
5-1-02-32	897.399	永久產權	農業	空置	擁有人佔用
5-1-02-33	624.683	永久產權	農業	空置	擁有人佔用
5-1-02-34	155.371	永久產權	農業	空置	擁有人佔用
5-1-02-35	5,356.442	永久產權	農業	空置	擁有人佔用
<b>Maunaloa 近海濱</b>					
5-1-02-49	295.169	永久產權	農業	空置	擁有人佔用
5-1-02-50	51.035	永久產權	農業	空置	擁有人佔用
總計	<b>42,217.697</b>				

## 位置/地址

夏威夷莫洛凱Kaluakoi-Punakou-Ioli-Hoolehua (Apana 1)。

## 地盤特有環境

此土地組別包括在莫洛凱西部持有之農業土地，大致位於Palaau ahupua'a以西。此地區由西部及北部相對平坦及起伏的山巒組成，而橫跨南北之峽谷則形成不太險峻之地帶，峽谷沿南部海岸線延伸，海拔約1,000呎。如已標示地圖所示，此地區包括廣闊的前方海景。

該島之北部及南部，主要由州際公路460(亦稱莫洛凱高速公路)貫通，並連接位於Ho'olehua之莫洛凱機場及莫洛凱村。除由莫洛凱高速公路延伸至海岸渡假區之Kaluakoi Road，以及其他渡假區及莫洛凱村之內部道路外，道路均為沒有堅實路面之泥路或碎石路。

西莫洛凱人口稀少，Maunaloa村為位於機場西面的主要城市地區。根據二零一零年人口普查，Maunaloa的人口為376人，佔島上總人口7,345人的約百分之五。

## 物業數據及描述

### 州土地用途

農業。

### 所有權

Kaluakoi渡假區之業權屬永久產權，有關土地(稅務地圖圖例(2) 5-1-3-2)由Molokai Properties Limited之附屬公司Kaluakoi Real Estate LLC(Kaluakoi渡假區)持有。所有其他物業由Molokai Properties Limited擁有。Molokai Properties Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有67.6%應佔權益。

### 實物描述

Kaluakoi農業—Kaluakoi農業土地是一幅172.924英畝之土地，鄰近Kaluakoi渡假區高爾夫球場及主要進入道路並位於其東面。由於其位置之關係，該幅土地未來可能有供發展渡假區之長遠潛力，但已就是次估值工作獲評估為農業土地。

Maunaloa農業—該島北部及西部環境理想，為畜牧／農業土地，莫洛凱西部約8,000英畝之土地曾用於種植菠蘿。該等地區已被平整，並由未鋪路面之內部道路貫通。

沿北部海岸線有高達500呎之懸崖，且中北部地區有一個大型沙丘區。在此地區東陞Kawaaloa Bay及Moomomi Beach附近可有限地前往沿海地區。

西部沿海地區較多岩石，還有延綿不斷之白沙海灘。一般而言，沿岸地區可通過不太陡峭之海岸平原前往，惟不時會被許多橫貫東西之峽谷／海溝切斷。Kaupoa沙灘鄉村營(另行估值)位於區內。

南部海岸地區主要由北部莫洛凱高速公路延伸至南部海岸地區，以及由西部之Lono Harbor延伸至東部之Waiahewahewa Gulch。除懸崖外，此地區是Maunaloa農業區最崎嶇之地帶。斜度由中等至陡峭，海岸邊陲不時由十三個橫貫南北之主要峽谷切斷，由海拔約1,000呎一直延伸至海岸線。

Maunaloa近海濱—此地區包括最近建造之土地，位於Haleolono Point Lono Harbor之山區，建於一九七零年代。物業由一條由Maunaloa村延伸至Lono Harbor之優質未鋪設道路連接。此地區享有一望無際之海景及南莫洛凱海岸景觀。

## 估值分析

估值之權利	永久產權權益。
最高價值及最佳用途	<u>Kaluakoi</u> 農業—農業及未來發展。  <u>Maunaloa</u> 農業—農業。  <u>Maunaloa近海濱</u> —潛在未來住宅區。
特別價值考慮	Molokai Ranch馬術設施(TMK 5-1-2，地塊23)涉及稍後識別的特別價值考慮。
使用之估值方法	已使用銷售比較法對各個別土地，以及西莫洛凱地區42,217.697英畝土地組態作出評估。

## 已檢驗之可資比較者

Molokai Ranch於二零零八年關閉對賣地活動(特別是成批農業交易)造成重大的影響。如前文表三所概述,自二零一二年起只有三宗面積超過100英畝的銷售,近期並無面積超過100英畝的銷售。三宗莫洛凱交易(A-1至A-3)為最接近的交易,因此與持有之目標農地最為相關。所有交易均位於東莫洛凱,交易A-1(148.110英畝—530,000元或每英畝3,578元)及A-2(508.000英畝—850,000元或每英畝1,673元)為大致狹長的伸延向上斜坡。與該等物業相關的斜坡較為陡斜,較目標所持農業用地為次。交易A-3(312.850英畝—930,000元或每英畝2,973元)位於島嶼東端,鄰近Halawa Valley,與此交易相關的數幅不相連地塊為於Halawa Stream內。最大的地塊(TMK (2) 5-8-15,地塊6)正面面向Kamehameha V Highway的範圍較廣,而且較為陡斜。該地塊位於莫洛凱主要城市Kaunakakai以東25英里。

三宗莫洛凱大額農業交易先前於吾等的二零一五年估值中報告,整體較目標物業為次。

幸而,另有多宗於茂宜、Lanai及夏威夷島的大額農地交易獲納入作為數宗莫洛凱農業交易的增補。

茂宜島交易(A-4)涉及銷售有關Hana Ranch的36幅地塊,面積為3,452.940英畝。該等不相連牧場地塊為向山放牧土地,並無沿海方向;大部分草木叢生,不易使用。Hana區域難以前往,須使用以狹窄曲折而聞名Hana高速公路(距離Kahului約兩小時)。合併Hana Ranch所持土地以4,750,000元或每畝1,376元成交。

於二零一二年六月, Larry Ellison先生購買Lanai島約98%(交易A-5)。莫洛凱與Lanai具備很多相似的物理特質,特別是兩者也擁有可供放牧及經營牧場的大型農地。

根據與買方代表之確認，吾等得知Ellison先生就Castle & Cooke於Lanai權益達成二零一二年六月保密成批購買價，該購買價連同未來風電場之保留權利獲公平地呈列為約300,000,000元(而非賣家先前所作的表述)。

此項資產包括約88,000英畝野生農業及保育土地、部分Lanai City，以及城市化擴展及渡假區發展(包括Koele及Manele Bay多間酒店及高爾夫球場)。Lanai農地佔地約43,259英畝。

Lanai島宣佈出售以後，Castle & Cooke消息人士確認有數名有興趣人士，並以Castle & Cooke視為對該島及其居民而言屬最佳者為依歸選出最終買家。此項收購為獨一無二之購買及向單一買家作出的成批磋商購入，成交價有目的地低於傳媒一般引用作參考的資產總值5至6億元。

個別稅務地圖圖例地塊的累計價值(甚至是於獲合理延長的跌價期內接納多名買家的資產組別總值)出現大幅折讓。此農地的實質特質與在莫洛凱持有之西部農地最為相近。

考慮到該收購作為莫洛凱的指標，尤其MPL農業用地，吾等已以成批及總計(未折現)角度審視。此外，由於缺乏買家分配，該交易的比重較早前估值為低。

吾等亦納入六宗於夏威夷島的較近期大額土地銷售。交易A-6及A-7均位於島上的South Kohala地區。交易A-6為一宗大額農地銷售，位於Queen Kaahumanu高速公路的向山方面及Mauna Kea住宅渡假開發後方，毗鄰並連接Kawaihae Road。該物業較多岩石且乾旱，並無可用水源。二零一六年十月的銷售包括兩幅合計844.099英畝的地塊，銷售價格為6,300,000元或每英畝7,464元。此物業坐落於鄰近Mauna Kea Resort的優越位置。

交易A-7為所持大幅土地，面向Queen Kaahumanu高速公路，並位於Mauna Lani Resort對面。該土地可經Queen Kaahumanu Highway抵達，交通方便，且非常乾旱，鄰近地區缺乏水源。該物業為較多岩石的熔岩地，長有牧豆樹、灌木及草叢。該物業包括兩幅地塊，合計面積為810.752英畝。該物業於二零一六年七月以7,000,000元或每英畝8,634元出售。

交易A-8及A-9均位於South Kona地區，交易A-8為同一賣家及買家之間的兩項銷售。兩項銷售A-8a(二零一六年十二月，1,392.710英畝)及A-8b(二零一七年九月)為同時達成協議，並設有盡職調查期，以供買家決定是否購買額外500英畝土地。

以上物業並非相連，但可經牧場道路連接。買家擬於合併持有土地開展大型咖啡農耕。兩項物業的購買價格總額為13,499,999元或每英畝7,133元。

交易A-9為購買三幅位於Mamalahoa高速公路的向山大型地塊(641.304；1,343.625；及1,260.710英畝)。該等地塊由平緩至陡峭，且草木叢生。該等地塊於二零一七年四月由美國魚類及野生動物管理局買入，以納入國家野生動物保護區。該合併交易共涉及3,245.639英畝土地。購買價格報告為10,660,000元或每英畝2,963元。



交易A-10及A-11均位於Ka'u地區，距離Kailua-Kona或Hilo超過一小時，與莫洛凱非常相似。交易A-10包括五幅地塊，總面積為354.325英畝。銷售價格為1,050,000元或每英畝2,963英畝。

交易A-11為3,220.992英畝的單一地塊，以7,100,000元或每英畝2,204元出售。

#### 選出之每英畝總值

根據吾等對十一宗莫洛凱、茂宜、Lanai及夏威夷島大額農地銷售價值指標之審閱及確認，莫洛凱西部、中部及東南部之農業物業之永久產權土地價值為每英畝2,000元。

持有之中部農業用地擁有更肥沃的土壤，在吾等作出二零一二年意見之前的估值中，該等持有土地的每英畝價值較西莫洛凱農地為高。同樣地，東南部農地較接近Kaunakakai，但通常較陡峭，並有多個峽谷橫跨持有之土地。

然而，所有莫洛凱所持土地均按相同的之每英畝比率進行估值，乃遵從整體二零一二年未分配Lanai價值指數，即吾等唯一超過5,000英畝的大額所持土地。

吾等承認較小的農業地塊(面積少於15英畝)及向海洋的地塊，部分擁有廣闊的海岸線。前方向海洋之地塊在農業具有最高價值且屬最佳土地用途之前提下，採用相同之每英畝2,000元作出估值，並因其沿海位置而不獲額外的貢獻價值。

### 重大結構性修葺

Molokai Ranch馬術設施包括一個馬術競技場，擁有大型照明、廣播器／計時台、圍欄及賽道、露天看台，以及供一千五百人使用之泊車位。在綜合大樓之中，設有廚房／餐廳及小食部、三個可供使用之馬房、一個展覽馬房，附設辦公室及零售區、馬爐、高溫步行器及馬匹清洗設施，以及有多個間隔及小徑之柵欄系統。此設施為牧場之一個標誌，擬成為牧場及Maunaloa村引人矚目之處。有關設施於一九九四年至一九九八年間建造，當時耗費於結構及地盤改善之成本超過2,000,000元，不包括傢俬、固定裝置及設備。

馬術設施之貢獻價值乃以折舊成本分析採用客戶提供的建設成本及服務數據，以及由分析師應用之折舊估計。折舊考慮到建築物的實際狀況及外來因素，例如目前經濟情況。貢獻價值估計為1,080,000元。加上先前總結之84,435,000元永久產權土地價值，即為西部農業用地的物業總值。

### 結論市值

如表四所示，MPL之西莫洛凱農業用地估計於二零一八年七月三十一日之經取整總值為**85,515,000元**。

表四

**西部農業用地估值結論**  
**Molokai Properties Limited 房地產物業資產**

第二級 稅務地圖圖例	土地面積 (英畝)	估值權益	現有用途	結論價值	尋找買家 之合理時間
<b>Kaluakoi 農業</b>					
2-5-1-03-2	172.924	永久產權	空置	345,800美元	12至18個月
<b>Maunaloa 農業</b>					
2-5-1-01-1	23.652	永久產權	空置	47,300美元	12至18個月
2-5-1-02-4	16,392.146	永久產權	空置	32,784,300美元	2至3年
2-5-1-02-5	7.350	永久產權	空置	14,700美元	淹沒土地
2-5-1-02-13	0.142	永久產權	空置	300美元	2至3年
2-5-1-02-18	36.727	永久產權	空置	73,500美元	12至18個月
2-5-1-02-38	0.072	永久產權	空置	100美元	2至3年
2-5-1-02-1	4,148.893	永久產權	空置	8,297,800美元	2至3年
2-5-1-02-23	3,266.096	永久產權	空置/ 馬術設施	6,532,200美元	2至3年
2-5-1-02-24	1,518.267	永久產權	空置	3,036,500美元	2至3年
2-5-1-02-29	1,483.468	永久產權	空置	2,966,900美元	2至3年
2-5-1-02-30	6,348.623	永久產權	空置	12,697,200美元	2至3年
2-5-1-02-31	1,439.238	永久產權	空置	2,878,500美元	2至3年
2-5-1-02-32	897.399	永久產權	空置	1,794,800美元	2至3年
2-5-1-02-33	624.683	永久產權	空置	1,249,400美元	2至3年
2-5-1-02-34	155.371	永久產權	空置	310,700美元	2至3年
2-5-1-02-35	5,356.442	永久產權	空置	10,712,900美元	2至3年
2-5-1-02-49	295.169	永久產權	空置	590,300美元	12至18個月
2-5-1-02-50	51.035	永久產權	空置	102,100美元	12至18個月
<b>馬術設施(改善貢獻)</b>					
2-5-1-02-23 (部分)	見上表	永久產權	馬術設施	1,080,000美元	2至3年
<b>總計</b>	<b>42,217.697</b>		<b>取整數</b>	<b>85,515,000美元</b>	

## 中部農業用地

## 識別

第二級 稅務地圖圖例	土地面積 (英畝)	年期	分區/ 土地用途	現有用途	按持有 用途之分類
5-2-11-26 (部分)	846.017	永久產權	農業	空置	擁有人佔用
5-2-11-38	14.750	永久產權	農業	空置	擁有人佔用
5-2-11-23	6.131	永久產權	農業	空置	擁有人佔用
5-2-11-25	79.900	永久產權	農業	空置	擁有人佔用
5-2-11-27 (部分)	570.507	永久產權	農業	空置	擁有人佔用
5-2-12-29 (部分)	0.970	永久產權	農業	空置	擁有人佔用
5-2-13-3	1,011.360	永久產權	農業	空置	擁有人佔用
5-2-13-16	0.850	永久產權	農業	空置	擁有人佔用
5-2-13-21 (部分)	59.783	永久產權	農業	空置	擁有人佔用
<b>總計</b>	<b>2,590.268</b>				

## 位置/地址

夏威夷莫洛凱 Hoolehua (Apana 2)-Naiwa-Kahananui-Manowainui。

## 地盤特有環境

土地編組包括莫洛凱中部，一般而言位於 Palaau ahupua'a 以東，以及 Kalamaulua 以西和島上之主要市區 Kaunakakai 之持有。此區之中部為島上之第二大人口中心。Kualapu'u 於二零一零年人口普查中，擁有 2,027 人，即全島於二零一零年人口 7,345 人之約 27.6%。

該島之南部及北部被州際公路 460 (亦稱為莫洛凱高速公路) 所分隔，此碎石雙線公路，由 Ho'olehua 之 Molokai 機場延伸至西部之 Maunaloa Village 及東南部之 Kaunakakai。Kala'e 快速公路 (亦稱為州際公路 470) 則連接 North Pali (懸崖線) 之 Kalaupapa Overlook。

## 物業數據及描述

## 州土地用途

農業。

## 所有權

第27幅(稅務地圖圖例5-2-11)由Molokai Properties Limited之一家附屬公司Cooke Land Company, Inc.所擁有。所有其他物業由Molokai Properties Limited擁有。Molokai Properties Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有67.6%應佔權益。

## 實物描述

Kualapuu 農業—此地區由相對平坦，沿該島南海岸線淤泥地之低地所組成，繼而稍微爬升至高約海拔1,000呎以上之北部海岸懸崖線。降雨量隨高度上升而增加。

沿北部海岸線一帶有數個陡峭而狹窄之峽谷，並延伸至中部莫洛凱物業之最北面。此等峽谷應會影響該等物業內部之可接達性。進入該物業最可供使用部分需使用未鋪裝泥路及四驅車小徑。亦有數個較廣闊而淺之峽谷系統影響Kualapu'u地區。

莫洛凱中部大部分地區，為過去島上菠蘿種植之心臟地帶。自從菠蘿種植場於一九八零年代中關閉後，數家農業公司嘗試把農業生產線多元化，利用區內溫和之氣候，全年生產種子及農作物。仍然努力把初種之咖啡種植農場轉化為經濟上可持續之經營。大部分土地目前停留於休耕狀態，並於過去近二十年內沒有進行生產。

中部農業用地據報擁有考古學遺跡，Molokai Landfill位於第27幅(稅務地圖圖例(2) 5-2-11)佔地約21英畝。與垃圾堆填場相關之地區以及附有與Goodfellow Brother訂立99年租約之61.648英畝已從合共653.155英畝之稅務地圖圖例面積中扣除，以取得已估值之570.507英畝。

## 估值分析

估值之權利	永久產權權益。
最高價值及最佳用途	<u>Kualapuu</u> —農業。
結論市值	中部農業用地亦已按每英畝2,000美元進行估值，與吾等之西部農業用地分析相符。如表五所示，中部農業用地估計於二零一八年七月三十一日之約整總值為 <b>5,181,000美元</b> 。

表五

**中部農業用地估值結論**  
**Molokai Properties Limited 房地產物業資產**

第二級 稅務地圖圖例	土地面積 (英畝)	估值權益	現有用途	結論價值	尋找買家 之合理時間
2-5-2-11-26 (部分)	846.017	永久產權	空置	1,692,000美元	2至3年
2-5-2-11-38	14.750	永久產權	空置	29,500美元	2至3年
2-5-2-11-23	6.131	永久產權	空置	12,300美元	2至3年
2-5-2-11-25	79.900	永久產權	空置	159,800美元	2至3年
2-5-2-11-27 (部分)	570.507	永久產權	空置	1,141,000美元	2至3年
2-5-2-12-29 (部分)	0.970	永久產權	空置	1,900美元	12至18個月
2-5-2-13-3	1,011.360	永久產權	空置	2,022,700美元	2至3年
2-5-2-13-16	0.850	永久產權	空置	1,700美元	2至3年
2-5-2-13-21 (部分)	59.783	永久產權	空置	119,600美元	2至3年
<b>總計</b>	<b>2,590.268</b>		<b>取整數</b>	<b>5,181,000美元</b>	

## 東南部農業用地

## 識別

第二級 稅務地圖圖例	土地面積 (英畝)	年期	分區/ 土地用途	現有用途	按持有 用途之分類
5-3-3-1	1,768.310	永久產權	農業	空置	擁有人佔用
5-3-3-2	50.000	永久產權	農業	空置	擁有人佔用
5-3-3-15	3.726	永久產權	農業	空置	擁有人佔用
5-3-3-16	13.259	永久產權	農業	空置	擁有人佔用
5-3-3-17	0.497	永久產權	農業	空置	擁有人佔用
5-3-3-20	1,718.596	永久產權	農業	空置	擁有人佔用
<b>總計</b>	<b>3,554.388</b>				

## 位置/地址

夏威夷莫洛凱 Kaunakakai 及 Kawela。

## 地盤特有環境

此土地組別主要包括在莫洛凱主要市中心 Kaunakakai mauka 部持有之土地。另外，在這個組別內亦有數幅位於 Kawela 地區之較小型持有土地。

Kaunakakai 表面上屬郊區，市區/商業核心相對較小。根據截至二零一零年之美國人口普查數字，該市鎮為島上約 7,345 人服務。莫洛凱約 46.6% 之居民均居於此。Kaunakakai 亦為島上之商業港口，並連接島的東部及西部。

## 物業數據及描述

## 州土地用途

農業。

## 所有權

區內所有目標物業均由 Molokai Properties Limited 擁有。Molokai Properties Limited 為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有 67.6% 應佔權益。

## 實物描述

Kaunakakai 農業 一區內對象大型農業土地，由 Kaunakakai 村東面及其後面一直延伸，由海面水平爬升至 Forest Reserve 界線之 1,975 呎；於海拔 1,300 呎以上，持有土地變得越加陡峭。該物業於縱長之一端，被相對較廣闊和陡峭之 Kaunakakai Gulch 深谷分成兩邊。

該物業可經Kaunakakai村前往，該處有數條向內陸伸延之未鋪裝四驅車徑，而近Homelani墳場及其後面，則有另外之進入點。

大部分低於Forest Reserve之持有土地，相對地缺乏大量植被，大部分樹木已被移走，以利於物業上進行牛隻放牧。

## 估值分析

估值之權利	永久產權權益。
最高價值及最佳用途	<u>Kaunakakai</u> —農業。
結論市值	東南部農業用地已按每英畝2,000美元進行估值，與吾等之西部農業用地分析相符。如表六所示，東南部農業用地估計於二零一八年七月三十一日之約整總值為 <b>7,109,000美元</b> 。

表六

### 東南部農業用地估值結論 Molokai Properties Limited 房地產物業資產

第二級 稅務地圖圖例	土地面積 (英畝)	估值權益	現有用途	結論價值	尋找買家 之合理時間
2-5-3-03-1	1,768.310	永久產權	空置	3,536,600美元	2至3年
2-5-3-03-2	50.000	永久產權	空置	100,000美元	2至3年
2-5-3-03-15	3.726	永久產權	空置	7,500美元	2至3年
2-5-3-03-16	13.259	永久產權	空置	26,500美元	2至3年
2-5-3-03-17	0.497	永久產權	空置	1,000美元	2至3年
2-5-3-03-20	1,718.596	永久產權	空置	3,437,200美元	2至3年
總計	<b>3,554.388</b>		取整數	<b>7,109,000美元</b>	



## 獨立保育土地

## 識別

第二級 稅務地圖圖例	土地面積 (英畝)	年期	分區/ 土地用途	現有用途	按持有 用途之分類
5-2-13-5	82.824	永久產權	保育	空置	擁有人佔用
5-2-13-33	20.176	永久產權	保育	空置	擁有人佔用
5-3-03-5	1,240.000	永久產權	保育	空置	擁有人佔用
5-4-03-26	2,773.740	永久產權	保育	空置	擁有人佔用
<b>總計</b>	<b>4,116.740</b>				

## 位置/地址

夏威夷莫洛凱Nihoa、Kaunakakai及Kawela。

## 地盤特有環境

此土地組合包括於Palaau State Park內Nihoa上mauka地區之保育分區持有之土地，及Kaunakakai及Kawela ahupua'a之偏遠地區組。該等地區主要為未經改善之地區，亦作為島上之分水嶺地區。

以車輛到達該等地區乃十分困難或不可能，只可步行至該等地區。該地區乃樹木叢生的。

## 物業數據及描述

## 州土地用途

保育。

## 所有權

所有此組合內之目標物業乃由Molokai Properties Limited擁有。Molokai Properties Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有67.6%應佔權益。

## 實物描述

Nihoa—稅務地圖圖例(2) 5-2-13-5及33只可步行至該處，而其位於近Puu Lua之Phallic Rock西陲。此物業處於海拔1,300呎，毗連及可俯瞰Kalaupapa Pali(懸崖線)，較為水平。

Kaunakakai—稅務地圖圖例(2) 5-3-03-5之高度介乎海拔1,975呎至3,100呎。此物業可經一條未經改善、直達州際公路460之泥路到達該物業，並作為島上之服務水井地點及水管系統，為島上居民提供食水。該目標物業乃樹木叢生的。

Kawela—稅務地圖圖例(2) 5-4-03-26之高度介乎海拔2,600呎至4,250呎。該地區名為Kamakou受保護地區，毗鄰十分陡峭的Palis(懸崖線)，俯瞰Waikolu及Pelekunu谷。只有通過未經改善之小徑方可到達該物業。

## 估值分析

估值之權利	永久產權權益。
最高價值及最佳用途	<u>Nihoa</u> —保育(Nihoa；潛在單一房屋地點)。 <u>Kaunakakai</u> 及 <u>Kawela</u> —保育—分水嶺。
特別價值考慮	於整個夏威夷市真正以英畝計之大型保育地塊之市場一般被視為聯合市場。典型買家為作為分水嶺或保護用途之政府代理，或保育組織／團體。  該等組合之每英畝價值一般介乎每英畝約450美元至1,000美元，視乎位置、交通、地域及用作輔助保育用途之潛力。
使用之估值方法	銷售比較法已採納為用作對若干個別地塊及位於Molokai、4,116.740英畝獨立保育組合內之裝置地形作出估值。
結論市值	吾等對保育物業交易進行之市場資料搜查已於表三呈列。根據有關數據，吾等用括弧括住目標保育地之永久產權價值，並認為該永久產權價值為每英畝700美元。如表七所概述，估計獨立保育土地於二零一八年七月三十一日之總值為 <b>2,881,700</b> 美元。

表七

### 獨立保育土地估值結論 Molokai Properties Limited房地產物業資產

第二級 稅務地圖圖例	土地面積 (英畝)	估值權益	現有用途	結論價值	尋找買家 之合理時間
2-5-2-13-5	82.824	永久產權	空置	58,000美元	2年以上
2-5-2-13-33	20.176	永久產權	空置	14,100美元	2年以上
2-5-3-03-5	1,240.000	永久產權	空置	868,000美元	2年以上
2-5-4-03-26	2,773.740	永久產權	空置	1,941,600美元	2年以上
總計	<b>4,116.740</b>		取整數	<b>2,881,700</b> 美元	

## KAUNAKAKAI及MAUNALOA商用物業

## 識別

第二級 稅務地圖圖例	土地面積 (英畝)	年期	分區/ 土地用途	現有用途	按持有 用途之分類
5-3-01(多種圖例)	15.665	永久產權	B-CT/臨時	空置地段	投資
5-3-06-33	1.018	永久產權	B-CT/臨時	空置地段	投資
5-1-02-45	4.404	永久產權	B-CT	經修葺/空置	擁有人佔用
5-1-09(多種圖例)	4.807	永久產權	B-CT	經修葺/空置	投資/出售
5-1-10(多種圖例)	2.931	永久產權	B-CT	經修葺/空置	投資/出售
總計	<b>28.825</b>				

## 位置/地址

夏威夷莫洛凱Kaunakakai及Maunaloa。

## 地盤特有環境

第33幅(稅務地圖圖例5-3-01(多種圖例)及5-3-06)位於Kaunakakai之Kamehameha第五高速公路(鄰近Kaunakakai Wharf及以往的Pau Hana Inn)之makai方向。該等地塊所處位置毗鄰Kaunakakai市中心。第33幅(稅務地圖圖例5-3-06)是一段鋪石板地段，直達Oki Place。

第45幅(稅務地圖圖例5-1-02)、5-1-09(多種圖例)及5-1-10(多種圖例)位於Maunaloa村附近，其中包括若干種類之空地及地塊，而位於其上之舊建築物已經修葺。

## 物業數據及描述

## 州土地用途

稅務地圖圖例5-3-01(多種圖例)－市區  
稅務地圖圖例5-3-06，第33幅－市區  
稅務地圖圖例5-1-02，第45幅－市區  
稅務地圖圖例5-1-09(多種圖例)－市區  
稅務地圖圖例5-1-10(多種圖例)－市區

## 所有權

所有物業之永久產權均由Molokai Properties Limited持有。Molokai Properties Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有67.6%應佔權益。

## 實物描述

於第33幅(稅務地圖圖例5-3-01(多種圖例)及5-3-06)乃指位於一般被Kamehameha第五高速公路、Kaunakakai Place、Beach Place及OkiPlace包圍之Kaunakakai地區中，B-CT及中部已分區地段之合併。因其鄰近Kaunakakai市，故合理地可能以此土地作市區擴展。

已分割地段之面積一般由9,119平方呎至18,282平方呎不等，其中包括兩幅201,640平方呎及294,475平方呎之未分割地段。第33幅(稅務地圖圖例5-3-06)是一段面積為44,358平方呎之大舖石板地段。一般來說該地皮之地面平坦，路面經已舖平。該地區已備有電力及電話服務，而Kamehameha第五高速公路沿途已備有食水。

第45幅(稅務地圖圖例5-1-02)、5-1-09(多種圖例)及5-1-10(多種圖例)差不多包含了Maunaloa市內所有B-CT分區土地。第110幅至第115幅(稅務地圖圖例5-1-09)及第3幅至第7幅(稅務地圖圖例5-1-10)是空置而且並未出售之Maunaloa商業地段。該等地塊之大小由8,709平方呎至31,585平方呎、由四方形至輕微不規則，以及由水平至輕微地傾斜的。第45幅(稅務地圖圖例5-1-02)之主要形狀為四方形，並具長尾部分。此輕微地傾斜的地盤的總土地面積為191,840平方呎。第117幅(稅務地圖圖例5-1-09)乃一塊位於Maunaloa路北面，而Maunaloa路乃由西向東逐漸向上傾斜之長形街角地盤，面積為79,840平方呎。而位於Maunaloa路南面之第8幅(稅務地圖圖例5-1-10)面積為83,748平方呎，並由西向東逐漸向上傾斜之四方形雙層街角物業。所有該等地塊均可以已舖平之路面到達，亦備有食水、電力及電話服務供應。

## 改善描述

大部分商業地盤均為空置。該等改善描述如下：

第45幅(稅務地圖圖例5-1-02)－此地盤上一座1,290平方呎之Libby建築物(建於一九二五年)、音樂臺及若干重新安置於此物業，並將保存作為舊殖民地家居博物館之舊式木框架房屋已獲修葺。該等房屋經已空置，亦未獲重新佈置。

第117幅(稅務地圖圖例5-1-09)一共有四座建於一九三八年至一九四一年之建築物座落於此物業上，以往之Village Grill餐廳佔5,085平方呎，及三間面積介乎763平方呎至1,116平方呎之村舍。該Village Grill建築物乃一座經重大裝潢之木製建築物，現時關閉，但仍得到適當的保養。所有村舍之木框架結構經已殘舊。

第8幅(稅務地圖圖例5-1-10) – Maunaloa General Store及派發建築物均位於此物業上。面積為5,130平方呎較舊木框架雜貨店建築物(建於一九三八年)之正面有一間零售商店，而其後為儲物空間。該木框架派發建築物之面積為3,953平方呎，前身為Molokai派發報紙及醫生之辦公室，以及自助洗衣店，大部分空置。此建築物之其他空間已由Molokai Ranch之洗衣設施The Lodge所佔用，而舊貨店及一小空間已租賃予Taro Patch Jewelry。

## 估值分析

估值之權利	永久產權權益。
最高價值及最佳用途	商用或商業擴展。
特別價值考慮	所有重大結構性修葺牽涉之特別價值考慮詳情如下。
使用之估值方法	銷售比較法已採納為用作對所有商業組合之土地組成部分作出估值。

### **Kaunakakai 商用物業**

就該已空置Kaunakakai商用地段(稅務地圖圖例5-3-01(多種圖例)及5-3-6, 第33幅)而言，已對基準地盤(稅務地圖圖例5-3-01-55)作出估值，以解釋市場狀況、位置、街角/屋前空地、分區、物理特質及大小之分別。餘下之商用擴大地段已按對基準作出估值所採納之相似方法作出估值。

**已檢驗之可資比較者** 商用B-1至B-3、B-6及B-8已用以對基準作出估值。交易B-1至B-2相似地位於Kamehameha第五高速公路之makai方向。交易B-3及B-8位於接近Kaunakakai市中心的Kamehameha第五高速公路的mauka，而交易B-6則面向高速公路的mauka方向並鄰近目標組合。

**補償調整** 市價走勢顯示，至二零一二年六月的市場狀況調整負20%。自二零一二年七月至今，由於整體市場活動水平，我們就Kaunakakai地塊作出每年百分之二的撥備。交易B-3及B-8之位置接近Kaunakakai市中心，其評級高於基準。交易B-2位於Kamehameha第五高速公路，評級較低。交易B-2之M-1分區之評級高於基準。交易B-3及B-8呈不規則形狀，基於實質特色而低於基準。除大小外，概無作出其他重大調整。

已調整之估值介乎於每平方呎9.67美元至16.01美元，其中位數為12.70美元及加權值為12.24美元。該面積為15,922平方呎之基準地段之價值為每平方呎12.30美元，或總值196,000美元。

### **Maunaloa 商用物業**

就Maunaloa商用地段(稅務地圖圖例5-1-02，第45幅；5-1-09(多種圖例)及5-1-10(多種圖例))而言，一幅具代表性的基準地段(稅務地圖圖例5-1-09，第117幅)已按與上節相同之調理由而作出估值。餘下商用地段的價值其後以一致的理由就基準作出估值。

**已檢驗之可資比較者** 除上文所採納之可資比較者外，吾等已加入位於Maunaloa且分別9,294平方呎及8,750平方呎的交易B-4及B-5。該等水平及長方形B-CT分區地證位於Village Grill的Maunaloa Road。

**補償調整**

時間方面之調整使用與直至二零一二年六月相同的負20%調整。然而，考慮到Maunaloa鎮低迷的狀況，並無市況向好撥備被認為屬適當。交易B-1至B-3、B-6及B-8獲評定為於Kaunakakai之上等位置。除交易B-4以外，該基準為街角地塊，被視為比所有交易優勝。交易B-2之M-1分區被評定為上等，而交易B-3及B-8的不規則形狀被評定為低於基準。唯一其他調整為大小。

於所有調整後，價值介乎每平方呎5.31美元至8.12美元，其中位數為6.85美元及加權值為7.23美元。該面積為79,840平方呎之基準地塊之價值為每平方呎7.20美元，或永久產權之總值為575,000元。

**重大結構性修葺**

所有重大結構性修葺之貢獻價值以折舊成本分析採用客戶提供之建築成本及服務數據，以及分析員應用之折舊估計。折舊估計考慮到建築物的實際狀況及外來因素，例如目前經濟情況。此組別之建築物對於是次估值工作(包括Village Grill Restaurant、Libbys、Laundromat Building及Grocery Store)而言具有重大意義。

下表概述此組別之經改善物業之估計貢獻價值、相關之永久產權土地價值以及物業總值。

**經修葺物業價值概要****夏威夷莫洛凱Kaunakakai及Maunaloa商用物業**

稅務地圖圖例	描述	改善之 貢獻價值	永久產權之 土地價值	物業總值
5-1-09-117	燒烤村	560,000美元	575,000美元	1,135,000美元
5-1-10-8	雜貨店/自助洗衣店	520,000美元	597,000美元	1,117,000美元
5-1-02-45	Libbys	390,000美元	980,000美元	1,370,000美元

現有狀況下之結論市值 Kaunakakai及Maunaloa商用物業於二零一八年七月三十一日之約整總值合共為**10,120,000美元**。



表八

**KAUNAKAKAI及MAUNALOA商用物業估值結論**  
**Molokai Properties Limited房地產物業資產**

第二級 稅務地圖圖例	土地面積 (英畝)	估值權益	現有用途	結論價值	尋找買家 之合理時間
2-5-1-2-45	4.404	永久產權	RE/博物館	1,370,000美元	1至2年
2-5-1-9-110	0.725	永久產權	空置地段	240,000美元	1至2年
2-5-1-9-111	0.471	永久產權	空置地段	162,000美元	1至2年
2-5-1-9-112	0.457	永久產權	空置地段	159,000美元	1至2年
2-5-1-9-113	0.442	永久產權	空置地段	155,000美元	1至2年
2-5-1-9-114	0.423	永久產權	空置地段	150,000美元	1至2年
2-5-1-9-115	0.455	永久產權	空置地段	169,000美元	1至2年
2-5-1-9-117	1.833	永久產權	燒烤村等	1,135,000美元	1至2年
2-5-1-10-3	0.201	永久產權	空置地段	101,000美元	1至2年
2-5-1-10-4	0.201	永久產權	空置地段	101,000美元	1至2年
2-5-1-10-5	0.201	永久產權	空置地段	101,000美元	1至2年
2-5-1-10-6	0.200	永久產權	空置地段	100,000美元	1至2年
2-5-1-10-7	0.206	永久產權	空置地段	108,000美元	1至2年
2-5-1-10-8	1.923	永久產權	貨倉/分發中心	1,117,000美元	1至2年
2-5-3-1-1	6.760	永久產權	空置地段	1,540,000美元	1至2年
2-5-3-1-25	0.401	永久產權	空置地段	170,000美元	1至2年
2-5-3-1-26	0.345	永久產權	空置地段	140,000美元	1至2年
2-5-3-1-27	0.387	永久產權	空置地段	154,000美元	1至2年
2-5-3-1-30	4.629	永久產權	空置地段	1,022,000美元	1至2年
2-5-3-1-47	0.349	永久產權	空置地段	160,000美元	1至2年
2-5-3-1-48	0.343	永久產權	空置地段	158,000美元	1至2年
2-5-3-1-49	0.358	永久產權	空置地段	163,000美元	1至2年
2-5-3-1-50	0.420	永久產權	空置地段	198,000美元	1至2年
2-5-3-1-51	0.256	永久產權	空置地段	124,000美元	1至2年
2-5-3-1-55	0.366	永久產權	空置地段	196,000美元	1至2年
2-5-3-1-56	0.368	永久產權	空置地段	197,000美元	1至2年
2-5-3-1-57	0.258	永久產權	空置地段	124,000美元	1至2年
2-5-3-1-58	0.217	永久產權	空置地段	126,000美元	1至2年
2-5-3-1-59	0.209	永久產權	空置地段	128,000美元	1至2年
2-5-3-6-33	1.018	永久產權	空置地段	352,000美元	1至2年
<b>總計</b>	<b>28.825</b>		<b>取整數</b>	<b>10,120,000美元</b>	



## KUALAPUU及MAUNALOA工業物業

## 識別

第二級 稅務地圖圖例	土地面積 (英畝)	年期	分區/ 土地用途	現有用途	按持有 用途之分類
5-1-10-134	6.363	永久產權	M-1	辦公室/戲院	擁有人佔用
5-2-11-29	68.546	永久產權	M-2/臨時(*)	空置地段	投資
5-2-31(多種圖例)	9.842	永久產權	M-2(*)	空置地段	出售
<b>總計</b>	<b>84.751</b>				

(\*) 由茂宜郡報告之分區。

## 位置/地址

夏威夷莫洛凱Maunaloa及Kualapuu。

## 地盤特有環境

第134幅(稅務地圖圖例5-1-10)乃Molokai Ranch辦公室及baseyard之所在地，而該戲院位於Maunaloa。位於Kamehameha第五高速公路Kualapuu方向之稅務地圖圖例5-2-31(多種圖例)包括Molokai工業園之空地。第29幅(稅務地圖圖例5-2-11)包括以英畝計算、位處毗鄰現時工業園西部及西南部之工業擴展。

## 物業數據及描述

## 州土地用途

稅務地圖圖例5-1-10，第134幅—市區  
稅務地圖圖例5-2-11，第29幅—市區、農業  
稅務地圖圖例5-2-31(多種圖例)—市區

## 所有權

第134幅(稅務地圖圖例5-1-10)之永久產權權益乃由Molokai Properties Limited持有；其餘物業由Molokai Properties Limited之附屬公司Cooke Land Company, Inc.擁有。Molokai Properties Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有67.6%應佔權益。

## 實物描述

第134幅(稅務地圖圖例5-1-10)乃輕微不規則形狀之物業，其正面有四條已鋪路面。該地皮處於水平位置，亦備有所有公用設施，並可遠望海景。

該不規則形狀之第29幅(稅務地圖圖例5-2-11)具有地形學上的波浪形特徵，並可經通往Molokai工業園之鋪平了的路到達該物業。該物業被租賃予Goodfellow Brothers之土地分開至鄰近其西部物業線。該地區內可供使用之公用設施包括水、電話及電力。可從此物業觀賞海景及海岸線。

稅務地圖圖例5-2-31(多種圖例)識別出若干未售出Molokai工業園地段，一條Kamehameha第五高速公路鋪平了的路可通往該物業。該等地段之大小介乎於22,101平方呎至39,260平方呎，其地形由水平的到傾斜的不等。可供使用之公用設施包括水、電力及電話服務。

## 改善描述

第134幅(稅務地圖圖例5-1-10)之改善包括根據稅務記錄建於一九六九年之Molokai Ranch辦公室、建於一九九七年之baseyard及戲院建築物，其中亦包括一座面積約為3,120平方呎、較新式之木框架辦公室建築物。毗鄰之倉庫建築之面積約為15,919平方呎，內有不同的維護及維修店舖。該戲院建築物亦為新建築，其面積約為9,370平方呎。

所有其他工業地塊均為空置以待結構性改善。

## 估值分析

## 估值之權利

永久產權權益。

## 最高價值及最佳用途

工業及商用。

## 特別價值考慮

Molokai Ranch辦公室、baseyard及戲院物業(稅務地圖圖例5-1-10，第134幅)牽涉下述之特別價值考慮。

## 使用之估值方法

銷售比較法已採納為用作對該等土地作出估值。

### Molokai 工業園

就Molokai工業園(稅務地圖圖例5-2-31(多種圖例))而言,已對基準地盤(稅務地圖圖例5-2-31-16)作出估值,以說明市場狀況、位置、街角/屋前空地、分區、物理特質及大小之分別。餘下之工業園地段已按對基準作出估值所採納之相同方法作出估值。

#### 已檢驗之可資比較者

工業可資比較者B-1、B-2、B-6、B-7、B-8、I-1及I-2已用以對基準作出估值。一項交易位於Molokai工業園內,而其他則位於Kaunakakai。

#### 補償調整

直至二零一二年六月的所有交易之市場狀況均向下調整20%,與前節相符。其後,由於Kaunakakai的活動水平,所有交易均作出每年百分之二的市況撥備。交易B-1、B-6、B-8及I-2的顯眼位置需要向下調整。交易I-1及I-2街角地形之評級高於基準。交易B-1、B-6、B-7及B-8之B-CT分區獲較次評級。交易B-7及B-8呈不規則形狀,基於實質特色而低於基準。唯一其他需要作出之調整為大小。最後調整之數值介乎於每平方呎3.69美元至12.37美元,其中位數為9.63美元及加權值為9.63美元。基準地塊之價值為每平方呎9.60美元,或總值為215,000美元。

### Molokai 工業園擴建面積

由於並無大量工業分區之交易,故該面積為68.546英畝之Molokai工業園擴建面積(稅務地圖圖例5-2-11,第29幅)已按以往之工業園基準地段之相同交易及一般調整理由而作出估值。然而,考慮到該13幅位於現有已分拆部分之待售地段,於擴建面積之估值時已考慮到市場供應過剩備抵。除市場供應過剩備抵以外,該目標之地役權連接及其不規則形狀均獲評定為不如該等交易般好。於目標物業之一部分作出臨時性分區被評定為不如交易B-2、I-1及I-2般好。擴建面積的不規則形狀的評級與交易B-7及B-8相若,次於所有其他交易。

於作出所有調整後，價值介乎於每平方呎0.41美元至1.92美元，其中位數為1.43美元及加權值為1.44美元。吾等認為該面積為68.546英畝擴展地塊之價值為每平方呎1.45美元，或土地總值為4,330,000美元。

### **Molokai Ranch 辦公室、Baseyard 及戲院物業**

M-1分區的第134幅(稅務地圖圖例5-1-10)按以往之工業估值之相同交易及一般調整理由而作出估值。此6.363英畝之地塊之正面有四條已鋪路面，並位於Maunaloa村中心。考慮到Maunaloa的經濟狀況低迷，自二零一二年七月起概無作出市況撥備。該目標於Maunaloa之位置獲評定為不如所有交易般好。交易B-1、B-2、B-6、B-7及B-8之單一正面被評定為不如對象物業般好。交易B-1、B-6、B-7及B-8的B-CT分區被評定為不如對象物業般好。交易B-7及B-8的不規則形狀的評級次於對象。唯一其他需要作出之調整為大小。

調整程序導致價值介乎於每平方呎2.17美元至7.09美元，其中位數為5.62美元及加權值為5.65美元。

吾等認為該面積為6.363英畝之目標地盤之單位價值為每平方呎5.60美元，或永久產權總值為1,552,000美元。

Molokai Ranch Office Complex及戲院建築物之貢獻價值乃以折舊成本分析採用客戶提供之建築成本及服務數據，以及分析員應用之折舊估計。如前文所示，折舊估計考慮到建築物的實際狀況及外來因素，例如目前經濟情況。Molokai Ranch Office/Baseyard及戲院建築物之貢獻價值估計分別為36,000美元及1,120,000美元，貢獻總值為1,156,000美元。加上先前總結之1,552,000美元永久產權土地價值，Molokai Ranch Office、Baseyard及Theater物業(稅務地圖圖例5-1-10，第134幅)之物業總值為2,708,000美元。

現有狀況下之結論市值 估計Kualapuu及Maunaloa工業物業於二零一八年七月三十一日之約整總值為**11,034,000**美元。

表九

**KUALAPUU及MAUNALOA工業物業估值結論**  
**Molokai Properties Limited房地產物業資產**

第二級 稅務地圖圖例	土地面積		估值權益	現有用途	結論價值	尋找買家 之合理時間
	英畝	平方呎				
2-5-1-10-134	6.363	277,169	永久產權	辦公室／戲院	2,708,000美元	1至2年
2-5-2-11-29	68.546	2,985,864	永久產權	空置地段	4,330,000美元	1至2年
2-5-2-31-1	0.812	35,378	永久產權	空置地段	3,996,000美元	1至2年
2-5-2-31-2	0.833	36,284	永久產權	空置地段	已包括於上一項中	1至2年
2-5-2-31-3	0.854	37,203	永久產權	空置地段	已包括於上一項中	1至2年
2-5-2-31-4	0.868	37,793	永久產權	空置地段	已包括於上一項中	1至2年
2-5-2-31-5	0.877	38,187	永久產權	空置地段	已包括於上一項中	1至2年
2-5-2-31-6	0.885	38,541	永久產權	空置地段	已包括於上一項中	1至2年
2-5-2-31-7	0.893	38,895	永久產權	空置地段	已包括於上一項中	1至2年
2-5-2-31-8	0.901	39,260	永久產權	空置地段	已包括於上一項中	1至2年
2-5-2-31-15	0.507	22,101	永久產權	空置地段	已包括於上一項中	1至2年
2-5-2-31-16	0.513	22,357	永久產權	空置地段	已包括於上一項中	1至2年
2-5-2-31-17	0.534	23,256	永久產權	空置地段	已包括於上一項中	1至2年
2-5-2-31-21	0.688	29,949	永久產權	空置地段	已包括於上一項中	1至2年
2-5-2-31-22	0.677	29,501	永久產權	空置地段	已包括於上一項中	1至2年
總計	<b>84.751</b>			取整數	<b>11,034,000美元</b>	

**MAUNALOA住宅物業**

**識別**

第二級 稅務地圖圖例	土地面積		年期	分區／ 土地用途	現有用途	按持有 用途之分類
	(平方呎)	英畝				
5-1-09(多種圖例)	75,175		永久產權	臨時	北部已分割地段	出售
5-1-10(多種圖例)	297,258		永久產權	臨時	南部已分割地段	出售
5-1-10(多種圖例)	64,725		租賃產權	臨時	Maunaloa Vistas	投資
5-1-02(多種圖例)	203,600		永久產權	臨時	經理Row	擁有人佔用
5-1-10-9	295,868		永久產權	臨時	Nani Maunaloa	投資
總計	<b>936,626平方呎</b>					
	<b>21.502英畝</b>					

位置／地址	夏威夷莫洛凱Maunaloa。
地盤特有環境	稅務地圖圖例5-1-09(多種圖例)及稅務地圖圖例5-1-10(多種圖例)包括位於Maunaloa已分割地段之北部及南部之待售空置獨立家庭式住宅地段，及位於已分割地段之南部、由Maunaloa Vistas Limited Partnership興建之房屋。稅務地圖圖例5-1-02(多種圖例)包括6間房及2幅一般被稱為經理Row之空地。第9幅(稅務地圖圖例5-1-10)包括因由61間出租村舍組成之Nani Maunaloa出租屋計劃而有所改善之一幅單一大地塊。
物業數據及描述	
州土地用途	所有目標物業之州份土地用途均獲分類為市區。
所有權	<p>Maunaloa北部及南部餘下之空地、經理Row物業、Maunaloa Vistas及Nani Maunaloa計劃乃由Molokai Properties Limited擁有。Molokai Properties Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有67.6%應佔權益。</p> <p>Maunaloa Vistas已出租予Maunaloa Vistas Limited Partnership。Nani Maunaloa已出租予Maunaloa Housing LLC, Maunaloa Housing LLC於二零一二年一月一日透過出讓以成交價1,000美元收購租賃權益。</p> <p>自二零零九年三月起，並無銷售目標空置房屋地段或經改善之住宅。據吾等所知，此等物業於過去三年內並無出售或接獲任何要約。</p>
實物描述	Maunaloa北部已分割地段之大小介乎於7,571平方呎至16,097平方呎，其地形由水平至中度地傾斜不等。此為較新及較受歡迎之已分割部分，因其可觀看西面風景之全景。Maunaloa南部已分割地段乃較舊之發展地區，其面積一般較小，介乎於5,110平方呎至6,353平方呎。該等地段之地形亦由水平至中度地傾斜不等。雖然該等地段可遠望海景，但其風景則較為狹窄。

該經理Row住宅及該等地盤位於Maunaloa優越位置，即一個可俯瞰北部已分割地割之山丘。此通道沿線八幅地段之面積介乎0.414英畝至0.935英畝。所有地段一般為四方形，大部分由西向東逐漸地向上傾斜。

面積為295,862平方呎之Nani Maunaloa大型四方形地盤，其東、南及西面均接駁村路。一系列待售商業地段毗鄰該目標之北面。該物業由西向東慢慢地向上傾斜。

### 改善描述

該等作為出租屋之用的Maunaloa Vistas房屋之結構為木框架，面積介乎於864平方呎至988平方呎。該12間房屋均具3間睡房及2間洗手間，並於一九九七年興建。

經理Row房屋包括4間狀況不大理想至一般之石造小屋(面積介乎1,260平方呎至1,430平方呎)及2間多年來經過多番重新塑造之較大型木框架行政人員居所(面積介乎2,236平方呎至3,030平方呎)。

Nani Maunaloa包括61間出租村舍，其中約67%被實質佔用。該等房屋由Prudential管理，為木框架單位，面積介乎於498平方呎至1,248平方呎。該等房屋建於一九九六年，具1間睡房及1間洗手間至4間睡房及2間洗手間。

## 估值分析

### 估值之權利

永久產權權益及租賃產權權益。

### 最高價值及最佳用途

住宅。

### 特別價值考慮

該12間Maunaloa Vistas房屋的租賃產權權益及Nani Maunaloa村地塊的永久產權權益已按收入資本化分析法作出估計。



使用之估值方法 銷售比較法已獲採納，用以對該等Maunaloa空地及房屋作出估值。於適當時候收入資本化分析法亦將如上述般獲採納。

### Maunaloa北部已分割地段

就七項Maunaloa北部已分割地段(稅務地圖圖例5-1-09(多種圖例))及兩項經理Row地段(稅務地圖圖例5-1-2-54及56)而言，已對基準地盤(第61號地塊)作出相對於市值指標的估值，以說明市場狀況、街角／屋前空地、景觀、物理特質及大小之分別。餘下之北部已分割地段已按對基準作出估值所採納之相似方法作出估值。

已檢驗之可資比較者 已檢驗之可資比較者住宅比較者R-1至R-5已用以對基準作出估值。由於近期交易量大，所有交易均位於北部已分割地段。

補償調整 因所有可資比較者均來自同一個已分割地段，故調整十分輕微；需要作出調整之部分為街角位置、景觀、物理性質及大小。由於可資比較者屬合時，故毋須作出市況調整。大小方面之調整則採用推算地塊之大小與單位價值關係之指數曲線。

經調整單位價值介乎每平方呎5.24美元至8.60美元，其中位數及加權單位價值為6.85美元。北部已分割部分基準地塊之價值為每平方呎6.85美元或合共57,000美元。

### Maunaloa南部已分割地段

54項南部已分割地段(稅務地圖圖例5-1-10(多種圖例))已按跟北部已分割地段相同之方法及調整理由而作出估值。

已檢驗之可資比較者 南部已分割部分之最近期空地銷售(可資比較者R-6)及前段中之可資比較者R-2及R-4均獲用作對基準地段(第77號地塊)進行估值之用。



**補償調整**

再次，毋須作出市況撥備。加入位置上之調整可說明該2宗北部已分割部分交易之優秀位置之特性。經調整單位價值介乎每平方呎4.60美元至6.18美元，其中位數為5.72美元及加權單位價值為6.18美元。

南部已分割部分基準地塊之價值為每平方呎6.15美元或合共32,500美元。

**經理Row之房屋**

經理Row之房屋(稅務地圖圖例5-1-02-51、52、53、55、57及58)面積介乎1,260至3,030平方呎，按Maunaloa最近的房屋銷售所採納的銷售比較進行估值。銷售日期/時間、位置、於土地面積、景觀、設計及吸引力之分別、建築質素、樓齡、狀況、睡房/洗手間、內部居住面積、車房、入口面積/陽臺、地段位置及上坡已作出調整。

**已檢驗之可資比較者**

單一家庭式住宅比較者SF-1至SF-5獲用以對6間經理Row之房屋作出估值。交易SF-1乃一間位於Maunaloa已分割部分之北部、面積為1,197平方呎、2間睡房及2個洗手間之房屋。交易SF-2乃一間位於Maunaloa已分割部分之南部、面積為1,120平方呎、3間睡房及2間洗手間之房屋。交易SF-3乃一間位於Maunaloa已分割部分之南部、3間睡房及2間洗手間、面積為1,222平方呎之房屋。交易SF-4為一間位於北部、面積為1,296平方呎、2間睡房及2個洗手間之房屋。交易5為位於已分割部分北部、面積為2,556平方呎、4間睡房及3.5間洗手間之房屋。

**補償調整**

作為房屋估值之典範，於上文所列之範疇大部分已作出補償調整。該目標房屋建於一九七八年，一般為建於大型地段之舊式殖民地風格房屋，多年來維護的情況各異。一般而言，所有可資比較者的評價均與四間較少的石造房屋相若獲高於該等房屋。兩間面積較大之經理Row之房屋的評價優於可資比較者。最明顯之調整為地盤面積、樓齡、狀況及起居面積之差異。

於經理Row的四間較少的石造房屋的結論價值介乎225,000美元至245,000美元。兩間較大的木框架經理Row之房屋之估值介乎370,000美元至380,000美元。

**Maunaloa Vistas**

該12間Maunaloa Vistas房屋以每年租金總額23,881美元租出直至二零三零年十二月三十一日。於該等租約終止時，租戶有以每間房屋2,500美元購買之權利。

該項租賃產權權益乃使用收入資本化分析進行估值。方法包括計算在12.6年內收取每月合共月租1,900.09美元的權利的現值以及終止時的復歸總值30,000美元(12個單位x每個單位2,500美元)。考慮到月租及名義復歸權益較低，該現金流量的可靠性被評為高，因而選用百分之八%的折現率。

Maunaloa Vistas之租賃土地價值為202,000美元。

**Nani Maunaloa**

Nani Maunaloa乃一個具備準備成為出租屋直至二零二六年十二月三十一日之61間村舍(評稅辦事處對樓宇質量的評級介乎一般至欠佳)之綜合設施。於此日期後，再無任何限制附加於該等村舍，而其可持續經營出租項目或被個人佔用化及出售。在Prudential管理下，項目所呈報的佔用率約為67%。

該物業作為出租房屋項目以收入資本化分析進行估值。重組損益表顯示該項目的營運已虧損多年。考慮到所需的維護及經營開支水平，即使佔用率上升，出租房屋項目亦未必能夠產生利潤。未計及其每年場地租金開支40,000美元的情況下，項目的最佳表現僅為收支平衡。

目前，物業不會銷售予尋求投資經濟回報之個別人士。吾等確認實惠房屋項目提供之社會福利，據釐定目標物業並無持續之經濟價值。

計劃最後承諾於二零二六年提供實惠出租屋，個別單位可能會重新裝修、被個人佔用及獨立出售。然而，該業務可能需要大規模翻新及需時多年才能在市場較強勁時出售，並且與Maunaloa附近的過剩房屋地段競爭。

該6.792英畝地盤作為空置地塊具有價值，惟該地皮於物業現時提供實惠房屋之承諾下未能變賣。因此，吾等已將Nani Maunaloa評為零價值。

現有狀況下之結論市值 如表十所示，Maunaloa住宅物業於二零一八年七月三十一日之總值合共為**4,470,000美元**。

表十

**MAUNALOA 住宅物業估值結論**  
**Molokai Properties Limited 房地產物業資產**

第二級 稅務地圖圖例	土地面積		估值權益	現有用途	結論價值	尋找買家 之合理時間
	英畝	平方呎				
2-5-1-9-60	0.200	8,702	永久產權	空置地段	60,000美元	9至12個月
2-5-1-9-61	0.191	8,307	永久產權	空置地段	57,000美元	9至12個月
2-5-1-9-69	0.174	7,571	永久產權	空置地段	52,000美元	9至12個月
2-5-1-9-72	0.197	8,590	永久產權	空置地段	59,000美元	9至12個月
2-5-1-9-74	0.370	16,097	永久產權	空置地段	104,000美元	9至12個月
2-5-1-9-76	0.321	13,961	永久產權	空置地段	92,000美元	9至12個月
2-5-1-9-81	0.274	11,947	永久產權	空置地段	82,000美元	9至12個月
2-5-1-10-29	0.122	5,304	永久產權	空置地段	34,500美元	9至12個月
2-5-1-10-30	0.124	5,384	永久產權	空置地段	33,000美元	9至12個月
2-5-1-10-36	0.125	5,447	永久產權	空置地段	30,000美元	9至12個月
2-5-1-10-37	0.129	5,602	永久產權	空置地段	31,000美元	9至12個月
2-5-1-10-38	0.130	5,662	永久產權	空置地段	35,000美元	9至12個月
2-5-1-10-39	0.124	5,418	永久產權	空置地段	33,500美元	9至12個月
2-5-1-10-40	0.124	5,395	永久產權	空置地段	33,000美元	9至12個月
2-5-1-10-41	0.121	5,261	永久產權	空置地段	32,500美元	9至12個月
2-5-1-10-43	0.126	5,497	永久產權	空置地段	35,500美元	9至12個月
2-5-1-10-60	0.140	6,088	永久產權	空置地段	37,000美元	9至12個月
2-5-1-10-62	0.117	5,110	永久產權	空置地段	30,000美元	9至12個月
2-5-1-10-64	0.118	5,133	永久產權	空置地段	28,500美元	9至12個月
2-5-1-10-66	0.119	5,165	永久產權	空置地段	30,000美元	9至12個月
2-5-1-10-69	0.131	5,689	永久產權	空置地段	33,000美元	9至12個月
2-5-1-10-70	0.143	6,241	永久產權	空置地段	38,000美元	9至12個月

第二級 稅務地圖圖例	土地面積		估值權益	現有用途	結論價值	尋找買家 之合理時間
	英畝	平方呎				
2-5-1-10-71	0.125	5,462	永久產權	空置地段	32,000美元	9至12個月
2-5-1-10-74	0.118	5,157	永久產權	空置地段	31,500美元	9至12個月
2-5-1-10-75	0.120	5,211	永久產權	空置地段	32,000美元	9至12個月
2-5-1-10-76	0.119	5,183	永久產權	空置地段	32,000美元	9至12個月
2-5-1-10-77	0.121	5,264	永久產權	空置地段	32,500美元	9至12個月
2-5-1-10-91	0.122	5,293	永久產權	空置地段	31,000美元	9至12個月
2-5-1-10-92	0.122	5,325	永久產權	空置地段	31,000美元	9至12個月
2-5-1-10-93	0.121	5,267	永久產權	空置地段	31,000美元	9至12個月
2-5-1-10-95	0.135	5,871	永久產權	空置地段	34,500美元	9至12個月
2-5-1-10-96	0.121	5,273	永久產權	空置地段	34,000美元	9至12個月
2-5-1-10-97	0.121	5,256	永久產權	空置地段	32,500美元	9至12個月
2-5-1-10-98	0.117	5,113	永久產權	空置地段	31,500美元	9至12個月
2-5-1-10-99	0.119	5,184	永久產權	空置地段	32,000美元	9至12個月
2-5-1-10-100	0.129	5,625	永久產權	空置地段	34,500美元	9至12個月
2-5-1-10-101	0.125	5,451	永久產權	空置地段	33,500美元	9至12個月
2-5-1-10-102	0.133	5,787	永久產權	空置地段	35,500美元	9至12個月
2-5-1-10-103	0.137	5,968	永久產權	空置地段	36,500美元	9至12個月
2-5-1-10-104	0.124	5,400	永久產權	空置地段	33,000美元	9至12個月
2-5-1-10-105	0.119	5,190	永久產權	空置地段	32,000美元	9至12個月
2-5-1-10-106	0.119	5,190	永久產權	空置地段	32,000美元	9至12個月
2-5-1-10-107	0.119	5,190	永久產權	空置地段	32,000美元	9至12個月
2-5-1-10-108	0.121	5,255	永久產權	空置地段	30,500美元	9至12個月
2-5-1-10-116	0.123	5,366	永久產權	空置地段	31,500美元	9至12個月
2-5-1-10-117	0.121	5,266	永久產權	空置地段	31,000美元	9至12個月
2-5-1-10-118	0.121	5,272	永久產權	空置地段	31,000美元	9至12個月
2-5-1-10-119	0.126	5,477	永久產權	空置地段	33,500美元	9至12個月
2-5-1-10-120	0.136	5,914	永久產權	空置地段	36,500美元	9至12個月
2-5-1-10-121	0.133	5,803	永久產權	空置地段	35,500美元	9至12個月
2-5-1-10-122	0.137	5,964	永久產權	空置地段	36,500美元	9至12個月
2-5-1-10-123	0.143	6,220	永久產權	空置地段	38,000美元	9至12個月
2-5-1-10-124	0.146	6,353	永久產權	空置地段	38,500美元	9至12個月
2-5-1-10-125	0.146	6,353	永久產權	空置地段	38,500美元	9至12個月
2-5-1-10-126	0.143	6,209	永久產權	空置地段	38,000美元	9至12個月
2-5-1-10-127	0.128	5,561	永久產權	空置地段	34,000美元	9至12個月
2-5-1-10-128	0.128	5,552	永久產權	空置地段	34,000美元	9至12個月
2-5-1-10-129	0.127	5,518	永久產權	空置地段	34,000美元	9至12個月
2-5-1-10-130	0.123	5,377	永久產權	空置地段	33,000美元	9至12個月
2-5-1-10-131	0.123	5,371	永久產權	空置地段	33,000美元	9至12個月
2-5-1-10-132	0.123	5,371	永久產權	空置地段	33,000美元	9至12個月
2-5-1-10-34	0.126	5,471	永久產權	空置地段	202,000美元	9至12個月
2-5-1-10-35	0.127	5,515	租賃產權	Maunaloa Vistas	於第34號地塊	9至12個月
2-5-1-10-86	0.127	5,516	租賃產權	Maunaloa Vistas	於第34號地塊	9至12個月
2-5-1-10-87	0.124	5,410	租賃產權	Maunaloa Vistas	於第34號地塊	9至12個月

第二級 稅務地圖圖例	土地面積		估值權益	現有用途	結論價值	尋找買家 之合理時間
	英畝	平方呎				
2-5-1-10-88	0.119	5,182	租賃產權	Maunaloa Vistas	於第34號地塊	9至12個月
2-5-1-10-89	0.123	5,355	租賃產權	Maunaloa Vistas	於第34號地塊	9至12個月
2-5-1-10-90	0.124	5,389	租賃產權	Maunaloa Vistas	於第34號地塊	9至12個月
2-5-1-10-109	0.121	5,282	租賃產權	Maunaloa Vistas	於第34號地塊	9至12個月
2-5-1-10-110	0.122	5,308	租賃產權	Maunaloa Vistas	於第34號地塊	9至12個月
2-5-1-10-111	0.125	5,453	租賃產權	Maunaloa Vistas	於第34號地塊	9至12個月
2-5-1-10-112	0.125	5,431	租賃產權	Maunaloa Vistas	於第34號地塊	9至12個月
2-5-1-10-114	0.124	5,413	租賃產權	Maunaloa Vistas	於第34號地塊	9至12個月
2-5-1-2-51	0.607	26,441	永久產權	SF Residential	245,000美元	9至12個月
2-5-1-2-52	0.515	22,433	永久產權	SF Residential	230,000美元	9至12個月
2-5-1-2-53	0.451	19,646	永久產權	SF Residential	225,000美元	9至12個月
2-5-1-2-54	0.414	18,034	永久產權	空置地段	121,000美元	9至12個月
2-5-1-2-55	0.443	19,297	永久產權	SF Residential	225,000美元	9至12個月
2-5-1-2-56	0.597	26,005	永久產權	空置地段	165,000美元	9至12個月
2-5-1-2-57	0.712	31,015	永久產權	SF Residential	380,000美元	9至12個月
2-5-1-2-58	0.935	40,729	永久產權	SF Residential	370,000美元	9至12個月
2-5-1-10-9	6.792	295,868	永久產權	Nani Maunaloa	0美元	9至12個月
<b>總計</b>	<b>21.502</b>	<b>936,626</b>		<b>取整數</b>	<b>4,470,000美元</b>	

## 住宅潛在城市化擴展土地

## 識別

第二級 稅務地圖圖例	土地面積 (英畝)	年期	分區/ 土地用途	現有用途	按持有 用途之分類
5-1-2-25 (部分)	49.710	永久產權	農業	空置	擁有人佔用
5-1-2-28	96.085	永久產權	項目區域	空置	擁有人佔用
5-1-2-46	2.929	永久產權	臨時住宅	空置	擁有人佔用
5-2-13-21 (部分)	12.608	永久產權	郊區	空置	擁有人佔用
5-2-13-38	6.058	永久產權	農業	空置	擁有人佔用
5-2-28-106	2.057	永久產權	住宅	空置	擁有人佔用
5-3-5-3	63.150	永久產權	農業	空置	擁有人佔用
5-3-5-8	13.721	永久產權	農業	空置	擁有人佔用
5-3-11-129	2.345	永久產權	住宅	空置	擁有人佔用
5-4-1-23	34.895	永久產權	農業	空置	擁有人佔用
5-4-1-54	2.625	永久產權	農業	空置	擁有人佔用
5-4-1-84	8.809	永久產權	農業	空置	擁有人佔用
<b>總計</b>	<b>294.992</b>				

## 位置/地址

夏威夷莫洛凱Maunaloa、Kualapuu、Kaunakakai及Kawela

## 地盤特有環境

此等住宅潛在城市化擴展土地位於夏威夷莫洛凱之Maunaloa、Kualapuu、Kaunakakai及Kawela。於Maunaloa，該等擴展土地毗鄰Maunaloa村北部及南部之住宅已分割部分。

Kualapuu之擴展土地鄰近Ironwoods Golf Course及現於Kualapuu村之住宅已分割部分。現時Kaunakakai之擴展土地已獲耕種，其亦鄰近現有之牧場露營住宅已分割部分。

擴展土地鄰近Kawela Plantations已分割部分。

## 物業數據及描述

## 州土地用途

市區及農業。

**所有權**

該等目標地塊之永久產權乃由Molokai Properties Limited或Cooke Land Company, Inc.持有。Molokai Properties Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有67.6%應佔權益。

**實物描述**

第25幅(稅務地圖圖例5-1-02(部分))及第28幅為不規則形狀、並具波浪形地形之較大地盤，其面積分別為49.710英畝及96.800英畝。彼等具備海景及海岸線之優美景觀。第46幅(稅務地圖圖例5-1-02)之面積為2.929英畝，位於Maunaloa Road東面之盡頭。此地盤乃波浪形，並由路面逐漸地向上傾斜。吾等未能確切地找出面積為6.058英畝之第38幅(稅務地圖圖例5-2-13)，但一般面積已樹本叢生，而且其波浪形地形是為典型。第21幅(稅務地圖圖例5-2-13(部分))乃Ironwoods Golf Course一個面積為12.608英畝之部分，鄰近Kalae高速公路及由該處逐漸向上傾斜。

位於Kualapuu村之第106幅(稅務地圖圖例5-2-28)乃一幅面積為2.057英畝之不規則地塊，並與現時房屋位置重疊。此物業由Huila向Alahula Streets逐漸地向上傾斜。面積為2.345英畝之第129幅(稅務地圖圖例5-3-11)乃一個不規則形狀之水平地盤，伸延至現時牧場露營房屋位置。此物業位處Kolapa Place斜坡以下之位置。第3及8幅(稅務地圖圖例5-3-05)分別為63.150英畝及13.721英畝之不規則形狀地盤。此等地塊鄰近該市西陲之Kaunakakai Homesteads已分拆部分。第3幅一般由水平至輕微地傾斜，物業限線內的第8幅有起伏的溝壑與崖徑。

第54及84幅(稅務地圖圖例5-4-01)分別為2.625英畝及8.809英畝，位於Kawela地區之Kaunakakai東部。第84幅正面面向Kamehameha第五高速公路；第54幅是內陸地塊，並無面向高速公路。兩幅均略呈不規則形狀，地形由水平至輕微地傾斜。

第23幅(稅務地圖圖例5-4-01)也位於Kawela，是一幅Kawela Stream分隔之34.895英畝地塊。此地塊大部分有溪流及存在泛濫憂慮。此地塊面向高速公路。



**改善描述** 所有地盤現被空置。除第38幅(稅務地圖圖例5-2-13)及第54幅(稅務地圖圖例5-4-01)以外，所有地塊均獲以瀝青舖平路面接連至彼等之物業線。

## 估值分析

**估值之權利** 永久產權權益。

**最高價值及最佳用途** 住宅發展。

**使用之估值方法** 銷售比較法已獲採納，用以對基準地段根據每英畝之價格而作出估值，以說明市場狀況、位置、街角／屋前空地、分區、潛在景觀、物理特質及大小之分別。餘下之地段已按對基準作出估值所採納之相似方法作出估值。

**已檢驗之可資比較者** 吾等之資料搜集披露位於Molokai具住宅潛力之七項封閉式交易。大量住宅交易BR-1至BR-7已於吾等之估值分析中獲採納。交易BR-1為一幅面積為18.200英畝之地塊，正面面向Kamiloloa之Kamehameha第五高速公路。此四方長形地盤由makai至mauka逐漸地向上傾斜。位於Keawanui之交易BR-2乃一個面積為13.747英畝之不規則形地盤，正面面向Kamehameha第五高速公路。此地盤逐漸地傾斜。

交易BR-3鄰近交易BR-2，為面積2.483英畝之內陸地塊。此地盤地勢陡峭，看似無道路可到達該處。交易BR-4位於Kalae Highway與South Kiapa Street交匯處的Kualapuu。此2.598英畝的矩形地盤大致上平坦且與道路高度一致。

交易BR-5 (13.747英畝) 及BR-6 (13.485英畝) 為位於Keawanui的Kamehameha第五高速公路mauka一面的不規則形狀地塊，大部分面向公路。交易BR-7為位於Kalae Tract已分割地段靠近Kalama與Analu公路交匯處的面積為6.957英畝的地盤。該不規則形地塊從公路側逐漸向下傾斜。



## 補償調整

市場狀況已就於二零零六年六月發生之交易BR-1於直至二零一二年六月使用負20%的調整。自二零一二年七月起至今，由於整體市場活動水平，吾等作出每年百分之二的撥備。

交易BR-2、BR-3、BR-5及BR-6的Keawanui位置被評定為不及目標基準的Kaunakakai位置。位於Kualapuu的交易BR-4及BR-7被評為優於基準。就交通及屋前空地而言，基準之單一大型屋前空地被評為比欠缺道路可達的交易BR-3優勝。交易BR-1地塊上部有海景，而BR-7有遠景，獲評為比基準為佳。交易BR-2、BR-3、BR-5、BR-6及BR-7具有不規則形狀，故其物理特質被評為次於該基準。

於所有調整(包括確認大小之分別)後，該等價值介乎每英畝48,585美元至每英畝87,471美元，其中位數為65,332美元及加權值為60,147美元。

吾等認為每英畝之價值為61,000美元，或該面積為2.345英畝之基準地盤之總值為143,000美元。

## 現有狀況下之結論市值

如表11所示，估計該住宅潛在擴展地塊於二零一八年七月三十一日之約整總值為**8,156,000美元**。

表 11

**住宅潛在城市化擴展土地價值結論**  
**Molokai Properties Limited 房地產物業資產**

第二級 稅務地圖圖例	土地面積 (英畝)	估值權益	現有用途	結論價值	尋找買家 之合理時間
2-5-1-2-25	49.710	永久產權	空置地段	\$1,050,000	1至2年
2-5-1-2-46	2.929	永久產權	空置地段	\$121,000	1至2年
2-5-1-2-28	96.085	永久產權	空置地段	\$2,670,000	1至2年
2-5-2-13-38	6.058	永久產權	空置地段	\$257,000	1至2年
2-5-2-13-21 (部分)	12.608	永久產權	空置地段	\$592,000	1至2年
2-5-2-28-106	2.057	永久產權	空置地段	\$128,000	1至2年
2-5-3-05-3	63.150	永久產權	空置	\$1,762,000	1至2年
2-5-3-05-8	13.721	永久產權	空置	\$413,000	1至2年
2-5-3-11-129	2.345	永久產權	空置地段	\$143,000	1至2年
2-5-4-01-23	34.895	永久產權	空置	\$632,000	1至2年
2-5-4-01-54	2.625	永久產權	空置	\$102,000	1至2年
2-5-4-01-84	8.809	永久產權	空置	\$286,000	1至2年
<b>總計</b>	<b>294.992</b>		<b>取整數</b>	<b>\$8,156,000</b>	

**KALUAKOI 室內渡假區土地**

**識別**

第二級 稅務地圖圖例	土地面積 (英畝)	租約年期	分區/ 土地用途	現有用途	按持有 用途之分類
5-1-3-4	18.594	永久產權	H-M/酒店	空置	投資
5-1-3-10	8.018	永久產權	H-M/A-2	空置	投資
5-1-3-12	4.189	永久產權	H-M/酒店	空置	投資
5-1-3-16	6.751	永久產權	H-M/酒店	空置	投資
5-1-3-19	7.516	永久產權	BR	空置	投資
5-1-3-20	41.710	永久產權	假設臨時	空置	投資
5-1-3-25	49.077	永久產權	PK-4	空置	投資
5-1-3-26	24.975	永久產權	A-2/單位	空置	投資
5-1-3-28	3.670	永久產權	臨時	空置	投資
5-1-3-29	11.515	永久產權	R-2	空置	投資
<b>總計</b>	<b>176.015</b>				

位置／地址	夏威夷莫洛凱Kaluakoi。
地盤特有環境	此等Kaluakoi室內渡假區發展地塊位於Kaluakoi渡假區。所有高爾夫球場之正面地段均位於現有酒店(非經營的)、多個家庭化之住處及高爾夫球場發展(非經營的)。
<b>物業數據及描述</b>	
州土地用途	市區。
所有權	各目標地段之永久產權乃由Molokai Properties Limited之附屬公司Kaluakoi Real Estate LLC持有。Molokai Properties Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有67.6%應佔權益。
實物描述	10幅Kaluakoi室內渡假區發展地塊之大小介乎於3.670英畝至49.077英畝，地形由水平至中度傾斜。於大部分地段可看到海洋、海岸線及／或高爾夫球場景觀。
改善描述	除第19及20幅(稅務地圖圖例5-1-03)以外，整個地盤為空置，具瀝青鋪平路面接駁，而該物業線亦備有公用設施。
<b>估值分析</b>	
估值之權利	永久產權權益。
最高價值及最佳用途	酒店及渡假區發展。
特別價值考慮	第19及20幅(稅務地圖圖例5-1-03)並無道路可到達。
使用之估值方法	銷售比較法已獲採納，用以對基準地段根據每英畝之價格而作出估值，以說明市場狀況、位置、街角／屋前空地、分區、高爾夫球場正面、物理特質及大小之分別。餘下之室內地段已按對基準作出估值所採納之相似方法作出估值。
已檢驗之可資比較者	此時於莫洛凱上並無任何相似渡假區地盤之交易。故吾等撰擇5宗近茂宜島、大島以及歐胡島懷厄奈及馬卡哈區之交易以對目標基準地段作具體比較。室內渡假區交易RR-1至RR-5已於吾等之估值分析中獲納。

**補償調整**

於確認可資比較交易銷售日期觀察所得州份整體室內渡假區土地市場升值時應用每年百分之三的市場狀況備抵。

一般位置調整按比較莫洛凱多個家庭產品之中位銷售價格相對可資比較交易的地點作出估計。根據此項分析，茂宜島之一般位置被評定為比莫洛凱高出55%；而大島及馬卡哈／懷厄奈的地點相似。

就交通／屋前空地而言，交易RR-1之3個雙面屋前空地因透過地役權連接而獲評為較次評級，交易RR-2及RR-5獲評為與單一街道情況相似，而RR-3及RR-4獲評為較雙重街道情況為好。

與基準之已劃分H-M及A-2分區相對，RR-1及RR-4分區容許較密發展及被視為較好。RR-5分區被視為相似，而RR-2及RR-3的分區被視為次級。所有交易的正面也沒有高爾夫球場，RR-1、RR-2及RR-5作出象徵式調整，而交易RR-3及RR-4因其Makaha Valley Country Club正面的良好狀況而作出下調。就物理特質而言，RR-1、RR-2及RR-4被視為整體上相似，而RR-5因不規則及丘陵地形而獲得名義向上調整。RR-3因其水平地形而獲得名義向下調整。亦就規模作出調整。

經調整價值介乎每英畝195,268元至每英畝392,075元，其中位數為285,177元及加權值為264,917元。基準室內渡假區地段之價值為每英畝265,000元，或該面積為8.018英畝之代表地盤之總值為2,120,000元。

**現有狀況下之結論市值**

估計該室內Kaluakoi渡假區地塊於二零一八年七月三十一日之總值為**25,967,000元**。

表 12

**KALUAKOI室內土地價值結論**  
**Molokai Properties Limited房地產物業資產**

第二級 稅務地圖圖例	土地面積 (英畝)	估值權益	現有用途	結論價值	尋找買家 之合理時間
2-5-1-3-4	18.594	永久產權	空置	\$3,430,000	1至2年
2-5-1-3-10	8.018	永久產權	空置	\$2,120,000	1至2年
2-5-1-3-12	4.189	永久產權	空置	\$1,160,000	1至2年
2-5-1-3-16	6.751	永久產權	空置	\$1,770,000	1至2年
2-5-1-3-19	7.516	永久產權	空置	\$1,520,000	1至2年
2-5-1-3-20	41.710	永久產權	空置	\$3,380,000	1至2年
2-5-1-3-25	49.077	永久產權	空置	\$5,070,000	1至2年
2-5-1-3-26	24.975	永久產權	空置	\$4,590,000	1至2年
2-5-1-3-28	3.670	永久產權	空置	\$817,000	1至2年
2-5-1-3-29	11.515	永久產權	空置	\$2,110,000	1至2年
<b>總計</b>	<b>176.015</b>		<b>取整數</b>	<b>\$25,967,000</b>	

**KALUAKOI海濱渡假區土地**

**識別**

第二級 稅務地圖圖例	土地面積 (英畝)	租約年期	分區/ 土地用途	現有用途	按持有 用途之分類
5-1-3-8	21.965		永久產權	H-M/酒店	空置/投資
5-1-3-14	15.330		永久產權	H-M/酒店	空置/投資
5-1-3-15	22.360		永久產權	H-M/酒店	空置/投資
5-1-3-17	12.120		永久產權	H-M/酒店	空置/投資
5-1-3-18	28.800		永久產權	HM/開放	空置/投資
<b>總計</b>	<b>100.575</b>				

**位置/地址**

夏威夷莫洛凱Kaluakoi。

**地盤特有環境**

此等前方為海洋之渡假區發展地塊位於Kaluakoi渡假區。除第8幅(稅務地圖圖例5-1-03)以外,此等前方為海洋之地塊現時未有正式通道到達該處。

## 物業數據及描述

州土地用途	市區。
所有權	各目標地段之永久產權乃由Molokai Properties Limited之附屬公司Kaluakoi Real Estate LLC持有。Molokai Properties Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有67.6%應佔權益。
最近目標物業之市場活動	無。
實物描述	該5幅Kaluakoi海濱渡假區發展地塊之大小介乎12.120英畝至28.800英畝，地形由水平至中度傾斜。第8幅(稅務地圖圖例5-1-03)一般被指為Kaiaka Rock(一個石山丘及該沿著波浪形海岸線之地標)。由於Kaiaka Rock地盤之聲望及文化特性，吾等評定於現時之政治環境其為不能銷售的。於大部分地段可看到海洋、海岸線及／或高爾夫球場景觀。
描述	整個地盤現為空置，除第8幅(稅務地圖圖例5-1-03)以外，該物業線並無瀝青舖平路面接駁及公用設施。
估值分析	
估值之權利	永久產權權益。
最高價值及最佳用途	酒店及渡假區發展。
特別價值考慮	誠如前述，第8幅(稅務地圖圖例5-1-03，即Kaiaka Rock)被視為於現時之政治環境其為不能銷售的。
使用之估值方法	銷售比較法已獲採納，用以對海濱基準地段根據每英畝之價格而作出估值，以說明市場狀況、位置、街角／屋前空地、分區、前方海景、物理特質及大小之分別。餘下之海濱地段已按對基準作出估值所採納之相似方法作出估值。

已檢驗之可資比較者	此時於莫洛凱上並無任何相似海濱渡假區地盤之交易。故吾等撰擇6宗近期交易以對目標基準地段作具體比較。海濱渡假區交易O-1至O-5已於吾等之估值分析中獲納。所有可資比較者均位於Kauai。
補償調整	於確認可資比較交易銷售日期觀察所得州份整體渡假區土地市場升值時應用每年百分之三的市場狀況備抵。吾等已按前節所述對該位置向下調整40至55%。  就交通／屋前空地而言，所有可資比較者被視為相對無路可達之基準好。除交易O-1外，基準H-M分區被視為比所有可資比較者次級。屋前有白沙海灘的交易O-4及O-5被評定為比基準好。屋前分別有海洋懸崖及白沙／多岩石海岸的O-1、O-2及O-3被視為可資比較。交易O-2及O-4有水平及長方形地形，並被視為比基準好。  唯一其他重大調整為相對大小。經調整價值介乎每英畝86,833元至每英畝399,881元，其中位數為220,829元及加權值為214,333元。  無路可達之基準海濱渡假區地段之價值為每英畝214,000元，或該面積為22.360英畝之代表地盤之總值為4,790,000元。
現有狀況下之結論市值	如表13所概述，估計無路可達的海濱Kaluakoi渡假區地塊於二零一八年七月三十一日之總值為 <b>18,380,000元</b> 。  此總值不包括被視為不能銷售的Kaiaka Rock(第8幅(稅務地圖圖例5-1-03))。

表 13

**KALUAKOI 海濱土地價值結論**  
**Molokai Properties Limited 房地產物業資產**

第二級 稅務地圖圖例	土地面積(英畝)	估值權益	現有用途	結論價值	尋找買家 之合理時間
2-5-1-3-8	21.965	永久產權	空置	\$0	1至2年
2-5-1-3-14	15.330	永久產權	空置	\$3,480,000	1至2年
2-5-1-3-15	22.360	永久產權	空置	\$4,790,000	1至2年
2-5-1-3-17	12.120	永久產權	空置	\$2,710,000	1至2年
2-5-1-3-18	28.800	永久產權	空置	\$7,400,000	1至2年
<b>總計</b>	<b>100.575</b>		<b>取整數</b>	<b>\$18,380,000</b>	



## KALUAKOI渡假區擴展土地

## 識別

第二級 稅務地圖圖例	土地面積 (英畝)	租約年期	分區/ 土地用途	現有用途	按持有 用途之分類
5-1-3-3	33.400	永久產權	OZ	空置	投資
5-1-3-23	5.407	永久產權	開放	空置	投資
總計	<b>38.807</b>				

位置/地址 夏威夷莫洛凱Kaluakoi。

地盤特有環境 此等室內及前方為海洋之渡假區發展地段位於Kaluakoi渡假區。此資產由分作多個家庭、商業、養業及開放使用空間之地塊組成，但現時未可經現有之通道到達該處。

## 物業數據及描述

州土地用途 市區及郊區。

所有權 各目標地段之永久產權乃由Molokai Properties Limited之附屬公司Kaluakoi Real Estate LLC持有。Molokai Properties Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有67.6%應佔權益。

實物描述 該2幅Kaluakoi渡假區未來擴展地塊之大小分別為5.407英畝及33.400英畝，地形由水平至中度傾斜。該渡假區擴展土地總面積為38.807英畝。

改善描述 整個渡假區擴展保有地乃空置以作任何重大改善。

## 估值分析

估值之權利 永久產權權益。

最高價值及最佳用途 按多個分區作出之渡假區擴展。

特別價值考慮 無。

使用之估值方法	銷售比較法已獲採納，用以對整個38.807英畝之組合出估值，以說明市場狀況、位置、街角／屋前空地、分區、前方海景、物理特質及大小之分別。
已檢驗之可資比較者	吾等之資料搜集並未發現任何於莫洛凱具相似城市化擴展面積之交易。所以吾等擴大吾等之資料搜集至茂宜島並選擇了位於North Kihei、Kuuu及威耶胡的3宗交易。
補償調整	<p>毋須就市場狀況作出調整。如前節所述，莫洛凱及茂宜島之產品銷售價格中位數之比較顯示出一般位置向下調整分別40%及50%。就交通／屋前空地而言，所有可資比較交易獲得向下調整25%以反映基準並無前方公共道路。</p> <p>目標物業主要為指定的農業及州土地郊區用途，故須對交易U-1及U-2分別就其保育及墓地保護分區向上調整，被視為比基準次級。交易U-2的保育地役權被視次級，故作出向上調整。此外，交易U-2的水災分區良好，故作出向上調整。兩個峽穀穿過綜合目標組合致使交易U-2及U-3就物理特質而言獲高評價。相反，交易U-1的濕地物理特質被視為次級。</p> <p>補償大小之分別後，經調整價值介乎每英畝9,793元至每英畝25,616元，其中位數為15,258元及加權值為16,293元。該面積為5.407英畝Kaluakoi城市化擴建面積之價值為每英畝16,500元。</p>
現有狀況下之結論市值	如表14所示，估計Kaluakoi渡假區城市化擴展土地於二零一八年七月三十一日之總值 <b>483,000元</b> 。

表 14

**KALUAKOI 擴展土地價值結論**  
**Molokai Properties Limited 房地產物業資產**

第二級 稅務地圖圖例	土地面積 (英畝)	估值權益	現有用途	結論價值	尋找買家 之合理時間
2-5-1-3-3	33.400	永久產權	空置	\$394,000	1至2年
2-5-1-3-23	5.407	永久產權	空置	\$89,000	1至2年
<b>總計</b>	<b>38.807</b>		<b>取整數</b>	<b>\$483,000</b>	

**PAPOHAKU 牧場地段及 KAUPUA 沙灘營**

**識別**

第二級 稅務地圖圖例	土地面積 (英畝)	租約年期	分區/ 土地用途	現有用途	按持有 用途之分類
5-1-2-48	30.246	永久產權	農業	沙灘營	擁有人佔用
5-1-4-22	32.772	永久產權	農業	空置地段	出售
5-1-6(多種圖例)	93.600	永久產權	農業	空置地段	出售
5-1-7(多種圖例)	119.790	永久產權	農業	空置地段	出售
5-1-8(多種圖例)	565.551	永久產權	農業	空置地段	出售
<b>總計</b>	<b>841.959</b>				

**位置/地址**

夏威夷莫洛凱 Kaluakoi。

**地盤特有環境**

此等牧場段位於莫洛凱西部 Kaluakoi 渡假區之農業已分割地段之東面及南面並主要用作住宅區。

## 物業數據及描述

州土地用途	農業、保育。
所有權	<p>該空置內陸地段中5塊地段之土地所有權由Kaluakoi Residential LLC (一家Kaluakoi Land LLC之附屬公司，一家Molokai Properties Limited之附屬公司) 持有。餘下地段則由Molokai Acquisition LLC以絕對所有權持有。Beach Village (稅務地圖圖例5-1-2-48) 之土地所有權由Molokai Properties Limited持有。Molokai Properties Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有67.6%應佔權益。</p> <p>Kaluakoi Residential, LLC已於二零零一年十二月十七日收購若干於稅務地圖圖例5-1-4及稅務地圖圖例5-1-6至5-1-8之牧場地段，記錄價格為4,656,030元。Molokai Acquisition LLC已於二零零二年一月十日收購於稅務地圖圖例5-1-7及稅務地圖圖例5-1-8之牧場地段，代價為1,884元。</p> <p>自二零零六年起並無出售目標地段。據吾等所知，此等物業於過往三年內並無掛牌出售或收取任何要約。</p>
實物描述	<p>該33幅牧場內陸地段之大小介乎20.003英畝至43.357英畝，其地形由水平至緩緩地傾斜不等。各地段均已備有藏於地下之公用設施，包括水、污水管、電話及電力。於大部部分地段可看見海洋及海岸線之景觀。</p> <p>Kaupoa沙灘營沿海地帶乃位於離其他牧場地段較遠之地段，可經未鋪路面之私家路到達。該處並無電力、電話或污水處理系統及私家用電。很多受保護之重大文化特色位於該地皮。</p>
改善描述	該沙灘營具有一座建於一九九九年用作廚房及開放式聚會之小型永久建築物。
估值分析	
估值之權利	永久產權權益。
最高價值及最佳用途	單一家庭住宅地盤／住宅區。
特別價值考慮	該現時已不存在的沙灘營不可作獨立經營並於財務上得以維持，而該土地及邊際改善作為獨家私人獨立住宅地盤／住宅區更具價值。

使用之估值方法	<p>銷售比較法(尤其是加上括號)用以對內陸地段按每地段之價格為基礎而作出估值,以說明位置、交通、景觀、物理特質及大小之分別。</p> <p>沿海地帶沙灘村落地段已按每英畝之價格以直接銷售比較法(與鄰近之沿海空置地塊作比較)作出估值。沙灘前方空地、隱閉情度、交通及公用設施方面已作出額外調整。</p>
已檢驗之可資比較者	<p>沿海牧場地段比較者RA-1至RA-4已用於沙灘地塊之估值。超過14個內陸牧場地段的近期銷售及上市總數據按大小、對海距離及分部位置分類,以識別內陸地段的定價趨勢。所有比較者均位於Papohaku牧場已分割部分之內。</p>
補償調整	<p>內陸牧場地段分析及近期內陸地段銷售及上市分類顯示較大地段(超過30英畝)、兩個最近海邊地段及內陸地段結餘的單位價值分別每英畝6,500元至每英畝6,850元、每英畝12,000元及每英畝9,000元。</p> <p>此導致地段價值合共介乎170,000元至295,000元及總值7,035,000元。</p> <p>Kaupoa沙灘營一因其獨特特質,需對沿海地帶比較者作出重大調整使彼等與沙灘營地塊相等,其中包括市場狀況、沙灘前方空地、隱閉程度、物業交通及大小之備抵。</p> <p>該等經調整價值介乎每英畝69,079元至每英畝231,374元,其中位數為每英畝109,106元及加權值為每英畝94,797元。</p> <p>該面積為30.246英畝之理想沿海地帶地段之價值為每英畝95,000元,或總值2,870,000元。</p>
現有狀況下之結論市值	<p>如表15所概述,估計Papohaku牧場地段及Kaupoa沙灘營地段於二零一八年七月三十一日之現值合共為<b>9,905,000元</b>。</p>

表 15

**PAPOHAKU 牧場地段及 KAUPOA 沙灘營估值結論**  
**Molokai Properties Limited 房地產物業資產**

第二級 稅務地圖圖例	土地面積 (英畝)	估值權益	現有用途	結論價值	尋找買家 之合理時間
2-5-1-2-48	30.246	永久產權	沙灘營	\$2,870,000	9至12個月
2-5-1-4-22	32.772	永久產權	空置地段	\$225,000	9至12個月
2-5-1-6-50	28.364	永久產權	空置地段	\$255,000	9至12個月
2-5-1-6-51	21.479	永久產權	空置地段	\$185,000	9至12個月
2-5-1-6-52	20.003	永久產權	空置地段	\$170,000	9至12個月
2-5-1-6-77	23.754	永久產權	空置地段	\$285,000	9至12個月
2-5-1-7-11	24.654	永久產權	空置地段	\$295,000	9至12個月
2-5-1-7-17	23.576	永久產權	空置地段	\$210,000	9至12個月
2-5-1-7-18	23.333	永久產權	空置地段	\$210,000	9至12個月
2-5-1-7-19	22.695	永久產權	空置地段	\$195,000	9至12個月
2-5-1-7-20	25.532	永久產權	空置地段	\$220,000	9至12個月
2-5-1-8-1	25.143	永久產權	空置地段	\$225,000	9至12個月
2-5-1-8-2	20.910	永久產權	空置地段	\$190,000	9至12個月
2-5-1-8-3	20.894	永久產權	空置地段	\$190,000	9至12個月
2-5-1-8-4	21.064	永久產權	空置地段	\$190,000	9至12個月
2-5-1-8-5	21.091	永久產權	空置地段	\$200,000	9至12個月
2-5-1-8-6	43.357	永久產權	空置地段	\$280,000	9至12個月
2-5-1-8-7	40.027	永久產權	空置地段	\$245,000	9至12個月
2-5-1-8-8	40.197	永久產權	空置地段	\$260,000	9至12個月
2-5-1-8-9	23.007	永久產權	空置地段	\$205,000	9至12個月
2-5-1-8-10	23.007	永久產權	空置地段	\$205,000	9至12個月
2-5-1-8-11	23.669	永久產權	空置地段	\$215,000	9至12個月
2-5-1-8-12	21.562	永久產權	空置地段	\$195,000	9至12個月
2-5-1-8-13	24.739	永久產權	空置地段	\$225,000	9至12個月
2-5-1-8-14	21.994	永久產權	空置地段	\$200,000	9至12個月
2-5-1-8-15	22.075	永久產權	空置地段	\$200,000	9至12個月
2-5-1-8-16	22.074	永久產權	空置地段	\$200,000	9至12個月
2-5-1-8-17	24.494	永久產權	空置地段	\$220,000	9至12個月
2-5-1-8-20	20.474	永久產權	空置地段	\$185,000	9至12個月
2-5-1-8-21	21.632	永久產權	空置地段	\$195,000	9至12個月
2-5-1-8-22	21.258	永久產權	空置地段	\$190,000	9至12個月
2-5-1-8-25	21.471	永久產權	空置地段	\$195,000	9至12個月
2-5-1-8-26	20.475	永久產權	空置地段	\$185,000	9至12個月
2-5-1-8-27	20.937	永久產權	空置地段	\$190,000	9至12個月
<b>總計</b>	<b>841.959</b>		<b>取整數</b>	<b>\$9,905,000</b>	

## MAUNALOA 及 KALUAKOI 酒店物業

## 識別

第二級 稅務地圖圖例	土地面積 (英畝)	租約年期	分區/ 土地用途	現有用途	按持有 用途之分類
5-1-2-27	10.804	永久產權	酒店	倉庫/ 已結業Lodge	投資
5-1-3-5	18.120	永久產權	酒店	已結業酒店	擁有人佔用
總計	<b>28.924</b>				

## 位置/地址

夏威夷莫洛凱 Maunaloa

夏威夷莫洛凱 Kaluakoi

## 地盤特有環境

Molokai Ranch 之 The Lodge 位於 Maunaloa 市海拔 1,200 呎，具暢通無阻的郊野及海景。

沿海地區之 Kaluakoi 酒店位於莫洛凱西面之 Kaluakoi 渡假區內，鄰近一個已廢棄具 18 洞之高爾夫球場及該莫洛凱西部渡假區項目。

## 物業數據及描述

## 州土地用途

市區。

## 所有權

Molokai Ranch 之 The Lodge 之永久產權所有權由 Molokai Properties Limited 持有。Molokai Properties Limited 為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有 67.6% 應佔權益。

Kaluakoi 酒店之土地由 Kaluakoi Poolside, LLC (一家 Kaluakoi Land LLC 之附屬公司，一家 Molokai Properties Limited 之附屬公司) 持有。

## 實物描述

Molokai Ranch 之 The Lodge 所處之不規則地塊位於 Maunaloa 村西面，並逐漸地向下傾斜至西面。交通方面可直接由 Maunaloa 高速公路到達該處。該地皮備有藏於地下之公用設施，包括水、污水管、電話、電纜及電力供應。一個獨立商用倉庫亦位於該地塊之上。

沿海Kaluakoi酒店地盤甚為平坦，但其形狀因需劃出分界線以排除任何於酒店結業時以個人單位形式出售之前酒店單位而變得十分不規則。可通過Kepuhi Place到達該地皮，而該地皮備有藏於地下之公用設施，包括水、污水管、電話、電纜及電力供應。

#### 改善描述

Molokai Ranch之關窗The Lodge乃由一座包括前門書桌、大堂、餐廳、烤架、健身中心及戶外水池之中央建築物及6間客房，及2座各有8間客房之附屬大樓。該間備有22間房間之木框架豪華酒店乃建於一九九九年。由Molokai Ranch之The Lodge橫過該風景優美之停泊地段後乃一間原於一九二六年興建、面積為7,517平方呎之「Outfitters」倉庫，其已獲重新裝修及被間開，目前被一座教堂佔用。

該間已於二零零一年一月遭廢棄、備有152間房間之木框架平房式Kaluakoi酒店乃建於一九七六年，並且原來由超過290間房間組成(其中差額已於之前被分割及以各戶均有獨立產權之單位出售)。酒店之其他改善亦包括前門書桌、餐廳、小型商用空間及水池。一個商用空間及水池目前仍然開放。據說若干有意買家已表示有意收購酒店。

#### 估值分析

##### 估值之權利

永久產權權益。

##### 最高價值及最佳用途

酒店。

##### 特別價值考慮

Molokai Ranch之The Lodge自二零零八年起已關閉，部分已被毀壞。現有改善之貢獻價值已按折舊成本分析作出估計。

Kaluakoi酒店預期所需之裝修乃比經改善酒店之估計價值為高，故並不須於土地價值之上作獨立貢獻。



## 使用之估值方法

**Molokai Ranch之The Lodge及商用倉**

銷售比較法已獲採納，用以對Molokai Ranch之H-1分區的Lodge按每英畝之價格作出估值，以說明市場狀況、位置、街角／屋前空地、分區、物理特質及大小之分別。

## 已檢驗之可資比較者

早前對Kaluakoi室內Resort多個家庭基準進行估值所呈列之室內渡假區交易RR-1至RR-5已於吾等之估值分析中獲採納。

## 補償調整

於確認可資比較交易銷售日期觀察所得州份整體室內渡假區土地市場升值時應用每年百分之三的市場狀況備抵。一般位置調整按比較莫洛凱多個家庭產品之中位銷售價格相對可資比較交易的地點作出估計。根據此項分析，茂宜島之一般位置被評定為比莫洛凱高出55%，而大島被評定為高出60%。馬卡哈／懷厄奈可資比較位置稍為比目標百分之五為好。

就交通／屋前空地而言，交易RR-1之3個雙面屋前空地因透過地役權連接而獲評為較次評級，交易RR-2及RR-5獲評為與單一街道情況相似，而RR-3及RR-4獲評為較雙重街道情況為好。與基準之已劃分H-M及A-2分區相對，RR-1及RR-4分區容許較密發展及被視為較好。

RR-5分區被視為相似，而RR-2及RR-3的分區被視為次級。計及屋前高爾夫球場，RR-3及RR-4獲得向下調整。就物理特質而言，RR-1、RR-2及RR-4被視為整體上相似，而RR-5因不規則及丘陵地形而獲得名義向上調整。RR-3因其水平地形而獲得名義向上調整。唯一其他重大調整為相對大小。經調整價值介乎每英畝160,162元至每英畝303,308元，其中位數為228,174元及加權值為215,087元。

基準室內渡假區地段之價值為每英畝215,000元，或該面積為10.804英畝之代表地盤之總值為2,320,000元。

Molokai Ranch之Lodge及Outfitters建築物之貢獻價值乃以折舊成本分析採用客戶提供之建築成本及服務數據，以及分析員應用之折舊估計。折舊估計考慮到建築物的實際狀況及外來因素，例如目前經濟情況。Molokai Ranch之Lodge及Outfitters之貢獻價值估計為7,300,000元。加上先前總結之2,320,000元永久產權土地價值，Molokai Ranch之Lodge及Outfitters建築物(第27幅，稅務地圖圖例5-1-2)之物業總值為9,620,000元。

### **Kaluakoi酒店物業**

銷售比較法已獲採納，用以對Kaluakoi沿海酒店地盤按每英畝之價格作出估值，以說明市場狀況、位置、交通、前方海景、物理特質及大小之分別。

#### **使用之估值方法**

銷售比較法已獲採納，用以對H-1分區的Kaluakoi酒店地盤根據每英畝之價格而作出估值，以說明市場狀況、位置、街角／屋前空地、分區、前方海景、物理特質及大小之分別。

#### **已檢驗之可資比較者**

沿海渡假區交易O-1至O-5已於吾等之估值分析中獲納；全部位於Kauai。

#### **補償調整**

於確認可資比較交易銷售日期觀察所得州份整體渡假區土地市場升值時應用每年百分之三的市場狀況備抵。吾等已按前節所述對該位置向下調整40至55%。除交易O-1外，基準H-M分區被視為比所有可資比較者次級。

屋前有白沙海灘的交易O-4及O-5被評定為比基準好。屋前分別有海洋懸崖及白沙／多岩石海岸的O-1、O-2及O-3被視為可資比較。由於所有五個交易的屋前欠缺高爾夫球場，各自獲得向上調整。所有五個交易的地形被評為比基準好。唯一其他重大調整為相對大小。

經調整價值介乎每英畝216,647元至每英畝930,405元，其中位數為602,060元及加權值為575,874元。無路可達之基準海濱渡假區地段之價值為每英畝576,000元，或該面積為18.120英畝之代表地盤之總值為10,440,000元。

概無額外價值歸屬於現有改善中建築物部分，其可能因潛在海岸線挫折問題而提升重建。

現有狀況下之結論市值 如下表所示，估計此等酒店物業於二零一八年七月三十一日之總值為**20,060,000元**。

表16

## MAUNALOA及KALUAKOI酒店物業

第二級 稅務地圖圖例	土地面積 (英畝)	估值權益	現有用途	結論價值	尋找買家 之合理時間
5-1-2-27	10.804	永久產權	Lodge/Whse.	\$9,620,000	1至2年
5-1-3-5	18.120	永久產權	已結業酒店	\$10,440,000	1至2年
總計	<b>28.924</b>			<b>\$20,060,000</b>	

## KALUAKOI及IRONWOOD高爾夫球場

## 識別

第二級 稅務地圖圖例	土地面積 (英畝)	租約年期	分區/ 土地用途	現有用途	按持有 用途之分類
5-1-3-7	42.497	永久產權	OZ/高爾夫球場	高爾夫球場	擁有人佔用
5-1-3-21	45.332	永久產權	OZ/高爾夫球場	高爾夫球場	擁有人佔用
5-1-3-22	24.069	永久產權	OZ/高爾夫球場	高爾夫球場	擁有人佔用
5-1-3-24	36.860	永久產權	OZ/高爾夫球場	高爾夫球場	擁有人佔用
5-1-3-27	3.238	永久產權	OZ/高爾夫球場	高爾夫球場	擁有人佔用
5-1-6-76	2.331	永久產權	OZ/高爾夫球場	高爾夫球場	擁有人佔用
5-2-13-21 (部分)	68.000	永久產權	AG/高爾夫球場	高爾夫球場	擁有人佔用
總計	<b>222.327</b>				

## 位置/地址

夏威夷莫洛凱Kaluakoi

夏威夷莫洛凱Kualapuu

## 地盤特有環境

已廢棄之Kaluakoi高爾夫球場(稅務地圖圖例5-1-3-7、21、22、24及27；5-1-8-76)乃一個位於Moloaki西面Kaluakoi渡假區、備有18個球洞之沿海設施。此物業目前已長滿植物，不再像一個高爾夫球場。位於Kualapuu之Ironwoods高爾夫球場現為一個備有9個球洞之高爾夫球場，並以按月形式租予私人經營者。

## 物業數據及描述

## 州土地用途

Kaluakoi高爾夫球場—市區

Ironwoods高爾夫球場—農業，市區

## 所有權

已廢棄之Kaluakoi高爾夫球場乃由Kaluakoi Golf Course LLC(一家Kaluakoi Land LLC之附屬公司，而其為一家Molokai Properties Limited之附屬公司)擁有。Ironwoods高爾夫球場之永久產權權益由Molokai Properties Limited持有。Molokai Properties Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有67.6%應佔權益。

實物描述	<p>Kaluakoi高爾夫球場乃一個位於海邊、備有18個球洞之錦標賽設計，並由Ted Robinson Sr.設計之高爾夫球場。球場位處Kepuhi及Papohaku Beaches之間，標準杆數為72杆，由一般發球台起計之距離為6,187碼。球場備有位置合適之沙池及水池，而大部份洞附近之海景十分優美。球場現在已被廢棄，長滿植物，已不像一個高爾夫球場。</p> <p>Ironwoods高爾夫球場建於一九三八年，由種植菠蘿之工人興建作為康樂設施。該9個球洞而標準杆數為35杆之高爾夫球場之距離為2,850碼，並位於Kualapuu上之山丘樹林地區。多山丘的地帶、狹窄的通道、草木叢生的環境，以及細小的植物使此高爾夫球場更具挑戰性。可經一條泥路直達該高爾夫球場。</p>
改善描述	<p>已廢棄之Kaluakoi高爾夫球場因於其上有一間小型木框架造之商店、兩間木製洗手間、練習發球場、及一所建於一九七六年至一九八五年於Kaiaka Road之維修綜合中心而有所改善。吾等未能觀察大部分建築物，原因是該處現已長滿植物。</p> <p>Ironwoods高爾夫球場並無重大永久建築物於其上。此設施並無會所，而拖車則用作商店。</p>
估值之權利	永久產權權益。
最高價值及最佳用途	高爾夫球場及具有高爾夫球場發展潛力的的地盤。
特別價值考慮	<p>Kaluakoi高爾夫球場不可被視為高爾夫球場，已作為渡假區擴展土地進行估值。</p> <p>Ironwood高爾夫球場租賃予私人經營者，並按月形式每月收取3,115.00元，合共每年37,380.00元。該物業並無長期租賃需要考慮，並以永久產權以作估值。</p>

**使用之估值方法**

銷售比較法已獲採納，用以對Ironwood高爾夫球場按每個洞之價格作出估值，以說明市場狀況、位置、球場質素及特別情況之分別。高爾夫球場之市場是為錯綜複雜的，因其涉及不同賣家與買家之行動方式，以及不同程度額外可發展土地。最佳可供比較之交易已獲採納於吾等之銷售比較分析法。

已廢棄之Kaluakoi高爾夫球場已按銷售比較分析作為渡假區擴展土地進行估值。

**Ironwood高爾夫球場****已檢驗之可資比較者**

高爾夫球場可資比較者G-1(Elleair Golf Course)、G-2(Pukalani Golf Course)及G-3(Bayview Golf Course)已於對Ironwood高爾夫球場作出估值時獲採納。該等交易位於歐胡島及茂宜島。

**補償調整**

所有交易於二零一四年七月至二零一八年二月進行，毋須就市場狀況作出調整。所有交易之一般位置獲評級為於不同程度上比該目標高爾夫球場於莫洛凱之位置為佳。就球場質素而言，Bay View Executive高爾夫球場被評為可資比較。於所有時間，可資比較者之球場質素獲為於不同程度上比該目標球場為佳。

因於銷售時缺少會所及加入額外可發展土地而需作出特別情況之調整。就Ironwood高爾夫球場而言，經調整價值介乎每個球洞128,889元至每個球洞175,000元，其中位數為145,185元及加權值為146,278元。該9個球洞Ironwoods高爾夫球場之價值為每個球洞146,000元，合共總值為1,314,000元。

**已廢棄之Kaluakoi高爾夫球場****已檢驗之可資比較者**

城市化交易U-1至U-5於面積達154.327英畝之已廢棄Kaluakoi高爾夫球場地盤進行估值時獲採納。

**補償調整**

目前上市指標U-5已向下調整10%。自二零零四年一月一日至二零零六年十二月三十一日，市場狀況之調整以每年12%上升；二零零七年一月一日至我們的過往估值日期二零一二年七月，則向下調整20%。於二零一二年七月至目前期間，已應用年度升值率百分之三。

已應用一般位置向下調整50%及60%。交易U-2於主要道路上具有完善之雙倍屋前空地，因而獲評定為比目標街角／屋前空地優勝。目標物業主要為開放分區及高爾夫球場，必須向下調整分區的所有可資比較交易。所有交易均缺乏前方海景，並就要求往上調整。此前高爾夫球場地盤之地形及起伏因其物理特質而被視為不及可資比較者。

補償大小之分別後，經調整價值介乎每英畝9,325元至每英畝13,955元，其中位數為11,112元及加權值為10,832元。

該面積為154.327英畝之已廢棄Kaluakoi高爾夫球場地盤之價值為每英畝11,000元，或總值1,700,000元。

**現有狀況下之結論市值**

表17指出，估計Kaluakoi及Ironwoods高爾夫球場於二零一八年七月三十一日之總值為**3,140,000元**。

表17

## KALUAKOI及IRONWOOD高爾夫球場

第二級 稅務地圖圖例	土地面積 (英畝)	估值權益	高爾夫球場 用途	結論價值	尋找買家 之合理時間
5-1-3-7	42.497	永久產權	已廢棄	\$1,700,000	1至2年
5-1-3-21	45.332	永久產權	已廢棄	已包括於上一項中	1至2年
5-1-3-22	24.069	永久產權	已廢棄	已包括於上一項中	1至2年
5-1-3-24	36.860	永久產權	已廢棄	已包括於上一項中	1至2年
5-1-3-27	3.238	永久產權	已廢棄	已包括於上一項中	1至2年
5-1-6-76	2.331	永久產權	已廢棄	已包括於上一項中	1至2年
5-2-13-21	68.000	永久產權	高爾夫球場	\$1,440,000	1至2年
總計	<b>222.327</b>			<b>\$3,140,000</b>	

## 填充地段

## 識別

第二級 稅務地圖圖例	土地面積 (平方呎)	租約年期	分區/ 土地用途	現有用途	按持有 用途之分類
5-1-2-17	42,013	永久產權	臨時/公園	教堂	擁有人佔用
5-2-13-12	13,634	永久產權	單一家庭	空置	擁有人佔用
5-3-11-38	27,276	永久產權	臨時	空置	擁有人佔用
總計	<b>82,923平方呎</b> <b>1.904英畝</b>				

## 位置/地址

夏威夷莫洛凱Maunaloa  
 夏威夷莫洛凱Kualapuu  
 夏威夷莫洛凱Kaunakakai

## 地盤特有環境

此等若干填充地段位於Kualapuu之Maunaloa村東面  
 沿岸，毗鄰Ironwoods高爾夫球場，並位於夏威夷莫  
 洛凱Kaunakakai牧場露營之已分割部分。



## 物業數據及描述

州土地用途	市區。
所有權	第38幅(稅務地圖圖例5-3-11)之永久產權由Cooke Land Company, Inc.擁有。所有其他目標地段之永久產權權益乃由Molokai Properties Limited持有。Molokai Properties Limited為國浩之附屬公司，國浩通過其非全資附屬公司間接擁有，而國浩擁有67.6%應佔權益。
實物描述	第17幅(稅務地圖圖例5-1-2)乃一個長形而平坦之地盤，備有於Maunaloa Road邊之廣闊屋前空地。第12幅(稅務地圖圖例5-2-13)位於Kualapuu，其為不規則形狀及為一個長滿樹木及灌木，而且屬輕微陡峭之地盤。可經一條未經修葺之道路。位於Kaunakakai牧場露營已分割部分之第38幅(稅務地圖圖例5-3-11)乃一個於Kakalahale Street東面邊界之三角形空置地盤。
改善描述	第17幅(稅務地圖圖例5-1-2)因有一座舊式教堂建築物及另外兩個小型構築物而有所改善。所有其他地塊均為空置以待結構性修葺。
估值分析	
估值之權利	永久產權權益。
最高價值及最佳用途	住宅用途。
特別價值考慮	第17幅(稅務地圖圖例5-1-2)因有一間以象徵式租金獲租賃之教堂而有所改善。經考慮住宅地段及Maunaloa擴展區的目前盈餘，現有教堂用途被評級該物業的最高價值及最佳用途。因此，我們已添置100,000元備抵作為改善的貢獻價值。
使用之估值方法	分開銷售比較分析法已因備有於地理位置上合適之交易而獲採納，用以對該4幅填充地段作出估值。市場狀況、位置、街角/屋前空地、景觀、發展潛力、物理特質及大小已作出調整。

**Maunaloa 填充地段****已檢驗之可資比較者**

與目標第17幅(稅務地圖圖例5-1-02)作出具體比較，5宗交易已被選出。彼等以R-1至R-5以茲識別，並且代表該等為單一家庭以作住宅之用而購買之地段。所有交易位於Maunaloa北部之已分割部分。

**補償調整**

由於所有交易為目前交易，故並無就市場狀況作出調整。位於Maunaloa北部之所有交易於位置上被評為比該2幅目標地段為佳。交易R-1及R-5的街角地形被評為比目標的單一屋前空地為好。目標的社區公園計劃指令比所有交易之評級為次。作為指定臨時／公園，目標比所有可資比較者為次級。

於所有調整後(包括大小分別之確認、價值範圍、中位數及加權值)如下：

物業	中位數	加權值	總值
5-1-2-17	\$106,025	\$106,911	\$107,000

**Kualapuu 填充地段****已檢驗之可資比較者**

為與該目標地段作出比較，交易M-1至交易M-3已被選出。交易M-1及M-2乃一幅四方形地段，而交易M-3稍為不規則。交易M-2及M-3鄰近該目標北面之Kalae Houselots已分割部分。交易M-1為乃一幅四方形、位於鄰近Farrington Avenue南面之目標已分割部分之地段。

**補償調整**

方法及調整理由與Maunaloa填充地段相似。此分析採用每年百分之二的市場狀況備抵。交易M-1遠離Farrington Avenue的位置被評級為比目標次級。該目標因其未經修葺之路面交通而獲評為比所有交易為次。該目標之不規則形狀及輕微陡峭之地形使其評級較交易M-1及M-2為次。

於所有調整後(包括大小方面之折扣)，價值介乎每地段62,966元至每地段80,003元，其中位數為69,170元及加權值為71,878元。

吾等認為該面積為13,634平方呎之第12幅(稅務地圖圖例5-2-13)之價值為71,000元。

**Kaunakakai填充地段****已檢驗之可資比較者**

該幅位於Kaunakakai之三角形地段之估值已採納交易M-4、M-5及M-6。交易M-4乃位於Kaunakakai之Manila Place之Kaunakakai家園已分割部分。交易M-5及M-6乃位於Kaiwi及Kikipua Streets之Kaunakakai town北部。

**補償調整**

已應用每年百分之二的市場狀況備抵。就發展潛力而言，因該目標之面積屬大型而有被分割之可能，故被評為比所有交易為佳。該三角形目標被視為較所有交易為次。大小方面之經調整價值介乎每地段100,976元至每地段139,040元，其中位數為118,104元及加權值為120,198元。

吾等認為該面積為27,276平方呎之第38幅(稅務地圖圖例5-3-11)之價值為120,000元。

**現有狀況下之結論市值**

如表18所概述，估計填充地塊於二零一八年七月三十一日之總值為**398,000元**。

表 18

## 價值結論—填充地段

第二級 稅務地圖圖例	土地面積 (平方尺)	估值權益	現有用途	結論價值	尋找買家 之合理時間
5-1-2-17	42,013	永久產權	教堂	207,000元 <sup>(1)</sup>	6至9個月
5-2-13-12	13,634	永久產權	空置地段	71,000元	6至9個月
5-3-11-38	27,276	永久產權	空置地段	120,000元	6至9個月
總計	<b>114,068平方尺</b> <b>1.904英畝</b>			<b>398,000元</b>	

<sup>(1)</sup> 包括教堂改善津貼100,000元。

## 電訊牌照及其他租約之貢獻價值

## 識別

租戶或牌照	租約期	年租	租金變動
SprintCom, Inc.	二零一七年一月一日至 二零二一年十二月三十一日	42,000元	假設延長十年 消費物價指數
Ikehu Molokai	二零一五年八月十三日至 二零四七年八月十三日	63,781.32元	消費物價指數
Cooke Estate	二零一六年一月一日至 二零五零年十二月三十一日	10,302.00元	消費物價指數
Aeronautical Radio	一九八三年五月一日至 二零二三年四月三十日	212,685.20元	消費物價指數
Hawaiian Telcom Puunana	二零一八年一月一日至 二零二二年十二月三十一日	53,326.80元	假設延長十年 消費物價指數
Oceanic Time Warner Cable	一九九三年九月一日至 二零一九年十二月三十一日	24,213.24元	假設延長十年 消費物價指數
Maui Electric	一九八九年九月十六日至 二零三九年九月十五日	12,000元	已固定整個租期
Cellco Partnership (Verizon)	二零零八年五月一日至 二零五八年四月三十日	28,183.08元	消費物價指數
Crown Castle	一九九四年二月十五日至 二零二三年十月三十一日	36,657.12元	消費物價指數
State of Hawaii (DLNR)	二零零四年七月一日至 二零二四年六月三十日	50,000元	自動延長10年

位置／地址	<p>Aeronautical Radio在第1、4及35幅之稅務地圖圖例5-1-2部分擁有地盤。</p> <p>Crown Castle、SprintCom, Inc.、Oceanic、Maui Electric及夏威夷州在位於第4幅之稅務地圖圖例5-1-2部分擁有地盤。</p> <p>Cellco Partnership Maunaloa位於第118幅之稅務地圖圖例5-1-9部分。</p> <p>Hawaiian Telcom Puunana位於第13幅之稅務地圖圖例5-1-2。</p> <p>Robert Cooke Estate位於稅務地圖圖例52-13-21。</p> <p>Ikehu Molokai LLC為稅務地圖圖例5-2-11-29部分。</p>
物業描述	
實益權益	電訊牌照之實益權益由Molokai Properties Limited持有。
最近目標物業之市場活動	不知悉。
實物描述	電訊設施包括沿著Puunana屋脊及位於莫洛凱其他策略性部署地點之多個塔、天線、碟型衛星天線及小型遮蔽建築物。其他現金流由作住宅及能源用途的租約產生。
估值分析	
估值之權利	收入流之現值。
最高價值及最佳用途	電訊、住宅及能源。
特別價值考慮	相關土地已與其他資產組別進行估值，故無導致復歸權益加入定期收入流之現有價值內。

## 使用之估值方法

已採用收入資本化分析以評估由該等電訊、住宅及能源設施產生的收入。租約期、年租、租金調升法概述於上表。吾等進行分析之有關假設概述如下：

- 過去二十八年之消費物價指數(CPI)變動的複合增長年率平均為2.72%。因此，吾等對該等須作年度CPI調升之牌照使用每年3.0%之CPI計算。
- 電訊設施為整個通訊網絡及傳輸該等牌照之重要及組成部分。因此，該等地盤很可能有持續需求。故吾等假設所有於短期內(五年以內)屆滿之牌照及租約將於其即將屆滿後最少持續十年。
- 電訊設施之收入流被視為高度可靠，故可減低相關風險並導致選用百分之十之貼現率。住宅及能源租約已採用相同比率，原因是該等租約也被視為高度可靠。

## 現有狀況下之結論市值

誠如表19概述，電訊收益以及住宅及能源租約收入於二零一八年七月三十一日之總貢獻現值估計為**4,089,000元**。

表19

## 電訊牌照之貢獻價值

第二級 稅務地圖圖例	估值權益	現有用途	結論價值	尋找買家 之合理時間
SprintCom Inc.	現金流之現值	電訊	343,000元	不適用
Ikehu Molokai LLC	現金流之現值	不適用	803,000元	不適用
Cooke Estate	現金流之現值	住宅	145,000元	不適用
Aeronautical Radio	現金流之現值	電訊	860,000元	不適用
H-Telcom Puunana	現金流之現值	電訊	488,000元	不適用
Oceanic Time Warner	現金流之現值	電訊	192,000元	不適用
Maui Electric	現金流之現值	電訊	104,000元	不適用
Cellco (Verizon)	現金流之現值	電訊	375,000元	不適用
Crown Castle	現金流之現值	電訊	348,000元	不適用
State (DLNR)	現金流之現值	電訊	431,000元	不適用
總計			<b>4,089,000元</b>	

## THE GAS COMPANY 租賃之貢獻價值

## 識別

租戶	租約期	年租	租金變動
The Gas Company(*)	二零零七年四月一日至 二零二二年三月三十一日	10,656 元	公平市價

(\*) 假設租約延長兩年、五年期間，與租約即將屆滿後最少延長十年一致。

**位置／地址** The Gas Company 位於第 29 (部分) 及 24 幅之稅務地圖圖例 5-2-11，鄰近莫洛凱工業園。

## 物業描述

**實益權益** 租約之實益權益由 Molokai Properties Limited 持有。

**最近目標物業之市場活動** 不知悉。

**實物描述** THE GAS COMPANY 租用遭阻塞之 15,000 平方呎並在承租人建築裝修下獲得最少之改動。

## 估值分析

**估值之權利** 收入流之現值。

**最高價值及最佳用途** 工業。

**特別價值考慮** 相關土塊已與其他資產組別進行估值，故無導致復歸權益加入定期收入流之現值內。

**使用之估值方法** 收入資本化分析乃用於對該等租賃協議產生之收益進行估值。租約期、年租、租金調升法概述於上表。吾等進行現金流量分析之有關假設概述如下：

- The Gas Company 之 15,000 平方呎地盤之永久產權權益經重新磋商，二零一七年四月一日起計之五年期租金為每年 10,656 元。



- 此租賃之收入流被視為高度可靠，故導致選用百分之十之貼現率。

現有狀況下之結論市值 誠如表20概述，租約收益於二零一八年七月三十一日之總貢獻現值估計為**97,000元**。

表20

## THE GAS COMPANY 租賃之貢獻價值

第二級 稅務地圖圖例	估值權益	現有用途	結論價值	尋找買家 之合理時間
The Gas Company	現金流之現值	Baseyard	<u>97,000元</u>	<u>不適用</u>

## 無市價之物業

估計並無市價之物業包括各道路、零碎地段、公用設施、綠化帶及公園。該等部分一般被視作不可在市場買賣之資產，僅可提升其他土地之價值，但本身並無市場價值。下表概述Molokai Ranch所持之無市價部分。

表21

## MOLOKAI RANCH所持之無市價部分

第二級 稅務地圖圖例	土地面積 (英畝)	估值權益	現有用途	結論價值	尋找買家 之合理時間
5-1-2-21	44.363	永久產權	道路	0元	不適用
5-1-3-9	20.158	永久產權	道路	0元	不適用
5-1-4-18	2.001	永久產權	公用設施	0元	不適用
5-1-4-36	2.562	永久產權	公用設施	0元	不適用
5-1-6-157	58.442	永久產權	道路	0元	不適用
5-1-9-109	0.286	永久產權	綠化帶	0元	不適用
5-1-9-116	1.168	永久產權	公園	0元	不適用
5-1-9-119	9.029	永久產權	道路	0元	不適用
5-1-10-133	1.658	永久產權	公園	0元	不適用
5-1-10-135	0.081	永久產權	道路	0元	不適用
5-1-10-136	0.079	永久產權	道路	0元	不適用
5-1-10-137	10.551	永久產權	道路	0元	不適用
5-2-11-8	0.534	永久產權	道路	0元	不適用
5-2-12-25	0.004	永久產權	道路	0元	不適用
5-2-12-35	0.980	永久產權	道路	0元	不適用
5-2-28-108	0.018	永久產權	道路	0元	不適用
5-2-29-60	0.280	永久產權	道路	0元	不適用
5-2-31-23	1.726	永久產權	道路	0元	不適用
5-3-2-94	0.242	永久產權	公園	0元	不適用
5-3-2-97	5.457	永久產權	公園	0元	不適用
5-3-2-105	0.264	永久產權	公園	0元	不適用
5-3-2-131	0.099	永久產權	道路	0元	不適用
5-3-2-161	0.002	永久產權	零碎地段	0元	不適用
5-3-2-163	0.002	永久產權	零碎地段	0元	不適用
5-3-2-164	0.002	永久產權	零碎地段	0元	不適用
5-3-2-167	5.411	永久產權	公園	0元	不適用
5-3-6-41	0.003	永久產權	零碎地段	0元	不適用
5-3-8-23	0.042	永久產權	公用設施	0元	不適用
5-3-10-16	0.231	永久產權	道路	0元	不適用
5-3-11-130	0.372	永久產權	道路	0元	不適用
<b>總計</b>	<b>166.047</b>			<b>0元</b>	

## MPL之檀香山公司寫字樓

## 識別及價值

## MOLOKAI RANCH之檀香山寫字樓

第一級 稅務地圖圖例	租賃面積 (平方尺)	分區/ 土地用途	現有用途	按持有 用途之分類	結論價值
2-1-11-01	<u>2,033</u>	BMX-4	辦公室	租賃	<u>0元</u>

位置/地址 1003 Bishop Street, Pauahi Suite 1170 Honolulu, Hawaii 96813。

地盤特有環境 租賃寫字樓位於檀香山中央商業區之核心地帶 Bishop Square之Class A Pauahi Tower內。

## 租賃描述

業主 Douglas Emmett 2010, LLC (國浩集團的一名獨立第三方)

已租賃之樓面面積 2,033平方呎。

租約期 剩餘租期2至1/2個月；租期於二零一八年十月十八日屆滿。

月租 據報為5,964.51元(包括每月維修費CAM及Hawaii GE Tax 4.712%)

租金變動 水平。

評論 禁止轉讓或分租空間。

## 估值

估值之權利 短期租賃。

最高價值及最佳用途 寫字樓。

特別價值考慮 該等場所目前空置。由於被禁止轉讓或分租，欠缺可觀之租金溢利，且餘下租期極短，故租賃權益並無商業價值。

現有狀況下之結論市值	此資產於二零一八年七月三十一日被評定為零商業價值。
尋找買家之合理時間	不適用。

## 證明

吾等證明，就吾等所知和所信：

- 本報告內所載之事實陳述為真實及正確。
- 所呈報之分析、意見及結論，僅受已呈報之假設及限制條件所規限，並屬吾等之個人、公正，以及並無偏見之專業分析、意見及結論。
- 吾等於作為本報告對象之物業中，現時或將來並無任何權益，而就所涉及之各方而言亦無任何個人權益。
- CBRE已於緊接接納本工作前之三年期間內進行有關該物業(即本報告對象)之估值。
- 吾等對作為本報告對象之物業，或涉及是次估值工作之各方並無任何偏見。
- 吾等參與是次估值工作並不須待獲得或呈報預定結果、要求的最低估值、特別估值或貸款批准後始可作實。
- 吾等完成是次估值工作之酬金並不須待以下各項達成始可作實：獲得或呈報一個預定價值或有利於客戶之價值方向、價值意見數額、取得訂明之結果，或發生與本估值擬定用途直接相關之後續事件。

- 得出之分析、意見及結論，以及編製本報告符合專業評估慣例之統一標準。
- James E. Hallstrom, Jr.、Brian S. Goto及Jeffrey K. Hallstrom已親身視察該等可供車輛進入及為本報告對象之物業；並無就本特別估值重新視察其他無法進入的物業，惟已從遠處視察及利用航空攝影及地理位置資訊系統(GIS)數據進行進一步分析。
- 概無任何人士就房地產物業估值向作出本證明之人士提供重大協助。
- 得出之報告分析、意見及結論，以及編製本報告，均符合估值協會專業估值慣例之專業操守及準則守則。
- 就由其正式授權之代表審閱而言，本報告之使用須遵守估值協會之規定。
- 於本報告發出日期，下文簽署人已完成估值協會指定會員之持續教育課程。

**James E. Hallstrom, Jr., MAI, CRE, FRICS**

夏威夷州認可

總估值師，CGA-178

到期日：二零一九年十二月三十一日

**Brian S. Goto, MAI, SRA | Director**

夏威夷州認可

總估值師，CGA-62

到期日：二零一九年十二月三十一日

**Jeffrey K. Hallstrom, MAI | Director**

夏威夷州認可

總估值師，CGA-817

到期日：二零一九年十二月三十一日

**Nathan W. Alexander, MAI | Director**

夏威夷州認可

總估值師，CGA-1097

到期日：二零一九年十二月三十一日

**Lawrence A. Levenson**

高級估值師

見習估值師

執照# R170113001

到期日：二零一九年十二月三十一日 / 18-251LA-2495

## 附件

## 假設及限制條件

1. CBRE, Inc. 已通過其估值師(統稱「CBRE」)透過合理觀察視察目標物業。然而，親自視察土壤底下情況及目標物業之整個內部及外部裝修乃不可能或無法合理地實際可行。因此，並無就該等事宜發表聲明。
2. 報告(包括其結論及該報告之任何部分) (「報告」) 於傳遞函件所載日期發出且根據截至該日期之資料、市場、經濟及物業狀況以及預計存在之業務層面編製。有關報告內估值之任何結論之金額乃按於該日之美元購買能力而定。上述之任何波動會導致報告有所變動。CBRE 概無責任修改報告，以反映於該日期後發生之任何該等波動或其他事件或情況。
3. 除報告另有明確指明外，CBRE 已假設：
  - (i) MPL 就對目標物業的業權屬明確及可營銷之確認為真實、準確及並無誤導，且並無所有權受到可銷售性或價值不利影響之有記錄或無記錄事宜或例外情況。CBRE 並無檢查所有權記錄(包括但不限於留置權、產權負擔、地役權、契約限制及其他可能影響所有權或目標物業用途之情況)，且並無就目標物業之所有權或其用途之限制發表聲明。應就有關所有權缺陷可能產生之財務虧損向合資格所有權保險公司投購保險。
  - (ii) 目標物業符合適用地方、州及聯邦建築法規及條例之現有改善為結構良好且可安全抗震，並根據標準守則以專業的方式進行維修；所有樓宇系統(機械/電力/HVAC/升降機/管路系統等)均運作良好及無需大型延期保養或維修；屋頂及外牆狀況良好及並無受到環境的侵擾。CBRE 並無就本估值聘請獨立結構、機電或土木工程師，故並無就改善的狀況發表聲明。CBRE 估值師並非工程師，亦無資格判斷工程性質的事宜，而且結構性問題或樓宇系統問題未必可看得見。本估值明確地假設，任何買家均可(前提是完成銷售)就該物業之結構完整性及樓宇系統之完整性取得令人滿意之工程報告。
  - (iii) 任何建議改善(現場或非現場)以及考慮進行的任何改建或維修將會根據標準守則以專業的方式完成。
  - (iv) 危險物品並不存在於目標物業內。CBRE 並無資格調查有關物質。如石棉、裝甲醛泡沫絕緣材料、受污染地下水、黴菌等物質或其他具潛伏危險之物品可影響物業之價值。

- (v) 概無有關於目標物業存在的任何具價值礦藏或地下權利(不論是氣體、液體或固體)，以及任何具價值之空氣或開發權可被轉讓。除非報告另有明確指示，CBRE並無考慮任何與開採或勘探任何資源相關之權利。
- (vi) 概無擬進行的公眾活動、政府部門管制、租金管制或根據監管對目標物業價值造成重大影響的用途、密度或外形的現有分區條例或法例變動。
- (vii) 可輕易獲得或重續所有必要的執照、入伙紙、同意書、或任何地方、州、國家政府或私營實體或機構的其他法例或行政授權，作報告所依據的任何用途。
- (viii) 以審慎稱職而非低效率或超高效的方式管理及經營目標物業。
- (ix) 目標物業及其用途、管理及營運全面遵守所有適用聯邦、州及地方條例、法律及限制規定，包括但不限於環境法、地震隱患、飛行模式、分貝水平／噪音包絡、火災、山坡條例、密度、允許用途、建築守則、許可及執照。
- (x) 目標物業全面遵守美國傷殘人士法(ADA)。報告內雖然載有可能輕易達到的消除障礙建築項目的討論，CBRE並無資格評估目標物業是否遵守ADA。
- (xi) 所有關於CBRE獲提供的關於目標物業面積及大小的資料均為正確，且不存在侵佔。CBRE並無調查目標物業的邊界，亦無審閱或確認目標物業的任何法定描述。

除非報告另有明確所指，否則CBRE不會留意前文所述之事宜，且CBRE概無不知悉任何該等影響目標物業之事實。如發現任何資料與任何上述假設不符，有關資料或會對報告造成重大不利影響。因此，倘CBRE其後獲悉任何該等資料，CBRE保留權利修改報告，這可能包括報告結論。CBRE概不對有關上文所述之任何情況，或發現該等情況所需之任何專門知識或知識承擔責任。吾等促請報告之任何使用者就有關該等情況之資料聘請適當範疇的專家協助。

4. 除非報告另有明確所指，CBRE已假設客戶、業主或業主代表或彼等代表提供之所有文件、數據及資料為準確及正確。該等數據及資料包括但不限於用數字表示的街道地址、地段及座數、估價員的土地數目、土地面積、可出租淨面積、可使用面積、單位總數、房間總數、租賃計劃、收入數據、過往經營開支、預算及相關數據。上述任何出錯可能會對報告造成重大影響。因此，倘CBRE



其後獲悉任何該等錯誤，CBRE保留權利修改報告，這可能包括報告結論。客戶及預期使用者應仔細審閱報告的所有假設、數據、相關計算及結論，如有任何問題或錯誤應在報告交付日期後30天內立即通知CBRE。

5. CBRE概不就其未有獲提供任何文件、數據或資料(包括但不限於任何白蟻視察、調查或入伙許可證)承擔責任(包括任何取得文件、數據或資料的責任)。
6. 除另有明確指明及一般被視作房地產之一部分外，所有家具、設備及業務營運均不予考慮，報告僅考慮房地產。
7. 分析所載之任何現金流為根據報告所載資料及假設作出之估計未來經營特色之預測。報告所用之收入、開支及經濟狀況之任何預測(包括該等現金流)應僅被視為截至報告日期之未來收入及開支預期之估計。實際結果受多項CBRE無法控制的元素影響，包括但不限於波動的經濟、市場及物業狀況。實際結果最終可能有別於該等預測，而CBRE概不保證任何該等預測。
8. 報告載有專業意見，且明確表示不會用作目標物業任何特定價值之任何保證、斷言或擔保。其他估值師可就目標物業之價值達成不同的結論。此外，市值與尋找買家之時間、宣傳活動、動機以及目標物業之結論密切相關。報告僅向預期使用者提供CBRE有關目標物業截至報告日期之價值之獨立專業意見。因此，CBRE概不就客戶、預期使用者或任何買家、賣家、投資者或貸款機構可能就目標物業作出的任何投資或貸款決定招致之任何損失承擔責任，且CBRE並無就承擔任何該等風險而作出賠償。報告所載資料概不會被詮釋為CBRE購買、出售、持有或為目標物業提供資金的任何直接或間接推薦建議。
9. 概無就可能需要房地產估值師慣常使用的法律專業知識或專業調查或知識以外的事宜發表任何意見。建議報告使用者就有關該等事宜聘請房地產估值專業範圍以外領域的專家協助。
10. CBRE概不就有需要或無需要洪災保險而招致之任何成本或後果承擔責任。決定是否有投購洪災保險的實際需要應聯絡Federal Flood Insurance Program之代理。

11. 接納或使用報告構成完全接納該等假設及限制條件以及報告所載之任何特別假設。報告使用者有責任詳細閱讀、理解及因而知悉所有該等假設及限制條件。CBRE概不就使用者未能熟讀及了解該等假設及限制條件產生之任何情況承擔責任。
12. 報告僅應用於整體物業，而零碎權益之任何按比例或部分所有權將使該等結論作廢，惟報告明確假設該按比例或部分權益除外。
13. 報告內土地與裝修間總值之分配僅應用於目標物業之現有用途。各土地與裝修之價值分配並不擬用於任何其他物業或估值，且不適用於任何該用途。
14. 報告內的地圖、圖則、草圖、圖表、照片和附件僅供說明，且僅用於協助設想報告所討論之事宜。不得自報告中刪除、複製或獨立於報告使用該等項目。
15. 未經CBRE書面同意，不得複製報告或向任何非預期使用者提供全部或部分報告，而CBRE可按其絕對酌情拒絕該書面同意。純粹本著預期使用者之利益供預期使用者及其代理人、會計師或顧問內部使用之重報情況可獲豁免遵守本限制規定。根據對預期使用者具司法管轄權之任何法院、政府機關或監管機關之任何規定傳送報告亦可獲豁免遵守本限制規定，前提是未經CBRE書面同意不得於任何公眾文件發表報告及其同意之全部或部分，而CBRE可按其絕對酌情拒絕該書面同意。最後，不得向公眾公開報告或以其他方法用於提供物業或任何擔保(定義見任何適用法律)。建議任何可能擁有報告的非預期使用者，不應依賴報告或其結論，且就目標物業作出任何決定應依賴其本身的估值師、諮詢人及其他顧問。CBRE概不向任何該等非預期使用者承擔義務或責任。

## 1. 責任聲明

本計劃文件所載有關國浩集團的資料乃由國浩提供。本計劃文件的刊發已獲國浩董事批准，該等董事願共同及個別對本計劃文件所載有關國浩集團的資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，國浩集團在本計劃文件所發表的意見均經審慎周詳考慮後作出，且本計劃文件並無遺漏任何其他事實致使本計劃文件中任何聲明具有誤導性。

本計劃文件所載有關Hong Leong及要約人集團的資料乃由要約人提供。本計劃文件的刊發已獲要約人董事及Hong Leong董事批准，該等董事願共同及個別對本計劃文件所載資料(有關國浩集團者除外)之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本計劃文件所發表的意見及聲明(國浩集團所發表者除外)均經審慎周詳考慮後作出，且本計劃文件並無遺漏任何其他事實致使本計劃文件中任何聲明具有誤導性。

## 2. 股本

於最後實際可行日期：

- (a) 國浩的法定股本為500,000,000美元，分為1,000,000,000股每股面值0.50美元的股份；
- (b) 國浩擁有329,051,373股已發行股份；
- (c) 自二零一八年六月三十日(國浩上一個財政年度的完結日)起概無發行股份；
- (d) 所有股份於各方面均享有同等權益，包括股本之權益、股息及投票權；及
- (e) 國浩並無發行附有認購或可轉換成股份之權利的已發行期權、衍生工具、認股權證或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

### 3. 市價

下表載列於：(a)公告日期前六個月起計期內各曆月的最後營業日直至最後實際可行日期；(b)最後交易日；及(c)最後實際可行日期，股份在聯交所的收市價：

	每股收市價 (港元)
二零一七年十二月二十九日	100.40
二零一八年一月三十一日	111.60
二零一八年二月二十八日	110.00
二零一八年三月二十九日	103.80
二零一八年四月三十日	104.40
二零一八年五月三十一日	114.40
二零一八年六月二十九日(最後交易日)	118.00
二零一八年七月三十一日	129.30
二零一八年八月三十一日	130.20
二零一八年九月二十八日	130.20
二零一八年十月五日(最後實際可行日期)	129.00

於公告日期前六個月起計期內直至最後實際可行日期，在聯交所所報股份的最低及最高收市價分別為於二零一七年十二月二十九日每股100.40港元及於二零一八年九月二十一日每股130.80港元。

每股計劃股份的總價格135.00港元較於二零一八年十月五日(即最後實際可行日期)在聯交所所報的收市價每股129.00港元溢價約4.7%。

使用每股HLFG股份名義VWAP價格的情況下，本計劃文件「第五部分－國浩董事會函件」中「3.供說明用途的個案示例」一節項下每股計劃股份名義計劃代價103.00港元指較於二零一八年十月五日(即最後實際可行日期)在聯交所所報的收市價每股129.00港元折讓約20.2%。

以上名義計劃代價與每股收市價的比較為個案示例僅供說明用途。

計劃代價連同現金方案金額(倘計劃股東選擇現金方案)將一定相等於總價格。

由於計劃及分派為相互完成之條件，故將不會出現計劃股東只收取計劃代價且無以股代息方案股份及／或現金方案金額的情況。有關相互完成條件的進一步詳情載於本計劃文件「第八部分－說明函件」中「4.計劃的條件」及「6.分派的條件」兩節。

以上比較並未就根據分派將分派予股東的HLFG股份之價值而調整。總價格代表計劃股東將收取的計劃代價的所有組成部分。有關進一步詳情載於本計劃文件「第五部分－國浩董事會函件」中「2.4總價格」一節。

計劃股東務請注意，以上個案示例僅供說明之用，並不構成本個案示例項下所假設實際計劃代價、每股HLFG股份實際VWAP價格或實際現金方案金額的任何聲明。

根據建議，實際計劃代價、每股HLFG股份的實際VWAP價格及實際現金方案金額將僅會於VWAP期間結束時確定。

#### 4. 披露權益

就本節而言，「擁有權益」及「權益」的涵義與證券及期貨條例適當部分所賦予者相同。

## 4.1 於股份中的權益及買賣

(a) 於最後實際可行日期，要約人及一致行動人士擁有以下股份權益：

股東姓名／名稱	股份數目	佔國浩已發行 股本總額 概約百分比 (%)
要約人	236,524,930	71.88
一致行動人士		
郭令海先生 <sup>1</sup>	3,800,775	1.16
郭令山先生 <sup>2</sup>	209,120	0.06
郭令燦先生 <sup>3</sup>	1,656,325	0.50
郭令才先生 <sup>4</sup>	16,822	0.01
AFCW <sup>5</sup>	4,026,862	1.22
鄧漢昌先生 <sup>6</sup>	10,000	0.003
一致行動人士所持股份總數	<u>9,719,904</u>	<u>2.95</u>
要約人及一致行動人士 所持股份總數	246,244,834	74.83
獨立計劃股東所持股份總數	<u>82,806,539</u>	<u>25.17</u>
總計	<u><u>329,051,373</u></u>	<u><u>100.00</u></u>

附註：

- (1) 郭令海先生為要約人的董事，因此被視為一名一致行動人士。此等3,800,775股由彼持有的股份將組成計劃股份的部份，及將於計劃按照其條款成為具約束力及生效時予以註銷。
- (2) 郭令山先生為要約人的董事，因此被視為一名一致行動人士。此等209,120股由彼持有的股份將組成計劃股份的部份，及將於計劃按照其條款成為具約束力及生效時予以註銷。
- (3) 郭令燦先生為要約人的董事，因此被視為一名一致行動人士。於最後實際可行日期，彼以其個人名義持有1,056,325股股份及通過其全資擁有的CL持有600,000股股份。此等1,656,325股由郭令燦先生持有的股份將組成計劃股份的部份，及將於計劃按照其條款成為具約束力及生效時予以註銷。
- (4) 郭令才先生為郭令燦先生、郭令海先生及郭令山先生的胞兄／弟，因此被視為一名一致行動人士。

- (5) AFCW為要約人(透過其於國浩的持股量)的間接附屬公司，因此被視為一名一致行動人士。AFCW為國浩於二零零二年十二月十六日採納的股份認購權計劃的受託人，現時持有4,026,862股股份。AFCW已向國浩承諾，除非國浩另行指示，否則不會就根據信託持有的任何股份行使其投票權。此等4,026,862股由AFCW持有的股份將組成計劃股份的部份，及將於計劃按照其條款成為具約束力及生效時予以註銷。
- (6) 鄧漢昌先生為HLH的董事，因此被視為一名一致行動人士。彼擁有120,000股股份的認股權。鄧漢昌先生持有的10,000股股份連同其就該等120,000股股份的認股權佔國浩已發行股本總額約0.04%。
- (b) 於披露期內，一致行動人士並無以代價進行股份的買賣。
- (c) 於最後實際可行日期，下列國浩董事於國浩擁有以下權益：

國浩董事姓名	股份數目	佔國浩已發行股本總額的概約百分比(%)
郭令海先生	3,800,775	1.16%
鄧漢昌先生 <sup>附註</sup>	10,000	0.003%
郭令山先生	209,120	0.06%
陳林興先生	566,230	0.17%
David Michael Norman 先生	4,000	0.00%

附註：

鄧漢昌先生擁有120,000股份的認股權。彼持有的10,000股股份連同其就120,000股股份的認股權佔國浩已發行股本總額約0.04%。

- (d) 除本附錄三第4.1(a)及(c)段所披露者外：
- (i) 建議的要約人、要約人董事及一致行動人士概無於披露期內以代價進行任何股份或涉及股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之交易；
- (ii) 於最後實際可行日期，要約人、要約人董事或任何一致行動人士概無擁有或控制任何股份或有關股份的可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具；



- (iii) 於最後實際可行日期，國浩董事概無擁有或控制任何股份或有關股份的可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具，或於披露期間以代價進行股份或有關任何股份的任何可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具的交易；及
- (iv) 於最後實際可行日期，國浩的附屬公司、國浩或國浩任何附屬公司的退休基金或根據收購守則「一致行動」的定義第(5)類別被推定為與國浩一致行動的人或根據收購守則的「聯繫人」定義第(2)類別屬國浩的聯繫人(任何獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理除外)的人士並無擁有或控制任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。於要約期直至最後實際可行日期止期間，該等人士亦無以代價進行任何股份或涉及股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之交易；
- (e) 於最後實際可行日期，並無其他與要約人(或與任何一致行動人士)訂有收購守則規則22註釋8所述性質之安排的人士於披露期內擁有或控制任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，亦無以代價進行任何股份或涉及股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之交易。
- (f) 並無與國浩有關連而按全權受託基準管理基金的基金經理(不包括獲豁免基金經理)在最後實際可行日期擁有或控制任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，或在要約期起至最後實際可行日期止期間內曾以代價進行股份或涉及任何股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的買賣。
- (g) 除建議外，於最後實際可行日期，概無已與國浩或任何根據收購守則「一致行動」的定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與國浩一致行動的人或根據收購守則的「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別屬國浩的聯繫人的人士訂有收購守則規則22註釋8所述性質的安排的人士擁有或控制任何股份或有關股份的可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具，或於要約期直至最後實際可行日期止期間以代價進行任何股份或有關股份的可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具的交易。



- (h) 於最後實際可行日期，國浩或任何根據收購守則「一致行動」的定義第(1)、(2)、(3)或(5)類別被推定為與國浩一致行動的人或根據收購守則的「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別屬國浩的聯繫人的人士與任何其他人士概無訂立收購守則規則22註釋8第三段所述性質的安排。

#### 4.2 要約人股份的權益及買賣

除本計劃文件「第八部分—說明函件」中「8.國浩的持股架構及投票權」一節所披露者外，於最後實際可行日期，國浩及國浩董事概無擁有要約人股份或涉及要約人股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的權益。於披露期內，國浩及國浩董事並無以代價進行要約人股份或涉及任何該等股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的交易。

#### 4.3 就建議與要約人及一致行動人士達成的安排

於最後實際可行日期：

- (a) 要約人或任何一致行動人士與任何其他人士之間不存在收購守則規則22註釋8第三段所述類別的安排；
- (b) 要約人概無訂立其作為一方涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引計劃條件的情況的協議或安排；
- (c) 要約人無意向任何其他人士轉讓、抵押或質押根據計劃收購的任何國浩證券，亦無與任何第三方就此達成任何協議、安排或諒解；及
- (d) 要約人、一致行動人士、國浩或國浩董事概無借入或借出任何股份或涉及任何股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，惟已轉借或出售的任何借入股份或涉及該等股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具除外。

#### 4.4 其他權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無任何國浩董事獲付或將獲付任何利益，作為與計劃相關的離職或其他方面的賠償；
- (b) 除建議外，要約人或任何一致行動人士與任何國浩董事、近期的國浩董事、股東或近期的股東之間不存在任何與計劃有關或取決於計劃的協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)；
- (c) 除建議外，任何國浩董事與任何其他人士之間不存在任何協議或安排乃以計劃的結果為條件或取決於計劃的結果或關乎計劃的其他事宜；
- (d) 要約人概無訂立任何國浩董事擁有重大個人利益的重要合約；及
- (e) 國浩董事概無與國浩或其任何附屬公司或聯營公司達成任何生效且符合以下描述的服務合約：(i)在要約期開始前六個月訂立或修訂者(包括持續及固定年期合約)；或(ii)具有12個月或以上通知期的持續性合約；或(iii)有效期長達12個月以上(不管通知期長短)的固定年期合約。

#### 5. 重大訴訟

於最後實際可行日期，概無國浩董事已知的國浩集團任何成員公司尚未了結或面臨威脅且國浩曾為或可能作為當事人的任何重大訴訟或重大索償。

#### 6. 重要合約

以下為國浩集團於要約期開始前兩年之日直至最後實際可行日期(包括該日)內已訂立屬重要或可能屬重要的合約(即並非國浩集團進行或擬進行於日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) HLFV股份承諾。

## 7. 專家

以下是提供本計劃文件所載意見或建議的每名專家的資格：

名稱	資格
Evercore	證券及期貨條例項下的持牌法團，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動
百德能	證券及期貨條例項下的持牌法團，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動
新百利	證券及期貨條例項下的持牌法團，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動
Crowe Horwath First Trust Appraisal Pte Ltd	香港測量師學會會員
Christie & Co	皇家特許測量師學會
Gerald Eve LLP	皇家特許測量師學會
Cushman & WakefieldSpain Limited	皇家特許測量師學會
CBRE, Inc.	美國評估學會會員

## 8. 同意

上述各專家均已分別就本計劃文件的刊發發出書面同意書，同意以本計劃文件刊行的形式及涵義轉載其意見及／或函件及／或報告及／或引述其名稱及／或意見及／或函件及／或報告，且迄今並未撤回同意書。

## 9. 其他事項

- (a) 國浩董事為：

執行主席  
郭令海先生

總裁兼行政總裁  
鄧漢昌先生

國浩非執行董事  
郭令山先生  
陳林興先生

國浩獨立非執行董事  
司徒復可先生  
薛樂德先生  
David Michael Norman 先生

- (b) 國浩的公司秘書為盧詩曼女士。
- (c) 國浩的註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。
- (d) 國浩的香港主要營業地點位於香港皇后大道中99號中環中心50樓。
- (e) 國浩的主要股份過戶登記處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為The Belvedere Building 69 Pitts Bay Road Pembroke HM08, Bermuda。
- (f) 國浩的香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。
- (g) 要約人董事為郭令燦先生、郭令山先生、郭令明先生及郭令海先生。
- (h) Hong Leong董事為郭令燦先生、郭令明先生、郭令海先生、Kwek Leng Peck先生、Poh Soon Sim博士及郭令山先生。
- (i) 要約人的註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。
- (j) Hong Leong的註冊辦事處位於Level 10, Wisma Hong Leong, 18 Jalan Perak, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia。

- (k) Evercore的香港主要營業地點位於香港交易廣場二期14樓及百德能的香港主要營業地點位於香港皇后大道中31號陸海通大廈21樓。
- (l) 新百利的香港主要營業地點位於香港皇后大道中29號華人行20樓。

## 10. 備查文件

下列文件的副本將可自本計劃文件日期起至生效日期或於計劃失效或撤銷日期(以較早者為準)期間星期一至星期五上午九時三十分至下午五時三十分在國浩辦事處(地址為香港皇后大道中99號中環中心50樓)及於國浩網站([www.guoco.com](http://www.guoco.com))及證監會網站([www.sfc.hk](http://www.sfc.hk))可供查閱：

- (a) 國浩的組織章程大綱及公司細則；
- (b) 要約人的組織章程大綱及公司細則；
- (c) 國浩分別截至二零一七年及二零一八年六月三十日止年度的年報；
- (d) 國浩董事會函件，全文載於本計劃文件「第五部分－國浩董事會函件」；
- (e) 獨立董事委員會函件，全文載於本計劃文件「第六部分－獨立董事委員會函件」；
- (f) 新百利函件，全文載於本計劃文件「第七部分－新百利函件」；
- (g) Crowe Horwath First Trust Appraisal Pte Ltd、Christie & Co、Gerald Eve LLP、Cushman & Wakefield Spain Limited及CBRE, Inc.發出的國浩集團物業估值報告全文；
- (h) 各承諾股東就承諾股份向要約人作出日期為二零一八年六月二十九日的不可撤回承諾；
- (i) 本附錄三「6.重要合約」一節所述的重要合約；
- (j) 本附錄三「8.同意」一節所述的同意書；及
- (k) 本計劃文件。

百慕達最高法院  
民事司法管轄權  
商業法庭  
二零一八年：第283號  
有關國浩集團有限公司  
及有關  
一九八一年公司法第99條  
計劃安排  
訂約方  
國浩集團有限公司  
及  
計劃股東

序言

(A) 在本計劃安排內，除非與內容或文義不符，否則下列詞彙分別具有其相對之處所載的涵義：

「實益擁有人」	指	股份以登記擁有人名義登記的任何股份實益擁有人
「營業日」	指	聯交所開門處理業務交易的日子
「現金方案」	指	如計劃文件「第八部分－說明函件」所述，分派項下的選擇方案，可讓股東以現金形式收取其於分派下的權利
「現金方案金額」	指	每股股份等於0.8847乘以每股HLFG股份的VWAP價格的現金金額
「中央結算系統」	指	香港結算設立及操作的中央結算及交收系統
「中央結算系統參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者、託管人參與者或投資者戶口持有人的身份參與中央結算系統的人士，其可為個人、聯名個人或法團
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法
「法院」	指	百慕達最高法院

「法院會議」	指	將按法院指示而召開的計劃股東會議或其任何續會，會上將就本計劃(不論有否修訂)進行表決
「分派」	指	計劃文件「第五部分－國浩董事會函件」賦予該詞之涵義
「分派條件」	指	如計劃文件「第八部分－說明函件」所載的分派條件
「分派匯率」	指	VWAP期間的最後日期上午九時正(香港時間)在香港銀行公會( <a href="http://www.hkab.org.hk">www.hkab.org.hk</a> )所公布馬來西亞元的港元買入匯率
「生效日期」	指	本計劃(若經法庭批准及許可)根據本計劃的條款及公司法生效的日期，即許可本計劃的法庭命令副本送交百慕達公司註冊處處長登記之日期
「權利記錄日期」	指	二零一八年十一月八日(星期四)或向股東公佈的其他日期，即為釐定計劃股東及股東根據建議分別收取計劃代價及分派的權利的記錄日期
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事，或執行董事當時之任何授權代表
「說明函件」	指	載於計劃文件「第八部分－說明函件」且根據公司法第100條發出的說明函件
「國浩」	指	國浩集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份目前於聯交所上市
「國浩董事會」	指	國浩不時之董事會

「國浩股東特別大會」	指	將舉行的股東特別大會或其任何續會，以考慮並酌情通過有關實施本計劃及批准分派的所有必要決議案
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「HLFG」	指	Hong Leong Financial Group Berhad 豐隆金融集團有限公司，一間於馬來西亞註冊成立之有限公司，其股份目前於馬來西亞證券交易所正式名單上市
「HLFG 股份」	指	HLFG 已發行股本的普通股
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「Hong Leong」	指	Hong Leong Company (Malaysia) Berhad，一間於馬來西亞註冊成立之有限公司
「最後實際可行日期」	指	二零一八年十月五日，於計劃文件寄發前為確定計劃文件所載若干資料之最後實際可行日期
「最後完成日期」	指	二零一九年一月三十一日或要約人可能提出並獲執行人員批准的較後日期
「馬來西亞交易日」	指	馬來西亞證券交易所的交易日
「要約人」	指	GuoLine Overseas Limited，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，並為 Hong Leong 之全資間接附屬公司
「建議」	指	計劃文件所載的私有化國浩的建議，由本計劃及分派組成
「股東名冊」	指	國浩股東名冊



「登記擁有人」	指	就一名實益擁有人而言，為以該實益擁有人實益擁有的股份的持有人身份而名列於股東名冊內的任何代名人、受託人、存管處或任何其他獲授權託管人或第三方
「馬來西亞元」	指	馬來西亞法定貨幣馬來西亞元
「計劃」	指	國浩與計劃股東根據公司法第99條(以其現況或法院可能批准或施加的任何修訂或增訂或附加條件所規限)訂立的本計劃安排
「計劃條件」	指	計劃文件「第八部分—說明函件」所載的計劃條件
「計劃代價」	指	每股計劃股份的現金金額，將由計劃股東收取以註銷其於本計劃項下的計劃股份，相等於總價格減現金方案金額
「計劃文件」	指	將向股東寄發的綜合文件，載有本計劃及分派的詳情
「計劃股東」	指	計劃股份的登記持有人
「計劃股份」	指	於權利記錄日期除要約人持有者以外的已發行股份
「以股代息方案」	指	如計劃文件「第八部分—說明函件」所述，分派項下的選擇方案，讓股東以股代息收取其於分派項下的權利
「以股代息方案股份」	指	每一股股份獲派0.8847股HLFG股份，(向下湊整到最接近的整數)
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股份」	指	國浩已發行股本中每股面值0.50美元之普通股
「股東」	指	名列股東名冊的股份持有人

- |          |   |  |
|----------|---|--|
| 「聯交所」    | 指 | 香港聯合交易所有限公司  |
| 「收購守則」   | 指 | 香港公司收購及合併守則  |
| 「總價格」    | 指 | 每股計劃股份135港元(即計劃代價加現金方案金額)  |
| 「美元」     | 指 | 美國法定貨幣美元   |
| 「VWAP期間」 | 指 | 14個馬來西亞交易日期間，該期間最後一日為法院會議前的第16日(或，倘該日期並非馬來西亞交易日，則為該日期之前的首個馬來西亞交易日)，即二零一八年九月二十七日至二零一八年十月十六日(包括首尾兩天) |
| 「VWAP價格」 | 指 | HFLG股份於整個VWAP期間的成交量加權平均收市價，採用分派匯率換算為港元   |
- (B) 國浩於一九九零年五月二十五日根據公司法以DH (Bermuda) Ltd的名義在百慕達註冊成立為獲豁免公司，法定股本為12,000.00美元，分為每股面值0.20美元的股份。於最後實際可行日期，國浩的法定股本為500,000,000美元，分為1,000,000,000股每股面值0.50美元的股份，其中329,051,373股股份已發行並繳足或入賬列作繳足股款。
- (C) 本計劃的主要目的為於生效日期註銷所有計劃股份並同時向要約人發行相同數目的股份，以使國浩由要約人全資擁有。
- (D) 國浩已同意由康德明律師事務所出席呈請聆訊以批准本計劃，且要約人已向法院承諾受本計劃的約束、簽立及促使簽立為使本計劃生效而可能屬必要或合宜的所有文件、行動及事情。
- (E) 除計劃代價外及就分派而言，該等有效選擇收取現金方案的計劃股東將收取現金方案金額，而該等有效選擇收取以股代息方案的計劃股東(非合資格股東除外)將收取以股代息方案股份，惟倘計劃股東並無選擇收取其於現金方案及/或以股代息方案項下的權利，或該項選擇並不清晰或無效，該計劃股東將視為選擇在各情況下待本計劃及分派按照計劃條件及分派條件生效後，收取現金方案項下的權利。

## 計劃 第一部分

### 註銷計劃股份及發行新股份

於生效日期：

- (a) 所有計劃股份均應註銷，且計劃股東將不再就計劃股份擁有任何權利，惟收取計劃代價及分派之權利除外；及
- (b) 待根據本計劃註銷計劃股份及同時，國浩將因註銷計劃股份增設的儲備用於向要約人配發及發行相同數目的股份(入賬為已繳足)以同時回復國浩的已發行股本。

## 第二部分

### 註銷計劃股份的代價

作為於生效日期註銷所有計劃股份的代價，所有計劃股東將有權收取計劃代價。

## 第三部分

### 一般資料

1. 向要約人發行的新股份將在所有方面與當時已發行的現有股份享有同等權益，包括收取此後可能宣派、作出或派付的所有股息及分派之權利。
2. 於生效日期，股東名冊將予以更新以反映註銷計劃股份，而代表計劃股份的所有證書將不再為任何有效文件。
3. 計劃代價將由要約人儘快支付，但無論如何須於生效日期後七個營業日內支付。
4. 在國浩的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)並無收到任何具相反意思的具體書面指示的情況下，計劃代價的支票將以平郵方式寄發予有權收取支票人士各自在股東名冊登記的地址，或如屬聯名持有人，則寄發予就有關聯名股權名列股東名冊首位人士的地址。就透過代名人(香港中央結算(代理人)有限公司除外)持有計劃股份的任何實益擁有人而言，以代名人為收款人開立的支票將放入信封內，並以郵寄方式寄予代名人。就其計劃股份寄存於中央結算系統並登記於香港中央結算(代理人)有限公司名下的任何實益擁有人而言，支票將放入信封內，並寄予香港中央結算(代理人)有限公司，供其領取。

香港中央結算(代理人)有限公司於收到該支票後，將根據不時生效的「中央結算系統一般規則」及「中央結算系統運作程序規則」安排把該款項存入有關中央結算系統參與者的指定銀行賬戶內。所有該等支票的郵誤風險將由有權收取人士承擔，而要約人、國浩或彼等各自的顧問概不會就任何郵件遺失或派遞延誤而承擔責任。

5. 於寄發該等計劃代價的支票後滿六個曆月當日或之後，要約人將有權註銷或取消任何尚未兌現或已退回但未兌現的支票的付款，並將把該等支票所代表的全部款項存入要約人所選的香港持牌銀行要約人名下的存款賬戶內。
6. 要約人將持有計劃代價任何尚未兌現支票的全部款項直至生效日期起計六年屆滿為止，並於該日前須從該等款項中向讓要約人信納為有權收取者的人士支付應付款項。於生效日期起計六年屆滿時，要約人將獲解除根據本計劃支付任何款項的任何進一步責任。
7. 本計劃將於根據公司法第99條批准本計劃的法院命令的副本交付予百慕達公司註冊處處長進行登記後即告生效。
8. 國浩及要約人可共同同意及代表所有有關方同意本計劃的任何修訂或增補或法院可能認為適合批准或施加的任何條件。
9. 除非本計劃於最後完成日期或之前生效，否則本計劃將失效。
10. 根據收購守則的規定，各方將各自承擔本計劃的及本計劃附帶的成本、費用及支出，惟由有關各方另行協定者除外。



# 國浩集團有限公司 Guoco Group Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號: 53)

百慕達最高法院  
民事司法管轄權  
商業法庭  
二零一八年：第283號  
有關國浩集團有限公司  
及有關  
一九八一年公司法第99條

## 法院會議通告

茲通告百慕達最高法院(「法院」)通過發出日期為二零一八年九月二十八日關於上述事宜的命令(「命令」)的方式指示於二零一八年十一月一日(星期四)上午十時正(香港時間)假座香港中環畢打街11號置地廣場告羅士打大廈43樓香港銀行家會所金龍1及2廳召開及舉行計劃股東(定義見下文所述計劃)的會議(「法院會議」)，藉以考慮並酌情批准(不論有否修訂)國浩集團有限公司(「本公司」)與計劃股東之間建議訂立之協議安排(「計劃」)。所有計劃股東均獲邀出席是次會議。

計劃之副本及根據一九八一年公司法第100條闡明計劃的說明函件之副本納入綜合計劃文件(「計劃文件」)內(本通告構成該文件的一部分)。計劃股東亦可於本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(「股份過戶登記處」)(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)(電話：+852 2862 8555)索取計劃文件之副本。

計劃股東可親身於法院會議上投票，或可委任另一人士(不論是否為本公司股東)為彼等的受委代表代其出席會議及投票。隨計劃文件附上法院會議上適用之粉紅色代表委任表格。

如屬股份之聯名持有人，則只接受排名較先之持有人投票(不論親身或委派受委代表)，且概不接受其他聯名持有人之投票，就此而言，排名先後乃以本公司股東名冊上就聯名持股所登記之排名次序為準。如計劃股東為法團，則其可由其董事或其他監管機構決議或以授權書授權其認為合適者在法院會議上作為其法團代表(視情況而定)，而各獲授權人士將有權代表法團行使該法團本身可行使的同等權利，猶如該法團為本公司之個人登記股東。

如計劃股東就法院會議提交多於一份粉紅色代表委任表格，且投票指示要求受委代表就計劃投票贊成及反對，則該等粉紅色代表委任表格將不獲受理。如計劃股東就法院會議提交多於一份粉紅色代表委任表格，且投票指示要求受委代表就計劃投票贊成或反對，而非同時就計劃投票贊成及反對，則主席(定義見下文)可全權決定是否接受該等粉紅色代表委任表格。

請盡快及無論如何於二零一八年十月三十日(星期二)上午十時正(香港時間)前將委任代表的粉紅色表格寄往股份過戶登記處的辦事處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)。另一方面，代表委任表格可於投票前在法院會議上交給法院會議主席(「主席」)。根據法令，主席可全權決定是否接受所有代表委任表格。

填妥及交回代表委任表格後，計劃股東仍可親身出席法院會議或其任何續會並於會上投票，但在此情況下，該代表委任表格將依法撤回。

法院已通過命令方式委任郭令海先生(或倘其未克出席)或鄧漢昌先生或(如其未能出席)本公司任何其他董事為主席，並已指示主席向法院報告法院會議的結果。

計劃須待法院其後批准後，方可作實。

日期：二零一八年十月十日

承法院命

本公司律師  
康德明律師事務所  
Clarendon House,  
2 Church Street,  
Hamilton HM11,  
Bermuda

於本通告日期，本公司董事會成員包括下列董事：執行主席：郭令海先生；總裁兼行政總裁：鄧漢昌先生；非執行董事：郭令山先生及陳林興先生；獨立非執行董事：司徒復可先生、薛樂德先生及David Michael Norman先生。



# 國浩集團有限公司 Guoco Group Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號: 53)

## 股東特別大會通告

茲通告國浩集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一八年十一月一日(星期四)上午十時三十分(香港時間)(或緊隨法院會議(定義見本通告構成其一部分的綜合計劃文件)結束或休會後)假座香港中環畢打街11號置地廣場告羅士打大廈43樓香港銀行家會所金龍1及2廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過下列特別決議案及普通決議案：

### 特別決議案

1. 「動議：

- (a) 為使本公司與計劃股東(定義見計劃)之間日期為二零一八年十月十日的協議安排(其印刷本載於綜合計劃文件(「計劃文件」)(已提交予本大會並由大會主席簡簽及簽署)(僅供識別)(不論有否修訂)(「計劃」)於生效日期(定義見計劃)得以生效，註銷計劃股份(定義見計劃)，而計劃股東除有權收取計劃代價及分派(定義均見計劃)外，將不再就計劃股份擁有任何權利；及
- (b) 授權本公司任何一名董事就完成計劃採取被認為必需或合宜之一切行動及事宜。」

### 普通決議案

2. 「動議：

- (a) 待於生效日期註銷計劃股份及同時，本公司將因註銷計劃股份增設的儲備用於向GuoLine Overseas Limited配發及發行相同數目的股份(定義見計劃)(入賬為已繳足)以同時回復本公司的已發行股本；
- (b) 待計劃獲批准及生效後，批准按載於計劃文件的條款進行分派；及



- (c) 授權本公司任何一名董事就配發及發行新股份以及進行上文第2(a)及2(b)項所述分派採取被認為必需或合宜之一切行動及事宜。」

所有登記股東均獲邀出席是次會議。

承董事會命  
國浩集團有限公司  
公司秘書  
盧詩曼

香港，二零一八年十月十日

於本通告日期，本公司董事會成員包括下列董事：執行主席：郭令海先生；總裁兼行政總裁：鄧漢昌先生；非執行董事：郭令山先生及陳林興先生；獨立非執行董事：司徒復可先生、薛樂德先生及David Michael Norman先生。

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之本公司登記股東，均可委派一名或多名受委代表代其出席大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司登記股東，惟須代表股東親身出席股東特別大會。
2. 適用於股東特別大會之白色代表委任表格已隨函附奉。不論閣下是否有意親身出席股東特別大會，務請將白色代表委任表格按其上印備之指示填妥及交回。
3. 白色代表委任表格連同署名之授權書或其他授權文件(如有)或經核證之授權書或授權文件副本，須於二零一八年十月三十日(星期二)上午十時三十分(香港時間)(即股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間前48小時)前交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(「股份過戶登記處」)的辦事處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，方為有效。填妥及交回白色代表委任表格後，本公司登記股東仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將依法撤回。
4. 如本公司登記股東為法團，則其可由其董事或其他監管機構決議或以授權書授權其認為合適者在股東特別大會上作為其法團代表(視情況而定)，而各獲授權人士將有權代表法團行使該法團本身可行使的同等權利，猶如該法團為本公司之個人登記股東，惟倘超過一名人士獲授權，則須註明本公司相關登記股東就各獲授權人士作為有關代表所持有之股份數目及類別。
5. 如屬股份之聯名登記持有人，則其任何一位股東可親自或委派代表在股東特別大會上投票，猶如彼為股權之唯一擁有人。然而，若超過一位聯名股東親自或委派代表出席股東特別大會，則只有排名於本公司股東名冊首位之有關人士方有權親自或委派代表就有關股份在股東特別大會上投票。
6. 股東特別大會主席將於股東特別大會上根據本公司的公司細則第70條行使其權力，提呈決議案以投票方式表決。
7. 本公司將由二零一八年十月二十七日(星期六)至二零一八年十一月一日(星期四)期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為使閣下有權出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票須於二零一八年十月二十六日(星期五)下午四時三十分前交回股份過戶登記處的辦事處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)。