
此 乃 要 件 請 即 處 理

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

閣下如已將名下之美建集團有限公司（「本公司」）股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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



UPBEST GROUP LIMITED

美建集團有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：335)

主要交易：
有關出售物業權益

本通函將於本公司及聯交所之網站刊發及可供查閱。

* 僅供識別

二零一五年二月十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 — 本集團之財務資料	11
附錄二 — 物業估值報告	14
附錄三 — 一般資料	23

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「協議」	包括PS買賣協議及KH買賣協議
「聯營公司」	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	本公司之董事會
「CCAA」	CCAA Group Limited，為本公司控制股東
「本公司」	美建集團有限公司，於開曼群島成立之有限公司，其股份乃於聯交所上市
「完成」	根據協議之條款完成出售事項
「董事」	本公司之全體董事
「出售事項」	根據買賣合約所出售之出售股份及出售貸款
「本集團」	本公司及其附屬公司
「香港」	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，屬於獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方之任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「最後實際可行日期」	二零一五年二月十二日，即本通函付印前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「金豪」	金豪投資有限公司，於英屬維京爾群島註冊成立之有限公司
「KH出售事項」	根據金豪買賣協議所出售之KH出售股份及KH出售貸款
「KH澳門公司」	京豐利投資有限公司，於澳門註冊成立之有限公司，為金豪持有55%
「KH物業」	位於澳門氹仔卓家村之一幅地段為TN15b之土地，物業尚未於澳門物業登記局登記
「KH出售股份」	金豪其中10股已發行之股份
「KH出售貸款」	金豪尚欠賣方之股東貸款

釋 義

「KH買賣協議」	買方與賣方所訂立日期為二零一五年一月十三日有關本公司出售KH出售事項之KH出售股份及KH出售貸款之買賣合約
「Pearl Star」	Pearl Star Holding Limited，於薩摩亞註冊成立之有限公司
「PS出售事項」	根據PS買賣協議所出售之PS出售股份及PS出售貸款
「PS澳門公司」	海泳建築置業有限公司，於澳門註冊成立之有限公司，為Pearl Star持有45%
「PS物業」	位於澳門氹仔卓家村無門牌(Cheong-Sá N° s/n)之一幅地段為TN11之土地，澳門物業登記局標示編號：10232
「PS出售股份」	Pearl Star其中10股已發行之股份
「PS出售貸款」	Pearl Star尚欠賣方之股東貸款
「PS買賣協議」	買方與賣方所訂立日期為二零一五年一月十三日有關本公司出售PS出售事項之PS出售股份及PS出售貸款之買賣合約
「中國」	中華人民共和國
「買方」	蔡宏江先生及林衍威先生，兩者均為獨立第三方
「該物業」	PS物業及KH物業
「出售股份」	PS出售股份及KH出售股份
「出售貸款」	PS出售貸款及KH出售貸款
「賣方」	美建澳門置業有限公司，於英屬維京爾群島註冊成立之有限公司，其股份由本公司全資擁有
「證券及期貨條例」	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	本公司股本中每股面值0.01港元之股份持有人
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	Pearl Star及金豪
「港幣」	香港法定貨幣
「%」	百分比



UPBEST GROUP LIMITED

美建集團有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：335)

非執行董事：

葉漫天先生(主席)

施炳法博士

孫文德先生

執行董事：

莫桂衡先生

鄭偉倫先生

鄭偉玲小姐

獨立非執行董事：

陳宗彝先生

潘啟迪先生

許文浩先生

敬啟者：

註冊辦事處：

P.O. Box 309

Ugland House

Grand Cayman

KY1-1104

Cayman Islands

總辦事處及

香港主要營業地點：

香港

德輔道中300號

華傑商業中心

2樓

**主要交易：
有關出售物業權益**

緒言

茲提述本公司日期為二零一五年一月十三日之公告，內容有關買方與賣方所訂立有關本公司出售事項之出售股份及出售貸款之協議。

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易。

本通函旨在按照上市規則向閣下提供有關出售事項及協議之進一步詳情。

PS買賣協議

日期：二零一五年一月十三日(交易時段結束後)

* 僅供識別

董事會函件

買賣雙方： (1) 賣方：美建澳門置業有限公司

(2) 買方：蔡宏江先生及林衍威先生

買方為澳門居民及商人。就董事彼等所深知、所悉及所確信、並於作出一切合理查詢後，各買方均為獨立第三方。

就董事彼等所深知、所悉及所確信、並於作出一切合理查詢後，在過去12個月內本集團並無與買方及／或其聯繫人進行任何根據上市規則第14.22條須與出售事項合併計算之交易。

所出售資產

根據PS買賣協議，賣方同意出售及買方同意收購PS出售股份，(即Pearl Star之全部已發行股本)及PS出售貸款(即Pearl Star應付賣方之股東貸款)。於最後實際可行日期，PS出售貸款約為34,200,000港元。

代價

PS出售事項之總代價為331,200,000港元，並將由買方以現金根據下述方式支付：

- (a) 其中28,800,000港元(「PS部份代價」)已由買方或其代名人於簽訂PS買賣協議時支付；及
- (b) 餘款302,400,000港元，將由買方或其代名人於完成PS買賣協議時支付。

董事會發現於本公司的公告上有一印刷上的錯誤。在公告中誤將PS部份代價寫為28,000,000港元，現澄清PS部份代價應為28,800,000港元。

PS出售事項的代價乃經PS買賣協議各方之間按公平原則磋商後，考慮到各種因素，尤其是PS物業的價值之擬定。請參照本通函附錄二，列明了PS物業的估值報告，供大家參考。

經考慮(i)出售事項約355,000,000港元的總收益；(ii)代價已反映PS物業及KH物業可貢獻價值的溢價；及(iii)出售事項給予本集團一個良機為投資套現，董事認為PS出售事項的代價屬公平及合理，乃按一般商業條款，及以本公司及股東之整體利益為依歸。

先決條件

PS出售事項須待下述先決條件完成後方可作實：

- (1) 如需要，就PS買賣協議及所有根據買賣協議擬進行的交易取得所需股東之同意及批准；及
- (2) 已取得一切與本次買賣PS出售股份及PS出售貸款相關所需的同意和批准。

買賣雙方將盡其最大努力促使及履行先決條件之達成。如於二零一五年五月三十一日或以前，或買、賣雙方同意之其他日期，仍未達成上述先決條件，PS買賣協議將終止及終結，而其後訂約各方毋須根據PS買賣協議向對方履行任何承擔及責任（除因違反PS買賣協議中之條款）。

如因賣方之違約而上述先決條件不能於二零一五年五月三十一日或之前達成（或賣方及買方同意之其他日期），賣方應退還PS部分代價（不計利息）給買方。

如非因賣方之違約而上述先決條件不能於二零一五年五月三十一日或之前達成（或賣方及買方同意之其他日期），賣方將無需退還PS部分代價給買方。

於最後實際可行日期，除賣方需就KH物業於澳門物業登記局進行登記外，其他PS買賣協議所載之先決條件已履行。於最後實際可行日期，登記之申請仍在進行中。

完成買賣

預計PS買賣協議將於達成（或豁免）上述條件第二個營業日後及於二零一五年五月三十一日或以前（或買、賣雙方同意之其他日期）完成。

於完成PS買賣協議時，Pearl Star將不再為本公司之全資附屬公司及本公司將不再擁有Pearl Star之任何權益。

KH買賣協議

日期：二零一五年一月十三日（交易時段結束後）

買賣雙方：(1) 賣方：美建澳門置業有限公司

(2) 買方：蔡宏江先生及林衍威先生

買方為澳門居民及商人。就董事彼等所深知、所悉及所確信、並於作出一切合理查詢後，各買方均為獨立第三方。

就董事彼等所深知、所悉及所確信、並於作出一切合理查詢後，在過去12個月內本集團並無與買方及／或其聯繫人進行任何根據上市規則第14.22條須與出售事項合併計算之交易。

所出售資產

根據KH買賣協議，賣方同意出售及買方同意收購KH出售股份，（即金豪之全部已發行股本）及KH出售貸款（即金豪應付賣方之股東貸款）。於最後實際可行日期，KH出售貸款約為44,400,000港元。

代價

KH出售之總代價為227,700,000港元，並將由買方以現金根據下述方式支付：

- (a) 其中19,800,000港元（「KH部份代價」）已由買方或其代名人於簽訂KH買賣協議時支付；及
- (b) 餘款207,900,000港元，將由買方或其代名人於完成KH買賣協議時支付。

KH出售事項的代價乃經KH買賣協議各方之間按公平原則磋商後，考慮到各種因素，尤其是KH物業的價值之擬定。請參照本通函附錄二，列明了KH物業的估值報告，供大家參考。

經考慮(i)出售事項約355,000,000港元的總收益；(ii)代價已反映PS物業及KH物業可貢獻價值的溢價；及(iii)出售事項給予本集團一個良機為投資套現，董事認為KH出售事項的代價屬公平及合理，乃按一般商業條款，及以本公司及股東之整體利益為依歸。

先決條件

KH出售事項須待下述先決條件完成後方可作實：

- (1) 如需要，就KH買賣協議及所有根據買賣協議擬進行的交易取得所需股東之同意及批准；及
- (2) 已取得一切與本次買賣KH出售股份及KH出售貸款相關所需的同意和批准。

各方將盡其最大努力促使及履行所有先決條件之達成。如於二零一五年五月三十一日或以前，或買、賣雙方同意之其他日期，仍未達成上述先決條件，KH買賣協議將終止及終結，而其後訂約各方毋須根據KH買賣協議向對方履行任何承擔及責任（除因違反KH買賣協議中之條款）。

董事會函件

如因賣方違約而上述先決條件不能於二零一五年五月三十一日或之前達成(或賣方及買方同意之其他日期)，賣方應退還KH部分代價(不計利息)給買方。

如非因賣方違約而上述先決條件不能於二零一五年五月三十一日或之前達成(或賣方及買方同意之其他日期)，賣方將無需退還KH部分代價給買方。

於最後實際可行日期，除賣方需就KH物業於澳門物業登記局進行登記外，其他KH買賣協議所載之先決條件已履行。於最後實際可行日期，登記之申請仍在進行中。

完成買賣

預計KH買賣協議將於達成(或豁免)上述條件第二個營業日後及於二零一五年五月三十一日或以前(或買、賣雙方同意之其他日期)完成。

於完成KH買賣協議時，金豪將不再為本公司之全資附屬公司及本公司將不再擁有金豪之任何權益。

目標公司及該物業的資料

Pearl Star於薩摩亞註冊成立，為本公司之全資附屬公司。除投資控股目的外，註冊成立至今並無任何業務。

PS澳門公司為本公司聯營公司。截至PS買賣協議為止，Pearl Star持有PS澳門公司45%之股權。

金豪於英屬維京爾群島註冊成立，為本公司之全資附屬公司。除投資控股目的外，註冊成立至今並無任何業務。

KH澳門公司為本公司非全資附屬公司。截至KH買賣協議為止，金豪持有KH澳門公司55%之股權。

PS澳門公司及KH澳門公司共同擁有PS物業和KH物業。PS物業是位於澳門氹仔卓家村無門牌(Cheong-Sá N° s/n)之一幅地段為TN11之土地，約為1,974平方米，該地為非工業用途。KH物業是位於澳門氹仔卓家村之一幅地段為TN15b之土地，約為989平方米，該地為非工業用途。於最後實際可行日期，KH物業尚未於澳門有關當局登記。

雖然現在該物業由PS澳門公司與KH澳門公司共同擁有，為著內部會計用途，PS澳門公司被視為擁有PS物業之全部權益而KH澳門公司被視為擁有KH物業之全部權益。各方已著手就KH物業向澳門政府相關機構登記使PS澳門公司持有PS物業和KH澳門公司將持有KH物業。

董事會函件

兩間澳門公司就該物業所進行之業權分割是為釐清該物業之間現有的法定業權及澳門公司個別於該物業上的權益。

根據目標公司未經審核之綜合管理賬目，預期於出售完成時，本集團將錄得收益約355,000,000港元及本集團之淨資產增加約355,000,000港元。出售事項收益乃根據代價558,900,000港元與有關淨資產（當中包括股東貸款及相關支出）203,900,000港元的差異計算。換言之，代價對比目標公司的綜合帳面淨值超過約355,000,000港元。

PS出售事項與KH出售事項之預期收益計算如下：

	PS出售事項 (千港元) (未經審核)	KH出售事項 (千港元) (未經審核)	總收益 (千港元) (未經審核)
代價	331,200	227,700	558,900
減： 股東貸款	(34,201)	(43,861) (附註)	(78,062)
總資產	(34,257)	(80,258)	(114,515)
總負債（股東貸款除外）	—	430	430
相關支出	(6,512)	(4,477)	(10,989)
	256,230	99,534	355,764

附註：金豪欠本集團之股東貸款，即KH出售貸款，約為44,400,000港元，因為本集團欠KH澳門公司約為600,000港元，於合併時抵銷後，款額將約為43,861,000港元。

各目標公司截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個財務期間之未經審核合併財務資料，乃按照香港公認會計準則編製如下：

	截至 二零一四年 十二月三十一日止 (千港元) (未經審核)	截至 二零一三年 十二月三十一日止 (千港元) (未經審核)
<u>Pearl Star</u>		
營業額	—	—
除稅前溢利	(4)	(4)
除稅後溢利	(4)	(4)
資產淨值	56	(66)
<u>金豪</u>		
營業額	352	134
除稅前溢利	226	126
除稅後溢利	222	126
資產淨值	35,967	35,696

出售事項的財務影響

根據Pearl Star及金豪於二零一四年十二月三十一日未經審計之帳目及出售事項的預期淨收益，預期於出售事項完成後，本集團將因出售事項為於出售事項完成之財政年度貢獻約355,000,000港元的收益及本集團的淨資產將相應的增加。預期出售事項不會為本集團的負債部份帶來任何重大影響。根據本集團二零一四年十二月三十一日未經審計之帳目，總資產預期增加約356,000,000港元而總負債預期減少少於1,000,000港元。無論如何，董事會認為出售事項不會為本集團的財務狀況製造重大負面影響。

建議出售事項之理由

本集團主要從事提供多元化金融服務包括證券經紀、期貨經紀、證券孖展融資、貸款融資、企業融資顧問、資產管理、貴金屬買賣及物業投資和發展。

本公司認為出售事項給予本公司一個良機為物業投資套現。此外，考慮到出售事項項目所得款項以及出售項目所得收益，本公司認為可以利用所得收益再進行其他合適的投資為各股東獲得更好回報。此外，出售事項之所得款項可進一步加強本集團之現金狀況，並讓本集團可重新分配其資源作未來發展之用。

經考慮上述者後，董事（包括獨立非執行董事）認為，該協議之條款及條件按一般商業條款，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

經扣除出售事項有關之開支，來自出售事項之淨收益約為548,000,000港元，本公司擬將淨收益用於未來投資商機／或本集團之一般營運資金。

出售事項使本集團可套現現金和以公平市場價值釋放其在物業之投資，這將讓本集團投資於未來可能出現的機會，其中包括但不限於投資物業的發展，帶動本公司的其他長期核心業務的增長。

於最後實際可行日期，本集團並未確定或開始商討任何將來可能的投資。因此，出售事項的金額並未進行分配。

上市規則之涵義

根據上市規則第14章，訂立協議及出售事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下公告及股東批准之規定。就董事彼等所深知、所悉及所確信、並於作出一切合理查詢後，概無股東於出售事項中擁有任何重大權益及概無股東須於本公司召開股東大會以批准出售事項時放棄投票。

董事會函件

本公司已根據上市規則第14.44條向CCAA (擁有合共987,720,748股股份權益，相當於本公司已發行股本約73.65%) 取得書出售事項面批准，以代替舉行股東大會批准出售事項。本公司將不會舉行股東大會以批准出售事項及據其而進行交易。

推薦意見

經考慮各種因素後，董事認為出售事項的代價屬公平及合理，並以本公司及股東之整體利益為依歸。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

承董事會命
葉漫天先生
主席

二零一五年二月十六日

1. 財務資料概要

本集團截至二零一二年三月三十一日、二零一三年三月三十一日及二零一四年三月三十一日的三個財政年度之財務資料分別可於本公司的二零一二年三月三十一日、二零一三年三月三十一日和二零一四年三月三十一日三個財政年度的年度報告中找到（於二零一二年七月二十六日出具的二零一二年年度報告第46頁至123頁、於二零一三年七月二十三日出具的二零一三年年度報告第42頁至119頁及於二零一四年七月二十二日出具的二零一四年年度報告第41頁至118頁）及於公司截至二零一四年九月三十日的六個月之中期財務報告（於二零一四年十二月十六日出具的二零一四年中期報告第3頁至35頁）找到集團截至二零一四年九月三十日的六個月之中期財務資料，這些已公佈於披露易網站www.hkexnews.hk和公司網站www.upbest.com。

2. 有關餘下集團之財務及貿易前景

於香港及中國的物業發展投資項目，進度令人滿意。香港有限的土地供應量，刺激住宅物業需求和價格的增加。與此同時，中國政府開始放寬物業抵押政策的限制。管理層相信，該項目將在未來為餘下集團帶來利潤。餘下集團之投資物業分部也獲得穩定的租金收入。

滬港通計劃的推出將提升香港作為國際金融市場中心的地位，是通往內地及成為人民幣離岸中心的通道。此舉不但吸引全球資本市場參與者的資金，同時亦為與其他交易所，如深圳證券交易所今後的相互市場交易連接鋪路。本集團預期，經紀及證券孖展融資的營業額和貢獻將相應增長，因此本集團調整營運設施和程序以迎接機遇。

餘下集團一直於信貸業務施行健康的信貸政策，並持續以獨立個別的方式監控所有客戶之抵押組合。本集團相信，就香港政府對認可金融機構實施嚴格的貸款政策和抵押貸款的強勁需求下，貸款業務將繼續增長。我們將重點爭取更多的高資產值客戶，以擴大我們的客戶群，並帶來可觀的收入，我們謹慎的信貸委員會將持續平衡風險和股東回報。

出售事項使本集團可套現現金和以公平市場價值釋放其在物業之投資，這將讓本集團投資於未來可能出現的機會，其中包括但不限於投資物業的發展，帶動本公司的其他長期核心業務的增長。

餘下集團在商業策略上將不會有任何根本性的改變。於最後實際可行日期，本集團並未確定或就任何將來可能的投資開始協商。

3. 債務

借貸

於二零一四年十二月三十一日辦公時間結束時(即本通函付印前就此債務聲明之最後實際可行日期)，本集團之借貸總額約為16,000,000港元，當中包括無抵押但由本公司擔保的銀行借貸約13,000,000港元與無抵押和擔保的其他借貸額度約為3,000,000港元，此為獨立經紀人就貴金屬交易所批出之借貸額度。

於二零一四年十二月三十一日(即本通函付印前確定債務之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還應付有關聯公司及股東款項分別約為46,800,000港元及177,100,000港元。該等款項為無抵押、亦無其他人士就上述款項提供擔保。

於二零一四年十二月三十一日(即本通函付印前確定債務之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團已協商并確認銀行融資之額度約188,000,000港元，其中已動用之額度約16,000,000港元。

資產抵押

截至二零一四年十二月三十一日，本集團抵押銀行存款及物業約847,000,000港元予銀行以獲授一般銀行信貸。

或然負債

截至二零一四年十二月三十一日，本公司為確保子公司獲授銀行信貸向金融機構作出擔保的總或然負債約172,000,000港元。在擔保下，如果銀行無法收回貸款，本公司將負責支付給銀行。

除上述披露外，董事確認自二零一四年三月三十一日，直至並包括最後實際可行日期，本集團的負債和或然負債並無重大變動。

除上述所披露及本通函其他部分所載者外，不計集團內部公司之間的負債，於二零一四年十二月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還或同意發行之債務證券、銀行借貸或其他類似債項、承兌負債、承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租賃或租購承諾、擔保或其他重大或然負債。

就上述債務聲明而言，外幣賬戶已按於二零一四年三月三十一日辦公時間結束時之相若兌換率換算為港元。

4. 營運資金

董事基於本集團可以動用的財務資源(包括內部產生之資金、現有的銀行及其他信貸及出售事項的收益)，經審慎周詳的考慮後認為，本集團具備足夠的營運資金以應付由本通函日期起最少十二個月的營運。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團於二零一四年三月三十一日(即本集團編製最近期刊發經審核財務報表之日)之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

以下為獨立估值師利駿行測量師有限公司就其於二零一五年一月十三日對本集團實際持有之物業權益之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



利駿行測量師有限公司

LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited

PROFESSIONAL SURVEYOR

PLANT AND MACHINERY VALUER

BUSINESS & FINANCIAL ASSETS VALUER

讀者敬請留意，此報告已根據國際估值準則理事會所頒佈國際估值準則（二零一三年）（「國際估值準則」）及香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之香港測量師學會估值準則（二零一二年版）（「香港測量師學會準則」）訂定之報告指引編製。兩項準則均授權估值師作出假設，而有關假設經（例如由讀者之法律代表）進一步調查後可能證實為不準確。任何例外情況已於下文清楚列明。下文所加標題僅為方便參考，並無限制或擴大有關標題所指段落之文字。本報告內中英文翻譯詞彙僅供讀者識別，不具法律效力或涵義。本報告乃以英文格式編製及簽署，非英文之翻譯版本僅供參考，且不應被視為本報告之代替品。對本報告作出斷章取義行為乃屬不恰當，吾等概不就該等斷章取義部分承擔任何責任。謹此強調下文所呈列調查及結論乃以最後實際可行日期估值師得悉之文件及事實為基礎。倘獲提供額外文件及事實，則估值師保留修訂本報告及其結論之權利。

香港
中環
德輔道中287-291號
長達大廈
17樓

敬啟者：

根據美建集團有限公司（以下稱為「指示方」）當前管理層對吾等之指示，為美建集團有限公司（以下稱為「貴公司」）及其附屬公司（連同 貴公司以下統稱「貴集團」）於澳門擁有權益之物業進行估值，以供 貴公司內部管理人員參考。吾等確認，吾等已

經進行實地視察及作出相關查詢，並已取得吾等認為必需之進一步資料，以支持吾等就 貴集團之物業權益於二零一五年一月十三日（以下稱為「估值日期」）作出之估值意見。

吾等明白，指示方將使用吾等之報告（不論呈列方式）作為指示方盡職調查之一部份，而吾等並未受聘作出特定之買賣推薦意見或就融資安排提供意見。吾等亦明白，使用吾等的工作報告，對於在達致被估值之物業之業務決定時，不會取代指示方應進行之其他盡職調查。吾等之工作僅為提供一份獨立的估值報告給指示方作明智的決定。

吾等亦明白，指示方可以參考由吾等之報告的估值，如需要，可以提供該工作報告給任何監管機構或可作為 貴公司的任何公告的依據。

估值基準及假設

根據香港測量師學會準則亦遵循國際估值準則，可依據兩項估值基準對物業進行估值，即市值基準及非市值基準。吾等對物業之估值乃按市值基準進行。

「市值」一詞在兩份準則定義為「資產或負債經過適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願之情況下於估值日期進行交易所換取之估計金額」。

除其他聲明，吾等於估值日就物業進行估值時假設：

1. 各物業之合法擁有人就其相關物業權益有絕對業權；
2. 各物業之合法擁有人可於授權有效期限內自由及不受限制地轉讓相關物業之權益，且已全數支付任何應繳地價；
3. 各物業之合法擁有人以相關物業之現有狀況在市場出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後回租、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以抬高該等物業權益之價值；
4. 各物業已獲取相關政府就出售物業之批准，並能於沒有任何產權負擔（包括但不限於交易成本）之情況下於市場出售及轉移；及

5. 物業於估值日期可於市場自由出售和自由轉讓予本地及境外買家作現行用途，而概無任何產權負擔，且毋須向政府支付任何地價。

以上任何一項情況如不屬實，將對所報告之估值有負面影響。

估值方法

有三項公認方法以絕對業權為基準計算物業之市值，分別為市場法（亦稱為銷售比較法）、成本法及收益法。

於進行估值時，吾等已採納銷售比較法，並假設該物業於估值日已交吉出售。這方法乃計及理性的投資者就類似或可以替代物業之銷售、出租及有關市場數據須要付出之款額，藉以通過比較而確立估計價值。

可能影響呈報估值之事項

吾等於估值時並無考慮所評估物業涉及之任何抵押、按揭、未付地價或欠款，或可能出現之影響各物業銷售之任何費用或稅項。除另作聲明外，吾等假設物業概無可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

於估值時，吾等假設物業能夠於市場買賣而無任何（特別是來自監管機構）法律障礙。倘並非上述情況，將會對報告估值造成重大影響。謹請讀者就此等問題自行作法律上之盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

業權之確定

就物業業權資料，吾等獲得物業登記局發出的書面報告、第150/SATOP/97號批示與其中文翻譯及澳門氹仔TN11和TN15b的協議之副本。然而，吾等並無查證或審核原始檔，以核實其所有權及產權負擔，或確定吾等獲提供的文件副本可能並無載列之任何修訂是否存在。所披露的所有文件（如有）僅供參考，而吾等概不就涉及所估值物業之法律業權及權利（如有）之法律事宜承擔任何責任。吾等概不就任何對吾等文件的誤解負責任。吾等並不具備提供法律意見的資格，因此，吾等不會就物業之業權及產權負擔提供建議和意見。

吾等之報告假設 貴公司已向有關當局取得擁有或使用物業之一切批准及／或背書，且並無任何法律障礙（特別是來自監管機構者）影響 貴公司維持物業之合法業權。倘情況並非如此，將會重大影響吾等於本報告中之發現或估值結論。謹請讀者就該等問題自行作法律上之盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

根據香港測量師學會準則之估值準則第4號視察及查驗物業

吾等已視察物業之外部，並在可能情況下視察物業內部，吾等已獲提供吾等進行估值所要求之相關資料。何成謙先生（吾等之畢業生見習測量師）已於二零一五年一月視察物業。吾等並未視察物業被覆蓋、遮閉或無法進入之部分，並假設該等部分處於合理狀況。吾等無法就物業之狀況發表任何意見或建議，而吾等之報告不應視作有關物業狀況之任何推定聲明或陳述。吾等並無進行結構測量、查驗或檢查，惟於視察過程中，吾等並無發現所視察之物業有任何嚴重缺陷。吾等假設物業具備常用之主要設施，如水、電、電話和排水。吾等亦無測試任何樓宇設施（如有），且無法鑒定被覆蓋、遮閉或無法進入之樓宇設施。

吾等進行估值時，乃假設各物業未曾進行任何未經授權之改建、擴建或增建，而有關附件之估值證書之使用並非旨在為物業進行樓宇測量。如果指示方或物業的任何利益相關者為滿足個人對其物業的狀況的了解，他們應該自行獲得測量師的詳細檢查和報告。

吾等並無進行現場測量，以驗證各物業面積之準確性，惟已假設交付予吾等之文件及官方平面圖所示面積均為準確。所有尺寸、測量及面積皆為約數。

吾等有關物業估值之委聘不包括核實該等物業法定地界和物業的確切位置之土地測量。吾等謹此表明，吾等並非專業土地測量師，因此吾等無法查證或確定 貴公司人士提供之陳述該等物業之法定地界和位置是否準確。吾等對此概不負責。

資料來源及根據香港測量師學會準則之估值準則第5號核實資料來源

吾等僅依賴指示方或 貴公司指定人士所提供資料，並已全面接納有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用情況、出租、租賃、地盤以及所有其他相關事項之所獲意見。

吾等並沒有得到進行盡職調查或可行性研究，檢討在澳門擬開發或城市規劃的政策之指示。在評估的過程中，吾等已經完全依賴於由指示方提供的通知。就通知的可靠性吾等並不承擔任何責任。

吾等在進行估值時所採納之其他專業人士、提供數據之外界人士、指示方或 貴公司指定人士提供之工作結果，當中彼等所採納以得出彼等數字之假設及重要事項亦

適用於吾等之估值。如核數師一樣，在出具吾等之意見的過程中吾等所採取的程序毋須審核所有憑證。由於吾等並無進行審核，吾等不會於估值中發表任何審核意見。

於最後實際可行日期，吾等無法確定任何可能影響本報告中對物業估值之不利消息。因此，吾等無法就對物業之影響(如有)作出報告或發表意見。然而，倘若有關消息其後被證實已於估值日期存在，則吾等保留調整本報告所呈報估值之權利。

就指示方或 貴公司指定人士未有向吾等提供之資料吾等並不承擔任何責任。此外，吾等已尋求及獲得指示方或 貴公司指定人士確認，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等之分析及估值乃根據指示方向吾等充份披露可能影響估值之重大及潛在事實而進行。

根據吾等所知，載於所附估值證書的所有數據為真實，準確。雖然從可靠渠道收集的，概不就由其他人士提供用作編製吾等工作報告之任何數據、意見或估計數字之準確性作出任何保證或承擔責任。

吾等並無理由懷疑指示方或 貴公司指定人士向吾等提供資料之真實性及準確性。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，並無理由懷疑任何重大資料已遭隱瞞。

本報告之限制條件

吾等在所附估值證書上關於物業估值的意見在截至評估基準日僅供指示方就所聲明的目的有效使用。吾等不會就市況之變動負責，亦無責任修訂本估值證書以反映本報告日期後出現之事件或情況。

附上的估值證書已根據國際估值準則與香港測量師學會標準之所載的道德規範和準則編製。估值由外判的估值師進行，符合估值的目的。

除另有所指外，所有貨幣數額均以港幣(「港幣」)採用於估值日市場現行兌換率，即每1.03澳門元(MOP)為港幣1.00。

除非事先已作出具體安排，吾等或簽署人士或與此委聘有關人士一概毋須因這委聘提供進一步的諮詢、證供或出席聆訊或其他法律程序。

吾等就是次委聘提供報告所承擔之最大責任(無論採取的形式是由於合約、疏忽或其他原因)，僅局限於引致吾等須承擔責任之服務或工作結果之有關部份而向吾等所支付之費用。無論如何，吾等不會就任何後果、特殊、偶然或懲罰性損失、賠償或開支(包括但不限於溢利損失、機會成本等)承擔責任，即使已獲告知可能出現上述情況下，亦概不就上述情況負責。

指示方及 貴公司須就吾等被追討、支付或涉及任何與本報告有關而根據其有關資料而引致之任何索償、負債、費用及開支(包括但不限於律師費及吾等之人員所投入之時間)向吾等作出彌償，並使吾等及吾等之人員免受任何損害，惟倘任何有關損失、開支、損毀或負債最終被確定為純粹因吾等於進行工作時疏忽所引致者則除外。此項規定於是次委聘終止(不論任何原因)後仍然有效。

在未取得吾等書面批准前，本估值證書全部或任何部份或其任何引述，概不得以所示之形式及內容納入任何出版文件、通函或聲明，或以任何形式出版。然而，吾等同意 貴公司可刊載本報告於指定用途的通函內。

吾等將保留本報告副本連同編製報告之數據，該等數據及文件將遵照香港法例由本報告日期起保存6年，隨後將會銷毀。吾等認為此等記錄屬機密資料，未經發出指示方授權及事先與吾等作出安排，吾等不准許任何人士取閱有關記錄，惟執法機關或法院頒令者則另作別論。此外，吾等將會於吾等客戶清單中加上 貴公司之資料，以供未來參考之用。

吾等謹此證明，是項服務之費用並不會因吾等之估值結論而更改，而吾等於物業、 貴集團或所呈報之價值中概無擁有任何重大利益。

隨函附奉總估值及估值證書。

此 致

香港
上環
德輔道中300號
華傑商業中心
2樓
美建集團有限公司董事會 台照

代表
利駿行測量師有限公司

董事
吳紅梅 *B.Sc. M.Sc. RPS (GP)*
謹啟

參與估值師：
何誠謙 *BSc*

二零一五年二月十六日

吳紅梅女士自一九九四年起在香港、澳門及中國內地進行物業估值。彼為香港測量師學會會員，並為香港測量師學會所出版有關上市事宜的註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函與估值所進行估值工作的物業估值師名冊上的估值師。

總估值

於澳門之持作發展物業

物業	於二零一五年 一月十三日 之現況下估值 港幣	貴集團所佔權益百分比	於二零一五年
			一月十三日 貴集團所佔 之現況下估值 港幣
1. TN 11 (剩餘部份) S/N 澳門氹仔 卓家村 無門牌	597,000,000	45%	268,650,000
2. TN 15b 澳門氹仔 卓家村	368,000,000	55%	202,400,000
總計	港幣965,000,000		*港幣471,050,000

* 港幣肆億柒仟壹佰零伍萬元整

估值證書

於澳門之持作發展物業

			於二零一五年 一月十三日 貴集團現況 所佔之估值
物業	概況及年期	佔用情況	
1. TN 11 (剩餘部份) S/N 澳門氹仔 卓家村 無門牌	該物業是一幅面積約為21,248平方尺的土地(即1,974平方米)(見附註1及2)。 該物業位於氹仔的核心位置，坐落於氹仔市中心的西北部。 根據提供給吾等的資料，吾等理解，該物業發展的最大許可建築面積為約189,985平方尺(即17,650平方米)(見附註3)。 該物業已獲告知為永久業權土地，毋須繳交地租。	如視察及貴公司指定人士證實，截至評估基準日，根據租賃合約該物業為露天貯存用途(見附註4)。	港幣268,650,000 (佔45%權益)

附註：

- 根據提供的資料，物業的業主是海泳建築置業有限公司(以下簡稱「海泳」)，是貴公司的聯營公司，並以以下方式擁有物業：
 - 該物業註冊於澳門物業登記局，經三次不同註冊：13340登錄編號G43K書 141頁，申請日期為一九九四年五月三十一日，15803登錄編號G54K書 119頁，申請日期為一九九五年七月五日及10232登錄編號B27書152頁，申請日期為一九九五年九月十八日，總面積約為4,648平方米。該物業的註冊業主是海泳和京豐利投資有限公司(以下簡稱「京豐利」) 貴公司的非全資附屬公司；和
 - 海泳和京豐利之間根據二零一一年八月二十九日關於澳門氹仔TN11和TN15b地段權益分配的協議，雙方已同意海泳擁有TN11的所有權和京豐利擁有TN15b的所有權。
- 根據一九九七年十一月二十五日發出的第 150/SATOP/97號批示，京豐利和海泳需交出TN11內的三幅面積約為2,674平方米的部份土地給政府。TN11的剩餘面積約為1,974平方米。吾等明白相關的行政程序已在進行中。
- 於二零一三年十一月八日土地開發控制指標文件內，該物業被定為非工業用途。從該文件中提取的主要發展數據如下：

原有土地面積	:	1,974平方米
規劃地段面積	:	1,412平方米
最大許可樓宇高度	:	90米
最大許可地積比率	:	12.5
最大許可建築面積	:	17,650平方米
總社會／公共設施建築面積	:	2,824平方米
總公共停車場建築面積	:	490平方米
- 根據建鵬建築工程有限公司(以下簡稱「建鵬」)，與海泳和京豐利之間於二零一四年八月一日簽署之租賃合同，物業其中的一部份土地租賃給建鵬，由二零一四年八月一日至二零一六年一月三十一日，以月租75,000港元作露天貯存用途。

			於二零一五年 一月十三日 貴集團現況 所佔之估值
物業	概況及年期	佔用情況	
2. TN 15b 澳門氹仔 卓家村	該物業是一幅面積約為10,646平方尺的土地(即989平方米)(見附註1及2)。 該物業位於氹仔的核心位置，坐落於氹仔市中心的西北部。 根據提供給吾等的資料，吾等的理解是，該物業發展的最大許可建築面積為約115,864平方尺(即10,764平方米)(見附註3)。	如視察及貴公司指定人士證實，截至評估基準日，根據租賃合約該物業為露天貯存用途(見附註4)。	港幣202,400,000 (佔55%權益)

附註：

1. 根據提供的資料，京豐利有權以以下列方式獲得該物業

根據一九九七年十一月二十五日發出的第150/SATOP/97號批示：

- i) 京豐利和海泳收購氹仔TN11，物業註冊於澳門物業登記局，經三個不同註冊：13340登錄編號G43K書141頁，申請日期為一九九四年五月三十一日，15803登錄編號G54K書119頁，申請日期為一九九五年七月五日及10232登錄編號B27書152頁，申請日期為一九九五年九月十八日，總面積約為4,648平方米；
- ii) 在京豐利和海泳交出TN11內3幅面積約為2,674平方米的土地給政府；
- iii) 以換取政府將授於京豐利和海泳一幅面積約989平方米地段為TN15b的土地作為補償；
- iv) 地段TN15b尚未於澳門物業登記局登記。

海泳和京豐利之間根據二零一一年八月二十九日關於澳門氹仔TN11和TN15b地段權益分配的協議，雙方已同意海泳擁有TN11的所有權和京豐利擁有TN15b的所有權。

2. 根據提供給吾等及貴公司指定人士資料，確認物業還沒有於澳門有關當局註冊。吾等進一步明白到相關的行政程序已在進行中，物業的年期並未確定。
3. 於二零一三年十一月八日土地開發控制指標文件內，該物業被定為非工業用途。從該文件中提取的主要發展數據如下：

原有土地面積	:	989平方米
規劃地段面積	:	828平方米
最大許可樓宇高度	:	90米
最大許可地積比率	:	13.0
最大許可建築面積	:	10,764平方米
總社會／公共設施建築面積	:	2,484平方米
總公共停車場建築面積	:	455平方米

4. 根據葉通工程有限公司(以下簡稱「葉通」)，與海泳和京豐利之間於二零一四年八月一日簽署之租賃合同，物業與鄰近的土地租賃給葉通，由二零一四年八月一日至二零一六年一月三十一日，以月租40,000港元作露天貯存用途。

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則規定而提供有關本集團之資料，董事願對本通函共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確及完備，並無誤導或欺騙成份，且無遺漏其他事實，以致本通函所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司或其聯營公司之證券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，以下董事於本公司及其聯營公司（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有或視作擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文該等被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條須登記於該規定所述登記冊；或(iii)根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

(i) 於股份及相關股份之好倉

董事姓名	權益性質	股份數目	約百分比或 股權佔有百分比
鄭偉玲 (附註1)	法團權益／好倉	987,720,748	73.65%
鄭偉倫 (附註1)	法團權益／好倉	987,720,748	73.65%
莫桂衡 (附註2)	權益擁有人及配偶	1,697,095	0.13%
孫文德	權益擁有人/好倉	1,000,000	0.07%

附註：

- 於最後實際可行日期，本公司之相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）CCAA直接擁有987,720,748股股份，約佔本公司已發行股本之73.65%。鄭偉倫先生、鄭偉玲小姐及其家人為信託之受益人，而資產包括CCAA所有已發行股本，因此，根據證券及期貨條例，彼等被視為擁有987,720,748股股份及CCAA所有已發行股本。
- 於最後實際可行日期，莫桂衡先生，本公司之執行董事與其配偶共同擁有本公司1,697,095股股份之權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員概無於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有或視作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露之權益或淡倉之人士及主要股東

就董事所知，於最後實際可行日期，以下人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中，擁有或視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有於任何情況下附帶權利可於本集團任何成員公司之股東大會上表決之任何類別股本面值10%或以上權益：

股東名稱	權益性質	普通股股票數目	約百分比或 股權佔有百分比
CCAA (附註)	權益擁有人／好倉	987,720,748	73.65%

附註：CCAA是本公司之相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）鄭偉倫先生、鄭偉玲小姐均為執行董事及其家人為信託之受益人，而資產包括CCAA所有已發行股本。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，除董事及本公司主要行政人員外，董事概不知悉有任何其他人士於股份或相關股份中，擁有或視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉（包括於任何股本之購股權之權益），或直接或間接擁有於任何情況下附帶權利可於本集團任何成員公司之股東大會上表決之任何類別股本面值10%或以上權益。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，各董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約或管理協議，惟不包括於一年內到期屆滿或僱主可於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之合約。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事或主要股東或彼等各自之任何聯繫人士概無與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，亦無任何人士與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本集團任何成員公司概無尚未了結或面臨威脅之任何重大訴訟，仲裁或申索。

6. 於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，概無任何董事直接或間接地與本公司或其任何附屬公司就與本集團業務有重大關係，且截至最後實際可行日期仍屬有效的任何合約或安排中擁有重大權益。

概無董事或下文第8段所述專家於自二零一四年三月三十一日（即本集團編製最近期刊發經審核綜合財務報表之日）起至最後實際可行日期（包括該日）止期間於本公司或其任何附屬公司收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 重大合約

本集團成員公司於最後實際可行日期前兩年內訂立的重大或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) PS買賣協議及KH買賣協議。

8. 專家

以下為提供本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
利駿行測量師有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，利駿行測量師有限公司自二零一四年三月三十一日（即本集團編製最近期刊發經審核綜合財務報表之日）起概無於本集團任何成員公司收購，出售或租賃或擬收購，出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，利駿行測量師有限公司概無於本公司或其任何附屬公司之任何股份中擁有實益或非實益權益，亦無任何權利或認股權（無論是依法強制執行與否）認購或提名人士認購本集團任何成員公司之證券。

利駿行測量師有限公司已就本通函之刊發發出書面同意書，同意以本通函所示之形式及內容轉載其各自之函件及／或報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

9. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。
- (b) 本公司於香港之總辦事處及主要營業地點為香港德輔道中300號華傑商業中心2樓。
- (c) 本公司於香港之股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，位於香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本公司之公司秘書為虞敷德先生，彼為特許公認會計師公會和內部審計師公會的成員。

10. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起至二零一五年三月三十一日（包括該日）止之任何營業日正常營業時間內，在本公司香港主要營業地點香港德輔道中300號華傑商業中心2樓可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一二年三月三十一日，二零一三年三月三十一日及二零一四年三月三十一日止三個財政年度之年報及本公司截至二零一四年九月三十日止六個月之中期報告；
- (c) 本附錄「專家」一段所述利駿行測量師有限公司之書面同意書；
- (d) 本通函附錄二所載有關物業之物業估值報告；
- (f) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；及
- (g) 本通函。