
此乃重要通函 請即處理

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

閣下如已將名下的佳明集團控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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



佳明
GRAND MING

GRAND MING GROUP HOLDINGS LIMITED

佳明集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1271)

關連交易 出售物業 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



Opus Capital Limited
創富融資有限公司

董事會函件載於本通函第4至9頁。獨立董事委員會函件載於本通函第10至11頁。獨立財務顧問創富融資函件載於本通函第12至23頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

本公司謹訂於二零一九年三月一日（星期五）上午十時正假座香港上環蘇杭街83號香港蘇豪智選假日酒店38樓1號會議室舉行股東特別大會。召開股東特別大會通告載於本通函第34至36頁。

隨函附上適用於股東特別大會的代表委任表格。無論閣下能否出席會議，敬請細閱通告並將隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥，盡快且無論如何於股東特別大會或其任何延會指定舉行時間48小時前交回本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何延會，並於會上投票。

二零一九年二月十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件.....	10
獨立財務顧問函件	12
附錄一 — 估值報告	24
附錄二 — 一般資料	30
股東特別大會通告	34

釋 義

除文義另有所指外，下列詞彙在本通函內將具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為二零一九年一月二十一日關於出售事項之公告
「聯繫人」、「關連人士」	指	各自具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	佳明集團控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市
「明寓項目」	指	位於香港九龍太子道西279號名為「明寓」之住宅發展項目
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方出售該物業予買方
「實際銷售單價」	指	按住宅物業之交易價格除以實際銷售面積（以平方呎計量）計算之每平方呎交易價格，實際銷售面積包括以下項目之總和：(i)住宅物業之銷售面積；及(ii)任何非銷售面積（即屋頂、平台、梯屋、泳池、庭院等）之六分之一（如適用）
「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東特別大會，以考慮及批准（其中包括）出售事項
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	董事會成立之由全體獨立非執行董事（即徐家華先生、簡友和先生、莫貴標先生及李宗耀先生）組成之獨立董事委員會，以就出售事項向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「創富融資」	指	創富融資有限公司，一家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）受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就有關出售事項之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	無須於股東特別大會上放棄投票的股東（即除劉先生、Lau CW Company Limited（一家由劉先生全資擁有的公司）及彼等各自之聯繫人以外的股東）
「最後實際可行日期」	指	二零一九年二月十一日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「劉先生」	指	劉志華先生，即執行董事及買方之配偶
「該物業」	指	香港九龍太子道西279號明寓15樓及16樓A單位（實用面積為2,721平方呎）連上方平台（面積為957平方呎）
「買方」	指	張淑芳女士，即劉先生之配偶
「買方標書」	指	買方就購買該物業向賣方提交之投標表格（連同招標公告及其隨附之招標出售之條件）
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	不時之股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「標書」	指	出售該物業的標書
「招標」	指	招標邀約
「賣方」	指	高業發展有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司及為本公司其一間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

董事會函件



佳明
GRAND MING

GRAND MING GROUP HOLDINGS LIMITED

佳明集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1271)

執行董事：

陳孔明先生(主席)

劉志華先生

袁英偉先生

關永和先生

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

徐家華先生

簡友和先生

莫貴標先生

李宗耀先生

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

九龍尖沙咀

漆咸道南39號

鐵路大廈19樓

敬啟者：

關連交易
出售物業

緒言

茲提述該公告。誠如該公告所披露，賣方已接納買方標書，內容有關向賣方購買該物業，此舉構成出售事項合約。賣方同意按代價148,000,000港元向買方出售該物業。出售事項構成上市規則項下本公司之關連交易。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)出售事項之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就出售事項之推薦意見；(iii)創富融資就出售事項之建議；及(iv)就考慮及批准出售事項而召開股東特別大會之通告。

出售事項

於二零一九年一月八日，該物業的相關銷售安排於明寓項目的網站公開，該物業將以招標方式出售，且與明寓項目其他住宅單位可資比較。招標效期自二零一九年一月十二日開始至二零一九年一月三十一日（二零一九年一月十三日、二十日及二十七日除外）結束之該等日子的每日上午十一時正至中午十二時正。任何有意公眾可向賣方取得招標公告及該物業的其他相關文件，並可於招標效期內的上述時段提交標書及其它要求文件。在招標效期內，於每日招標截止後，賣方將考慮當日收到之標書（如有）。倘賣方接納投標者提交之標書，賣方將於同日簽署買賣該物業之協議。招標程序亦隨之結束，且餘下日期之招標將不再進行。若無收到標書，招標程序將於隔日繼續（倘隔日為週日，則於後兩日繼續）。

於二零一九年一月二十一日，賣方收到並接納買方標書，內容有關向賣方購買該物業，此舉構成出售事項合約。於招標截止日期（二零一九年一月二十一日），買方標書為賣方就該物業接獲的唯一標書。買方及賣方已於同日就出售事項簽訂買賣協議。出售事項主要條款載列如下：

日期： 二零一九年一月二十一日

訂約方： (i) 賣方

 (ii) 買方

協議內容： 賣方同意向買方出售該物業，詳情載列如下：—

香港九龍太子道西279號「明寓」15樓及16樓A單位（實用面積為2,721平方呎）連上方平台（面積為957平方呎）。

董事會函件

- 代價： 148,000,000港元，透過以下方式以現金支付：－
- (a) 按金1,000,000港元，已於賣方接納買方標書時由買方支付；及
 - (b) 代價餘額147,000,000港元須於二零一九年三月三十一日或之前支付。

代價為買方於買方標書內提出之購買價。

完成： 交易將於二零一九年三月三十一日或之前完成。

條件： 出售事項須待獨立股東於股東特別大會上批准後方可作實。倘有關出售事項的普通決議案未獲獨立股東在股東特別大會上正式通過，賣方須向買方退還已收取的按金（不計利息）。

明寓項目及該物業資料

明寓項目為位於香港九龍太子道西279號的豪宅發展項目，包括18個住宅單位連同一個會所，實用面積合共約32,000平方呎。於二零一七年十月，本集團透過收購常陞有限公司及其全資附屬公司（賣方）（統稱為「常陞集團」）的全部股權購置明寓項目，代價約為8.14億港元（經調整）。收購事項的詳情載於本公司日期為二零一七年八月三十日的公佈。明寓項目已於本集團的財務報表內錄為物業存貨。

直至最後實際可行日期，一個住宅單位的銷售及交付已於二零一八年八月完成。於二零一八年十月亦訂立了銷售五個住宅單位的臨時買賣協議，而該等單位預期將於二零二零年十二月至二零二一年十月間完成交易。此六個住宅單位均位於大廈低層且並未裝修，其平均售價每平方呎約為29,400港元。該物業售價每平方呎約為54,400港元，乃因其位於大廈最高層且附設裝修，並已配妥家具及裝置（由於其乃用作明寓項目之示範單位）。

董事會函件

明寓項目所有住宅單位均以招標方式出售，採納相同的招標程序作為其銷售安排。明寓項目餘下十一個住宅單位（除上述六個單位及該物業外）將繼續以招標方式出售。

該物業為明寓項目中的住宅單位之一，位於香港九龍太子道西279號「明寓」15樓及16樓A單位（實用面積為2,721平方呎）連上方平台（面積為957平方呎）。該物業附設裝修，並已配妥家具及裝置，並用作明寓項目自二零一八年四月出售以來之複式單位示範單位。

進行出售事項之理由及裨益

賣方參考該物業毗鄰地區的類似物業近期完成交易的平均成交價、該物業的狀況及由獨立物業估值師高力國際物業顧問（香港）有限公司進行的初步估值後，考慮代價並接納買方標書。高力國際物業顧問（香港）有限公司編製之估值報告詳情載於本通函附錄一。出售事項為本集團變現現有物業存貨及增加本集團營運資金帶來良機。

待出售事項完成後，本集團預期實現收益（未計及該物業及明寓項目應佔銷售及推廣開支、財務成本以及分配企業開支）約6,800萬港元（須待審核後方可作實）。預期收益乃根據該物業的代價扣除出售事項應佔的估計開發成本及其他直接開支計算。本集團將從出售事項的所得款項淨額（經扣除法律及專業費用以及其他相關開支後）中動用約1億港元償還收購常陞集團的未償還銀行貸款，而餘下約4,800萬港元作為賣方及本集團支付日常營運開支的營運資金。由於部分所得款項淨額將用於償還銀行貸款，本集團將同時能因出售事項節省利息開支。

明寓項目的住宅單位以招標方式供出售，出售事項亦於本集團一般及日常業務過程中進行。

賣方及本集團資料

賣方為一家於香港註冊成立之有限公司且為本公司其一間接全資附屬公司，主要從事物業發展業務。賣方為該物業的合法及實益擁有人。

本集團主要從事樓宇建築、物業租賃及物業發展業務。

買方資料

買方為劉先生之配偶。

上市規則涵義

買方為執行董事劉先生之配偶，故根據上市規則第14A.12條為本公司關連人士之聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司之關連交易。

由於有關出售事項之其中一項適用百分比率（利潤比率除外）超過5%，出售事項須遵守上市規則項下之申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。

於最後實際可行日期，劉先生於53,146,830股股份中擁有權益，約佔本公司已發行股本之7.49%。買方為劉先生之配偶，被視為於劉先生在本公司之權益中擁有權益。劉先生、Lau CW Company Limited及彼等各自之聯繫人將於股東特別大會上就提呈的決議案放棄投票。

基於劉先生與買方的關係，劉先生被視為於出售事項中擁有權益，因此已就賣方及本公司批准接受買方標書、出售事項及就出售事項有關的買賣協議之相關董事會決議案放棄投票。

除上文所述者外，概無董事於就接納買方標書、出售事項及就出售事項有關的買賣協議中擁有任何重大權益，而須對批准、確認及追認該等內容之決議案放棄投票。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事（即徐家華先生、簡友和先生、莫貴標先生及李宗耀先生）組成之獨立董事委員會已成立，以就出售事項向獨立股東提供意見。創富融資亦獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供建議及推薦意見。

董事會函件

股東特別大會

將於二零一九年三月一日（星期五）上午十時正假座香港上環蘇杭街83號香港蘇豪智選假日酒店38樓1號會議室舉行的股東特別大會通告載於本通函第34至36頁。

隨函附上適用於股東特別大會的代表委任表格。無論閣下能否出席會議，敬請細閱通告並將隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥，盡快且無論如何於股東特別大會或其任何延會指定舉行時間48小時前交回本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何延會，並於會上投票。

推薦意見

董事（包括獨立非執行董事，彼等經考慮創富融資之建議後的意見載於本通函內）認為出售事項之條款乃屬公平合理，且出售事項按一般商業條款訂立及於本集團日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東整體利益。因此，董事（包括獨立非執行董事）建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准出售事項之決議案。

暫停辦理股份過戶登記

為確認股東出席股東特別大會及於會上投票的資格，本公司將於二零一九年二月二十六日（星期二）至二零一九年三月一日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，期間不可辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一九年二月二十五日（星期一）下午四時三十分前送交本公司股份過戶登記處香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

其他資料

務請閣下垂注獨立董事委員會函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東函件及本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
佳明集團控股有限公司
主席兼執行董事
陳孔明
謹啟

二零一九年二月十四日

獨立董事委員會函件



佳明
GRAND MING

GRAND MING GROUP HOLDINGS LIMITED

佳明集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1271)

敬啟者：

關連交易
出售物業

吾等提述本公司日期為二零一九年二月十四日之通函（「**通函**」），本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以考慮出售事項之條款是否屬公平合理、出售事項是否按一般商業條款訂立並於本集團一般及日常業務過程中進行，及是否符合本公司及獨立股東整體利益，並經考慮獨立財務顧問建議後就如何投票向獨立股東提供意見。創富融資已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

謹此提請 閣下垂注通函第4至9頁所載董事會函件及通函第12至23頁所載獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件（當中載有其就出售事項向吾等提供的意見）。亦請 閣下垂注高力國際物業顧問（香港）有限公司刊發的估值報告及通函附錄所載的其他資料。

獨立董事委員會函件

經考慮有關出售事項之理由、出售事項條款及獨立財務顧問之建議，吾等認為出售事項條款乃屬公平合理且出售事項乃按一般商業條款訂立並於本集團一般及日常業務過程中進行，符合本公司及獨立股東整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准出售事項之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

佳明集團控股有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事
徐家華先生

獨立非執行董事
簡友和先生

獨立非執行董事
莫貴標先生

獨立非執行董事
李宗耀先生

謹啟

二零一九年二月十四日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問創富融資就出售事項而編製致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，以供載入本通函。



香港中環
干諾道中19-20號
馮氏大廈18樓

敬啟者：

關連交易 出售物業

緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東寄發日期為二零一九年二月十四日的通函（「**通函**」）內所載董事會函件（「**董事會函件**」），本函件構成通函的一部分。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一九年一月二十一日，高業發展有限公司（ 貴公司之間接全資附屬公司，作為賣方）收到並接納張淑芳女士（即執行董事劉先生之配偶，作為買方）之標書，內容有關購買該物業，此舉構成出售事項合約。

買方為執行董事劉先生之配偶，故根據上市規則第14A.12條為 貴公司關連人士之聯繫人。因此，買方亦為 貴公司之關連人士，故根據上市規則第14A章，出售事項構成 貴公司之關連交易。由於有關出售事項之其中一項適用百分比率（利潤比率除外）超過5%，出售事項須遵守上市規則項下之申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。

獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，買方（基於其與劉先生的關係）被視為於劉先生擁有權益之53,146,830股股份（約佔 貴公司已發行股本之7.49%）中擁有權益。因此，劉先生、Lau CW Company Limited及彼等各自之聯繫人將須於股東特別大會上就批准出售事項之決議案放棄投票。

基於劉先生與買方的關係，劉先生被視為於出售事項中擁有權益，因此已就賣方及 貴公司批准接受買方標書、出售事項及就出售事項有關的買賣協議之相關董事會決議案放棄投票。

除上文所述者外，概無董事於就接納買方標書、出售事項及就出售事項有關的買賣協議中擁有任何重大權益，而須對批准、確認及追認該等內容之決議案放棄投票。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事（即徐家華先生、簡友和先生、莫貴標先生及李宗耀先生）組成之獨立董事委員會已成立，以就出售事項向獨立股東提供意見及作出推薦建議。獨立董事委員會已批准委任吾等為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

吾等作為獨立財務顧問之職責，為就(i)出售事項之條款是否按一般商業條款訂立、屬公平合理以及是否符合 貴公司及股東之整體利益；(ii)出售事項是否於 貴集團一般及日常業務過程中進行；及(iii)獨立股東於股東特別大會上就有關出售事項之決議案應如何投票向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等之獨立性

吾等與 貴集團、賣方、買方或其他合理被視為與吾等之獨立性有關之其他人士概無任何關係。除就委任而已付或應付吾等之一般獨立財務顧問費用外，概不存在任何吾等曾經或將會向 貴集團、賣方、買方或其他合理被視為與吾等之獨立性有關之其他人士收取任何費用或利益之安排。因此，根據上市規則第13.84條，吾等認為吾等為獨立人士。

獨立財務顧問函件

吾等意見之基準

於達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議時，吾等已審閱（其中包括）：

- (i) 貴公司截至二零一八年九月三十日止六個月之中期報告（「二零一八年中
期報告」）；
- (ii) 貴公司截至二零一八年三月三十一日止財政年度之年度報告（「二零一七
／一八年年度報告」）；
- (iii) 獨立物業估值師（「估值師」）高力國際物業顧問（香港）有限公司就該物業
於二零一九年一月十五日之估值（「估值」）所刊發日期為二零一九年二月
十四日之估值報告，全文載於通函附錄一（「估值報告」）；
- (iv) 買方標書；
- (v) 賣方與買方就買賣該物業訂立之正式協議（「正式協議」）；及
- (vi) 通函所載其他資料。

吾等亦已與估值師磋商估值師採納之估值技術、基準及假設。

吾等依賴通函內所載或提述之陳述、資料、意見及聲明，以及 貴公司、董事及 貴集團管理層（統稱「管理層」）向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。吾等假設通函內所載或提述以及管理層向吾等提供之所有資料及聲明（彼等須就此負全責）於提供或作出時在各方面均屬真實、準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且直至最後實際可行日期仍屬真實、準確及完整，並無誤導或欺詐成分。向吾等提供之資料及作出之聲明於最後實際可行日期後至股東特別大會日期（包括該日）期間如有任何重大變動，股東將盡早獲通知。吾等亦假設管理層於通函內所作有關信念、意見、預期及意向之所有陳述，乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出，且通函並無遺漏任何其他事實，足以令致通函所載任何陳述產生誤導。吾等並無理由懷疑其中隱瞞任何相關資料，或質疑通函所載資料及事實是否真實、準確及完整，或管理層所表達及向吾等提供之意見是否合理。

獨立財務顧問函件

吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理依據。然而，吾等並無對管理層所提供之資料進行任何獨立核證，亦無對 貴集團之業務、財政狀況及事務或未來前景作出任何獨立調查。

董事願就已披露資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本函件中並無遺漏任何其他事實，足以令致本函件內任何陳述產生誤導。

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，以供彼等考慮出售事項之條款，除載於通函外，未經吾等事先書面同意，不得轉載或引述本函件之全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等就出售事項之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團資料

貴公司為一家於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司。 貴公司為一家投資控股公司及 貴集團從事下列主要業務：

(a) 建築

貴集團作為物業發展項目之主承建商為香港發展商提供樓宇建造服務，及為現有樓宇提供改建、翻新及裝修工程服務。

(b) 數據中心物業租賃

貴集團擁有、發展及出租兩座數據中心大樓的架空地台空間。

(c) 物業發展

貴集團擁有兩個物業發展項目。首個物業發展項目位於青衣（「**青衣物業**」），其樓面建築面積約400,000平方呎，用作私人住宅用途，項目的地基工程現正進行。第二個物業發展項目為明寓項目，詳情載於下文「4.明寓項目及該物業資料」一節。

2. 賣方資料

賣方為一家於香港註冊成立之有限公司且為 貴公司其一間接全資附屬公司， 貴集團於二零一七年十月以約8.14億港元代價（經調整）收購常陞有限公司連同其全資附屬公司（賣方）（統稱「**常陞集團**」）之全部權益（「**常陞收購事項**」）而收購賣方，其主要從事物業發展業務。賣方為該物業的合法及實益擁有人。

3. 買方資料

買方為 貴集團執行董事兼行政總裁劉先生之配偶。

4. 明寓項目及該物業資料

明寓項目位於香港九龍太子道西279號，位處九龍傳統豪宅區，為全新落成的高檔低密度住宅項目，包括18個住宅單位（單位面積介乎1,304平方呎至2,721平方呎）連同一個會所，實用面積合共約32,000平方呎。作為常陞集團最具價值的項目， 貴集團於二零一七年十月透過常陞收購事項購置明寓項目，並已於 貴集團的財務報表內錄為物業存貨。

直至最後實際可行日期，一個住宅單位的銷售及交付已於二零一八年八月完成。於二零一八年十月亦訂立了銷售五個住宅單位的臨時買賣協議，而該等單位預期將於二零二零年十二月至二零二一年十月間完成交易。此六個單位均位於大廈低層且並未裝修，其平均售價每平方呎約為29,400港元。該物業售價每平方呎約為54,400港元，乃因其位於大廈最高層且附設裝修，並已配妥家具及裝置。

獨立財務顧問函件

明寓項目所有住宅單位（包括該物業）均以招標方式出售，採納相同的招標程序作為其銷售安排。明寓項目餘下十一個住宅單位（除上述六個單位及該物業外）將繼續以招標方式出售。

該物業為明寓項目中的住宅單位之一，位於香港九龍太子道西279號「明寓」15樓及16樓A單位（實用面積為2,721平方呎）連上方平台（面積為957平方呎）。該物業附設裝修，並已配妥家具及裝置，並用作明寓項目自二零一八年四月出售以來之複式單位示範單位。吾等已於二零一九年一月二十二日對該物業進行實地視察。

於二零一九年一月八日，該物業的相關銷售安排於明寓項目的網站公開，該物業將以招標方式出售，且與明寓項目其他住宅單位可資比較。招標效期自二零一九年一月十二日開始至二零一九年一月三十一日（二零一九年一月十三日、二十日及二十七日除外）結束之該等日子的每日上午十一時正至中午十二時正。任何有意公眾可向賣方取得招標公告及該物業的其他相關文件，並可於招標效期內的上述時段提交標書及其它要求文件。在招標效期內，於每日招標截止後，賣方將考慮當日收到之標書（如有）。倘賣方接納投標者提交之標書，賣方將於同日簽署買賣該物業之協議。招標程序亦隨之結束，且餘下日期之招標將不再進行。若無收到標書，招標程序將於隔日繼續（倘隔日為週日，則於後兩日繼續）。

吾等認為，基於（其中包括）(i)該物業標書的銷售安排與明寓項目的其他住宅單位可比擬；(ii)該物業的銷售安排向公眾人士公開；及(iii)誠如管理層確認，該物業的銷售安排符合香港銷售一手住宅物業相關的規例及規則，因此吾等認為有關該物業之銷售安排屬公平合理。

5. 業務展望

誠如二零一八年中中期報告所述，儘管持續加息及中美貿易戰對全球商業環境構成了不確定性，由於私人住宅單位供求長期失衡，特別是本地傳統豪宅區的新住宅單位供應依然匱乏，管理層仍對香港房地產市場持審慎樂觀態度。因此管理層對明寓項目可為 貴集團帶來理想回報持正面態度。 貴集團通過招標程序開始出售明寓項目的住宅單位，並於二零一八年下半年至今訂立多個住宅單位的臨時買賣協議。

誠如二零一八年中中期報告所載，雖然住宅物業價格仍處於較高水平，但管理層相信熾熱的房地產價格已停止上升勢頭並開始整固。這可能為 貴集團擴大土地儲備提供機會。除以 貴集團獨資或與其他地產發展商以合資形式參與公開競投政府土地外，管理層亦探索其他收購的機會，例如收購整幢已完成之物業或全部業權已獲收購之物業。

物業發展分部為 貴集團的新業務分部。誠如二零一七／一八年度報告及二零一八年中中期報告所示， 貴集團的物業發展分部於截至二零一八年三月三十一日止年度並無產生任何收益，並於二零一八年九月三十日止六個月開始產生收益。如上文所述，明寓項目訂立了五份有關住宅單位的臨時買賣合約，但交易將於二零二零年底至二零二一年末完成。同時， 貴集團已開始預售青衣物業的準備工作。在此背景下，出售明寓項目的住宅單位產生的收益預計將有助回籠現金及財務資源，並加強 貴集團的物業發展業務，尤其於二零一九年及二零二零年。

6. 進行出售事項之理由及裨益

誠如董事會函件所述，賣方參考該物業毗鄰地區的類似物業近期完成交易的平均成交價、該物業的狀況及由估值師進行的初步估值後，考慮代價並接納買方標書。管理層認為，出售事項為 貴集團變現現有物業存貨（估計收益約6,800萬港元）及增加 貴集團營運資金帶來良機。 貴集團將從出售事項的所得款項淨額（經扣除法律及專業費用以及其他相關開支後）中動用約1億港元償還常陞收購事項的未償還銀行貸款，而餘下約4,800萬港元作為賣方及 貴集團支付日常營運開支的營運資金。由於部分所得款項淨額將用於償還銀行貸款， 貴集團將同時能因出售事項節省利息。

獨立財務顧問函件

經計及：(i)出售事項之代價乃參考（其中包括）最近完成市場交易及估值；(ii)出售事項加強 貴集團的營運資金，並降低 貴集團的債務水平並節省利息；(iii)出售事項促進 貴集團物業發展分部的發展；及(iv)由於物業發展是 貴集團的主要業務之一，出售事項乃於 貴集團一般及日常業務過程中進行，吾等同意董事會有關出售事項的理據。

7. 出售事項之主要條款

日期：二零一九年一月二十一日

訂約方：(i) 買方

(ii) 賣方

協議內容：該物業

代價：148,000,000港元，透過以下方式以現金支付：

(a) 按金1,000,000港元，已於賣方接納買方標書時由買方支付；及

(b) 代價餘額147,000,000港元須於二零一九年三月三十一日或之前支付。

代價為買方於買方標書內提出之購買價。

完成：交易將於二零一九年三月三十一日或之前完成。

條件：出售事項須待獨立股東於股東特別大會上批准後方可作實。倘有關出售事項的普通決議案未獲獨立股東在股東特別大會上正式通過，賣方須向買方退還已收取的按金（不計利息）。

8. 代價之評估－估值

吾等已審閱估值報告，並與估值師項目組組長進行了訪談，並特別注意：(i)估值師與 貴公司的聘用條款；(ii)估值師有關編製估值報告的資格及經驗；及(iii)估值師進行估值時所採取的步驟及盡職審查措施。經審閱 貴公司與估值師之間的委聘函後，吾等信納，估值師所進行的工作範圍對進行估值而言屬適宜。吾等並不知悉可能對估值師出具的鑒證程度產生負面影響的工作範圍的任何限制。估值師已確認其獨立於 貴公司、買方與賣方及其關聯方。吾等進一步了解到，估值師已獲得進行估值所需的相關專業資格證書。估值負責人擁有逾十八年的物業估值服務經驗。吾等亦注意到，估值師主要通過現場視察、本身的研究，並依賴通過本身研究獲得的公開資料及管理層提供的資料進行盡職審查。估值師表示其已假設有關資料屬真實、完備及準確，且未經核實即接納有關資料。鑒於上述情況，吾等並未發現任何可能引致吾等質疑估值師的專業知識及獨立性的事項，而吾等認為估值師擁有足夠的專業知識且可獨立進行估值。

為評估估值，吾等已審閱估值報告並已與估值師進行訪談，以討論及檢討所採用的方法、基準及假設以及達致估值時作出的假設。誠如估值報告所述，估值師對該物業之估值乃假設賣方於公開市場出售該物業，而並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響該物業之價值。估值乃透過比較該物業所在鄰近地區土地或建築之類似權益的近期出售交易而進行。估值師認為市場法是該物業最合適的估值方法，原因為此方法通常用於在取得可靠銷售證據時對標準物業進行估值。吾等了解到，市場法是一種常用的物業估值方法。

按市場法計算該物業的估定價值時，估值師一般首先收集及比較該物業所在鄰近地區土地或建築之類似權益的近期出售交易。可作比較的主要市場可比物業為均位於九龍何文田的天鑄與Kadooria。其後對收集的市場可比物業進行調整，以反映市場可比物業與該物業之間的差異，包括時間、單位面積、地點、樓齡、樓層、視圖、設施及其他相關因素。吾等注意到，市場可比物業的實際銷售單價介乎約47,300港元至約60,700港元，而估值師採用該物業的實際銷售單價約為51,500港元，屬於市場可比物業單價範圍。吾等亦注意到，估值師採納的上述估值基準及假設為市場法所採用的慣常基準及假設。

基於上文所述，吾等認為估值師於達致估值時所採用的方法、基準及假設屬適宜。

經考慮：(i)估值師於估值報告中採用的市場法是一種常用的物業估值方法；(ii)估值師採用的估值基準及假設為市場法所採用的慣常基準及假設；及(iii)出售事項之代價乃參考（其中包括）最近完成之市場交易及估值，吾等認為出售事項乃按一般商業條款訂立。

9. 代價之評估－明寓項目的可資比較交易

誠如「4. 明寓項目及該物業資料」一節所述，明寓項目六個住宅單位（統稱「明寓可資比較物業」）均為已出售或在完成交易過程中。

吾等注意到，明寓可資比較物業的平均實用面積售價約為每平方呎29,400港元。該物業的實用面積售價約為每平方呎54,400港元，遠高於明寓可資比較物業的實用面積售價的平均值。

吾等注意到，為完成出售事項，買方在賣方接納買方標書時已支付按金100萬港元，代價餘額1.47億港元將於二零一九年三月三十一日或之前由買方支付予賣方。吾等注意到，明寓可資比較物業所支付的按金介乎10%至15%，平均約為11%。吾等已查問出售事項的按金似乎遠低於明寓可資比較物業的原因。據管理層解釋，有關銷售明寓項目每個住宅單位的招標公告和其它相關文件內的所有條款及條件（包括按金比率／金額）乃由賣方根據其銷售策略及當時的市況釐定。有意買家遞交標書已構成其同意該等條款及條件及構成購買有關單位的正式要約。賣方接納標書後，賣方與經確認買方訂立該單位的正式買賣協議。因此，就出售事項而言，賣方經考慮：(i)該物業較明寓可資比較物業的銷售值為高；及(ii)出售事項的完成期間短（即二零一九年三月三十一日前），而大部分明寓可資比較物業將於二零二零年或二零二一年完成交易，認為就出售事項設定按金為100萬港元屬合理有利。於招標效期內標書的條款及條件（包括按金100萬港元）乃平等地向公眾人士公開。

經考慮：(i)該物業的平均實用面積售價遠高於明寓可資比較物業；及(ii)標書的所有條款及條件（包括按金100萬港元）於招標效期內平等地向公眾人士公開，且為賣方經考慮其銷售策略及當時的市況後作出的商業決定，吾等認為出售事項的代價及支付條款屬公平合理。

10. 出售事項之財務影響

盈利

誠如董事會函件所述，待出售事項完成後，貴集團預期實現收益（未計及該物業及明寓項目應佔銷售及推廣開支、財務成本以及企業開支的分配）約6,800萬港元。預期收益乃根據該物業的代價扣除出售事項應佔的估計開發成本及其他直接開支計算。然而，獨立股東應注意，出售事項之實際實現收益須待審核後方可作實。

獨立財務顧問函件

資產淨值、資本負債及營運資金

於出售事項完成後，貴集團的資產淨值預期將增加約6,800萬港元，即出售事項的上述預期收益，而不計及該物業及明寓項目應佔銷售及推廣開支、財務成本以及企業開支的分配。如二零一八年中中期報告所示，貴集團的資本負債比率由二零一八年三月三十一日約129.7%增加至二零一八年九月三十日約138.8%。誠如先前所述，出售事項為貴集團變現物業存貨及增加其營運資金帶來良機，吾等認為管理層考慮通過調配出售事項的所得款項淨額約1億港元用作償還常陞收購事項的未償還銀行貸款，藉以降低貴集團的資產負債比率為符合貴公司及股東的利益。所得款項淨額餘數約4,800萬港元將作為賣方及貴集團支付日常營運開支的營運資金。基於上文，預期出售事項將對貴集團的資產淨值、淨債務及營運資金產生正面影響。

推薦建議

基於上文論述的因素，吾等認為出售事項乃於貴集團日常及一般業務過程中進行，出售事項之條款乃屬公平合理，且出售事項按一般商業條款訂立並符合貴公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，吾等本身亦推薦，獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准出售事項之決議案。

此 致

佳明集團控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

創富融資有限公司

執行董事

高貴艷

謹啟

高貴艷女士為創富融資之執行董事，為根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌負責人員。高女士於亞洲企業融資方面擁有逾17年經驗，曾參與及完成多項財務顧問及獨立財務顧問交易。

二零一九年二月十四日

以下為獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司就佳明集團控股有限公司持有的物業權益於二零一九年一月十五日之估值所發出之估值報告，乃為載入本通函而編製。

高力國際物業顧問(香港)有限公司
估價及諮詢服務部
公司執照號碼：C-006052



香港
灣仔港灣道18號
中環廣場5701室

敬啟者：

關於：香港九龍太子道西279號明寓15樓及16樓A單位(「該物業」)之估值

指示、目的及估值日期

茲遵照 閣下指示，對佳明集團控股有限公司(「貴客戶」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)於香港擁有權益之該物業租賃權益的市值進行評估，以刊發該物業相關關連交易的通函。吾等證實曾進行視察、作出相關查詢及查冊，並蒐集吾等認為必要的進一步資料，以便向 閣下提供吾等對該物業於二零一九年一月十五日(「估值日期」)在現況下之租賃權益價值的意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會頒佈自二零一七年十二月三十日起生效之香港測量師學會估價準則（二零一七年版），並參考國際估值準則委員會頒佈自二零一七年七月一日起生效之國際估值準則（二零一七年版）及香港聯合交易所有限公司刊發之證券上市規則第5章所載之規定編製。

估值基準

吾等之估值乃以該物業於估值日期之市值為基準。市值經香港測量師學會定義為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受威逼之情況下，於估值日期進行公平交易之估計金額」。

估值假設

吾等之估值乃假設業主將該物業於公開市場出售，而並無得益於將影響其價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營或任何類似安排。

吾等進行估值時，並無計入該物業之任何押記、按揭或所欠款項撥備，亦無計入出售時可能產生之任何費用或稅項。除另有說明者外，吾等之估值假設該物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

由於該物業乃根據長期租賃權益持有，吾等已假設業主於土地年期屆滿前之整個期間內有權自由及不間斷地使用該物業。

吾等已假設 貴集團送交予吾等之文件及／或正式圖則所示之面積均屬正確。所有文件及合約均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等概無進行實地量度。

此外，吾等已作出以下假設：

- 貴客戶提供之該物業所有資料均屬正確。
- 該物業之妥當業權及有關規劃批文均已取得，所有應付地價、土地使用權費及其他相關費用均已全數結清及該物業可自由轉讓、分租、按揭及以其他方式處置。
- 除另有指明外，該物業已完全發展、並是在全面遵守且並無違反任何條例及法規下佔用及使用。

估值方法

吾等採用市場法釐定該物業的市值，該方法透過比較有關物業所在鄰近地區土地或建築之類似權益的近期出售交易估算有關物業的價值。藉著分析自願買方與賣方之間按「公平原則」進行之交易，再於將該等銷售與該物業進行比較時依規模、位置、時間、樓齡、質素及其他相關因素作出適當調整。此方法通常用於在取得可靠銷售證據時對標準物業進行估值。

資料來源

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團所提供之資料及文件，尤其是（但不限於）該物業識別、佔用情況及所有其他有關事項。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料之真確性及準確性。吾等亦獲 貴集團確認，所提供資料概無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

業權調查

吾等已向香港土地註冊處進行查詢及相關查冊。然而，吾等並無審查正本或核實送呈予吾等之副本上可能未有顯示之任何修訂。所有文件僅作參考用途。

實地視察

吾等曾視察該物業之外部及內部。吾等對該物業之視察乃於二零一九年一月十一日由何巧殷 (MRICS及MHKIS) 及曾林虞 (MRICS) 進行。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，因此，吾等未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。吾等之估值報告書乃假設該等方面之狀況均屬滿意而編製。

吾等並未注意到有任何不利地面狀況正影響物業，且並未進行地面及土壤視察。吾等並無進行實地調查以確定地面狀況對任何將來發展的適合性及服務等。吾等的估值基於該等方面令人滿意且發展期間將不會產生任何非經常開支或延誤的假設下編製。吾等已進一步假設當地並無可影響該物業的嚴重污染或毒害。

貨幣

除另有說明者外，本報告所述之所有金額均以港元（「港元」）計值。

吾等對該等物業之估值載列於隨函附奉的估值詳情，連同本函件組成吾等的估值報告。

此 致

佳明集團控股有限公司
董事會 台照
香港九龍尖沙咀
漆咸道南39號
鐵路大廈19樓

代表
高力國際物業顧問（香港）有限公司

何巧殷
BSSc(Hons) MSc MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA
中國註冊房地產估價師
董事
估價及諮詢服務
謹啟

二零一九年二月十四日

註：

何巧殷為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、香港特別行政區測量師註冊條例（第417章）註冊專業測量師（產業測量）、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員及中國註冊房地產估價師。彼具備合適資格進行該項估值，並於香港及中國該範疇及性質之物業估值擁有逾18年經驗。

估值詳情

貴集團於香港持作銷售的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 一月十五日 現況下之市值
香港九龍 太子道西279號 明寓15樓及 16樓A單位 九龍內地段 2453號3,264份之 262份	該物業為位於住宅項目 (即座落於九龍太子道西279號 的明寓)內15樓及16樓的 已裝修複式單位。根據佔用 許可證第KN45/2016號,該物業 於二零一六年前後竣工。 根據明寓的售樓說明書,該物業 實用面積約為2,721平方呎, 連平台面積約為957平方呎。 目標地段乃根據政府租賃 持有,年期自一九三一年 三月三十日起計為75年,並再續 期75年。	於估值日期,該物業為 閒置物業。	148,000,000港元 (壹億肆仟捌佰萬 港元)

註：

1. 該物業日期為二零一九年一月十六日之土地查冊記錄詳情概述如下：

項目 詳情

登記業主： 高業發展有限公司持有九龍內地段2453號，不同轉讓註冊概述如下表：

日期	代價（港元）	註冊編號
二零一二年八月十五日	17,680,000	12082802070026
二零一二年八月十五日	17,680,000	12082802070011
二零一一年七月十二日	11,800,000	11081100890182
二零一一年七月十二日	14,000,000	11081100890167
二零一一年七月十二日	15,000,000	11081100890156
二零一一年七月十二日	15,000,000	11081100890139
二零一一年七月十二日	11,000,000	11081100890114
二零一一年七月十二日	11,000,000	11081100890108
二零一一年七月十五日	14,180,000	11080800960046
二零一一年七月十三日	14,000,000	11080800960038
二零一一年七月十五日	10,900,000	11080800960021
二零一一年五月二十三日	25,000,000	11061002240024

地租： 每年403,588港元（就九龍內地段2453號而言）

- 主要產權負擔：
- 日期為二零一五年十二月一日之修訂書連圖則，註冊編號第15120801430016號（備註：自香港特別行政區政府九龍東地政專員發出）；
 - 日期為二零一六年十月二十四日之佔用許可證[許可證編號KN45/2016(OP)]，註冊編號第16110201970014號；
 - 日期為二零一七年三月三十日之完工證，註冊編號第17042402250062號（備註：自九龍東分區地政處發出）；
 - 日期為二零一七年十一月二日以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭，註冊編號第17110900700031號；及
 - 日期為二零一八年八月十日以佳明物業管理有限公司為受益人之公契及管理協議連圖則，註冊編號第18082102320036號（暫緩註冊）。

2. 根據於二零一五年九月十八日依法公佈之何文田分區計劃大綱圖批文第S/K7/24號，該物業被劃作「住宅（乙類）」。

1. 責任聲明

本通函（董事願共同及個別承擔全部責任）乃遵照上市規則的規定而提供有關本公司的資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，而本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何內容或本通函產生誤導。

2. 權益披露

董事於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證中的權益及淡倉

除下述所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及主要行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之規定被認為或被視作擁有之權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條規定記入須存置之登記冊內之權益或淡倉；或(c)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事姓名	本集團成員公司／ 相聯法團名稱	身份／ 權益性質	持有普通股 數目 (註1)	股權概約 百分比
陳孔明先生	本公司	受控法團權益 (註2)	478,321,470 (L)	67.39%
	Chan HM Company Limited	實益擁有人	1	100%
劉先生	本公司	受控法團權益 (註3)	53,146,830 (L)	7.49%

註：

1. 字母「L」指董事於本公司或相關相聯法團股份的好倉。
2. 陳孔明先生持有Chan HM Company Limited已發行股本的100%權益，而Chan HM Company Limited擁有本公司已發行股本的478,321,470股股份。因此，陳孔明先生被視為於本公司擁有相同權益。

3. 劉先生持有Lau CW Company Limited已發行股本的100%權益，而Lau CW Company Limited擁有本公司已發行股本的53,146,830股股份。因此，劉先生被視為於本公司擁有相同權益。

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事所知，以下人士／實體（並非董事或本公司主要行政人員）於本公司或其任何相聯法團的股份或相關股份中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須知會本公司或已於本公司根據證券及期貨條例第336條須記錄於存置之登記冊的權益或淡倉：

股東姓名	身份／ 權益性質	持有普通股 數目 (註1)	股權概約 百分比
Chan HM Company Limited	實益擁有人	478,321,470 (L)	67.39%
Lau CW Company Limited	實益擁有人	53,146,830 (L)	7.49%
張淑芳女士	家族 (註2)	53,146,830 (L)	7.49%

註：

1. 字母「L」指該人士／實體於本公司或相關集團成員公司股份的好倉。
2. 根據證券及期貨條例，張淑芳女士（買方及劉先生的配偶）被視為於劉先生在本公司的權益中擁有權益。

除上文所披露者外，於本通函日期，本公司並無獲通知本公司已發行股本中有任何其他相關權益或淡倉須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露，或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊內。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事已與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務協議，不包括於一年內屆滿或本集團可於一年內終止而毋須賠償（法定賠償除外）之合約。

4. 董事競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於從事與本集團競爭或可能競爭的業務之公司中擁有任何個人權益。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所知，本集團的財務或交易狀況自二零一八年三月三十一日（即本公司最近期公佈經審核財務報表的編製日期）起並無任何重大不利變動。

6. 於資產及合約或安排之權益

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，(i)概無董事於本集團任何成員公司自二零一八年三月三十一日（即本集團最近期公佈經審核財務報表的編製日期）起已收購或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；(ii)概無董事於仍然有效且與本集團業務關係重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 專家資格及同意

於本通函載入其意見、函件或建議之專家之資格如下：

名稱	資格
創富融資	根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
高力國際物業顧問 （香港）有限公司	獨立物業估值師

上述各專家已同意以本通函所示之各自形式及內容刊載其函件、報告或意見（或其摘要）（視情況而定）及引述其名稱，且並無撤回其同意書。

上述各專家已確認，於最後實際可行日期：

- (a) 其概無於本集團任何成員公司擁有任何直接或間接控股權或認購或提名人士認購本集團任何成員公司證券之任何權利（無論是否合法可行）；及
- (b) 其概無於本集團任何成員公司自二零一八年三月三十一日（即本集團最近期公佈經審核財務報表的編製日期）起已收購或出售或租賃、或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 備查文件

下列文件由本通函日期直至股東特別大會日期（包括該日）於本公司之香港主要營業地點（地址為香港九龍尖沙咀漆咸道南39號鐵路大廈19樓）及在股東特別大會上可供查閱：

- (a) 董事會函件，其全文載於本通函「董事會函件」；
- (b) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」；
- (c) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函「獨立財務顧問函件」；
- (d) 物業估值報告，其全文載於本通函附錄一；
- (e) 本附錄「7. 專家資格及同意」一段所述的書面同意書；
- (f) 買方標書；
- (g) 買賣該物業的協議；及
- (h) 本通函。

股東特別大會通告



佳明
GRAND MING

GRAND MING GROUP HOLDINGS LIMITED

佳明集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1271)

茲通告佳明集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年三月一日(星期五)上午十時正假座香港上環蘇杭街83號香港蘇豪智選假日酒店38樓1號會議室舉行股東特別大會(「大會」)，作為特別事項，考慮並酌情通過(無論有否修訂)下列決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認高業發展有限公司(「賣方」)接納由張淑芳女士(作為買方，「買方」)提交日期為二零一九年一月二十一日之標書(「標書」)，內容有關賣方以代價148,000,000港元出售香港九龍太子道西279號明寓15樓及16樓A單位連上方平台(「該物業」)；
- (b) 批准、確認及追認買方與賣方根據賣方接納之標書訂立日期為二零一九年一月二十一日之買賣協議(「該協議」)，內容有關(其中包括)以代價148,000,000港元買賣該物業及其項下擬進行之交易；及

股東特別大會通告

- (c) 一般及無條件授權本公司任何一名董事為使標書及該協議及其項下擬進行之交易生效，或就此彼等可能認為必要、適當、適宜或權宜者，作出一切有關行為及事情、為及代表本公司簽署及簽立一切有關文件。」

承董事會命
佳明集團控股有限公司
公司秘書
梁偉泉

香港，二零一九年二月十四日

主要營業地點：

香港
九龍尖沙咀
漆咸道南39號
鐵路大廈19樓

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票的股東，均有權委派一名或一名以上代表出席，並按本公司組織章程細則之規限下代其投票。受委代表毋須為本公司股東，但必須親身出席大會以代表股東。倘委任超過一名代表，委任文件須註明每名受委代表涉及之股份數目及類別。
2. 隨函附奉適用於大會之代表委任表格。無論閣下能否親身出席大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥並交回有關表格。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何延會，並於會上投票。
3. 代表委任表格連同正式授權簽署表格的授權書或其他授權文件（如有），或經公證人認證的該等授權書或授權文件核證副本，必須盡快且無論如何須於大會或其任何延會指定舉行時間前48小時（不包括屬於公眾假期的任何部分）送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
4. 於二零一九年二月二十五日（星期一）下午四時三十分名列本公司股東名冊之本公司股東有權出席大會並於會上投票。為確保有權出席大會並於會上投票，所有已填妥之股份過戶文件連同有關股票須於二零一九年二月二十五日（星期一）下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

股東特別大會通告

5. 倘為股份的聯名持有人，則任何一名該等持有人均可親身或委派代表就該等股份在大會上投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則僅有在本公司股東名冊內就該等股份排名首位的上述出席者方有權就此投票。
6. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，在大會上就決議案之表決將以投票方式進行。

於本通告日期，董事會包括：

執行董事：

陳孔明先生

劉志華先生

袁英偉先生

關永和先生

獨立非執行董事：

徐家華先生

簡友和先生

莫貴標先生

李宗耀先生