

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公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份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。



SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED

金朝陽集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：878)

**有關
拍賣希雲大廈
可能須予披露交易
及
可能非常重大出售事項之授權**

背景

茲提述本公司日期為二零二四年四月二日、二零二四年四月十七日、二零二四年四月二十四日、二零二四年四月二十九日及二零二四年五月十四日之公佈，內容均有關該地段之拍賣及／或進一步拍賣。

本公司透過其間接全資附屬公司(億潤、沛益及領先置業，為希雲大廈物業之註冊擁有人)擁有該地段等額不分割份數約88.79%。

可能須予披露交易

本公司或會作為投標者參與該地段將予舉行的進一步拍賣。倘本公司為進一步拍賣之成功中標者，本公司將透過進一步拍賣收購餘下單位，代價為最終中標價約11.5%。

根據上市規則第14章，可能須予披露交易預計將構成本公司之須予披露交易。

可能非常重大出售事項之授權

倘進一步拍賣之成功中標者為獨立第三方，本公司將須透過進一步拍賣向進一步拍賣中之成功中標者出售其於希雲大廈物業之全部權益。根據土地審裁處就希雲大廈物業及餘下單位各自作出之經評估公平值(即現有用途的價值)，本公司將獲得最終中標價約88.5%之代價。

董事會擬在股東特別大會上尋求股東批准(其中包括)通過進一步拍賣出售(及/或完成出售)其於希雲大廈物業之全部權益之授權。該授權將自股東批准之日起十二(12)個月期間內有效。根據上市規則第14章及參照評估價值，可能非常重大出售事項(如進行)將構成本公司之非常重大出售事項。

上市規則之涵義

可能須予披露交易

由於有關可能須予披露交易之一項或多項適用百分比率預計將超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，可能須予披露交易將構成本公司之須予披露交易，因此將須遵守上市規則項下之申報及公告規定。

倘該可能須予披露交易於進一步拍賣後完成，本公司將進一步遵守上市規則第14章項下之相關規定。

可能非常重大出售事項

由於有關可能非常重大出售事項之一項或多項適用百分比率超過75%，根據上市規則第14章，可能非常重大出售事項將構成本公司之非常重大出售事項，因此將須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

股東特別大會投票承諾

本公司已取得Ko Bee Limited及富順朝陽有限公司之無條件及不可撤銷承諾，將投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關可能非常重大出售事項之授權之決議案。Ko Bee Limited及富順朝陽有限公司由全權信託直接或間接全資擁有，於本公佈日期，該全權信託合共持有本公司已發行股本約74.94%。

一般事項

一份載有(其中包括)(i)可能非常重大出售事項授權之進一步資料；(ii)本集團之財務資料；(iii)希雲大廈之獨立物業估值報告；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則規定之其他資料之通函，將根據上市規則於二零二四年五月二十四日或之前寄發予股東。

警告

截至本公佈日期，底價調整申請尚未獲土地審裁處接納，因此，未能保證進行進一步拍賣。由於進一步拍賣尚未進行，且存在各種可能影響進一步拍賣投標的因素，可能須予披露交易或可能非常重大出售事項未必一定進行。因此，股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

背景

茲提述本公司日期為二零二四年四月二日、二零二四年四月十七日、二零二四年四月二十四日、二零二四年四月二十九日及二零二四年五月十四日之公佈，內容均有關該地段之拍賣及／或進一步拍賣。

本公司透過其間接全資附屬公司(億潤、沛益及領先置業，為希雲大廈物業之註冊擁有人)擁有該地段等額不分割份數約88.79%。

於二零一九年七月，根據該條例第3(1)條，億潤、沛益及領先置業就該地段所有不分割份數(包括本集團及註冊擁有人分別擁有之該地段不分割份數(如該條例所規定))向土地審裁處申請出售命令。倘授予出售命令，拍賣中之成功中標者將有機會獲得該地段所有不分割份數，並統一該地段之擁有權以進行重建。

於二零二四年二月二十九日，土地審裁處作出判決，命令透過拍賣出售該地段(「**出售命令**」)。土地審裁處已根據出售命令將底價釐定為港幣24.25億元。本公司及其附屬公司合資格出售命令以投標者身份參與有關希雲大廈之拍賣。

於二零二四年四月十七日，拍賣已舉行，並無投標者提出相等於或高於底價之出價，而本公司正在探索及評估本公司下一步可能採取的不同方案，包括但不限作出延長申請以按經修訂底價進行進一步拍賣。

於二零二四年四月二十九日，本公司向土地審裁處作出延長申請，以尋求延長進行進一步拍賣的時間及調整底價。

於二零二四年五月十四日，土地審裁處已接納時間延長申請，並已將考慮底價調整申請之聆訊押後至二零二四年五月三十日。

鑑於底價調整申請的結果並非由本公司釐定，因此具有不確定性，本公司無法釐定(i)土地審裁處會否最終批准底價調整申請，從而釐定經修訂底價，並指示受託人安排進一步拍賣，或(ii)土地審裁處會否進一步押後聆訊，及／或於二零二四年五月三十日後的較後日期作出裁決，讓訴訟各方提交進一步陳詞及／或讓土地審裁處有更多時間考慮底價調整申請。

可能須予披露交易

誠如以上所述，並無投標者(包括本公司)於拍賣提出相等於或高於底價之出價。因此，並無交易於二零二四年四月十七日進行。基於以上所述，本公司於二零二四年四月二十九日向土地審裁處作出延長申請。由於土地審裁處已接納延長申請，進一步拍賣將於適當時候舉行，惟前提是土地審裁處亦受理底價調整申請、釐定經修訂底價並指示受託人安排進一步拍賣。

本公司或會作為投標者參與該地段將予舉行的進一步拍賣。倘本公司為進一步拍賣之成功中標者，本公司將透過進一步拍賣收購餘下單位，代價為最終中標價約11.5%。

由於本公司於本公佈日期並不知悉經修訂底價，經參考評估價值港幣21億元，本公司預期最終中標價將不會導致可能須予披露交易超過須予披露交易的上限。因此，根據上市規則第14章，預期可能須予披露的交易將構成本公司的須予披露交易。

可能非常重大出售事項之授權

倘進一步拍賣之成功中標者為獨立第三方，本公司將須透過進一步拍賣向進一步拍賣中之成功中標者出售其於希雲大廈物業之全部權益。根據土地審裁處就希雲大廈物業及餘下單位各自作出之經評估公平值(即現有用途的價值)，本公司將獲得最終中標價約88.5%之代價。

董事會擬在股東特別大會上尋求股東批准(其中包括)通過進一步拍賣出售(及/或完成出售)其於希雲大廈物業之全部權益之授權。該授權將自股東批准之日起十二(12)個月期間內有效(「可能非常重大出售事項之授權」)。根據上市規則第14章及參照評估價值，可能非常重大出售事項(如進行)將構成本公司之非常重大出售事項。

有關希雲大廈之資料

希雲大廈(「希雲大廈」)為一幢11層高之綜合建築物，地下設有商舖，上層部分為住宅，於一九五九年落成。其坐落於該地段，地盤面積約為13,150平方呎。

有關希雲大廈物業之資料

於本公佈日期，本公司透過其間接全資附屬公司(億潤、沛益及領先置業，為希雲大廈物業之註冊擁有人)擁有希雲大廈等額不分割份數約88.79%，其包括以下各項：

- (a) 希雲大廈地下第18、32、33、35、37、40、42、43及45號舖；1樓C、D、E、G、I、J、K、L及M座；2樓A、B、D、E、F、G、H、I、J、K及L座；3樓A、B、C、D、E、F、G、H、J、K、L及M座；4樓A、B、C、D、E、F、H、I、J、K、L及M座；5樓A、B、C、D、F、G、H、I、J、L及M座；6樓A、B、C、D、E、F、G、H、I、J、K、L及M座；7樓A、B、D、E、F、G、H、K、L及M座；8樓A、B、E、F、I、J、L及M座；9樓A、B、C、E、G、H、J、K、L及M座；10樓A、B、I、J、K及M座；及地下第22及23號舖各一半，由億潤擁有(「第一項物業」)；
- (b) 希雲大廈地下第14、15、17、19、20、21、27、29、30、36及38號舖；7樓J座；10樓H座及其相連屋頂及屋頂；及10樓L座，由沛益擁有(「第二項物業」)；及

(c) 希雲大廈地下第1、2、3、4、5、6、7、8、9、10與12、16、26及34號舖；1樓A、B、F及H座；4樓G座；5樓K座；8樓G座；及9樓F座，由領先置業擁有（「**第三項物業**」）。

根據土地審裁處之判決，希雲大廈物業之實際面積約為85,322平方呎，相當於希雲大廈等額不分割份數約88.79%。

根據威格斯編製之估值報告，於二零二四年二月二十九日，整棟希雲大廈及餘下單位之現有用途的價值分別為約港幣12.37億元及約港幣125.4百萬元，而整棟希雲大廈及餘下單位於重建後之市場價值分別為約港幣21.00億元（「**評估價值**」）及約港幣212.8百萬元。因此，希雲大廈物業於重建後之市場價值將為約港幣18.87億元。於二零二三年十二月三十一日，希雲大廈物業之未經審核賬面總值約為港幣21億元。

整棟希雲大廈及餘下單位之現有用途的價值乃由威格斯採用比較法評估，當中類似物業之交易會予以整理和分析，並根據可比較物業與標的物業（即希雲大廈及餘下單位）在地點、交易時間、樓齡和樓宇質素、樓層和樓面面積等方面之差異作出調整。比較法是最普遍之估值方法，通常在有合適之可比較物業可供評估時採用。

另一方面，威格斯採用剩餘價值法評估整棟希雲大廈及餘下單位於重建後之市值，即從發展總值（即重建完成後之估計價值）中扣除建築成本、專業費用、利息、發展商利潤及附帶成本，從而得出地盤價值。採用剩餘價值法之原因乃由於：(i)缺乏與希雲大廈及餘下單位相若之合適物業；及(ii)億潤、沛益及領先置業就該地段之所有不分割份數向土地審裁處申請出售命令時，亦採用剩餘價值法。

威格斯進行必要之實地考察、研究和分析，以編製估值所需之背景資料，包括依靠本公司提供之資料以及外部第三方房地產網站和測量師提供之物業交易詳情。

在估值過程中作出了以下假設：

- 由於在威格斯實地考察期間無法檢查希雲大廈部分單位，因此假設按照樓齡，該等單位內之狀況與其他單位內之狀況相稱；及
- 根據政府租約和相關分區規劃大綱中所述之該地段土地用途，威格斯假設希雲大廈將開發為商業建築，並考慮了允許用於此目的之最大地積比率。

僅作參考，由於本公司於本公佈日期並不知悉經修訂底價，倘可能非常重大出售事項按評估價值港幣21億元(待進行審計後方可作實)進行，本公司預計將確認出售虧損約港幣249百萬元(即本公司預計將收到超過賬面價值及交易成本之代價)。收益或虧損的實際金額將取決於進一步拍賣之最終中標價格。倘本公司為進一步拍賣之成功中標者，希雲大廈將被拆除，並重建為符合該條例之新建築物。

希雲大廈物業控股公司之財務資料

億潤

下列資料乃摘錄自億潤之財務資料：

	截至十二月三十一日止財政年度	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (經審核)
總資產	1,519,478	1,590,304
除稅前(虧損)／溢利	(115,124)	143,220
除稅後(虧損)／溢利	(114,466)	142,128
億潤股東應佔之(虧損)／溢利淨額	(114,466)	142,128

於二零二三年十二月三十一日，億潤之未經審核資產淨值約為港幣15.1百萬元。

沛益

下列資料乃摘錄自沛益之財務資料：

	截至十二月三十一日止財政年度	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (經審核)
總資產	218,845	227,090
除稅前(虧損)/溢利	(10,065)	22,695
除稅後(虧損)/溢利	(10,069)	22,327
沛益股東應佔之(虧損)/溢利淨額	(10,069)	22,327

於二零二三年十二月三十一日，沛益之未經審核資產淨值約為港幣158.9百萬元。

領先置業

下列資料乃摘錄自領先置業之財務資料：

	截至十二月三十一日止財政年度	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (經審核)
總資產	835,293	850,080
除稅前(虧損)/溢利	(17,328)	39,630
除稅後(虧損)/溢利	(17,420)	39,013
領先置業股東應佔之(虧損)/溢利淨額	(17,420)	39,013

於二零二三年十二月三十一日，領先置業之未經審核資產淨值約為港幣831.6百萬元。

希雲大廈物業之財務資料

下列資料乃摘錄自希雲大廈物業之未經審核可識別淨收入流損益表：

	截至十二月三十一日止財政年度	
	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元
租金收入	21,311	21,203
除所得稅開支前溢利／(虧損)	(138,086)	208,926
年內溢利／(虧損)	(137,523)	206,849
年內溢利／(虧損)及總全面收入／(開支)	(137,523)	206,849

有關餘下單位之資料

於本公佈日期本集團尚未收購之希雲大廈餘下單位(「餘下單位」)載列如下：

- (a) 希雲大廈地下第11、13、24、25、28、39、41及44號舖；2樓C及M座；
- (b) 3樓I座；5樓E座；
- (c) 7樓C及I座；
- (d) 8樓C、D、H及K座；
- (e) 9樓D及I座；及
- (f) 地下第22及23號舖各一半。

根據土地審裁處之判決，餘下單位之實際面積合共約為9,435平方呎，相當於希雲大廈等額不分割份數約11.21%。

進一步拍賣之投標價

本公司及其附屬公司合資格作為投標者參與進一步拍賣。倘本公司為成功中標者，本公司須參照註冊擁有人於希雲大廈擁有單位之各自現有用途的價值(經土地審裁處釐定)按比例向彼等支付最終中標價。因此，本集團就收購餘下單位應付之代價

將為最終中標價約11.5%。倘本公司在進一步拍賣中為成功中標者，本公司須支付轉讓餘下單位之所有印花稅及登記費。可能須予披露交易將由本集團銀行貸款及／或內部資源中之現金撥付。

可能須予披露交易乃本集團獲得整個該地段的所有權、以對其進行重建及在未來為本公司及股東帶來收入或收益的機會。為避免因披露商業秘密而損害本公司之商業利益並置本公司於相對於其他投標者及／或競爭者較為不利位置，本公佈將不會披露本公司在作出是否進行投標及投標價的決定時所考慮的因素以及本公司於進一步拍賣中願意支付之最高價格。

土地審裁處接納底價調整申請及釐定經修訂底價及進一步拍賣結束前，僅有港幣21億元的評估價值(威格斯於二零二四年二月二十九日的估值)可作為該地段的最終代價的參考，從而得出按比例計算的希雲大廈物業代價。鑑於進一步拍賣的性質，目前尚不清楚為希雲大廈物業支付的最終代價(即倘可能非常重大出售事項完成，本公司將收到的代價)，只有在進一步拍賣中出現成功競標者時才能釐定及確定。由於進一步拍賣尚未舉行，因此本公司無法提供本公佈中代價的總價值。因此，本公司於最後實際可行日期(即替代披露)所知的唯一資料為港幣21億元的評估價值(威格斯於二零二四年二月二十九日的估值)，以及就該地段支付的最終代價將達到或高於經修訂底價。倘若土地審裁處於股東特別大會召開前釐定並通知本公司經修訂底價金額，本公司將於本公司之最新進展公佈中披露該等資料，以向股東提供額外資料。此外，於進一步拍賣結束後，無論本公司是否中標，本公司將以本公司之最新進展公佈的方式公佈進一步拍賣的最終中標價。

因此，於進一步拍賣完成後，倘本公司為成功中標者，本公司將遵守上市規則第14章之相關規定，披露購買可能須予披露交易之餘下單位的最終代價。因此，就本公佈及可能非常重大出售事項之授權而言，本公司已申請豁免嚴格遵守上市規則第14.58(4)條，而聯交所已有條件批准有關豁免。

股東應注意以下位於銅鑼灣的可比較物業的最新交易：

交易日期	物業說明	樓齡 (年)	實用面積 (平方呎)	代價 (港幣)	每平方呎 價格 (港幣)
二零二三年十一月九日	香港禮頓道103號力寶禮頓 大廈3樓D室	1992	497	11,500,000	23,138
二零二三年五月二十四日	香港邊寧頓街18號廣旅集團 大廈7樓B室	1994	415	11,000,000	26,506
二零二三年九月十三日	香港渣甸街54-58號富盛商業 大廈5樓C室	1991	415	6,300,000	15,180
二零二三年四月十三日	香港禮頓道103號地下B號舖 (面向禮頓道)	1992	689	36,500,000	52,975
二零二三年四月十三日	香港禮頓道103號地下A號舖 (面向禮頓道)	1992	746	36,800,000	49,401

下文載列根據威格斯編製之估值報告，希雲大廈於二零二四年二月二十九日之現有用途的價值：

物業說明	樓齡 (年)	實用面積 (平方呎)	於二零二四年二月 二十九日之現有 用途的價值 (港幣)	每平方呎 價格 (港幣)
希雲大廈	1959	94,757	1,237,460,000	13,059

拍賣程序

根據該條例，該地段將根據土地審裁處之命令於二零二四年二月二十九日起三(3)個月內透過公開拍賣出售。土地審裁處已根據出售命令將底價釐定為港幣24.25億元(視乎所應用的任何調整而定)，且土地審裁處已(其中包括)委任受託人負責安排拍賣。拍賣員由受託人甄選。各受託人為律師事務所(其向該地段所有擁有人(包括本集團及註冊擁有人分別擁有之該地段不分割份數)提供與拍賣有關之法律服務)之顧問，但為獨立於本公司及本公司關連人士、其附屬公司及其各自聯繫人之第三方。拍賣讓公眾人士參與，任何人士均可作為投標者參與拍賣。

根據該條例第5(4)條，如在緊接出售命令日期後三(3)個月內，該地段仍未透過拍賣售出，土地審裁處可應出售命令項下之受託人或本公司(即該地段之多數份數擁有人)或該地段之任何少數份數擁有人(視情況而定)向土地審裁處提出之申請，指示給予額外三(3)個月之期限。

於二零二四年四月十七日舉行之拍賣中，並無投標者提出相等於或高於底價之出價。因此，本公司向土地審裁處作出延長申請批准以按經修訂底價進行進一步拍賣。在該情況下，土地審裁處可命令擱置執行出售命令，讓持份者(包括該地段多數份數擁有人或任何少數份數擁有人)有時間提交呈述書及估值報告，並於事後作出裁決。根據本公司過往之經驗，每當有任何一方就估值向土地審裁處提交呈述書，土地審裁處通常會給予時間讓各方擬備及提交估值報告，並在土地審裁處作出裁決前進行聆訊。這個過程將需時數月。因此，延長申請限期及／或調整底價之申請，可能只有在接近或甚至超過該條例第5(4)條規定之六(6)個月期間後方能確定。在上述前提下，本公司認為將可能非常重大出售事項之授權之有效期定為十二(12)個月屬合適。

本公司明白，進一步拍賣之投標程序將完全按照一般市場慣例進行，且該條例規定將該地段出售予進一步拍賣中出價最高之投標者。投標者將在彼此清晰可見之情況下就該地段進行公開競投，所有參與者可即時知悉每項投標，猶如政府之土地拍賣，過程按拍賣員規定並按土地審裁處命令之條款進行。本公司相信，進一步拍賣條款將與法庭命令以拍賣方式出售之市場慣例一致。

倘最高出價高於或相等於經修訂底價，該地段將予出售。

根據該條例第5(4)條，若該地段未能在首三(3)個月或延長額外三(3)個月或土地審裁處進一步延長期限內通過拍賣售出(不論有否調整底價)，則出售命令不再具有任何法律效力。其結果將為各方將回復至作出強制出售申請前之狀態，猶如土地審裁處從未作出強制出售命令，及億潤、沛益及領先置業從未作出強制出售申請。

倘出現該情況，據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，由於本集團不會收購或出售希雲大廈任何不分割份數，因此不會對本集團產生直接財務影響。然而，希雲大廈物業之公平值可能須向下調整，以折現根據該條例進行之預期拍賣所增加之價值，因此，於本公司截至二零二四年十二月三十一日之賬簿內可能須對希雲大廈物業之公平值作出相應減值。

鑑於進一步拍賣競投過程之公開性質，有關希雲大廈物業及餘下單位之公開可得資料及香港物業市場之透明度，董事信納，彼等擁有所有必需資料，可於進一步拍賣中作出知情出價。

進行可能非常重大出售事項之理由及裨益

倘進一步拍賣之成功中標者為獨立第三方，本公司將須透過進一步拍賣向進一步拍賣中之成功中標者(如有)出售其於希雲大廈物業之全部權益。

儘管本公司將失去獲得該地段之全部所有權以進行重建之機會，惟可能非常重大出售事項將立即改善本集團現金流。從可能非常重大出售事項取得之銷售所得款項將由本集團用於為其他項目提供資金及一般營運資金。

基於上述理由，董事認為，由第三方投標者按最終中標價進行之可能非常重大出售事項符合本公司及股東之整體利益，且以進一步拍賣方式出售之條款屬公平合理。

上市規則之涵義

可能須予披露交易

根據評估價值港幣21億元(可能並非經修訂底價)，可能須予披露交易之代價將約為港幣241.5百萬元^(附註1)。由於有關可能須予披露交易之一項或多項適用百分比率預計將超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，可能須予披露交易將構成本公司之須予披露交易，因此將須遵守上市規則項下之申報及公告規定。

倘該可能須予披露交易於進一步拍賣後完成，本公司將進一步遵守上市規則第14章項下之相關規定。

可能非常重大出售事項

根據評估價值港幣21億元(可能並非經修訂底價)，可能非常重大出售事項之代價將約為港幣1,858.5百萬元^(附註1)。由於有關可能非常重大出售事項之一項或多項適用百分比率超過75%，根據上市規則第14章，可能非常重大出售事項將構成本公司之非常重大出售事項，因此將須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

有關註冊擁有人之資料

根據公開記錄，龍高發展有限公司、保良局及尚誠融資有限公司分別為其中兩名註冊擁有人及管有其中一個餘下單位之抵押權人。保良局為根據保良局條例(香港法例第1040章)成立之法人實體，龍高發展有限公司及尚誠融資有限公司為於香港註

^(附註1) 根據該條例，土地審裁處(如出售命令判決所載)已評估希雲大廈物業及餘下單位各自之公平值(即現有用途的價值)，分別約為港幣1,408.325百萬元及港幣183.015百萬元。通過進一步拍賣成功出售該地段之所得款項淨額將按該比例(即88.50%及11.50%)分配。倘本集團(i)中標，及因此在進一步拍賣中為該地段之買方，則本集團應支付之代價將為該地段售價約11.50%；或(ii)未能中標，及因此為希雲大廈物業之賣方，則本集團應收取之代價將為該地段售價約88.50%。

冊成立之有限公司。保良局從事慈善活動。本公司並不清楚龍高發展有限公司之主要業務，而尚誠融資有限公司為持牌放債人。根據本公司查詢紀錄，龍高發展有限公司之註冊股東為丁進菊，而尚誠融資有限公司之註冊股東為康業信貸集團有限公司。餘下單位之其他註冊擁有人均為本公司並不認識彼等之背景資料之若干個人。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，餘下單位之註冊擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士、其附屬公司及其各自聯繫人之第三方。

由於進一步拍賣尚未進行，本公司尚不清楚除本公司外是否有任何人有意或將會參與投標，因此，現階段本公司無法確定倘成功中標者為本公司關連人士，可能非常重大出售事項是否亦將構成本公司於上市規則第14A章項下之關連交易。倘有關交易於進一步拍賣結束後構成關連交易，本公司將遵守上市規則之相關規定。直至本公佈日期，本公司若干關連人士已確認彼等不會參與進一步拍賣。有關進一步詳情，請參閱下文「董事及本公司控股股東不參與拍賣」一節。

有關本集團之資料

本公司為於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣（股份代號：878），主要從事投資控股，而本集團主要從事不同業務線，包括在香港經營物業合併、物業租賃、物業發展及提供樓宇管理服務，以及在中華人民共和國經營物業發展。

億潤為於香港註冊成立之有限公司，及為本公司之間接全資附屬公司。其主要從事物業投資。

沛益為於香港註冊成立之有限公司，及為本公司之間接全資附屬公司。其主要從事物業投資。

領先置業為於香港註冊成立之有限公司，及為本公司之間接全資附屬公司。其主要從事物業投資。

董事及本公司控股股東不參與拍賣

本公司董事及控股股東各自己向本公司確認，彼等及彼等各自之聯繫人將不會參與進一步拍賣。

股東特別大會投票承諾

本公司已取得Ko Bee Limited及富順朝陽有限公司之無條件及不可撤銷承諾，將投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關可能非常重大出售事項之授權之決議案。Ko Bee Limited及富順朝陽有限公司由全權信託直接或間接全資擁有，於本公佈日期，該全權信託合共持有本公司已發行股本約74.94%。

一般事項

一份載有(其中包括)(i)可能非常重大出售事項授權之進一步資料；(ii)本集團之財務資料；(iii)希雲大廈之獨立物業估值報告；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則規定之其他資料之通函，將根據上市規則於二零二四年五月二十四日或之前寄發予股東。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准可能非常重大出售事項之授權。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東在可能非常重大出售事項中擁有重大權益，因此概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

警告

截至本公佈日期，底價調整申請尚未獲土地審裁處接納，因此，未能保證進行進一步拍賣。由於進一步拍賣尚未進行，且存在各種可能影響進一步拍賣投標的因素，可能須予披露交易或可能非常重大出售事項未必一定進行。因此，股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具備以下涵義：

「評估價值」	指	具有本公佈「有關希雲大廈之資料 — 有關希雲大廈物業之資料」一節所界定之涵義
「聯繫人」、「關連人士」、「控股股東」、「百分比率」及「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予該詞之涵義
「拍賣」	指	預計將由土地審裁處頒令按「現況」基準就希雲大廈全部權益進行之公開拍賣及／或根據出售命令就該等權益進行之任何延期或進一步公開拍賣
「億潤」	指	億潤置業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	金朝陽集團有限公司，於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：878)
「董事」	指	本公司董事
「延長申請」	指	時間延長申請及底價調整申請之統稱
「第一項物業」	指	具有本公佈「有關希雲大廈之資料 — 有關希雲大廈物業之資料」一節所界定之涵義
「進一步拍賣」	指	因時間延長申請已於二零二四年五月十四日獲土地審裁處接納而根據出售命令的進一步公開拍賣，惟前提是土地審裁處亦受理底價調整申請、釐定經修訂底價並指示受託人安排進一步拍賣

「本集團」	指	本公司及其附屬公司之統稱
「沛益」	指	沛益有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「希雲大廈」	指	具有本公佈「有關希雲大廈之資料」一節所界定之涵義
「希雲大廈物業」	指	第一項物業、第二項物業及第三項物業之統稱
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，為獨立於本公司及其關連人士，且與彼等概無關連之人士
「土地審裁處」	指	根據香港法例第17章《土地審裁處條例》設立之土地審裁處
「領先置業」	指	領先置業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該地段」	指	在香港土地註冊處註冊為內地段第2147號C部分之整片或整幅土地(即香港銅鑼灣希雲街第2至30號及禮頓道第128至138號)
「可能非常重大出售事項之授權」	指	具有本公佈「可能非常重大出售事項之授權」一節所界定之涵義
「該條例」	指	香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》
「可能須予披露交易」	指	本公佈所提述之可能收購餘下單位

「可能非常重大出售事項」	指	本公佈所提述之可能出售本集團擁有之希雲大廈物業單位全部權益
「註冊擁有人」	指	香港土地註冊處的土地註冊所記錄之餘下單位之註冊擁有人
「餘下單位」	指	具有本公佈「有關希雲大廈之資料 — 有關餘下單位之資料」一節所界定之涵義
「底價」	指	土地審裁處根據出售命令就拍賣釐定的底價港幣24.25億元，或經土地審裁處不時調整及釐定之任何其他底價
「底價調整申請」	指	於二零二四年四月二十九日向土地審裁處申請調整底價至經修訂底價，而截至本公佈日期，該申請尚未獲土地審裁處接納
「經修訂底價」	指	出售命令項下由土地審裁處就進一步拍賣釐定之經修訂底價，預期將與該地段之當前市值一致，或土地審裁處不時調整及釐定的任何其他底價
「出售命令」	指	具有本公佈「董事會函件 — 背景」一節所界定之涵義
「第二項物業」	指	具有本公佈「有關希雲大廈之資料 — 有關希雲大廈物業之資料」一節所界定之涵義
「股東特別大會」	指	本公司為供股東考慮及酌情批准可能非常重大出售事項之授權而將召開之股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方呎」	指	平方呎

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「第三項物業」	指	具有本公佈「有關希雲大廈之資料 — 有關希雲大廈物業之資料」一節所界定之涵義
「時間延長申請」	指	於二零二四年四月二十九日向土地審裁處申請將舉行進一步拍賣之時間延長額外三個月，自二零二四年五月二十九日起延長至二零二四年八月二十九日，該申請已於二零二四年五月十四日獲土地審裁處接納
「威格斯」	指	威格斯資產評估顧問有限公司，一間物業估值公司及獨立第三方
「%」	指	百分比

承董事會命
金朝陽集團有限公司
 主席
陳慶達

香港，二零二四年五月二十二日

於本公佈日期，本公司董事會之成員包括(i)執行董事：傅金珠、陳慧苓、陳慶達及謝偉衡；及(ii)獨立非執行董事：陳啟能、浦炳榮及楊俊文。

* 僅供識別