

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函及要約文件及/或隨附之接納表格的任何方面、股份回購要約或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有長江實業集團有限公司股份，應立即將本通函及要約文件、隨附之接納表格及代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之持牌證券交易商、註冊證券機構、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、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本通函及要約文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函及要約文件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。

除有關股份回購要約外，本通函及要約文件僅供參考，並不構成收購、購買或認購或邀請訂立協議以收購、購買或認購本公司任何證券的要約，亦非邀請購買、出售或認購本公司任何證券之要約。若構成違反任何司法權區的適用法律或法規，則本通函及要約文件所載全部或部分資料不得於、向或從該司法權區發佈、刊發或分發。



CK ASSET HOLDINGS LIMITED 長江實業集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：1113)

- (1) 關於按特定授權發行代價股份作為代價以收購
目標控股公司之建議收購的
須予披露及關連交易以及特別交易
- (2) 滙豐代表本公司提出有條件現金要約
以每股股份港幣51.00元回購最多380,000,000股股份
- (3) 申請清洗豁免
及
- (4) 股東特別大會通告

本公司財務顧問



獨立股東及獨立董事委員會之獨立財務顧問

ANGLO CHINESE
CORPORATE FINANCE, LIMITED 英高

董事會函件載於本通函及要約文件第23至55頁。獨立董事委員會函件(當中載有其就該建議致獨立股東的意見)載於本通函及要約文件第67至68頁。獨立財務顧問函件(當中載有其就該建議致獨立董事委員會及獨立股東的意見)載於本通函及要約文件第69至144頁。

本公司謹訂於二零二一年五月十三日(星期四)下午四時三十分(香港時間)假座香港九龍紅磡德輔道中20號九龍海逸君綽酒店一樓舉行股東特別大會(或緊隨本公司將於同日下午三時三十分(香港時間)舉行之股東週年大會結束或延會後舉行)(或倘於二零二一年五月十三日(星期四)上午九時正(香港時間)以下情況於香港生效：(i)八號或以上熱帶氣旋警告信號；或(ii)黑色暴雨警告信號；或(iii)超強颱風引致極端情況，則於二零二一年五月十八日(星期二)(香港時間)在同一時間及地點舉行)，召開有關會議的通告載於本通函及要約文件第N-1至N-4頁。本通函及要約文件亦隨附股東特別大會適用之代表委任表格。代表委任表格亦可於本公司網站www.ckah.com及香港交易及結算所有限公司網站www.hkexnews.hk下載。

無論股東能否親身或網上出席股東特別大會，均鼓勵彼等委任股東特別大會主席為其代表，方式為將隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥及簽署，並盡快交回本公司之香港股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓，或將已填妥及簽署的代表委任表格存置於本公司香港主要營業地點，地址為香港皇后大道中2號長江集團中心7樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會(或其任何續會或延會)指定舉行時間前不少於48小時送達。填妥及交回代表委任表格後，股東將仍可親身出席股東特別大會(或其任何續會或延會)，並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視為已予撤回。就將於二零二一年五月十三日(星期四)下午四時三十分召開的股東特別大會而言，提交已填妥的代表委任表格的截止時間為二零二一年五月十一日(星期二)下午四時三十分。

本通函及要約文件中英文本內容如有任何差異，概以英文本為準。

親身出席股東特別大會的預防措施

以下預防措施將於本公司股東特別大會上實施：

- (1) 強制性體溫篩檢/檢查；
- (2) 提交健康申報表，以及掃描「安心出行」處所二維碼或以書面形式登記聯絡資料；
- (3) 佩戴外科口罩；
- (4) 大會將不會提供茶點或飲品；及
- (5) 大會將不會提供穿梭巴士服務。

在法例許可範圍內，本公司有絕對酌情權拒絕不遵守上述第(1)至(3)項預防措施之與會者進入股東特別大會會場。

為股東特別大會與會者健康安全着想，本公司在此鼓勵股東以電子方式或藉委任股東特別大會主席為其代表，以行使彼等出席股東特別大會並於會上投票之權利，並於上述指定時間之前交回彼等的代表委任表格，而非親身出席股東特別大會。

二零二一年四月二十七日

(香港時間)

目 錄

	頁次
問與答	ii
股東特別大會指引	1
親身出席股東特別大會的預防措施	4
預期時間表	7
釋義	10
董事會函件	23
滙豐函件	56
獨立董事委員會函件	67
獨立財務顧問函件	69
附錄一 股份回購要約之條款	I-1
附錄二 本集團財務資料	II-1
附錄三 本集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 物業估值	IV-1
附錄五 一般資料	V-1
股東特別大會通告	N-1
隨附文件	
– 股東特別大會代表委任表格	
– 接納表格	

問與答

以下為 閣下作為股東可能會有的若干問題及該等問題的答覆。

本通函及要約文件包含重要資料，務請 閣下仔細閱覽本通函及要約文件全文，包括附錄。

1. 該建議是甚麼？

該建議包括(i)以發行代價股份作為代價向李嘉誠基金會收購目標控股公司之建議收購，及(ii)股份回購建議(包括股份回購要約)。

2. 該建議之目的？

該建議旨在提升本公司可提供穩定經常性現金流之資產投資組合，同時盡量減少對股東持股權益帶來的任何攤薄影響。建議收購可讓本公司收購大型優質資產組合。儘管建議收購的購買價將以發行代價股份的形式悉數清付，連同股份回購要約的影響(假設所收接納為股份數目上限)，則該建議的整體影響為動用現金港幣193.8億元收購可產生現金流的資產及回購額外股份，從而提升股東的每股股份回報。

假設股份回購建議(連同經修訂股份數目上限)全面完成，與原有股份回購建議相比，已發行股份數目將因而出現淨減少，從而增加財務收益及提高資本回報，將對全體股東有利。

3. 該建議的理由及裨益？

該建議的主要理由及裨益(於本通函及要約文件內詳述)如下：

- (i) 該建議為收購大型及優質投資組合權益的難得機會，且執行風險低；
- (ii) 該建議將增加本集團固定收入基礎的貢獻，並提升本集團收益的穩定性；
- (iii) 該建議為帶來財務增值的交易；及
- (iv) 該建議為股東提供機會可按刊發該公告時現行市價的溢價變現之流動資金事件。

4. 本通函及要約文件之目的？

本通函及要約文件旨在向閣下提供(其中包括)：

- (i) 有關該建議的進一步資料，尤其涉及下述：
 - (a) 建議收購及根據特定授權發行代價股份；
 - (b) 股份回購建議(包括股份回購要約)；
 - (c) 該建議的收購守則涵義及申請清洗豁免；及
 - (d) 有關該建議的其他一般資料；
- (ii) 獨立董事委員會函件，當中載有其致獨立股東的推薦建議；
- (iii) 獨立財務顧問函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見；及
- (iv) 股東特別大會通告，以供考慮及酌情通過批准該建議的決議案。

5. 如本人有意於股東特別大會上投票，本人需如何行事？

為股東特別大會與會者的健康安全着想，本公司鼓勵股東：

- (i) 透過電子設施出席股東特別大會並於會上投票；或
- (ii) 藉委任股東特別大會主席為代表，代其親身出席實體股東特別大會，以行使其於大會投票之權利。

股東特別大會將以混合大會方式舉行。股東可選擇透過網上平台(瀏覽網站：<https://web.lumiagm.com>)(「網上平台」)出席及參與股東特別大會並於會上投票。使用網上平台參與股東特別大會之股東將被視為出席股東特別大會，亦將計入股東特別大會法定人數內，而彼等將可透過網上平台投票及提交問題。

務請有意透過網上平台在股東特別大會上投票的所有股東，應仔細閱覽本通函及要約文件內之「股東特別大會指引」。

問與答

就有意親身出席實體股東特別大會之股東而言，為保障股東特別大會與會者之健康安全，以及為遵照有關預防及控制新型冠狀病毒傳播之規定，謹請注意本公司將於股東特別大會會場採取之以下預防措施。

- (i) 基於《預防及控制疾病(禁止羣組聚集)規例》(第599G章) (「**規例**」)，本公司將限制股東特別大會會場內出席人數至50名與會者(包括協助股東特別大會進行之工作團隊)，而該等人士可透過以下程序獲分配親身進入股東特別大會會場之權利。

- (ii) 務請有意親身出席實體股東特別大會之登記股東及非登記股東(包括彼等委任之代表或公司代表)，於二零二一年四月三十日(星期五)上午九時正起至二零二一年五月五日(星期三)下午五時正止期間，透過電郵至 EGM2021reg@ckah.com 登記其出席意願並提供以下資料：
 - (a) 姓名全名；

 - (b) 聯絡電話號碼(非必須)以便統籌；及

 - (c) 印於股東通知(英文版) 右上角條碼下，以字母「C」開始之10位數字股東獨有參考編號(適用於登記股東)。

- (iii) 倘網上登記人數超過規例允許之出席人數限制，本公司將進行抽籤。獲分配可親身進入股東特別大會會場權利之登記股東及非登記股東，將於二零二一年五月六日(星期四)或之前獲電郵通知。未被抽中之股東將不獲發通知。

務請有意親身出席實體股東特別大會之所有股東，應仔細閱覽本通函及要約文件內之「親身出席股東特別大會的預防措施」。

6. 如本人有意接納股份回購要約，本人需如何行事？

合資格股東如欲接納股份回購要約，請將接納表格按其上印備之指示(該等指示構成股份回購要約條款一部分)填妥及簽署。本通函及要約文件的指示應與接納表格的指示(該等指示構成股份回購要約的條款及條件一部分)一併閱覽。

於收取接納表格後，務請盡快填妥該接納表格並連同不少於相關合資格股東擬接納股份回購要約的股份數目的所有權文件，郵寄或親身送交香港股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，方為有

問與答

效，請於信封註明「長江實業集團有限公司－股份回購要約」，且無論如何不得遲於最後接納時間，即二零二一年五月二十七日(星期四)下午四時正(香港時間)送達香港股份登記處。

7. 如本人支持 貴公司回購股份，但不希望本人本身的股份被回購，本人應該如何行事？

所有獨立股東均可在股東特別大會上投票批准股份回購要約，即使該等股東本身不擬接納股份回購要約。本公司將僅向填妥及簽署接納表格的合資格股東回購股份。

8. 如本人接納股份回購要約，是否有權收取二零二零年末期股息？

接納股份回購要約並於末期股息記錄日期已登記在股東名冊內的合資格股東，將有權根據股份回購要約就每股回購股份收取(i)末期現金股息(倘於二零二一年度股東週年大會上獲股東批准)及(ii)每股股份的要約價。

9. 本人需要支付任何印花稅、費用或佣金嗎？

獲本公司回購的股份將免付佣金及交易費，惟接納股東須繳付賣方從價印花稅(按根據股份回購要約將回購的股份市值或本公司就接納有關股份回購要約而應付的代價(以較高者為準)每港幣1,000元或不足港幣1,000元繳付港幣1.00元計算)，有關稅款將會自本公司應付接納股東的款項內扣除。本公司將根據印花稅條例代表接納股東向印花稅署安排繳付賣方從價印花稅。

10. 本人為海外股東，應如何行事？

建議所有海外股東閱覽本通函及要約文件的全部內容。務請閣下垂注本通函及要約文件「附錄一－股份回購要約之條款－8.海外股東」。

11. 何謂「零碎股份」，是否有任何與出售零碎股份有關的安排？

由於股份目前以每手500股的買賣單位進行買賣。任何不屬於500的整倍數的股份均稱為「零碎股份」。本公司無意因股份回購要約而更改每手買賣單位。股東務請注意，接納股份回購要約可能導致彼等持有零碎股份。

12. 獨立董事委員會對該建議的立場是甚麼？

經計及獨立財務顧問考慮的因素及理由以及提供的意見後，獨立董事委員會認為：

- (i) 訂立購股協議(包括據此擬進行的建議收購)乃於本集團的日常及一般業務過程中訂立，購股協議(包括據此擬進行的建議收購)及特定授權的條款對獨立股東而言屬公平合理及按一般商業條款訂立，且建議收購及特定授權符合本公司及股東的整體利益；
- (ii) 股份回購要約的條款對獨立股東而言屬公平合理，且股份回購要約符合本公司及股東的整體利益；及
- (iii) 清洗豁免及特別交易的條款對獨立股東而言屬公平合理，且清洗豁免及特別交易符合本公司及股東的整體利益。

因此，獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會投票贊成待批事項的決議案。

英高財務顧問有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就該建議向獨立董事委員會提供建議。獨立財務顧問認為，就獨立股東而言，該建議的條款屬公平合理。獨立財務顧問函件全文載於本通函及要約文件「獨立財務顧問函件」一節。閣下就該建議採取任何行動前，務請仔細閱覽該意見函件。

13. 如本人接納股份回購要約，本人將於何時收取回購股份的款項？

寄發支票予接納股東之最後期限為二零二一年六月七日(星期一)。

14. 如有關本人已接納股份回購要約的股份不獲悉數接納會怎樣處理？

倘接納股東的股份(股份回購要約所涉及者已獲接納)並無獲本公司悉數回購，則該等股份餘額的所有權文件或該等股份的補發股票將盡快惟無論如何於股份回購要約結束後七個營業日內以普通郵遞方式退回或發送予閣下，郵誤風險概由閣下自行承擔。

問與答

15. 如本人有其他問題，應該與誰聯絡？

如閣下對與該建議有關的行政事宜，例如日期、文件及程序有任何疑問，請於星期一至五(公眾假期除外)上午九時正至下午六時正(香港時間)期間致電香港股份登記處的熱線(852)2862 8555。

該熱線不能亦不會就該建議的利弊提供任何意見，或提供任何財務或法律意見。如閣下對本通函及要約文件的內容、該建議的任何方面或將採取的任何行動有疑問，應諮詢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以獲取獨立專業意見。

股東特別大會指引

本公司無意減低股東可行使其權利親身出席、參與股東特別大會，並於會上投票之機會，但意識到有需要就股東特別大會與會者可能需面對新型冠狀病毒疫情之風險提供保障。為股東特別大會與會者之健康安全著想，本公司在此鼓勵股東：(i)透過電子設施出席股東特別大會並於會上投票；或(ii)藉委任股東特別大會主席為其代表，以代替其出席實體股東特別大會，並行使其於會上投票之權利。

透過電子設施出席股東特別大會

股東特別大會將以混合大會方式舉行。除傳統親身出席股東特別大會外，股東可選擇透過網上方式－瀏覽網站：<https://web.lumiagm.com>（「網上平台」）出席、參與股東特別大會並於會上投票。使用網上平台參與股東特別大會之股東將被視為出席股東特別大會，並計入股東特別大會法定人數內，而彼等將可透過網上平台投票及提交問題。

網上平台將於股東特別大會開始前約30分鐘開放予登記股東及非登記股東登入（請參閱下文之登入資料及安排），並可透過智能電話、平板裝置或電腦於任何可連接至互聯網之地點進入。股東應預留充裕時間以登入網上平台並完成相關程序。如需協助，請參閱載於www.ckah.com/tchi/investor_other_info.html之股東特別大會網上使用者指引。

登記股東之登入資料

有關股東特別大會之安排詳情（包括進入網上平台之登入資料），均載於連同本通函及要約文件一併寄出之本公司致登記股東之通知信函（「股東通知」）。

非登記股東之登入資料

有意使用網上平台出席、參與股東特別大會，並於會上投票之非登記股東，應(1)聯絡及指示代其持有股份之銀行、經紀、託管商、代理人或香港中央結算(代理人)有限公司(統稱「中介公司」)，委任彼等為代表或公司代表，代其出席股東特別大會，及(2)於相關中介公司所規定之時限前，向中介公司提供彼等之電郵地址。有關股東特別大會之安排詳情（包括進入網上平台之登入資料），將由本公司之香港股份登記處發送至中介公司所提供的非登記股東之電郵地址。倘無登入資料，非登記股東將不能透過網上平台參與及投票。因此，非登記股東應向中介公司提供有關上文(1)及(2)所述之清晰及具體指示。

股東特別大會指引

若非登記股東於二零二一年五月十二日前仍未透過提供予相關中介公司之電郵地址收取登入資料，則該非登記股東應聯絡本公司香港股份登記處要求重新發送該等登入資料。

登記股東及非登記股東應知悉每項登入只能於一部裝置內進行。請妥善保管登入資料以便於股東特別大會使用，並不應向任何其他人士透露有關登入資料。

透過網上平台並以登記股東或非登記股東獲提供之登入資料提交之投票，均為該登記股東或非登記股東進行有效投票的最終證明。

本公司毋須及將不會個別驗證登記或非登記股東所提供的電郵地址或其他資料的準確性。本公司及其代理概不就已提供資料之不確及/或不足或任何未經授權使用登入資料而引起或導致之全部或任何損失或其他後果承擔責任。

透過網上平台投票

務請欲透過網上平台投票的登記股東或非登記股東注意，網上平台僅允許彼等就所持有的全數股份進行投票，或就已獲委任作為代表或公司代表所持有的全數股份進行投票。不可選擇僅就所持有的部分股份進行投票。

此外，網上投票一經結束，登記股東經網上平台作出的投票將取代其代表(如已委任)於股東特別大會上可能作出的任何投票。

於股東特別大會上及預先提問

使用網上平台出席股東特別大會之股東，將可於股東特別大會期間透過網上平台提出有關建議決議案之問題。股東亦可自二零二一年五月六日(星期四)上午九時正起至二零二一年五月十一日(星期二)下午五時正止期間電郵至EGM2021@ckah.com。如為登記股東，請註明印於股東通知(英文版)右上角以字母「C」開始之十位數字股東參考編號(股東獨有參考編號)。

儘管本公司將於股東特別大會上盡量回應股東提問，惟由於時間所限，本公司可能於股東特別大會後適時回應仍未回答之問題。

股東特別大會指引

於股東特別大會前預先委任代表投票

本公司鼓勵股東於股東特別大會前及早提交彼等已填妥之代表委任表格。交回已填妥之代表委任表格後，股東其後仍可按意願(不論現場或透過電子設施)親身出席股東特別大會(或其任何續會或延會)，並於會上投票。

登記股東提交代表委任表格

本通函及要約文件隨附適用於股東特別大會之代表委任表格。代表委任表格亦可於本公司網站www.ckah.com/tchi/investor_other_info.html及香港交易及結算所有限公司網站www.hkexnews.hk下載。

提交已填妥之代表委任表格的最後期限為二零二一年五月十一日(星期二)下午四時三十分。已填妥之代表委任表格須交回本公司之香港股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓，或送達本公司香港主要營業地點，地址為香港皇后大道中2號長江集團中心7樓。

非登記股東委任代表

非登記股東應盡快聯絡其中介公司以獲得有關委任代表方面之協助。

親身出席股東特別大會的預防措施

就有意出席實體股東特別大會之股東而言，為保障股東特別大會與會者之健康安全以及為遵照有關預防及控制疫情傳播之規定，謹請注意本公司將於股東特別大會會場採取以下預防措施。

限制股東特別大會會場內親身出席人數

根據第599G章《預防及控制疾病(禁止羣組聚集)規例》(「**規例**」)之規定，於最後實際可行日期，超過20人羣組聚集之股東大會須安排於獨立之分隔房間或區域，而每個房間或區域容納不多於20人。基於規例，本公司將限制股東特別大會會場內親身出席人數至50名與會者(包括協助股東特別大會進行之工作團隊)，而該等人士已透過以下程序獲分配權利進入股東特別大會。股東特別大會與會者之最高人數限制乃為確保遵照於最後實際可行日期規例所規定者，規例之規定可能於股東特別大會(或其任何續會或延會)日期有所變動。

預先網上登記

務請有意出席實體股東特別大會之登記股東及非登記股東(包括彼等之代表或公司代表)，自二零二一年四月三十日(星期五)上午九時正起至二零二一年五月五日(星期三)下午五時正止期間，透過電郵至EGM2021reg@ckah.com登記其出席意願並提供以下資料：

- (1) 姓名全名；
- (2) 聯絡電話號碼(非必須)以便統籌；及
- (3) 登記股東請提供印於股東通知(英文版)右上角條碼下，以字母「C」開始之10位數字股東獨有參考編號。

重複登記一概不獲受理。

此外，非登記股東亦應聯絡並指示其中介公司，以委任該股東為其代表或公司代表，使彼等可出席實體股東特別大會並於會上投票(倘彼等獲分配權利可進入股東特別大會會場)。未被中介公司正式委任為代表或公司代表之非登記股東，將不能出席實體股東特別大會(即使彼等最終獲分配權利可進入股東特別大會會場)。

抽籤進行分配

倘網上登記人數超過規例允許之出席人數限制，本公司將進行抽籤。

親身出席股東特別大會的預防措施

獲分配權利可進入股東特別大會會場之登記股東及非登記股東，將於二零二一年五月六日(星期四)或之前獲電郵通知。未被抽中之登記股東及非登記股東將不獲發通知。

實體股東特別大會之健康安全措施

為保障股東特別大會與會者之健康安全，本公司將於股東特別大會會場採取以下措施：

- (1) 每位與會者必須在股東特別大會會場正門入口進行體溫篩檢 / 檢查。任何人士如體溫高於衛生署不時公佈之參考範圍，或出現呼吸道感染症狀，或明顯不適，可能被拒絕進入並被要求離開股東特別大會會場；
- (2) 每位與會者進入股東特別大會會場前須(a)遞交已填妥之健康申報表。健康申報表可於本公司網站www.ckah.com/tchi/investor_other_info.html下載，及(b)掃描「安心出行」處所二維碼或登記其姓名、聯絡號碼，以及到訪日期及時間。已填妥及簽署之健康申報表請於股東特別大會會場正門入口備妥以供收集，以便流程迅速順暢；
- (3) 每位與會者須於任何時候(包括於股東特別大會會場外排隊等候登記期間及於股東特別大會上全程)佩戴外科口罩，並遵照本公司作出之座位安排；
- (4) 大會將不會向股東特別大會與會者提供茶點或飲品；及
- (5) 大會將不會提供穿梭巴士服務。

另外，與會者須全程保持良好的個人衛生。在法例許可範圍內，本公司保留權利拒絕任何人士進入股東特別大會會場，或要求任何人士離開股東特別大會會場，以確保股東特別大會與會者的健康安全。

由於在香港的新型冠狀病毒疫情不斷轉變，本公司可能須於短時間內通知更改股東特別大會之安排。股東應查閱本公司網站www.ckah.com及本公司股東特別大會網站www.ckah.com/tchi/2021egm.html，以取得股東特別大會安排之日後公告及最新資訊。

親身出席股東特別大會的預防措施

倘股東就股東特別大會有任何疑問，請聯絡以下本公司之香港股份登記處香港中央證券登記有限公司：

香港中央證券登記有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心17M樓

電話：(852) 2862 8558

傳真：(852) 2865 0990

網站：www.computershare.com/hk/contact

預期時間表⁽¹⁾

以下所載時間表僅供參考，可予變動。時間表如有任何變動，本公司將作出公佈。除另有指明者外，所有時間及日期均指香港本地時間及日期。

事件	日期及 / 或時間
公佈該建議	二零二一年三月十八日(星期四)
公佈修訂根據股份回購要約將予回購 的股份數目上限	二零二一年四月十四日(星期三)
本通函及要約文件、股東特別大會通告、 股東特別大會代表委任表格及接納表格 之寄發日期	二零二一年四月二十七日(星期二)
為合資格出席股東特別大會而遞交股份 過戶文件之最後期限	二零二一年五月七日(星期五) 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續	二零二一年五月十日(星期一)至 二零二一年五月十三日(星期四)
遞交股東特別大會代表委任表格之最後期限	二零二一年五月十一日(星期二) 下午四時三十分
股東週年大會	二零二一年五月十三日(星期四) 下午三時三十分
股東特別大會	二零二一年五月十三日(星期四) 下午四時三十分(或緊接股東 週年大會結束或延會後)
公佈股東特別大會結果及股份回購要約 是否已成為無條件	二零二一年五月十三日(星期四)
為合資格收取二零二零年末期股息而 遞交股份過戶文件之最後期限	二零二一年五月二十日(星期四) 下午四時三十分
末期股息記錄日期	二零二一年五月二十日(星期四)
遞交接納表格之最後期限 ⁽²⁾⁽³⁾	二零二一年五月二十七日(星期四) 下午四時正
股份回購要約之截止日期 ⁽²⁾	二零二一年五月二十七日(星期四)

預期時間表⁽¹⁾

記錄日期二零二一年五月二十七日(星期四)

將於聯交所及本公司網站登載

股份回購要約結果的公告 不遲於二零二一年五月二十七日
(星期四)下午七時正

派發二零二零年末期股息 二零二一年六月三日(星期四)

寄發支票予接納股東及(如適用)寄發股票

予提交股份不成功的人士之最後期限⁽⁴⁾ 二零二一年六月七日(星期一)

附註：

- (1) 上述時間表假設待批事項已於股東特別大會上經獨立股東批准，且該等條件(包括收購條件及要約條件)已達成，致使股份回購要約於二零二一年五月十三日(星期四)成為無條件。
- (2) 執行人員已表明，受限於(其中包括)(i)清洗豁免已於股東特別大會上獲獨立股東以至少75%的票數批准及(ii)建議收購及股份回購要約已於股東特別大會上獲獨立股東以超過50%的票數批准，豁免李嘉誠基金會因建議收購及股份回購要約對控股股東集團尚未擁有或同意將予收購的所有股份須作出強制性全面要約之責任。假設待批事項已獲獨立股東批准及股份回購要約已於二零二一年五月十三日(星期四)(即股東特別大會日期)成為無條件，股份回購要約將自此後14天期間內可供接納，並將不會延長期限。
- (3) 為接納股份回購要約，合資格股東須於二零二一年五月二十七日(星期四)下午四時正或之前，按本通函及要約文件及接納表格指示(該等指示構成股份回購要約的條款及條件一部分)填妥接納表格並交回香港股份登記處。
- (4) 根據股份回購要約應付接納股東之款項總額(須扣除接納股東就回購股份應付之賣方從價印花稅)，將由本公司盡快並無論如何在股份回購要約結束後7個營業日內支付。
- (5) 作為投資者戶口持有人於中央結算系統直接持有股份或透過經紀或託管商參與者間接持有股份之股份實益擁有人，應留意按照中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則向中央結算系統作出指示之時間規定(誠如本通函及要約文件附錄一所載)。接納股份回購要約乃不可撤銷及不可撤回，惟根據收購守則許可則除外。

預期時間表⁽¹⁾

惡劣天氣對接納股份回購要約最後期限之影響

倘(a)於股份回購要約截止日期本地時間正午十二時正前以下情況於香港生效：(i) 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或(ii)黑色暴雨警告信號；或(iii)超強颱風引致極端情況，但於正午十二時正後不再生效，則接納股份回購要約之最後日期及時間將仍為同一營業日下午四時正；或(b)於股份回購要約截止日期本地時間正午十二時正至下午四時正上述情況於香港生效，則接納股份回購要約之最後日期及時間將重新安排至下一個於上午九時正至下午四時正任何時間並無發出有關警告的營業日或執行人員可能批准的有關其他日期下午四時正。

釋 義

於本通函及要約文件內，除文義另有所指，否則下列詞彙具以下涵義：

「二零二零年末期股息」	指	董事建議向於末期股息記錄日期名列本公司股東名冊的股東派發截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期現金股息
「接納股東」	指	接納股份回購要約的合資格股東
「收購條件」	指	本通函及要約文件「建議收購 – 交易完成的條件」一節所載對建議收購作出規限的條件
「一致行動」	指	具有收購守則賦予此詞彙的涵義
「股東週年大會」	指	本公司將於二零二一年五月十三日(星期四)舉行的股東週年大會
「該公告」	指	本公司就該建議發出日期為二零二一年三月十八日的公告
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予此詞彙的涵義
「澳元」	指	澳洲法定貨幣澳元
「董事會」	指	董事會
「實益擁有人」	指	以登記擁有人而非其本身名義登記股份之任何股份實益擁有人
「營業日」	指	聯交所開門進行業務交易的日子
「現金分派」	指	目標控股公司集團從目標公司收取的現金分派，包括股息、利息及其他分派
「Castle Holdco」	指	Li Ka-Shing Castle Holdings Limited，一家於開曼群島註冊成立之公司

釋 義

「通函及要約文件」	指	由(i)與建議收購及特定授權有關的通函及(ii)與股份回購要約、清洗豁免及特別交易有關的通函所組成的本綜合文件
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運營的中央結算及交收系統
「中央結算系統運作程序規則」	指	香港結算有關中央結算系統的運作程序，包括不時生效且與中央結算系統運作及職能相關的慣例、程序及行政要求
「中央結算系統參與者」	指	獲接納以參與者身份參與中央結算系統的人士，包括投資者戶口持有人
「CK Asset Provident Fund」	指	根據香港法例第426章《職業退休計劃條例》成立於強制性公積金計劃管理局註冊的註冊計劃，由HSBC Global Asset Management (Hong Kong) Limited及東方匯理資產管理香港有限公司擔任其投資經理
「長江企業控股」	指	長江企業控股有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，並為長和之全資附屬公司
「長和」	指	長江和記實業有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1)
「長江基建」	指	CK Infrastructure Holdings Limited 長江基建集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1038)
「CKII」	指	Cheung Kong (Infrastructure Investment) Limited，一家於香港註冊成立之有限公司，並為長江企業控股之全資附屬公司
「該等守則」	指	收購守則及股份回購守則
「本公司」	指	長江實業集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1113)

釋 義

「交易完成」	指	根據購股協議條款完成建議收購
「該等條件」	指	收購條件及要約條件
「代價股份」	指	本公司就支付購買價而將發行的333,333,333股股份
「關連人士」	指	具有上市規則賦予此詞彙之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予此詞彙之涵義
「控股股東集團」	指	李嘉誠先生、李澤鉅先生、李澤楷先生、李思德小姐、信託、李嘉誠基金會及李嘉誠(環球)基金會，其直接及/或間接合共持有於最後實際可行日期已發行股份總數約35.99%
「自由增購率上限」	指	(就持有不少於30%但不多於50%本公司投票權的任何股東而言)在任何十二個月期間該股東連同與其一致行動的人士所持有本公司投票權百分比總計增加不超過2%
「董事」	指	本公司的董事
「Dutch Enviro Energy」	指	Dutch Enviro Energy Holdings B.V.，一家於荷蘭註冊成立之公司，李嘉誠基金會於最後實際可行日期間接持有其中10%的股權
「DT1」	指	The Li Ka-Shing Unity Discretionary Trust，李嘉誠先生為其財產授予人，以及(其中包括)李澤鉅先生為可能受益人，此信託的信託人為TDT1
「DT2」	指	一個全權信託，李嘉誠先生為其財產授予人，以及(其中包括)李澤鉅先生為可能受益人，此信託的信託人為TDT2
「DT3」	指	一個全權信託，李嘉誠先生為其財產授予人，以及(其中包括)李澤鉅先生為可能受益人，此信託的信託人為TDT3

釋 義

「DT4」	指	一個全權信託，李嘉誠先生為其財產授予人，以及(其中包括)李澤鉅先生為可能受益人，此信託的信託人為TDT4
「EBITDA」	指	除利息開支、稅項及折舊及攤銷前溢利
「經濟收益協議」	指	Henley Riches Limited(長和的附屬公司)、長和與Team Ace Enterprises Limited(本公司的附屬公司)訂立日期為二零一八年八月三十一日的經濟收益協議
「股東特別大會」	指	將於二零二一年五月十三日(星期四)舉行以供獨立股東考慮及酌情通過批准建議收購(包括特定授權及特別交易)、股份回購要約及清洗豁免的本公司股東特別大會
「產權負擔」	指	留置權、押記、產權負擔、衡平法權益、優先購買權或任何性質的其他第三方權利
「歐元」	指	歐元區法定貨幣歐元
「除外股東」	指	於記錄日期在股東名冊所示地址位於香港境外及所處司法權區之法律可能禁止向有關股東提出股份回購要約，或另行規定本公司須遵守經考慮相關司法權區所涉股東人數及彼等於本公司之股權後，董事認為(惟須經執行人員事先同意)過於繁重或屬繁瑣之額外規定之海外股東(如有)
「執行人員」	指	證監會企業融資部的執行董事或當時獲其轉授權力的任何人士
「執行董事」	指	本公司的執行董事
「獲豁免基金經理」	指	具有收購守則賦予此詞彙的涵義
「獲豁免自營買賣商」	指	具有收購守則賦予此詞彙的涵義

釋 義

「末期股息記錄日期」	指	二零二一年五月二十日(星期四)，即釐定股東收取截至二零二零年十二月三十一日止年度末期股息權利的記錄日期
「接納表格」	指	就股份回購要約連同本通函及要約文件一併向合資格股東寄發以供該等人士使用的接納表格
「英鎊」	指	英國法定貨幣英鎊
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「保證期」	指	截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度，就此目標控股公司集團將從目標公司收取有保證的現金分派
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港股份登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，就建議收購及股份回購要約擔任本公司的財務顧問，為根據證券及期貨條例註冊的機構，已註冊可從事證券及期貨條例所界定的第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動，及銀行業條例(香港法例第155章)下的持牌銀行
「滙豐集團」	指	滙豐及控制滙豐或受其控制或與滙豐受共同控制的人士
「國際財務報告準則」	指	《國際財務報告準則》

釋 義

「獨立董事委員會」	指	已成立之獨立董事委員會，成員為於該建議(包括特別交易、股份回購要約及清洗豁免)中並無權益之全體獨立非執行董事(身為股東除外)，就上述事宜向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	英高財務顧問有限公司，一家可從事證券及期貨條例所界定的第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	全體股東，惟(i)李嘉誠基金會及其一致行動人士(包括控股股東集團、執行董事及李嘉誠基金會董事)；(ii)本公司及其一致行動人士(包括控股股東集團、執行董事、CK Asset Provident Fund、INKA及恒生銀行信託)；及(iii)以其他方式參與待批事項或於其中擁有權益的任何其他股東除外 為免生疑問，獨立股東應包括屬於代表屬於投資客戶的下述股份實益擁有人持有股份的該等股份登記擁有人之滙豐集團任何成員，即上述實益擁有人：(A)控制該等股份附帶的投票權，(B)就該等股份如何投票作出指示及(C)概無以其他方式參與待批事項或於其中擁有權益
「中介公司」	指	代持非登記股東的股份之銀行、經紀、託管商、代理人或香港結算代理人
「投資者戶口持有人」	指	獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士
「最後接納時間」	指	香港股份登記處收取合資格股東提交的接納表格的最後期限，即二零二一年五月二十七日(星期四)或本公司可能根據該等守則的規定公佈的有關較後日期下午四時正

釋 義

「最後交易日」	指	二零二一年三月十八日，即該公告刊發前股份在聯交所的最後完整交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二一年四月二十三日，即本通函及要約文件付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(經不時修訂及補充)
「李嘉誠基金會」	指	李嘉誠基金會有限公司，一家於香港註冊成立之擔保有限公司，為慈善基金及與本公司主席兼董事總經理李澤鉅先生一致行動的人士，並可能被視為李澤鉅先生之聯繫人(定義見上市規則第十四A章)
「李嘉誠基金會董事」	指	李嘉誠先生、李澤鉅先生、李澤楷先生、莊學山先生、莊學熹先生、鮑綺雲小姐、周近智先生、李業廣先生、李王佩玲女士、周凱旋小姐、楊逸芝女士、麥理思先生、陸法蘭先生、簡悅隆先生、區小燕小姐、李思德小姐及文嘉強先生
「李嘉誠(環球)基金會」	指	李嘉誠(環球)基金會，一家於開曼群島註冊成立之擔保有限公司，為慈善基金及與本公司主席兼董事總經理李澤鉅先生一致行動的人士，並可能被視為李澤鉅先生之聯繫人(定義見上市規則第十四A章)
「待批事項」	指	(i)建議收購及特別交易(包括特定授權)，(ii)股份回購要約及(iii)清洗豁免
「股份數目上限」	指	380,000,000股股份，即根據股份回購要約將予回購的最高股份數目，相等於最後實際可行日期已發行股份約10.29%

釋 義

「標準守則」	指	載於上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「股東應佔淨資產」	指	股東應佔本集團經審核資產淨值
「Northumbrian Water」	指	Northumbrian Water Group Limited，一家於英國註冊成立之公司，李嘉誠基金會於最後實際可行日期間接持有其中20%的權益(根據Northumbrian Water相關股份所附的溢利及資本權利)
「要約條件」	指	本通函及要約文件第41至42頁「B部分－股份回購建議－7.要約條件」一節所載對股份回購要約作出規限的條件
「要約期」	指	具有收購守則賦予此詞彙的涵義，自二零二一年三月十八日(星期四)開始
「要約價」	指	每股股份港幣51.00元
「網上平台」	指	股東可藉此出席、參與股東特別大會並於會上投票的網上平台(透過瀏覽網站 https://web.lumiagm.com)
「海外股東」	指	在本公司股東名冊上顯示的地址為香港以外的股東
「電能實業」	指	電能實業有限公司，一家在香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：6)
「百分比率」	指	具有上市規則第十四章賦予此詞彙的涵義
「收益貢獻」	指	扣除折舊、減值及所承擔之經常開支後，但扣除利息成本及稅項前，來自主要業務的貢獻

釋 義

「物業估值師」	指	戴德梁行有限公司、CBRE, Inc.、Colliers International Property Advisers UK LLP、Colliers International Valuation UK LLP、BNP Paribas Real Estate Advisory and Property Management Ireland Limited、Jones Lang LaSalle Limited、BNP Paribas Real Estate Consult GmbH、Frontline Appraisal, Inc.、Aon Risk Services Australia Limited 及 Opteon Property Group Pty Ltd，即就本集團若干物業權益進行估值的獨立物業估值師，進一步詳情載於「附錄四－物業估值」
「該建議」	指	建議收購及股份回購建議
「建議收購」或「特別交易」	指	根據購股協議的條款，本公司建議向李嘉誠基金會收購目標控股公司
「購買價」	指	港幣170億元，即本公司根據購股協議就建議收購目標控股公司應支付的代價
「合資格股東」	指	於記錄日期名列股東名冊的股東，不包括除外股東(如有)
「監管資產價值」	指	監管資產價值
「監管資本價值」	指	監管資本價值
「記錄日期」	指	二零二一年五月二十七日(星期四)，或應已向股東公佈的其他日期，即為釐定股份回購要約權利的記錄日期
「經常性收益貢獻」	指	來自所有主要業務(物業銷售除外)的收益貢獻
「股東名冊」	指	本公司股東名冊
「登記擁有人」	指	以股份持有人身份名列本公司股東名冊的任何人士(包括但不限於代名人、受託人、存管人或任何其他獲授權託管人或第三方)

釋 義

「規例」	指	第599G章《預防及控制疾病(禁止羣組聚集)規例》
「有關期間」	指	自二零二零年九月十八日(即二零二一年三月十八日(要約期開始之日)前六個月當日)起至最後實際可行日期止期間
「有關證券」	指	具有收購守則規則22註釋4所界定的涵義
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份回購要約」	指	滙豐代表本公司向全體合資格股東作出按要約價回購股份的有條件現金要約，惟受股份數目上限所規限
「股份回購建議」	指	倘所接獲股份回購要約項下的有效接納數目少於股份數目上限，本公司於股份回購要約完成後按不超過要約價的價格透過(i)股份回購要約及(ii)可能的市場回購方式回購股份數目上限，以消除全部或部分差額之建議
「股份回購守則」	指	香港《股份回購守則》(經不時修訂及補充)
「購股協議」	指	本公司與李嘉誠基金會就買賣目標控股公司而訂立日期為二零二一年三月十八日的協議
「股東通知」	指	連同本通函及要約文件一併寄發予登記股東的本公司通知信函
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「特定授權」	指	就批准配發及發行代價股份將於股東特別大會上尋求授出的特定授權

釋 義

「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》(經不時修訂及補充)
「目標公司」	指	(a) UK Power Networks、(b) Northumbrian Water、(c) Wales & West Utilities及(d) Dutch Enviro Energy，而某「目標公司」指其中任何一家公司
「目標控股公司」	指	(a) Eagle Frame Limited，間接持有UK Power Networks的20%股權； (b) Mondrem Corporation，間接持有Northumbrian Water的20%權益(根據Northumbrian Water相關股份所附的溢利及資本權利)； (c) Moonstone Global Investment Limited，間接持有Wales & West Utilities的10%股權；及 (d) Gerbera Investments Limited，直接持有Dutch Enviro Energy的10%股權
「目標控股公司集團」	指	每家目標控股公司及其附屬公司
「TDT1」	指	Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited，一家於開曼群島註冊成立之公司，為DT1的信託人
「TDT2」	指	Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited，一家於開曼群島註冊成立之公司，為DT2的信託人
「TDT3」	指	Li Ka-Shing Castle Trustee Corporation Limited，一家於開曼群島註冊成立之公司，為DT3的信託人
「TDT4」	指	Li Ka-Shing Castle Trustcorp Limited，一家於開曼群島註冊成立之公司，為DT4的信託人
「所有權文件」	指	有關股份擁有權的相關股票、轉讓收據及/或其他所有權憑證(及/或就該等股份所需的任何令人信納的彌償保證書)

釋 義

「信託」	指	DT1、DT2、DT3、DT4、UT1及UT3，以及根據文義所指，為其中任何一項
「TUT1」	指	Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited，一家於開曼群島註冊成立之公司，為UT1的信託人
「TUT1相關公司」	指	TUT1及其於其中以UT1信託人身分擁有在股東大會上行使或控制行使三分之一或以上投票權之相關公司
「TUT3」	指	Li Ka-Shing Castle Trustee Company Limited，一家於開曼群島註冊成立之公司，為UT3的信託人
「TUT3相關公司」	指	TUT3及其於其中以UT3信託人身分擁有在股東大會上行使或控制行使三分之一或以上投票權之相關公司
「UK Power Networks」	指	UK Power Networks Holdings Limited，一家於英國註冊成立之公司，李嘉誠基金會於最後實際可行日期間接持有其中20%的股權
「Unity Holdco」	指	Li Ka-Shing Unity Holdings Limited，一家於開曼群島註冊成立之公司
「UT1」	指	The Li Ka-Shing Unity Trust
「UT3」	指	The Li Ka-Shing Castle Trust
「Wales & West Utilities」	指	Wales & West Gas Networks (Holdings) Limited，一家於英國註冊成立之公司，李嘉誠基金會於最後實際可行日期間接持有其中10%的股權

釋 義

「清洗豁免」	指	根據收購守則規則26的豁免註釋1，豁免李嘉誠基金會基於其(或李嘉誠基金會之附屬公司)獲配發及發行代價股份，以及股份回購要約，導致控股股東集團集體持有本公司投票權的百分比於任何12個月期間內增加超過2%，故須就控股股東集團尚未擁有或同意收購的本公司所有已發行股份及其他證券(定義見收購守則規則22註釋4)向股東作出全面要約的責任
「美國」	指	美利堅合眾國
「%」	指	百分比

除另有指明者外，本通函及要約文件中所有提述日期及時間均指香港日期及時間。

除非另有註明，以美元為單位之金額均按1.00美元兌港幣7.80元的匯率換算為港幣，以英鎊為單位之金額均按1.00英鎊兌港幣10.79元的匯率換算為港幣，而以歐元為單位之金額均按1.00歐元兌港幣9.24元的匯率換算為港幣(即該公告所使用匯率)，僅供說明用途，且不應被詮釋為表示任何金額已經或理應或可按此匯率或任何其他匯率換算。

董事會函件



CK ASSET HOLDINGS LIMITED 長江實業集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：1113)

註冊辦事處：PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands
主要營業地點：香港皇后大道中2號長江集團中心7樓

董事會

執行董事

李澤鉅 主席兼董事總經理
甘慶林 副董事總經理
葉德銓 副董事總經理
鍾慎強
趙國雄
周偉淦
鮑綺雲
吳佳慶

獨立非執行董事

張英潮
周年茂
洪小蓮
羅時樂
羅弼士
柏聖文

公司秘書

楊逸芝

敬啟者：

**(1) 關於按特定授權發行代價股份作為代價
以收購目標控股公司之
建議收購的
須予披露及關連交易以及特別交易**

**(2) 滙豐代表本公司提出有條件現金要約
以每股股份港幣 51.00 元回購最多 380,000,000 股股份**

(3) 申請清洗豁免

及

(4) 股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二一年三月十八日有關該建議的該公告，以及本公司日期為二零二一年四月十四日有關修訂根據股份回購要約將予回購的股份數目上限的公告。

董事會函件

誠如該公告所述，該建議包括(A)以發行代價股份作為代價向李嘉誠基金會收購目標控股公司之建議收購，及(B)股份回購建議(包括股份回購要約)。

建議收購及股份回購要約互為先決條件。

以該建議之該等條件達成或獲豁免(如適用)為前提，預期該建議將約於二零二一年上半年底完成。

本通函及要約文件旨在向閣下提供(其中包括)：

- (i) 有關該建議的進一步資料，尤其涉及：
 - (a) 建議收購及根據特定授權發行代價股份；
 - (b) 股份回購建議(包括股份回購要約)；
 - (c) 該建議的收購守則涵義及申請清洗豁免；及
 - (d) 有關該建議的其他一般資料；
- (ii) 獨立董事委員會函件，當中載有其致獨立股東的推薦建議；
- (iii) 獨立財務顧問函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見；及
- (iv) 股東特別大會通告，以供考慮及酌情通過批准該建議的決議案。

該建議之目的

該建議旨在提升本公司可提供穩定經常性現金流之資產的投資組合，同時盡量減少對股東持股權益帶來的任何攤薄影響。建議收購可讓本公司收購大型優質資產組合。儘管建議收購的購買價將以發行代價股份的形式悉數清付，連同股份回購要約的影響(假設所收接納為股份數目上限)，則該建議的整體影響為動用現金港幣193.8億元收購可產生現金流的資產及回購額外股份，從而提升股東的每股股份回報。

該建議的理由及裨益

該建議為本公司提供機會以擴展其投資組合及提升股東價值，並貫徹本公司既定的投資策略。

該建議的主要理由及裨益如下：

1. 收購大型及優質投資組合權益的難得機會，且執行風險低

建議收購符合本公司的既定企業策略，於香港本地及以外積極尋求可提供穩定經常性收益及增長潛力的優質投資機會，以提升本集團的盈利及現金流質素，並加強穩定收入來源。

建議收購為本公司提供難得機會，以收購由目標公司組成的大型及優質資產組合之權益。由於本公司早已持有目標公司中三間公司(即 Northumbrian Water、Wales & West Utilities 及 Dutch Enviro Energy)的經濟權益，與收購本公司原先未有權益的資產相比，建議收購涉及的執行風險相對較低。

建議收購亦可讓本公司無需經過具競爭性的競投程序而得以進一步擴展其投資組合。

本公司持有可動用現金，並一直積極尋求可增加其固定收入基礎比重的投資機會。於二零二零年十二月三十一日，本集團的銀行結餘及存款達約港幣595億元。儘管本公司將透過發行代價股份的方式清付建議收購的購買價，因而不需動用其盈餘資金，股份回購建議將使本集團動用現金抵銷發行代價股份的影響。假設股份回購建議全面完成，該建議對本公司的實質影響為以現金收購目標控股公司。

2. 增加本集團固定收入基礎的貢獻，並提升本集團收益的穩定性

本集團以持續創造股東回報為目的，一直積極尋求提供穩健收益之優質投資項目，持續提升盈利及現金流質素，並加強穩定收入來源。本集團過去數年落實多項涉足不同行業及地域的優質投資及收購，建立多元化穩定收入投資組合。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團來自基建及實用資產業務的收益貢獻(如本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報所披露)為港幣4,488百萬

董事會函件

元。截至二零二零年十二月三十一日止年度之經常性收益貢獻(本公司管理層評估本集團財務及業務表現所用的非國際財務報告準則的財務計量方式)為港幣8,695百萬元。

建議收購預期將為本集團帶來額外的穩定收入來源。在目標公司中，三間目標公司(即UK Power Networks、Northumbrian Water及Wales & West Utilities)的資產為在英國受規管之基建資產，而其餘目標公司(即Dutch Enviro Energy)擁有產生現金流的長期合約業務。有關目標公司的經選定財務資料，請參見下文「有關各方、目標控股公司及目標公司的資料」一節。

3. 帶來財務增值的交易

該建議的影響為(倘股份回購建議全面完成)，可讓本公司以現金收購由目標控股公司組成的大型及優質資產組合之權益。儘管建議收購的購買價將以發行代價股份的形式悉數清付，連同股份回購要約的影響(假設所收接納為股份數目上限)，則該建議的整體影響為：動用港幣193.8億元現金收購可產生現金流的資產及回購數目上限之股份。

基於建議收購項下購買目標控股公司的購買價及於兩年保證期內從目標公司獲得的保證現金分派，目標控股公司所產生的隱含現金分派收益率將為5.35%。

以該建議完成為前提，本公司就截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止各年度支付的股息總金額將不少於下述兩者總和之金額：(a)本公司就截至二零二零年十二月三十一日止財政年度支付的股息總金額及(b)上述就各相關財政年度所作的上述現金分派。以上所述之影響為：假設於截至二零二二年十二月三十一日止財政年度的末期股息記錄日期前，除根據建議收購外並無發行新股份，則截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止財政年度每股股份的股息總額將高於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度每股股份的股息總額(不論根據股份回購建議所回購的股份數目)。

有關該建議財務影響的進一步詳情，請參見下文「D部分—一般資料—該建議的財務影響」一節。

4. 為股東提供機會可按刊發該公告時現行市價的溢價變現之流動資金事件

股份回購要約為股東提供機會，可按高於股份近期歷史市價的溢價變現至少部分其於本公司之投資(倘其願意)。於該公告日期，本公司之三個月平均每日成交量為9.4百萬股股份，而股份回購要約將涉及最多380,000,000股股份，因此對股東而言為具價格確定性的可變現流動資金事件。

誠如本公司日期為二零二一年四月十四日的公告所載，經修訂股份回購建議將回購的股份數目上限由333,333,333股股份提高至380,000,000股股份，乃根據於二零二一年三月十八日公佈該建議後接獲股東的反饋而作出，並旨在擴大大公司對盈餘現金的調配。

假設股份回購建議(連同經修訂股份數目上限)全面完成，與原有股份回購建議相比，已發行股份數目將因而出現淨減少，從而增加財務收益及提高資本回報，將對全體股東有利。

A部分–建議收購及發行代價股份

1. 緒言

於二零二一年三月十八日(交易時段後)，本公司(作為買方)與李嘉誠基金會(作為賣方)訂立購股協議，據此，本公司已同意購買及李嘉誠基金會已同意出售或促使出售目標控股公司，購買價為港幣170億元。

2. 建議收購

建議收購的主要條款載列如下。

(a) 目標控股公司

目標控股公司包括：

- (a) Eagle Frame Limited，間接持有UK Power Networks的20%股權；
- (b) Mondrem Corporation，間接持有Northumbrian Water的20%權益(基於對Northumbrian Water相關股份所附溢利及資本之所有權)；
- (c) Moonstone Global Investment Limited，間接持有Wales & West Utilities的10%股權；及
- (d) Gerbera Investments Limited，直接持有Dutch Enviro Energy的10%股權。

(b) 購買價及代價股份

根據建議收購本公司應付之目標控股公司購買價為港幣170億元，該金額乃與李嘉誠基金會經公平磋商並參照(其中包括)目標公司之整體財務狀況及表現後釐定。

購買價將根據於股東特別大會上向獨立股東尋求的特定授權向李嘉誠基金會(或李嘉誠基金會一間附屬公司)發行333,333,333股代價股份悉數清付。代價股份佔最後實際可行日期之現有已發行股份總數約9.03%，佔配發及發行代價股份後經擴大已發行股份總數約9.14%(假設股份回購建議已全面完成)，並佔配發及發行代價股份後經擴大已發行股份總數約8.28%(假設未根據股份回購建議回購任何股份)。本公司已就代價股份上市及批准買賣向聯交所上市委員會提交申請。

董事會函件

代價股份將以每股股份港幣51.00元的價格發行，該價格乃經公平磋商並參照股份之現行市價後釐定，並代表：

- (i) 與購股協議日期股份在聯交所所報收市價每股股份港幣47.05元相比，溢價約8.4%；
- (ii) 與截至購股協議日期前最後連續五個交易日股份在聯交所所報平均收市價每股股份港幣46.44元相比，溢價約9.8%；
- (iii) 與截至購股協議日期前最後連續十個交易日股份在聯交所所報平均收市價每股股份港幣46.37元相比，溢價約10.0%；
- (iv) 與截至購股協議日期前最後連續三十個交易日股份在聯交所所報平均收市價每股股份港幣43.80元相比，溢價約16.4%；
- (v) 與截至購股協議日期前最後連續六十個交易日股份在聯交所所報平均收市價每股股份港幣41.96元相比，溢價約21.5%；
- (vi) 與截至購股協議日期前按二零二零年五月十一日在聯交所所報收市價為五十二個星期最高價格每股股份港幣49.90元相比，溢價約2.2%；
- (vii) 與最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股股份港幣48.50元相比，溢價約5.2%；及
- (viii) 與二零二零年十二月三十一日最新的股東應佔每股淨資產(即每股股份港幣96.02元)相比，折讓46.9%。

代價股份將以股款繳足形式發行，並將在所有方面與已發行股份享有同等地位。

(c) 交易完成的條件

建議收購須待以下先決條件達成或獲豁免(如適用)後，方告完成：

- (i) 建議收購及發行代價股份之特定授權已獲獨立股東於股東特別大會上以超過50%票數批准；
- (ii) 清洗豁免已獲獨立股東於股東特別大會上以至少75%票數批准；

董事會函件

- (iii) 清洗豁免已由執行人員授出，且未被撤回；
- (iv) 概無監管機構根據任何適用外國投資法規於股東特別大會當日或之前，就建議收購及股份回購要約致使控股股東的所有權百分比增加，以書面通知形式提出反對或採取可能妨礙其成交的任何行動，而且概無任何新法規要求作出強制性及被擱置的外國投資申報，而該等新法規於該公告日期並不適用，但於股東特別大會日期前生效；及
- (v) 股份回購要約的所有條件(要求建議收購的所有條件均已達成的條件除外)均已達成，

統稱「收購條件」。

上文第(iv)段項下的收購條件可由本公司豁免。其他收購條件不可由購股協議的訂約方豁免。於最後實際可行日期，概無任何收購條件已達成或獲豁免(如適用)。

倘收購條件未能於二零二一年八月三十一日前(或本公司與李嘉誠基金會可能書面協定的有關其他日期)達成或獲豁免(如適用)，則購股協議將自動終止，且該建議(包括股份回購要約)將告失效。

(d) 交易完成

建議收購將於所有收購條件達成或獲豁免(如適用)後的五個營業日內(或本公司與李嘉誠基金會可能書面協定的有關其他日期)完成。

(e) 目標公司向目標控股公司集團作出的現金分派

根據建議收購的條款，李嘉誠基金會將確保就截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止各年度(「保證期」)，目標控股公司集團將直接或間接從目標公司收取總額不少於港幣910百萬元的現金分派，包括股息、利息及其他分派(「現金分派」)。倘目標控股公司集團於保證期內任何一年直接或間接從目標公司收取的現金分派總額少於港幣910百萬元，則李嘉誠基金會將向目標控股公司集團支付差額。

董事會函件

倘目標控股公司集團直接或間接自目標公司收取的現金分派總額低於保證期內任何一年的保證金額，則本公司將遵守規則第14A.63(2)條項下的披露規定。

(f) 本公司二零二一年及二零二二年的建議股息安排

在目標控股公司集團直接或間接從目標公司收取保證期內的現金分派(及／或目標控股公司集團從李嘉誠基金會收取的任何差額)後，本公司擬將該金額全數以股息形式分派予於確定有權收取該等股息的記錄日期已登記在本公司股東名冊內的股東。

以該建議完成為前提，本公司就截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止各年度支付的股息總金額將不少於下述兩者總和之金額：(a)本公司就截至二零二零年十二月三十一日止財政年度支付的股息總金額及(b)上述就各相關財政年度所作的現金分派。以上所述之影響為：假設於截至二零二二年十二月三十一日止財政年度的末期股息記錄日期前，除根據建議收購外並無發行新股份，則截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止各財政年度每股股份的股息總額將高於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度每股股份的股息總額(不論根據股份回購建議回購的股份數目)。

3. 有關各方、目標控股公司及目標公司的資料

(a) 李嘉誠基金會

李嘉誠基金會為一家公益機構，設立目的旨在推動奉獻文化，及統籌有關教育、醫療、文化及公益項目之捐款。李嘉誠基金會與本公司主席兼董事總經理李澤鉅先生為一致行動人士，並可能被視為李澤鉅先生之聯繫人(定義見上市規則第十四A章)。

於最後實際可行日期，李嘉誠基金會之董事為李嘉誠先生、李澤鉅先生、李澤楷先生、莊學山先生、莊學熹先生、鮑綺雲小姐、周近智先生、李業廣先生、李王佩玲女士、周凱旋小姐、楊逸芝女士、麥理思先生、陸法蘭先生、簡悅隆先生、區小燕小姐、李思德小姐及文嘉強先生。

(b) Eagle Frame Limited及UK Power Networks

Eagle Frame Limited為一間投資控股公司，並為李嘉誠基金會之間接非全資附屬公司。於最後實際可行日期，李嘉誠基金會直接持有Fortune Cone Limited的70%股權，該公司又間接持有Eagle Frame Limited的100%股權。Fortune Cone Limited的餘下30%股權由李嘉誠(環球)基金會持有。

Eagle Frame Limited間接持有UK Power Networks的20%股權，有關股權於二零一零年以港幣6,305百萬元的初始收購成本購入。UK Power Networks的監管資產價值自二零一零年十二月三十一日的44億英鎊增加至二零二零年三月三十一日的63億英鎊。除持有UK Power Networks的間接股權外，Eagle Frame Limited並無持有任何其他資產或業務。有關持有UK Power Networks其餘所有權及經濟權益之詳情，請參見下文「(h)其他資料」一節。

UK Power Networks是一間於英國註冊成立的公司，為英國最大的配電商之一，由三個區域網絡組成，配電區域覆蓋倫敦、英格蘭東南部及東部；並持有非受規管業務包括向眾多私人場地配電的商業合同。

(c) Mondrem Corporation及Northumbrian Water

Mondrem Corporation為一間投資控股公司，並為李嘉誠基金會之間接全資附屬公司。該公司間接持有Northumbrian Water的20%權益(基於對Northumbrian Water相關股份所附溢利及資本之所有權)，有關權益於二零一一年以港幣5,527百萬元的初始收購成本購入。Northumbrian Water的監管資本價值自二零一二年三月三十一日的36億英鎊增加至二零二零年三月三十一日的43億英鎊。有關持有Northumbrian Water其餘所有權及經濟權益之詳情，請參見下文「(h)其他資料」一節。

除持有Northumbrian Water的間接權益外，Mondrem Corporation亦持有Northumbrian Services Limited和UK Water (2011) Limited的20%間接股權。

Northumbrian Services Limited是一間在英國註冊成立的公司，主要從事食水和污水處理業務，對Mondrem Corporation的財務業績並無重大貢獻。

UK Water (2011) Limited是一間在英國註冊成立的公司，目前並無業務活動，對Mondrem Corporation的財務業績並無重大貢獻。

除以上披露者外，Mondrem Corporation並無持有任何其他資產或業務。

董事會函件

Northumbrian Water是一間在英國註冊成立的公司，為英格蘭及威爾士十間受規管食水及污水處理公司之一，並於英格蘭東北部提供食水供應及污水處理服務及向英國東南部供應食水。

(d) Moonstone Global Investment Limited及Wales & West Utilities

Moonstone Global Investment Limited為一間投資控股公司，並為李嘉誠基金會之間接全資附屬公司。該公司間接持有Wales & West Utilities的10%股權，有關股權於二零一二年以港幣815百萬元的初始收購成本購入。Wales & West Utilities的監管資產價值自二零一三年三月三十一日的18億英鎊增加至二零二零年三月三十一日的22億英鎊。除持有Wales & West Utilities的間接股權外，Moonstone Global Investment Limited並無持有任何其他資產或業務。有關持有Wales & West Utilities其餘所有權及經濟權益之詳情，請參見下文「(h)其他資料」一節。

Wales & West Utilities是一間在英國註冊成立的公司，主要經營為威爾士及英格蘭西南部提供服務的天然氣配氣網絡。

(e) Gerbera Investments Limited及Dutch Enviro Energy

Gerbera Investments Limited為一間投資控股公司，並為李嘉誠基金會之直接全資附屬公司。該公司直接持有Dutch Enviro Energy的10%股權，有關股權於二零一三年以港幣574百萬元的初始收購成本購入。Dutch Enviro Energy的EBITDA自截至二零一四年十二月三十一日止年度的114百萬歐元(基於其經審核賬目)增加至截至二零二零年十二月三十一日止年度的134百萬歐元(基於其經審核賬目)。除持有Dutch Enviro Energy的直接股權外，Gerbera Investments Limited並無持有任何其他資產或業務。有關持有Dutch Enviro Energy其餘所有權及經濟權益之詳情，請參見下文「(h)其他資料」一節。

Dutch Enviro Energy是一間在荷蘭註冊成立的公司，擁有荷蘭最大的轉廢為能公司AVR-Afvalwerking B.V.，該公司在Rozenburg和Duiven經營五間廢物處理廠及四個轉運站。

董事會函件

(f) 目標控股公司經選定財務資料

下表載列各目標控股公司於最近兩個財政年度經選定之經審核財務資料：

(港幣百萬元) 截至十二月三十一日 止財政年度 ⁽¹⁾	扣除(i)稅項、(ii)金融資產公平 值變動收益及(iii)匯兌收益/ (虧損)前溢利 ⁽²⁾				
	資產淨值 ⁽⁴⁾			全年除稅前溢利 ⁽³⁾	
		二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
Eagle Frame Limited	8,022	633	636	845	2,591
Mondrem Corporation	3,776	253	245	509	567
Moonstone Global Investment Limited	1,103	48	48	71	66
Gerbera Investments Limited	978	52	49	77	310
總計	13,879	986	978	1,502	3,534

附註：

- (1) 目標控股公司各自於二零一九年及二零二零年的財務資料乃基於彼等各自的經審核賬目。目標控股公司於目標公司的投資及授予目標公司的貸款分別列賬為按公平值計入損益的金融資產及按攤銷成本計量的金融資產。來自目標公司的股息收入及利息收入計入目標控股公司損益中。
- (2) 就各目標控股公司而言，扣除(i)稅項；(ii)金融資產公平值變動收益，及(iii)匯兌收益/(虧損)前之溢利與(i)除稅後；(ii)扣除金融資產公平值變動收益前，及(iii)扣除匯兌收益/(虧損)前之溢利相同，原因是截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止各財政年度並無稅項開支。
- (3) 各目標控股公司之除稅前溢利及全年溢利相同，原因是截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止各財政年度並無稅項開支。
- (4) 根據各目標控股公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度的各自經審核財務報表，目標控股公司於二零二零年十二月三十一日的合共經審核綜合資產淨值為港幣13,879百萬元。於交易完成日期前，李嘉誠基金會一家附屬公司將以代價港幣1,948百萬元認購Mondrem Corporation的新股份，該金額會透過將Mondrem Corporation欠負李嘉誠基金會一家附屬公司的公司間貸款資本化而償付。預期該公司間貸款資本化將增加目標公司綜合資產淨值港幣1,948百萬元。

(g) 目標公司經選定財務資料

以下載列目標公司以當地貨幣和港幣計值的EBITDA。EBITDA的定義為扣除利息開支及其他財務費用、稅項、折舊及攤銷前溢利。EBITDA是一項非國際財務報告準則的財務計量方式。

董事會函件

EBITDA (當地貨幣)

	貨幣及單位	截至以下日期 止財政年度	基於經審核賬目		
			二零一八年	二零一九年	二零二零年
UK Power Networks	百萬英鎊	三月三十一日	1,217	1,204	1,270
Northumbrian Water	百萬英鎊	三月三十一日	486	488	506
Wales & West Utilities	百萬英鎊	三月三十一日	243	265	313
Dutch Enviro Energy	百萬歐元	十二月三十一日	120	130	134

EBITDA (港幣)

	貨幣及單位	截至以下日期 止財政年度	二零一八年	二零一九年	二零二零年
UK Power Networks	港幣百萬元	三月三十一日	13,131	12,991	13,703
Northumbrian Water	港幣百萬元	三月三十一日	5,244	5,266	5,460
Wales & West Utilities	港幣百萬元	三月三十一日	2,622	2,859	3,377
Dutch Enviro Energy	港幣百萬元	十二月三十一日	1,109	1,201	1,238

以下載列目標公司以當地貨幣及港幣計值的監管資產價值(「**監管資產價值**」)⁽¹⁾或監管資本價值(「**監管資本價值**」)⁽²⁾及負債淨值。

監管資產價值／監管資本價值及負債淨值(不包括股東貸款)(當地貨幣)

	貨幣及單位	於二零二零年 三月三十一日	於二零二零年 三月三十一日 或二零二零年 十二月三十一日 之監管資產 價值／監管 資本價值	於二零二零年 三月三十一日 或二零二零年 十二月三十一日 之負債淨值 (不包括股東貸款)
UK Power Networks	十億英鎊	6.3 ⁽¹⁾		4.6 ⁽³⁾
Northumbrian Water	十億英鎊	4.3 ⁽²⁾		3.2 ⁽³⁾
Wales & West Utilities	十億英鎊	2.2 ⁽¹⁾		1.5 ⁽³⁾
Dutch Enviro Energy	十億歐元	不適用		0.3 ⁽³⁾

附註：

- (1) 監管資產價值為相關監管機構就公司受監管業務運用的資產(即受監管資產基礎)所賦予的價值。
- (2) 監管資本價值為相關監管機構公佈的一項計量方式，主要用於為英國的相關受監管行業設定價格限制。相關監管機構在評估公司所需收入時考慮的要素之一，為投資於企業的資本回報。為設置價格限制，公司的資本基礎價值即為監管資本價值。

董事會函件

(3) 基於經審核賬目。

監管資產價值／監管資本價值及負債淨值(不包括股東貸款)(港幣)

	貨幣及單位	於二零二零年 三月三十一日 之監管資產 價值／監管 資本價值	於二零二零年 三月三十一日或 二零二零年 十二月三十一日 之負債淨值 (不包括股東貸款)
UK Power Networks	港幣十億元	68.3	49.4 ⁽¹⁾
Northumbrian Water	港幣十億元	46.6	34.3 ⁽¹⁾
Wales & West Utilities	港幣十億元	23.9	16.0 ⁽¹⁾
Dutch Enviro Energy	港幣十億元	不適用	2.9 ⁽²⁾

附註：

(1) 於二零二零年三月三十一日。

(2) 於二零二零年十二月三十一日。

(h) 其他資料

建議收購將透過部分減少與本公司關連人士在目標控股公司中的共同持股以簡化目標控股公司的持股架構。

於最後實際可行日期，本集團投資於三間目標公司(即Dutch Enviro Energy、Northumbrian Water及Wales & West Utilities)自業績產生的經濟收益。根據由長和附屬公司Henley Riches Limited、長和及本公司附屬公司Team Ace Enterprises Limited於二零一八年八月三十一日訂立的經濟收益協議，本集團將收取基建資產組合(包括Northumbrian Water、Wales & West Utilities及Dutch Enviro Energy)自業績產生的經濟收益之40%，經濟收益金額包括自二零一八年十月三十一日起(包括該日)由CKII向長江企業控股宣派的股息及其他分派，以及長江企業控股從CKII收取之其他所得款項或付款(包括利息付款)。有關經濟收益協議的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年八月三十一日的公告。

建議收購完成後，李嘉誠基金會及李嘉誠(環球)基金會將不再於目標公司中擁有任何權益，而李嘉誠基金會及李嘉誠(環球)基金會所持目標公司的少數權益將與本集團持有相同資產中的經濟權益合併。進一步詳情請參見下列圖表。

董事會函件

建議收購完成前

	所有權權益					經濟權益 ⁽³⁾⁽⁴⁾						
	本公司	李嘉誠基金會	長和 ⁽¹⁾	長江基建 ⁽²⁾	電能實業	合計	本公司	李嘉誠基金會	長和 ⁽¹⁾	長江基建 ⁽²⁾	電能實業	合計
UK Power Networks	-	20%	-	40%	40%	100%	-	20%	-	40%	40%	100%
Northumbrian Water	-	20% ⁽⁵⁾	40% ⁽⁵⁾	40% ⁽⁵⁾	-	100%	16%	20%	4%	52%	8%	100%
Wales & West Utilities	-	10%	30%	30%	30%	100%	12%	10%	3%	39%	36%	100%
Dutch Enviro Energy	-	10%	35%	35%	20%	100%	14%	10%	4%	46%	27%	100%

建議收購完成後

	所有權權益					經濟權益 ⁽³⁾⁽⁴⁾					
	本公司	長和 ⁽¹⁾	長江基建 ⁽²⁾	電能實業	合計	本公司	長和 ⁽¹⁾	長江基建 ⁽²⁾	電能實業	合計	
UK Power Networks		20%	-	40%	40%	100%	20%	-	40%	40%	100%
Northumbrian Water		20% ⁽⁵⁾	40% ⁽⁵⁾	40% ⁽⁵⁾	-	100%	36%	4%	52%	8%	100%
Wales & West Utilities		10%	30%	30%	30%	100%	22%	3%	39%	36%	100%
Dutch Enviro Energy		10%	35%	35%	20%	100%	24%	4%	46%	27%	100%

附註：

- (1) 不包括長江基建擁有的所有權權益或經濟權益。
- (2) 不包括電能實業擁有的所有權權益或經濟權益。
- (3) 就Northumbrian Water、Wales & West Utilities及Dutch Enviro Energy而言，此乃由本公司、長和、長江基建及電能實業的各自附屬公司於二零一八年八月訂立的各相關經濟收益協議產生的經濟權益分拆。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年八月三十一日的公告。
- (4) UK Power Networks不受限於經濟收益協議。
- (5) 基於對Northumbrian Water相關股份應佔溢利及資本之所有權。有關進一步詳情，請參閱長江基建日期為二零二零年十二月十四日的公告。

建議收購完成時，本公司將直接或間接取代李嘉誠基金會作為與下述各方(或彼等之附屬公司)就各目標公司訂立之下述合營安排的一方：(1)與長江基建及電能實業訂立有關UK Power Networks的合營協議；(2)與長和及長江基建訂立有關Northumbrian Water的合營協議；(3)與長和、長江基建及電能實業訂立有關Wales & West Utilities的合營協議及(4)與長和、長江基建及電能實業訂立有關Dutch Enviro Energy的合營協議。本公司成為上述合營安排一方後，毋須直接或間接作出財務出資。

4. 有關本集團的資料

本公司為具領導地位的跨國企業，其多元化業務涵蓋物業發展及投資、酒店及服務套房業務、物業及項目管理、飛機租賃、英式酒館業務和投資基建及實用資產業務。

5. 上市規則的涵義

由於建議收購之最高適用百分比率超過5%但低於25%，建議收購構成上市規則第十四章項下本公司之須予披露交易，因此，建議收購須遵守上市規則第十四章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

於最後實際可行日期，控股股東集團直接及／或間接合共持有已發行股份總數約35.99%。李嘉誠基金會與本公司主席兼董事總經理李澤鉅先生為一致行動人士，可能被視為李澤鉅先生之聯繫人(定義見上市規則第十四A章)，故根據上市規則可能被視為本公司之關連人士。

由於建議收購之最高適用百分比率超過5%，建議收購構成上市規則第十四A章項下本公司之關連交易，故須遵守上市規則第十四A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

B部分-股份回購建議

1. 緒言

根據股份回購建議，本公司建議回購最多為股份數目上限的股份以供註銷。股份回購建議將透過以下方式實施：(i)向所有合資格股東提出股份回購要約(以便所有合資格股東倘若願意均可參與)及(ii)倘根據股份回購要約接獲的有效接納數目少於股份數目上限，則在股份回購要約完成後可能按不超過要約價的價格進行後續市場股份回購以彌補所有或部分股份差額。

2. 修訂根據股份回購要約將予回購的股份數目上限

本公司於二零二一年四月十四日公佈，根據股份回購要約將予回購的股份數目上限已由333,333,333股股份提高至380,000,000股股份，相當於最後實際可行日期已發行股份總數約10.29%。

3. 股份回購要約

股份回購要約由滙豐代表本公司在受限於要約條件的情況下提出，以每股股份港幣51.00元的價格回購最多為股份數目上限的股份(即380,000,000股股份)以供註銷。

股份回購要約全面遵守收購守則及股份回購守則而提出。本公司回購的股份將不超過股份數目上限，且股份回購要約並無建議回購的最少股份數目。

股份回購要約倘獲全面接納，將致使本公司向接納股東支付港幣193.8億元。股份回購要約的代價將以現金支付，並將由本集團以現金資源撥付。

滙豐信納，本公司有充足財務資源可按本通函及要約文件所載之股份回購要約條款就股份回購要約之全數接納支付所需。

4. 可能進行的市場股份回購

倘根據股份回購要約接獲的有效接納少於股份數目上限，則本公司擬尋求在股份回購要約完成後，運用將在本公司二零二一年度股東週年大會上尋求批准並經授出的股份回購授權，以不超過要約價的價格不時進行市場股份回購以購回所有或部分股份差額。

任何該等可能進行的市場股份回購亦將受限於(其中包括)市場情況、股份買賣流動性及市場有否可供購回股份、遵守適用法律及法規(包括適用於市場股份回購的上市規則規定及限制以及收購守則條文)、無股東違反自由增購率上限，以及董事在確定是否根據股份回購一般授權(倘獲股東批准)行使本公司權力以進行市場股份回購時認為屬相關的任何其他因素。

本公司無意在市場上回購股份，但回購根據股份回購要約收到的有效接納數目與股份數目上限之間的差額除外，直至完成回購差額或將於本公司二零二一年股東週年大會上尋求批准並經授出的股份回購授權屆滿(以較早者為準)，此後，本公司將因應如何符合本公司及股東最佳利益而作出評估。

倘後續市場股份回購(或任何其他股份購買)導致控股股東集團合共擁有或控制的本公司投票權，與緊隨建議收購及股份回購要約完成後控股股東集團持有的投票權百

董事會函件

分比相比增加2%以上，則控股股東集團根據收購守則規則26將有責任就控股股東集團尚未擁有的全部股份提出強制性全面收購要約。

清洗豁免(進一步詳情載於下文「C部分—收購守則對該建議的涵義及清洗豁免申請—清洗豁免」一節)倘獲執行人員授予並經獨立股東於股東特別大會上批准，將僅適用於對李嘉誠基金會因建議收購及股份回購要約而須提出強制性全面收購要約的責任作出豁免。

有關其他資料，請參閱本通函及要約文件「滙豐函件」一節。

5. 二零二零年末期股息

誠如本公司日期為二零二一年三月十八日的全年業績公告所披露，董事建議向於末期股息記錄日期已登記在股東名冊內之股東派發截至二零二零年十二月三十一日年度的末期現金股息。因此，接納股份回購要約並於末期股息記錄日期已登記在股東名冊內的合資格股東，將有權根據股份回購要約就每股購回股份收取(i)末期現金股息(倘於二零二一年度股東週年大會上獲股東批准)及(ii)每股股份的要約價。

6. 要約價

每股股份港幣51.00元的現金要約價：

- (i) 與最後交易日股份在聯交所所報收市價每股股份港幣47.05元相比，溢價約8.4%；
- (ii) 與截至最後交易日(包括該日)前最後連續五個交易日股份在聯交所所報平均收市價每股股份約港幣46.44元相比，溢價約9.8%；
- (iii) 與截至最後交易日(包括該日)前最後連續十個交易日股份在聯交所所報平均收市價每股股份約港幣46.37元相比，溢價約10.0%；
- (iv) 與截至最後交易日(包括該日)前最後連續三十個交易日股份在聯交所所報平均收市價每股股份約港幣43.80元相比，溢價約16.4%；
- (v) 與截至最後交易日(包括該日)前最後連續六十個交易日股份在聯交所所報平均收市價每股股份約港幣41.96元相比，溢價約21.5%；

董事會函件

- (vi) 與截至最後交易日前按二零二零年五月十一日股份在聯交所所報收市價為五十二個星期最高價格每股股份港幣49.90元相比，溢價約2.2%；
- (vii) 與最後實際可行日期股份在聯交所所報收市價每股股份港幣48.50元相比，溢價約5.2%；及
- (viii) 與二零二零年十二月三十一日最新的股東應佔每股淨資產(即每股股份港幣96.02元)相比，折讓46.9%。

7. 要約條件

股份回購要約須待以下全部條件達成後，方可作實：

- (i) 獨立股東於股東特別大會上以親身投票或受委代表投票方式通過普通決議案以批准股份回購要約；
- (ii) 獨立股東於股東特別大會上以親身投票或受委代表投票方式就批准清洗豁免的決議案所投票數不少於75%；
- (iii) 清洗豁免已由執行人員授出，且並無被撤回；
- (iv) (a)收到獨立財務顧問向獨立董事委員會出具的意見，確認特別交易就獨立股東而言屬公平合理；(b)獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案以批准特別交易；及(c)執行人員就特別交易根據收購守則規則25授出同意，且該同意並無被撤回；及
- (v) 建議收購的所有條件(指明股份回購要約的所有條件均已達成之條件除外)均已達成或獲豁免(如適用)。

要約條件一概不可獲豁免。於最後實際可行日期，除上文第(iv)(a)段所載條件外，概無要約條件已達成。因此，倘任何要約條件未能達成，股份回購要約將不會進行，且該建議(包括建議收購)將告失效。

根據收購守則規則30.1註釋2，倘就股份回購要約而言，出現可引致有權援引該等要約條件並對本公司屬重大之情況，本公司僅可援引上述要約條件，作為不進行股份回購要約之基礎。

警示：

股份回購要約須待要約條件全部達成後方可作實，故可能會或可能不會成為無條件。倘任何要約條件未能達成，股份回購要約及建議收購將不會進行，並將立即失效。因此本公司股東及／或潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。任何人士如對應採取的行動有疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

合資格股東可自本通函及要約文件日期(包括當日)起，根據股份回購要約提交其股份以作接納。倘股份回購要約宣佈成為無條件，合資格股東將可於其後十四日期間內根據股份回購要約提交其股份以作接納。倘股份回購要約並無宣佈成為無條件，則股份回購要約將告失效，且任何所提交的股份將不獲接納。

8. 本集團資料及未來意向

本公司(i)不擬依賴香港法例第622章公司條例第705、711至716及718至721條或開曼群島適用公司法的任何可資比較條文；及(ii)擬繼續符合上市規則第8.08條的公眾持股量規定。

C部分-收購守則對該建議的涵義及清洗豁免申請

1. 特別交易

由於購股協議乃本公司(就股份回購要約而言，作為要約人)與李嘉誠基金會(作為股東)之間進行，且無法擴展至全體股東，故建議收購構成收購守則規則25項下的特別交易，並須取得執行人員的同意。

本公司已就特別交易提出取得執行人員同意的申請。該同意(倘授出)須待(i)獨立財務顧問在其意見中表明建議收購的條款屬公平合理，及(ii)獨立股東在股東特別大會上以投票表決方式批准建議收購後，方可作實。

2. 清洗豁免

於最後實際可行日期，控股股東集團直接及／或間接持有合共1,329,429,800股股份，相當於已發行股份總數約35.99%。向李嘉誠基金會(或李嘉誠基金會一間附屬公司)配發及發行代價股份後，並假設根據股份回購要約回購股份數目上限的股份，則控股股東集團在本公司的持股量將增至合共1,662,763,133股股份，相當於配發及發行代

董事會函件

價股份以及作出股份回購要約後經擴大之已發行股份總數約45.60%。由於實施建議收購及股份回購要約將導致控股股東集團合共持有本公司的投票權增加2%以上，在未獲清洗豁免的情況下，李嘉誠基金會根據收購守則規則26將有責任就控股股東集團尚未擁有或同意收購的所有股份作出強制性全面收購要約。

控股股東集團成員公司已確認，彼等將不會就其於最後實際可行日期(直接或間接)持有的任何股份接納股份回購要約。

本公司已根據收購守則規則26的豁免註釋1向執行人員提出清洗豁免申請。清洗豁免(倘獲執行人員授出)將受限於(其中包括)(i)清洗豁免已獲獨立股東在股東特別大會上以至少75%的票數批准，及(ii)建議收購及股份回購要約已獲獨立股東在股東特別大會上以超過50%的票數批准。

於最後實際可行日期，本公司不認為該建議(包括建議收購及股份回購要約)會產生任何與符合其他適用規則或法規(包括上市規則)有關的疑慮。本公司注意到，倘該建議(包括建議收購及股份回購要約)不符合其他適用規則及法規(包括上市規則)，執行人員可能不會授出清洗豁免。

D部分 – 一般資料

1. 該建議的財務影響

由於該建議(包括完成建議收購):(a)目標控股公司將成為本公司的全資附屬公司；(b)本公司將分別間接持有UK Power Networks、Northumbrian Water、Wales & West Utilities及Dutch Enviro Energy的20%、20%、10%及10%股權(有關建議收購完成後於目標公司的所有權及經濟權益之詳情，請參見上文「A部分–建議收購」項下「3 (h) 其他資料」一節)；及(c)目標控股公司的財務業績將綜合入賬至本公司的財務業績。

於完成該建議後本集團的未經審核備考財務資料(說明該建議對本集團每股股份溢利、每股股份股息、每股股份資產淨值、負債及營運資金(列示為流動資產淨值)的財務影響)，載於本通函及要約文件附錄三。

每股股份溢利

基於本通函及要約文件附錄三所載本集團之未經審核備考財務資料，並假設建議收購及悉數接納股份回購要約已於二零二零年一月一日完成及已回購股份數目上限的股份，截至二零二零年十二月三十一日止年度之股東應佔每股股份溢利將因而由每股股份約港幣4.42元增加約7.01%至每股股份約港幣4.73元。

每股股份股息

基於本通函及要約文件附錄三所載本集團之未經審核備考財務資料，並假設建議收購及悉數接納股份回購要約已於二零二零年一月一日完成及已回購股份數目上限的股份，截至二零二零年十二月三十一日止年度每股股份股息將因而由每股股份港幣1.80元增加約15%至每股股份約港幣2.07元。

每股股份資產淨值

基於本通函及要約文件附錄三所載本集團之未經審核備考財務資料，並假設建議收購及悉數接納股份回購要約已於二零二零年十二月三十一日完成及已回購股份數目上限的股份，於二零二零年十二月三十一日之股東應佔每股股份資產淨值將因而由每股股份約港幣96.02元增加約0.57%至每股股份約港幣96.57元。

負債

建議收購將以發行代價股份的方式償付，及股份回購要約將以現金支付並由本集團以現金資源撥資。基於本通函及要約文件附錄三所載本集團之未經審核備考財務資料，並假設建議收購及悉數接納股份回購要約已於二零二零年十二月三十一日完成及已回購股份數目上限的股份，於完成股份回購要約後，於二零二零年十二月三十一日之負債將因而由港幣153,485百萬元增加約0.02%至港幣153,519百萬元。

營運資金

基於本通函及要約文件附錄三所載本集團之未經審核備考財務資料，並假設建議收購及悉數接納股份回購要約已於二零二零年十二月三十一日完成及已回購

董事會函件

股份數目上限的股份，於二零二零年十二月三十一日的營運資金(列作流動資產淨值)將由港幣121,912百萬元減少約15.9%至港幣102,544百萬元。

基於上文所述及經考慮該建議代價的撥資方式，本公司認為完成該建議將不會對本集團每股股份溢利、每股股份股息、每股股份資產淨值、負債或營運資金有重大不利影響。

2. 股權架構變動

下表載列本公司現有股權架構，以及假設(i)代價股份發行完成；(ii)並無根據股份回購建議回購任何股份；及(iii)自最後實際可行日期起至該建議完成當日(包括該日)止並無發行股份(代價股份除外)之股權架構：

股東姓名或名稱	截至最後實際可行日期		該建議完成後	
	股份數目	%	股份數目	%
控股股東集團				
身為The Li Ka-Shing Unity Trust 信託人之Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited (「TUT1」)	1,003,380,744	27.17%	1,003,380,744	24.92%
身為The Li Ka-Shing Castle Trust 信託人之Li Ka-Shing Castle Trustee Company Limited	72,387,720	1.96%	72,387,720	1.80%
L.F. Investments S.à r.l. ⁽¹⁾	84,427,246	2.29%	84,427,246	2.10%
李嘉誠基金會 ⁽²⁾	61,523,000	1.67%	394,856,333	9.81%
Lankford Profits Limited ⁽³⁾	50,425,500	1.37%	50,425,500	1.25%
Grand Duke Enterprises Limited及 Rapid Gain Investments Limited ⁽⁴⁾	407,800	0.01%	407,800	0.01%
李澤鉅先生及家族(包括李思德小姐) 以及所控制的多家公司 ⁽⁵⁾	2,897,550	0.08%	2,897,550	0.07%
由李嘉誠先生及李澤鉅先生共同控 制的多家公司 ⁽⁶⁾	53,905,000	1.46%	53,905,000	1.34%
李澤楷先生	75,240	0.002%	75,240	0.0019%
小計	1,329,429,800	35.99%	1,662,763,133	41.29%

董事會函件

股東姓名或名稱	截至最後實際可行日期		該建議完成後	
	股份數目	%	股份數目	%
本公司執行董事(李澤鉅先生除外)				
甘慶林先生	108,400	0.0029%	108,400	0.0027%
葉德銓先生	300,000	0.0081%	300,000	0.0075%
小計	408,400	0.01%	408,400	0.01%
李嘉誠基金會董事(李嘉誠先生、李澤鉅先生、李澤楷先生及李思德小姐除外)⁽⁷⁾				
莊學山先生	1,000	0.000027%	1,000	0.000025%
周凱旋小姐	13,589,849	0.37%	13,589,849	0.34%
文嘉強先生	134,395	0.0036%	134,395	0.0033%
楊逸芝女士	13,654	0.00037%	13,654	0.00034%
麥理思先生	936,000	0.025%	936,000	0.023%
陸法蘭先生	136,800	0.0037%	136,800	0.0034%
周近智先生	99,752	0.0027%	99,752	0.0025%
李業廣先生	806,584	0.022%	806,584	0.02%
李王佩玲女士	283,722	0.0077%	283,722	0.007%
簡悅隆先生	36,840	0.001%	36,840	0.00091%
區小燕小姐	6,996	0.00019%	6,996	0.00017%
小計	16,045,592	0.43%	16,045,592	0.40%

董事會函件

股東姓名或名稱	截至最後實際可行日期		該建議完成後	
	股份數目	%	股份數目	%
滙豐集團 ⁽⁸⁾	1,987,605	0.05%	1,987,605	0.05%
CK Asset Provident Fund ⁽⁹⁾	616,000	0.02%	616,000	0.02%
控股股東集團、執行董事(李澤鉅先生除外)、李嘉誠基金會董事(李嘉誠先生、李澤鉅先生、李澤楷先生及李思德小姐除外)、滙豐集團及CK Asset Provident Fund總計	1,348,487,397	36.51%	1,681,820,730	41.77%
獨立股東	2,344,913,103	63.49%	2,344,913,103	58.23%
總計	3,693,400,500	100.00%	4,026,733,833	100.00%

附註：

- (1) L.F. Investments S.à r.l.的99.99%股權由Chinaton Investment Limited擁有，而Chinaton Investment Limited由Evago Investment Limited全資擁有。Evago Investment Limited由身為全權信託的信託人Li Ka-Shing Castle Trustee Corporation Limited全資擁有。
- (2) 李嘉誠基金會於代價股份發行完成後持有的股權相當於將予發行的代價股份總數。根據購股協議條款，李嘉誠基金會可選擇提名一家聯屬公司收取部分代價股份。
- (3) Lankford Profits Limited由李嘉誠(環球)基金會全資擁有。
- (4) Grand Duke Enterprises Limited及Rapid Gain Investments Limited(均為Mayspin Management Limited的全資附屬公司)分別持有251,000股股份及156,800股股份。Mayspin Management Limited由李嘉誠先生全資擁有。
- (5) 李澤鉅先生為220,000股股份的實益擁有人。

Dragonfield Limited及Dragon Reign Limited(均由李澤鉅先生全資擁有)分別持有1,108,186股股份及1,164,164股股份。

李澤鉅先生之家族成員合共持有405,200股股份，包括由李思德小姐(控股股東集團成員及李嘉誠基金會董事)持有的205,200股股份。
- (6) Castle Link Holdings Limited及Shine Diamond Investment Limited(均由李嘉誠先生間接擁有50%股權及李澤鉅先生間接擁有50%股權)分別持有33,456,500股股份及20,448,500股股份。
- (7) 包括李嘉誠基金會董事、連同其近親、相關信託及由任何李嘉誠基金會董事、其近親或相關信託控制的公司的權益。

董事會函件

- (8) INKA Internationale Kapitalanlagegesellschaft mbH (「**INKA**」) 持有1,982,778股股份，其對該等股份擁有投票酌情權。恒生銀行信託有限公司 (「**恒生銀行信託**」) 持有4,827股股份，其對該等股份擁有投票及投資酌情權。INKA及恒生銀行信託均為滙豐集團成員公司 (及就收購守則而言，均非執行人員認可的獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理)。因此，根據收購守則中「一致行動」定義第(5)類，INKA及恒生銀行信託被推定為與本公司一致行動及將於股東特別大會上就有關待批事項的決議案放棄投票。
- (9) CK Asset Provident Fund乃根據《職業退休計劃條例》於二零一五年六月三日成立並於強制性公積金計劃管理局(MPFA)註冊的註冊計劃。該基金的受益人是本集團各成員公司的僱員。HSBC Global Asset Management (Hong Kong) Limited及東方匯理資產管理香港有限公司擔任該基金的投資經理並按全權酌情的基準管理該基金。CK Asset Provident Fund被推定為與本公司一致行動及將於股東特別大會上就有關待批事項的決議案放棄投票。

下表載列本公司現有股權架構，以及假設(i)代價股份發行完成；(ii)根據股份回購建議回購股份數目上限的股份；及(iii)自最後實際可行日期起至該建議完成當日(包括該日)止並無發行股份(代價股份除外)之股權架構：

股東姓名或名稱	截至最後實際可行日期		該建議完成後	
	股份數目	%	股份數目	%
控股股東集團				
身為The Li Ka- Shing Unity Trust 信託人之Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited (「 TUT1 」)	1,003,380,744	27.17%	1,003,380,744	27.51%
身為The Li Ka- Shing Castle Trust信 託人之Li Ka-Shing Castle Trustee Company Limited	72,387,720	1.96%	72,387,720	1.99%
L.F. Investments S.à r.l. ⁽¹⁾	84,427,246	2.29%	84,427,246	2.32%
李嘉誠基金會 ⁽²⁾	61,523,000	1.67%	394,856,333	10.83%
Lankford Profits Limited ⁽³⁾	50,425,500	1.37%	50,425,500	1.38%
Grand Duke Enterprises Limited及 Rapid Gain Investments Limited ⁽⁴⁾	407,800	0.01%	407,800	0.01%
由李澤鉅先生及家族(包括李思德 小姐)以及所控制的多家公司 ⁽⁵⁾	2,897,550	0.08%	2,897,550	0.08%
由李嘉誠先生及李澤鉅先生共同控 制的多家公司 ⁽⁶⁾	53,905,000	1.46%	53,905,000	1.48%
李澤楷先生	75,240	0.002%	75,240	0.0021%
小計	1,329,429,800	35.99%	1,662,763,133	45.60%

董事會函件

股東姓名或名稱	截至最後實際可行日期		該建議完成後	
	股份數目	%	股份數目	%
本公司執行董事(李澤鉅先生除外)				
甘慶林先生	108,400	0.0029%	108,400	0.0030%
葉德銓先生	300,000	0.0081%	300,000	0.0082%
小計	408,400	0.01%	408,400	0.01%
李嘉誠基金會董事(李嘉誠先生、李澤鉅先生、李澤楷先生及李思德小姐除外)⁽⁷⁾				
莊學山先生	1,000	0.000027%	1,000	0.000027%
周凱旋小姐	13,589,849	0.37%	13,589,849	0.37%
文嘉強先生	134,395	0.0036%	134,395	0.0037%
楊逸芝女士	13,654	0.00037%	13,654	0.00037%
麥理思先生	936,000	0.025%	936,000	0.026%
陸法蘭先生	136,800	0.0037%	136,800	0.0038%
周近智先生	99,752	0.0027%	99,752	0.0027%
李業廣先生	806,584	0.022%	806,584	0.022%
李王佩玲女士	283,722	0.0077%	283,722	0.0078%
簡悅隆先生	36,840	0.001%	36,840	0.001%
區小燕小姐	6,996	0.00019%	6,996	0.00019%
小計	16,045,592	0.43%	16,045,592	0.44%
滙豐集團⁽⁸⁾	1,987,605	0.05%	1,987,605	0.05%
CK Asset Provident Fund⁽⁹⁾	616,000	0.02%	616,000	0.02%

董事會函件

股東姓名或名稱	截至最後實際可行日期		該建議完成後	
	股份數目	%	股份數目	%
控股股東集團、執行董事(李澤鉅先生除外)、李嘉誠基金會董事(李嘉誠先生、李澤鉅先生、李澤楷先生及李思德小姐除外)、滙豐集團及CK Asset Provident Fund總計	1,348,487,397	36.51%	1,681,820,730	46.12%
獨立股東	2,344,913,103	63.49%	1,964,913,103	53.88%
總計	3,693,400,500	100.00%	3,646,733,833	100.00%

附註：

- (1) L.F. Investments S.à r.l.的99.99%股權由Chinaton Investment Limited擁有，而Chinaton Investment Limited由Evago Investment Limited全資擁有。Evago Investment Limited由身為全權信託的信託人Li Ka-Shing Castle Trustee Corporation Limited全資擁有。
- (2) 李嘉誠基金會於代價股份發行完成後持有的股權相當於將予發行的代價股份總數。根據購股協議條款，李嘉誠基金會可選擇提名一家聯屬公司收取部分代價股份。
- (3) Lankford Profits Limited由李嘉誠(環球)基金會全資擁有。
- (4) Grand Duke Enterprises Limited及Rapid Gain Investments Limited(均為Mayspin Management Limited的全資附屬公司)分別持有251,000股股份及156,800股股份。Mayspin Management Limited由李嘉誠先生全資擁有。
- (5) 李澤鉅先生為220,000股股份的實益擁有人。

Dragonfield Limited及Dragon Reign Limited(均由李澤鉅先生全資擁有)分別持有1,108,186股股份及1,164,164股股份。

李澤鉅先生之家族成員合共持有405,200股股份，包括由李思德小姐(控股股東集團成員及李嘉誠基金會董事)持有的205,200股股份。
- (6) Castle Link Holdings Limited及Shine Diamond Investment Limited(均由李嘉誠先生間接擁有50%股權及李澤鉅先生間接擁有50%股權)分別持有33,456,500股股份及20,448,500股股份。
- (7) 包括李嘉誠基金會董事、連同其近親、相關信託及由任何李嘉誠基金會董事、其近親或相關信託控制的公司的權益。
- (8) INKA Internationale Kapitalanlagegesellschaft mbH(「INKA」)持有1,982,778股股份，其對該等股份擁有投票酌情權。恒生銀行信託有限公司(「恒生銀行信託」)持有4,827股股份，其對該等股份擁有投票及投資酌情權。INKA及恒生銀行信託均為滙豐集團成員公司(及就收購守則而言，

董事會函件

均非執行人員認可的獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理)。因此，根據收購守則中「一致行動」定義第(5)類，INKA及恒生銀行信託被推定為與本公司一致行動及將於股東特別大會上就有關待批事項的決議案放棄投票。

- (9) CK Asset Provident Fund乃根據《職業退休計劃條例》於二零一五年六月三日成立於強制性公積金計劃管理局(MPFA)註冊的註冊計劃。該基金的受益人是本集團各成員公司的雇員。HSBC Global Asset Management (Hong Kong) Limited及東方匯理資產管理香港有限公司擔任該基金的投資經理並按全權酌情的基準管理該基金。CK Asset Provident Fund被推定為與本公司一致行動及將於股東特別大會上就有關待批事項的決議案放棄投票。

控股股東集團、執行董事(李澤鉅先生除外)及李嘉誠基金會董事已確認，對於任何於最後實際可行日期彼等直接或間接持有的股份，彼等將不會接納有關股份之股份回購要約。

3. 有關標準守則規則A.3(a)(i)的豁免

標準守則規則A.3(a)(i)規定，在上市發行人刊發年度業績當日及緊接其年度業績刊發日期前60日期間內，董事不得買賣其所屬上市發行人的任何證券。由於李澤鉅先生可能被視為有能力在李嘉誠基金會的股東大會上行使或控制行使三分之一或以上的投票權，因此根據標準守則規則A.3(a)(i)，簽訂購股協議以及根據該協議擬發行代價股份予李嘉誠基金會(或其附屬公司)，技術上而言可能被詮釋為李澤鉅先生進行代價股份的「交易」。

本公司已經申請並已獲聯交所批准豁免李澤鉅先生嚴格遵守標準守則規則A.3(a)(i)，致使各方可以簽訂購股協議，本公司亦可以在刊發其二零二零年全年業績公告同日或其後不久公佈該建議(「**簽約安排**」)。尋求豁免的理由如下：(i)基於該建議的股價敏感性質，以及為確保透明度但同時迅速、及時披露內幕消息，簽約安排乃符合本公司及股東的整體最佳利益，同時亦符合潛在投資者的最佳利益，讓其在股份於下一個交易日開始交易前，有充分時間考慮本公司的二零二零年全年業績以及該建議，(ii)本公司合理預期本公司二零二零年全年業績將不會偏離市場預期，因此，本公司二零二零年全年業績不具重大股價敏感性，(iii)建議收購(包括發行代價股份)受獨立股東在股東特別大會上作出批准所規限，(iv)將向李嘉誠基金會(或李嘉誠基金會一間附屬公司)發行的代價股份所涉價格乃參照股份當時市價但並無參照本公司二零二零年全年業績，經公平磋商後釐定，及(v)李嘉誠基金會為一家公益機構，而李澤鉅先生並非李嘉誠基金會或其任何可能持有任何代價股份的附屬公司的受益人。

4. 一般資料

有關市場股份回購的限制

本公司自該公告日期起至股份回購要約截止、失效或被撤回(視情況而定)之日(包括該日)止將不會進行任何市場股份回購。

香港印花稅

各股東均須繳納因接納股份回購要約而產生的賣方從價印花稅，現行稅率為本公司就該名人士之股份應付代價每港幣1,000元或不足港幣1,000元繳付港幣1.00元，有關稅款將會自應付予該接納股東的現金款項內扣除。本公司將自行繳納買方從價印花稅，並將(經扣除上述金額)負責向香港印花稅署支付就買賣根據股份回購要約出售的股份而應付的所有印花稅。

5. 股東特別大會

股東特別大會將於二零二一年五月十三日(星期四)舉行，以供獨立股東考慮及酌情批准各待批事項。

由於控股股東集團被推定與李嘉誠基金會一致行動，其成員公司將於股東特別大會上就有關待批事項的決議案放棄投票。

由於執行董事葉德銓先生及甘慶林先生於股份中擁有權益，被推定與本公司一致行動，故彼等將於股東特別大會上就有關待批事項的決議案放棄投票。

由於CK Asset Provident Fund被推定為與本公司一致行動，其將於股東特別大會上就有關待批事項的決議案放棄投票。

由於李嘉誠基金會董事被推定與李嘉誠基金會一致行動，故李嘉誠基金會董事將於股東特別大會上就有關待批事項的決議案放棄投票。

滙豐為本公司有關股份回購要約的財務顧問。因此，滙豐及滙豐集團相關成員公司(包括INKA及恒生銀行信託)將於股東特別大會上就有關待批事項的決議案放棄投票，惟屬於以下類別的滙豐集團任何成員公司除外：(1)代屬於投資客戶的有關股份實益擁有人持有股份之股份登記擁有人，而有關實益擁有人(A)控制該等股份附帶的投票權，(B)就該等股份的股票方式作出指示及(C)並未以其他方式參與建議收購、股份回購要約、清洗豁免、特別交易或特定授權，或於其中擁有權益，(2)獲豁免基金經理，

董事會函件

以該身份持有股份；或(3)獲豁免自營買賣商，作為簡單託管商及代表非全權委託客戶持有股份，而該等非全權委託客戶(A)控制該等股份附帶的投票權及(B)就該等股份的投票方式作出指示。就此而言，上述(A)及(B)點所載事項及有關相關客戶是否有權就該建議投票的書面確認應於股東特別大會前提交予執行人員。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無其他股東於待批事項中擁有任何重大權益，亦無其他股東須於股東特別大會上就待批事項的決議案放棄投票。

本公司謹訂於二零二一年五月十三日(星期四)下午四時三十分假座香港九龍紅磡德豐街20號九龍海逸君綽酒店一樓舉行即將舉行的股東特別大會(或緊隨本公司將於同日下午三時三十分舉行之股東週年大會結束或延會後舉行)(或倘於二零二一年五月十三日(星期四)上午九時正下述情況於香港生效：(i)八號或以上熱帶氣旋警告信號；或(ii)黑色暴雨警告信號；或(iii)超強颱風引致極端情況，則於二零二一年五月十八日(星期二)在同一時間及地點舉行)，召開有關會議的通告載於本通函第N-1頁至第N-4頁。

根據上市規則，股東於股東大會上所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，於即將舉行的股東特別大會上，大會主席將根據本公司章程細則第 81條讓各項將於股東特別大會上提呈之決議案以投票方式進行表決。如有任何程序或行政事宜將於股東特別大會上處理，與該等事宜有關的任何決議案亦將以投票方式進行表決。

適用於股東特別大會之代表委任表格已隨附於本通函及要約文件內。代表委任表格亦可於本公司網站 www.ckah.com 或香港交易及結算所有限公司網站 www.hkexnews.hk 下載。無論股東能否親自蒞臨會場或於網上出席股東特別大會，均鼓勵彼等委任股東特別大會主席為代表，務請盡快將隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥及簽署，並交回本公司之香港股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓，或將已填妥及簽署的代表委任表格存置於本公司香港主要營業地點，地址為香港皇后大道中2號長江集團中心7樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會(或其任何續會或延會)指定舉行時間前不少於48小時送達。**填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願親身出席股東特別大會(或其任何續會或延會)並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視為已予撤回。**股東亦可透過電子設施出席股東特別大會並於會上投票。請參見本通函及要約文件「股東特別大會指引」一節。

由並無在該建議中擁有權益的全體獨立非執行董事(股東除外)組成的獨立董事委員會已告成立，以就該建議向獨立股東提供意見。英高財務顧問有限公司已獲委任為

董事會函件

獨立財務顧問，以就該建議對獨立股東而言是否公平合理，是否符合本公司及股東的整體利益，以及應否接納及如何投票向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

務請獨立股東注意，彼等於股東特別大會上就有關待批事項的決議案如何投票之決定，不應影響彼等是否接納股份回購要約的決定。即使彼等於股東特別大會上投票贊成或反對有關待批事項的決議案，彼等仍可自由決定接納或不接納股份回購要約。

6. 董事會推薦建議

敬請閣下垂注(i)本通函及要約文件第67至68頁所載獨立董事委員會函件，當中載有其就該建議(包括特別交易及清洗豁免)致獨立股東的推薦建議；及(ii)本通函及要約文件第69至144頁所載獨立財務顧問函件，當中載有其就該建議(包括特別交易及清洗豁免)致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

經考慮上文所載該建議(包括建議收購)的理由及裨益，董事(不包括獨立董事委員會成員，彼等的觀點載於本通函及要約文件所載獨立董事委員會函件內)認為：

- (a) 購股協議(包括其項下擬進行的建議收購及特別交易)及特定授權的條款屬公平合理並符合股東的整體利益；
- (b) 股份回購建議(包括股份回購要約)的條款屬公平合理並符合股東的整體利益；及
- (c) 清洗豁免屬公平合理並符合股東的整體利益。

由於李嘉誠基金會為本公司主席兼董事總經理李澤鉅先生的一致行動人士，及可能被視為李澤鉅先生的聯繫人(定義見上市規則第十四A章)，李澤鉅先生於該建議中擁有重大權益，因此已就本公司批准該建議(包括建議收購及股份回購要約)的董事會決議案放棄投票。

由於董事鮑綺雲小姐亦為李嘉誠基金會董事，鮑小姐於該建議中擁有重大權益，因此已就本公司批准該建議(包括建議收購及股份回購要約)的董事會決議案放棄投票。

董事會函件

除上文所披露者外，概無董事於購股協議(包括其項下擬進行的建議收購)及特定授權中擁有權益，且概無董事須就相關董事會決議案放棄投票。

7. 其他資料

亦請閣下垂注(i)滙豐函件內及本通函及要約文件附錄一所載的股份回購要約之條款；(ii)本通函及要約文件附錄二所載本集團財務資料；(iii)本通函及要約文件附錄三所載本集團之未經審核備考財務資料；(iv)本通函及要約文件附錄四所載物業估值報告或概要報告；及(v)本通函及要約文件附錄五所載一般資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
長江實業集團有限公司

主席兼董事總經理

李澤鉅

謹啟

二零二一年四月二十七日



香港
皇后大道中1號24樓
環球銀行及資本市場

敬啟者：

**(1)滙豐代表 貴公司提出有條件現金要約
以每股股份港幣51.00元回購最多380,000,000股股份
及
(2)申請清洗豁免**

1. 緒言

於二零二一年三月十八日，董事會宣佈，將由滙豐代表 貴公司在受限於要約條件的情況下提出股份回購要約，以每股股份港幣51.00元的價格回購股份數目上限以供註銷。於二零二一年四月十四日，董事會宣佈，根據股份回購要約將予回購的股份數目上限已由333,333,333股股份提高至380,000,000股股份，相當於最後實際可行日期現有已發行股份總數約10.29%。 貴公司根據股份回購要約將予回購的股份將不超過股份數目上限，且股份回購要約並無建議回購的最低股份數目。

合資格股東可遞交接納表格，按要約價每股股份港幣51.00元接納股份回購要約，向 貴公司出售彼等的股份。

本函件載有股份回購要約的條款詳情。有關股份回購要約條款及條件之其他詳情載於本通函及要約文件附錄一及隨附的接納表格。

敬請 閣下垂注本通函及要約文件第23至55頁所載「董事會函件」。極力建議 閣下閱覽本通函及要約文件第67至68頁所載「獨立董事委員函件」，當中載有獨立董事委員會就該建議致獨立股東的推薦建議，以及本通函及要約文件第69至144頁所載「獨立財務顧問函件」，當中載有獨立財務顧問就該建議致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

2. 股份回購要約

股份回購要約乃由滙豐代表 貴公司在受限於要約條件達成的情況下及按下文所載條款提出，以回購最多為股份數目上限的股份，即380,000,000股股份：

每股股份..... 現金港幣51.00元

所有合資格股東有權按下文「股份回購要約的其他條款」一節所載基準，透過就出售彼等持有的任何數目股份向 貴公司遞交接納表格，以接納股份回購要約。

股份回購要約的重要條款如下：

- (i) 滙豐代表 貴公司向合資格股東提出股份回購要約，以按要約價回購最多為股份數目上限的股份；
- (ii) 合資格股東可按要約價就彼等所持的任何數目股份接納股份回購要約，最多為彼等所持有的全部股權(惟須受下文「股份回購要約的其他條款」一節所述的下調接納數目的程序所規限)；
- (iii) 股份回購要約不以提交某個最低股份數目以供回購作為條件；
- (iv) 除非根據收購守則規則19.2的規定進行，否則於股份回購要約宣佈成為無條件後， 貴公司或其代表妥為收悉的接納表格將不可撤銷亦不能撤回；
- (v) 股份將以現金回購，毋須支付佣金、徵費及交易費用，惟賣方就應佔已回購股份須繳付的印花稅金額將從應付接納股東的款項中扣除，並將由 貴公司代表接納股東繳付；
- (vi) 所回購的股份將被註銷，並且無權收取就訂於其註銷日期後任何記錄日期所宣派的任何股息。為免生疑問，末期股息記錄日期(就截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期現金股息而言)訂於為已回購股份註銷日期之前；及
- (vii) 將予回購的股份不附帶任何產權負擔。故此，接納股東遞交接納表格將被視為構成該接納股東向滙豐及 貴公司作出的保證，即股份出售時不附帶任何產權負擔。

滙豐函件

根據股份回購守則，股份回購要約將需於股東大會上經大多數獨立股東投票表決批准及將受限於下文「要約條件」所述其他要約條件。

倘股份回購要約宣佈成為無條件，合資格股東將可根據股份回購要約於其後14天期間內提交彼等的股份以供接納。

3. 要約價

每股股份現金港幣51.00元的要約價乃：

- (i) 與最後交易日股份在聯交所所報收市價每股股份港幣47.05元相比，溢價約8.4%；
- (ii) 與截至最後交易日前(包括最後交易日)最後連續五個交易日股份在聯交所所報平均收市價每股股份港幣46.44元相比，溢價約9.8%；
- (iii) 與截至最後交易日前(包括最後交易日)最後連續十個交易日股份在聯交所所報平均收市價每股股份港幣46.37元相比，溢價約10.0%；
- (iv) 與截至最後交易日前(包括最後交易日)最後連續三十個交易日股份在聯交所所報平均收市價每股股份港幣43.80元相比，溢價約16.4%；
- (v) 與截至最後交易日前(包括最後交易日)前最後連續六十個交易日股份在聯交所所報平均收市價每股股份港幣41.96元相比，溢價約21.5%；
- (vi) 與截至最後交易日按二零二零年五月十一日在聯交所所報收市價為五十二個星期最高價格每股股份港幣49.90元相比，溢價約2.2%；
- (vii) 與最後實際可行日期股份在聯交所所報收市價每股股份港幣48.50元相比，溢價約5.2%；及
- (viii) 與二零二零年十二月三十一日最新的股東應佔每股淨資產(即每股股份港幣96.02元)相比，折讓46.9%。

要約價乃經考慮(其中包括)股份於聯交所買賣的過往價格、貴公司的過往財務資料、現行市況及氛圍，以及參考香港近年股份回購交易後釐定。

4. 要約條件

股份回購要約須待以下全部條件達成後，方可作實：

- (i) 獨立股東於股東特別大會上以親身投票或委任代表投票方式通過普通決議案以批准股份回購要約；
- (ii) 獨立股東於股東特別大會上以親身投票或委任代表投票方式就批准清洗豁免的決議案所投票數不少於75%；
- (iii) 清洗豁免已由執行人員授出，且並無被撤回；
- (iv) (a)收到獨立財務顧問向獨立董事委員會出具的意見，確認特別交易就獨立股東而言屬公平合理；(b)獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案以批准特別交易；及(c)執行人員就特別交易根據收購守則規則25授出同意，且該同意並無被撤回；及
- (v) 建議收購的所有條件(指明股份回購要約的所有條件均已達成之條件除外)均已達成或獲豁免(如適用)。

要約條件一概不可獲豁免。除上文第(iv)(a)段之條件外，於最後實際可行日期，尚未達成任何要約條件。因此，倘任何其他要約條件未能達成，股份回購要約將不會進行，且該建議(包括建議收購)將告失效。

警示：

股份回購要約須待要約條件全部達成後方可作實，故可能會或可能不會成為無條件。倘任何要約條件未能達成，股份回購要約將不會進行，並將立即失效。因此 貴公司股東及／或潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。任何人士如對應採取的行動有疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

合資格股東可自本通函及要約文件日期(包括當日)起，根據股份回購要約提交其股份以供接納。倘股份回購要約宣佈成為無條件，合資格股東將可於其後十四日期間

內根據股份回購要約提交其股份以作接納。倘股份回購要約並無宣佈成為無條件，則股份回購要約將告失效，且任何所提交的股份將不獲接納。

5. 股份回購要約的其他條款

合資格股東可就其部分或全部持股數目接納股份回購要約。倘接獲的有效接納相當於或少於股份數目上限，獲有效接納的股份回購要約涉及的所有股份將予以購回。倘接獲的有效接納超過股份數目上限，則將根據以下公式釐定 貴公司將從各接納股東回購的股份總數，惟 貴公司可全權酌情將該數字向下調整至最接近的整數，旨在（於實際可行的情況下）避免接納股東持有一股股份的零碎配額：

$$\frac{A}{B} \times C$$

A = 380,000,000股股份，即股份數目上限

B = 根據股份回購要約從所有接納股東接獲的有效接納涉及之股份總數

C = 根據股份回購要約從相關個別接納股東接獲的有效接納涉及之股份總數

因此，某接納股東有效接納股份回購要約涉及之所有股份有可能最終並非全部將獲購回。 貴公司將予回購的股份總數不會超過股份數目上限。 貴公司根據上述公式下調接納的數目及處理零碎股份所作的決定將為最終決定，對所有股東均具有約束力。

6. 海外股東

向非香港居民的股東提出及落實股份回購要約可能受有關股東所在相關司法權區的法律所規限。該等股東應自行了解及遵守任何適用法律或監管規定。任何海外股東如欲就股份回購要約採取任何行動，則有責任自行就此全面遵守相關司法權區的法律（包括取得任何可能所需的政府、外匯管制或其他同意），或因其接納而遵守其他必要程序及繳納該等海外股東在有關司法權區內應繳的任何發行、轉讓或其他稅項。任何海外股東接納股份回購要約應被視為構成有關該海外股東向 貴公司及滙豐作出之陳述及保證已遵從及符合所有適用地方法律及法規。

滙豐函件

根據股東名冊，於最後實際可行日期，貴公司的海外股東的登記地址位於澳洲、奧地利、百慕達、加拿大、法國、圭亞那、印尼、愛爾蘭、日本、肯尼亞、澳門、馬來西亞、緬甸、新西蘭、尼日利亞、巴拿馬、菲律賓、葡萄牙、新加坡、斯里蘭卡、瑞典、瑞士、大溪地、台灣、泰國、中國、大韓民國、英國及美國。

貴公司已取得該等司法權區法律顧問的意見，並獲告知，根據該等司法權區的適用法律及法規，任何監管機構或證券交易所對於在相關司法權區根據股份回購要約的條款向該等海外股東提出股份回購要約並無監管限制。因此，股份回購要約將延伸至涵蓋海外股東，因此概無除外股東。

海外股東應參閱「附錄一—股份回購要約之條款—8. 海外股東」，以了解彼等所處或所居住的有關司法權區適用規定的進一步詳情。

任何海外股東如欲就股份回購要約採取任何行動，則有責任自行就此全面遵守相關司法權區的法律(包括取得任何可能所需的政府、外匯管制或其他同意)，或因其接納股份回購要約而遵守其他必要程序及繳納該海外股東在有關司法權區內應繳的任何發行、轉讓或其他稅項。任何海外股東接納股份回購要約應被視為構成有關該海外股東向貴公司及滙豐陳述及保證已遵從及符合所有適用地方法律及法規。為免生疑問，香港結算或香港中央結算(代理人)有限公司均不會作出或受上述任何陳述及保證所規限。股東如有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

7. 位於美國的海外股東

股份回購要約將須遵守香港的披露及程序規定，而該等規定有別於美利堅合眾國的相關規定。股份回購要約在符合1934年《美國證券交易法》(經修訂)(「證券交易法」)第14(e)條以及根據該法頒佈的適用規則及法規，包括規例14E(如適用，受該法項下的豁免或濟助所規限)及在其他方面根據香港法律及收購守則規定的情況下，在美利堅合眾國作出。因此，股份回購要約將受披露及其他程序要求所規限，包括有別於美國國內要約收購程序及法律項下適用的股份回購要約時間表、結算程序、撤銷權、豁免條件及付款時間。

滙豐函件

在適用法律及法規(包括證券交易法項下規則14e-5)允許的範圍內，並按照香港的正常慣例，滙豐及其部分聯屬公司可繼續擔任股份以及可即時轉換成股份、交換為股份或就股份而予以行使的任何證券之獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理。該等購買或購買安排可以在公開市場按現行價格進行，亦可以在私人交易中按經商議的價格進行，惟前提是任何該等購買或安排須符合適用法律及收購守則，並且於美國境外進行。有關該等購買的任何資料將向證監會作出呈報，及倘根據收購守則須將之公開，將可於證監會網站<http://www.sfc.hk>查閱。

就美國聯邦所得稅而言及根據州份及當地適用稅法以及外國及其他適用稅法，股份的美國股東根據股份回購要約收取現金可能屬於一項應課稅交易。務請各股份持有人就接納股份回購要約的稅務影響諮詢其獨立專業顧問。

美國證券交易委員會及美國任何州份的任何證券委員會並未(a)批准或不批准股份回購要約；(b)決定股份回購要約是否有理據或公平；或(c)決定本通函及要約文件所載披露是否充分或準確。作出任何相反的陳述均屬刑事罪行。

8. 確認財務資源

股份回購要約倘獲全面接納，將致使 貴公司向接納股東支付港幣193.8億元。股份回購要約的代價將以現金支付，並將由 貴集團以現金資源撥付。

滙豐信納 貴公司有充足財務資源可按本通函及要約文件所載之股份回購要約條款就股份回購要約之全數接納支付所需。

9. 接納程序

合資格股東如欲接納股份回購要約，請將接納表格列印的指示(該等指示構成股份回購要約條款一部分)填妥及簽署。本通函及要約文件的指示應與接納表格的指示(該等指示構成股份回購要約的條款及條件一部分)一併閱覽。

於收取接納表格後，務請盡快填妥該接納表格並連同不少於相關合資格股東擬接納股份回購要約的股份數目的所有權文件，郵寄或親身送交香港股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，方為有

滙豐函件

效，於信封封面請註明「長江實業集團有限公司－股份回購要約」，且無論如何不得遲於最後接納時間，即二零二一年五月二十七日(星期四)下午四時正(香港時間)或貴公司在收購守則規限下可能決定及公佈之較後時間及／或日期送達香港股份登記處。

除非股份回購要約根據收購守則獲延期或修訂，否則於最後接納時間後接獲的接納表格將不獲受理。

倘接納表格由登記擁有人以外的人士簽署，則必須於遞交已填妥的接納表格時向香港股份登記處一併遞交適當的授權證明文件(例如遺囑認證書或經核證的授權書副本)。

概不會就任何接納表格或所有權文件發出收妥通知書。

香港股份登記處僅接受每名合資格股東遞交一份接納表格。除根據收購守則規則19.2外，於股份回購要約已成為或宣佈成為無條件後，填妥並送達香港股份登記處的接納表格將不可撤銷亦不得撤回。

10. 零碎股份

股份現時以每手500股股份的買賣單位進行買賣。貴公司無意因股份回購要約而更改每手買賣單位。股東務請注意，接納股份回購要約或會導致彼等持有零碎股份。貴公司並無提供對盤服務。

11. 代名人登記股份

為確保股東獲公平對待，在實際可行的情況下，以代名人身份為超過一名實益擁有人持有股份的股份登記持有人，應分開處理每名實益擁有人的持股。以代名人義登記其投資的股份實益擁有人(包括透過由香港結算成立及運作的中央結算及交收系統持有股份權益的實益擁有人)如欲接納股份回購要約，必須就其對股份回購要約的意向向其代名人代理作出指示。

12. 清洗豁免

於最後實際可行日期，控股股東集團直接及／或間接持有合共1,329,429,800股股份，相當於已發行股份總數約35.99%。向李嘉誠基金會配發及發行代價股份後，並假設根據股份回購要約回購股份數目上限，控股股東集團在貴公司的持股量將增至合

滙豐函件

共1,662,763,133股股份，相當於配發及發行代價股份以及作出股份回購要約後經擴大之已發行股份總數約45.60%。由於實施該建議將導致控股股東集團合共持有 貴公司的投票權增加2%以上，在未獲清洗豁免的情況下，李嘉誠基金會根據收購守則規則26將有責任就控股股東集團尚未擁有或同意收購的所有股份作出強制性全面收購要約。

控股股東集團成員公司已確認，彼等將不會就其於最後實際可行日期(直接或間接)持有的任何股份接納股份回購要約。

貴公司已根據收購守則規則26項下豁免註釋中的註釋1向執行人員提出清洗豁免申請。清洗豁免(倘獲執行人員授出)將受限於(其中包括)(i)清洗豁免已獲獨立股東在股東特別大會上以至少75%的票數批准，及(ii)建議收購及股份回購要約已獲獨立股東在股東特別大會上以超過50%的票數批准。

於最後實際可行日期， 貴公司不認為該建議(包括建議收購及股份回購要約)會產生任何與符合其他適用規則或法規(包括上市規則)有關的疑慮。 貴公司注意到，倘該建議(包括建議收購及股份回購要約)並不符合其他適用規則及法規(包括上市規則)，執行人員可能不會授出清洗豁免。

倘股份回購要約或清洗豁免未獲獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准，或後者未獲執行人員授出，則該建議(包括股份回購要約)將立即失效。

13. 文件責任

任何股東交付或發出的所有通訊、通告、接納表格、所有權文件及匯款，將由其或其指定代理人交付或發出，風險由其自行承擔， 貴公司、滙豐、香港股份登記處或彼等各自的任何董事或參與股份回購要約的任何其他人士，概不就因此而可能產生的任何損失或任何其他責任承擔任何責任。

14. 結算

待股份回購要約成為無條件及香港股份登記處在不遲於最後接納時間收到已填妥的接納表格連同相關所有權文件，且上述表格及文件齊備或被視為妥當齊備後，香港

滙豐函件

股份登記處將以普通郵遞方式通知相關接納股東回購其股份。與此同時，香港股份登記處將盡快惟無論如何於股份回購要約結束後七個營業日內以普通郵遞方式，寄發根據股份回購要約應付該接納股東的滙款總額(惟須根據本通函及要約文件「附錄一—股份回購要約之條款」中標題為「股份回購要約的條款及條件」一節第5(e)段作出扣減)，風險由該接納股東自行承擔。

倘接納股東的股份(其股份回購要約已獲接納)並無獲 貴公司悉數回購，則該等餘下股份的所有權文件或有關股份的補發股票將盡快惟無論如何須於股份回購要約結束後七個營業日內以普通郵遞方式退還或寄發予該股東，風險由其自行承擔。

倘股份回購要約並無成為無條件，則所有權文件將於股份回購要約失效後十天內以普通郵遞方式退還及／或寄發予各接納股東，風險由該接納股東自行承擔。倘任何接納股東已寄出一張或多張過戶收據，而期間已代該股東收取一張或多張股票，則該接納股東將獲以普通郵遞方式寄發有關股票以代替過戶收據，風險由該接納股東自行承擔。

15. 稅務

合資格股東如對接納股份回購要約的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。謹此強調， 貴公司、其最終實益擁有人及與彼等任何一方一致行動人士、滙豐、獨立財務顧問、香港股份登記處或彼等各自的任何董事或任何參與股份回購要約的人士，概不就合資格股東接納股份回購要約而對任何人士造成的任何稅務影響或責任承擔責任。

16. 股東特別大會

貴公司謹訂於二零二一年五月十三日(星期四)下午四時三十分假座香港九龍紅磡德豐街20號九龍海逸君綽酒店一樓召開股東特別大會(或緊隨 貴公司將於同日下午三時三十分舉行之股東週年大會結束或延會後舉行)(或倘於二零二一年五月十三日(星期四)上午九時正以下情況於香港生效：(i)八號或以上熱帶氣旋警告信號；或(ii)黑色暴雨警告信號；或(iii)超強颱風引致極端情況，則於二零二一年五月十八日(星期二)在同一時間及地點舉行)，以分別考慮及酌情通過(其中包括)有關股份回購要約及清洗豁免的決議案，召開有關會議的通告載於本通函及要約文件第N-1至N-4頁，並隨附股東特別大會適用的代表委任表格。

17. 一般事項

股東務請仔細考慮(i)「董事會函件」(載於本通函及要約文件第23至55頁)；(ii)「獨立董事委員會函件」(載於本通函及要約文件第67至68頁)所載獨立董事委員會就該建議(包括股份回購要約及清洗豁免)作出的推薦建議；及(iii)獨立財務顧問於「獨立財務顧問函件」(載於本通函及要約文件第69至144頁)所載就該建議(包括股份回購要約及清洗豁免)向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見，並於彼等認為適當時諮詢彼等的專業顧問。

有關股份回購要約的條款及條件的進一步詳情(包括(其中包括)接納及結算程序、接納期及稅務事宜)載於本通函及要約文件附錄一及接納表格。

閣下亦請注意本通函及要約文件附錄所載的資料，該等資料構成本通函及要約文件的一部分。

謹請留意，在該等條件仍未達成期間，股份買賣將繼續進行。於該期間內出售其股份的股東及購入股份的人士將因此承擔股份回購要約未必成為無條件的風險。倘任何股東或其他人士有意於此期間內出售或購買任何股份，而對其狀況有任何疑問，則建議其應諮詢專業顧問。

此 致

列位股東 台照

代表
香港上海滙豐銀行有限公司
環球銀行亞太區
企業融資及併購顧問業務常務總監
Stephen J. Clark
謹啟

二零二一年四月二十七日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會就該建議(包括建議收購、股份回購要約及清洗豁免)致獨立股東的函件全文，以供載入本通函及要約文件。



CK ASSET HOLDINGS LIMITED
長江實業集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：1113)

敬啟者：

**(1)關於按特定授權發行代價股份作為代價
以收購目標控股公司之
建議收購的
須予披露及關連交易以及特別交易**

**(2)滙豐代表本公司提出有條件現金要約
以每股股份港幣51.00元回購最多380,000,000股股份**

及

(3)申請清洗豁免

吾等已獲董事會委任組成獨立董事委員會，以就該建議(包括建議收購、股份回購要約及清洗豁免)向閣下提供意見，詳情載於本公司於二零二一年四月二十七日刊發的通函及要約文件(「**通函及要約文件**」)(本函件為其中一部分)的董事會函件。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函及要約文件界定者具有相同涵義。

謹請閣下垂注載於通函及要約文件第56至66頁的「滙豐函件」及通函及要約文件附錄一(當中載有股份回購要約的條款)以及載於通函及要約文件第69至144頁的「獨立財務顧問函件」，當中載有其就該建議向吾等提供的意見及推薦建議，以及作出其意見及推薦建議的主要因素及理由。

獨立董事委員會函件

經參考上述意見函件所述的獨立財務顧問考慮的因素及理由以及提供的意見後，吾等認為：

- (i) 訂立購股協議(包括其項下擬進行的建議收購)乃於本集團的日常及一般業務過程中訂立，購股協議(包括其項下擬進行的建議收購)及特定授權的條款對獨立股東而言屬公平合理及按一般商業條款訂立，且建議收購及特定授權符合本公司及股東的整體利益；
- (ii) 股份回購要約的條款對獨立股東而言屬公平合理，且股份回購要約符合本公司及股東的整體利益；及
- (iii) 清洗豁免及特別交易的條款對獨立股東而言屬公平合理，且清洗豁免及特別交易符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會投票贊成待批事項的決議案。

吾等亦同意獨立財務顧問向合資格股東提供接納股份回購要約的意見。然而，謹請合資格股東於要約期內留意股份之市價。倘於要約期內，股份市價高於要約價，而出售所得款項(扣除交易成本)高於根據股份回購要約將收取的所得款項淨額，有意變現彼等於本公司之全部或部分投資的合資格股東，若能夠於市場出售彼等的股份，則應於市場出售彼等之股份而非接納股份回購要約。另一方面，倘合資格股東經考慮通函及要約文件所載資料後，有意參與本集團於股份回購要約完成後之未來前景發展，則彼等應考慮保留其全部或部分股份。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
張英潮先生
周年茂先生
洪小蓮女士
羅時樂先生
羅弼士先生
柏聖文先生
謹啟

二零二一年四月二十七日

敬啟者：

- (1)關於按特定授權發行代價股份作為
代價以建議收購目標控股公司之須予披露
及關連交易以及特別交易；**
**(2)滙豐代表 貴公司提出有條件現金要約以
每股港幣51.00元回購最多380,000,000股股份；及**
(3)申請清洗豁免

I. 緒言

吾等提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就該建議(包括建議收購、股份回購要約及清洗豁免)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函及要約文件(本函件構成其一部分)所界定者具有相同涵義。

於最後實際可行日期，控股股東集團直接及／或間接合共持有已發行股份總數約35.99%。李嘉誠基金會與 貴公司主席兼董事總經理李澤鉅先生為一致行動人士，可能被視為李澤鉅先生之聯繫人，故根據上市規則可能被視為 貴公司之關連人士。

由於建議收購之最高適用百分比率超過5%但低於25%，有關交易構成上市規則第十四章項下 貴公司之須予披露交易，而由於建議收購之最高適用百分比率超過5%，有關收購構成上市規則第十四A章項下 貴公司之關連交易。因此，建議收購須遵守上市規則第十四A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

獨立財務顧問函件

根據上市規則及收購守則，由全體獨立非執行董事(彼等除以股東身份外於該建議中並無任何權益)組成的獨立董事委員會已成立，以就該建議(包括建議收購、股份回購要約及清洗豁免)及據此擬進行的交易是否公平合理，以及就該建議(包括建議收購、股份回購要約及清洗豁免)如何投票向獨立股東提供意見。吾等因此已獲委任向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

在達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)：(i)貴集團之已刊發資料，包括其截至二零二零年十二月三十一日止三個財政年度之經審核年度財務報表；(ii)該公告、貴公司日期為二零二一年四月十四日之公告(內容有關根據股份回購要約修訂回購股份數目上限)，以及通函及要約文件所載的資料；(iii)目標公司之相應財務報表；(iv)物業估值師編製之估值報告；(v)歐洲公用事業資產相關交易的先例；及(vi)股份的過往表現。吾等認為，吾等已審閱之資料足以達致本函件所載之結論，而無理由懷疑貴公司向吾等提供之資料之真實性、準確性或完整性，且董事已告知吾等，就彼等所深知，向吾等提供之資料或通函及要約文件所述有關貴公司之資料並無遺漏或隱瞞任何重大資料。吾等依賴通函及要約文件所述的資料、事實及陳述以及貴公司所表達的意見之準確性。吾等依賴該公告、貴公司日期為二零二一年四月十四日之公告及通函及要約文件所提供及提述之資料，而吾等並無核實該等資料，亦無對貴集團或彼等各自之任何附屬公司或聯營公司之業務及事務進行獨立調查。

除吾等就上述委聘向貴公司提供服務所收取之一般專業費用外，並不存在吾等將從貴公司、其附屬公司、董事、主要行政人員、主要股東或彼等任何人士的任何聯繫人收取任何費用或利益的安排。於最後實際可行日期，吾等與貴公司或任何其他各方並無任何可合理地被視為與吾等之獨立性有關的關係或利益。於最後實際可行日期前兩年，吾等過往並無擔任貴公司其他交易的獨立財務顧問。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等為獨立人士。

II. 該建議

(i) 背景

於二零二一年三月十八日(交易時段後)，董事會宣佈該建議，包括(a)以發行代價股份作為代價向李嘉誠基金會收購目標控股公司之建議收購；及(b)原有股份回購建議(包括原有股份回購要約)，並經 貴公司於二零二一年四月十四日修訂及公佈(股份回購建議)。

A 部分－建議收購

於二零二一年三月十八日(交易時段後)， 貴公司(作為買方)與李嘉誠基金會(作為賣方)訂立購股協議，據此， 貴公司已同意購買及李嘉誠基金會已同意出售或促使出售目標控股公司，購買價為港幣170億元。有關購買價將根據於股東特別大會上向獨立股東尋求的特定授權向李嘉誠基金會(或李嘉誠基金會一間附屬公司)發行333,333,333股代價股份悉數清付。

建議收購須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上批准建議收購、特定授權、股份回購要約及清洗豁免後，方告完成。有關條件之詳情，請參閱下文「(vi) 建議收購的主要條款」一節。

B 部分－股份回購建議

董事會公佈原有股份回購建議，據此， 貴公司建議回購最多333,333,333股股份(「**原有股份數目上限**」)以供註銷，該數目與 貴公司就建議收購而將予發行的代價股份數目相同。於二零二一年四月十四日，董事會進一步宣佈，根據股份回購要約將予回購的股份數目上限將由333,333,333股股份提高至380,000,000股股份，相當於最後實際可行日期已發行股份總數約10.29%。有關增加乃根據於該建議公佈後接獲股東的反饋而作出，旨在擴大 貴公司對盈餘現金的動用。

股份回購建議將透過以下方式實施：(i)向所有合資格股東提出股份回購要約(以使所有合資格股東倘若願意均可參與)；及(ii)倘根據股份回購要約接獲的有效接納數目少於股份數目上限，則在股份回購要約完成後可能按不超過要約價的價格進行後續市場股份回購以彌補所有或部分股份差額。

獨立財務顧問函件

– 股份回購要約

根據股份回購要約，將由滙豐代表 貴公司在受限於要約條件的情況下提出要約，以每股股份港幣51.00元的價格回購並註銷最多為股份數目上限的股份，即380,000,000股股份(相當於最後實際可行日期已發行股份總數約10.29%)，即向合資格股東回購(i)根據建議收購將予發行之代價股份數目，即333,333,333股股份；及(ii)額外46,666,667股股份之總和。

股份回購要約須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上批准股份回購要約、建議收購及清洗豁免後，方告完成。股份回購要約倘獲全面接納，將致使 貴公司向接納股東支付港幣193.8億元。

建議收購與股份回購要約互為先決條件。

有關股份回購要約之詳情，請參閱下文「(vii)股份回購要約的主要條款」一節。

– 可能進行的市場股份回購

倘根據股份回購要約接獲的有效接納少於股份數目上限，則 貴公司擬尋求在股份回購要約完成後，運用將在 貴公司二零二一年度股東週年大會上尋求批准並經授出的股份回購授權，以不超過要約價的價格不時進行市場股份回購以購回所有或部分股份差額。

視乎該建議的條件是否達成或獲豁免(如適用)，預期該建議將於二零二一年上半年結束前後完成。

(ii) 有關李嘉誠基金會的資料

李嘉誠基金會為一家公益機構，設立目的旨在推動奉獻文化，及統籌有關教育、醫療、文化及公益項目之捐款。李嘉誠基金會與 貴公司主席兼董事總經理李澤鉅先生為一致行動人士，並可能被視為李澤鉅先生之聯繫人。

(iii) 有關 貴集團的資料

貴公司為具領導地位的跨國企業，其多元化業務涵蓋(i)物業業務，包括物業發展及投資、酒店及服務套房業務，以及物業及項目管理；(ii)投資基建及公用事業資產業務；(iii)英式酒館業務；及(iv)飛機租賃。 貴公司主要於香港、內地、英國及新加坡經營業務。

獨立財務顧問函件

– 物業業務

於香港及內地發展住宅及商業物業是 貴集團物業業務的核心。 貴集團的發展土地儲備大部分在香港及內地。 貴集團的投資物業和酒店及服務式套房物業大多位於香港。此外， 貴集團亦為 貴集團發展的物業提供物業管理及相關服務(包括其應佔合營企業的份額)。

於二零二零年十二月三十一日， 貴集團分別持有匯賢產業信託(股份代號：87001)、置富產業信託(股份代號：778)及泓富產業信託(股份代號：808)32.5%、26.9%及18.1%的股權。

– 投資基建及公用事業資產業務

貴集團於三家合營企業擁有權益，分別為CK William UK Holdings Limited(一間於英國註冊成立的公司，以投資於DUET Group)、CKP (Canada) Holdings Limited(一間於加拿大註冊成立的公司，以投資於Reliance Group)及Sarvana S.à r.l.(一間於盧森堡註冊成立的公司，以投資於ista Group)，均經營海外基建及公用事業資產之業務。此外，於二零二零年十二月三十一日， 貴集團亦投資於以下基建及公用事業資產業務表現所帶來的經濟收益：

公司	主要業務活動	經濟收益權益
Park’N Fly	加拿大機場外圍停車場設施公司	20%
UK Rails	英國鐵路車輛租賃公司	20%
Northumbrian Water	英格蘭及威爾斯受規管食水及污水處理公司	16%
Wales & West Gas Networks	威爾斯及英格蘭西南部配氣服務網絡商	12%
Dutch Enviro Energy	荷蘭轉廢為能公司	14%
Australian Gas Networks	澳洲天然氣配氣商	11%

資料來源： 貴公司二零二零年年報

根據Henley Riches Limited(長和的附屬公司)、長和與Team Ace Enterprises Limited(貴公司的附屬公司)於二零一八年八月三十一日訂立的經濟收益協議， 貴集團將收取40%的經濟收益，包括CKII向長江企業控股宣派的股息及其他分派，以及長江企業控股自二零一八年十月三十一日(包括該日)起從CKII收取來自基建資產組合

獨立財務顧問函件

(包括Northumbrian Water、Wales & West Utilities及Dutch Enviro Energy)的表現的其他收益或款項(包括利息付款)。有關經濟收益協議的詳情，請參閱 貴公司於二零一八年八月三十一日的公告。

於建議收購完成後，李嘉誠基金會及李嘉誠(環球)基金會將不再擁有目標公司的任何權益，而李嘉誠基金會及李嘉誠(環球)基金會持有的目標公司少數股東權益將與 貴集團持有的相同資產的經濟收益合併。有關建議收購完成前後的公司及股權架構詳情，請參閱「(v)公司及股權架構」分節。

— 英式酒館業務及飛機租賃

於二零一九年十月， 貴集團成功完成對Greene King plc(「**Greene King**」)的收購，Greene King為一家綜合釀酒廠及英式酒館營運商，在英格蘭、威爾斯及蘇格蘭經營約2,700間英式酒館、餐廳及酒店。

於二零二零年十二月三十一日， 貴集團(包括合營企業權益)擁有120架窄體飛機和5架寬體飛機，平均機齡為6.8年，而平均餘下租賃期為4.5年，並就購入20架飛機承擔總金額港幣96億元。

獨立財務顧問函件

業務及財務表現

以下是 貴集團過去三個財政年度(最後一個財政年度截至二零二零年十二月三十一日)的主要收入及溢利來源的明細。

表1 – 貴集團於過去三個財政年度的財務表現

(港幣百萬元)	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 (經審核)	二零一九年 (經審核)	二零二零年 (經審核)
集團收入	50,368	82,382	59,825
攤佔合營企業之收入	14,113	13,937	14,327
總計	64,481	96,319	74,152
集團收入，包括應佔合營企業收入			
物業銷售	34,767	64,108	38,670
物業租務	7,635	7,450	6,751
酒店及服務套房業務	5,152	4,185	2,055
物業及項目管理	884	868	836
基建及公用事業資產業務	13,094	12,905	13,490
英式酒館業務	–	3,611	9,530
飛機租賃	2,949	3,192	2,820
總計	64,481	96,319	74,152
股東應佔溢利	40,117	29,134	16,332
每股股份溢利 (港幣)	10.85	7.89	4.42

資料來源： 貴公司相關年度的年報

(a) 截至二零二零年與二零一九年十二月三十一日止財政年度的比較

截至二零二零年十二月三十一日止年度， 貴集團收入(包括攤佔合營企業之收入)約為港幣741.52億元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度同比減少約23%。收入減少主要是由於物業銷售收入減少所致。截至二零二零年十二月三十一日止年度的列賬溢利為港幣163.32億元，較二零一九年減少約44%，主要由於新冠病毒疫情對 貴集團業務的持續不利影響所致。

獨立財務顧問函件

(b) 截至二零一九年與二零一八年十二月三十一日止財政年度的比較

截至二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團收入(包括攤佔合營企業之收入)約為港幣963.19億元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度同比增加49%。有關收入增加主要是由於物業銷售收入增加所致。此外，在貴集團於二零一九年十月收購Greene King後，Greene King貢獻總收入為港幣36.11億元。截至二零一九年十二月三十一日止年度的列賬溢利為港幣291.34億元，較二零一八年減少27%，主要是由於二零一八年業績中出售投資物業中環中心錄得重大收益。

財務狀況

下文載列貴集團於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日的財務狀況概要：

表2 – 貴集團於過去三個財政年度的財務狀況

(港幣百萬元)	於十二月三十一日		
	二零一八年 (經審核)	二零一九年 (經審核)	二零二零年 (經審核)
非流動資產	255,020	317,542	327,968
流動資產	220,925	190,515	192,735
總資產	475,945	508,057	520,703
非流動負債	80,470	97,067	82,662
流動負債	54,447	49,758	70,823
總負債	134,917	146,825	153,485
股東權益	323,520	344,253	354,639
每股股東權益 (港幣)	87.59	93.21	96.02
負債淨額與總資本淨額比率	3.6%	5.2%	4.8%

資料來源：貴公司相關年度的年報

貴集團的資產主要包括待售物業、投資物業、固定資產及合營企業，合計佔二零二零年十二月三十一日總資產的78%以上。於二零二零年十二月三十一日，銀行及其他貸款為港幣778.93億元，佔貴集團總負債約51%。過去三年，每股股東權益一直在增長，而負債淨額與總資本淨額比率則保持穩定。

獨立財務顧問函件

(iv) 有關目標控股公司及目標公司的資料

*Eagle Frame Limited*及*UK Power Networks*

*Eagle Frame Limited*為一間投資控股公司，並為李嘉誠基金會之間接非全資附屬公司。於最後實際可行日期，李嘉誠基金會直接持有*Fortune Cone Limited*的70%股權，該公司又間接持有*Eagle Frame Limited*的100%股權。*Fortune Cone Limited*的餘下30%股權由李嘉誠(環球)基金會持有。

*Eagle Frame Limited*間接持有*UK Power Networks*的20%股權，有關股權於二零一零年以港幣63億元的初始收購成本購入。除持有*UK Power Networks*的間接股權外，*Eagle Frame Limited*並無持有任何其他資產或業務。

下表載列*Eagle Frame Limited*截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度的財務資料節選。

(港幣十億元)	淨資產 於二零二零年 十二月三十一日	除(i)稅項；(ii)金融資產公平值變動 收益；及(iii)匯兌收益/(虧損)			
		前溢利 ^(附註1)		除稅前溢利 ^(附註2)	
		二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年
	8.0	0.6	0.6	0.8	2.6

附註1及2：請參閱下文第85頁的一般披露說明。

*UK Power Networks*是英國最大的配電商之一，擁有、經營及管理英國14家配電網絡營運商(「配電網絡營運商」)中的3家，配電區域覆蓋倫敦、英格蘭東南部及東部，配送全國約30%的電力。*UK Power Networks*亦經營非受規管業務，包括為若干知名企業及地標性建築(例如四個倫敦機場、海峽隧道連接鐵路和倫敦地鐵)分配電力的商業合同。

獨立財務顧問函件

下表載列UK Power Networks截至二零二零年三月三十一日止三個財政年度的收入及未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(「EBITDA」)的明細：

(十億英鎊)	截至三月三十一日止年度		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
收入	1.7	1.7	1.7
EBITDA	1.2	1.2	1.3

資料來源： UK Power Networks年報

UK Power Networks在受規管的環境下營運，其大部分收入由行業監管機構天然氣和電力市場辦公室(「Ofgem」)設定為價格控制檢討的一部分。受規管網絡業務的表現，是以其他持牌的配電網絡營運商為基準，其中效率最高的網絡建立了以評估其他配電網絡營運商的「有效邊際」或標準。Ofgem根據對配電網絡營運商提交的業務計劃的詳細評估，制定補貼及潛在的獎勵及懲罰制度(「允許收入」)。

截至二零二零年三月三十一日止年度，UK Power Networks錄得收入約17億英鎊，EBITDA約13億英鎊，分別較上年度微增3.4%及5.5%。該增長主要是由於在監管價格控制範圍內的電價上調以及營運成本下降所致。受規管服務分部(即配電業務)貢獻該公司92.5%的收入，以及94.4%的分部溢利(未計企業成本)。截至二零一九年三月三十一日止年度，UK Power Networks錄得收入約17億英鎊及EBITDA約12億英鎊，分別較上年度微跌約0.7%及1.1%。該等減少主要是由於自二零一八年四月起適用的電價下調，以及通脹壓力導致營運成本增加，但被整個集團的成本控制措施部分抵銷。受規管服務分部貢獻該公司約91.7%的收入，以及94.2%的經營溢利(未計企業成本)。

獨立財務顧問函件

下表載列UK Power Networks於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日的關鍵財務資料：

(十億英鎊)	於三月三十一日		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
總資產	13.5	14.2	14.9
總負債	10.2	10.5	10.7
資產淨值	3.3	3.7	4.1
監管資產價值 (監管資產價值) ^(附註)	6.0	6.2	6.3

資料來源： UK Power Networks年報

附註：

- (1) 監管資產價值是相關監管機構對該公司受規管業務所佔用的資本(即監管資產基礎)所賦予的價值。
- (2) 由於約整，所呈列數字可能相加或相減並不精確等於所示總數。

過去三年，UK Power Networks的總資產呈上升趨勢，其中很大部分資產包括物業、廠房及設備，以及商譽及無形資產，合計佔截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日總資產分別約為94.2%、93.1%及92.6%。

過去三年，UK Power Networks的總負債呈上升趨勢，其中很大部分負債包括對外借款、應計費用及遞延收入，合計佔截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日總負債分別約為74.8%、77.8%及78.2%。

監管資產價值是公用事業公司投資於監管資產的資本淨值，減去Ofgem許可的此類資產的累計折舊。此乃由Ofgem計算的精算值，用於確定公用事業公司可向其客戶收取的價格。於二零一零年十二月三十一日，UK Power Networks的監管資產價值為44億英鎊，並於二零二零年三月三十一日增加至63億英鎊，複合年增長率(「複合年增長率」)約為4.0%。

Mondrem Corporation及Northumbrian Water

Mondrem Corporation Limited為一間投資控股公司，並為李嘉誠基金會之間接全資附屬公司。該公司間接持有Northumbrian Water的20%權益(基於Northumbrian Water相關股份附帶收取溢利及資本的權利)，有關股權於二零一一年以港幣55億元的初始收購成本購入。除持有Northumbrian Water的間接股權

獨立財務顧問函件

外，Mondrem Corporation亦持有(i)Northumbrian Services Limited及(ii)UK Water (2011) Limited的20%間接股權，均對Mondrem Corporation的財務業績並無重大貢獻。

下表載列Mondrem Corporation截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度的財務資料節選。

淨資產 於二零二零年 十二月三十一日 (港幣十億元)	除(i)稅項；(ii)金融資產公平值變動 收益；及(iii)匯兌收益/(虧損)前 溢利 ^(附註1)				除稅前溢利 ^(附註2)	
	截至十二月三十一日止財政年度					
	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年		
3.8	0.3	0.2	0.5	0.6		

附註1及2：請參閱下文第85頁的一般披露說明。

Northumbrian Water為英格蘭及威爾斯十間受規管食水及污水處理公司之一，並於英格蘭東北部提供食水供應及污水處理服務及向英國東南部供應食水。在東北部，該公司的業務包括供應飲用食水和原水，以及收集、處理和處置污水及淤泥，為大約270萬人服務。在南部，其為埃塞克斯約160萬人及薩福克約30萬人提供食水供應服務。

Northumbrian Water在嚴格的監管環境下營運。水務監管局(「Ofwat」)負責監管價格及客戶服務水平，而食水監察局(「DWI」)負責監測食水品質，環境署(「EA」)負責環境保護。

下表載列Northumbrian Water於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個財政年度的收入及EBITDA的明細：

(十億英鎊)	截至三月三十一日止年度		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
收入	0.9	0.9	0.9
EBITDA	0.5	0.5	0.5

資料來源：Northumbrian Water年報

與UK Power Networks類似，Northumbrian Water也是在受規管的環境中營運，其大部分收入是作為Ofwat設定為價格控制檢討的一部分。

獨立財務顧問函件

截至二零二零年三月三十一日止年度，Northumbrian Water錄得收入約9億英鎊及EBITDA約5億英鎊，較上年微增3.4%及3.7%。收入及EBITDA增加主要是由於來自英國外部客戶的持續經營業務產生的收入普遍增加，佔截至二零二零年三月三十一日止財政年度總收入的97.9%。截至二零一九年三月三十一日止年度，Northumbrian Water錄得收入約9億英鎊及EBITDA為約5億英鎊，較上年微增4.2%及0.3%，主要由於該公司在英國的持續經營業務產生的收入普遍增加，該等收入佔該公司供水及污水處理總收入約97.8%。

下表載列Northumbrian Water截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日的關鍵財務資料：

(十億英鎊)	於三月三十一日		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
總資產	4.8	4.9	5.1
總負債	5.5	5.5	5.7
淨負債	0.6	0.6	0.5
監管資本價值 (監管資本價值)	4.2	4.3	4.3

資料來源： Northumbrian Water年報

附註： 由於約整，所呈列數字可能相加或相減並不精確等於所示總數。

從二零一八年三月三十一日至二零二零年三月三十一日，Northumbrian Water的資產基礎呈現穩步增長的趨勢，其中很大部分資產包括物業、廠房及設備，以及無形資產。

與上年相比，Northumbrian Water於二零一九年三月三十一日的負債維持穩定，而於二零二零年三月三十一日則微增3.4%至57億英鎊。負債的主要部分包括外部借款及資本化補助，分別佔二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日總負債約67.0%、66.0%及65.6%。

與UK Power Networks的監管資產價值相似，Northumbrian Water的監管資本價值是投資於監管資產的資本淨值減去Ofwat許可的此類資產累計折舊。於二零一二年三月三十一日，Northumbrian Water的監管資本價值為36億英鎊，並於二零二零年三月三十一日增至43億英鎊，複合年增長率約為2.2%。

獨立財務顧問函件

Moonstone Global Investment Limited及Wales & West Utilities

Moonstone Global Investment Limited為一間投資控股公司，並為李嘉誠基金會之間接全資附屬公司。該公司間接持有Wales & West Utilities的10%股權，有關股權於二零一二年以港幣8億元的初始收購成本購入。除持有Wales & West Utilities的間接股權外，Moonstone Global Investment Limited並無持有任何其他資產或業務。

下表載列Moonstone Global Investment Limited截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度的財務資料節選。

(港幣十億元)	淨資產 於二零二零年十二月三十一日	除(i)稅項；(ii)金融資產公平值變動 收益；及(iii)匯兌收益/(虧損)			
		前溢利 ^(附註1)		除稅前溢利 ^(附註2)	
		截至十二月三十一日止財政年度			
		二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年
	1.1	0.05	0.05	0.07	0.07

附註1及2：請參閱下文第85頁的一般披露說明。

Wales & West Utilities主要以八家獨立擁有的天然氣配氣網絡(「GDN」)之一的身份營運，該網絡由威爾斯及英格蘭西南部的本地配氣區組成，天然氣配氣網絡長約35,000公里，為約750萬人口提供服務。除配氣商角色外，Wales & West Utilities根據其天然氣運輸商牌照，亦有義務對威爾斯及英格蘭西南部所有公眾舉報的燃氣洩漏事故(不論原因)作出24小時緊急回應，以及將燃氣用戶接駁至配氣網絡及提供計量服務。

作為受Ofgem規管的業務，Wales & West Utilities受Ofgem制定的價格控制，界定了其允許收入(如上文UK Power Networks一節所述)。除Ofgem允許的受規管收入外，Wales & West Utilities亦賺取非受規管收入，主要通過燃氣表工程及安裝智能度數表。

下文載列Wales & West Utilities於截至二零二零年三月三十一日止三個財政年度各年的收入及EBITDA明細：

獨立財務顧問函件

(十億英鎊)	截至三月三十一日止年度		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
收入	0.4	0.4	0.5
EBITDA	0.2	0.3	0.3

資料來源： Wales & West Utilities年報

截至二零二零年三月三十一日止年度，Wales & West Utilities錄得收入約5億英鎊及EBITDA約3億英鎊，較上年度分別增長約10.7%及18.1%。該增長主要是由於配氣收入增加4,680萬英鎊。截至二零一九年三月三十一日止年度，Wales & West Utilities錄得收入約4億英鎊及EBITDA約3億英鎊，較上年度增加約4.5%及9.2%。增幅主要是由於來自受規管活動的收入增加1,520萬英鎊。

下表載列Wales & West Utilities於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日的關鍵財務資料：

(十億英鎊)	於三月三十一日		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
總資產	3.5	3.0	3.3
總負債	4.0	3.6	3.9
淨負債	0.6	0.6	0.6
監管資產價值	2.1	2.1	2.2

資料來源： Wales & West Utilities年報

附註： 由於約整，所呈列數字可能相加或相減並不精確等於所示總數。

Wales & West Utilities的資產基礎主要包括有形資產，於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日分別佔總資產約72.8%、85.8%及78.9%，而Wales & West Utilities的負債主要包括對外借款，於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日分別佔總負債約36.5%、46.8%及48.6%。

與UK Power Networks的監管資產價值類似，Wales & West Utilities的監管資產價值是公用事業公司投資於監管資產的資本淨值，減去Ofgem允許的此類資產的累計折舊。此乃由Ofgem計算的精算值，用於確定公用事業公司可向其客戶收取的價格。於二零一三年三月三十一日，Wales & West Utilities的監管資產價值為18億英鎊，並於二零二零年三月三十一日增加至22億英鎊，複合年增長率約2.9%。

獨立財務顧問函件

*Gerbera Investments Limited*及*Dutch Enviro Energy*

Gerbera Investments Limited為一間投資控股公司，並為李嘉誠基金會之直接全資附屬公司。該公司直接持有Dutch Enviro Energy的10%股權，有關股權於二零一三年以港幣6億元的初始收購成本購入。除持有Dutch Enviro Energy的直接股權外，Gerbera Investments Limited並無持有任何其他資產或業務。下文載列Gerbera Investments Limited於截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度的財務資料節選。

淨資產 於二零二零年 十二月三十一日 (港幣百萬元)	扣除(i)稅項；(ii)金融資產 公平值變動收益；及 (iii)匯兌收益/(虧損)前溢利 ^(附註1)		除稅前溢利 ^(附註2)	
	截至十二月三十一日止財政年度			
	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年
978	52	49	77	310

附註1及2：請參閱下文第85頁的一般披露附註。

Dutch Enviro Energy擁有荷蘭最大的轉廢為能公司，該公司在Rozenburg和Duiven經營五間廢物處理廠以及Den Haag、Utrecht及Rotterdam中部的四個轉運站。該公司專門處理各種類型的殘餘廢物：廢水、紙漿殘渣、家庭及商業廢物、廢木材及危險廢物。Dutch Enviro Energy生產的電力以及蒸汽及熱力產出，根據長期合同出售予附近的企業及城鎮。

下表載列Dutch Enviro Energy於截至二零二零年十二月三十一日止三個財政年度的收入及EBITDA的明細：

(十億歐元)	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
收入	0.2	0.2	0.3
EBITDA	0.1	0.1	0.1

附註：經審核的收入及EBITDA數字乃根據貴公司提供的賬目計算。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，Dutch Enviro Energy錄得收入約3億歐元及EBITDA為1億歐元，較上年度增加約4.5%及2.8%。該增加主要由於位於Duiven的二氧化碳收集廠為首年全年營運。截至二零一九年十二月三十一日止年

獨立財務顧問函件

度，Dutch Enviro Energy錄得收入約2億歐元及EBITDA約1億歐元，較上年度分別增加約8.7%及8.6%。增幅主要是由於二零一九年財政年度荷蘭Rozenburg新廠房的能源產出增加所致。

下表載列Dutch Enviro Energy於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日的關鍵財務資料：

(十億歐元)	於十二月三十一日		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
總資產	1.0	1.0	1.0
總負債	0.7	0.8	0.8
資產淨值	0.3	0.3	0.3

附註：

- (1) 經審核總資產及總負債的數字乃根據 貴公司提供的賬目計算。
- (2) 由於約整，所呈列數字可能相加或相減並不精確等於所示總數。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，Dutch Enviro Energy的總資產保持相對穩定，錄得約10億歐元。Dutch Enviro Energy的資產主要包括物業、廠房及設備，以及商譽。於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，Dutch Enviro Energy的負債分別為7億歐元、8億歐元及8億歐元，主要包括對外借款。

有關上表就過去兩個財政年度目標控股公司的財務資料節選附註：

- (1) 就各目標控股公司而言，扣除(i)稅項、(ii)金融資產公平值變動收益；及(iii)匯兌收益／(虧損)前之溢利與(a)除稅後、(b)扣除金融資產公平值變動收益前；及(c)扣除匯兌收益／(虧損)前之溢利相同，原因是截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止各財政年度並無稅項開支。
- (2) 各目標控股公司之除稅前溢利及全年溢利相同，原因是截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止各財政年度並無稅項開支。

有關目標控股公司財務資料的額外考慮因素

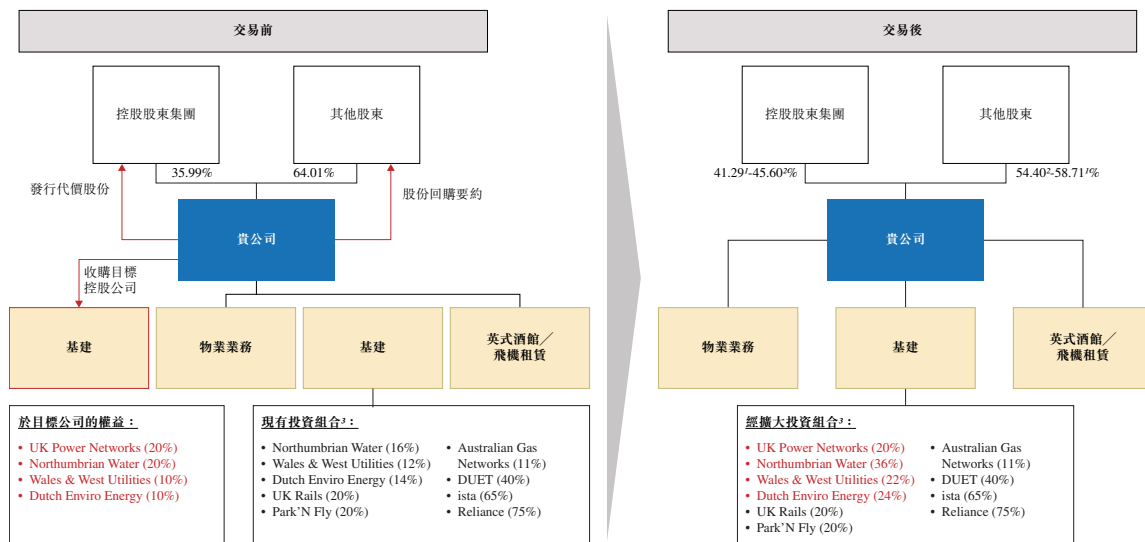
目標控股公司分別持有UK Power Networks、Northumbrian Water、Wales & West Utilities及Dutch Enviro Energy的20%、20%、10%及10%的股權。目標控股公司於目標公司的投資及提供予目標公司的貸款分別作為按公平值計入損益的金融資產及按攤銷成本計量的金融資產入賬。目標公司的股息收入及利息收入均確認為目標控股公司的損益。

獨立財務顧問函件

根據目標控股公司各自於截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核財務報表，各目標控股公司於二零二零年十二月三十一日合計的經審核綜合資產淨值約為港幣13,879百萬元。於交易完成日期前，李嘉誠基金會的相關附屬公司將以代價約港幣1,948百萬元認購Mondrem Corporation的新股份，將透過資本化Mondrem Corporation的公司間貸款至李嘉誠基金會的一間附屬公司而償付。預期公司間貸款資本化將增加目標控股公司綜合資產淨值約港幣1,948百萬元至約港幣15,827百萬元。

(v) 公司及股權架構

於最後實際可行日期，貴集團已投資於三間目標公司(即Dutch Enviro Energy、Northumbrian Water及Wales & West Utilities)的表現所帶來的經濟收益。下圖載列該建議涉及的公司集團在建議收購完成前後的簡化公司架構。



附註：

- (1) 假設(i)完成發行代價股份；(ii)並無根據股份回購建議回購股份；及(iii)自該等公告日期至該建議完成日期(包括該日)止，並無發行任何股份(代價股份除外)。
- (2) 假設(i)完成發行代價股份；(ii)根據股份回購建議回購股份數目上限；及(iii)自該等公告日期起至該建議完成日期(包括該日)止，並無發行任何股份(代價股份除外)。
- (3) 貴公司於Northumbrian Water(16%)、Wales & West Utilities(12%)、Dutch Enviro Energy(14%)、UK Rails(20%)、Park'N Fly(20%)及Australian Gas Networks(11%)擁有現有經濟權益。

獨立財務顧問函件

於建議收購完成後，李嘉誠基金會及李嘉誠(環球)基金會將不再於目標公司擁有任何權益，而李嘉誠基金會及李嘉誠(環球)基金會所持目標公司的少數權益將與 貴集團持有相同資產中的經濟權益合併。

— 建議收購完成前

	所有權權益					經濟權益						
	貴公司	李嘉誠	長和	長江	電能	貴公司	李嘉誠	長和	長江	電能	合計	
		基金會		基建	實業		基金會		基建	實業		
UK Power Networks	-	20%	-	40%	40%	100%	-	20%	-	40%	40%	100%
Northumbrian Water	-	20%	40%	40%	-	100%	16%	20%	4%	52%	8%	100%
Wales & West Utilities	-	10%	30%	30%	30%	100%	12%	10%	3%	39%	36%	100%
Dutch Enviro Energy	-	10%	35%	35%	20%	100%	14%	10%	4%	46%	27%	100%

— 建議收購完成後

	所有權權益				經濟權益					
	貴公司	長和	長江基建	電能實業	合計	貴公司	長和	長江基建	電能實業	合計
UK Power Networks	20%	-	40%	40%	100%	20%	-	40%	40%	100%
Northumbrian Water	20%	40%	40%	-	100%	36%	4%	52%	8%	100%
Wales & West Utilities	10%	30%	30%	30%	100%	22%	3%	39%	36%	100%
Dutch Enviro Energy	10%	35%	35%	20%	100%	24%	4%	46%	27%	100%

建議收購完成時， 貴公司將直接或間接取代李嘉誠基金會成為與下述各方(或彼等之附屬公司)就各目標公司訂立下述合營安排的一方：(1)長江基建與電能實業訂立有關UK Power Networks的合營協議；(2)長和與長江基建訂立有關Northumbrian Water的合營協議；(3)長和、長江基建與電能實業訂立有關Wales & West Utilities的合營協議；及(4)長和、長江基建與電能實業訂立有關Dutch Enviro Energy的合營協議。 貴公司成為上述合營安排一方後，毋須直接或間接作出財務出資。

因此，吾等同意 貴公司的意見，即建議收購將透過減少與 貴公司關連人士共同持有目標控股公司的部分股權而簡化目標控股公司的股權架構。

(vi) 建議收購的主要條款

購股協議之主要條款及條件概述如下，詳情請參閱通函及要約文件所載之「董事會函件」。

標的事項

日期為二零二一年三月十八日的購股協議涉及 貴公司作為買方與李嘉誠基金會作為賣方。根據購股協議，李嘉誠基金會已有條件同意出售或促使出售以及 貴公司有條件同意購買目標控股公司，購買價為港幣170億元。目標控股公司的主要資產包括：

- (a) Eagle Frame Limited，間接持有UK Power Networks的20%股權；
- (b) Mondrem Corporation，間接持有Northumbrian Water的20%權益（基於Northumbrian Water相關股份附帶收取溢利及資本的權利）；
- (c) Moonstone Global Investment Limited，間接持有Wales & West Utilities的10%股權；及
- (d) Gerbera Investments Limited，直接持有Dutch Enviro Energy的10%股權。

有關各目標控股公司及目標公司的詳情，請參閱上文「(iv)有關目標控股公司及目標公司的資料」一節。

交易完成的條件

建議收購須待以下條件達成後，方告完成，其中包括：(i)建議收購、發行代價股份之特定授權及據此擬進行的交易之相關決議案已獲通過；(ii)清洗豁免已獲獨立股東（不包括根據上市規則、收購守則或適用法律及法規不能進行投票或須放棄投票者）於股東特別大會上投票表決批准，且已由執行人員授出；及(iii)股份回購要約的所有條件均已達成。有關收購條件之詳情，請參閱董事會函件「—2.建議收購—(c)交易完成的條件」一節。

獨立財務顧問函件

購買價及代價股份

誠如董事會函件「2.建議收購– (b)購買價及代價股份」一節所載，購買價為港幣170億元，該金額乃與李嘉誠基金會經公平磋商並參照(其中包括)目標公司之整體財務狀況及表現後釐定。該購買價將由 貴公司根據特定授權以每股股份港幣51.00元向李嘉誠基金會(或李嘉誠基金會一間附屬公司)發行333,333,333股代價股份償付。該等代價股份將以每股股份港幣51.00元的價格發行，該價格乃經公平磋商並參照股份之現行市價後釐定，並代表：

- (i) 與購股協議日期在聯交所所報收市價每股股份港幣47.05元相比，溢價約8.4%；
- (ii) 與截至購股協議日期止最後連續五個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份港幣46.44元相比，溢價約9.8%；
- (iii) 與截至購股協議日期止最後連續十個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份港幣46.37元相比，溢價約10.0%；
- (iv) 與截至購股協議日期止最後連續三十個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份港幣43.80元相比，溢價約16.4%；
- (v) 與購股協議日期前最後連續六十個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份港幣41.96元相比，溢價約21.5%；
- (vi) 與於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股股份港幣48.50元相比，溢價約5.2%；
- (vii) 與購股協議日期前於二零二零年五月十一日在聯交所所報之五十二個星期最高價格每股股份港幣49.90元相比，溢價約2.2%；及
- (viii) 與二零二零年十二月三十一日股東應佔最新每股股份淨資產即每股港幣96.02元相比，折讓46.9%。

代價股份相當於(i)最後實際可行日期之現有已發行股份總數約9.03%；(ii)配發及發行代價股份後經擴大已發行股份總數約9.14%(假設股份回購建議已全面完

獨立財務顧問函件

成)；及(iii)配發及發行代價股份後經擴大已發行股份總數約8.28%(假設並無根據股份回購建議回購任何股份)。

由於建議收購之購買價將透過發行代價股份悉數支付，連同回購原有股份數目上限之影響，根據購股協議，要約價相等於代價股份之發行價港幣51.00元。因此，為合理說明代價股份之發行價及要約價之公平性及合理性，請參閱下文「(b)建議收購之分析－評估購買價－發行代價股份及評估發行價」一節有關吾等對代價股份之發行價及要約價的分析。

目標公司向目標控股公司集團作出的現金分派

有關吾等對目標公司向目標控股公司集團作出的現金分派之討論及分析，請參閱下文「-(a)該建議之目的-3)帶來財務增值的交易」一節。

(vii) 股份回購要約的主要條款

根據購股協議，建議收購的代價港幣170億元將由 貴公司根據特定授權以每股股份港幣51.00元向李嘉誠基金會(或李嘉誠基金會一間附屬公司)發行333,333,333股代價股份悉數償付。於二零二一年四月十四日，董事會進一步宣佈股份回購建議，據此， 貴公司建議回購最多為股份數目上限的股份以供註銷，該數目為與 貴公司就建議收購而將予發行的代價股份數目，及額外46,666,667股股份之總和。因此，董事會宣佈，有條件現金要約將由滙豐代表 貴公司在受限於要約條件的情況下提出，以每股股份港幣51.00元的價格向合資格股東回購最多為股份數目上限的股份(相當於 貴公司於最後實際可行日期已發行股本約10.29%)，基準如下：

每股股份.....要約價現金港幣51.00元

貴公司將回購的股份將不超過股份數目上限，且股份回購要約並無建議回購的最少股份數目。

吾等注意到，由於代價將全數以代價股份支付，故預期 貴公司不會因建議收購而支付任何現金。然而，連同股份回購要約的影響，如獲悉數接納， 貴公司將向接納股東支付港幣193.8億元。建議收購及股份回購要約的整體影響是動用港幣193.8億

獨立財務顧問函件

元現金收購目標控股公司及回購額外46,666,667股股份，而該款項將以現金支付，並由 貴集團的現金資源撥付。

股份回購要約的重要條款如下：

- (a) 滙豐代表 貴公司向合資格股東提出股份回購要約，以按要約價回購最多為股份數目上限的股份；
- (b) 合資格股東可按要約價就彼等所持的任何數目股份接納股份回購要約，最多為彼等所持有的全部股權(然而若屬根據股份回購要約所述發行股份，該接納將按下文所述按比例下調)；
- (c) 股份回購要約不以提交某個最低股份數目以供回購作為條件；
- (d) 股份將以現金回購，毋須支付佣金、徵費及交易費用，惟賣方就所回購的股份須繳付的印花稅將從支付予接納股東的款項中扣除，並將由 貴公司代表接納股東繳付；及
- (e) 所回購的股份將被註銷，且將不會享有於註銷日期後任何記錄日期所宣派的任何股息。

有關主要條款的詳情，請參閱滙豐銀行函件「2.股份回購要約」一節。

根據上述主要條款，合資格股東可酌情決定是否接納其全部或部分配額。倘接獲的有效接納股份數目為相當於或少於股份數目上限，股份回購要約獲有效接納的所有股份將予以回購。倘接獲的有效接納股份數目超過股份數目上限，則將根據以下公式釐定 貴公司將從各接納股東回購的股份總數，該公式已在滙豐函件「5.股份回購要約的其他條款」一節披露。因此，接納股東有效接納股份回購要約的所有股份有可能最終並非全部將獲購回。 貴公司將予回購的股份總數不會超過股份數目上限。 貴公司根據公式縮減接納及處理零碎股份所作的決定將為最終決定，對所有股東均具有約束力。

要約價

如上所述，建議收購之購買價將以發行代價股份的方式悉數支付，連同回購原有股份數目上限之影響，根據購股協議的要約價因此相等於代價股份之發行價港幣51.00元。因此，為證明代價股份之發行價及要約價之公平性及合理性，有關吾等對代價股份及要約價之分析，請參閱下文「III.意見基準及所考慮的因素-(b)建議收購之分析－評估購買價－發行代價股份及評估發行價」一節。

股份回購要約的要約條件

根據股份回購守則，股份回購要約將須由獨立股東於股東大會上以投票表決方式以大多數票數批准，並須符合其他要約條件。股份回購要約須待下列所有主要條件獲達成後，方可作實：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上以投票方式通過要約普通決議案以批准股份回購；
- (b) 獨立股東於股東特別大會上以投票方式通過就批准清洗豁免的決議案所投票數不少於75%；及
- (c) 清洗豁免已由執行人員授出，且並無被撤回。

上述條件均不可豁免。因此，倘任何要約條件未獲達成，股份回購要約將不會進行，而該建議(包括建議收購)將失效。

清洗豁免如獲執行人員將豁免李嘉誠基金會因完成股份回購要約而可能產生須提出全面要約之任何責任，惟股份回購要約及清洗豁免須經獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准。倘股份回購要約或清洗豁免未獲獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准，或後者未獲執行人員授出，則股份回購要約將立即失效。

有關要約條件之詳情，請參閱滙豐函件「4.要約條件」一節。

(viii) 可能進行的市場股份回購的主要條款

倘根據股份回購要約接獲的有效接納少於股份數目上限，則 貴公司在股份回購要約完成後，擬尋求運用將在 貴公司的二零二一年度股東週年大會上尋求股東授予的股份回購授權，以不超過要約價的價格不時在市場進行股份回購，以回購所有或部分股份差額。

任何該等可能進行的市場股份回購亦將受限於(其中包括)市場情況、股份買賣流動性及市場有否可供回購股份、遵守適用法律及法規(包括適用於市場股份回購的上市規則規定及限制以及收購守則的條文)、無股東違反自由增購率上限以及董事在確定是否根據股份回購一般授權(倘獲股東批准)行使 貴公司權力以進行市場股份回購時認為屬相關的任何其他因素。

吾等了解，除回購根據股份回購要約接獲的有效接納數目與股份數目上限之間的股份差額(如有)外， 貴公司無意進行任何市場股份回購，直至完成回購股份差額或擬於 貴公司二零二一年度股東週年大會上尋求及獲授出的股份回購授權屆滿(以較早者為準)為止，屆時 貴公司將因應如何符合 貴公司及股東最佳利益而作出評估。倘後續市場股份回購(或任何其他股份購買)導致控股股東集團合共擁有或控制的 貴公司投票權，與緊隨建議收購及股份回購要約完成後控股股東集團持有的投票權百分比相比增加2%以上，則控股股東集團根據收購守則規則26將有責任就控股股東集團尚未擁有的全部股份提出強制性全面收購要約。

III. 意見基準及所考慮的因素

以下為吾等在評估該建議(包括建議收購及股份回購要約，以及特別交易及清洗豁免)的公平性及合理性時，以及在向獨立董事委員會及獨立股東提供意見時所考慮的主要因素：

(a) 該建議之目的

誠如董事會函件「該建議之目的」一節所述，該建議旨在提升 貴公司可提供穩定經常性現金流之固定收入投資組合，同時盡量減少對股東持股權益帶來攤薄影響。因此，建議收購可讓 貴公司收購大型優質資產組合。

獨立財務顧問函件

儘管建議收購的購買價將以發行代價股份的形式悉數清付，連同回購原有股份數目上限的影響，則該建議的整體影響為：動用現金港幣170億元收購可產生現金流的資產，及動用現金港幣23.8億元回購額外股份。

貴公司及其股東的整體考慮因素包括以下各項：

1) 收購大型及優質投資組合權益的難得機會，且執行風險低

建議收購符合 貴公司的既定企業策略，於本地及香港以外積極尋求可提供穩定經常性收益及增長潛力的優質投資機會，以提升 貴集團的盈利及現金流質素，並加強穩定收入來源。自二零一五年從長江和記實業有限公司及和記黃埔有限公司分拆地產業務（「二零一五年分拆」）以來， 貴公司已進行以下符合此企業策略的收購：

公告日期	目標公司	行業	代價金額 (相當於港幣元)	所收購股權	目標公司的業務	理由及裨益
二零一六年十二月	Harrier Global Limited及CK Capital Limited	飛機租賃	分別為港幣39百萬元及港幣7,550百萬元	100%及100%	Harrier Global Limited擁有一家公司50%的股權，而該公司擁有22架飛機的組合，並承諾購買另外8架飛機。CK Capital Limited擁有43架飛機的組合。	誠如 貴公司關於交易的公告所述，鑒於飛機租賃業務能夠提供穩定的中長期收入來源，交易為一項符合 貴公司投資準則的投資。
二零一七年一月	DUET Group	公用事業	港幣17,259百萬元	40%	DUET集團為澳洲、美國、英國及歐洲能源公用事業資產的所有者及經營者。	誠如 貴公司關於交易的通函所述，DUET集團透過其受規管的合約收入提供穩定之長期收入來源，並且長久以來一直擁有穩定的財務表現，其穩定基建收入及現金流將有助抗衡本地房地產市場的房地產開發收入的週期性及一次性影響。
二零一七年三月	3216444 Nova Scotia Company	零售及消費	港幣16,440百萬元	100%	3216444 Nova Scotia Company於加拿大以「Reliance Home Comfort」消費者品牌從事建築設備業務，向住戶提供熱水爐、HVAC（提供暖氣、通風及空調）設備、家用舒適設備的保養計劃及其他服務	誠如 貴公司有關交易之公告所述，3216444 Nova Scotia Company穩定的收入及現金流將有助於緩解房地產開發行業的週期性特點，預計將使 貴公司能夠維持穩定的股息水平，使股東受益。在加拿大進行收購亦符合 貴公司的全球多元化策略。
二零一七年七月	ista Luxemburg GmbH	公用事業	港幣26,910百萬元	65%	ista Luxemburg GmbH為歐洲領先的能源管理綜合服務供應商，已在開發輔助計量平台方面進行大量投資，並在輔助計量價值鏈的各個階段創造價值，主要市場為德國。	誠如 貴公司有關交易之通函所述，ista Luxemburg GmbH具備穩定和一貫的增長往績且可透過與長江基建的合資企業及聯營公司及/或其他業務夥伴訂立的服務協議，借助現有管理團隊之專長，以支援ista Luxemburg GmbH業務的管理。

獨立財務顧問函件

公告日期	目標公司	行業	代價金額 (相當於港幣元)	所收購股權	目標公司的業務	理由及裨益
二零一九年八月	Greene King Plc	英式酒館營運	港幣25,200 百萬元	100%	Greene King Plc為英國領先的綜合釀酒商及英式酒館營運商之一，在英格蘭、威爾斯及蘇格蘭擁有約38,000名員工，經營逾2,700家英式酒館、餐廳及酒店。	誠如 貴公司有關交易之通函所述，預期 貴集團將能夠擴展其領域至其他業務範疇，並受惠於業務拓展所帶來之穩定經常性收入，以及能鞏固 貴集團在英國及透過英國的持股權益。

資料來源： 貴公司相關公告及或通函

此外，鑒於(i) 貴公司已分別持有Northumbrian Water、Wales & West Utilities及Dutch Enviro Energy之16%、12%及14%經濟權益；及(ii) 貴公司控股股東之最終實益擁有人與所有四間目標公司(即長和、長江基建及電能實業)之餘下股東之最終實益擁有人相同， 貴公司對上述三間目標公司已有足夠認識，且其他現有股東(包括長和、長江基建及電能實業)對建議收購應不會有任何阻力。因此，建議收購涉及的執行風險較 貴公司先前未有權益的資產相對為低。建議收購亦可讓 貴公司無需經過具競爭性的競投程序而得以進一步擴展其投資組合。此外，建議收購亦為 貴公司提供難得機會，以收購由目標公司組成的大型及優質資產組合之權益。

如 貴公司二零二零年年報所述， 貴集團擁有充足的財務資源，持有大量手頭現金以及可動用的銀行融資。 貴公司持有可動用現金，並一直積極尋求可增加其穩定的固定收入基礎比重的投資機會。據 貴公司告知，儘管 貴公司將透過發行代價股份的方式清付建議收購的購買價，因而不需動用其盈餘資金，股份回購建議將使 貴集團動用現金抵銷發行代價股份的影響。假設股份回購建議全面完成，該建議對 貴公司的實質影響為以現金收購目標控股公司。有關該建議的財務影響的討論，請參閱下文「(c)該建議的潛在財務影響」一節。

2) 增加 貴集團固定收入基礎的貢獻，並提升 貴集團收益的穩定性

貴集團以持續創造股東回報為目的，一直積極尋求提供穩健及可預測收益之優質投資項目，持續提升盈利及現金流質素，並加強穩定收入來源。如上文所示，近年來， 貴公司已進行若干次大規模的收購，提供穩定收入，且經常性收入有所增加。因此， 貴集團過去數年已落實多項涉足不同行業及地域的優質投資及收購，建立多元化穩定收入投資組合。除新型冠狀病毒疫情導致經常性溢利貢獻由截至二零一九年十二月三十一日止財政年度的港幣15,198百萬元減少至截至二零二零年十二月三十一

獨立財務顧問函件

日止財政年度的港幣8,695百萬元外，貴集團的經常性溢利貢獻由截至二零一六年十二月三十一日止財政年度的港幣8,644百萬元增加至截至二零一九年十二月三十一日止財政年度的港幣15,198百萬元，複合年增長率約為20.7%。

在目標公司中，三間目標公司(即UK Power Networks、Northumbrian Water及Wales & West Utilities)的資產為在英國受規管之基建資產，而其餘目標公司(即Dutch Enviro Energy)擁有產生現金流的長期合約業務。如上文「(iv)有關目標控股公司及目標公司的資料」一節所述，根據建議收購將予收購之所有投資於其各自之三個財政年度均有穩定之財務表現。因此，吾等同意貴公司之意見，即預期建議收購將為貴集團創造穩定及不斷增長之額外收入來源。

3) 帶來財務增值的交易

誠如上文所討論，該建議的影響為(倘股份回購建議全面完成)，可讓貴公司以現金收購由目標控股公司組成的大型及優質資產組合之權益。儘管建議收購的購買價將以發行代價股份的形式悉數清付，連同回購原有股份數目上限的影響，則該建議的整體影響為動用港幣170億元現金收購可產生現金流的資產。

誠如董事會函件「2.建議收購-(e)目標公司向目標控股公司集團作出的現金分派」一節所述，根據建議收購的條款，李嘉誠基金會將確保就截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止各年度(「保證期」)，目標控股公司集團將直接或間接從目標公司收取總額不少於港幣910百萬元的現金分派，包括股息、利息及其他分派(「現金分派」)。倘目標控股公司集團於保證期內任何一年直接或間接從目標公司收取的現金分派總額少於港幣910百萬元，則李嘉誠基金會將向目標控股公司集團支付差額。

基於購買目標控股公司的購買價及於兩年保證期內從目標公司獲得的保證現金分派，目標控股公司所產生的隱含現金分派收益率將為5.35%，計算方法為港幣910百萬元(現金分派)除以購買價。

在目標控股公司集團直接或間接從目標公司收取保證期內的現金分派(及／或目標控股公司集團從李嘉誠基金會收取的任何差額)後，貴公司擬在扣除其就該等金額全數應付的任何稅項或其他成本及開支後，以股息形式分派予於確定有權收取該等股息的記錄日期已登記在貴公司股東名冊內的股東。

獨立財務顧問函件

自二零一五年分拆以來，貴公司股息一直穩步增加。然而，由於二零二零年財政年度新型冠狀病毒疫情對貴集團業務的持續不利影響，二零二零年股東應佔溢利較二零一九年有所減少。二零二零年的股息總額低於二零一九年。儘管如此，二零二零年的股息派付率為自二零一五年分拆以來最高。以下為貴公司自二零一六年以來過去五年的已付及擬付股息以及股息派付率。

表3－ 貴公司過去五年的股息及股息派付率

	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
支付予股東的股息(港幣百萬元)	5,752	6,286	7,020	7,756	6,648
每股股份股息(港幣)					
－中期	0.38	0.42	0.47	0.52	0.34
－末期	1.15	1.28	1.43	1.58	1.46 ^(附註2)
總計	1.53	1.70	1.90	2.10	1.80
股息派付率 ^(附註1)	29.6%	20.9%	17.5%	26.6%	40.7%

資料來源： 貴公司的年報

附註：

- (1) 股息派付率以支付予股東的全年股息除以股東應佔溢利的百分比表示。
- (2) 誠如 貴公司日期為二零二一年三月十八日的全年業績公告所披露，董事建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期現金股息每股港幣1.46元，給予於末期股息記錄日期已登記在 貴公司股東名冊內之股東。因此，接納股份回購要約並於末期股息記錄日期已登記在 貴公司股東名冊內的合資格股東，將有權根據股份回購要約就每股購回股份收取(i)末期現金股息(倘於二零二一年股東週年大會上獲股東批准)及(ii)每股股份的要約價。

如通函及要約文件所述，以該建議完成為前提， 貴公司將就截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止各年度支付的股息總額將不少於港幣7,558百萬元，即下述兩者總和之金額：(a) 貴公司就截至二零二零年十二月三十一日止財政年度支付的股息總額港幣6,648百萬元；及(b)現金分派港幣910百萬元。

假設(i)完成發行代價股份；(ii)並無根據股份回購建議回購任何股份；及(iii)自最後實際可行日期起至二零二二年十二月三十一日(包括該日)止除代價股份外並無發行

獨立財務顧問函件

股份，已發行股份總數將為4,026,733,833股股份，而截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度各年的每股股份之股息將不低於港幣1.88元，高於二零二零年的股息。

根據以下情況：假設(i)完成發行代價股份；(ii)根據股份回購建議回購股份數目上限；及(iii)自最後實際可行日期起至二零二二年十二月三十一日(包括該日)止除代價股份外並無發行股份，已發行股份總數將為3,646,733,833股，較該公告日期減少46,666,667股，而截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度各年的每股股份之股息將不低於港幣2.07元。

因此，其影響為：假設於截至二零二二年十二月三十一日止財政年度的末期股息記錄日期前，除根據建議收購外並無發行新股份，則截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止財政年度的每股股份的股息總額將高於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度的股息總額(不論根據股份回購建議所回購的股份數目)。因此，吾等認為，目標控股公司集團於保證期內收取的現金分派，加上李嘉誠基金會提供的差額及股息保證，將獎勵並不擬根據股份回購要約提呈其股份的長期股東。

4) 為股東提供機會可按刊發該公告時現行市價的溢價變現其全部或部分投資之流動資金事件

股份回購要約為股東提供機會，可按高於股份近期歷史市價的溢價變現至少部分其於 貴公司之投資(倘其願意)。於該公告日期， 貴公司之三個月平均每日成交量為9.4百萬股股份，而股份回購要約將涉及最多380,000,000股股份，因此對股東而言為具價格確定性的可變現流動資金事件。有關 貴公司股份歷史成交量的分析，請參見下文「(c)股份回購建議之分析—股份之交易流通量」一節。

(b) 建議收購之分析

購買價

建議收購包括以購買價港幣170億元收購目標控股公司，該等公司主要在歐洲從事基建及公共事業之資產營運。於評估購買價是否屬公平合理時，吾等基於以下兩個基礎進行分析：(i)將購買價與業務與目標公司類似的西歐上市基建及公用事業公司的現時市場估值進行比較；及(ii)將購買價與涉及收購業務與目標公司類似的公司或業務的公開披露交易進行比較。

一 可資比較公司

目標控股公司的主要資產包括四家在西歐經營的基礎設施及公共事業之資產營運公司的股權，而目標控股公司應佔目標公司最新刊發的年度EBITDA合計約為港幣4,294百萬元。吾等隨後於可在彭博社確定的西歐上市的可資比較公司中搜索。透過搜索，吾等根據彭博社的分類確定13家在西歐上市的可資比較公司（「**目標可資比較公司**」），以供吾等分析之用。目標可資比較公司均主要從事的業務，而其各自最新刊發的全年總收入中超過50%來自(i)電力輸配；及／或(ii)天然氣輸配；及／或(iii)供水及污水處理；及／或(iv)廢棄物處理(包括回收及廢棄物轉化為能)，而EBITDA超過港幣2,000百萬元。基於上文所述，吾等認為，目標可資比較公司可提供有用的估值比較，以評估購買價。吾等認為，下文載列的目標可資比較公司乃根據上述準則已詳盡列出的相關可資比較公司，應可顯示購買價是否屬公平合理。

由於目標公司的100%所有權權益及經濟權益將由 貴公司、長和、長江基建及電能實業共同控制(該等公司將可共同釐定目標公司的資本架構及現金流調配)，故吾等相信，企業價值（「**企業價值**」）為按目標公司及目標可資比較公司的規模最為相關的計量方法。

相關監管機構在評估公司預期產生的收入時考慮的要素之一，為投資於企業的資本回報。為設置價格限制，公司的資本基礎價值為監管資本價值或監管資產價值，取決於受監管企業及相關監管機構的類別。因此，我們認為，監管資產價值及監管資本價值為了解公用事業公司規模的有用指標。

獨立財務顧問函件

有見及此，吾等已使用企業價值對監管資產價值或監管資本價值比率（「**企業價值／監管資產價值或監管資本價值比率**」）評估目標可資比較公司及目標公司。與受限於建議收購的英國公用事業公司不同，Dutch Enviro Energy並無監管資產價值或監管資本價值，因為該計算方法不適用於Dutch Enviro Energy所涉及的行業。為方便比較，吾等已根據目標公司各自應佔目標控股公司的EBITDA按比例計算出三家以英國為基地的公用事業公司的假設購買價，並隨後將該假設購買價與目標控股公司在目標公司的股權的合計監管資產價值或監管資本價值進行比較。

吾等亦已採用企業價值對EBITDA比率（「**企業價值／EBITDA比率**」）評估目標可資比較公司及目標公司，吾等認為該比率為評估收購一間公司或業務之適當計量方法，尤其是對於並無公開監管資產價值或監管資本價值之目標可資比較公司而言，例如上文討論之Dutch Enviro Energy。就目標可資比較公司及目標公司而言，該等比率乃採用摘錄自各自最近全年度經審核財務報表之數字計算。

獨立財務顧問函件

表4 – 目標可資比較公司

股票代號	上市國家	公司	主要業務	企業價值 (百萬) ^(附註1)	EBITDA (百萬) ^(附註2)	監管資產價值或 監管資本價值 (百萬)	企業價值/ EBITDA比率 (倍)	企業價值/ 監管資產價值 或監管資本價 值比率 (倍)
NG.LON	英國	National Grid plc	電力及天然氣輸送	58,013英鎊	4,420英鎊	41,075英鎊	13.13	1.41
SEV.EPA	法國	Suez S.A.	廢棄物及廢棄物處理、 水及污水處理服務	20,859歐元	2,815歐元	無披露 (附註3)	7.41	不適用 (附註3)
SRG.BIT	意大利	Snam S.p.A.	天然氣輸送	28,044歐元	2,197歐元	19,359歐元	12.76	1.45
TRN.BIT	意大利	Terna S.p.A.	電力輸送	20,536歐元	1,741歐元	12,491歐元	11.79	1.64
REE.BME	西班牙	Red Eléctrica de España, S.A.	電力輸送	13,832歐元	1,569歐元	無披露 (附註3)	8.82	不適用 (附註3)
UU.LON	英國	United Utilities Group plc	水及污水處理服務	13,385英鎊	1,113英鎊	11,886英鎊	12.03	1.13
SVT.LON	英國	Severn Trent Water plc	水及污水處理服務	11,539英鎊	935英鎊	9,505英鎊	12.34	1.21
ENG.BME	西班牙	Enagás, S.A.	天然氣輸送、 天然氣再氣化、儲存	8,954歐元	943歐元	無披露 (附註3)	9.50	不適用 (附註3)
IG.BIT	意大利	Italgas S.p.A.	天然氣輸送	9,009歐元	1,028歐元	7,800歐元	8.76	1.15
PNN.LON	英國	Pennon Group plc	水及污水處理服務	7,330英鎊	563英鎊	3,573英鎊	13.02	2.05
ELI.EBR	比利時	Eliia Group SANV	電力輸送	13,506歐元	1,011歐元	9,700歐元	13.36	1.39

獨立財務顧問函件

股票代號	上市國家	公司	主要業務	企業價值 (附註1) (百萬)	EBITDA (附註2) (百萬)	監管資產價值或 監管資本價值 (百萬)	企業價值/ EBITDA比率 (倍)	企業價值/ 監管資產價值 或監管資本價 值比率 (倍)
RENE.ELI	葡萄牙	REN-Redes Energéticas Nacionais, SGPS, S.A.	電力及天然氣輸送	4,303 歐元	470 歐元	3,635 歐元	9.15	1.18
FLUX.EBR	比利時	Fluxys Belgium SA	天然氣輸送	3,222 歐元	297 歐元	3,093 歐元	10.84	1.04
						最高	13.36	2.05
						平均	10.99	1.37
						中位數	11.79	1.30
						最低	7.41	1.04
						不適用	8.32	不適用
			目標控股公司於目標公司(包括Dutch Enviro Energy)的股權，以比較企業價值/EBITDA 比率計算(附註4)	3,311 英鎊 (附註5)	398 英鎊 (附註6)			
			目標控股公司於目標公司(不包括Dutch Enviro Energy)的股權，以比較企業價值/ 監管資產價值或監管資本價值比率計算(附註4)	3,240 英鎊 (附註7)	不適用	2,340 英鎊 (附註8)	不適用	1.38

獨立財務顧問函件

資料來源：彭博社及相關目標可資比較公司的已刊發財務報表

附註：

- (1) 企業價值為公司或業務的企業價值。在上表中，其乃以相關公司於最後交易日的市值及債務淨額減現金及銀行存款(摘錄自各公司於最後交易日刊發的最新全年經審核財務報表)的總和計算得出。
- (2) EBITDA指未計利息、稅項、折舊及攤銷前的盈利，並就任何一次性非經常開支及收入(如有)作出調整。其乃衡量正常業務產生的總資金的指標。該數字乃摘錄自各公司於最後交易日所刊發的最新全年經審核財務報表。
- (3) Suez S.A.、Red Eléctrica de España, S.A.及Enagás, S.A.並無披露其監管資產價值或監管資本價值。
- (4) 由於並無就每間目標公司提供代價明細，為方便比較，貴公司將予收購的目標公司的相關權益合併為單一實體。
- (5) 目標控股公司於目標公司(包括Dutch Enviro Energy)持有的股權的合計企業價值按以下方式計算：

	百萬英鎊
購買價	1,576
加：各目標公司的債務淨額(不包括股東貸款)乘以 貴公司擬收購股權的相應比例	1,736
– UK Power Networks(約4,600百萬英鎊* 20%)	920
– Northumbrian Water(約3,200百萬英鎊* 20%)	640
– Wales & West Utilities(約1,500百萬英鎊* 10%)	150
– Dutch Enviro Energy(約300百萬歐元* 10% * 9.24 / 10.79)	26
合計	3,311

上表中合計金額與各金額之和之間的差異乃由於約整所致。

- (6) EBITDA為各目標公司各自的EBITDA之和乘以 貴公司擬收購的股權比例：

	百萬英鎊
UK Power Networks(約1,270百萬英鎊* 20%)	254
Northumbrian Water(約506百萬英鎊* 20%)	101
Wales & West Utilities(約313百萬英鎊* 10%)	31
Dutch Enviro Energy(約134百萬歐元* 10% * 9.24 / 10.79)	11
合計	398

上表中合計金額與各金額之和之間的差異乃由於約整所致。

- (7) 如上文附註(6)所計算，Dutch Enviro Energy對目標控股公司的貢獻約為應佔EBITDA的3%，因此，對UK Power Networks、Northumbrian Water及Wales & West Utilities的假設購買價為1,576百萬英鎊的97%，即1,530百萬英鎊。目標控股公司於目標公司(不包括Dutch Enviro Energy)的股權合計企業價值按以下方式計算：

	百萬英鎊
UK Power Networks、Northumbrian Water及Wales & West Utilities的假設購買價	1,530
加：UK Power Networks、Northumbrian Water及Wales & West Utilities各的債務淨額(不包括股東貸款)乘以 貴公司擬收購股權的相應比例	1,710
– UK Power Networks(約4,600百萬英鎊* 20%)	920
– Northumbrian Water(約3,200百萬英鎊* 20%)	640
– Wales & West Utilities(約1,500百萬英鎊* 10%)	150
合計	3,240

- (8) 該監管資產價值或監管資本價值為各目標公司各自的監管資產價值或監管資本價值之總和乘以 貴公司將予收購的股權百分比：

	百萬英鎊
UK Power Networks(約6,300百萬英鎊* 20%)	1,260
Northumbrian Water(約4,300百萬英鎊* 20%)	860
Wales & West Utilities(約2,200百萬英鎊* 10%)	220
合計	2,340

獨立財務顧問函件

由上表可見，目標可資比較公司的企業價值／監管資產價值或監管資本價值比率介乎1.04倍至2.05倍，平均為1.37倍。建議收購(不包括Dutch Enviro Energy)的隱含企業價值／監管資產價值或監管資本價值比率約為1.38倍，接近目標可資比較公司的平均比率。

目標可資比較公司的企業價值／EBITDA比率介乎7.41倍至13.36倍，平均為10.99倍。建議收購(包括Dutch Enviro Energy)的隱含企業價值／EBITDA比率約為8.32倍，低於目標可資比較公司的平均水平，對 貴公司有利。

— 過往交易

如上文所述，吾等亦已嘗試在歐洲尋找與收購公司或業務類似的公開披露可資比較交易，而該等公司或業務與目標公司於二零一九年一月一日至最後交易日(「**回顧期**」)內的業務類似。吾等於回顧期內僅發現一項具有該等特徵的可資比較交易。因此，吾等已將範圍擴大至涵蓋最後交易日前五年止的成功交易(「**可資比較交易**」)。吾等在研究可資比較交易時採用長達五年的較長時間跨度，以獲取足夠的樣本作分析之用。吾等透過公開資料搜尋選定五項可資比較交易，此乃詳盡清單。所有五項可資比較交易均涉及收購主要從事(i)英國電力輸配；及／或(ii)英國天燃氣輸配；及／或(iii)英國供水及污水處理；及／或(iv)歐洲廢棄物處理(包括回收及廢棄物轉化為能)的業務，並取得相關交易的公開財務數字。如上文所述，吾等乃根據該等交易各自的企業價值／EBITDA比率，以及企業價值／監管資產價值或監管資本價值比率進行評估，吾等認為該等比率屬合適計量方法。

表5 – 可資比較交易

公告/媒體 發佈日期	收購方	目標公司	主要業務	代價規模 (百萬)	企業價值 (百萬)	EBITDA (百萬)	監管資產 價值或監管 資本價值 (百萬)	企業價值/ EBITDA 比率 (倍)	企業價值/ 監管資產 價值或 監管資本 價值比率 (倍)	
二零一九年七月	投資者集團	Electricity North West Ltd	電力輸送	無披露	3,146英鎊	307英鎊	1,815英鎊	10.23	1.73	
二零一七年五月	投資者集團	Affinity Water Limited	供水	687英鎊	1,578英鎊	111英鎊	1,156英鎊	14.22	1.36	
二零一六年十二月	投資者集團	Cadent Gas Ltd	天然氣輸送	3,600英鎊	13,800英鎊	1,167英鎊	8,629英鎊	11.83	1.60	
二零一六年十一月	Severn Trent plc	Dee Valley Group plc	供水	129英鎊	129英鎊	11英鎊	76英鎊	11.31	1.69	
二零一六年九月	Firion Investments S.L.	Urbaser SA	污水管理	1,399歐元	1,940歐元	207歐元	不適用	9.37	不適用	
							最高 14.22 1.73 平均 11.39 1.60 中位數 11.31 1.65 最低 9.37 1.36			
							不適用	398英鎊	8.32	不適用
							不適用	不適用	不適用	1.38
							3,311英鎊	3,240英鎊	不適用	不適用

目標控股公司於目標公司(包括Dutch Enviro Energy)的
股權，以比較企業價值/EBITDA比率計算
目標控股公司於目標公司(不包括Dutch Enviro Energy)
的股權，以比較企業價值/監管資產價值或監管資本
價值比率計算

資料來源：彭博社、Refinitiv Eikon、相關媒體發佈，或相關公告或監管檔案。

由上表可見，可資比較交易的企業價值/監管資產價值或監管資本價值比率介乎1.36倍至1.73倍，平均為1.60倍，而建議收購(不包括Dutch Enviro Energy)的隱含企業價值/監管資產價值或監管資本價值比率約為1.38倍，低於可資比較交易的平均水平，因此對貴公司有利。雖然可資比較交易之企業價值/EBITDA比率介乎9.37倍至14.22倍，平均為11.39倍，但建議收購(包括Dutch Enviro Energy)之隱含企業價值/EBITDA約為8.32倍，亦低於可資比較交易之平均水平，對貴公司有利。

獨立財務顧問函件

除上述已完成的收購事項外，吾等亦已將建議收購與最近公佈的一宗收購事項進行比較，因為該宗收購與建議收購具有直接可比性。National Grid plc於二零二一年三月十八日宣佈，已同意向PPL Corporation的附屬公司PPL WPD Limited收購英國最大配電業務Western Power Distribution的控股公司PPL WPD Investments Limited(連同其附屬公司，統稱為「WPD集團」)，股權價值為78億英鎊(「WPD收購事項」)。WPD集團於二零二一年二月二十八日的債務淨額為6,413百萬英鎊，其企業價值為14,213百萬英鎊。於二零二零年三月三十一日，WPD集團經營的四家電網營運商的合計監管資產價值為7,999.7百萬英鎊，而WPD集團於二零二零年三月三十一日的EBITDA為1,252.8百萬英鎊。因此，WPD收購事項的隱含企業價值／EBITDA比率為11.34倍，接近目標可資比較公司的平均比率，並高於建議收購。WPD收購事項之隱含企業價值／監管資產價值或監管資本價值比率為1.78倍，高於可資比較交易及建議收購之最高比率。

— 評估購買價

根據吾等對(i)業務與目標公司類似的歐洲上市公司的基建及公用事業公司的現時市場估值；及(ii)涉及收購業務與目標公司類似的公司或業務的公開披露交易的分析，吾等認為 貴公司就目標控股公司應付的收購價港幣170億元屬公平合理。

發行代價股份及評估發行價

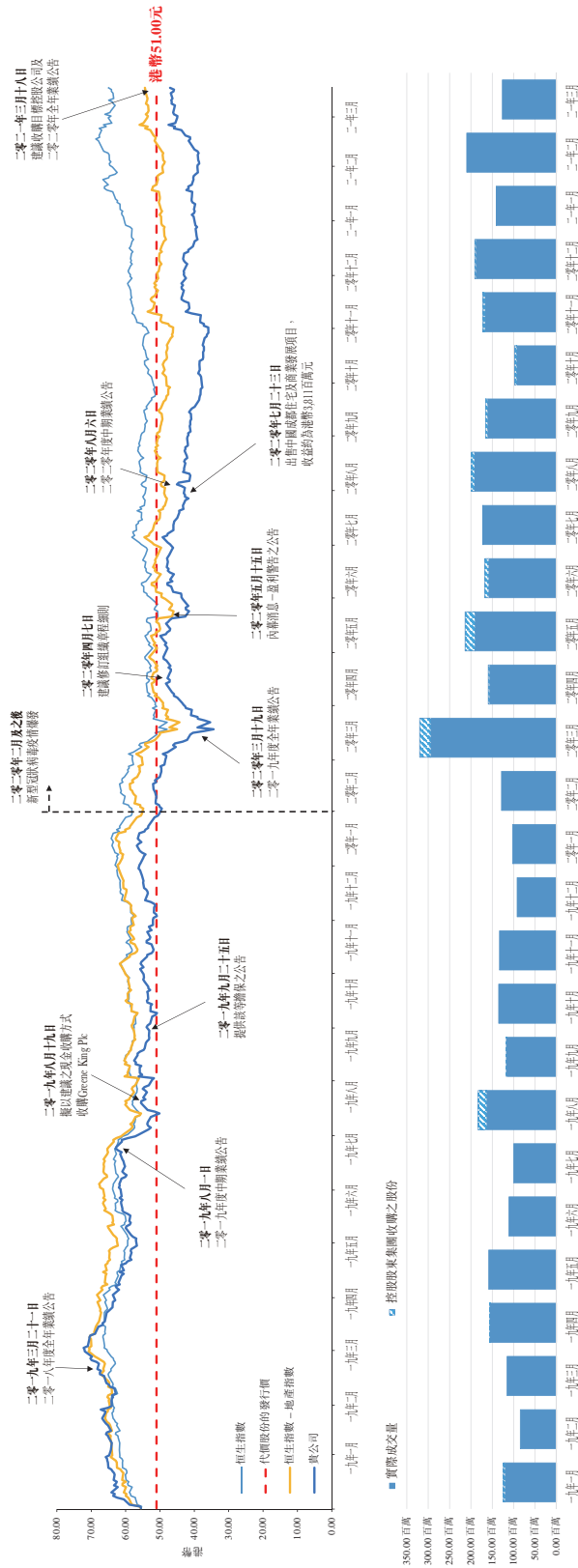
如上文「(vi)建議收購的主要條款－購買價及代價股份」一節所述，購買價將透過根據特定授權向李嘉誠基金會(或李嘉誠基金會之附屬公司)發行333,333,333股代價股份悉數支付，代價股份將按每股股份港幣51.00元之價格發行，有關價格乃參考股份之現行市價經公平磋商釐定。

因此，為評估代價股份之發行價是否屬公平合理，吾等已考慮(i)股份於回顧期內與代價股份之發行價、恒生指數(「**恒生指數**」)及恒生地產分類指數(「**恒生指數－地產**」)之相對歷史股價表現；及(ii)與以發行股份作為收購代價之其他先例進行比較。

— 股價表現

於評估代價股份之發行價的合理性時，吾等已考慮股份於回顧期內與代價股份的發行價、恒生指數及恒生指數—地產的相對歷史價格表現。見下文圖1。

圖1—股份之相對歷史股價表現



資料來源：彭博社及聯交所

附註：為便於比較，恒生指數及恒生指數—地產的收市價已重設基準。

獨立財務顧問函件

於回顧期內，股份整體表現遜於恒生指數及恒生指數－地產指數。於回顧期內，貴公司股價於二零一九年一月至二零一九年八月期間整體上跟隨恒生指數及恒生指數－地產指數。然而，於二零一九年八月之後至最後交易日前，貴公司股價表現開始遜於恒生指數。

自回顧期初於二零一九年四月三日升至港幣72.20元的高位後，股價普遍下跌，於二零二零年三月十九日跌至港幣34.40元的最低位。回顧期內的平均股價為港幣50.93元，然而，整體而言，自新型冠狀病毒爆發以來，股份於二零二零年的成交價低於該平均股價。自二零二零年二月一日起至最後交易日止，代價股份之發行價在合共280個交易日中，有270個交易日高於收市價。

股價呈現三個顯著下跌趨勢，分別為(i)二零一九年八月一日公告的二零一九年中期業績後的下跌趨勢，可能乃由貴公司二零一九年首六個月的財務業績導致；(ii)二零二零年第一季度的下跌趨勢，可能乃由於此期間為新型冠狀病毒爆發的最初幾個月，導致經濟活動空前低迷，以及市場對二零二零年三月公告的二零一九年全年業績的預期情緒所致；及(iii)二零二零年五月觀察到的下跌趨勢，可能乃由於市場對貴公司於二零二零年五月十五日的盈利警告公告的反應所致。

於回顧期內，股份自二零二零年二月十九日起持續按低於代價股份的發行價每股港幣51.00元交易，於港幣34.40元至港幣50.75元之間波動，平均價格為港幣40.98元。於最後交易日之前的六個月期間，股份於聯交所所報的最高收市價為二零二一年二月二十五日的港幣47.50元，而股份於聯交所所報的最低收市價為二零二零年十月三十日的港幣35.90元。

獨立財務顧問函件

– 可資比較股份發行

基於聯交所網站可獲得的資料，吾等進行了比較分析，有關分析乃為透過識別於聯交所主板上市的公司於回顧期內所宣佈就收購事項向賣方（為該上市發行人的關連人士）發行相關上市發行人的代價股份進行之詳盡分析（「**可資比較股份發行**」）。就吾等的分析而言，吾等選擇可資比較股份發行的基準如下：(i)有關收購構成一項關連交易；(ii)有關收購代價全部或部分以根據特定授權發行股份的方式支付；及(iii)有關收購規模超過港幣10億元。吾等認為，就吾等的分析而所於回顧期內選擇可資比較公司屬足夠及合適，原因為其已涵蓋於代價股份發行條款釐定前及釐定時香港股票市場的當時市況。

吾等了解，構成可資比較股份發行的標的公司的主要業務活動、市值、盈利能力及財務狀況可能與 貴公司有所不同，且彼等各自的收購及發行代價股份的原因亦有別。然而，吾等仍認為，可資比較股份發行可為吾等提供代價股份（即上市公司股份）發行價較香港該類關連交易相關股份市價溢價或折價的市場趨勢之整體參考。基於以上所述，吾等於評估代價股份發行價的公平性及合理性時仍視可資比較股份發行為具意義及代表性的樣本。

獨立財務顧問函件

公告日期	股份代號	公司名稱	總代價 (港幣百萬元)	目標業務之性質	佔於公告日期 之全部已發行 股份百分比	發行價較以下各項溢價／(折讓)			
						於最後交易日或 協議日期或 之前之收市價	於最後交易日或 協議日期或 之前 連續交易日之 每股平均收市價	於最後交易日或 協議日期或 之前 連續交易日之 每股平均收市價	於最後交易日或 協議日期或 之前之最後十個 連續交易日之 每股平均收市價
二零二一年三月二十二日	1117	中國現代牧業控股有限公司	4,170.2	奶牛養殖	11.35%	(2.16%)	(2.67%)	(0.03%)	
二零二一年一月十三日	2768	佳源國際控股有限公司	7,247.6	物業發展	17.16%	5.10%	6.45%	6.90%	
二零二零年七月三十一日	2048	易居(中國)企業控股有限公司	2,264.4	電商	17.73%	(15.57%)	(10.12%)	(6.79%)	
二零二零年二月二十四日	636	嘉里物流聯網有限公司	1,373.8	貨運代理	4.45%	0.04%	(2.33%)	(1.80%)	
二零一九年十一月二十八日	2357	中國航空科技工業股份有限公司	6,287.8	航空	24.03%	19.71%	18.83%	16.36%	
二零一九年四月二十六日	2768	佳源國際控股有限公司	4,725.1	物業發展	52.52%	(3.76%)	(4.65%)	(7.00%)	
二零一九年四月十六日	3709	贏家時尚控股有限公司	2,387.8	服裝	40.86%	2.15%	3.22%	2.48%	
二零一九年三月三日	526	利時集團(控股)有限公司	2,585.0	汽車配套服務	22.39%	14.90%	17.90%	15.90%	
					最高	19.71%	18.83%	16.36%	
					平均	2.55%	3.33%	2.88%	
					中位數	1.09%	0.44%	0.34%	
					最低	(15.57%)	(10.12%)	(7.00%)	

代價股份之發行價

8.4% 9.8% 10.0%

資料來源：聯交所

獨立財務顧問函件

如上表所示，可資比較股份發行之發行價較各期間歷史股價的平均及中位數溢價介乎0.34%至3.33%，而代價股份之發行價較最後交易日的收市股價及截至購股協議日期前最後連續五個及十個交易日的平均收市股價分別溢價8.4%、9.8%及10.0%。

經考慮(i)誠如上文「一股份價格表現」一節所討論，代價股份之發行價較回顧期內之平均收市價輕微溢價；及(ii)代價股份之發行價較股份之歷史收市價(即最後交易日及截至購股協議日期前最後連續五個及十個交易日)之溢價較可資比較股份發行之發行價平均及中位數溢價為高，吾等認為代價股份之發行價屬公平合理。

一 有關購買價及發行代價股份之意見

根據吾等對於香港上市的可資比較公司證券的成交價、目標公司可資比較行業業務營運的可資比較收購事項及可資比較股份發行(作為收購之代價)之分析，吾等認為，購買價及發行代價股份屬公平合理。

(c) 股份回購建議之分析

由於建議收購之購買價將透過發行代價股份獲悉數支付(連同回購原有股份數目上限之影響一併計算)，故根據購股協議，要約價相等於代價股份之發行價港幣51.00元。要約價乃經考慮(其中包括)股份於聯交所的歷史交易價格、貴公司的歷史財務資料、當前的市場狀況及情緒，並參考近年來香港的股份回購交易後釐定。吾等因此已進行相應分析，請參閱上文「一(iii)有關 貴集團的資料」及「一發行代價股份及評估發行價一股價表現」。此外，為進一步證明發行價及股份回購建議的公平性及合理性，吾等進一步考慮以下分析：

股份之交易流通量

下文載列於回顧期內，及自最後交易日直至最後實際可行日期(i)股份的日均成交量；(ii)平均成交量佔全部已發行股份的百分比；及(iii)平均成交量佔 貴公

獨立財務顧問函件

司總公眾持股量的百分比：

表6－回顧期內，及自最後交易日直至最後實際可行日期的成交量

		平均每日 成交量	平均成交量 佔已發行股份 總數百分比 <small>(附註1)</small>	平均成交量 佔公眾人士 所持有已發行 股份總數百分比 <small>(附註2)</small>
		%	%	%
二零一九年	一月	5,633,928	0.153%	0.229%
	二月	4,976,174	0.135%	0.202%
	三月	5,502,501	0.149%	0.224%
	四月	8,193,120	0.222%	0.333%
	五月	7,538,346	0.204%	0.307%
	六月	5,839,331	0.158%	0.238%
	七月	4,546,123	0.123%	0.185%
	八月	8,321,412	0.225%	0.339%
	九月	5,576,355	0.151%	0.228%
	十月	6,434,905	0.174%	0.264%
	十一月	6,336,898	0.172%	0.260%
	十二月	4,593,616	0.124%	0.188%
二零二零年	一月	5,128,226	0.139%	0.210%
	二月	6,425,598	0.174%	0.264%
	三月	14,538,775	0.394%	0.602%
	四月	8,386,122	0.227%	0.348%
	五月	10,679,774	0.289%	0.446%
	六月	7,957,261	0.215%	0.333%
	七月	7,847,288	0.212%	0.329%
	八月	9,447,706	0.256%	0.397%
	九月	7,503,407	0.203%	0.316%
	十月	5,431,078	0.147%	0.229%
	十一月	8,186,717	0.222%	0.346%
	十二月	8,685,078	0.235%	0.367%
二零二一年	一月	7,051,538	0.191%	0.298%
	二月	11,649,850	0.315%	0.493%
	三月(直至最後 交易日)	9,039,846	0.245%	0.383%
	三月(自三月十九日至 三月三十一日)	11,466,273	0.310%	0.485%
	四月(截至最後實際 可行日期)	5,577,854	0.151%	0.236%

資料來源：彭博社

附註：

- (1) 按股份日均成交量除以各月底所有已發行股份計算。
- (2) 按股份日均成交量除以各月底公眾人士所持有股份總數計算，相關數據乃摘錄自彭博社。

獨立財務顧問函件

誠如上表所示，於回顧期內股份日均成交量佔全部已發行股份約0.123%至0.394%，相等於構成 貴公司公眾持股量股份約0.185%至0.602%。誠如已公開披露，控股股東集團於回顧期內持續自市場購入股份。於二零一九年八月及二零二零年五月，控股股東集團購入的股份佔該兩個月各自總成交量10%以上。於該公告日期， 貴公司三個月之日均成交量約為9.4百萬股，佔全部已發行股份約0.254%，或構成 貴公司公眾持股量約0.398%股份。由於股份回購要約的股份數目上限將為380,000,000股股份，佔於最後實際可行日期全部已發行股份約10.29%，吾等與 貴公司一致認為，股份回購建議構成對股東而言為具價格確定性的可變現流動資金事件。

於二零二一年三月十九日(即該公告刊發後首個交易日)起直至最後實際可行日期止期間，日均成交量為7,882,018股股份，吾等相信，近期股份流通量增加主要由於刊發該公告。

可資比較公司分析

儘管如上文「(iii)有關 貴集團的資料」一節所討論， 貴公司為具領導地位的跨國企業，於多個行業具有多元化權益，物業及發展業務仍為其最大業務活動，而其為香港最大的物業發展商之一，於香港、中國、新加坡及英國具有廣泛物業組合。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，其物業發展及投資相關分部合共貢獻 貴集團總收入(不包括攤佔合營企業之收入)超過50%。因此，於評估要約價是否公平合理時，吾等已識別一份詳盡的聯交所主板上市可資比較公司名單，該等公司(i)為主要從事物業發展及投資的物業發展商，且彼等各自於最近財政年度的全年收入50%以上自該等分部產生；(ii)於最後交易日的市值超過港幣1,000億元；及(iii)該等公司的股東應佔權益總額超過港幣2,000億元。

獨立財務顧問函件

吾等注意到，貴集團基建及公共事業之資產業務被視為固定收入的主要貢獻者。然而，經考慮貴集團來自基建及公共事業之資產業務的大部分收入於綜合收益表中並無入賬列為貴集團收入，而是透過其於合營企業的權益或來自其於貴集團綜合財務狀況表內投資的經濟利益安排而產生，吾等認為，就該可資比較公司分析而言，貴集團應被視為專注於物業的公司。

基於上述準則，吾等識別一份包括7間公司的詳盡清單，吾等認為，該等公司（「可資比較公司」）具有代表性且為適宜作比較，乃因該等公司均從事與貴集團所從事類似板塊的業務，且大部分收入來自該板塊。

於評估要約價是否公平合理時，吾等已採用可資比較公司的市賬率（「市賬率」）為比較一間公司股份估值最常用之估值基準之一，尤其是資產型公司，如於香港上市的物業發展及投資公司。下表闡述可資比較公司的市賬率，乃根據摘錄自可資比較公司最新刊發的全年或中期財務報表的數據以及可資比較公司於最後交易日及最後實際可行日期的收市價，以計算彼等各自的市賬率倍數。

表7 – 香港上市可資比較公司的市賬率

公司	股份代號	於最後交易日		於最後實際可行日期	
		市值 (港幣十億元)	市賬率 ^(附註3) (倍數)	市值 (港幣十億元)	市賬率 ^(附註3) (倍數)
恒基兆業地產有限公司	12	165.6	0.52	169.4	0.52
新鴻基地產發展有限公司	16	338.5	0.58	346.0	0.59
新世界發展有限公司	17	102.6	0.45	106.7	0.47
中國海外發展有限公司	688	228.7	0.65	218.0	0.58
華潤置地有限公司	1109	270.6	1.27	263.1	1.08
太古地產有限公司	1972	145.1	0.50	139.2	0.48

獨立財務顧問函件

公司	股份代號	於最後交易日		於最後實際可行日期		
		市值 (港幣十億元)	市賬率 ^(附註3) (倍數)	市值 (港幣十億元)	市賬率 ^(附註3) (倍數)	
九龍倉置業地產投資有限公司	1997	131.0	0.64	136.0	0.66	
		最高	338.5	1.27	346.0	1.08
		平均	197.4	0.66	196.9	0.63
		中位數	165.6	0.58	169.4	0.58
		最低	102.6	0.45	106.7	0.47

貴公司

(如要約價所隱含) ^(附註4)	188.4	0.53	188.4	0.53
----------------------------	-------	------	-------	------

資料來源：彭博社、各可資比較公司的年報及中期報告或公告

附註：

- (1) 領展房地產投資信託基金(股份代號：823)不包括在可資比較公司內，原因為其須遵守規管其物業投資選擇及股息政策的若干房地產投資信託基金規則，而該等規則並不適用於可資比較公司。該等規則包括：(a)在任何時候，上市房地產投資信託基金資產總值的至少75%必須投資於產生定期租金收入的房地產；(b)房地產投資信託基金進行的所有物業發展的投資總額，連同所收購未落成房地產單位的合約價值總額，於任何時間均不得超過房地產投資信託基金資產總值的10%；及(c)房地產投資信託基金須每年向基金單位持有人分派除稅後淨收入最少90%作為股息。
- (2) 萬科企業股份有限公司(股份代號：2202)不包括在可資比較公司內，原因為該公司A股股份於深圳證券交易所上市(股份代號：000002)。因此，該公司市賬率將包括其在與香港不同的證券交易所的估值。
- (3) 可資比較公司的市賬率按市值除以相關公司於最後交易日或最後實際可行日期(倘適用)最近刊發的資產淨值計算。
- (4) 市賬率按要約價每股股份港幣51.00元計算。

可從上文表7中看到，於最後交易日要約價的隱含市賬率為0.53倍，略低於可資比較公司市賬率的中位數，但仍處於可資比較公司市賬率範疇內。於最後實際可行日期，要約價的隱含市賬率為0.53倍，低於可資比較公司市賬率的中位數，但仍屬於可資比較公司市賬率範疇內。

獨立財務顧問函件

敬請注意，鑒於互為先決條件，股份回購要約及建議收購應被視為一個整體。誠如上文所討論，建議收購允許 貴公司以低執行風險收購大規模及優質投資組合的權益，而股份回購要約則為股東提供機會，讓彼等可按其意願以股份近期歷史市價的溢價變現最少佔彼等於 貴公司的部分投資，並允許並不選擇變現的股東可享有所收購優質投資組合的利益而不會被攤薄。因此，吾等認為，與可資比較公司比較，從要約價的隱含市賬率角度而言，要約價屬公平合理。

股份回購先例

吾等注意到，建議收購及股份回購要約互為先決條件，將予購回的原有的股份數目上限與 貴公司就建議收購而將予發行的代價股份數目相同。因此，就股東應佔每股已發行代價股份的盈利及應佔淨資產而言，該發行的可能負面影響將被全面消除。此外，由於要約價與代價股份的發行價相同， 貴公司用以購回的原有的股份數目上限的金額亦將與建議收購的購買價相同。該建議對 貴公司的淨影響將基本上為以現金進行收購。按此理據，吾等認為，要約價與代價股份的發行價相同屬公平合理。

吾等已考慮及審閱於回顧期內聯交所主板上市公司成功進行的股份回購交易。該等股份回購先例涉及不同行業及不同市值的公司，且彼等各自提出股份回購要約的相關理由亦不同。然而，該等股份回購先例概無涉及收購及發行代價股份相結合的建議。

於二零二一年四月十四日，董事會進一步宣佈，根據股份回購要約回購之股份最高數目將由333,333,333股股份增至股份數目上限380,000,000股股份，相當於於最後實際可行日期已發行股份總是約10.29%。根據股份回購要約將予回購的額外46,666,667股股份之價格亦為每股股份港幣51.00元，乃根據於二零二一年三月十八日公佈該建議後接獲股東的反饋而作出，並旨在擴大 貴公司對盈餘現金的調配，吾等認為，總體而言，這是對股東反饋合理積極的回應。

獨立財務顧問函件

股東應佔股份的資產淨值(「資產淨值」)

吾等已將要約價所隱含的每股股份資產淨值折讓與於回顧期內每股股份資產淨值的歷史股價折讓進行比較，並於下表列示：

表8－於回顧期內歷史市賬率

期間	每股股份 資產淨值 ^(附註1) (港幣)	平均收市價 (港幣)	市賬率 (倍數)	資產 淨值折讓 (%)
二零一九年				
一月	84.54	62.70	0.74	25.8%
二月	84.54	65.46	0.77	22.6%
三月	84.54	66.15	0.78	21.8%
四月	87.59	67.81	0.77	22.6%
五月	87.59	60.44	0.69	31.0%
六月	87.59	59.62	0.68	31.9%
七月	87.59	61.08	0.70	30.3%
八月	87.59	53.87	0.62	38.5%
九月	90.08	54.89	0.61	39.1%
十月	90.08	53.28	0.59	40.9%
十一月	90.08	53.60	0.59	40.5%
十二月	90.08	53.29	0.59	40.8%
二零二零年				
一月	90.08	54.56	0.61	39.4%
二月	90.08	50.60	0.56	43.8%
三月	90.08	42.32	0.47	53.0%
四月	93.21	46.54	0.50	50.1%
五月	93.21	46.20	0.50	50.4%
六月	93.21	46.50	0.50	50.1%
七月	93.21	45.10	0.48	51.6%
八月	93.21	42.65	0.46	54.2%
九月	92.72	40.13	0.43	56.7%
十月	92.72	37.58	0.41	59.5%
十一月	92.72	41.29	0.45	55.5%
十二月	92.72	41.32	0.45	55.4%

獨立財務顧問函件

期間	每股股份 資產淨值 ^(附註1) (港幣)	平均收市價 (港幣)	市賬率 (倍數)	資產 淨值折讓 (%)
二零二一年				
一月	92.72	40.49	0.44	56.3%
二月	92.72	41.45	0.45	55.3%
三月	92.72	46.97	0.51	49.3%
四月(截至最後 實際可行日期)	96.02 ^(附註2)	47.68	0.50	50.3%
最高			0.78	59.5%
最低			0.41	21.8%
按 貴公司於二零二零年十二月三十一日的資產 淨值計算的要約價隱含市賬率：			0.53	46.9%

資料來源：彭博社、 貴公司的中期報告及年報

附註：

1. 最新刊發的資產淨值及於相關期間開始時的已發行股份數目乃用於計算每股股份資產淨值。
2. 用於計算股東每股股份資產淨值資金的數字乃摘自 貴公司二零二零年業績公告，已於二零二一年三月十八日公佈。

誠如上文表8所闡述，股份於回顧期內按每股股份資產淨值折讓約21.8%至59.5%進行交易，而於過往十二個月或自二零二零年三月起至最後交易日止期間內則按折讓約49.3%至59.5%進行交易。儘管於香港上市的眾多物業發展商按資產淨值折讓進行交易乃屬常見，吾等並不知悉有關資產淨值折讓的任何具體原因。

根據於二零二零年十二月三十一日 貴公司每股股份資產淨值為港幣96.02元， 貴公司根據要約價港幣51.00元計算的隱含市賬率約為0.53倍。該隱含市賬率與 貴公司於回顧期及延伸至最後實際可行日期的歷史市賬率介乎0.41倍至0.78倍相若。由於要約價隱含的二零二零年十二月三十一日的每股股份資產淨值折讓46.9%低於過往十二個月資產淨值的歷史折讓，股份回購要約為股東提供機會，以較 貴集團於二零二零年十二月三十一日每股股份資產淨值較低的折讓變現其股權。

獨立財務顧問函件

— 貴集團於二零二一年二月二十八日的物業資產的估值用以釐定經重新評估的每股股份資產淨值

(i) 物業估值

戴德梁行有限公司、CBRE, Inc.、Colliers International Valuation UK LLP、Colliers International Property Advisers UK LLP、BNP Paribas Real Estate Advisory and Property Management Ireland Limited、Jones Lang LaSalle Limited、Frontline Appraisal, Inc.、Aon Risk Services Australia Limited、BNP Paribas Real Estate Consult GmbH及Opteon Property Group Pty Ltd(「物業估值師」)於二零二一年二月二十八日發出的10份估值報告(「估值報告」)，內容有關香港、中國(「中國物業」)、新加坡、英國、巴哈馬聯邦(「巴哈馬物業」)、愛爾蘭、美國、澳洲及德國的物業，連同上述所有物業，統稱為「該等物業」權益的估值載於通函及要約文件附錄四。

吾等信納，貴公司與物業估值師之間的委聘條款(包括工作範疇)為恰當。吾等已審閱估值報告，並已向估值師查詢於達致所估值物業的市場估值時採用的方法及假設。有關物業估值師採納的估值方法詳情載於估值報告。吾等亦注意到，物業估值師於二零二零年及二零二一年對大部分該等物業進行實地視察。然而，由於新型冠狀病毒疫情，未能於上述期間視察巴哈馬物業及英國的社會保健物業。

吾等認為，將獲豁免估值的物業，包括但不限於非重大物業(若干附屬物業，如各種屋頂、廣告招牌及空調及類似設備，該等物業並非重大及純粹附屬於其他物業權益)、香港及澳洲的農地，以及德國、澳洲及加拿大的基建資產及創新企業，均不會影響吾等對該等物業的分析及推薦建議，乃因獲豁免物業按二零二零年十二月三十一日的賬面淨值計算約港幣6,795.97百萬元，佔整個物業組合於二零二零年十二月三十一日的總賬面淨值的比例不大(約2%)。此外，吾等認為，於相應的估值報告中，未披露Greene King物業在英國的地址及個別估值，並不影響吾等的分析及推薦建議。

估值報告中物業估值的詳情於下文概述：

表9 — 根據估值報告的物業估值詳情明細

(1) 戴德梁行有限公司進行的估值：

物業權益類別	所採用估值方法	於二零二一年二月二十八日 貴集團應佔現況下之市值 (人民幣百萬元)	於二零二一年二月二十八日 貴集團應佔現況下之市值 (港幣百萬元)
在中國			
第一類 — 持作出售 的已竣工物業 ^(附註1)	市場法(「 市場法 」)乃並參照有關市場的可資比較銷售交易(可就標的物業及可資比較物業之間作適合的調整),或倘有現有租約,則採用收益法—期限及歸復法(「 收益法 」),以資本化現有租約的租金收入為基準,適當考慮各項物業的歸復收入潛力。	44,643.76	53,572.51
第二類 — 持作投資的已竣工物業	收益法	1,946.83	2,336.20
第三類 — 持作營運的已竣工物業	現金流量貼現法(「 現金流量貼現法 」),採用反映第三方投資者就此類投資所要求回報率的適當貼現率,將各項物業於未來十年投資期預計的現金流淨額及直至相關土地使用年期屆滿前其後按適當之最終資本化預期待收淨經營收入貼現至現值	233.80	280.56
第四類 — 持有的發展中物業	市場法或(倘適用)收益法	34,140.23	40,968.28
第五類 — 持作未來發展的物業	市場法	30,552.57	36,663.08
小計		111,517.19	133,820.63
			(於二零二一年 二月二十八日 所採用的匯率 為人民幣1元 兌港幣1.20元)

獨立財務顧問函件

		(港幣百萬元)
在香港		
第六類－持作出售的已竣工物業 ^(附註2)	市場法或(倘適用)收益法	38,796.83
第七類－持作投資的已竣工物業	收益法	97,682.79
第八類－持作酒店營運的已竣工物業	現金流量貼現法	67,644.23
第九類－持有的發展中物業	市場法或(倘適用)收益法	74,095.80
第十類－持作未來發展的物業	市場法	12,050.00
	小計	290,269.65
		(百萬新加坡元)
在新加坡		
第十一類－持作出售的已竣工物業	市場法或(倘適用)收益法	109.57
第十二類－持有的發展中物業	市場法或(倘適用)收益法	405.00
	小計	514.57
		(於二零二一年 二月二十八日 所採用的匯率 為1新加坡元 兌港幣5.82元)
		(百萬英鎊)
在英國		
第十三類－持作出售的已竣工物業	市場法或(倘適用)收益法	257.45
第十四類－持作投資的已竣工物業	收益法	28.89
第十五類－持有的發展中物業	市場法或(倘適用)收益法	423.00
第十六類－持作未來發展的物業	市場法	3.16
	小計	712.50
		(於二零二一年 二月二十八日 所採用的匯率 為1英鎊兌 港幣10.81元)

(2) CBRE, Inc.進行的估值：

物業權益類別	所採用估值方法	於二零二一年二月二十八日 貴集團應佔現況下之市值 (百萬美元)	(港幣百萬元)
巴哈馬聯邦	市場法	63.60	496.08
Devco	市場法	3.40	26.52
Silver Point	小計	67.00	522.60
			(於二零二一年 二月二十八日 所採用的匯率 為1美元 兌港幣7.80元)

(3) Colliers International Property Advisers UK LLP及Colliers International Valuation UK LLP進行的估值：

物業權益類別	所採用估值方法	於二零二一年二月二十八日 貴集團應佔現況下之市值 (百萬英鎊)	(港幣百萬元)
在英國 Greene King的資產	就寫字樓及倉庫而言－市場法(乃參照有關市場的可資比較銷售交易，(可就標的物業及可資比較物業交易之間作適合的調整) 就英式酒館而言－收益法(乃以公平可維持經營溢利(以EBITDA表示)為基礎，並進行調整，以量化及計算由於新型冠狀病毒限制而正在關閉的物業以及一旦物業重新開放後可能出現的收入虧損) 就釀酒廠而言－折舊重置成本(「折舊重置成本法」)，以其當今等值物資產置換一項資產的當前成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化 收益法	4,285.38	46,324.96
Bluebutton (5 Broadgate UK Limited)擁有的部分永久業權及部分租賃資產、5 Broadgate		1,034.00	11,177.54
	小計	5,319.38	57,502.50
			(於二零二一年 二月二十八日 採用的匯率 為1英鎊 兌港幣10.81元)

(4) Jones Lang LaSalle Limited 進行的估值：

物業權益類別	所採用估值方法	於二零二一年二月二十八日 貴集團應佔現況下之市值 (百萬英鎊)	(港幣百萬元)
於英國 Social Healthcare Properties LP 擁有的物業	收益法 小計	350.90 350.90	3,793.23 3,793.23
		(於二零二一年 二月二十八日所 採用的匯率 為 1 英鎊 兌港幣 10.81 元)	

(5) BNP Paribas Real Estate (Ireland) Limited 進行的估值：

物業權益類別	所採用估值方法	於二零二一年二月二十八日 貴集團應佔現況下之市值 (百萬歐元)	(港幣百萬元)
在愛爾蘭 1 & 2 Heuston South Quarter, Dublin 8	收益法 小計	165.00 165.00	1,546.05 1,546.05
		(於二零二一年 二月二十八日所 採用的匯率 為 1 歐元 兌港幣 9.37 元)	

(6) Frontline Appraisal, Inc. 進行的估值：

物業權益類別	所採用估值方法	於二零二一年二月二十八日 貴集團應佔現況下之市值 (百萬美元)	(港幣百萬元)
在英國 位於 3259 Holt Road, Mason (Alaiedon Township), Ingham County, Michigan 的工業設施	市場法 小計	0.85 0.85	6.61 6.61
		(於二零二一年 二月二十八日所 採用的匯率 為 1 美元 兌港幣 7.80 元)	

(7) Opteon Property Group Pty Ltd進行的估值：

物業權益類別	所採用估值方法	於二零二一年二月二十八日 貴集團應佔現況下之市值 (百萬澳元)	於二零二一年二月二十八日 貴集團應佔現況下之市值 (港幣百萬元)
在澳洲 由Multinet Gas佔用位於2 Richardson Street, Albert Park, Victoria 3206的倉庫 位於83 Prinsep Road, Jandakot, Western Australia 6164的寫字樓倉庫及車間	市場法 市場法	2.20 4.40	13.16 26.31
小計		6.60	39.47
			(於二零二一年 二月二十八日 採用的匯率 為1澳元 兌港幣5.98元)

(8) BNP Paribas Real Estate Consult GmbH進行的估值：

物業權益類別	所採用估值方法	於二零二一年二月二十八日 貴集團應佔現況下之市值 (百萬歐元)	於二零二一年二月二十八日 貴集團應佔現況下之市值 (港幣百萬元)
在德國 物流及寫字樓一位於North Rhine-Westphalia (Gladbeck and Dortmund)的兩項物業 及位於Lower Saxony (Delmenhorst and Laatzen)的兩項物業	收益法(採用核心及頂片模式一核心代表當目前合約租金，作為 永久年金資本化。租約到期後的潛在租金增長由頂片描述。 小計	3.15	29.48
		3.15	29.48
			(於二零二一年 二月二十八日 採用的匯率 為1歐元 兌港幣9.37元)

(9) Aon Risk Services Australia Limited 進行的估值：

物業權益類別	所採用估值方法	於二零二一年二月二十八日 貴集團應佔現況下之市值 (百萬澳元)	(港幣百萬元)
在澳洲			
21 Technology Drive, Appin NSW 2560	市場法、收益法、折舊重置成本法及匯總法——一種估值方法，其以資產各組成部分各自的價值總和指示整體資產的價值。	1.44	8.61
53 Alfred Quinn Drive, Middlemount QLD 4746		0.06	0.33
49 Grosvenor Drive, Moranbah QLD 5013		0.21	1.24
Part 23-29 Nixon Road, Wingfield SA 5013		0.18	1.08
小計		1.88	11.27
			(於二零二一年 二月二十八日所 採用的匯率 為1澳元 兌港幣5.98元)
			498,238.40
			總計

附註：

- 根據戴德梁行有限公司估值報告，由於並未取得各不動產所有權證書，以及不能確定物業的不受約束之權利，故戴德梁行有限公司並無賦予中國物業各部分商業價值，主要為人防停車位及非人防停車位的權益。
- 根據戴德梁行有限公司估值報告，由於太平工業中心的停車位的應佔權益的商業價值極低，或市場對該物業並無潛在需求繼續維持現狀，故戴德梁行有限公司並無賦予其商業價值。
- 本概要列表所示及計算的若干金額已作出四捨五入調整。所示總數與所列金額之間的差額乃因湊整所致。

獨立財務顧問函件

表10 — 根據估值報告的物業估值概要

物業地點	於二零二一年 二月二十八日 貴集團 應估現況下之市值
	(港幣百萬元)
香港	290,269.65
中國	133,820.63
英國	68,997.85
新加坡	2,994.80
愛爾蘭	1,546.05
巴哈馬聯邦	522.60
澳洲	50.73
德國	29.48
美國	6.61
總計	498,238.40

根據估值報告，貴公司該等物業應估市值總額約為港幣498,238.40百萬元。

吾等已審閱估值報告所採用的估值方法，並進一步向物業估值師查詢對大部分該等物業於二零二一年二月二十八日進行估值所採用的方法(主要為市場法及收益法)，以及達致物業權益價值時所採用的相關假設。根據估值報告及經向物業估值師查詢後，吾等注意到估值方法乃按照下列基準採用，而物業估值師認為該等方法為最適宜。

- (a) 於以下情況下，採用市場法對物業進行估值：(i)相關市場上有可資比較銷售交易；及(ii)物業並無現有租約或擬出租，例如持作出售的已竣工物業、持有的發展中物業及持作未來發展的物業。已作出調整以反映標的物業與可資比較物業之間的差異。例如，在中國持作出售的已竣工物業，大部分為分層住宅單位、工業單位、附屬商業單位及停車位，一般可易於取得可資比較

獨立財務顧問函件

銷售交易及有關銷售資料。就 貴集團在中國及香港持有作未來發展的物業而言，參照有關市場的可資比較土地銷售交易(如有)，並計及已合理產生的土地改善成本，並假設各物業按現狀出售。儘管如此，戴德梁行有限公司表示，採用收益法以反映現有租約及擬出租物業的情況；

- (b) 採用收益法對自租賃安排產生租金收入的物業進行估值。物業估值師亦已參照市場上取得的銷售證據。該方法常用於對持作投資用途的物業進行估值；
- (c) 吾等注意到，戴德梁行有限公司採用現金流量貼現法對在香港及中國持作營運的物業(即酒店及高爾夫球會)進行估值，乃由於涉及相關類型物業的交易甚為罕見，而相關物業已營運一段時間，並有確實的歷史交易記錄；及
- (d) 吾等注意到，據吾等從Colliers International Property Adviser UK LLP瞭解，該估值師已採用折舊重置成本法為英國Greene King旗下的釀酒廠物業進行估值。Colliers International Property Adviser UK LLP表示，由於該等資產很少出售，除非作為其構成部分的整個業務的一部分出售，因此採用折舊重置成本法。

吾等注意到，上述所採用的方法(除折舊重置成本法外)均為常用估值方法，並符合市場慣例。此外，經向物業估值師查詢，吾等亦注意到，估值報告中對若干該等物業於二零二一年二月二十八日的估值所採用的估值方法與對該等物業於二零二零年十二月三十一日的估值所採用的方法一致。考慮到該等物業的性質及有關估值乃根據上述規定進行，吾等認為物業估值師於釐定物業權益的市值時所採用的方法及基準屬適宜。

吾等亦注意到，由戴德梁行有限公司進行估值的若干位於中國的物業，由於無法確定相關權利，故並無獲賦予任何商業價值。儘管如此，假設該等物業已在並無產權負擔的情況下取得相關的適當及不受約束的業權文件，且已就該等各項物業悉數支付土地出讓金， 貴公司於二零二一年二月二十八日的應佔市值可供參考。由於該等未獲賦予任何商業價值的物業總市值佔 貴公司所有中國物業於二零二一年二月二十八日總市值約2.0%，吾等認為，這並不影響吾等對該建議的分析及建議。

(ii) 重估資產淨值

貴公司應佔該等物業於二零二一年二月二十八日的評估總值約為港幣498,238.40百萬元。下文表11列示經計及 貴公司應佔該等物業於二零二一年二月二十八日的市場估值的重估盈餘及相關稅務影響後，計算重估每股股份資產淨值為港幣130.20元。

獨立財務顧問函件

表11 — 計算重估每股股份資產淨值

	港幣百萬元
於二零二零年十二月三十一日股東應佔經審核綜合資產淨值	354,639
加：根據上文表10所示的物業估值概要，貴集團於二零二一年二月二十八日的物業權益估值所產生的重估盈餘 ^(附註1)	174,287
減：估計應佔稅務影響 ^(附註2)	(48,027)
股東應佔重估資產淨值	480,899
於二零二零年十二月三十一日股東應佔每股經審核綜合資產淨值	港幣96.02元 ^(附註3)
股東應佔每股重估資產淨值	港幣130.20元 ^(附註3)

附註：

- (1) 根據估值報告所載，貴集團於二零二一年二月二十八日應佔物業權益的獨立物業估值計算。據貴公司告知，已就若干基建資產進行估值，但由於相關價值不重大，故並不包括在重估資產淨值的計算中。
- (2) 貴集團提供的估值盈餘的估計應佔稅務影響調整。
- (3) 按於二零二零年十二月三十一日3,693,400,500股已發行股份計算。

要約價港幣51.00港元較每股重估資產淨值港幣130.20元折讓約60.8%。

吾等注意到，有關折讓高於上表7所示可資比較公司的平均及中位折讓價值，但鑑於可資比較公司的資產淨值並非按重估基準計算，有關比較僅供說明用途。吾等認為，在不考慮上文所述該建議的裨益，有關折讓單獨可能會對獨立股東不利。然而，鑑於相互制約的性質，股份回購要約及建議收購應作為一個整體對待。因此，從經重估每股股份資產淨值的折讓與可資比較公司相比較來看，要約價可予接受。

獨立財務顧問函件

V. 進一步考慮因素

(a) 對 貴公司股權的影響

下表載列 貴公司現有股權架構，以及假設(i)完成發行代價股份；(ii)並無根據股份回購建議回購任何股份；及(iii)自最後實際可行日期起至該建議完成當日(包括該日)止並無發行股份(代價股份除外)之股權架構：

股東姓名或名稱	於最後實際可行日期		該建議完成後	
	股份數目	%	股份數目	%
控股股東集團				
身為The Li Ka-Shing Unity Trust 信託人之Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited (<i>TUTI</i>)	1,003,380,744	27.17%	1,003,380,744	24.92%
身為The Li Ka-Shing Castle Trust 信託人之Li Ka-Shing Castle Trustee Company Limited	72,387,720	1.96%	72,387,720	1.80%
L.F. Investments S.à r.l. ^(附註1)	84,427,246	2.29%	84,427,246	2.10%
李嘉誠基金會 ^(附註2)	61,523,000	1.67%	394,856,333	9.81%
Lankford Profits Limited ^(附註3)	50,425,500	1.37%	50,425,500	1.25%
Grand Duke Enterprises Limited及 Rapid Gain Investments Limited ^(附註4)	407,800	0.01%	407,800	0.01%
由李澤鉅先生及家族(包括李思德小姐) 所控制的多家公司 ^(附註5)	2,897,550	0.08%	2,897,550	0.07%
由李嘉誠先生及李澤鉅先生 共同控制的多家公司 ^(附註6)	53,905,000	1.46%	53,905,000	1.34%
李澤楷先生	75,240	0.002%	75,240	0.0019%
小計	1,329,429,800	35.99%	1,662,763,133	41.29%

獨立財務顧問函件

股東姓名或名稱	於最後實際可行日期		該建議完成後	
	股份數目	%	股份數目	%
貴公司執行董事(李澤鉅先生除外)				
甘慶林先生	108,400	0.0029%	108,400	0.0027%
葉德銓先生	300,000	0.0081%	300,000	0.0075%
小計	408,400	0.01%	408,400	0.01%
李嘉誠基金會董事				
(李嘉誠先生、李澤鉅先生、李澤楷先生及李思德小姐除外)^(附註8)				
莊學山先生	1,000	0.000027%	1,000	0.000025%
周凱旋小姐	13,589,849	0.37%	13,589,849	0.34%
文嘉強先生	134,395	0.0036%	134,395	0.0033%
楊逸芝女士	13,654	0.00037%	13,654	0.00034%
麥理思先生	936,000	0.025%	936,000	0.023%
陸法蘭先生	136,800	0.0037%	136,800	0.0034%
周近智先生	99,752	0.0027%	99,752	0.0025%
李業廣先生	806,584	0.022%	806,584	0.02%
李王佩玲女士	283,722	0.0077%	283,722	0.007%
簡悅隆先生	36,840	0.001%	36,840	0.00091%
區小燕小姐	6,996	0.00019%	6,996	0.00017%
小計	16,045,592	0.43%	16,045,592	0.40%
滙豐集團 ^(附註8)	1,987,605	0.05%	1,987,605	0.05%
CK Asset Provident Fund ^(附註9)	616,000	0.02%	616,000	0.02%

獨立財務顧問函件

股東姓名或名稱	於最後實際可行日期		該建議完成後	
	股份數目	%	股份數目	%
控股股東集團、執行董事 (李澤鉅先生除外)、李嘉誠 基金會董事(李嘉誠先生、 李澤鉅先生、李澤楷先生及 李思德小姐除外)、滙豐集團及 CK Asset Provident Fund總計	1,348,487,397	36.51%	1,681,820,730	41.77%
獨立股東	2,344,913,103	63.49%	2,344,913,103	58.23%
總計	3,693,400,500	100.00%	4,026,733,833	100.00%

下表載列 貴公司現有股權架構，以及假設(i)完成發行代價股份；(ii)根據股份回購建議回購股份數目上限；及(iii)自最後實際可行日期起至該建議完成當日(包括該日)止並無發行股份(代價股份除外)之股權架構：

股東姓名或名稱	於最後實際可行日期		該建議完成後	
	股份數目	%	股份數目	%
控股股東集團				
身為The Li Ka-Shing Unity Trust 信託人之Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited (<i>TUTI</i>)	1,003,380,744	27.17%	1,003,380,744	27.51%
身為The Li Ka-Shing Castle Trust 信託人之Li Ka-Shing Castle Trustee Company Limited	72,387,720	1.96%	72,387,720	1.99%
L.F. Investments S.à r.l. ^(附註1)	84,427,246	2.29%	84,427,246	2.32%
李嘉誠基金會 ^(附註2)	61,523,000	1.67%	394,856,333	10.83%
Lankford Profits Limited ^(附註3)	50,425,500	1.37%	50,425,500	1.38%
Grand Duke Enterprises Limited及 Rapid Gain Investments Limited ^(附註4)	407,800	0.01%	407,800	0.01%

獨立財務顧問函件

股東姓名或名稱	於最後實際可行日期		該建議完成後	
	股份數目	%	股份數目	%
由李澤鉅先生及家族(包括李思德小姐)所控制的多家公司 ^(附註5)	2,897,550	0.08%	2,897,550	0.08%
由李嘉誠先生及李澤鉅先生共同控制的多家公司 ^(附註6)	53,905,000	1.46%	53,905,000	1.48%
李澤楷先生	75,240	0.002%	75,240	0.0021%
小計	1,329,429,800	35.99%	1,662,763,133	45.60%
貴公司執行董事(李澤鉅先生除外)				
甘慶林先生	108,400	0.0029%	108,400	0.0030%
葉德銓先生	300,000	0.0081%	300,000	0.0082%
小計	408,400	0.01%	408,400	0.01%
李嘉誠基金會董事(李嘉誠先生、李澤鉅先生、李澤楷先生及李思小姐除外)^(附註7)				
莊學山先生	1,000	0.000027%	1,000	0.000027%
周凱旋小姐	13,589,849	0.37%	13,589,849	0.37%
文嘉強先生	134,395	0.0036%	134,395	0.0037%
楊逸芝女士	13,654	0.00037%	13,654	0.00037%
麥理思先生	936,000	0.025%	936,000	0.026%
陸法蘭先生	136,800	0.0037%	136,800	0.0038%
周近智先生	99,752	0.0027%	99,752	0.0027%
李業廣先生	806,584	0.022%	806,584	0.022%
李王佩玲女士	283,722	0.0077%	283,722	0.0078%

獨立財務顧問函件

股東姓名或名稱	於最後實際可行日期		該建議完成後	
	股份數目	%	股份數目	%
簡悅隆先生	36,840	0.001%	36,840	0.001%
區小燕小姐	6,996	0.00019%	6,996	0.00019%
小計	16,045,592	0.43%	16,045,592	0.44%
滙豐集團 ^(附註8)	1,987,605	0.05%	1,987,605	0.05%
CK Asset Provident Fund ^(附註9)	616,000	0.02%	616,000	0.02%
控股股東集團、執行董事				
(李澤鉅先生除外)、李嘉誠基金會				
董事(李嘉誠先生、李澤鉅先生、				
李澤楷先生及李思德小姐除外)、				
滙豐集團及CK Asset Provident Fund總計	1,345,883,792	36.44%	1,679,217,125	46.05%
獨立股東	2,347,516,708	63.56%	1,967,516,708	53.95%
總計	3,693,400,500	100.00%	3,646,733,833	100.00%

附註：

- (1) L.F. Investments S.à r.l.的99.99%股權由Chinaton Investment Limited擁有，而Chinaton Investment Limited由Evago Investment Limited全資擁有。Evago Investment Limited由身為全權信託的信託人Li Ka-Shing Castle Trustee Corporation Limited全資擁有。
- (2) 李嘉誠基金會於緊隨代價股份發行完成後持有的股權相當於將予發行的代價股份總數。根據購股協議條款，李嘉誠基金會可選擇提名一家聯屬公司收取部分代價股份。
- (3) Lankford Profits Limited由李嘉誠(環球)基金會全資擁有。
- (4) Grand Duke Enterprises Limited及Rapid Gain Investments Limited(均為Mayspin Management Limited的全資附屬公司)分別持有251,000股股份及156,800股股份。Mayspin Management Limited由李嘉誠先生全資擁有。
- (5) 李澤鉅先生為220,000股股份的實益擁有人。

Dragonfield Limited及Dragon Reign Limited(均由李澤鉅先生全資擁有)分別持有1,108,186股股份及1,164,164股股份。

李澤鉅先生之家族成員合共持有405,200股股份，包括李思德小姐(控股股東集團成員及李嘉誠基金會董事之一)持有的205,200股股份。

獨立財務顧問函件

- (6) Castle Link Holdings Limited及Shine Diamond Investment Limited(均由李嘉誠先生間接擁有50%股權及李澤鉅先生間接擁有50%股權)分別持有33,456,500股股份及20,448,500股股份。
- (7) 包括李嘉誠基金會董事權益，連同彼等的近親、相關信託及由任何李嘉誠基金會董事控制的公司，其近親或相關信託。
- (8) INKA Internationale Kapitalanlagegesellschaft mbH(「INKA」)持有1,982,778股股份，其對該等股份擁有投票權。恒生銀行(受託人)有限公司(「HSTE」)持有4,827股股份，其對該等股份擁有投票及投資酌情權。INKA及HSTE均為滙豐集團成員(兩者均為非獲豁免主要交易商或獲豁免基金經理，就收購守則而言，兩者均獲執行人員認可)。因此，根據收購守則「一致行動」的定義第(5)類，INKA及HSTE被推定為與本公司一致行動及將於股東特別大會上就有關待批事項的決議案放棄投票。
- (9) CK Asset Provident Fund乃根據《職業退休計劃條例》於二零一五年六月三日成立並於強制性公積金計劃管理局(MPFA)註冊的註冊計劃。該基金的受益人是 貴集團各成員公司的僱員。HSBC Global Asset Management (Hong Kong) Limited及東方匯理資產管理香港有限公司擔任該基金的投資經理並按全權酌情的基準管理該基金。CK Asset Provident Fund被推定為與 貴公司一致行動及將於股東特別大會上就有關待批事項的決議案放棄投票。

如上文所述，獨立股東所持 貴公司股權將由最後實際可行日期由約63.49%攤薄至緊隨完成發行代價股份後約53.88%，及假設根據股份回購建議回購股份數目上限及於上述期間並無發行代價股份以外之股份。

由於該建議，獨立股東所持 貴公司股權將攤薄。然而，經考慮(i)上文「(a)該建議之目的」一節所載 貴公司之目的，包括為 貴公司提供機會，以收購大型及優質資產組合之權益，其涉及的執行風險相對較低，增加 貴集團固定收入基礎的貢獻，並提升 貴集團收益的穩定性，該建議帶來財務增值的交易及為股東提供機會可按現行市價的溢價變現；及(ii)如「(b)建議收購之分析－購買價」及「發行代價股份及評估發行價格」所討論，購買價及發行代價股份就獨立股東而言屬公平合理，吾等認為由於該建議導致獨立股東所持 貴公司股權攤薄之影響屬可接受。

(b) 於建議收購後之前景及 貴集團展望

如 貴公司二零二零年年報所述，自二零二零年二月爆發新型冠狀病毒以來，新型冠狀病毒持續肆虐全球，各地反覆實施嚴格社交距離限制甚至封城措施，帶來前所未見之衝擊，環球經濟急劇放緩並嚴重衰退， 貴公司股東應佔二零二零年財政年度溢利受到不利影響。

基建及公共事業資產業務為 貴集團穩健固定收入的主要來源。儘管如此，疫情亦損害 貴集團該業務的表現，惟因基建及公共事業資產性質穩定，其程度相對輕微。如 貴公司二零二零年年報所載， 貴公司將持續物色環球多元化基建及公用事業資產與相關投資項目，以透過逐步提高固定收入基準及盈利質素為股東增創可持續價值。鑒於建議收購的資產乃從事投資配電(UK Power Networks)、配氣(Wales & West Utilities)、供水及廢水處理服務(Northumbrian Water)以及廢物管理及轉廢為能(Dutch Enviro Energy)，建議收購為該政策中對有關資產進行投資的延續。

配電

電網商在英國自然壟斷，並根據價格控制制度受Ofgem規管，如此，彼等可通過有效的營運賺取公平回報，同時可控制消費者的最終成本。當前價格控制RIIO-ED1適用於二零一五年四月一日至二零二三年三月三十一日八年期間，並確定電網商可從其客戶收取允許收入及交付電量。電網商有機會獲得高於允許收入的收入，透過低於受規管成本津貼之成本或透過RIIO-ED1激勵計劃之表現交付協定電量。

電網商股權回報監管率(「**股權回報率**」)為電網商根據基本允許股權回報加其他激勵、獎勵及處罰獲得之股本回報。誠如Ofgem二零一九至二零年年報RIIO-ED1所述，該機構估計電網商於RIIO-ED1期間的股權回報率介乎7.4%至9.5%。

展望未來，誠如UK Power Networks二零二零年年報所披露，在二零二零年之後存在三個關鍵長期考慮因素，即(i)繼續將寫字樓及倉庫業務整合至較少地點，以實現協同效應；(ii)密切監督監管方向，其中包括RIIO-ED1對環境目的、制定低碳計劃及供應安全的日益關注；及(iii)自二零二三年四月起實施下一個價格控制RIIO-ED2。其亦將重點發展智能配電網，以適應新技術的發展，如可再生能源裝置、電力存儲技術、智能計量、智能供暖及照明系統以及電動汽車，從而提供股東回報。

配氣

類似於上文所討論電網商，英國的GDN根據價格控制制度受Ofgem規管。價格控制RIIO-GD1自二零一三年四月一日開始，實施了八年，一直持續到二零二一年三月三十一日，且新的價格控制RIIO-GD2將涵蓋五年，從二零二一年四月一日至二零二六年三月三十一日。誠如Ofgem二零一九至二零年年報RIIO-GD1所述，該機構估計GDN於RIIO-GD1期內的股權回報率介乎8.3%至13.3%。

Wales & West Utilities二零二零年長期發展聲明中強調，Wales & West Utilities在提出RIIO-GD2及往後的投資建議時已考慮的若干關鍵行業發展，其中包括預計未來十年的需求高峰增加3%至8%，能源網的集成和交互作用增加，以及對管理網絡流量變化的更智能系統的需求也越來越大。

供水及廢水處理服務

Northumbrian Water營運公共供水網絡及公共廢水處理網絡。鑒於其業務的壟斷性質，英國供水及廢水處理服務供應商須根據Ofwat制定的價格及服務監控來釐定其服務價格。Ofwat每五年對該等控制措施進行一次檢討及確認，對每年從其批發、家庭零售及非家庭零售服務中獲得的收入進行限制。根據承辦商對成本及客戶服務的承諾就限額進行協商。上一次價格檢討於二零一九年進行（「**二零一九年價格檢討**」），其涵蓋二零二零年至二零二五年的價格控制。

類似於電網商及GDN，供水及廢水處理承辦商的股權回報率根據各承辦商的表現而有所差異。根據Ofwat「二零一八至一九年監控財務彈性報告」，於上個價格控制期間（二零一五年至二零一九年）所有供水及廢水處理承辦商的平均年度股權回報率介乎4.36%至11.53%。

於二零一九年四月，Northumbrian Water刊發二零一九年價格檢討及其後業務計劃。該公司的未來目標包括通過提高效率、大幅減少漏水、因該公司資產及營運而導致消除家庭下水道氾濫、專注於數碼創新及發展及實施創新思維而令服務費用大幅減少。

廢物管理及轉廢為能

根據荷蘭政府刊發的「能源報告－向可持續能源過渡」，該國目標是於二零二三年，荷蘭使用的所有能源中16%為可再生能源，到二零三零年至少達到27%。生物質能(包括轉廢為能)為荷蘭中央政府支持的可再生能源之一。

表12－二零零八年至二零一八年荷蘭的廢物總量及轉廢為能及循環再用處理的廢物總量

	二零零八年	二零一零年	二零一二年	二零一四年	二零一六年	二零一八年
荷蘭廢物總量(百萬噸)	97.3	113.7	118.1	130.1	139.9	144.1
能源回收處理的廢物量(百萬噸)	1.7	5.5	9.0	10.3	10.6	10.4
循環再用處理的廢物量(百萬噸)	不適用	58.0	59.9	59.3	63.8	62.0
能源回收處理的廢物佔比(%)	1.72	4.85	7.64	7.89	7.55	7.20
循環再用處理的廢物佔比(%)	不適用	50.97	50.72	45.55	45.59	43.04

資料來源： 歐盟統計局

上表顯示，自二零零八年至二零一八年，荷蘭轉廢為能處理的廢物量之複合年增長率約為20.1%，而轉廢為能處理的廢物百分比由二零零八年1.72%增加至二零一八年7.20%。該增長使荷蘭成為歐盟中按轉廢為能處理的廢物百分比計算的領先國家之一。根據歐盟統計局的數據，二零一八年荷蘭在循環再用及廢物處理方面在歐盟國家中排名第三，僅次於德國及法國，大部分廢物用於轉廢為能生產中。儘管循環再用處理的廢物百分比已呈下降趨勢，通過循環再用處理的廢物絕對數量仍保持穩定。

根據Dutch Enviro Energy二零二零年年報，其將著重於開發及應用行業創新技術。正在開發的項目包括在其羅曾堡工廠的新型背壓流渦輪機，可使電力、工藝蒸汽及區域供熱發電更加靈活高效、並結合粉煤灰及二氧化碳用於混凝土及氫氣研究的新技術。

(c) 該建議的潛在財務影響

吾等獲 貴公司告知，於交易完成後，(a)目標控股公司將成為 貴公司的全資附屬公司；(b) 貴公司將分別間接持有UK Power Networks、Northumbrian Water、Wales & West Utilities及Dutch Enviro Energy的20%、20%、10%及10%所有權權益；(c)除股權外， 貴公司於Northumbrian Water、Wales & West Utilities及Dutch Enviro Energy的所有權及經濟權益將分別增加至36%、22%及24%；及(d)目標控股公司的財務業績將綜合入賬至 貴公司的財務業績。

通函及要約文件附錄三所載 貴集團未經審核備考財務資料之編製僅供參考，並且由於其假設性質，可能無法真實反映建議收購及股份回購要約實際完成日期或任何未來日期的股東應佔每股股份資產淨值、每股盈利、每股股份股息或 貴公司營運資金。

對股東應佔資產淨值的影響

根據 貴公司二零二零年年報，於二零二零年十二月三十一日，股東應佔經審核綜合資產淨值約為港幣354,639百萬元。根據備考財務資料，倘建議收購及悉數接納股份回購要約已於二零二零年十二月三十一日進行及已回購股份數目上限，股東應佔未經審核綜合資產淨值將輕微下降至約港幣352,173百萬元，主要由於動用現金收購額外46,666,667股股份(即股份數目上限與代價股份之差額)、印花稅開支及其他交易相關開支。

由於股東應佔資產淨值減少及根據股份回購要約已發行股份數目減少，假設建議收購及悉數接納股份回購要約已於二零二零年十二月三十一日進行及已回購股份數目上限，股東應佔每股股份資產淨值將由港幣96.02元增加至港幣96.57元。

對收入及盈利的影響

根據 貴公司二零二零年年報， 貴集團收入達約港幣59,825百萬元。倘該建議已於二零二零年一月一日進行，將不會對 貴集團收入造成重大變動，乃由於目標公司權益將透過使用權益法確認為於合營企業的權益。

獨立財務顧問函件

截至二零二零年十二月三十一日止年度，股東應佔溢利約為港幣16,332百萬元。假設建議收購及悉數接納股份回購要約於二零二零年一月一日完成及已回購股份數目上限，於截至二零二零年十二月三十一日止年度股東應佔盈利將增加至約港幣17,237百萬元，主要由於目標控股公司新近收購的業務貢獻溢利所致。由於盈利增加及根據股份回購要約發行的股份數目減少，因此，每股盈利將由約港幣4.42元增加至約港幣4.73元。

對股息的影響

根據 貴公司二零二零年年報，截至二零二零年十二月三十一日止年度經審核每股股份股息為港幣1.80元。於完成該建議的前提下，誠如「(a)該建議之目的-3)帶來財務增值的交易」一節所討論， 貴公司將支付截至二零二一年十二月三十一日止年度股息總額將不少於下述兩者總和之金額：(a) 貴公司就截至二零二零年十二月三十一日止財政年度支付的股息總額；及(b)現金分派。因此，假設建議收購及悉數接納股份回購要約於二零二零年一月一日完成及已回購股份數目上限，連同現金分派港幣910百萬元及根據股份回購要約已發行股份數目減少，二零二零年財政年度每股股份股息將增加至約港幣2.07元。

對營運資金的影響

倘建議收購及悉數接納股份回購要約已於二零二零年十二月三十一日完成及已回購股份數目上限，於二零二零年十二月三十一日的營運資金(呈列為流動資產淨值)將由約港幣121,912百萬元減少約15.9%至約港幣102,544百萬元，主要由於股份回購建議動用現金、印花稅開支及其他交易相關開支。

VI. 特別交易及清洗豁免

(a) 特別交易

誠如董事會函件「C部分-收購守則對該建議的涵義及清洗豁免申請-1.特別交易」一節所述，由於購股協議乃 貴公司(就股份回購要約而言，為要約人)與李嘉誠基金會(作為股東)之間進行，無法伸延至全體股東，建議收購因此構成收購守則規則25項下的特別交易，須取得執行人員的同意。

獨立財務顧問函件

貴公司已根據收購守則規則25就建議收購(特別交易)向執行人員提出申請以取得同意。同意特別交易(倘獲執行人員授出)須待獨立股東在股東特別大會上以投票表決方式批准建議收購。收購條件之一為執行人員授出同意及獨立股東於股東特別大會上批准。倘執行人員對特別交易不授出同意或未獲獨立股東批准，則建議收購將不會進行。

經考慮(i)上文「(a)該建議之目的」一節所討論該建議之目的；(ii)購買價及發行代價股份被視為公平合理；(iii)全體獨立股東有權於股東特別大會上投票贊成或反對有關建議收購及特別交易的決議案；及(iv)執行人員對特別交易授出同意(作為收購條件之一)可能未獲購股協議訂約方豁免，及倘同意未獲授出，建議收購將失效並將不會進行，吾等認為，購股協議的條款就獨立股東而言屬公平合理，及購股協議項下擬進行建議收購(構成特別交易)符合 貴公司及股東整體利益。

(b) 清洗豁免

誠如董事會函件「C部分–收購守則對該建議的涵義及清洗豁免申請–2.清洗豁免」一節所述，向李嘉誠基金會(或李嘉誠基金會附屬公司)配發及發行代價股份後，並假設根據股份回購要約回購股份數目上限，控股股東集團在 貴公司的持股量將增至合共1,662,763,133股股份，相當於配發及發行代價股份以及作出股份回購要約而擴大後的全部已發行股份約45.60%。

由於實施建議收購及股份回購要約將導致控股股東集團合共持有 貴公司的投票權增加2%以上，在未獲清洗豁免的情況下，李嘉誠基金會根據收購守則規則26將有責任就控股股東集團尚未擁有或同意收購的所有股份作出強制性全面收購要約。

控股股東集團成員公司已確認，彼等將不會就其於最後實際可行日期(直接或間接)持有的任何股份接納股份回購要約。

貴公司已根據收購守則規則26的豁免註釋1向執行人員提出清洗豁免申請。清洗豁免(倘獲執行人員授出)將受限於(其中包括)已獲獨立股東在股東特別大會上以至少75%

獨立財務顧問函件

所投票數批准。收購條件之一為執行人員授出清洗豁免及獨立股東於股東特別大會上批准。倘執行人員不授出清洗豁免或未獲獨立股東批准，則建議收購將不會進行。

經考慮(i)上文「(a)該建議之目的」一節所述該建議之目的；(ii)購買價及發行代價股份被視為公平合理；(iii)要約價(等同於代價股份之發行價)就獨立股東而言屬公平合理；(iv)執行人員授出清洗豁免(作為收購條件之一)可能未獲購股協議訂約方豁免，及倘清洗豁免未獲授出，則該建議將失效並將不會進行；及(v)誠如上文「V. 進一步考慮因素— (a)對 貴公司股權的影響」一節所載獨立股東攤薄程度屬可接受，吾等認為，授出清洗豁免就獨立股東而言屬公平合理。

(c) 可能進行的市場股份回購

誠如上文所討論，清洗豁免(倘獲執行人員授出及獨立股東於股東特別大會上批准)將僅適用於對李嘉誠基金會因建議收購及股份回購要約而須提出強制性全面收購要約的義務作出豁免。

然而，倘後續市場股份回購(或任何其他股份購買)導致控股股東集團合共擁有或控制的 貴公司投票權，與緊隨建議收購及股份回購要約完成後控股股東集團持有的投票權百分比相比增加2%以上，則控股股東集團有義務根據收購守則規則26對控股股東集團尚未擁有的全部股份提出強制性全面收購要約，除非該強制性義務就此根據收購守則規則26的豁免註釋1獲豁免。

VII. 總結及推薦建議

於作出推薦建議時，吾等已考慮前述及尤其下文所述的主要理由：

— 有關建議收購

- (i) 其為收購大型及優質投資組合權益的難得機會，且執行風險低；
- (ii) 將增加 貴集團固定收入基礎的貢獻，並提升 貴集團收益的穩定性；

獨立財務顧問函件

- (iii) 購買價港幣170億元所隱含企業價值／EBITDA比率及企業價值／監管資產價值或監管資本價值比率接近於或低於目標可資比較公司的相應平均水平，被視為有利於 貴公司；
- (iv) 購買價港幣170億元所隱含企業價值／EBITDA比率及企業價值／監管資產價值或監管資本價值比率低於可資比較交易的相應平均水平，被視為有利於 貴公司；
- (v) 就企業價值／EBITDA比率及企業價值／監管資產價值或監管資本價值比率而言，近期宣佈收購WPD Group的估值(與建議收購具有高度可比性)高於可資比較交易及建議收購最大估值；
- (vi) 可資比較股份發行的發行價平均及中位數較各期間歷史股價溢價介乎0.34%至3.33%，而代價股份發行價分別較歷史股價溢價介乎8.4%至10.0%；及
- (vii) 目標控股公司集團於保證期內收取的現金分派，連同李嘉誠基金會提供的差額付款及股息擔保，將透過派息獎勵長期股東。

— 有關股份回購要約

- (i) 股份回購要約允許全體合資格股東按相同條款平等參與；
- (ii) 要約價較最後交易日及截至最後交易日(包括該日)的五個、十個、三十個及六十個交易日股份收市價溢價介乎8.4%至21.5%；
- (iii) 鑒於 貴公司三個月日均成交量為9.4百萬股股份，股份回購要約上限為380,000,000股股份。因此，股份回購要約屬為股東提供按要約價變現其於 貴公司全部或部分投資而無需產生交易成本(即佣金及交易費用)的流動資金事件；
- (iv) 要約價隱含的市賬率儘管略低於可資比較公司市賬率中位數，但高於 貴公司於過往十二個月或二零二零年三月起至最後交易日止期間的市賬率，因此，允許股東按高於彼等另外可獲得的市賬率變現其全部或部分股權；

獨立財務顧問函件

- (v) 要約價每股港幣51.00元較經重估每股股份資產淨值港幣130.20元折讓約60.8%。吾等注意到，有關折讓高於所示可資比較公司的平均及中位折讓價值，但鑑於可資比較公司的資產淨值並非按重估基準計算，有關比較僅供說明用途。吾等認為，在不考慮所討論該建議的裨益，有關折讓單獨可能會對獨立股東不利。然而，鑑於相互制約的性質，股份回購要約及建議收購應作為一個整體對待。因此，從經重估每股股份資產淨值的折讓與可資比較公司相比較來看，要約價可予接受；及
- (vi) 除回購333,333,333股股份外(與代價股份數目相同)，將另行回購46,666,667股股份，與原有股份回購建議比較，這將增加財務收益及提高資本回報。

一 有關該建議的潛在財務影響(建議收購及股份回購要約建議)

- (i) 誠如 貴集團未經審核備考財務資料所載，該建議預期增加股東應佔每股股份資產淨值約0.6%及每股盈利約7.01%，而於二零二零年十二月三十一日的營運資金(呈列為流動資產淨值)將減少約15.9%。

吾等認為(i)購股協議(包括其項下擬進行之建議收購)乃於日常及一般業務過程中訂立，購股協議(包括其項下擬進行之建議收購)之條款及特定授權就獨立股東而言屬公平合理及按商業條款訂立，及建議收購及特定授權符合 貴公司及股東的整體利益；及(ii)股份回購要約的條款、授出清洗豁免及特別交易的條款就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，及吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准待批事項。

然而，吾等謹此提醒合資格股東監察股份於股份回購要約期間的市場價格。倘於要約期內獲悉股份的市場價格超過要約價且出售所得款項(扣除交易成本)超過根據股份回購要約將予收到的所得款項淨額，則有意將其於 貴公司的投資全部或部分變現的合資格股東應(倘彼等能夠)尋求於市場上出售彼等的股份，而非接納股份回購要

獨立財務顧問函件

約。另一方面，倘合資格股東於考慮通函及要約文件中所載資料後認為 貴集團於該建議完成後的未來前景具吸引力，則應考慮保留彼等持有的全部或部分 貴公司股權。

此致

長江實業集團有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

英高財務顧問有限公司
祁立德 **張文傑**
董事總經理 董事
謹啟

二零二一年四月二十七日

1. 祁立德先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，並為英高財務顧問有限公司的負責人員，可進行《證券及期貨條例》項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動。彼擁有逾35年機構融資經驗。
2. 張文傑先生為證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，並為英高財務顧問有限公司之負責人員，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。彼擁有逾9年機構融資經驗。

滙豐代表本公司向合資格股東提出股份回購要約，按本通函及要約文件所載的條款，並在本通函及要約文件所載條件的規限下回購股份。股份回購要約之主要條款及條件載列如下。

股份回購要約之條款及條件

1. 股份回購要約

本公司將按要約價每股股份港幣51.00元回購最多達股份數目上限的股份，即380,000,000股股份。

2. 條件

股份回購要約須待以下全部條件達成後，方可作實：

- (i) 獨立股東於股東特別大會上以親身投票或受委代表投票方式通過普通決議案以批准股份回購要約；
- (ii) 獨立股東於股東特別大會上以親身投票或受委代表投票方式就批准清洗豁免的決議案所投票數不少於75%；
- (iii) 清洗豁免已由執行人員授出，且並無被撤回；
- (iv) (a)接獲獨立財務顧問向獨立董事委員會作出的意見，確認特別交易就獨立股東而言屬公平合理；(b)獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案以批准特別交易；及(c)執行人員就特別交易根據收購守則規則25授出同意，且該同意並無被撤回；及
- (v) 建議收購的所有條件(指明股份回購要約的所有條件均已達成之條件除外)均已達成或獲豁免(如適用)。

要約條件一概不可獲豁免。因此，倘任何要約條件未獲達成，股份回購要約將不會進行，且該建議(包括建議收購)將會失效。

警示：

股份回購要約須待要約條件全部獲達成後方可作實，故可能會或可能不會成為無條件。倘任何要約條件未能達成，股份回購要約及建議收購將不會進行，並將立即失效。因此本公司股東及／或潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。任何人士如對應採取的行動有疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

股份回購要約不以提交某個最低股份數目以供接納作為條件。

3. 股份數目上限

本公司根據股份回購要約將予回購之股份數目上限為380,000,000股股份，相當於最後實際可行日期已發行股份總數約10.29%。

4. 合資格股東

股份回購要約向於最後接納時間名列股東名冊的所有股東(不包括除外股東(如有))提出。

5. 接納

- (a) 每名合資格股東可透過向香港股份登記處遞交填妥之接納表格連同所有權文件，接納由本公司提出的股份回購要約，按要約價回購其任何數目之股份，以其於最後接納時間的全部持股數目為上限。每股股份僅可接納由本公司回購一次。
- (b) 合資格股東可就其部分或全部持股數目接納股份回購要約。倘接獲的有效接納相當於或少於股份數目上限，所有獲有效接納的股份將予以購回。倘接獲的有效接納超過股份數目上限，則將根據以下公式釐定本公司將從各接納股東回購的股份總數：

$$\frac{A}{B} \times C$$

A = 380,000,000股股份，即股份數目上限

- B** = 根據股份回購要約從所有接納股東接獲的有效接納涉及之股份總數
- C** = 根據股份回購要約從所有相關個別接納股東接獲的有效接納涉及之股份總數

因此，接納股東提交的所有股份有可能最終並非全部將獲回購。本公司將回購之股份總數將不會超過股份數目上限。

零碎股份將不會根據股份回購要約進行回購，因此，本公司根據上述公式從各接納股東回購的股份數目，將由本公司酌情下調至最接近的整數。

本公司將予回購的股份總數將不會超過股份數目上限。本公司根據上述公式縮減接納及處理零碎股份所作的決定將為最終決定，對所有接納股東均具有約束力。

- (c) 要約價將以現金支付。
- (d) 於股份回購要約宣佈已成為無條件後，填妥並獲香港股份登記處收取的接納表格將不可撤銷。
- (e) 獲本公司購回的股份將免付佣金及交易費，惟接納股東須繳付賣方從價印花稅(按根據股份回購要約將回購的股份市值或本公司就接納有關股份回購要約而應付的代價(以較高者為準)每港幣1,000元或不足港幣1,000元繳付港幣1.00元計算)，有關稅款將會自本公司應付接納股東的款項內扣除。本公司將根據印花稅條例代表接納股東向印花稅署安排繳付賣方從價印花稅。
- (f) 根據股份回購要約回購的股份將根據本公司的組織章程大綱及細則以及開曼群島適用法律予以註銷，且將不會享有於註銷日期後任何記錄日期所宣派的任何股息。因此，本公司已發行股本將按回購股份的面值減少。

- (g) 在股份回購要約成為無條件的前提下，接納股東按上文第5(a)段所述方式遞交接納表格將被視為構成該接納股東向滙豐及本公司作出保證，股份在不附帶一切產權負擔之情況下連同隨附或就此產生之所有權利一併出售(包括上文第5(f)段所述於註銷日期當日或之後的任何記錄日期可能宣派之任何股息或分派之權利)。

6. 接納期間

- (a) 股份回購要約自本通函及要約文件日期起可供接納。倘要約條件獲達成，股份回購要約將於其後再多14日可供接納。
- (b) 接納表格須按照接納表格及本通函及要約文件所印列的指示填妥，連同有關數目股份(不少於相關股東根據股份回購要約擬接納的股份數目)的所有權文件於最後接納時間(即二零二一年五月二十七日(星期四)(或本公司在取得執行人員事先同意後決定及公佈的較後日期)下午四時正(香港時間)或之前遞交並送達香港股份登記處，方為有效。
- (c) 最後一項要約條件預期將於二零二一年五月十三日(星期四)(即股東特別大會或其任何續會或延會(視情況而定)的日期)達成。如經執行人員事先同意，本公司可延後該日期。

7. 接納不可撤銷

除根據收購守則規則19.2外，於股份回購要約已成為或宣佈已成為無條件後，填妥並送達香港股份登記處的接納表格將不可撤銷亦不得撤回。

8. 零碎股份

股份現時以每手500股股份的買賣單位進行買賣。本公司無意因股份回購要約而更改每手買賣單位。股東務請注意，接納股份回購要約或會導致彼等持有零碎股份。

9. 一般事項

- (a) 本公司將回購的股份必須已繳足股款，股份的法定及實益所有權將轉讓予本公司以供隨後於股東名冊註銷，及股份在不附帶一切產權負擔之情況下連同隨附或就此產生之所有權利一併出售。
- (b) 股東可按本通函及要約文件所載及接納表格所印列的指示(其構成股份回購要約之條款及條件的一部分)，填妥並交回接納表格以接納股份回購要約。倘未遵照本通函及要約文件及接納表格所載程序，則接納表格可視為無效而被拒絕受理。
- (c) 股份回購要約及其一切接納、接納表格以及根據該等條款所採取或作出或被視為採取或作出的一切行動將受香港法例規管，並按其詮釋。遞交接納表格將構成接受香港法院的非專屬司法管轄權管轄。
- (d) 任何人士倘無收到本通函及要約文件及／或接納表格，將不會令股份回購要約的任何方面失效。該等文件的額外印刷本將於本通函及要約文件寄發日期起至最後接納時間止(首尾兩日包括在內)期間的星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時正至下午四時三十分(香港時間)之辦公時間內，在香港股份登記處的辦事處可供任何股東索取，亦可於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.ckah.com下載電子版本。
- (e) 本公司保留權利，在任何適用法例或監管規定的規限下修訂要約價。倘作出有關修訂，將會向股東寄發補充文件及新的接納表格。任何經修訂的要約將於經修訂要約文件寄發日期後最少14日的期間內或(如時間更長及受限於適用的美國法規規定(包括要約價發生變更))於經修訂通函及要約文件寄發日期後最少10個美國營業日可供接納。倘本公司在股份回購要約過程中修訂股份回購要約的條款，則所有股東(不論是否已接納股份回購要約)將可享有經修訂條款內之權利。
- (f) 接納股份回購要約的權利屬各股東個人所有，股東不得以他人為受益人出讓或放棄或以其他方式轉讓該權利。

- (g) 有關根據本通函所載條款回購的股份數目、就回購所支付的價格或該價格的任何變更，以及任何接納的有效性、形式、資格(包括取得之時間)及接納付款的接受，將由本公司全權酌情決定，該決定將屬最終決定及對所有各方均具約束力(適用法例或股份回購守則另有規定者除外)。本公司保留絕對權利，可拒絕受理任何或全部其釐定為形式不當；或本公司認為受理或就其付款可能屬不合法的接納。本公司亦保留(一般性或就特別情況而言)豁免股份回購要約的任何條款(要約條件除外)以及接納的任何特定股份或其任何特定持有人的任何欠妥或不符合規定之處的絕對權利(惟其行使必須符合股份回購守則的規定或獲執行人員同意)。除非所有欠妥或不符合規定之處已獲糾正或獲豁免，否則接納可視為無效而被拒絕受理。倘獲豁免，則根據股份回購要約而支付代價的支票將於接納表格在各方面均已獲填妥及於最後接納時間已收取獲本公司信納的所有權文件後方予寄發。本公司、滙豐、香港股份登記處或彼等各自的任何董事或參與股份回購要約的任何其他人士概無亦將不會有責任就接納的任何欠妥或不符合規定之處作出通知，亦將不會就沒有作出任何該等通知而承擔任何責任。
- (h) 由任何股東遞交或寄發或遞交或寄發予任何股東的所有通訊、通告、接納表格、所有權文件及滙款將由彼等或彼等指定的代理遞交或寄發或遞交或寄發予彼等或彼等指定的代理，郵誤風險由彼等自行承擔，本公司、滙豐、香港股份登記處或彼等各自的任何董事或參與股份回購要約的任何其他人士概不會就因此而引致的任何損失或任何其他責任承擔任何責任。
- (i) 倘任何股東就填寫接納表格需要任何協助或就提交及結算程序或股份回購要約的任何其他類似方面有任何疑問，股東可於二零二一年四月二十七日(星期二)至二零二一年五月二十七日(星期四)(首尾兩日包括在內)期間的星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時正至下午六時正(香港時間)聯絡香港股份登記處，熱線電話為(852) 2862 8555。

接納股份回購要約的程序

1. 接納的一般程序

- (a) 如欲接納股份回購要約，合資格股東應根據接納表格印列的指示填妥並簽署

該表格，有關指示乃構成股份回購要約條款的一部分。本通函及要約文件所載指示應與接納表格上的指示(該等指示構成股份回購要約條款及條件的一部分)一併閱讀。

- (b) 已填妥的接納表格連同不少於相關合資格股東欲接納股份回購要約所涉及股份數目的有關所有權文件，應於收到接納表格後盡快以郵寄或專人遞送方式交回香港股份登記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17樓1712-1716室)，信封面請註明「長江實業集團有限公司－股份回購要約」，而無論如何須不遲於最後接納時間(即二零二一年五月二十七日(星期四)下午四時正(香港時間))(或本公司根據收購守則可能決定及公佈的較後時間及／或日期)前送達香港股份登記處，方為有效。
- (c) 倘並無填上數目或所填數目大於合資格股東所提交之股份(所有權文件作為佐證)或填上可讀數目以外之標記(包括「✓」、「X」、「○」)、字詞或無法辨認之數目或字符，則接納表格將被視為不完整，該接納表格將退回合資格股東以作更正及重新提交。任何經更正之接納表格必須不遲於最後接納時間(即二零二一年五月二十七日(星期四)下午四時正)或本公司根據股份回購守則可能公佈並獲執行人員批准之較後時間及／或日期重新提交並送交香港股份登記處。
- (d) 除非股份回購要約根據收購守則獲延期或修訂，否則於最後接納時間後接獲的接納表格將不獲受理。
- (e) 倘接納表格由登記擁有人以外的人士簽署，則必須於遞交已填妥的接納表格時向香港股份登記處一併遞交適當的授權證明文件(例如遺囑認證書或經核證的授權書副本)。
- (f) 概不會就任何接納表格或所有權文件發出收妥通知書。
- (g) 本公司保留權利全權酌情就任何接納展開調查(不論相關合資格股東有否妥善作出本附錄一所載的陳述及保證)，而倘作出調查後本公司因此決定(不論任何理由)任何該等陳述及／或保證並非妥善作出，則是項接納將告無效而可被拒絕受理。

- (h) 就有關以香港中央結算(代理人)有限公司名義於中央結算系統持有之股份之任何股份回購要約接納而言，香港中央結算(代理人)有限公司須於接納表格內列明中央結算系統參與者接納股份回購要約而提交之股份總數。
- (i) 香港股份登記處僅接受每名合資格股東遞交一份接納表格。

2. 代名人持股

- (a) 倘有關實益擁有人股份之所有權文件乃以代名人公司名義(包括於中央結算系統持有之股份)或其本身以外之若干名稱持有，而有關實益擁有人有意接納股份回購要約(不論全部或就其持有之部分股份)，則其必須：
 - (i) 在代名人可能訂定之期限(可能早於股份回購要約列明之期限)或之前，閣下就擬接納股份回購要約所涉及股份數目向代名人公司或其他代名人遞交所有權文件，並發出指示授權代名人公司或其他代名人代表其接納股份回購要約及要求代名人公司或其他代名人向香港股份登記處遞交已填妥之接納表格連同所有權文件；或
 - (ii) 安排由本公司透過香港股份登記處以其名義登記股份，並向香港股份登記處送交已填妥之接納表格連同閣下擬接納股份回購要約所涉及股份數目的所有權文件；或
 - (iii) 倘其股份已透過中央結算系統存放於其持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則於香港結算代理人設定之期限或之前指示其經紀／託管銀行授權香港結算代理人代表其接納股份回購要約。為趕及香港結算代理人設定之期限，股東應向其經紀／註冊證券機構／託管銀行查詢處理其指示之時間，並按其經紀／註冊證券機構／託管銀行之要求向彼等提交有關指示；或
 - (iv) 倘該實益擁有人之股份已存入其於中央結算系統之投資者戶口持有人戶口，則於香港結算代理人設定之期限或之前透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統授權處理其指示。

- (b) 由代名人持有股份之實益擁有人應確保彼等即時採取上述適當行動，讓彼等之代名人有充足時間於最後接納時間前代表彼等完成接納程序。
- (c) 為確保所有實益擁有人獲得同等待遇，作為代名人代表超過一名實益擁有人持有股份的登記擁有人須於實際可行情況下將各實益擁有人的持股量分開處理。以代名人名義登記投資的股份實益擁有人，有必要向其代名人提供有關彼等對股份回購要約意向的指示。任何代名人接納股份回購要約將被視為構成該代名人對本公司之保證，即其在接納表格中所表明之股份數目為該代名人獲實益擁有人授權代表其接納股份回購要約之股份總數。

3. 近期轉讓

倘股東已遞交股份過戶文件以便以本身名義登記但尚未收到股票，且欲接納股份回購要約，則該股東仍應填妥接納表格，並連同經其正式簽署的過戶收據於最後接納時間或之前送交香港股份登記處。此舉將被視為向本公司及／或滙豐及／或彼等各自的代理不可撤銷授權在股份回購要約之條款之規限下，代表其於相關股票發出時向本公司或香港股份登記處領取及代表其向香港股份登記處送交相關股票，並根據股份回購要約的條款授權及指示香港股份登記處持有該等股票，猶如股票已隨接納表格送交香港股份登記處。

4 遺失或未能出示股票

- (a) 倘未能出示及／或遺失所有權文件，而股東欲接納股份回購要約，則該股東仍應填妥接納表格並於不遲於最後接納時間將其送達香港股份登記處，而所有權文件應於其後盡快且在任何情況下於最後接納時間前送交香港股份登記處。
- (b) 香港股份登記處僅會在於最後接納時間或之前接獲簽妥的接納表格，且符合以下條件後之情況下，方會視接納股份回購要約為有效：
 - (i) 隨附 閣下擬接納股份回購要約涉及之股份數目的相關所有權文件及倘該等所有權文件並非以 閣下之名義登記，則確立 閣下成為有關股份

登記擁有人之權利之該等其他文件(例如登記擁有人簽立之空白或以接納人為受益人並妥為蓋印之有關股份過戶文件)；

- (ii) 由登記擁有人或其遺產代理人送達(惟最多僅為登記持有的數額，並僅以於本(b)段另一分段未被計入之股份有關的接納為限)；或
- (iii) 經香港股份登記處或聯交所核證，

而香港股份登記處已記錄已接獲收購守則規則30.2註釋1所規定的接納及任何相關文件。

- (c) 倘股東遺失其所有權文件，應以書面方式向香港股份登記處提出要求，就其遺失的所有權文件提供彌償保證函表格(視情況而定)，依照所提供之指示填妥有關彌償保證函表格後，連同接納表格及可提供的任何所有權文件以郵遞或專人送遞方式於不遲於最後接納時間送達香港股份登記處。在該等情況下，股東將獲告知其負責所需支付予香港股份登記處的費用。倘股東其後發現該等所有權文件或該等文件可供查閱，則應於其後盡快將相關所有權文件轉交香港股份登記處。

5. 額外接納表格

倘股東遺失隨附的接納表格或原有表格不能使用而要求再發出新表格，該股東應致函香港股份登記處或親臨香港股份登記處的辦事處額外索取接納表格以供其填寫。另外，該股東亦可於聯交所網站www.hkexnews.hk或本公司網站www.ckah.com下載接納表格。

6. 結算

- (a) 待股份回購要約成為無條件後，而填妥的接納表格連同相關所有權文件已由香港股份登記處不遲於最後接納時間收妥且被視為齊全妥當，則香港股份登記處將以普通郵遞方式通知相關接納股東其將獲回購股份。同時，香港股份登記處將會盡快且無論如何於股份回購要約結束後7個營業日內以普通郵遞方

式寄發根據股份回購要約應支付予該接納股東的款項總額(惟可按上文「股份回購要約的條款及條件」一節第5(e)段作出扣減)，郵誤風險概由該接納股東自行承擔。

- (b) 倘接納股東的股份(股份回購要約已獲接納所涉及者)已獲本公司悉數回購，則該等股份餘額的所有權文件或該等股份的補發股票將盡快惟無論如何於股份回購要約結束後7個營業日內以普通郵遞方式退回或發送予該接納股東，郵誤風險概由該接納股東自行承擔。
- (c) 倘股份回購要約並無成為無條件，則所有權文件將於股份回購要約失效後10日內以普通郵遞方式退回及／或發送予各接納股東，郵誤風險概由各接納股東自行承擔。倘任何接納股東送交一份或多份過戶收據，而同時已代表該接納股東收取一張或多張股票，則會以普通郵遞方式向該接納股東發送有關股票以取代過戶收據，郵誤風險概由該接納股東自行承擔。
- (d) 倘支票在相關支票發出日期起計六個月內未獲兌現，將不可兌現且再無效力，而在此情況下，支票持有人應就付款聯絡本公司。

7. 新合資格股東

任何新合資格股東均可於二零二一年四月二十七日(星期二)至股份回購要約截止日期(即二零二一年五月二十七日(星期四))(首尾兩日包括在內)期間的營業時間內，向香港股份登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)索取本通函及要約文件及隨附的代表委任表格及接納表格。有關股東亦可聯絡香港股份登記處(熱線電話(852) 2862 8555)，要求將本通函及要約文件、隨附的代表委任表格及接納表格(倘適用)寄往其於股東名冊所記錄的登記地址。

8. 海外股東

向非香港居民的股東提出及落實股份回購要約可能受有關股東所在相關司法權區的法律所規限。該等股東應自行了解及遵守任何適用法律或監管規定。任何海外股東有意就股份回購要約採取任何行動，以符合全面遵守相關司法權區與股份回購要約有關的法律(包括取得任何可能所需的政府、外匯管制或其他同意)，或因其接納而遵守

其他必要程序及繳納該等海外股東在有關司法權區內應繳的任何發行、轉讓或其他稅項。任何海外股東接納股份回購要約應被視為構成有關該海外股東向本公司及滙豐作出之陳述及保證，表示已遵守及符合所有適用當地法律及法規。

根據於最後實際可行日期之股東名冊，本公司有登記地址位於澳洲、奧地利、百慕達、加拿大、法國、圭亞那、印尼、日本、肯尼亞、澳門、馬來西亞、緬甸、新西蘭、尼日利亞、巴拿馬、菲律賓、葡萄牙、新加坡、斯里蘭卡、瑞典、瑞士、大溪地、台灣、泰國、中國、韓國、英國及美國之海外股東。

本公司已取得該等司法權區法律顧問的意見，並獲告知，根據該等司法權區的適用法律及法規，任何監管機構或證券交易所對於根據股份回購要約的條款向該等海外股東提出股份回購要約並無監管限制。因此，股份回購要約將延伸至海外股東及因此概無除外股東。

任何海外股東如欲就股份回購要約採取任何行動，則有責任自行就此全面遵守相關司法權區的法律(包括取得任何可能所需的政府、外匯管制或其他同意)，或因其接納股份回購要約而遵守其他必要程序及繳納該海外股東在有關司法權區內應繳的任何發行、轉讓或其他稅項。任何海外股東接納股份回購要約應被視為構成有關該海外股東向本公司及滙豐陳述及保證已遵從及符合所有適用地方法律及法規。為免生疑問，香港結算或香港中央結算(代理人)有限公司均不會作出或受上述任何聲明及保證所規限。股東如有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

適用於海外股東或若干司法權區的人士的規定之概要載列於下文。

居於或位於澳洲的海外股東

概無與股份回購要約有關的招股章程或其他披露文件(定義見二零零一年公司法(聯邦)(「**公司法**」))已經且將會提交予澳洲證券及投資委員會(「**澳洲證券及投資委員會**」)或澳洲任何其他監管機構，且本通函及要約文件並無根據公司法第7.9部第5A分部編製。此外：

- (a) 將無就股份回購要約於澳洲作出或邀請作出要約或申請(包括澳洲人士接獲的要約或邀請)；及

- (b) 本通函及要約文件或與股份回購要約有關的任何其他要約資料或廣告將不會於澳洲分派或刊發，

除非(i)有關行動符合所有適用法律、指令及規例；(ii)有關行動不要求向澳洲證券及投資委員會或澳洲其他監管機構提交任何文件；及(iii)股份回購要約乃於二零零一年公司規例(聯邦)(「**公司規例**」)第7.9.97條指定的情況下作出，包括閣下為：

- (a) 專業投資者(定義見公司法第9條(經公司規例第7.6.02AE條修訂))；
- (b) 就公司法761G(7)(c)(i)分段而言，擁有淨資產至少達公司規例所指定的金額(即2,500,000澳元)的人士；
- (c) 就公司法761G(7)(c)(ii)分段而言，於最近兩個財政年度各年擁有總收入至少達公司規例所指定的金額(即250,000澳元)的人士；或
- (d) 並非公司法761G(12)分節所指小型企業(即倘企業為或包括製造貨品，則僱用100名或以上員工，或所有其他類型的企業則，則僱用20名或以上員工)之企業。

如閣下為澳洲居民，基於(其中包括)閣下為根據公司法第7.9部第5A分部毋須作出披露的人士，閣下已獲寄發通函及要約文件。

居於或位於加拿大的海外股東

本公司已獲悉，如向登記地址為加拿大的海外股東作出股份回購要約，須遵守若干存檔規定。本公司將遵守有關存檔規定，因此股份回購要約亦將會向登記地址為加拿大的有關海外股東作出。

居於或位於歐洲經濟區的海外股東

本通函及要約文件的編製基準為股份回購要約將根據發售章程規例下豁免遵守於任何歐洲經濟區成員國就提呈發售證券刊發發售章程的規定而作出。該詞彙「發售章程規例」指歐洲議會及歐洲理事會日期為二零一七年六月十四日的《歐盟條例2017/1129》，內容有關當證券向公眾提呈發售或獲准於監管市場買賣時刊發發售章程，並廢除2003/71/EC指令(經修訂或取代)。

居於或位於印尼的海外股東

本通函及要約文件並不構成印尼資本市場法律一九九五年第8號法律及其實施條例項下的公開發售。印尼金融服務管理局(當地稱為*Otoritas Jasa Keuangan*，為*Bapepam & LK*的前身)並未就本通函及要約文件的準確性或充足性進行審查或宣佈其批准或不批准，亦未作出任何裁定。

居於或位於愛爾蘭的海外股東

就愛爾蘭二零一四年公司法、歐盟規例2017/1129、歐洲聯盟(招股章程)規則2019或中央銀行(投資市場行為)規則2019而言，本通函及要約文件並不擬成為及非作為招股章程，且愛爾蘭中央銀行尚未批准本通函及要約文件。

居於或位於肯尼亞的海外股東

股份回購要約及本通函及要約文件並不構成根據肯尼亞法律第485A章資本市場法於肯尼亞作出之公開要約。

本通函及要約文件並未於肯尼亞進行存檔、登記或獲得批准。本通函及要約文件於任何未獲授權發售或招攬的司法權區內，或倘向任何人士作出有關要約或招攬即屬違法的情況下，或將使本公司或滙豐須受制於股份回購要約的任何新的或額外規定或登記的情況下，概不以任何方式構成提呈出售或邀請出售任何證券。有可能使用本通函及要約文件所載資料的人士，須自行了解及遵守任何適用法律規定或限制。

居於或位於尼日利亞的海外股東

本通函及要約文件並不構成向公眾提出要約或邀請出售、投資或認購本公司證券。因此，本附錄及接下來之頁數所載資料並不構成發售證券或相關金融工具以供出售或購買，亦不構成任何特定投資顧問或公司的背書、或構成提呈出售或購買尼日利亞證券或相關金融工具或對位於尼日利亞的人士的招攬。本文件及本附錄所述證券未曾及不擬於尼日利亞證券交易委員會或尼日利亞任何其他相關監管機構進行登記。

本附錄所述股份回購要約及本通函及要約文件僅可根據當中所載條款向就股份回購要約獲寄發本文件的投資者發出及獲其接納。

居於或位於葡萄牙的海外股東

股份回購要約不會及將不會在根據一九九九年十一月十三日第486/99號法令頒佈並不時修訂及重列的葡萄牙證券法典(*Código dos Valores Mobiliários*)被視為公開發售的情況下向葡萄牙公眾提出要約，惟符合適用葡萄牙公開發售的規定及要求，並向葡萄牙證券市場委員會(*Comissão do Mercado de Valores Mobiliários*)進行登記、存檔、批准或確認程序則除外。

居於或位於泰國的海外股東

股份回購要約並不構成出售任何證券的要約或本公司向泰國任何人士作出購買任何證券的要約的招攬，亦不擬引致任何位於泰國的任何人士向任何人士(包括本公司)作出出售任何證券的要約招攬。

閣下必須遵守所有適用於閣下居住及／或作為本公司股東或本公司股份的實益擁有人接收有關材料，或閣下根據相關文件所指條款及條件向本公司出售閣下股份以接納股份回購要約的泰國法律及法規。

本公司無意及不會自稱或作為代理為或代表任何人士向閣下提供「投資顧問服務」及／或「證券交易」及／或任何其他需要泰國主管部門授出任何牌照、許可或批准的證券業務。於泰國從事向任何公眾提供受證券及交易法B.E. 2535 (A.D. 1992)及證券及交易委員會發佈的其他相關規則限制的任何證券業務並非本公司的日常業務過程。

居於或位於韓國的海外股東

本公司假設閣下已遵守外匯存檔責任及閣下符合資格收取要約價，而毋需根據適用韓國法律尋求任何批准(包括但不限於韓國銀行批准)。

居於或位於英國的海外股東

本通函及要約文件並不構成按二零零零年金融服務及市場法(「**金融市場法**」)第85(1)條下的向公眾要約出售證券，亦並未獲金融行為監管局(「**FCA**」)批准。在英國向公眾要約出售任何證券均必須依據金融市場法及其他相關法規進行，該等法規可能規定須發佈經FCA批准的發售章程。就金融市場法第21條而言，本文件及任何其他文件或與此相關的材料的通訊並未獲得授權人士的批准。因此，相關文件及／或材料並不

會向英國公眾人士派發，亦不得向英國公眾人士傳達。相關文件及／或材料通訊豁免遵守金融市場法第21條項下的財務推廣限制，前提是相關文件及／或材料僅針對或傳達給本公司現有股東或債權人或二零零零年金融服務及市場法二零零五年(財務推廣)命令(經修訂)第43條範圍的其他人士。

9. 位於美國的海外股東

股份回購要約將須遵守香港的披露及程序規定，而該等規定有別於美利堅合眾國的相關規定。股份回購要約在符合1934年《美國證券交易法》(經修訂)(「證券交易法」)第14(e)條以及根據該法頒佈的適用法律及法規，包括規例14E(如適用，受該法項下的豁免或濟助所規限)及在其他方面根據香港法律及收購守則規定的情況下，在美利堅合眾國作出。因此，股份回購要約將受披露及其他程序要求所規限，包括有別於美國國內要約收購程序及法律項下適用的股份回購要約時間表、結算程序、撤銷權、豁免條件及付款時間。

在適用法律及法規(包括證券交易法項下規則14e-5)允許的範圍內，並按照香港的正常慣例，滙豐及其部分聯屬公司可繼續擔任股份以及可即時轉換成股份、交換為股份或就股份而予以行使的證券之獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理。該等購買或購買安排可以在公開市場按現行價格進行，亦可以在私人交易中按經商議的價格進行，惟前提是任何該等購買或安排須符合適用法律及收購守則，並且於美國境外進行。有關該等購買的任何資料將向證監會作出呈報，及倘根據收購守則須將之公開，將可於證監會網站<http://www.sfc.hk>查閱。

就美國聯邦所得稅而言及根據州份及當地適用稅法以及外國及其他稅法，本公司的美國股東根據股份回購要約收取現金可能屬於一項應課稅交易。務請各股份持有人就接納股份回購要約的稅務影響諮詢其獨立專業顧問。

美國證券交易委員會及美國任何州份的任何證券委員會均未(a)批准或不批准股份回購要約；(b)決定股份回購要約是否有理據或公平；或(c)決定本通函及要約文件所載披露是否充分或準確。作出任何相反的陳述均屬刑事罪行。

股東接納股份回購要約的影響

待股份回購要約在各方面成為或宣佈為無條件後，已自行或由代表簽署接納表格的每位股東將不可撤銷地向本公司及滙豐承諾、陳述、保證並同意(且其遺產代理人、繼承人、繼任人及受讓人亦受此約束)以下各項：

1. 陳述及保證

一經向香港股份登記處遞交已填妥之接納表格及所有權文件，即表示接納股東向本公司及滙豐陳述及保證：

- (a) 該人士向本公司出售之股份並無附帶一切產權負擔及連同其於股份回購要約截止日期所附帶或其後附帶的所有權利(包括悉數收取於股份回購要約截止日期或之後宣派、作出或派付的所有股息及分派(如有)之權利)；
- (b) 倘其為海外股東，其已就接獲及接納股份回購要約及其任何修訂遵守有關海外股東須遵守之所有適用法律及規定並獲准如此行事，及其已根據所有必要手續及監管或法律規定以及接納股東支付有關其接納的任何轉讓或其他稅款的所有要求取得所有必要的政府、外匯管制或其他同意並進行所需的所有登記或存檔，其亦無採取或不採取任何行動以致或可能導致本公司或滙豐或任何其他人士就股份回購要約或其接納違反任何司法權區之法律或監管規定，而有關接納、交回及／或註銷根據所有適用法律及規定乃屬有效及具約束力；及
- (c) 倘其為位於澳洲的海外股東，則其為(i)專業投資者(定義見公司法第9條(經公司規例第7.6.02AE條修訂))；(ii)就公司法761G(7)(c)(i)分段而言，擁有淨資產至少達公司規例所指定的金額(即2,500,000澳元)的人士；(iii)就公司法761G(7)(c)(ii)分段而言，於過往兩個財政年度各年擁有總收入至少達公司規例所指定的金額(即250,000澳元)的人士；或(iv)並非公司法761G(12)分節所指

小型企業(即倘企業為或包括製造貨品，則僱用100名或以上員工，或所有其他類型的企業僱用20名或以上員工)之企業，且其知悉本公司於全權酌情決定是否接納其申請時依賴此聲明及保證。

2. 委任及授權

任何接納股東簽署接納表格乃構成：

- (a) 不可撤銷地委任本公司或滙豐的任何董事或高級職員或彼等可能指定的任何其他人士作為有關接納股東的代理(「代理」)；及
- (b) 不可撤銷地指示代理酌情代表有關接納股東填妥並簽署接納表格及／或任何其他文件，並採取代理認為就本公司回購該已接納股份回購要約的接納股東相關的部分或全部股份(本公司可絕對酌情決定)而言屬必要、合宜或合適的一切其他行動或事宜。

3. 承諾

接納股東經簽署接納表格承諾：

- (a) 追認及確認本公司或任何代理根據股份回購要約的條款適當行使其權力及／或授權而可能作出或完成的各項及每項行動或事宜；
- (b) 向香港股份登記處遞交接納股份回購要約所涉的股份的所有權文件或促使於其後盡快且無論如何不遲於最後接納時間向香港股份登記處遞交有關文件；
- (c) 接受將接納表格的條文及本通函及要約文件中的其他條款及條件視為已納入股份回購要約的條款及條件；
- (d) 在本公司可能認為屬必要、合宜或合適的情況下，就其接納股份回購要約簽署可能需要的任何其他文件、採取可能需要的任何其他行動及作出可能需要的任何其他保證，包括但不限於完成回購其已接納股份回購要約所涉的任何股份，而有關股份概不附帶任何產權負擔，連同該等股份應計或附帶的所有權利(包括但不限於收取於股份註銷日期或之後所宣派、作出或派付的股息或其他分派(如有)的權利)，及／或完備據接納表格明確給予的任何授權；

- (e) 授權本公司或代理根據接納表格所載條款及指示以普通郵遞方式向其本人發出其應得的代價，郵誤風險概由其自行承擔；及
- (f) 就股份回購要約或接納表格而產生或相關的一切事宜接受香港法院的司法管轄權管轄。

稅項

合資格股東如對接納股份回購要約的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，本公司、其最終實益擁有人及任何與彼等一致行動的人士、滙豐、獨立財務顧問、香港股份登記處或彼等各自的任何董事或參與要約的任何人士概不會就任何人士因合資格股東接納股份回購要約而產生的任何稅務影響或法律責任承擔任何責任。

公告

1. 於提呈股份回購要約及清洗豁免以供獨立股東批准之股東特別大會(或其任何續會或延會)(視情況而定)舉行之後，本公司將透過聯交所網站公佈股東特別大會的結果及股份回購要約是否已成為無條件。
2. 本公司須於股份回購要約截止日期下午六時正或之前(或執行人員可能批准的較後時間)就股份回購要約截止及結果的相關決定知會執行人員及聯交所，並須於當日下午七時正或之前透過聯交所網站刊發公告以說明股份回購要約已截止。該公告的草擬本必須於同日下午六時正或之前呈交執行人員及聯交所批准，並於下午七時正或之前透過聯交所網站刊發。除非股份回購要約失效，該公告須載明(其中包括)收購守則規則19.1所規定的詳情。
3. 有關公告須列明下列各項：
 - (a) 本公司或代理授權促使以普通郵遞方式將其有權收取之代價根據接納表格所列之條款及指示送遞，郵誤風險概由其自行承擔；及
 - (b) 已接獲接納股份回購要約所涉及之要約股份總數；

- (c) 本公司、董事及與本公司一致行動的任何人士(包括控股股東集團)，或李嘉誠基金會或與李嘉誠基金會一致行動的任何人士(包括李嘉誠基金會董事)於要約期前持有、控制或支配的要約股份總數；
 - (d) 本公司、董事及與本公司一致行動的任何人士(包括控股股東集團)，或李嘉誠基金會或與李嘉誠基金會一致行動的任何人士(包括李嘉誠基金會董事)於要約期內已收購或同意將予收購的要約股份總數；
 - (e) 本公司、董事及與本公司一致行動的任何人士(包括控股股東集團)，或李嘉誠基金會或與李嘉誠基金會一致行動的任何人士(包括李嘉誠基金會董事)已借入或借出的任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之詳情，惟任何已轉借或售出的借入股份除外。
4. 在計算接納所代表的要約股份總數時，已完備、妥當及符合本附錄一所載條件，並已於不遲於股份回購要約的截止日期下午四時正(即接納股份回購要約的最後時間及日期)由香港股份登記處接獲的有效接納方會被計入。
 5. 根據收購守則的規定，有關股份回購要約的所有公告將根據收購守則及上市規則作出。
 6. 倘本公司、其一致行動人士或彼等各自的顧問於要約期內作出任何有關接納水平或接納股東數目及百分比的聲明，本公司須遵照收購守則規則19註釋2的規定即時刊發公告。
 7. 根據收購守則規則19.2，倘本公司未能遵守本節內「公告」所載的規定，執行人員可按照其可接受的條款，要求已提呈接納股份回購要約之股東獲授予撤回的權利，直至符合該節所載的規定為止。

詮釋

1. 本通函及要約文件中提述的合資格股東包括因收購或轉讓股份而有權簽署接納表格的人士，而倘超過一名人士簽署接納表格，則本通函及要約文件的條文共同及個別地適用於該等人士。

2. 本通函及要約文件以及接納表格中提述的男性用語涵蓋女性及中性，而提述的單數詞亦包括眾數，反之亦然。
3. 於本通函及要約文件以及接納表格提述之股份回購要約包括其任何修訂。
4. 於作出有關股份回購要約之決定時，股東應倚賴彼等自身對本公司及股份回購要約條款(包括其好處及所涉及之風險)之研究。本通函及要約文件之內容(包括其所載之任何一般意見或推薦建議)連同接納表格不應詮釋為本公司、滙豐、獨立財務顧問、香港股份登記處或任何彼等各自的董事或涉及股份回購要約的任何人士提呈之任何法律或商業意見。股東應向彼等本身之專業顧問諮詢專業意見。
5. 本通函及要約文件及隨附之接納表格備有中英文版本，就詮釋而言以英文版本為準。

1. 財務概要

下文所載為本集團截至二零二零年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止三個年度各年的綜合財務資料概要，有關資料分別摘錄自本公司截至二零二零年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度的年報。

本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行就本集團截至二零二零年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止三個年度各年的經審核綜合財務報表出具的核數師報告並無載有任何修訂意見、強調事項或與持續經營相關的重大不確定因素。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年	二零一九年	二零一八年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
集團收入	59,825	82,382	50,368
攤佔合營企業之收入	14,327	13,937	14,113
總額	74,152	96,319	64,481
集團收入	59,825	82,382	50,368
收取合營企業利息	1,918	1,966	2,175
投資及其他收益	3,072	3,122	2,013
營運成本			
物業及有關成本	(19,612)	(42,546)	(22,755)
英式酒館產品及有關成本	(5,853)	(1,763)	-
薪金及有關支出	(6,973)	(4,452)	(3,873)
利息及其他融資成本	(1,689)	(1,291)	(1,079)
折舊	(3,445)	(2,192)	(1,771)
其他支出	(804)	(896)	(559)
	(38,376)	(53,140)	(30,037)

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
出售物業發展合營企業之溢利	-	-	6,989
金融工具之得益	190	2,190	511
投資物業之公平值變化	(1,106)	228	3,993
出售投資物業之得益	-	-	11,850
出售酒店物業之溢利	-	-	675
固定資產減值	(1,024)	-	-
攤佔合營企業之溢利	518	587	420
攤佔聯營公司之溢利	189	175	218
除稅前溢利	25,206	37,510	49,175
稅項	(7,417)	(7,464)	(7,541)
除稅後溢利	17,789	30,046	41,634
應佔溢利			
非控股股東	(957)	(371)	(977)
永久資本證券	(500)	(541)	(540)
股東應佔溢利	16,332	29,134	40,117
每股溢利	港幣4.42元	港幣7.89元	港幣10.85元
每股股份股息	港幣1.80元	港幣2.10元	港幣1.90元
中期股息	港幣0.34元	港幣0.52元	港幣0.47元
末期股息	港幣1.46元	港幣1.58元	港幣1.43元

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年	二零一九年	二零一八年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
除稅後溢利	17,789	30,046	41,634
其他全面收益	1,494	(1,309)	(1,629)
全面收益總額	19,283	28,737	40,005
應佔全面收益總額：			
非控股股東	(1,277)	(260)	(794)
永久資本證券	(500)	(541)	(540)
股東應佔全面收益總額	17,506	27,936	38,671

2. 綜合財務報表

本公司須在本通函及要約文件中載列或提述(i)本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表(「二零二零年財務報表」)；(ii)本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表(「二零一九年財務報表」)；及(iii)本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表(「二零一八年財務報表」)所示之綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同與鑒識上述財務資料存在重大相關性的重大會計政策及有關已刊發財務報表的附註。

二零二零年財務報表載於本公司於二零二一年四月十二日刊發截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報(「二零二零年年報」)第120頁至第161頁。二零二零年年報已登載於本公司網站www.ckah.com及聯交所網站www.hkexnews.hk。亦請登入以下二零二零年年報的直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0412/2021041200552_c.pdf

二零一九年財務報表載於本公司於二零二零年四月七日刊發截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報(「二零一九年年報」)第146頁至第188頁。二零一九年年報已登載於本公司網站www.ckah.com及聯交所網站www.hkexnews.hk。亦請登入以下二零一九年年報的直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0407/2020040700713_c.pdf

二零一八年財務報表載於本公司於二零一九年四月九日刊發截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報(「二零一八年年報」)第140頁至第178頁。二零一八年年報已登載於本公司網站www.ckah.com及聯交所網站www.hkexnews.hk。亦請登入以下二零一八年年報的直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0409/lt20190409589_c.pdf

二零二零年財務報表(但不包括二零二零年年報的任何其他部分)、二零一九年財務報表(但不包括二零一九年年報的任何其他部分)及二零一八年財務報表(但不包括二零一八年年報的任何其他部分)均藉提述而載入本通函及要約文件，並構成本通函及要約文件的一部分。

3. 債項聲明及或有負債

於二零二一年二月二十八日，就本債項聲明而言，本集團有以下未償還債務：

(a) 借款

本集團的銀行及其他借款總額為港幣78,639百萬元，其中港幣19,089百萬元為有抵押借款，而港幣59,550百萬元為無抵押借款。

(b) 資產抵押

本集團持有港幣49,923百萬元之物業已為內地物業項目及英國英式酒館業務而安排之銀行及其他借款作抵押。

(c) 或有負債

本集團提供之擔保金額為港幣7,848百萬元。

除上文所披露者及本集團內負債與擔保外，截至二零二一年二月二十八日營業時間結束時，本集團並無任何已發行而未償還之債務證券、獲授權或已增設但未發行之債務證券、借貸資本、銀行透支、貸款、按揭、抵押或其他類似債項、租購承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他重大或有負債。

(d) 租賃負債

於二零二一年二月二十八日，本集團的租賃負債為港幣7,805百萬元，均屬無抵押及無擔保。

4. 本集團的財務及經營展望

全球重振經濟取決於新型冠狀病毒疫情走向。美國政府換屆後的經濟政策及中美關係發展尚待觀察，而英國正式脫歐及全球寬鬆貨幣政策帶來的影響未明，二零二一年環球經濟及營商環境仍將面對嚴峻挑戰及壓力。

二零二零年內地多項經濟指標均持續改善，國內生產總值已由第二季起回復正增長，反映經濟隨疫情受控正穩健復甦。十四五規劃綱要以國內擴大內需大循環為主體，與國際雙循環相互促進的新發展格局，料將有利經濟持續健康發展。

預期本地經濟及就業情況於上半年將繼續受疫情影響，仍然面對較大挑戰，待疫苗接種普及和疫情轉緩，二零二一年經濟可望錄得正增長。由於低息環境持續及用家需求穩健，樓市中長線平穩發展基調料可維持不變，並繼續由房屋政策主導。而香港以國際金融及創科中心作定位，把握粵港澳大灣區建設機遇，積極融入國家發展大局，將支持經濟長遠發展。

本集團歷來面對市場高低起伏，憑藉穩固根基，坐擁環球優質資產，提供穩定經常性現金流，以審慎務實方針，應對市場挑戰及把握機遇。在經濟不景環境下，2021年將充滿困難及不確定性，本集團將加強風險管理，持續鞏固優質盈利及固定收入基礎，並秉持「穩健不忘發展」原則，繼續迎難而上，踏實經營，穩步發展，為股東創造價值。本集團對整體業務於疫情好轉、經營環境改善之際重拾增長感到樂觀。

於年終結算日，本集團負債淨額與總資本淨額比率約為4.8%，標準普爾及穆迪各自持續給予本集團「A/穩定」及「A2穩定」之信貸評級，反映本集團財務及前景穩健。

5. 重大變動

董事確認，於最後實際可行日期，自二零二零年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表編製之日期)本集團的財務或營業狀況或展望並無任何重大變動。

1. 本集團之未經審核備考財務資料

A. 於二零二零年十二月三十一日股東應佔每股未經審核備考經調整資產淨值

以下於二零二零年十二月三十一日股東應佔每股未經審核備考經調整資產淨值乃根據本公司於二零二零年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表編製，並就建議收購及股份回購要約的影響作出調整，猶如於二零二零年十二月三十一日已完成建議收購及已回購股份數目上限。此乃根據上市規則第4.29條編製，以說明建議收購及悉數接納股份回購要約對於二零二零年十二月三十一日的股東應佔每股股份資產淨值之影響。由於其編製僅供說明之用，並因其假設性質，未必能真實反映建議收購及股份回購要約的實際完成日期或任何未來日期的股東應佔每股股份資產淨值。

	於二零二零年 十二月三十一日 股東應佔經 審核資產淨值					於二零二零年 十二月三十一日 股東應佔未經 審核備考經 調整資產淨值
	備考調整					
	港幣百萬元 (附註1)	港幣百萬元 (附註2)	港幣百萬元 (附註3)	港幣百萬元 (附註4)	港幣百萬元 (附註5)	港幣百萬元
非流動資產	327,968	15,721	-	1,173	8	344,870
流動資產	192,735	627	(487)	-	(19,474)	173,401
流動負債(附註8)	70,823	2,469	(2,435)	-	-	70,857
流動資產淨值(附註9)	121,912	(1,842)	1,948	-	(19,474)	102,544
非流動負債(附註8)	82,662	-	-	-	-	82,662
資產淨值	367,218	13,879	1,948	1,173	(19,466)	364,752
股東應佔資產淨值	354,639	13,879	1,948	1,173	(19,466)	352,173
	港幣 (附註6)					港幣 (附註7)
股東應佔每股股份資產 淨值	96.02					96.57

附註：

- (1) 本集團於二零二零年十二月三十一日的經審核財務資料摘錄自二零二零年年報所載本公司於二零二零年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表。
- (2) 目標控股公司集團於二零二零年十二月三十一日的經審核財務資料摘錄自目標控股公司於二零二零年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表。
- (3) 備考調整計及全額資本化Mondrem Corporation結欠相關賣方的港幣1,948百萬元(「資本化」)，交易相關金額經重新分配目標控股公司之間應收/應付賣方集團款項。根據購股協議條款，資本化將於交易完成日期前完成。
- (4) 備考調整指如上文附註(3)所述，將Mondrem Corporation結欠相關賣方的港幣1,948百萬元全額資本化後，建議收購的購買價港幣17,000百萬元超出目標控股公司集團於二零二零年十二月三十一日的資產淨值總額。
- (5) 備考調整指本公司以每股港幣51.00元的價格回購380,000,000股股份所使用的現金港幣19,380百萬元(假設根據股份回購要約回購股份數目上限)，以及產生的估計交易費用(包括印花稅、法律費用、財務顧問費及其他專業費用)。建議收購應佔的交易費用及股份回購要約應佔的交易費用分別作為於合營企業投資的資本化成本及權益的扣減入賬。
- (6) 於二零二零年十二月三十一日的股東應佔每股股份資產淨值約為港幣96.02元，乃根據二零二零年十二月三十一日股東應佔經審核資產淨值港幣354,639百萬元及二零二零年十二月三十一日已發行3,693,400,500股股份計算。
- (7) 於二零二零年十二月三十一日的股東應佔每股未經審核備考經調整資產淨值約為港幣96.57元，乃根據於二零二零年十二月三十一日股東應佔未經審核備考經調整資產淨值港幣352,173百萬元及於二零二零年十二月三十一日已發行3,646,733,833股股份計算。3,646,733,833股股份乃按於二零二零年十二月三十一日的3,693,400,500股已發行股份及就建議收購於同日發行333,333,333股代價股份及回購380,000,000股股份(假設根據股份回購要約回購股份數目上限)作出調整。
- (8) 倘建議收購及股份回購要約於二零二零年十二月三十一日完成，於二零二零年十二月三十一日的流動及非流動負債總額將由港幣153,485百萬元增加至港幣153,519百萬元。
- (9) 倘建議收購及股份回購要約於二零二零年十二月三十一日完成，於二零二零年十二月三十一日的營運資金(以流動資產淨值表示)將由港幣121,912百萬元減少至港幣102,544百萬元。

B. 截至二零二零年十二月三十一日止年度之未經審核備考經調整每股股份溢利

以下截至二零二零年十二月三十一日止年度之未經審核備考經調整每股股份溢利乃根據截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核股東應佔溢利編製，並就建議收購及股份回購要約的影響作出調整，猶如於二零二零年一月一日已完成建議收購及已回購股份數目上限。

此乃根據上市規則第4.29條編製，以說明建議收購及悉數接納股份回購要約對截至二零二零年十二月三十一日止年度每股股份溢利的影響。由於其編製僅供說明之用，並因其假設性質，未必能真實反映建議收購及股份回購要約的實際完成日期或任何未來期間的每股股份溢利表現。

	截至二零二零年十二月三十一日止年度股東應佔						截至二零二零年十二月三十一日止年度股東應佔
	經審核溢利						未經審核備考經調整溢利
	港幣百萬元 (附註1)	港幣百萬元 (附註2)	港幣百萬元 (附註3)	備考調整		港幣百萬元 (附註6)	港幣百萬元
			港幣百萬元 (附註4)	港幣百萬元 (附註5)			港幣 (附註8)
股東應佔溢利	16,332	3,534	(2,447)	(557)	485	(110)	17,237
	港幣 (附註7)						港幣 (附註8)
每股股份溢利	4.42						4.73

附註：

- (1) 截至二零二零年十二月三十一日止年度的股東應佔經審核溢利乃摘錄自二零二零年年報所載本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合收益表。
- (2) 目標控股公司集團的純利總額摘錄自目標控股公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合損益及其他全面收益表。預期該調整會對本集團有持續影響。
- (3) 備考調整指倘本集團於二零二零年一月一日完成建議收購，目標控股公司集團持有的目標公司投資所確認的金融工具收益轉回，原因為該等投資由按公平值計入損益的金融資產重新分類為於合營企業的權益。預期該調整不會對本集團有持續影響。
- (4) 備考調整指轉回(i)目標控股公司集團已收及應收目標公司之股息收入及(ii)本集團根據本集團於目標公司之經濟收益權益已收及應收之分派，乃因倘本集團於二零二零年一月一日完成建議收購，目標控股公司集團持有的目標公司投資及本集團持有的目標公司經濟收益權益由按公平值計入損益之金融資產重新分類為於合營企業的權益所致。預期該調整對本集團有持續影響，乃由於來自合營企業貸款之股息將繼續不會在損益確認。
- (5) 備考調整指倘本集團於二零二零年一月一日完成建議收購，由於目標控股公司集團持有的目標公司投資及本集團持有的目標公司經濟收益權益由按公平值計入損益之金融資產重新分類為於合營企業的權益，因此確認所佔目標公司的溢利。預期該調整會對本集團有持續影響。
- (6) 備考調整指倘本集團於二零二零年一月一日完成建議收購，由於將目標控股公司集團向目標公司提供的股東貸款由按攤銷成本計量的金融資產重新分類為於合營企業的權益，故將目標控股公司集團向目標公司提供的外幣股東貸款折算的匯兌收益由股東應佔溢利重新分類至匯兌儲備。預期該調整對本集團有持續影響，乃由於向合營企業貸款之匯兌差額將繼續於儲備確認。
- (7) 截至二零二零年十二月三十一日止年度的每股股份經審核溢利乃根據截至二零二零年十二月三十一日止年度的股東應佔經審核溢利港幣16,332百萬元及截至二零二零年十二月三十一日止年度全年已發行3,693,400,500股股份計算。
- (8) 截至二零二零年十二月三十一日止年度的未經審核備考經調整每股股份溢利乃根據截至二零二零年十二月三十一日止年度股東應佔未經審核備考經調整溢利港幣17,237百萬元及全年已發行3,646,733,833股股份計算。3,646,733,833股股份乃按於二零二零年一月一日的3,693,400,500股已發行股份計算，並按就建議收購於同日發行333,333,333股代價股份及回購約380,000,000股股份作出調整(假設根據股份回購要約回購股份數目上限)作出調整。

C. 截至二零二零年十二月三十一日止年度未經審核備考經調整每股股份股息

以下截至二零二零年十二月三十一日止年度之未經審核備考經調整每股股份股息，乃根據截至二零二零年十二月三十一日止年度向股東派發的中期股息及建議派發的末期股息編製，並就保證現金分派的影響作出調整，猶如於二零二零年一月一日已完成建議收購及已回購股份數目上限。

此乃根據上市規則第4.29條編製，以說明保證現金分派、建議收購及悉數接納股份回購要約對截至二零二零年十二月三十一日止年度每股股份股息的影響。由於其編製僅供說明之用，並因其假設性質，未必能真實反映建議收購及股份回購要約的實際完成日期或任何未來期間的本公司每股股份股息。

	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度經審核 已付及建議 派付之股息	備考調整	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度未經審核 備考經調整已付及 建議派付之股息
	港幣百萬元 (附註1)	港幣百萬元 (附註2)	港幣百萬元
已付及建議派付之股息	6,648	910	7,558
	港幣 (附註3)		港幣 (附註4)
每股股份股息	1.80		2.07

附註：

- (1) 截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核已付及擬派的股息乃摘錄自二零二零年年報所載本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表附註7。
- (2) 根據建議收購的條款，將直接或間接從目標公司或李嘉誠基金會收取現金分派，包括股息、利息及其他分派總額不少於港幣910百萬元，倘目標控股公司集團於保證期內每年直接或間接從目標公司收取的現金分派少於港幣910百萬元，則李嘉誠基金會將向目標控股公司集團支付差額。以該建議完成為前提，本公司就截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度各年以股息支付的總金額將不少於下述兩者總和之金額：(a)本公司就截至二零二零年十二月三十一日止財政年度已付或應付的股息總金額及(b)保證現金分派港幣910百萬元。

備考調整指本公司以股息形式向股東全數分派港幣910百萬元的保證現金分派，猶如本集團已於二零二零年一月一日完成建議收購。預期該調整對本集團截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度有影響。

- (3) 截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核每股股份股息由每股股份港幣0.34元的已派中期股息及每股股份港幣1.46元的擬派末期股息組成，合計港幣1.80元，此乃摘錄自二零二零年年報所載本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表附註7。
- (4) 截至二零二零年十二月三十一日止年度的未經審核備考經調整每股股份股息乃根據本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的未經審核備考經調整股息港幣7,558百萬元，即(a)就截至二零二零年十二月三十一日止年度向股東派發的中期股息及建議派發的末期股息港幣6,648百萬元及(b)上文附註(2)所述的保證現金分派港幣910百萬元的總額，以及截至二零二零年十二月三十一日止年度全年已發行3,646,733,833股股份計算。3,646,733,833股股份乃按於二零二零年一月一日的3,693,400,500股已發行股份計算，並按就建議收購於同日發行333,333,333股代價股份及回購380,000,000股股份作出調整(假設根據股份回購要約回購股份數目上限)。

2. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的核證報告

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本集團之未經審核備考財務資料而編製的獨立申報會計師核證報告全文，以供載入本通函及要約文件。



獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的核證報告

致長江實業集團有限公司董事

吾等已完成核證工作並對長江實業集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)就 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)編製的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司就(其中包括)(1)有關根據特定授權發行代價股份作為代價建議收購Eagle Frame Limited、Mondrem Corporation、Moonstone Global Investment Limited 及Gerbera Investments Limited的須予披露及關連交易以及特別交易；及(2)香港上海滙豐銀行有限公司代表 貴公司提出附條件現金要約以每股港幣51.00元回購最多380,000,000股股份刊發日期為二零二一年四月二十七日的通函及要約文件(「通函及要約文件」)第III-1頁至第III-6頁所載於二零二零年十二月三十一日的股東應佔未經審核備考經調整每股股份資產淨值、截至二零二零年十二月三十一日止年度的未經審核備考經調整每股股份溢利及截至二零二零年十二月三十一日止年度的未經審核備考經調整每股股份股息以及相關附註(統稱為「建議收購及股份回購要約」)。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用準則載於通函及要約文件第III-1頁至第III-6頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明建議收購及股份回購要約對 貴集團於二零二零年十二月三十一日的財務狀況之影響，猶如建議收購訂股份回購要約已於二零二零年十二月三十一日進行，以及其對 貴公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的每股股份溢利及對 貴公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的每股股份股息之影響，猶如建議收購及經修訂股份回購要約已於二零二零年一月一日進行。於該過程中，有關 貴集團財務狀況及財務表現的資料乃董事從 貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務報表(已就此刊發審計師報告)中摘錄。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會發佈的「專業會計師道德守則」所規定的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本行應用由香港會計師公會發佈的香港質量控制準則第1號「進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務委聘的公司之質量控制」，因此設有一套全面的質量控制制度，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告吾等的意見。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除於報告刊發日期對該等報告的收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「就招股章程所載備考財務資料的編製作出報告的核證工作」執行工作。該準則要求申報會計師計劃及執行有關程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概無責任更新編製未經審核備考財務資料時所使用的任何過往財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，且吾等在是次委聘過程中亦不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載未經審核備考財務資料僅為說明一宗重大事件或交易對 貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已在為說明用途而選擇的較早日期發生或進行。因此，吾等概不保證該事件或交易於二零二零年十二月三十一日或二零二零年一月一日發生或進行的實際結果與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用準則妥為編製而發出報告的合理核證委聘涉及執行情序，以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則有否為呈列該事件或交易直接造成的重大影響提供合理依據，以及就以下事項獲取充分恰當憑據：

- 相關備考調整有否依循該等準則；及
- 未經審核備考財務資料有否反映對未經調整財務資料恰當地應用之該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對 貴集團性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易以及其他相關委聘情況。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲取的憑據足以且適合為吾等的意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所列基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 所作調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港
二零二一年四月二十七日

以下估值函件及概要全文乃由獨立估值師戴德梁行有限公司就其對本集團於二零二一年二月二十八日於中國、香港、新加坡及英國的若干物業權益價值的意見而編製，以供載入本文件。按「附錄五－備查文件」一節所述，物業估值報告全文可供公眾查閱。



香港
鰂魚涌
太古坊華蘭路18號
港島東中心34樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

我們按照閣下的指示對長江實業集團有限公司（「**貴公司**」）及其附屬公司（統稱「**貴集團**」）於其中擁有權益的位於中華人民共和國（「**中國**」）、香港、新加坡及英國（「**英國**」）的若干物業（詳述於隨附的估值概要）進行估值。我們確認曾視察該等物業、作出相關查詢並取得其他我們認為是必要的資料，以便向閣下提供我們對該等物業於二零二一年二月二十八日（「**估值日期**」）的價值的意見，(i)以供載入貴公司於二零二一年四月二十七日刊發的通函及要約文件以及公告；及(ii)作為根據證監會發佈的《公司收購、合併及股份回購守則》展示的文件。

估值基準

我們對各項物業的估值指市值，即根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則二零二零年版定義為「一項資產或負債經過適當推銷後，自願買方及自願賣方均在知情、審慎及自願且並無受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

對該等物業進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引的規定，證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購及合併以及股份回購守則規則11以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則二零二零年版。

我們對各物業的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素)所引致的估價升跌。

我們對物業進行估值時，我們已依賴 貴集團及 貴公司的法律顧問通商律師事務所及觀韜律師事務所提供有關 貴集團於中國的物業業權及物業權益的資料及意見。除有關法律意見另有說明外，對物業進行估值時，我們亦假設 貴集團擁有各物業的可強制執行業權，並可於各獲批尚未屆滿的土地使用年期整段期間內自由及不受干預地有權使用、佔用或出讓該等物業。

有關位於中國、新加坡及英國的物業的業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況已根據 貴集團提供的資料列載於各估值報告中的附註。

我們於估值中並無考慮任何有關物業的抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

於估值日期，第一類、第二類及第三類；第六類、第七類及第八類；第十一類；以及第十三類及第十四類物業乃指分別在中國、香港、新加坡及英國的已竣工物業，已取得建設工程竣工驗收證書、房屋所有權證或房地產權證的相關業權證書或相若證書或許可。

第四類、第九類、第十二類及第十五類物業乃指分別在中國、香港、新加坡及英國的發展中物業。就該等中國物業而言，已取得施工許可證或有關相若許可，但尚未取得建設工程竣工驗收證書、房屋所有權證或房地產權證或相若證書或許可。

第五類、第十類及第十六類物業乃指分別在中國、香港及英國的持作未來發展物業，尚未取得施工許可證或相若許可，但已於估值日期取得國有土地使用證或土地使用權出讓合同或相若證書或合同。

對第一類、第六類、第十一類及第十三類物業(即 貴集團分別在中國、香港、新加坡及英國持有作銷售的已竣工物業)進行估值時，我們採用市場法，假設各該等物業按現狀交付出售，並參照有關市場的可資比較銷售交易(可就該等物業及可資比較物業之間作適合的調整)或(如適用)採用收益法，以資本化現有租約的租金收入為基準，適當考慮物業的歸復收入潛力。鑑於物業大部分為分層住宅單位、工業單位、附屬商業單位及停車位，一般可易於取得可資比較銷售交易及有關銷售資料。因此，我們已使用市場法，有關方法符合市場慣例。倘有現有租賃，則使用收益法反映有關因素。

對第二類、第七類及第十四類物業(即 貴集團分別在中國、香港及英國持作投資用途的已竣工物業)進行估值時，我們採用收益法，以資本化現有租約的租金收入為基準，適當考慮物業的歸復收入潛力或參照可資比較市場交易。涉及相同性質及租賃結構的同區類似規模物業的交易並不常見。另一方面，由於大部分物業就租賃安排而產生租金收入及有關租金的可資比較數據較易於取得，故我們認為收益法(同時常用於投資物業的估值)為評估該等物業價值的最佳方法。

對第三類物業(即 貴集團在中國持作經營的已竣工物業)進行估值時，我們採用現金流量貼現法(「**現金流量貼現法**」)，採用反映第三方投資者就此類投資所要求回報率的適當貼現率，將該等物業於未來十年投資期預計的現金流淨額及直至相關土地使用年期屆滿前其後按適當之最終資本化率資本化預期應收淨經營收入貼現至現值。我們已參照當前及預測市場狀況編製現金流量預測。

對第八類物業(即 貴集團在香港持作經營的已竣工酒店物業)進行估值時，我們採用現金流量貼現法，採用反映第三方投資者就此類投資所要求回報率的適當貼現率，就該等物業於未來十年投資期預計的現金流淨額作貼現計算，並將第十一年起的其後不受期限之預期應收淨經營收入按適當之最終資本化率資本化及貼現至現值。然而，對涉及合資企業權益的第八類第VIII-12號物業進行估值時，乃就合資企業餘下之合作期的預期淨經營收入作出貼現。

涉及酒店或高爾夫球會的物業交易罕見。另一方面，由於該等物業已經經營一段時間，並有確實的過往經營記錄，故我們認為，現金流量貼現法為最適合釐定第三類及第八類物業的價值的方法。

對於第四類、第九類、第十二類及第十五類物業(即 貴集團分別在中國、香港、新加坡及英國持有的發展中物業)，我們估值的基準為，各項該等物業將按照我們獲得提供的 貴集團最新發展計劃(如有)發展及建成。我們假設有相關政府部門已就建設規劃授出所有同意、批准及執照而無繁苛條件或延遲。我們亦假設，發展項目的設計及施工符合當地規劃法規並獲得有關部門批准。在達致我們的估值意見時，我們採用市場法或收益法來評估發展價值(猶如已竣工)，並計及已投入的建設成本及為反映已竣工發展項目質量就完成發展項目而將要投入的建設成本。「發展價值(猶如已竣工)」指假設發展項目已於估值日期完成的情況下我們對該發展項目的總售價的意見。就上文對第一類及第六類詳述的類似原因而言，我們採用市場法為該等物業類別的物業估值。倘物業擬用作租賃及倘可取得租金的可資比較數據，則使用收益法。市場法及收益法一般均用作發展中物業的估值。此外，我們亦已考慮以市場法評估土地可比較資料，但須考慮已產生之建築成本及其他相關成本、開支及風險，以作交叉檢查。

對第五類、第十類及第十六類物業(即 貴集團分別在中國、香港及英國持作未來發展的物業)進行估值時，我們主要採用市場法，假設有相關各物業按現狀交付出售，並參照有關市場的可資比較土地銷售交易並計及已合理產生的土地改善成本(如有)。此方法為最適合對土地物業進行估值的方法。此外，我們亦已考慮在扣除有關的發展成本及相關風險後的發展價值(猶如已竣工)，以作交叉檢查。

第六類物業中第VI-1及VI-2號物業；第九類物業中第IX-3、IX-4及IX-10號物業(即 貴集團在香港持有的發展權)，我們已根據發展協議所提供的成本及盈利佔比的條款對各該等物業權益進行估值。現況的市值指經計及發展商根據各發展合同負責承擔的估計支出及有權享有享有的估計收入後，發展商於各有關發展協議應佔的權益價值。

中國的人防停車位在戰時可供公眾無償使用。由於 貴集團對物業並未擁有不受約束權利，我們並無對人防停車位賦予商業價值。

對物業進行估值時，我們主要參考標的物業中的銷售或出租情況以及用途相若物業之其他相關可資比較之銷售或租金憑證(可予適當調整)(包括但不限於地點、通達性、樓齡、質量、維修標準、面積、時間、佈局及其他相關因素)。

我們對物業進行估值時採用之資本化率乃經適當調整後分析用途相若物業的收益率而計算所得。有關資本化率乃參考市場對用途相若的可資比較物業的一般預期收益率而估計所得，其隱含反映出物業的類型及質素、潛在未來租金增長預期、資本增值及相關風險因素。考慮到相關用途的交易經分析後所得的收益率，所採納的資本化率屬合理，並符合市場正常情況。

現金流量貼現法所採納的貼現率反映第三方投資者就用途相若的投資所要求的回報率。於釐定反映與個別物業投資有關的固有風險的貼現率時，我們已計及未來現金流量的固有風險的代價補償、通脹、收益增長、我們對投資者就類似物業所預期的回報了解以及對類似物業進行估值時所用的貼現率水平。考慮到相關分析，所採納的貼現率屬合理，並符合市場正常情況。

於釐定最終資本化率以評估最終價值時，我們已適當考慮(其中包括)(i)我們對用途相若物業的已知銷售交易分析；或(ii)倘並無用途相若物業的交易，則為我們所採納的貼現率、我們預測10年投資期的收益變動及在中國的物業餘下土地使用年期。考慮到相關分析，所採納的最終資本化率屬合理，並符合市場正常情況。

下文載列我們的估值所用的主要假設：

(a) 中國物業

市場銷售單價

- (i) 住宅：(按建築面積(「**建築面積**」)計算)每平方米(「**平方米**」)人民幣7,800元至人民幣83,000元
- (ii) 辦公室：(按建築面積計算)每平方米人民幣20,000元至人民幣59,000元
- (iii) 商業物業：(按建築面積計算)每平方米人民幣9,000元至人民幣50,000元
- (iv) 停車位：每個車位人民幣44,000元至人民幣310,000元
- (v) 土地：每平方米人民幣2,400元至人民幣25,000元(樓面地價)及每平方米人民幣390元(農地)

市場月租單價

- (i) 辦公室：(按建築面積計算)每平方米人民幣41元至人民幣346元
- (ii) 商業物業：(按建築面積計算)每平方米人民幣43元至人民幣478元

資本化率

- (i) 辦公室：5.5%至8%
- (ii) 商業物業：6%至8%

貼現率

- (i) 酒店及高爾夫球會：7.5%至10%

最終資本化率

- (i) 酒店及高爾夫球會：4.5%至6%
- (b) 香港物業

市場銷售單價

- (i) 住宅：(按實用面積計算)每平方米港幣106,300元至港幣1,024,200元
- (ii) 辦公室：(按建築面積計算)每平方米港幣78,400元
- (iii) 商業物業：(按建築面積計算)每平方米港幣31,800元至港幣93,300元
- (iv) 工業物業：(按建築面積計算)每平方米港幣36,300元至港幣50,400元
- (v) 土地：每平方米港幣45,000元至港幣776,000元(樓面地價)及每平方米港幣2,600元(農地)

市場月租單價

- (i) 住宅：(按建築面積計算)每平方米港幣203元至港幣306元
- (ii) 辦公室：(按建築面積計算)每平方米港幣110元至港幣1,497元
- (iii) 商業物業：(按建築面積計算)每平方米港幣175元至港幣9,149元
- (iv) 工業物業：(按建築面積計算)每平方米港幣72元至港幣149元

資本化率

- (i) 住宅：2.25%至3%
- (ii) 辦公室：4.25%至5.625%
- (iii) 商業物業：3.25%至6.75%
- (iv) 工業物業：4.25%至5.625%

貼現率

- (i) 酒店：8.0%

最終資本化率

- (i) 酒店：2.75%至3.5%

(c) 新加坡物業

市場銷售單價

- (i) 住宅：(按建築面積計算)每平方米30,312新加坡元
- (ii) 商業物業：(按樓層面積計算)每平方米51,151新加坡元
- (iii) 停車位：每個車位25,000新加坡元
- (iv) 土地：每平方米18,054新加坡元(樓面地價)

(d) 英國物業

市場銷售單價

- (i) 私人住宅：每平方米3,692英鎊至26,910英鎊
- (ii) 保障性住房計劃：每平方米2,411英鎊至5,113英鎊

市場月租單價

- (i) 辦公室：每平方米27英鎊至31英鎊
- (ii) 商業物業：每平方米18英鎊至34英鎊

資本化率

- (i) 辦公室：5%至6.25%
- (ii) 商業物業：5%至6.25%

按 貴集團告知，以我們的估值直接出售由 貴集團持有之物業權益而可能產生之潛在稅務負債主要包括下列項目：

中國物業

- 按收益的25%繳納之企業所得稅
- 就物業升值按30%至60%累進稅率繳納之土地增值稅
- 按交易額的0.05%繳納之印花稅
- 倘所得款項淨額(扣除稅款和法定供款)以股息方式匯出至中國境外，則繳納10%預扣稅(倘中港避免雙重徵稅安排適用，則減至5%)
- 約增值稅12%之其他附加費

香港物業

- 按收益的16.5%繳納之利得稅(扣除任何資本性質溢利)
- 就交易額按最低港幣100元、1.5%至8.5%累進稅率或15%的劃一稅率繳納之印花稅(由買方及賣方共同及個別負責)

新加坡物業

- 按收益(扣除任何資本性質溢利)的17%繳納之所得稅

英國物業

- 按收益的19%繳納之公司稅

有關 貴集團持有作投資、經營及用作投資及營運的未來發展用途的物業，須承擔相關稅務負債的機會甚微，因為 貴集團並無計劃出售該等物業。有關持作出售的竣工物業及持作出售的發展中物業，則有機會於銷售時承擔相關稅務負債。

市場動盪

近期爆發的新型冠狀病毒疫情(COVID-19)給全球金融市場帶來了巨大的波動，並為物業市場帶來了不確定性。預期物業價值將對疫情發展及金融市場變動非常敏感。對市場不同領域的影響程度不同，物業的營銷及磋商銷售時間將較正常時間長。難以

確定估值可維持的時間而物業價格可能於短期內迅速大幅波動。我們對等該物業之估值僅於估值日期有效，而任何其後市況變動以及於估值日期後對物業價值之影響均不可考慮在內。倘任何訂約方於訂立任何交易時有意參考我們的估值，必須留意該期間之市場波動，且物業價值自估值日期後可能會亦可能不會變動。

資料來源

我們已獲 貴集團提供有關該等於中國及英國物業的業權文件摘要。然而，我們並無查閱文件正本，以核實是否存在並無出現於我們獲提供的文件中之任何修訂。我們並無獲提供關於香港及新加坡物業的業權文件副本，惟已於香港及新加坡土地註冊處分別進行查冊。

我們對物業進行估值時，我們已依賴 貴集團及 貴公司法律顧問通商律師事務所及觀韜律師事務所提供有關 貴集團於中國的物業業權及物業權益的資料及意見。

就所有物業而言，我們已接納 貴集團所提供有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇識別資料、樓宇竣工日期、停車位數目、佔用詳請、預售詳情、租金收入及收益、合資企業協議、發展或重建計劃、發展時間表、建築成本、地盤及建築面積、 貴集團應佔權益以及所有其他相關事項的意見。

估值報告所載的尺寸、量度及面積乃根據提供予我們的資料而釐定，故僅為約數。我們並無理由懷疑 貴集團提供予我們對估值屬重要的資料的真確性及準確性。 貴集團亦已向我們表示，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

我們謹此指出，我們獲提供有關中國物業的文件副本主要以中文編寫，英文譯本是我們對內容的理解。

業權查核

我們已獲提供有關該等於中國及英國物業的業權文件摘要，但我們並無就有關物業查冊。我們已就香港及新加坡的物業分別於香港及新加坡相關土地註冊處進行查冊。然而，我們並無查閱文件正本以確定擁有權或核實是否存在並無出現於我們

獲提供的文件中之任何修訂。我們亦無法確定中國及英國的物業業權，因此，我們依賴 貴集團或 貴公司的法律顧問就 貴集團於中國及英國物業的權益所提供的意見。

實地勘查

我們已於二零二一年二月至三月視察各物業的外部並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無進行任何實地調查，以確定土壤狀況及公共設施等是否適合未來任何發展。我們編製的估值意見乃假設此等方面符合要求，且在建設期間不會產生額外開支或延遲。此外，我們並無進行結構測量，惟在勘察過程中並無注意到任何嚴重缺陷。然而，我們無法報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。我們並無測試任何公共設施。除另有說明外，我們未能進行實地度量，以核實該等物業的土地及樓面面積，並假設提交我們的文件所載面積均屬準確。

貨幣

除另有說明外，就位於中國、香港、新加坡及英國的物業而言，我們估值的所有金額分別以中國、香港、新加坡及英國的法定貨幣人民幣（「人民幣」）、港幣（「港幣」）、新加坡元（「新加坡元」）或英鎊（「英鎊」）列示。

隨函附奉估值概要。

此 致

香港
皇后大道中2號
長江集團中心
7樓
長江實業集團有限公司
董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
估值及顧問服務部執行董事

黃儉邦
註冊專業測量師(產業測量組)
中國註冊房地產估值師
香港測量師學會資深會員
皇家特許測量師學會會員
謹啟

二零二一年四月二十七日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，擁有逾35年中國、香港、其他亞洲及歐洲國家物業估值經驗。

分別位於新加坡的第十一類及第十二類；及英國的第十三類、第十四類、第十五類及第十六類物業估值由黃儉邦先生聯同戴德梁行新加坡分公司的Chew May Yen女士及倫敦分公司的Jonathan Stickells先生和Jodie Jeffrey太太合作編製。Chew May Yen女士為戴德梁行新加坡分公司的執行董事。彼為新加坡測量師與評估師協會會員，於新加坡房地產及物業估值方面擁有超過30年經驗。Jonathan Stickells先生為戴德梁行倫敦分公司的合夥人。彼為英國皇家特許測量師學會會員，於英國物業估值方面擁有超過25年經驗。Jodie Jeffrey太太為戴德梁行倫敦分公司的合夥人。彼為英國皇家特許測量師學會會員，於英國物業估值方面擁有超過10年經驗。

估值概要

物業類別 (第一類至第五類)	物業數目	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值 ⁽¹⁾ (人民幣百萬元)	歸屬於 貴集團 現況下的市值 ⁽¹⁾ (人民幣百萬元)
中國的物業			
第一類－在中國持作出售的已竣工物業	40	54,446.75	44,643.76
第二類－在中國持作投資的已竣工物業	9	2,674.84	1,946.83
第三類－在中國持作營運的已竣工物業	2	286.00	233.80
第四類－在中國持有的發展中物業	10	37,179.00	34,140.23
第五類－在中國持作未來發展的物業	10	31,573.00	30,552.57
小計	71	126,159.59	111,517.19⁽²⁾
物業類別 (第六類至第十類)	物業數目	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值 ⁽¹⁾ (港幣百萬元)	歸屬於 貴集團 現況下的市值 ⁽¹⁾ (港幣百萬元)
香港的物業			
第六類－在香港持作出售的已竣工物業	54	40,189.71	38,796.83
第七類－在香港持作投資的已竣工物業	44	98,075.61	97,682.79
第八類－在香港持作酒店營運的已竣工物業	15	73,630.00	67,644.23
第九類－在香港持有的發展中物業	11	74,095.80	74,095.80
第十類－在香港持作未來發展的物業	3	12,910.00	12,050.00
小計	127	298,901.12	290,269.65

附註：

(1) 市值為概約金額。

(2) 於估值日期 貴集團應佔中國物業現況下的市值約為港幣133,820.63百萬元。

估值概要

物業類別 (第十一類至第十二類)	物業數目	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值 ⁽¹⁾ (百萬新加坡元)	歸屬於 貴集團 現況下的市值 ⁽¹⁾ (百萬新加坡元)
<u>新加坡的物業</u>			
第十一類－在新加坡持作出售的已竣工物業	1	109.57	109.57
第十二類－在新加坡持有的發展中物業	1	405.00	405.00
小計	2	514.57	514.57⁽²⁾
<u>英國的物業</u>			
物業類別 (第十三類至第十六類)	物業數目	於估值日期 現況下的市值 ⁽¹⁾ (百萬英鎊)	於估值日期 歸屬於 貴集團 現況下的市值 ⁽¹⁾ (百萬英鎊)
第十三類－在英國持作出售的已竣工物業	1	271.00	257.45
第十四類－在英國持作投資的已竣工物業	1	32.10	28.89
第十五類－在英國持有的發展中物業	2	435.00	423.00
第十六類－在英國持作未來發展的物業	1	3.16	3.16
小計	5	741.26	712.50⁽³⁾

附註：

- (1) 市值為概約金額。
- (2) 於估值日期 貴集團應佔新加坡物業現況下的市值約為港幣2,994.80百萬元。
- (3) 於估值日期 貴集團應佔英國物業現況下的市值約為港幣7,702.13百萬元。

第一類 – 於二零二二年二月二十八日在中國持作出售的已竣工物業

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地用途限制的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工日期	停車位數目	於估值日期		
											現況下的市價 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	應佔權益 (%)	
I-1	北京市朝陽區萬家園國際公寓IC期部分及商業部分	和記置業地產(北京)有限公司	北京	朝陽	住宅、配建、地庫配建、地庫停車場、地庫儲存	二零四四年八月三十日至二零七四年八月三十日	住宅、商業、地下停車場	21,898	二零一一年	545	251,000 ⁽³⁾	100%	251.00
I-2	北京市順義區天竺鎮康來花園一期地下至S期部分及商業部分	北京長樂房地產開發有限公司 北京實都房地產開發有限公司	北京	順義	住宅、商業、地下倉庫、地下車庫	二零三三年十二月十一日至二零六六年十二月三十一日	住宅、商業、地下停車場	75,164	二零一零年至二零一四年	130	3,041.00	100%	3,041.00
I-3	長春市淨月區高家嶺新發地產業園一期淨月大街與翠雲大街交匯處	和記置業地產(長春)有限公司	長春	淨月	住宅、商業	二零五五年三月二十一日	住宅、商業、停車場	49,243	二零一二年至二零一六年	238	462,000 ⁽⁴⁾	100%	462.00
I-4	長春市南關區亞泰大街以西、景翠園2、3及4期部分	和記置業地產(長春)有限公司	長春	南關	住宅、商業	二零五六年二月二十七日	住宅、商業、停車場	10,009	二零一一年至二零一四年	170	41,000 ⁽⁵⁾	100%	41.00
I-5	長春市高新開發區起凡大街御翠園A和B期部分	和記置業地產(長春)有限公司	長春	高新技術產業開發區	住宅、商業	二零五一年六月二十二日至二零八年六月二十二日	住宅、商業、停車場	26,299	二零一五年	154	239,000 ⁽⁶⁾	100%	239.00
I-6	長沙市望城區金星北路望城翠邸1、3、4A、4B及5B之部分	和記置業地產(長沙)有限公司	長沙	望城	住宅、商業	二零七六年四月二十五日	住宅、商業	94,223	二零一零年至二零二零年	不適用	1,109.00	100%	1,109.00

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地用途期限/原到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工日期	停車位數目	估值日期		估值日期 其集團應佔 現況下的市值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)
											現況下的市值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	應佔權益 (%)	
1-7	常州市天寧區晉江路7號御翠園3B部分	和記置業地產(常州)有限公司	常州	天寧	住宅、教育	二零一八年五月三十日	住宅	313	二零一四年	不適用	6.00	100%	6.00
1-8	成都市溫江區光華大道二段涌泉驛程路108號驛園1A、1B及2期部分	和記置業地產(成都)溫江有限公司	成都	溫江	住宅、商業	二零一五年二月四日至二零一七年三月四日	住宅、商業、停車場	22,014	二零一零年至二零一四年	515	58,500 ⁽³⁾	100%	58.50
1-9	重慶市南岸區龍溪路28號珊瑚水岸部分	和記置業地產(重慶)南岸有限公司	重慶	南岸	住宅、商業	二零一二年六月十二日至二零一五年六月十二日	住宅、商業、停車場	41,798	二零零九年及二零一三年	677	357.00	95%	339.15
1-10	重慶市渝北區中央別墅區汽博中心湖雲峽8號逸翠園1、2B及2C部分	和記置業地產(重慶)龍興園有限公司	重慶	渝北	住宅、商業	二零一五年六月十二日至二零一五年六月十二日	住宅、醫療中心	2,206	二零零九年及二零一四年	不適用	31.40	100%	31.40
1-11	重慶市南岸區臨江門路7號御峰1、8A、8B、11A、13及14號地塊部分	和記置業地產(重慶)南岸有限公司	重慶	南岸	住宅、商業	二零一四年四月十六日至二零一五年四月十六日	住宅、商業、地庫停車場	143,611	二零一五年及二零一零年	2,653	915,000 ⁽³⁾	95%	869.25
1-12	重慶市渝北區金山大道新湖路1號珺湖園G18和G19部分	和記置業地產(重慶)新湖園有限公司	重慶	渝北	住宅、商業	二零一五年十二月三十日至二零一六年十二月三十日	住宅、幼稚園、停車場	54,830	二零一五年及二零一零年	653	580,000 ⁽³⁾	100%	580.00
1-13	大連金州新區蘭蘭灣一期5B號地塊	和記置業(龍口)龍北地產(大連)有限公司	大連	金州	商業	二零一五年一月四日	商業、停車場	70,150	二零一七年	298	598,000 ⁽³⁾	100%	598.00

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地用途限制到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工日期	停車位數目	估值日期		估值日期 其集團應佔 現況下的市值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)
											現況下的市值 ⁽³⁾ (人民幣百萬元)	應佔權益 (%)	
I-14	東莞市厚街區湖景大道粵濠豪 起別墅D1a、D2e1、G1a、G1b G2a(區)、G1b(G2a區)、 G2b(區)、E2及H期部分	東莞冠亞環崗湖居住區建造 有限公司	東莞	厚街	住宅、商業	二零六年二月至 二零六年九月十九日	住宅、商業、 停車場	340,596	二零二一年至二零二一年	1,162	6,170,000 ⁽⁴⁾	99.823%	6,159,08
I-15	佛山市禪城區海邊路蓮花園 1A、1B、2A、2B期部分	佛山市和記黃埔地產有限公司	佛山	禪城	住宅、商業	二零五年三月三十日至 二零六年三月三十日	住宅、商業、 地下停車場	56,128	二零一五年至二零一六年	1,047	311,000 ⁽⁵⁾	100%	311,00
I-16	廣州市番禺區沙溪大道30號粵 瑞灣畔部分	和記黃埔地產(廣州番禺)有限公司	廣州	番禺	住宅、商業	二零七年七月九日至 二零七年十二月四日	住宅、商業、 地下停車場	13,621	二零零六年至二零一七年	995	178,000 ⁽⁶⁾	100%	178,00
I-17	廣州市增城區增城大道粵翠園1 期、2期及3A期部分	和記黃埔地產(廣州增城)有限公司	廣州	增城	住宅	二零七年十二月六日至 二零七年四月二十六日	住宅、商業	54,187	二零一二年至二零二零年	不適用	1,130,000	100%	1,130,00
I-18	廣州市黃埔區金坑大運湖名邸 1-3期(1-5、9、16、19-20區)部分	廣州御湖房地產發展有限公司	廣州	黃埔	住宅、商業	二零四年四月一日至 二零六年四月十三日	住宅、商業、 停車場	40,840	二零一三年至二零二零年	101	743,000	80%	594,40
I-19	南京市建邺區向陽街南京建城及 2C期部分	和記黃埔地產(南京)有限公司	南京	建業	住宅、商業	二零五年十二月二十九日至 二零八年十二月二十九日	住宅、商業、 辦公室、停車場	37,527	二零一五年至二零一七年	1,095	772,000	100%	772,00
I-20	青島市市北區膠州二路53號綠港 名城1、2、3、4、5、6、7及8期 部分	和記黃埔地產(青島)有限公司	青島	市北	住宅、商業、科學及 教育	二零四年七月二十二日至 二零八年十月十一日	住宅、商業、 辦公室、停車場	122,960	二零一二年至二零一七年	1,115	1,441,000 ^(6a)	90%	1,296,90
I-21	上海市長寧區黃金城道68弄1-18 號聯家家庭部分	上海聯家家庭置業有限公司	上海	長寧	住宅	二零六年十二月七日	停車場	24,422	二零零八年	556	122,000	100%	122,00

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地用途期限及到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工日期	停車位數目	估值日期	估值日期	現況下的市值 ⁽²⁾	現況下的市值 ⁽²⁾	現況下的市值 ⁽²⁾
										(%)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)		
I-22	上海市靜安區南開路668及688號世紀嘉善廣場	長和建地產(上海)有限公司	上海	靜安	商業、辦公室	二零五八年十二月八日	商業、辦公室、停車場	86,505	二零一八年	324	3,591.00	60%	2,154.60		
I-23	上海市浦東新區北門路483弄1-48號翠園8A部分	上海和順房產開發有限公司	上海	浦東新區	住宅	二零六八年十一月二日	停車場	346	二零零九年	8	2.05	100%	2.05		
I-24	上海市浦東新區川康路御沁園第1-2、3及5A部分	上海榮置業有限公司	上海	浦東新區	住宅、商業	二零四四年八月三十日至二零七四年八月三十日	住宅、停車場	5,846	二零一二年至二零一五年	64	119.80	85%	101.83		
I-25	上海市青浦區業新街688號漣灣苑1及2期部分	上海和順房產開發有限公司	上海	青浦	住宅	二零一二年七月三日	住宅	14,716	二零一五年至二零一六年	不適用	358.00	100%	358.00		
I-26	上海市青浦區業新街水岸苑1及2期部分	上海和順房產開發有限公司	上海	青浦	住宅	二零一六年六月二日	住宅、停車場	20,763	二零一五年至二零一六年	27	647.00 ⁽⁵⁾	100%	647.00		
I-27	上海市浦東區北門路983號四季雅苑部分	上海雅匯房產開發有限公司	上海	浦東新區	住宅	二零一五年五月四日	停車場	5,891	二零零九年至二零一二年	114	沒有商業價值 ⁽⁶⁾	100%	沒有商業價值		
I-28	上海市嘉定區南林路280弄、南林路800弄及芬林路1357弄錦畔名邸名幢部分	上海和順房產開發有限公司	上海	嘉定	住宅、商業、辦公室	二零一九年十月十一日至二零一九年十月十一日	住宅、商業、辦公室、停車場	137,649	二零一五年至二零一八年	1,968	2,050.00	100%	2,050.00		
I-29	上海市普陀區曹楊路靜川路交匯處高遠名城A3、A4、A5及A6號地塊	上海長漣江和原地產發展有限公司	上海	普陀	住宅、商業、辦公室、停車場	二零四七年一月八日至二零四七年一月八日	住宅、商業、辦公室、停車場	584,624	二零一四年至二零一六年	3,618	18,456.00	60%	11,073.60		

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地用途限制到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工日期	估值日期		應佔權益 (%)	估值日期 其集團應佔 現況下的市值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)
										現況下的市值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	停單位數目		
I-30	深圳市龍華區龍崗街道文匯龍崗 街道社區藍花園部分	和記置業地產(深圳)有限公司	深圳	龍華	住宅	二零一七年十一月一日	商業、停車場	419	二零一三年	21,000 ⁽³⁾	847	100%	21.00
I-31	深圳市龍崗區平湖街道龍崗鳳大 道108號御峰園1A期部分	深圳和記置業地產有限公司	深圳	龍崗	住宅、商業	二零一四年十二月二十一日	商業、停車場	698	二零零九年	17,000 ⁽⁴⁾	1,014	100%	17.00
I-32	深圳市福田區蓮花街福新社區 福中一路301號黃埔雅苑部分	和記置業地產(深圳)有限公司	深圳	福田	商業、會所、配套設施	二零一六年七月二十七日	停車場	不適用	二零零三年	沒有商業價值 ⁽⁵⁾	1,334	100%	沒有商業價值
I-33	深圳市福田區中區路號中區廣場 GM和H	深圳市中航華城商業發展有限公司	深圳	福田	商業	二零一四年十一月三十日	商業、停車場	44,990	二零一五年	1,198,000 ⁽⁶⁾	539	50%	599.00
I-34	天津市和平區南京路81號世紀 都會廣場部分	和記置業地產(天津)有限公司	天津	和平	辦公室、商業、公寓	二零一四年十一月三日及 二零一四年十一月三日	辦公室、商業、 停車場	188,132	二零一三年	3,013,000	1,165	100%	3,013.00
I-35	武漢市蔡甸區漢台湖知音大道北 段觀瀾IA、IB及2A期部分	和記置業地產(武漢)蔡甸有限公司	武漢	蔡甸	住宅、商業	二零一四年十一月十日及 二零一六年十二月十五日	住宅	8,029	二零一四年至二零一五年	100.00	不適用	100%	100.00
I-36	湖北省武漢市江漢區江漢路187 號江漢四路33號都會軒部分及 世紀都會商場	武漢世紀都會商場有限公司	武漢	江漢	住宅、商業	二零一三年五月二十七日及 二零一三年五月二十七日	住宅、商業、停車場	176,115	二零一六年	2,184,000 ⁽⁷⁾	1,115	100%	2,184.00
I-37	武漢市江漢區漢陽街139號世紀 江尚部分	和記置業地產(武漢江漢南)有限公司	武漢	江漢	住宅、商業、公共設施	二零一二年十二月二十三日及 二零一二年十二月二十三日	商業、辦公室、 停車場	166,881	二零一四年至二零一六年	2,087,000 ⁽⁸⁾	2,871	100%	2,087.00

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地用途期限的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工日期	停車位數目	估值日期		
											貴集團	現況下的市價 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	貴集團
1-8	西安高新區丈八二路逸翠園 1、2、3及4期部分	和記置業地產(西安)有限公司	西安	高新	住宅、綜合	二零一四年十二月十六日至二零一五年五月二十日	住宅、商業、停車場	145,502	二零一零年至二零一七年	3,140	957,000 ⁽³⁾	100%	957,000
1-9	珠海市香洲區高家灣金爵路333號高家灣畔部分	和記置業地產(珠海)有限公司	珠海	唐家灣	住宅、地庫配套、地庫停車場	二零一四年十二月五日	地庫停車場	8,852	二零一零年	236	沒有商業價值 ⁽⁴⁾	100%	沒有商業價值
1-40	中山市五桂山區長命水大街36號 漫排部分	中山翠濠洲和記置業地產有限公司	中山	五桂山	住宅、商業	二零一三年七月十四日	住宅、商業	43,243	二零一零年	不適用	1,090,000	100%	1,090,000
總計											54,466.75		44,683.76

附註：

- 所有面積均為概約面積。
- 所有數值均為概約值。

(3) 物業編號1-1的逸翠園第1C期部分及商業部分：

據 貴集團告知，該物業包括275個人防停車位。該等停車位均未取得不動產所有權證書。人防停車位於戰爭時由公眾無償使用。由於擁有人對該物業並無不受約束之權利，故我們並無賦予商業價值。就 貴集團管理層的參考而言，倘在毋須產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業(停車位)的市值為人民幣33,000,000元。

(4) 物業編號1-3的御翠園第2期、第3期及第4期部分：

據 貴集團告知，該物業包括238個非人防停車位，均未取得不動產所有權證書。由於擁有人對該物業並無不受約束之權利，故我們並無賦予商業價值。就 貴集團管理層的參考而言，倘在毋須產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業(停車位)的市值為人民幣42,800,000元。

(5) 物業編號1-4的御翠園第1期及第2期部分：

據 貴集團告知，該物業包括105個非人防停車位及65個人防停車位，均未取得不動產所有權證書。由於擁有人對該物業並無不受約束之權利且人防停車位於戰爭時由公眾無償使用，故我們並無賦予商業價值。就 貴集團管理層的參考而言，倘在毋須產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業(停車位)的市值為人民幣24,000,000元。

(6) 物業編號1-5的御翠園1A和1B期部分：

據 貴集團告知，該物業包括61個非人防停車位及93個人防停車位，均未取得不動產所有權證書。由於擁有人對該物業並無不受約束之權利且人防停車位於戰爭時由公眾無償使用，故我們並無賦予商業價值。就 貴集團管理層的參考而言，倘在毋須產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業(停車位)的市值為人民幣21,600,000元。

- (7) 物業編號L-8的彩豐園第1A、1B及2期部分：
 據 貴集團告知，該物業包括283個人防停車位，均未取得不動產所有權證書。人防停車位於戰爭時由公眾無償使用。由於擁有人對該物業並無不受約束之權利，故我們並無賦予商業價值。就 貴集團管理層的參考而言，倘在毋須產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業(停車位)的市值為人民幣15,500,000元。
- (8) 物業編號L-11的御峰第1、8A、8B、11A、13及14號部分地塊：
 據 貴集團告知，該物業包括524個人防停車位。人防停車位於戰爭時由公眾無償使用。由於擁有人對該物業並無不受約束之權利，故我們並無賦予商業價值。就 貴集團管理層的參考而言，倘在毋須產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業(停車位)的市值為人民幣57,640,000元。
- (9) 物業編號L-12的玥湖園G18及G19部分：
 據 貴集團告知，該物業包括283個非人防停車位及1,752平方米的幼稚園，均未取得不動產所有權證書。人防停車位於戰爭時由公眾無償使用。由於擁有人對該物業並無不受約束之權利，故我們並無賦予商業價值。就 貴集團管理層的參考而言，倘在毋須產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業(停車位)的市值為人民幣48,500,000元。
- (10) 物業編號L-13的御南灣第5B號地塊：
 據 貴集團告知，該物業包括254個非人防停車位及44個人防停車位，均未取得不動產所有權證書。由於擁有人對該物業並無不受約束之權利且人防停車位於戰爭時由公眾無償使用，故我們並無賦予商業價值。就 貴集團管理層的參考而言，倘在毋須產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業(停車位)的市值為人民幣20,500,000元。
- (11) 物業編號L-14的東莞海逸豪庭第D1a、D2c1、G1a、G1b/G2a(1區)、G2b(1區)、E2及H期部分：
 據 貴集團告知，該物業包括1,162個人防停車位。該等停車位均未取得不動產所有權證書。人防停車位於戰爭時由公眾無償使用。由於擁有人對該物業並無不受約束之權利，故我們並無賦予商業價值。就 貴集團管理層的參考而言，倘在毋須產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業(停車位)的市值為人民幣160,000,000元。
- (12) 物業編號L-15的蓮花花園第1A、1B、2A及2B部分：
 據 貴集團告知，該物業包括184個人防停車位，均未取得不動產所有權證書。由於擁有人對該物業並無不受約束之權利且人防停車位於戰爭時由公眾無償使用，故我們並無賦予商業價值。就 貴集團管理層的參考而言，倘在毋須產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業(停車位)的市值為人民幣20,000,000元。
- (13) 物業編號L-16的珊瑚灣畔部分：
 據 貴集團告知，該物業包括201個人防停車位，均未取得不動產所有權證書。人防停車位於戰爭時由公眾無償使用。由於擁有人對該物業並無不受約束之權利，故我們並無賦予商業價值。就 貴集團管理層的參考而言，倘在毋須產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業(停車位)的市值為人民幣40,000,000元。
- (14) 物業編號L-20的曉港名城1號、2號、3號、4號、5號、6號、7號及8號地塊部分：
 據 貴集團告知，該物業包括1,115個停車位，均未取得不動產所有權證書。由於擁有人對該物業並無不受約束之權利，故我們並無賦予商業價值。就 貴集團管理層的參考而言，倘在毋須產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業(停車位)的市值為人民幣281,000,000元。
- (15) 物業編號L-26的臻水岸苑1及2期部分：
 據 貴集團告知，該物業包括11個停車位，均未取得不動產所有權證書。由於擁有人對該物業並無不受約束之權利，故我們並無賦予商業價值。就 貴集團管理層的參考而言，倘在毋須產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業(停車位)的市值為人民幣1,760,000元。
- (16) 物業編號L-27的四季雅苑部分：
 據 貴集團告知，該物業包括114個停車位，均未取得不動產所有權證書。由於擁有人對該物業並無不受約束之權利，故我們並無賦予商業價值。就 貴集團管理層的參考而言，倘在毋須產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業(停車位)的市值為人民幣33,000,000元。
- (17) 物業編號L-30的麗花園部分：
 據 貴集團告知，該物業包括847個停車位，均未取得不動產所有權證書。由於擁有人對該物業並無不受約束之權利，故我們並無賦予商業價值。就 貴集團管理層的參考而言，倘在毋須產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業(停車位)的市值為人民幣38,300,000元。
- (18) 物業編號L-31的御峰園第1A期部分：
 據 貴集團告知，該物業包括1,014個停車位，均未取得不動產所有權證書。由於擁有人對該物業並無不受約束之權利，故我們並無賦予商業價值。就 貴集團管理層的參考而言，倘在毋須產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業(停車位)的市值為人民幣45,000,000元。

- (19) 物業編號L-32的黃埔埔苑部分：
 據 貴集團告知，該物業包括1,334個停車位，均未取得不動產所有權證書。由於擁有人對該物業並無不受約束之權利，故我們並無賦予商業價值。就 貴集團管理層的參考而言，倘在毋須產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業(停車位)的市值為人民幣193,000,000元。
- (20) 物業編號L-33的中航廣場GM和H：
 據 貴集團告知，該物業包括539個停車位，均未取得不動產所有權證書。由於擁有人對該物業並無不受約束之權利，故我們並無賦予商業價值。就 貴集團管理層的參考而言，倘在毋須產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業(停車位)的市值為人民幣106,000,000元。
- (21) 物業編號L-36的都會軒部分及世紀都會商場部分：
 據 貴集團告知，該物業包括1,115個停車位，均未取得不動產所有權證書。由於擁有人對該物業並無不受約束之權利，故我們並無賦予商業價值。就 貴集團管理層的參考而言，倘在毋須產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業(停車位)的市值為人民幣289,000,000元。
- (22) 物業編號L-37的世紀江尚中心第1A、1B、2A及2B期部分：
 據 貴集團告知，該物業包括2,871個停車位，均未取得不動產所有權證書。由於擁有人對該物業並無不受約束之權利，故我們並無賦予商業價值。就 貴集團管理層的參考而言，倘在毋須產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業(停車位)的市值為人民幣744,000,000元。
- (23) 物業編號L-38的逸翠園第1、2、3及4期部分：
 據 貴集團告知，該物業包括880個人防停車位，均未取得不動產所有權證書。人防停車位於戰爭時由公眾無償使用。由於擁有人對該物業並無不受約束之權利，故我們並無賦予商業價值。就 貴集團管理層的參考而言，倘在毋須產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業(停車位)的市值為人民幣88,000,000元。
- (24) 物業編號L-39的珠海海灣畔部分：
 據 貴集團告知，該物業包括236個人防停車位，均未取得不動產所有權證書。人防停車位於戰爭時由公眾無償使用。由於擁有人對該物業並無不受約束之權利，故我們並無賦予商業價值。就 貴集團管理層的參考而言，倘在毋須產權負擔的情況下取得相關適當及不受約束權利文件及已全數償付土地出讓金，則有關物業(停車位)的市值為人民幣36,000,000元。

第二類一於二零二一年二月二十八日在中國持作投資的已竣工物業

物業編號	物業名稱	持作實體	城市	地區	土地用途	土地用途期限的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工日期	停車位數目	現時利用率	每月現時租金 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市價 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	貨估應佔 應佔權益 (%)	於估值日期 貨估應佔 現況下的市價 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)
II-1	北京西城區阜外大街萬明園小區5號樓萬通新世界廣場A棟9樓A901至A912室	家利曉港物業管理(青島)有限公司	北京	西城	辦公室	二零四三年十一月二日	辦公室	1,442	一九九六年	不適用	不適用	不適用	32.00	100%	32.00
II-2	成都市青羊區北打銅街42號新時代廣場22樓4、5、6及7室	家利曉港物業管理(青島)有限公司	成都	青羊	辦公室	二零四五年十月三十日	辦公室	383	一九九六年	不適用	不適用	不適用	2.20	100%	2.20
II-3	成都市青羊區提督街88號四川建行大廈26樓2603-2604室	榮德利有限公司	成都	青羊	商業、辦公室	二零四四年五月二十二日	辦公室	425	一九九八年	不適用	不適用	不適用	3.50	100%	3.50
II-4	東莞市厚街鎮大徑區湖景大道海逸豪庭商業中心部分	東莞冠亞環湖湖商位置建造有限公司	東莞	厚街	商業	二零四四年四月十一日	商業	830	二零零五年	不適用	51%	7,267	6.40	99.823%	6.39
II-5	上海市靜安區南京西路1038號龍鎮廣場	上海海龍鎮廣場有限公司	上海	靜安	商業、辦公室、地庫停車場	二零四四年八月三日	辦公室、商業、停車場	119,714	一九九八年	317	84%	23,699,523	1,170.00	60%	702.00
II-6	深圳市福田區深南大道3018號世紀匯商業部分	深圳世紀匯商業有限公司	深圳	福田	綜合	二零四三年十二月二十八日	商業、停車場	52,763	二零一二年	606	83%	5,465,809	1,300.00	80%	1,040.00

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地用途期限的到期日	物業類型	建築面積 ¹ (平方米)	竣工日期	停車位數目	現時估用率	每月現時租金 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市價 ² (人民幣百萬元)	於估值日期 與集團應佔 現況下的市價 ² (人民幣百萬元)
II-7	深圳市福田區華花街道 福祿社區福中一路3011 號東埔雅苑及商業購物 中心	和記黃埔地產(深圳) 有限公司	深圳	福田	綜合	二零八年 七月二十七日	商業、會所	10,626	二零零二年	不適用	99%	1,111,523	145.00	145.00
II-8	武漢市漢口區武勝路 134號泰合廣場3304室	榮德利有限公司	武漢	漢口	商業及金融用途	二零零二年 八月一日	辦公室	226	一九九六年	不適用	不適用	不適用	1.74	1.74
II-9	珠海市香洲區唐家灣金 輔路33號海怡灣畔	和記黃埔地產(珠海) 有限公司	珠海	唐家灣	住宅、商業	二零零八年 十二月五日	商業	2,255	二零零四年	不適用	100%	47,059	14.00	14.00
總計													1,946.83	2,674.84

附註：

1. 所有面積均為概約面積。
2. 所有數值均為概約值。

第三類—於二零二一年二月二十八日在中國持作營運的已竣工物業

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地用途期限的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工日期	客房數目	於估值日期 現況下的 市值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	貴集團 應佔權益 (%)	於估值日期 貴集團 應佔現況下 的市值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)
III-1	北京市朝陽區東二環北路10號北京長城飯店	北京市長城飯店公司	北京	朝陽	商業服務	二零二三年十二月九日	酒店	81,564	一九八四年	829	104.00	49.82%	51.81
III-2	東莞市厚街鎮大徑區海逸高爾夫球會	東莞湖景渡假村有限公司	東莞	厚街	高爾夫球場	二零四四年三月八日	高爾夫球場	不適用	一九九八年	不適用	182.00	99.9965%	181.99
總計											286.000		233.80

附註：

1. 所有面積均為概約面積。
2. 所有數值均為概約值。

第四類 – 於二零二二年二月二十八日於中國持有的發展中物業

物業編號	物業名稱	持份實體	城市	地區	土地用途	土地開辦日期/預售日期	物業類型	總樓面面積 ⁽¹⁾		計劃		預計竣工日期	停車位數目	新落成樓宇面積 ⁽²⁾	預售比例 ⁽³⁾	已產生建築成本 ⁽⁴⁾	待產生建築成本 ⁽⁵⁾	發展價值 ⁽⁶⁾	現況淨值 ⁽⁷⁾	發展溢利 ⁽⁸⁾	於估值日期
								(佔發展中土地)	(佔發展中土地)	總樓面面積 ⁽¹⁾	用途										
IV-1	北京中關區蘇家坨鎮京西智谷二期	和記智地(北京)智谷有限公司	北京	華陽	住宅、配建、地庫車庫	二零二三年八月二十日至二零二四年八月二十日	住宅、商業、地庫車庫	97,801	97,801	335,022	二零二六年	二零二二年十二月	1,563	不適用	962	1,195	21,167	16,960.00	100%	16,960.00	
IV-2	北京亦莊區瀋陽大街與永通橋路交叉路口的地下車庫	北京亦莊區瀋陽大街與永通橋路交叉路口的地下車庫有限公司	北京	順義	住宅、商業、地下車庫、地庫車庫	二零二三年十二月十一日至二零二六年十二月三十一日	住宅、商業、地下車庫、地庫車庫	741,823	741,823	83,096	二零二六年	二零二六年六月	15	不適用	458	9	23,115	2,244.00	100%	2,244.00	
IV-3	東莞市厚街鎮廣興大道與廣興大道D12-GH024(即廣興銀行)3號樓及文匯閣部分	東莞市厚街鎮廣興大道與廣興大道D12-GH024(即廣興銀行)3號樓及文匯閣部分	東莞	厚街	住宅、商業	二零二二年二月至二零二六年九月十九日	住宅、商業	3,238,669	3,238,669	210,454	二零二六年	二零二二年五月至二零二二年三月	不適用	50,048	1,911	583	3,632	2,668.00	99.825%	2,668.28	
IV-4	星洲海峽殖民地大馬路與禧街交界	和記智地(星洲)有限公司	星洲	禧街	住宅	二零二三年十二月六日至二零二七年四月二十六日	住宅	592,800	592,800	57,751	二零二六年	二零二一年六月至二零二一年六月	不適用	40,123	817	304	25	12,117	1,090.00	100%	1,090.00
IV-5	星洲海峽殖民地大馬路與禧街交界	和記智地(星洲)有限公司	星洲	禧街	住宅、商業	二零二三年四月一日至二零二六年四月三日	住宅、商業	235,542	235,542	93,478	二零二七年	二零二二年十二月	193	11,567	241	444	1,804	1,070.00	80%	856.00	
IV-6	星洲海峽殖民地大馬路與禧街交界	和記智地(星洲)有限公司	星洲	禧街	住宅、配建、地庫車庫、地庫車庫	二零二三年八月二十二日至二零二六年八月二十二日	住宅、商業、地庫車庫、地庫車庫	80,052	80,052	239,516	二零二七年	二零二二年六月	1,928	17,534	227	346	2,879	2,285.00	100%	2,285.00	

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地用途的詳細資料	物業類型	規劃條件土地(根據規劃許可)	總樓面面積 ⁽¹⁾ (平方米)	計劃	開始施工日期	預計竣工日期	停車位數目	預計建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	已產生建築成本 ⁽³⁾ (人民幣百萬元)	總建築成本 ⁽⁴⁾ (人民幣百萬元)	預計價值 ⁽⁵⁾ (人民幣百萬元)	發展商權益佔估計價值 ⁽⁶⁾ (%)	發展商權益佔估計價值 ⁽⁶⁾ (%)	估計日期	發展商權益佔估計價值 ⁽⁶⁾ (人民幣百萬元)
IV-7	上海浦東新區顧唐路667弄第10號5A-1層	上海榮耀置業有限公司	上海	浦東	住宅、商業	二零四年八月二十日至二零七四年六月二十日	住宅、 停車場	26,417	116,081	總樓面面積 ⁽¹⁾ (平方米)	二零九年	二零二三年三月	184	31,048	238	81	1,463	1,272.00	85%	1,081.20	
IV-8	上海浦東區曹路鎮曹路村新成里	上海長江(新成里)置業有限公司	上海	曹路	住宅、商業、辦公室	二零四年一月八日至二零七年一月八日	辦公室、 商業、酒店	134,230	134,230	總樓面面積 ⁽¹⁾ (平方米)	二零二年至二零八年	二零二一年八月至二零二二年六月	不適用	不適用	2,451	1,248	7,983	6,193.00	60%	3,715.80	
IV-9	武漢市漢陽區漢陽路16號北	和記置業(武漢)有限公司	武漢	蔡甸	住宅、商業	二零五年十二月十五日至二零八年十二月十五日	住宅、商業、 停車場	307,945	553,099 ⁽¹⁾	總樓面面積 ⁽¹⁾ (平方米)	二零九年	二零二一年十月	72	不適用	160	594	54.00	100%	347.00		
IV-10	重慶市南岸區海棠溪-友邦地塊	和記置業(重慶)有限公司	重慶	南岸	住宅、商業	二零四年四月十六日至二零五年四月十六日	住宅、商業、 地庫停車場	1,041,300	146,216	總樓面面積 ⁽¹⁾ (平方米)	二零二年至二零二年	二零二二年六月至二零二五年六月	4,603	不適用	3,308	8,617	3,941.00	95%	2,888.95		
總計																					
																31,079.00			34,140.23		

附註：

- (1) 所有面積均為概約面積。
- (2) 所有數值均為概約值。
- (3) 物業編號IV-9的觀湖園第2B期：

根據國有土地使用權證書地盤面積為575,099平方米。規劃建築面積為66,612平方米的標的物業，連同其他發展期數，將在上述土地上建造。

第五類 – 於二零二一年二月二十八日在中國持作未來發展的物業

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地用途期限的到期日	物業類型	地盤面積 ⁽¹⁾ (根據土地使用權出讓合同) (平方米)	地盤面積 ⁽¹⁾ (根據國有土地使用權證書) (平方米)	規劃 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	預計竣工日期	停車位數目	於估值日期	於估值日期	
													貴集團 應佔現 況下的市價 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	貴集團 應佔權益 (%)	於估值 日期的 現況下市價 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)
V-1	北京市十三陵鎮北新村的建議發展地盤	瑞盛地產(北京)有限公司	北京	昌平	住宅、配套	二零四四年五月二十日至二零七四年五月二十日	住宅、配套	254,743	254,743	95,900	不適用	不適用	222.00	100%	222.00
V-2	長沙市望城區星城金星北路四段229號高峯翠邸5A及5C期建議發展地盤	和記黃埔地產(長沙)望城有限公司	長沙	望城	住宅	二零七六年四月二十五日	住宅	556,708	32,098	123,493	二零二三年	不適用	295.00	100%	295.00
V-3	重慶市南岸區龍峰3、5、6、7、9、10、12、15、16、17及18期	和記黃埔地產(重慶)南岸有限公司	重慶	南岸	住宅、商業、公眾停車場	二零四七年四月十六日至二零五七年四月十六日	住宅、商業、地庫停車場	1,041,360	423,302 ⁽¹⁾	2,132,802	二零二二年至二零二九年	18,868	14,993.85	95%	14,993.85
V-4	大連市金州新區臥龍灣5A、6A及6B號地塊	和記黃埔臥龍北地產(大連)有限公司 和記黃埔臥龍南地產(大連)有限公司	大連	金州	住宅、商業	政府尚未交付該土地	住宅、商業、地下停車場	279,370 ⁽⁴⁾	不適用	346,911	二零二六年	1,303	1,193.00	100%	1,193.00
V-5	東莞市厚街鎮郭大道海達豪庭F、G1b(G2a)5區、G2b(2-4區)期	東莞冠亞環湖商住區建設有限公司	東莞	厚街	住宅、商業	二零六年二月至二零六年九月十九日	住宅、商業	3,236,869 (所有期數)	3,236,869 (所有期數) ⁽⁵⁾	535,342	二零二二年至二零二五年	並未於文件中說明	5,919.00	99.823%	5,908.52
V-6	廣州市白雲區良田鎮帽峰山北側帽峰山項目	廣州立織實業有限公司	廣州	白雲	綜合、農業	二零四零年十一月十日至二零七零年十一月十日	農業	1,372,287	1,372,287	不適用 (農業用地)	不適用	不適用	537.00	100%	537.00
V-7	廣州市增城區增城大道逸翠莊園4期	廣州華勤房地產有限公司、廣州星彩房地產有限公司、廣州星恆房地產有限公司	廣州	增城	住宅	二零一五年十二月六日至二零一六年四月二十六日	住宅、地下停車場	1,519,862 (包括1,303,862尚未交付) ⁽⁶⁾	1,519,862	101,089	二零二二年	342	1,088.00	100%	1,088.00
V-8	上海浦東區周康路869號御沁園5B-2A和5C期	上海榮悅置業有限公司	上海	浦東	住宅、商業	二零四四年八月三十日至二零七四年八月三十日	住宅、停車場	263,417	116,081	59,519	二零二三年至二零二四年	813	1,472.00	85%	1,251.20

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地用途期限的到期日	物業類型	地盤面積 ⁽¹⁾ (根據土地使用權 出讓合同)	地盤面積 ⁽¹⁾ (根據國有土地使用 權證書)	規劃 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	預計竣工日期	停車位數目	於估值 日期的 現況下市值 ⁽³⁾ (人民幣百萬元)	於估值日期 貴集團 應佔現 況下的市值 ⁽³⁾ (人民幣百萬元)
V-9	武漢市蔡甸區後官湖 知音大道北段觀湖園 2B1、2C-7期	和記黃埔地產(武漢) 蔡甸有限公司	武漢	蔡甸	住宅、商業、 酒店	二零一六年十二月 十五日至二零一六 年十二月十五日	住宅、商業、 酒店、停車場	787,945	575,099 ⁽⁴⁾	1,319,350	二零二六年	14,960	3,304.00	3,304.00
V-10	珠海市洪澳島山西南 側洪澳東線進路林格灣	和記黃埔地產(珠海) 有限公司	珠海	洪澳島	住宅、商業	二零一五年二月一 日至二零一五年二 月一日	住宅、商業	200,000	200,000	240,000	二零二四年至 二零二五年	不適用	1,760.00	1,760.00
	總計												31,573.00	30,552.57

附註：

(1) 所有面積均為概約面積。

(2) 所有數值均為概約值。

(3) 物業編號V-3的重慶御峰第3、5、6、7、9、10、12、15、16、17及18期

政府尚未交付估計地盤面積為370,504平方米的第三、9、10、16、17及18期的地塊。於估值日期，地盤面積為423,302平方米部分的物業已獲授國有土地使用權證書。所有土地出讓金已全數償付。根據法律意見，貴公司有權要求重慶市國土資源和房屋管理局為地塊上未登記至公司名下的部分土地辦理國有土地使用證。

(4) 物業編號V-4的臥龍灣5A、6A和6B號地塊

政府尚未交付土地，所有土地出讓金已全數償付。根據法律意見，國有土地使用權轉讓合同屬合法有效。貴公司有權要求政府將地塊轉讓予貴公司。

(5) 物業編號V-5：東莞市厚街區湖景大道海逸豪庭F、G1b/G2a(5區)、G2b(2-4區)期地盤面積(根據國有土地使用權證書)為3,236,869平方米。該物業的規劃建築面積為535,342平方米，連同其他發展階段，將在上述土地上建造。

(6) 物業編號V-7：廣州市增城區增城大道逸翠莊園4期

政府尚未交付土地，所有土地出讓金已全數償付。根據法律意見，貴公司已通過法律程序取得該地塊的國有土地使用權，貴公司有權要求出讓方將該地塊轉讓予貴公司。該物業的規劃建築面積為101,089平方米，連同其他發展階段，將在上述土地上建造。

(7) 物業編號V-9的觀湖園第2B1、2C-7期

地盤面積(根據土地使用權出讓合同)為787,945平方米。政府尚未交付部分土地。於估值日期，地盤面積為575,099平方米的部分物業已獲授國有土地使用權證書。所有土地出讓金已全數償付。根據法律意見，貴公司已通過法律程序取得該地塊的國有土地使用權，貴公司有權要求出讓方將該地塊轉讓予貴公司。該物業的規劃建築面積為1,319,350平方米，連同其他發展階段，將在上述土地上建造。

第六類－於二零二二年二月二十八日在香港持作銷售的已竣工物業

物業編號	物業名稱	持有實體	地區	土地使用期限的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	(G/S)	竣工日期	停車位數目	現時估價率	每月現時租金 (港幣元)	於估值日期 的現況下的 市價 ⁽²⁾ (港幣百萬元)	於估值日期 貴集團應佔 的現況下的 市價 ⁽²⁾ (港幣百萬元)	貴集團 應佔權益 (%)	於估值日期 貴集團應佔 的現況下的 市價 ⁽²⁾ (港幣百萬元)
VI-1	永順街48號TW7項目翠宇海灣的發展權	Queensway Investments Limited	荃灣	二零五八年十二月二十二日	停車場	不適用	-	二零一四年	6 ⁽⁴⁾	不適用	不適用	4.67 ⁽⁵⁾	3.97	85% ⁽⁶⁾	
VI-2	大河道100號海之戀的發展權	Jubilee Year Investments Limited	荃灣	二零六二年十一月十九日	停車場	不適用	-	二零一八年	153 ⁽⁴⁾	不適用	不適用	372.21 ⁽⁵⁾	372.21	100% ⁽⁶⁾	
VI-3	和域道5號和域臺多個單位	Glorient Investments Limited	九龍塘	二零四七年六月三十日	住宅	5,909	S	一九五六年及一九六五年	不適用	77%	1,283,250	962.80	962.80	100%	
VI-4	和域道5號和域臺D座9樓92室	Art State Limited	九龍塘	二零四七年六月三十日	住宅	125	S	一九六五年	不適用	100%	34,800	20.50	20.50	100%	
VI-5	和域道5號和域臺D座5樓54室	Crystal Mark Enterprises Limited	九龍塘	二零四七年六月三十日	住宅	125	S	一九六五年	不適用	100%	33,300	20.10	20.10	100%	
VI-6	和域道5號和域臺A座2樓6室	Excellent Star Limited	九龍塘	二零四七年六月三十日	住宅	149	S	一九五六年	不適用	不適用	不適用	23.60	23.60	100%	
VI-7	鶴翔街1號維港中心1期多個單位及停車位	Maranta Estates Limited	紅磡	二零四七年九月十四日	工業及停車場	1,610	G	一九八九年	4	41%	88,900	89.65	89.65	100%	
VI-8	石排灣道55號匯豐大廈多個單位	Maranta Estates Limited	香港仔	二八八七年十二月十二日	辦公室	331	G	一九九六年	不適用	100%	79,460	26.00	26.00	100%	
VI-9	葵壹勞道42C號3樓	Sprado Company Limited	半山	二八九五年十月二十五日	住宅	96	S	一九五五年	不適用	100%	29,202	18.10	18.10	100%	
VI-10	大連排道1至23號宏達工業中心4樓14號工廠單位、多個天台及停車位	Haynes Estates Limited	葵涌	二零四七年六月三十日	工業及停車場	1,357	G	一九八八年	3	100%	222,000	67.90	67.90	100%	
VI-11	大埔公路大埔滘段469號鹿茵山莊商場大樓的零售單位及10個停車位	Montaco Limited	大埔	二零四七年六月三十日	零售及停車場	1,461	G	一九九八年	10	20%	83,690	52.55	52.55	100%	

物業編號	物業名稱	持有實體	地區	土地用途期限的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	(G/S)	竣工日期	停車位 數目	現時 佔用率	每月 現時租金 (港幣元)	於估值日期 的現況下的 市價 ⁽²⁾ (港幣百萬元)	置業團 應佔權益 (%)	於估值日期 置業團應佔 的現況下的 市價 ⁽³⁾ (港幣百萬元)
VI-12	和宜合道33號雅雅軒零售 發展及地下庫房舖位P127至 P134號商業停車位	Pearl Wisdom Limited	葵涌	二零二二年 六月三日	零售及停車場	1,502	G	二零七年	8	100%	336,066	105.00	100%	105.00
VI-13	九龍荔枝角荔枝角道873號 一號•西九龍西九龍會	Tony Investments Limited	長沙灣	二零一九年 七月六日	零售及停車場	2,666	G	二零三年	13	100%	521,600	114.40	100%	114.40
VI-14	大坑道48-150號渣甸山花園 B座5樓1號室及10號停車位	Go Rise Investments Limited	渣甸山	二零七八年 九月十六日	住宅及停車場	131	S	一九六一年	1	不適用	不適用	34.60	100%	34.60
VI-15	大坑道48-150號渣甸山花園 B座1樓1號室及61號停車位	Lead All Investments Limited	渣甸山	二零七八年 九月十六日	住宅及停車場	131	S	一九六一年	1	不適用	不適用	33.90	100%	33.90
VI-16	大坑道148-150號渣甸山花園 B座7樓5號室及56號停車位	Lion Focus Investments Limited	渣甸山	二零七八年 九月十六日	住宅及停車場	103	S	一九六一年	1	100%	48,000	27.30	100%	27.30
VI-17	鳳園路9號嵐山幼稚園	Fantastic State Limited	大埔	二零五七年 八月八日	零售	375	G	二零一四年	不適用	100%	157,594	35.00	100%	35.00
VI-18	青山公路600號洪水橋段高城 幼稚園	Clayton Power Enterprises Limited	元朗	二零五五年 五月十一日	零售	415	G	二零一一年	不適用	100%	105,300	22.80	100%	22.80
VI-19	九龍何文田荷盛街80號 半山壹號壹號名會	Volly Best Investment Limited	何文田	二零五四年 十月十一日	零售及停車場	8,513	G	二零九年	512	95%	3,532,441	546.00	90%	491.40
VI-20	夏慤道18號海富中心10個舖位 的應佔權益	Know Win Limited	金鐘	二一八年 八月十七日	零售	392 ⁽⁴⁾	G	一九八零年	不適用	100%	725,000	76.00 ⁽⁵⁾	100% ⁽⁶⁾	76.00

物業編號	物業名稱	持有實體	地區	土地使用的期限的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	(G/S)	竣工日期	停車位數目	現時估價率	每月現時租金 (港幣元)	於估值日期 的現況下的 市價 ⁽²⁾ (港幣百萬元)	於估值日期 真集團應佔 的現況下的 市價 ⁽²⁾ (港幣百萬元)	真集團 應佔權益 (%)
VI-21	荔枝角道863號景臺地下及1樓的商業單位及多個停車位的應佔權益	Gingerbread Investments Limited 及The Lucky Dragon Development (H.K.) Limited	長沙灣	二零四九年八月十三日	零售及停車場	6,073 ⁽³⁾	G	二零零五年	191 ⁽⁴⁾	100%	3,759,204	715.00 ⁽⁵⁾	715.00	100% ⁽⁶⁾
VI-22	天恩路2號恒慧豪園多個停車位	New Profit Resources Limited	元朗	二零二二年七月十二日	停車場	不適用	-	二零零七年	777	不適用	997,180	788.40	776.34	98.47%
VI-23	天水圍天湖路3號嘉湖山莊賞湖居地下低層113號停車位	New Profit Resources Limited	元朗	二零四七年六月三十日	停車場	不適用	-	一九九三年	1	不適用	不適用	1.20	1.18	98.47%
VI-24	青裕街3號海譽多個停車位	New Accord Limited	屯門	二零四七年六月三十日	停車場	不適用	-	二零一二年	6	不適用	不適用	4.60	4.60	100%
VI-25	和宜合道3號雅匯軒地下低層P61號私人停車位	Pearl Wisdom Limited	葵涌	二零二二年六月三日	停車場	不適用	-	二零零七年	1	不適用	不適用	1.25	1.25	100%
VI-26	馬頭圍道37-39號紅磡廣場地庫101A室	Thorogood Estates Limited	紅磡	二零四七年九月十四日	零售	9	G	一九八二年	不適用	100%	2,300	0.80	0.80	100%
VI-27	長沙灣道760至762號及青山道481號香港紗廠工業大廈(第五期及第六期)多個單位及停車位	Thorogood Estates Limited	長沙灣	二零四七年六月三十日	工業及停車場	160	G	一九七七年及一九八零年	9	不適用	51,500	22.90	22.90	100%
VI-28	香港鵬洲海唇半島22座8樓E室及23A座13樓A室	Secan Limited	香港仔	二零四零年三月三十一日	住宅	170	G	一九九四年	不適用	60%	28,000	19.50	15.60	80%
VI-29	香港鵬洲海唇半島26座6樓G室及1期、3期及4期的89個停車位	Juno Investments Limited	香港仔	二零四零年三月三十一日	住宅及停車場	88	G	一九九五年	89	100%	346,977	103.20	103.20	100%

物業編號	物業名稱	持有實體	地區	土地使用的期限的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	(G/S)	竣工日期	停車位 數目	現時 佔用率	每月 現時租金 (港幣元)	於估值日期 的現況下的 市價 ⁽²⁾ (港幣百萬元)	貴集團 應佔權益 (%)	於估值日期 貴集團應佔 的現況下的 市價 ⁽³⁾ (港幣百萬元)
VI-30	香港北角炮台山道32號黃澤花園富邦閣地下2個停車位及富嘉閣地下高層的15個停車位	Cavendish Property Development Limited	北角	二一零一年 五月六日	停車場	不適用	-	一九八一年及 一九八三年	17	不適用	20,050	18.70	100%	18.70
VI-31	香港北角繼圖街50號和景閣1樓B室、5樓C室、6樓D室、9樓D室、1樓平台、7樓平台、天台及地下及地下高層的16個停車位	Pogust Limited	北角	二零六年 六月十二日	住宅及停車場	486	G	一九七三年	16	100%	105,770	53.80	100%	53.80
VI-32	九龍紅磡必嘉街21號黃埔花園1期2座16樓B室及3座16樓B室	Pogust Limited	紅磡	二一三四年 十二月十三日	住宅	137	G	一九八五年	不適用	100%	37,300	15.50	100%	15.50
VI-33	香港山頂甘道38號	Juli May Limited	山頂	二零七年 十月十一日	土地	1,100	地盤面積	不適用	不適用	不適用	不適用	427.00	100%	427.00
VI-34	九龍旺角洗衣街90號1樓包括相鄰的平台及洗衣街92號1樓、亞皆老街72及74號1樓、洗衣街90號2樓、亞皆老街72號2樓	Holylake Properties Limited	旺角	二零七年 三月二十三日	住宅	369	S	一九五九年	不適用	100%	87,380	30.00	100%	30.00
VI-35	香港薄扶林沙咀道29號碧麗苑A、B、D及E號屋(包括相連花園地方、平台及附屬車庫)	Bright Full Limited, Power Wish Limited, Sheen Elite Limited 及 Prosper Charm Limited	薄扶林	二零零年 四月二日	住宅及停車場	1,234	G	一九八一年	8	不適用	不適用	427.00	100%	427.00

物業編號	物業名稱	持有實體	地區	土地使用期限的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	(G/S)	竣工日期	停車位 數目	現時 佔用率	每月 現時租金 (港幣元)	於估值日期 的現況下的 市價 ⁽²⁾ (港幣百萬元)	於估值日期 集團應佔 的現況下的 市價 ⁽²⁾ (港幣百萬元)	集團 應佔權益 (%)	於估值日期 集團應佔 的現況下的 市價 ⁽²⁾ (港幣百萬元)
VI-36	紅鸞道1號維港·星岸	New Harbour Investments Limited	紅磡	二零六零年八月十六日	住宅及停車場	1,063	S	二零一五年	64	不適用	2,400	645.83	645.83	100%	645.83
VI-37	屏葵路28號博廷	Great Art Investment Limited	元朗	二零六一年六月八日	住宅及停車場	304	S	二零一五年	2	不適用	不適用	40.03	40.03	100%	40.03
VI-38	石角路6號峻登II	Oxford Investments Limited	將軍澳	二零六零年十二月二十日	停車場	不適用	-	二零一六年	95	不適用	139,820	156.75	156.75	100%	156.75
VI-39	亞皆老街704號君柏	Braford Investments Limited	何文田	二零六一年八月十六日	住宅及停車場	7,055	S	二零一六年	74	不適用	不適用	1,950.57	1,560.46	80%	1,560.46
VI-40	利工街9號悅日	Alcon Investments Limited	紅磡	二零六一年七月十七日	停車場	不適用	-	二零一六年	17	不適用	不適用	32.30	32.30	100%	32.30
VI-41	新潭路75號意花園	Stanley Investments Limited	元朗	二零六一年五月十一日	停車場	不適用	-	二零一六年	6	不適用	不適用	0.66	0.66	100%	0.66
VI-42	元朗安寧路38號世苗	Carlford Investments Limited	元朗	二零六一年三月二十三日	停車場	不適用	-	二零一六年	44	不適用	79,922	62.40	62.40	100%	62.40
VI-43	淺水灣道00號	Kingsmark Investments Limited	南區	二零七一年十月二日	住宅及停車場	3,142	S	二零一七年	12	不適用	不適用	2,997.00	2,997.00	100%	2,997.00
VI-44	彩沙街1號星隼海	Crown Treasure Investments Limited	馬鞍山	二零六二年十二月五日	住宅及停車場	1,508	S	二零一八年	135	不適用	不適用	554.06	554.06	100%	554.06
VI-45	城市花園道32號維港頌	Ocean Century Investments Limited	北角	二零六一年九月二十六日	停車場	不適用	-	二零一九年	52	不適用	不適用	150.76	150.76	100%	150.76
VI-46	波老道1號第一期	Bristow Investments Limited	半山	二零六一年六月八日	住宅及停車場	24,940	S	二零一八年	214	不適用	不適用	26,227.00	26,227.00	100%	26,227.00
VI-47	深盛路5號宇晴軒2樓的商業單位及多個停車位	Dragon Beauty International Limited	長沙灣	二零五零年四月二十四日	零售及停車場	12,800	G	二零零五年	230	94%	5,942,427	1,782.00	891.00	50%	891.00
VI-48	葵涌景荔徑8號盈輝臺2樓及閣樓的15個訪客停車位	Central More limited	葵涌	二零四八年七月十六日	停車場	不適用	-	二零零二年	15	不適用	36,192	8.25	4.13	50%	4.13
VI-49	深水埗福華街146-152號黃金大廈地下低層6號舖	Hop Fook Hing Investment Company Limited	深水埗	二零四七年六月三十日	零售	40	G	一九八零年	不適用	100%	10,000	6.70	2.23	33.5%	2.23

物業編號	物業名稱	持有實體	地區	土地使用的期限的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	(G/S)	竣工日期	停車位數目	現時佔用率	每月現時租金 (港幣元)	於估值日期 的現況下的 市價 ⁽²⁾ (港幣百萬元)	貴集團 應佔權益 (%)	於估值日期 貴集團應佔 的現況下的 市價 ⁽³⁾ (港幣百萬元)
VI-50	新界屯門大欖絲絲街2號龍龍半島的商業單位及多個停車位	Po Kung Development Company Limited	屯門	二零四七年六月三十日	零售	455	G	一九八二年	20	100%	95,000	30.80	50%	15.40
VI-51	薄扶林薄扶林道180號薄扶林花園A座超級市場、商店及服務中心	Titanic Investments Limited	薄扶林	二零五六年六月十一日	零售	370	G	一九八一年	不適用	不適用	不適用	33.00	50%	16.50
VI-52	大埔汀角路57號太平工業中心1座多個停車位的應佔權益	Sprado Company Limited	大埔	二零四七年六月三十日	停車場	不適用	-	一九八二年	5 ⁽⁴⁾	不適用	不適用	沒有商業價值 ⁽⁷⁾	100% ⁽⁶⁾	沒有商業價值
VI-53	紅磡翠海街11號海名軒多個停車位	Marketon Investment Limited	紅磡	二零四七年六月三十日	停車場	不適用	-	二零零一年	137	不適用	1,016,291	201.00	100%	201.00
VI-54	新界荃灣青山公路荃灣段644-654號翠濶閣78個停車位	Impromptu Limited	荃灣	二零四七年六月三十日	停車場	不適用	-	一九八二年	78	不適用	178,000	28.67	100%	28.67
總計												20,216,316	40,189.71	38,796.83

附註：

- (1) 所有面積均為概約面積。
- (2) 所有數值均為概約值。
- (3) 所述的建築面積為整個物業100%的建築面積。
- (4) 停車位的數目為整個物業100%的數目。
- (5) 現況下的市價為應佔權益的價值。
- (6) 就貴集團擁有發展權相關權益的物業而言，相關百分比權益指貴集團於與土地擁有人訂立相關聯合發展協議的發展商公司中的應佔權益。
- (7) 考慮到該物業的現狀、條件、向我們提供的估計支出及成本負債，以及該物業繼續保持現狀的前景，我們認為該物業的潛在市場需求很小或並無潛在市場需求，因此其並無商業價值。

第七類 – 於二零二二年二月二十八日在香港持作投資的已竣工物業

物業編號	物業名稱	持有實體	地區	土地使用期限的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	(G/S)	竣工日期	停車位 數目	現時 佔用率	每月 現時租金 (港幣元)	於估值日期 的現況下的 市值 ⁽²⁾ (港幣百萬元)	貴集團 應佔權益 (%)	於估值日期 貴集團應佔 的現況下的 市值 ⁽²⁾ (港幣百萬元)
VII-1	新界荃灣大河道100號海之總商業發展(即海之總商場)	Jubilee Year Investments Limited	荃灣	二零二二年十一月十九日	零售及停車場	40,350	G	二零一八年	152	88%	15,346,942	5,349.00	100%	5,349.00
VII-2	香港中環金鐘道95號統一中心1樓1001至1014號舖及1019至1043號舖	Pofield Investments Limited	中環	二二八年八月三日	零售	3,512	G	一九八一年	不適用	92%	4,479,660	1,201.00	100%	1,201.00
VII-3	九龍尖沙咀廣東道2A號1881 Heritage	Flying Snow Limited	尖沙咀	二零三年六月十一日	零售及酒店	13,023	G	二零九年	不適用	71%	33,757,063	7,447.00	100%	7,447.00
VII-4	九龍紅磡鶴翔街1號維港中心1期1期第7號工場	Pako Wise Limited	紅磡	二零四年九月十四日	工業	1,673	G	一九八九年	不適用	100%	216,500	70.00	100%	70.00
VII-5	香港仔石排灣道55號匯賢大廈8樓3室、9至12樓、15樓、28樓5室、29樓1室、31樓8室及31樓上的天台	Pine Fragrance Limited	香港仔	二八八年十二月十二日	辦公室	1,295	G	一九九六年	不適用	97%	302,780	94.00	100%	94.00
VII-6	海傍地段293號的餘段及其延伸	Pako Wise Limited	北角	二零五年十一月四日	土地	2,089	地盤面積	不適用	不適用	不適用	86,800	17.70	100%	17.70
VII-7	香港半山區羅便臣道8號樂信台低層及高層地下的97個停車位	Thorogood Estates Limited	半山	二八五年三月七日及二八四年十二月十一日	停車場	不適用	-	一九八九年	97	不適用	513,875	107.00	100%	107.00

物業編號	物業名稱	持有實體	地區	土地使用的期限的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	(G/S)	竣工日期	停車位 數目	現時 佔用率	每月 現時租金 (港幣元)	於估值日期 的現況下的 市值 ⁽²⁾ (港幣百萬元)	該集團 應佔權益 (%)	於估值日期 該集團應佔 的現況下的 市值 ⁽³⁾ (港幣百萬元)
VII-8	香港北角英皇道278-288號北角中心大廈3樓、4樓及5樓121個停車位	Tremendous Wealth Limited	北角	二二二二年 四月二十四日	停車場	不適用	-	一九七四年	121	不適用	302,230	87.00	100%	87.00
VII-9	九龍尖沙咀廣東道188號景峰商業發展(即景匯商場)及地庫R1至R79號商業停車位	Konorus Investment Limited	尖沙咀	二零四八年 四月八日	零售及停車場	15,634	G	二零零二年	79	60%	2,949,872	1,073.00	85%	912.05
VII-10	九龍麗港城麗港街12號A區幼稚園	Ranon Limited	觀塘	二零四七年 六月三十日	幼稚園	1,380	G	一九九二年至 一九九四年	不適用	100%	318,000	53.20	100%	53.20
VII-11	香港中環干諾道中168-200號信德中心5樓1至12號、53至59號及65至78號停車位連同相連空間(如有)	Granlai Company Limited	中環	二一三零年 十二月三十日	停車場	不適用	-	一九八六年	33	不適用	277,301	89.00	54.0541%	48.11
VII-12	九龍尖沙咀彌敦道19及21號九龍酒店、地庫3樓部份、地庫2樓及地庫1樓、地下及1樓全部	KLNH Limited	尖沙咀	二零三九年 六月二十三日	零售	6,112	G	一九八五年	不適用	62%	3,072,460	1,324.00	100%	1,324.00
VII-13	九龍紅磡都會都會道6號第五層SP1至SP2號停車位及第六層SP3至SP155號停車位	Becogate Limited	紅磡	二零四七年 六月三十日	停車場	不適用	-	二零零二年	155	不適用	367,975	119.35	100%	119.35
VII-14	香港鵬洲海怡半島3間幼稚園、240個停車位、34個貨車停車位	Secan Limited	香港仔	二零四零年 三月三十一日	幼稚園及 停車場	3,033	S	一九九一年至 一九九三年	274	100%	2,165,228	510.92	80%	408.74

物業編號	物業名稱	持有實體	地區	土地使用期限的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	(G/S)	竣工日期	停車位 數目	現時 佔用率	每月 現時租金 (港幣元)	於估值日期	於估值日期
												的現況下的 市價 ⁽²⁾ (港幣百萬元)	的現況下的 市價 ⁽²⁾ (港幣百萬元)
VII-15	香港鵬洲海怡半島東商業中心2樓	Uranock Limited	香港仔	二零四零年 三月三十一日	零售	899	S	一九九三年	不適用	100%	730,000	93.20	93.20
VII-16	新界青衣青衣路1號藍澄灣一層商業地方，5層第3及4號舖及招牌A至F	Marvel Front Limited	青衣	二零四七年 六月三十日	零售	4,104	G	二零零三年	不適用	75%	926,382	249.00	249.00
VII-17	九龍紅磡黃埔花園1至12期商舖及停車位	Whampoa Investments Ltd, Tremayne Investments Ltd, Grafton Properties Ltd, Mossburn Investments Ltd, Glenfiir Investments Ltd, Ambridge Investments Ltd, Foxton Investments Ltd, Darwin Investments Ltd, Oregon Investments Ltd, Palliser Investments Ltd, Richmond Investments Ltd, Great Dynasty Enterprises Ltd, Starford Choice Ltd	紅磡	二一三四年 十二月十三日	零售及停車場	159,235	G	一九八五年至 一九九一年	1,026	87%	62,811,225	14,187.64	14,187.64
VII-18	香港仔香港仔中心商舖及停車位	Aberdeen Commercial Investments Limited	香港仔	二八五六年 五月三十一日	零售及停車場	32,054	G	一九八零年至 一九八二年	133	93%	22,834,673	4,547.00	4,547.00

物業編號	物業名稱	持有實體	地區	土地使用的期限的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	(G/S)	竣工日期	停車位 數目	現時 佔用率	每月 現時租金 (港幣元)	於估值日期 的現況下的 市價 ⁽²⁾ (港幣百萬元)	置業團 應佔權益 (%)	於估值日期 置業團應佔 的現況下的 市價 ⁽²⁾ (港幣百萬元)
VII-19	九龍紅磡必嘉街92-112號紅磡灣中心G、H及J座地舖、1樓及2樓辦公室及16個地庫的停車位	Hungghom Bay Commercial Investments Limited	紅磡	二八八六年三月二十日	零售、辦公室及停車場	7,470	G	一九七九年	16	97%	4,392,453	907.00	100%	907.00
VII-20	香港大坑春輝道9號春輝中心	Portwave Limited	大坑	二零四七年六月三十日	零售及停車場	2,998	G	一九九三年	103	100%	1,178,569	235.00	100%	235.00
VII-21	香港西區德輔道西343號均益大廈第二期地下47號舖(即港鐵地庫及地下入口)	China Provident Development Company Limited	西區	二八九五年六月五日及二八六一年一月六日	零售	74	G	一九七七年	不適用	100%	38,000	3.90	100%	3.90
VII-22	香港堅尼地城士美菲路43號美菲閣地下4至9號舖	Pinkett Limited	堅尼地城	二八八二年六月二十三日	零售	655	G	一九八五年	不適用	100%	597,750	129.00	100%	129.00
VII-23	香港薄扶林域多利道555號碧瑤灣32至40座地下低層2樓遊樂場(現時改為商業用途)及地下低層2樓1至40號停車位	Island Mark Limited	薄扶林	二八五九年十二月二十五日	零售及停車場	1,201	G	一九七五年	40	100%	748,975	137.30	100%	137.30
VII-24	香港半山區羅便臣道36至40號雅緻大廈A、B及C號地舖及低層地下全層	Peista Ltd	半山	二八五四年三月十六日	零售	552	G	一九七七年	不適用	100%	244,400	59.00	100%	59.00

物業編號	物業名稱	持有實體	地區	土地使用的期限的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	(G/S)	竣工日期	停車位 數目	現時 佔用率	每月 現時租金 (港幣元)	於估值日期 的現況下的 市價 ⁽²⁾ (港幣百萬元)	置業集團 應佔權益 (%)	於估值日期 置業集團應佔 的現況下的 市價 ⁽²⁾ (港幣百萬元)
VII-25	香港跑馬地山村道32至40號豐寧大廈低層地下(山村道路面)及地下第24及24A號停車位	Tezzmi Limited	跑馬地	二零七年十二月十五日	零售及停車場	1,273	G	一九七三年	2	100%	1,114,769	212.00	100%	212.00
VII-26	香港中環夏德道海富中心1樓平台23至26號舖、81至83號舖	Sandoran Limited	中環	二二八年八月十七日	零售	162	S	一九八零年	不適用	100%	242,581	46.00	100%	46.00
VII-27	九龍荔枝角美孚新村荔灣路10至16號萬事達廣場地下1至11、15至17、N58、N65、N66、N67及N68號舖	Dinaland Limited	荔枝角	二零四年六月三十日	零售	474	G	一九八二年	不適用	100%	593,941	112.00	100%	112.00
VII-28	香港北角炮台山道32號富澤花園車庫及預留地方	Cavendish Property Development Limited	北角	二一零一年五月六日	停車場	不適用	-	一九八八年	50	不適用	185,200	27.50	100%	27.50
VII-29	九龍旺角西洋菜北街197至209號園景大廈地下D舖及1樓全層、2樓C室及平台	Holyake Properties Limited	旺角	二零四年六月三十日	零售及住宅	1,156	G	一九八三年	不適用	100%	393,523	64.00	100%	64.00
VII-30	九龍觀塘開源道68號觀塘廣場閣樓M18號舖	Holyake Properties Limited	觀塘	二零四年六月三十日	零售	8	G	一九八六年	不適用	100%	41,500	7.90	100%	7.90
VII-31	九龍旺角彌敦道719號銀都商業大廈地下C號舖及閣樓C號舖洗手間	Baba Properties Limited	旺角	二零七年五月八日	零售	48	G	一九八零年	不適用	100%	62,000	31.10	100%	31.10

物業編號	物業名稱	持有實體	地區	土地使用期限的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	(G/S)	竣工日期	停車位數目	現時佔用率	每月現時租金 (港幣元)	於估值日期的現況下的市價 ⁽²⁾ (港幣百萬元)	置業團應佔權益 (%)	於估值日期
														置業團應佔的現況下的市價 ⁽²⁾ (港幣百萬元)
VII-32	香港中環皇后大道中29號 華人行	Vember Lord Limited, Harley Development Inc.及 Trillium Investment Limited	中環	二零七一年十月十日	辦公室及零售	24,039	G	一九七八年	不適用	89%	29,123,745	5,661.00	100%	5,661.00
VII-33	九龍紅磡德輔街18至22號 海濱廣場1座辦公大樓	Elbe Office Investments Limited, Rhine Office Investments Limited及Hutchison Hotel Hong Kong Limited	紅磡	二零九零年四月十九日	辦公室、零售及停車場	48,436	G	一九九五年及二零一七年	107	92%	16,673,338	4,090.00	100%	4,090.00
VII-34	九龍紅磡德輔街18至22號 海濱廣場2座辦公大樓	Elbe Office Investments Limited, Rhine Office Investments Limited及Hutchison Hotel Hong Kong Limited	紅磡	二零九零年四月十九日	辦公室、零售及停車場	38,736	G	一九九五年	107	85%	11,490,903	3,014.00	100%	3,014.00
VII-35	香港中環皇后大道中2號 長江集團中心	Turbo Top Limited	中環	二零四七年六月三十日	辦公室、零售及停車場	119,785	G	一九九九年	1,059	82%	135,065,143	33,250.00	100%	33,250.00
VII-36	九龍觀塘偉業街182號 觀塘碼頭廣場12樓	Deroma Limited	觀塘	二零四七年六月三十日	辦公室	2,284	G	一九八八年	不適用	54%	292,952	84.00	100%	84.00
VII-37	新界青衣長輝路99號部份	Dragon View Resources Limited	青衣	二零四七年六月三十日	辦公室及停車場	27,896	G	二零零四年	68	100%	4,364,511	864.00	100%	864.00
VII-38	新界葵涌貨櫃碼頭路16號 和黃物流中心部份	Omaha Investments Limited	葵涌	二零四七年六月三十日	工業、辦公室及停車場	437,122	G	一九九三年	118	99%	52,965,422	9,363.00	100%	9,363.00
VII-39	香港香港仔黃竹坑業勤街 23號THE HUB	Valmet Limited	香港仔	二一九零年二月一日	辦公室及停車場	31,854	G	一九八四年	62	88%	5,743,900	1,104.00	100%	1,104.00
VII-40	新界葵涌工業街16至22號 臣氏中心	Lynmore Limited	葵涌	二零四七年六月三十日	工業及停車場	63,843	G	一九七八年	73	100%	7,802,225	966.00	100%	966.00

物業編號	物業名稱	持有實體	地區	土地使用期限的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	(G/S)	竣工日期	停車位 數目	現時 佔用率	每月 現時租金 (港幣元)	於估值日期 的現況下的 市價 ⁽²⁾ (港幣百萬元)	於估值日期 集團應佔 的現況下的 市價 ⁽²⁾ (港幣百萬元)	集團 應佔權益 (%)
VII-41	新界火炭禾寮坑路1至5號 屈臣氏中心	Hybonia Limited	火炭	二零四七年 六月三十日	工業及停車場	26,096	G	一九八二年	30	100%	3,274,964	482.00	482.00	100%
VII-42	新界上水粉嶺上水地段97號	Kung Hei Investment Limited	上水	二零四七年 六月三十日	工業及停車場	13,229	G	一九九一年	20	100%	1,540,645	276.00	276.00	100%
VII-43	新界青衣青衣路1號藍澄灣 401個停車位及46個電單車 停車位	Alona Limited	青衣	二零四七年 六月三十日	停車場	不適用	-	二零零三年	401 (私家車車位) 46 (電單車車位)	不適用	958,510	153.30	153.30	100%
VII-44	半山羅便臣道10號嘉兆台 多個停車位	Markreal Investment Limited	半山	多個地段年期 999年期，分別 由一八四四年一 月二十二日、 一八五七年九月 一日及一八五八 年三月八日起	停車場	不適用	-	一九九二年	111	不適用	883,650	177.60	88.80	50%
總計												98,075.61	97,682.79	

附註：

(1) 所有面積均為概約面積。

(2) 所有數值均為概約值。

第八類一於二零二二年二月二十八日在香港持有作酒店營運的已竣工物業

附錄四 物業估值

物業編號	物業名稱	地址	持有實體	地區	土地使用的期限的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工日期	停車位數目	房間數目	於估值日期 的現況下 的市值 ⁽²⁾ (港幣百萬元)	貴集團 應佔權益 (%)	於估值日期 的現況下 的市值 ⁽²⁾ (港幣百萬元)
VIII-1	海韻軒海景酒店	紅磡道12號	Bermington Investment Limited	紅磡	二零二一年十月十五日	酒店及停車場	119,280	二零二五年十二月	400	1,980	11,560.00	100%	11,560.00
VIII-2	海灣軒海景酒店及九龍海灣酒店	紅磡道8號	Sino China Enterprises Limited	紅磡	二零二一年八月十二日	酒店及停車場	107,444	二零二六年一月	51	1,662	10,830.00	100%	10,830.00
VIII-3	雍澄軒(不包括零售商舖及商業停車位)	和宜合道33號	Pearl Wisdom Limited	葵涌	二零二二年六月三日	酒店及停車場	21,190	二零二七年十一月	3	360	1,170.00	100%	1,170.00
VIII-4	8度海逸酒店	九龍城道199號	Harbour Plaza 8 Degrees Limited	土瓜灣	二零二八年五月八日	酒店及停車場	21,420	二零二九年六月	10	704	2,400.00	100%	2,400.00
VIII-5	嘉湖海逸酒店	天恩路12號及18號	Harbour Plaza Resort City Limited	天水圍	二零二七年六月三十日	酒店及停車場	61,513	一九九八年十二月及一九九九年一月	8	1,102	2,900.00	98.47%	2,855.63
VIII-6	都會海逸酒店	都會道7號	Harbour Plaza Metropolis Limited	紅磡	二零二七年六月三十日	酒店及停車場	42,857	二零二二年十一月	6	822	5,080.00	100%	5,080.00
VIII-7	九龍酒店(不包括購物商場)	彌敦道19號及21號	The Kowloon Hotel Limited	尖沙咀	二零二九年六月二十三號	酒店	24,498	一九八五年十一月	不適用	736	5,270.00	100%	5,270.00
VIII-8	華逸酒店	青衣路1號	Mairica Limited	青衣	二零二七年六月三十日	酒店	19,613	二零二三年十二月	不適用	800	1,700.00	100%	1,700.00
VIII-9	青逸酒店	青衣路1號	Mairica Limited	青衣	二零二七年六月三十日	酒店	19,810	二零二三年十二月	不適用	822	1,770.00	100%	1,770.00
VIII-10	北角海逸酒店	英皇道663號及665號	Randash Investment Limited	北角	二零二七年六月三十日	酒店及停車場	31,873	一九九九年九月	6	723	3,000.00	100%	3,000.00
VIII-11	海澄軒海景酒店	靚駿街29號	Towerrich Limited	馬鞍山	二零二八年三月二十五日	酒店及停車場	56,000	二零二二年六月	42	831	3,170.00	100%	3,170.00
VIII-12	港島逸君瑤酒店的合資企業 業權益	油街23號	Harbour Grand Hong Kong Limited	北角	二零二四年五月二十五日	酒店及停車場	41,341	二零二八年十二月	31	828	3,230.00	100%	3,230.00
VIII-13	九龍海逸君瑤酒店	德輔道中20號及22號	Elbe Office Investments Limited, Rhine Office Investments Limited及 Huchison Hotel Hong Kong Limited	紅磡	二零二九年四月十九日	酒店及停車場	58,853	一九九五年七月及二零一九年一月	14	914	6,610.00	100%	6,610.00

物業編號	物業名稱	地址	持有實體	地區	土地使用期限的到期日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工日期	停車位數目	房間數目	於估值日期 的現況下 的市價 ⁽²⁾ (港幣百萬元)	貴集團 應佔權益 (%)	於估值日期 貴集團應佔 的現況下 的市價 ⁽²⁾ (港幣百萬元)		
VIII-14	香港喜來登酒店	彌敦道20號	Consolidated Hotels Limited	尖沙咀	二一九年十一月二十七日	酒店、商業及停車場	61,950	一九七四年三月	19	782	9,740.00	39%	3,798.60		
VIII-15	歷山酒店	城市花園道32號	Ocean Century Investments Limited	北角	二零六一年九月二十六日	酒店及停車場	30,000	二零一九年六月	26	840	5,200.00	100%	5,200.00		
總計													73,630.00		67,644.23

附註：

(1) 所有面積均為概約面積。

(2) 所有數值均為概約值。

第九類一於二零二一年二月二十八日在香港持有的發展中物業

物業編號	物業名稱	持有實體	地區	土地使用期限的到期日	物業類型	地盤面積 ⁽¹⁾ (平方米)	規劃建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	預計竣工日期	停車位數目	預售實用面積 (平方米)	已售出面積 (平方米)	已產生建築成本 (港幣百萬元)	將產生建築成本 (港幣百萬元)	發展價值 ⁽²⁾ (猶如估值日期完成) (港幣百萬元)	於估值日期 的現況下 的市值 ⁽³⁾ (港幣百萬元)	發展應佔權益 (%)	於估值日期 的現況下 的市值 ⁽³⁾ (港幣百萬元)	於估值日期 的現況下 的市值 ⁽³⁾ (港幣百萬元)
IX-1	香港中環漢口道10號 長江集團中心二期	Hongville Limited	中環	二一二年 九月二十八日	辦公室、零售及 停車場	3,057	45,855	二零二三年 三月	219	不適用	不適用	308	2,562	20,320.00	12,900.00	100%	12,900.00	12,900.00
IX-2	九龍紅磡彌敦道13號	Global Coin Limited	紅磡	二零四七年 九月十四日	商業及停車場	3,699	47,277	二零二五年 三月	264	不適用	不適用	44	2,312	5,800.00	2,110.00	100%	2,110.00	2,110.00
IX-3	深水埗海壇街20號， 203號，218號海壇發展權	Swiss Investments Limited	深水埗	二零六五年 三月二十六日	住宅、商業、停 車場及政府房屋	7,507	57,390 ⁽³⁾	二零二一年 三月	61 ⁽⁴⁾	36,006	6,897	1,686	201	10,360.00	7,790.00 ⁽⁵⁾	100% ⁽⁶⁾	7,790.00	7,790.00
IX-4	康城第1號日出康城 SEA TO SKY的發展權	Albany Investments Limited	將軍澳	二零六二年 五月十五日	住宅及停車場	16,658	97,000 ⁽³⁾	二零二一年 三月	282 ⁽⁴⁾	64,798	11,740	2,370	542	16,900.00	12,730.00 ⁽⁵⁾	100% ⁽⁶⁾	12,730.00	12,730.00
IX-5	麗坪路18號名日，九肚山	Rich View Investments Limited	沙田	二零六一年 十月十一日	住宅及停車場	6,299	22,676	二零二二年 一月	186	7,075	1,445	411	671	5,220.00	3,650.00	100%	3,650.00	3,650.00
IX-6	波老道21號第2期	Brisow Investments Limited	半山	二零六一年 六月八日	住宅及停車場	10,488	13,854	二零二二年 九月	120	不適用	不適用	977	122	12,620.00	9,670.00	100%	9,670.00	9,670.00
IX-7	文咸街第12約地段 第432號	Art Rich Investment Limited	元朗	二零六七年 五月二十八日	住宅及停車場	10,240	12,902	二零二二年 十一月	69	不適用	不適用	104	579	1,878.00	965.00	100%	965.00	965.00
IX-8	油蔴地地段45號	Kom Reach Investment Limited	油蔴地	二零六九年 六月十八日	住宅及停車場	7,773	38,865	二零二四年 六月	140	不適用	不適用	57	1,709	6,866.00	3,670.00	100%	3,670.00	3,670.00
IX-9	屯門地段第463號的 應佔權益	Galaxy Power Investment Limited	屯門	二零六八年十二 月四日	住宅及停車場	24,800	32,240 ⁽³⁾	二零二四年 六月	153 ⁽⁴⁾	不適用	不適用	181	1,206	4,241.00	870.80 ⁽⁵⁾	100% ⁽⁶⁾	870.80	870.80
IX-10	黃埔坑站3期物業項目 發展權	Queen Investments Limited	香港仔	二零六七年 六月十一日	住宅、商業及停 車場	22,383	139,900 ⁽³⁾	二零二三年六月 四日、二零二 四年十二月 (商業)、二零二 五年六月 (住宅及停車場)	443 ⁽⁴⁾	不適用	不適用	293	5,167	27,390.00	14,780.00 ⁽⁵⁾	100% ⁽⁶⁾	14,780.00	14,780.00
IX-11	測厘約份第3約地段 第1069號	Art Champion Investment Limited	觀塘	二零七零年 六月十七日	住宅及停車場	20,167	101,185	二零二五年 六月	267	不適用	不適用	3	3,994	11,650.00	4,960.00	100%	4,960.00	4,960.00
總計													74,095.80	74,095.80		74,095.80	74,095.80	

附註：

- (1) 所有面積均為概約面積。
- (2) 所有數值均為概約值。
- (3) 所述的建築面積為整個物業100%的建築面積。
- (4) 停車位的數目為整個物業100%的數目。
- (5) 現況下的市值為應佔權益的價值。
- (6) 就 貴集團擁有發展權相關權益的物業而言，相關百分比權益指 貴集團於與土地擁有人訂立相關聯合發展協議的發展商公司中的應佔權益。

第十類 – 於二零二一年二月二十八日在香港持作未來發展的物業

物業編號	物業名稱	持有實體	地區	土地使用的期限 的到期日	物業類型	地盤面積 ⁽¹⁾ (平方米)	規劃 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	預計 竣工日期	停車位 數目	將產生 建築成本 (港幣百萬元)	發展價值 ⁽²⁾ (猶如於估值 日期完成) (港幣百萬元)	於估值日期 的現況下 的市價 ⁽³⁾ (港幣百萬元)	貴集團應佔 應佔權益 (%)	於估值日期 貴集團應佔 的現況下的 市價 ⁽³⁾ (港幣百萬元)
X-1	衙前圍村測量約份1號 多個地塊	Sai Ling Realty Limited	九龍	二零四七年 六月三十日	屋地	3,025	不適用	規劃中	不適用	不適用	480.00	480.00	100%	480.00
X-2	豐業圍丈量約分123地段 1457號餘段	Mutual Luck Investment Limited	元朗	二零四七年 六月三十日	農地	799,983	不適用	規劃中	不適用	不適用	2,150.00	1,290.00	60%	1,290.00
X-3	啟德第4E區2號地盤約新九龍 內地段6604號	City Champion Investments Limited	啟德	待定 ⁽³⁾	住宅、商業及 停車場	10,948	60,214	規劃中	不適用	不適用	17,780.00	10,280.00	100%	10,280.00
總計											12,910.00	12,050.00		

附註：

(1) 所有面積均為概約面積。

(2) 所有數值均為概約值。

(3) 有待簽署批地文件後確認。鑒於政府在二零二一年二月將土地招標授予控股實體，我們假設 貴集團將適時完成土地出售，並擁有良好的土地業權及所有權。

第十一類 – 於二零二一年二月二十八日在新加坡持作出售的已竣工物業

物業編號	物業名稱	持有實體	地區	土地用途	土地使用期限的屆滿日期	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工日期	停車位數目	於估值日期 現況下 的市值 ⁽²⁾ (百萬 新加坡元)	貴集團 應佔權益 (%)	於估值日期 貴集團應佔 現況下 的市值 ⁽²⁾ (百萬 新加坡元)
XI-1	Stars of Kovan – 988 Upper Serangoon Road, Stars of Kovan, Singapore 534733	Kovan Treasure Pte. Ltd.	19	住宅及 第一層商業	二一四四年 二月二十四日	商業、停車場	22,636.48	二零一九年	80	109.57	100%	109.57
										<u>109.57</u>		<u>109.57</u>

附註：

(1) 所有面積均為概約面積。

(2) 所有數值均為概約值。

第十二類 – 於二零二一年二月二十八日在新加坡持有的發展中物業

物業編號	物業名稱	持有實體	地區	土地用途	土地		物業類型	地盤面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	開始動工日期	預計竣工日期	總單位數目	預售建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	預售代價 (百萬新加坡元)	已產生建築成本 (百萬新加坡元)	將產生建築成本 (百萬新加坡元)	發展價值 ⁽²⁾		於估價日期 現況下的市價 ⁽²⁾ (百萬新加坡元)	貴集團應佔權益 (%)	於估價日期 貴集團應佔市價 ⁽²⁾ (百萬新加坡元)
					使用期限	性質											估計	已竣工			
XII-1	Bakit Timah Road的 一塊土地	Japura Development Pte. Ltd.	10	住宅	住宅	永久業權	9,771.3	22,433.1	二零二零年 第三季	二零二四年 年底	230	無	無	0.609	98.391	680.00	405.00	100%	405.00	405.00	

附註:

- (1) 所有面積均為概約面積。
- (2) 所有數值均為概約值。

第十三類 – 於二零二一年二月二十八日在英國持作出售的已竣工物業

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用期限性質	物業類型	淨內部面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工日期	停車位數目	於估值日期 現況下 的市值 ⁽²⁾ (百萬英鎊)	貴集團 應佔權益 (%)	於估值日期 貴集團 應佔現況 下的市值 ⁽²⁾ (百萬英鎊)
XIII-1	Chelsea Waterfront, Lots Road, London	Circadian Limited	倫敦	London Borough of Hammersmith & Fulham	住宅、停車場	永久業權	住宅為主的混合用途發展	17,199	二零一七年至二零一九年	126	271.00	95%	257.45
											<u>271.00</u>		<u>257.45</u>

附註：

1. 所有面積均為概約面積。
2. 所有數值均為概約值。

第十五類—於二零二一年二月二十八日在英國持有的發展中物業

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地性質	土地使用 期限性質	物業類型	地盤面積 ⁽¹⁾ (平方米)	計劃淨 內部面積 ⁽¹⁾ (平方米)	開始動工 日期	預計 竣工日期	停車位 數目	已產生 建築成本 (百萬英鎊)	將產生 建築成本 (百萬英鎊)	發展價值 ⁽²⁾ (猶如於估值 日期已竣工) (百萬英鎊)	於估值日期 現況下的市值 ⁽³⁾ (百萬英鎊)	貴集團 應佔現況 下的市值 ⁽³⁾ (百萬英鎊)	於估值日期 貴集團 應佔權益 (%)	貴集團 應佔現況 下的市值 ⁽³⁾ (百萬英鎊)	
XV-1	Chelsea Waterfront, Lots Road, London	Creadian Limited	倫敦	Royal Borough of Kensington & Chelsea	住宅、休閒、商業、文化、停車場	永久業權	住宅為主的混 合用途發展	15,300	61,022.00	二零一六年	二零二四年	384	171	331	914.18	240.00	228.00	95%	228.00		
XV-2	Convoys Wharf, Prince Street, London	Convoys Properties Limited	倫敦	London Borough of Lewisham	住宅、餐廳、休閒/酒店零售、文化、碼頭用途、員工停車場	永久業權	住宅為主的混 合用途發展	161,400	356,238.35	二零一五年	二零二零年	1,840	38	1,387	2,414.50	195.00	195.00	100%	195.00		
																				435.00	423.00

附註：

1. 所有面積均為概約面積。
2. 所有數值均為概約值。

第十六類—於二零二一年二月二十八日在英國持作未來發展的物業

物業 編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地性質	土地用途 期限性質	物業類型	地盤面積 ⁽¹⁾ (平方米)	計劃淨 內部面積 ⁽¹⁾ (平方米)	開始動工 日期	預計 竣工日期	停車位 數目	已產生 建築成本 (百萬英鎊)	將產生 建築成本 (百萬英鎊)	於估值 日期現況 下的市值 ⁽²⁾ (百萬英鎊)	貴集團 應佔權益 (%)	於估值 日期 貴集團 應佔現況 下的市值 ⁽²⁾ (百萬英鎊)
XVI-1	Teversham Road, Fulbourn, Cambridgeshire Limited	Castlefield International Cambridgeshire Limited	Cambridgeshire	South Cambridgeshire District Council	住宅	永久業權	住宅	68,500	10,730,000	二零二一年	二零二三年	不適用	23	3.16	100%	3.16		
																		3.16

附註：

1. 所有面積均為概約面積。
2. 所有數值均為概約值。

以下估值函件及概要全文乃由獨立估值師世邦魏理仕就其對本集團於二零二一年二月二十八日於巴哈馬群島的若干物業權益價值的意見而編製，以供載入本文件。按「附錄五一備查文件」一節所述，物業估值報告全文可供公眾查閱。

CBRE

5100 Town Center Circle Tower II, Suite 600
Boca Raton, Florida 33486
www.cbre.com

二零二一年四月二十七日

香港

皇后大道中2號

長江集團中心

7樓

長江實業集團有限公司

收件人：董事會

關於：大巴哈馬島Grand Bahama DEVCO持有土地及Silver Point, Freeport的估值

敬啟者：

應閣下的要求及授權，CBRE, Inc.已編製所提述物業（「該物業」）的市值的估值。我們的分析於以下評估報告呈列。該物業包括以下土地，通常稱為（DEVCO）持有土地－（74,469英畝），以及Silver Point－（17英畝）：

- 北岸濕地35,000英畝，為大巴哈馬島北岸濕地，一般均無公用設施服務，被認為不可建設。
- 南岸7,900英畝的土地，包括部分有公用設施服務的區域及部分並無公用設施服務的區域，該等區域被認為是可建設，擁有大量的海灘。
- 由17,800英畝的內部隨機地段組成，包括各種可建設的土地，該等土地一般位於有公用設施服務的區域。
- 港口區外圍土地，包括3,900英畝的可建設土地，其中部分區域有公用設施服務，部分區域沒有公用設施服務，可用於商業或住宅發展。
- 綠道 / 內部濕地，包括9,869英畝土地，由於濕地狀態或作為綠道的保留地役權，該等土地一般不能建設。

- Silver Point，包括鄰近大巴哈馬島Lucaya港口區濱水(連接海洋的水道)約17英畝的土地(不包括1.05英畝的道路地役權)。

根據就本次估值而向估值師提供的資料，上述土地總面積約74,486英畝。

根據下列報告所載的分析(參閱我們的完整估值)，標的物業之市值總結如下：

市值結論					
估值物業	所評估權益	估值日期	推出時間	估值結論	港幣等值
北岸濕地的土地價值	完全產權	二零二一年 二月二十八日	18個月	0美元	港幣0元
南岸土地價值	完全產權	二零二一年 二月二十八日	18個月	39,500,000美元	港幣308,100,000元
住宅地段的土地價值	完全產權	二零二一年 二月二十八日	18個月	62,300,000美元	港幣485,940,000元
港口區地塊	完全產權	二零二一年 二月二十八日	18個月	25,400,000美元	港幣198,120,000元
綠道及室內濕地的 土地價值	完全產權	二零二一年 二月二十八日	18個月	0美元	港幣0元
Silver Point	完全產權	二零二一年 二月二十八日	18個月	3,400,000美元	港幣26,520,000元
土地價值總值	完全產權	二零二一年 二月二十八日	18個月	130,600,000美元	港幣1,018,680,000元

由世邦魏理仕編製

下列估值載列所收集最相關的數據、所使用的技術以及達致價值意見的論證。有關分析、意見及結論乃遵照專業評估作業的統一標準(USPAP)及估價學會專業估價的執業道德準則及標準的規定而闡述，而本報告據此進行編製以及我們有關指引的詮釋及推薦意見亦根據該等規定載列。本估值亦符合第十一項法規及一九八九年金融機構改革、復興與促進法案(FIRREA)(於一九九四年更新及通過於二零一零年頒佈之機構間估價及評估指引進一步更新)以及國際估值準則(IVS)。

此致

CBRE, Inc. – 估值及顧問服務

Scott L. Webb
董事 – 世邦魏理仕酒店顧問
Florida Cert Gen RZ2002

James E. Agner, MAI, SGA, MRICS
EVP – 佛羅里達 / 加勒比商業發展
Florida Cert Gen RZ382

謹啟

Robin Brownrigg, CCRA, CREA
巴哈馬群島房地產

重要事實概要

物業名稱	Grand Bahama DevCo 持有土地	
位置	Various Street Addresses, Freeport, Grand Bahama	
島內最高及最佳用途		
假設空置	混合用途	
經整修	混合用途	
評估的物業權益	完全產權	
土地面積總英畝 / 平方呎	74,486	3,244,610,160
北岸濕地	35,000	1,524,600,000
南岸	7,900	344,124,000
內部隨機地段 / 地塊	17,800	775,368,000
港口區外圍地塊	3,900	169,884,000
綠道 / 內部濕地	9,869	429,893,640
Silver Point	17	740,520
估計推出時間	18個月	

估值物業	估值日期	總額	每英畝
土地價值總額	二零二一年二月二十八日	130,600,000美元	1,753美元
北岸濕地	二零二一年二月二十八日	0美元	0美元
南岸	二零二一年二月二十八日	39,500,000美元	5,000美元
內部隨機地段 / 地塊	二零二一年二月二十八日	62,300,000美元	3,500美元
港口區外圍地塊	二零二一年二月二十八日	25,400,000美元	6,513美元
綠道 / 內部濕地	二零二一年二月二十八日	0美元	0美元
Silver Point	二零二一年二月二十八日	3,400,000美元	200,000美元

市值結論

估值物業	所評估權益	估值日期	價值
北岸濕地	完全產權	二零二一年二月二十八日	0美元
南岸	完全產權	二零二一年二月二十八日	39,500,000美元
內部隨機地段 / 地塊	完全產權	二零二一年二月二十八日	62,300,000美元
港口區外圍地塊	完全產權	二零二一年二月二十八日	25,400,000美元
綠道 / 內部濕地	完全產權	二零二一年二月二十八日	0美元
Silver Point	完全產權	二零二一年二月二十八日	3,400,000美元
土地價值總額	完全產權	二零二一年二月二十八日	130,600,000美元

由世邦魏理仕編製

估值目的

本次估值的目的是在估計該物業的市值。美國規管聯邦金融機構的機構所協定市值的現時經濟定義(並於本報告使用)載列如下：

買賣雙方(均在審慎知情之情況下行事)於公開競爭市場上根據公平銷售所需的全部條件買賣物業可帶來的最有可能價格，並假設價格不受不當刺激因素所影響。該定義的隱義為根據下列條件於某一指定日期完成出售並將業權由賣方轉移至買方：

1. 買方及賣方均有特定動機；
2. 雙方均知情或已作出充分考慮，及按彼等認為符合本身最佳利益的方式行事；
3. 該物業於公開市場上推出已有一段合理時間；
4. 以美元現金或與此相當的財務安排作出付款；及
5. 該價格指物業的出售並無受到特別或新設融資或與該項銷售有關連的任何人士給予的銷售優惠所影響時的正常代價。

我們確認，我們已作出相關查詢，並取得我們認為必要的進一步資料，以向閣下提供該物業的估值。

我們亦確認，本報告符合證券及期貨事務監察委員會頒佈的《公司收購、合併及股份回購守則》規則11的規定。

特別假設

特別假設定義為「關於分析中使用的不確定資料的生效日期的特定工作假設，倘特別假設屬失實，則可能改變估值師的意見或結論。」¹

- 與本次分析有關的特別假設為向估值師提供的一般描述及地圖基本上屬正確。此外，我們假設作為一項特別假設，我們依賴估值師提供的資料指示所評估的物業低於或高於所評估物業描述所指示的金額，且我們的估值及價值結論可予變更。

- 由於目前受新型冠狀病毒影響，估值師不可能視察物業。我們依靠大巴哈馬島港務局僱員拍攝的圖片，我們依靠該等圖片來表示被評估的土地。
- 使用該等特別假設可能會影響評估結果。

假設性情況

假設性情況定義為「與估值師在估值結果生效日已知存在但須作分析用途的情況相反的特定估值直接相關的情況。」²

- 並無發現有關情況。

附註：

- 1 The Appraisal Foundation, *USPAP*，二零二零年至二零二一年版。
- 2 The Appraisal Foundation, *USPAP*，二零二零年至二零二一年版

物業識別

該物業透過估值師獲提供的地圖及資料進行識別，包括由長江實業集團有限公司全資擁有的約17英畝Silver Point土地，以及由長江實業集團有限公司的合資企業Grand Bahama Development Company（「Devco」）擁有的74,469英畝土地。該地塊位於巴哈馬聯邦內的大巴哈馬島。該物業的詳情載於隨附的報告。

新型冠狀病毒引致的市場不確定性

世界衛生組織於二零二零年三月十一日宣佈新型冠狀病毒(COVID-19)為「全球大流行」，疫情的爆發對全球金融市場產生影響。多國已實施旅遊限制。各行各業的市場活動均遭受影響。於估值日期，我們認為，就比較目的而言，我們可減少對過往市場證據的依賴以達致估值意見。實際上，當前對新型冠狀病毒的反應意味著我們面對的是一種前所未有的情況，而我們須依據該等情況作出判斷。因此，我們的估值乃根據《皇家特許測量師學會估值－全球標準》的VPS 3及VPGA 10所載的「重大估值不確定性」呈報。因此，我們的估值的確定性較一般情況為低及應以較高的審慎程度視之。鑒於新型冠狀病毒疫情可能對房地產市場造成未知的未來影響，我們建議閣下經常檢討該物業的估值。為免生疑問，載入上述「重大估值不確定性」聲明並不表示不能依賴

該估值。相反，加入該聲明乃為確保透明度，即在目前的非常情況下，估值的確定性較其他情況為低。重大不確定性條款旨在作為預防措施，並不使估值失效。

所有權及物業歷史

根據業主提供的資料，DEVCO土地物業的業權實際上由Grand Bahama Development Company(「Devco」)持有並歸屬該公司，該公司是長江實業集團有限公司的一家合資企業。DEVCO的土地物業已購入超過15年，並已擴大到包括目前的結構。就我們所知悉，DEVCO土地物業的所有權於過去三年並無任何其他轉讓。Silver Point物業的業權屬於長江實業集團有限公司。據我們所知，該物業目前並無在市場進行銷售。此外，值得注意的是：

- Silver Point由客戶100%擁有。
- DEVCO土地由客戶擁有50%。

世邦魏理仕並不獲悉該物業在估值日期後三年內有任何公平的所有權轉讓。此外，據悉，截至目前，該物業未有推出市場作銷售。

報告的擬定用途

本報告乃為(i)載入長江實業集團有限公司將予刊發之通函及要約文件之用，並於香港聯合交易所有限公司及長江實業集團有限公司網站刊載及(ii)作為根據收購守則所展示的文件，並無其他用途。

地塊分析

下表概列標的地塊的重要特徵。

地塊概要及分析

實體資料描述

總地盤面積(英畝 / 平方呎)	74,486	3,244,610,160
地盤面積(英畝 / 平方呎)		
北岸濕地	35,000	1,524,600,000
南岸	7,900	344,124,000
內部隨機地段 / 土地	17,800	775,368,000
綠道 / 內部濕地	9,869	429,893,640
Silver Point	17	740,520
濱水面	在該地塊的部分區域連接通往Queens Highway及大西洋的道路	
形狀	不規則	
地勢	在同一水平面上總體平坦	
分區	混合用途	
洪水區圖面板編號	巴哈馬並無洪水區	
洪水區	巴哈馬並無洪水區	
毗鄰土地用途	酒店、零售、商業及住宅	

比較分析

評級

通達	因地塊而異
可見度	因地塊而異
功能設施	平均(濕地區域除外)
交通量	平均
公用設施充足率	部分區域由公用設施提供服務，而部分並無
綠化景觀	無
排水	假設為充足(濕地區域除外)

公用設施

充足與否

水	巴哈馬群島公用事業公司	是
排污	巴哈馬群島公用事業公司	是
天然氣	無	不適用
電力	巴哈馬群電力公司(GBPC)	是
電話	巴哈馬群島電話公司(BTC)	是
公共交通	無	不適用

其他

無

未知

不利的地役權		X
侵佔		X
契約限制		X
互惠停車權利		X
常用入口 / 出口		X

資料來源：由世邦魏理仕及該物業擁有人編製的多項來源

契約、條件及限制

並無影響該物業的已知契約、條件及限制，而被視為影響營銷或最高及最佳用途(分區限制除外)。

現時發展

該物業現時空置，並無近期的已規劃發展。並無開發預算、規劃且並無完工日期。就估值師所知，該土地以永久業權持有且並無牽涉已知的租約。該物業上並無樓宇，而唯一的裝修為沿該物業的水道部分有一條防波堤。全部公用設施包括一條可直達該物業邊緣的道路。我們在有關面積、潛在用途等眾多物業的詳細資料方面信賴該物業的擁有人。據擁有人所述，該地塊曾有作多戶住宅發展的潛在規劃，但因需求不足該等規劃已廢止。並無獲提供詳盡的開發規劃。我們並無發現目前或近期存在需求。因此，現時該物業的最高及最佳用途為持有直至存在支持發展的需求時止。據估值師所知，該物業現時並非列作待售。客戶並無提供指明產權清晰度或缺陷的資料。因此，我們不能確認或否定有關產權的任何缺陷。

環境問題

世邦魏理仕並無觀察且不具資格檢測是否存在可能位於地塊或毗鄰地塊的具有潛在危害的材料或地下儲油罐。存在有危害的材料或地下儲油罐可能影響該物業的價值。就本次估值而言，世邦魏理仕已特別假設如有位於該物業或毗鄰該物業的任何危害材料及 / 或地下儲油罐也不會影響該物業。

分析所使用的數據資源

資源核證

地盤數據

大小及形狀

地盤特徵

來源 / 核證：

擁有人提供的資料

視察及擁有人提供的資料

由世邦魏理仕編製

視察該物業的程度

Scott L. Webb, MAI及James E. Agner, MAI並無親自視察本報告的標的物業。Scott L. Webb, MAI此前已對該物業進行視察，作為之前多次估值的一部分，包括二零一七年九月二十八日作為我們估值編號#17-397MI-1829的一部分。根據與客戶的協議，(世邦魏理仕)因新型冠狀病毒疫情而沒有對標的物業進行視察。巴哈馬港務局僱員提供了標的物業外部照片及標的地盤的描述。彼等提供的標的物業的照片，其可視察程度為估值師提供了足夠的資料，以形成可靠的估值指示。此外，按客戶要求，標的物業與我們上次檢查時相比並無重大變化。倘發現該等資料有誤我們保留權利修改報告及 / 或估值。

結論

儘管該地區面臨寨卡病毒、最近的颶風、金融危機以及現在的新型冠狀病毒疫情的挑戰，但巴哈馬有望在不久的將來獲享旅客增長的益處。二零一六年大選後，古巴對美國的旅遊開放似乎受到若干挫折。然而巴拿馬運河已經擴大航運及遊輪交通，區內各處均有新酒店正在興建，接待遊客的湧入。預計這一增長將極大地推動該區域內各國經濟的發展。目前的新型冠狀病毒疫情無疑會對這一增長產生負面影響，但希望這對大多數島嶼來說僅為短暫影響。

估值方法

於估值作業中，某種估值方法的採用或不採用乃基於其是否適用於所估值之物業類型以及可得資料的質素及數量。世邦魏理仕分析通過使用適當及公認的估值方法收集的資料，以透過每種適用的估值方法得出可能的估值指示。

銷售比較法

銷售比較法利用可比較物業的銷售(就差別進行調整)以指示標的物業的價值。估值通常使用實際比較單位(如每英畝價格、每間房間價格、每間居室價格)，或者經濟比較單位(如總租金倍數)完成。調整適用於源自可比較銷售的實際比較單位。就標的物業所選擇的比較單位然後用於得出總價值。經濟比較單位不會進行調整，而是就有關差別進行分析，通過總體比較得出最終估計。一般而言，銷售比較法是用於空置土地的主要方法。

適用標的物業的方法

於評估標的地盤時，僅銷售比較法被視為適用並且僅已使用該方法。

可比較土地銷售及掛牌出售

以下概略圖表列示我們自加勒比及巴哈馬採用的銷售及掛牌出售項目。

可比較土地銷售概要										
序號	物業位置	交易			實際銷售價格	調整後銷售價格 ¹	面積(平方呎)	每英畝價格	每平方呎價格	每平方米價格
		類型	日期	擬定用途						
1	10903 Miccosukee Rd, Tallahassee, FL	銷售	二零一九年五月	不適用	13,600,000美元	13,600,000美元	104,544,000	5,667美元	0.13美元	1.40美元
2	Hwy 90, Glen St. Mary, FL	銷售	二零一九年五月	太陽能發電站	6,853,900美元	6,853,900美元	49,673,210	6,010美元	0.14美元	1.49美元
3	Highway 20, Freeport, FL	銷售	二零一八年六月	不適用	6,300,000美元	6,300,000美元	56,742,998	4,836美元	0.11美元	1.20美元
4	Wild Berry Cay, Berry Islands, Berry Islands, BY	銷售	二零一八年十月	度假村	2,500,000美元	2,500,000美元	4,356,000	25,000美元	0.57美元	6.18美元
5	Bird Cay, Berry Islands, Berry Islands, BY	銷售	二零一八年十月	度假村	11,000,000美元	11,000,000美元	10,890,000	44,000美元	1.01美元	10.87美元
標的物業	Grand Bahama Devco持有土地，不同街道地址Freeport, Grand Bahama Island	-	-	住宅	-	-	-	-	-	-
序號	物業位置	類型	日期	擬定用途	實際銷售價格	調整後銷售價格 ¹	面積(平方呎)	每英畝價格	每平方呎價格	每平方米價格
1	Boulevard Zona Hotelera, Cap Cana, Punta Cana, Dominican Republic	銷售	二零一七年七月	擬建成750個單位 Hyatt	56,000,000美元	56,000,000美元	1,743,388	1,399,206美元	32.12美元	345.75美元
2	West Bay Road Grand Cayman, Georgetown, Cayman Islands	銷售	二零一八年四月	度假村 / 住宅	5,500,000美元	5,500,000美元	261,360	916,667美元	21.04美元	226.52美元
3	West Bay Beach Road Grand Cayman, Georgetown, Cayman Islands	銷售	二零一八年四月	度假村 / 住宅	5,152,512美元	5,152,512美元	160,190	1,401,091美元	32.17美元	346.22美元
4	Grand Cayman, Georgetown, Cayman Islands	銷售	二零一九年五月	度假村 / 住宅	14,500,000美元	14,500,000美元	252,648	2,500,000美元	57.39美元	617.77美元
5	The Narrows, Dunmore Town, Commonwealth of the Bahamas	可供銷售 / 掛牌出售	二零二一年三月	住宅	8,100,000美元	8,100,000美元	113,256	3,115,385美元	71.52美元	769.83美元
標的物業	Silver Point Beach Land, Royal Palm Way Freeport, Grand Bahama Island	-	-	度假村 / 住宅	-	-	-	-	-	-

由世邦魏理仕編製

附註：

¹ 就現金等值及 / 或開發調整(倘適用)調整後的交易金額

潛在稅務責任

誠如該物業擁有人告知，按我們估值的金額直接出售該物業將產生的潛在稅務責任為巴哈馬印花稅，該稅項按交易金額的累進稅率4%至10%計算，買賣雙方須共同及各自負責。

現時難以確定稅務責任，因擁有人尚未有出售該物業的計劃。

稅項及評稅數據

與美國的稅項相比，巴哈馬的稅項為最低。巴哈馬並無所得稅、營業稅、銷售稅、資本利得稅、利得稅、繼承稅、贈與稅或遺產稅。進口稅是政府收入的主要來源。對不動產或個人財產的轉讓徵收印花稅。

價值對賬

通過估值方法得出的價值指示概述如下：

估價物業	所評估權益	市值結論		
		估值日期	推出時間	價值結論
北岸濕地土地價值	完全產權	二零二一年 二月二十八日	18個月	0美元
南岸土地價值	完全產權	二零二一年 二月二十八日	18個月	39,500,000美元
住宅地段	完全產權	二零二一年 二月二十八日	18個月	62,300,000美元
港口區地塊	完全產權	二零二一年 二月二十八日	18個月	25,400,000美元
綠道 / 內部濕地 土地價值	完全產權	二零二一年 二月二十八日	18個月	0美元
Silver Point	完全產權	二零二一年 二月二十八日	18個月	3,400,000美元
土地價值總額	完全產權	二零二一年 二月二十八日	18個月	130,600,000美元

由世邦魏理仕編製

概要披露

持作出售物業

Grand Bahama Devco持有土地

巴哈馬聯邦

項目的用途及簡要說明	持有實體	城市	土地用途	土地佔用期 屆滿日期	物業類型	地盤面積	竣工日期	停車位數目	於二零二一年 二月二十八日 應估現況下的市值	和黃房地 產集團應佔權益	於二零二一年 二月二十八日 和黃房地產 集團應佔 現況下的市值
巴哈馬，自由港市， Devco(交易北岸灘地、 南岸土地、住宅地段、 港口區地塊、鐵道及內部灘地， 合共74,469英畝)	The Grand Bahama Development Co Ltd	大巴哈馬島	酒店、零售、 商業及住宅	永久業權	土地	301,365,617 平方米	不適用	不適用	127,200,000美元	50%	63,600,000美元

持作發展之物業

Silver Point

巴哈馬聯邦

項目的用途及簡要說明 大巴哈馬島，自由港區，Royal Palm Way， Silver Point(不包括遊樂地役權) —持作發展之空置土地	總建築面積 68,797平方米	房間/ 單位數目 不適用	停車位數目 不適用	批租期(租賃 屆滿年份) 永久業權	開始動工日期 (倘處於 發展中) 不適用	竣工年份/ 預期 竣工日期 不適用	添置成本 (倘物業正 在發展中) (按第5.06(3) (e)條規定) 不適用	平均 實租租金 (按第5.06(2) 條規定) 不適用	於 二零二一年 二月二十八日 應佔 現況下的市值 3,400,000美元	和成房地產 集團應佔 權益 100%	於二零二一年 二月 和成房地產 集團應佔 現況下的市值 3,400,000美元
--	--------------------	--------------------	--------------	-------------------------	-------------------------------	----------------------------	--	---	---	-----------------------------	--

以下估值函件及概要全文乃由獨立估值師 *Colliers International Property Advisers UK LLP* 就其對本集團於二零二一年二月二十八日於英國的若干物業權益價值的意見而編製，以供載入本文件。按「附錄五－備查文件」一節所述，物業估值報告全文可供公眾查閱。

敬啟者：

GREENE KING 英國資產的估值

我們已根據閣下的指示對長江實業集團有限公司（「長實」）的全資附屬公司 *Greene King Limited*（「*Greene King*」）擁有的2,677項永久業權及租賃資產（統稱為「組合」及各自稱為「物業」）進行估值。本報告（「本報告」）乃為(i)載入長實刊發的要約文件及通函（「通函及要約文件」）以及公告（將上載至香港聯合交易所有限公司及長實的網站；及(ii)作為根據證券及期貨事務監察委員會發佈的《公司收購、合併及股份回購守則》（「守則」）展示的文件而編製。

估值師的地位

本報告乃由作為獨立估值師的 *Colliers International Property Advisers UK LLP*（「*Colliers*」）編製。就閣下所知，*Colliers* 熟知該等物業，並多次為財務報表而進行估值。我們並不知悉存在可能妨礙我們進行估值的任何利益衝突。

本報告由 *James Shorthouse FRICS*、*Chris Shearer MRICS*、*Harry Flood MRICS* 及 *Jack Sutton MRICS* 編製，彼等均為註冊估值師，具有適當的資格及經驗，並具備所需的知識、技能及理解能力，能夠勝任估值工作。

我們確認，我們已檢查992間英式酒館及所有其他物業、作出相關查詢並取得其他我們認為是必要的資料，以便向閣下提供我們對該等物業的估值意見。

我們確認，本報告符合香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》（「規則」）第五章所載規定及守則規則11所載規定。

因組合內物業的數目及根據規則及守則的規定，本報告為我們日期為二零二一年四月二十七日的完整估值報告的簡明版本。

估值基準

估值乃按國際估值準則委員會（「IVSC」）發佈的國際估值準則（「IVS」）所界定的市場價值而進行，即：

「一項資產或負債經過適當推銷後，自願買方及自願賣方均在知情、審慎及自願且並無受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」

該等物業

該等物業遍及英格蘭、蘇格蘭及威爾士，組合包括英式酒館、酒店及餐廳（「英式酒館」）、營運中的釀酒廠、一幢寫字樓及工業樓宇（「其他物業」）。82.7%的物業為永久業權，而租賃物業的當前租金負債總額為每年45.6百萬英鎊。

物業類型	永久業權	長期租約	短期租約	總計
英式酒館	2,208	110	353	2,671
釀酒廠	2	0	0	2
工業樓宇	3	0	0	3
寫字樓	1	0	0	1
總計	2,214	110	353	2,677

其中1,674間英式酒館由Greene King直接經營，大部分以其知名品牌之一經營，包括Hungry Horse及Chef & Brewer。該等物業（「零售物業」）一般規模較大，銷售額及溢利較高。大部分物業位於市中心或顯眼的路邊位置。所有員工均受僱於Greene King，而經濟風險及利益則完全歸屬於Greene King。

其餘997間英式酒館則以各種佔用租賃及租約的形式租予第三方經營者。於大多數情況下，Greene King每年收取固定的物業租金，並通過控制供應予租戶用於轉售的啤酒及部分其他飲料的供應獲得批發溢利。該等物業（「英式酒館合夥物業」）一般規模較

小，且大部分位於郊區或鄉村地點。銷售額及溢利水平一般低於零售物業，而物業的經濟利益則由Greene King與租戶分享。

英式酒館的規模及性質各不相同，部分為市中心的樓宇，其構築物佔據整個地盤，而另一部分則擁有大量停車場及花園。大多數英式酒館均為管理者或租戶提供住宿，而組合包括涵蓋歷史性建築至大型現代化特建英式酒館餐廳的物業。

其他物業包括兩個特建釀酒廠。該等物業包括不同年代的建築物，其為設備齊全的營運場所，生產各種啤酒，以供透過英式酒館及其他零售渠道進行銷售。此外，亦有三棟工業樓宇，均為現代的、特建輕工業 / 倉庫大樓，設有車場、倉庫及附屬辦公場所。寫字樓名為Sunrise House，為一棟特建寫字樓，設有停車場。

估值方法

英式酒館

基於每項物業的永久業權或租賃權益作為設備齊全及可營運的英式酒館的市場價值進行估值，惟須受相關佔用協議(如適用)所規限，並假設該等物業在出售時附帶買家可獲得交易記錄的利益。

經考慮每項物業的特定實物及位置、特徵、租期及營業表現而對其進行獨立估值。

新型冠狀病毒疫情已導致英國各地的英式酒館多次臨時關閉，導致業主及經營者的收入減少。目前政府的指導意見為，該等措施將自二零二一年四月十二日起開始放寬，並於六月二十一日恢復全面營運。

英式酒館的估值乃基於對過往(疫情前)營業資料的審閱，以及我們對每項物業在「正常」狀況下可能達到的公平可維持營業(FMT)的意見。

就1,674項零售物業而言，估值乃以公平可維持經營溢利(以EBITDA表示)為基礎。就997項英式酒館合夥物業(出租予第三方經營者)而言，估值乃按FMT租金、根據租賃條款向經營者供應飲料的批發溢利及其他小額收入來源的總和計算。

確定Greene King的FMT收入後，將會應用「全險」收益率來產生每個英式酒館的資本價值，並應用調整以反映該物業因新型冠狀病毒疫情限制而持續關閉期間以及該物業能夠重新開放後的「建立」階段的收入損失。

收益率的選擇乃通過分析類似營業資產的銷售情況(包括單獨及成套)，採用可比法進行。

其他物業

釀酒廠乃使用折舊重置成本(「DRC」)法進行估值，此方法通常用於極少(如有)出售的資產，除非為作為其組成部分的整個業務的出售的一部分。重置成本為以其當今等值物置換資產的當前成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化。

寫字樓及倉庫乃採用比較法進行估值，並以投資法為基礎。該等物業的主要驅動因素為每平方呎的資本價值。

一般及特別假設

我們已假設所有物業均擁有良好及適銷之業權，並無任何異常產權負擔或限制。

除我們過往視察該等物業時所獲悉者外，我們假設該等物業狀況良好，獲妥善保養及設備充足以進行其正常商業營運，並符合所有相關法例、守則、規劃規則及持牌規例。

除租戶的非固定裝置及設備外，假設所有廠房及設備均為完全擁有，且非來自租賃、租購或借用。

我們並無進行任何樓宇調查、環境評估、地質調查或其他地面及場地狀況的調查，並假設並不存在重大缺陷或不利條件。

我們已作出一般假設，即並無物業受到水浸的不利影響或承受氬氣的風險。

我們已假設該等物業按適當地段面積出售予擁有營運大型英式酒館產業所需的營運及管理制度、供應協議及其他商業合約及經驗豐富之管理團隊的買家，並因此能夠以至少與Greene King所有權下的效率相同之方式經營該等物業。

鑒於目前新型冠狀病毒疫情，以及對英式酒館實施的臨時關閉及營業限制，我們已作出以下特別假設：

- 在經濟上可行的情況下，所有物業均可及將會重新開業

- 並無涉及重新開業的異常高昂成本
- 供應鏈能夠向每項物業提供充足的物資，使其能夠重新開業

調查

我們已檢查(作為該估值或先前估值的一部分)992間英式酒館及所有其他物業。對於其餘的英式酒館，我們先前已根據歷史估值報告、線上資源以及我們對該等物業及英國整體英式酒館市場的廣泛了解進行桌面審查。

於所有情況下，我們均已為財務報告提供估值，且除先前獲通知外，Greene King 已經告知我們，自先前檢查之日起，該等物業並無任何重大加建、改建或老化。

資料

我們已獲Greene King提供資料，包括(其中包括)：

- 確認於各項物業(租約)的權益性質
- 租賃資料
- 營業記錄
- 資本投資詳情

租賃及分租

997間英式酒館正或擬根據各租賃協議出租予第三方經營者。該等協議介乎短期臨時租賃至租期最長為40年的租賃協議。較長期協議(超過10年)通常按FRI條款訂立，而較短期協議最可能為以內部維修為基礎。大部分協議每年均有與零售價格指數掛鈎的增長，且大部分協議均包括一項租戶向永久業權持有人或其代名人購買貨品進行轉售的義務(「購貨義務」)。

財務表現

Greene King從英式酒館產生大量收入流。於最近期截至二零二零年二月(即新冠病毒爆發導致所有酒吧臨時關閉之前)的12個月營業期間，該等收入概述如下。

收入類型

截至二零二零年二月的12個月期間的收入總額

零售銷售額	1,763.5百萬英鎊
英式酒館合夥收入	103.3百萬英鎊

其他物業由Greene King擁有及佔用，用作釀造、儲存及分銷啤酒及其他產品至英式酒館及其他零售渠道。該等其他物業並無收取任何租金，亦無特定或特殊收入。

市場評論

英國經濟

英國避免了雙重觸底衰退，按官方資料顯示，於二零二零年最後一個季度，經濟按季增長1.0%。GDP錄得預期之外的擴張在很大程度上乃由於醫療服務支出增加，例如新型冠狀病毒檢測能力提高及檢測與追蹤系統改善。鑒於目前國家繼續實施封鎖，二零二一年第一季度的GDP數字無疑將為負值。然而，短期下滑的幅度將較第一次封鎖期間明顯溫和，許多人士預計一旦限制放寬，經濟將強勁反彈。

英國財相辛偉誠於三月三日公佈財政預算案，並確認將繼續實施強制休假計劃以保就業，以及一系列專門針對酒店業的措施，包括延長寬免商業稅，並按12個月分階段提高部分供銷品的增值稅稅率。

財相亦制定加稅計劃，並從二零二二年開始，旨在減少由於疫情導致的二零二零年及二零二一年創記錄的公共借貸水平。

雖然強制休假計劃結束後失業率將上升，但積存的儲蓄應支持消費領域的復甦，截至估值日期，英鎊兌美元的匯價為1.39，高於二零二零年中 / 後期的1.25以下水平。金價處於約1,735美元，低於去年夏季2,000美元以上的水平，但高於一年前的1,600美元。金邊債券的息率為0.76%，高於年初的0.26%，十二月消費物價指數通脹率為0.6%，仍低於目標水平。

英國房地產

雖然今年復甦緩慢，很大程度上乃由於一月初實施的全國性封鎖。初步資料顯示，於一月投入21億英鎊的資金，低於一年前的26億英鎊，但高於二零二零年四月及五月第一次封鎖期間的水平。其中一半的資金針對替代性 / 混合用途領域，尤其偏向住宅計劃。另有6億英鎊投資於工業領域。於一月，投資者對寫字樓、零售及休閒資產的興趣有限。收益率大致穩定，工業、住宅及超市資產的收益率輕微受到壓縮。

英式酒館

英國的酒館業為最豐富及多樣化的經濟領域之一，在新型冠狀病毒疫情之前，酒館業僱用逾530,000名員工，釀酒及酒館業每年創造的直接經濟價值超過130億英鎊(資料來源：英國啤酒及酒館協會「BBPA」)。目前，整個英國有約40,000間英式酒館，加上數千間餐館、酒店、俱樂部及其他持牌場所，所有權及經營結構高度分散。

在疫情之前數年，消費者需求及支出均穩步增長，而於二零一九年，長實收購Greene King、出售Ei集團予Stonegate及Davidson Kempner向Ei集團購買348百萬英鎊的無購貨義務投資物業組合，交易活動達到高峰。

儘管投資者需求持續旺盛，二零二零年情況相較平淡得多，二零二零年大部分時間所有英式酒館均強制關閉，必然影響交易活動，但投資者需求依然強勁，該狀況一直持續至二零二一年。

新型冠狀病毒疫情導致英國酒館業以及許多更廣泛的經濟領域在二零二零年三月完全關閉，直至七月四日(約15週後)，第一批英式酒館才獲准許重新開業。正如預期，許多顧客熱衷於重返英式酒館，但儘管社交距離規則由2米放寬至1米，許多英式酒館仍難以在其場所內容納足夠的顧客以實現盈利。

政府在英式酒館重新開業後的初期推出各種措施，包括「Eat Out to Help Out」計劃及削減增值稅。該等措施產生正面影響，收入水平較一般的預期為好，儘管仍低於往年的水平。

於二零二零年下半年，疫症感染率上升導致進一步實施封鎖，直至二零二一年二月二十二日，英國首相才能制定恢復正常的「線路圖」。經營者及業主已投入大量資金，以令其場所盡可能安全，並調整經營模式以降低傳播風險，二零二零年夏季的證據表明，英國各地的客戶需求仍然強勁，因此我們預計一旦允許酒店企業重新開業，將帶來相對快速的復甦。

展望

顯然，當前疫情將結束，並將恢復至較正常的狀況。二零二零年夏季的復甦使我們深信，需求方面的基本驅動力依然存在，並將在中短期內回升。

估值

每項英式酒館物業均作為全面營運的營業實體進行估值，並已計及其營業潛力。估值日期為二零二一年二月二十八日。

物業類型	物業數目	個別市場價值總額	英鎊	港幣 ¹
英式酒館	2,616	肆拾貳億叁仟柒佰捌拾伍萬英鎊	4,237,850,000英鎊	港幣45,811,158,500元
價值為負值的英式酒館	55	負壹仟柒佰玖拾柒萬英鎊	-17,970,000英鎊	-港幣194,255,700元
其他物業	6	陸仟伍佰伍拾萬英鎊	65,500,000英鎊	港幣708,055,000元
總計	2,677	肆拾貳億捌仟伍佰叁拾捌萬英鎊	4,285,380,000英鎊	港幣46,324,957,800元

1. 按1英鎊兌港幣10.81元匯率計算。

我們並無考慮有關出售物業或組合可能產生的法律費用或任何其他成本或開支。

雖然我們已考慮稅項對市場價值的一般影響，但我們不考慮出售時可能產生的任何稅項責任，不論為實際或名義，我們亦不扣除資本利得稅、增值稅或任何其他稅項。我們不考慮收到或償還任何補助金或其他資金。

根據長實的意見，按我們的估值，出售物業或組合可能產生的潛在稅項責任應主要包括出售永久業權或租賃權益的任何收益的19%的公司稅。由於業主尚無出售物業的計劃，因此須承擔稅項負債的可能性很小。

買方成本

就其他物業而言，已扣除標準買方成本並根據專業費用(含增值稅)及適當水平的印花土地稅(SDLT)計算。

然而，根據英式酒館的正常市場慣例，英式酒館估值中並無扣除買方成本。

重大估值不確定性

世界衛生組織於二零二零年三月十一日宣佈新型冠狀病毒為「全球大流行」，疫情的爆發對全球金融市場產生影響。多國已實施旅行限制。

為限制病毒的傳播，目前英式酒館業已關閉。

各行各業(包括酒店業)的市場活動均遭受影響，於估值日期，英式酒館業須繼續關閉。於估值日期，我們認為，就比較目的而言，我們可減少對過往市場證據的依賴，以達致估值意見。實際上，當前對新型冠狀病毒的反應意味著我們面臨著一系列前所未有的情況，而我們須依據該等情況作出判斷。

因此，我們對英式酒館的估值乃根據皇家特許測量師學會全球版紅皮書的VPS 3及VPGA 10所載的「重大估值不確定性」呈報。因此，我們的估值的確定性較一般情況為低及應以較高的審慎程度視之。鑒於新型冠狀病毒疫情可能對房地產市場造成未知的未來影響，我們建議閣下經常檢討該物業的估值。

責任

在香港聯交所要約文件及通函的相關法律及法規所允許的最大範圍內，Colliers概不承擔因估值對象以外的任何人士為任何目的而使用或依賴其估值而產生的任何責任。

為免生疑問，本報告由Colliers International Property Advisors UK LLP及Colliers International Valuation UK LLP提供，任何合夥人、成員或僱員均不對本報告承擔任何個人責任，亦不負有任何謹慎責任。

我們確認，Colliers就本估值報告投購專業彌償保險，我們的責任總額最高不超過50百萬英鎊(伍仟萬英鎊)。

本條款不排除或限制我們對實際欺詐行為的責任，亦不限制我們對因我們的疏忽而造成的死亡或人身傷害的責任。

刊發及依賴

本報告僅供估值對象使用，供其參考的特定用途。我們概不就其全部或部分內容向任何第三方承擔責任。

我們確認，本報告將(i)載入長實將於二零二一年四月二十七日刊發的通函及要約文件以及公告(將上載至香港聯合交易所有限公司及長實的網站)；及(ii)作為根據守則展示的文件。

除上文所述外，或經Colliers事先書面同意，不得發表其全部或部分內容。

此致

香港
皇后大道中2號
長江集團中心
7樓
長江實業集團有限公司
董事 台照

代表
Colliers International Property
Advisors UK LLP

James Shorthouse BSc FRICS
董事
另類市場主管
謹啟

二零二一年四月二十七日

代表
Colliers International
Valuation UK LLP

Harry Flood MSc MRICS
董事
謹啟

以下估值函件及概要全文乃由獨立估值師 *Colliers International Valuation UK LLP* 就其對本集團於二零二一年二月二十八日於英國的若干物業權益價值的意見而編製，以供載入本文件。按「附錄五－備查文件」一節所述，物業估值報告全文可供公眾查閱。

敬啟者：

5 Broadgate, London, EC2M 2QS的估值

按照閣下的指示，我們已對長江實業集團有限公司（「長實」）的全資附屬公司 Bluebutton (5 Broadgate) UK Limited 所擁有的 5 Broadgate 部分永久業權及部分租賃資產（「該物業」）進行估值（「估值」）。本報告（「報告」）乃為(i)載入長實刊發的公告以及通函及要約文件（「通函及要約文件」）（將上載至香港聯合交易所有限公司及長實的網站）；及(ii)作為根據證券及期貨事務監察委員會發佈的《公司收購、合併及股份回購守則》展示的文件而編製。

估值師的地位

本報告乃由外部估值師 Colliers International Valuation UK LLP（「Colliers」）編製。閣下應知悉，Colliers 熟知該物業，自二零一八年以來，為最初購入該物業以及會計目的進行估值。最近一次估值是於二零二零年十二月三十一日提供。我們並不知悉存在可能妨礙我們進行估值的任何利益衝突。

本報告由 Martyn Munford BSc (Hons) MRICS 及 Patrick Kearon MRICS 編製，彼等均為根據英國皇家特許測量師學會估值師註冊計劃 (RICS Valuer Registration Scheme (VRS)) 註冊的估值師。

我們確認，我們已視察該物業，作出有關查詢及取得我們為提供有關價值的意見而認為需要的進一步資料。

我們確認，本報告符合香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》（「規則」）第五章所載規定及證券及期貨事務監察委員會頒佈的《公司收購、合併及股份回購守則》（「守則」）規則11的規定。

本報告為我們於二零二一年二月二十八日出具的完整估值報告的簡明版本。

估值基準

估值已根據英國皇家特許測量師學會編製的現行版「RICS估值全球標準（包括IVSC國際估值標準）」（「紅皮書」）的市值基礎進行，其定義如下：

「經適當市場推廣後及雙方均在知情、審慎及自願行事且並無受脅迫的情況下，在公平交易中自願買方及自願賣方於估值日期交換資產或債務的估計金額」

該物業

位置：

5 Broadgate位於倫敦市中心，坐落於市區的邊界及改造中的城市邊緣市場。越來越國內及海外投資者視該地區為一個主要商業目的地。該物業的優勢在於靠近利物浦街火車站（Liverpool Street Railway Station），該火車站提供國家鐵路服務及接駁倫敦地鐵網絡。此外，Crossrail（伊利莎伯綫）將於二零二二年接通利物浦街。

概況：

5 Broadgate於二零一五年六月竣工，佔據Broadgate園區南區的黃金位置。

該物業由732,876平方呎的現代化甲級寫字樓及配套設施組成，共16層，包括兩層地下室、閣樓層、地面及其以上12層樓面，以及額外兩層的屋頂綠化區。

大樓主要採用鋼架結構，並配有蜂窩鋼樑。中央核心筒由現澆混凝土及支撐鋼架組合而成。外牆主要由不銹鋼包層以及中空玻璃板組成。該物業的窗戶為全尺寸、雙層玻璃、鋁框，提供良好的自然採光。

該物業有兩個出入口，南面是Broadgate Circle，北面是Sun Street，兩個入口都設有兩個旋轉門通往雙層高的接待處。

該物業包括第二至五層的交易層，第六層的配套設施及第七至十二層的寫字樓。此外，還有其他設施，包括一個禮堂，展覽區，健身房及餐廳，貫穿地面及第一層。第七層還有一個平台，第七層及第八層有一個六層的中庭及雙層高度的空間。

該物業由相關的公用事業供應商提供主煤氣、水及電。現任租戶「UBS」已進行大規模的修葺工程，因此，辦公室由供暖、製冷及通風設備提供的風機盤管機組提供全面空調。

大樓安裝許多可持續發展的設備，包括光伏、雨水收集及太陽能熱水器。大樓共有32部電梯，分為三組，包括：8部33人的客梯服務於交易層(地面至第五層)，兩組8部26人的客梯服務於所有樓層。此外，還有3部消防電梯、2部貨梯及2部穿梭電梯，服務於B1、地面及閣樓層。

該物業以高規格開發並竣工，以滿足業主的要求。大樓已完成BREEAM「優秀評級」的標準。

在內部，辦公室空間每層面積頗為一致，介乎44,695平方呎至62,538平方呎。第2至5層的面積幾乎完全相同，提供約62,000平方呎的面積。如上所述，第7層有兩個朝南的平台。第9至11層大致相同，而第12層由於有一些植物區，所以面積略小。

一般及特殊假設

產權及年期

該物業以三項產權持有，概述如下：

- 產權編號AGL254634, 4 Broadgate Freehold(粉紅色)
- 產權編號EGL200064, Central Freehold(綠色)，及；
- 產權編號EGL200065, 6 Broadgate Long Leasehold(黃色)

我們了解該物業持有的產權是清晰及適銷的產權。

除我們在視察該物業時發現的情況外，我們認為該物業的狀況大致良好，與其樓齡、性質及用途相稱。除非我們發現有任何缺陷，否則我們假設不存在重大的維修需要，而且所有服務設施均可操作。

我們並無進行任何樓宇調查、環境評估、地質調查或其他土地及地盤狀況的調查，並假設並不存在重大缺陷或不利狀況。

我們已作出一般假設，即物業並無受到水浸的不利影響或承受氫氣的風險。

調查

作為我們先前指示的一部分，我們曾於二零二零年十一月十九日視察過標的物業。我們假設自上次視察後，該物業並無任何重大的增建、改建或惡化情況。

資料

就我們的估值而言，我們依賴閣下及閣下的顧問向我們提供的有關年期、出租、租金檢討條文等資料。

我們此前已獲得以下資料，並以此為依據：

- 由Plowman and Craven於二零一七年八月四日編製的面積測量報告
- 與二零二零年六月租金檢討有關的租金檢討備忘錄

租賃及轉租

該物業根據八份佔用租約全部出租予UBS AG，包括一份「核心租約」(地面及第1至8層)以及一系列「彈性租約」(第9層及第10至12層)。

此外，還有UBS結構租約，包括結構及公共部分。總體而言，該等租約實際上為UBS提供整個物業的全面維修及保險(FRI)租約。我們已明確假設該等租約確已提供全面保障，且毫無疑問業主無須就維修承擔任何責任。

每份租約於二零一五年六月二十二日授予並開始生效，於二零三五年六月二十四日到期。

第11及12層有二零二五年六月二十二日承租人可終止租約的選擇權，而第12、11及10層亦有於二零三零年六月二十二日可終止租約的選擇權(按樓層由上而下行使)，但須給予12個月通知期。二零二五年的終止條件是第12層先終止租約，第11層的終止選擇權方適用，及第11層終止租約後該選擇權才適用於第10層。對於二零三零年的終止條款，倘若二零二五年並無終止樓層租約，租戶只有在提前12個月通知的情況下才能終止第12層的租約。

每年六月二十二日進行年度租金檢討，以現時租金或參照公式計算的租金(實際上是按零售物價所有項目指數「指數」的漲幅計算)較大者為準，每年最高漲幅為4%。

二零二零年的租金檢討將整體租金增至**每年43,676,044英鎊，相當於每平方呎整體租金為59.60英鎊**。

該物業的加權平均未到期租期為14.32年，距離可終止租約為12.48年。約77.6%的收入獲得保障直至二零三五年以及22.4%獲得保障直至二零二五年。

市場評論

英國經濟

英國避免了雙重觸底衰退，因為官方資料顯示，於二零二零年最後一個季度，經濟按季增長1.0%。GDP錄得預期之外的擴張在很大程度上乃由於醫療服務支出增加，例如提高新型冠狀病毒檢測能力及改善檢測與追蹤系統。鑒於目前國家繼續實施封鎖，二零二一年第一季度的GDP無疑將為負值。然而，短期下滑的幅度將較第一次封鎖期間明顯溫和，許多人士預計一旦限制放寬，經濟將強勁反彈。

英國財相辛偉誠於三月三日公佈財政預算案，並確認將繼續實施休假計劃以保就業，以及一系列專門針對酒店業的措施，包括延長寬免商業稅，並按12個月分階段提高部分供銷品的增值稅稅率。

財相亦制定從二零二二年開始的加稅計劃，旨在減少由於疫情導致的二零二零年及二零二一年創記錄的公共借貸水平。

雖然休假計劃結束後失業率將上升，但積存的儲蓄應支持消費領域的復甦，截至估值日期，英鎊兌美元的匯價為1.39，高於二零二零年中 / 後期的1.25以下水平。金價處於約1,735美元，低於去年夏季2,000美元以上的水平，但高於一年前的1,600美元。金邊債券的息率為0.76%，高於年初的0.26%，十二月消費物價指數通脹率為0.6%，仍低於目標水平。

倫敦市中心寫字樓市場評論 – 二零二零年第四季度

倫敦市中心物業租用市場

整個英國實施的進一步限制和新的封鎖措施，導致在二零二零年夏末 / 秋初出現的復甦轉差。

由於交易宗數的放緩開始影響吸納量，整個倫敦市場的空置率正在急劇上升。倫敦的空置率目前為7.5%，高於20年的7.2%平均水平。

租戶退租面積是增加供應量的主要驅動力，已經上升到8年來的高位，增加了75% (2.2百萬平方呎)。雖然未來6-12個月的空置水平將進一步上升，但投機性供應的異常短缺將有助於攤薄其影響。

總體而言，二零二零年倫敦的吸納量同比下降了50%以上。二零二一年第一季度的交易水平將保持低迷，只有被迫遷徙租戶可能會進入市場。

雖然二零二零年下半年的吸納量將比趨勢低至少50%，但相對於目前的水平，完全有理由預期二零二一年較後期間需求將回升。

現階段仍並無證據表明整體租金有下行壓力。我們預計，二零二一年優質物業的租金將溫和下降，但倫敦整體平均租金水平可能會有雙位數的下降。5年期租約繼續可享優惠期達15個月。

二零一九至二零二零年倫敦分部市場概覽

分部市場		吸納量	可出租量	空置率	竣工量	優質物業租金
市區	二零二零年	2.89百萬	8.01百萬	7.6%	2.55百萬	72.50英鎊
	二零一九年	6.13百萬	5.27百萬	5.0%	2.08百萬	72.50英鎊
西區	二零二零年	2.34百萬	5.50百萬	6.5%	0.64百萬	120.00英鎊
	二零一九年	4.03百萬	3.47百萬	4.1%	0.85百萬	120.00英鎊
南岸	二零二零年	0.39百萬	1.09百萬	5.7%	0.08百萬	70.00英鎊
	二零一九年	0.55百萬	0.60百萬	3.1%	0.27百萬	70.00英鎊
金絲雀	二零二零年	0.39百萬	1.62百萬	10.5%	—	50.00英鎊
	二零一九年	1.00百萬	1.03百萬	6.7%	0.85百萬	50.00英鎊
倫敦	二零二零年	6.0百萬	16.89百萬	7.5%	3.27百萬	平均81.29英鎊
	二零一九年	11.83百萬	10.83百萬	4.8%	4.05百萬	平均81.29英鎊

資料來源：Colliers International

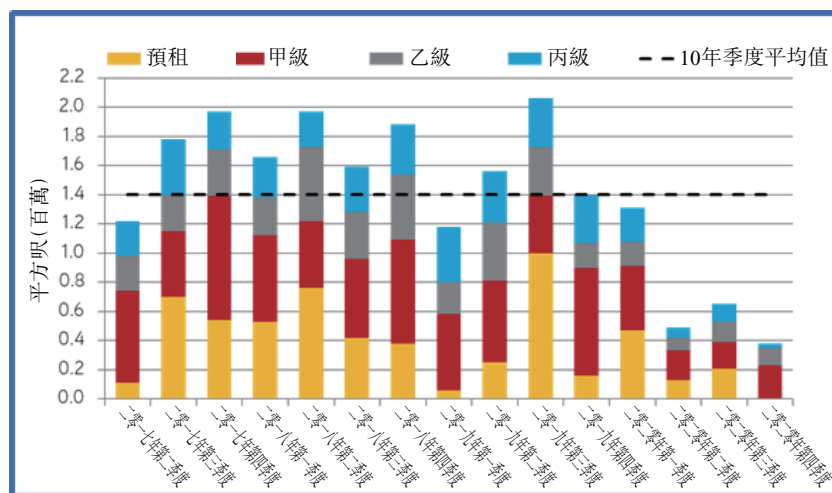
市區寫字樓—二零二零年第四季度

市區物業租用市場

二零二零年第四季度，市區空置率以自二零零九年首三個月以來的最快速度上升，至年底為7.6%，而大倫敦區則為7.5%。雖然市區核心區的可出租量同比增長了40%，但邊緣地區(Aldgate、Shoreditch/Farringdon)的可出租量增長最為顯著，在這一年的增長了一倍以上。

倫敦的吸納量受到了新型冠狀病毒的嚴重阻礙，倫敦的限制措施在今年年底達到最高點。市區寫字樓的重新租用情況在秋季一度有所好轉，但又再次倒退，租戶繼續考慮遷出。Slaughter and May續租了位於Bunhill Row的現有辦公場所，是最後一個擱置搬遷計劃的租戶。

按級別劃分的市區吸納量



資料來源：Colliers International

雖然新的甲級供應水平因22 Bishopsgate的落成而提高(PC的65%租用率)，但新的黃金地段仍然供不應求。與22 Bishopsgate一樣，定於二零二一年交付的2.7百萬平方呎的面積中，超過65%已經覓得租戶。

市區總體租金在年末保持不變，為每平方呎72.50英鎊。雖然二零二零年第一季度市區邊緣物業租金曾升至接近80英鎊，但由於在當前環境下，租戶對新計劃的溢價租金提出質疑，因此下行壓力無可避免。考慮到目前的空置規模，市區將比其他市場的二手空間面臨更多的協同行壓力。

二零二一年倫敦租戶市場展望

倫敦及東南部地區的持續封鎖及高感染率，將嚴重阻礙二零二一年上半年對辦公室空間的短期需求。

「被迫」搬遷的公司可能會有相當大的「潛在」需求，然而，不能排除修訂現有租約的日益增長的趨勢，以及大量續租及重新調整的可能性。

雖然有證據表明，鑒於目前的疫情，需求正在縮減約15%，但不可避免的是，在普及疫苗接種之前，辦公室工作仍將困難重重。只有在對全體員工都安全的情況下，公司才能分析在空間方面有什麼新的要求，之後才能制定及實施新的工作場所策略。

也就是說，隨著租戶及員工將健康及安全重新放在考慮的首位，「追求質素」的趨勢只會加強。那些能夠在新開發項目或通過改造項目中採用最新的智慧技術對空氣質素 / 租用密度等進行詳細分析的物業，很可能成為潛在租戶的首選。

最佳級數物業或可抵禦下行壓力，但雖然上下半年表現各異，二零二一年整體租金增速將為負值。

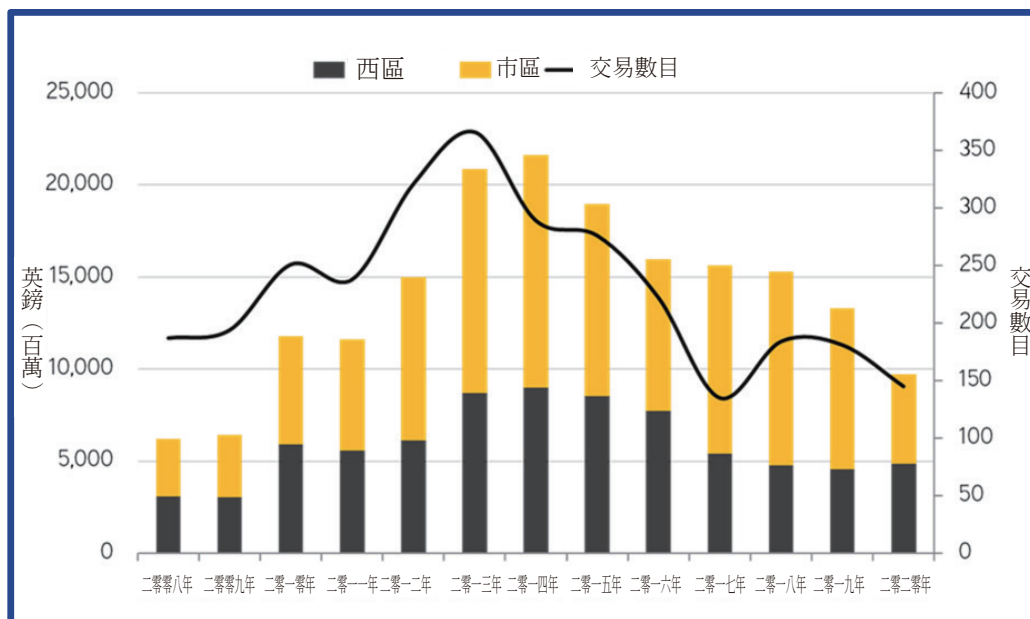
倫敦寫字樓優質物業租金及平均租金預測

優質物業	租金	二零一九年	二零二零年	二零二一年 預測	二零二二年 預測	二零二三年 預測	二零二四年 預測
市區	優質物業	4.5%	0.0%	-3.0%	2.6%	4.0%	2.4%
市區邊緣	優質物業	3.8%	0.0%	-3.5%	2.4%	3.8%	2.6%
中城區	優質物業	2.8%	0.0%	-2.5%	3.8%	3.5%	1.8%
西區	優質物業	1.7%	0.0%	-2.1%	3.9%	3.1%	2.0%
倫敦市中心	優質物業	2.5%	0.0%	-2.5%	3.5%	3.5%	2.1%
平均	租金	二零一九年	二零二零年	二零二一年 預測	二零二二年 預測	二零二三年 預測	二零二四年 預測
市區	平均	5.4%	-1.7%	-7.8%	2.8%	6.4%	2.6%
市區邊緣	平均	4.0%	-1.7%	-8.8%	2.9%	5.6%	2.7%
中城區	平均	4.9%	-1.7%	-8.5%	1.9%	7.3%	2.5%
西區	平均	4.2%	-1.3%	-7.3%	0.7%	7.1%	2.7%
倫敦市中心	平均	4.6%	-0.8%	-7.8%	5.0%	2.4%	2.3%

資料來源：Colliers International

倫敦投資市場

二零二零年全年成交額共計97億英鎊，儘管第四季度有所改善，但二零二零年臨時統計仍較二零一九年下降超過25%。



資料來源：Colliers International

雖然二零二零年海外買家在交易執行方面的限制非常嚴重，但二零二零年第四季度的表現活躍(33億英鎊)，比二零二零年第一季度至第三季度37.1億英鎊的跨境總成交額增加了一倍多。年度總額為64億英鎊，而二零一九年為82億英鎊。

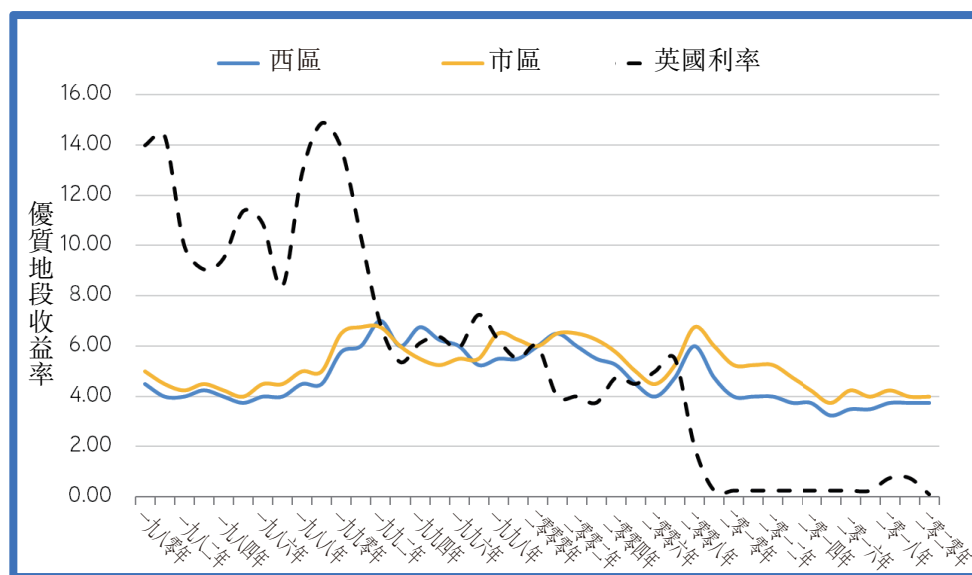
定價回調確實導致二零二零年底交投理想，二零二零年第四季度整個倫敦的成交額接近43億英鎊。尤其是西區，隨著交易活動最終開始復甦而受益，然而，二零二一年初的外部因素可能會帶來一個更具挑戰性的環境。

雖然不少增值地段引起廣泛的興趣，但與任何一個低迷期一樣，人們對優質及保值收益的追逐加劇，對穩定的核心資產及核心+資產的長線收益的尋求，變得更加明顯。

收益率保持堅挺，但在二零二一年上半年有停滯的可能，因為海外資金注重的是倫敦物業市場的持續價值，這同樣取決於最新一輪的新型冠狀病毒能否受控及英國疫苗接種計劃的全面和及時推出。

倫敦優質物業收益率在西區為3.75%以及在市區為4.00%。

一九八零年至二零二零年倫敦優質地段收益率



資料來源：Colliers International

市區投資市場

與西區一樣，市區寫字樓交易在年末表現強勁，二零二零年最後三個月錄得超過20億英鎊的成交額。儘管如此，市區成交量卻未能超過西區，同比明顯下降達48億英鎊，或在12個月期間下降45%。

於二零二零年第四季度，可見新加坡的Sun Venture完成對Land Securities 552百萬英鎊的New Ludgate 1&2項目的收購。季度平均成交規模飆升至140百萬英鎊，對比全年僅為8,200萬英鎊。這得益於AGC(1 London Wall Place - 480百萬英鎊/3.80%)及Eurazeo Patrimoine (Johnson Building - 170百萬英鎊/3.99%)的新增交易。

儘管分區交易趨勢回升，但價格似乎保持穩定，優質物業收益率確認為4.00%。事實上，儘管英國各地恢復限制性的分級措施，但二零二零年第四季度仍呈現穩健的投資活動。

展望二零二一年，Brookfield正在尋求出售其高調的價值14億英鎊的100 Bishopgate計劃，預計會吸引強烈興趣，出價可能遠高於叫價。

二零二一年倫敦投資市場展望

儘管經歷特殊的市場情況，但價格波動並沒有成為二零二零年市場的特徵，資金的落戶表明只要產品價格合理，二零二一年應該會持續穩定。

在租賃方面，人們非常關注租戶回歸市場的租用面積水平，同時關注轉租面積與業主放租產品的比例。

「空置」庫存的比例仍然高於平均水平。雖然難以一概而論，但由於「不切實際」的定價、租用者契約問題、微觀市場空置率急劇上升導致的更廣泛的不確定性或資產本身的基本質素，若干地段的吸引力正在下降。

儘管如此，購買者偏向於穩固收入及增值，對於優質物業收益率而言，其抗跌力仍能保持。我們仍然認為，在二零二一年期間，市場中的長期收入分部的收益率仍有壓縮空間。

在整個二零二一年期間，在投資者信心逐漸恢復及資金流入量穩步改善的幫助下，海外資金對倫敦物業的需求可能會在更多機構的協同活動下增加。

估值方法

我們已採用傳統投資估值方法，據此，租金收入流乃根據目前同類的投資交易及我們於二零二一年二月二十八日對英國市區寫字樓及更廣泛的商業投資市場的了解，按適當的資本化率資本化。

物業的價值是根據其實質的物業狀況及位置、特點、使用權及佔用狀況來評估。

收益率是通過分析同類交易資產的銷售情況而得出。

估值

根據市場慣例，鑑於該物業以公司架構持有，印花稅並不適用，我們在編製估值時已特別假設其對買方成本的減少。

特別假設標的物業以公司架構持有，而毋須繳付印花稅的情況下的市值

我們對標的物業在二零二一年二月二十八日市值的意見為：**1,034,000,000英鎊(拾億叁仟肆佰萬英鎊)**

扣除購買者成本1.80%後，產生以下收益率：

根據1英鎊兌港幣10.81元的議定匯率，上述價值反映港幣等值：

港幣11,177,540,000元(港幣壹佰壹拾壹億柒仟柒佰伍拾肆萬圓)

收益	年度應計
初期(已訂約)	4.15%
運作初期(二零二一年六月)	4.19%
等值	4.47%
復歸(二零三五年六月)	4.32%

上文反映資本價值每平方呎1,411英鎊。

市場價值(假設繳交全部印花稅費用)

假設截至二零二一年二月二十八日購買者的全部成本為6.80%(包括印花稅)，我們對價值的意見是：**985,500,000英鎊(玖億捌仟伍佰伍拾萬英鎊)**。

這反映了與上述相同的收益情況，以及每平方呎1,345英鎊的資本價值。

根據1英鎊兌港幣10.81元的議定匯率，上述價值反映港幣等值：

港幣10,653,255,000元(港幣壹佰零陸億伍仟叁佰貳拾伍萬伍仟圓)

我們並無就出售該物業而產生的法律費用或任何其他成本或開支作出扣減。然而，在適當情況下，我們已根據該資產類別的市場慣例作出扣減以反映買方的收購成本。在適當情況下，買方成本乃計入包括增值稅的專業費用連同適當水平的印花土地稅(SDLT)。

我們有考慮稅項對市值的一般影響，但並無計及出售時可能產生的稅務責任(不論實際或名義上)，亦沒有對資本收益稅、增值稅或任何其他稅項作出扣減。我們並無對任何補貼或其他資金的收取或償付作出扣減。

據長實告知，按我們估值金額出售該物業產生的潛在稅務責任主要包括出售該物業的永久業權及租賃權益所得收益按19%計算的公司稅。由於業主尚無出售該物業的計劃，因此須承擔稅項負債的可能性很小。

市況說明：新型冠狀病毒(COVID-19)

隨著世界衛生組織於二零二零年三月十一日宣佈新型冠狀病毒疫情為「全球大流行」，疫情已經並持續影響日常生活及全球經濟的眾多方面—部分物業市場的交易活動及流動性降低。多國已實施旅遊及營運限制。在部分情況下，受影響國家更實施不同程度的「封鎖」，反映疫情一波接一波。儘管危機可能進入新階段，但與疫情最初爆發已不一樣，並非史無前例。

大流行及採取應對新型冠狀病毒的措施繼續影響全球經濟及物業市場。儘管如此，於估值日期，部分物業市場再次開始活動，交易量及其他相關證據回復至足以提供市場證據以作估值意見的水平。因此，為免生疑問，我們的估值非根據《皇家特許測量師學會估值—全球標準》之VPS3及VPGA10所界定之「重大估值不確定性」呈報。

為免生疑問，加入此項說明是為了依據編製估值意見時確保以下事實的透明度並對市場背景提供進一步見解。由於認知到市場狀況將來可能會隨著新型冠狀病毒的傳播而迅速變化，因此我們強調估值日期的重要性。

責任

在香港聯交所上市 / 招股章程 / 通函 / 要約文件的相關法律及法規所允許的最大範圍內，Colliers概不承擔因估值對象以外的任何人士為任何目的使用或依賴其估值而產生的所有責任。

為免生疑問，本報告由Colliers International Valuation UK LLP提供，而任何合夥人、成員或僱員均不對本報告承擔任何個人責任，也不對本報告承擔任何謹慎義務。

我們確認，Colliers為本評估報告購買了專業賠償保險，我們的責任總額最高為20,000,000英鎊(貳仟萬英鎊)。

本條款不排除或限制我們對實際欺詐的責任，也不限制我們對因我們的疏忽造成的死亡或人身傷害的責任。

刊發及依賴

本報告及估值僅按委聘條款內的約定，就其所指的特定目的，為收件人使用而發出。即使第三方支付本指示的全部或任何部分費用，或獲准查看本報告及估值的副本，我們亦不會就其全部或任何部分內容對任何第三方承擔任何責任或義務。

我們確認，本報告將(i)載入長江實業集團有限公司於二零二一年四月二十七日刊發的公告(將上載至香港聯合交易所有限公司及長江實業集團有限公司的網站)；及(ii)作為根據證券及期貨事務監察委員會發佈的《公司收購、合併及股份回購守則》展示的文件。

未經我們事先書面同意，本估值的全部或任何部分或其任何參考資料，均不得以任何方式及內容載於任何其他已刊發的文件、通函、要約文件或聲明或作出披露。不論有否提述Colliers International Valuation UK LLP，亦不論我們的報告及估值的內容是否與其他內容合併，均須取得該等同意。我們將全權決定是否授予該等同意，倘若授予同意，將以指定的收件人簽署非依賴函為條件，並可能收取額外費用。

為免生疑問，本報告及估值由Colliers International Valuation UK LLP提供，任何合夥人、成員或僱員均不對本報告及估值承擔任何個人責任，亦不對本報告及估值負有謹慎義務。

除上文所述，或經Colliers事先書面同意外，不得全文或部分刊發，其形式及內容須經我們書面批准。

此 致

香港
皇后大道中2號
長江集團中心
7樓
長江實業集團有限公司
董事 台照

Martyn Munford BSc (Hons) MRICS
董事
RICS註冊估值師
Colliers International Valuation UK LLP
謹啟

Patrick Kearon MRICS
董事
RICS註冊估值師
Colliers International Valuation UK LLP
謹啟

二零二一年四月二十七日

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地租用期限/屆滿日期	物業類型	建築面積 (平方米)	可租/ 售面積 (平方米)	竣工日期	房間數目	停車位數目	現有估價率	現時月租 (英鎊)	於估價日期		於估價日期		於估價日期			
															現況下的市值 (假設並無 印花稅)	現況下的市值 (假設並無 印花稅)	現況下的市值 (假設並無 印花稅)	現況下的市值 (假設並無 印花稅)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團 應佔權益 (%)	
5 Broadgate	Bluevolution (5 Broadgate)	UK Limited	倫敦	倫敦市	辦公室	部分永久業權及部分999年 租賃期至二〇二六年 三月上屆滿(65年期限)	辦公室、商業	68,086	68,086	2015	不適用	16	100%	3,639,670.33	1,034,000,000英鎊	985,500,000英鎊	985,500,000英鎊	1,034,000,000英鎊	985,500,000英鎊	100%	1,034,000,000英鎊	985,500,000英鎊
															1,034,000,000英鎊	985,500,000英鎊	1,034,000,000英鎊	985,500,000英鎊				

附註：

1. 所有面積均為概約面積。

以下估值函件及概要全文乃由獨立估值師BNP Paribas Real Estate Advisory and Property Management Ireland Limited就其對本集團於二零二一年二月二十八日於愛爾蘭的若干物業權益價值的意見而編製，以供載入本文件。按「附錄五－備查文件」一節所述，物業估值報告全文可供公眾查閱。



Paul Harvey MRICS MSCSI - 執行董事
BNP Paribas Real Estate (Ireland) Limited
57 Adelaide Road
Dublin 2

電話：01-661 1233
傳真：01-678 9981
電郵：paul.harvey@bnpparibas.com

本公司檔號：23271/PH

關於：1 & 2 Heuston South Quarter, Dublin 8(「該物業」)估值

敬啟者：

職權範圍

根據日期為二零二一年三月一日之聘用條款，副本載於正式紅皮書報告(以下簡稱「報告」)附錄一，我們已按指示將該物業之市值視作公司交易的一部分。據我們理解，報告及 / 或本摘要報告可向公眾公開，並可載入通函或類似文件中。我們確認本報告將(i)載入客戶於二零二一年四月二十七日刊發的通函及要約文件以及公告；及(ii)作為根據證券及期貨事務監察委員會發佈的《公司收購、合併及股份回購守則》展示的文件。

客戶為CK Global Holdings Limited，為長江實業集團有限公司之附屬公司。

於報告中，我們根據UK VPS3識別若干披露資料。這要求我們作出以下披露：

- 這是為客戶進行之第四項估值指示 – 我們就截至二零一八年、二零一九年及二零二零年止年度財務報告用途對該物業進行估值。
- 我們最近為稅項目的已向客戶提供僅關於該物業之土地部分評估。
- BNP Paribas Real Estate (Ireland)於二零一八年就收購該物業永久業權擔任估值師。

- 於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度，自客戶賺取之總費用超過本公司營業額5%。

我們接納該指示並無利益衝突，因此，我們可向閣下提供客觀及獨立之該物業估值。我們以外聘估值師(定義見紅皮書)身份行事。

我們確認，我們目前已為該指示備妥專業彌償保險。評估將由專業服務執行董事Paul Harvey MRICS MSCSI進行。我們確認，彼具有充足的知識、技能及理解能力勝任本次評估。Paul為RICS註冊估值師。在香港聯交所有關上市的法例及法規所容許的最大限度下，BNP Paribas Real Estate並不承擔因估值報告收件人以外的任何人士任何目的使用或倚賴其估值產生的所有責任。我們就任何事宜對閣下承擔的委聘條款項下的合約、侵權(包括疏忽或違反法定責任)、錯誤陳述、恢復原狀或其他承擔的責任總額以25,000,000歐元為限。

我們確認，我們已於二零二一年二月四日檢查該物業，並作出相關查詢及獲取我們認為就向閣下提供我們有關該物業於估值日期的市值的意見而言屬必要的其他資料。

估值基準

我們之估值乃根據英國《皇家特許測量師學會估值-全球標準》(於二零二零年一月三十一日生效)(「紅皮書」)編製，包括IVS及(倘適用)相關RICS國家或司法管轄區的補充資料。

若干國際財務報告準則要求或允許資產按「公平值」入賬。國際會計準則第16號進一步闡釋物業、廠房及設備的公平值通常以「基於市場證據」為基礎；國際會計準則第40號規定，投資物業的公平值應反映「市場狀況」。

由於該等原因，國際估值準則及RICS紅皮書均要求估值師進行評估，以將資產市值呈報並納入根據國際財務報告準則編製之財務報表中。我們已根據紅皮書估值實務聲明4項下規定釋義向閣下提供有關市值之意見。市值定義如下：

「一項資產或負債經過適當推銷後，自願買方及自願賣方均在知情、審慎及自願且並無受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

我們確認，估值乃根據香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購、合併及股份回購守則規則11的規定進行。

以下市場狀況附註將適用於該物業估值。

市場狀況解釋附註：新型冠狀病毒(COVID-19)

世界衛生組織於二零二零年三月十一日將新型冠狀病毒疫情宣佈為「全球大流行」。時至今日，疫情持續對日常生活的多個方面及全球經濟構成影響—就房地產市場而言，其交易活動及流動性水平均有所減少。各國都實施了不同程度的旅遊限制及「封鎖措施」。儘管個別地區已取消有關限制，但由於疫情仍有機會進一步大爆發或出現「第二波」疫情，個別地區仍需要持續實施封鎖措施。

疫情以及相關防疫措施繼續影響各地及全球的經濟及房地產市場。儘管如此，於估值日期，部分樓市已開始恢復運作，而其交易量及其他相關市場憑證亦已回復到足以讓我們作估值意見基礎之水平。因此，為免生疑問，除本報告規定外，我們之估值報告不受RICS估值-全球標準VPS 3及VPGA 10所定義「重大估值不確定性」所限。

假設

該物業具備良好及可銷售永久業權 / 相等所有權；該物業並未受到可能影響本報告所述市值之任何方式的污染；除本報告特別提述之內容外，該物業不受任何繁重地役權、限制或通行權的約束；所收到所有有關估值之資料均為準確及無誤。

特別假設

無。

估值日期

估值日期為二零二一年二月二十八日。

資料來源

我們已於都柏林市議會網上規劃登記冊進行搜索，並專業地倚賴網站所載資料。我們並無親自檢查市議會辦公室檔案記錄。我們先前已獲提供若干文件，或從我們的記錄中獲取文件，且有關文件已於本報告第9頁識別出來。報告及本摘要報告之準確性取決於所收到資料之來源。

視察

於二零二零年二月六日視察後，該物業由Paul Harvey MRICS MSCSI於二零二一年二月四日視察。

估值方法

我們在考慮估值年期及復歸法後採納收益資本化法進行定期估值。我們已考慮可資比較租金及投資交易，以釐定該物業於估值日期之市值租金及市值。報告附錄七包括市值租金及市值之法定定義。

估值人員

估值由BNP Paribas Real Estate Ireland執行董事Paul Harvey於BNP Paribas Real Estate Ireland部門總監Margaret Nolan的協助下進行。我們確認彼等具有充足的知識、技能及理解能力勝任本次評估。我們確認，負責本次評估之人員符合RICS估值-專業標準之估值資格。Paul Harvey及Margaret Nolan為RICS註冊估值師。

一般條件

報告及估值已按可能影響估值之所有相關資料及事實已充分披露之基準編製。本報告僅依據本文所提述職權範圍就該物業市值提供意見而編製，並可能不適用於任何其他目的。

本報告為客戶的私人機密文件。未經我們書面同意，不得向任何第三方披露，亦不得在未經我們書面批准其格式及內容的情況下於任何文件或通函刊發。我們確認本報告將(i)載入客戶於二零二一年四月二十七日刊發的通函及要約文件以及公告；及(ii)作為根據證券及期貨事務監察委員會發佈的《公司收購、合併及股份回購守則》展示的文件。

倘擬於任何刊發文件引用報告或本摘要報告，則一份適當聲明之草擬稿載於報告附錄八中。然而，即使未作任何用途改變，仍需我們事先批准刊發，以便我們批准作為參考文獻。倘違反此條件，我們概不就本報告所包含任何意見或建議對第三方承擔任何責任。

隨函附上報告摘要。

代表

代表

BNP Paribas Real Estate, Ireland

專業服務執行董事

Paul Harvey

BSc (Hons) MRICS MSCSI

謹啟

BNP Paribas Real Estate, Ireland

部門總監

Margaret Nolan

BSc (Hons) MSCSI MRICS

謹啟

二零二一年四月二十七日

1. 地點

該物業位於都柏林市中心以西約3公里的利菲河南岸的休斯敦火車站附近。Heuston South Quarter (HSQ)為整體綜合商業區，包括3座辦公大樓、8個零售單位及一個超級市場、343座住宅公寓及地下停車場。更具體的說，該物業位於軍事大道西側與Chapelizod Bypass (聖約翰大道西)交叉路口一個非常顯眼的位置。

該區域得益於休斯敦火車站附近優良的基礎設施及公共交通，且連接Tallaght與Point Village的Luas紅色線路亦於休斯敦車站停靠。該區域有許多巴士線路，標的物業跨越N4(從都柏林到愛爾蘭西部之主幹線)，方便前往市中心及近郊。

HSQ被都柏林地標性建築所包圍，例如鳳凰公園(佔城市空間707公頃)、都柏林動物園、Guinness Store House、Digital Hub、克瞞漢姆監獄及克瞞漢姆皇家醫院。該物業所在的都柏林8區將在短期內通過許多新開發項目得到增強，該等新開發項目將使該社區更加突出。周圍著名物業用包括愛爾蘭聯合銀行、Health Service Executive及Aol。零售 / 商業用戶包括HSQ咖啡廳、健身房、藥房、Insomnia、地鐵和SuperValu。

該物業的東面正對面是一個開發地盤，目前正在重建中，以提供新的警察總部設施(從現有的Harcourt Street總部遷出)，其後的建築物包括聖帕特里克大學醫院。西面緊鄰克瞞漢姆皇家醫院的花園。北面是Chapelizod Bypass (聖約翰大道西)，南面是HSQ混合用途開發之其他建築。在西北面，新NTCC總部設施正在建設中。

2. 描述

該物業包括兩座現代化的第三代辦公樓，位於較大的Heuston South Quarter混合用途開發區內。樓層從開發區的西邊的六層到東邊的九層不等。該物業是由Eircom在二零零零年代中期設計並專門建造的。該建築由愛爾蘭發展商及承建商JJ Rhatigan & Co. 建造，並由建築師Anthony Reddy and Associates設計。

該物業包括HSQ 1和HSQ 2，並共同擴展到淨內部面積約20,469平方米(根據相應的租金檢討條文中詳細說明的區域)，共有204個車位，可欣賞克瞞漢姆皇家醫院，鳳凰公園及利菲河的全景。該建築物採用鋼筋混凝土框架及核心結構，並採用花崗岩核心元素及玻璃幕牆外飾。

該建築物由鋼筋混凝土框架和核心結構組成，花崗岩外牆採用雙層玻璃幕牆連接而成。矩形常規樓板之平均可出租淨面積為1,171.1平方米，設計核心位於南北牆面的中央位置(總共六個核心結構，2個升降梯組，兩側各有3個客用升降梯，而在西面另有3個全景升降梯)。

截至評估日期，構成HSQ 2的後座單位已全部分租，並由分租戶愛爾蘭聯合銀行佔用。該租戶自二零一九年四月以來一直佔用，並且該單位已完全按該租戶的要求進行裝修。裝修工程包括新地毯，新節能照明(LED)，新建吊艙和翻新現有吊艙，每層新員工設施以及室內裝修之一般升級工程。地下部分用作接待區，部分用作辦公室。較高的樓層都用作辦公室，而三樓設有一個通信室。上層樓面之標準辦公室高度為2.9米，而地面層的高度為4.92米。分租戶可通過位於地下的安全門共享HSQ 1中的地下食堂。各樓層設有進入HSQ 1的入口，以及HSQ 1 2樓及5樓設有共用洗手間設施。

HSQ 1的主租戶為EIR，然而彼等已在二零一九年第二季度完全撤出該空間，目前空置並可以分租，除了其中兩層(第一層和第二層)由主租戶許可租予HSE在新型冠狀病毒疫情期間使用。

3. 租用情況

我們根據各個租賃中詳細列出之建築面積(詳情載於各租金檢討條文)對租用概述如下。於各個租賃項下保留的剩餘期限中，將該等區域假定為用於租金檢討的目的。假定所有測量均根據RICS專業聲明– RICS物業測量(二零一八年一月第2版)進行，該聲明結合了國際物業測量標準(IPMS)，並按NIA的定義於二零一八年五月一日生效。

HSQ 1

樓層	用途	淨內部面積 (平方米)	淨內部面積 (平方呎)
地下至第8層	辦公	13583.80	146,216
地庫 / 地下高層	倉儲區	576.55	6,206
	中庭區	481.14	5,179
閣樓	閣樓區	92.34	994
地庫	停車場	149	
總內部淨面積		14,734	158,595

HSQ 2

樓層	用途	淨內部面積 (平方米)	淨內部面積 (平方呎)
地下至第6層	辦公	5153.94	55,477
地庫 / 地下高層	倉儲區	67.54	727
	中庭區	264.12	2,843
閣樓	閣樓區	46.54	501
地庫	停車場	55	
總內部淨面積		5,532.14	59,548

該物業之總內部淨面積為218,143平方呎，即20,469.98平方米。

4. 維修狀況

我們已閱覽FKM於二零一八年二月二十一日編製之報告，當中已考慮該物業之狀況。我們已於下文載列該報告之概要章節。

總體而言，樓宇的狀態良好，並已進行該規模樓宇所需的任何補救工作。從防火的角度來看，大堂內的隔熱防火閥應更換為以煙霧探測器操作的防火及防煙閥，並須確認消防濕管是否屬防火級別。應注意整個樓宇的一般防火問題，該等問題可以輕易解決。就機電設施而言，需要在頂層增加火災報警範圍，並在地庫區域安裝額外的應急照明，特別是在地庫2層。牆面狀況良好，但應更換地下門及排煙口的電機。作為樓宇維護計劃的一部分，應監控玻璃板的分層情況。

現在由愛爾蘭聯合銀行佔用該物業之HSQ 2單位的分租空間，該分租空間已由分租戶進行了裝修，以適應其運營需求。裝修工作相當廣泛，由BNPPRE – Workspace Solutions代表業主進行管理。

主租客正對HSQ 1進行補救工作，該工作需要移除地毯並抬高活動地板。主租客亦對HSQ 1進行了一些補救工作，包括更換了若干窗戶以及更換了防煙閥和防火板。

5. 環境考慮

我們並無對先前用途進行詳細的查詢，亦無確定是否存在污染。但是，我們進行了常規檢查以及與本估值有關的其他詢問後，我們沒有發現任何潛在的污染。因此，

我們的估值假設不存在可能對該物業造成不利影響之潛在污染。倘詳細的環境調查表明存在實際或潛在污染，則我們對市值租金和市值之意見可能會受到不利影響。

6. 服務設施

我們按所有服務設施均已提供且已連接至該物業的所有單位，並於良好的操作秩序和狀況的基礎上編製本報告。我們並無測試任何服務設施。我們已假該該物業已接通所有主要服務設施(水，電，煤氣和排水)。

我們瞭解該物業的BMS服務設施和其他一般服務設施位於HSQ 1，因此，如果要將樓宇前部及後部分開，則需要將該等服務設施分開。目前，該物業由同一租戶實體以總租賃方式持有，因此主租客對該物業的兩部分均擁有控制權。

7. 年期

於編製本報告時，我們假設該物業為永久業權，並享有良好和可銷售的產權。我們假設不存在任何地役權，通行權，糾紛，限制或產權負擔，也不存在任何會影響我們對市值意見之不尋常性質的支出。我們還假設該物業可以憑藉良好且可銷售的產權而立即投放市場。我們瞭解該物業的永久業權權益是根據6個單獨簿冊持有。

8. 租約

與該物業相關之現有租賃(HSQ 1及HSQ 2)乃作為出售及租回交易之一部分授出，因此，我們應牢記如何協商及協定各租賃所包含之條件及契約。

HSQ 1及HSQ 2按共同租約條款根據單獨租賃權益持有，自二零零八年七月十六日起為期25年。兩項租約均每五年進行僅作上調的租金檢討，下一輪租金檢討將於二零二三年七月十六日生效。兩項租賃均定有條文就第一輪(二零一三年七月十六日)及第二輪(二零一八年七月十六日)作出租金檢討，乃以當時公開市值租金(定義見租金檢討條文)或當時租金上調一個指定百分比之較高者為基準。

我們基於各租賃中所載按先前租金117.34%之預定漲幅，已於下文詳述我們對於二零一八年七月十六日檢討生效之應付當時租金作出之估計；

- HSQ 1-每年7,944,526歐元
- HSQ 2-每年2,997,633歐元

我們根據租賃條款就以下寫字樓及停車場租值對上述租金再次進行分析：

- HSQ 1-寫字樓租值每平方呎49.50歐元-每平方米532歐元及每個停車位租值2,700歐元
- HSQ 2-寫字樓租值每平方呎49.50歐元-每平方米532歐元及每個停車位租值2,700歐元

二零二三年下一輪租金檢討不會保留最低上調幅度的條文，並且租金檢討規定要求對每項租賃進行「公開市值租金」定義檢討。公開市值租金簡要概括為完全公開市場的年租金，在該年租金中，預計出租處所將由自願業主整項交吉租予自願租客，租期為15年，並且不可中斷及不參考鄰近場所的現時租金，固定上調租金、應繳租金或許可費，並對租金檢討規定所定義的區域(中庭區和閣樓區)應用50%寫字樓租值。

於考慮公開市值租金時，各方應特別考慮根據各自的租金檢討規定中的假設和忽視事項，及其對租金估計的影響。

由於兩項租約進行僅作上調的租金檢討，合約租金不可檢討，因此，假設租戶並無違約，可高度確定直至二零三年七月租約屆滿的預測合約租金責任。

我們進一步注意到，在進行租金檢討時，日期為二零零八年七月十六日有關HSQ 1及HSQ 2的附帶契約的條款可不予考慮。

就該物業當前應收租金總額為每年10,942,160歐元，於二零一八年七月十六日生效。

於各估值日期各租約項下直至租約屆滿的加權平均未到期租期為12年4個月18日。

9. 服務費

我們相信，屋苑的公共區域由Savills管理。

二零一八年預算劃撥40.35%至該物業，該物業的二零一八年預算服務費為274,863歐元(每平方呎1.02歐元)。

我們並無有關二零一九年、二零二零年或二零二一年服務費預算的進一步詳情。

10. 租戶狀況

我們並無獲提供有關租戶實體實質的任何財務資料，因此，對租戶實體實質作出詳細評論不適當。我們依賴客戶所提供及公共領域可自由查閱的資料。下文所載資料摘錄自租戶實體網站及Vision Net。租戶被視為具有足夠的財務能力履行其於各份租約項下的責任。我們已就以下主租戶實體作出信貸風險報告及於下文概述有關結果。

- 租戶Eircom Limited取得的信用評分為73分-公平交易風險

11. 分區

根據《二零一六年至二零二二年都柏林城市發展計劃》，該物業劃為目標Z5的區域-「旨在鞏固和促進中心地區的發展，並確定、加強和保護其公民設計特徵及尊嚴」。

12. 差餉

商業差餉由都柏林市議會徵收。我們已於物業估價署網站查核及於下文概述有關該物業的現行差餉評估。差餉責任將由佔用人承擔。

HSQ 1

- 資產淨值4,201,200歐元
- 物業編號2199639

HSQ 2

- 資產淨值1,527,000歐元
- 物業編號 5022732

13. 租金分析

HSQ 1的現行租金為每年7,944,526歐元(於二零一八年七月十六日生效)及HSQ 2的現行租金為每年2,997,634歐元(亦於二零一八年七月十六日生效)。於估值日期，該物業的合約現行租金估計總額為每年10,942,160歐元。經我們分析，寫字樓租值為每平方米532.82歐元，即每平方呎49.50歐元，配套設施租值為每平方米266.41歐元，即每平方呎24.75歐元及每個停車位租值2,700歐元。

14. 市值租金

我們於下文概述對該物業於租約屆滿後就復歸價值採納的市值租金的意見。鑒於現時租金水平乃基於現時寫字樓租值每平方米532.82歐元，即每平方呎49.50歐元，配套設施租值每平方米266.41歐元，即每平方呎24.75歐元及每個停車位租值2,700歐元，該物業的現時租金已高於估計租值。我們預計於租約屆滿前現時租金總額不變。

我們於下文概述對該物業於租約屆滿後就復歸價值採納的市值租金的意見。

- 10年租約，可於第5年中斷租期
- 每棟大廈內主要寫字樓樓層的平均租金為每平方呎約40歐元，假設逐層出租，或在一方單獨承租全棟大廈的情況下實際租金減少。地下及第一層的總價可能略低，但較高樓層的租值可能會相對較高。
- 每個停車位租值2,500歐元
- 15個月免租期
- 15個月推廣期
- 租金檢討至市值租金水平
- 正常轉讓及修改條文

15. 可比較交易

可比較租金及投資交易附表隨附於報告第8及第9節。

16. 市場評論

以下文件隨附於報告附錄六：

- 都柏林寫字樓市場 – 二零二一年第一季度
- 都柏林投資市場 – 二零二一年第一季度
- 二零二零年第四季度愛爾蘭經濟及房地產簡報
- 二零二一年一月歐洲經濟展望
- 愛爾蘭 – 經濟概覽(二零二一年二月)

- 二零二一年寫字樓發展項目供應
- 二零二一年活躍寫字樓需求
- 二零二一年新型冠狀病毒復元與復甦：未來之路

二零二零年第四季度都柏林寫字樓佔用面積達26,413平方米，較上個季度增長24%，二零二零年102項出租物業總佔用面積161,538平方米。雖然遠低於二零一九年的水平，但令人鼓舞的是，自初始封鎖以來的佔用面積每個季度都在穩步上升，進入二零二一年後，許多大型交易正在進行中。

在二零二一年的首三個月，僅有13個新的租賃項目，需求主要集中在1,000平方米以下的規模，並集中在市中心。在此期間，亦簽署了一些較大的續租合同，總面積超過7,000平方米，這主要是由於國家佔用者仍然使用現有的市中心辦公地點。

在二零二一年第一季度，由於全面封鎖了辦公室，並停止現場看房，因此，在二零二一年第一季度，都柏林的辦公面積達到了新低，只有4,561平方米，這不足為奇。

二零二零年有大量在新冠疫情前後出售的高價值寫字樓交易(5,000萬歐元以上)，包括：

- 都柏林2區Bishop's Square – 呈報售價1.83億歐元，售予GLL Real Estate Partners (於新冠疫情前但於二零二零年第一季度完成)
- 都柏林2區28 Fitzwilliam St – 1.775億歐元(每平方呎1,309歐元)，二零二零年第四季度與Amundi Immobilier交換合同，於二零二一年第一季度完成。二零二零年第二大銷售交易。售價以12年固定期限計收益率低於4%(新冠疫情後)
- Baggot Plaza – 於二零二零年第四季度以1.41億歐元 / 初始淨收益率4%售予Deka Immobilien。全部租予BoI，加權平均未到期租期20年，擁有較佳議價條件及長期收益。資本價值略低於每平方呎1,100歐元(新冠疫情後)
- The Treasury Building – 二零二零年第一季度的呈報售價1.155億歐元(經兩年磋商後於新冠疫情前售予Google)
- 2 Burlington Road – 呈報售價9,400萬歐元，於二零二零年第三季度售予KGAL (新冠疫情後)
- 都柏林1區La Touche House, IFSC – 呈報售價8,425萬歐元，於二零二零年第一季度售予AXA IM – Real Assets (新冠疫情前)
- 30-33 Molesworth Street – 呈報售價6,000萬歐元，於二零二零年第三季度售予KanAm (新冠疫情後)

- 都柏林2區Block 4 & 5 Harcourt Centre – 呈報售價5,400萬歐元，於二零二零年第一季度售予Arena Invest (新冠疫情前)

於去年(二零二零年)最後三個月於愛爾蘭商業物業的投資超過12億歐元，使得二零二零年總成交額達30.5億歐元。儘管這與二零一九年創紀錄的74億歐元成交額有一段距離，但在新型冠狀病毒疫情持續的情況下，這是穩健的一年，高於10年平均水平。

儘管被封鎖，但在二零二一年第一季度，超過12億歐元被投資於愛爾蘭商業不動產資產，海外投資者再次佔主導地位。這與二零二零年第四季度的成交額持平，與二零二零年第一季度投資成交額達到6.72億歐元相比，增加了81%。

平均每宗交易額也在增加，二零二一年第一季度為2,980萬歐元，而一年前只有1,270萬歐元。

隨著我們進入二零二一年，有價值超過18億歐元的資產推出市場，很明顯，儘管去年面臨重大挑戰，但愛爾蘭商業物業投資市場復元力強勁。

迄今為止，二零二一年主要交易為AM Alpha以接近95百萬歐元購買76 SJRQ及據報道以約10億歐元出售RGRE/Colony Capital為Salesforce及Facebook發展的項目(不包括Serpentine Collection)的大部分權益。如確認，其將構成愛爾蘭歷史上最大宗的寫字樓投資。除此之外，即將推出都柏林4區The Serpentine Collection，包括位於Facebook園區後方目前正在建設的30,171平方米(324,766平方呎)4幢綜合大樓。預計本年下半年推出市場時，指導價約為3.80億歐元。

我們已概括都柏林1區及2區現時在都柏林當地市場上發售的若干關鍵大型交易：

- 位於都柏林2區的Bloom Portfolio (George's Quay Plaza)、Georges Quay House及Georges Court，指導價超過4億歐元。租金超過1,900萬歐元。佔用率100%，主要租戶包括Amundi Pioneer、WeWork、Northern Trust、GAM及OPW。
- 都柏林2區One Molesworth Street，指導價1.4億歐元；
- Block R Spencer Dock-128,229平方呎，甲級寫字樓，地面層有三間零售單位(框架及核心)。46個地庫停車位。指導價1.1億歐元。寫字樓全數租予OPW和愛爾蘭中央銀行，每年總租金為4,924,469歐元，截至二零二零年六月OPW租賃仍有尚未進行之租金檢討。零售單位空置。
- 1 Harbourmaster Place, IFSC, 都柏林1區，指導價5,400萬歐元。包含市中心5,675平方米(61,084平方呎)的高質素寫字樓。該樓宇位於IFSC入口側位

置。全數出租予SKC Nominees，每年產生淨租金收入3,054,863歐元。SKC Nominees為畢馬威會計師事務所(為一家領先的四大會計師行)的附屬公司。餘下五年收入穩固且租金可能於二零二一年上調。

儘管由於全球疫情二零二零年交易量下降，都柏林位置優越、完全出租的寫字樓投資的優質物業收益率繼續以淨初始收益率4%的趨勢增長。核心中央商務區寫字樓資產保持吸引力，被視為與國內及海外投資者爭奪最佳股票的防守性投資，然而，該等資產正面臨來自優質住宅及工業資產的強勁競爭。

17. 估值方式

於進行物業估值時，按當前合約收入資本化率4.5%計算，直至二零三三年七月十五日租約到期HSQ 1的當前每年合約收入為7,944,526歐元及HSQ 2的每年合約收入為2,997,634歐元。我們認為，該物業的實際租金高於估計租值，因當前每層樓的寫字樓租金為每平方呎49.50歐元，即每平方米532.82歐元及每個停車位2,700歐元(BNPPRE分析)。當前合約租金為透過每份租賃協議中保留的預先協定的百分比增幅協定，並不反映當前市場租金水平。

當前合約租金維持至二零三三年七月租約屆滿，因沒有中斷租期選擇及租約訂有僅向上調整租金條文，因此於租賃剩餘期間租值不會下跌。主租戶將HSQ 2全部租予愛爾蘭聯合銀行及正透過分租方式將HSQ 1進行營銷，主租戶具備充足的財務實力履行當前租約下的義務，因此現時並無履行租賃義務的契約或能力的問題。有關HSQ 2租予愛爾蘭聯合銀行的分租租約將加強契約的實力，因為如分租租金低於應付的主租約租金，主租戶將填補有關差額。有關HSQ 1兩層樓的許可協議亦將補充租戶支付予業主的總租賃租金，儘管初始租期為1年，但可經被許可方延長。

如就更長的租賃協定合適條款，HSQ 2的現有分租戶可能於總租賃屆滿前與業主直接訂立新租約，因愛爾蘭聯合銀行的履行契約實力強大。於租約屆滿前與現有分租戶直接訂立任何新租賃的租金將低於當前合約水平，為保障投資價值將使用更長的加權平均未到期租期。

預計在二零二三年及二零二八年進行後續租金檢討，根據各租約保留的僅向上調整租金條文，當前合約租金有保障。根據我們的意見，市值租金等於寫字樓租金每平方呎40歐元，即每平方米430歐元及每個停車位租值2,500歐元，該物業的實際租金高於估計租值。當前市場租金數據必須出現大幅上漲，才能高於保留的合約租金，且我們進行估值時，相信於二零三三年七月租約屆滿前不大可能發生市場租金大幅高於合約租值的情況，因此，當前合約租金的資本化持續至二零三三年七月。

在我們已資本化的資產復歸價值方面，我們認為，市場租金等於各永久租賃下寫字樓租金每平方呎40歐元，即每平方米430歐元及每個停車位租值2,500歐元，租約遞延至二零三三年屆滿，資本化率為5.25%。該數據假設租賃從目前到租賃屆滿日期有一定程度的增長及為已計及當前租賃直至二零三三年到期的預測租金數據。預測假設在當前新冠疫情後市場會回升至新冠疫情前更為確定的趨勢。

HSQ 1之市值租金估計為每年6,468,720歐元，而HSQ 2之市值租金估計為每年2,438,000歐元，均按照主流租金水平每平方呎40歐元，即每平方米430歐元及每個停車位2,500歐元釐定。合併市值租金按每年8,906,720歐元計算。我們已將調升租金後資本化率上調75個基點至5.25%，以反映在總面積超過20,000平方米之物業租期屆滿時按兩個租約所提供相同議價條件尋求新租客面臨之相關風險。

我們已作出合理假設，倘未能為每幢樓宇覓得單一租戶，則樓宇可能按層分租予不同租戶。與按層分租相比，整租租戶的租金可能有所減少。鑒於根據二零一九年三月二十五日生效之分租租約，愛爾蘭聯合銀行已承租整個HSQ 2(於新冠疫情爆發前)及HSE已按短期許可承租兩層樓面，顯然，目前對租賃樓面存在需求，然而HSQ 1已超過一年尚未達成正式租賃協議。

我們已將15個月空置及15個月免租期納入於二零三三年七月到期之每項租約下，以允許於到期時重新出租物業。我們預計，推廣工作將於二零三三年實際到期之前進展順利，因此實際上推廣期將超過15個月。

假設按永久業權出售，我們已按9.96%(假設印花稅為7.5%)的稅率對購買成本作出減免。於二零一九年十月九日，印花稅上升至7.5%。

計算得出市值估計為165,000,000歐元(經四捨五入)，相當於淨初始收益率為6.03%、復歸收益率為4.9%及等值收益率為5.29%。這相等於資本值為每平方呎756歐元，即每平方米8,137歐元。

根據《收購守則》規則11.3及長實告知，出售物業可能產生的稅項負債主要包括出售永久產權權益的任何收益的33%的資本利得稅。由於業主尚無出售物業的計劃，因此須承擔稅項負債的可能性很小。

18. 市值

經計及上述因素，我們認為，該物業於估值日期的永久業權之市值(受現有租賃權益所限)為：

165,000,000 歐元
(壹億陸仟伍佰萬歐圓)

採用1歐元兌港幣9.37元的匯率，市值相當於港幣1,546,050,000元

新型冠狀病毒全球大流行

世界衛生組織於二零二零年三月十一日將新型冠狀病毒疫情宣佈為「全球大流行」。時至今日，疫情持續對日常生活的多個方面及全球經濟構成影響—就房地產市場而言，其交易活動及流動性水平均有所減少。各國都實施了不同程度的旅遊限制及「封鎖措施」。儘管個別地區已取消有關限制，但由於疫情仍有機會進一步大爆發或出現「第二波」疫情，個別地區仍需要持續實施封鎖措施。

疫情以及相關防疫措施繼續影響各地及全球的經濟及房地產市場。儘管如此，於估值日期，部分樓市已開始恢復運作，而其交易量及其他相關市場憑證亦已回復到足以讓我們作估值意見基礎之水平。因此，為免生疑問，我們之估值報告不受RICS估值-全球標準VPS 3及VPGA 10所定義「重大估值不確定性」所限。

為免生疑問，本報告加入此解釋附註以確保透明度並提供有關評估意見所依據的市場背景的進一步見解。由於認識到市場條件可能會隨著新型冠狀病毒的控制權或未來價差的變化而迅速變化，因此我們強調估值日期的重要性。

目前尚不清楚新型冠狀病毒對愛爾蘭房地產市場的影響。疫情曠日持久，可能會對房地產市場的其他部門造成嚴重影響。我們的估值基於估值日期提供給我們的資料。

估值-HSQ 1及HSQ 2

報告	物業估值	BNP Paribas Real Estate Ireland
----	------	---------------------------------

都柏林8區都柏林市聖約翰大道Heuston South Quarter 1&2 28022021

報告日期 二零二一年三月十五日
 估值日期 二零二一年二月二十八日

文件 / 參考編號
 地區 都柏林
 分部 寫字樓
 用途 總辦事處

描述 / 註釋 假設

估值表 每年期末編製

估值

總估值 181,380,605歐元
 資金成本 0歐元
 除費用前資產淨值 181,380,605歐元

減 代理費 @ 資產淨值的1.00% -2,029,500歐元
 法律費 @ 資產淨值的1.00% -2,029,500歐元
 印花稅 @ 資產淨值的7.50% -12,375,000歐元

費用不包括按23.00%收取之可收回增值稅。

淨估值 164,946,605歐元
 即 165,000,000歐元

等值收益率 5.1170% 真實等值收益率 5.2949%
 初始收益率(被視為) 6.0327% 初始收益率(合約) 6.0327%
 復歸收益率 4.9105%

合約租金總額 10,942,160歐元 當前租金總額 10,942,160歐元
 租金總值 8,906,720歐元 租戶數目 2
 每平方米資本價值 756.38歐元

連續收益率

日期	租金總額	租金淨額	年度	季度
二零二一年二月二十八日	10,942,160歐元	10,942,160歐元	6.0327%	6.2672%
二零三三年七月十六日	0歐元	0歐元	0.0000%	0.0000%
二零三六年一月十六日	8,906,720歐元	8,906,720歐元	4.9105%	5.0650%

收益率按181,380,605歐元計算。

報告

物業估值

BNP Paribas Real Estate Ireland

都柏林8區都柏林市聖約翰大道Heuston South Quarter 1&2 28022021

報告日期 二零二一年三月十五日
 估值日期 二零二一年二月二十八日

永久業權年期

租戶-HSQ 1-Eircom

描述 總辦事處
 用途 估用及租出
 狀況 優質
 契約 自二零零八年七月十六日起為期25年
 租約 於二零三三年七月十五日期滿
 每五年進行僅作上調的租金檢討
 主年期 永久業權
 當前租金 7,944,526歐元
 租賃價值 按面積為6,468,720歐元(經四捨五入)
 估值方法 年期及復歸(4.500%、5.250%)

附註

面積

面積	每平方呎	平方呎	估估計租值 百分比	上/下調整 百分比	年租金
	40歐元	146,216	100.00%	0.00	5,848,640歐元
	0歐元	0	100.00%	0.00	372,500歐元
	20歐元	6,206	100.00%	0.00	124,120歐元
	20歐元	5,179	100.00%	0.00	103,580歐元
	20歐元	994	100.00%	0.00	19,880歐元
		158,595			6,468,720歐元

*租賃價值使用經四捨五入的估計租值計算。

6,468,720歐元

租賃歷史

日期	年	月	日	事項	已付租金
二零一八年七月十六日	5	0	0	固定	7,944,526歐元
二零二三年七月十六日	5	0	0	檢討	7,944,526歐元
二零二八年七月十六日	5	0	0	檢討	7,944,526歐元
二零三三年七月十六日	1	3	0	空置後	0歐元
二零三四年十月十六日	1	3	0	免租	0歐元
二零三六年一月十六日	0	0	0	期滿租金調整	6,468,720歐元

關於組成部分之估值

二零二一年二月二十八日					
總租金(當前租金高於估計租值)	7,944,526歐元				
租賃價值	6,468,720歐元				
租金估值		7,944,526歐元			
YP 12年4個月	@4.50%	9,3374YP			74,181,511歐元
二零三六年一月十六日					
總租金	(期滿租金調整)	6,468,720歐元			
租金估值		6,468,720歐元			
YP永久年期	@5.25%	x 0.4669			
PV 14年10個月@5.25%		8.8932YP			57,527,354歐元
總值					131,708,865歐元

報告

物業估值

BNP Paribas Real Estate Ireland

都柏林8區都柏林市聖約翰大道Heuston South Quarter 1&2 28022021

報告日期 二零二一年三月十五日
 估值日期 二零二一年二月二十八日

租客-HSQ 2-Eircom

描述
 用途 總辦事處
 狀況 佔用及租出
 契約 優質
 租約 自二零零八年七月十六日起為期25年
 於二零三三年七月十五日期
 每五年進行僅作上調的租金檢討
 主年期 永久業權
 當前租金 2,997,634歐元
 租賃價值 按面積為2,438,000歐元(經四捨五入)
 估值方法 年期及復歸(4.500%、5.250%)

附註

面積

面積	每平方呎	平方呎	估估計租值 百分比	上/下調整 百分比	年租金
	40歐元	55,477	100.00%	0.00	2,219,080歐元
	0歐元	0	100.00%	0.00	137,500歐元
	20歐元	727	100.00%	0.00	14,540歐元
	20歐元	2,843	100.00%	0.00	56,860歐元
	20歐元	501	100.00%	0.00	10,020歐元
		59,548			2,438,000歐元

*租賃價值使用經四捨五入的估計租值計算。 2,438,000歐元

租賃歷史

日期	年	月	日	事項	已付租金
二零一八年七月十六日	5	0	0	固定	2,997,634歐元
二零二三年七月十六日	5	0	0	檢討	2,997,634歐元
二零二八年七月十六日	5	0	0	檢討	2,997,634歐元
二零三三年七月十六日	1	3	0	空置後	0歐元
二零三四年十月十六日	1	3	0	免租	0歐元
二零三六年一月十六日	0	0	0	期滿租金調整	2,438,000歐元

關於組成之部分估值

二零二一年二月二十八日					
總租金(當前租金高於估計租值)	2,997,634歐元				
租賃價值	2,438,000歐元				
租金估值		2,997,634歐元			
YP 12年4個月	@4.50%	9.3374YP			27,990,219歐元
二零三六年一月十六日					
總租金(期滿租金調整)	2,438,000歐元				
租金估值	2,438,000歐元				
YP 永久年期	@5.25%	19.0476YP			
		x 0.4669			
PV 14年10個月@5.25%		8.8932YP			21,681,521歐元
總值					49,671,740歐元

物業編號	物業名稱	持行實體	城市	地庫	土地用途	土地權證/租賃權證/年期	物業類型	建築面積 (平方米)	範圍/ 可佔面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工日期	房間數目	停車位數目	現存租約年 (年/月)	現存月租 (港元)	表估日期 現存月租值	表估日期 應付月租值
	Land 2, Heascon South Quarter, Dublin 8	CK Global Holdings Limited	都柏林	無	寫字樓	永久業權	寫字樓及停車場	不適用	20,970	二零零零年半年中	不詳	304	100%	911,846.66	165,000,000港元	165,000,000港元
															165,000,000港元	165,000,000港元

附註：

1. 面積為概約面積。

以下估值函件及概要全文乃由獨立估值師 *Jones Lang LaSalle Limited* 就其對本集團於二零二一年二月二十八日於英國的若干物業權益價值的意見而編製，以供載入本文件。按「附錄五－備查文件」一節所述，物業估值報告全文可供公眾查閱。



Jones Lang LaSalle Ltd
30 Warwick Street London W1B 5NH
+44 (0)20 7493 4933

jll.co.uk

長江實業集團有限公司
由 Civitas Investment Management 轉交
13 Berkeley Street
London
W1J 8DU

本函檔號
直線電話 020 7087 5976
流動電話 07773 286 157
mark.nevett@eu.jll.com

敬啟者：

估值：Social Healthcare Properties LP 擁有的物業（「物業」）

Jones Lang LaSalle Limited（「JLL」）受長江實業集團有限公司（「客戶」）委託，就 Social Healthcare Properties LP（「SHP」）（由客戶全資擁有）擁有的物業提供估值意見，以供載入客戶於二零二一年四月二十七日刊發的通函及要約文件內。物業現已出租予多個註冊社會房屋提供者。

披露

我們的估值已根據皇家特許測量師學會《估值-專業準則》二零一七年七月全球及英國版本（俗稱「紅皮書」）編製。我們的估值可能會受到皇家特許測量師學會的監督。

JLL 已對 SHP 於二零二零年購買的每項物業進行估值，並在每次交易前提供存貨狀況調查。

本估值報告由 JLL Living Advisory 的董事 Mark Nevett 編製。Mark 是註冊 RICS 估值師，註冊編號 1197767。

Jones Lang LaSalle Limited
於英格蘭及威爾士註冊，編號 1188567
註冊辦事處：30 Warwick Street London W1B 5NH



我們確認，我們以估值顧問及獨立專家身份行事，並確保我們具備進行估值的知識、技能及理解能力。

我們進一步確認，就我們上一財政年度而言，客戶應付的費用總額佔我們費用收入總額的比例少於5%，且我們預期此情況將於未來持續。

專業彌償保險

我們將於一家信譽良好的保險公司或有信譽的承保人投保，自本函件送達當日起計為期六年，保額就本報告而言達到足夠的水平，只要有關保險的保費及條款屬商業上合理(我們的責任是盡一切合理的努力獲得有關條款和費率)。有關保險將承保我們對閣下的責任，一旦我們發現並無根據本函件購買任何此類保險或因任何原因有關保險變得無效或無法執行，我們會立即通知閣下。

根據我們的委聘條款或其他書面協定，我們確認我們根據本指示所承擔的法律責任總額上限為500萬英鎊，且我們持有足夠的專業彌償保險以支付該金額。

估值基準及日期

我們之估值意見乃根據紅皮書所刊載之定義以市值為基礎編製，其內容如下。

「在自願買方與自願賣方達成公平交易，經過適當市場推廣，雙方均具備相關知識，謹慎交易並且沒有受到脅迫的條件下，資產或負債在估值日期預計可交換的金額。」

估值日期為二零二一年二月二十八日。

雖然 JLL 於過去十二個月已視察大部分物業，並作為整體對有關物業有充分認識，但本估值乃以案頭分析基準進行。

估值方法

我們已採用投資法對物業的價值形成意見。這意味著，我們已考慮到目前收取的租金收入；該收入在下一次租金檢討時的調升情況；該租金收入在個別租約的餘下期限內-隨著有關通脹的升幅持續增長的可能性，以及長期續租的租金調整，我們認為，應以物業透過支援入住房屋繼續賺取租金的可能能力為基礎，而非復歸至空置佔用價值。

我們明白，在評估剩餘租約期內的租金收入價值時，當然會涉及風險，而預測收入在現有租約期結束後仍會持續，則會有更大的風險。然而，這是一個平衡的判斷，我們認為，這可以適當地反映在適用於最後一年收入的退出時收益率及買方的整體回報中。

我們確認，我們已作出相關查詢，並取得我們認為必要的進一步資料，以向閣下提供該物業的評估。

我們亦確認，本報告符合證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購、合併及股份回購守則規則11所載的要求。

假設

我們已作出以下假設 / 考慮：

- 我們對特定期限內的收入採用5.6%至8.0%的名義貼現率；
- 我們已按5.25%至6.5%的收益率將現有及未來租賃結束時的收入永久資本化，然後按9.0%至9.5%的收益率折現；
- 租約僅允許租金按消費物價指數或零售價格指數上調，而我們已分別作出2.0%及2.5%物價升幅的長期假設；及
- 我們已為買方成本作出考慮，包括為每項個別物業評估的物業層面的印花土地稅，以及1.8%的代理及法律費用(包括增值稅)。

估值—國際會計準則

我們認為，根據個別資產的假設銷售，扣除適當的買家成本後，物業的市值總和為：

350,900,000英鎊
(叁億伍仟零玖拾萬英鎊)

按照港幣10.81元兌1英鎊的匯率計算，市值相當於約港幣3,793,229,000元。

潛在稅務責任

據長實告知，按我們估值金額，出售該物業可能產生的潛在稅務責任主要包括出售該物業的永久業權及租賃權益所得收益按19%計算的公司稅。

然而，我們進一步獲悉，SHP由於業主尚無立即出售物業的計劃，因此須承擔稅項責任的可能性很小。

此外，所提供的估值已扣除物業買方應繳納的印花土地稅。

保密及使用限制

本函件為收件人及其專業顧問的保密文件，僅供該等人士用於計算客戶資產淨值。因此，我們概不對其全部或部分內容向任何第三方負責。

然而，儘管有上述聲明，以及本函件所附的估值文件的一般原則第19節所載的規定，我們同意本報告(i)載入將於二零二一年四月二十七日或前後寄發予客戶股東的通函及要約文件；(ii)作為根據收購守則展示的文件；及(iii)載入將上載於香港聯合交易所有限公司及客戶的網站的公告。

此 致

Mark Nevett

董事

+44 (0)207 087 5976

Mark.Nevett@eu.jll.com

謹啟

此 致

Richard Petty

首席董事 – *Living Advisory*

+44 (0)207 087 5971

richard.petty@eu.jll.com

謹啟

二零二一年四月二十七日

隨附
物業附表
估值的一般原則

物業附表

	物業	投資價值(二零二一年二月二十八日)
1	1 Arnewood Gardens, Yeovil, BA20 2LQ	628,001英鎊
2	1 Belmont Terrace , Manchester M314AZ	442,523英鎊
3	1 Forest Hills, Camberley, Surrey, GU15 3NH	1,235,373英鎊
4	13 Danielsfield Road, Yeovil, BA20 2LR	967,084英鎊
5	1A-1E Belmont Terrace Manchester M314AZ	832,813英鎊
6	3/5 Spring Crescent, Southampton SO17 2FZ	1,819,517英鎊
7	324 Goodyers End Lane, Bedworth, CV12 0HY	531,396英鎊
8	49 Ruscombe Road, Liverpool L14 4AH	2,873,124英鎊
9	Grundy Road, Farnwoth, Kearsley BH4 8HR	2,416,532英鎊
10	Tnewis, John Street, Hirwan, Aberdare CF44 9TB	889,512英鎊
11	1 High Street, Wellingborough, Northamptonshire	1,500,526英鎊
12	14a Pembridge Road, Stoke on Trent ST3 3BX	964,508英鎊
13	800 Holderness Road, Hull	1,110,974英鎊
14	The Retreat, Wingate Road, Trimdon, Co. Durham, TS29 6BU	904,019英鎊
15	1 Trent Close, West Derby, L12 0AY	393,065英鎊
16	16-18 Adshead Road, Liverpool L13 9AJ	502,995英鎊
17	1-7 Rowland Road, Walsall WS2 8SU	1,574,957英鎊
18	113 Priory Road, L4 2SG	464,307英鎊
19	120 Belmont Road, L6 5BJ	593,738英鎊
20	139 Priory Road, L4 2SG	399,605英鎊
21	14 Edge Grove, L7 0HW	464,307英鎊
22	219 Boaler Street, L6 9DH	270,259英鎊
23	24 Stanley Street, L7 0JW	399,605英鎊
24	25 Romer Road, L6 6DH	270,259英鎊
25	29 Sheil Road, L6 3AB	529,019英鎊
26	325a Edge Lane, L7 9LF	270,259英鎊
27	39 Deane Road, L7 0ES	399,605英鎊
28	39 Newsham Drive, L6 7UQ	593,738英鎊
29	41 Deane Road, L7 0ES	399,605英鎊
30	41 Hannan Road, L6 6DB	204,259英鎊
31	43 Freehold Street, L7 0JH	464,307英鎊
32	45 Deane Road, L7 0ES	399,605英鎊
33	55 Needham Road, L7 0EE	204,259英鎊

	物業	投資價值(二零二一年二月二十八日)
34	7 Radstock Road, L6 3AU	658,461英鎊
35	71 Sheil Road, L6 3AD	399,605英鎊
36	Cream Care Portfolio - Ivy View	817,303英鎊
37	Cream Care Portfolio - Long Run House	1,695,176英鎊
38	Cream Care Portfolio - Rawlyn	5,283,475英鎊
39	Cream Care Portfolio - Rivers & Cabin	6,523,490英鎊
40	Cream Care Portfolio - Wilton House	4,303,325英鎊
41	Cream Care Portfolio -Dairy House	5,389,489英鎊
42	Stanley Street, L7 0JN	399,605英鎊
43	3 Clifton Road East, L6 4EB	399,605英鎊
44	14-25 Machine Square, Wrexham	2,135,335英鎊
45	1/8 Derby Court, 46/48 Derby Road, Newton-le-Willows	1,457,707英鎊
46	10 Cross Avenue SS12 0NA	496,868英鎊
47	10 Sharp St, Burnley	125,542英鎊
48	10-17, 1 Primrose Hill, Blackburn (Crossfield Street)	1,446,066英鎊
49	16a, South St, Derby	1,158,604英鎊
50	12 Flats, Meadow Court, Woodhouse Lane, Foster St, Wigan	1,972,518英鎊
51	190-194 Longwood Road, Huddersfield (Callans)	1,047,377英鎊
52	2 Silloth Street, Carlisle	2,209,211英鎊
53	42 Berkeley Street, Nelson	125,542英鎊
54	55 Eliza Street, Burnley	153,288英鎊
55	55-57 Bosworth Road, Adwick le Street, Doncaster	1,287,002英鎊
56	56 St Cuthbert St, Burnley	125,542英鎊
57	Claysville London Road SS13 2DB	739,784英鎊
58	Flats 1-7, Knowsley Rd, Southport	1,236,213英鎊
59	Grand View Apartments, 108 Wheatley Lane, Halifax	1,721,401英鎊
60	Gwyns Place, Alltwen, Pontardawe, Swansea, West Glamorgan	670,668英鎊
61	Hillcrest London Road SS13 2DB	739,784英鎊
62	Honeysuckle London Road SS13 2DB	739,784英鎊
63	Montrose St, Darlington	1,676,059英鎊
64	Morley Bridge House Chester Road CH2 4JT	936,307英鎊
65	New Edelweiss London Road SS13 2DB	739,784英鎊
66	Nutwell Lane, Doncaster	2,451,973英鎊
67	Pearsons Field, Wombwell, Barnsley	1,020,094英鎊
68	Primrose London Road SS13 2DB	739,827英鎊

	物業	投資價值(二零二一年二月二十八日)
69	17 Tansey Grove	195,384英鎊
70	18 Swan Lane	465,315英鎊
71	189a Mill Road	492,405英鎊
72	14 Millers Close	410,166英鎊
73	140 Mill Road	489,216英鎊
74	24 Westcliff Road	947,757英鎊
75	30 Turner Road	492,405英鎊
76	32 Turner Road	492,405英鎊
77	33 Salters Road	469,903英鎊
78	39a Turner Road	492,405英鎊
79	58A Nayland Road	715,824英鎊
80	7 Melloway Road	609,520英鎊
81	2 Brookhill, Stevenage, Hertfordshire	1,207,936英鎊
82	21 Shavington Avenue, Chester	1,041,504英鎊
83	2-6 The Green, Hadleigh, Ipswich, Suffolk	1,043,860英鎊
84	56 Highfield Drive, Epsom, Surrey, KT19 0AP	1,299,272英鎊
85	6 Dunkley Street	716,075英鎊
86	7 Ash Grove, Wembley HA0 2RL	1,665,186英鎊
87	7 Eldersley Close, Redhill, Surrey	1,053,609英鎊
88	Cabot House, Crawley West Sussex	3,867,372英鎊
89	Bainbridge House, Storrington, West Sussex	2,584,724英鎊
90	Foxglove House, St Margarets Way, Scunthorpe	600,253英鎊
91	Hick Lane, Bately, West Yorks	2,748,191英鎊
92	Kingsley Court, Horsham, West Sussex	5,168,666英鎊
93	Magellan House, East Grinstead, East Sussex	4,390,704英鎊
94	Southfield Drive	942,257英鎊
95	Maple House, Norris Street, Warrington	8,020,868英鎊
96	1 Albert Road, Fulwood, Preston	2,323,368英鎊
97	1 Bradshaw Street	1,770,694英鎊
98	1 Lancaster Rd/Astral Grove, Hucknall, Nottingham	2,716,083英鎊
99	10 Eversley Park, Chester	798,094英鎊
100	10 Westfield Road, Wellingborough	2,194,222英鎊
101	103, Foxhunter Drive, Oadby	2,470,259英鎊
102	11, Lyndhurst Lane, Mansfield	1,287,328英鎊
103	111 Stanley Road, Wellingborough	401,624英鎊

	物業	投資價值(二零二一年二月二十八日)
104	113-117 Stanley Road, Wellingborough	987,284英鎊
105	128, Lutterworth Rd, Aylestone, Leics	2,680,693英鎊
106	130, Nork Way, Banstead	1,164,355英鎊
107	135/137, Wendover Road, Stoke Mandeville	2,437,965英鎊
108	139 +143 Flanshaw Lane, Wakefield	3,051,869英鎊
109	141, Flanshaw Lane, Wakefield	1,859,939英鎊
110	149 West Street, Dunstable	1,578,757英鎊
111	151, Stanley Park Rd, Carshalton	2,066,440英鎊
112	176 Stenson Road, Sunnyhill, Derby	1,321,342英鎊
113	2, Clinton Ave, Mapperley Park, Nottingham	2,790,193英鎊
114	2.Lancaster Rd/Astral Grove, Hucknall, Nottingham	1,770,274英鎊
115	20, Groby Road, Leicester	1,541,671英鎊
116	218, Hucknall Road	362,165英鎊
117	220, Watnall Rd	748,686英鎊
118	24 Humberstone Avenue, Humberstone, Grimsby	4,277,362英鎊
119	24, Ebers Road, Mapperley Park, Nottingham	2,187,081英鎊
120	25, Cranbourne Road, Bradford	4,029,637英鎊
121	27, St.James Road, Sutton	1,145,167英鎊
122	29 Bushloe End Wigston Leicester	2,020,359英鎊
123	3, Poplar Street, Wellingborough	767,171英鎊
124	36 Wawne Road, Hull	3,006,017英鎊
125	44, Samuel St, Doncaster	2,467,547英鎊
126	45, The Gallop, Sutton	1,817,484英鎊
127	485, Rochdale Rd, Middleton, Manchester	2,554,144英鎊
128	50, The Gallop, Sutton	2,087,090英鎊
129	516, Burton Road, Littleover, Derby	2,819,052英鎊
130	551 Crewe Road, Wistaston, Nantwich	2,538,899英鎊
131	55a, Hadbury Road, Basford, Nottingham	748,686英鎊
132	57, College Street, Wellingborough	400,050英鎊
133	59, College Street, Wellingborough	400,050英鎊
134	6, Barry Dr., Kirby Muxloe	2,102,948英鎊
135	62-68 Low Leighton Rd New Mills High Peak D'shire	4,143,774英鎊
136	74-76 Gerard Road, Rotherham	3,462,390英鎊
137	88 Lutterworth Road, Aylestone, Leicester	2,769,285英鎊
138	9,Cromwell Road, Eccles, Manchester	1,498,516英鎊

	物業	投資價值(二零二一年二月二十八日)
139	91, Agbrigg Road, Wakefield	753,995英鎊
140	9-11 Knollbeck Cres, Brampton Bierlow, Barnsley	1,946,771英鎊
141	929,Chester Road, Erdington, Birmingham	730,201英鎊
142	9A Cromwell Road, Eccles, Manchester	2,275,580英鎊
143	Bellvue Road, Wakefield	4,929,290英鎊
144	Beverly Lodge, 122 Grove Road, Sutton, Surrey	1,145,167英鎊
145	Brendon Hse, Brendon Ave, Chesterfield	800,693英鎊
146	Cuttholme Way (Lounsley), Lounsley Green, Chesterfield)	1,089,754英鎊
147	Cuttholme Way (Pennine), Lounsley Green, Chesterfield)	1,089,754英鎊
148	Florence House, Florence St,Blackburn	4,745,854英鎊
149	Garmsway, Doncaster Rd, Whitley Bridge, Goole	1,619,005英鎊
150	Green Lane, Beeston, Leeds	1,497,074英鎊
151	Grosvenor House, 16 Chater Street, Northampton	781,250英鎊
152	Kirklands,Rooms Lane, Leeds	1,799,269英鎊
153	Oakleigh Road, Clayton, Bradford	1,514,710英鎊
154	Plot 2 and 3, Unit 2 Bridge Street, Morley Leeds	5,819,092英鎊
155	Plot 3, Lancaster Rd/Astral Grove, Hucknall, Nottingham	4,809,300英鎊
156	Plot1 Bridge Street, Morley Leeds	4,510,571英鎊
157	Putney House, 47, Scarborough Rd, Brid	3,974,396英鎊
158	Queens Park Lodge, 15 Queens Park Road, Caterham, Surrey	1,191,234英鎊
159	Redhill Farm, Bestwood Lodge Drive Arnold	1,117,460英鎊
160	Southlands, Aynsleys Dri, Blythe Bridge Stoke	2,710,620英鎊
161	St.Anns, Blenheim Mount, St.Anns Hill, Nottghm	2,560,737英鎊
162	The Gables, 546, Newark Road, N.Hykeham	3,073,340英鎊
163	The Vicarage,Bushloe End, Wigston Magna, Leics	1,470,221英鎊
164	Units 1-4, Enright Close, Newark	1,449,453英鎊
165	Whitley, Farm Cottages, Whitley Bridge	3,081,135英鎊
166	Woodborough,2,Corporation Oaks,Nottingham	933,068英鎊
167	Woodseats Lodge & Norton, 68, Brindley Cres, Sheffield	6,227,238英鎊
168	58 Knightsbridge Way, Stretton, Burton on Trent DE13 0WJ	541,292英鎊
169	146 Hinckley Road, Barwell, LE9 8DN	1,364,101英鎊
170	298 Park Lane, Macclesfield SK11 8AE	1,057,064英鎊
171	Emmeline House, Birmingham	962,749英鎊
172	Hemsworth Cottage, Hemsworth	1,090,549英鎊
173	Kings Lodge, Alton	1,727,508英鎊

	物業	投資價值(二零二一年二月二十八日)
174	The Brambles, Wolverhampton	1,015,454英鎊
175	Whitwell House, Saxmundham	1,338,081英鎊
176	Sandhurst Hotel, Middlewich, Cheshire	2,250,639英鎊
177	72 Ashford Crescent	814,731英鎊
178	74 Ashford Crescent	1,082,049英鎊
179	76 Ashford Crescent	1,886,308英鎊
180	1 Fardale Shaw Oldham, OL2 7AG	149,306英鎊
181	1 Higher Highfield Court, Aspull, Wigan, WN2 1US	88,471英鎊
182	1 The Nook Church Lane, Belper, DE56 1EZ	286,630英鎊
183	15 Holly Bank, Royton, Oldham, OL2 6TZ	225,213英鎊
184	16 Acacia Road, Cantley Doncaster, DN4 6NR	93,833英鎊
185	11 Giants Hall Road, Standish Lower Ground, Wigan, WN6 8JR	73,491英鎊
186	163 Park Road, Springfield Wigan, WN6 7AG	158,614英鎊
187	11 Howards Place, Carlisle, Cumbria, CA1 1HR	496,576英鎊
188	17 Fern Common Shaw, Oldham, OL2 7TH	248,112英鎊
189	11a Giants Hall Road, Standish Lower Ground, Wigan, WN6 8JR	337,856英鎊
190	18 Harrow Street, Grantham, NG31 6HF	308,103英鎊
191	18 Linden Avenue, Greenacres, Oldham, OL4 2EW	234,641英鎊
192	18 Whitlow Avenue, Nantwich, Crewe, CW5 7BW	477,929英鎊
193	19 Brick Street Bury, BL9 6AY	130,880英鎊
194	19 Harrow Street, Grantham, NG31 6HF	147,175英鎊
195	1a Ladyfield Villas, Glengaple Road, Dumfries, DG1 4TB	127,041英鎊
196	1b Ladyfield Villas, Glengaple Road, Dumfries, DG1 4TB	127,041英鎊
197	14 Acacia Road, Cantley Doncaster, DN4 6NR	93,833英鎊
198	2 Fardale Shaw, Oldham, OL2 7AG	218,612英鎊
199	2 Glebe Farm Close, Armthorpe Doncaster, DN3 2DD	129,544英鎊
200	2 Skelton Drive Redcar, TS10 2LB	133,644英鎊
201	20 Harrow Street, Grantham, NG31 6HF	435,076英鎊
202	20 Ladybrook Avenue Timperley Altrincham, WA15 6DT	189,064英鎊
203	20 Windsor Road Town Moor Doncaster Yorkshire, DN2 5BT	180,933英鎊
204	21 Harrow Street, Grantham, NG31 6HF	361,996英鎊
205	22 Anson Street, Newton, Wigan, WN5 0TT	131,343英鎊
206	22 Ardeen Road, Intake, Doncaster, DN2 5EU	123,459英鎊
207	22 Harrow Street, Grantham, NG31 6HF	435,076英鎊
208	24 Ardeen Road, Intake, Doncaster, DN2 5EU	123,459英鎊

	物業	投資價值(二零二一年二月二十八日)
209	24 Bradfield Way Redcar, TS10 4RH	179,131英鎊
210	24 Queen Marys Road Rossington Doncaster, DN11 0SN	134,321英鎊
211	24 St Georges Crescent Standix Carlisle, CA3 9NJ	356,187英鎊
212	25 Fern Common, Shaw, Oldham, O12 7th	90,818英鎊
213	254 Woodhouse Lane, Springfield, Wigan, WN6 7NF	176,550英鎊
214	27 Church Street, Swinton Rotherham, S64 8EG	494,931英鎊
215	2a Ladyfield Villas, Glengaple Road, Dumfries, DG1 4TB	127,041英鎊
216	2b Ladyfield Villas, Glengaple Road, Dumfries, DG1 4TB	127,041英鎊
217	3 Lilac Close, Wilton Bank, Saltburn By The Sea, TS12 1NX	389,220英鎊
218	3 Millbeck, Morton Park, Carlisle, CA2 6NN	405,738英鎊
219	32 Lime Grove, Mayrport, Cumbria, CA15 7DQ	86,934英鎊
220	33 Warrington Road, WN5 9AJ	138,226英鎊
221	37 Wentworth Drive, Lowry Hill, Carlisle, CA3 0PW	538,790英鎊
222	3a Ladyfield Villas, Glengaple Road, Dumfries, DG1 4TB	127,041英鎊
223	3b Ladyfield Villas, Glengaple Road, Dumfries, DG1 4TB	127,041英鎊
224	4 Douglas Road, Market Deeping, Peterborough, PE6 8PA	361,996英鎊
225	4 Glebe Farm Close, Armthorpe Doncaster, DN3 2DD	193,184英鎊
226	4 Thornley Close, Grotton, Saddleworth, Oldham, OL4 5QU	199,948英鎊
227	40 Croftlands, Bigrigg, Egremont, CA22 2UX	130,991英鎊
228	41 Stonehill Rise Scawthorpe Doncaster, DN5 9HD	210,127英鎊
229	47 Eden Road Skelton In Cleveland Saltburn By The Sea, TS12 2NB	264,941英鎊
230	47 Hampton Grv Redcar, TS10 3PJ	248,269英鎊
231	48 Yew Tree Crescent Rossington Doncaster, DN11 0HY	172,784英鎊
232	4a Ladyfield Villas, Glengaple Road, Dumfries, DG1 4TB	127,041英鎊
233	4b Ladyfield Villas, Glengaple Road, Dumfries, DG1 4TB	127,041英鎊
234	5 Ilex Mill, Bacup Road, Rawtenstall, BB4 7NQ	211,240英鎊
235	5 Liffey Avenue Intake Doncaster, DN2 5LF	124,646英鎊
236	5 Park Street, Haydock, Helens, WA11 0BW	236,243英鎊
237	50 Penthorpe Drive Royton Oldham, OL2 6JL	215,316英鎊
238	51 Oak Avenue, Hindley Green, Wigan, WN2 4LZ	81,125英鎊
239	55 Fields New Road, Chadderton, Oldham, OL9 8BT	150,185英鎊
240	57 Cedar Road, Stamford, PE9 2JJ	289,163英鎊
241	57 Langthwaite Road Scawthorpe Doncaster, DN5 9DS	131,010英鎊
242	58 Rochdale Road Milnrow, OL16 3LN	48,308英鎊
243	59 Arklow Road Doncaster, DN2 5LB	123,589英鎊

	物業	投資價值(二零二一年二月二十八日)
244	5a Ladyfield Villas, Glengaple Road, Dumfries, DG1 4TB	127,041英鎊
245	5b Ladyfield Villas, Glengaple Road, Dumfries, DG1 4TB	127,041英鎊
246	6 Douglas Road, Market Deeping, Peterborough, PE6 8PA	435,076英鎊
247	649 Liverpool Road, Plat Bridge, Wigan, WN2 5BD	118,404英鎊
248	67 Fields New Road, Chadderton, Oldham, OL9 8BT	240,906英鎊
249	6a Ladyfield Villas, Glengaple Road, Dumfries, DG1 4TB	127,041英鎊
250	6b Ladyfield Villas, Glengaple Road, Dumfries, DG1 4TB	127,041英鎊
251	7 Holme Fauld, Scotby, Carlisle , CA4 8BL	331,934英鎊
252	7 Liffey Avenue Intake Doncaster, DN2 5LF	124,646英鎊
253	7 Mellor Street, Lees, Oldham, OL4 3BS	259,063英鎊
254	70 Bulteel Street, Worsley Hall, Wigan, WN5 0PZ	156,821英鎊
255	8 Douglas Road, Market Deeping, Peterborough, PE6 8PA	147,175英鎊
256	87 Fields New Road, Chadderton, Oldham, OL9 8BT	219,626英鎊
257	9 Lilly Green Liverpool, L4 6US	75,189英鎊
258	90 Chester Road, Hazel Grove, Stockport , SK7 6HF	1,239,398英鎊
259	Chapel House Nelson Road Rossington Doncaster, DN11 0PE	105,325英鎊
260	92 Parkside Heage, Belper, DE56 2AF	257,648英鎊
261	9a Oxgang Close, Redcar, TS10 4ND	179,131英鎊
262	Apartment 1, 142 Wigan Lower Road, Standish Lower Ground, Wigan, WN6 8JP	208,189英鎊
263	Bramley Dale, Springkell, Aspatria, Cumbria, CA7 3DU	416,748英鎊
264	Flat 1 21 Lloyd Street, Sherwood, Nottingham, NG5 4BX	144,894英鎊
265	Flat 2 21 Lloyd Street, Sherwood, Nottingham, NG5 4BX	144,894英鎊
266	Flat 3 21 Lloyd Street, Sherwood, Nottingham, NG5 4BX	144,894英鎊
267	Flat 4 21 Lloyd Street, Sherwood, Nottingham, NG5 4BX	144,894英鎊
268	The Bungalow, Short Lane, Bessacarr, Doncaster, DN4 7LH	609,065英鎊
269	“Brambles” 3 The Sidings 52 Station Rd, Morton Bourne, PE10 0NE	361,996英鎊
270	“Springfields” 4 The Sidings 52 Station Rd, Morton Bourne, PE10 0NE	435,076英鎊
271	The Willows, 18-20 Scrogg Road, Newcastle, NE6 4EX	2,521,784英鎊
272	Flats 1 to 17, Sunnyside Court, 1-2 Tatham Street, Sunderland, SR1 2QJ	2,505,362英鎊
273	South Parade, Skegness, Lincolnshire, PE25 3HR	2,141,812英鎊
274	Park Road, Birmingham, B13	1,937,313英鎊
275	Flats 1 – 10, Lowood Court, 24 Portland Street, Southport, PR8 1HU	1,889,281英鎊
276	Gladstone House, Government Street, Goole, DN14 5BF	1,833,164英鎊
277	The Limes, Lime Gardens, Middleton, M24 4AE	1,567,625英鎊

	物業	投資價值(二零二一年二月二十八日)
278	1/12, 5 High Street, Tow Law, Bishop Auckland, DL13 4DL	1,447,736英鎊
279	1-9, 1 Arundel Street, Derby, DE22 3PG	1,432,249英鎊
280	Northcote Street, Stockton on Tees, TS18 3JB	1,319,204英鎊
281	57-59 Princess Road & 11 Kimberley Place, Ashton in Makerfield, Wigan, WN4 9DA	1,189,136英鎊
282	Apartments 1/7 The Poplars, Oakworth Road, Keighley, BD21 1QW	952,675英鎊
283	Greenfield Street, Liverpool, L13 3BN	837,603英鎊
284	Moorside Meadows, Eccleshill, Bradford, BD2 3JF	722,317英鎊
285	46 Trafalgar Square, Scarborough, North Yorkshire, YP12 7PY	587,272英鎊
286	25 Talbot Street, Colne, BB8 9HB	168,087英鎊
287	6 Mansell Crescent, Peterlee, SR8 5LU	163,388英鎊
288	17 Newark Close, Peterlee, SR8 2AS	145,981英鎊
289	13 Cravens Cottages, Station Town, TS28 5EQ	136,440英鎊
290	22 Cotsford Lane, Peterlee, SR8 4JJ	134,393英鎊
291	25 Thirlmere Road, Peterlee, SR8 5LS	134,393英鎊
292	1 Alexandra Terrace, Wheatley Hill, DH6 3JW	134,393英鎊
293	99 Shield Road, L6 3AD	406,109英鎊
294	42a Esmond Street, L6 5AZ	205,810英鎊
295	42b Esmond Street, L6 5AZ	205,810英鎊
296	45 Sheil Road, L6 3AE	406,109英鎊
297	47 Sheil Road, L6 3AE	406,109英鎊
298	116 Sheil Road, L6 3AE	735,223英鎊
299	43 Sheil Road, L6 3AE	406,109英鎊
300	37 Sheil Road, L6 3AE	406,109英鎊
301	39 Sheil Road, L6 3AE	406,109英鎊
302	34 Sheil Road, L6 3AE	406,109英鎊
303	44 Sheil Road, L6 3AE	406,109英鎊
304	25 Morden Street, L6 6BA	139,082英鎊
305	34 Laural rd	603,562英鎊
306	51 Rufford Road L6 3DB	340,314英鎊
307	1 Hatherley Street L8 2TJ	406,109英鎊
308	9 Hatherley Street L8 2TJ	406,109英鎊
309	15, Hatherley Street, L8 2TJ	406,109英鎊
310	17 Hatherley Street, L8 2TJ	340,314英鎊
311	19 Hatherley Street, L8 2TJ	406,109英鎊

	物業	投資價值(二零二一年二月二十八日)
312	21 Hatherley Street, L8 2TJ	406,109英鎊
313	23 Hatherley Street, L8 2TJ	406,109英鎊
314	25 Hatherley Street, L8 2TJ	406,109英鎊
315	55 Jermyn Street, L8 2XA	406,109英鎊
316	The Paddock, 204 Rake Lane CH45 1JP	1,296,908英鎊
317	135 Baddow Road, Great Baddow, Chelmsford CM2 7PY	1,176,520英鎊
318	479 London Road, Boxmoor, Hemel Hempstead, Hertfordshire, HP3 9BE	1,338,391英鎊
319	22 Chaplin Walk, CO10 0YT	710,678英鎊
320	25 Pendarves Road, Cambourne, Cornwall, TR14 7QF	1,118,186英鎊
	總計	350,933,836英鎊

* 我們已假設就1/8 Derby Court及 55-57 Bosworth Road按指數上升0.9%，因即將進行租金檢討

一般原則

編製估值及報告所採納的一般原則

該等一般原則應連同JLL的業務一般條款及條件一併閱讀，除非與其他合約安排會產生衝突。

1 皇家特許測量師學會估值－全球標準(於二零二零年一月三十一日起生效)

所有工作乃根據皇家特許測量師學會頒佈適用的現行《皇家特許測量師學會估值－全球標準》所載的專業準則、估值技術及表現準則及估值應用(Professional Standards, Valuation Technical and Performance Standards and Valuation Applications)以及《皇家特許測量師學會估值－二零一七年全球標準－英國國家補充文件》(「皇家特許測量師學會紅皮書」)，由符合以上要求的估值師進行。我們的估值將受皇家特許測量師學會規管。估值由皇家特許測量師學會現時的註冊估值師進行。

2 估值基準：

我們的報告陳述估值的目的是，(除非另有說明)估值的基準乃於「皇家特許測量師學會紅皮書」中定義。我們已採納的基準的完整定義載於我們的報告及附於該等一般原則。

3 假設及特別假設：

如我們使用「假設」或「特別假設」達致我們的估值，我們根據「皇家特許測量師學會紅皮書」定義該等詞彙如下：

假設：被認為屬真實的推斷。

特別假設：與估值日期存在的實際事實不符的假設，或者一般市場參與者在估值日期交易過程中不會實現的假設。

我們將不會採取步驟核實任何假設。

4 出售成本、稅項及其他負債：

概無就任何可能因出售產生的任何套現或稅項開支作出撥備。所有物業被視為猶如沒有及已償還所有抵押或其他押記。然而，我們根據市場慣例將買方的投資成本納入估值考慮。

概無就審議中的潛在立法的影响作出考慮。估值乃以撇除增值稅付款的方式編製及列出，除非另有說明。

5 資料來源：

如客戶或其代理為我們提供資料，我們假設該資料於估值日期屬正確及完整，並可加以依賴。我們假設概無任何對估值構成重大影響的資料被保留。

就我們獲借貸機構委聘，以貸款抵押為目的的估值而言，亦可能依賴由借貸方或其顧問向我們提供的資料。在該等情況下，我們同樣地假設所有資料屬正確、完整、最新以及可加以依賴，並且沒有保留相關資料。

6 所有權及租賃資料：

我們一般不會審閱租賃或所有權文件。我們假設(除非被告知出現相反情況)各項物業擁有有效及可轉讓擁有權，所有文件均已妥善地草擬，且無附帶可影響受估值之物業權益價值的重大產權負擔、限制、地役權或其他支銷，或待決的重大訴訟。我們已假設所有由客戶或其代理提供的於估值日期資料屬正確及可加以依賴。

7 租戶：

儘管我們於估值中反映我們對租戶的一般理解(即市場對彼等信用的一般觀感)，除非有特別要求，否則通常不會向實際或未來租戶查詢其財務狀況。如物業的估值包括出租物業的收益，我們假設(除非我們被告知出現相反情況)租戶有能力履行彼等於租賃合約項下的財務責任，且該等租戶並無拖欠任何租金以及沒有未經披露的違約事項。

8 計量 / 建築面積：

所有計量乃根據由皇家特許測量師學會頒佈的國際物業測量標準(IPMS)或根據測量實務守則(第六版)進行，除非我們特別說明我們依賴另外的來源。採納的面積僅為協助我們達致資本值的意見。在未取得我們的書面授權的情況下，不應就其他目的或由其他人士依賴該等面積。

如我們獲提供建築面積，我們將依賴該等面積並假設它們已根據上述國際物業測量標準(IPMS)或根據測量實務守則被正確計量。

9 地盤面積：

地盤面積一般使用專屬電子地圖軟件基於在我們視察時所得或向我們提供的圖則顯示的地盤邊界計算。倘我們獲得錯誤邊界，概不就此負責。

10 估計租金價值：

我們對租金價值的評估僅為協助達致資本值的意見，並一般基於「皇家特許測量師學會紅皮書」定義的市場租金。倘在資本估值時出現需要使用不同的租金價值的情況，一般而言我們將於報告中列出原因。該數字並不一定代表可能經磋商同意或由專家、仲裁員或法院釐定、租金檢討或租約更新的金額，或倘該物業或單位於公開市場放租時可獲得的金額。

11 城市規劃、國會法案及其他法定規例：

城市規劃的資料(在可能的情況下)可從當地規劃當局官員口頭或從可公開取得的電子資料或其他來源取得。取得該等資料僅為協助我們達致資本值的意見，並不應依賴作其他用途。倘需要依賴該等資料，我們建議可以從律師作出以下核實：

- i 位置在我們的報告中正確描述；
- ii 該物業並無因公共機關作出或訂明的其他決定或條件而受到不利影響；及
- iii 概無任何未執行的法定通知。

我們的估值乃基於該等處所(及其中的任何工程)遵守所有相關法定及歐盟委員會條例，包括防火條例、傷殘人士進入並使用、工作場所的石棉控制及補救措施、建築物能源效能指令(Energy Performance of Buildings Directive)以及任何適用附例編製。假設所有建築物擁有能源效能證書。

我們的估值並無考慮任何根據Defective Premises Act 1972或Health and Safety at Work etc. Act 1974的前瞻性或應計權利、責任或負債。

12 結構測量：

除非有明確指示，我們不會進行任何結構測量，亦不會測試服務設施，且我們因此不會保證任何物業不存在缺陷。我們尋求於估值中反映我們在視察時注意到的任何

明顯的缺陷或欠缺維修的項目，或我們注意到的維修費用。否則，我們假設每棟建築物結構良好，並且不存在結構、潛在或其他物料缺陷。除非於報告中另有說明，我們假設不論是直接還是透過服務收費，任何租戶有責任維修彼等的處所。

13 現代建築方法(MMC)

倘標的物業屬於MHCLG定義的現代建築方法(MMC)類別，且我們在估值過程並未注意到或並未獲告知，我們不須為任何後果造的損失或租賃決定負責。我們假設任何MMC物業已有適當的BOPAS認證或同等的認證。

14 有害物料：

我們一般不會進行或委託實地調查以確定任何建築物是否有有害物料或技術(包括例如以高氧化鋁水泥混凝土、木絲作永久封閉材料、氯化鈣或石棉)建成或改建。除非我們另有被告知，我們的估值基於概無使用該等物料或技術。

15 地盤狀況：

我們一般不會進行或委託進行實地調查以確定土地的狀況及服務設施是否適合作為地盤的預計用途或閒置；我們亦不會進行考古、生態或環境測量。除非我們另有被告知，我們的估值乃基於已滿足該等範疇，且擬發展的工程期間將不會因該等事宜產生額外支出、延誤或限制。

16 環境污染：

除非被明確指示，我們將不會進行或委託進行實地測量或環境評估，或調查歷史紀錄以得出任何土地或處所是否已或曾經受污染。因此，除非獲告知相反情況，我們的估值乃基於該等物業並無受到環境污染而進行。然而，倘我們的實地視察及於編製估值時的進一步合理查詢使我們相信該土地很大機會受到污染，我們將與閣下討論我們的關注。

17 保險：

除非明確地獲告知相反情況，我們假設合適的保險保障為或將繼續為可以商業上可接受的條款取得。尤其是指以下情況：

複合板

由若干種類複合板建造而成的建築物投保或會受到限制、附加額外保費或者不受保。使用何種複合板的資料一般不易取得。因此，我們的估值意見並無對保險不覆蓋的任何物業或只在嚴苛條款下覆蓋物業的風險作出考慮。

恐怖主義

我們的估值是基於物業已就損失或破壞(包括Terrorism Act 2000定義的恐怖份子活動造成的破壞)投保。我們假設保險商作出的保障已獲政府支持的保險商Pool Reinsurance Company Limited分保。

洪水及水位上升

我們的估值已假設該等物業已就洪水及水位上升造成的破壞投保。除非與事實相反，我們的估值意見並無對保險不覆蓋的任何物業或只在嚴苛條款下覆蓋的物業作出考慮。

18 未償還債項：

倘物業屬手上工程項目或已在最近完成，我們通常不會為已完成工程或以承包商、分包商或任何專業或設計團隊成員為受益人的任何已產生但仍未解除的負債作出考慮。

19 保密及第三方責任：

我們的估值及報告乃為收件方的保密文件以及用作所述的指定用途，概不對任何第三方負責。有關估值及報告的全部或其任何部份如要發佈於任何文件、報表或通函內或作提述或載入與第三方的任何通信中，必須事先就其將會出現的形式及內容取得我們的書面同意。

20 估值方法聲明：

我們被要求作出估值方法聲明。以下提供我們的方法的一般摘要。

機構組合的大部分包括產生收入的物業。我們通常會採納投資法為該等物業進行估值，我們應用一項資本化比率作為乘數與現有及(如有)任何復歸收入流相對。我們跟隨市場慣例採納嚴謹的方法建構我們的估值，復歸為產生自市場租金的短期上升。

我們一般應用一項年期及復歸法，即下一事件將從根本上改變該投資的收入性質或特徵。倘投資有機會出現或出現實際的不可收回成本風險，包括該等出租，將在估值中反映有關考慮。

就空置建築物而言，除以上方法，可能亦需要與其他適用的資本值交易以比較法進行估值及分析。

就持作發展的土地而言，當存在確實證據，我們採納比較法及 / 或餘值法，尤其是更複雜及定制的計劃。

有些情況下我們的估物業包括業主佔用的物業。該等物業乃根據現有使用價值進行估值，因此假設該等處所屬空置並將繼續為現有業務所需要。該等估值不會計入任何作其他用途可能出現的較高價值。

21 資本開支要求：

如建築物正進行工程，例如翻新或維修，或正在發展中，我們將依賴客戶或彼等委任的專業顧問提供的成本資料。

22 商譽、傢俬及裝置：

除非另有說明，我們的估值不包括任何歸因於商譽或只對在原地現有佔用人有價值的傢俬及裝置的額外價值。

23 廠房及機器：

概無就任何廠房、機器或裝備作出任何考慮，除非其構成建築物的組成部分，並且一般會包括在該建築物的出售之中。

24 服務設施：

我們一般不會進行或委託調查服務設施的能力或狀況。因此我們假設該等服務設施以及任何相關的控制或軟件乃正常運作及並無缺陷。我們亦假設該等服務設施有充份的能力以滿足現時及將來的需要。

25 土地及建築物分攤：

當接獲指示，我們將提供土地及建築物的分攤僅作折舊用途。該等分攤並非估值，不應用作報告指定目的以外的其他用途。

26 物業組合的估值：

就該等物業組合的估值而言，我們的整體估值乃各個別物業個別價值的總和。估值因此假設每項物業應被視為個別的物業而非物業組合的一部分進行營銷。故此，我們的估值概無反映組合溢價或折讓，亦無反映任何一系列個別物業共同營銷的結果。然而，倘毗鄰或互補的物業可能在共同營銷的情況下達到較高的價值(稱為「審慎併地」)，我們已報告將出現的更高價值。

27 評級：

任何有關評級的資料一般可於估值辦公室網站取得。我們將不會調查任何評級評估是否公平的評估或考慮上訴成功的可能性。

28 圖則及地圖：

我們報告所載的任何圖則及地圖僅供識別用途，且即使相信屬正確，亦不保證及不得構成任何合約的部分。所有圖則及地圖乃根據牌照發佈，且可能包括Ordnance Survey © Crown Copyright版權所有的地圖資料。保留一切權利。

市場價值

定義及解釋性評論轉載自RICS估值－全球標準、VPS 4及IVS框架

1.1 市場價值

1.1.1 IVS 104第30.1段對市場價值的定義是：

在自願買方與自願賣方達成公平交易，經過適當市場推廣，雙方均具備相關知識，謹慎交易並且沒有受到脅迫的條件下，資產或負債在估值日期預計可交換的金額。

1.1.2 市場價值是國際公認的價值基礎，有一個長期確立的定義。市場價值描述的是沒有聯繫、在市場上自由運作的各方之間的交易，是指在估值日期出現在假設的銷售合同或同等法律文件中的數據，反映了廣大市場參與者在制定出價時將會考慮到的所有因素，並反映了資產的最高和最佳用途。資產的最高和最佳用途是指能最大限度地提高其生產力，並且是可能的、法律上允許和財務上可行的資產用途－對這一特定場所價值前提的更全面處理請參閱IVS 104第140節。

1.1.3 其並無計及由特殊價值(反映資產只對特殊買家有價值的特定金額)或合併價值造成的任何價格扭曲。其代表了一項資產在各種情況下最有可能實現的價格。市場租金適用於估算經常性付款而非資本金額的類似標準。

1.1.4 在應用市場價值時，還必須考慮到估值金額必須反映有效估值日期的實際市場狀況及境況的要求。市場價值的完整概念框架請參閱IVS 104第30.2段。

1.1.5 儘管不考慮特殊價值，但倘若潛在買家在市場上普遍提出的價格反映了對資產未來情況變化的預期，則該預期的影響將反映在市場價值中。對未來創造或獲得額外價值的預期可能對市場價值產生影響的例子包括：

- 發展前景(目前並無就發展取得許可)，以及
- 在未來某個日期與另一物業或資產或與同一物業或資產的利益合併而產生的合併價值的前景。

- 1.1.6 使用假設或特別假設對價值的影響，不應與特殊買家可能賦予資產的額外價值混為一談。
- 1.1.7 在若干司法權區採用「最高及最佳用途」的價值基準，而這基準可由法規界定，或由個別國家或州份的慣常做法確立。

IVS框架

30.2 市場價值的定義應根據以下概念框架應用：

(a) 「預計金額」

指在公平的市場交易中，以資產的應付款項表示的價格。市場價值是指按照市價定義，在估值日期在市場上合理獲得的最可能價格，是賣方合理獲得的最佳價格和買方合理獲得的最有利價格。此項估計特別不包括因特殊條款或情況(例如非典型融資、銷售及回購安排、與銷售有關的任何人士給予的特別考慮或優惠，或任何僅供特定擁有人或買方使用的價值元素)而誇大或縮減的估計價格；

(b) 「資產或負債可交換」

指資產或負債的價值是一個估計數額，而不是一個預定數額或實際銷售價格。其是指在估價日期符合市場價值定義所有要素的交易價格；

(c) 「於估值日期」

要求在某一特定日期的價值是有時間限制的。由於市場及和市場條件可能發生變化，估計價值在另一時間可能不正確或不合適。估值金額將反映估值日期的市場狀況及境況，而非任何其他日期的情況；

(d) 「自願買方」

是指一個主動，但不是被迫購買的人士。這種買方既不過分急切，亦不確定以任何價格購買。這種買方也是根據當前市場的現實及當前的市場預期進行購買的人士，而不是根據無法證明或預期存在的想像或假設的市場進行購買的人士。假設的買方不會支付高於市場要求的價格。目前的擁有人被列入構成「市場」的人士之列；

(e) 「與自願賣方」

既不是一個過於急切或被迫而準備以任何價格出售的賣方，也不是一個準備為一個在當前市場上被認為不合理的價格而堅持的賣方。自願賣方主動按照市場條件，在經過適當市場推廣後，以公開市場上可達到的最佳價格出售該資產，無論該價格可能是多少。因為自願賣方是一個假設的擁有人，實際擁有人的實際情況不在此考慮之列。

(f) 「公平交易」

是指不具有特定或特殊關係的雙方之間的交易，例如，母公司與附屬公司或業主與租戶之間的交易，這可能使價格水平不符合市場特徵或被誇大。市場價值交易被假定為不相關的各方之間的交易，每一方均獨立行事；

(g) 「經過適當市場推廣」

指該資產已以最適當的方式於市場推廣宣傳，以便按照市場價值的定義以合理獲得的最佳價格進行出售。出售方法被認為是最適合於在賣方可以進入的市場上獲得最佳價格的方法。推廣宣傳時間的長短並不固定，而是根據資產的類型和市場條件而變化。唯一的標準是必須有足夠的時間讓足夠數量的市場參與者注意到該資產。推廣宣傳於估值日期之前進行；

(h) 「雙方具備相關知識謹慎交易」

假定自願買方和自願賣方均合理地瞭解資產的性質和特點、其實際及潛在的用途以及截至估值日期的市場狀況。此外，還假定雙方均會審慎地利用所瞭解的情況，尋求對各自在交易中的地位最有利的價格。審慎評估是參照估值日期的市場狀況，而不是參照以後某個日期的後見之明。例如，在價格下跌的市場中，賣方以低於以往市場水平的價格出售資產並不一定是草率決策。在這種情況下，與價格不斷變化的市場中的其他交易一樣，謹慎的買方或賣方將根據當時可獲得的最佳市場訊息採取行動；

(i) 「沒有受到脅迫」

確立每一方均是主動進行交易，但雙方均不是被迫或受到不適當的脅迫來完成交易。

30.3 市場價值的概念是假定在一個開放的競爭性市場上談判達成的價格，在這個市場上，參與者行動自由。某項資產的市場可以是國際市場，亦可以是本地市場。市

場可以由眾多的買家和賣家組成，也可以是一個只有有限數量的市場參與者的市場。資產被推定為可供出售的市場是名義上被交換的資產通常進行交換的市場。

- 30.4 資產的市場價值將反映其最高和最佳用途。最高和最佳用途是指最大限度地發揮資產的潛力，並且是可能的、法律上允許及財政上可行的用途。最高和最佳用途可以是繼續使用資產的現有用途，也可以是某種替代用途。這是由市場參與者在制定其願意出價時對該資產的用途所決定。
- 30.5 估值投入的性質和來源必須與價值基礎一致，而價值基礎又必須考慮到估值目的。例如，可以使用各種辦法及方法得出價值意見，但該等辦法和方法必須使用源自市場的資料。根據定義，市場方法將使用源自市場的數據。為表明市場價值，應採用收入法，使用參與者將採用的輸入數據及假設。要用成本法表示市場價值，應通過分析市場成本及折舊來確定同等效用資產的成本及適當的折舊。
- 30.6 現有資料與被估值資產的市場有關的情況必須確定哪種或哪幾種估值方法最為相關和適當。如以適當分析的市場數據為基礎，所採用的每種方法應提供市場價值的指標。
- 30.7 市場價值並不反映資產對特定擁有人或買方有價值，但市場上其他買家卻無法獲得的特質。該等優勢可能與資產的物理、地理、經濟或法律特徵有關。市場價值要求不考慮任何此類價值要素，因為在任何特定日期，只假設有一個自願買方，而不是一個特定自願買方。

1.2 特殊價值

特殊價值是指反映一項資產只對特殊買家有價值的特定金額。

特殊買家是指某一特定資產對其具有特殊價值的特定買家，因為該資產的所有權產生市場上其他買家無法獲得的優勢。

以下估值函件及概要全文乃由獨立估值師*Frontline Appraisal, Inc.*就其對本集團於二零二一年二月二十八日於美國的若干物業權益價值的意見而編製，以供載入本文件。按「附錄五－備查文件」一節所述，物業估值報告全文可供公眾查閱。



二零二一年四月二十七日

長江實業集團有限公司
香港中環
皇后大道中2號
長江集團中心7樓

關於：對位於3259 Holt Road, Mason (Alaiedon Township), Ingham County, Michigan 48854一處工業設施的追溯性評估

致：長江實業集團有限公司

根據貴公司委託，本人親身視察上述標的物業，進行必要調查，收集必要數據並分析標的物業有關資料，從而形成於二零二一年二月二十八日的追溯性市值意見。

標的物業是一處工業設施，位於蘭辛市(Lansing)以南約六英里處的梅森(Mason)居民小區，佔地6.47英畝，建築面積25,300平方呎，可以直通美國127號公路(US-127)。最初的整修物包括12,500平方呎的辦公／設備維修大樓及相關場地，一九九四年建成，用作卡特彼勒(Caterpillar)設備修理廠。二零二零年，一幢建築面積12,800平方呎的倉庫大樓落成。在視察時，標的物業實際上由業主佔用。標的物業還包括兩塊相鄰地皮，合計114.62英畝，附有限公用設施，因為被規劃為A-1類用地，並且地勢低且潮濕。鑒於這兩幅地塊很可能與經整修的地盤一同出售，並且應客戶要求，空置地塊被評估為盈餘土地，而非多餘土地。因此，空置地塊的分攤價值經過估算並涵蓋在整體市值結論之中。

基於本人調查分析(見下文評估報告)，標的物業的估計市值如下：

市值結論

評估前提	物業權利	估值日期	價值結論
追溯性「按現狀」市值	完全產權	二零二一年 二月二十八日	2,120,000美元 (相當於約港幣 16,536,000元) ¹

截至本報告日期，全世界正在抗擊新型冠狀病毒，該病毒於二零二零年三月開始擴散，迄今已經在美國奪走**575,000**人生命，其中僅僅密歇根州就有逾**17,500**人染疫去世。因此，許多州政府下令封城，減緩病毒傳播，實際上令全國經濟在四月至六月三個月期間陷入停頓。二零二零年七月一日前後，由於疫情高峰過去，確診和死亡人數有所下降，大多數州重啟經濟(有限制)。然而，二零二零年秋末，新增病例數激增，部份原因是檢測數目增加及加強追蹤源頭。因此，密歇根州衛生與公眾服務處(MDHHS)於二零二零年十一月十五日發佈一項新的緊急命令，進一步限制社交聚會及其他群體活動，以遏制新冠病毒感染率飆升。從好的方面來看，三大知名製藥公司(輝瑞、摩登那、強生)已開始分發疫苗，預計將在二零二一年夏季廣泛接種。儘管疫情的短期及長期影響尚不確定，估值師採訪了多個市場參與者，以確定對標的物業市值的潛在影響(如有)。

請留意下文的估值報告，該報告是我們所發表意見的部份依據。本估值報告的編製符合《專業評估實務統一標準》(USPAP)要求；評估機構的所有專業標準及道德守則；以及有關房地產估值行業的所有州及聯邦法律。

此外，本次估值乃根據證券及期貨事務監察委員會頒佈的《公司收購、合併及股份回購守則》(「收購守則」)規則11就長實(長江實業集團有限公司)於二零二一年三月十八日公佈的資產收購/股份回購交易而進行。此外，據悉(i)本估值報告將納入長實將於二零二一年四月二十七日或前後刊發的通函及要約文件以及公告，並將上載於香港聯交所及長實網站；及(ii)作為根據收購守則的一份展示文件。

¹ 按匯率1.00美元兌港幣7.80元計算。

本人謹此感謝有此機會向 貴公司提供服務，並擬備以下報告。

FRONTLINE APPRAISAL, INC.

G. Tobin Heaton

註冊一般房地產估值師

密歇根州執照號：1201006762

電話：517.203.5472 – Central MI

toby@frontlineappraisal.com

謹啟

認證

就本人所深知及確信，本人保證：

- 本報告所載事實陳述真實無誤。
- 本報告之分析、觀點及結論僅受報告的假設及限制條件的限制，為本人個人的、公正的及無偏見的專業分析、觀點及結論。
- 本人於本報告之標的物業中並不擁有任何現有或潛在的利益，亦無有關所涉及各方的個人利益。
- 於接受本項委託之前的三年內，本人並未以評估師或任何其他身份就本報告之標的物業提供任何服務。
- 本人對於作為本報告之標的物業或本項委託涉及的各方並無偏見。
- 本人參與本項委託並不取決於形成或報告預定的結果。
- 本人完成本項委託之報酬並不取決於形成或報告有利於客戶之預定估值或估值方向、估值意見的金額、達致規定的結果或與本評估的預期用途直接相關的後續事件。
- 本人之分析、觀點及結論及本報告之編寫乃遵照評估基金會(*The Appraisal Foundation*)和評估協會(*Appraisal Institute*)的《專業評估實務統一標準》，《職業道德守則》及《職業行為標準》(*the Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, the Code of Professional Ethics and Standards of Professional Conduct*)，所有有關房地產評估行業的州和聯邦法律；以及客戶的評估指示而作出。
- 本次估值乃根據證券及期貨事務監察委員會頒佈的《公司收購、合併及股份回購守則》規則11就長實(長江實業集團有限公司)於二零二一年三月十八日公佈的資產收購／股份回購交易而進行。
- 本人知悉該估值報告將(i)納入長實於二零二一年四月二十七日或前後刊發的通函及要約文件以及公告，並將上載於香港聯交所及長實網站；及(ii)作為根據收購守則的一份展示文件。

- 本報告的使用須遵守評估協會有關其正式授權代表進行審核的要求。
- 本人已遵守評估基金會屬下評估準則委員會之《專業評估實務統一標準》的 *Competency Provision*。此外，本人為密歇根州執照的註冊一般評估師。基於本人自一九九八年以來在大Lansing地區評估各種商業及工業資產類型的豐富經驗，本人具備評估標的物業的必要經驗及地域資質。
- 該標的物業由G. Tobin Heaton進行實地視察，並進行市場調研、確定市值並編製上述估值報告。除下列簽署人外，概無其他人士為本報告的編寫提供專業協助。
- 截至本報告之日，G. Tobin Heaton已完成作為評估協會候選會員 / 會員資格要求的 *Standards and Ethics Education Requirements*。
- 在密歇根州，評估師須獲得執照／認證，並受密歇根許可和監管事務部(P.O. Box 30018, Lansing, MI 48909)的監管。

G. Tobin Heaton

註冊一般房地產估值師

密歇根州執照號：1201006762

電話：517.203.5472

toby@frontlineappraisal.com

重要事實及結論概要

生效日期：	二零二一年二月二十八日(追溯)
調查日期：	二零二一年四月六日
報告日期：	二零二一年四月二十七日
報告類型：	估值報告
標的物業：	一處工業設施(設備維修)
位置：	3259 Holt Road, Mason (Alaiedon Township), Ingham County, MI 48854
記錄的登記擁有人：	Energy Development Inc.
地塊編號：	33-06-06-19-100-017 (6.47英畝) 33-06-06-19-100-018 (57.63英畝) 33-06-06-19-300-002 (56.99英畝)
產權評估：	完全產權
評估目的：	估算與客戶指定的工作範圍一致的標的物業之「按現狀」市值。
總土地面積：	6.47英畝; 281,833+/-平方呎 57.63英畝; 2,510,363+/-平方呎(空置) <u>56.99英畝; 2,482,484+/-平方呎(空置)</u> 121.09英畝; 5,274,680+/-平方呎
總建築面積(GBA)	12,500平方呎(辦公室/服務大樓) <u>12,800平方呎(倉庫大樓)</u> 25,300平方呎
淨可出租面積(NRA)	25,300平方呎，包括4,200平方呎的辦公室/零件空間；8,300平方呎的設備維修空間；和12,800平方呎的倉庫空間
建造年份：	一九九四年(倉庫建於二零二零年)
狀況：	一般至良好
容積率：	11.14：1(不包括盈餘土地)
地盤覆蓋率：	9.0%

分區：	M-1，工業區(經整修地盤) A-1，農業(盈餘地塊)
最高及最佳用途：	空置： 持作未來工業發展 經整修： 按規劃，盈餘土地繼續作辦公／維修／倉庫用途
市值結論：	「按現狀」
成本法	未採用
收入法	2,140,000美元
銷售比較法	2,120,000美元
對賬後的市值	2,120,000美元 ²
每平方呎市值：	83.79美元
推出時間：	12個月
營銷週期：	12個月

² 市值結論包括分配予114.62英畝盈餘土地的約171,000美元的分攤價值

一般假設及限制條件

本評估受一般假設及限制條件規限，其中列明：

- 1) 本報告所表達之意見適用的估價時點已於提交函中載明。此外，對於可能影響本報告所述觀點的之後某個日期(本報告生效日期以後)發生的經濟或物理因素，評估師不承擔任何責任。
- 2) 本報告不擬對法律事項或超出房地產評估師能力以外的專業調查或知識發表意見，儘管本報告中或會討論該等事項。
- 3) 本報告不對所有權發表意見。所有權之名稱及法律說明源自通常認為可靠的來源。所有權假定為可買賣，且並無增設任何留置權、產權負擔、地役權和限制，惟本報告中特別討論者除外。
- 4) 對物業進行估值時，假設其具負責任的所有權及處於勝任的管理之下，並可達致其最高及最佳的用途。
- 5) 評估師並無進行任何工程測量。除特別說明外，有關尺寸及面積的數據均來自被視為可靠的來源，且假設不存在侵佔或不動產改進的情況。
- 6) 本報告中包含的地圖、圖版及展示品僅供說明之目的，以幫助展示此報告中討論的事項。不應將其視為測量品或出於任何其他目的而加以依賴。
- 7) 評估師未取得涵蓋標的物業之詳細的土壤研究。因此，本報告採用的關於土壤質量的前提並非結論性的，但被認為與評估師所取得的資料相符。
- 8) 其他方提供給本人的任何資料均被視為可靠，但本人對其準確性不承擔任何責任。持有本報告或其副本並不表示有權發佈，未經評估師的事先書面同意，客戶以外的任何人士均不得將本報告用於任何目的，且於任何情況下，僅可將報告當作一個整體使用。
- 9) 除非本報告另有說明，評估師並未覺察該物業中可能存在或不存在的有害物質。評估師並不知悉該物業存在此類物質。然而，評估師不具備檢測此類物質的資格。石棉、醛泡沫絕緣材料或其他潛在危險材料等物質的存在可能會

影響物業的估值。本次達致之估值估算乃基於以下假設，即該物業並不存在可能會對估值造成損失的物質。評估師對任何此類情況概不負責，亦無責任具備發現此類情況所需的任何專業知識或工程知識。

- 10) 除非本報告另有說明，否則先前描述的所有整修物均被視為可操作且處於良好的結構狀態。
- 11) 除非事先作出安排，否則該評估無須本人出庭作證或代表其出庭。
- 12) 本報告中在土地及整修物之間總估值的分配僅適用於現有的使用方案。對土地及樓宇的單獨估值不得與任何其他估值同時使用，否則無效。
- 13) 該估值基於本次評估之日的現行貨幣以美元計價。
- 14) 估價師不承擔確定物業是否位於洪水災害區域及其對物業造成後果的責任。建議進行地形調查，需要時聯絡當地官員。
- 15) 本次評估乃根據評估基金會的*Code of Ethics*進行。
- 16) 對《美國殘疾人法案》(ADA)的最新解釋可能會導致司法法規要求商業物業符合殘疾人使用的設計規範。評估師無資格就歸因於遵從ADA合規性的標的物業的估值產生任何影響發表意見。建議聯絡律師或具備與此有關的專門知識的專業人員。

非常規假設及限制條件

本估值報告編製過程中，並無採用任何非常規假設或假設條件。

所有權及物業歷史聲明

該標的物業之登記擁有人為Energy Development Inc.。在接受本次委託之前的三年內，並無涉及該標的物業的已知交易或轉讓。

評估範圍

據客戶稱，根據證券及期貨事務監察委員會頒佈的《公司收購、合併及股份回購守則》（「收購守則」）規則11就長實（長江實業集團有限公司）於二零二一年三月十八日公佈的資產收購／股份回購交易而進行。此外，據悉(i)本估值報告將納入長實將於二零二一年四月二十七日或前後刊發的通函及要約文件以及公告，並將上載於香港聯交所及長實網站；及(ii)作為根據收購守則的一份展示文件。

此外，據標的物業的所有人告知，在出售標的物業時可能產生的潛在稅負（以 *Frontline Appraisal, Inc.* 評估的金額為準）應主要包括處置物業的不動產及租賃權益所得21%的公司稅，另加售價每500.00美元的4.30美元的轉讓稅，共計18,232美元。只要並無計劃或即時意向出售該物業，被徵稅的可能性甚微。

該評估亦旨在遵守評估基金會屬下評估準則委員會所頒佈及評估協會所採納的評估基金會屬下評估準則委員會（*USPAP*）的所有適用標準、規管房地產評估行業的州和聯邦法律；以及客戶的評估指示，其中要求應以簡明的敘述格式完成估值報告。

所採用分析的類型和程度：傳統的房地產估值方法有三種：銷售比較法、收入法及成本法。收入法及銷售比較法都被認為適用並已經使用。但是，考慮到標的物業改建的樓齡及估算應計折舊的難度，成本法不適用於評估問題。

產權評估

被評估的產權包括完全產業權房產，其定義見《房地產評估詞典》第5版，s.v.「完全產權房產」（芝加哥：評估協會，二零一零年），為：

「不受任何其他利益或房產的束縛的絕對所有權，僅受政府徵稅、徵用權、警察權和抵押權的限制。」

評估的預期用途及用戶

本次評估之擬定用途為根據證券及期貨事務監察委員會頒佈的《公司收購、合併及股份回購守則》（「收購守則」）規則11就長實（長江實業集團有限公司）於二零二一年三月十八日公佈的資產收購／股份回購交易而進行。此外，據悉(i)本估值報告將納入長實將於二零二一年四月二十七日或前後刊發的通函及要約文件以及公告，並將上載於香港聯交所及長實網站；及(ii)作為根據收購守則的一份展示文件。此外，本報告的擬定用戶及指定客戶為長江實業集團有限公司、其附屬公司及／或聯屬公司。上述以外的任何人士均不得使用或依賴本報告。評估師對第三方依賴本報告不承擔任何責任。

估值日期

根據客戶的要求，標的物業之追溯性「按現狀」市值自二零二一年二月二十八日起生效。

市值的定義

本報告中提及的「市值」由聯辦法規12 CFR 564.2 (f)定義如下：

「在公平交易所必需的所有條件下，物業應在競爭開放的市場中帶來的最可能的價格，買賣雙方均應各自謹慎行事，並假設該價格不受不適當刺激的影響。」

此定義隱含之意為於指定日期完成的銷售，並所有權在以下條件下從賣方轉移至買方：

- (1) 買賣雙方基本上具主動性；
- (2) 雙方均知情或充分掌握有關信息，並以彼等認為的最佳利益行事；
- (3) 允許在公開市場上推出一段合理時間；
- (4) 以美元現金或相當的財務安排付款；及
- (5) 價格指在不受與出售有關的任何人給予的特別或創造性融資或銷售優惠影響下出售物業的正常代價。

資料來源：《聯辦法規》；標題12：銀行與銀行；第一章－財政部審計總長；第34部分－房地產貸款和評估－C部分－評估部分34.42定義；二零零零年一月一日修訂

整修物說明

建造年份：	一九九四年至一九九七年，倉庫完成於二零二零年
總建築面積：	12,500平方呎(辦公／服務大樓) 12,800平方呎(倉庫大樓) 25,300平方呎
淨出租面積：	25,300平方呎
辦公室／部件區域：	4,200平方呎(總建築面積／淨可出租面積的16.6%)
房基：	澆築混凝土房基及8吋樓板
外牆：	混凝土砌塊和立縫金屬
屋頂：	保溫層及鋼框架上略微傾斜金屬面板
內部：	成品乾牆、帶隔音磚的開放式或懸掛式天花板、嵌入式或懸掛式燈具、VCT地板；一般設計及外觀
內部天花高度：	辦公區9呎至12呎；車間／倉庫20呎至22呎
採暖與製冷：	燃氣強制空氣爐和中央空氣冷凝器用於辦公／零件區；懸掛式燃氣輻射管加熱器用於車間和倉庫區
電氣：	1,200安培480伏特服務設施；最近在車間區域更新了良好的電源，以適應30噸起重機的需要和其他升級；假定符合適用的建築規範
管道：	辦公區兩個3件潔具套裝衛生間；商舖內一個3件潔具套裝衛生間；一般等級固定裝置；假設符合適用的建築規範
停車場：	辦公區附近有足夠的混凝土和瀝青鋪成的停車場；鋪切狀況良好
質量／設計／外觀：	良好
樓齡及狀況：	一般至良好
有效年限：	15年(剩餘25年經濟年限)

延期維護：並未報告或觀察到延期維護的主要項目，儘管在決定更換之前，辦公／服務大樓周圍的原有停車場及混凝土護坦將需要不斷地維修及保養。

最高及最佳用途

最高及最佳用途結論-空置：在考慮了標的物業在物理上可能、法律上允許、財務上可行、最大程度上可生產用途之後，本所認為該場地中空置情況下的最高及最佳用途是，持有經整修場地作為未來工業發展之用，直至有足夠的需求出現可支撐新的建築成本為止。再者，由於空置的大片地塊上可用的公用設施有限，我們認為空置地塊的最高及最佳用途應為，與經整修設施一併持有。

最高及最佳用途結論-經整修：經整修標的地塊特點是，有一個25,300平方呎的辦公／維修／倉庫設施，建於一九九四年至一九九七年至二零二零年。現有標的物業整修工程均可正常使用，且一般處於良好狀態。鑒於標的物業(經整修)的市值遠遠超過空置的市值，故我們認為，標的物業(經整修)的最高及最佳用途應為，已開發繼續作為辦公／維修／倉庫用途。

收入法

收入資本化法乃基於一個前提：物業能夠產生的收入金額與其價值之間存在某種關係。該方法慮及物業產生收入的能力，並認為物業價值是擁有該物業所致未來利益的當前價值。

在考慮標的物業的大小及收入特徵之後，估值師選擇使用直接資本化法得出標的物業的「按現狀」市值。直接資本化法的基本步驟是，估計市場租金，得出毛收入估計值。從毛收入估計值中扣除空置及收取租金損失以及年度支出，得出淨營業收入的估計值。然後將適當的收入資本化率應用於淨營業收入，獲得標的物業的參考價值。

對工業租賃交易的調查在大Lansing地區展開，以便得出標的物業的合理市場租金範圍。可比較數據概述於下表。

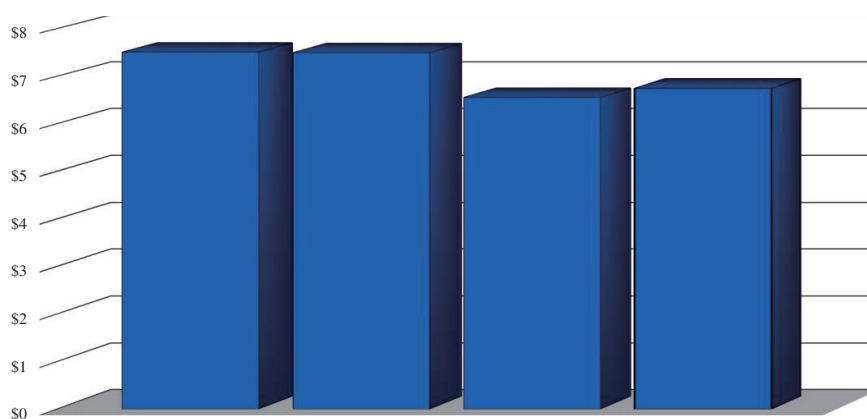
可比較租金摘要

	租金1	租金2	租金3	租金4
				
地址	2215 Apollo Drive	5858 Enterprise Dr.	4225 Legacy Pkwy.	1235 Roth Dr.
市	Lansing	Lansing	Lansing (Delhi Twp.)	Lansing
縣	Ingham	Ingham	Ingham	Ingham
租賃日期	二零二一年三月	二零一七年十月	二零一九年四月	二零一九年六月
租期	10年	5年	未披露	5年
類型／用途	辦公室倉庫	生產廠	辦公室／倉庫	辦公室倉庫
每平方呎租金 (美元)	6.00美元	7.00美元	6.25美元	6.95美元
支出	NNN	NNN	NNN	NNN
租賃面積	14,900	33,255	31,500	5,200
建造年代	一九七五年 (二零二一年翻新)	二零零零年	一九九九年	一九八五年
狀況	一般至良好	良好	良好	中等至一般
結構	磚木	鋼筋混凝土	鋼架	磚木
淨高	14呎	21呎	22-24呎	10-13呎
泊車位／門	2車位／2車道	3車位／1車道	4車位／1車道	3車道
辦公室率	19.50%	25.0%估計	19.05%	60%
確認	租約／業主	業主	經紀	租約／業主

調整過程。上表所概括的可比較租金代表標的物業的最佳可用比較資料。此類分析的主要對比元素有：租賃類型對等、租金優惠、自租賃之日起市況變化、房地產的位置、自然特徵及經濟特徵。請留意下一頁的「租金調整圖及網格」，描述了適用於可比較租金的調整，得出標的物業的市場租金率範圍。應注意：對市況變化的調整考慮了導致二零二零年三月新型冠狀病毒爆發到現在為止的市場趨勢。

租金調整圖及網格

	租金1	租金2	租金3	租金4
每平方呎租金	6.00美元	7.00美元	6.25美元	6.95美元
市場狀況	0%	0%	-3%	-3%
經調整每平方呎租金	6.00美元	7.00美元	6.06美元	6.74美元
地點	0%	0%	0%	0%
面積	-5%	0%	0%	-20%
質素及外觀	10%	7%	5%	15%
樓齡及狀況	10%	0%	0%	10%
天花高度	7%	0%	0%	7%
寫字樓/倉庫比率	0%	-3%	0%	-15%
容積率	3%	3%	3%	3%
淨調整百分比	25%	7%	8%	0%
經調整每平方呎租金	7.50美元	7.49美元	6.55美元	6.74美元
	未經調整	經調整		
	7.00美元	高	高	7.50美元
	6.00美元	低	低	6.55美元
	6.55美元	平均	平均	7.07美元



經調整每平方呎租值

最終市場租金結論。上圖中所示的經調整租金費率介乎每平方呎6.55美元至7.50美元之間，基於三淨基準(NNN)，平均值為每平方呎7.07美元，租戶須支付所有營運開支，但管理費及資本儲備金除外。重點強調該範圍的平均值，每平方呎7.00美元的租值在當前市況下頗為合理。因此，標的物業的年度潛在毛收入(不包括報銷收益)可以計算如下：

$$25,300 \text{ 平方呎} \times 7.00 \text{ 美元} = 177,100 \text{ 美元}$$

空置及收取租金損失：該數字代表年內該物業不可出租部份，簡單計算為潛在毛收入的一個百分比。毛收入的該損失金額是由於幾個因素所致，其中包括未出租空間或未能收取租金(不管因何原因)。根據市場數據，空置及收取租金損失因子為5.0%，對於標的物業而言頗為合理。

有效毛收入(EGI)：該數字指的是標的物業在反映空置及收款損失之後理應產生的金額。假設預計的潛在毛收入(PGI)為177,100美元，而空置及收取租金損失因子為5.0%，則估計有效毛收入(EGI)等於168,245美元。

營運開支：指的是維持標的物業所必要的開支項目，其中包括從價稅、保險費、管理費、維修及修理費、合同服務費、公用事業費以及更換準備金等項目。要估算標的物業將產生的淨收入，必須扣除產生該收入所引致的開支。

標的物業的估計開支乃基於該地區可比較工業設施的開支。鑒於標的物業是按照NNN開支基準分析，業主分擔的開支估計僅包括2.5%的管理費及每平方呎每年0.25美元的年度耐用物品更換準備金(資本儲備金)。

淨營運收入(NOI)：指的是支付各種開支之後、但在償還債務及折舊之前剩下的收入金額。誠如下表《穩定營運報表》中所述，標的物業的估計淨營運收入等於157,714美元。

穩定營運報表

收入：

25,300平方呎x 7.00美元= 177,100美元

潛在毛收入： 177,100美元

減去空置及收取租金損失(5%) -8,855美元

有效毛收入： 168,245美元

	每平方呎 淨可出租 面積	合計	
固定開支：			
稅項	1.23美元	NNN	
保險	0.20美元	NNN	
可變開支：			
管理費(佔有效毛收入的2.5%)	0.17美元	4,206美元	
維修及修理費	0.50美元	NNN	
公用事業費	1.50美元	NNN	
儲備金	0.25美元	6,325美元	
總開支：	3.85美元	10,531美元	-10,531美元
淨營運收入：			157,714美元

選擇資本化率

總體資本化率是通過從市場上的實際銷售額中提取總體比率來估算，介乎6.25%至8.90%之間，平均為7.92%。此外，還進行投資組合技術(band of investments technique)，得出總體收益率為7.7%，並參考了一項全國投資者調查，報告的平均工業總體資本化率為8.78%。考慮到標的物業的品質、位置及條件，認為總體比率接近該區間的平均值，即8.0%，對於標的物業是合理的。因此，通過收入法的直接資本化法得出的標的物業的市值估計值可以計算如下：

$$\frac{157,714 \text{ 美元}}{.0800} = 1,971,425 \text{ 美元}$$

為了估算最終市值結論，必須估算盈餘土地(114.62英畝)的分攤價值，並將其添加到上述價值中。搜尋公用設施有限的可比較土地，佔地面積介乎50至200英畝之間，市場價格在每英畝1,100美元至1,800美元之間。在許多情況下，此範圍出售的土地最適合休閒用途，如狩獵、遠足等。大部份盈餘土地地勢較低、潮濕，因此減少了潛在用途，甚至減少了休閒用途。在考慮盈餘土地的位置、大小及地形之後，得出的結論是，分攤價值每英畝1,500美元(或合計171,930美元)頗為合理。因此，截至二零二一年二月二十八日，通過收入法最終確定的標的物業追溯性「按現狀」市值可以計算如下：

經整修地塊的市值	1,971,425美元
加上：盈餘土地的分攤價值	+ 171,930美元
追溯性「按現狀」市值	2,143,355美元
即：	<u>2,140,000美元</u>

銷售比較法

銷售比較法乃基於替代原則。替代原則認為，在市場上可替代物業的價值往往由獲得同等適宜的替代物業的成本決定。

銷售比較法要求市場中存在足夠數量的可比較銷售物業，可以精準反映參考價值。在此情況下，市值可直接從銷售物業中得出，因為所有相關因素均按其對實際買方與賣方的重要性進行加權。

將逐點進行每筆銷售物業與標的物業的直接比較，包括銷售條件、轉讓產權、售後支出、市況變化、位置、面積、質素／外觀、樓齡／狀況、容積率以及任何其他可能影響市值的物理特徵。

下表概述最近在整個地區以完全產權方式出售的四個可比較工業物業。1號銷售物業位於弗林特(Flint)市場區，但由於其屬於卡車修理設施，並且表現出與標的物業類似的物理特徵，因此將其包含在數據集中。2號及3號銷售物業均位於大Lansing地區，可視為具有可比性。4號銷售物業乃位於I-96號跨州公路沿線某居民小區中的一個較大、較新的設施，與標的物業具備許多類似特徵(如位置、質素、外觀等)。因此，只需將此類銷售物業與經整修場地進行比較，而盈餘土地的分攤價值將在最終對賬中體現。

銷售物業	日期	位置	可比較銷售摘要			銷售價格	每平方呎價格
			面積 (平方呎)	建造年代	辦公室比率		
1	二零二零年 二月	4171 Holiday Dr., Flint, MI	5,325	一九六五年	28.2%	480,000美元	90.14美元
2	二零二一年 一月	6424 Westland Way, Lansing, MI	10,138	一九八五年	25.4%	665,000美元	65.59美元
3	二零二零年 十一月	5943 N. Michigan, Dimondale, MI	16,183	一九八九年	13.2%	1,008,000美元	62.29美元
4	二零一九年 十二月	810 E Van Riper, Fowlerville, MI	131,333	二零一八年	4.1%	8,100,000美元	61.68美元

調整過程。 上表列出的經整修銷售物業可視為與標的物業最類似的可比較物業(從最近銷售的物業中選出)。為了將此類銷售物業與標的物業進行比較，我們按照以下因素進行調整：市況變化、轉讓產權、位置、面積、質素及外觀、樓齡及狀況、容積率、分區、天花高度、是否具備公用設施、以及可能影響銷售價格的任何「其他」因素。下文討論有關比較元素。

市況： 自二零一零年前後經濟衰退觸底以來，大Lansing地區工業物業的市場狀況同比顯著改善，部份是因為大麻有關使用者的需求增加。因此，近年來，為適應市場狀況的積極變化而上調租金已成為常態。但是，截至有效評估日期，整個世界都在應對新冠病毒疫情。從好的方面來看，目前正在分發三種疫苗進行接種，有望在二零二一年中後期全國恢復正常。

2號及3號銷售物業在疫情爆發之後交易，可認為反映目前的市況(無須調整)。1號及4號銷售在疫情爆發之前發生，需進行適當下調。

位置： 標的物業位於大Lansing地區總體比較的一般位置，直通美國127號公路(US-127)上下坡道。與標的物業相比，所有可比較銷售物業均可視為具有相似的總體位置。相對於每個可比較物業的市場優勢，標的物業直通高速公路是其主要優勢。

面積： 通常，由於規模經濟關係，較大面積每平方呎租金少於較小面積。標的物業的總建築面積為25,300平方呎。1、2及3號銷售物業明顯小於標的物業，因此要進行不同程度的下調。4號銷售物業明顯大於標的物業，因此有較大幅上調。

質素／外觀：標的物業具有良好的建築設計外觀吸引力，並具有良好的工業設施，包括三個修理區，重型，5噸及30噸吊車道，8吋厚混凝土地板，大面積混凝土鋪路，四周圍牆，寬敞的存貨區。1、2及3號銷售物業遜於標的物業，因此需上調。與標的物業相比，4號銷售物業質素及外觀吸引力更佳，因此作出下調。

樓齡／狀況：標的物業整修項目在一九九四年至一九九七年及二零二零年進行，總體上處於良好狀況。1、2及3號銷售物業遜於標的物業，因此需上調。與標的物業相比，4號銷售物業樓齡／狀況更佳，因此作出下調。

天花高度：工業或倉庫設施層高可能會對其市值產生重大影響。典型市場預期偏向於層高介乎20至24呎之間的設施。標的物業的商舖／倉庫層高介乎20至22呎之間。與標的物業相比，1及3號銷售物業的層高明顯較低，因此進行相應上調。2及4號銷售物業均在標的物業的可接受變化範圍內，未進行調整。

辦公室與倉庫比率：標的物業的辦公室／零件與商舖／倉庫的比率為16.6%，這是典型的市場狀況。1及2號銷售物業的比率更高，並且已經下調。3號銷售物業處於標的物業的可接受範圍之內，未進行任何調整。4號銷售物業的比率遠遜於標的物業，因此作大幅上調。

容積率：經改進標的物業的容積率為11.14: 1，高於市場水平，並且未來仍會擴建，具備良好的半卡車機動性和／或充足存貨區。1號銷售物業的容積率較高，因而已經下調。與標的物業相比，2、3及4號銷售物業的容積率較低，因而已經上調。

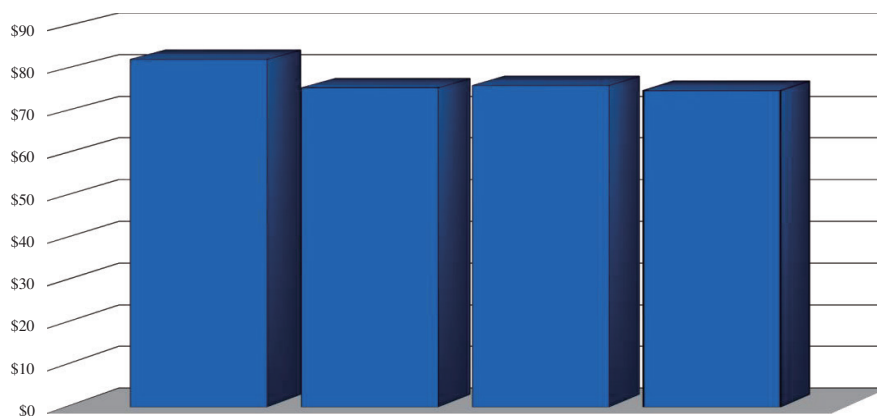
分區：經整修標的物業歸入M-1類用地，用於開發工業園區。所有可比較銷售物業都屬於類似用途。但是，3號銷售物業需要下調，因為大麻的使用已經造成這些市鎮房價上漲。

是否具備公用設施：標的物業利用現場水井及化糞池系統，足以滿足許多工業用途。但是，許多工業用戶需要高容量的市政供水及／或污水處理系統，從而減少了標的物業的潛在買家數量。在此方面，所有可比較銷售物業均具有優越的公用設施，因此進行下調。

請注意以下調整網格及圖表，其中描述適用於可比較銷售物業的調整，以便得出每平方呎標的物業的市值範圍。

銷售調整圖及網格

	銷售1	銷售2	銷售3	銷售4
每平方呎相等現金價格	90.14美元	65.60美元	62.29美元	61.68美元
銷售日期	2/7/20	1/29/21	9/11/20	12/10/19
市場狀況	-3%	0%	0%	-3%
經調整相等現金價格	87.44美元	65.60美元	62.29美元	59.83美元
地點	0%	0%	0%	0%
面積	-20%	-7%	-5%	20%
質素及外觀	10%	15%	15%	-5%
樓齡及狀況	10%	10%	7%	-10%
天花高度	5%	0%	10%	0%
寫字樓/倉庫比率	-5%	-5%	0%	20%
容積率	-3%	5%	3%	3%
分區	0%	0%	-5%	0%
可用公用設施	-3%	-3%	-3%	-3%
淨百分比調整	-6%	15%	22%	25%
經調整每平方呎售價	82.19美元	75.44美元	75.99美元	74.79美元
	未經調整		經調整	
	90.14美元	高	高	82.19美元
	61.68美元	低	低	74.79美元
	69.93美元	平均	平均	77.10美元



經調整每平方呎售價

每平方呎銷售價格方法結論：經調整之後，銷售價格介乎每平方呎74.79美元至82.19美元之間，平均價格為每平方呎77.10美元。重點強調既定市場範圍的平均值，即每平方呎77.00美元。因此，可以通過每平方呎銷售價格法計算標的物業的市值，如下所示：

$$25,300 \text{ 平方呎} \times \text{每平方呎 } 77.00 \text{ 美元} = 1,948,100 \text{ 美元}$$

為了估算最終市值結論，必須估算盈餘土地(114.62英畝)的分攤價值，並將其添加到上述價值中。搜尋公用設施有限的可比較土地，佔地面積介乎50至200英畝之間，市場價格在每英畝1,100美元至1,800美元之間。在許多情況下，此範圍出售的土地最適合休閒用途，如狩獵、越野跑等。大部份盈餘土地地勢較低、潮濕，因此減少了潛在用途，甚至減少了休閒用途。在考慮盈餘土地的位置、大小及地形之後，得出的結論是，分攤價值每英畝1,500美元(或合計171,930美元)頗為合理。因此，於二零二一年二月二十八日，通過收入法最終確定的標的物業追溯性「按現狀」市值可以計算如下：

經整修地塊的市值	1,948,100美元
加上：盈餘土地的分攤價值	+ 171,930美元
追溯性「按現狀」市值	2,120,030美元
即：	2,120,000美元

對賬及最終價值估計

所有三種估值方法均視為評估過程的一部份。收入法導致價值結論為2,140,000美元，而銷售比較法導致價值結論為2,120,000美元。鑒於標的物業的買方極可能自用，故主要考慮銷售比較法。因此，最終的追溯性市值估計值如下：

市值結論			
評估前提	物業權利	估值日期	價值結論
追溯性「按現狀」市值	完全產權	二零二一年 二月二十八日	2,120,000美元 (相當於約 港幣16,536,000元) ³

³ 按匯率1.00美元兌港幣7.80元計算。

物業編號	物業名稱及 詳細地址	持有實體	城市	地區	土地用途	物業類型	於估值日期 現況下的市值	貴集團 應佔權益 (%)
1	3259 Holt Road, Mason (Alaiedon Township), Ingham County, MI 48854	Energy Development, Inc	Mason	Alaiedon Township	工業用途連 盈餘土地	工業 寫字樓/ 服務/倉庫	2,120,000美元	40%

以下估值函件及概要全文乃由獨立估值師 *Aon Risk Services Australia Limited* 就其對本集團於二零二一年二月二十八日於澳洲的若干物業權益價值的意見而編製，以供載入本文件。按「附錄五－備查文件」一節所述，物業估值報告全文可供公眾查閱。

估值報告

作披露目的而進行的土地及整修工程估值

長江實業集團有限公司

有關新南威爾士、南澳洲及昆士蘭的指定地點

二零二一年四月二十七日

保密通知

本報告包含的資料對指示方及Aon Risk Services Australia Limited (Aon)而言是機密資料。因此，我們相信閣下會明白，本報告是在保密的情況下提供於指示方及其高級人員及僱員，且未經Aon事先批准，不得以任何形式使用、轉載或傳達予任何其他個人、企業或公司。

私隱聲明

Aon一向重視個人資料私隱。倘若閣下需要一份私隱政策，可聯絡我們或從我們的網站www.aon.com.au獲取。

© Aon Risk Services Australia Limited 2017。由Aon Risk Services Australia Limited編寫及刊發。本文件具有版權及保密性。除法律允許外，未經版權所有者Aon Risk Services Australia Limited許可，不得以任何形式或任何方式轉載、存儲或傳輸其中任何部分。

長江實業集團有限公司物業市場估值合併報告二零二一年四月第一版

1. 緒言

1.1. 估值指示

我們根據長江實業集團有限公司的書面指示，作披露目的已對以下物業進行案頭市場估值。

- 53 Alfred Quinn Drive, Middlemount QLD 4746
- 49 Grosvenor Drive, Moranbah QLD 4744
- 21 Technology Drive, Appin NSW 2560
- Part 23-29 Nixon Road, Wingfield SA 5013

有關Part 23-29 Nixon Road, Wingfield的特別指示：我們已根據特別指示僅對辦公室部分及下面的土地(報批圖則666號的第40號地段)進行估值。我們的估值評估並無納入所有其他整修工程及相鄰地段。

我們知悉本合併報告(i)將納入將於二零二一年四月二十七日或前後上載於香港聯合交易所有限公司及長江實業集團有限公司網站的通函及要約文件及一份公告；及(ii)將根據證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購、合併及股份回購守則(「收購守則」)作為一份展示文件。本報告乃與長江實業集團有限公司提供的有關上述指定物業的獨立長篇報告一併供作參考之用，並根據守則作為展示文件。

本報告為長江實業集團有限公司就資產收購 / 股份回購交易(於二零二一年三月十八日公佈)而編製，供其作私人保密使用。我們知悉，本估值將載於將於二零二一年四月二十七日或前後寄發及上載至香港聯合交易所有限公司及長江實業集團有限公司網站的通函及要約文件內。Aon Valuation Services並不擬將本報告或其任何部分供任何其他方加以依賴，而我們亦不對任何其他方承擔任何責任。然而，任何其他方如獲得本報告，可尋求我們的書面同意以依賴本報告。倘若徵求我們的同意，我們保留審閱本報告內容的權利。

只有直接從Aon Valuation Services收到的估值報告正本，而沒有任何第三方介入，才可予以依賴。

本報告僅代表我們於刊發日期的估值意見。如估值日期與我們的刊發日期不同，則我們假設該物業在估值日期與刊發日期的狀況相同。

本估值乃參考於本報告刊發日期獲得的市場證據而編製。我們的估值特別假設於刊發日期至估值日期期間，市場狀況或情緒並無變動。本報告所評估的價值可能會在一段相對短的時間內因一般市場變動或標的物業的特定因素而發生重大變化。*Aon Risk Services Australia Limited*並不承擔因該等因素的變化及其後的市場價值變化而產生的損失責任。在不限制上述情況的前提下，倘若在估值日期起三個月後，在未對物業進行重新視察和進一步調查分析的情況下，或在閣下更早地因意識到任何因素會對物業的適銷性及估值產生負面影響的情況下依賴該估值，*Aon Risk Services Australia Limited*並不對該估值承擔任何責任。

由於新型冠狀病毒疫情帶來的不確定性，該物業所處的市場估值受到影響。目前市場情況每天都在變化。截至估值日期，我們認為市場存在不確定性，導致估值存在重大不確定性。

本估值僅為於估值日期當時的估值。本估值的評估價值可能會在一段相對短的時間內發生重大和突然變化(包括由於估值師在估值日期無法合理知悉的因素)。我們不會就該等隨後的價值變動所引致的任何損失承擔任何責任或法律責任。

鑑於估值的不確定性，我們建議本報告的使用者定期審閱本估值。

估值師聲明：

- 彼等於昆士蘭註冊，對不動產進行估值；
- 其已滿足澳洲房地產協會的專業要求，且為該組織的會員；
- 本估值已根據香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)頒佈的公司收購、合併及股份回購守則(「守則」)規則11進行；
- 彼等於標的物業中並無金錢或任何其他利益；
- 彼等具有與標的物業類似的物業估值相關經驗；

- 彼等**並無**親自視察該物業(僅基於長江實業集團有限公司所提供及取自公開來源及訂閱服務的資料及照片進行案頭評估)；
- 就彼等所知，報告內所陳述的事實均屬正確；
- 分析及結論僅受所報告的假設及條件限制；
- 估值費用並非取決於本報告的任何方面；
- 彼等在此委任中以外部估值師身份行事；
- 我們並非建築材料專家；
- 彼等並無資格單憑目測檢查確定建築物 / 發展項目是否存在鋁塑板及發泡聚苯乙烯覆層系統(或類似者)；
- 彼等無法從目測中確定所使用的覆層或連接方法是否符合規定 / 合格或不符合規定 / 不合格；及
- 因此，我們預期不會或不需要就鋁塑板及發泡聚苯乙烯覆層系統(或類似者)是否符合規定 / 合格或不符合規定 / 不合格作出任何查詢，
- 本報告中所述的所有價值均以澳元為單位。

我們同時聲明，本報告中的價值是根據以下範圍的因素及考慮因素確定，包括：

- 資產的狀況和位置；
- 對出售或使用資產的限制(如有)；
- 假設出售資產的交易在資產的主要市場進行，或在並無主要市場的情況下，在對資產最有利的市場進行；
- 該資產的可能市場參與者；
- 估值結論並無計及與出售資產有關的交易成本；及
- 該資產的最高及最佳用途。

在對標的物進行評估的過程中，本報告中所載的資訊來源如下：

- 客戶提供的資料及照片，
- 公共及訂閱資料服務，例如Infotrack、SAI Global、Nearmap、PriceFinder、National Trust of Australia、Whereis.com，
- 各州及地方政府網站，
- 房地產銷售及租賃代理。

我們依靠從該等來源獲得的資料，並未進一步調查核實該等資料。

1.2. 估值基準

按照閣下的指示，我們已根據香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）頒佈的公司收購、合併及股份回購守則（「守則」）規則11，就披露目的而言，按市場價值對長江實業集團有限公司以完全產權土地持有的永久業權物業進行估值。

根據規則11(c)條，估值基準通常是香港測量師學會物業估值準則所界定的市場價值。被佔用作業務用途的物業將按現有用途價值估值。

倘若物業已被改裝或裝修，以滿足某項業務的要求，則市場價值應與工程完成後的物業有關。或者，市場價值可與工程開始前的物業狀況有關，而改裝工程可按折舊重置成本另行估值，但需計入適當的潛在盈利。

業務所佔用的專門用途物業應按香港測量師學會估值準則所界定的折舊重置成本基準估值，但需計入適當的潛在盈利。

作為投資持有的物業或超出需求且有待出售的物業應按市場價值估值。

土地及建築物的評估是根據國際估值準則委員會(IVSC)基於市場價值進行。

國際估值準則委員會對市場價值定義如下：

「市場價值乃在自願買方與自願賣方達成公平交易，經過適當市場推廣，雙方均具備相關知識，謹慎交易並且沒有受到脅迫的條件下，資產或負債在估值日期預計可交換的金額。」

我們特別注意到，根據規則11.3潛在稅務責任，通常應附有如以估值的金額出售資產時可能產生的任何潛在稅務責任的聲明，連同該等責任有多大機會變成事實的恰當意見。

我們必須指出，我們並非稅務專家，亦無資格就物業或公司的任何稅務問題提供意見。我們並不知悉業主的財務狀況，亦不知悉物業的擬議管理計劃。我們建議任何人士依賴此估值時，應就可能影響物業的任何稅務責任向合資格稅務專家及 / 或律師尋求獨立意見。

據物業的註冊所有者(長江實業集團有限公司)告知，按我們所評估的金額直接出售物業將產生的潛在稅務責任將通常包括按現行公司稅率(在澳洲為30%或如合資格作為基準稅率實體，則為26%)及如未登記繳納商品及服務稅的情況下，就與出售有關的資本收益(即物業的收購價與銷售價之間的差額)繳稅。然而，我們強調，當物業作為免商品及服務稅銷售的持續經營實體一部分出售時，商品及服務稅不適用於該物業。

我們了解，只要沒有計劃或即時意向出售物業，則被徵繳稅項的可能性極低。

1.3. 估值日期

本報告乃截至二零二一年二月二十八日，根據長江實業集團有限公司向我們提供的資料及截至本報告刊發日期前的進一步調查而作出的「案頭評估」。由於與標的物業有關的市場力量及情況可能出現變動，本報告僅可視為代表我們對物業於二零二一年四月二十七日的價值的意見，而該價值乃根據於該日釐定的適當假設而釐定。

本估值乃參考於本報告刊發日期的市場證據而編製。我們的估值特別假設於本報告刊發日期至估值日期期間，市場狀況或情緒並無變動。本報告所評估的價值可能會在一段相對短的時間內因一般市場變動或標的物業之特定因素而發生重大變化。Aon Risk Services Australia Limited並不承擔因該等因素的變化及其後的

市場價值變化而產生的損失責任。在不限制上述情況的前提下，倘若在估值日期起三個月後，在未對物業進行重新視察和進一步調查分析的情況下，或在閣下更早地因意識到任何因素會對物業的適銷性和估值產生負面影響的情況下依賴該估值，*Aon Risk Services Australia Limited*並不對該估值承擔任何責任。

1.4. 潛在進一步調查

1.4.1. 關鍵假設(全部物業)

我們已就本估值作出以下重要假設，並保留在進一步調查顯示該等假設有誤時修訂我們評估之權利：

- 按照我們的指示，我們**並無**對物業進行現場視察(僅進行案頭評估)。我們依靠客戶提供的資料(例如產權證書、處所及照片)完成評估。

向我們提供的照片僅限於該物業的外觀(在若干情況下)，因此，我們不得不對內部整修的質量及狀況作出假設，在此情況下，我們假設其與外部觀察的情況大致相同。我們的估值特別假設該等整修工程狀況良好，毋須進行基本維修。若其後視察結果並非如此，我們保留修訂估值的權利。

- 我們的估值是在假設該物業不存在石棉及／或環境污染問題的情況下進行。
- 由於新冠病毒疫情造成的不確定性，估物業所處的市場受到影響。目前市場情況每天都在變化。截至估值日期，我們認為市場存在不確定性，導致估值存在重大不確定性。

本估值僅為於估值日期當時的估值。本估值的評估價值可能會在一段相對短的時間內發生重大及突然變化(包括由於估值師在估值日期無法合理知悉的因素)。我們不會就該等隨後的價值變動所引致的任何損失承擔任何責任或法律責任。

鑑於估值的不確定性，我們建議本報告的使用者定期審閱本估值。

1.4.2. 額外關鍵假設(*Part 23-29 Nixon Road, Wingfield*)

- 標的物業包括辦公室／倉庫設施、發電廠及附屬地盤整修工程。整修工程坐落於四(4)幅相鄰地塊上。為進行這項評估，我們已獲特別指示，僅評估辦公室部分及下面相關土地的價值(DP 666上的第40號地塊)。

我們特別注意到，該估值並無將相鄰地段(DP 666上的第41-43號地塊)，以及標的辦公室後面的附連倉庫及相關的地盤整修工程及基礎設施計算在內。

- 我們依據的是長江實業集團有限公司向我們提供的日期為二零一四年六月二十四日的產權查冊副本。我們已核實產權證書上的詳情與地契局(*Land Titles Office*)當前的記錄一致；然而，我們無法核實產權證書上所列的產權負擔及通知是否仍然有效。因此，我們的估值乃假設產權證書所載資料仍為最新及準確。倘於我們完成估值後發現任何差異，則應將有關事宜交回估值師給予意見。
- 我們對環境保護局(EPA)南澳洲公共登記冊的查冊表明，23-29 Nixon Road, Wingfield因與燃料燃燒(非煤或木材)有關的潛在污染活動而被列入名單。相信環境保護局已經向該地盤的經營者頒發許可證(#1458)。

我們的估值特別假設該等業務經營會繼續得到適當管理，且不會對該地盤構成環境風險。因此，我們在進行估值評估時，明確假設標的物業並無受到任何形式的污染。

1.4.2. 可核查事項

Aon Valuation Services對本報告內詳述的若干方面進行了有限的調查，而根據該等調查，我們對該等事項作出假設。有關假設可透過進一步行動或調查確定為事實，包括以下項目：

- 進一步調查未登記的地役權或產權負擔；

- 書面城市規劃證書；
- 書面洪水排查；
- 重新向當局查冊；
- 地方當局建築部門或衛生部門對整修工程情況進行視察；
- 於受污染土地登記冊 / 環境管理登記冊進行查冊；
- 牌照委員會查冊；及
- 文物登記冊。

1.4.4. 需要進一步諮詢的事項

Aon Valuation Services在本報告中作出的其他假設可由其他顧問確認，包括以下：

- 持牌測量師－識別測量、建築物 / 可出租區域勘察；
- 建築工程師－對結構、機械、水力及其他整修工程進行勘察；
- 岩土工程師－土壤勘察；
- 城市規劃師－城市規劃所允許的最大發展潛力；
- 環境工程師－環境審計；
- 石棉管理－石棉審計；
- 會計師－賬冊審計；及
- 蟲害檢查員－蟲害防治證書。

2. 物業概況、銷售憑證、估值方法及理據

2.1. 53 Altred Quinn Drive, Middlemount QLD 4746

物業摘要

不動產概況：	官方圖則M112140號的14號地塊		
產權負擔 / 限制：	1. 官契第40047934號保留之權利及權益(CP M112140第14號地塊)		
地盤正面：	約24米	地盤面積：	1,128平方米
土地使用分區：	低密度住宅	地方政府區域：	Isaac Regional Council
建築物數目：	一 (1)	目前用途：	住宅
建造時間：	一九八零／ 九零年代左右	增建：	不適用
面積 (平方米)：	約98平方米	室外／ 附屬構築物	露台
停車場：	未知	車位區：	未知
文物古跡：	無		
環境事宜：	無		

經整修的銷售憑證及市場

地址	銷售日期	銷售價格	地盤面積 (平方米)	澳元/ 每平方米 地盤面積
5 Adair Street, Dysart	二零二一年一月	160,000澳元	852	188澳元

一個單層の木質擋風牆獨立屋，配備3間臥室、1間浴室，有一個車棚(於主屋頂下)。廚房和浴室經裝修。全面安裝圍欄，後屋有多個棚架。位於Dysart市鎮中心附近。

土地較小，較標的物業整修工程優越。Dysart是一個略微優越的住宅社區，位於標的物業西北部約50公里。總之，屬優質物業。

15 Perry Street, Dysart	二零二一年一月	130,000澳元	789	165澳元
-------------------------	---------	-----------	-----	-------

地址	銷售日期	銷售價格	地盤面積 (平方米)	澳元/ 每平方米 地盤面積
<p>一個單層的木質擋風牆／纖維水泥獨立屋，配備3間臥室、1間浴室。屋內特設一個額外休息室。廚房和浴室經裝修。有全面圍欄的庭院。</p> <p>地盤面積較小，與標的物業的整修工程類似。位於Dysart略微優越的位置。總之，屬稍遜色的物業。</p>				
30 Beardmore Crescent, Dysart	二零二零年十二月	145,000澳元	952	152澳元

一個兩層的木質擋風牆獨立屋，配備3間臥室、1間浴室，有兩個停車位(在房屋地下)。屋後有木材甲板休閒區。全面圍欄的地塊內設有花棚。基本維持原狀。位於當地一條主幹道旁。

地塊略小，整修工程較標的物業遜色。位於Dysart略微優越的位置。總之，大致相當。

36 Beresford Crescent, Dysart	二零二零年九月	195,000澳元	798	244澳元
----------------------------------	---------	-----------	-----	-------

一個單層的木材擋風牆獨立屋，配備3間臥室、1間浴室，有一個雙車位的獨立車棚。基本上已全面翻新(廚房、浴室、洗衣房等)。圍欄庭院內設有一個花棚。位於當地的一條主幹道邊旁。

土地較小，整修工程較標的物業優越。位於Dysart略微優越的位置。總之，屬優質物業。

10 Centenary Drive South, Middlemount	二零二零年三月	100,000澳元	800	125澳元
--	---------	-----------	-----	-------

一個單層磚砌的獨立屋，配備3間臥室、1間浴室，有一個車棚(於主屋頂下)。基本維持原狀。全面圍欄的庭院。位於一條主幹道旁。

地塊較小，標的物業整修工程較遜色。雖然位處一條繁忙道路旁，但距離標的物業東南部約2公里外。總之，屬普通物業。

* 每平方米價格包括整修物

估值方法

標的物業53 Alfred Quinn Drive, Middlemount，包括一塊約1,128平方米的規則形狀的地塊，臨街面約24米。該物業位於昆士蘭中部Middlemount的鄉郊，距Mackay西南約240公里及距Rockhampton西北約250公里。

整修工程包括一座單層，部分木質擋風牆及纖維水泥住宅，配備三(3)間臥室及一(1)間浴室。我們假設整個整修工程的狀況一般。

在評估標的物業的市值時，我們已根據該物業的現有持續用途審查現有的市場憑證。我們採用**直接比較**法作為估值方法。

直接比較法是把標的物業與可獲得價格資料的相同或類似資產作比較。就標的地盤而言，我們考慮住宅物業的銷售情況，並考慮土地面積、臥室及浴室數量、位置、交通及其他限制因素及特點。

我們對Middlemount內其他類似住宅物業的銷售憑證進行廣泛查冊。查冊結果顯示，近期與標的物業類似且土地面積超過1,000平方米的銷售數量有限。我們與當地不動產代理的討論顯示，Middlemount大體上屬於居住狀況穩定的地區，多年來成交量低。因此，我們不得不搜索其他地區(即Dysart等)的類似物業的銷售情況，並根據特徵及地區屬性等方面的差異作出適當調整。

根據上述銷售憑證，並考慮到我們早前的比較意見，我們認為標的物業的適當價值範圍介乎130,000澳元至150,000澳元。於本次評估中，我們將標的物業的市值定於上述範圍的中位數，即**140,000澳元**。

估值及評估概要

估值權益：	永久業權
價值組成部分：	
土地：	13,000澳元
整修工程：	127,000澳元
市場價值：	140,000澳元
	(相當於約港幣837,200元)¹

¹ 按匯率1澳元兌港幣5.98元計算。

2.2. 49 Grosvenor Drive, Moranbah QLD, 4744

物業概要

不動產概況： 測量圖則編號101157之11號地塊

產權負擔 / 限制： 地役權、產權負擔及權益

1. 官契編號30478104 (POR 20)
編號30478105 (POR 20)
保留之權利及權益
2. 地役權編號601335446 (C678114L) 06/07/1993
土地受惠於地役權D on RP620270
3. 地役權編號601732524 (C678281Y) 07/07/1993
地受惠於地役權A on RP853653

行政諮詢—無

未登記交易—無

地盤正面： 約44米 **地盤面積：** 1,161平方米

土地使用分區： 低密度住宅 **地方政府區域：** Isaac Regional

建築物數目： 一(1) **目前用途：** 住宅

建造時間： 二零零零年後 **增建：** 地面游泳池

**建築面積
(平方米)：** 310平方米

文物古跡： 無

環境事宜： 我們的調查顯示，該物業並不位於洪水易發區，亦不在潛在影響的叢林火災區內。

經整修的銷售憑證及市場

地址	銷售日期	銷售價格	地盤面積 (平方米)	澳元/ 每平方米 地盤面積
18 Bernborough Avenue, Moranbah	二零二一年一月	483,000澳元	921	524澳元

地址	銷售日期	銷售價格	地盤面積 (平方米)	澳元/ 每平方米 地盤面積
一座單層住宅，位於標的物業以東3.7公里。該物業包括四間臥室，兩間浴室，後方有一個雙車庫。				
土地較小，整修工程較標的物業遜色。屬普通物業。				
14 Turvey Court, Moranbah	二零二一年三月 (代理告知)	488,000澳元	972	502澳元
一座單層住宅，位於標的物業以東4公里。該物業包括四間臥室、兩間浴室，帶主屋頂下一個雙車庫。				
土地較小，整修工程較標的物業遜色。屬普通物業。				
19 Bernborough Ave Moranbah	二零二一年四月 (代理告知)	403,000澳元	813	496澳元
一座兩層的有覆蓋層住宅位於標的物業以東3.6公里。該物業包括五間臥室、僅一間浴室，帶一個車庫及雙車棚。				
土地較小，整修工程較標的物業遜色。屬普通物業。				
36 Lambert Drive, Moranbah	二零二一年二月	455,000澳元	766	594澳元
一座單層住宅，位於標的物業以東5.6公里。該物業包括四間臥室、兩間浴室，帶主屋頂下一個雙車庫。				
土地較小，整修工程較標的物業遜色。屬普通物業。				
2A & 2B Herbert Circuit Moranbah	二零二一年一月	530,000澳元	799	663澳元
兩座以單一產權持有的獨立屋，位於標的物業以北2公里。2A Herbert Ct配備三間臥室、僅一間浴室，帶一個車庫。2B Herbert Circuit提供一座兩層住宅，配備四間臥室、兩間浴室，帶雙車庫。屬優越物業。用作估值指引。				

* 每平方米價格包括整修物

估值方法及理據

標的物業49 Grosvenor Drive, Moranbah，包括一幅不規則形狀的大型地塊，面積約1,161平方米，正面寬44米。該物業位於Moranbah的理想位置，距離Mackay西南約150公里及距離Moranbah機場8公里。根據二零一六年的人口普查，Moranbah屬一個相對較新的煤礦小鎮，有8,735人口。

整修工程包括一座單層有覆蓋層住宅，配備六(6)間臥室、三(3)間浴室，帶主屋頂下一個車庫。

在對標的物業進行市場價值評估時，我們對Moranbah的其他類似住宅物業進行廣泛查冊。查冊結果顯示，近期與該標的物業類似的住宅及土地面積超過1,000平方米的銷售數量有限。本報告中詳述的市場憑證已用作指引，且我們已根據我們的經驗及意見在確定價值驅動因素時作出適當調整。

在評估標的物業的市場價值時，我們已根據該物業的現有持續用途審查現有的市場憑證。我們採用**直接比較**法作為估值方法。

直接比較法是把標的物業與可獲得價格資料的相同或類似資產作比較。就標的地盤而言，我們考慮住宅物業的銷售情況，並考慮土地面積、臥室及浴室數量、位置、交通及其他限制因素及特點。

根據上述銷售憑證，並考慮到我們先前的比較意見，我們就本次評估而言採納標的物業的市場價值**520,000澳元**。

估值及評估概要

估值權益：	永久業權
價值組成部分：	
土地：	80,000澳元
整修工程：	440,000澳元
市場價值：	520,000澳元
	(相當於約港幣3,109,600元)²

2.3. 21 Technology Drive, Appin NSW 2560

物業概要

不動產概況： DP1030127之21號地塊

產權負擔 / 限制：

- 1 官契之權益保留及條件
- 2 地表以下91.44米深度的土地除外—見G995753
- 3 排水3及6米寬之地役權報批圖則編號DP1006935，牽涉報批圖則編號DP1006935所示承擔產權負擔之部分
- 4 上述土地內排水6米寬之報批圖則編號DP1089998地役權
- 5 預裝式變電站寬2.75米之地役權編號AE191568牽涉編號AE191568圖則上指定的地盤(1)

地盤尺寸： 26.55 IRR / 58.45 x 109.89 IRR / 85.94 **地盤面積：** 4,985平方米

土地使用分區： IN2：輕工業 **地方政府區域：** Wollondilly Shire Council

建築物數目： 一(1) **目前用途：** 工業

² 按匯率1.00澳元兌港幣5.98元計算。

建造時間：	一九八零年代左 右，於二零零零年 早期翻新	增建：	無。
面積 (平方米)：	倉庫：1,335 辦公室：280 附設儲物室：240 總計：1,855平方米	其他：	棚架：35
文物古跡：	標的物業並未經認定為文物古蹟。		
環境事宜：	<ul style="list-style-type: none"> 標的物業的北面邊界線有部分位於容易發生叢林火災的地帶。 根據新南威爾士州環保局的登記冊，該標的物業並未受到污染的影響。 		
基礎維修：	假設無。		

空置土地銷售憑證

地址	銷售日期	銷售價格	地盤面積 (平方米)	澳元/ (平方米)	使用分區
14&16 Technology Drive, Appin	二零二零年 二月二十六日	1,800,000澳元	4,757	378澳元	IN2：輕工業用途

位於標的物業附近的兩塊相鄰、形狀方正的空地，分別以不同的產權持有。面積、使用分區及土地面積相似。具有可比較價值。

11 Bosci Road, Ingleburn	二零二零年 十月二十二日	1,750,000澳元	2,001	875澳元	IN1：一般用途
--------------------------	-----------------	-------------	-------	-------	----------

一塊略呈不規則形狀的空地，位置較標的物業優越。優越土地。

經整修的銷售憑證

地址	銷售日期	銷售價格	地盤面積 (平方米) 澳元/ (平方米)	使用分區	建築面積 (平方米)	收益率
13 Montore Road Minto	二零二零年 十一月二十七日	4,500,000澳元	6,505 692澳元	IN1 : 一般用途	1,961 2,295澳元	4.80%

位於Minto工業區的獨立工業設施。該物業提供了跨展式倉庫，並有一個辦公室部分及充足的停車場。車輛可從Montore街道正面的兩條車道進入。已完全出租予澳大利亞證券交易所上市的Austex Dies Pty Limited，呈報年租金為每年215,793澳元淨額，自二零二零年十二月五日起開始生效。地盤覆蓋率低至30%，有進一步發展潛力(STCA)。設施規模類似，但土地面積及位置優越。優越設施。

7 Huntsmore Road Minto	二零二零年 三月十六日	3,200,000澳元	2,000 1,600澳元	IN1 : 一般用途	1,550 2,065澳元	交吉
---------------------------	----------------	-------------	------------------	---------------	-------------------------	----

一個獨立的混凝土板工業設施，位於工業區內Airds Road附近。該物業提供跨展式倉庫(集裝箱高度足7.4米)、辦公室及市政會批准的168平方米的夾層。主樓整修工程前提供停車場。交吉出售。設施規模類似，位於優越的地理位置，但土地面積遠遜於標的物業。與標的物業相當。

15 Mount Erin Road, Campbelltown	二零二零年 十二月八日	4,150,000澳元	2,980 1,393澳元	IN2 : 輕工業	1,754 2,366澳元	4.67%
-------------------------------------	----------------	-------------	------------------	--------------	-------------------------	-------

位於成熟的Campbelltown工業區內的現代化工業設施。該物業提供跨展式倉庫(足8至9米)，主樓整修工程前有一個兩層樓的辦公室跡停車場。已完全出租，呈報年租金為每年193,755.12澳元淨額，租期為10+5+5，至二零二三年十一月屆滿。設施規模類似，較標的物業具有優越的整修工程及位置。優越設施。

16 Bellingham Street, Narellan	二零二一年 三月二十五日	2,180,000澳元	1,489 1,464 澳元	IN1 : 一般用途	700 3,114澳元	交吉
-----------------------------------	-----------------	-------------	-------------------	---------------	-----------------------	----

一個獨立的工業設施，位於Narellan舊工業區的中心(有一條新擬建的火車線路為該地區服務)。交吉出售。工業設施及土地面積更小。標的物業的價格應該較低。

地址	銷售日期	銷售價格	地盤面積 (平方米) 澳元/ (平方米)	使用分區	建築面積 (平方米)	收益率
16 Ironbark Avenue, Camden	二零二零年 十二月二十二日	1,530,000澳元	1,043 1,467澳元	IN2 : 輕工業	1,094 1,399澳元	交吉

一個舊式工業設施，包括一個車間及辦公室，用作電機維修設施及儲藏室。空置出售。物業分區類似。整修工程、面積及土地面積遜色。普通設施。

21 Chifley Street, Smithfield	二零二零年 五月四日	5,900,000澳元	6,788 869澳元	IN1 : 一般用途	1,198 4,925澳元	5.43%
----------------------------------	---------------	-------------	----------------	---------------	------------------	-------

現代化的工業設施，提供跨展式倉庫，兩層高的辦公室部分以及充足的硬質地面及停車場。已完全租出，呈報年租金為每年320,075澳元淨額，於二零二二年三月十九日屆滿具有兩(2)次兩年的續約選擇期。整修工程及位置優於標的物業。優越設施。

租賃憑證

地址	租賃面積 平方米	租約 起始日期	租期+續約 選擇權	起始租金 淨額(不包括 商品及 服務稅) 澳元/每年	租金檢討	租金淨額 澳元/ 平方米
13 Technology Drive, Appin	292	二一年三月	2+1	25,000澳元	根據年度消費物 價指數	86澳元

包括位於標的物業附近的一個現代工業單位。一個規模甚小的工業設施用作指導租金價值。

13 Montore Road, Minto	1,961	二零年十二月	5	215,793澳元	根據年度消費物 價指數	110澳元
------------------------	-------	--------	---	-----------	----------------	-------

位於Minto工業區的獨立工業設施。該物業提供淨跨距的倉庫，並有一個辦公室部分及充足的停車場。車輛可從Montore街道正面的兩條車道進入。設施規模類似，位於一個優越的地理位置。優越設施。

18 Garner Place, Ingleburn	1,473	一九年三月	5+5	163,909澳元	每年增加3%或根 據年度消費價格 指數	111澳元
----------------------------	-------	-------	-----	-----------	---------------------------	-------

一座現代化的工業設施，位於Ingleburn一個成熟的工業區內。該物業在主樓整修工程前面提供跨展式倉庫，辦公室部分及停車場。整修工程及位置優於標的物業。優越設施。

補充意見及計算

標的物業包括位於悉尼西南部郊區Appin鎮區的一個工業設施。該物業位於一個小型工業區，周邊發展項目包括類似的輕工業用途物業，並夾雜空置份額地段。因供應有限及業主極需在市區鄰近尋求價格低廉的工業用地，Wollondilly地方政府轄區內的工業用地及土地價值增長強勁。然而，Picton、Thirlmere及Warragamba的郊區之土地價值保持穩定，並呈現穩定趨勢，而其他IN2：輕工業區則表現強勁增長。

考慮到上述因素，該地塊的最高及最佳用途是其目前的輕工業用途，以及鑑於該地塊已增建整修工程，該地塊不具有任何其他分區或發展潛力。

在對標的物業進行市場價值評估時，我們對當地的其他類似資產進行廣泛查冊。此項查冊顯示，過去十八個月內，Appin區內的土地及整修物的銷售數量有限。本報告中詳述的市場憑證已被用作指導，以及我們已在確定價值驅動因素時根據我們的經驗及意見作出適當調整。

在評估標的物業的價值時，我們已根據目前的整修工程及其狀況，研究現有的市場憑證，並採用直接比較及資本化收入法進行估值。

方法及理據

資本化法通過將收益率應用於物業的收入來計算物業的價值。收益率是指在考慮物業目前的用途和位置的情況下，將物業所產生的收入與其市場價值相比較，計算得出的物業回報百分比。適當的收益率是參考分析銷售憑證而確定，而市場租金則是參考類似物業的市場租金憑證而確定。

根據分析的銷售情況及悉尼西南部的一般市場狀況，標的物業的適當收益率範圍介乎於4.80%至5.25%。

根據類似租賃物業的憑證及與當地不動產代理的討論，物業的市場租金計算如下：

市場租金	總建築面積	每平方米租金 澳元／平方米	每年淨收入
		90澳元	166,950澳元
工業	1,855平方米	100澳元	185,500澳元
		110澳元	204,050澳元
採納淨收入			<u>185,500澳元</u>

市場價值計算

年度淨收入

185,000澳元

資本化率	4.80%	5.00%	5.25%
資本化價值	3,864,583澳元	3,710,000澳元	3,533,333澳元
資本價值調整			
代理租賃費用(12%淨額)	22,260澳元	22,260澳元	22,260澳元
租賃(空置及出租)			
九個月	139,125澳元	139,125澳元	139,125澳元
寬免(一個月)	15,458澳元	15,458澳元	15,458澳元
總調整：	176,843澳元	176,843澳元	176,843澳元
經評估資本價值	<u>3,687,740澳元</u>	<u>3,533,157澳元</u>	<u>3,356,490澳元</u>

採納市場價值 **即** **3,550,000澳元**

直接比較法是將標的物業與相關的銷售憑證進行比較，以計算物業的價值。為此，我們收集了盡可能接近估價日期的銷售憑證，並根據標的物業的質素、年限、狀況及整修工程面積、位置、土地面積及形狀等因素與標的物業進行比較。然後，按每平方米土地面積及每平方米建築面積的銷售價格對銷售情況進行分析，並對每項分析的銷售情況進行詳細說明該等價格(請參閱本報告銷售憑證一節)。

經分析的銷售憑證顯示，建築面積價值介乎**1,399澳元／平方米**至**4,925澳元／平方米**，其中該價值範圍的上限價值屬於較標的物業處於優越位置的較

新及位置良好的設施。然後，按每平方米土地面積及每平方米建築面積的銷售價格對銷售情況進行分析，並對每項分析的銷售情況詳細說明該等價格（請參閱本報告銷售憑證一節）。

我們的直接比較計算結果概述如下：

總建築面積	每平方米價值	市場價值
1,855平方米	1,900澳元／平方米	3,524,500澳元
1,855平方米	1,950澳元／平方米	3,617,250澳元
1,855平方米	2,000澳元／平方米	3,710,000澳元
市場價值	採納為	<u>3,600,000澳元</u>

估值及評估概要

估值權益：	永久業權
價值組成部分：	
土地：	1,900,000澳元
整修工程：	1,700,000澳元
市場價值：	3,600,000澳元
	(相當於約港幣21,528,000元)³

2.4. Part 23-29 Nixon Street, Wingfield SA 5013

物業概要

不動產概況： 具體是報批圖則第666號的40號地塊 / 第6081卷本第441頁

我們注意到，40號地塊構成一個母物業(CT 5162/851)的一部分，共包括四塊土地。

就本次評估而言，我們已獲特別指示僅評估辦公室部分及下面的土地(40號地塊)的價值。所有其他整修工程及毗連地段在本評估中均不計入評估價值。

³ 按匯率1澳元兌港幣5.98元計算。

產權負擔 / 限制： 產權證書並無任何記錄。

基於長江實業集團有限公司提供予我們日期為二零一四年六月二十四日的產權查冊副本。

地盤正面： 約15米 **地盤面積：** 810平方米

土地使用分區： 工業 **地方政府區域：** City of Port
Adelaide
Enfield

建築物數目： 一(1) **目前用途：** 辦公室(工業用途的
附屬設施)

建造時間： 一九九五年左右 **增建：** 不適用

**出租面積
(平方米)：** 辦公室 – 148平方米

文物古跡： 無

環境事宜： 我們對環境保護局(EPA)南澳洲公共登記冊的查詢表明，23-29 Nixon Road, Wingfield因與燃料燃燒(並非煤或木材)有關的潛在污染活動而被列入名單。相信環保局已經向該地盤經營者頒發許可證(#1458)。

我們的估值特別假設該等業務經營會繼續得到適當管理，且不會對該地構成環境風險。因此，我們的估值評估是在明確假設標的物業未受污染的情況下進行。

經整修及空置土地的銷售憑證及市場

地址	銷售日期	價格	土地面積	可出租面積	澳元/ 每平方米 地盤面積
24-26 George Street, Wingfield	二零二一年三月	450,000澳元	860平方米	225平方米	523澳元*

長方形地塊(兩份獨立的產權)，其中一面臨街，面向George Street。該物業背靠一個大型工業設施，該設施目前由Cleanaway Wingfield Liquid Waste Services佔用。土地上建有金屬車間 / 倉庫。佔地面積約為26%。劃定為工業用地。

記錄的銷售價格495,000澳元假設包含商品及服務稅(交吉)。

土地面積較標的物業稍大而整修情況較遜。整體而言，標的物業因整修情況較佳，每平方米地盤面積享有稍高的售價。

12 Fifth Street, Wingfield	二零二一年二月	570,000澳元	929平方米	310平方米	614澳元*
----------------------------	---------	-----------	--------	--------	--------

長方形地塊(兩份獨立的產權)，有兩個臨街面，分別面向Fifth Street及Sixth Street。其上建有舊式辦公 / 倉庫設施，可出租面積約310平方米(辦公室比率約16%)。地盤覆蓋率約為33%。劃為輕工業用地。

我們與銷售代理討論後確認，該物業乃交吉出售。627,000澳元的銷售價格已包括商品及服務稅。

較大的地盤加上優質的整修情況，反映較高的地盤覆蓋率。整體而言，就標的物業而言，較低的每平方米地盤面積價值屬合適。

3 Davis Street, Wingfield	二零二零年六月	310,000澳元	820平方米	381平方米	378澳元*
---------------------------	---------	-----------	--------	--------	--------

長方形地塊，有一個單一的臨街面，面向Davis Street。其上建有兩個獨立的倉庫，被認為具有名義附加值。劃為輕工業用地。

我們與銷售代理的討論顯示，賣方並無登記商品及服務稅，因此商品及服務稅不適用於銷售價格。

銷售價格主要反映了土地價值。整體而言，標的物業經整修地盤面積可享有較高的每平方米價格。

地址	銷售日期	價格	土地面積	可出租面積	澳元/ 每平方米 地盤面積
49 Millers Road, Wingfield	二零一九年二月	272,000澳元	810平方米	不適用	336澳元

長方形，主要是地勢平坦的內部配地，有一個單一的臨街面，面向Millers Road。該物業未經整修。劃為工業用地。面積相似，位於標的物業以東約100米處。現時市場狀況略有好轉。

記錄的銷售價格272,000澳元假設不包含商品及服務稅。

整體而言，略高的每平方米地盤面積價值地盤被認為適用於該標的物業的相關土地部分(按匯總法計算)。

24 Millers Road, Wingfield	二零一八年九月	275,000澳元	929平方米	不適用	296澳元
-------------------------------	---------	-----------	--------	-----	-------

長方形的空置土地，有一個單一的臨街面，面向Millers Road。該物業的地勢主要為平坦。劃為工業用地。

記錄的銷售價格302,500澳元假設包含商品及服務稅。

在標的物業附近面積稍大的地塊。自出售日期起，市場情況已有所改善。基於上述考慮因素，該標的物業的相關土地部分可享有較高的每平方米地盤價值(按匯總法計算)。

* 每平方米價格包含整修物

估值方法及理據

標的物業為23-29 Nixon Road, Wingfield，由四(4)個獨立地塊組成。整修物整體包括一幢辦公室 / 倉儲設施、發電廠及相應地盤整修工程。

就是次估值而言，我們獲具體指示，僅對辦公室部分及其下面的相應土地進行估值(並無考慮所有其他整修及毗鄰地段)。

於釐定辦公室部分所在的具體地塊時，我們曾參考報批圖則666號及鳥瞰圖(Nearmap)如下。



據圖顯示，有關辦公室部分位於第40號地段內，土地面積810平方米。辦公室部分的出租面積乃根據長江實業集團有限公司所提供的建築平面圖而釐定，該平面圖顯示出租面積約為148平方米。建築平面圖及鳥瞰照片亦顯示辦公室後附有一個倉庫，然而，我們依據具體指示，在估值時並無計及該倉庫。

我們對標的物業進行市場價值評估以作披露用途時，採納了以下估值方法：

直接比較法

此方法乃以應用合適價值為依據，按經整修的地盤面積的每平方米價值列示，並計及會影響物業價值的因素，包括建築物樓齡、大小、狀況及用途、地積比率、相關土地價值、租約(如有)、城市規劃及地點。

所採用的每平方米價值乃於適當考慮當前市況及出售日期後，根據對經分析的同類最佳可得市場證據進行直接比較而釐定。

根據我們對上一節所述的銷售證據進行的分析，我們對有關物業的市值評估如下：

直接比較—經整修地盤面積

<u>地盤面積(平方米)</u>	<u>澳元/每平方米</u>	<u>市值(澳元)</u>
	500澳元	405,000澳元
810平方米	550澳元	445,500澳元
	600澳元	486,000澳元
經採納市值	<u>556澳元</u>	<u>450,000澳元</u>

匯總法

此方法涉及將整修物的折舊重置成本加至相關土地價值，從而對該物業個別的部分進行評值。

土地部分估值乃得自周邊地區相對於已分區土地的價值，並適當考慮大小、地點、地形、分區、發展潛力、周邊設施及其他限制或特性。

根據我們對上一節所述的空置土地銷售證據進行的分析，我們對標的地盤相關土地的價值評估如下：

<u>地盤面積(平方米)</u>	<u>澳元/每平方米</u>	<u>土地價值</u>
	300澳元	243,000澳元
810平方米	350澳元	283,500澳元
	400澳元	324,000澳元
經採納土地價值	<u>346澳元</u>	<u>280,000澳元</u>

釐定建築物價值的方法為先估計以同等的新資產取代該建築物的成本，再減以其實質、功能及經濟性貶值的折舊。我們對重置成本的估計乃得自向現有建築商諮詢以及參考有關建築業成本的刊物，如Rawlinson刊發的二零二一年澳洲建築手冊(Australian Construction Handbook 2021)。

經採納的折舊率乃以我們對可得銷售證據的分析為基礎，並計及物業特性(如樓齡、整修狀況等)及市場特性(如買家需求等)因素。

基於上文所述，根據匯總法有關物業的市值計算如下：

<u>整修物</u>	<u>重置價值 (澳元)</u>		<u>評估市值(澳元)</u>
行政辦公室	284,900澳元		170,940澳元
總計	284,900澳元	即	170,000澳元
土地	<u>810平方米</u>	即	<u>280,000澳元</u>
市值(約整)			<u>450,000澳元</u>

整體標的建築物的折舊率約為40%，大致反映整修物的性質及狀況以及與該物業現有用途相關的經濟性陳舊水平。

估值及評估概要

估值權益：	永久業權
價值組成部分：	
土地：	280,000澳元
整修工程：	170,000澳元
市場價值：	450,000澳元
	(相當於約港幣2,691,000元)⁴

本人謹此證明，上述評估是在「案頭估值」的基礎上進行（按我們的指示並無察該物業）。本人或就本人所知，本公司任何成員均無有關該物業之任何未於本報告披露的利益衝突，或直接、間接或財務利益。

本報告僅供報告收件方使用，僅供披露用途，且不得用於任何其他目的。本公司概不就向第三方負上或承擔任何責任。若收件方將本報告用於上述明確規定以外的任何其他目的，本公司概不負上或承擔任何責任。

本概要中提供的所有資料完全依賴於所附報告中提供的資料，且必須與該等資料一併閱讀。本概要旨在提供一個簡要概述，不得僅按本概要行事。

⁴ 按匯率1澳元兌港幣5.98元計算。

由於新冠病毒疫情造成的不確定性，物業估值所處的市場受到影響。目前市場情況每天都在變化。截至估值日期，我們認為市場存在不確定性，導致估值存在重大不確定性。

本估值僅為於估值日期當時的估值。本估值的評估價值可能會在一段相對短的時間內發生重大和突然變化(包括由於估值師在估值日期無法合理知悉的因素)。我們不會就該等隨後的價值變動所引致的任何損失承擔任何責任或法律責任。

鑑於估值存在不確定因素，我們建議本報告使用者定期審閱本估值。

估值師 / 資格：

Suzanna Ham APPI
註冊執業估值師

估值師 / 資格 / 註冊編號：

Michael Lim AAPI
註冊執業估值師
註冊估值師編號4035MR

視察日期： 不適用—僅屬案頭評估

估值日期： 二零二一年二月二十八日

刊發日期： 二零二一年四月二十七日

參考編號： Job 421161AC

受專業標準立法方案(僅不動產)的責任限制。

3. 假設、條件及限制

- 適當批准：** 編製本估值時乃假設整修工程已符合所有合適機關的批准、條件及規定。
- 逾期欠款：** 我們的估值假設有關於物業概無任何商品及服務稅或欠繳負債(另有指明者除外)。
- 投訴程序：** Aon希望定期取得有關Aon表現的評價(不論是正式還是非正式的)，我們亦十分樂意聆聽有關怎樣改善服務的意見。另一方面，閣下如要作出投訴，敬請致電或致函予Aon Global Risk Consulting估值部主管Ashley Grant。
- 狀況及維修：** 本報告並非結構測量，如有需要，建議本報告的使用者向相關範疇合適的合資格顧問尋求意見。Aon Valuation Services概不就整修物的建築或結構事宜承擔任何責任。
- 財務留置權：** 對有關物業進行估值時，Aon Valuation Services並無考慮有關物業的任何按揭或其他財務留置權。
- 洪水：** 洪水風險圖的質素、完整性和準確性會因地區和市政府而有頗大出入。Aon Valuation Services並無核實、亦不保證經審閱以及報告所依賴的洪水風險圖是否準確、可靠或適用。本報告的使用者如有相關疑問，建議索取水文專家的報告。
- 全面披露：** 編製本估值時乃假設閣下或其代表已向我們提供所有可能影響本估值的資料及事實。倘由於客戶或其代表提供的資料有任何錯誤、遺漏或失實而導致未有作出全面披露或估值有任何錯誤或缺失，我們概不承擔任何責任或法律責任。

- 未來事宜：** 本估值報告內任何有關未來事宜的陳述均為 Aon Valuation Services 根據於本報告編製日期所知悉的資料而作出的估計及／或意見。我們概不保證該等陳述為準確或正確。
- 岩土報告：** Aon Valuation Services 並無發現該物業的岩土工程報告，由於我們並非土木或岩土工程專家，我們無法就標的物業的土地及土壤狀況的完整性作出評論。我們假設概無任何不良岩土狀況會影響該物業的現時或最高及最佳用途。
- 商品及服務稅：** 本報告內所列的市場價值並不包含商品及服務稅。在分析我們提供的銷售證據時，我們曾嘗試確定售價是否包含商品及服務稅。就該等銷售證據而言，估價總長辦公室並無分別或記錄售價包含或不包含商品及服務稅。
- 於無法核實售價是否包含商品及服務稅時，我們均假設售價並不包含商品及服務稅。
- 倘最終發現我們有關商品及服務稅的假設並不正確，我們保留權利對本報告所列價值的任何影響重新進行評估。
- 古蹟影響：** Aon Valuation Services 曾向相關 State Heritage Authority 及 National Trust of Australia 的公開資料進行查冊。我們並不保證此資料的準確性，本報告的使用者如有相關疑問，應自行委聘古蹟專家就此進行更廣泛的調查。
- 估值包含的內容：** 本估值包含構成樓宇服務設施的所有項目，例如冷暖設備(包括通風系統)、消防及煙霧感應系統、警報及其他災難警告系統、照明、配電箱、裝貨月台及月台升降板、家庭式熱水系統，以及業主的固定及可拆卸裝置。Aon Valuation Services 假設本估值包含的所有設等樓宇設施皆運作正常及妥善保養。

- 其他方提供的資料：** 本文件載有直接取自外界來源的資料，Aon Valuation Services並無核實該等資料，包括(但不限於)銷售及租賃資料、規劃資料、租賃時間表、物業業權查冊、污染登記冊、照片及專家報告。對於本報告內全部或部分並非來自Aon Valuation Services的內容，我們概不保證或聲明該等資料屬準確。
- 有限度調查：** 進行本估值時，Aon Valuation Services並無受委聘進行所有與該物業有關而可能進行的調查。在強調本報告的限制的同時，本報告的使用者可酌情指示進行進一步調查或讓Aon Valuation Services完成有關的估值。倘因決定不進行進一步調查而蒙受任何損失，我們概不就此承擔任何責任。
- 原住民土地權：** 由於有關物業乃以永久所有權證(Freehold Certificate of Title)而持有，我們並無委託向原住民土地權法庭(National Native Title Tribunal)管理的認領原住民土地權登記冊(Register of Native Claims)進行查冊，蓋因據我們理解，該所有權證消除了任何潛在原住民土地權認領。倘此理解證實為不正確，我們保留權利重新審視及修訂本報告。
- 噪音及空氣污染：** 於進行本估值時，我們假設該物業遵守現行的噪音及空氣污染規定。倘依賴本報告的人士對是否遵守該等規定有疑問，應聯絡合適的顧問以確定有關的遵例情況。倘發現有任何污染情況存在，我們保留權利重新審視及(如需要)修改估值數字。
- 石棉的存在：** 我們並非石棉方面的專家，因此，在並無有關標的物業存在任何石棉纖維的環境顧問報告的情況下，本估值乃假設並無石棉造成的健康風險。倘隨後有專家報告指存在石棉相關的健康風險，我們保留權利重新審視本估值。

- 白蟻的存在：** 我們假設標的物業並無白蟻大量滋生。然而，這應由註冊害蟲防治公司確認。倘隨後有專家報告指該物業有白蟻大量滋生，我們保留權利重新審視本估值。
- 物業識別：** 標的物業已參照其街道地址及所有權規劃妥為識別。
- 物業所有權：** 於編製本報告時，Aon Valuation Services假設除於查冊日期所有權證上所記錄者外，該物業概無受任何地役權、通行權或侵用所影響。
- 依賴期限：** 在並無對該物業重新視察及進一步調查及分析的情況下，於估值日期起計三個月後(或倘閣下發現有任何足以對該物業的可售情況及估值造成不利影響，則為更短時間內)，Aon Valuation Services概不對因依賴本估值而承擔任何責任。
- 所需資本開支：** 於進行估值時，Aon Valuation Services並無獲提供任何已計入該物業中短期預算的資本開支項目。除另有註明外，本估值假設標的物業並無任何重大資本開支。
- 地盤污染：** Aon Valuation Services已向南澳洲環境保護局進行公開資料查冊，然而我們概不保證該等資料的準確性。
- 我們並非識別環境災害的專家，倘閣下有意確認地盤並無受污染，應僱用環境顧問的服務。倘隨後有調查顯示地盤受到污染，務請即時通知Aon Valuation Services以作考慮及重新審視。

- 地盤詳情：** 我們並無檢視標的物業現有的地盤測量。本估值乃假設該物業並無遭到侵用，任何依賴本估值的人士如要確認，應取得現有的地盤測量報告及／或尋求註冊測量師意見。倘該等測量發現有任何侵用情況，應通知Aon Valuation Services以重新審視本報告。
- 侵用地盤：** 我們並無檢視標的物業現有的地盤測量。在並無對該物業進行實地視察下，我們並不合資格向依賴本報告的人士就建築物及其他整修物是否建於所有權範圍內提供意見。
- 面積用途：** 本報告所述任何面積僅為約數，除本估值外不應依賴作任何其他用途。倘用於本估值以外的任何其他用途，該等面積應由持牌測量師核實。
- 估值可予更改：** 本估值乃於發出日期適用。本報告內的估值或會由於具體與標的物業相關的整體市場因素變動而於相對短時間內大幅變動。Aon Valuation Services概不就因此等因素變動及市值隨之變動而引致的損失承擔任何責任。此外，我們並不保證本報告所載的估值於日後得以維持，因此我們建議應定期重新審視估值。
- 分區詳情：** 分區資料乃取自州及地方政府機關的網上發佈資料，本估值假設該等資料均為正確。

特定限制(全部物業)**對資料的依賴：**

根據我們的指示，我們**並無**對該物業進行實地視察(僅進行案頭評估)。於進行評估時，我們依賴客戶向我們提供的資料(即業權證等)及照片。向我們提供的照片僅限於該物業的外觀(在若干情況下)，因此，我們不得不對內部整修的質量及狀況作出假設，在此情況下，我們假設其與外部觀察的情況大致相同。我們的估值特別假設該等整修工程狀況良好，毋須進行基本維修。若其後視察結果並非如此，我們保留修訂估值的權利。

污染問題：

我們的估值是在假設該物業不存在石棉及/或環境污染問題的情況下進行。

市場不確定因素：

由於新型冠狀病毒疫情帶來的不確定性，該物業所處的市場估值受到影響。目前市場情況每天都在變化。截至估值日期，我們認為市場存在不確定性，導致估值存在重大不確定性。

本估值僅為於估值日期當時的估值。本估值的評估價值可能會在一段相對短的時間內發生重大和突然變化(包括由於估值師在估值日期無法合理知悉的因素)。我們不會就該等隨後的價值變動所引致的任何損失承擔任何責任或法律責任。

鑑於估值的不確定性，我們建議本報告的使用者定期審閱本估值。

額外特定限制 (Part 23-29 Nixon Road, Wingfield)

估值不包含的內容： 標的物業包括一幢辦公室 / 倉儲設施、發電設施及相應地盤整修。整修物建於四(4)個毗鄰地段。

就是次估值而言，我們獲具體指示，僅對辦公室部分及其下面的相應土地進行估值。

務請注意，本估值**並無**計及相鄰地塊 (DP 666 的第41-43號地段) 及標的辦公室後相連的倉庫及相應地盤整修工程及基礎設施。

標註日期的業權： 我們依賴長江實業集團有限公司向我們提供日期為二零一四年六月二十四日的業權查冊副本。我們已核證業權證上的資料與現有土地業權辦公室的記錄一致；然而，我們無法核證業權上列示的產權負擔及通知是否仍然有效。因此，本估值乃假設業權證所載的資料仍為有效及準確。倘於完成估值後發現有任何歧異，應通知估值師以提供意見。

污染問題： 我們向南澳洲環境保護局進行的查冊顯示，23-29 Nixon Road, Wingfield 被列為進行與燃料燃燒 (並非煤或木材) 相關的潛在污染活動。相信環境保護局已向該地盤經營者發出許可證 (#1458)。

具體而言，我們的估值假設有關於活動得以持續而恰當的管理，且不會對地盤造成環境風險。因此，我們進行估值時假設該物業並無受到任何形式的污染。

釋義

按現狀： 指 一種估值，其提供物業現時狀況的現行市值而非任何擬議發展的價值。

案頭評估：	指	於澳洲，其指一種估值，而： (i) 估值師依賴特定文件及資料；及 (ii) 並無實地視察有關物業；及 (iii) 得出有關物業的指示性評估價值。
專家估值師：	指	執業不少於5年且於開始進行估值時在相關市場活躍的澳洲房地產協會(Australian Property Institute)註冊執業估值師。
總建築面積(GBA)：	指	建築面積為最常用的計量方法。建築面積為建築物所有樓層的面積(計量任何圍封牆的正常外面(或不同物業的共有牆的中線)、欄杆及支撐物之間)。封閉及非封閉地方通常分開呈列，再相加以得出總建築面積。
最高及最佳用途：	指	經估值資產最有可能的用途，且屬實際上可能、有正當理由、法律上許可及財政上可行，而且會達致該資產的最高價值。
市場法：	指	一種估值方法，其將有關資產與可取得價格資料的相同或類似資產比較以指示資產價值。
市值租金：	指	經適當市場推廣後自願出租人與自願承租人在知情、審慎及不受脅逼的情況下於估值日期在公平交易中按適當租賃條款租賃不動產權益涉及的估計金額。
市場價值：	指	經適當市場推廣後自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅逼的情況下於估值日期在公平交易中交換資產或負債涉及的估計金額。

估值日期： 指 應用估值意見的日期。倘某類資產的價值可於一日內大幅變動，則估值日期亦應包括其應用的時間。

估值報告

物業編號	物業名稱及完整地址	持有實體	城市/市鎮	州份	土地用途	物業類型	於估值日期	貴集團應佔
							現況下的市值	權益
								(%)
1	Part 23-29, Nixon Street, Wingfield SA 5013 (具體是報批圖則第666號的40號地塊)	Energy Developments Limited	阿德萊德	南澳洲	工業	工業(僅對辦公室部分估值)	450,000澳元	40%
2	21 Technology Drive, Appin NSW 2560	Energy Developments Limited	悉尼	新南威爾士	輕工業	工業	3,600,000澳元	40%
3	53 Alfred Quinn Drive, Middlemount QLD 4746	Energy Developments Limited	Middlemount	昆士蘭	低密度住宅	住宅	140,000澳元	40%
4	49 Grosvenor Drive Moranbah, QLD, 4744	Energy Developments Limited	Moranbah	昆士蘭	低密度住宅	住宅	520,000澳元	40%

以下估值函件及概要全文乃由獨立估值師 *Opteon Property Group Pty Ltd* 就其對本集團於二零二一年二月二十八日於澳洲的若干物業權益價值的意見而編製，以供載入本文件。按「附錄五－備查文件」一節所述，物業估值報告全文可供公眾查閱。

估值報告



2 Richardson Street Albert Park, Victoria 3206

編製對象	長江實業集團有限公司
報告目的	資產管理用途，並(i)載入長江實業集團有限公司將於二零二一年四月二十七日或前後刊發的通函及要約文件（「通函及要約文件」）及公告（上載至香港聯交所及長江實業集團有限公司的網站）；及(ii)作為根據證券及期貨事務監察委員會發佈的《公司收購、合併及股份回購守則》（「收購守則」）展示的文件，須遵守議定條款及條件。
估值日期	二零二一年二月二十八日
報告檔號	12193032
客戶檔號	‘South Melbourne’ depot
視察類型	全面視察

1.0 執行概要

1.1 工作範圍及指示

估值師身份	Opteon Property Group Pty Ltd
估值師的獨立性／披露	除非另有披露，否則估值師與標的物業或估值各方並無任何重大關係或連繫，以致可能限制估值師提供公正及客觀估值的能力。估值乃由估值師在並無其他人士的重大協助下獨立評估。
指示方	長江實業集團有限公司
客戶	長江實業集團有限公司
其他授權使用者／其他客戶資料	無
客戶檔號	‘South Melbourne’ depot
估值的物業地址／資產	2 Richardson Street, Albert Park, Victoria 3206
估值貨幣	該估值乃以澳元(澳元)評估。

估值目的及使用限制

資產管理用途，並載入(i)長江實業集團有限公司將於二零二一年四月二十七日或前後刊發的通函及要約文件及公告，將上載至香港聯交所及長江實業集團有限公司的網站；及(ii)作為根據收購守則展示的文件，須遵守議定條款及條件(附後)。估值並不適合亦不應作為稅務建議而加以依賴。本報告乃為客戶長江實業集團有限公司及指定的其他授權使用者就指定用途而編製，供其作私人保密使用，不應被任何其他人士為任何目的而加以依賴，而估值師亦毋須對任何該等人士承擔任何責任。未經Opteon Property Group Pty Ltd的明確書面授權，不得全部或部分複製本報告。我們藉此提出警告，除在本報告中具體指明為我們的客戶或授權使用者外，任何一方在以任何方式就標的物業採取行動前，應自行取得估值。務請注意，根據客戶指示，本報告中不提供攝影、圖片及附件。

視察

為完成估值，已對物業進行充分全面的視察。

估值基準

按現狀之市場價值受公共用途區域限制，僅供資產管理及財務報告之用。Opteon的估值已根據IVS市場價值定義及API指引及實務標準(包括APIV指引)進行。該物業已被估值為「營運資產」，且不存在繼續用作倉庫的障礙。

**估值師的工作範圍
及限制**

估值師於完成估值時所進行的調查範圍包括：

- 整理有關各方就標的物業提供的資料；
- 就標的物業進行我們的研究；
- 視察該物業及在需要時測量建築物；
- 就類似物業的價值及／或成本進行市場研究；
- 編製估值計算方法，及；
- 編製本報告；

本估值乃根據所提供的資料進行，而該等資料被假設為真誠地提供，並載有與該物業估值有關的所有資料的全面及無保留的披露。估值師並未對所提供的資料進行盡職調查或核實。

資料的性質及來源

我們於進行估值時獲提供並加以依賴的資料包括：

- 市政費率通知。

**符合／偏離估值準
則**

本估值乃根據國際估值準則及其他適用估值準則編製。

輸入數據層級

第2級－資產或負債可直接或間接觀察之報價。

1.2 物業詳情

物業描述	該物業為Multinet Gas佔用的一個倉庫場地，作為其「South Melbourne」。其為「經輕微整修」的老式磚房（部分被列為古跡），用作儲存、用餐區、辦公室等。此外，亦有散裝材料的儲存室及大面積的硬架及停車場。整修物已或即將達到經濟週期的終點，且被認為對實際價值的貢獻較小（如有）。目前的整修物顯示該場地的資本化程度不足。儘管如此，有關整修物對於現時的倉庫用途而言，似乎仍發揮作用，而該地盤的估值乃基於繼續作該用途。
所有權檔號	Lot 1 Title Plan 607467D Volume 9374 Folio 202
年期類型	永久業權
註冊所有者	Multinet Gas (DB No 1) Pty Ltd Mulitnet Gas (DB No 2) Pty Ltd
總場地面積	約2,620平方米
產權負擔	有關產權負擔詳情，參閱第5.2節。
可出租面積	約600平方米
分區	公共用途區域－服務及公用事業1

1.3 物業概況

市場

適銷性

劃為公共用途的資產少有出售。

市場活動

劃分為公共用途土地的市場通常須在出售前改劃為更具彈性的分區。估值的依據乃屬於工業類別的現有用途。作為一項資產類別，城市邊緣及市內的工業產業證明為表現較具韌性的一類資產，包括於新型冠狀病毒疫情期間面對的挑戰。

近期市場走向

看似穩定。

市場波動性

發展用地本身較部分投資類資產更為波動。

意向買方資料

倉庫地盤(如這個具有特定場地分區的倉庫地盤)通常僅作為較大的持續經營業務的一部分進行交易，一般出售予作為業主經營者的買方。

銷售期

估計大約9個月，假設適當的營銷、適當的盡職調查期及售價符合現實等。估計銷售期屬於該地區此類房地產的典型(亦請注意上述關於持續經營的評論)。

資產

最高及最佳用途

假設基礎清晰明確，最終該物業的最高及最佳用途可被視為發展項目。然而，由於此乃一項現有的營運資產，因此就本估值目的而言，該物業的估值乃按其作為工業倉庫的現有用途進行。為此，我們已將其與城市邊緣及都市內部的類似工業銷售案例進行比較。

功能

該物業可按現有用途使用。

佔用／現金流量

佔用狀況

業主佔用

假設及推薦建議：

重要及可核實的假設

- 所提供的指示及資料已充分披露所有相關資料。
- 該實體按持續經營基準經營且有關資產將繼續作為該實體的一部分使用。
- 任何現有的場地污染均不需要為繼續該物業的現有用途而進行補救。

需要進一步諮詢的假設

建議最好參考環境報告

1.4 主要估值結果

地盤價值

每平方米2,099澳元(經整修)

1.5 估值詳情

按現狀之市場價值：

交吉作現有用途之市場價值：**5,500,000 澳元**
(相當於約港幣32,890,000元)¹

估值不包括商品及服務稅。估值乃基於任何現有的場地污染均不需要為繼續該物業的現有用途而進行補救。

估值目的 資產管理用途，並載入(i)長江實業集團有限公司將於二零二一年四月二十七日或前後刊發的通函及要約文件及公告，將上載至香港聯交所及長江實業集團有限公司的網站；及(ii)作為根據收購守則展示的文件，須遵守議定條款及條件。估值並不適合亦不會作為稅務建議而加以依賴。

視察日期 二零二一年四月一日

估值日期 二零二一年二月二十八日

刊發日期 二零二一年四月二十七日為本通函的日期

估值屆滿 本估值僅為截至估值日期的最新估值。本估值評估的價值可能會在一段相對短的期間內發生重大及意外的變化(包括由於整體市場變動或個別物業的特定因素)。我們並不就該等後續價值變動所引致的損失承擔任何責任。

簽字人

Glenn Boyd

AAPI CPV MRICS

專門及諮詢服務總監

API No: 62692

主要估值師

PH 0447 788 151

glenn.boyd@opteonsolutions.com

Michael McNulty

AAPI CPV

區域總監－商業及農商

API No: 63046

監督成員

¹ 基於1澳元兌港幣5.98元的匯率。

重要提示

本執行概要必須與本報告的其餘部分一併閱讀。執行概要僅為概要，旨在提供簡要概述，且不得脫離估值報告的內容而據以單獨行事。

加簽人聲明

加簽人以監督成員的身份審查估值報告及工作文件，並根據審查結果信納，主要估值師所進行的估值程序及所採用的方法有合理的依據。加簽人未對標的物業進行視察，亦可能未查驗可資比較憑證。估值意見乃由進行視察及編製估值計算方法的主要估值師達致。加簽人確認該報告為真實，並經 *Opteon Property Group Pty Ltd* 認可。

報告的電子版本

倘報告以電子版本形式提供，而非通過本所直接接收，則應聯絡發佈機構核實報告內容，尤其是估值及關鍵假設，以確保內容的真實性。尤其是，倘本報告的讀者懷疑報告被篡改，則我們建議讀者應聯絡發佈機構。

依賴整份報告

本估值報告應全文閱讀，包括任何摘要及附件。倘本報告的部分內容並無參考估值報告的全文而被加以依賴，則估值師及估值公司並不承擔任何責任。

2.0 估值基準及定義**市場價值(IVS)**

經適當市場推廣後自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅逼的情況下於估值日期在公平交易中交換資產或負債涉及的估計金額。

按現狀之市場價值

「按現狀之市場價值」指提供該物業目前狀況的市場價值的估值。

業主佔用物業的估值基準 業主佔用物業的估值通常是假設該物業將予出售，而不受業主佔用的影響，且買家有權享有完全的合法控制權及管有權。因此，我們的估值乃以交吉為基準編製。

公平值(就財務報告目的之定義) 《國際財務報告準則》第13號公平值計量包含以下定義：

「於計量日期市場參與者之間的有序交易中，出售資產所收取的價格或轉移負債所支付的價格」。

《國際財務報告準則》項下的公平值通常符合IVS框架中定義及討論的市場價值概念。就最實際目的而言，IVS項下的市場價值將符合公平值計量要求。

特殊價值 特殊價值是指反映一項資產只對特殊買家有價值的特定金額。

特殊買家是指某一資產對其具有特殊價值的特定買家，因為擁有該資產會產生市場上其他買家無法獲得的優勢。

倘一項資產的優勢使其對某一個特定買方的吸引力大於市場上的任何其他買家，即會產生特殊價值。該等優勢可能與資產的物理、地理、經濟或法律特徵有關。市場價值要求不考慮任何此類價值元素，因為在任何特定日期只假設有一個自願買方，而不是一個自願的特定買方。

估值輸入數據

《國際財務報告準則》第13號包括一個「公平值層級」，根據可獲得的輸入數據的性質對估值進行分類。總括言之，該層級的三個級別如下：

- 第1級輸入數據為「實體於計量日期可取得的相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)」。
- 第2級輸入數據為「就資產或負債直接或間接地可觀察的輸入數據(第1級內包括的報價除外)」；及
- 第3級輸入數據為「資產或負債的不可觀察輸入數據」。

減值

當一項資產的賬面值超過繼續使用及／或出售該資產可收回的金額時，便會產生減值。根據《國際會計準則》第36號「資產減值」，實體須於每份財務狀況表日期審閱若干類別的資產，以確定是否有任何跡象顯示資產可能出現減值。減值可能乃由於市場或科技轉變、資產過時、與預期回報相比資產表現欠佳，或有意終止或重組業務而導致資產價值減少。若干資產(商譽及具無限使用年期或尚未可供使用的無形資產)將每年進行減值測試。倘認為已出現減值，則該資產的賬面值(不論按歷史成本或過往估值計算)應撇減至「可收回金額」，即為資產的「使用價值」或「公平值減出售成本」中的較高者。

其他會計規定

除上述原則外，我們提請閣下注意，亦須遵守估值的各種規定及其他會計準則以及董事或受託人的義務等。我們建議閣下向合資格會計師或核數師尋求專業意見，以確保完全遵守法律及相關會計準則。

3.0 估值日期

估值日期	二零二一年二月二十八日。
視察日期	二零二一年四月一日。我們的估值主要假設該物業於二零二一年二月二十八日估值日期的狀況與我們隨後的視察日期觀察到的狀況大致相同。
估值屆滿	本估值僅為截至估值日期的最新估值。本估值評估的價值可能會在一段相對短的期間內發生重大及突然變化(包括由於整體市場變動或個別物業的特定因素)。我們並不就該等後續價值變動所引致的損失承擔任何責任。

4.0 位置

位置	標的物業臨街，面向Pickles Street東邊及Richardson Street南邊。Albert Park是一個以住宅為主的郊區，有大片的公園及休閒區。Albert Park的特徵為租客及小戶(一人及兩人)家庭居多。該郊區的東半部為Albert Park園地及墨爾本體育及水上中心的所在地。
周邊	鄰近的物業主要包括不同結構及設計的住宅。該物業毗鄰Gasworks Arts Park。

5.0 年期

5.1 業權詳情：

業權檔號	年期	註冊所有者	業權面積
Lot 1 Title Plan 607467D Volume 9374 Folio 202	永久業權	Multinet Gas (DB No 1) Pty Ltd Mulitnet Gas (DB No 2) Pty Ltd	2,620平方米
總地盤面積			2,620平方米

5.2 在產權上註明的地役權、產權負擔及其他權益

產權負擔	一九五八年《土地轉讓法》第98條或一九八八年《分區法》第24條規定的任何產權負擔。對圖則的審查顯示，該土地沒有任何產權負擔。
------	--

6.0 規劃

當地政府區域	Port Phillip市政府
規劃方案	Port Phillip規劃方案
當前分區	公共用途區域－服務及公用事業1
覆蓋層	<ul style="list-style-type: none"> Development Contributions Plan Overlay (DCP01) 文物古跡覆蓋層HO139前瓦斯廠綜合樓，連圍牆倉庫
現時用途	
准許用途	根據分區文書，允許繼續使用標的物業的現時用途。
分區影響	符合現時用途。
文物古跡問題	文物古跡覆蓋層HO139適用於文物古跡地被列為「前瓦斯廠綜合樓，連圍牆」的歷史。外部油漆管制及內部改建管制均適用。

7.0 地盤

7.1 地盤詳情

地盤描述	地盤由一幅不規則的地塊組成。
臨街面	距Richardson Street 17米 距Pickles Street 25米
尺寸	該物業的外形及尺寸列示於產權圖則。
地盤面積來源	地盤面積取自產權圖則。
地盤面積	2,620平方米

確定 產權查詢、地籍測繪、產權圖則及街道編號。

7.2 服務設施

服務設施 電力、城鎮供水、污水處理、燃氣、電話等服務均已接通。

8.0 整修

8.1 倉庫

主體建築類型 倉庫

處所

- 磚房(部分被列為古跡)，用作儲存、用餐區、辦公室等
- 散裝材料的倉庫
- 大面積的硬架區

建築：

地面 混凝土

主體外牆 磚塊

屋頂 鍍鋅鐵皮

天花板 露天

建設年份 據稱約十九世紀末(部分)

8.2 機器及設備

我們的估值包括所有構成該物業不可分割部分之機器及設備(例如空調機器及設備、消防設備或類似物)。我們的估值不包括所有可移動的機器及設備、傢俱及個人物品／內容。

8.3 建築物面積

處所：	計量基準：	可出租面積：
倉庫	IPMS 1 –(總建築面積)	600平方米
總可出租面積：		600平方米

8.4 其他整修物

倉庫： 兩邊臨街面的已鋪設硬架區及安全柵欄。

全圍封的安全倉庫場地。

停車位 現場已鋪地面的露天停車場及硬架區。

8.5 狀況及維修

內部狀況 整體看來狀況良好

外部狀況 整體看來狀況一般

9.0 環境事宜

9.1 環境危害

評論

獲悉的潛在環境事宜包括：

僅就授權目的而言，我們的估值乃基於假設污染程度並不高，毋需干預或阻止標的物業繼續作為倉庫的現時用途。

我們的估值乃基於並嚴格假設業主已並將繼續完全遵守國家法律法規等規定的所有環境義務及最佳作業準則。

我們的估值程序符合API指引說明第3.10條，該條指出「當懷疑受到污染，且無法獲得詳細資料時，估值師應以物業無污染為基礎進行評估，並以可能存在對價值有影響的某些污染為基礎對該價值進行限定」。

倘發現某地塊受到污染，我們提請讀者注意附錄4及5—API指引說明，當中載列對受損地塊進行估值的過程。該指引可應客戶要求提供予客戶。敬請注意，倘發現嚴重的污染，有時去污成本高於土地價值，地盤可能會出現負值，或可能無法出售。

9.2 污染評論

目前用途	倉庫
過往用途	瓦斯廠。標的地塊及鄰近的Gasworks Arts Park位於原重工業遺址上。南墨爾本瓦斯廠於一八七二年成立，並於一九五七年關閉。瓦斯廠關閉後，當時的南墨爾本市政府於一九七九年購買部分場地，並將該場地改建為公園。據我們所知，該地塊作為倉庫已經持續數十年。
場地污染	我們的估值程序符合API指引說明第3.10條，該條指出「當懷疑受到污染，且無法獲得詳細資料時，估值師應以物業無污染為基礎進行評估，並以可能存在對價值有影響的某些污染為基礎對該價值進行限定」。我們的估值乃基於假設污染程度並不高，毋需干預或阻止標的物業繼續作為倉庫的現時用途。
API的潛在污染活動名單	目前及過往用途已列入潛在API的污染活動、行業及土地用途名單。
受污染場地登記冊	我們在維多利亞環保局網站上搜索首要地點登記冊(受污染地點查冊)，標的物業不在其中。
環境審計	我們並無獲提供環境審計報告。我們並無資格對該地塊的地表以下進行調查，亦無資格進行植被或土壤取樣等工作。確定該地盤土壤及地下水環境狀況的唯一方法為由獨立專家進行最新的環境地盤評估(ESA)。本估值乃在並無進行最新的環境地盤評估的情況下編製並受此限定。

9.3 石棉

石棉登記冊

我們已要求提供石棉登記冊，但未能查閱。鑒於有可能使用含有石棉的建築材料，我們建議編製石棉登記冊及管理計劃，並留置於場地，以避免對住戶及承建商造成潛在的石棉相關健康風險。

視察意見

我們無法評論地盤是否埋有石棉材料。

10.0 估用及租賃詳情

估用狀況

業主估用，如有需要，可在不妨礙交吉的基礎上進行估值。

11.0 整體意見

該地塊被劃為公共用途區域(服務及公用設施)，數年來一直被用作倉庫。由於其劃作公共用途分區，該等地塊少有出售。財政及金融部根據政策文件，即二零一六年四月Victorian Government Strategic Crown土地評估政策及指引，進行任何官地及公共土地的出售。倘被視為商業需求過剩，劃分為公共用途的土地有時會被出售，於此情況下，土地會被重新分區。然而，在本項目中，就本評估目的而言，標的地塊作為持續經營的一部分進行評估，並於估值日期仍為經營資產。鑒於估值目的及該物業屬持續經營業務的一部分，該物業的估值以現時用途而定。該資產的確切環境狀況尚不清楚，倘考慮作更敏感的用途，很可能需要重新分區並對場地進行補救以切合最高及最佳用途。此可能為一個根本不同的估值基礎，且不在本估值範圍之內。

倉庫地盤(如具有特定場地分區的倉庫地盤)通常僅作為較大的持續經營業務的一部分進行交易，一般出售予業主經營者買家。持續經營可定義為「在可預見的未來將繼續經營的企業。假設該實體既無打算亦無必要進行清算或大幅縮減其業務規模」。因此，不附帶產權負擔的公平值(現時用途的市場價值)乃根據市場證據評估且基於當前現時用途的價值。在本項目中，現時用途與工業用途一致，因此我們將重點研究該資產類別。

銷售研究超越當地的市政邊界。此乃由於土地用途的競爭，以及墨爾本城市邊緣及城內區域剩餘的該規模的工業資產相對較少。許多以往工業用地已過渡至被更密集的住宅、混合用途及商業發展所取代。隨著現時價值水平的長期週期性上升，許多城市邊緣及市內的工業用途已經被取代。此亦促使我們考慮其他地區的工業用地價值，

如墨爾本港、布倫瑞克及亞拉維爾，該等地區仍有相對較小的工業分區地塊。該等地區在若干方面具有可比性，有助於估值過程及具體估值目的的實現。由於上述原因，城市邊緣地區的工業用地供應有限，極少交易，從而限制提供可資比較銷售證據。因此，在估值過程中需要較高的判斷力。

誠如該物業之擁有人通知及告知，按我們的估值金額出售該物業將產生的潛在稅務責任應主要包括該物業之永久業權權益之任何收益按30%計算之公司稅，由於該物業的稅務成本基數與估值金額相若，預期該等收益將屬微不足道。我們獲告知，只要並無計劃或立即有意出售物業，徵繳稅項的可能性很小。根據我們的標準慣例及在我們的估值過程中，我們並無獲授權提供稅務意見。上述聲明由該物業的擁有人提供，我們並無核實其準確性，亦無在編製本報告時計及該等稅務責任。我們不會就本報告所載的任何稅務聲明承擔任何責任，並建議就任何稅務責任聲明尋求獨立意見。

Opteon的估值不能被理解為或依賴為關於稅項、投資或金融策略的意見，亦不能被理解為對任何交易或投資機會的可行性的認可或建議。Opteon並非按澳洲金融服務許可證進行營運，其估值亦非金融產品意見。估值為在不考慮任何個人或實體的具體投資目標、稅務狀況、財務狀況或特定需求的情況下編製。因此，任何使用或依賴估值的條件為Opteon(其董事、高級職員、成員、僱員、特許經營商、顧問或相關法人團體，後者由二零零一年公司法界定)被免除因使用或依賴全部或部分估值(或其任何摘要或摘錄)或與之有關的法律(包括疏忽)要求、索賠或損失。否則，謹此通知：

Opteon的責任(包括倘疏忽)受專業標準立法批准的計劃限制，即APIV有限責任計劃。

Opteon的估值僅於估價日期有效，而物業或資產的價值可能在相對較短的期間內發生重大及意料之外的變動(包括由於一般市場變動、特定物業或資產的特定因素或Opteon於估值日期無法合理知悉的因素)，因此，Opteon不承擔因此類後續價值變動產生的任何申索或損失。

在任何適用法律及法規的規限下，Opteon僅對本估值報告的內容負責，而對通函及要約文件其他部分所載資料的準確性或完整性並不承擔任何責任。

12.0 市場評論

城市邊緣的工業用地主要包括相對較小的仍然被劃為工業區的區域。由於分區的變化推動基本的土地價值及對支出和土地稅的影響，繼續取代工業類型的用途，故該行業處於動態。市場優勢體現在其毗鄰中央商務區及Westgate Freeway，低現金率促進了業主自用行業的發展、投資者需求旺盛及土地供應非常有限。土地價值率範圍較大，但隨著商業及首都城市分區的發展，土地價值大幅上升。棕地，即重新開發經濟上已經過時的工業地產，基本上是獲得新土地供應的唯一途徑。整體而言，此乃一個特別受局限的土地供應市場。

12.1 銷售憑證

於達致我們的價值意見時，我們已考慮到各種銷售交易，其中節選部分概述如下：

銷售分析概要

地址	銷售價格	日期	土地面積	澳元 每平方米土地
8 Thomas Street, Yarraville	2,575,000澳元	一八年三月	2,457平方米	1,048澳元
26 Cook Street, Port Melbourne	1,500,000澳元	一七年十月	1,030平方米	1,456澳元
32-34 & 36-38 Cook Street, Port Melbourne	6,450,000澳元	一八年十月	4,413平方米	1,462澳元
1 Louvain Street & 164-172 Gaffney Street, Coburg North	7,100,000澳元	一九年九月	4,699平方米	1,511澳元
232-238 Whitehall Street, Yarraville	2,500,000澳元	一八年四月	1,538平方米	1,625澳元
55-61 Tinning Street, Brunswick	4,025,000澳元	二零年一月	2,104平方米	1,913澳元
1-3 Tinning Street, Brunswick	2,600,000澳元	二零年十二月	980平方米	2,653澳元
標的物業(估值)	5,500,000澳元	二一年二月	2,620平方米	2,099澳元

* 每平方米澳元為整修後的土地價格

上述銷售憑證反映整修後的地盤面積每平方米1,048澳元至2,653澳元不等的地盤價格，但因地點、地勢、外觀、面積、分區及發展潛力等因素而有所差異。

綜合考慮所有因素後，我們認為並考慮到上述可比較性的意見，整修後每平方米2,100澳元的價格最能準確地反映標的物與可資比較交易的差異。

13.0 估值方法及結論

13.1 所採納的估值方法

我們已充分考慮可資比較物業之交易，如本報告之市場證據一節所述。我們的估值方法及計算方法概述如下：

13.2 主要估值方法

可資比較交易方法／直接比較法

可資比較交易法利用與標的物業相同或類似的物業的交易資料。可資比較交易法可使用各種可資比較的憑證及構成比較基礎的比較單位。不動產常用的比較單位是每平方米價格。在分析比較單位時，估值師可對主要估值指標進行必要的調整，以反映可資比較銷售與標的物估值之間的差異(如銷售日期與估值日期的比較，或物業特徵的差異)。

計算方法

直接比較估值方法(整修後每平方米土地面積比率)

			市場價值
土地面積：	2,620平方米	@ 2,000澳元	5,240,000澳元
	2,620平方米	@ 2,100澳元	5,502,000澳元
	2,620平方米	@ 2,200澳元	5,764,000澳元
表示總市場價值：		湊整 25,000澳元	5,500,000澳元

14.0 估值

在本報告所載的假設、條件及限制的規限下，我們認為該物業權益於估值日期的市場價值如下：

市場價值－交吉作現時用途

5,500,000澳元
(伍佰伍拾萬澳圓)

估值乃基於任何現有的場地污染均不需要為繼續該物業的現時用途而進行補救。估值不包括商品及服務稅。

重要提示

本估值須受本報告所載的定義、資格、免責聲明及其他意見所規限。

15.0 假設、條件及限制**面積免責聲明**

倘該物業的實際測量面積與本估值所採用的面積有所不同，則應將測量結果轉交估值師，以便就任何估值影響提出意見。我們保留在正式勘查的面積與本報告所詳述的面積不同時修訂估值的權利。

石棉免責聲明

我們並非石棉方面的專家，因此，在並無有關標的物業存在任何石棉纖維的環境顧問報告的情況下，本估值乃假設並無存在石棉材料、物業內的棉造成的健康風險，或在可見將來存在任何與石棉材料的維修、管理或更換有關的重大開支。倘隨後有專家報告指存在石棉相關的健康風險，我們保留權利重新審視本估值。

樓宇設施免責聲明

我們並無看到核實樓宇設施的狀況的任何文件或證明，我們假設所有樓宇設施均為：規格適當；運行狀況良好；維護令人滿意。

客戶特定免責聲明

本估值報告不作為按揭貸款的依據。任何按揭人均不應對估值加以依賴，而 *Opteon* 對依賴該估值的按揭人不承擔任何責任或謹慎義務。

侵佔

估值的基礎為該物業並無遭侵佔(除非另有說明)，而這應由最新的測量報告及／或土地測量師的意見確認。倘測量報告指出有任何侵佔情況，則應諮詢估值師，以評估對本報告所述價值的任何影響。

環境免責聲明

本報告並非環境審計，亦不以任何方式提供有關環境或污染問題的建議。就與該物業有關的環境或污染因素提出的任何意見並非以專家身份提出。此項價值評估乃基於該物業並無受污染或影響該物業而估值師尚未知悉的環境問題。倘發現該物業含有污染，則應將有關事宜轉交本辦事處評論。鑒於污染問題可能會對物業的市場價值產生影響，我們保留審查權利，如發現存在任何污染或其他環境危害，我們將在必要時更改估值。

全面披露免責聲明

雖然我們已嘗試確認所提供資料的真實性，但工作範圍並不包括核實所提供的資料或進行盡職審查。我們的估值及報告乃假設所提供之指示及資料乃真誠地提供，並無以任何方式誤導或欺騙，並載有所有相關資料之全面披露，亦無影響該物業之未披露協議。倘估值師獲提供的資料不足、虛假或具誤導性，估值師及估值公司概不承擔任何責任或法律責任。

未來價值

任何有關未來價值的評論均基於一般知識及現時可獲得的資料。該等評論不應被詮釋為對未來價值水平的預測或對未來表現的保證，因為房地產市場很容易受到多種因素的影響而發生快速及突然變化。最終，目前對物業價值趨勢的預期未必準確。由於物業市場、經濟狀況、佔用情況及物業的特定因素可能出現變化，我們建議定期對物業價值進行重新評估。

岩土

我們並無發現該物業的岩土工程師的勘察。我們並非土木或岩土工程領域的專家，因此我們無法就地面及土壤狀況的岩土完整性作出評論。我們特別假設概無任何不良岩土狀況會影響該物業當前或最高價最佳用途的實用性。如果發現有不利的土地條件，我們建議將此事提交有關公司評論。

商品及服務稅

除非另有說明，本報告中的所有金額及價值均不包括商品及服務稅。倘對商品及服務稅的處理有任何不確定之處，我們建議閣下向合資格會計師諮詢。

文物古跡免責聲明

我們在評估估值時，已考慮到該物業上任何建築物的性質及任何已知的文物古跡列表。然而，除在公共領域可獲得及在本報告中確定的遺跡清單外，我們尚未獲得正式確認遺跡清單。除非另有說明，否則我們的估值假設任何文物事宜(包括原住民)不會影響該物業的持續及／或最高及最佳用途。如倘對該等問題有疑問，我們建議向有關部門提出書面申請。

識別

已根據本報告中提供的詳情對該物業進行識別。識別意見並非以專家身份提供，測量師(而非估值師)將可透過進行實地勘察，確認該物業的識別及／或任何侵佔情況。

所用假設不一致

倘發現本報告內的任何假設有任何差異、不一致或矛盾，則可能會對該物業的市場價值造成影響，我們建議將此估值發還估值師以徵詢意見。

市場變動

本估值僅為截至估值日期當時的估值。本估值的評估價值可能會在段相對短的時間內發生重大及突然變化(包括由於整體市場變動或個別物業的特定因素)。我們不會就該等隨後的價值變動所引致的任何損失承擔任何責任或法律責任。在不限制上述評論的一般性的前提下，倘估值用於抵押貸款，則在估值日期起90天後，或在閣下發現任何對估值有影響的因素的較早日期後，我們不承擔任何責任，亦不承擔任何責任。我們建議定期檢討估值。

可獲得市場憑證資料

於編製本估值時，我們已進行專業估值師應有的合理預期調查，並考慮到一般行業慣例，以取得最相關、可得、可比較的市場證據。雖然我們相信所獲得之市場資料屬準確，但所有詳情未必已經正式核實。

原住民產權假設

我們並非原住民產權或由此產生的物業權益方面的專家，亦未獲得適當的專家意見或報告。因此，本估值乃假設不存在影響物業價值或可銷售性的實際或潛在原住民物業利益。

照片

本估值報告中使用的照片可能並非由Opteon拍攝(第三方照片)。在可能的情況下，來自第三方(未註明來源的物業連絡人除外)的照片已在估值報告中註明Opteon獲得照片的來源。Opteon對第三方照片中存在的任何知識產權概不作任何保證或陳述，亦無法將其轉讓給客戶。

規劃免責聲明

城鎮規劃及分區資料乃非正式地從當地及州政府有關部門獲得，並假設為正確。倘接收人需要正式確認規劃問題，則我們建議向相關部門提出正式申請，以確認規劃細節。

刊發報告

未經估值師事先書面批准，不得以任何形式及內容刊載全部或任何部分估值或報告，或其任何參考資料，或估值師的姓名及專業聯屬公司。

場地勘察免責聲明

本報告並非現場勘察，亦不以任何方式提供有關勘察事宜的建議。然而，任何有關該物業的意見均不是以專家的身份提供，而是基於我們對該物業的檢查(如相關)及對產權證圖紙的審查。倘接收人要求對場地面積、尺寸或可能的侵佔有絕對的把握，我們建議聘請一名測量師提供適當的建議，並在認為必要時對物業進行調查。倘所進行的任何實地測量與本估值所採用的實地詳細資料有任何基本不一致之處，則應將測量結果轉交估值師，以便就任何對估值的影響提出意見(包括在認為必要時修訂我們的估值)。

結構免責聲明

本報告並非結構性調查，亦不以任何方式提供有關結構性問題的建議。對該物業的整修狀況所提出的任何意見，均非以專家身份提出。我們並未看到該建築物及／或其廠房及設備的結構報告，亦未視察該處所未暴露或無法進入的部分。因此，除本報告中指出的明顯事項外，我們無法就結構完整性、任何缺陷、腐爛或蟲害(或蟲害造成的損害)、任何使用石棉或其他現時被視為危險的材料或不符合澳洲建築規範的地方發表意見。本估值假設該建築物結構健全；建築服務充足且維護得當；該建築物符合適用的理事會、建築、衛生、安全及消防條例、法律、附例、規則、執照、許可證及指令；以及並無石棉或其他缺陷，除非另有規定。倘專家報告確定存在上述種類的任何損害，則我們保留審查該估值的權利。

第三方免責聲明

本報告乃為我們的客戶 *Multinet Gas* 及指定的其他授權使用者的私人保密用途而編製，用於指定的目的，任何其他方不得為任何目的而對本報告加以依賴，且估值師概不對任何方承擔任何責任。未經 *Opteon Property Group Pty Ltd* 的明確書面授權，不得全部或部分複製本報告。我們謹此提出警告，除本報告中特別指定為我們的客戶或授權使用者外，任何一方在以任何方式對標的物業採取行動前，應取得本身估值。

第三方資料

在編製評估報告時，估值師可能依賴第三方提供的資料、文件及數據(第三方資料)。雖然估值師已採取合理步驟以核實第三方資料的準確性及完整性，但估值師不會對該第三方資料的準確性或完整性作出任何保證或陳述，亦不會對因第三方資料提供者的欺詐或魯莽而導致任何第三方資料不完整、不準確或誤導而可能產生的任何直接或間接損失負責。

產權及未註冊文書

就本報告而言，我們已假設提供予我們的業權資料屬正確。我們的估值乃假設該物業只受業權註明的產權負擔所影響，但通常及預期會在該物業轉讓前解除的註冊文書(例如按揭或限制條款)除外。倘有任何未在產權上注明的負擔、侵佔、限制、租約或契約，彼等可能會影響價值評估。倘發現產權文件上存在錯誤或遺漏，應通知我們，我們保留覆核估值的權利。

估值報告



**83 Prinsep Road
Jandakot, Western Australia 6164**

編製對象	長江實業集團有限公司
報告目的	資產管理用途，並(i)載入長江實業集團有限公司將於二零二一年四月二十七日或前後刊發的通函及要約文件(「通函及要約文件」)及公告(上載至香港聯交所及長江實業集團有限公司的網站；及(ii)作為根據證券及期貨事務監察委員會發佈的《公司收購、合併及股份回購守則》(「收購守則」)展示的文件，須遵守議定條款及條件。
估值日期	二零二一年二月二十八日
報告檔號	12116159
客戶檔號	不適用
視察類型	全面視察

1.0 估值概要

1.1 工作範圍及指示

估值師身份	Opteon Property Group Pty Ltd
估值師的獨立性／披露	除非另有披露，否則估值師與標的物業或估值各方並無任何重大關係或連繫，以致可能限制估值師提供公正及客觀估值的能力。估值乃由估值師在並無其他人士的重大協助下獨立評估。
指示方	長江實業集團有限公司
客戶	長江實業集團有限公司
其他授權使用者	無
客戶檔號	不適用
物業地址	83 Prinsep Road, Jandakot, Western Australia 6164
估值貨幣	該估值乃以澳元(澳元)評估。

**估值目的及使用
限制**

資產管理用途，並(i)載入長江實業集團有限公司將於二零二一年四月二十七日或前後刊發的通函及要約文件及公告(上載至香港聯交所及長江實業集團有限公司的網站；及(ii)作為根據收購守則展示的文件，須遵守議定條款及條件(附後)。估值並不適合亦不應作為稅務建議而加以依賴。本報告乃為客戶長江實業集團有限公司及指定的其他授權使用者就指定用途而編製，供其作私人保密使用，不應被任何其他人士為任何目的而加以依賴，而估值師亦毋須對任何該等人士承擔任何責任。未經Opteon Property Group Pty Ltd的明確書面授權，不得全部或部分複製本報告。我們藉此提出警告，除在本報告中具體指明為我們的客戶或授權使用者外，任何一方在以任何方式就標的物業採取行動前，應自行取得估值。務請注意，根據客戶指示，本報告中不提供攝影、圖片及附件。

視察

為完成估值，已對物業進行充分全面的視察。

估值基準

按現狀之市場價值受公共用途區域限制，僅供資產管理及財務報告之用。Opteon的估值已根據IVS市場價值定義及API指引及實務標準(包括APIV指引)進行。該物業已被估值為「營運資產」，且不存在繼續作現有用途的障礙。

**估值師的工作範圍
及限制**

估值師於完成估值時所進行的調查範圍包括：

- 整理有關各方就標的物業提供的資料；
- 就標的物業進行我們的研究；
- 視察該物業及在需要時測量建築物；
- 就類似物業的價值及／或成本進行市場研究；
- 編製估值計算方法，及；
- 編製本報告；

本估值乃根據所提供的資料進行，而該等資料被假設為真誠地提供，並載有與該物業估值有關的所有資料的全面及無保留的披露。估值師並未對所提供的資料進行盡職調查或核實。

資料的性質及來源

我們於進行估值時獲提供並加以依賴的資料包括：無

**符合／
偏離估值準則**

本估值乃根據國際估值準則及其他適用估值準則編製。

輸入數據層級

第2級－資產或負債可直接或間接觀察之報價。

1.2 物業詳情

物業描述	該物業包括一個主要是平坦的長方形內部地塊，有十字通道，佔地5.2563公頃。整修物包括於一九八四年至二零一七年期間建造的多棟工業用辦公室及倉庫，且數年來已進行部分翻新。地盤覆蓋率為6%。其餘用地用於停車及硬架，部分用地未有整修。目前的整修物表示該地塊的資本化不足。該物業位於Jandakot工業區的東北部。
所有權檔號	Lot 1004 Diagram 95120 Volume 2132 Folio 439
年期類型	永久業權
註冊所有者	DBNGP (WA) Nominees Pty Ltd
總產權面積	5.2563公頃
產權負擔	有關產權負擔詳情，參閱第5.2節。
可出租面積	3,203平方米
分區	公共用途－國家能源委員會

1.3 物業概況

市場

適銷性

劃為公共用途的資產少有出售。

市場活動

劃分為公共用途土地的市場通常須在出售前改劃為更具彈性的分區。估值的依據乃屬於工業類別的現有用途。作為一項資產類別，工業產業證明為表現較具韌性的一類資產，包括於新型冠狀病毒疫情期間面對的挑戰。

近期市場走向

看似穩定。

市場波動性

發展用地本身較部分投資類資產更為波動。

意向買方資料

倉庫地盤(如這個具有特定場地分區的倉庫地盤)通常僅作為較大的持續經營業務的一部分進行交易，一般出售予作為業主經營者的買方。

銷售期

估計大約6至9個月，假設適當的營銷、適當的盡職調查期及售價符合現實等。估計銷售期屬於該地區此類房地產的典型(亦請注意上述關於持續經營的評論)。

最近已知銷售

於一九九八年三月二十五日8,850,000澳元。資料來源：RP資料。

資產

最高及最佳用途

鑒於地盤覆蓋率低、樓齡及現有整修物的配置，該物業的最高及最佳用途最終可能被認為是作進一步工業發展。作為一項現有的營運資產，該物業已按其現時工業樓宇用途進行估值，以達致此估值目的。為此，已將該物業與鄰近工業區的工業銷售憑證進行比較。

功能

該物業可按現有用途使用。

資本開支

在我們的視察中，我們並無注意到任何需要立即進行資本支出的項目，惟一般作為正在進行的定期維護計劃的一部分的項目除外。

佔用／現金流量

佔用狀況

業主佔用

假設及推薦建議：

重要及可核實的假設

- 所提供的指示及資料已充分披露所有相關資料。
- 估值乃根據本報告後頁所附之假設、條件及限制而編製。
- 該實體按持續經營基準經營且有關資產將繼續作為該實體的一部分使用。

需要進一步諮詢的假設

- 建議最好參考環境報告。

1.4 主要估值結果**市場價值**

每平方米地盤面積209澳元(經整修)

1.5 估值詳情

按現狀之市場價值：

交吉作現有用途之市場價值： 11,000,000澳元
(相當於約港幣65,780,000元)¹

估值不包括商品及服務稅

估值目的 資產管理用途，並(i)載入長江實業集團有限公司將於二零二一年四月二十七日或前後刊發的通函及要約文件及公告(上載至香港聯交所及長江實業集團有限公司的網站；及(ii)作為根據收購守則展示的文件，須遵守議定條款及條件。估值並不適合亦不會作為稅務建議而加以依賴。

所估值的權益 完全產權

視察日期 二零二一年四月九日

估值日期 二零二一年二月二十八日

刊發日期 二零二一年四月二十七日為本通函日期

估值屆滿 本估值僅為截至估值日期的最新估值。本估值評估的價值可能會在一段相對短的期間內發生重大及意外的變化(包括由於整體市場變動或個別物業的特定因素)。我們並不就該等後續價值變動所引致的損失承擔任何責任。

簽字人	Tim Heath AAPI CPV	Duncan Cameron FAPI CPV
	高級估值師	專門及諮詢服務總監
	API No: 65172	API No: 64637
	WA LVL No: 44247	WA Licence No: 497
	主要估值師	監督成員
	tim.heath@opteonsolutions.com	

¹ 基於1澳元兌港幣5.98元的匯率。

- 估值概要** 本估值概要乃在客戶確認其為物業概要及估值的情況下編製，並了解客戶熟悉該物業或已自行對該物業進行調查及盡職調查。如有需要，可提供更詳細的估值報告。所有關於該物業的資料及研究已保留於我們的檔案中，以於將來需要時作參考。本報告乃基於並理解本報告僅用於指定用途而提供。
- 加簽人聲明** 加簽人以監督成員的身份審查估值報告及工作文件，並根據審查結果信納，主要估值師所進行的估值程序及所採用的方法有合理的依據。加簽人未對標的物業進行視察，亦可能未查驗可資比較憑證。估值意見乃由進行視察及編製估值計算方法的主要估值師達致。加簽人確認該報告為真實，並經Opteon Property Group Pty Ltd認可。
- 報告的電子版本** 倘報告以電子版本形式提供，而非通過本所直接接收，則應聯絡發佈機構核實報告內容，尤其是估值及關鍵假設，以確保內容的真實性。尤其是，倘本報告的讀者懷疑報告被篡改，則我們建議讀者應聯絡發佈機構。
- 依賴整份報告** 本估值報告應全文閱讀，包括任何摘要及附件。倘本報告的部分內容並無參考估值報告的全文而被加以依賴，則估值師及估值公司並不承擔任何責任。

2.0 估值基準及定義

市場價值(IVS)	經適當市場推廣後自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅逼的情況下於估值日期在公平交易中交換資產或負債涉及的估計金額。
按現狀之市場價值	「按現狀之市場價值」指提供該物業目前狀況的市場價值的估值。
業主佔用物業的估值基準	業主佔用物業的估值通常是假設該物業將予出售，而不受業主佔用的影響，且買家有權享有完全的合法控制權及管有權。因此，我們的估值乃以交吉為基準編製。
公平值(就財務報告目的之定義)	<p>《國際財務報告準則》第13號公平值計量包含以下定義：</p> <p>「於計量日期市場參與者之間的有序交易中，出售資產所收取的價格或轉移負債所支付的價格」。</p> <p>《國際財務報告準則》項下的公平值通常符合IVS框架中定義及討論的市場價值概念。就最實際目的而言，IVS項下的市場價值將符合公平值計量要求。</p>
特殊價值	<p>特殊價值是指反映一項資產只對特殊買家有價值的特定金額。</p> <p>特殊買家是指某一資產對其具有特殊價值的特定買家，因為擁有該資產會產生市場上其他買家無法獲得的優勢。</p> <p>倘一項資產的優勢使其對某一個特定買方的吸引力大於市場上的任何其他買家，即會產生特殊價值。該等優勢可能與資產的物理、地理、經濟或法律特徵有關。市場價值要求不考慮任何此類價值元素，因為在任何特定日期只假設有一個自願買方，而不是一個自願的特定買方。</p>

估值輸入數據

《國際財務報告準則》第13號包括一個「公平值層級」，根據可獲得的輸入數據的性質對估值進行分類。總括言之，該層級的三個級別如下：

- 第1級輸入數據為「實體於計量日期可取得的相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)」。
- 第2級輸入數據為「就資產或負債直接或間接地可觀察的輸入數據(第1級內包括的報價除外)」。
- 第3級輸入數據為「資產或負債的不可觀察輸入數據」。

減值

當一項資產的賬面值超過繼續使用及／或出售該資產可收回的金額時，便會產生減值。根據《國際會計準則》第36號「資產減值」，實體須於每份財務狀況表日期審閱若干類別的資產，以確定是否有任何跡象顯示資產可能出現減值。減值可能乃由於市場或科技轉變、資產過時、與預期回報相比資產表現欠佳，或有意終止或重組業務而導致資產價值減少。若干資產(商譽及具無限使用年期或尚未可供使用的無形資產)將每年進行減值測試。倘認為已出現減值，則該資產的賬面值(不論按歷史成本或過往估值計算)應撇減至「可收回金額」，即為資產的「使用價值」或「公平值減出售成本」中的較高者。

其他會計規定

除上述原則外，我們提請閣下注意，亦須遵守估值的各種規定及其他會計準則以及董事或受託人的義務等。我們建議閣下向合資格會計師或核數師尋求專業意見，以確保完全遵守法律及相關會計準則。

3.0 估值日期**估值日期**

二零二一年二月二十八日

視察日期 二零二一年四月九日。我們的估值主要假設該物業於二零二一年二月二十八日估值日期的狀況與我們隨後的視察日期觀察到的狀況大致相同。

估值屆滿 本估值僅為截至估值日期的最新估值。本估值評估的價值可能會在一段相對短的期間內發生重大及突然變化(包括由於整體市場變動或個別物業的特定因素)。我們並不就該等後續價值變動所引致的損失承擔任何責任。

4.0 位置

位置 Jandakot位於珀斯中央商務區以南17公里處，通過鄰近的Kwinana Freeway、Berrigan Drive及Armadale Road可直達該地區。Jandakot工業區分為兩個獨立的區域，被Kwinana Freeway一分為二。東部地區通常有有害活動，而西部地區則為比較傳統的倉庫/車間。

周邊 具體而言，標的物業位於Jandakot工業區的東北部。毗鄰的物業包括大型地塊上的大型辦公倉庫/車間。

5.0 年期

5.1 業權詳情：

業權檔號	年期	註冊所有者	業權面積
Lot 1004 Diagram 95120 Volume 2132 Folio 439	永久業權	DBNGP (WA) Nominees Pty Ltd	5.2563公頃
總地盤面積			5.2563公頃

5.2 在產權上註明的地役權、產權負擔及其他權益

產權負擔

1. 地役權利益G500001，見卷2132第439頁草圖。於一九九七年六月十二日登記。
2. 地役權負擔--見圖95120。上述地役權利益及負擔與Prinsep road的車道通行權有關，為相鄰的1001號地塊的一部分。該權利附帶相應的義務，即負責50%的車道權利的維修及維護費用。
3. 通知書第L405163號載有影響該地塊內的因素。於二零一零年八月十九日登記。

通知書中指出，由於地勢較低，部分地段無法通過重力給水管道接入污水系統。該地塊將需要進行填土或設計其他管道安排以實現連接。相關費用由土地擁有人承擔。我們向水務公司查詢後，發現該物業已接駁污水渠。

我們的估值乃假設該物業僅受業權註明的產權負擔所影響，但通常及預期會在該物業轉讓前解除的註冊文書(例如按揭或限制條款)除外。我們並沒有向其他政府或相關單位查詢，以確定該物業是否存在任何其他產權負擔。

6.0 規劃

區域規劃

都市區計劃(MRS)：
分區—「公共用途：國家能源委員會」。
保護區—集水區。
為優質的公共供水而保護水源。該等地區對土地使用有嚴格的控制，以避免水資源的污染。

當地政府區域

Cockburn市

規劃方案

城鎮規劃方案第3號

當前分區	公共用途區域－國家能源委員會
覆蓋層	<ul style="list-style-type: none"> • Development Contribution Area 13。 • Development Contribution Area 15。
現時用途	工業、辦公室、倉庫/車間
准許用途	向Cockburn市口頭詢問後發現，任何建議的開發項目均需取得西澳州規劃委員會的規劃批准。
分區影響	<p>向Cockburn市的一名規劃官員進行口頭詢問後發現，根據現時的使用權，允許目前的用途，惟必須繼續現時的用途。倘現時的用途終止，現有的使用權可能會失效。</p> <p>該地塊目前在都市區計劃中被劃為「公共用途－國家能源委員會」，該計劃將公共用途定義為公共設施用地，如醫院、中學、大學、停車場、監獄、水電設施、聯邦政府及其他特殊用途。</p> <p>毗鄰標的物業南面的土地被劃為「工業」，北面的土地則被劃為「資源」。根據我們與規劃人員的討論，鑒於該地塊長期以來(自二十世紀八十年代起)被用作工業用途，該地塊的任何其他分區均可能是以工業為基礎。我們已據此對該物業進行估值。</p>
文物古跡問題	並非名單內。

7.0 地盤

7.1 地盤詳情

地盤描述	地勢主要為平坦(有分層)的長方形地塊，有十字通道。
臨街面	正面距Prinsep Road 3.80米(十字路口直走)。
寬度	距東北邊界197.44米； 距東南邊界258.72米； 距西南邊界286.63米； 距西北邊界256.12米。

尺寸	該物業的外形及尺寸列示於產權圖則。
地盤面積來源	地盤面積取自產權圖則。
地盤面積	5.2563公頃
確定	參考產權證書；產權證書草圖；結合網上地籍圖及我們的現場勘察及查看街道編號。

7.2 服務設施

服務設施	標的物業的電力、城鎮供水、污水處理、電話等服務設施均已接通。有煤氣，但尚未接通。
------	--

8.0 整修

8.1 工業倉庫

主體建築類型	工業(辦公室、倉庫)
樓層/風格	單層、傳統、獨立式
處所	主體行政辦公室—開放式及間隔辦公室，配有附屬設施、設施辦公室—開放式及間隔辦公室、團隊大樓—開放式及間隔辦公室、附屬設施大樓—培訓室、急救室、用餐室、男女廁所、項目車間、TPS辦公室及伺服器室—改造為辦公室的倉庫、伺服器室、重型車間—連閣樓儲藏室及小型辦公室的跨展式車間、倉庫A及B—跨展式車間分為兩個區域，連閣樓儲藏室及小型辦公室、裝載棚及開放式儲藏區、儲藏棚—跨展結構。

此外，在地盤上還發現幾個可移動的建築物。由於其可移動的性質，其並無包括在本次土地及建築物估值中。

建築：	
地面	混凝土。
主體外牆	辦公室—主要為面磚或預製。 倉庫—鋼架及金屬外牆，部分為磚牆。
窗	鋁合金。
屋頂	金屬板/波紋鋼板。
主要內飾	辦公室—地面鋪設地毯及瓷磚，粉刷石膏或石膏板牆面，內部有間隔。 倉庫—混凝土地板、鋼制門框及彩鋼包牆。
天花板	辦公室—吊頂石膏板及吊頂隔音板天花板的組合。 倉庫—底部採用抗震隔熱材料。
建設年份	約一九八四年
加建	二零零四年
樓宇設施	
照明	辦公室—嵌入式及附有條形光管。 倉庫—高棚燈及附有條形光管。
空調/通風	辦公室—冷暖空調設備(管道式及分體式系統的組合)。 倉庫—無。
電力	該建築有標準的電力服務。
消防	提供基本的消防設備，包括滅火器、消防喉轆及緊急出口標誌及出口。

保安系統	安裝了樓宇安全報警系統，其中包括視像監控。
殘障人士無障礙通道	有一其為單層建築物。
樓宇設施意見	該建築看來提供了基本的標準樓宇設施。 通過手動及自動捲門進入倉庫。 倉庫的桁架高度從較小的車間/倉庫的4.5-5米至主倉庫A及B的8.5米不等。
配套設施	場地的其餘部分由瀝青停車場及通道、碎石硬地台/鋪設區以及部分未經整修有原生灌木叢的土地組成(原生灌木叢的面積約為11,500平方米)。周邊有旋風網圍欄、滑動式鋼製安全閘及泛光燈。

8.2 建築物面積

總可出租面積	3,203平方米
計量基準	IPMS3 – 工業(總可出租面積)
面積來源	建築面積乃通過現場測量獲得。

處所：	計量基準：	可出租面積：	佔總面積百分比：
主體行政辦公室	總可出租面積	270平方米	8%
設施辦公室	總可出租面積	120平方米	4%
團隊大樓(辦公室)	總可出租面積	184平方米	6%
附屬設施大樓(培訓室、急救室、用餐室、廁所)	總可出租面積	170平方米	5%
項目車間	總可出租面積	78平方米	2%
TPS辦公室及伺服器室(改造為倉庫)	總可出租面積	370平方米	12%
重型車間	總可出租面積	287平方米	9%
倉庫A及B	總可出租面積	1,492平方米	47%
倉庫A及B頂棚	總可出租面積	58平方米	2%
倉庫A及B(敞開式)	總可出租面積	116平方米	4%
儲藏棚	總可出租面積	58平方米	2%
總計：		<u>3,203平方米</u>	<u>100%</u>

8.3 狀況及維修

內部狀況 整體看來狀況良好，與樓齡及最近對舊建築的翻修相稱。

外部狀況 整體看來狀況良好，與樓齡及最近對舊建築的翻修相稱。

9.0 環境事宜

9.1 環境危害

叢林火災風險 消防及應急服務部叢林火災易發資料庫的線上資料庫搜索顯示，該物業位於叢林火災易發區。應注意，註冊所有者或會被要求進行叢林火災攻擊水平(BAL)評估。擬發展及/或建設的人士可能會受到該地塊潛在發展的影響，並限制可使用的特定建築材料。我們並非該領域的專家。

高壓輸電線 我們注意到，該物業位於接近架空高壓輸電線(330千伏)的位置，可能會增加電輻射或干擾。該等輸電線位於標的物業南面約150米範圍內。該等基建設施的存在或會影響該物業的適銷性及市值，而我們在評估估值時已反映此點。雖然這較會影響住宅物業，但為求一致，我們仍加入此意見。

9.2 污染評論

目前用途 工業、辦公室、倉庫。

過往用途 未知。

場地污染 根據我們的現場觀察、目前及過去的用途以及周圍的用途，我們認為該地塊受污染的可能性不大，但也注意到以下關於毗鄰物業以前受污染的評論。

API的潛在污染活動名單 目前及過往用途並無列入潛在API的污染活動、行業及土地用途名單。

受污染場地登記冊

於二零零六年十二月一日，《受污染場地法》(二零零三年)生效，環境及保護部提供了一個已知或疑似受污染場地的資料庫。

然而，該資料庫並不能保證標的土地或毗鄰土地並無受到污染，只能保證並無已知的污染存在。

從污染場地資料庫中搜索，標的物並無被列為污染場地。

鄰近的受污染場地

然而，資料庫確實顯示，與標的物業東、南、西三面相鄰的Prinsep Road 1001號及1003號，由於土壤中發現碳氫化合物(如汽油、柴油或石油)，受污染場地資料庫列為「已修復的限制用途」。

因此，該等場地被限制為商業 / 工業用途。

環境審計

我們並無收到環境審計報告，亦不獲悉該物業受到土壤污染的影響。我們並無對地表以下的場地進行調查，亦無對植被或土壤進行取樣。

9.3 石棉**石棉登記冊**

我們未能查閱石棉登記冊。

視察意見

由於該建築物的建造年代或其後的改建，有可能使用含有石棉的建築材料。我們了解，只要任何石棉保持在合理的狀況，且不受干擾，便不大可能對健康造成威脅，但在未來的某個時間可能需要清除石棉，這將產生財務費用。

10.0 估用及租賃詳情**估用狀況**

業主估用，如有需要，可在不妨礙交吉的基礎上進行估值。

11.0 整體意見

誠如該物業之擁有人通知及告知，按我們的估值金額出售該物業將產生的潛在稅務責任應主要包括該物業之永久業權權益之任何收益按30%計算之公司稅，由於該物業的稅務成本基數與估值金額相若，預期該等收益將屬微不足道。我們獲告知，只要並無計劃或立即有意出售物業，徵繳稅項的可能性很小。根據我們的標準慣例及在我們的估值過程中，我們並無獲授權提供稅務意見。上述聲明由該物業的擁有人提供，我們並無核實其準確性，亦無在編製本報告時計及該等稅務責任。我們不會就本報告所載的任何稅務聲明承擔任何責任，並建議就任何稅務責任聲明尋求獨立意見。

Opteon的估值不能被理解為或依賴為關於稅項、投資或金融策略的意見，亦不能被理解為對任何交易或投資機會的可行性的認可或建議。Opteon並非按澳洲金融服務許可證進行營運，其估值亦非金融產品意見。估值為在不考慮任何個人或實體的具體投資目標、稅務狀況、財務狀況或特定需求的情況下編製。因此，任何使用或依賴估值的條件為Opteon(其董事、高級職員、成員、僱員、特許經營商、顧問或相關法人團體，後者由二零零一年公司法界定)被免除因使用或依賴全部或部分估值(或其任何摘要或摘錄)或與之有關的法律(包括疏忽)要求、索賠或損失。否則，謹此通知：

Opteon的責任(包括倘疏忽)受專業標準立法批准的計劃限制，即APIV有限責任計劃。

Opteon的估值僅於估價日期有效，而物業或資產的價值可能在相對較短的期間內發生重大及意料之外的變動(包括由於一般市場變動、特定物業或資產的特定因素或Opteon於估值日期無法合理知悉的因素)，因此，Opteon不承擔因此類後續價值變動產生的任何申索或損失。

在任何適用法律及法規的規限下，Opteon僅對本估值報告的內容負責，而對通函及要約文件其他部分所載資料的準確性或完整性並不承擔任何責任。

12.0 市場憑證

12.1 銷售憑證

於達致我們的價值意見時，我們已考慮到各種銷售交易，其中節選部分概述如下：

地址	銷售價格	日期	土地面積	可出租面積	澳元 每平方米 土地
41 Miguel Road, Bibra Lake	3,200,000澳元	二零年五月	10,856平方米	1,186平方米	295澳元
26-28 Tomlinson Road, Welshpool	3,000,000澳元	一九年十一月	14,500平方米	4,688平方米	207澳元
251 Berkshire Road, Forrestfield	8,998,045澳元	一九年十月	28,385平方米	空置出租	317澳元
8-14 Wildfire Road, Maddington	6,576,426澳元	二零年七月	21,886平方米	8,672平方米	300澳元
359 Gnangara Road, Wangara	4,500,000澳元	二零年四月	21,375平方米	空置出租	211澳元
12-26 Railway Parade, Bayswater	10,250,000澳元	二零年一月	41,081平方米	10,720平方米	250澳元
52-64 Sheffield Road, Welshpool	11,550,000澳元	一九年三月	30,716平方米	5,500平方米	376澳元
178 Railway Parade, Bassendean	13,350,000澳元	一八年九月	30,400平方米	2,583平方米	439澳元
標的物業	11,000,000澳元	二一年四月	52,563平方米	3,203平方米	209澳元

13.0 估值方法及結論

13.1 所採納的估值方法

我們已充分考慮可資比較物業之交易，如本報告之市場證據一節所述。我們的估值方法及計算方法概述如下：

13.2 主要估值方法

可資比較交易方法／直接比較法

可資比較交易法利用與標的物業相同或類似的物業的交易資料。可資比較交易法可使用各種可資比較的憑證及構成比較基礎的比較單位。不動產常用的比較單位是每平方米價格。在分析比較單位時，估值師可對主要估值指

標進行必要的調整，以反映可資比較銷售與標的物估值之間的差異(如銷售日期與估值日期的比較，或物業特徵的差異)。

該地塊目前被劃為「公共用途－國家能源委員會」。南面相鄰的土地被劃為工業用地，而北面相鄰的土地被劃為農業資源用地。根據我們與規劃人員的討論，鑒於該地塊長期以來被用於工業用途(自一九八零年代起)，該地塊的任何其他分區均可能是以工業為基礎。我們已據此對該物業進行估值，並考慮到正式改劃用途所需的時間，以便與已劃為工業用地的銷售憑證進行比較。

現有的工業用地證據顯示，按地塊面積計算，其價格介乎每平方米180澳元至423澳元。比較意見載於本報告的市場憑證部分。

考慮到標的物業：相對較大的地塊；整體上臨時性整修而地塊覆蓋率低至6%；位於農業資源區及輕工業用途內；部分地塊上現有的原生灌木叢可能會影響重建；如與憑證相比需要重新劃分土地用途；因此，我們認為該地塊的價值處於該範圍的低端屬適宜。

經評估，標的地塊的價值介乎200澳元/平方米至210澳元/平方米，我們採用四捨五入的市場價值為11,000,000澳元(209元/平方米)。

計算方法

可資比較交易(直接比較法)－土地面積

			<u>市場價值</u>
土地面積	52,563平方米	@ 200澳元	10,512,600澳元
	52,563平方米	@ 210澳元	11,038,230澳元
	52,563平方米	@ 220澳元	<u>11,563,860澳元</u>

表示市場價值：11,000,000澳元

14.0 估值

在本報告所載的假設、條件及限制的規限下，我們認為該物業權益於估值日期的市場價值如下：

市場價值－交吉作現時用途

11,000,000 澳元
(壹仟壹佰萬澳圓)

重要提示

本估值須受本報告所載的定義、資格、免責聲明及其他意見所規限。

15.0 假設、條件及限制

面積免責聲明

倘該物業的實際測量面積與本估值所採用的面積有所不同，則應將測量結果轉交估值師，以便就任何估值影響提出意見。我們保留在正式勘查的面積與本報告所詳述的面積不同時修訂估值的權利。

石棉免責聲明

我們並非石棉方面的專家，因此，在並無有關標的物業存在任何石棉纖維的環境顧問報告的情況下，本估值乃假設並無存在石棉材料、物業內的棉造成的健康風險，或在可見將來存在任何與石棉材料的維修、管理或更換有關的重大開支。倘隨後有專家報告指存在石棉相關的健康風險，我們保留權利重新審視本估值。

樓宇設施免責聲明

我們並無看到核實樓宇設施的狀況的任何文件或證明，我們假設所有樓宇設施均為：規格適當；運行狀況良好；維護令人滿意。

客戶特定免責聲明

本估值報告不作為按揭貸款的依據。任何按揭人均不應對估值加以依賴，而 *Opteon* 對依賴該估值的按揭人不承擔任何責任或謹慎義務。

侵佔

估值的基礎為該物業並無遭侵佔(除非另有說明)，而這應由最新的測量報告及／或土地測量師的意見確認。倘測量報告指出有任何侵佔情況，則應諮詢估值師，以評估對本報告所述價值的任何影響。

環境免責聲明

本報告並非環境審計，亦不以任何方式提供有關環境或污染問題的建議。就與該物業有關的環境或污染因素提出的任何意見並非以專家身份提出。此項價值評估乃基於該物業並無受污染或影響該物業而估值師尚未知悉的環境問題。倘發現該物業含有污染，則應將有關事宜轉交本辦事處評論。鑒於污染問題可能會對物業的市場價值產生影響，我們保留審查權利，如發現存在任何污染或其他環境危害，我們將在必要時更改估值。

全面披露免責聲明

雖然我們已嘗試確認所提供資料的真實性，但工作範圍並不包括核實所提供的資料或進行盡職審查。我們的估值及報告乃假設所提供之指示及資料乃真誠地提供，並無以任何方式誤導或欺騙，並載有所有相關資料之全面披露，亦無影響該物業之未披露協議。倘估值師獲提供的資料不足、虛假或具誤導性，估值師及估值公司概不承擔任何責任或法律責任。

未來價值

任何有關未來價值的評論均基於一般知識及現時可獲得的資料。該等評論不應被詮釋為對未來價值水平的預測或對未來表現的保證，因為房地產市場很容易受到多種因素的影響而發生快速及突然變化。最終，目前對物業價值趨勢的預期未必準確。由於物業市場、經濟狀況、佔用情況及物業的特定因素可能出現變化，我們建議定期對物業價值進行重新評估。

- 岩土** 我們並無發現該物業的岩土工程師的勘察。我們並非土木或岩土工程領域的專家，因此我們無法就地面及土壤狀況的岩土完整性作出評論。我們特別假設概無任何不良岩土狀況會影響該物業當前或最高價最佳用途的實用性。如果發現有不利的土地條件，我們建議將此事提交有關公司評論。
- 商品及服務稅** 除非另有說明，本報告中的所有金額及價值均不包括商品及服務稅。倘對商品及服務稅的處理有任何不確定之處，我們建議閣下向合資格會計師諮詢。
- 文物古跡免責聲明** 我們在評估估值時，已考慮到該物業上任何建築物的性質及任何已知的文物古跡列表。然而，除在公共領域可獲得及在本報告中確定的遺跡清單外，我們尚未獲得正式確認遺跡清單。除非另有說明，否則我們的估值假設任何文物事宜(包括原住民)不會影響該物業的持續及／或最高及最佳用途。如倘對該等問題有疑問，我們建議向有關部門提出書面申請。
- 識別** 已根據本報告中提供的詳情對該物業進行識別。識別意見並非以專家身份提供，測量師(而非估值師)將可透過進行實地勘察，確認該物業的識別及／或任何侵佔情況。
- 所用假設不一致** 倘發現本報告內的任何假設有任何差異、不一致或矛盾，則可能會對該物業的市場價值造成影響，我們建議將此估值發還估值師以徵詢意見。

租賃及租金

本估值乃根據本報告所概述的租賃條款及條件進行，而該等條款及條件乃來自對所提供的現有租賃文件及租賃時間表的審閱。本估值乃基於承租人根據租賃協議支付租金，且出租人並無提供未披露的租金補貼或其他優惠。我們的估值假設有承租人並無重大違反現有租賃之主要條款，且於估值日期並無重大欠租情況。

市場變動

本估值僅為截至估值日期當時的估值。本估值的評估價值可能會在段相對短的時間內發生重大及突然變化(包括由於整體市場變動或個別物業的特定因素)。我們不會就該等隨後的價值變動所引致的任何損失承擔任何責任或法律責任。在不限制上述評論的一般性的前提下，倘估值用於抵押貸款，則在估值日期起90天後，或在閣下發現任何對估值有影響的因素的較早日期後，我們不承擔任何責任，亦不承擔任何責任。我們建議定期檢討估值。

可獲得市場憑證資料

於編製本估值時，我們已進行專業估值師應有的合理預期調查，並考慮到一般行業慣例，以取得最相關、可得、可比較的市場證據。雖然我們相信所獲得之市場資料屬準確，但所有詳情未必已經正式核實。

原住民產權假設

我們並非原住民產權或由此產生的物業權益方面的專家，亦未獲得適當的專家意見或報告。因此，本估值乃假設不存在影響物業價值或可銷售性的實際或潛在原住民物業利益。

- 照片** 本估值報告中使用的照片可能並非由 *Opteon* 拍攝(第三方照片)。在可能的情況下，來自第三方(未註明來源的物業連絡人除外)的照片已在估值報告中註明 *Opteon* 獲得照片的來源。*Opteon* 對第三方照片中存在的任何知識產權概不作任何保證或陳述，亦無法將其轉讓給客戶。
- 規劃免責聲明** 城鎮規劃及分區資料乃非正式地從當地及州政府有關部門獲得，並假設為正確。倘接收人需要正式確認規劃問題，則我們建議向相關部門提出正式申請，以確認規劃細節。
- 刊發報告** 未經估值師事先書面批准，不得以任何形式及內容刊載全部或任何部分估值或報告，或其任何參考資料，或估值師的姓名及專業聯屬公司。
- 場地勘察免責聲明** 本報告並非現場勘察，亦不以任何方式提供有關勘察事宜的建議。然而，任何有關該物業的意見均不是以專家的身份提供，而是基於我們對該物業的檢查(如相關)及對產權證圖紙的審查。倘接收人要求對場地面積、尺寸或可能的侵佔有絕對的把握，我們建議聘請一名測量師提供適當的建議，並在認為必要時對物業進行調查。倘所進行的任何實地測量與本估值所採用的實地詳細資料有任何基本不一致之處，則應將測量結果轉交估值師，以便就任何對估值的影響提出意見(包括在認為必要時修訂我們的估值)。

結構免責聲明

本報告並非結構性調查，亦不以任何方式提供有關結構性問題的建議。對該物業的整修狀況所提出的任何意見，均非以專家身份提出。我們並未看到該建築物及／或其廠房及設備的結構報告，亦未視察該處所未暴露或無法進入的部分。因此，除本報告中指出的明顯事項外，我們無法就結構完整性、任何缺陷、腐爛或蟲害(或蟲害造成的損害)、任何使用石棉或其他現時被視為危險的材料或不符合澳洲建築規範的地方發表意見。本估值假設該建築物結構健全；建築服務充足且維護得當；該建築物符合適用的理事會、建築、衛生、安全及消防條例、法律、附例、規則、執照、許可證及指令；以及並無石棉或其他缺陷，除非另有規定。倘專家報告確定存在上述種類的任何損害，則我們保留審查該估值的權利。

第三方免責聲明

本報告乃為我們的客戶 *DBNGP (WA) Nominees Pty Ltd* 及指定的其他授權使用者的私人保密用途而編製，用於指定的目的，任何其他方不得為任何目的而對本報告加以依賴，且估值師概不對任何方承擔任何責任。未經 *Opteon Property Group Pty Ltd* 的明確書面授權，不得全部或部分複製本報告。我們謹此提出警告，除本報告中特別指定為我們的客戶或授權使用者外，任何一方在以任何方式對標的物業採取行動前，應取得本身估值。

第三方資料

在編製評估報告時，估值師可能依賴第三方提供的資料、文件及數據(第三方資料)。雖然估值師已採取合理步驟以核實第三方資料的準確性及完整性，但估值師不會對該第三方資料的準確性或完整性作出任何保證或陳述，亦不會對因第三方資料提供者的欺詐或魯莽而導致任何第三方資料不完整、不準確或誤導而可能產生的任何直接或間接損失負責。

產權及未註冊文書

就本報告而言，我們已假設提供予我們的業權資料屬正確。我們的估值乃假設該物業只受業權註明的產權負擔所影響，但通常及預期會在該物業轉讓前解除的註冊文書（例如按揭或限制條款）除外。倘有任何未在產權上注明的負擔、侵佔、限制、租約或契約，彼等可能會影響價值評估。倘發現產權文件上存在錯誤或遺漏，應通知我們，我們保留覆核估值的權利。

估值報告

物業編號	物業名稱及完整地址	持有實體	城市	地區	土地用途	物業類型	於估值日期	貴集團
							現況下之市值	應估權益
								(%)
1	2 Richardson Street, Albert Park, Victoria 3206	Multinet Gas (DB No 1) Pty Ltd Multinet Gas (DB No 2) Pty Ltd	墨爾本	維多利亞	倉庫	工業	5,500,000澳元	40%
2	83 Prinsep Road, Jandakot, Western Australia 6164	DBNGP (WA) Nominees Pty Ltd	珀斯	西澳洲	倉庫	工業	11,000,000澳元	40%

以下估值函件及概要全文乃由獨立估值師 *BNP Paribas Real Estate Consult GmbH* 就其對本集團於二零二一年二月二十八日於德國的若干物業權益價值的意見而編製，以供載入本文件。按「附錄五－備查文件」一節所述，物業估值報告全文可供公眾查閱。

估值報告

四處位於德國的資產

根據皇家特許測量師學會發佈的國際估值準則(IVS) 103及皇家特許測量師學會估值－全球估價標準



估值日期：2021年2月28日
 條件日期：2021年2月28日
 出具日期：2021年4月27日
 項目標號：21.5.083
 諮詢與估值



房地產改變世界

0 執行概要

收件人	長江實業集團有限公司，香港皇后大道中2號長江集團中心7樓	
物業	樓宇類型：	物流(Gladbeck)及辦公室(餘下)
	地址：	Schanzenhof 2, 45966 Gladbeck Reinersweg 32, 27751 Delmenhorst Kleine Beraterstraße 4, 44149 Dortmund Kieler Straße 11, 30880 Laatzen Germany
	建設年份：	1985年至1998年間
	樓宇質量：	一般
所有權	永久業權(所有資產)，Gladbeck通道的部分所有權	
位置	兩處物業位於North Rhine-Westphalia (Gladbeck及Dortmund)及兩處物業位於Lower Saxony (Delmenhorst及Laatzen)	
可出租面積	物業可出租總面積為6,265平方米及89個停車位，主要用於物流目的(佔面積49%)及辦公空間(佔面積48%)。其他用途為存儲(佔面積的3%)。	
收入及租賃	當前租金：	0歐元/年 (業主自用)
	市場租金：	453,157歐元/年
	佔用率：	0%總可出租面積 (假設)
	租戶數目：	0租戶 (假設)
	平均尚餘租期：	一年 (假設)
指示範圍	目的：	證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)所發出《公司收購、合併及股份回購守則》(「守則」)規則11規定的客戶披露目的
	定義：	市場價值為分別根據皇家特許測量師學會估值－全球估價標準及國際估值準則(IVS)的交吉價值(假設樓宇目前空置且將需於市場上按假定市場租金重新出租)
	估值方法：	核心及超額租金投資方法
	估值日期：	2021年2月28日
	狀況日期：	2021年2月28日

市場價值及關鍵數據

4,840,000歐元

=====

(大寫：肆佰捌拾肆萬歐元)

(約等於港幣45,350,800元)¹

相當於：

歐元／平方米可出租總面積	773
市場租金毛乘數	10.68
淨復歸收益率	7.88%

1 估值基準

背景

BNP Paribas Real Estate Consult GmbH(以下簡稱為「BNPP REC」)獲長江實業集團有限公司(「客戶」)指示提供有關ista Deutschland GmbH所擁有位於Schanzenhof 2, 45966 Gladbeck、Reinersweg 32, 27751 Delmenhorst、Kleine Beraterstraße 4, 44149 Dortmund及Kieler Straße 11, 30880 Laatzen, Germany四處物業(以下簡稱為「標的物業」或「標的組合」)的估值意見。

本報告乃根據證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)所發出《公司收購、合併及股份回購守則》(「守則」)規則11規定的披露目的編製，以(i)載入將由客戶於2021年4月在香港聯交所網站發佈及上傳的通函及要約文件(「通函及要約文件」)；及(ii)根據守則作為一份展示文件。

估值師識別

估值乃於估值服務主管Manuel Westphal先生，FRICS的指示下進行。BNPP REC團隊成員作出適當貢獻。

BNPP REC的合資格員工協助估值。Matthias Neundörfer先生MRICS、Simon Hartl先生，MRICS及任何其他相關員工能夠提供客觀公正的估值，且具有相關資產類別及相關(分)市場方面的必要能力及經驗。

¹ 基於匯率1歐元兌港幣9.37元

客戶識別	本指示的締約主體以及本報告及發票的收件人為長江實業集團有限公司，地址為香港皇后大道中2號長江集團中心7樓。客戶並非標的組合的業主，而業主(ista Deutschland GmbH(由長江實業集團有限公司間接擁有65%))已同意編製估值。
其他有意使用者識別	本報告僅就客戶目的編製，因此並無必要計及可能對第三方重要的任何事宜。因此，本報告無論如何不得作為第三方可能或應該以其他方式進行的其他詢問、程序及調查以及第三方為滿足盡職調查要求不得不進行的判斷及評估的替代。客戶享有獨家使用報告的權利，且僅用於約定用途。
使用限制	BNPP REC將擁有指示服務的無限制版權。本報告或其任何部分(包括任何結論)僅於獲得有關披露格式及範圍的書面同意後方可傳送予第三方。
資產識別	<p>標的組合用於物流及辦公用途，可出租面積約為6,265平方米。組合目前由業主自用。標的組合為永久業權權益，位於下列地址：</p> <p>UID 1: Schanzenhof 2, 45966 Gladbeck, Germany UID 2: Reinersweg 32, 27751 Delmenhorst, Germany UID 3: Kleine Beratgerstraße 4, 44149 Dortmund, Germany UID 4: Kieler Straße 11, 30880 Laatzen, Germany</p> <p>除以上所述外，還擁有有關Gladbeck通道的部分所有權。</p>
估值目的	本報告僅根據證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)所發出《公司收購、合併及股份回購守則》(「守則」)規則11規定的披露目的編製。本報告將載入客戶於2021年4月27日或前後發佈的通函及要約文件，有關通函及要約文件將上傳至香港聯合交易所及客戶網站。我們獲悉並無內部租賃合約，因此同意按交吉基準釐定資產價值。

所採納價值基準	估值乃根據市場價值定義以有關國際物業估值的交吉價值方法進行。
市場價值定義	根據皇家特許測量師學會估值－全球估價標準VPS 4.4，市場價值定義如下： 「資產或負債於估值日期由有意買方及有意賣方經適當推廣後按公平磋商交易且各方知情審慎並無強迫地交換的估計金額」－根據國際估值準則104第30.1段及皇家特許測量師學會估值－全球估價標準VPS 4.4。
估值日期	估值生效日期為2021年2月28日。估值的生效日期與標的組合的性質及條件以及相關物業市場的整體狀況有關。
估值師工作的性質及範圍	因可用時間限制及新冠病毒疫情的當前限制，BNPP REC獲指示按未檢查案頭基準（「案頭」）進行估值，且僅基於物業業主提供予我們的照片及其他文件。我們假設有關估值的資料屬準確完整且並無任何誤導。倘存在任何不準確或不完整情況，我們保留相應調整估值的權利。
資料來源	BNPP REC於2021年4月1日至4月8日間獲提供估值所考慮的物業文件。我們假設，但未經證實，物業資料於估值日期屬準確及完整。BNPP REC並未就估值目的審閱所提供資料的完整性及準確性。
特別假設	於指示日期及各自的估值日期，並無已知根據當前雙方所知計及的特別假設。

假設

估值前提條件為客戶所提供且經BNPP REC認證僅供合理性用途的有關區域資料均屬準確、完整且並無誤導，且有關區域的定義符合標的物業所在物業分市場的慣例。

經協定且符合目前業主自用以及缺乏(內部)租賃合約，該等物業估值猶如於估值日期空置且可供第三方重新租用。

並無對當前或未來使用土地及／或其上建築(如評估所假設擴展或使用類型)是否符合公法項下規則(包括批文、接納，尤其是所施加條件或類似規則)或任何民法條款進行調查。

估值按未經證實前提進行，即於較後日期對完整地盤進行的實物分類將不會導致有關估值特定考慮需計及因素的任何互惠權利或義務。

國際估值準則－確認

該估值乃根據皇家特許測量師學會估值－全球估價標準進行，其包含國際估值準則及相關皇家特許測量師學會國家或司法權區補充。

合規及投訴處理程序

根據國際估值準則、通用標準國際估值準則101 20及國際估值準則框架30、市場價值條款及皇家特許測量師學會估值－全球估價標準要求，BNPP REC作出下列聲明：

- 於該任務框架內，BNPP REC以外部估值師(定義如各估值準則)身份為客戶行事。
- BNPP REC目前及過去並無與客戶具有可能導致利益衝突的直接或間接個人或業務關係，且屬皇家特許測量師學會所制定評估價標準項下的獨立估值師。
- 本合約項下協定費用並非視乎所估值標的物業市場價值而定。

- 於上一年度客戶應付總費用佔上一年度總費用收入比例極低。
- BNPP REC由皇家特許測量師學會註冊進行監管，符合皇家特許測量師學會企業行為規則。估值可能經調查是否符合該等標準。對監控機制操作的指引，包括有關保密性的事項，於www.rics.org/regulation可供查閱。

倘對上述情況或有關任何合規事宜有任何疑問或事項，請直接聯絡董事總經理Manuel Westphal先生(電話：+49 69 298 99 453，電郵：manuel.westphal@bnpparibas.com)及／或合規主管Martin Alexander先生(電話：+49 69 298 99 935；電郵：martin.alexander@bnpparibas.com)。為符合我們的企業管治及皇家特許測量師學會規定，我們亦制定標準程序以處理有關我們服務或僱員的任何投訴，閣下亦可聯絡上述人士。有關BNPP REC投訴處理程序的副本可要求索取。

責任

儘管存在所附通用條款及條件，倘因過失造成損害及索賠(無論是否有罪)，BNPP REC及其代理對於報告的責任均限於下列各項：

於該指示下對於立即或不同時間提起的所有潛在案例或申索，BNPP REC及其代理的責任均限於該等物業總市場價值的25%，且總累積最高責任額為1,000萬歐元。

本報告編製基礎為上述責任限制適用，且根據適用於服務擬定用途的相關法律及法規均屬有效。倘披露任何第三方不得不獲正式通知(如透過招股章程及／或發售通函及／或報告各段)，除上述外，並無任何人士就本報告(或其任何部分)的準確性、可靠性或完整性發表聲明或作出保證，且與我們(代表自身以及代表合作夥伴及僱員(統稱為「聯繫人」))協定，我們及我們的任何聯繫人均不會因使用本報告對任何第三方或其他人士承擔責任，且並無責任提供更多資料或解釋本報告所示事項或更新本報告或更正任何錯誤。此外，任何第三方亦將獲正式通知，本報告僅於截至特定日期或本報告所列日期編製，且我們並無就本報告任何報表將繼續於本報告所列日期之外任何日期真實、完整或準確而發表或暗示任何聲明或意見。

條件

通用條款及條件列於BNPP REC的通用條款及條件，其作為本計劃的附錄隨附，且有關指示以此為基礎。

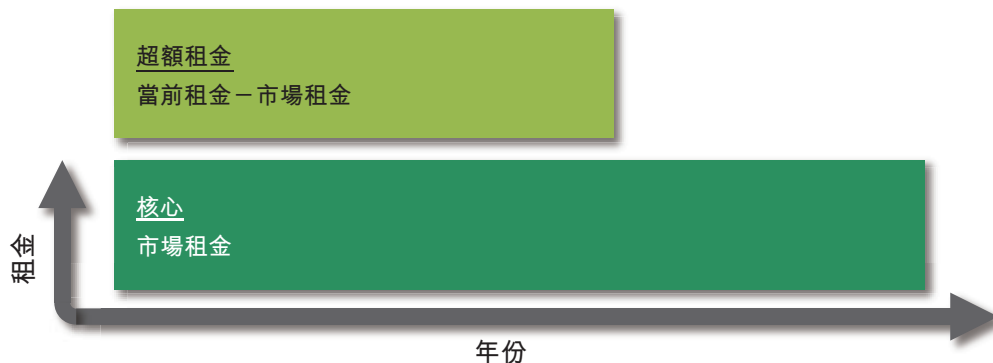
2 核心及超額租金

2.1 背景及指示範圍

由於標的組合為業主自用，且因缺乏(內部)租賃合約，指示涉及根據皇家特許測量師學會設定標準按標的物業交吉價值基準確認BNPP REC有關市場價值的意見。因此，我們假定樓宇目前空置，且將需按假設市場租金於市場上重新出租。

2.2 估值方法(核心及超額租金)

估值乃根據國際估值準則(IVS)及皇家特許測量師學會制定的估價標準建議透過使用「核心及超額租金」一模型以國際投資方法(並未分離土地價值且並未考慮任何融資成本或稅項相關事宜)進行。



為初始計算淨資本價值，估計市場租金價值乃經估計業主不可回收成本減少，因此導致淨經營成本以永久收益倍數資本化，因而產生核心資本價值。

我們分別反映空置空間的估計出租成本。

於該等部分中產生總資本價值，其經估計買方成本減少，因而計算出物業的淨資本價值。

2.2.1 市場租金

根據皇家特許測量師學會估值－全球估價標準VPS 4.5，市場租金定義如下：

「地產權益應根據有意出租人與有意承租人(各訂約方均在知情、審慎且並無強迫之情況下行事)經適當推廣後於估值日期按適當條款租賃的估計金額。」

物業市場已於本報告第5條描述。

根據BNPP REC可用資料且經與各市場參與者討論後，截至估值日期，假設可於市場上以所考慮租金租出。

2.2.2 不可收回成本

業主及出租人並未隨租金作為據稱附帶或評估成本轉移至租戶，或並未直接由租戶承擔的不可收回經營成本須予以計入。

維護

持續維護成本為因損耗、老化及風蝕而於使用期間內維護結構設施以符合目標用途產生的成本。該等成本已於估值日期按標準市場水平進行評估。

信貸收回損失

信貸收回損失為因不可收回拖欠租金或定期替換樓宇租戶致使收益減少的風險。我們已就定期空置及租金收回損失定期減去按百分比計算的市場租金。

物業管理

物業管理包括租出、管理租賃合約、物業簿記、服務費用控制及記賬以及維護運營規劃及實施。成本估計須計及餘下經濟可使用年期及有序管理原則。我們於物業管理成本記賬中已定期減去按百分比計算的市場租金。

不可收回經營開支

經營成本為透過土地所有權或繼承樓宇權利或有序使用土地及其樓宇或其他設施產生的成本。根據當地房地產市場慣例，經營成本通常由租戶隨租金承擔。標的物業的性質及樓齡連同租戶及用戶結構使我們假定部分經營開支可能無法自現有租戶收回。由於並無可用有關不可收回營運開支的歷史數據，我們於該等開支記賬中假定按市場租金比例計算的扣減。

2.2.3 經營收入淨額

可獲得市場經營收入淨額產生自市場租金減不可收回成本。

2.2.4 資本化率

計及物業分市場的狀況、可比較交易、物業位置及使用，BNPP REC考慮每處物業的適當資本化率。資本化率符合資本投資者有關於可比較位置的可比較物業的典型收益率預期(計及市場經營收入淨額及總投資成本或認購價格加買方成本)。此亦計及於資本市場替代投資的當前收益率水平、利率水平及德國預測未來通脹率。

我們指出，信貸收回損失風險於不可收回成本範圍內另行計算。

2.3 核心資本價值

物業的市場經營收入淨額乃以永久利率上限資本化來獲得核心資本價值。

2.4 資本價值超額租金

按指示，BNPP REC假定並未按交吉價值基準對已簽訂租賃協議及物業進行估值。因此，並未就任何現有租賃合約額外計及超額租金。

2.5 資本開支

按指示，我們並未開展任何專業檢查以釐定待辦維護事宜。遞延維護成本僅於有關情況及客戶提供數額中計及，且未經進一步驗證。

潛在環境或污染事宜產生的成本明確自估值中排除。

2.6 空置空間出租成本

根據當前市場慣例，BNPP REC考慮有關當前空置空間的空置期間租金損失及經營成本、經紀／推廣成本以及(租戶替換及免租金期間)激勵成本。

根據一般估值慣例，於評估空置空間的出租成本時應用額外風險貼現。

2.7 復歸市場成本

按指示，BNPP REC假定該等物業為完全空置。因此，並未計及額外復歸市場成本。

2.8 其他價值影響因素

BNPP REC根據其他價值影響因素考慮對價值產生影響的事件，如未來租賃開始產生的租金損失、罰款付款、未到期獎勵(免租金期間、租戶整修)、即將到來的累進租金及類似情況。

2.9 總資本價值

物業的總資本基準產生自核心資本價值、超額租金價值、資本開支、空置空間的出租成本、復歸成本及其他價值影響因素。

2.10 淨資本價值

總資本價值減買方成本產生淨資本價值。根據一般市場慣例，買方成本乃按各適用土地轉讓稅項(North Rhine-Westphalia為6.50%及Lower Saxony為5.00%)加公證及經紀費用的1.50%額外成本釐定。

於估值日期2021年2月28日，標的組合的淨資本價值(包括四處資產)評估為：

4,840,000歐元

=====

(大寫：肆佰捌拾肆萬歐元)

相當於：

歐元／平方米可出租面積	773
當前租金毛乘數	—
淨初始收益率	—
市場租金毛乘數	10.68
淨復歸收益率	7.88%

3 市場價值

3.1 市場價值定義

根據皇家特許測量師學會估值－全球估價標準VPS 4.4，市場價值定義如下：

「在自願買方與自願賣方達成公平交易，經過適當市場推廣，雙方均具備相關知識，謹慎交易並且沒有受到脅迫的條件下，資產或負債在估值日期預計可交換的金額。」

3.2 推論而得的市場價值

3.2.1 市場價值

物業市場價值乃根據國際估值標準及標準物業市場慣例於正常業務交易中自投資價值中推論而得。有關價值乃於估值日期確定符合物業市場的價值水平。因此，無需對物業市場狀況進行特定調整。

於估值日期2021年2月28日，標的組合(包含四處資產)的市場價值評估為：

4,840,000歐元

=====

(大寫：肆佰捌拾肆萬歐元)

(約等於港幣45,350,800元)²

相當於：

歐元／平方米可出租面積	773
當前租金毛乘數	—
淨初始收益率	—
市場租金毛乘數	10.68
淨復歸收益率	7.88%

² 基於匯率1歐元兌港幣9.37元。

3.2.2 價格概要

估值概要

物業 編號	物業名稱及 完整地址	持有實體	城市	地區	土地用途	物業類型	於估值日期	貴集團
							現況下之市值	應佔權益
							(歐元)	(%)
1	Schanzenhof 2, 45966 Gladbeck	Ista Deutschland GmbH	Gladbeck	Zweckel	商業用途	物流/工業	2,300,000	65%
2	Reinersweg 32, 27751 Delmenhorst	Ista Deutschland GmbH	Delmenhorst	Stickgras	商業用途	辦公室	780,000	65%
3	Kleine Beraterstraße 4, 44149 Dortmund	Ista Deutschland GmbH	Dortmund	Oberdorstfeld	商業用途	辦公室	970,000	65%
4	Kieler Straße 11, 30880 Laatzen	Ista Deutschland GmbH	Laatzen	Rethen	商業用途	辦公室	790,000	65%
							4,840,000	

3.2.3 潛在稅務責任聲明

如長江實業集團有限公司所告知及經Ista Germany GmbH確認，賣方因出售標的物業產生的潛在稅務責任按我們所估值金額應主要包括標的物業永久業權出售收益的合共32%企業稅項及貿易稅項。只要並無計劃或立即有意出售標的物業，徵繳稅項的可能性很小。

3.3 說明

市場狀況解釋說明：新冠病毒(COVID-19)

世界衛生組織於2020年3月11日將新型冠狀病毒疫情宣佈為「全球大流行」。時至今日，疫情持續對日常生活的多個方面及全球經濟構成影響—就房地產市場而言，其交易活動及流動性水平均有所減少。各國都實施了不同程度的旅遊限制及「封鎖措」。儘管個別地區已取消有關限制，但由於疫情仍有機會進一步大爆發或出現「第二波」疫情，個別地區仍需要持續實施封鎖措施。

疫情以及相關防疫措施繼續影響各地及全球的經濟及房地產市場。儘管如此，於估值日期，部分樓市已開始恢復運作，而其交易量及其他相關市場憑證亦已回復到足以讓我們作估值意見基礎之水平。因此，為免生疑問，除本報告規定

外，我們之估值報告不受皇家特許測量師學會估值-全球標準VPS3及VPGA所定義「重大估值不確定性」所限。

為免生疑問，已納入本解釋說明以確保透明性及提供有關估值意見編製基礎的市場環境的進一步見解。鑒於市場狀況可能迅速變化以應對新型冠狀病毒疫情控制或未來傳播的變化，我們強調估值日期的重要性。

進一步說明

尤其注意有關估值的條件及特定假設(本報告第1條)。

此外，我們參考本報告附錄BNPP REC的通用條款及條件。

經確定市場價值乃主要基於我們於估值中納入的數據及資料，且並未進一步進行檢查。有關數據(例如按指示假定的租賃合約或已使用區域數據)的任何變化可能對價值產生顯著影響。

本估值報告受版權保護，僅由指定客戶用於指定用途(本報告第1條)。估值合約僅為指定訂約方之間訂立的協議，因此可單獨確認與之相關的權利。第三方明確禁止使用本報告或其結論。

BNPP REC概不得為推廣目的使用該等專業聲明。

本報告所作聲明及預測乃經審慎編製，以穩定經濟及政治條件為前提條件。於盡可能的情況下，有關數據乃經利用所使用來源及自身調查進行驗證。BNPP REC對整體有效性並不承擔責任，尤其是預測或市場推廣的可能性。

為確保透明度及良好的管治，我們謹此指出，報告乃為本具體指示而編製，其不一定考慮對第三方可能屬重要的任何事項。因此，報告絕不會替代第三方可能或應當另行進行的其他查詢、程序及調查以及第三方為遵守其盡職審查規定應進行的判斷及評估，尤其是不應局限於本報告第3.3節市場狀況說明附註中所述新型冠狀病毒疫情的潛在影響。

完成估值：

Frankfurt am Main，2021年4月27日
本報告共17頁另加附錄。

BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Manuel Westphal FRICS
董事總經理

ppa. Matthias Neundörfer MRICS
董事

附錄

1. BNP Paribas Real Estate Consult GmbH的通用條款及條件

*BNP Paribas Real Estate Consult GmbH*的通用條款及條件

1. 序言

該等通用條款及條件(以下簡稱為「業務條款」)適用於BNP Paribas Real Estate Consult GmbH(以下簡稱為「我們」、「我們的」或「本公司」)與任何客戶就我們提供的一般諮詢服務及估值服務訂立的合約，另行明確或書面協定除外。

2. 服務／表現／保證範圍

2.1 服務及時間表範圍來源於委託。

2.2 我們須根據各版本皇家特許測量師學會(成員行為規則)執行委託。

2.3 倘於執行委託過程中明確表示需變更及擴大服務，我們及客戶將於我們開展進一步行動前書面協定服務的修訂範圍及服務的修訂費用。倘並未達成任何協議，鑒於修訂，客戶堅持委託並不合理。客戶可能終止委託。倘客戶終止委託，我們須有權要求合理薪酬；然而我們須允許因客戶取消委託而抵銷所節省的開支。由於我們需委任一名第三方以履行全部或部分服務，我們將事先與客戶協定。

2.4 倘客戶並未於收到結果後14日內發出缺陷通知，須視為等同接受。我們將於交付結果(一般報告、估值報告等)時列明未能遵守該通知期的後果。

2.5 倘履約不全，客戶可第一時間單獨要求解決。倘未能進行解決，客戶應向我們以書面形式發出額外14日寬限期以整改缺陷。倘我們未能於之後的履約中符合要求，或倘我們未能於既定時間內整改缺陷，客戶有權相應撤銷合約或減少費用。由於客戶亦有權申索損害，業務條款第11條適用。

2.6 我們所作出的任何專業聲明(一般報告、估值報告及類似報告)中的明顯錯誤(如書寫錯誤、算數錯誤及形式缺陷)可由我們相對第三方於任何時間改正。就對我們提供服務結果產生質疑的不準確之處亦可相對第三方而撤回。於上述情況中，我們須事先與客戶溝通。

3. 估值服務

除另行協定外，我們提供的估值服務乃根據當前有效版本「皇家特許測量師學會(RICS)估價標準」進行。身為特許測量師的外部估值師進行的估值符合「皇家特許測量師學會估價標準」前提條件。有關標準可用於客戶於我們的業務場所進行諮詢。

4 履約條件(尤其是有關估值服務)

4.1 有關樓宇狀況及維修情況以及物業狀況的所有結論僅基於客戶向我們提供且經我們驗證合理性的資料或我們經自己調查及物業檢查獲得的資料。

4.2 於物業檢查過程中，我們並未開展有關物業的測繪，且並未開展對物業的技術性或任何其他安裝的功能測試。於物業檢查過程中進行的所有估值師觀察僅基於目測檢查。

4.3 我們並未開展涉及建設元素毀壞或移除的調查。有關所涵蓋樓宇元素或樓宇材料的任何意見僅基於提供予我們或產生自直覺分析或假設的資料。

4.4 我們並未對樓宇缺陷或損壞進行任何專業調查。未經核證，假設物業並不包含任何材料及元素，且地盤並無任何形式的可能影響標的物業長期使用或對居民及用戶的健康產生影響的污染。

4.5 並未就使用土地及其建築檢查是否遵守公法項下規則(包括批准、接納、特定條件或類似要求)或民法。

4.6 我們假設(未經核證)受公法規限的可能影響價值的所有費用及其他財務承擔於估值日期已支付且悉數結清。

- 4.7 未經核證，假設標的物業已就可能發生的潛在損害及可能產生的損害總額適當投保。
- 4.8 根據德國法院的一致裁定，公務員或民事代表作出的聲明或提供的資料並不視為具有法律約束力。因此，倘計及該等聲明，估值報告中的該等聲明的適用性並無保證。
- 4.9 就有關估值目的，假設當前或可比較用途將如資本化率表示於實體結構餘下經濟年限內持續。
- 4.10 我們假設維持穩定的經濟及政治狀況。
- 4.11 權利、收費及限制僅於具有可識別影響需求的情況下計及，尤其是於標的物業的投資價值中計及。
- 4.12 我們將依賴所提供的的資料為準確完整。除其他可用資料外，我們須假定缺乏異常負法律責任的限制、契約或其他產權負擔。倘獲提供法律文件，我們將其納入考慮，且不會對其法律解釋承擔責任。除另行協定外，我們將不會自土地註冊處獲得資料。
- 4.13 我們並未作出有關租戶信譽的任何聲明。除客戶發出相反通知外，我們將假定並無重大拖欠且租戶能夠根據租賃協議或其他協議償還債務。
- 4.14 倘我們經指示提供有關當前恢復成本的指標，該指標將僅視為提供初始定向。
- 5 費用
- 5.1 我們服務的費用及費用基準載列於合約中。
- 5.2 增值稅由客戶按法定適用比率於已開具發票費用及付款基礎上支付(統稱為「付款」)。

- 5.3 付款必須於發票日期後14日內到期支付。倘持續指示或工作期限超出三個月，我們有權提交中期賬單。
- 5.4 倘就貸款抵押目的進行估值，我們提起的付款申索不論貸款有否使用或貸款協議條件是否滿足，除各訂約方以其他方式協定外。
- 5.5 倘委託服務宣稱目的發生變化，因而責任增加(見業務條款第11條)，我們保留根據德國民事法(BGB)第315節等規定收取額外費用的權利。
- 5.6 倘客戶於委託服務完成前撤銷合約，我們就撤銷前開展服務收取費用須由我們根據德國民事法(BGB)第315節合理行使酌情權基於德國民事法(BGB)第649節所載會計標準計算。倘我們已向客戶發出書面結果(一般報告、估值報告)草擬本，客戶應向我們支付原協定的所有費用。

6 開支

倘就執行委託目的，於可能必要情況下我們產生開支，客戶應支付該等開支。客戶有責任根據相關版本預扣所得稅指引第9部(Lohnsteuerrichtlinien Abschnitt 9)支付按開支及汽車里程津貼計算的實際差旅開支及生活費。

7 利息

倘客戶逾期付款，我們須有權按相關版本德國民事法(BGB)第288節所載法定違約利率就違約期間申索違約利息。

8 抵銷／保留

抵銷及保留權僅於反訴無可爭辯或宣稱最終絕對時方獲允許。然而客戶可因其相同合約關係部分的反訴拒絕履約。

9 利益衝突

- 9.1 我們實施衝突管理程序以阻止我們於與我們代其行事的另一客戶存在或可能存在利益衝突的事項中代一名客戶行事。倘客戶知悉該類型的可能衝突，客戶有責任立即向我們指出該衝突。倘存在該性質的衝突，我們將於計及現存法律、相關機構制定的標準及涉及客戶的重大利益後決定我們是否可繼續代兩方行事(如透過分開單獨工作的不同團隊，即所謂「職能分隔制度」)或僅代一方行事或不代任何一方行事。倘我們認為未能適當管理潛在或實際利益衝突，我們將盡快通知客戶並諮詢其意見。倘客戶對於該事項存在疑問，彼可於任何時候與本公司聯絡人聯絡。
- 9.2 倘於行使委託過程中發生衝突，導致合約終止，我們須有權就我們已進行的(部分)履約收取協定薪酬的合理部分。

10 終止

本條款並無納入客戶根據德國民事法(BGB)第649節發出終止通知的權利。然而客戶如有充分理據可未經通知終止合約。

11 責任

- 11.1 除我們造成的損害乃由於蓄意或重大疏忽造成外，損害申索(無論失職性質，包括侵權)並不包括在內。
- 11.2 倘存在根本性違約，我們須對所有疏忽承擔責任，但我們的責任限於可預見損害及該等類型合約特定損害，然而合共不超過每處評估物業100,000歐元，且倘於於相同委託內評估10處以上物業，則合共不超過100萬歐元。除我們擔保質量(僅限於保護客戶免受損害損失或損害可預見)外，客戶不得申索間接及從屬損害賠償(例如溢利損失)。

- 11.3 倘我們存在欺詐行為，擔保質量或倘涉及根據產品責任法(Produkthaftungsgesetz)進行申索以及人身傷害(身體或健康)，我們不得根據業務條款第11.1及11.2條援引責任限制及免除責任。
- 11.4 單一損害案例視為有關因多次失職造成統一損害。單一損害案例包含失職的所有後果，無論其產生日期。倘相關事宜為相關法律事宜或按業務條款進行，基於相同或類似來源缺陷進行或不進行任何行為須視為單一失職。
- 11.5 在排除或限制我們的責任的情況下，此亦適用於受薪人士、僱員、代理及我們委聘履行責任的人士。
- 11.6 倘索賠人未能於知悉產生申索的事實後六個月內確定針對我們確認申索，我們一方的任何合約責任即屆滿。
- 11.7 針對我們提起的合約損害申索(因有意導致的損害申索外)於客戶接納履約後一年即逾法定時效。
- 11.8 儘管根據業務條款第11.1至11.7條的責任限制，我們一方的任何合約責任限於每項合約關係合共500萬歐元。此不適用於蓄意或重大疏忽造成的損害或根據產品責任法(Produkthaftungsgesetz)造成的損害或人身傷害(身體或健康)。

客戶有權要求我們於任何時候投保更高責任保險。倘客戶要求更高責任保險，我們於就提供更高責任保險(同時履約)目的產生開支獲得付款的情況下將予以同意。

12 資料保護

有關處理閣下的個人資料，尤其是有關我們處理閣下資料的目的以及閣下作為資料當事人及聯絡人的權利，請參閱<https://data-privacy.realestate.bnpparibas>我們的資料保護通知。

13 洗錢法規

客戶知悉，根據現行法律，我們有責任開展報告、報告維護及識別程序。我們須驗證客戶的若干資料。我們要求客戶協助我們遵守該等要求。倘該等資料屬必要，客戶有責任於無不當拖延的情況下提供資料使我們能夠遵守法律。

14 電子通訊

14.1 我們可透過電子郵箱(有時隨附電子數據)與客戶溝通，除客戶明確以書面形式指示我們使用其他溝通方式外。倘客戶發出該等指示，客戶須向我們支付額外成本另加合理附加費用。

14.2 倘客戶並未指示我們使用電子郵箱以外的任何其他溝通方式，雙方均接受固有風險(包括攔截或未經授權查閱該等溝通資料的安全風險，損害有關溝通的風險以及病毒或其他有害設備的風險)。

15 保密／知識產權／向第三方傳送

15.1 我們不得就任何與委託無關的目的使用客戶為執行授權向我們提供的數據、資料、材料、圖片、文字及／或專有技術。我們有責任對資料保密，除有關資料為公開可得或我們有責任根據任何有效法律披露資料外。

15.2 客戶確保我們於委託過程中出具的專業聲明(一般報告、估值報告、結果及類似聲明)僅用於其自身用途，且僅用於與委託相關的用途。

15.3 我們概不得向第三方傳送專業陳述(一般報告、估值報告、結果及類似陳述)。

15.4 有關我們刊發專業陳述或自該等專業陳述提取資料，業務條款第15.3條加上必要細節後適用。

15.5 我們有責任就內容及委託目的以及結果維持保密性。

15.6 我們對指示服務持有無限制版權。我們的專業陳述僅由客戶用於協定用途。

15.7 客戶不得更改我們受版權保護的專業陳述。

15.8 書面結果(一般報告及估值報告)的副本於全數支付費用前屬於我們的財產。

16 第三方權利及轉讓

根據德國商法典(Handelsgesetzbuch)第354 a節)向第三方轉讓可轉讓債權的效力(取決於訂約方事先批准)不受影響。

17 根據VSBG消費糾紛解決程序

解決消費糾紛的總辦事處(「Allgemeine Verbraucherschlichtungsstelle」)位於Zentrum für Schlichtung e.V., Strassburger Strasse 8, 77694 Kehl am Rhein, Germany, 可於www.verbraucherschlichter.de向其查閱德國消費糾紛替代解決法案(VSBG)。

倘發生消費糾紛,我們不得根據德國消費糾紛替代解決法案(VSBG)就該等糾紛提請替代解決。

18 一般資料

倘涉及國內訂約方,合約、簽訂合約及合約產生的任何申索僅受德國法律規管。自服務產生或與之相關的任何糾紛須提交德國Frankfurt am Main法院專屬司法管轄。

19 結束語

德國版本為具法律約束力的唯一版本。中文版本僅為翻譯版本,並不具有法律約束力。

1. 責任聲明

本通函及要約文件載有符合上市規則的詳情，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本通函及要約文件共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函及要約文件所載資料在各重要方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以致令本通函及要約文件或當中所載任何陳述產生誤導。

本通函及要約文件載有符合該等守則的詳情，旨在提供有關該建議(包括建議收購、股份回購要約及清洗豁免)及本公司的資料。所有董事願就本通函及要約文件所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本通函及要約文件所表達的意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，本通函及要約文件並無遺漏任何其他事實，致使本通函及要約文件所載任何陳述產生誤導。

2. 本公司股本

- (i) 以下為本公司於(i)最後實際可行日期；(ii)建議收購完成後；及(iii)建議收購完成及股份回購要約(倘獲全面接納)完成後的法定及已發行股本：

	<u>股份數目</u>	<u>面值</u> (港幣)
法定：		
於最後實際可行日期	<u>8,000,000,000</u>	<u>8,000,000,000</u>
已發行及繳足：		
於最後實際可行日期	3,693,400,500	3,693,400,500
代價股份	<u>333,333,333</u>	<u>333,333,333</u>
建議收購完成後	4,026,733,833	4,026,733,833
根據股份回購要約將予回購的股份數目上限	<u>380,000,000</u>	<u>380,000,000</u>
股份回購要約完成後	<u>3,646,733,833</u>	<u>3,646,733,833</u>

- (ii) 於最後實際可行日期：
 - (a) 所有現時已發行股份於各方面享有同等地位，包括股本、股息及投票；
 - (b) 本公司自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近一個財政年度結束時)起並無發行或回購任何股份；及
 - (c) 本公司概無任何尚未行使之購股權、認股權證、衍生工具或附有權利可認購或可兌換成股份之其他證券。
- (iii) 於緊接要約期開始之前兩個財政年度內，本公司並無進行任何股本重組。
- (iv) 於緊接本通函及要約文件日期前的12個月期間內，本公司並無回購任何股份。
- (v) 本公司於緊接本通函及要約文件日期之前兩年期間並無發行任何股份。
- (vi) 於緊接本通函及要約文件日期之前兩年期間，本公司宣派及派付：
 - (a) 截至二零一九年六月三十日止六個月的中期現金股息每股股份港幣0.52元；
 - (b) 截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期現金股息每股股份港幣1.58元；及
 - (c) 截至二零二零年六月三十日止六個月的中期現金股息每股股份港幣0.34元。

誠如本公司日期為二零二一年三月十八日的全年業績公告所披露，董事建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期現金股息每股股份港幣1.46元，給予於末期股息記錄日期已登記在股東名冊內之股東。因此，接納股份回購要約並於末期股息記錄日期已登記在股東名冊上的合資格股東，將有權根據股份回購要約就購回的每股股份收取(i)末期現金股息(倘於二零二一年度股東週年大會上獲股東批准)及(ii)每股股份的要約價。

按照本公司自二零一九年一月起採納的股息政策，董事會致力維持最佳資本結構及投資級別信貸評級，以為股東締造回報，並確保本公司具備充裕財務資源以推動業務增長及把握投資機會。在考慮業務狀況、市場機遇及維持本

公司強健投資級別信貸評級下，董事會力求維持與本公司盈利增長及長遠發展方針一致之持續股息分派。

董事會並無任何即時計劃或意圖宣派任何額外股息或更改本公司的股息政策。然而，誠如「董事會函件」內「本公司二零二一年及二零二二年的建議股息安排」一節所披露，在目標控股公司集團直接或間接從目標公司收取保證期內的現金分派（及／或目標控股公司集團從李嘉誠基金會收取任何差額）後，本公司擬將該金額全數以股息形式分派予於確定有權收取該等股息的記錄日期已登記在本公司股東名冊內的股東。

以該建議完成為前提，本公司就截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止各年度以股息支付的總金額將不少於下述兩者總和之金額：(a)本公司就截至二零二零年十二月三十一日止財政年度支付的股息總金額及(b)上述就各相關財政年度所作的現金分派。以上所述之影響為：假設於截至二零二二年十二月三十一日止財政年度的末期股息記錄日期前，除根據建議收購外並無發行新股份，則截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止各財政年度的每股股份的股息總額將高於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度每股股份的股息總額（不論根據股份回購建議所回購的股份數目）。

3. 市價

- (a) 下表列示(i)最後實際可行日期；(ii)最後交易日及(iii)有關期間內每個曆月之最後一日股份於聯交所所報收市價：

日期	每股收市價(港幣)
二零二一年四月二十三日，即最後實際可行日期	48.50
二零二一年三月十八日，即該公告日期	47.05
有關期間內每個曆月之最後一日：	
二零二零年九月三十日	37.75
二零二零年十月三十一日	35.90
二零二零年十一月三十日	42.45
二零二零年十二月三十一日	39.80
二零二一年一月三十一日	38.95
二零二一年二月二十八日	45.55
二零二一年三月三十一日	47.20

- (b) 於有關期間，股份於聯交所所報的最高收市價為於二零二一年三月十九日的每股股份港幣50.45元，而股份於聯交所所報的最低收市價為於二零一九年十月三十日的每股股份港幣35.90元。
- (c) 要約價每股股份港幣51.00元與最後交易日股份在聯交所所報收市價每股股份港幣47.05元相比，溢價約8.4%。

4. 權益披露

董事及最高行政人員於本公司股份的權益

於最後實際可行日期，本公司各董事及最高行政人員於股份中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及持倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益及淡倉)；或(b)記載於根據證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內的權益及持倉；或(c)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及持倉；或(d)擬根據收購守則須披露之權益及持倉如下：

於股份之好倉

本公司

董事姓名	身份	股份數目				總數	佔股權之 概約百分比
		個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
李澤鉅先生	實益擁有人、子女或配偶權益、受控制公司之權益及信託受益人	220,000	405,200	501,459,183 (附註1)	1,160,195,710 (附註2)	1,662,280,093	45.00%
甘慶林先生	實益擁有人及子女或配偶權益	51,040	57,360	—	—	108,400	0.0029%
葉德銓先生	實益擁有人	300,000	—	—	—	300,000	0.0081%
周年茂先生	實益擁有人	66	—	—	—	66	≈0%
洪小蓮女士	實益擁有人	43,256	—	—	—	43,256	0.0012%
羅弼士先生	實益擁有人	167,396	—	—	—	167,396	0.0045%

相聯法團

公司名稱	董事姓名	身份	股份數目				總數	佔股權之 概約百分比
			個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
Precise Result Global Limited	李澤鉅先生	信託受益人	—	—	—	15 (附註3)	15	15%
Jabrin Limited	李澤鉅先生	信託受益人	—	—	—	2,000 (附註3)	2,000	20%
Mightycity Company Limited	李澤鉅先生	信託受益人	—	—	—	168,375 (附註3)	168,375	1.53%

附註：

(1) 該501,459,183股股份包括：

- (a) 56,177,350股股份由李澤鉅先生擁有在其股東大會上行使或控制行使三分之一或以上之投票權之若干公司持有。
- (b) 61,523,000股股份由李嘉誠基金會持有。根據李嘉誠基金會組織章程文件之條款，李澤鉅先生可能被視為可於李嘉誠基金會成員大會上行使或控制行使三分之一或以上之投票權。
- (c) 50,425,500股股份由李嘉誠(環球)基金會的一間全資附屬公司持有。根據李嘉誠(環球)基金會組織章程文件之條款，李澤鉅先生可能被視為可於李嘉誠(環球)基金會成員大會上行使或控制行使三分之一或以上之投票權。
- (d) 於二零二一年三月十八日，李嘉誠基金會與本公司訂立購股協議。待達成若干條件後，本公司將按每股股份港幣51.00元的價格向李嘉誠基金會及／或其附屬公司發行333,333,333股代價股份。同時，本公司建議回購並註銷最多達380,000,000股股份。
- (2) 該1,160,195,710股本公司股份包括：
- (a) 1,003,380,744股本公司股份由TUT1以UT1信託人身份，及由TUT1以UT1信託人身份擁有在其股東大會上行使或控制行使三分之一或以上投票權之相關公司(「**TUT1相關公司**」)持有。李嘉誠先生為DT1及DT2之財產授予人。TDT1及TDT2各自持有UT1的單位，但此等全權信託並無於該單位信託之任何信託資產物業中具任何利益或股份。DT1及DT2之可能受益人其中包括李澤鉅先生、其妻子與子女，以及李澤楷先生。

TUT1、TDT1及TDT2之全部已發行股本由Li Ka-Shing Unity Holdings Limited(「**Unity Holdco**」)擁有。李嘉誠先生及李澤鉅先生分別擁有Unity Holdco三分之一及三分之二全部已發行股本。TUT1擁有本公司之股份權益只為履行其作為信託人之責任及權力而從事一般正常業務，並可以信託人身份獨立行使其持有本公司股份權益之權力而毋須向Unity Holdco或上文所述之Unity Holdco股份持有人李嘉誠先生及李澤鉅先生徵詢任何意見。

由於李澤鉅先生為DT1及DT2之可能受益人，根據上文所述及身為本公司董事，李澤鉅先生根據證券及期貨條例被視為須就由TUT1以UT1信託人身份及TUT1相關公司持有之該等本公司股份申報權益。

- (b) 72,387,720股本公司股份由TUT3以The Li Ka-Shing Castle Trust(「**UT3**」)信託人身份，及由TUT3以UT3信託人身份擁有在其股東大會上行使或控制行使三分之一或以上投票權之相關公司(「**TUT3相關公司**」)持有。李嘉誠先生為兩個全權信託(「**DT3**」及「**DT4**」)之財產授予人。TDT3及TDT4各自持有UT3的單位，但此等全權信託並無於該單位信託之任何信託資產物業中具任何利益或股份。DT3及DT4之可能受益人其中包括李澤鉅先生、其妻子與子女，以及李澤楷先生。

TUT3、TDT3及TDT4之全部已發行股本由Li Ka-Shing Castle Holdings Limited(「**Castle Holdco**」)擁有。李嘉誠先生及李澤鉅先生分別擁有Castle Holdco三分之一及三分之二全部已發行股本。TUT3擁有本公司之股份權益只為履行其作為信託人之責任及權力而從事一般正常業務，並可以信託人身份獨立行使其持有本公司股份權益之權力而毋須向Castle Holdco或上文所述之Castle Holdco股份持有人李嘉誠先生及李澤鉅先生徵詢任何意見。

由於李澤鉅先生為DT3及DT4之可能受益人，根據上文所述及身為本公司董事，李澤鉅先生根據證券及期貨條例被視為須就由TUT3以UT3信託人身份及TUT3相關公司持有之該等本公司股份申報權益。

- (c) 84,427,246股本公司股份由TDT3以DT3信託人身份控制的公司持有。
- (3) 該等公司為本公司之附屬公司，其股份由TUT1以UT1信託人身份持有。由於李澤鉅先生被視為持有上文附註(2)(a)所述之權益，根據證券及期貨條例，李澤鉅先生身為本公司董事被視為須就該等股份申報權益。

主要股東之權益

於最後實際可行日期，按照本公司根據證券及期貨條例第336條所存置的登記冊及據董事所知，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本公司股東大會投票的任何類別股本面值5%或以上的權益，或擁有該股本所涉及任何購股權的權益之人士或實體（董事或本公司最高行政人員除外）如下：

主要股東於本公司股份之好倉

股東名稱	身份	股份數目	總數	佔股權之 概約百分比
身為The Li Ka-Shing Unity Trust信託人之Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited	信託人	1,003,380,744	1,003,380,744 (附註1)	27.16%
身為The Li Ka-Shing Unity Discretionary Trust信託人之Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited	信託人及信託受益人	1,003,380,744	1,003,380,744 (附註1)	27.16%
身為另一全權信託的信託人之Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited	信託人及信託受益人	1,003,380,744	1,003,380,744 (附註1)	27.16%
李嘉誠	(i) 受控制公司之權益 (ii) 全權信託之成立人	499,594,633 1,160,195,710	1,659,790,343 (附註2)	44.93%
李嘉誠基金會	(i) 實益擁有人 (ii) 其他(附註3)	61,523,000 333,333,333	394,856,333	10.69%

其他人士於本公司股份及相關股份之好倉

股東名稱	身份	股份數目	總數	佔股權之 概約百分比
BlackRock, Inc.	受控制公司之權益	221,271,787	221,271,787 (附註4及6)	5.99%

其他人士於本公司股份及相關股份之淡倉

股東名稱	身份	股份數目	總數	佔股權之 概約百分比
BlackRock, Inc.	受控制公司之權益	1,456,500	1,456,500 (附註5及6)	0.04%

附註：

- (1) 上述三處所提及之1,003,380,744股本公司股份，實指同一股份權益。於該等1,003,380,744股本公司股份中，913,378,704股本公司股份由TUT1以UT1信託人身份所持有，及90,002,040股本公司股份由TUT1以UT1信託人身份所控制的公司持有。根據證券及期貨條例，TUT1以UT1信託人身份、TDT1以DT1信託人身份及TDT2以另一全權信託的信託人身份，各被視為須就上文「董事及最高行政人員於本公司股份的權益」一節之附註(2)(a)所述之1,003,380,744股本公司股份申報權益。
- (2) 該1,659,790,343股本公司股份包括：
 - (a) 499,594,633股本公司股份其中：
 - (i) 54,312,800股由李嘉誠先生擁有在其股東大會上行使或控制行使三分之一或以上之投票權之若干公司持有。
 - (ii) 61,523,000股由李嘉誠基金會持有。根據李嘉誠基金會組織章程文件之條款，李嘉誠先生可能被視為可於李嘉誠基金會成員大會上行使或控制行使三分之一或以上之投票權。
 - (iii) 50,425,500股由李嘉誠(環球)基金會的一間全資附屬公司持有。根據李嘉誠(環球)基金會組織章程文件之條款，李嘉誠先生可能被視為可於李嘉誠(環球)基金會成員大會上行使或控制行使三分之一或以上之投票權。
 - (iv) 於二零二一年三月十八日，李嘉誠基金會與本公司訂立購股協議。待達成若干條件後，本公司將按每股股份港幣51.00元的價格向李嘉誠基金會及／或其附屬公司發行333,333,333股代價股份。

- (b) 1,160,195,710股本公司股份乃上文「董事及最高行政人員於本公司股份的權益」一節之附註(2)所述。由於李嘉誠先生根據證券及期貨條例可能被視為DT1、DT2、DT3及DT4之全權信託成立人，彼於退任本公司董事後，李嘉誠先生身為本公司主要股東，根據證券及期貨條例被視為須申報有關同一批1,160,195,710股本公司股份之權益。
- (3) 於二零二一年三月十八日，李嘉誠基金會與本公司訂立購股協議。待達成若干條件後，本公司將按每股股份港幣51.00元的價格向李嘉誠基金會及／或其附屬公司發行333,333,333股代價股份。同時，本公司建議回購並註銷最多達380,000,000股股份。
- (4) 該好倉包括於873,500股本公司相關股份持有之衍生權益，該等衍生權益得自非上市及以現金結算之衍生工具。
- (5) 該淡倉包括於782,500股本公司相關股份持有衍生權益，該等衍生權益得自非上市及以現金結算之衍生工具。
- (6) 該披露權益根據BlackRock, Inc.於二零二零年五月七日以證券及期貨條例第XV部之披露權益表格方式提交予本公司。

5. 根據收購守則作出有關股權及交易之披露

於最後實際可行日期：

- (a) 除董事會函件第45頁至第51頁「股權架構變動」一節及本通函及要約文件第V-4頁至第V-7頁「董事及最高行政人員於本公司股份的權益」一節所披露者外：
 - (i) 本公司或李嘉誠基金會均無擁有本公司任何股權(定義見收購守則附表I第4段註釋1)、可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具；
 - (ii) 各董事或李嘉誠基金會董事均無於本公司任何股權(定義見收購守則附表I第4段註釋1)、可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益；
 - (iii) 與李嘉誠基金會一致行動的任何人士，均無擁有或控制本公司任何股權(定義見收購守則附表I第4段註釋1)、可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (b) 本公司並無擁有李嘉誠基金會的任何股權(定義見收購守則附表I第4段註釋1)、可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具；

- (c) 根據李嘉誠基金會組織章程文件之條款，李澤鉅先生可能被視為可於李嘉誠基金會（一家於香港註冊成立之擔保有限公司）的股東大會上行使或控制行使三分之一或以上的投票權。除上文所披露者外，概無董事或任何與董事一致行動之人士於本公司或李嘉誠基金會的任何股權（定義見收購守則附表I第4段註釋1）、可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益；
- (d) 除董事會函件第45至51頁的「股權架構變動」一節所披露，本公司之附屬公司，或本公司或本公司任何附屬公司之退休基金，或根據收購守則「一致行動」之定義第(5)類被推定為與本公司一致行動或根據收購守則「聯繫人」之定義第(2)類屬本公司之聯繫人之任何人士，但不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理，概無擁有或控制任何股份或與任何股份有關之任何可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (e) 除股份回購要約及其項下擬進行之交易外，李嘉誠基金會或與其一致行動的任何人士概無與任何人士作出收購守則規則22註釋8所述的任何安排；
- (f) 概無任何人士與本公司或與其一致行動的人士（包括根據收購守則「一致行動」之定義第(1)、(2)、(3)及(5)類被推定為與本公司一致行動之任何人士）或根據收購守則「聯繫人」之定義第(2)、(3)及(4)類屬本公司的聯繫人之任何人士，作出收購守則規則22註釋8所述的任何安排；
- (g) 本公司、董事、與本公司一致行動的任何人士，或李嘉誠基金會或與李嘉誠基金會一致行動的任何人士概無借入或借出任何股份或與任何股份有關的任何可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具，惟已轉借或出售的任何股份除外；
- (h) 概無任何人士已不可撤回地承諾接納或拒絕股份回購要約。就完整性而言，控股股東集團、執行董事（不包括李澤鉅先生）及李嘉誠基金會董事已確認彼等將不會就彼等於該公告日期（直接或間接）持有的任何股份接納股份回購要約；
- (i) 除「主要股東權益」一節所披露者外，並無股東持有本公司10%或以上之投票權；

- (j) 本公司並無任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)由與本公司有關連之任何基金經理(獲豁免基金經理除外)全權管理；
- (k) 本公司及與本公司一致行動的任何人士，以及李嘉誠基金會及與李嘉誠基金會一致行動的任何人士均無接獲任何人士就於股東特別大會上投票贊成或反對待批事項的決議案作出的任何不可撤回承諾；
- (l) 概無任何由本公司及與本公司一致行動的任何人士，以及李嘉誠基金會及與李嘉誠基金會一致行動的任何人士就本公司證券已訂立的任何尚未行使的衍生工具；
- (m) 概無與本公司股份有關且屬收購守則規則22註釋8所述的任何安排(不論是透過購股權、彌償保證或其他方式)；
- (n) 概無本公司或李嘉誠基金會作為一方且涉及可能會或可能不會援引或尋求援引該建議某項先決條件或某項條件(惟要約條件及收購條件除外)的情況的協議或安排；及
- (o) 本公司概無訂立任何協議、安排或諒解以向任何其他人士轉讓、抵押或質押任何根據股份回購要約收購的股份。

6. 股份買賣

於有關期間，本公司並無購回任何股份。

除建議收購外，(i)任何股東或其一致行動人士；與(ii)(a)本公司或其一致行動人士；或(b)李嘉誠基金會或其一致行動人士之間概無達成任何諒解、安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則25)。

控股股東集團、執行董事及李嘉誠基金會董事已確認，於最後實際可行日期，除訂立購股協議及下文所披露者外，控股股東集團成員或其一致行動人士於有關期間內概無收購或出售，或訂立任何協議或安排以收購或出售本公司的任何投票權。

李嘉誠基金會於有關期間內(但就建議收購及股份回購要約與董事會進行磋商、討論或達成諒解或協議前)進行的股份買賣詳情載列如下(該等買賣之完整清單可如下文「16.備查文件」所述供公眾查閱)：

日期	交易類型	股份數目	平均價	最低價	最高價	日期	交易類型	股份數目	平均價	最低價	最高價
二零二零年九月十八日	購買	450,000	40.2188	39.90	40.65	二零二零年十一月十八日	購買	100,000	43.2750	42.90	43.65
二零二零年九月二十一日	購買	310,000	39.3403	38.95	39.95	二零二零年十一月十九日	購買	110,000	43.5727	43.40	43.70
二零二零年九月二十二日	購買	240,000	38.5437	38.40	38.60	二零二零年十一月二十日	購買	150,000	43.4733	43.35	43.60
二零二零年九月二十三日	購買	400,000	38.5412	38.25	38.70	二零二零年十一月二十三日	購買	120,000	42.8310	42.60	42.95
二零二零年九月二十四日	購買	181,500	38.2475	38.05	38.35	二零二零年十一月二十四日	購買	150,000	43.3566	43.20	43.45
二零二零年九月二十五日	購買	220,000	38.2090	38.00	38.35	二零二零年十一月二十五日	購買	282,500	43.9265	43.45	44.25
二零二零年九月二十八日	購買	220,000	38.1613	38.05	38.25	二零二零年十一月二十六日	購買	170,000	43.1911	43.05	43.25
二零二零年九月二十九日	購買	150,000	37.5833	37.40	37.75	二零二零年十一月二十七日	購買	110,000	43.4954	43.40	43.55
二零二零年十月五日	購買	220,000	38.2340	38.05	38.40	二零二零年十一月三十日	購買	340,000	43.1191	42.45	43.45
二零二零年十月六日	購買	160,000	38.2406	38.10	38.35	二零二零年十二月一日	購買	167,500	42.5455	41.95	42.80
二零二零年十月七日	購買	178,000	38.9910	38.80	39.10	二零二零年十二月二日	購買	197,500	42.9088	42.80	42.95
二零二零年十月八日	購買	170,000	38.4464	38.35	38.55	二零二零年十二月三日	購買	178,500	42.8385	42.55	43.00
二零二零年十月九日	購買	281,500	38.3380	38.10	38.55	二零二零年十二月四日	購買	214,000	43.0434	42.95	43.05
二零二零年十月十二日	購買	320,000	38.4546	38.35	38.55	二零二零年十二月七日	購買	210,000	42.6928	42.30	42.95
二零二零年十月十四日	購買	180,000	38.4555	38.30	38.60	二零二零年十二月八日	購買	170,000	41.8058	41.50	41.95
二零二零年十月十五日	購買	180,000	37.6500	37.45	37.95	二零二零年十二月九日	購買	230,000	42.7847	42.35	43.05
二零二零年十月十六日	購買	200,000	37.5450	37.40	37.65	二零二零年十二月十日	購買	120,000	42.7333	42.55	42.80
二零二零年十月十九日	購買	350,000	37.5300	37.45	37.55	二零二零年十二月十一日	購買	100,000	43.1300	43.00	43.25
二零二零年十月二十日	購買	250,000	37.1880	37.10	37.30	二零二零年十二月十四日	購買	170,000	42.9529	42.85	43.00
二零二零年十月二十一日	購買	200,000	37.0900	36.90	37.25	二零二零年十二月十五日	購買	210,000	42.2500	41.70	42.60
二零二零年十月二十二日	購買	180,000	37.1381	36.90	37.30	二零二零年十二月十六日	購買	150,000	41.7933	41.70	41.85
二零二零年十月二十三日	購買	140,000	37.4250	37.30	37.55	二零二零年十二月十七日	購買	160,000	41.1937	40.95	41.60
二零二零年十月二十七日	購買	250,000	37.0240	36.85	37.20	二零二零年十二月十八日	購買	240,000	40.6770	40.40	40.80
二零二零年十月二十八日	購買	200,000	36.5575	36.40	36.70	二零二零年十二月二十一日	購買	230,000	39.9804	39.80	40.15
二零二零年十月二十九日	購買	200,000	36.0550	35.80	36.30	二零二零年十二月二十二日	購買	200,000	38.8302	38.55	38.95
二零二零年十月三十日	購買	180,000	36.1333	36.00	36.25	二零二零年十二月二十三日	購買	106,500	38.9406	38.90	38.95
二零二零年十一月二日	購買	230,000	36.0500	35.95	36.15	二零二零年十二月二十四日	購買	70,000	39.2000	39.20	39.20
二零二零年十一月四日	購買	210,000	37.2809	37.05	37.40	二零二零年十二月二十八日	購買	100,000	39.6200	39.55	39.65
二零二零年十一月六日	購買	195,500	38.2744	38.20	38.35	二零二零年十二月二十九日	購買	69,500	39.1151	39.00	39.15
二零二零年十一月九日	購買	220,000	37.9486	37.70	38.10	二零二零年十二月三十日	購買	50,000	39.2600	39.20	39.30
二零二零年十一月十日	購買	100,000	40.3542	40.30	40.45	二零二零年十二月三十一日	購買	70,000	39.7428	39.65	39.80
二零二零年十一月十一日	購買	100,000	42.3600	42.15	42.45	二零二一年一月六日	購買	140,000	40.1500	40.00	40.30
二零二零年十一月十二日	購買	110,000	41.8909	41.70	42.10	二零二一年一月七日	購買	140,000	39.9428	39.90	40.00
二零二零年十一月十三日	購買	100,000	41.2700	41.00	41.45	二零二一年一月八日	購買	120,000	39.8500	39.55	40.00
二零二零年十一月十六日	購買	140,000	41.4500	41.30	41.60	二零二一年一月十一日	購買	130,000	39.8423	39.60	39.95
二零二零年十一月十七日	購買	120,000	42.6833	42.40	42.85						
							總計	13,012,500			

CK Asset Provident Fund於有關期間內但該公告日期前進行的股份買賣的詳情載列如下(該等買賣之完整清單可如下文「16.備查文件」所述供公眾查閱)：

日期	交易類型	股份數目	平均價	最低價	最高價
二零二零年九月二十八日	出售	141,500	38.168	38.15	38.25
二零二零年十月十二日	購買	29,000	43.0298	42.80	43.20
二零二零年十一月十二日	購買	40,500	43.1881	43.05	43.45
二零二零年十二月十四日	購買	13,500	43.0989	42.60	43.35
二零二一年二月二十三日	購買	96,000	45.7095	45.20	46.00
二零二一年二月二十四日	購買	131,500	46.2374	45.50	47.20
二零二一年三月五日	購買	10,000	45.8616	45.70	46.00
二零二一年三月八日	購買	53,500	45.851	45.65	46.25
二零二一年三月十五日	購買	102,000	46.6611	46.55	46.90
	總計	617,500			

除上文所披露者外，於有關期間：

- (a) 本公司及與本公司一致行動的任何人士(包括控股股東集團及執行董事)、李嘉誠基金會及與李嘉誠基金會一致行動的任何人士(包括控股股東集團、執行董事及李嘉誠基金會董事)，以及董事及與董事一致行動的任何人士均無買賣本公司任何股權(定義見該等守則附表I第4段註釋1)、可轉換證券、認股權證、購股權及衍生工具以獲取價值；
- (b) 本公司及董事均無買賣李嘉誠基金會任何股權(定義見該等守則附表I第4段註釋1)、可轉換證券、認股權證、購股權及衍生工具以獲取價值；
- (c) 本公司的附屬公司或本集團任何成員公司的任何退休基金或任何根據「一致行動」之定義第(5)類被推定為一致行動或根據「聯繫人」之定義第(2)類屬本公司聯繫人之任何人士(但不包括任何獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)均無買賣本公司的任何股權(定義見該等守則附表I第4段註釋1)、可轉換證券、認股權證、購股權及衍生工具以獲取價值；
- (d) 概無任何人士與本公司或與其一致行動的人士(包括根據收購守則「一致行動」之定義第(1)、(2)、(3)及(5)類被推定為與本公司一致行動之任何人士)或根據

收購守則「聯繫人」之定義第(2)、(3)及(4)類屬本公司的聯繫人之任何人士，作出收購守則規則22註釋8所述的任何安排；及

- (e) 本公司並無任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)由與本公司有關連之任何基金經理(獲豁免基金經理除外)全權管理。

7. 有關董事的安排

於最後實際可行日期：

- (a) 概無安排任何董事將獲得任何利益(根據適用法律規定的法定賠償除外)以補償其失去職位或其他與該建議有關的損失；
- (b) 任何董事與任何其他人士之間概無訂立任何以該建議的結果為先決條件或取決於該建議的結果或與該建議存在其他關連的協議或安排；
- (c) 除購股協議外，本公司或李嘉誠基金會概無訂立任何董事於其中擁有重大個人權益之重大合約；及
- (d) 除購股協議外，(i)本公司、李嘉誠基金會或與任何彼等一致行動的任何人士；與(ii)任何董事、最近的董事、股東或最近的股東之間概不存在任何與建議收購或股份回購要約有關或取決於建議收購或股份回購要約的協議、安排或諒解(包括任何補償安排)。

8. 董事之服務合約

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事與本集團任何成員公司訂有任何現有或擬訂立之服務合約(不包括一年內屆滿或本集團相關成員公司可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約)。
- (b) 概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立仍然生效的任何服務合約以及屬於(i)於相關期間內訂立或修訂的服務合約(包括持續及固定年期合約)；(ii)其通知期達十二個月或以上的連續性合約；或(iii)年期尚餘超過十二個月(不論通知期長短)的固定年期合約。

9. 競爭業務

(i) 本集團主要業務

本集團的主要業務如下：

- (1) 物業發展與投資；
- (2) 酒店及服務套房業務；
- (3) 物業及項目管理；
- (4) 房地產投資信託之權益；
- (5) 擁有及租賃可動資產；
- (6) 英式酒館業務；及
- (7) 投資基建及實用資產業務。

(ii) 於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，董事須根據上市規則規定披露其擁有與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務（「**競爭業務**」）之權益如下：

董事姓名	公司名稱	權益性質	競爭業務 (請參閱上文(i))
李澤鉅	長江和記實業有限公司	主席兼集團聯席董事總經理	(5)及(7)
	長江基建集團有限公司	主席	(5)及(7)
	長江生命科技集團有限公司	主席	(1)
	港燈電力投資與港燈電力投資有限公司	非執行董事及副主席	(7)
	電能實業有限公司	非執行董事	(7)
甘慶林	長江和記實業有限公司	副董事總經理	(5)及(7)
	長江基建集團有限公司	集團董事總經理	(5)及(7)
	長江生命科技集團有限公司	總裁	(1)
	滙賢房託管理有限公司	主席	(1)、(2)、(3)及(4)
葉德銓	ARA Asset Management Holdings Pte. Ltd.	董事	(3)及(4)
	長江和記實業有限公司	副董事總經理	(5)及(7)
	長江基建集團有限公司	副主席	(5)及(7)

董事姓名	公司名稱	權益性質	競爭業務 (請參閱上文(i))
	長江生命科技集團有限公司	高級副總裁及投資總監	(1)
	滙賢房託管理有限公司	非執行董事	(1)、(2)、(3)及(4)
趙國雄	ARA Asset Management Holdings Pte. Ltd.	董事	(3)及(4)
	置富資產管理有限公司	非執行董事	(3)及(4)
	泓富資產管理有限公司	主席	(3)及(4)
周偉淦	中國航空工業國際控股(香港)有限公司	非執行董事	(1)

附註：該等業務可能透過附屬公司、聯營公司或以其他投資形式進行。有關競爭業務的類別，請參閱上文「本集團主要業務」。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，董事或彼等各自之緊密聯繫人(如彼等各自被視作上市規則第8.10條項下之控股股東)概無在任何直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭之業務擁有權益。

10. 共同董事

於最後實際可行日期，下列董事亦為於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露的權益或淡倉的若干公司（「**相關公司**」）的董事：

董事姓名	董事亦為其董事的相關公司
李澤鉅	Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited作為The Li Ka-Shing Unity Trust的信託人
	Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited作為The Li Ka-Shing Unity Discretionary Trust的信託人
	Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited作為另一全權信託的信託人 李嘉誠基金會有限公司
鮑綺雲	Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited作為The Li Ka-Shing Unity Trust的信託人
	Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited作為The Li Ka-Shing Unity Discretionary Trust的信託人
	Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited作為另一全權信託的信託人 李嘉誠基金會有限公司

11. 於本集團資產、合約或安排的權益

於最後實際可行日期，概無董事自二零二零年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核賬目的編製日期）以來於本集團任何成員公司或目標控股公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的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，概不存在任何董事擁有重大權益且對本集團的業務而言屬重大的合約或安排。

12. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無尚未了結或面臨或提出之任何重大訴訟或索償。

13. 重大合約

除下文所披露者外，本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內並無訂立重大合約(非日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 本公司、CK Noble (UK) Limited(「投標公司」)(本公司全資附屬公司)及 Greene King plc(「目標公司」，現稱Greene King Limited)於二零一九年八月十九日訂立的合作協議，內容有關由投標公司對目標公司(其股份其後於英國金融行為監管局的官方上市名單上市並於倫敦證券交易所主板買賣)全部已發行股本及將予發行股本(並非由本集團或其代表已持有者)進行建議現金要約；及
- (b) 購股協議。

14. 專家及同意書

- (a) 以下為提供本通函及要約文件所載意見的專家的資格：

名稱	資格
香港上海滙豐銀行有限公司	根據證券及期貨條例註冊的機構，已註冊可從事證券及期貨條例所界定的第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動，及銀行業條例(香港法例第155章)下的持牌銀行
英高財務顧問有限公司	一家可從事證券及期貨條例所界定的第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團
德勤•關黃陳方會計師行	註冊會計師事務所 香港公眾利益實體核數師
戴德梁行有限公司	獨立專業物業估值師

名稱	資格
CBRE, Inc.	獨立專業物業估值師
Colliers International Property Advisers UK LLP	獨立專業物業估值師
Colliers International Valuation UK LLP	獨立專業物業估值師
BNP Paribas Real Estate Advisory and Property Management Ireland Limited	獨立專業物業估值師
Jones Lang LaSalle Limited	獨立專業物業估值師
BNP Paribas Real Estate Consult GmbH	獨立專業物業估值師
Frontline Appraisal, Inc.	獨立專業物業估值師
Aon Risk Services Australia Limited	獨立專業物業估值師
Opteon Property Group Pty Ltd	獨立專業物業估值師

- (b) 上述各專家均已分別就本通函及要約文件的刊發發出同意書，同意以其各自於本通函及要約文件刊載的形式及涵義刊載其意見、報告及／或函件及／或引述其名稱及／或意見、報告及／或函件，且迄今並無撤回同意書。
- (c) 於最後實際可行日期，上述各專家於本集團任何成員公司之股本中並無擁有任何實益權益(就滙豐而言，(i)獲豁免自營買賣商以該身份所持有本公司股本中的任何權益或(ii)於其日常業務過程中透過滙豐獲授抵押權益的方式所持有本集團任何成員公司股本中的任何權益除外)，亦無任何權利(不論在法律上是否可予行使)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。
- (d) 於最後實際可行日期，(i)上述各專家(滙豐除外)於任何資產中並無擁有任何直接或間接權益；及(ii)滙豐於任何重大資產(在本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產)中，概無擁有任何重大直接或間接權益。

15. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands及本公司在香港之主要營業地點位於香港皇后大道中2號長江集團中心7樓。
- (b) 本公司一致行動集團主要成員(即李嘉誠先生及李澤鉅先生)的地址為香港深水灣道79號。
- (c) 李嘉誠基金會的註冊辦事處位於香港灣仔告士打道128號祥豐大廈25樓。
- (d) 李嘉誠基金會的一致行動集團主要成員(即李嘉誠先生及李澤鉅先生)的地址為香港深水灣道79號。
- (e) 於最後實際可行日期，李嘉誠基金會董事為李嘉誠先生、李澤鉅先生、李澤楷先生、莊學山先生、莊學熹先生、鮑綺雲小姐、周近智先生、李業廣先生、李王佩玲女士、周凱旋小姐、楊逸芝女士、麥理思先生、陸法蘭先生、簡悅隆先生、區小燕小姐、李思德小姐及文嘉強先生。
- (f) 本公司之香港股份登記及過戶處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓。
- (g) 本公司之股份登記及過戶總處為Maples Fund Services (Cayman) Limited，地址為PO Box 1093, Boundary Hall, Cricket Square, Grand Cayman, KY1-1102, Cayman Islands。
- (h) 本公司之公司秘書為楊逸芝女士。楊女士為香港特別行政區高等法院執業律師及英格蘭及威爾斯高級法院非執業律師。楊女士亦為香港特許秘書公會及特許公司治理公會之資深會士。
- (i) 滙豐(本公司的財務顧問)的註冊地址位於香港皇后大道中1號。
- (j) 英高財務顧問有限公司的註冊地址位於香港中環康樂廣場8號交易廣場二期40樓。
- (k) 本通函及要約文件的中文本與英文本如有歧義，概以英文本為準。

16. 備查文件

下列文件之副本於本通函及要約文件日期起在股份回購要約可供接納期間內於(i)本公司網站(www.ckah.com)；(ii)證監會網站(www.sfc.hk)；及(iii)一般營業時間上午九時正至下午五時正(星期六、星期日及香港公眾假期除外)內，在富而德律師事務所的辦事處(地址為香港鰂魚涌太古坊港島東中心55樓)可供查閱：

- (a) 本公司經修訂及重列之組織章程大綱及細則；
- (b) 李嘉誠基金會之組織章程細則；
- (c) 董事會函件，其全文載於本通函及要約文件第23至55頁；
- (d) 滙豐函件，其全文載於本通函及要約文件第56至66頁；
- (e) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函及要約文件第67至68頁；
- (f) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函及要約文件第69至144頁；
- (g) 本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個財政年度各年的年報；
- (h) 德勤•關黃陳方會計師行就本集團之未經審核備考財務資料發出的報告，其全文載於本通函及要約文件附錄三；
- (i) 由物業估值師發出的物業估值報告(包括估值證書)，其全文(或如適用，其估值概要)載於本通函及要約文件附錄四；
- (j) 附錄五—一般資料「專家及同意書」一節所述同意書；
- (k) 附錄五—一般資料「重大合約」一節所述重大合約；
- (l) 購股協議；
- (m) 經濟利益協議；

- (n) 李嘉誠基金會及CK Asset Provident Fund各自於有關期間買賣本公司股份、可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具之完整清單；及
- (o) 本通函及要約文件。

股東特別大會通告



CK ASSET HOLDINGS LIMITED 長江實業集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：1113)

股東特別大會通告

茲通告長江實業集團有限公司(「**本公司**」)謹訂於二零二一年五月十三日(星期四)下午四時三十分(香港時間)假座香港九龍紅磡德豐街20號九龍海逸君綽酒店一樓舉行股東特別大會(「**股東特別大會**」)(或緊隨本公司將於同日下午三時三十分(香港時間)舉行之股東週年大會結束或延會後舉行)(或倘於二零二一年五月十三日(星期四)上午九時正(香港時間)以下情況於香港生效：(i)八號或以上熱帶氣旋警告信號；或(ii)黑色暴雨警告信號；或(iii)超強颱風引致極端情況，則於二零二一年五月十八日(星期二)(香港時間)在同一時間及地點舉行)，以考慮及酌情通過(不論有否作出修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

1. 建議收購、特別交易及特定授權

「動議：

- (a) 批准、確認及追認日期為二零二一年三月十八日之購股協議(其註有「**A**」字樣之副本已由股東特別大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之建議收購(其詳情載於本公司於二零二一年四月二十七日刊發的通函及要約文件(「**通函及要約文件**」)，其註有「**B**」字樣之副本已由股東特別大會主席簡簽以資識別)(同時亦構成收購守則規則25項下之特別交易)；
- (b) 授予董事特定授權，行使本公司權力以根據購股協議的條款及條件配發及發行代價股份；及
- (c) 授權董事共同及個別在其可能絕對酌情認為屬必要、適當、適宜或權宜之情況下，就或為使上述決議案及其項下擬進行之全部交易落實或生效而採取一切有關步驟、作出一切有關行動及事宜，並簽署、簽立、蓋章(倘需要)及交付一切有關文件。」

股東特別大會通告

2. 股份回購要約

「動議批准滙豐代表本公司在不影響本公司根據股東擬於二零二一年五月十三日舉行的本公司股東週年大會上授予的一般授權回購股份的權力的情況下提出股份回購要約，以現金每股股份港幣51.00元的價格回購並註銷最多380,000,000股股份，惟須受於二零二一年四月二十七日寄發予股東的通函及要約文件(連同隨附的接納表格)所載條款及條件規限，並授權董事共同及個別在其可能絕對酌情認為屬必要、適當、適宜或權宜之情況下，就或為使股份回購要約落實或生效而採取一切有關步驟、作出一切有關行動及事宜，並簽署、簽立、蓋章(倘需要)及交付一切有關文件。」

3. 清洗豁免

「動議

- (a) 批准清洗豁免，豁免李嘉誠基金會因(i)其獲配發及發行代價股份及(ii)股份回購要約而對控股股東集團尚未擁有或同意收購的所有本公司股份作出強制性全面收購要約的責任；及
- (b) 授權董事共同及個別在其可能絕對酌情認為屬必要、適當、適宜或權宜之情況下，就或為使上述決議案及其項下擬進行之全部交易落實或生效而採取一切有關步驟、作出一切有關行動及事宜，並簽署、簽立、蓋章(倘需要)及交付一切有關文件。」

承董事會命
執行委員會委員
兼公司秘書
楊逸芝

香港，二零二一年四月二十七日

附註：

1. 除文義另有所指外，本通告所用詞彙與通函及要約文件所界定者具有相同涵義。
2. 股東特別大會將以混合大會方式舉行。股東可選擇透過瀏覽網站<https://web.lumiagm.com> (「網上平台」) 出席及參與股東特別大會並於會上投票。使用網上平台出席股東特別大會之股東將被視為出席股東特別大會，並將計入股東特別大會法定人數內，而彼等將可透過網上平台投票及提交問題。

股東特別大會通告

3. 於股東特別大會上，股東特別大會主席將根據本公司經修訂及重列的組織章程細則第81條就上述各項決議案以投票方式進行表決。
4. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之股東，可根據本公司之經修訂及重列組織章程細則相關條文委派一名或以上之代表出席並於投票表決時代其投票。所委派之代表毋須為本公司股東。
5. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須盡快(惟無論如何最遲須於股東特別大會(或其任何續會或延會)指定舉行時間前不少於48小時)交回本公司之香港股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓，或置存於本公司香港主要營業地點香港皇后大道中2號長江集團中心7樓，方為有效。
6. 倘為本公司股份的聯名持有人，則任何一名聯名持有人均可親身或委派代表就上述股份於股東特別大會上投票，猶如其為唯一有權表決者。若超過一名該等聯名持有人出席股東特別大會，則排名最先之持有人方有權就有關聯名持有的股份投票，就此而言，排名次序參照聯名持有人就有關聯名持有的股份於本公司股東名冊內的排名次序而定。
7. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會(或其任何續會或延會)並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視為已予撤回。
8. 為確定出席股東特別大會並於會上投票之權利，本公司將由二零二一年五月十日(星期一)(香港時間)至二零二一年五月十三日(星期四)(香港時間)(或如股東特別大會因以下情況於香港生效：(i)八號或以上熱帶氣旋警告；或(ii)黑色暴雨警告信號；或(iii)超強颱風引致極端情況，因而於二零二一年五月十八日(星期二)(香港時間)舉行(如下文附註10詳述)，則至二零二一年五月十八日(星期二)(香港時間))，包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保有權出席股東特別大會並於會上投票，請將所有股票及已填妥背面或另頁之過戶表格，最遲於二零二一年五月七日(星期五)下午四時三十分(香港時間)前送達香港皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室本公司香港股份登記處香港中央證券登記有限公司辦理過戶登記手續。
9. **新型冠狀病毒疫情狀況：**

由於在香港的新型冠狀病毒疫情不斷變化，本公司可能須於短時間內通知更改股東特別大會之安排。股東應查閱本公司網站www.ckah.com或本公司股東特別大會網站www.ckah.com/tchi/2021egm.html，以取得有關股東特別大會安排之日後公告及最新資訊。

於股東特別大會之時或前後期間，如新冠病毒疫情持續影響香港，股東須對出席實體股東特別大會之潛在風險，以及應否出席實體股東特別大會，定期自行作出評估。

儘管本公司建議及盡力採取若干措施以保障股東特別大會與會者之健康安全(詳情載於通函及要約文件第4頁之「親身出席股東特別大會之預防措施」)，本公司概不就任何或全部該等措施能否成功實施承擔任何責任或賠償。

股東特別大會通告

10. 惡劣天氣之安排：

於股東特別大會當日任何時間不論黃色或紅色暴雨警告信號或三號或以下熱帶氣旋警告信號是否在香港仍然生效，股東特別大會將如期於二零二一年五月十三日(星期四)下午四時三十分(香港時間)(或緊隨於同日下午三時三十分(香港時間)舉行的股東週年大會結束或延期後)於香港九龍紅磡德豐街20號九龍海逸君綽酒店一樓舉行。

但倘於二零二一年五月十三日(星期四)上午九時正以下情況於香港仍然生效：(i)八號或以上熱帶氣旋警告信號；或(ii)黑色暴雨警告信號；或(iii)因超強颱風引致極端情況，則股東特別大會將不會於該日舉行，惟將按本通告所述自動順延至二零二一年五月十八日(星期二)(香港時間)在同一時間及地點舉行。

股東對上述安排如有任何疑問，請於星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時正(香港時間)至下午五時正(香港時間)辦公時間內，致電本公司(852) 2128 8888查詢。

在惡劣天氣下，股東應因應其本身之實際情況，自行決定是否出席股東特別大會並自行承擔風險，如選擇出席大會，則務請小心注意安全。

11. 本通告之中文譯本僅供參考之用。中英文本內容如有任何差異，概以英文本為準。

本通函及要約文件(「**通函及要約文件**」)備有英文及中文版。已收取英文或中文版本通函及要約文件之股東，均可透過本公司香港股份登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓)向本公司提出書面要求，或電郵至 ckah.ecom@computershare.com.hk，以索取另一種語言版本之通函及要約文件。

本通函及要約文件(英文及中文版)已於本公司網站www.ckah.com登載。凡選擇(或被視為已同意)瀏覽在本公司網站登載之公司通訊(其中包括但不限於通函及要約文件)以代替收取印刷本之股東，均可透過本公司香港股份登記處向本公司提出書面要求，或電郵至 ckah.ecom@computershare.com.hk，以索取通函及要約文件之印刷本。

凡選擇(或被視為已同意)以電子方式透過本公司網站收取公司通訊之股東，如因任何理由於收取或取閱於本公司網站登載之通函及要約文件時遇有困難，可以透過本公司香港股份登記處向本公司提出書面要求，或電郵至 ckah.ecom@computershare.com.hk，即可獲免費發送通函及要約文件的印刷本。

股東可隨時透過本公司香港股份登記處預先給予本公司合理時間的書面通知，或電郵至 ckah.ecom@computershare.com.hk，以更改其收取公司通訊之方式(即：印刷本或透過本公司網站之電子方式)及／或語言版本之選擇。