
重要通函 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取之行動**如有任何疑問**，應諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有之**HKR International Limited**香港興業國際集團有限公司(「本公司」)股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手出售或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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

HKRI

香港興業國際集團有限公司*
HKR International Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：00480)

主要交易
出售於日本之物業

董事會函件載列於本通函第7頁至第17頁。

出售事項已根據上市規則第14.44條經股東書面批准以代替舉行本公司股東大會。本通函僅寄發予股東作參考用途。

2021年10月28日

* 根據香港法例第622章公司條例之前身條例註冊

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
附錄一 – 本集團之財務資料	18
附錄二 – 物業估值	20
附錄三 – 一般資料	29

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司之董事會
「營業日」	指	除星期六、星期日、任何香港的銀行獲授權或有須要關閉的日子、任何香港的公眾假期或於香港時間上午9時正至下午5時正之間的任何時段在香港懸掛八號或以上颱風信號或黑色暴雨信號的日子以外的其他日子
「本公司」	指	香港興業國際集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市(股份代號：00480)
「完成」	指	出售事項將於2021年11月15日或該等賣方及該等買方同意的任何其他日期完成，但無論如何不得遲於2021年12月31日
「代價」	指	19,311,829,000日圓(含大樓銷售稅)(約1,351.8百萬港元)，為由該等買方向該等賣方就出售事項已支付及將支付的總代價
「董事」	指	本公司不時之董事
「出售事項」	指	根據該等買賣協議條款及細則由該等賣方共同向該等買方出售該等物業
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

釋 義

「投資方1」	指	Ruthin Investments Pte Ltd，一家於新加坡註冊成立、為本公司間接全資擁有之附屬公司，持有賣方A 49.99%的優先股權及49%的特定股權
「投資方2」	指	Beaufort International Hotels (Singapore) Pte Ltd，一家於新加坡註冊成立、為本公司間接全資擁有之附屬公司，持有賣方A 50.01%的優先股權
「投資方3」	指	Scoot Development Limited，一家於香港註冊成立、為本公司間接全資擁有之附屬公司，持有賣方B 51%的優先股權
「投資方4」	指	香港興業(物業)有限公司，一家於香港註冊成立、為本公司間接全資擁有之附屬公司，持有賣方B 49%的優先股權及49%的特定股權。投資方4亦為以物業C作為相關委託資產的信託實益權益的唯一投資者
「該等投資方」	指	投資方1、投資方2、投資方3及投資方4
「日圓」	指	日圓，日本之法定貨幣
「最後實際可行日期」	指	2021年10月25日，即本通函付印前就確定本通函內所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「主要股東」 指 包括CCM Trust (Cayman) Limited (「CCM」)、Mingly Asia Capital Limited (「Mingly」)、CCM Capital Corporation (「CCM Capital」)、Soar Boom Limited (「Soar Boom」)、LBJ Regents (PTC) Limited (「LBJ」) 及Bie Ju Enterprises Limited (「Bie Ju」)，作為一組密切聯繫的股東，合共擁有本公司約54.985%權益，彼等之資料如下：

(a) CCM為一家於開曼群島註冊成立之有限公司，直接擁有本公司約38.444%權益(相當於571,011,401股本公司普通股股份)。CCM(亦透過其附屬公司Mingly、CCM Capital及Soar Boom(如下文(b)、(c)及(d)所述)間接擁有本公司股份權益)為若干不同酌情信託之法團受託人，而該等酌情受益人包括已故查濟民博士之後嗣；

(b) Mingly為一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由CCM間接擁有87.50%權益，直接擁有本公司約3.04%權益(相當於45,157,894股本公司普通股股份)；

(c) CCM Capital為一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由CCM間接擁有87.50%權益，直接擁有本公司約1.696%權益(相當於25,183,584股本公司普通股股份)；

(d) Soar Boom為一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由CCM間接擁有87.50%權益，直接擁有本公司約4.999%權益(相當於74,265,090股本公司普通股股份)；

釋 義

(e) LBJ為一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，直接擁有本公司約6.182%權益（相當於91,818,179股本公司普通股股份）。LBJ（亦透過其全資擁有之附屬公司Bie Ju（如下文(f)所述）間接擁有本公司股份權益）為若干不同酌情信託之法團受託人，而該等酌情受益人包括已故查濟民博士之後嗣；及

(f) Bie Ju為一家於開曼群島註冊成立之有限公司，由LBJ全資擁有，並直接擁有本公司約0.624%權益（相當於9,266,101股本公司普通股股份）

「物業A」	指	包括位於東京市港區赤坂6丁目8-2號的一幅土地及一幢樓高18層合共94個單位，名為「Horizon Place Akasaka」的住宅大樓，連附有54個汽車停泊位的地庫
「物業B」	指	包括位於東京市港區芝2丁目208-1號的一幅土地及一幢樓高15層合共84個單位，名為「Haluwa Shiba Koen」的平頂住宅大樓
「物業C」	指	包括位於東京市新宿區1丁目西新宿22-9號的一幅土地及一幢樓高13層合共12個單位，名為「Graphio Nishi-Shinjuku Building」的平頂辦公大樓
「該等物業」	指	物業A、物業B及物業C
「買方A」	指	DS Akasaka合同会社，一家於日本成立的特殊目的公司
「買方B」	指	DS Shibakoen合同会社，一家於日本成立的特殊目的公司

釋 義

「買方C」	指	DS Nishishinjuku 合同会社，一家於日本成立的特殊目的公司
「該等買方」	指	買方A、買方B及買方C
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)(經不時修訂)
「股東」	指	本公司之股東
「買賣協議A」	指	買方A與賣方A就買賣物業A於2021年10月8日訂立的買賣協議
「買賣協議B」	指	買方B與賣方B就買賣物業B於2021年10月8日訂立的買賣協議
「買賣協議C」	指	買方C與賣方C就買賣以物業C作為相關委託資產的信託實益權益於2021年10月8日訂立的買賣協議
「該等買賣協議」	指	買賣協議A、買賣協議B及買賣協議C
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「匿名組合協議」	指	包括i)一份投資方4(作為TK投資者)與賣方C(作為TK營運者)於2013年3月26日就有關以物業C作為相關委託資產的信託實益權益的95%投資權益而簽訂的協議；及ii)一份經賣方C同意，投資方4(作為受讓人)與本公司當時的全資擁有之附屬公司HKRJ Development Co. Ltd(作為轉讓人)於2019年4月2日就有關由HKRJ Development Co. Ltd轉讓以物業C作為相關委託資產的信託實益權益的5%投資權益予投資方4而簽訂的轉讓協議

釋 義

「賣方A」	指	HKRJ 赤坂特定目的会社，一家於日本成立的特殊目的公司及為物業A之登記持有者
「賣方B」	指	HKRJ Haluwa 特定目的会社，一家於日本成立的特殊目的公司及為物業B之登記持有者
「賣方C」	指	HKRJ Graphio 合同会社，一家於日本成立的特殊目的公司及為以物業C為相關委託資產之信託實益權益的受益者
「該等賣方」	指	賣方A、賣方B及賣方C

除本通函另有指明外，以日圓計值的金額已按1.00日圓=0.07港元的匯率兌換為港元。此匯率僅作說明之用，並不表示任何金額已經或可能已按上述匯率或任何其他匯率換算。



香港興業國際集團有限公司*
HKR International Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00480)

董事：

查懋成先生(主席)
鄧滿華先生(董事總經理)
張浩觀先生
顏文英女士
王查美龍女士[#](副主席)
夏佳理先生[#]
查懋德先生[#]
張永霖先生[△]
范鴻齡先生[△]
何柏貞女士[△]
邵蓓蘭女士[△]
鄧貴彰先生[△]

[#] 非執行董事

[△] 獨立非執行董事

註冊辦事處：

P.O. Box 309, Uglan House
Grand Cayman
KY1-1104, Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港
干諾道中168-200號
信德中心
招商局大廈23樓

敬啟者：

主要交易
出售於日本之物業

緒言

茲提述本公司日期為2021年10月8日之公告。於2021年10月8日，賣方A、賣方B及賣方C(三家本公司於日本成立之特殊目的公司)就出售及收購i)物業A；ii)物業B；及iii)以物業C為相關委託資產之信託實益權益，與買方A、買方B及買方C分別訂立買賣協議A、買賣協議B及買賣協議C，總代價為19,311,829,000日圓(含大樓銷售稅)(相當於約1,351.8百萬港元)(於完成時將予以調整)。

* 根據香港法例第622章公司條例之前身條例註冊

董事會函件

由於根據上市規則第14.07條之其中一項適用百分比率高於25%，惟所有適用百分比率均低於75%，根據上市規則第14.06條，出售事項構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准之規定。本通函旨在向閣下提供有關出售事項之更多詳情。

該等買賣協議

1. 日期

2021年10月8日

2. 訂約方及該等物業資料

有關買賣協議A

賣方 : HKRJ赤坂特定目的会社(「賣方A」)，一家於日本成立之特殊目的公司，為物業A之登記持有者；及

買方 : DS Akasaka 合同会社(「買方A」)

將出售資產 : 物業A

本公司於物業A的權益乃根據特定目的公司(*tokutei mokuteki kaisha* (「TMK」))的投資模式持有(一種根據日本法律讓外國投資者於房地產投資的常見結構安排)。投資方1及投資方2均為本公司間接全資擁有之附屬公司，分別持有賣方A 49.99%及50.01%(合共100%)的優先股權。投資方1亦持有賣方A 49%的特定股權，而餘下之51%的特定股權則由HKRJ Akasaka一般社團法人(一家由本集團出資、為符合以TMK投資結構安排持有物業A而成立，名為「一般社團法人」的非牟利不易破產實體)持有。於TMK結構下，所有物業A的經濟利益屬投資方1及投資方2(即為本集團)所擁有。根據買賣協議A，賣方A出售物業A予買方A，須於完成日期把物業A轉為以物業A為相關委託資產之信託實益權益形式交付。物業A包括位於東京市港區赤坂6丁目8-2號的一幅土地及一幢樓高18層合共94個單位，名為「Horizon Place Akasaka」的住宅大樓，連附有54個汽車停泊位的地庫。

有關買賣協議B

賣方 : HKRJ Haluwa 特定目的会社(「賣方B」)，一家於日本成立之特殊目的公司，為物業B之登記持有者；及

買方 : DS Shibakoen 合同会社(「買方B」)

將出售資產 : 物業B

本公司於物業B的權益亦是根據TMK的投資模式持有。投資方3及投資方4均為本公司間接全資擁有之附屬公司，分別持有賣方B 51%及49% (合共100%)的優先股權。投資方4亦持有賣方B 49%的特定股權，而餘下之51%的特定股權則由HKRJ Haluwa一般社團法人(一家由本集團出資、為符合以TMK投資結構安排持有物業B而成立的一般社團法人實體)持有。於TMK結構下，所有物業B的經濟利益屬投資方3及投資方4(即為本集團)所擁有。根據買賣協議B，賣方B出售物業B予買方B，須於完成日期把物業B轉為以物業B為相關委託資產之信託實益權益形式交付。物業B包括位於東京市港區芝2丁目208-1號的一幅土地及一幢樓高15層合共84個單位，名為「Haluwa Shiba Koen」的平頂住宅大樓。

有關買賣協議C

賣方 : HKRJ Graphio 合同会社(「賣方C」)，一家於日本成立之特殊目的公司，及為以物業C為相關委託資產之信託實益權益的受益者；及

買方 : DS Nishishinjuku 合同会社(「買方C」)

將出售資產 : 以物業C為相關委託資產之信託實益權益

本公司於物業C的權益乃根據匿名組合(*tokumei kumiai* (「TK」))的投資模式持有(另一種根據日本法律讓外國投資者於房地產投資的常見結構安排)。於TK結構下，投資方4為負責提供以物業C為相關委託資產之信託實益權益所有投資資金的唯一投資者。物業C由獨立受託人(該受託人為日本持牌信託銀行)持有，而實益權益則屬於賣方C。賣方C(由本集團出資成立)為獨立於投資方4所擁有及管理，並負責有關物業C之持有、收取來自其之收入、及其管理與買賣。投資方4與賣方C的關係受彼此間訂立的匿名組合協議所規範，據此，賣方C須把來自其持有物業C的實益權益所產生之租金收入淨額每年度向投

資方4作出現金分派，或倘若把物業C出售，則於出售後儘快把現金分派予投資方4。賣方C會收取固定年費作為營運前述業務之回饋，並須委聘一家持牌受託公司持有物業C之登記業權及一家資產管理公司監督該物業之管理。於TK結構下，所有物業C之經濟利益屬投資方4(即為本集團)所擁有。物業C包括位於東京市新宿區1丁目西新宿22-9號的一幅土地及一幢樓高13層合共12個單位，名為「Graphio Nishi-Shinjuku Building」的平頂辦公大樓。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，該等買方及其最終實益擁有人(更多詳情載列如下)均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

3. 完成及交付該等物業

有關物業A及物業B

根據買賣協議A及買賣協議B，物業A及物業B須於完成日期以信託實益權益的形式分別交付予買方A及買方B。為便於交付，物業A和物業B的法定擁有權將由賣方A和賣方B分別轉移至雙方接受的持牌信託銀行以信託方式持有(「委託」)。於委託後，以物業A和物業B為相關委託資產之信託實益權益將分別由賣方A和賣方B持有，以進一步分別交付給買方A和買方B。賣方A及賣方B須於完成日期分別完成物業A及物業B之委託及於同日把相關信託實益權益分別交付予買方A及買方B。上述物業A和物業B的股權結構變動而衍生的所有費用分別由買方A和買方B承擔。

有關物業C

以物業C作為相關委託資產的信託實益權益將於完成日期由賣方C轉讓予買方C。

出售事項將於2021年11月15日或各該等賣方及各該等買方同意的任何其他日期完成，但無論如何不得遲於2021年12月31日。該等物業將於完成日期以轉讓信託實益權益形式以「現狀」連租約交付。

完成出售物業A(以信託實益權益形式)、物業B(以信託實益權益形式)及以物業C為相關委託資產的信託實益權益必須於完成日期同時執行。倘所有三項該等物業權益之出售於完成日期因任何原因未能同時完成，則任何個別該等

董事會函件

物業之出售將不會進行。於此情況下，雙方可尋求更改完成日期。但是，倘任何該等買賣協議下的交易在2021年12月31日(最後終止日期)之前尚未執行，則所有該等買賣協議將自動終止，而個別的該等賣方必須向個別的該等買方退還已收取的款項(不含利息)。

4. 代價及付款

代價19,311,829,000日圓(含大樓銷售稅301,829,000日圓)(約1,351.8百萬港元)包括i)9,654,850,000日圓(含大樓銷售稅154,850,000日圓)(約675.8百萬港元)作為物業A的價格；ii)4,169,964,000日圓(含大樓銷售稅89,964,000日圓)(約291.9百萬港元)作為物業B的價格；及iii)5,487,015,000日圓(含大樓銷售稅57,015,000日圓)(約384.1百萬港元)作為以物業C為相關委託資產的信託實益權益的價格。代價由信託基金(定義見下文)的基金管理人(定義見下文)提出，並經本公司參考可作比價物業近期的售價後接納，並須由各該等買方按以下方式支付：

付款日期

須付款項

於簽訂該等買賣協議時

1. 950,000,000日圓(相當於物業A價格的10%(不含銷售稅)及相當於約66.5百萬港元)，作為訂金已支付予賣方A；
2. 408,000,000日圓(相當於物業B價格的10%(不含銷售稅)及相當於約28.6百萬港元)，作為訂金已支付予賣方B；及
3. 543,000,000日圓(相當於以物業C為相關委託資產的信託實益權益價格的10%(不含銷售稅)及相當於約38.0百萬港元)，作為訂金已支付予賣方C。

於完成時

1. 8,704,850,000日圓(相當於約609.3百萬港元)，為物業A價格的餘額(含銷售稅)，將支付予賣方A；

付款日期

須付款項

2. 3,761,964,000日圓(相當於約263.3百萬港元)，為物業B價格的餘額(含銷售稅)，將支付予賣方B；及

3. 4,944,015,000日圓(相當於約346.1百萬港元)，為以物業C為相關委託資產的信託實益權益價格的餘額(含銷售稅)，將支付予賣方C。

各該等買方於完成日期向各該等賣方所支付的餘額(含銷售稅)中，將按照相關租約的保證金以及與各該等物業及／或信託實益權益有關的任何其他稅項、開支及收入而作出調整。

任何於完成日期尚未確定的調整金額，須於完成後分別由各該等賣方與各該等買方在該金額確定後儘快結清。

於最後實際可行日期，將於完成日期所支付代價的預計調整金額約為259,700,000日圓(約18.2百萬港元，包括物業稅、租金收入、保證金、維修成本、租賃費用及其他項目)，而預計第二筆結付款項(即將於完成日期後結算的調整金額)預期將約為18,735,000日圓(約1.3百萬港元，為整改成本)。

5. 先決條件

出售事項須待本公司股東根據上市規則第14章項下之規定批准後方可作實。如在2021年10月22日前未獲得本公司股東的批准，則各該等賣方可終止相關的該等買賣協議，而無需承擔任何賠償義務或任何其他責任，但各該等賣方應退還從相關該等買方所收取的款項(不含利息)。本公司已根據上市規則第14.44條取得有關出售事項之股東書面批准，有關更多詳情載列於下文「上市規則之涵義」一節。

董事會函件

進行出售事項之理由及所帶來之裨益

在面對因包括新型冠狀病毒疫情和全球貨幣供應收緊而充滿不確定性的市場，董事認為，出售事項為本集團變現其於該等物業的投資並獲得可觀回報的良機。出售事項將增加本集團的營運資金及增加其現金流量。經董事會審閱的可作比價物業詳情載列如下：

	物業A	物業B	物業C
可作比價物業數量	4	4	4
性質	住宅	住宅	辦公室
地點	距離物業A 2公里內	距離物業B 2公里內	距離物業C 2公里內
交易年份	2017年至2020年	2016年至2020年	2018年至2021年
市場售價範圍(以百萬計)	1,450日圓至 6,000日圓	1,405日圓至 2,800日圓	2,205日圓至 11,550日圓
市場售價範圍 (以百萬/總建築面積 (平方米)計)	0.8日圓至 1.2日圓	1.2日圓至 1.4日圓	0.8日圓至 1.4日圓

董事會注意到代價高於該等物業的賬面價值及上表所列可作比價物業的售價。經考慮上文所述者，董事(包括獨立非執行董事)認為出售事項(包括代價)符合本公司及股東之整體利益，其條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。

出售事項的財務影響及所得款項的用途

本公司間接持有該等物業作投資用途。由獨立估值師於2021年3月31日重估的物業賬面價值，以及出售事項扣除(i)相關費用(包括代理佣金及交易成本約831,800,000日圓)，及(ii)相關稅項約1,213,300,000日圓後的預期賬面收益如下：

物業	大約的賬面價值 (以百萬計)	預期賬面收益 (以百萬計)
物業A	5,260.0日圓(約368.2港元)	3,072.3日圓(約215.1港元)
物業B	3,500.0日圓(約245.0港元)	395.8日圓(約27.7港元)
物業C	4,380.0日圓(約306.6港元)	658.6日圓(約46.1港元)
合共：	<u>13,140.0日圓(約919.8港元)</u>	<u>4,126.7日圓(約288.9港元)</u>

董事會函件

根據獨立估值師仲量聯行有限公司進行的估值，物業A、物業B及物業C於2021年9月30日的市值分別為5,380,000,000日圓、3,510,000,000日圓及4,500,000,000日圓。

下表呈列於2021年3月31日及2021年9月30日該等物業價值的對賬：

	物業A	物業B	物業C	總計
於2021年3月31日的賬面價值(以百萬計)	5,260.0日圓 (約368.2港元)	3,500.0日圓 (約245.0港元)	4,380.0日圓 (約306.6港元)	13,140.0日圓 (約919.8港元)
於損益確認之公平值變動(以百萬計)	120.0日圓 (約8.4港元)	10.0日圓 (約0.7港元)	120.0日圓 (約8.4港元)	250.0日圓 (約17.5港元)
於2021年9月30日的賬面價值(以百萬計)	5,380.0日圓 (約376.6港元)	3,510.0日圓 (約245.7港元)	4,500.0日圓 (約315.0港元)	13,390.0日圓 (約937.3港元)

本集團擬將出售事項所得款項淨額約18,480,100,000日圓用於償還與投資該等物業的境內債券／銀行貸款約5,800,000,000日圓，而餘額12,680,100,000日圓則為於物業市場未來出現的其他投資機會提供資金，以及用作本集團的一般營運資金。

該等物業現時出租以賺取租金收入。截至2021年3月31日及2020年3月31日止財政年度，該等物業應佔的淨溢利(即每年租金收入於扣除所有管理該等物業的一切費用、除稅及少數股東權益前及後)如下：

物業	大約的淨溢利 (除稅及少數股東權益前) (以百萬計)		大約的淨溢利 (除稅及少數股東權益後) (以百萬計)	
	截至2020年 3月31日 財政年度	截至2021年 3月31日 財政年度	截至2020年 3月31日 財政年度	截至2021年 3月31日 財政年度
物業A	215.6日圓 (約15.1港元)	211.4日圓 (約14.8港元)	172.5日圓 (約12.2港元)	169.1日圓 (約11.8港元)
物業B	110.1日圓 (約7.7港元)	97.5日圓 (約6.8港元)	85.0日圓 (約6.0港元)	75.3日圓 (約5.3港元)
物業C	152.8日圓 (約10.7港元)	164.9日圓 (約11.5港元)	121.6日圓 (約8.5港元)	131.2日圓 (約9.2港元)
合共：	478.5日圓 (約33.5港元)	473.8日圓 (約33.1港元)	379.1日圓 (約26.7港元)	375.6日圓 (約26.3港元)

董事會函件

預期於出售事項完成後將對本集團造成以下財務影響：

- (i) 非流動資產減少約919.8百萬港元(即該等物業之賬面淨值)；
- (ii) 淨流動資產增加約802.7百萬港元(即來自出售事項並於贖回債券及償還為購買該等物業提供資金之未償還銀行貸款後之所得款項淨額)；
- (iii) 負債減少約406.0百萬港元(即第(ii)項所述之贖回債券及償還未償還銀行貸款)；及
- (iv) 淨盈利增加約288.9百萬港元(即出售事項之淨收益)。

本公司、該等投資方、該等賣方、該等買方及該等買方的最終實益擁有人的資料

本公司為一家於開曼群島註冊成立之投資控股公司，其證券於聯交所上市。本公司及其附屬公司主要從事物業發展、物業投資、物業管理及相關服務、酒店及醫療保健服務。

該等投資方為本公司四家間接全資擁有之附屬公司，均為投資控股公司。投資方1和投資方2為於新加坡註冊成立的有限公司。投資方3及投資方4為於香港註冊成立的有限公司。

賣方A是本公司在日本設立的特殊目的公司，目的為根據TMK模式為本公司持有物業A。

賣方B是本公司在日本設立的特殊目的公司，目的為根據TMK模式為本公司持有物業B。

賣方C為本公司在日本設立的特殊目的公司，目的是根據TK模式為本公司持有以物業C作為相關委託資產的信託實益權益。

買方A是在日本成立的特殊目的公司，目的是在根據買賣協議A於完成交易後，為信託基金(定義見下文)按TMK模式持有以物業A作為相關委託資產的信託實益權益。

買方B是在日本成立的特殊目的公司，目的是在根據買賣協議B於完成交易後，為信託基金按TMK模式持有以物業B作為相關委託資產的信託實益權益。

買方C是在日本成立的特殊目的公司，目的是在根據買賣協議C於完成交易後，為信託基金按TK模式持有以物業C作為相關委託資產的信託實益權益。

據董事作出一切合理查詢後所知，並根據本公司可獲得的資料，買方的實益擁有人包括三個擁有廣泛投資者、名為「Daishin Japan Heim Qualified Investor Private Investment Trust第12號(28.5%)、13號(21.5%)及14號(50%)」(合共為該等買家提供100%所需的股權資金，致使其能繳付代價)的獨立韓國投資基金(「信託基金」)，由Daishin Asset Management Co., Ltd.作為共同持牌基金管理人(「基金管理人」，一家在韓國註冊成立的公司，為韓國交易所上市的Daishin Securities Company Limited(「Daishin Securities」)(股份代號：KR003540)之附屬公司)。Daishin Japan Heim Qualified Investor Private Investment Trust第12號、13號及14號為新成立的投資基金，僅為持有該等物業而成立，將不會收購其他資產，其投資者包括Daishin Securities及其附屬公司的若干聯屬公司以及韓國的其他個人投資者。Daishin Japan Heim Qualified Investor Private Investment Trust第12號、13號及14號各自的目標投資者數目最多為49名投資者。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條之其中一項適用百分比高於25%，惟所有適用百分比均低於75%，根據上市規則第14.06條，出售事項構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准之規定。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，概無股東於出售事項中擁有任何重大權益，並須／或將於倘本公司就考慮及(如認為合適)批准出售事項召開股東特別大會上放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司已就出售事項向主要股東(於本公司日期為2021年10月8日之公告之日期，作為登記持股者共同擁有合共816,702,249股普通股股份之權益，相當於本公司已發行股本約54.985%)取得股東書面批准，以代替召開股東大會。本公司從而可根據上市規則第14.44條所允許，無須就批准出售事項召開股東大會。

董事會函件

建議

本通函僅寄發予股東作參考之用。儘管將不會召開股東大會，董事(包括獨立非執行董事)認為，基於上文「**進行出售事項之理由及所帶來之裨益**」一段所載之理由，出售事項屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。倘就批准出售事項召開股東大會，董事會將建議股東投票贊成批准該等買賣協議及其項下擬進行之交易之普通決議案。

其他資料

務請閣下亦垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
執行主席
查懋成
謹啟

2021年10月28日

1. 債務聲明

於2021年8月31日營業時間結束時，本集團尚有未償還之銀行及其他貸款約11,667.5百萬港元，包括無抵押貸款約11,525.5百萬港元及有抵押貸款約142.0百萬港元。

於2021年8月31日，本集團尚有來自本公司若干附屬公司之非控權股東之未償還無抵押墊款約2,000.0百萬港元、本公司若干附屬公司所發行之無抵押會所債券之總賬面值約601.0百萬港元及租賃負債約68.4百萬港元。

於2021年8月31日，賬面值為311.0百萬港元之若干投資物業已作為本集團若干銀行貸款之抵押。

此外，為使一家合營公司獲授銀行信貸額，本集團已就向該合營公司提供約803.9百萬港元之貸款向銀行作後償保證。

本集團以股權比例為限就一家被投資公司、一家合營公司及一家附屬公司獲授之銀行信貸額向銀行提供公司擔保而涉及之財務擔保合約於2021年8月31日分別為104.9百萬港元、1,234.5百萬港元及1,348.0百萬港元。

除上述或本文另有披露者以及集團間之負債及於日常業務過程中之一般貿易應付賬款外，於2021年8月31日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還或同意發行之其他借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、按揭、已發行及未償還之債券或債務證券、抵押、租購承擔或其他重大或然負債。

董事已確認，除上文所披露者外，自2021年8月31日起，本集團之債務及或然負債概無任何重大變動。

2. 營運資金

董事認為，經計及出售事項之影響、營運所得現金流量、可用信貸額及本集團現有可供運用之財務資源，本集團在並無不可預見之情況下將具備充裕之營運資金，足可應付目前自本通函日期後最少十二個月之所需。

3. 本集團之財務及經營前景

本集團對其有業務所在之香港、中國內地及亞太地區之物業發展及投資市場之經營前景仍感樂觀。於完成時，本集團之財務及現金狀況可得以進一步增強，本集團將物色可在未來提高其收入及溢利增長之新的投資及項目。本集團將會採取積極但審慎的策略，尋求資產及業務擴張，同時保持靈活性，以應付瞬息萬變的業務和經濟環境。

以下為獨立物業估值師仲量聯行有限公司就位於日本之該等物業於2021年9月30日市值之意見而編製以供載入本通函之函件全文及估值證書。



仲量聯行

仲量聯行有限公司
物業估價部
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座7樓
公司牌照號碼：C-003464

敬啟者：

吾等謹此依據香港興業國際集團有限公司(「**貴公司**」)之指示，評估位於日本之三項物業(「**該等物業**」)於2021年9月30日(「**估值日期**」)在現有租契下之市值。

吾等確認本報告乃為載入一份公開通函而編製。

吾等確認已進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必需之有關進一步資料，從而就該等物業無產權負擔之永久業權物業權益之市值提供吾等之意見。

吾等之估值乃根據香港測量師學會(「**香港測量師學會**」)頒佈之「香港測量師學會估值準則(2020年版)」、國際評估準則理事會(「**國際評估準則理事會**」)頒佈之「國際評估準則(2020年1月31日起生效)」及皇家特許測量師學會(「**皇家特許測量師學會**」)頒佈之「皇家特許測量師學會估值—全球標準(2020年1月31日起生效)」(「**皇家特許測量師學會準則**」)編製，惟可作出調整，以符合當地制定之法律。

除另有註明外，吾等乃以相關估值準則所界定之外聘估值師身份進行估值。遵守皇家特許測量師學會準則可能須受皇家特許測量師學會之行為及紀律規定所監測。

吾等之估值亦根據公司條例之相關條文編製，並已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章之規定。

吾等之估值基準為國際評估準則理事會所界定以及香港測量師學會及皇家特許測量師學會所採納之市場價值，詳情載列如下：

「某資產或負債經適當市場推銷後，自願買方與自願賣方在知情、審慎及概無脅迫之情況下，於估值日按公平原則進行交易之估計金額。」

本報告所呈列之估值為該等物業之100%權益，而並非持有相關物業權益之公司股權。

吾等之估值乃假設擁有人在市場上出售該等物業，而並無受益於可能影響該等物業價值之遞延條款合約、售後回租、管理協議或任何類似安排。

吾等在估值中並無計及該等物業之任何抵押、按揭或所欠負之款項，亦無計及出售時可能產生之任何支出或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業不附帶任何可能影響其價值之繁重法律糾紛及產權負擔、限制、開支及未償還費用。

吾等採納收入法作為評估物業價值之主要方法，並採用直接比較法作相互參照。

收入法透過計算目標物業預期將產生之未來現金流量淨額之現值總和，從而估計物業價值。該分析使用直接資本化法及貼現現金流量（「**貼現現金流量**」）法估計收入法價值。

直接資本化法乃透過獲取單一年度之現金流量淨額（「**現金流量淨額**」）並將其除以資本化率，從而估計物業價值。

貼現現金流量法乃透過預測各年隨時間推移之年度現金流量淨額及最終價值，再分別折現至現值後再加總，從而估計物業價值。

吾等尤其著重以貼現現金流量法計算之價值，原因為該數據在估值中能夠更準確地反映年度現金流量之變動。

直接比較法透過直接將該等物業與其他近期成交之可資比較物業作比較來估計物業價值。可資比較物業一般位於周邊地區或其他在性質方面與該等物業相若之次級市場。

由於房地產物業之性質互不相同，故一般須作出適當調整以計入任何定性及定量差異，該等差異可能影響正在考慮之該等物業可能達成之價格。

吾等已依賴公開領域可得之資料，並已接納 貴公司就該等物業之法定通知、規劃許可、地役權及佔用詳情等事宜提供之意見。

吾等已假設所有向吾等提供之資料均為準確。倘其後確定有關該等物業之詳情為不準確或不足，吾等保留調整本函件所呈報價值之權利。

所有量度均根據香港測量師學會頒佈之小冊子「量度作業守則」進行。為符合本地慣例，吾等申報已偏離皇家特許測量師學會頒佈之「皇家特許測量師學會物業量度」。

吾等並無於視察時對該等物業進行實地測量，以查證其地盤及建築面積是否準確。報告內所述之尺寸、量度及面積均是基於自公開領域獲取之文件副本所載資料，因此均僅為約數。

吾等已於2021年8月31日於法務局進行查冊。吾等並無檢視文件正本，以核實所有權或確定有否任何租賃修訂未有載於吾等獲提供的文件副本中。

吾等已於2021年9月19日由Tokyo Valuation副總經理Kenkichi Katsumi檢查Graphio Nishi-Shinjuku的外部及公共部份的代表性區域。吾等已於2021年9月18日由Tokyo Valuation執行主管Hiroaki Honda檢查Haluwa Shiba Koen及Horizon Place Akasaka的外部及公共部份的代表性區域。吾等已假設該等物業無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無進行樓宇測量，亦無視察該等物業被覆蓋、遮蔽或不可達致之部份，吾等假設該等部份修葺妥善和狀況良好。吾等未能對未視察部份之狀況提供意見或建議，而本報告不應視為對該等部份作出任何隱含聲明或陳述。吾等並無對該等物業內的任何樓宇服務進行測試。

儘管吾等並無安排進行任何調查，惟東京建築檢查機構所編製日期為2016年11月有關Horizon Place Akasaka的工程報告、日期為2017年7月有關Haluwa Shiba Koen的工程報告以及日期為2018年8月有關Graphio Nishi-Shinjuku的工程報告表明，建設該等物業並無涉及使用有害或危害性物料的重大問題。

茲隨附吾等之估值證書。

此 致

香港
干諾道中168-200號
信德中心
招商局大廈23樓
香港興業國際集團有限公司

列位董事 台照

代表
仲量聯行有限公司
資深董事
區建強

BA (Hons), MHKIS, MRICS, RPS (GP), MCIREA

牌照號碼：E-181955

謹啟

2021年10月28日

附註：區建強先生(BA (Hons), MHKIS, MRICS, RPS (GP), MCIREA)為合資格產業測量師，於香港及亞太地區物業估值方面擁有約28年經驗。

估值概要

序號	物業	於2021年9月 30日之市值
1.	Horizon Place Akasaka , 東京市港區赤坂6丁目 (「物業A」)	5,380,000,000 日圓
2.	Haluwa Shiba Koen , 東京市港區芝2丁目 (「物業B」)	3,510,000,000 日圓
3.	Graphio Nishi-Shinjuku , 東京市新宿區1丁目西新宿 (「物業C」)	4,500,000,000 日圓
		<hr/>
	總計	13,390,000,000 日圓

估值證書

持有作為租金收入用途之物業權益

物業	概況、樓齡及年期	估用詳情	於2021年9月 30日之市值
Horizon Place Akasaka 804-2號至804-5號、 804-201號至804-206號、 804-301號至804-306號、 804-401號至804-406號、 804-501號至804-506號、 804-601號至804-606號、 804-701號至804-706號、 804-801號至804-806號、 804-901號至804-906號、 804-1001號至804-1006 號、804-1101號至 804-1106號、804-1201號 至804-1206號、804-1301 號至804-1306號、 804-1401號至804-1406 號、804-1501號至 804-1504號、804-1601號 至804-1604號、804-1701 號至804-1704號、 804-1801號至804-1804號 (住宅單位)及816-1號(停 車場大樓)(「物業A」)	物業A位於一個不規則之 平整地盤。該地盤東北面 邊界毗鄰9米寬之公路，西 南面邊界毗鄰6.5米寬之公 路，西北面邊界毗鄰4米寬 之私家道路。 物業A由一棟地面18層及 地下1層之住宅大樓(提供 合共98個分層地契單位(94 個住宅公寓及4個管理細 則所訂明之公共區域))(「住 宅部份」)及一棟停車場大 樓(「停車場部份」)組成，於 2008年落成。 根據登記冊，住宅部份及 停車場部份之總地盤面積 約為1,347.63平方米。 根據登記冊，住宅部份及 停車場部份之總建築面積 分別約為7,378.61平方米及 204.48平方米。住宅部份之 可出租面積約為4,909.88平 方米。	誠如所告知，於 估值日期，物業A 租予多個租戶， 每月租金總額為 24,104,000日圓， 最遲租約到期日 為2023年7月30日。	5,380,000,000日圓 (五十三億八千萬 日圓)
東京市港區赤坂6丁目 803號、804號、805號、 806號、816號、817號、 821-4號、824號及827號 地塊	物業A按永久業權持有。		

附註：

(1) 根據法務局出具之房地產權之副本，截至2021年8月31日，物業A之登記持有者為由 貴公司控制之HKRJ赤坂特定目的会社。

(2) 物業A之分區及其他法定限制如下：

城市規劃區

城市化推進區

第二種住宅區

防火區域

建築覆蓋率：80% (街角地段及位於防火區域內之防火建築物獲適用之寬免)

容積率：400%

持有作為租金收入用途之物業權益

物業	概況、樓齡及年期	估用詳情	於2021年9月 30日之市值
Horizon Place Akasaka 804-2號至804-5號、804- 201號至804-206號、804- 301號至804-306號、804- 401號至804-406號、804- 501號至804-506號、804- 601號至804-606號、804- 701號至804-706號、804- 801號至804-806號、804- 901號至804-906號、804- 1001號至804-1006號、 804-1101號至804-1106 號、804-1201號至804- 1206號、804-1301號至 804-1306號、804-1401 號至804-1406號、804- 1501號至804-1504號、 804-1601號至804-1604 號、804-1701號至804- 1704號、804-1801號至 804-1804號(住宅單位) 及816-1號(停車場大樓) (「物業A」)	—	—	—
東京市港區赤坂6丁目 803號、804號、805號、 806號、816號、817號、 821-4號、824號及827號 地塊			

附註(續)：

(3) 物業A之詳情：

- (a) 物業A之產權負擔、留置權、質押、按揭詳情：無
- (b) 調查、通告、待決訴訟、違法業權缺失之詳情：無
- (c) 興建、翻新、改善或發展物業A之未來計劃及估計相關成本：無

(4) 吾等之估值以收入法作出。以收入法得出之物業A之價值乃根據貼現現金流量法釐定並以直接比較法之價值5,450,000,000日圓作相互參照。

估值證書

持有作為租金收入用途之物業權益

物業	概況、樓齡及年期	估用詳情	於2021年9月 30日之市值
Haluwa Shiba Koen 208-1-3號(「物業B」) 東京市港區芝2丁目 208-1號、208-48號及 208-50號地塊	<p>物業B位於一個不規則之平整地盤。該地盤東面邊界毗鄰36米寬之公路，西面邊界毗鄰4米寬之私家道路。</p> <p>物業B由一棟15層之住宅大樓組成，於2015年落成。</p> <p>根據登記冊，物業B之地盤面積約為416.49平方米。</p> <p>根據登記冊，物業B之總建築面積約為3,274.47平方米。該物業之可出租面積約為2,550.35平方米。</p> <p>物業B按永久業權持有。</p>	<p>誠如所告知，於估值日期，物業B租予多個租戶，每月租金總額為11,233,000日圓，最遲租約到期日為2023年7月30日。</p>	<p>3,510,000,000日圓 (三十五億一千萬日圓)</p>

附註：

- (1) 根據法務局出具之房地產權證之副本，截至2021年8月31日，物業B之登記持有者為由貴公司控制之HKRJ Haluwa特定目的会社。
- (2) 物業B之分區及其他法定限制如下：
 - 城市規劃區
 - 城市化推進區
 - 商業區
 - 防火區域
 - 建築覆蓋率：100% (位於防火區域內之防火建築物獲適用之寬免)
 - 容積率：674.39%
- (3) 物業B之詳情：
 - (a) 物業B之產權負擔、留置權、質押、按揭詳情：無
 - (b) 調查、通告、待決訴訟、違法業權缺失之詳情：無
 - (c) 興建、翻新、改善或發展物業B之未來計劃及估計相關成本：無
- (4) 吾等之估值以收入法作出。以收入法得出之物業B之價值乃根據貼現現金流量法釐定並以直接比較法之價值3,490,000,000日圓作相互參照。

估值證書

持有作為租金收入用途之物業權益

物業	概況、樓齡及年期	估用詳情	於2021年9月 30日之市值
Graphio Nishi-Shinjuku 22-9號(「物業C」) 東京市新宿區1丁目西 新宿22-9號地塊	物業C位於一個大致呈矩形之平整地盤。該地盤北面邊界毗鄰30米寬之公路。 物業C由一棟13層之辦公室大樓組成，於2007年落成。 根據登記冊，物業C之地盤面積約為253.16平方米。 根據登記冊，物業C之總建築面積約為2,537.56平方米。物業C之可出租面積約為2,255.72平方米。 物業C按永久業權持有。	誠如所告知，於估值日期，物業C租予多個租戶，每月租金總額為16,545,810日圓，最遲租約到期日為2023年2月28日。	4,500,000,000日圓 (四十五億日圓)

附註：

(1) 根據法務局出具之房地產權證之副本，截至2021年8月31日，物業C之登記持有者為瑞穗信託銀行株式會社(作為受託人)。HKRJ Graphio合同会社持有物業C之信託受益權益，而貴公司可按合約條款享有HKRJ Graphio合同会社之所有經濟實益權益。

(2) 物業C之分區及其他法定限制如下：

城市規劃區
城市化推進區
商業區
防火區域
車位供應推進區
建築覆蓋率：100%(位於防火區域內之防火建築物獲適用之寬免)
容積率：1,000%

(3) 物業C之詳情：

- (a) 物業C之產權負擔、留置權、質押、按揭詳情：無
- (b) 調查、通告、待決訴訟、違法業權缺失之詳情：無
- (c) 興建、翻新、改善或發展物業C之未來計劃及估計相關成本：無

(4) 吾等之估值以收入法作出。以收入法得出之物業C之價值乃根據貼現現金流量法釐定並以直接比較法之價值4,400,000,000日圓作相互參照。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定旨在提供有關本公司之資料詳情，董事願共同及個別對本通函承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及確信，本通函所載資料在各重大方面均為準確及完整，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事項，致使本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事權益

於最後實際可行日期，本公司董事或高級行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有(i)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（包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於指定之登記冊內；或(iii)根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司每股面值0.25港元股份之好倉

董事名稱	身份	普通股數目				總數	佔已發行股本之概約百分比
		個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
查懋成	實益擁有人及酌情信託受益人	1,254,278	-	-	791,896,895 (附註a)	793,151,173	53.40
查懋德	酌情信託受益人	-	-	-	790,469,647 (附註a)	790,469,647	53.22

董事名稱	身份	普通股數目				總數	估已發行 股本之 概約 百分比
		個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
王查美龍	酌情信託創立人 及/或受益人	—	—	—	789,684,882 (附註b及c)	789,684,882	53.17
夏佳理	信託受益人	265,619	—	—	—	265,619	0.02
何柏貞	實益擁有人	94,160	—	—	—	94,160	0.01
鄧滿華	實益擁有人	148,720	—	—	—	148,720	0.01

附註：

(a) 該等股份屬於若干不同酌情信託及由名為CCM Trust (Cayman) Limited (「CCM Trust」)及LBJ Regents (PTC) Limited (「LBJ Regents」)之法團受託人持有，而有關董事屬於酌情受益人。

(b) 635,627,031股股份屬於若干不同酌情信託及由名為CCM Trust及LBJ Regents之法團受託人持有，而該董事屬於酌情受益人。

(c) 該董事為由名為CCM Trust及LBJ Regents之法團受託人所持之兩個不同酌情信託的創立人及其中的酌情受益人。該等信託被視為擁有合共154,057,851股股份之權益。

(ii) 根據本公司於2011年9月8日採納之股份期權計劃授予董事之股份期權

董事姓名	授出日期 (附註a)	每股行使價 (港元)	於最後實際 可行日期 尚未行使 之股份 期權數目		估已發行 股本之 概約百分比 (附註b)
查懋成	2017年2月28日	3.845	3,190,000		0.59
	2018年3月12日	4.373	5,500,000		
鄧滿華	2017年2月28日	3.845	2,200,000		0.37
	2018年3月12日	4.373	3,300,000		

董事姓名	授出日期 (附註a)	每股行使價 (港元)	於最後實際 可行日期 尚未行使 之股份 期權數目	佔已發行 股本之 概約百分比 (附註b)
張浩觀	2018年3月12日	4.373	440,000	0.03
查懋德	2017年2月28日 2018年3月12日	3.845 4.373	1,210,000 1,760,000	0.20
王查美龍	2017年2月28日 2018年3月12日	3.845 4.373	1,210,000 1,760,000	0.20
夏佳理	2017年2月28日 2018年3月12日	3.845 4.373	1,210,000 1,760,000	0.20
何柏貞	2017年2月28日 2018年3月12日	3.845 4.373	770,000 880,000	0.11
張永霖	2017年2月28日 2018年3月12日	3.845 4.373	550,000 880,000	0.10
鄧貴彰	2017年2月28日 2018年3月12日	3.845 4.373	220,000 880,000	0.07

(a) 於2017年2月28日授出之股份期權可於2017年2月28日至2027年2月27日期間內行使。

於2018年3月12日授出之股份期權可於2018年3月12日至2028年3月11日期間內行使。

(b) 該百分比乃根據本公司於最後實際可行日期之已發行股份總數(即1,485,301,803股本公司股份)計算。

除上文所披露者及由若干董事以代理人名義持有本公司部份附屬公司股本之非實益權益外，於最後實際可行日期，本公司董事或高級行政人員及彼等各自之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，概無持有：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之條文須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於指定之登記冊內；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東之權益

據本公司各董事或高級行政人員所知，於最後實際可行日期，下列人士(本公司董事或高級行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有面值10%或以上之任何類別股本(附有在一切情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票)之權益：

(i) 於本公司每股面值0.25港元股份之好倉

股東名稱	身份	普通股數目	估已發行股本之概約百分比
CCM Trust (Cayman) Limited	法團受託人	715,617,969 (附註a)	48.17
LBJ Regents (PTC) Limited	法團受託人	101,084,280 (附註b)	6.81
名力集團控股有限公司	受控法團之權益	144,606,568 (附註c)	9.73
黃剛	受控法團之權益／與他人共同持有之權益	76,222,400 (附註d)	5.13
Claudio Holdings Limited	受控法團之權益	74,560,800 (附註e)	5.02

附註：

(a) 該等股份權益包括CCM Trust直接持有之571,011,401股股份及透過名力集團控股有限公司(「名力」)之全資附屬公司間接持有之144,606,568股股份，而CCM Trust則擁有一名力87.5%股權之權益。CCM Trust以法團受託人身份為若干不同酌情信託持有上述股份權益，而該等信託之酌情受益人包括已故查濟民博士之後嗣。董事王查美龍女士亦為CCM Trust之董事。

(b) 該等股份乃由LBJ Regents以法團受託人身份為若干不同酌情信託持有，而該等信託之酌情受益人包括已故查濟民博士之後嗣。董事王查美龍女士、查懋成先生及查懋德先生亦為LBJ Regents之董事。

(c) 該等股份由名力透過其全資附屬公司間接持有。董事王查美龍女士、查懋成先生及查懋德先生亦為名力之董事。

- (d) 按2021年5月12日於聯交所之披露，4,936,800股股份由黃剛與他人共同持有，而71,285,600股股份則由黃剛控制之法團(包括Claudio Holdings Limited)持有。
- (e) 按2021年5月14日於聯交所之披露，該等股份由Claudio Holdings Limited透過其控制之法團持有。

(ii) 本集團其他成員公司

附屬公司名稱	股東名稱	於附屬公司 持有已發行 股本之 概約百分比
香港興業有限公司(附註)	Baylink Investments Limited	50.00
顯永有限公司	Sumirin Hong Kong Limited	25.00

附註：香港興業有限公司為擁有29家全資附屬公司之控股公司，Baylink Investments Limited被視為於所有該等附屬公司擁有50%間接權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或高級行政人員並不知悉有任何其他人士(本公司董事或高級行政人員除外)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分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有面值10%或以上之任何類別股本(附有在一切情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票)之權益。

3. 董事之權益

(a) 於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或建議訂立服務合約(不包括於一年內到期或僱主於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之合約)。

(b) 於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2021年3月31日(即本公司最近刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃或建議由本集團任何成員公司收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

(c) 概無董事於本通函日期於對本集團之業務有重大影響及仍然有效之任何合約或安排中擁有重大權益。

4. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，董事與本集團主要業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務(本集團之業務除外)中擁有下列須根據上市規則作出披露之權益：

(a) 夏佳理先生為信和酒店(集團)有限公司(「信和酒店」)、信和置業有限公司(「信和置業」)及尖沙咀置業集團有限公司(「尖沙咀置業」)之非執行董事。信和酒店、信和置業及尖沙咀置業之業務至少涉及部份物業投資、物業發展、物業管理以及酒店管理及擁有權。信和酒店、信和置業及尖沙咀置業均於聯交所上市。

(b) 查懋德先生為興勝創建控股有限公司(「興勝」)之非執行主席，興勝集團之業務包括物業投資、物業發展、物業管理及保健服務。興勝於聯交所上市。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，本集團任何成員公司並無涉及任何重大訟事、仲裁或行政訴訟，且本集團任何成員公司概無任何尚未了結或面臨威脅之重大訟事、仲裁、行政訴訟或索償。

6. 專家資格及同意書

(a) 以下為提供本通函所載之意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
仲量聯行有限公司	獨立物業估值師

(b) 於最後實際可行日期，仲量聯行有限公司概無於本集團任何成員公司擁有任何股權，或任何可認購或委派他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可合法強制執行)。

(c) 於最後實際可行日期，仲量聯行有限公司概無於本集團任何成員公司自2021年3月31日(即本集團最近刊發之經審核賬目之編製日期)以來所收購或出售或租賃或建議由本集團任何成員公司收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

(d) 仲量聯行有限公司已就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函所載形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

7. 重大合約

於最後實際可行日期，本集團成員公司於緊接本通函刊發日期前兩年內所訂立重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)如下：

(a) 由嘉駿投資有限公司(「嘉駿」)(作為投標方)於2020年12月8日提交，並由璟鑽投資有限公司(作為賣方)接納的投標，內容有關嘉駿以310百萬港元之代價成功投標購買位於九龍及於土地註冊處登記為九龍內地段第9230號之整片或整幅土地，及建於其上位於九龍旭日街21號(亦名為貴州街8號)現名為「聯合報大廈」之建築物。有關該投標的進一步詳情載於本公司日期為2020年12月8日的公告。

(b) 杭盛物業管理(杭州)有限公司(「杭盛」)與杭州潤灝置業有限公司就杭盛以人民幣413,563,056元(相當於約498.5百萬港元)的總代價購買位於杭州市錢塘區下沙街道金沙大道97號一幢名為金沙印象城的零售兼辦公大樓內，位於8至19樓所有156個辦公單位及位於地庫2樓及4樓的62個停車泊位的使用權訂立的協議。有關該協議的進一步詳情載於本公司日期為2021年9月17日的公告。

(c) 該等買賣協議。

8. 其他資料

(a) 本公司之秘書為梁慧芬女士。彼為香港公司治理公會會員。

(b) 本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands。

(c) 本公司在香港之主要營業地點位於香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈23樓。

(d) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

9. 展示文件

下列文件之副本將由本通函日期起至其後14天止刊載於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及於本公司網站 (<https://www.hkri.com>)：

(a) 該等買賣協議；

(b) 仲量聯行有限公司出具之物業估值報告，其全文載列於本通函內；及

(c) 本附錄「專家資格及同意書」一段所指之同意書。