
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
以新銀行融資的形式為合營開發項目
提供財務資助

董事會函件載列於本通函第6頁至第12頁。

貸款交易已根據上市規則第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。

2024年1月16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.....	6
附錄一 — 本集團之財務資料.....	13
附錄二 — 一般資料.....	15

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：

「代理人」	指 中國銀行(香港)有限公司作為財務方的代理人
「銀行融資」	指 由香港一個銀行銀團向合營公司B授予本金總額為2,500百萬港元之貸款融資，為現有債務的未償還金額進行再融資，並為股東融資進行部份再融資
「董事會」	指 本公司之董事會
「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)
「董事」	指 本公司不時之董事
「現有銀行融資」	指 香港一個銀行銀團向合營公司B授予本金總額為5,000百萬港元，到期日為2024年2月26日的貸款融資
「現有融資協議」	指 合營公司B(作為借款人)與中國銀行(香港)有限公司(作為代理人)於2017年5月26日簽訂有關授予現有銀行融資的融資協議(經不時補充、修訂及/或重述)
「現有債務」	指 現有銀行融資的未償還本金總額，連同所有應計利息、任何終止費用，以及根據現有融資協議或現有銀行融資在動用銀行融資之日所欠、未償還及/或應付的任何金額
「融資協議」	指 合營公司B(作為借款人)、牽頭行、貸款人、代理人及擔保代理人於2023年12月27日簽訂有關授予銀行融資的融資協議
「財務方」	指 擔保代理人、代理人、牽頭行及貸款人
「本集團」	指 本公司及其不時之附屬公司

釋 義

「擔保」	指 本公司向擔保代理人(為受擔保方的利益)提供日期為2023年12月27日的個別擔保，據此，本公司同意為擔保債務提供擔保，前提是本公司就擔保債務或不時應付或未償還的任何部份之責任，應與希慎根據擔保(希慎)的部份各自承擔，並不得超過擔保債務或其相關部份的40%，而本公司的責任是按本集團於合營公司B的股權實益比例計算
「擔保(希慎)」	指 希慎向擔保代理人(為受擔保方的利益)提供日期為2023年12月27日的個別擔保，據此，希慎同意為擔保債務提供擔保，前提是希慎就擔保債務或不時應付或未償還的任何部份之責任，應與本公司根據擔保的部份各自承擔，並不得超過擔保債務或其相關部份的60%，而希慎的責任是按其於合營公司B的股權實益比例計算
「擔保債務」	指 以合營公司B作為其中一個訂約方的融資協議及相關的所有其他財務文件項下，合營公司B現時及將來不時結欠、到期或應付或即將結欠、到期或應付的任何款項及金額(包括所有本金、利息、申貸費、代理費、擔保代理費、其他費用、成本、收費和支出)
「香港銀行同業拆息」	指 香港銀行同業的拆借利率
「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
「希慎」	指 希慎興業有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00014)
「息差」	指 每年1.15%

釋 義

「計息期」	指 與根據合營公司B選擇而發放或將發放的銀行貸款的每個計息期，可為一、兩或三個月，或合營公司B與代理人(根據所有貸款人的指示行事)之間根據融資協議的條款而協定的任何其他期限
「合營公司A」	指 加鋒按揭有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，由本公司及希慎間接擁有40%及60%權益
「合營公司B」	指 加鋒有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，由本公司及希慎間接擁有40%及60%權益
「合營項目」	指 本公司與希慎的合營項目，在該等地塊上重建及出售住宅物業
「最後實際可行日期」	指 2024年1月11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
「貸款人」	指 中國銀行(香港)有限公司及星展銀行有限公司，香港分行(於新加坡成立之有限公司)，個別均為貸款人
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「貸款協議A」	指 Pine Isle和Mariner Bay(作為貸款人)與合營公司A(作為借款人)簽訂日期為2022年4月19日的循環貸款融資協議
「貸款協議B」	指 Pine Isle和Mariner Bay(作為貸款人)與合營公司B(作為借款人)簽訂日期為2022年5月26日的循環貸款融資協議
「貸款協議C」	指 Pine Isle和Mariner Bay(作為貸款人)與合營公司B(作為借款人)簽訂日期為2023年12月12日的循環貸款融資協議

釋 義

「主要股東」

指 包括CCM Trust (Cayman) Limited (「CCM」)、Mingly Asia Capital Limited (「Mingly」)、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（如下文(b)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配偶及彼等之後嗣；
- (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，並直接擁有本公司約9.735%權益（相當於144,606,568股本公司普通股股份）；
- (c) 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(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；及
- (d) 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）

「多數貸款人」

指 一個或多個貸款人在融資協議項下的承諾合計佔融資協議項下承諾總額的 $66\frac{2}{3}\%$ 或以上（或者，若是融資協議項下的承諾總額已減至零，則在緊接削減前融資協議下之合計總承諾額達 $66\frac{2}{3}\%$ 或以上）

釋 義

「牽頭行」	指 中國銀行(香港)有限公司及星展銀行有限公司(於新加坡成立之有限公司)，作為牽頭行
「Mariner Bay」	指 Mariner Bay Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司，為希慎間接全資擁有的附屬公司
「Pine Isle」	指 Pine Isle Holdings Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司，為本公司間接全資擁有的附屬公司
「地塊1」	指 位於新界大埔露輝路的一幅土地，現於土地註冊處登記為大埔市地段第223號
「地塊2」	指 位於新界大埔露輝路的一幅土地，現於土地註冊處登記為大埔市地段第229號
「該等地塊」	指 地塊1及地塊2
「擔保代理人」	指 中國銀行(香港)有限公司，作為受擔保方的擔保代理人
「受擔保方」	指 (i)財務方，(ii)就銀行融資提供擔保的全部或部份資產(為擔保的標的物)的一個接管人或多個接管人和經理人或管理接管人，及(iii)代理人及/或擔保代理人指定的代表、代理人、律師或共同受託人
「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 本公司股東
「股東融資」	指 Mariner Bay及Pine Isle就合營項目向合營公司B授予的貸款融資
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「Strongbod」	指 Strongbod Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司，由Pine Isle及Mariner Bay分別直接擁有40%及60%權益



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
李泓熙先生
顏文英女士
王查美龍女士# (副主席)
查懋德先生#
查耀中先生#
張永霖先生[△]
范鴻齡先生[△]
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, Ugland 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
以新銀行融資的形式為合營開發項目
提供財務資助

緒言

茲提述本公司日期為2022年4月19日、2022年5月26日、2023年12月12日及2023年12月27日之公告，以及本公司日期為2022年6月16日及2024年1月5日之通函。於2022年4月19日，本公司透過其間接全資擁有的附屬公司Pine Isle及希慎透過其間接全資擁有的附屬公司Mariner Bay，與合營公司A（由Pine Isle間接擁有40%及由Mariner Bay間接擁有60%）簽訂貸款協議A以向合營公司A提供總額為2,200百萬港元的5年循環貸款融資，主要用於向合營項目下開發的住宅單位的買家提供按揭貸款。根據貸款協議A，由Pine Isle（因而由本公司間接）將承擔的貸款金額上限為880百萬港元（「貸款A」），相當於貸款融資金額的40%。

* 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

於2022年5月26日，Pine Isle 和Mariner Bay與合營公司B簽訂貸款協議B，以向合營公司B提供另一筆總額上限為1,500百萬港元的5年循環貸款融資。合營公司B為開發合營項目的項目公司，亦由Pine Isle間接擁有40%及Mariner Bay間接擁有60%。根據貸款協議B，由Pine Isle (因而由本公司間接) 將承擔的貸款金額上限為600百萬港元(「貸款B」)，相當於貸款融資總額的40%。

於2023年12月12日，Pine Isle及Mariner Bay與合營公司B簽訂貸款協議C，以提供額外一筆總額上限為2,000百萬港元的5年循環貸款融資，以供合營公司B用於償還部份現有銀行融資項下授予合營公司B的未償還貸款金額以及作一般營運資金。根據貸款協議C，由Pine Isle (因而由本公司間接) 將承擔的貸款金額上限為800百萬港元(「貸款C」)，相當於貸款融資總額的40%。

於2023年12月27日，合營公司B(作為借款人)與(其中包括)牽頭行及貸款人訂立融資協議，為現有債務的未償還金額進行再融資，並為股東融資進行部份再融資。就融資協議而言，於2023年12月27日，本公司就合營公司B於銀行融資項下的義務作為擔保人，簽署了以擔保代理人(作為受擔保方利益的擔保代理人)為受益人的擔保。

由於合營公司A和合營公司B涉及同一合營項目，而本公司在合營公司A和合營公司B中的持股比例相同，因此本公司認為根據上市規則第14.22條，將貸款A、貸款B、貸款C和本公司在擔保項下提供的擔保金額合併(統稱「貸款交易」)為恰當。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關貸款交易及其項下擬進行的交易的資料。

銀行融資及擔保

銀行融資

銀行融資的主要條款如下：

日期：	2023年12月27日
貸款金額：	本金額上限為2,500百萬港元之貸款融資
目的：	為現有債務再融資，並為股東融資進行部份再融資
最終到期日：	融資協議日期後24個月
利息：	相關計息期的香港銀行同業拆息加上息差之總和

董事會函件

- 還款：** 銀行融資的本金將分四期償還（其中頭三期還款每期金額為200百萬港元，將於自融資協議日期起的6個月、12個月及18個月到期日償還，餘下未償還的本金連同所有應計利息及所有其他應付款項須於最終到期日時全數償還）。合營公司B可在最終到期日之前提前償還全部或部份借款金額，惟須符合融資協議所載的若干條件
- 抵押：** 銀行融資的抵押為（其中包括）(i)一份合營公司B就該等地塊上的房產（不時尚未出售）將授予的第一順位抵押；(ii)一份合營公司B將授予的債券（其中包含對合營公司B的所有承諾、財產和資產的第一浮動押記，以及對合營公司B的若干銀行帳戶的第一固定押記）；(iii)一份Strongbod就合營公司B（現有或未來）的全部已發行股本將授予的股份抵押；(iv)一份由Mariner Bay和Pine Isle（作為後償貸款人）將授予合營公司B（作為借款人）的後償協議（包括貸款轉讓）；(v)一份合營公司B就合營項目產生的所有銷售所得款項將授予之銷售所得款項轉讓（包括帳戶押記）；(vi)一份合營公司B就合營項目產生的所有租金收益將授予的租金收益轉讓（包括帳戶押記）；及(vii)一份合營公司B就與合營項目有關的保險將授予之保險轉讓，全部將授予擔保代理人（作為受擔保方利益的擔保代理人）
- 擔保：** 銀行融資由本公司（根據擔保）及希慎（根據擔保（希慎））按彼等於合營公司B的股權實益比例各自提供擔保
- 其他條件：** 除一般的財務契約外，本公司及希慎已分別承諾維持在聯交所的上市地位，且除多數貸款人可接受的任何純技術原因（合理行事）外，其股份不得暫停買賣連續15個交易日以上
- 提取及其他事項：** 合營公司B已於2023年12月28日提取銀行融資項下的全部融資金額

擔保

於2023年12月27日，本公司就合營公司B於銀行融資項下的義務作為擔保人，簽署了以擔保代理人(作為受擔保方利益的擔保代理人)為受益人的擔保，以擔保合營公司B及時及按期償還擔保債務。本公司就擔保債務(或不時應付或未償還的任何部份)須負責的部份，與希慎根據擔保(希慎)須負責的部份各自承擔，並為不超過擔保債務(或其相關的部份)的40%，即相當於本集團於合營公司B的股權實益比例。本公司就銀行融資本金所需承擔的責任為1,000百萬港元。

提供財務資助的原因

本集團主要在香港、中國內地及亞太地區從事物業發展及物業投資。合營項目為住宅發展項目，由本集團及希慎共同開發及分別擁有40%及60%權益。於2017年5月26日，合營公司B與一銀行銀團訂立現有融資協議，以提供總額達5,000百萬港元的現有銀行融資，用於已繳地價最多50%的再融資，並為與合營項目相關的建築成本和相關專業費用的融資或再融資。現有銀行融資已於2022年5月延期並於2023年11月進一步延期，到期日為2024年2月26日。

於2023年12月28日，銀行融資已悉數提取並用於償還現有債務的全數未償還金額1,251百萬港元，所得款項之餘額已用於償還部份股東融資。

銀行融資經金融機構銀團公平協商後授予，董事認為，銀行融資為一般商業條款，本公司按其一般商業利率及費用作出承擔，屬公平合理，符合本公司及股東的最佳整體利益。經考慮擔保條款及本公司將個別承擔40%的擔保債務(即其於合營公司B的股權比例)，董事認為，擔保條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

訂約方的資料

本公司為一家於開曼群島註冊成立的投資控股公司，其證券於聯交所上市。本集團主要從事物業發展、物業投資、交通服務及物業管理、酒店業務及休閒業務。

合營公司A為一家於香港註冊成立的有限公司，由Strongbod(一家於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股有限公司)直接全資擁有，Strongbod是由Pine Isle及Mariner Bay分別直接擁有40%及60%權益。合營公司A設立的唯一目的是向根據合營項目開發的住宅單位的合資格買家提供按揭貸款。

董事會函件

合營公司B為一家於香港註冊成立的有限公司，由Strongbod直接全資擁有。合營公司B設立的唯一目的是為了進行合營項目，並擁有該等地塊。

Pine Isle為一家於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股有限公司，為本公司間接全資擁有的附屬公司。

Mariner Bay為一家於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股有限公司，為希慎的間接全資擁有的附屬公司。希慎為一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00014)，而其主要業務為物業投資、管理及發展。

中國銀行(香港)有限公司(作為融資協議項下的牽頭行、貸款人、代理人及擔保代理人)為一家香港持牌銀行，其控股公司中銀香港(控股)有限公司為於聯交所主板上市的公司(股份代號：2388)。星展銀行有限公司(作為融資協議項下的牽頭行及貸款人)由DBS Group Holdings Ltd全資擁有，其證券於新加坡交易所上市(股份代號：D05)，從事一系列商業銀行服務及金融服務，業務範圍主要位於亞洲。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，(i)Mariner Bay及其最終實益擁有人希慎；(ii)中國銀行(香港)有限公司及其最終實益擁有人；及(iii)星展銀行有限公司及其最終實益擁有人皆為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

上市規則之涵義及其他資料

由於合營公司A和合營公司B涉及同一合營項目，而本公司在合營公司A和合營公司B中的持股比例相同(詳細關係載於「訂約方的資料」一節)，本公司認為根據上市規則第14.22條，將貸款A、貸款B、貸款C和本公司在擔保項下的擔保金額合併為恰當。由於貸款A、貸款B、貸款C及本公司在擔保提供的擔保金額(參考本公司就銀行融資擔保的本金金額計算)的合併總額合共為3,280百萬港元，超過上市規則第14.07條項下其中一項適用百分比的25%，根據上市規則第14.06條，於貸款A、貸款B及貸款C以外提供擔保構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准之規定。

董事會函件

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，概無股東於貸款交易中擁有任何重大利益，並須於倘本公司就考慮及(如認為合適)批准貸款交易召開之股東特別大會上放棄投票。主要股東(截至擔保日期，作為登記持股者共同擁有合共816,702,249股本公司普通股股份之權益，相當於本公司已發行股本約54.985%)已就貸款交易給予書面批准。因此，按上市規則第14.44條允許無須就批准貸款交易召開股東大會。

此外，茲提述本公司日期為2017年5月26日的公告。本公司先前向合營公司B墊付的原股東貸款，代表在合營開始時(並在有關的股東協議中提及)的財務資助承諾。該財務資助(「原始承諾」)已於本公司日期為2017年5月26日的公告中披露，代表對以單一目的項目形式(最終用於銷售而非投資目的)的合營公司的財務資助，以及在本公司正常營運過程中被視為收入性質。因此，該合營安排不受上市規則第14.04(1)(f)條的約束，而就上市規則第14章而言，原始承諾不被視為單獨的須予披露交易。於最後實際可行日期，合營公司B就原始承諾結欠本集團的餘額為892百萬港元(「原始股東貸款」)。

加上本公司在擔保項下所擔保的金額(就銀行融資本金而言為1,000百萬港元)，不包括本公司根據現有銀行融資提供擔保的餘額(基於該金額已透過銀行融資進行再融資)，於最後實際可行日期，本集團向合營公司B提供的總財務資助(包括貸款B、貸款C及原始股東貸款)金額為3,292百萬港元，根據上市規則第14.07(1)條的資產比率計算，總額仍低於本集團資產的8%。

此外，連同根據貸款協議A項下同意授予合營公司A的880百萬港元的股東貸款，於最後實際可行日期，本集團就合營項目承諾的財務資助總額將為4,172百萬港元，連同所有其他由本集團向本公司其他關聯公司提供的財務資助及為其他關聯公司提供的銀行擔保(詳情載於截至2023年9月30日止六個月的中期報告)繼續為本集團的持續負債，根據上市規則第14.07(1)條的資產比率計算，它們繼續超過本集團資產的8%。本公司將繼續遵守上市規則第13.16及13.22條的相關披露規定。

董事會函件

擔保的財務影響

由於銀行融資的融資金額已用於現有債務的再融資以及為股東融資進行部份再融資，擔保對本集團的財務影響為(i)本公司對合營公司墊付的貸款減少(非流動資產)，同時現金結餘增加500百萬港元(流動資產)；(ii)全面解除本公司就現有銀行融資項下的擔保債務約500百萬港元的擔保金額；及(iii)或然負債增加1,000百萬港元(相當於本公司於銀行融資項下提供擔保的本金金額)，於抵銷現有銀行融資下已解除的擔保後，致使本集團或然負債淨增加500百萬港元。

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「**提供財務資助的原因**」一段所載之理由，貸款交易屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。倘就批准貸款交易召開股東大會，董事會將建議股東投票贊成批准貸款交易、擔保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

2024年1月16日

1. 財務資料

本集團截至2021年、2022年和2023年3月31日的經審計綜合財務報表已在本公司截至2021年（第89至230頁）、2022年（第96至251頁）和2023年3月31日（第96至239頁）的年報中披露。本集團截至2023年9月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務資料載於本公司截至2023年9月30日止六個月的中期報告第20至46頁內。以上的財務資料已於聯交所網站（www.hkexnews.hk）及本公司網站（www.hkri.com）上刊載。

請參考以下連結：

截至2021年3月31日止年度的年度報告：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0720/2021072000605.pdf>

截至2022年3月31日止年度的年度報告：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0718/2022071800961.pdf>

截至2023年3月31日止年度的年度報告：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0711/2023071100306.pdf>

截至2023年9月30日止六個月的中期報告：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/1207/2023120700447.pdf>

2. 債務聲明

於2023年11月30日營業時間結束時，本集團尚有無抵押未償還之銀行及其他貸款約10,423.3百萬港元，當中2,644.1百萬港元為按本集團及一名非控權股東的股權實益比例提供公司擔保，餘下7,779.2百萬港元為無擔保貸款。

於2023年11月30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1,910.4百萬港元、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788.0百萬港元及租賃負債約50.0百萬港元。

於2023年11月30日，為使一家合營公司獲授銀行信貸額，本集團已向該合營公司提供約1,630.3百萬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合營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2023年11月30日為1,027.6百萬港元。

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2023年11月30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2023年11月30日起，本集團之債務及或然負債概無任何重大變動。

3. 營運資金

董事認為，考慮到貸款交易之影響、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，本集團將具備充裕之營運資金，足可應付目前(自本通函日期起計至少十二個月)之所需。本公司已取得上市規則第14.66(12)條規定的相關確認書。

4. 本集團之財務及經營前景

本集團主要於香港、中國內地及亞太地區從事物業發展及物業投資業務。提供擔保代表本集團對由本集團及希慎分別擁有40%及60%權益的香港合營項目持續提供財務支持，為將來北部都會區的居民提供更多優質住房選擇。儘管目前市場情況困難，本集團仍對本地物業發展及投資前景保持樂觀。

5. 重大不利變化

董事確認，自2023年3月31日(本集團最近一期經審核綜合財務報表編制之日)起直至並包括最後實際可行日期，本集團的財務或交易狀況或前景並無重大不利變動。

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			估已發行股本之概約百分比
		個人權益	其他權益	總數	
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
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
查懋德	酌情信託受益人	-	790,469,647 (附註a)	790,469,647	53.22
查耀中	酌情信託受益人	-	780,233,599 (附註a)	780,233,599	52.53
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及LBJ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及LBJ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及LBJ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(已於2021年8月27日終止)及2021年8月25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	佔已發行 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	1.86
	2018年3月12日	4.373	5,500,000	
	2021年11月24日	3.028	9,500,000	
	2023年10月4日	1.636	9,500,000	
鄧滿華	2017年2月28日	3.845	2,200,000	1.18
	2018年3月12日	4.373	3,300,000	
	2021年11月24日	3.028	6,000,000	
	2023年10月4日	1.636	6,000,000	
張浩觀	2018年3月12日	4.373	440,000	0.43
	2021年11月24日	3.028	3,000,000	
	2023年10月4日	1.636	3,000,000	
李泓熙	2018年3月12日	4.373	220,000	0.16
	2021年11月24日	3.028	600,000	
	2023年10月4日	1.636	1,500,000	
顏文英	2021年11月24日	3.028	3,000,000	0.40
	2023年10月4日	1.636	3,000,000	
王查美龍	2017年2月28日	3.845	1,210,000	0.67
	2018年3月12日	4.373	1,760,000	
	2021年11月24日	3.028	3,500,000	
	2023年10月4日	1.636	3,500,000	

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)
查懋德	2017年2月28日	3.845	1,210,000	0.52
	2018年3月12日	4.373	1,760,000	
	2021年11月24日	3.028	2,400,000	
	2023年10月4日	1.636	2,400,000	
查耀中	2023年10月4日	1.636	2,400,000	0.16
張永霖	2017年2月28日	3.845	550,000	0.26
	2018年3月12日	4.373	880,000	
	2021年11月24日	3.028	1,200,000	
	2023年10月4日	1.636	1,200,000	
范鴻齡	2021年11月24日	3.028	1,200,000	0.16
	2023年10月4日	1.636	1,200,000	
邵蓓蘭	2021年11月24日	3.028	600,000	0.12
	2023年10月4日	1.636	1,200,000	
鄧貴彰	2017年2月28日	3.845	220,000	0.24
	2018年3月12日	4.373	880,000	
	2021年11月24日	3.028	1,200,000	
	2023年10月4日	1.636	1,200,000	

附註：

- (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。
於2021年11月24日授出之股份期權可於2021年11月24日至2026年11月23日期間內行使。
於2023年10月4日授出之股份期權受歸屬條件所規限(50%的期權將於2024年10月4日歸屬，餘額將於2025年10月4日歸屬)及可予提前終止，並可於2028年10月3日前行使。
- (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	佔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則擁有一名力87.5%股權之權益。CCM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配偶及彼等之後嗣。董事查懋德先生亦為CCM之董事。
- (b) 該等股份乃由LBJ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	50.0
顯永有限公司	Sumirin Hong Kong Limited	25.0

附註：香港興業有限公司為擁有28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，除查燿中先生與本公司訂立於2023年8月1日生效、為期一年的顧問協議外（該協議獲豁免遵守上市規則第14A.76條項下的股東批准及披露及其他規定），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2023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，除查懋德先生為興勝創建控股有限公司（一家於聯交所上市的公司，其業務包括物業投資、物業發展及物業管理）之非執行主席外，概無董事擁有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須根據上市規則作出披露之權益。

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. 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) 株式会社s721作為買方與HKRJ Souei合同会社作為賣方於2022年2月15日訂立買賣協議，買賣位於東京市澀谷區千駄谷3丁目4-18號的地塊及一幢樓高7層合共22個單位，名為「Souei Park Harajuku」的平頂住宅大樓，代價為1,806,000,000日元（相等於約122.8百萬港元）。有關該協議的進一步詳情載於本公司日期為2022年2月15日的公告；

- (b) 株式会社s721作為買方與HKRJ Veneo合同会社作為賣方於2022年2月15日訂立買賣協議，買賣位於東京市港區南麻布4丁目11-16號的地塊及一幢樓高6層合共4個單位，名為「Veneo Minami Azabu」的平頂住宅大樓，代價為1,684,800,000日元（相等於約114.6百萬港元）。有關該協議的進一步詳情載於本公司日期為2022年2月15日的公告；
- (c) HKR Asia-Pacific Pte Ltd（作為賣方）及本公司（作為轉讓人）分別與Dynamic Oasis Limited和Sunny Ray Limited（作為買方/受讓人）於2023年2月1日訂立兩份買賣協議以出售於Grace Ivory Co., Ltd.合共49%權益，以及兩份轉讓協議以轉讓銷售貸款（Grace Ivory Co., Ltd.持有一幅位於泰國曼谷Wireless Road之地塊），總代價為705.2百萬港元。該等協議的其他詳情載列本公司日期為2023年2月1日的公告；
- (d) 貸款協議A；
- (e) 貸款協議B；
- (f) 貸款協議C；及
- (g) 擔保。

7. 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。

8. 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) 貸款協議A；
- (b) 貸款協議B；
- (c) 貸款協議C；及
- (d) 擔保。