

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對建議事項、本協議安排文件任何方面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。

閣下如已將名下之香港建設(控股)有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本協議安排文件連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本協議安排文件之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本協議安排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之任何損失承擔任何責任。

本協議安排文件僅供參考，並不構成購買或認購要約人或香港建設(控股)有限公司證券的邀請或要約。

---



**Genesis Ventures Limited**  
**華創創業投資有限公司**

(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)



**HKC (HOLDINGS) LIMITED**  
**香港建設(控股)有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：190)

(網址：[www.hkcholdings.com](http://www.hkcholdings.com))

**(1)華創創業投資有限公司建議**  
**根據百慕達一九八一年《公司法》第99條**  
**以**  
**協議安排方式**  
**私有化香港建設(控股)有限公司**  
**(2)宣派第二次中期股息**  
**及**  
**(3)建議撤銷香港建設(控股)有限公司的上市地位**

要約人的財務顧問



新百利融資有限公司

獨立董事委員會的獨立財務顧問

**ANGLO CHINESE** 英高  
CORPORATE FINANCE, LIMITED

---

除文意另有指明外，本協議安排文件所用詞彙具有本協議安排文件第一部分所載的含義。

董事會函件載於本協議安排文件第三部分。獨立董事委員會函件(載有其就建議事項及投票致無利害關係協議安排股東的意見)載於本協議安排文件第四部分。英高(獨立董事委員會的獨立財務顧問)函件(載有其就建議事項及投票致獨立董事委員會的意見)載於本協議安排文件第五部分。有關建議事項的說明函件載於本協議安排文件第六部分。

擬訂於二零二一年四月二十三日(星期五)上午十時正及上午十時三十分(或緊隨法院會議或其續會結束後)假座香港九龍尖沙咀東部麼地道64號九龍香格里拉大酒店地下1層舉行的法院會議及股東特別大會通告分別載於本協議安排文件附錄五及附錄六。無論閣下能否出席法院會議及/或股東特別大會，務請按有關表格上分別列印的指示，敦促填妥及簽署隨附的法院會議適用的粉紅色代表委任表格及股東特別大會適用的白色代表委任表格，盡快及無論如何不遲於本協議安排文件「重要通知及應採取的行動」一節所述的相關時間及日期將有關表格交回股份過戶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17M樓。有關股東特別大會的白色代表委任表格如未按此方式交回，將視為無效。有關法院會議的粉紅色代表委任表格如未按此方式交回，可選擇於法院會議上交至法院會議主席，主席可全權酌情決定接納或不接納。倘閣下出席法院會議及股東特別大會並於會上投票，閣下受委代表的授權將視為已撤銷。

本協議安排文件由華創創業投資有限公司及香港建設(控股)有限公司聯合發佈。

本協議安排文件及隨附代表委任表格的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

\* 僅供識別

二零二一年四月一日

## 法院會議及股東特別大會的預防措施

請參閱本協議安排文件附錄五及附錄六所載的法院會議及股東特別大會通告，有關為預防及控制二零一九年冠狀病毒病（「2019冠狀病毒病」）傳播而將於法院會議及股東特別大會上採取的措施，包括：

- 將於各會議場所入口處對每位股東、受委代表或其他與會者進行強制體溫檢查。任何體溫超過攝氏37.3度的人士將不得進入會場或須離開會場，惟可於會場入口以向監票員提交投票紙的方式投票；
- 各與會者須於整個會議期間及會場內正確佩戴外科口罩，會場的座位亦會按可維持適當社交距離的方式設置；
- 將不會供應茶點，亦不會派發公司禮品；及
- 各與會者將被詢問以下問題：(a)彼於緊接法院會議／股東特別大會前14日內是否曾離開香港；及(b)彼是否須遵守香港政府訂明的檢疫規定。對以上任何問題作出肯定回答之人士將不得進入會場或須離開會場，惟可於會場入口以向監票員提交投票紙的方式投票。

任何不遵守預防措施或現受到香港政府規定須接受檢疫之人士可能不獲批准進入會場，但在可行的情況下，可於會場入口處以向監票員提交投票紙的方式投票。鑒於該規例及須遵守保持社交距離的規定以確保出席者的健康及安全，出席法院會議及／或股東特別大會的股東人數有上限，僅股東及／或彼等的受委代表以及相關法院會議及／或股東特別大會職員方可進入法院會議及／或股東特別大會場地，而出席股東（或彼等的受委代表）將按「先到先得」的方式進入場地內的主會議室，於主會議室滿座後，其他出席股東（或彼等的受委代表）則將會獲安排進入場地內的其他房間。為免過分擠迫，本公司可按需要限制法院會議及／或股東特別大會的出席人數。

**本公司謹此提醒全體股東，股東無須親自出席法院會議及／或股東特別大會以行使其投票權。股東可通過填妥及交回本協議安排文件所附的代表委任表格委任法院會議或股東特別大會（視情況而定）主席作為彼等的受委代表就相關決議案投票，而非親身出席會議。**

本公司將密切監察及確定香港政府已推行或將推行之法規及措施，並（如必要）將在法院會議及／或股東特別大會上將予進行之預防措施有任何更新的情況下另行刊發公告。

---

## 重要通知及應採取的行動

---

### 股東應採取的行動

法院會議適用的**粉紅色**代表委任表格及股東特別大會適用的**白色**代表委任表格隨本協議安排文件寄發予股東。

無論閣下能否出席法院會議及／或股東特別大會，務請按有關表格上分別列印的指示，填妥及簽署隨附的法院會議適用的**粉紅色**代表委任表格及股東特別大會適用的**白色**代表委任表格，並將有關表格交回股份過戶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17M樓。

法院會議適用的**粉紅色**代表委任表格應不遲於二零二一年四月二十一日(星期三)上午十時正遞交，方為有效。**粉紅色**代表委任表格可選擇於法院會議上交予法院會議主席(其可全權酌情決定接納或不接納)。股東特別大會適用的**白色**代表委任表格須不遲於二零二一年四月二十一日(星期三)上午十時三十分遞交，否則將告失效。填妥及交回相關代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席有關會議或其任何續會並於會上投票，於該情況下，相關代表委任表格將依法撤銷。

倘閣下並無委任受委代表且閣下並無出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，則閣下仍須受法院會議及／或股東特別大會的結果所約束。因此，閣下務必親身或委派受委代表出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票。

法院會議及股東特別大會上的表決將以投票方式進行。

### 法院會議及股東特別大會結果公告

本公司將就法院會議及股東特別大會的結果刊發公告。倘所有必要決議案於該等會議上獲通過，本公司將就(其中包括)法院批准協議安排的呈請聆訊結果、生效日期及撤銷股份於聯交所上市地位的日期另行刊發公告。

### 已出售／轉讓股份的股東應將本協議安排文件及代表委任表格轉交買主／承讓人

閣下如已出售或轉讓所有名下股份，應立即將本協議安排文件及隨附的代表委任表格轉交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

---

## 重要通知及應採取的行動

---

股東及本公司潛在投資者務請於法院會議及／或股東特別大會投票前仔細閱讀本協議安排文件，尤其是(i)本協議安排文件第四部分獨立董事委員會函件；及(ii)本協議安排文件第五部分英高函件。

### 股份存入中央結算系統的實益擁有人應採取的行動

倘閣下為將名下股份存入中央結算系統並以香港中央結算(代理人)有限公司名義登記的實益擁有人，除非閣下作為投資者戶口持有人獲准參與中央結算系統，否則必須：

- (i) 聯絡身為中央結算系統參與者或已將相關股份存入中央結算系統參與者的經紀、託管商、代名人或其他相關人士，以向有關中央結算系統參與者發出投票指示；或
- (ii) 倘閣下有意(親身或委派受委代表)於法院會議及／或股東特別大會上投票，安排自中央結算系統提取部分或全部該等股份並透過於二零二一年四月十九日(星期一)下午四時三十分或之前遞交相關股票的所有過戶文件予香港中央證券登記有限公司轉入閣下名下。

投資者戶口持有人及中央結算系統其他參與者因應以香港中央結算(代理人)有限公司名義登記的股份進行投票的程序，須符合不時生效的「投資者戶口操作簡介」、「中央結算系統一般規則」及「中央結算系統運作程序規則」。

### 通過香港中央結算(代理人)有限公司以外的登記擁有人持有股份的實益擁有人應採取的行動

本公司不會承認以信託形式持有任何股份的任何人士。

倘閣下為名下股份以代名人、受託人、存管人或任何其他獲授權的託管人或第三方(香港中央結算(代理人)有限公司除外)的名義登記的實益擁有人，應聯絡該登記擁有人，就閣下實益擁有的股份於法院會議及／或股東特別大會上應如何投票向該登記擁有人發出指示及／或作出安排。

倘閣下為欲親身出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票的實益擁有人，應：

- (i) 直接聯絡登記擁有人與登記擁有人作出適當安排，使閣下可出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，就此而言，登記擁有人可委任閣下作為其受委代表；或



---

## 重要通知及應採取的行動

---

- (ii) 倘閣下有意出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票(親身或委派受委代表)，安排透過於二零二一年四月十九日(星期一)下午四時三十分或之前遞交相關股票的所有過戶文件予香港中央證券登記有限公司將登記於登記擁有人名下的部分或全部股份過戶至閣下名下。

向登記擁有人發出的指示及／或與登記擁有人作出的安排須於送達法院會議及股東特別大會代表委任表格的相關最後時限前發出或作出，以便登記擁有人具備充足時間準確填妥其代表委任表格，並於最後時限前遞交。倘任何登記擁有人要求任何實益擁有人於送達法院會議及股東特別大會代表委任表格的相關最後時限前的特定日期或時間發出指示或作出安排，則任何有關實益擁有人應遵守有關登記擁有人規定。

### 行使閣下的投票權

倘閣下為股東或以登記擁有人(包括香港中央結算(代理人)有限公司)名義持有股份的實益擁有人，則敦促閣下行使閣下於法院會議及／或股東特別大會上投票的權利(如屬股東)或指示相關登記擁有人親身或委派代表於法院會議及／或股東特別大會上投票(如屬實益擁有人)。閣下如於股份借出計劃中持有任何股份，則務請閣下收回任何已借出但未歸還的股份，以避免市場參與者利用借入的股份投票。

倘閣下為股份寄存於中央結算系統的實益擁有人，則敦請閣下自中央結算系統提取至少部分股份，並成為該等股份的登記擁有人，並於法院會議及／或股東特別大會上行使閣下的投票權(親身或委派代表)。閣下應提前就進行遞交過戶文件將股份轉入閣下名下以符合資格出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票的最後時限前聯絡閣下的經紀、託管商、代名人或其他有關人士，令有關經紀、託管商、代名人或其他有關人士有充足時間從中央結算系統提取股份及將該等股份登記在閣下名下。

就閣下為實益擁有人及仍在中央結算系統的任何股份而言，務請閣下立即聯絡閣下的經紀、託管商、代名人或其他相關人士有關就該等股份在法院會議及／或股東特別大會上投票的方式的投票指示。

只有於會議記錄日期以自身名義於本公司股東名冊上登記其協議安排股份之無利害關係協議安排股東方可於法院會議投票以及在計算本公司股東是否已根據《公司法》第99條以「大多數數目」於法院會議批准協議安排時被計算在內。鑒於要約人及要約人一致行動人士的權益，任何及所有與要約人一致行動的協議安排股東無權及將不會於法院會議上就擬於法院會議提呈批准協議安排的決議案投票。因此，要約人一致行動人士持有的29,982,969股協議安排股份不會於法院會議上獲投票。任何其他與要約人一致行動的人士持有的任何其他協議安排股份亦不會於法院會議獲投票。根據法院的指示，香港中央結算(代理人)有限公司將被視

---

## 重要通知及應採取的行動

---

為一名協議安排股東並可根據其收到的協議安排股份所代表的絕大部分投票指示投票贊成或反對協議安排。投票贊成協議安排的票數及作出該等投票指示的中央結算系統參與者的人數以及投票反對協議安排的票數及作出該等投票指示的中央結算系統參與者的人數將被披露給法院並於決定法院應否行使其酌情權批准協議安排時納入考慮範圍。有意個別投票或在計算本公司股東是否已根據《公司法》第99條以「大多數數目」於法院會議批准協議安排時被計算在內的實益擁有人，應作出安排透過於二零二一年四月十九日(星期一)下午四時三十分或之前遞交相關股票的所有過戶文件予香港中央證券登記有限公司以本身名義登記為本公司股東。

倘閣下為代表實益擁有人持有股份的登記擁有人，則閣下應知會相關實益擁有人有關行使其投票權的重要性，以及實益擁有人如有意被個別計入人數驗證中，則應考慮將彼等部分或全部股份過戶至本身名下。

### 海外協議安排股東須知

向若干協議安排股東提出建議事項可能受香港以外司法管轄區的法例所規限。居於香港以外司法管轄區的協議安排股東及實益擁有人應自行了解及遵守適用於彼等的所有法律及監管規定。協議安排股東及實益擁有人須自行履行責任，就建議事項全面遵守適用於彼等的相關司法管轄區法例(視情況而定)，包括取得任何政府、外匯管制或其他可能需要的同意，以及辦妥其他必要的手續及支付於該等司法管轄區應繳的任何發行、轉讓或其他稅項。

該等協議安排股東或實益擁有人就建議事項所採取的任何行動，將被視為構成該等人士向本公司及要約人之聲明及保證其已遵守該等當地法例及規定。

居於香港以外司法管轄區的協議安排股東及實益擁有人如對下述事宜有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問，包括任何司法管轄區、其領土或地區的法例或規例的任何條文或司法或監管決定或詮釋的潛在適用性或後果，尤其是對股份的購買、留存、出售或其他方面是否存在任何限制或禁令(視情況而定)。

海外協議安排股東及實益擁有人務請閱讀本協議安排文件第六部分的說明函件中「17.海外協議安排股東」一節，以了解進一步資料。

### 過往表現及前瞻性陳述

本協議安排文件所載的本集團的營運表現及業績僅屬歷史性質，且過往表現並非本集團未來業績的保證。本協議安排文件可能載有前瞻性陳述及意見，當中涉及風險及不明朗因素。實際結果可能與該等前瞻性陳述及意見中論述的預期表現有重大差異，閣下不應對該等前瞻性陳述及意見加以過分倚賴。受適用法例、規則及規例的規定(包括收購守則)所限，要約人、本公司、新百利、英高、彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理、聯屬人或顧問或參與建議事項的任何其他人士，概不承擔更正或更新本協議安排文件所載的前瞻性陳述或意見的任何責任。

---

## 要約人函件

---

敬啟者：

作為要約人(一家最終由本人及本人的妻子劉慧女士分別實益擁有50%及50%權益的公司)的董事及服務本公司多年的行政總裁／主席，本人希望透過這封個人信函，向閣下說明要約人為何提出將公司私有化的建議。對本人而言，這是一個艱難的決定。本公司擁有約1,600名註冊股東，許多股東都長期陪伴著本公司成長，本人非常感謝閣下一直以來的忠誠和支持。在本公司任職期間，本人一直致力於提升本公司的價值以及增加流通量，以便股東們在決定套現時可變現其股份之價值。藉此機會，本人想回顧過去為本公司發展而採取的主要舉措，以及為何本人(透過要約人)向閣下提出當前的建議事項。

在經歷了數年虧損之後，本公司在二零零四年遭遇到嚴重的財務危機，需要一位「白武士」的拯救。本公司需要對約22億港元的債務進行重組，其中大部分債務通過以債轉股實現，而本人亦因此成為本公司的最終控股股東。本人較早看好中國房地產的發展潛力，並建立本公司於該領域的發展。於二零零七年，為表本人對本公司的承諾，本人大量認購股份。同時，本人亦牽線搭橋，向本公司引入著名的國際投資者Cerberus Asia Capital Management, LLC及Penta Investment Advisers Ltd.為主要股東。本人希望(其中包括)此舉能夠吸引機構投資者並擴大本公司的股東基礎。與此同時，本人決定多元佈局本公司業務，進入可再生能源(風力發電場)領域，並使本公司成為擁護綠色政策的香港上市公司之一。在二零一零年，本人試圖通過有效分拆可再生能源資產使集團結構更具吸引力。儘管採取這些方法，本人始終未能成功增加股份的價值及交投量。在二零一五年，本人以每股6.25港元的價格(根據本公司於二零一六年十月七日實施的股份合併計算)收購了Cerberus Asia Capital Management, LLC的股份，並觸發《收購守則》項下之強制性全面收購要約。

強制性全面收購要約意外地減少了公眾持股量。近年來，本人試圖繼續採取通過自己購買股份以及支持董事會回購股份等被認為對股東有利的策略，希望藉此增加股份的流動性及對股價的支持。可惜這些努力僅取得間歇而短暫的成功。由於目前公眾持股量比最低要求水平的25%僅高出約0.24%，因此，本人無法再以任何重大方式繼續這項措施。



---

## 要約人函件

---

有鑒於此，本人相信每股8.00港元(該價格是建議事項宣佈之前價格的兩倍多)的註銷價，對閣下而言是一個非常吸引的套現機會。諸如那些由中美局勢緊張以及2019冠狀病毒病疫情導致的不確定性，疊加上中國政府限制房地產開發商的政策，例如槓桿限制令房地產發展更加困難等，仍是消極因素，以致對在香港上市的房地產開發商的估值偏低。本人仍然相信本公司有美好的未來，但本人無法預測目前的困境將持續多久。

基於上述考慮，本人作為本公司主席兼控股股東，決定向閣下提出私有化建議。在私有化後，本人相信本公司能夠更靈活地應對商業挑戰並節省行政成本。本人無意讓本公司在其他交易所上市。

由於此為較為私人的說明，因此本人敦促閣下仔細閱讀協議安排文件所載的獨立董事委員會和獨立財務顧問向閣下提供的正式建議。

再次感謝閣下一直以來的支持！

此 致

列位股東 台照

代表  
華創創業投資有限公司  
董事  
黃剛

二零二一年四月一日

---

## 目 錄

---

	頁次
法院會議及股東特別大會的預防措施 .....	i
重要通知及應採取的行動 .....	ii
要約人函件 .....	vii
第一部分 — 釋義 .....	1
第二部分 — 預期時間表 .....	7
第三部分 — 董事會函件 .....	11
第四部分 — 獨立董事委員會函件 .....	21
第五部分 — 英高函件 .....	23
第六部分 — 說明函件 .....	76
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 — 物業估值報告 .....	II-1
附錄三 — 一般資料 .....	III-1
附錄四 — 協議安排 .....	IV-1
附錄五 — 法院會議通告 .....	V-1
附錄六 — 股東特別大會通告 .....	VI-1

於本協議安排文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有《收購守則》所賦予的涵義
「公告日期」	指	二零二一年一月十七日，即聯合公告日期
「聯繫人」	指	具有《收購守則》所賦予的涵義
「該等授權」	指	與建議事項相關的一切必需授權、登記、存檔、裁決、豁免、同意、許可及批准
「實益擁有人」	指	以登記擁有人名義登記股份的任何股份實益擁有人
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開放進行業務交易的日子
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「註銷價」	指	依據協議安排以現金應付協議安排股東的每股協議安排股份8.00港元的註銷價
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運之中央結算及交收系統
「中央結算系統參與者」	指	獲准以直接結算參與者、一般結算參與者、託管商參與者或以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人或聯名個人或法團
「《公司法》」	指	百慕達一九八一年《公司法》(經修訂)
「本公司」	指	香港建設(控股)有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：190)
「條件」	指	實施建議事項及協議安排的條件，載於本協議安排文件第六部分說明函件「3.建議事項及協議安排的條件」一節

「控股股東」	指 具有上市規則所賦予的涵義
「法院」	指 百慕達最高法院
「法院聆訊」	指 法院就批准協議安排的聆訊呈請
「法院會議」	指 將按照法院指示，就協議安排(不論有否修改)進行投票表決而於二零二一年四月二十三日(星期五)上午十時正假座香港九龍尖沙咀東部麼地道64號九龍香格里拉大酒店地下1層召開之協議安排股東會議或其任何續會
「董事」	指 本公司董事
「無利害關係協議安排股東」	指 除要約人一致行動人士以外之協議安排股東
「股息記錄日期」	指 協議安排記錄日期或二零二一年六月三十日之較早者，即釐定享有第二次中期股息權利的記錄日期
「生效日期」	指 批准協議安排並根據《公司法》第99條作出適當規定的法院命令的正式副本已交付予公司註冊處處長登記之日，協議安排於該日生效
「執行人員」	指 證監會企業融資部執行董事或任何獲其轉授權力的人士
「說明函件」	指 遵照《公司法》第100條刊發的載於本協議安排文件第六部分的說明函件
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「港元」	指 港元，香港的法定貨幣
「香港結算」	指 香港中央結算有限公司
「香港」	指 中國香港特別行政區

「獨立董事委員會」	指 為就建議事項及投票向無利害關係協議安排股東提供意見而成立的本公司獨立董事委員會(由羅凱栢先生及溫賢福先生組成)
「獨立財務顧問」或「英高」	指 英高財務顧問有限公司，為根據《證券及期貨條例》進行第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(資產管理)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會就建議事項及投票的獨立財務顧問
「投資者戶口持有人」	指 以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統之任何人士，可為個人或聯名個人或法團
「聯合公告」	指 要約人與本公司於二零二一年一月十七日就建議事項刊發的聯合公告
「最後交易日」	指 二零二一年一月十二日，即股份於緊接刊發聯合公告前於聯交所的最後交易日
「最後實際可行日期」	指 二零二一年三月二十九日，即本協議安排文件付印前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
「最後完成日期」	指 二零二一年九月三十日或要約人與本公司可能協定或在適用的範圍內法院可能指示且在任何情況下須經執行人員同意的較後日期
「會議記錄日期」	指 二零二一年四月二十三日或已向股東公佈之其他日期，即釐定協議安排股東出席法院會議並於會上投票之權利及出席股東特別大會並於會上投票之權利之記錄日期
「黃先生」	指 黃剛先生，本公司主席兼行政總裁以及控股股東
「每股資產淨值」	指 股東應佔經審核或未經審核綜合淨值除以本公司不時公佈的已發行股份數目



「要約人」	指 華創創業投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之股份有限公司，由黃先生及其妻子劉慧女士分別最終實益擁有50%及50%權益
「要約人一致行動人士」	指 就本公司而言，與要約人一致行動之人士(如《收購守則》所界定)(包括黃先生及彼之妻子劉慧女士、創達集團有限公司、華創集團有限公司、黃先生之父親黃志源先生以及執行董事李肇怡先生及黃植良先生)
「中國」	指 中華人民共和國
「建議事項」	指 由要約人提出按本協議安排文件所載的條款並受條件的規限以協議安排方式將本公司私有化的建議
「每股經重估資產淨值」	指 於股東應佔二零二零年十二月三十一日未經審核綜合資產淨值每股股份約25.3港元(基於股東應佔二零二零年十二月三十一日經審核綜合資產淨值13,701.4百萬港元，已根據本協議安排文件附錄二所載本集團於二零二一年一月三十一日的物業估值調整物業評估估值產生的估值盈餘增加2,330.1百萬港元以及變現評估物業3,080.5百萬港元產生的額外潛在稅項負債，除以已發行股份511,074,246股)
「登記擁有人」	指 作為股份擁有人名列本公司股東名冊的代名人、受託人、存管人或任何其他獲授權的託管人或第三方
「公司註冊處處長」	指 百慕達公司註冊處處長
「該規例」	指 香港法例第599G章《預防及控制疾病(禁止羣組聚集)規例》(經不時修訂、補充及／或修改)
「有關當局」	指 有關政府及／或政府組織、監管組織、法院或機構

「有關期間」	指	由二零二零年七月十七日(即公告日期前六個月之日)起至最後實際可行日期止期間
「協議安排」	指	本公司及協議安排股東根據《公司法》第99條建議作出註銷所有協議安排股份的協議安排，可經法院批准或施加任何修訂、增補或條件並受其規限
「協議安排文件」	指	本綜合協議安排文件，包括各份函件、說明函件、附錄及其中的通告(經不時修訂或補充)
「協議安排記錄日期」	指	二零二一年五月十四日或已向股東公佈的其他日期，即釐定協議安排股東根據協議安排收取註銷價的權利的記錄日期
「協議安排股份」	指	除要約人、創達集團有限公司及華創集團有限公司所持有股份之外的股份
「協議安排股東」	指	於協議安排記錄日期協議安排股份之持有人
「第二次中期股息」	指	董事會於二零二一年一月十三日向於股息記錄日期名列本公司股東名冊的股東宣派的第二次中期股息每股13港仙以代替截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息
「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》
「股東特別大會」	指	將於二零二一年四月二十三日(星期五)上午十時三十分假座香港九龍尖沙咀東部麼地道64號九龍香格里拉大酒店地下1層召開之股東特別大會(或其任何續會)以通過(其中包括)實施建議事項之所有必要決議案，其通告載於本協議安排文件附錄六
「股份過戶登記處」	指	香港中央證券登記有限公司，本公司之香港股份過戶登記分處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.25港元的普通股
「股東」	指	股份的持有人
「新百利」	指	新百利融資有限公司，為根據《證券及期貨條例》進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，並為要約人就建議事項的財務顧問
「《印花稅條例》」	指	香港法例第117章《印花稅條例》
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「《收購守則》」	指	香港《公司收購及合併守則》
「%」	指	百分比

\* 僅供識別

下文所載時間表僅供說明，可予更改。時間表的任何變動將由要約人與本公司聯合公佈。本協議安排文件對時間及日期的引述均指香港時間及日期，惟法院聆訊預期日期及生效日期指百慕達相關時間及日期除外。謹此說明，於本協議安排文件日期，百慕達時間晚於香港時間11小時。

香港時間  
(除另有指明者外)

本協議安排文件寄發日期 . . . . . 二零二一年四月一日(星期四)

遞交股份過戶文件以合資格出席法院會議及  
股東特別大會的最後時間 . . . . . 二零二一年四月十九日(星期一)  
下午四時三十分

本公司暫停辦理股份過戶登記手續以  
釐定出席法院會議及股東特別大會並於  
會上投票的資格<sup>(1)</sup> . . . . . 二零二一年四月二十日(星期二)至  
二零二一年四月二十三日(星期五)  
(包括首尾兩日)

遞交代表委任表格的最後時間：

法院會議<sup>(2)</sup> . . . . . 二零二一年四月二十一日(星期三)  
上午十時正

股東特別大會<sup>(2)</sup> . . . . . 二零二一年四月二十一日(星期三)  
上午十時三十分

釐定出席法院會議及股東特別大會並  
於會上投票之權利的會議記錄日期 . . . . . 二零二一年四月二十三日(星期五)

法院會議<sup>(2)及(3)</sup> . . . . . 二零二一年四月二十三日(星期五)  
上午十時正

股東特別大會<sup>(2)及(3)</sup> . . . . . 二零二一年四月二十三日(星期五)  
上午十時三十分  
(或緊隨法院會議結束或續會後)

於聯交所網站刊登法院會議和  
股東特別大會結果公告 . . . . . 不遲於二零二一年四月二十三日(星期五)  
下午七時正

股份在聯交所交易的預期最後時間 . . . . . 二零二一年四月二十六日(星期一)  
下午四時十分

香港時間  
(除另有指明者外)

遞交股份過戶文件以符合資格享有協議安排項下

權益及第二次中期股息的最後時間 . . . . . 二零二一年五月六日(星期四)  
下午四時三十分

本公司暫停辦理股份過戶登記手續以釐定符合資格

享有協議安排項下權益及第二次中期股息<sup>(4)</sup> . . . . . 自二零二一年五月七日(星期五)起

協議安排記錄日期 . . . . . 二零二一年五月十四日(星期五)

股息記錄日期 . . . . . 二零二一年五月十四日(星期五)

法院批准協議安排的呈請聆訊 . . . . . 二零二一年五月十四日(星期五)  
(百慕達時間)

於聯交所網站公佈(1)法院聆訊結果、

(2)預期生效日期及(3)預期撤銷股份於

聯交所上市地位之日期 . . . . . 二零二一年五月十七日(星期一)  
上午八時三十分或之前

生效日期<sup>(5)</sup> . . . . . 二零二一年五月十八日(星期二)  
(百慕達時間)

於聯交所網站公佈(1)生效日期及(2)撤銷股份於

聯交所之上市地位 . . . . . 不遲於二零二一年五月二十日(星期四)  
上午八時三十分

預期撤銷股份於聯交所上市地位 . . . . . 二零二一年五月二十日(星期四)  
下午四時正

寄發以下各項的最後日期：

- 向無利害關係協議安排股東支付註銷價的支票<sup>(6)</sup> . . . 二零二一年五月二十八日(星期五)  
或之前



香港時間  
(除另有指明者外)

寄發以下各項的預期日期：

- 向股東支付第二次中期股息的支票<sup>(7)</sup> . . . . . 二零二一年五月二十八日(星期五)  
或之前

附註：

- (1) 本公司股份過戶登記手續將於該期間暫停以釐定協議安排股東出席法院會議並於會上投票及股東出席股東特別大會並於會上投票之權利。為免生疑，此暫停期間並非為釐定協議安排項下的權益。
- (2) 法院會議適用的**粉紅色**代表委任表格及股東特別大會適用的**白色**代表委任表格應按相關表格分別列印之指示填妥並簽署，且應於上述時間及日期前交回股份過戶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17M樓。倘法院會議適用的**粉紅色**代表委任表格未按此方式交回，可選擇於法院會議上交予法院會議主席(主席擁有接納或不接納的酌情權)。股東特別大會適用的**白色**代表委任表格若未按此方式交回，將告失效。倘協議安排股東提交超過一份法院會議代表委任表格且投票指示要求受委代表同時投票贊成及反對協議安排，則代表委任表格將不獲接納。倘協議安排股東提交超過一份法院會議代表委任表格且投票指示要求受委代表投票贊成或反對協議安排而非同時贊成及反對協議安排，則法院會議主席擁有接納或不接納該等代表委任表格的酌情權。填妥及交回法院會議或股東特別大會適用的代表委任表格後，協議安排股東或股東(視情況而定)仍可依願親身出席相關會議並於會上投票。在此情況下，閣下受委代表的授權將被視為已撤銷。
- (3) 倘懸掛或預期懸掛八號(或以上)熱帶氣旋警告信號或超級颱風造成的「極端情況」或黑色暴雨警告信號於法院會議及股東特別大會日期上午七時正後任何時間生效或預期生效，法院會議及股東特別大會將被延後。本公司將於香港交易及結算所有限公司及本公司各自網站刊登公告並知會股東會議的重訂日期、時間及地點。
- (4) 本公司股份過戶登記手續將其此期間暫停以釐定合資格享有協議安排權益的協議安排股東及合資格享有第二次中期股息權益的股東。
- (5) 協議安排將於本協議安排文件第六部分的說明函件「3.建議事項及協議安排的條件」一節所載的全部條件獲達成或豁免(如適用)後生效。股東將通過公告獲告知協議安排生效的確切日期。撤銷股份的上市地位將於協議安排於生效日期生效後發生，預期股份的上市地位將於二零二一年五月二十日(星期四)下午四時正撤銷。所有條件將須於二零二一年九月三十日或之前(或要約人與本公司可能同意或在適用的範圍內法院可能指示且在任何情況下須經執行人員同意的較後日期)達成或獲豁免(如適用)，否則建議事項及協議安排將告失效。

- (6) 有關協議安排股東權益的支票將盡快但無論如何自生效日期起7個營業日(定義見《收購守則》)內，置於預付郵資的信封內，以平郵方式按於協議安排記錄日期在本公司股東名冊內登記之地址寄發予協議安排股東，或如屬聯名持有人，則郵寄至於協議安排記錄日期就有關聯名持股名列本公司股東名冊首位之聯名持有人於本公司股東名冊登記之地址。支票之郵誤風險概由收件人承擔，且要約人、本公司、新百利、英高及股份過戶登記處及彼等各自的董事、僱員、高級職員、代理人、顧問、聯繫人及聯屬人士以及任何其他涉及建議事項之人士概不會就傳送過程中出現的任何遺失或延誤承擔任何責任。
- (7) 預期第二次中期股息將於股息記錄日期起計30日內支付予於股息記錄日期名列本公司股東名冊的股東。



**HKC (HOLDINGS) LIMITED**  
**香港建設(控股)有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：190)

(網址：www.hkcholdings.com)

**董事會：**

執行董事：

黃剛先生

(主席兼行政總裁)

李肇怡先生

黃植良先生

梁榮森先生

(財務總監)

獨立非執行董事：

鄭毓和先生

羅凱栢先生

溫賢福先生

**註冊辦事處：**

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

**總部及主要營業地點：**

香港

九龍

尖沙咀東

麼地道75號

南洋中心

一期九樓

敬啟者：

**(1)華創創業投資有限公司建議**  
**根據百慕達一九八一年《公司法》第99條**  
**以**  
**協議安排方式**  
**私有化香港建設(控股)有限公司**  
**(2)宣派第二次中期股息**  
**及**  
**(3)建議撤銷香港建設(控股)有限公司的上市地位**

**1. 緒言**

要約人及本公司於二零二一年一月十七日聯合公佈，於二零二一年一月十二日，要約人要求董事會向協議安排股東提呈建議事項，內容有關根據《公司法》第99條以一項協議安排的方式將本公司私有化。

\* 僅供識別

本協議安排文件旨在向閣下提供有關建議事項及預期時間表的進一步資料，以及向閣下發出法院會議及股東特別大會的通告(連同有關的代表委任表格)。謹請閣下注意本協議安排文件的以下部分：(i)第四部分所載的獨立董事委員會函件；(ii)第五部分所載的英高函件；(iii)第六部分所載的說明函件；及(iv)本協議安排文件附錄四所載的協議安排條款。

## 2. 建議事項的條款

### 協議安排

倘建議事項獲批准及實行，全部協議安排股份將被註銷及銷毀，而所註銷之每股協議安排股份將獲支付之註銷價為現金8.00港元。根據協議安排，協議安排股份的應支付總代價將由要約人支付。

**註銷價將不會提高，且要約人亦無保留權利如此行事。**

每股協議安排股份的註銷價為8.00港元，較：

- (a) 股份於最後交易日於聯交所所報的收市價每股3.63港元溢價約120.39%或第二次中期股息除淨收市價每股3.50港元溢價約128.57%；
- (b) 股份按截至最後交易日(包括當日)止5個交易日於聯交所所報的每日收市價計算所得的平均收市價每股3.60港元溢價約122.22%或第二次中期股息除淨每日收市價計算所得的平均收市價每股3.47港元溢價約130.55%；
- (c) 股份按截至最後交易日(包括當日)止30個交易日於聯交所所報的每日收市價計算所得的平均收市價每股3.64港元溢價約119.78%或第二次中期股息除淨每日收市價計算所得的平均收市價每股3.51港元溢價約127.92%；
- (d) 股份按截至最後交易日(包括當日)止60個交易日於聯交所所報的每日收市價計算所得的平均收市價每股3.82港元溢價約109.42%或第二次中期股息除淨每日收市價計算所得的平均收市價每股3.69港元溢價約116.80%；

- (e) 股份按截至最後交易日(包括當日)止180個交易日於聯交所所報的每日收市價計算所得的平均收市價每股4.47港元溢價約78.97%或第二次中期股息除淨每日收市價計算所得的平均收市價每股4.34港元溢價約84.33%；
- (f) 股份於最後實際可行日期於聯交所所報的收市價每股7.61港元溢價約5.12%或第二次中期股息除淨每日收市價計算所得的平均收市價每股7.48港元溢價約6.95%；及
- (g) 股東應佔二零二零年十二月三十一日經審核綜合資產淨值每股股份26.81港元折讓約70.2%或股東應佔二零二零年十二月三十一日未經審核綜合資產淨值每股股份約26.68港元折讓約70.0%(已排除第二次中期股息)或每股經重估資產淨值折讓約68.3%(已排除第二次中期股息)。

如本協議安排文件第六部份「說明函件」所述，註銷價已計及(其中包括)股份在聯交所的成交價及股份的每股資產淨值折讓，以及聯交所上市公司私有化交易定價溢價而予以釐定。有關更多詳情，建議股東閱讀本協議安排文件第六部分「說明函件」。

### 3. 財務資源

於最後實際可行日期，本公司已發行股本總數由511,074,246股股份組成。目前已發行147,149,308股協議安排股份，佔本公司已發行股本約28.79%。

假設本公司的股權架構於建議事項完成前概無其他變化，根據上述基準，建議事項項下之應付現金代價最高金額將約為11.8億港元。

要約人擬以其內部現金資源撥付建議事項所需現金。

作為要約人的財務顧問，新百利信納要約人具備充裕財務資源，可用以償付實行建議事項所需的現金代價最高金額。



#### **4. 建議事項的條件**

待所有條件在二零二一年九月三十日或之前(或要約人與本公司可能協定或在適用的範圍內法院可能指示且在任何情況下須經執行人員同意的較後日期)已達成或獲豁免(倘適用)後，建議事項及協議安排方會生效，並對本公司及協議安排股東具有約束力，否則建議事項及協議安排將告失效。

有關條件的詳情，謹請閣下注意本協議安排文件第六部分的說明函件「3.建議事項及協議安排的條件」一節。

#### **5. 第二次中期股息**

於二零二一年一月十三日，董事會議決向股東宣派第二次中期股息每股13港仙，代替截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息。第二次中期股息將會派付予於股息記錄日期名列本公司股東名冊的股東。第二次中期股息將於股息記錄日期起計30日內派付予股東。第二次中期股息並不以建議事項生效為條件且並不會自註銷價扣除。

除第二次中期股息外，本公司預期於生效日期或之前不會宣派任何其他股息或作出其他分派。

## 6. 本公司的股權架構

下表載列本公司於最後實際可行日期及緊隨協議安排生效(假設於最後實際可行日期至協議安排記錄日期期間本公司股權概無其他變動)後的股權架構：

股東	於最後實際可行日期		緊隨協議安排生效後	
	股份數目	估本公司 已發行股本 概約百分比	股份數目	估本公司 已發行股本 概約百分比
要約人 <sup>(1)</sup>	17,267,000	3.38%	164,416,308	32.17%
要約人一致行動人士				
所持不受協議安排約束的股份				
— 創達集團有限公司 <sup>(2)</sup>	203,445,407	39.81%	203,445,407	39.81%
— 華創集團有限公司 <sup>(2)</sup>	<u>143,212,531</u>	<u>28.02%</u>	<u>143,212,531</u>	<u>28.02%</u>
小計	346,657,938	67.83%	346,657,938	67.83%
所持受協議安排約束的股份				
— 黃先生及劉慧女士 <sup>(3)</sup>	11,154,987	2.18%	—	—
— 黃志源先生 <sup>(3)</sup>	11,834,513	2.32%	—	—
— 李肇怡先生 <sup>(4)</sup>	7,200	0.00%	—	—
— 黃植良先生 <sup>(4)</sup>	<u>6,986,269</u>	<u>1.37%</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
小計	29,982,969	5.87%	—	—
小計：				
要約人及要約人一致行動人士	393,907,907	77.07%	511,074,246	100.00%
無利害關係協議安排股東	<u>117,166,339</u>	<u>22.93%</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
總計	<u><b>511,074,246</b></u>	<u><b>100.00%</b></u>	<u><b>511,074,246</b></u>	<u><b>100.00%</b></u>

附註：

- (1) 要約人乃由黃先生及彼之妻子劉慧女士分別最終實益擁有50%及50%權益。
- (2) 創達集團有限公司及華創集團有限公司均由黃先生最終實益全資擁有。
- (3) 黃先生及彼之妻子劉慧女士(作為要約人的最終實益聯席擁有人)為要約人一致行動人士。黃志源先生乃黃先生之父親，因此被視作一名要約人一致行動人士，而彼之股份乃透過一家英屬處女群島公司持有。22,989,500股由黃先生及彼之妻子劉慧女士以及黃志源先生持有之股份將構成協議安排股份的一部分，且待協議安排根據其條款成為具約束力及生效後將予以註銷。
- (4) 李肇怡先生及黃植良先生為董事，因此被視作要約人一致行動人士。李肇怡先生及黃植良先生持有之股份將構成協議安排股份的一部分，且待協議安排根據其條款成為具約束力及生效後將予以註銷。
- (5) 由於四捨五入，百分比相加後未必等於總數。

## 7. 建議事項的理由及裨益

謹請閣下注意本協議安排文件第六部分說明函件「9.建議事項的理由及裨益」。

## 8. 有關本公司及要約人的資料

### 本公司

本公司為一家於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：190)。本集團主要於中國從事物業發展及投資業務。本集團亦透過其擁有56.00%權益之附屬公司中國再生能源投資有限公司(股份代號：987)於中國投資再生能源項目。

### 要約人

要約人是一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並為一間投資控股公司。要約人由本公司主席兼行政總裁黃先生最終實益擁有50%權益，而餘下50%權益則由彼之妻子劉慧女士擁有。要約人的主要資產為其於本公司持有之股份以及其他上市投資。

要約人之董事為黃先生及劉慧女士。

**9. 要約人對本集團的意向**

謹請閣下注意本協議安排文件第六部分說明函件「10.要約人對於本集團的意向」。

**10. 獨立董事委員會**

董事會已成立獨立董事委員會，由在建議事項中無利害關係的全體獨立非執行董事羅凱栢先生及溫賢福先生組成(不包括鄭毓和先生，彼亦為新百利融資控股有限公司(股份代號：8439)(為要約人的財務顧問新百利的控股公司)的獨立非執行董事)，以就建議事項的條款是否屬公平合理及是否於法院會議投票贊成協議安排及於股東特別大會投票贊成實施建議事項所需決議案向無利害關係協議安排股東提供意見。

獨立董事委員會函件全文載於本協議安排文件第四部分「獨立董事委員會函件」。

**11. 獨立財務顧問**

本公司已委任英高擔任獨立財務顧問，以就建議事項及投票向獨立董事委員會提供意見。該任命已經獨立董事委員會批准。

獨立財務顧問函件全文載於本協議安排文件第五部分「英高函件」。

**12. 撤銷股份上市地位**

在協議安排生效時，所有協議安排股份將被註銷，而協議安排股份的股票此後將不再具有作為所有權文件或證據的效力。

本公司將根據上市規則第6.15(2)條申請撤銷股份於聯交所的上市地位，並自生效日期起生效，惟須待協議安排生效後方可作實。

### 13. 倘建議事項不獲批准或失去時效

若任何條件並未於最後完成日期或之前達成或獲豁免(視何者適用而定)，則建議事項將失去時效。若協議安排未生效或建議事項在其他情況下失去時效，股份於聯交所的上市地位不會被撤銷，在此情況下，由於協議安排股份並無被註銷，且假設本公司之股權並無變動，則董事會預期本公司將繼續符合上市規則項下最低公眾持股量的規定。

若協議安排不獲批准或建議事項在其他情況下失去時效，則根據《收購守則》，其後作出的要約須受到限制，即要約人或在建議事項期間與其一致行動的人士(或在其後與上述任何人士一致行動的人士)，均不可於協議安排不獲批准或建議事項在其他情況下失去時效當日起計的十二個月內宣佈對本公司作出要約或可能作出要約，惟獲執行人員同意則除外。要約人無意尋求該同意。

倘獨立董事委員會或獨立財務顧問不推薦建議事項，且協議安排不獲批准，則本公司就此產生的一切開支根據《收購守則》規則2.3須由要約人承擔。由於獨立董事委員會及獨立財務顧問均推薦建議事項，本公司及要約人已協定，各方將自行承擔協議安排及其附帶的成本、費用及開支。

### 14. 法院會議及股東特別大會

法院會議及股東特別大會分別訂於二零二一年四月二十三日(星期五)上午十時正及上午十時三十分(或緊隨法院會議結束或續會後)假座香港九龍尖沙咀東部麼地道64號九龍香格里拉大酒店地下1層舉行，召開會議的通告分別載於本協議安排文件的附錄五及附錄六。

法院已指示召開及舉行法院會議，其目的是考慮及酌情批准協議安排(不論有否進行修訂)。協議安排須待協議安排股東於法院會議上按本協議安排文件第六部分的說明函件「3. 建議事項及協議安排的條件」一節所載的條件(a)及(b)提述的方式批准後，方可作實。協議安排亦須經法院按《公司法》第99條規定批准。

緊隨法院會議結束或續會後將舉行股東特別大會，其目的是考慮及按本協議安排文件第六部分的說明函件「3. 建議事項及協議安排的條件」一節所載的條件(c)提述的方式酌情通過有關實施建議事項的特別決議案。

本公司將就法院會議及股東特別大會的結果刊發公告。該公告將載有《收購守則》規則19.1所規定的資料。

### **15. 海外協議安排股東**

謹請閣下注意本協議安排文件第六部分的說明函件「17.海外協議安排股東」一節。

### **16. 應採取的行動**

謹請閣下注意本協議安排文件「重要通知及應採取的行動」一節，以了解閣下作為股東、作為其股份由登記擁有人持有的實益擁有人、或作為股份寄存於中央結算系統的實益擁有人應採取的行動的詳情。

### **17. 推薦建議**

謹請閣下注意(i)本協議安排文件第四部分所載的獨立董事委員會函件；及(ii)本協議安排文件第五部分所載的英高函件，當中載有英高達致其向獨立董事委員會提供的意見時所考慮的因素及理由。

### **18. 稅項及獨立意見**

謹請閣下注意本協議安排文件第六部分的說明函件「18.稅項」一節。

謹此強調，要約人、本公司、新百利、英高或彼等各自的任何董事、高級職員或聯繫人或參與建議事項的任何其他人士，概不就任何人士因協議安排獲批准或不獲批准而承受或產生的任何稅務影響或責任承擔責任或任何義務。倘對建議事項的稅務影響有任何疑問，所有協議安排股東應諮詢其專業顧問。

19. 進一步資料

謹此促請閣下閱讀整份本協議安排文件，尤其是：

- (i) 本協議安排文件第四部分的獨立董事委員會函件；
- (ii) 本協議安排文件第五部分的英高函件；
- (iii) 本協議安排文件第六部分的說明函件；
- (iv) 本協議安排文件的附錄；
- (v) 本協議安排文件附錄四所載的協議安排；及
- (vi) 載於本協議安排文件附錄五及附錄六的法院會議通告及股東特別大會通告。

此外，本協議安排文件隨附法院會議適用的粉紅色代表委任表格及股東特別大會適用的白色代表委任表格。

股東及本公司的潛在投資者務請注意，建議事項須待條件已達成或獲豁免(倘適用)後方可實施，故建議事項可能會或可能不會實施。因此，股東及本公司的潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。如任何人士對應採取之行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

此 致

列位股東 台照

代表  
香港建設(控股)有限公司  
執行董事  
梁榮森先生

二零二一年四月一日





**HKC (HOLDINGS) LIMITED**  
**香港建設(控股)有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：190)

(網址：www.hkcholdings.com)

敬啟者：

**(1)華創創業投資有限公司建議**  
**根據百慕達一九八一年《公司法》第99條**  
**以**  
**協議安排方式**  
**私有化香港建設(控股)有限公司**  
**(2)宣派第二次中期股息**  
**及**  
**(3)建議撤銷香港建設(控股)有限公司的上市地位**

吾等謹此提述要約人及本公司聯合刊發日期為二零二一年四月一日內容有關建議事項的文件(「**協議安排文件**」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，協議安排文件所界定的詞彙於本函件內具有相同涵義。

吾等為於建議事項中無利害關係的全體獨立非執行董事，已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就建議事項及投票向無利害關係協議安排股東提供推薦建議。

英高財務顧問有限公司(「**英高**」)已經吾等批准下獲委任為獨立財務顧問，以就建議事項及投票向吾等提供意見。其建議及達致其推薦建議時所考慮的主要因素의詳情載列於協議安排文件第五部分的「**英高函件**」內。

\* 僅供識別

於考慮建議事項的條款，並經考慮英高的意見(尤其是英高函件所載的因素、理由及推薦建議)後，吾等認為，建議事項的條款對無利害關係協議安排股東而言屬公平合理。

因此，吾等建議：

- (i) 無利害關係協議安排股東於法院會議上**投票贊成**決議案，以批准協議安排；及
- (ii) 股東於股東特別大會上**投票贊成**特別決議案，以批准實行建議事項。

吾等謹請無利害關係協議安排股東注意(1)協議安排文件第三部分所載的「董事會函件」；(2)協議安排文件第五部分所載的「英高函件」，當中載有獨立財務顧問達致其向獨立董事委員會提供的意見時所考慮的因素及理由；及(3)協議安排文件第六部分的「說明函件」。

此 致

列位無利害關係協議安排股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事  
羅凱栢先生

獨立非執行董事  
溫賢福先生

謹啟

二零二一年四月一日

---

**ANGLO CHINESE**  
CORPORATE FINANCE, LIMITED

---

香港中環康樂廣場8號交易廣場第二期40樓  
www.anglochinesegroup.com

財務顧問有限公司  
**英高**

敬啟者：

**(1)華創創業投資有限公司建議根據百慕達一九八一年《公司法》第99條  
以協議安排方式  
私有化香港建設(控股)有限公司；及  
(2)建議撤銷香港建設(控股)有限公司的上市地位**

**I. 緒言**

茲提述我們就建議事項獲委任為獨立董事委員會及無利害關係協議安排股東的獨立財務顧問，有關委任已獲獨立董事委員會根據收購守則2.1批准。除文義另有所指外，貴公司日期為二零二一年四月一日之協議安排文件(本函件構成其中一部分)所界定詞彙於本函件內具有相同涵義。

獨立董事委員會由以下獨立非執行董事(不包括鄭毓和先生，彼亦為新百利融資控股有限公司(股份代號：8439)之獨立非執行董事，該公司為要約人之財務顧問新百利融資有限公司之控股公司)組成：羅凱栢先生及溫賢福先生，彼等於建議事項中並無利害關係，獨立董事委員會之成立目的為就建議事項及投票向無利害關係協議安排股東提出建議。

於達致我們的意見及推薦建議時，我們已審閱(其中包括)(i) 貴集團及中國再生能源投資有限公司(「中國再生能源投資」)(股份代號：987)的已刊發資料，包括彼等截至三個財政年度(最後一份於二零二零年十二月三十一日止)的經審核全年財務報表；(ii) 貴集團截至二零二一年一月三十一日止一個月的綜合管理賬目；(iii) 貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度及二零二二年五月三十一日止五個月的現金流量預測；(iv)協議安排文件之資料；及(v)股份之過往表現。我們認為，我們所審閱的資料足以得出本函件所載的結論，且並

無任何理由懷疑 貴公司向我們所提供資料的真實性、準確性或完整性，且獲董事告知，據彼等所深知，向我們提供的資料或協議安排文件所述有關 貴公司的資料中並無遺漏或隱瞞任何重大資料。我們倚賴我們獲提供以及於聯合公告及協議安排文件所述的資料，且我們並無對此進行核實或對 貴集團的業務及事務進行獨立調查。

除我們就本次委聘向 貴公司提供服務所涉及之正常專業費之外，概無任何我們可據此從 貴集團、中國再生能源投資或彼等之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，我們概無與 貴公司、中國再生能源投資或任何其他可合理被視為與我們獨立性有關的人士有任何關係或於其中擁有權益。截至最後實際可行日期前兩年內，我們先前並無作為 貴公司及中國再生能源投資其他交易的獨立財務顧問。因此，根據上市規則第13.84條，我們認為我們為獨立人士。

## II. 建議事項的背景

於二零二一年一月十七日，要約人與 貴公司聯合宣佈，於二零二一年一月十二日，要約人要求董事會向協議安排股東提呈關於根據《公司法》第99條以協議安排方式將 貴公司私有化的建議事項。

### 建議事項的主要條款

倘建議事項於生效日期獲批准及實行：

- (a) 協議安排股東所持有之全部協議安排股份將予以註銷及銷毀，被註銷之每股協議安排股份將獲支付註銷價現金8.00港元作為交換；
- (b) 緊隨註銷及銷毀協議安排股份後， 貴公司已發行之股本將透過運用因上述削減 貴公司已發行股本而在 貴公司賬簿中產生的進賬額，向要約人配發及發行按面值全數繳足的數目相等於上述所註銷及銷毀協議安排股份數目的新股份(入賬列作繳足)，增加至緊接註銷及銷毀協議安排股份前數額；及
- (c) 貴公司將根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤銷股份於聯交所的上市地位，且該撤銷緊隨生效日期後生效。

### 註銷價

根據建議事項，協議安排規定，協議安排股份將予以註銷，而協議安排股東將獲支付每股協議安排股份8.00港元的現金作為交換。

註銷價經計及(其中包括)股份在聯交所的成交價及股份的每股資產淨值折讓，以及聯交所上市公司近期私有化交易定價溢價後予以釐定。請於下文參閱我們的詳細討論及分析。

於最後實際可行日期，貴公司並無發行任何發行在外之購股權、認股權證、衍生工具、可轉換證券或其他相關證券(定義見《收購守則》規則22注釋4)。

### 不提價聲明

誠如協議安排文件「第三部分、董事會函件 — 2.建議事項的條款 — 協議安排」一節所述，註銷價將不會提高，且要約人亦無保留權利如此行事。

## III. 建議事項及協議安排的條件

待所有條件於二零二一年九月三十日(或要約人與貴公司可能協定或在適用的範圍內法院可能指示且在任何情況下須經執行人員同意的較後日期)或之前達成或獲豁免(倘適用)後，建議事項及協議安排將會生效並對貴公司及全部協議安排股東具約束力，否則建議事項及協議安排將失效。

主要條件包括(其中包括)(i)無利害關係協議安排股東批准協議安排；(ii)法院批准協議安排；(iii)符合相關監管規定；(iv)已取得或作出所有該等授權；(v)所有該等授權在未經改動的情況下仍然具有十足效力及作用；及(vi)有關建議事項及撤銷股份上市地位所必需的所有必要同意已取得及維持有效。有關條件的更多詳情，請參閱協議安排文件「第六部分、說明函件 — 3.建議事項及協議安排的條件」一節。

## IV. 第二次中期股息

於二零二一年一月十三日，董事會議決向股東宣派第二次中期股息每股13港仙，代替截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息。第二次中期股息將會派付予於股息記錄日期名列貴公司股東名冊的股東。第二次中期股息將於股息記錄日期起計30日內派付予股東。

第二次中期股息並不以建議事項生效為條件且並不會自註銷價削減。

倘於刊發聯合公告後，貴公司作出或派付協議安排股份的任何股息或其他分派(第二次中期股息除外)，則註銷價將按相等於有關股息或其他分派的金額削減。然而，貴公司預計不會於生效日期或之前宣派任何股息或其他分派(第二次中期股息除外)。

## V. 貴集團及要約人的背景

### 有關 貴集團的資料

貴集團主要於中國從事物業發展及投資業務。貴集團之物業組合模式多元化，同時投資於可供出售住宅項目及主要賺取租金收入之商業項目。住宅項目位於天津、江門及瀋陽。貴集團之商業項目主要涉及辦公大樓和購物商場，是位於上海、深圳、北京及廣州之高檔商業區。貴集團亦於浙江省南潯市擁有商業物業。

下文載列 貴集團於二零二零年十二月三十一日之主要物業投資及發展組合概要：

#### (i) 投資物業

地點	項目	用途	應佔權益	於二零二零年 十二月三十一日之 應佔樓面總面積 (「樓面總面積」) (平方米 (「平方米」))	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度之租金收入 (百萬港元)
上海	上海星薈中心	辦公室及商舖	60%	114,600	110.1
	白玉蘭廣場	辦公室、商舖 及酒店	25%	63,250	178.5
浙江省湖州市	建材城	商舖	100%	120,000	40.8
廣東省廣州市	中信廣場	商舖及住宅	40%	14,100	29.5
北京	—	商舖	80.4%	13,700	31.6
廣東省深圳市	地王商業中心	辦公室及商舖	100%	31,000	51.3
	南海中心	商舖	100%	6,300	16.1

## (ii) 持作出售物業

地點	項目	用途	應佔權益	於二零二零年	應佔於二零二零年	截至二零二零年
				十二月三十一日之	十二月三十一日	十二月三十一日
				應佔樓面總面積 (平方米)	尚未出售之樓面總面積 (平方米)	止年度之已簽約銷售額 (人民幣百萬元)
天津	天津奕聰花園	住宅	100%	150,000	7,200	118.1
廣東省江門市	江門奕聰花園	住宅及商舖	100%	189,000	17,400	118.8
遼寧省瀋陽市	瀋陽奕聰花園	住宅及商舖	100%	189,000	11,700	259.2
浙江省湖州市	建材城	商舖	100%	83,000	24,100	無

## (iii) 發展中物業 — 作銷售用途

地點	項目	用途	應佔權益	樓面總面積 (平方米)	落成階段
天津	靜海縣團泊湖	住宅	100%	836,000	正在取得總體規劃的監管批准
遼寧省瀋陽市	和平區寧波路	住宅及商舖	100%	75,000	預計於二零二四年底落成

資料來源：貴公司提供之全年業績公告及資料

貴集團亦透過其擁有56.00%之附屬公司中國再生能源投資(股份代號：987)於中國投資再生能源項目。中國再生能源投資之主要業務為在中國境內擔當可再生能源領域之投資者及運營商，負責維護、開發、建設及運營發電場，為客戶提供穩定的電力。於二零二零年十二月三十一日，中國再生能源投資運營八個風力發電場及一個分佈式太陽能發電項目正在營運，即牡丹江及及穆稜風力發電場、四子王旗一期及二期風力發電場、單晶河風力發電場、昌馬風力發電場、綠腦包風力發電場、嵩縣風力發電場，以及南潯分佈式太陽能項目。於二零二零年十二月三十一日，中國再生能源投資錄得總發電裝機容量為738兆瓦(「兆瓦」)，以及截至二零二零年十二月三十一日止年度生產的總發電量為1,354.6吉瓦時(「吉瓦時」)。



於二零二零年十二月三十一日，中國風力發電及太陽能發電總裝機容量分別達至282吉瓦（「吉瓦」）及253吉瓦，較二零一九年十二月三十一日的裝機容量分別增加約34%及23%。二零二零年的總風電輸出及總太陽能發電輸出較二零一九年分別增加約15%及16%至466,500吉瓦時及260,500吉瓦時。總風電輸出及總太陽能發電輸出分別佔中國總發電量的6%及3%。

下文載列中國再生能源投資於二零二零年十二月三十一日的主要可再生能源項目概要：

發電場	發電類別	地點	總發電 裝機容量	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度的發電量	描述
牡丹江及及穆稜 風力發電場	風力	黑龍江省	59.5兆瓦	68.7吉瓦時	牡丹江及及穆稜風力發電場於二零零七年第四季開始商業營運，中國再生能源投資為主要股東，分別持有86%及86.7%的股本權益。
四子王旗一期及 二期風力發電場	風力	內蒙古西部	99.0兆瓦	184.1吉瓦時	四子王旗一期及二期風力發電場已分別於二零一一年一月及二零一五年一月開始商業營運。該等風力發電場為中國再生能源投資1,000兆瓦發電量之策略性風力發電場基地的首兩期。
單晶河風力發電場	風力	河北省	200.0兆瓦	381.8吉瓦時	中國再生能源投資擁有單晶河風力發電場之40%實際權益，其於二零一零年九月開始商業營運。單晶河風力發電場之主要及控股股東為中國節能環保集團公司（「中節能」）之風力資源分部。
昌馬風力發電場	風力	甘肅省	201.0兆瓦	401.7吉瓦時	中國再生能源投資擁有昌馬風力發電場之40%實際權益，其為與中節能之合營項目，於二零一零年十一月開始商業營運。
綠腦包風力發電場	風力	河北省	100.5兆瓦	190.6吉瓦時	綠腦包風力發電場為與中節能之合營項目，毗鄰單晶河風力發電場。中國再生能源投資擁有綠腦包風力發電場之30%實際權益，其於二零一一年二月開始商業營運。

發電場	發電類別	地點	總發電 裝機容量	截至二零二零年	
				十二月三十一日 止年度的發電量	描述
嵩縣風力發電場	風力	河南省	74.0兆瓦	123.2吉瓦時	嵩縣風力發電場由 貴集團全資擁有。首階段的36兆瓦風力發電裝機容量已於二零一九年二月開始商業營運，而整個項目將於二零二零年五月開始全部投入運營。
南潯分佈式太陽能 項目	太陽能	浙江省	4兆瓦峰	4.5吉瓦時	南潯分佈式太陽能項目為中國再生能源投資首個全資擁有的分佈式屋頂太陽能項目。太陽能項目安裝在 貴集團擁有的商業綜合大樓南潯國際建材城逾60,000平方米的屋頂上。該太陽能項目的發電量售予南潯國際建材城，而任何超出部份售予當地電網公司。該項目於二零一八年三月開始商業營運。
合計			<u>738.0兆瓦</u>	<u>1,354.6吉瓦時</u>	

資料來源： 貴公司及中國再生能源投資的年報或全年業績公告

## 貴集團的業務及財務表現

下表載列 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止三個財政年度各年度收益及溢利的主要來源明細：

表1 — 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止三個財政年度之財務業績概要

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 (經審核) (百萬港元)	二零一九年 (經審核) (百萬港元)	二零二零年 (經審核) (百萬港元)
收益總額	<b>1,270.0</b>	<b>1,036.9</b>	<b>1,184.0</b>
— 物業發展	782.5	497.7	644.5
— 物業投資及租賃	338.0	358.0	333.4
— 再生能源	149.5	181.2	206.1
銷售成本	(629.2)	(354.5)	(521.8)
毛利	<b>640.8</b>	<b>682.4</b>	<b>662.2</b>
毛利率	<u>50.5%</u>	<u>65.8%</u>	<u>55.9%</u>
其他收入 (附註1)	135.2	120.7	235.6
投資物業公平值調整	696.5	91.9	(98.4)
銷售及分銷、行政以及其他及一般費用	(234.9)	(251.3)	(329.8)
財務收入／(成本)淨額	8.4	(120.4)	(159.6)
應佔業績 (附註2)	<u>23.5</u>	<u>(69.5)</u>	<u>3.0</u>
除稅前溢利	<b>1,269.5</b>	<b>453.8</b>	<b>313.0</b>
所得稅支出	(312.3)	(76.3)	(71.4)
本年度溢利	<u><b>957.2</b></u>	<u><b>377.5</b></u>	<u><b>241.6</b></u>
貴公司權益持有人應佔溢利	<u><b>734.1</b></u>	<u><b>278.7</b></u>	<u><b>202.3</b></u>
貴公司權益持有人應佔每股盈利			
基本 (港仙)	<u>138.8</u>	<u>52.8</u>	<u>39.5</u>
攤薄 (港仙)	<u>138.3</u>	<u>52.0</u>	<u>39.3</u>

資料來源： 貴公司於相關年度的年報或全年業績公告

附註：

- (1) 其他收入包括物業管理費用收入；持作出售物業產生的租金收入；出售物業、機器及設備的收益或虧損淨額；按公平值在損益列賬之金融資產之公平值收益或虧損淨額；按公平值在損益列賬之金融資產之股息收入；匯兌收益淨額；政府補貼；附屬公司清盤收益淨額；就以前年度一個已完成項目於保險公司申索及獲得之補償收入，以及其他。
- (2) 應佔業績包括應佔聯營公司及一間合營公司之業績。

### 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

#### 一 收益

貴集團的收益總額由截至二零一九年十二月三十一日止年度的約1,036.9百萬港元增加約14.2%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的約1,184.0百萬港元。此乃主要由於住宅銷售及再生能源分部的收益增加，部分被物業投資及租賃分部的收益減少所抵銷。

#### 物業投資及租賃分部

物業投資及租賃分部的收益由截至二零一九年十二月三十一日止年度的358.0百萬港元減少約6.9%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的約333.4百萬港元，主要由於 貴集團授出的租金優惠以及由於二零一九年冠狀病毒病（「**2019冠狀病毒病**」）致使商業活動減少、商場人流減少以及政府提倡辦公室工作人員在家辦公以及辦公物業室供過於求，導致對辦公室及零售空間的需求下降從而使 貴集團商業物業的租賃率和佔用率降低。中美局勢緊張亦對業務活動產生不利影響。

#### 物業發展

貴集團錄得物業發展分部截至二零二零年十二月三十一日止年度的收益總額為644.5百萬港元，包括瀋陽、天津及江門的收益分別約258.6百萬港元、230.0百萬港元及155.9百萬港元。相較於物業發展分部截至二零一九年十二月三十一日止年度的收益總額497.7百萬港元，包括瀋陽、天津及江門的收益分別約187.2百萬港元、249.8百萬港元及60.7百萬港元，增長約29.5%。

由於二零二零年瀋陽市場環境的整體提升，已簽約銷售額由截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣142.1百萬元（相當於約159.2百萬港元）增加約

82.4%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣259.2百萬元(相當於約308.6百萬港元)。

天津的已簽約銷售額由截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣313.3百萬元(相當於約350.9百萬港元)減少約62.3%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣118.1百萬元(相當於約140.5百萬港元)，乃由於 貴集團的大部分存貨(天津的天津奕聰花園)已出售。

江門的已簽約銷售額由截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣71.6百萬元(相當於約80.2百萬港元)增加約65.9%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣118.8百萬元(相當於約141.4百萬港元)。 貴集團售出33棟別墅，而二零一九年售出21棟別墅。江門的大多數單位已全部售出，僅剩車位及少量商用物業。

#### 再生能源

中國再生能源投資的收益，即 貴集團再生能源分部的收益，由截至二零一九年十二月三十一日止年度為181.2百萬港元增加約13.7%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的206.1百萬港元，主要由於二零二零年黑龍江地區的風力資源整體欠佳，對中國再生能源投資的牡丹江及穆稜風力發電場的表現產生了不利影響。然而，有關不利影響被位於河南省的嵩縣風力發電場全部投運產生的新貢獻所抵銷。

#### — 毛利

貴集團的毛利由截至二零一九年十二月三十一日止年度的約682.4百萬港元減少約3.0%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的約662.2百萬港元。該減少乃主要由於通常有較高毛利率的物業投資及租賃分部的收益減少。

#### — 權益持有人應佔溢利

權益持有人應佔溢利由截至二零一九年十二月三十一日止年度的約278.7百萬港元減少約27.4%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的約202.3百萬港元。該減少乃主要由於以下項目之淨效應：(i)其他收入增加至235.6百萬港元，而二零一九年的其他收入為120.7百萬港元，乃由於金融資產之公平值收益及股息收入以及匯兌換算差額增加；(ii)投資物業的重估虧損為98.4百萬港元，而於二零一九年錄得收益為91.9百萬港

元；及(iii)其他及一般費用增加至153.3百萬港元，而二零一九年應計費用為66.7百萬港元。據 貴公司管理層告知，其他及一般費用增加乃主要由於根據《深圳經濟特區住宅區物業管理條例》，房屋公用設施專用基金產生或然負債撥備。

#### 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

##### 一 收益

貴集團的收益總額由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約1,270.0百萬港元減少約18.4%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約1,036.9百萬港元。此乃主要由於可供銷售住宅單位庫存較少及疲弱的市場環境導致物業發展分部的收益減少，由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約782.5百萬港元減少約36.4%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約497.7百萬港元。

##### 物業投資及租賃分部

物業投資及租賃分部的收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度的338.0百萬港元增加約5.9%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約358.0百萬港元，主要由於在上海新開業的星薈中心的租金收益有所增加。

##### 物業發展

貴集團錄得物業發展分部截至二零一九年十二月三十一日止年度的收益總額為497.7百萬港元，包括瀋陽、天津及江門的收益分別約187.2百萬港元、249.8百萬港元及60.7百萬港元。相較於物業發展分部截至二零一八年十二月三十一日止年度的收益總額782.5百萬港元，包括瀋陽、天津、江門、以及浙江的收益分別約348.0百萬港元、344.0百萬港元、87.1百萬港元及3.4百萬港元，減少36.4%。此乃主要由於經濟放緩、中美貿易戰造成的動盪以及政府致力管制物業投機活動，導致該年度上半年的市場氛圍尤其疲弱。

瀋陽的已簽約銷售額由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣239.2百萬元(相當於約272.7百萬港元)減少約40.6%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣142.1百萬元(相當於約159.2百萬港元)。銷售額下降主要是由於 貴集團大部分的庫存已出售，庫存主要為價格較高的別墅。

天津的已簽約銷售額由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣211.8百萬元(相當於約241.5百萬元)增加約47.9%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣313.3百萬元(相當於約350.9百萬元)，主要由於其服務式公寓的銷售額增加。

江門的已簽約銷售額由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣74.3百萬元(相當於約84.7百萬元)減少約3.6%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣71.6百萬元(相當於約80.2百萬元)。與瀋陽相似，銷售額下降主要是由於 貴集團大部分的庫存已出售，庫存主要為價格較高的別墅。

#### 再生能源

貴集團再生能源分部的收益，由截至二零一八年十二月三十一日止年度的149.5百萬元增加約21.2%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的181.2百萬元，乃主要由於限電整體減少及河南嵩縣74兆瓦風力發電項目(嵩縣風力發電場)之新貢獻。

#### — 毛利

貴集團的毛利由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約640.8百萬元增加約6.5%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約682.4百萬元。該增加乃主要由於(i)具有較高毛利率的租賃分部產生的收益增加；(ii)經 貴集團與已竣工住宅項目的主要承建商就最終建築成本進行磋商後，過往年度已出售住宅物業的應計建築成本撥回約97.4百萬元；及(iii) 貴集團再生能源分部的毛利由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約51.9百萬元增加約32.2%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約68.6百萬元。

#### — 權益持有人應佔溢利

權益持有人應佔溢利由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約734.1百萬元減少約62.0%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約278.7百萬元。該減少主要由於上海星薈中心落成，重估收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約696.5百萬元減少約86.8%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約91.9百萬元，以及上文所述的住宅銷售減少以及隨著 貴集團上海商業樓宇竣工不再將利息資本化以致融資成本增加。



下表概述 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：

表2 — 貴集團的財務狀況

	於十二月三十一日		
	二零一八年 (經審核) (百萬港元)	二零一九年 (經審核) (百萬港元)	二零二零年 (經審核) (百萬港元)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	12,344.9	11,980.4	12,631.9
預付土地租賃款	1,472.1	—	—
使用權資產	—	1,455.0	1,524.2
物業、機器及設備包括在建工程以及 其他物業、機器及設備	1,230.7	1,328.0	1,372.0
發展中物業	555.6	549.1	451.8
於聯營公司及一間合營公司之權益	2,837.0	2,646.7	2,725.9
其他 <sup>(附註1)</sup>	107.1	379.0	2,121.1
<b>小計</b>	<b>18,547.4</b>	<b>18,338.2</b>	<b>20,826.9</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	6.7	6.6	12.9
發展中物業	—	126.5	—
作銷售用途之物業	919.9	593.5	374.9
按公平值在損益列賬之金融資產	—	—	243.7
應收賬款及其他應收款	369.4	474.7	645.7
受限制現金	478.9	200.1	88.5
短期銀行存款	712.3	—	—
現金及現金等價物	1,889.6	2,293.5	1,078.7
<b>小計</b>	<b>4,376.8</b>	<b>3,694.9</b>	<b>2,444.4</b>
<b>資產總額</b>	<b>22,924.2</b>	<b>22,033.1</b>	<b>23,271.3</b>

	於十二月三十一日		
	二零一八年 (經審核) (百萬港元)	二零一九年 (經審核) (百萬港元)	二零二零年 (經審核) (百萬港元)
<b>非流動負債</b>			
借款	2,768.3	2,559.6	2,335.1
租賃負債	—	8.0	—
遞延所得稅負債	1,882.4	1,829.2	1,916.2
<b>小計</b>	<b>4,650.7</b>	<b>4,396.8</b>	<b>4,251.3</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	1,474.3	1,100.6	1,023.3
借款	477.0	408.3	967.1
租賃負債	—	22.7	0.2
應付一名股東款項	197.5	197.7	196.9
即期所得稅負債	170.3	172.6	123.4
<b>小計</b>	<b>2,319.1</b>	<b>1,901.9</b>	<b>2,310.9</b>
<b>負債總額</b>	<b>6,969.8</b>	<b>6,298.7</b>	<b>6,562.2</b>
<b>權益總額</b>			
貴公司權益持有人應佔權益	13,202.2	12,951.2	13,701.4
非控股權益	2,752.2	2,783.2	3,007.7
<b>小計</b>	<b>15,954.4</b>	<b>15,734.4</b>	<b>16,709.1</b>
<b>負債資本比率(%)</b> <sup>(附註2)</sup>	<b>21.6%</b>	<b>20.1%</b>	<b>20.9%</b>

資料來源：貴公司相關年度之年報或全年業績公告

附註：

- 其他包括(i)無形資產；(ii)按公平值在其他全面損益列賬之金融資產；(iii)按公平值在損益列賬之金融資產；(iv)預付款及其他應收款；及(v)遞延所得稅資產。
- 負債資本比率按借款總額加上應付一名股東款項除以權益總額計算。

### — 資產總額

於二零二零年十二月三十一日，貴集團錄得資產總額約23,271.3百萬港元，主要包括(i)投資物業；(ii)物業、機器及設備；(iii)使用權資產；(iv)於聯營公司及一間合營公司之權益；(v)按公平值在損益列賬之金融資產；及(vi)現金及現金等價物。

於二零二零年十二月三十一日，投資物業約12,631.9百萬港元，主要包括作租賃用途之辦公大樓和購物商場，是位於上海、深圳、北京及廣州之高檔商業區。貴集團亦於浙江省南潯擁有商業物業。投資物業產生穩定之經常性收入、現金流以及長期資本增值，並且相對免受對住宅物業的週期性限購所影響。

貴集團之物業、機器及設備由二零一九年十二月三十一日的約1,328.0百萬港元增加約3.3%至二零二零年十二月三十一日的約1,372.0百萬港元，主要由於添置、匯兌換算及折舊的差額。

貴集團之使用權資產由二零一九年十二月三十一日的約1,455.0百萬港元增加約4.8%至二零二零年十二月三十一日的約1,524.2百萬港元，主要由於匯兌換算、折舊及攤銷的差額。

貴集團於一間合營公司及聯營公司之權益由二零一九年十二月三十一日的約2,646.7百萬港元增加約3.0%至二零二零年十二月三十一日的約2,725.9百萬港元，乃由於貴集團擁有權益之合營公司及聯營公司均位於中國，故權益以人民幣計值，而人民幣於二零二零年升值所致。

貴集團於按公平值在損益列賬之金融資產中的權益，包括即期部分及非即期部分，由二零一九年十二月三十一日的約300.8百萬港元增加約658.4%至二零二零年十二月三十一日的約2,281.4百萬港元，乃由於貴集團增加於上市證券的投資及其所產生的公平值收益。

於二零二零年十二月三十一日，現金及現金等價物約1,078.7百萬港元，並無短期銀行存款。

### — 負債總額

貴集團於二零二零年十二月三十一日的負債總額約6,562.2百萬港元，主要指借款、遞延所得稅負債以及應付賬款及其他應付款。於二零二零年十二月三十一日，貴集團的借款總額及應付一名股東款項包括以港元及人民幣計值的債務，包括於二零二零年十

二月三十一日的港元借款約813.4百萬港元以及相當於約2,685.7百萬港元的人民幣借款。貴集團的借款總額及應付一名股東款項由二零一九年十二月三十一日的約3,165.6百萬港元增加約10.5%至二零二零年十二月三十一日的約3,499.1百萬港元，其中約1,164.0百萬港元須於一年內或按要求償還，約2,115.9百萬港元須於二至五年內償還，以及約219.2百萬港元須於五年後償還。此外，於二零二零年十二月三十一日，貴集團將價值約12,168.9百萬港元之若干資產抵押，作為銀行借款之擔保。

#### 一 負債資本比率

貴集團之負債資本比率由二零一九年十二月三十一日的約20.1%略微增加至二零二零年十二月三十一日的約20.9%，而貴集團於二零二零年十二月三十一日之淨負債權益比率(定義為借款總額加應付一名股東款項減現金，除以權益總額)約為14.0%，而於二零一九年十二月三十一日則約為4.3%。該增加乃主要由於收購金融資產，主要為上市證券，導致現金及現金等價物減少。

#### 有關要約人的資料

要約人是一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並為一間投資控股公司。要約人由貴公司主席兼行政總裁黃先生最終實益擁有50%權益，而餘下50%權益則由彼之妻子劉慧女士擁有。要約人之董事為黃先生及劉慧女士。

要約人的主要資產為其於貴公司持有之股份以及其他上市投資。

#### 股權架構

於最後實際可行日期，(i)要約人持有17,267,000股股份，佔貴公司已發行股本約3.38%；及(ii)創達集團有限公司及華創集團有限公司(即由黃先生最終實益全資擁有的要約人一致行動人士)持有346,657,938股股份，佔貴公司已發行股本約67.83%。該等股份不會構成協議安排股份之一部分。

於最後實際可行日期，黃先生及彼之妻子劉慧女士(作為要約人的最終實益聯席擁有人)為要約人一致行動人士。黃志源先生乃黃先生之父親，因此被視作一名要約人一致行動人士，而彼之股份乃透過一家英屬處女群島公司持有。李肇怡先生及黃植良先生為董事，因此被視作要約人一致行動人士。由黃先生及彼之妻子劉慧女士、黃志源先生、李肇怡先生及黃植良先生持有之股份(即合共29,982,969股股份，佔貴公司已發行股本約5.87%)將構成協議安排股份的一部分。

下表載列 貴公司於最後實際可行日期以及緊隨協議安排生效後的股權架構，假設 貴公司之股權架構在最後實際可行日期與協議安排記錄日期之間並無其他變化：

	於最後實際可行日期		緊隨協議安排生效後	
	估 貴公司 已發行股本 股份數目	概約%	估 貴公司 已發行股本 股份數目	概約%
要約人 <sup>(附註1)</sup>	17,267,000	3.38%	164,416,308	32.17%
要約人一致行動人士				
所持不受協議安排約束的股份				
— 創達集團有限公司 <sup>(附註2)</sup>	203,445,407	39.81%	203,445,407	39.81%
— 華創集團有限公司 <sup>(附註2)</sup>	<u>143,212,531</u>	<u>28.02%</u>	<u>143,212,531</u>	<u>28.02%</u>
小計	<u>346,657,938</u>	<u>67.83%</u>	<u>346,657,938</u>	<u>67.83%</u>
所持受協議安排約束的股份				
— 黃先生及劉慧女士 <sup>(附註3)</sup>	11,154,987	2.18%	—	—
— 黃志源先生 <sup>(附註3)</sup>	11,834,513	2.32%	—	—
— 李肇怡先生 <sup>(附註4)</sup>	7,200	0.00%	—	—
— 黃植良先生 <sup>(附註4)</sup>	<u>6,986,269</u>	<u>1.37%</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
小計	<u>29,982,969</u>	<u>5.87%</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
小計：要約人及要約人一致行動人士	393,907,907	77.07%	511,074,246	100.00%
無利害關係協議安排股東	<u>117,166,339</u>	<u>22.93%</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
總計	<u>511,074,246</u>	<u>100.00%</u>	<u>511,074,246</u>	<u>100.00%</u>

附註：

- (1) 要約人乃由黃先生及彼之妻子劉慧女士分別最終實益擁有50%及50%權益。
- (2) 創達集團有限公司及華創集團有限公司均由黃先生最終實益全資擁有。
- (3) 黃先生及彼之妻子劉慧女士(作為要約人的最終實益聯席擁有人)為要約人一致行動人士。黃志源先生乃黃先生之父親，因此被視作一名要約人一致行動人士，而彼之股份乃透過一家英屬處女群島公司持有。22,989,500股由黃先生及彼之妻子劉慧女士以及黃志源先生持有之股份將構成協議安排股份的一部分，且待協議安排根據其條款成為具約束力及生效後將予以註銷。

- (4) 李肇怡先生及黃植良先生為董事，因此被視作要約人一致行動人士。李肇怡先生及黃植良先生持有之股份將構成協議安排股份的一部分，且待協議安排根據其條款成為具約束力及生效後將予以註銷。
- (5) 由於四捨五入，百分比相加後未必等於總數。

## VI. 意見基準及考慮因素

我們於達致有關建議事項條款的推薦建議時已考慮以下因素：

### 建議事項的理由及裨益

誠如「第六部分，說明函件 — 9.建議事項的理由及裨益」一節所述，建議事項主要目的為(i)向協議安排股東提供一個具吸引力的機會，以誘人的溢價價格變現彼等於 貴公司的投資；及(ii)向 貴公司提呈建議事項，以促進於制定長期業務發展策略及以有限資金籌集功能降低維持上市平台所產生成本方面之靈活性。

### **(a) 鑒於股價低迷及流動性低下，在無由要約人及要約人一致行動人士進行股份收購及由 貴公司進行股份購回的情況下**

據 貴公司管理層告知以及「要約人函件」一節所述，要約人的最終實益擁有人(亦即控股股東)於過去十年內已透過於市場上或市場以外收購股份以給予 貴公司承諾及支持。近期，於二零一九年九月至二零二零年一月， 貴公司已使用其部分盈餘現金資源於市場上進行股份購回以支持 貴公司價值及股東投資。儘管如此，鑒於維持最低公眾持股量的限制， 貴公司不大可能進一步大規模購回股份或要約人及要約人一致行動人士在市場上購買股份，而此舉消除了股份的一個重要流動性來源。

因此，要約人認為建議事項將為協議安排股東提供一個具吸引力的機會，以高於現行股價的溢價變現彼等於 貴公司的投資。每股協議安排股份的註銷價為8.00港元，較：

- 股份於最後交易日於聯交所所報的收市價每股3.63港元溢價約120.39%或第二次中期股息除淨收市價每股3.50港元溢價約128.57%；

- 股份按截至最後交易日(包括當日)止5個交易日於聯交所所報的每日收市價計算所得的平均收市價每股3.60港元溢價約122.22%或第二次中期股息除淨每日收市價計算所得的平均收市價每股3.47港元溢價約130.55%；
- 股份按截至最後交易日(包括當日)止30個交易日於聯交所所報的每日收市價計算所得的平均收市價每股3.64港元溢價約119.78%或第二次中期股息除淨每日收市價計算所得的平均收市價每股3.51港元溢價約127.92%；
- 股份按截至最後交易日(包括當日)止60個交易日於聯交所所報的每日收市價計算所得的平均收市價每股3.82港元溢價約109.42%或第二次中期股息除淨每日收市價計算所得的平均收市價每股3.69港元溢價約116.80%；
- 股份按截至最後交易日(包括當日)止180個交易日於聯交所所報的每日收市價計算所得的平均收市價每股4.47港元溢價約78.97%或第二次中期股息除淨每日收市價計算所得的平均收市價每股4.34港元溢價約84.33%；
- 股東應佔二零二零年十二月三十一日經審核綜合資產淨值每股股份約26.81港元折讓約70.2%或股東應佔二零二零年十二月三十一日未經審核綜合資產淨值每股股份約26.68港元折讓約70.0%(已排除第二次中期股息)，或每股經重估資產淨值折讓約68.3%(已排除第二次中期股息)；及
- 股份於最後實際可行日期於聯交所所報的收市價每股股份7.61港元溢價約5.12%或第二次中期股息除淨收市價每股7.48港元溢價約6.95%；

— 過往股價表現、 貴公司進行股份購回及要約人一致行動人士進行股份收購

於評估註銷價的合理性時，我們已考慮：

- (a) 自二零一九年一月一日至最後交易日(「回顧期間」)之相關過往股價表現連同註銷價、恆生指數(「恆指」)及恒生中國內地地產指數(「恒生中國內地地產指數」)。回顧期間，涵蓋 貴公司兩個完整財政年度之期間，經考

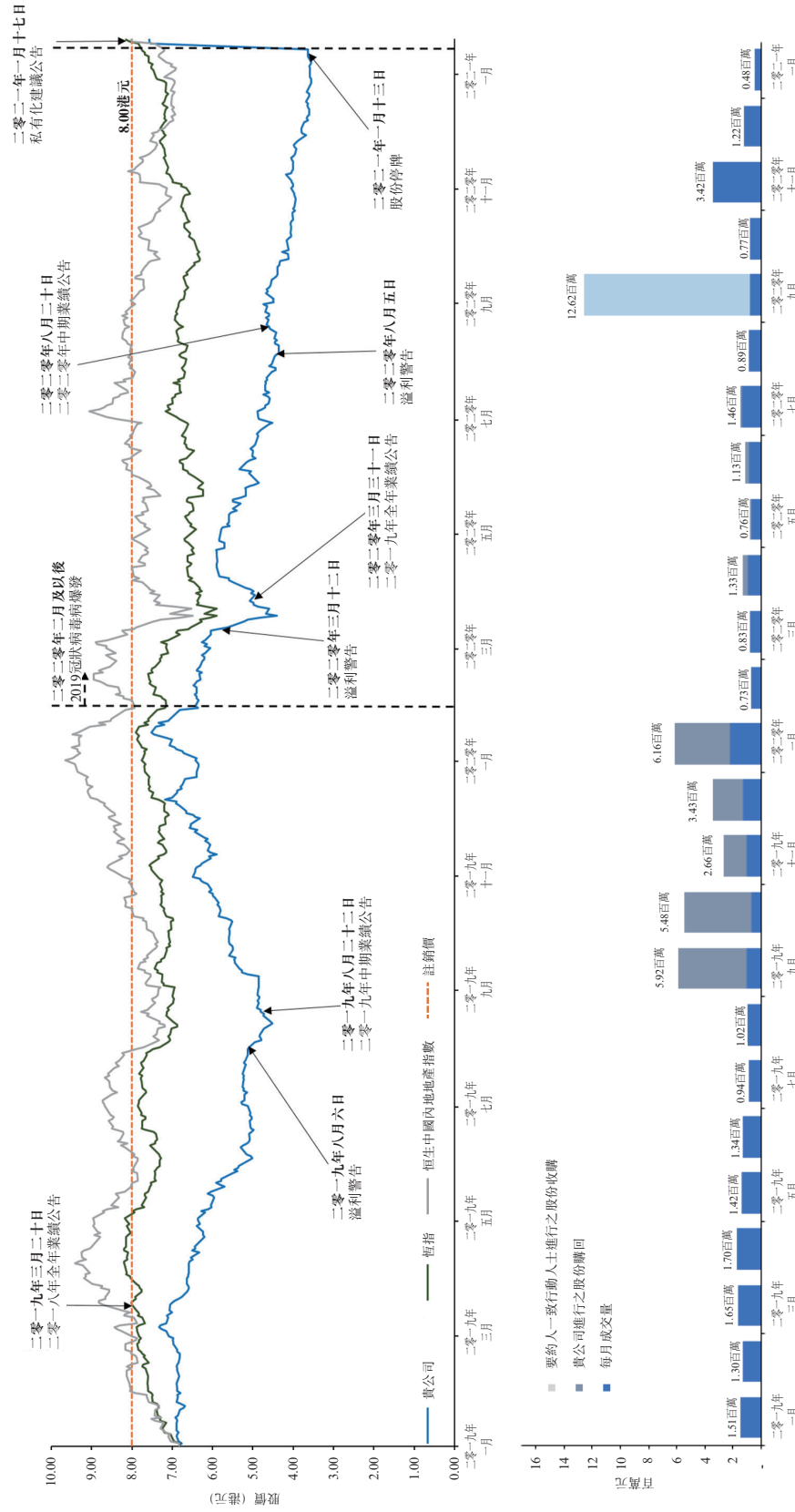


慮屬充裕時間可就該分析為(尤其是2019冠狀病毒病開始前後的环境下的)股份近期市場表現提供整體概覽；

- (b) 股份於回顧期間的每月成交量；及
- (c) 貴公司進行歷史股份購回及要約人一致行動人士進行股份收購的概況。

請參閱下文圖1以及表3。

圖1 — 股份於回顧期間的相關過往股價表現



資料來源：彭博及聯交所

附註：為便於比較，恆生指數及恆生中國內地地產指數的收市價已重新釐定。

表3 — 貴公司於回顧期間進行之股份購回

股份購回月份	股份回購總數目	該月份 成交量佔比	支付價格 每股 <sup>(附註)</sup>	
			最高 (港元)	最低
二零一九年				
九月	4,825,000	81.5%	5.55	4.83
十月	4,732,000	86.4%	6.35	5.48
十一月	1,578,000	59.4%	6.57	5.97
十二月	2,075,000	60.6%	7.15	6.39
二零二零年				
一月	3,941,000	64.0%	7.56	6.41
四月	317,000	23.9%	5.97	5.05
五月	41,000	5.4%	5.97	5.17
六月	219,000	19.4%	5.34	4.60
七月	<u>32,000</u>	2.2%	4.87	4.70
<b>總計</b>	<b><u>17,760,000</u></b>			

附註： 貴公司就股份購回支付的價格指即日股價。

如上文圖1所示，於回顧期間，股份表現大致上較恆指及恒生中國內地地產指數遜色。自二零一九年一月至二零二零年六月，貴公司的股價一般順應恒生中國內地地產指數的趨勢，更接近恆指趨勢。然而，貴公司股價於二零二零年六月後至最後交易日之前期間內開始較恆指及恒生中國內地地產指數遜色。

如上文圖1所示，自二零一九年一月至二零二零年二月期間，股份收市價於二零二零年一月十七日波動至最高點每股股份7.52港元及於二零一九年八月十五日波動至最低點每股股份4.52港元。如上文表3所示，於二零一九年九月至二零二零年一月，貴公司已使用其部分盈餘現金儲備在市場上進行股份購回以支持貴公司價值及股東投資。股份收市價於二零一九年八月至二零二零年一月呈增長趨勢，如上文所示於二零二零年一月十七日達到最高7.52港元。相信貴公司進行的股份購回對股價有所支撐。

儘管如此，於最後交易日前過往12個月內，於二零二零年一月十七日股價收市價達到最高為7.52港元，但當貴公司於禁止買賣期間於二零二零年二月及三月停止購回其股份時開始下跌。於二零二零年三月十二日，貴公司刊發溢利警告後，股價從二零二零年三月十二日的5.88港元大幅下跌至二零二零年三月十九日的4.40

港元。與此同時，於恆指出現相似略微下跌趨勢後，恒生中國內地地產指數呈大幅下跌趨勢，可能是由於在此期間2019冠狀病毒病爆發導致經濟活動出現前所未有的下行趨勢。 貴公司二零二零年四月恢復其股份購回且股價輕微回彈至6.00港元以下。然而，由於上市規則項下最低公眾持股量規定的限制， 貴公司於二零二零年四月至七月購回的股份數目僅為於二零二零年一月購回股份數目的約16%。股價得到 貴公司自二零一九年九月至二零二零年七月進行的股份購回的部分支持，購回股份的數目佔於此期間成交量的約62.7%。距離達到最低公眾持股量規定前的餘量上限僅約為0.24%， 貴公司於二零二零年七月三日股份收市價為4.87港元時最後一次購回股份。於最後交易日之前，股份於二零二一年一月八日達到最低點每股股份3.55港元。

除 貴公司進行之股份購回之外，要約人一致行動人士黃志源先生於二零二零年九月七日透過一間由彼全資擁有的英屬處女群島公司以每股股份4.48港元購買11,834,513股股份，佔該月份成交量的93.8%。其後，股價持續逐漸下跌，於最後交易日收市價為3.63港元，遜色於恆指及恒生中國內地地產指數。根據與 貴公司管理層討論，儘管要約人一致行動人士於二零二零年九月進行的股份收購佔股份總成交量的大部分，但有關股份收購乃交叉交易，對股份的市價並無任何支持。

於回顧期間，股份買賣價格一直低於註銷價每股股份8.00港元，於每股股份3.55港元至每股股份7.52港元之間波動，平均價格為每股股份5.47港元。於最後交易日前六個月期間，股份於聯交所所報的最高收市價為二零二零年七月十五日及二零二零年九月一日的每股股份4.74港元，而股份於聯交所所報的最低收市價為二零二一年一月八日的每股股份3.55港元。

繼上文對回顧期間的股價進行詳細分析後，以及考慮到上文所述要約人的最終實益擁有人(亦即控股股東)和 貴公司過往已於市場上及市場以外收購股份以給予 貴公司承諾及支持，我們的分析延長至於最後交易日之前的五年期內，即自二零一六年一月十三日起，以說明建議事項對長期股東的影響。如下表所示，於二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年平均股價高於二零一六年及二零二

一年(直至最後交易日)者，於該期間， 貴公司已進行股份購回或要約人一致行動人士已作出股份收購。因此，我們相信要約人一致行動人士進行之股份收購或 貴公司進行之股份購回合共已支持平均股價。此外，過往五年期內各年度的最高收市價並未超過註銷價8.00港元，股份買賣的最高價為於二零一八年五月六日的每股股份7.89港元。

**表4 — 於過往五年內要約人一致行動人士進行之股份收購  
及 貴公司進行之股份購回**

年份	股價(港元)			要約人 一致行動人士 進行之股份收購 及 貴公司進行之 股份購回
	最高	最低	平均	
二零二一年 (直至最後交易日)	3.63	3.55	3.60	—
二零二零年	7.52	3.56	5.00	4,550,000
二零一九年	7.32	4.52	6.00	13,210,000
二零一八年	7.89	4.95	6.26	19,698,000
二零一七年	6.70	3.76	5.35	11,356,000
二零一六年(自二零一六年 一月十三日起)	4.05	3.05	3.51	—

資料來源： 彭博及 貴公司提供的資料

#### — 交易流動性

股份的流動性已長時間處於相對低企的水平，儘管 貴公司透過股份購回提供支持。停止持續股份購回後，其受到最低公眾持股量規定的嚴格限制，股份日後的流動性預計將低於過往股份購回發生時的流動性。

下文載列(i)股份的平均每日成交量；(ii)平均成交量佔已發行股份總數的百分比；及(iii) 貴公司於回顧期間及自最後交易日直至最後實際可行日期的公眾持股量：

表5 — 於回顧期間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 總數的百分比 (附註1) %	平均成交量 佔公眾所持已發行 股份總數的百分比 (附註2) %
二零一九年			
一月	68,778	0.013	0.046
二月	76,561	0.014	0.052
三月	78,530	0.015	0.053
四月	89,707	0.017	0.060
五月	67,600	0.013	0.045
六月	70,293	0.013	0.047
七月	44,564	0.008	0.029
八月	46,360	0.009	0.031
九月	295,905	0.053	0.190
十月	260,886	0.050	0.181
十一月	126,540	0.024	0.091
十二月	180,331	0.033	0.127
二零二零年			
一月	307,891	0.060	0.227
二月	38,363	0.007	0.027
三月	37,635	0.007	0.029
四月	69,859	0.014	0.053
五月	38,001	0.007	0.029
六月	53,661	0.010	0.042
七月	66,432	0.013	0.051
八月	42,474	0.008	0.033
九月	573,637	0.112	0.445
十月	42,824	0.008	0.033
十一月	162,670	0.032	0.126
十二月	55,386	0.011	0.043
二零二一年			
一月	1,216,868	0.238	0.943
二月	400,676	0.078	0.307
三月(直至最後實際可行日期)	189,622	0.037	0.147

資料來源： 彭博及 貴公司提供的資料

附註：

- (1) 該計算乃根據股份每月平均成交量除以每月末已發行股份總數得出。
- (2) 該計算乃根據股份每月平均成交量除以每月末公眾所持股份總數目得出。

如上文表5所示，股份的每月平均成交量佔已發行股份總數的約0.007%至0.112%，相當於構成 貴公司公眾持股量的股份的約0.027%至0.445%。一般而言，買賣股份於回顧期間大多數時間相對淡薄，惟二零一九年九月至二零二零年一月及二零二零年九月顯示成交量(佔已發行股份總數的約0.024%至0.112%，相當於構成 貴公司公眾持股量的股份的約0.091%至0.445%)相對高除外。誠如上文所討論，此乃主要由於 貴公司進行股份購回及要約人一致行動人士進行股份收購。

在上文基礎上，我們認為股份的近期買賣於回顧期間大多數時間相對淡薄。股份流動性低表明短期內將難以在不會對股價造成不利影響的情況下透過市場大量拋售股份。因此，建議事項為協議安排股東提供機會，按遠高於聯合公告刊發前買賣的價格變現於 貴公司的股權。

於最後交易日至最後實際可行日期止期間，平均每日成交量為640,816股股份，我們相信股份流動性近期增加乃主要由於聯合公告的刊發。

誠如表5所示，我們同意 貴公司管理層的看法，即股份流動性低使股東難以在不會對股價造成不利影響的情況下進行場內出售。因此，建議事項應向協議安排股東提供機會，以誘人的溢價價格以全額現金的形式退出及變現彼等於 貴公司的投資。

#### **(b) 鑒於每股資產淨值之歷史折讓**

過去十年期間，誠如上文所述，要約人的最終實益擁有人已承諾透過股份收購支持 貴公司，而 貴公司以現金盈餘進行股份購回，旨在提高股東價值。

然而，誠如下表6所示，股份於回顧期間按介乎約72.5%至85.3%的每股資產淨值之重大折讓進行買賣，以及於概無要約人及要約人一致行動人士股份收購及 貴公司股份



購回的二零二零年七月六日至聯合公告日期及直至最後實際可行日期期間的折讓為約80.7%至85.7% (誠如上文所討論)。我們獲悉，資產淨值較股份價格的折讓大致符合相關可資比較物業公司，於下文「可資比較公司」小節中的分析進一步闡述。此外，我們已與 貴公司管理層討論並獲悉， 貴公司考慮開展以下活動以提高股東價值，即下文「VI. 意見基準及考慮因素 — 建議事項的理由及裨益」一節所述股份回購並在其一般業務過程中進行，例如(i)投資於河南省嵩縣風力發電場 (於二零一九年開始產生收益並於二零二零年全部投入運營)；(ii)於二零一九年及二零二零年在香港參與四項私人及一項政府地塊招標；及(iii)通過就其已完成住宅及商業項目的主要承包商的最終賬目進行協商而採納的節本措施。然而， 貴公司並不知悉任何理由導致股份長期以來以較其資產淨值的大幅折價進行買賣。

因此，我們已將 貴集團註銷價8.00港元隱含的市賬率 (「市賬率」) (定義見下文) 與 貴集團於回顧期間及自最後交易日直至最後實際可行日期的過往市賬率進行比較，如下表6所示。

表6 — 於回顧期間及自最後交易日直至最後實際可行日期的過往市賬率

月份	每股資產 淨值 <sup>(附註)</sup> (港元)	股份平均 收市價 (港元)	市賬率 (倍)	資產淨值折讓 (%)
<b>二零一九年</b>				
一月	25.33	6.85	0.27	73.0%
二月	25.33	6.89	0.27	72.8%
三月	25.33	6.97	0.28	72.5%
四月	24.96	6.45	0.26	74.2%
五月	24.96	5.89	0.24	76.4%
六月	24.96	5.09	0.20	79.6%
七月	24.96	5.20	0.21	79.2%
八月	24.96	4.81	0.19	80.7%
九月	25.14	5.28	0.21	78.8%
十月	25.14	5.88	0.23	76.6%
十一月	25.39	6.27	0.25	75.3%
十二月	25.57	6.68	0.26	73.9%
<b>二零二零年</b>				
一月	25.57	6.97	0.27	72.7%
二月	25.57	6.34	0.25	75.2%
三月	25.76	5.42	0.21	79.0%
四月	25.31	5.68	0.22	77.5%
五月	25.31	5.40	0.21	78.7%
六月	25.34	4.97	0.20	80.4%
七月	25.34	4.66	0.18	81.6%
八月	25.34	4.51	0.18	82.2%
九月	24.80	4.43	0.17	82.5%
十月	24.80	4.03	0.16	83.8%
十一月	24.80	3.99	0.16	83.9%
十二月	24.80	3.66	0.15	85.3%
<b>二零二一年</b>				
一月	24.80	5.61	0.23	77.4%
二月	24.80	7.63	0.31	69.2%
三月(直至最後實際可行日期)	26.81	7.60	0.28	71.6%
<b>最高</b>			<b>0.31</b>	<b>85.3%</b>
<b>最低</b>			<b>0.15</b>	<b>69.2%</b>
於最後交易日註銷價的隱含市賬率(根據 貴公司於二零二零年十二月三十一日的資產淨值計算)：			<b>0.30</b>	<b>70.2%</b>

附註：有關期間開始時最新公佈的資產淨值及已發行股份數目運用於每股資產淨值的計算中。

資料來源：彭博及 貴公司的年度報告

根據 貴公司於二零二零年十二月三十一日的每股資產淨值26.81港元，根據註銷價8.00港元的隱含市賬率約為0.30倍。該隱含市賬率相較於 貴公司於回顧期間介乎0.15至0.28倍之過往市賬率屬優惠且與於最後交易日及直至最後實際可行日期的市賬率可資比較。

註銷價較於二零二零年十二月三十一日的每股資產淨值折讓70.2%，因此，建議事項將為協議安排股東提供機會，以較彼等於市場可獲得較低的每股資產淨值之折讓變現彼等於 貴公司之投資。

此外，註銷價每股協議安排股份8.00港元現為協議安排股東提供機會變現彼等於 貴公司的權益，以較二零二零年十二月三十一日的每股經重估資產淨值約25.21港元折讓約68.3%（已排除第二次中期股息）。我們對每股經重估資產淨值的分析載列於下文「VII.於評估建議事項時進一步評估及考慮 — 對 貴公司於二零二一年一月三十一日的物業權益進行估值以釐定每股經重估資產淨值」一節。

**(c) 鑒於業務展望所增加之不確定因素**

貴集團對其於中國的物業發展及投資業務投入大量資源。誠如 貴公司截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的年報所披露，於二零一八年及二零一九年，由於中國經濟放緩及中國當局對房地產行業採取抑制投機活動及收緊信貸的政策，包括於二零一八年對該行業的購買、銷售、價格及貸款的限制，中國房地產市場正在降溫。因此，誠如上文「V. 貴集團及要約人的背景 — 有關 貴集團的資料」一節所披露， 貴集團收益總額由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約1,270.0百萬港元減少約18.4%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約1,036.9百萬港元，乃主要由於住宅銷售分部的收益減少。

誠如 貴公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的全年業績公告所披露，受近期中美局勢緊張及2019冠狀病毒病疫情影響，(i)由於銷售辦事處被勒令關閉且地方政府提倡人們不外出以及供過於求，導致二零二零年第一季度住宅物業之已簽約銷售額不佳；及(ii)由於商業活動減少、商場人流減少以及政府提倡辦公室工作人員在家辦公，使辦公室及零售空間的需求減少，從而導致投資物業租金收益受到不利影響，較二零一九年下降約6.9%。具較高毛利率的租金收益有所下降導致 貴集團的毛利率從二零一九年的65.8%降低至二零二零年的55.9%。

因此，由於中美局勢緊張、2019冠狀病毒病疫情持續等不確定因素，經營業績波動容易壓低股價。因此，我們同意 貴公司管理層的看法，即在 貴公司業務展望所增加之不確定因素的情況下，建議事項為協議安排股東提供及時機會，以變現彼等於 貴公司之投資。

建議事項實施後，要約人計劃 貴集團將繼續開展其物業發展業務、物業投資及租賃業務以及再生能源業務。有關要約人計劃及 貴集團前景的詳細討論及分析，請參閱「VII.於評估建議事項時進一步評估及考慮 — 要約人之未來意向及 貴集團之前景」一節。

**(d) 建議事項促進於制定長期業務發展策略及以有限資金籌集功能降低維持上市平台所產生成本方面之靈活性**

如上文所述， 貴集團面對充滿挑戰的市場環境、政府監管之變動以及中美關係及2019冠狀病毒病情之不確定性。在該等情況下， 貴集團管理層將需要集中其資源，實施必要措施以渡過難關。建議事項(倘實施)將幫助 貴公司專注於長期發展策略，為 貴公司於支持其長期業務發展方面提供更多靈活性及更高效率，當中並無附帶短期利潤預期、市場預期壓力、股價波動以及與維持 貴公司上市地位有關之合規規定。

據 貴公司管理層告知， 貴公司於過去五年並無進行任何股本集資活動。如上文「VI.意見基準及考慮因素 — 建議事項的理由及裨益 — (b)鑒於每股資產淨值之歷史折讓」一節所闡述，股份一直按每股資產淨值之重大折讓進行買賣，因此 貴公司於不攤薄其每股資產淨值的情況下無法進行任何重大股本集資。

由於更加艱難的經濟狀況、地緣政治風險加劇、2019冠狀病毒病等因素給 貴公司盈利能力帶來的不確定性，或會導致股價表現不佳，股份交易流動性較低，我們同意 貴公司的看法，即 貴公司透過其上市平台從股本市場籌集資金的能力有限，而目前的上市平台可能無法再作為 貴集團業務及長期發展的切實可行的集資渠道。此外， 貴公司上市涉及所產生之行政、合規及其他上市相關成本及費用。倘建議事項順利進行，則該等成本及費用將獲抵銷。

VII. 於評估建議事項時進一步評估及考慮

對 貴公司於二零二一年一月三十一日的物業權益進行估值以釐定每股經重估資產淨值

一 物業估值

萊坊測量師行有限公司(「估值師」)有關 貴公司於香港(「香港物業」)及中國(「中國物業」,與香港物業統稱為「該等物業」)物業權益於二零二一年一月三十一日的估值的估值報告(「估值報告」)載列於本協議安排文件附錄二。

我們信納, 貴公司與估值師之間的委任條款(包括工作範圍)為合適。我們與估值師討論達致所估值該等物業的市場估值所使用的方法及假設。有關估值師採納之估值方法之詳情載於估值報告。我們亦注意到, 估值師對中國物業及香港物業的實地視察於二零二零年及二零二一年進行。

估值報告內之物業估值詳情概述如下：

表7 — 估值報告物業評估概要

物業權益類別	所用估值方法	於二零二一年 一月三十一日 的應佔市場價值
		(百萬港元)
<b>於香港</b>		
第一類 — 持作投資之物業	透過租賃計劃所載之收入淨額撥充資本使用收益法 — 年期及復歸法(「收益法」)並對潛在復歸收入作出撥備。亦參考市場現有的銷售憑證。	76.1
第二類 — 持作自用之物業	透過參考市場可資比較交易，並假設物業權益可以交吉形式出售使用市場法(「市場法」)。	122.7
		<b>小計</b>
		<b>198.8</b>
<b>於中國</b>		(人民幣百萬元)
第三類 — 持作投資之物業	收益法	7,707.4
第四類 — 持作自用之物業	收益法	12.9
第五類 — 持作出售之物業 <sup>(附註1)</sup>	市場法	436.4
第六類 — 租賃物業 <sup>(附註2)</sup>	參考租期所得溢利租金以及其分租或轉讓物業租期權益所產生之權利	無商業價值
第七類 — 持作未來發展之物業	參考本地可資比較之交易，並已考慮完成開發項目所需支銷以反映已竣工開發項目質素的建築成本	3,318.7
		<b>小計</b>
		<b>11,475.4</b>
		(百萬港元)
		<b>合計</b>
		<b>13,871.7</b>

附註：

- (1) 根據估值報告，估值師並未賦予以下物業商業價值：(i)江門物業的住宅部分，乃由於其涉及訴訟並且不可出售，以及江門物業的地庫停車位(人防)及地面停車位，乃由於其合法所有權無法確定；(ii)天津物業的商業部分被視為輔助商業設施且由於無法獲得出售許可，故不可出售，以及天津物業的停車場部分，乃由於上述部分之租期權益之可轉讓性無法確定；及(iii)瀋陽物業的地庫停車位，乃由於其合法所有權無法確定。根據 貴公司提供的資料，並無賦予該等物業於二零二零年十二月三十一日的賬面值。
- (2) 根據四合投資經營管理有限公司( 貴公司擁有80.4%權益之附屬公司) (「租戶」)與外交部釣魚臺賓館管理局(「業主」)訂立之租賃協議，年期為15年，自二零零六年五月一日至二零二一年四月三十日， 貴集團於北京前門23號(美國駐北京前大使館舊址)經營零售中心。誠如 貴公司日期為二零二零年五月三日之公告所述，上述租賃協議進一步重續十年，自二零二一年五月一日開始至二零三一年四月三十日止，以及根據香港財務報告準則第16號，租賃物業將入賬為 貴公司之使用權資產。誠如估值報告所述，根據《收購守則》規則11.1(f)，有關物業權益不得被視為 貴集團之物業資產。此外，由於業主對該物業的租賃權以及租賃協議的有效性無法確定，該物業並未被賦予商業價值。根據 貴公司提供的資料，該物業於二零二零年十二月三十一日的賬面值約為13.9百萬港元。

根據估值報告， 貴公司香港物業及中國物業應佔市值分別約為198.8百萬港元及人民幣11,475.4百萬元(相當於約13,672.9百萬港元)。 貴公司物業應佔市值總額約為13,871.7百萬港元。

於二零二一年一月三十一日，我們已審閱就估值報告採用的估值方法，並進一步就評估大多數物業與估值師討論所採用的方法(主要為收益法及市場法)。

根據估值報告，並與估值師討論後，

- (a) 就評估第一類、第三類及第四類物業 — 透過 貴公司向估值師提呈的租賃計劃所載之收入淨額撥充資本採用「收益法」，並對潛在復歸收入作出撥備。估值師亦參考市場現有的銷售憑證。根據估值師的建議，該等物業將為 貴公司產生經常性收入。因此，採用收益法旨在計及已承諾租金(如有)以及估值當日的市場租金；



- (b) 就評估第二類及第五類物業 — 假設市場可資比較交易，並假設物業權益可以交吉形式出售採用「市場法」。根據估值師的建議，存在有關相若物業的銷售憑證可用於目標物業的資料時，普遍採用市場法，而彼等已計及甄選可資比較對象時的關鍵參數，例如物業類別、位置及交易時期；
- (c) 評估 貴公司租賃的第六類物業權益，參考租期權益所得溢利租金以及其分租或轉讓物業租期權益所產生之權利，我們亦從估值師那裡了解到該評估亦被視作收益法；及
- (d) 評估 貴公司於中國持作未來發展的第七類物業將根據向彼等提供的發展建議事項，開發及竣工該等物業。我們自估值師獲悉該等物業的估值方法亦被視作市場法。估值師已假設該等建議事項已獲批准。達致價值意見的過程中，估值師已參考本地可資比較之交易，並已考慮完成開發項目所需支銷以反映已竣工開發項目質素的建築成本。

我們注意到估值報告中的方法(即收益法及市場法)已獲採用，屬常用估值方法且符合市場慣例。估值師認為該等方法鑒於(i)該等方法乃物業估值的最常用方法；及(ii)近期在規模、特徵及位置方面與市場上可得物業具有類似屬性的可資比較銷售交易方屬恰當。我們已與估值師就達致物業權益的價值所採用的方法、基準及假設進行進一步商討。尤其是，我們已諮詢估值師有關估值報告中就不同類別的物業所使用的相關甄選估值方法，評估、交叉檢查可得市場數據以及商討估值報告中就各類別物業所採用的基準及假設。

由於並未被賦予商業價值的該等物業的賬面總值佔 貴公司該等物業賬面總值低於0.1%，我們認為其不會影響我們有關建議事項的分析及推薦意見。

與估值師商討後，我們進一步注意到於二零二一年一月三十一日估值報告中評估該等物業所採用的估值方法與於二零二零年十二月三十一日物業估值所採納者一致。考慮到物業性質及根據上述規定進行的估值，我們認為估值師釐定物業權益的市場價值所採用的方法及基準屬合理。

### 一 每股經重估資產淨值

貴公司於二零二一年一月三十一日應佔該等物業的估值總額約為13,955百萬港元（見表8附註2）。經計及有關盈餘的遞延稅項4,675百萬港元，其導致 貴公司於二零二零年十二月三十一日應佔該等物業的經審核賬面值約11,625百萬港元出現重估盈餘淨額約2,330百萬港元。

下表8經計及 貴公司於二零二一年一月三十一日應佔該等物業市場估值及相關稅務影響及其他適當調整後，每股經重估資產淨值25.34港元之計算。

表8 — 每股經重估資產淨值的計算

	百萬港元	附註
於二零二零年十二月三十一日的股東應佔 經審核綜合資產淨值	13,701.4	
	每股股份26.81港元	
加： 聯營公司的遞延稅項負債	142.4	1
加： 附屬公司的遞延稅項負債減非控股權益 部分	1,452.0	1
	15,295.8	
加： 估值盈餘	2,330.1	2
減： 潛在稅項負債	(4,674.9)	3
於二零二零年十二月三十一日的 經重估資產淨值	12,951.0	
於二零二零年十二月三十一日的 每股經重估資產淨值	每股股份25.34港元	4
減： 第二次中期股息	每股股份0.13港元	
於二零二零年十二月三十一日每股經重估 資產淨值(已排除第二次中期股息)	每股股份25.21港元	

附註：

1. 指 貴集團就來自 貴集團於二零二零年十二月三十一日的物業權益估計盈餘的潛在稅項負債對 貴集團於二零二零年十二月三十一日的資產淨值增回的金額。
2. 基於下列項目差額計算：(i)於二零二一年一月三十一日 貴公司應佔物業市值13,872百萬港元加上(a) 貴集團於二零二一年一月月期間出售的物業價值72百萬港元，及(b)於二零二零年十二月三十一日 貴公司應佔協議安排文件附錄二估值報告第17項物業的經審核賬面值11百萬港元且未被賦予商業價值(更多詳情請參閱上文表7)，與(ii)與二零二零年十二月三十一日 貴公司應佔物業經審核賬面值11,625百萬港元。
3. 指按市值出售 貴公司物業權益後固定的潛在稅項負債。我們已與 貴公司商討並就潛在稅項負債計算進行審閱。據 貴公司告知，相關稅項包括增值稅、土地增值稅、企業所得稅以及中國政府徵收的附加費，且按物業權益市值與計算相關應課稅溢利所用相應稅項基礎的差額估計。由於直接出售該等位於香港的投資物業並不會產生潛在稅項負債，因此並無就該等位於香港的物業計提撥備遞延稅項。有關計算潛在稅項負債的更多詳情，請參閱協議安排文件附錄二的估值報告。
4. 基於二零二零年十二月三十一日已發行股份511,074,246股。
5. 我們注意到，按公平值在損益列賬之金融資產由二零二零年十二月三十一日的約2,281.4百萬港元增加至二零二一年一月三十一日的約2,392.2百萬港元。僅作說明用途，其將導致每股經重估資產淨值增加0.22港元。據 貴公司管理層告知，有關按公平值在損益列賬之金融資產主要包括於上市證券的投資。我們已與管理層討論，並了解到於上市證券的投資被視為一種比產生少量利息的銀行存款更為有效的方式，其可使用部分由 貴集團物業分部持有的未動用現金結餘進行投資。然而，我們注意到， 貴公司的資產淨值可能受到股本市場的波動對已上市股本投資組合按市值計算的公平估值所影響。

註銷價每股協議安排股份8.00港元相當於二零二零年十二月三十一日的每股經重估資產淨值25.21港元折讓約68.3%(已排除第二次中期股息)。我們注意到，有關折讓低於可資比較公司(定義見下文)的折讓，更多詳情見下文。

### 可資比較公司

貴集團為以物業為主的集團，其投資物業及發展物業分部的總收益佔其截至二零二零年十二月三十一日止三個財政年度收益總額的80%以上。因此，於評估註銷價的公平性及合理性時，我們已識別於聯交所主板上市公司的詳盡清單，該等公司(i)主要從事物

業投資及發展，以及於相關過往財政年度的50%以上收益來源於中國；(ii)於最後交易日的市值介乎20億港元至60億港元；及(iii)該等公司股東應佔彼等各自最新財務業績的權益總額介乎100億港元至150億港元。

根據上述標準，我們已識別8家公司的詳盡清單，我們認為該等公司(「可資比較公司」)具有代表性並且適合用作比較，乃由於彼等全部與 貴集團在同一行業內經營，以及大部分收益來源於中國。

於評估註銷價是否公平合理時，我們已使用可資比較公司的市盈率(「市盈率」)及市賬率(「市賬率」)，而其為在進行比較公司股份時最常用的兩個估值基準。就以資產為基礎的公司(如於香港上市的物業發展及投資公司)而言，市賬率於估值時是常用方法。同時，由於 貴集團於過去財政年度一直盈利，我們認為市盈率於評估 貴集團價值時亦適用。下表列示摘錄自可資比較公司各自最近期刊發的財務報表並以彼等各自的每股盈利及每股資產淨值為基準的(i)市盈率；及(ii)市賬率以及可資比較公司於最後交易日及最後實際可行日期的股份收市價：

表9 — 可資比較公司的市賬率及市盈率

公司名稱	股份代號	來自物業投資及 發展業務的 收益百分比 (%)	來自中國的 收益百分比 (%)	於最後交易日			於最後實際可行日期		
				市值 (百萬港元)	市賬率 (倍) (附註1)	市盈率 (倍) (附註2)	市值 (百萬港元)	市賬率 (倍) (附註3)	市盈率 (倍) (附註4)
億達中國控股有限公司	3639	82.6	100.0	5,581	0.38	10.35	5,633	0.39	10.45
保利達資產控股有限公司	208	79.9	100.0	4,261	0.31	61.13	6,437	0.47	92.34
湯臣集團有限公司	258	94.7	87.7	3,942	0.33	33.33	3,962	0.31	22.64
國瑞置業有限公司	2329	92.2	100.0	3,378	0.23	5.60	2,311	0.15	3.83
Sunshine 100 China Holdings Ltd.	2608	93.2	100.0	3,063	0.28	1.74	3,012	0.27	1.71
廖創興企業有限公司	194	85.9	77.2	2,696	0.22	18.07	2,720	0.22	16.79
麗豐控股有限公司	1125	89.1	100.0	2,546	0.18	不適用	2,052	0.13	不適用
中泛控股有限公司	715	78.3	78.5	2,131	0.21	不適用	2,502	0.25	不適用
可資比較公司：				最高	0.38	61.13	0.47	92.34	
				平均	0.27	21.71	0.27	24.63	
				中位數	0.25	14.21	0.26	13.62	
				最低	0.18	1.74	0.13	1.71	
貴公司：	190	82.5	100.0	4,089	0.32 (附註5)	21.64 (附註6)	4,089	0.30 (附註7)	20.21 (附註8)

資料來源：彭博、可資比較公司之年度及中期報告或業績公告

附註：

- (1) 可資比較公司之市賬率乃按市值除以相關公司於最後交易日之最近期刊發股東應佔權益總額計算。
- (2) 可資比較公司之市盈率乃按市值除以相關公司於最後交易日之最近期刊發股東過往十二個月應佔盈利計算。
- (3) 可資比較公司之市賬率乃按市值除以相關公司於最後實際可行日期之最近期刊發股東應佔權益總額計算。
- (4) 可資比較公司之市盈率乃按市值除以相關公司於最後實際可行日期之最近期刊發股東過往十二個月應佔盈利計算。
- (5) 根據註銷價每股協議安排股份8.00港元及 貴公司權益持有人於二零二零年六月三十日應佔每股權益24.8港元計算。
- (6) 根據註銷價每股協議安排股份8.00港元及 貴公司權益持有人過往十二個月應佔每股盈利0.37港元計算。
- (7) 根據註銷價每股協議安排股份8.00港元以及摘錄自 貴公司二零二零年全年業績公告之 貴公司權益持有人於二零二零年十二月三十一日應佔每股經審核權益26.8港元計算。
- (8) 根據註銷價每股協議安排股份8.00港元以及摘錄自 貴公司二零二零年全年業績公告之 貴公司權益持有人截至二零二零年十二月三十一日止年度應佔每股盈利0.395港元計算。

誠如上表所示，於最後交易日，註銷價隱含的市盈率為21.64倍，高於可資比較公司市盈率的中位數但略微低於平均數。於最後實際可行日期，註銷價隱含的市盈率為20.21倍，高於可資比較公司市盈率的中位數。

於最後交易日，註銷價隱含的市賬率為0.32倍，高於可資比較公司市賬率的平均數及中位數。於最後實際可行日期，註銷價隱含的市賬率為0.30倍，高於可資比較公司市賬率的平均數及中位數。

### 根據分類加總(「分類加總」)計算 貴集團的價值

我們注意到，貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度約17.4%的收益來源於透過其擁有56.00%權益之已上市附屬公司中國再生能源投資所從事之再生能源業務。於最後交易日及最後實際可行日期，中國再生能源投資的市值分別約為471.2百萬港元及523.8百萬港元，貴公司於中國再生能源投資的股權價值分別約為263.8百萬港元及293.3百萬港元。

為評估及交叉核對 貴集團的價值，我們因此根據以下項目價值加總對 貴集團的價值進行評估：(a)物業相關業務；及(b) 貴公司於其已上市附屬公司中國再生能源投資的股權的市值。

就物業分部而言，我們運用 貴集團管理層提供的於二零二零年十二月三十一日股東應佔物業分部的權益，評估物業分部的權益價值。就該分部的估值而言，市賬率乃屬適當，因此，我們將可資比較公司於最後交易日及最後實際可行日期的市賬率中位數(於上文「可資比較公司」分節釐定)應用於物業相關業務的資產淨值，以評估其價值。

表10 — 貴集團的分類加總估值

	於最後交易日	於最後實際 可行日期
股東應佔物業分部的權益(百萬港元) <sup>(附註1)</sup>	11,756.6	12,702.7
採納之市賬率 <sup>(附註2及5)</sup>	0.25x	0.26x
物業分部的隱含權益價值(百萬港元)	2,939.2	3,302.7
中國再生能源的市值 <sup>(附註3)</sup>	<u>263.8</u>	<u>293.3</u>
權益價值總額(百萬港元)	<u>3,203.0</u>	<u>3,596.0</u>
每股股份(港元) <sup>(附註4)</sup>	<u>6.27</u>	<u>7.04</u>

資料來源：聯交所、貴集團的年度報告及中期報告以及 貴公司提供的資料

附註：

- (1) 根據 貴公司管理層提供的於二零二零年六月三十日的股東應佔權益計算於最後交易日的價值以及於二零二零年十二月三十一日的經重估資產淨值計算於最後實際可行日期的價值。



- (2) 可資比較公司的市賬率中位數應用於物業分部的隱含權益價值的計算。
- (3) 再生能源分部的價值乃由56.00%的股權乘以中國再生能源投資分別於最後交易日及最後實際可行日期的市值計算得出。
- (4) 我們採用於最後交易日及最後實際可行日期發行在外的股份數目計算得出每股股份的隱含價值。
- (5) 我們注意到，按公平值在損益列賬之金融資產從二零一九年十二月三十一日的約300.8百萬港元增加至二零二零年十二月三十一日的約2,281.4百萬港元。據 貴公司管理層告知，有關按公平值在損益列賬之金融資產主要包括於上市證券的投資。我們已與管理層討論，並了解到於上市證券的投資被視為一種比產生少量利息的銀行存款更為有效的方式，其可使用部分由 貴集團物業分部持有的未動用現金結餘進行投資。於編製分類加總分析時，我們已考慮(i) 貴公司主要業務包括物業及再生能源；(ii)上市公司將閒置現金用於將併入其資產淨值的流動性投資的情況並不少見；及(iii)鑒於上文所述該等於上市證券的投資的流動性及目的，我們認為將該等投資視為物業分部的一部分乃屬合理。

根據上文的分析，於最後交易日，以下各項的總和：(a)採用市賬率計算的 貴集團物業相關業務價值；及(b) 貴公司於其已上市附屬公司中國再生能源投資的股權的市值約為3,203.0百萬港元或每股股份6.27港元。因此，於最後交易日，註銷價每股股份8.00港元較有關計算分類加總價值溢價約27.6%。於最後實際可行日期， 貴集團所採用的市賬率項下物業相關業務及再生能源相關業務價值總和約為3,596.0百萬港元或每股股份7.04港元。因此，於最後實際可行日期，註銷價每股股份8.00港元較有關計算分類加總價值溢價13.7%。此外，股東將獲得第二次中期股息0.13港元及註銷價。

然而，為評估 貴集團再生能源業務的股權價值，我們已選擇分析與中國再生能源投資可資比較的公司。基於以下於聯交所主板上市公司的選擇標準：(i)該等公司主要從事銷售產自風力電站的電力並於其各自最近財政年度於中國產生的收益超過50%；(ii)於其最近財政年度／期間末錄得資產淨值；及(iii)於最後交易日之市值低於10億港元，我們已按竭力基準識別僅有一間公司，即中國瑞風新能源控股有限公司(股份代號：527)。由於該可資比較公司於其最近財政年度錄得虧損，評估該分部時使用市賬率屬適當。我們已採納與物業分部一致的方法，即就於最後交易日的估值及就最後實際可行日期的估值，股東二零二零年六月三十日及於二零二零年十二月三十一日應佔 貴公司再



生能源分部的權益(由 貴公司管理層提供)採納可資比較公司的市賬率，以評估再生能源分部的隱含股權價值。根據於最後交易日之市值376.0百萬港元及於二零二零年六月三十日股東應佔權益約人民幣540.0百萬元(相當於約642.6百萬港元)，中國瑞風新能源控股有限公司的市賬率為0.58x，而中國再生能源投資於最後交易日的市賬率則為0.27x。根據於最後實際可行日期之市值514.6百萬港元及於二零二零年六月三十日股東應佔權益約人民幣540.0百萬港元，中國瑞風新能源控股有限公司的市賬率為0.79x，而中國再生能源投資於最後實際可行日期的市賬率則為0.30x。

基於上述分析， 貴集團分類加總價值如下：

表11 — 貴集團分類加總估值(基於可資比較公司分析)

	於最後交易日	於最後實際 可行日期
表10計算之物業分部的隱含權益價值(百萬港元)	2,939.2	3,302.7
基於公司權益之股東應佔再生能源分部的權益 (百萬港元)	918.6	998.7
採用的市賬率	<u>0.58x</u>	<u>0.79x</u>
再生能源分部的隱含權益價值(百萬港元)	532.8	789.0
權益價值總額(百萬港元)	3,471.9	4,091.7
每股股份(港元)	<u>6.79</u>	<u>8.01</u>

資料來源： 聯交所、 貴集團的年度報告及中期報告以及 貴公司提供的資料

根據上文的結果，於最後交易日， 貴集團所採用的市賬率下物業相關業務及再生能源相關業務價值總和約為3,471.9百萬港元或每股股份6.79港元。因此，於最後交易日，註銷價每股股份8.00港元較有關計算分類加總價值溢價17.8%。於最後實際可行日期， 貴集團所採用的市賬率項下物業相關業務及再生能源相關業務價值總和約為4,091.7百萬港元或每股股份8.01港元。因此，註銷價每股股份8.00港元較有關計算分類

加總價值稍折讓0.1%。然而，我們注意到股東將獲得第二次中期股息0.13港元及註銷價。

### 香港私有化先例建議

我們已於最後交易日前截止十二個月期間按竭力基準於聯交所主板識別並審閱16個以協議安排的方式且僅以現金代價的成功私有化建議(經無利害關係股東宣佈及批准)。該等16個先例交易的註銷價較最後交易日、5個、30個、60個及180個交易日的平均股價之平均溢價分別約48.5%、56.1%、60.6%、63.0%及58.0%。

然而，貴集團為以物業為主的集團，其物業發展、投資及租賃的總收益佔其截至二零二零年十二月三十一日止年度收益總額約82.6%。鑒於貴集團為重資產物業公司且其業務種類屬收購守則第11條項下「重大物業權益」，就此次分析而言，根據現行市價及經重估資產淨值對該等類似物業發展公司成功私有化先例的註銷價評估屬適當。因此，為公平合理地評估，並就物業發展公司私有化向無利害關係協議安排股東提供有意義分析，我們物色最近可資比較以協議安排方式的私有化建議(涉及主要從事於聯交所主板上市之物業發展的發行人)。我們僅於最後交易日前截至十二個月期間以有關特徵識別一項交易。於二零二零年二月二十日，會德豐有限公司(股份代號：20)宣佈其以協議安排方式的私有化建議。然而，相關交易既涉及現金又涉及股份代價。因此，我們認為相關交易架構無法與建議事項進行比較。因此，我們已擴大範圍以涵蓋於最後交易日前過去五年及直至最後實際可行日期(包括該日)在聯交所主板上市之物業發展公司以協議安排方式僅以現金註銷代價之成功私有化建議(「私有化先例」)。我們已於私有化先例研究中採取更長的時間週期(五年)，以就我們的分析獲取充足的樣本。儘管私有化先例較貴公司或會擁有不同的市場資本化，我們認為，所選定的私有化建議先例名單屬詳盡，且公平反映與建議事項可資比較的交易。

亦務請注意，私有化建議先例乃於不同市況下進行。因此，影響註銷價溢價或折讓的因素及考慮因素(如私有化建議的基本原理)按個別情況而有所不同，並可能與適用於協議安排的因素及考慮因素有所不同。鑒於在評估建議事項提供的溢價時，私有化先例可向我們提供物業發展公司所在香港股本市場內私有化定價市場趨勢的有意義分析以及無利害關係協議安排股東的意義基準，我們認為私有化先例具備參考價值且為我們評估註銷價時的分析之一。

表12 — 於最後交易日及直至最後實際可行日期前過去五年香港上市物業公司成功私有化名單

公司(股份代號)	首次公告日期	於最後交易日 市場資本化 (百萬港元)	要約 / 註銷價 (港元)	要約/註銷價較以下價格的溢價/(折讓)					呈報每股 資產淨值	經重估每股 資產淨值	最後交易日的股 價較資產淨值 溢價/(折讓)
				於公告 私有化前相關 最後交易日	於相關 最後交易日 前5天平均	於相關 最後交易日 前30天平均	於相關 最後交易日 前60天平均	於相關 最後交易日 前180天平均			
合和實業有限公司(54)	二零一八年十二月五日	22,975.0	38.8	46.7%	48.8%	55.5%	54.1%	45.1%	(43.0)%	(56.1)%	
高銀地產控股有限公司(283)	二零一七年三月二十九日	28,156.3	9.0	36.8%	40.0%	33.9%	30.4%	49.5%	28.6%	47.2%	
大連萬達商業地產股份有限公司(3699)	二零一六年五月三十日	232,026.6	52.8	36.1%	40.1%	50.2%	44.6%	16.0%	(10.8)%	(16.7)%	
			<b>最高</b>	<b>46.7%</b>	<b>48.8%</b>	<b>55.5%</b>	<b>54.1%</b>	<b>49.5%</b>	<b>28.6%</b>	<b>47.2%</b>	
			<b>平均</b>	<b>39.9%</b>	<b>43.0%</b>	<b>46.5%</b>	<b>43.0%</b>	<b>36.9%</b>	<b>(8.4)%</b>	<b>(8.5)%</b>	
			<b>中位數</b>	<b>36.8%</b>	<b>40.1%</b>	<b>50.2%</b>	<b>44.6%</b>	<b>45.1%</b>	<b>(10.8)%</b>	<b>(16.7)%</b>	
			<b>最低</b>	<b>36.1%</b>	<b>40.0%</b>	<b>33.9%</b>	<b>30.4%</b>	<b>16.0%</b>	<b>(43.0)%</b>	<b>(56.1)%</b>	
建議事項	二零二一年一月十七日	1,855.2	8.0	120.4%	122.2%	119.8%	109.4%	79.0%	(68.3)%	(85.1)%	

資料來源：協議安排文件、各上市公司的通函及彭博

附註：

1. 我們已將會德豐有限公司(股份代號：20)的私有化排除在私有化先例名單之外，乃由於協議安排股東不僅會收到現金代價12.00港元，亦會透過實物分派收到九龍倉置業地產投資有限公司(股份代號：1997)的一股股份及九龍倉集團有限公司(股份代號：4)的一股股份。
2. 我們注意到保利達資產控股有限公司(股份代號：208)於二零二一年一月二十一日私有化建議之公佈，由於最後實際可行日期並未完成，其不納入私有化先例名單。

誠如上表所示，私有化先例的所有要約或註銷價較首次公告私有化前相關股份於最後交易日或所示期間當時的現行市價有所溢價。誠如上表所示，私有化先例的要約或註銷價較：

- (a) 相關最後交易日溢價介乎約36.1%至約46.7%，溢價平均值及中位數為39.9%及36.8%；
- (b) 直至最後交易日(包括該日)最後五個交易日之相關股份平均收市價溢價介乎約40.0%至48.8%，溢價平均值及中位數為43.0%及40.1%；
- (c) 直至最後交易日(包括該日)最後30個交易日之相關股份平均收市價溢價介乎約33.9%至55.5%，溢價平均值及中位數為46.5%及50.2%；
- (d) 直至最後交易日(包括該日)最後60個交易日之相關股份平均收市價溢價介乎約30.4%至54.1%，溢價平均值及中位數為43.0%及44.6%；
- (e) 直至最後交易日(包括該日)最後180個交易日之相關股份平均收市價溢價介乎約16.0%至49.5%，溢價平均值及中位數為36.9%及45.1%；
- (f) 相關呈報每股資產淨值溢價約101.3%折讓約35.6%，溢價平均值及中位數為26.3%及13.3%；及
- (g) 相關呈報每股資產淨值溢價約28.6%折讓約43.0%，溢價平均值及中位數為8.4%及10.8%。

註銷價較最後交易日、5個、30個、60個及180個交易日(直至最後交易日(包括該日))提供的平均股價溢價分別約120.4%、122.2%、119.8%、109.4%及79.0%。因此，註銷價較最後交易日、5個、30個、60個及180個交易日(直至最後交易日(包括該日))的平

均股價溢價全部高於私有化先例的最高溢價。然而，註銷價每股股份8.00港元較 貴集團每股經重估資產淨值25.21港元折讓約68.3%（已排除第二次中期股息），高於私有化先例的最高折讓約43.0%。

誠如上文分析所闡述，註銷價較 貴集團每股經重估資產淨值折讓與私有化先例相比，資產淨值折讓高於私有化先例。然而，我們並不認為其為釐定註銷價於資產價值方面屬公平合理的唯一因素。誠如上文所述，由於股份於回顧期間一直按 貴集團每股資產淨值的重大折讓買賣，於評估註銷價時亦須計及股價較每股資產淨值過往溢價及，或折讓。在此情況下，股份明顯於聯合公告日期前按大於上表所示其他私有化先例的資產淨值的折讓買賣。其由註銷價較公告前價格溢價遠高於私有化先例這一事實所彌補。有關我們的詳細分析，請參閱「VI.意見基準及考慮因素 — 建議事項的理由及裨益 — (b)鑒於每股資產淨值之歷史折讓」一節。

### 其他建議的潛力

於最後實際可行日期，要約人及要約人一致行動人士持有 貴公司已發行股本的約77.07%。

根據《收購守則》規則31.1，倘協議安排被撤回或失效，要約人及其一致行動人士（獲執行人員批准除外）將不得於協議安排失效或被撤回後12個月內就 貴公司作出進一步要約。此外，要約人已表明其持有該等股份作為長期投資。因此，協議安排股東不應預期要約人及要約人一致行動人士於該期間提出另一項私有化建議，或第三方提出任何要約（倘協議安排被撤回或失效）。

### 要約人之未來意向及 貴集團之前景

貴集團對其於中國的物業發展及投資業務投入大量資源。因此，誠如「第六部分、說明函件 — 10.要約人對於本集團的意向」一節所述，於建議事項實施後，要約人計劃 貴集團將繼續開展其物業發展、物業投資及租賃業務，以及維持 貴公司於中國再生能源投資之投資，以持續開展其再生能源業務。據 貴公司告知，實施建議事項將不會對中國再生能源投資造成財務或營運影響。

此外，要約人並無計劃於其他市場持有上市股份及對 貴集團業務及僱用 貴集團的僱員作出重大變動(要約人審閱其有關 貴集團業務、架構及，或方向的策略後可不時實施的變動除外)。

今後， 貴集團將尋求在可供出售住宅開發項目及可供出租商業投資物業之間取得均衡發展，以及投資再生能源行業，從而維持可持續發展模式。

### 整體前景

誠如 貴公司二零二零年全年業績公告所述，由於全球2019冠狀病毒病疫情的持續影響導致全球整體負增長及不景氣，以及中國與美國之間的貿易緊張局勢， 貴集團的前景面臨不確定性。然而，預計經濟將於二零二一年持續增長，尤其是，鑒於中國已能夠控制2019冠狀病毒病以及預期疫苗的推出將使大部分人口免疫該疾病。

根據中國國家統計局公佈的資料，於二零二零年，中國的國內生產總值(「國內生產總值」)同比(「同比」)增長約2.3%(二零一九年：6.1%)，充分顯示了2019冠狀病毒病疫情對經濟的影響。儘管如此，中國經濟於二零二零年第三及第四季度有所增長，增長率分別為4.9%及6.5%，而二零二零年第一季度錄得負增長約6.8%及二零二零年第二季度錄得增長率約3.2%。

全球2019冠狀病毒病疫情的持續影響導致全球負增長及不景氣，以及與美國的貿易緊張局勢將持續對中國經濟及房地產市場產生不利影響。中國政府計劃通過限制槓桿降低房地產業的風險將對該行業產生額外影響。

2019冠狀病毒病疫情導致二零二零年中國經濟下行，致使國內生產總值同比增長率下滑3.8%，其導致電力需求增長率減少1.3%(即7,511,000吉瓦時)。然而，儘管電力需求增長率減少，風力發電及太陽能發電裝機容量於此期間持續增長。二零二零年的總風電輸出為466,500吉瓦時，較二零一九年增長約15%，佔全國總發電量的6%。總太陽能發電輸出為260,500吉瓦時，較二零一九年增長約16%，佔全國總發電量的3%。



### 中國政府政策

誠如「第六部分、說明函件 —9.建議事項的理由及裨益」一節所述，由於中國經濟放緩及中國當局對房地產行業採取抑制投機活動及收緊信貸的政策，包括於二零一八年對該行業的購買、銷售、價格及貸款的限制，中國房地產市場正在降溫。於二零二零年八月，中國人民銀行及中國住建部通過三項指標（「345去槓桿規則」）評估房地產開發商，對房地產開發商實施進一步限制，其包括(i)剔除已簽約出售項目的預收款後，資產負債率不得大於70%；(ii)淨負債率不得大於100%；及(iii)現金短債比不得小於1倍。因此，該等規定預計將對中國房地產開發商施加壓力售出資產，以降低槓桿。儘管如此，具有較強資產負債表的房地產開發商，例如 貴集團，可能不會受到影響。此外， 貴集團可能會利用因345去槓桿規則產生的銷售帶來的機會。

另一方面，由於2019冠狀病毒病疫情的不利影響，中國政府於二零二零年上半年實施若干措施為房地產市場提供支持。該等措施包括(i)將存款準備金率下調50個基點；(ii)中國銀行保險監督管理委員會發通函要求銀行向受疫情影響的企業及個人提供信貸援助；(iii)延遲繳納稅款和土地溢價款；及(iv)降低收取的土地出讓金。

就再生能源行業而言，中國政府於二零二零年亦出台了一系列政策及通知，內容有關(i)供電公司的權利及義務；(ii)國家電網評價項目的建設；(iii)最低可再生能源電力消納責任權重；及(iv)根據收益及支出釐定補貼規模。

於二零二零年十二月十二日，習主席宣佈中國將提高其對巴黎協定的自主貢獻力度，彼預計到二零三零年，非化石能源佔全國能源消費比重將達到25%。於二零二零年十二月二十九日，國家電網宣佈其碳排放目標將於二零三零年達到峰值，全國將於二零六零年實現碳中和。預計於二零三零年碳排放將比二零零五年下降65%以及風力發電及太陽能發電總裝機容量將增加至1,200吉瓦。該等新目標預計將對中國再生能源投資的風力發電場以及未來業務發展產生積極影響。然而，可再生能源行業亦將繼續面臨挑戰，例如因中央政府管理的可再生能源基金出現巨額赤字導致取消對新風電項目的補貼及電費補貼回收滯後，導致巨額應收賬款。

## 中國商業及住宅物業行業概覽

## — 住宅物業 — 零售銷售

下文載列二零一六年至二零二零年中國住宅建築銷售以及在建及新動工住宅建築樓面面積的同比變化概要。

**表13 — 二零一六年至二零二零年中國住宅建築銷售  
以及在建及新動工住宅建築樓面面積的變化**

	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
住宅建築銷售 (同比增長)	36.1%	11.3%	14.7%	10.3%	10.8%
在建住宅建築樓面面積 (百萬平方米)	5,213.1	5,364.4	5,699.9	6,276.7	6,555.6
在建住宅建築樓面面積 (同比增長)	1.9%	2.9%	6.3%	10.1%	4.4%
新動工住宅建築樓面面積 (同比增長)	8.7%	10.5%	19.7%	9.2%	-1.9%

資料來源：中國國家統計局及彭博

誠如上表13所示，住宅單位的銷售自二零一八年起增長放緩，而二零二零的住宅建築樓面面積供應與二零一九年相較維持相對穩定。另一方面，由於中國政府的限制及2019冠狀病毒病疫情的影響，於二零二零年新動工的住宅物業發展項目錄得負增長。

誠如 貴公司二零二零年中期報告所述，由於二零一九年下半年產生強勁的已簽約銷售額， 貴集團錄得二零二零年上半年住宅銷售的已實現收益與二零一九年同期相較有所增加。在二零二零年上半年充滿挑戰的環境中，已簽約銷售額受到2019冠狀病毒病疫情以及銷售辦事處已關閉，及地方政府鼓勵人們待在家中的不利影響。然而，此後因著2019冠狀病毒病疫情受到遏制，中國政府允許重開房地產銷售辦事處，並為房地產市場提供支持。二零二零年下半年，已簽約銷售額達到人民幣320.2百萬元(相當於約381.0

百萬港元)，與該年度上半年相較增長82.0%，但與二零一九年同期相較仍然下滑5.0%。整體而言，截至二零二零年十二月三十一日止年度，物業銷售與二零一九年的497.7百萬港元相較增長約29.5%至644.5百萬港元。

根據中國社會科學院財經戰略研究院發佈的《中國住房發展報告(2020–2021)》，中國住宅物業價格預計將於二零二一年緩步增長約5.0%，而二零二零年首十一個月增長約7.9%。然而，在並無重大政策變化或新的外部衝擊的情況下，預計每年銷售總面積將繼續增加。此外，預計2019冠狀病毒病疫情的不利影響將降低。

#### — 商業物業 — 租賃

誠如「第六部分、說明函件 — 9.建議事項的理由及裨益」一節所述，投資物業的租賃收益受到不利影響以及於二零二零年較二零一九年下滑6.9%。由於商業活動減少以及政府提倡辦公室工作人員在家辦公，以及辦公室物業供過於求，導致對辦公室及零售空間的需求下降。此外，政府不鼓勵人們離開居所及參加集體聚會令購物商場人流減少，導致商場的零售銷售遭受不利影響。業主(包括 貴集團)提供租金優惠，加上佔用率降低，對租金收益進一步施加下行壓力。儘管物業發展行業收益於二零二零年下半年有所增加，但較二零二零年上半年相比，租賃收益並無較大增長。

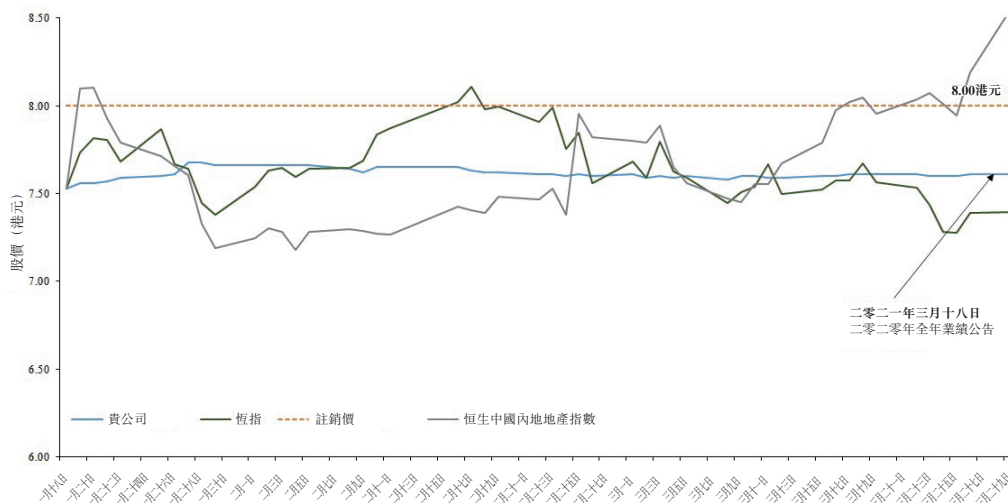
貴集團大部分作租賃用途的應佔樓面總面積位於上海，2019冠狀病毒病疫情導致二零二零年上半年的租賃需求疲弱。若干公司尋求削減經營規模，而其他本土及跨國公司則推遲擴張甚而關閉辦事處。由於辦公空間的需求減少以及新項目增加，上海星薈中心的辦公空間及商舖於二零二零年的佔用率分別降低3個百分點及2個百分點。根據 貴公司二零二零年全年業績公告，隨著業主提供租金優惠，甲級辦公樓實際租金下降7.0%至日均每平方米人民幣7.3元。一定程度上反映在 貴集團的物業投資及租賃分部收益從二零一九年的約358.0百萬港元減少約6.9%至二零二零年的約333.4百萬港元。然而， 貴公司希望隨著商業活動恢復，來年租賃將增加。

鑒於(i)誠如上文所述，自二零一七年以來，中國政府已出台大量政府政策及監管規定放緩房地產市場；(ii)於2019冠狀病毒病疫情後，中國經濟恢復速度的不確定性；及(iii)中美緊張局勢的持續，我們同意 貴公司管理層的看法，即 貴集團主要業務分部、住宅物業的發展及銷售以及物業租賃的未來前景可能會遭受不利影響及維持不明確狀態。

### 於聯合公告刊發後市場對建議事項之反應

下圖顯示最後交易日至最後實際可行日期，股份較股價的相對表現。

圖2 — 於聯合公告刊發後直至最後實際可行日期股份的相對歷史股價表現



資料來源： 彭博及聯交所

附註： 為便於比較，恆生指數及恒生中國內地地產指數的收市價已重新釐定。

股份收市價由二零二一年一月十二日最後交易日的3.63港元增加至二零二一年一月十八日的7.53港元(即於聯合公告後股份恢復買賣的首個交易日)，或增加約107.4%。其後及直至最後實際可行日期，由於市場下行，恆指於同期由28,863點減少至28,338點。於聯合公告刊發後期間， 貴公司股價維持相對穩定，每股股份平均價格7.61港元。於最後實際可行日期，股價為7.61港元，較註銷價折讓約4.9%。倘建議事項未能進行，則有可能股價將跌至聯合公告刊發前的水平。

## VIII. 結論及推薦建議

於作出我們之推薦建議時，我們已考慮上述因素，尤其是以下主要理由：

- (i) 註銷價較於最後交易日，以及最後5個、30個、60個及180個交易日直至最後交易日的股份收市價溢價介乎約79.0%至122.2%。其為香港上市公司私有化建議買賣市價的超高溢價。其亦高於股份於過往五年買賣的價格。由於在並無任何矛盾因素的情況下，股份市價及註銷價較該價格的溢價須為建議事項公平性的主要指標，故於最後交易日前當時股份市價的溢價大小為建議事項公平性及合理性的有力證明；
- (ii) 股價已獲 貴公司自二零一九年九月至二零二零年七月進行之股份購回部分支持，購回股份數目佔於此期間成交量的約62.7%。然而，距離達到最低公眾持股量規定前的餘量上限僅為0.24%， 貴公司於二零二零年七月三日股份收市價為4.87港元時最後一次購回股份，其後股價逐漸下降且於最後交易日的收市價為3.63港元。鑒於目前的股權架構， 貴公司不大可能進行任何重大額外購回股份；
- (iii) 經計及股份購回，股份的平均每日成交量於回顧期間總體較淡薄，股東發現在股份市價並無遭受不利影響的情況下，在公開市場上出售大量股份較為艱難。因此，建議事項為股東提供機會，以註銷價每股8.00港元，遠高於在並無建議事項的情況下預計變現的價格，出售彼等的全部股權；
- (iv) 貴集團未來前景在中國整體經濟以及商業及住宅物業行業環境下的不確定性；
- (v) 註銷價隱含資產淨值的折讓低於資產淨值的歷史折讓；
- (vi) 於最後交易日，註銷價隱含的市盈率為21.64倍，高於可資比較公司市盈率的中位數；而於最後交易日，註銷價隱含的市賬率為0.32倍，高於可資比較公司市賬率的

平均數及中位數。在此基礎上，我們認為，從註銷價分析的隱含市盈率及隱含市賬率角度來看，註銷價屬公平合理；

(vii) 註銷價於最後交易日、5個、30個、60個及180個交易日(直至最後交易日(包括該日))提供的溢價高於上述私有化先例的最高溢價；及

(viii) 支付註銷價8.00港元現金以及第二次中期股息0.13港元，協議安排股東可於 貴集團前景具有較大不確定性時靈活地將彼等投資於 貴公司的資本重新調配至彼等認為更具吸引力的其他投資。

因此，我們認為建議事項的條款對無利害關係協議股東而言屬公平合理，並建議獨立董事委員會推薦股東、協議安排股東或無利害關係協議股東(如適用)投票贊成批准建議事項及協議安排的相關決議案。有意變現其投資並憂慮股價可能因協議安排失效而下跌至低於股份於聯交所之現行價格之股東，可考慮按現行市價於市場上出售其部分或全部股份。

此 致

香港建設(控股)有限公司獨立董事委員會及無利害關係協議安排股東 台照

代表

英高財務顧問有限公司

祈立德  
董事總經理

張文傑  
董事

二零二一年四月一日

1. 祈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。



本說明函件構成《公司法》第100條規定的函件。

## 1. 緒言

於二零二一年一月十七日，要約人及本公司聯合宣佈，於二零二一年一月十二日，要約人要求董事會向協議安排股東提呈關於根據《公司法》第99條以協議安排方式將本公司私有化的建議事項。

倘建議事項獲批准及實行，於生效日期：

- (a) 協議安排股東所持有之全部協議安排股份將以削減本公司已發行股本方式予以註銷及銷毀，被註銷之每股協議安排股份將獲支付之註銷價現金8.00港元作為交換；
- (b) 緊隨註銷及銷毀協議安排股份後，本公司已發行之股本將透過運用因上述削減本公司已發行股本而在本公司賬簿中產生的入賬額，向要約人配發及發行按面值全數繳足的數目相等於上述所註銷及銷毀協議安排股份數目的新股份(入賬列作繳足)，增加至緊接註銷及銷毀協議安排股份前數額；
- (c) 本公司將由(i)要約人擁有約32.17%；及(ii)創達集團有限公司及華創集團有限公司(即要約人一致行動人士，由黃先生最終實益全資擁有)擁有約67.83%；及
- (d) 本公司將根據上市規則第6.15(2)條申請撤銷股份於聯交所的上市地位，並自生效日期起生效，惟須待協議安排生效後方可作實。

本說明函件旨在說明建議事項的條款及影響，並向協議安排股東提供有關建議事項的其他相關資料，尤其是提供要約人對本公司的意向及本公司於協議安排前後的股權架構。

謹請協議安排股東特別注意本協議安排文件的下列章節：(i)第三部分的「董事會函件」；(ii)第四部分的「獨立董事委員會函件」；(iii)第五部分的「英高函件」；及(iv)本協議安排文件附錄四所載協議安排的條款。



## 2. 建議事項

建議事項將以協議安排的方式實行。

### 2.1 協議安排

於協議安排生效後，所有協議安排股份將被註銷，以換取所註銷之每股協議安排股份獲支付之註銷價現金8.00港元。根據協議安排，協議安排股份的應支付總代價將由要約人支付。

於最後實際可行日期，本公司有511,074,246股已發行股份。協議安排股份由147,149,308股股份組成，佔本公司已發行股本約28.79%。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無其他可轉換或交換為股份或本公司其他類別之證券之購股權、認股權證、衍生工具或其他證券發行在外。

每股協議安排股份的註銷價為8.00港元，較：

- (a) 股份於最後交易日於聯交所所報的收市價每股3.63港元溢價約120.39%或第二次中期股息除淨收市價每股3.50港元溢價約128.57%；
- (b) 股份按截至最後交易日(包括當日)止5個交易日於聯交所所報的每日收市價計算所得的平均收市價每股3.60港元溢價約122.22%或第二次中期股息除淨每日收市價計算所得的平均收市價每股3.47港元溢價約130.55%；
- (c) 股份按截至最後交易日(包括當日)止30個交易日於聯交所所報的每日收市價計算所得的平均收市價每股3.64港元溢價約119.78%或第二次中期股息除淨每日收市價計算所得的平均收市價每股3.51港元溢價約127.92%；
- (d) 股份按截至最後交易日(包括當日)止60個交易日於聯交所所報的每日收市價計算所得的平均收市價每股3.82港元溢價約109.42%或第二次中期股息除淨每日收市價計算所得的平均收市價每股3.69港元溢價約116.80%；

- (e) 股份按截至最後交易日(包括當日)止180個交易日於聯交所所報的每日收市價計算所得的平均收市價每股4.47港元溢價約78.97%或第二次中期股息除淨每日收市價計算所得的平均收市價每股4.34港元溢價約84.33%；
- (f) 股份於最後實際可行日期於聯交所所報的收市價每股7.61港元溢價約5.12%或第二次中期股息除淨收市價計算所得的收市價每股7.48港元溢價6.95%；及
- (g) 股東應佔二零二零年十二月三十一日經審核綜合資產淨值每股股份約26.81港元折讓約70.2%或股東應佔二零二零年十二月三十一日未經審核綜合資產淨值每股股份約26.68港元折讓約70.0%(已排除第二次中期股息)或每股經重估資產淨值折讓約68.3%(已排除第二次中期股息)。

於最後交易日前六個月至最後實際可行日期止期間，股份於聯交所所報的最高收市價為於二零二一年一月二十七日及二十八日的每股股份7.68港元，而股份於聯交所所報的最低收市價為於二零二一年一月八日的每股股份3.55港元。

註銷價已計及(其中包括)股份在聯交所的成交價及股份的每股資產淨值折讓，以及聯交所上市公司近期私有化交易定價溢價而予以釐定。於二零二零年，有22個於聯交所主板上市之公司私有化建議(僅涉及現金代價)成功(即宣告為無條件或經無利害關係股東批准)。該等建議之註銷價/要約價較於最後交易日之股份收市價以及5個、30個、60個及180個交易日的平均股價(直至最後交易日(包括當日))溢價介乎4%至150%、6%至158%、8%至120%、17%至114%及23%至143%，平均分別約為34%、46%、54%、59%及43%。與平均股價(不排除第二次中期股息)相比時，註銷價溢價均於上述建議事項各自之溢價範圍內，並遠高於所有其中位數。註銷價較第二次中期股息除淨後30個及60個交易日平均股價之溢價高於所有上述建議事項各自之溢價。

註銷價每股協議安排股份8.00港元將不會提高，且要約人亦無保留權利如此行事。

於二零二一年一月十三日，董事會議決向股東宣派第二次中期股息每股13港仙，代替截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息。第二次中期股息將會派付予於股息記錄日期名列本公司股東名冊的股東。第二次中期股息將於股息記錄日期起計30日內派付予股東。第二次中期股息並不以建議事項生效為條件且並不會自註銷價扣除。

倘若本公司於生效日期或之前(第二次中期股息除外)宣派作出或支付任何股息或其他分派派付予於記錄日期(作為釐定有權享有分派股息(倘有))名列在本公司股東名冊的股東，則股東將有權收取有關股息(如有)及每股協議安排股份註銷價金額將按相等於每股股份有關股息的金額予以降低。本公司預期不會於生效日期或之前宣派任何股息或其他分派(第二次中期股息除外)。

## 2.2 總代價

於最後實際可行日期，協議安排股份包括147,149,308股已發行股份，佔本公司已發行股本總額約28.79%。

假設本公司之股權架構於建議事項完成前概無任何其他變動，建議事項項下之應付現金代價最高金額將約為11.8億港元。

要約人擬透過其內部現金資源支付建議事項所需現金。

作為要約人的財務顧問，新百利信納要約人具備充裕財務資源，可用以償付實行建議事項所需的現金代價最高金額。

## 3. 建議事項及協議安排的條件

待以下條件達成或獲豁免(視何者適用而定)後，建議事項及協議安排將會生效並對本公司及全部協議安排股東具約束力：

- (a) 協議安排獲得親身或委派代表出席法院會議並於會上投票，且持股不少於協議安排股東所持協議安排股份價值四分之三的大多數協議安排股東批准(以投票方式表決)；

- (b) 協議安排獲得親身或委派代表出席法院會議並於會上投票，且持股不少於無利害關係協議安排股東所持協議安排股份所附投票權四分之三的批准(以投票方式表決)，但前提為投票(以投票方式表決)反對批准協議安排的決議案的票數不超過無利害關係協議安排股東所持全部協議安排股份所附投票權的10%；
- (c) 親身或委派代表出席股東特別大會並於會上投票的股東以所投票數不少於四分之三的大多數通過特別決議案，批准下列事宜並使之生效：藉註銷及銷毀協議安排股份削減本公司已發行股本及緊隨其後批准下列事宜並使之生效：運用因上述削減本公司已發行股本而在本公司賬簿中產生的入賬額增加本公司已發行股本至之前金額，向要約人配發及發行按面值全數繳足的數目相等於上述所註銷及銷毀協議安排股份數目的新股份(入賬列作繳足)；
- (d) 法院批准協議安排(不論有否經過修訂)及向公司註冊處處長遞交法院的命令副本進行登記；
- (e) 分別就協議安排及削減本公司已發行股本遵守《公司法》的程序規定及條件(如有)；
- (f) 一切該等授權(如有)均已或已自、通過或由(視乎情況而定)百慕達、香港及任何其他有關司法權區的有關當局獲得；
- (g) 在截至及於協議安排生效之時，所有該等授權(如有)在未經改動的情況下仍然具有十足效力及作用，而所有有關司法權區的一切必要法定或規管責任均已獲得遵守，並且就建議事項或其相關的任何事宜、文件(包括通函)或事項的有關法律、規則、規例或守則而言，任何有關當局並無施加任何未經明確規定的要求，亦無施加任何要求作為明確規定以外的附加要求；
- (h) 任何司法權區政府、政府機構、準政府機構、法定或監管機構、法院或部門，均未曾採取或提起任何行動、法律程序、訴訟、調查或研訊(亦未曾頒佈、作出或建議，且持續並無尚未了結的任何法規、規例、索求或命令)，而會(在各情況下)導致建議事項或按其條款實施建議事項屬無效、不可強制執行、非法或並不切實可

行，或會就建議事項或按其條款實施建議事項而施加任何重大條件或責任，惟對要約人進行建議事項的法律能力不會造成重大不利影響的該行動、法律程序、訴訟、調查或研訊除外；

- (i) 根據本集團任何成員公司任何現有合約責任就建議事項及撤銷股份於聯交所的上市地位可能需要的所有必要同意(包括相關貸款人的同意)已經獲得及仍然生效；
- (j) 就建議事項或按其條款實施建議事項而言，於所有有關司法權區的所有必要法律或監管責任均已獲得遵從，且未曾施加有關法律或規例中並無明文規定的(或屬於有關法律或規例中明文規定的要求之上的)任何法律或監管要求；
- (k) 實施建議事項不會引致下列各項，且未曾發生任何事件或出現任何情況而會或預期可能會引致下列各項：

- (i) 本集團的任何成員公司的任何負債(實有的或是或有的)立即或在其所列到期日或還款日前須予償還(或可被宣佈為須予償還)；

- (ii) 本集團的任何成員公司為一方的(或者任何前述成員公司或其任何資產可能受之約束、享有或受之規限的)任何協議、安排、特許、許可證或文書(或本集團的任何成員公司在前述各項下的任何權利、法律責任、責任或權益)予以終止或遭受不利修改(或本集團的任何成員公司就此產生任何重大責任或法律責任)；或

- (iii) 對本集團的任何成員公司的全部或任何部分業務、財產或資產設立或強制執行任何抵押權益，或任何前述抵押(不論在何時出現)變成可強制執行，

而(在各情況下)就本集團整體而言或者就建議事項或按其條款實施建議事項而言屬重大；及

- (l) 自公告日期起：

- (i) 本集團的任何成員公司的業務、資產、財務或經營、狀況、利潤或前景，概無發生就本集團整體而言或就建議事項而言屬重大的不利變動；及

- (ii) 任何前述成員公司為一方(不論是作為原告人、被告人或其他身分)的任何訴訟、仲裁、其他法律程序或其他爭議解決程序(就本集團整體而言或者就建議事項或按其條款實施建議事項而言屬重大者)，均概無被提起、以書面形式被威脅進行或者仍未了結；概無任何政府、準政府機構、超國家機構、監管或調

查機構或法院針對或關乎任何前述成員公司或其所經營業務的調查(就本集團整體而言或者就建議事項或按其條款實施建議事項而言屬重大者)，亦概無以書面形式被威脅進行、展開或者仍未了結。

(a)至(e)段條件不能獲豁免。要約人在相關法律與規例、上市規則及《收購守則》允許的範圍內(整體或任何特定事宜)，保留豁免所有或任何(f)至(l)段條件的權利。本公司無權豁免任何條件。

就條件(f)而言，於最後實際可行日期，除上文已載列為單獨條件的該等授權外，要約人和本公司預期百慕達、香港及任何其他相關司法管轄區之有關當局無須就建議事項出具、作出或給予(視情況而定)任何必要的該等授權。

就條件(h)而言，於最後實際可行日期，要約人及本公司不知悉有任何該等行動、程序、訴訟、調查、詢問、成文法、規例、要求或命令。

就條件(i)而言，於最後實際可行日期，除需就本集團的各項融資函件取得若干金融機構的同意外，要約人及本公司並不知悉根據本集團的任何成員公司的任何現有履約責任可能須就建議事項及撤銷股份於聯交所之上市地位取得任何必要同意。

就條件(j)而言，於最後實際可行日期，除上文已載列為單獨條件者外，要約人及本公司不知悉有任何該等不合規情況或者監管規定。

就條件(k)及(l)而言，於最後實際可行日期，要約人及本公司並不知悉任何該事項或情況。

根據《收購守則》規則30.1註釋2，僅在產生援引任何有關條件之權利的情況就協議安排而言對要約人構成重大影響時，要約人方可援引任何或所有條件，以不繼續進行建議事項。

所有條件將須於最後完成日期(或要約人與本公司可能協定或在適用的範圍內法院可能指示且在任何情況下須經執行人員同意的較後日期)或之前達成或獲豁免(視何者適用而定)，否則建議事項及協議安排將失去時效。

於最後實際可行日期，並無條件達成或獲豁免(視何者適用而定)。



假設所有條件已達成或獲豁免(視適用情況而定)，則協議安排將於二零二一年五月十八日(星期二)(百慕達時間)生效，而股份於聯交所的上市地位將根據上市規則第6.15(2)條，於二零二一年五月二十日(星期四)下午四時正被撤銷。本公司將就法院會議及股東特別大會的結果及(倘所有批准協議安排的必要決議案於該等會議上獲通過)法院聆訊批准協議安排、生效日期及撤銷股份於聯交所的上市地位的呈請結果另行作出公告。

**重要提示：**股東及本公司的潛在投資者務請注意，建議事項須待該等條件已達成或獲豁免(視適用情況而定)後方可落實，故建議事項可能會或可能不會落實。因此，股東及本公司的潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。如任何人士對其應採取之行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

#### 4. 協議安排及法院會議

根據《公司法》第99條，倘公司與其股東或任何類別股東之間擬達成一項安排，則在該公司或該公司任何股東提出申請時，法院可頒令按照法院指示的方式召開該公司股東或類別股東(視情況而定)的會議。

《公司法》第99條訂定，如果親身或委任代表出席會議(如上述按照法院指示所召開)中佔大多數且代表四分之三股份價值的股東或類別股東(視情況而定)同意任何安排，則該項安排(如獲法院批准)將對所有股東或類別股東(視情況而定)及該公司具有約束力。

#### 5. 《收購守則》規則2.10所訂明的其他規定

除符合法律所訂明的任何規定(見上文概述)(除非經執行人員同意免除遵守或嚴格遵守，則不在此限)外，《收購守則》規則2.10規定協議安排僅可在符合下述情況下實施：

- (a) 在無利害關係協議安排股東所持的協議安排股份所附並在法院會議上親身或透過受委代表所投的表決票中，其中無利害關係協議安排股東持有之至少75%票數批准協議安排；及



- (b) 親身或委任代表出席法院會議並於會上投票的無利害關係協議安排股東投票反對批准協議安排的決議案的票數，不多於全體無利害關係協議安排股東持有的全部協議安排股份所附票數的10%。

## 6. 協議安排之約束力

根據上述的《公司法》第99條及《收購守則》規則2.10的規定，倘協議安排於法院會議獲批准及獲法院批准以及其他條件已達成或獲豁免(於情況允許下)，不論協議安排股東於法院會議及股東特別大會上如何投票(或有否投票)，則協議安排將對本公司及所有協議安排股東具約束力。

## 7. 建議事項對本公司股權架構之影響

於最後實際可行日期，本公司的法定股本為300,000,000港元，由每股面值0.25港元的1,200,000,000股股份組成，且本公司已發行511,074,246股股份。

於最後實際可行日期，(i)要約人持有17,267,000股股份，佔本公司已發行股本約3.38%；及(ii)創達集團有限公司及華創集團有限公司(即由黃先生最終實益全資擁有的要約人一致行動人士)持有346,657,938股股份，佔本公司已發行股本約67.83%。該等股份不會構成協議安排股份之一部分。

於最後實際可行日期，黃先生及彼之妻子劉慧女士(作為要約人的最終實益聯席擁有人)為要約人一致行動人士。黃志源先生乃黃先生之父親，因此被視作一名要約人一致行動人士，而彼之股份乃透過一家英屬處女群島公司持有。李肇怡先生及黃植良先生為董事，因此被視作要約人一致行動人士。由黃先生及彼之妻子劉慧女士、黃志源先生、李肇怡先生及黃植良先生持有之股份(即合共29,982,969股股份，佔本公司已發行股本約5.87%)將構成協議安排股份的一部分。

於最後實際可行日期，無利害關係協議安排股東持有117,166,339股股份之權益，佔本公司已發行股本約22.93%。該等股份將構成協議安排股份之一部分。

下表載列本公司於最後實際可行日期以及緊隨協議安排生效後的股權架構，假設本公司之股權架構在最後實際可行日期與協議安排記錄日期之間並無其他變化：

股東	於最後實際可行日期		緊隨協議安排生效後	
	股份數目	佔本公司 已發行股本 概約%	股份數目	佔本公司 已發行股本 概約%
要約人 <sup>(1)</sup>	17,267,000	3.38%	164,416,308	32.17%
<b>要約人一致行動人士</b>				
<i>所持不受協議安排約束的股份</i>				
— 創達集團有限公司 <sup>(2)</sup>	203,445,407	39.81%	203,445,407	39.81%
— 華創集團有限公司 <sup>(2)</sup>	<u>143,212,531</u>	<u>28.02%</u>	<u>143,212,531</u>	<u>28.02%</u>
小計	346,657,938	67.83%	346,657,938	67.83%
<i>所持受協議安排約束的股份</i>				
— 黃先生及劉慧女士 <sup>(3)</sup>	11,154,987	2.18%	—	—
— 黃志源先生 <sup>(3)</sup>	11,834,513	2.32%	—	—
— 李肇怡先生 <sup>(4)</sup>	7,200	0.00%	—	—
— 黃植良先生 <sup>(4)</sup>	<u>6,986,269</u>	<u>1.37%</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
小計	29,982,969	5.87%	—	—
<b>小計：</b>				
要約人及要約人一致行動人士	393,907,907	77.07%	511,074,246	100.00%
無利害關係協議安排股東	<u>117,166,339</u>	<u>22.93%</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
總計	<u><b>511,074,246</b></u>	<u><b>100.00%</b></u>	<u><b>511,074,246</b></u>	<u><b>100.00%</b></u>

附註：

- (1) 要約人乃由黃先生及彼之妻子劉慧女士分別最終實益擁有50%及50%權益。
- (2) 創達集團有限公司及華創集團有限公司均由黃先生最終實益全資擁有。
- (3) 黃先生及彼之妻子劉慧女士(作為要約人的最終實益聯席擁有人)為要約人一致行動人士。黃志源先生乃黃先生之父親，因此被視作一名要約人一致行動人士，而彼之股份乃透過一家英屬處女群島公司持有。22,989,500股由黃先生及彼之妻子劉慧女士以及黃志源先生持有之股份將構成協議安排股份的一部分，且待協議安排根據其條款成為具約束力及生效後將予以註銷。
- (4) 李肇怡先生及黃植良先生為董事，因此被視作要約人一致行動人士。李肇怡先生及黃植良先生持有之股份將構成協議安排股份的一部分，且待協議安排根據其條款成為具約束力及生效後將予以註銷。
- (5) 由於四捨五入，百分比相加後未必等於總數。

## 8. 接納建議事項之不可撤回承諾

於最後實際可行日期，要約人及要約人一致行動人士概無收到任何股東關於在法院會議及／或股東特別大會上進行表決之任何不可撤回承諾。

## 9. 建議事項的理由及裨益

### 9.1 對於協議安排股東：一個具吸引力的機會，以誘人的溢價價格變現彼等於本公司的投資

(a) 鑒於股價低迷及流動性低下，在無由要約人及要約人一致行動人士進行股份收購及由本公司進行股份購回的情況下

要約人的最終實益擁有人(亦即控股股東)於過去十年內已透過於市場上或市場以外收購股份以給予本公司承諾及支持。自二零一九年九月，本公司已使用其盈餘現金於市場購回股份以支持本公司的價值及股東投資。於最後交易日前最後12個月，股價於二零二零年一月十七日達到最高為7.52港元，但當本公司於禁止買賣期間於二零二零年二月及三月停止購回其股份時開始下跌。於二零二零年三月十九日股價跌至4.40港元。本公司於二零二零年四月恢復其股份購回且股價輕微回彈至6.00港元以下。然而，由於上市規則項下最低公眾持股量規定的限制，本公司於二零二零年四月至七月購回的股份數目僅為於二零二零年一月購回數量的約16%。距

離達到最低公眾持股量規定前的餘量上限僅為約0.24%，本公司於二零二零年七月三日股份收市價為4.87港元時最後一次購回股份。股價逐漸下降且於最後交易日的收市價格為3.63港元。鑒於維持最低公眾持股量的限制，本公司不大可能進一步大規模購回股份或要約人及要約人一致行動人士不大可能進一步大規模在市場上購買股份，而此舉消除了股份的一個重要流通性來源。

要約人認為建議事項將為協議安排股東提供一個具吸引力的機會，以高於現行股價的溢價變現彼等對本公司的投資。註銷價乃(i)自二零一六年一月一日高於最高收市價及(ii)自二零一一年一月一日直至最後交易日，在合共2,469個交易日的其中2,232個交易日中高於收市價。每股註銷價8.00港元較(i)股份於最後交易日於聯交所所報的收市價每股3.63港元溢價約120.39%；(ii)股份按直至最後交易日(包括當日)止30個交易日於聯交所所報的每日收市價計算所得的平均收市價每股約3.64港元溢價約119.78%；及(iii)股份按直至最後交易日(包括當日)止60個交易日於聯交所所報的每日收市價計算所得的平均收市價每股約3.82港元溢價約109.42%。

股份的流通性已長時間處於相對低企的水平，特別是當控股股東不能於市場購買及未進行股份購回的情況下。股份低企的交易流通性，使股東難以在不對股份價格造成不利影響的情況下執行場內出售。誠如上述所概括，建議事項為協議安排股東提供機會，以誘人的溢價價格以全額現金的形式退出及變現彼等於本公司的投資。

*(b) 鑒於每股資產淨值之歷史折讓*

過去十年期間，誠如上文所述，要約人的最終實益擁有人已承諾透過股份收購事項支持本公司，而本公司以現金盈餘進行股份購回，旨在提高股東價值。然而，股份於過去五年按介乎68.56%至86.79%的每股資產淨值之重大折讓進行買賣，其中於概無要約人及要約人一致行動人士股份收購及本公司股份購回的二零二零年七月六日至該公告日期間的折讓為80.70%至85.69%(與香港可資比較物業公司大致相符)(誠如上文所討論)。因此本公司於不攤薄其每股資產淨值的情況下無法進行任何重大股本集資，而這對本公司或股東而言並非有利局面。因此，建議事項將為

協議安排股東提供機會，以較彼等於市場可獲得較低的每股資產淨值之折讓變現彼等於本公司之投資。註銷價較二零二零年十二月三十一日的每股資產淨值折讓70.0%(已排除第二次中期股息)或較每股經重估資產淨值折讓約68.3%(已排除第二次中期股息)。敬請垂註萊坊測量師行有限公司之物業估值報告，其全文載於本協議安排文件附錄二，載列其對本集團物業權益於二零二一年一月三十一日的估值意見。

*(c) 鑒於業務展望所增加之不確定因素*

本集團對其於中國的物業發展及投資業務投入大量資源。於二零一八年及二零一九年出售持作銷售物業所得款項同比分別下滑46%及36%，乃由於中國經濟放緩及中國政府部門收緊信貸政策以遏制房地產的投機活動。誠如本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之全年業績公告所披露，二零二零年與二零一九年相較有所回彈增加29%，但於二零二零年的合約物業銷售實際同比下滑6%。因受到近期中美緊張局勢及2019冠狀病毒病疫情的影響，租金收益降低7%，乃由於業務活動減少、購物中心的人流量減少及政府鼓勵辦公人員在家辦公以及供過於求導致辦公室及零售空間的需求量降低。具較高利潤率的租金收益有所下降導致本集團的毛利率從二零一九年的66%降低至二零二零年的56%。中美緊張局勢及2019冠狀病毒病疫情的持續等不確定性因素導致營運表現波動，從而壓低本公司股價。建議事項為協議安排股東提供適時機會，在業務前景持續充滿不確定性因素的情況下變現其於本公司的投資。

**9.2 就本公司而言：建議事項促進於制定長期業務發展策略之靈活性及降低維持一個有限資金籌集功能之上市平台所產生之成本**

面對充滿挑戰的市場環境、政府規定之變動以及中美局勢及2019冠狀病毒病情之不確定性，本集團或須集中其資源，實施必要措施以渡過難關。建議事項(倘實施)將幫助本公司專注於長期發展策略，為本公司於支持其長期業務發展方面提供更多靈活性及更高效率，免受短期利潤預期、市場預期壓力、股價波動之影響以及與維持本公司上市地位有關之合規規定。

過去五年，上市平台未能就任何股本集資活動有效利用。由於負面經濟逆境、地緣政治風險加劇、2019冠狀病毒病等因素給本公司盈利能力帶來的不確定性，或會導致股價表現不佳，股份交易流動性較低，董事會認為，本公司從股本市場籌集資金的能力有限，而目前的上市平台不再作為本集團業務及長期發展的切實可行的集資渠道。董事一直以來致力降低企業成本。本公司上市涉及所產生之行政、合規及其他上市相關成本及費用。倘建議事項順利進行，則該等成本及費用將被消除。

鑒於要約人及要約人一致行動人士持有本公司約77.07%已發行股本，而要約人已表明其持有該等股份作為長期投資，將不大可能存在來自第三方就協議安排股東所持股份之建議事項。

## 10. 要約人對於本集團的意向

建議事項實施後，要約人計劃本集團將繼續開展其物業發展業務、物業投資及租賃業務以及維持本公司於中國再生能源投資有限公司(股份代號：987)之投資，以繼續開展其可再生能源業務。據本公司確認，實施建議事項將不會對中國再生能源投資有限公司造成財務或營運影響。要約人並無計劃將股份於其他市場上市及對本集團業務及僱用本集團的僱員作出重大變動(要約人審閱其有關本集團業務、架構及／或方向的策略後不時實施的變動除外)。

## 11. 有關要約人的資料

要約人是一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並為一間投資控股公司。要約人由本公司主席兼行政總裁黃先生最終實益擁有50%權益，而餘下50%權益則由彼之妻子劉慧女士擁有。要約人的主要資產為其於本公司持有之股份以及其他上市投資。

要約人之董事為黃先生及劉慧女士。

## 12. 有關本公司的資料

本集團主要於中國從事物業發展及投資業務。本集團亦透過其擁有56.00%之附屬公司中國再生能源投資有限公司(股份代號：987)於中國投資再生能源項目。



### 13. 股票、交易及上市地位

在協議安排生效時，所有協議安排股份將被註銷且有關協議安排股份的股票此後將不再具有作為所有權文件或證據的效力。

本公司將向聯交所申請撤銷股份於聯交所的上市地位，因此該撤銷緊隨生效日期起生效。

協議安排股東將透過公告獲通知股份最後買賣日期、協議安排及股份被撤銷上市地位的生效日期。有關該建議事項之參考預期時間表已載於本協議安排文件第二部分的「預期時間表」一節。

### 14. 若建議事項不獲批准或失去時效

若任何條件於最後完成日期或之前未達成或未獲豁免(視適用情況而定)，則協議安排將告失效。倘協議安排未生效或該建議事項在其他情況下失效，則不會撤銷股份於聯交所的上市地位。

若協議安排不獲協議安排股東批准或法院批准或建議事項在其他情況下失效，則根據《收購守則》，其後作出的要約須受到限制，即要約人或在建議事項期間與其一致行動的人士(或在其後與上述任何人士一致行動的人士)，均不可於協議安排不獲批准或建議事項在其他情況下失效當日起計的十二個月內宣佈對本公司作出要約或可能作出要約，惟獲執行人員同意則除外。要約人無意尋求該同意。

### 15. 協議安排之成本

根據《收購守則》規則2.3，倘獨立董事委員會或獨立財務顧問不推薦建議事項，且協議安排不獲批准，本公司就此產生的所有開支應由要約人承擔。鑒於獨立董事委員會及獨立財務顧問均推薦建議事項，本公司及要約人均同意各方須自行承擔有關協議安排及其附帶之成本、費用及開支。



## 16. 登記及付款

### 16.1 暫停辦理本公司股份過戶登記手續

為釐定協議安排股東享有協議安排項下註銷價權利的資格，本公司將於二零二一年五月七日(星期五)(或將以公告方式通知協議安排股東的其他日期)起暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格享有協議安排項下之權利，協議安排股東應確保彼等以自身名義於遞交股份過戶文件的最後時間前(即二零二一年五月六日(星期四)下午四時三十分)登記股份或遞交股份登記，以符合資格享有協議安排項下註銷價的權利。本公司的股份過戶登記處為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號舖。

### 16.2 向協議安排股東支付註銷價

待協議安排生效後，協議安排股份的註銷價款項將儘快且無論如何於協議安排生效後的七個營業日內支付予於協議安排記錄日期名列於本公司股東名冊的協議安排股東。按協議安排於二零二一年五月十八日(星期二)(百慕達時間)生效的基準，預期協議安排項下應付註銷價款項的付款支票，將於二零二一年五月二十八日(星期五)或之前寄發。

支付註銷價的支票將放入註明有權收取人士為收件人的已預付郵費的信封內，並以平郵方式寄往彼等各自的登記地址，或(就聯名持有人而言)寄往於本公司的股東名冊內就有關聯名持股而排名首位的聯名持有人的登記地址。就透過代名人(香港中央結算(代理人)有限公司除外)持有協議安排股份的實益擁有人而言，以代名人為收款人所開立的支票將放入預付郵費的信封內，並以平郵方式寄予代名人。就其協議安排股份寄存於中央結算系統並登記於香港中央結算(代理人)有限公司名下的實益擁有人而言，註銷價將以支票方式支付予香港中央結算(代理人)有限公司，該款項將根據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則存入相關中央結算系統參與者的指定銀行賬戶內。寄發所有該等支票的郵誤風險將由收件人及其他有權收取人士承擔，而要約人、本公司、新百利、英高、股份過戶登記處或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理、聯屬人或顧問或參與該建議事項的任何其他人士，概不會就任何郵件遺失或派遞延誤而承擔責任。

於寄發該等支票後滿六個曆月當日或之後，要約人將有權註銷或取消任何尚未兌現或已退回但未兌現的有關支票的付款，並將把該等支票所代表的全部款項存入要約人(或其代名人)所選的香港持牌銀行中以要約人(或其代名人)名義開立的存款賬戶內。

要約人(或其代名人)保留該等款項，直至生效日期起計六年屆滿為止，且於該日前從中向要約人(或其代名人)信納其為有權收取該等款項之人士撥出款項(惟需在以彼等為收款人的支票尚未獲兌現的情況下才支付)。於生效日期起計六年屆滿時，要約人(或其代名人)將獲解除根據協議安排支付任何款項之任何進一步責任。

假設協議安排生效，則代表協議安排股份的所有現有證書將自生效日期(預期為二零二一年五月十八日(星期二)(百慕達時間))起不再具有所有權文件或憑證的效力。

協議安排股東根據協議安排有權收取的註銷價，將會根據協議安排的條款全數結付，而不考慮要約人因其他原因而可能或聲稱有權針對任何該等協議安排股東而享有的任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似權利。

## 17. 海外協議安排股東

本協議安排文件以遵守香港法例、《收購守則》及上市規則為目的而編製，所披露資料或有別於根據任何於香港境外其他司法權區法例編製本協議安排文件時所披露者。

本協議安排文件並不構成向任何要約或招攬即屬違法的司法權區之人士提呈購買或出售股份或招攬購買或認購股份之要約。

向並非居於香港的協議安排股東提出及實施建議事項時，可能會受該等協議安排股東所處之有關司法權區的適用法律所影響。並非居於香港的任何協議安排股東應自行了解並遵守彼等所屬司法權區的任何適用法律、稅務及監管規定。要約人及本公司並不表示可藉遵守該等司法權區任何適用登記或其他規定或豁免有關規定合法派發本協議安排文件，亦不就安排有關派發或發售承擔任何責任。具體而言，要約人及本公司概無於任何司法權區(香港除外)採取擬批准公開發售或分派本協議安排文件所需之行動。因此，除非資料已以其他形式公開

可得，否則禁止(i)於任何司法權區複製、分派或刊發本協議安排文件之全部或部分或任何廣告或其他發售材料；(ii)披露其內容；或(iii)使用當中所載之資料作評估建議事項以外之任何用途。

任何海外協議安排股東如欲就建議事項採取任何行動，即有責任令其本人信納已全面遵守與之相關的有關司法權區的法律及規例，包括於該司法權區取得可能必要的任何政府、外匯管制或其他同意、備案及／或登記，遵守必要手續，並且支付任何應繳的發行、轉讓或其他稅項或應收該股東的開支。要約人與本公司明確否認任何人士違反任何該等限制之任何責任。

於最後實際可行日期，16名股東(佔股東總數約1%)於本公司股東名冊內顯示的地址位於香港境外，該等股東合計持有9,598股股份(佔本公司已發行股份總數約0.0019%)。該等16名股東包括：登記地址位於澳洲之3名股東、登記地址位於加拿大之4名股東、登記地址位於澳門之2名股東、登記地址位於馬來西亞之2名股東、登記地址位於新西蘭之1名股東、登記地址位於新加坡之1名股東及登記地址位於美國之3名股東。

要約人的董事及董事會已獲上述司法權區的當地法律顧問告知，指該等司法權區有關法律或法規概無對向該等海外股東自行延伸協議安排或寄發本協議安排文件施以限制。協議安排將適用於以及本協議安排文件將寄發予該等海外股東。

協議安排股東一旦接納建議事項，將視作構成向要約人及本公司以及彼等各自的顧問(包括獨立財務顧問)聲明及保證其已遵從該等法律及監管規定。閣下如對自身之情況有任何疑問，謹請諮詢閣下之專業顧問。為免生疑問，香港結算或香港中央結算(代理人)有限公司均將不會作出或受限於上述任何聲明或保證。

## 18. 稅項

由於協議安排不涉及買賣香港股票，故根據《印花稅條例》於協議安排生效後將毋須就協議安排股份的註銷繳納印花稅。

協議安排股東(不論身處香港或其他司法管轄區)如對協議安排的稅務影響(尤其是在根據協議安排收取註銷價會否令協議安排股東須繳付香港或其他司法管轄區的稅項方面)有任何疑問，謹請諮詢彼等的專業顧問。

謹此強調，要約人、本公司、新百利、英高或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理、聯屬人或顧問或參與該建議事項的任何其他人士，概不就任何人士因該建議事項獲批准或不獲批准而承受或產生的有關任何稅務影響承擔任何責任或任何義務。所有協議安排股東及／或實益擁有人須對本身與該建議事項有關的責任(包括稅務責任)負全責。

## 19. 法院會議及股東特別大會

根據法院指示，本公司將召開法院會議以考慮及酌情通過一項決議案，批准協議安排(不論有否修訂)。

如獲相當於出席法院會議並於會上投票(親身或委派代表)的大多數協議安排股東(其所持協議安排股份價值佔所有親身或委派代表出席法院會議並於會上投票的協議安排股東(該等並非無利害關係協議安排股東的協議安排股東所投的票數，則不會計算在內)所持協議安排股份價值不少於四分之三)投票贊成協議安排，有關決議案將根據《公司法》獲通過。然而，根據《收購守則》，只有在(i)無利害關係協議安排股東親身或委派代表在法院會議上，透過其所持有的協議安排股份隨附之票數，以最少75%票數批准協議安排(以投票表決方式)；及(ii)在法院會議上投票反對通過協議安排的決議案之票數(以投票表決方式)，不多於無利害關係協議安排股東所持所有協議安排股份隨附的票數的10%，協議安排方被視為已獲批准。

只有於會議記錄日期以自身名義於本公司股東名冊上登記其協議安排股份之無利害關係協議安排股東方可於法院會議投票以及在計算本公司股東是否已根據《公司法》第99條以「大多數數目」於法院會議批准協議安排時被計算在內。根據《公司法》第99條，就計算「大多數」的規定而言，一名協議安排股東將被釐定為一名本公司股東。鑒於要約人及要約人一致行動人士的權益，任何及所有與要約人一致行動的協議安排股東無權及將不會於法院會議上就擬於法院會議提呈批准協議安排的決議案投票。因此，要約人一致行動人士持有的29,982,969

股協議安排股份不會於法院會議上獲投票。任何其他與要約人一致行動的人士持有的任何其他協議安排股份亦不會於法院會議獲投票。根據法院的指示，就計算「大多數」的規定而言，香港中央結算(代理人)有限公司將被視為一名股東並可根據其收到的協議安排股份所代表的絕大部分投票指示投票贊成或反對協議安排。投票贊成協議安排的票數及作出該等投票指示的中央結算系統參與者的人數以及投票反對協議安排的票數及作出該等投票指示的中央結算系統參與者的人數將被披露給法院並於法院決定應否行使其酌情權批准協議安排時納入考慮範圍。

在釐定上文「3.建議事項及協議安排的條件」一節內條件(b)是否達成時，則只會考慮無利害關係協議安排股東之票數。

股東特別大會將召開以考慮及酌情通過一項特別決議案，批准(其中包括)透過協議安排股東持有之註銷及銷毀協議安排股份以削減本公司任何已發行股本並使其生效，被註銷之每股協議安排股份將獲支付之註銷價8.00港元作為交換，批准下列事宜並使之生效：藉註銷及銷毀協議安排股份削減本公司已發行股本及緊隨其後批准下列事宜並使之生效：運用因上述削減本公司已發行股本而在本公司賬簿中產生的入賬額增加本公司已發行股本至之前金額，按面值全數繳足將向要約人配發及發行的數目相等於上述所註銷及銷毀協議安排股份數目的新股份(入賬列作繳足)。

於會議記錄日期名列本公司股東名冊之所有股東將有權親身或委派代表出席股東特別大會並於會上投票。要約人已表示，倘協議安排於法院會議上獲批准，要約人將投票贊成將於股東特別大會上提呈之特別決議案。

根據公司細則、上市規則及《收購守則》的規定，法院會議及股東特別大會之表決將以投票方式進行。

本公司及要約人將根據《收購守則》規則19.1就法院會議及股東特別大會的結果刊發公告(視乎情況所需)。有關公告將載列投票贊成及投票反對協議安排之票數以及指示投票贊成或反對之中央結算系統參與者數目之資料。

法院會議通告及股東特別大會通告分別載於本協議安排文件附錄五及附錄六。



## 20. 推薦建議

敬請 閣下垂注以下內容：

- (a) 本協議安排文件第四部分的獨立董事委員會函件；及
- (b) 本協議安排文件第五部分所載的英高函件，當中載列英高達致其向獨立董事委員會提供的意見時所考慮的因素及理由。

## 21. 應採取的行動

協議安排股東應採取的行動載列於本協議安排文件「重要通知及應採取的行動」一節。

## 22. 進一步資料

為預防及控制2019冠狀病毒病的傳播，本公司將於法院會議及股東特別大會上採取以下預防措施，以保護出席會議的股東、員工及持份者免受感染風險：

- (a) 將於各會議場所入口處對每位股東、受委代表或其他與會者進行強制體溫檢查。任何體溫超過攝氏37.3度的人士將不得進入會場或須離開會場，惟可於會場入口以向監票員提交投票紙的方式投票；
- (b) 各與會者須於整個會議期間及會場內正確佩戴外科口罩，會場的座位亦會按可維持適當社交距離的方式設置；
- (c) 將不會供應茶點，亦不會派發公司禮品；及
- (d) 各與會者將被詢問以下問題：(a)彼於緊接法院會議／股東特別大會前14日內是否曾離開香港；及(b)彼是否須遵守香港政府訂明的檢疫規定。對以上任何問題作出肯定回答之人士將不得進入會場或須離開會場，惟可於會場入口以向監票員提交投票紙的方式投票。

任何不遵守預防措施或現受到香港政府規定須接受檢疫之人士可能不獲批准進入會場，但在可行的情況下，可於會場入口處以向監票員提交投票紙的方式投票。鑒於該規例及須遵守保持社交距離的規定以確保出席者的健康及安全，出席法院會議及／或股東特別大會的股東人數有上限，僅股東及／或彼等的受委代表以及相關法院會議及／或股東特別大會職員方可進入法院會議及／或股東特別大會場地，而出席股東(或彼等的受委代表)將按「先到先得」的方式進入場地內的主會議室，於主會議室滿座後，其他出席股東(或彼等的受委代表)則將會獲安排進入場地內的其他房間。為免過分擠迫，本公司可按需要限制法院會議及／或股東特別大會的出席人數。

本公司謹此提醒全體股東，股東無須親自出席法院會議及／或股東特別大會以行使其投票權。股東可通過填妥及交回本協議安排文件所附的代表委任表格委任法院會議或股東特別大會(視情況而定)主席作為彼等的受委代表就相關決議案投票，而非親身出席會議。

本公司將密切監察及確定香港政府已推行或將推行之法規及措施，並(如必要)將在法院會議及／或股東特別大會上將予進行之預防措施有任何更新的情況下另行刊發公告。

進一步資料載於本協議安排文件內各附錄及其他章節，該等內容全部構成本說明函件的一部分。

閣下應僅倚賴本協議安排文件所載的資料，以作出閣下的股份於法院會議及股東特別大會上的投票決定。要約人、本公司、新百利、英高、彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理、聯繫人或顧問或參與建議事項的任何其他人士概無授權任何人士向閣下提供與本協議安排文件所載者不同的資料。

### 23. 一般事項

本協議安排文件及隨附的代表委任表格的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。



## 1. 財務概要

以下是截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的財務資料概要，乃摘錄自本公司分別截至二零一八年（「二零一八年年報」）及二零一九年（「二零一九年年報」）十二月三十一日止年度的年度報告以及本公司於二零二一年三月十八日刊發的截至二零二零年十二月三十一日止年度的業績公告（「二零二零年業績公告」）所載的本集團經審核綜合財務報表。羅兵咸永道會計師事務所就本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的經審核綜合財務報表發出的核數師報告並無載有任何保留意見。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 百萬港元 (經審核)	二零一九年 百萬港元 (經審核)	二零一八年 百萬港元 (經審核)
收益	1,184.0	1,036.9	1,270.0
銷售成本	<u>(521.8)</u>	<u>(354.5)</u>	<u>(629.2)</u>
毛利	662.2	682.4	640.8
其他收入 — 淨額	235.6	120.7	135.2
投資物業公平值調整	(98.4)	91.9	696.5
銷售及分銷成本	(29.1)	(36.4)	(36.6)
行政費用	(147.4)	(148.2)	(155.0)
其他及一般費用	<u>(153.3)</u>	<u>(66.7)</u>	<u>(43.3)</u>
經營溢利	469.6	643.7	1,237.6
財務收入	26.8	57.2	41.8
融資成本	<u>(186.4)</u>	<u>(177.6)</u>	<u>(33.4)</u>
融資(成本)／收入 — 淨額	<u>(159.6)</u>	<u>(120.4)</u>	<u>8.4</u>
應佔聯營公司業績	71.5	83.0	89.4
應佔一間合營公司業績	<u>(68.5)</u>	<u>(152.5)</u>	<u>(65.9)</u>
所得稅前溢利	313.0	453.8	1,269.5
所得稅支出	<u>(71.4)</u>	<u>(76.3)</u>	<u>(312.3)</u>
本年度溢利	<u><u>241.6</u></u>	<u><u>377.5</u></u>	<u><u>957.2</u></u>

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 百萬港元 (經審核)	二零一九年 百萬港元 (經審核)	二零一八年 百萬港元 (經審核)
以下應佔溢利：			
本公司權益持有人	202.3	278.7	734.1
非控股權益	<u>39.3</u>	<u>98.8</u>	<u>223.1</u>
	<u>241.6</u>	<u>377.5</u>	<u>957.2</u>
本公司權益持有人 應佔每股盈利 (以每股港仙列示)			
基本	<u>39.5</u>	<u>52.8</u>	<u>138.8</u>
攤薄	<u>39.3</u>	<u>52.0</u>	<u>138.3</u>
每股股息(以每股港仙列示)	<u>26.0</u>	<u>26.0</u>	<u>26.0</u>
以下應佔全面收入／(虧損)總額：			
本公司權益持有人	914.3	(35.9)	54.5
非控股權益	<u>233.4</u>	<u>39.9</u>	<u>74.6</u>
	<u>1,147.7</u>	<u>4.0</u>	<u>129.1</u>
本年度股息總額	<u>132.9</u>	<u>135.2</u>	<u>137.4</u>

## 2. 本集團的經審核綜合財務報表

本公司須在本協議安排文件列明或引述(i)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」)；(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」)所示的綜合財務狀況表、綜合現金流量表(倘提供)及任何其他主要報表，以及與上述財務資料理解有重大關係的相關已刊發財務報表的附註。

二零一八年財務報表載於二零一九年四月十二日刊發的本公司二零一八年年報第92頁至98頁。

二零一八年年報已刊載於本公司網站：[www.hkcholdings.com](http://www.hkcholdings.com)。另請參見以下本公司二零一八年年報的直接連結：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0412/lt20190412502.pdf>

二零一九年財務報表載於二零二零年四月二十二日刊發的本公司二零一九年年報第93頁至100頁。

二零一九年年報已刊載於本公司網站：[www.hkcholdings.com](http://www.hkcholdings.com)。另請參見以下本公司二零一九年年報的直接連結：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0422/2020042200712.pdf>

二零二零年財務報表載於二零二一年三月十八日刊發的本公司二零二零年業績公告第1頁至5頁。

二零二零年業績公告已刊載於本公司網站：[www.hkcholdings.com](http://www.hkcholdings.com)。另請參見以下本公司二零二零年業績公告的直接連結：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0318/2021031801186.pdf>

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)、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)及二零二零年財務報表(但不包括二零二零年業績公告的任何其他部分)均藉提述而載入本協議安排文件，並構成本協議安排文件的一部分。

### 3. 債務聲明

於二零二一年一月三十一日(即本協議安排文件付印前確定本債務聲明相關資料之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團尚未償還的借款約3,000.9百萬港元、應付一名股東款項約195.6百萬港元、無抵押少數股東貸款約328.6百萬港元及租賃負債約0.1百萬港元。

本集團的銀行借款乃以合法抵押固定資產(包括總面值約11,452.6百萬港元的投資物業、使用權資產、物業、機器及設備)、為數約人民幣157.4百萬元(相當於189.3百萬港元)的應收賬款以及為數約529.9百萬港元的按公平值在損益列賬之金融資產。

於二零二一年一月三十一日,本集團已為若干物業買家安排銀行融資並就該等買家的付款義務提供擔保約人民幣13.5百萬元(相當於約16.3百萬港元)。擔保僅為完成按揭登記前針對物業買家作出的過渡性安排,乃以物業權利作抵押。彼等將於按揭登記完成時即刻解除。

於二零二一年一月三十一日,本集團已就授予一間聯營公司的借款提供擔保,金額約為人民幣48.0百萬元(相當於約57.7百萬港元)的借款提供擔保。

以人民幣計值的結餘已按人民幣1.00元兌1.2028港元的匯率換算為港元。

除上文所述及集團內公司間負債及於正常業務過程中的一般應付賬款及其他應付款項外,於二零二一年一月三十一日營業時間結束時,本集團概無任何未償還按揭、押記、已發行但未兌換或已授權或以其他方式設立但未發行的債權證或其他類似借貸或屬借貸性質的債項(包括銀行透支)、租購承擔、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸、任何擔保或其他重大或然負債。

董事已確認,除上文所述者外,本集團的債項及或然負債自二零二一年一月三十一日以來並無任何重大變動。

### 4. 重大變動

於最後實際可行日期,本集團的財務或貿易狀況或前景自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日)以來並無知悉重大變動。

以下為獨立物業估值師萊坊測量師行有限公司就其對本公司物業權益於二零二一年一月三十一日的估值意見而編製的函件全文、估值概要及估值報告，以供載入本協議安排文件。



萊坊測量師行有限公司  
香港  
灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心4字樓

電話+852 2840 1177  
傳真+852 2840 0600  
[www.knightfrank.com](http://www.knightfrank.com)

敬啟者：

### 位於香港及中華人民共和國多項物業之估值

吾等按照閣下指示，對香港建設(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司於香港特別行政區(「香港」)及中華人民共和國(「中國」)持有並向吾等展示的多項物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察及作出有關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對此等物業於二零二一年一月三十一日之市值之意見。

### 估值基準

吾等之估值乃吾等對物業權益之市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「經適當推銷後，自願買家及自願賣家經公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期進行資產或負債交易之估計金額。」

市值乃理解為資產或負債之估計價值，而並無考慮賣方銷售成本或買方購買成本，亦無就任何一方直接因交易應付之任何稅項作出調整。

按照市值釋義，市值為可於估值日期在市場上合理取得之最可能價格。其亦為賣方合理取得之最佳售價及買方合理取得之最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致之估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士所授出之特別代價或優惠，或特定擁有人或買方方可獲得之任何價值元素。

於編製吾等的估值報告時，吾等已遵守香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則(二零二零年版)》及皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值 — 二零二零年全球準則》以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12號相關條文以及證券及期貨事務監察委員會之公司收購及合併守則規則11的所載規定。

## 估值方法

吾等於市場上有可資比較交易時採用市場法對第二類及第五類物業進行估值，並假設物業權益可以交吉形式出售。

吾等透過 貴公司向吾等提供之租賃計劃所載之收入淨額撥充資本對第一類、第三類及第四類物業使用「收益法 — 年期及復歸法」進行估值，並對潛在復歸收入作出撥備。吾等亦已參考市場現有的銷售憑證。

對 貴公司租賃之第六類物業之物業權益進行估值時，吾等已參考其租期所得溢利租金以及其分租及／或轉讓物業租期權益所產生之權利。

對於第七類中 貴公司於中國持有待日後發展之物業，吾等按該等物業將根據 貴集團向吾等提供之發展計劃發展及竣工進行估值。吾等假設該等計劃均已獲授批准。於達致估值意見時，吾等已參考本地可資比較之交易，並已考慮完成開發項目所需支銷以反映已竣工開發項目質素的建築成本。

## 業權文件及產權負擔

吾等並無獲提供有關香港物業之任何業權文件摘要，惟吾等已於土地註冊處進行土地查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權。吾等已獲提供有關中國物業權益之業權文件摘要。然而，吾等並未檢閱文件正本，以核對吾等獲提供的副本是否欠缺任何修訂。於吾等估值過程中，就有關中國物業之業權及其他法律事宜，吾等乃依賴 貴公司及其中國法律顧問君合律師事務所（「**中國法律顧問**」）向吾等提供之資料及日期為二零二一年三月二十六日之法律意見。

吾等編製報告時並無考慮物業權益之任何押記、按揭或欠款，亦無考慮出售時或須承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益概無附帶可能影響其價值之產權負擔、限制、業權瑕疵及屬繁苛的支銷。

## 資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴公司提供之資料及日期為二零二一年三月二十六日之 貴公司中國法律顧問之法律意見。吾等並無理由懷疑 貴公司及／或中國法律顧問所提供對估值而言屬重要之資料的真實性及準確性。吾等已接納就有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、樓宇竣工日期、佔用情況、租賃概況、佔地面積及建築面積以及所有其他相關資料所給予吾等的意見。估值報告所載尺寸、量度及面積均按吾等所獲取之資料作基準，因此僅為約數。吾等無法進行實地測量，以核實有關物業之佔地及建築面積之正確性，因此吾等假設吾等所獲文件所載的佔地及建築面積乃屬正確無誤。吾等亦獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

## 視察及結構狀況

吾等曾視察所估物業之外貌，並在可能情況下視察該等物業的內部。吾等之經理駱健穎於二零二一年一月對香港物業進行視察，以及吾等之高級經理阮揚、吾等之高級估值師周夢璐及吾等之估值師羅偉恒於二零二零年及二零二一年對中國物業進行視察。然而，吾等並無進行任何結構測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何服務設施進行測試。此外，吾等並無進行實地調查以確定地面狀況及服務設施等適用於未來任何發展。吾等之估值乃基於該等方面均屬良好之假設而編製。



## 估物業之識別

吾等已採取合理謹慎的態度及技能(但對 貴公司將並無絕對義務)以確保有關物業(指示中提及之物業地址)為吾等已視察且已載於估值報告中之物業。

## 環境問題

吾等並非環境專家，故吾等並沒有對土地或建築物進行科學調查，以確認是否存在任何環境污染，亦並無責任搜查過往之公開案例，以尋找可能造成潛在污染之行為證據。在缺乏行適當調查且並無明顯理由懷疑潛在污染的情況下，吾等之估值於編製時乃假設有關物業未受環境污染影響。若懷疑或確認存在污染，但仍未進行充分調查且知會吾等前，該估值則將仍然有效。

## 遵守相關條例及規章

吾等假設該等物業之興建、佔用及使用完全遵守及並無違反任何條例及規章、法定規定及通知，惟另有說明者除外。吾等進一步假設，於本報告中作為依據的，關於該等物業的任何使用的一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權均已全部取得，惟另有說明者除外。

## 市況解釋附註：新型冠狀病毒(2019冠狀病毒病)

世界衛生組織於二零二零年三月十一日將2019冠狀病毒病疫情定性為「全球大型流行病」。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，其交易活動及流動資金水平均有所減少。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，其他地區仍需要持續實施封鎖措施。

疫情以及2019冠狀病毒病相關防疫措施繼續影響本土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吾等作估值意見基礎之水平。

## 重大估值不確定性

於估值日期，吾等仍然面臨着2019冠狀病毒病疫情構成的前所未見的狀況，並缺少相關／充足的市場憑證，以作為吾等判斷之基礎。因此，吾等的估值乃基於《皇家特許測量師學會估值 — 全球準則》VPS 3及VPGA 10的「重大估值不確定性」而呈報，故與一般情況相比，吾等的估值存在較低確定性且閣下閱覽時應當更為謹慎。

為免生疑，本解釋附註(包括「重大估值不確定性」聲明)並不表示閣下不能依賴有關估值。相反，本函件載入本解釋附註，乃為提供有關吾等於編製估值意見時的市場狀況的進一步資料，以確保估值具透明度。為承認市場狀況有機會因控制2019冠狀病毒病疫情或因疫情再度爆發的變動而急速變化，吾等須強調估值日期的重要性。

## 備註

於估值時，萊坊已於估值日期根據吾等所得資料及數據編製估值。儘管目前的市場受各種政策及規例的影響，但國際間貿易的緊張關係的複雜性增加、地緣政治及近期因新冠病毒爆發引致的地區健康問題預期將導致房地產市場出現波動。貴公司須明白地區健康問題、政策導向、按揭規定、國際間的緊張關係可能會出現即時轉變，並且除典型市場變化外，亦會對房地產市場造成大範圍影響。因此，於估值日期後出現的任何市場波動、政策、地緣政治變動或其他出乎意料的事件均可能對該等物業的價值造成影響。

據貴公司告知，直接出售第一類及第二類物業並無產生潛在稅項負債。就第三類至第七類物業而言，倘出售物業權益，則可能產生潛在稅項負債。倘出售位於中國的物業權益，隨之產生的潛在稅項負債可能包括增值稅(交易金額的5%或9%)、城市維護建設稅(增值稅的7%)、教育附加費(增值稅的3%)、地方教育附加費(增值稅的2%)、企業所得稅(出售後溢利淨額的25%)、印花稅(交易金額的0.05%)及土地增值稅(適用稅率介乎淨增加金額減可扣減項目後之30%至60%)。就第一類及第二類物業而言，據貴公司於估值日期確認，貴公司無意銷售物業，因此不可能產生任何稅項負債。就第三類、第四類、第六類及第七類物業而言，由於貴公司尚無具體計劃出售該等物業，故相關稅項負債被實體化的可能性為微。就第五類物業而言，該等物業將適時出售。因此，相關稅項負債被實體化的可能性甚高。

貨幣

除非另有指明，第一類及第二類物業的所有金額均以港元呈列，而第三類至第七類物業的所有金額均以人民幣呈列。

隨函附奉吾等之估值概要及估值報告。

此 致

香港  
九龍  
尖沙咀東  
麼地道75號  
南洋中心  
一期九樓  
香港建設(控股)有限公司  
列位董事 台照

代表  
萊坊測量師行有限公司  
執行董事  
中國估價及諮詢部主管  
梁偉明  
*MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)*  
RICS註冊估值師  
謹啟

二零二一年四月一日

附註： 梁偉明，*MFin MCIREA, MHKIS, MRICS, RPS (GP)*，為合資格估值師，於中國及香港物業估值及諮詢服務行業擁有約28年經驗。

## 估值概要

物業	於二零二一年 一月三十一日 現況下之市值	貴公司 應佔權益	貴公司應佔 於二零二一年 一月三十一日 現況下之市值
<b>第一類 — 貴公司於香港持作投資之物業</b>			
1. 香港九龍尖沙咀 麼地道75號南洋中心一期 9樓3(部分)、4、5及6(部分)號單位	76,110,000港元	100%	76,110,000港元
小計：	76,110,000港元		76,110,000港元
<b>第二類 — 貴公司於香港持作自用之物業</b>			
2. 香港九龍尖沙咀 加連威老道98號 東海商業中心地庫2層 第52號及53號停車位	3,800,000港元	100%	3,800,000港元
3. 香港九龍尖沙咀麼地道75號 南洋中心地庫P5號停車位	1,850,000港元	100%	1,850,000港元
4. 香港九龍尖沙咀 麼地道75號南洋中心一期 9樓1、2、3(部分)、6(部分)號 單位及S1室	117,080,000港元	100%	117,080,000港元
小計：	<b>122,730,000港元</b>		<b>122,730,000港元</b>
合計(第一類及第二類)：	<b>198,840,000港元</b>		<b>198,840,000港元</b>

物業	於二零二一年 一月三十一日 現況下之市值	貴公司 應佔權益	貴公司應佔 於二零二一年 一月三十一日 現況下之市值
<b>第三類 — 貴公司於中國持作投資之物業</b>			
5. 中國廣東省廣州市天河區 天河北路233號中信廣場之 三個住宅單位、 商舖及停車位	人民幣1,209,570,000元	40%	人民幣483,828,000元
6. 中國廣東省深圳市 羅湖區深南東路5002號 信興廣場(亦稱「地王大廈」) 1樓、2樓及58樓之部分	人民幣201,200,000元	100%	人民幣201,200,000元
7. 中國廣東省深圳市 羅湖區深南東路5002號 信興廣場(亦稱「地王大廈」) 購物商場及若干停車位	人民幣1,114,200,000元	100%	人民幣1,114,200,000元
8. 中國廣東省深圳市 羅湖區東門中路2071號 南海中心零售裙樓 1-3樓所有商舖 (105號單元除外)及 地庫中的69個停車位	人民幣202,520,000元	100%	人民幣202,520,000元
9. 中國上海虹口區 四川北路4號之上海星薈中心	人民幣8,340,500,000元	60%	人民幣5,004,300,000元
10. 中國浙江省湖州市南潯區 南潯經濟開發區強華路2333號 南潯國際建材城A區、B區及C區之 若干部分	人民幣674,500,000元	100%	人民幣674,500,000元
11. 中國天津市和平區 西康路與成都道交口 賽頓大廈28樓1至7單位	人民幣26,900,000元	100%	人民幣26,900,000元
	小計：		人民幣7,707,448,000元
	人民幣11,769,390,000元		人民幣7,707,448,000元

物業	於二零二一年 一月三十一日 現況下之市值	貴公司 應佔權益	貴公司應佔 於二零二一年 一月三十一日 現況下之市值
<b>第四類 — 貴公司於中國持作自用之物業</b>			
12. 中國廣東省深圳市 羅湖區深南東路5002號 信興廣場(亦稱「地王大廈」) 208及209兩個辦公單位	人民幣12,900,000元	100%	人民幣12,900,000元
小計：	人民幣12,900,000元		人民幣12,900,000元
<b>第五類 — 貴公司於中國持作出售之物業</b>			
13. 中國廣東省江門市 臨江路奕聰花園	人民幣73,200,000元	100%	人民幣73,200,000元
14. 中國天津市南開區 紅旗南路奕聰花園	人民幣113,800,000元	100%	人民幣113,800,000元
15. 中國遼寧省瀋陽市 和平區寧波路奕聰花園	人民幣152,900,000元	100%	人民幣152,900,000元
16. 中國浙江省湖州市南潯區 南潯經濟開發區強華路2333號 南潯國際建材城B區及C區之零售單位	人民幣96,500,000元	100%	人民幣96,500,000元
小計：	人民幣436,400,000元		人民幣436,400,000元
<b>第六類 — 貴公司於中國租賃之物業</b>			
17. 中國北京市東城區 前門東大街23號 前門23號	無商業價值	80.4%	無商業價值
小計：	無商業價值		無商業價值

物業	於二零二一年 一月三十一日 現況下之市值	貴公司 應佔權益	貴公司應佔 於二零二一年 一月三十一日 現況下之市值
<b>第七類 — 貴公司於中國持作未來發展之物業</b>			
18. 中國天津市靜海區 規劃中之團泊新城內 團泊湖東部之一幅土地	人民幣2,470,000,000元	100%	人民幣2,470,000,000元
19. 中國遼寧省瀋陽市 和平區寧波路之一幅土地	人民幣848,700,000元	100%	人民幣848,700,000元
	小計： 人民幣3,318,700,000元		人民幣3,318,700,000元
	合計(第三類至第七類)： 人民幣15,537,390,000元		人民幣11,475,448,000元



## 估值報告

## 第一類 — 貴公司於香港持作投資之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 一月三十一日 現況下之市值
1. 香港九龍尖沙咀 麼地道75號 南洋中心一期 9樓3(部分)、4、 5及6(部分)號單位  位於九龍內地段 第10549號	南洋中心一期為一幢10層高寫字樓(3-12樓)，其下為6層高裙樓，包括一個地下停車場、3層購物商場(地下低層、地下及地下高層)及2層寫字樓(1-2樓)。該幢大樓於一九八二年落成。  該物業包括南洋中心一期九樓的四個部分辦公單位，實用面積約425.03平方米(4,575平方呎)。  九龍內地段第10549號乃根據賣地條款UB11135號持有，自一九七七年十月十四日起為期75年，並可重續75年。就該地段每年應付之政府地租為1,000港元。	於估值日期，該物業的租期自二零二零年八月十五日起為期一年，月租金181,688港元，不包括稅費、政府地租及管理費。	76,110,000港元 (柒仟陸佰壹拾壹萬 港元整)  ( 貴公司應佔 100%權益： 76,110,000港元)

## 附註：

- 於估值日期，該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司Sky Universe Limited。
- 於估值日期，該物業須受以下已於土地註冊處註冊之產權負擔規限：
  - 日期為一九八二年二月二十四日之估用許可證第K6/82號(註冊摘要編號UB2221695)。
  - 日期為一九八二年五月四日之大廈公契(註冊摘要編號為UB2280641號及於一九八二年五月四日重新註冊之註冊摘要編號為UB2318649)。
  - 工務司署(地政測量處)工務司出具之日期為一九八二年三月三十日之合約完成證明書(註冊摘要編號UB2715206)。
  - 註冊總署署長(地政專員)出具之日期為一九八二年四月一日之合約完成證明書(註冊摘要編號UB2715207)。
  - 於二零一七年十月三十日以大新銀行有限公司為受益人作出之按揭(註冊摘要編號為17112002370067)。
- 根據二零一三年十二月三日批准之尖沙咀分區計劃大綱編號S/K1/28，於估值日期，該物業位於劃為「商業」用途之區域內。
- 吾等估值時，已採納吾等認為合理且符合市場的資本化率3.25%。

## 第二類 — 貴公司於香港持作自用之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 一月三十一日 現況下之市值
2. 香港九龍尖沙咀 加連威老道98號 東海商業中心 地庫二層 第52號及53號 停車位	東海商業中心乃於一九八二年落成、建於兩層地庫上之15層高寫字樓。地庫2層全層設計為停車場，而地庫1層、地面及1樓全層則作零售用途。大樓餘下以上樓層由2樓至14樓則規劃為辦公單位。	於估值日期，該物業由業主估用。	3,800,000港元 (叁佰捌拾萬港元整)
九龍內地段 第10601號 第8,000份之 4份不可 分割部分	該物業包括地庫2層中兩個停車位。  九龍內地段第10601號乃根據賣地條款UB11285號持有，自一九七九年一月九日起為期75年，並可重續75年。就該地段每年應付之政府地租為1,000港元。		( 貴公司應佔 100%權益： 3,800,000港元)

## 附註：

- 於估值日期，該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司香港建設(香港)工程有限公司(前稱為熊谷組(香港)有限公司)。
- 於估值日期，該物業須受以下已於土地註冊處註冊之產權負擔規限：
  - 日期為一九八二年五月一日之契約書(註冊摘要編號為UB2260984)(一九八二年五月一日重新註冊之註冊摘要編號為UB5190556)。
  - 日期為一九九二年四月三十日之轉讓確認及修正契約以及大廈公契(註冊摘要編號為UB5252264)。
  - 日期為一九九二年三月三十日之轉讓確認契約(註冊摘要編號為UB2319549及UB5299061)。
- 根據二零一三年十二月三日批准之尖沙咀分區計劃大綱編號S/K1/28，於估值日期，該物業位於劃為「商業」用途之區域內。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 一月三十一日 現況下之市值
3. 香港九龍尖沙咀 麼地道75號南洋中心 地庫P5號停車位	南洋中心一期為兩幢10層高寫字樓 (3-12樓)，其下為6層高裙樓，包 括一個地下停車場、3層購物商場 (地下低層、地下及地下高層)及2 層寫字樓(1-2樓)。該幢大樓於一 九八二年落成。	於估值日期，該物業由業 主估用。	1,850,000港元 (壹佰捌拾伍萬港元整)
九龍內地段第10549號 26,000份之6份 不可分割部分	該物業包括南洋中心地庫一個停車 位。		( 貴公司應佔 100%權益： 1,850,000港元)
	九龍內地段第10549號乃根據賣地 條款UB11135號持有，自一九七七 年十月十四日起為期75年，並可重 續75年。就該地段每年應付之政府 地租為1,000港元。		

## 附註：

1. 於估值日期，該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司Sky Universe Limited。
2. 於估值日期，該物業須受以下已於土地註冊處註冊之產權負擔規限：
  - (i) 日期為一九八二年二月二十四日之估用許可證第K6/82號(註冊摘要編號UB2221695)。
  - (ii) 日期為一九八二年五月四日之大廈公契(註冊摘要編號為UB2280641及於一九八二年五月四日重新註冊之註冊摘要編號為UB2318649)。
  - (iii) 工務司署(地政測量處)工務司出具之日期為一九八二年三月三十日之合約完成證明書(註冊摘要編號UB2715206)。
  - (iv) 註冊總署署長(地政專員)出具之日期為一九八二年四月一日之合約完成證明書(註冊摘要編號UB2715207)。
3. 根據二零一三年十二月三日批准之尖沙咀分區計劃大綱編號S/K1/28，於估值日期，該物業位於劃為「商業」用途之區域內。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 一月三十一日 現況下之市值
4. 香港九龍尖沙咀 麼地道75號 南洋中心一期 9樓1、2、3(部分)、 6(部分)號單位及S1室  位於九龍內地段第 10549號	<p>南洋中心一期為一幢10層高寫字樓(3-12樓)，其下為6層高裙樓，包括一個地下停車場、3層購物商場(地下低層、地下及地下高層)及2層寫字樓(1-2樓)。該幢大樓於一九八二年落成。</p> <p>該物業包括南洋中心一期九樓的四個部分辦公單位及一間儲物室，實用面積約608.97平方米(6,555平方呎)加上儲物室面積約5.2平方米(56平方呎)。</p> <p>九龍內地段第10549號乃根據賣地條款UB11135號持有，自一九七七年十月十四日起為期75年，並可重續75年。就該地段每年應付之政府地租為1,000港元。</p>	於估值日期，該物業由業主估用。	<p>117,080,000港元 (壹億壹仟柒佰零捌萬 港元整)</p> <p>( 貴公司應佔 100%權益： 117,080,000港元)</p>

## 附註：

1. 於估值日期，該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司Sky Universe Limited。
2. 於估值日期，該物業須受以下已於土地註冊處註冊之產權負擔規限：
  - (i) 日期為一九八二年二月二十四日之估用許可證第K6/82號(註冊摘要編號UB2221695)。
  - (ii) 日期為一九八二年五月四日之大廈公契(註冊摘要編號為UB2280641以及一九八二年五月四日重新註冊之註冊摘要編號為UB2318649)。
  - (iii) 工務司署(地政測量處)工務司出具之日期為一九八二年三月三十日之合約完成證明書(註冊摘要編號UB2715206)。
  - (iv) 註冊總署署長(地政專員)出具之日期為一九八二年四月一日之合約完成證明書(註冊摘要編號UB2715207)。
  - (v) 於二零一七年十月三十日以大新銀行有限公司為受益人作出之按揭(註冊摘要編號為17112002370067)。
3. 根據二零一三年十二月三日批准之尖沙咀分區計劃大綱編號S/K1/28，於估值日期，該物業位於劃為「商業」用途之區域內。

## 第三類 — 貴公司於中國持作投資之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 一月三十一日 現況下之市值								
5. 中國廣東省廣州市 天河區天河北路 233號中信廣場之 三個住宅單位、 商舖及停車位  (詳情請參閱附註1)	<p>中信廣場(「該發展項目」)坐落於一幅位於廣州市天河區天河北路北面、佔地面積約23,126.80平方米(248,937平方呎)之土地。</p> <p>該發展項目包括一幢75層高的寫字樓、兩幢38層高的雙塔式住宅大樓，全部興建於一個5層高零售／娛樂裙樓上，裙樓下另設有兩層地庫停車場。該發展項目於一九九七年落成。</p> <p>該物業包括該發展項目的三個住宅單位元、部分零售裙樓及691個停車位。物業明細詳情表載於下文附註(1)。</p> <p>該物業住宅及零售場地之概約建築面積詳情如下：</p>	<p>該物業零售部分總建築面積約30,846平方米的部分乃根據多項租約出租，最遲一份租約將於二零二七年二月屆滿，月租金總額約人民幣4,490,000元(不包括管理費及服務費)。</p> <p>兩層地庫以收費公共停車場之模式經營。</p> <p>該物業之餘下部分現時空置。</p>	<p>人民幣1,209,570,000元 (人民幣拾貳億零玖佰伍拾柒萬元整)</p> <p>( 貴公司 應佔40%權益 人民幣483,828,000元)</p> <p>(請參閱附註6)</p>								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>392.08</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td><u>34,984.88</u></td> </tr> <tr> <td><b>合計：</b></td> <td><b><u>35,376.96</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約 建築面積 (平方米)	住宅	392.08	零售	<u>34,984.88</u>	<b>合計：</b>	<b><u>35,376.96</u></b>		
部分	概約 建築面積 (平方米)										
住宅	392.08										
零售	<u>34,984.88</u>										
<b>合計：</b>	<b><u>35,376.96</u></b>										
	<p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零三四年九月二十九日及二零六四年九月二十九日屆滿，分別作商業及住宅用途。</p>										

附註：

1. 該物業包括以下單位：

**住宅**

住宅大樓第2座24樓3號單位、36樓2號單位及37樓2號單位。

**零售**

商業裙樓1至4層全部商舖(121至123、137至140、147、250及251A號除外)及商業裙樓第5層其中部分。

**停車位**

地庫1層及2層的691個停車位。

2. 根據廣州國土資源和房屋管理局所發出日期為二零零三年十二月三日之房屋所有權證粵房地證字第C2286636至C2286640號，該物業總建築物面積為34,297.59平方米之零售部分之所有權歸屬於熊谷蜆殼發展(廣州)有限公司，土地使用權自一九九四年九月三十日起計為期40年，作商業用途。
3. 根據廣州國土資源和房屋管理局所發出日期為二零零九年七月三十日之房屋所有權證穗字第0140080260號，該物業總建築面積為687.29平方米之零售部分之所有權歸屬於熊谷蜆殼發展(廣州)有限公司，土地使用權自一九九四年九月三十日起計為期40年，作商業用途。
4. 根據廣州國土資源和房屋管理局所發出全部日期為二零一八年八月二十日之三份房屋所有權證穗字第02216618號、第02216605號及第02216625號，該物業總建築面積為392.08平方米之住宅部分之所有權歸屬於熊谷蜆殼發展(廣州)有限公司，土地使用權自一九九四年九月三十日起計為期70年，作住宅用途。
5. 據 貴公司告知，熊谷蜆殼發展(廣州)有限公司是香港建設蜆殼發展有限公司的全資附屬公司，其為由 貴公司擁有40%權益之聯營公司。
6. 該物業停車場部分之估值乃經參考其租期權益及熊谷蜆殼發展(廣州)有限公司於公開市場的轉讓權進行。
7. 吾等已獲提供日期為二零二一年三月二十六日之 貴公司中國法律顧問之法律意見，其中包括下列內容：
  - (i) 熊谷蜆殼發展(廣州)有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權；
  - (ii) 熊谷蜆殼發展(廣州)有限公司可佔有及使用該物業，且如概況及年期所提及於土地使用權期限內有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業之零售及住宅部分；
  - (iii) 熊谷蜆殼發展(廣州)有限公司可長期(不得超過20年)租賃該物業之停車場部分並且可轉讓長期租賃；及
  - (iv) 該物業並無按揭及其他產權負擔。
8. 於吾等的估值中，我們已就該物業之零售部分採納6.25%資本化率，且吾等認為其屬合理並符合市場。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年一月三十一日現況下之市值
6. 中國廣東省深圳市羅湖區深南東路5002號信興廣場(亦稱「地王大廈」)1樓及2樓及58樓之部分	<p>信興廣場(「該發展項目」)為一項大型商業/住宅綜合發展項目,包括興建於一座5層高購物商場上的一幢27層高住宅大樓以及一幢72層高寫字樓,於一九九六年落成。該發展項目亦包括地下低層及地庫停車場設施。</p> <p>該物業包括寫字樓1樓及2樓的多個辦公單位以及58樓全層。該物業之總建築面積約為5,609.59平方米(60,382平方呎)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權,年期為50年,自一九九五年一月二日起至二零四五年一月一日止,作辦公、住宅及商業用途。</p>	<p>該物業總建築面積約3,165平方米之部分現時根據多份租約出租,最遲一份租約將於二零二五年七月屆滿,月租金總額約人民幣580,000元(不包括管理費及服務費),該物業之餘下部分現時空置。</p>	<p>人民幣201,200,000元 (人民幣貳億零壹佰貳拾萬元整)</p> <p>( 貴公司應佔100%權益 人民幣201,200,000元)</p>

## 附註：

- 根據三份房屋所有權證書,該發展項目(包括該物業)部分總建築面積約6,535.97平方米之所有權歸屬於祈福房地產開發(深圳)有限公司,土地使用權期限於二零四五年一月一日屆滿,作辦公、住宅及商業用途。各證書之詳情載列如下：

證書編號	單位	業主	建築面積	發出日期
深房地字第2000473445號	1樓全層	祈福房地產開發(深圳)有限公司	2,162.62平方米	二零零九年十二月七日
深房地字第2000473444號	2樓全層	祈福房地產開發(深圳)有限公司	2,162.62平方米	二零零九年十二月七日
深房地字第2000473441號	58樓全層	祈福房地產開發(深圳)有限公司	2,210.73平方米	二零零九年十二月七日

據告知,1樓及2樓部分總建築面積分別為516.50平方米及409.88平方米並未納入吾等的估值。



2. 據 貴公司告知，祈福房地產開發(深圳)有限公司為祈福投資有限公司之全資附屬公司，而祈福投資有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
3. 吾等已獲提供日期為二零二一年三月二十六日之 貴公司中國法律顧問之意見，其中包括下列內容：
  - (i) 祈福房地產開發(深圳)有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權；
  - (ii) 祈福房地產開發(深圳)有限公司可佔有及使用該物業，且如概況及年期所提及於土地使用權期限內有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業；及
  - (iii) 該物業並無按揭及其他產權負擔。
4. 於吾等的估值，吾等已採納6.0%資本化率，且吾等認為其屬合理並符合市場。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 一月三十一日 現況下之市值
7. 中國廣東省深圳市 羅湖區深南東路5002號 信興廣場(亦稱「地王 大廈」)購物商場及 若干停車位	信興廣場(「該發展項目」)為一項大型商業／住宅綜合發展項目，包括興建於一座5層高購物商場上的一幢27層高住宅大樓以及一幢72層高寫字樓，於一九九六年落成。該發展項目亦包括地下低層及地庫停車場設施。	購物商場總可出租面積約9,003平方米之部分受多份租約規限，最遲一份租約將於二零三一年一月屆滿，月租金總額約人民幣3,020,000元(不包括管理費及服務費)。	人民幣1,114,200,000元 (人民幣拾壹億壹仟肆佰 貳拾萬元整)  ( 貴公司 應佔100%權益 人民幣1,114,200,000元)
	該物業包括購物商場五層零售樓層(地下低層、地下高層及2-4樓，地下高層109及110號商舖除外)，以及地下低層及地庫樓層之895個停車位。	該物業之若干停車位以收費公共停車場之模式經營，該物業之餘下部分現時空置。	(請參閱附註3)
	根據獲提供資料，購物商場總建築面積約為21,103.77平方米(227,161平方呎)。		
	該物業已獲授土地使用權，年期為50年，自一九九五年一月二日起至二零四五年一月一日止，作辦公、住宅及商業用途。		

附註：

1. 根據五份房屋所有權證書，該物業零售部分總建築面積21,103.77平方米之所有權歸屬於祈福房地產開發(深圳)有限公司，土地使用權期限50年，自一九九五年一月二日起並於二零四五年一月一日屆滿，作辦公、住宅及商業用途。各證書之詳情載列如下：

證書編號	樓層	業主	建築面積	發出日期
深圳市不動產權證字 第0172321號	4樓全層	祈福房地產開發(深圳)有限公司	4,891.28平方米	二零一九年 十月二十二日
深房地字第2000483730號	3樓全層	祈福房地產開發(深圳)有限公司	4,827.55平方米	二零零五年 三月十八日
深圳市不動產權證字 第0203712號	2樓全層	祈福房地產開發(深圳)有限公司	4,984.77平方米	二零一九年 十月二十二日
深房地字第2000466960號	地下低層全層	祈福房地產開發(深圳)有限公司	2,770.03平方米	二零零五年 三月十八日
深圳市不動產權證字 第0203702號	地下高層全層	祈福房地產開發(深圳)有限公司	3,630.14平方米	二零一九年 十月二十二日

2. 據 貴公司告知，祈福房地產開發(深圳)有限公司為祈福投資有限公司之全資附屬公司，而祈福投資有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
3. 該物業停車場部分之估值乃經參考其租期權益及祈福房地產開發(深圳)有限公司於公開市場的轉讓權進行。
4. 吾等已獲提供日期為二零二一年三月二十六日之 貴公司中國法律顧問之意見，其中包括下列內容：
- (i) 祈福房地產開發(深圳)有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權；
  - (ii) 祈福房地產開發(深圳)有限公司可佔有及使用該物業，且如概況及年期所提及於土地使用權期限內有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業；
  - (iii) 祈福房地產開發(深圳)有限公司可長期(不得超過20年)租賃該物業之停車場部分並且可轉讓長期租賃；及
  - (iv) 該物業並無按揭及其他產權負擔。
5. 於吾等的估值中，吾等已就該物業的零售部分採納6.0%資本化率，且吾等認為其屬合理並符合市場。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 一月三十一日 現況下之市值
8. 中國廣東省深圳市 羅湖區東門中路2071號 南海中心零售 裙樓1-3樓 所有商舖 (1樓105號單位除外)及 地庫中的69個停車位	南海中心(「該發展項目」)包括兩幢 25層高住宅大樓建於一個4層高普 通商業裙樓以及兩層地庫停車場 上，該發展項目於一九九五年落 成。  該物業包括零售裙樓總建築面積約 6,363.54平方米(68,497平方呎)之 1-3樓所有商舖(105號單位除外)及 地庫中的69個停車位。  該物業已獲授土地使用權，年期為 50年，自一九九三年五月二十八日 起至二零四三年五月二十七日止， 用作商業用途。	該物業零售部分現時根據 多份租約全部出租，最遲 一份租約將於二零二六年 八月屆滿，月租金總額約 人民幣1,390,000元(不包 括管理費及服務費)。  地庫之停車場以收費公共 停車場之方式經營。	人民幣202,520,000元 (人民幣貳億零貳佰 伍拾貳萬元整)  ( 貴公司 應佔100%權益 人民幣202,520,000元)  (請參閱附註3)

## 附註：

1. 根據深圳市房地產權登記中心發出之七份房屋所有權證，該物業零售裙樓總建築面積6,363.54平方米之所有權歸屬於香港建設(中國)工程有限公司。該等房屋所有權證詳情如下：

證書編號	日期	佔地面積 (平方米)	土地用途	屆滿日期	建築面積 (平方米)	樓宇用途
深房地字地第2000599131號	二零一三年 十一月十三日	5,352.50	商業及住宅	二零四三年 五月二十七日	348.89	商業
深房地字地第2000599133號	二零一三年 十一月十三日	5,352.50	商業及住宅	二零四三年 五月二十七日	442.32	商業
深房地字地第2000599130號	二零一三年 十一月十三日	5,352.50	商業及住宅	二零四三年 五月二十七日	93.66	商業
深房地字地第2000599129號	二零一三年 十一月十三日	5,352.50	商業及住宅	二零四三年 五月二十七日	305.20	商業
深房地字地第2000599125號	二零一三年 十一月十三日	5,352.50	商業及住宅	二零四三年 五月二十七日	94.75	商業
深房地字地第2000293526號	二零零六年 三月二十二日	5,352.50	商業及住宅	二零四三年 五月二十七日	2,401.02	商業
深房地字地第2000294280號	二零零六年 三月二十四日	5,352.50	商業及住宅	二零四三年 五月二十七日	2,677.70	商業

2. 據 貴公司告知，香港建設(中國)工程有限公司為 貴公司之全資附屬公司。

3. 該物業停車場部分之估值乃經參考其租期權益及香港建設(中國)工程有限公司於公開市場的轉讓權進行。
4. 吾等已獲提供日期為二零二一年三月二十六日之 貴公司中國法律顧問之意見，其中包括下列內容：
  - (i) 香港建設(中國)工程有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權；
  - (ii) 香港建設(中國)工程有限公司可佔有及使用該物業；且如概況及年期所提及於土地使用權期限內有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業零售部分；
  - (iii) 香港建設(中國)工程有限公司可長期(不得超過20年)租賃該物業之停車場部分並且可轉讓長期租賃；及
  - (iv) 該物業並無按揭及其他產權負擔。
5. 於吾等的估值中，吾等已就該物業的零售部分採納8.0%資本化率，且吾等認為其屬合理並符合市場。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 一月三十一日 現況下之市值																						
9. 中國上海虹口區 四川北路4號之 上海星薈中心	上海星薈中心(「該發展項目」)為大型綜合發展項目，當中包括建於兩幅相鄰地塊上的一個購物商場、兩幢寫字樓及配套停車位，總佔地面積為28,139.42平方米(302,893平方呎)。	該物業總建築面積約47,312平方米及總可出租面積約13,018平方米之寫字樓部分及零售部分現時根據多份租約全部出租，最遲一份租約將於二零二九年二月屆滿，月租金總額分別約人民幣10,380,000元及人民幣2,620,000元(不包括管理費及服務費)。	人民幣8,340,500,000元 (人民幣捌拾叁億肆仟零伍拾萬元整)																						
	該物業包括整個該發展項目，於二零一七年及二零一八年年左右竣工的總建築面積約為245,874平方米(2,646,588平方呎)。面積明細詳情如下：	該物業總建築面積約434平方米之寫字樓部分由業主佔用，該物業之餘下部分現時空置。	( 貴公司 應佔60%權益 人民幣5,004,300,000元)																						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="507 878 552 904">用途</th> <th data-bbox="762 836 847 942">概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="507 985 595 1010">地上部分</td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1027 552 1053">辦公</td> <td data-bbox="770 1027 847 1053">118,707</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1070 552 1095">零售</td> <td data-bbox="770 1070 847 1095"><u>41,001</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1134 568 1159">小計：</td> <td data-bbox="770 1134 847 1159"><u>159,708</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1208 595 1234">地下部分</td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1251 552 1276">零售</td> <td data-bbox="770 1251 847 1276">31,501</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1293 643 1319">停車場及其他</td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="523 1325 683 1351">(1,008個停車位)</td> <td data-bbox="770 1325 847 1351"><u>54,665</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1400 568 1425">小計：</td> <td data-bbox="770 1400 847 1425"><u>86,166</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1474 568 1500">總計：</td> <td data-bbox="770 1474 847 1500"><u><u>245,874</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	地上部分		辦公	118,707	零售	<u>41,001</u>	小計：	<u>159,708</u>	地下部分		零售	31,501	停車場及其他		(1,008個停車位)	<u>54,665</u>	小計：	<u>86,166</u>	總計：	<u><u>245,874</u></u>		
用途	概約 建築面積 (平方米)																								
地上部分																									
辦公	118,707																								
零售	<u>41,001</u>																								
小計：	<u>159,708</u>																								
地下部分																									
零售	31,501																								
停車場及其他																									
(1,008個停車位)	<u>54,665</u>																								
小計：	<u>86,166</u>																								
總計：	<u><u>245,874</u></u>																								
	該發展項目已獲授土地使用權，年期自二零一八年七月三十一日起至二零四四年一月十八日止，作辦公及商業用途。																								

附註：

1. 根據日期為二零二零年十二月二十四日之房屋所有權證滬(2020)虹字不動產權第016314號，該發展項目總建築面積238,943.23平方米之所有權歸屬於上海廣田房地產開發有限公司，土地使用權期限自二零一八年七月三十一日起至二零四四年一月十八日止，作辦公及商業用途。

2. 根據閣下之指示中提供該物業作自用部分之市值明細之具體條款，上述部分於估值日期之市值明細載列如下：

期數	單位	建築面積 (平方米)	於二零二一年
			一月三十一日 之市值
2	504	434	人民幣21,890,000元

3. 據貴公司告知，香港建設(上海廣田)控股有限公司及香港建設(中國)工程有限公司分別擁有上海廣田房地產開發有限公司41.22%及18.78%股權，而香港建設(上海廣田)控股有限公司及香港建設(中國)工程有限公司均為貴公司之全資附屬公司。

4. 吾等已獲提供日期為二零二一年三月二十六日之貴公司中國法律顧問之意見，其中包括下列內容：

(i) 上海廣田房地產開發有限公司已合法取得該發展項目之土地使用權及房屋所有權；

(ii) 該物業受按揭規限；

(iii) 上海廣田房地產開發有限公司如概況及年期所提及可於土地使用權期限內合法佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處理該發展項目，惟須事先取得承按人之書面同意；及

(iv) 除附註4(ii)所述之按揭之外，該發展項目並無按揭及其他產權負擔。

5. 於吾等的估值中，吾等已分別就該物業的辦公及零售部分採納5.0%及6.25%資本化率，且吾等認為其屬合理並符合市場。



物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 一月三十一日 現況下之市值																																				
10. 中國浙江省湖州市 南潯區南潯經濟開發區 強華路2333號 南潯國際建材城 A區、B區及C區之 若干部分	<p>南潯國際建材城(「該發展項目」)為一個3至6層高建材及裝飾商場，分為三個區域，即A區、B區及C區。</p> <p>該發展項目分兩期開發。一期包括B區及C區，二期包括A區，分別於二零零九年及二零二零年左右落成。</p> <p>該物業包括分佈於A區及B區1、2、3及4層以及C區1、2及3層之零售單位，總建築面積約120,357.52平方米。面積明細如下：</p>	<p>該物業於A區之總建築面積約3,881平方米之部分乃根據多份租約租賃，最遲一份租約將於二零二三年二月屆滿，月租金總額約人民幣210,000元(不包括管理費及服務費)。</p> <p>該物業於B區及C區之總建築面積約76,796平方米之部分乃根據多份租約租賃，最遲一份租約將於二零二二年九月屆滿，月租金總額約人民幣2,700,000元(不包括管理費及服務費)。</p> <p>該物業餘下部分現時空置或自佔。</p>	<p>人民幣674,500,000元 (人民幣陸億柒仟肆佰 伍拾萬元整)</p> <p>( 貴公司 應佔100%權益 人民幣674,500,000元)</p> <p>(請參閱附註4)</p>																																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="507 751 547 776">A區</th> <th data-bbox="715 751 847 804">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1樓</td><td>5,408.63</td></tr> <tr><td>2樓</td><td>5,942.42</td></tr> <tr><td>3樓</td><td>6,270.42</td></tr> <tr><td>4樓</td><td><u>6,225.11</u></td></tr> <tr><td>小計：</td><td><u>23,846.58</u></td></tr> <tr><td colspan="2"><b>B區</b></td></tr> <tr><td>1樓</td><td>13,754.92</td></tr> <tr><td>2樓</td><td>17,672.21</td></tr> <tr><td>3樓</td><td>19,884.37</td></tr> <tr><td>4樓</td><td><u>2,362.00</u></td></tr> <tr><td>小計：</td><td><u>53,673.50</u></td></tr> <tr><td colspan="2"><b>C區</b></td></tr> <tr><td>1樓</td><td>11,816.95</td></tr> <tr><td>2樓</td><td>14,885.45</td></tr> <tr><td>3樓</td><td><u>16,135.04</u></td></tr> <tr><td>小計：</td><td><u>42,837.44</u></td></tr> <tr><td>合計：</td><td><u><u>120,357.52</u></u></td></tr> </tbody> </table> <p>此外，該物業亦包括B區4至6層，總建築面積為3,453.97平方米，現時自佔作辦公用途。</p> <p>該物業亦包括A區的十二個地庫停車場。</p> <p>該物業已獲授予土地使用權，年期於二零四七年二月二十五日屆滿，作商業用途。</p>	A區	概約建築面積 (平方米)	1樓	5,408.63	2樓	5,942.42	3樓	6,270.42	4樓	<u>6,225.11</u>	小計：	<u>23,846.58</u>	<b>B區</b>		1樓	13,754.92	2樓	17,672.21	3樓	19,884.37	4樓	<u>2,362.00</u>	小計：	<u>53,673.50</u>	<b>C區</b>		1樓	11,816.95	2樓	14,885.45	3樓	<u>16,135.04</u>	小計：	<u>42,837.44</u>	合計：	<u><u>120,357.52</u></u>		
A區	概約建築面積 (平方米)																																						
1樓	5,408.63																																						
2樓	5,942.42																																						
3樓	6,270.42																																						
4樓	<u>6,225.11</u>																																						
小計：	<u>23,846.58</u>																																						
<b>B區</b>																																							
1樓	13,754.92																																						
2樓	17,672.21																																						
3樓	19,884.37																																						
4樓	<u>2,362.00</u>																																						
小計：	<u>53,673.50</u>																																						
<b>C區</b>																																							
1樓	11,816.95																																						
2樓	14,885.45																																						
3樓	<u>16,135.04</u>																																						
小計：	<u>42,837.44</u>																																						
合計：	<u><u>120,357.52</u></u>																																						

附註：

1. 根據55份房屋所有權證，該發展項目(包括該物業)A區部分總建築面積23,846.58平方米之房屋所有權歸屬於湖州南潯國際建材城有限公司。
2. 根據12份房屋所有權證，該發展項目(包括該物業)A區十二個地庫停車場總建築面積152.64平方米之房屋所有權歸屬於湖州南潯國際建材城有限公司。
3. 根據901份房屋所有權證，該發展項目(包括該物業)B區及C區部分總建築面積125,950.74平方米之房屋所有權歸屬於湖州南潯國際建材城有限公司。
4. 根據浙江省湖州市南潯區人民政府(「甲方」)與湖州南潯國際建材城有限公司於二零零六年四月十九日訂立之投資協議，該發展項目不超過50%的部分可於市場出售以及湖州南潯國際建材城有限公司可租賃餘下部分或出售餘下部分予甲方或甲方指定的任何買方。

誠如 貴公司告知，該物業包括上述投資協議所述之餘下部分。儘管餘下部分僅可出售予甲方或甲方指定的任何買方，但並無價格限制，因此，吾等於估值時假設 貴公司可按市場價格將該物業出售予甲方或甲方指定的任何買方。

5. 根據 閣下之指示提供該物業作自用辦公部分總建築面積3,453.97平方米之市值明細，上述部分於估值日期之市值約人民幣10,400,000元。
6. 據 貴公司所告知，湖州南潯國際建材城有限公司為香港建設(南潯)建材城控股有限公司之全資附屬公司，而香港建設(南潯)建材城控股有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
7. 吾等已獲提供日期為二零二一年三月二十六日之 貴公司中國法律顧問之意見，其中包括下列內容：
  - (i) 湖州南潯國際建材城有限公司已依法獲取該物業之土地使用權及房屋所有權；
  - (ii) 湖州南潯國際建材城有限公司可佔有及使用該物業，如概況及年期所提及於土地使用權期限內有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業；及
  - (iii) 該物業並無按揭及其他產權負擔。
8. 於吾等的估值中，吾等已分別就該物業的A區以及B及C區的零售部分採納7.75%及8.25%資本化率，且吾等認為其屬合理及符合市場。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 一月三十一日 現況下之市值
11. 中國天津市和平區 西康路與成都道交口 賽頓大廈28樓1至7單位	賽頓大廈為一個綜合發展項目，包 括一幢28層寫字樓及兩幢30層高住 宅大樓，於二零零六年落成。	該物業現時空置。	人民幣26,900,000元 (人民幣貳仟陸佰 玖拾萬元整)
	該物業包括賽頓大廈28樓全層七個 辦公單位(1至7單位)。該物業之概 約建築面積載列如下：		( 貴公司 應佔100%權益 人民幣26,900,000元)
	單位	概約建築面積 (平方米)	
	2801	222.66	
	2802	259.97	
	2803	259.79	
	2804	220.16	
	2805	259.97	
	2806	151.78	
	2807	<u>113.27</u>	
	合計	<u><u>1,487.60</u></u>	
	該物業已獲授土地使用權，年期於 二零五五年四月四日屆滿。		

附註：

1. 根據天津市國土資源和房屋管理局所發出之七份房屋所有權證，該物業總建築面積1,487.60平方米之所有權歸屬於深圳熊谷物業管理有限公司。該等房屋所有權證之詳情如下：

證書編號	單位	建築面積 (平方米)	樓宇用途	屆滿日期	發出日期
房地證津字第101020800600號	2801	222.66	非住宅	二零五五年 四月四日	二零零八年 一月二十五日
房地證津字第101020800609號	2802	259.97	非住宅	二零五五年 四月四日	二零零八年 一月二十五日
房地證津字第101020800601號	2803	259.79	非住宅	二零五五年 四月四日	二零零八年 一月二十五日
房地證津字第101020800602號	2804	220.16	非住宅	二零五五年 四月四日	二零零八年 一月二十五日
房地證津字第101020800603號	2805	259.97	非住宅	二零五五年 四月四日	二零零八年 一月二十五日
房地證津字第101020800610號	2806	151.78	非住宅	二零五五年 四月四日	二零零八年 一月二十五日
房地證津字第101020800611號	2807	113.27	非住宅	二零五五年 四月四日	二零零八年 一月二十五日

2. 據 貴公司告知，深圳熊谷物業管理有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
3. 吾等已獲提供日期為二零二一年三月二十六日之 貴公司中國法律顧問之意見，其中包括下列內容：
- (i) 深圳熊谷物業管理有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權；
  - (ii) 深圳熊谷物業管理有限公司可佔有及使用該物業，且如概況及年期所提及於土地使用權期限內有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業；及
  - (iii) 該物業並無按揭及其他產權負擔。
4. 於吾等的估值中，吾等已採納6.25%資本化率，且吾等認為其屬合理並符合市場。

## 第四類 — 貴公司於中國持作自用之物業

			於二零二一年 一月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	估用詳情	
12. 中國廣東省深圳市羅湖區深南東路5002號信興廣場(亦稱「地王大廈」)208及209兩個辦公單位	<p>信興廣場(「該發展項目」)為一項大型商業/住宅綜合發展項目,包括興建於一座5層高購物商場上的一幢27層高住宅大樓以及一幢72層高寫字樓,於一九九六年落成。該發展項目亦包括地下低層及地庫停車場設施。</p> <p>該物業包括該發展項目寫字樓二樓208及209兩個辦公單位。該物業之總建築面積約為409.88平方米(4,412平方呎)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權,年期為50年,由一九九五年一月二日起至二零四五年一月一日止,作辦公、住宅及商業用途。</p>	<p>該物業建築面積約214平方米之209單位乃根據一份於二零二一年十月屆滿的租約出租,月租金為約人民幣2,000元(不包括管理費及服務費),該物業餘下部分由業主估用。</p>	<p>人民幣12,900,000元 (人民幣壹仟貳佰玖拾萬元整)</p> <p>( 貴公司 應佔100%權益: 人民幣12,900,000元)</p>

## 附註:

- 根據日期為二零零九年十二月七日之房屋所有權證深房地字第2000473444號,該發展項目二樓整層總建築面積2,162.62平方米之所有權歸屬於祈福房地產開發(深圳)有限公司,土地使用權期限50年,自一九九五年一月二日起至二零四五年一月一日止,作辦公、住宅及商業用途。
- 據 貴公司告知,祈福房地產開發(深圳)有限公司為祈福投資有限公司之全資附屬公司,而祈福投資有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
- 吾等已獲提供日期為二零二一年三月二十六日之 貴公司中國法律顧問之意見,其中包括下列內容:
  - 祈福房地產開發(深圳)有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權;
  - 祈福房地產開發(深圳)有限公司可佔有及使用該物業,且如概況及年期所提及於土地使用權期限內有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業;及
  - 該物業並無按揭及其他產權負擔。
- 於吾等的估值中,吾等已採納6.0%資本化率,且吾等認為其屬合理並符合市場。

## 第五類 — 貴公司於中國持作出售之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 一月三十一日 現況下之市值												
13. 中國廣東省江門市 臨江路奕聰花園	<p>奕聰花園(「該發展項目」)乃位於金甌路交叉路口附近之臨江路之住宅發展項目，與廣東省江門市江門港僅相距約一分鐘車程。</p> <p>該發展項目建造於一幅土地面積約為94,555平方米之土地上，包括別墅、高層公寓、商用裙樓及配套停車位。該發展項目分三期落成，已於二零一零年左右落成。</p> <p>該物業包括總建築面積約為9,580.40平方米之發展項目若干部分。該物業亦包括247個地庫停車位、133個地庫停車位(人防)、355個地面停車位及135個電單車停車位。該物業之建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>別墅</td> <td>2,704.01</td> </tr> <tr> <td>零售商舖</td> <td>2,562.25</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>2,068.53</td> </tr> <tr> <td>幼兒園</td> <td><u>2,245.61</u></td> </tr> <tr> <td><b>合計：</b></td> <td><b><u>9,580.40</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，年期分別於二零三八年四月十七日及二零六八年四月十七日屆滿，分別作商業及住宅用途。</p>	用途	建築面積 (平方米)	別墅	2,704.01	零售商舖	2,562.25	會所	2,068.53	幼兒園	<u>2,245.61</u>	<b>合計：</b>	<b><u>9,580.40</u></b>	<p>該物業部分總建築面積約2,246平方米乃根據一份於二零二六年十一月屆滿之租約出租，月租金總額約人民幣29,100元(不包括管理費及服務費)。</p> <p>該物業之餘下部分現時空置及出售。</p>	<p>人民幣73,200,000元 (人民幣柒仟叁佰 貳拾萬元整)</p> <p>( 貴公司 應佔100%權益 人民幣73,200,000元)</p> <p>(請參閱附註5至7)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
別墅	2,704.01														
零售商舖	2,562.25														
會所	2,068.53														
幼兒園	<u>2,245.61</u>														
<b>合計：</b>	<b><u>9,580.40</u></b>														

附註：

1. 根據日期為二零零八年六月十三日之國有土地使用權證江國用(2008)第301595號，香港建設(江門)物業發展有限公司獲授予該物業土地面積約94,555平方米之土地使用權，作商業及住宅用途，年期分別於二零三八年四月十七日及二零六八年四月十七日屆滿。
2. 根據房屋所有權證粵(2019)江門市不動產權第1034976號，香港建設(江門)物業發展有限公司獲授予該發展項目部分土地面積約79,836.91平方米之土地使用權，作商業及住宅用途，年期分別於二零三八年四月十七日及二零六八年四月十七日屆滿。
3. 根據房地產權證粵(2019)江門市不動產權第1008959號，該物業部分建築面積2,245.61平方米之所有權歸屬於香港建設(江門)物業發展有限公司，年期於二零三八年四月十七日屆滿，作商業用途。
4. 根據382份商品房權屬證明，該物業部分(382個地庫停車位)總建築面積7,836.55平方米之所有權歸屬於香港建設(江門)物業發展有限公司。
5. 據 貴公司告知，該物業部分總建築面積約4,598.39平方米已按人民幣38,029,430元的總代價出售。據 貴公司告知，於估值日期，已出售部分之所有權仍由香港建設(江門)物業發展有限公司持有，因而納入本次估值。吾等亦於估值過程中計及該事項。
6. 吾等並無賦予該物業住宅部分建築面積289.76平方米商業價值，乃由於其涉及訴訟並且於估值日期不可出售。
7. 吾等並無賦予該物業133個地庫停車位(人防)及335個地面停車位商業價值，乃由於上述部分之合法所有權無法確定。
8. 據 貴公司告知，香港建設(江門)物業發展有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
9. 吾等已獲提供日期為二零二一年三月二十六日之 貴公司中國法律顧問之意見，其中包括下列內容：
  - (i) 香港建設(江門)物業發展有限公司已合法取得該物業(不包括附註6及7所述之部分)之土地使用權及房屋所有權；
  - (ii) 香港建設(江門)物業發展有限公司已取得該物業會所部份的建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及竣工證明。於符合相關規定及程序後，香港建設(江門)物業發展有限公司取得有關房地產權屬證明文件將無法律障礙；
  - (iii) 香港建設(江門)物業發展有限公司可佔有及使用該物業(不包括附註6及7所述之部分)，且如概況及年期所提及於土地使用權期限內有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業住宅、零售、俱樂部及幼兒園部分；及
  - (iv) 除附註6所述部分之外，該物業並無按揭及其他產權負擔。



物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 一月三十一日 現況下之市值										
14. 中國天津市南開區 紅旗南路奕聰花園	<p>奕聰花園(「該發展項目」)為一個住宅開發項目，包括聯排別墅、高層／低層公寓、俱樂部及地下停車場。該發展項目乃分期發展，於二零一四年完工。</p> <p>該發展項目包括總建築面積約為103,510.17平方米之服務式公寓單元、住宅單元及聯排別墅。</p> <p>該物業包括該發展項目總建築面積約7,581.12平方米之若干部分。該物業亦包括259個地庫停車位。該物業之總建築面積詳情如下：</p> <table border="1" data-bbox="507 910 847 1208"> <thead> <tr> <th data-bbox="507 917 552 942">用途</th> <th data-bbox="759 917 847 981">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="507 1027 552 1053">公寓</td> <td data-bbox="759 1027 847 1053">5,004.08</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1066 552 1091">高層</td> <td data-bbox="759 1066 847 1091">1,593.98</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1104 552 1129">商業</td> <td data-bbox="759 1104 847 1129"><u>983.06</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1176 564 1202">合計：</td> <td data-bbox="759 1176 847 1202"><u><u>7,581.12</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零四八年三月十九日及二零五八年三月十九日屆滿，分別用作商業、金融及混合住宅用途。</p>	用途	建築面積 (平方米)	公寓	5,004.08	高層	1,593.98	商業	<u>983.06</u>	合計：	<u><u>7,581.12</u></u>	該物業現時空置及出售。	<p>人民幣113,800,000元 (人民幣壹億壹仟叁佰捌拾萬元整)</p> <p>( 貴公司 應佔100%權益 人民幣113,800,000元)</p> <p>(請參閱附註2至4)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
公寓	5,004.08												
高層	1,593.98												
商業	<u>983.06</u>												
合計：	<u><u>7,581.12</u></u>												

附註：

1. 根據25份房屋所有權證，該物業部分總建築面積4,890.44平方米之所有權歸屬於天津市金港置業投資有限公司，年期於二零四八年三月十九日屆滿，作商業、服務、住宿及餐飲用途。
2. 據 貴公司告知，該物業部分總建築面積約1,823.02平方米已按總代價人民幣35,013,459元出售。據 貴公司告知，已出售部分之所有權於估值日期仍由天津市金港置業投資有限公司持有，因此納入本次估值。吾等亦於估值過程中計及該事項。
3. 據天津市金港置業投資有限公司確認，該物業的商業部分被視為配套商業設施。根據相關法規，上述部分不可獲得出售許可，因此不可出售。因此，吾等並無賦予該物業的商業部分商業價值。
4. 吾等並無賦予該物業停車場部分商業價值，乃由於上述部分之租期權益之可轉讓性無法確定。
5. 據 貴公司告知，天津市金港置業投資有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
6. 吾等已獲提供日期為二零二一年三月二十六日之 貴公司中國法律顧問之意見，其中包括下列內容：
  - (i) 天津市金港置業投資有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權；
  - (ii) 附註3所提及的該物業商業部分之出售許可不可獲得，故不可出售；
  - (iii) 除附註3及4所述部分之外，天津市金港置業投資有限公司可佔有、使用及發展該物業土地，且如概況及年期所提及於土地使用權期限內有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業；及
  - (iv) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 一月三十一日 現況下之市值												
15. 中國遼寧省瀋陽市 和平區寧波路 奕聰花園	<p>奕聰花園(「該發展項目」)為一個住宅開發項目，包括聯排別墅、高層／低層公寓、俱樂部及地下停車場。該發展項目乃分期發展，於二零一四年完工。</p> <p>該發展項目包括該發展項目總建築面積約為103,510.17平方米之住宅單元及聯排別墅。</p> <p>該物業包括該發展項目之若干部分，總建築面積約9,429.80平方米。該物業亦包括249個地庫停車位。該物業之建築面積詳情如下：</p> <table border="1" data-bbox="507 910 847 1251"> <thead> <tr> <th data-bbox="507 917 552 942">用途</th> <th data-bbox="759 917 847 981">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="507 1027 552 1053">高層</td> <td data-bbox="759 1027 847 1053">4,667.50</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1066 596 1091">聯排別墅</td> <td data-bbox="759 1066 847 1091">1,192.77</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1104 552 1129">低層</td> <td data-bbox="759 1104 847 1129">2,673.19</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1142 596 1168">零售商舖</td> <td data-bbox="759 1142 847 1168"><u>896.34</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1215 564 1240">合計：</td> <td data-bbox="759 1215 847 1240"><u><b>9,429.80</b></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零五八年九月九日及二零四八年九月九日屆滿，分別作住宅及商業用途。</p>	用途	建築面積 (平方米)	高層	4,667.50	聯排別墅	1,192.77	低層	2,673.19	零售商舖	<u>896.34</u>	合計：	<u><b>9,429.80</b></u>	該物業現時空置及出售。	<p>人民幣152,900,000元 (人民幣壹億伍仟貳佰玖拾萬元整)</p> <p>( 貴公司 應佔100%權益 人民幣152,900,000元)</p> <p>(請參閱附註3及4)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
高層	4,667.50														
聯排別墅	1,192.77														
低層	2,673.19														
零售商舖	<u>896.34</u>														
合計：	<u><b>9,429.80</b></u>														

附註：

1. 根據瀋陽市人民政府發出之兩份國有土地使用權證，向鑫港置業(瀋陽)有限公司授出該物業之土地使用權。土地使用權證詳情如下：

證書編號	土地面積 (平方米)	土地用途	屆滿日期
瀋陽國用(2008)第0184號	28,349.2	綜合	住宅：二零五八年九月九日 商業：二零四八年九月九日
瀋陽國用(2008)第0186號	15,060.8	綜合	住宅：二零五八年九月九日 商業：二零四八年九月九日

2. 根據日期為二零零八年十二月三十一日之國有土地使用權出讓合同補充協議第(2008)0061號，該物業土地使用權之開始日期已修訂為二零一零年十二月三十一日。然而，該物業之土地使用權期限尚未修訂。附註1所提及的該土地使用權證於此方面仍然有效。
3. 據 貴公司告知，該物業部分總建築面積約2,023.92平方米已按總代價人民幣41,878,206元出售。據 貴公司告知，出售部分之所有權於估值日期仍由鑫港置業(瀋陽)有限公司持有，故納入本次估值。吾等亦於估值過程中計及該事項。
4. 吾等並無賦予該物業249個地庫停車位商業價值，乃由於上述部分之合法所有權無法確定。
5. 據 貴公司告知，鑫港置業(瀋陽)有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
6. 吾等已獲提供日期為二零二一年三月二十六日之 貴公司中國法律顧問之意見，其中包括下列內容：
- (i) 鑫港置業(瀋陽)有限公司已合法取得該物業(除附註4所提及部分之外)之土地使用權及房屋所有權；
  - (ii) 鑫港置業(瀋陽)有限公司可佔有及使用該物業(除附註4所提及部分之外)之土地使用權，且如概況及年期所提及於土地使用權期限內有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業(除附註4所提及部分之外)；及
  - (iii) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 一月三十一日 現況下之市值																				
16. 中國浙江省湖州市 南潯區南潯經濟開發區 強華路2333號 南潯國際建材城 B區及C區之零售單位	<p>南潯國際建材城(「該發展項目」)為一個3至6層高建材及裝飾商場，分為三個區域，即A區、B區及C區。</p> <p>該發展項目分兩期開發。一期包括B區及C區，二期包括A區，分別於二零零九年及二零二零年左右落成。</p> <p>該物業包括B區及C區1、2及3樓之若干零售商舖，總建築面積約24,035.35平方米(258,717平方呎)。面積明細如下：</p>	<p>該物業總建築面積約20,008平方米的部分乃根據多項租約租賃，最遲一份租約將於二零二二年十一月十七日屆滿，月租金總額約人民幣560,000元(不包括管理費及服務費)，而該物業的餘下部分現時空置。</p>	<p>人民幣96,500,000元 (人民幣玖仟陸佰伍拾萬元整)</p> <p>( 貴公司 應佔100%權益 人民幣96,500,000元)</p>																				
	<table border="0"> <thead> <tr> <th data-bbox="507 878 544 904">B區</th> <th data-bbox="715 878 847 942">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="507 991 544 1017">1樓</td> <td data-bbox="783 991 847 1017">337.80</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1027 544 1053">2樓</td> <td data-bbox="762 1027 847 1053">9,223.94</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1064 544 1089">3樓</td> <td data-bbox="762 1064 847 1089"><u>8,112.77</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1140 564 1166">小計：</td> <td data-bbox="751 1140 847 1166"><u>17,674.51</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="507 1217 544 1242">C區</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1253 544 1278">2樓</td> <td data-bbox="783 1253 847 1278">998.86</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1289 544 1315">3樓</td> <td data-bbox="762 1289 847 1315"><u>5,361.98</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1366 564 1391">小計：</td> <td data-bbox="762 1366 847 1391"><u>6,360.84</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1442 564 1468">合計：</td> <td data-bbox="751 1442 847 1468"><u><u>24,035.35</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零四七年二月二十五日屆滿，作商業用途。</p>	B區	概約建築面積 (平方米)	1樓	337.80	2樓	9,223.94	3樓	<u>8,112.77</u>	小計：	<u>17,674.51</u>	C區		2樓	998.86	3樓	<u>5,361.98</u>	小計：	<u>6,360.84</u>	合計：	<u><u>24,035.35</u></u>		
B區	概約建築面積 (平方米)																						
1樓	337.80																						
2樓	9,223.94																						
3樓	<u>8,112.77</u>																						
小計：	<u>17,674.51</u>																						
C區																							
2樓	998.86																						
3樓	<u>5,361.98</u>																						
小計：	<u>6,360.84</u>																						
合計：	<u><u>24,035.35</u></u>																						

附註：

1. 根據901份房屋所有權證，該發展項目(包括該物業)B區及C區部分房屋所有權總建築面積125,950.74平方米歸屬於湖州南潯國際建材城有限公司。
2. 據 貴公司告知，湖州南潯國際建材城有限公司為香港建設(南潯)建材城控股有限公司之全資附屬公司，而香港建設(南潯)建材城控股有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
3. 吾等已獲提供日期為二零二一年三月二十六日之 貴公司中國法律顧問之意見，其中包括下列內容：
  - (i) 湖州南潯國際建材城有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權；
  - (ii) 湖州南潯國際建材城有限公司可佔有及使用該物業，且如概況及年期所提及於土地使用權期限內有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業；及
  - (iii) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

## 第六類 — 貴公司於中國租賃之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 一月三十一日 現況下之市值
17. 中國北京市東城區 前門東大街23號 前門23號	前門23號包括大致為長方形之土地上建造之各種2層樓宇之歷史街區。部分樓宇配備新建之擴建部分以及1-2層地庫。該項目之中央部分為空地，地下建有一個2層地庫。  該物業總建築面積約為17,181.00平方米(184,936平方呎)。  該物業由 貴公司租賃，年期詳述於下文附註(1)中。	該物業目前由 貴公司租賃，該物業總建築面積約9,768平方米之部分目前按各種年期進一步分租，最遲之年期於二零二一年四月屆滿，月租金總額約人民幣3,070,000元(不包括管理費及服務費)。	無商業價值  (請參閱附註4及5)

## 附註：

- 根據外交部釣魚台賓館管理局(「甲方」)與四合投資經營管理有限公司(「乙方」)之間訂立之租賃協議(釣魚台前門賓館房屋租賃合同)以及甲方、乙方與東江米巷花園(北京)餐飲有限公司(「丙方」)於二零零六年八月十日訂立之補充租賃協議(釣魚台前門賓館房屋租賃合同補充協議)，甲方同意向乙方及丙方出租該物業，年期為15年，自二零零六年五月一日至二零二一年四月三十日，第一年年租金為人民幣13,000,000元，每年增加3%，可混合用作餐廳、時尚精品店、畫廊、私人會所及電影院等。
- 根據甲方、乙方與丙方於二零零六年十一月三日訂立之另一份補充租賃協議(〈釣魚台前門賓館房屋租賃合同〉補充協議)，甲方同意提供對租賃續期之選擇權，可按當時之市場租金進一步續期10年至二零三一年四月三十日。甲方亦同意乙方及丙方可邀請其他企業於該物業內經營業務，惟須獲得甲方事先書面同意。
- 根據甲方分別於二零零八年六月十九日及二零零八年七月十七日向丙方發出之3封函件，甲方已許可3家企業於該物業內經營業務。
- 誠如 貴公司日期為二零二零年五月三日之公告所述，附註1所述之租賃協議已於二零二零年四月三十日由甲方與丙方進一步續租十年，自二零二一年五月一日開始至二零三一年四月三十日止，續租協議之物業權益將根據香港財務報告準則第16號入賬為 貴公司之使用權資產。根據《收購守則》規則11.1(f)，該物業權益不得被視為 貴公司之物業資產。



5. 吾等已參照其向其他第三方分租該物業所產生的重大及可轉讓租賃權益所得的租金利潤，對物業權益進行估值。然而，由於甲方對該物業的租賃權及租賃協議的有效性無法確定，吾等並無賦予該物業商業價值。
6. 據 貴公司告知，東江米巷花園(北京)餐飲有限公司為四合投資經營管理有限公司之全資附屬公司，而四合投資經營管理有限公司為The Legation Quarter (BVI) Ltd之全資附屬公司， 貴公司間接擁有The Legation Quarter (BVI) Ltd 80.4%股權。
7. 吾等已獲提供日期為二零二一年三月二十六日之 貴公司中國法律顧問之意見，其中包括下列內容：
  - (i) 根據國務院機關事務管理局於二零零六年七月十日向北京市規劃委員會發出之證明，該物業之所有權歸屬於北京中央政府機關，並無擁有權糾紛；
  - (ii) 倘甲方已獲國務院機關事務管理局適當授權以經營、管理及租賃該物業並已完成租賃該物業之相關程序，則上述租賃協議為合法及有效；
  - (iii) 誠如乙方及丙方所確認，並無收到甲方、任何第三方或任何政府機關對其他第三方於該物業內經營業務之反對意見；
  - (iv) 倘乙方及丙方已獲得甲方對邀請第三方於該物業內經營業務之同意，則乙方及丙方並無違反相關租賃協議及其補充協議規定之條件；及
  - (v) 根據現時資料，無法確認於甲方對該物業的租賃權及於附註7(ii)中提及的租賃協議的有效性。

## 第七類 — 貴公司於中國持作未來發展之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 一月三十一日 現況下之市值
18. 中國天津市靜海縣 規劃中之團泊新城內 團泊湖東部之一幅土地	該物業包括近海地區一幅土地面積約為804,000平方米(8,654,256平方呎)之土地。  該物業計劃發展為附帶商業及公共設施之大型住宅開發項目。計劃總建築面積約為883,300平方米(9,507,841平方呎)。計劃發展項目之面積詳情如下：	該物業尚待發展。	人民幣2,470,000,000元 (人民幣貳拾肆億柒仟萬元整)  ( 貴公司 應佔100%權益 人民幣2,470,000,000元)
	用途	計劃建築面積 (平方米)	
	<b>地上部分</b>		
	公寓	521,120	
	別墅	225,120	
	服務式公寓	40,000	
	商業	23,700	
	公共設施	<u>26,060</u>	
	小計：	<u>836,000</u>	
	<b>地下部分</b>		
	停車場及其他	<u>47,300</u>	
	合計：	<u><u>883,300</u></u>	
	該物業已獲授土地使用權，作住宅及商業／服務用途，年期分別於二零七六年一月二十三日及二零四六年一月二十三日屆滿。		

附註：

1. 根據靜海縣規劃和國土資源局(「甲方」)與天津市仁愛建設集團有限公司(「乙方」)於二零零五年十一月二十一日訂立之國有土地使用權出讓合同靜國地讓II 2005-29號, 甲方向乙方授予一塊總土地面積約為3,000畝之土地(包括兩個島嶼)之土地使用權, 商業/服務用途之年期為40年, 住宅用途之年期為70年。乙方應將上述地皮改造為兩個島嶼。
2. 根據甲方與乙方及天津奕聰置業有限公司(前稱為「天津市仁愛置業發展有限公司」)(「丙方」)於二零零五年十二月七日訂立之補充合同, 甲方同意乙方將獲授予土地面積為1,206畝(即其中一個島嶼)之土地使用權轉讓予丙方。
3. 根據甲方與丙方於二零零八年七月十五日、二零一二年六月二十三日、二零一三年七月十一日及二零一四年十月十五日訂立之四份補充合同, 丙方同意於二零零八年十二月十五日之前開始填海工程, 填海工程應於二零一零年十二月十五日完成。商業及住宅樓宇工程施工應於二零一五年六月十五日之前開始並於五年內完成。
4. 根據日期為二零零六年一月二十四日之國有土地使用權證靜單國用(2006)第020號, 天津奕聰置業有限公司獲授予物業總土地面積為804,000平方米之土地使用權, 用作住宅及商業/服務用途, 年期分別於二零七六年一月二十三日及二零四六年一月二十三日屆滿。
5. 乙方為第三方且與 貴公司並無關聯。據 貴公司告知, 天津奕聰置業有限公司為香港建設天津團泊湖投資有限公司之全資附屬公司, 而香港建設天津團泊湖投資有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
6. 吾等認為, 假定該物業擬開發項目總建築成本約人民幣4,995,000,000元, 且其於估值日期竣工, 其總發展價值估計約為人民幣10,645,000,000元。
7. 吾等已獲提供日期為二零二一年三月二十六日之 貴公司中國法律顧問之意見, 其中包括下列內容:
  - (i) 天津奕聰置業有限公司已合法取得該物業之土地使用權;
  - (ii) 天津奕聰置業有限公司可佔用、使用及發展該物業, 並有權根據國有土地使用權出讓合同之協定條款轉讓、出租、抵押或以其他方式處理該物業之土地使用權;
  - (iii) 如概況及年期所提及於土地使用權期限內, 於獲取建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證以及其他必需執照及許可證之後, 天津奕聰置業有限公司開始建設施工;
  - (iv) 上述土地使用權存在被政府收回的風險。然而, 天津奕聰置業有限公司於二零二一年二月三日前確認, 天津奕聰置業有限公司並無因該物業的未開發土地而收到任何當地機關的任何詢問、調查或處罰決定; 及
  - (v) 儘管存在上文附註7(iv)所述之情況, 該物業並無按揭及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 一月三十一日 現況下之市值
19. 中國遼寧省瀋陽市 和平區寧波路之 一幅土地	<p>該物業包括一幅總土地面積約為23,895.40平方米之不規則土地。</p> <p>該物業計劃發展為總建築面積為約75,645.38平方米(814,247平方呎)之住宅發展項目。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零五八年九月九日及二零四八年九月九日屆滿，分別作住宅及商業用途。</p>	<p>該物業部分由多幢將被拆除之中低層樓宇佔用，該物業之餘下部分現時為空置土地。</p> <p>該物業待開發。</p>	<p>人民幣848,700,000元 (人民幣捌億肆仟捌佰柒拾萬元整)</p> <p>( 貴公司 應佔100%權益 人民幣848,700,000元)</p> <p>(請參閱附註4)</p>

## 附註：

- 根據瀋陽市規劃和國土資源局(「甲方」)與鑫港置業(瀋陽)有限公司(「乙方」)於二零零八年七月八日訂立之國有土地使用權出讓合同第(2008)0071號(「合同」)，甲方以人民幣741,167,064.80元之代價向乙方授予三幅土地總土地面積約為67,305.40平方米之土地使用權，住宅用途之年期為50年(商業部分為40年)。該合同規定(其中包括)之主要條件引述如下：
  - 主樓用途：住宅
  - 配套大樓用途：商業
  - 土地使用權年期：50年(商業部分為40年)
  - 容積率：不超過4.0
  - 樓宇高度：100米
- 根據甲方與乙方於二零零八年十二月三十一日訂立之國有土地使用權出讓合同補充協議第(2008)0061號，該物業土地使用權之開始日期已修訂為二零一零年十二月三十一日。然而，該物業之土地使用年期尚未修訂。附註3所提及的土地使用權證於此方面仍然有效。
- 根據瀋陽市人民政府發出之國有土地使用權證瀋陽國用(2008)第0185號，該物業土地面積23,895.40平方米之土地使用權已授予鑫港置業(瀋陽)有限公司，土地使用權期限於二零五八年九月九日屆滿，作住宅用途(商業用途於二零四八年九月九日屆滿)。

4. 據 貴公司告知，於估值日期該物業所產生之建築成本及未償還之拆遷費用分別約為人民幣4,500,000元及人民幣218,000,000元。於估值過程中，吾等已考慮上述費用。吾等認為，假定該物業擬開發項目總建築成本約人民幣567,000,000元，且其於估值日期竣工，其總發展價值估計約為人民幣2,269,000,000元。
5. 據 貴公司告知，鑫港置業(瀋陽)有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
6. 吾等已獲提供日期為二零二一年三月二十六日之 貴公司中國法律顧問之意見，其中包括下列內容：
  - (i) 鑫港置業(瀋陽)有限公司已合法取得該物業之土地使用權；
  - (ii) 鑫港置業(瀋陽)有限公司佔有及使用該物業之土地使用權，並如概況及年期所提及有權於土地使用權期限內轉讓、出租、抵押或以其他方式處理該物業；及
  - (iii) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

## 1. 責任聲明

本協議安排文件所載有關本公司的資料由本公司提供。董事已批准刊發本協議安排文件，且彼等願共同及個別對本協議安排文件所載的資料(與要約人有關者除外)的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本協議安排文件所表達的意見(由要約人的董事以彼等作為要約人董事的身份所表達的意見除外)乃經適當及審慎考慮後作出，及本協議安排文件並無遺漏任何其他事實，致使本協議安排文件中的任何陳述有所誤導。

本協議安排文件所載有關要約人的資料由要約人提供。要約人的董事已批准刊發本協議安排文件，且彼願對本協議安排文件所載的資料(與本集團有關者除外)的準確性共同及個別地承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，本協議安排文件所表達的意見(由董事作為董事的身份所表達的意見除外)乃經適當及審慎考慮後作出，及本協議安排文件並無遺漏任何其他事實，致使本協議安排文件中的任何陳述有所誤導。

## 2. 本公司之股本

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司的法定股本為300,000,000港元，由1,200,000,000股股份組成；
- (b) 本公司已發行股本為127,768,562港元，由511,074,246股股份組成；
- (c) 自二零二一年一月一日(即本公司上一財政年度結束後翌日)起至最後實際可行日期止並無發行股份；
- (d) 所有股份在資本、股息及投票權等各方面享有同等權利；及
- (e) 本公司並無發行任何其他可轉換或交換為股份的購股權、衍生工具、認股權證或其他證券。

### 3. 股份市價

下表載列股份於(i)有關期間內各曆月之最後交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期在聯交所所報收市價：

日期	每股股份 收市價 (港元)
二零二零年七月三十一日	4.53
二零二零年八月三十一日	4.64
二零二零年九月三十日	4.11
二零二零年十月三十日	3.97
二零二零年十一月三十日	3.69
二零二零年十二月三十一日	3.58
二零二一年一月十二日(最後交易日)	3.63
二零二一年一月二十九日	7.66
二零二一年二月二十六日	7.60
二零二一年三月二十九日(最後實際可行日期)	7.61

於有關期間，股份在聯交所所報的最高及最低收市價分別為二零二一年一月二十七日及二十八日錄得的每股股份7.68港元及二零二一年一月八日的每股股份3.55港元。

### 4. 權益披露

#### 4.1 董事於股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份及相關股份中擁有根據《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的權益及淡倉(包括本公司董事及最高行政人員根據



《證券及期貨條例》有關條文被視為或當作擁有的權益及淡倉)；或根據《證券及期貨條例》第352條規定須記錄於本公司須予存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據上市規則的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)須另行知會本公司及聯交所或根據《收購守則》規定須予披露的權益及淡倉如下：

### 於股份的權益

董事姓名	附註	權益性質	擁有權益之股份數目	佔本公司已發行股份之概約百分比
黃先生	(1)	公司	363,924,938 (L)	71.21%
	(2)	共同	11,154,987 (L)	2.18%
李肇怡先生	(3)	個人	7,200 (L)	0.00%
黃植良先生	(4)	個人	5,145,000 (L)	1.01%
	(5)	共同	1,841,269 (L)	0.36%

L：好倉

附註：

- 黃先生的公司權益指(i)於創達集團有限公司(「創達」)持有之203,445,407股股份中的權益；(ii)於華創集團有限公司(「華創」)持有之143,212,531股股份中的權益；及(iii)於偉邦國際有限公司(透過其全資附屬公司，要約人)持有之17,267,000股股份中的權益。創達及華創均由 Claudio Holdings Limited(「Claudio」)全資擁有，而Claudio則由黃先生全資擁有。
- 黃先生之共同權益指於彼與彼之妻子劉慧女士共同持有之11,154,987股股份中的權益。
- 李肇怡先生之個人權益指於7,200股股份中的權益。
- 黃植良先生之個人權益指於5,145,000股股份中的權益。
- 黃植良先生的共同權益指於彼與彼之妻子郭宏梅女士共同持有之1,841,269股股份中的權益。

除上文所述者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等之聯繫人於股份或相關股份中擁有根據《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或淡倉(包括根據《證券及期貨條例》之權益及淡倉)；或根據《證券及期貨條例》第352條規

定須記錄於本公司須予存置之登記冊內之權益或淡倉；或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所或根據《收購守則》規定須予披露的權益或淡倉。

#### 4.2 要約人及其他主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，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及聯交所披露或記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定須予存置之登記冊的股份及相關股份中擁有權益及淡倉的股東(上文所披露有關本公司董事或最高行政人員的權益除外)如下：

股東姓名／名稱	附註	身份及權益性質	所持有的股份數目	佔本公司 已發行股份之 概約百分比
劉慧女士	(1)	家族	363,924,938 (L)	71.21%
	(2)	共同	11,154,987 (L)	2.18%
Claudio Holdings Limited	(3)	公司	346,657,938 (L)	67.83%
創達集團有限公司	(4)	實益擁有人	203,445,407 (L)	39.81%
華創集團有限公司	(5)	實益擁有人	143,212,531 (L)	28.02%

L：好倉

附註：

1. 劉慧女士被視為於黃先生被當作擁有權益之同一批股份中擁有權益(詳情參見上文「董事於股份及相關股份的權益及淡倉」一節)。
2. 劉慧女士之共同權益指於彼與黃先生共同持有之11,154,987股股份中的權益。
3. Claudio之公司權益指於創達持有之203,445,407股股份中的權益，以及於華創持有之143,212,531股股份中的權益。Claudio由黃先生實益全資擁有。
4. 創達之實益權益指於203,445,407股股份中的權益。創達由黃先生最終實益全資擁有。
5. 華創之實益權益指於143,212,531股股份中的權益。華創由黃先生最終實益全資擁有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何人士(上文所披露有關本公司董事或最高行政人員的權益除外)(i)擁有股份及相關股份之權益或淡倉，而(a)須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部向本公司及聯交所披露；或(b)須記入根據《證券及期貨條例》第336條規定須予存置之登記冊；或(ii)直接或間接擁有各類別股本(附帶可於所有情況下在本公司股東大會上投票之權利)面值5%或以上之權益或任何有關該股本之購股權。

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司附屬公司、本公司或本公司任何附屬公司的退休金，或因《收購守則》中對「一致行動」的定義第(5)類而被推定為與本公司一致行動或因《收購守則》聯繫人定義中第(2)類而屬於本公司聯繫人的任何人士(惟不包括任何獲豁免自營交易商及獲豁免基金經理)概無擁有或控制任何股份或有關任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (b) 本公司或因《收購守則》中「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)或(5)類被推定為與本公司一致行動或因《收購守則》中「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類而屬於本公司聯繫人的任何人士概無與任何其他人士訂有任何《收購守則》規則22註釋8所提及的安排；
- (c) 本公司的股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具概無由任何與本公司有關連的基金經理酌情管理；
- (d) 本公司及董事概無借入或借出本公司任何相關證券(定義見《收購守則》規則22註釋4)；
- (e) 要約人、創達集團有限公司及華創集團有限公司所持有之股份並不構成協議安排股份之一部分。彼等將無權在法院會議上投票；及
- (f) 由(i)黃先生及其妻子劉慧女士；(ii)黃先生之父黃志源先生，透過一間英屬處女群島公司(由黃志源先生全資擁有)；(iii)執行董事李肇怡先生；及(iv)執行董事黃植良先生直接持有的股份構成協議安排股份之一部分。彼等將於法院會議上就協議安排放棄投票。除上文所披露者外，概無董事持有任何股份。

### 4.3 本公司相關證券的交易

- (a) 於有關期間，除黃志源先生於二零二零年九月七日透過一間英屬處女群島公司以每股股份4.48港元購買11,834,513股股份外，要約人、要約人之董事或與其一致行動人士概無買賣有關股份之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具以換取價值。
- (b) 於有關期間，董事概無買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附有股份轉換或認購權的證券。
- (c) 由公告日期起至最後實際可行日期止期間：
  - (i) 本公司附屬公司、本集團任何成員公司的退休金或本公司任何顧問，或因一致行動的定義第(5)類而被推定為與本公司一致行動或因聯繫人定義中第(2)類而屬於本公司聯繫人的任何人士(惟不包括任何獲豁免自營交易商及獲豁免基金經理)概無買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附有股份轉換或認購權的證券；
  - (ii) 與本公司或因一致行動定義第(1)、(2)、(3)及(5)類而屬於本公司聯繫人或因聯繫人定義第(2)、(3)及(4)類而屬於《收購守則》項下的「聯繫人」的任何人士訂有《收購守則》規則22註釋8所提述的安排之任何人士概無買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附有股份轉換或認購權的證券；及
  - (iii) 與本公司有關連的基金經理概無買賣任何股份或有關任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附有股份轉換或認購權的證券。

### 4.4 要約人的證券權益及買賣

除要約人由黃先生及其妻子劉慧女士分別持有50%權益外，於最後實際可行日期，董事或本公司概無於要約人的任何股份或任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益，而董事或本公司於有關期間內亦無買賣任何該等股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

#### 4.5 有關建議事項的其他安排

於最後實際可行日期：

- (a) 要約人及其任何一致行動人士概無收到任何股東就於法院會議及／或股東特別大會上投票作出的任何不可撤回承諾；
- (b) 任何董事概無獲得或將會獲得任何利益(法定補償除外)作為離職或其他關於建議事項的補償；
- (c) 任何董事概無與任何其他人士訂立以建議事項的結果為條件或取決於建議事項的結果或與建議事項相關的協議或安排；
- (d) 要約人或與其一致行動的任何人士(作為一方)概無與任何董事、新任董事、股東或新增股東(作為另一方)訂立任何關於或取決於建議事項的協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)；
- (e) 要約人概無為訂約方而涉及可能會或可能不會援引或試圖援引協議安排之情況的協議或安排；
- (f) 概無就要約人的股份或股份作出任何可能對建議事項有重大影響的安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式)；
- (g) 要約人或其任何一致行動人士與任何其他人士之間概無訂有《收購守則》規則22註釋8第三段所提述的安排；
- (h) 要約人及其任何一致行動人士概無借入或借出本公司任何相關證券(定義見《收購守則》規則22註釋4)；
- (i) 股份、認股權證、購股權、衍生工具及附有股份轉換或認購權的證券概無受任何與要約人有關連的基金經理按酌情基準管理；
- (j) 要約人與任何其他人士概無就根據建議事項所收購股份的轉讓、押記或質押達成任何協議、安排或諒解；
- (k) 要約人概無訂立任何董事於其中擁有重大個人利益之重大合約；

- (l) 除就根據協議安排予以註銷的每股協議安排股份應付的註銷價外，要約人及要約人一致行動人士都未曾且不會就協議安排股份而向協議安排股東或與彼等一致行動的人士支付任何形式的其他代價、補償或利益；
- (m) 要約人及要約人一致行動人士(作為一方)與協議安排股東及與彼等一致行動的人士(作為另一方)之間概無特別交易(定義見《收購守則》規則25)；及
- (n) (i)任何股東；與(ii)本公司、其附屬公司或聯屬公司之間概無特別交易(定義見《收購守則》規則25)。

## 5. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司或本公司聯屬公司訂立仍然生效的服務合約，而該等合約(i)(包括持續及固定期限合約)於有關期間內訂立或修訂；(ii)通知期為12個月或以上的持續合約；或(iii)不論通知期，期限超逾12個月或以上的固定期限合約。

## 6. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或索償，而本公司或本集團任何其他成員公司亦無任何尚待解決或構成威脅的重大訴訟或索償。

## 7. 重大合約

除本集團在日常業務過程中進行或擬進行之合約外，本集團任何成員公司於公告日期前兩年內及截至最後實際可行日期並無訂立任何重大合約。

## 8. 專家

以下為本協議安排文件載有其意見或建議的專家各自的資格：

名稱	資格
英高財務顧問有限公司	根據《證券及期貨條例》可進行第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(資產管理)受規管活動之持牌法團
新百利融資有限公司	根據《證券及期貨條例》可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
萊坊測量師行有限公司	獨立專業物業估值師

## 9. 同意書

上述各專家已就刊發本協議安排文件發出書面同意書，同意按本協議安排文件所示之形式及內容轉載其意見及／或函件及／或引述其名稱及／或意見及／或函件，且至今並無撤回彼等之書面同意書。

## 10. 其他資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司香港主要營業地點位於香港九龍尖沙咀東麼地道75號南洋中心一期九樓。
- (c) 本公司股份過戶登記總處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，其註冊辦事處位於4th floor North Cedar House, 41 Cedar Avenue, Hamilton HM 12, Bermuda。
- (d) 股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，其註冊辦事處位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心46樓。
- (e) 要約人一致行動集團的主要成員包括要約人、黃先生及其妻子劉慧女士、創達集團有限公司、華創集團有限公司、黃先生之父黃志源先生以及執行董事李肇怡先生及黃植良先生。



- (f) 黃先生及其妻子劉慧女士均為要約人之最終實益擁有人及董事。
- (g) 要約人的註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。
- (h) 創達集團有限公司的註冊辦事處位於2/F, Palm Grove House, P.O. Box 3340, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。
- (i) 創達集團有限公司由黃先生最終實益擁有，而其董事為黃先生及其妻子劉慧女士。
- (j) 華創集團有限公司的註冊辦事處位於2/F, Palm Grove House, P.O. Box 3340, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。
- (k) 華創集團有限公司由黃先生最終實益擁有，而其董事為黃先生及其妻子劉慧女士。
- (l) 黃先生及其妻子劉慧女士、黃志源先生、李肇怡先生及黃植良先生的地址位於香港九龍尖沙咀東麼地道75號南洋中心一期九樓。
- (m) 新百利融資有限公司的註冊辦事處位於香港皇后大道中29號華人行20樓。
- (n) 英高財務顧問有限公司的註冊辦事處位於香港中環康樂廣場8號交易廣場二期40樓。

## 11. 備查文件

下列文件的副本由本協議安排文件日期至生效日期或協議安排失效或撤回日期(以較早者為準)止期間可於上午9時30分至下午5時30分(星期六、星期日及公眾假期除外)在本公司總辦事處(地址為香港九龍尖沙咀東麼地道75號南洋中心一期九樓)、本公司網站([www.hkcholdings.com](http://www.hkcholdings.com))及證監會網站([www.sfc.hk](http://www.sfc.hk))可供查閱：

- (a) 要約人的組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司的組織章程大綱及公司細則；
- (c) 本公司截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的年報以及本公司於二零二一年三月十八日刊發的截至二零二零年十二月三十一日止年度的全年業績公告；
- (d) 要約人函件，全文載於本協議安排文件「要約人函件」一節；

- (e) 董事會函件，全文載於本協議安排文件第三部分；
- (f) 獨立董事委員會函件，全文載於本協議安排文件第四部分；
- (g) 英高函件，全文載於本協議安排文件第五部分；
- (h) 萊坊測量師行有限公司出具的物業估值報告，全文載於本協議安排文件附錄二；
- (i) 本協議安排文件附錄三「9.同意書」一節所述的書面同意書；及
- (j) 本協議安排文件。

百慕達最高法院  
民事案件  
商業法庭

二零二一年：第85號  
有關  
香港建設(控股)有限公司  
及  
百慕達一九八一年《公司法》第99條  
香港建設(控股)有限公司  
與  
協議安排股東的  
協議安排

---

序言

---

(A) 於本協議安排內，除非與主旨或文義不符，否則下列詞彙具有以下涵義：

「營業日」	指	聯交所開放進行業務交易的日子
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「註銷價」	指	要約人依據協議安排以現金應付協議安排股東的每股協議安排股份8.00港元的註銷價
「《公司法》」	指	百慕達一九八一年《公司法》(經修訂)
「本公司」	指	香港建設(控股)有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：190)
「條件」	指	實施建議事項及協議安排的條件，載於協議安排文件第六部分的說明函件「3.建議事項及協議安排的條件」一節
「法院」	指	百慕達最高法院

「法院會議」	指	將按照法院指示，就協議安排(不論有否修改)進行投票表決而召開之協議安排股東會議或其任何續會
「創達集團有限公司」	指	一間於英屬處女群島註冊成立之股份有限公司，由黃先生最終實益全資擁有
「生效日期」	指	根據《公司法》第99條向公司註冊處處長交付以作登記的法院批准並酌情作出協議安排之命令之正式文本當日，協議安排將於該日期生效
「執行人員」	指	香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或任何獲其轉授權力的人士
「說明函件」	指	協議安排文件所載之說明函件
「華創集團有限公司」	指	一間於英屬處女群島註冊成立之股份有限公司，由黃先生最終實益全資擁有
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零二一年三月二十九日，即協議安排文件寄發前為確定協議安排文件所載若干資料之最後實際可行日期
「最後完成日期」	指	二零二一年九月三十日或要約人與本公司可能協定或在適用的範圍內法院可能指示且在任何情況下須經執行人員同意的較後日期
「黃先生」	指	黃剛先生，本公司主席兼行政總裁以及控股股東，亦為要約人的50%實益擁有人兼董事
「要約人」	指	華創創業投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之股份有限公司，由黃先生及其妻子劉慧女士分別最終實益擁有50%及50%權益

「建議事項」	指	由要約人提出按協議安排文件所載的條款並受條件的規限以協議安排方式將本公司私有化的建議
「公司註冊處處長」	指	百慕達公司註冊處處長
「協議安排」	指	本公司及協議安排股東根據《公司法》第99條作出的協議安排，可經法院批准或施加任何修訂、增補或條件並受其規限
「協議安排文件」	指	要約人及本公司刊發或寄發予全體股東之綜合協議安排文件(其中載列(其中包括)建議事項之詳情)、隨附之代表委任表格以及法院會議通告及股東特別大會通告，經不時修訂或補充
「協議安排記錄日期」	指	二零二一年五月十四日，或已向股東公佈之其他日期，即釐定協議安排股東根據協議安排收取註銷價之權利之記錄日期
「協議安排股份」	指	除要約人、創達集團有限公司及華創集團有限公司所持有股份之外的股份
「協議安排股東」	指	於協議安排記錄日期協議安排股份之登記持有人
「股東特別大會」	指	為通過有關(其中包括)實施建議事項之所有必要決議案而召開之本公司股東特別大會(或其任何續會)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.25港元的普通股
「股東」	指	股份的登記持有人
「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》

- (B) 本公司於二零零五年四月十四日在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。於最後實際可行日期，本公司法定股本為300,000,000港元，分為1,200,000,000股股份，其中511,074,246股股份已悉數繳足或入賬列作繳足。
- (C) 要約人已同意委派法律顧問出席批准協議安排之呈請聆訊，並已向法院承諾受協議安排所約束，並訂立、作出及促使訂立及作出要約人認為必需或權宜之所有該等文件、行動及事宜以使協議安排生效。
- (D) 協議安排之主要目的為於生效日期註銷所有協議安排股份及向要約人發行相等於已註銷協議安排股份數目之新股份，以令本公司將由(i)要約人擁有32.17%；(ii)創達集團有限公司擁有39.81%；及(iii)華創集團有限公司擁有28.02%。

---

**協議安排**

---

**第一部分****註銷協議安排股份**

1. 於生效日期後：
  - (a) 透過註銷及銷毀協議安排股份以削減本公司已發行股本；
  - (b) 緊隨上文1(a)段所述削減已發行股本生效後，本公司已發行股本應透過配發及發行相等於所註銷協議安排股份數目的新股份增加至緊接註銷及銷毀協議安排股份前之金額；及
  - (c) 本公司將因上述削減已發行股本而在其賬冊產生的入賬數額運用於按面值全數繳足上文1(b)段所述的新股份，而該等新股份將配發及發行(入賬列作全額繳足)予要約人。

**第二部分****註銷協議安排股份之代價**

2. 作為註銷所有協議安排股份之代價，各協議安排股東(於協議安排記錄日期名列本公司股東名冊的股東)應有權就每股已註銷協議安排股份收取註銷價8.00港元。

**第三部分****一般事項**

3. 有關註銷價之支票須盡快，惟無論如何於生效日期起計七個營業日內寄發予於協議安排記錄日期名列本公司股東名冊之協議安排股東。
4. 該等支票寄發後滿六個曆月當日或之後，要約人有權註銷或撤銷尚未兌現或已退回但未兌現之該等支票之付款，並將有關支票所代表之款項悉數存入要約人(或其代名人)所選之香港持牌銀行中以要約人(或其代名人)名義開立之存款賬戶內。



5. 要約人(或其代名人)須以信託形式為根據協議安排條款有權獲得款項之人士就未兌現支票保留該等款項，直至生效日期起計六年屆滿為止，且於該日期前從中向要約人(或其代名人)信納其為有權收取該等款項之人士撥出不計利息之款項(惟需在以彼等為收款人之支票尚未兌現的情況下才支付)。於生效日期起計六年屆滿時，要約人將獲解除根據協議安排支付任何款項之任何進一步責任，而要約人將絕對享有當時於以要約人(或其代名人)名義開立之存款賬戶內之進賬款項結餘(如有)，包括應計利息，惟須扣除法例規定之任何扣款及所產生之開支。
6. 自生效日期(包括當日)起計，所有代表協議安排股份的股票不再為其所包含股份的所有權文件或所有權證明，而其每一位持有人須應本公司的要求向本公司或本公司委派收取該等股票的任何人士交付該等股票以予註銷。
7. 協議安排將在法院根據《公司法》第99條批准協議安排而發出之命令副本送呈百慕達公司註冊處處長以作登記後隨即生效。
8. 除非協議安排於最後完成日期或之前生效，否則協議安排將告失效。
9. 本公司及要約人可共同同意及代表所有一致行動人士同意法院酌情批准或施加於協議安排之任何修訂或增補或任何條件。
10. 根據《收購守則》之規定，有關人士須自行承擔協議安排及其附帶之成本、費用及開支。

百慕達最高法院  
民事案件  
商業法庭

二零二一年：第85號  
有關  
香港建設(控股)有限公司  
及  
有關百慕達一九八一年《公司法》第99條  
香港建設(控股)有限公司  
與  
協議安排股東的  
協議安排

---

法院會議通告

---

茲通告根據上述事項作出日期為二零二一年三月二十五日的命令(「命令」)，百慕達最高法院(「法院」)已指示召開並舉行協議安排股東(定義見下文所述之協議安排)會議(「法院會議」)，以考慮及酌情批准(不論有否修訂)由香港建設(控股)有限公司(「本公司」)與協議安排股東之間建議訂立之一項協議安排(「協議安排」)，法院會議訂於二零二一年四月二十三日(星期五)上午十時正(香港時間)假座香港九龍尖沙咀東部麼地道64號九龍香格里拉大酒店地下1層舉行，全體協議安排股東均獲邀出席。

協議安排及百慕達一九八一年《公司法》(經修訂)第100條規定之說明函件為綜合協議安排文件之一部分，其亦包括本通告及其他資料，其副本獲納入本通告構成其一部分的文件中，協議安排股東可於本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司獲取。

協議安排股東可親身或委派受委代表於法院會議上投票。倘親身投票，彼等可委派另一人士(必須為個人，不論是否為本公司股東)作為彼等之受委代表代其出席、發言及投票。受委代表毋須為本公司股東，惟必須出席會議。適用於法院會議之粉紅色代表委任表格已隨附於綜合協議安排文件。填妥及交回代表委任表格後，協議安排股東仍可親身出席會議(或其任何續會)，並於會上投票。

如屬股份之聯名持有人，凡排名首位之持有人已作出投票(不論其為親身或委派受委代表投票)，其投票將獲接納，而其他聯名持有人之投票則概不受理，就此而言，排名先後乃以本公司股東名冊上有關該聯名持股之排名次序為準。如協議安排股東為法團，協議安排股東可透過其董事或其他管治機構的決議案授權其認為合適的有關人士擔任法院會議之法團代表及代表法團協議安排股東行使同等權力，猶如法團協議安排股東為本公司之個別協議安排股東。

**粉紅色**代表委任表格(連同經簽署之任何授權書或其他授權文件)應於二零二一年四月二十一日上午十時正前送達本公司之香港股份過戶登記分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17M樓，惟倘**粉紅色**代表委任表格並未按上述方式交回，亦可於法院會議上送交法院會議主席(其有絕對酌情權決定是否接納有關表格)。

法院已根據命令委任本公司執行董事梁榮森先生擔任法院會議主席，如其未能擔任主席，則由本公司獨立非執行董事羅凱栢先生擔任法院會議主席，如其未能擔任主席，則由本公司任何其他董事擔任法院會議主席，法院亦已指示主席須向法院呈報法院會議之結果。

協議安排其後須經法院批准，方始生效。

日期：二零二一年四月一日

承法院命  
本公司之律師  
**Appleby (Bermuda) Ltd**  
Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM 12  
Bermuda

附註：

1. 本公司股東(「股東」)、員工及持份者的健康對我們至關重要。為預防及控制二零一九年冠狀病毒病(「2019冠狀病毒病」)的傳播，本公司將於法院會議實施以下預防措施，以保護出席會議的股東、員工及持份者免受感染風險：
  - (i) 將於各會議場所入口處對每位股東、受委代表或其他與會者進行強制體溫檢查。任何體溫超過攝氏37.3度的人士將不得進入會場或須離開會場，惟可於會場入口以向監票員提交投票紙的方式投票；
  - (ii) 各與會者須於整個會議期間及會場內正確佩戴外科口罩，會場的座位亦會按可維持適當社交距離的方式設置；
  - (iii) 將不會供應茶點，亦不會派發公司禮品；及
  - (iv) 各與會者將被詢問以下問題：(a)彼於緊接法院會議前14日內是否曾離開香港；及(b)彼是否須遵守香港政府訂明的檢疫規定。對以上任何問題作出肯定回答之人士將不得進入會場或須離開會場，惟可於會場入口以向監票員提交投票紙的方式投票。
2. 任何不遵守預防措施或現受到香港政府規定須接受檢疫之人士可能不獲批准進入會場，但在可行的情況下，可於會場入口處以向監票員提交投票紙的方式投票。鑒於香港法例第599G章《預防及控制疾病(禁止羣組聚集)規例》(經不時修訂、補充及／或修改)及須遵守保持社交距離的規定以確保出席者的健康及安全，出席法院會議的股東人數有上限，僅股東及／或彼等的受委代表以及相關法院會議職員方可進入法院會議場地，而出席股東(或彼等的受委代表)將按「先到先得」的方式進入場地內的主會議室，於主會議室滿座後，其他出席股東(或彼等的受委代表)則將會獲安排進入場地內的其他房間。為免過分擠迫，本公司可按需要限制法院會議的出席人數。

此外，本公司謹此提醒全體協議安排股東，無須親自出席法院會議以行使其投票權。協議安排股東可通過填妥及交回本協議安排文件所附的代表委任表格委任法院會議主席作為彼等的受委代表就相關決議案投票，而非親身出席會議。



# HKC (HOLDINGS) LIMITED 香港建設(控股)有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：190)

(網址：[www.hkcholdings.com](http://www.hkcholdings.com))

## 股東特別大會通告

茲通告香港建設(控股)有限公司(「本公司」)謹訂於二零二一年四月二十三日(星期五)上午十時三十分(香港時間)或緊隨按百慕達最高法院(「法院」)指示於同日同地點召開之本公司股本(華創創業投資有限公司(「要約人」)、創達集團有限公司及華創集團有限公司所持有的股本除外)(「協議安排股份」)之登記持有人(「協議安排股東」)的法院會議(「法院會議」)結束或續會後(以較晚者為準)假座香港九龍尖沙咀東部麼地道64號九龍香格里拉大酒店地下1層舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過下列決議案為特別決議案：

### 特別決議案

「動議為致使本公司與協議安排股東之間日期為二零二一年四月一日的綜合協議安排文件(「協議安排文件」)所載的協議安排(「協議安排」)生效，惟須待協議安排股東於法院會議上批准協議安排後方可作實：

- (a) 於生效日期(定義見協議安排)，透過註銷及銷毀協議安排股份以削減本公司已發行股本(「股本削減」)；
- (b) 緊隨股本削減後，本公司已發行之股本將透過運用因上述削減本公司已發行股本而在本公司賬冊中產生的入賬數額，向要約人配發及發行按面值全數繳足的數目相等於上述所註銷及銷毀協議安排股份數目的新股份(入賬列作繳足)，增加至緊接註銷及銷毀協議安排股份前數額；

\* 僅供識別

- (c) 待協議安排生效後，批准撤銷本公司股份於香港聯合交易所有限公司的上市地位，並授權本公司任何一名董事就有關撤銷向香港聯合交易所有限公司提出申請；及
- (d) 授權本公司任何一名董事就實施及完成協議安排作出彼認為必要或合宜的一切行動及事宜，包括但不限於同意作出或實施法院認為應施加於協議安排的任何修訂或增補，並就協議安排或為使上述交易生效作出彼認為必要或合宜的一切其他行動及事宜。」

承董事會命  
香港建設(控股)有限公司  
執行董事  
梁榮森先生

香港，二零二一年四月一日

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

香港主要營業地點：

香港  
九龍  
尖沙咀東  
麼地道75號  
南洋中心  
一期九樓

於本公告日期，董事會由七名董事組成，包括執行董事黃剛先生、李肇怡先生、黃植良先生及梁榮森先生；以及獨立非執行董事鄭毓和先生、羅凱栢先生及溫賢福先生。

附註：

1. 為釐定出席股東特別大會並於會上投票之權益，由二零二一年四月二十日(星期二)至二零二一年四月二十三日(星期五)(包括首尾兩日)止期間將暫停辦理本公司之股份過戶登記手續，期間概不會辦理本公司股份過戶登記。為符合出席股東特別大會並於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票須在二零二一年四月十九日(星期一)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處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號舖，以辦理登記手續。
2. 有權出席股東特別大會並於會上投票之任何股東均有權委任其他人士為其受委代表，代表其出席股東特別大會並在會上投票。而持有本公司兩股或以上股份之股東可委任一名以上受委代表，代表其出席股東特別大會並在會上投票。受委代表毋須為本公司股東。倘受委代表多於一名，則代表委任表格須列明各受委代表所代表之本公司股份數目。

3. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或該等授權書或授權文件之核正副本,須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分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17M樓,方為有效。
4. 倘為本公司任何股份之聯名持有人,則任何一名人士均可親身或委派代表於股東特別大會上就本公司之該等股份投票,猶如彼為唯一有權投票者。然而,倘超過一位有關之聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會,則只接受排名較先之持有人投票(不論親身或委派代表),且概不接受其他聯名持有人之投票,就此而言,排名先後乃以股東名冊上就聯名持股所登記之排名次序為準。
5. 隨函附上股東特別大會適用之代表委任表格。
6. 本公司股東(「股東」)、員工及持份者的健康對我們至關重要。為預防及控制二零一九年冠狀病毒病(「2019冠狀病毒病」)的傳播,本公司將於股東特別大會實施以下預防措施,以保護出席會議的股東、員工及持份者免受感染風險:
  - (i) 將於各會議場所入口處對每位股東、受委代表或其他與會者進行強制體溫檢查。任何體溫超過攝氏37.3度的人士將不得進入會場或須離開會場,惟可於會場入口以向監票員提交投票紙的方式投票;
  - (ii) 各與會者須於整個會議期間及會場內正確佩戴外科口罩,會場的座位亦會按可維持適當社交距離的方式設置;
  - (iii) 將不會供應茶點,亦不會派發公司禮品;及
  - (iv) 各與會者將被詢問以下問題:(a)彼於緊接股東特別大會前14日內是否曾離開香港;及(b)彼是否須遵守香港政府訂明的檢疫規定。對以上任何問題作出肯定回答之人士將不得進入會場或須離開會場,惟可於會場入口以向監票員提交投票紙的方式投票。
7. 任何不遵守預防措施或現受到香港政府規定須接受檢疫之人士可能不獲批准進入會場,但在可行的情況下,可於會場入口處以向監票員提交投票紙的方式投票。鑒於香港法例第599G章《預防及控制疾病(禁止羣組聚集)規例》(經不時修訂、補充及/或修改)及須遵守保持社交距離的規定以確保出席者的健康及安全,出席股東特別大會的股東人數有上限,僅股東及/或彼等的受委代表以及相關股東特別大會職員方可進入股東特別大會場地,而出席股東(或彼等的受委代表)將按「先到先得」的方式進入場地內的主會議室,於主會議室滿座後,其他出席股東(或彼等的受委代表)則將會獲安排進入場地內的其他房間。為免過分擠迫,本公司可按需要限制股東特別大會的出席人數。

**此外,本公司謹此提醒全體股東,股東無須親自出席股東特別大會以行使其投票權。股東可通過填妥及交回本協議安排文件所附的代表委任表格委任股東特別大會主席作為彼等的受委代表就相關決議案投票,而非親身出席會議。**
8. 本通告所提述的時間及日期均為香港時間及日期。