
重要通函 請即處理

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

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

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

HKRI

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

（於開曼群島註冊成立之有限公司）

（股份代號：00480）

(I) 出售目標公司全部股權權益之 須予披露及關連交易 及 (II) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



本封面頁所使用之詞彙，與本通函「釋義」一節中所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5頁至第16頁，而獨立董事委員會致獨立股東之函件則載於本通函第17頁。獨立財務顧問富域資本有限公司就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之函件，則載於本通函第18頁至第35頁。

召開將於2026年10月8日（星期四）下午3時正假座香港大嶼山愉景灣海澄湖畔路88號香港愉景灣酒店地下海泓廳舉行之股東特別大會之通告，載於本通函第56頁至第57頁，並隨本通函附奉代表委任表格。

無論 閣下能否出席股東特別大會，務請 閣下將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥並儘速交回本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司之投資者服務中心，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟在任何情況下須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

股東特別大會概不提供茶點、飲品、禮品或交通安排。

2026年9月17日

* 根據香港法例第622章公司條例之前身條例註冊

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件.....	17
富城資本有限公司函件.....	18
附錄一 — 物業估值報告	36
附錄二 — 一般資料	46
股東特別大會通告	56

釋 義

於本通函及附錄內，除文義另有所指外，下列詞彙及表達具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「董事會」	指	本公司之董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日，不包括星期六或星期日
「查氏家族」	指	包括查懋成先生、王查美龍女士、查懋德先生及查耀中先生等人士之團體，彼等均為本公司董事
「CCM Trust」	指	CCM Trust (Cayman) Limited，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，作為若干酌情信託之法團受託人，而該等信託之酌情受益人包括查氏家族成員。於本通函日期，CCM Trust (包括透過名力持有之權益) 直接及間接持有本公司約48.17%股權，故為本公司之主要股東及關連人士
「本公司」或「香港興業」	指	香港興業國際集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市（股份代號：00480）
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成出售事項
「完成賬目」	指	目標公司之經審核財務報表（包括自2026年4月1日起至完成日期止期間之全面收益表及目標公司於完成時之財務狀況表），並按買賣協議之條款及條件編製及同意或釐定
「完成日期」	指	於本通函「出售事項－買賣協議－條件」一節所載所有條件獲履行當日後第10個營業日，或根據買賣協議可能延後之較後日期，或賣方與買方可能書面協定之其他日期
「代價」	指	具有本通函「出售事項－買賣協議－代價及付款條款」一節所界定之涵義

釋 義

「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，本公司委聘的獨立估值師，負責對該等物業於2026年8月21日進行估值
「按金」	指	具有本通函「出售事項 — 買賣協議 — 代價及付款條款」一節所界定之涵義
「董事」	指	本公司不時之董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議之條款向買方出售銷售股份
「股東特別大會」	指	本公司將予召開以批准出售事項(包括買賣協議之條款及其項下擬進行之交易)之股東特別大會及其任何續會
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之董事會獨立委員會，成立目的為就出售事項向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「富域」	指	富域資本有限公司，一家可根據證券及期貨條例進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌公司，已獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及推薦建議
「獨立股東」	指	於買賣協議項下擬進行之交易中並無重大權益之股東
「最後實際可行日期」	指	2026年9月14日，即本通函付印前就確定本通函內所載若干資料之最後實際可行日期
「LBJ Regents」	指	LBJ Regents (PTC) Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，根據證券及期貨條例為本公司之主要股東

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「最終截止日」	指	2026年11月30日，或賣方與買方可能書面協定之其他日期
「名力」	指	名力集團控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司。於本通函日期，名力間接持有本公司約9.73%股權，故為本公司之主要股東及關連人士。名力由CCM Trust擁有大多數權益，而CCM Trust持有名力約91.39%權益
「資產淨值」	指	目標公司於完成時之總資產(不包括該等物業、無形資產、其他固定資產及遞延稅項資產(如有))減去目標公司於完成時之總負債(不包括遞延稅項負債(如有)，但為免疑義，包括目標公司截至完成時止期間之溢利稅項負債)，並參照預計完成賬目或完成賬目(視情況而定)而釐定。於最後實際可行日期，目標公司並無任何無形資產或其他固定資產，且預期於完成時亦不會擁有任何無形資產或其他固定資產
「預計完成賬目」	指	目標公司於完成時由賣方編制之預計財務狀況表及自2026年4月1日至完成日期止期間之預計全面收益表，並須於完成日期前不少於5個營業日(不包括完成日期當日)向買方交付，或於賣方與買方可能以書面協定之其他期間內交付
「該等物業」	指	包括(1)一個住宅單位(包括229及231號單位)，實用面積約1,480平方呎，位於新界大嶼山愉景灣愉景廣場(C座)2樓(「愉景廣場物業」)；及(2)一個實用面積約2,786平方呎，位於香港半山地利根德里1號及1A號世紀大廈2座14樓的住宅單位，連同世紀大廈1樓一個車位(「世紀大廈物業」)
「買方」	指	Apex Future International Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，其主要業務為投資控股，並由名力間接全資擁有

釋 義

「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國的法定貨幣
「買賣協議」	指	賣方、買方及本公司就出售事項訂立日期為2026年8月27日之買賣協議
「銷售股份」	指	目標公司股本中面值2.00港元之兩股普通股，相當於目標公司全部已發行股本
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.25港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「目標公司」	指	喬柱有限公司，一家於香港註冊成立之公司，並於完成出售事項前為本公司之間接全資擁有的附屬公司
「收購守則」	指	證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購及合併守則（經不時修訂）
「估值日期」	指	2026年8月21日
「估值報告」	指	戴德梁行編製日期為2026年9月17日的估值報告，詳載於本通函附錄一
「賣方」	指	Hanbright Assets Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並由本公司直接全資擁有
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例（經不時修訂）
「%」	指	百分比



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

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00480)

董事：

查懋成先生(執行主席)

鄧滿華先生(董事總經理)

(自2026年9月16日起辭任)

李宇光先生

黃靜嫻女士

王查美龍女士[#](非執行副主席)

查懋德先生[#]

查耀中先生[#]

張永霖先生^Δ

招桂芳女士^Δ

范鴻齡先生^Δ

邵蓓蘭女士^Δ

鄧貴彰先生^Δ

註冊辦事處：

P.O. Box 309, Ugland House

Grand Cayman

KY1-1104, Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

干諾道中168-200號

信德中心

招商局大廈23樓

[#] 非執行董事

^Δ 獨立非執行董事

敬啟者：

**(I)出售目標公司全部股權權益之
須予披露及關連交易
及
(II)股東特別大會通告**

緒言

謹此提述本公司日期為2026年8月27日之公告。於2026年8月27日，賣方與買方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意向買方出售，而買方有條件同意向賣方購買銷售股份，代價為106,500,000港元，惟須根據買賣協議之條款及條件作出調整。

* 根據香港法例第622章公司條例之前身條例註冊

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)以下資料：(i)出售事項之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就出售事項致獨立股東之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之函件；(iv)該等物業之估值報告；(v)上市規則規定之其他資料；及(vi)召開股東特別大會之通告，以供考慮及酌情批准(以投票表決方式)買賣協議及其項下擬進行之交易。

出售事項

買賣協議

買賣協議主要條款概述如下：

訂約方

賣方	:	Hanbright Assets Limited
賣方擔保人	:	本公司
買方	:	Apex Future International Limited

標的事項

根據買賣協議，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買銷售股份。

代價及付款條款

根據買賣協議，就銷售股份應付之代價為106,500,000港元(「**代價**」)，惟須按預計完成賬目所示之資產淨值及下文「代價調整」一段所述予以調整，並須由買方按以下方式支付：

- (a) 於簽署買賣協議時，買方須向賣方律師作為託管人支付10,650,000港元，作為按金及支付部份代價(「**按金**」)；及
- (b) 代價餘額95,850,000港元，倘預計完成賬目所示資產淨值為正數，則加上該資產淨值金額；倘預計完成賬目所示資產淨值為負數，則扣減其絕對值，有關款項須於完成時由買方支付予本公司(作為賣方代理)。

代價調整

代價須根據完成賬目作出下列調整：

- (a) 倘按完成賬目計算之資產淨值低於按預計完成賬目計算之資產淨值，則賣方須於完成賬目獲同意或釐定後5個營業日內，向買方（或其指定人士）支付相等於該差額之款項；或
- (b) 倘按完成賬目計算之資產淨值高於按預計完成賬目計算之資產淨值，則買方須於完成賬目獲同意或釐定後5個營業日內，向賣方（或其指定人士）支付相等於該差額之款項。

代價乃按一般商業條款，經賣方與買方公平磋商，並參考當前市況及由獨立專業估值師戴德梁行採用市場法對該等物業於2026年8月21日（即估值日期）作出之估值106.3百萬港元而釐定。有關該等物業的估值，請參閱本通函附錄一所載該等物業之估值報告。

誠如本通函「目標公司及該等物業之資料」一節所披露，目標公司之唯一業務為持有該等物業。目標公司並無進行任何積極的業務營運。因此，本公司預期，目標公司於買賣協議日期至完成日期期間的資產淨值不會出現任何重大波動，預計完成賬目所載的資產淨值與完成賬目所載的資產淨值之間亦不會有任何重大差異。儘管買賣協議並無訂明代價的最高金額，但鑒於目標公司屬持有物業的公司，且預期目標公司於簽署買賣協議至完成期間的資產淨值不會有任何重大差異，本公司認為，代價調整機制極不可能導致代價增加致使任何適用百分比率達到上市規則第14章所規定的25%門檻，從而被分類為主要交易。因此，本公司相信，待代價落實後，出售事項仍將維持分類為須予披露及關連交易。

條件

完成須以下列先決條件於完成日期或之前已獲履行（或經買方豁免，惟下述第(f)及(g)項條件除外，該等條件不得豁免）：

- (a) 目標公司能夠按《物業轉易及財產條例》（香港法例第219章）第13及13A條出示並就該等物業給予業權，而有關費用由賣方承擔；

董事會函件

- (b) 買方已完成對本公司業務、財務、法律及其他方面之盡職調查，並對調查結果感到滿意（按合理行事）；
- (c) 基本保證在所有重大方面均仍屬真實、準確且不具誤導性；
- (d) 任何該等物業的主要部份概無因自然災害、火災、爆炸或其他災難而遭受損毀，且任何該等物業的主要部份亦無因任何原因而被任何政府機關宣佈為不合格、關閉或危險，或根據《建築物條例》（香港法例第123章）或《已拆卸建築物（原址重新發展）條例》（香港法例第337章）遭受損毀、無法進入，或收到清拆令或封閉令；就本條件而言，各該等物業的主要部份指相關該等物業中合計佔相關該等物業總樓面面積25%或以上之部份；
- (e) 於買賣協議日期，賣方及／或目標公司並無就任何政府機關根據適用法律就收回任何該等物業（或其任何部份）而接獲任何通知及／或命令；
- (f) 買賣協議項下擬進行之交易已根據上市規則之適用規定進行，包括就買賣協議及其項下擬進行之交易作出所需之公告、通函、取得聯交所之監管同意或批准，以及取得本公司獨立董事委員會及於股東特別大會上取得本公司獨立股東之批准；及
- (g) 本公司已就遵守上市規則之目的，向合資格之獨立專業估值師取得有關該等物業之獨立估值報告，且並無接獲聯交所或任何監管機構之任何指示、意見、反對或裁定，致使完成受阻或要求對買賣協議或其項下擬進行之交易作出任何重大修訂。

倘上述第(f)或第(g)項條件未能於最終截止日或之前獲履行，賣方有權終止買賣協議，而由買方或代其支付之按金須立即不計利息或費用退還予買方，且各訂約方概不得向任何其他方提出任何進一步申索或訴訟。

於最後實際可行日期，除條件(f)外，其他條件已經達成。

擔保

根據買賣協議，本公司作為賣方之擔保人，已同意向買方保證，倘賣方未能根據買賣協議向買方支付任何款項，本公司將應買方要求支付該等款項。

完成

完成須於上文「條件」一節所載的所有條件獲履行(或獲豁免，如適用)當日後第10個營業日，或根據買賣協議可能延後之較後日期，或賣方與買方可能書面協定之其他日期進行。

稅務彌償

根據買賣協議，賣方及本公司(作為賣方之擔保人)已同意就若干與目標公司於完成日期或之前有關之稅務負債，按照買賣協議之條款及限制，對買方及目標公司作出共同及個別彌償。

由於目標公司之唯一業務為持有該等物業，目標公司的稅務負債主要源自出租該等物業所產生的應評稅溢利。根據目標公司目前的財務狀況及營運情況，於完成日期當日或之前產生的估計稅務負債總額僅約為100,000港元，相對於代價106,500,000港元而言並不重大。任何該等稅務負債將計入完成賬目，並就代價調整之目的納入資產淨值的計算，且董事會認為，該等稅務負債不會對賣方所收取的代價造成任何重大影響。

估值

如上文所披露，代價乃參考(其中包括)獨立專業物業估值師戴德梁行所編製的估值報告所載該等物業於2026年8月21日的估值106.3百萬港元而釐定。

估值師的資格及獨立性

估值報告由香港估值及諮詢服務部高級總監鄭鴻恩先生(皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量組))代表戴德梁行簽署。鄭先生在香港物業專業估值及諮詢服務方面擁有逾30年經驗，並充分知悉現時市場狀況，以及具有勝任進行估值所需的技能與理解。

戴德梁行於估值報告中確認，戴德梁行以及進行估值之估值師概無任何可能與該等物業的適當估值存在金錢利益或其他利益衝突，或可能合理被視為能夠影響其提供無偏頗意見的能力。戴德梁行亦已就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函所載形式及涵義轉載估值報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

基於上述情況，董事會信納戴德梁行擁有進行該等物業估值所需的相關專業資格、經驗及獨立性。

估值方法的適當性

戴德梁行採用市場法對該等物業進行估值，參考直接可資比較銷售證據，並假設該等物業按其現狀出售。董事會注意到，儘管該兩項物業均為受現有租約規限而產生收益的投資物業，戴德梁行仍認為市場法為最適合的估值方法，原因是該等物業均為香港住宅物業，而同一發展項目已有直接成交證據可供參考。戴德梁行確認，估值過程中已考慮租賃狀況及已承諾的租金水平，並認為有關租金與現行市場租金水平一致。董事會認為採用市場法屬適當。

數據、假設及可資比較證據的適當性

就愉景廣場物業而言，戴德梁行採用了五宗於2025年1月至8月期間在愉景廣場(C座)內進行的可資比較成交。就世紀大廈物業而言，戴德梁行採用了五宗於2018年6月至2024年10月期間在世紀大廈2座內進行的可資比較成交。董事會亦注意到，世紀大廈2座3樓一個單位的成交已於2026年8月21日(即估值日期)在土地註冊處登記。誠如估值報告所述，該成交的詳情僅於登記後方可公開取得，因此在估值過程中未能作供考慮，故未有被採納為估值中的可資比較成交。董事會注意到，戴德梁行已審閱該成交，並確認經考慮樓層差異所需作出的調整後，就世紀大廈物業所作出的93,000,000港元市場價值結論，與該成交所反映的價格一致，而該成交並不影響戴德梁行對估值日期市場價值的意見。

根據估值報告，戴德梁行選取了同一發展項目內具備類似特徵的交易，包括座向、面積、樓層、景觀及成交日期，而所採用的可資比較物業均代表市場上可獲得的公平交易。就可資比較成交所作出的主要調整包括樓層、成交時間、景觀、座向及面積，董事會認為，該等調整因素屬物業估值中適當及慣常採用的調整因素。

估值報告指出，該等物業(除非另有說明)乃按以下假設進行估值：該等物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及任何性質的繁重支出。戴德梁行依賴本公司就該等物業的識別、佔用情況、面積及租約詳情所提供的資料，並安排查閱土地註冊處的登記冊。戴德梁行的估值師已於2026年8月對該等物業的外部進行視察。

經考慮負責估值師的資格及經驗、戴德梁行對其獨立性的確認、參考同一發展項目內的直接可資比較成交而採用市場法，以及所作調整的性質及基準後，董事會認為，戴德梁行於估值報告中所採用的估值方法、數據及假設均屬適當及合理。

目標公司及該等物業之資料

目標公司為一間於香港註冊成立之公司，其唯一業務為持有該等物業。除該等物業外，於2026年3月31日，目標公司並無持有任何重大資產及負債。

該等物業包括：(1)一個住宅單位（包括229及231號單位），實用面積約1,480平方呎，位於新界大嶼山愉景灣愉景廣場（C座）2樓，該物業受限於與一名獨立第三方訂立之兩年租約，該租約將於2028年9月屆滿；及(2)一個實用面積約2,786平方呎，位於香港半山地利根德里1號及1A號世紀大廈2座14樓的住宅單位，連同世紀大廈1樓一個車位，該物業受限於與CCM Trust間接全資擁有的附屬公司訂立之兩年租約，該租約將於2026年9月屆滿，並延長三個月至2026年12月。

於出售事項完成後，該等物業將按「現狀」基準並受現有租約規限下交付予買方。

目標公司截至2026年3月31日及2025年3月31日止各財政年度之若干財務資料概要載列如下：

	截至3月31日止年度	
	2026年 (港元) (經審核)	2025年 (港元) (經審核)
除稅前淨溢利／(虧損)	5,821,449	(8,073,796)
除稅後淨溢利／(虧損)	5,597,840	(8,301,619)

目標公司於2026年3月31日之經審核資產淨值約為102.8百萬港元。於2026年3月31日，目標公司並無任何無形資產或其他固定資產。

截至2025年3月31日止年度的除稅前淨虧損約為8.1百萬港元，而截至2026年3月31日止年度則轉為除稅前淨溢利約5.8百萬港元，主要歸因於目標公司所持投資物業的公平值變動。目標公司截至2025年3月31日止年度錄得其投資物業公平值虧損約9.5百萬港元，而截至2026年3月31日止年度則錄得公平值收益約4.4百萬港元。

出售事項之財務影響及建議所得款項用途

於完成後，本公司將不再持有目標公司任何股權，而其將不再為本公司之附屬公司。

董事會函件

經計及目標公司於2026年7月31日之未經審核賬面值100.4百萬港元及交易成本後，預期本集團將確認估計淨收益約5.2百萬港元。實際收益須待審核後方能確定，並可能與估計金額有所不同，原因在於其將取決於目標公司於完成日期之最終資產淨值。

上述估算僅供說明，並不擬反映本集團於完成後之財務狀況。出售事項之實際財務影響，將根據目標公司於完成日期之財務狀況釐定。

出售事項所得款項約106.1百萬港元（可予調整）將用作本集團一般營運資金，其將主要用於支付本集團的持續營運開支，例如在日常營運過程中產生的薪金、水電費以及維護費。

出售事項之理由及裨益

該等物業分別於2016年及1996年由本集團購入，總收購成本約為57.7百萬港元，並一直由本集團持作為投資物業。出售事項為本公司提供一個良好機會變現其投資，以取得資本回報及改善現金流狀況。

(a) 現行市況

近年，香港住宅物業市場在高利率環境及市場氣氛低迷的情況下持續受壓。鑒於該等物業已作為投資物業持有約10至30年，董事會認為，出售事項的代價106,500,000港元，乃參考戴德梁行採用市場法對該等物業進行的獨立估值106.3百萬港元而釐定，於現行市場不確定因素下，為按獲獨立專業估值支持的價格變現該等物業作資本增值的良機。

(b) 現有租約及租金收入

該等物業目前受現有租約規限，每月合共產生約170,000港元租金收入（包括世紀大廈物業每月130,000港元及愉景廣場物業每月40,000港元）。然而，董事會注意到：(i)世紀大廈物業的租約將於2026年12月31日屆滿，且無法確定該租約將會續期或按相若條款續期；及(ii)目標公司產生的年度租金收入約2.0百萬港元，相對於本集團截至2026年3月31日止年度的綜合收入約2,947.4百萬港元而言並不重大。因此，董事會認為，完成後該等物業租金收入的損失將不會對本集團的收入或財務表現造成重大不利影響。

(c) 目標公司的溢利狀況

目標公司截至2026年3月31日止年度錄得除稅後淨溢利約5.6百萬港元。然而，誠如本通函所披露，目標公司由上年度的淨虧損狀況轉為錄得溢利，主要是由於投資物業錄得公平值收益約4.4百萬港元，而非目標公司基本租賃業務營運有所改善。因此，目標公司的盈利能力受該等物業公平值波動所影響，而該等公平值本身具有不確定性，並取決於現行物業市場狀況。

(d) 資本回報及改善現金流

代價106,500,000港元較原總收購成本約57.7百萬港元大幅溢價約48.8百萬港元（或約85%）。預期本集團將就出售事項確認估計收益淨額約5.2百萬港元（經計及目標公司於2026年7月31日的未經審核賬面值約100.4百萬港元及交易成本後）。出售事項將產生所得款項淨額約106.1百萬港元（可予調整），從而加強本集團的現金流狀況，並提供額外營運資金以支持本集團的主要業務。董事（包括獨立非執行董事，彼等已於考慮獨立財務顧問的建議後發表意見）認為，買賣協議之條款乃經公平磋商後釐定，屬一般商業條款或更佳條款，且有關條款屬公平合理，出售事項乃於本集團一般及日常業務過程中進行並符合本公司及股東之整體利益。

有關訂約方之資料

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

賣方為一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為本公司直接全資擁有的附屬公司，其主要業務為投資控股。

買方為一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。經董事作出一切合理查詢後所知，並根據本公司現有資料，買方之主要業務為投資控股。買方為名力之間接全資擁有的附屬公司。

名力為一家於開曼群島註冊成立之有限公司，並由CCM Trust擁有約91.39%的大多數權益。經董事作出一切合理查詢後所知，並根據本公司現有資料，名力之主要業務為投資控股。

CCM Trust為一家於開曼群島註冊成立之有限公司。經董事作出一切合理查詢後所知，並根據本公司現有資料，CCM Trust為若干不同酌情信託之法團受託人，而該等信託之酌情受益人包括查氏家族成員。

上市規則之涵義

買方為名力之全資擁有的附屬公司，而CCM Trust持有名力約91.39%權益，因此亦為CCM Trust之間接大多數擁有的附屬公司。名力及CCM Trust均為本公司之主要股東及關連人士，分別持有本公司約9.73%及48.17% (包括透過名力持有之權益) 之直接及／或間接股權權益。由於出售事項按上市規則所界定之適用百分比中一項或多項超過5%但低於25%，故出售事項根據上市規則第14章及第14A章構成本公司之一項須予披露及關連交易，並須遵守上市規則項下之公告、獨立股東批准及申報規定。

CCM Trust為若干不同酌情信託之法團受託人，而該等信託之酌情受益人包括查氏家族成員。因此，作為查氏家族成員兼本公司董事之查懋成先生、王查美龍女士、查懋德先生及查耀中先生，均被視為於出售事項中擁有重大權益，並已就相關董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於出售事項中擁有重大權益，亦無須就表決放棄投票。

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准買賣協議及出售事項。

CCM Trust及LBJ Regents (根據證券及期貨條例之涵義均為本公司之主要股東) 及查懋成先生、查懋德先生、王查美龍女士及查耀中先生 (均為董事及為上述主要股東直接及／或間接持有有關普通股之若干信託之酌情受益人) 根據收購守則被視為一致行動人士，並共同被視為本公司之單一控權股東，統稱「查氏家族」。於最後實際可行日期，查氏家族擁有本公司合共879,189,591股股份之權益，即相等於本公司已發行股本約59.19%。當中的715,617,969股股份由CCM Trust及其附屬公司 (包括名力及其附屬公司) 持有、101,084,280股股份由LBJ Regents及其附屬公司持有、21,978,205股股份由已故查懋聲先生以個人及公司權益持有，及1,254,278股股份由查懋成先生以個人權益持有。此外，由若干其他親屬及家族控制的慈善基金長期持有的權益 (合共39,254,859股股份，相等於本公司已發行股本約2.65%) 將亦會就收購守則而言被視為可歸屬於查氏家族的一致行動人士之權益。

董事會函件

CCM Trust、名力、查懋成先生(其於本公司擁有個人權益及被視作權益)、王查美龍女士、查懋德先生及查耀中先生(彼等各自於本公司擁有被視作權益)及彼等各自之聯繫人(包括LBJ Regents、親屬及家族控制的慈善基金)，須於股東特別大會上就批准出售事項及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

除上述者外，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，概無其他股東於出售事項中擁有重大權益，而須就將於股東特別大會上提呈之決議案放棄投票。

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就買賣協議及出售事項之條款是否屬公平合理、是否符合本公司及股東之整體利益，以及獨立股東於股東特別大會上應如何投票向獨立股東提供意見。富域亦已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及推薦建議。

股東特別大會

召開將於2026年10月8日(星期四)下午3時正假座香港大嶼山愉景灣海澄湖畔路88號香港愉景灣酒店地下海泓廳舉行之股東特別大會之通告，載於本通函第56頁至第57頁。股東特別大會將提呈一項普通決議案(「**決議案**」)，以供獨立股東批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

CCM Trust、名力、查懋成先生(其於本公司擁有個人權益及被視作權益)、王查美龍女士、查懋德先生及查耀中先生(彼等各自於本公司擁有被視作權益)及彼等各自之聯繫人，須於股東特別大會上就批准出售事項及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，彼等及彼等各自之聯繫人(包括本公司之主要股東及若干不同酌情信託之法團受託人LBJ Regents，而該等信託之酌情受益人包括查氏家族成員，以及若干由其他親屬及由家族控制之慈善基金長期持有的權益)實益持有879,189,591股股份(相當於約佔本公司已發行股份之59.19%)，將就決議案放棄投票。為遵守上市規則，決議案將以投票表決方式進行，而股東特別大會之投票結果將於會後刊發。隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按隨附代表委任表格上印列之指示填妥並儘速交回本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司之投資者服務中心，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟在任何情況下須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回。

填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷。

董事會函件

暫停辦理股份過戶登記手續

於2026年10月8日(即記錄日期)名列本公司股東名冊之股東，將合資格出席股東特別大會並於會上投票。本公司之股份過戶登記總處及分處將於2026年10月5日至2026年10月8日(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份轉讓手續。為確保股東合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票，最遲須於2026年10月2日下午4時30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室。

推薦建議

董事會認為，買賣協議的條款乃經公平磋商後按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案。於決定如何就股東特別大會上之決議案投票前，閣下務請細閱(i)本通函第17頁所載之獨立董事委員會函件；以及(ii)本通函第18頁至第35頁所載之富域資本有限公司函件，當中載有其就買賣協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見，以及其達致該等意見時所考慮之主要因素及理由。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載之額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
執行主席
查懋成

2026年9月17日



香港興業國際集團有限公司*
HKR International Limited
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：00480)

2026年9月17日

敬啟者：

**出售目標公司全部股權權益之
須予披露及關連交易**

茲提述本公司於2026年9月17日向股東刊發之通函（「**通函**」），本函件構成其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等（即獨立董事委員會）已獲董事會委任，就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易向閣下提供意見。富域已獲委任就此向閣下及吾等提供意見。其意見詳情以及其於提供意見時所考慮之主要因素及理由，載於通函第18頁至第35頁。另請閣下垂注通函所載之「董事會函件」及「富域資本有限公司函件」，以及其附錄所載之額外資料。

經考慮富域所提供之意見，尤其是其函件所載之主要因素、理由及推薦建議後，吾等認為：(i)訂立買賣協議及其項下擬進行之交易乃於本集團一般及日常業務過程中進行，並符合本公司及股東之整體利益；及(ii)買賣協議及其項下擬進行之交易之條款及條件乃按一般商業條款或更佳條款訂立，就本公司及獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及其項下擬進行之交易之相關普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

張永霖
邵蓓蘭

范鴻齡
獨立非執行董事

招桂芳
鄧貴彰

* 根據香港法例第622章公司條例之前身條例註冊

以下為富域資本有限公司之意見函件全文，當中載有彼等致獨立董事委員會及獨立股東之意見，乃為載入本通函而編製。



香港
中環
擺花街18-20號
嘉寶商業大廈
25樓2502室

致香港興業國際集團有限公司獨立董事委員會及獨立股東

敬啟者：

**須予披露及關連交易
出售喬柱有限公司全部股權權益**

引言

茲提述吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東就該出售事項的獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司日期為2026年9月17日之通函（「**通函**」，本函件構成其中一部分）內所載之董事會函件。除文義另有所指外，本函件所用界定詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

貴公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就出售事項是否於 貴集團日常及一般業務過程中進行，以及買賣協議及出售事項的條款是否按一般商業條款訂立、就獨立股東而言是否屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見，並就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。吾等已獲委任為獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立性

於緊接最後實際可行日期前兩年內，吾等並無擔任 貴公司、 貴集團或彼等各自關連人士的財務顧問。除獲委任為有關出售事項的獨立財務顧問外，於該期間 貴公司與吾等之間概無任何其他關係及／或業務往來。

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司、買方或彼等各自聯繫人或可合理考慮為與影響吾等獨立性之任何其他出售事項訂約方概無任何關係或於當中擁有權益。

根據上市規則第13.84條，吾等乃獨立於 貴集團且與 貴集團概無關連，因此具備資格就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。除就吾等獲委任為獨立財務顧問而應付予吾等之正常顧問費用外，概不存在吾等將自 貴公司收取任何其他費用或利益之安排。

吾等意見之基準

於達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議時，吾等依賴董事及 貴集團管理層向吾等提供之資料及事實、表達之意見、作出之聲明及陳述，包括通函所載或提述者。吾等已審閱(其中包括)買賣協議、公告及通函資料、獲提供之目標公司經審核財務報表及最新財務資料、戴德梁行有限公司(「**戴德梁行**」或「**估值師**」)就該等物業編製之估值報告、 貴集團已刊發之財務資料，以及吾等認為相關之其他文件及佐證資料。吾等已假設通函所作出或提述的全部資料、事實、意見、陳述及聲明，以及向吾等提供的全部資料及聲明，在所有重大方面於作出時均屬真實、準確及完整，且於最後實際可行日期仍屬真實、準確及完整。吾等亦已假設董事於通函內作出的一切信念、意見及意向聲明乃經審慎周詳查詢及考慮後方始合理作出。

董事已就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致令通函所載任何陳述產生誤導。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，以達致知情見解並為吾等之意見提供合理依據。然而，吾等並無對 貴集團、買方、名力、CCM Trust或彼等各自的聯繫人之業務及事務或未來前景進行任何獨立深入調查，亦無獨立核實向吾等提供之所有資料，惟本函件所述者除外。

吾等之意見乃基於最後實際可行日期的實際財務、經濟、市場及其他狀況及吾等可取得之資料為準。股東應注意，隨後發展(包括市場及經濟狀況的任何重大變動)可能影響及／或改變吾等的意見，且吾等並無責任更新本意見以計及最後實際可行日期後發生的事件，或更新、修訂或重新確認吾等的意見。此外，本函件所載之任何內容均不應解釋為持有、出售或購買 貴公司任何股份或任何其他證券的推薦建議。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等就出售事項的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

A. 貴集團的背景

1. 貴集團的背景資料

貴公司為於開曼群島註冊成立的投資控股公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：00480）。貴集團主要於香港、中國內地及亞洲其他地區從事物業發展、物業投資、運輸服務及物業管理、酒店營運以及休閒業務。

2. 貴集團的歷史財務表現及狀況

下文載列 貴集團截至2024年、2025年及2026年3月31日止三個年度的若干財務資料摘要，乃摘錄自2024/2025年年報及2025/2026年年報。

	截至3月31日止年度		
	2024年 (百萬港元)	2025年 (百萬港元)	2026年 (百萬港元)
收入	3,940.7	1,753.4	2,947.4
毛利	1,390.4	961.9	663.2
年度(虧損)/溢利	(547.1)	(770.6)	143.0
貴公司擁有人應佔虧損	(468.0)	(786.0)	(262.3)

於2025財年，收入減少約56%至約1,753.4百萬港元，主要由於若干物業發展項目於2025財年內尚未竣工，而2024財年則包括自中國嘉興的星逸園確認的收入約21億港元。於2026財年，收入回升至約2,947.4百萬港元，主要由於確認來自上海的興雲間的銷售所致。

由2025財年的年度虧損約770.6百萬港元轉為2026財年的年度溢利約143.0百萬港元，主要反映：(i)於2026財年錄得出售投資物業的已變現收益約435.8百萬港元，而2025財年則為已變現虧損約1.8百萬港元；(ii)於2026財年錄得投資物業的未變現公平值收益約60.5百萬港元，而2025財年則為未變現公平值虧損約763.6百萬港元；(iii)融資成本下降，於2026財年約為303.6百萬港元，而2025財年則約為408.2百萬港元，主要反映 貴集團的平均融資成本由2025財年的每年5.6%下降至2026財年的每年3.9%；及(iv)分佔合營公司業績由2025財年約153.9百萬港元增加至2026財年約231.9百萬港元。

富城資本有限公司函件

儘管 貴集團於2026財年錄得年度溢利約143.0百萬港元，惟非控股權益應佔溢利約為405.3百萬港元。因此， 貴集團於2026財年繼續錄得 貴公司擁有人應佔虧損約262.3百萬港元。儘管如此， 貴公司擁有人應佔虧損較2025財年的約786.0港百萬元大幅收窄，主要由於出售愉景灣兩座豪華獨立屋、融資成本下降，以及應佔投資物業未變現公平值虧損減少所致。

下文載列 貴集團於2024年、2025年及2026年3月31日的財務狀況、主要資產及負債結餘以及精選流動資金指標概要，乃摘錄自2024/2025年年報及2025/2026年年報：

	於3月31日		
	2024年 (百萬港元)	2025年 (百萬港元)	2026年 (百萬港元)
資產總值	41,824.7	43,192.8	43,109.1
負債總額	15,677.8	17,912.9	17,087.5
貴公司擁有人應佔權益	23,358.3	22,475.9	22,811.7
銀行結餘及現金	1,605.8	2,049.5	2,325.9
債務淨額	9,021.4	10,141.3	10,080.0
資本負債比率*	38.6%	45.1%	44.2%
投資物業	13,843.2	13,529.2	12,924.4
於合營公司之權益	9,908.1	10,224.8	10,555.4
供出售待發展物業	3,398.5	3,097.5	3,163.1
供出售發展中物業	7,261.8	8,976.1	8,802.1
持作出售物業	1,405.5	1,074.2	981.3
應付貿易賬款、撥備及應計費用	1,111.7	958.2	902.5
合約負債(流動及非流動)	323.6	1,164.9	160.2
一年內到期之銀行及其他貸款	3,744.1	2,408.7	2,099.7
一年後到期之銀行及其他貸款	6,883.1	9,782.1	10,306.2

* 資本負債比率指債務淨額除以股東資金(按 貴公司所披露)。

由於以下原因， 貴集團於該三個年結日的資產總值大致保持穩定，約為418億港元至432億港元：

- (i) 銀行結餘及現金由2024年3月31日的約1,605.8百萬港元，分別增加至2025年及2026年3月31日的約2,049.5百萬港元及2,325.9百萬港元。期內增長伴隨着期內總借貸增加，以及於2026財年物業銷售及資產變現大幅回升，包括約1,561.7百萬港元的物業銷售，以及出售愉景灣兩座豪華獨立屋；

- (ii) 投資物業由2024年3月31日的約138億港元減少至2026年3月31日的約129億港元，主要反映（其中包括）公平值變動及出售事項；貴集團於2025財年錄得投資物業未變現公平值虧損約763.6百萬港元，並於2026財年錄得未變現公平值收益約60.5百萬港元，而於2026財年出售投資物業的已變現收益則約為435.8百萬港元；
- (iii) 供出售發展中物業由2024年3月31日的約73億港元增加至2025年3月31日的約90億港元，反映對物業發展項目的持續投資，並於2026年3月31日維持於約88億港元；
- (iv) 持作出售物業由2024年3月31日的約14億港元減少至2026年3月31日的約10億港元，反映期內物業銷售及減值撇減；持作出售物業減值虧損於2025財年約為78.8百萬港元，於2026財年約為164.2百萬港元；
- (v) 合約負債由2024年3月31日的約323.6百萬港元增加至2025年3月31日的約1,164.9百萬港元，其後減少至2026年3月31日的約160.2百萬港元，主要反映客戶預付款項的時間及隨後確認物業銷售；及
- (vi) 一年內到期之銀行及其他貸款由2024年3月31日的約37億港元分別減少至2025年及2026年3月31日的約24億港元及21億港元，而一年後到期之銀行及其他貸款於同期則由約69億港元增加至約98億港元及103億港元。於2026年3月31日，貴集團約21億港元的銀行及其他貸款於一年內到期。據貴公司所述，債務組合主要包括用於為一般營運資金及發展項目提供融資之雙邊及銀團銀行貸款。

其他主要結餘並無出現吾等認為對吾等評估出售事項屬重大的變動。

B. 出售事項

1. 買方及賣方之背景資料

有關買方之資料

買方Apex Future International Limited為一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司，主要從事投資控股。其為名力間接全資擁有的附屬公司，而名力則由CCM Trust擁有約91.39%的大多數權益。如上所述，名力及CCM Trust為貴公司之主要股東及關連人士。

有關賣方之資料

賣方Hanbright Assets Limited為一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司，且為貴公司直接全資擁有的附屬公司。根據買賣協議，賣方為銷售股份（相當於目標公司之全部已發行股本）之唯一法定及實益擁有人。

2. 目標公司及該等物業之背景資料

目標公司喬柱有限公司為一家於香港註冊成立之公司，於完成前為貴公司間接全資擁有的附屬公司，亦為該等物業的登記及實益擁有人，主要從事持有該等物業以賺取租金收入。

下文載列根據貴公司所提供目標公司之經審核財務報表，目標公司截至2024年、2025年及2026年3月31日止三個年度的若干過往財務資料概要：

	截至3月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)
收入	2.0	2.0	2.0
毛利	1.6	1.6	1.5
投資物業公平值變動	(1.5)	(9.5)	4.4
除稅前(虧損)/溢利	(1.0)	(8.1)	5.8
除稅後(虧損)/溢利	(1.0)	(8.3)	5.6

富城資本有限公司函件

如上文所示，目標公司截至2024年、2025年及2026年3月31日止三個財政年度的租金收入及毛利大致保持穩定。呈報損益出現大幅度波動，主要由於投資物業的公平值變動：目標公司於2024財年及2025財年分別錄得公平值虧損約1.5百萬港元及9.5百萬港元，隨後於2026財年錄得公平值收益約4.4百萬港元。因此，目標公司於2024財年及2025財年錄得除稅後虧損分別約1.0百萬港元及8.3百萬港元，其後於2026財年轉為錄得除稅後溢利約5.6百萬港元。

於2026年3月31日，目標公司錄得投資物業102.0百萬港元以及經審核資產淨值約102.8百萬港元。除該等物業外，目標公司僅擁有流動資產約2.44百萬港元，包括已付按金約0.02百萬港元、應收同系附屬公司款項約0.93百萬港元、應收最終控股公司款項約0.27百萬港元、可收回稅項約0.01百萬港元及銀行結餘約1.21百萬港元。其流動負債約為0.37百萬港元，包括應付款項及應計費用約0.03百萬港元，以及已收租賃按金及預收款項約0.34百萬港元。其亦錄得遞延稅項負債約1.28百萬港元。考慮到該等結餘相對於該等物業的規模及性質，吾等認為，目標公司於2026年3月31日並無持有任何其他重大資產或負債。吾等亦已審閱目標公司於2026年7月31日的最新管理賬目，該等賬目並無顯示與2026年3月31日的財務狀況相比有任何重大變動。

該等物業包括兩項位於香港之住宅投資物業，即(i)新界大嶼山愉景灣愉景廣場(C座)2樓229及231號單位(「**愉景廣場物業**」)；及(ii)香港半山地利根德里1號及1A號世紀大廈2座14樓的住宅單位，連同世紀大廈1樓12號車位(「**世紀大廈物業**」)。

物業	SA/EA約數	租賃情況	戴德梁行估值
愉景廣場物業	1,480/1,487平方呎	每月40,000港元； 租期由2026年9月10日 至2028年9月9日	13.3百萬港元
世紀大廈物業	2,786/2,795平方呎 (僅住宅單位； 12號車位SA：約 120平方呎	每月130,000港元； 租期延長至 2026年12月31日	93.0百萬港元 <i>附註1</i>

附註1：戴德梁行就世紀大廈物業的市場估值93.0百萬港元包括12號車位。

3. 進行出售事項之理由及裨益

誠如董事會函件所述，該等物業分別由 貴集團於2016年及1996年收購，總收購成本約為57.7百萬港元，且自此一直作為投資物業持有。董事會認為，在香港住宅物業市場於高息環境及市場氣氛低迷下持續受壓的背景下，按代價106.5百萬港元（由該等物業的獨立估值106.3百萬港元所支持）進行出售事項，為變現該等物業的資本增值及增強 貴集團的現金流量提供機會。

在評估董事會進行出售事項的理由及裨益時，吾等已考慮 貴集團的流動資金狀況，以及下文所載該等物業的現有租約及租金收入。

儘管 貴集團於2026年3月31日的銀行結餘及現金約為23億港元，但 貴集團約21億港元的銀行及其他貸款須於一年內償還。因此，考慮到 貴集團即將到期的債務，出售事項將提供額外流動資金，以增強 貴集團的現金流量狀況及財務靈活性。

世紀大廈物業租約（「**世紀大廈租約**」），涵蓋該住宅單位連同12號車位）及愉景廣場物業租約（「**愉景廣場租約**」）於愉景廣場租約開始後合計的每月租金約為170,000港元，或按年計算約為2.0百萬港元。與 貴集團於2026財年的綜合收入約2,947.4百萬港元相比，此金額屬輕微，且世紀大廈租約將於2026年12月31日屆滿。因此，吾等認為所放棄的已承諾租金收入微不足道，且不會對 貴集團的整體財務表現造成重大不利影響。

鑒於上述因素，吾等認為出售事項在商業上屬合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 買賣協議之主要條款

代價及支付條款

代價為106,500,000港元，可根據預計完成賬目所載及下文「代價調整」一段所述的資產淨值予以調整，並須由買方按以下方式支付：

- (a) 買方須於簽署買賣協議時向賣方律師（作為託管人）支付10,650,000港元；及

- (b) 代價結餘95,850,000港元(加上預計完成賬目所載資產淨值金額(倘為正數)或減去預計完成賬目所載資產淨值金額的絕對值(倘為負數))，須於完成時由買方向 貴公司(作為賣方的代理人)支付。

吾等注意到，代價乃由賣方與買方參考現行市況及戴德梁行採用市場法對該等物業進行之估值106.3百萬港元(「**估值**」)，按一般商業條款經公平磋商後釐定。為評估該等物業的市值，吾等已審閱由戴德梁行編製的估值報告，尤其是當中所採用的方法以及所採納的基準及假設。吾等評估的詳情載於「C—吾等對出售事項項下代價的評估」一節。

代價調整

代價可參考完成賬目作出以下調整：

- (a) 倘資產淨值(按完成賬目計算)少於資產淨值(按預計完成賬目計算)，賣方須於協定或釐定完成賬目後5個營業日內向買方(或其指定人士)支付相等於該差額的金額；或
- (b) 倘資產淨值(按完成賬目計算)高於資產淨值(按預計完成賬目計算)，買方須於協定或釐定完成賬目後5個營業日內向賣方(或其指定人士)支付相等於該差額的金額。

有關代價調整之條款，請參閱C.2 — 評估資產淨值調整機制。

先決條件及其他條款

買賣協議項下完成之先決條件的詳情載於董事會函件「買賣協議」一節。吾等已審閱買賣協議之其他條款，並無發現任何按一般市場慣例而言屬不尋常的條款。根據吾等自身的經驗及對過往工作中其他出售協議之研究，買賣協議之其餘條款(包括擔保、完成、保證及承諾等)屬吾等之前審閱的一般買賣協議之標準條款。因此，吾等認為，該買賣協議之條款符合一般商業條款，就獨立股東而言屬公平合理。

C. 吾等對出售事項項下代價的評估

因此，在評估代價的公平合理性時，吾等特別著重於該等物業的獨立估值及資產淨值調整機制，詳情如下文所述。

1. 估值評估

由戴德梁行編製的估值報告載明，該等物業於2026年8月21日的總市值為106.3百萬港元，其中包括愉景廣場物業的13.3百萬港元及世紀大廈物業的93百萬港元。於評估估值時，吾等已考慮戴德梁行的資歷及獨立性、所述估值基準及方法、支持性市場證據及調整，以及與該等物業相關的主要假設及特定物業事項。

(1) 戴德梁行的資格、獨立性及工作範圍

戴德梁行已獲 貴公司委聘，就該等物業的市值提供意見，以供就出售事項作公開披露及載入通函。估值報告由香港估值及諮詢服務部高級總監鄭鴻恩先生（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量組））代表戴德梁行簽署。估值報告載明，鄭先生在香港物業專業估值及諮詢服務方面擁有逾30年經驗，並充分知悉現時市場狀況，以及具有勝任進行估值所需的技能與理解。

估值報告進一步載明，戴德梁行並無任何可能與該等物業的適當估值存在金錢利益或其他利益衝突，或可能合理被視為能夠影響其提供無偏頗意見的能力。基於負責估值師的資格及經驗以及估值報告內的獨立性披露，吾等認為，戴德梁行就估值而言具備相關專業經驗。

吾等亦已審閱由戴德梁行提供且日期為2026年8月21日之已填妥並簽署的估值師盡職調查問卷，其中戴德梁行確認（其中包括）戴德梁行或負責估值師概無於 貴集團或出售事項中擁有任何會影響其獨立性的重大權益，並就委聘範圍及估值團隊的相關經驗作出確認。戴德梁行已進一步確認，戴德梁行或負責估值師與買方或其聯繫人均無任何可被合理視為影響戴德梁行就估值而言的獨立性的關係、權益或業務往來。經計及已簽署的盡職調查問卷、估值報告內的獨立性披露、買方專項確認書以及負責估值師的資歷及經驗，吾等認為，戴德梁行就估值而言屬獨立。

(2) 估值基準及方法

估值報告載明，該等物業乃按市值基準，並根據上市規則第5章、香港測量師學會估價標準、皇家特許測量師學會全球估價標準及國際估值標準進行估值。

戴德梁行採用市場法，利用直接可資比較銷售證據，並假設該等物業按其現狀出售。儘管該兩項物業均為產生收入的投資物業，但由於該等物業為香港住宅物業，且可獲得來自同一發展項目的直接成交證據，故吾等認為此方法屬適當。戴德梁行亦確認，於估值中已考慮租賃狀況及已承諾租金。因此，吾等的審閱側重於所選取的可資比較物業、所作出的調整以及相關物業的具體事宜。

(3) 檢視市場法及可資比較對象選取標準

戴德梁行採納各相關物業發展項目內可資比較單位的銷售交易。

就愉景廣場物業而言，戴德梁行收集並分析估值日期前兩年期間愉景灣內具備相若特徵及規模的住宅買賣交易，選取目標物業所在樓宇內的五項成交，並確認已詳盡考慮在相關搜尋期間內符合選取標準的所有交易。該五項獲採納的成交發生於2025年1月至8月期間，且有效面積介乎約665平方呎至744平方呎。

就世紀大廈物業而言，戴德梁行收集並分析香港島半山區於估值日期前九年期間具有類似特徵及面積的住宅買賣交易，選取該物業所在樓宇內的五宗交易，並亦確認已在搜尋期間詳盡考慮符合選取標準且於其估值分析時均可供戴德梁行查閱的所有交易。該五項獲採納的交易於2018年6月至2024年10月期間發生，其有效面積介乎約2,795平方呎至3,254平方呎。

戴德梁行表示，在選取可資比較成交時，其首要考慮同一發展項目內的成交，並經考慮單位類型、座向、面積、樓層、景觀及成交日期等因素，評估該等成交的相對相關性。該等特徵之差異（如適用）已透過估值調整予以處理（如下文所述）。

在評估戴德梁行所選可資比較成交的適當性時，吾等考慮（其中包括）該等成交是否位於同一發展項目、其成交時間、面積相似度及其他可觀察物業特徵，以及所選可資比較物業與目標物業之間的重大差異能否通過適當調整予以處理。吾等的評估詳情載於下文「檢視可資比較成交及定量調整」一節。

此外，吾等已就戴德梁行所選可資比較成交進行以下獨立評估：

就愉景廣場物業而言，吾等已交叉核對戴德梁行所採用可資比較成交的主要可觀察細節。愉景廣場物業（約1,480平方呎）與所選可資比較物業（實用面積介乎約662平方呎至741平方呎）之間的面積差異，前者約為後者面積的2.0至2.2倍，故定量調整對吾等的評估而言至關重要，詳情如下所述。

就世紀大廈物業而言，吾等已審閱有關世紀大廈2座的公開可得成交資料。在審閱過程中，吾等注意到一宗近期交易，涉及世紀大廈2座3樓的住宅單位（實用面積約為2,792平方呎）連同面積約為53平方呎的冷氣機房及14號車位，得出有效面積約為2,801平方呎。該成交乃根據日期為2026年8月17日的買賣協議以約86.8百萬港元的代價進行，並於2026年8月21日在土地註冊處登記，按有效面積計算，相當於每平方呎單價約30,989港元。除該成交外，吾等在審閱過程中並無發現世紀大廈2座有任何其他成交未經戴德梁行考慮。戴德梁行確認，由於該交易的詳情僅在登記後方公開可得，該交易於估值過程中未能供其考慮，因此並未獲採用為估值中的可資比較成交之一。戴德梁行其後已審閱該成交，並注意到成交代價較其對世紀大廈物業的市場估值折讓約7%。戴德梁行進一步注意到，該成交物業在樓層及景觀方面均遜於世紀大廈物業，而其座向、面積及成交時間則與世紀大廈物業相若。經計及該等因素，戴德梁行確認其對世紀大廈物業得出的93.0百萬港元市場價值與該項交易反映的定價一致、該項交易為其估值結論提供進一步支持，且並不影響其於估值基準日的市場價值意見。經考慮上述各項以及世紀大廈2座的有限成交量後，吾等認為，就世紀大廈2座採納較長的成交日期範圍屬合理。

(4) 檢視可資比較成交及定量調整

戴德梁行解釋，主要調整因素包括樓層、成交時間、景觀、座向及面積。為評估戴德梁行所採納調整的公平性及合理性，吾等已審閱以下各項：

- (i) 戴德梁行確認，在評估目標樓宇與所選可資比較成交之間的樓層差異時，採用了約每層0.5%的調整。戴德梁行解釋，該調整率乃經參考其對相關市場成交的分析、市場慣例及專業估值判斷而釐定，並考慮到不同樓層物業之間觀察到的價格差異。倘可資比較物業位於較目標樓宇為更高樓層，則應用向下調整，以反映可資比較物業較優的樓層特徵；倘可資比較物業位於較目標物業更低樓層，則應用向上調整；
- (ii) 景觀調整反映所觀察到的市場溢價，海景、沙灘景或較開揚的景觀價格普遍高於樓景；
- (iii) 就面積而言，愉景廣場物業包括兩個合計實用面積約為1,480平方呎的相連單位，而各選定可資比較物業的實用面積介乎約662平方呎至741平方呎，且據戴德梁行所述，面積較大的物業一般以較低的每平方呎價格成交，乃由於涉及的總代價較高導致潛在買家群體相對較窄；及
- (iv) 戴德梁行的調整表顯示，全部五項愉景廣場可資比較物業均應用正面的交易時間調整，而五項世紀大廈可資比較物業則應用+8.2%、+1.0%、-10.6%、-8.3%及-14.9%的時間調整。吾等已審閱差餉物業估價署（「**差餉物業估價署**」）截至2026年4月刊發的相關私人住宅售價指數，並注意到相關指數走勢與戴德梁行所採納時間調整的方向大致一致。

該估值所依據的主要量化資料概述如下。該等表格區分實用面積（「**SA**」）與有效面積（「**EA**」）；單價乃參考有效面積計算，與戴德梁行的調整表一致。下列資料供參考：戴德梁行的詳細計算載明，目標愉景廣場物業的SA/EA分別約為1,480/1,487平方呎，而目標世紀大廈物業的SA/EA分別約為2,786/2,795平方呎；世紀大廈物業的估值亦包括相關車位。

富城資本有限公司函件

愉景廣場物業

可資 比較 物業	成交 日期	SA/EA (平方呎)	代價/ 原始費率*	經調整 總額	經調整 費率*
R1	2025年8月6日	662/665	6.70百萬港元／10,070港元	+1.7%	10,242港元
R2	2025年5月2日	662/665	5.70百萬港元／8,567港元	+2.6%	8,790港元
R3	2025年4月24日	662/665	4.75百萬港元／7,139港元	+10.1%	7,860港元
R4	2025年3月6日	662/665	4.88百萬港元／7,334港元	+15.4%	8,467港元
R5	2025年1月21日	741/744	6.00百萬港元／8,065港元	+14.5%	9,234港元

* SA/EA指實用面積／有效面積。單位費率按有效面積基準列示。經調整單位費率介乎約每平方呎7,860港元至每平方呎10,242港元，平均值約為每平方呎8,919港元；戴德梁行採納每平方呎8,920港元，得出愉景廣場物業的最終市值為13.3百萬港元。

世紀大廈物業

可資比 較物業	成交 日期	SA/EA (平方呎)	代價/ 原始費率*	經調整 總額	經調整 費率*
R1	2024年10月10日	2,786/2,795	98.75百萬港元／35,337港元	+7.2%	37,880港元
R2	2023年12月8日	2,792/2,801	92.50百萬港元／33,024港元	+1.5%	33,511港元
R3	2020年6月16日	2,786/3,254	133.80百萬港元／41,116港元	-23.5%	31,444港元
R4	2020年4月9日	2,786/2,795	91.60百萬港元／32,779港元	-2.3%	32,014港元
R5	2018年6月15日	2,786/2,795	100.00百萬港元／35,784港元	-9.9%	32,250港元

* SA/EA指實用面積／有效面積。單位費率按有效面積基準列示。經調整單位費率介乎約每平方呎31,444港元至每平方呎37,880港元，平均值約為每平方呎33,420港元；戴德梁行採納每平方呎33,400港元，得出世紀大廈物業的最終市值為93.0百萬港元。可資比較物業R3包括約2,758平方呎的天台面積；戴德梁行的有效面積計算對該附屬天台面積應用換算系數，因而得出EA約為3,254平方呎。應用於R3的面積調整為+1.0%，而其約-23.5%的較大整體調整則主要反映戴德梁行所識別的交易時間、樓層及景觀差異。

吾等已就戴德梁行所採用可資比較成交的主要可觀察細節，對照公開物業成交資料庫進行獨立交叉核對。根據吾等的審閱，吾等能夠印證所採用成交的地點、樓層、實用面積及代價，且並無發現該等可觀察細節存在任何重大不一致。戴德梁行亦確認，其估值所採用的可資比較數據來自土地註冊處記錄，而其調整表所示的成交日期代表各自的買賣協議日期。吾等亦已審閱差餉物業估價署私人住宅售價指數的相關變動，作為吾等獨立交叉核對的一部分，並發現其與戴德梁行所採用成交時間調整的方向大致一致。

經考慮可資比較成交及定量調整（包括戴德梁行所識別的樓層、成交時間、景觀、座向及面積差異）、相應調整的方向、戴德梁行的支持性解釋及吾等上述的獨立交叉核對後，吾等認為，該調整框架整體而言屬適當及充分，足以就吾等的評估而言處理所採用可資比較物業與目標物業之間的重大差異。

(5) 估值假設、查驗及業權事宜

估值報告載明，該等物業乃按以下假設進行估值：除另有說明外，該等物業概無附帶任何可能影響價值的繁苛產權負擔或限制。戴德梁行依賴 貴公司提供有關（其中包括）該等物業的識別、佔用情況、樓面面積及租賃詳情的資料，並無進行實地度量以核實樓面面積。

就業權而言，戴德梁行已安排向土地註冊處進行查冊，並假設業主擁有可強制執行的業權，以及在相關未屆滿年期內擁有不受干擾地自由使用、佔用、轉讓或出租該等物業的權利。戴德梁行的估值師已於2026年8月視察該等物業的外觀；且並無進行結構調查或設施測試。

吾等已就該等物業的性質及估值範圍考慮上述假設及限制。市場法主要依賴同一發展項目內的可觀察交易，而戴德梁行所採用的樓面面積及租賃詳情乃基於 貴公司所提供的文件及資料。戴德梁行已視察該等物業的外部，並於香港土地註冊處進行查冊。吾等亦已考慮該買賣協議中披露的物業特定事項，包括業權及物業保證、該等物業的現有租約，以及據賣方所知，並無影響該等物業的任何尚未處理的政府通知、爭議或建築命令。鑒於該等物業的性質、可取得同一發展項目的交易證據以及上文所述的文件／業權查核，吾等認為，所述假設或限制（不論是個別還是整體而言）均不會對吾等為評估目的而依賴該估值構成重大減損。

吾等亦注意到，買賣協議載有保證，在受世紀大廈租約、愉景廣場租約及相關業權條文規限下，目標公司為各該等物業的註冊及實益擁有人，且各物業並無按揭、押記、質押、留置權、期權、限制、優先購買權或優先承購權、第三方權利或權益、任何形式的其他產權負擔或擔保權益，或具類似效力的其他優先安排，亦無訂立或授予任何前述各項的任何協議或責任；且據賣方所知，並無影響該等物業的任何尚未處理的政府通知、爭議或建築命令。

(6) 租賃及其他物業特定事宜

該兩項物業的主要租賃條款概述於上文「目標公司及該等物業之背景資料」一段。

戴德梁行確認，其乃按該等物業於估值日期的現狀連同租約安排進行估值。戴德梁行已審閱現有的世紀大廈租約及愉景廣場租約，認為已承諾租金符合現行市場租金水平，並得出結論認為有關租約狀況不會對價值產生重大溢價或折讓；因此，並無作出個別租約調整。

在評估戴德梁行對租賃狀況的處理時，吾等已審閱相關租賃條款及戴德梁行的解釋，即其於按現狀對該等物業進行估值時，已連同已承諾租金考慮世紀大廈租賃及愉景廣場租賃的時間。鑒於戴德梁行確認已承諾租金與現行市場租金水平一致，且租賃狀況並無導致價值出現重大溢價或折讓，吾等認為，戴德梁行不作出獨立租賃調整的決定就估值而言屬適當、公平及合理。

(7) 吾等對估值的評估

愉景廣場物業的估值獲五宗同座成交支持。世紀大廈物業的估值獲得同一發展項目的五項成交所支持，該等成交均涉及實用面積與目標住宅單位大致相同的單位，且各交易均連同一個相關車位一併成交。該等特點提供來自相應物業項目的直接市場證據，惟若干世紀大廈2座可資比較物業的成交時間，以及愉景廣場物業與其可資比較物業之間的面積差異，增加所採用調整的重要性。

兩項物業所採納的單位費率與各自經調整可資比較物業組別的簡單平均值相若，並與愉景廣場物業的最終市值13.3百萬港元及世紀大廈物業的最終市值93.0百萬港元一致。

	百萬港元	觀察結果
代價	106.5	
戴德梁行所述物業估值	106.3	估值報告
差額	+0.2	代價高於估值
代價較估值的溢價	+0.19%	約0.2%

代價106.5百萬港元較戴德梁行所述的估值高出0.2百萬港元（或約0.19%），從 貴集團的角度而言，這為代價提供支持。

經考慮戴德梁行的資歷及獨立性、市場法及同一物業發展項目的可資比較證據、戴德梁行提供的調整及支持說明、吾等獨立進行的交叉核對、最新的租賃詳情以及估值報告，吾等認為，該估值為評估代價提供合理且適當的獨立市場基準。

2. 評估資產淨值調整機制

根據目標公司截至2026年3月31日止的經審核財務報表及截至2026年7月31日止的最新管理賬目，吾等並無發現任何無形資產結餘或相關其他固定資產結餘。因此，吾等認為，剔除無形資產及其他固定資產不會對資產淨值調整產生任何影響，且在完成前發生此類剔除的風險有限。吾等亦注意到，資產淨值調整乃雙向運作，即預計完成賬目所反映的資產淨值與最終完成賬目所反映者之間的任何差額，將由賣方或買方（視情況而定）結算。因此，目標公司於簽署協議至完成期間的資產淨值變動將反映於最終代價中。在此情況下，吾等認為，剔除無形資產及其他固定資產屬適當、公平合理，並認為資產淨值調整機制整體而言符合一般商業條款，且符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

3. 吾等對代價合理性的意見

綜上所述，該等物業的獨立估值及資產淨值調整機制為釐定代價提供了明確的框架。吾等認為，就獨立股東而言，釐定代價的基準及代價屬公平合理。

D. 出售事項之財務影響及所得款項用途

於完成後，目標公司將不再為 貴公司的附屬公司，而其財務業績亦將不再併入 貴集團的財務報表內。

誠如董事會函件所述，經計及目標公司於2026年7月31日的未經審核賬面值約100.4百萬港元及交易成本後，預期 貴集團將就出售事項確認估計收益淨額約5.2百萬港元。由於完成後即時變現該等物業的公平值收益，出售事項將對 貴集團的資產淨值產生正面影響，惟視審核結果而定。

此外，出售事項將為 貴集團帶來現金流入，並符合董事所申明提升 貴集團現金流狀況的目標。

推薦建議

經考慮上文所述的主要因素及理由後，吾等認為，出售事項乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行，買賣協議的條款乃按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理，而出售事項亦符合 貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准該買賣協議及其項下擬進行之交易的普通決議案，且吾等建議獨立股東投票贊成該決議案。

此 致

謹代表
富城資本有限公司
施慧璇
董事

2026年9月17日

施慧璇女士為根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌人士，並為富城資本有限公司的負責人員，彼於機構融資行業擁有逾21年經驗。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本公司於香港持有之物業權益於2026年8月21日之估值意見而編製之函件、估值概要及估值報告，以供載入本文件。



2026年9月17日

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

敬啟者：

有關： (1) 新界大嶼山愉景灣愉景廣場(C座)2樓229及231號單位(「愉景廣場物業」)
(2) 香港半山地利根德里1及1A號世紀大廈2座14樓及世紀大廈1樓12號車位
(「世紀大廈物業」)
(「該等物業」)

指示、目的及估值日期

吾等根據香港興業國際集團有限公司(「貴公司」)的指示，就估值概要所列的該等物業的市值提供意見，以載入根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)要求刊發有關若干關連交易之通函(「通函」)內作公眾披露之用。吾等確認，吾等已進行視察、已作出有關查詢及查冊，並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以向閣下提供吾等有關該等物業於2026年8月21日(「估值日期」)的市值意見。

估值基準

吾等對每個該等物業的市值估值代表其市值，是根據香港測量師學會刊發的《香港測量師學會評估準則》(2024年版)，定義為「一項資產或負債在經過適當推廣後，自願買方及自願賣方於雙方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期在公平交易中進行交換的估計金額」。

吾等確認，吾等的估值遵守上市規則第5章、《香港測量師學會評估準則》、《皇家評估－全球標準》以及《國際評估準則》所載的規定。

估值假設

吾等的市值估值並不包括因特別條款或情況引致的估計價格上升或下跌，如非典型融資、售後回租安排、由任何與銷售有關的人士給予的特別代價或優惠，或僅供特定擁有人或買家可得的任何價值元素）。

吾等之估值並無計及任何該等物業所欠負之押記、按揭或欠款或任何在銷售時可能產生之支出或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

估值方法

吾等假設以現狀出售該等物業，透過參考相關市場可獲取的可資比較買賣成交個案資料，按市場比較法對該等物業進行估值。儘管兩項物業均為產生收入的投資物業，惟吾等認為，市場比較法乃最合適的估值方法，因其為香港住宅物業估值的主要及最廣泛採納的方法。此方法基於與在公開市場上已成交的可資比較物業進行直接比較。鑒於可獲得來自同一物業發展項目的充足且可靠的成交證據，市場法能直接反映當前市況。儘管在估值時已考慮該物業的租約詳情及承諾租金，惟吾等認為，市場法能代表該等物業的市值。

吾等已根據市場法採用各自物業發展項目（即愉景廣場（C座）及世紀大廈）內的可資比較成交，並計及具備類似特徵的成交，包括座向、面積、樓層、景觀及成交日期。就愉景廣場物業而言，採納了五項可資比較物業，而就世紀大廈物業而言，亦採納了五項可資比較物業。吾等已考慮該等物業與可資比較物業在座向、面積、樓層、景觀及時間等因素方面的差異，並在達致該等物業的市值時就該等因素作出適當調整。

資料來源

吾等在極大程度上依賴 貴公司向吾等所提供的資料，並已接納就該等物業識別、佔用詳情、平面圖、樓面面積、租賃詳情及所有其他有關事項向吾等提供的意見。尺寸及量度乃根據 貴公司向吾等提供之文件副本或其他資料，故僅為近似值。吾等並無進行現場測量以核實該等物業面積的準確性。

業權調查

吾等並無獲提供與該等物業有關之業權文件副本，但已於土地註冊處進行查冊。於估值過程中，吾等假設該等物業的業主擁有可執行的業權，並擁有在全部或部分未屆滿年期內使用、佔用、轉讓或租賃該等物業的自由且不受干擾的權利。

實地考察

吾等的估值師黎彥汎（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員）及李鎧琳（皇家特許測量師學會見習會員）已於2026年8月對該等物業的外部進行視察。儘管如此，吾等並無進行結構測量，惟在吾等的視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。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毀。吾等並無對任何設施進行測試。吾等編撰的估值報告時，假設該等方面均符合要求。

其他披露

吾等謹此確認，戴德梁行有限公司及進行估值之估值師均屬獨立人士。戴德梁行有限公司及估值師概無可能與對該等物業進行適當估值有所衝突或可被合理視為足以影響吾等提供無偏頗及獨立意見能力之關聯、金錢或其他利益。

不予刊發及保留條款

未得吾等事先書面批准其刊載的形式及文義前，本報告的全部或任何部分或對其任何引述，均不得載入任何文件、通函或聲明，惟根據上市規則在通函中披露本報告及其內容則除外。

最後，按照吾等的一般慣例，吾等必須聲明，本報告僅供其收件人使用，且概不就本報告之全部或任何部分內容對任何第三方承擔責任，惟根據上市規則於通函中披露本報告及其內容則除外。

報告

隨函附奉估值概要及吾等的估值報告，敬請垂注。

此 致

謹代表

戴德梁行有限公司

鄭鴻恩

MRICS, MHKIS, R.P.S. (GP)

香港估值及諮詢服務部

高級總監

附註：鄭鴻恩先生為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員，以及註冊專業測量師（產業測量組），在香港物業專業估值及諮詢服務方面擁有逾30年經驗。鄭先生具備充分的市場理論知識，並擁有進行估值所需的技能與專業理解，足以勝任此項工作。

估值概要

貴公司持作投資的物業

於2026年8月21日
現況下的市值
港幣

1.	新界 大嶼山 愉景灣 愉景廣場 (C座) 2樓229及231號單位	13,300,000
2.	香港 半山 地利根德里1及1A號 世紀大廈 2座14樓及1樓12號車位	93,000,000

合共：
106,300,000

估值報告

貴公司持作投資的物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年8月21日 現況下的市值
1.	新界 大嶼山 愉景灣 愉景廣場 (C座) 2樓229及231號單位 愉景廣場 (C座) 建築物之16/2700不可分割權益，以及丈量約份第352約第385號餘段及其擴展部分之16/250000不可分割權益	該物業包括位於愉景灣一座建於兩層高商場之上的六層高住宅大廈2樓的兩個住宅單位。該物業於1991年落成。 該物業之總實用面積約為1,480平方呎 (137.50平方米)。 該物業向政府租借持有，租期由1898年7月1日起計為期99年 (減最後三天)，並已依法續期至2047年6月30日。該物業現時每年應付的地租相當於該物業現時應課差餉租值之3%。	該物業受一項租約規限，租期由2026年9月10日起至2028年9月9日止為期2年，月租為港幣40,000元 (包括差餉、政府地租及管理費)。	港幣13,300,000元 (港幣壹仟叁佰叁拾萬元整)

附註：

- (1) 據土地登記冊於2026年8月4日及2026年9月4日的記錄，根據日期為2016年3月15日並以註冊摘要編號16041400920157註冊的轉讓契，該物業的註冊業主為喬柱有限公司。
- (2) 該物業受限於下列於2026年8月4日及2026年9月4日記錄於土地註冊處的產權負擔：
 - 日期為1980年8月7日並以註冊摘要編號IS102013註冊關於丈量約份第352約第385號地段A分段及其擴展部分之附有圖則的單方面契據。
 - 日期為1982年9月30日並以註冊摘要編號IS112018註冊之連同圖則的大廈公契。
 - 日期為1991年10月28日並以註冊摘要編號IS180608註冊以屋宇地政署署長及香港政府為受惠方有關9A2區商業／住宅發展項目之承諾書。
 - 日期為1991年11月5日並以註冊摘要編號IS182082註冊有關愉景廣場（C座）之附有圖則的副大廈公契。
 - 日期為2000年2月28日並以註冊摘要編號IS280736註冊由地政總署署長發出之附有圖則的批准書。
- (3) 根據於2025年1月14日的愉景灣分區計劃大綱核准圖編號S/I-DB/6，該物業的用途地帶劃為「其他指定用途（商場及住宅發展暨交通匯處）」。
- (4) 在評估該物業的市值時，吾等收集並分析了在估值日期前兩年期間愉景灣內具備相若特徵及規模的住宅買賣成交。吾等選取了該大廈內的五宗買賣成交。該等可資比較成交於2025年1月至8月期間發生。可資比較單位的有效面積介乎約665平方呎至744平方呎。吾等認為，該五項成交為最相關的可資比較成交，並確認為相關搜尋期間內所有符合甄選標準的成交均已作全面及詳盡之考慮。

於達致該物業的市值時，吾等已考慮該物業與可資比較成交在座向、面積、樓層、景觀及成交日期方面的差異，並作出適當調整以反映該等差異。按有效面積計算的經調整單價介乎約為港幣每平方呎約7,860元至港幣每平方呎10,242元，平均約為港幣每平方呎8,919元。吾等其後基於有效面積採納港幣每平方呎8,920元的單價，以得出該物業的估值。

該物業的實用面積約為1,480平方呎，連同窗台面積約54平方呎，得出有效面積約為1,487平方呎。按所採納的每平方呎港幣8,920元單價應用於1,487平方呎的有效面積計算，得出指示性價值約為港幣13,264,040元。因此，吾等認為，該物業於估值日期的市場價值約為港幣13,300,000元。

(5) 已選取五項可資比較物業，並載列如下：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3	可資比較物業4	可資比較物業5
單位編號	513室	519室	313室	315室	331室
樓層	5樓	5樓	3樓	3樓	3樓
發展項目	愉景廣場 (C座)	愉景廣場 (C座)	愉景廣場 (C座)	愉景廣場 (C座)	愉景廣場 (C座)
地址	愉景灣	愉景灣	愉景灣	愉景灣	愉景灣
地區	大嶼山	大嶼山	大嶼山	大嶼山	大嶼山
落成年份	1991年	1991年	1991年	1991年	1991年
實用面積 (平方呎)	662	662	662	662	741
窗台面積 (平方呎)	27	27	27	27	27
有效面積 (平方呎) (「有效面積」)	665	665	665	665	744
成交日期	2025年8月6日	2025年5月2日	2025年4月24日	2025年3月6日	2025年1月21日
代價 (港幣)	6,700,000	5,700,000	4,750,000	4,880,000	6,000,000
按有效面積計算之單價 (港幣/平方呎)	10,070	8,567	7,139	7,334	8,065
調整					
座向	+	(=)	+	+	(=)
面積	-	-	-	-	-
樓層	-	-	-	-	-
景觀	-	-	-	-	(=)
時間(*)	+	+	+	+	+
整體	+1.7%	+2.6%	+10.1%	+15.4%	+14.5%
按有效面積計算之經調整單價 (港幣/平方呎)	10,242	8,790	7,860	8,467	9,234

與該物業比較

可資比較物業1在座向及時間方面遜於該物業；因此，已就該兩項因素作出向上調整。然而，其在面積、樓層及景觀方面較優，故已就該等三項因素作出向下調整。其座向與該物業相若，因此並無作出調整。

可資比較物業2在時間方面遜於該物業；因此，已就此因素作出向上調整。然而，其在面積、樓層及景觀方面較優，故已就該三項因素作出向下調整。其座向與該物業相若，因此並無作出調整。

可資比較物業3在座向及時間方面遜於該物業；因此，已就該兩項因素作出向上調整。然而，其在面積、樓層及景觀方面較優，故已就該等三項因素作出向下調整。該等因素相應作出向下調整。

可資比較物業4在座向及時間方面遜於該物業；因此，已就該兩項因素作出向上調整。然而，其在面積、樓層及景觀方面較優，故已就該等三項因素作出向下調整。該等因素相應作出向下調整。

可資比較物業5在時間方面遜於該物業；因此，已就該此因素作出向上調整。然而，其在面積及樓層方面較優，故已就該兩項因素作出向下調整。其座向及景觀與該物業相若，因此並無作出調整。

結論

可資比較物業1被視為遜於該物業。
可資比較物業2被視為遜於該物業。
可資比較物業3被視為遜於該物業。
可資比較物業4被視為遜於該物業。
可資比較物業5被視為遜於該物業。

附註：

「-」：向下調整

「+」：向上調整

「(=)」：無調整

「(*)」：時間

可作出時間調整，以反映可資比較對象的成交日期與估值日期之間的價格變動。

全部可資比較物業均為標的發展項目內之買賣成交，並為是次估值最相關的可資比較物業。已就可資比較物業與該物業之間的差異作出適當調整。

估值報告

貴公司持作投資的物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年8月21日 現況下的市值
2.	香港 半山 地利根德里1及1A號 世紀大廈 2座14樓及1樓12號車位 內地段第1905號餘段的 38/2400不可分割權益	該物業包括位於一幢建於3層高 停車場平台之上的22層高住宅大 廈14樓的住宅單位連同1樓一個 車位。該物業於1992年落成。 該物業的實用面積約為2,786平 方呎(258.80平方米)，不包括車 位面積。 該物業向政府租借持有，租期由 1912年2月21日起為期75年，並 已續期75年。目前就該地段應付 的政府地租為每年港幣451,188 元。	該物業受一份現有租約 規限，到期日為2026年 12月31日，月租為港幣 130,000元(包括差餉、政 府地租及管理費)。	港幣93,000,000元 (港幣玖仟叁佰萬元整)

附註：

- (1) 據土地登記冊於2026年8月4日及2026年9月4日的記錄，根據日期為1996年7月1日並以註冊摘要編號UB6690736註冊的轉讓契，該物業的註冊業主為喬柱有限公司。
- (2) 該物業受限於下列於2026年8月4日及2026年9月4日記錄於土地註冊處的產權負擔：
 - 日期為1971年12月10日並以註冊摘要編號UB861516註冊的官契修訂契據。
 - 日期為1992年4月24日並以註冊摘要編號UB5477247註冊有關世紀大廈2座的佔用許可證(許可證編號：H53/92)。
 - 日期為1993年1月2日並以註冊摘要編號UB5553581註冊以嘉里物業代理有限公司(「管理人」)為受惠方之大廈公契及管理協議(備註：重新註冊見註冊摘要編號5690613)。
 - 日期為1993年1月2日並以註冊摘要編號UB5690613註冊以嘉里物業代理有限公司(「管理人」)為受惠方之大廈公契及管理協議(備註：先前以註冊摘要編號5553581註冊)。
 - 日期為1994年1月27日並以註冊摘要編號UB6058804註冊以Mid-Levels Portfolio (Century Superior) Limited (前稱宏建有限公司)為受惠方之公司更改名稱證明書。
 - 日期為1994年6月7日並以註冊摘要編號UB6064854註冊之確認契據。

- 日期為1998年11月23日並以註冊摘要編號UB7617433註冊之附有圖則的大廈分公契。
- 日期為2004年7月14日並以註冊摘要編號UB9351621註冊由地政總署署長發出有關於政府土地上進行斜坡修葺工程之連同圖則的准許函。
- (3) 根據於2010年3月2日的半山區西部分區計劃大綱核准圖編號S/H11/15，該物業的用途地帶劃為「住宅(乙類)」。
- (4) 在評估該物業的市值時，吾等收集並分析了在估值日期前九年期間香港島半山區具備相若特徵及規模的住宅買賣成交。吾等認為，標的大廈內的成交為最相關的可資比較成交。然而，在估值日期前兩年期間內，該物業所在大廈僅發生並於土地註冊處登記過一宗可資比較成交。因此，吾等延長搜尋期間，並選取該目標大廈內的五宗買賣成交以作分析。該等可資比較成交發生於估值日期前九年期間(即2018年6月至2024年10月期間)。吾等認為該成交日期範圍屬合理。可資比較單位的有效面積介乎約2,795平方呎至3,254平方呎。吾等認為，該五項成交為最相關的可資比較成交，並確認為相關搜尋期間內所有符合甄選標準的成交均已作全面及詳盡之考慮。
- 於達致該物業的市值時，吾等已考慮該物業與可資比較成交在座向、面積、樓層、景觀及成交日期方面的差異，並作出適當調整以反映該等差異。按有效面積計算的經調整單價介乎約港幣每平方米31,444元至港幣每平方米37,880元，平均約為港幣每平方米33,420元。吾等其後採納港幣每平方米33,400元的單價，以達致該物業的估值。
- (5) 已選取五項可資比較物業，並載列如下：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3	可資比較物業4	可資比較物業5
樓層	16樓	13樓	22樓及天台	4樓	6樓
車位編號	1樓5號車位	1樓8號車位	1樓9號車位	1樓25號車位	1樓10號車位
發展項目	世紀大廈2座	世紀大廈2座	世紀大廈2座	世紀大廈2座	世紀大廈2座
地址	地利根德里1及1A號	地利根德里1及1A號	地利根德里1及1A號	地利根德里1及1A號	地利根德里1及1A號
地區	半山	半山	半山	半山	半山
落成年份	1992年	1992年	1992年	1992年	1992年
實用面積(平方呎)	2,786	2,792	2,786	2,786	2,786
冷氣機房面積(平方呎)	53	53	53	53	53
天台(平方呎)			2,758		
有效面積(平方呎) (「有效面積」)	2,795	2,801	3,254	2,795	2,795
成交日期	2024年10月10日	2023年12月8日	2020年6月16日	2020年4月9日	2018年6月15日
代價(港幣)	98,750,000	92,500,000	133,800,000	91,600,000	100,000,000
按有效面積算之單價 (港幣／平方呎)	35,337	33,024	41,116	32,779	35,784
調整					
座向	(=)	(=)	(=)	(=)	(=)
面積	(=)	(=)	+	(=)	(=)
樓層	-	+	-	+	+
景觀	(=)	(=)	-	+	+
時間(*)	+	+	-	-	-
整體	+7.2%	+1.5%	-23.5%	-2.3%	-9.9%
按有效面積計算之經調整 單價(港幣／平方呎)	\$37,880	\$33,511	\$31,444	\$32,014	\$32,250

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3	可資比較物業4	可資比較物業5
與該物業比較	可資比較物業1在時間方面遜於該物業；因此，已就該因素作出向上調整。然而，其在樓層方面較優，故已就該因素作出向下調整。其座向、面積及景觀與該物業相若，因此未就該等因素作出調整。	可資比較物業2在樓層及時間方面遜於該物業；因此，已就該等因素作出向上調整。其座向、面積及景觀與該物業相若，因此未就該等因素作出調整。	可資比較物業3在面積方面遜於該物業；因此，已就此因素作出向上調整。然而，其在樓層、景觀及時間方面較為優越，因此已就該三個因素作出向下調整。其座向與該物業相若，因此並無就該因素作出調整。	可資比較物業4在樓層及景觀方面遜於該物業；因此，已就該等因素作出向上調整。然而，其在時間方面較為優越，故已就該因素作出向下調整。其座向及面積與該物業相若，因此並無就該等因素作出調整。	可資比較物業5在樓層及景觀方面遜於該物業；因此，已就該等因素作出向上調整。然而，其在時間方面較為優越，故已就此因素作出向下調整。其座向及面積與該物業相若，因此並無就該等因素作出調整。
結論	可資比較物業1被視為遜於該物業。	可資比較物業2被視為遜於該物業。	可資比較物業3被視為優於物業。	可資比較物業4被視為優於物業。	可資比較物業5被視為優於物業。
附註：	可作出時間調整，以反映可資比較對象的成交日期與估值日期之間的價格變動。				
「-」：向下調整					
「+」：向上調整					
「(=)」：無調整					
「(*)」：時間					
全部可資比較物業均為標的發展項目內的買賣成交。該物業與各項可資比較成交均包含一個住宅單位連同一個車位，因此被視為按同類基準可資比較。所採納的可資比較項目為是次估值最相關的可資比較物業。已就可資比較物業與該物業之間的差異作出適當調整。					
(6)	吾等注意到，一項涉及世紀大廈2座3樓及世紀大廈1層14號車位的成交乃根據日期為2026年8月17日並於2026年8月21日在土地註冊處登記的買賣協議進行。				
由於該成交的詳情僅於登記後方可公開取得，因此在估值過程中未能作供考慮，故未有被採納為估值中的可資比較成交。					
該物業的實用面積約為2,792平方呎，連同空調機房面積約53平方呎，得出有效面積約為2,801平方呎。以代價港幣86,800,000元計算，按有效面積基準，該成交反映的單價約為港幣30,989元。					
吾等已審閱該項成交，並注意到成交代價較吾等對該物業的市場估值折讓約7%。考慮到該已成交物業與該物業在樓層及景觀方面的差異，吾等認為，該已成交物業在該等方面遜於該物業。其座向、規模及時間均與該物業相若。經考慮上述因素後，吾等認為，吾等就該物業釐定的市值港幣93,000,000元與該項成交所反映的定價一致。因此，該成交為吾等的估值結論提供了進一步支持，且並不影響吾等於估值基準日對市場價值的意見。					

1. 責任聲明

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

2. 權益披露

(a) 董事權益

於最後實際可行日期，本公司董事或高級行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於指定之登記冊內；或(iii)根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司每股面值0.25港元股份之好倉

董事名稱	身份	普通股數目			佔已發行股本 之概約百分比
		個人權益	其他權益	總數	
查懋成	實益擁有人及酌情 信託受益人	1,254,278	791,896,895 (附註a)	793,151,173	53.40
王查美龍	酌情信託創立人及／ 或受益人	—	789,684,882 (附註b & c)	789,684,882	53.17
查懋德	酌情信託受益人	—	790,469,647 (附註a)	790,469,647	53.22
查耀中	酌情信託受益人	—	780,233,599 (附註a)	780,233,599	52.53
鄧滿華	實益擁有人	148,720	—	148,720	0.01
李宇光	實益擁有人	28,480	—	28,480	0.002

附註：

- (a) 該等股份屬於若干不同酌情信託及由名為CCM Trust及LBJ Regents之法團受託人持有，而有關董事屬於酌情受益人。
- (b) 635,627,031股股份屬於若干不同酌情信託及由名為CCM Trust及LBJ Regents之法團受託人持有，而該董事屬於酌情受益人。
- (c) 該董事為由名為CCM Trust及LBJ Regents之法團受託人所持之兩個不同酌情信託的創立人及其中的酌情受益人。該等信託被視為擁有合共154,057,851股股份之權益。

(ii) 根據本公司於2011年9月8日(已於2021年8月27日終止)及2021年8月25日採納之股份期權計劃授予董事之股份期權

董事姓名	授出日期 (附註a)	每股 行使價 (港元)	於最後實際 可行日期 尚未行使之 股份期權 數目	佔已發行 股本之 概約百分比 (附註b)
查懋成	2017年2月28日	3.845	3,190,000	1.86
	2018年3月12日	4.373	5,500,000	
	2021年11月24日	3.028	9,500,000	
	2023年10月4日	1.636	9,500,000	
鄧滿華	2017年2月28日	3.845	2,200,000	1.18
	2018年3月12日	4.373	3,300,000	
	2021年11月24日	3.028	6,000,000	
	2023年10月4日	1.636	6,000,000	
李宇光	2021年11月24日	3.028	600,000	0.08
	2023年10月4日	1.636	600,000	
王查美龍	2017年2月28日	3.845	1,210,000	0.67
	2018年3月12日	4.373	1,760,000	
	2021年11月24日	3.028	3,500,000	
	2023年10月4日	1.636	3,500,000	
查懋德	2017年2月28日	3.845	1,210,000	0.52
	2018年3月12日	4.373	1,760,000	
	2021年11月24日	3.028	2,400,000	
	2023年10月4日	1.636	2,400,000	

董事姓名	授出日期 (附註a)	每股 行使價 (港元)	於最後實際 可行日期 尚未行使之 股份期權 數目	佔已發行 股本之 概約百分比 (附註b)
查耀中	2023年10月4日	1.636	2,400,000	0.16
張永霖	2017年2月28日	3.845	550,000	0.26
	2018年3月12日	4.373	880,000	
	2021年11月24日	3.028	1,200,000	
	2023年10月4日	1.636	1,200,000	
范鴻齡	2021年11月24日	3.028	1,200,000	0.16
	2023年10月4日	1.636	1,200,000	
邵蓓蘭	2021年11月24日	3.028	600,000	0.12
	2023年10月4日	1.636	1,200,000	
鄧貴彰	2017年2月28日	3.845	220,000	0.24
	2018年3月12日	4.373	880,000	
	2021年11月24日	3.028	1,200,000	
	2023年10月4日	1.636	1,200,000	

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

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

於2021年11月24日授出之股份期權可於2021年11月24日至2026年11月23日期間內行使。

於2023年10月4日授出之股份期權受歸屬條件所規限（50%的期權於2024年10月4日歸屬，餘額亦於2025年10月4日歸屬）及可予提前終止，並可於2028年10月3日前行使。

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

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

(b) 主要股東之權益

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

(i) 於本公司每股面值0.25港元股份之好倉

股東名稱	身份	普通股數目	估已發行股本之概約百分比
CCM Trust (Cayman) Limited	法團受託人	715,617,969 (附註a)	48.17
LBJ Regents (PTC) Limited	法團受託人	101,084,280 (附註b)	6.81
名力集團控股有限公司	受控法團之權益	144,606,568 (附註c)	9.73
黃剛及劉慧	受控法團之權益／ 共同持有之權益	90,405,600 (附註d)	6.08
Claudio Holdings Limited	受控法團之權益	83,500,800 (附註e)	5.62

附註：

- (a) 該等股份權益包括CCM Trust直接持有之571,011,401股股份及透過名力之全資附屬公司間接持有之144,606,568股股份，而CCM Trust則擁有名力91.39%股權之權益。CCM Trust以法團受託人身份為若干不同酌情信託持有上述股份權益，而該等信託之酌情受益人包括已故查濟民博士之後嗣。董事查懋德先生亦為CCM Trust之董事。
- (b) 該等股份乃由LBJ Regents以法團受託人身份為若干不同酌情信託持有，而該等信託之酌情受益人包括已故查濟民博士之後嗣。董事王查美龍女士、查懋成先生及查懋德先生亦為LBJ Regents之董事。
- (c) 該等股份由名力透過其全資擁有之附屬公司間接持有。董事王查美龍女士、查懋德先生及查耀中先生亦為名力之董事。
- (d) 按2026年6月1日於聯交所之披露，6,904,800股股份由黃剛與劉慧共同持有，而83,500,800股股份則由黃剛及劉慧控制之法團（包括Claudio Holdings Limited）持有。
- (e) 按2026年6月1日於聯交所之披露，該等股份由Claudio Holdings Limited透過其控制之法團持有。

(ii) 本集團其他成員公司

附屬公司名稱	股東名稱	於附屬公司 持有已發行 股本之 概約百分比
香港興業有限公司 (附註)	Baylink Investments Limited	50.0

附註：香港興業有限公司為擁有24家全資附屬公司之控股公司，Baylink Investments Limited被視為於所有該等附屬公司擁有50%間接權益。

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

3. 董事之權益

- (a) 查耀中先生與本公司訂立日期為2026年3月2日的顧問協議，為期一年，自2026年8月1日起至2027年7月31日止。根據該協議，查耀中先生向本公司提供財務顧問服務，以及本公司不時合理指定的其他項目，每月顧問費為249,990港元（「**顧問協議**」）。於最後實際可行日期，除顧問協議外（該協議獲豁免遵守上市規則第14A.76條項下的股東批准及披露及其他規定），概無董事與本集團任何成員公司訂立或建議訂立服務合約（不包括於一年內到期或僱主於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之合約）。
- (b) 於最後實際可行日期，除本通函所披露之出售事項外，概無董事於本集團任何成員公司自2026年3月31日（即本集團最近刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租賃或建議由本集團任何成員公司收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。
- (c) 除本通函所披露之出售事項外，概無董事於本通函日期於對本集團之業務有重大影響及仍然有效之任何合約或安排中擁有重大權益。

4. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，董事於與本集團業務有直接或間接競爭或可能存在競爭之業務中，擁有須根據上市規則作出披露之權益如下：

- 查懋德先生為興勝創建控股有限公司（「**興勝**」）之非執行主席，興勝集團業務包括物業投資、物業發展及物業管理。興勝於聯交所上市（股份代號：00896）；
- 查耀中先生為Serakai Group Limited（前稱Seradac Foundation Limited）之創辦人及主席，其業務包括物業投資；及
- 本公司獨立非執行董事范鴻齡先生（「**范先生**」）為新鴻基地產發展有限公司（「**新地**」）的獨立非執行董事，新地集團的業務包括物業發展、物業投資及物業相關業務。新地於聯交所上市（股份代號：00016）。范先生亦為家族投資公司彩港有限公司的董事總經理，彩港有限公司持有香港物業組合作投資用途。

除上文披露者外，概無董事擁有與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務須根據上市規則作出披露之權益。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自2026年3月31日（即本集團最近刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來發生任何情況或事件可能導致本集團之財務或經營狀況出現重大不利變動。

6. 訴訟

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

7. 專家資格及同意書及專家權益

以下為提供本通函所載之意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
戴德梁行有限公司	獨立專業物業估值師
富域資本有限公司	獨立財務顧問

於最後實際可行日期，以上專家：

- (a) 概無於本集團任何成員公司擁有任何股權，或任何可認購或委派他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可合法強制執行）；及
- (b) 概無於本集團任何成員公司自2026年3月31日（即本集團最近刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租賃或建議由本集團任何成員公司收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

上述之專家已就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函所載形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

8. 重大合約

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

- (a) 由Dreamy Investments Limited（「**Dreamy**」，本公司間接全資擁有的附屬公司）作為賣方、華展投資有限公司（獨立第三方）作為買方、本公司作為賣方擔保人，以及梁翠娟女士作為買方擔保人於2025年9月22日簽訂協議，訂立Dreamy出售沛逸有限公司（「**沛逸**」）全部已發行股本，並將沛逸所欠賣方之貸款之本金及應計利息100%轉讓予買方，總代價為180百萬港元。沛逸是於土地註冊處登記，位於屯門市地段第391號的所有土地及所有228,984個均等不可分割的580,000份或份額，及該地上建造現稱「屯門中央廣場」的附屬建築物（以下稱「**該建築物**」），以及持有、使用、佔用及享用該建築物內公共停車場第1至第8層，連同該建築物地下層的繳費處辦公室及編號C1的貨櫃車位的所有獨有權利和特權的唯一合法及實益擁有人。該協議的詳細資料載於本公司於2025年9月22日發佈的公告中；
- (b) 兩份日期均為2025年12月29日的協議，由以下各方之間訂立：
 - (i) 香港興業有限公司（「**HKR**」，本公司間接非全資擁有的附屬公司）作為賣方、SPES HOLDINGS LTD（獨立第三方）作為買方，以及STAYBOND METAL PTE. LTD.（獨立第三方）作為買方擔保人，訂立買賣協議，據此，HKR出售玥山有限公司（「**玥山**」）之全部已發行股本，以及將玥山結欠HKR之100%貸款本金連同應計利息轉讓予買方，總代價為452百萬港元。玥山為以下資產之唯一法律及實益擁有人：於土地註冊處登記，第352號地段第385號餘段土地中連同該地段的延伸部份，均分為250,000分中之全部65分不可分割部份或份數，以及獨有且專屬持有、使用、佔用及享用位於香港新界大嶼山愉景灣1a區及1b區（部份）D棟、D1棟、D2棟及D3棟房子的權利和特權，以及兩部私家車（一部起亞Carnival柴油版Luxury SVM及一部路華Discovery 3.0 D300 SE）及兩部高爾夫球車；及

- (ii) HKR作為賣方、STAYBOND TRADING LIMITED (獨立第三方) 作為買方，以及STAYBOND METAL PTE. LTD.作為買方擔保人，訂立買賣協議，據此，HKR出售嘉特物業有限公司(「**嘉特**」)之全部已發行股本，以及將嘉特結欠HKR之100%貸款本金連同應計利息轉讓予買方，總代價為536百萬港元。嘉特為以下資產之唯一法律及實益擁有人：於土地註冊處登記，第352號地段第385號餘段土地中連同該地段的延伸部份，均分為250,000分中之全部64分不可分割部份或份數，以及獨有且專屬持有、使用、佔用及享用位於香港新界大嶼山愉景灣1a區及1b區(部份)E棟、E1棟、E2棟、E3及E4棟房子的權利和特權，以及兩部私家車(一部起亞Carnival柴油版Luxury SVM及一部路華Discovery 3.0 D300 SE)及兩部高爾夫球車。

上述協議的進一步詳情載於本公司日期為2025年12月29日之公告及日期為2026年1月20日之通函；及

- (c) 於2026年3月12日訂立之合作框架協議，由嘉興秀裕商業管理有限公司(「**嘉興秀裕**」，本公司間接全資擁有的附屬公司)與嘉興市秀拓建設投資集團有限公司(「**嘉興秀拓**」，獨立第三方)就成立由嘉興秀裕及嘉興秀拓分別持有10%及90%權益之項目公司，以購買透過由嘉興市自然資源和規劃局以公開掛牌出讓方式出售之一幅位於中國嘉興市秀洲區新城街道、東升西路南側、秀洲大道西側，東至秀洲大道，南至秀河綠化帶，西至秀湖公園，北至東升西路綠化帶之土地(「**該地塊**」)使用權，以及將該地塊發展為購物中心(「**該項目**」)達成協議。於2026年3月17日，嘉興秀裕及嘉興秀拓成功以人民幣216,431,440元競得該地塊之土地使用權。嘉興秀裕就該項目之總資本承諾為人民幣78百萬元。該協議之進一步詳情載於本公司日期為2026年3月17日之公告；及
- (d) 買賣協議。

9. 其他資料

- (a) 本公司之秘書為梁慧芬女士。彼為香港公司治理公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。
- (c) 本公司在香港之主要營業地點位於香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈23樓。
- (d) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

10. 展示文件

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

股東特別大會通告



香港興業國際集團有限公司*

HKR International Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00480)

股東特別大會通告

茲通告HKR International Limited香港興業國際集團有限公司(「本公司」)謹訂於2026年10月8日(星期四)下午3時正，假座香港大嶼山愉景灣海澄湖畔路88號香港愉景灣酒店地下海泓廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)(及其任何續會)，藉此考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案。除文義另有所指外，本通告所用界定詞彙與本公司於2026年9月17日刊發之通函(「通函」)所用界定詞彙具有相同涵義。

普通決議案

「茲(i)批准、確認及追認就有關須予披露及關連交易－出售目標公司全部股權之買賣協議(其副本已提呈本會議，並由會議主席簡簽標示為「A」以資識別)及其項下擬進行之交易；及(ii)授權本公司任何一名或多名董事(不包括查懋成先生、王查美龍女士、查懋德先生及查耀中先生)及／或其附屬公司(視適用情況而定)，按其認為就使買賣協議及其項下擬進行之交易生效及落實所需、適當或權宜，作出一切有關行動及事宜，以及對該協議之條款作出其認為並不與該協議目的相抵觸之任何修訂，而該等修訂可由該董事批准。」

承董事會命
公司秘書
梁慧芬

香港，2026年9月17日

* 根據香港法例第622章公司條例之前身條例註冊

股東特別大會通告

附註：

- 1 股東特別大會概不提供茶點、飲品、禮品或交通安排。
- 2 任何有權出席股東特別大會及投票的本公司股東，均有權委派其他人士為其代表，代其出席及投票。代表毋須為本公司股東，股東可委派多於一名代表出席同一會議。
- 3 倘屬本公司任何股份之聯名登記持有人，其中任何一名人士均可親身或透過代表就該等股份於股東特別大會上投票，猶如其為該等股份之唯一擁有人。倘若超過一名聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則上述出席之人士中只有於本公司股東名冊就該等股份排名較前之持有人方有權就有關股份投票。
- 4 股東特別大會之記錄日期為2026年10月8日。為釐定出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司之股份過戶登記總處及分處將於2026年10月5日（星期一）至2026年10月8日（星期四）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間，本公司股份之轉讓手續將不予辦理。為確保合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥之股份過戶文件連同相關股票最遲須於2026年10月2日（星期五）下午4時30分或之前送達本公司之香港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17樓1712-1716室，以辦理登記手續。
- 5 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之授權書或其他授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司之投資者服務中心，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。
- 6 如在舉行股東特別大會當日懸掛8號（或以上）颱風信號或香港天文台預告有可能會發出8號（或以上）颱風信號，本公司會適時於公司網站(www.hkri.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)發出公告，通知本公司股東就發出的信號而作出有關股東特別大會的安排。
- 7 股東特別大會將於2026年10月8日（星期四）下午2時15分開始進行登記。為確保大會能準時開始，股東或其委派代表敬請在大會開始前最少15分鐘抵達會議場地以便進行登記。