
重要通函 請即處理

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

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

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

HKRI

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

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：00480)

主要交易
有關
出售附屬公司之所有權益

本通函所涉及的交易已根據上市規則獲得股東書面批准，本通函僅寄發予股東作參考用途。

2026年1月20日

* 根據香港法例第622章公司條例之前身條例註冊

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 — 本集團之財務資料	16
附錄二 — 物業估值報告	19
附錄三 — 一般資料	35

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：

「董事會」	指	本公司之董事會
「營業日」	指	除星期六、星期日、公眾假期及在上午9時正至下午5時正期間，香港任何時間懸掛八號或以上颱風信號或黑色暴雨警告信號的日子，且香港持牌銀行於其正常銀行營業時間內全日開放的一般營業日子
「本公司」	指	香港興業國際集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市(股份代號：00480)
「完成」	指	完成該等出售事項
「完成帳目」	指	目標公司A(就出售事項A而言)及目標公司B(就出售事項B而言)於完成日期之未經審核資產負債表，以及各該等目標公司於截至2025年3月31日止財政年度翌日(即2025年4月1日)(含當日)起至完成日期(含當日)期間的未經審核損益表
「已審核完成帳目」	指	由註冊會計師(執業)審核目標公司A(就出售事項A而言)及目標公司B(就出售事項B而言)於截至2025年3月31日止財政年度翌日(含當日)起至完成日期(含當日)期間的財務報表
「完成日期」	指	完成的日期，即2026年1月23日或賣方與各該等買方書面同意的其他日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞彙的涵義
「代價A」	指	在本通函「出售事項－該等買賣協議」一節中賦予其的涵義
「代價B」	指	在本通函「出售事項－該等買賣協議」一節中賦予其的涵義
「該等代價」	指	代價A及代價B

釋 義

「稅務彌償契約」	指	由 (i) 賣方、買方A及目標公司A (就出售事項A而言) 或 (ii) 賣方、買方B及目標公司B (就出售事項B而言) 於完成時所訂立的稅務彌償契約
「董事」	指	本公司不時之董事
「出售事項A」	指	賣方根據買賣協議A出售銷售股份A及轉讓銷售貸款A予買方A
「出售事項B」	指	賣方根據買賣協議B出售銷售股份B及轉讓銷售貸款B予買方B
「該等出售事項」	指	出售事項A及出售事項B
「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
「最後實際可行日期」	指	2026年1月16日，即本通函付印前就確定本通函內所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則 (經不時修訂)
「主要股東」	指	包括CCM Trust (Cayman) Limited (「 CCM 」)、Mingly Asia Capital Limited (「 Mingly 」)、LBJ Regents (PTC) Limited (「 LBJ 」) 及Bie Ju Enterprises Limited (「 Bie Ju 」)，作為一組密切聯繫的股東，合共擁有本公司約54.985%權益，彼等之資料如下： (a) CCM為一家於開曼群島註冊成立之有限公司，直接擁有本公司約38.444%權益 (相當於571,011,401股本公司普通股股份)。CCM (亦透過其附屬公司Mingly (如下文(b)所述) 間接擁有本公司股份權益) 為若干不同酌情信託之法團受託人，而該等酌情受益人包括已故查濟民博士之後嗣；

- (b) Mingly為一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由CCM間接擁有91.39%權益，直接擁有本公司約9.735%權益（相當於144,606,568股本公司普通股股份）；
- (c) LBJ為一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，直接擁有本公司約6.182%權益（相當於91,818,179股本公司普通股股份）。LBJ（亦透過其全資擁有之附屬公司Bie Ju（如下文(d)所述）間接擁有本公司股份權益）為若干不同酌情信託之法團受託人，而該等酌情受益人包括已故查濟民博士之後嗣；及
- (d) Bie Ju為一家於開曼群島註冊成立之有限公司，由LBJ全資擁有，並直接擁有本公司約0.624%權益（相當於9,266,101股本公司普通股股份）

「流動資產淨值」 指 各該等目標公司所有資產總額減去各該等目標公司所有負債（實際負債、或然負債或其他負債）總額，但以下項目不計入該等計算：(a)各該等物業的價值；(b)各該等銷售貸款；(c)各該等車輛的價值；及(d)附於各該等買賣協議之後續行動清單中所列工程（基本上是指該等物業內具有功能性、操作性及/ 或外觀性質的已識別項目，可能需要由賣方進行修復或維護工作，並應合理可行地盡快且無論如何不遲於完成後三個月內完成）的價值

「物業A」 指 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（D棟、D1棟、D2棟及D3棟房子組成一間總實用面積為6,978平方尺的宅院及包括59,752平方呎花園、過濾系統泵房及電機房）

釋 義

「物業B」	指	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棟及E4棟房子的權利和特權（E棟、E1棟、E2棟、E3棟及E4棟房子組成一間總實用面積為6,923平方呎的宅院及包括66,958平方呎花園、過濾系統泵房及電機房）
「該等物業」	指	物業A及物業B
「買方A」	指	SPES HOLDINGS LTD，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司
「買方B」	指	STAYBOND TRADING LIMITED，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司
「該等買方」	指	買方A及買方B
「買方之擔保人」	指	STAYBOND METAL PTE. LTD.，一家於新加坡共和國註冊成立之有限責任公司
「銷售貸款A」	指	目標公司A於完成日期結欠賣方的貸款
「銷售貸款B」	指	目標公司B於完成日期結欠賣方的貸款
「該等銷售貸款」	指	銷售貸款A及銷售貸款B
「銷售股份A」	指	目標公司A之1股普通股股份，以及213,000,000股可贖回優先股股份，相當於賣方所持目標公司A的全部已發行的股本
「銷售股份B」	指	目標公司B之1股普通股股份，以及218,000,000股可贖回優先股股份，相當於賣方所持目標公司B的全部已發行的股本
「該等銷售股份」	指	銷售股份A及銷售股份B
「股東」	指	本公司之股東

釋 義

「買賣協議A」	指	由賣方、買方A及買方之擔保人於2025年12月29日就出售事項A所訂立的買賣協議
「買賣協議B」	指	由賣方、買方B及買方之擔保人於2025年12月29日就出售事項B所訂立的買賣協議
「該等買賣協議」	指	買賣協議A及買賣協議B
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司A」	指	玥山有限公司，一家於香港註冊成立之有限責任公司，於完成前為賣家直接擁有之全資附屬公司，以及本公司間接擁有50%股權的附屬公司
「目標公司B」	指	嘉特物業有限公司，一家於香港註冊成立之有限責任公司，於完成前為賣家直接擁有之全資附屬公司，以及本公司間接擁有50%股權的附屬公司
「該等目標公司」	指	目標公司A及目標公司B，各自為「目標公司」
「車輛A」	指	包括兩部私家車（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
「車輛B」	指	包括兩部私家車（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
「該等車輛」	指	車輛A及車輛B
「賣方」	指	香港興業有限公司，一家於香港註冊成立的有限責任公司，為本公司間接擁有50%股權的附屬公司
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）（經不時修訂）
「%」	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(主席)

鄧滿華先生(董事總經理)

李宇光先生

顏文英女士

王查美龍女士[#](副主席)

查懋德先生[#]

查耀中先生[#]

張永霖先生[△]

招桂芳女士[△]

范鴻齡先生[△]

邵蓓蘭女士[△]

鄧貴彰先生[△]

[#] 非執行董事

[△] 獨立非執行董事

註冊辦事處：

P.O. Box 309, Ugland House

Grand Cayman

KY1-1104, Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

干諾道中168-200號

信德中心

招商局大廈23樓

敬啟者：

主要交易
有關
出售附屬公司之所有權益

緒言

茲提述本公司日期為2025年12月29日之公告。於2025年12月29日，賣方、買方A及買方擔保人訂立了買賣協議A，根據該協議，賣方同意將銷售股份A及銷售貸款A出售及轉讓予買方A，買方A亦同意購買及承接銷售股份A及銷售貸款A，總代價為452百萬港元(可根據買賣協議A的條款及條件予以調整)。同日，賣方、買方B及買方擔保人訂立了買賣

* 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

協議B，根據該協議，賣方同意將銷售股份B及銷售貸款B出售及轉讓予買方B，買方B亦同意購買及承接銷售股份B及銷售貸款B，總代價為536百萬港元（可根據買賣協議B的條款及條件予以調整）。

本通函的目的旨在向閣下提供（其中包括）有關該等買賣協議及該等出售事項的進一步詳情。

該等出售事項

該等買賣協議

該等買賣協議的主要條款大致相同，摘要如下：

項目	買賣協議A	買賣協議B
日期	2025年12月29日	2025年12月29日
訂約方	(i) 賣方 (ii) 買方A (iii) 買方擔保人	(i) 賣方 (ii) 買方B (iii) 買方擔保人
出售資產	(a) 銷售股份A，相當於目標公司A全部已發行股本；及 (b) 銷售貸款A，相當於目標公司A於完成日期時結欠賣方的貸款。 目標公司A直接持有物業A及車輛A之100%法律及實益所有權。	(a) 銷售股份B，相當於目標公司B全部已發行股本；及 (b) 銷售貸款B，相當於目標公司B於完成日期時結欠賣方的貸款。 目標公司B直接持有物業B及車輛B之100%法律及實益所有權。

董事會函件

代價

銷售股份A及銷售貸款A之總代價(以下稱「代價A」)根據買賣協議A為452百萬港元,買方A須以以下方式支付:

- (a) 買方A於簽署買賣協議A時已支付45.2百萬港元,作為訂金及部份代價A之付款;
- (b) 買方A於2026年1月12日或之前將支付予賣方25百萬港元,作為進一步訂金及部份代價A之付款;及
- (c) 代價A之餘額381.8百萬港元,按下文「代價調整」段落所述作出調整後,應由買方A於完成時支付予賣方。

銷售股份B及銷售貸款B之總代價(以下稱「代價B」)根據買賣協議B為536百萬港元,買方B須以以下方式支付:

- (a) 買方B於簽署買賣協議B時已支付53.6百萬港元,作為訂金及部份代價B之付款;
- (b) 買方B於2026年1月12日或之前將支付予賣方25百萬港元,作為進一步訂金及部份代價B之付款;及
- (c) 代價B之餘額457.4百萬港元,按下文「代價調整」段落所述作出調整後,應由買方B於完成時支付予賣方。

代價調整

代價A及代價B之餘額須根據以下情況作出調整:

- (a) 加上根據各該等目標公司完成賬目計算之流動資產淨值(若流動資產淨值為正數);或
- (b) 減去根據各該等目標公司完成賬目計算之流動資產淨值的絕對值(若流動資產淨值為負數)。

董事會函件

此外，賣方應於完成日期起30日（或賣方和各該等買方就上述期限另行協商之日期）內，向各該等買方交付各該等目標公司之已審核完成帳目，費用由賣方自行承擔。如各該等目標公司根據已審核完成帳目計算之流動資產淨值低於根據完成帳目計算之流動資產淨值，賣方應於收到各該等目標公司已審核完成帳目之日起5個營業日內，向各該等買方支付相等於該差額之款項。

如各該等目標公司根據已審核完成帳目計算之流動資產淨值高於根據完成帳目計算之流動資產淨值，各該等買方應於收到各該等目標公司已審核完成帳目之日起5個營業日內，向賣方支付相等於該差額之款項。

雖然買賣協議A及買賣協議B分別並未指明代價A及代價B的最高金額，但須注意根據截至2025年9月30日該等目標公司之管理帳目，目標公司A及目標公司B的流動資產淨值分別僅為91,159港元及88,528港元。本公司並不預期各該等目標公司的流動資產淨值會有重大調整，因此預計代價A及代價B的最高金額將不會有重大差異，亦不會導致該等出售事項的任何百分比比率超過75%。

代價A及代價B乃經各該等買方與賣方透過物業代理公平磋商後，按一般商業條款，並參考（其中包括）當時市場狀況、於2025年9月30日物業A及物業B之帳面值分別約為207百萬港元及262百萬港元等因素而釐訂。本公司亦已參照市場上可作比較住宅的兩宗成交紀錄，該等住宅具備某些相似特徵（例如兩者均位於山頂，與該等物業相似，且均被歸類為豪華住宅，其中一個住宅擁有維港海景及平台花園，另一個住宅則擁有花園），作為考慮依據。這些住宅交易於該等出售事項談判期間前後不久完成，因而可作為市場狀況的參考點。可比物業的實用面積單價分別為每平方呎85,000港元及89,000港元。然而，該等物業的交通便利度不如可比物業，因此，本公司在釐訂該等物業的實用面積單位價格時，給予了大約20%至25%的折扣。該等物業獨具一格，因其位於愉景灣山頂，擁有壯麗無遮擋的海景和迪士尼樂園景觀，並環繞著大型花園。此外，物業A和物業B相鄰並且樓面圖則相似。物業B已完成裝修，如業主願意，其室內設計和裝飾風格亦可應用於物業A。基於該等物業的獨特性和特點，以及愉景灣豐富的休閒設施，賣方了解到該等買方對該等物業表現出濃厚的興趣。此外，該等買方已對目標公司進行盡職調查並對結果表示滿意。經賣方與各該等買方之間的公平交易談判後，該等物業的實用面積單價分別訂為每平方呎65,000港元（物業A）及每平方呎77,000港元（物業B），並已考慮裝修價值（如適用）。本公司在確定該等代價時，並未將該等銷售貸款及該等車輛的價值納入考量。於本公司擬定代價時，該等車輛被視為非決定性因素，且屬於該等物業的附屬資產。關於該等銷售

董事會函件

貸款，其存在主要源於交易結構（即出售持有物業的公司，而非直接出售物業），且該等銷售貸款由賣方以免息方式提供予各該等目標公司作為一般營運資金（例如用於購置車輛、支付政府地租及差餉、物業管理費用，以及物業B的裝修工程付款），因此本公司認為該等銷售貸款的轉讓為該等出售事項的整體部份，但並非決定該等代價的獨立因素。

董事經考慮上述原因，包括該等物業的獨特性，交易結構（為交易雙方提供稅務優惠），以及各買方與賣方之間公平磋商過程，認為代價A及代價B屬公平合理，並為本集團實現投資並獲取資本回報提供了良好機會，詳情請參閱本通函「進行該等出售事項的理由及所帶來的裨益」一段。

完成

在各該等買賣協議所列條件獲得滿足（或獲豁免，如適用）的前提下，出售事項A及出售事項B之完成應於完成日期同時進行。

條件

該等出售事項完成須符合以下條件（或獲豁免，如適用）：

- (a) 出售事項A及出售事項B須同時進行；
- (b) 已依照上市規則取得本公司股東對該等出售事項的批准；
- (c) 該等買方已完成盡職調查並對結果感到滿意；
- (d) 該等目標公司能根據《物業轉易及財產條例》（香港法例第219章）第13條及13A條，出示並就各該等物業給予業權，並符合各該等買賣協議的條款及條件；
- (e) 物業A及物業B的所有部份均已按照賣方提供的核准建築圖則建造；及
- (f) 在事先披露的前提下，賣方於該等買賣協議中作出的所有陳述、保證、聲明及承諾，於該等買賣協議日期及持續至完成日期，均屬真實、準確、正確、完整，且無重大誤導。

董事會函件

上述所有條件(除條件(b)外)均可由各該等買方豁免。於最後實際可行日期，上述條件(b)、(c)、(d)及(e)均已滿足，且本集團預計於完成日期滿足條件(a)和(f)。

買方保證

買方擔保人無條件且不可撤回地向賣方保證，買方A(就出售事項A而言)及買方B(就出售事項B而言)將分別遵守及履行買方A(就出售事項A而言)及買方B(就出售事項B而言)於買賣協議A(就出售事項A而言)及買賣協議B(就出售事項B而言)中所載之所有協議、義務、承諾及承擔。

稅務彌償契約

根據將由(i)賣方、買方A及目標公司A(就出售事項A而言)及(ii)賣方、買方B及目標公司B(就出售事項B而言)於完成日期簽訂的稅務彌償契約，賣方將向各該等買方承諾並保證，根據該契約的條款及限制，賣方應全面且有效地賠償並持續全面且有效地保障各該等買方及相關目標公司，免受包括但不限於於完成日期或之前相關目標公司所產生的任何稅務責任金額之損失。

該等目標公司及該等物業之資料

目標公司A

目標公司A為一家於香港註冊成立及持有物業之公司，其唯一目的是持有物業A及車輛A。

物業A包括位於香港新界大嶼山愉景灣1a區及1b區(部份)的一幢主屋及三幢附屬屋。賣方於2018年完成興建物業A，自此一直空置，未有傢俱及裝修。於完成出售事項A時，物業A將以「現狀」方式交付予買方A。車輛A則包括兩部私家車及兩部高爾夫球車。

以下為目標公司A截至2024年3月31日及2025年3月31日止兩個財政年度，以及截至2025年9月30日止六個月之部份財務資料摘要：

	截至3月31日止年度		截至9月30日止 6個月
	2025	2024	2025
	(港元)	(港元)	(港元)
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
除稅前淨(虧損)/淨利	(4,173,644)	(4,113,530)	(647,725)
除稅後淨(虧損)/淨利	(4,173,644)	(4,113,530)	(647,725)

董事會函件

目標公司A於截至2025年3月31日之經審核資產淨值及於截至2025年9月30日之未經審核資產淨值分別約為202.0百萬港元及約為201.4百萬港元。

目標公司A、銷售貸款A及車輛A於截至2025年9月30日之賬面值分別約為201.4百萬港元、10.0百萬港元及4.3百萬港元。

目標公司B

目標公司B為一家於香港註冊成立及持有物業之公司，唯一目的是持有物業B及車輛B。

物業B包括位於香港新界大嶼山愉景灣1a區及1b區(部份)的一幢主屋及四幢附屬屋，全部均已裝修及配備傢俱。物業B亦由賣方興建，於2018年完成，而裝修及傢俱配置則於2022年完成，並自此一直空置。於完成出售事項B時，物業將以「現狀」方式交付予買方B。車輛B包括兩部私家車及兩部高爾夫球車。

以下為目標公司B截至2024年3月31日及2025年3月31日止兩個財政年度，以及截至2025年9月30日止六個月之部份財務資料摘要：

	截至3月31日止年度		截至9月30日止 6個月
	2025	2024	2025
	(港元)	(港元)	(港元)
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
除稅前淨(虧損)／淨利	(4,130,674)	(1,232,041)	(669,118)
除稅後淨(虧損)／淨利	(4,130,674)	(1,232,041)	(669,118)

目標公司B於截至2025年3月31日之經審核資產淨值及於截至2025年9月30日之未經審核資產淨值分別約為207.6百萬港元及約為206.9百萬港元。

目標公司B、銷售貸款B及車輛B於截至2025年9月30日之賬面值分別約為206.9百萬港元、59.6百萬港元及4.4百萬港元。

該等目標公司除了持有該等物業、該等銷售貸款，及該等車輛外，並無持有任何其他重大資產及負債。

完成後，本公司將不再持有該等目標公司的任何權益，該等目標公司將不再為本公司的附屬公司。因此，該等目標公司的財務業績於完成後將不會再併入本公司的綜合財務報表內。

進行該等出售事項的理由及所帶來的裨益

該等物業由本集團於2018年興建，並由本集團作為投資物業持有。該等目標公司為持有物業之公司，其主要資產為該等物業及該等車輛。董事認為，該等出售事項為本公司實現投資並獲取資本回報提供了良好機會。該等出售事項為本集團提供一個寶貴的機會，使本集團能夠從該等目標公司獲得收益，並為本集團帶來正現金流入，從而改善其流動資金，並增強其整體財務狀況。此外，該等物業由本集團於2018年興建，並自建成後一直由本集團持有作出租用途，因此，本集團多年來持續承擔維護費用以維持物業現狀。本公司相信成功出售該等物業將節省維護費用，並為本集團帶來現金流入。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該等出售事項、該等買賣協議的條款及其項下之交易乃按一般商業條款訂立，且屬公平合理，簽訂該等買賣協議及其項下擬進行之交易符合本公司及其股東的整體利益。

對本集團的財務影響及所得款項的用途

於考慮截至2025年9月30日該等目標公司及該等銷售貸款之未經審核帳面值合共477.9百萬港元及交易成本後，本集團預計將確認估計淨利潤約457.6百萬港元。扣除屬於非控股權益之部份後，本公司擁有人應佔之淨利潤約為228.8百萬港元。實際收益須經審核，且可能與估計金額有所不同，因其將取決於完成日期該等目標公司之最終流動資產淨值及該等銷售貸款之最終金額。

於扣除與該等出售事項的相關費用後，本集團預計該等出售事項所得款項淨額約為935.5百萬港元。本集團擬(視乎市場情況變化)將該淨額款項之60%(即約561.3百萬港元)用於未來兩年內之物業發展用途，餘下之40%(即約374.2百萬港元)將用作一般營運資金。該款項淨額中分配用於物業發展的部份，將主要用於在愉景灣興建一個全新的多元康體中心，提供多種室內及室外休閒和運動設施，該項目的主要合約工程已於2025年第四季度展開；而分配作為一般營運資金的款項淨額，將主要用於支付本集團日常營運過程中產生的持續營運開支，如薪金、水電費及維護費等。

預期於該等出售事項完成後將對本集團造成以下財務影響：

- (i) 非流動資產減少約477.9百萬港元(即所出售的該等物業及該等車輛之賬面淨值)；
- (ii) 流動資產增加約935.5百萬港元(即來自該等出售事項之所得款項淨額)；及

- (iii) 增加本公司擁有人應佔之淨利潤約228.8百萬港元(即該等出售事項之淨收益扣除屬於非控股權益後之部份)。

訂約方資料

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

賣方為一家於香港註冊成立之公司，為本公司間接持有50%股權的附屬公司，該公司及其附屬公司主要於大嶼山愉景灣從事住宅及休閒項目之開發、管理及提供基本及娛樂服務。

買方A為一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司。據董事在作出一切合理查詢後所知，以及根據本公司可取得之資料，買方A之主要業務活動為投資控股。

買方B為一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司。據董事在作出一切合理查詢後所知，以及根據本公司可取得之資料，買方B之主要業務活動為投資控股。

買方擔保人為一家於新加坡共和國註冊成立之有限責任公司。據董事在作出一切合理查詢後所知，以及根據本公司可取得之資料，買方擔保人之主要業務活動為貿易及投資控股。

據董事會在作出一切合理查詢後，買方A、買方B及買方擔保人之最終實益擁有人為LIU Xiangyu先生。

據董事在作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及確信，各該等買方、買方擔保人及彼等的最終實益擁有人均為本公司及其關連人士以外之獨立第三方，且彼此間並無關連。

上市規則之涵義

由於該等出售事項的最高適用百分比(合計)超過25%但低於75%，該等出售事項構成本公司的重大交易，須遵守上市規則有關公告、申報及股東批准的規定。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，概無任何股東於該等出售事項中擁有任何重大利益，亦無須於本公司就審議及(如認為合適)批准該等出售事項而召開股東特別大會上棄權表決。主要股東合共持有816,702,249股普通股，相當於該等買賣協議日期本公司已發行股本的約54.985%，並已就該等出售事項作出書面批准。因此，根據上市規則第14.44條所允許，將不會就批准該等出售事項而召開股東大會。

建議

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

其他資料

務請閣下亦垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
執行主席
查懋成
謹啟

2026年1月20日

1. 財務資料

本集團截至2023年、2024年和2025年3月31日的經審計綜合財務報表已在本公司截至2023年（第96至239頁）、2024年（第100至239頁）和2025年3月31日（第106至245頁）的年報中披露。本集團截至2025年9月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務資料載於本公司截至2025年9月30日止六個月的中期報告第18至44頁內。以上的財務資料已於聯交所網站（www.hkexnews.hk）及本公司網站（www.hkri.com）上刊載。

請參考以下連結：

截至2023年3月31日止年度的年度報告：

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

截至2024年3月31日止年度的年度報告：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0711/2024071100757.pdf>

截至2025年3月31日止年度的年度報告：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0714/2025071400908.pdf>

截至2025年9月30日止六個月的中期報告：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/1208/2025120800567_c.pdf

2. 營運資金

董事認為，經計及該等出售事項之影響、營運所得現金流量、可用信貸額及本集團現有可供運用之財務資源，本集團在並無不可預見之情況下將具備充裕之營運資金，足可應付目前自本通函日期後最少十二個月之所需。本公司已取得上市規則第14.66(12)條規定的相關確認書。

3. 債務聲明

於2025年11月30日營業時間結束時，本集團尚有未償還之銀行及其他貸款約13,614.8百萬港元，包括無抵押貸款約9,758.6百萬港元及一項有抵押貸款約3,856.2百萬港元。

於2025年11月30日，本集團尚有來自本公司若干附屬公司之非控權股東之未償還無抵押墊款約2,156.5百萬港元、本公司若干附屬公司所發行之無抵押會所債券之總賬面值約720.3百萬港元及租賃負債約53.6百萬港元。

於2025年11月30日，賬面值為8,324.1百萬港元之若干持作出售／供出售發展中物業已作為本集團若干銀行貸款之抵押。

於2025年11月30日，本集團並無任何財務擔保合約或作出任何擔保。

除上述或本文另有披露者以及集團間之負債及於日常業務過程中之一般貿易應付賬款外，於2025年11月30日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還或同意發行之其他借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、按揭、已發行及未償還之債券或債務證券、抵押、租購承擔或其他或然負債及擔保。

董事已確認，除上文所披露者外，自2025年11月30日起，本集團之債務及或然負債概無任何重大變動。

4. 本集團之財務及經營前景

本集團主要於大嶼山愉景灣從事住宅物業、房屋及休閒項目之開發、管理及提供基本及娛樂服務，以及在香港、中國內地及亞太地區進行物業發展、物業投資及酒店營運業務。

就其物業發展業務而言，本集團觀察到，於2025年香港主要住宅物業市場展現出適度的韌性，受惠於政策調整、利率下調以及置業需求上升。儘管面臨如美國關稅政策和未售單位庫存量對樓價構成壓力等挑戰，但由於價格競爭以及按揭利率的下調，市場趨於穩定。此外，新資本投資者入境計劃下交易價格門檻的降低預計將對豪華住宅市場產生正面影響。

本集團位於愉景灣北部山坡第一期住宅發展暫定於2026年第一季開售。愉景灣高爾夫球會的優化工程及全新的多元康體中心的施工正在進行，預計於2026年初在獲得政府批准後增加區內教育設施。本集團在香港的兩個物業項目預計將於2026年中竣工。

就其在中國內地的物業發展業務而言，預計本集團將於2026/2027財政年度繼續專注於應對市場變化，優先發展主要城市、高端產品和採取靈活的營銷舉措，並不斷推進多元化的銷售策略，輔以精選的輕資產管理組合，採取嚴謹慎審慎的態度作投資決策。

在物業投資業務方面，本集團將於2026/2027財政年度繼續以保留租戶作為租賃業務策略的基石，致力與租戶建立超越傳統業主與租戶的夥伴合作關係，積極支持租戶實現業務進展。本集團將繼續提供具競爭力的租賃方案和靈活的條款，以維持穩定的出租率，同時促進與租戶建立可持續的合作關係。

在酒店及休閒業務方面，本集團在香港、上海及曼谷的酒店營運在2025財政年度展現出強大的韌性，靈活應對市場狀況及消費者的喜好變化。透過與國際旅行社、批發商及航空公司建立策略夥伴合作關係，配以靈活的線上推廣活動提升品牌曝光率。本集團將繼續鞏固其在香港、中國內地及泰國的酒店品牌形象，並在本財政年度積極尋求新的合適投資機會。

於該等出售事項完成後，本集團的財務及現金狀況將進一步鞏固，以繼續支持其在愉景灣的物業發展。出售事項所得淨現金流入總額約為935.5百萬港元，將用於為本集團的物業發展項目提供資金，以及用作本集團的一般營運資金。本集團亦會在機會出現時尋求新的合適投資。截至最後實際可行日期，本公司並無訂立任何協議，亦無就(a)收購重大資產或業務及(b)出售重大資產或業務有任何諒解、意向或談判。本公司將一如既往於本財政年度繼續採取積極而審慎的態度，優化資產組合及拓展業務，同時保持靈活性以應對瞬息萬變的商業及經濟環境。

5. 估值調整聲明

獨立估值師世邦魏理仕顧問香港有限公司對將出售的該等物業進行其於2025年12月9日的估值。獨立估值師發出的信函文本及估值詳情載於本通函附錄二。

下表呈列該等物業於2025年9月30日賬面值與其載列於本通函附錄二物業估值報告中於2025年12月9日市值的對賬。

物業A

	港元
於2025年9月30日的公平值	207,000,000
加：公平值收益	<u>213,000,000</u>
根據本通函附錄二所載之估值報告，於2025年12月9日之估值	<u><u>420,000,000</u></u>

物業B

	港元
於2025年9月30日的公平值	262,000,000
加：公平值收益	<u>238,000,000</u>
根據本通函附錄二所載之估值報告，於2025年12月9日之估值	<u><u>500,000,000</u></u>

以下為獨立估值師世邦魏理仕顧問香港有限公司就該等物業於2025年12月9日市值之意見而編製以供載入本通函之函件全文及估值報告。本附錄所定義的詞語僅適用於本附錄。



世邦魏理仕顧問香港有限公司

Level 27, One Pacific Place

88 Queensway

參考編號：C2512-3334-MA

Admiralty, Hong Kong

T 852 2820 2800

2025年12月23日

F 852 2810 0830

香港金鐘道88號太古廣場一期27樓
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

cbre.com.hk

地產代理(公司)牌照號碼

Estate Agent's Licence (Co.) No. C-093779

敬啟者：

有關：新界大嶼山愉景灣1A區及1B區(部份)D棟、D1棟、D2棟及D3棟房子及新界大嶼山愉景灣1A區及1B區(部份)E棟、E1棟、E2棟、E3棟及E4棟房子(「該等物業」)

茲根據香港興業國際集團有限公司(「**委託方**」)之指示，我們僅就估值日期(定義見下文)對該等物業之租賃權益進行估值，以供公開發售或披露之用。詳情載於隨附之估值證書。我們確認，已作出相關調查及查詢，並取得我們認為為提供截至2025年12月9日(「**估值日期**」)該等物業市值意見所需之進一步資料。我們已按該等物業交付空置狀態及假設全部不附帶任何權益負擔之基礎進行估值。

估值基準及假設

除非報告另有說明，是次估值乃依據《香港測量師學會估值準則2024》進行，並符合《皇家特許測量師學會估值—全球準則2025》及《國際估值準則理事會估值準則》(IVS)於2025年1月31日生效之規定(如適用及適當)。除非另有說明，所有估值均由具備適當資格之專業人士執行，並採用符合上述準則之市值定義及估值方法。

我們已採納國際通用之市值定義，詳述如下：

「市值指在估值日期，經適當市場推廣後，於自願買方與自願賣方之間，在公平交易條件下，雙方均知情、審慎且無強制情況下，資產或負債應以估計金額進行交換。」

市值被理解為在不考慮出售或購買（或交易）成本，且不扣除任何相關稅項或潛在稅項的情況下，對資產或負債所作出的估計價值。

我們亦作出以下假設：

- 該等物業可於公開市場出售，而不受任何延期條款合約、回租安排、合資企業、管理協議或其他可能影響其價值之類似安排所帶來的利益與負擔所限。
- 未有就該等物業所涉及之任何押記、抵押或欠款，或完成出售可能產生之任何費用或稅項作出扣減。
- 該等物業不附帶任何可能影響其價值之權益負擔、限制或繁重之經常性支出。
- 該等物業可於整個尚餘土地租期內自由處置及轉讓，且毋須支付任何補地價。
- 該等物業之用途符合政府租契或售契條款及所有其他法定規定。
- 該等物業已獲取相關政府部門所發出之所有必要牌照及批核，且不附帶繁重限制。
- 該等物業乃於地段界線範圍內興建。
- 於預測期內不會發生重大政治或經濟動盪，或重大「衝擊」事件。
- 該等物業維持於合理狀況。
- 物業1經我們視察，屬毛坯狀態。
- 物業2經我們視察，屬全裝修並配備傢俱狀態。

市場狀況

本報告所載之價值乃我們根據上述定義，於估值日期作出之客觀意見。我們之評估假設(其中包括)該等物業已獲妥善推廣，並於該日期完成合約交換。

市場波動加劇(重要提示)

請須注意，多個地區持續之地緣政治緊張局勢帶來重大不確定性，並可能急速升級。此外，近期主要經濟體間之國際貿易關稅上調及擬議變動，以及與能源價格相關之地緣政治風險，均進一步加劇市場波動及不確定性。綜合而言，上述因素對全球貿易及經濟穩定構成更高風險。其對香港經濟及物業市場之潛在影響仍屬不明朗，並可能於短至中期內令部分物業市場面臨加劇的市場波動。

經驗顯示，於市場劇烈波動期間，消費者及投資者行為可迅速改變。貸款或投資決策均應考慮此加劇之波動性及本地及全球市場狀況惡化之可能性，並應謹慎行事。

本報告所載結論僅於估值日期有效。我們建議於適當情況下密切監察市場，並持續跟進市場對不斷演變事件之反應。

困境出售增加

近期香港困境出售個案有所增加。困境資產(即在止贖或緊急出售情況下出售之物業)通常以大幅折讓成交。此類交易往往於短時間內完成，推廣有限，並未能反映在正常市場條件下經充分推廣及合理銷售期可達成之價格。在現行市場狀況下，可能需延長推廣期方能達致所列市值，因潛在買家或可於市場上取得價格更低之困境出售資產。若資產於較短時間內出售，或成為困境性質，則市值將可能出現重大折讓。目前市場波動加劇，應於任何投資決策中予以反映，並謹慎行事。

資料來源

所有調查均獨立進行，並未受任何第三方影響。我們在很大程度上依賴委託方所提供之資料，並接受其就該等物業識別、規劃批核詳情、法定通知、地役權、業權、佔用情況、樓面圖則及面積、租約時間表及其他相關事項所給予之意見。

我們已從土地註冊處取得土地註冊紀錄，但並未查閱原始文件以核實業權或修訂。我們假設並無任何未於紀錄中顯示而影響價值之地役權或權益負擔。

我們並未進行現場量度；估值所載之尺寸及面積乃根據現有資料及我們對圖則及文件之量度，所有量度僅屬約數。

我們並未進行現場勘測以確定地基狀況或基礎設施是否適合發展。我們假設上述方面均屬令人滿意，且未有考慮土地污染或污染情況。

考慮任何重大環境、社會及管治(ESG)因素

為考慮重大ESG因素對價值之潛在影響，在該等因素屬合理可識別及可量化之範圍內，我們已於視察及調查中盡可能納入ESG考慮。我們或已包括ESG績效數據、ESG風險評估及相關成本資料，該等資料或需由委託方及／或委聘之額外專家(如有)提供。ESG考慮之程度將視資產或負債類型、地點及估值目的而定。

經考慮後，證據並未顯示物業之可持續性對其在本地球場之價值有「重大」影響，除非反映於其收入及支出。

其他ESG組成部分，尤其資本性支出，無論屬一般持續維修及資本性支出，或專門用於ESG改造之資本性支出，於此階段並不透明。

我們已考慮潛在氣候風險。根據我們之評估，並未識別任何即時及明顯之氣候相關風險。我們假設該資產目前並未受重大氣候相關威脅。然而，須注意氣候狀況可能改變，未來或會出現風險。本次估值並未考慮任何不可預見之氣候事件或可能影響資產之長期氣候變化。

隨市場演變，可持續性評級較低之物業或將對眾多市場參與者(企業及機構)吸引力下降，導致潛在買家／租戶／投資者群體縮小，並可能延長推廣期。未來，物業之可持續性或會直接影響其價值。

我們並非ESG或可持續性專家。我們之意見僅基於所提供資料，並未進行進一步調查，且意見僅限於此範圍。

視察日期

我們已於2025年12月9日由世邦魏理仕顧問香港有限公司資深董事－估值及諮詢服務部梁顯政先生進行物業之內部及外部視察。由於並未進行任何結構勘測或樓宇設施測試，我們無法就重大缺陷或結構問題作出評論。

估值方法

由於市場法透過將資產與相同或具備可比性（即相似）且具有價格資料的資產進行比較來提供價值指標，故我們已在本次估值中採用市場法。

市場法是住宅物業估值最廣泛採用的方法，其原理是將待估值的該等物業直接與近期成交的其他可資比較物業作比較。鑒於可資比較物業的資料易於取得，我們採用市場法對該等物業進行估值。然而，由於房地產物業的本質有所不同，所以通常須作出適當調整，以扣除可能影響正在考量的物業可套現價值的任何性質及數量上的差異。在估值過程中，我們已針對相關因素（包括成交時間、地點及交通便利性、面積、景觀、私隱度、樓齡及狀態、內部狀況、設施及佈局）對比較案例作出適當調整，以反映比較案例與該等物業之間的差異。

鑒於住宅發展項目有市場交易案例，我們認為市場法是釐定該等物業市值的最合適方法。當具備相關交易證據時，此方法尤為適用，因其能直接反映現行市場狀況。

市場法透過比較標的資產與相同或類似資產（其價格資料可得）以指示價值。在分析該等符合公平交易條件、由自願買方及自願賣方進行之交易時，須就交易日期、面積、地點、質素、樓齡、設施及其他相關因素之差異作出調整，以評估標的資產之價值。此方法通常適用於有可靠銷售證據之資產估值。

除另有說明外，所有金額均以港元（「港元」）列示。

估價師之利益聲明

我們謹此證明，估價師具備適當資格並獲授權執業為估價師；並無任何金錢利益或其他財務利益，可能與該等物業之正確估值構成利益衝突（包括與本公司客戶交易之任何一方，包括貸款人或銷售代理，如有）；僅接受委託方之委託對該等物業進行估值。

隨函附上估值摘要及本公司之估值證書。

此 致

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

代表

世邦魏理仕顧問香港有限公司

資深董事－估值及諮詢服務

梁顯政

MHKIS MRICS RPS(GP) RICS註冊估價師

謹啟

梁顯政先生為香港測量師學會 (HKIS) 會員、皇家特許測量師學會 (RICS) 會員及RICS註冊估價師，並為註冊專業測量師（一般業務組別），擁有逾22年香港物業估值經驗。

附件

估值證書

持有作投資用途的物業權益

物業	描述	估用詳情	於2025年12月9日之市值
1. 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(「物業1」)	該發展項目包括位於大嶼山愉景灣1A區及1B區第A期及第B期之A至E棟房子(「該發展項目」)。物業1為4幢單層獨立式住宅房屋，供住宅用途。	我們已於2025年12月9日對物業1進行內部及外部視察。	以交付空置狀態為基礎， 420,000,000港元 (四億二千萬港元)
第352號地段第385號餘段土地中連同其延伸部份，250,000分中之65分份數(「該等地段」)	根據估用許可證編號NT 13/2018(OP)，該發展項目於2018年落成。	根據委託方所提供之資料，物業1當時為空置狀態。	
	物業1位於大嶼山愉景灣南部，毗鄰愉景灣高爾夫球會東側。		
	根據委託方提供之日期為2024年8月8日的認可人士證明書(「認可人士證明書」)，物業1之總建築面積(「總建築面積」)約為6,870.381平方呎(約638.274平方米)，另加橋底空間總建築面積約55.3平方呎(約5.136平方米)。根據認可人士證明書並經我們比例量度覆核，其總實用面積約為6,978.140平方呎(約648.285平方米)。		
	根據我們於2025年12月9日之視察，物業1現屬毛坯狀態，面向東方，可眺望海景。		

附註：

1. 物業1乃根據新批地條件編號IS6122持有，租期為自1898年7月1日起計99年，並依法延展至2047年6月30日。該等地段之每年政府地租為1,055,486元。
2. 根據於2025年12月8日之土地註冊紀錄，物業1由瑀山有限公司持有，業權乃根據2020年5月26日之轉讓契據，並於備忘錄編號20061900610081下註冊。
3. 物業1受2025年12月8日之土地註冊處記錄顯示的法律文件所規限。
 - 有關丈量約份第352號第395號地段餘段及延伸部分，向香港政府作出承諾，日期為1980年8月2日，並已於備忘錄編號IS102012註冊。
 - 附圖則之單方契據，有關丈量約份第352號第385號地段及延伸部分S.A，日期為1980年8月7日，並已於備忘錄編號IS102013註冊。
 - 向香港政府作出承諾，日期為1982年4月8日，並已於備忘錄編號IS110422註冊。
 - 附圖則之公契，日期為1982年9月30日，並已於備忘錄編號IS112018註冊。
 - 地政總署署長批出之附圖則核准信，日期為2000年2月28日，並已於備忘錄編號IS280736註冊。
 - 承諾函件正本核證副本，關於豁免空隙計入總建築面積（註：有關愉景灣第1A/B區，由香港興業有限公司向屋宇署建築事務監督發出），日期為2012年4月10日，並已於備忘錄編號13062701730013註冊。
 - 承諾函件正本核證副本，關於提供綠化區（註：有關愉景灣第1A/B區，由香港興業有限公司向屋宇署建築事務監督發出），日期為2012年4月10日，並已於備忘錄編號13062701730022註冊。
 - 入伙紙（註：愉景灣第1A/B區），日期為2018年2月26日，並已於備忘錄編號18050801700015註冊。
 - 轉讓同意書（註：由地政總署法律諮詢及田土轉易處發出），日期為2019年9月23日，並已於備忘錄編號19103101160011註冊。
 - 附圖則之分公契，向愉景灣服務管理有限公司（管理人）作出，日期為2020年5月22日，並已於備忘錄編號20061800740023註冊。
 - 補充契據（附圖則）以補充分公契，向愉景灣服務管理有限公司（管理人）作出，日期為2024年1月31日，並已於備忘錄編號24020601410015註冊。

4. 該發展項目位於經批准之愉景灣分區計劃大綱圖編號S/I-DB/6所劃定之「其他指定用途（高爾夫球場暨住宅發展）」地帶，該圖於2025年1月24日展示。
5. 物業1的特質：

該物業坐落於香港極具特色的發展項目—愉景灣，其規模、位置及特質皆屬香港罕見，難以覓得可比擬的同等規模發展項目。該物業不僅在愉景灣獨樹一幟，於全港範圍內亦屬罕見，其地處山巔，坐擁無敵全海景及迪士尼樂園全景。實用面積為6,978.140平方呎，附約60,000平方呎花園，在香港實屬罕見。該物業採用單層住宅設計，能夠更有效規劃空間，使用更為便利。
6. 在評估市值時，我們已蒐集並分析愉景灣、以及新界、九龍及港島區具類似特質、實用面積超過5,000平方呎，且成交日期在估值日期24個月內的物業銷售交易案例。

甄選準則

詳情

成交時間	為確保資料的相關性，我們以估值日期前24個月內成交的比較案例為依據。
面積	我們選取實用面積超過5,000平方呎的比較案例。
物業類型	我們選取私隱度高及擁有開闊／無遮擋景觀的比較案例。
設施及佈局	我們選取花園面積超過10,000平方呎，且佈局／設計為不超過三層樓的比較案例。
基於上述分析，只有三個比較案例符合甄選準則（包括大型花園及不高於3層），且已涵蓋所有案例。	

7. 以下列出已選取的三個比較案例：

	比較案例1	比較案例2	比較案例3
房屋號	C	A	B
發展項目	緹外	緹外	緹外
地址	龍駒道3號	龍駒道3號	龍駒道3號
地區	石硤尾	石硤尾	石硤尾
落成年份	2020年	2020年	2020年
樓層數	2層	2層	2層
景觀	城市景觀	城市景觀	城市景觀
物業類別	E	E	E
實用面積(平方呎)	11,145	10,692	11,065
花園(平方呎)	16,201	14,346	16,282
冷氣機平台(平方呎)	277	296	320
車位／停車位(平方呎)	460	479	544
成交日期	2025年4月30日	2024年8月12日	2024年3月28日
成交價(港元)	\$1,000,000,000	\$1,028,000,000	\$1,000,000,000
實用面積單位價格(港元／平方呎)	\$89,726	\$96,147	\$90,375
調整			
成交時間	+	+	-
地點及交通便利性	-	-	-
面積	+	+	+
景觀	+	+	+
私隱度	+	+	+
樓齡及狀態	-	-	-
內部狀況	-	-	-
設施及佈局	+	+	+
整體	-32.1%	-34.3%	-37.5%
經調整單位價格(按實用面積計算) (港元／平方呎)	\$60,924	\$63,169	\$56,484
與物業1比較	比較案例1在面積、景觀、私隱度、設施及佈局方面遜於物業1，因此針對此四項因素作出上調。然而，其在地點及交通便利性、樓齡及狀態、內部狀況方面佔優，因此針對此三項因素作出下調。	比較案例2在面積、景觀、私隱度、設施及佈局方面遜於物業1，因此針對此四項因素作出上調。然而，其在地點及交通便利性、樓齡及狀態、內部狀況方面佔優，因此針對此三項因素作出下調。	比較案例3在面積、景觀、私隱度、設施及佈局方面遜於物業1，因此針對此四項因素作出上調。然而，其在地點及交通便利性、樓齡及狀態、內部狀況方面佔優，因此針對此三項因素作出下調。
結論	比較案例1被視為優於物業1。	比較案例2被視為優於物業1。	比較案例3被視為優於物業1。

備註：

「-」：下調；

「+」：上調

在上述交易中，比較案例1、2及3均來自名為綫外的同一發展項目。根據其發展商在其網站的描述，該項目坐落於畢架山山頂，俯瞰維港及九龍東的全景。該等大宅（即比較案例1、2及3）私隱度高，配有前後花園及戶外游泳池等設施。就景觀及物業類型、樓宇狀況、花園面積等特徵而言，其與物業1相近或略遜一籌。然而，比較案例1、2及3位於九龍區，往來香港各地更為方便，在交通便利方面遠優於物業1。鑒於上述情況，該等比較案例整體上被視為優於物業1。考慮到物業1屬毛坯狀態，已對比較案例的1、2及3的內部狀況進行下調。為反映交易當日市場狀況與差餉物業估價署公佈的E類¹私人住宅於估價日價格指數之間的差異，已作出調整。經上述調整後，整體已作下調。

儘管三個比較案例均屬於同一發展項目，它們是僅有的三個符合甄選準則的交易。相關調整已作出以反映該等比較案例與物業1之間的差異。基於以上分析估值是合理的。

比較案例1、2及3的經調整單位價格介乎56,484港元／平方呎至63,169港元／平方呎（按實用面積計算），平均價格為60,192港元／平方呎。因此，我們採用60,192港元／平方呎的單位價格（按實用面積計算）作為估值基準。

附註：

1. 物業價格指數乃透過分析特定期間內所有有效交易而得出。特定類型物業的價格指數是透過計算價格指數的加權平均值編製而成。差餉物業估價署根據實用面積將私人住宅單位分為五類。E類指實用面積為160平方米以上的物業，而物業1以及比較案例1、2及3均符合E類定義。

估值證書

持有作投資用途的物業權益

物業	描述	估用詳情	於2025年12月9日之市值
2. 新界大嶼山愉景灣1A區及1B區(部份)E棟、E1棟、E2棟、E3棟及E4棟房子(「物業2」)	該發展項目包括位於大嶼山愉景灣1A區及1B區第A期及第B期之A至E棟房子(「該發展項目」)。物業2為5幢單層獨立式住宅房屋，供住宅用途。	我們已於2025年12月9日對物業2進行內部及外部視察。	以交付空置狀態為基礎，500,000,000港元(五億港元)
第352號地段第385號餘段土地中連同其延伸部份，250,000分中之64份份數(「該等地段」)	根據估用許可證編號NT 13/2018(OP)，該發展項目已於2018年落成。	根據委託方所提供之資料，物業2當時為空置狀態。	
	物業2位於大嶼山愉景灣南部，毗鄰愉景灣高爾夫球會東側。		
	根據委託方提供之日期為2024年8月8日的認可人士證明書(「認可人士證明書」)，物業2之總建築面積(「總建築面積」)約為6,870.381平方呎(約638.274平方米)。根據認可人士證明書並經我們比例量度覆核，其總實用面積約為6,922.856平方呎(約643.149平方米)。		
	根據我們於2025年12月9日之視察，物業2現屬全裝修並配備傢俱狀態，面向東方，可眺望海景。		

附註：

1. 物業2乃根據新批地條件編號IS6122持有，租期為自1898年7月1日起計99年，並依法延展至2047年6月30日。該等地段之每年政府地租為1,055,486元。
2. 根據於2025年12月8日之土地註冊紀錄，物業2由嘉特物業有限公司持有，業權乃根據2020年6月3日之轉讓契據，並於備忘錄編號20061900610096下註冊。
3. 物業2受2025年12月8日之土地註冊處記錄顯示的法律文件所規限。
 - 有關丈量約份第352號第395號地段餘段及延伸部分，向香港政府作出承諾，日期為1980年8月2日，並已於備忘錄編號IS102012註冊。
 - 附圖則之單方契據，有關丈量約份第352號第385號地段及延伸部分S.A，日期為1980年8月7日，並已於備忘錄編號IS102013註冊。
 - 向香港政府作出承諾，日期為1982年4月8日，並已於備忘錄編號IS110422註冊。
 - 附圖則之公契，日期為1982年9月30日，並已於備忘錄編號IS112018註冊。
 - 地政總署署長批出之附圖則核准信，日期為2000年2月28日，並已於備忘錄編號IS280736註冊。
 - 承諾函件正本核證副本，關於豁免空隙計入總建築面積（註：有關愉景灣第1A/B區，由香港興業有限公司向屋宇署建築事務監督發出），日期為2012年4月10日，並已於備忘錄編號13062701730013註冊。
 - 承諾函件正本核證副本，關於提供綠化區（註：有關愉景灣第1A/B區，由香港興業有限公司向屋宇署建築事務監督發出），日期為2012年4月10日，並已於備忘錄編號13062701730022註冊。
 - 入伙紙（註：愉景灣第1A/B區），日期為2018年2月26日，並已於備忘錄編號18050801700015註冊。
 - 轉讓同意書（註：由地政總署法律諮詢及田土轉易處發出），日期為2019年9月23日，並已於備忘錄編號19103101160011註冊。
 - 附圖則之分公契，向愉景灣服務管理有限公司（管理人）作出，日期為2020年5月22日，並已於備忘錄編號20061800740023註冊。
 - 補充契據（附圖則）以補充分公契，向愉景灣服務管理有限公司（管理人）作出，日期為2024年1月31日，並已於備忘錄編號24020601410015註冊。

4. 該發展項目位於經批准之愉景灣分區計劃大綱圖編號S/I-DB/6所劃定之「其他指定用途（高爾夫球場暨住宅發展）」地帶，該圖於2025年1月24日展示。
5. 物業2的特質：

該物業坐落於香港極具特色的發展項目—愉景灣，其規模、位置及特質皆屬香港罕見，難以覓得可比擬的同類發展項目。該物業不僅在愉景灣獨樹一幟，於全港範圍內亦屬罕見，其地處山巔，坐擁無敵全海景及迪士尼樂園全景。實用面積為6,922.856平方呎，附約67,000平方呎花園，在香港實屬罕見。該物業採用單層住宅設計，能夠更有效規劃空間，使用更為便利。根據委託方所述，物業2的裝修工程總成本為50,000,000港元。
6. 在評估市值時，我們已蒐集並分析愉景灣、以及新界、九龍及港島區具類似特質、實用面積超過5,000平方呎，且成交日期在估值日期24個月內的物業銷售交易案例。

甄選準則**詳情**

成交時間	為確保資料的相關性，我們以估值日期前24個月內成交的比較案例為依據。
面積	我們選取實用面積超過5,000平方呎的比較案例。
物業類型	我們選取私隱度高及擁有開闊／無遮擋景觀的比較案例。
設施及佈局	我們選取花園面積超過10,000平方呎，且佈局／設計為不超過三層樓的比較案例。
基於上述分析，只有三個比較案例符合甄選準則（包括大型花園及不高於3層），且已涵蓋所有案例。	

7. 以下列出已選取的三個比較案例：

	比較案例1	比較案例2	比較案例3
房屋號	C	A	B
發展項目	緹外	緹外	緹外
地址	龍駒道3號	龍駒道3號	龍駒道3號
地區	石硤尾	石硤尾	石硤尾
落成年份	2020年	2020年	2020年
樓層數	2層	2層	2層
景觀	城市景觀	城市景觀	城市景觀
物業類別	E	E	E
實用面積(平方呎)	11,145	10,692	11,065
花園(平方呎)	16,201	14,346	16,282
冷氣機平台(平方呎)	277	296	320
車位／停車位(平方呎)	460	479	544
成交日期	2025年4月30日	2024年8月12日	2024年3月28日
成交價(港元)	\$1,000,000,000	\$1,028,000,000	\$1,000,000,000
實用面積單位價格(港元／平方呎)	\$89,726	\$96,147	\$90,375
調整			
成交時間	+	+	-
地點及交通便利性	-	-	-
面積	+	+	+
景觀	+	+	+
私隱度	+	+	+
樓齡及狀態	-	-	-
內部狀況	不適用	不適用	不適用
設施及佈局	+	+	+
整體	-18.5%	-21.1%	-25.0%
經調整單位價格(按實用面積計算) (港元／平方呎)	\$73,127	\$75,860	\$67,781
與物業2比較	比較案例1在面積、景觀、私隱度、設施及佈局方面遜於物業2，因此針對此四項因素作出上調。然而，其在地點及交通便利性、樓齡及狀態方面佔優，因此針對此兩項因素作出下調。	比較案例2在面積、景觀、私隱度、設施及佈局方面遜於物業2，因此針對此四項因素作出上調。然而，其在地點及交通便利性、樓齡及狀態方面佔優，因此針對此兩項因素作出下調。	比較案例3在面積、景觀、私隱度、設施及佈局方面遜於物業2，因此針對此四項因素作出上調。然而，其在地點及交通便利性、樓齡及狀態方面佔優，因此針對此兩項因素作出下調。
結論	比較案例1被視為優於物業2。	比較案例2被視為優於物業2。	比較案例3被視為優於物業2。
備註：			
「-」：下調；			
「+」：上調；			
「不適用」：維持不變			

在上述交易中，比較案例1、2及3均來自名為緹外的同一發展項目。根據其發展商在其網站的描述，該項目坐落於畢架山山頂，俯瞰維港及九龍東的全景。該等大宅（即比較案例1、2及3）私隱度高，配有前後花園及戶外游泳池等設施。就景觀及物業類型、樓宇狀況、花園面積等特徵而言，其與物業2相近或略遜一籌。然而，比較案例1、2及3位於九龍區，往來香港各地更為方便，在交通便利方面遠優於物業2。鑒於上述情況，該等比較案例整體上被視為優於物業2。考慮到物業2已完成裝修，故並沒有對比較案例1、2及3的內部狀況作出調整。為反映交易當日市場狀況與差餉物業估價署公佈的E類¹私人住宅於估價日價格指數之間的差異，已作出調整。經上述調整後，整體已作下調。

儘管三個比較案例均屬於同一發展項目，它們是僅有的三個符合甄選準則的交易。相關調整已作出以反映該等比較案例與物業2之間的差異。基於以上分析估值是合理的。

比較案例1、2及3的經調整單位價格介乎67,781港元／平方呎至75,860港元／平方呎（按實用面積計算），平均價格為72,256港元／平方呎。因此，我們採用72,256港元／平方呎的單位價格（按實用面積計算）作為估值基準。

附註：

1. 物業價格指數乃透過分析特定期間內所有有效交易而得出。特定類型物業的價格指數是透過計算價格指數的加權平均值編製而成。差餉物業估價署根據實用面積將私人住宅單位分為五類。E類指實用面積為160平方米以上的物業，而物業2以及比較案例1、2及3均符合E類定義。

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、相關股份及債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於指定之登記冊內；或(iii)根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司每股面值0.25港元股份之好倉

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

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

董事姓名	授出日期 (附註a)	每股行使價 (港元)	於最後實際 可行日期 尚未行使之 股份期權數目	佔已發行 股本之概約 百分比 (附註b)
查懋成	2017年2月28日	3.845	3,190,000	1.86
	2018年3月12日	4.373	5,500,000	
	2021年11月24日	3.028	9,500,000	
	2023年10月4日	1.636	9,500,000	
鄧滿華	2017年2月28日	3.845	2,200,000	1.18
	2018年3月12日	4.373	3,300,000	
	2021年11月24日	3.028	6,000,000	
	2023年10月4日	1.636	6,000,000	
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	
顏文英	2021年11月24日	3.028	3,000,000	0.40
	2023年10月4日	1.636	3,000,000	
王查美龍	2017年2月28日	3.845	1,210,000	0.67
	2018年3月12日	4.373	1,760,000	
	2021年11月24日	3.028	3,500,000	
	2023年10月4日	1.636	3,500,000	

董事姓名	授出日期 (附註a)	每股行使價 (港元)	於最後實際 可行日期 尚未行使之 股份期權數目	佔已發行 股本之概約 百分比 (附註b)
查懋德	2017年2月28日	3.845	1,210,000	0.52
	2018年3月12日	4.373	1,760,000	
	2021年11月24日	3.028	2,400,000	
	2023年10月4日	1.636	2,400,000	
查耀中	2023年10月4日	1.636	2,400,000	0.16
張永霖	2017年2月28日	3.845	550,000	0.26
	2018年3月12日	4.373	880,000	
	2021年11月24日	3.028	1,200,000	
	2023年10月4日	1.636	1,200,000	
范鴻齡	2021年11月24日	3.028	1,200,000	0.16
	2023年10月4日	1.636	1,200,000	
邵蓓蘭	2021年11月24日	3.028	600,000	0.12
	2023年10月4日	1.636	1,200,000	
鄧貴彰	2017年2月28日	3.845	220,000	0.24
	2018年3月12日	4.373	880,000	
	2021年11月24日	3.028	1,200,000	
	2023年10月4日	1.636	1,200,000	

(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%的期權已於2024年10月4日歸屬，餘額已於2025年10月4日歸屬)及可予提前終止，並可於2028年10月3日前行使。

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

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

(b) 主要股東之權益

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

(i) 於本公司每股面值0.25港元股份之好倉

股東名稱	身份	普通股數目	佔已發行股本之概約百分比
CCM Trust (Cayman) Limited	法團受託人	715,617,969 (附註a)	48.17
LBJ Regents (PTC) Limited	法團受託人	101,084,280 (附註b)	6.81
名力集團控股有限公司	受控法團之權益	144,606,568 (附註c)	9.73
黃剛	受控法團之權益／ 與他人共同持有 之權益	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直接持有之571,011,401股股份及透過名力集團控股有限公司（「名力」）之全資附屬公司間接持有之144,606,568股股份，而CCM則擁有力91.39%股權之權益。CCM以法團受託人身份為若干不同酌情信託持有上述股份權益，而該等信託之酌情受益人包括已故查濟民博士之後嗣。董事查懋德先生亦為CCM之董事。
- (b) 該等股份乃由LBJ以法團受託人身份為若干不同酌情信託持有，而該等信託之酌情受益人包括已故查濟民博士之後嗣。董事王查美龍女士、查懋成先生及查懋德先生亦為LBJ之董事。
- (c) 該等股份由名力透過其全資附屬公司間接持有。董事王查美龍女士、查懋德先生及查耀中先生亦為名力之董事。
- (d) 按2024年2月27日於聯交所之披露，6,904,800股股份由黃剛與他人共同持有，而83,500,800股股份則由黃剛控制之法團（包括Claudio Holdings Limited）持有。
- (e) 按2024年2月27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26家全資附屬公司之控股公司，Baylink Investments Limited被視為於所有該等附屬公司擁有50%間接權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或高級行政人員並不知悉有任何其他人士（本公司董事或高級行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有面值10%或以上之任何類別股本（附有一切情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票）之權益。

3. 董事之權益

- (a) 於最後實際可行日期，除查燿中先生與本公司訂立於2025年8月1日生效、為期一年的顧問協議外（該協議獲豁免遵守上市規則第14A.76條項下的股東批准及披露及其他規定），概無董事與本集團任何成員公司訂立或建議訂立服務合約（不包括於一年內到期或僱主於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之合約）。
- (b) 於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2025年3月31日（即本公司最近刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租賃或建議由本集團任何成員公司收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。
- (c) 概無董事於本通函日期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；及
- 查燿中先生為Serakai Group Limited（前稱Seradac Foundation Limited）之創辦人及主席，其業務包括物業投資。

除本公司獨立非執行董事及上文披露者外，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. 訴訟

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

6. 專家資格及同意書及專家權益

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
世邦魏理仕顧問香港有限公司	獨立專業物業估值師

於最後實際可行日期，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2025年3月31日（即本集團最近刊發之經審核賬目之編製日期）以來所收購或出售或租賃或建議由本集團任何成員公司收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

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。

7. 重大合約

於最後實際可行日期，本集團成員公司於緊接本通函刊發日期前兩年內所訂立之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**」）作為賣方、華展投資有限公司作為買方、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日簽訂之協議，訂立Dreamy出售沛逸有限公司（「**沛逸**」）全部已發行股本，並將沛逸所結欠買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的貨櫃停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；及
- (b) 該等買賣協議。

8. 其他資料

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

9. 展示文件

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

- (a) 該等買賣協議；
- (b) 物業估值報告，其全文載列於本通函之附錄二內；及
- (c) 本附錄「專家資格及同意書及專家權益」一段所指之同意書。