

---

## 此乃要件 請即處理

---

如閣下對該建議、本計劃文件任何方面或應採取之行動存有疑問，應諮詢持牌證券交易商或證券註冊機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有合和實業有限公司股份，應立即將本計劃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證券註冊機構或其他代理商，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以及香港中央結算有限公司對本計劃文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本計劃文件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。

本計劃文件僅供參考，並不構成收購、購買或認購合和實業有限公司任何證券之邀請或要約。

---

**PETRUS HK CO LIMITED**

(於香港註冊成立之有限公司)

**HOPEWELL HOLDINGS LIMITED**

**合和實業有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：54)

### (1) PETRUS HK CO LIMITED 建議

根據公司條例第 673 條

以協議安排方式

對合和實業有限公司進行私有化

及

### (2) 建議撤回合和實業有限公司上市地位

Petrus HK Co Limited 的獨家財務顧問



花旗環球金融亞洲有限公司

獨立董事委員會的獨立財務顧問



中國通海企業融資有限公司

---

除文義另有所指外，本計劃文件(包括本封面頁)所用詞彙與本計劃文件標題為「釋義」一節內所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本計劃文件第 22 至 31 頁。獨立董事委員會函件(當中載有其就該建議致計劃股東之意見)載於本計劃文件第 32 至 33 頁。獨立財務顧問函件(當中載有其就該建議致獨立董事委員會之意見)載於本計劃文件第 34 至 87 頁。說明陳述載於本計劃文件第 88 至 114 頁。股東及美國預託股份持有人應採取之行動載於本計劃文件第 5 至 8 頁。

召開謹定將於二零一九年三月二十一日(星期四)上午十一時正及上午十一時三十分(或如屬股東特別大會，緊隨法院會議結束或休會後)假座香港九龍九龍灣展貿徑一號九龍灣國際展貿中心 3 樓 The Glass Pavilion 分別舉行的法院會議及股東特別大會之通告分別載於本計劃文件第 N-1 至 N-3 頁及第 N-4 至 N-6 頁。

無論閣下能否親身出席法院會議及/或股東特別大會或其任何續會，務請將隨附之法院會議之粉紅色代表委任表格(如為計劃股東)及隨附之股東特別大會之白色代表委任表格(如為股東)按其上印備之指示填妥及簽署，並盡快但無論如何不遲於分別於其中指明之時間及日期將有關表格交回本公司註冊辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 64 樓。如為有關法院會議之粉紅色代表委任表格，倘未能以上述方式交回，亦可於法院會議上將其交予法院會議主席。

如閣下為美國預託股份持有人，務請按存管協議之條款及條件，透過回應存管處提供之存管通告之書面指示，以指示存管處按閣下指示促使就與閣下之美國預託股份相關之股份進行投票。或者，閣下可將閣下之美國預託股份交回存管處，以於二零一九年三月四日(星期一)下午五時正(紐約時間)前根據存管協議之條款及條件提取與閣下之美國預託股份對應之股份(閣下將就此產生存管協議中訂明之各情況之費用、稅項及其他收費)。閣下如於二零一九年三月十三日(星期三)下午四時三十分(香港時間)前成為計劃股東，且於會議記錄日期仍為計劃股東，則可出席法院會議及/或股東特別大會及/或填妥及交回上述代表委任表格。

填妥及交回法院會議及/或股東特別大會之代表委任表格後，閣下仍可親身出席相關會議或其任何續會並於會上投票，若此為閣下之意願，而在此情況下，相關代表委任表格將視為已被撤回。

本計劃文件由要約人與本公司聯合發出。本計劃文件之中英文版本如有任何歧義，概以英文版為準。

二零一九年二月二十五日

## 美國投資者須知

該建議乃以公司條例規定的協議安排方式註銷一間香港公司的證券，並須遵守有別於美國的香港披露規定。

透過協議安排方式進行的交易不受一九三四年《美國證券交易法》（經修訂）的收購要約規則所規管。因此，該建議須遵守香港適用於協議安排的披露規定及慣例，其有別於根據美國聯邦證券法適用的披露及程序要求。

美國計劃股東（或身處美國的美國預託股份持有人（「在美國的美國預託股份持有人」））根據該建議收取現金作為其計劃股份根據該計劃註銷的代價，就美國聯邦所得稅而言，可能根據適用的美國州及地方以及外國和其他稅法構成應納稅交易。各美國計劃股東（或在美國的美國預託股份持有人）務必立即就其涉及該建議的稅務後果徵詢其獨立專業顧問的意見。

由於要約人及本公司位於美國以外的國家，且其部分或所有高級職員及董事可能為美國境外國家的居民，故美國計劃股東（或在美國的美國預託股份持有人）可能難以執行其根據美國聯邦證券法所產生的權利及申索。美國計劃股東（或在美國的美國預託股份持有人）可能無法就違反美國證券法向非美國法院起訴一家非美國公司或其高級職員或董事。另外，可能難以強制一家非美國公司及其聯屬人士服從美國法院的裁決。

載於本計劃文件內之財務資料（如有）已根據香港財務報告準則編製，故未必可與美國公司或按照美國公認會計原則編製財務報表之公司之財務資料比較。

本計劃文件並不構成於美國購買或認購任何合和實業有限公司證券的要約或邀請。

---

## 目 錄

---

	頁次
問與答 .....	1
應採取之行動.....	5
釋義.....	9
預期時間表 .....	19
董事會函件 .....	22
獨立董事委員會函件 .....	32
獨立財務顧問函件 .....	34
說明陳述 .....	88
附錄一 — 有關本集團的財務資料 .....	115
附錄二 — 物業估值報告 .....	122
附錄三 — 一般資料 .....	172
協議安排 .....	S-1
法院會議通告 .....	N-1
股東特別大會通告 .....	N-4

---

## 問與答

---

以下為閣下作為計劃股東、股東或美國預託股份持有人可能提出的部分問題及其解答。

本計劃文件載有重要資料，務請閣下細閱本計劃文件全文，包括附錄。

### 1. 本計劃文件的目的是甚麼？

- 本計劃文件旨在向閣下提供(其中包括)：
  - (a) 有關該計劃的資料及該建議的預期時間表；
  - (b) 獨立董事委員會之建議及獨立財務顧問致獨立董事委員會的意見函件；
  - (c) 法院會議及股東特別大會通告；及
  - (d) 分別於法院會議及股東特別大會適用之粉紅色及白色代表委任表格。

### 2. 法院會議、股東特別大會及高等法院聆訊是甚麼？

- 召開法院會議旨在讓計劃股東考慮及酌情批准該計劃。
- 於法院會議結束或休會後，將召開股東特別大會或其任何續會，以供股東考慮及酌情通過批准減少本公司股本及實施該計劃的特別決議案。
- 倘於法院會議上獲得所需批准及特別決議案於股東特別大會獲通過，將舉行高等法院聆訊以便高等法院審理認許該計劃的呈請及確認減少本公司股本。

### 3. 法院會議及股東特別大會於何地、何日及何時舉行？

- 法院會議將於二零一九年三月二十一日(星期四)上午十一時正假座香港九龍九龍灣展貿徑一號九龍灣國際展貿中心3樓The Glass Pavilion舉行。
- 股東特別大會將於二零一九年三月二十一日(星期四)上午十一時三十分(或緊隨法院會議結束或休會後)假座香港九龍九龍灣展貿徑一號九龍灣國際展貿中心3樓The Glass Pavilion舉行。

4. 本人如有意在法院會議及股東特別大會上投票應做些甚麼？

- 務請閣下：
  - (a) (就計劃股東或股東而言)於法院會議及／或股東特別大會上行使投票權；
  - (b) (就實益擁有人而言)向相關登記擁有人發出指示，着其親身或委任代表於法院會議及／或股東特別大會上進行投票；或
  - (c) (就美國預託股份持有人而言)書面指示存管處按閣下指示於法院會議及／或股東特別大會上促使就與閣下之美國預託股份相關的股份進行投票。
- 閣下應採取的行動概述於本計劃文件「應採取之行動」及說明陳述內標題為「21. 應採取之行動」一節。閣下務請細閱該等章節。

5. 該建議是甚麼？

- 該建議涉及建議根據公司條例第673條透過協議安排對本公司進行私有化，涉及註銷計劃股份，並以向計劃股東以現金支付每股計劃股份的註銷價格港幣38.80元作為此事項的代價。
- 於該建議完成後，財團要約人一致行動方將直接或間接持有已發行股份總數的36.93%，而要約人將直接持有已發行股份總數的63.07%。本公司將根據上市規則第6.15(2)條申請撤回股份於聯交所上市地位。

6. 本人為海外股東。本人應做些甚麼？

- 所有海外股東務請閱讀本計劃文件全文，尤其是本計劃文件說明陳述內標題為「17. 海外股東」一節。

7. 本人需要支付任何費用或佣金嗎？

- 如閣下的股份於計劃記錄日期以閣下的名義登記及該計劃生效，閣下將毋須支付註銷有關計劃股份的經紀費或類似開支。
- 如於計劃記錄日期閣下透過一間金融中介機構(如經紀或代名人)擁有股份，閣下須向閣下的金融中介機構諮詢是否有任何收費。

- 如閣下為美國預託股份持有人，並選擇按存管協議之條款及條件將閣下之美國預託股份交回存管處，以提取與閣下之美國預託股份對應之股份，閣下將就此產生存管協議中訂明的各情況的費用、稅項及其他收費。另外，如該計劃生效，閣下將須就註銷美國預託股份及分派註銷價格支付存管協議中訂明的各情況的費用、稅項及其他收費。

**8. 獨立董事委員會對該建議有何立場？**

- 獨立董事委員會經考慮該建議之條款，並計及獨立財務顧問之意見，尤其是本計劃文件「獨立財務顧問函件」所載之因素、理由及建議，認為該建議之條款就計劃股東而言屬公平合理。因此，獨立董事委員會建議計劃股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提呈之相關決議案，以批准及實施該建議及該計劃。
- 中國通海已獲委任為獨立財務顧問，以就該建議向獨立董事委員會提供意見。獨立財務顧問的意見函件全文（當中載有其建議及達至其建議所考慮之主要因素及理由）載於本計劃函件「獨立財務顧問函件」內。務請閣下就該建議採取任何行動前，細閱該意見函件。

**9. 預計該建議何時完成？**

- 倘該建議的條件達成或獲豁免（如適用），該建議預計將於二零一九年五月二日（星期四）完成。

**10. 如本人有其他問題，應該與甚麼人士聯絡？**

- 倘閣下對行政事宜有任何疑問，例如關於該建議的日期、文件及程序的疑問，請於星期一至星期五（香港公眾假期除外）上午九時正至下午六時正致電股份過戶登記處－香港中央證券登記有限公司服務熱線，號碼為+852 2862 8555。
- 服務熱線無法且不會為關於該建議或該計劃的利弊提供任何意見，亦不會提供任何財務或法律意見。閣下如對本計劃文件任何方面或應採取之行動存有疑問，應諮詢持牌證券交易商或證券註冊機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

---

## 問 與 答

---

- 閣下亦可到訪本公司網站 ([www.hopewellholdings.com/cht](http://www.hopewellholdings.com/cht)) 及／或透過以下方式將閣下的問題發給本公司：－

電話： +852 2528 4975 (於星期一至星期五(香港公眾假期除外)上午九時正至下午五時正)

傳真： +852 2529 8602

電郵： [ir@hopewellholdings.com](mailto:ir@hopewellholdings.com)



### 1. 股東應採取之行動

為釐定計劃股東出席法院會議並於會上投票之權利及股東出席股東特別大會並於會上投票之權利，本公司將於二零一九年三月十四日(星期四)至二零一九年三月二十一日(星期四)(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間，將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格於法院會議及股東特別大會上投票，所有股份過戶文件連同有關股份證明書須於二零一九年三月十三日(星期三)下午四時三十分前送達股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。其後於上述暫停辦理股份過戶登記手續期間購得計劃股份之人士，倘擬出席法院會議或股東特別大會或於會上投票，將須向轉讓人取得代表委任表格。

本計劃文件隨附供法院會議使用之粉紅色代表委任表格及供股東特別大會使用之白色代表委任表格。

無論閣下能否親身出席法院會議及／或股東特別大會或其任何續會，務請將隨附之法院會議之粉紅色代表委任表格(如為計劃股東)及隨附之股東特別大會之白色代表委任表格(如為股東)按其上印備之指示填妥及簽署，並將有關表格交回本公司之註冊辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心64樓。

供法院會議使用之粉紅色代表委任表格最遲須於法院會議或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回，方為有效。粉紅色代表委任表格亦可於法院會議上交予法院會議主席。供股東特別大會使用之白色代表委任表格最遲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。

填妥及交回法院會議及／或股東特別大會之代表委任表格後，閣下仍可親身出席相關會議或其任何續會並於會上投票，若此為閣下之意願，而在此情況下，相關代表委任表格將視為已被撤回。

如閣下未委任代表，亦未出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，閣下仍須受法院會議及／或股東特別大會之結果約束。因此，閣下務必親身或委任代表出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票。

於法院會議及股東特別大會上表決將根據上市規則及收購守則以投票方式進行。

本公司及要約人將就法院會議及股東特別大會之結果刊發公告。倘所有決議案已於該等會議上獲通過，將會根據收購守則及上市規則之規定刊發進一步公告，內



---

## 應採取之行動

---

容有關(其中包括)高等法院就認許該計劃的呈請進行聆訊之結果、生效日期及撤回股份於聯交所上市地位的日期。

### 2. 股份由登記擁有人持有或存於中央結算系統之實益擁有人應採取之行動

本公司概不會承認以信託形式持有任何股份的人士。

如閣下為由代名人、受託人、存管處或任何其他授權託管商或第三方以其名義登記的股份的實益擁有人，閣下應聯絡該等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等登記擁有人作出指示及／或與其作出安排。

如閣下為實益擁有人，並有意親身出席法院會議及／或股東特別大會，閣下應該：

- (a) 直接聯絡登記擁有人，以與登記擁有人作出適當安排，使閣下能夠出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，為此目的，登記擁有人可委任閣下為其代表；或
- (b) 如閣下有意於法院會議及／或股東特別大會上投票(親身或委任代表)，閣下應安排將閣下以登記擁有人名義登記的部分或所有股份轉至閣下自己的名下。

登記擁有人委任代表出席法院會議及／或股東特別大會須遵守本公司組織章程細則中的全部有關條文。

登記擁有人如欲委任代表，須填妥及簽署有關代表委任表格，並根據本計劃文件中所詳述的方式不遲於遞交有關代表委任表格的最後期限交回該等表格。

填妥及交回法院會議及／或股東特別大會之代表委任表格後，登記擁有人仍可親身出席相關會議或其任何續會並於會上投票，若此為閣下之意願，而在此情況下，相關代表委任表格將視為已被撤回。

向登記擁有人作出的指示及／或與其作出的安排應在遞交法院會議及／或股東特別大會代表委任表格的相關最後期限前作出，以使登記擁有人有充裕時間準確填寫其代表委任表格並於最後期限前遞交。如任何登記擁有人要求與任何實益擁有人

---

## 應採取之行動

---

於特定日期或時間在遞交法院會議及／或股東特別大會代表委任表格的相關最後期限前作出指示或與其作出安排，則該實益擁有人應遵從該登記擁有人的要求。

倘閣下為股份存於中央結算系統並登記在香港結算代理人名下的實益擁有人，則除非閣下屬於投資者戶口持有人，否則如閣下有意於法院會議及／或股東特別大會上投票（親身或委任代表），則須聯絡閣下的經紀、託管人、代名人或其他相關人士（身為中央結算系統參與者或已將該等股份存於中央結算系統參與者），以向該等人士發出有關投票的指示，或安排將部分或全部該等股份由中央結算系統撤回並轉至閣下自己的名下。就以香港結算代理人的名義登記的股份而言，投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者須根據不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》作出有關該計劃的投票程序。

### 3. 美國預託股份持有人應採取之行動

倘閣下為美國預託股份持有人，閣下不能於法院會議或股東特別大會上直接投票，惟可按照存管協議之條款及條件，透過書面指示，指示存管處促使就與閣下之美國預託股份相關的股份進行投票。務請閣下透過回應存管處提供之存管通告之書面指示，以指示存管處按閣下指示促使就與閣下之美國預託股份相關的股份進行投票，以便存管處於不遲於存管通告所載指定時間收到有關指示。倘閣下未透過書面要求指示存管處或未能於存管通告所載指定時間前將指示送達存管處，則不會於法院會議或股東特別大會上就與閣下之美國預託股份相關的股份進行投票。倘閣下間接持有美國預託股份，則閣下必須遵從持有該等美國預託股份之銀行、經紀或金融機構的程序。

倘閣下為美國預託股份持有人，且有意出席法院會議及股東特別大會（親身或委任代表），則閣下必須選擇通過根據存管協議之條款及條件將閣下之美國預託股份交回存管處及於二零一九年三月四日（星期一）下午五時正（紐約時間）前根據存管協議之條款及條件提取閣下之美國預託股份所代表的股份成為股東，以於二零一九年三月十三日（星期三）下午四時三十分（香港時間）前成為計劃股東，且於會議記錄日期仍為計劃股東。然而，閣下須就有關交回及提取股份根據存管協議向存託人支付一筆費用，以及支付所有應付稅項及政府收費。為交回閣下之美國預託股份及提取相關股份，閣下應聯絡閣下之經紀或受託人以作出必要安排，或可致電 1-877-248-4237（免費電話）或 1-781-575-4555（美國境外）與存管處聯絡。

---

## 應採取之行動

---

### 4. 行使閣下之投票權

如閣下為股東或實益擁有人，務請在法院會議及／或股東特別大會上親身或委任代表行使閣下之投票權或向相關登記擁有人發出投票指示。

如閣下為美國預託股份持有人，務請指示存管處於法院會議及／或股東特別大會上按閣下指示促使就與閣下之美國預託股份相關之股份進行投票。

如閣下根據股份借貸項目持有任何股份，務請收回任何借出股份，以免市場參與者利用借用股份投票。

如閣下為代表實益擁有人持有股份之登記擁有人，閣下應告知相關實益擁有人行使其投票權之重要性。

如獲批准，該計劃將對所有計劃股東具有約束力（無論閣下有否出席法院會議或股東特別大會或於該等會上投票）。

閣下如對應採取之行動存有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或證券註冊機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

---

## 釋 義

---

在本計劃文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購融資貸款協議」	指	(其中包括) 要約人、花旗銀行(Citibank, N.A.)香港分行、花旗及萬國寶通國際有限公司訂立日期為二零一八年十二月五日的貸款協議
「一致行動」	指	具有收購守則所賦予的涵義，且「一致行動的人」應據此解釋
「本集團經調整資產淨值」	指	本計劃文件中附錄一標題為「有關本集團的財務資料」內標題為「4. 物業權益及本集團經調整資產淨值」一節中載列的本集團於二零一八年九月三十日的經調整未經審核資產淨值
「美國預託證券」	指	作為美國預託股份憑證的美國預託證券
「美國預託股份持有人」	指	(其美國預託股份直接名列存管處名冊的) 美國預託股份持有人
「美國預託股份」	指	美國預託股份，其每股代表獲得一(1)股股份的權利
「聯繫人」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「實益擁有人」	指	以登記持有人(本人除外) 名義登記股份之任何股份實益擁有人
「董事會」	指	董事會
「中銀國際信託」	指	中銀國際英國保誠信託有限公司，為合和實業僱員股份獎勵計劃信託的受託人
「營業日」	指	香港銀行一般開放營業的日子(不包括星期六、星期日或公眾假期)
「註銷價格」	指	根據該計劃，應以現金向計劃股東支付每股計劃股份港幣38.80元的註銷價格

---

## 釋 義

---

「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「中央結算系統參與者」	指	獲接納以參與者身份參與中央結算系統的人士，包括一名投資者戶口持有人
「若干資金期間」	指	自花旗銀行(Citibank, N.A.)香港分行與授權牽頭安排行及賬簿管理人經諮詢要約人後挑選的其他貸款人向要約人提供新信貸融通之日起至下述日期止(以最早發生者為準)：(i)該計劃根據該計劃及收購守則的條款撤回或失效，或最終被高等法院駁回之第一日；(ii)就批准與該計劃有關的事宜而召開股東特別大會但進行表決後有關的決議案未獲通過之日；(iii)下述事情發生的第一日：(A)要約人實益擁有本公司已發行股份的63.07%而且本公司的股東名冊經更新至列明註銷計劃股份；及(B)要約人已按照該計劃全數支付應就註銷計劃股份而支付的代價總額；及(iv)收購融資貸款協議日期後六個月之日
「花旗」	指	花旗環球金融亞洲有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第7類(提供自動化交易服務)受規管活動的持牌法團，並且就該建議作為要約人的獨家財務顧問
澄清公告	指	要約人及本公司日期為二零一九年二月十八日聯合刊發之公告，內容有關本公司股權架構
「近親」	指	具有收購守則所賦予的涵義

---

## 釋 義

---

「胡應洲及胡曾慶衡不可撤銷的信託」	指	最初由胡應湘爵士為已故胡應洲博士及已故胡曾慶衡女士的孫輩及較遠後嗣的利益而授予已故胡應洲博士及已故胡曾慶衡女士(作為受託人)，而目前由David WU先生及Thomas MACFARLANE先生(作為共同受託人)管理的信託
「公司條例」	指	《公司條例》(香港法例第622章)
「本公司」	指	合和實業有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其普通股於聯交所主板上市(股份代號：54)
「條件」	指	說明陳述中標題為「5. 該建議的條件」一節中載列的該建議的條件
「財團成員」	指	(a)於最後實際可行日期的頂層公司的股東，或(b)因於該計劃生效前根據認購函發行控股公司新股份，而於該計劃生效後持有控股公司股份的股東
「財團要約人一致行動方」	指	根據收購守則與要約人一致行動的人，且該等人士為(或透過彼等各自的受控制公司為)財團成員，包括(a)胡應湘爵士、(b)胡爵士夫人、(c)胡嘉明女士、(d)胡芝明女士、(e) David WU先生及Thomas MACFARLANE先生(作為胡應洲及胡曾慶衡不可撤銷的信託的共同受託人)、(f) Roger WU先生及Thomas MACFARLANE先生(作為Roger Man-Yuk WU不可撤銷的信託的共同受託人)、(g) David WU先生及Thomas MACFARLANE先生(作為David Man-Hay WU不可撤銷的信託的共同受託人)、(h)胡文佳先生及(i)何炳章先生
「財團要約人一致行動方股份」	指	由財團要約人一致行動方持有或實益擁有的於計劃記錄日期(另有訂明者除外)已發行的股份
「法院會議」	指	將按高等法院指示於二零一九年三月二十一日(星期四)上午十一時正假座香港九龍九龍灣展貿徑一號九龍灣國際展貿中心3樓The Glass Pavilion召開的計劃股東會議或其任何續會，在該會議上對該計劃進行投票

---

## 釋 義

---

「David Man-Hay WU 不可撤銷的信託」	指	最初由胡應湘爵士為David WU先生及其後嗣的利益而授予David WU先生及已故胡應洲博士(作為受託人)，而目前由David WU先生及Thomas MACFARLANE先生(作為共同受託人)管理的信託
「存管協議」	指	由本公司、存管處及其項下已發行美國預託證券所有不時持有人訂立日期為一九九三年四月二十八日的存管協議
「存管處」	指	花旗銀行(Citibank, N.A.)，根據存管協議作為已發行美國預託股份的存管處
「存管通告」	指	存管處將向美國預託股份持有人郵寄的通告，當中載有(a)法院會議通告及股東特別大會通告所載資料；(b)有關美國預託股份持有人於指定記錄日期將有權指示存管處行使就與美國預託股份相關的股份之投票權的聲明；及(c)有關如何根據存管協議向存管處發出指示的簡要說明
「董事」	指	本公司的董事
「無利害關係股東」	指	要約人及要約人一致行動方以外的股東
「胡應洲博士」	指	已故胡應洲博士
「生效日期」	指	該計劃根據公司條例生效的日期
「股東特別大會」	指	將於法院會議同一日期舉行以批准減少本公司股本及實施該計劃的本公司股東特別大會
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或執行董事的任何代表
「獲豁免基金經理」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「獲豁免自營買賣商」	指	具有收購守則所賦予的涵義



---

## 釋 義

---

「說明陳述」	指	關於該計劃的說明陳述，其全文載於本計劃文件第88至114頁
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「合和公路基建」	指	合和公路基建有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：737（港幣櫃檯）及80737（人民幣櫃檯））
「合和公路基建出售事項」	指	本集團於二零一八年四月四日出售合和公路基建已發行股份的約66.69%
「合和實業僱員股份獎勵計劃」	指	本公司於二零零七年一月二十五日採納的僱員股份獎勵計劃，由二零零七年一月二十五日起有效和生效，為期15年
「合和實業僱員股份獎勵計劃信託」	指	由合和實業僱員股份獎勵計劃之信託契約組成的信託
「高等法院」	指	香港高等法院原訟法庭
「港幣」	指	香港之法定貨幣—港元
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算（代理人）有限公司
「控股公司」	指	Latour HK Co Ltd，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於該計劃生效後，該公司76.15%的股權將由頂層公司擁有，餘下23.85%的股權（因於該計劃生效前根據認購函發行控股公司新股份）將由胡應洲及胡曾慶衡不可撤銷的信託、Roger Man-Yuk WU不可撤銷的信託、David Man-Hay WU不可撤銷的信託、胡文佳先生、何炳章先生、胡嘉明女士及胡芝明女士擁有
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

---

## 釋 義

---

「獨立董事委員會」	指	本公司獨立董事委員會，由陸勵荃女士、陳祖恒先生、嚴震銘博士、中村亞人先生及葉毓強先生組成，即全體獨立非執行董事
「獨立財務顧問」或「中國通海」	指	中國通海企業融資有限公司，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)受規管活動的持牌法團，即獨立董事委員會的獨立財務顧問
「投資者戶口持有人」	指	獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士
「聯合公告」	指	要約人及本公司日期為二零一八年十二月五日聯合刊發之公告，內容有關該建議
「胡爵士夫人」	指	胡爵士夫人郭秀萍女士
「最後交易日期」	指	二零一八年十一月三十日，即股份於聯合公告刊發前在聯交所買賣的最後日期
「最後實際可行日期」	指	二零一九年二月二十二日，即計劃文件日期前為確定計劃文件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
「最後限期」	指	二零一九年六月五日，即自聯合公告日期起六個月或要約人與本公司可能商定的或(在適用範圍內)執行人員可能同意及／或高等法院可能指示的較後日期
「會議記錄日期」	指	二零一九年三月十五日(星期五)，或已向股東公佈的其他日期，即為釐定計劃股東出席法院會議並於會上投票之權利及股東出席股東特別大會並於會上投票之權利的記錄日期
「David WU 先生」	指	David Man-Hay WU 先生

---

## 釋 義

---

「何炳章先生」	指	何炳章先生
「胡文佳先生」	指	胡文佳先生
「Roger WU 先生」	指	Roger Man-Yuk WU 先生
「郭潤興先生」	指	郭潤興先生
「胡文新先生」	指	胡文新先生
「胡曾慶衡女士」	指	已故胡曾慶衡女士
「胡芝明女士」	指	胡芝明女士
「胡嘉明女士」	指	胡嘉明女士
「資產淨值」	指	一個集團相關最近期發表的財務報表所載列其股東應佔的綜合資產淨值
「非財團要約人一致行動方」	指	根據收購守則與要約人一致行動且並非財團成員的人士，包括(a)胡文新先生，即胡應湘爵士及胡爵士夫人之兒子(因此為胡應湘爵士及胡爵士夫人之近親)、(b)花旗集團成員(惟就收購守則之目的已獲授予獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理的地位者除外)、(c)郭子華先生，即胡爵士夫人之父親(因此為胡爵士夫人之近親)、(d)郭潤興先生，即胡爵士夫人之兄弟(因此為胡爵士夫人之近親)及根據收購守則被推定為與要約人一致行動且並非財團成員的若干董事，即(e)郭展禮先生、(f)楊鑑賢先生及(g)王永霖先生(皆為本公司執行董事)
「要約期」	指	具有收購守則所賦予的涵義，自二零一八年十二月四日起開始
「要約人」	指	Petrus HK Co Limited，一家於香港註冊成立的有限公司，由控股公司全資擁有
「要約人董事會」	指	要約人的董事會

---

## 釋 義

---

「要約人一致行動方」	指	根據收購守則與或被推定為與要約人一致行動的全體人士，即財團要約人一致行動方及非財團要約人一致行動方
「要約人集團」	指	要約人、控股公司及頂層公司
「其他中央結算系統參與者」	指	其為中央結算系統參與者或已將股份存於中央結算系統參與者的經紀、託管人、代名人或其他有關人士
「中國」	指	中華人民共和國，就本計劃文件而言，不包括台灣、中華人民共和國澳門特別行政區及香港
「該建議」	指	要約人透過該計劃的方式將本公司私有化的建議
「登記持有人」	指	以股份持有人身份名列本公司股東名冊的任何人士（包括但不限於代名人、受託人、存管處或任何其他授權託管人或第三方）
「公司註冊處處長」	指	根據公司條例獲委任的公司註冊處處長
「相關期間」	指	自二零一八年六月四日（即二零一八年十二月四日（即要約期開始之日）前六個月）起至最後實際可行日期止的期間
「Roger Man-Yuk WU 不可撤銷的信託」	指	最初由胡應湘爵士為 Roger WU 先生及其後嗣的利益而授予 Roger WU 先生及已故胡應洲博士（作為受託人），而目前由 Roger WU 先生及 Thomas MACFARLANE 先生（作為共同受託人）管理的信託
「買賣協議」	指	Anber Investments Limited（本公司之間接全資附屬公司）（作為賣方）、本公司（作為賣方的保證方）、深圳投控國際資本控股基建有限公司（作為買方）及深圳市投資控股有限公司（作為買方的保證方）就按總現金代價港幣 9,865,379,217.60 元進行合和公路基建出售事項訂立，日期為二零一七年十二月二十九日的買賣協議

---

## 釋 義

---

「該計劃」	指	為實施該建議而建議的根據公司條例第673條作出載列於本計劃文件第S-1頁至第S-13頁的協議安排，其附帶或受限於高等法院可能批准或施加的任何修改、增補或條件
「計劃文件」	指	要約人及本公司日期為二零一九年二月二十五日向股東聯合刊發的本綜合計劃文件，當中載有(其中包括)各份函件、聲明、附錄及通告
「計劃記錄日期」	指	二零一九年四月三十日(星期二)，或已向股東公佈的其他日期，即為釐定計劃股東於該計劃項下享有註銷價格權益的記錄日期
「計劃股東」	指	計劃股份的登記持有人
「計劃股份」	指	於計劃記錄日期已發行的股份(財團要約人一致行動方股份除外)
「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	《證券及期貨條例》(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份的登記持有人
「股份過戶登記處」	指	本公司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號舖
「胡應湘爵士」	指	胡應湘爵士
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

---

## 釋 義

---

「認購函」	指	於二零一八年十二月三日，由(a)頂層公司、(b)胡嘉明女士、(c)胡芝明女士、(d) David WU先生和 Thomas MACFARLANE先生(作為胡應洲及胡曾慶衡不可撤銷的信託的共同受託人)、(e) Roger WU先生和 Thomas MACFARLANE先生(作為 Roger Man-Yuk WU不可撤銷的信託的共同受託人)、(f) David WU先生和 Thomas MACFARLANE先生(作為 David Man-Hay WU不可撤銷的信託的共同受託人)、(g)胡文佳先生及(h)何炳章先生各自提出以每股面值1美元的價格認購控股公司新股份的申請
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「頂層公司」	指	Tiger HK Co Ltd，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，該公司由胡應湘爵士及胡爵士夫人各自擁有50%的股權
「美國」	指	美利堅合眾國
「在美國的美國預託股份持有人」	指	身處美國的美國預託股份持有人
「美國計劃股東」	指	身處美國或可能須繳納美國稅項的計劃股東
「美元」	指	美國之法定貨幣—美元
「%」	指	百分比

除非另有指明，本計劃文件所提述的所有時間及日期均指香港時間及日期。

## 預期時間表

以下載列時間表僅作指示用途並可予變更。時間表之任何變更將由要約人與本公司聯合公告。除非另有指明，所有時間及日期均指香港當地時間及日期。

### 香港時間

遞交股份過戶文件以符合資格有權 出席法院會議及股東特別大會並 於會上投票之最後時間 (附註1) . . . . .	二零一九年三月十三日 (星期三) 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 大會並在會上投票的權利 (附註2) . . . . .	二零一九年三月十四日 (星期四) 至二零一九年三月二十一日 (星期四) (包括首尾兩天在內)
會議記錄日期 . . . . .	二零一九年三月十五日 (星期五)
遞交代表委任表格之最後時間：	
• 法院會議 (附註3) . . . . .	二零一九年三月十九日 (星期二) 上午十一時正
• 股東特別大會 (附註3) . . . . .	二零一九年三月十九日 (星期二) 上午十一時三十分
法院會議 (附註3及4) . . . . .	二零一九年三月二十一日 (星期四) 上午十一時正
股東特別大會 (附註3及4) . . . . .	二零一九年三月二十一日 (星期四) 上午十一時三十分 (或緊隨法院會議結束或休會後)
於聯交所網站發佈法院會議及 股東特別大會結果之公告 . . . . .	不遲於二零一九年三月二十一日 (星期四) 下午七時正
股份於聯交所買賣之預期最後時間 . . . . .	二零一九年四月十七日 (星期三) 下午四時十分
遞交股份過戶文件以符合資格享有 該計劃項下權利之最後時間 . . . . .	二零一九年四月二十四日 (星期三) 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 有權享有該計劃項下之權利 (附註5) . . . . .	二零一九年四月二十五日 (星期四) 起
高等法院就認許該計劃的 呈請進行聆訊 (附註6) . . . . .	二零一九年四月三十日 (星期二) 上午十時正



## 預期時間表

於聯交所網站發佈有關(1)高等法院就  
認許該計劃的呈請進行聆訊之結果，  
(2)預期生效日期及(3)撤回股份於  
聯交所上市地位之預期日期的公告 . . . . . 不遲於二零一九年四月三十日(星期二)  
下午七時正

計劃記錄日期 . . . . . 二零一九年四月三十日(星期二)

生效日期(附註6) . . . . . 二零一九年五月二日(星期四)

於聯交所網站發佈有關(1)生效日期  
及(2)撤回股份於聯交所上市地位的公告 . . . . . 二零一九年五月二日(星期四)  
上午八時三十分前

撤回股份於聯交所上市地位生效 . . . . . 二零一九年五月三日(星期五)  
上午九時正

寄發該建議項下現金

付款的支票(附註7) . . . . . 二零一九年五月十四日(星期二)或之前

附註：

1. 倘閣下為美國預託股份持有人，且有意出席法院會議及股東特別大會(親身或委任代表)，則閣下必須選擇通過於二零一九年三月四日(星期一)下午五時正(紐約時間)前將閣下之美國預託股份交回存管處及提取閣下之美國預託股份所代表的股份成為股東，以於二零一九年三月十三日(星期三)下午四時三十分(香港時間)前成為計劃股東，且於會議記錄日期仍為計劃股東。
2. 本公司將於有關期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定計劃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。為避免疑義，此暫停辦理期間並非為釐定該計劃項下之權利。
3. 有關法院會議之粉紅色代表委任表格及有關股東特別大會之白色代表委任表格須按其上分別印備之指示填妥及簽署，並於上述時間及日期之前交回本公司註冊辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心64樓。供法院會議使用之粉紅色代表委任表格及供股東特別大會使用之白色代表委任表格須不遲於上述時間及日期交回，方為有效。如為有關法院會議之粉紅色代表委任表格，倘未能以上述方式交回，亦可於法院會議上將其交予法院會議主席。填妥及交回法院會議及／或股東特別大會之代表委任表格後，股東仍可親身出席有關會議或其任何續會並於會上投票，若此為其意願。在此情況下，交回的代表委任表格將視為已被撤回。
4. 倘於二零一九年三月二十一日(星期四)上午八時正懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或黑色暴雨警告訊號生效，法院會議及股東特別大會將會延後舉行，且根據本計劃文件第N-1至N-6頁所載之法院會議及股東特別大會通告，法院會議及股東特別大會將分別於二零一九年三月二十六日(星期二)上午十一時正及上午十一時三十分(或緊隨法院會議結束或休會後)舉行，或倘於二零一九年三月二十六日(星期二)上午八時正懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或黑色暴雨警告訊號生效，

---

## 預期時間表

---

法院會議及股東特別大會會於將予公佈的另一日期(即原訂舉行法院會議及股東特別大會之日期後七(7)個營業日)內某時間舉行。有關會議的另行安排的詳情，股東可於星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時正至下午五時正之營業時間內致電熱線+852 2528 4975或瀏覽本公司網站 [www.hopewellholdings.com/cht](http://www.hopewellholdings.com/cht) (以作查詢)。法院會議及股東特別大會於懸掛三號或以下熱帶氣旋警告或黃色或紅色暴雨警告訊號生效時仍如期舉行。

在惡劣天氣下，股東應因應其本身之實際情況，自行決定是否出席法院會議及股東特別大會，如選擇出席法院會議及股東特別大會，則務請小心注意安全。

5. 本公司將於有關期間為釐定符合資格享有該計劃項下之權利之計劃股東暫停辦理股份過戶登記手續。
- 6.. 高等法院聆訊將於高等法院進行，地址為香港金鐘道38號高等法院大樓。待條件達成或獲豁免後(如適用)，該計劃將在認許該計劃(無論有否修改)及確認按該計劃減少本公司股本之高等法院命令的正式文本連同符合公司條例第230條第(2)及(3)款的會議記錄及申報表交付香港公司註冊處處長並進行登記後立即生效。
7. 有關計劃股東權益的支票將盡快但無論如何於生效日期之後的七(7)個營業日(定義見收購守則)內，置於預付郵資的信封內，以平郵方式按於計劃記錄日期在本公司股東名冊內彼等各自所示的地址寄發予計劃股東，或如屬聯名持有人，則寄發至於計劃記錄日期就有關聯名持股當時於本公司股東名冊排名首位之聯名持有人於本公司股東名冊所示的地址。所有支票的郵誤風險由收件人承擔，而要約人、本公司、花旗、存管處(或其任何指定方)、獨立財務顧問及股份過戶登記處及彼等各自的董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及涉及該建議的任何其他人，均毋須就支票遺失或寄發延誤負責。



HOPEWELL HOLDINGS LIMITED

合和實業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：54)

**執行董事**

胡應湘爵士<sup>1</sup> KCMG, FICE

(主席)

何炳章先生

(副主席)

胡文新先生<sup>2</sup> JP

(執行副主席兼董事總經理)

郭展禮先生

(董事副總經理)

楊鑑賢先生

王永霖先生

梁國基博士工程師

**註冊辦事處**

香港灣仔

皇后大道東183號

合和中心

64樓

**非執行董事**

胡爵士夫人郭秀萍女士 JP

李嘉士先生 JP

胡文佳先生

**獨立非執行董事**

陸勵荃女士

陳祖恒先生

嚴震銘博士

中村亞人先生

葉毓強先生

<sup>1</sup> 亦為何炳章先生之替代董事

<sup>2</sup> 亦為胡應湘爵士及胡爵士夫人郭秀萍女士之替代董事

敬啟者：

**(1) PETRUS HK CO LIMITED 建議**

根據公司條例第673條

以協議安排方式

對合和實業有限公司進行私有化

及

**(2) 建議撤回合和實業有限公司上市地位**

**序言**

於二零一八年十二月五日，要約人及本公司各自的董事共同宣佈，於二零一八年十二月二日，要約人要求董事會向計劃股東提呈根據公司條例第673條透過協議安

---

## 董事會函件

---

排對本公司進行私有化的該建議，該建議涉及註銷計劃股份，並以向計劃股東以現金支付每股計劃股份的註銷價格作為此事項的代價。

倘若該建議獲得批准及實施：

- (a) 計劃股東所持的全部計劃股份將於生效日期註銷，以換取向各計劃股東以現金支付每股計劃股份的註銷價格；
- (b) 本公司股本於生效日期將以註銷及終止計劃股份的方式減少。於該減少後，本公司股本將透過向要約人發行數目相等於已註銷及終止計劃股份數目的新股份（入賬列作繳足）的方式增加至先前數額。本公司會計賬簿因資本減少產生的進賬將用作繳足所配發及發行予要約人的新股份（入賬列作繳足）；及
- (c) 撤回股份於聯交所上市地位預期將於二零一九年五月三日（星期五）上午九時正起生效。

本計劃文件旨在向閣下提供有關該建議（尤其是該計劃）之進一步資料，並向閣下提供法院會議及股東特別大會通告（連同相關代表委任表格）。閣下亦應垂注(i)載於本計劃文件第32至33頁之獨立董事委員會函件；(ii)載於本計劃文件第34至87頁之獨立財務顧問函件；(iii)載於本計劃文件第88至114頁之說明陳述；及(iv)載於本計劃文件第S-1至S-13頁之該計劃條款。

### 該建議

待本計劃文件第91至94頁說明陳述內標題為「5. 該建議的條件」一節所述條件達成或獲豁免（如適用）後，將本公司私有化之建議將按本公司與計劃股東之間的該計劃予以實施。

### 該計劃

待該計劃生效後，計劃股東將從要約人收取以下款項作為註銷價格：

現金港幣38.80元 .....每股計劃股份

要約人已確認註銷價格將不會提高及要約人不保留此項權利。

---

## 董事會函件

---

每股計劃股份港幣 38.80 元的註銷價格較：

- (a) 每股股份於最後交易日期於聯交所所報收市價港幣 26.45 元溢價約 46.7%；
- (b) 每股股份以截至最後交易日期(包括該日)前的 5 個交易日於聯交所所報收市價計算的平均收市價約港幣 26.07 元溢價約 48.8%；
- (c) 每股股份以截至最後交易日期(包括該日)前的 30 個交易日於聯交所所報收市價計算的平均收市價約港幣 24.95 元溢價約 55.5%；
- (d) 每股股份以截至最後交易日期(包括該日)前的 60 個交易日於聯交所所報收市價計算的平均收市價約港幣 25.18 元溢價約 54.1%；
- (e) 每股股份以截至最後交易日期(包括該日)前的 90 個交易日於聯交所所報收市價計算的平均收市價約港幣 25.93 元溢價約 49.6%；
- (f) 每股股份以截至最後交易日期(包括該日)前的 180 個交易日於聯交所所報收市價計算的平均收市價約港幣 26.74 元溢價約 45.1%；
- (g) 每股股份以截至最後交易日期(包括該日)前的 360 個交易日於聯交所所報收市價計算的平均收市價約港幣 27.45 元溢價約 41.3%；
- (h) 於二零一八年九月三十日每股股份本集團未經審核資產淨值約港幣 60.21 元折讓約 35.6%；
- (i) 每股股份本集團經調整資產淨值約港幣 68.05 元折讓約 43.0%；及
- (j) 每股股份於最後實際可行日期於聯交所所報收市價港幣 36.30 元溢價約 6.9%。

註銷價格乃經考慮刊發聯合公告前當時股份近期成交價、股份的歷史交易價及本公司的公開財務資料並參考近年香港的其他私有化交易而釐定。

假設該計劃於二零一九年五月二日生效，有關該計劃項下權益的支票將會盡快寄發，且無論如何於生效日期之後的七(7)個營業日(定義見收購守則)內寄發。因此，預計支票將於二零一九年五月十四日或之前寄發。所有支票的郵誤風險由收件

人承擔，而要約人、本公司、花旗、存管處(或其任何指定方)、獨立財務顧問及股份過戶登記處及彼等各自的董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及涉及該建議的任何其他人，均毋須就支票遺失或寄發延誤負責。

### 總代價及財務資源

根據每股計劃股份註銷價格港幣38.80元及於最後實際可行日期已發行547,845,931股計劃股份，該建議下應付計劃股東的現金金額將約為港幣21,256.4百萬元。

要約人擬透過由花旗銀行(Citibank, N.A.)香港分行以及由授權牽頭安排行及賬簿管理人經諮詢要約人後為若干資金期間挑選的其他貸款人為要約人提供新信貸融通，以撥付該建議所需的現金。

要約人的獨家財務顧問花旗信納要約人有充足財務資源以履行與全面實施該建議有關的責任。

### 該建議的條件

該建議受限於本計劃文件第91至94頁說明陳述內標題為「5. 該建議的條件」一節所述條件達成或獲豁免(如適用)，待該等條件達成或獲豁免(如適用)後，該計劃將生效並對本公司及所有計劃股東具有約束力。

倘該計劃未獲批准或該建議因其他原因而失效，則根據收購守則，日後作出的要約須受到限制，致使要約人及於該建議過程中與其一致行動的任何人(或其後與彼等任何一方一致行動的任何人)均不得於該計劃不獲批准或該建議因其他原因而失效之日起12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。要約人已表示其無意就此尋求執行人員同意。

如獲批准，該計劃將對所有計劃股東具有約束力(無論彼等有否出席法院會議或股東特別大會或於會上投票)。

務請股東及有意投資者注意，該建議須待條件達成或獲豁免(如適用)後方可作實，因此該建議可能會或可能不會實施。股東及有意投資者於買賣本公司的證券時務請審慎行事。有關人士如對其應採取的行動有任何疑問，應諮詢彼等之股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。



## 不可撤回承諾

於最後實際可行日期，要約人或任何要約人一致行動方概無收到任何投票贊成或反對該建議的不可撤回承諾。

## 本公司股權架構

於最後實際可行日期：

- (a) 已發行股份總數為 868,620,621 股股份（包括以美國預託股份形式持有的 2,585,891 股股份）；
- (b) 要約人並無法定和實益擁有、控制或指示行使任何股份；
- (c) 財團要約人一致行動方實益擁有、控制或指示行使 320,774,690 股股份，佔已發行股份總數約 36.93%；
- (d) 為非財團要約人一致行動方的胡文新先生、郭子華先生、郭潤興先生、郭展禮先生、楊鑑賢先生及王永霖先生實益擁有、控制或指示行使 31,709,600 股股份，佔已發行股份總數約 3.65%；
- (e) 花旗集團成員（就收購守則之目的已獲授予獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理地位者除外），即非財團要約人一致行動方，並未實益擁有、控制或指示行使任何股份；
- (f) 除財團要約人一致行動方、胡文新先生、郭子華先生、郭潤興先生、郭展禮先生、楊鑑賢先生及王永霖先生以外，要約人一致行動方沒有持有任何其他股份；
- (g) 72,000 股股份由合和實業僱員股份獎勵計劃信託（其受託人為中銀國際信託）持有，且概無本公司僱員根據合和實業僱員股份獎勵計劃獲獎勵任何股份。根據合和實業僱員股份獎勵計劃的信託契約，中銀國際信託不得行使於合和實業僱員股份獎勵計劃信託項下所持股份所附帶的投票權；
- (h) 2,585,891 股股份由美國預託股份代表，其中每股美國預託股份代表一股股份；
- (i) 計劃股東（包括非財團要約人一致行動方及合和實業僱員股份獎勵計劃信託）持有 547,845,931 股股份，佔已發行股份總數約 63.07%；



---

## 董事會函件

---

- (j) 概無與由要約人或要約人一致行動方持有、控制或指示行使的股份相關的任何可轉股證券、認股權證或期權；
- (k) 要約人及要約人一致行動方均無就本公司的證券訂立任何已發行衍生工具；及
- (l) 要約人或要約人一致行動方均無向本公司借用或借出任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

於最後實際可行日期，(a)計劃股份包括由計劃股東(包括非財團要約人一致行動方及合和實業僱員股份獎勵計劃信託)持有或實益擁有的總計547,845,931股股份，佔已發行股份總數約63.07%；及(b)財團要約人一致行動方股份包括由財團要約人一致行動方持有或實益擁有的320,774,690股股份，佔已發行股份總數約36.93%。

於最後實際可行日期及緊隨該計劃生效後(假設之前並無發行新的股份)，本公司的股權架構載於本計劃文件第95至98頁說明陳述內標題為「7. 本公司股權架構及該建議與該計劃的影響」一節。

董事就彼等所持股份權益於法院會議及股東特別大會上的投票意向之表示載於本計劃文件第109頁說明陳述內標題為「20. 投票意向之表示」一節。

於最後實際可行日期，不計美國預託股份，除其868,620,621股股份的已發行股份總數(其中2,585,891股股份以美國預託股份形式持有)外，本公司概無相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

為避免疑義，所有計劃股份(包括非財團要約人一致行動方持有或實益擁有的股份及合和實業僱員股份獎勵計劃信託項下所持股份)均將於該計劃生效後予以註銷。

所有股東均有權在股東特別大會上就提呈的特別決議案投票，以批准及落實減少本公司股本及實施該計劃(惟根據合和實業僱員股份獎勵計劃的信託契約，中銀國際信託將不得行使於合和實業僱員股份獎勵計劃信託項下所持股份所附帶的投票權)。財團要約人一致行動方表示，倘該計劃獲得法院會議的批准，財團要約人一致行動方將投票贊成將在股東特別大會上提呈的特別決議案，以批准及落實該計劃，包括批准透過註銷及終止計劃股份減少本公司股本及向要約人發行相當於所註銷及

終止計劃股份數目的新股份。於該計劃生效後，財團要約人一致行動方將直接或間接持有已發行股份總數的36.93%，而要約人將直接持有已發行股份總數的63.07%。

### 該建議的理由及裨益

務請閣下細閱本計劃文件第100至101頁說明陳述內標題為「10. 該建議的理由及裨益」一節。

### 要約人有關本集團的意向

務請閣下細閱本計劃文件第101至102頁說明陳述內標題為「11. 要約人有關本集團的意向」一節。

董事會欣然知悉要約人有意於該計劃生效後，讓本集團繼續維持其現有業務，主要包括發電廠投資、物業發展及投資、物業管理、酒店持有及管理、餐廳營運及餐飲業務，同時要約人無意對本集團的業務作出任何重大變更，惟可能會考慮重新配置或出售本集團若干固定資產，亦無意對本集團僱員的繼續聘用作出任何重大變更。

### 要約人的財務顧問及獨立董事委員會

要約人已就該建議委任花旗作為其獨家財務顧問。

由陸勵荃女士、陳祖恒先生、嚴震銘博士、中村亞人先生及葉毓強先生組成的獨立董事委員會已告成立，以就該建議向計劃股東提供意見。

胡爵士夫人、李嘉士先生及胡文佳先生(即全體非執行董事)因其各自在該建議中享有以下權益而未組成獨立董事委員會之一部份：

- (a) 胡爵士夫人為財團要約人一致行動方股份的持有人，分別為要約人、控股公司及頂層公司的董事且因身為頂層公司股東而屬財團成員。胡爵士夫人是胡應湘爵士的配偶(因此屬近親)，而胡應湘爵士自身為財團要約人一致行動方股份的持有人，分別為要約人、控股公司及頂層公司的董事且因身為頂層公司股東而屬財團成員。因此，胡爵士夫人是財團要約人一致行動方的其中一員；
- (b) 李嘉士先生是本公司有關該建議的法律顧問的一名合夥人；及

---

## 董事會函件

---

- (c) 胡文佳先生是胡應湘爵士和胡爵士夫人的侄子，為財團要約人一致行動方股份的持有人及因身為該計劃生效後控股公司的股東而屬財團成員。因此，胡文佳先生是財團要約人一致行動方的其中一員。

獨立董事委員會函件全文載於本計劃文件第32至33頁。

### 獨立財務顧問

本公司經獨立董事委員會批准委任中國通海為獨立財務顧問，以就該建議向獨立董事委員會提供意見。

獨立財務顧問函件全文載於本計劃文件第34至87頁。

### 有關要約人及本公司的資料

敬請閣下垂注本計劃文件第115至121頁附錄一標題為「有關本集團的財務資料」及本計劃文件第102至104頁及第105頁說明陳述內標題分別為「13. 有關要約人集團及財團成員的資料」及「14. 有關本公司的資料」各節。

### 海外股東

倘閣下為海外計劃股東，敬請閣下垂注本計劃文件第107至108頁說明陳述內標題為「17. 海外股東」一節。

### 法院會議及股東特別大會

為在法院會議及／或股東特別大會上行使閣下的投票權，務請閣下細閱本計劃文件第108至109頁說明陳述內標題為「19. 法院會議及股東特別大會」一節、本計劃文件第110至113頁說明陳述內標題為「21. 應採取之行動」一節，以及分別載於本計劃文件第N-1至N-3頁及第N-4至N-6頁之法院會議及股東特別大會通告。

### 應採取之行動

閣下就該建議須採取之行動載於第5至8頁之「應採取之行動」及本計劃文件第110至113頁說明陳述內標題為「21. 應採取之行動」一節。

### 建議

獨立財務顧問已向獨立董事委員會提供意見，其認為該建議之條款就計劃股東而言屬公平合理，並因此建議獨立董事委員會建議計劃股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提呈之相關決議案，以批准及實施該建議及該計劃。

獨立董事委員會經考慮該建議之條款，並計及獨立財務顧問之意見，尤其是其函件所載之因素、理由及建議，認為該建議之條款就計劃股東而言屬公平合理。因此，獨立董事委員會建議計劃股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提呈之相關決議案，以批准及實施該建議及該計劃。

敬請閣下垂注本計劃文件第34至87頁「獨立財務顧問函件」所載之獨立財務顧問就該建議致獨立董事委員會之建議。亦請閣下垂注本計劃文件第32至33頁「獨立董事委員會函件」所載之獨立董事委員會就該建議之建議。

### 股份證明書、交易、上市地位、登記及付款

在該計劃生效後，所有計劃股份將被註銷（並向要約人發行同等數目的繳足新股份），而計劃股份的股份證明書在此之後將不再具有所有權文件或憑證的效力。本公司將根據上市規則第6.15(2)條申請撤回股份於聯交所的上市地位，自二零一九年五月三日（星期五）上午九時正起生效。

受限於收購守則的規定，倘本計劃文件第91至94頁說明陳述內標題為「5. 該建議的條件」一節所述任何條件於最後限期或之前尚未達成或未獲豁免（如適用），該建議將告失效。

計劃股東將以公告方式獲通知股份最後交易日期以及該計劃與撤回股份於聯交所上市地位的生效日期的確切日期。

倘該計劃未獲批准或該建議因其他原因而失效，則不會撤回股份於聯交所上市地位。

敬請閣下垂注分別載於本計劃文件第105頁及第105至107頁說明陳述內標題為「15. 撤回股份上市地位」及「16. 登記及付款」各節。

## 稅務、影響及責任

務請注意，要約人、本公司、花旗、獨立財務顧問及股份過戶登記處以及彼等各自的董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士或涉及該建議的任何其他人概不就任何其他人士批准或拒絕或實施該建議而對該等人士造成的任何稅務影響或責任承擔任何責任（如適用，與彼等有關係者除外）。因此，務請閣下閱讀本計劃文件第108頁所載說明陳述內標題為「18. 稅務及獨立建議」一節，閣下如對本計劃文件任何方面或應採取之行動存有任何疑問，建議諮詢具備適當資格之專業顧問。

根據收購守則規則2.3，倘該計劃未獲批准，以及該建議未獲獨立董事委員會建議或未獲獨立財務顧問建議為公平及合理，本公司與要約人就該建議而產生的所有費用及開支將由要約人承擔。鑒於該建議已獲獨立董事委員會建議，亦已獲獨立財務顧問建議為公平合理，本公司與要約人已商定，本公司委任的顧問及律師（包括獨立財務顧問）所產生的所有費用、收費及開支，將由本公司承擔，而要約人委任的顧問及律師所產生的所有費用、收費及開支，將由要約人承擔。至於該計劃及該建議的其他費用、收費及開支，將由本公司與要約人平均分攤。

## 其他資料

務請閣下細閱分別載於本計劃文件第32至33頁及第34至87頁之獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件、載於本計劃文件第88至114頁之說明陳述、本計劃文件附錄、載於本計劃文件第S-1至S-13頁之該計劃條款、載於本計劃文件第N-1至N-3頁之法院會議通告及載於本計劃文件第N-4至N-6頁之股東特別大會通告。此外，本計劃文件隨附法院會議之粉紅色代表委任表格及股東特別大會之白色代表委任表格。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
合和實業有限公司  
郭展禮  
董事副總經理

二零一九年二月二十五日



HOPEWELL HOLDINGS LIMITED

合和實業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：54)

敬啟者：

**(1) PETRUS HK CO LIMITED 建議**

根據公司條例第 673 條

以協議安排方式

對合和實業有限公司進行私有化

及

**(2) 建議撤回合和實業有限公司上市地位**

吾等提述要約人與本公司日期為二零一九年二月二十五日聯合刊發之文件，內容有關該建議（「計劃文件」），本函件構成其中一部分。除非文義另有所指，否則計劃文件所界定詞彙於本函件中具有相同涵義。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會，以就該建議向計劃股東作出建議，該建議詳情載於計劃文件之「董事會函件」及「說明陳述」。

獨立財務顧問中國通海經吾等批准獲委任，以就該建議向吾等提供意見。其意見之詳情及達致其建議所考慮之主要因素載於計劃文件「獨立財務顧問函件」。

於計劃文件之「獨立財務顧問函件」中，獨立財務顧問陳述，其認為該建議之條款就計劃股東而言屬公平合理，並因此建議獨立董事委員會建議計劃股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提呈之相關決議案，以批准及實施該建議及該計劃。

---

## 獨立董事委員會函件

---

獨立董事委員會經考慮該建議之條款，並計及獨立財務顧問之意見，尤其是其函件所載之因素、理由及建議，認為該建議之條款就計劃股東而言屬公平合理。因此，獨立董事委員會建議計劃股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提呈之相關決議案，以批准及實施該建議及該計劃。

獨立董事委員會提呈計劃股東垂注(i)計劃文件所載之「董事會函件」；(ii)計劃文件所載之「獨立財務顧問函件」，當中載有達致其致獨立董事委員會之建議時所考慮之因素及理由；及(iii)計劃文件所載說明陳述。

此 致

列位計劃股東 台照

**獨立董事委員會**

**陸勵荃女士**  
獨立非執行董事

**陳祖恒先生**  
獨立非執行董事

**嚴震銘博士**  
獨立非執行董事

**中村亞人先生**  
獨立非執行董事

**葉毓強先生**  
獨立非執行董事

謹啟

二零一九年二月二十五日



---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為獨立財務顧問就該建議致獨立董事委員會的意見函件全文，編製以供載入本計劃文件。



敬啟者：

**PETRUS HK CO LIMITED 建議**  
**根據公司條例第 673 條**  
**以協議安排方式**  
**對合和實業有限公司進行私有化**

### 序言

茲提述吾等就該建議獲委任為獨立董事委員會之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司與要約人就該建議於二零一九年二月二十五日聯合刊發之計劃文件，本函件為其一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本計劃文件所界定者具有相同涵義。

獨立董事委員會由全體獨立非執行董事（即陸勵荃女士、陳祖恒先生、嚴震銘博士、中村亞人先生及葉毓強先生）組成。獨立董事委員會已告成立，以就(i)該建議之條款是否屬公平合理；及(ii)是否投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提呈以批准及實施該建議及該計劃之相關決議案，向計劃股東提供意見。作為獨立財務顧問，吾等的職責為就此向獨立董事委員會提供獨立意見。

吾等與 貴公司、要約人、彼等各自之主要股東或與彼等任何一方一致行動或被推定為與彼等任何一方一致行動人士概無聯繫。除就此委任而已付或應付吾等之一般專業費用外，概無存在任何其他安排致使吾等將向 貴公司、要約人、彼等各自之主要股東或與彼等任何一方一致行動或被推定為與彼等任何一方一致行動人士收取任何費用或利益。因此，吾等被視為合資格向獨立董事委員會提供獨立意見。

## 吾等意見之基礎

於達致吾等之觀點及意見時，吾等依賴(i)本計劃文件所載或提述之資料及事實；(ii)董事及 貴集團管理層所提供之資料；(iii)董事及 貴集團管理層所表達之意見及陳述；及(iv)吾等對相關公開資料之審閱。吾等已假設吾等獲提供之一切資料，以及向吾等表達或本計劃文件所載或提述之陳述及意見在各方面均屬真實、準確及完整，並可加以依賴。吾等亦已假設本計劃文件所載之所有聲明及於本計劃文件作出或提述之陳述於作出時皆屬真實，且於最後實際可行日期仍屬真實，同時關於董事及 貴集團管理層之信念、意見及意向的所有聲明及本計劃文件所載或提述之該等聲明乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事及 貴集團管理層向吾等提供之有關資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等亦已向董事尋求、並獲確認本計劃文件所提供及提述之資料並無隱瞞或遺漏重大事實，且董事及 貴集團管理層向吾等提供之一切資料或聲明於作出時及直至最後實際可行日期於各方面均為真實、準確、完整及無誤導成份。

如本計劃文件內披露之資料於要約期內有任何重大變動， 貴公司及吾等將盡快通知計劃股東，在此情況下，吾等會考慮是否有必要相應修改吾等之意見並通知獨立董事委員會及計劃股東。

吾等認為，吾等已審閱充足之目前可供查閱的資料，以達致知情意見，並為吾等依賴本計劃文件所載資料之準確性提供合理依據，從而為吾等之建議提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及 貴集團管理層所提供之資料、所作出之陳述或所表達之意見進行任何獨立核實，亦無對 貴公司或其各自任何附屬公司及聯繫人之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

## 該建議之主要條款及條件

待條件達成或獲豁免(如適用)後，將 貴公司私有化之建議將按該計劃予以實施。

### (a) 該計劃之主要條款

待該計劃生效後，計劃股東將向要約人收取以下註銷價格以註銷計劃股份：

每股計劃股份 ..... 現金港幣 38.80 元

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據每股計劃股份註銷價格港幣38.80元及於最後實際可行日期已發行547,845,931股計劃股份，該建議下應付計劃股東的現金金額將約為港幣21,256.4百萬元。

基於註銷價格及於最後實際可行日期已發行股份數目，按該建議計，貴公司之價值約為港幣33,702.5百萬元。

務請計劃股東注意，誠如本計劃文件「董事會函件」所述，註銷價格將不會提高及要約人不保留此項權利。倘該計劃未獲批准或該建議因其他原因而失效，要約人及於該建議過程中與其一致行動的任何人（或其後與彼等任何一方一致行動的任何人）均不得於該計劃未獲批准或該建議因其他原因而失效當日起計12個月內宣佈對貴公司作出要約或可能作出要約，惟獲執行人員同意則除外。要約人已表示其無意就此尋求執行人員同意。

### (b) 該建議之條件

該建議受限於（其中包括）下述條件達成或獲豁免（如適用），待該等條件達成或獲豁免（如適用）後，該計劃將生效並對貴公司及所有計劃股東具有約束力：

- (i) 該計劃在法院會議上獲親身或委任代表出席並於會上投票的無利害關係股東中佔至少75%投票權的無利害關係股東批准（「**75% 批准驗證**」），且於法院會議上就該計劃投票反對的票數不超過全部無利害關係股份（定義分別見收購守則規則2註釋6及公司條例第674(3)條）所附投票權的10%（「**10% 反對驗證**」）；
- (ii) 股東於股東特別大會上通過特別決議案（且另行符合公司條例第564條的程序規定），以批准並落實該計劃，包括批准透過註銷及終止計劃股份的方式減少貴公司的股本以及向要約人發行數目等於已註銷及終止計劃股份數目的新股份；
- (iii) 高等法院根據公司條例第673條批准該計劃（無論有否修改）及根據公司條例第229條確認減少該計劃所涉及的貴公司股本，並根據公司條例於公司註冊處處長登記高等法院命令副本；及
- (iv) 遵從公司條例第230條及231條和第673條及674條分別有關貴公司股本的減少及該計劃的程序規定。

有關其他條件之詳情，請參閱本計劃文件說明陳述內標題為「5. 該建議的條件」一節。

要約人保留全部或部分豁免所有或任何條件（惟上文第(i)至(iv)段的條件除外）的權利。貴公司並無權利豁免任何條件。所有條件將須於最後限期或之前達成或獲豁免（如適用），否則該建議將失效。

根據收購守則規則30.1註釋2，要約人能援引任何或所有條件以作為不進行該建議的基準，唯產生援引該條件的權利的情況對要約人就該建議而言極為重要。

### (c) 該建議之預期時間表

該建議之指示性時間表載於本計劃文件「預期時間表」內。根據指示性時間表，倘該計劃生效，計劃股東將於二零一九年五月收到該建議項下之現金付款。時間表若有任何變動，要約人及貴公司將刊發進一步公告。

### 主要考慮因素及理由

於達致吾等對該建議之觀點及建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 有關 貴集團之背景資料

貴集團主要從事物業發展、物業投資、發電廠投資、酒店持有及管理、餐廳營運及餐飲業務。貴公司自一九七二年起於聯交所上市。

**(a) 出售於合和公路基建之權益**

於二零一八年四月四日完成出售於合和公路基建之66.69%股權予一名獨立第三方前，貴集團亦從事收費公路投資。合和公路基建出售事項之代價約為港幣9,865.38百萬元。誠如貴公司日期為二零一八年一月二十二日之通函所述，所得款項淨額約港幣9,000百萬元之預期用途如下：

- (i) 約港幣1,740百萬元(即所得款項淨額約19.3%)已作為特別股息派發予當時股東；
- (ii) 港幣5,000百萬元(即所得款項淨額約55.6%)被指定撥作部分合和中心二期、山坡臺建築群及皇后大道東153-167號(統稱「灣仔項目」)的發展費用；及
- (iii) 餘額港幣2,260百萬元(即所得款項淨額約25.1%)可能被用於為香港及中國可能出現的任何新潛在投資機會提供部分資金，或倘尚未確定有關投資機會，可用於增強貴集團之一般營運資金及現金流狀況。

**(b) 貴集團之主要業務**

貴集團於截至二零一八年六月三十日止兩個年度及截至二零一八年九月三十日止六個月的主要業務概述如下。下文所列收入包括出售歸類為持作出售資產之銷售收入及庫務收入，及貴集團應佔合營企業之收益，以上收入不計入貴公司綜合損益及其他全面收益表所示之營業額。有關進一步詳情，請參閱下文標題為「4. 有關貴集團之財務資料－(b) 財務表現」一節。

**(i) 物業投資及發展**

繼合和公路基建出售事項後，物業投資及物業發展業務為貴集團的主要盈利來源，分別佔貴集團於截至二零一八年六月三十日止兩個年度及截至二零一八年九月三十日止六個月持續經營業務除利息及稅項前溢利(「除利息及稅項前溢利」)約94.3%、90.6%及80.8%。

於截至二零一八年六月三十日止兩個年度及截至二零一八年九月三十日止六個月，物業投資業務的收入分別佔持續經營業務總收入約27.8%、32.4%及41.7%，而物業投資業務的除利息及稅項前溢利分別佔持續經營業

務除利息及稅項前溢利總額約 60.3%、67.4% 及 83.2%。寫字樓、零售及住宅物業產生的租金收入分別佔 貴集團於相同期間物業投資業務總收入約 71.8%、71.1% 及 69.8%。

於截至二零一八年六月三十日止兩個年度及截至二零一八年九月三十日止六個月，物業發展業務的收入分別佔持續經營業務總收入約 38.9%、22.0% 及 0.1%，而物業發展業務的除利息及稅項前溢利分別佔截至二零一八年六月三十日止兩個年度之持續經營業務除利息及稅項前溢利總額約 34.1% 及 23.2%。截至二零一八年九月三十日止六個月，物業發展業務產生除利息及稅項前虧損約港幣 11 百萬元。

誠如 貴公司截至二零一八年九月三十日止三個月的中期報告（「**2019 年中期報告**」）所披露，於二零一八年九月三十日，物業投資及物業發展業務項下物業（包括已落成投資物業、發展中物業、持作發展物業及物業存貨）的總賬面值約為港幣 432 億元，佔 貴集團於二零一八年九月三十日總資產約 77.3%。

貴集團的投資物業主要包括位於灣仔的數項物業（包括合和中心、GardenEast、QRE Plaza）、胡忠大廈的若干商業單位、餐館及車位，以及位於九龍灣的九龍灣國際展貿中心（「**九展**」）與位於荃灣的悅來坊商場。

發展中／擬發展物業主要包括灣仔項目，而物業存貨包括合和新城。

#### *(ii) 酒店及餐飲業務*

於截至二零一八年六月三十日止兩個年度及截至二零一八年九月三十日止六個月， 貴集團的酒店營運、餐廳及餐飲營運分別佔持續經營業務總收入約 11.3%、14.7% 及 16.2%，及分別佔持續經營業務除利息及稅項前溢利總額約 7.5%、10.8% 及 8.2%。

#### *(iii) 發電廠投資*

於截至二零一八年六月三十日止兩個年度及截至二零一八年九月三十日止六個月， 貴集團的發電廠投資分別佔持續經營業務總收入約 20.2%、27.8% 及 34.5%，及分別佔持續經營業務除利息及稅項前溢利總額約 2.5%、0.3% 及 3.0%。



(iv) 收費公路投資

於合和公路基建出售事項前，收費公路投資為 貴集團的主要業務分部。於截至二零一八年六月三十日止兩個年度，收費公路投資的收入分別佔總收入約 37.4% 及 35.2%，而收費公路投資的除利息及稅項前溢利分別佔除利息及稅項前溢利總額約 36.1% 及 36.6%。

(c) 貴集團營運的地域劃分

貴集團的酒店營運、餐廳及餐飲營運業務於香港運作。 貴集團的物業投資及物業發展業務則於香港及中國運作，而其發電廠投資位於中國。於截至二零一八年六月三十日止年度，來自香港及中國之持續經營業務分別佔 貴集團收入約 62.9% 及 37.1%。

## 2. 該建議之理由及裨益

誠如說明陳述所載，該建議為計劃股東提供了按於刊發聯合公告前大幅高於現行市價的價格以現金變現其於股份投資的機會，且無需承受任何低流動性折讓和結算風險。

註銷價格較每股股份於最後交易日期的收市價港幣 26.45 元溢價約 46.7%。於二零零九年一月二日至最後交易日期（即約十年）期間，每股股份的最低及最高經調整收市價<sup>1</sup>分別為約港幣 17.10 元（於二零一一年十一月二十二日）及港幣 32.21 元（於二零一三年二月十五日）。註銷價格較該期內的最低及最高經調整收市價分別溢價約 126.9% 及 20.5%。根據下文標題為「7. 評估註銷價格－(a) 股份價格表現」一節所載吾等之分析，註銷價格較刊發聯合公告前當時股份價格大幅溢價。

說明陳述中指出，股份的流通量長期處於低水平。於截至最後交易日期（包括該日）止一年內，平均每日成交量為 729,219 股，僅相當於全部已發行股份的約 0.08%。鑒於股份的流通量低企，如下文標題為「6. 股份的流通量」一節所載吾等的分析所述，吾等與董事觀點一致，認為計劃股東（特別是持有大量股份的計劃股東）可藉由該建議出售其股份，且無需承受重大低流動性折讓或對股份市價造成不利影響。

---

<sup>1</sup> 有關最低及最高收市價已按彭博採納之調整方法就非常規現金股息作出調整。

誠如說明陳述所述，貴集團正就其發展中／擬發展物業投入大量資源，包括灣仔項目。誠如2019年中期報告所披露，於此等發展項目中，預計合和中心二期及皇后大道東153-167號的總投資分別約為港幣100億元及港幣12億元。合和中心二期建築工程的目標完工日期為二零二一年年底。貴集團表示，於二零一八年十一月三十日，合和中心二期發展項目待支出的建築成本預計約為港幣50億元。預計皇后大道東153-167號將於二零二二年開始營運。誠如2019年中期報告所披露，皇后大道東153-167號的預計剩餘資本開支約為港幣460百萬元。山坡臺建築群發展項目於最後實際可行日期仍處於規劃階段。該等項目近期不會產生收入，同時於未來數年需要密集資本投資。合和中心二期將發展成為會議酒店及零售物業，而皇后大道東153-167號將發展成為商用物業。

根據2019年中期報告，不包括合和中心二期的賬面值，已落成投資物業、發展中物業、擬發展物業及物業存貨於二零一八年九月三十日的總價值約為港幣358億元。合和中心二期的投資預計約為港幣100億元（相當於上述物業總價值約28%）。根據估值報告（定義見下文）合和中心二期於二零一八年十一月三十日現況下的市值約為港幣94億元，佔於二零一八年十一月三十日股東應佔物業權益總市值約港幣557億元約16.9%。鑒於合和中心二期價值重大，合和中心二期的未來營運表現將影響貴集團的財務業績。誠如說明陳述所述，灣仔項目（包括合和中心二期）待物業落成及啟用後將仍需要時間方能達至穩定租金及營運表現。鑒於股份於較長期間內乃按每股股份貴集團資產淨值折讓的價格買賣，如下文標題為「7. 評估註銷價格－(d) 比較股份價格與每股股份貴集團資產淨值」一節所述，未來股份價格會否反映合和中心二期的預期價值存有不確定性。

根據上文所述，吾等認為該建議為計劃股東提供了按刊發聯合公告前大幅高於當時市價的價格出售其股份的機會，且可規避未來股份價格波動的不確定性，有關波動將於一定程度上受未來營運表現及／或目前發展中／擬發展物業的價值影響。



### 3. 行業概覽及展望

#### (a) 香港

##### (i) 經濟增長

貴集團的香港業務(即物業投資及物業發展業務以及其酒店、餐廳及餐飲業務)佔 貴集團於截至二零一八年六月三十日止年度之持續經營業務收入約 69.2%。因此， 貴集團的財務表現於一定程度上受本地經濟活動影響。下表載列所示年度／季度香港的(1)實質本地生產總值(「本地生產總值」)增長率；(2)私人消費開支的實質增長率；及(3)零售業銷售額增長率：

按年增長	二零一八年							
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	第一季	第二季	第三季	第四季	全年
實質本地生產總值	2.4%	2.2%	3.8%	4.6%	3.5%	*2.9%	不適用	不適用
私人消費開支的實質增長率	4.8%	2.0%	5.5%	8.8%	6.0%	*5.2%	不適用	不適用
零售業銷售額	-3.7%	-8.1%	2.2%	14.4%	12.3%	6.5%	*2.4%	*8.8%

資料來源：政府統計處

\* 臨時數字

誠如上表所示，按實質本地生產總值計量，香港經濟於二零一七年錄得按年增長率 3.8%，較分別於二零一五年及二零一六年錄得之按年增長率 2.4% 及 2.2% 為高。二零一八年第一季的按年實質本地生產總值增長率進一步升至 4.6%。二零一八年第二季及第三季的按年實質本地生產總值增長率分別為 3.5% 及 2.9%。根據香港政府於二零一八年十一月十六日發表的《二零一八年第三季經濟報告》，香港政府預測二零一八年全年度經濟增長將達 3.2%。根據二零一八年前三季度的實質本地生產總值增長率以及二零一八年全年度預測，香港經濟增長持續放緩。

私人消費開支的實質增長率於二零一八年第一季穩健增長 8.8%，並分別於二零一八年第二及第三季錄得 6.0% 及 5.2% 的增長率。

於二零一五年及二零一六年，香港的零售業銷售額分別錄得負增長 3.7% 及 8.1%，表明零售業銷售額有所收窄。零售業銷售額的按年增長率於二零一七年回升至 2.2%，並於二零一八年大幅增至 8.8%。

(ii) 商業租賃

寫字樓及零售物業的租金收入佔 貴集團物業投資業務總收入的大部分。下表載列所示年度(1)私人寫字樓租金指數；(2)私人零售業樓宇租金指數；及(3)甲級寫字樓空置率：

商業租賃市場	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
-租金指數 - 私人寫字樓 (1999=100)	226.7	232.3	241.8	*252.0
-租金指數 - 私人零售業樓宇 (1999=100)	182.5	178.6	182.5	*187.0
-甲級寫字樓空置率	2.9%	4.5%	5.1%	4.2%

資料來源：差餉物業估價署及仲量聯行

\* 臨時數字

與過往年度相比，私人寫字樓租金指數於二零一六年、二零一七年及二零一八年分別上升約2.5%、4.1%及4.2%。這表明私人寫字樓的租金於二零一八年穩定增長。

與過往年度相比，私人零售業樓宇租金指數於二零一六年下降約2.1%，並於二零一七年及二零一八年分別上升約2.2%及2.5%。這表明私人零售業樓宇的租金增長於二零一八年趨於穩定。

甲級寫字樓空置率於二零一八年為4.2%，較二零一七年的5.1%有所下降，表明租賃需求穩定。

## 獨立財務顧問函件

### (iii) 酒店及餐飲

下表載列所示年度與 貴集團的酒店及餐飲業務經營表現有關的(1)訪港旅客人次及過夜旅客人次的增長；(2)酒店入住率及酒店實際平均房租；及(3)酒店及酒店客房數目：

	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
訪港旅客人次(按年增長)	-2.5%	-4.5%	3.2%	11.4%
過夜旅客人次(按年增長)	-3.9%	-0.5%	5.0%	4.9%
酒店入住率(附註1及2)	86%	87%	89%	*91%
酒店實際平均房租(港幣元)(附註1及3)	1,337	1,287	1,288	*1,375

(附註1)	年未			
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
酒店數目	253	263	277	291
酒店客房數目	73,846	74,868	78,935	81,465
—按年增長	1.5%	1.4%	5.4%	3.2%

預計數字(附註4)	年未			
	二零一九年預計	二零二零年預計	二零二一年預計	二零二二年預計
酒店數目	319	326	327	330
酒店房間數目	87,051	90,029	90,489	91,190
—按年增長	6.9%	3.4%	0.5%	0.8%

資料來源：香港旅遊發展局(「旅發局」)

\* 臨時數字

附註：

- 酒店指甲級高價酒店、乙級高價酒店、中價酒店及其他未能分類酒店。
- 根據回應旅發局每月進行的酒店入住率問卷調查所提供可出租及已出租的客房數目，在維修中或翻新之房間並不包括在內。
- 指根據回應旅發局每月進行的酒店入住率問卷調查所得之平均每日實收房租的平均數。實際平均房租不包括政府稅項及與客房無關而附加在房租的組成項目，例如餐飲、洗衣、機場接送及服務費。

4. 基於二零一八年九月三十日所知已獲建築事務監督批准的個別酒店項目各自發展商／建築師提供的資料。不包括已獲建築事務監督批准，但發展商／建築師並未披露其計劃完工日期具體資料的酒店項目。

訪港旅客人次於連續兩年減少後於二零一七年錄得增長。與二零一七年相比，訪港旅客人次於二零一八年顯著增長11.4%，而過夜旅客人次溫和增長4.9%。

儘管酒店客房數目有所增加，但酒店入住率於二零一八年由二零一七年的89%增至91%，而酒店實際平均房租由二零一七年的港幣1,288元增長至港幣1,375元。根據旅發局發佈的資料，酒店客房數目將於二零一九年進一步增加，並於二零二零年年底至二零二二年期間維持在90,000間以上。

港珠澳大橋及廣深港高速鐵路預計將推高訪港旅客人次，繼而支持香港酒店及餐飲與零售業務。

#### (iv) 展望

多項主要本地經濟數據(包括實質本地生產總值、實質私人消費開支及零售業銷售額於二零一八年的按年增長率，以及二零一八年的租金指數及過夜旅客人次的增幅)均表明香港商業租賃與酒店及餐飲業的營運環境整體穩定增長。吾等亦注意到，實質本地生產總值、私人消費開支的實質增長率及零售業銷售額增長下降表明，各種外部及內部不利因素對香港經濟增長節奏的潛在影響已於二零一八年第三季開始顯現，倘該趨勢持續，則或會影響香港商業租務以及酒店及餐飲業的增長。

#### 外部環境

美中貿易戰波及全球經濟情緒及活動。於二零一八年十月，國際貨幣基金組織(「國際貨幣基金組織」)將其就二零一八年及二零一九年全球經濟增長預測由二零一八年七月所預測的3.9%下調至3.7%，同時認為全球經濟前景的下行風險增加。於二零一九年一月，國際貨幣基金組織進一步修改其二零一九年全球經濟增長預測為3.5%。

美國與中國已舉行多次貿易會談，力求緩解貿易緊張局勢。有關會談已取得積極進展。目前尚不確定美國與中國能否於二零一九年三月一日屆滿的90日休戰期內達成貿易協議。倘美國與中國最終解決貿易爭端，將會消除美中貿易戰可能給全球經濟帶來的不確定性。儘管

如此，倘貿易會談出現負面結果或無法解決所有議題，屆時全球經濟或會受到不利影響。

#### 本地環境

外部不確定因素，特別是美中貿易戰及美國加息，已對本地業務情緒產生影響。於二零一八年九月底，繼美國聯邦儲備局（「美聯儲」）上調其政策利率目標區間後，香港主要商業銀行於12年來首次提高最優惠貸款利率。於二零一八年十二月二十日，繼美聯儲的貨幣政策決定後，香港金融管理局於二零一八年第四度上調基本貸款利率25個基點。

儘管最新的主要經濟數據顯出增勢，且預計本地經濟將長期受惠於（其中包括）粵港澳大灣區戰略發展項目及交通基建改善（包括港珠澳大橋及廣深港高速鐵路），但美中貿易戰及潛在美國加息或會影響本地經濟增長。香港經濟增長放緩或會影響 貴集團寫字樓及零售物業租戶的業務，繼而可能影響 貴集團香港投資物業的營運表現。

### (b) 中國

#### (i) 經濟增長

貴集團的中國物業發展業務受中國經濟影響。下表載列所示年度中國的實質國內生產總值增長：

按年增長	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
實質國內生產總值	6.9%	6.7%	6.8%	6.6%

資料來源：中國國家統計局

中國的實質國內生產總值於二零一八年按年增長6.6%，增幅較前三年有所放緩。鑒於經濟增長放緩及美中貿易戰的影響，作為中國政府所實施其中一項經濟刺激措施，中國人民銀行於二零一九年一月四日宣佈降低存款準備金率，此乃二零一九年首次，亦是自去年年初以第五次。為穩定經濟增長，國家發展和改革委員會計劃採取多項舉措，包括推出激勵措施來刺激汽車及家電消費支出。

*(ii) 中國廣州市住宅物業市場概覽及展望*

合和新城位於中國廣州市花都區，乃 貴集團唯一可供銷售的住宅物業項目。因此， 貴集團的近期收入將受該物業項目未來銷售確認影響。物業價格及銷售時間表將主要受中國廣州市住宅物業市場的一般情況影響。

誠如 貴公司截至二零一八年六月三十日止年度的年報（「**2018年年報**」）以及2019年中期報告所披露，中國房地產市場政策收緊對該項目產生不利影響。根據全球地產諮詢服務機構第一太平戴維斯於二零一八年十一月十五日就廣州住宅物業市場發佈的報告，由於相關政府機構開展物業市場整治行動，有關廣州住宅物業市場營運環境的公共政策不斷收緊。與此同時，儘管投資及住房需求依然暢旺，但按揭貸款審批仍受購房及按揭限制的影響。第一太平戴維斯預計廣州住宅物業市場將進入另一個整合週期，於中短期內對中小型發展商施加更大壓力。

## 獨立財務顧問函件

### 4. 有關 貴集團之財務資料

#### (a) 財務狀況

下表載列 貴公司於二零一七年六月三十日、二零一八年六月三十日及二零一八年九月三十日之綜合財務狀況表，乃摘錄自2018年年報及2019年中期報告：

		於六月三十日		
		於二零一八年	二零一八年	二零一七年
		九月三十日 港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)	港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>				
已落成投資物業	(i)	33,253,800	32,947,300	30,318,946
物業、機械及設備	(ii)	753,495	767,299	700,246
發展中物業				
合和中心二期之商業部份 (投資物業)	(iii)	4,778,550	4,753,887	4,645,923
合和中心二期之酒店部份 (物業、機械及設備)	(iii)	2,686,346	2,654,217	2,537,700
皇后大道東項目(投資物業)	(iii)	1,124,495	1,119,900	776,930
擬發展物業	(iv)	838,343	838,203	1,156,903
合營企業權益				
高速公路項目		-	-	6,149,912
發電廠項目	(vii)	1,085,044	1,110,554	1,143,386
物業發展項目	(v)	736,310	732,239	662,353
聯營公司權益		39,076	38,660	38,548
其他資產		3,000	3,000	8,513
<b>非流動資產總額</b>		<b>45,298,459</b>	<b>44,965,259</b>	<b>48,139,360</b>
<b>流動資產</b>				
存貨		8,561	7,998	8,070
物業存貨	(vi)			
發展中		498,226	489,036	304,766
已落成		57,968	60,309	128,455
貿易及其他應收賬款		49,024	41,429	37,132
按金及預付款項		141,223	133,863	149,303
應收合營企業之款項		175,306	175,306	305,306
銀行結餘及現金		9,675,426	10,364,439	4,575,902
歸類為持作出售資產(樂天峯)		-	-	292,100
<b>流動資產總額</b>		<b>10,605,734</b>	<b>11,272,380</b>	<b>5,801,034</b>

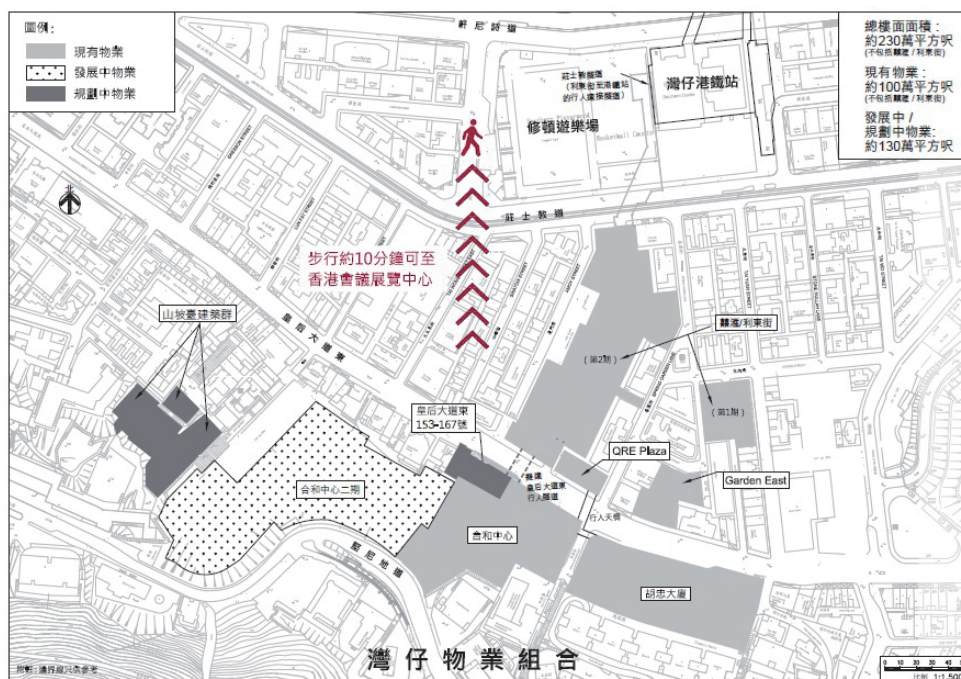
## 獨立財務顧問函件

	於六月三十日		
	於二零一八年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (經審核)	二零一七年 港幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	619,790	639,423	511,957
租務及其他按金	400,293	386,278	546,299
稅項負債	414,851	404,599	317,148
銀行貸款	–	–	1,150,000
歸類為持作出售資產相關之負債	–	–	4,300
<b>流動負債總額</b>	<u>1,434,934</u>	<u>1,430,300</u>	<u>2,529,704</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	528,031	516,784	549,897
其他負債	53,966	53,966	53,966
銀行貸款	<u>1,400,000</u>	<u>1,400,000</u>	<u>1,200,000</u>
<b>非流動負債總額</b>	<u>1,981,997</u>	<u>1,970,750</u>	<u>1,803,863</u>
股東應佔權益	52,303,414	52,647,227	47,246,064
非控股權益	<u>183,848</u>	<u>189,362</u>	<u>2,360,763</u>
<b>權益總額</b>	<u>52,487,262</u>	<u>52,836,589</u>	<u>49,606,827</u>
<b>每股股份 貴集團資產淨值</b>	<b>60.2</b>	<b>60.6</b>	<b>54.3</b>

誠如上表所示，貴集團的主要資產為其所持物業。於二零一八年九月三十日，已落成投資物業、發展中物業、擬發展物業及物業存貨的眼面值合共約為港幣432億元，其中(i)給貴集團帶來經常性租金收入的已落成投資物業佔約76.9%；(ii)近期不會給貴集團帶來收入的發展中物業及擬發展物業佔約21.8%；及(iii)可供銷售的已落成物業存貨佔約0.1%。



貴集團的物業主要位於香港灣仔。下圖列示 貴集團的灣仔物業組合：



資料來源：2019年中期報告

## (i) 投資物業

於二零一八年九月三十日賬面值約為港幣33,253.8百萬元的已落成投資物業主要包括寫字樓、零售及住宅物業。投資物業指(1)合和中心；(2)九展中心；(3) GardenEast；(4) QRE Plaza；(5)胡忠大廈的四個商業單位、一個餐館單位及80個車位；及(6)悅來酒店的商場及多個車位。

於二零一八年九月三十日賬面值約為港幣5,903.0百萬元的發展中投資物業包括合和中心二期商業部份及皇后大道東153-167號。

貴集團的會計政策規定，投資物業(包括已落成投資物業及發展中投資物業)須按公平值於綜合財務狀況表入賬。

## (ii) 物業、機械及設備

物業、機械及設備(包括悅來酒店物業及合和中心自用部份)乃按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表入賬。物

業、機械及設備於二零一八年九月三十日的賬面值約為港幣753.5百萬元。

(iii) 發展中物業

發展中物業於二零一八年九月三十日包括上述發展中投資物業及根據 貴集團會計政策按成本入賬的合和中心二期酒店部份。

有關合和中心二期的資料概述如下：

**合和中心二期**

地點	:	香港灣仔
總樓面面積	:	約101,600平方米(「平方米」)
發展項目性質	:	主要為會議酒店，設有約1,024間客房(酒店面積約76,800平方米)及零售面積約24,800平方米以及一個綠化公園
層數	:	52層
計劃投資總額	:	約港幣100億元(包括港幣3,726百萬元之補地價及用於道路改善計劃及興建公園之預計投資成本)
狀況	:	施工中(土地平整及地基工程進行中)
建築工程目標完成	:	二零二一年年底
於二零一八年十一月三十日	:	約港幣94億元
之評估價值		

資料來源：2019年中期報告及估值報告(定義見下文)

合和中心二期項目的歷史可追溯至一九九四年，當時 貴公司啟動合和中心二期計劃，並就合和中心二期的酒店發展項目(「一九九四年計劃」)及一九九四年計劃的一般建築圖則取得城市規劃委員會批准。於二零零四年一月，即一九九四年計劃後約十年， 貴公司完成收購合和中心二期地盤邊界內的所有私人物業。 貴公司於二零零八年十一月修改合和中心二期的發展規模，將該樓宇的層數由93層減至約55層。 貴公司在與政府就換地的補地價達成協議後於二零一二年十月取得合和中心二期地盤的管有權。土地平整工程已於二零一二年年底開始動工。於皇后大道東及堅尼地道交匯處的道路改善工程已於二零一五年十二月動工。城市規劃委員會於二零

一七年八月批准合和中心二期的修改計劃，以改善灣仔南的行人連接。於最後實際可行日期，合和中心二期的土地平整及地基工程仍在施工。

有關合和中心二期的進一步資料，請參閱2019年中期報告，或瀏覽其網站<http://www.hopewellcentre2.com/cht/index.htm>。

有關皇后大道東153-167號的資料概述如下：

**皇后大道東153-167號**

地點	:	香港灣仔
預計發展總樓面面積	:	約90,000平方呎
建議用途	:	商業
預計總投資	:	約港幣12億元
狀況	:	拆卸工程已完工
營運目標開始	:	二零二二年
於二零一八年十一月三十日	:	約港幣11億元
之評估價值		

資料來源：2019年中期報告及估值報告(定義見下文)

*(iv) 擬發展物業*

擬發展物業指為日後發展而購入但尚未制定發展計劃之物業。主要擬發展物業包括由山坡臺1-3號、山坡臺1A號、南固臺、妙鏡臺及捷船街地皮組成的山坡臺建築群。根據 貴集團的會計政策，該等物業乃按成本計量。

*(v) 合營企業權益－物業發展項目*

此代表 貴集團於其與信和置業有限公司成立之合營企業擁有的50%權益。該合營企業所持物業為位於灣仔的利東街。

*(vi) 物業存貨*

物業存貨指持作出售之已落成物業及發展中物業，包括位於中國廣州市花都區的合和新城。根據 貴集團的會計政策，此等物業乃按成本及可變現淨值之較低者入賬。

合和新城為綜合發展項目，包括住宅、商業及康樂設施。該項目部份已建及部份在建。合和新城乃 貴集團唯一可供銷售的住宅物業項目。該

## 獨立財務顧問函件

土地餘下部份乃持作未來發展。截至二零一八年九月三十日，合和新城約483,900平方米或地積比率總樓面面積的44%已售出並入賬。貴集團於二零一八年十二月恢復以預售方式出售若干住宅單位。

有關合和新城(不包括已售出物業及貴集團所佔用物業)的資料概述如下：

### 合和新城

	1A期、1B 期、2期、 3期、4A期 及4B期之 未售部分	5A期及 6期	5B期、7期、 8期、9期、 10期、11期、 12期、E1期 及E2期
地點	： 中國廣州市花都區		
總樓面面積(平方米)	：		
住宅	343.19	127,022.60	302,825
商業	12,746.60	938.60	97,586
車位	20,118.94	47,395.70	273,304
酒店	-	-	15,486
寫字樓	-	-	47,563
總計	33,208.73	*175,356.90	*736,764
估計總建築成本	：		
(不包括土地成本)	-	人民幣 594百萬元	不適用
於二零一八年十一月三十日	：		
已支出的建築成本	-	人民幣 196百萬元	不適用
(不包括土地成本)			
狀況	：		
	已落成	在建	閒置土地， 尚待開發
建築工程目標完成	：		
	-	於二零一九年 至二零二零年 間分期	不適用
於二零一八年十一月三十日	：		
股東應佔評估價值	約人民幣 5億元	約人民幣 20億元	約人民幣 15億元

資料來源：估值報告(定義見下文)

\* 總規劃樓面面積

*(vii) 合營企業權益－發電廠項目*

貴集團唯一的發電廠投資為深能合和電力(河源)有限公司(「河源合營企業」)，其乃為於中國廣東省河源市共同興建一座發電廠而與一間中國企業成立的合營企業，營運期由二零零七年九月十四日起計為期三十年。貴公司持有河源合營企業實際利益之35%，並透過一間非全資附屬公司有權分佔發電廠營運業績之40%。

*(viii) 資本開支*

誠如2019年中期報告所披露，貴集團就其項目合共承擔之發展成本(已訂約但未計提)約為港幣654.3百萬元(包括就合和中心二期承擔之約港幣281百萬元及就合和新城承擔之約港幣311.9百萬元)。

就發展合和中心二期而言，總投資估計約為港幣100億元。根據2019年中期報告，截至二零一八年六月三十日，已產生資本開支約港幣49億元(包括補地價約港幣37億元)。於截至二零二一年三月三十一日止三個年度及以後時間，預計將產生額外資本開支約港幣50億元。誠如2019年中期報告所披露，發展合和中心二期將以貴集團內部資源及／或外部銀行借貸撥付。鑒於合和公路基建出售事項所得款項港幣50億元已指定撥作灣仔項目的發展部分資金，吾等認為貴集團有能力主要透過其內部資源為合和中心二期的餘下發展成本撥付資金。

就發展皇后大道東153-167號，總投資估計約為港幣12億元。餘下資本開支估計約為港幣460百萬元。

由於尚未確定其發展計劃，故尚無釐定山坡臺建築群的資本開支計劃。

*(ix) 借貸及債務狀況*

於二零一八年九月三十日，貴集團的銀行結餘及現金以及銀行貸款分別為約港幣9,675.4百萬元及港幣1,400百萬元，因此產生淨現金狀況。於二零一八年九月三十日，貴集團的可動用銀行貸款額約為港幣3,340百萬元，包括未動用銀行透支額及未承諾銀行貸款額約港幣540百萬元。基於上文所述，吾等認為貴集團財務實力強勁，可於短期內滿足其資本承擔及發展需求。

## 獨立財務顧問函件

### (b) 財務表現

下表載列 貴集團截至二零一八年六月三十日止兩個年度及截至二零一七年及二零一八年九月三十日止六個月綜合損益及其他全面收益表的有關資料，乃摘錄自2018年年報及2019年中期報告：

	截至九月三十日止六個月		截至六月三十日止年度	
	(附註1)			
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經重列)
<i>持續經營業務</i>				
營業額	815	1,023	1,984	2,360
銷售及服務成本	(317)	(368)	(695)	(944)
毛利	498	655	1,289	1,416
除稅前溢利	1,537	1,553	3,719	1,889
所得稅支出	(67)	(163)	(273)	(344)
本年度／期持續經營業務溢利	1,470	1,390	3,446	1,545
<i>已終止經營業務(高速公路項目)</i>				
出售合和公路基建之除稅後收益	5,120	–	5,120	–
來自收費公路投資之本年度／期溢利	8	431	637	678
本年度／期已終止經營業務溢利	5,128	431	5,757	678
本年度／期溢利	6,598	1,821	9,203	2,223
<b>股東應佔溢利</b>				
持續經營業務	1,468	1,385	3,439	1,521
已終止經營業務	5,125	278	5,530	440
	6,593	1,663	8,969	1,961
<b>每股股份溢利(港幣元)</b>				
持續經營業務	1.69	1.59	3.95	1.75
<b>每股股份股息(港幣元)</b>				
	0.30	不適用	3.43	1.75



## 獨立財務顧問函件

下表載列有關 貴集團截至二零一八年六月三十日止兩個年度及截至二零一七年及二零一八年九月三十日止六個月財務表現之進一步資料(如2018年年报及2019年中期報告所載)：

	截至九月三十日止六個月		截至六月三十日止年度	
	(附註1)			
	二零一八年 港幣百萬元 (未經審核)	二零一七年 港幣百萬元 (未經審核)	二零一八年 港幣百萬元 (經審核)	二零一七年 港幣百萬元 (經重列)
<i>持續經營業務</i>				
收益 (附註2)	1,430	1,950	3,628	4,127
物業投資	597	576	1,176	1,149
酒店、餐廳及餐飲營運	231	194	534	465
物業發展	1	686	799	1,605
發電廠	494	453	1,009	833
庫務收入	107	41	110	75
除利息及稅項前溢利 (附註3)	464	606	1,172	1,274
物業投資	386	370	790	768
酒店、餐廳及餐飲營運	38	26	127	96
物業發展	(11)	224	272	434
發電廠	14	1	4	32
庫務收入	107	41	110	75
其他	(70)	(56)	(131)	(131)
<i>已終止經營業務</i>				
收費公路投資				
收入 (附註2)	24	1,304	1,974	2,463
除利息及稅項前溢利 (附註3)	8	462	678	720
<i>持續經營及已終止經營業務</i>				
未計及已落成投資物業之公平值收益的 股東應佔溢利	5,514	709	6,405	1,334
減：出售合和公路基建之除稅後淨收益	(5,120)	-	(5,120)	-
股東應佔核心溢利	394	709	1,285	1,334

附註：

- 誠如 貴公司日期為二零一八年五月八日之公告所載，董事會已議決將於刊發 貴公司截至二零一八年六月三十日止年度之經審核綜合財務報表後，將財政年度結算日由



---

## 獨立財務顧問函件

---

六月三十日變更為三月三十一日。呈列截至二零一八年九月三十日止六個月之財務資料(包含比較數字)乃為更好理解 貴集團在採用新財政年度結算日之下於2018/2019上半年期間的營運業績。

2. 分部收益包括於綜合損益及其他全面收益表所列營業額、貴集團出售歸類為持作出售資產之銷售收入及庫務收入(主要為銀行存款利息收入)，以及 貴集團應佔合營企業之收益。
3. 包括 貴集團之除利息及稅項前溢利另加應佔合營企業之除利息及稅項後淨溢利。

### (i) 收入

貴集團之收入主要來自(1)物業投資；(2)酒店、餐廳及餐飲營運；(3)物業發展；及(4)發電廠投資及營運。

#### (1) 物業投資

物業投資業務之收入主要包括寫字樓租金收入、零售租金收入及冷氣及管理費，分別佔截至二零一八年六月三十日止年度物業投資業務收入約36.3%、28.5%及14.3%。於截至二零一八年九月三十日止六個月，寫字樓租金收入及零售租金收入仍為物業投資業務之主要收入來源。

就收入貢獻及評估價值而言，合和中心及九展中心乃 貴集團兩項重大投資物業。誠如2018年年報所述，合和中心、九展中心的寫字樓部分、九展中心的會議、展覽及娛樂業務、悅來坊商場、QRE Plaza及GardenEast的租金收入分別約為港幣476百萬元、港幣137百萬元、港幣70百萬元、港幣65百萬元、港幣40百萬元及港幣77百萬元，分別佔截至二零一八年六月三十日止年度物業投資業務收入約40.5%、11.6%、6.0%、5.5%、3.4%及6.5%。

## 獨立財務顧問函件

於截至二零一八年六月三十日止五個年度及截至二零一八年九月三十日止六個月，貴集團已落成投資物業的平均出租率維持於高水平，載列如下：

	平均出租率					截至 九月三十日 止六個月 二零一八年
	截至六月三十日止年度					
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	
合和中心	96%	95%	93%	89%	92%	96%
九展中心寫字樓	96%	96%	96%	94%	90%	93%
九展中心E-Max	85%	88%	90%	80%	77%	80%
悅來坊商場	97%	95%	96%	98%	97%	98%
QRE Plaza	94%	91%	100%	96%	98%	99%
利東街*	-	-	96%	96%	95%	98%
GardenEast (服務式住宅)	95%	94%	82%	93%	91%	93%

資料來源：貴公司之二零一五年至二零一八年年報及二零一九年中期報告

\* 貴集團於合營企業擁有50%權益

### 合和中心

誠如2019年中期報告所述，繼於二零一八年第二季度與國際保險上市公司AIA集團簽署新租約後，合和中心寫字樓部分的出租率達100%，而合和中心零售部分的出租率於二零一八年九月三十日達95%。

誠如2019年中期報告所披露，由於經濟環境尚未明朗，貴集團預期寫字樓市值租金增速將轉趨緩和，惟合和中心二期之地盤平整及地基工程竣工及合和中心二期開業後，將帶動灣仔周邊進一步升級，屆時合和中心的租金將會提升。因此，吾等認為合和中心二期開業前，合和中心之營運表現將維持穩健，同時租金不會大幅提升。

### 九展中心

於截至二零一八年九月三十日止六個月，九展中心寫字樓部分的平均出租率由截至二零一八年六月三十日止年度的90%升至93%。

誠如2019年中期報告所披露，儘管九龍東的寫字樓租賃市場競爭激烈，但於二零一七年第四季及二零一八年三月分別與Viutv及選舉事務處簽訂新租約後，貴集團預期將於截至二零一九年三月三十一日止年度錄得租金收入溫和增長。此外，香港政府路政署表示，興建可貫通油麻地與九龍灣及啟德區之間的連接中九龍幹線（預計於二零二五年通車）及沙田至中環線（預計於二零一九年及二零二一年分兩階段通車）將導致人流量增加，預期會推動九展中心寫字樓部分的需求走高。貴集團預期，長遠而言，租金會隨九龍東發展為更加成熟的商業區而提升。根據上述基建及啟德區住宅及康樂發展項目的發展規劃，吾等認為九展中心的營運表現於短期內將維持穩健。

### 九展中心 E-Max

E-Max是一個以娛樂為主題的商場，內設音樂展演空間（音樂展演場所）、星影匯（多廳電影院）及匯星場館（演出展演場所）。截至二零一八年九月三十日止六個月，E-Max之平均出租率由截至二零一八年六月三十日止年度的77%升至80%。截至二零一八年六月三十日止年度，E-Max的出租率相對低企，主要由於租戶於二零一七年第一季度遷出，以備擴建租賃面積，於二零一八年七月起租賃予新租戶。

誠如2019年中期報告所披露，隨星影匯的開業，貴集團自二零一四年起已優化並改善E-Max的租戶組合，包括（其中包括）(a)於二零一七年第二季度擴展零售區及自二零一八年七月起引進眾多運動及時裝品牌，包括New Balance、Royal Sporting House、Dr. Martens、Descente、Munsingwear及Le Coq Sportif；及(b)即將開業的經典室內遊樂場「歡樂天地」(The Wonderful World of Whimsy)。

### 整體表現

於截至二零一八年六月三十日止兩個年度及截至二零一八年九月三十日止六個月，物業投資業務的收入分別佔持續經營業務總收入約27.8%、32.4%及41.7%，而物業投資的除利息及稅項前溢利分別佔持續經營業務的除利息及稅項前溢利總額約60.3%、67.4%及83.2%。同期，寫字樓租金收入錄得增長，而零售租金收入與上一年度或期間持平。

於截至二零一八年六月三十日止年度，貴集團物業投資業務的收入及除利息及稅項前溢利較截至二零一七年六月三十日止年度分別增加約2.3%及2.9%，主要由於寫字樓租金收入因上文所述新租戶遷入合和中心而增加。

於截至二零一八年九月三十日止六個月，貴集團物業投資業務的收入及除利息及稅項前溢利較二零一七年同期分別增加約3.6%及4.3%，主要由於寫字樓租金收入因上文所述新租戶遷入合和中心及九展中心訂立新租約而增加。

## (2) 酒店、餐廳及餐飲營運

貴集團的酒店及餐飲業務包括悅來酒店及九展中心的餐廳及餐飲服務。

於截至二零一八年六月三十日止兩個年度及截至二零一八年九月三十日止六個月，酒店、餐廳及餐飲營運的收入分別佔持續經營業務總收入約11.3%、14.7%及16.2%，而酒店、餐廳及餐飲營運的除利息及稅項前溢利分別佔持續經營業務除利息及稅項前溢利總額約7.5%、10.8%及8.2%。

於截至二零一八年六月三十日止年度，貴集團酒店及餐飲業務的收入及除利息及稅項前溢利較去年同期分別增加14.8%及32.3%，主要由於(a)客房收入因平均客房房價增加及平均客房入住率維持高水平而有所增加；及(b)餐飲收入主要由於企業及社交宴會活動增加及九展中心的新場地 The Glass Pavilion 帶動婚宴業務增長而有所增加。

因此，截至二零一八年九月三十日止六個月，貴集團酒店及餐飲業務的收入及除利息及稅項前溢利較二零一七年同期分別增加約19.1%及46.2%。

於截至二零一八年九月三十日止六個月，悅來酒店的平均入住率為96%，與截至二零一八年六月三十日止年度的97%相若。誠如2019年中期報告所披露，儘管香港酒店業正逐步復甦，但貴集團對其前景持審慎樂觀的態度。

(3) 物業發展

於截至二零一八年六月三十日止兩個年度及截至二零一八年九月三十日止六個月，物業發展的收入分別佔持續經營業務總收入約38.9%、22.0%及0.1%，而物業發展的除利息及稅項前溢利分別佔截至二零一八年六月三十日止兩個年度之持續經營業務除利息及稅項前溢利總額約34.1%及23.2%。截至二零一八年九月三十日止六個月，物業發展業務產生除利息及稅項前虧損約港幣11百萬元。

於截至二零一八年六月三十日止年度，貴集團物業發展業務的收入及除利息及稅項前溢利較去年分別減少50.2%及37.3%，主要由於合和新城的物業銷售確認因中國房地產市場政策收緊而減少及位於香港灣仔薈滙的住宅單位銷售確認減少。

於截至二零一八年九月三十日止六個月，由於中國房地產市場政策收緊，貴公司並無推出住宅銷售，而中國物業發展的所有收入均來自合和新城的車位銷售。

截至二零一八年九月三十日，合和新城約483,900平方米或地積比率總樓面面積的44%已售出並入賬。於二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，薈滙及樂天峯的住宅單位已分別全部售罄。

(4) 發電廠投資及營運

於截至二零一八年六月三十日止兩個年度及截至二零一八年九月三十日止六個月，發電廠投資及營運的除利息及稅項前溢利分別佔持續經營業務除利息及稅項前溢利總額約2.5%、0.3%及3.0%。誠如2019年中期報告所披露，貴集團預期發電廠將會繼續為其帶來穩定的現金流貢獻。

(ii) 毛利率

於截至二零一八年六月三十日止兩個年度及截至二零一八年九月三十日止六個月，貴集團的毛利率分別約為60.0%、65.0%及61.1%。

(iii) 出售已終止經營業務之收益

於二零一八年四月四日完成合和公路基建出售事項後，貴集團不再從事收費公路業務。收費公路投資業務的綜合業績於貴集團財務報表

乃呈列及重列為已終止經營業務。合和公路基建出售事項的代價約為港幣9,865.38百萬元。貴集團錄得合和公路基建出售事項之除稅後淨收益約港幣5,119.9百萬元，並於截至二零一八年六月三十日止年度及二零一八年九月三十日止六個月確認為一次性收益。

*(iv) 股東應佔溢利及核心溢利*

由於合和公路基建出售事項錄得除稅後淨收益，未計及已落成投資物業公平值收益之股東應佔溢利由截至二零一七年六月三十日止年度約港幣1,334百萬元增至截至二零一八年六月三十日止年度約港幣6,405百萬元，以及由截至二零一七年九月三十日止六個月約港幣709百萬元增加至截至二零一八年九月三十日止六個月約港幣5,514百萬元。

計及合和公路基建出售事項錄得之除稅後淨收益及已落成投資物業之公平值收益，股東應佔溢利(a)由截至二零一七年六月三十日止年度約港幣1,961.3百萬元大幅增至截至二零一八年六月三十日止年度約港幣8,969.5百萬元；以及(b)由截至二零一七年九月三十日止六個月約港幣1,662.7百萬元大幅增加至截至二零一八年九月三十日止六個月約港幣6,592.8百萬元。

未計及合和公路基建出售事項之除稅後淨收益及已落成投資物業之公平值收益，於截至二零一八年六月三十日止年度及截至二零一八年九月三十日止六個月，股東應佔核心溢利分別為約港幣1,285百萬元及港幣394百萬元。該等減幅主要由於收費公路業務貢獻於合和公路基建出售事項後有所減少及就出售住宅物業(包括合和新城、樂天峯及囍匯)確認之溢利減少。

*(v) 支付予股東之股息*

於截至二零一八年六月三十日止年度已宣派股息總額為每股股份港幣3.43元，包括(a)第一次中期股息每股股份港幣0.55元；(b)第二次中期股息(代替末期股息)每股股份港幣0.88元；及(c)因合和公路基建出售事項而宣派之特別中期股息每股股份港幣2.00元。就截至二零一九年三月三十一日止年度宣派之第一次中期股息為每股股份港幣0.30元。

不計及特別中期股息，截至二零一八年六月三十日止年度股息的派息率相當於股東應佔貴集團核心溢利之97%。誠如2018年年報所述，除非出現不可預見之情況，否則董事會有意於合和中心二期開業前，目標將全年核心溢利之90%–100%作為股息分派予股東。



按截至二零一八年六月三十日止年度之第二次中期股息每股股份港幣0.88元、截至二零一九年三月三十一日止年度之第一次中期股息每股股份港幣0.30元及於最後交易日期之收市價每股股份港幣26.45元及註銷價格每股計劃股份港幣38.80元，股息收益率分別約為4.5%及3.0%。

**(c) 總體意見**

貴集團之收入及除利息及稅項前溢利在較大程度上受其物業投資及物業發展業務推動。於截至二零一八年六月三十日止年度及截至二零一八年九月三十日止六個月，儘管物業投資與酒店、餐廳及餐飲營運業務所產生的收入及除利息及稅項前溢利錄得溫和增長，但股東應佔核心溢利較上一年度或期間分別下降約3.7%及44.4%。有關降幅主要由於物業銷售溢利減少及於二零一八年四月合和公路基建出售事項後收費公路業務產生的溢利減少所致。

合和公路基建出售事項所得款項淨額中約港幣50億元已指定撥作灣仔項目資金，而灣仔項目於開始營運前不會產生即時回報。

**(i) 物業投資**

就物業投資業務而言，除九展中心E-Max之平均出租率為80%，貴集團所持之其他投資物業於截至二零一八年九月三十日止六個月錄得平均出租率逾90%。合和中心及九展中心均為貴集團的主要投資物業。

**合和中心**

合和中心寫字樓部分的出租率於二零一八年第二季度達致100%，而合和中心零售部分的出租率於二零一八年九月三十日為95%。鑒於出租率較高，合和中心收入增長將主要依賴於日後的租金升幅。誠如2019年中期報告所述，由於經濟環境尚未明朗，預期寫字樓市值租金增速將轉趨緩和，惟合和中心二期之地盤平整及地基工程竣工及合和中心二期開業後，將帶動灣仔周邊進一步升級，屆時合和中心的租金預期會逐步提升。因此，吾等認為合和中心二期開業前，合和中心之營運表現將維持穩健，同時租金不會大幅提升。



### 九展中心

關於九展中心，誠如2019年中期報告所披露，雖然 貴集團認為九龍東的寫字樓租賃市場競爭激烈並預期寫字樓部分將於截至二零一九年三月三十一日止年度錄得租金收入溫和增長，鑒於近期已簽訂新租約，受 貴集團自二零一四年以來就優化租戶組合所採取多項措施所導致人流量增加所推動，零售部分(即E-Max)有增長潛力。

儘管憑藉截至二零一八年九月三十日止六個月80%的平均出租率，九展中心E-Max是 貴集團的潛在增長點，但鑒於其他投資物業的出租率整體高企，同時於皇后大道東153-167號及合和中心二期開業前新投資物業短缺，吾等認為， 貴集團整體物業投資業務於近期內或增長有限。

### 合和中心二期

合和中心二期的規劃及發展由來已久，可追溯至一九九四年。鑒於合和中心二期的投資總額預計為約港幣100億元，合和中心二期將是 貴集團其中一項主要投資物業及酒店物業。合和中心二期之總規劃樓面面積約為101,600平方米，相當於 貴集團於二零一八年六月三十日已落成投資物業及酒店物業(包括合營企業所持物業權益但不包括車位)總樓面面積約30.7%。根據2019年中期報告，合和中心二期之平整及地基工程目標定於二零一九年完工。合和中心二期建築工程的目標完工日期為二零二一年年底。建築工程完工後， 貴集團將進行裝修工程。該等超大型發展項目伴有相關風險，特別是能否按時間表及預算完成建築工程。

合和中心二期的營運業績會影響 貴集團日後的核心溢利。合和中心二期尚處於發展初期。根據工程時間表，合和中心二期於二零二一年後方會為 貴集團帶來收入。誠如說明陳述所述，合和中心二期待物業落成及啟用後仍需要時間方能達至穩定租金及營運表現。因此， 貴集團涉及合和中心二期表現的中長期財務表現存有不明朗因

素，故可能影響日後股份價格及所派付股息金額。此外，難以預計合和中心二期盈利潛力及／或價值對日後股份價格的影響程度。

*(ii) 物業發展*

就物業發展業務而言，由於中國房地產市場政策收緊，貴集團於截至二零一八年九月三十日止六個月並未銷售任何住宅單位。於二零一八年九月三十日，除廣州的合和新城外，貴集團其他持作出售物業的住宅單位（包括藹滙及樂天峯）已全部售罄。

如上所述，股東應佔核心溢利由截至二零一七年九月三十日止六個月的港幣709百萬元減少約港幣315百萬元或44.4%至截至二零一八年九月三十日止六個月的約港幣394百萬元，主要乃由於物業發展業務的除利息及稅項前溢利減少約港幣235百萬元。因此，合和新城的物業銷售確認會影響貴集團的財務業績及近期所派付股息金額。

**5. 物業權益估值及 貴集團經調整資產淨值**

*(a) 物業權益估值*

貴集團物業權益於二零一八年十一月三十日的估值乃由獨立估值師戴德梁行有限公司（「估值師」）進行。

吾等已與估值師進行會面，以詢問其於香港及中國評估類似物業權益價值方面的經驗及其獨立性。吾等亦已審閱估值師之委聘條款，特別是其工作範疇。吾等獲悉其工作範疇對須作出之意見乃屬合適，且並無對工作範疇施加可能對估值師於本計劃文件附錄二所載估值報告（「估值報告」）內作出保證之程度造成不利影響之任何限制。估值報告內未予披露若干物業的地址及個別估值不會影響吾等有關該建議的分析及建議。

估值師確認其已對估值報告所載各項物業進行實地視察。吾等亦對貴集團位於灣仔的物業（包括合和中心二期）及位於中國的合和新城進行了實地視察。吾等亦已與貴集團管理層進行討論，以了解灣仔項目的最新進展與發展及資金規劃。

## 獨立財務顧問函件

誠如估值報告所載，於二零一八年十一月三十日股東應佔現況下物業權益之總市值約為港幣557億元，載列如下：

	股東應佔現況下 物業權益之市值 港幣百萬元	佔總值比例
已落成投資物業		
(包括物業、機械及設備之其他物業) (i)	34,985	62.8%
酒店物業(物業、機械及設備) (ii)	3,285	5.9%
發展中／擬發展物業 (iii)	11,950	21.4%
合營企業／聯營公司所持物業 (iv)	888	1.6%
物業存貨 (v)	4,599	8.3%
合計	<u>55,707</u>	<u>100.0%</u>

- (i) 為 貴集團產生經常性收入之已落成投資物業(包括物業、機械及設備之其他物業)的總市值約為港幣350億元，佔於二零一八年十一月三十日股東應佔物業權益之總評估價值(「評估價值」)約62.8%。

已落成投資物業主要包括寫字樓、零售及住宅物業。有關物業指(1)合和中心；(2)九龍灣國際展貿中心；(3) GardenEast；(4) QRE Plaza；(5)胡忠大廈的四個商業單位、一個餐館單位及80個車位；及(6)悅來酒店的商場及多個車位。此等物業主要使用收入資本化法(「收入法」)進行估值，將現有租約收取之租金收入資本化，並對有關物業之潛在復歸收入作出適當撥備，並參考目標物業的出租情況及其他相關可比較租金資料以及可比較銷售交易。

- (ii) 悅來酒店酒店部份於二零一八年十一月三十日之估值約為港幣33億元，佔評估價值約5.9%。其估值乃使用直接比較法(「直接比較法」)進行，乃參考市場可得的可比較銷售交易並作出適當調整，包括但不限於位置、交通、樓齡、質素、大小、時間、間隔及其他相關因素。

- (iii) 發展中／擬發展物業(主要包括合和中心二期、皇后大道東153-167號及山坡臺建築群)於二零一八年十一月三十日之估值約為港幣120億元，佔評估價值約21.4%。

於達至有關物業的估值時，評估師已計及總發展價值(猶如已落成的市值)、已產生的發展成本及有關建議發展項目落成將產生的成本。總發展價值乃按直接比較法進行估值，參考市場可得的可比較銷售交易並作出適當調整(包括但不限於位置、交通、樓齡、質素、大小、時間、間隔及其他相關因素)。

- (iv) 代表 貴集團合營企業及聯營公司所持及股東應佔物業權益，其乃使用(1)收入法或(2)直接比較法進行估值。
- (v) 物業存貨(包括中國的合和新城)於二零一八年十一月三十日的估值約為港幣46億元，佔評估價值約8.3%。

合和新城主要包括銷售物業、發展中物業及未來發展物業。此等物業乃使用直接比較法進行估值。發展中物業的價值乃計及已產生的發展成本及建議發展項目落成前還將產生的發展成本後計算所得。

誠如估值報告所述，該估值乃遵循香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》(二零一七年)、收購守則規則11及上市規則第五章及第12項應用指引所載準則及指引進行。吾等已審閱並與估值師討論該物業估值，包括計算物業權益價值所使用的方法、基準及假設。特別是，吾等已與估值師進行討論，以評估有關方法對上文所載各類物業而言是否恰當。吾等亦已審閱若干房地產公司的不同類物業所使用估值方法，並注意到估值報告所使用的方法均屬慣常。已落成投資物業、合和中心二期商用部分、皇后大道東153-167號於二零一八年九月三十日之綜合財務狀況報表中均以公平值入賬。吾等注意到，估值報告中評估該等物業於二零一八年十一月三十日價值時所使用的估值方法與2019年中期報告所披露評估有關物業於二零一八年九月三十日價值時所應用者一致。經計及有關物業上文性質及該估值乃按上述規定進行，吾等認為估值師於釐定物業權益價值時所使用的方法及基準乃屬恰當。

**(b) 貴集團之經調整資產淨值**

貴公司於二零一八年九月三十日之未經審核綜合財務報表已納入於本計劃文件附錄一及摘錄於上文標題為「4. 有關 貴集團之財務資料」一節。於二零一八年九月三十日之股東應佔淨資產約為港幣52,303.4百萬元(或每股股份約港幣60.2元)。

誠如2019年中期報告所披露，於二零一八年九月三十日之經調整股東權益(按每股股份基準計算)約為港幣66.2元，其乃基於 貴集團之未經審核資產淨值(已按 貴集團酒店物業(包括悅來酒店及合和中心二期酒店部份)於二零一八年九月三十日的相關市值予以調整)計算。

貴集團部分物業權益按與香港財務報告準則相符的成本基準入賬。鑒於這部份物業權益的金額已經被上述兩種計算方法包括，吾等認為 貴集團所持全部物業權益的評估價值較適宜用於評估 貴集團的資產淨值。就此目的而言，吾等已根據 貴公司於二零一八年九月三十日之未經審核綜合財務報表及下表所載之有關調整(包括物業估值所產生之重估盈餘，扣除預期遞延稅項)審閱 貴集團經調整資產淨值：

	港幣百萬元
於二零一八年九月三十日 貴集團之未經審核資產淨值	52,303
調整：	
－於二零一八年十一月三十日股東應佔物業權益估值產生之重估盈餘(附註1)	10,829
－應佔重估盈餘之遞延稅項(附註2)	(3,764)
－於二零一八年十一月二十三日派付之截至二零一九年三月三十一日止年度之第一次中期股息每股股份港幣0.30元	(260)
 貴集團經調整資產淨值	 59,108
 每股股份 貴集團經調整資產淨值(港幣元)(附註3)	 68.05
每股計劃股份註銷價格(港幣元)	38.80
較每股股份 貴集團經調整資產淨值折讓	43.0%

附註：

- 代表經調整非 貴集團應佔相關權益後，估值師所評估於二零一八年十一月三十日股東應佔 貴集團(包括合營企業及聯營公司)所持現況下物業權益之市值(約港幣55,707百萬元)超出於二零一八年十一月三十日股東應佔相應賬面值(約港幣44,878百萬元)部分所產生的重估盈餘(「重估盈餘」)。於重估盈餘總額中， 貴集團位於香港及中國之物業分別應佔約港幣6,676百萬元及港幣4,153百萬元。

## 獨立財務顧問函件

- 代表物業權益之市值與計算應課稅溢利所採用的相應稅基之暫時性差額的遞延稅項(「遞延稅項」)，惟概無就位於香港之投資物業撥備遞延稅項，蓋因該等物業的市值乃假設可透過銷售收回。遞延稅項乃按香港利得稅16.5%及中國企業所得稅25%的稅率計算，而土地增值稅則根據相關中國稅務法律及規例按增值額之累進稅率(介乎30%至60%)除去若干許可扣減開支進行估算。於遞延稅項總額中，貴集團位於香港(包括酒店物業及投資物業自用部分)及中國之物業分別應佔約港幣1,037百萬元及港幣2,727百萬元。
- 按於最後實際可行日期已發行的868,620,621股股份為基準。

如上所述，每股計劃股份港幣38.80元的註銷價格較每股股份 貴集團經調整資產淨值約港幣68.05元折讓約43.0%。吾等已審閱管理層就經調整資產淨值所制定的計算方法，並與 貴集團的核數師探討有關重估盈餘及遞延稅項的計算方法。吾等故此認為 貴集團經調整資產淨值的計算乃屬恰當。關於此方面之進一步分析載於下文標題為「7. 評估註銷價格 – (e) 私有化先例」一節。

### 6. 股份之成交量

下表載列於二零一七年一月一日至最後實際可行日期期間內股份每月或期間平均每日成交量，以及該平均每日成交量佔已發行股份總數與公眾持股量之百分比：

	平均每日成交量	平均每日成交量	平均每日成交量
	平均每日成交量	佔已發行股份總數之概約百分比	佔公眾持股量之概約百分比
		(附註1)	(附註2)
二零一七年			
一月	460,851	0.05	0.08
二月	771,137	0.09	0.14
三月	529,150	0.06	0.09
四月	355,563	0.04	0.06
五月	275,387	0.03	0.05
六月	282,682	0.03	0.05
七月	225,266	0.03	0.04
八月	452,421	0.05	0.08
九月	416,287	0.05	0.07
十月	342,826	0.04	0.06
十一月	349,476	0.04	0.06
十二月	748,992	0.09	0.13
二零一七年平均值	434,170	0.05	0.08



## 獨立財務顧問函件

	平均每日 成交量	平均每日成交量 佔已發行股份總 數之概約百分比 (附註1)	平均每日成交量 佔公眾持股量之 概約百分比 (附註2)
<b>二零一八年</b>			
一月	1,686,234	0.19	0.30
二月	908,785	0.10	0.16
三月	515,119	0.06	0.09
四月	990,342	0.11	0.18
五月	653,001	0.08	0.12
六月	419,957	0.05	0.07
七月	362,304	0.04	0.06
八月	381,693	0.04	0.07
九月	859,454	0.10	0.15
十月	601,090	0.07	0.11
十一月	664,356	0.08	0.12
十二月	3,934,251	0.45	0.70
<b>二零一八年平均值</b>	<b>998,049</b>	<b>0.11</b>	<b>0.18</b>
<b>二零一九年</b>			
一月	1,745,086	0.20	0.31
自二月一日至最後實際 可行日期	1,654,315	0.19	0.30

資料來源：彭博

附註：

1. 根據於各月月底或最後實際可行日期之已發行股份總數計算所得。
2. 根據摘錄自彭博之公眾於各月月底或最後實際可行日期所持股份數目計算所得。

誠如上表所述，股份於上表所示期間的平均每日成交量佔已發行股份總數約0.03%至0.45%及佔公眾所持已發行股份約0.04%至0.70%。吾等認為於二零一八年一月及十二月的每日成交量相對較高主要因於二零一七年十二月公佈合和公路基建出售事項、於二零一八年一月宣派有條件特別股息每股股份港幣2.00元及於二零一八年十二月公佈該建議。股份成交量自刊發聯合公告起有所增加，反映市場對該建議的反應。

誠如上表所述，股份交易並不活躍。股份的低流通量會令計劃股東難以在沒有對股份價格造成不利影響下出售大量股份。該建議對計劃股東而言是以遠高於刊發聯合公告前市價之固定註銷價格退出的一次機會。



7. 評估註銷價格

(a) 股份價格表現

下圖載列自二零零九年一月二日起至最後實際可行日期(「回顧期」)，即約十年期間，(i)經調整股份每日收市價及恒生綜合行業指數-地產建築業(「行業指數」)的波動(圖1)；及(ii)比較股份價格表現與行業指數(圖2)：

圖1：經調整股份價格及行業指數



資料來源：彭博

附註：為與註銷價格比較，圖1所示股份價格已按彭博採納之調整方法就非常規現金股息作出調整。

圖2：比較股份價格表現與行業指數



資料來源：彭博

附註：為與行業指數比較，圖2採用摘錄自彭博之未經調整股份價格。

如上文圖1所示，股份的成交價於回顧期內所有時間均低於註銷價格。上文圖2闡述股份表現與行業指數表現的比較。股份表現於回顧期內大部分時間跑輸行業指數。以下討論乃以經調整股份價格為基準。

股份於二零零九年一月二日（回顧期初）及最後實際可行日期的收市價分別為港幣23.23元及港幣26.45元。於二零零九年一月二日至二零一二年六月二十九日期間，股份的成交價介乎每股股份港幣17.10元及港幣23.77元。於二零一三年二月八日在聯交所主板公佈建議分拆（「建議分拆」）合和香港房地產有限公司後，股份於二零一三年二月十五日以港幣32.21元高位收市。隨後，貴公司於二零一三年六月十三日公佈建議分拆不會按原定計劃進行後，股份價格下跌並於二零一三年八月二十二日跌至低位港幣21.89元。於二零一三年八月二十三日至最後交易日期期間，股份收市價於港幣19.96元至港幣31.01元間波動，與行業指數趨勢大致相符。於二零一七年十二月二十九日刊發有關合和公路基建出售事項的公告後，股份於二零一八年一月二日以港幣29.70元收市，較二零一七年十二月二十九日之港幣26.99元上漲10.0%。

自二零零九年一月二日起至最後交易日期（「公告前期間」），行業指數於二零一八年一月二十六日由二零零九年三月二日之1,492.46點升至最高位4,801.58點。行業指數隨後則處於下行趨勢，並於最後交易日期跌至3,807.64點，較最高位下跌約20.7%。在公告前期間內，行業指數上漲約102.5%，而股份之收市價則上升約13.8%。

於公告前期間，股份之最高收市價為於二零一三年二月十五日（約六年前）之港幣32.21元，較註銷價格折讓約17.0%。股份於公告前期間的最低收市價為二零一一年十一月二十二日之港幣17.10元，較註銷價格折讓約55.9%。

股份價格於最後交易日期以港幣26.45元收市，並於二零一八年十二月六日（即聯合公告後首個交易日）上升約30.6%至港幣34.55元。自二零一八年十二月六日至最後交易日期，股份的成交價介乎港幣32.90元及港幣37.05元，較註銷價格折讓4.5%至15.2%，平均價為港幣35.11元。股份於最後實際可行日期以港幣36.30元收市。

吾等認為上述股份價格增長上升乃受公佈該建議，特別是註銷價格每股計劃股份港幣38.80元所推動。計劃股東務請注意，股份於公告前期間的成交價大幅低於註銷價格港幣38.80元，而若該計劃未獲批准或該建議因其他原因失效，可能無法維持現行股份價格。

每股計劃股份港幣 38.80 元的註銷價格較：

- 每股股份於最後交易日期於聯交所所報收市價港幣 26.45 元溢價約 46.7%；
- 每股股份以截至最後交易日期(包括該日)前的 30 個交易日於聯交所所報的平均收市價約港幣 24.95 元溢價約 55.5%；
- 每股股份以截至最後交易日期(包括該日)前的 60 個交易日於聯交所所報的平均收市價約港幣 25.18 元溢價約 54.1%；
- 每股股份以截至最後交易日期(包括該日)前的 90 個交易日於聯交所所報的平均收市價約港幣 25.93 元溢價約 49.6%；
- 每股股份以截至最後交易日期(包括該日)前的 180 個交易日於聯交所所報的平均收市價約港幣 26.74 元溢價約 45.1%；
- 每股股份以截至最後交易日期(包括該日)前的 360 個交易日於聯交所所報的平均收市價約港幣 27.45 元溢價約 41.3%；及
- 每股股份於最後實際可行日期於聯交所所報收市價港幣 36.30 元溢價約 6.9%。

**(b) 可比較公司**

評估註銷價格的公平性及合理性時，吾等已盡吾等所知物色聯交所上市公司之詳盡清單，該等公司(i)主要從事物業投資及發展，並於彼等各自最近財務年度內在香港錄得超過 50% 收入；及(ii)於最後交易日期之市值介乎港幣 100 億元至港幣 800 億元。根據此等標準，吾等識別出七間公司。於該等公司中，宏安地產有限公司因下文所述原因未納入比較。就比較目的而言，吾等認為餘下六間公司(「可比較公司」)均具代表性及屬恰當，蓋因彼等所處行業與 貴集團相同，且大部分收入來自香港。

## 獨立財務顧問函件

根據摘錄自彼等最近期刊發財務報表之彼等各自的每股資產淨值及可比較公司於最後交易日期的股份收市價計算，下表載列可比較公司之(i)市盈率(「市盈率」)；(ii)市賬率(「市賬率」)；及(iii)較每股資產淨值的溢價／折讓：

公司(股份代號)	於最後交易 日期之市值 (港幣百萬元)	市盈率 (倍數)	市賬率 (倍數)	股價較每股 資產淨值之 溢價／(折讓)
恒隆地產有限公司(101)	71,243.86	7.94	0.52	(48.2%)
尖沙咀置業集團有限公司(247)	47,165.70	6.24	0.64	(36.3%)
希慎興業有限公司(14)	39,138.91	6.63	0.54	(45.5%)
嘉里建設有限公司(683)	39,071.80	3.92	0.40	(59.8%)
恒隆集團有限公司(10)	29,547.12	4.96	0.35	(65.5%)
華人置業集團(127)	16,787.05	21.47	0.56	(43.9%)
宏安地產有限公司(1243)(附註1)	15,048.00	10.34	3.34	233.6%
可比較公司：				
	最高	21.47	0.64	(65.5%)
	最低	3.92	0.35	(36.3%)
	平均	8.53	0.50	(49.9%)
	中位	6.44	0.53	(46.9%)
<b>貴公司(54)</b>	<b>22,975.02</b>	<b>9.82</b> (附註2)	<b>0.64</b> (附註3)	<b>(35.6%)</b>

資料來源：彭博

附註：

1. 宏安地產有限公司之股份以異常高市賬率(即3.34倍)成交，其股價較其每股資產淨值大幅溢價(即233.6%)。於已識別出的七間公司中，僅宏安地產有限公司於最後交易日期之成交價較其每股資產淨值溢價。因此，吾等認為其屬異常值，並於分析中將其排除在外。
2. 根據每股計劃股份之註銷價格港幣38.80元及摘錄自2018年年報之截至二零一八年六月三十日止年度來自持續經營業務之每股股份盈利每股股份港幣3.95元計算所得。
3. 根據每股計劃股份之註銷價格港幣38.80元及於二零一八年九月三十日之每股股份 貴集團未經審核資產淨值港幣60.2元計算所得。

## 獨立財務顧問函件

註銷價格所隱含的市盈率為9.82倍，高於可比較公司於最後交易日期市盈率的平均值及中位數。

註銷價格所隱含之市賬率為0.64倍，與可比較公司於最後交易日期的最高市賬率相同。註銷價格較於二零一八年九月三十日每股股份 貴集團未經審核資產淨值折讓約35.6%，並分別低於可比較公司之折讓之平均值49.9%及中位數46.9%。公眾資料並無由獨立估值佐證的可比較公司之經調整資產淨值。有鑒於此，無法比較根據 貴集團經調整資產淨值計算所得市賬率與可比較公司的市賬率。

### (c) 股息收益率

根據截至二零一九年三月三十一日止年度之第一次中期股息每股股份港幣0.30元及截至二零一八年六月三十日止年度之第二次中期股息（代替末期股息）每股股份港幣0.88元，於最後交易日期股份之收市價每股港幣26.45元及每股計劃股份之註銷價格港幣38.80元所隱含之股息收益率分別為約4.5%及3.0%。吾等已將上述股息收益率與可比較公司及恒生房地產基金指數（「恒生房地產基金指數」）（追蹤香港上市房地產投資信託基金（「房地產基金」）表現之基準）於最後交易日期的股息收益率進行比較，載列如下：

公司(股份代號)	股息收益率
恒隆地產有限公司(101)	4.7%
尖沙咀置業集團有限公司(247)	2.0%
希慎興業有限公司(14)	3.7%
嘉里建設有限公司(683)	4.8%
恒隆集團有限公司(10)	3.7%
華人置業集團(127)	1.3%
	最高 4.8%
	最低 1.3%
	平均 3.4%
	中位 3.7%
恒生房地產基金指數	5.8%
<b>貴公司(54)</b>	
—基於最後交易日期之收市價	<b>4.5%</b>
—基於註銷價格	<b>3.0%</b>

資料來源：彭博及聯交所網站

## 獨立財務顧問函件

附註：上述股息收益率乃根據前十二個月的每股股息總額（不包括任何特別股息）及可比較公司於最後交易日期的股份收市價計算所得。

如上所示，可比較公司的股息收益率介乎約1.3%至約4.8%，其平均值及中位數分別約為3.4%及3.7%，而恒生房地產基金指數的股息收益率為約5.8%。於最後交易日期之股份收市價及註銷價格所隱含的 貴公司股息收益率分別為約4.5%及3.0%，均在可比較公司的股息收益率範圍內，惟低於恒生房地產基金指數的股息收益率。

倘該計劃生效及該建議得以實施，優先考慮股息收入的計劃股東會有機會將所得款項重新投資於擁有較高過往股息收益率的同類公司或通常擁有較高股息收益率的香港上市房地產基金。

### (d) 比較股份價格與每股股份 貴集團資產淨值

吾等已將於最後交易日期前約三年期間內股份收市價與 貴公司相關年度或中期業績公告所載當時最新之每股股份 貴集團資產淨值進行比較，詳情如下：

期間 (附註1)	每股股份 貴集團 資產淨值 (附註2)	股份收市價 (附註3)		每股股份 貴集團 資產淨值之折讓	
		最低	最高	最高	最低
25/02/2016 - 23/08/2016	52.8	23.80	28.00	(54.9%)	(47.0%)
24/08/2016 - 24/01/2017	53.5	26.60	29.10	(50.3%)	(45.6%)
25/01/2017 - 16/08/2017	53.4	27.25	30.60	(49.0%)	(42.7%)
17/08/2017 - 13/02/2018	54.3	27.45	33.15	(49.4%)	(39.0%)
14/02/2018 - 22/08/2018	55.9	25.90	31.85	(53.7%)	(43.0%)
23/08/2018 - 31/10/2018	60.6	24.00	28.20	(60.4%)	(53.5%)
01/11/2018 - 最後交易日期	60.2	24.55	26.45	(59.2%)	(56.1%)
			區間	(60.4%)	(39.0%)
					註銷價格較於二零一八年九月三十日每股股份資產淨值之折讓 (35.6%)

資料來源：彭博及聯交所網站

附註：

1. 各期間均於 貴公司發佈其年度或中期業績公告後起計。
2. 摘錄自 貴公司年度或中期業績公告。
3. 未經調整之股份收市價摘錄自彭博。

誠如上表所示，股份的成交價自二零一六年二月二十五日至最後交易日期（即約三年期間）一直較每股股份 貴集團相關資產淨值有所折讓，範圍介乎約 39.0% 至約 60.4%，表明股東無法在市場上按每股股份 貴集團全部相關資產淨值變現其於股份的投資。註銷價格較於二零一八年九月三十日之每股股份 貴集團未經審核資產淨值約港幣 60.2 元折讓約 35.6%，低於以上所載及上文標題為「7. 評估註銷價格 – (b) 可比較公司」一節所示可比較公司之市價較每股股份 貴集團資產淨值的過往折讓。由於並無就所有物業進行全面估值，故未得出最後交易日期前所示期間 貴集團經調整資產淨值。

#### (e) 私有化先例

吾等已按徹底詳盡基準審閱從聯交所網站取得之清單，當中載有自二零零九年一月一日（聯合公告日期前約十年）至最後實際可行日期所公佈涉及聯交所上市房地產公司的私有化先例（「私有化先例」），該等先例(i) 已成功進行；或(ii) 僅未能通過人數驗證（定義見下文）但達成 75% 批准驗證及 10% 反對驗證（均為適用於該建議的驗證）。部分私有化先例失敗僅因為未能達成獲大多數出席計劃會議並於會上投票之股東批准的規定（「人數驗證」）。人數驗證不適用於該建議。因此，吾等認為所有私有化先例就比較目的而言均屬恰當。

下表載列私有化先例所提供之要約／註銷價格較於刊發相關私有化公告前之現行股價及私有化先例每股經調整資產淨值的溢價／折讓：



## 獨立財務顧問函件

首次公佈日期	公司(股份代號)	主要業務	要約/註銷價格 (港幣元)	要約/註銷價格 較公佈私有化前 最後交易日期股 價之溢價	要約/註銷價格 較公佈私有化前 30日平均股價之 溢價	要約/註銷價格 較公佈私有化前 90日平均股價之 溢價	要約/註銷價格 較公佈私有化前 180日平均股價之 溢價	要約/註銷價格 較公佈私有化前 溢價	要約/註銷價格 較每股經調整 資產淨值之溢 價/(折讓)	結果
二零一七年三月 二十日	高銀地產控股有限 公司(283) (「高銀地產」)	物業發展、物業投資及經營酒店及 馬球會	9.0	36.8%	33.9%	36.6%	49.5%	28.6%	成功	
二零一六年三月 三十日	大連萬達商業地產 股份有限公司(3699) (「大連萬達」)	物業租賃及管理、物業發展及銷售	52.8	36.1%	50.2%	32.7%	16.0%	(10.8%)	成功	
二零一六年 一月六日	新世界中國地產 有限公司(917) (「新世界中國地產」)	為新世界發展有限公司於中國的物 業公司，以及中國全國性大型開發 商之一	7.8	25.6%	40.8%	53.8%	56.9%	(29.4%)	成功	
二零一四年三月 十三日	新世界中國地產	為新世界發展有限公司於中國的物 業公司，以及中國全國性大型開發 商之一	6.8	32.3%	53.7%	64.1%	78.0%	(32.5%)	因人數驗證未獲 批准，但就股 份數目而言有 99.84%投票贊成	

## 獨立財務顧問函件

首次公佈日期	公司(股份代號)	主要業務	要約/註銷價格 (港幣元)	要約/註銷價格 較公佈私有化前 最後交易日期股 價之溢價	要約/註銷價格 較公佈私有化前 30日平均股價之 溢價	要約/註銷價格 較公佈私有化前 90日平均股價之 溢價	要約/註銷價格 較公佈私有化前 180日平均股價之 溢價	要約/註銷價格 較每股經調整 資產淨值之溢 價/(折讓)	結果
二零一三年 十一月 二十一日	恒盛地產控股有限公司(845) (「恒盛地產」)	在中國主要經濟城市從事優質物業 的開發及銷售	1.8	45.2%	56.5%	53.8%	44.0%	(40.1%)	因人數驗證未獲 批准，但就股 份數目而言有 96.92%投票贊成
二零一一年一月 二十日	復地(集團)股份有限 公司(2337)(「復地」)	在中國從事開發及銷售優質商用及 住宅物業	3.5	25.4%	34.3%	43.0%	52.4%	(26.2%)	成功
二零一零年四月 二十七日	會德豐地產有限 公司(49)(「會德豐」)	物業開發及租賃	13.0	143.9%	162.1%	162.1%	155.4%	(12.1%)	成功
		私有化先例							
			最高	143.9%	162.1%	162.1%	155.4%	28.6%	
			最低	25.4%	33.9%	32.7%	16.0%	(40.1%)	
			平均	49.3%	61.6%	63.7%	64.6%	(17.5%)	
			中位	36.1%	50.2%	53.8%	52.4%	(26.2%)	
			該建議	46.7%	55.5%	49.6%	45.1%	(43.0%)	

資料來源：計劃文件、通函及彭博

---

## 獨立財務顧問函件

---

誠如上表所示，私有化先例的所有要約／註銷價格均較所示最後交易日期／期間內相關股份於首次公佈私有化前當時現行市價溢價。

要約／註銷價格相較私有化先例：(i) 於刊發私有化建議首次公告前最後交易日的收市價或平均收市價溢價介乎約25.4%至143.9%，平均值為約49.3%；(ii) 於首次公佈私有化建議前30個交易日的收市價或平均收市價溢價介乎約33.9%至162.1%，平均值為約61.6%；(iii) 於首次公佈私有化建議前90個交易日的收市價或平均收市價溢價介乎約32.7%至162.1%，平均值為約63.7%；及(iv) 於首次公佈私有化建議前180個交易日的收市價或平均收市價溢價介乎約16.0%至155.4%，平均值為約64.6%。

註銷價格較最後交易日期的收市價、及截至最後交易日期(包括該日)前30個、90個及180個交易日期間的平均收市價分別溢價約46.7%、55.5%、49.6%及45.1%，均處於私有化先例的溢價範圍內。吾等認為，新世界中國地產的有關私有化建議均屬獨立及連同恒盛地產的私有化建議均與吾等分析相關，蓋因兩者都滿足適用於該建議的75%批准驗證及10%反對驗證。

誠如上表所示，除高銀地產外，私有化先例所提供的要約／註銷價格較各自公司每股經調整資產淨值折讓介乎約10.8%至約40.1%。註銷價格每股計劃股份港幣38.80元較每股股份 貴集團經調整資產淨值港幣68.05元折讓約43.0%，高於私有化先例中約40.1%的最高折讓。與此有關的進一步分析載列於上文標題為「7. 評估註銷價格 – (d) 比較股份價格與每股股份 貴集團資產淨值」一節及下文標題為「7. 評估註銷價格 – (f) 比較股價與私有化先例之每股資產淨值」一節。

## 獨立財務顧問函件

### (f) 比較股價與私有化先例之每股資產淨值

吾等已考慮私有化先例股份收市價於首次公佈各私有化建議前約三年期間（「三年回顧期」）較當時最新每股綜合資產淨值之溢價／折讓，詳情如下：

公司	期間(附註1)	股份收市價較權益股東應佔每股資產淨值之溢價／(折讓)(附註2)			三年回顧期內股份收市價與權益股東應佔每股資產淨值之比較分佈(附註2)			
		(最高折讓)	平均溢價／(折讓)	最高溢價／(最低折讓)	折讓高於60.4%	折讓39.0%至60.4% (附註3)	按面值折讓低於39.0%	溢價
高銀地產	26/11/2013 - 20/03/2017	(38.8%)	30.0%	489.1%	-	-	42.2%	57.8%
大連萬達	23/12/2014(附註4) - 30/03/2016	(26.6%)	19.4%	80.9%	-	-	18.4%	81.6%
新世界中國地產	17/06/2014(附註5) - 05/01/2016	(43.5%)	(28.8%)	(10.9%)	-	1.3%	98.7%	-
新世界中國地產	28/02/2011 - 13/03/2014	(78.6%)	(50.4%)	(23.1%)	22.8%	52.1%	25.1%	-
恒盛地產	30/08/2010 - 21/11/2013	(62.8%)	(27.8%)	91.9%	10.7%	52.7%	10.7%	25.9%
復地	28/08/2007 - 20/01/2011	(61.0%)	12.4%	282.9%	0.5%	16.3%	48.3%	34.9%
會德豐	13/12/2006 - 27/04/2010	(83.3%)	(42.1%)	4.8%	21.2%	39.2%	35.3%	4.3%
貴公司	25/02/2016 - 最後交易日期	(60.4%)	(48.6%)	(39.0%)	-	100.0%	-	-

資料來源：彭博及聯交所網站

附註：

1. 除非下文附註另有指明，否則均指首次公佈各私有化日期前約三年期間。
2. 根據摘錄自彭博的未經調整股份收市價計算所得。
3. 於三年回顧期內每股股份 貴集團資產淨值的折讓範圍。
4. 股份上市日期。
5. 二零一四年六月十六日公佈新世界中國地產早前私有化建議（「新世界中國地產第一次建議」）失效後股份的首個交易日。新世界中國地產第一次建議乃於二零一四年三月十四日公佈。新世界中國地產於二零一四年三月十四日至二零一四年六月十六日期間的股價受新世界中國地產第一次建議影響。新世界中國地產第二次私有化建議（「新世界中國地產第二次建議」）已於新世界中國地產第一次建議失效後於二零一六年一月六日公佈。

誠如上文標題為「7. 評估註銷價格 – (e) 私有化先例」一節所示，註銷價格較每股股份 貴集團經調整資產淨值折讓約 43.0%，與恒盛地產約 40.1% 之折讓最為接近。務請留意，自二零一六年二月二十五日至最後交易日期（即約三年期間），股份成交價一直較每股股份 貴集團相關資產淨值有所折讓，範圍介乎約 39.0% 至約 60.4%。雖然恒盛地產股份之成交價較每股相關資產淨值的折讓程度有時（即三年回顧期內約 10.7% 的交易日）高於股份，但於更長時間內（即三年回顧期內約 36.6% 的交易日），其成交價較每股相關資產淨值的折讓程度低於股份，或出現溢價。

於七個私有化先例中，五間公司股份的成交價於三年回顧期內有時會較每股資產淨值出現溢價。而於該五間公司中，高銀地產及大連萬達股份的成交價於所示期間較每股相關資產淨值折讓不高於 39.0%，且大部分時間較之出現溢價。吾等留意到，高銀地產的要約價格較其每股經調整資產淨值溢價約 28.6%，而大連萬達的要約價格則較每股經調整資產淨值折讓約 10.8%，為私有化先例中的最低折讓水平。就其餘三間公司而言，股份成交價於三年回顧期內較每股相關資產淨值折讓低於 39.0% 或出現溢價的交易日比例高於股份成交價較之折讓 60.4% 以上的交易日比例。

誠如上表所示，於首次公佈各私有化前，僅有 貴公司及新世界中國地產（就新世界中國地產第一次建議及新世界中國地產第二次建議而言）股份的成交價於所示期間一直較彼等各自每股資產淨值折讓。儘管新世界中國地產股份之成交價較每股相關資產淨值的折讓程度有時高於股份，但於更長時間內，其成交價較每股相關資產淨值的折讓程度低於股份。

誠如上文分析所示，註銷價格較每股股份 貴集團經調整資產淨值折讓與私有化先例中折讓水平的比較，不應作為確定註銷價格就資產支持價值而言是否屬公平合理的唯一因素。評估時亦須考慮股價較每股資產淨值的過往溢價及／或折讓。股份的成交價於三年回顧期（二零一六年二月二十五日至最後交易日期）內一直較 每股股份 貴集團資產淨值出現折讓，而私有化先例中公司股份之成交價於三年回顧期內則有時較各自每股相關資產淨值出現更低折讓或溢價。

---

## 獨立財務顧問函件

---

務請留意，股份價格乃 貴公司估值的市場共識。計劃股東僅可透過出售股份，而不得以出售 貴集團任何部分相關淨資產的方式，來變現其於股份的投資。

### (g) 總體意見

經考慮下列各項：

- (i) 經調整股份收市價格於約十年的回顧期內一直低於註銷價格；
- (ii) 註銷價格較於二零一八年九月三十日每股股份 貴集團未經審核資產淨值折讓約 35.6%，較可比較公司的平均折讓 49.9% 為低；
- (iii) 註銷價格所隱含的市盈率為 9.82 倍，高於可比較公司於最後交易日期市盈率的平均值及中位數；
- (iv) 註銷價格較最後交易日期的收市價、及截至最後交易日期（包括該日）前 30 個、90 個及 180 個交易日期間的平均收市價分別溢價約 46.7%、55.5%、49.6% 及 45.1%，均處於私有化先例的溢價範圍內；及
- (v) 註銷價格每股計劃股份港幣 38.80 元較每股股份 貴集團經調整資產淨值港幣 68.05 元折讓約 43.0%，高於私有化先例中約 40.1% 的最高折讓。儘管如此，如上所述，註銷價格較每股股份 貴集團經調整資產淨值折讓與私有化先例中折讓水平的比較，不應作為確定註銷價格就資產支持價值而言是否屬公平合理的唯一因素。務請留意，股份於約三年回顧期內的成交價一直較每股股份 貴集團資產淨值有所折讓，範圍介乎約 39.0% 至約 60.4%。

吾等認為註銷價格乃屬公平合理。

## 建議

於達致吾等有關該建議的建議時，吾等已考慮上文所討論的主要因素及理由，特別是下列各項（其應與本函件一併閱讀及在函件全文內解釋）：

- 該建議為計劃股東提供了按大幅高於刊發聯合公告前當時股份價格之價格變現其於股份投資的機會，且無需承受任何低流動性折讓

註銷價格較最後交易日期的收市價、及截至最後交易日期（包括該日）前30個、90個及180個交易日期間的平均收市價分別溢價約46.7%、55.5%、49.6%及45.1%。

股份於最後交易日期的收市價為港幣26.45元，並於二零一八年十二月六日（即刊發聯合公告後首個交易日）上升約30.6%至港幣34.55元。股份價格是次增長乃受公佈該建議，特別是註銷價格每股計劃股份港幣38.80元所推動。自二零一八年十二月六日至最後交易日期，股份的平均收市價為每股股份約港幣35.11元。股份價格於最後實際可行日期以港幣36.30元收市。

倘該計劃未獲批准或該建議因其他原因失效，可能無法維持現行股份價格。

自二零一七年一月一日至最後實際可行日期期間每月平均每日成交量介乎225,266股股份至3,934,251股股份，佔公眾所持股份約0.04%至0.70%。股份的低流通量會令計劃股東難以在沒有對股份價格造成不利影響下出售大量股份；

- 該建議為計劃股東提供了變現其於股份投資的機會，且可規避未來股份價格波動的不確定性，有關波動將於一定程度上受未來營運表現及／或目前發展中／擬發展物業的價值影響

合和中心二期乃目前發展中／擬發展物業中投資規模最大的項目。鑒於合和中心二期的投資總額預計為約港幣100億元，合和中心二期完工後將是貴集團其中一項主要投資物業及酒店物業。合和中心二期尚處於發展初期。於截至二零二一年三月三十一日止三個年度及以後時間，預計將產生額外資本開支約港幣50億元。建築工程預計將於二零二一年年底完工，



其後將進行裝修工程。該等超大型發展項目伴有相關風險，特別是能否按時間表及預算完成建築工程。

合和中心二期的營運業績會影響 貴集團日後的核心溢利。合和中心二期於二零二一年後方會為 貴集團帶來收入。因此， 貴集團涉及合和中心二期表現的中長期財務表現存有不明朗因素，故可能影響日後股份價格及所派付股息金額。此外，由於股份成交價於較長期間內較每股股份 貴集團之資產淨值有所折讓，故難以預計合和中心二期價值對日後股份價格的影響程度。

- *貴集團物業投資及物業發展業務近期的營運表現*

物業投資及物業發展業務為 貴集團的主要盈利來源。

儘管憑藉截至二零一八年九月三十日止六個月80%的平均出租率，九展中心E-Max或為 貴集團的潛在增長點，但鑒於其他投資物業的平均出租率於截至二零一八年九月三十日止六個月均為90%以上，同時於皇后大道東153-167號及合和中心二期開業前新投資物業短缺，物業投資業務的收入增長可能有限。

美中貿易戰及潛在美國加息或會影響本地經濟短期增長。經濟增長放緩或會影響 貴集團寫字樓及零售物業租戶的業務，繼而可能影響 貴集團投資物業的營運表現。

除位於中國的合和新城外， 貴集團並無任何可供銷售的住宅物業發展項目。因此，日後新的物業發展項目落成前， 貴集團物業發展業務的財務業績將僅受合和新城物業銷售確認的影響。

根據2018年年報及2019年中期報告，吾等注意到， 貴集團的物業銷售確認對股東應佔核心溢利產生重大影響，而合和新城的物業銷售額則受中國房地產行業政策收緊影響。合和新城物業銷售確認的波動會影響 貴集團的短期財務業績；

- 該建議為計劃股東提供了重新投資其他房地產公司股份或房地產投資信託基金的機會

行業指數於約十年回顧期內大部分時間跑贏股份價格。優先考慮資本收益的計劃股東會有機會將該計劃所得款項重新投資於股價表現更優及交易流動性更高的同類公司。

優先考慮股息收入的計劃股東會有機會將該建議所得款項重新投資於擁有較高過往股息收益率的同類公司或通常擁有較高股息收益率的香港上市房地產基金；及

- 註銷價格屬公平合理

吾等於評估註銷價格時已考慮以下各項：

- (i) 股份的經調整收市價於約十年的回顧期內一直低於註銷價格；
- (ii) 註銷價格較於二零一八年九月三十日每股股份 貴集團未經審核資產淨值折讓約 35.6%，較可比較公司的平均折讓約 49.9% 為低；
- (iii) 註銷價格所隱含的市盈率為 9.82 倍，高於可比較公司於最後交易日期市盈率的平均值及中位數；
- (iv) 註銷價格較最後交易日期的收市價、及截至最後交易日期（包括該日）前 30 個、90 個及 180 個交易日期間的平均收市價分別溢價約 46.7%、55.5%、49.6% 及 45.1%，均處於私有化先例的溢價範圍內；及
- (v) 註銷價格每股計劃股份港幣 38.80 元較每股股份 貴集團經調整資產淨值港幣 68.05 元折讓約 43.0%，高於私有化先例中約 40.1% 的最高折讓。儘管如此，註銷價格較每股股份 貴集團經調整資產淨值折讓與私有化先例中折讓水平的比較，不應作為確定註銷價格就資產支持價值而言是否屬公平合理的唯一因素。評估時亦須考慮私有化先例及 貴公司股價較每股資產淨值的過往溢價及／或折讓。

---

## 獨立財務顧問函件

---

股份價格乃 貴公司估值的市場共識。計劃股東僅可透過出售股份，而不得以出售 貴集團任何部分相關淨資產的方式，來變現其於股份的投資。務請留意，股份於最後交易日期前約三年回顧期內的成交價一直較每股股份 貴集團資產淨值有所折讓，範圍介乎約39.0%至約60.4%。換言之，計劃股東無法在市場上按每股股份 貴集團全部相關資產淨值變現其於股份的投資。

綜上所述，吾等認為，該建議之條款就計劃股東而言屬公平合理，因此建議獨立董事委員會建議計劃股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提呈之相關決議案，以批准及實施該建議及該計劃。

謹請計劃股東注意，誠如本計劃文件「董事會函件」所述，註銷價格將不會提高及要約人不保留此項權利。倘該計劃未獲批准或該建議因其他原因而失效，要約人及於該建議過程中與其一致行動的任何人士（或其後與彼等任何一方一致行動的任何人士）均不得於該計劃未獲批准或該建議因其他原因而失效當日起計12個月內宣佈對 貴公司作出要約或可能作出要約，惟獲執行人員同意則除外。要約人已表示其無意就此尋求執行人員同意。

此 致

獨立董事委員會 台照

代表  
中國通海企業融資有限公司

董事總經理 董事  
洪珍儀 蔡丹義  
謹啟

二零一九年二月二十五日

洪珍儀女士為中國通海企業融資有限公司在證券及期貨事務監察委員會登記的持牌人士及負責人員，可從事證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於機構融資方面擁有約20年經驗。

蔡丹義先生為中國通海企業融資有限公司在證券及期貨事務監察委員會登記的持牌人士及負責人員，可從事證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於機構融資方面擁有約8年經驗。

---

## 說明陳述

---

本說明陳述構成公司條例項下第 671 條所規定之陳述。

### 1. 序言

於二零一八年十二月五日，要約人及本公司各自的董事共同宣佈，於二零一八年十二月二日，要約人要求董事會向計劃股東提呈根據公司條例第 673 條透過協議安排對本公司進行私有化的該建議，該建議涉及註銷計劃股份，並以向計劃股東以現金支付每股計劃股份的註銷價格港幣 38.80 元作為此事項的代價。

要約人已於聯合公告中確認註銷價格將不會提高及要約人不保留此項權利。

於最後實際可行日期，要約人及財團要約人一致行動方實益擁有、控制或指示行使 320,774,690 股股份，佔已發行股份總數約 36.93%。

本說明陳述旨在解釋該建議之條款及影響，尤其是向計劃股東提供有關該計劃之補充資料。

### 2. 該建議

該建議將根據公司條例第 673 條透過協議安排實施。

待條件達成或獲豁免(如適用)後，將本公司私有化之建議將按本公司與計劃股東之間的該計劃予以實施。

倘若該建議獲得批准及實施：

- (a) 計劃股東所持的全部計劃股份將於生效日期註銷，以換取向各計劃股東以現金支付每股計劃股份的註銷價格；
- (b) 本公司股本於生效日期將以註銷及終止計劃股份的方式減少。於該減少後，本公司股本將透過向要約人發行數目相等於已註銷及終止計劃股份數目的新股份(入賬列作繳足)的方式增加至先前數額。本公司會計賬簿因資本減少產生的進賬將用作繳足所配發及發行予要約人的新股份(入賬列作繳足)；及

---

## 說明陳述

---

- (c) 撤回股份於聯交所上市地位預期將於二零一九年五月三日(星期五)上午九時正起生效。

按該建議(涉及透過註銷計劃股份減少本公司股本及向要約人發行新股份(其數目相當於所註銷及終止之計劃股份數目))的結構,於該計劃生效後,要約人將直接持有已發行股份總數的63.07%,而財團要約人一致行動方將直接或間接持有已發行股份總數的36.93%。

根據該建議的條款,除非該計劃失效或因其他原因而終止,否則計劃股東將無權收取記錄日期為本計劃文件日期後的宣派或派付的任何股息。本公司無意於(i)生效日期或(ii)該計劃失效或因其他原因而終止的日期(以較早者為準)或之前宣派或派付任何股息。

### 3. 該計劃

該計劃涉及透過註銷計劃股份減少本公司股本。於該減少後,本公司股本將透過向要約人發行數目相等於已註銷計劃股份數目的新股份(入賬列作繳足)的方式增加至先前數額。本公司會計賬簿因資本減少產生的進賬將用作繳足所配發及發行予要約人的新股份(入賬列作繳足)。該計劃規定,作為註銷計劃股份之代價,各計劃股東將有權就每股已註銷的計劃股份從要約人收取註銷價格現金港幣38.80元。

要約人已確認註銷價格將不會提高及要約人不保留此項權利。

於下文標題為「價值比較」及「最高及最低價格」的段落中提及的聯交所所報每股股份的歷史收市價乃於最後交易日期從聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)獲得,因此已就公司行動及權益事件作出調整,其中包括基於聯交所採納的調整方式所派的特別股息。關於歷史證券價格的調整方式請參閱聯交所網站。

#### 價值比較

每股計劃股份港幣38.80元的註銷價格較:

- (a) 每股股份於最後交易日期於聯交所所報收市價港幣26.45元溢價約46.7%;

---

## 說明陳述

---

- (b) 每股股份以截至最後交易日期(包括該日)前的5個交易日於聯交所所報收市價計算的平均收市價約港幣26.07元溢價約48.8%；
- (c) 每股股份以截至最後交易日期(包括該日)前的30個交易日於聯交所所報收市價計算的平均收市價約港幣24.95元溢價約55.5%；
- (d) 每股股份以截至最後交易日期(包括該日)前的60個交易日於聯交所所報收市價計算的平均收市價約港幣25.18元溢價約54.1%；
- (e) 每股股份以截至最後交易日期(包括該日)前的90個交易日於聯交所所報收市價計算的平均收市價約港幣25.93元溢價約49.6%；
- (f) 每股股份以截至最後交易日期(包括該日)前的180個交易日於聯交所所報收市價計算的平均收市價約港幣26.74元溢價約45.1%；
- (g) 每股股份以截至最後交易日期(包括該日)前的360個交易日於聯交所所報收市價計算的平均收市價約港幣27.45元溢價約41.3%；
- (h) 於二零一八年九月三十日每股股份本集團未經審核資產淨值約港幣60.21元折讓約35.6%；
- (i) 每股股份本集團經調整資產淨值約港幣68.05元折讓約43.0%；及
- (j) 每股股份於最後實際可行日期於聯交所所報收市價港幣36.30元溢價約6.9%。

註銷價格乃經考慮刊發聯合公告前當時股份近期成交價、股份的歷史交易價及本公司的公開財務資料並參考近年香港的其他私有化交易而釐定。

### 最高及最低價格

於截至最後交易日期(包括該日)止的六個月期間，股份於聯交所所報的最高收市價為於二零一八年八月二十九日的港幣28.20元，而股份於聯交所所報的最低收市價為於二零一八年十月十六日的港幣24.00元。



---

## 說明陳述

---

於截至最後交易日期(包括該日)止的十二個月期間，股份於聯交所所報的最高收市價為於二零一八年一月十六日的港幣31.01元，而股份於聯交所所報的最低收市價為於二零一八年十月十六日的港幣24.00元。

### 4. 總代價及財務資源

根據每股計劃股份註銷價格港幣38.80元及於最後實際可行日期已發行547,845,931股計劃股份，該建議下應付計劃股東的現金金額將約為港幣21,256.4百萬元。

要約人擬透過由花旗銀行(Citibank, N.A.)香港分行以及由授權牽頭安排行及賬簿管理人經諮詢要約人後為若干資金期間挑選的其他貸款人為要約人提供新信貸融通，以撥付該建議所需的現金。

要約人的獨家財務顧問花旗信納要約人有充足財務資源以履行與全面實施該建議有關的責任。

### 5. 該建議的條件

該建議受限於下述條件達成或獲豁免(如適用)，待該等條件達成或獲豁免(如適用)後，該計劃將生效並對本公司及所有計劃股東具有約束力：

- (a) 該計劃在法院會議上獲親身或委任代表出席並於會上投票的無利害關係股東中佔至少75%投票權的無利害關係股東批准，且於法院會議上就該計劃投票反對的票數不超過全部無利害關係股份(定義分別見收購守則規則2註釋6及公司條例第674(3)條)所附投票權的10%；
- (b) 股東於股東特別大會上通過特別決議案(且另行符合公司條例第564條的程序規定)，以批准並落實該計劃，包括批准透過註銷及終止計劃股份的方式減少本公司股本以及向要約人發行數目等於已註銷及終止計劃股份數目的新股份；
- (c) 高等法院根據公司條例第673條認許該計劃(無論有否修改)及根據公司條例第229條確認減少該計劃所涉及的本公司股本，並根據公司條例於公司註冊處處長登記高等法院命令副本；



---

## 說明陳述

---

- (d) 遵從公司條例第230條及231條和第673條及674條分別有關本公司股本的減少及該計劃的程序規定；
- (e) 已取得(或完成(視乎情況而定))與該建議或按其條款實施事宜有關的所有授權、批准、許可、豁免及同意以及所有登記及備案(包括但不限於任何適用法律或法規或與之相關的規定或其項下所要求者或任何牌照、許可或本公司的合約責任)，且仍具十足效力及作用亦無修改；
- (f) 任何司法權區政府、政府機構、準政府機構、法定或監管機構、法院或部門概無採取或提起任何行動、程序、訴訟、調查或查詢(或頒佈或提出及無尚待落實任何成文法、法規、要求或命令)，於各情況下，會導致該建議或按其條款實施事宜無效、不可執行、非法或不切實際(或會施加與該建議或按其條款實施事宜有關的任何重大條件或責任)；
- (g) 就該建議或按其條款實施而言，於所有相關司法權區的所有必要法律或監管責任均已得到遵守，且概無施加在相關法律或法規內並無明確規定或者屬相關法律或法規明確規定之外的法律或監管規定；及
- (h) 自聯合公告日期起：
  - (i) 本集團任何成員公司的業務、資產、財務或經營狀況、溢利或前景概無發生就本集團整體或該建議而言屬重大的不利變動；及
  - (ii) 概無任何成員公司(無論是原告、被告或其他身分)作為程序一方提出、書面揚言或有仍未了結之任何訴訟、仲裁、其他法律程序或其他爭議解決程序，亦概無任何政府、準政府機構、超國家機構、監管或調查機構或法院針對或就任何成員公司或任何成員公司所開展的業務提出、書面揚言或有仍未了結之調查，於各情況下，就本集團整體而言或就該建議或按其條款實施而言均屬重大。

要約人保留全部或部分豁免所有或任何條件(惟上文第(a)至(d)段的條件除外)的權利。本公司並無權利豁免任何條件。

---

## 說明陳述

---

上述所有條件將須於最後限期或之前達成或獲豁免(如適用)，否則該建議將失效。根據收購守則規則30.1註釋2，要約人能援引任何或所有條件以作為不進行該建議的基準，唯產生援引該條件的權利的情況對要約人就該建議而言極為重要。

參照第(e)段的條件，於最後實際可行日期，除第(a)至(d)段的條件所載者外，要約人及本公司不知悉有任何其他關於該等授權、批准、許可、豁免、同意、查詢、登記或備案的規定。參照第(f)段的條件，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、成文法、法規、要求或命令。參照第(g)段的條件，於最後實際可行日期，除第(a)至(d)段的條件所載者外，要約人及本公司不知悉有任何該等不合規情況或者法律或監管規定。參照第(h)段的條件，於最後實際可行日期，本公司不知悉有任何該等事件或情況。

該計劃受限於公司條例第674(2)條的規定，即該計劃必須獲得親身或委任代表出席法院會議且在該會議上投票的成員中，佔至少75%投票權的成員批准，且受限於收購守則規則2.10的規定，即該計劃必須獲得在無利害關係股份持有人的會議上親身或委任代表所投的附於無利害關係股份(定義見收購守則規則2註釋6)的投票權中佔至少75%的票數批准。因此：

- (a) 就公司條例之目的而言，75%的批准界限將參照親身或委任代表出席法院會議並在該會議上投票的計劃股東的投票權確定。由於(i)要約人及財團要約人一致行動方並非法院會議上的計劃股東，及(ii)其他要約人一致行動方(即胡文新先生、郭子華先生、郭潤興先生、郭展禮先生、楊鑑賢先生及王永霖先生)需在法院會議上放棄投票，因此由要約人及全體要約人一致行動方持有的相關股份所涉的投票權在確定公司條例項下75%的批准規定是否達到時，將不會計算在內；及
- (b) 就收購守則之目的而言，75%的批准界限將參照在法院會議上親身或委任代表所投的由無利害關係股東持有的所有計劃股份所附的投票權確定。

因此，為滿足公司條例及收購守則的規定，75%的批准界限將參照出席法院會議並在該會議上投票的股東所持有的股份(由要約人及要約人一致行動方持有或實益擁有的股份除外)確定。

---

## 說明陳述

---

該計劃亦受限於公司條例第674(2)條的規定，即在法院會議上對該計劃投下的反對票，不得佔所有無利害關係股份(定義見公司條例第674(3)條)所附的總表決權超過10%，並受限於收購守則規則2.10的規定，即於無利害關係股份(定義見收購守則規則2註釋6)持有人會議上就批准該計劃的決議案投票反對的票數，不得超過附於所有無利害關係股份的投票權的10%。因此：

- (a) 就公司條例之目的而言，所有計劃股份(即於計劃記錄日期的所有已發行股份，但由要約人及財團要約人一致行動方及其各自的聯繫人(定義見公司條例第13部第2分部)所持有或實益擁有者除外)將被視為無利害關係股份；及
- (b) 就收購守則之目的而言，所有計劃股份(由要約人及要約人一致行動方持有或實益擁有的任何計劃股份除外)將被視為無利害關係股份。

如獲批准，該計劃將對所有計劃股東具有約束力(無論彼等有否出席法院會議或股東特別大會或於會上投票)。

務請股東及有意投資者注意，該建議須待條件達成或獲豁免(如適用)後方可作實，因此該建議可能會或可能不會實施。股東及有意投資者於買賣本公司的證券時務請審慎行事。有關人士如對其應採取的行動有任何疑問，應諮詢彼等之股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

於最後實際可行日期，概無條件達成或獲豁免。

於最後實際可行日期，概無要約人身為協議或安排的其中一方的任何協議或安排，其涉及要約人可能會或不會援引或試圖援引某項條件的情況。

假設條件達成或獲豁免(如適用)，該計劃將於生效日期(預期將為二零一九年五月二日(星期四))生效，及預期股份於聯交所之上市地位將於二零一九年五月三日(星期五)上午九時正根據上市規則第6.15(2)條撤回。

本公司及要約人將就法院會議及股東特別大會之結果刊發公告，倘所有決議案已於該等會議上獲通過，將根據收購守則及上市規則之規定刊發進一步公告，內容有關(其中包括)高等法院就認許該計劃的呈請進行聆訊之結果、生效日期及撤銷股份於聯交所上市地位的日期。

## 6. 不可撤回承諾

於最後實際可行日期，要約人或任何要約人一致行動方概無收到任何投票贊成或反對該建議的不可撤回承諾。

## 說明陳述

### 7. 本公司股權架構及該建議與該計劃的影響

於最後實際可行日期，本公司股本包含 868,620,621 股股份。

於最後實際可行日期及緊隨該計劃生效後（假設之前並無發行新的股份），本公司的股權架構如下表所示。

股東	於最後實際可行日期		緊隨該計劃生效後	
	股份數目	估已發行 股份總數 概約%	股份數目	估已發行 股份總數 概約%
(A) 要約人	–	–	<b>547,845,931</b>	<b>63.07</b>
(B) 不參與該計劃的財團要約人 一致行動方 <sup>(1)</sup>				
胡應湘爵士 <sup>(2)</sup>	78,098,782	8.99	78,098,782	8.99
胡爵士夫人 <sup>(3)</sup>	27,073,300	3.12	27,073,300	3.12
胡應湘爵士和胡爵士夫人 <sup>(4)</sup>	139,114,458	16.01	139,114,458	16.01
胡嘉明女士 <sup>(5)</sup>	420,000	0.05	420,000	0.05
胡芝明女士	400,000	0.05	400,000	0.05
胡應洲及胡曾慶衡不可撤銷的信託 <sup>(6)</sup>	13,991,000	1.61	13,991,000	1.61
Roger Man-Yuk WU不可撤銷的信託 <sup>(7)</sup>	15,635,000	1.80	15,635,000	1.80
David Man-Hay WU不可撤銷的信託 <sup>(8)</sup>	15,635,000	1.80	15,635,000	1.80
胡文佳先生	2,645,650	0.30	2,645,650	0.30
何炳章先生 <sup>(9)</sup>	27,761,500	3.20	27,761,500	3.20
小計	<b>320,774,690</b>	<b>36.93</b>	<b>320,774,690</b>	<b>36.93</b>
(C) 參與該計劃的非財團要約人 一致行動方				
胡文新先生	29,000,000	3.34	–	–
郭子華先生 <sup>(10)</sup>	911,600	0.10	–	–
郭潤興先生	175,000	0.02	–	–
郭展禮先生	1,275,000	0.15	–	–
楊鑑賢先生	10,000	0.001	–	–
王永霖先生	338,000	0.04	–	–
小計	<b>31,709,600</b>	<b>3.65</b>	–	–
(D) 要約人及要約人一致行動方 (A) + (B) + (C)	<b>352,484,290</b>	<b>40.58</b>	<b>868,620,621</b>	<b>100.00</b>
(E) 參與該計劃的無利害關係股東 <sup>(11)(12)</sup>	<b>516,136,331</b>	<b>59.42</b>	–	–
(F) 計劃股東 <sup>(11)(12)</sup> (C) + (E)	<b>547,845,931</b>	<b>63.07</b>	–	–
總計(A) + (B) + (C) + (E)	<b>868,620,621</b>	<b>100.00</b>	<b>868,620,621</b>	<b>100.00</b>

## 說明陳述

- 註(1)：該計劃生效後，財團要約人一致行動方將直接或間接持有本公司股份，並且透過要約人間接持有本公司股份。
- 註(2)：於最後實際可行日期，34,428,782股股份由胡應湘爵士直接持有，而43,670,000股股份由胡應湘爵士透過其直接或間接全資擁有之公司Cheer Dale Ltd.、Garwin Limited、Ixia Investment Ltd.、Prime Land Investment Ltd及Principal Land Investment Ltd.間接持有。
- 註(3)：於最後實際可行日期，20,193,300股股份由胡爵士夫人直接持有，而6,880,000股股份由胡爵士夫人透過其全資擁有之公司Bongear Investment Limited間接持有。
- 註(4)：於最後實際可行日期，30,680,000股股份由胡應湘爵士和胡爵士夫人聯名直接持有，而108,434,458股股份由胡應湘爵士和胡爵士夫人透過其直接或間接全資擁有之公司Chi Chung Company, Limited、Eurotel Properties Limited、Fair Blossom Ltd.、Rayforce Ltd.及Whitaco Ltd.間接持有。
- 註(5)：胡嘉明女士透過Ocean Perfect Limited(由胡嘉明女士擁有98%、胡應湘爵士及胡爵士夫人各擁有1%權益的公司)持有本公司股份。
- 註(6)：胡應洲及胡曾慶衡不可撤銷的信託最初為胡應湘爵士為已故的胡應洲博士和已故的胡曾慶衡女士的孫輩及較遠後嗣之利益向已故的胡應洲博士和已故的胡曾慶衡女士(作為受託人)授出的信託，目前由David WU先生和Thomas MACFARLANE先生(作為共同受託人)管理。
- 註(7)：Roger Man-Yuk WU不可撤銷的信託最初為胡應湘爵士為Roger WU先生及其後裔之利益向Roger WU先生和已故的胡應洲博士(作為受託人)授出的信託，目前由Roger WU先生和Thomas MACFARLANE先生(作為共同受託人)管理。
- 註(8)：David Man-Hay WU不可撤銷的信託最初為胡應湘爵士為David WU先生及其後裔之利益向David WU先生和已故的胡應洲博士(作為受託人)授出的信託，目前由David WU先生和Thomas MACFARLANE先生(作為共同受託人)管理。
- 註(9)：於最後實際可行日期，27,691,500股股份由何炳章先生直接持有，而70,000股股份由何炳章先生透過其全資擁有之公司Super Winner Investment Limited間接持有。
- 註(10)：茲提述澄清公告。聯合公告中披露，於聯合公告日期，郭子華(KWOK Tse Wah)先生實益擁有、控制或指示行使1,021,600股股份，相當於已發行股份總數約0.12%。於澄清公告中已澄清，(i)於聯合公告日期，郭子華先生實際上實益擁有、控制或指示行使951,600股股份，相當於已發行股份總數約0.11%；及(ii)彼於二零一八年十二月六日於場內出售40,000股股份，最低價為每股股份34.00港元，最高價為每股股份34.20港元。於最後實際可行日期，彼實益擁有、控制或指示行使911,600股股份(其中，611,600股股份由彼直接持有，300,000股股份由彼透過其全資擁有之公司豐橋企業有限公司持有)，相當於已發行股份總數約0.10%。
- 註(11)：於最後實際可行日期，72,000股股份由合和實業僱員股份獎勵計劃信託(其受託人為中銀國際信託)持有，且概無本公司僱員根據合和實業僱員股份獎勵計劃獲獎勵任何股



## 說明陳述

份。根據合和實業僱員股份獎勵計劃的信託契約，中銀國際信託不得行使於合和實業僱員股份獎勵計劃信託項下所持股份所附帶的投票權。因此，不會於法院會議及股東特別大會上就該 72,000 股股份進行投票。

註(12)：於最後實際可行日期，2,585,891 股股份由美國預託股份代表，其中每股美國預託股份代表一股股份。

於最後實際可行日期，除上文所述由胡應湘爵士、胡爵士夫人、胡文佳先生、何炳章先生、胡文新先生、郭展禮先生、楊鑑賢先生及王永霖先生持有股份的權益外，陸勵荃女士被推定為持有 1,308,981 股股份的權益，該等股份由其配偶實益擁有。

由財團要約人一致行動方(包括胡應湘爵士、胡爵士夫人、胡文佳先生及何炳章先生)持有的股份將不會根據該計劃被註銷，並將於該計劃生效後繼續由其持有。此外，各財團要約人一致行動方(a)已經持有頂層公司的股份，或(b)將會持有於該計劃生效前根據認購函按每股面值 1 美元發行的控股公司新股份，因而於該計劃生效後，各財團要約人一致行動方將按其在財團要約人一致行動方股份中各自的持股比例間接持有要約人股份。因此，該計劃生效後，財團要約人一致行動方將直接或間接持有已發行股份總數的 36.93%，而要約人將直接持有已發行股份總數的 63.07%。

於最後實際可行日期，不計美國預託股份，除其 868,620,621 股股份的已發行股份總數(其中 2,585,891 股股份以美國預託股份形式持有)外，本公司概無已發行期權、認股權證、衍生工具或可轉換為股份的證券及相關證券(定義見收購守則規則 22 註釋 4)。

為避免疑義，所有計劃股份(包括非財團要約人一致行動方持有或實益擁有的股份及合和實業僱員股份獎勵計劃信託項下所持股份)均將於該計劃生效後予以註銷。

於最後實際可行日期，計劃股份包括由計劃股東(包括非財團要約人一致行動方及合和實業僱員股份獎勵計劃信託)持有或實益擁有的總計 547,845,931 股股份，佔已發行股份總數約 63.07%。

於最後實際可行日期，要約人並無法定和實益擁有、控制或指示行使任何股份。

於最後實際可行日期，財團要約人一致行動方股份包括由財團要約人一致行動方持有或實益擁有的 320,774,690 股股份，佔已發行股份總數約 36.93%。

---

## 說明陳述

---

由於擔任要約人有關該建議的獨家財務顧問，花旗及花旗集團相關成員（就收購守則之目的已獲授予獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理地位者除外）根據收購守則中「一致行動」定義第(5)類別被推定為與要約人一致行動。於最後實際可行日期，為非財團要約人一致行動方的花旗集團旗下成員（執行人員就收購守則之目的確認為獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理除外）並未實益擁有、控制或指示行使任何股份。此外，儘管根據收購守則花旗集團內部關連的獲豁免自營買賣商並未被推定為與要約人「一致行動」方，並因此，由該等關連的獲豁免自營買賣商擁有的任何股份就收購守則之目的將被視為無利害關係股份，惟根據收購守則規則35.4的規定，在法院會議上將不會就該等股份（不包括按非全權委託基準所持與美國存託股份相關之股份）投票。該等股份將構成計劃股份的一部份。

於最後實際可行日期，72,000股股份由合和實業僱員股份獎勵計劃信託（其受託人為中銀國際信託）持有，且概無本公司僱員根據合和實業僱員股份獎勵計劃獲獎勵任何股份。根據合和實業僱員股份獎勵計劃的信託契約，中銀國際信託不得行使於合和實業僱員股份獎勵計劃信託項下所持股份所附帶的投票權。因此，儘管該72,000股股份構成計劃股份的一部分，但是於法院會議上不會就該等股份進行投票。

所有股東均有權在股東特別大會上就提呈的特別決議案投票，以批准及落實減少本公司股本及實施該計劃（惟中銀國際信託將不得行使於合和實業僱員股份獎勵計劃信託項下所持股份所附帶的投票權）。

財團要約人一致行動方表示，倘該計劃獲得法院會議的批准，財團要約人一致行動方將投票贊成將在股東特別大會上提呈的特別決議案，以批准及落實該計劃，包括批准透過註銷及終止計劃股份減少本公司股本及向要約人發行相當於所註銷及終止計劃股份數目的新股份。

### 8. 公司條例第673條項下的協議安排及法院會議

根據公司條例第670條，倘安排是建議由公司與公司的成員或某類別成員訂立，在公司、任何成員或該類別成員提出申請的情況下，高等法院可命令該等成員或該類別成員（視情況而定）按高等法院指示的任何方式召開會議。



---

## 說明陳述

---

根據公司條例第673條，倘建議與成員或某類別成員訂立安排，而該等或該名人士同意該安排，高等法院可應公司、任何成員或該類別成員(視情況而定)提出的申請認許有關安排。獲高等法院按上述認許的安排對屬該安排建議訂立方的成員或某類別成員具有約束力。

該計劃構成公司條例第674條項下的收購要約。根據公司條例第674條，凡有關安排涉及收購要約，在上述按高等法院指示召開的會議上，出席該會議且有投票(不論是親身出席及投票或委任代表出席及投票)的成員中，佔持有當中最少75%的表決權的成員或某類別成員(視情況而定)同意該安排，而在該會議上對該安排投下的反對票，佔該公司所有無利害關係股份(定義見公司條例第674(3)條)或該公司屬該類別的所有無利害關係股份(視情況而定)所附總表決權不超過10%，有關成員或某類別成員即屬同意該安排。

### 9. 該計劃的約束力

儘管可能有佔少數的股東不同意，倘該計劃根據公司條例第673條及收購守則規則2.10的規定在法院會議上獲批准及獲高等法院認許，且其他條件均達成或(在允許的範圍內)獲豁免，則該計劃將對本公司及所有計劃股東具有約束力。

倘若該計劃生效：

- (a) 所有計劃股份將予註銷，故此本公司股本將被減少，且該等已註銷計劃股份的所有股份證明書將不再具有所有權憑證的效力；
- (b) 本公司股本將透過發行數目相等於已註銷計劃股份數目的新股份的方式增加至先前數額；
- (c) 本公司會計賬簿因上述資本減少產生的進賬將悉數用作繳足發行的新股份，而該等新股份將配發及發行予要約人(入賬列作繳足)；及
- (d) 要約人將就計劃股東於計劃記錄日期所持的每股計劃股份以現金向計劃股東支付註銷價格港幣38.80元。

根據收購守則規則2.3，倘該計劃未獲批准，以及該建議未獲獨立董事委員會建議或未獲獨立財務顧問建議為公平及合理，本公司與要約人就該建議而產生的所有費用及開支將由要約人承擔。鑒於該建議已獲獨立董事委員會建議，亦已獲獨立財務顧問建議為公平合理，本公司與要約人已商定，本公司委任的顧問及律師(包括獨

立財務顧問)所產生的所有費用、收費及開支，將由本公司承擔，而要約人委任的顧問及律師所產生的所有費用、收費及開支，將由要約人承擔。至於該計劃及該建議的其他費用、收費及開支，將由本公司與要約人平均分攤。

### 10. 該建議的理由及裨益

於下段中，聯交所未經調整的每股股份收市價自彭博獲得。本公司於二零一八年五月二日向截至二零一八年四月二十日營業時間結束時的登記股東支付了一筆每股股份港幣2.00元的特別現金中期股息(「特別現金中期股息」)。下文所提及的「調整特別現金中期股息」一詞指就二零一八年四月十八日之前的歷史收市價從未經調整的每股股份收市價中扣減特別現金中期股息，這一方法可能有別於聯交所採納的調整方法。

#### 該建議就計劃股東而言是以具吸引力的退出溢價變現其投資的好機會

要約人董事會認為該建議為計劃股東提供了按大幅高於現行市價的價格以全現金出售其股份的好機會，且無需承受任何低流動性折讓和結算風險。

- (i) 截至最後交易日期(包括該日)止一年內，聯交所的每股股份最低及最高未經調整收市價分別為港幣24.00元和港幣33.15元，簡單平均收市價約為港幣27.96元。註銷價格較簡單平均未經調整收市價溢價約38.8%，及就上述期間內的最高未經調整收市價溢價約17.0%(及就二零一八年四月十八日之前收市價調整特別現金中期股息後約為24.6%)。
- (ii) 截至最後交易日期(包括該日)止十年內，每股股份最高未經調整收市價為港幣34.95元(於二零一三年二月十五日)，註銷價格較該價格溢價約11.0%，及調整特別現金中期股息後的較高溢價約為17.8%。在上述十年期間內，僅有63個交易日(二零一八年一月有8個交易日、二零一二年十二月至二零一三年三月期間有55個交易日)的股份未經調整收市價超過每股港幣32.0元，及調整特別現金中期股息後僅有二零一三年9個交易日股份的收市價超過港幣32.0元。

- (iii) 股份的流通量長期處於低水平。截至最後交易日期(包括該日)止一年內，股份的流通量限於729,219股平均每日成交量，相當於全部已發行股份的約0.08%及截至聯合公告日期的計劃股份的約0.13%。股份的持續低流通量會令計劃股東難以在沒有對股份市價造成不利影響下進行場內出售及在發生對股份價格造成不利影響的任何事件時出售大量股份。該建議就計劃股東而言是退出對本公司的投資的一次機會。
- (iv) 本集團正就其開發中的地產項目投入大量資源，包括合和中心二期項目、皇后大道東153-167號項目及山坡臺建築群項目。這些項目尚處於早期階段，需要多年的密集資本投入，涉及很大的開發和監管批准風險，且物業落成及啟用後仍需要時間方能達至穩定租金及營運表現。其中一些項目可能在落成後於表現穩定之前經歷一段時間的運營表現波動。股份的股價表現可能在該等項目實現長期收益前在易受影響的股票市場上受到不利影響。即使本集團在這些項目上取得成功，如股份較本集團資產淨值的長期交易折讓所證明，有關過往表現未獲悉數確認。根據取自彭博的資料，簡單平均未經調整收市價於本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年六月三十日止財政年度與其各自呈報的每股股份資產淨值的折讓為51.2%、48.3%及50.9%。市值較本集團資產淨值大幅折讓對股東而言乃屬不利。香港的股票市場近期因受中美貿易緊張局勢升級及其他不利的全球和本地宏觀經濟因素影響而大幅波動。自二零一八年年初以來，香港恒生指數截至最後交易日期及最後實際可行日期已分別下跌約11%及約4%。該建議讓計劃股東有機會在該建議完成後在市場波動和不穩定性加劇的背景按下按具吸引力的固定價格變現對本公司的投資。

### 11. 要約人有關本集團的意向

於該計劃生效後，要約人有意讓本集團繼續維持其現有業務，主要包括發電廠投資、物業發展及投資、物業管理、酒店持有及管理、餐廳營運及餐飲業務。

要約人無意對本集團的業務作出任何重大變更，惟可能會考慮重新配置或出售本集團若干固定資產。

要約人無意對本集團僱員的繼續聘用作出任何重大變更。於該計劃生效後，現任董事將辭任，並會委任新董事加入董事會。

### 12. 倘該計劃不獲批准或該建議失效

受限於收購守則的規定，倘任何條件於最後限期或之前尚未達成或未獲豁免(如適用)，該建議將告失效。倘該計劃未獲批准或該建議因其他原因而失效，股份於聯交所的上市地位將不會被撤回。

倘該計劃未獲批准或該建議因其他原因而失效，則根據收購守則，日後作出的要約須受到限制，致使要約人及於該建議過程中與其一致行動的任何人(或其後與彼等任何一方一致行動的任何人)均不得於該計劃不獲批准或該建議因其他原因而失效之日起12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。要約人已表示其無意就此尋求執行人員同意。

### 13. 有關要約人集團及財團成員的資料

要約人是一家於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。控股公司與頂層公司均為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。要約人、控股公司及頂層公司是就實施該建議而成立的特殊目的公司。於最後實際可行日期，要約人由控股公司全資擁有，而控股公司由頂層公司全資擁有，頂層公司則由胡應湘爵士及胡爵士夫人各自擁有50%的股權。於最後實際可行日期，要約人並無法定和實益擁有、控制或指示行使任何股份。

於該計劃生效前，將根據認購函發行控股公司新股份。因此於該計劃生效後，控股公司76.15%的股權將由頂層公司擁有，而23.85%的股權將由胡嘉明女士、胡芝明女士、David WU先生及Thomas MACFARLANE先生(以彼等作為胡應洲及胡曾慶衡不可撤銷的信託的共同受託人身分)、Roger WU先生及Thomas MACFARLANE先生(以彼等作為Roger Man-Yuk WU不可撤銷的信託的共同受託人身分)、David WU先生及Thomas MACFARLANE先生(以彼等作為David Man-Hay WU不可撤銷的信託的共同受託人身分)、胡文佳先生及何炳章先生而擁有。

## 說明陳述

下表載列於該計劃生效後控股公司的股權架構：

<u>控股公司股東</u>	<u>佔控股公司 已發行股份 總數概約%</u>
頂層公司	76.15
胡嘉明女士	0.13
胡芝明女士	0.12
David WU 先生及 Thomas MACFARLANE 先生 (作為 胡應洲及胡曾慶衡不可撤銷的信託的共同受託人)	4.36
Roger WU 先生及 Thomas MACFARLANE 先生 (作為 Roger Man-Yuk WU 不可撤銷的信託的共同受託人)	4.88
David WU 先生及 Thomas MACFARLANE 先生 (作為 David Man-Hay WU 不可撤銷的信託的共同受託人)	4.88
胡文佳先生	0.83
何炳章先生	8.65
<b>總計</b>	<b>100.00</b>

於最後實際可行日期，要約人、控股公司及頂層公司各自的董事為胡應湘爵士和胡爵士夫人。

### 財團要約人一致行動方

於最後實際可行日期，胡應湘爵士為董事會主席兼執行董事，於 244,286,540 股股份中擁有權益 (包括證券及期貨條例下被視作擁有的權益)，佔已發行股份總數約 28.12%。彼自一九九六年十一月起出任董事會主席。彼亦是本公司多家附屬公司之董事。彼為胡爵士夫人之丈夫，已故胡應洲博士之兄長，胡嘉明女士、胡芝明女士及胡文新先生之父親以及 Roger WU 先生、David WU 先生及胡文佳先生之叔父。

於最後實際可行日期，胡爵士夫人為非執行董事，於 244,286,540 股股份中擁有權益 (包括證券及期貨條例下被視作擁有的權益)，佔已發行股份總數約 28.12%。彼於一九九一年八月加入董事會。彼為胡應湘爵士之妻子，已故胡應洲博士之兄嫂，胡嘉明女士、胡芝明女士及胡文新先生之母親以及 Roger WU 先生、David WU 先生及胡文佳先生之叔母。

胡嘉明女士及胡芝明女士為胡應湘爵士與胡爵士夫人之女兒，胡文新先生之姊，已故胡應洲博士之侄女以及 Roger WU 先生、David WU 先生及胡文佳先



---

## 說明陳述

---

生之堂姊妹。於最後實際可行日期，胡嘉明女士(透過Ocean Perfect Limited)及胡芝明女士持有420,000股及400,000股股份，分別佔已發行股份總數約0.05%及0.05%。

已故胡應洲博士為胡應湘爵士之弟，並且是已故胡曾慶衡女士之丈夫。胡應洲及胡曾慶衡不可撤銷的信託最初由胡應湘爵士為已故胡應洲博士及已故胡曾慶衡女士的孫輩及較遠後嗣的利益而授予已故胡應洲博士及已故胡曾慶衡女士(作為受託人)，目前由David WU先生及Thomas MACFARLANE先生(作為共同受託人)管理。於最後實際可行日期，David WU先生及Thomas MACFARLANE先生以彼等作為胡應洲及胡曾慶衡不可撤銷的信託的共同受託人之身分持有13,991,000股股份，佔已發行股份總數約1.61%。

Roger WU先生、David WU先生及胡文佳先生為胡應湘爵士及胡爵士夫人之侄兒，以及為胡嘉明女士、胡芝明女士及胡文新先生之堂兄弟。Roger Man-Yuk WU不可撤銷的信託最初由胡應湘爵士為Roger WU先生及其後嗣的利益而授予Roger WU先生及已故胡應洲博士(作為受託人)，目前由Roger WU先生及Thomas MACFARLANE先生(作為共同受託人)管理。David Man-Hay WU不可撤銷的信託最初由胡應湘爵士為David WU先生及其後嗣的利益而授予David WU先生及已故胡應洲博士(作為受託人)，目前由David WU先生及Thomas MACFARLANE先生(作為共同受託人)管理。

於最後實際可行日期，Roger WU先生及Thomas MACFARLANE先生以彼等作為Roger Man-Yuk WU不可撤銷的信託的共同受託人之身分持有15,635,000股及15,635,000股股份，分別佔已發行股份總數約1.80%及1.80%，而胡文佳先生持有2,645,650股股份，佔已發行股份總數的0.30%。於最後實際可行日期，胡文佳先生為非執行董事。

Thomas MACFARLANE先生，即分別為胡應洲及胡曾慶衡不可撤銷的信託、Roger Man-Yuk WU不可撤銷的信託及David Man-Hay WU不可撤銷的信託的共同受託人，與胡應湘爵士及其家族並無關係。於最後實際可行日期，Thomas MACFARLANE先生概無持有任何股份。

於最後實際可行日期，何炳章先生為董事會副主席兼執行董事，於27,761,500股股份中擁有權益(包括證券及期貨條例下被視作擁有的權益)，佔已發行股份總數約3.20%。彼自二零零三年八月起出任董事會副主席。彼亦是本公司多家附屬公司之董事。

### 14. 有關本公司的資料

本公司是一家於香港註冊成立的投資控股有限公司。本集團目前的主營業務為發電廠投資、物業發展及投資、物業管理、酒店持有及管理、餐廳營運及餐飲業務。

敬請閣下垂注本計劃文件附錄一標題為「有關本集團的財務資料」、附錄二標題為「物業估值報告」及附錄三標題為「一般資料」。

### 15. 撤回股份上市地位

在該計劃生效後，所有計劃股份將被註銷（並向要約人發行同等數目的繳足新股份），而計劃股份的股份證明書在此之後將不再具有所有權文件或憑證的效力。本公司將根據上市規則第6.15(2)條申請撤回股份於聯交所的上市地位，自二零一九年五月三日（星期五）上午九時正起生效。

計劃股東將以公告方式獲通知股份最後交易日期以及該計劃與撤回股份於聯交所上市地位的生效日期的確切日期。

### 16. 登記及付款

假設計劃記錄日期為二零一九年四月三十日（星期二），為釐定該計劃項下的權利，本公司擬於二零一九年四月二十五日（星期四）（或股東可能以公告方式獲通知的其他日期）起暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格享有該計劃下的權利，計劃股東應確保其股份的股份過戶文件必須不遲於二零一九年四月二十四日（星期三）下午四時三十分（香港時間）送達股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以登記在其本人或其代名人的名下。

該計劃生效後，將盡快但無論如何於生效日期之後的七(7)個營業日（定義見收購守則）內向於計劃記錄日期名列公司股東名冊之計劃股東支付註銷價格。倘該計劃將於二零一九年五月二日（星期四）生效，支付註銷價格之支票預期將於二零一九年五月十四日（星期二）或之前寄發。

該計劃生效後，與美國預託股份相關的計劃股份將與所有其他計劃股份一併註銷及終止，作為註銷價格的代價。由於美國預託股份受存管協議（其受紐約州法律管轄）而非香港法律管轄，故該建議之條款並未就註銷美國預託股份作出規定。



---

## 說明陳述

---

於最後實際可行日期，2,585,891 股股份由美國預託股份代表，其中每股美國預託股份代表一股股份。

有關進一步資料，請參閱本說明陳述內標題為「21. 應採取之行動」一節之「美國預託股份持有人應採取之行動」。

支付註銷價格之支票將置於預付郵資的信封內，以平郵方式按有權收取支票人士各自之登記地址寄發予該等人士，或如屬聯名持有人，則寄發予就聯名持有股份當時於本公司股東名冊排名首位之聯名持有人之登記地址。所有該等支票的郵誤風險概由有權收取支票之人士承擔，而要約人、本公司、花旗、存管處（或其任何指定方）、獨立財務顧問及股份過戶登記處以及彼等各自的董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及涉及該建議的任何其他人，均毋須就支票遺失或寄發延誤負責。

於寄發該等支票後六個曆月屆滿當日或之後，要約人將有權註銷或止付任何屆時尚未兌現或已退回但未兌現的有關支票的付款，並將該等支票所代表的全部款項存入於要約人所選定之香港持牌銀行內以要約人名義開立的存款賬戶內。

要約人將持有該等款項直至生效日期起計六年屆滿為止，在此日期前須從中撥出款項向令要約人信納其為有權收取該等款項的各人士，在彼等為收款人的支票尚未兌現的情況下，支付根據該計劃應付的款項。要約人據此支付的任何款項均須包括就各有關人士根據該計劃有權收取的款項而應計的任何利息（按存放該等款項之持牌銀行不時生效之年利率計算），惟（如適用）須扣除利息、稅項或任何預扣稅或法律規定之任何其他扣減項目及所產生的開支）。要約人可行使其絕對酌情權決定是否信納任何人士有權收取該等有關款項，而要約人證明任何特定人士有權或無權獲得該等款項（視情況而定）的證書為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益的人士具有約束力。

自生效日期起計六年屆滿時，要約人將獲解除該計劃項下支付任何款項的任何進一步責任，而要約人在（如適用）扣除利息、稅項或任何預扣稅或法律規定之任何其他扣減項目及所產生的開支後，將絕對享有當時於以其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。

假設該計劃生效，本公司之股東名冊將據此更新，以反映註銷所有計劃股份，及代表計劃股份之所有現有股份證明書將自生效日期（預期將為二零一九年五月二日（星期四））起不再具有所有權文件或憑證之效力。

---

## 說明陳述

---

在支付任何計劃股東在根據該計劃有權獲得的註銷價格時，將會根據該建議之條款全面支付，而不會理會要約人可能會以其他方式有權或聲稱有權向該計劃股東提出的任何留置權、抵銷權、反申索權或其他相類似的權利。

### 17. 海外股東

本計劃文件已為遵守香港法律、收購守則及上市規則之目的編製，所披露資料或有別於若根據香港以外司法權區法例編製本計劃文件時會披露者。

本計劃文件並不構成作出有關要約或招攬即屬違法的任何司法權區向任何人士要約購買或出售股份或招攬要約購買或認購股份。

向非香港居民的計劃股東提出及實施該建議時，可能受該等計劃股東所在相關司法權區的適用法律所規限。任何非香港居民的計劃股東須自行了解並遵守其所在司法權區內的任何適用法律、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有關規定之豁免合法派發本計劃文件，亦不就安排有關派發或發售承擔任何責任。尤其是，要約人及本公司並無採取任何行動，藉此允許公開發售或於規定就該目的採取行動之任何司法權區（香港除外）派發本計劃文件。因此，除非該資料以其他形式公開，否則不得(i)於任何司法權區複印、派發或出版本計劃文件全部或部分內容或任何廣告或其他發售資料及(ii)披露其內容或(iii)就評估該建議以外任何目的使用當中所載資料。

任何海外計劃股東如欲就該建議採取任何行動，則有責任自行確定全面遵守相關司法權區與該等行動有關的法律和法規，包括取得可能必要的任何政府、外匯管制或其他同意、存檔及／或登記，或遵守其他必要手續，以及支付其於該司法權區應就有關發行、轉讓或其他方面而繳納的稅項或開支。要約人及本公司明確表示概不對任何人士違反任何上述限制承擔任何責任。

於最後實際可行日期，本公司股東名冊上有85名股東（佔股東總數約2.08%）的地址（「登記地址」）位於香港境外，且該等股東合共持有333,668股股份（佔已發行股份總數約0.04%）。該85名股東包括9名登記地址為於澳洲的股東、1名登記地址為於

---

## 說明陳述

---

比利時的股東、11名登記地址為於加拿大的股東、8名登記地址為於中國的股東、14名登記地址為於英國的股東、1名登記地址為於大韓民國的股東、8名登記地址為於澳門特別行政區的股東、6名登記地址為於馬來西亞的股東、3名登記地址為於紐西蘭的股東、6名登記地址為於新加坡的股東、1名登記地址為於台灣的股東及17名登記地址為於美國的股東。要約人董事及董事獲上述司法權區的當地律師告知，就將該計劃自動延伸至該等海外股東以及寄發本計劃文件予該等股東而言，該等司法權區的相關法律或法規概無任何限制。該計劃將適用於該等海外股東以及本計劃文件將寄發予該等海外股東。

計劃股東一旦接納，將被視為向要約人及本公司以及其各自的顧問（包括花旗及獨立財務顧問）聲明及保證其已遵守該等法律及監管規定。閣下如對自身情況有疑問，應諮詢閣下的專業顧問。

### 18. 稅務及獨立建議

由於該計劃生效後註銷計劃股份並無涉及買賣任何香港股份，故毋須就此根據香港法例第117章印花稅條例支付印花稅。

倘計劃股東（無論在香港或其他司法權區）對於接受或拒絕該建議的稅務影響，尤其是彼等會否因收取註銷價格而須繳付香港或其他司法權區的稅項有任何疑問，建議計劃股東諮詢各自的專業顧問。

務請注意，要約人、本公司、花旗、獨立財務顧問及股份過戶登記處及彼等各自的任何董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士或涉及該建議的任何其他人概不接受就任何其他人士批准或拒絕或實施該建議而對該等人士造成的任何稅務影響或責任承擔任何責任（如適用，與彼等有關者除外）。

### 19. 法院會議及股東特別大會

高等法院已指示召開法院會議，以考慮並酌情批准該計劃（無論有否修改）。

由於財團要約人一致行動方並非計劃股東，財團要約人一致行動方各自將促使不會就彼等擁有實益權益的任何股份在法院會議上投票。

---

## 說明陳述

---

根據收購守則，儘管計劃股東包括為非財團要約人一致行動方的胡文新先生、郭子華先生、郭潤興先生、郭展禮先生、楊鑑賢先生及王永霖先生，但彼等須在法院會議上放棄投票。

此外，根據收購守則規則35.4，身為獲豁免自營買賣商且與要約人有關連的花旗集團內部獲豁免自營買賣商所擁有任何股份（不包括按非全權委託基準所持與美國存託股份相關之股份）均不得在法院會議上投票。

根據合和實業僱員股份獎勵計劃的信託契約，中銀國際信託將不得於法院會議及股東特別大會上行使於合和實業僱員股份獎勵計劃信託項下所持股份所附帶的投票權。

股東特別大會將緊隨法院會議結束後舉行，以考慮並酌情通過特別決議案，以批准並落實該計劃，包括批准透過註銷及終止計劃股份減少本公司股本以及向要約人發行數目等於已註銷及終止計劃股份數目的新股份。所有於會議記錄日期名列本公司股東名冊的股東均有權出席股東特別大會並於會上就特別決議案投票（惟中銀國際信託將不得行使於合和實業僱員股份獎勵計劃信託項下所持股份所附帶的投票權）。

法院會議通告載於本計劃文件第N-1至N-3頁。法院會議將於二零一九年三月二十一日（星期四）按通告所載的時間及地點舉行。

股東特別大會通告載於本計劃文件第N-4至N-6頁。股東特別大會將於同一地點及同一日期上午十一時三十分或緊接法院會議結束或休會後之較後時間舉行。

於最後實際可行日期，要約人或任何要約人一致行動方概無收到任何投票贊成或反對該建議的不可撤回承諾。

## 20. 投票意向之表示

胡應湘爵士、胡爵士夫人、胡文佳先生、何炳章先生、郭展禮先生及楊鑑賢先生（均為董事及要約人一致行動方）表示，倘該計劃在法院會議獲得批准，將就彼等所持或實益擁有的股份投票贊成將在股東特別大會上提呈的特別決議案，以批准及落實該計劃，包括批准透過註銷及終止計劃股份減少本公司股本及向要約人發行數目等於已註銷及終止計劃股份數目的新股份。

## 21. 應採取之行動

### 股東應採取之行動

為釐定計劃股東出席法院會議並於會上投票之權利及股東出席股東特別大會並於會上投票之權利，本公司將於二零一九年三月十四日(星期四)至二零一九年三月二十一日(星期四)(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間，將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格於法院會議及股東特別大會上投票，所有股份過戶文件連同有關股份證明書須於二零一九年三月十三日(星期三)下午四時三十分前送達股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。其後於上述暫停辦理股份過戶登記手續期間購得計劃股份之人士，倘擬出席法院會議或股東特別大會或於會上投票，將須向轉讓人取得代表委任表格。

本計劃文件隨附供法院會議使用之粉紅色代表委任表格及供股東特別大會使用之白色代表委任表格。

無論閣下能否親身出席法院會議及／或股東特別大會或其任何續會，務請將隨附之法院會議之粉紅色代表委任表格(如為計劃股東)及隨附之股東特別大會之白色代表委任表格(如為股東)按其上印備之指示填妥及簽署，並將有關表格交回本公司之註冊辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心64樓。

供法院會議使用之粉紅色代表委任表格最遲須於法院會議或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回，方為有效。粉紅色代表委任表格亦可於法院會議上交予法院會議主席。供股東特別大會使用之白色代表委任表格最遲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。



---

## 說明陳述

---

填妥及交回法院會議及／或股東特別大會之代表委任表格後，閣下仍可親身出席相關會議或其任何續會並於會上投票，若此為閣下之意願，而在此情況下，相關代表委任表格將視為已被撤回。

如閣下未委任代表，亦未出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，閣下仍須受法院會議及／或股東特別大會之結果約束。因此，閣下務必親身或委任代表出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票。

於法院會議及股東特別大會上表決將根據上市規則及收購守則以投票方式進行。

本公司及要約人將就法院會議及股東特別大會之結果刊發公告。倘所有決議案已於該等會議上獲通過，將會根據收購守則及上市規則之規定就有關(其中包括)高等法院就認許該計劃的呈請進行聆訊之結果、生效日期及撤回股份於聯交所上市地位的日期刊發進一步公告。

### 股份由登記擁有人持有或存於中央結算系統之實益擁有人應採取之行動

本公司概不會承認以信託形式持有任何股份的人士。

如閣下為由代名人、受託人、存管處或任何其他授權託管商或第三方以其名義登記的股份的實益擁有人，閣下應聯絡該等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等登記擁有人作出指示及／或與其作出安排。

如閣下為實益擁有人，並有意親身出席法院會議及／或股東特別大會，閣下應該：

- (a) 直接聯絡登記擁有人，以與登記擁有人作出適當安排，使閣下能夠出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，為此目的，登記擁有人可委任閣下為其代表；或
- (b) 如閣下有意於法院會議及／或股東特別大會上投票(親身或委任代表)，閣下應安排將閣下以登記擁有人名義登記的部分或所有股份轉至閣下自己的名下。

登記擁有人委任代表出席法院會議及／或股東特別大會須遵守本公司組織章程細則中的全部有關條文。

---

## 說明陳述

---

登記擁有人如欲委任代表，須填妥及簽署有關代表委任表格，並根據本計劃文件中所詳述的方式不遲於遞交有關代表委任表格的最後期限交回該等表格。

填妥及交回法院會議及／或股東特別大會之代表委任表格後，登記擁有人仍可親身出席相關會議或其任何續會並於會上投票，若此為閣下之意願，而在此情況下，相關代表委任表格將視為已被撤回。

向登記擁有人作出的指示及／或與其作出的安排應在遞交法院會議及／或股東特別大會代表委任表格的相關最後期限前作出，以使登記擁有人有充裕時間準確填寫其代表委任表格並於最後期限前遞交。如任何登記擁有人要求與任何實益擁有人於特定日期或時間在遞交法院會議及／或股東特別大會代表委任表格的相關最後期限前作出指示或與其作出安排，則該實益擁有人應遵從該登記擁有人之要求。

倘閣下為股份存於中央結算系統並登記在香港結算代理人名下的實益擁有人，則除非閣下屬於投資者戶口持有人，否則如閣下有意於法院會議及／或股東特別大會上投票（親身或委任代表），則須聯絡閣下的經紀、託管人、代名人或其他相關人士（身為中央結算系統參與者或已將該等股份存於中央結算系統參與者），以向該等人士發出有關投票的指示，或安排將部分或全部該等股份由中央結算系統撤回並轉至閣下自己的名下。就以香港結算代理人的名義登記的股份而言，投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者須根據不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》作出有關該計劃的投票程序。

### 美國預託股份持有人應採取之行動

倘閣下為美國預託股份持有人，閣下不能於法院會議或股東特別大會上直接投票，惟可按照存管協議之條款及條件，透過書面指示，指示存管處促使就與閣下之美國預託股份相關的股份進行投票。務請閣下透過回應存管處提供之存管通告之書面指示，以指示存管處按閣下指示促使就與閣下之美國預託股份相關之股份進行投票，以便存管處於不遲於存管通告所載指定時間收到有關指示。倘閣下未透過書面要求指示存管處或未能於存管通告所載指定時間前將指示送達存管處，則不會於法院會議或股東特別大會上就與閣下之美國預託股份相關的股份進行投票。倘閣下間接持有美國預託股份，則閣下必須遵從持有該等美國預託股份之銀行、經紀或金融機構的程序。



---

## 說明陳述

---

倘閣下為美國預託股份持有人，且有意出席法院會議及股東特別大會（親身或委任代表），則閣下必須選擇通過根據存管協議之條款及條件將閣下之美國預託股份交回存管處及於二零一九年三月四日（星期一）下午五時正（紐約時間）前根據存管協議之條款及條件提取閣下之美國預託股份所代表的股份成為股東，以於二零一九年三月十三日（星期三）下午四時三十分（香港時間）前成為計劃股東，且於會議記錄日期仍為計劃股東。然而，閣下須就有關交回及提取股份根據存管協議向存託人支付一筆費用，以及支付所有應付稅項及政府收費。為交回閣下之美國預託股份及提取相關股份，閣下應聯絡閣下之經紀或受託人以作出必要安排，或可致電1-877-248-4237（免費電話）或1-781-575-4555（美國境外）與存管處聯絡。

### 22. 行使閣下之投票權

如閣下為股東或實益擁有人，務請在法院會議及／或股東特別大會上親身或委任代表行使閣下之投票權或向相關登記擁有人發出投票指示。

如閣下為美國預託股份持有人，務請指示存管處於法院會議及／或股東特別大會上按閣下指示促使就與閣下之美國預託股份相關之股份進行投票。

如閣下根據股份借貸項目持有任何股份，務請收回任何借出股份，以免市場參與者利用借用股份投票。

如閣下為代表實益擁有人持有股份之登記擁有人，閣下應告知相關實益擁有人行使其投票權之重要性。

如獲批准，該計劃將對所有計劃股東具有約束力（無論閣下有否出席法院會議或股東特別大會或於該等會上投票）。

閣下如對應採取之行動存有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或證券註冊機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

### 23. 其他資料

有關該建議的其他資料載於本計劃文件的附錄，該等資料均為本說明陳述的一部分。

---

## 說明陳述

---

股東及計劃股東僅可倚賴本計劃文件所載的資料。本公司、要約人、花旗、獨立財務顧問及股份過戶登記處以及彼等各自的董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及涉及該建議的任何其他人概無授權任何人士向閣下提供有別於本計劃文件所載之資料。

### 24. 語言

本計劃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

誠如本公司於二零一八年五月八日刊發的公告所詳述，董事會已議決於刊發本集團截至二零一八年六月三十日止年度之經審核綜合財務報表後，將財政年度結算日由六月三十日變更為三月三十一日。

有關本集團截至二零一六年六月三十日、二零一七年六月三十日及二零一八年六月三十日止三個年度各年，以及截至二零一八年九月三十日止三個月之綜合財務資料之概要如下所示。截至二零一六年六月三十日、二零一七年六月三十日及二零一八年六月三十日止年度之數字摘錄自本公司截至二零一六年六月三十日、二零一七年六月三十日及二零一八年六月三十日止年度之年報，截至二零一八年九月三十日止三個月之數字摘錄自本公司截至二零一八年九月三十日止三個月之中期報告。

本公司核數師德勤·關黃陳方會計師行就本集團截至二零一六年六月三十日、二零一七年六月三十日及二零一八年六月三十日止三個年度各年之經審核綜合財務報表發表之核數師報告不載有任何修訂意見、強調事項或與持續經營相關的重大不確定性。

### 綜合損益及其他全面收益表之概要

	(未經審核) 截至九月三十日 止三個月		(經審核) 截至六月三十日止年度	
	二零一八年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
營業額	404	1,984	2,360	1,850
除稅前溢利：				
— 持續經營業務	535	3,719	1,889	不適用#
— 已終止經營業務	—	678	720	不適用#
— 合和公路基建出售事項之除稅前收益	—	5,783	—	—
	<u>535</u>	<u>10,180</u>	<u>2,609</u>	<u>3,230</u>
稅項：				
— 持續經營業務	(34)	(273)	(344)	不適用#
— 已終止經營業務	—	(41)	(42)	不適用#
— 合和公路基建出售事項收益之 所得稅支出	—	(663)	—	—
	<u>(34)</u>	<u>(977)</u>	<u>(386)</u>	<u>(235)</u>

	(未經審核)		(經審核)	
	截至九月三十日止三個月		截至六月三十日止年度	
	二零一八年	二零一八年	二零一七年	二零一六年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>年度溢利：</b>				
— 持續經營業務	501	3,446	1,545	不適用#
— 已終止經營業務	—	5,757	678	不適用#
	<u>501</u>	<u>9,203</u>	<u>2,223</u>	<u>2,995</u>
<b>本公司擁有人應佔年度溢利：</b>				
— 持續經營業務	500	3,439	1,521	不適用#
— 已終止經營業務	—	5,530	440	不適用#
	<u>500</u>	<u>8,969</u>	<u>1,961</u>	<u>2,762</u>
<b>非控股權益應佔年度溢利：</b>				
— 持續經營業務	1	7	24	不適用#
— 已終止經營業務	—	227	238	不適用#
	<u>1</u>	<u>234</u>	<u>262</u>	<u>233</u>
<b>應佔全面收益(支出)總額：</b>				
— 本公司擁有人	421	8,710	1,865	2,116
— 非控股權益	(6)	401	222	13
	<u>415</u>	<u>9,111</u>	<u>2,087</u>	<u>2,129</u>
<b>確認為分派之股息總額</b>	<u>764</u>	<u>3,262</u>	<u>1,131</u>	<u>1,088</u>
	港幣	港幣	港幣	港幣
<b>每股溢利</b>				
來自持續經營及已終止經營業務 基本	<u>0.58</u>	<u>10.31</u>	<u>2.25</u>	<u>3.17</u>
來自持續經營業務 基本	<u>0.58</u>	<u>3.95</u>	<u>1.75</u>	不適用#
<b>確認為分派之每股股息總額</b>	<u>0.88</u>	<u>3.75</u>	<u>1.30</u>	<u>1.25</u>

- # 截至二零一八年六月三十日止年度，本集團訂立出售協議以轉讓合和公路基建合共66.69%股權給予獨立的第三者，總代價約為港幣9,865百萬元。合和公路基建透過其合營企業經營本集團旗下所有收費公路投資業務。該出售事項於二零一八年四月四日完成。因此，截至二零一七年六月三十日及二零一八年六月三十日止年度以及截至二零一八年九月三十日止三個月來自收費公路投資業務之數字乃作為已終止經營業務呈列。截至二零一六年六月三十日止年度之比較數字未予重列。

## 2. 綜合財務報表

本公司須於本計劃文件中載列或提述(i)本集團截至二零一八年六月三十日止年度之經審核綜合財務報表(「二零一八年財務報表」)及(ii)本集團截至二零一八年九月三十日止三個月之未經審核簡明中期財務報表(「二零一八年中中期財務報表」)所示之綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同對載於上述財務資料的詮釋有重大關連的相關已刊發財務報表的附註。

二零一八年財務報表載於本公司於二零一八年八月二十二日刊發之2018年年報第96頁至第164頁。2018年年報已登載於本公司網站(<http://www.hopewellholdings.com/cht>)及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。亦請參見以下2018年年報之直接鏈接：

[https://www.hopewellholdings.com/cht/pdf/annual\\_interim\\_reports/HHL\\_Annual\\_Report\\_2017\\_18\\_Cht.pdf](https://www.hopewellholdings.com/cht/pdf/annual_interim_reports/HHL_Annual_Report_2017_18_Cht.pdf)

二零一八年中中期財務報表載於本公司於二零一八年十月三十一日刊發之2018/19中期報告第48頁至第74頁。2018/19中期報告已登載於本公司網站(<http://www.hopewellholdings.com/cht>)及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。亦請參見以下2018/19中期報告之直接鏈接：

[https://www.hopewellholdings.com/cht/pdf/annual\\_interim\\_reports/HHL\\_Interim\\_Report\\_2018\\_19\\_Cht.pdf](https://www.hopewellholdings.com/cht/pdf/annual_interim_reports/HHL_Interim_Report_2018_19_Cht.pdf)

二零一八年財務報表及二零一八年中中期財務報表(但非分別刊載該等財務報表的2018年年報及2018/19中期報告的任何其他部分)透過提述方式載入本計劃文件並構成本計劃文件的一部分。

### 3. 債務及或有負債聲明

於二零一八年十一月三十日(即本計劃文件付印前就本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團未償還債務概述如下:

#### 銀行借貸

本集團無抵押及已擔保未償還銀行借貸總額約為港幣1,400百萬元。於二零一八年十一月三十日,未償還銀行借貸的利息範圍為按浮動年利率介乎1.69%至2.16%計息。

#### 應付附屬公司之少數股東款項

本集團應付本公司附屬公司之少數股東款項為無抵押、無擔保及免息,未償還本金額約為港幣20百萬元。

#### 或有負債

於二零一八年十一月三十日,本公司之附屬公司就其物業之若干買方償還銀行按揭貸款約港幣3.3百萬元出任擔保人。

除上述者及除集團內部公司間負債、集團內部公司間擔保及正常應付賬款外,於二零一八年十一月三十日,本集團概無任何重大未償還(i)債務證券(無論已發行及流通、經授權或以其他方式訂立但尚未發行)或有期貸款(無論已擔保、無擔保、有抵押(無論該抵押由本集團或第三方提供)或無抵押);(ii)其他借貸或包括銀行透支及承兌負債(不包括一般商業票據)借貸性質之債務或承兌信用證或租購承擔(無論已擔保、無擔保、有抵押或無抵押);(iii)按揭或抵押;或(iv)擔保或其他重大或有負債。



## 4. 物業權益及本集團經調整資產淨值

本集團物業權益於二零一八年十一月三十日之估值乃由獲本公司委任之獨立專業估值師戴德梁行有限公司完成。於二零一八年十一月三十日股東應佔現況下物業權益之總市值約為港幣557億元，如下文所載：

	股東應佔現況下 物業權益 之市值 港幣百萬元	佔總值比例
已落成投資物業 <sup>(1)</sup> (包括物業、機械及設備之其他物業)	34,985	62.8%
酒店物業(物業、機械及設備) <sup>(2)</sup>	3,285	5.9%
發展中／擬發展物業 <sup>(3)</sup>	11,950	21.4%
合營企業／聯營公司所持物業 <sup>(4)</sup>	888	1.6%
物業存貨 <sup>(5)</sup>	4,599	8.3%
<b>物業權益總額</b>	<b>55,707</b>	<b>100.0%</b>

附註：

1. 為本集團產生經常性收入之已落成投資物業(包括物業、機械及設備之其他物業)的總市值約為港幣350億元，佔於二零一八年十一月三十日股東應佔物業權益之總評估價值(「評估價值」)約62.8%。

已落成投資物業主要包括寫字樓、零售及住宅物業。有關物業為(1)合和中心；(2)九龍灣國際展貿中心；(3) GardenEast；(4) QRE Plaza；(5)胡忠大廈的四個商業單位、一個餐館單位及80個車位；及(6)悅來酒店的商場及多個車位。此等物業乃主要使用收入資本化法(「收入法」)進行估值，將現有租約收取之租金收入資本化，並對有關物業之潛在復歸收入作出適當撥備，並參考目標物業的出租情況及其他相關可比較租金資料以及可比較銷售交易。

2. 悅來酒店的酒店部份於二零一八年十一月三十日之估值約為港幣33億元，佔評估價值約5.9%。其估值乃使用直接比較法(「直接比較法」)進行，乃參考市場可得的可比較銷售交易並作出適當調整，包括但不限於位置、交通、樓齡、質素、大小、時間、間隔及其他相關因素。
3. 發展中／擬發展物業(主要包括合和中心二期、皇后大道東153-167號及山坡臺建築群)於二零一八年十一月三十日之估值約為港幣120億元，佔評估價值約21.4%。

於達至有關物業的估值時，評估師已計及總發展價值(猶如已落成的市值)、已產生的發展成本及有關建議發展項目落成將產生的成本。總發展價值乃使用直接比較法進行估值，參考市場可得的可比較銷售交易並作出適當調整，包括但不限於位置、交通、樓齡、質素、大小、時間、間隔及其他相關因素。

4. 指本集團合營企業及聯營公司所持及股東應佔物業權益，其乃使用(1)收入法或(2)直接比較法進行估值。
5. 物業存貨(包括中國的合和新城)於二零一八年十一月三十日的估值約為港幣46億元，佔評估價值約8.3%。

合和新城主要包括供出售物業、發展中物業及未來發展物業。此等物業乃使用直接比較法進行估值。發展中物業的價值已計及已產生的發展成本及建議發展項目落成前還將產生的發展成本後計算所得。

上述物業權益之進一步詳情及其由戴德梁行有限公司編製之相應估值報告載於本計劃文件附錄二。

根據本公司於二零一八年九月三十日之未經審核綜合財務報表，本集團於二零一八年九月三十日的未經審核資產淨值約為港幣52,303.4百萬元(或每股股份約港幣60.2元)。

誠如2018/19中期報告所披露，於二零一八年九月三十日之經調整股東權益(按每股股份基準計算)約為港幣66.2元，其乃基於本集團未經審核資產淨值(已按本集團酒店物業(包括悅來酒店及合和中心二期酒店部份)於二零一八年九月三十日的相關市值予以調整)計算。

本集團部分物業權益按與香港財務報告準則相符的成本基準呈列。鑒於這部份物業權益的金額已經包括在上述兩種計算方法內，吾等認為本集團所持之全部物業權益之評估價值較適宜用於評估本集團之淨資產支持。就此目的而言，吾等已根據本公司於二零一八年九月三十日之未經審核綜合財務報表及下表所載之調整(包括物業估值所產生之重估盈餘，扣除預期遞延稅項)編製本集團經調整資產淨值：

	港幣百萬元
本集團於二零一八年九月三十日之未經審核資產淨值	52,303
調整：	
—於二零一八年十一月三十日股東應佔物業權益估值產生之重估盈餘(附註1)	10,829
—應佔重估盈餘之遞延稅項(附註2)	(3,764)
—於二零一八年十一月二十三日派付之截至二零一九年三月三十一日止年度之第一次中期股息每股股份港幣0.30元	(260)
<b>本集團經調整資產淨值</b>	<b>59,108</b>
<b>每股股份本集團經調整資產淨值(附註3)</b>	<b>港幣68.05</b>

附註：

1. 代表經調整非本集團應佔相關權益後，戴德梁行有限公司所評估於二零一八年十一月三十日股東應佔本集團(包括合營企業及聯營公司)所持現況下物業權益之市值(約港幣55,707百萬元)超出於二零一八年十一月三十日股東應佔相應賬面值(約港幣44,878百萬元)部分所產生的重估盈餘。於重估盈餘總額中，本集團位於香港及中國之物業分別應佔約港幣6,676百萬元及港幣4,153百萬元。
2. 代表物業權益之市值與計算應課稅溢利所採用的相應稅基之暫時性差額的遞延稅項，惟概無就位於香港之投資物業撥備遞延稅項，蓋因該等物業的市值乃假設可透過銷售收回。遞延稅項乃按香港利得稅16.5%及中國企業所得稅25%的稅率計算，而土地增值稅則根據相關中國稅務法律及規例按增值額之累進稅率(介乎30%至60%)除去若干許可扣減開支進行估算。於遞延稅項總額中，本集團位於香港(包括酒店物業及投資物業自用部分)及中國之物業分別應佔約港幣1,037百萬元及港幣2,727百萬元。
3. 按於最後實際可行日期已發行的868,620,621股股份為基準。

## 5. 重大變動

董事確認，除本公司截至二零一八年九月三十日止三個月之中期報告內所披露者，特別是

- (i) 合和公路基建出售事項於二零一八年四月四日完成，因此於截至二零一八年六月三十日止財政年度後再無來自合和公路基建的貢獻；
- (ii) 由於收到合和公路基建出售事項所得款項，截至二零一八年九月三十日止三個月的銀行存款平均每月利息收入較截至二零一八年六月三十日止年度有所增加；及
- (iii) 概無確認住宅銷售

之外，本集團的財政、營業情況或其展望自二零一八年六月三十日(即本集團最近期發表的經審核綜合財務報表之結算日期)起直至最後實際可行日期概無重大變動。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本集團物業權益於二零一八年十一月三十日的價值意見所編製的函件、估值概要及估值報告，以供載入本計劃文件。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
16樓

敬啟者：

有關：物業組合估值

指示、目的及估值日期

吾等遵照合和實業有限公司（「貴公司」）對吾等之指示，對 貴公司或其附屬公司（貴公司及其附屬公司統稱「貴集團」）擁有權益的香港及中華人民共和國（「中國」）的有關物業進行估值，吾等確認已視察有關物業、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向 閣下提供吾等對該等物業於二零一八年十一月三十日（「估值日期」）之價值的意見。 貴公司表示， 貴集團並無位於香港及中國境外的物業。

估值基準

吾等對每一項物業的估值乃指其市值，就香港測量師學會發佈之《香港測量師學會估值準則》（二零一七年版）而言，市值定義為「資產或負債經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日期進行公平交易之估計款額」。

吾等確認該等估值乃根據證券及期貨事務監察委員會頒佈之《公司收購、合併及股份回購守則》規則11、香港聯合交易所有限公司頒佈之《香港聯合交易所有限公司

證券上市規則》第五章及第12項應用指引，以及香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》(二零一七年版)所載規定進行。

吾等對每一項物業的估值乃按整項權益基準進行。

## 估值假設

吾等對每一項物業的估值並不包括因特殊條款或情況(例如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士作出的特別考慮或授出的特許權，或僅特定擁有人或購家可得任何價值因素)所抬高或貶低的估計價格。

在對中國物業進行估值時，吾等依賴 貴公司中國法律顧問提供有關物業業權及 貴公司於中國物業之權益的資料及意見。除相關法律意見中另行指明者外，對有關物業進行估值時，吾等已假設 貴集團擁有每一項物業的可強制執行業權，並可於各獲批尚未屆滿的土地使用年期整段期間內自由及不受干預地有權使用、佔用或出讓有關物業，而任何應付地價均已悉數清付。

就位於中國的物業而言，根據 貴公司所提供資料而呈列的業權狀況以及主要證書、批文及執照的批授狀況乃載於相應估值報告的附註。吾等假設已取得各相關政府機構所發出有關發展項目的所有同意、批文及執照，且並無附帶任何繁重之條件或延誤。吾等亦假設有關物業的設計及建築工程均已遵照當地的規劃規定而進行，並已獲得相關機構批准。

吾等的估值並無考慮有關物業所欠負的任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時可能須承擔的任何費用或稅項。除另行說明者外，吾等假設有關物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制或繁重支出。

## 估值方法

對第一類第1號至第7號物業，以及第六類第16號物業進行估值時，吾等主要使用投資法將現有租約之租金收入資本化，並就有關物業之復歸收入潛力作出適當撥備，當物業獲得租金收入並有充足租金成交作參考時，此乃一般接受及採用的估值方法。吾等已主要參考標的物業的出租情況及用途相若物業之其他相關可比較租金資料，並作出適當調整，包括但不限於位置、交通、樓齡、質素、尺寸、時間、間隔及其他相關因素。吾等於估值時所採用的資本化率乃基於吾等經適當調整後對用途相若物業收益率的分析。該等資本化率乃參考市場對用途相若可比較物業一般預期的收益率估計，其隱含地反映有關物業的類型及質素、潛在未來租金增長的預

期、資本增值及相關風險因素。經考慮分析所得相關使用類型交易的收益率，所採納的資本化率屬合理並符合市場規範。吾等亦已參考相關市場的可比較銷售證據，以按市場比較法進行相互對照檢查。

就第二類第8號及第九類第21號物業(發展中物業)而言，吾等首先評估了各項物業猶如已落成的市值(總發展價值)。總發展價值指吾等就假設各項物業的建議發展項目於估值日期已全部落成之市值所持意見。於達至有關物業的估值時，吾等亦計及已產生的發展成本及各項建議發展項目落成將產生的成本。吾等已假設有關建議書已獲所有相關政府機構批准，同時並無作出重大變動。吾等乃基於各有關物業將根據該等建議書開發而對其進行估值。於評估總發展價值時，吾等已使用市場比較法參考市場可得的可比較銷售交易，並作出適當調整，包括但不限於位置、交通、樓齡、質素、尺寸、時間、間隔及其他相關因素。可比較銷售交易經常發生，且有關此類銷售的資料較易獲取，因此，吾等已使用符合市場慣例的市場比較法。

就第三類第9至第13號物業，第四類第14號物業，第六類第17號及第18號物業，第七類第19號物業及第十類第22號物業而言，吾等乃使用市場比較法參考市場可得的可比較銷售交易對其進行估值，並作出適當調整，包括但不限於位置、交通、樓齡、質素、尺寸、時間、間隔及其他相關因素，並於適當時考慮發展成本。可比較銷售交易的數量相當大，且有關此類銷售的資料較易獲取，因此，吾等已使用符合市場慣例的市場比較法。

此外，第四類第14號物業為一間營運中的酒店。於估值時，吾等已假設所有於香港經營酒店所需的相關法定及／或強制許可、許可證、批文及執照均已齊備，並參考相關市場可得規模及質素相似的整幢酒店銷售交易。

就第五類第15號物業而言，其由 貴集團向香港工業邨公司(「該公司」)(現稱香港科技園公司)租賃，並受轉讓限制約束。租約規定，倘 貴集團有意在租期內任何時間出讓該物業， 貴集團應首先將其權益交還該公司，代價將按照租約中規定的公式計算。吾等於估值當中參考了相關租約中有關轉讓的條件及所訂明的退租代價計算方法。



就第八類第20號物業而言，鑒於有關物業之特定性質及缺乏鄰近地區相同特徵物業的銷售交易，吾等已使用折舊重置成本法。折舊重置成本法乃基於土地現有用途之估計市值，另加其裝修工程之當前重置成本，再減去就實際損耗及所有相關形式陳舊及優化作出之備抵。至於土地部分，吾等已使用市場比較法參考相關市場上可獲得的可比較土地銷售憑證，並作出適當調整，包括但不限於位置、交通、場地限制、間隔及其他相關因素。折舊重置成本法受實體從使用資產獲得之整體服務潛力所限。利用折舊重置成本法達致的市值適用於整個作為特別權益之綜合項目或發展項目，並無假設該綜合項目或發展項目的零碎交易。

### 潛在稅務負債

貴集團表示，按吾等所評估數額直接出售 貴集團所持物業權益將產生的潛在稅務負債主要包括以下各項：

#### 香港物業

- 利得稅（收益16.5%，並扣除任何屬資本性質的溢利）
- 印花稅（按交易額1.5%至8.5%的累進稅率，並由賣方及買方共同及各別承擔）

#### 中國物業

- 增值稅（交易額5%或10%）
- 企業所得稅（收益25%）
- 土地增值稅（按物業增值額30%至60%的累進稅率）
- 印花稅（交易額0.05%）
- 其他附加稅（繳付增值稅約11%）

就持有待售之第17號、第19號、第21號及第22號物業而言，出售後將可能產生相關稅務負債。就 貴集團所持其他物業而言，產生相關稅務負債的可能性極微，乃因 貴集團尚無計劃出售該等物業。



## 資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接納就有關法定通告、法令、地役權、租住權、租用權、許可、佔用詳情、物業鑒定、交易賬目、地盤及樓面平面圖、地盤及樓面面積、停車位數目、客房數目、發展計劃、概約估計成本、發展時間表及一切其他相關事項給予吾等的意見。

估值報告所列尺寸、量度及面積乃以 貴公提供予吾等的文件副本及其他資料為基準，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值而言屬重要之資料的真實性及準確性。 貴公司亦告知吾等，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

## 業權調查

吾等並無獲提供有關物業的業權文件副本，惟已就香港物業向土地註冊處查冊。吾等在頗大程度上依賴 貴公司及 貴公司的中國法律顧問通商律師事務所就中國物業之業權所提供的資料。然而，吾等並無查閱所有物業之文件正本，以核證所有權或核實任何修訂。所有文件僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。

## 實地視察

吾等已視察有關物業的外部及盡可能視察其內部。香港物業的實地視察乃由吾等香港辦事處的何曉樺小姐(香港測量師學會會員、英國皇家特許測量師學會會員、註冊事業測量師(產業測量))、郭佩虹小姐(香港測量師學會會員、英國皇家特許測量師學會會員、註冊事業測量師(產業測量))、鄺美瑜小姐(持有物業管理學士學位)、黎彥汎先生(持有物業管理學士學位)及陳耀邦先生(持有物業管理學士學位)於二零一八年十二月進行。中國物業的實地視察乃由吾等廣州辦事處的黎宇恒先生(持有房地產管理學士學位)於二零一八年十二月進行。然而，吾等並無進行結構測量，但在勘察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並無測試任何設施。就持作發展中及未來發展的物業而言，吾等並無進行任何土壤調查以確定土壤狀況及設施是否適合用作任何發展項目。此外，吾等並無就有關物業進行任何環境調查。吾等的估值乃假定該等方面均為滿意，同時開展建築工程時不會產生非經常開支或延誤。

除另有說明外，吾等無法進行實地測量以核證有關物業的地盤及總樓面面積，並假設吾等獲提供的文件所示面積均屬準確。

## 貨幣

除另有說明外，吾等就香港物業的全部估值金額均以港幣（「港幣」）呈列，中國物業則以人民幣（「人民幣」）呈列。於估值概要及吾等的估值報告中，人民幣兌換港幣乃按人民幣1元兌換港幣1.124元的匯率計算，僅供說明之用。相關兌換不應解釋為表示任何金額已經、可能已經或可能按此匯率或任何其他匯率兌換。

## 其他披露

吾等謹此確認戴德梁行有限公司及進行估值的估值師並無任何金錢利益或有與對有關物業進行適當估值存在衝突或可能合理被視為對吾等提供不偏不倚意見之能力造成影響的其他利益。吾等確認，吾等為證券及期貨事務監察委員會所頒佈之《公司收購、合併及股份回購守則》規則11所述的獨立合資格估值師。

隨函附奉估值概要及估值報告。

此 致

香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心64樓  
合和實業有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
香港估值及顧問服務  
執行董事  
黃儉邦  
香港測量師學會會員  
英國皇家特許測量師學會會員  
註冊事業測量師（產業測量）  
謹啟

二零一九年二月二十五日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，於香港及中國之物業估值領域擁有逾30年經驗。黃先生能夠勝任，並擁有估值工作所需之充足現有市場知識與技能。

## 估值概要

物業	於二零一八年 十一月三十日之 現況下市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零一八年 十一月三十日之 現況下市值
<b>第一類— 貴集團於香港持作投資之物業</b>			
1. 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心	港幣 16,275,000,000元	100%	港幣 16,275,000,000元
2. 新界 荃灣 荃華街3號 悅來酒店 商業部份及多個車位	港幣 2,216,000,000元	100%	港幣 2,216,000,000元
3. 九龍 九龍灣 展貿徑1號 九龍灣國際展貿中心	港幣 12,143,000,000元	100%	港幣 12,143,000,000元
4. 香港 灣仔 皇后大道東202號 QRE Plaza	港幣 1,503,000,000元	100%	港幣 1,503,000,000元
5. 香港 灣仔 皇后大道東213號 胡忠大廈 地下商業單位G03及G04 以及2樓商業單位201、202及餐館	港幣 517,000,000元	100%	港幣 517,000,000元
6. 香港 灣仔 皇后大道東213號 胡忠大廈 3樓10個貨車車位、 4樓39個車位、 5樓31個車位及 預留面積的餘下部份	港幣 167,800,000元	100%	港幣 167,800,000元

物業	於二零一八年 十一月三十日之 現況下市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零一八年 十一月三十日之 現況下市值
7. 香港 灣仔 皇后大道東222號 GardenEast	港幣 2,063,000,000元	100%	港幣 2,063,000,000元
<b>第一類小計：</b>			<b>港幣 34,884,800,000元</b>
<b>第二類－ 貴集團於香港持作發展中之物業</b>			
8. 香港 灣仔 堅尼地道 內地段第8715號合和中心2期	港幣 9,402,000,000元	100%	港幣 9,402,000,000元
<b>第二類小計：</b>			<b>港幣 9,402,000,000元</b>
<b>第三類－ 貴集團於香港持作未來發展之物業</b>			
9. 香港 灣仔 皇后大道東153、153A、155、157、 159、161、163、165及167號	港幣 1,141,000,000元	100%	港幣 1,141,000,000元
10. 香港 灣仔 船街55號，山坡臺1A號及1-3號	港幣 560,000,000元	100%	港幣 560,000,000元
11. 香港 灣仔 船街53號及捷船街1-5號	港幣 267,000,000元	100%	港幣 267,000,000元
12. 香港 灣仔 捷船街 內地段第9048號	港幣 200,000,000元	100%	港幣 200,000,000元
13. 香港島 灣仔十處地點的11個住宅單位、 7個辦公室單位及8個商舖單位	港幣 379,800,000元	100%	港幣 379,800,000元
<b>第三類小計：</b>			<b>港幣 2,547,800,000元</b>

物業	於二零一八年 十一月三十日之 現況下市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零一八年 十一月三十日之 現況下市值
<b>第四類— 貴集團於香港持有及經營之物業</b>			
14. 新界 荃灣 荃華街3號 悅來酒店酒店部份	港幣 3,285,000,000元	100%	港幣 3,285,000,000元
	第四類小計：		港幣 3,285,000,000元
<b>第五類— 貴集團於香港佔用之物業</b>			
15. 新界 大埔 大發街6-8號 大埔市地段第1號G段第1分段	港幣 1,480,000元	100%	港幣 1,480,000元
	第五類小計：		港幣 1,480,000元
<b>第六類— 貴公司合營企業／聯營公司於香港持有之物業</b>			
16. 香港 灣仔 皇后大道東200號 囍匯 第二期地盤甲商業樓宇(不包括迴轉 處及停車處、行人道及公眾休憩用 地)，連同配套車位設施	港幣 2,816,000,000元	30%	港幣 844,800,000元
17. 香港 灣仔 皇后大道東200號 囍匯 R09、R45及R110號住宅車位	港幣 9,000,000元	25%	港幣 2,250,000元
18. 香港 干諾道中168-200號 信德中心 5樓1-12號、53-59號及 65-78號車位，連同毗連空間(如有)	港幣 89,000,000元	45.95%	港幣 40,895,500元
	第六類小計：		港幣 887,945,500元

物業	於二零一八年 十一月三十日之 現況下市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零一八年 十一月三十日之 現況下市值
<b>第七類— 貴集團於中國持有待售之已落成物業</b>			
19. 中華人民共和國 廣東省 廣州市 花都區 新華鎮 迎賓大道南側 「合和新城」供銷售的 1A期、1B期、2期、 3期、4A期及4B期之未售部分	人民幣 547,000,000元 (相當於港幣 614,828,000元)	95%	人民幣 519,650,000元 (相當於港幣 584,086,600元)
	<b>第七類小計：</b>		
	人民幣 <b>547,000,000元</b> (相當於港幣 614,828,000元)		人民幣 <b>519,650,000元</b> (相當於港幣 584,086,600元)
<b>第八類— 貴集團於中國持有作業主自用之已落成物業</b>			
20. 中華人民共和國 廣東省廣州市 花都區 新華鎮 迎賓大道南側 合和新城綜合樓	人民幣 93,000,000元 (相當於港幣 104,532,000元)	95%	人民幣 88,350,000元 (相當於港幣 99,305,400元)
	<b>第八類小計：</b>		
	人民幣 <b>93,000,000元</b> (相當於港幣 104,532,000元)		人民幣 <b>88,350,000元</b> (相當於港幣 99,305,400元)

物業	於二零一八年 十一月三十日之 現況下市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零一八年 十一月三十日之 現況下市值
<b>第九類— 貴集團於中國持作發展中之物業</b>			
21. 中華人民共和國 廣東省 廣州市 花都區 新華鎮 迎賓大道南側 合和新城5A期及6期	人民幣 2,152,000,000元 (相當於港幣 2,418,848,000元)	95%	人民幣 2,044,400,000元 (相當於港幣 2,297,905,600元)
	<b>第九類小計：</b>		
	人民幣 <b>2,152,000,000元</b> (相當於港幣 2,418,848,000元)		人民幣 <b>2,044,400,000元</b> (相當於港幣 2,297,905,600元)
<b>第十類— 貴集團於中國持作未來發展之物業</b>			
22. 中華人民共和國 廣東省 廣州市 花都區 新華鎮 迎賓大道南側 合和新城5B期、7期、8期、 9期、10期、11期、12期、 E1期、E2期及會所	人民幣 1,608,000,000元 (相當於港幣 1,807,392,000元)	95%	人民幣 1,527,600,000元 (相當於港幣 1,717,022,400元)
	<b>第十類小計：</b>		
	人民幣 <b>1,608,000,000元</b> (相當於港幣 1,807,392,000元)		人民幣 <b>1,527,600,000元</b> (相當於港幣 1,717,022,400元)



## 估值報告

## 第一類 — 貴集團於香港持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年十一月三十日之現況下市值
1. 香港灣仔 皇后大道東183號 合和中心 內地段第8551號	<p>該物業為一幢66層(包括地庫及17樓上面的閣樓)高商業大廈。大廈共有250個車位及50個上落客貨車位。該物業於一九八三年落成。</p> <p>地庫至3樓、6樓至8樓、17樓及61樓至62樓作商業用途。車位及上落客貨車位位於4樓、5樓及9樓至15樓。隔火層位於32樓及45樓。餘下樓層用作寫字樓用途。</p> <p>該物業的總樓面面積約為840,692平方呎(78,102.19平方米)，不包括車位及上落客貨車位。</p> <p>該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。</p> <p>該物業根據換地條件第UB11834號自政府租用，自一九八五年五月二十三日起計，為期75年，可再續期75年。該地段每年應繳的政府地租為港幣1,000元。</p>	<p>於估值日期，除總面積約122,939平方呎(11,421.31平方米)空置外，商舖及寫字樓租予多名租戶，租期大多為期1年6個月至6年，最後一份租約將於二零二四年三月三十一日到期，每月租金總額約為港幣33,900,000元(大部份不包括差餉、管理費及空調費用)。</p> <p>車位以月租及時租形式出租。二零一八年七月至二零一八年十月期間的每月平均泊車收入約為港幣1,440,000元。</p>	<p>港幣 16,275,000,000元 (港幣壹佰陸拾貳億柒仟伍佰萬元) (貴集團應佔 100%權益：港幣 16,275,000,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司 Singway (B.V.I.) Company Limited。
- (2) 該物業受港島西區地政處於一九九六年三月二十九日發出的不反對通知書(註冊摘要編號第 UB6591354 號)規限。
- (3) 該物業受港島東區地政處於二零一二年十月二十四日發出的批約修訂書(註冊摘要編號第 12102501960011 號)規限。
- (4) 該物業受地政總署於二零一二年五月十一日就修改停車場發展藍圖發出的同意書(註冊摘要編號第 12110600570135 號)規限。
- (5) 該物業受日期為二零一二年十月二十四日的通行權批地契據(註冊摘要編號第 12110702320022 號)規限。
- (6) 該物業根據灣仔分區計劃大綱圖第 S/H5/28 號劃分為「商業(5)」用途。
- (7) 對該物業進行估值時，吾等已假設零售部分的呎租為每平方呎港幣 30 元至每平方呎港幣 252 元，而辦公部分的呎租則約為每平方呎港幣 53 元至每平方呎港幣 67 元。吾等已假設零售及辦公物業的資本化率均為 3.5%。

在吾等的估值當中，吾等已參考該物業以及相同及鄰近地區內其他類似物業的出租情況。零售物業每月租金的範圍大致介乎每平方呎港幣 18 元至每平方呎港幣 253 元。辦公物業每月租金的範圍大致介乎每平方呎港幣 34 元至每平方呎港幣 80 元。吾等已收集並分析多項涉及商舖及寫字樓的近期銷售交易，並注意到該等交易所隱含的收益率通常介乎約 2.3% 至 3.5% (零售物業) 及約 2.3% 至 4% (辦公物業)。吾等假設的上述市場租金與經適當調整 (包括位置、交通、樓齡、尺寸及時間) 後的相關可比較個案一致。經計及分析所得的收益率，所採納的資本化率乃屬合理。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年
			十一月三十日之 現況下市值
2. 新界 荃灣 荃華街3號 悅來酒店商業部份 及 多個車位  位於荃灣市地段第 312號	<p>該物業為一幢33層(包括3層地庫)高酒店／商業綜合項目，包括1樓至3樓地庫、地下、2樓、3樓及4樓的所有商業單位以及3樓、4樓、5樓、6樓及7樓的多個車位。該大廈於一九九一年落成。</p> <p>該物業的總樓面面積約為244,716平方呎(22,734.67平方米)(不包括車位面積)。</p> <p>該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。</p> <p>該物業根據新批約第6598號自政府租用，自一八九八年七月一日起計，為期99年(減最後3日)，並已依法續期至二零四七年六月三十日。該物業現時應繳的政府地租相當於該物業當時年度應課差餉租值的3%。</p>	<p>於估值日期，除總面積約24,221平方呎(2,250.19平方米)空置外，商業單位租予多名租戶，租期大多為期1至3年，最後一份租約將於二零二四年八月到期，每月租金總額約為港幣5,638,000元(大部份不包括差餉、管理費及空調費用)。</p> <p>車位以月租或時租形式出租。二零一八年七月至二零一八年十月期間的每月平均泊車收入約為港幣1,109,000元。</p>	<p>港幣 2,216,000,000元  (港幣貳拾貳億壹 仟陸佰萬元)  (貴集團應佔 100%權益：港幣 2,216,000,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司九龍悅來酒店有限公司。
- (2) 該物業受分別於一九九零年三月二十日及一九九二年十一月三十日發出的兩份批約修訂書(註冊摘要編號為第TW651459號及第TW869607號)規限。
- (3) 該物業根據荃灣分區計劃大綱圖第S/TW/33號劃分為「住宅(甲類)」用途。
- (4) 對該物業進行估值時，吾等已假設零售物業的呎租約為每平方呎港幣13.5元至每平方呎港幣113元，並假設資本化率為4%。

在吾等的估值當中，吾等已參考該物業以及相同及鄰近地區內其他類似物業的出租情況。零售物業每月租金的範圍大致介乎每平方呎港幣10元至每平方呎港幣113元。吾等已收集並分析多項涉及商舖的近期銷售交易，並注意到該等交易所隱含的零售物業收益率通常介乎約2.4%至4%。吾等假設的上述市場租金與經適當調整（包括位置、交通、樓齡、尺寸及時間）後的相關可比較個案一致。經計及分析所得的收益率，所採納的資本化率乃屬合理。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年十一月三十日之現況下市值
3. 九龍九龍灣展貿徑一號九龍灣國際展貿中心	該物業為一幢18層(包括4層地庫)高商業大廈,設有商場、會展設施以及寫字樓。該物業亦包括合共763個車位及多個上落客貨車區。	於估值日期,除總面積約197,850平方呎(18,380.71平方米)外,商舖及寫字樓租予多名租戶,租期大多為期1至4年,最後一份租約將於二零二二年九月到期,每月租金總額約為港幣22,649,000元(不包括差餉、管理費及空調費用)。	港幣 12,143,000,000元  (港幣壹佰貳拾壹億肆仟叁佰萬元)
新九龍內地段第6032號	該物業於一九九六年落成。另外,大廈3樓延伸建設的多用途場地已於二零零七年十月十一日獲發入伙紙。	該物業的總樓面面積約為1,774,555平方呎(164,860.18平方米)(不包括車位面積)。  該物業鄰近不同樓齡的工商混合發展項目。  該物業根據賣地條款第UB11985號自政府租用,年期為一九八七年十一月二十七日至二零四七年六月三十日。該物業現時應繳的政府地租相當於該物業當時年度應課差餉租值的3%。	(貴集團應佔100%權益:港幣12,143,000,000元)
		二零一八年八月至二零一八年十月期間,會展設施的每月平均總收入約為港幣5,551,000元。	
		車位以月租或時租形式出租。二零一八年七月至二零一八年十月期間的每月平均泊車收入約為港幣1,379,000元。	

附註:

- (1) 該物業之註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司國際展貿中心有限公司。
- (2) 該物業受分別於一九八九年十月二十四日、一九九一年七月二十三日、二零零五年一月二十日及二零一七年一月十日發出的四份批約修訂書(註冊摘要編號為第UB4240050號、第UB4922357號、第UB9476552號及第17020100540022號)規限。
- (3) 該物業根據啓德分區計劃大綱圖第S/K22/6號劃分為「其他指定用途(工業展覽館及商業發展)」。

- (4) 對該物業進行估值時，吾等已假設零售部分的呎租約為每平方呎港幣12元至每平方呎港幣30元，而辦公部分的呎租則約為每平方呎港幣20元至每平方呎港幣24元。吾等已假設零售部分的資本化率為3.5%至4%，而辦公部分的資本化率則為3.25%。

在吾等的估值當中，吾等已參考該物業以及相同及鄰近地區內其他類似物業的出租情況。零售物業每月租金的範圍大致介乎每平方呎港幣6元至每平方呎港幣52元。辦公物業每月租金的範圍大致介乎每平方呎港幣17元至每平方呎港幣24元。吾等已收集並分析多項涉及商舖及寫字樓的近期銷售交易，並注意到該等交易所隱含的收益率通常介乎約2.4%至4%（零售物業）及約2.3%至4%（辦公物業）。吾等假設的上述市場租金與經適當調整（包括位置、交通、樓齡、尺寸及時間）後的相關可比較個案一致。經計及分析所得的收益率，所採納的資本化率乃屬合理。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年十一月三十日之現況下市值
4. 香港灣仔皇后大道東202號QRE Plaza 內地段第7781號的餘段	<p>該物業為一幢25層高商業大廈，於二零零七年落成。</p> <p>該物業的總樓面面積約為77,033平方呎(7,156.54平方米)。</p> <p>該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。</p> <p>該物業根據官契自政府租用，自一八六三年六月二十五日起計，為期978年。該地段每年應繳的政府地租為港幣96元。</p>	<p>於估值日期，除總面積約3,292平方呎(305.83平方米)空置外，商舖及寫字樓租予多名租戶，租期大多為期2至4年，最後一份租約將於二零二一年十月到期，每月租金總額約為港幣3,440,000元(不包括差餉、管理費及空調費用)。</p>	<p>港幣1,503,000,000元</p> <p>(港幣拾伍億叁佰萬元)</p> <p>(貴集團應佔100%權益：港幣1,503,000,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司QRE Plaza Limited。
- (2) 該物業受日期為二零零七年十一月六日的公用契約(註冊摘要編號第07110901900021號)規限。
- (3) 該物業受港島東區地政處分別於二零零七年十一月六日及二零零八年四月一日發出的兩份批約修訂書(註冊摘要編號為第07110901900034號及第08040202600019號)規限。
- (4) 該物業受日期為二零零九年六月二十三日的厭惡性行業牌照(註冊摘要編號第09070300640192號)規限。
- (5) 該物業根據灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/28號劃分為「商業(3)」用途。
- (6) 對該物業進行估值時，吾等已假設零售部分的呎租約為每平方呎港幣65元至每平方呎港幣230元，而辦公部分的呎租則約為每平方呎港幣43元至每平方呎港幣48元。吾等已假設零售部分的資本化率為3.5%至3.75%，而辦公部分的資本化率則為3.125%。

在吾等的估值當中，吾等已參考該物業以及相同及鄰近地區內其他類似物業的出租情況。零售物業每月租金的範圍大致介乎每平方呎港幣18元至每平方呎港幣253元。辦公物業每月租金的範圍大致介乎每平方呎港幣34元至每平方呎港幣60元。吾等已收集並分析多項涉及商舖及寫字樓的近期銷售交易，並注意到該等交易所隱含的收益率通常介乎約2.3%至3.5%(零售物業)及約2.3%至4%(辦公物業)。吾等假設的上述市場租金及所採納的資本化率與經適當調整(包括位置、交通、樓齡、尺寸及時間)後的相關可比較個案一致。



物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年十一月三十日之現況下市值
5. 香港灣仔 皇后大道東213號 胡忠大廈 地下商業單位G03及 G04以及2樓商業單 位201、202及餐館  內地段第8766號 80110份之1641份	<p data-bbox="544 336 874 555">該物業為一幢38層高商業大廈地下及2樓的多個商業單位。大廈地下及2樓作商業用途，3至6樓作車位用途，而高層單位則作寫字樓用途。該大廈於一九九三年落成。</p> <p data-bbox="544 591 874 683">該物業的總樓面面積約為17,674平方呎(1,641.95平方米)。</p> <p data-bbox="544 719 874 783">該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。</p> <p data-bbox="544 819 874 1038">該物業根據換地條件第UB12210號自政府租用，年期自一九九二年五月二十五日至二零四七年六月三十日。該物業現時應繳的政府地租相當於該物業當時年度應課差餉租值的3%。</p>	<p data-bbox="911 336 1126 555">於估值日期，該物業租予多名租戶，租期大多為期2至6年，最後一份租約將於二零二一年七月到期，每月租金總額約為港幣1,660,000元(不包括差餉、管理費及空調費用)。</p>	<p data-bbox="1179 336 1366 491">港幣 517,000,000元 (港幣伍億壹仟柒佰萬元)</p> <p data-bbox="1179 527 1366 625">(貴集團應佔 100%權益：港幣 517,000,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司 Procelain Properties Ltd.。
- (2) 該物業根據灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/28號劃分為「商業(1)」用途。
- (3) 對該物業進行估值時，吾等已假設零售物業的呎租約為每平方呎港幣68元至每平方呎港幣122元，並假設資本化率為3.5%至3.75%。

在吾等的估值當中，吾等已參考該物業以及相同及鄰近地區內其他類似物業的出租情況。零售物業每月租金的範圍大致介乎每平方呎港幣18元至每平方呎港幣253元。吾等已收集並分析多項涉及商舖的近期銷售交易，並注意到該等交易所隱含的零售物業收益率通常介乎約2.3%至3.5%。吾等假設的上述市場租金及所採納的資本化率與經適當調整(包括位置、交通、樓齡、尺寸及時間)後的相關可比較個案一致。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年十一月三十日之現況下市值
6. 香港灣仔 皇后大道東213號 胡忠大廈 3樓10個貨車車位、 4樓39個車位及5樓 31個車位以及預留 面積的餘下部份  內地段第8766號 80110份之858份	<p>該物業為一幢38層高商業大廈3樓10個貨車車位、4樓39個私家車車位及5樓31個私家車車位以及預留面積的餘下部份。大廈地下及2樓作商業用途，3至6樓作車位用途，而高層單位則作寫字樓用途。該大廈於一九九三年落成。</p> <p>該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。</p> <p>該物業根據換地條件第UB12210號自政府租用，年期自一九九二年五月二十五日至二零四七年六月三十日。該物業現時應繳的政府地租相當於該物業當時年度應課差餉租值的3%。</p>	<p>於估值日期，車位以月租或時租形式出租。二零一八年七月至二零一八年十月期間的每月平均泊車收入約為港幣541,000元。</p> <p>預留面積按不同許可證出租，每月許可使用費總額約為港幣28,700元。</p>	<p>港幣 167,800,000元             (港幣壹億陸仟柒            佰捌拾萬元)             (貴集團應佔            100%權益：港幣            167,800,000元)</p>

附註：

(1) 該物業包括：

貨車車位                    3樓貨車車位L1號至L3號、1號至4號、8號至10號。

車位                         4樓車位1號至39號以及5樓車位1號至12號及21號至39號。

(2) 該物業之註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司Procelain Properties Ltd.。

(3) 該物業根據灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/28號劃分為「商業(1)」用途。

(4) 對該物業進行估值時，吾等已假設每個私家車車位的租金約港幣5,800元及每個貨車車位的租金約港幣7,300元，並假設資本化率為3.5%。

在吾等的估值當中，吾等已參考該物業以及相同及鄰近地區內其他類似物業的出租情況。私家車車位每月租金的範圍大致介乎每個私家車車位港幣3,500元至港幣6,000元，而每個貨車車位港幣6,000元至港幣10,000元。吾等已收集並分析多項涉及私家車車位的近期銷售交易，並注意到該等交易所隱含的私家車車位收益率通常介乎約2.3%至3.5%。吾等假設的上述市場租金與經適當調整(包括地點、交通及時間)後的相關可比較個案一致。經計及分析所得的收益率，所採納的資本化率乃屬合理。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年十一月三十日之現況下市值												
7. 香港灣仔皇后大道東222號GardenEast	該物業為一幢28層高綜合大樓。該物業地下及2樓作商業用途，3及5樓設有平台花園／居民康樂設施，餘下樓層現以服務式住宅營運。該大樓於二零零八年落成。	於估值日期，除總面積約4,591平方呎(426.51平方米)空置外，該物業以月租或較長租期租予多名租戶，租期大多為期6個月至3年，最後一份租約將於二零二一年五月到期，每月租金總額約為港幣6,920,000元(大部份包括差餉、管理費、空調費用及其他支出)。	港幣 2,063,000,000元 (港幣貳拾億陸仟叁佰萬元) (貴集團應佔100%權益：港幣2,063,000,000元)												
內地段第427號C段第2分段餘段、C段餘段、D段第1分段、D段餘段、G段	該物業的總樓面面積約為96,576平方呎(8,972.13平方米)。	該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。													
	該物業根據官契自政府租用，自一八五五年七月二十九日起計，為期999年。該地段應繳的政府地租如下：														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>地段</th> <th>政府地租 (每年港幣元)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>內地段第427號C段第2分段</td> <td>26</td> </tr> <tr> <td>內地段第427號C段餘段</td> <td>122</td> </tr> <tr> <td>內地段第427號D段第1分段</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>內地段第427號D段餘段</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>內地段第427號G段</td> <td>54</td> </tr> </tbody> </table>	地段	政府地租 (每年港幣元)	內地段第427號C段第2分段	26	內地段第427號C段餘段	122	內地段第427號D段第1分段	14	內地段第427號D段餘段	14	內地段第427號G段	54		
地段	政府地租 (每年港幣元)														
內地段第427號C段第2分段	26														
內地段第427號C段餘段	122														
內地段第427號D段第1分段	14														
內地段第427號D段餘段	14														
內地段第427號G段	54														

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司GardenEast Limited。
- (2) 該物業受日期為二零一零年八月三日的厭惡性行業牌照(註冊摘要編號第12031201060011號)規限。
- (3) 該物業根據灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/28號劃分為「住宅(甲類)」及「休憩用地」用途。

- (4) 對該物業進行估值時，吾等已假設零售部分的呎租約為每平方呎港幣60元至每平方呎港幣95元，而服務式住宅部分的呎租則約為每平方呎港幣42.5元至每平方呎港幣48元。吾等已假設零售部分的資本化率為3.5%至4%，而服務式住宅部分的資本化率則為3%。

在吾等的估值當中，吾等已參考該物業以及相同及鄰近地區內其他類似物業的出租情況。零售物業每月租金的範圍大致介乎每平方呎港幣18元至每平方呎港幣253元。服務式住宅物業每月租金的範圍大致介乎每平方呎港幣41元至每平方呎港幣57元。吾等已收集並分析多項涉及商舖及服務式住宅的近期銷售交易，並注意到該等交易所隱含的收益率通常介乎約2.3%至3.5%（零售物業）及約2.4%至3.3%（服務式住宅物業）。吾等假設的上述市場租金及所採納的資本化率與經適當調整（包括位置、交通、樓齡、尺寸及時間）後的相關可比較個案一致。

## 第二類一 貴集團於香港持作發展中之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年十一月三十日之現況下市值
8. 香港灣仔堅尼地道合和中心二期內地段第8715號	<p>該物業為一塊註冊地盤面積約105,918平方呎(9,840平方米)的土地，其上計劃興建一幢52層高會議酒店大廈。落成後，該物業將包括商場及酒店大廈，提供1,024間客房。該物業計劃於二零二一年落成。</p> <p>根據 貴集團提供的建築計劃，該物業落成後的總樓面面積約為1,094,342平方呎(101,666.84平方米)，提供168個私家車車位及14個電單車車位。</p> <p>該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。</p> <p>該物業根據換地條件第20175號自政府租用，自二零一二年十月二十四日起計，為期50年。該地段現時應繳的政府地租相當於該地段當時年度應課差餉租值的3%。</p>	於估值日期，地盤平整及地基工程正在進行中。	<p>港幣 9,402,000,000元 (港幣玖拾肆億貳佰萬元) (貴集團應佔 100%權益：港幣 9,402,000,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司韋安投資有限公司。

- (2) 該物業的用途及發展主要受換地條件第20175號規管。務請留意整份文件，惟以下條件尤其適切：—
- 特別條件
- (13) 承授人須開發該地段，在該地段興建一座或多座在各方面符合此等條件及所有條例的建築物……並使該等建築物於二零一九年十二月三十一日或之前完工及使其適合佔用。
- (14) 該地段或其任何部分或已建成或擬建的任何建築物不得用作非工業（不包括住宅及貨倉）以外的任何其他用途。
- (17) (c) (i) 在該地段上已建成或擬建的任何建築物總樓面面積不得少於61,001平方米，同時不得超過101,667平方米；
- (ii) 於本特別條件第(c)(i)分條所訂明的總樓面面積中：
- (I) 在該地段上已建成或擬建作酒店客房用途的任何建築物總樓面面積不得少於32,822平方米，同時不得超過54,702平方米；及
- (II) 在該地段上已建成或擬建作非工業（不包括住宅、貨倉及酒店客房）用途的任何建築物總樓面面積不得少於28,179平方米，同時不得超過46,965平方米；
- (d) 在該地段上已建成或擬建任何建築物或其他結構的任何部分，連同就有關建築物或結構的任何加建或固定裝置（如有）的總高度不得超出香港主水平基準210米……
- (e) (i) 在該地段上已建成或擬建的任何建築物不得超過55層，包括地面以下的任何樓層或空間；
- (20) (a) 倘該地段於任何時間僅發展為、重建為、用作或擬用作酒店用途，則承授人於整個協定授出期限內不得轉讓、按揭、押記、分租、放棄管有或以其他方式處置該地段或其任何部分或其中任何權益或該地段上的任何建築物或任何建築物部分，或授出任何許可或權利以使用或佔用或管有該地段或其任何部分或該地段上的任何建築物或任何建築物部分……或訂立任何協議（若作為整體則另當別論）……
- (3) 該物業受日期為二零一二年十月二十四日的通行權批地契據（註冊摘要編號第12110702320022號）規限。
- (4) 該物業受港島東區地政專員於二零一六年五月三日發出的香港特區行政長官豁免書函件（註冊摘要編號第16061602260035號）規限。
- (5) 該物業於二零一八年十一月三十日猶如已落成的總發展價值約為港幣17,910,000,000元。
- (6) 貴集團表示，就發展該物業的估計總建築成本約為港幣5,700,000,000元，而於二零一八年十一月三十日已支出的建築成本（不包括土地成本）約為港幣630,000,000元。在吾等的估值當中，吾等已考慮上述建築成本。



- (7) 誠如附註(2)所述，換地條件第20175號中特別條件第13條規定「……建築物於二零一九年十二月三十一日或之前完工及使其適合佔用」。然而，根據 貴集團的最新估計，擬發展項目於二零二一年方可落成，超出上述換地條件所規定的上述完工日期。 貴集團現正申請續期有關建築規約。根據地政總署發出的作業備考(編號5/2003)，當中提及可基於令人信服的理由准予延續建築規約，而延續建築規約通常須補繳地價。在吾等的估值當中，吾等已假設建築規約的續期申請將獲批准，惟須就續期向政府補繳地價。
- (8) 該物業根據灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/28號劃分為「其他指定用途(綜合重建區)」。

## 第三類一 貴集團於香港持作未來發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年十一月三十日之現況下市值
9. 香港灣仔皇后大道東153、153A、155、157、159、161、163、165及167號  內地段第5251、5252、5253、5257、7975、5657、5658號及內地段第5256號餘段	<p>該物業包括八個地段，總註冊地盤面積約為6,703平方呎(622.72平方米)。</p> <p>該物業須受最近法定監管，用作住宅／商業發展，其估計總樓面面積約為90,506平方呎(8,408.21平方米)。有關發展155-167號的建築計劃已獲批准。</p> <p>該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。</p> <p>該物業根據七份官契(有關內地段第5251號、內地段第5252號、內地段第5253號、內地段第5256號餘段、內地段第5257號、內地段第5657號及內地段第5658號)及換地條件第UB8576號(有關內地段第7975號)自政府租用。該等地段現時每年應繳的政府地租為港幣96元。</p>	於估值日期，拆卸工程已告完工。	<p>港幣 1,141,000,000元</p> <p>(港幣拾壹億肆仟壹佰萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益：港幣 1,141,000,000元)</p>

附註：

- (1) 註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司Eldridge Investments Limited。
- (2) 該物業根據灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/28號劃分為「住宅(甲類)」用途。於估值日期，皇后大道中155-167號已自城市規劃委員會取得規劃許可，可發展用作寫字樓、食肆、商舖及服務用途。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年十一月三十日之現況下市值																	
10. 香港灣仔船街55號、山坡臺1A號及1-3號  內地段第1564、1669、1940、2140及2272號以及其增批部分	<p>該物業包括5個地段，總註冊地盤面積約為19,223平方呎(1,785.86平方米)。</p> <p>該物業包括一幢空置四層高教學樓、一幢兩層大屋(南固臺)及三幅空置地盤。</p> <p>該物業的總樓面面積約為23,039平方呎(2,140.4平方米)。</p> <p>該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。</p> <p>該物業根據五份官契自政府租用。該等地段各自的租期及政府地租如下：</p>	<p>於估值日期，該物業空置。</p>	<p>港幣 560,000,000元</p> <p>(港幣伍億陸仟萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益：港幣 560,000,000元)</p>																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="544 953 584 1006">地段編號</th> <th data-bbox="655 974 695 1002">租期</th> <th data-bbox="799 953 871 1006">每年政府地租</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="544 1027 632 1091">內地段第1564號</td> <td data-bbox="655 1027 775 1166">自一八九九年九月十八日起計，為期75年，可再續期75年</td> <td data-bbox="799 1027 871 1091">港幣198元</td> </tr> <tr> <td data-bbox="544 1187 632 1251">內地段第1669號</td> <td data-bbox="655 1187 775 1325">自一八九九年九月十八日起計，為期75年，可再續期75年</td> <td data-bbox="799 1187 871 1251">港幣100元</td> </tr> <tr> <td data-bbox="544 1347 632 1410">內地段第1940號</td> <td data-bbox="655 1347 775 1485">自一九一三年二月十日起計，為期75年，可再續期75年</td> <td data-bbox="799 1347 871 1410">港幣16,560元</td> </tr> <tr> <td data-bbox="544 1506 632 1570">內地段第2140號</td> <td data-bbox="655 1506 775 1644">自一九一五年十月四日起計，為期75年，可再續期75年</td> <td data-bbox="799 1506 871 1570">港幣6,120元</td> </tr> <tr> <td data-bbox="544 1666 632 1730">內地段第2272號</td> <td data-bbox="655 1666 775 1804">自一八九九年九月十八日起計，為期75年，可再續期75年</td> <td data-bbox="799 1666 871 1730">港幣302元</td> </tr> </tbody> </table>	地段編號	租期	每年政府地租	內地段第1564號	自一八九九年九月十八日起計，為期75年，可再續期75年	港幣198元	內地段第1669號	自一八九九年九月十八日起計，為期75年，可再續期75年	港幣100元	內地段第1940號	自一九一三年二月十日起計，為期75年，可再續期75年	港幣16,560元	內地段第2140號	自一九一五年十月四日起計，為期75年，可再續期75年	港幣6,120元	內地段第2272號	自一八九九年九月十八日起計，為期75年，可再續期75年	港幣302元		
地段編號	租期	每年政府地租																		
內地段第1564號	自一八九九年九月十八日起計，為期75年，可再續期75年	港幣198元																		
內地段第1669號	自一八九九年九月十八日起計，為期75年，可再續期75年	港幣100元																		
內地段第1940號	自一九一三年二月十日起計，為期75年，可再續期75年	港幣16,560元																		
內地段第2140號	自一九一五年十月四日起計，為期75年，可再續期75年	港幣6,120元																		
內地段第2272號	自一八九九年九月十八日起計，為期75年，可再續期75年	港幣302元																		

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司 Yuba Company Limited。
- (2) 該物業根據灣仔分區計劃大綱圖第 S/H5/28 號劃分為「休憩用地」用途。
- (3) 該地盤的用途與發展主要受內地段第 1564、1669、1940、2140 及 2272 號官契所訂明的條件規管，然而幾乎不受限制，惟內地段第 2140 號的發展項目限高 35 呎。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年十一月三十日之現況下市值
11. 香港灣仔船街53號及捷船街1-5號	該物業包括一個地段，註冊地盤面積約為3,681平方呎(341.97平方米)。	於估值日期，除面積約1,490平方呎(138.42平方米)的三個單位租予三名租戶外(租期為期1至3年，最後一份租約將於二零一九年九月到期，每月租金總額約為港幣64,500元)，該物業空置。	港幣 267,000,000元 (港幣貳億陸仟柒佰萬元)
內地段第2093號A段餘段及餘段	該物業為一幢於一九七七年落成的6層高(不包括地面上層)唐樓。  該物業的總實用面積約為12,834平方呎(1,192.31平方米)。  該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。  該物業根據官契自政府租用，自一九一四年十月十九日起計，為期75年，可再續期75年。該物業現時每年應繳的政府地租為港幣29,932元。		(貴集團應佔 100%權益：港幣 267,000,000元)

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司傲騰發展有限公司。
- (2) 捷船街1號地下受建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條就該物業若干建築工程分別於二零零七年二月九日及二零一七年七月二十日發出的第C/TB/003312/06/HK號命令及第C/TB/001965/17/HK號取代命令(註冊摘要編號為第07033000420070號及第17081000560124號)規限。根據 貴集團提供的資料，該等修復工程的成本將低於港幣50,000元，對該物業價值而言非屬重大。在吾等的估值當中，吾等已忽略遵守上述命令產生的有關修復成本。
- (3) 捷船街5號地下受建築事務監督根據《建築物條例》第24C(1)條就該物業若干建築工程於二零零九年十月十三日發出的第WNZ/U08-31/0001/08號通知(註冊摘要編號第10031900760442號)規限。根據 貴集團提供的資料，該等修復工程的成本將低於港幣50,000元，對該物業價值而言非屬重大。在吾等的估值當中，吾等已忽略遵守上述命令產生的有關修復成本。
- (4) 1樓B室受建築事務監督根據《建築物條例》第24C(1)條就該物業天台上若干建築物於二零零八年五月九日發出的第WC/TB01253/08/HK-N05W號通知(註冊摘要編號第08092400810098號)規限。根據 貴集團提供的資料，該等修復工程的成本將低於港幣50,000元，對該物業價值而言非屬重大。在吾等的估值當中，吾等已忽略遵守上述命令產生的有關修復成本。

- (5) 1樓C室受建築事務監督根據《建築物條例》第24C(1)條就該物業天台上若干建築物於二零零八年五月九日發出的第WC/TB01255/08/HK-N05W號通知(註冊摘要編號第08092400810107號)規限。根據 貴集團提供的資料，該等修復工程的成本將低於港幣50,000元，對該物業價值而言非屬重大。在吾等的估值當中，吾等已忽略遵守上述命令產生的有關修復成本。
- (6) 1樓D室受建築事務監督根據《建築物條例》第24C(1)條就該物業天台上若干建築物於二零零八年五月九日發出的第WC/TB01258/08/HK-N05W號通知(註冊摘要編號第08092400810116號)規限。根據 貴集團提供的資料，該等修復工程的成本將低於港幣50,000元，對該物業價值而言非屬重大。在吾等的估值當中，吾等已忽略遵守上述命令產生的有關修復成本。
- (7) 1樓E室受建築事務監督根據《建築物條例》第24C(1)條就該物業天台上若干建築物於二零零八年五月九日發出的第WC/TB01259/08/HK-N05W號通知(註冊摘要編號第08092400810124號)規限。根據 貴集團提供的資料，該等修復工程的成本將低於港幣50,000元，對該物業價值而言非屬重大。在吾等的估值當中，吾等已忽略遵守上述命令產生的有關修復成本。
- (8) 1樓F室受建築事務監督根據《建築物條例》第24C(1)條就該物業天台上若干建築物於二零零八年五月九日發出的第WC/TB01260/08/HK-N05W號通知(註冊摘要編號第08092400810134號)規限。根據 貴集團提供的資料，該等修復工程的成本將低於港幣50,000元，對該物業價值而言非屬重大。在吾等的估值當中，吾等已忽略遵守上述命令產生的有關修復成本。
- (9) 2樓E室受建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條就該物業天台上若干建築物於二零零九年五月二十二日發出的第UBZ/U08-31/0004/08號命令(註冊摘要編號第10011200340109號)規限。根據 貴集團提供的資料，該等修復工程的成本將低於港幣50,000元，對該物業價值而言非屬重大。在吾等的估值當中，吾等已忽略遵守上述命令產生的有關修復成本。
- (10) 3樓E室受建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條就該物業外牆一處雨棚於二零零九年五月二十二日發出的第UBZ/U08-31/0005/08號命令(註冊摘要編號第10010701880189號)規限。根據 貴集團提供的資料，該等修復工程的成本將低於港幣50,000元，對該物業價值而言非屬重大。在吾等的估值當中，吾等已忽略遵守上述命令產生的有關修復成本。
- (11) 該物業根據灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/28號劃分為「住宅(丙類)」用途。該分區的最高地積比率及最高建築物高度分別為5.0倍及12層，或現有建築物的地積比率及高度(以較高者為準)。
- (12) 該地盤的用途與發展主要受內地段第2093號官契所訂明的條件規管，然而幾乎不受限制。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年十一月三十日之現況下市值
12. 香港灣仔捷船街內地段第9048號	該物業包括一個地段，註冊地盤面積約為2,906平方呎(269.97平方米)，其上計劃興建一幢11層高住宅樓宇。	於估值日期，該物業空置。	港幣 200,000,000元  (港幣貳億元)
內地段第9048號	根據 貴集團提供的建築計劃，該物業落成後的總樓面面積約為14,531平方呎(1,364.398平方米)。		(貴集團應佔 100%權益：港幣 200,000,000元)
	該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。		
	該物業根據賣地條款第20228號自政府租用，自二零一四年七月二日起計，為期50年。該地段現時應繳的政府地租相當於該地段當時年度應課差餉租值的3%。		

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司敬年企業有限公司。
- (2) 該物業根據灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/28號劃分為「住宅(丙類)」用途。



物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 十一月三十日之 現況下市值																	
			港幣																	
13. 香港島 灣仔 十處地點的11個住宅單位、7個辦公室單位、8個商舖單位	該物業共有26個單位，其中包括香港島十處地點的11個住宅單位、7個辦公室單位、8個商舖單位。  該等物業的實用面積如下：	於估值日期，面積約6,601平方呎空置，餘下單位於多項租約下以月租／短期租賃形式租出。	379,800,000元  (港幣叁億柒仟玖佰捌拾萬元)  (貴集團應佔100%權益：港幣379,800,000元)																	
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">實用面積</th> </tr> <tr> <th>平方呎</th> <th>平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>4,540</td> <td>421.78</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>6,787</td> <td>630.53</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>5,360</td> <td>497.96</td> </tr> <tr> <td>合共：</td> <td><u>16,687</u></td> <td><u>1,550.27</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	實用面積		平方呎	平方米	住宅	4,540	421.78	辦公室	6,787	630.53	商舖	5,360	497.96	合共：	<u>16,687</u>	<u>1,550.27</u>		
用途	實用面積																			
	平方呎	平方米																		
住宅	4,540	421.78																		
辦公室	6,787	630.53																		
商舖	5,360	497.96																		
合共：	<u>16,687</u>	<u>1,550.27</u>																		
	該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。																			
	該物業按多個年期自政府租用。																			

## 第四類－貴集團於香港持有及經營之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年十一月三十日之現況下市值
14. 新界 荃灣 荃華街3號 悅來酒店 酒店部份  位於荃灣市地段第 312號	<p>該物業為一幢於一九九一年落成33層(包括3層地庫)高酒店／商業綜合項目的酒店部份。酒店共有911間客房，設有游泳池、健身室、宴會廳、酒吧、中西式餐館、咖啡室及商務中心等設施。</p> <p>該物業的總樓面面積約為424,717平方呎(39,457.17平方米)。</p> <p>該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。</p> <p>該物業根據新批約第6598號自政府租用，自一八九八年七月一日起計，為期99年(減最後3日)，已依法續期至二零四七年六月三十日。該物業現時應繳的政府地租相當於該物業當時年度應課差餉租值的3%。</p>	於估值日期，該物業為持牌酒店，由貴集團營運及管理。	<p>港幣 3,285,000,000元 (港幣叁拾貳億捌仟伍佰萬元)  (貴集團應佔 100%權益：港幣 3,285,000,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司九龍悅來酒店有限公司。
- (2) 該物業受分別於一九九零年三月二十日及一九九二年十一月三十日發出的兩份批約修訂書(註冊摘要編號為第TW651459號及第TW869607號)規限。
- (3) 該物業獲旅館業監督根據第349章《旅館業條例》發出酒店牌照(牌照號碼第H/0981號)，有效期自二零一八年九月一日起至二零二一年八月三十一日止。
- (4) 該物業根據荃灣分區計劃大綱圖第S/TW/33號劃分為「住宅(甲類)」用途。

## 第五類一 貴集團於香港佔用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年十一月三十日之現況下市值
15. 新界大埔大發街6-8號大埔市地段第1號G段第1分段	<p>該物業為一幢於一九八六年落成的5層高工廠大廈。</p> <p>該物業的總樓面面積約為217,628平方呎(20,218.15平方米)，興建在一個註冊地盤面積為89,188平方呎(8,285.8平方米)的地盤上。該物業設有1個貨櫃車位、28個貨車車位、30個私家車車位。</p> <p>該物業位於大埔大埔工業邨。周邊區域包括工業發展項目。</p> <p>該物業的土地部分由貴公司向香港工業邨公司(「該公司」)(現稱香港科技園公司)租用，年期為一九八零年九月十八日至二零四七年六月二十七日。該物業現時應繳的政府地租相當於該物業當時年度應課差餉租值的3%。</p>	於估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公樓及廠房用途。	<p>港幣1,480,000元</p> <p>(港幣壹佰肆拾捌萬元)</p> <p>(貴集團應佔100%權益：港幣1,480,000元)</p> <p>(見附註(3))</p>

## 附註：

- (1) 香港工業邨公司(「該公司」)(現稱香港科技園公司)與貴公司全資附屬公司合和滑模工程有限公司(「承租人」)訂立的租約禁止承租人轉讓該物業。倘承租人於租約期內任何時間有意轉讓該物業，則承租人應首先提出要約向該公司交還不附帶產權承擔的權益以及空置管有權，代價按租約訂明的公式計算。倘要約於六個星期內未獲該公司接納，則被視作拒絕論，承租人可於其後透過轉讓方式出售該物業，惟須受若干條件限制。

- (2) 然而，倘該公司接納承租人提出交還該物業，則租約規定該公司應付的代價將為摘錄自下文租約第(11)(b)(i) (A) 或(B) 條款的較低者：

(11)(b)(i) (A) 下列兩項金額總和減百分之十：

- (I) 就所述土地而言，相當於土地詳情所述地價百分之八十(80%)的 $1/t$ 分數(1除以「t」)，乘以完成交還當日據此批租且尚未屆滿的租約期內的完整年度數目後所得的總和，並就本分段及(d)(iii)分段而言，符號「t」意指或代表自開始日期至二零四七年六月二十七日期間內的完整年度數目及其任何分數(不足一年應視作一個完整年度)，及
- (II) 就根據所述租約協議或此租約條文建造或興建的任何建築物(包括當中任何樓宇配件及固定裝置)而言，其於該公司接納交還(如接納)當日的重置成本，重置成本須按照本報告第一附件所規定的方式釐定並須就按百分之五(5%)的年率計算的折舊作出折讓；或就上述土地上的首幢建築物的上述重置成本的部份；或倘有重建工程，上述土地上所有建築物已由新建築物取代，則按上述土地根據重建之第一幢建築物獲發入伙紙或臨時入伙紙日期(以較早者為準)起計。

或

- (B) 就該土地及該建築物(包括當中任何樓宇配件及固定裝置)兩者而言，按其於該公司接納交還(如接納)當日，並以本報告第一附件所規定的方式釐定的市值(惟須扣減百分之十)。
- (3) 在吾等的估值當中，吾等已考慮附註(1)所述有關該物業的轉讓限制及附註(2)所述向該公司交還該物業時用於計算代價的訂明程式。吾等的估值基於估值日期向該公司交還該物業的代價金額。
- (4) 該物業根據大埔分區計劃大綱圖第S/TP/28號劃分為「其他指定用途(工業邨)」。

## 第六類一 貴公司合營企業／聯營公司於香港持有之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年十一月三十日之現況下市值
16. 香港灣仔皇后大道東200號 禧滙第二期地盤甲商業樓宇(不包括迴轉處及停車處、行人道及公眾休憩用地), 連同配套車位設施  內地段第9018號36306份之5272份	<p>該物業包括禧滙第二期地盤甲的地庫1、地下及1樓的所有商業單位以及地庫2及地庫3的59個車位。禧滙(分兩期發展)包括興建在兩個獨立共同平台之上共四幢住宅大廈。該物業於二零一五年落成。</p> <p>該物業的總可租用面積約為94,034平方呎(8,735.97平方米)。</p> <p>該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。</p> <p>該物業根據換地條件第20099號自政府租用,自二零一零年二月二十五日起計,為期50年。該物業現時應繳的政府地租相當於該物業當時年度應課差餉租值的3%。</p>	<p>於估值日期,除總面積約13,063平方呎(1,213.58平方米)空置外,商業單位租予多名租戶,租期大多為期1至5年,最後一份租約將於二零二三年十月七日期滿,每月租金總額約為港幣4,770,000元(不包括差餉、管理費及空調費用)。</p> <p>車位以時租形式出租。二零一八年七月至二零一八年十月期間的每月平均泊車收入約為港幣146,000元。</p>	<p>港幣 2,816,000,000元 (港幣貳拾捌億壹仟陸佰萬元) (貴集團應佔30%權益:港幣844,800,000元)</p>

附註:

- (1) 該物業之註冊擁有人為市區重建局。貴集團表示,該物業受市區重建局與宏置發展有限公司訂立的發展協議規限。宏置發展有限公司為貴公司旗下合營公司,並擁有該物業60%權益。貴公司擁有該合營公司50%權益。
- (2) 該物業根據灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/28號劃分為「土地發展公司發展計劃區(此區的用途劃分參見土地發展公司利東街及麥加力歌街發展計劃圖)」用途。
- (3) 對該物業進行估值時,吾等已假設零售物業的呎租約為每平方呎港幣23元至每平方呎港幣110元,並假設資本化率為2.5%。

在吾等的估值當中,吾等已參考該物業以及相同及鄰近地區內其他類似物業的出租情況。零售物業每月租金的範圍大致介乎每平方呎港幣18元至每平方呎港幣130元。吾等已收集並分析多項涉及商舖的近期銷售交易,並注意到該等交易所隱含的零售物業收益率通常介乎約2.3%至3.5%。吾等假設的上述市場租金與經適當調整(包括位置、交通、樓齡及時間)後的相關可比較個案一致。經計及分析所得的收益率,所採納的資本化率乃屬合理。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年十一月三十日之現況下市值
17. 香港灣仔皇后大道東200號 囍滙R09號、R45號及R110號住宅車位	該物業包括囍滙地盤甲的地庫5的3個車位。囍滙(分兩期發展)包括興建在兩個獨立共同平台之上共四幢住宅大廈。該物業於二零一五年落成。	於估值日期，該物業為空置。	港幣9,000,000元 (港幣玖佰萬元) (貴集團應佔25%權益：港幣2,250,000元)
內地段第9018號36306份之24份	該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。  該物業根據換地條件第20099號自政府租用，自二零一零年二月二十五日起計，為期50年。該物業現時應繳的政府地租相當於該物業當時年度應課差餉租值的3%。		

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為市區重建局。貴集團表示，該物業受市區重建局與宏置發展有限公司訂立的發展協議規限。宏置發展有限公司為貴公司旗下合營公司，並擁有該物業50%權益。貴公司擁有該合營公司50%權益。
- (2) 該物業根據灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/28號劃分為「土地發展公司發展計劃區(此區的用途劃分參見土地發展公司利東街及麥加力歌街發展計劃圖)」用途。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年十一月三十日之現況下市值
18. 香港 干諾道中168-200號 信德中心 5樓1-12號、53-59 號及65-78號車位， 連同毗連空間（如 有）  內地段第8517號 33888份之132份	<p>該物業包括信德中心5樓的33個車位。信德中心為一幢商業綜合大樓，包括兩幢建於7層商業／停車場裙樓之上的辦公大樓及1層地庫，於一九八六年落成。</p> <p>該物業所處地段公共交通便利，以辦公地點著稱。</p> <p>該物業根據批地條件第UB11612號自政府租用，自一九八零年十二月三十一日起計，為期75年，可再續期75年。該地段現時每年應繳的政府地租為港幣1,000元。</p>	<p>於估值日期，車位以月租及時租形式出租，二零一八年七月至二零一八年十月期間的每月平均收入約為港幣490,000元。</p>	<p>港幣89,000,000元            （港幣捌仟玖佰萬元）             （貴集團應佔45.95%權益：港幣40,895,500元）</p>

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為 貴公司聯營公司添麗有限公司， 貴公司擁有該聯營公司45.95%權益。
- (2) 該物業根據中區分區計劃大綱圖第S/H4/16號劃分為「商業」用途。



## 第七類一 貴集團於中國持有待售之已落成物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年十一月三十日之現況下市值
19. 中華人民共和國 廣東省 廣州市 花都區 新華鎮 迎賓大道南側 「合和新城」供銷售的1A期、1B期、2期、3期、4A期及4B期之未售部分	該物業包括一個綜合發展項目的多個住宅單位、商業單位及私家車車位，於二零零八年至二零一六年間落成。  該物業的總樓面面積約為33,208.73平方米，詳細資料如下：	於估值日期，住宅單位為空置。  商業單位租予多名租戶，最後一份租約將於二零二六年二月到期，每月租金總額為人民幣361,000元(含稅，但不包括管理費及其他支出)。  車位以短期租約形式出租。	人民幣 547,000,000元  (人民幣伍億肆仟柒佰萬元)  (相當於港幣614,828,000元)  (貴集團應佔95%權益：人民幣519,650,000元)  (相當於港幣584,086,600元)
	用途	總樓面面積 (平方米)	
	住宅	343.19	
	商業	12,746.60	
	私家車車位 (1,175個)	20,118.94	
	總計：	<u>33,208.73</u>	

該物業位於花都區新華鎮，以住宅區為主。附近的發展項目主要包括豪利花園及都湖國際等住宅發展項目。

該物業已獲授土地使用權，住宅用途的年期將於二零七三年十二月十日、二零七二年九月二十六日及二零七三年九月十一日到期；商業用途的年期將於二零四三年十二月十日、二零四二年九月二十六日及二零四三年九月十一日到期；其他用途的年期將於二零五二年九月二十六日到期。

附註：

- (1) 根據廣州市人民政府及廣州市花都區人民政府分別頒發的五份國有土地使用權證，總佔地面積為610,230.72平方米的多個地盤的土地使用權已歸屬 貴公司擁有95%股權之附屬公司廣州市合和(花都)置業發展有限公司，詳請如下：

證書編號	用途	頒發日期	到期日期	地盤面積 (平方米)
(2004) 720361	住宅及商業	二零零四年七月十二日	二零七三年十二月十日及 二零四三年十二月十日	128,512.50
(2004) 720362	住宅及商業	二零零四年七月十二日	二零七三年十二月十日及 二零四三年十二月十日	58,658.91
(2003) 11034922	住宅、商業及其他	二零零三年二月二十日	二零七二年九月二十六日、 二零四二年九月二十六日 及二零五二年九月 二十六日	18,597.51
(2003) 11035101	住宅及商業	二零零三年九月二十八日	二零七三年九月十一日及 二零四三年九月十一日	199,930.59
(2003) 11035102	住宅及商業	二零零三年九月三十日	二零七三年九月十一日及 二零四三年九月十一日	204,531.21
<b>總計：</b>				<b>610,230.72</b>

- (2) 根據獨立第三方與 貴公司擁有95%股權之附屬公司廣州市合和(花都)置業發展有限公司於二零零二年訂立的國有土地使用權轉讓合約，面積約為733,337平方米之地盤的土地使用權已訂約將按地價人民幣195,800,000元轉讓予廣州市合和(花都)置業發展有限公司。

貴公司表示，轉讓已告完成，而如上文附註(1)所述，最終獲批總地盤面積為610,230.72平方米。

- (3) 根據廣州市國土資源和房屋管理局頒發的房地產初始登記告知書第(15)03311801號、第(16)03331281號、第(16)03337101號、第(17)03447841號、第(2007)061號、第(2006)094號、第(2006)095號、第(2006)138號、第(2006)121號、第(2010)082號、第(2010)083號、第(2010)084號、第(2010)081號、第(2009)071號、第(2012)034號、第(2012)059號、第(2014)015號、第(2014)016號及第(2014)017號，該發展項目部分(合和新城，總樓面面積為33,208.73平方米)的房屋所有權已歸屬 貴公司擁有95%股權之附屬公司廣州市合和(花都)置業發展有限公司。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，該物業中總樓面面積分別為155.55平方米及11.99平方米的一個住宅單位及一個私家車車位已按總代價人民幣約1,600,000元承諾出售。在吾等的估值當中，吾等已考慮上述該等部分的合約售價。
- (5) 根據日期為二零一五年十一月十八日的營業執照第91440101741888721R號， 貴公司擁有95%股權之附屬公司廣州市合和(花都)置業發展有限公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣124,000,000元。

- (6) 吾等獲提供 貴公司的中國法律顧問於二零一九年二月二十二日出具的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 貴公司擁有95%股權之附屬公司廣州市合和(花都)置業發展有限公司已取得該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證；
  - (b) 該物業不受任何按揭所限；及
  - (c) 貴公司擁有95%股權之附屬公司廣州市合和(花都)置業發展有限公司有權使用、租賃、轉讓或按揭該物業。
- (7) 根據 貴集團提供的資料及 貴公司中國法律顧問的意見，業權及主要批文與執照的批授狀況如下：

獲批國有土地使用權證	有
國有土地使用權轉讓合約	有
房地產初始登記告知書	有
營業執照	有

## 第八類一 貴集團於中國持有作業主自用之已落成物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年十一月三十日之現況下市值
20. 中華人民共和國 廣東省 廣州市 花都區 新華鎮 迎賓大道南側 合和新城綜合樓	該物業為一幢綜合樓宇，設有寫字樓、宿舍及附屬餐廳綜，總樓面面積為7,658.36平方米，於二零零八年落成。  該物業位於花都區新華鎮，以住宅區為主。附近的發展項目主要包括豪利花園及都湖國際等住宅發展項目。  該物業已獲授土地使用權，商業用途的年期將於二零四三年九月十一日到期。	於估值日期，該物業由貴集團自用作寫字樓、宿舍及配套餐廳。	人民幣 93,000,000元  (人民幣玖仟叁佰萬元)  (相當於港幣 104,532,000元)  (貴集團應佔95%權益：人民幣 88,350,000元)  (相當於港幣 99,305,400元)

附註：

- 根據廣州市花都區人民政府頒發的國有土地使用權證第(2003)11035102號，面積為204,531.21平方米的地盤的土地使用權已歸屬貴公司擁有95%股權之附屬公司廣州市合和(花都)置業發展有限公司。
- 根據獨立第三方與貴公司擁有95%股權之附屬公司廣州市合和(花都)置業發展有限公司於二零零二年訂立的國有土地使用權轉讓合約，面積約為733,337平方米之地盤的土地使用權已訂約將按地價人民幣195,800,000元轉讓予貴公司擁有95%股權之附屬公司廣州市合和(花都)置業發展有限公司。  
  
貴公司表示，轉讓已告完成，而如第19號物業附註(1)所述，最終獲批總地盤面積為610,230.72平方米。
- 根據房地產權證第0300001022號，該物業(總樓面面積為7,658.36平方米)的房屋所有權已歸屬貴公司擁有95%股權之附屬公司廣州市合和(花都)置業發展有限公司。
- 根據日期為二零一五年十一月十八日的營業執照第91440101741888721R號，貴公司擁有95%股權之附屬公司廣州市合和(花都)置業發展有限公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣124,000,000元。

- (5) 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問於二零一九年二月二十二日出具的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 貴公司擁有95%股權之附屬公司廣州市合和(花都)置業發展有限公司已取得該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證；
  - (b) 該物業不受任何按揭所限；及
  - (c) 貴公司擁有95%股權之附屬公司廣州市合和(花都)置業發展有限公司有權使用、租賃、轉讓或按揭該物業。
- (6) 根據 貴集團提供的資料及 貴公司中國法律顧問的意見，業權及主要批文與執照的批授狀況如下：

獲批國有土地使用權證	有
國有土地使用權轉讓合約	有
房地產權證	有
營業執照	有

## 第九類一 貴集團於中國持作發展中之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年十一月三十日之現況下市值										
21. 中華人民共和國 廣東省 廣州市 花都區 新華鎮 迎賓大道南側 合和新城5A期及6期	該物業為將在兩幅土地上興建的多功能綜合發展項目的組成部分，總地盤面積為258,589.50平方米。  根據 貴集團提供的資料，該發展項目此部分的總規劃樓面面積如下：	於估值日期，該物業正在建並計劃將於二零一九年至二零二零年間分期落成。	人民幣 2,152,000,000元  (人民幣貳拾壹億伍仟貳佰萬元)  (相當於港幣 2,418,848,000元)  (貴集團應佔95% 權益：人民幣 2,044,400,000元)  (相當於港幣 2,297,905,600元)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>規劃用途</th> <th>總規劃樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>127,022.60</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>938.60</td> </tr> <tr> <td>私家車車位 (1,214個)</td> <td>47,395.70</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>175,356.90</b></td> </tr> </tbody> </table>	規劃用途	總規劃樓面面積 (平方米)	住宅	127,022.60	商業	938.60	私家車車位 (1,214個)	47,395.70	<b>總計：</b>	<b>175,356.90</b>		
規劃用途	總規劃樓面面積 (平方米)												
住宅	127,022.60												
商業	938.60												
私家車車位 (1,214個)	47,395.70												
<b>總計：</b>	<b>175,356.90</b>												

該物業位於花都區新華鎮，以住宅區為主。附近的發展項目主要包括豪利花園及都湖國際等住宅發展項目。

該物業已獲授土地使用權，住宅用途的年期將分別於二零七三年十二月十日及二零七三年九月十一日到期；商業用途的年期將分別於二零四三年十二月十日及二零四三年九月十一日到期。

附註：

- (1) 根據廣州市人民政府及廣州市花都區人民政府分別頒發的兩份國有土地使用權證，總佔地面積為258,589.50平方米的兩個地盤的土地使用權已歸屬 貴公司擁有95%股權之附屬公司廣州市合和(花都)置業發展有限公司，詳情如下：

證書編號	用途	頒發日期	到期日期	地盤面積 (平方米)
(2004) 720362	住宅及商業	二零零四年七月十二日	二零七三年十二月十日及 二零四三年十二月十日	58,658.91
(2003) 11035101	住宅及商業	二零零三年九月二十八日	二零七三年九月十一日及 二零四三年九月十一日	199,930.59
<b>總計：</b>				<b>258,589.50</b>

- (2) 根據獨立第三方與 貴公司擁有95%股權之附屬公司廣州市合和(花都)置業發展有限公司於二零零二年訂立的國有土地使用權轉讓合約，面積約為733,337平方米之地盤的土地使用權已訂約將按地價人民幣195,800,000元轉讓予 貴公司擁有95%股權之附屬公司廣州市合和(花都)置業發展有限公司。

貴公司表示，轉讓已告完成，而如第19號物業附註(1)所述，最終獲批總地盤面積為610,230.72平方米。

- (3) 根據廣州市規劃局花都區分局於二零零二年十一月八日頒發的建設用地規劃許可證第A200200087號，總面積為733,333平方米的建築地盤符合城市規劃要求並獲批准。
- (4) 根據建築工程規劃許可證第(2016)23號及第(2017)61號，該發展項目部分(合和新城總樓面面積為185,981.80平方米)的建築工程符合建築工程要求並獲批准。
- (5) 根據建築工程施工許可證第440101201704070101號及第440101201806110101號，該發展項目部分(合和新城，總樓面面積為185,981.80平方米)的建設工程符合施工要求並獲准開發。
- (6) 該物業於二零一八年十一月三十日猶如已落成的發展價值約為人民幣3,279,000,000元。
- (7) 貴集團表示，就發展該物業的估計總建築成本(不包括土地成本)約為人民幣594,000,000，而於二零一八年十一月三十日已支出的建築成本(不包括土地成本)約為人民幣196,000,000元。在吾等的估值當中，吾等已考慮上述建築成本。
- (8) 根據 貴集團提供的資料， 貴集團須於整個合和新城發展項目內自費發展若干公共設施並無償交付予當地政府。除上文附註(6)的建築成本外，總預計成本約為人民幣448,100,000元。吾等於估值當中已考慮上述成本。



- (9) 根據日期為二零一五年十一月十八日的營業執照第91440101741888721R號，貴公司擁有95%股權之附屬公司廣州市合和(花都)置業發展有限公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣124,000,000元。
- (10) 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問於二零一九年二月二十二日出具的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 貴公司擁有95%股權之附屬公司廣州市合和(花都)置業發展有限公司已取得該物業的國有土地使用權證；
  - (b) 該物業的設計及建築工程均符合相關政府規定；
  - (c) 該物業不受任何按揭所限；及
  - (d) 貴公司擁有95%股權之附屬公司廣州市合和(花都)置業發展有限公司有權使用、租賃、轉讓或按揭該物業。
- (11) 根據 貴集團提供的資料及 貴公司中國法律顧問的意見，業權及主要批文與執照的批授狀況如下：

獲批國有土地使用權證	有
國有土地使用權轉讓合約	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

## 第十類一 貴集團於中國持作未來發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年十一月三十日之現況下市值														
22. 中華人民共和國 廣東省 廣州市 花都區 新華鎮 迎賓大道南側 合和新城5B期、7期、8期、9期、10期、11期、12期、E1期、E2期及會所	該物業為將在三幅土地上興建的多功能綜合發展項目的組成部分，總地盤面積為532,974.30平方米。  根據 貴集團提供的資料，該發展項目此部分的總規劃樓面面積如下：	於估值日期，該物業為閒置土地，尚待開發。	人民幣 1,608,000,000元  (人民幣拾陸億捌佰萬元)  (相當於港幣 1,807,392,000元)  (貴集團應佔95%權益：人民幣 1,527,600,000元)  (相當於港幣 1,717,022,400元)														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>規劃用途</th> <th>概約 總規劃樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>302,825</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>97,586</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>15,486</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>47,563</td> </tr> <tr> <td>私家車車位 (6,074個)</td> <td>273,304</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>736,764</b></td> </tr> </tbody> </table>	規劃用途	概約 總規劃樓面面積 (平方米)	住宅	302,825	商業	97,586	酒店	15,486	寫字樓	47,563	私家車車位 (6,074個)	273,304	<b>總計：</b>	<b>736,764</b>		
規劃用途	概約 總規劃樓面面積 (平方米)																
住宅	302,825																
商業	97,586																
酒店	15,486																
寫字樓	47,563																
私家車車位 (6,074個)	273,304																
<b>總計：</b>	<b>736,764</b>																
	<p>該物業位於花都區新華鎮，以住宅區為主。附近的發展項目主要包括豪利花園及都湖國際等住宅發展項目。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，住宅用途的年期將於二零七三年十二月十日及二零七三年九月十一日到期；商業用途的年期將於二零四三年十二月十日及二零四三年九月十一日到期。</p>																

附註：

- (1) 根據廣州市人民政府及廣州市花都區人民政府分別頒發的三份國有土地使用權證，總佔地面積為532,974.30平方米的多個地盤的土地使用權已歸屬 貴公司擁有95%股權之附屬公司廣州市合和(花都)置業發展有限公司，詳請如下：

證書編號	用途	頒發日期	到期日期	地盤面積 (平方米)
(2004) 720361	住宅及商業	二零零四年七月十二日	二零七三年十二月十日及 二零四三年十二月十日	128,512.50
(2003) 11035101	住宅及商業	二零零三年九月二十八日	二零七三年九月十一日及 二零四三年九月十一日	199,930.59
(2003) 11035102	住宅及商業	二零零三年九月三十日	二零七三年九月十一日及 二零四三年九月十一日	204,531.21
<b>總計：</b>				<b>532,974.30</b>

- (2) 根據第三方與 貴公司擁有95%股權之附屬公司廣州市合和(花都)置業發展有限公司於二零零二年訂立的國有土地使用權轉讓合約，面積約為733,337平方米之地盤的土地使用權已訂約將按地價人民幣195,800,000元轉讓予 貴公司擁有95%股權之附屬公司廣州市合和(花都)置業發展有限公司。

貴公司表示，轉讓已告完成，而如第19號物業附註(1)所述，最終獲批總地盤面積為610,230.72平方米。

- (3) 根據廣州市規劃局花都區分局於二零零二年十一月八日頒發的建設用地規劃許可證第A200200087號，總面積為733,333平方米的建築地盤符合城市規劃要求並獲批准。
- (4) 根據 貴集團提供的資料， 貴集團須於整個合和新城發展項目內自費發展若干公共設施並無償交付予當地政府。總預計成本約為人民幣448,100,000元。吾等於估值當中已考慮上述成本。
- (5) 根據日期為二零一五年十一月十八日的營業執照第91440101741888721R號， 貴公司擁有95%股權之附屬公司廣州市合和(花都)置業發展有限公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣124,000,000元。
- (6) 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問於二零一九年二月二十二日出具的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 貴公司擁有95%股權之附屬公司廣州市合和(花都)置業發展有限公司已取得該物業的國有土地使用權證；
- (b) 該物業不受任何按揭所限；及

- (c) 貴公司擁有95%股權之附屬公司廣州市合和(花都)置業發展有限公司有權使用、租賃、轉讓或按揭該物業。
- (7) 根據 貴集團提供的資料及 貴公司中國法律顧問的意見，業權及主要批文與執照的批授狀況如下：

獲批國有土地使用權證	有
國有土地使用權轉讓合約	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

## 1. 責任聲明

本計劃文件載有遵照收購守則之規定的細節，以提供有關該建議、要約人及本公司之資料。

要約人、控股公司及頂層公司的董事共同及個別地就本計劃文件內資料(有關本集團的任何資料除外)的準確程度承擔全部責任，並且該等董事已作出所有合理的查詢，確認據彼等所知本計劃文件表達的意見(董事所發表的意見除外)是經過適當及審慎的考慮後才達致的，並且確認本計劃文件沒有遺漏任何其他事實，足以令本計劃文件的任何聲明具誤導成分。

董事共同及個別地就本計劃文件內資料(有關要約人、要約人集團及要約人一致行動方的任何資料除外)的準確程度承擔全部責任，並且該等董事已作出所有合理查詢，確認據彼等所知本計劃文件表達的意見(要約人、要約人集團及要約人一致行動方所發表的意見除外)是經過適當及審慎的考慮後才達致的，並且確認本計劃文件沒有遺漏任何其他事實(有關要約人、要約人集團及要約人一致行動方的事實除外)，足以令本計劃文件的任何聲明具誤導成分。

## 2. 本公司股本

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司已發行且已繳足的股本為港幣11,197,829,356元，包括868,620,621股已發行股份(其中2,585,891股股份以美國預託股份形式持有)；
- (b) 所有現時已發行股份於各方面享有同等權益，包括股本、股息及投票；
- (c) 自二零一八年六月三十日(即本公司上一個財政年度結束日)起，本公司概無發行任何新股份；及
- (d) 除以美國預託股份形式持有的2,585,891股股份外，概無可影響股份的已發行期權、認股權證或轉換權。

## 3. 市價

- (a) 下表列示股份於(i)最後實際可行日期；(ii)最後交易日期及(iii)相關期間內各月月底在聯交所所報之收市價：

<u>日期</u>	<u>每股股份收市價</u> 港幣
二零一九年二月二十二日(即最後實際可行日期)	36.30
二零一八年十一月三十日(即最後交易日期)	26.45
相關期間內各曆月月底：	
二零一八年六月二十九日	26.80
二零一八年七月三十一日	27.80
二零一八年八月三十一日	27.60
二零一八年九月二十八日	25.75
二零一八年十月三十一日	24.20
二零一八年十一月三十日	26.45
二零一八年十二月三十一日	34.40
二零一九年一月三十一日	36.15

- (b) 於相關期間，股份於聯交所所報的最高收市價為於二零一九年二月十一日的每股股份港幣37.05元，而股份於聯交所所報的最低收市價為於二零一八年十月十六日的每股股份港幣24.00元。
- (c) 每股計劃股份港幣38.80元的註銷價格較每股股份於最後交易日期於聯交所所報收市價港幣26.45元溢價約46.7%。

## 4. 股份權益披露

於最後實際可行日期：

- (a) 除以下所披露者外，概無董事於任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具中擁有證券及期貨條例第XV部所界定的權益。

董事名稱	擁有權益 之股份數目	佔已發行股份 總數概約%
胡應湘爵士	244,286,540	28.12
胡爵士夫人	244,286,540	28.12
胡文佳先生	2,645,650	0.30
何炳章先生	27,761,500	3.20
胡文新先生	29,000,000	3.34
郭展禮先生	1,275,000	0.15
楊鑑賢先生	10,000	0.001
王永霖先生	338,000	0.04
陸勵荃女士 <sup>(附註)</sup>	1,308,981	0.15

附註：陸勵荃女士被推定為持有1,308,981股股份的權益，該等股份由其配偶實益擁有。

- (b) 概無本公司附屬公司、本公司或本公司附屬公司的退休基金或屬根據收購守則中「一致行動」定義第(5)類別被推定為與本公司一致行動的人士或根據收購守則中「聯繫人」定義第(2)類別屬本公司聯繫人的人士（惟不包括任何獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理）擁有或控制任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具；
- (c) 本公司或根據收購守則中「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)或(5)類別被推定為與本公司一致行動或根據收購守則中「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人的人士概無與任何其他人士訂有任何收購守則22註釋8所提述的性質的安排；
- (d) 與本公司有關連的基金經理（獲豁免基金經理除外）概無獲全權委託管理任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具；
- (e) 本公司或任何董事概無借用或借出任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具；
- (f) 要約人並未擁有或控制任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具；



- (g) 除以下所披露者外，概無要約人董事於任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具中擁有證券及期貨條例第 XV 部所界定的權益，且要約人一致行動方概無擁有或控制任何股份或涉及股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具：

股東	股份數目	佔已發行股份 總數概約%
<b>不參與該計劃的財團要約人一致行動方<sup>(1)</sup></b>		
胡應湘爵士 <sup>(2)</sup>	78,098,782	8.99
胡爵士夫人 <sup>(3)</sup>	27,073,300	3.12
胡應湘爵士和胡爵士夫人 <sup>(4)</sup>	139,114,458	16.01
胡嘉明女士 <sup>(5)</sup>	420,000	0.05
胡芝明女士	400,000	0.05
胡應洲及胡曾慶衡不可撤銷的信託 <sup>(6)</sup>	13,991,000	1.61
Roger Man-Yuk WU 不可撤銷的信託 <sup>(7)</sup>	15,635,000	1.80
David Man-Hay WU 不可撤銷的信託 <sup>(8)</sup>	15,635,000	1.80
胡文佳先生	2,645,650	0.30
何炳章先生 <sup>(9)</sup>	27,761,500	3.20
<b>小計</b>	<b>320,774,690</b>	<b>36.93</b>
<b>參與該計劃的非財團要約人一致行動方</b>		
胡文新先生	29,000,000	3.34
郭子華先生	911,600	0.10
郭潤興先生	175,000	0.02
郭展禮先生	1,275,000	0.15
楊鑑賢先生	10,000	0.001
王永霖先生	338,000	0.04
<b>小計</b>	<b>31,709,600</b>	<b>3.65</b>
<b>總計</b>	<b>352,484,290</b>	<b>40.58</b>

註(1)：該計劃生效後，財團要約人一致行動方將直接或間接持有本公司股份，並且透過要約人間接持有本公司股份。

註(2)：胡應湘爵士為要約人、控股公司及頂層公司各自的董事。34,428,782 股股份由胡應湘爵士直接持有，而 43,670,000 股股份由胡應湘爵士透過其直接或間接全資擁有之公司 Cheer Dale Ltd.、Garwin Limited、Ixia Investment Ltd.、Prime Land Investment Ltd 及 Principal Land Investment Ltd. 間接持有。

註(3)：胡爵士夫人為要約人、控股公司及頂層公司各自的董事。20,193,300 股股份由胡爵士夫人直接持有，而 6,880,000 股股份由胡爵士夫人透過其全資擁有之公司 Bongear Investment Limited 間接持有。

- 註(4)：30,680,000股股份由胡應湘爵士和胡爵士夫人聯名直接持有，而108,434,458股股份由胡應湘爵士和胡爵士夫人透過其直接或間接全資擁有之公司*Chi Chung Company, Limited*、*Eurotel Properties Limited*、*Fair Blossom Ltd.*、*Rayforce Ltd.*及*Whitaco Ltd.*間接持有。
- 註(5)：胡嘉明女士透過*Ocean Perfect Limited* (由胡嘉明女士擁有98%、胡應湘爵士及胡爵士夫人各擁有1%權益的公司)持有本公司股份。
- 註(6)：胡應洲及胡曾慶衡不可撤銷的信託最初為胡應湘爵士為已故的胡應洲博士和已故的胡曾慶衡女士的孫輩及較遠後嗣之利益向已故的胡應洲博士和已故的胡曾慶衡女士(作為受託人)授出的信託，目前由*David WU*先生和*Thomas MACFARLANE*先生(作為共同受託人)管理。
- 註(7)：*Roger Man-Yuk WU*不可撤銷的信託最初為胡應湘爵士為*Roger WU*先生及其後裔之利益向*Roger WU*先生和已故的胡應洲博士(作為受託人)授出的信託，目前由*Roger WU*先生和*Thomas MACFARLANE*先生(作為共同受託人)管理。
- 註(8)：*David Man-Hay WU*不可撤銷的信託最初為胡應湘爵士為*David WU*先生及其後裔之利益向*David WU*先生和已故的胡應洲博士(作為受託人)授出的信託，目前由*David WU*先生和*Thomas MACFARLANE*先生(作為共同受託人)管理。
- 註(9)：27,691,500股股份由何炳章先生直接持有，而70,000股股份由何炳章先生透過其全資擁有之公司*Super Winner Investment Limited*間接持有。
- (h) 要約人或任何要約人一致行動方概無收到任何投票贊成或反對該建議的不可撤回承諾；
- (i) 概無任何人士與要約人或任何要約人一致行動方訂有任何收購守則22註釋8所提述的性質的安排；及
- (j) 要約人或要約人一致行動方概無借用或借出任何股份或涉及股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具。

## 5. 股份交易

於相關期間：

- (a) 除胡文新先生於二零一八年八月二十三日按最低價每股股份港幣27.55元及最高價每股股份港幣27.70元購買100,000股股份外，概無董事曾以代價進行任何股份或涉及股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具的交易；
- (b) 本公司附屬公司、本公司或本公司附屬公司的退休基金或屬根據收購守則中「一致行動」定義第(5)類別被推定為與本公司一致行動的人士或根據收購

守則中「聯繫人」定義第(2)類別屬本公司聯繫人的人士(惟不包括任何獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)概無曾以代價進行任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具的交易；

- (c) 與本公司或根據收購守則中「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定與本公司一致行動或根據收購守則中「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人的人士訂有收購守則規則22註釋8所提述的性質之安排的人士概無曾以代價進行任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具的交易；
- (d) 與本公司有關連並獲全權管理任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具的基金經理(獲豁免基金經理除外)概無曾以代價進行任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具的交易；
- (e) 除(i)胡文新先生於二零一八年八月二十三日按最低價每股股份港幣27.55元及最高價每股股份港幣27.70元購買100,000股股份及(ii)郭子華先生於二零一八年十二月六日按最低價每股股份港幣34.00元及最高價每股股份港幣34.20元出售40,000股股份外，要約人、要約人董事或要約人一致行動方概無曾以代價進行任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具的交易；及
- (f) 與要約人或任何要約人一致行動方訂有收購守則規則22註釋8所提述性質安排的人士概無曾以代價進行股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具的交易。

## 6. 要約人股份權益披露

於最後實際可行日期：

- (a) 要約人由控股公司全資擁有，而控股公司由頂層公司全資擁有，頂層公司則由胡應湘爵士及胡爵士夫人(皆為董事)各自擁有50%的股權；及
- (b) 除上文所披露者外，本公司及董事概無於要約人之任何股份或涉及任何要約人之股份的任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具中擁有權益。

## 7. 要約人之股份交易

於相關期間，本公司及任何董事概無曾以代價進行任何要約人之任何股份或涉及任何要約人之股份的任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具的交易。

## 8. 有關該建議的安排

於最後實際可行日期：

- (a) 除收購融資貸款協議外，要約人並無與任何其他人士根據該建議訂立任何就轉讓、押記或質押將予取得的股份的協議、安排或諒解，且要約人無意根據該建議將取得的任何股份轉讓、押記或質押予任何其他人士；
- (b) 除說明陳述中「13. 有關要約人集團及財團成員的資料」所披露的認購函外，要約人或任何要約人一致行動方與任何董事、近期的董事、股東或近期股東概無存有與該建議有任何關連或取決於該建議的協議、安排或諒解（包括賠償安排）；及
- (c) 要約人概無涉及其可能會或不會援引或尋求援引該建議之某項條件的情況的任何協議或安排的當事人。

## 9. 有關董事的安排

於最後實際可行日期：

- (a) 除下文(d)段所披露者外，概無任何董事將獲給予任何利益（於適用法律下之法定賠償除外）以補償其失去職位或其他與該建議有關損失；
- (b) 除說明陳述中「13. 有關要約人集團及財團成員的資料」所披露認購函項下的安排外，任何董事概無與任何其他人士訂有協議或安排，是以該建議的結果作為先決條件或取決於該建議的結果或關乎該建議的其他事宜；
- (c) 除收購融資貸款協議外，要約人概無訂立任何董事於其中擁有重大私人利益之重大合約；及
- (d) 非執行董事李嘉士先生為胡關李羅律師行之合夥人，該律師行將收取就該建議擔任本公司代表律師之正常報酬。

## 10. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯屬公司訂立任何服務合約，而(i)該合約在相關期間內已訂立或修訂(包括持續及固定期限合約)；(ii)該合約是通知期達12個月或以上之連續性合約；或(iii)該合約是有效期尚餘超過12個月(無論通知期長短)的訂明限期合約。

## 11. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司及其任何附屬公司均無涉及任何重大訴訟或仲裁或索償，及就董事所知，本公司或其任何附屬公司概無任何尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

## 12. 重大合約

除以下所披露者外，於要約期開始前兩年的該日期及直至最後實際可行日期(包括該日)，除本公司或其任何附屬公司經營或擬經營的業務在日常業務過程中所訂立的合約外，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何重大合約：

- (a) 本公司間接全資附屬公司 Anber Investments Limited (作為賣方)、本公司(作為賣方保證方)、深圳投控國際資本控股基建有限公司(作為買方)及深圳市投資控股有限公司(作為買方保證方)就按總現金代價港幣 9,865,379,217.60 元進行合和公路基建出售事項而訂立日期為二零一七年十二月二十九日的買賣協議(「買賣協議」)，買賣協議的進一步詳情載於本公司日期為二零一八年一月二十二日之通函；
- (b) 深圳投控國際資本控股基建有限公司、深圳市投資控股有限公司、Anber Investments Limited 及本公司就延長買賣協議項下之第一截止日而訂立日期為二零一八年一月十八日的補充協議，該補充協議的進一步詳情載於本公司日期為二零一八年一月二十二日之通函；及
- (c) 深圳投控國際資本控股基建有限公司、深圳市投資控股有限公司、Anber Investments Limited 及本公司就進一步延長買賣協議項下之第一截止日而訂立日期為二零一八年二月二十六日的第二補充協議，該第二補充協議的進一步詳情載於本公司日期為二零一八年二月二十六日之公告。

### 13. 專家及同意書

以下為出具意見以載入本計劃文件內的專家的資格：

名稱	資格
花旗環球金融亞洲有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第7類(提供自動化交易服務)受規管活動的持牌法團
中國通海企業融資有限公司	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)受規管活動的持牌法團
戴德梁行有限公司	獨立專業物業估值師

上述專家各自己就刊發本計劃文件發出書面同意書，同意以其各自刊載的形式及涵義刊載其意見、報告及／或函件及／或引述其名稱及／或意見、報告及／或函件，且迄今並無撤回其書面同意書。

### 14. 其他事項

- (a) 要約人之註冊辦事處位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心64樓。
- (b) 要約人一致行動方主要成員(即胡應湘爵士及胡爵士夫人)之地址均為香港灣仔皇后大道東183號合和中心64樓。
- (c) 本公司之註冊辦事處位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心64樓。
- (d) 花旗之註冊辦事處位於香港中環花園道三號冠君大廈50樓。

## 15. 備查文件

下列文件的副本由本計劃文件日期起至生效日期或該計劃失效或撤回當日（以較早者為準）止期間可以下述方式供查閱：(1)於正常營業時間上午九時正至下午五時正（不包括星期六、星期日及香港公眾假期）（香港時間）於本公司之註冊辦事處（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心64樓），(2)本公司網站 <http://www.hopewellholdings.com/cht>，及(3)證監會網站 <http://www.sfc.hk>：

- (a) 要約人之組織章程細則；
- (b) 本公司之組織章程細則；
- (c) 本公司截至二零一七年六月三十日及二零一八年六月三十日止各年度（於將本公司財政年度結算日由六月三十日變更為三月三十一日前，進一步詳情載於本公司日期為二零一八年五月八日之公告）之年報；
- (d) 本公司截至二零一八年九月三十日止三個月及六個月（於將本公司財政年度結算日由六月三十日變更為三月三十一日後，進一步詳情載於本公司日期為二零一八年五月八日之公告）之中期報告；
- (e) 董事會函件，其全文載於本計劃文件第22至31頁；
- (f) 獨立董事委員會函件，其全文載於本計劃文件第32及33頁；
- (g) 獨立財務顧問函件，其全文載於本計劃文件第34至87頁；
- (h) 戴德梁行有限公司之函件、估值概要及估值報告，其全文載於本計劃文件第122至171頁；
- (i) 附錄三—一般資料內標題為「13. 專家及同意書」一節所述之書面同意書；
- (j) 附錄三—一般資料內標題為「12. 重大合約」一節所述之重大合約；及
- (k) 本計劃文件。



---

# 協議安排

---

HCMP No. 2251/2018

香港特別行政區  
高等法院  
原訟法庭  
雜項案件2018年第2251號

---

有關  
合和實業有限公司  
之事宜

及

有關  
香港特別行政區法例第622章  
公司條例  
之事宜

根據  
香港特別行政區法例第622章  
公司條例第673條之  
協議安排

---

前言

---

(A) 於本計劃中，除非與主旨或文義不符，否則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，且「一致行動的人」應據此解釋
「中銀國際信託」	指	中銀國際英國保誠信託有限公司，為合和實業僱員股份獎勵計劃信託的受託人
「註銷價格」	指	根據該計劃，應以現金向計劃股東支付每股計劃股份港幣38.80元的註銷價格

---

## 協議安排

---

「花旗」	指	花旗環球金融亞洲有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，根據證券及期貨條例(香港法例第571章)可進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第7類(提供自動化交易服務)受規管活動的持牌法團，並且就該建議作為要約人的獨家財務顧問
「胡應洲及胡曾慶衡不可撤銷的信託」	指	最初由胡應湘爵士為已故胡應洲博士及已故胡曾慶衡女士的孫輩及較遠後嗣的利益而授予已故胡應洲博士及已故胡曾慶衡女士(作為受託人)，而目前由David WU先生及Thomas MACFARLANE先生(作為共同受託人)管理的信託
「公司條例」	指	《公司條例》(香港法例第622章)
「本公司」	指	合和實業有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其普通股於聯交所主板上市(股份代號：54)
「條件」	指	說明陳述中標題為「5. 該建議的條件」一節中載列的該建議的條件
「財團成員」	指	(a) 於最後實際可行日期的頂層公司的股東，或 (b) 因於該計劃生效前根據認購函發行控股公司新股份，而於該計劃生效後持有控股公司股份的股東

---

## 協議安排

---

「財團要約人一致行動方」	指	根據收購守則與要約人一致行動的人，且該等人士為(或透過彼等各自的受控制公司為)財團成員，包括(a)胡應湘爵士、(b)胡爵士夫人、(c)胡嘉明女士、(d)胡芝明女士、(e) David WU 先生及 Thomas MACFARLANE 先生(作為胡應洲及胡曾慶衡不可撤銷的信託的共同受託人)、(f) Roger WU 先生及 Thomas MACFARLANE 先生(作為 Roger Man-Yuk WU 不可撤銷的信託的共同受託人)、(g) David WU 先生及 Thomas MACFARLANE 先生(作為 David Man-Hay WU 不可撤銷的信託的共同受託人)、(h) 胡文佳先生及(i) 何炳章先生
「財團要約人一致行動方股份」	指	由財團要約人一致行動方持有或實益擁有的於計劃記錄日期(另有訂明者除外)已發行的股份
「法院會議」	指	將按高等法院指示於二零一九年三月二十一日(星期四)上午十一時正假座香港九龍九龍灣展貿徑一號九龍灣國際展貿中心3樓 The Glass Pavilion 召開的計劃股東會議或其任何續會，在該會議上對該計劃進行投票
「David Man-Hay WU 不可撤銷的信託」	指	最初由胡應湘爵士為 David WU 先生及其後嗣的利益而授予 David WU 先生及已故胡應洲博士(作為受託人)，而目前由 David WU 先生及 Thomas MACFARLANE 先生(作為共同受託人)管理的信託
「胡應洲博士」	指	已故胡應洲博士
「生效日期」	指	該計劃根據本計劃第5段生效的日期
「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執行董事的任何代表
「獲豁免基金經理」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「獲豁免自營買賣商」	指	具有收購守則所賦予的涵義

---

## 協議安排

---

「說明陳述」	指	關於該計劃的說明陳述，其全文載於計劃文件第88至114頁
「合和實業僱員股份獎勵計劃」	指	本公司於二零零七年一月二十五日採納的僱員股份獎勵計劃，由二零零七年一月二十五日起有效和生效，為期15年
「合和實業僱員股份獎勵計劃信託」	指	由合和實業僱員股份獎勵計劃之信託契約組成的信託
「高等法院」	指	香港高等法院原訟法庭
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司
「港幣」	指	香港之法定貨幣—港元
「控股公司」	指	Latour HK Co Ltd，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於該計劃生效後，該公司76.15%的股權將由頂層公司擁有，餘下23.85%的股權(因於該計劃生效前根據認購函發行控股公司新股份)將由胡應洲及胡曾慶衡不可撤銷的信託、Roger Man-Yuk WU不可撤銷的信託、David Man-Hay WU不可撤銷的信託、胡文佳先生、何炳章先生、胡嘉明女士及胡芝明女士擁有
「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	本公司獨立董事委員會，由陸勵荃女士、陳祖恒先生、嚴震銘博士、中村亞人先生及葉毓強先生組成，即本公司之全體獨立非執行董事

---

## 協議安排

---

「獨立財務顧問」	指	中國通海企業融資有限公司，根據香港法例第571章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)受規管活動的持牌法團，即獨立董事委員會的獨立財務顧問
「港幣」	指	香港之法定貨幣—港元
「胡爵士夫人」	指	胡爵士夫人郭秀萍女士
「最後實際可行日期」	指	二零一九年二月二十二日，即計劃文件日期前為確定計劃文件中所載若干資料的最後實際可行日期
「最後限期」	指	二零一九年六月五日或要約人與本公司可能商定的或(在適用範圍內)執行人員可能同意及/或高等法院可能指示的較後日期
「David WU先生」	指	David Man-Hay WU先生
「何炳章先生」	指	何炳章先生
「胡文佳先生」	指	胡文佳先生
「Roger WU先生」	指	Roger Man-Yuk WU先生
「郭潤興先生」	指	郭潤興先生
「胡文新先生」	指	胡文新先生
「胡曾慶衡女士」	指	已故胡曾慶衡女士
「胡芝明女士」	指	胡芝明女士
「胡嘉明女士」	指	胡嘉明女士

---

## 協議安排

---

「非財團要約人一致行動方」	指	根據收購守則與要約人一致行動且並非財團成員的人士，包括(a)胡文新先生，即胡應湘爵士及胡爵士夫人之兒子(因此為胡應湘爵士及胡爵士夫人之近親)、(b)花旗集團成員(惟就收購守則之目的已獲授予獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理的地位者除外)、(c)郭子華先生，即胡爵士夫人之父(因此為胡爵士夫人之近親)、(d)郭潤興先生，即胡爵士夫人之兄弟(因此為胡爵士夫人之近親)及根據收購守則被推定為與要約人一致行動且並非財團成員的若干董事，即(e)郭展禮先生、(f)楊鑑賢先生及(g)王永霖先生(皆為本公司執行董事)
「要約人」	指	Petrus HK Co Limited，一家於香港註冊成立的有限公司，由控股公司全資擁有
「要約人一致行動方」	指	根據收購守則與或被推定為與要約人一致行動的全體人士，即財團要約人一致行動方及非財團要約人一致行動方
「該建議」	指	要約人透過該計劃的方式將本公司私有化的建議
「股東名冊」	指	本公司的股東名冊
「公司註冊處處長」	指	根據公司條例獲委任的公司註冊處處長
「Roger Man-Yuk WU 不可撤銷的信託」	指	最初由胡應湘爵士為 Roger WU 先生及其後嗣的利益而授予 Roger WU 先生及已故胡應洲博士(作為受託人)，而目前由 Roger WU 先生及 Thomas MACFARLANE 先生(作為共同受託人)管理的信託
「該計劃／本計劃」	指	根據公司條例第 673 條按當前形式作出的本協議安排，其附帶或受限於高等法院可能批准或施加的任何修改、增補或條件

---

## 協議安排

---

「計劃文件」	指	要約人及本公司日期為二零一九年二月二十五日聯合刊發予股東之載有本計劃詳情的綜合計劃文件
「計劃記錄日期」	指	二零一九年四月三十日(星期二)，或已向股東公佈的其他日期，即為釐定計劃股東於該計劃項下享有註銷價格權益的記錄日期
「計劃股東」	指	計劃股份的登記持有人
「計劃股份」	指	於計劃記錄日期已發行的股份(財團要約人一致行動方股份除外)
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份的登記持有人
「胡應湘爵士」	指	胡應湘爵士
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購函」	指	於二零一八年十二月三日，由(a)頂層公司、(b)胡嘉明女士、(c)胡芝明女士、(d) David WU先生和Thomas MACFARLANE先生(作為胡應洲及胡曾慶衡不可撤銷的信託的共同受託人)、(e) Roger WU先生和Thomas MACFARLANE先生(作為Roger Man-Yuk WU不可撤銷的信託的共同受託人)、(f) David WU先生和Thomas MACFARLANE先生(作為David Man-Hay WU不可撤銷的信託的共同受託人)、(g)胡文佳先生及(h)何炳章先生各自提出以每股面值1美元的價格認購控股公司新股份的申請
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「頂層公司」	指	Tiger HK Co Ltd，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，該公司由胡應湘爵士及胡爵士夫人各自擁有50%的股權
「美元」	指	美利堅合眾國之法定貨幣—美元



## 協議安排

「%」 指 百分比

- (B) 於最後實際可行日期，本公司之已發行且已繳足的股本為港幣11,197,829,356元，且總共已發行868,620,621股股份。
- (C) 於最後實際可行日期，(a)計劃股份包括由計劃股東(包括非財團要約人一致行動方)持有或實益擁有的總計547,845,931股股份，佔已發行股份總數約63.07%；及(b)財團要約人一致行動方股份包括由財團要約人一致行動方持有或實益擁有的320,774,690股股份，佔已發行股份總數約36.93%。
- (D) 於最後實際可行日期，財團要約人一致行動方股份登記如下：

姓名／名稱	股份登記持有人	股份數目
胡應湘爵士	香港結算代理人	78,098,782
胡爵士夫人	香港結算代理人	27,073,300
胡應湘爵士及胡爵士夫人	香港結算代理人	139,114,458
胡嘉明女士	Ocean Perfect Limited	420,000
胡芝明女士	香港結算代理人	400,000
胡應洲及胡曾慶衡不可撤銷的信託	香港結算代理人	13,991,000
Roger Man-Yuk WU不可撤銷的信託	香港結算代理人	15,635,000
David Man-Hay WU不可撤銷的信託	香港結算代理人	15,635,000
胡文佳先生	香港結算代理人	2,645,650
何炳章先生	香港結算代理人	27,761,500

由於財團要約人一致行動方並非計劃股東，故各財團要約人一致行動方均將促使在法院會議上不會就彼等擁有實益權益的任何股份進行投票。

- (E) 於最後實際可行日期，胡文新先生、郭子華先生、郭潤興先生、郭展禮先生、楊鑑賢先生及王永霖先生(即非財團要約人一致行動方)實益擁有、控制或指示行使31,709,600股股份，佔已發行股份總數約3.65%，該等股份登記如下：

姓名	股份登記持有人	股份數目
胡文新先生	香港結算代理人	29,000,000
郭子華先生	郭子華	611,600
郭子華先生	豐橋企業有限公司	300,000
郭潤興先生	香港結算代理人	175,000

---

## 協議安排

---

姓名	股份登記持有人	股份數目
郭展禮先生	香港結算代理人	1,275,000
楊鑑賢先生	香港結算代理人	10,000
王永霖先生	香港結算代理人	338,000

- (F) 根據收購守則，儘管計劃股東包括胡文新先生、郭子華先生、郭潤興先生、郭展禮先生、楊鑑賢先生及王永霖先生（即非財團要約人一致行動方），彼等各自均須在法院會議上放棄投票。
- (G) 要約人就該建議的獨家財務顧問花旗以及花旗集團相關成員（就收購守則之目的已獲授予獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理地位者除外）根據收購守則中「一致行動」定義之第(5)類別被推定為與要約人一致行動。於最後實際可行日期，花旗集團成員（就收購守則之目的已獲授予獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理地位者除外），即非財團要約人一致行動方，並無實益擁有、控制或指示行使任何股份。儘管，根據收購守則，花旗集團內部關連的獲豁免自營買賣商並未被推定為與要約人「一致行動」方，並因此，由該等關連的獲豁免自營買賣商擁有的任何股份就收購守則之目的將被視為無利害關係股份，惟根據收購守則規則35.4的規定，在法院會議上將不會就該等股份（不包括按非全權委託基準所持與美國存託股份相關之股份，其每股代表獲得一股股份的權利）進行投票。該等股份將構成計劃股份的一部份。
- (H) 於最後實際可行日期，除財團要約人一致行動方、胡文新先生、郭子華先生、郭潤興先生、郭展禮先生、楊鑑賢先生及王永霖先生以外，要約人一致行動方沒有持有任何其他股份。
- (I) 於最後實際可行日期，72,000股股份由合和實業僱員股份獎勵計劃信託（其受託人為中銀國際信託）持有，且概無本公司僱員根據合和實業僱員股份獎勵計劃獲獎勵任何股份。根據合和實業僱員股份獎勵計劃的信託契約，中銀國際信託不得行使於合和實業僱員股份獎勵計劃信託項下所持股份所附帶的投票權。因此，儘管該等72,000股股份構成計劃股份的一部份，但是於法院會議上將不會就該等股份進行投票。

---

## 協議安排

---

- (J) 要約人是一家於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。控股公司與頂層公司均為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。於最後實際可行日期，要約人由控股公司全資擁有，而控股公司由頂層公司全資擁有，頂層公司則由胡應湘爵士及胡爵士夫人各自擁有50%的股權。於最後實際可行日期，要約人並無法定和實益擁有、控制或指示行使任何股份。
- (K) 於該計劃生效前，將根據認購函發行控股公司新股份。因此於該計劃生效後，控股公司76.15%的股權將由頂層公司擁有，而23.85%的股權將由胡嘉明女士、胡芝明女士、David WU先生及Thomas MACFARLANE先生(以彼等作為胡應洲及胡曾慶衡不可撤銷的信託的共同受託人身分)、Roger WU先生及Thomas MACFARLANE先生(以彼等作為Roger Man-Yuk WU不可撤銷的信託的共同受託人身分)、David WU先生及Thomas MACFARLANE先生(以彼等作為David Man-Hay WU不可撤銷的信託的共同受託人身分)、胡文佳先生及何炳章先生擁有。
- (L) 由財團要約人一致行動方持有的股份將不會根據該計劃被註銷，並將於該計劃生效後繼續由其持有。此外，各財團要約人一致行動方(a)已經持有頂層公司的股份，或(b)將會持有於該計劃生效前根據認購函按每股面值1美元發行的控股公司新股份，因而於該計劃生效後，各財團要約人一致行動方將按其在財團要約人一致行動方股份中各自的持股比例間接持有要約人股份。
- (M) 該計劃生效後，財團要約人一致行動方將直接或間接持有已發行股份總數的36.93%，而要約人將直接持有已發行股份總數的63.07%。
- (N) 本計劃之主要目的為透過註銷及終止計劃股東於生效日期所持所有計劃股份的方式對本公司進行私有化，以換取向各計劃股東以現金支付每股計劃股份的註銷價格。緊隨註銷及終止計劃股份後，本公司股本將透過向要約人發行數目相等於已註銷及終止的計劃股份數目的新股份(入賬列作繳足)的方式增加至先前數額。
- (O) 要約人已同意向高等法院承諾，將會受其規限，並簽立、作出以及促使簽立及作出為使本計劃生效而可能需要或適宜由其簽立或作出之所有文件、行動及事宜。

---

## 協議安排

---

### 該計劃

#### 第一部分

#### 註銷及終止計劃股份

1. 於生效日期：
  - (a) 本公司股本將以註銷及終止計劃股份的方式減少；
  - (b) 待有關股本減少生效及緊隨其後，將本公司股本透過增加數目相等於已註銷及終止的計劃股份數目的新股份的方式增加至先前數額；及
  - (c) 本公司須將其會計賬簿因其股本減少產生的所有進賬用作繳足上文第1(b)段所載將予增加的新股份。該等股份將配發及發行予要約人（入賬列作繳足）。

#### 第二部分

#### 註銷及終止 計劃股份的代價

2. 作為註銷及終止計劃股份的代價，要約人須向於計劃記錄日期名列股東名冊的各計劃股東就所持每股計劃股份支付或促使支付註銷價格。

#### 第三部分

#### 一般適用範圍

3. (a) 盡快但無論如何於生效日期之後的七(7)個營業日(定義見收購守則)內，要約人須向計劃股東郵寄或安排郵寄涉及根據本計劃第2段應付該等計劃股東款額的支票。
- (b) 所有該等支票將放置在預付郵資的信封內，以平郵方式按於計劃記錄日期股東名冊所示彼等各自的登記地址寄發予該等計劃股東，或如屬聯名持有人，則寄發予就有關聯名持股當時於股東名冊排名首位之聯名持有人於計劃記錄日期股東名冊所示的地址。

---

## 協議安排

---

- (c) 所有支票的抬頭人須為按照本計劃第3(b)段之規定於載有該支票的信封上所列的該名人士或多名人士，而任何有關支票一經兌現，即有效解除要約人就該等支票所代表的款項所負的責任。
- (d) 所有支票的郵誤風險由收件人承擔，而要約人、本公司、花旗、存管處(或其任何指定方)、獨立財務顧問及股份過戶登記處及彼等各自的董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及該建議所涉及的任何其他人，均毋須就支票遺失或寄發延誤負責。
- (e) 於根據本計劃第3(b)段寄出支票後六個曆月屆滿當日或之後，要約人有權註銷或止付任何屆時尚未兌現或已退回但未兌現的有關支票的付款，並將該等支票所代表的全部款項存入於要約人所選定的香港持牌銀行內以要約人名義開立的存款賬戶內。要約人須持有該等款項直至生效日期起計六年屆滿為止，在此日期前須從中撥出款項向令要約人信納其為有權收取該等款項的各人士，在本計劃第3(b)段所述彼等為收款人的支票尚未獲兌現的情況下，支付根據本計劃第2段應付的款項。要約人據此支付的任何款項均須包括就各有關人士根據本計劃第2段有權收取的款項而應計的任何利息(按存放該等款項之持牌銀行不時生效之年利率計算)，惟(如適用)須扣除利息、稅項或任何預扣稅或法律規定之任何其他扣減項目及所產生的開支。要約人可行使其絕對酌情權決定是否信納任何人士有權收取該等有關款項，而要約人證明任何特定人士有權或無權獲得該等款項(視情況而定)的證書為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益的人士具有約束力。
- (f) 自生效日期起計六年屆滿時，要約人將獲解除本計劃項下支付任何款項的任何進一步責任，而要約人在(如適用)扣除利息、稅項或任何預扣稅或法律規定之任何其他扣減項目及所產生的開支後，將絕對享有權利保留本計劃第3(e)段所述當時之存款賬戶內之進賬款項結餘(如有)，包括應計利息。
- (g) 上文第3(f)段之生效須受法律所施加之任何禁制或條件所規限。

---

## 協議安排

---

4. 自生效日期(包括當日)起：
  - (a) 計劃股份之所有股份證明書將不再具有該等計劃股份所有權文件或憑證的效力，而其每名該等股份證明書持有人須按本公司之要求，向本公司或本公司委任收取該等股份證明書之任何人士交付該等股份證明書以予註銷；
  - (b) 代表轉讓任何數目的計劃股份並於計劃記錄日期仍然有效的所有轉讓文件，將失去其所有作為轉讓文件用途的效力；及
  - (c) 於計劃記錄日期有效的所有就任何計劃股份向本公司作出的授權或其他指示將不再是有效力的授權或指示。
5. 待說明陳述內標題為「5. 該建議的條件」一節項下的條件達成或獲豁免後(如適用)，本計劃將在認許本計劃(無論有否修改)及確認按本計劃減少本公司股本的高等法院命令的正式文本連同符合公司條例第230條第(2)及(3)款的會議記錄及申報表交付香港公司註冊處處長並進行登記後立即生效。
6. 除非本計劃於最後限期或之前經已生效，否則本計劃將告失效。
7. 本公司及要約人可共同為及代表所有有關人士同意對本計劃作出高等法院可能認為合適而批准或施加的任何修改或增補或任何條件。
8. 根據收購守則規則2.3，倘該計劃未獲批准，以及該建議未獲獨立董事委員會建議或未獲獨立財務顧問建議為公平及合理，本公司與要約人就該建議而產生的所有費用及開支將由要約人承擔。鑒於該建議已獲獨立董事委員會建議，亦已獲獨立財務顧問建議為公平合理，本公司與要約人已商定，本公司委任的顧問及律師(包括獨立財務顧問)所產生的所有費用、收費及開支，將由本公司承擔，而要約人委任的顧問及律師所產生的所有費用、收費及開支，將由要約人承擔。至於該計劃及該建議的其他費用、收費及開支，將由本公司與要約人平均分攤。

二零一九年二月二十五日



---

# 法院會議通告

---

HCMP No. 2251/2018

香港特別行政區  
高等法院  
原訟法庭  
雜項案件2018年第2251號

---

有關

**合和實業有限公司**

及

有關

香港特別行政區法例第622章  
公司條例之事宜

根據  
香港特別行政區法例第622章  
公司條例第673條之  
協議安排

## 法院會議通告

---

**茲通告**根據日期為二零一九年二月十九日就上述事宜發出的命令，香港特別行政區高等法院（「**高等法院**」）指示召開計劃股東（定義見下文所述之協議安排）會議，藉以考慮並酌情批准（不論有否修訂）建議訂立之合和實業有限公司（「**本公司**」）及計劃股東之間之協議安排（「**協議安排**」）（「**會議**」），而會議將於二零一九年三月二十一日（星期四）<sup>（見附註）</sup>上午十一時正假座香港九龍九龍灣展貿徑一號九龍灣國際展貿中心3樓 The Glass Pavilion 舉行。

協議安排的副本及根據公司條例第671條之規定須予提供之說明陳述（「**說明陳述**」）之副本已納入日期為二零一九年二月二十五日的綜合計劃文件（「**計劃文件**」）內（本通告構成該文件之一部分），該文件亦已寄發予本公司股東。

計劃股東（於協議安排內詳述不可投票者除外）可親身於會議上投票，或可委任另一名人士（不論是否為本公司股東成員）為彼等的受委託代表代其出席會議及投票。隨計劃文件附上會議適用之粉紅色代表委任表格。



---

## 法院會議通告

---

代表委任表格連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本，務請儘快及無論如何於會議指定舉行時間不少於48小時前交回本公司之註冊辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心64樓。倘未能以上述方式交回代表委任表格，亦可於會議上將其交予會議主席。以電子傳輸方式遞交之代表委任表格將不獲受理。

如屬本公司任何股份之聯名登記持有人，任何一名該等人士均可於會議親身或委任代表就該等股份投票，猶如其為唯一有權表決之人士；然而，倘多於一名該等聯名持有人親身或委任代表出席會議，則只有就該等股份於本公司股東名冊排名首位之該等出席人士方有權就此投票。

高等法院已根據上述命令委任葉毓強先生，或如其未克出席，則委任嚴震銘博士，或如其未克出席，則委任陳祖恒先生，或如其未克出席，則委任陸勵荃女士(皆為本公司董事)為會議主席，並已指示主席向高等法院報告會議的結果。

誠如計劃文件內之說明陳述所載，協議安排倘在會議上獲批准，其須待高等法院其後批准後，方可作實。

日期：二零一九年二月二十五日

**合和實業有限公司**  
之代表律師  
**胡關李羅律師行**  
香港中環康樂廣場一號  
怡和大廈二十六樓

附註：

倘於二零一九年三月二十一日(星期四)上午八時正懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或黑色暴雨警告訊號生效，會議將會延後舉行，並根據本通告，會議將於二零一九年三月二十六日(星期二)上午十一時正舉行，或倘於二零一九年三月二十六日(星期二)上午八時正懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或黑色暴雨警告訊號生效，會議會於將予公佈的另一日期(即原訂舉行會議之日期後七個營業日(即香港銀行一般開放營業的日子(不包括星期六、星期日及公眾假期))內某時間舉行。有關會議的另行安排的詳情，計劃股東可於星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時正至下午五時正的營業時間內致電熱線+852 2528 4975或瀏覽本公司網站 [www.hopewellholdings.com](http://www.hopewellholdings.com) (以作查詢)。會議於懸掛三號或以下熱帶氣旋警告或黃色或紅色暴雨警告訊號生效時仍如期舉行。

在惡劣天氣下，計劃股東應因應其本身之實際情況，自行決定是否出席會議，如選擇出席會議，則務請小心注意安全。

---

## 法院會議通告

---

於本通告日期，本公司之董事會由七名執行董事，分別為胡應湘爵士(主席)、何炳章先生(副主席)、胡文新先生(執行副主席兼董事總經理)、郭展禮先生(董事副總經理)、楊鑑賢先生、王永霖先生及梁國基博士工程師；三名非執行董事，分別為胡爵士夫人郭秀萍女士、李嘉士先生及胡文佳先生；以及五名獨立非執行董事，分別為陸勵荃女士、陳祖恒先生、嚴震銘博士、中村亞人先生及葉毓強先生組成。

---

# 股東特別大會通告

---



**HOPEWELL HOLDINGS LIMITED**

**合和實業有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：54)

茲通告合和實業有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年三月二十一日(星期四)(見附註(7))上午十一時三十分(或緊隨在同一地點及日期按香港特別行政區高等法院指示召開之計劃股東(定義見下文所述該計劃)會議(「法院會議」)結束或休會後)假座香港九龍九龍灣展貿徑一號九龍灣國際展貿中心3樓The Glass Pavilion舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案為特別決議案：

## 特別決議案

「動議：

- (A) 特此批准本公司與計劃股東(定義見該計劃)於二零一九年二月二十五日根據公司條例(香港法例第622章)第673條訂立的建議協議安排(「該計劃」)，形式為載於日期為二零一九年二月二十五日的綜合計劃文件(「計劃文件」)內的印刷本(該印刷本已提呈本大會，並由本大會主席簽署及註有「A」字樣以資識別)，其中可加上高等法院(定義見該計劃)可能批准或施加的任何修改或增補或任何條件；及
- (B) 為使該計劃生效，於生效日期(定義見該計劃)：
  - (i) 以註銷及終止計劃股份(定義見該計劃)的方式減少本公司股本；
  - (ii) 待有關股本減少生效及緊隨其後，將本公司股本透過向Petrus HK Co Ltd(「要約人」)發行數目相等於已註銷及終止的計劃股份(定義見該計劃)數目的本公司股本中的新股份(入賬列作繳足)的方式增加至先前數額；及

---

## 股東特別大會通告

---

- (iii) 本公司須將其會計賬簿因其股本減少產生的所有進賬用作繳足將向要約人配發及發行的本公司新股份(入賬列作繳足)，並特此無條件授權本公司董事配發及發行上述股份；及
- (C) 待該計劃生效後，撤回本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的上市地位；及
- (D) 特此無條件授權本公司董事作出彼等認為就實施該計劃而言屬必需或合宜的一切行動及事宜及／或簽署相關文件，包括(但不限於)(i)待該計劃生效後，向聯交所作出撤回本公司股份於聯交所的上市地位的申請；(ii)減少本公司股本；(iii)配發及發行上文所述本公司股份；及(iv)代表本公司同意對該計劃作出高等法院(定義見該計劃)可能認為適宜施加的任何修改或增補，以及作出彼等認為就實施該計劃及就要約人以該計劃方式建議對本公司進行私有化整體而言屬必需或合宜的所有其他行動及事宜及／或簽署相關文件。」

承董事會命  
合和實業有限公司  
公司秘書  
顧菁芬

香港，二零一九年二月二十五日

附註：

- (1) 除於本通告另有界定或文義另有所指外，計劃文件所界定的詞彙與本通告所用詞彙具相同涵義。
- (2) 於大會上，上述決議案將以投票方式表決。
- (3) 凡有權出席大會並於會上投票之本公司股東，均有權委任一位或多位受委任代表(分別代表由該名股東持有的本公司股份數量)出席、並於以投票方式表決時代其投票。受委任代表毋須為本公司之股東。
- (4) 代表委任表格連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本，必須於大會或任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間不少於48小時前交回本公司之註冊辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心64樓，方為有效。以電子傳輸方式遞交之代表委任表格將不獲受理。

---

## 股東特別大會通告

---

- (5) 如屬本公司任何股份之聯名登記持有人，任何一名該等人士均可於大會親身或委任代表就該等股份投票，猶如其為唯一有權表決之人士；然而，倘多於一名該等聯名持有人親身或委任代表出席大會，則只有就該等股份於本公司股東名冊排名首位之該等出席人士方有權就此投票。
- (6) 為釐定符合資格出席大會(或其任何續會)並於會上投票的股東，本公司將於二零一九年三月十四日(星期四)至二零一九年三月二十一日(星期四)(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席大會(或其任何續會)並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股份證明書須不遲於二零一九年三月十三日(星期三)下午四時三十分送達本公司之股份過戶登記處—香港中央證券登記有限公司進行登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (7) 倘於二零一九年三月二十一日(星期四)上午八時正懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或黑色暴雨警告訊號生效，大會將會延後舉行，並根據本通告，大會將於二零一九年三月二十六日(星期二)上午十一時三十分(或緊隨法院會議結束或休會後)舉行，或倘於二零一九年三月二十六日(星期二)上午八時正懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或黑色暴雨警告訊號生效，大會會於將予公佈的另一日期(即原訂舉行大會之日期後七個營業日(即香港銀行一般開放營業的日子(不包括星期六、星期日及公眾假期))內)某時間舉行。有關大會的另行安排的詳情，股東可於星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時正至下午五時正的營業時間內致電熱線+852 2528 4975或瀏覽本公司網站 [www.hopewellholdings.com](http://www.hopewellholdings.com) (以作查詢)。大會於懸掛三號或以下熱帶氣旋警告或黃色或紅色暴雨警告訊號生效時仍如期舉行。
- 在惡劣天氣下，股東應因應其本身之實際情況，自行決定是否出席大會，如選擇出席大會，則務請小心注意安全。
- (8) 本通告之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

於本通告日期，本公司之董事會由七名執行董事，分別為胡應湘爵士(主席)、何炳章先生(副主席)、胡文新先生(執行副主席兼董事總經理)、郭展禮先生(董事副總經理)、楊鑑賢先生、王永霖先生及梁國基博士工程師；三名非執行董事，分別為胡爵士夫人郭秀萍女士、李嘉士先生及胡文佳先生；以及五名獨立非執行董事，分別為陸勵荃女士、陳祖恒先生、嚴震銘博士、中村亞人先生及葉毓強先生組成。