
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、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本公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分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。



恒基兆業發展有限公司 HENDERSON INVESTMENT LIMITED

於香港註冊成立之有限公司
(股份代號：97)

主要交易

租賃要約函

除文義另有所指外，本封面所用詞彙與本通函「釋義」一節中所定義者具有相同涵義。

董事局函件載於本通函第3至第9頁。

根據《上市規則》第14.44條，租賃要約函及其項下之交易已取得一群有密切聯繫的股東之股東書面批准以代替舉行本公司股東大會。寄發本通函予股東僅作參考之用。

二零二二年二月二十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件	3
1. 緒言	3
2. 租賃要約函	4
3. 訂約方之資料	6
4. 租賃要約函之原因及裨益	6
5. 會計之處理及租賃要約函項下擬進行之交易之財務影響	6
6. 《上市規則》之涵義	7
7. 推薦意見	9
8. 額外資料	9
附錄（一） — 本集團財務資料	I-1
附錄（二） — 估值報告	II-1
附錄（三） — 有關本集團之一般資料	III-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事局」	董事局；
「一群有密切聯繫的股東」	具有於本通函董事局函件「6. 《上市規則》之涵義」一節中賦予該詞彙的涵義；
「本公司」	恒基兆業發展有限公司(Henderson Investment Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：97)；
「董事」	本公司之董事；
「現有租賃協議」	Unicorn作為租戶與該業主作為業主於二零一三年六月二十七日就租賃物業訂立之租賃協議，由二零一四年三月一日起生效，租期為九十六個月，經日期為二零一七年十一月十六日之協議備忘錄所補充；
「政府」	香港政府；
「總收入」	Unicorn在或從物業經營業務的過程中，來自所有來源之發出賬單或已收到的款項(未經扣除)之總收入；
「本集團」	本公司及其附屬公司；
「《香港財務報告準則》」	香港會計師公會頒布之《香港財務報告準則》；
「港幣」	港元，香港法定貨幣；
「恒地」	恒基兆業地產有限公司(Henderson Land Development Company Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：12)，並為本公司之中間控股公司；
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區；

釋 義

「該業主」	太古城中心控股有限公司(Cityplaza Holdings Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司；
「最後實際可行日期」	二零二二年二月十七日，即本通函付印前之最後實際可行日期，以確定本通函所載之若干資料；
「《上市規則》」	《聯交所證券上市規則》；
「租賃要約函」	Unicorn作為租戶發出及該業主作為業主於二零二二年一月二十八日接納之租賃要約函，有關租賃物業由二零二二年三月一日起生效，租期為九十六個；
「物業」	構成位於香港島太古城整個商業中心發展項目之一部分，名為太古城中心之地庫一層至地下基座樓層的零售購物中心及平台所有部分；
「《證券及期貨條例》」	《證券及期貨條例》(香港法例第571章)；
「股份」	本公司之股份；
「股東」	股份之持有人；
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司；
「租賃協議」	具有於本通函董事局函件「租賃要約函」一節中賦予該詞彙的涵義；
「租期」	具有於本通函董事局函件「租賃要約函」一節中賦予該詞彙的涵義；
「Unicorn」	Unicorn Stores (HK) Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司；及
「%」	百分比。



恒基兆業發展有限公司
HENDERSON INVESTMENT LIMITED

於香港註冊成立之有限公司
(股份代號：97)

執行董事：

李家誠 (主席兼董事總經理)
李家傑博士 (副主席)
林高演博士 (副主席)
李 寧

獨立非執行董事：

鄺志強
高秉強教授
胡經昌
歐肇基

註冊辦事處：

香港中環金融街8號
國際金融中心二期72-76樓

敬啟者：

主要交易

租賃要約函

1. 緒言

本公司於二零二二年一月二十八日公佈，Unicorn (為本公司之全資附屬公司) 作為租戶收到該業主作為業主接納租賃要約函，有關租賃物業由二零二二年三月一日起生效，租期為九十六個月。根據現有租賃協議，物業由Unicorn承租用作經營Unicorn旗下名為「APITA」之附設超級市場的百貨公司，有關協議將於二零二二年二月二十八日屆滿。

本通函旨在向閣下提供其中包括租賃要約函及其項下之交易之進一步資料及《上市規則》所要求之其他資料。

2. 租賃要約函

租賃要約函主要條款概述如下：

- 訂約方** : 該業主(作為業主); 及 Unicorn(作為租戶)。
- 日期** : 二零二二年一月二十八日。
- 物業** : 構成位於香港島太古城整個商業中心發展項目之一部分, 名為太古城中心之地庫一層至地下基座樓層的零售購物中心及平台所有部分, 總租賃面積約118,691平方呎。
- 租期** : 九十六個月, 由二零二二年三月一日起生效(「租期」)。
- 基本租金** : 由二零二二年三月一日起至二零二三年二月二十八日止, 每個公曆月總基本租金為港幣5,872,350元。由二零二三年三月一日起至二零二六年二月二十八日止, 每個公曆月總基本租金為港幣6,224,690元。由二零二六年三月一日起至二零三零年二月二十八日止, 每個公曆月總基本租金為港幣6,598,170元。
- 營業額租金** : 物業之地庫一層及地下基座樓層於任何公曆年分別7%及10%的總收入之總和, 分別較地庫一層及地下基座樓層於該公曆年的基本租金多出之金額(如有)。
- 其他費用** : 其他費用包括冷凍水費、服務費、宣傳費及垃圾壓縮機費, 整個租期應付予業主之金額合共約港幣235,000,000元, 惟須不時檢討(但每個公曆年不多於一次)。租戶亦負責支付政府差餉及其他歸屬於物業的每年或經常性開支。

董事局函件

- 支付條款** : 基本租金及其他費用應在每個公曆月的第一天預付。
- 按每月總收入計算之營業額租金(如有)應於緊接隨後的下一個月第15日或之前支付,並於每個公曆年結束後進行結算。
- 按金** : 港幣19,625,126元,須不時增加至相等於Unicorn於租期內應付之兩個月的基本租金、差餉、冷凍水費、服務費及宣傳費的最高可確認款項之總和。
- 免租期** : 獲提供免租期,以至應付租金(包括基本租金及營業額租金)、冷凍水費、服務費及宣傳費將只會於二零二二年六月一日起計付。Unicorn應付之政府差餉及其他支出則由租期起始日起計付。
- 轉讓限制** : 未經業主批准,Unicorn不得以分租、借出、共享或以其他方式轉讓、轉租或以其他方式放棄佔用物業或其任何部分,否則租賃協議將被終止。就擁有大多數股份表決權或以其他方式實質控制Unicorn的一名或多名人士出現接管、重組、合併、收購、自願清算或變更,均會被視作違反此限制。
- 租賃協議** : 該業主及Unicorn將於二零二二年三月十八日或之前(或經雙方同意的其他日子)就物業訂立一份正式租賃協議(「**租賃協議**」)。如該業主及Unicorn未能訂立租賃協議,租賃要約函仍具約束力及完全有效,該業主及Unicorn將繼續履行載於租賃要約函內各自的義務。

租賃要約函下之應付代價乃參考可資比較物業之現行市場租金價值、獨立物業估值師對物業作出之市場租金估值(估值報告之副本載於本通函附錄二)及於現有租賃協議項下之應付租金及其他費用,經Unicorn及該業主公平磋商後釐定,並將以本集團內部資源支付。

3. 訂約方之資料

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務為投資控股以及經營超級市場及百貨業務。

Unicorn之主要業務為經營名為「UNY」及「APITA」之超級市場及百貨公司。

該業主為太古地產有限公司（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：1972）之全資附屬公司。該業主之主要業務為物業投資。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該業主及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見《上市規則》第十四A章）之第三方。

4. 租賃要約函之原因及裨益

Unicorn於二零一八年五月獲本集團收購，一直在香港島太古城太古城中心經營名為「APITA」之附設超級市場的百貨公司達數十載。董事局認為訂立租賃要約函符合本集團之商業利益，令本集團可於太古城中心繼續經營「APITA」及維持本集團之營運規模。

董事相信租賃要約函之條款及其項下交易屬公平合理，並符合股東之整體利益。

5. 會計之處理及租賃要約函項下擬進行之交易之財務影響

根據《香港財務報告準則》第十六號「租賃」，本集團須按下述方式於其綜合財務狀況表中將租賃要約函項下整個期間之固定基本租金付款額確認為與物業有關之使用權資產。

對本集團資產之影響

當一項租賃被資本化時，所確認之使用權資產按成本啟始計量，而該成本包括租賃負債（參閱下文「對本集團負債之影響」一段）之啟始金額加上於租賃啟始日期之前所作出之任何租賃付款額，以及任何發生之初次直接成本。在適用之情況下，使用權資產之成本亦包括拆卸和移除標的資產或復原標的資產於其所在地所需之估計成本，並貼現至其現值及減去所獲取之租賃優惠激勵措施金額。使用權資產其後按成本減去累計折舊及減值虧損列賬。使用權資產之折舊是按租賃之啟始日期起至租賃之屆滿日期止，並經考慮其附帶之任何續租選擇權（如有）後以直線法釐定。

基於上述，於租賃要約函項下導致使用權資產進行啟始確認後，預計本集團之綜合資產總額將增加約港幣485,000,000元。

對本集團負債之影響

當一項租賃被資本化時，租賃負債按於租期內應支付之租賃付款額，並採用本集團之估計遞增借貸利率進行貼現所達致之現值而啟始確認。於啟始確認後，租賃負債以攤銷成本計量，並且按本集團之估計遞增借貸利率及採用實際利率法計算融資成本。

基於上述，於租賃要約函項下導致租賃負債進行啟始確認後，預計本集團之綜合負債總額將增加約港幣485,000,000元。

對本集團收益之影響

於租期內使用權資產之折舊支出約為每年港幣61,000,000元。

租賃負債之融資成本乃按本集團對租賃負債賬面值，經調整若干租賃條款之修改/重新評估(如有)、並於扣減租賃付款額後，按本集團之估計遞增借貸年利率4.8%予以釐定及確認。

使用權資產之折舊支出及租賃負債之融資成本，合共會對本集團之收益有減少之影響。

6. 《上市規則》之涵義

由於租賃要約函項下有關使用權資產之收購的一個或以上適用百分比率(定義見《上市規則》)為25%或以上，但全部均少於100%，訂立租賃要約函構成本公司之主要交易，並須遵守《上市規則》第十四章所載有關申報、公布、通函及股東批准之規定。

根據《上市規則》第14.44條，倘若(i)本公司就批准租賃要約函下之交易召開股東大會，概無股東須放棄投票；及(ii)已取得就批准該交易召開之本公司股東大會上持有或合共持有投票權50%以上之一名股東或一群有密切聯繫的股東之書面批准，則可透過股東書面批准代替召開股東大會。

董事局函件

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於租賃要約函中擁有重大利益。因此，倘若本公司就批准租賃要約函及其項下之交易召開股東大會，概無股東須放棄投票。

賓勝置業有限公司、敏勝置業有限公司、踞威置業有限公司、Gainwise Investment Limited及登銘置業有限公司(全部均為恒地之全資附屬公司)及其各自之代理人(如適用)(統稱「**一群有密切聯繫的股東**」)合共持有2,110,868,943股股份，佔已發行股份總數約69.27%，有權出席本公司股東大會並於會上投票，詳情載列如下：

實益擁有人	登記持有人	股份數目
賓勝置業有限公司	賓勝置業有限公司	843,249,284
敏勝置業有限公司	敏勝置業有限公司	342,705,418
	雅仙代理人有限公司	259,693,000
踞威置業有限公司	踞威置業有限公司	363,328,900
Gainwise Investment Limited	Gainwise Investment Limited	167,750,000
	Superb Nominees Limited	49,500,000
登銘置業有限公司	登銘置業有限公司	34,955,000
	Superb Nominees Limited	<u>49,687,341</u>
	合共：	<u><u>2,110,868,943</u></u>

本公司已取得一群有密切聯繫的股東之書面批准通過租賃要約函及其項下之交易，代替舉行本公司股東大會。據此，根據《上市規則》第14.44條，本公司將不會就批准租賃要約函及其項下之交易召開股東大會。

7. 推薦意見

董事（包括獨立非執行董事）認為租賃要約函之條款及其項下交易屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

8. 額外資料

務請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事局
主席兼董事總經理
李家誠
謹啟

二零二二年二月二十三日

1. 財務資料概要

本集團截至二零二零年十二月三十一日止三個年度及截至二零二一年六月三十日止六個月期間之財務資料分別披露於本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度之年報及本公司截至二零二一年六月三十日止六個月期間之中期報告，以引述形式載入本通函。上述本公司之年報及中期報告已刊載於本公司網站(www.hilhk.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。

2. 債務聲明

於二零二一年十二月三十一日營業時間結束時，即本通函付印前就確定本債務聲明所載若干資料之最後實際可行日期，根據《香港財務報告準則》第十六號「租賃」所確認之租賃負債約為港幣502,000,000元，包括以下各項：

- (i) 合約於一年內屆滿，列賬為流動負債之金額港幣213,000,000元；及
- (ii) 合約於一年後屆滿，列賬為非流動負債之金額港幣289,000,000元。

除上文所披露及在一般業務過程中所產生之一般貿易應付賬款及其他應付款項以外，本集團並無任何債務證券、定期貸款、尚未償還貸款資本、任何其他借款或借款性質之債務，包括銀行透支及承兌負債、或類似債務、債權證、按揭、抵押、貸款、承兌信貸、租購承擔、擔保或其他或然負債。

3. 營運資金聲明

董事經考慮到租賃要約函及本集團可動用之財務資源，包括但不限於經營所得資金以及現金及銀行結餘，董事認為本集團具有足夠之營運資金以滿足其目前之需求，即自本通函日期起計至少未來十二個月內所需。

4. 重大不利變動

茲提述有關一份日期為二零二二年一月十九日之本公司盈利警告公佈及本集團截至二零二一年六月三十日止六個月期間之中期報告及其所載相關資料。此外，香港之第五波COVID-19疫情以及收緊社交距離規則亦可能對本集團零售業務構成影響。除所披露者外，董事確認於最後實際可行日期，彼等並不知悉本集團之財務或經營狀況自二零二零年十二月三十一日（即本集團刊發最近期之經審核綜合財務報表之結算日）以來有任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及經營前景

隨著落實重訂租賃該物業後，Unicorn現正計劃將於二零二二年及二零二三年內翻新「APITA」店舖，務求帶給顧客一個具現代設計及清新感覺。再者，本集團將繼續落實開店計劃，於去年經已開設六間新店，包括於將軍澳新都城中心二期開設一間全新之UNY超級市場，及五間於九龍及新界之「C生活」實用家品專賣店。

集團近年積極提升資訊科技系統，並整合千色Citistore及UNY之業務，務求令運作上取得更佳之協同效應及改善效率。當中UNY已於二零二一年下半年引入具備自助收款功能之銷售管理系統(POS)，以方便顧客及提高收款效率。此外，預計全新之中央分發中心將於二零二二年首季開始啟用。該中心將整合千色Citistore及UNY之倉儲及物流工序，從而令集團之物流成本降低，並提升整體效率。

預計本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利出現大幅倒退，詳情載列於一份日期為二零二二年一月十九日之本公司盈利警告公佈。儘管消費市道受香港第五波COVID-19疫情嚴重打擊，但本集團將繼續採取各種措施推動消費者消費並改善集團營運效率。

以下為獨立物業估值師測建行香港有限公司就物業於二零二二年一月廿八日之租值的意見編製之函件及估值報告之原文，以供載入本通函。



Prudential Surveyors (Hong Kong) Limited
測建行香港有限公司

敬啟者：

關於：香港島太古城發展項目太古城中心內零售和購物中心和平台位於地庫一樓到地下的部分（「該物業」）

指示

茲根據恒基兆業發展有限公司（「貴公司」）對吾等的指示，以就吾等按該物業現有用途提供於二零二二年一月廿八日（「估值日期」）之市值租金意見，以供用於載入 貴公司根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）的規定就 貴公司或其附屬公司租用該物業而刊發的通函。吾等確認，吾等已進行視察、已作出相關查詢及搜索並獲得吾等認為必要之有關進一步資料，以提供吾等於估值日期該物業之估值的意見。

本函件為本估值報告一部分，識別出所評估該物業、解釋吾等估值之基準及方法、列出吾等進行估值時之假設及已進行之業權調查，以及受到之條件限制。

估值基準

除另有說明外，吾等之估值是根據香港測量師學會頒布的香港測量師學會估值準則二零二零、國際估值準則委員會於二零二零頒佈的國際估值準則以及吾等的一般估值原則，並遵守上市規則第五章的批准規定。

除另有說明外，吾等是以香港測量師學會估值準則二零二零所界定的外聘估值師身分進行估值。

吾等對該物業之物業權益估值乃吾等對其市值租金之意見，所謂市值租金，就吾等所界定者，乃指「自願出租人與自願承租人經過適當推銷後，各方在知情、審慎及並無強迫之情況下，於估值日期按適當的租賃條款以公平交易方式出租不動產的權益之估計金額」。

市值租金乃承租人可於市場上合理取得之最佳價格，亦為出租人可於市場上合理取得之最優惠價格。該估值尤其不包括因特別條款或情況（如非一般之融資、銷售及售後租回安排、合資經營、管理協議、與銷售有關之任何人士給予之特殊代價或優惠，或任何特殊價值元素）而被抬高或貶低之估計價格。

估值方法

吾等採用直接比較法對該物業進行估值，並假設該物業於現有狀態下交吉出租。對具有相似特徵、朝向、大小、樓層、位置、建築設施等的可資比較物業進行分析，並仔細權衡該物業的所有優點和缺點，公平比較從而得出市值租金。

估值假設及重要事項

吾等之估值乃假設該物業在公開市場出租，而並無因為延遞定期合約、合資經營或用作影響其價值的任何類似安排而得益。概無計及任何涉及或影響到出租該物業的選擇權或優先權。

吾等假設租賃協議為固定八年的租用期。

吾等的估值並無計及該物業的任何押記、按揭或欠款或出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有訂明外，乃假設該物業並無產權負擔、限制及足以影響其價值之繁重支出。

業權調查

吾等已獲展示關於物業權益的多份文件副本，並已向土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無搜尋原始文件以核實所有權或核實任何租約的修訂。全部文件及租約僅供參考用途。

吾等並未獲提供任何有關物業權益業權的法律意見。

無利益衝突

吾等謹此確認，吾等並無擁有 貴公司、該物業及本函件報告之價值之現時或預期權益。

物業視察

李雋傑先生及吳世熙先生曾於二零二一年十一月三十日視察該物業的外部。

限制條件

吾等並無對該物業進行結構性測量或對該物業提供的設施進行任何測試。因此，吾等無法報告該物業沒有腐爛、蟲害或任何其他結構缺陷。惟於視察過程中，吾等並無發現有任何嚴重損壞。

吾等之視察過程中並無進行詳細實地測量。隨附之估值報告內所載尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲提供之文件所載資料所得，因此僅為約數。

吾等在很大程度上倚賴 貴公司提供之資料，並已接納在不同事項例如：規劃批准、法定通知、地役權、使用權、建築物竣工日期、佔用詳情、場地及平面圖、場地面積及樓面面積及其他於識別註冊擁有人具有該物業之有效權益時之有關事宜給予吾等的建議。吾等並無查核規劃同意書正本，並已假設該物業已根據有關同意書落成、佔用及使用。

吾等並無理由質疑 貴公司為吾等提供資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，其所提供資料並無遺漏重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料達致知情意見，且並無理由懷疑任何資料被保留。

廠房及機器

吾等的估值通常包括構成樓宇設施裝置部分的所有廠房及機器。然而，吾等的估值不包括純粹為佔用者的工業和/或商業過程相關而可能安裝的加工廠房、機器及設備（連同傢俬及裝飾、租戶的固定裝置及配件）。

聲明

吾等謹此證明，就吾等所深知及確信：

- 吾等為外聘估值師，乃獨立於 貴公司及業主、彼等之附屬公司及彼等之共同控制實體（統稱為「貴集團」）及彼等各自之董事及控股股東，吾等並無於 貴集團、其關連人士或 貴集團任何聯繫人士之證券或資產中直接或間接擁有任何重大權益，吾等對參與各方並無偏見。
- 吾等自接受客戶指示日或簽訂協議日起計前廿四個月內曾獲得及正進行若干與該物業有關的專業工作。

估值師

本報告由測建行香港有限公司李雋傑先生（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員（產業測量）、註冊專業測量師（產業測量））及首席顧問吳世熙先生（香港測量師學會資深會員、註冊專業測量師（產業測量））所編寫。

吾等確認，李雋傑先生及吳世熙先生所提供的估值是客觀和公正，並有能力承擔估值工作。

報告

隨函附上吾等之估值報告。

此致

香港中環
金融街8號
國際金融中心二期72-76樓
恒基兆業發展有限公司
董事會 台照

代表
測建行香港有限公司
助理總監 李雋傑 MRICS MHKIS(GP) RPS(GP)
首席顧問 吳世熙 FHKIS RPS(GP)
謹啟

二零二二年一月廿八日

李雋傑先生為註冊專業測量師（產業測量），在香港特別行政區、澳門及中國內地的物業估值以及於香港就土地事宜提供意見方面擁有取得資格後的逾七年經驗。李先生亦為香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會會員。

吳世熙先生為註冊專業測量師（產業測量），在香港特別行政區、澳門、中國內地及亞太地區擁有取得資格後的逾四十年物業估值經驗。吳先生為香港測量師學會資深會員。

估值師的地址為香港德輔道中244-252號東協商業大廈3樓

物業估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年一月廿八日之現況下 市值租金
座落於鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分之Q段第7分段剩餘部分、Q段第2分段A段剩餘部分、R段第1分段A段、J段剩餘部分、R段剩餘部分及K段第5分段上的香港島太古城發展項目太古城中心內零售和購物中心和平台位於地庫一樓到地下的部分	<p>太古城中心於一九八七年落成，位於香港太古城太古城道18號。該商場樓高六層（地庫、地下至五樓）已劃分為不同大小的零售區，以提供多種不同類型的行業，如飾物、珠寶及眼鏡、銀行及服務、美容/個人護理、童裝及兒童用品、電器及電子用品、服裝及鞋履、時尚生活、大型商戶、運動服裝及用品、旅遊及旅遊用品、餐廳以及電影院。</p> <p>太古城中心及太古城中心一座可經由二樓的行人天橋直達港鐵太古站。</p>	根據我們的外部視察，由商戶名為「APITA」的百貨公司租用。	<p>每月港幣5,959,000.00(港幣五百九十五萬九千元)。</p> <p>(不包括地租、差餉、管理費、冷氣費、水、電、煤氣、電話及其他類似收費(如有)及營業額租金)</p>
	<p>該物業為一個佔據於地庫一樓及地下大部分的不規則形狀的零售/商業區。據 貴公司告知，它的總租用面積大約為118,691平方英尺。</p>		
	<p>該物業註冊為鰂魚涌海旁地段第2號K段第5分段及其增批部分餘段，根據政府租契自一九九零年四月十八日起持有999年。租金為每年港幣15,123.60(剩下的鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分餘段)。</p>		

附註：

1. 該物業的登記擁有人為太古城中心控股有限公司（前稱Taikoo Shing Developments Limited），於二零一五年十二月廿九日重新登記轉讓契據編號16012802240234，參見備忘錄編號17030802420357，代價為港幣250,647,895.00元(PT.)。
2. 該物業受限於以下重大產權負擔：-
 - i. 臨時佔用許可證第H.K. 20/87號，參見日期為一九八七年七月七日的註冊摘要編號UB3443879(備註：商業中心的重新開放區及有蓋區)。
 - ii. 佔用許可證(第H64/89號)，參見日期為一九八九年五月廿五日的註冊摘要編號UB4111210
 - iii. 不反對通知書，參見日期為二零零八年十一月廿八日的註冊摘要編號09011600540035(備註：地政總署港島東區地政處)。
3. 該物業位於日期為二零一零年九月十七日的鰂魚涌分區計劃大綱核准圖編號S/H21/28號內的「住宅(甲類)1」地帶。上述分區計劃大綱中載明的規劃意向主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層或四層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。
4. 該物業是指由 貴公司提供日期為二零一三年六月廿七日的租賃協議所附平面圖上的粉紅色區域。
5. 該物業於估值日期之租金明細如下：

商舖單位	實用面積 (平方英尺)	於二零二二年 一月廿八日之 市值租金
部分地庫一樓	94,470	港幣4,903,000
部分地下	25,510	港幣1,056,000
	總額：	港幣5,959,000

6. 據 貴公司告知，目前商舖單位的當前租期及每月基本租金如下：

商舖單位	當前租期	每月基本租金
部分地庫一樓	1/3/2020-28/2/2022	港幣4,864,400
部分地下	1/3/2020-28/2/2022	港幣1,007,950
	總額：	港幣5,872,350

7. 假設該物業的租約於估值日期開始，且可自由出售及轉讓，則八年租約下的市場租金資本化價值為港幣481,000,000元。吾等已採納4%之資本化率，乃參照市場對類似用途類型可資比較物業的一般預期回報率而估算。已採納的資本化率隱含反映物業類型及質素、未來潛在租金增長預期、資本增值及相關風險因素。根據分析相關用途類型交易吾等認為該資本化率屬合理且符合市場規範。

1. 責任聲明

本通函乃遵照《上市規則》之規定而提供有關本公司之資料，董事對此共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何事項致使本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 披露權益資料

(a) 董事之權益

於最後實際可行日期，除下文所述已獲聯交所豁免披露之權益外，各董事及本公司之行政總裁於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部之第7及8分部須知會本公司及聯交所（包括根據《證券及期貨條例》被認為或視為擁有之權益及淡倉）或根據《證券及期貨條例》第352條須予設置之名冊所載或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

普通股（除文義另有所指外）

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
本公司	李家傑	1				2,110,868,943	2,110,868,943	69.27
	李家誠	1				2,110,868,943	2,110,868,943	69.27
	李寧	1		2,110,868,943			2,110,868,943	69.27
恒地	李家傑	2				3,509,782,778	3,509,782,778	72.50
	李家誠	2				3,509,782,778	3,509,782,778	72.50
	李寧	2		3,509,782,778			3,509,782,778	72.50
美麗華酒店企業 有限公司	李家傑	3				345,999,980	345,999,980	50.08
	李家誠	3				345,999,980	345,999,980	50.08
	李寧	3		345,999,980			345,999,980	50.08

普通股（除文義另有所指外）（續）

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
恒基兆業有限公司	李家傑	4				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家傑	4				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李家傑	5				15,000,000 (無投票權 遞延股份)	15,000,000 (無投票權 遞延股份)	30.00
	李家誠	4				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家誠	4				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李家誠	5				15,000,000 (無投票權 遞延股份)	15,000,000 (無投票權 遞延股份)	30.00
	李寧	4		8,190 (普通股A股)			8,190 (普通股A股)	100.00
	李寧	4		3,510 (無投票權B股)			3,510 (無投票權B股)	100.00
	李寧	5		15,000,000 (無投票權 遞延股份)			15,000,000 (無投票權 遞延股份)	30.00

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司之行政總裁於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之任何股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉（不包括根據《證券及期貨條例》第XV部，李家傑博士、李家誠先生及李寧先生僅因彼等於或被視為於恒基兆業有限公司（「恒兆」）、恒地、美麗華酒店企業有限公司及/或本公司擁有權益而被認為或視為於本公司非上市相聯法團擁有之權益；本公司已就此等權益向聯交所申請，並已獲得豁免嚴格遵守《上市規則》第14.66(3)條及《上市規則》附錄一B部第38(1)及38(1A)段所載之披露規定）。

(b) 董事於本集團資產中之權益

於最後實際可行日期，除於以下第2(c)段所述之董事權益外，自二零二零年十二月三十一日（即本公司刊發最近期之經審核綜合財務報表之結算日）以來，概無董事於本集團任何成員公司已收購或出售或承租又或本集團任何成員公司擬收購或出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(c) 董事於本集團合約中之權益

除董事於以下擁有權益外：

- (i) 董事透過彼等於恒地股份中擁有之權益（如上文所述），而於有關本公司與恒地就恒地之附屬公司向本集團授出物業租賃及特許使用權而訂立之框架協議（如本公司日期為二零一四年十月十七日之通函所披露），以及據此而訂立之租賃及特許使用協議中擁有權益；
- (ii) 董事透過彼等於恒地股份中擁有之權益（如上文所述），而於有關本公司與恒地之一間附屬公司就向本集團之成員公司提供清潔服務而訂立之主協議（如本公司日期為二零二零年六月九日之公佈所披露），以及據此而訂立之協議中擁有權益；及
- (iii) 董事透過彼等於恒地股份中擁有之權益（如上文所述），而於有關本公司與恒地就恒地及其聯繫人（本集團除外）向本集團之成員公司購買禮券而訂立之主協議（如本公司日期為二零二零年六月九日之公佈所披露），以及據此而訂立之協議中擁有權益，

概無董事於對本集團之業務屬重大，並於最後實際可行日期仍然生效之任何合約或安排中擁有重大權益。

(d) 主要股東及其他人士權益

於最後實際可行日期，據董事所知，根據《證券及期貨條例》第336條須予設置之名冊所載，下列人士（並非董事及本公司之行政總裁）於本公司股份及相關股份擁有的權益及淡倉如下：

好倉	股份權益總數	百分比權益
主要股東：		
李兆基 (附註1)	2,110,868,943	69.27
Rimmer (Cayman) Limited (附註1)	2,110,868,943	69.27
Riddick (Cayman) Limited (附註1)	2,110,868,943	69.27
Hopkins (Cayman) Limited (附註1)	2,110,868,943	69.27
恒兆 (附註1)	2,110,868,943	69.27
恒地 (附註1)	2,110,868,943	69.27
Kingslee S.A. (附註1)	2,110,868,943	69.27
賓勝置業有限公司 (附註1)	843,249,284	27.67
敏勝置業有限公司 (附註1)	602,398,418	19.77
踞威置業有限公司 (附註1)	363,328,900	11.92
主要股東以外之人士：		
Gainwise Investment Limited (附註1)	217,250,000	7.13

(e) 董事於具有須予披露權益之公司所擔任的董事職務及聘任

於最後實際可行日期，據董事所知，以下董事亦為根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉之公司的董事或僱員：

公司	董事名稱	擔任職位
Rimmer (Cayman) Limited	李家誠	董事
	李家傑	董事
	林高演	董事
Riddick (Cayman) Limited	李家誠	董事
	李家傑	董事
	林高演	董事
Hopkins (Cayman) Limited	李家誠	董事
	李家傑	董事
	林高演	董事

公司	董事名稱	擔任職位
恒兆	李家誠	董事
	李家傑	董事
	林高演	董事及替代董事
恒地	李家誠	董事
	李家傑	董事
	林高演	董事
	鄺志強	董事
	高秉強	董事
	胡經昌	董事
	歐肇基	董事
賓勝置業有限公司	李家誠	董事
	林高演	董事
敏勝置業有限公司	李家誠	董事
	林高演	董事
踞威置業有限公司	李家誠	董事
	林高演	董事
Gainwise Investment Limited	李家誠	董事
	林高演	董事

附註：

1. 該等股份中，恒地全資擁有之Kingslee S.A.之全資附屬賓勝置業有限公司、敏勝置業有限公司、踞威置業有限公司、Gainwise Investment Limited及登銘置業有限公司分別擁有843,249,284股、602,398,418股、363,328,900股、217,250,000股及84,642,341股，而恒兆被視為持有恒地72.44%。Hopkins (Cayman) Limited (「Hopkins」) 作為一單位信託 (「單位信託」) 之受託人，擁有恒兆之全部已發行普通股股份。Rimmer (Cayman) Limited (「Rimmer」) 及Riddick (Cayman) Limited (「Riddick」) 分別作為全權信託之受託人，持有單位信託之單位。李兆基博士擁有Hopkins、Rimmer及Riddick之全部已發行股份，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。
2. 該等股份中，(i) 1,450,788,868股由恒兆擁有；(ii) 475,801,899股由恒兆之全資附屬達邦投資有限公司擁有；(iii) 371,145,414股由Cameron Enterprise Inc. 擁有；797,887,933股由South Base Limited全資擁有之Believegood Limited擁有；152,897,653股由Jayasia Investments Limited全資擁有之Prosglass Investment Limited擁有；140,691,961股由Mei Yu Ltd. 全資擁有之Fancy Eye Limited擁有；117,647,005股由World Crest Ltd.全資擁有之Spreadral Limited擁有；及Cameron Enterprise Inc.、South Base Limited、Jayasia Investments Limited、Mei Yu Ltd. 及World Crest Ltd.均為Yamina Investment Limited之全資附屬公司，而Yamina Investment Limited為恒兆全資擁有；及(iv) 2,922,045股由富生有限公司 (「富生」) 擁有。Hopkins作為單位信託之受託人，擁有恒兆 (列載於附註1) 及富生之全部已發行普通股股份。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。
3. 該等股份中，恒地全資擁有之Aynbury Investments Limited之全資附屬Higgins Holdings Limited、Multiglade Holdings Limited及Threadwell Limited分別擁有120,735,300股、128,658,680股及96,606,000股。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有恒地 (列載於附註2) 及該等股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有恒地 (列載於附註2) 及該等股份的權益。
4. Hopkins作為單位信託之受託人持有該等股份。
5. 該等股份由富生持有。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事已與或擬與本集團任何成員公司訂立不可由本集團於一年內終止而無須支付賠償（法定賠償除外）的服務合約。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人於與本集團之業務構成或可能構成競爭之業務中擁有直接或間接權益。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團之成員公司涉及任何重大訴訟或索償，且據董事所知，本集團任何成員公司並無面臨任何待決或受威脅之重大訴訟或索償。

6. 專家及同意書

以下為本通函所載發表意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
測建行香港有限公司	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，測建行香港有限公司並無持有本集團任何成員公司之任何股權，且無擁有任何權利（不論在法律上是否可予行使）可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

於最後實際可行日期，自二零二零年十二月三十一日（即本公司刊發最近期之經審核綜合財務報表之結算日）以來，測建行香港有限公司並無於本集團任何成員公司已收購或出售或承租又或本集團任何成員公司擬收購或出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

測建行香港有限公司已就刊發本通函發出書面同意書，同意按本通函所載之個別形式及內容，轉載彼之意見、函件或報告及引述彼之名稱，且迄今並無撤回其同意書。

7. 重大合約

緊接本通函刊發日期前兩年內，包括最後實際可行日期，除本公司或其任何附屬公司於進行或擬進行的日常業務過程中訂立之合約外，本集團並無訂立任何重大或可能重大之合約。

8. 一般資料

- (a) 本公司之公司秘書為廖祥源先生，B.Ec., F.C.P.A., C.A.(Aust.), H.K.F.C.G, F.C.G。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於香港中環金融街8號國際金融中心二期72-76樓。
- (c) 本公司之股份登記及過戶處為卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 倘中英文版本之內容有任何歧義，概以英文版本為準。

9. 展示文件

下列文件副本將於本通函日期起14天內刊載於本公司網站(www.hilhk.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)：

- (a) 租賃要約函；
- (b) 測建行香港有限公司編製之估值報告，全文載於本通函附錄二；及
- (c) 本附錄「專家及同意書」一節所述之書面同意書。

