
此乃要件 請即處理

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。

閣下如對本通函之內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下的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恒基兆業發展有限公司股份，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。



HENDERSON INVESTMENT LIMITED

恒基兆業發展有限公司

於香港註冊成立之有限公司

(股份代號：97)

有關新租賃及特許使用框架協議之 主要交易、須予披露交易及持續關連交易 及 股東特別大會通告

獨立股東之獨立財務顧問



盛百利財務顧問有限公司

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6至第22頁。獨立財務顧問盛百利致獨立股東之函件，載於本通函第23至第45頁。

股東特別大會將於二零二三年六月五日（星期一）上午十一時十五分假座香港中環金融街8號四季酒店四季大禮堂舉行，有關通告載於本通函第N-1及第N-2頁。隨本通函亦附奉供獨立股東於股東特別大會使用之代表委任書。無論閣下能否親身出席該大會，務請閣下按代表委任書上印備之指示填妥及簽署代表委任書，並將有關表格連同簽署人之授權書或其他授權文件（如有）（或該授權書或授權文件之經公證核證副本）盡快交回位於香港夏慤道16號遠東金融中心17樓之本公司股份登記及過戶處卓佳標準有限公司，惟無論如何最遲須於有關代表委任書所述人士擬進行表決之大會或續會或延會（視情況而定）指定舉行時間四十八小時前（公眾假期的任何部分不計算在內），或（如投票是在點票方式表決要求作出後的四十八小時後進行）須於有關點票方式表決前不少於二十四小時（公眾假期的任何部分不計算在內）交回。閣下填妥及交回代表委任書後，屆時仍可按意願親身出席大會或其任何續會或延會或有關點票表決，並於會上投票。

二零二三年五月十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件	6
1. 緒言	6
2. 新租賃及特許使用框架協議	7
3. 訂立新租賃及特許使用框架協議之原因及裨益	17
4. 新租賃及特許使用框架協議項下交易之會計處理及財務影響	17
5. 《上市規則》之涵義	19
6. 董事之權益	19
7. 參與訂約方之資料	20
8. 股東特別大會	20
9. 暫停辦理股份過戶登記	21
10. 推薦意見	21
11. 額外資料	22
獨立財務顧問函件	23
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 估值報告	II-1
附錄三 — 本集團之一般資料	III-1
股東特別大會通告	N-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：

「二零二三年使用權資產收購」	本集團於二零二三年十月一日至二零二三年十二月三十一日止期間就租賃及特許使用交易對使用權資產作出之收購；
「二零二三年使用權資產上限」	於二零二三年十月一日至二零二三年十二月三十一日止期間之使用權資產上限；
「二零二三年至二零二六年租賃及特許使用交易上限」	使用權資產上限及二零二三年至二零二六年租金支出上限；
「二零二三年至二零二六年租金支出上限」	由二零二三年十月一日至二零二六年十二月三十一日止期間之租金支出上限；
「二零二三年至二零二六年租金支出交易」	由二零二三年十月一日至二零二六年十二月三十一日止期間產生租金支出之交易；
「二零二四年至二零二六年年度上限期間」	指以下任何期間： (a) 二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日； (b) 二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日； 及 (c) 二零二六年一月一日至二零二六年九月三十日； 及「二零二四年至二零二六年年度上限期間」又指所有此等期間；
「二零二四年至二零二六年使用權資產收購」	就每個二零二四年至二零二六年年度上限期間而言，本集團於該二零二四年至二零二六年年度上限期間就租賃及特許使用交易對使用權資產作出之收購；
「二零二四年至二零二六年使用權資產上限」	於二零二四年至二零二六年年度上限期間之使用權資產上限；
「二零二七年至二零二九年租金支出交易」	由二零二七年一月一日至二零二九年九月三十日止期間產生租金支出之交易；

釋 義

「年度上限期間」	<p>就使用權資產上限而言，指以下任何期間：</p> <ul style="list-style-type: none">(a) 二零二三年十月一日至二零二三年十二月三十一日；(b) 二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日；(c) 二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日； 及(d) 二零二六年一月一日至二零二六年九月三十日； <p>就租金支出上限而言，指以下任何期間：</p> <ul style="list-style-type: none">(a) 二零二三年十月一日至二零二三年十二月三十一日；(b) 二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日；(c) 二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日；(d) 二零二六年一月一日至二零二六年十二月三十一日；(e) 二零二七年一月一日至二零二七年十二月三十一日；(f) 二零二八年一月一日至二零二八年十二月三十一日； 及(g) 二零二九年一月一日至二零二九年九月三十日， <p>及「年度上限期間」又指所有此等期間；</p>
「聯繫人」	具有《上市規則》賦予該詞彙的涵義；
「董事局」	董事局；
「香港千色店」	Citistore (Hong Kong) Limited，一間於香港註冊成立之有限公司及為本公司之全資附屬公司；
「本公司」或「貴公司」	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）；
「控股股東」	具有《上市規則》賦予該詞彙的涵義；

釋 義

「董事」	本公司之董事；
「股東特別大會」	即將舉行之本公司股東特別大會，以考慮並酌情批准新租賃及特許使用框架協議、其項下之交易以及二零二三年至二零二六年租賃及特許使用交易上限；
「現有租賃及特許使用 框架協議」	本公司與恒地於二零一四年十月十五日訂立之框架協議；據此，訂約方同意本集團之成員於二零一四年十二月一日至二零二三年九月三十日期間可不時從恒地及/或其附屬公司租賃及/或獲特許使用各種場所；
「本集團」或「貴集團」	本公司及其不時之附屬公司；
「港幣」	港元，香港法定貨幣；
「《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》；
「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)；
「恒地集團」	恒地及其不時之附屬公司及聯繫人(但不包括本集團)；
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立財務顧問」或 「盛百利」	盛百利財務顧問有限公司，根據《證券及期貨條例》，可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，為本公司委任之獨立財務顧問，就新租賃及特許使用框架協議、其項下之交易及二零二三年至二零二六年租賃及特許使用交易上限向獨立股東提供意見；

釋 義

「獨立股東」	根據《上市規則》，在股東特別大會上不被禁止投票以批准新租賃及特許使用框架協議、其項下之交易及二零二三年至二零二六年租賃及特許使用交易上限的股東；
「最後實際可行日期」	二零二三年五月十日，即本通函付印前之最後實際可行日期，用以確定本通函所載之若干資料；
「租賃及特許使用個別協議」	本集團之相關成員（作為租戶或特許准用人）與恒地集團之相關成員（作為業主或特許人）就每項租賃及特許使用交易訂立之書面協議；
「租賃及特許使用交易」	本集團之任何成員（作為租戶或特許准用人）與恒地集團之任何成員（作為業主或特許人）就任何物業訂立之任何租賃或特許使用交易（包括任何分租或轉讓特許使用交易）；
「租賃及特許使用交易上限」	使用權資產上限及租金支出上限之統稱；
「《上市規則》」	《聯交所證券上市規則》；
「新租賃及特許使用框架協議」	本公司與恒地於二零二三年四月十九日就有關本集團之成員（作為租戶或特許准用人）與恒地集團之成員（作為業主或特許人）進行租賃及特許使用交易訂立之框架協議，由二零二三年十月一日起至二零二六年九月三十日止，為期三年；
「租金支出上限」	就每個年度上限期間而言，在該年度上限期間內與租賃及特許使用交易相關的租金支出的最高總額上限，及「 租金支出上限 」又指所有年度上限期間的所有此等上限；

釋 義

「租金支出」	與租賃或特許使用物業產生之收入掛鈎之浮動租金或特許使用費、本集團於損益表確認為支出的短期或低價值資產租金及其他費用及開支(包括服務費、冷氣費、管理費、推廣徵費和其他供款、收費和費用)，由本集團之相關成員(作為租戶或特許准用人)根據租賃及特許使用個別協議支付予恒地集團之相關成員(作為業主或特許人)；
「使用權資產上限」	就每個年度上限期間而言，本集團於該年度上限期間內就租賃及特許使用交易所收購之使用權資產的最高總額上限，及「 使用權資產上限 」又指所有年度上限期間的所有此等上限；
「《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」	本公司之股東；
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司；
「Unicorn」	Unicorn Stores (HK) Limited，一間於香港註冊成立之有限公司及為本公司之全資附屬公司；及
「%」	百分比。



HENDERSON INVESTMENT LIMITED

恒基兆業發展有限公司

於香港註冊成立之有限公司

(股份代號：97)

執行董事：

李家誠博士 (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：

鄭志強

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：

有關新租賃及特許使用框架協議之 主要交易、須予披露交易及持續關連交易

1. 緒言

茲提述本公司於二零二三年四月十九日之公佈，有關本公司與恒地訂立新租賃及特許使用框架協議；據此，本集團之成員（作為租戶或特許准用人）與恒地集團之成員（作為業主或特許人）可於二零二三年十月一日至二零二六年九月三十日期間訂立租賃及特許使用交易。

本通函旨在向閣下提供其中包括：

- (a) 新租賃及特許使用框架協議、其項下之交易以及二零二三年至二零二六年租賃及特許使用交易上限之進一步資料；
- (b) 獨立財務顧問就新租賃及特許使用框架協議、其項下之交易以及二零二三年至二零二六年租賃及特許使用交易上限致獨立股東之意見函件；及

- (c) 召開股東特別大會之通告，會上將提呈一項普通決議案，以考慮並酌情批准新租賃及特許使用框架協議、其項下之交易以及二零二三年至二零二六年租賃及特許使用交易上限。

2. 新租賃及特許使用框架協議

緒言

茲提述本公司於二零一四年十月十七日之公佈及通函，有關(其中包括)本公司與恒地於二零一四年十月十五日訂立之現有租賃及特許使用框架協議；據此，訂約方同意本集團之成員可於二零一四年十二月一日至二零二三年九月三十日期間不時從恒地及/或其附屬公司租賃及/或獲特許使用各種場所。

鑑於現有租賃及特許使用框架協議即將屆滿，本公司與恒地於二零二三年四月十九日訂立新租賃及特許使用框架協議；據此，本集團之成員(作為租戶或特許准用人)與恒地集團之成員(作為業主或特許人)可於二零二三年十月一日至二零二六年九月三十日期間訂立租賃及特許使用交易。

主要條款

新租賃及特許使用框架協議之主要條款概述如下：

- 日期 : 二零二三年四月十九日。
- 訂約方 : (1) 本公司；及
(2) 恒地。
- 年期 : 為期三年，由二零二三年十月一日起至二零二六年九月三十日(除非任何一方給予另一方不少於一個月之書面終止通知而終止)止。
- 條件 : 新租賃及特許使用框架協議須待獨立股東批准該協議及其項下之交易(包括二零二三年至二零二六年租賃及特許使用交易上限)方可作實。如該條件於二零二三年十月一日(或訂約雙方以書面協定之其他日期)或之前未能達成，新租賃及特許使用框架協議將立即自動終止。

主要內容 : 在本集團之成員不時作出合理要求下，恒地應及應促使恒地集團之相關成員，及本公司應及應促使本集團之相關成員，以非獨家方式進行租賃及特許使用交易。

**租賃及特許
使用個別協議** : 就有關租賃及特許使用交易，本集團之相關成員與恒地集團之相關成員應訂立租賃及特許使用個別協議，其形式以及條款及條件（包括但不限於（如適用）租期或特許使用期、租金或特許使用費之金額、計算及調整、保證按金、冷氣費、管理費、宣傳費及其他開支、收費及費用、付款條款、免租期、續租選擇權之租期以及因故或任意而提前終止之條款）應不時由相關訂約方盡合理努力下而協定。

每項該等租賃或特許使用之租期不得超過三年（因本集團行使續租選擇權之任何續期或進一步續期則除外，惟每次該等續期或進一步續期不得超過三年）。

鑑於現有租賃及特許使用框架協議下，由恒地及/或其附屬公司授出場所之現有租賃及特許使用（臨時特許使用及快閃店特許使用除外）將於二零二三年九月三十日屆滿或附有續租選擇權之租期由二零二三年十月一日開始，預計本集團之相關成員與恒地集團之相關成員將就有關此等場所訂立租期由二零二三年十月一日（即新租賃及特許使用框架協議之開始日期）開始之租賃及特許使用個別協議。該等租賃及特許使用個別協議之指示性主要條款概述載於下文「首批租賃及特許使用個別協議之指示性主要條款概述」之分段中。

有關其他租賃及特許使用交易之租賃及特許使用個別協議亦可不時於新租賃及特許使用框架協議年內訂立。

- 釐定各項租賃及特許使用交易條款之基準（包括租金/特許使用費之定價基準）：
- (a) 每項租賃及特許使用交易應遵守新租賃及特許使用框架協議及相關租賃及特許使用個別協議之條款（如條款有任何歧義，概以新租賃及特許使用框架協議為準）；
 - (b) 租賃及特許使用交易之條款應屬公平合理；及租賃及特許使用交易應按一般商業條款或對本集團更有利之條款進行；及
 - (c) 每項租賃及特許使用交易之租金或特許使用費以及其他條款須經公平原則磋商及考慮其中包括以下主要因素（如適用）而釐定：
 - (i) 有關物業之區域及附近環境；
 - (ii) 有關物業所進行之業務；
 - (iii) 有關物業之面積大小、位置（所處之相關樓宇或購物商場內）及狀況；
 - (iv) 租期或特許使用期期限；及
 - (v) 租戶或特許准用人對相關物業所在的樓宇或購物商場的可能貢獻（如有），

包括參考（如適用）恒地集團向相關樓宇或購物商場內的場所或與相關物業類似的場所之現有或潛在租戶或特許准用人所提供的條款，以及可參考從香港土地註冊處取得或向估值師或物業代理查詢的市場可資比較者。

於租賃及特許使用個別協議項下本集團之應付金額將以本集團之內部資源支付。

過往交易金額

過往固定租金或固定特許使用費之總額

截至二零二二年十二月三十一日止三年各年及截至二零二三年二月二十八日止兩個月，本集團之成員就現有租賃及特許使用框架協議項下之租賃及特許使用交易（經計及免租期及租金寬免後），向恒地及/或其附屬公司已定期支付過往固定租金或固定特許使用費金額載列如下：

截至二零二零年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零二一年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零二二年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	由二零二三年一月一日至 二零二三年二月二十八日 止兩個月 港幣百萬元
136.16	152.24	153.24	26.22

過往浮動租金或特許使用費、短期租賃或特許使用之租金及費用以及其他費用及支出之總額

截至二零二二年十二月三十一日止三年各年及截至二零二三年二月二十八日止兩個月，本集團之成員就現有租賃及特許使用框架協議項下之租賃或特許使用交易，向恒地及/或其附屬公司已支付過往與租賃或特許使用物業產生的收入掛鈎的租金或特許使用費、短期租賃或特許使用之租金及費用以及其他費用及支出（包括服務費、冷氣費、管理費、宣傳費及其他開支、收費及費用）等浮動付款金額載列如下：

截至二零二零年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零二一年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零二二年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	由二零二三年一月一日至 二零二三年二月二十八日 止兩個月 港幣百萬元
57.61	64.65	70.56	11.44

租賃及特許使用交易上限

使用權資產上限

於新租賃及特許使用框架協議年期內訂立租賃及特許使用交易，建議使用權資產上限載列如下：

期間	使用權資產上限 港幣百萬元
由二零二三年十月一日至二零二三年 十二月三十一日止三個月	538
截至二零二四年十二月三十一日止年度	122
截至二零二五年十二月三十一日止年度	122
由二零二六年一月一日至二零二六年九月三十日止九個月	122

租金支出上限

於新租賃及特許使用框架協議年期內訂立租賃及特許使用交易，建議租金支出上限載列如下：

期間	租金支出上限 港幣百萬元
由二零二三年十月一日至二零二三年 十二月三十一日止三個月	30
截至二零二四年十二月三十一日止年度	115
截至二零二五年十二月三十一日止年度	140
截至二零二六年十二月三十一日止年度	128
截至二零二七年十二月三十一日止年度	26
截至二零二八年十二月三十一日止年度	25
由二零二九年一月一日至二零二九年九月三十日止九個月	18

雖然新租賃及特許使用框架協議之年期僅三年，但因在新租賃及特許使用框架協議之年期屆滿（即二零二六年九月三十日或之前）前訂立之租賃及特許使用個別協議（或會有最多三年的固定租期）的租期，可能於新租賃及特許使用框架協議之年期屆滿後該三年租期（即二零二九年九月三十日或之前）才完結，故有必要訂立六年租金支出上限。

釐定租賃及特許使用交易上限之基準

建議之租賃及特許使用交易上限經考慮以下因素後而釐定：

- (a) 本集團之成員就現有租賃及特許使用框架協議項下之租賃及特許使用交易，向恒地及/或其附屬公司已定期支付之過往固定租金或特許使用費及過往營業額租金以及其他費用及支出，及與獨立第三方業主訂立類似交易之金額；
- (b) 按現有租賃及特許使用框架協議授予，將於二零二三年九月三十日屆滿之現有租賃及特許使用之預期續期，以及獨立估值師對相關場所之市場租金及特許使用費的初步意見；
- (c) 可能需支付營業額租金之相關場所的估計營業額；
- (d) 本集團目前之業務發展及未來幾年之拓展計劃，包括開設新超級市場、百貨公司及實用家品專賣店，及與恒地集團就此訂立相關新租賃及特許使用的相應可能性；
- (e) 恒地集團將來可向本集團之相關成員提供租賃或特許使用的場所或潛在場所；
- (f) 可從香港土地註冊處取得或向估值師或物業代理查詢的市場可資比較者；及
- (g) 為應對租金審閱及調整，並考慮到其他費用及支出（通脹以及工資及其他成本上升）之預期增長，以及將來市場改善可能令銷售額及相應的營業額租金按年遞增而預留不超過15%之合理緩衝。

內部監控程序

新租賃及特許使用框架協議項下每份租賃及特許使用個別協議的條款將按以下程序釐定：

- (a) 本集團之相關成員與恒地集團之相關成員須就每項租賃及特許使用交易進行公平磋商，並適當考慮新租賃及特許使用框架協議中所述的定價政策，包括釐定租金或特許使用費及其他條款時應受建議交易的特定情況所限；及

董事局函件

- (b) 就行使現有租賃或特許使用之續租選擇權而言，除非相關訂約方另有協定及受新租賃及特許使用框架協議之條款所限，否則將遵循行使續租選擇權之條款及條件。

本公司之相關部門將定期審閱租賃及特許使用個別協議以及租賃及特許使用交易，並監察年度上限的使用以確保遵守新租賃及特許使用框架協議之條款。

首批租賃及特許使用個別協議之指示性主要條款概述

租期由二零二三年十月一日開始之建議租賃及特許使用個別協議的指示性主要條款概述如下：

物業	可出租面積	租期 ^{附註1}	每月基本租金	按營業額訂定租金條款 ^{附註2} 及 每月雜項費用 ^{附註3}
(1) 荃灣市地段第301號荃灣街市街67-95號荃灣千色匯II千色Citistore荃灣店				
地下G9-G12號舖	1,893平方呎	二零二三年 十月一日至 二零二六年 九月三十日	港幣280,000元	營業額租金：全年營業額之 8% (按千色Citistore荃灣店 全部店舖物業之合併基準計 算) 服務費：港幣19,000元
地下G17號舖	547平方呎	二零二三年 十月一日至 二零二六年 九月三十日	港幣80,000元	營業額租金：全年營業額之 8% (按千色Citistore荃灣店 全部店舖物業之合併基準計 算) 服務費：港幣5,000元
地下G18A號、 G18B號、 G19-G23號舖	2,951平方呎	二零二三年 十月一日至 二零二六年 九月三十日	港幣450,000元	營業額租金：全年營業額之 8% (按千色Citistore荃灣店 全部店舖物業之合併基準計 算) 服務費：港幣28,000元

董事局函件

物業	可出租面積	租期 ^{附註1}	每月基本租金	按營業額訂定租金條款 ^{附註2} 及 每月雜項費用 ^{附註3}
地下G13-G16號及 G24-G29號舖；1樓全 層；2樓部分；2樓餘 下部分；及3樓301- 303號舖	133,469平方呎	二零二三年 十月一日至 二零二六年 九月三十日	港幣4,630,000元	營業額租金：全年營業額之 8% (按千色Citistore荃灣店 全部店舖物業之合併基準計 算) 服務費：港幣1,423,000元
(2) 新界元朗市地段第464號元朗教育路1號元朗千色匯千色Citistore元朗店				
2樓1-3號、35-39號及 48-49號舖 (「第一物 業」)	4,296平方呎	二零二三年 十月一日至 二零二六年 九月三十日	第一物業及 第二物業合共 港幣400,000元	營業額租金：全年營業額之 8% (按千色Citistore元朗店 全部店舖物業之合併基準計 算) 服務費：港幣72,000元 (第一 物業)
2樓31-34號、40-42號 及45-47號舖 (「第二 物業」)	2,586平方呎			服務費：港幣46,000元 (第二 物業)
3樓及4樓全層	47,927平方呎	二零二三年 十月一日至 二零二六年 九月三十日	港幣1,590,000元	營業額租金：全年營業額之 8% (按千色Citistore元朗店 全部店舖物業之合併基準計 算) 服務費：港幣676,000元

董事局函件

物業	可出租面積	租期 ^{附註1}	每月基本租金	按營業額訂定租金條款 ^{附註2} 及 每月雜項費用 ^{附註3}
(3) 新界元朗市地段第464號元朗教育路1號元朗千色匯UNY元朗店				
地庫一樓全層	19,795平方呎	二零二三年 十月一日至 二零二六年 九月三十日	港幣1,372,000元	營業額租金：全年營業額之 7% 服務費：港幣301,000元
(4) 沙田市地段第307號馬鞍山新港城中心商場千色Citistore馬鞍山店				
第2層2109號舖	3,360平方呎	二零二三年 十月一日至 二零二六年 九月三十日	港幣226,000元	營業額租金：全年營業額之 8% 服務費：港幣77,000元
第3層3101號舖	62,340平方呎	二零二三年 十月一日至 二零二六年 九月三十日	港幣1,734,000元	營業額租金：全年營業額之 8% 服務費：港幣1,239,000元
(5) 將軍澳市地段第27號新都城中心二期商場千色Citistore將軍澳店				
第2層2047-51號舖	42,680平方呎	二零二三年 十月一日至 二零二六年 九月三十日	港幣970,000元	營業額租金：全年營業額之 9.5% (按千色Citistore將軍 澳店全部店舖物業之合併基 準計算)
第2層2052-53號舖	12,893平方呎	二零二三年 十月一日至 二零二六年 九月三十日	港幣320,000元	營業額租金：全年營業額之 9.5% (按千色Citistore將軍 澳店全部店舖物業之合併基 準計算) 服務費：港幣256,000元

董事局函件

物業	可出租面積	租期 ^{附註1}	每月基本租金	按營業額訂定租金條款 ^{附註2} 及 每月雜項費用 ^{附註3}
第2層2054-56號舖	12,703平方呎	二零二三年 十月一日至 二零二六年 九月三十日	港幣280,000元	營業額租金：全年營業額之 9.5% (按千色Citistore將軍 澳店全部店舖物業之合併基 準計算) 服務費：港幣129,000元

(6) 將軍澳市地段第27號新都城中心二期商場UNY將軍澳店^{附註4}

高層地下UG036號舖	43,038平方呎	二零二三年 十月一日至 二零二六年 九月三十日	港幣1,400,000元	營業額租金：全年營業額之 6% 服務費：港幣728,000元
-------------	-----------	----------------------------------	--------------	--

(7) 屯門市地段第282號屯門時代廣場北翼千色Citistore屯門店

北翼3樓部分	17,683平方呎	二零二三年 十月一日至 二零二六年 九月三十日	港幣1,000,000元	營業額租金：全年營業額之 8% 服務費：港幣276,000元
--------	-----------	----------------------------------	--------------	--

(8) 荃灣市地段第328號荃灣眾安街68號荃灣千色匯I香港千色店之辦公室

8樓及9樓全層	22,724平方呎 (按樓面面積列示)	二零二三年 十月一日至 二零二六年 九月三十日	港幣601,000元	營業額租金：不適用 服務費：港幣161,000元
---------	------------------------	----------------------------------	------------	---------------------------------

附註：

- 每份該等建議之租賃及特許使用個別協議均包括一項條款；據此，如訂約雙方共同協定，任何一方可給予另一方不少於三個月之終止通知而提前終止。
- 如任何該等建議之租賃及特許使用個別協議附有支付營業額租金之條款，則只有在營業額租金高於基本租金時才需要支付，且於此等情況下，將支付營業額租金而非基本租金。

3. 按任何該等建議之租賃及特許使用個別協議支付的每月服務費，需視乎情況不時檢討。
4. 根據二零二一年十一月五日簽訂之UNY將軍澳店現有租賃協議，本集團之相關成員有權就由二零二三年十月一日至二零二六年九月三十日額外三年租期行使續租選擇權。鑑於自現有租賃協議開始時，本集團已於其賬目內確認現有租賃協議之租期及續租期之使用權資產收購，因此將不會就行使續租選擇權確認額外使用權資產。

本公司已委任獨立物業估值師戴德梁行有限公司對上述物業之市場租金作出估值，相關函件及報告載於本通函附錄二。

3. 訂立新租賃及特許使用框架協議之原因及裨益

本集團於恒地集團擁有之物業經營超級市場、百貨公司及實用家品專賣店，包括「千色Citistore」、「UNY」及「C生活」多年。此等場所位於香港各區黃金地段，為當地社區帶來極大的便利。該等超級市場及店舖搬遷將對本集團業務之穩定性造成不利影響，亦會導致產生新場所之重大裝修費用。

本公司認為訂立新租賃及特許使用框架協議符合本公司之最佳利益，若新租賃及特許使用框架協議獲獨立股東批准，本集團與恒地集團之現有及日後之租賃及特許使用交易將可納入同一框架協議中，容許本集團之成員可不時在框架協議之規範下與恒地集團之成員訂立租賃及特許使用交易，而本公司毋須於每次訂立租賃及特許使用個別協議時，再次遵守公佈及/或獨立股東批准規定（如適用）。這將使本集團能夠以靈活且具成本效益之方式，在必要時把握機會租賃或取得特許使用恒地集團之商業場所供其營運之用。

4. 新租賃及特許使用框架協議項下交易之會計處理及財務影響

關於租賃及特許使用交易而言，根據《香港財務報告準則》第十六號「租賃」，除某些確認豁免（即租賃期為一年或以內屆滿之短期租賃及低價值資產之租賃）以外，在本集團之任何成員作為租戶或特許准用人之情況下，需要於租賃期啟始日確認一項使用權資產及一項租賃負債。

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初次計量，而該成本包括租賃負債之初始金額加上於租賃之啟始日期或之前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，然後貼現至其現值及減去所獲取之租賃激勵措施金額。使用權資產其後按成本減去累計折舊及減值虧損後列賬。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後之期間確認。本集團於綜合財務狀況表中分開呈列使用權資產及租賃負債。

基於以上所述，有關物業之租賃條款於二零二三年十月一日啟始生效之租賃及特許使用個別協議，當其使用權資產於二零二三年十月一日獲初始確認後，預計本集團之綜合資產總額將增加約港幣465,000,000元。假設及當根據新租賃及特許使用框架協議訂立其他租賃時，在初始確認由此產生之使用權資產時，本集團之綜合資產總額將會有所增加。

對本集團負債之影響

當一項租賃被資本化時，所確認之租賃負債按應支付之租賃付款額，並採用本集團之估計遞增借貸利率於租賃條款期限內進行貼現所達致之現值初次計量。於初次確認後，租賃負債以攤銷成本計量，並且採用實際利率法計算利息支出。租賃負債之計量中並不包括不取決於指數或利率之可變化租賃付款額，並因此該等金額於其發生之會計期間於損益中扣除。

基於以上所述，有關物業之租賃條款於二零二三年十月一日啟始生效之租賃及特許使用個別協議，當其租賃負債於二零二三年十月一日獲初始確認後，預計本集團之綜合負債總額將增加約港幣465,000,000元。假設及當根據新租賃及特許使用框架協議訂立其他租賃時，在初始確認由此產生之租賃負債時，本集團之綜合負債總額將會有所增加。

對本集團盈利之影響

有關物業之租賃條款於二零二三年十月一日啟始生效之租賃及特許使用個別協議，自其生效日期起首三年之期限內，使用權資產之每年折舊費用估計約為港幣170,000,000元。假設根據新租賃及特許使用框架協議訂立其他租賃時，則於該等租賃期間本集團亦會確認使用權資產之折舊費用。

租賃負債之融資成本乃按租賃負債之賬面值，經調整若干租賃條款之修改/重新評估(如有)、並於扣減所作出之定期租賃付款額後，按本集團之估計遞增借貸年利率4.8%之基準予以釐定及確認。

使用權資產之折舊費用及租賃負債之融資成本，合共均會對本集團之盈利有所減少。

5. 《上市規則》之涵義

鑑於恒地為本公司之控股股東，持有已發行股份總數約69.27%，根據《上市規則》，恒地集團之成員為本公司之關連人士。因此，訂立新租賃及特許使用框架協議構成本公司之持續關連交易。

由於二零二三年使用權資產上限的最高適用百分比率超過25%但低於100%，二零二三年使用權資產收購構成本公司之主要交易，須遵守《上市規則》第十四章所載之披露及股東批准之規定。由於各項二零二四年至二零二六年使用權資產上限的最高適用百分比率超過5%但低於25%，在每個二零二四年至二零二六年度上限期間的二零二四年至二零二六年使用權資產收購構成本公司之須予披露交易，須遵守《上市規則》第十四章所載之披露規定。由於本公司收購上述使用權資產屬不獲豁免之持續關連交易，所以該等收購亦須遵守《上市規則》第十四A章所載之申報、公佈、年度審閱、通函及獨立股東批准之規定。

由於二零二三年至二零二六年租金支出交易的最高適用百分比率超過5%，根據《上市規則》第十四A章，此等交易亦構成本公司不獲豁免之持續關連交易。由於二零二七年至二零二九年租金支出交易的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，且該等交易按一般商業條款進行，須遵守《上市規則》第十四A章所載之申報、公佈及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

6. 董事之權益

李家誠博士、李家傑博士及李寧先生各自於恒地之股份中被視為擁有權益，因此彼等被視為於新租賃及特許使用框架協議項下之交易中擁有重大權益，故彼等已根據本公司組織章程細則及《上市規則》就本公司批准新租賃及特許使用框架協議、其項下之交易以及租賃及特許使用交易上限的相關董事局決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於該等協議項下之交易中擁有重大權益。

鑑於所有獨立非執行董事亦為恒地之獨立非執行董事，彼等被視為不獨立，無法就新租賃及特許使用框架協議、其項下之交易以及二零二三年至二零二六年租賃及特許使用交易上限，或就股東特別大會上提呈的決議案如何進行表決向獨立股東提供意見。因此，本公司並無成立獨立董事委員會就上述事項向獨立股東提出建議。盛百利已獲委任為獨立財務顧問，就上述事項向獨立股東提供意見。

7. 參與訂約方之資料

本集團

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：97）。本公司乃一投資控股公司，其附屬公司之主要業務為投資控股及營運超級市場、百貨業務及實用家品專賣店。

恒地集團

恒地為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：12）。恒地集團主要從事物業發展及投資、建築工程、發展計劃管理、物業管理、提供財務借貸、酒店業務及投資控股。

8. 股東特別大會

股東特別大會於二零二三年六月五日（星期一）上午十一時十五分假座香港中環金融街8號四季酒店四季大禮堂舉行，有關通告載於本通函第N-1及第N-2頁。股東特別大會上將提呈一項普通決議案，以批准新租賃及特許使用框架協議、其項下之交易以及二零二三年至二零二六年租賃及特許使用交易上限。

根據《上市規則》第13.39(4)條，股東特別大會將以點票方式進行表決。於最後實際可行日期，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（全部均為恒地之間接全資附屬公司）合共持有2,110,868,943股股份（於最後實際可行日期，佔已發行股份總數約69.27%）。考慮到恒地於新租賃及特許使用框架協議及其項下之交易擁有之權益，上述恒地之附屬公司須就批准新租賃及特許使用框架協議、其項下之交易以及二零二三年至二零二六年租賃

及特許使用交易上限之普通決議案放棄投票。除上述所披露者外，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於新租賃及特許使用框架協議及其項下之交易中擁有重大利益，而須就股東特別大會上提呈之所述普通決議案放棄投票。

隨本通函附奉供獨立股東於股東特別大會使用之代表委任書。無論閣下能否親身出席該大會，務請閣下按代表委任書上印備之指示填妥及簽署代表委任書，並將有關表格連同簽署人之授權書或其他授權文件（如有）（或該授權書或授權文件之經公證核證副本）盡快交回位於香港夏慤道16號遠東金融中心17樓之本公司股份登記及過戶處卓佳標準有限公司，惟無論如何最遲須於有關代表委任書所述人士擬進行表決之大會或續會或延會（視情況而定）指定舉行時間四十八小時前（公眾假期的任何部分不計算在內）（即二零二三年六月二日上午十一時十五分或之前），或（如投票是在點票方式表決要求作出後的四十八小時後進行）須於有關點票方式表決前不少於二十四小時（公眾假期的任何部分不計算在內）交回。閣下填妥及交回代表委任書後，屆時仍可按意願親身出席大會或其任何續會或延會或有關點票表決，並於會上投票。

9. 暫停辦理股份過戶登記

為決定合資格出席股東特別大會（或其任何續會或延會）並於會上投票之獨立股東身份，本公司將於二零二三年五月三十一日（星期三）至二零二三年六月五日（星期一）止（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份登記及過戶手續。所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二三年五月三十日（星期二）下午四時三十分前，送達位於香港夏慤道16號遠東金融中心17樓本公司之股份登記及過戶處卓佳標準有限公司辦理過戶手續。確定符合資格出席股東特別大會及於會上投票之記錄日期為二零二三年六月五日（星期一）。

10. 推薦意見

董事（包括獨立非執行董事）認為新租賃及特許使用框架協議及其項下之交易均屬及將屬本集團一般及日常業務並按一般商業條款進行，以及該等條款及租賃及特許使用交易上限屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

因此，董事局建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准新租賃及特許使用框架協議、其項下之交易以及二零二三年至二零二六年租賃及特許使用交易上限。

11. 額外資料

務請 閣下垂注：

- (a) 獨立財務顧問就新租賃及特許使用框架協議、其項下之交易以及二零二三年至二零二六年租賃及特許使用交易上限致獨立股東之意見函件，全文載於本通函第23至第45頁；及
- (b) 額外資料（包括本集團之財務資料及租金估值報告）載於本通函附錄。

此致

列位股東 台照

代表董事局
主席兼董事總經理
李家誠博士
謹啟

二零二三年五月十六日

獨立財務顧問函件

以下為盛百利於二零二三年五月十六日就新租賃及特許使用框架協議、其項下之交易以及二零二三年至二零二六年租賃及特許使用交易上限致獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函：



CENTURION CORPORATE FINANCE LIMITED 盛百利財務顧問有限公司

7th Floor, Duke Wellington House
14 - 24 Wellington Street
Central, Hong Kong

香港中環
威靈頓街14-24號
威靈頓公爵大廈7樓

Telephone : (852) 2525 2128
: (852) 2525 6026
Facsimile : (852) 2537 7622

敬啟者：

有關新租賃及特許使用框架協議之 主要交易、須予披露交易及持續關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就 貴公司與恒地訂立新租賃及特許使用框架協議、據此擬進行的租賃及特許使用交易以及二零二三年至二零二六年租賃及特許使用交易上限向獨立股東提供意見，有關詳情載於一份日期為二零二三年五月十六日致股東的通函（「該通函」）的「董事局函件」內，本函件為該通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零一四年十月十七日的通函，內容有關 貴公司與恒地訂立的現有租賃及特許使用框架協議，根據該協議，各方同意 貴集團成員公司可在二零一四年十二月一日至二零二三年九月三十日期間不時從恒地及/或其附屬公司租賃及/或獲特許使用各項物業。

由於現有租賃及特許使用框架協議將於二零二三年九月三十日到期， 貴公司與恒地於二零二三年四月十九日訂立新租賃及特許使用框架協議，根據該協議， 貴集團成員公司（作為租戶或特許准用人）及恒地集團成員公司（作為業主或特許人）可在

二零二三年十月一日至二零二六年九月三十日期間進行租賃及特許使用交易。就租賃及特許使用交易而言，亦建議(其中包括)二零二三年至二零二六年租賃及特許使用交易上限，詳情載於「董事局函件」。

《上市規則》的涵義

鑑於恒地為 貴公司控股股東，擁有約69.27%已發行股份權益，恒地集團成員公司根據《上市規則》為 貴公司關連人士。因此，訂立新租賃及特許使用框架協議構成 貴公司的持續關連交易。

由於二零二三年使用權資產上限的最高適用百分比率超過25%但低於100%，二零二三年使用權資產收購構成 貴公司的主要交易，須遵守《上市規則》第14章的披露及股東批准規定。由於二零二四年至二零二六年各使用權資產上限的最高適用百分比率超過5%但低於25%，二零二四年至二零二六年各年度上限期間的二零二四年至二零二六年使用權資產收購構成 貴公司的須予披露交易，須遵守《上市規則》第14章的披露規定。作為不獲豁免持續關連交易， 貴公司對上述使用權資產的收購亦須遵守《上市規則》第14A章的申報、公佈、年度審查、通函及獨立股東批准規定。

由於二零二三年至二零二六年租金支出交易的最高適用百分比率超過5%，根據《上市規則》第14A章，該等交易亦構成 貴公司的不獲豁免持續關連交易。

由於所有獨立非執行董事亦是恒地的獨立非執行董事，彼等被認為並非獨立，無法就新租賃及特許使用框架協議、據此擬進行的交易及二零二三年至二零二六年租賃及特許使用交易上限或如何就將於股東特別大會上提出的決議案進行投票向獨立股東提供意見。所以， 貴公司沒有成立獨立董事委員會向獨立股東作出相關建議。因此，吾等已獲委任為獨立財務顧問，在此方面向獨立股東提供意見。

新租賃及特許使用框架協議，據此擬進行的租賃及特許使用交易以及未超過建議租賃及特許使用交易上限的有關交易金額根據《上市規則》第14A.55至14A.59條亦須遵守獨立非執行董事及 貴公司核數師進行年度審查的規定。

獨立財務顧問

吾等已獲委任就以下事項向獨立股東提供獨立意見：

- (A) 新租賃及特許使用框架協議是否於 貴集團一般及日常業務過程中訂立，且符合 貴公司及其股東的整體利益；
- (B) 新租賃及特許使用框架協議及據此擬進行的租賃及特許使用交易的條款對 貴集團而言是否屬公平合理，且按一般商業條款或更有利條款訂立；
- (C) 每一項租賃及特許使用交易的租金或特許使用費及其他條款是否通過公平原則磋商及考慮其中包括以下主要因素（如適用）：(a)有關物業之區域及附近環境；(b)將在有關物業所進行之業務；(c)有關物業之面積大小、位置及狀況；(d)租期或特許使用期限長短；及(e)租戶或特許准用人對有關物業所在樓宇或商場的可能貢獻（如有），包括參考（如適用）恒地集團向相關大廈或商場或與有關物業類似的物業內的現有或潛在租戶或特許准用人提供的條款，以及從香港土地註冊處或向估值師或物業代理查詢所得的市場可資比較者；
- (D) 建議二零二三年至二零二六年租賃及特許使用交易上限是否屬公平合理；及
- (E) 獨立股東應如何就股東特別大會上提出的決議案進行投票，以批准新租賃及特許使用框架協議、據此擬進行的交易以及二零二三年至二零二六年租賃及特許使用交易上限。

吾等從未擔任過 貴集團或恒地集團任何成員公司的財務顧問。自該通函日期起過去兩年，吾等僅被恒地及美麗華酒店企業有限公司（恒地集團的附屬公司）各自以一般專業費用聘請為獨立財務顧問，以確認其附屬公司簽訂的超過3年的租賃協議及分租協議的期限屬根據《上市規則》第14A.52條規定的該類協議的正常商業慣例。吾等就本獨立意見函件收取的酬金僅按一般固定收費基準計算，並不以在股東特別大會上提出的決議案是否成功通過為條件。吾等獨立於 貴集團成員公司、其各自的主要股東、

控股公司或《上市規則》所界定的關連人士，且與彼等概無關連。因此，根據《上市規則》第13.84條，吾等屬獨立，可以提供本函件所載的獨立意見。

吾等的意見基礎

在制訂吾等的意見及建議時，吾等依賴該通函及其他文件（包括但不限於新租賃及特許使用框架協議、根據現有租賃及特許使用框架協議訂立的現有租賃及特許使用個別協議、市場租金估值報告、管理層編製的財務效果報表及使用權資產計算）所載的資料、意見及陳述的準確性，該等文件由 貴集團的執行董事及/或管理層提供，倘該等文件由 貴集團編製，則董事應承擔全部責任。吾等亦假設該通函所載或所述的所有聲明、資料、意見及陳述於作出時均屬真實，且於該通函日期至股東特別大會日期仍屬真實。

吾等假設董事於該通函內作出的所有信念、意見及意向陳述均經審慎周詳查詢後合理作出。董事共同及個別對該通函遵從《上市規則》而提供有關 貴公司的資料承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，該通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，沒有誤導或欺詐成份，且沒有遺漏任何事項，導致該通函或其所載的任何陳述產生誤導。吾等並無對 貴集團的業務、財務狀況及/或未來前景進行任何獨立或深入調查，吾等亦無獨立核實任何提供給吾等的資料。

吾等並無理由相信吾等在得出意見時所依賴的任何資料、聲明、意見或陳述屬不真實、不準確或具誤導性。吾等認為，吾等已獲得足夠的資料以得出知情觀點，並為吾等在本函件所載的意見提供合理基礎。 貴公司將通知股東該通函所載資料於最後實際可行日期後以及直至及包括股東特別大會日期的任何重大變動。

經考慮的主要因素及原因

在制訂吾等的建議時，吾等已經考慮以下主要因素及原因：

1. 背景

1.1 貴集團之資料

貴公司是一家投資控股公司，其附屬公司的主要業務為投資控股、百貨公司、超級市場及實用家品專賣店業務。

自二零一四年從恒地集團收購香港千色店及二零一八年從一名獨立第三方收購生活創庫有限公司 (UNY (HK) Co., Limited) (現改名為Unicorn) 後，香港零售業務已成為 貴集團的唯一業務。 貴集團的零售業務主要由這兩家全資附屬公司進行：(i)香港千色店，經營五家以「千色Citistore」為名的百貨公司及四家以「Citilife」為名的實用家品專賣店；及(ii)Unicorn，經營兩家以「APITA」及「UNY」為名的附設超級市場之百貨公司及兩家以「UNY」為名的超級市場。「千色Citistore」、「APITA」及「UNY」是知名品牌，其中兩個品牌的經營往績超過30年，是香港消費者信賴的實力品牌。

在 貴集團收購香港千色店後， 貴公司與恒地於二零一四年十月十五日簽訂現有租賃及特許使用框架協議，該協議訂明規管恒地集團成員公司 (作為業主或特許人) 與香港千色店及其門店 (作為租戶或特許准用人) 之間就恒地集團的若干物業所進行的租賃及特許使用交易的主要條款及條件，詳情載於 貴公司日期為二零一四年十月十七日的通函及 貴公司的年報內。

1.2 貴集團的財務概要、使用權資產及租賃負債

如 貴公司二零二一年及二零二二年年報所載，截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止各年度，下表重點列出 貴集團的經審核綜合收入、使用權資產及租賃負債確認：

表A： 貴集團的經審核收入摘要

截至十二月三十一日止年度	二零二二年 (港幣百萬元)	二零二一年 (港幣百萬元)	二零二零年 (港幣百萬元)
香港千色店應佔收入	706	751	732
Unicorn應佔收入	1,080	1,019	1,097
總收入	1,786	1,770	1,829

(資料來源： 貴公司二零二二年及二零二一年年報)

表B： 貴集團的經審核使用權資產及租賃負債摘要

於十二月三十一日	二零二二年 (港幣百萬元)	二零二一年 (港幣百萬元)	二零二零年 (港幣百萬元)
資產			
使用權資產	681	413	552
資產總額	2,473	2,296	2,430
負債			
分類為流動負債的租賃負債	228	213	261
分類為非流動負債的租賃負債	517	289	413
負債總額	1,203	972	1,083

(資料來源： 貴公司二零二二年及二零二一年年報)

如上表A所示，截至二零二二年十二月三十一日止三個年度， 貴集團分別在香港千色店及Unicorn旗下開展的百貨公司及附設超級市場之百貨公司業務佔其全部收入。

上表B概述 貴集團根據《香港財務報告準則》第十六號「租賃」確認的過往使用權資產及租賃負債，並就下文第7節所載對 貴集團資產總額及負債總額可能產生的財務影響，將有關金額與 貴集團的資產總額及負債總額進行了對比。

**租賃及特許使用
個別協議** : 就租賃及特許使用交易而言，貴集團的相關成員公司與恒地集團的相關成員公司應簽訂租賃及特許使用個別協議，該等協議應採用相關訂約方通過合理努力不時商定的形式以及條款及條件。

每項此類租賃或特許使用的期限不得超過三年（不包括貴集團選擇的任何續期或進一步續期，前提是每次有關續期或進一步續期不得超過三年）。

在新租賃及特許使用框架協議的有效期內，可不時就其他租賃及特許使用交易簽訂租賃及特許使用個別協議。

- 釐定各項租賃及特許使用交易條款的基準(包括租金/特許使用費的定價基準)
- (a) 各項租賃及特許使用交易應遵守新租賃及特許使用框架協議及相關租賃及特許使用個別協議的條款(如條款有任何歧義,概以新租賃及特許使用框架協議為準);
 - (b) 租賃及特許使用交易的條款應屬公平合理;及租賃及特許使用交易應按一般商業條款或對貴集團更有利的條款進行;及
 - (c) 各項租賃及特許使用交易的租金或特許使用費及其他條款應通過公平原則磋商,及考慮其中包括以下主要因素(如適用)而釐定:
 - (i) 有關物業之區域及附近環境;
 - (ii) 有關物業所進行之業務;
 - (iii) 有關物業之面積大小、位置(所處之相關樓宇或購物商場內)及狀況;
 - (iv) 租期或特許使用期限;及
 - (v) 租戶或特許准用人對有關物業所在樓宇或購物商場的可能貢獻(如有),

包括參考(如適用)恒地集團向相關樓宇或購物商場內的場所或與相關物業類似的場所之現有或潛在租戶或特許准用人所提供的條款,以及可參考從香港土地註冊處取得或向估值師或物業代理查詢的市場可資比較者。

有關新租賃及特許使用框架協議主要條款的更多詳情,請參閱「董事局函件」。

2.2 吾等的觀點

新租賃及特許使用框架協議的期限為三年以及相關租賃及特許使用個別協議的期限不得超過三年（不包括由 貴集團行使續租選擇權的任何續期或進一步續期，前提是每次有關續期或進一步續期不得超過三年），就三年上限而言，符合《上市規則》第14A.52條的規定。新租賃及特許使用框架協議的終止條款允許各訂約方發出不少於一個月的通知以終止新租賃及特許使用框架協議。租賃及特許使用交易將按非獨家方式進行。該等主要條款是為了以平等的方式給該協議的訂約方提供一定靈活性，吾等認為該等條款屬公平合理，並符合正常商業條款。

「董事局函件」第16頁「首批租賃及特許使用個別協議之指示性主要條款概述」一節的附註1中指出，每份該等建議之租賃及特許使用個別協議中均包括一項條款，規定在訂約雙方共同協定情況下，任何一方可在給予另一方不少於三個月之終止通知後提前終止。吾等認為，上述三個月通知亦屬公平合理，原因為租賃及特許使用個別協議之終止牽涉搬遷至新場所、將當前場所恢復至「空殼」狀態或訂約方相互協定的狀態以及租戶或特許准用人採取的其他需要之行動，極有可能需要到三個月的籌備期。

以下章節就每項租賃及特許使用交易的條款（包括租金/特許使用費的定價政策）的公平性及合理性發表意見。

3. 公平租金估值報告

貴公司已委聘獨立估值師戴德梁行有限公司（「估值師」），根據於二零二三年二月二十八日各自在現有狀態下的市場租金，就「董事局函件」第13至17頁所載「首批租賃及特許使用個別協議之指示性主要條款概述」一節所述的每處物業提供公平租金估值報告（「估值報告」）。估值報告載於該通函附錄二。

吾等已審閱估值報告並會見估值師，以查詢(i)估值師的委聘條款及其獨立性；(ii)估值師的資格及經驗；(iii)估值師的委聘工作範圍及該工作範圍是否符合所需的意見；及(iv)對估值師的工作範圍的任何限制，可能對估值報告所作保證的程度造成不利影響。吾等在考慮估值報告時對有關審閱及評估感到滿意。

各物業的市值租金估值基準乃參照香港測量師學會公佈的《香港測量師學會估值準則》(二零二零年版)。估值師採用市場比較法得出市場租金，市場租金被定義為「在公平交易中，經過適當的行銷，在各方知情、謹慎及不受強迫的情況下，自願出租人及自願承租人在估值日按適當的租賃條款租賃不動產權益的估計金額」。估值師假設物業的業主對物業擁有可強制執行的所有權，並且該等物業不存在嚴重的結構缺陷，因為在估值師的視察過程中沒有發現任何缺陷。

經審閱委任估值師的委聘書及該委聘書所載的工作範圍後，吾等信納該工作範圍就評估根據新租賃及特許使用框架協議於二零二三年十月一日或前後續訂各自的租賃及特許使用個別協議時的物業市場租金而言屬充分及適當。

估值師亦已採納使用收集到的類似或可資比較物業的近期租金交易的方法，在根據其單位租金對每個可資比較物業進行分析後，作出了適當的調整，以反映將成為新租賃及特許使用框架協議主體的物業與市場可資比較物業之間的差異。

考慮到簽署估值報告的專業人士是一名執行董事，並在香港擁有超過35年的專業物業估值及諮詢服務經驗，吾等同意估值師的聲明，即該專業人士當前對市場有足夠的瞭解，並具備勝任估值工作的技能及理解力。經與估值師面談後，吾等確信吾等並無理由懷疑估值報告所採納的主要基準及假設的公平性及合理性。

鑑於上述情況，吾等認為，估值報告的基準及假設屬公平合理，且考慮到新租賃及特許使用框架協議所載的定價政策，以及其基本租金將與估值報告認可的現行市場租金相當的事實，將要進行的所有租賃及特許使用交易將屬公平合理。

鑑於上述情況，吾等認為，每項租賃及特許使用交易的租金或特許使用費將按正常商業條款或對 貴集團更有利的條款釐定；每項租賃及特許使用交易的租金或特許使用費及其他條款應會通過公平原則磋商，並考慮到(其中包括)(i)區域及附近環境；(ii)有關物業將進行之業務；(iii)物業之面積的大小、位置及狀況；(iv)租期或特許使用的期限；及(v)租戶對物業所在商場的貢獻等主要因素(如適用)。

4. 批准的交易金額及年度上限

截至二零二二年十二月三十一日止六個年度，貴集團成員公司就租賃及特許使用交易向恒地及/或其附屬公司支付的過往定期租金或特許使用費固定金額（經計及免租期及租金寬免後）、浮動租金或特許使用費、短期租賃或特許使用之租金及費用以及其他費用及支出，並與其各自已批准的年度上限的對比如下：

表C：二零一七年至二零二二年的過往交易金額及已批准年度上限

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)
貴集團成員公司支付的定期租金或特許使用費的固定金額	167.53	167.52	154.91	136.16	152.24	153.24
貴集團成員公司支付的與租賃或特許使用物業產生的收入掛鈎的租金或特許使用費、短期租賃或特許使用之租金及費用以及其他費用及支出等浮動付款金額	55.41	59.59	55.95	57.61	64.65	70.56
根據現有租賃及特許使用框架協議支付的總額	222.94	227.11	210.86	193.77	216.89	223.80
已批准的年度上限金額	263.00	280.00	296.00	315.00	338.00	351.00
未充分使用已批准年度上限的百分比	15%	19%	29%	38%	36%	36%

(資料來源：貴公司年報、日期為二零一四年十月十七日的通函及該通函)

如上表所示，截至二零二二年十二月三十一日止三個年度的批准年度上限使用率相當大的不足，主要是由於COVID-19疫情導致租金寬免及減少，其次是分成較少的營業額租金下降。

上表顯示，二零一七年及二零一八年的已批准年度上限的未充分使用率相對地穩定，分別為15%及19%，但二零一九年增加到29%，當時本地社會動盪對零售業產生了重大不利影響。在這方面，吾等亦提請獨立股東注意，上表中的現有年度上限經考慮其中包括不超過20%的緩衝，以計入通脹、根據現有租賃及特許使用框架協議可能不時簽訂的新租賃或特許使用以及租賃市場狀況的潛在趨勢。

如 貴公司二零二二年年報內的董事局主席報告所述， 貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的盈利能力受到以下因素的不利影響：(i)COVID-19疫情；(ii)太古城APITA因分階段裝修而導致銷售額下降；及(iii)二零二一年十一月開業的UNY將軍澳店因在首年經營中重新調整銷售組合而導致經營虧損。這導致「毛利」(收入減直接成本)由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約港幣1.88億元減少至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約港幣1.63億元，載於 貴公司二零二二年年報內綜合損益表一節(請參閱該通函附錄一所載「1. 財務資料概要」一節查閱該年報網址)。

儘管如此，上述分析及以下段落表明，香港幾乎所有百貨公司經營者在COVID-19疫情下面臨的艱難零售環境亦對 貴集團的業務產生不利影響。

貴公司二零二二年年報內的董事局主席報告亦指出，二零二二年初，香港的零售市場受到本地第五波COVID-19疫情的嚴重衝擊。入境旅遊停滯不前，經濟前景不明，金融市場動盪，繼續拖累本地零售業。就二零二二年整體而言，香港的零售總額價值同比下降0.9%。就此而言，亦請參閱下文第5.4節，該節更詳細地說明二零一八年至二零二一年COVID-19疫情對香港所有百貨公司(內設或不設超級市場)的影響。

根據現有租賃及特許使用框架協議支付的過往交易金額，並考慮上述因素及原因，吾等認為 貴集團過去三年面對充滿挑戰的零售環境是上述租金寬免、適度或不加租、免租期及營業額租金較低的原因，這導致上表所列二零一九年至二零二二年現有年度上限的使用率較低。如果不是由於COVID-19的爆發，該等現有年度上限會得到更好的使用，並且更符合當時20%的緩衝。展望未來，吾等認為，現有年度上限及其釐定方式(包括其緩衝)為確定二零二三年至二零二六年租賃及特許使用交易上限提供公平合理的基礎，如下一節所述。

5. 二零二三年至二零二六年租賃及特許使用交易上限

5.1 會計影響

就新租賃及特許使用框架協議下的租賃及特許使用交易而言，根據《香港財務報告準則》第十六號「租賃」，貴集團須於首次在綜合財務狀況表中採用《香港財務報告準則》第十六號「租賃」時確認使用權資產及租賃負債。使用權資產是指在租賃期內使用該資產的權利，而租賃負債反映簽訂租賃及特許使用個別協議的貴集團成員有支付基本租金/特許使用費的合約義務。

貴公司在計算租賃負債時採用了4.8%的估計遞增借貸年利率，該利率也載於貴公司二零二二年年報的綜合財務報表附註廿四。吾等已審視釐定估計遞增借貸年利率4.8%的基準及假設，並認為該基準反映了貴集團在一年期及五年期分析範圍內結合有抵押及無抵押貸款的借貸成本屬公平合理。

5.2 使用權資產上限

將於新租賃及特許使用框架協議年期內訂立的租賃及特許使用交易的建議使用權資產上限須經獨立股東批准，詳情如下：

期間	使用權資產上限 港幣百萬元
由二零二三年十月一日開始至 二零二三年十二月三十一日止三個月	538
截至二零二四年十二月三十一日止年度	122
截至二零二五年十二月三十一日止年度	122
由二零二六年一月一日至 二零二六年九月三十日止九個月	122

5.3 二零二三年至二零二六年租金支出上限

將於新租賃及特許使用框架協議年期內訂立的租賃及特許使用交易的建議二零二三年至二零二六年租金支出上限載列如下：

期間	租金支出上限 港幣百萬元
由二零二三年十月一日至 二零二三年十二月三十一日止三個月	30
截至二零二四年十二月三十一日止年度	115
截至二零二五年十二月三十一日止年度	140
截至二零二六年十二月三十一日止年度	128

另請參閱「董事局函件」，以了解為何新租賃及特許使用框架協議之年期僅三年，卻須設定六年的租金支出上限，而二零二七年至二零二九年租金支出交易獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

5.4 釐定二零二三年至二零二六年租賃及特許使用交易上限之基準

建議二零二三年至二零二六年租賃及特許使用交易上限經考慮以下因素後而釐定：

- (i) 就現有租賃及特許使用框架協議項下之租賃及特許使用交易支付之過往定期租金或特許使用費固定金額及過往營業額租金、其他費用及支出，以及與獨立第三方業主訂立類似交易之金額；
- (ii) 按現有租賃及特許使用框架協議授予，將於二零二三年九月三十日屆滿之現有租賃及特許使用預期會續期，以及獨立估值師對相關場所之市場租金及特許使用費的初步意見；
- (iii) 可能需支付營業額租金之相關場所的估計營業額；
- (iv) 貴集團目前之業務發展及未來幾年之拓展計劃，包括開設新超級市場、百貨公司及實用家品專賣店，以及與恒地集團就此訂立相關新租賃及特許使用的相應可能性；

- (v) 恒地集團將來可向 貴集團之相關成員提供租賃或特許使用的場所或潛在場所；
- (vi) 可從香港土地註冊處取得或向估值師或物業代理查詢的市場可資比較者；及
- (vii) 為應對租金審閱及調整，並考慮到其他費用及支出（通脹以及工資及其他成本上升）之預期增長，以及將來市場改善可能令銷售額及相應的營業額租金按年遞增而預留不超過15%之合理緩衝。

在評估釐定建議二零二三年至二零二六年租賃及特許使用交易上限之基準及假設是否公平合理時，吾等已與 貴集團管理層討論，並審視建議二零二三年至二零二六年租賃及特許使用交易上限的計算，尤其是上述15%之緩衝。吾等亦評估了香港特別行政區政府所發佈有關COVID-19疫情對本地百貨公司業務及超級市場業務的影響以及零售市場普遍預期復甦時間的資訊。

就此而言，吾等留意到香港特別行政區政府統計處於二零二二年十二月公佈的全港百貨公司（內設或不設超級市場）的統計數字，清楚顯示自二零二零年以來面對COVID-19疫情及二零一九年面對社會動蕩，香港百貨公司（內設或不設超級市場）的艱難經營狀況：總銷售額從二零一八年的港幣585.36億元下降33%至二零二一年的港幣390.83億元，而總盈餘（自銷售總額中扣除僱員薪酬、經營費用及已售商品成本後）從二零一八年的港幣61.40億元下降94%至二零二一年的港幣3.47億元。

儘管貿易環境如此艱難，香港特別行政區政府發言人於二零二三年二月三日發佈的新聞稿指出，隨著經濟景氣改善及進一步放寬社交距離措施，二零二二年十二月的零售總額按年升1.1%。就整個第四季而言，該等零售微升0.4%。吾等認為在疫情過後和復甦的基礎上，這些是本地零售業前景整體樂觀的合理復甦跡象。

因此，為應對租金檢討及調整，並考慮到其他費用及支出（通脹以及工資及其他成本上升）之預期增長，以及將來市場改善可能令銷售額及相應的營業額租金按年遞增， 貴公司對於 貴集團的業務作出的商業假設而採用15%緩衝屬公平合理。

鑑於在確定現有年度上限時使用了不超過20%之緩衝，在考慮(其中包括)通脹及可能不時簽訂的新租賃或特許使用，預計經濟活動將由疫情恢復正常，入境遊客預期增加預示零售業表現將向好，因此吾等認為，建議的二零二三年至二零二六年租賃及特許使用交易上限的15%緩衝以及對該等上限金額的需求屬公平合理。

6. 內部監控程序

租期由二零二三年十月一日開始之建議租賃及特許使用個別協議之指示性主要條款概述於「董事局函件」第13至第17頁。新租賃及特許使用框架協議項下每份租賃及特許使用個別協議的條款將按以下程序釐定：

- (i) 貴集團之相關成員與恒地集團之相關成員須就每項租賃及特許使用交易進行公平磋商，並適當考慮新租賃及特許使用框架協議中所述的定價政策，包括釐定租金或特許使用費及其他條款時應受建議交易的特定情況所限；及
- (ii) 就行使現有租賃或特許使用之續租選擇權而言，除非相關訂約方另有協定及受新租賃及特許使用框架協議之條款所限，否則將遵循行使續租選擇權之條款及條件。

貴公司之相關部門將定期審閱租賃及特許使用個別協議以及租賃及特許使用交易，並監察年度上限的使用以確保遵守新租賃及特許使用框架協議之條款。

吾等已審閱現有租賃及特許使用框架協議，注意到主要條款及定價政策與新租賃及特許使用框架協議相似，尤其是下列條款及定價政策：

- (A) 現有租賃及特許使用框架協議項下之每項租賃及特許使用交易應：
 - (i) 於參考現行市場條款後按一般商業條款釐定；
 - (ii) 於 貴集團相關成員的一般及日常業務過程中進行；及

(iii) 與恒地集團之相關成員在相關時間或前後向屬獨立第三方的其他租戶或特許准用人出租或授出特許使用類似場所的費率相當，且對 貴集團而言，條款不應遜於恒地集團之成員向類似場所屬獨立第三方的現有租戶或特許准用人所提供的條款。

(B) 上述租賃及特許使用安排的定價政策應考慮有關場所的區域、附近環境、面積大小及位置、將於該等場所進行的業務、租賃及特許使用之建議期限，以及租戶或特許准用人對相關場所所在樓宇或購物商場的可能貢獻（如有）等因素。該等因素應參考從香港土地註冊處取得或向估值師或物業代理查詢的市場可資比較者。

就上述現行定價政策而言，吾等已審閱 貴公司管理層所提供的租賃及特許使用個別協議樣本及由吾等隨機選擇根據現有租賃及特許使用框架協議訂立的租賃及特許使用個別協議樣本，並對照 貴公司管理層所提供的各自公平租金估值證明文件進行審視。上述經吾等審閱的租賃及特許使用個別協議數量合共涉及「董事局函件」所載之十五個場所當中的八個場所，均為現時有效的協議。此外，吾等隨機選擇的租賃及特許使用個別協議樣本為目前部分應付基本租金最高的協議。因此，吾等認為，該等樣本規模在場所數量及金額方面均屬充分。進行此類審查後，吾等認為根據每份該等租賃協議樣本應付的租金或特許使用費均得到公平租金估值報告或獨立物業估值師書面意見的適當支持，並使用了從香港土地註冊處等來源獲得的市場可資比較者。

吾等亦已就現有租賃及特許使用框架協議查找及審閱與《上市規則》下列規定有關的文件：

(i) 截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年，根據《上市規則》第14A.55條向 貴公司獨立非執行董事發送資料函件副本，供彼等審閱及批准現有租賃及特許使用框架協議項下進行的當時持續關連租賃及特許使用交易，詳情載於 貴公司年報；及

- (ii) 貴公司核數師就其根據《上市規則》第14A.56條對上述持續關連租賃及特許使用交易的審閱報告，於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年向董事局提交的報告函件副本（並已抄送聯交所）。

經審閱上述證明文件後，吾等認為，該等現有內部監控程序已獲遵守，屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等認為，今後訂立的每份租賃及特許使用個別協議的條款將根據上述內部監控程序確定，該等程序旨在保障獨立股東的利益。因此，吾等認為，該等內部監控程序亦屬公平合理，符合 貴公司及股東的整體利益。

7. 訂立租賃及特許使用交易可能產生的財務影響

新租賃及特許使用框架協議項下的交易於年度上限期間的財務影響如下：

7.1 對 貴集團資產及負債之影響

根據上述二零二三年十月一日生效有關場所的租賃及特許使用個別協議，於二零二三年十月一日初步確認使用權資產後， 貴集團的綜合資產總額估計將增加約港幣4.65億元。倘根據新租賃及特許使用框架協議訂立其他租賃協議， 貴集團的綜合資產總額將在初步確認由此產生的使用權資產後增加。

於二零二三年十月一日，根據上述場所的租賃及特許使用個別協議（其條款自二零二三年十月一日起生效）初步確認租賃負債後， 貴集團的綜合負債總額估計將增加約港幣4.65億元。倘若根據新租賃及特許使用框架協議訂立其他租賃協議時， 貴集團的綜合負債總額將在初步確認由此產生的租賃負債後增加。

儘管 貴集團的綜合資產和負債總額將於二零二三年十月一日增加約港幣4.65億元，但 貴集團的綜合資產淨值於二零二三年十月一日將保持不變。上表B總結了 貴集團確認的過往使用權資產和租賃負債，並分別與截至二零二二年、二零二一年及二零二零年十二月三十一日止的綜合財務狀況表中所載的 貴集團總資產及總負債

進行對比。該通函附錄一「2.債務聲明」一節披露，於二零二三年三月三十一日，貴集團根據《香港財務報告準則》第十六號「租賃」確認的租賃負債總額（流動及非流動）約為港幣6.80億元。

7.2 對 貴集團收益之影響

於前述租期由二零二三年十月一日開始之租賃及特許使用個別協議的租期首三年期內，使用權資產之折舊支出約為每年港幣1.70億元。如根據新租賃及特許使用框架協議訂立其他租賃協議，貴集團亦將於該等租賃租期期間確認使用權資產之折舊支出。

租賃負債之融資成本目前乃根據 貴集團對租賃負債賬面值，經調整租賃條款之修改/重新評估（如有），並於扣減租賃付款額後，按 貴集團之估計遞增借貸年利率4.8%之基準而釐定及確認。

使用權資產之折舊支出及租賃負債之融資成本，將共同對 貴集團之盈利有減少之影響。

吾等認為，鑑於 貴集團百貨公司和超級市場業務的業務性質，為其經營而租賃實體場所屬必要，應考慮《香港財務報告準則》第十六號「租賃」的會計處理以及由此對 貴集團的資產、負債和盈利的影響是有必要的。

8. 訂立新租賃及特許使用框架協議的原因及裨益

「董事局函件」所載訂立新租賃及特許使用框架協議的原因及裨益概述如下：

- (i) 貴集團多年來一直在恒地集團擁有的物業內經營超級市場、百貨公司及實用品專賣店。該等物業均位於香港各區黃金地段。該等超級市場及門店搬遷將對 貴集團業務的穩定性造成不利影響，並導致產生大量新物業裝修費用；及
- (ii) 訂立新租賃及特許使用框架協議符合 貴公司之最佳利益，鑑於 貴集團與恒地集團之現有及日後之租賃及特許使用交易將可納入同一框架協議中，容許 貴集團之成員可不時在該框架協議下與恒地集團之成員訂立租賃及特許使用交易，而 貴公司毋須於每次訂立租賃及特許使用個別協議

時，進一步遵守公佈及/或獨立股東批准規定。這將使 貴集團能夠以靈活且具成本效益之方式，把握機會租賃或取得特許使用恒地集團之商業場所供其營運之用。

因此，董事（包括獨立非執行董事）認為新租賃及特許使用框架協議及其項下之交易均屬及將屬 貴集團一般及日常業務並按一般商業條款進行，以及該等條款及租賃及特許使用交易上限屬公平合理，並符合 貴公司及其股東的整體利益。

在就上述原因/利益及董事的意見作出吾等的意見時，吾等已考慮以下因素：

- (A) 誠如「董事局函件」所述，荃灣、元朗、馬鞍山、屯門及將軍澳店的各自租賃及特許使用個別協議的條款將於二零二三年十月一日生效，該等位置是 貴集團繼續經營百貨公司、超級市場及實用家品專賣店業務的黃金地段，根據估值報告，將按一般商業條款或對 貴集團而言更有利之條款及租金訂立；
- (B) 經檢視上述場所隨機抽取的租賃協議樣本後，吾等注意到鑑於該等場所作經營百貨公司及超級市場， 貴集團於過去數年已產生大量資本支出，為該等場所進行特定裝飾及裝修工程，按適合位於該等地點購物中心的風格及店面設計完成該等場所的裝修並經營。該等主要裝飾及裝修工程包括（但不限於）：
 - (i) 就所有室內佈局、裝飾、天花板、配件、裝置、隔板和地板負載/覆蓋物進行廣泛裝修、改動和重新裝飾規格；
 - (ii) 電氣、機械、水喉/渠務、消防及其他樓宇服務的改建及加建工程，以及有關政府部門的監管批准；及
 - (iii) 為該等場所安裝專用的冷氣機組。

因此，吾等同意董事的意見，即該等超級市場及門店搬遷將對 貴集團業務之穩定性造成不利影響，亦會導致產生大量新場所裝修費用；

- (C) 應付租金將參考估值報告認可的場所的市場租金，並在考慮到地區、業務性質、規模、位置、租期長短及作為現有商場租戶的貢獻等主要因素後公平磋商釐定，這將有助保障 貴公司及股東的整體利益，因為 貴集團的百貨公司和超級市場業務不會因租金過度上漲而導致不必要的搬遷；
- (D) 貴集團在荃灣、元朗、屯門及將軍澳的零售足跡是城市規劃委員會新市鎮規劃中首批九個新界大型新市鎮發展項目的一部分。鑑於香港房屋短缺，城市規劃委員會正對多個新發展項目進行不同階段的開發或研究。恒地集團作為香港領先的發展商，在新城市規劃開發項目中處於承接大型住宅項目的前沿，而 貴集團在利用這一舉措方面處於獨特地位。尤其是，在新租賃及特許使用框架協議提供的靈活性下， 貴集團具有獨特優勢，使商店開設、產品提供及定價方面符合該等新住宅發展的最新人口趨勢；及
- (E) 誠如該通函附錄一「5.本集團之財務及經營前景」一節所述，隨著大部份社交距離措施以至旅遊限制逐步撤銷， 貴集團將把握商機，為顧客提供更佳之購物體驗而推出多項新猷。 貴集團多年來一直致力整合香港千色店及 Unicorn 之業務。中央分發中心已全面投入運作，令 貴集團供應鏈之營運能力顯著提升。 貴集團將繼續推行集中採購以減省成本，並且增加自家品牌貨之比重。新租賃及特許使用框架協議可避免因不必要及昂貴的商店搬遷而產生不確定性和中斷，有助 貴集團實施該等舉措。

經考慮上述所有原因及裨益，尤其是維持現有百貨公司、超級市場及實用家品專賣店的店舖足跡，吾等同意董事上述對新租賃及特許使用框架協議的意見。

推薦意見

於考慮上述主要因素及理由後，吾等認為：

- (i) 新租賃及特許使用框架協議於 貴集團一般及日常業務過程中訂立，且符合 貴公司及股東的整體利益；
- (ii) 新租賃及特許使用框架協議及其據此擬進行的租賃及特許使用交易的條款對 貴集團而言屬公平合理，且按一般商業條款或更有利條款訂立；
- (iii) 每項租賃及特許使用交易的租金或特許使用費及其他條款將通過公平原則磋商，並考慮（其中包括）以下主要因素（如適用）：(a)有關物業的區域及附近環境；(b)將在物業所進行之業務；(c)有關物業之面積大小、位置及狀況；(d)租期或特許使用年限長短；及(e)租戶或特許准用人對有關物業所在商場的可能貢獻（如有），包括參考（如適用）恒地集團向有關建築物或商場或與有關物業類似的場所內現有或潛在租戶或特許准用人提供的條款，以及可從香港土地註冊處取得或向估值師或物業代理查詢的市場可資比較者；及
- (iv) 建議的二零二三年至二零二六年租賃及特許使用交易上限屬公平合理。

因此，吾等建議獨立股東在股東特別大會上投票贊成批准新租賃及特許使用框架協議、據此擬進行的交易以及二零二三年至二零二六年租賃及特許使用交易上限的決議案。

此致

列位恒基兆業發展有限公司獨立股東 台照

代表
盛百利財務顧問有限公司
董事總經理
李僑生
謹啟

二零二三年五月十六日

(註：盛百利財務顧問有限公司於證監會註冊，並根據《證券及期貨條例》可從事第1、4、6和9類受規管活動。本獨立意見函件的作者李僑生先生於投資銀行及企業融資方面擁有逾三十年經驗。彼自一九九四年起擔任本公司的董事總經理，擔任現時職務前，彼為新鴻基國際有限公司（新鴻基有限公司之投資銀行分支）的董事。於一九九一年從加拿大回香港前，彼為加拿大投資銀行公司Walwyn Stodgell Cochran Murray Limited多倫多總部的企業融資專業人員。李先生持有加拿大大學的工商管理碩士學位及商業學士學位，且為加拿大銀行協會的資深會員以及香港證券及投資學會的傑出資深會員。)

1. 財務資料概要

本集團截至二零二二年十二月三十一日止三個年度之財務資料已分別於下列文件中披露，並以引述形式載入本通函：

- (i) 本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報（第82至131頁），並可透過以下連結閱覽該文件：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0423/2021042301262_c.pdf
- (ii) 本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報（第86至135頁），並可透過以下連結閱覽該文件：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0421/2022042101155_c.pdf
- (iii) 本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報（第90至147頁），並可透過以下連結閱覽該文件：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0421/2023042101028_c.pdf

上述本公司之年報亦已刊載於本公司網站(www.hilhk.com)。

2. 債務聲明

於二零二三年三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，本集團根據《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680,000,000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192,000,000元；及
- (ii) 合約於一年後屆滿，列賬為非流動負債之金額港幣488,000,000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

經考慮到新租賃及特許使用框架協議項下交易之財務影響以及新清潔服務主協議及出售貨品及禮券主協議（定義見本公司日期為二零二三年四月十九日之公佈）項下交

易之共同財務影響，以及經考慮到本集團可動用之財務資源，包括但不限於本集團經營預期所得現金流量及本集團可動用之現金及銀行結餘，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

茲提述本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報，當中載有(其中包括)有關本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度財務表現之本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度綜合財務報表，連同其中所載之相關資料。此外，位於香港島太古城之附設超級市場之百貨公司APITA正在進行分階段翻新工程，將繼續對Unicorn店舖之業務營運造成干擾，因而對本集團之整體業務營運造成不利影響。

除上述所披露者外，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二零二二年十二月三十一日(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

本集團之融資及庫務活動乃由公司層面集中執管。於二零二二年十二月三十一日，本集團並非有關為投機或對沖目的而訂立之任何衍生金融工具安排之合約方。本集團之財務狀況穩健，於二零二二年十二月三十一日，本集團並無銀行借貸(二零二一年：無)，而現金及銀行結餘為港幣2.6億元(二零二一年：港幣3.6億元)。

隨著大部份社交距離措施以至旅遊限制均已逐步撤銷，本集團為把握商機，將為顧客提供更佳之購物體驗而推出多項新猷。香港千色店將安裝全新之流動銷售點(mobile POS)系統，以進一步簡化顧客付款流程。Unicorn則會繼續為APITA進行分階段翻新工程，將超級市場煥然一新。

本集團多年來一直致力整合香港千色店及Unicorn之業務。中央分發中心已全面投入運作，令本集團供應鏈之營運能力顯著提升。本集團將繼續推行集中採購以減省成本，並且增加自家品牌貨品以及日本新鮮進口食材之比重，令集團品牌形象更鮮明。此外，本集團將運用「CU APP」綜合獎賞計劃之優勢，為香港千色店及Unicorn加強作跨品牌宣傳推廣，提升其網上購物平台，務求將實體店舖與網上業務達致全面融合。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司於二零二三年四月二十五日就物業市場租金提供意見而發出的函件及估值報告全文，該等物業乃本集團之相關成員從恒地集團之相關成員建議承租或獲授權特許使用之物業，租賃日期由二零二三年十月一日起生效，乃為載入本通函而編製。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

敬啟者：

關於：物業組合估值

指示、目的及估值日期

吾等根據恒基兆業發展有限公司（「貴公司」）之指示，就估值概要所列位於香港之物業（「該等物業」）之市場租金提供意見，以載入根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）要求刊發有關若干關連交易之股東通函（「該通函」）內作公眾披露之用。吾等確認，吾等已進行檢查，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，以向閣下提供吾等於2023年2月28日（「估值日期」）之估值。

估值基準

吾等對每個該等物業的市場租金估值所代表的市場租金，是根據香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》（2020年版），定義為「不動產的權益經過適當推銷

後，自願出租人與自願承租人於雙方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期按適當的租賃條款以公平交易方式出租的估計金額」。

吾等確認吾等的估值遵守《上市規則》第5章所載及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》(2020年版)的規定。

估值假設

吾等的市場租金估值不計及因特別條款引致的估計租金上升或下跌、與租賃有關的任何人士給予的代價或優惠，或僅供特定出租人或承租人使用的任何特別價值元素。

吾等的估值乃假設出租人於公開市場出租該等物業，且並無受惠於可能影響該等物業市場租金之遞延條款合約、回租、合營、管理協議或任何類似安排的情況下作出。

吾等之估值並無計及任何該等物業所欠負之押記、按揭或欠款或任何在銷售時可能產生之支出或稅項。除非另有說明，吾等假設該等物業並無附帶可影響其市場租金的繁重產權負擔、限制及支出。

估值方法

在對該等物業的市場租金進行估值時，吾等採納了市場比較法。吾等已收集近期的租賃交易，並與該等物業進行比較。分析每個可資比較物業後，基於其呎租作出適當調整以反映該等物業與可資比較物業的差異。

資料來源

吾等很大程度上倚賴 貴公司向吾等提供的資料，並接納就該等物業的識別、佔用詳情、平面圖、樓面面積、租賃詳情及所有其他相關事宜向吾等提供的意見。估值報告所載尺寸及量度基於 貴公司向吾等提供的文件副本或其他資料，因此僅為近似值。吾等尚未進行現場測量以核實該等物業面積的正確性。

業權調查

吾等並無獲提供有關該等物業的業權文件副本，惟已於土地註冊處進行查冊。於估值過程中，吾等假設該等物業的業主擁有可執行的業權，並擁有在全部或部分未屆滿年期內使用、佔用、轉讓或租賃該等物業的自由及不受侵犯的權利。

實地考察

吾等的估值師，黎彥汎先生（香港測量師學會測量師）、陳耀邦先生（香港測量師學會測量師）及梁馨文小姐（香港測量師學會見習測量師）於2023年3月視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟在吾等的視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。儘管如此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無對任何公用設施進行測試。吾等編撰估值報告時，已假設該等方面均符合要求。

其他披露

吾等謹此確認，戴德梁行有限公司及進行估值之估值師並無可能與對該等物業進行適當估值有所衝突或可合理地被視為足以影響吾等提供無所偏頗意見之能力之金錢利益或其他利益。

披露及限責

如未得本公司的書面許可，本物業評估報告的全部或部份均不能以任何形式刊載於任何文件、通函或聲明，除非根據《上市規則》在該通函內發佈本物業評估報告及其內容。

最後，根據本公司的一貫做法，吾等必須申明，本評估報告僅供委託方作內部參考使用，本公司不承擔就本報告的全文或任何部份內容對任何第三者所可能產生的任何責任，除非根據《上市規則》在該通函內發佈本物業評估報告及其內容。

報告

隨函附奉估值概要及估值報告，敬請 閣下垂注。

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
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
香港估價及顧問服務部
執行董事
黃儉邦
MRICS, FHKIS, RPS (GP)
謹啟

2023年4月25日

附註：黃儉邦先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會資深會員及註冊專業測量師，於香港專業物業估值及諮詢方面擁有逾35年經驗。黃先生擁有充足之現有市場知識以及勝任估值工作所需之技能與見解。

估值概要

該物業	於2023年2月28日 現況下之市場租金 (每月港幣，不包括 地租、差餉、管理費 及公用設施收費)
1. 新界 荃灣 荃灣街市街67-95號 荃灣千色匯II 地下G9-G12號舖	280,000
2. 新界 荃灣 荃灣街市街67-95號 荃灣千色匯II 地下G17號舖	80,000
3. 新界 荃灣 荃灣街市街67-95號 荃灣千色匯II 地下G18A、G18B及G19-G23號舖	450,000
4. 新界 荃灣 荃灣街市街67-95號 荃灣千色匯II 地下G13-G16及G24-G29號舖、1樓全層、2樓部份及 2樓餘下部份、3樓301-303號舖	4,630,000
5. 新界 元朗 教育路1號 大棠路36-46號 元朗千色匯 2樓1-3、31-42及45-49號舖	400,000
6. 新界 元朗 教育路1號 大棠路36-46號 元朗千色匯 3樓及4樓全層	1,590,000

	於2023年2月28日 現況下之市場租金 (每月港幣，不包括 地租、差餉、管理費 及公用設施收費)
該物業	
7. 新界 沙田 馬鞍山 鞍祿街18號 新港城中心商場 第2層2109號舖	226,000
8. 新界 沙田 馬鞍山 鞍祿街18號 新港城中心商場 第3層3101號舖	1,734,000
9. 新界 將軍澳 欣景路8號 新都城中心二期商場 第2層2047至2051號舖	970,000
10. 新界 將軍澳 欣景路8號 新都城中心二期商場 第2層2052至2053號舖	320,000
11. 新界 將軍澳 欣景路8號 新都城中心二期商場 第2層2054至2056號舖	280,000
12. 新界 屯門 屯隆街2號 屯門時代廣場 北翼3樓部份(3樓1至35號舖)	1,000,000

該物業	於2023年2月28日 現況下之市場租金 (每月港幣，不包括 地租、差餉、管理費 及公用設施收費)
13. 新界 荃灣 眾安街68號 荃灣千色匯I 8樓及9樓全層	601,000
14. 新界 元朗 教育路1號 大棠路36-46號 元朗千色匯 地庫1樓全層	1,372,000
15. 新界 將軍澳 欣景路8號 新都城中心二期商場 高層地下UG36號舖	1,400,000
總計：	<u>15,333,000</u>

估值報告

於2023年2月28日

該物業	描述及租期	佔用詳情	現況下之市場租金
1. 新界荃灣荃灣街市街 67-95號荃灣千色匯II 地下G9-G12號舖 荃灣市地段第301號之 部份	荃灣千色匯II建於1989年，為一座4層高的購物中心，其商場部份之上建有2棟29層高之住宅大廈。 該物業包括地下的4個商舖單位，其總租用面積約為1,893平方呎（175.86平方米）。	於估值日期，該物業由 貴公司租借及佔用。	每月港幣280,000元（港幣貳拾捌萬元），不包括地租、差餉、管理費及公用設施收費 (請參閱下文附註(2))
	該物業乃根據新批地段第6582號向政府租借持有，租期由1986年7月17日起至2047年6月30日。該物業現時應付地租相當於該物業現時每年應課差餉租值之3%。		

附註：

- (1) 物業的登記擁有人為敬新有限公司（74/100份）及怡福發展有限公司（26/100份），兩者以分權共有人方式持有。
- (2) 租金估值乃基於該物業可自估值日期起按一般商業條款出租之假設，而一般商業條款並不包括浮動租金、營業額租金或租金優惠。
- (3) 根據於2022年2月8日公佈的荃灣分區計劃大綱草圖編號S/TW/35，該物業的用途地帶區劃為「住宅（甲類）13」。

估值報告

於2023年2月28日

現況下之市場租金

該物業	描述及租期	佔用詳情	現況下之市場租金
2. 新界荃灣荃灣街市街 67-95號荃灣千色匯II 地下G17號舖 荃灣市地段第301號之 部份	荃灣千色匯II建於1989 年，為一座4層高的購物 中心，其商場部份之上建 有2棟29層高之住宅大廈。 該物業包括地下的1個商 舖單位，其租用面積約 為547平方呎(50.82平方 米)。	於估值日期，該物 業由 貴公司租借 及佔用。	每月港幣80,000元(港幣 捌萬元)，不包括地租、 差餉、管理費及公用設 施收費 (請參閱下文附註(2))
	該物業乃根據新批地段第 6582號向政府租借持有， 租期由1986年7月17日起 至2047年6月30日。該物 業現時應付地租相當於該 物業現時每年應課差餉租 值之3%。		

附註：

- (1) 物業的登記擁有人為敬新有限公司(74/100份)及怡福發展有限公司(26/100份)，兩者以分權共有人方式持有。
- (2) 租金估值乃基於該物業可自估值日期起按一般商業條款出租之假設，而一般商業條款並不包括浮動租金、營業額租金或租金優惠。
- (3) 根據於2022年2月8日公佈的荃灣分區計劃大綱草圖編號S/TW/35，該物業的用途地帶區劃為「住宅(甲類)13」。

估值報告

於2023年2月28日

該物業	描述及租期	佔用詳情	現況下之市場租金
3. 新界荃灣荃灣街市街67-95號荃灣千色匯II地下G18A、G18B及G19-G23號舖	荃灣千色匯II建於1989年，為一座4層高的購物中心，其商場部份之上建有2棟29層高之住宅大廈。	於估值日期，該物業由 貴公司租借及佔用。	每月港幣450,000元(港幣肆拾伍萬元)，不包括地租、差餉、管理費及公用設施收費
荃灣市地段第301號之部份	該物業包括地下的7個商舖單位，其總租用面積約為2,951平方呎(274.15平方米)。		(請參閱下文附註(2))
	該物業乃根據新批地段第6582號向政府租借持有，租期由1986年7月17日起至2047年6月30日。該物業現時應付地租相當於該物業現時每年應課差餉租值之3%。		

附註：

- (1) 物業的登記擁有人為敬新有限公司(74/100份)及怡福發展有限公司(26/100份)，兩者以分權共有人方式持有。
- (2) 租金估值乃基於該物業可自估值日期起按一般商業條款出租之假設，而一般商業條款並不包括浮動租金、營業額租金或租金優惠。
- (3) 根據於2022年2月8日公佈的荃灣分區計劃大綱草圖編號S/TW/35，該物業的用途地帶區劃為「住宅(甲類)13」。

估值報告

於2023年2月28日

現況下之市場租金

該物業	描述及租期	佔用詳情	現況下之市場租金
4. 新界荃灣荃灣街市街67-95號荃灣千色匯II地下G13-G16及G24-G29號舖、1樓全層、2樓部份及2樓餘下部份、3樓301-303號舖 荃灣市地段第301號之部份	荃灣千色匯II建於1989年，為一座4層高的購物中心，其商場部份之上建有2棟29層高之住宅大廈。 該物業包括地下、1樓、2樓及3樓的多個商舖單位，其總租用面積約為133,469平方呎(12,399.57平方米)。	於估值日期，該物業由 貴公司租借及佔用。	每月港幣4,630,000元(港幣肆佰陸拾叁萬元)，不包括地租、差餉、管理費及公用設施收費 (請參閱下文附註(2))
	該物業乃根據新批地段第6582號向政府租借持有，租期由1986年7月17日起至2047年6月30日。該物業現時應付地租相當於該物業現時每年應課差餉租值之3%。		

附註：

- (1) 物業的登記擁有人為敬新有限公司(74/100份)及怡福發展有限公司(26/100份)，兩者以分權共有人方式持有。
- (2) 租金估值乃基於該物業可自估值日期起按一般商業條款出租之假設，而一般商業條款並不包括浮動租金、營業額租金或租金優惠。
- (3) 根據於2022年2月8日公佈的荃灣分區計劃大綱草圖編號S/TW/35，該物業的用途地帶區劃為「住宅(甲類)13」。

估值報告

於2023年2月28日

現況下之市場租金

該物業	描述及租期	佔用詳情	現況下之市場租金
5. 新界元朗教育路1號大棠路36-46號元朗千色匯2樓1-3、31-42及45-49號舖	元朗千色匯建於1994年，為一座5層高連兩層地庫的購物中心(最低層之地庫提供51個停車位)。	於估值日期，該物業由 貴公司租借及佔用。	每月港幣400,000元(港幣肆拾萬元)，不包括地租、差餉、管理費及公用設施收費
元朗市地段第464號之部份	該物業包括2樓20個商舖單位，其總租用面積約為6,882平方呎(639.35平方米)。		<i>(請參閱下文附註(2))</i>
	該物業乃根據新批地段第3913號向政府租借持有，租期由1989年11月14日起至2047年6月30日。該物業現時應付地租相當於該物業現時每年應課差餉租值之3%。		

附註：

- (1) 物業的登記擁有人為崇景建業有限公司(68.4%)及凱峯企業有限公司(31.6%)，兩者以分權共有人方式持有。
- (2) 租金估值乃基於該物業可自估值日期起按一般商業條款出租之假設，而一般商業條款並不包括浮動租金、營業額租金或租金優惠。
- (3) 根據於2023年1月6日公佈的元朗分區計劃大綱草圖編號S/YL/26，該物業的用途地帶區劃為「住宅(甲類)」。

估值報告

於2023年2月28日

現況下之市場租金

該物業	描述及租期	佔用詳情	現況下之市場租金
6. 新界元朗教育路1號大棠路36-46號元朗千色匯3樓及4樓全層 元朗市地段第464號之部份	元朗千色匯建於1994年，為一座5層高連兩層地庫的購物中心（最低層之地庫提供51個停車位）。 該物業包括3樓及4樓，其總租用面積約為47,927平方呎（4,452.53平方米）。 該物業乃根據新批地段第3913號向政府租借持有，租期由1989年11月14日起至2047年6月30日。該物業現時應付地租相當於該物業現時每年應課差餉租值之3%。	於估值日期，該物業由 貴公司租借及佔用。	每月港幣1,590,000元（港幣壹佰伍拾玖萬元），不包括地租、差餉、管理費及公用設施收費 (請參閱下文附註(2))

附註：

- (1) 物業的登記擁有人為崇景建業有限公司(68.4%)及凱峯企業有限公司(31.6%)，兩者以分權共有人方式持有。
- (2) 租金估值乃基於該物業可自估值日期起按一般商業條款出租之假設，而一般商業條款並不包括浮動租金、營業額租金或租金優惠。
- (3) 根據於2023年1月6日公佈的元朗分區計劃大綱草圖編號S/YL/26，該物業的用途地帶區劃為「住宅(甲類)」。

估值報告

於2023年2月28日

現況下之市場租金

該物業	描述及租期	佔用詳情	現況下之市場租金
7. 新界沙田馬鞍山鞍祿街18號新港城中心商場第2層2109號舖 沙田市地段第307號之部份	新港城中心商場建於1994年，為一座4層高連地庫的商業/車場/花園平台，其平台部份之上建有8棟住宅大廈。	於估值日期，該物業由 貴公司租借及佔用。	每月港幣226,000元(港幣貳拾貳萬陸仟元)，不包括地租、差餉、管理費及公用設施收費
	該物業包括第2層1個商舖，其租用面積約為3,360平方呎(312.15平方米)。		(請參閱下文附註(2))
	該物業乃根據新批地段第12291號向政府租借持有，租期由1990年2月2日起至2047年6月30日。該物業現時應付地租相當於該物業現時每年應課差餉租值之3%。		

附註：

- (1) 物業的登記擁有人為崇景建業有限公司(54.7%)、凱峯企業有限公司(29.2%)及敬新有限公司(16.1%)，以分權共有人方式持有。
- (2) 租金估值已假設該物業可自估值日期起按一般商業條款出租，而一般商業條款並不包括可變動租金、營業額租金或租金優惠。
- (3) 根據於2022年12月30日公佈的馬鞍山分區計劃大綱草圖編號S/MOS/25，該物業的用途地帶區劃為「住宅(甲類)7」。

估值報告

於2023年2月28日

該物業	描述及租期	佔用詳情	現況下之市場租金
8. 新界沙田馬鞍山鞍祿街18號新港城中心商場第3層3101號舖 沙田市地段第307號之部份	新港城中心商場建於1994年，為一座4層高連地庫的商業/車場/花園平台，其平台部份之上建有8棟住宅大廈。	於估值日期，該物業由 貴公司租借及佔用。	每月港幣1,734,000元（港幣壹佰柒拾叁萬肆仟元），不包括地租、差餉、管理費及公用設施收費
	該物業包括第3層1個商舖，其租用面積約為62,340平方呎（5,791.53平方米）。		<i>(請參閱下文附註(2))</i>
	該物業乃根據新批地段第12291號向政府租借持有，租期由1990年2月2日起至2047年6月30日。該物業現時應付地租相當於該物業現時每年應課差餉租值之3%。		

附註：

- (1) 物業的登記擁有人為崇景建業有限公司(54.7%)、凱峯企業有限公司(29.2%)及敬新有限公司(16.1%)，以分權共有人方式持有。
- (2) 租金估值乃基於該物業可自估值日期起按一般商業條款出租之假設，而一般商業條款並不包括浮動租金、營業額租金或租金優惠。
- (3) 根據於2022年12月30日公佈的馬鞍山分區計劃大綱草圖編號S/MOS/25，該物業的用途地帶區劃為「住宅(甲類)7」。

估值報告

於2023年2月28日

該物業	描述及租期	佔用詳情	現況下之市場租金
9. 新界將軍澳欣景路8號 新都城中心二期商場第 2層2047至2051號舖 將軍澳市地段第27號 之部份	新都城中心二期商場建於 1999年，為一座4層高的 購物中心，其商場部份之 上建有11棟住宅大廈。 該物業包括商場第2層5個 商舖，其總租用面積約為 42,680平方呎 (3,965.07平 方米)。 該物業乃根據新批地段第 8373號向政府租借持有， 租期由1994年7月27日起 至2047年6月30日。該物 業現時應付地租相當於該 物業現時每年應課差餉租 值之3%。	於估值日期，該物 業由 貴公司租借 及佔用。	每月港幣970,000元 (港 幣玖拾柒萬元)，不包括 地租、差餉、管理費及 公用設施收費 (請參閱下文附註(2))

附註：

- (1) 物業的登記擁有人為凱峯企業有限公司(45.54%)、崇景建業有限公司(39.57%)、敬新有限公司(4.51%)、依智利置業有限公司(0.14%)及康翠發展有限公司(10.24%)，以分權共有人方式持有。
- (2) 租金估值乃基於該物業可自估值日期起按一般商業條款出租之假設，而一般商業條款並不包括浮動租金、營業額租金或租金優惠。
- (3) 根據於2021年6月1日公佈的將軍澳分區計劃大綱草圖編號S/TKO/28，該物業的用途地帶區劃為「其他指定用途(商業/住宅發展暨公共交通交匯處)」。

估值報告

於2023年2月28日

該物業	描述及租期	佔用詳情	現況下之市場租金
10. 新界將軍澳欣景路8號 新都城中心二期商場第 2層2052至2053號舖 將軍澳市地段第27號 之部份	新都城中心二期商場建於 1999年，為一座4層高的 購物中心，其商場部份之 上建有11棟住宅大廈。 該物業包括商場第2層2個 商舖，其總租用面積約為 12,893平方呎 (1,197.79平 方米)。 該物業乃根據新批地段第 8373號向政府租借持有， 租期由1994年7月27日起 至2047年6月30日。該物 業現時應付地租相當於該 物業現時每年應課差餉租 值之3%。	於估值日期，該物 業由 貴公司租借 及佔用。	每月港幣320,000元 (港 幣叁拾貳萬元)，不包括 地租、差餉、管理費及 公用設施收費 (請參閱下文附註(2))

附註：

- (1) 物業的登記擁有人為凱峯企業有限公司(45.54%)、崇景建業有限公司(39.57%)、敬新有限公司(4.51%)、依智利置業有限公司(0.14%)及康翠發展有限公司(10.24%)，以分權共有人方式持有。
- (2) 租金估值乃基於該物業可自估值日期起按一般商業條款出租之假設，而一般商業條款並不包括浮動租金、營業額租金或租金優惠。
- (3) 根據於2021年6月1日公佈的將軍澳分區計劃大綱草圖編號S/TKO/28，該物業的用途地帶區劃為「其他指定用途(商業/住宅發展暨公共交通交匯處)」。

估值報告

於2023年2月28日

該物業	描述及租期	佔用詳情	現況下之市場租金
11. 新界將軍澳欣景路8號 新都城中心二期商場第 2層2054至2056號舖 將軍澳市地段第27號 之部份	<p data-bbox="576 402 847 576">新都城中心二期商場建於1999年，為一座4層高的購物中心，其商場部份之上建有11棟住宅大廈。</p> <p data-bbox="576 640 847 815">該物業包括商場第2層3個商舖，其總租用面積約為12,703平方呎(1,180.14平方米)。</p> <p data-bbox="576 878 847 1200">該物業乃根據新批地段第8373號向政府租借持有，租期由1994年7月27日起至2047年6月30日。該物業現時應付地租相當於該物業現時每年應課差餉租值之3%。</p>	於估值日期，該物業由 貴公司租借及佔用。	<p data-bbox="1107 402 1369 576">每月港幣280,000元(港幣貳拾捌萬元)，不包括地租、差餉、管理費及公用設施收費</p> <p data-bbox="1107 640 1331 668"><i>(請參閱下文附註(2))</i></p>

附註：

- (1) 物業的登記擁有人為凱峯企業有限公司(45.54%)、崇景建業有限公司(39.57%)、敬新有限公司(4.51%)、依智利置業有限公司(0.14%)及康翠發展有限公司(10.24%)，以分權共有人方式持有。
- (2) 租金估值乃基於該物業可自估值日期起按一般商業條款出租之假設，而一般商業條款並不包括浮動租金、營業額租金或租金優惠。
- (3) 根據於2021年6月1日公佈的將軍澳分區計劃大綱草圖編號S/TKO/28，該物業的用途地帶區劃為「其他指定用途(商業/住宅發展暨公共交通交匯處)」。

估值報告

該物業	描述及租期	佔用詳情	於2023年2月28日
			現況下之市場租金
12. 新界屯門屯隆街2號屯門時代廣場北翼3樓部份(3樓1至35號舖) 屯門市地段282號之部份	屯門時代廣場建於1988年，為一座3層高的購物中心，並包括外牆、地庫之78個停車位及1樓之64個單車停車位。其兩翼商場部份之上建有5棟25至26層高之住宅大廈。	於估值日期，該物業由貴公司租借及佔用。	每月港幣1,000,000元(港幣壹佰萬元)，不包括地租、差餉、管理費及公用設施收費 (請參閱下文附註(2))
	該物業包括北翼3樓35個商舖，其總租用面積約為17,683平方呎(1,642.79平方米)。		
	該物業乃根據新批地段第2761號向政府租借持有，租期由1898年7月1日起為期99年少3日，並已依法續期至2047年6月30日。該物業現時應付地租相當於該物業現時每年應課差餉租值之3%。		

附註：

- (1) 物業的登記擁有人為怡運發展有限公司。
- (2) 租金估值已假設該物業可自估值日期起按一般商業條款出租，而一般商業條款並不包括可變動租金、營業額租金或租金優惠。
- (3) 根據於2022年7月22日公佈的屯門分區計劃大綱草圖編號S/TM/36，該物業的用途地帶區劃為「住宅(甲類)9」。

估值報告

於2023年2月28日

現況下之市場租金

該物業	描述及租期	佔用詳情	現況下之市場租金
13. 新界荃灣眾安街68號 荃灣千色匯I8樓及9樓 全層 荃灣市地段第328號之 部份	荃灣千色匯I建於1996年，為一座25層高連兩層地庫停車場的商業中心，地下至6樓提供商舖單位，而8至24樓提供辦公室單位。	於估值日期，該物業由 貴公司租借及佔用。	每月港幣601,000元(港幣陸拾萬壹仟元)，不包括地租、差餉、管理費及公用設施收費 (請參閱下文附註(2))
	該物業包括8樓及9樓全層的辦公室單位，其總建築面積約為22,724平方呎(2,111.11平方米)。		
	該物業乃根據新批地段第6883號向政府租借持有，租期由1992年8月7日起至2047年6月30日。該物業現時應付地租相當於該物業現時每年應課差餉租值之3%。		

附註：

- (1) 物業的登記擁有人為崇景建業有限公司(5394/10000份)、康翠發展有限公司(2102/10000份)及The Yin Nin Savings, Mortgage Loan and Land Investment Company Limited(2504/10000份)，以分權共有人方式持有。
- (2) 租金估值乃基於該物業可自估值日期起按一般商業條款出租之假設，而一般商業條款並不包括浮動租金、營業額租金或租金優惠。
- (3) 根據於2022年2月8日公佈的荃灣分區計劃大綱草圖編號S/TW/35，該物業的用途地帶區劃為「住宅(甲類)13」。

估值報告

於2023年2月28日

該物業	描述及租期	佔用詳情	現況下之市場租金
14. 新界元朗教育路1號大棠路36-46號元朗千色匯地庫1樓全層 元朗市地段第464號之部份	元朗千色匯建於1994年，為一座5層高連兩層地庫的購物中心（最低層之地庫提供51個停車位）。 該物業包括地庫1樓，其總租用面積約為19,795平方呎（1,839.00平方米）。	於估值日期，該物業由 貴公司租借及佔用。	每月港幣1,372,000元（港幣壹佰叁拾柒萬貳仟元），不包括地租、差餉、管理費及公用設施收費 (請參閱下文附註(2))
	該物業乃根據新批地段第3913號向政府租借持有，租期由1989年11月14日起至2047年6月30日。該物業現時應付地租相當於該物業現時每年應課差餉租值之3%。		

附註：

- (1) 物業的登記擁有人為崇景建業有限公司(68.4%)及凱峯企業有限公司(31.6%)，兩者以分權共有人方式持有。
- (2) 租金估值乃基於該物業可自估值日期起按一般商業條款出租之假設，而一般商業條款並不包括浮動租金、營業額租金或租金優惠。
- (3) 根據於2023年1月6日公佈的元朗分區計劃大綱草圖編號S/YL/26，該物業的用途地帶區劃為「住宅(甲類)」。

估值報告

於2023年2月28日

該物業	描述及租期	佔用詳情	現況下之市場租金
15. 新界將軍澳欣景路8號 新都城中心二期商場高 層地下UG36號舖 將軍澳市地段第27號 之部份	<p data-bbox="576 402 847 576">新都城中心二期商場建於1999年，為一座4層高的購物中心，其商場部份之上建有11棟住宅大廈。</p> <p data-bbox="576 640 847 815">該物業包括商場高層地下1個商舖，其租用面積約為43,038平方呎(3,998.33平方米)。</p> <p data-bbox="576 878 847 1198">該物業乃根據新批地段第8373號向政府租借持有，租期由1994年7月27日起至2047年6月30日。該物業現時應付地租相當於該物業現時每年應課差餉租值之3%。</p>	於估值日期，該物業由 貴公司租借及佔用。	<p data-bbox="1107 402 1370 576">每月港幣1,400,000元(港幣壹佰肆拾萬元)，不包括地租、差餉、管理費及公用設施收費</p> <p data-bbox="1107 640 1331 668">(請參閱下文附註(2))</p>

附註：

- (1) 物業的登記擁有人為凱峯企業有限公司(45.54%)、崇景建業有限公司(39.57%)、敬新有限公司(4.51%)、依智利置業有限公司(0.14%)及康翠發展有限公司(10.24%)，以分權共有人方式持有。
- (2) 租金估值乃基於該物業可自估值日期起按一般商業條款出租之假設，而一般商業條款並不包括浮動租金、營業額租金或租金優惠。
- (3) 根據於2021年6月1日公佈的將軍澳分區計劃大綱草圖編號S/TKO/28，該物業的用途地帶區劃為「其他指定用途(商業/住宅發展暨公共交通交匯處)」。

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、李家誠博士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)及14A.70(14)以及《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，自二零二二年十二月三十一日（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已收購或出售或承租又或本集團任何成員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（全部透過彼等於上述恒地股份中擁有之權益）於以下擁有權益外：

- (i) 現有租賃及特許使用框架協議（將於二零二三年九月三十日屆滿），以及據此而訂立之協議；
- (ii) 新租賃及特許使用框架協議；
- (iii) 本公司與恒地之一間附屬公司就向本集團之成員提供清潔服務而訂立之主要協議（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（將於二零二三年十一月三十日屆滿）；
- (iv) 本公司與恒地之一間附屬公司就向本集團之成員提供清潔服務而訂立之新主要協議（如本公司日期為二零二三年四月十九日之公佈所披露）（將由二零二三年十二月一日開始）；
- (v) 本公司與恒地就恒地集團之成員向本集團之成員購買禮券而訂立之主要協議（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（將於二零二三年六月三十日屆滿）；及
- (vi) 本公司與恒地就恒地集團之成員向本集團之成員購買貨品及/或禮券而訂立之主要協議（如本公司日期為二零二三年四月十九日之公佈所披露）（將由二零二三年七月一日開始），

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

附註：

- 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博士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。
- 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博士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博士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，概無本集團之成員涉及任何重大訴訟或索償，且據董事所知，本集團任何成員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
盛百利	根據《證券及期貨條例》可進行第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動之持牌法團
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，概無專家持有本集團任何成員之任何股權，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之證券。

於最後實際可行日期，自二零二二年十二月三十一日（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，概無專家於本集團任何成員已收購或出售或承租又或本集團任何成員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。

盛百利及戴德梁行有限公司各自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.), F.C.G., H.K.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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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)及披露易網站(www.hkexnews.hk)：

- (a) 新租賃及特許使用框架協議；
- (b) 戴德梁行有限公司編製之估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (c) 盛百利之意見函件，全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；
- (d) 本附錄「專家及同意書」一節所述戴德梁行有限公司之書面同意書；及
- (e) 本附錄「專家及同意書」一節所述盛百利之書面同意書。



HENDERSON INVESTMENT LIMITED

恒基兆業發展有限公司

於香港註冊成立之有限公司

(股份代號：97)

股東特別大會通告

本公司謹訂於二零二三年六月五日(星期一)上午十一時十五分，假座香港中環金融街8號四季酒店四季大禮堂舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，考慮及酌情通過下列本公司之普通決議案(不論有否作出修訂)：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、追認及確認於該通函所述有關訂立新租賃及特許使用框架協議(分別註有「A」及「B」字樣並經大會主席簡簽以資識別之新租賃及特許使用框架協議及該通函之副本已提呈本大會)及其項下之交易；
- (b) 批准載於該通函之使用權資產上限；
- (c) 批准載於該通函之二零二三年至二零二六年租金支出上限；
- (d) 授權本公司董事代表本公司為落實及/或促使新租賃及特許使用框架協議、其項下之交易、使用權資產上限及二零二三年至二零二六年租金支出上限或其他相關事宜生效，並符合本公司利益而(當中包括但不限於)簽署、簽立及交付或授權簽署、簽立及交付彼等可能全權酌情認為屬必要、權宜或適宜之一切有關文件及採取一切措施。」

承董事局命
公司秘書
廖祥源
謹啟

香港，二零二三年五月十六日

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

股東特別大會通告

註：

- (一) 本通告中並未定義之文字及詞彙應具有與一份日期為二零二三年五月十六日之本公司通函(「該通函」)內所定義者相同之涵義。
- (二) 於股東特別大會，主席將會根據本公司組織章程細則第80條，運用其權力安排上述決議案以點票方式進行表決。
- (三) 凡有權出席及於股東特別大會發言及投票(須遵守《上市規則》之任何適用規定，就任何相關決議案放棄投票)之本公司股東(「股東」)，可委派一位或多於一位代表出席及發言及於點票方式表決時代為投票，根據有關代表委任書所訂明，股東亦可根據所持之各股數分別委任不同代表，代表人不必為本公司之股東。隨該通函附奉供股東於股東特別大會使用之代表委任書。代表委任書連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)(或該授權書或授權文件之經公證核證副本)必須盡快交回位於香港夏慤道16號遠東金融中心17樓本公司股份登記及過戶處卓佳標準有限公司(「本公司股份登記及過戶處」)，惟無論如何最遲須於有關代表委任書所述人士擬進行表決之股東特別大會或其任何續會或延會(視情況而定)指定舉行時間不少於四十八小時前(公眾假期的任何部分不計算在內)(或投票是在點票方式表決要求作出後的四十八小時後進行，須於有關點票方式表決前不少於二十四小時(公眾假期的任何部分不計算在內))交回。
- (四) 為決定合資格出席股東特別大會(或續會或延會)並於會上投票之股東身份，本公司將於二零二三年五月三十一日(星期三)至二零二三年六月五日(星期一)止(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份登記及過戶手續。為確保合資格出席股東特別大會，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二三年五月三十日(星期二)下午四時三十分前，送達位於上述地址之本公司股份登記及過戶處辦理過戶手續。確定符合資格出席股東特別大會及於會上投票之記錄日期為二零二三年六月五日(星期一)。
- (五) 若股東特別大會當日上午八時三十分至十一時正之任何時間八號或以上熱帶氣旋警告信號、或超強颱風引致的「極端情況」又或黑色暴雨警告信號生效，股東特別大會將延期舉行。本公司將於本公司網站(www.hilhk.com)及披露易網站(www.hkexnews.hk)上載公佈，通知股東續會或延會的日期、時間及地點。

在黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，股東特別大會將會如期舉行。於惡劣天氣情況下，股東應因應自身情況自行決定是否出席股東特別大會。
- (六) 若閣下因有殘疾而需要特別安排參加股東特別大會，敬請於股東特別大會指定舉行時間一星期前預先提出。任何該等要求均須以書面方式通知本公司之股份登記及過戶處(郵寄至上述地址或電郵至henderson97-ecom@hk.tricorglobal.com)。除非在安排方面存在不合情理的困難，否則本公司將盡力作出必要的安排。
- (七) 本通告之中文譯本僅供參考，如與英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。