
重要通函 請即處理

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

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

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

HKRI

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

（於開曼群島註冊成立之有限公司）

（股份代號：00480）

主要交易
為合資開發項目提供財務資助

董事會函件載列於本通函第5頁至第11頁。

貸款交易已根據上市規則第14.44條經股東書面批准以代替舉行本公司股東大會。本通函僅寄發予股東作參考用途。

2022年6月16日

* 根據香港法例第622章公司條例之前身條例註冊

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	5
附錄一 — 本集團之財務資料.....	12
附錄二 — 一般資料.....	14

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：

「銀行」	指	中國銀行(香港)有限公司，為補充協議下的剩餘借款人及保證代理人
「銀行融資」	指	由香港一個銀行銀團向合營公司B授出本金總額為5,000百萬港元之銀行信貸，為部份已繳地價的再融資，並為與合營項目相關的建築成本和相關專業費用的融資或再融資
「董事會」	指	本公司之董事會
「營業日」	指	除星期六、星期日、任何香港的銀行獲授權或須要關閉的日子、任何香港的公眾假期或於香港時間上午9時正至下午5時正之間的任何時段在香港懸掛八號或以上颱風信號或黑色暴雨信號的日子以外的其他日子
「本公司」	指	香港興業國際集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市(股份代號：00480)
「董事」	指	本公司不時之董事
「融資協議」	指	日期為2017年5月26日目的為提供銀行融資的協議
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業的拆借利率
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「希慎」	指	希慎興業有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00014)
「計息期」	指	一個月、兩個月或三個月，或按貸款使用情況而定為六個月，其由合營公司B選定並經銀行作為代理人(按所有其他貸款人指示)同意

釋 義

「合營公司 A」	指	加鋒按揭有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，由本公司及希慎間接擁有 40% 及 60% 權益
「合營公司 B」	指	加鋒有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，由本公司及希慎間接擁有 40% 及 60% 權益
「合營項目」	指	本公司與希慎的合營項目，在該等地塊上重建及出售住宅物業
「最後實際可行日期」	指	2022 年 6 月 13 日，即本通函付印前就確定本通函內所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款協議 A」	指	Pine Isle 和 Mariner Bay (作為貸款人) 與合營公司 A (作為借款人) 簽訂日期為 2022 年 4 月 19 日的循環貸款融資協議
「貸款協議 B」	指	Pine Isle 和 Mariner Bay (作為貸款人) 與合營公司 B (作為借款人) 簽訂日期為 2022 年 5 月 26 日的循環貸款融資協議
「主要股東」	指	包括 CCM Trust (Cayman) Limited (「CCM」)、Mingly Asia Capital Limited (「Mingly」)、CCM Capital Corporation (「CCM Capital」)、Soar Boom Limited (「Soar Boom」)、LBJ Regents (PTC) Limited (「LBJ」) 及 Bie Ju Enterprises Limited (「Bie Ju」)，作為一組密切聯繫的股東，合共擁有本公司約 54.985% 權益，彼等之資料如下： (a) CCM 為一家於開曼群島註冊成立之有限公司，直接擁有本公司約 38.444% 權益 (相當於 571,011,401 股本公司普通股股份)。CCM (亦透過其附屬公司 Mingly、CCM Capital 及 Soar Boom (如下文 (b)、(c) 及 (d) 所述) 間接擁有本公司股份權益) 為若干不同酌情信託之法團受託人，而該等酌情受益人包括已故查濟民博士之後嗣；

釋 義

- (b) Mingly 為一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由CCM間接擁有87.50%權益，直接擁有本公司約3.04%權益(相當於45,157,894股本公司普通股股份)；
- (c) CCM Capital 為一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由CCM間接擁有87.50%權益，直接擁有本公司約1.696%權益(相當於25,183,584股本公司普通股股份)；
- (d) Soar Boom 為一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由CCM間接擁有87.50%權益，直接擁有本公司約4.999%權益(相當於74,265,090股本公司普通股股份)；
- (e) LBJ 為一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，直接擁有本公司約6.182%權益(相當於91,818,179股本公司普通股股份)。LBJ(亦透過其全資擁有之附屬公司Bie Ju(如下文(f)所述)間接擁有本公司股份權益)為若干不同酌情信託之法團受託人，而該等酌情受益人包括已故查濟民博士之後嗣；及
- (f) Bie Ju 為一家於開曼群島註冊成立之有限公司，由LBJ全資擁有，並直接擁有本公司約0.624%權益(相當於9,266,101股本公司普通股股份)

「Mariner Bay」	指	Mariner Bay Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司，為希慎間接全資擁有的附屬公司
「擔保」	指	本公司於2017年5月26日向銀行(作為擔保代理人)提供之有限擔保，據此，本公司同意擔保合營公司B於融資協議項下之責任，擔保本金金額最高為2,000百萬港元
「Pine Isle」	指	Pine Isle Holdings Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司，為本公司間接全資擁有的附屬公司

釋 義

「地塊1」	指	位於新界大埔露輝路的一幅土地，現於土地註冊處登記為大埔市地段第223號
「地塊2」	指	位於新界大埔露輝路的一幅土地，現於土地註冊處登記為大埔市地段第229號
「該等地塊」	指	地塊1及地塊2
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)(經不時修訂)
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	融資協議的補充協議，其中包括，規定將銀行融資自原到期日(即2022年5月26日)屆滿之日起額外延長18個月

HKRI

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

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00480)

董事：

查懋成先生 (主席)

鄧滿華先生 (董事總經理)

張浩觀先生

顏文英女士

王查美龍女士[#] (副主席)

夏佳理先生[#]

查懋德先生[#]

張永霖先生[△]

范鴻齡先生[△]

何柏貞女士[△]

邵蓓蘭女士[△]

鄧貴彰先生[△]

[#] 非執行董事

[△] 獨立非執行董事

註冊辦事處：

P.O. Box 309, Umland House

Grand Cayman

KY1-1104, Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

干諾道中 168-200 號

信德中心

招商局大廈 23 樓

敬啟者：

主要交易 為合資開發項目提供財務資助

緒言

茲提述本公司日期為2022年4月19日及5月26日之公告。於2022年4月19日，本公司透過其間接全資擁有的附屬公司Pine Isle及希慎透過其間接全資擁有的附屬公司Mariner Bay，與合營公司A（由Pine Isle間接擁有40%及由Mariner Bay間接擁有60%）簽訂貸款協議A以向合營公司A提供總額為2,200百萬港元的5年循環貸款融資，主要用於向根據合營項目開發的住宅單位的買家提供按揭貸款。根據貸款協議A，由Pine Isle（因而由本公司間接）將承擔的貸款金額上限為880百萬港元（「貸款A」），相當於貸款融資金額的40%。

* 根據香港法例第622章公司條例之前身條例註冊

董事會函件

於2022年5月26日，Pine Isle和Mariner Bay作為貸款人與合營公司B作為借款人簽訂貸款協議B，以向合營公司B提供總額為1,500百萬港元的5年循環貸款融資。雖然合營公司A和合營公司B涉及合營項目的不同範疇，但該項目最終屬於單一目的項目，而本公司在合營公司A和合營公司B中的持股比例相同。因此，本公司認為根據上市規則第14.22條，將貸款B（定義見下文）與貸款A合併為恰當。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）有關貸款交易（定義見下文）及其項下擬進行的交易的資料。

貸款協議B

貸款協議B的主要條款如下：

日期： 2022年5月26日

訂約方：

- (1) Pine Isle（作為貸款人）
- (2) Mariner Bay（作為貸款人）
- (3) 合營公司B（作為借款人）

提取： 於貸款協議B有效的期間內，合營公司B可根據Pine Isle和Mariner Bay在合營公司B中的股權實益比例，逐次向彼等提取貸款的任何部份。貸款協議到期日為2027年5月26日，經各方同意可以延期。

利息及還款： 根據貸款協議B，已提取及未償還的款項將為免息、無抵押及無固定還款期。

合營公司B為開發合營項目的項目公司，亦由Pine Isle間接擁有40%及Mariner Bay間接擁有60%。根據貸款協議B，Pine Isle及Mariner Bay向合營公司B授出的股東貸款將按彼等各自於合營公司B的股權實益比例及相同條款作出。根據貸款協議B，由Pine Isle（因此由本公司間接）將承擔的貸款金額上限為600百萬港元（「貸款B」）。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，Mariner Bay及其最終實益擁有人希慎為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

董事會函件

提供財務資助的原因

本集團主要在香港、中國內地及亞太地區從事物業發展及物業投資。合營項目為住宅發展項目，由本集團及希慎共同開發及分別擁有40%及60%權益。於2017年5月26日，合營公司B與一銀行銀團訂立融資協議，以提供總額為5,000百萬港元的銀行融資，用於已繳地價最多50%的再融資，並為與合營項目相關的建築成本和相關專業費用的融資或再融資。銀行融資的到期日為2022年5月26日，但將延長18個月（「延期銀行融資」）。有關延期銀行融資的更多詳情載於「上市規則之涵義及其他資料」一節，以供股東參考。於2022年5月26日，銀行融資項下提取的未償還金額連同應計利息約為4,104百萬港元。

根據貸款協議B，向合營公司B提供的股東貸款已全數用於提前償還／償還部份於2022年5月26日（原到期日）到期的銀行融資貸款。提前償還／償還部份銀行融資貸款，為延長銀行融資到期日的先決條件。於延期到期日屆滿時，延期銀行融資的未償還金額將由合營項目之預售／銷售所得款項償還。合營項目為本公司（擁有40%權益）與希慎（擁有60%權益）的合營項目，以發展及銷售位於大埔露輝路的低密度住宅物業，項目已取得預售樓花同意書，預計將於2023年第一季竣工。

董事經考慮合營項目相關資產的最新可收回價值後，認為貸款B不存在重大信貸風險。董事亦認為，向非跨境合營公司或關聯公司提供無抵押、不設固定還款期限，計或不計息的股東貸款於市場上很普遍。董事進一步認為於綜合考慮的基礎上並沒有稅收差異，因此貸款B確定為不計息。此決定已參考並符合市場慣例，貸款B的條款屬公平合理的一般商業條款。

此外，董事信納Pine Isle及Mariner Bay（共同間接擁有合營公司B全部已發行股本的權益）將按其各自於合營公司B的股權實益比例及貸款協議B的相同條款向合營公司B提供貸款。因此，董事認為貸款協議B條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體最佳利益。

本公司、合營公司A、合營公司B、PINE ISLE及MARINER BAY的資料

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

董事會函件

合營公司A為一家於香港註冊成立的有限公司，由 Strongbod Limited (一家於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股有限公司) 直接全資擁有，Strongbod Limited 是由 Pine Isle 及 Mariner Bay 分別直接擁有 40% 及 60% 權益。合營公司A設立的唯一目的是向根據合營項目開發的住宅單位的合資格買家提供按揭貸款。

合營公司B為一家於香港註冊成立的有限公司，由 Strongbod Limited 直接全資擁有。合營公司B設立的唯一目的是為了進行合營項目，並擁有該等地塊。

Pine Isle 為一家於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股有限公司，為本公司間接全資擁有的附屬公司。

Mariner Bay 為一家於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股有限公司，為希慎的間接全資擁有的附屬公司。希慎為一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00014)，而其主要業務為物業投資、管理及發展。

上市規則之涵義及其他資料

雖然合營公司A和合營公司B涉及合營項目的不同範疇，但該項目最終屬於單一目的項目，而本公司在合營公司A和合營公司B中的持股比例相同(詳細關係載於「**本公司、合營公司A、合營公司B、Pine Isle 及 Mariner Bay 的資料**」一節)。因此，本公司認為根據上市規則第14.22條，將貸款B與貸款A合併為恰當。由於貸款A及貸款B的合併總額超過上市規則第14.07條項下其中一項適用百分比的25%，但所有適用百分比均低於100%，根據上市規則第14.06條，於貸款A以外授出貸款B(「貸款交易」)構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准之規定。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，概無股東於貸款交易中擁有任何重大利益，並須於倘本公司就考慮及(如認為合適)批准貸款交易召開之股東特別大會上放棄投票。主要股東(於貸款協議B日期，作為登記持股者共同擁有合共816,702,249股本公司普通股股份之權益，相當於本公司已發行股本約54.985%)已就貸款交易給予書面批准。因此，按上市規則第14.44條允許無須就批准貸款交易召開股東大會。

董 事 會 函 件

此外，茲提述日期為2017年5月26日的本公司公告。於2022年5月26日，經本公司及希慎作為融資協議項下的擔保人同意，合營公司B已與銀行（作為剩餘的借款人）簽訂補充協議將銀行融資從其原到期日（即2022年5月26日）起延長18個月。延期銀行融資的主要條款（與其原有條款相比）如下：

	銀行融資	延期銀行融資
本金金額上限	5,000 百萬港元	不變
目的	(a) 部份已繳地價的再融資最多為已繳地價的50%；及 (b) 建築成本的融資或再融資	(a) 部份已繳地價的再融資最多為已繳地價的40%；及 (b) 建築成本的融資或再融資，最多為建築成本的80%
最後到期日	自融資協議日期起計60個月（即2022年5月26日）	自補充協議日期起計18個月（即2023年11月26日）
利息	相關計息期的香港銀行同業拆息加上0.65%年利率之總和	相關計息期的香港銀行同業拆息加上0.79%年利率之總和
借款人	4所金融機構（包括銀行）	銀行
擔保	以擔保合營公司B於銀行融資項下之責任，本公司及希慎按照各自在合營公司B的實際權益比例（即40%及60%）分別向銀行作為擔保代理人提供擔保	不變

董事會函件

銀行融資的抵押條款基本上維持不變，包括：(i)對該等地塊及其上蓋物業之第一順位樓宇按揭，以及對合營公司B旗下全部資產及業務作第一順位浮動抵押債權；(ii)對合營公司B於合營項目相關之銷售所得款項、租金所得款項及其他收取款項的入賬賬戶之第一順位固定抵押；(iii)分別由本公司及希慎各自作出之出資承諾，即對於相關銀行融資項下提取額度以外之資金，本公司及希慎將就以下款項向合營公司B提供資金：(a)合營項目之所有未付建築成本(包括任何超支成本)及其他為合營項目順利或如期完工所需的所有成本(包括專業費用)；及(b)與合營項目相關之所有財務成本及開支；(iv)本公司及希慎共同及各自就合營項目建設落成作出竣工承諾，以在2022年9月30日(原為2022年6月30日)或之前及在2023年3月31日(原為2022年9月30日)或之前，分別就合營項目取得入伙紙及完工證；(v)對合營公司B現有及日後全部已發行股本之股份抵押(透過第一順位固定抵押方式)；(vi)對合營公司B現有及將來獲得之所有股東貸款及公司間貸款的後償權及轉讓權；(vii)就合營項目所產生全部銷售所得款項的轉讓權(其中包括一項賬戶抵押)；及(viii)對合營項目的保險單及主要建築和項目相關合約(顧問及設計合約除外)的轉讓權。

擔保連同本公司先前向合營公司B墊付的股東貸款，代表在合營開始時(並在有關的股東協議中提及)的財務資助承諾。該財務資助(「原始承諾」)已於日期為2017年5月26日的本公司公告中披露，代表對以單一目的項目形式(最終用於銷售而非投資目的)的合資企業的財務資助，以及在本公司的正常營運過程中被視為收入性質。因此，該合營安排不受上市規則第14.04(1)(f)條的約束，而就上市規則第14章而言，原始承諾不被視為單獨的須予披露交易。於最後實際可行日期，本集團向合營公司B墊付的未償還股東貸款(不包括貸款B)總額為892百萬港元(「未償還股東貸款金額」)。

加上根據貸款協議B項下同意的貸款B(600百萬港元)(相當於2021年9月30日本集團資產總值44,400百萬港元的約1.35%)，於最後實際可行日期，本集團向合營公司B提供的總財務支持(包括擔保及未償還股東貸款)金額為3,492百萬港元，按上市規則第14.07(1)條的資產比率計算，略低於本集團資產的8%。

董事會函件

此外，進一步加上根據貸款協議A項下同意的880百萬港元的股東貸款，於最後實際可行日期，本集團就合營項目承諾的財務資助總額將為4,372百萬港元，連同所有其他本集團向本公司其他關聯公司提供的財務資助及為本公司其他關聯公司提供的銀行擔保（詳情載於中期報告）繼續為本集團的持續負債，根據上市規則第14.07(1)條的資產比率計算，它們繼續超過本集團資產的8%。本公司將繼續遵守上市規則第13.16及13.22條的相關披露規定。

貸款交易的財務影響

本集團將以內部資源為根據貸款協議B發放的貸款提供資金。作為本集團的主要合營公司，合營公司A和合營公司B的業績及資產和負債均採用權益會計法納入本集團的綜合財務報表，因此貸款B對本集團的財務影響為增加對合營公司的貸款（非流動資產）及相應減少現金結餘600百萬港元（流動資產）。

建議

本通函僅寄發予股東作參考之用。儘管將不會召開股東大會，董事（包括獨立非執行董事）認為，基於上文「提供財務資助的原因」一段所載之理由，貸款交易屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。倘就批准貸款交易召開股東大會，董事會將建議股東投票贊成批准貸款協議B及其項下擬進行之交易之普通決議案。

其他資料

務請閣下亦垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
執行主席
查懋成
謹啟

2022年6月16日

1. 財務資料

本集團截至2019年、2020年和2021年3月31日的經審計綜合財務報表已在本公司截至2019年(第87至246頁)、2020年(第90至242頁)和2021年3月31日(第89至230頁)的年報中披露。本集團截至2021年9月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務資料載於本公司截至2021年9月30日止六個月的中期報告第17至42頁內。以上的財務資料已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hkri.com)上刊載。

請參考以下連結：

截至2019年3月31日止年度的年度報告：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0715/ltn20190715508.pdf>

截至2020年3月31日止年度的年度報告：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0716/2020071600963.pdf>

截至2021年3月31日止年度的年度報告：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0720/2021072000605.pdf>

截至2021年9月30日止六個月的中期報告：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/1202/2021120201102.pdf>

2. 債務聲明

於2022年4月30日營業時間結束時，本集團尚有無抵押未償還之銀行及其他貸款約11,045.5百萬港元，當中2,694.5百萬港元為按本集團及一名非控股股東的股權實益比例提供公司擔保，餘下8,351.0百萬港元為無擔保貸款。

於2022年4月30日，本集團尚有來自本公司若干附屬公司之非控股股東之未償還無抵押墊款約1,667.2百萬港元、本公司若干附屬公司所發行之無抵押會所債券之總賬面值約814.8百萬港元及租賃負債約58.5百萬港元。

於2022年4月30日，為使一家合營公司獲授銀行信貸額，本集團已向該合營公司提供約854.7百萬港元之貸款向銀行作後償保證。

本集團以股權比例為限就一家被投資公司和一家合營公司獲授之銀行信貸額向銀行提供公司擔保而涉及之財務擔保合約於2022年4月30日分別為103.2百萬港元及1,641.7百萬港元。

除上述或本文另有披露者以及集團間之負債及於日常業務過程中之一般貿易應付賬款外，於2022年4月30日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還或同意發行之其他借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、按揭、已發行及未償還之債券或債務證券、抵押、租購承擔或其他重大或然負債。

董事已確認，除上文所披露者外，自2022年4月30日起，本集團之債務及或然負債概無任何重大變動。

3. 營運資金

董事認為，經計及貸款交易之影響、營運所得現金流量、可用信貸額及本集團現有可供運用之財務資源，本集團將具備充裕之營運資金，足可應付目前自本通函日期後最少十二個月之所需。

4. 本集團之財務及經營前景

本集團主要於香港、中國內地及亞太地區從事物業發展及物業投資業務。提供股東貸款代表本集團對由本集團及希慎分別擁有40%及60%權益的香港合營項目持續提供財務支持，為將來北部都會區的居民提供更多優質住房選擇。隨著新型冠狀病毒疫情於2022年第一季後開始緩和，房地產市場已逐步復甦，市場需求因積壓而依然殷切。本集團仍對本地物業發展及投資前景保持樂觀。

5. 重大不利變化

董事確認，自2021年3月31日(本集團最近一期經審核綜合財務報表編制之日)起直至並包括最後實際可行日期，本集團的財務或交易狀況或前景並無重大不利變動。

1. 責任聲明

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

2. 權益披露

(a) 董事權益

於最後實際可行日期，本公司董事或高級行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）之股份、相關股份及債券中，擁有 (i) 根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或 (ii) 根據證券及期貨條例第 352 條須記錄於指定之登記冊內；或 (iii) 根據上市規則附錄 10 所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司每股面值 0.25 港元股份之好倉

董事名稱	身份	普通股數目				總數	佔已發行
		個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		股本之 概約百分比
查懋成	實益擁有人及 酌情信託受益人	1,254,278	—	—	791,896,895 (附註 a)	793,151,173	53.40
查懋德	酌情信託受益人	—	—	—	790,469,647 (附註 a)	790,469,647	53.22
王查美龍	酌情信託創立人 及/或受益人	—	—	—	789,684,882 (附註 b 及 c)	789,684,882	53.17
夏佳理	信託受益人	265,619	—	—	—	265,619	0.02
何柏貞	實益擁有人	94,160	—	—	—	94,160	0.01
鄧滿華	實益擁有人	148,720	—	—	—	148,720	0.01

附註：

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

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

董事姓名	授出日期 (附註 a)	每股行使價 (港元)	於最後實際 可行日期 尚未行使 之股份 期權數目	佔已發行 股本之 概約百分比 (附註 b)
查懋成	2017年2月28日	3.845	3,190,000	1.22
	2018年3月12日	4.373	5,500,000	
	2021年11月24日	3.028	9,500,000	
鄧滿華	2017年2月28日	3.845	2,200,000	0.77
	2018年3月12日	4.373	3,300,000	
	2021年11月24日	3.028	6,000,000	
張浩觀	2018年3月12日	4.373	440,000	0.23
	2021年11月24日	3.028	3,000,000	
顏文英	2021年11月24日	3.028	3,000,000	0.20
查懋德	2017年2月28日	3.845	1,210,000	0.36
	2018年3月12日	4.373	1,760,000	
	2021年11月24日	3.028	2,400,000	

董事姓名	授出日期 (附註 a)	每股行使價 (港元)	於最後實際 可行日期 尚未行使 之股份 期權數目	佔已發行 股本之 概約百分比 (附註 b)
王查美龍	2017年2月28日	3.845	1,210,000	0.44
	2018年3月12日	4.373	1,760,000	
	2021年11月24日	3.028	3,500,000	
夏佳理	2017年2月28日	3.845	1,210,000	0.36
	2018年3月12日	4.373	1,760,000	
	2021年11月24日	3.028	2,400,000	
張永霖	2017年2月28日	3.845	550,000	0.18
	2018年3月12日	4.373	880,000	
	2021年11月24日	3.028	1,200,000	
范鴻齡	2021年11月24日	3.028	1,200,000	0.08
何柏貞	2017年2月28日	3.845	770,000	0.19
	2018年3月12日	4.373	880,000	
	2021年11月24日	3.028	1,200,000	
邵蓓蘭	2021年11月24日	3.028	600,000	0.04
鄧貴彰	2017年2月28日	3.845	220,000	0.15
	2018年3月12日	4.373	880,000	
	2021年11月24日	3.028	1,200,000	

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

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

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

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

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

(b) 主要股東之權益

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

(i) 於本公司每股面值0.25港元股份之好倉

股東名稱	身份	普通股數目	估已發行股本之概約百分比
CCM Trust (Cayman) Limited	法團受託人	715,617,969 (附註 a)	48.17
LBJ Regents (PTC) Limited	法團受託人	101,084,280 (附註 b)	6.81
名力集團控股有限公司	受控法團之權益	144,606,568 (附註 c)	9.73
黃剛	受控法團之權益/ 與他人共同持有之權益	76,222,400 (附註 d)	5.13
Claudio Holdings Limited	受控法團之權益	74,560,800 (附註 e)	5.02

附註：

- (a) 該等股份權益包括CCM直接持有之571,011,401股股份及透過名力集團控股有限公司(「名力」)之全資附屬公司間接持有之144,606,568股股份，而CCM則擁有一名力87.5%股權之權益。CCM以法團受託人身份為若干不同酌情信託持有上述股份權益，而該等信託之酌情受益人包括已故查濟民博士之後嗣。董事王查美龍女士亦為CCM之董事。
- (b) 該等股份乃由LBJ以法團受託人身份為若干不同酌情信託持有，而該等信託之酌情受益人包括已故查濟民博士之後嗣。董事王查美龍女士、查懋成先生及查懋德先生亦為LBJ之董事。
- (c) 該等股份由名力透過其全資附屬公司間接持有。董事王查美龍女士、查懋成先生及查懋德先生亦為名力之董事。
- (d) 按2021年5月12日於聯交所之披露，4,936,800股股份由黃剛與他人共同持有，而71,285,600股股份則由黃剛控制之法團(包括Claudio Holdings Limited)持有。
- (e) 按2021年5月14日於聯交所之披露，該等股份由Claudio Holdings Limited透過其控制之法團持有。

(ii) 本集團其他成員公司

附屬公司名稱	股東名稱	於附屬公司 持有已發行 股本之 概約百分比
香港興業有限公司(附註)	Baylink Investments Limited	50.0
顯永有限公司	Sumirin Hong Kong Limited	25.0

附註：香港興業有限公司為擁有29家全資附屬公司之控股公司，Baylink Investments Limited被視為於所有該等附屬公司擁有50%間接權益。

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

3. 董事之權益

- (a) 於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或建議訂立服務合約（不包括於一年內到期或僱主於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之合約）。
- (b) 於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2021年3月31日（即本公司最近刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租賃或建議由本集團任何成員公司收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。
- (c) 概無董事於本通函日期於對本集團之業務有重大影響及仍然有效之任何合約或安排中擁有重大權益。

4. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，董事與本集團主要業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務（本集團之業務除外）中擁有下列須根據上市規則作出披露之權益：

- (a) 夏佳理先生為信和酒店（集團）有限公司（「信和酒店」）、信和置業有限公司（「信和置業」）及尖沙咀置業集團有限公司（「尖沙咀置業」）之非執行董事。信和酒店、信和置業及尖沙咀置業之業務至少涉及部份物業投資、物業發展、物業管理以及酒店管理及擁有權。信和酒店、信和置業及尖沙咀置業均於聯交所上市。
- (b) 查懋德先生為興勝創建控股有限公司（「興勝」）之非執行主席，興勝集團之業務包括物業投資、物業發展及物業管理。興勝於聯交所上市。

5. 訴訟

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

6. 重大合約

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

- (a) 由嘉駿投資有限公司（「嘉駿」）（作為投標方）於2020年12月8日提交，並由環鑽投資有限公司（作為賣方）接納的投標，內容有關嘉駿以310百萬港元之代價成功投標購買位於九龍及於土地註冊處登記為九龍內地段第9230號之整片或整幅土地，及建於其上位於九龍旭日街21號（亦名為貴州街8號）現名為「聯合報大廈」之建築物。有關該投標的進一步詳情載於本公司日期為2020年12月8日的公告。
- (b) 杭盛物業管理（杭州）有限公司（「杭盛」）與杭州潤灝置業有限公司就杭盛以人民幣413,563,056元（相當於約498.5百萬港元）的總代價購買位於杭州市錢塘區下沙街道金沙大道97號一幢名為金沙印象城的零售兼辦公大樓內，位於8至19樓所有156個辦公單位及位於地庫2樓及4樓的62個停車泊位的使用權訂立的協議。有關該協議的進一步詳情載於本公司日期為2021年9月17日的公告。
- (c) DS Akasaka 合同会社作為買方與HKRJ 赤坂特定目的会社作為賣方於2021年10月8日訂立買賣協議，買賣位於東京都港區赤坂6丁目8-2的的一幅土地及一幢樓高18層合共94個單位，名為「Horizon Place Akasaka」的住宅大樓，連附有54個汽車停泊位的地庫，代價為9,654,850,000日元（相等於約675.8百萬港元）。有關該協議的進一步詳情分別載於本公司日期為2021年10月8日的公告及2021年10月28日的通函。
- (d) DS Shibakoen 合同会社作為買方與HKRJ Haluwa 特定目的会社作為賣方於2021年10月8日訂立買賣協議，買賣位於東京市港區芝2丁目208-1號的一幅土地及一幢樓高15層合共84個單位，名為「Haluwa Shibakoen」的平頂住宅大樓，代價為4,169,964,000日元（相等於約291.9百萬港元）。有關該協議的進一步詳情分別載於本公司日期為2021年10月8日的公告及2021年10月28日的通函。

- (e) DS Nishishinjuku 合同会社作為買方與HKRJ Graphio 合同会社作為賣方於2021年10月8日訂立買賣協議，買賣位於東京市新宿區1丁目西新宿22-9號的一幅土地及一幢樓高13層合共12個單位，名為「Graphio Nishi-Shinjuku Building」的平頂辦公大樓，代價為5,487,015,000日元(相等於約384.1百萬港元)。有關該協議的進一步詳情分別載於本公司日期為2021年10月8日的公告及2021年10月28日的通函。
- (f) 株式会社s721作為買方與HKRJ Souei 合同会社作為賣方於2022年2月15日訂立買賣協議，買賣位於東京市澀谷區千駄谷3丁目4-18號的地塊及一幢樓高7層合共22個單位，名為「Souei Park Harajuki」的平頂住宅大樓，代價為1,806,000,000日元(相等於約122.8百萬港元)。有關該協議的進一步詳情載於本公司日期為2022年2月15日的公告。
- (g) 株式会社s721作為買方與HKRJ Veneo 合同会社作為賣方於2022年2月15日訂立買賣協議，買賣位於東京市港區南麻布4丁目11-16號的地塊及一幢樓高6層合共4個單位，名為「Veneo Minami Azabu」的平頂住宅大樓，代價為1,684,800,000日元(相等於約114.6百萬港元)。有關該協議的進一步詳情載於本公司日期為2022年2月15日的公告。
- (h) 貸款協議A
- (i) 貸款協議B

7. 其他資料

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

8. 展示文件

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

- (a) 貸款協議A；及
- (b) 貸款協議B。