

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23頁。獨立財務顧問盛百利致獨立股東之函件，載於本通函第24至第50頁。

股東特別大會將於二零二六年六月二日(星期二)上午十一時十五分(或緊接將於相同地點及同日舉行之本公司股東週年大會結束後)假座香港中環美利道2號The Henderson 39樓Cloud 39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證券登記有限公司，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。

二零二六年五月十三日

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	18
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	19
5. 《上市規則》之涵義	20
6. 董事之權益	21
7. 參與訂約方之資料	21
8. 股東特別大會	22
9. 暫停辦理股份過戶登記	23
10. 推薦意見	23
11. 額外資料	23
獨立財務顧問函件	24
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

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

- | | |
|--------------------------|--|
| 「二零二六年使用權資產收購」 | 本集團於二零二六年十月一日至二零二六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； |
| 「二零二六年使用權資產上限」 | 於二零二六年十月一日至二零二六年十二月三十一日止期間之使用權資產上限； |
| 「二零二六年至二零二九年租賃及特許使用交易上限」 | 使用權資產上限及二零二六年至二零二九年租金支出上限； |
| 「二零二六年至二零二九年租金支出上限」 | 由二零二六年十月一日至二零二九年十二月三十一日止期間之租金支出上限； |
| 「二零二六年至二零二九年租金支出交易」 | 本集團於二零二六年十月一日至二零二九年十二月三十一日止期間就租賃及特許使用交易產生租金支出之交易； |
| 「二零二七年至二零二九年度上限期間」 | 指以下任何期間：

(a) 二零二七年一月一日至二零二七年十二月三十一日；

(b) 二零二八年一月一日至二零二八年十二月三十一日；
及

(c) 二零二九年一月一日至二零二九年九月三十日，

及「二零二七年至二零二九年度上限期間」又指所有此等期間； |
| 「二零二七年至二零二九年使用權資產收購」 | 就每個二零二七年至二零二九年度上限期間而言，本集團於該二零二七年至二零二九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； |
| 「二零二七年至二零二九年度使用權資產上限」 | 於二零二七年至二零二九年度上限期間之使用權資產上限； |
| 「二零三零年至二零三二年租金支出交易」 | 本集團由二零三零年一月一日至二零三二年九月三十日止期間就租賃及特許使用交易產生租金支出之交易； |

「年度上限期間」	就使用權資產上限而言，指以下任何期間： (a) 二零二六年十月一日至二零二六年十二月三十一日； (b) 二零二七年一月一日至二零二七年十二月三十一日； (c) 二零二八年一月一日至二零二八年十二月三十一日； 及 (d) 二零二九年一月一日至二零二九年九月三十日； 就租金支出上限而言，指以下任何期間： (a) 二零二六年十月一日至二零二六年十二月三十一日； (b) 二零二七年一月一日至二零二七年十二月三十一日； (c) 二零二八年一月一日至二零二八年十二月三十一日； (d) 二零二九年一月一日至二零二九年十二月三十一日； (e) 二零三零年一月一日至二零三零年十二月三十一日； (f) 二零三一年一月一日至二零三一年十二月三十一日； 及 (g) 二零三二年一月一日至二零三二年九月三十日， 及「年度上限期間」又指所有此等期間；
「聯繫人」	具有《上市規則》賦予該詞彙的涵義；
「董事局」	董事局；
「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」	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；

「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、其項下之交易以及二零二六年至二零二九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」	本公司與恒地於二零二三年四月十九日訂立之框架協議；據此，訂約方同意本集團之成員（作為租戶或特許准用人）於二零二三年十月一日至二零二六年九月三十日期間可不時從恒地集團之成員（作為業主或特許人）租賃及／或取得特許使用各種場所；
「本集團」	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》」	香港會計師公會頒佈之《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、其項下之交易及二零二六年至二零二九年租賃及特許使用交易上限向獨立股東提供意見；

「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、其項下之交易及二零二六年至二零二九年租賃及特許使用交易上限的股東；
「最後實際可行日期」	二零二六年五月八日，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」	本公司與恒地於二零二六年四月二十一日有關本集團之成員（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）就租賃及特許使用交易訂立之框架協議，由二零二六年十月一日起至二零二九年九月三十日止，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；

「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，並經營兩間附設超級市場之百貨公司（一間名為「APITA」，另一間名為「UNY」），及兩間名為「UNY」之超級市場；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

陳馥蘭

獨立非執行董事：

鄭志強

高秉強教授

胡經昌

歐肇基

徐 閔

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

茲提述本公司於二零二六年四月二十一日之公佈，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）可於二零二六年十月一日至二零二九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、其項下之交易以及二零二六年至二零二九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、其項下之交易以及二零二六年至二零二九年租賃及特許使用交易上限致獨立股東之意見函；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、其項下之交易以及二零二六年至二零二九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

茲提述本公司於二零二三年四月十九日之公佈及二零二三年五月十六日之通函，有關（其中包括）本公司與恒地於二零二三年四月十九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（作為租戶或特許准用人）可於二零二三年十月一日至二零二六年九月三十日期間不時從恒地集團之成員（作為業主或特許人）租賃及／或取得特許使用各種場所。

鑒於現有租賃及特許使用框架協議即將屆滿，本公司與恒地於二零二六年四月二十一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）可於二零二六年十月一日至二零二九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：二零二六年四月二十一日。
- 訂約方：(1) 本公司；及
(2) 恒地。
- 年期：為期三年，由二零二六年十月一日起至二零二九年九月三十日（除非任何一方提前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於股東特別大會上批准該協議及其項下之交易(包括二零二六年至二零二九年租賃及特許使用交易上限)方可作實。如該條件於二零二六年十月一日(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。

鑒於現有租賃及特許使用框架協議下，由恒地集團之成員向本集團之成員授出場所之若干重大現有租賃及特許使用將於二零二六年九月三十日屆滿，預計本集團之相關成員與恒地集團之相關成員將訂立租賃及特許使用個別協議，就大部分此等場所於租約屆滿後續期，惟須視乎對若干租賃及／或特許使用進行整合、提前終止或合理調整以配合本集團業務精簡策略，有關條款由二零二六年十月一日（即新租賃及特許使用框架協議之開始日期）起生效。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期內訂立。

- 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。為在租賃及特許使用個別協議下提供商業彈性，本集團於若干特定情況下（如疫情），可有權獲得租金寬免，或可在雙方同意下，提前三個月發出終止通知以終止協議；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。

董事局函件

過往交易金額

過往本集團就租賃及特許使用交易所收購之使用權資產之總額

本集團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，向恒地集團所購入之使用權資產的過往總額、相應年度上限及其使用率載列如下：

	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 港幣百萬元	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元	由二零二六年 一月一日至 二零二六年 三月三十一日 止三個月 港幣百萬元
使用權資產的過往總額	453.16	0 ¹	0 ¹	0 ¹
根據現有租賃及特許使用框架協議 所訂的相應年度上限	538	122	122	122
年度上限的使用率	84.23%	0%	0%	0% ²

附註：

- 就分別截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止兩個年度，以及由二零二六年一月一日至二零二六年三月三十一日止三個月期間，由於零售市場狀況變化導致新店開設計劃被擱置，本集團並無訂立任何須確認使用權資產的租賃及特許使用交易。
- 於最後實際可行日期，本集團就租賃及特許使用交易向恒地集團所收購之使用權資產的過往總額，僅有由二零二六年一月一日至二零二六年三月三十一日止三個月期間的金額可供參考；而相應的年度上限則與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期間有關。

董事局函件

過往與租賃及特許使用交易相關的租金支出之總額

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，向恒地集團之成員已支付的過往租金支出、相應年度上限及其使用率載列如下：

	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 港幣百萬元	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元	由二零二六年 一月一日至 二零二六年 三月三十一日 止三個月 港幣百萬元
過往租金支出	18.26	70.18	28.32 ¹	2.43 ¹
根據現有租賃及特許使用框架協議 所訂的相應年度上限	30	115	140	128
年度上限的使用率	60.87%	61.03%	20.23%	1.9% ²

附註：

- 截至二零二五年十二月三十一日止年度以及由二零二六年一月一日至二零二六年三月三十一日止三個月期間，由於恒地集團之成員（作為業主）就若干店舖物業向本集團之成員（作為租戶）給予可觀的服務費豁免及減免，本集團之成員向恒地集團之成員所支付的過往租金支出有所減少。
- 於最後實際可行日期，本集團之成員就租賃及特許使用交易向恒地集團之成員所支付的過往租金支出，僅有由二零二六年一月一日至二零二六年三月三十一日止三個月期間的金額可供參考；而相應的年度上限則與二零二六年十二月三十一日止年度有關。

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
由二零二六年十月一日至二零二六年十二月三十一日 止三個月	368
截至二零二七年十二月三十一日止年度	81
截至二零二八年十二月三十一日止年度	81
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	81

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
由二零二六年十月一日至二零二六年十二月三十一日 止三個月	8
截至二零二七年十二月三十一日止年度	45
截至二零二八年十二月三十一日止年度	75
截至二零二九年十二月三十一日止年度	63
截至二零三零年十二月三十一日止年度	11
截至二零三一年十二月三十一日止年度	8
由二零三二年一月一日至二零三二年九月三十日止九個月	3

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（即二零二九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（即二零三二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) 根據現有租賃及特許使用框架協議，本集團就租賃及特許使用交易向恒地集團所收購之使用權資產之過往金額及本集團之成員向恒地集團之成員就租賃及特許使用交易支付之過往租金支出金額（該等金額低於根據現有租賃及特許使用框架協議所訂的現有年度上限乃由於外部因素所致，包括上文所述新店開設計劃被擱置，以及因本集團過去三年面臨嚴峻的零售環境而獲給予可觀的服務費豁免及減免），以及與獨立第三方業主及特許人訂立類似交易之金額。鑒於政府正積極推動旅遊業發展及提振市場氣氛，以及就業收入預計增加將惠及零售業，預期未來數年零售環境將有望改善；
- (b) 按現有租賃及特許使用框架協議授予，將於二零二六年九月三十日屆滿之若干重大現有租賃及特許使用之預期續期（「**該續期**」）（詳情請參閱下文「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），以及相關場所之市值租金及特許使用費的公開資料；
- (c) 本集團在該續期後未來數年之現時業務發展計劃，包括持續營運位於策略性已發展成熟及人口稠密之住宅地區且鄰近當地交通樞紐的現有店舖，及搬遷／精簡或縮減現有超級市場及百貨公司的規模；
- (d) 本集團之振興計劃，透過於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開設新超級市場，從而可能將零售業務由住宅區拓展至商業樞紐；
- (e) 可從香港土地註冊處取得，以及本集團與獨立第三方業主所訂立租約的租金及服務費，連同向物業代理查詢的市場可資比較者均被納入考慮，用以釐定使用權資產上限及租金支出上限的趨勢、增幅及緩衝；
- (f) 參照過往會計賬目而釐定可能需支付營業額租金之相關場所的估計營業額；及

- (g) 為應對租金審閱及調整，並考慮到其他費用及支出（計及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
- (b) 經公平磋商後及受新租賃及特許使用框架協議之條款所限，相關訂約方將會落實續訂大部分現有租約。

本公司之稽核部將每半年審閱租賃及特許使用個別協議以及租賃及特許使用交易連同相關之內部監控程序，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。本公司之稽核部會向獨立非執行董事作出年度確認，確認租賃及特許使用交易乃根據各自租賃及特許使用個別協議之定價機制及條款進行。獨立非執行董事會審閱及於本公司之年報內確認租賃及特許使用交易乃(a)屬本集團之正常及一般業務；(b)按照一般商業條款進行；及(c)根據各自租賃及特許使用個別協議之條款進行及屬公平合理並符合本公司股東之整體利益。所有該等審閱及確認將予以記錄保存，以供查閱。

董事局函件

首批租賃及特許使用個別協議之指示性主要條款概述

租期由二零二六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：

可出租面積	租期 ^{附註1}	按營業額訂定租金條款 ^{附註2} 及	
		每月基本租金	每月雜項費用 ^{附註3}
(1) 新界荃灣荃灣街市街67-95號荃灣千色匯II基座地下G9-G29號舖、1樓全層、2樓部分、2樓餘下部分及3樓301 – 303號舖千色Citistore荃灣店			
138,860平方呎	二零二六年十月一日至 二零二九年九月三十日	港幣4,630,130元	營業額租金：全年營業額之5% 服務費：港幣0元
(2) 新界元朗教育路1號、大棠路36-46號元朗千色匯3樓及4樓全層千色Citistore元朗店			
47,927平方呎	二零二六年十月一日至 二零二九年九月三十日	港幣1,532,630元	營業額租金：全年營業額之5% 服務費：港幣0元
(3) 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UNY元朗店			
19,795平方呎	二零二六年十月一日至 二零二九年九月三十日	港幣600,000元	營業額租金：全年營業額之5% 服務費：港幣0元
(4) 新界沙田馬鞍山鞍祿街18號新港城中心商場第3層3101號舖千色Citistore馬鞍山店			
62,340平方呎	二零二六年十月一日至 二零二九年九月三十日	港幣820,000元	營業額租金：全年營業額之5% 服務費：港幣842,000元

董事局函件

		按營業額訂定租金條款 ^{附註2} 及	
可出租面積	租期 ^{附註1}	每月基本租金	每月雜項費用 ^{附註3}

(5) 新界將軍澳欣景路8號新都城中心二期商場高層地下UG036號舖UNY將軍澳店

43,038平方呎	二零二六年十月一日至	營業額租金：全年營業額之5%	
	二零二九年九月三十日		
	固定租期第一部分：	港幣471,000元	服務費：港幣229,200元
	二零二六年十月一日至		
	二零二七年九月三十日		
	固定租期第二部分：	港幣527,000元	
	二零二七年十月一日至		
	二零二八年九月三十日		
	固定租期第三部分：	港幣606,000元	
	二零二八年十月一日至		
	二零二九年九月三十日		

(6) 新界屯門屯隆街2號屯門時代廣場北翼3樓1-35號舖千色Citistore屯門店

17,683平方呎	二零二六年十月一日至	港幣850,000元	營業額租金：全年營業額之5%
	二零二九年九月三十日		
			服務費：港幣108,997元

(7) 新界荃灣眾安街68號荃灣千色匯I 8樓及9樓全層千色店之辦公室

22,724平方呎 (按樓面面積 列示)	二零二六年十月一日至	港幣524,798元	營業額租金：不適用
	二零二九年九月三十日		
			服務費：港幣0元

附註：

1. 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，任何一方可提前給予另一方不少於三個月之終止通知而提前終止。
2. 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或可能需要支付的任何每月服務費，需視乎情況不時檢討。

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。鑒於二零二六年使用權資產收購構成主要交易，估值報告乃根據《上市規則》第五章而編製。於本集團與恒地集團就建議租賃及特許使用個別協議（租賃期於二零二六年十月一日起開始）按公平原則進行磋商期間，估值報告尚未出具。租賃及特許使用年度上限乃根據上述「釐定租賃及特許使用交易上限之基準」一節中詳細敘述的各項因素進行評估而釐定。

由於戴德梁行有限公司為獨立物業估值師及估值報告的簽署人為估值師之高級董事（註冊專業測量師）並擁有專業資格，董事局經考慮估值師對市場具備充分的當前理論知識，並擁有勝任估值工作所需技能及理解能力，所以董事局確信估值報告屬公平合理。

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」及「UNY」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位於已發展成熟及人口稠密地區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，如果本集團之任何成員作為租戶或特許准用人，根據《香港財務報告準則》第十六號「租賃」，除若干確認豁免（即租賃期為十二個月或以下之短期租賃及低價值資產之租賃）以外，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。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（見下文）。

基於以上所述，有關物業之租賃條款於二零二六年十月一日啟始生效之租賃及特許使用個別協議（載於上文「2. 新租賃及特許使用框架協議－首批租賃及特許使用個別協議之指示性主要條款概述」一節中），當其使用權資產於二零二六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320,000,000元（未有計及任何緩衝金額）。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，租賃負債按應支付之租賃付款額，並採用租約內所含利率或相關遞增借貸利率（倘若前者無法輕易確定）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。可變化付款額（如管理費及冷氣費）就其發生之會計期間於損益中扣除。本集團於綜合財務狀況表中分開呈列租賃負債及使用權資產（見上文）。

基於以上所述，有關物業之租賃條款於二零二六年十月一日啟始生效之租賃及特許使用個別協議，當其租賃負債於二零二六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320,000,000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二零二六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106,500,000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。

租賃負債之利息支出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利息支出，合共均會對本集團之盈利有所減少。

5. 《上市規則》之涵義

鑒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。

由於二零二六年使用權資產上限的最高適用百分比率超過25%但低於100%，二零二六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。由於各項二零二七年至二零二九年使用權資產上限的最高適用百分比率超過5%但低於25%，在每個二零二七年至二零二九年年末上限期間的二零二七年至二零二九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。

由於二零二六年至二零二九年租金支出交易的最高適用百分比率超過5%，此等交易亦構成本公司不獲豁免之持續關連交易，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規定。由於二零三零年至二零三二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或對本集團之成員更有利之條款進行，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。

鑒於所有獨立非執行董事亦為恒地或其附屬公司之獨立非執行董事，彼等被視為不獨立，無法就新租賃及特許使用框架協議、其項下之交易以及二零二六年至二零二九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以及營運超級市場及百貨業務。

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、酒店業務及投資控股。

8. 股東特別大會

股東特別大會於二零二六年六月二日（星期二）上午十一時十五分（或緊接將於相同地點及同日舉行之本公司股東週年大會結束後）假座香港中環美利道2號The Henderson 39樓Cloud 39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、其項下之交易以及二零二六年至二零二九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、其項下之交易以及二零二六年至二零二九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證券登記有限公司，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）（即二零二六年五月三十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之四十八小時後進行）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,本公司將於二零二六年五月二十八日(星期四)至二零二六年六月二日(星期二)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,最遲須於二零二六年五月二十七日(星期三)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證券登記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二零二六年六月二日(星期二)。

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、其項下之交易以及二零二六年至二零二九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、其項下之交易以及二零二六年至二零二九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24至第50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

二零二六年五月十三日

以下為盛百利於二零二六年五月十三日就新租賃及特許使用框架協議、其項下之交易以及二零二六年至二零二九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二零二六年至二零二九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二零二六年五月十三日致股東的通函（「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 貴公司於二零二三年五月十六日之通函，有關 貴公司與恒地於二零二三年四月十九日訂立之現有租賃及特許使用框架協議；據此，訂約方同意 貴集團之成員（作為租戶或特許准用人）可於二零二三年十月一日至二零二六年九月三十日期間不時從恒地集團之成員（作為業主或特許人）租賃及／或獲特許使用各項物業。

鑒於現有租賃及特許使用框架協議即將於二零二六年九月三十日屆滿， 貴公司與恒地於二零二六年四月二十一日訂立新租賃及特許使用框架協議；據此， 貴集團之成員（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）可於二零二六年

十月一日至二零二九年九月三十日期間訂立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)二零二六年至二零二九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》之涵義

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

由於二零二六年使用權資產上限的最高適用百分比率超過25%但低於100%，二零二六年使用權資產收購構成 貴公司之主要交易，須遵守《上市規則》第十四章所載之披露及股東批准之規定。由於各項二零二七年至二零二九年使用權資產上限的最高適用百分比率超過5%但低於25%，在每個二零二七年至二零二九年年末期間的二零二七年至二零二九年使用權資產收購構成 貴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 貴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。

由於二零二六年至二零二九年租金支出交易的最高適用百分比率超過5%，此等交易亦構成 貴公司不獲豁免之持續關連交易，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規定。

鑒於所有獨立非執行董事亦為恒地或其附屬公司之獨立非執行董事，彼等被視為不獨立，無法就新租賃及特許使用框架協議、其項下之交易以及二零二六年至二零二九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， 貴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。故此，吾等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。

新租賃及特許使用框架協議，據此擬進行之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之有關交易金額根據《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閱之規定。

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）：(i)有關物業之區域及附近環境；(ii)將在有關物業所進行之業務；(iii)有關物業之面積大小、位置及狀況；(iv)租期或特許使用期限長短；及(v)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物業代理查詢所得的市場可資比較者；
- (D) 建議之二零二六年至二零二九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二零二六年至二零二九年租賃及特許使用交易上限。

自該通函日期起過去兩年，吾等並無擔任 貴集團或恒地集團之任何成員的財務顧問或獨立財務顧問。吾等曾擔任 貴公司獨立財務顧問，就 貴公司與恒地於二零二三年四月十九日訂立的當時的租賃及特許使用框架協議所產生的租賃及特許使用交易提供意見，詳情載於 貴公司日期為二零二三年五月十六日的通函內。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 貴集團之成員、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，且於該通函日期直至及包括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

貴公司乃一投資控股公司，其附屬公司之主要業務為投資控股、營運超級市場及百貨公司業務。

自二零一四年從恒地集團收購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) (其後更名為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)千色店，經營五間名為「千色Citistore」之百貨公司及一間名為「Citilife」之實用家品專賣店（統稱「千色店」）；及(ii)Unicorn，經營兩間名為「APITA」或「UNY」之附設超級市場之百貨公司及兩間名為「UNY」之超級市場。「千色Citistore」、「APITA」及「UNY」是知名品牌，其中兩個品牌有超過三十年之營運紀錄，是香港消費者信賴的強勢品牌。 貴集團致力整合千色Citistore及Unicorn之業務，兩者之「CU APP」會員忠誠計劃，於二零二四年年底更與 貴集團之控股公司－恒地旗下之「H•COINS」會員忠誠計劃完成整合，令「CU APP」會員人數至今擴展至超過九十一萬人，為 貴集團可持續發展奠定堅實基礎。有關 貴集團經營前景的進一步詳情，請參閱該通函附錄一「5. 本集團之財務及經營前景」一節。

貴公司與恒地於二零二三年四月十九日簽訂現有租賃及特許使用框架協議，該協議訂明規管 貴集團之成員（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）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 貴公司日期為二零二三年五月十六日的通函及 貴公司的年報內。

1.2 貴集團之財務概要、使用權資產及租賃負債

如 貴公司二零二四年及二零二五年年報所載，截至二零二三年、二零二四年及二零二五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	二零二五年 (港幣百萬元)	二零二四年 (港幣百萬元)	二零二三年 (港幣百萬元)
來自千色店之收入貢獻	520	601	676
來自Unicorn之收入貢獻	935	934	875
總收入	1,455	1,535	1,551

(資料來源：貴公司二零二五年及二零二四年年報)

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	二零二五年 (港幣百萬元)	二零二四年 (港幣百萬元)	二零二三年 (港幣百萬元)
資產			
使用權資產	415	628	888
資產總額	2,050	2,277	2,535
使用權資產佔總資產百分比	20.2%	27.6%	35.0%
負債			
分類為流動負債的租賃負債	201	249	255
分類為非流動負債的租賃負債	243	417	669
負債總額	1,046	1,224	1,362
流動及非流動租賃負債總額佔 總負債百分比	42.5%	54.4%	67.8%

(資料來源：貴公司二零二五年及二零二四年年報)

如上表A所示，截至二零二五年十二月三十一日止三個年度，貴集團分別在千色店及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節所載因訂立租賃及特許使用交易對 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。

考慮到(i) 貴集團主要從事超級市場及百貨公司業務，且實體店為該等業務所必需；(ii)如「董事局函件」第16至17頁所概述，自二零二六年十月一日起生效的各自擬訂立的租賃及特許使用個別協議的店舖物業過往是從恒地集團之成員租賃或取得特許使用；及(iii) 貴公司與恒地於二零二三年四月十九日訂立現有租賃及特許使用框架協議是為了規管及滿足對店舖物業的需求，吾等認為新租賃及特許使用框架協議乃於 貴集團一般及日常業務過程中訂立，符合 貴公司及其股東的整體利益。

2. 新租賃及特許使用框架協議的條款

新租賃及特許使用框架協議的目的是再延長三年，以配合 貴集團之任何成員（作為租戶或特許准用人）可能進行的租賃及特許使用交易，以確保 貴集團的零售店需求得以持續，而不會對該等營運需求造成任何不必要的干擾。

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(或對貴集團更有利之條款)進行。為在租賃及特許使用個別協議下提供商業彈性，貴集團於若干特定情況下(如疫情)，可有權獲得租金寬免，或可在雙方同意下，提前三個月發出終止通知以終止協議；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，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提前書面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17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，任何一方可提前給予另一方不少於三個月之終止通知後提前終止。此外，如上文「2.1主要條款」第(b)小節所述，貴集團於若干特定情況下（如疫情），可有權獲得租金寬免。

吾等認為以下各項基於商業考慮對貴集團有利：—

- (A) 因疫情等情況而產生的租金寬免屬公平合理，因為先前的COVID-19疫情爆發對本地零售及百貨公司業務產生重大不利影響，從而突顯了租金寬免對零售／百貨公司業務的重要性；及
- (B) 三個月的終止通知亦屬公平合理，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，極有可能需要長達三個月的籌備期以實物移交空置管有權。

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」），根據於二零二六年三月十七日各自在現有狀態下的市場租金，就「董事局函件」第16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、其目前或過往與貴集團、恒地集團及貴集團或恒地集團其他核心關連人士的關係，以確認估值師的獨立性；(ii)估值師的專長、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，可能對估值師的意見／聲明或估值報告所作保證的程度造成不利影響。吾等亦不知悉貴集團或恒地集團或其各自的核心關連人士曾向估值師作出任何與吾等對此事宜的了解不符的正式或非正式陳述。因此，吾等信納吾等對估值師及估值報告的審閱及評估符合《上市規則》第13.80條的規定，詳情載列於下文。

各物業的市值租金估值代表其市值租金，根據香港測量師學會公佈的《香港測量師學會估值準則》（二零二四年版），市值租金被定義為「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」。該估值符合《上市規則》第五章、上述《香港測量師學會估值準則》、皇家特許測量師學會全球估值準則及國際估值準則所載的要求。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二零二六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近期租金交易的市場比較法，並與估值報告中所載的物業進行比較，在根據其單位租金對每個可資比較物業進行分析後；及事實上並無完全相同的物業，因此在必要時作出了適當的調整（例如位置、樓齡、面積、交易時間等），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。吾等已審閱所有該等可比交易及其各自的權重調整，並經考慮估值師的經驗及資格後，認為該等調整乃以公平合理的方式作出，以釐定上述各項物業的公平租金估值。

考慮到(i)簽署估值報告的專業人士是一名高級董事，並在香港擁有超過30年的專業物業估值及諮詢服務經驗；及(ii)估值師的三名代表曾視察估值報告中的物業，吾等同意估值師的聲明，即其當前對市場有足夠的瞭解，並具備勝任估值報告項下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、合理性及完整性。

鑒於上述情況，基於吾等對估值師所採用的主要基準及假設、簽署估值報告的高級董事的專業資格進行的獨立審閱，以及估值師具備足夠的當前市場認知及勝任執行估值工作的技能與理解，吾等認為估值報告所載的公平租金估值屬公平合理。在得出此意見後，因此吾等認為根據估值報告，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。

鑒於上述情況以及吾等對所有將於二零二六年九月三十日屆滿的現有租賃及特許使用個別協議（如下文第6節所述）的審閱，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. 貴集團面臨充滿挑戰的零售市場狀況

如 貴公司二零二四年年報第6頁內的董事局主席報告所述，截至二零二四年十二月三十一日止年度，訪港旅客消費模式轉變，以及港人北上消費熱潮，繼續為本港零售業帶來壓力。據政府統計處資料顯示，本港零售業總銷貨價值於二零二四年較去年度下跌7.3%，當中百貨公司貨品之銷貨價值更按年下跌13.9%。吾等已審閱相同的統計數據，並更新了截至二零二五年十二月三十一日止年度的有關統計數據，如下所示：

表C：政府統計處公佈的零售業銷貨額統計數據

截至十二月三十一日止年度	二零二五年*	二零二四年
全港所有零售商舖：		
	港幣	港幣
銷貨價值	380,464百萬元	376,783百萬元
按年增加或(減少)百分比	1.0%	(7.3%)
全港所有百貨公司：		
	港幣	港幣
銷貨價值	30,285百萬元	30,302百萬元
按年(減少)百分比	(0.1%)	(13.9%)

(*註：臨時統計數字日後可能會作修訂)

(資料來源：香港政府統計處)

正如政府統計處於二零二五年二月三日的新聞稿所載之評論指出，二零二四年零售業總銷貨價值較前年進一步下跌，部分反映了上述董事局主席報告所強調的居民於假期期間增加外遊的影響。這種「北上」的消費模式繼續影響著本地零售市場。舉例來說，正如入境事務處發佈的《旅客流量統計數字》所示(i)於二零二六年四月三日(復活節假期首日)，有709,837名香港居民離港，其中74,153名經機場離港之居民；及(ii)於二零二六年四月四日(復活節假期次日)，有553,445名香港居民離港，其中51,326名經機場離港之居民。

展望未來，香港政府發言人在其日期為二零二五年二月三日的新聞稿中表示，「零售業之短期表現將繼續受旅客及居民消費模式轉變所影響。然而，中央政府推出多項提振內地經濟及惠及香港的措施，加上香港政府積極推動旅遊業發展及提振市場氣氛，以及就業收入增加，將有利於零售業。」。香港政府透過舉辦連串大型文化及體育活動，以刺激消費，從而深化香港「盛事經濟」的努力，亦在 貴公司二零二五年年報的董事局主席報告中被提及。上表C所載截至二零二五年十二月三十一日止年度的零售業及百貨公司銷貨額臨時數字似乎支持了這些努力，因該等銷貨價值已經企穩，儘管這只是為期一年的數據。

儘管如此，上述分析及以下段落表明，在入境旅客消費模式轉變及香港居民繼續北上消費娛樂的情況下，香港幾乎所有百貨公司經營者均面臨艱難的零售環境，從而對 貴集團的業務產生不利影響。

如 貴公司二零二五年年報內的董事局主席報告所述， 貴集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的盈利能力受到上述入境遊客及本地居民消費模式轉變的不利影響。該等轉變繼續影響本地零售業的表現。舉例來說，如上表A所示，截至二零二五年十二月三十一日止年度，千色店的收入貢獻同比下降約13.5%，而Unicorn的收入貢獻則同比幾乎持平。在扣除其營運開支後，截至二零二五年十二月三十一日止年度，(i)千色店錄得稅後利潤港幣1百萬元，而上一年度則錄得稅後虧損港幣20百萬元；及(ii)Unicorn錄得稅後虧損港幣60百萬元，而上一年度則錄得稅後虧損港幣96百萬元。截至二零二五年十二月三十一日止年度， 貴集團的股東應佔虧損達港幣67百萬元，而截至二零二四年十二月三十一日止上一年度的股東應佔虧損則為港幣125百萬元。

為應對上述充滿挑戰的市場狀況，千色店及Unicorn在二零二五年實施了多項措施。就前者而言，該等措施包括調整及縮減其店舖網絡規模；加強運用社交媒體作宣傳；改善採購策略及引入新品牌，增加進口貨品之種類及舉辦主題推廣活動；以及（與吾等在此之分析直接相關）透過與業主磋商減租方案以降低開支。就Unicorn而言，該等措施包括重新整理其店內佈局；提供即場烹飪示範；推出受歡迎的「藍鰭吞拿魚切割表演」及食品節等。有關上述措施及 貴集團經審核財務報表的進一步詳情，請參閱 貴公司二零二五年、二零二四年及二零二三年年報（請參閱該通函附錄一所載「1. 財務資料概要」一節查閱該等年報的網址）。

5. 二零二六年至二零二九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。使用權資產代表貴集團成員（作為承租人）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（作為承租人）有支付基本租金／特許使用費的合約義務。有關《香港財務報告準則》第十六號「租賃」會計規定的詳情，請參閱「董事局函件」中「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」一節。

貴集團在計算租賃負債時採用了每年4.8%的估計遞增借貸利率作為其貼現率，該利率亦載於貴公司二零二五年年報中。貴集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表附註24。使用權資產的賬面值乃基於（其中包括）租賃負債的初始金額釐定。有關租賃負債及使用權資產的確認方式詳情，請參閱貴公司二零二五年年報第123至124頁「2(i)租賃資產」一節。吾等已審視釐定估計遞增借貸利率每年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到期分析範圍內結合有抵押及無抵押貸款的名義借貸成本，屬公平合理。

5.2 使用權資產上限

截至二零二三年十二月三十一日止三個月期間、截至二零二五年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零二六年三月三十一日止三個月期間，貴集團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，向恒地集團所購入之使用權資產的過往總額分別為港幣453.16百萬元、港幣0.00元、港幣0.00元及港幣0.00元。貴集團所購入之該等使用權資產的過往總額與其各自已批准之年度上限的對比載列如下：

表D：二零二三年至二零二六年之過往使用權資產及年度上限

	截至二零二三年 十二月三十一日 止三個月 (港幣百萬元)	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)	截至二零二六年 三月三十一日 止三個月期間 (港幣百萬元)
貴集團確認之使用權資產總額	453.16	0.00	0.00	0.00
已批准的年度上限金額	538.00	122.00	122.00	122.00*

獨立財務顧問函件

	截至二零二三年 十二月三十一日 止三個月 (港幣百萬元)	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)	截至二零二六年 三月三十一日 止三個月期間 (港幣百萬元)
未充分使用已批准年度上限的百分比	15.8%	100.0%	100%	100%

(*註：二零二六年一月一日至二零二六年九月三十日止九個月期間已批准的使用權資產上限)

(註：上述使用權資產上限使用了15%的緩衝)

(資料來源：貴公司年報及日期為二零二三年五月十六日的通函)

截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二六年三月三十一日止三個月期間，貴集團確認的使用權資產總額為港幣0.00元。貴公司管理層解釋，這是由於零售市場狀況發生變化，導致新店開設計劃被擱置，貴集團並無訂立任何需要確認使用權資產的租賃及特許使用交易。

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，載列如下：

表E：二零二六年至二零二九年建議使用權資產上限

期間	使用權資產上限 港幣(百萬元)
由二零二六年十月一日至二零二六年十二月三十一日止三個月期間	368
截至二零二七年十二月三十一日止年度	81
截至二零二八年十二月三十一日止年度	81
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期間	81

如「董事局函件」所述，由於二零二六年使用權資產上限的最高適用百分比率超過25%但低於100%，二零二六年使用權資產收購構成貴公司之主要交易，須遵守《上市規則》第十四章所載之披露及股東批准之規定。由於各項二零二七年至二零二九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

二零二七年至二零二九年度上限期間的二零二七年至二零二九年使用權資產收購構成 貴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 貴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。

5.3 租金支出上限

租金支出之詳情載於該通函釋義一節，大致可分為估計之：(i)營業額租金；(ii)服務費及其他；及(iii)短期特許使用費。 貴集團之成員就現有租賃及特許使用個別協議項下之租賃及特許使用交易向恒地集團之成員支付之過往租金支出載列如下：

表F：二零二三年至二零二六年的過往租金支出及年度上限

	截至二零二三年 十二月三十一日 止三個月期間 (港幣百萬元)	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)	截至二零二六年 三月三十一日 止三個月期間 (港幣百萬元)
貴集團支付的租金支出總額	18.26	70.18	28.32	2.43
已批准的年度上限金額	30.00	115.00	140.00	128.00*
未充分使用已批准年度上限的百分比	39.1%	38.9%	79.8%	98.1%

(*註：批准由二零二六年一月一日至二零二六年十二月三十一日止年度的租金支出上限)

(註：上述租金支出上限使用了15%的緩衝)

(資料來源：貴公司年報及日期為二零二三年五月十六日的通函)

就截至二零二五年十二月三十一日止年度及截至二零二六年三月三十一日止三個月期間而言， 貴集團支付的實際租金支出總額如上表載列，遠低於就該年度及期間申請的上限。 貴公司管理層解釋，該等未充分使用與充滿挑戰的零售市場狀況有關，導致(i)暫停千色店及Unicorn的新店開設；及(ii)恒地集團就截至二零二五年十二月三十一日止年度及截至二零二六年三月三十一日止三個月向 貴集團提供的大量服務費豁免及減免。

就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租金支出上限須經獨立股東批准，載列如下：

表G：二零二六年至二零二九年建議租金支出上限

期間	租金支出上限 港幣(百萬元)
由二零二六年十月一日至二零二六年十二月三十一日止三個月期間	8
截至二零二七年十二月三十一日止年度	45
截至二零二八年十二月三十一日止年度	75
截至二零二九年十二月三十一日止年度	63

如「董事局函件」所載，由於二零二六年至二零二九年租金支出交易的最高適用百分比率超過5%，此等交易亦構成 貴公司不獲豁免之持續關連交易，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規定。

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的期限僅為三年，但仍需設定六年的租金支出上限，而二零三零年至二零三二年租金支出交易獲豁免遵守《上市規則》第十四A章的通函及獨立股東批准規定。

根據現有租賃及特許使用個別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暫停開設新店、獲得大量服務費減免及豁免的原因，這導致上表D及F所載二零二三年至二零二六年現有年度上限的使用率較低。倘並非由於 貴集團面臨該等充滿挑戰的市場狀況，該等兩個表格中所載的現有年度上限會得到更好的使用，並且更符合其當時所述的金額。因此，吾等認為，二零二三年至二零二六年年終上限及其釐定方式（包括其緩衝）為日後確定二零二六年至二零二九年租賃及特許使用交易上限提供了公平合理的基準。

5.4 釐定二零二六年至二零二九年租賃及特許使用交易上限之基準

建議之二零二六年至二零二九年租賃及特許使用交易上限經考慮以下因素後而釐定：

- (i) 根據現有租賃及特許使用框架協議，貴集團就租賃及特許使用交易向恒地集團所收購之使用權資產之過往金額及貴集團之成員向恒地集團之成員就租賃及特許使用交易支付之過往租金支出金額（該等金額低於根據現有租賃及特許使用框架協議所訂的現有年度上限乃由於外部因素包括新店開設計劃被擱置，以及因本集團過去三年面臨嚴峻的零售環境而獲給予可觀的服務費豁免及減免），以及與獨立第三方業主及特許人訂立類似交易之金額。鑒於政府正積極推動旅遊業發展及提振市場氣氛，以及就業收入預計增加將惠及零售業，預期未來數年零售環境將有望改善；
- (ii) 按現有租賃及特許使用框架協議授予，將於二零二六年九月三十日屆滿之若干重大現有租賃及特許使用之預期續期（「該續期」）（詳情請參閱「董事局函件」中「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），以及相關場所之市值租金及特許使用費的公開資料；
- (iii) 貴集團在該續期後未來數年之現時業務發展計劃，包括持續營運位於已發展成熟及人口稠密之住宅地區且鄰近當地交通樞紐的現有店舖，及搬遷／精簡或縮減現有超級市場及百貨公司的規模；
- (iv) 貴集團之振興計劃，透過於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開設新超級市場，從而可能將零售業務從住宅區拓展至商業樞紐；
- (v) 可從香港土地註冊處取得，以及貴集團與獨立第三方業主所訂立租約的租金及服務費，連同向物業代理查詢的市場可資比較者均被納入考慮，用以釐定使用權資產上限及租金支出上限的趨勢、增幅及緩衝；

- (vi) 參照過往會計賬目而釐定可能需支付營業額租金之相關場所的估計營業額；及
- (vii) 為應對租金審閱及調整，並考慮到其他費用及支出（計及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。

在評估釐定建議二零二六年至二零二九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，並審視建議二零二六年至二零二九年租賃及特許使用交易上限的計算。該等計算包括就使用權資產假設的現有及新店的詳細明細，以及租金支出的可變付款，即估計(i)營業額租金；(ii)服務費及其他；及(iii)短期特許使用費。所採用的假設亦包括按年百分比增幅、新店開業的影響等，尤其是上述15%之緩衝。吾等亦結合 貴集團的業務發展和策略審閱了香港政府發佈的有關本地零售業受訪客及居民消費模式轉變影響的資料，如上文第4節所載。

儘管貿易環境如此艱難，吾等注意到中央政府推出多項提振內地經濟的措施，以及香港政府積極推動旅遊業發展及提振市場氣氛，上表C所載截至二零二五年十二月三十一日止年度的零售業及百貨公司銷貨額臨時數字似乎支持了對本地零售業前景審慎樂觀的看法。

就此而言，並經分析構成租賃及特許使用交易的上述可變付款及其基準與假設後，吾等認為，為應對租金審閱及調整，並考慮到其他費用及支出（計及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之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%緩衝屬及其他假設公平合理。

鑒於在確定現有年度上限時使用了緩衝，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，預計本地零售業未來的經濟活動將會復甦，因此吾等認為，建議之二零二六年至二零二九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

租期由二零二六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16至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：

- (A) 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
- (B) 經公平磋商後及受新租賃及特許使用框架協議之條款所限，相關訂約方將會落實續訂大部分現有租約。

貴公司之稽核部將每半年審閱租賃及特許使用個別協議以及租賃及特許使用交易連同相關之內部監控程序，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。有關 貴公司內部監控程序的更多詳情，請參閱「董事局函件」「內部監控程序」一節。基於吾等對現有租賃及特許使用個別協議的審閱，吾等認為該等內部監控程序已獲遵守。

吾等已審閱新租賃及特許使用框架協議，注意到其關鍵主要條款及定價政策與現有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) 新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) 按一般商業條款或對 貴集團更有利之條款進行；
 - (ii) 於 貴集團相關成員的一般及日常業務過程中進行；及
 - (iii) 貴集團向恒地集團所收購之使用權資產之過往金額及 貴集團之成員向恒地集團之成員支付之過往租金支出金額應與就類似交易應付予獨立第三方業主及／或特許人的金額相當。

- (B) 上述租賃或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、租賃或特許使用之建議期限，以及潛在租戶對相關場所所在樓宇或購物商場的可能貢獻（如有）等因素。該等因素應參考恒地集團向獨立第三方租戶或特許准用人提供的適用條款，以及從香港土地註冊處取得或向物業代理查詢的市場可資比較者。

鑒於新租賃及特許使用個別協議之租期僅於二零二六年十月一日開始，故尚未訂立任何新協議，此乃可以理解，因此，吾等轉而審閱了將於二零二六年九月三十日屆滿的每份現有租賃及特許使用個別協議，涉及 貴公司日期為二零二三年五月十六日之通函附錄二公平租金估值報告所列的全部15個物業。特別是，吾等審閱了該等物業的每月基本租金，並將其與估值師於 貴公司日期為二零二三年五月十六日的通函中釐定的各自公平租金估值進行了比較。根據吾等的審閱，吾等注意到 貴集團在現有租賃及特許使用個別協議下應付的大部分每月基本租金與其各自的公平租金估值相若，而少數租金付款實際上低於該公平租金估值，這表明恒地集團及 貴集團在釐定根據現有租賃及特許使用個別協議應付的基本租金時，一般遵守並參考但並非完全基於上述公平租金估值報告。亦須注意，上文所述恒地集團就截至二零二五年十二月三十一日止年度及截至二零二六年三月三十一日止三個月向 貴集團提供的大量服務費豁免及減免，屬於並未列入 貴公司日期為二零二三年五月十六日的通函附錄二所載公平租金估值報告的減免措施。

進行上述審查後，吾等認為 貴集團根據每份該等現有協議應付的租金或特許使用費的條款確實不遜於恒地集團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。

由於初始租賃及特許使用個別協議目前尚未訂立，吾等獲 貴公司告知，「董事局函件」「首批租賃及特許使用個別協議之指示性主要條款概述」一節所載的該等協議的指示性主要條款已與恒地集團進行口頭確認。 貴集團將監察截至二零二六年九月底的任何租金市場波動，如有需要，將相應與估值師及恒地集團成員重新審議該等指示性主要條款。因此，吾等認為該等指示性條款適合作為二零二六年至二零二九年租賃

及特許使用交易上限的基準。貴公司亦告知吾等，儘管貴公司的內部監控程序規定須於二零二六年十月前後接近訂立租賃及特許使用個別協議時核實公平租金估值，但倘租金市場出現不利變動，貴公司可決定接受低於恒地集團向其收取的公平租金估值的基本租金。

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：－

- (A) 截至二零二三年、二零二四年及二零二五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
- (B) 與貴公司管理層及核數師討論，關於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，於截至二零二三年、二零二四年及二零二五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。

經審閱上述證明文件、現有租賃及特許使用個別協議以及「董事局函件」所載貴公司內部監控程序後，吾等認為，貴公司採納的現有內部監控程序充足有效且已獲遵守，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按符合一般商業條款及更優條款且屬公平合理的方式確定，該等程序旨在保障股東的整體利益。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

根據條款由二零二六年十月一日開始生效之有關場所的租賃及特許使用個別協議，於二零二六年十月一日初次確認使用權資產（包括根據下文所述基準釐定的租賃負

債初始金額)後，貴集團的綜合資產總額估計將增加約港幣320百萬元(未計及任何緩衝金額)。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次確認由此產生的使用權資產後增加。

於二零二六年十月一日，根據場所的租賃及特許使用個別協議(其條款自二零二六年十月一日起生效)初次確認租賃負債(其賬面值乃採用估計遞增借貸利率4.8%作為租賃期內應付租賃付款的貼現率釐定)後，貴集團的綜合負債總額估計將增加約港幣320百萬元。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次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二零二六年十月一日增加約港幣320百萬元，但貴集團的綜合資產淨值最初於二零二六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，並分別與截至二零二五年、二零二四年及二零二三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，於二零二六年三月三十一日，(i)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385百萬元；(ii)該等金額分為流動及非流動負債的明細；及(iii)貴集團未償還無抵押銀行貸款本金為港幣250百萬元。

7.2 對貴集團收益之影響

於租期由二零二六年十月一日開始之租賃及特許使用個別協議的初步三年期內，使用權資產之折舊支出估計約為每年港幣106.5百萬元。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)，並於扣減定期租賃付款額後，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，鑒於 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、負債和盈利的影響在商業上屬有必要。

8. 訂立新租賃及特許使用框架協議之原因及裨益

「董事局函件」所載訂立新租賃及特許使用框架協議之原因及裨益概述如下：-

- (A) 貴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及UNY）多年。此等場所位於香港各區黃金地段。該等超級市場及店舖搬遷將對 貴集團業務之穩定性造成不利影響，亦會導致產生新場所之重大裝修費用；及
- (B) 訂立新租賃及特許使用框架協議符合 貴公司之最佳利益，若新租賃及特許使用框架協議獲獨立股東批准， 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 貴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 貴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位於已發展成熟及人口稠密地區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，千色店位於荃灣、元朗、馬鞍山、屯門及將軍澳的百貨公司地點，以及Unicorn位於元朗及將軍澳的超級市場地點，其各自租賃及特許使用個別協議的條款將於二零二六年十月一日生效，該等地

點是 貴集團繼續經營其百貨公司、超級市場及實用家品專賣店業務的黃金地段，在參考相關場所市場租金及特許使用費的公開資料後，經公平磋商，該等條款及租金對 貴集團而言將屬一般商業條款或更有利之條款；

(B) 經檢視將於二零二六年九月三十日屆滿的 貴公司日期為二零二三年五月十六日通函附錄二之估值報告所載場所之所有現有租賃及特許使用個別協議後，吾等注意到鑒於該等場所用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) 經審閱所有將於二零二六年九月三十日屆滿的現有租賃及特許使用個別協議後，吾等認為，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；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，貴集團多年來一直致力整合千色店及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控制成本，並且增加自家品牌貨之比重，以及來自日本之新鮮食品，以實現品牌差異化。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，有助更好地實施該等舉措。

經考慮上述所有原因及裨益，尤其是維持現有百貨公司及超級市場的店舖足跡，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物業代理查詢的市場可資比較者；及
- (iv) 建議之二零二六年至二零二九年租賃及特許使用交易上限屬公平合理。

獨立財務顧問函件

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二零二六年至二零二九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

二零二六年五月十三日

(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三十三年經驗。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。彼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

本集團截至二零二五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) 本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報（第99至155頁），並可透過以下連結閱覽該文件：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0424/2024042400901_c.pdf
- (ii) 本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報（第99至155頁），並可透過以下連結閱覽該文件：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0424/2025042401512_c.pdf
- (iii) 本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報（第111至167頁），並可透過以下連結閱覽該文件：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0424/2026042401920_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

於二零二六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385,000,000元，包括以下各項：

- (i) 合約於由二零二六年三月三十一日起一年內屆滿，列賬為流動負債之金額港幣164,000,000元；及
- (ii) 合約於由二零二六年三月三十一日起一年後屆滿，列賬為非流動負債之金額港幣221,000,000元。

此外，於二零二六年三月三十一日營業時間結束時，本集團尚有未償還銀行貸款一筆，本金為港幣250,000,000元。該筆銀行貸款為無抵押、附息，且須由本集團於二零二六年三月三十一日起計十二個月內償還。因此，該筆銀行貸款於二零二六年三月三十一日被歸類為流動負債。該筆銀行貸款的還款由本公司之中介控股公司向貸款銀行提供擔保。

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、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新出售貨品及禮券主協議（定義見本公司日期為二零二六年四月二十一日之公佈）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營運活動預期所得現金流量、本集團可動用之現金及銀行結餘、本集團所持有的無抵押上市證券投資（可變現為現金）、本集團可動用的銀行融資，以及可能來自一間同母系附屬公司借款所得的資金來源（該借款為無抵押、免息且無固定還款期）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。本公司已根據《上市規則》第14.66(12)條之規定，取得其核數師就營運資金聲明發出的函件。

4. 重大不利變動

董事確認本集團之財務或經營狀況自二零二五年十二月三十一日（即本集團刊發最近期之經審核綜合財務報表之結算日）以來以及直至及包括最後實際可行日期，並無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。於二零二五年十二月三十一日，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。於二零二五年十二月三十一日，本集團並無銀行借貸（二零二四年：無），而現金及銀行結餘為港幣138,000,000元（二零二四年：港幣124,000,000元）。

本集團多年來一直致力整合千色店及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。

展望未來，本港零售業經營環境仍相當困難。本集團將繼續簡化運作流程，竭盡全力控制各項經營開支。此外，本集團將繼續緊握市場脈搏，調整產品組合以迎合顧客不斷變化之喜好。加上會員基礎人數不斷擴大，可望能帶動本集團整體業績有所改善。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司於二零二六年五月七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，租賃日期由二零二六年十月一日起生效，乃為載入本通函而編製



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2026年3月17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《香港測量師學會評估準則》（2024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、《香港測量師學會評估準則》、《RICS評估－全球標準》及《國際評估準則》所載的規定。

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。可資比較物業乃根據多項準則選取，包括地點、可達性、物業類型、樓齡及質量、面積，以及成交時間。我們就該等物業的估值識別了兩至四項市場可比成交。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，為反映在地點、可達性、樓齡及質量、面積、成交時間及間隔佈局方面的差異，我們已作出相應調整。

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、估用詳情、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。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，伍芷葶小姐（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量組））、謝冠浩先生（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量組））及李鎧琳小姐（皇家特許測量師學會見習測量師）於2026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，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
71-76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
高級董事
鄭鴻恩
MRICS, MHKIS, R.P.S. (GP)
謹啟

二零二六年五月七日

附註：鄭鴻恩先生為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師（產業測量組），於香港專業物業估值及諮詢方面擁有逾30年經驗。鄭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

於2026年3月17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	
1. 新界 荃灣 荃灣街市街67-95號 荃灣千色匯II基座 地下G9-G29號舖、1樓全層、2樓部份、2樓餘下部份及 3樓301-303號舖	4,631,000
2. 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	1,533,000
3. 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	820,000
4. 新界 屯門 屯隆街2號 屯門時代廣場 北翼3樓1至35號舖	850,000
5. 新界 荃灣 眾安街68號 荃灣千色匯I 8樓及9樓全層	525,000
6. 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	600,000
7. 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	606,000
總計：	9,565,000

估值報告

於2026年3月17日

現況下之市場租金

該物業	描述及租期	佔用詳情	
1. 新界荃灣荃灣街市街 67-95號荃灣千色匯 II基座地下G9-G29號 舖、1樓全層、2樓部 份、2樓餘下部份及3 樓301-303號舖 荃灣市地段第301號之 部份	荃灣千色匯II期建於1989 年，為一座4層高購物中 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樓若干個商舖單 位，其總租用面積約為 138,860平方呎(12,900.41 平方米)。 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%。	於估值日期，該物 業由 貴公司租借 及佔用。	每月港幣4,631,000元 (港幣肆佰陸拾叁萬壹仟 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))

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2026年2月13日公佈的荃灣分區計劃大綱草圖編號S/TW/40，該物業的用途地帶區劃為「住宅(甲類)13」。

估值報告

該物業	描述及租期	佔用詳情	於2026年3月17日 現況下之市場租金
2. 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	於估值日期，該物業由 貴公司租借及佔用。	每月港幣1,533,000元（港幣壹佰伍拾叁萬叁仟元），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))

附註：

- (1) 物業的登記擁有人為冠普有限公司。
- (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2025年7月11日公佈的元朗分區計劃大綱草圖編號S/YL/28，該物業的用途地帶區劃為「住宅（甲類）」。

估值報告

該物業	描述及租期	佔用詳情	於2026年3月17日 現況下之市場租金
3. 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。 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)。 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%。	於估值日期，該物業由貴公司租借及佔用。	每月港幣820,000元(港幣捌拾貳萬元)，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2024年5月14日公佈的馬鞍山分區計劃大綱核准編號S/MOS/28，該物業的用途地帶區劃為「住宅(甲類)7」。

估值報告

			於2026年3月17日
該物業	描述及租期	佔用詳情	現況下之市場租金
4. 新界屯門屯隆街2號 屯門時代廣場北翼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個停車位及一樓之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。 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%。	於估值日期，該物業由貴公司租借及佔用。	每月港幣850,000元(港幣捌拾伍萬元)，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怡運發展有限公司。
- (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2025年6月3日公佈的屯門分區計劃大綱核准編號S/TM/41，該物業的用途地帶區劃為「住宅(甲類)9」。

估值報告

該物業	描述及租期	佔用詳情	於2026年3月17日 現況下之市場租金
5. 新界荃灣眾安街68號 荃灣千色匯I 8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525,000元(港 幣伍拾貳萬伍仟元)，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樓整 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2026年2月13日公佈的荃灣分區計劃大綱草圖編號S/TW/40，該物業的用途地帶區劃為「住宅(甲類)13」。

估值報告

該物業	描述及租期	佔用詳情	於2026年3月17日 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)。 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600,000元(港幣陸拾萬元)，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冠普有限公司。
- (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2025年7月11日公佈的元朗分區計劃大綱草圖編號S/YL/28，該物業的用途地帶區劃為「住宅(甲類)」。

估值報告

該物業	描述及租期	佔用詳情	於2026年3月17日 現況下之市場租金
7. 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	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)。 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606,000元(港 幣陸拾萬零陸仟元)，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))

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2025年9月30日公佈的將軍澳分區計劃大綱核准編號S/TKO/32，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)」。
- (4) 該物業受制於香港建築署根據《建築物條例》第24(1)條發出一項命令。然而，在吾等的估值過程中，吾等已忽略該命令，且未計及該命令的修葺／預防工程的費用。據我們了解，與該命令有關的恢復工程已完成，我們認為該命令不會對租金價值構成影響。

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)條以及《上市規則》附錄D1B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，自二零二五年十二月三十一日（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（將於二零二六年九月三十日屆滿），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），以及據此而訂立之協議（將於二零二六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協議（如本公司日期為二零二六年四月二十一日之公佈所披露）（將由二零二六年十二月一日開始）；
- (v) 本公司與恒地就恒地集團之成員向本集團之成員購買貨品及／或禮券而訂立之主協議（如本公司日期為二零二三年四月十九日之公佈所披露），以及據此而訂立之協議（將於二零二六年六月三十日屆滿）；

- (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／或禮券而訂立之新主協議（如本公司日期為二零二六年四月二十一日之公佈所披露）（將由二零二六年七月一日開始）；及
- (vii) 本公司與恒地之一間附屬公司就本集團及恒地集團之業務聯合推廣或行銷之交易而訂立之主協議（如本公司日期為二零二四年六月四日之公佈所披露），以及據此而訂立之協議（將於二零二六年十二月三十一日屆滿），

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）於股份及相關股份中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：		
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於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
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。已故李兆基博士實益擁有Hopkins、Rimmer及Riddick之全部已發行股份，其兒子李家傑博士及李家誠博士將分別繼承Rimmer、Riddick及Hopkins之若干股份。Rimmer及Riddick (相應全權信託之相關受託人) 持有單位信託之單位，如前述Hopkins為該單位信託之受託人，惟各自並無享有其信託資產的任何權益之權利，該等信託資產在一般業務過程中由Hopkins作為單位信託的受託人獨立持有及毋須諮詢Hopkins的股東，而李家傑博士、李家誠博士及李寧先生之配偶各自仍為該等全權信託之酌情受益人之一。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酌情受益人，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酌情受益人之配偶，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酌情受益人，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酌情受益人之配偶，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酌情受益人，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酌情受益人之配偶，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，自二零二五年十二月三十一日（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己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

緊接最後實際可行日期前（包括當日）兩年內，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，BEC, FCPA, CA ANZ, FCG, HKFCG。
- (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證券登記有限公司，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；
- (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

本公司謹訂於二零二六年六月二日(星期二)上午十一時十五分(或緊接將於相同地點及同日舉行之本公司股東週年大會結束後)假座香港中環美利道2號The Henderson 39樓Cloud 39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) 批准載於該通函之二零二六年至二零二九年租金支出上限；
- (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、使用權資產上限及二零二六年至二零二九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，二零二六年五月十三日

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二零二六年五月十三日之本公司通函(「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證券登記有限公司(「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，本公司將於二零二六年五月二十八日(星期四)至二零二六年六月二日(星期二)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，最遲須於二零二六年五月二十七日(星期三)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二零二六年六月二日(星期二)。
 - (五) 若股東特別大會當日上午八時三十分至十一時三十分之任何時間八號或以上颱風警告信號、黑色暴雨警告信號及／或香港政府公佈的「極端情況」生效(或經有關香港當局提示將會生效)，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上述會議。
- (六) 若閣下因有殘疾而需要特別安排參加上述會議，敬請於上述會議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@vistra.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。