

閣下如對本通函任何方面或所應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之包浩斯國際(控股)有限公司股份全部售出或轉讓，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、持牌證券交易商或其他代理，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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就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之任何損失承擔任何責任。

---

**bauhaus**

**Bauhaus International (Holdings) Limited**

**包浩斯國際(控股)有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：483)

**有關出售及租回物業之  
主要交易**

---

董事會函件載於本通函第3至8頁。

本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

二零二一年十月二十六日

## 目 錄

頁 次

釋義 .....	1
董事會函件 .....	3
附錄一 — 本集團財務資料 .....	I-1
附錄二 — 估值報告 .....	II-1
附錄三 — 一般資料 .....	III-1

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具備以下涵義。

「該公告」	指	本公司日期為二零二一年九月一日內容有關出售及租回之公告
「代價結餘」	指	完成後將悉數支付之結餘款項113,400,000港元
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	包浩斯國際(控股)有限公司，於開曼群島註冊成立之公司
「完成」	指	出售事項完成
「關連人士」	指	具上市規則所賦予該詞之涵義
「代價」	指	買方就出售事項應付之總代價126,000,000港元
「控股股東」	指	具上市規則所賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據臨時買賣協議之條款向買方出售該物業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後可行日期」	指	二零二一年十月二十日，即本通函付印前就確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「租回」	指	於臨時買賣協議完成後，賣方或本集團指定成員公司(作為租戶)與買方(作為業主)就該物業訂立之租回安排

## 釋 義

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「該物業」	指	香港九龍灣啟祥道9號信和工商中心5樓1至40號(包括首尾兩項)工場及9號儲存室以及地庫P39號私人泊車位及L9號貨車泊車位
「臨時買賣協議」	指	賣方與買方就買賣該物業所訂立日期為二零二一年九月一日之臨時買賣協議
「買方」	指	嘉隆(香港)有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「賣方」	指	Bauhaus Property Limited，於香港註冊成立之有限公司及本公司全資附屬公司
「%」	指	百分比

**bauhaus**

**Bauhaus International (Holdings) Limited**

**包浩斯國際（控股）有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：483)

執行董事：

黃銳林博士(主席)

唐書文女士(副主席兼營運總監)

楊逸衡先生(行政總裁)

註冊辦事處：

P.O. Box 902

Second Floor, Century Yard

Cricket Square

Grand Cayman KY1-1103

Cayman Islands

獨立非執行董事：

朱滔奇先生

麥永傑先生

王文泰先生

總辦事處及香港主要營業地點

香港九龍

九龍灣

啟祥道9號

信和工商中心

501室

敬啟者：

**有關出售及租回物業之  
主要交易**

**緒言**

董事會宣佈，於二零二一年九月一日(交易時段後)，賣方(本公司全資附屬公司)與買方訂立臨時買賣協議，據此，賣方同意出售及買方同意購買該物業，總代價為126,000,000港元。

根據上市規則，出售事項構成本公司之主要交易。

## 董事會函件

由於本公司已收到(i)黃銳林博士及其受控制法團Wonder View Limited、(ii)唐書文女士(透過其受控制法團Great Elite Corporation)及(iii)New Huge Treasure Investments Limited(均為本公司控股股東，彼等於最後可行日期共同於246,168,000股股份(相當於本公司已發行股本約67.01%)中擁有權益)之書面股東批准，根據上市規則第14.44(2)條批准出售事項，故本公司將不會召開任何股東大會批准出售事項。本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關出售事項之進一步資料以及遵照上市規則規定之其他資料。

### 臨時買賣協議

臨時買賣協議之主要條款概述如下：

#### 日期

二零二一年九月一日(交易時段後)

#### 訂約方

賣方：Bauhaus Property Limited(本公司全資附屬公司)

買方：嘉隆(香港)有限公司

經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

#### 將予出售之該等物業

香港九龍灣啟祥道9號信和工商中心5樓1至40號(包括首尾兩項)工場及9號儲存室以及地庫P39號私人泊車位及L9號貨車泊車位。

#### 代價及釐定代價之基準

該物業之代價為126,000,000港元，將由買方按下列方式向賣方支付：

- (a) 6,300,000港元已於臨時買賣協議簽訂後支付，作為首筆按金；
- (b) 6,300,000港元已於二零二一年九月十五日或之前支付，作為進一步按金；及

(c) 結餘款項113,400,000港元將於完成後悉數支付。

截至最後可行日期，賣方已自買方收取合共12,600,000港元，該金額由上文(a)段所述之首筆按金6,300,000港元及上文(b)段所述之進一步按金6,300,000港元組成。

代價為賣方與買方經參考獨立合資格估值師於二零二一年七月三十一日對該物業進行之初步估值約為139,300,000港元及香港可資比較物業之市值後公平磋商釐定。

如本通函附錄二所示，代價126,000,000港元較該物業於二零二一年七月三十一日之初步估值139,000,000港元折讓約9.5%。該折讓經參考香港工業大廈之現行市況、該物業鄰近可資比較物業之市值及該物業於二零二一年六月進行無法律約束力之公開招標之結果後公平磋商釐定。於二零二一年六月，本集團通過獨立代理人進行該無法律約束力之公開招標計劃，旨在出售該物業，惟並無收到投標要約。鑑於該公開招標於性質上不具法律約束力，且本集團未訂立最終協議，本公司並無分別與上市規則第14章及第14A章項下之須予公佈及／或關連交易有關之影響。

#### 正式協議

賣方與買方已就買賣該物業訂立日期為二零二一年九月十五日的正式協議。

#### 完成

完成將於二零二一年十一月一日或之前落實。

#### 租回

根據臨時買賣協議，於完成後，賣方或本集團指定成員公司將租回該物業供本集團使用，自緊隨完成日期起為期三(3)個月。本集團於租回期內應付每月租金(包括管理費、差餉及地租)將為416,000港元。該物業將繼續用作本集團之辦公室、倉庫及停車場。租回期內之總租金將於完成時自代價餘額中扣除。

本集團應付之每月租金由本集團與賣方經參考租賃之短期性質及該物業鄰近可資比較物業之現行市場租金收益率後公平磋商釐定。

### 有關訂約方之資料

本集團主要從事潮流服裝、袋及時尚配飾之設計及零售業務。

經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方之主要業務為投資控股。買方之最終實益擁有人為何伙有先生。

### 進行出售事項之理由及裨益

董事已評估香港物業市場及審視本集團對所持該等物業之選項。鑑於本集團精簡業務規模，且該物業連同本公司根據日期為二零二零年十一月十九日、二零二一年六月三日及二零二一年九月十四日之公告所出售之物業（「出售物業」）均為未充分利用，故該物業及出售物業對本集團日後之營運並非必要。

自本公司於二零零四年在聯交所上市起，該物業一直用作本集團之辦公室。由於過去幾年本集團之業務規模縮小及僱員人數減少，辦公空間利用率低於40%。出售物業主要包括本集團使用之倉庫及儲存空間。由於業務規模縮減、採取準時制存貨管理及本集團用作存貨存儲之零售店舖利用率提高，本集團之存貨水平下降，致令該等空間之利用率持續下降。

經考慮保留本集團未有充分利用之物業缺乏成本效益，故董事認為，透過租賃本集團業務規模所需之辦公室及倉庫空間更換該物業及出售物業更能有效及靈活應用本集團資產，亦將不會對本集團業務營運造成重大不利影響。因此，董事相信，出售事項為讓本公司以合理價格變現該物業價值之良機，而出售事項所得款項將為股東帶來價值及使本集團得以釋放資產及現金流量。

董事認為，出售事項之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

展望未來，本集團將採取輕資產營運方式，旨在善用及實現資產價值、保持財務靈活性，同時參考當前市況，確保其有足夠資產支持其經營規模。

## 對本集團之財務影響

基於(其中包括)代價及該物業於二零二一年八月三十一日之未經審核賬面值，本集團目前預期於完成後就出售事項錄得增益約118,200,000港元(扣除相關開支前)。截至二零二一年八月三十一日，該物業之賬面值約為7,800,000港元。

出售事項所得款項將用作本集團一般營運資金。

由於出售事項，本集團之綜合資產淨值將增加約118,200,000港元(扣除相關開支前)，包括現金及現金等價物增加126,000,000港元、使用權資產減少507,000港元以及物業、廠房及設備減少7,293,000港元。除上文所述者外，出售事項(相關費用除外)不會對本集團之其他資產及／或負債項目產生任何財務影響，亦不會對本集團之未來盈利產生任何重大不利影響。

## 出售事項之上市規則涵義

由於參考上市規則第14.07條就出售事項計算之其中一項適用百分比率高於25%但低於75%，出售事項構成本公司之主要交易，故根據上市規則第14章，須遵守公告及股東批准之規定。

經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於出售事項中擁有重大利益，並在出售事項提呈至本公司股東大會上供股東批准之情況下須就批准出售事項之決議案放棄投票。本公司控股股東(i)黃銳林博士(「黃博士」)及其受控制法團Wonder View Limited、(ii)唐書文女士(「唐女士」)(透過其受控制法團Great Elite Corporation)及(iii) New Huge Treasure Investments Limited合共於246,168,000股股份中擁有權益，佔本公司於最後可行日期已發行股本約67.01%。黃博士與唐女士(前配偶)共同創立本公司，並於二零零五年合作進行聯交所主板上市，彼等均獲委任為本公司執行董事。唐女士於二零零九年三月二十五日前擔任執行董事，並於二零一九年九月十二日重新加入本公司，擔任副主席兼執行董事。自本公司成立以來，黃博士及唐女士一直為本公司控股股東。黃博士與唐女士共同成立The Tong and Wong Family Trust(「信託」)。黃博士及唐女士各自為信託之受益人，而信託實益擁有本公司已發行股份49%。黃博士及唐女士亦為New Huge Treasure Investments Limited之董事，並共同控制其投票方式。因此，根據上市規則第14.45條，黃博士及唐女士連同其相關受控制法團為「有密切聯繫的股

## 董事會函件

東」。上述控股股東已根據上市規則第14.44(2)條以書面股東批准之方式批准出售事項，以代替在本公司股東大會上通過決議案。

### 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，且如有必要就此召開股東大會，將建議股東投票贊成出售事項。

### 其他資料

務請 閣下同時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  
包浩斯國際(控股)有限公司  
主席  
黃銳林博士  
謹啟

二零二一年十月二十六日

## 本集團財務資料

本集團截至二零一九年三月三十一日、二零二零年三月三十一日及二零二一年三月三十一日止三個財政年度各年之財務資料於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.bauhaus.com.hk](http://www.bauhaus.com.hk))刊載之下列文件披露：

- 於二零一九年七月十八日刊發之本公司截至二零一九年三月三十一日止年度年報(第44至100頁)；
- 於二零二零年七月十七日刊發之本公司截至二零二零年三月三十一日止年度年報(第41至96頁)；及
- 於二零二一年七月十五日刊發之本公司截至二零二一年三月三十一日止年度年報(第41至96頁)。

### 債務聲明

於二零二一年八月三十一日(即就本債務聲明之最後可行日期)營業時間結束時，本集團有以下負債：

#### a) 借貸

於二零二一年八月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明之最後可行日期)，本集團概無任何未償還銀行借貸。

於二零二一年八月三十一日，本集團以其資產作出以下押記：賬面值為2,000,000美元之本集團附屬公司銀行存款。於二零二一年八月三十一日，本集團之銀行融資乃以本公司作出之公司擔保10,000,000港元作抵押，有關銀行融資於二零二一年八月三十一日仍未動用。

#### b) 租賃負債

	千港元
租賃負債	66,467

#### c) 或然負債

	千港元
就承諾租賃付款作出之擔保	1,097

除上文所披露者及集團內公司間負債外，於二零二一年八月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何其他未償還債務、按揭、押記、債權證或其他借貸資本、銀行透支或貸款、其他同類債務、承兌負債或承兌信貸、租購承擔、擔保、重大契諾或其他重大或然負債。

### 本集團近期發展以及財務及貿易前景

於二零二零年及二零二一年，香港及全球各地零售商之業務遭遇前所未有的困難，主要受COVID-19大流行帶來的挑戰影響。展望未來，本集團預期於短期內仍會面臨重重挑戰並可能需更長時間完全復甦。

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團錄得截至二零二一年三月三十一日止年度純利約99,700,000港元(二零二零年：虧損淨額172,600,000港元)。業績理想主要歸因於以下各項的綜合影響：(i)出售物業增益淨額約47,400,000港元(二零二零年：29,200,000港元)；(ii)收取香港及澳門政府之疫情救濟金及補助合共約20,600,000港元(二零二零年：零)；(iii)來自業主之臨時租金減免、重組或提前解除與業主之若干租賃以及本集團若干附屬公司清盤；及(iv)本集團自二零二零年起所採取之有效成本控制措施。

本集團多個業務分部之自營零售業務同店銷售表現及相關店舖之加權平均數目如下：

	同店銷售增長 按年變動	相關店舖之 加權平均數目
截至二零二一年 九月三十日止 六個月	截至二零二一年 九月三十日止 六個月	
香港	-10%	32
澳門	-13%	10
<b>本集團</b>	<b>-11%</b>	<b>42</b>

備註： 同店銷售增長為同一間自營店舖於比較期內有整月經營之銷售額比較；有關數據並不包括於上述同店銷售增長之相關涵蓋期間內任何新開業店舖之銷售額。

展望未來，鑑於COVID-19大流行及其他宏觀經濟因素為全球經濟增長帶來持續風險，本集團將繼續審慎控制其經營開支，尤其是零售店舖租金。更換該物業及出售物業之租金成本預計並不重大，並被本公司視為更有效及靈活應用資產。該預期租金成本與其零售店舖之租金成本相比並不重大。此外，本集團一直積極與業主進行磋商，以爭取合理租金寬免及更靈活之租賃安排。與此同時，本集團繼續以採取成本削減措施為首要事項，精簡及合併表現欠佳之零售店舖及業務。於最後可行日期，本集團手頭現金足以應付當前業務所需，董事會預期本集團於截至二零二二年三月三十一日止年度之資本開支將會有限，直至經濟復甦態勢明朗。

### **營運資金**

董事認為，在並無不可預見之情況下，經計及本集團之業務前景、內部資源、可用信貸融資及完成後，本集團有充裕營運資金應付其自本通函日期起計至少十二個月之需求。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條所規定之相關確認。

### **重大不利變動**

於最後可行日期，董事確認自二零二一年三月三十一日(即本集團最近一期刊發經審核財務報表之編製日期)起，本集團之財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動。

以下為獨立物業估值師永利行評值顧問有限公司就該物業於二零二一年七月三十一日之估值發出之函件全文、物業詳情及估值意見，乃為載入本通函而編製。



永利行評值顧問有限公司  
RHL Appraisal Limited  
企業評值及諮詢

電話 +852 2730 6212  
傳真 +852 2736 9284

香港尖沙咀  
星光行10樓1010室

敬啟者：

### 指示

吾等遵照包浩斯國際(控股)有限公司(「貴公司」)向吾等發出之指示，對 貴公司全資附屬公司 Bauhaus Property Limited 出售九龍啟祥道9號信和工商中心5樓1至40號(包括首尾兩項)工場及9號儲存室以及地庫P39號泊車位及L9號貨車泊車位(「該物業」)之物業權益之市值提供意見。吾等確認已進行物業視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以就該物業於二零二一年七月三十一日(「估值日期」)之市值向 貴公司提供吾等之意見，以供載入 貴公司就出售該物業而刊發之通函。

本函件構成估值報告之一部分，闡釋估值之基準及方法，並闡明本估值之假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

## 估值基準

估值為吾等對市值(「市值」)之意見，所謂市值，根據吾等之定義，指「自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日期達成交換資產或負債之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫之情況下進行交易」。

市值可理解為資產或負債之估計價值，當中並無考慮買賣成本且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

市值為賣方可於市場上合理獲得之最佳價格，亦為買方可於市場上合理取得之最有利價格。此項估計尤其不包括因特殊條款或情況引致之估值漲價或跌價，如非一般融資、售後租回安排、合營企業、管理協議、與銷售有關之任何人士授出之特別代價或優惠或任何特別價值因素。

## 估值方法

吾等採用直接比較法對該物業進行估值，該方法基於替代原則，當中比較可資比較物業按實際銷售實現之價格及／或索價作出。吾等對大小、發展規模、性質、特點及位置相若之可資比較物業進行分析，並謹慎權衡各物業之所有相關優點及缺點，以達致公平市值比較。

## 估值考慮因素

在評估物業權益時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及國際估值準則理事會頒佈之國際估值準則(二零二零年版)所載之所有規定。

## 估值假設

估值乃假設擁有人以該物業之現況在市場上出售該物業，當中並無因現金回扣、遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或可提升該物業價值之任何其他類似安排而獲益。此外，概無計及有關或影響出售該物業之任何選擇權或優先認購權，且吾等之估值假設並無任何形式之強迫銷售情況。

本報告並無考慮該物業之任何押記、按揭或欠款，亦無考慮可能產生而影響銷售之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業並無可影響其價值之產權負擔、限制及繁重支銷。

除另有說明外，吾等已假設，該物業在建築、佔用及使用上完全符合且並無違反所有條例。吾等已進一步假設，已經或將會就本報告所依據該物業之任何用途取得所需之所有牌照、許可證、證書及授權。

吾等並無就該物業進行詳細實地測量，以核實面積準確性，惟吾等已假設有關文件及／或官方圖則所示面積均屬準確。所有文件僅作參考用途，且所有尺寸、量度及面積均為約數。概無進行實地測量。

有關該物業之其他特定假設(如有)載於物業詳情附註及該物業之估值意見。

### 業權調查

吾等已獲提供多份與該物業有關之文件副本，並已向香港土地註冊處查冊及進行相關查詢。然而，吾等並無查核文件正本以核實擁有權或核實是否存在任何修訂。所有文件僅作參考用途。

### 限制條件

吾等已委派員工Laurence Lau先生(MRICS)於二零二一年九月九日對該物業進行實地視察。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等必須指出，吾等並無進行結構測量，吾等亦無視察結構內有遮蓋、遮蔽或無法進入之部分。因此，吾等無法匯報該物業之任何有關部分是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。此外，吾等並無測試任何樓宇設施。

吾等並無測試任何設施，故無法匯報其現時狀況。吾等並無責任核實建設該物業或對該物業進行加建或改建時概無使用有害或危險之物料或技術。吾等已假設電力、電話、供水等公用設施可用及並無損壞。

吾等在極大程度上依賴 貴公司提供之資料，亦接納就有關事項向吾等提供之意見，尤其是(但不限於)年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、規模及建築面積以及識別該物業之所有其他相關事項。報告所載之圖則包括但不

限於位置圖、樓面圖則、地段索引圖、分區計劃大綱圖、建築圖則(如有)，以協助讀者識別該物業，僅供參考，而吾等對其準確性概不承擔任何責任。

吾等並無理由懷疑吾等獲 貴公司提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司告知，其所提供資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

儘管我們已審慎調查該物業之業權，惟吾等概不就吾等對有關資料所作出之任何詮釋承擔任何責任，此乃 貴公司法律顧問之責任範圍。吾等亦未核實獲提供有關該物業之任何資料之正確性。

本報告僅供本文所列收件人使用，並僅為該特定目的而編製。本報告全部或任何部分內容不得向任何其他人士披露，而本報告由任何其他人士所使用或加以依賴或作本文所述者以外之其他用途，則吾等概不承擔任何責任。在未取得吾等書面同意之情況下，本報告全部或任何部分或有關任何提述不得載入任何已刊發文件、通函或聲明，亦不得以任何方式或以其所示形式及文義發佈。

### 備註

吾等以港元(港元)對該物業進行估值。

吾等隨函附奉「物業詳情及估值意見」。

此致

香港九龍  
九龍灣  
啟祥道9號  
信和工商中心  
501室  
包浩斯國際(控股)有限公司  
董事會 台照

代表  
永利行評值顧問有限公司

董事總經理  
劉詩韻  
FHKIS, AAPI, MRICS, RPS (GP), MBA (HKU)

聯席董事  
徐偉鴻  
MRICS, BSc

謹啟

二零二一年十月二十六日

劉詩韻女士為註冊專業測量師(產業測量)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區之物業估值方面擁有逾20年經驗。劉女士為英國特許測量師學會特許測量師、澳洲產業學會會員、香港測量師學會資深會員及註冊中國房地產估價師。

徐偉鴻先生為註冊專業測量師(估值)，於香港特別行政區之物業估值方面擁有逾10年經驗。徐先生為英國特許測量師學會特許測量師。

## 物業詳情及估值意見

## 貴公司全資附屬公司將予出售之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 七月三十一日 現況下之市值 港元
九龍啟祥道9號信和工商中心5樓1至40號(包括首尾兩項)工場及9號儲存室、地庫P39號泊車位及L9號貨車泊車位	該物業包括位於信和工商中心5樓之40個工場及一間儲存室以及地庫之一個私人泊車位及一個貨車泊車位，信和工商中心為一棟12層鋼筋混凝土建造、外牆為貼面磚之工業建築。泊車位位於地庫及地下，而工業單位分佈於上層。該物業發展項目於一九八七年前後落成。	於估值日期，該物業現時由業主佔用。	139,300,000。 (一億三千九百三十萬港元)。
5樓1至40號(包括首尾兩項)工場及9號儲存室	根據發展商之售樓說明書，工場及9號儲存室之建築樓面面積分別約為31,712平方呎及149平方呎。		
新九龍內地段第5847號6018份業權份數中之223份。	根據註冊物業轉讓圖之量度，工場及9號儲存室之實用面積分別約為25,690平方呎及110平方呎。		
P39號泊車位	根據核准建築圖則之量度，P39號泊車位及L9號貨車泊車位之面積分別約為121平方呎(長4.9米及寬2.3米)及255平方呎(長7.65米及寬3.1米)。		
新九龍內地段第5847號6018份業權份數中之3份。	該物業乃根據賣地條件第UB11660號持有，自一八九八年七月一日起租期為99年。吾等於估值時計及有關租契可延長至二零四七年六月三十日而毋須支付額外地價，且自延長日期起，租金按該物業應課差餉租值之百分之三收取。		
L9號貨車泊車位			
新九龍內地段第5847號6018份業權份數中之4份。			

附註：

1. 1至40號(包括首尾兩項)工場及9號儲存室之註冊業主為Bauhaus Property Limited，以代價10,400,000.00元(PT.)持有，參見日期為二零零四年二月二十六日之契約備忘錄(註冊摘要編號UB91550658)。(備註：行使權力出售M/N 6268282、6268283及7742487)。
2. P39號泊車位之註冊業主為Bauhaus Property Limited，以代價900,000.00港元持有，參見日期為二零零四年二月二十六日之註冊摘要編號UB9166287。
3. L9號貨車泊車位之註冊業主為Bauhaus Property Limited，以代價1,980,000.00港元(PT.)持有，參見日期為二零一零年三月二十九日之契約備忘錄(註冊摘要編號10042800840015)。
4. 該物業受下列文件規限：
  - i. 佔用許可證第NK53/87號，參見日期為一九八七年十月二十九日之註冊摘要編號UB3550774。
  - ii. 公契，參見日期為一九八七年十一月二十日之註冊摘要編號UB3568164。
  - iii. 公契分契連圖則，參見日期為二零零三年二月二十八日之註冊摘要編號UB8896015。(備註：僅就工場而言)
5. 根據日期為一九八七年十月二十九日之佔用許可證第NK53/87號，該物業可作工場及儲存室用途(就5樓而言)以及作停車場用途(地庫)。
6. 根據日期為二零二零年五月八日之牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖編號S/K13/30，該物業劃分為「其他指定用途(商貿)」。
7. 該物業位於九龍灣啟祥道北段與宏光道交界。直接鄰近地區主要包括不同樓齡之商業發展項目、工業發展項目及私人住宅發展項目。於視察時，該物業之外部狀況良好。
8. 據 貴公司所告知，Bauhaus Property Limited為 貴公司全資附屬公司。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則刊載，旨在提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事實，致使其所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 本公司及其相聯法團董事及主要行政人員之權益及淡倉

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員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、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等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條須登記於該條所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### i) 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	所持股份數目				佔最後可行日期本公司已發行股本之百分比	
	透過全權信託／作為信託之					
	直接實益擁有	透過受控制法團	受益人及成立人	總計		
黃銳林博士 (「黃博士」)附註1	2,200,000	29,900,000	180,000,000	212,100,000	57.73%	
唐書文女士 (「唐女士」)附註2	-	34,068,000	180,000,000	214,068,000	58.27%	
楊逸衡先生	4,930,000	-	-	4,930,000	1.34%	

#### 附註：

- (1) 29,900,000股股份由Wonder View Limited(「**Wonder View**」)持有，而Wonder View全部已發行股本由黃博士實益擁有。180,000,000股股份由New Huge Treasure Investments Limited(「**Huge Treasure**」)持有，而Huge Treasure由Yate Enterprises Limited持有100%權益。

Yate Enterprises Limited由East Asia International Trustees Limited (「EAIT」)作為The Tong & Wong Family Trust受託人持有100%權益，而The Tong & Wong Family Trust為由黃博士及唐女士成立之全權信託。黃博士亦為The Tong & Wong Family Trust之受益人之一。

- (2) 34,068,000股股份由Great Elite Corporation (「Great Elite」)持有，而Great Elite全部已發行股本由唐女士實益擁有。180,000,000股股份由Huge Treasure持有，而Huge Treasure則由Yate Enterprises Limited持有100%權益。Yate Enterprises Limited由EAIT作為The Tong & Wong Family Trust受託人持有100%權益，而The Tong & Wong Family Trust為由黃博士及唐女士成立之全權信託。唐女士亦為The Tong & Wong Family Trust之受益人之一。

*ii) 於本公司相聯法團股份及相關股份之好倉*

相聯法團名稱	董事姓名	身份	所持股份數目	佔相聯法團已發行股本之百分比
強韌有限公司	黃博士	實益 擁有人 <small>附註</small>	3股每股 面值1港元 之無投票權 遞延股份	已發行 無投票權 遞延股份 之60%
強韌有限公司	唐女士	實益 擁有人 <small>附註</small>	2股每股 面值1港元 之無投票權 遞延股份	已發行 無投票權 遞延股份 之40%
Bauhaus Holdings Limited	黃博士	實益 擁有人 <small>附註</small>	1股每股 面值1港元 之無投票權 遞延股份	已發行 無投票權 遞延股份 之50%
Bauhaus Holdings Limited	唐女士	實益 擁有人 <small>附註</small>	1股每股 面值1港元 之無投票權 遞延股份	已發行 無投票權 遞延股份 之50%

附註： 黃博士及唐女士為該等公司之無投票權股東。該等無投票權遞延股份之持有人無權收取任何股息，亦無投票權。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司主要行政人員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，擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記冊中之權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事為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3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉之公司之董事或僱員。

**(b) 主要股東之權益**

據董事及本公司主要行政人員所知，於最後可行日期，以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或本公司相關股份中擁有已登記於根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊中之權益或淡倉：

名稱	持倉	所持股份數目				佔最後可行日期本公司已發行股本之百分比
		直接 實益擁有	透過受 控制法團	受益人及 成立人	總計	
			透過全權 信託/作為 信託之			
Huge Treasure	好倉	180,000,000	-	-	180,000,000	49.00%
Yate Enterprises Limited <sup>附註1</sup>	好倉	-	180,000,000	-	180,000,000	49.00%
EAIT <sup>附註2</sup>	好倉	-	-	180,000,000	180,000,000	49.00%
Wonder View <sup>附註3</sup>	好倉	29,900,000	-	-	29,900,000	8.14%
Great Elite <sup>附註4</sup>	好倉	34,068,000	-	-	34,068,000	9.27%
David Michael Webb <sup>附註5</sup>	好倉	12,326,400	18,359,600	-	30,686,000	8.35%

附註：

- (1) Yate Enterprises Limited 持有 Huge Treasure 之 100% 股權。因此，根據證券及期貨條例，Yate Enterprises Limited 被視為於 Huge Treasure 所持有本公司股份中擁有權益。
- (2) EAIT 作為 The Tong & Wong Family Trust 之受託人持有 Yate Enterprises Limited 之 100% 股權。因此，根據證券及期貨條例，EAIT 被視為於本公司股份中擁有權益。
- (3) Wonder View 為於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由黃博士擁有。
- (4) Great Elite 為於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由唐女士擁有。
- (5) 18,359,600 股股份由 Preferable Situation Assets Limited 持有，而 Preferable Situation Assets Limited 於英屬處女群島註冊成立，其全部已發行股本由 David Michael Webb 先生擁有。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或本公司相關股份中擁有已登記於根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之任何權益或淡倉。

### 3. 競爭業務

於最後可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人士(定義見上市規則)於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

### 4. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立將不會於一年內到期或不可由本集團相關成員公司於一年內在毋須支付賠償(法定賠償除外)之情況下予以終止之服務合約。

### 5. 董事於資產之權益

於最後可行日期，除上文所披露者外，概無董事於本集團任何成員公司自二零二一年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)起直至最後可行日期所收購、出售、租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

### 6. 董事於合約之權益

本集團任何成員公司概無訂立於最後可行日期仍然存續且任何董事於當中擁有重大權益並對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排。

### 7. 訴訟

於最後可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

### 8. 專家資格及同意書

(a) 以下為提供本通函所載意見或建議之專家資格：

名稱	資格
----	----

永利行評值顧問有限公司 (「永利行」)	獨立物業估值師
------------------------	---------

- (b) 於最後可行日期，永利行概無持有本集團任何成員公司之任何股權，亦無享有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論可否依法強制執行)。
- (c) 永利行已就刊發本通函發出書面同意，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回書面同意。
- (d) 於最後可行日期，永利行概無於本集團任何成員公司自二零二一年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期)以來所收購、出售、租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 重大合約

緊接最後可行日期前兩年內，本集團已訂立以下屬或可能屬重大之合約(並非於本集團日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 本公司全資附屬公司Sky Top Investment (Group) Limited(作為賣方)與億禧有限公司(作為買方)就以總代價45,000,000港元出售香港新界荃灣德士古道204-210號和富大廈12樓所訂立日期為二零一九年十一月二十二日之臨時買賣協議及日期為二零一九年十二月四日之正式買賣協議；
- (b) 本公司全資附屬公司Bauhaus Property Limited(作為賣方)與明亮光有限公司(作為買方)就以總代價68,480,000港元出售(1)香港九龍啟祥道9號信和工商中心1樓第47、48、49、50、51號工場以及1樓第27、28、47、48號工場平台；及(2)香港九龍啟祥道9號信和工商中心6樓第1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、32A、33A、34、35、36、37、38、39及40號工場以及地庫L11號貨車泊車位所訂立日期為二零二零年九月十八日之臨時買賣協議及日期為二零二零年十月五日之正式買賣協議；
- (c) 本公司全資附屬公司Sky Top Investment (Group) Limited(作為賣方)與和興貿易有限公司(作為買方)就以總代價48,000,000港元出售香港新界荃灣德士古道204-210號和富大廈10樓所訂立日期為二零二一年六月三日之臨時買賣協議及日期為二零二一年六月十八日之正式買賣協議；

- (d) 臨時買賣協議；
- (e) 本公司全資附屬公司 Bauhaus Investments (BVI) Limited (作為賣方) 與 Well Huge Limited (作為買方) 就以總代價71,000,000港元出售及租回香港新界荃灣德士古道204-210號和富大廈2樓所訂立日期為二零二一年九月十四日之買賣協議；及
- (f) 賣方與買方就出售該物業所訂立日期為二零二一年九月十五日之正式買賣協議。

## 10. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Second Floor, Century Yard, Cricket Square, P.O. Box 902, Grand Cayman KY1-1103, Cayman Islands。
- (b) 本公司總辦事處及香港主要營業地點位於香港九龍九龍灣啟祥道9號信和工商中心501室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本公司之公司秘書為李建昌，彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。
- (e) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

## 11. 備查文件

下列文件之副本將自本通函日期起計14日內於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.bauhaus.com.hk>) 刊發：

- (a) 本公司組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 本公司截至二零二零年三月三十一日及二零二一年三月三十一日止兩個財政年度年報；
- (c) 永利行之估值報告，其全文載於本通函附錄二；

- (d) 本附錄「重大合約」一段所提述之重大合約；
- (e) 本附錄「專家資格及同意書」一段所提述之書面同意；及
- (f) 本通函。