
此乃要件 請即處理

如閣下對本通函或應採取之行動有任何疑問，閣下應立即諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

如閣下已將閣下持有之所有名下之順豪物業投資有限公司之股份售出或轉讓，閣下應立即將本通函轉交予該等股份之買家或承讓人，或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理，以便將本通函轉交買家或承讓人。

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，並明確表示概不就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之任何損失承擔任何責任。



SHUN HO PROPERTY INVESTMENTS LIMITED

順豪物業投資有限公司

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：219)

主要交易
有關

收購JESSVILLE MANOR物業

順豪物業投資有限公司之董事會函件載列於本通函第4至11頁。

收購事項已根據上市規則第14.44條以股東書面批准代替本公司股東大會方式獲批准。本通函僅寄發予股東作參考用途。

二零二四年五月二十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	4
2. 正式買賣協議	5
3. 該等物業之資料	6
4. 收購事項之理由及裨益	8
5. 收購事項之財務影響	9
6. 買方及本公司之資料	9
7. 賣方之資料	9
8. 上市規則涵義	10
9. 額外資料	11
附錄一 — 本集團之財務資料	12
附錄二 — 該等物業之未經審核財務資料	15
附錄三 — 未經審核備考資產負債表	20
附錄四 — 該等物業之估值報告	27
附錄五 — 一般資料	33

本通函以印刷形式的英文版和中文版分別上載於本公司網站「<http://www.shunho.com.hk/shpi/>」及香港結算及交易所有限公司網站「<http://www.hkexnews.hk>」內。在本通函，如有任何中文內容與英文內容不相符，將以英文內容為準。

釋 義

在本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞語涵義如下：

「收購事項」	指	根據正式買賣協議收購該等物業
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	順豪物業投資有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市（股份代號：219）
「完成」	指	根據正式買賣協議之條款及條件完成收購事項
「代價」	指	買方購買該等物業應付之代價
「董事」	指	本公司董事
「正式買賣協議」	指	於二零二四年三月二十二日，買方與賣方就收購該等物業訂立之正式買賣協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與該等公司或其各自任何附屬公司之行政總裁、董事及主要股東及彼等各自之聯繫人士概無關連之獨立第三方
「該等聯合公告」	指	本公司及順豪控股所刊發日期為二零二四年三月十五日及二零二四年三月二十二日之聯合公告

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零二四年五月十六日，即本通函付印前為確定當中所載資料之最後實際可行日期
「接納函」	指	賣方就接納買方有關該等物業之標書所發出日期為二零二四年三月十五日之函件
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該等物業」	指	(i) 位於香港薄扶林道128號Jessville的Jessville Manor地下A單位及Jessville Tower LG2樓層8號住宅停車位； (ii) 位於香港薄扶林道128號Jessville的Jessville Manor地下B單位及Jessville Tower LG2樓層9號住宅停車位； (iii) 位於香港薄扶林道128號Jessville的Jessville Manor一樓A單位及Jessville Tower LG2樓層3號住宅停車位；及 (iv) 位於香港薄扶林道128號Jessville的Jessville Manor一樓B單位及Jessville Tower LG3樓層26號和34號住宅停車位
「買方」	指	Miluda Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，由本公司直接及實益擁有
「股份」	指	本公司股本中之股份
「股東」	指	股份持有人
「順豪控股」	指	指順豪控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號253）

釋 義

「順豪控股集團」	指	順豪控股及其附屬公司
「順豪控股股份」	指	順豪控股股本中之股份
「順豪控股股東」	指	順豪控股股份之持有人
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Trillion Resources (BVI)」	指	Trillion Resources Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「Trillion Resources (HK)」	指	Trillion Resources Limited，一間於香港註冊成立之有限公司
「賣方」	指	Samsbury Investments Limited
「%」	指	百分比



SHUN HO PROPERTY INVESTMENTS LIMITED
順豪物業投資有限公司

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：219)

執行董事：

鄭啓文先生 (主席)

許永浩先生

劉金眉女士

伍月瑩女士

鄭慧君女士

註冊辦事處：

香港

中環

雪廠街二十四至三十號

順豪商業大廈三樓

非執行董事：

呂馮美儀女士

獨立非執行董事：

陳儉輝先生

林桂璋先生

廖毓初先生

敬啟者：

主要交易

有關

收購JESSVILLE MANOR物業

1. 緒言

茲提述該等聯合公告。

本通函旨在向閣下提供有關收購事項之進一步資料及符合上市規則規定之其他資料。

2. 正式買賣協議

日期	二零二四年三月二十二日
賣方	Samsbury Investments Limited
買方	Miluda Limited

就董事會在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於正式買賣協議日期及於本通函日期，賣方及賣方之最終實益擁有人均為獨立第三方。

代價

收購事項之代價為207,000,000港元，應由買方以現金支付予賣方律師（作為賣方之利益相關方）。代價之支付條款如下：

- (a) 10,400,000港元之初步按金已於賣方接納標書時（即接納函日期二零二四年三月十五日）支付。
- (b) 10,300,000港元之進一步按金須於二零二四年四月二日或之前支付。
- (c) 186,300,000港元（即代價餘額）須由買方於二零二四年四月十五日或之前支付。

於最後實際可行日期，買方已向賣方律師支付代價。

代價乃根據買方於標書中作出之投標價釐定，而投標價則參考(i)該等物業所處地區之現行物業市場狀況；(ii)獨立估值師戴德梁行有限公司對該等物業之估值（即207,000,000港元）；及(iii)該等物業截至投遞標書當日之投資潛力釐定。

代價將由本集團之內部資源撥付。

董事（包括獨立非執行董事）認為收購事項乃按屬公平合理的一般商業條款進行，並認為收購事項符合本公司及股東之整體利益。

完成

完成已於二零二四年四月十五日作實。完成後，買方已成為該等物業之唯一法定及實益擁有人。

3. 該等物業之資料

該等物業位於香港薄扶林道128號Jessville Manor。Jessville Manor之總建築面積為12,288平方呎及該等物業之總內部實用面積為9,805平方呎。

該等物業之資料載列如下：

(1) Jessville Manor地下A單位及Jessville Tower LG2層8號住宅停車位

住宅面積： 內部實用面積2,262平方呎及花園面積234平方呎

狀態： 受現有租約約束

租約年期： 自二零二三年三月二十八日起至二零二五年三月二十七日（包括首尾兩日）止為期2年

月租： 150,000港元（包括政府差餉及管理費）

(2) Jessville Manor地下B單位及Jessville Tower LG2層9號住宅停車位

住宅面積： 內部實用面積2,335平方呎及花園面積567平方呎

狀態： 受現有租約約束

租約年期： 自二零二二年十月一日起至二零二四年九月三十日（包括首尾兩日）止為期2年

月租： 150,000港元（包括政府差餉及管理費）

董事會函件

(3) Jessville Manor一樓A單位及Jessville Tower LG2層3號住宅停車位

住宅面積： 內部實用面積2,248平方呎

狀態： 空置

(4) Jessville Manor一樓B單位及Jessville Tower LG3層26號和34號住宅停車位
(以補充協議分配原租賃協議所述的不同停車位，而所有其他條款保持不變)

住宅面積： 內部實用面積2,960平方呎及花園面積257平方呎

狀態： 受現有租約約束

租約年期： 自二零二三年十月十七日起至二零二五年十月十六日(包括首尾兩日)止為期2年

月租： 158,000港元(包括政府差餉及管理費)

下文載列獨立估值師戴德梁行有限公司提供有關該等物業的估值概要，其詳情載於本通函附錄四。

估值基準： 該等物業的估值指其市值，根據香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》(二零二零年版)，市值定義為「一項資產或負債經適當推銷後，自願買家及自願賣家在知情、審慎且並無受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

估值假設： 估值並無考慮特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士給予的特別代價或優惠，或僅對特定業主或買家給予的任何價值因素)引致之估價升跌。

估值方法 : 收入法 – 將現有租約產生的租金收入資本化，並就該等物業的潛在復歸收入計提適當撥備，同時參考市場上的可資比較銷售交易。

根據與戴德梁行有限公司的溝通，董事會了解到已使用收入法，而收入法被公認為對大部分形式的住宅物業進行估值的最為被接受的估值方法。董事會同意估值師的意見，認為收入法適合該等物業的估值。董事注意到，估值師亦進行了實地視察。所有調查均獨立進行，不受任何第三方以任何方式的影響。估值師頗大程度上依賴本公司提供之資料，並已接納所獲提供關於規劃許可、法定通知、地役權、年期、產權界定、佔用詳情、平面圖、樓面面積、停車位數量及所有其他相關事項之意見。尺寸及量度均以本公司向估值師提供之文件或其他資料為準，故僅為約數。

根據估值報告，該等物業的估值指其市值，根據香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》(二零二零年版)，市值定義為「一項資產或負債經適當推銷後，自願買家及自願賣家在知情、審慎且並無受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

根據與估值師的討論，董事認為採納上述主要假設屬合理相關，並符合市場慣例。經考慮上述因素後，董事認為估值方法連同相關基準及假設均屬公平合理，且估值報告是釐定該等物業估值的適當參考。

4. 收購事項之理由及裨益

董事會認為，收購事項為順豪物業集團(順豪控股集團之成員)拓展及多元化香港物業投資之絕佳投資機會。董事會亦認為，收購事項將使本集團加強其對香港物業之戰略投資。

代價207,000,000港元亦為本集團以每平方呎21,112港元(按9,805平方呎之內部實用面積計算)之相對較低價格收購建築面積為12,288平方呎的物業之良機。收購事項亦使本集團受益於穩定增長的收入，帶來資本增值的潛力。

5. 收購事項之財務影響

於該等物業之收購事項完成後，該等物業之租賃收入將成為本集團之收入，且預期本集團將就收購該等物業錄得額外收入。此外，該等物業之任何公平值之變動亦將反映在本集團之損益內。

於收購事項完成後，該等物業將獲確認為本集團之投資物業。

收購事項已由內部資源全數撥付。因此，本集團之總資產及負債將不會有任何變動。

6. 買方及本公司之資料

買方為一間於香港註冊成立之有限公司，其主要業務為物業投資及向本集團提供秘書服務。買方由本公司直接及實益擁有，而本公司由順豪控股擁有約66.18%權益。

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣。本集團透過其主要附屬公司開展之主要業務為酒店投資及經營、物業投資及證券投資。

7. 賣方之資料

賣方為一間於馬恩島註冊成立之有限公司。就董事會所深知、盡悉及確信，賣方之主要業務為投資控股，其股份由專業受託人(作為Jessie Tam家族信託及William Tam信託之受託人)持有。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

8. 上市規則涵義

由於有關收購事項之一項適用百分比率超過25%但低於100%，收購事項將構成本公司之主要交易，故須遵守上市規則項下申報、公告、通函及股東批准之規定。

根據上市規則第14.44條，在以下情況可以股東書面批准代替召開股東大會方式取得股東批准：(a)倘本公司就批准收購事項召開股東大會，概無股東須放棄表決權利；及(b)已取得合共持有50%以上本公司已發行股本並有權出席股東大會並於會上投票批准收購事項之一名股東或一批有密切聯繫的股東之書面批准。

於最後實際可行日期，就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並無股東於收購事項擁有任何重大權益，因此，倘本公司就批准收購事項召開股東大會，概無股東須放棄投票。

於最後實際可行日期，本公司已從Omnicco Company Inc. 及Trillion Resources (HK)取得收購事項之書面批准，Omnicco Company Inc. 及Trillion Resources (HK)分別持有281,904,489股股份及33,642,000股股份，分別佔已發行股份總數約48.62%及5.80%。由於概無股東須於股東大會上就批准收購事項放棄投票，故有關股東書面批准將獲接納以代替本公司股東大會之過半數投票。因此，本公司將不會就批准收購事項召開股東特別大會。

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，如收購的資產(業務或公司除外)會產生收益，並具有可識別的收入或資產估值，上市發行人須於其通函中載列前三個會計年度載有有關資產可識別的淨收入之損益表(如賣方持有資產的時間較短，則可少於三個財政年度)，且有關資料必須經核數師或申報會計師審閱，以確保此等資料編製妥善，並確保資料來自相關簿冊及紀錄。就收購事項而言，有關期間涵蓋截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個財政年度(「**相關期間**」)。

董事會函件

由於大部分該等物業已出租予獨立第三方以賺取租賃收入，故該等物業將根據上市規則第14.67(b)(i)條分類為「會產生收益並具有可識別收入的資產」。經考慮（其中包括）以下各項後，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條：

- (a) 該等物業以公開招標方式出售且賣方已設定投標價。因此，提供該等物業的過往損益數字對於釐定收購事項的代價而言重大影響且無意義；
- (b) 賣方（作為一間於馬恩島註冊成立之有限公司）有關該等物業的賬目、簿冊及紀錄並未向公眾提供且除該等物業中有關單位的存續租賃協議外，賣方拒絕向買方提供該等物業的相關簿冊及紀錄。鑒於從賣方獲得的資料有限，故買方無法妥善編製載有該等物業於過去三年的淨收入的損益表；
- (c) 通函將作出其他方式的披露，包括(i)載有每月租賃收入的租賃協議概要；(ii)該等物業於相關期間的估計租賃收入總額；及(iii)買方根據各租賃協議條款應就該等物業支付的估計開支；及
- (d) 本公司已委聘獨立估值師及有關該等物業的估值報告載於本通函附錄四。本公司於收購該等物業時亦已參考有關獨立估值評估代價的公允性。

有關豁免詳情，請參閱本通函附錄二。

9. 額外資料

謹請閣下垂注載於本通函附錄所載之額外資料。

此致

列位股東 台照

為及代表董事會
順豪物業投資有限公司
主席
鄭啓文
謹啟

二零二四年五月二十一日

1. 財務概要

有關本集團之進一步資料披露於最近三(3)份已刊發年報，其副本可於下列超連結獲取：

截至以下日期止年度	超連結	相關頁碼
二零二一年十二月三十一日	https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0413/2022041300675_c.pdf	29 - 101
二零二二年十二月三十一日	https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0425/2023042500960_c.pdf	28 - 101
二零二三年十二月三十一日	https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0423/2024042300823_c.pdf	29 - 91

2. 債務聲明及或然負債

於二零二四年三月三十一日辦公時間結束時(即刊發本通函前編製本債務聲明之最後實際可行日期)本集團尚未清還以下無抵押及無擔保其他借款以及有抵押及有擔保銀行借款：

- (i) 無抵押及無擔保其他借款約12,600,000港元；
- (ii) 有抵押及有擔保銀行借款約1,120,000,000港元，由本集團之附屬公司作擔保，並由以下各項作抵押：(a)本集團若干物業之固定押記，(b)本集團若干附屬公司之股權，(c)本集團若干租金收入之轉讓及(d)本集團酒店物業及若干投資物業保險之轉讓；

除上文所述及集團內公司間負債外，於二零二四年三月三十一日辦公時間結束時，本集團並無尚未清還之任何已發行及流通在外以及已授權或以其他方式設立但未發行的債務證券、定期貸款、銀行透支及貸款、其他貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、抵押、押記、租購承諾、擔保或其他重大或然負債。

3. 本集團之財務及貿易前景

本集團將繼續從事其商業物業投資、物業租賃及物業發展，並透過其主要附屬公司繼續從事酒店投資及酒店管理。

本集團持有九間帶來收入之酒店（七間位於香港，一間位於上海，一間位於倫敦）及位於倫敦之Wood Street Hotel之翻新工程項目。

於二零二二年十二月，本集團收購華麗海灣酒店，該酒店共有435間客房、餐廳、180個有蓋停車位及216,314平方英尺總面積（不包括180個有蓋停車位）。新收購之華麗海灣酒店已於二零二三年八月一日開始營業，入住率一直處於較高水平。本集團於香港的其他酒店亦將繼續實現高入住率。

於二零二三年，本集團酒店收入較去年增長6%。在管理層的竭誠領導下，集團酒店繼疫情年間轉型為指定檢疫及社區隔離設施酒店後，已因應年初內地與香港通關迅速進行大規模裝修及重新開展銷售活動以恢復正常營業。集團全年酒店平均入住率超過90%。然而，本集團的本年度淨溢利受到酒店裝修成本、勞動力短缺導致的營運費用增加、收購華麗海灣酒店產生的開業費用和額外稅項，以及辦公室租金收入減少所影響。

二零二三年，共有約1,700萬訪港過夜遊客，其中約1,200萬來自中國。與二零一九年及疫情爆發前相比，同期訪港過夜旅客達2,300萬人次。旅遊業的復甦步伐受到航空運力、全球／中國經濟、外匯匯率等多種挑戰所影響。由於本地勞動力短缺及酒店員工數目增加令運營成本大幅上升。

中國經濟將持續疲弱。然而，我們期望酒店業務能受惠於強調推動香港旅遊業的二零二四年香港財政預算案，訪港過夜遊客人數亦將有望繼續上升並超越去年。

倫敦之Royal Scot Hotel租金上漲的未來前景令人鼓舞，因為年租上漲（每5年一次）與英國零售價格指數掛鉤，該指數在二零二二年至二零二三年期間保持在40年以來高位，並持續以雙位數上漲。

位於本集團英皇道633號辦公室樓宇及順豪商業大廈中之大多數租客為國際貿易公司。由於中美貿易戰及香港進口／出口量下滑，該等貿易公司租客正經歷艱難時期，因此出租率受到影響。

酒店業務和租金收入的未來前景仍然面臨挑戰，管理層將繼續努力增加收入和控制成本。

於二零二三年十二月三十一日，本集團有合共562名僱員。薪酬及福利均參照市場而釐定。

於二零二三年十二月三十一日，本公司的資本架構概無任何變動。本公司資本包括普通股及資本儲備。本集團透過其現金及現金等價物、經營所得現金流量及銀行融資共同撥付其營運資金、資本開支及其他流動資金需求。

4. 營運資金

董事認為，經考慮收購事項完成、預期內部所得資金及本集團目前可用銀行融資後，在並無發生不可預計情況下，本集團將具備充足營運資金以應付其現時需求及由本通函日期起計最多十二個月期間之需求。

5. 重大逆轉

於最後實際可行日期，董事確認自二零二三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日）以來，本集團之財務或業務狀況或前景未有任何重大逆轉。

該等物業之損益表

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，如收購的資產（業務或公司除外）會產生收益，並具有可識別的收入或資產估值，上市發行人須於其通函中載列前三個會計年度載有有關資產可識別的淨收入之損益表（如賣方持有資產的時間較短，則可少於三個財政年度），且有關資料必須經核數師或申報會計師審閱，以確保此等資料編製妥善，並確保資料來自相關簿冊及紀錄。就收購事項而言，有關期間涵蓋截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個財政年度（「**相關期間**」）。

本公司已諮詢其核數師並獲告知，由於大部分該等物業已出租予獨立第三方以賺取租賃收入，故該等物業將根據上市規則第14.67(b)(i)條分類為「會產生收益並具有可識別收入的資產」。經考慮（其中包括）以下各項後，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條：

- (a) 該等物業以公開招標方式出售且賣方已設定投標價。因此，提供該等物業的過往損益數字對於釐定收購事項的代價而言重大影響且無意義；
- (b) 賣方（作為一間於馬恩島註冊成立之有限公司）有關該等物業的賬目、簿冊及紀錄並未向公眾提供且除該等物業中有關單位的存續租賃協議外，賣方拒絕向買方提供該等物業的相關簿冊及紀錄。鑒於從賣方獲得的資料有限，故買方無法妥善編製載有該等物業於過去三年的淨收入的損益表；
- (c) 通函將作出其他方式的披露，包括(i)載有每月租賃收入的租賃協議概要；(ii)該等物業於相關期間的估計租賃收入總額；及(iii)買方根據各租賃協議條款應就該等物業支付的估計開支；及
- (d) 本公司已委聘獨立估值師及有關該等物業的估值報告載於本通函附錄四。本公司於收購該等物業時亦已參考有關獨立估值評估代價的公允性。

基於上文所述，本公司認為，無需載入該等物業於相關期間之損益表，其亦不會導致本通函對本公司股東及潛在投資者構成重大不完整、誤導或欺騙。股東仍可收集有關該等物業及收購事項的所有必要資料。董事會認為，豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(i)條不會對本公司股東及潛在投資者造成不當風險。

聯交所已向本公司授出豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條，條件是本公司須於通函中披露該豁免（包括豁免申請及其他披露的詳情）。其他披露包括(i)載有每月租金收入的租賃協議概要；(ii)該等物業於相關期間的估計租金收入總額；及(iii)買方根據各租賃協議條款應就該等物業支付的估計開支亦載於下文。

就編製其他披露資料而言，本公司已向賣方獲得該等物業單位的現有租賃協議副本。就該等物業於相關期間的估計租金收入總額而言，有關數字乃由董事僅基於賣方提供的租賃協議編製，作為替代但並不代表該等物業的損益表。因此，其未必能夠完全反映該等物業於相關期間之表現。

根據租賃協議，該等物業各自的租戶負責支付該等物業的所有水、氣、電、管理費、政府差餉及其他公共事業費用，而賣方（作為業主）僅負責繳納(i)對該等物業徵收的物業稅不超過按相等於各租賃協議租期相應期間租金總額的年度價值計算的物業稅；及(ii)地租。由於獲得的資料有限，董事無法確定是否於相關期間產生任何其他開支，如折舊、財務成本及稅項。因此，所有上述開支未載入下文所載該等物業的未經審核財務資料。

基於租賃協議，包括每月租金收入在內的租賃協議概要如下：

1. **Jessville Manor地下A單位及Jessville Tower LG2層8號住宅停車位**

住宅面積： 內部實用面積2,262平方呎及花園面積234平方呎

狀態： 受現有租約約束

租約年期： 自二零二三年三月二十八日起至二零二五年三月二十七日（包括首尾兩日）止為期2年

月租： 150,000港元（包括政府差餉及管理費）

2. **Jessville Manor地下B單位及Jessville Tower LG2層9號住宅停車位**

住宅面積： 內部實用面積2,335平方呎及花園面積567平方呎

狀態： 受現有租約約束

租約年期： 自二零二二年十月一日起至二零二四年九月三十日（包括首尾兩日）止為期2年

月租： 150,000港元（包括政府差餉及管理費）

3. **Jessville Manor一樓A單位及Jessville Tower LG2層3號住宅停車位**

住宅面積： 內部實用面積2,248平方呎

狀態： 空置

4. **Jessville Manor一樓B單位及Jessville TowerLG3層26號和34號住宅停車位**

住宅面積： 內部實用面積2,960平方呎及花園面積257平方呎

狀態： 受現有租約約束

租約年期： 自二零二三年十月十七日起至二零二五年十月十六日（包括首尾兩日）止為期2年

月租： 158,000港元（包括政府差餉及管理費）

基於租賃協議，該等物業於相關期間的租金收入總額如下：

	截至 二零二一年 止年度 千港元	截至 二零二二年 止年度 千港元	截至 二零二三年 止年度 千港元
(1) Jessville Manor地下A單位及 Jessville Tower LG2層8號住宅 停車位	不適用	不適用	1,300
(2) Jessville Manor地下B單位及 Jessville Tower LG2層9號住宅 停車位	不適用	416	1,800
(3) Jessville Manor一樓A單位及 Jessville Tower LG2層3號住宅 停車位	不適用	不適用	不適用
(4) Jessville Manor一樓B單位及 Jessville Tower LG3層26號和 34號住宅停車位	不適用	不適用	316

根據日期為二零一四年四月二十三日有關該等物業的批約修訂書（「批約修訂書」），本公司（即完成後該等物業的法定及實益擁有人）須自費於每日上午九時正至下午六時正或發展局局長可能批准或規定的其他開放時間，提供及維持一條通道及一個公眾觀賞區（其設計、位置及高度須獲康樂及文化事務署署長批准），供公眾免費及不間斷地參觀及欣賞保留樓宇。然而，由於該等物業僅構成單位的一部分，而公眾觀賞區及任何相關維護均由管理公司負責，本公司預期在履行批約修訂書項下責任時不會產生任何額外開支。

基於董事可得資料，估計該等物業的每月開支約為860,000港元，其中包括(i)每年應繳物業稅800,000港元；及每年應繳地租60,000港元。

1. 緒言

下文載列順豪物業投資有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱為「本集團」）未經審核備考財務資料，當中包括於二零二三年十二月三十一日的未經審核備考綜合資產負債表以及相關附註（統稱為「未經審核備考財務資料」）。

未經審核備考財務資料乃由本公司董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段及經參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」而編製，旨在說明本通函「董事會函件」一節所載建議收購該等物業（「收購事項」）的影響。

下文呈列的未經審核備考財務資料乃為說明本集團於二零二三年十二月三十一日的綜合資產負債表而編製，猶如收購事項已於二零二三年十二月三十一日完成。

本集團的未經審核備考財務資料乃基於本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務資料，其源自本公司日期為二零二四年三月十五日的截至該日止年度的已刊發年報，並經備考調整，該等調整如隨附的附註所概述已清楚列示及解釋、有事實依據及直接因收購事項而產生。

編製未經審核備考財務資料僅供說明用途，並基於若干假設、估計及目前可得資料。因此，由於其假設性質使然，其未必真實反映本集團於收購事項完成後的特定日期或任何其他日期的資產及負債狀況。

本集團的未經審核備考財務資料應與本集團的過往財務資料（載於本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的已刊發年報）及本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

2. 本集團於二零二三年十二月三十一日的未經審核備考綜合資產負債表

	於二零二三年 十二月三十一日			於收購事項後的 本集團
	的本集團 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	
非流動資產				
物業、機器及設備	4,776,307	-	-	4,776,307
使用權資產	23,131	-	-	23,131
投資物業	4,685,260	215,798	-	4,901,058
於其他全面收益內呈列公平值之 股權投資	44,865	-	-	44,865
	<u>9,529,563</u>	<u>215,798</u>	<u>-</u>	<u>9,745,361</u>
流動資產				
存貨	1,761	-	-	1,761
貿易及其他應收賬款	23,630	-	-	23,630
其他按金及預付款項	12,629	-	-	12,629
銀行結餘及現金	334,479	(215,798)	-	118,681
	<u>372,499</u>	<u>(215,798)</u>	<u>-</u>	<u>156,701</u>
流動負債				
貿易及其他應付賬款及預提賬款	53,562	-	740	54,302
已收租金及其他按金	7,744	-	-	7,744
合約負債	7,378	-	-	7,378
退款負債	1,754	-	-	1,754
欠一同系附屬公司之款項	7,830	-	-	7,830
欠一股東之款項	5,088	-	-	5,088
稅務負債	34,402	-	-	34,402
銀行貸款	131,448	-	-	131,448
	<u>249,206</u>	<u>-</u>	<u>740</u>	<u>249,946</u>
淨流動資產(負債)	<u>123,293</u>	<u>(215,798)</u>	<u>(740)</u>	<u>(93,245)</u>
總資產減流動負債	<u>9,652,856</u>	<u>-</u>	<u>(740)</u>	<u>9,652,116</u>

	於二零二三年	備考調整		於收購事項後的
	十二月三十一日 的本集團 千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	本集團 千港元
資本及儲備				
股本	1,084,887	-	-	1,084,887
股份溢價及儲備	6,251,911	-	(740)	6,251,171
本公司擁有人應佔權益	7,336,798	-	(740)	7,336,058
非控制性權益	1,223,238	-	-	1,223,238
	8,560,036	-	(740)	8,559,296
非流動負債				
銀行貸款	891,971	-	-	891,971
已收租金按金	22,034	-	-	22,034
遞延稅務負債	178,815	-	-	178,815
	1,092,820	-	-	1,092,820
	9,652,856	-	(740)	9,652,116

備考財務資料附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

1. 該金額摘自本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報所載本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。
2. 該調整指歸屬於收購事項之估計交易成本約215,798,000港元，包括收購代價207,000,000港元及印花稅8,798,000港元。收購事項之代價為207,000,000港元，應由買方以現金支付予賣方律師（作為賣方之利益相關方）。代價之支付條款如下：
 - (i) 10,400,000港元之初步按金已於賣方接納標書時（即接納函日期二零二四年三月十五日）支付。

- (ii) 10,300,000港元之進一步按金須於二零二四年四月二日或之前支付。
- (iii) 186,300,000港元(即代價餘額)須由買方於二零二四年四月十五日或之前支付。

該等物業將由本集團根據租賃協議持有以賺取租金，故此被分類為投資物業，此投資物業起初以成本計量，而其後則以公平值計量。投資物業公平值之變動將會於損益中確認。在編製未經審核備考財務資料之過程中，本公司董事假設該等物業於二零二三年十二月三十一日之公平值約為215,798,000港元(約等於該等物業之購入價)，猶如收購事項已於二零二三年十二月三十一日完成。

3. 該調整指歸屬於編製本通函之估計交易成本約740,000港元。
4. 並無作出調整以反映本集團於二零二三年十二月後之任何貿易業績或所訂立的其他交易。
5. 通函所載之未經審核備考綜合財務狀況表並不構成本公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度的法定年度綜合財務報表，但乃源自該等財務報表。根據公司條例第436條須就該等法定財務報表披露的其他資料如下：

本公司將根據公司條例第662(3)條及附表6第3部向公司註冊處處長提交截至二零二三年十二月三十一日止年度的財務報表。

本公司核數師尚未就財務報表提交報告。核數師報告並無保留意見，當中並無提述核數師以強調方式提請注意的任何事項，亦無載列根據公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出的陳述。



有關編製未經審核備考財務資料的獨立申報會計師核證報告

致順豪物業投資有限公司列位董事

吾等已完成核證工作，以就順豪物業投資有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）編製 貴公司及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司於二零二四年五月二十一日刊發之通函（「通函」）第20至23頁所載於二零二三年十二月三十一日的未經審核備考資產及負債表及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於通函第20至26頁。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，旨在說明收購Jessville Manor物業（「收購事項」）對 貴集團於二零二三年十二月三十一日的財務狀況的影響，猶如收購事項已於二零二三年十二月三十一日進行。作為此程序的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃董事摘錄自 貴集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的財務報表，而其核數師報告經已刊發。

董事對未經審核備考財務資料應負的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德的要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業能力及應有的審慎、保密性及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港質量管理準則第1號「事務所對執行財務報表審計或審閱或其他核證或相關服務業務實施的質量管理」，該準則要求本所設計、實施及運作質量管理制度，包括有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管規定的政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任乃依照上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下呈報。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所用的任何財務資料而發出的任何報告，除對吾等於該等報告發出日期報告的收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證工作」進行委聘工作。該準則規定申報會計師規劃並執行程序，以合理確定董事於編製未經審核備考財務資料時是否已根據上市規則第4.29段的規定以及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號。

就此項委聘而言，吾等並無責任就於編製未經審核備考財務資料時所用的任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於受聘進行核證的過程中，亦無就於編製未經審核備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函的未經審核備考財務資料僅供說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如於供說明用途所選定的較早日期該事件已發生或該交易已進行。因此，吾等無法保證於二零二三年十二月三十一日該事件或該交易的實際結果會否如呈列所述。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告的合理核證委聘，涉及進程序以評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則有否提供合理依據，以顯示直接歸因於該事件或該交易的重大影響，並就下列各項獲取充分適當的憑證：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質的理解、與未經審核備考財務資料的編製有關的事件或交易，以及其他相關委聘核證狀況。

此項委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信已取得足夠及恰當的憑證，為吾等的意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港，二零二四年五月二十一日

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司就Miluda Limited收購之該等物業於二零二四年四月十一日之估值所編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

敬啟者：

有關：香港薄扶林薄扶林道128號Jessville的Jessville Manor地下A及B單位、一樓A及B單位以及Jessville Tower LG2層3號、8號及9號及LG3層26和34號住宅停車位（「該物業」）

指示、目的及估值日期

吾等謹遵照順豪物業投資有限公司及順豪控股有限公司及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）之指示，就 貴集團訂約收購的該物業進行估值。吾等確認已進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必需之其他資料，以向 閣下提供吾等對該物業於二零二四年四月十一日（「估值日期」）之價值的意見。

估值基準

吾等對該物業的估值指其市值，根據香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》(二零二零年版)，市值定義為「一項資產或負債經適當推銷後，自願買家及自願賣家在知情、審慎且並無受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

吾等確認，吾等的估值已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章以及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》(二零二零年版)所載的規定。

估值假設

吾等之估值並無考慮特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士給予的特別代價或優惠，或僅對特定業主或買家給予的任何價值因素)引致之估價升跌。

估值並無考慮該物業的任何抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能須承擔的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支出。

估值方法

吾等使用收入法將現有租約產生的租金收入資本化，並就該物業的潛在復歸收入計提適當撥備，同時參考市場上的可資比較的成交對該物業進行估值。

資料來源

吾等頗大程度上依賴 貴集團提供之資料，並已接納吾等所獲提供關於規劃許可、法定通知、地役權、年期、物業識別資料、佔用詳情、平面圖、樓面面積、停車位數量及所有其他相關事項之意見。尺寸及量度乃根據由 貴集團提供予吾等之資料而釐定，故僅為約數。吾等並無實地進行量度。

業權查核

吾等未獲提供關於該物業的業權文件副本，惟已於土地註冊處進行查冊，而有關查冊並無發現任何涉及或影響該物業的選擇權或優先購買權。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實擁有權或確定任何文件之任何修訂。所有文件僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均屬約數。

實地視察

吾等的估值師黎彥汎（香港測量師學會會員）已於二零二四年四月八日對該物業的外部進行視察。然而，吾等並無進行任何結構測量，惟吾等於視察過程中，並無發現任何嚴重損毀。吾等未能報告該物業是否確無腐朽、蟲蛀及任何其他結構損毀。吾等並無對任何設施進行測試。

獨立性確認

吾等謹此確認戴德梁行有限公司及以下簽署人並無任何金錢利益或有與該物業進行適當估值存在衝突的其他利益，或可能合理被視為對其提供不偏不倚意見的能力造成影響。

吾等隨函附奉估值報告，敬請 閣下垂注。

此致

香港
中環
雪廠街二十四至三十號
順豪商業大廈三樓
順豪物業投資有限公司
順豪控股有限公司
列位董事 台照

為及代表
戴德梁行有限公司

黃儉邦
英國皇家特許測量師學會會員
香港測量師學會資深會員
註冊專業測量師（產業測量）
香港估價及顧問服務部
執行董事
謹啟

二零二四年五月二十一日

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40年經驗。黃先生擁有充足市場知識以及勝任估值工作所需之技能與見解。

估值報告

該物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 四月十一日 現況下之市值
<p>香港薄扶林薄扶林道128號 Jessville的Jessville Manor地 下A單位(包括其陽台及花 園)及B單位(包括其陽台及 花園)、一樓A單位(包括其 陽台)及B單位(包括其陽台 及平台)以及Jessville Tower LG2層3號、8號及9號及 LG3層26和34號住宅停車位</p> <p>鄉郊建屋地段第324號之 985/5279份</p>	<p>該物業由一幢2層住宅樓 宇Jessville Manor的4個住 宅單位以及Jessville Tower LG2及LG3層的合共5個停 車位組成。該物業於一九 三一年左右建成，距今已 有約93年歷史。</p> <p>該物業的總實用面積約為 9,805平方呎(910.91平方 米)。該物業亦有兩個總面 積為801平方呎(74.41平方 米)的花園及一個面積為 257平方呎(23.88平方米) 的平台。</p>	<p>除一個實用面積為2,248 平方呎(208.84平方米) 的單位空置外，該物業現 簽訂三份租約，租約最遲 將於二零二五年十月十六 日屆滿，每月租金總額為 458,000港元(包括差餉、 地租及管理費)。該等租約 並無任何租金檢討條款。</p>	<p>207,000,000港元 (貳億零柒百萬港圓)</p>
	<p>該物業所在地區有公共交 通服務，並建有不同樓齡 之住宅發展項目。</p>		
	<p>該物業根據政府租契向政 府租借持有，年期自一九 二九年九月二日起為期75 年，可續期75年。該地 段現時應付總地租為每年 615,276港元。</p>		

附註：

- (1) 該物業之註冊業主為Samsbury Investments Limited。
- (2) 該物業受日期為二零一四年四月二十三日、註冊摘要編號第14042401030038號之批約修訂書(關於：來自港島西及南區地政專員)規限。請留意整份文件，但以下摘錄條件尤為重要：-

日期為二零一四年四月二十三日之批約修訂書

- 10 (a) 未經康樂及文化事務署署長(以下簡稱「所述署長」)事先書面批准，承租人不得改動、干擾、拆除或拆毀所附「圖則B」上以紅線標示的上述一幅或多幅土地上的現有樓宇(該現有樓宇以下簡稱「保留樓宇」)或其任何部分。
 - (b) 承租人須自費為保留樓宇的保育工作制定一份保育管理計劃(以下簡稱「保育管理計劃」)，並於保留樓宇的任何改建工程展開前呈交所述署長作書面批准，以及按照經批准保育管理計劃進行保留樓宇的工程以令所述署長信納。
 - (g) 承租人須自費於每日上午九時正至下午六時正或發展局局長可能批准或規定的其他開放時間，提供及維持一條通道及一個公眾觀賞區(其設計、位置及高度須經所述署長批准)，供公眾免費及不間斷地參觀及欣賞保留樓宇。公眾觀賞區的面積為3平方米，如公眾提出要求，可擴大至12平方米，並設有圓形門作為圍欄。倘經事先預約並有殘疾人士提出要求，承租人須每日提供無障礙通道供其使用。
 - (h) 除上文第(g)款規定的義務外，承租人亦須自費每年安排兩天在上午九時正至下午六時正，或根據發展局局長批准或規定的其他開放安排，提供一條通往上述一幅或多幅土地的通道(其位置及高度須經發展局局長書面批准)，直達所附「圖則B」所示以藍線標示、位於保留樓宇之外的地點，供公眾事先預約後免費及不間斷地參觀及欣賞保留樓宇。
- (3) 該物業受日期為二零一四年四月十四日、註冊摘要編號第14051202330198號的以東亞銀行有限公司為受益人的債權證及按揭規限，代價為834,000,000港元(關於：鄉郊建屋地段第324號)。
 - (4) 該物業受日期為二零二零年四月二十八日、註冊摘要編號第20050601910021號的以東亞銀行有限公司為受益人的補充債權證及按揭規限(關於：鄉郊建屋地段第324號)。
 - (5) 該物業受日期為二零二三年八月十四日、註冊摘要編號第23090501970065號的以東亞銀行有限公司為受益人的第二次補充債權證及按揭規限(關於：鄉郊建屋地段第324號)。
 - (6) 該物業根據薄扶林分區計劃大綱草圖編號S/H10/22劃作「住宅(丙類)」用途。
 - (7) 吾等估值所用主要參數載列如下：

市場租金	:	每平方呎48港元(實用面積)
資本化率	:	2.75%

吾等採用的市場租金為每平方呎48港元(實用面積)，按淨租金(經扣除管理費、差餉及地租等支出)計算。該市場租金乃參考現有租金(按淨租金計算)而釐定，當中呎租介乎約41港元至54港元，平均呎租約為48港元。

此外，吾等採用的資本化率為2.75%，乃參考市場對住宅用途類型可資比較物業的一般預期收益率而估算。已採用的資本化率隱含反映該物業的類型及質素，經考慮相關用途類型可資比較物業的收益率分析後，吾等認為該資本化率屬合理且符合市場水平。

- (8) 吾等已篩選市場上的3項近期住宅成交，可資比較物業的面積均超過1,000平方呎，均與該物業位於同一位置，且均於二零二四年成交。可資比較物業的成交單價為每平方呎約23,400港元至25,000港元（實用面積）。吾等於估值時已考慮位置、樓齡、面積、樓層、景觀及時間等因素，以反映該物業與可資比較成交的差異。下調約14%至15%後的單價介乎每平方呎20,000港元至21,100港元，吾等於估值時採用的經調整平均單價為每平方呎20,800港元（實用面積）。誠如上文附註(7)所述，已採用的呎租為每平方呎48港元（實用面積），資本化率為2.75%。按收入法計算市值時，市場單價的計算方式為 $48 \text{ 港元} \times 12 \text{ (個月)} / 2.75\%$ ，等於20,900港元。該單價與直接比較法得出的市場單價20,800港元相符。
- (9) 日期為二零一四年四月二十三日的批約修訂書及以東亞銀行有限公司為受益人的債權證及按揭之存在將不會影響該物業的估值。

1. 責任聲明

本通函所載資料乃為遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，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，並無遺漏任何其他事項，以致本通函當中所載任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

董事及最高行政人員

於最後實際可行日期，董事及本公司之最高行政人員須(a)根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部第7及第8分部(包括在證券及期貨條例該等條款下被視為或被認為其擁有權益或淡倉)而須知會本公司及聯交所；或(b)根據證券及期貨條例第352條之要求載錄於本公司所存有之登記冊內；或(c)根據載列於上市規則附錄C3之上市公司董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所有關彼等於本公司及其任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部之釋義)之股份、相關股份及債券之權益或淡倉如下：

(i) 本公司

董事姓名	身份	權益性質	持有股份／ 相關股份數目	約佔持股量 百分比
鄭啓文	實益擁有及彼所控制 公司之權益	個人及公司	385,395,999 (附註)	66.48

附註：Omnicco Company Inc. (「Omnicco」)、Mercury Fast Limited (「Mercury Fast」) 及 Trillion Resources (HK) 分別實益擁有本公司股份 (「股份」) 281,904,489 股 (48.63%)、68,139,510 股 (11.75%) 及 33,642,000 股 (5.80%)。鄭啓文先生於該等公司中均擁有控股權益。此外，鄭啓文先生個人擁有股份 1,710,000 股 (0.29%)。上述於股份的所有權益均為好倉。

(ii) 於本公司之相聯法團之權益 (按證券及期貨條例第XV部份之定義)

董事姓名	相聯法團名稱	身份	權益性質	持有股份 /	約佔持股量
				相關股份數目	百分比
鄭啓文	華大酒店 (附註1)	彼所控制公司之權益	公司	6,360,585,437	71.09
鄭啓文	順豪控股 (附註2)	實益擁有及彼所控制 公司之權益	個人及公司	226,454,825	74.40
鄭啓文	Trillion Resources (BVI) (附註3)	實益擁有	個人	2	100

附註：

1. 華大酒店投資有限公司(「華大酒店」)，本公司之附屬公司，一間於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於聯交所上市。
2. 順豪控股，本公司之控股公司，一間於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於聯交所上市。
3. Trillion Resources (BVI)，本公司之最終控股公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司。
4. 上述於相聯法團之股份的所有權益均為好倉。

除上述所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司之最高行政人員須(a)根據證券及期貨條例第352條之要求載錄於本公司存有之登記冊內；或(b)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所有關彼等於本公司及／或本公司任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部之釋義)擁有任何股份、相關股份及／或本公司之債券(視乎情況而定)之權益或淡倉，並無董事或其聯繫人士或其配偶或其十八歲以下之子女擁有任何權利可認購本公司或相聯法團之證券或已行使任何該等權利。

主要股東

就本公司之董事或最高行政人員所知或被知會，於最後實際可行日期，下列各公司或個人（不屬本公司之董事或最高行政人員）根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部而須向本公司及聯交所披露其擁有股份及相關股份（視乎情況而定）之權益及／或淡倉，或任何人士擁有於股本中任何類別面值10%或以上之權益擁有附帶權利於任何情況下在本集團任何成員之股東大會上均可投票：

股東姓名	身份	持有股份／ 相關股份數目	約佔持股量 百分比
Mercury Fast (附註1)	實益擁有	68,139,510	11.75
華大酒店 (附註1)	彼所控制公司之權益	68,139,510	11.75
Omnico (附註2)	實益擁有及彼所控制公司之權益	350,043,999	60.38
順豪控股 (附註3)	彼所控制公司之權益	383,685,999	66.18
Trillion Resources (BVI) (附註3)	彼所控制公司之權益	383,685,999	66.18
Trillion Resources (HK) (附註3)	實益擁有	33,642,000	5.80
李佩玲 (附註4)	配偶之權益	385,395,999	66.48
Credit Suisse Trust Limited (附註5)	彼所控制公司之權益	63,379,591	10.93
Hashim Majed Hashim A. (附註5)	彼所控制公司之權益	63,379,591	10.93
North Salomon Limited (附註5)	彼所控制公司之權益	63,379,591	10.93
Saray Capital Limited (附註5)	彼所控制公司之權益	63,379,591	10.93
Saray Value Fund SPC (附註5)	實益擁有及一致行動人士之權益	63,379,591	10.93
Hashim Ahmed Hashim A. (附註5)	實益擁有及一致行動人士之權益	63,379,591	10.93
Shobokshi Hussam Ali H. (附註5)	彼所控制公司之權益	63,379,591	10.93

附註：

1. Mercury Fast為華大酒店之全資附屬公司。
2. Omnico實益擁有股份281,904,489股，同時被視為擁有由Mercury Fast持有之股份68,139,510股之權益，Mercury Fast由華大酒店持有100%權益，華大酒店由本集團擁有71.09%之權益，而本公司則直接及間接由Omnico擁有60.38%之權益。
3. Omnico及Trillion Resources (HK)均為順豪控股之直接全資附屬公司，而順豪控股由Trillion Resources (BVI)直接及間接擁有71.20%之權益，而Trillion Resources (BVI)則由鄭啓文先生全資擁有。由於Trillion Resources (HK)實益擁有股份33,642,000股(5.80%)，因此，順豪控股及Trillion Resources (BVI)直接或間接擁有Omnico及Trillion Resources (HK)之權益而被視為擁有股份383,685,999股(66.18%)。
4. 李佩玲女士因其配偶鄭啓文先生(本公司董事)於該等股份中之權益而被視為擁有股份385,395,999股(66.48%)之權益。
5. Hashim Ahmed Hashim A.實益持有股份746,346股。Saray Value Fund SPC (「**Saray Value Fund**」)為Saray Capital Limited之全資附屬公司，實益持有股份62,633,245股。Saray Value SPV Asia I於二零二二年四月十四日出售746,346股股份，並不再為一致行動人士。由於Hashim Ahmed Hashim A.及Saray Value Fund是根據證券條例第317(1)(a)條規定之購買股份協議之一致行動人士，各自被視為在其他一致行動人士持有的股份中擁有權益。Saray Capital Limited由Shobokshi Hussam Ali H.持有26.76%及由Hashim Majed Hashim A.持有50%。因此，根據證券條例第317條及第318條，Hashim Ahmed Hashim A.、Saray Value Fund、Saray Capital Limited、Shobokshi Hussam Ali H.及Hashim Majed Hashim A.持有權益的股份總數為63,379,591股。

Saray Value Fund由North Salomon Limited持有67.40%。North Salomon Limited由Credit Suisse Trust Limited持有100%。因此，根據證券條例第317條及第318條，North Salomon Limited及Credit Suisse Trust Limited持有權益的股份總數為63,379,591股(10.93%)。
6. 上述所有權益均為好倉。

除上述所披露者外及就董事所知，於最後實際可行日期，概無其他人士(董事及最高行政人員除外)，根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條款下而須向本公司及聯交所披露其擁有股份或相關股份之權益或淡倉，或其他人士直接或間接地擁有於股本中任何類別面值10%或以上之權益擁有附帶權利於任何情況下在本集團任何其他成員之股東大會上均可投票。

3. 董事擁有競爭業務權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或任何彼等個別聯繫人士於與本集團之業務有直接或間接競爭或可能產生競爭之任何業務(本集團之業務除外)中擁有權益(倘若彼等為控股股東則需根據上市規則第8.10條要求下而披露)。

4. 董事於本集團資產或重大合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事自二零二三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日）以來，收購或出售或租賃或擬收購、出售或租賃本集團之任何成員之任何資產中擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本通函之日期存有對本集團之業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團之任何成員訂有或擬訂立任何服務合約（於一年內到期或可由本集團於一年內終止而無須支付賠償（法定賠償除外）之合約除外）。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，概無本公司或其任何附屬公司涉及任何重大訴訟或仲裁，及本公司或其任何附屬公司概無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或仲裁。

7. 重大逆轉

於最後實際可行日期，據董事所知，自二零二三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日）以來，本集團之財務或業務狀況未有任何重大逆轉。

8. 重大合約

下列為於本通函當日之前兩年內，本公司之成員及其附屬公司所訂立之合約（即並非本公司及其附屬公司於一般業務過程中訂立之合約）：

- (a) 正式買賣協議。

9. 同意書

戴德梁行有限公司及德勤•關黃陳方會計師行各自就刊發本通函發出書面同意書，同意分別按現時所示形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，該同意書至今並無撤回。

10. 專業資格

下列為給予意見或建議刊載在本通函內之專業人士之專業資格：

名稱	專業資格
戴德梁行有限公司	專業估值師
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師

於最後實際可行日期，戴德梁行有限公司及德勤•關黃陳方會計師行概無持有本集團之任何成員公司之任何證券（直接或間接）或任何權利或優先認股權（不論法律上強制執行與否）以認購或促使他人認購本集團之任何成員公司之任何證券。

於最後實際可行日期，戴德梁行有限公司及德勤•關黃陳方會計師行自二零二三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日）以來，於所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃本集團之任何成員公司之任何資產中並未擁有任何直接或間接權益。

11. 一般事宜

- (a) 本公司之註冊地址為香港中環雪廠街二十四至三十號順豪商業大廈三樓。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓。
- (c) 本公司之秘書為顧菁芬女士，香港公司治理公會（前稱為香港特許秘書公會）會員及特許公司治理公會（前稱為特許秘書及行政人員公會）會員，亦為特許公認會計師公會資深會員。顧女士持有香港公司治理公會頒發的執業者認可證明。
- (d) 在本通函，如有任何中文內容與英文內容不相符，將以英文內容為準。

12. 展示文件

下列各項文件之副本將由本通函日期起至本通函日期起第14日（包括該日）在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.shunho.com.hk/shpi/>)發佈：

- (a) 本通函；
- (b) 本附錄「同意書」一節所述同意書；
- (c) 由德勤•關黃陳方會計師行就未經審核備考資產負債表發出之報告，該報告之全文載列於本通函附錄三；
- (d) 由戴德梁行有限公司就該等物業所編撰之物業估值報告，該報告之全文載列於本通函附錄四；及
- (e) 上文「重大合約」一段所述重大合約。