
此乃要件 請即處理

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

閣下如已將名下漢國置業有限公司之證券全部售出或轉讓，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。



漢國置業有限公司
Hon Kwok Land Investment Company, Limited
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：160)

有關出售目標集團之
主要交易

本封面頁所使用之詞彙與本通函內所界定者具有相同涵義。倘本通函英文與中文版本之間有任何歧義，概以英文版本為準。

臨時買賣協議及其項下擬進行的交易已根據上市規則第14.44(2)條以書面股東批准方式獲得批准，以代替召開本公司股東大會。本通函僅供股東參閱，並不會召開股東大會。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 – 本集團財務資料	I-1
附錄二 – 物業估值報告	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，下列詞彙具有以下涵義：

「協定物業價值」	指	根據臨時買賣協議，該物業的協定物業價值 338,000,000港元
「銀行貸款」	指	本公司於完成日期欠付香港一間持牌銀行並以該物業 作為抵押的貸款之未償還本金總額及其任何應計利息
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	於當日上午九時並無懸掛「黑色暴雨警告」或8號或以上 熱帶氣旋警告訊號而持牌銀行在香港對公眾開放進行 業務之日子(星期六或星期日除外)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「建業」	指	建業實業有限公司(<i>Chinney Investments, Limited</i>)，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(股份代號：216)，並為本公司之控股公司
「本公司」	指	漢國置業有限公司(<i>Hon Kwok Land Investment Company, Limited</i>)，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(股份代號： 160)，由建業直接擁有68.09%之權益
「完成賬目」	指	待編製及審核的本集團於2025年4月1日至完成日期期 間之綜合損益表及本集團於完成日期之綜合資產負債 表
「完成」	指	根據臨時買賣協議之條款及條件完成銷售股份的買賣 及銷售貸款的轉讓

釋 義

「完成日期」	指	落實完成的日期，即臨時買賣協議所載所有先決條件達成或獲豁免後第3個營業日，或賣方與買方可能以書面協定的其他日期
「完成資產淨值」	指	根據賣方將自費編製並於完成日期後不遲於40個營業日交付予買方的目標集團完成賬目得出之資產淨值
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「代價」	指	買方根據臨時買賣協議就銷售股份及銷售貸款應付予賣方之代價
「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及條件，建議向買方出售銷售股份及轉讓銷售貸款
「產權負擔」	指	按揭、押記、質押、留置權、期權、優先選擇權、優先購買權、第三方權利或權益、具有類似效力之其他任何種類之產權負擔或抵押權益，以及設立或授出上述任何各項之任何協議或責任，惟銀行貸款項下的抵押文件及與該物業有關的任何租賃除外
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「該酒店」	指	現時在該物業以「寶軒酒店(尖沙咀)」名稱經營之酒店

釋 義

「酒店牌照」	指	旅館業監督就該酒店發出的酒店牌照
「初步代價」	指	初步代價，即協定物業價值加上目標集團備考資產淨值之總和
「英都」	指	英都發展有限公司(King Capital Development Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，為Oseling Investments之直接全資附屬公司
「最後實際可行日期」	指	2025年12月15日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	2025年12月31日(或賣方與買方之間以書面協定之較後日期)
「資產淨值」	指	相等於(a)目標集團綜合流動資產總值(為免生疑問，包括公用設施按金及應收賬款，但不包括該物業的價值)；減去(b)目標集團的綜合流動負債總額(銷售貸款、於完成前須償還、抵償、更替、終止或以其他方式抵銷或轉讓及轉移予賣方的任何公司間結餘，以及遞延稅項負債(如有)除外)之金額
「Oseling Investments」	指	Oseling Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「備考資產淨值」	指	根據賣方於完成日期前至少5個營業日(但不包括完成日期)之前交付予買方的目標集團備考完成賬目得出之資產淨值
「該物業」	指	位於香港九龍天文臺圍5號、7號及9號，所有在土地註冊處註冊為九龍內地段第8806、8860及9357號的地段及地塊，以及稱為諾士佛廣場的所有宅院建築及樓宇

釋 義

「臨時買賣協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立日期為2025年10月28日之有條件買賣協議
「買方」	指	顯駿管理有限公司(Brightwood Management Limited)，一間根據香港法律註冊成立之有限公司
「人民幣」	指	中華人民共和國法定貨幣人民幣
「銷售貸款」	指	Oseling Investments於完成時所欠賣方之股東貸款
「銷售股份」	指	賣方根據臨時買賣協議將售予買方的一股Oseling Investments已發行普通股，即Oseling Investments全部股本權益
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股東」	指	本公司股東
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標集團」	指	Oseling Investments、英都及寶軒酒店(尖沙咀)
「寶軒酒店(尖沙咀)」	指	寶軒酒店(尖沙咀)管理有限公司(The Bauhinia Hotel (TST) Management Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，為Oseling Investments之直接全資附屬公司
「賣方」或「HKL Holdings (BVI)」	指	HKL Holdings (BVI) Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司
「%」	指	百分比



**漢國置業有限公司
Hon Kwok Land Investment Company, Limited**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：160)

執行董事：

王承偉先生(主席)

林燕勝先生(董事總經理)

註冊辦事處：

香港

干諾道中111號

永安中心

23樓

非執行董事：

王妍醫生

林炳麟先生

獨立非執行董事：

方文靜女士

陳家俊先生

曾瑞華女士

敬啟者：

**有關出售目標集團之
主要交易**

緒言

茲提述本公司日期為2025年10月28日有關出售事項之公佈。

董事會宣佈，於2025年10月28日(交易時段後)，賣方與買方訂立臨時買賣協議，據此，賣方已有條件地同意出售及轉讓，而買方已有條件地同意購買及接受轉讓銷售股份及銷售貸款。銷售股份及銷售貸款的代價將為(i)該物業的協定物業價值338,000,000港元；及(ii)目標集團的完成資產淨值之總和。目標集團由Oseling Investments、英都及寶軒酒店(尖沙咀)組成。Oseling Investments為一間投資控股公司，持有英都及寶軒酒店(尖沙咀)的100%股權，而英都及寶軒酒店(尖沙咀)各自分別持有該物業及酒店牌照。

董事會函件

本集團旨在向閣下提供(其中包括)有關出售事項之詳情以及根據上市規則須予披露的其他資料。

臨時買賣協議

下文載列臨時買賣協議之主要條款：

日期

2025年10月28日

訂約方

1. HKL Holdings (BVI)作為賣方；
2. 顯駿管理有限公司作為買方；及
3. 本公司作為擔保人，以擔保賣方責任獲履行。

主體事項

根據臨時買賣協議，賣方將出售予買方的資產包括(i)銷售股份；及(ii)銷售貸款。賣方已有條件地同意向買方出售銷售股份及轉讓銷售貸款，而不附帶產權負擔。有關目標集團之進一步詳情載於下文「有關目標集團、該物業及該酒店之資料」一節。

代價及付款條款

買方就銷售股份及銷售貸款的利益將支付的代價，其金額應等於協定物業價值338,000,000港元加上目標集團的完成資產淨值之金額。

就釐定臨時買賣協議項下的代價而言，資產淨值指目標集團的綜合流動資產總值(為免生疑問，包括公用設施按金及應收賬款，但不包括該物業價值)減去目標集團的綜合流動負債總額(銷售貸款、於完成前須償還、抵償、更替、終止或以其他方式抵銷或轉讓及轉移予賣方的任何公司間結餘，以及遞延稅項負債(如有)除外)的金額。就本集團管理層作出一切合理查詢後所深知，於最後實際可行日期，除該酒店外，目標集團並無其他非流動資產或負債。

代價主要根據協定物業價值釐定，而協定物業價值乃由賣方與買方經公平磋商協定，其中參考同類型可比較物業之市場價值等因素，並作出調整以反映香港物業市場之現時市況。該物業於2025年3月31日的初步市場估值（由本公司委任的獨立估值師根據市場比較法評估）約為351,000,000港元。儘管協定物業價值較上述該物業的初步市場估值折讓約3.7%，董事會認為代價屬公平合理，其中考慮到：(i)在當前競爭激烈的香港物業市場環境下，適度折讓符合現行市場慣例，並有助於成功出售該物業；及(ii)出售事項為本集團提供將該物業的投資套現的機會，並可更有效地重新調配資源，以把握其他商機。請參閱本通函附錄二所載估值日期已更新至2025年10月31日的該物業估值報告。

代價將以下列方式支付：

- (i) 相當於協定物業價值10%的按金共計33,800,000港元須於簽訂臨時買賣協議時支付予賣方的律師（「按金」）；
- (ii) 相當於初步代價餘額（即協定物業價值加上目標集團的備考資產淨值之總和）的金額經扣除按金後須於完成日期支付予賣方（或其指定人士）；及
- (iii) 買方（倘完成資產淨值高於備考資產淨值）或賣方（倘完成資產淨值低於備考資產淨值）須於交付完成賬目（將於完成後40個營業日內提供）後5個營業日內支付相當於完成資產淨值與備考資產淨值之差額的調整金額。

先決條件

完成須待以下條件達成（及／或獲買方豁免）方可作實：

- (a) 莫能夠根據臨時買賣協議之條款遵照香港適用法律出示及給予該物業的業權；

- (b) 買方已根據臨時買賣協議條款的規定對目標集團的業務、財務及法律方面進行盡職調查(有關該物業業權的調查除外)，而買方根據臨時買賣協議條款的約定協議下並無發現任何問題；
- (c) 臨時買賣協議所載保證於落實完成的日期在所有重大方面仍保持真實及準確；及
- (d) 臨時買賣協議項下擬進行的交易乃遵照上市規則之規定進行。

買方可於最後截止日期前任何時間以書面形式豁免上文所載任何先決條件((d)項除外)。

倘臨時買賣協議所載任何先決條件於最後截止日期或之前未有達成(或獲豁免)，則除非有關訂約方書面同意，否則賣方或買方可選擇向另一方發出通知：(i)將最後截止日期延遲至原先最後截止日期後不超過20個營業日的日期；或(ii)終止臨時買賣協議。

完成

完成應於臨時買賣協議所載所有先決條件達成或獲豁免後第3個營業日，或賣方與買方可能以書面協定的其他日期在香港落實。

誠如本公司於2025年12月15日刊發之公佈所披露，本公司已獲得建業就臨時買賣協議及其項下擬進行交易所發出的書面股東批准，而上文「先決條件」一節列明的所有先決條件均已達成。因此，完成已於2025年12月12日落實。因此，自2025年12月12日起，本集團已不再擁有目標集團的任何權益，而目標集團的財務業績及資產與負債將不再併入本集團的綜合財務報表。於完成後，該物業將按原狀(現不受制於租約的場址則以交吉形式)交付予買方，而本集團將不再擁有該酒店的權益或經營該酒店，屆時該酒店將由買方經營。

有關目標集團、該物業及該酒店之資料

Oseling Investments Limited

Oseling Investments為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於緊接完成前為本公司的間接全資附屬公司。Oseling Investments主要從事投資控股。

英都發展有限公司

英都為一間於香港註冊成立之有限公司，為Oseling Investments之直接全資附屬公司。英都主要從事物業投資，並為該物業的擁有人。

寶軒酒店(尖沙咀)管理有限公司

寶軒酒店(尖沙咀)為一間於香港註冊成立的有限公司，為Oseling Investments的直接全資附屬公司。寶軒酒店(尖沙咀)主要從事酒店經營及管理。該公司擁有酒店牌照，並經營及管理該酒店。

該物業及該酒店

該物業位於香港九龍天文臺圍5號、7號及9號諾士佛廣場。該物業為一幢23層高建築物，佔地面積約為3,937平方呎，而總樓面面積約為60,894平方呎，並以寶軒酒店(尖沙咀)之名稱經營該酒店。

目標集團的財務資料

下文載列目標集團截至2025年3月31日及2024年3月31日止兩個財政年度之未經審核合併賬目概要：

	截至下列日期止財政年度	
	2025年3月31日	2024年3月31日
	(未經審核)	(未經審核)
收入	6,518,472	9,417,783
經營成本	(2,317,458)	(9,860,116)
經營溢利／(虧損)	4,201,014	(442,333)
投資物業之公平值收益／(虧損)	(37,100,000)	6,917,460
除稅前溢利／(虧損)	(32,898,986)	6,475,127
稅項	—	—
除稅後溢利／(虧損)	(32,898,986)	6,475,127

目標集團於2025年3月31日的未經審核合併資產淨值約為353,349,500港元（不包括將根據臨時買賣協議轉讓予買方的銷售貸款金額約519,900,000港元），而目標集團於2024年3月31日的未經審核合併資產淨值約為393,000,000港元（不包括銷售貸款金額約526,800,000港元）。

目前，該物業已就本公司獲授的銀行貸款按予香港一間持牌銀行，未償還餘額為198,000,000港元。部分代價將於完成時直接用作悉數償還銀行貸款，從而解除及取消該物業的抵押。

有關賣方及本集團之資料

賣方為HKL Holdings (BVI) Limited，該公司為一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為本公司之直接全資附屬公司。HKL Holdings (BVI)主要從事投資控股。

本公司在香港註冊成立為有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：160）。本公司為一間投資控股公司，而本集團主要從事(i)物業發展、(ii)物業投資及(iii)物業及停車場管理業務。

有關買方之資料

買方為一間於香港註冊成立之私人有限公司，並由黃敏利先生控制，黃先生從事傢俬業務。

於最後實際可行日期，就董事作出合理查詢後所深知、盡悉及所信，買方及黃先生均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

出售事項之理由及裨益

本集團致力優化物業組合及資源分配，以迎接下一階段增長。因此，董事會認為，出售事項提供寶貴機會，可釋放對該物業的投資價值，為本集團帶來正現金流入。此外，出售事項亦可使本集團減少銀行借款、改善其流動性及強化本集團的整體財務狀況。

董事會亦認為，出售事項乃於本集團的日常業務過程中進行，而臨時買賣協議的條款屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東之整體利益。

出售事項之財務影響

於2025年3月31日，目標集團的未經審核合併資產淨值約為353,349,500港元(包括該物業的賬面值約351,000,000港元及流動資產淨值約2,349,500港元)。根據初步代價340,349,500港元及有關出售事項的估計開支約1,000,000港元，預期本集團將就出售事項估計錄得虧損約14,000,000港元。

於2025年9月30日，本集團的未經審核股東資金約為10,447,626,000港元。根據董事估算，於完成後：(i)本集團的資產將減少約210,000,000港元；及(ii)本集團的負債將減少約196,000,000港元。

上文所載出售事項的實際財務影響僅供說明用途，須待本公司核數師審核後方可作實。

於完成後，本集團將不再持有目標集團的任何權益，而目標集團的財務業績及資產與負債將不再併入本集團的綜合財務報表。

所得款項擬定用途

根據估計代價340,349,500港元，出售事項的所得款項淨額（於悉數償還銀行貸款後）估計約為141,000,000港元。出售事項的現金所得款項淨額將補充本集團的營運資金以用作支付經營開支（包括約60,000,000港元用作薪金、約8,400,000港元用作租金開支及約70,000,000港元用作銀行利息支出）。此舉可改善本集團的流動性及強化整體財務狀況。

上市規則之涵義

就本公司而言，根據上市規則第14.07條就出售事項計算的一項相關百分比率（即代價比率）超過25%。因此，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的一項主要交易，須遵守申報、公佈、通函及股東批准的規定。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或其聯繫人在出售事項中擁有重大利益；因此，倘本公司就出售事項召開股東大會，概無股東須就有關決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，建業（其直接持有490,506,139股本公司股份，佔本公司現有已發行股本約68.09%）已根據上市規則第14.44條，以股東書面批准方式批准出售事項，代替在本公司股東大會上通過決議案。因此，本公司將不會就批准臨時買賣協議及其項下擬進行的交易舉行股東大會。

根據上市規則第14.41(a)條，如交易乃根據上市規則第14.44條由一名股東或一批有密切聯繫的股東以書面股東批准方式獲得批准，則通函必須於公佈刊發後15個營業日內寄發予上市發行人的股東。本公司已於2025年10月28日公佈出售事項，因此本通函必須於2025年11月19日或之前寄發予股東，除非該規定獲聯交所豁免。由於需要更多時間落實本通函內須載列之若干資料，本公司已於2025年11月19日及12月3日刊發公佈，通知股東有關延遲寄發通函之情況、原因及預期寄發日期。然而，由於無意的疏忽，本公司並未向聯交所申請豁免，構成不遵守上市規則第14.41(a)條。

董事會函件

補救行動

本公司謹此強調，該不合規事件乃屬單一事件，且由於無意的疏忽所致。為避免類似事件再次發生，本公司將採取以下措施及行動：

- (i) 本公司之公司秘書及法律部門將採取步驟以監察本公司的程序，以支持及達致遵守上市規則；及
- (ii) 本公司將於適當時候就上市規則的合規要求尋求外部法律及／或其他專業意見。

一般事項

謹請 閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
王承偉
主席
謹啟

2025年12月17日

1. 本集團財務資料

本集團截至2023年、2024年及2025年3月31日止三個年度各年以及截至2025年9月30日止六個月的財務資料已在下列本公司文件中披露，並已刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.honkwok.com.hk)：

- 本公司截至2023年3月31日止年度之年報第51至150頁
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0726/2023072600622_c.pdf)
- 本公司截至2024年3月31日止年度之年報第55至156頁
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0729/2024072900661_c.pdf)
- 本公司截至2025年3月31日止年度之年報第59至165頁
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0728/2025072800775_c.pdf)
- 本公司截至2025年9月30日止六個月之中期業績公佈第3至13頁
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/1125/2025112501760_c.pdf)

2. 本集團債務

於2025年10月31日(即本通函付印前就本集團債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有未償還的有抵押銀行借款約6,205,668,000港元，以投資物業、待出售發展中物業、待出售已完成物業及租賃土地及樓宇作抵押。

於2025年10月31日營業時間結束時，尚有20,000,000港元之款項應付予本公司之直接控股公司。

租賃負債

於2025年10月31日，本集團有租賃負債約41,430,000港元，其中約19,653,000港元於一年內到期，而約21,777,000港元於一年後到期。

或然負債

- (a) 於2025年10月31日，本集團就一間合營企業獲授之信貸向銀行作出487,500,000港元之擔保，而上述合營企業獲授並由本集團作擔保之銀行信貸已動用259,600,000港元。

- (b) 於2025年10月31日，本集團就其物業之買家獲銀行授予之房屋貸款，向銀行作出21,384,000港元之擔保，擔保期由買家獲貸款之日起至買家獲發物業房產證為止。

一般事項

除上文所述者外，且除本集團日常業務過程中產生的集團內公司間負債及一般應付貿易賬款外，於2025年10月31日營業時間結束時，本集團並無任何(i)其他未償還的債務證券，不論已發行及尚未償還、已獲授權或以其他方式創設但尚未發行者；(ii)其他借款或屬借款性質的債務，包括銀行透支及承兌負債（正常應付票據除外）或承兌信貸，不論為有擔保、無擔保、已抵押或無抵押之借款或債項；(iii)其他已確認的租賃負債、未償還按揭及抵押；或(iv)其他重大或然負債或擔保。於最後實際可行日期，董事並不知悉自2025年10月31日以來本集團的債務狀況及或然負債有任何重大不利變動。

3. 營運資金聲明

董事經作出適當及審慎查詢後認為，於完成後並考慮到本集團可動用財務資源（包括內部資源及現有可動用銀行融資），本集團具備充足營運資金以應付自本通函日期起未來十二個月的現時營運需求。本公司已根據上市規則第14.66(12)條的規定取得相關確認。

4. 本集團之財務及經營前景

於2025年3月31日，本集團的股東資金總額約為10,527,000,000港元。於2025年3月31日，本集團按計息債務淨額約5,301,000,000港元與股東資金及非控股權益之總額約10,883,000,000港元所計算之負債比率為49%。本集團於2025年3月31日之現金及銀行結餘（包括定期存款）約為1,043,000,000港元，而於2025年3月31日亦有已承諾但未動用之銀行信貸總額約262,000,000港元，可供營運資金用途。董事預期，本集團將繼續維持穩健之財務狀況，以支持業務營運。

本集團主要從事物業發展及物業投資業務，業務主要聚焦於中國大陸、香港及日本。

我們的廣州住宅項目「港匯臺」為位於越秀區北京路之綜合發展項目，已推出市場發售，憑藉優越位置及具吸引力的特色，市場的銷售反應理想。截至最後實際可行日期，該項目已錄得超過人民幣650,000,000元之銷售收益。

位於香港淺水灣南灣道之合資項目(本集團擁有50%權益)正發展為優質豪宅。建築工程正按計劃如期進行。

儘管物業市場氣氛疲弱，本集團於中國大陸及香港的主要投資物業現仍維持理想出租率。管理團隊繼續採取積極主動的招租策略，以提升租賃表現。受惠於日本蓬勃的旅遊市場，本集團之物業投資組合錄得理想出租率，帶動租金收入增長。

位於香港中環的酒店／服務式住宅樓宇「寶軒酒店(中環)」之翻新工程已完成，並預期於2026年1月正式重開。這翻新項目為該樓宇重新打造時尚奢華生活方式，並融入綠色及可持續發展理念。樓宇質素的提升，將為本集團帶來穩定及可觀之收入來源。

綜上所述，倘無出現不可預見情況，董事對本集團於本財政年度之財務及經營前景仍感樂觀。

香港
干諾道中111號
永安中心
23樓
漢國置業有限公司
董事

第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司
香港太古城
英皇道1111號
12樓1208室
電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

關於：九龍尖沙咀天文臺圓5號、7號及9號諾士佛廣場（「該物業」）

茲遵照 閣下之指示，對漢國置業有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）持作投資用途之該物業進行估值，吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查冊及查詢，並取得吾等認為必要之有關其他資料，以向 閣下提供吾等對該物業於2025年10月31日（「估值日期」）之市場價值（按100%權益基準計算）之意見，以供載入 貴公司將就一項主要交易刊發之公眾通函內。

估值基準

吾等對該物業之估值乃吾等對其市場價值之意見。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，指「在自願買方與自願賣方達成公平交易，經過適當市場推廣，雙方均具備相關知識，謹慎交易且沒有收到脅迫的條件下，資產或負債在估值日期預計可交換的金額」。

市場價值被理解為所估計的資產或負債之價值，並無考慮買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

吾等的估值乃根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）發佈的「香港測量師學會估值準則」（2024年版）編製，該準則包括國際估值準則（「國際估值準則」）以及（倘適用）香港測量師學會或司法管轄區的相關補充資料。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第5章的規定編製。

第一太平戴維斯在美洲、歐洲、亞太地區、非洲及中東擁有超過700個辦事處和合作夥伴。

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

估值師之身份及資格

是次估值工作乃由陳超國先生及蘇志鈞先生負責。陳超國先生為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平戴維斯」）董事總經理，並為一名於香港物業估值具備逾41年經驗之香港測量師學會資深專業會員（產業測量組）。蘇志鈞先生為第一太平戴維斯之資深董事，並為擁有逾31年香港物業估值經驗之香港測量師學會專業會員（產業測量組）。兩人均對相關市場擁有充份認識、技能及了解，可勝任是次估值工作。

在閣下指示吾等就該物業提供估值服務之前，第一太平戴維斯、陳超國先生及蘇志鈞先生曾於過往十二個月就會計目的參與該物業的估值。

吾等乃獨立於貴集團。吾等並不知悉第一太平戴維斯、陳超國先生或蘇志鈞先生於是次工作中可能出現的任何潛在利益衝突情況。吾等確認，第一太平戴維斯、陳超國先生及蘇志鈞先生均可就該物業提供客觀及公正之估值。

估值方法

銷售比較法（亦稱為市場法）在有足夠市場數據的情況下，被廣泛認可為最可靠的估值方法。鑑於市場上存在充足且相關的可比較銷售，在編製該物業之估值時，吾等主要採用銷售比較法，且已參考市場公開之可資比較物業銷售。於吾等之估值中，吾等已考慮該物業與可資比較物業在交易時間、地點、景觀及其他相關因素方面之不同特性，並作出相應調整。

業權調查

吾等並未獲提供有關該物業之業權文件副本，但吾等已就該物業向土地註冊處查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以證實所有權或確定是否存在吾等所獲副本上並無顯示之任何修訂。據貴集團告知及就其所深知，該物業並無牽涉任何重大調查、通告、未決訴訟、違法事項或業權缺失問題。在吾等的估值中，吾等已假設該物業擁有正式法律業權且可在市場上自由轉讓。吾等不會就吾等對該等資料所作任何詮釋承擔責任，因吾等認為此屬閣下法律顧問之責任範圍。

估值考量及假設

在吾等估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接納就有關規劃批准、法定通告、地役權、土地年期、租用資料、租賃詳情、交易賬項、樓面面積、環境、社會與管治(ESG)事務(如有)及所有其他相關事項所給予吾等的資料。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等已獲 貴集團告知所獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等並無進行實地測量，以核證有關該物業樓面面積的準確性。本報告所載尺寸、量度及面積乃基於吾等所獲提供的文件中載列的資料，因此僅屬約數。

吾等曾視察該物業的外觀，且在可能情況下，吾等亦已視察該物業的內部。吾等的視察乃由梁景晴女士 (MRICS) 及何寶鳳女士(BSc)於2025年11月5日進行。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壞。然而，吾等不能報告該物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試，亦無對該物業進行環境研究。

於進行估值時，吾等假設該物業未檢查部分之內部均已落成及保持符合其樓齡及用途的合理狀況，且該物業保持其原有／經核准佈局，並無任何未經授權的結構物、加建及改建。吾等在估值中亦假設於估值日期該物業已配備正常及滿意的樓宇設備作現時用途。

據 貴集團告知及就其所深知，於估值日期並無計劃大幅建造、翻新、改造、發展該物業，或變更該物業的用途。

吾等的估值並無考慮該物業的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮為使一項出售生效而可能招致的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假定該物業並無可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

市場狀況評論

在政治及經濟局勢持續波動下，市場環境日趨複雜且充滿變數。自美國政府實施關稅措施以來，環球經濟及國際股票市場已受到重大衝擊，而美國與中國及其他國家之貿易戰仍在持續，局勢將持續動盪，關稅制度亦可能進一步修訂，進一步加劇全

球不穩因素。鑑於上述動盪背景及本地經濟環境，須注意本次估值乃在該等情況下作出。此外，於市況波動期間，投資者行為可能迅速轉變。因此，本報告所載結論僅於估值日期有效，並建議定期檢視有關物業之估值。

可持續發展及ESG考慮因素

ESG標準是一套可用於衡量企業或投資在可持續發展方面表現之標準。越來越多房地產估值中已採納該等標準。於物業層面，其包括環境及氣候影響、建築物對租戶／佔用人及當地社區的健康及福祉的影響，以及如何管理建築物以鼓勵可持續發展之做法。

儘管如此，量化ESG對價值之影響需要專業知識，且其影響需要一定時間方會顯現。數據分析對於理解ESG績效如何轉化為價值至關重要。

就該等方面而言，吾等並非可持續發展及ESG事宜評估方面的專家，故吾等無法量化ESG事宜（如有）對價值之潛在影響。如有需要，建議閣下就ESG事宜作進一步查詢及／或獲取更多來自專業人士或專家之意見。

除用作貴集團將就主要交易刊發的公眾通函內的披露用途外，在未獲得吾等以書面批准轉載本報告（按所示的形式及內容）之前，估值報告全部或其任何部分均不可收錄在任何文件、通函或聲明內，亦不可加以引述。

隨函附奉吾等的估值報告。

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事總經理

資深董事

陳超國

蘇志鈞

MSc FRICS FHKIS MCIArb R.P.S. (GP)

MRICS MHKIS R.P.S. (GP)

謹啟

2025年12月17日

附註：

- (1) 陳超國先生為專業測量師，擁有逾41年香港物業估值經驗。
- (2) 蘇志鈞先生為專業測量師，擁有逾31年香港物業估值經驗。

估值報告

於2025年10月31日

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之市場價值
九龍 尖沙咀 天文臺圍 5號、7號及9號 諾士佛廣場。	諾士佛廣場為一幢樓高23層之商業大廈，建於一幅地盤面積約365.8平方米(3,937平方呎)之土地上。該大廈位於九龍半島尖沙咀區天文臺圍西北面。尖沙咀為主要商業、購物及旅遊區。該大廈鄰近的發展項目主要包括商業大廈、商住綜合大廈、購物商場、酒店及服務式住宅。	據 貴集團表示，該物業目前受多個集團內部租賃安排所規限，而現時由 貴集團以「寶軒酒店(尖沙咀)」之商號經營為酒店。	350,000,000港元(港幣三億五千萬元)
九龍內地段第8806、8860及9357號。	該大廈於1993年及2000年分兩期落成。該兩期竣工後，大廈設有地下至2樓之商舖，以及3樓至25樓之辦公室(樓層號數略去4樓、14樓及24樓)。	於2025年4月至9月期間，該酒店的客錄得平均每月收入約1,700,000港元，平均入住率約為98%。	
	根據屋宇署於2006年及2007年批准之一套改建及加建工程圖則，3樓之新增擴建部分已於2008年建成。	根據 貴集團提供之資料及吾等最近的實地視察，1樓商舖現正經營為餐廳。2樓商舖已改建為便利設施，包括健身室、共用廚房、公共空間、自助洗衣區及儲物空間。25樓則繼續用作住客休息室。	
	根據屋宇署於2009年批准之一套改建及加建工程圖則，地下及1樓部分樓面，以及15樓至25樓全部樓面已改作酒店用途。改建工程後，15樓至18樓及20樓至23樓共有44間客房，19樓設有後勤設施，25樓則設有住客休息室。該項改建工程已於2010年9月完成。		

於2025年10月31日

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之市場價值	
根據屋宇署於2014年批准之另一套 改建及加建工程圖則，地下及2樓 部分樓面，以及3樓、5樓至13樓及 19樓全部樓面亦已改作酒店用途。 改建工程後，3樓、5樓至13樓及19 樓共有54間客房。該項改建工程已 於2014年完成。	根據上述建築圖則和改建及加建工 程圖則，該物業目前包括地下之入 口大堂及前台櫃位、1樓的一間商 舖（設有獨立地面入口）、2樓的一 間商舖、3樓至23樓共98間客房， 以及25樓的住客休息室。此外，後 勤設施分佈於地下及3樓至25樓各 層。	根據屋宇署於2014年批准之改建及 加建工程圖則，該物業之總樓面面 積約為4,382.228平方米 (47,170平 方呎)，不包括機電設施等面積。	九龍內地段第8806、8860及9357號 分別根據政府租契及兩份重新批地 條件（編號UB8043及UB8844）由政 府批出，每份租期由1889年12月25 日起計為期150年。	上述地段每年須繳付之政府地租合 共為446港元。

附註：

- (1) 根據從土地註冊處取得之土地登記冊，該物業目前之註冊擁有人為英都發展有限公司，該公司為 貴公司的間接全資附屬公司。
- (2) 該物業受限於(其中包括)以下產權負擔：
- (i) 日期為2008年4月28日批准經營五類厭惡性行業之牌照，並已根據註冊摘要編號08051300560019登記；及
 - (ii) 日期為2023年6月30日的法定押記及租金與保險之分配文件，受益人為富邦銀行(香港)有限公司，並已根據註冊摘要編號23071000780015登記。
- (3) 於估值日期，該物業位於根據2025年10月17日刊憲之尖沙咀分區計劃大綱圖編號S/K1/30所劃定之「商業」地帶範圍內。
- (4) 據 貴集團表示，與該物業有關之現有集團內部租賃安排將會終止。因此，吾等已獲指示不予考慮該等安排，並已按交吉基準進行估值。
- (5) 在就該物業之酒店部分進行估值時，吾等已參考市場上酒店物業之銷售。鑑於酒店價值對地點、規模及當前市場狀況等因素高度敏感，吾等在選取可比較個案時，已同時考慮該等因素及該物業之特性。經考慮物業的成交時間、地點及規模等因素後，吾等選取了過去兩年內油尖旺區三宗酒店物業之成交個案作為可比較資料。

吾等認為所選取之酒店可比較個案具代表性和涵蓋相關篩選準則。有關可比較個案之詳情載列如下。

日期	酒店名稱及地址	代價 (百萬港元)	總樓面面積 (平方呎)	單位價格 (每平方呎)
2025年7月31日	旭逸酒店•旺角 (前稱「香港盛世酒店」) 油麻地 砵蘭街60號	432.80	48,595	8,906元
2025年2月21日	MK居停 (前稱「MK酒店」) 旺角 長沙街11號	188.00	26,140	7,192元
2024年7月19日	珀薈酒店 (現稱為「一步居117」) 尖沙咀 漆咸道南117號	180.00	24,551	7,332元
				平均： 7,810元

- (6) 可比較酒店之單位價格介乎每平方呎7,192港元至8,906港元。在吾等的估值中，吾等已考慮到該物業的酒店部分與可比較酒店在成交時間、地點、樓齡及狀況、景觀、規模及設施等方面之差異，並已相應作出適當調整。

- (7) 在對可比較酒店作出調整時，倘若某間可比較酒店於上述屬性方面較該物業優越，則會對該間可比較酒店的單位價格作出下調，反之則作出上調。經上述調整後，可比較酒店的單位價格介乎每平方呎6,852港元至7,767港元，平均調整後的單位價格約為每平方呎7,400港元，吾等已採納該平均單位價格作為該物業酒店部分之估值依據。
- (8) 在對該物業的零售部分（即1樓商舖及25樓住客休息室）進行估值時，由於零售物業價值對地點及當前市場狀況等因素高度敏感，故吾等已參考過去一年內尖沙咀區高層零售物業之成交紀錄。經考慮成交時間、地點、面積、樓齡、樓底高度、曝光率及可達性等因素後，吾等選取了五宗位於該物業附近之近期成交個案作為可比較資料。
- (9) 吾等認為所選取之高層零售可比較個案具代表性且已涵蓋相關篩選準則。有關可比較個案之詳情載列如下。

日期	可比較物業	代價 (百萬港元)	實用面積 (平方呎)	單位價格 (每平方呎)
2025年9月8日	吳松街122號 利際商業大廈 2樓	11.00	1,001	10,989元
2025年6月6日	漆咸道南155號 達成商業大廈 2樓商舖及1至3樓外牆及簷篷	12.00	1,308	9,174元
2025年4月3日	諾士佛臺9號 冠福中心 1樓1及2號單位	16.50	1,496	11,029元
2025年2月11日	漆咸道南155號 達成商業大廈 1樓商舖	12.00	1,308	9,174元
2025年2月11日	漆咸道南155號 達成商業大廈 3樓商舖	12.00	1,308	9,174元
平均：				9,908元

- (10) 高層零售可比較物業之實用面積單位價格介乎每平方呎9,174港元至11,029港元。在吾等的估值中，吾等已考慮到該物業的零售部分與可比較物業在成交時間、地點、樓齡、面積、樓底高度、曝光率及可達性等方面之差異，並已相應作出適當調整。
- (11) 在對高層零售可比較物業作出調整時，倘若某個零售可比較物業於上述屬性方面較該物業優越，則會對該零售可比較物業的單位價格作出下調，反之則作出上調。經上述調整後，高層零售可比較物業的單位價格介乎每平方呎9,284港元至12,132港元，平均調整後的單位價格約為每平方呎10,400港元。吾等已採納每平方呎10,400港元之單位價格作為1樓商舖之估值依據，並採納每平方呎9,900港元之單位價格作為25樓住客休息室之估值依據。
- (12) 根據香港旅遊發展局資料，截至2025年9月，尖沙咀區共有18,647間酒店客房，佔全港酒店客房總數約20%；而於2025年4月至9月期間，尖沙咀區酒店的平均入住率約為86%。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事及主要行政人員之權益披露

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員概無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(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之規定被認為或被視為擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指定登記冊之權益或淡倉；或(c)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或淡倉。

主要股東之權益及擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露之權益或淡倉之人士

就董事及本公司主要行政人員所知，於最後實際可行日期，下列人士（並非董事或本公司主要行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有於任何情況下有權在本集團任何成員公司之股東大會投票之任何類別股本之面值10%或以上之權益：

(i) 於本公司股份之好倉

股東名稱	持有本公司 附註	本公司 股份數目	佔本公司 已發行股份 之概約 百分比 (附註5)
王世榮博士(「王博士」)	1、2、3 及4	透過受控制公司 502,262,139	69.72%
Lucky Year Finance Limited(「Lucky Year」)	1及2	透過受控制公司 490,506,139	68.09%
建業發展(集團)有限公司 (「建業發展(集團)」)	1及2	透過受控制公司 490,506,139	68.09%
建業	1及2	直接實益擁有 490,506,139	68.09%

附註：

1. 上述所有權益均屬好倉。
2. 根據證券及期貨條例第316條，王博士、Lucky Year、建業發展(集團)及建業被視為擁有同一批490,506,139股股份之權益。
3. 11,756,000股股份由建業金融投資有限公司持有，而王博士擁有其實益權益。
4. 王博士於2025年2月16日辭世。
5. 百分比數字乃根據於最後實際可行日期已發行720,429,301股本公司股份計算。

(ii) 於本集團成員公司股本權益之好倉

股本權益 擁有人 之名稱	持有權益之 權益性質	持有權益之 本集團成員 公司名稱	佔本集團有關 成員公司股權 之概約百分比
兆銳發展有限公司 (附註)	實益擁有人	廣州漢國福強地產 開發有限公司	人民幣74,000,000元 40.00%

附註：兆銳發展有限公司由王博士控制。董事王承偉先生及王妍醫生亦為兆銳發展有限公司之董事。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉有任何其他人士（董事及本公司主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉（包括有關該等股本之任何期權權益），或預期直接或間接擁有於任何情況下有權在本集團任何成員公司之股東大會投票之任何類別股本之面值10%或以上之權益。

除(i)董事王承偉先生及王妍醫生亦為建業、建業發展（集團）及Lucky Year之董事；及(ii)董事林燕勝先生亦為建業之董事外，於最後實際可行日期，就本公司董事所知，概無本公司董事為在本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉之公司之董事或僱員。

3. 董事之競爭權益

於最後實際可行日期，董事王承偉先生及王妍醫生擔任主要從事物業投資的公司之董事職務。在此方面，王承偉先生及王妍醫生被視為在可能與本集團相互競爭之業務中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，除本集團業務外，概無董事、擬委任董事或彼等各自之緊密聯繫人士（猶如彼等各自根據上市規則第8.10條被當作為控股股東）於與本集團業務直接或間接相互競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立不會於一年內屆滿或不可於一年內由本集團終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

5. 重大不利變動

董事確認，截至最後實際可行日期，本集團之財務或經營狀況自2025年3月31日（即本集團最近期公佈之經審核綜合財務報表之編製日期）以來並無重大不利變動。

6. 董事於重大合約、資產及安排中之權益

截至2025年3月31日(即本集團最近期公佈之經審核綜合財務報表之編製日期)止年度，本集團就建聯集團有限公司的附屬公司所提供的建造工程、機電工程及外牆工程，向該等公司支付建築及維修費用共150,583,000港元。王承偉先生為本公司執行董事兼主席，亦為建聯集團有限公司之執行董事兼主席。林炳麟先生及王妍醫生均為本公司及建聯集團有限公司之董事。

截至2025年3月31日(即本集團最近期公佈之經審核綜合財務報表之編製日期)止年度，本公司向建業支付利息開支1,239,000港元。本公司執行董事兼主席王承偉先生亦為建業之執行董事兼主席。林燕勝先生及王妍醫生均為本公司及建業之董事。

據董事所知，除本通函所披露者外，於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於本集團任何成員公司自2025年3月31日(即本集團最近期公佈之經審核綜合財務報表之編製日期)起所收購或出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何重大權益；及
- (b) 概無董事在仍然生效並對本集團之整體業務有重大影響之任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 專家及同意書

以下為提供本通函內所載或所提述意見或建議之專家之專業資格：

名稱	資格
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	獨立物業估值師

- (a) 於最後實際可行日期，以上專家並無於本集團任何成員公司中持有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制執行)。

- (b) 於最後實際可行日期，以上專家已就按本通函現時刊發之形式及內容轉載其報告、建議及意見及引述其名稱及標誌發出同意書，且迄今並無撤回有關同意書。
- (c) 於最後實際可行日期，以上專家概無於本集團任何成員公司自2025年3月31日(即本集團最近期公佈之經審核綜合財務報表之編製日期)起所收購或出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知亦無本集團任何成員公司面對或面臨威脅之重大訴訟或索償。

9. 重大合約

於緊接本通函刊發日期前兩年內直至最後實際可行日期，本公司及其任何附屬公司並無訂立任何重大合約(並非於日常業務過程中訂立者)。

10. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於香港干諾道中111號永安中心23樓。
- (b) 本公司之股份過戶登記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。
- (c) 本公司之公司秘書為尹嘉怡女士。尹女士為香港公司治理公會(前稱香港特許秘書公會)及英國特許公司治理公會(前稱英國特許秘書及行政人員公會)之會員。
- (d) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

11. 展示文件

下列文件將於本通函刊發日期起14日期間（包括首尾兩日），在聯交所網站（www.hkexnews.hk）及本公司網站（www.honkwok.com.hk）登載：

- (i) 臨時買賣協議；
- (ii) 該物業之估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (iii) 本附錄「7. 專家及同意書」一段所述之書面同意；及
- (iv) 本通函。