
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，應諮詢閣下之持牌證券交易商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。

閣下如已將名下所有均安控股有限公司之股份出售或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，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之任何損失承擔任何責任。



均安控股
Kwan On Holdings

KWAN ON HOLDINGS LIMITED

均安控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股票代號：1559)

主要交易
出售物業

本公司之財務顧問



創越融資有限公司

董事會函件載於本通函第4至14頁。

作為本通函標的事項之交易已根據上市規則獲華冠(為本公司之控股股東)以股東書面批准之形式批准，而寄發予股東之本通函乃僅供股東參考。

二零二四年二月二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團之財務資料	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：

「該協議」	指	賣方與買方就出售事項所訂立日期為二零二三年十二月十五日之協議
「BIR-DRO」	指	菲律賓國稅局地區稅務辦公室
「董事會」	指	董事會
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「本公司」	指	均安控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市（股票代號：1559）
「完成」	指	該協議之完成
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買方根據該協議應付予賣方之代價
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據該協議向買方出售該物業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，為香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「酒店大樓」	指	於該土地上豎立之5層高大樓
「該土地」	指	兩幅位於Padre Faura St., Brgy. 669 Zone 072, Ermita District, Manila, the Philippines (菲律賓馬尼拉艾米塔區072分區描籠涯669帕德雷伏拉大街)之土地
「最後實際可行日期」	指	二零二四年二月一日，即本通函付印前為確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「主板」	指	聯交所主板
「PNB」	指	菲律賓國家銀行
「PNB貸款」	指	由PNB授予賣方，並以該物業之按揭作抵押之截至該協議日期未償還金額約為2億8,590萬披索之貸款
「披索」	指	菲律賓披索，為菲律賓法定貨幣
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	該土地及酒店大樓
「物業估值師」	指	泓亮諮詢及評估有限公司，為賣方委聘之獨立物業估值師
「買方」	指	Robinsons Land Corporation，一間根據菲律賓法律妥為組成及存續之公司，其股份於菲律賓證券交易所上市，目前以股票代號「RLC」進行買賣
「賣方」	指	Metrocity Properties Group, Inc.，一間根據菲律賓法律妥為組成及存續之公司，為本公司之間接非全資附屬公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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
「華冠」	指	華冠集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「菲律賓」	指	菲律賓共和國
「估值」	指	物業估值師進行之獨立估值

釋 義

「增值稅」 指 增值稅

「%」 指 百分比

為用於本通函及僅供說明，披索兌港元之換算乃按1港元兌7.1披索之概約匯率進行。有關換算並不表示及保證披索或港元之任何款項可按該匯率或任何其他匯率換算。



均安控股

Kwan On Holdings

KWAN ON HOLDINGS LIMITED

均安控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股票代號：1559)

執行董事：

陳正華先生(主席)

張方兵先生

曹累先生

獨立非執行董事：

林誠光教授

林柏森先生

龔振志先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

干諾道西118號3401室

敬啟者：

主要交易 出售物業

緒言

茲提述本公司日期為二零二三年十二月十五日之公告，內容有關該物業之出售事項。

於二零二三年十二月十五日，賣方(為本公司之間接非全資附屬公司)與買方就出售事項訂立該協議。

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易。由於並無股東於出售事項中擁有權益且(倘本公司就批准出售事項召開股東大會)須於股東大會上放棄投票，本公司已根據上市規則第14.44條取得持有1,039,456,250股股份(於該協議日期佔本公司已發行股本約55.61%)之股東華冠給予之書面批准，並獲豁免就批准出售事項召開股東大會。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關出售事項、該協議及其項下擬進行之交易之進一步資料以及上市規則所規定之其他資料。

該協議

日期

二零二三年十二月十五日

訂約方

- (1) 賣方；及
- (2) 買方。

該協議之標的事項

根據該協議，賣方已同意出售而買方亦已同意購買該物業。

代價

根據該協議，代價將約為927,360,000披索(相當於約130,614,084港元)，其將包含：

- a) 金額為828,000,000披索(相當於約116,619,718港元)之該物業之購買價；及
- b) 金額為99,360,000披索(相當於約13,994,366港元)之增值稅。

董事會函件

代價須以經理支票之形式按以下期數支付：

項目	第1期 (與簽訂該協議 同步)	第2期 (買方接獲該物業 之電子登記證書 (eCARs)起計15個 營業日內)	第3期 (賣方完全履行於 該協議下與該物業 有關之所有相關完 成義務起計15個營 業日內)	總額
買方將予發放／支付予賣方之 所得款項淨額(惟第1期將直 接支付予PNB以償還PNB貸 款除外)	285,878,787.90披索	287,101,722.04披索	200,000,000.00披索	772,980,509.94披索
賣方須承擔之6%資本利得稅或 6%應計預提稅(視何者適用 而定)	49,680,000.00披索	-	-	49,680,000.00披索
* 將由買方扣發並於到期時支 付／發放予對該物業擁有司 法管轄權之適當BIR-RDO				
將發放予賣方並由賣方匯款至 適當BIR-RDO之增值稅金額	99,360,000.00披索	-	-	99,360,000.00披索
直至二零二四年第四季度之不 動產稅款，其應付予馬尼拉 市司庫	-	5,339,490.06披索 (或會視乎賣方將予提 供之不動產稅賬目報 表予以調整)	-	5,339,490.06披索 (或會視乎賣方將予提 供之不動產稅賬目報 表予以調整)
總額(購買價加增值稅)	434,918,787.90披索	292,441,212.10披索	200,000,000.00披索	927,360,000.00披索

代價經賣方與買方按正常商業條款公平磋商釐定，當中參考物業估值師釐定之估值及本通函「訂立該協議之理由及裨益」一節所載有關進行出售事項之裨益。物業估值師於評估該物業擬發展項目之總發展價值時採用市場法，該總發展價值其後因應未付發展成本、未完成之發展期及潛在邊際利潤予以調整。於該物業之初步估值中並無採用收益法－貼現現金流分析。有關該物業之估值報告全文載於本通函附錄二。

與交易有關之監管批准及規定

買方及賣方明白：

- a) 賣方及買方各自可能須就該協議及其項下擬進行之交易取得政府當局或其他第三方之批准及同意；
- b) 按上市規則規定，股東批准屬必要，而賣方已通知買方其已取得有關批准；及
- c) 該物業之按揭將於償付未償還貸款（包括罰款及利息）予承按銀行PNB時獲完全回贖及解除。

於最後實際可行日期，除條件a)外，所有上述條件均已達成。

完成

交易須於簽訂該協議起計120天內完成，協議雙方可書面形式合理延長協議期限。

終止出售事項

倘因(i)買方在對該物業進行盡職審查之過程中發現不利資料；或(ii)未能轉讓若干完工成果；或(iii)賣方未能在不附帶及並無任何一切產權負擔、任何性質及種類之敵對申索、法律訴訟、所有權及／或管有爭議之情況下轉讓該物業至買方名下；或(iv)賣方未能在不附帶及並無任何結構、改善、及類似物件、以及其他動產，或任何合法或不合法之佔用人、定居者、租戶之情況下（現有改善除外）向買方交付該物業之實際實物及絕對安寧之管有及所有權；或(v)賣方未能

完全及忠實地履行其於該協議項下之所有責任及義務，以致出售事項無法於120天期限內或訂約各方相互協定之任何延續期限內完成，則買方可在不損害其在法律或衡平法上可能擁有之買方權利或補救之情況下，透過簽立撤銷或取消該協議之必要文件及所有與出售該物業有關之已簽立文件，以取消交易。

出售事項之財務影響

按(1)摘錄自本公司截至二零二三年九月三十日止六個月之已刊發中期業績公告所載之該物業未經審核賬面淨值約1億6,090萬港元；(2)代價(不包括增值稅款)約1億1,660萬港元；及(3)與出售事項有關之應付當地稅項約700萬港元計算，本集團預計就出售事項將錄得約5,130萬港元虧損。實際虧損金額將有待本公司核數師審核，並因此可能與前述金額不同。由於本集團擁有賣方40%權益，股東應佔出售事項之預計虧損約為2,050萬港元。該虧損屬非經常性虧損，並將反映於本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之損益賬中(前提是有關交易將於該財政年度完成)。本集團就出售事項將予確認之實際虧損將參考該物業於完成時之賬面淨值以及本公司所產生之相關費用及成本計算，並可能與上述數字不同。由於出售事項將帶來虧損，預計股東應佔本集團綜合資產淨值將減少約2,050萬港元。

出售事項之估計所得款項淨額(扣除相關稅項及開支後)將約為7億6,590萬披索(相當於約1億780萬港元)，其中約2億8,590萬披索(相當於約4,020萬港元)將用於償還PNB貸款，餘額約4億8,000萬披索(相當於約6,760萬港元)將供賣方用作償還結欠本集團之款項。從賣方獲得此筆約6,760萬港元之款項後，本集團擬動用(i)約3,400萬港元於償還若干未償還銀行貸款金額；(ii)3,000萬港元於注資本集團之施工及其他業務發展；及(iii)餘額約360萬港元於本集團之一般營運資金。該3,400萬港元銀行貸款之到期日與已抵押建築項目之完工時間表及剩餘合約金額掛鉤。該等已抵押建築項目之估計完工日期預定為二零二四年第二季度至第三季度。按本公司截至二零二三年九月三十日止六個月之未經審核中期業績公告所披露，於二零二三年九月三十日，本集團之銀行借貸淨額(銀行借貸減已抵押銀行存款)約為5,000萬港元。於二零二三年九月三十日，合約資產以及貿易及其他應收款項分別約為3億940萬港元及1億7,320萬港元。於二零二三年九月三十日，合約負債、貿易及其他應付款項以及應付一間關連公

司之款項分別約為3,290萬港元、2億6,010萬港元及7,290萬港元。於二零二三年九月三十日，合約資產以及貿易及其他應收款項之結餘總額超過銀行借貸淨額、合約負債、貿易及其他應付款項以及應付一間關連公司之款項之結餘總額。按此基準，即使本集團不進行出售事項，本集團仍可(i)償還貸款3,400萬港元；(ii)為本集團之建築及其他業務發展提供資金3,000萬港元；及(iii)透過本集團之內部產生資金提供營運資金360萬港元。

誠如上文所載，本集團擬將部分所得款項淨額用於償還PNB貸款及本集團其他銀行借貸。因此，償還該等貸款後，本集團之債務總額將有所減少，而本集團之資產負債比率亦將有所改善。

本集團若干已抵押銀行存款將於償還部分銀行借貸後解除。此外，部分所得款項淨額將用作本集團之業務發展及一般營運資金。基於出售事項之進行，以上種種將增強本集團之流動資金及現金流狀況。

有關該物業之資料

該土地位於Padre Faura St., Brgy. 669 Zone 072, Ermita District, Manila, the Philippines (菲律賓馬尼拉艾米塔區072分區描籠涯669帕德雷伏拉大街)。該土地之總地盤面積3,312平方米，為永久業權土地，供商業及住宅發展用途。

於該協議日期，賣方已提供該物業予PNB作為PNB貸款之抵押。

該物業於截至二零二二年及二零二三年三月三十一日止兩個年度以及於最後實際可行日期並無產生任何租金收入。

該物業於二零二三年九月三十日之賬面淨值約為1億6,090萬港元，其於二零二三年十二月十五日之估值約為10億3,000萬披索(相當於約1億4,507萬港元)。有關該物業之估值報告全文載於本通函附錄二。

有關訂約方之資料

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要於香港及中國內地從事建築相關業務、物業發展以及化學材料貿易。

賣方為投資控股公司，並持有該物業。於最後實際可行日期，賣方為本公司之間接非全資附屬公司。

買方為菲律賓領先房地產公司之一，於業內擁有逾40年良好往績。其為菲律賓第二大商場營運商。買方主要從事購物中心及酒店開發及經營，並為菲律賓最負盛名之開發商之一，主要開發多功能物業、辦公大樓、住宅公寓以及土地及住宅房屋項目，包括遍佈全國主要城市及其他城區之社會住宅項目。根據買方向美國證券交易委員會提交之截至二零二三年九月三十日止九個月之季度報告，買方由JG Summit Holdings, Inc. (「JGSHI」) 持有約65.32%權益，由一間在菲律賓註冊成立之公司持有約17.95%權益(其乃透過PCD Nominee Corporation持有有關股份)，由一間並非在菲律賓註冊成立之公司持有約16.39%權益(其乃透過PCD Nominee Corporation持有有關股份)，其餘股權則由若干獨立第三方(包括個人及公司)持有。JGSHI為菲律賓最大綜合企業之一，在品牌消費食品、農工業產品及商品食品、石油化工、航空運輸及金融服務等領域擁有廣泛利益。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

訂立該協議之理由及裨益

該物業由本集團於二零一九年下半年購入，其計劃重建為兩棟樓高55層之公寓大樓，提供超過2,000個住宅單位，並設有一個購物中心及超過400個停車位。然而，於二零二零年年初爆發2019冠狀病毒病疫情。於2019冠狀病毒病疫情期間，本集團於菲律賓當地成立辦事處以進行發展項目。2019冠狀病毒病疫情對推進發展項目之各個進程均造成嚴重干擾，例如當地政府於2019冠狀病毒病疫情期間實施封鎖措施，導致本集團無法為發展項目申請相關牌照或許可證。儘管當地項目團隊已奮力(i)推進設計工作及前期施工準備；及(ii)於2019冠狀病毒病疫情之有關封鎖措施解除後與若干貸款人探討融資方案，惟發展項目之進度卻不盡人意。本集團亦已與酒店品牌營運商探討合作機會，以於發展項目上開發行政公寓及住宅。然而，並未達成任何最終協議。此外，隨著2019冠狀病毒病疫情封鎖措施解除，當地項目團隊重新評估物業市況及市場氣氛，並調整該物業之發展計劃(包括相關設計工作、施工前準備工作及融資計劃)。由於發展計劃尚未落實，本集團於最後實際可行日期仍未就發展項目申請相關牌照或許可證。於最後實際可行日期，本集團尚未展開建築工程。於最後實際可行日期，除該物業外，本集團並無任何其他發展項目。本集團之建築及其他業務亦受2019冠狀病毒病疫情所嚴重影響。此導致本集團於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止過去三個財政年度之業績不斷惡化，股東應佔虧損亦由截至二零二一年三月三十一日止財政年度約2,440萬港元增加至截至二零二三年三月三十一日止財政年度之1億1,170萬港元。截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團繼續錄得股東應佔虧損約5,150萬港元。本集團之銀行結餘及現金亦由二零二一年三月三十一日約1億7,240萬港元減少至二零二三年九月三十日之3,290萬港元。

董事會函件

發展項目之預計建築成本約為67億披索(相當於約9億4,370萬港元)，並擬透過本集團內部資源及借貸撥付。發展項目之發展週期預計約為四年。本集團已於二零二三年年初與三名獨立第三方貸款人商討為建築成本提供融資。然而到目前為止，尚未與該等貸款人達成任何協議。根據與該等貸款人進行之討論，本公司明白，可借入之最高建築貸款金額為建築成本之一半，約為4億7,190萬港元。假設建築貸款之年利率為7.5% (與該物業所涉PNB貸款之利率相同)，估計每年利息付款金額約為3,540萬港元。由於銀行借貸最多只能提供建築成本之一半，本集團須以內部資源撥付建築成本餘額最少約4億7,190萬港元。誠如本公司之最近期中期業績公告內所示，於二零二三年九月三十日，本集團之未經審核銀行結餘及現金金額以及股東應佔未經審核資產淨值分別約為3,290萬港元及2億6,890萬港元。有鑑於本集團於二零二三年九月三十日之最新財務狀況，本集團須探討如何就4億7,190萬港元之金額獲得融資，例如引入投資者及／或進行股本集資。本集團已經嘗試接觸投資者以共同投資於發展項目。然而，截至目前為止，本集團尚未物色到任何有意投資者。倘若建築貸款金額少於建築成本之一半，本集團須提供額外資金以補足短欠部分。

董事認為，由於利率上調及全球經濟放緩，菲律賓物業市場正面臨多重挑戰及不確定性。加上(1)尚未與貸款人協定融資計劃；(2)如上所述本集團之財務業績惡化乃限制本集團投入大量資源以推進發展項目；(3)有關建築貸款(倘若成事)之估計每年利息付款3,540萬港元會對本集團造成財務負擔；及(4)本集團無法物色到任何有意投資者以共同投資於發展項目，因此，發展項目(i)可能對本集團構成風險，並(ii)將限制本集團進一步發展其建築及其他業務之能力。有見及此，董事會認為，將該物業之投資變現，並將本集團資源集中於其建築及其他業務乃屬恰當。

董事會函件

本集團曾與合共四名潛在獨立第三方買家(包括買方)就彼等所提出之購買價(不包括增值稅款)進行討論，彼等所提出之價格介乎7億1,000萬披索至8億2,800萬披索之間。買方所報之報價最高。該物業有部分收購資金來自一項按揭(即PNB貸款)。PNB貸款之未償還金額須由賣方於完成前悉數結清，其佔本集團於二零二三年九月三十日之銀行結餘及現金約122%。為避免本集團因於完成前結清PNB貸款之未償還金額而出現現金流壓力，賣方與買方協商於簽署該協議時支付代價之若干金額。經過多輪協商，買方同意於簽署該協議時支付金額足以悉數結清PNB貸款之第一期代價。

誠如本通函「出售事項之財務影響」一節所述，出售事項之所得款項淨額擬用於(其中包括)結清PNB貸款及本集團其他銀行借貸。按PNB貸款及該等銀行借貸各自之現行利率計算，償還該等貸款將可每年節省利息付款約300萬港元。

儘管(i)代價(不包括增值稅款)8億2,800萬披索較物業估值師於二零二三年十二月十五日釐定之估值10億3,000萬披索折讓約19.6%；(ii)出售事項導致虧損；(iii)即使不進行出售事項，本集團仍可償還貸款3,400萬港元；並為本集團之建築及其他業務發展提供資金3,000萬港元；及(iv)每年節省之利息付款僅約300萬港元，惟董事會認為代價屬公平合理，原因是：

- (a) 代價乃與買方公平磋商後釐定；
- (b) 代價乃上述潛在買家所報價格中之最高價格；
- (c) 買方同意於簽署該協議時支付金額足以悉數結清PNB貸款之第一期代價，而此舉將避免本集團因於完成前結清PNB貸款之未償還金額而出現現金流壓力；
- (d) 買方之財務穩健。根據買方之二零二三年第三季度財務報告所披露，於二零二三年九月三十日，其未經審核綜合現金及現金等價物結餘約為59億披索。未能支付代價之違約風險被視為低；
- (e) 如上所披露，本集團可每年就建築貸款避免支付估計利息付款約3,540萬港元；

- (f) 本集團無法(i)物色到任何有意投資者以共同投資於發展項目；或(ii)為發展項目取得建築貸款；
- (g) 誠如本通函「出售事項之財務影響」一節所述，出售事項可降低本集團之資產負債比率，並增強本集團之流動資金及現金流狀況；及
- (h) 倘本集團拒絕買方要約並尋找其他有意買家，無法確定本集團將於何時及需要多長時間方能與其他有意買家就出售該物業達成協議。由於董事預期菲律賓物業市場將面臨挑戰及不確定性，其他有意買家之報價或會低於代價。倘若如此，本公司將反而錯失機會。另一方面，本集團可將出售事項之部分所得款項用作進一步發展其建築及其他業務，而此舉被視為符合本公司及股東之整體利益。

經考慮上述因素，董事認為，該協議之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，而出售事項亦符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於與出售事項有關之一項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%，但所有相關百分比率均低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章有關申報、公告、通函及股東批准之規定。

根據上市規則第14.44條，倘(a)本公司就批准該協議及其項下擬進行之交易而召開股東大會，而並無股東須放棄投票；及(b)在批准該協議及其項下擬進行之交易之股東大會上獲合共持有投票權50%以上之一名股東或一批有密切聯繫之股東給予股東書面批准，則可接受股東給予書面批准代替召開股東大會。

於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)概無股東於該協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，因此，倘本公司就批准該協議及其項下擬進行之交易而召開股東大會，概無股東須放棄投票；及(ii)並無(a)任何股東所訂立或受約束之任何股權信託或其他協議或安排或協商；及(b)任何股東之任何責任或享有權，乃使該股東已經或可能已經將行使其持有之股份表決權之控制權臨時或永久移交(不論是全面移交或按個別情況移交)予第三方。

董事會函件

由於並無股東於出售事項中擁有權益且(倘本公司就批准出售事項召開股東大會)須於股東大會上放棄投票,本公司已根據上市規則第14.44條取得持有1,039,456,250股股份(於該協議日期佔本公司已發行股本約55.61%)之股東華冠給予之書面批准,並獲豁免就批准出售事項召開股東大會。

由於概無董事於該協議及出售事項中擁有任何重大權益,並無董事須就批准該協議及出售事項之有關董事會決議案放棄投票。

推薦意見

基於上文所載之理由,董事認為該協議及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。撇除本公司將不會就批准該協議及出售事項召開股東大會不論,倘本公司召開股東大會以批准該協議及出售事項,董事會將建議股東投票贊成該協議及出售事項所涉之相關普通決議案。

其他資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

語言

本通函中英文本如有任何歧義,概以英文本為準。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
均安控股有限公司
主席
陳正華
謹啟

二零二四年二月二日

1. 本集團之財務概要

本集團(i)截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止三個年度之經審核財務資料分別於下文本公司截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止年度之年報內披露；及(ii)截至二零二三年九月三十日止六個月之未經審核財務資料於下文本公司之中期報告內披露，該等已刊發年報及中期報告可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站查閱。

- (i) 本公司於二零二一年七月二十三日刊發截至二零二一年三月三十一日止年度之年報，當中載有本集團同年之財務資料(第53至150頁)。有關年報內容請參閱以下連結：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0723/2021072300279_c.pdf

- (ii) 本公司於二零二二年七月十四日刊發截至二零二二年三月三十一日止年度之年報，當中載有本集團同年之財務資料(第53至154頁)。有關年報內容請參閱以下連結：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0714/2022071400572_c.pdf

- (iii) 本公司於二零二三年七月二十八日刊發截至二零二三年三月三十一日止年度之年報，當中載有本集團同年之財務資料(第59至168頁)。有關年報內容請參閱以下連結：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0728/2023072800387_c.pdf

- (iv) 本公司於二零二三年十二月二十二日刊發截至二零二三年九月三十日止六個月之中期報告，當中載有本集團同期之財務資料(第12至33頁)。有關中期報告內容請參閱以下連結：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/1222/2023122200148_c.pdf

2. 營運資本

董事認為，經考慮其可用之財務資源及出售事項之所得款項淨額，本集團乃具備充足的營運資本以供其目前所需，以及在無不可預見之情況下，足以應付其自本通函刊發日期起計未來至少十二個月之需要。

3. 債務

於二零二三年十二月八日(即本通函付印前確定本債務報表所載資料之債務報表日期)營業時間結束時，本集團之債務詳情如下：

銀行借貸

於二零二三年十二月八日營業時間結束時，本集團之銀行借貸總額約為1億7,750萬港元，其以下列各項作抵押：

- 約1億520萬港元之銀行借貸以本集團之銀行存款以及本公司簽立之公司擔保作抵押；
- 約830萬港元之銀行借貸以本集團之租賃土地及樓宇作抵押；
- 約2,350萬港元之銀行借貸以本集團之租賃土地及樓宇以及本公司簽立之公司擔保作抵押；及
- 約4,050萬港元之銀行借貸以永久業權土地以及本公司附屬公司之非控股權益簽立之公司擔保作抵押。

租賃負債

於二零二三年十二月八日營業時間結束時，本集團之租賃負債約為540萬港元。

除上文所述或本附錄另行披露者外，且撇除集團內公司間負債及於日常業務過程中之一般貿易應付款項、應計費用及其他應付款項，於二零二三年十二月八日營業時間結束時，本集團並無任何已發行但尚未償還或同意發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

就上述債務報表而言，外幣計值金額已按於二零二三年十二月八日營業時間結束時通行之匯率兌換成港元。

董事確認，自二零二三年十二月八日起至最後實際可行日期，本集團之債務狀況及或然負債並無重大變化。

4. 本集團之財務及經營前景

本集團於土木工程分部遇到重大挑戰，主要是由於整個行業之勞動力短缺以及上漲趨勢影響材料及勞動力成本。此等困難導致項目時間表延誤，影響我們之僱主就所完成建築工程收入之核證。因此，本集團在及時向分包商支付款項方面遇到困難，不得不動用內部現金流緊急支付款項，以維持工程進度。此類情況不可避免地進一步延誤工程之完成。此外，項目人員在地盤之時間延長導致本集團之間接成本增加。

憑藉我們最大股東強大的業務網絡及項目管理團隊之專業知識，本集團積極拓展中國內地及海外建築市場之業務前景。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，除本集團日期為二零二三年十一月三十日之中期業績公告所載截至二零二三年九月三十日止六個月之股東應佔虧損約5,150萬港元外，董事並不知悉自二零二三年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期）起，本集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就本集團擬出售物業權益之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。本附錄所界定之詞彙僅適用於本附錄。

泓亮諮詢及評估有限公司
香港
德輔道中308號
富衛金融中心
16樓1602-4室



敬啟者：

指示及估值日期

吾等遵照閣下指示，評估均安控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）所持位於菲律賓共和國（「菲律賓」）之物業權益之市值，以供公開披露。吾等確認已進行視察及作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就物業權益於二零二三年十二月十五日（「估值日期」）之市值向閣下提供意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會頒布於二零二零年十二月三十一日生效之《香港測量師學會估值準則（二零二零年）》，並參考國際評估準則委員會頒布於二零二二年一月三十一日生效之《國際估值準則》；香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定而編製。

估值基準

吾等之估值乃按市值基準作出。市值之定義為「在進行適當市場推銷後，由買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成資產或負債交易的公平交易估計金額」。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方在市場出售物業權益，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似可能影響物業權益之價值之安排而受惠所作出。

概無就物業權益所作之任何抵押、按揭或所欠付之款項，以及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除非另有說明，否則假設物業權益不存在可能影響物業權益價值之虧損性產權負擔、限制及支出。

由於物業權益以永久業權權益持有，故吾等已假設擁有人有權自由且不受干擾地使用物業權益。

估值方法

普遍公認之物業權益估值方法有三種，分別為市場法、收入法及成本法。

市場法被普遍認為對大部分形式之物業進行估值時最廣為接納之估值方法。該方法涉及分析類似物業近期市場憑據，從而與該物業作比較。每項可資比較項目基於其單位價格進行分析；然後將可資比較項目之每項屬性與該物業比較，倘有任何差異，則調整單位價格以達致就標的物業而言適當的單位價格。此乃透過因應多項因素（如時間、位置、樓齡及樓宇質素等）對單位價格進行百分比調整，以達致對所估物業屬恰當的單位價格。

於對 貴集團擬出售之物業權益進行估值時，吾等已採用市場法而非收益法一貼現現金流分析或成本法去評估建議發展項目之總發展價值，原因是其周邊範圍擁有足夠可資比較項目。其後在考慮未付發展成本、餘下發展週期及潛在利潤率之基礎上對其進行調整。

土地年期及業權調查

吾等亦已獲提供有關物業權益業權之文件副本。然而，吾等並無查核文件正本以核實所有權或核實呈交予吾等之副本中可能未有列出之任何修訂。吾等於相當程度上依賴 貴集團所提供之資料。

吾等依賴 貴集團之菲律賓法律顧問Tiongco Siao Bello & Associates就位於菲律賓之物業權益之業權所提供之意見。由於法律顧問於其領域內所賦予之詮釋更為恰當，吾等不會就任何賦予有關資料之詮釋承擔責任。

本函件及估值證書所披露之所有法律文件僅供參考。吾等並不會就本函件及估值證書所載估價值物業權益之合法產權之任何法律事項承擔責任。

資料來源

吾等在相當程度上依賴 貴集團及法律顧問就菲律賓物業權益之業權所提供之資料。吾等亦已接納所獲取有關物業位置、佔用詳情、面積及所有其他相關事宜之意見。估值所載之尺寸、量度及面積均以提供予吾等之文件所載資料為依據，故僅為約數。

吾等亦獲 貴集團告知所提供予吾等之資料並無遺漏或保留重大因素或資料，且認為吾等已獲取足夠資料以達致知情見解。吾等相信用作編製估值之假設為合理，且並無理由懷疑所獲提供就估值而言屬重大資料之真實性及準確性。

視察及調查

吾等已視察該物業之外部及內部。儘管於視察時無法全面勘察整個區域，吾等已盡力視察物業所覆蓋之區域。吾等已於必要時開展調查。吾等之調查為獨立進行，不受任何第三方之影響。

吾等並無測試任何屋宇裝備，故未能報告其現況。吾等並無對該物業進行任何結構性測量，故未能就結構狀況作出評論。吾等並無進行任何實地調查以確定地面狀況是否適合作任何未來發展。吾等編製估值報告時乃假設該等狀況符合要求，且毋須任何特殊開支或延誤。

吾等並無進行任何實地測量以核實該物業之面積的準確性，惟假設文件所載或根據圖則推測之面積乃正確無誤。所有文件及圖則僅作參考使用，因此所有尺寸、量度及面積均為約數。

貨幣

除另有說明外，本報告所載之所有貨幣數字均以菲律賓披索（「披索」）及港元（「港元」）計值。吾等於估值中採納之匯率為1.0港元兌約7.1披索，與估值日期的現行匯率相若。

隨函附奉估值證書。

此 致

均安控股有限公司
香港
西營盤
干諾道西118號
34樓3401室
董事會 台照

代表
泓亮諮詢及評估有限公司

董事總經理
張翹楚

BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS RPS(GP)
MCIREA MHKSI MISCM MHIREA FHKIoD
皇家特許測量師學會註冊估值師
中國註冊房地產估價師及經紀人
謹啟

二零二四年二月二日

附註：

張翹楚為香港測量師學會資深會員、英國皇家特許測量師學會資深會員、根據香港特別行政區（「香港」）測量師註冊條例（第417章）註冊專業測量師（產業測量）、中國房地產估價師及房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員、香港董事學會資深會員、皇家特許測量師學會註冊估值師及中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人。彼具備合適資格進行估值工作，並擁有逾26年對標的地區內相關規模及性質之固定及無形資產之估值經驗。

估值證書

貴集團於菲律賓擬出售之發展物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二三年 十二月十五日現況下 之市值
兩幅位於Padre Faura St., Brgy. 669 Zone 072, Ermita District, Manila, the Philippines (菲律賓馬尼拉艾米塔區072分區描籠涯669帕德雷伏拉大街)之土地	<p>該物業包括兩幅相連土地，其上建有一座提供145間客房之酒店及停車場。物業擬重建為兩幢公寓大樓，並於基座發展零售及停車場平台。</p> <p>根據兩項業權轉讓證書，該物業之總地盤面積約為3,312平方米(「平方米」)。根據不動產稅項申報，現有樓宇之建築面積為4,668.2平方米。根據貴集團提供之資料，擬建的重建項目於完工後之總建築面積(「總建築面積」)將約為128,132平方米及實用面積將約為104,294平方米。</p> <p>該物業以永久業權權益持有。</p>	<p>根據吾等之實地視察及貴集團提供之資料，該物業目前正在進行重建施工前準備，有關之重建項目預期將於二零二七年前後完成。</p>	<p>1,030,000,000披索 (拾億叁仟萬披索) (145,070,423港元 (壹億肆仟伍佰零柒萬肆佰貳拾叁港元))</p> <p>貴集團於進行出售事項前應佔40%權益：</p> <p>412,000,000披索 (肆億壹仟貳佰萬披索) (58,028,169港元 (伍仟捌佰零貳萬捌仟壹佰陸拾玖港元))</p>

附註：

- 張翹楚(BSc(Hons), MBA, FHKIS, FRICS, RPS(GP), MCIREA, MHKSI, MISCM, MHIREA, FHKIoD, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)及陳德偉(BSc(Hons), MHKIS, MRICS, RPS(GP), CAIA, 皇家特許測量師學會註冊估值師)已於二零二四年一月十日視察該物業。
- 估值及本證書由張翹楚(BSc(Hons), MBA, FHKIS, FRICS, RPS(GP), MCIREA, MHKSI, MISCM, MHIREA, FHKIoD, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)張杰雄(BSc(Hons), MHKIS, MRICS, RPS(GP), MCIREA, MHIREA, 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)及陳德偉(BSc(Hons), MHKIS, MRICS, RPS(GP), CAIA, 皇家特許測量師學會註冊估值師)編製。
- 根據CBS Properties & Management Corporation(賣方)及Metrocity Properties Group Inc.(買方)訂立日期為二零一九年九月二十三日之協議備忘錄，該物業應付之收購代價為662,400,000披索(不含12%的增值稅)。

4. 兩份日期同為二零二零年二月二十一日之第002-2020000813號及002-2020000814號業權轉讓證書之詳情概述如下：

項目	詳情
地段編號：	<ul style="list-style-type: none"> • 分區規劃(LRC) Psd-333479地段Lot 1-B，經批准作為非分區項目，為Lot 1 (LRC) Pcs-4288, LRC Cad. Rec. 31之一部分；及 • 分區規劃(LRC) Psd-333479地段Lot 1-C，經批准作為非分區項目，為Lot 1 (LRC) Pcs-4288; LRC Cad. Rec. No. 318之一部分
所持權益：	永久產權
註冊擁有人：	Metrocity Properties Group, Inc.
地盤面積：	<ul style="list-style-type: none"> • Lot 1-B：約1,440平方米 • Lot 1-C：約1,872平方米

5. 根據 貴集團提供之發展計劃，物業計劃將重建為兩棟樓高55層之公寓大樓，提供超過2,000個住宅單位，並設有一個購物中心及超過400個停車位。於估值日期，本集團尚未為發展項目取得所有必要牌照及許可證。

6. 物業之概況及市場資料概述如下：

位置	:	物業位於菲律賓馬尼拉艾米塔區072分區描籠涯069帕德雷伏拉大街。
交通	:	物業與馬尼拉尼諾阿基諾國際機場相距約10.3公里，與帕科火車站相距約2.1公里。
周邊地區性質	:	主要為艾米塔區之住宅暨商業區。

7. 根據 貴集團提供之資料，Metrocity Properties Group, Inc.為 貴集團之間接非全資附屬公司。

8. 吾等獲Tiongco Siao Bello & Associates就該物業提供法律意見，其內容包括(其中包括)：

- (a) 根據編號002-2020000813及002-2020000814之業權轉讓證書，註冊擁有人Metrocity Properties Group, Inc.已依法取得該物業之產權，並為該物業之合法持有人；
- (b) 根據Metrocity Properties Group, Inc.(作為按揭人)與菲律賓國家銀行(作為承按人)所訂立日期為二零一九年九月十日之貸款協議，該物業受按揭規限；
- (c) 受菲律賓國家銀行之按揭所限，該物業之註冊擁有人Metrocity Properties Group, Inc.可佔用、使用、出租、轉移、按揭或以其他方式處理該物業之相關永久業權；及
- (d) 該物業並無遭受任何爭議或扣押。

9. 在對該物業之總發展價值進行估值之過程中，吾等已考慮並分析可資比較之公寓、零售商舖及停車位之銷售情況。

在詳盡無遺之基礎上所收集之可資比較公寓銷售項目被視為在物業類型、位置及樓齡方面與建議發展物業有關聯。合共已識別並分析五項位於艾米塔區、樓齡不超過15年之可資比較公寓銷售項目。所採用之可資比較公寓銷售項目之單位價格為每平方米129,000披索至161,455披索(按實用面積計算)。下表列示可資比較公寓銷售項目之詳情及所採納之調整：

發展項目名稱	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3	可資比較項目4	可資比較項目5
	Mayfair Tower	Robinsons Place Residence	One Adriatico Place	Torre de Manila	Suntrust Solana
地區	艾米塔	艾米塔	艾米塔	艾米塔	艾米塔
城市	馬尼拉	馬尼拉	馬尼拉	馬尼拉	馬尼拉
落成年份	二零一一年	二零一二年	二零一零年	二零一七年	二零一七年
物業類型	公寓	公寓	公寓	公寓	公寓
單位面積(平方米)	58 - 118	25 - 125	40 - 121	30 - 80	39 - 56
景觀	海景	市景	海景	市景	河景
性質	發售	發售	發售	發售	發售
可售單位價格 (披索/每平方米)	129,000	138,000	143,000	161,455	140,665
調整					
發售價折扣	無	無	無	-3.0%	-3.0%
位置	無	無	無	無	無
樓齡	+6.0%	+5.5%	+6.5%	+3.0%	+3.0%
景觀	-5.0%	無	-5.0%	無	-3.0%
經調整單位價格 (披索/每平方米)	129,903	145,590	144,680	161,309	136,322

吾等已在不同方面對所採用之可資比較項目之單位價格進行調整，包括發售價折扣、位置、樓齡及景觀方面。對上述方面進行適當調整後，所採用之可資比較公寓銷售項目之經調整單位價格為每平方米129,903披索至161,309披索(按實用面積計算)。該五項可資比較公寓銷售項目之經調整單位價格所獲分配之權重相同，其加權平均單位價格為每平方米143,600披索(按實用面積計算)。吾等在裝修水平及物業管理方面進行了+7.0%之進一步調整，並因此得出對行政公寓物業所採用之單位價格為每平方米153,700披索(按實用面積計算)。

在詳盡無遺之基礎上所收集之可資比較零售商舖銷售項目被視為在物業類型、位置及樓層方面與建議發展物業有關聯。合共已識別並分析三項位於馬尼拉大都會、屬於地面層舖位之可資比較零售商舖銷售項目。所採用之可資比較零售商舖銷售項目之單位價格為每平方米137,339披索至170,370披索(按實用面積計算)。下表列示可資比較零售商舖銷售項目之詳情及所採納之調整：

	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3
街道名稱	Eisenhower	Jorge Bocobo Street	J. P. Laurel Street
地區	仙範	艾米塔	達義
城市	馬尼拉	馬尼拉	馬尼拉
物業類型	零售	零售	零售
單位面積(平方米)	233	26.5	270
性質	發售	發售	發售
可售價格(披索)	32,000,000	4,000,000	46,000,000
可售單位價格(披索／每平方米)	137,339	150,943	170,370
調整			
發售價折扣	-3.0%	-3.0%	-3.0%
位置	+5.0%	無	無
面積	+2.7%	-1.5%	+3.4%
經調整單位價格(披索／每平方米)	143,607	144,269	170,885

吾等已在不同方面對所採用之可資比較項目之單位價格進行調整，包括發售價折扣、位置及面積方面。對上述方面進行適當調整後，所採用之可資比較零售商舖銷售項目之經調整單位價格為每平方米143,607披索至170,885披索(按實用面積計算)。該三項可資比較零售商舖銷售項目之經調整單位價格所獲分配之權重相同，其加權平均單位價格為每平方米153,000披索(按實用面積計算)。吾等在樓層方面進行了-54.0%之進一步調整，並因此得出對高層零售商舖物業所採用之單位價格為每平方米70,000披索(按實用面積計算)。

在詳盡無遺之基礎上所收集之可資比較停車位銷售項目被視為在物業類型、位置及樓齡方面與建議發展物業有關聯。合共已識別並分析三項位於馬尼拉大都會、樓齡不超過15年之可資比較停車位銷售項目。所採用之可資比較停車位銷售項目之單位價格為每個停車位1,200,000披索至1,500,000披索。下表列示可資比較停車位銷售項目之詳情及所採納之調整：

發展項目名稱	可資比較項目1 One Archer's Place	可資比較項目2 Suntrust Ascentia	可資比較項目3 Covent Garden
地區	馬拉提	聖安娜	聖塔梅莎
城市	馬尼拉	馬尼拉	馬尼拉
落成年份	二零一零年	二零一九年	二零一九年
物業類型	停車位	停車位	停車位
性質	發售	發售	發售
可售單位價格(披索／每個停車位)	1,500,000	1,227,485	1,200,000
調整			
發售價折扣	-3.0%	-3.0%	-3.0%
位置	無	無	無
樓齡	+6.5%	+2.0%	+2.0%
經調整單位價格(披索／每個停車位)	1,549,575	1,214,474	1,187,280

吾等已在不同方面對所採用之可資比較項目之單位價格進行調整，包括發售價折扣、位置及樓齡方面。對上述方面進行適當調整後，所採用之可資比較停車位銷售項目之經調整單位價格為每個停車位1,187,280披索至1,549,575披索。該三項可資比較停車位銷售項目之經調整單位價格所獲分配之權重相同，其加權平均單位價格為每個停車位1,300,000披索。

10. 總發展價值乃在假設該物業已完工並可自由轉讓之情況下得出之估值，其於估值日期之金額約為14,690,000,000披索。物業之總發展價值之計算詳情如下表所示：

	實用面積／ 停車位數量		所採用之單位 價格	總發展價值 (披索)
一般公寓	72,404.05平方米	x	143,600披索／ 平方米	10,397,221,580
行政公寓	16,124.95平方米	x	153,700披索／ 平方米	2,478,404,815
零售商舖(地面層舖位)	2,252.14平方米	x	153,000披索／ 平方米	344,577,857
零售商舖(高層舖位)	13,512.86平方米	x	70,000披索／ 平方米	945,900,000
停車位	400個停車位	x	1,300,000披索／ 停車位	520,000,000
			總計	14,686,104,252
			約整	14,690,000,000

11. 根據獲提供之資料，物業於估值日期之未付建築成本及已產生建築成本分別約6,725,000,000披索及14,000,000披索。

12. 於對物業進行估值時，吾等已採用市場法去評估建議發展項目之總發展價值，其後在考慮未付發展成本、餘下發展週期及尚未變現之發展商利潤之基礎上對其進行調整。

對總發展價值所進行之調整已詳列如下：

總發展價值 14,690,000,000披索

調整：

減推銷開支、代理費及銷售稅： 約735,000,000披索 此調整乃按總發展價值之5%得出。

減未付建築成本： 約6,725,000,000披索 此調整乃按 貴集團所提供之未付建築成本金額約6,725,000,000披索得出。

減專業費用、或然開支及融資成本： 約1,465,000,000披索 專業費用乃就發展項目須支付予建築師、工程師及測量師等專業人員之費用。

或然開支乃於施工過程中因不可預見之事項及緊急事件而產生之開支撥備。

融資成本乃建築成本中之借貸成本。其按施工期一半計算，原因是建築成本一般乃透過借貸撥資並以分階段付款之方式定期結算。

此調整乃按未付建築成本之1.5%作為專業費用；未付建築成本及專業費用之3%作為或然開支；及以8.5%作為融資成本於餘下施工期(3.75年)之一半借貸而得出。

減利潤率： 約4,160,000,000披索 此乃發展商進行發展時將變現之發展商利潤。其為總發展價值之一部分，因此其必須從總發展價值中扣除，以得出土地價值。此乃針對總發展價值之調整，且不涉及任何預測。

此調整乃按發展及土地成本總額之45%得出。

減餘下發展週期： 約575,000,000披索 此乃從估值日期至建築工程預期完工日之時間成本。

此調整乃按餘下前期發展週期0.29年及餘下發展週期3.75年以8.5%折現得出。

市值： 1,030,000,000披索

1. 責任聲明

本通函所載內容乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料，而董事願共同及個別地對此承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，致令本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，據本公司所知，董事及本公司最高行政人員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部第7及第8分部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有關條文被當作或被視為擁有之權益或淡倉)，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊內之權益或淡倉，或根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

名稱	身份	所擁有權益之 已發行股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
陳正華先生 (「陳先生」) (附註1)	受控制法團權益	1,039,456,250 (L)	55.61%

附註：

- 陳先生之權益由華冠持有，而華冠為江蘇省建築工程集團有限公司(「江蘇省建」)之全資附屬公司，江蘇省建則由綠地大基建集團有限公司(「綠地大基建」)、江蘇華遠投資集團有限公司(「江蘇華遠」)及南京城開股權投資合夥企業(有限合夥)(「南京城投」)分別擁有50%、35%及15%權益。江蘇華遠由陳先生及竇正紅女士分別擁有99%及1%權益。

除上文所披露者外，概無董事或本公司最高行政人員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、相關股份或債券中擁有或被視為擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊內之任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 董事購買股份之權利

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期止六個月內所有時間，概無本公司或其任何控股公司、其附屬公司或其同系附屬公司成為任何安排之一方，致使董事及本公司最高行政人員(包括彼等之配偶及18歲以下子女)於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

(c) 主要股東於股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，以下人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司已發行股本中擁有已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊內，或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文及聯交所上市規則須予披露之5%或以上權益：

名稱	身份	所擁有權益之 已發行股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
華冠(附註1)	實益擁有人	1,039,456,250 (L)	55.61%
江蘇省建(附註1)	受控制法團權益	1,039,456,250 (L)	55.61%
江蘇華遠(附註1)	受控制法團權益	1,039,456,250 (L)	55.61%
綠地大基建(附註1)	受控制法團權益	1,039,456,250 (L)	55.61%
綠地控股集團有限公司 (附註1)	受控制法團權益	1,039,456,250 (L)	55.61%

名稱	身份	所擁有權益之 已發行股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
綠地控股集團股份 有限公司 (附註1)	受控制法團權益	1,039,456,250 (L)	55.61%
陳先生 (附註1)	受控制法團權益	1,039,456,250 (L)	55.61%

附註：

- 該1,039,456,250股股份由華冠持有，華冠為江蘇省建之全資附屬公司，而江蘇省建則由綠地大基建、江蘇華遠及南京城投分別擁有50%、35%及15%權益。

綠地大基建由綠地控股集團有限公司全資擁有，而綠地控股集團有限公司則由綠地控股集團股份有限公司全資擁有。綠地控股集團股份有限公司為一間根據中國法律成立及於上海證券交易所上市之公司（股票代號：600606），其由上海格林蘭投資企業（有限合夥）、上海地產（集團）有限公司及上海城投（集團）有限公司分別擁有29.13%、25.82%及20.55%。

江蘇華遠由陳先生及竇正紅女士分別擁有99%及1%權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並未獲任何人士（董事及本公司最高行政人員除外）知會於本公司之股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露，或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊內之權益或淡倉。

3. 董事於合約或安排及於本集團資產之權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事及彼等各自之聯繫人於本集團任何成員公司自二零二三年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期）以來所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於對本集團業務而言屬重大且於最後實際可行日期仍然存續之任何合約或安排中擁有重大權益。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等之緊密聯繫人於任何與本集團業務構成或可能構成競爭（不論直接或間接）之業務中擁有任何競爭權益。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事及彼等之緊密聯繫人與本集團任何成員公司訂立任何不會於一年內屆滿或本公司不得於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之現有服務合約或建議服務合約。

6. 專家及同意

- (a) 以下為已提供本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
泓亮諮詢及評估有限公司（「專家」）	獨立專業估值師

- (b) 專家已書面同意於本通函刊發時以其函件及／或報告（視情況而定）所示形式及內容分別予以收錄並引述其名稱，且並無撤回有關書面同意。
- (c) 於最後實際可行日期，專家並無於本集團任何成員公司持有任何直接或間接股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之任何權利（無論可否依法強制執行）。
- (d) 於最後實際可行日期，專家並無於本集團任何成員公司自二零二三年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核賬目之編製日期）以來所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 重大訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，概無尚待了結或對本集團任何成員公司構成威脅之重大訴訟或申索。

8. 重大合約

於最後實際可行日期，除該協議外，概無合約（並非於本集團進行或擬進行之日常業務過程中訂立之合約）乃本集團成員公司於本通函日期前兩年內訂立且屬於或可能屬於重大。

9. 雜項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港干諾道西118號3401室。
- (c) 本公司之公司秘書為馮國衛先生。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。

10. 展示文件

下列文件之副本將自本通函日期起計14天內登載於本公司網站(www.kwanonconstruction.com)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)：

- (i) 該協議；
- (ii) 本附錄「專家及同意」一段所述之書面同意；及
- (iii) 物業估值師之估值報告。