
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何方面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。

閣下如已售出或轉讓名下所有載通國際控股有限公司的股份，應立即將本通函及隨附之投票委託書送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行或持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，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的任何損失承擔任何責任。



TRANSPORT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED (載通國際控股有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份編號：62)

(1) 關於出售於TM PROPERTIES INVESTMENT LIMITED的 50% 權益的主要及關連交易 (2) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

ALTUS CAPITAL LIMITED

本通函所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件刊載於本通函第6頁至第16頁。獨立董事委員會函件(當中載有其致獨立股東之推薦建議)刊載於本通函第17頁及第18頁。獨立財務顧問浩德融資有限公司函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議)刊載於本通函第19頁至第34頁。

有關於2020年12月17日(星期四)上午10時正，在香港九龍九龍灣臨華街1號九巴九龍灣車廠5樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)之通告，刊載於本通函第SGM-1頁至第SGM-3頁。投票委託書亦已隨附。無論閣下是否有意出席股東特別大會並於會上投票，均懇請閣下按隨附之投票委託書上所印備之指示把其填妥，並盡快惟無論如何須於股東特別大會或其任何延會之指定舉行時間不少於48小時前，把投票委託書交回本公司位於香港九龍荔枝角寶輪街9號15樓之總辦事處。即使閣下已填妥及交回投票委託書，閣下仍可出席股東特別大會或其任何延會，並在會上投票。

* 僅資識別之用

香港，2020年11月27日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
1. 緒言	7
2. 買賣協議	7
3. 項目成本及所得款項用途	11
4. 有關TMPI及該物業的資料	11
5. 出售事項的財務影響	12
6. 進行交易的理由及裨益	13
7. 有關訂約方的資料	13
8. 上市規則的涵義	13
9. 股東特別大會	14
10. 推薦建議	15
11. 其他資料	16
獨立董事委員會函件	17
獨立財務顧問函件	19
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
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有下述涵義：

「經調整代價」	相等於完成賬目所示最終資產淨值的50%及出售貸款的50%的合計金額
「聯繫人士」	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	董事會
「營業日」	香港銀行開門辦理一般銀行業務的日子，不包括星期六、星期日或公眾假期
「本公司」	Transport International Holdings Limited (載通國際控股有限公司)，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市 (股份編號：62)
「完成」	根據買賣協議條款完成出售事項
「完成賬目」	TMPI於完成日期的經審核財務報表，當中應載列最終資產淨值的計算方法
「完成日期」	完成日期
「關連人士」	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	買方就轉讓出售股份及轉讓出售貸款應支付予賣方的代價，即港幣750,512,189.00元，可根據買賣協議的條款予以調整
「發展項目」	重建作寫字樓、商舖及服務用途的該物業 (受限於獲得政府相關之批准)
「董事」	本公司董事

釋 義

「出售事項」	賣方根據買賣協議的條款向買方出售出售股份及轉讓出售貸款
「最終資產淨值」	於完成賬目所示TMPI於完成日期的資產淨值金額
「政府」	香港特別行政區政府
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港幣」	港元
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	董事會轄下的獨立董事委員會，成立目的為就買賣協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見，由獨立非執行董事陳祖澤博士、廖柏偉教授及曾偉雄先生組成，彼等於買賣協議及／或其項下擬進行的交易中並無擁有任何重大權益
「獨立財務顧問」	浩德融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第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（資產管理）受規管活動的持牌法團，本公司委任的獨立財務顧問，以就買賣協議的條款及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	SHKP及其聯繫人士以外的股東，以及於買賣協議及其項下擬進行的交易中並無重大權益的股東

釋 義

「最後實際可行日期」	2020年11月23日，即本通函於付印前為確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「租契修訂」	向政府申請修訂政府租契或其他必要批准（當中可能包括毗鄰的政府土地），以獲准發展該物業作寫字樓、商舖及服務用途
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「中國內地」	中華人民共和國的所有地區，惟香港除外
「資產淨值」	港幣1,421,075,152.00元，即備考賬目所載TMPI的資產淨值
「規劃許可」	發展該物業作寫字樓、商舖及服務用途的改劃許可及（如需要）規劃許可
「備考賬目」	TMPI於完成日期之備考財務狀況報表
「該項目」	與發展項目有關的項目，包括但不限於申請規劃許可及租契修訂、處理當中的所有規劃、行政及執行事宜以及發展項目的設計、興建、建造、建設、裝修及竣工
「項目成本」	該項目產生的所有成本及開支（包括但不限於(a)將經由相關當局評估的補地價；(b)總建築成本，當中包括拆卸、地基、下部結構、上部結構、樓宇服務及裝修的成本；及(c)所有專業顧問的費用）

釋 義

「項目管理人」	將由TMPI委任帶領該項目的發展項目的項目管理人，其職責包括管理、主理及監察以下事宜（其中包括）：(i)委任專業顧問；及(ii)申請規劃許可、租契修訂及其他必要批准
「該物業」	在土地註冊處註冊為香港新界屯門建豐街1號屯門市地段第80號的土地及建築物
「買方」	Mega Odyssey Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為SHKP的間接全資附屬公司
「買賣協議」	賣方、買方、本公司及SHKP就出售事項所訂立日期為2020年11月9日的買賣協議
「出售貸款」	50%的股東貸款
「出售貸款轉讓」	賣方（作為轉讓人）及買方（作為受讓人）將在完成時就轉讓出售貸款訂立的轉讓
「出售股份」	一股TMPI已發行普通股，佔TMPI全部已發行股本的50%
「證券及期貨條例」	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股東特別大會」	本公司將於2020年12月17日（星期四）上午10時正在香港九龍九龍灣臨華街1號九巴九龍灣車廠5樓召開並舉行的股東特別大會，以供獨立股東審議並如認為合適，批准買賣協議及其項下擬進行的交易
「股份」	本公司股本中的股份
「股東」	本公司股份的持有人

釋 義

「股東協議」	賣方、買方、本公司、SHKP及TMPI將於完成日期訂立的股東協議
「股東貸款」	TMPI欠賣方的貸款，該貸款為無抵押、免息並須按要求償還
「SHKP」	Sun Hung Kai Properties Limited (新鴻基地產發展有限公司)，一間在香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股票編號：16)
「SHKP集團」	SHKP及其附屬公司
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	具有上市規則所賦予之涵義
「主要股東」	具有上市規則所賦予之涵義
「稅務契據」	賣方、買方、本公司及TMPI將根據買賣協議訂立的契據，如本通函「董事會函件」中「稅務彌償」一段所述
「TMPI」	TM Properties Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為賣方的直接全資附屬公司及本公司的間接全資附屬公司
「賣方」	TM Properties Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「%」	百分比



TRANSPORT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
(載通國際控股有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份編號：62)

獨立非執行董事：

主席梁乃鵬博士太平紳士，*GBS*
副主席陳祖澤博士太平紳士，*GBS*
李家祥博士太平紳士，*GBS, OBE*
廖柏偉教授太平紳士，*SBS*
曾偉雄太平紳士，*GBS, PDSM*

非執行董事：

郭炳聯太平紳士
(黃思麗女士為其替代董事)
伍兆燦先生(伍穎梅女士為其替代董事)
雷中元先生，*M.H.*
雷禮權先生(高丰先生為其替代董事)
伍穎梅太平紳士
馮玉麟先生
張永銳博士，*BBS*
李鑾輝太平紳士
龍甫鈞先生

執行董事：

董事總經理李澤昌先生

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港總辦事處：

香港
九龍
荔枝角
寶輪街9號15樓

* 僅資識別之用

敬啟者：

**關於出售於TM PROPERTIES INVESTMENT LIMITED的
50% 權益的主要及關連交易
及
股東特別大會通告**

1. 緒言

茲提述本公司日期為2020年11月9日的公告，內容有關買賣協議及其項下擬進行的交易。

本通函旨在(i)向閣下提供有關買賣協議及其項下擬進行的交易的進一步資料；(ii)載列獨立財務顧問就買賣協議及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iii)載列獨立董事委員會於考慮獨立財務顧問意見後就買賣協議條款及其項下擬進行的交易提供的意見及推薦建議；及(iv)向股東發出即將舉行以審議及如認為合適，批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行的交易的股東特別大會通告。

2. 買賣協議

日期

2020年11月9日

訂約方

1. 賣方：TM Properties Holdings Limited，本公司的間接全資附屬公司
2. 買方：Mega Odyssey Limited，SHKP的間接全資附屬公司
3. 本公司(作為賣方的擔保人)
4. SHKP(作為買方的擔保人)

主題事項

根據買賣協議的條款及條件，(i)賣方同意出售而買方同意購買出售股份（佔TMPI全部已發行股本的50%）；及(ii)賣方同意轉讓而買方同意受讓出售貸款。於完成後，TMPI將由賣方及買方分別擁有50%及50%。

代價及支付條款

買方就出售股份之出售及出售貸款之轉讓應支付予賣方的金額作為代價，將按下列方式分攤：

- (i) 港幣39,974,613.00元，即備考賬目所示股東貸款的50%，作為出售貸款的代價；及
- (ii) 港幣710,537,576.00元，即資產淨值的50%，作為出售股份的代價。

買方將按下列方式支付代價：

- (i) 港幣75,051,218.90元，即代價的10%，已於買賣協議日期支付予賣方的律師（為利益相關方）；及
- (ii) 餘額港幣675,460,970.10元，即代價的90%，將於完成日期支付予賣方（或按賣方可能給予的指示支付予本公司的另一間附屬公司）。

如代價低於經調整代價，則買方應在交付完成賬目當日起計十(10)個營業日內，向賣方支付相等於有關差額的款項。如代價高於經調整代價，則賣方應在交付完成賬目當日起計十(10)個營業日內，向買方支付相等於有關差額的款項。

代價乃根據香港一所獨立估值師行作出的估值並參照該物業於2020年9月10日的市值港幣1,500,000,000.00元，由賣方與買方經公平磋商後釐定。該物業的應佔價值在備考賬目及完成賬目內將為港幣1,500,000,000.00元。

先決條件

完成須待下列條件達成(或獲豁免，如適用)後，方可作實：

- (a) 於股東特別大會上就買賣協議項下擬進行的交易取得獨立股東的批准；及
- (b) 賣方及本公司就買賣協議提供並無嚴重違反基本保證。

賣方應作出一切合理努力，在買賣協議日期後在切實可行情況下盡快且無論如何不遲於2020年12月30日或訂約方可能書面協定的有關其他日期達成上述(a)段條件。

如上述任何條件並無於2020年12月30日或之前達成(除非獲買方豁免)，則除非訂約方另行協定，否則買賣協議將自動終止。

完成

完成將於上文「先決條件」一節所載的最後一項先決條件達成(或獲豁免，如適用)當日起計第七(7)個營業日或賣方及買方可能書面協定的有關其他日期落實。

於完成後，TMPI將不再為本公司的附屬公司，但本公司將繼續間接擁有TMPI全部已發行股本的50%權益，而TMPI將不再以本公司之附屬公司於本公司的綜合財務報表中入賬。

履約擔保

本公司及SHKP各自加入作為買賣協議的訂約方，並分別擔保賣方及買方將妥為及準時地履行其各自在買賣協議、出售貸款轉讓及稅務契據項下的所有義務。

彌償

本公司及SHKP各自同意按要求，就賣方或買方(視情況而定)的任何義務因任何原因導致對賣方或買方(視情況而定)無效、可予撤銷或不可強制執行而招致的任何損失、責任或費用，向買方或賣方(視情況而定)作出彌償(並持續作出彌償)。損失、責

任或費用的金額應等於買方或賣方(視情況而定)本來有權向賣方或買方(視情況而定)追討的金額。

稅務彌償

賣方、買方、本公司及TMPI將於完成時簽立稅務契據，據此，賣方將按TMPI及／或買方的要求，就TMPI在完成時或之前及直至完成為止發生及招致的若干稅務責任，向TMPI及／或買方作出彌償並持續作出彌償。

股東協議

於完成後，賣方、買方、本公司、SHKP及TMPI將就管理TMPI及該項目訂立股東協議。股東協議的主要條款載列如下：

- (1) TMPI之董事數目將不會超過六(6)名。賣方及買方將各自提名最多三(3)名董事；
- (2) TMPI將向城市規劃委員會申請，以取得規劃許可；
- (3) TMPI將於取得規劃許可後，向政府申請租契修訂；
- (4) 只要買方(連同SHKP集團的其他成員公司)直接或間接實益擁有或控制TMPI不少於50%的全部已發行股份，TMPI將於股東協議日期後，在切實可行情況下盡快委任新鴻基地產代理有限公司(或SHKP不時提名的SHKP有關其他全資附屬公司)作為帶領該項目的發展項目的項目管理人，並以建築成本的1%作為管理費(不包括專業費用及補地價)，並按照TMPI董事會可能批准及與項目管理人可能協定的有關其他條款作出；
- (5) 發展項目的主要建築合約將按TMPI董事會經諮詢項目管理人後決定的有關條款及有關方式授予信譽良好的合資格承建商；各訂約方同意SHKP的任何聯屬公司均將有權參與TMPI的任何投標程序，且項目管理人亦將委任發展項目的總承建商；

- (6) 只要買方（連同SHKP集團的其他成員公司）直接或間接實益擁有TMPI不少於50%的全部已發行股份，TMPI將委任新鴻基地產（銷售及租賃）代理有限公司（或SHKP不時提名的SHKP有關其他全資附屬公司）作為租賃代理，以就已竣工的發展項目提供招租及牌照事宜的服務，而有關委任將收取的費用包括(a)新租約／牌照或重續租約／續領牌照的手續費，金額相當於各有關新租約／牌照或重續租約／續領牌照的一(1)個月租金／牌照費；及(b)招租／牌照申領管理費，為發展項目所有租約及牌照的每月租金／牌照費總額的3%，並按照TMPI董事會可能批准及與租賃代理可能協定的有關其他條款作出；
- (7) 只要買方（連同SHKP集團的其他成員公司）直接或間接實益擁有TMPI不少於50%的全部已發行股份，TMPI將委任SHKP不時提名的一間SHKP全資附屬公司作為物業管理人，負責在發展項目竣工後向TMPI提供物業管理服務，而有關委任的收費將按照相關時間香港當時的商業市場費用水平釐定，且發展項目的性質及規模將由TMPI董事會批准並與物業管理人協定，惟有關費用不得超過發展項目管理開支的10%，且委任將按照TMPI董事會可能批准及與物業管理人可能協定的有關其他條款作出；及
- (8) 本公司及SHKP將分別擔保賣方及買方會妥為及準時地履行及遵守其於股東協議下的義務。

3. 項目成本及所得款項用途

現時估計項目成本約為港幣5,800,000,000.00元，將由賣方及買方平均承擔。本公司預期，本集團將支付的項目成本將以出售事項所得款項淨額及／或營運資金及／或本集團的銀行借款撥付。

4. 有關TMPI及該物業的資料

TMPI

於本通函日期，TMPI為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由賣方全資擁有。TMPI主要從事物業租賃及投資，並持有該物業。

董事會函件

下表摘錄自TMPI經審核財務報表，截至2018年及2019年12月31日止兩個財政年度的若干財務資料以及於2019年12月31日的淨資產：

	截至2018年 12月31日止年度 (約港幣百萬元)	截至2019年 12月31日止年度 (約港幣百萬元)
除稅前純利	19.9	10.3
除稅後純利	16.1	8.1
		於2019年12月31日 (約港幣百萬元)
淨資產		56.7

該物業

該物業位於香港新界屯門建豐街1號屯門市地段第80號，總樓面面積約為105,364平方呎。該物業以政府租契形式持有，政府租契限制該物業只可作工業或倉庫用途或兩者兼具。該物業於本公司截至2019年12月31日止年度的經審核綜合財務報表所披露的賬面淨值為港幣1.9百萬元。

5. 出售事項的財務影響

於完成後，由於TMPI不再為本公司附屬公司並將作為本集團的合營安排入賬，本集團於TMPI的權益應佔合營安排產生的資產、負債及相應收益及費用將按權益法於本公司綜合財務報表內入賬，而不再綜合計入本集團財務報表。

本集團預期於出售事項獲得的淨收益約港幣1,496百萬元(可予調整)，即代價及本集團於完成日期於TMPI淨資產餘下50%權益的公平價值的總和減去TMPI於完成日期在完成前的資產淨值及相關交易費用。因此，於完成後，本集團的資產及負債預期將分別增加約港幣1,498百萬元及港幣2百萬元。

6. 進行交易的理由及裨益

董事認為，重建該物業以透過出租寫字樓及零售空間來產生租金收入，符合本集團尋求多元化以開拓經常性收入來源的業務策略。若本集團獨力重建該物業，估計的項目成本將對本集團構成一筆龐大的財務支出。透過TMPI與買方以各佔一半權益的方式共同發展該物業，本集團在發展項目的財務承擔將減少50%至一個較能負擔的數額。此外，SHKP是香港歷史悠久且具有領導地位的地產發展商。董事相信，與買方（SHKP的間接全資附屬公司）合作，將可使本集團受惠於(i) SHKP在該物業附近擁有的知名商用寫字樓及零售發展項目所產生的協同效應，預計將增加附近的整體客流量，符合目前預測將該物業重建為商業綜合體的性質，及(ii) SHKP在商業物業設計、規劃、建造、市場推廣及出租方面的專業知識及經驗。該項目將進一步提升該物業的市場地位及有利於發展更廣泛及更優質的租戶類型及零售客戶群，預計提升該物業的長期價值及增加對本集團的回報。

董事會（經考慮本通函所載獨立財務顧問提供的意見後，包括獨立非執行董事）認為，買賣協議的條款及其項下擬進行的交易（包括出售事項及該項目）乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

7. 有關訂約方的資料

本公司的主要業務為投資控股。本集團的主要業務為經營香港專營及非專營公共運輸服務、物業持有及發展，以及投資中國內地的公共運輸業務。賣方主要從事投資控股。

SHKP為一間投資控股公司及其附屬公司主要從事出售及出租物業的開發及投資、經營酒店、電訊、運輸基建及物流，以及經營數據中心。買方主要從事投資控股。

8. 上市規則的涵義

由於SHKP為本公司的主要股東，間接持有本公司約39.7%的權益，而買方為SHKP的間接全資附屬公司，故根據上市規則，SHKP及買方為本公司的關連人士。由於出售事項及本集團根據該項目之項目成本估計所承擔的融資責任的其中一項適用百

分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則，買賣協議項下擬進行的交易預期構成本公司的一項主要交易及關連交易，並將遵守上市規則第14章及第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。如有需要，本公司將於支付項目成本或該項目其他款項的實際總額時進行相關計算（包括但不限於根據上市規則第14.15(2)條）。

9. 股東特別大會

本公司將於2020年12月17日（星期四）上午10時正，在香港九龍九龍灣臨華街1號九巴九龍灣車廠5樓舉行股東特別大會，以審議及如認為合適，批准買賣協議及其項下擬進行的交易，召開大會之通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-3頁。

獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。

由於郭炳聯先生（SHKP的董事）因其於SHKP若干已發行股份中的權益而被視為於買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此其替代董事在其缺席的情況下出席相關董事會會議時，就有關批准買賣協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。此外，梁乃鵬博士、李家祥博士及馮玉麟先生（為本公司及SHKP的董事）、張永銳博士（為本公司及SHKP若干附屬公司的董事），以及李鑾輝先生及龍甫鈞先生（為本公司董事及SHKP之全資附屬公司新鴻基地產代理有限公司僱員）亦就有關買賣協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，概無其他出席相關董事會會議的董事被視為於買賣協議或其項下擬進行的交易中持有任何重大權益。

凡於買賣協議或其項下擬進行的交易中擁有重大權益的股東及其緊密聯繫人士將於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行的交易放棄投票。鑒於SHKP於買賣協議中擁有的權益，SHKP及其緊密聯繫人士（定義見上市規則）將於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。郭炳聯先生因其於若干SHKP已發行股份中擁有權益而亦將於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

由陳祖澤博士、廖柏偉教授及曾偉雄先生（均為獨立非執行董事）組成的獨立董事委員會已獲委任，以就買賣協議條款是否符合本公司及股東的整體利益及對股東而言是否屬公平合理向獨立股東提供意見。浩德融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議條款及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上之任何表決必須以投票方式進行，除非大會主席真誠認為某項決議案純粹屬程序或行政事宜而容許該決議案以舉手方式表決。因此，股東特別大會主席將要求以投票方式對將於股東特別大會上提呈的決議案進行表決。本公司將於股東特別大會結束後按上市規則第13.39(5)條所述方式刊發載有投票表決結果之公告。

隨函附奉股東特別大會適用之投票委託書。無論閣下是否有意出席股東特別大會，均懇請閣下按隨附之投票委託書上所印備之指示把其填妥，並盡快惟無論如何須於股東特別大會或其任何延會之指定舉行時間不少於48小時前，把投票委託書交回本公司位於香港九龍荔枝角寶輪街9號15樓之總辦事處。即使閣下已填妥及交回投票委託書，閣下仍可依願親身出席股東特別大會，並在會上投票。

10. 推薦建議

閣下請垂注(i)本通函第17頁及第18頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有該委員會對獨立股東於股東特別大會上就買賣協議及其項下擬進行的交易投票的推薦建議；及(ii)本通函第19頁至第34頁所載的獨立財務顧問函件，當中載有該顧問就買賣協議及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見以及獨立財務顧問達致其意見時所考慮的主要因素及理由。

經考慮獨立財務顧問所考慮的因素及理由以及獨立財務顧問的意見及推薦建議後，獨立董事委員會認為，買賣協議及其項下擬進行的交易乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

董事會函件

因此，董事會推薦獨立股東投票贊成本通函第SGM-1頁至第SGM-3頁股東特別大會通告所載批准買賣協議及其項下擬進行的交易的普通決議案。

11. 其他資料

閣下亦請垂注本通函附錄及股東特別大會通告所載的其他資料。

股東及本公司有意投資者務請注意，完成及買賣協議項下擬進行的交易（包括但不限於簽訂股東協議）須待相關先決條件（包括但不限於於股東特別大會上取得獨立股東的批准）達成（或獲豁免，如適用）後方可作實。出售事項及買賣協議項下擬進行的交易仍然有可能會或不會繼續進行。股東及本公司有意投資者於買賣本公司股份及其他證券時務請審慎行事。

此致

列位股東 台照

承董事會命
董事總經理
李澤昌
謹啟

2020年11月27日

以下為獨立董事委員會編製的推薦建議函件全文，以供載入本通函。



TRANSPORT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
(載通國際控股有限公司)*
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份編號：62)

敬啟者：

**關於出售於TM PROPERTIES INVESTMENT LIMITED的
50% 權益的主要及關連交易**

吾等謹提述本公司日期為2020年11月27日的通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有通函「釋義」一節所賦予的相同涵義。

吾等作為獨立董事委員會的成員，獲董事會委任就買賣協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見，有關詳情載於通函第6頁至第16頁「董事會函件」。

浩德融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下注意通函第19頁至第34頁所載「獨立財務顧問函件」，當中載有(其中包括)獨立財務顧問就買賣協議及其項下擬進行的交易之條款及條件而向吾等及獨立股東提供之意見及推薦建議連同其所作意見及推薦建議之主要因素及理由。

經考慮(其中包括)買賣協議條款及其項下擬進行的交易並計及獨立財務顧問於其前述意見函中所載的考量因素及理由以及其提供的意見，吾等認為，買賣協議及其

獨立董事委員會函件

項下擬進行的交易乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事

陳祖澤博士

太平紳士，GBS

獨立非執行董事

廖柏偉教授

太平紳士，SBS

獨立非執行董事

曾偉雄

太平紳士，GBS, PDSM

謹啟

2020年11月27日

* 僅資識別之用

以下為獨立財務顧問浩德融資有限公司就買賣協議及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入通函而編製。

ALTUS

浩德融資有限公司
香港中環
永和街21號

敬啟者：

主要及關連交易 出售於TMPI的50%權益

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。買賣協議的詳情載於寄發股東日期為2020年11月27日的通函（「**通函**」）「董事會函件」內，而本函件為通函的一部分。除本函件另有界定或文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2020年11月9日，賣方（貴公司的間接全資附屬公司）、買方、貴公司及SHKP訂立買賣協議，據此(i)賣方同意出售而買方同意購買出售股份（佔TMPI權益的50%）；及(ii)賣方同意轉讓而買方同意受讓出售貸款，代價為港幣750,512,189.00元（可予調整）。於完成後，TMPI將由賣方及買方分別擁有50%及50%。

於完成後，賣方、買方、貴公司、SHKP及TMPI將就管理TMPI及該項目訂立股東協議。現時估計項目成本約為港幣58億元，將由賣方及買方平均承擔。

上市規則的涵義

由於SHKP為貴公司的主要股東，間接持有貴公司約39.7%的權益，而買方為SHKP的間接全資附屬公司，故根據上市規則，SHKP及買方為貴公司的關連人士。由於出售事項及貴集團根據該項目之項目成本估計所承擔的融資責任的其中一項適用百分比率超過25%但所有適用百分比率均低於100%，故根據上市規則，買賣協議項下擬進行的交易預期構成貴公司的一項主要交易及關連交易，並將遵守上市規則第14章及第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。如有需要，貴公司將於支付項目成本或該項目其他款項的實際總額時進行相關計算（包括但不限於根據上市規則第14.15(2)條）。

由於郭炳聯先生（SHKP的董事）因其於SHKP若干已發行股份中的權益而被視為於買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此其替代董事在其缺席的情況下出席相關董事會會議時，就有關批准買賣協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。此外，(i)梁乃鵬博士、李家祥博士及馮玉麟先生（為貴公司及SHKP的董事）；(ii)張永銳博士（為貴公司及SHKP若干附屬公司的董事）；及(iii)李鑾輝先生及龍甫鈞先生（為貴公司董事及SHKP之全資附屬公司新鴻基地產代理有限公司僱員）亦就有關買賣協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，概無其他出席相關董事會會議的董事被視為於買賣協議或其項下擬進行的交易中持有任何重大權益。

獨立董事委員會

貴公司已成立由獨立非執行董事（即陳祖澤博士、廖柏偉教授及曾偉雄先生，彼等於買賣協議及／或其項下擬進行的交易中並無擁有任何重大權益）組成的獨立董事委員會，以就(i)買賣協議是否於貴集團一般及日常業務過程中訂立及是否符合貴

公司及股東的整體利益；(ii)買賣協議的條款是否按正常商業條款訂立及對獨立股東而言是否屬公平合理；及(iii)獨立股東應如何就於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及其項下擬進行的交易的決議案投票向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問

作為獨立董事委員會的獨立財務顧問，吾等負責就(i)買賣協議是否於 貴集團一般及日常業務過程中訂立及是否符合 貴公司及股東的整體利益；(ii)買賣協議條款是否按正常商業條款訂立及對獨立股東而言是否屬公平合理；及(iii)獨立股東應如何就於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及其項下擬進行的交易的決議案投票向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

吾等過往曾就一項主要及關連交易擔任 貴公司的獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司日期為2019年1月15日的通函。除上述交易外，吾等於通函日期前過去兩年內並無就 貴公司的其他交易擔任獨立財務顧問或財務顧問。根據上市規則第13.84條及鑒於吾等就受聘對買賣協議及其項下擬進行的交易發表意見而接受的薪酬乃屬市場水平，且並非以成功於股東特別大會上通過決議案為條件，以及吾等的委聘乃按正常商業條款進行，故吾等獨立於 貴公司、其控股股東或關連人士，且與彼等並無關連。

吾等的意見基礎

於達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見時，吾等已審閱（其中包括）(i)買賣協議；(ii) 貴公司截至2020年6月30日止六個月的中期報告（「**2020年中期報告**」）及截至2019年12月31日止年度的年報（「**2019年年報**」）；(iii)該物業於2020年9月10日估值的估值報告（「**估值報告**」）；(iv)該物業建議商業重建的建築成本預估報告（「**測量師報告**」）；及(v)通函所載的其他資料。

吾等倚賴通函所載或提述及／或 貴公司、董事及 貴公司管理層（「**管理層**」）向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明。吾等已假設通函所載或提述及／或吾等獲提供的全部陳述、資料、意見及聲明於作出時均屬真實、準確及完整，並於通函日期仍屬真實、準確及完整。董事共同及個別對通函承擔全部責任，包括遵照上市規則提供

有關 貴集團資料而提供的詳情。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事實致使通函所載任何陳述產生誤導。

吾等並無理由相信吾等達致意見時所倚賴的任何陳述、資料、意見或聲明為不實、不準確或有誤導成份，吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實，以致吾等所獲提供的陳述、資料、意見或聲明屬不實、不準確或有誤導成份。吾等已假設通函所載或提及及／或 貴公司及管理層向吾等所提供有關 貴集團事宜的全部陳述、資料、意見及聲明均經審慎周詳查詢後始行合理作出。吾等已倚賴該等陳述、資料、意見及聲明，且並無對 貴集團的業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。 貴公司將知會股東於最後實際可行日期後及寄發通函後出現的任何重大變動。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等的推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素：

1. 貴集團的背景資料

1.1. 主要業務

貴公司為投資控股公司。 貴集團的主要業務為經營香港專營及非專營公共運輸服務、物業持有及發展，以及投資中國內地的公共運輸業務。

物業持有及發展是 貴集團的主要業務之一，因此，出售事項乃於一般及日常業務過程中進行。於2020年6月30日， 貴集團於總建築面積約1,500,000平方呎的物業中擁有權益。具體而言， 貴集團過往曾訂立與買賣協議項下所作出者相若的安排，以共同發展一幅位於九龍觀塘巧明街98號觀塘內地段第240號的土地（「觀塘地段」）。

1.2. 貴集團的財務資料

下文載列摘錄自2020年中期報告及2019年年報的 貴集團財務資料概要。

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2018年 港幣百萬元 (經審核)	2019年 港幣百萬元 (經審核)	2019年 港幣百萬元 (未經審核)	2020年 港幣百萬元 (未經審核)
收入	8,009.3	8,112.2	4,073.5	3,073.3
— 專營公共巴士業務	7,593.1	7,732.5	3,880.0	2,929.8
— 物業持有及發展	69.8	67.0	31.0	37.2
— 所有其他分部	346.4	312.7	162.5	106.3
本年度／期間盈利／ (虧損)	720.1	605.3	302.0	(51.8)

	於12月31日		於2020年
	2018年 港幣百萬元 (經審核)	2019年 港幣百萬元 (經審核)	6月30日 港幣百萬元 (未經審核)
流動資產	1,891.1	2,931.3	3,034.6
— 銀行存款及現金	1,174.2	1,309.0	1,697.7
非流動資產	13,518.9	13,781.2	13,991.5
流動負債	1,179.8	1,557.0	2,028.9
非流動負債	4,034.6	4,183.8	4,205.0
資產淨值	10,195.6	10,971.7	10,792.2

截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度的比較

貴集團的收入由截至2018年12月31日止年度的港幣80.093億元增加1.3%至截至2019年12月31日止年度的港幣81.122億元。增加主要由於載客量上升，令 貴集團專營公共巴士業務收入增加，惟部分被(i) 貴集團非專營運輸業務部的收入；及(ii) 貴集團投資物業的租金收入下跌所抵銷。於兩個財政年度內，專營公共巴士業務分部為 貴集團提供最大收入貢獻，佔總收入約95%。

貴集團的盈利由截至2018年12月31日止年度的港幣7.201億元減少15.9%至截至2019年12月31日止年度的港幣6.053億元。減少主要由於員工的薪酬及福利持續優化令員工成本上升以及於2019年下半年持續的社會事件導致公共交通服務受阻所致。

貴集團的資產淨值由2018年12月31日的港幣102億元增加7.6%至2019年12月31日的港幣110億元。

截至2020年6月30日止六個月與截至2019年6月30日止六個月的比較

貴集團的收入由截至2019年6月30日止六個月的港幣40.735億元減少24.6%至截至2020年6月30日止六個月的港幣30.733億元。減少主要由於2019冠狀病毒病爆發及政府實施的防疫抗疫措施，包括學校停課、嚴格的邊境管制措施及在家辦公安排，導致巴士載客量及運輸需求大大減少。

貴集團於截至2020年6月30日止六個月錄得虧損港幣5,180萬元，而於截至2019年6月30日止六個月則錄得盈利港幣3.020億元。由盈轉虧主要由於上述收入減少，同時政府補貼及國際燃料價格下跌導致燃料成本下降抵銷部分不利因素。

此外，貴集團於2020年6月30日的資產淨值維持於港幣108億元的相對穩定水平，而於2019年12月31日為港幣110億元。

2. SHKP集團的背景資料

SHKP為於香港註冊成立的公司，並於聯交所主板上市。SHKP集團主要從事出售及出租物業的開發及投資、經營酒店、電訊、運輸基建及物流，以及經營數據中心。

物業開發及物業投資是SHKP集團業務的兩大核心部分。SHKP集團在不同地區興建、出租及管理不同類型的商業項目，為租戶提供優質寫字樓及零售商舖，包括國際金融中心、環球貿易廣場及創紀之城等。於2020年6月30日，該公司的香港應佔土地儲備合共約57,500,000平方呎，包括24,100,000平方呎不同用途的在建物業及33,400,000平方呎已落成的多元物業組合，而當中絕大部分物業乃用作出租及長期投資用途。

3. TMPI及該物業的背景資料

貴公司全資附屬公司TMPI主要從事租賃及物業投資，其主要資產為該物業的註冊及實益擁有人。位於香港新界屯門建豐街1號屯門市地段第80號的該物業地盤面積為81,230平方呎，而總樓面面積約105,364平方呎的一幢高樓底單層建築物及一幢三層高車間建築物現時座落於該物業。於2019年12月31日，該物業及上述建築物按成本減累計折舊及減值虧損列賬的賬面值為港幣190萬元。

該物業現時指定作工業用途或貨倉用途或同時具備兩種用途。誠如管理層所告知，TMPI將向城市規劃委員會、地政總署及／或其他相關當局申請，以獲批准將現有工業用途更改為寫字樓、商舖及服務用途。根據估值報告，該物業於2020年9月10日的市值為港幣15億元。有關該物業的估值詳情，請參閱下文第5.1節。

4. 進行出售事項的理由

4.1. 減輕資本負擔

根據獨立工料測量師（「工料測量師」）所編製測量師報告的重建成本預估，貴集團估計項目成本（其中包括將就該項目產生的所有成本及開支，包括但不限於將經由相關當局評估的地價、建築成本、利息、項目管理費及專業費用）將約為港幣58億元。

於評估工料測量師的經驗及專業知識時，吾等已與工料測量師討論其經驗及專業知識，以及所涉及團隊成員的資格及資質資料。吾等注意到，工料測量師為領先的全球天然及建築資產設計諮詢公司，而出具測量師報告的負責人擁有超過20年的相關經驗。吾等已審閱工料測量師的聘用條款，並與工料測量師討論其所開展的工作。經計及工料測量師的相關經驗及專業知識、其獨立性及其工作範疇，吾等信納工料測量師合資格發表載於測量師報告中的意見。

於評估項目成本是否公平合理時，吾等已審閱測量師報告，並與工料測量師討論估計項目成本的方法以及所採納的基準及假設。吾等自工料測量師了解到，項目成本項下每項建築成本項目乃經參考多個具相似建築結構的已落成發展項目的報價及招標

而作出估計。工料測量師已確認所採納的方法符合行業規範，且常用於估計物業發展項目的重建成本。

基於上述，吾等認為項目成本已按公平合理基準估計。

根據2020年中期報告及2019年年報，貴集團於2020年6月30日的銀行存款及現金約為港幣17億元，而貴集團於過去兩個財政年度來自經營業務的年度現金淨額介乎約港幣14億元至港幣17億元。因此，項目成本約港幣58億元對貴集團而言屬龐大財務承擔。

於完成後，賣方、買方、貴公司、SHKP及TMPI將就管理TMPI及該項目訂立股東協議，據此，各訂約方將同意由賣方及買方平均承擔項目成本。此外，貴集團將透過出售事項收取現金代價所得款項約港幣7.5億元，有助提升其財政實力。有關所得款項可用於撥付貴集團的項目成本部分。因此，出售事項可減輕貴集團發展該物業的資本負擔，同時讓貴集團保留有關共同發展項目的可觀均等權益。

4.2. 善用SHKP集團的專業知識及經驗

SHKP集團是香港歷史悠久且具有領導地位的地產發展商，在開發商業物業作出租及長期投資方面擁有豐富經驗，並於2020年6月30日在香港應佔約57,500,000平方呎的土地儲備，而物業發展並非貴集團的核心實力，原因是貴集團約95%的收入乃來自專營公共巴士營運業務。與香港規模最大的物業發展商及擁有人之一SHKP集團共同發展該物業，將可使貴集團受惠於SHKP集團在商業物業設計、規劃、建設、市場推廣及出租方面的專業知識及經驗。此外，吾等注意到，毗鄰該物業且面積達300,000平方呎的購物廣場V City由SHKP集團擁有。與SHKP集團共同發展該物業將可使貴集團受惠於經重建的該物業（將用於商業用途）與V City（就協調市場定位而言）所產生的協同效應，從而針對更廣泛的租戶類型及零售客戶群。

4.3. 與SHKP集團在物業發展方面的合作關係良好

共同發展該物業並非 貴集團與SHKP集團的首個物業發展合作項目。早於2003年，SHKP集團曾監督 貴集團擁有的曼克頓山發展項目（「曼克頓山項目」）的建築管理。曼克頓山是位於九龍荔枝角的高級豪華住宅，該項目已於2006年落成。隨後於2009年， 貴集團及SHKP集團就出售觀塘地段50%權益及共同發展，訂立與買賣協議項下相若的安排。吾等自管理層了解到，觀塘地段的地庫及上蓋工程正在進行，預期將於2022年中取得佔用許可證。考慮到 貴集團與SHKP集團在香港發展物業方面的合作關係良好，吾等認為雙方有力合作，有助推動該物業的發展過程。

4.4. 章節概要

經考慮(i)出售事項及共同發展安排可減輕 貴集團發展該物業的資本負擔；(ii)共同發展安排可讓 貴集團藉助SHKP在物業發展方面的專業知識及經驗，並受惠於經重建的該物業與鄰近地區由SHKP集團擁有的物業所產生的協同效應；及(iii) 貴集團與SHKP集團在香港發展物業方面的合作關係良好，尤其是雙方曾就共同發展觀塘地段，訂立與買賣協議項下相若的安排，吾等與董事一致認為出售事項符合 貴公司及股東的整體利益。

5. 買賣協議的主要條款

吾等概述買賣協議的主要條款如下。有關更多詳情，請參閱通函「董事會函件」。

買賣協議日期	2020年11月9日
將予出售資產	(i) TMPI的50%已發行股本；及 (ii) TMPI欠賣方的50%貸款
代價	港幣750,512,189.00元

支付條款

應付代價如下：

- (i) 買方已於買賣協議日期支付港幣75,051,218.90元（即代價的10%）；及
- (ii) 買方將於完成日期支付港幣675,460,970.10元（即代價的90%）

為評估買賣協議的條款是否屬公平合理，吾等已考慮以下因素：

5.1. 代價

誠如董事會函件所載，代價約港幣7.5億元乃各訂約方參考該物業（即TMPI的主要資產）的公平價值後經公平磋商釐定。該物業於2020年9月10日的評估價值港幣15億元乃由獨立估值師（「估值師」）作出。吾等已審閱估值師編製的估值報告，報告詳情載於通函附錄二，而吾等已與估值師進行獨立面談。

吾等已詢問且估值師已確認，彼獨立於貴集團及買賣協議及其項下擬進行交易的其他訂約方。除與估值師討論其公司經驗及專業知識外，吾等已取得參與該物業估值的團隊成員的相關資格及資質資料。吾等注意到，估值師為環球房地產服務公司，專門從事商業物業及投資管理，於物業估值方面擁有良好往績。簽署估值報告的負責人為合資格產業測量師，具有約26年香港物業估值經驗。吾等亦已審閱估值師的聘用條款，並與估值師討論其就估值所開展的工作。經計及估值師的相關經驗及專業知識、其獨立性及其工作範疇，吾等信納估值師合資格發表載於估值報告中的意見。

於評估該物業的評估價值時，吾等已審閱估值報告，並與估值師討論對該物業進行估值的方法以及所採納的基準及假設。估值師已採納直接比較法作為評估該物業價值的主要方法，並採用剩餘法作交叉核對（「估值方法」）。於對該物業進行估值時，已假設(i)擁有人在市場上出售該物業，而並無受益於可能影響該物業價值的遞延條款合

約、售後回租、管理協議或任何類似安排；及(ii)該物業概無附帶可能影響其價值的繁重法律糾紛及產權負擔、限制、支銷及未償還費用。根據吾等與估值師的討論，吾等了解到估值方法及估值假設常用於釐定類似物業的市值。吾等亦對香港上市公司的物業交易進行獨立研究，並從就該等交易發佈的物業估值報告中發現，估值師在此情況下採用的估值假設為常用的標準假設。

就此，估值師得出該物業於2020年9月10日的市值為港幣15億元。吾等從估值師取得使用直接比較法對該物業進行估值所選取的可資比較物業（「可資比較物業」）的詳情。具體而言，估值師識別及分析具有與該物業類似特徵（例如重建潛力、性質及地區）的物業的各種銷售證據。吾等了解到，估值師經考慮市況、地點、地盤面積、規劃許可及可達性等方面的差異後，在認為適當時對部分可資比較交易作出調整。吾等認為用作比較的可資比較交易數目足夠，而所選取的交易性質及詳情屬適當及相關，可為估值師的意見提供公平合理的基準。

隨後，估值師以使用剩餘法得出的價值交叉核對該物業的上述價值。剩餘法乃基於以下原則：買方可負擔的土地價格應為出售已落成發展項目的應收所得款項扣除進行建築工程的所有成本後的盈餘或餘值。使用剩餘法時，自該物業建議發展項目的開發總值扣除該物業的估計發展成本（包括地基成本、上部結構建築成本、專業費用、融資成本及發展商溢利及風險等）。上述重建成本項目主要是根據工料測量師提供的資料估計；而開發總值（指假設樓宇於估值日期竣工，按當前價格計算的建議發展項目各單位的總資本價值）則參考可資比較物業的銷售證據估計。

經考慮用作釐定該物業價值的估值方法為常用方法，以及對該物業進行估值所採用的假設及相關基準屬公平合理，吾等認為，根據該物業的評估價值釐定的代價屬公平合理，且符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

5.2. 股東協議

於完成後，賣方、買方、貴公司、SHKP及TMPI將就管理TMPI及該項目訂立股東協議。

吾等概述買賣協議隨附的股東協議形式的主要條款如下。

有關發展該物業的事宜

- (i) TMPI將向城市規劃委員會申請，以就發展該物業作寫字樓、商舖及服務用途的改劃取得批准及(如需要)規劃許可；並於取得規劃許可後向政府申請修訂政府租契或有關必要批准(當中可能包括毗鄰的政府土地)，以獲准發展該物業作寫字樓、商舖及服務用途；
- (ii) 只要買方(連同SHKP集團的其他成員公司)直接或間接實益擁有或控制TMPI不少於50%的全部已發行股份，TMPI將委任新鴻基地產代理有限公司(或SHKP不時提名的SHKP有關其他全資附屬公司)作為帶領該項目的項目管理人；

委任項目管理人將以建築成本的1%作為管理費(不包括專業費用及地價)，並按TMPI董事會(「**TMPI董事會**」，由不超過六名董事組成，TMPI各股東有權提名最多三名董事)可能批准及與項目管理人可能協定的有關其他條款作出；

- (iii) 只要買方(連同SHKP集團的其他成員公司)直接或間接實益擁有TMPI不少於50%的全部已發行股份，TMPI將委任新鴻基地產(銷售及租賃)代理有限公司(或SHKP不時提名的SHKP有關其他全資附屬公司)作為租賃代理(「**租賃代理**」)，提供已落成發展項目的招租及牌照事宜的服務；

委任租賃代理將收取的費用包括(a)新租約／牌照或重續租約／續領牌照的手續費，金額相當於各有關新租約／牌照或重續租約／續領牌照的一個月租金／牌照費；及(b)招租／牌照申領管理費，為發展項目所有租約及牌照的每月租金／牌照費總額的3%，並按照TMPI董事會可能批准及與租賃代理可能協定的有關其他條款作出；

- (iv) 只要買方（連同SHKP集團的其他成員公司）直接或間接實益擁有TMPI不少於50%的全部已發行股份，TMPI將委任SHKP不時提名的一間SHKP全資附屬公司作為物業管理人（「物業管理人」），負責在發展項目竣工後向TMPI提供物業管理服務；

委任物業管理人的收費將按照委任時香港當時的市場費用水平釐定，且與將由TMPI董事會批准並與物業管理人協定的發展項目性質及規模相適應，惟有關費用不得超過發展項目管理開支的10%，並按照TMPI董事會可能批准及與物業管理人可能協定的有關其他條款作出；及

- (v) 發展項目的主要建築合約將按TMPI董事會經諮詢項目管理人後決定的有關條款及有關方式授予信譽良好的合資格承建商；各訂約方同意SHKP的任何聯屬公司均將有權參與TMPI的任何投標程序，且項目管理人亦將有權委任發展項目的總承建商。

為TMPI進行融資

- (i) TMPI可按TMPI董事會不時決定的方式籌集資金及取得融資以應付營運資金及融資需求；
- (ii) 所有股東貸款須按TMPI董事會根據項目管理人的建議決定的條款及時間貸予TMPI並由TMPI股東根據各自於TMPI的持股按比例提供予TMPI；及
- (iii) 有關TMPI從銀行、金融機構或其他第三方取得的任何借款的任何擔保或其他抵押品須經TMPI董事會批准後，由TMPI股東分別按相同條款並根據各自的持股按比例提供。

5.2.1. 委任項目管理人、租賃代理及物業管理人

於評估就發展該物業委任SHKP的附屬公司為項目管理人、租賃代理及物業管理人是否公平合理時，吾等已考慮SHKP集團在物業發展、物業投資及物業管理方面的專

業知識及經驗，尤其是在商業物業方面（如本函件「2. SHKP集團的背景資料」及「4.2. 善用SHKP集團的專業知識及經驗」各節所述），吾等認為SHKP集團可勝任項目管理人、租賃代理及物業管理人工作。

此外，吾等注意到，SHKP集團過往亦曾向 貴集團提供類似服務。早於2003年，SHKP集團獲 貴集團委任，負責監督曼克頓山項目的建築管理、市場推廣及銷售計劃以及物業管理。於2010年，SHKP集團亦獲 貴集團委任為項目管理人，以管理、監督及控制申請觀塘地段的規劃許可、交還及重新批出以及建築工程。吾等自管理層了解到， 貴集團與SHKP集團的合作關係良好，而SHKP集團在上述方面的貢獻有助發展曼克頓山項目及觀塘地段。基於上述，吾等認為委任SHKP的附屬公司為項目管理人、租賃代理及物業管理人屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

於評估項目管理人、租賃代理及物業管理人將收取的費用是否公平合理時，吾等已與工料測量師進行討論，而工料測量師經考慮股東協議訂明的工作範疇及該物業的重建計劃後認為，根據其市場知識，應付項目管理人、租賃代理及物業管理人的費用水平屬公平合理，且按正常商業條款釐定。

吾等亦曾就此進行獨立研究，並注意到希慎興業有限公司（股份代號：00014）於2019年3月20日刊發的公告，內容有關為香港銅鑼灣恩平道28號利園二期（同樣為由寫字樓及商舖組成的商業物業）提供租賃及物業管理服務，其所收取的服務費與租賃代理及物業管理人將收取的費用相若。應付項目管理人的費用方面，吾等注意到電訊盈科有限公司（股份代號：00008）及盈科大衍地產發展有限公司（股份代號：00432）於2018年1月15日刊發的聯合公告，內容有關在香港重建物業（同樣涉及將地盤用途由住宅更改為商業），當中應付項目管理人的項目管理費用訂為建築成本的1%，與項目管理人將收取的費用水平相同。吾等注意到，有關為香港物業發展項目或物業（尤其是與該項目或該物業的規模及性質類似者）提供上述類別服務的公開資料（尤其是近年的公開資料）有限。然而，吾等認為，鑒於該等可資比較交易乃由於訂立上述協議時維持高水平的企業管治及具備充足內部監控的大型知名上市公司進行，上述兩項交易足以供吾等

就項目管理人、租賃代理及物業管理人將收取的費用是否公平合理達成意見。基於上文連同工料測量師的意見，吾等認為項目管理人、租賃代理及物業管理人將收取的費用屬公平合理，且按正常商業條款釐定。

吾等注意到服務合約的條款將須由TMPI董事會批准，而賣方及買方可提名相同數目的董事。經考慮上述因素及研究結果，吾等認為以股東協議形式訂明委任項目管理人、租賃代理及物業管理人的條款屬公平合理，且按正常商業條款訂立。

5.2.2. 股東協議的其他主要條款

經考慮(i)TMPI的重大決策(其中包括委任發展該物業的總承建商及為TMPI進行融資)須由TMPI董事會作出，而賣方及買方可提名相同數目的董事；及(ii)TMPI股東須根據各自的持股按比例提供融資，吾等認為股東協議的其他主要條款亦按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。

5.3. 章節概要

經考慮吾等對買賣協議的主要條款(包括代價及買賣協議隨附的股東協議形式的主要條款)的評估，吾等認為買賣協議的條款乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。

6. 買賣協議項下擬進行的交易的財務影響

貴集團預期於出售事項獲得的淨收益約港幣14.96億元(可予調整)，即代價及貴集團於完成日期於TMPI餘下50%權益的公平價值的總和減去TMPI於完成日期在完成前的資產淨值及相關交易費用。因此，於緊隨完成後，出售事項將增加貴集團的溢利及資產淨值。管理層表示，貴集團將支付的項目成本(「資本承擔」)在發展期內將作為在建投資物業進行資本化，因此，支付的項目成本對貴集團的溢利並無即時重大影響。

此外，貴公司經考慮(i) 貴集團的目前營運資金狀況及短至中期營運資金需求；(ii)預期從出售事項收取的所得款項淨額；(iii) 貴集團目前可供使用的銀行授信額度；及(iv)資本承擔將在數年內以分期付款方式結算後亦確認，貴集團將有足夠財務資源悉數支付資本承擔，及與SHKP集團共同發展該物業對貴集團的營運資金狀況不會構成任何重大不利影響。

推薦建議

經考慮上述主要因素，吾等認為(i)買賣協議乃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；及(ii)買賣協議的條款乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等推薦獨立股東以及推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准出售事項及買賣協議的決議案。

此致

載通國際控股有限公司

香港
九龍
荔枝角
寶輪街9號
15樓

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
浩德融資有限公司
執行董事 高級經理
曾憲沛 郭家傑
謹啟

2020年11月27日

曾憲沛先生(「曾先生」)為浩德融資有限公司根據證券及期貨條例可進行第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(資產管理)受規管活動及獲批准從事保薦人工作的負責人員。彼同時為浩德投資有限公司根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)受規管活動的負責人員。曾先生於銀行業、企業融資顧問及投資管理方面擁有逾20年經驗。具體而言，彼曾參與首次公開發售的保薦工作，並擔任不同企業融資顧問交易的財務顧問或獨立財務顧問。

郭家傑先生(「郭先生」)為浩德融資有限公司根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動及獲批准從事保薦人工作的負責人員。彼於香港企業融資顧問方面擁有逾四年經驗，具體而言，彼曾參與首次公開發售的保薦工作，並擔任不同企業融資交易的財務顧問或獨立財務顧問。郭先生為香港會計師公會的註冊會計師。

A. 本集團財務資料

本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月之財務資料已於下列文件中披露，有關文件已登載於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.irasia.com/listco/hk/transport/>)，並可透過以下超鏈結直接獲取：

- 2018年4月16日刊發的本公司截至2017年12月31日止年度之年報（第120頁至第207頁）：
http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0416/ltn201804169984_c.pdf
- 2019年4月10日刊發的本公司截至2018年12月31日止年度之年報（第132頁至第227頁）：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0411/ltn201904119990_c.pdf
- 2020年4月17日刊發的本公司截至2019年12月31日止年度之年報（第140頁至第235頁）：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0421/2020042100234_c.pdf
- 2020年9月15日刊發的本公司截至2020年6月30日止六個月之中期報告（第19頁至第42頁）：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0915/2020091500142_c.pdf

B. 債務

於2020年10月31日（即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期），本集團有銀行貸款約港幣35.60億元（均無抵押）。此外，本公司就若干全資附屬公司獲得的銀行貸款向銀行作出若干擔保。於2020年10月31日，本公司根據擔保而承受的最高負債額是獲得擔保的附屬公司已提取的信貸金額，即港幣18.50億元。

除上述者或本通函另有披露外，以及除集團內公司間負債外，於2020年10月31日，本集團並無任何已發行及未償還或協定將予發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

C. 營運資金

董事認為，經考慮本集團可用財務資源，在無不可預見的情況下，本集團將具備充裕營運資金以應對其自本通函日期起最少未來十二個月的現有需要。

D. 重大不利變動

於最後實際可行日期，除本公司於截至2020年6月30日止六個月的中期報告所披露者外，自2019年12月31日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表編製日期）起，本集團財務或貿易狀況或前景概無任何重大不利變動。

E. 本集團財務及貿易前景

全球新型冠狀病毒大流行，香港社會以至交通業界面對前所未有的重大打擊。自疫情爆發以來，專營及非專營巴士營運的載客量均錄得非常顯著的跌幅。本集團迅速作出應對，調整班次及實施一系列控制成本的措施，以減輕財政壓力。此外，政府亦推出多項防疫抗疫措施，以舒緩業界和市民部分的財務負擔。於截至2020年12月31日止財政年度的六個月期間，本集團作為載客服務供應商合資格申領工資補貼、燃料補貼、定期維修費用和保險費補貼，並預計在2020年下半年將會獲得的政府補貼總額會較2020年上半年為多。然而，本集團在2020年下半年的財務表現仍取決於疫情的發展。管理層會繼續密切留意疫情的發展，並適時調整班次及有效地調配資源。

本集團擁有50%權益的觀塘地段計劃開發為大型商業及零售綜合體，作為本集團的長期投資。項目地庫及上蓋工程正在進行。預期該發展項目將於2022年竣工，並將於往後數年為本集團帶來穩定及可持續的租金收入。

以下為獨立估值師仲量聯行有限公司就其於2020年9月10日對該物業之物業估值所發出之函件及估值證書全文，乃為載入本通函而編製。



仲量聯行
仲量聯行有限公司
物業估價部
香港鰂魚涌
英皇道979號太古坊一座7樓
牌照號碼：C-003464

董事會

TM Properties Investment Limited

香港

九龍九龍灣

臨華街1號2樓

敬啟者：

香港新界屯門建豐街1號屯門市地段第80號物業估值

吾等茲遵照TM Properties Investment Limited（「該公司」）的指示，評估香港新界屯門建豐街1號屯門市地段第80號（「該物業」）於2020年9月10日（「估值日期」）在現有租契下的市場價值。

吾等確認本報告乃為載入一份公開通函而編製。

吾等確認曾進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必要的進一步資料，以就該物業無產權負擔租賃物業權益的市場價值提供意見。

估值基準

吾等的估值乃根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的「香港測量師學會估值準則（2017年版）」、國際估值準則委員會（「國際估值準則委員會」）頒佈的「國際估值準則（2020年1月31日起生效）」及皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）頒佈的「皇家特許測量師學會估值－全球標準（2020年1月31日起生效）」（「皇家特許測量師學會準則」）編製，惟可作出調整，以符合當地制定的法律。

除另有說明外，吾等乃以相關估值準則所界定的外聘估值師身份進行估值。遵守皇家特許測量師學會準則可能須受皇家特許測量師學會的行為及紀律規定所監測。

吾等的估值亦根據公司條例的相關條文編製，並已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章。

吾等的估值基準為國際估值準則委員會所界定以及香港測量師學會及皇家特許測量師學會所採納的市場價值定義，載列如下：

「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方於知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行公平交易所達成之估計金額。」

本報告所呈列的估值為該物業的100%權益，而並非持有相關物業權益的公司股權。

世界衛生組織於2020年3月11日宣佈將新型冠狀病毒(COVID-19)疫情宣告為「全球大流行」，導致日常生活及環球經濟多方面受到衝擊，部分房地產市場的成交活動及流動資金大幅下降。故與一般情況相比，參考吾等的估值時應更為審慎。然而，吾等確認，吾等的估值為正式估值，反映了該物業於估值日期真實而公平的估值。

估值假設

吾等的估值乃假設擁有人在市場上出售該物業，而並無受益於可能影響該物業價值的遞延條款合約、售後回租、管理協議或任何類似安排。

吾等的估值並無考慮該物業的任何抵押、按揭或所欠負的債項或完成出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概無附帶可能影響其價值的繁重法律糾紛及產權負擔、限制、支銷及未償還費用。

估值方法

吾等採用直接比較法作為評估土地價值的主要方法，並採用剩餘法作交叉參照。

(i) 直接比較法

直接比較法為直接將該物業與其他近期成交的可資比較物業作比較的估值方法。可資比較物業一般位於周邊地區或其他在性質或重新發展潛力方面與該物業相若之次級市場。

由於房地產物業的性質互不相同，故一般須作出適當調整以計入任何定性及定量差異，該等差異可能影響正在考慮之該物業可能達成的價格。

(ii) 剩餘法

剩餘法本質上為對土地估值的方法，由建議發展項目的開發總值（「開發總值」）扣除發展成本，包括地基成本、上部結構建築成本、專業費用、融資成本、發展商溢利及風險等作為參考土地發展／重新發展潛力。

所有的開發總值為假設樓宇於估值日期竣工，按當前價格計算的建議發展項目各單位的總資本價值。

資料來源

吾等已依賴公開途徑可得的資料，並已接納該公司就該物業的法定通知、規劃許可、地役權及佔用詳情等事宜的意見。

吾等已假設所有向吾等提供的資料均為準確。倘其後確定有關該物業的詳情為不準確或不足，吾等保留調整本函件所呈報估值的權利。

量度

所有量度均根據香港測量師學會頒佈之小冊子「量度作業守則」進行。為符合當地慣例，吾等聲明已偏離皇家特許測量師學會頒佈之「皇家特許測量師學會物業量度」。

吾等於視察時並無對該物業進行實地量度，以核實地盤及樓面面積的準確性。載入報告的尺寸、量度及面積乃基於自公眾途徑取得的文件副本內所載資料，故此僅為約數。

業權調查

吾等已於2020年7月23日在土地註冊處進行查冊，該物業的註冊擁有人為TM Properties Investment Limited。吾等並無檢查文件正本，以核實所有權或確定是否存在任何未載於吾等獲提供的副本文件中的租契修訂。

物業視察

吾等已於2020年8月3日視察該物業的外部。吾等已假設該物業並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無進行樓宇測量，亦未有視察該物業中被遮蓋、隱蔽或不可達至的部分，並假設該等部分的狀況良好。吾等未能就未曾視察部分的狀況提供意見或建議，而本報告不應被視為對該等部分作出任何隱含聲明或陳述。吾等並無對該物業內的任何樓宇設施進行測試。

吾等並無安排進行任何調查，以確定興建該物業時，或建成以後，曾否使用任何有毒或有害的物料，因此吾等未能呈報該物業於此方面並無風險。就本估值而言，吾等已假設有關於調查並無作重大程度披露任何該等物料的狀況。

報告

茲隨附估值證書。

代表
仲量聯行有限公司
高級董事
區建強
BA (Hons), MHKIS, MRICS, RPS (GP), MCIREA
牌照號碼：E-181955
謹啟

2020年11月27日

附註：區建強先生 (BA (Hons), MHKIS, MRICS, RPS (GP), MCIREA) 為合資格產業測量師，於香港物業估值方面擁有約26年經驗。

估值證書

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於2020年9月10日的市值
香港 新界 屯門 建豐街1號 (「該物業」) 屯門市地段第80號 (「該地段」)	<p>該物業位於一個大致呈矩形的平整地盤。該地盤南面邊界毗鄰建榮街，西面邊界毗鄰震寰路，而北面邊界則毗鄰河田街。</p>	<p>於估值日期，該物業租予單一租戶。</p>	<p>港幣1,500,000,000元 (港幣15億元正)</p>
	<p>該物業由3層工業／貨倉樓宇及單層工場組成，於1978年落成。</p>		
	<p>該地段地盤面積約為81,230平方呎(7,546平方米)。</p>		
	<p>根據經批准的建築圖則，該物業的總建築面積約為105,364平方呎(9,789平方米)。</p>		
	<p>該物業以新批地段第2175號(「土地授權」)持有，由1898年7月1日起為期99年，並已延長至2047年6月30日，惟須按該物業當時應課差餉租值的3%繳付每年地稅。</p>		

附註：

- (1) 根據吾等於2020年7月23日的土地註冊處查冊記錄（「土地查冊記錄」），該物業的註冊擁有人為TM Properties Investment Limited，參見日期為2010年9月16日的註冊摘要編號10092403060337。
- (2) 根據土地查冊記錄，已就該物業登記以下產權負擔：
 - 合約完成證明書，參見日期為1979年9月24日的註冊摘要編號10091302880542。
- (3) 土地授權載有（其中包括）以下主要發展條件：
 - (i) 用途：工業或倉庫用途，並附帶非厭惡性行業條款
 - (ii) 樓宇：一幢或多幢工廠或一間或多間倉庫或兩者兼備、配套辦公室及看守員或管理員宿舍（視情況而定）
 - (iii) 停車位：應按每10,000平方呎或建築面積不足10,000平方呎不少於一輛汽車或每5,000平方呎或地盤面積不足5,000平方呎不少於一輛汽車的比例提供車輛（包括貨櫃或貨車與牽引車）泊車及裝卸的空間，以提供最大空間者為準
- (4) 該物業乃根據於2018年12月21日在憲報刊登的屯門分區計劃大綱核准圖編號S/TM/35劃分為「綜合發展區(1)」(「綜合發展區(1)」)。吾等的估值已計及根據綜合發展區(1)向城市規劃委員會提出申請時可能允許的說明、規劃意向及用途。

誠如該公司所告知，彼等將向城市規劃委員會、地政總署及／或其他相關當局申請，以獲批准將現有工業用途更改為非工業用途，惟須繳付補地價，且估計亦須耗費一定時間及成本。
- (5) 該物業的現有租賃乃通過投標獲得，租金範圍介乎每月每平方呎港幣8.1元至港幣17.3元。

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，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他足以令致本通函或其所載的任何陳述產生誤導的事項。

2. 董事權益披露

於最後實際可行日期，各董事及本公司的最高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）的股份、相關股份及債權證中擁有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的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須載於該條所述登記冊的權益及淡倉；或根據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的權益及淡倉如下：

(i) 股份權益

董事姓名	每股面值港幣1元之普通股					所持有 股份總數	佔已發行 股份總額 百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	信託權益	其他權益		
梁乃鵬博士*	-	-	-	-	-	-	-
陳祖澤博士*	2,000	-	-	-	-	2,000	-
郭炳聯	509,523 (附註1)	-	-	-	-	509,523	0.111%
伍兆燦	-	24,984,977	-	-	-	24,984,977	5.457%
雷禮權	7,784,097	-	-	-	26,386,838	34,170,935 (附註2)	7.464%
雷中元	13,829	-	-	3,214,630 (附註3)	-	3,228,459	0.705%
伍穎梅（董事及伍兆燦 先生的替代董事）	181,416	-	-	24,984,977 (附註4)	-	25,166,393	5.497%
李家祥博士*	-	-	-	-	-	-	-
廖柏偉教授*	-	-	-	-	-	-	-

每股面值港幣1元之普通股

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	信託權益	其他權益	佔已發行	
						所持有 股份總數	股份總額 百分比
馮玉麟	-	-	-	-	-	-	-
李澤昌(董事總經理)	128,029	-	-	-	-	128,029	0.028%
曾偉雄*	-	-	-	-	-	-	-
張永銳博士	-	-	-	-	-	-	-
李鑾輝	-	30,000	-	-	-	30,000	0.007%
龍甫鈞	-	-	-	-	-	-	-
黃思麗(郭炳聯先生 的替代董事)	-	-	-	-	-	-	-
高丰(雷禮權先生 的替代董事)	-	-	-	-	-	-	-

* 獨立非執行董事

附註：

1. 該等本公司股份中，郭炳聯先生及其配偶共同持有505,479股。
2. 雷禮權先生、吳雷覺珍女士及余雷覺雲女士訂立股東表決權協議，三人合共持有34,170,935股本公司股份的權益。
3. 雷中元先生及其家庭成員於若干私人信託中共同擁有權益，而該等私人信託實益持有3,214,630股本公司股份。
4. 伍穎梅女士以若干私人信託之受益人身份於24,984,977股本公司股份中擁有權益，該等私人信託實益持有上述股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司的最高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)的股份、相關股份及債權證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的權益或淡倉(包括任何根據證券及期貨條例有關條文彼被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須載於所述登記冊的權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(ii) 本公司的購股權

董事姓名	本公司的購股權				購股權可予 行使之期間	每股 行使價	於購股權 授出日期 每股市價*	購股權 行使時 每股市價*
	於最後實際 可行日期的 餘額	授出日期	期內行使	期內沒收				
李澤昌	860,000	2016年10月31日	-	-	2017年10月31日至 2021年10月30日 (附註1)	港幣23.45元	港幣23.45元	-
梁乃鵬	450,000	2020年11月19日	-	-	2021年11月19日至 2025年11月18日 (附註2)	港幣15.32元	港幣15.32元	-
陳祖澤	425,000	2020年11月19日	-	-	2021年11月19日至 2025年11月18日	港幣15.32元	港幣15.32元	-
李家祥	400,000	2020年11月19日	-	-	2021年11月19日至 2025年11月18日	港幣15.32元	港幣15.32元	-
廖柏偉	400,000	2020年11月19日	-	-	2021年11月19日至 2025年11月18日	港幣15.32元	港幣15.32元	-
曾偉雄	400,000	2020年11月19日	-	-	2021年11月19日至 2025年11月18日	港幣15.32元	港幣15.32元	-
郭炳聯	400,000	2020年11月19日	-	-	2021年11月19日至 2025年11月18日	港幣15.32元	港幣15.32元	-
伍兆燦	400,000	2020年11月19日	-	-	2021年11月19日至 2025年11月18日	港幣15.32元	港幣15.32元	-
雷禮權	400,000	2020年11月19日	-	-	2021年11月19日至 2025年11月18日	港幣15.32元	港幣15.32元	-
雷中元	400,000	2020年11月19日	-	-	2021年11月19日至 2025年11月18日	港幣15.32元	港幣15.32元	-
伍穎梅	400,000	2020年11月19日	-	-	2021年11月19日至 2025年11月18日	港幣15.32元	港幣15.32元	-

董事姓名	本公司的購股權				購股權可予 行使之期間	每股 行使價	於購股權 授出日期 每股市價*	購股權 行使時 每股市價*
	於最後實際 可行日期的 餘額	授出日期	期內行使	期內沒收				
馮玉麟	400,000	2020年11月19日	-	-	2021年11月19日至 2025年11月18日	港幣15.32元	港幣15.32元	-
張永銳	400,000	2020年11月19日	-	-	2021年11月19日至 2025年11月18日	港幣15.32元	港幣15.32元	-
李鑾輝	400,000	2020年11月19日	-	-	2021年11月19日至 2025年11月18日	港幣15.32元	港幣15.32元	-
龍甫鈞	400,000	2020年11月19日	-	-	2021年11月19日至 2025年11月18日	港幣15.32元	港幣15.32元	-
李澤昌	850,000	2020年11月19日	-	-	2021年11月19日至 2025年11月18日 (附註3)	港幣15.32元	港幣15.32元	-

* 為本公司普通股於授出或行使日期之加權平均收市價(倘適用)

附註：

1. 就於2016年10月31日授出的購股權而言，最多30%購股權可於授出購股權第一週年起獲行使、最多60%購股權可於授出購股權第二週年起獲行使及全部或部分購股權可於授出購股權第三週年起獲行使。
2. 就於2020年11月19日授出的購股權(除授予李澤昌先生的購股權外，將於下文附註3闡述)而言，最多50%購股權可於授出購股權第一週年起獲行使及全部或部分購股權可於授出購股權第二週年起獲行使。
3. 就於2020年11月19日授予李澤昌先生的購股權而言，(i) 400,000份購股權當中，最多50%購股權可於授出購股權第一週年起獲行使及全部或部分購股權可於授出購股權第二週年起獲行使；及(ii) 450,000份購股權當中，最多30%購股權可於授出購股權第一週年起獲行使、最多60%購股權可於授出購股權第二週年起獲行使及全部或部分購股權可於授出購股權第三週年起獲行使。

3. 主要股東權益

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）於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露或根據證券及期貨條例第336條須載於本公司備存的登記冊的權益或淡倉：

	每股面值港幣1元之普通股				佔已發行 股份總額 百分比
	登記股東	公司權益	信託權益	所持有 股份總數	
HSBC Trustee (C.I.) Limited	-	-	181,807,753	181,807,753	39.7%
新鴻基地產發展有限公司 (附註1及2)	-	181,807,753	-	181,807,753	39.7%
藝湖有限公司 (附註1)	99,623,586	-	-	99,623,586	21.8%
鴻發(合記)建築有限公司 (附註1)	29,981,963	-	-	29,981,963	6.5%
Wister Investment Limited (附註1)	26,597,086	-	-	26,597,086	5.8%
滙豐國際信託有限公司	37,805,269	-	-	37,805,269	8.3%
Kwong Tai Holdings (PTC) Limited (附註3)	24,984,977	-	-	24,984,977	5.5%

附註：

- SHKP所披露權益包括藝湖有限公司、鴻發(合記)建築有限公司及Wister Investment Limited所披露之156,202,635股。
- 根據香港公司收購及合併守則(「收購守則」)，如任何人士收購(不論是否在一段時間內進行一系列交易)一家公司30%或以上的投票權，該人士必需提出強制性收購建議。自2001年10月19日起，該收購守則所觸發之強制性收購責任的臨界限額由35%下降至30%。然而，倘一位或兩位或以上一致行動之人士於緊接2001年10月19日之前已經持有一間公司30%或以上但不多於35%的投票權，則過渡期條款將適用於該等人士。只要有關投票權自該日起10年內維持在該個範圍內，就該名或該等人士而言，收購守則在詮釋及應用時應猶如收購守則第26.1(a)及(b)條所述的30%觸發點為35%，以及該名或該等人士毋須受收購守則第26.1(c)及(d)條的2%自由增購率所規限。就此而言，SHKP於緊接2001年10月19日之前一直持有本公司30%或以上但不多於35%的投票權，因此只要SHKP於2001年10月19日起10年內之投票權維持在該範圍內，則上述過渡期條款將適用於SHKP。自2011年10月19日起，上述過渡條款結束，SHKP為收購守則第26.1(c)及(d)條的2%自由增購率所規限。

3. Kwong Tai Holdings (PTC) Limited所披露之權益包括由伍兆燦先生和伍穎梅女士(均為本公司董事)所披露的24,984,977股。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無獲知會任何人士(董事或本公司最高行政人員除外)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)的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露或根據證券及期貨條例第336條須載於本公司備存的登記冊的權益或淡倉。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約(不包括已屆滿或本集團可於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的服務合約)。

5. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，概無董事及其各自的緊密聯繫人士(定義見上市規則)於任何與本集團業務構成直接競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益或與本集團有任何其他利益衝突。

6. 共同董事

於最後實際可行日期，以下董事亦為於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的規定向本公司披露的權益或淡倉之公司的董事或僱員：

董事姓名	亦為以下公司的董事或僱員
梁乃鵬博士	新鴻基地產發展有限公司
李家祥博士	新鴻基地產發展有限公司
郭炳聯先生	新鴻基地產發展有限公司
馮玉麟先生	新鴻基地產發展有限公司

7. 董事於資產的權益

於最後實際可行日期，除買賣協議外，概無董事於本集團任何成員公司自2019年12月31日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表編製日期）以來購買或出售或租賃或擬購買或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

8. 董事於合約或安排中的權益

於最後實際可行日期，董事（亦為SHKP或其附屬公司董事／僱員及／或股東）在本集團與SHKP的若干附屬公司訂立的下列對本集團整體業務而言可能屬重大的交易中可能擁有重大權益：

- (a) 截至2020年6月30日止六個月，本集團向SHKP的若干附屬公司提供巴士服務。本集團就這些巴士服務已收及應收的款項為港幣350萬元（截至2019年6月30日止六個月：港幣600萬元）。於2020年6月30日，本集團應收這些公司的餘額為港幣130萬元（2019年12月31日：港幣350萬元）。
- (b) 本集團亦為由SHKP及其若干附屬公司（「SHKP集團」）管理的若干住宅項目的居民提供巴士服務，而SHKP集團以代理人身份收取服務費（「巴士服務安排」）。本集團就這些巴士服務安排已收及應收的款項為港幣2,190萬元（截至2019年6月30日止六個月：港幣2,120萬元）。於2020年6月30日，本集團應收這些公司的餘額為港幣950萬元（2019年12月31日：港幣920萬元）。
- (c) 於2019年及2018年，本集團與SHKP的附屬公司新鴻基地產保險有限公司（「新鴻基地產保險」）簽訂多份合約，分別由2020年1月1日至2021年12月31日期間（「2020/21醫療及牙科保險安排」）及由2019年1月1日至2020年12月31日期間（「2019/20保險安排」）為本集團提供保險服務。截至2020年6月30日止六個月，按2020/21醫療及牙科保險安排及2019/20保險安排的已付及應付款項為港幣5,920萬元（截至2019年6月30日止六個月：港幣5,120萬元）。於2020年6月30日及2019年12月31日，此等合約下並無應付餘額。
- (d) 於2007年7月3日，Lai Chi Kok Properties Investment Limited、SHKP附屬公司帝譽服務有限公司（「帝譽」）及曼克頓山住宅單位首名承讓人簽訂公契（「公契」），據此三方同意帝譽擔任曼克頓山的管理人。截至2020年6月30日止六個月，本集團按公契已付及應付的款項為港幣60萬元（截至2019年6

月30日止六個月：港幣40萬元)。於2020年6月30日，此合約下的應付餘額為港幣10萬元(2019年12月31日：港幣20萬元)。

- (e) 於2010年4月26日，本公司全資附屬公司KT Real Estate Limited (「**KTRE**」)及SHKP的附屬公司Turbo Result Limited (「**TRL**」)與新鴻基地產代理有限公司(「**新鴻基地產代理**」)訂立協議，據此KTRE及TRL同意委任新鴻基地產代理為項目經理，以管理、監督及控制申請位於觀塘地段的一幅工業用地(「**觀塘地段**」)的規劃許可、交還及重新批出，以及觀塘地段的建築工程。

項目管理服務應付費用相等於以下兩者中較高者的金額：(1)港幣2,000萬元；及(2)以下兩者中之較低者：(a)項目成本的1%及(b)港幣2,500萬元。租契修訂服務應付費用為以下兩者中之較低者：(1)根據獲批准的租契修訂所准許的最高樓面總面積，按每平方呎港幣3.2元計算；及(2)港幣380萬元。於2020年6月30日，此合約下的應付餘額為港幣200萬元(2019年12月31日：港幣200萬元)。

- (f) 於2018年12月20日，KTRE、TRL及怡輝建築有限公司(「**怡輝**」)(SHKP的全資附屬公司)訂立建築合約，其中KTRE及TRL已聘請怡輝進行及完成涉及觀塘地段興建商業大廈的建築工程(「**建築合約**」)。KTRE及TRL須以平等份額向怡輝支付合約總額港幣443,610萬元(即各自港幣221,800萬元)，惟可根據建築合約作出調整。於2020年6月30日，此合約下的應付餘額為港幣3,240萬元(2019年12月31日：港幣1,610萬元)。

- (g) 截至2020年6月30日止六個月，本集團向本公司主要股東SHKP的若干附屬公司提供廣告服務。該等廣告服務的已收及應收金額為港幣30萬元(截至2019年6月30日止六個月：港幣110萬元)。於2020年6月30日，本集團應收這些公司的餘額為港幣10萬元(2019年12月31日：港幣70萬元)。

9. 專家及同意書

以下為於本通函中作出建議的專家的名稱及資格：

名稱	資格
浩德融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第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)受規管活動的持牌法團
仲量聯行有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，以上各專家概無擁有本集團任何成員公司的任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，以上各專家並無於本集團任何成員公司自2019年12月31日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表編製日期)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

以上各專家已就本通函的刊發發出同意書，同意以現時刊發的形式及涵義在本通函轉載其函件及引述其名稱，而迄今並無撤回同意書。

10. 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，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何待決或面臨之重大訴訟或索償。

11. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立以下屬重大或可能屬重大的合約（並非於本集團進行或擬進行的日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 於2018年12月20日，KTRE、TRL與怡輝訂立有關（其中包括）在觀塘地段建造一棟商業樓宇的合約（「**建築合約**」），包括兩座22層高寫字樓，含一層寫字樓大堂、一層避難層、每座寫字樓一個頂層天台及一個高層天台、10層高平台及四層地下停車場，據此開展建築工程，詳情載於本公司日期為2019年1月15日的通函；及
- (b) 買賣協議。

12. 一般事項

- (a) 本公司註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之香港總辦事處及主要營業地點位於香港九龍荔枝角寶輪街9號15樓。
- (b) 本公司的香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。
- (c) 本公司的公司秘書為胡蓮娜小姐，BA, MBA, FCIS, FCS(PE), CPA (Canada), CGA。
- (d) 本通函中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

13. 備查文件

下列文件的副本在股東特別大會當日或之前的星期一至星期五（公眾假期除外）的一般辦公時間內於本公司位於香港九龍荔枝角寶輪街9號15樓的總辦事處可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及公司細則；
- (b) 買賣協議；

- (c) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約副本；
- (d) 本附錄「專家及同意書」一段所述的同意書；
- (e) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，其全文載於本通函第19至第34頁；
- (f) 仲量聯行有限公司就該物業出具的估值報告，其全文載於本通函第II-1至第II-6頁；
- (g) 本公司截至2018年12月31日及2019年12月31日止兩個財政年度的年報；
- (h) 本公司截至2020年6月30日止六個月的中期報告；及
- (i) 本通函。



TRANSPORT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
(載通國際控股有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份編號：62)

茲通告Transport International Holdings Limited (載通國際控股有限公司)* (「本公司」) 將於2020年12月17日(星期四)上午10時正，在香港九龍九龍灣臨華街1號九巴九龍灣車廠5樓舉行股東特別大會，以審議及如認為合適(不論有否修訂)，通過以下決議案為本公司的普通決議案：—

普通決議案

「動議：—

- (a) 批准、追認及確認TM Properties Holdings Limited (本公司的間接全資附屬公司)、Mega Odyssey Limited (新鴻基地產發展有限公司(「SHKP」)的間接全資附屬公司)、本公司及SHKP於2020年11月9日所訂立的買賣協議(「買賣協議」)及如本公司於2020年11月27日的通函(「通函」)中所述，其項下擬進行及履行的交易(買賣協議及通函，分別註有「A」及「B」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)；及
- (b) 授權本公司董事代表本公司在其認為必需、適當、適宜或權宜的情況下作出一切行動及事宜，簽署及簽立所有文件、文書、契據及協議，以及有需要時加蓋本公司的印章，並採取一切步驟，以實行買賣協議及附帶的所有其他事宜或與其相關的事項。」

承董事會命
公司秘書
胡蓮娜
謹啟

香港，2020年11月27日

* 僅資識別之用

股東特別大會通告

附註：

- (1) 凡有權出席本公司股東特別大會及在會上投票的本公司股東，皆有權指定另一人士代其出席及投票。股東可以親身或由代表在表決時投票。受委託之代表不必為本公司股東。倘持有兩股或以上本公司股份之股東，則可委任多於一位代表出席股東特別大會，並代其投票。
- (2) 投票委託書連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或該等授權書或授權文件經由公證人核證之副本，最遲須於股東特別大會或延會指定舉行時間48小時前交回本公司之總辦事處，地址為香港九龍荔枝角寶輪街9號15樓。
- (3) 以上提呈之決議案將於股東特別大會上以投票方式進行表決。
- (4) 本公司將於2020年12月14日至2020年12月17日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定出席股東特別大會並於會上投票的權利。該期間內，本公司將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有已填妥股份過戶文件連同有關股票，必須於2020年12月11日下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，以辦理登記手續。於2020年12月17日名列本公司股東名冊的獨立股東將符合資格出席股東特別大會並於會上投票。
- (5) 倘黑色暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號於股東特別大會當日上午9時正至正午12時正之任何時間在香港生效，則股東特別大會將延期舉行。本公司將會於其網站及香港交易及結算所有有限公司網站上載公告，通知各股東有關延會的日期、時間及地點。於惡劣天氣情況下，股東應因應其本身之實際情況，自行決定是否出席股東特別大會。如選擇出席，則務請小心注意安全。
- (6) 本通告中譯本僅供參考。倘有任何歧義，概以英文版本為準。

參與股東特別大會的指引

1. 新型冠狀病毒情況

為使新型冠狀病毒的防控工作得以持續執行，以及保障股東及所有出席股東特別大會人士之健康安全，本公司謹此通知股東，是次股東特別大會不會派發紀念品或供應食物或茶水，以減少人與人之間的接觸。本公司同時建議所有股東委任股東特別大會主席為其受委代表以就相關決議案投票，而非親身出席股東特別大會。各出席者於進入股東特別大會場地前，須戴上外科口罩及接受體溫檢查。

2. 有關股東特別大會的最新安排

- (a) 個別房間 — 考慮到有關保持社交距離的公共衛生資訊，出席股東特別大會的股東將安排於股東特別大會場地內設有視頻直播的個別房間指定座位就座。
- (b) 登記 — 謹此建議有意親身出席股東特別大會的股東於2020年11月27日上午9時正開始至2020年12月15日下午5時正結束之期間內致電852-2786 8888登記。重複登記將不獲受理。

3. 股東特別大會場地

香港九龍九龍灣臨華街1號九巴九龍灣車廠5樓

(*不會提供穿梭巴士服務，亦無車位可供使用。)

