

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公告內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



HANG SANG (SIU PO) INTERNATIONAL HOLDING COMPANY LIMITED

(於開曼羣島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3626)

補充公告

有關二零二四年租賃協議有須予披露交易

茲提述本公司日期為二零二四年四月三十日有關二零二四年租賃協議的公告（「該公告」）。除另有說明者外，本公告所用的詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

董事會謹此提供以下補充資料。

有關估值的進一步詳情

根據二零二四年租賃協議，每月租金（不包括管理費、地租及差餉）約為279,170港元，該等物業的總可售面積約為18,933平方呎，根據估值，各工業單位可售面積介乎1,653平方呎至9,398平方呎，較市值租金（不包括管理費、地租及差餉）輕微折讓288,400港元。

在對物業的市場租金進行估值時，估值師已採用市場法。市場法考慮近期就類似資產支付的租金，並對所示市場租金作出調整，以反映該物業相對於市場可比性的狀況及效用，前提是出租人根據正常租賃將該物業按現有狀態租賃給承租人，租期為2至5年。估值師已識別及分析多個與該物業具有類似特徵的可作比較物業。天安工業大廈基於以下標準以選擇作為比較：

- a. 正常交易，並已在土地註冊處妥為註冊；
- b. 於土地註冊處註冊的文書的日期為在估價日期起計6個月內；
- c. 工業單位與該等物業同位於長沙灣及；
- d. 實用面積介乎1,500平方呎至10,000平方呎；及
- e. 落成日期為一九七五至一九七九年樓宇

基於上述選擇標準，選擇了三個可比較的物業。單位租金按每月租金除以該三個可資比較物業的實用面積（按註冊建築圖則計算）計算。調整反映可資比較物業與該等物業在不同方面的差異，包括時間、樓層、位置、樓底高度、裝載、建築質量及面積，以得出經調整單位租金。一般調整基準為，倘可資比較物業優於該等物業，則向下調整，反之亦然。可資比較物業及調整的概要如下。

三個比較的物業均用作工業用途亦在一九七七年使用。由於志興昌工業大廈在估價日期起計六個月內並無在土地註冊處註冊的租賃交易，因此並無從選取比較數據。這些物業有不同的樓層數量和單位，每月租金不同，但淨空高度和裝載能力相同。該等物業的租期介乎二至三年。物業的實用面積亦有所不同，由5,855至9,021平方呎不等。每平方呎的單位租金亦會連同租約日期一併提供。

每個物業都會根據時間、樓層、可用淨空、裝載能力、建築施工質量和總體尺寸等因素進行調整。經調整單位租金反映各項物業相對於標的物業之相對優越性或相似性。總調整幅度介乎-4.1%至-5.7%。根據這些調整，所採用的單位租金為每平方呎15.23港元。

根據所採用的單位租金及有關物業的概約實用面積計算，總市值租金（不包括管理費、地租及差餉）為288,400港元。

二零二四年租賃協議

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，業主的最終實益擁有人的其中一項業務活動為物業投資以產生租金收入。

承董事會命

Hang Sang (Siu Po) International Holding Company Limited

主席、行政總裁及執行董事

馮文偉

香港，二零二四年五月二十二日

於本公告日期，本公司執行董事為馮文偉先生、馮文錦先生及馮家柱先生，而本公司獨立非執行董事為陸海林博士、馮寶儀女士及宋婷兒博士。