

---

此乃要件 請即處理

---

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、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**Hanison Construction Holdings Limited**（興勝創建控股有限公司）股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手出售或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，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。

---

 **興勝創建控股有限公司**  
**HANISON CONSTRUCTION HOLDINGS LIMITED**

（於開曼群島註冊成立之有限公司）

（股份代號：896）

有關

(1) 出售騰傑企業有限公司之50%權益

及

(2) 授出認沽期權

之主要交易

---

二零一八年三月二十七日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
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

---

於本通函及其附錄內，除文義另有所指外，下列詞彙及詞語具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	於香港、英屬處女群島及開曼群島營業之銀行向公眾開放進行業務及可進行銀行間存款及付款交易，且上午九時正至下午五時正內任何時間香港並無懸掛八號或以上颱風信號及黑色暴雨警告信號之日子（星期六或星期日或公眾假期除外）
「本公司」	指	Hanison Construction Holdings Limited（興勝創建控股有限公司），一間於開曼群島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：896）
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成出售事項
「完成賬目」	指	根據買賣協議之條款編製及審核之目標公司於完成日期之經審核綜合財務報表
「完成日期」	指	二零一八年三月二十八日，或賣方與買方可能書面協定之有關其他日期，而完成於當日進行
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買方就出售事項應付之代價港幣800,000,000元（可予調整）
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議，賣方有條件出售銷售股份及向賣方償還股東貸款

---

## 釋 義

---

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「成立合營企業」	指	賣方及買方於完成後根據股東契約按50:50基準成立合營企業（即目標公司）
「最後實際可行日期」	指	二零一八年三月十九日，即本通函付印前就確定本通函所述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
「資產淨值」	指	未經審核備考完成賬目或完成賬目（視乎情況而定）所示於完成時(a)目標集團綜合資產總值（該物業、傢俬及裝置、設備及遞延稅項資產之價值除外）；減(b)目標集團綜合負債總額（有關任何股東貸款及遞延稅項負債之負債除外，惟包括優先融資）
「該物業」	指	位於香港九龍青山道476號名為「PEAKCASTLE」之物業
「買方」	指	Hilux II Cayman Ltd.，於開曼群島註冊成立之有限公司
「認沽權益」	指	具有本通函「董事會函件－認沽期權」一節所賦予之涵義
「認沽期權」	指	根據股東契約之條款授予買方以向賣方售回認沽權益之認沽期權

---

## 釋 義

---

「認沽期權行使期間」	指	具有本通函「董事會函件－認沽期權」一節所賦予之涵義
「買賣協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立日期為二零一八年二月二十一日之買賣協議
「銷售股份」	指	賣方於目標公司所持有之一股普通股，相當於目標公司已發行股本之50%
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「優先融資」	指	具有本通函「董事會函件－緒言－買賣協議－先決條件」一節所賦予之涵義
「股東貸款」	指	目標公司於完成日期結欠賣方之全部貸款及其他金額（不論本金、利息或其他）之50%面值，估計約為港幣46,000,000元
「股東」	指	本公司股本中每股面值港幣0.1元之普通股之持有人
「股東契約」	指	賣方、買方及目標公司於完成後就目標集團將予訂立之股東契約
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	騰傑企業有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司之統稱
「交易事項」	指	出售事項、成立合營企業及授出認沽期權，以及其項下擬進行之交易

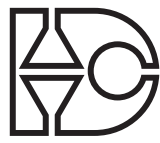
---

## 釋 義

---

「賣方」 指 Hanison Construction Holdings (BVI) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司

「%」 指 百分比



# 興勝創建控股有限公司

HANISON CONSTRUCTION HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：896)

董事：

查懋聲先生 (主席) \*

查懋德先生\*

王世濤先生 (董事總經理)

戴世豪先生 (總經理)

老啟昌先生

陳伯佐先生\*\*

劉子耀博士\*\*

孫大倫博士\*\*

\*非執行董事

\*\*獨立非執行董事

註冊辦事處：

P.O. Box 309, Ugland House

Grand Cayman, KY1-1104

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

新界沙田

石門

安群街3號

京瑞廣場一期22樓

敬啟者：

有關

(1) 出售騰傑企業有限公司之50%權益

及

(2) 授出認沽期權

之主要交易

緒言

茲提述本公司日期為二零一八年二月二十一日之公告，內容有關交易事項。

---

## 董事會函件

---

### 出售事項

於二零一八年二月二十一日，賣方（本公司之直接全資附屬公司）與買方訂立買賣協議，據此，(a)賣方同意出售而買方同意購買目標公司已發行股本之50%（即銷售股份）；及(b)買方同意促使償還目標公司於完成日期結欠賣方之股東貸款之50%（即股東貸款），總代價為港幣800,000,000元（可予調整）。

### 認沽期權

根據於完成時將予簽訂之股東契約，賣方須向買方授出認沽期權，據此，買方有權酌情向賣方售回銷售股份以及買方提供及當時目標公司尚未償還或結欠之任何股東貸款（即認沽權益），行使價乃經參考賣方與買方將予協定之該物業當時之市值之90%及目標集團之綜合資產淨值，並須受上限港幣1,300,000,000元所規限。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）買賣協議、出售事項及授出認沽期權之進一步詳情以及上市規則規定之其他資料。

### 買賣協議

#### 日期

二零一八年二月二十一日

#### 訂約方

- (a) 賣方（本公司之直接全資附屬公司），作為賣方
  
- (b) 買方

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終擁有人乃獨立於本公司及其關連人士且與彼等並無關連之第三方。



---

## 董事會函件

---

### 主體事項

銷售股份，相當於目標公司已發行股本之50%。目標公司透過其全資附屬公司間接持有該物業之100%法定及實益擁有權。該物業按「現狀」基準出售。

買方亦同意促使償還股東貸款，估計金額約為港幣46,000,000元。

### 先決條件

完成須待（其中包括）以下先決條件於完成日期或之前獲達成（或倘(a)至(e)及(g)段所載之條件獲買方豁免）後，方可作實：

- (a) 目標集團已：—
  - (i) 悉數償還目標集團結欠第三方銀行（即有關該物業之現有產權負擔之承押人）之貸款；
  - (ii) 完成自銀行提取目標集團將取得之一筆不少於港幣960,000,000元之融資（「優先融資」）；及
  - (iii) 完成向賣方分派、墊付及／或償還優先融資之提取金額以作為目標公司於完成前結欠賣方之股東貸款之部分還款。
- (b) 待有關該物業產權負擔之現有抵押及可能須就優先融資作出之新抵押獲解除後，
  - (i) 各目標集團成員公司之全部已發行股本須不附帶任何產權負擔；
  - (ii) 目標集團有能力根據物業轉易及財產條例（香港法例第219章）第13及13A條證明及提供該物業之良好業權；
  - (iii) 該物業不附帶任何產權負擔，惟以書面方式向買方提供之材料及文件、公眾土地查冊、若干現有租約及獲許可之新租約以及於完成前發出要求目標集團修改或維修該物業之任何通知及／或命令（如有）內提述之該等產權負擔則除外；

---

## 董事會函件

---

- (c) 賣方所作出之任何基本保證概無尚未解決違反事宜；
- (d) 於直至緊接完成前期間，被天災、火災、爆炸或其他災難損毀之範圍不多於該物業總樓面面積之25%，且該物業之有關主要部分概無被政府機關封閉、關閉或宣稱為危樓、損壞、無法到達或面臨清拆令或封閉令；
- (e) 已按符合適用之相關香港法律及規定之方式清拆該物業內之若干分隔；
- (f) 買賣協議項下擬進行之交易已根據上市規則以書面方式取得股東批准；及
- (g) 達成下列各項：
  - (i) 除股東貸款外，目標集團並無金額超出港幣20,000,000元且賣方無法或不願於完成賬目內作出撥備之實際或潛在負債；及
  - (ii) 目標集團並無涉及總索償金額超出港幣20,000,000元且賣方無法或不願於完成後解除之未解除訴訟或其他法律程序。

於最後實際可行日期，除上文(a)(i)、(b)(i)至(iii)及(f)段所載之條件外，概無上文所載之條件已獲達成。於最後實際可行日期，本公司並無要求且目前無意要求買方豁免買賣協議之任何餘下條件。

### 代價

買方根據買賣協議應付之代價港幣800,000,000元（可按下文(b)及(c)段所述者予以調整）將分配如下：

- (i) 償還股東貸款之代價金額將相等於於完成日期之股東貸款總額之面值；及
- (ii) 轉讓銷售股份之代價金額將為代價金額減上文(i)段所載之償還股東貸款之代價。

---

## 董事會函件

---

代價已按及須按以下方式支付：

- (a) 為數港幣80,000,000元（即按金）已於簽訂買賣協議後五個營業日內向賣方之律師（作為保管者）支付；及
- (b) 代價之餘額及根據以下公式釐定之代價調整之金額須向賣方支付或按賣方可能作出之指示支付，而按金將於完成時用於支付部分代價：
  - (i) 將於代價加上於未經審核備考完成賬目所示之資產淨值之50%（倘其為正數）；或
  - (ii) 將自代價扣減於未經審核備考完成賬目所示之資產淨值之50%（倘其為負數）；
- (c) 根據以下公式釐定之代價最終調整之金額將由買方或賣方（視乎情況而定）於協定或釐定完成賬目後10個營業日內支付：
  - (i) 將於代價加上資產淨值之50%（經參考完成賬目而釐定）多於資產淨值之50%（經參考未經審核備考完成賬目而釐定）之金額（如有）；或
  - (ii) 將自代價扣減資產淨值之50%（經參考完成賬目而釐定）少於資產淨值之50%（經參考未經審核備考完成賬目而釐定）之金額（如有）。

代價乃基於賣方與買方公平磋商並參考該物業及該物業附有之所有該等裝置及設備為數港幣1,600,000,000元之議定價格之50%且計及鄰近地區之可資比較物業之發售價而釐定。

---

## 董事會函件

---

### 完成

完成將於二零一八年三月二十八日或賣方與買方可能書面協定之任何其他日期落實。

### 針對該物業之重估收益之稅項彌償

賣方同意向買方彌償（其中包括）有關該物業之任何重估收益（或在出售目標集團股份之情況下）導致之目標集團任何稅項負債之50%，其於完成日期為未變現但其於完成日期後已可知或變現。有關該物業之未變現重估收益乃按下列基準計算：

- (i) 該物業將被視為於完成日期擁有港幣1,600,000,000元之估值；及
- (ii) 收益將通過該物業於完成日期之任何就稅務而言可獲寬免之成本基數減少。

### 成立合營企業

於完成後，目標集團成員公司各自將不再為本公司之附屬公司，而合營企業將於賣方與買方之間按50:50之基準成立。賣方、買方及目標公司將於完成時就目標集團訂立股東契約。

### 股東契約

#### 訂約方

- (a) 賣方，為目標公司之股東
- (b) 買方，為目標公司之股東
- (c) 目標公司

### 董事會之組成

各目標集團成員公司之董事會將由最多四名董事組成，而賣方及買方各自將提名兩名董事。委任各目標集團成員公司董事會主席之權利將隔年歸屬於賣方及買方。主席無權於董事會會議投第二票或決定票。

---

## 董事會函件

---

### 資本承擔及資金

賣方與買方各自有義務向目標公司提供之資金總額將不超過最多港幣100,000,000元。

### 轉讓限制

賣方承諾不會轉讓其於目標公司股份之任何權益以及目標公司結欠賣方之股東貸款，直至認沽期權行使期間屆滿或目標集團轉讓該物業（以較早者為準）。

### 其他安排

於完成後，目標集團一間附屬公司將與本公司若干間接全資附屬公司訂立服務契約，據此，目標集團將委聘該等附屬公司就該物業之發展項目提供項目管理服務、市場管理服務、物業管理服務及管理承包商服務。

### 認沽期權

根據股東契約之條款，賣方將向買方授出認沽期權，據此，買方有權酌情向賣方售回銷售股份以及買方提供及當時目標公司尚未償還或結欠之任何股東貸款（「認沽權益」），行使價乃經參考賣方與買方將予協定之該物業當時之市值之90%及目標集團之綜合資產淨值，並須受港幣1,300,000,000元之上限所規限。倘賣方與買方未能協定認沽權益之公平市值，則有關價值須由目標集團當時之核數師經參考該物業當時之市值之90%及目標集團之綜合資產淨值後釐定。

認沽期權可由買方於自完成日期起計27個月屆滿當日（不包括當日）後開始至自完成日期起計30個月屆滿當日（包括當日）結束之期間（「認沽期權行使期間」）內任何時間行使。認沽期權乃無償授予買方。

---

## 董事會函件

---

作為出售事項及成立合營企業之一部分，向買方授出認沽期權（包括其上限）乃訂約方經公平磋商後協定之商業條款。倘買方有意於認沽期權行使期間變現及兌現其投資，則認沽期權為買方提供離場機制。經計及賣方將按較該物業當時市值折讓之價格收購認沽權益，董事認為，授出認沽期權對本集團整體而言屬有利。

### 目標集團及該物業之資料

目標公司從事投資控股，並為該附屬公司之最終控股公司，而該附屬公司為該物業之唯一擁有人。該物業乃名為「PEAKCASTLE」之物業，位於香港九龍青山道476號，為商業大廈，總樓面面積約為145,394平方呎。該物業目前租賃予不同租戶，每月租金收入約為港幣2,347,484元（不包括地租、差餉及管理費），入住率約為78%。根據獨立專業物業估值師高力國際物業顧問（香港）有限公司編製之物業估值報告（載於本通函附錄二），該物業於二零一七年十二月三十一日之市值為港幣1,597,000,000元。

目標集團截至二零一六年三月三十一日及二零一七年三月三十一日止年度之未經審核綜合財務資料概要載列如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一六年 (港幣千元) (未經審核)	二零一七年 (港幣千元) (未經審核)
除稅及非經常性項目前之淨溢利	86,722	121,526
除稅及非經常性項目後之淨溢利	87,694	122,057

目標集團於二零一七年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值約為港幣275,038,000元。

於完成後，各目標集團成員公司將作為合營企業於本公司之財務報表內記錄及入賬，並將不再為本公司之附屬公司。

---

## 董事會函件

---

### 本公司之資料

本公司之主要業務活動為投資控股。其附屬公司主要從事建築、裝飾及維修工程、建築材料供應及安裝、物業投資、物業發展、提供物業代理及管理服務以及銷售健康產品。

### 買方之資料

買方之主要業務活動為投資控股。買方為一間於開曼群島註冊成立之有限公司。

### 進行交易事項之理由

董事不時對本公司資產進行策略性檢討，以盡量提高股東回報，維持穩定資產負債比率，並就其他投資機會保留資金。董事認為目前市場為本公司解除目標公司部分價值之良好機會。因此，董事相信，出售事項將令本公司可重新分配資金至物業投資及物業發展分部之其他投資機會以及把握有關增長機會，並同時於未來分佔來自目標公司之溢利之50%。誠如下文「對本集團之財務影響及所得款項用途」一段所載，本集團擬將出售事項之所得款項用於（其中包括）為收購位於葵涌及中環之物業提供資金（收購事項詳情載於本公司日期為二零一八年二月二十八日及二零一八年三月二日之公告）。於最後實際可行日期，該兩項收購事項之估計資金需要約為港幣866,380,000元，乃參考該兩項收購事項之初步代價計算得出。

作為出售事項及成立合營企業之一部分，向買方授出認沽期權（包括其上限）乃訂約方經公平磋商後協定之商業條款。經計及賣方將按較該物業當時市值折讓之價格收購認沽權益，董事認為，授出認沽期權對本集團整體而言屬有利。

董事（包括獨立非執行董事）認為，交易事項之條款乃按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### 對本集團之財務影響及所得款項用途

於完成後，本集團預期於截至二零一八年三月三十一日止財政年度下半年確認投資物業之公平值變動之收益約港幣288,829,000元（於扣除與出售事項有關之成本及開支前）。自於二零一五年十月二十二日收購該物業之持有公司當日起至二零



---

## 董事會函件

---

一七年九月三十日，本集團已就該物業確認投資物業之公平值變動之累計收益約港幣283,219,000元。自二零一五年十月二十二日至完成日期，有關該物業之投資物業之公平值變動之估計累計收益總額將約為港幣572,048,000元。本公司就出售事項將予錄得之實際收益須待進行審核後方可作實，並可能與估計金額有所不同。

預期出售事項產生之所得款項將用作為本集團之任何物業或其他業務投資提供資金以及償還銀行貸款。本集團擬將出售事項之所得款項淨額約73%用於為以下各項提供部分資金：(i)收購持有香港新界葵涌打磚坪街57-61號中央工業大廈之物業持有公司之50%權益；及(ii)收購持有位於香港荷李活道222號之整棟物業之物業持有公司之100%權益。該等收購事項之詳情載於本公司日期為二零一八年二月二十八日及二零一八年三月二日之公告。餘下所得款項淨額（即所得款項淨額之27%）將用作償還銀行貸款。預期上述所得款項淨額將於截至二零一八年三月三十一日及二零一九年三月三十一日止財政年度獲動用。

代價超出目標集團於二零一七年十二月三十一日的未經審核賬面淨值50%權益之部分（不包括股東貸款）約為港幣335,662,000元。

### 上市規則之涵義

由於就本公司而言，有關出售事項之最高適用百分比率為25%或以上但低於75%，故出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

由於就本公司而言，有關授出認沽期權（其可由買方酌情行使，並受上限港幣1,300,000,000元所規限）之最高適用百分比率為25%或以上但低於100%，故授出認沽期權構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

本公司已根據上市規則第14.44條就出售事項及授出認沽期權向由CCM Trust (Cayman) Limited及其附屬公司以及LBJ Regents Limited組成之一組緊密聯繫股東取得書面批准，CCM Trust (Cayman) Limited及其附屬公司以及LBJ Regents Limited分別實益擁有本公司487,702,041股股份及61,022,931股股份之權益，合共相當於本公司當時已發行股本之52.45%。據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無本



---

## 董事會函件

---

公司股東於出售事項及授出認沽期權中擁有任何重大權益，並須在本公司就批准出售事項及授出認沽期權召開股東特別大會之情況下放棄投票。因此，將不會就審議出售事項及授出認沽期權召開股東特別大會。

完成須待先決條件獲達成後方可作實，故交易事項可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司股份時，務請審慎行事。

### 推薦建議

董事（包括獨立非執行董事）認為，出售事項、授出認沽期權及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，故建議股東（如須為此舉行股東大會）投票贊成批准出售事項、授出認沽期權及其項下擬進行之交易之決議案。

### 其他資料

謹請閣下亦垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
董事總經理  
王世濤  
謹啟

二零一八年三月二十七日

本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止三個年度之經審核綜合財務報表以及本公司截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表分別披露於本公司日期為二零一五年六月二十三日（第108至241頁）、二零一六年六月八日（第109至248頁）及二零一七年六月十三日（第124至284頁）之同年年報以及日期為二零一七年十一月十四日之同期中期報告（第37至92頁）內，該等報告已刊載於本公司網站(www.hanison.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)，並於以下鏈接可供查閱：

- (1) 日期為二零一五年六月二十三日之本公司截至二零一五年三月三十一日止年度之年報（第108至241頁）：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0727/LTN20150727073.pdf>

- (2) 日期為二零一六年六月八日之本公司截至二零一六年三月三十一日止年度之年報（第109至248頁）：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0722/LTN20160722291.pdf>

- (3) 日期為二零一七年六月十三日之本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之年報（第124至284頁）：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0720/LTN20170720618.pdf>

- (4) 日期為二零一七年十一月十四日之本公司截至二零一七年九月三十日止六個月之中期報告（第37至92頁）：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/1220/LTN20171220133.pdf>

## 1. 營運資金

經計及可供使用之銀行融資後、本集團內部產生之資金及出售事項對現金流量的影響後，在並無不可預見情況下，董事認為由本通函日期起計至少未來十二個月，本集團擁有充裕之營運資金可供其應付目前所需。

## 2. 債項聲明

於二零一八年一月三十一日（即本通函付印前確定本債項聲明之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團之銀行貸款約港幣940,597,000元，其中(a)銀行貸款約港幣840,597,000元由本集團若干租賃土地及樓宇以及投資物業作抵押；及(b)銀行貸款港幣100,000,000元為無抵押。所有銀行貸款均由本公司之一間附屬公司作擔保。有抵押銀行貸款之利率介乎香港銀行同業拆息或相關銀行資金成本加0.9%至香港銀行同業拆息加1.9%。無抵押銀行貸款之利率為香港銀行同業拆息加0.75%。

於二零一八年一月三十一日，本集團已向一間銀行提供公司擔保約港幣67,125,000元（相當於本集團以股權比例分佔合營企業於二零一八年一月三十一日之銀行貸款），以擔保一間合營企業獲授之銀行融資。授予合營企業之銀行融資之利率為香港銀行同業拆息加2.5%。

於二零一八年一月三十一日，本集團向合營企業合夥人提供反彌償保證港幣62,000,000元，其相當於本集團之最高負債。此最高負債乃由反彌償保證之訂約方經參考本集團按比例分佔之授予合營企業之銀行融資額度項下之利息付款估計金額及有關合營企業所持有物業之翻新、管理及市場推廣以及租賃涉及之成本超支。

於二零一八年一月三十一日，本集團就建築合約持有之履約保證約為港幣222,992,000元。履約保證之年利率介乎0.625%至2%。

於二零一八年一月三十一日，本集團為下列訴訟之被告，因此董事認為訴訟所引致的估計或然負債無法合理確定。

於截至二零零四年三月三十一日止年度內，本公司若干從事健康產品業務之附屬公司就侵犯版權及誹謗之指控而被提出法律訴訟。自二零零四年就委任專家及交換證人陳述書所召開之指示聆訊後，至今尚未就有關訴訟對本集團採取進一步行動。於二零一八年一月三十一日，該訴訟仍在進行中，且案件並無進一步更新。

除上文所述或在本通函另行披露外，以及除集團內公司間之負債外，於二零一八年一月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行但未償還或同意發行之貸款資本、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。

### 3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，自二零一七年三月三十一日（即編製本集團最近期刊發之經審核財務報表日期）以來，本集團之財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

### 4. 財務及貿易展望

截至二零一七年九月三十日止六個月，未經審核綜合營業額為港幣1,350,468,000元（截至二零一六年九月三十日止六個月：港幣1,529,075,000元）及未經審核綜合除稅後淨溢利為港幣101,134,000元（截至二零一六年九月三十日止六個月：港幣72,446,000元）。

過去數年以來，本集團不斷尋找商機，使其業務多元化發展至建築、裝飾及維修工程、供應及安裝建築材料、物業投資、物業發展、提供物業代理及管理服務以及銷售健康產品。本集團會繼續物色投資機會以擴大本集團收入來源及提高其盈利能力。本公司將不時評估其各項現有業務之表現及前景，並可能於出現機會時考慮調整其業務組合（包括但不限於作出進一步投資及／或變現），務求為本集團及股東爭取最佳利益。就本集團之物業投資及物業發展分部而言，年內，除交易事項外，本集團就以下各項訂立有條件協議：(i)出售持有位於葵涌名為「成功中心」之物業之物業持有公司之50%權益；(ii)收購持有位於葵涌名為「中央工業大廈」之物業之物業持有公司之50%權益及就重建該項物業成立合營企業；及(iii)收購持有位於中環之一幢物業之物業持有公司之100%權益。該等出售及收購事項之詳情載於本公司日期為二零一七年十二月二十三日、二零一八年一月十七日、二零一八年二月一日、二零一八年二月二十八日及二零一八年三月二日之公告。

董事不時對本公司資產進行策略性檢討，以盡量提高股東回報，維持穩定資產負債比率，並就其他投資機會保留資金。董事認為目前市場為本公司解除目標公司部分價值之良好機會。根據附載於本通函附錄二之估值報告，該物業於二零一七年十二月三十一日之公平值為港幣1,597,000,000元。於完成後，本集團預期於截至二零一八年三月三十一日止財政年度下半年確認投資物業之公平值變動之收益約港幣288,829,000元（於扣除與出售事項有關之成本及開支前）。本公司就出售事項將予錄得之實際收益須待進行審核後方可作實，並可能與估計金額有所不同。除上述之出售事項收益及本集團自出售事項產生之稅項負債，出售事項對本集團之盈利、資產及負債並無任何重大影響。

以下為獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司就本集團將予部分出售之該物業於二零一七年十二月三十一日之估值發出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。



高力國際物業顧問(香港)有限公司  
估值及諮詢服務部  
公司執照編碼: C-006052

香港  
灣仔港灣道18號  
中環廣場5701室



敬啟者:

### 指示、目的及估值日期

茲提述吾等接獲閣下指示,評估興勝創建控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)將予部分出售之香港物業(「該物業」)之市值,以刊發有關該物業之潛在交易之公開通函。吾等確認,吾等已進行視察、作出相關查詢及查冊以及取得吾等認為屬必要之有關進一步資料,以向閣下提供吾等對該物業於二零一七年十二月三十一日(「估值日期」)之價值之意見。

### 估值準則

估值已根據由香港測量師學會刊發自二零一七年十二月三十日起生效之香港測量師學會估值準則(二零一七年版)編製,並已參考國際估值準則委員會刊發自二零一七年七月一日起生效之國際估值準則(二零一七年版);及香港聯合交易所有限公司頒佈之主板證券上市規則第五章所載之規定。

## 估值基準

吾等之估值乃按該物業於估值日期之市值作出。市值之定義為「資產或負債經過適當推銷後，由自願買家及自願賣家在雙方知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日按公平原則進行交易之估計金額」。

## 估值假設

吾等之估值已假設業主於公開市場出售該物業，且並無遞延條款合約、售後租回、合營企業或任何類似安排等利益會影響該物業之價值。

吾等之估值並無考慮該物業之任何押記、按揭或欠債，或出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業並不附帶可能影響其價值之任何繁重產權負擔、限制及支銷。

由於該物業乃根據長期租賃權益持有，吾等已假設業主於土地租賃的整個未屆滿之土地使用期內有權自由及不間斷地使用該物業。

吾等已假設，貴集團向吾等送呈之文件及／或正式圖則所示之面積皆為正確。所有文件及合約僅作參考之用，且所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

## 估值方法

吾等已採納市場法，並參考於相關市場可獲得的可資比較銷售交易。吾等分析及對比各可資比較交易的單價，倘存在差異，則調整單價以得出該物業的合適單價。

## 實地視察

吾等曾視察該物業之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟吾等於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何樓宇設施進行測試。

## 資料來源

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團所提供之資料及文件，尤其是（但不限於）該物業之識別、佔用情況及所有其他相關事宜。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料之真確性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認，所提供資料概無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

## 業權調查

吾等已向香港土地註冊處進行查詢及相關查冊。然而，吾等並無對正本文件進行查冊或核實是否存有可能並無於吾等可得的文件顯示的任何修訂。所有文件僅作參考用途。

## 貨幣

除另有說明者外，本報告所述之所有金額均以港幣（「港幣」）列值。

隨函附奉估值證書。

此 致

興勝創建控股有限公司  
董事會 台照  
P.O. Box 309, Ugland House  
Grand Cayman, KY1-1104  
Cayman Islands

代表  
高力國際物業顧問（香港）有限公司

張翹楚  
*BSc(Hons) MBA*  
*FRICS MHKIS RPS(GP) MISCM MHKSI MCIREA*  
中國註冊房地產估價師  
估值及諮詢服務部－亞洲區  
副常務董事  
謹啟

二零一八年三月二十七日

附註：

張翹楚持有工商管理碩士學位，彼為註冊專業產業測量師，於房地產行業及資產評估範疇擁有逾20年經驗。彼於香港、澳門、台灣、南韓、中國內地，越南、柬埔寨及其他海外國家擁有評估經驗。彼為皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會會員、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員及中國註冊房地產估價師。彼為「就註冊成立的公司進行評估或就上市事項及有關收購及合併的通函及估值提供參考之物業估值師名單」內其中一名估值師，並為香港商業價值評估公會之註冊商業估值師。



## 估值證書

## 貴集團將於香港出售之投資物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 十二月三十一日 之市值 港幣
香港九龍青山道476號 PEAKCASTLE 地段編號： 新九龍內地段第1761號	該物業為一幢位於長沙灣名為PEAKCASTLE之23層商業樓宇。根據佔用許可證編號NK19/84，該物業於一九八四年前後落成。  根據該物業之獲批建築圖則，該物業之總樓面面積約為145,394.43平方呎。	根據 貴集團所提供之資料，該物業目前向不同承租人出租，每月租金收入約為港幣2,347,484元，不包括地租、差餉及管理費，佔用率約為78%。	1,597,000,000 (拾伍億玖仟柒佰萬)  出售前 貴集團應佔之50%權益： 798,500,000 (柒億玖仟捌佰伍拾萬)
	標的地段根據政府租契持有，年期自一八九八年七月一日起為期75年（減去最後三日），可續期24年，並已依法延長至二零四七年六月三十日。		

## 附註：

1. 該物業由中國註冊房地產估價師張翹楚MHKIS FRICS RPS(GP) MISC M HKSI MCIREA於二零一八年二月二十七日視察。
2. 該物業之估值由中國註冊房地產估價師張杰雄MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA及中國註冊房地產估價師張翹楚MHKIS FRICS RPS(GP) MISC M HKSI MCIREA編製。



3. 該物業日期為二零一八年二月十四日之土地查冊記錄詳情概述如下：

項目	詳情
登記業主：	麗匯發展有限公司，透過日期為二零一六年十月三十一日之轉讓契據而擁有（註冊摘要編號第12111502560070號）；  Trillion Mart Development Limited，透過日期為二零一六年二月十五日之更改名稱證書經核證真實副本而擁有（註冊摘要編號第16021702180147號）
地租：	每年港幣164,412.00元（不時依法更新至等同於該物業之應課差餉價值3%之金額）
主要產權負擔：	<ul style="list-style-type: none"> <li>日期為一九九七年二月十二日之契約修訂書（附圖則）（註冊摘要編號第UB6936842號）</li> <li>日期為二零一五年十月二十二日以東亞銀行有限公司為收益人之按揭（註冊摘要編號第15111102090103號）</li> <li>日期為二零一五年二月二十二日之更改樓宇名稱備忘錄（註冊摘要編號第15111702190094號）</li> </ul>

4. 該物業位於新九龍內地段第1761號，其乃根據政府租契持有。主要狀況概述如下：

項目	詳情
年期：	自一八九八年七月一日起為期75年（減去最後三日），可續期24年，並已依法延長至二零四七年六月三十日
地盤面積：	約10,000.00平方呎
用途：	該地段不得用作製造豆品、薑、醬汁、醃製水果或蔬菜或中式甜品以外之任何用途，亦不得建設用作該物業中受聘之員工及工作人員之該等宿舍以外之任何住宅樓宇或樓房；並不得在並未取得事先批准之情況下用作從事經營或從事銅工、屠宰、肥皂製造、製糖、獸皮、溶脂、油料、售肉、釀酒、食物供應或旅館、打鐵、淘糞、垃圾清理之行業或業務，或用作經營或從事任何其他喧鬧、發出惡臭或令人厭惡之行業或業務。

政府租契乃經兩份日期分別為一九五零年三月四日及一九九七年二月十二日之修訂書修訂。

5. 根據日期為一九九七年二月十二日之修訂書（註冊摘要編號第UB6936842號），政府租契之主要條件經日期為一九五零年三月四日之修訂書修訂如下：

項目	詳情
用途：	該地段不得用作非工業（不包括住宅及影院）用途以外之任何用途。 具體而言， <ul style="list-style-type: none"><li>• 地面樓層不得用作零售用途及／或餐廳以及服務車輛的行駛、停泊及裝卸以外之任何用途；及</li><li>• 上層樓層不得用作辦公室用途以外之任何用途。</li></ul>
樓面面積：	不得超過13,859.56平方米

6. 根據二零一六年十二月十六日依法展示之長沙灣分區計劃大綱核准圖編號S/K5/37，該物業規劃在用途為「其他指定用途（只適用於「商貿」）1」之地帶內。

根據日期為二零一六年十月二十八日之第16條規劃許可（申請編號A/K5/778），已批准建議輕微放寬該物業許可使用作辦公室／店舖及服務／食肆用途之最高地積比率限制。許可有效期直至二零二零年十月二十八日，且於上述日期後，許可將不再有效，除非於上述日期前獲許可之發展經已開始或許可已獲續期。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定以提供有關本公司之資料詳情。董事願共同及個別對本通函承擔全部責任，並於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為準確及完整，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事實，致使其所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事之權益

於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之條文須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（如有）（包括根據證券及期貨條例之有關條文被認為或視作擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指的登記冊內之權益及淡倉（如有）；或(iii)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之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（如有）如下：

#### (i) 於本公司股份之好倉

姓名	身份	所持普通股 股份數目	所持普通股 股份總數	佔已發行 股本之概 約百分比 (附註6)
查懋聲	實益擁有人	10,974,925		
	受控法團之權益	15,689,502 (附註1)		
	酌情信託之受益人	531,981,820 (附註2)	558,646,247	53.39%
查懋德	酌情信託之受益人	539,500,961 (附註2)	539,500,961	51.56%

姓名	身份	所持普通股 股份數目	所持普通股 股份總數	佔已發行 股本之概 約百分比 (附註6)
王世濤	實益擁有人	15,136,157		
	受控法團之權益	4,270,975 (附註3)		
	配偶權益	5,485,487 (附註4)	24,892,619	2.37%
戴世豪	實益擁有人	6,057,721	6,057,721	0.57%
老啟昌	實益擁有人	3,215,137		
	配偶權益	2,000,422 (附註5)	5,215,559	0.49%
陳伯佐	實益擁有人	757,100	757,100	0.07%
劉子耀	實益擁有人	2,101,950	2,101,950	0.20%
孫大倫	實益擁有人	1,005,000	1,005,000	0.09%

附註：

- (1) 該等股份由Accomplished Investments Limited及Kola Heights Limited持有，而該等公司乃由查懋聲先生全資擁有。
- (2) 該等股份由若干不同酌情信託所持有，查懋聲先生及查懋德先生均為若干不同酌情信託之酌情受益人組別其中之成員。
- (3) 王世濤先生在本公司之公司權益乃透過其擁有50%股本的世濤投資有限公司持有，該公司擁有本公司4,270,975股股份。
- (4) 該等股份由王世濤先生之配偶王雷國慧女士持有。
- (5) 該等股份由老啟昌先生之配偶李桂蓮女士持有。
- (6) 百分比乃根據本公司於最後實際可行日期已發行股份總數（即1,046,176,651股股份）計算。

## (ii) 根據本公司於二零一一年九月二十一日採納之購股權計劃授予董事之購股權

姓名	授出日期	每股行使價	行使期	於最後實際 可行日期尚 未行使之購 股權數目	佔已發行 股本概約 百分比 (附註)
查懋聲	二零一七年 九月五日	港幣1.54元	二零一七年九月五日至 二零二二年九月四日	10,385,000	0.99%
查懋德	二零一四年 十一月二十六 日	港幣0.96元	二零一四年十一月二十六日至 二零一九年十一月二十五日	3,785,500	0.36%
	二零一七年 九月五日	港幣1.54元	二零一七年九月五日至 二零二二年九月四日	5,192,000	0.49%
王世濤	二零一七年 九月五日	港幣1.54元	二零一七年九月五日至 二零二二年九月四日	10,385,000	0.99%
戴世豪	二零一七年 九月五日	港幣1.54元	二零一七年九月五日至 二零二二年九月四日	5,192,000	0.49%
老啟昌	二零一七年 九月五日	港幣1.54元	二零一七年九月五日至 二零二二年九月四日	1,332,000	0.12%
陳伯佐	二零一七年 九月五日	港幣1.54元	二零一七年九月五日至 二零二二年九月四日	1,038,000	0.09%
劉子耀	二零一七年 九月五日	港幣1.54元	二零一七年九月五日至 二零二二年九月四日	830,000	0.07%
孫大倫	二零一七年 九月五日	港幣1.54元	二零一七年九月五日至 二零二二年九月四日	1,038,000	0.09%

附註：

百分比乃根據本公司於最後實際可行日期已發行股份總數（即1,046,176,651股股份）計算。

## (iii) 根據本公司於二零一六年七月二十八日採納之股份獎勵計劃授予董事之獎勵股份

姓名	授出日期	歸屬日期	獎勵股份 數目	佔已發行 股本概約 百分比 (附註)
查懋聲	二零一七年三月十日	二零一八年六月三十日	5,178,000	0.49%
查懋德	二零一七年三月十日	二零一八年六月三十日	5,178,000	0.49%
王世濤	二零一七年三月十日	二零一八年六月三十日	12,274,000	1.17%
戴世豪	二零一七年三月十日	二零一八年六月三十日	6,136,000	0.58%
老啟昌	二零一七年三月十日	二零一八年六月三十日	2,209,000	0.21%
陳伯佐	二零一七年三月十日	二零一八年六月三十日	1,035,000	0.09%
劉子耀	二零一七年三月十日	二零一八年六月三十日	828,000	0.07%
孫大倫	二零一七年三月十日	二零一八年六月三十日	1,035,000	0.09%

附註：

百分比乃根據本公司於最後實際可行日期已發行股份總數（即1,046,176,651股股份）計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員或彼等各自之聯繫人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、相關股份或債券中概無擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之條文須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文被認為或視作擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指的登記冊內之任何權益或淡倉；或(iii)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) 主要股東之權益**

據本公司各董事或最高行政人員所知，於最後實際可行日期，下列人士或實體（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司之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分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有任何類別股本面值10%或以上之權益（附帶在所有情況下均可於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之權利）：

**於本公司股份之好倉**

股東名稱	身份	所持普通 股股份數目	佔已發行 股本概約 百分比 (附註4)
CCM Trust (Cayman) Limited （「CCM Trust」）(附註1)	信託人 受控法團之權益	487,702,041	46.61%
名力集團控股有限公司 （「名力」）(附註2)	實益擁有人 受控法團之權益	104,243,301	9.96%
CCM Capital Corporation （「CCM Capital」）(附註2)	實益擁有人	78,866,272	7.53%
LBJ Regents Limited （「LBJ」）(附註3)	信託人 受控法團之權益	67,829,571	6.48%

**附註：**

- (1) 此等股份權益包括由CCM Trust直接持有之383,458,740股股份及透過名力及其全資附屬公司間接持有之104,243,301股股份。CCM Trust於名力擁有87.5%股權。CCM Trust以信託人身份為若干不同酌情信託持有383,458,740股股份，該等信託之酌情受益人其中有查氏家族成員（當中包括查懋聲先生及查懋德先生，均為董事）。查懋聲先生亦為CCM Trust之董事。

- (2) 此等股份權益包括由名力直接持有之3,732,928股股份及透過CCM Capital及Mingly Asia Capital Limited分別間接持有之78,866,272股股份及21,644,101股股份。CCM Capital及Mingly Asia Capital Limited為名力之直接全資附屬公司。查懋聲先生亦為名力之執行主席及CCM Capital之董事，而查懋德先生為名力及CCM Capital之董事。
- (3) 此等股份權益包括由LBJ直接持有之61,022,931股股份及透過其全資附屬公司Bie Ju Enterprises Limited間接持有之6,806,640股股份。LBJ以信託人身份為若干不同酌情信託持有61,022,931股股份，該等信託之酌情受益人其中有查氏家族成員（當中包括查懋聲先生及查懋德先生，均為董事）。查懋聲先生及查懋德先生亦為LBJ之董事。
- (4) 百分比乃根據本公司於最後實際可行日期之已發行股份總數（即1,046,176,651股股份）計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員知悉有任何其他人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有任何類別股本面值10%或以上之權益（附帶在所有情況下均可於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之權利）。

### 3. 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任何成員公司訂有現有服務合約或擬訂立服務合約，惟於一年內屆滿或僱主於一年內可免付賠償（法定賠償除外）而終止之合約除外。

### 4. 董事於對本集團而言屬重大之資產、合約或安排中之權益

於最後實際可行日期，概無董事自二零一七年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起於本集團任何成員公司已收購或出售或承租或擬收購或出售或承租之任何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有重大影響之任何合約或安排中擁有重大權益。



## 5. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，除本集團之業務外，董事於與本集團主要業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有而根據上市規則須予披露之權益如下：

董事姓名 (附註1)	公司名稱	權益性質	競爭業務 (附註2)
查懋聲	香港興業國際集團有限公司 (「香港興業」)	香港興業董事及若干不同酌情信託之酌情受益人組別之成員，而根據證券及期貨條例第XV部，該等信託人被視為香港興業之主要股東	(a) 物業發展及投資 (b) 物業管理、租賃及市場推廣服務
	新世界發展有限公司 (「新世界發展」)	新世界發展獨立非執行董事	(a) 物業發展及投資 (b) 物業管理、租賃及市場推廣服務
	冠君產業信託 (「冠君產業信託」)	冠君產業信託之管理人鷹君資產管理(冠君)有限公司獨立非執行董事	(a) 物業投資 (b) 物業管理、租賃及市場推廣服務

董事姓名 (附註1)	公司名稱	權益性質	競爭業務 (附註2)
查懋德	香港興業	香港興業董事及若干不同酌情信託之酌情受益人組別之成員，而根據證券及期貨條例第XV部，該等信託人被視為香港興業之主要股東	(a) 物業發展及投資 (b) 物業管理、租賃及市場推廣服務
陳伯佐	陸海通有限公司 (「陸海通」)	陸海通執行董事	(a) 物業發展及投資 (b) 物業管理、租賃及市場推廣服務

附註：

- (1) 查懋聲先生及查懋德先生均為非執行董事，而陳伯佐先生為獨立非執行董事，彼等均無參與本集團日常管理工作。因此，本公司能夠於經營其業務時獨立於上述競爭業務並按公平原則經營。
- (2) 該等業務可透過附屬公司或聯屬公司經營，或透過其他投資方式作出。

## 6. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團之任何成員公司並無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償，惟以下情況除外：截至二零零四年三月三十一日止財政年度內，本公司若干從事健康產品業務之附屬公司就侵犯版權及誹謗之指控被提出法律訴訟。自二零零四年就委任專家及交換證人陳述書召開之指示聆訊後，至今尚未有針對本集團之進一步行動。董事認為，鑑於其不確定性，故不能切實地評估其財務影響。

## 7. 專家資格及同意書以及專家權益

以下為已提供載入本通函之意見或建議之專家資格：

名稱	資格
高力國際物業顧問(香港)有限公司	獨立專業物業估值師

於最後實際可行日期，該專家概無：

- (a) 於本集團任何成員公司中擁有股權或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(不論是否可依法強制執行)；及
- (b) 於本集團任何成員公司自二零一七年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起已收購或出售或承租或擬收購或出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

以上專家已就本通函之刊發及載入其函件及引述其名稱(以本通函所示之形式及文意)發出同意書且迄今並無撤回該同意書。

## 8. 重大合約

於最後實際可行日期，本集團成員公司已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之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 敬德有限公司(本公司之間接全資附屬公司)(「敬德」)(作為買方)與黎樹枝先生(作為賣方)訂立日期為二零一六年六月十日之諒解備忘錄，內容有關可能收購Befit Limited(「Befit」)之全部股權及股東貸款，初步代價為港幣150,000,000元(「Befit收購事項」)。諒解備忘錄之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年六月十日之公告；

- (b) 興偉有限公司（本公司之全資附屬公司）（作為賣方）與世紀豪廷有限公司（作為買方）訂立日期為二零一六年七月五日之買賣協議，內容有關出售位於香港新界沙田源順圍5至7號沙田工業中心B座5樓16號工作間之物業，代價為港幣9,172,800元。買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年七月五日之公告；
- (c) 敬德（作為買方）與黎樹枝先生（作為賣方）訂立日期為二零一六年八月八日之買賣協議，內容有關上文(a)段所述之Befit收購事項。買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年八月八日之公告；
- (d) 銀濤國際有限公司（本公司之全資附屬公司）（「銀濤」）（作為認購方）、338 Apartment Member (BVI) L.P.（「338 Apartment Member」）（作為賣方）及338 Apartment Holdings (BVI) Limited（「338 Apartment Holdings」）（作為目標）訂立日期為二零一六年十月十九日之認購協議，內容有關認購338 Apartment Holdings之80股股份，代價為80美元（相當於約港幣624元）。認購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年十月十九日之公告；
- (e) 338 Apartment Member、銀濤及338 Apartment Holdings訂立日期為二零一六年十月十九日之貸款轉讓，據此，338 Apartment Member向銀濤轉讓銷售貸款，代價為港幣25,407,152元。貸款轉讓之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年十月十九日之公告；
- (f) 338 Apartment Member、銀濤及338 Apartment Holdings訂立日期為二零一六年十月十九日之股東契約，內容有關管理338 Apartment Holdings及338 Apartment (BVI) Limited（「338 Apartment BVI」）以及一項物業之翻新、管理以及市場推廣及租賃。股東契約之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年十月十九日之公告；
- (g) 338 Apartment Member、銀濤及338 Apartment Holdings訂立日期為二零一六年十月十九日之股東貸款協議，據此，338 Apartment Member及銀濤已向338 Apartment Holdings墊付並須繼續墊付股東貸款。股東貸款協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年十月十九日之公告；

- (h) Hanison Construction Holdings (BVI) Limited (本公司之全資附屬公司) (「**Hanison BVI**」) 以五間有限合夥企業 (彼等均為338 Apartment Member之聯屬人士) 為受益人簽立日期為二零一六年十月十九日之反彌償保證, 據此, Hanison BVI將應要求即時就該五間有限合夥企業於若干公司承擔項下責任之40%作出彌償, 以擔保338 Apartment BVI之還息責任, 惟責任上限為港幣62,000,000元。反彌償保證之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年十月十九日之公告;
- (i) 萃業有限公司 (本公司之間接全資附屬公司) (「**萃業**」) (作為買方)、S. Sundar and Sons Limited (「**S. Sundar**」)、Baffin Investments Limited (「**Baffin**」)、昌越有限公司 (「**昌越**」)、Agile Industries Limited (「**Agile Industries**」) 及Jamp (Overseas) Investments Limited (「**Jamp (Overseas)**」) (作為賣方) 以及Hind Hotels and Properties Limited (「**Hind Hotels**」) (作為S. Sundar之擔保人) 訂立日期為二零一六年十一月十一日之諒解備忘錄, 內容有關可能收購(i) Honour Tower Holdings Limited (「**Honour Tower**」) 之全部股權及股東貸款; 及(ii) Reliable Worldwide Limited (「**Reliable Worldwide**」) 之全部股權及股東貸款, 總代價為港幣341,380,001元 (「**Honour Tower及Reliable Worldwide收購事項**」)。諒解備忘錄之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年十一月十一日之公告;
- (j) Hanison BVI (作為賣方) 與Profit Gainer Holdings Limited (「**Profit Gainer**」) (作為買方) 訂立日期為二零一六年十二月十四日之諒解備忘錄, 內容有關可能出售先滿發展有限公司 (「**先滿**」) 之全部股權, 初步代價為港幣250,000,000元 (可按先滿之流動資產/負債淨額予以上調或下調) (「**先滿出售事項**」)。諒解備忘錄之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年十二月十四日之公告;
- (k) 萃業 (作為買方)、S. Sundar、Baffin、昌越、Agile Industries及Jamp (Overseas) (作為賣方) 以及Hind Hotels (作為S. Sundar之擔保人) 訂立日期為二零一六年十二月二十八日之買賣協議, 內容有關上文(i)段所述之Honour Tower及Reliable Worldwide收購事項。買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年十二月二十八日之公告;

- (l) Hanison BVI (作為賣方)、駿生有限公司 (作為Hanison BVI之擔保人)、Profit Gainer (作為買方) 及先滿訂立日期為二零一七年二月八日之買賣協議, 內容有關上文(j)段所述之先滿出售事項。買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年二月八日之公告;
- (m) Pagson Development Limited (「Pagson」)、尊得環球有限公司 (「尊得」) (本公司之間接全資附屬公司) (作為股東) 及一名獨立第三方合營夥伴 (作為股東) 訂立日期為二零一七年二月二十五日之股東契約, 內容有關成立Pagson以及管理Pagson及其附屬公司之條款。股東契約之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年二月二十五日之公告;
- (n) 雄傑投資有限公司 (本公司之間接全資附屬公司) (「雄傑」) (作為買方)、WHL賣方 (定義見該公告) (作為賣方) 及WHL擔保人 (定義見該公告) (作為擔保人) 訂立日期為二零一七年五月十七日之諒解備忘錄, 內容有關可能收購Waller Holdings Limited之全部已發行及繳足股本及有關股東貸款 (「WHL收購事項」), 總代價為港幣145,370,000元。諒解備忘錄之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年五月十七日之公告;
- (o) 東傑環球有限公司 (本公司之間接全資附屬公司) (「東傑」) (作為買方)、忠日賣方 (定義見該公告) (作為賣方) 及忠日擔保人 (定義見該公告) (作為擔保人) 訂立日期為二零一七年五月十七日之諒解備忘錄, 內容有關可能收購忠日有限公司之全部已發行及繳足股本以及有關股東貸款 (「忠日收購事項」), 總代價為港幣149,700,000元。諒解備忘錄之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年五月十七日之公告;
- (p) 傑建發展有限公司 (本公司之間接全資附屬公司) (「傑建」) (作為買方)、賣方A (定義見該公告) 及賣方B (定義見該公告) (作為賣方) 以及擔保人A (定義見該公告) 及擔保人B (定義見該公告) (作為擔保人) 訂立日期為二零一七年六月一日之諒解備忘錄, 內容有關可能收購Ultimate Elite Investments Limited及Vision Smart Limited (「UEIL特定目的公司」) (作為目標集團) 之全部股權及股東貸款, 總代價為港幣148,730,000元 (「UEIL收購事項」)。諒解備忘錄之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年六月一日之公告;

- (q) 昇興有限公司（本公司之間接全資附屬公司）（作為買方）自葉潤枝、葉廣枝及葉麗嫦（Yip（或Ip）Lee（或Li）Yu Yee（亦名Li（或Lee）Yu Yee）（已故）之遺囑執行人）（作為賣方）接獲日期為二零一七年六月二十日之接納要約，內容有關按購買價港幣166,380,000元收購一項物業。接納要約之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年六月二十日之公告；
- (r) 雄傑（作為買方）、WHL賣方（作為賣方）及WHL擔保人（作為擔保人）訂立日期為二零一七年七月十三日之買賣協議，內容有關上文(n)段所述之WHL收購事項。買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年七月十三日之公告；
- (s) 東傑（作為買方）、忠日賣方（作為賣方）及忠日擔保人（作為擔保人）訂立日期為二零一七年七月十三日之買賣協議，內容有關上文(o)段所述之忠日收購事項。買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年七月十三日之公告；
- (t) 傑建（作為買方）、賣方A及賣方B（作為賣方）、擔保人A及擔保人B（作為擔保人）以及UEIL特定目的公司訂立日期為二零一七年七月三十一日之買賣協議，內容有關上文(p)段所述之UEIL收購事項。買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年七月三十一日之公告；
- (u) 尊得（作為其中一名賣方）、Starion II Cayman Limited（「**Starion II**」）（作為其中一名賣方）及力潤投資有限公司（「**力潤**」）（作為買方）訂立日期為二零一七年十二月二十三日之臨時買賣協議，內容有關出售Pagson股本中之全部股權以及Pagson結欠之股東貸款，總代價為港幣1,038,000,000元（「**Pagson出售事項**」）。臨時買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年十二月二十三日之公告；
- (v) 亮佑有限公司（本公司之間接全資附屬公司）（「**亮佑**」，作為買方）、賣方（定義見該公告，作為賣方）（「**Richway賣方**」）及擔保人（定義見該公告，作為擔保人）訂立日期為二零一八年一月十五日之諒解備忘錄，內容有關可能收購Richway Group Holdings Limited之全部已發行及繳足股本以及有關股東貸款（「**Richway收購事項**」），總代價為港幣506,380,000元。諒解備忘錄之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年一月十五日之公告；



- (w) 尊得（作為其中一名賣方）、Starion II（作為其中一名賣方）以及力潤作為買方訂立日期為二零一八年二月一日之買賣協議，內容有關上文(u)段所述之Pagson出售事項。買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年二月一日之公告；
- (x) 買賣協議；及
- (y) 亮佑（作為買方）、Richway賣方（作為賣方）與擔保人（作為擔保人）訂立日期為二零一八年三月二日之買賣協議，內容有關上文(v)段所述之Richway收購事項。買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年三月二日之公告。

## 9. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起14日期間內，在任何平日（不包括星期六及公眾假期）之一般辦公時間內於本公司之香港主要營業地點可供查閱：

- (a) 買賣協議；
- (b) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (c) 物業估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (d) 本附錄「專家資格及同意書以及專家權益」一般所述之同意書；
- (e) 本公司截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (f) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (g) 本公司就Pagson出售事項刊發日期為二零一八年三月二十七日之通函；
- (h) 本公司就Richway收購事項刊發日期為二零一八年三月二十七日之通函；及
- (i) 本通函。



**10. 其他事項**

- (a) 本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands；
- (b) 本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港新界沙田石門安群街3號京瑞廣場一期22樓；
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓；
- (d) 本公司之公司秘書為老啟昌先生，彼為澳洲執業會計師公會會員以及香港會計師公會及國際會計師協會之資深會員；及
- (e) 本通函之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。