

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下對本通函或應採取之行動**如有任何疑問**，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如**已出售或轉讓**名下所有Hanison Construction Holdings Limited (興勝創建控股有限公司) 股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、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。

---



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

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

## 須予披露及關連交易 收購股份及貸款

獨立董事委員會之獨立財務顧問



建勤融資有限公司

---

董事會函件載於本通函第4至10頁。獨立董事委員會函件載於本通函第11頁。建勤融資有限公司發出載有其致獨立董事委員會之意見書載於本通函第12至20頁。仲量聯行有限公司之估值報告載於本通函第21至33頁。

本公司謹訂於二零零三年三月三十一日上午十時假座香港中環干諾道中五號香港文華東方酒店一樓孔雀廳舉行本公司之股東特別大會，大會通告載於本通函第38至39頁。無論閣下會否親身出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格上刊印之指示將該表格填妥，並盡快交回，惟無論如何必須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間四十八小時前送抵。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可出席股東特別大會(或其任何續會)及於會上投票。

二零零三年三月十四日

---

# 目錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
獨立董事委員會函件 .....	11
建勤融資函件 .....	12
附錄一 — 仲量聯行有限公司之估值報告 .....	21
附錄二 — 一般資料 .....	34
股東特別大會通告 .....	38

---

## 釋義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所界定之涵義：

「收購」	指	根據協議之條款，本公司透過Media Group向興業國際之Amwell Property及興業(中國)(視情況而定)收購待售股份，及興業國際轉讓該貸款給本公司
「協議」	指	有條件之買賣協議，日期為二零零三年二月二十一日，由本公司及興業國際就該收購而訂立
「Amwell Investments」	指	Amwell Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其全部已發行股份由Amwell Property持有，並為興業國際之間接全資附屬公司
「Amwell Property」	指	Amwell Property Limited，一家於香港註冊成立之有限公司，並為興業國際之間接全資附屬公司
「聯繫人」	指	與上市規則內之涵義相同
「建勤融資」	指	建勤融資有限公司，根據香港法例第333章證券條例註冊之投資顧問，乃獨立董事委員會之獨立財務顧問
「寶耀」	指	寶耀投資有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其全部已發行股本之百分之五十由興業(中國)持有，因此為興業國際擁有百分之五十權益之聯營公司
「董事會」	指	本公司之董事會
「查氏家族」	指	查濟民先生、王查美龍女士(查濟民先生之女兒)、查懋聲先生(本公司之主席)、查懋成先生及查懋德先生(三人為查濟民先生之兒子)及其各自之聯繫人(定義見上市規則)，於最後實際可行日期，彼直接和間接地持有本公司全部已發行股本之百分之七十四點八，其中百分之四十九乃間接透過LBJ Regents及其他實體於興業國際持有的百分之五十點六七股權所持有的，故屬關連人士
「本公司」	指	Hanison Construction Holdings Limited (興勝創建控股有限公司)，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市

---

## 釋義

---

「完成」	指	按該協議之條款完成收購
「關連人士」	指	與上市規則內之涵義相同
「交易的代價」	指	根據該協議，該收購的總代價為港幣180,000,000元，當中包括港幣40,000,000元及港幣130,000,000元，分別為有關收購Amwell Investments及聰勁發展之全部已發行股本及其相關貸款部分，以及港幣4,802,676元和港幣5,197,324元，分別為收購寶耀及輝華各自之全部已發行股本之百分之五十及其相關貸款部分
「董事」	指	本公司之董事
「股東特別大會」	指	本公司於二零零三年三月三十一日上午十時假座香港中環干諾道中五號香港文華東方酒店一樓孔雀廳舉行之股東特別大會，以批准該協議及據此擬進行之交易，大會通告載於本通函第38至39頁
「輝華」	指	輝華有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其全部已發行股本之百分之五十由興業(中國)持有，因此為興業國際擁有百分之五十權益之聯營公司
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港幣」	指	港元，香港之法定貨幣
「興業(中國)」	指	香港興業(中國)有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，並為興業國際之間接全資附屬公司
「興業國際」	指	HKR International Limited香港興業國際集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市，並為本公司之主要股東及關連人士，於最後實際可行日期，間接持有本公司全部已發行股本之百分之四十九
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立股東」	指	本公司除興業國際、LBJ Regents及查氏家族及其各自之聯繫人以外之股東
「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會，成員包括本公司之獨立非執行董事孫大倫博士及陳伯佐先生

---

## 釋義

---

「LBJ Regents」	指	LBJ Regents Limited，若干不可撤回全權信託之信託人，該等信託之受益人為查氏家族，於最後實際可行日期，彼直接和間接地持有本公司全部已發行股本之百分之七十四點六，其中百分之四十九乃間接透過其於興業國際持有的百分之五十點二三股權所持有的，故屬關連人士
「最後實際可行日期」	指	二零零三年三月十一日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料而言之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「貸款」	指	於最後實際可行日期，Amwell Investments、聰勁發展、輝華及寶耀欠興業國際的款項，金額分別為港幣56,978,104.37元、港幣107,725,606.80元、港幣15,005,912.63元及港幣11,954,975.05元，而總額則為港幣191,664,598.85元
「Media Group」	指	Media Group International Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「待售股份」	指	Amwell Investments及聰勁發展的全部已發行股本，及輝華和寶耀各自之全部已發行股本之百分之五十
「興都投資」	指	興都投資有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其全部已發行股份由Amwell Investments持有，並為興業國際之間接全資附屬公司
「披露權益條例」	指	香港法例第396章證券(披露權益)條例
「主要股東」	指	與上市規則內之涵義相同
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「聰勁發展」	指	聰勁發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其全部已發行股份由Amwell Property持有，並為興業國際之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

## 董事會函件



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

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

### 董事

查懋聲先生 (主席)\*  
王世濤先生 (董事總經理)  
戴世豪先生 (總經理)  
查懋德先生\*  
查耀中先生\*  
陳伯佐先生\*\*  
林澤宇博士  
沈大馨先生  
孫大倫博士\*\*

### 註冊辦事處

P.O. Box 309, Uglad House  
South Church Street, George Town  
Grand Cayman, Cayman Islands  
British West Indies

### 香港主要營業地點

香港  
新界沙田  
源順圍5-7號  
沙田工業中心B座4樓1室

\*非執行董事

\*\*獨立非執行董事

二零零三年三月十四日

敬啟者：

## 須予披露及關連交易 收購股份及貸款

### 1. 緒言

本公司於二零零三年二月二十四日宣布，於二零零三年二月二十一日，本公司與興業國際(本公司之主要股東)訂立協議，透過本公司之全資附屬公司Media Group向興業國際之間接全資附屬公司Amwell Property及興業(中國)，收購Amwell Investments及聰勁發展之全部已發行股本，及輝華和寶耀各自之全部已發行股本之百分之五十，以及將該貸款之所有權益由興業國際轉讓予本公司，總代價為港幣180,000,000元，由本公司於完成時以現金全數支付，該代價將從本集團內部資源撥付。

---

## 董事會函件

---

根據上市規則，由於興業國際為本公司之主要股東及關連人士，而該交易的代價將會超過本公司於截至二零零二年九月三十日止六個月最近期刊發之中期報告內所披露的綜合淨有形資產之百分之十五，因此訂立該協議及該收購將構成一項須予披露及關連交易。

據此，根據有關關連交易之上市規則，完成(連同其他事項)須待獨立股東於股東特別大會上批准該協議及該收購，方告作實。鑑於興業國際、LBJ Regents(於最後實際可行日期，直接及間接地持有本公司全部已發行股本之百分之七十四點六)及查氏家族(本公司之主要受益股東)各自於本公司之權益，因此興業國際、LBJ Regents、查氏家族及其各自之聯繫人，將放棄在股東特別大會上對所提呈之普通決議案作出投票。

本公司已組成獨立董事委員會，就該收購向獨立股東提出意見；另本公司已委任建勤融資，就該收購向獨立董事委員會提出意見。

本函件及本通函內其他章節及附錄之目的為(i)提供其他有關該收購之資料，及獨立董事委員會(經諮詢建勤融資後)就有關該收購之建議及意見；(ii)載列建勤融資就該收購而給予獨立董事委員會意見之函件；及(iii)給予股東特別大會通告，通告上之普通決議案將於股東特別大會上提呈，以批准該協議及該收購。

## 2. 協議

### 日期：

二零零三年二月二十一日

### 訂約方：

興業國際透過Amwell Property及興業(中國)作為賣方，及興業國際作為讓與方

本公司透過Media Group作為買方，及本公司作為承讓方

### 將予收購資產：

根據協議，本公司有條件地同意(連同其他事項)(有關待售股份乃透過Media Group，而有關該貸款則透過本公司)向興業國際(有關待售股份乃透過Amwell Property及興業(中國)(視情況而定)，而有關該貸款則透過興業國際)收購下列項目：

- (a) Amwell Investments之全部已發行股本，以及Amwell Investments佔該貸款相關部分之港幣56,978,104.37元，現金代價為港幣40,000,000元。

---

## 董事會函件

---

- (b) 聰勁發展之全部已發行股本，以及聰勁發展佔該貸款相關部分之港幣107,725,606.80元，現金代價為港幣130,000,000元。
- (c) 寶耀之全部已發行股本之百分之五十，以及寶耀佔該貸款相關部分之港幣11,954,975.05元，總現金代價為港幣4,802,676元。持有寶耀全部已發行股本餘下百分之五十之人士，並非本公司之關連人士(定義見上市規則)。寶耀將不會成為本公司之附屬公司，而是於完成後成為本公司擁有百分之五十權益之聯營公司。
- (d) 輝華之全部已發行股本之百分之五十，以及輝華佔該貸款相關部分之港幣15,005,912.63元，總現金代價為港幣5,197,324元。持有輝華全部已發行股本餘下百分之五十之人士，並非本公司之關連人士(定義見上市規則)。輝華將不會成為本公司之附屬公司，而是於完成後成為本公司擁有百分之五十權益之聯營公司。

董事認為該協議之條款乃按照經公平磋商之一般商業條款訂立，對本公司之整體股東而言乃屬公平合理。

### 3. 交易的代價及付款條款

本公司就該收購應付交易的代價為港幣180,000,000元，而董事認為該項交易的代價對本公司整體股東而言乃屬公平合理，因該項交易的代價乃經過協議訂約方之公平磋商及參考Amwell Investments、聰勁發展、輝華及寶耀各自之有形資產淨值及其各自所持之資產，以及根據獨立專業測量師仲量聯行有限公司於二零零三年二月十四日對Amwell Investments、聰勁發展、輝華及寶耀直接或間接地持有之物業作出之估值，其估值報告之詳情在二零零三年三月十一日作出修訂，並於本通函附錄一中披露。交易的代價將於完成時以現金全數支付，並從本集團內部資源撥付。

### 4. 協議條件

除其他事件外，完成將視乎：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案，批准該協議及據此擬進行之交易；及
- (b) 獲得第三者(包括但不限於政府、官方、監管機構，或持有寶耀及輝華各自之全部已發行股本之餘下部分之人士(如適用))所授出以批准該收購之所有必須之同意。



---

## 董事會函件

---

### 5. 完成

該協議將於協議訂約方履行所有協議內之條件之營業日，或經由本公司與興業國際互相協議之其他較後日期完成，惟於任何情況下該日期均不能超過二零零三年四月三十日。

### 6. 有關AMWELL INVESTMENTS、聰勁發展、輝華及寶耀各公司之資料

Amwell Investments乃一家投資控股公司，透過其全資附屬公司興都投資，持有位於新界上水古洞青山公路丈量約第92號地段2574號之一塊土地。本公司打算將該土地發展成為低層數住宅發展項目。於最後實際可行日期，如本通函附錄一所載之估值證書中所披露，該項建築圖則已獲批准，而道路建築工程亦已於該土地邊界外圍進行。

聰勁發展乃一家物業發展公司，擁有位於新界元朗深灣路丈量約第129號共121個空置及毗連之農業地段。本公司打算將該地段發展成為低密度住宅發展項目，而興建該低密度房屋之規劃亦已獲香港城市規劃委員會批准。本公司須就將該地段用途由農業轉為住宅而補地價。於最後實際可行日期，並沒有就該地段補任何地價。

輝華及寶耀均為投資控股公司，彼等為契約之訂約方，根據該契約而獲授權使用兩幅位於中國東莞市城市中心區鴻福路與石竹路交叉口之土地。該契約訂明在獲得土地使用証後，可授予輝華和寶耀該土地之使用權。本公司打算將該塊土地發展成住宅發展項目。土地使用証之申請已向東莞市國土局提出，並正等待審批。誠如本通函附錄一所載，本公司獲其中國法律顧問意見，於土地使用權出讓合同中，輝華及寶耀均可據此就有關之物業取得土地使用証。

於二零零二年三月三十一日，Amwell Investments之未經審核有形資產淨值大約為港幣(8,656,091)元\*，而聰勁發展、輝華及寶耀各自之經審核有形資產淨值分別大約為港幣(55,963,946)元、港幣(14,510,623)元及港幣(9,635,344)元。縱使Amwell Investments之未經審核有形資產淨值及聰勁發展之經審核有形資產淨值均為負數，但於最後實際可行日期，這兩家公司之資產乃指空置物業，因此並沒有考慮本集團於收購完成後進行物業發展所帶來之潛在收入。截至二零零一年

## 董事會函件

及二零零二年三月三十一日止之兩個財政年度，Amwell Investments於扣除稅項及特殊項目前後之未經審核溢利，以及聰勁發展、輝華及寶耀各自於扣除稅項及特殊項目前後之經審核溢利如下：

有關公司	截至二零零一年 三月三十一日止 年度扣除稅項及 特殊項目前 經審核溢利 (港元)	截至二零零一年 三月三十一日止 年度扣除稅項及 特殊項目後 經審核溢利 (港元)	截至二零零二年 三月三十一日止 年度扣除稅項及 特殊項目前 經審核溢利 (港元)	截至二零零二年 三月三十一日止 年度扣除稅項及 特殊項目後 經審核溢利 (港元)
Amwell Investments	(3,731,061)*	(3,737,393)*	(4,964,285)*	(4,964,285)*
聰勁發展	(62,461)	(62,461)	(49,788,429)	(49,788,429)
寶耀	3,761,883	3,761,883	264,758	264,758
輝華	6,416,886	6,416,886	287,718	287,718

\* 縱然上述提供之數字包括Amwell Investments之附屬公司興都投資，但並沒有編製這兩家公司之經審核綜合財務報表。由於在英屬處女群島成立之公司不須要審核帳目，所以Amwell Investments無須編制審核報告。因此，上文所提供之數字乃未經審核。

於二零零二年九月三十日及根據本集團於截至二零零二年九月三十日止六個月之最近期刊發之中期報告內所披露，本集團之未經審核淨有形資產約為港幣362,350,000元，而且除日常業務下未繳清之港幣336,980,000元應付款項外，本集團並無借貸。據此，本集團之借貸比率（根據銀行借款總額除以股東權益而計算）約相等於零。由於交易的代價將從本集團之內部資源撥付，本集團於收購完成後之借貸比率將繼續維持在零。

於二零零二年九月三十日及根據本集團於截至二零零二年九月三十日止六個月之最近期刊發之中期報告內所披露，本集團之證券投資約為港幣40,670,000元，銀行結餘及現金約為港幣330,830,000元，而營運資金則為港幣213,470,000元。交易的代價相等於證券投資、銀行結餘及現金總值之百分之四十八點四五，亦相等於本集團於二零零二年九月三十日之營運資金之百分之八十四點三二。據此，於收購完成後，本公司之流動比率將由1.62下降至1.10。

### 7. 收購之理由

本集團主要從事建築及與建築相關之業務。本公司不斷尋找投資機會，以擴大本集團之收入來源及提高本集團之盈利能力。董事相信物業發展與本公司現時之業務相關及相輔相成。儘管該收購可將本集團之業務擴展至物業發展業務，董事並不認為收購完成後會為本集團之主要業務造成重大變化或偏離，本集團之重心業務仍保留在建築業及與建築相關服務。物業發展將會成

---

## 董事會函件

---

為本集團所能夠提供之一系列服務中其中一個添加項目。此外，與本集團全部業務相比，收購完成後對本集團未經審核之有形資產淨值之影響相對比較小。該收購將令到本集團開始踏進物業發展範疇，而且在經過本集團參考了其淨有形資產後認為適當之規模和成本下發展，另外亦為本集團提供一個發展平台，於將來適當時機出現時供本集團發展。該收購亦可幫助擴展及多元化本集團之業務範疇，透過多元化發展去加強其收入基礎，以及長線地幫助本集團去維持其競爭力。誠如興業國際於二零零三年二月二十四日所刊發之通告內所述，興業國際之董事認為 Amwell Investments、聰勁發展、寶耀及輝華之物業發展乃屬興業國際之非核心業務。因此，興業國際之董事並不認為收購後擬進行之交易會與興業國際構成直接競爭。

董事相信憑藉本集團現時之業務，本集團已擁有所需之專才以參與物業發展業務。儘管本集團並非主要從事物業發展行業，本集團之管理層於物業發展界擁有廣泛及充足之經驗，可對本集團之未來發展作出貢獻。據此，董事認為該項收購將有助提高本公司維持其發展及增長之能力，藉此提升及保持本公司股東之股份價值。此外，董事認為該項收購及由有關公司持有之物業之位置、大小及預計各物業所需之發展費用，本集團之經驗及專才之水平，均適合本集團作發展之用。

根據香港政府近期穩定香港樓市的房屋政策，董事相信香港的樓市將會有所改善。隨著中國加入世界貿易組織，以及中國國內生產總值的增長前景，董事對中國的樓市感到樂觀。輝華及寶耀均為契約之訂約方，該契約訂明在獲得土地使用証後，可授予輝華及寶耀位於中國東莞之物業之使用權，因此收購輝華及寶耀各自之百分之五十權益將給予本集團在中國發展及擴展的機會。

該項收購將從本集團之內部資源撥付。本集團有意尋找投資機會，利用可動用之資金去賺取更好的投資回報。

### 8. 一般資料

本公司是一家投資控股公司，其附屬公司主要從事物業建築、提供裝飾及維修服務，以及供應和安裝建築材料。

除董事各自佔本公司及興業國際之權益外(如適用)，並無任何董事於該收購中佔任何利益。根據上市規則，由於興業國際為本公司之主要股東及關連人士，而交易的代價將會超過本公司於截至二零零二年九月三十日止六個月最近期刊發之中期報告內所披露的綜合淨有形資產之百分之十五，訂立該協議及據此而進行之交易將構成一項須予披露及關連交易。故此，該協議及據此擬進行之交易須取得(連同其他事項)獨立股東於股東特別大會上之批准。鑑於興業國際、LBJ

---

## 董事會函件

---

Regents (於最後實際可行日期，直接及間接地持有本公司全部已發行股本之百分之七十四點六) 及查氏家族 (本公司之主要受益股東) 各自於本公司之權益，因此興業國際、LBJ Regents、查氏家族及其各自之聯繫人，將放棄在股東特別大會上對所提呈之普通決議案作出投票。

### 9. 股東特別大會

股東特別大會將於二零零三年三月三十一日上午十時假座香港中環干諾道中五號香港文華東方酒店一樓孔雀廳舉行，大會通告載於本通函第38至39頁。股東特別大會上將提呈普通決議案，以供獨立股東考慮並酌情批准 (其中包括) 該協議。

謹附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。無論獨立股東會否親身出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格上刊印之指示，填妥後務請盡快交回本公司之股份過戶登記處 - 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19樓1901-5室)，惟無論如何必須於股東特別大會 (或其任何續會) 指定舉行時間四十八小時前送抵。填妥及交回代表委任表格後，獨立股東仍可出席股東特別大會 (或其任何續會) 及於會上投票。

### 10. 建議

閣下務請細閱(a)本通函第11頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就批准該協議及該收購之普通決議案而給予獨立股東之建議，及(b)本通函第12至20頁所載建勤融資函件，當中載有建勤融資致獨立董事委員會之建議。

經考慮建勤融資之意見後，獨立董事委員會認為該協議之條款，對獨立股東而言乃屬公平合理的。因此，獨立董事委員會一致建議獨立股東投票贊成股東特別大會通告所載普通決議案，以批准該協議及該收購。

### 11. 其他資料

閣下務請細閱本通函各附錄載列之資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
興勝創建控股有限公司  
主席  
查懋聲  
謹啟

二零零三年三月十四日



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

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

敬啟者：

**須予披露及關連交易**  
**收購股份及貸款**

吾等茲參照於二零零三年三月十四日致本公司股東之通函（「該通函」）第4至10頁所載之董事會函件，而本函件為該通函一部份。本函件所採用之詞彙與該通函所界定者具備相同涵義。

吾等獲委任為獨立董事委員會以考慮該協議及該收購，並就該協議之條款對獨立股東是否公平及合理提供意見，以及就獨立股東應否投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案以批准該協議及據此擬進行之交易提供建議。

建勤融資獲委任就該協議及該收購向吾等提供意見。閣下務請細閱建勤融資函件，當中載有其就該協議及收購給予吾等之意見，以及在作出該意見時考慮之主要因素及理由。

另外，亦謹請閣下細閱董事會函件及本通函附錄載列之附加資料。

經考慮該協議之條款及建勤融資函件所述主要因素及意見後，吾等認為該協議之條款及該收購符合本公司及股東之整體利益，而且就獨立股東而言屬公平及合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，藉以批准該協議及據此擬進行之交易。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會  
獨立非執行董事  
孫大倫博士  
陳伯佐先生  
謹啟

二零零三年三月十四日

---

## 建勤融資函件

---

以下為建勤融資於二零零三年三月十四日致獨立董事委員會之意見書全文，以供載於本通函：

# 建勤融資有限公司

香港  
中環皇后大道中29號  
怡安華人行4樓

敬啟者：

### 須予披露及關連交易 收購股份及貸款

吾等茲遵照 貴公司之委任，就該收購之條款向獨立董事委員會提供意見。該收購詳情載於 貴公司於二零零三年三月十四日刊發之通函（「通函」）之董事會函件內，而本函件屬通函一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

貴公司於二零零三年二月二十四日宣布，於二零零三年二月二十一日， 貴公司與興業國際（ 貴公司之主要股東）訂立協議，透過 貴公司之全資附屬公司Media Group向興業國際之間接全資附屬公司Amwell Property及興業（中國），收購Amwell Investments及聰勁發展之全部已發行股本，及輝華和寶耀各自之全部已發行股本之百分之五十，以及將該貸款之所有權益由興業國際轉讓予 貴公司，總代價為港幣180,000,000元，由 貴公司於完成時以現金全數支付，該代價將從 貴集團內部資源撥付。

根據上市規則，由於興業國際為 貴公司之主要股東及關連人士，而該交易的代價將會超過 貴公司於截至二零零二年九月三十日止六個月最近期刊發之中期報告內所披露的綜合淨有形資產之百分之十五，因此訂立該協議及該收購將構成一項須予披露及關連交易。

---

## 建勤融資函件

---

據此，根據上市規則，完成(連同其他事項)須待獨立股東於股東特別大會上批准有關關連交易，方告作實。鑑於興業國際及LBJ Regents直接及間接地持有 貴公司全部已發行股本之74.6% (截至最後實際可行日期止) 及查氏家族乃 貴公司之主要受益股東，因此興業國際、LBJ Regents及查氏家族及其各自之聯繫人，將放棄在股東特別大會上對有關該收購及該協議之普通決議案作出投票。

吾等依據董事及 貴公司管理層提供之資料及意見作出吾等之意見及建議。吾等假設通函所載由董事及 貴公司管理層所提供之資料及陳述於作出時及直至最後實際可行日期均屬真確及完整。

吾等認為已獲提供足夠資料，為吾等之意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑任何有關資料遭隱瞞，吾等亦無獲悉任何事實或情況會導致吾等所獲提供之資料及向吾等作出之陳述及意見失實、不確或有所誤導。

於作出一切合理查詢後，董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，彼等亦深知並確信通函並無遺漏其他事實或陳述，致使其所載任何聲明(包括本函件)產生誤導。

然而，吾等並無對董事及 貴公司管理層所提供之資料進行任何獨立確認，或對 貴公司之業務和事務進行獨立調查，或考慮該收購之結果對 貴集團及 貴公司股東之稅務影響。

### 所考慮之主要因素及理由

吾等就該收購條款向獨立董事委員會作出意見及建議時，曾考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 基本原理

貴公司是一家投資控股公司，其附屬公司主要從事物業建築、提供裝飾及維修服務，以及供應和安裝建築材料。誠如 貴集團於日期為二零零一年十二月三十一日之招股書(「招股書」)內所述，董事認為其三項主要業務互相配合，而結合起來使 貴集團成為全面建築相關服務之供應商。 貴集團提供「一站式」之設計及施工服務，令物業發展項目更方便及更具成本效益。吾等認同董事之意見認為 貴集團之一站式設計及施工服務可加強其於行內之競爭力。

---

## 建勤融資函件

---

誠如興業國際二零零一至二零零二年度之年報及興業國際於二零零三年二月二十四日刊登之公告內所述，縱使興業國際及其附屬公司（「興業國際集團」）之主要業務為物業發展及投資，興業國際集團亦作出多元化的業務發展，包括酒店投資及管理、提供重要的基礎設施及消閒服務，以及其他投資等。此外，興業國際之董事認為有關Amwell Investments、聰勤發展、輝華及寶耀之物業發展乃屬興業國際之非核心項目，因此，董事不認為根據該收購而擬進行之交易會與興業國際構成直接競爭。

總括上文，吾等認為於交易完成後，貴集團與興業國際集團各自之核心業務仍保持清晰的分別。貴集團主要從事建築及與建築相關之業務，而興業國際則如上文所述作出多元化的業務發展。此外，由於興業國際之董事認為該等物業發展屬非核心業務，以及與其日常事業相比屬較小規模，貴集團收購該等物業發展不會對興業國際構成直接競爭。儘管該收購可將貴集團之業務擴展至物業發展業務，董事並不認為收購完成後可令到貴集團之主要業務造成重大變化或偏離，貴集團之重心業務仍保留在建築業及與建築相關服務。物業發展將會成為貴集團所能夠提供之一系列服務中其中一個添加項目。此外，與貴集團全部業務相比，收購完成後對貴集團未經審核之有形資產淨值之影響相對比較小。該收購將令到貴集團能夠開始踏進物業發展範疇，而且在貴集團認為適當之規模和成本下發展，另外亦為貴集團提供一個發展平台，於將來適當時機出現時供貴集團發展。

總括而言，該收購除可將貴集團之核心業務擴展到物業發展外，亦為貴集團帶來若干利益，與貴集團整體業務相比（在「收購之理由」中詳述），該收購於完成後對貴集團之未經審核有形資產淨值之影響相對較小。有鑑於此，吾等認為建築及與建築相關之業務仍屬貴集團之主要業務，該收購將作為貴集團現時業務之擴展，而並非偏離貴集團現時之業務。

以下是各間將被收購之公司之資料：

Amwell Investments乃一家投資控股公司，透過其全資附屬公司興都投資，持有位於新界上水古洞青山公路丈量約92號地段2574號之一塊土地。貴公司打算將該土地發展成為低層數住宅發展項目，而該項建築圖則已獲批准。如本通函附錄一所載之估值證書中所披露，道路建築工程已於最後實際可行日期於該土地邊界外圍進行。



---

## 建勤融資函件

---

聰勁發展乃一家物業發展公司，擁有位於新界元朗深灣路丈量約129號共121個空置及毗連之農業地段。貴公司打算將該地段發展成為低密度住宅發展項目，而興建該低密度房屋之規劃亦已獲香港城市規劃委員會批准。貴公司須就將該地段用途由農業轉為住宅而補回地價。於最後實際可行日期，並沒有就該地段補回任何地價。

輝華及寶耀均為投資控股公司，彼等為契約之訂約方，根據該契約而獲授權使用兩幅位於中國東莞市城市中心區鴻福路與石竹路交叉口之土地。該契約訂明在獲得土地使用權證書後，可授予輝華和寶耀該土地之使用權。貴公司打算將該塊土地發展成住宅發展項目。土地使用權證書之申請已向東莞市國土局提出，並正等待審批。誠如本通函附錄一所載，貴公司獲其中國法律顧問建議，於土地使用權契約中輝華及寶耀均可據此就有關之物業取得土地使用權證書。

於二零零二年三月三十一日，Amwell Investments之未經審核淨有形資產值大約為港幣(8,656,091)元，而聰勁發展、輝華及寶耀各自之經審核淨有形資產值分別大約為港幣(55,963,946)元、港幣(14,510,623)元及港幣(9,635,344)元。縱使Amwell Investments之未經審核有形資產淨值及聰勁發展之經審核有形資產淨值均為負數，但於最後實際可行日期，這兩家公司之資產乃指空置物業，因此並沒有考慮貴集團於收購完成後進行物業發展前所帶來之潛在收入。截至二零零二年三月三十一日止年度，Amwell Investments之扣除稅項及特殊項目前/後之未經審核溢利，以及聰勁發展、輝華及寶耀之扣除稅項及特殊項目前/後之經審核溢利分別為港幣(4,964,285)元、港幣(49,788,429)元、港幣264,758元及港幣287,718元；而截至二零零一年三月三十一日止年度該等金額分別為港幣(3,731,061)/(3,737,393)元、港幣(62,461)元、港幣3,761,883元及港幣6,416,886元。

吾等亦參考了獨立估值師仲量聯行有限公司於二零零三年三月十一日所作之估值報告。估值師之估值乃按「公開市值」為基準並採用直接比較法和剩餘法為物業權益作出估值。估值過程是假設業主會在公開市場中出售其物業權益而未有透過作出延期合同、合營企業、管理協議或其他相似安排而達到影響該等物業權益之價值。此外，估值過程中假定未有任何強迫性銷售之情況出現。對於中國之物業權益之價值作出意見時，估值報告內已假定貴公司擁有自由及不受干預之權力，在其所授予之整個未到期之土地使用期限內使用及轉讓物業權益。中國之物業權益之估價是假設該物業能夠以現存使用方式去自由地出售及轉讓給本地及海外收購人士而不用向有關機關補回任何地價。吾等認為於本通函附錄一所載，仲量聯行有限公司所採納之假設及估值方法乃為其他估值師所廣為採納。

---

# 建勤融資函件

---

## 2. 該收購之理由

### (i) 配合現時業務及使業務範圍多元化

貴集團主要從事建築及與建築相關之業務。誠如董事會函件中所述，貴公司正不斷尋找投資機會，以擴大貴集團之收入來源及提高貴集團之盈利能力。在香港，建築及與建築相關之業務正面臨困難的經營環境，而競爭亦由於不同因素而變得激烈，此等因素包括但不限於：(i)於建築行業，公營及私營工程項目的數量不斷減少；(ii)有關環境管理及安全標準的法例和條例越趨嚴緊，及違反環境法例引致刑罰的風險。吾等同意董事之見解，認為物業發展與貴集團現時之建築及與建築相關之業務有關及相輔相成，而且更可幫助擴展貴集團之業務範圍，使之更多元化，並增強盈利基礎，長遠地有助維持貴集團之競爭力。

### (ii) 擁有所需之專才、使業務多元化之經驗及熟練技巧

如招股書內所述，貴集團從事建築業務已超過十二年，其於建築行業內有着廣泛之工作經驗及熟練技巧尤其興建低層住宅大廈、公共基礎設施(例如道路、地盤建設、排水系統、學校及巴士總站)及設計和施工工程這幾方面。

如董事會函件內所述，董事相信憑藉貴集團現時之建築業務，貴集團已擁有所需的專才參與物業發展業務，因而為貴集團的未來發展作出貢獻。據此，董事認為該項收購將有助提高貴公司維持其發展及增長之能力，藉此提升貴公司股東之股份價值。此外，董事認為該項收購及由有關公司持有之物業的位置、大小及預計各物業所需之發展費用、貴集團之經驗及專才之水平而言，均適合貴集團作發展之用。誠如董事會函件中所述，縱使貴集團現時並非從事物業發展業務，但誠如貴集團二零零一至二零零二年之年報(「年報」)第42至49頁中所載，貴集團之管理層在香港及中國之物業發展行業擁有廣泛及足夠經驗。總括上文，吾等認為貴集團擁有物業發展業務所需之專業知識及經驗。

### (iii) 政府對香港物業市場具鼓勵性政策

近年，香港政府致力刺激物業市場，並推行了多種措施，包括但不限於凍結拍賣官地、設立按揭保險計劃、調整居屋供應量等。此外，根據特區行政長官董建華先生於二零零三年一月八日發表之年度施政報告，以及財政司司長曾蔭權先生於二零零三年二月二十

---

## 建勤融資函件

---

六日發表之公告，均鼓勵海外投資富商及內地專才進入香港。此舉可令香港物業之需求量增加，尤其於現時之低利率環境下。鑑於政府對香港物業市場推出具鼓勵性政策，董事對物業市場之前景感到樂觀。

### *與香港物業市場有關之風險*

有關香港物業市場之風險，獨立股東應注意，香港之物業發展業務可能受多種因素影響，包括但不限於：(i)因負資產、不明朗經濟因素及通縮壓力而導致於物業市場審慎的市場態度；及(ii)由於積存單位及上升的房屋供應而產生對現有需求能否有能力去吸納這正趨上升之市場供應之不肯定態度，這些因素可能對香港的物業發展業務產生潛在性影響。貴公司之股東應注意香港物業市場可能或可能不會於不久將來復甦。董事估計從收購此等物業發展所帶來之收入，與 貴集團之全部業務相比，將不會構成一項主要收入來源，而建築業務將仍維持為 貴集團之主要業務。吾等亦認同董事之見解，認為此等物業發展業務與 貴集團之全部業務相比，將不會構成 貴集團之主要收入來源，而吾等亦因此認為倘若物業發展業務未如預期般理想，仍不會為 貴集團帶來任何重大不利影響。

### **(iv) 加入世界貿易組織**

此外，隨著中國加入世界貿易組織，以及中國國內生產總值的增長前景，董事對中國物業市場感到樂觀。吾等認同董事之見解，輝華及寶耀均為契約之訂約方，該契約訂明在獲得土地使用權證書後，可授予輝華及寶耀位於中國東莞之物業，因此收購輝華及寶耀各自之50%權益將給予 貴集團在中國發展及擴展的機會。

### *與中國物業市場有關之風險*

獨立股東應留意中國物業發展業務可能受多種因素影響，包括但不限於：(i)任何於供應及需求的不利發展；(ii)中國物業行業的房屋價值；及(iii)政府對土地供應的政策，因大量土地的供應受中國有關機構控制。所有以上因素可能不利地影響中國之物業發展，因此影響 貴集團的投資回報。

### 3. 該收購之代價

#### (i) 交易的代價之基準

貴公司就該收購應付交易的代價為港幣180,000,000元，此乃經過協議訂約方按公平基準協商和參考Amwell Investments、聰勁發展、輝華及寶耀各自之淨有形資產及所持之資產以及其各自佔該貸款之部份，以及根據獨立專業測量師仲量聯行有限公司於二零零三年二月十四日對Amwell Investments、聰勁發展、輝華及寶耀(直接地或間接地)持有之物業或物業權益作出之估值，其估值報告之詳情在二零零三年三月十一日作出修訂，並於本通函附錄一中披露。此交易的代價並未有對估值報告中所反映之資產值作出折讓，交易的代價將於完成時由 貴公司以現金全數支付，並從 貴集團內部資源撥付。

吾等注意於截至二零零二年三月三十一日Amwell Investments之未經審核財務報表及聰勁發展、輝華及寶耀各自之經審核財務報表內，並無商譽或任何無形資產。吾等認為該收購是根據同等款額基準進行，其增長大約為港幣37,000元。

吾等曾就近期一些本港上市公司所作出之收購進行分析，並根據(i)該等上市公司收購性質相似，即收購於香港及中國之土地及物業；及(ii)於過去六個月內進行之收購這兩個標準，吾等發現收購之代價基準與該收購相似，大部分代價均依據獨立估值師之土地估值及/或被收購公司之淨有形資產而決定。吾等注意到獨立估值師所採納之假設以評估物業之價值，廣為其他估值師所採納。於分析中某些收購之代價對獨立估值師所作之土地估值作出之折讓大約由1.8%至6.7%。然而，此類代價折讓之基準除土地估值外，通常包括多種因素，例如物業市場條件、物業質素，以及售後租回協議內之條款等。因此，儘管交易的代價並未對日期為二零零三年三月十一日之估值報告內所反映之資產價值作出折讓，吾等認為此交易的代價基準，與市場慣例一致，因此對獨立股東而言乃屬公平合理。

---

## 建勤融資函件

---

### (ii) 支付交易的代價

交易的代價將由 貴公司以現金支付，並從 貴集團之內部資源撥付。 貴集團以內部撥款方式，可避免向外貸款產生之利息支出。於二零零二年九月三十日， 貴集團之股票投資、銀行結餘及現金總值大約為港幣371,500,000元，與於二零零二年三月三十一日之大約港幣362,030,000元相比，增加了大約港幣9,470,000元或2.62%。交易的代價相等於 貴集團於二零零二年九月三十日之股票投資、銀行結餘及現金總值之約48.45%，及營運資本之約84.32%。董事確認 貴集團擁有足夠現金支付該收購交易的代價，以及足夠資金予 貴集團在完成後之營運。

總括上文，吾等認為 貴集團能夠以上述方式支付交易的代價。

## 4. 該收購引致之財務影響

### (i) 淨有形資產之影響

貴集團於收購前未經審核淨有形資產，乃根據於二零零二年九月三十日之未經審核淨有形資產大約港幣362,350,000元，再加上由二零零二年十月一日至二零零三年一月三十一日止未經審核利潤，再減去截至二零零二年九月三十日止六個月之中期股息而計算出來。在完成收購後， 貴集團之未經審核淨有形資產相對於 貴集團在收購前未經審核之淨有形資產，錄得大約港幣37,000元增長。鑑於 貴集團淨有形資產之增加，吾等認為該收購是符合 貴集團及獨立股東之整體利益。

### (ii) 借貸比率之影響

根據 貴集團截至二零零二年九月三十日止六個月之中期報告（「中期報告」）， 貴集團之財務狀況仍然良好，於二零零二年九月三十日，除日常業務下未繳清之大約港幣336,980,000元應付款項外，並無借貸。 貴集團之借貸比率乃根據銀行借款總額與股東資金之比率計算。由於交易的代價將從 貴集團之內部資源撥付， 貴集團於完成後之借貸比率將繼續維持在百分之零。吾等認為對 貴集團之財務狀況並無任何不利影響，而該收購均符合 貴集團及獨立股東之整體利益。

---

## 建勤融資函件

---

### (iii) 貴集團資產流動性之影響

根據中期報告及年報內所示，於二零零二年九月三十日及二零零二年三月三十一日，貴集團之銀行結餘及現金總值分別大約為港幣330,830,000元及港幣345,540,000元，與於二零零一年三月三十一日之大約港幣100,890,000元相比，分別增加了大約港幣229,940,000元或2.28倍，以及大約港幣244,650,000元或2.42倍。於二零零二年九月三十日及二零零二年三月三十一日，營運資本分別為大約港幣213,470,000元及港幣230,290,000元，與於二零零一年三月三十一日之大約港幣107,490,000元相比，分別增加了大約港幣105,980,000元或98.60%，以及大約港幣122,800,000元或1.14倍。誠如董事會函件內所述，貴集團有意尋找投資機會，利用其剩餘資金去獲取更好的投資回報。如前所述，董事對香港及中國房地產市場均感到樂觀，而房地產之發展與貴集團現有建築及與建築相關之業務有關及相輔相成，因而有助貴集團擴展業務及使其多元化，透過多元化發展來鞏固其收入基礎；長期而言有助貴集團維持其競爭力。

交易的代價相等於貴集團於二零零二年九月三十日之證券投資、銀行結餘及現金總值之大約48.45%及營運資本之大約84.32%。於交易完成後，與於二零零二年九月三十日及二零零二年三月三十一日之大約1.62相比，貴公司之流動比率將下降至大約1.10。儘管流動比率有所下降，貴集團的資產流動性仍屬健康，因為流動比率仍大於一。董事認為於完成後，銀行結餘、現金結餘及證券投資總值足夠貴集團之營運。吾等認同董事之見解，認為於完成後可動用之銀行結餘及現金總值及證券投資足夠貴集團之營運。

### 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為該收購符合貴公司及獨立股東之整體利益，而該收購之條款對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准該協議及該收購。

此致

興勝創建控股有限公司  
獨立董事委員會 台照

代表  
建勤融資有限公司  
林慧欣  
董事  
謹啟

二零零三年三月十四日

以下為獨立物業估值師仲量聯行有限公司發出有關本集團之若干物業權益之估值之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



敬啟者：

**關於：於香港及中華人民共和國之物業權益之估值**

茲遵照 Hanison Construction Holdings Limited (興勝創建控股有限公司) (下文統稱「貴公司」) 指示，對 貴公司在香港及中華人民共和國(「中國」) 之多項物業權益進行估值。該等物業權益已展列於項目2.0之「估值概要」內。

吾等證實曾就此進行實地視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便得出吾等對此等物業權益於二零零三年三月十一日(「估值日期」) 之公開市值之意見。吾等之估值報告乃根據一份於二零零三年二月十四日為 貴公司編製之初步報告而編成。

吾等現欲指出，本報告內所述之估值項目均按百分之一百權益為基準，而非以 貴公司在各物業所佔份數而定。

## 1.0 簡介

### 估值基準

除文義另有所指外，吾等之估值報告乃按照香港測量師學會頒佈之「物業資產估值指引註釋」及吾等於香港及中國採用之一般估值原則而編製。倘該指引註釋並無論及須要指引之項目，吾等遂參照英國皇家特許測量師學會頒佈之「評估及評值手冊」，惟可因應當地已建立之法律、風俗、習慣及市場情況而作出調整。

吾等之估值乃按「公開市值」為編製基準，香港測量師學會界定「公開市值」為「在下列假定情況下，某項物業之權益於估值日期以現金代價無條件完成出售而可取得之最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日期前，有一段合理時間（視乎物業性質及市況）適當地在市場推銷權益、議定價格及條款，以及完成銷售；
- (c) 於任何較早假定交換合約之日，市況、價值水平及其他情況均與估值之日之條件相同；
- (d) 不考慮有特殊權益之買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及並非強迫之情況下進行交易」。

吾等已將公開市值之定義應用於個別物業權益。因此，吾等並無計及於同一時間出售整個投資組合所帶來之潛在影響。同樣，吾等於估值時，已視各項物業為單一物業權益，並且無計及按分拆業權之基準出售該等物業所帶來之潛在影響。

吾等對於在港之物業權益之估值乃根據吾等對香港物業權益之估值經驗，而對於在中國之物業權益之估值乃根據吾等作為中國「海外物業顧問」之經驗所得。



## 估值方法

吾等採納直接比較法為該三項物業權益作出估值。吾等對第二及第三項物業權益作出估值時，也採納剩餘法作對照之用。

直接比較法乃依照近日剛在法律上完成交易，而其性質又可比對之物業作比較來進行估值。可是，由於各房地產物業之性質互不相同，在估值時亦容許因所考慮之物業之質量差異所帶出對價格之影響而進行適當之調整。

以剩餘法作出估值需要為擬定發展之物業，評估出其整體發展價值，而此方法乃假設在估值日期，該項物業已經把公開市值之定義，應用在已完成發展之項目內。其發展成本，包括建築成本（未繳部份）、專業費用、建造時所需的財務費用、以及已完成發展之項目之推銷及銷售費用均在整體發展價值中扣除。然後再把發展商利潤、土地購買成本及其財務費用作出扣減，得出結餘數值便是剩餘土地價值。

以剩餘法作出估值需假設在評估日期時，公開市值之定義已應用在已完成發展之項目上。此方法會受到一連串之假設或變數所影響。其中任何一個或多個假設或變數有輕微變化均可能會對所達致之結果造成很顯著之影響。

## 估值假設

吾等所作出之估值乃假定業主於公開市場將該等物業權益求售而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安排以影響該等物業權益價值。此外，吾等之估值假設並無任何形式之強迫銷售情況發生。

吾等就中國物業權益之估值發表意見時，乃假設 貴公司於獲批之整項土地使用年期屆滿前具有自由及不受干涉之權利使用及轉讓該等物業權益。除另有說明外，吾等評估中國物業權益時，乃假設其現有用途可自由出售及轉讓予當地及海外買家而毋須向有關部門補地價。

吾等在估值中並無考慮該等物業之任何抵押、按揭或所欠負之款項，以及出售成交時可能須承擔之任何開支或稅項，例如有關中國物業交易之土地增值稅。除另有說明外，吾等假設物業權益概不附帶可影響其價值之產權負擔、限制及任何繁重支銷。

**物業之視察**

吾等曾於二零零二年二月十二日視察該等物業並包括發展中之地盤。吾等並未有為該等地盤作出丈量來驗證各物業之地段面積是否正確。吾等假設在所提交之文件及政府官方之圖則上所展示之地段面積均屬正確無誤。

吾等並未安排作出任何對於在該等物業建築期內曾否使用任何有毒或有害物料之調查。倘若其後有證據顯示該等物業或其鄰近土地受到污染，或該等物業曾經或現在作有污染性之用途，吾等保留權利對此報告所作出之估值進行調整。

吾等未有進行任何實地調查來決定該等物業之地面狀況及設備是否適合，亦沒有進行任何考古學、地質學或環境學之研究。吾等之估值仍依據假設該等物業在以上各項目上均達到滿意程度，而在施工期間將不會因而須付額外支出或受到任何延誤。

**資料來源**

吾等在頗大程度上依賴 貴公司提供及從香港土地註冊處所獲得之資料。吾等亦依賴由 貴公司的中國法律顧問於二零零三年三月十一日所提供的法律意見。吾等並接納各方提供予吾等有關圖則批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤及建築面積、確定物業及所有其地有關事項之意見。估值證書內所述之尺寸、量度及面積乃依據提供予吾等之文件副本資料而計算，故僅為約數。

吾等之估值乃完全依據所獲提供的資料之足夠及準確性及／或及後之假設。倘若以上資料或假設證實為不正確或不足夠時，吾等估值的準確程度可能會受到影響。

**業權調查**

吾等並無接獲任何有關於香港之物業權益之業權文件副本，惟吾等曾於香港合適之土地註冊處就香港物業進行查冊。吾等並無查閱文件正本以證實業權及產權負擔，亦無查核可能載於或未載於交予吾等之文件副本之任何修訂。

就中國之物業權益而言，吾等已獲取關於物業之業權的文件副本。可是，基於中國土地註冊制度的特質，吾等未能就物業之業權進行查冊，亦未能查閱文件正本以證實業權及產權負擔，亦無查核可能載於或未載於交予吾等之文件副本之任何契約修訂。所有文件及租約只是用作參考之用。

**機器設備**

吾等之估值通常包括成為建築物內服務性設備裝置中一部份的所有機器及設備。但是，本估值報告並不包含與使用者之工業或商業活動直接完全相關而裝置之生產設備、機器及器械，亦不包含所有傢具、裝修及租客自身之傢具裝修。

**外幣匯率**

中國物業權益乃按人民幣估值，而該估值則按二零零三年三月十一日當時之匯率1.0港元兌1.06人民幣。

**報告**

茲隨附估值概要及估值證書。

此致

香港  
新界沙田  
源順圍5-7號  
沙田工業中心  
B座4樓1室  
興勝創建控股有限公司  
列位董事 台照

代表

**仲量聯行有限公司**  
港區董事

**黃新明** *BBus, MHKIS, AAPI, RPS(GP)*

謹啟

牌照號碼：E-130557

二零零三年三月十一日

附註：黃新明為特許測量師兼仲量聯行有限公司物業估價部之港區董事，在香港、中國及北亞地區擁有約十年估值經驗。

## 2.0 估值概要

物業權益	於二零零三年 三月十一日 現況下之資本值 (港元)
<b>組別一 — 位於香港之物業權益</b>	
1. 香港新界 元朗流浮山 丈量約第129號 共121個地段	\$130,000,000
2. 新界上水 古洞青山公路 丈量約第92號 地段2574號	\$40,000,000
	<hr/>
	<b>小計</b> <b>\$170,000,000</b>
<b>組別二 — 位於中國之物業權益</b>	
3. 中國廣東省東莞市 城市中心區 鴻福路與石竹路交叉口之 地段編號為H-1-1及H-1-2之 兩塊土地 (百分之一百權益)	\$20,000,000
	<hr/>
	<b>小計</b> <b>\$20,000,000</b>
	<hr/>
	<b>總計</b> <b>\$190,000,000</b>

## 3.0 估值證書

物業	概況、年期及使用期	估用詳情	於二零零三年三月十一日 以作為一個發展中地盤 之現況下之資本值
1. 香港新界 元朗流浮山 丈量約第129號 共121個地段	此物業包括位於元朗丈量約第129號內共121個相鄰的地段(全部均屬地段之全部、區段及分區段)。此土地在西北方與深灣路接壤；東北方則有一仍未開放之小路通往輞井村及輞井圍。	於估值日，物業仍屬空置。	港幣130,000,000元 (港幣一億三千萬元)
[見下列附註1]	此地周遭為鄉村，附近有農業活動及有本地居民居住。此物業之西方面向一些低窪沖積土平地；而其東南方則與有草木的小山丘連接。此地可以經深灣路(乃一單程車道)直達。		
	根據集體官契及地稅冊的紀錄，此物業的總面積約為815,886平方呎(75,797.6平方米)。		
	在吾等視察當日，此物業包括已荒廢及地面起伏不平的農地。此外，亦留意到有牆狀的建築物仍保留在此物業內。		
	此物業經集體官契向政府租賃，年期直至2047年6月30日。現時應付地租為現時應課差餉租值之百分之三。		

附註：

- (1) 此項物業指位於丈量約第129號內之地段，地段號碼為736、737RP、741 s.B、742RP、745、747、750RP、751RP、752、754、755、756RP、777、778、779、780、781、783、785、786、787、788、789、790、791、792、793 s.A、793RP、794、795、799、800、801、802、803、804、806、807、810、811、812、813、814、815 s.A、815RP、816、817、818、819、820、821、822 s.A、822RP、825、826、827、828、831、832、833、834、835、837、838、839、840、841、842、843、845RP、848RP、851RP、852 s.A、852 s.B RP、854 s.A、854 s.B、856、858RP、913RP、914、915RP、916RP、917、918、919、920、921、925、927、928、929、931、932 s.A、932 s.B、932RP、933、934、936RP、939RP、940RP、941RP、947RP、948RP、949RP、950 s.ARP、950RP、951、952、953、954、955、956RP、1518、1533、1538、1554RP、1571RP、1578RP、1579、1588及1589。
- (2) 此物業之登記持有人乃聰勁發展有限公司，經三份日期分別為二零零零年二月十七日、二零零零年十二月二十八日及二零零一年一月十九日所製成之轉讓契約(註冊摘要號碼分別為906340、947127及950341)而持有。
- (3) 根據吾等近期於土地註冊處之查冊，在該等物業上並沒有登記任何重大的產權承擔。
- (4) 根據規管此物業之集體官契，除非獲得政府發出許可証，在此物業內不可興建任何建築物。吾等並未發現政府向此項物業發出任何此類許可証。
- (5) 整幅物業，除丈量約第129號地段1518號外，已被劃入於二零零一年六月十九日編訂之流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖，編號為S/YL-LFS/5(「分區計劃大綱圖」)，作為「綠化帶」。而丈量約第129號地段1518號，位於整體物業之東北邊陲，則被劃入分區計劃大綱圖作「鄉村式發展」之用。
- (6) 此物業於二零零二年五月十日，獲得城市規劃委員會之規劃批准可發展成一個有128個住宅之發展項目。該發展計劃的地積比率及建築物高度分別為0.3及3層。假如此項發展計劃尚未動工，該計劃許可期限將於二零零六年四月二十六日屆滿。
- (7) 吾等之估值已考慮該物業已獲許可發展住宅項目，但未於契約內容作出相應的修訂。吾等之估值並未計及因契約修訂而要繳付的土地補價。
- (8) 在吾等評核過程中，吾等根據在集體官契及地稅冊上所述之地盤面積及採用轉換因子(1公頃=43,560平方呎)去計算此項物業之地盤面積。所計算出之面積乃約數，實際地盤面積可能會與集體官契或地稅冊上所登記之面積有所出入。
- (9) 於吾等視察期間，吾等依賴香港特別行政區政府地政處轄下測繪處所編制之相關地區表及測量表去鑑定有關地段之邊界。可是，吾等已假定有關物業已受到業主所保護，並未受鄰近土地持有人侵佔。
- (10) 此物業是以假設可以隨時騰空交吉為標準而作出估值。

## 3.0 估值證書

物業	概況、年期及使用期	估用詳情	於二零零三年三月十一日 以作為一個發展中地盤 之現況下之資本值
2. 新界上水古洞 丈量約第92號 地段2574號	此物業包含一個登記面積約為66,909平方呎(6,216平方米)之地盤。此地盤呈三角形，位於新界上水青山公路古洞段近粉嶺公路。	於估值日期，此物業之邊界外正進行道路建設工程。	港幣40,000,000元 (港幣四千萬元)
	根據 貴公司所提供之消息，此物業之發展計劃將包括興建住宅，總樓面面積約為59,245平方呎(5,504平方米)，預算發展完成後，將建有6幢4層高平房。		
	此地段乃透過新批租約第13261號向香港特別行政區政府租賃，經二零零二年四月十五日所發出之批地條款修訂書所修改後，租約年期為五十年，由一九九九年三月十二日生效。應付香港特別行政區政府之地租為該地段當時應課差餉租值之百分之三。		

附註：

- (1) 此物業之登記持有人乃興都發展有限公司，經一九九九年七月八日所製成之轉讓契約（註冊摘要號碼為447415）而持有。
- (2) 根據吾等近期於土地註冊處之查冊，發現此物業上登記有一封於二零零二年四月十五日所發出之批地條款修訂書（註冊摘要號碼為527859）。
- (3) 根據新批租約編號13261，經二零零二年四月十五日所發出之批地條款修訂書所修改後之主要發展條款摘要如下：
  - i. 使用者：私人住宅用途（服務住宅除外）
  - ii. 最大建築樓面面積：5,504平方米（約59,245平方呎）
  - iii. 住宅單位最小面積：不少於88平方米（約947平方呎）
  - iv. 住宅單位最多數量：不多於48個單位
  - v. 最大覆蓋面積：不超過地段面積之百分之三十三
  - vi. 高度限制：不能超過香港主要水平基準以上29.9米（機械房、空調機房、水塔、樓梯蓬及其他類似的屋蓬建築物除外）
  - vii. 最多層數：不能超過四層（不包括主要用作入口大堂之樓層、停車場、污物存放缸、污水處理機組、大廈管理員宿舍及大廈管理辦公室）
  - viii. 住戶汽車泊位供應：每一住宅單位有一點五個車位
  - ix. 訪客汽車泊位供應：全屋苑共五個車位
  - x. 此地段上不容許發展獨立式樓房
- (4) 原本經新批租約編號13261上所規定之建築規約已於二零零二年三月三十一日失效。吾等明瞭此建築規約已延長一年至二零零三年三月三十一日，而延長此建築規約所應繳付之費用亦已繳足。
- (5) 在吾等之估值過程中，吾等認為根據現在該地段之發展進度，建築規約仍需要再延長一年才可以發展該地段。在吾等評估該物業時已包含延期要補之地價。
- (6) 剩餘估值法所採納的主要財務變數如下：

估計整體發展價值	:	港幣135,500,000元
估計建築成本	:	港幣61,300,000元
估計專業費用、法律費用、印花稅等	:	港幣7,800,000元
估計利息開支	:	港幣3,500,000元
估計發展商利潤及風險收益	:	港幣22,400,000元
- (7) 於估值日，該地段已被劃入粉嶺/上水分區計劃大綱圖編號S/FSS/10內，並已於二零零二年十月二十二日獲批准作「綜合發展區」用途。
- (8) 此物業乃以一個空置地盤並隨時可以騰空交吉為標準而作出估值。



## 3.0 估值證書

物業	概況、年期及使用期	估用詳情	於二零零三年三月十一日 以作為一個發展中地盤 之現況下之資本值								
3. 中國廣東省 東莞市(城市中心區) 鴻福路與石竹路 交叉口之地段編號 H-1-1及H-1-2之 發展地盤	此物業以兩塊相連土地形成一個梯形地盤。地盤北邊為鴻福路、東邊及南邊與其他土地連接，西邊為石竹路。  根據於二零零零年四月二十六日所簽訂之國有土地使用權出讓合同，地盤總面積為9,745.34平方米。地盤面積之明細如下：	於估值日，物業仍屬空置。	港幣20,000,000元 (港幣二千萬元) (百分之一百權益)								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="353 783 399 806">地段</th> <th data-bbox="591 783 724 806">大約地盤面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="353 859 406 883">H-1-1</td> <td data-bbox="580 859 724 883">5,064.95平方米</td> </tr> <tr> <td data-bbox="353 895 406 919">H-1-2</td> <td data-bbox="580 895 724 919">4,680.39平方米</td> </tr> <tr> <td data-bbox="353 972 399 995">總計</td> <td data-bbox="580 972 724 995"><u>9,745.34平方米</u></td> </tr> </tbody> </table>	地段	大約地盤面積	H-1-1	5,064.95平方米	H-1-2	4,680.39平方米	總計	<u>9,745.34平方米</u>		
地段	大約地盤面積										
H-1-1	5,064.95平方米										
H-1-2	4,680.39平方米										
總計	<u>9,745.34平方米</u>										
	根據 貴公司所提供之資料，此物業將發展為一項住宅發展項目，可發展之樓面總建築面積約達48,727平方米。每個地盤之總建築面積如下：										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="353 1242 399 1266">地段</th> <th data-bbox="522 1242 724 1266">最大大約總建築面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="353 1319 406 1342">H-1-1</td> <td data-bbox="595 1319 724 1342">25,325平方米</td> </tr> <tr> <td data-bbox="353 1355 406 1378">H-1-2</td> <td data-bbox="595 1355 724 1378">23,402平方米</td> </tr> <tr> <td data-bbox="353 1432 399 1455">總計</td> <td data-bbox="595 1432 724 1455"><u>48,727平方米</u></td> </tr> </tbody> </table>	地段	最大大約總建築面積	H-1-1	25,325平方米	H-1-2	23,402平方米	總計	<u>48,727平方米</u>		
地段	最大大約總建築面積										
H-1-1	25,325平方米										
H-1-2	23,402平方米										
總計	<u>48,727平方米</u>										
	根據國有土地使用權出讓合同，此物業之使用權為期63年，由國有土地使用証發出日起計算。[見附註2]										

附註：

- (1) 根據兩份同於二零零零年四月二十六日簽訂之國家土地使用權出讓合同編號(2000)001及(2000)002，地段編號為H-1-1及H-1-2之物業由輝華有限公司及寶耀投資有限公司(「被讓渡者」)分別持有，作住宅之用。根據 貴公司之中國法律顧問於二零零三年三月四日所發出之法律意見(「中國法律意見」)，此土地之地價已全數繳清。
- (2) 根據 貴公司所提供之消息，吾等了解在估值當日，此物業之國有土地使用証之申請仍在進行中。
- (3) 根據國有土地使用權出讓合同所列之土地使用條件，在可供發展之總建築面積之百分之二十須於二零零三年五月三十日完成，而整個發展計劃則須在二零零五年十二月三十日之前完成。根據國有土地使用權出讓合同，假如被讓渡者未能在物業發展限期之前完成有關要求，東莞市國土局有權向被讓渡者收取相當於地價百分之二十作為罰款。假如被讓渡者在兩年內未能投入資金去發展物業，東莞市國土局有權沒收先前授與被讓渡者之土地使用權。根據吾等之視察，並未有建築工程在此物業上動工。根據 貴公司所述，政府與 貴公司現正磋商關於國有土地使用証之簽發事宜，而此事令該物業發展計劃延遲。吾等相信 貴公司將獲得政府批准，將建成可發展總建築面積之首百分之二十期限由二零零三年五月三十日押後。吾等之估值乃基於假設延長期限獲得批准及此延長期限並無任何附加費用。
- (4) 根據中國法律意見：
  - (i) 該土地地價已全數繳清。
  - (ii) 基於擁有有效及法律認可的國有土地使用權出讓合同，國有土地使用証可能獲得批出。
  - (iii) 當國有土地使用証批出後，該土地之所有權將歸屬於輝華有限公司及寶耀投資有限公司所有。
  - (iv) 於建築工程開始前，必須獲得，建設工程規劃許可証及建設工程施工許可証。
  - (v) 根據國有土地使用權出讓合同第十四條，輝華有限公司及寶耀投資有限公司只可以在他們完成總建築面積之百分之二十五之建築工程，及正式獲取該地盤之國有土地使用証後，才有權售賣、轉移、轉讓、租賃或抵押所述樓盤及其任何部份。
  - (vi) 國有土地使用權出讓合同並未包含任何對輝華有限公司及寶耀投資有限公司之控股權上作出限制之條款。
- (5) 吾等基於中國法律意見及於進行估值時有以下假設：
  - (i) 輝華有限公司及寶耀投資有限公司正式持有此物業之法律業權，並已授權可在其剩餘土地使用權期限內轉移此物業而毋須再向中國國內有關機構補任何地價。
  - (ii) 所有在收購此物業應繳付的成本、補地價及其他款項均已全數繳清。
  - (iii) 於估值證書上註明的物業設計及建造乃符合中國有關之規劃規定及條例。
  - (iv) 此物業可以自由地轉讓給本地或海外買家。

(6) 剩餘估值法所採納的主要財務變數如下：

估計整體發展價值	:	人民幣251,000,000元
估計建築成本	:	人民幣146,200,000元
估計專業費用、法律費用、契稅等	:	人民幣14,700,000元
估計利息開支	:	人民幣11,700,000元
估計發展商利潤及風險收益	:	人民幣56,700,000元

(7) 根據中國法律意見，其業權情況及獲批授之主要批文、許可証情況如下：

文件／批文	持有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用証	無
房地產權証	無
紅線圖	有
建設用地規劃許可証	有
建設工程規劃許可証	無
竣工驗收証	無
企業營業執照	有

(8) 作為估值用途，吾等假設此物業隨時可以騰空交吉。

## 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。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函並無遺漏其他事實，致使其所載任何聲明產生誤導。

## 2. 權益披露

### (A) 董事之權益

於最後實際可行日期，各董事在本公司及各相聯法團（按披露權益條例所界定）之證券權益擁有根據披露權益條例第28條須知會本公司及聯交所之權益，包括根據披露權益條例第31條或附表第I部份被當作或視為擁有之權益，或根據披露權益條例第29條之規定本公司須予保存之登記冊內所載錄有關本公司各董事於本公司之證券權益，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之證券權益如下：

於本公司之股份權益

姓名	普通股數目				股份總數
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	
查懋聲	294,107	—	328,075*	—	622,182
王世濤	65,854	—	50,010*	—	115,864
戴世豪	1,200	—	—	—	1,200
沈大馨	5,250	—	—	—	5,250

\* 根據披露權益條例，該等股份由一間有關董事被視為擁有權益之公司持有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或彼等之聯繫人士，於本公司或其相聯法團（定義見披露權益條例）之證券中，擁有根據披露權益條例28條須知會本公司及聯交所之權益，包括根據披露權益條例第31條或附表第I部份被當作或視為擁有之權益，或須登記於根據披露權益條例第29條規定保存之登記冊，或須根據標準守則知會本公司與聯交所之個人、家族、公司或其他權益。

**(B) 主要股東之權益**

於最後實際可行日期，除上文所披露關於董事之權益外，根據披露權益條例第16(1)條規定保存之主要股東名冊，本公司獲悉有下列直接或間接地持有本公司已發行股本百分之十或以上之權益：

名稱	股份數目	概約持有量
Great Wisdom Holdings Limited (附註1)	138,998,833	49.0%
興業國際 (附註1)	138,999,013	49.0%
LBJ Regents (附註2)	211,670,286	74.6%

附註：

- (1) Great Wisdom Holdings Limited乃興業國際之全資附屬公司，因此，根據披露權益條例，興業國際被視為於Great Wisdom Holdings Limited所持有之本公司每股面值港幣0.10元之138,998,833股股份中擁有權益。
- (2) LBJ Regents乃百分之五十點二三興業國際股份之持有人，而根據披露權益條例，LBJ Regents被視為於興業國際所持有本公司每股面值港幣0.10元之138,999,013股股份中擁有權益。LBJ Regents乃若干不可撤回全權信託之信託人，該等信託之全權受益人為查氏家族(就此而言，包括查濟民先生(興業國際創辦人兼主席)、王查美龍女士(查濟民先生之女兒)、查懋聲先生、查懋成先生及查懋德先生(三人為查濟民先生之兒子)及其各自之聯繫人(不包括(視情況而定)興業國際))。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並不知悉任何其他人士持有本公司已發行股本百分之十或以上之權益。

**3. 服務合約**

除於一年內屆滿或可由僱主於毋需支付賠償(法定賠償除外)情況下終止之合約以外，董事現時並無亦無意與本集團任何成員訂立任何服務合約。

#### 4. 專家資歷

以下為曾提供彼等各自之意見或建議之專家之資歷，而其意見或建議已載入本通函或於本通函內引述：

名稱	資歷
建勤融資有限公司	根據香港法例第333章證券條例註冊之註冊投資顧問
恒通程律師事務所	本公司有關中國法律之法律顧問
仲量聯行有限公司	註冊專業測量師

於最後實際可行日期，建勤融資、恒通程律師事務所或仲量聯行有限公司於本集團任何成員公司均無任何持股權益，亦無擁有可認購或指派他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否在法律上可以執行）。

於最後實際可行日期，自二零零二年三月三十一日（即最近期刊發之本公司經審核財務報表之結算日）以來，上述專家於本公司購入或出售或承租之任何資產，或於本公司建議購入或出售或承租之任何資產並無擁有任何直接或間接權益。

#### 5. 同意書

建勤融資、恒通程律師事務所及仲量聯行有限公司已各自就本通函之刊發，連同收錄由建勤融資於二零零三年三月十四日發出之函件及由仲量聯行有限公司於二零零三年三月十一日發表之報告，及以所示之格式及內容引述其各自名稱發出同意書，且迄今並無撤回該同意書。

#### 6. 重大不利變動

就董事所知，自二零零二年三月三十一日（即最近期刊發之本集團經審核財務報表之結算日）以來，本集團之財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

#### 7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團並無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團並無尚未了結或面對之重大訴訟或索償。

**8. 重大合約**

除本公司先前所披露外，本集團任何成員公司於緊接本通函刊發日期前兩年內並無訂立屬於重大或可能屬於重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）。

**9. 一般資料**

- (a) 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17樓1712-1716室。
- (b) 本公司之公司秘書為老啟昌先生，FHKSA。
- (c) 本通函備有中英文本，就註釋而言，概以英文本為準。

**10. 備查文件**

以下文件之副本由即日起至二零零三年三月三十一日（包括該日）止一般辦公時間內於齊佰禮律師行可供查閱，地址為香港中環遮打道16-20號歷山大廈20樓：

- (a) 有關合同；
- (b) 本通函第11頁所載之獨立董事委員會函件；
- (c) 本通函第12至20頁所載之建勤融資之函件；
- (d) 本通函附錄一所載，由仲量聯行有限公司發表之估值報告；
- (e) 本附錄所載之同意書。

---

# 股東特別大會通告

---



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

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

### 股東特別大會通告

茲通告興勝創建控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零零三年三月三十一日上午十時假座於香港中環干諾道中五號香港文華東方酒店一樓孔雀廳舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過以下提呈為普通決議案之決議案：

#### 普通決議案

##### 「動議

一般及無條件批准、追認及確認由本公司與香港興業國際集團有限公司於二零零三年二月二十一日簽訂之買賣協議(「協議」)(如本公司於二零零三年三月十四日刊發及寄予本公司股東之通函內所載)及據此擬進行之交易；並授權本公司之董事代表本公司簽署及訂立所有文件、執行所有程序，以及作出彼等酌情認為使該協議及據此擬進行之交易生效所必要或合宜之所有行為、事宜及事項。」

承董事會命  
公司秘書  
老啟昌

香港，二零零三年三月十四日

註冊辦事處：

P.O. Box 309, Ugland House  
South Church Street, George Town  
Grand Cayman, Cayman Islands  
British West Indies

香港主要營業地點：

香港新界沙田  
源順圍5-7號  
沙田工業中心B座4樓1室



---

## 股東特別大會通告

---

附註：

1. 凡有權出席上述大會並於會上投票之任何股東，均可委任一名或以上代表代其出席大會，並於會上投票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 倘為股份之聯名持有人，將接納排名優先之人士作出之投票（不論親身或委派代表），而其他聯名持有人之投票將不獲接納。就此而言，排名先後乃按股東名冊上聯名持有人之排名次序釐定。
3. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經公證人簽署證明之副本或授權書，必須於大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間四十八小時前，交回本公司位於香港皇后大道東183號合和中心19樓1901-5室之股份過戶登記處－香港中央證券登記有限公司，方為有效。股東填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可親身出席大會及其任何續會，並於會上投票。