
重要通函 請即處理

閣下對本通函之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、券商或其他代理，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，並明確表示概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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：00896)

有關出售
聰勁發展有限公司全部權益之
重大交易

二零一五年九月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 – 本集團之財務資料	12
附錄二 – 物業估值報告	14
附錄三 – 一般資料	20

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意義：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行照常營業日，以下日子除外：(a)公眾假期條例（第149章）所界定之公眾假期；(b)星期六；及(c)於上午9時正至下午5時正期間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或發出「黑色暴雨」警告信號之任何日子
「CCM Trust」	指	CCM Trust (Cayman) Limited，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，為若干不同酌情信託之公司受託人，該等信託之酌情受益人其中包括查氏家族成員
「查氏家族」	指	由（其中包括）查懋聲先生及查懋德先生（均為董事）組成之群體
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「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，其證券於聯交所主板上市（股份代號：00896）
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	完成之日期，即最後一項先決條件獲達成或豁免之日（倘若該日為非營業日，則為緊隨其後的營業日）後14日之日期或賣方與買方可能書面協定之其他日期
「先決條件」	指	完成之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義

釋 義

「轉讓契據」	指	賣方、買方及目標公司將於完成時就銷售貸款簽訂之轉讓契據
「稅務彌償契據」	指	賣方、買方及目標公司將於完成時簽訂之稅務彌償契據
「按金」	指	買方已支付予賣方之律師（作為按金保管人）之金額71,000,000港元
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	根據買賣協議出售銷售股份及轉讓銷售貸款
「政府」	指	香港政府
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	駿生有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港興業」	指	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，其證券於聯交所主板上市（股份代號：00480）
「最後實際可行日期」	指	二零一五年九月二十一日，即本通函付印前就確定本通函內所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零一六年六月三十日，或倘若於該日任何先決條件仍未獲達成，則買方可選擇將日期延後至二零一六年九月三十日或賣方與買方可能書面協定之日期
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

釋 義

「該等物業」	<p>指 (a)香港新界元朗流浮山丈量約份第129約地段第736、737RP、741B、742RP、745、747、750RP、751RP、752、754、755、756RP、777、778、779、780、781、783、785、786、787、788、789、790、791、792、793A、793RP、794、795、799、800、801、802、803、804、806、807、810、811、812、813、814、815A、815RP、816、817、818、819、820、821、822A、822RP、825、826、827、828、831、832、833、834、835、837、838、839、840、841、842、843、845RP、848RP、851RP、852A、913RP、914、915RP、916RP、917、918、919、920、921、925、927、928、929、931、932A、932B、932RP、933、934、936RP、939RP、940RP、941RP、948RP、949RP、950ARP、950RP、951、952、953、954、955、956RP、1571RP、1578RP、1579號；及</p> <p>(b)(i)香港新界元朗流浮山丈量約份第129約地段第852BRP、854A&B、856、858RP、1518、1553A、1553B、1553RP、1554B、1554C、1554D、1554E、1588、1589號之地段；及(ii)香港新界元朗流浮山丈量約第129號第947RP、1538、1554RP號，</p> <p>(a)及(b)合共佔地總面積約75,809平方米(816,000平方呎)</p>
「臨時基本條款要約」	<p>指 有關向政府交還上述該等物業(a)項所載地塊(合共佔地總面積67,045平方米(721,670平方呎))，及由政府向目標公司重批地塊，包括統稱為丈量約份第129約地段第3575號之交還地塊(預計將合共佔地總面積約82,409平方米(887,043平方呎))，惟有待政府另行開展土地測量後方可確定)連同其附近之額外重批地塊之臨時基本條款要約(包括規劃及特殊條件)</p>
「買方」	<p>指 Jianmai Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為買方之母公司的一家附屬公司</p>

釋 義

「買方之母公司」	指	綠景(中國)地產投資有限公司,一家於開曼群島註冊成立之公司,其證券於聯交所主板上市(股份代號:00095)
「買賣協議」	指	賣方、擔保人及買方就出售事項於二零一五年七月三十日訂立之買賣協議
「銷售貸款」	指	目標公司結欠賣方之貸款,於完成時合共不超過237,000,000港元
「銷售股份」	指	目標公司之兩股普通股,佔目標公司之全部已發行及繳足股本
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「目標公司」	指	聰勁發展有限公司,一家於香港註冊成立之有限公司,為該等物業之唯一法定及實益擁有人
「賣方」	指	Hanison Construction Holdings (BVI) Limited,一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司,為本公司之直接全資附屬公司
「%」	指	百分比
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米



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：00896)

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 *
陳伯佐先生 **
林澤宇博士 *
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
源順圍五至七號
沙田工業中心
B座四樓一室

敬啟者：

有關出售
聰勁發展有限公司全部權益之
重大交易

緒言

茲提述本公司及香港興業於二零一五年七月三十日就出售事項作出之聯合公告。

於二零一五年七月三十日（於聯交所交易時段後），本公司透過其直接全資附屬公司同意出售其於目標公司（該等物業之法定及實益擁有人）之100%股本權益並轉讓銷售貸款，總代價為710,000,000港元（可予調整，如有）。

董事會函件

由於有關出售事項之最高適用百分比率（定義見上市規則）對本公司而言超過25%但低於75%，出售事項構成本公司之重大交易，並須遵守上市規則第14章項下之公告、申報及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，本公司已從一群有密切聯繫之股東（包括Great Wisdom Holdings Limited、香港興業及CCM Trust，三者共同實益擁有合共457,846,998股股份（佔本公司於最後實際可行日期之全部已發行股本約67.56%），該等股份賦予彼等出席本公司股東大會並於會上投票表決之權利）取得有關出售事項之書面批准，以代替將於本公司股東大會上通過之決議案。因此，本公司將不會召開股東大會以批准出售事項。本通函旨在向閣下提供有關出售事項之進一步資料。

買賣協議

買賣協議之主要條款概述如下：

訂約方

- (1) 賣方：Hanson Construction Holdings (BVI) Limited
- (2) 買方：Jianmai Limited
- (3) 擔保人：駿生有限公司

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，買方及其最終實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士之第三方，且與彼等概無關係。

出售事項之主體

根據買賣協議，(i)賣方有條件地同意出售銷售股份（為目標公司之全部已發行股本）並轉讓銷售貸款；(ii)擔保人同意擔保賣方履行買賣協議；及(iii)買方有條件地同意購買銷售股份並接納所轉讓之銷售貸款。

代價

出售事項之現金總代價為710,000,000港元（可予調整，如有），其中一筆於完成日期尚未償還之銷售貸款之等值金額應作為銷售貸款之代價，餘下部份則作為銷售股份之代價。

董事會函件

買方已於簽訂買賣協議時將按金（相當於總代價的10%）支付予賣方之律師（作為按金保管人），總代價之餘下部份將於完成時由買方支付予賣方。

代價乃由賣方與買方按公平原則磋商後釐定，並須根據目標公司之備考完成賬目中其於完成日期之估計資產淨值與根據已審核之目標公司完成賬目中其最終之資產淨值兩者之間的差額作出向下調整。倘若最終資產淨值少於55,000,000港元或估計資產淨值（以較低者為準），則會按等額基準作出向下調整。

先決條件

完成須待若干慣常先決條件在最後截止日期或之前獲達成（或獲買方酌情豁免，如適用）後，方可作實，該等條件包括但不限於：

- (1) 目標公司獲得臨時基本條款要約；
- (2) 本公司及香港興業已就進行買賣協議項下所有擬進行之交易遵守上市規則之一切適用規定；及
- (3) 買方之母公司已就進行買賣協議項下所有擬進行之交易遵守上市規則之一切適用規定。

賣方及買方應盡最大努力促使彼等所負責的先決條件獲達成。

倘先決條件於最後截止日期或之前並無獲達成或豁免（如適用），則訂約方於買賣協議項下之責任將立即結束及終止，且概無訂約方可對其他訂約方提出任何索償，惟任何先前違約除外。

擔保

擔保人同意作為主要負責人對賣方履行其於買賣協議項下之責任進行擔保。

董事會函件

完成

完成須於完成日期（不早於二零一五年十月三十日）或於賣方與買方可能書面協定之日期落實。

轉讓契據

轉讓契據將於完成日期或前後簽訂。

訂約方

- (a) 賣方（作為轉讓人）
- (b) 買方（作為承讓人）
- (c) 目標公司（作為債務人）

轉讓契據之主要條款

根據轉讓契據，賣方（作為轉讓人及實益擁有人）將同意於完成時向買方（作為承讓人）轉讓其於目標公司（作為債務人）所結欠之銷售貸款中的全部利益及權益。

稅務彌償契據

稅務彌償契據將於完成日期或前後簽訂。

訂約方

- (a) 賣方（作為買方及目標公司之契據承諾人）
- (b) 買方（作為契據受益人）
- (c) 目標公司（作為契據受益人）

稅務彌償契據之主要條款

根據稅務彌償契據及買賣協議，賣方（作為契據承諾人）將同意並承諾向買方及目標公司（均作為契據受益人）彌償目標公司於截至稅務彌償契據日期止須繳納稅項所產生之任何負債，金額不超過30,000,000港元。

董事會函件

有關目標公司之資料

目標公司乃該等物業之唯一法定及實益擁有人。該等物業均位於香港新界元朗流浮山丈量約份第129約，合共佔地總面積約75,809平方米（816,000平方呎）。

臨時基本條款要約一經發出，預計將包含政府同意於土地轉換落實後，交還本通函內該等物業釋義中(a)項所載該等地塊（合共佔地總面積約67,045平方米（721,670平方呎））之內容。預計臨時基本條款要約之條款將大致同意使用及開發重批地塊建造私人住宅，而相關項目將予上蓋樓宇之許可總樓面面積不得超過約23,880平方米。

於最後實際可行日期，土地轉換申請仍有待政府發出臨時基本條款要約。一經發出並獲接納，政府將估算補地價，此後亦將發出一項具約束力的基本條款要約並公佈補地價金額。土地轉換申請將於簽署批地文件後立即完成。

目標公司截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止兩個年度之經審核財務資料載列如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一四年	二零一五年
	港元(約)	港元(約)
除稅及非經常性項目前之(虧損)淨額	(8,000)	(12,000)
除稅及非經常性項目後之(虧損)淨額	(8,000)	(12,000)

目標公司於二零一五年三月三十一日之經審核資產淨值約為55,500,000港元。

於完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司。因此，其財務業績將不再合併至本公司賬目內。

有關本公司之資料

本公司為一家於開曼群島註冊成立之投資控股公司，其證券於聯交所上市。本集團主要從事建築、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。

董事會函件

有關賣方之資料

賣方為一家於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股有限公司，並為本公司之直接全資附屬公司。

有關擔保人之資料

擔保人為一家於香港註冊成立之有限公司，主要從事物業發展業務。彼為本公司之間接全資附屬公司。

有關買方之資料

買方為一家於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股有限公司，並為買方之母公司的一家附屬公司。買方之母公司主要在中國從事物業發展及物業投資。

進行出售事項之理由及所帶來之裨益

董事不時對其資產進行策略性檢討，旨在為本公司股東創造最大回報。董事認為當前市況為本公司變現目標公司價值之良機。因此，董事認為，出售事項將有助於本公司將資本重新投放於未來投資機遇，以及尋求其他增長機會。

本公司擬將出售事項之所得款項淨額用作償還銀行貸款、一般營運資金及／或投資任何可能的物業或其他業務投資。

董事會認為出售事項及其項下擬進行之交易符合一般商業條款，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

出售事項之財務影響

鑒於本公司持有目標公司之100%股權（「該權益」），本公司估計於完成時將就出售事項變現約379,400,000港元之本公司擁有人應佔除稅前收益，該金額按出售事項之代價與本集團於該權益之總投資成本及相關支出之差額之基準計算。本公司將錄得的出售事項之實際收益須進行審核，而由於實際收益或虧損將視乎（其中包括）目標公司於完成日期之實際資產淨值而定，因此實際收益可能有別於估計金額。

董事會函件

上市規則之涵義

由於有關出售事項之最高適用百分比率（定義見上市規則）對本公司而言超過25%但低於75%，出售事項構成本公司之重大交易，並須遵守上市規則第14章項下之公告、申報及股東批准規定。

本公司已根據上市規則第14.44條從一群有密切聯繫之股東（包括Great Wisdom Holdings Limited、香港興業及CCM Trust，三者共同實益擁有合共457,846,998股股份，佔本公司於最後實際可行日期全部已發行股本約67.56%）取得有關出售事項之書面批准。Great Wisdom Holdings Limited為香港興業之全資附屬公司，而CCM Trust持有香港興業約41.48%之股權。因此，Great Wisdom Holdings Limited、香港興業及CCM Trust為一群有密切聯繫之股東。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，倘若本公司就批准出售事項召開股東特別大會，概無股東（及彼等緊密聯繫人）因於出售事項中擁有任何重大權益而須於會上放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條規定所允許，本公司將不會就批准出售事項召開股東特別大會。

完成須待先決條件獲達成後方可作實，因此，出售事項可能會亦可能不會進行。故此，本公司之股東及潛在投資者於買賣股份時務請謹慎行事。

額外資料

謹請閣下亦垂注本通函各附錄所載之額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
董事總經理
王世濤
謹啟

二零一五年九月二十五日

本集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個年度之經審核綜合財務報表均披露於本公司日期分別為二零一三年六月二十五日（第102頁至第230頁）、二零一四年六月二十四日（第104頁至第241頁）及二零一五年六月二十三日（第108頁至第241頁）之該等年度的年報。該等年報可於本公司網站（www.hanison.com.hk）及聯交所網站（www.hkexnews.hk）查閱。

1. 營運資金

經計及可供使用之信貸融通、本集團內部產生之資金、可能收購一間附屬公司及出售事項的現金流影響後，在並無不可預見之情況下，董事認為本集團具備充裕之營運資金可供其於本通函日期起計至少未來十二個月應付現時所需。

2. 債項聲明

於二零一五年七月三十一日（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(i)銀行貸款約384,500,000港元，其中(a)銀行貸款94,500,000港元由若干租賃土地及樓宇、投資物業作抵押並由本公司之附屬公司作擔保；及(b)銀行貸款290,000,000港元為無抵押及由本公司之附屬公司作擔保；及(ii)其他長期應付款項約14,253,000港元為無抵押及無擔保。

於二零一五年七月三十一日，本集團已抵押(i)總賬面值為339,824,000港元之投資物業；及(ii)總賬面值為22,975,000港元之若干租賃土地及樓宇，以擔保本集團獲授之銀行融資。此外，於二零一五年七月三十一日，本集團已抵押83,789,000港元之銀行存款，以擔保一間合營企業借入之銀行貸款。

於二零一五年七月三十一日，本集團已向一間銀行提供公司擔保約29,601,000港元（相當於本集團以股權比例分佔合營企業於二零一五年七月三十一日動用之銀行融資額度），以擔保一間合營企業獲授之銀行融資額度。

於二零一五年七月三十一日，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。於二零一五年七月三十一日，該訴訟仍在進行中，且案件並無進一步更新。

除上文所述或本通函另行披露者外，以及除集團內公司間之負債外，於二零一五年七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、擔保或其他或然負債。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉，自二零一五年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來，本集團之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

4. 財務及貿易展望

過去數年以來，本集團不斷尋找商機，使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本集團之盈利能力。本公司將不時評估其各現有業務之表現及前景，並可能在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創造最佳利益。

根據本通函附錄二所載之物業估值報告，該等物業於二零一五年七月三十一日之公平值為710,000,000港元。本集團預期於完成時將就出售事項確認約379,400,000港元之本公司擁有人應佔除稅前收益。該收益乃基於出售事項之代價與本集團於該權益之總投資成本及相關支出之差額計算。將於本集團綜合財務報表入賬之收益或虧損須進行審核。除上文所述之出售事項所得收益及因出售事項而產生之本集團稅項負債外，出售事項不會對本集團之盈利、資產及負債造成任何重大影響。

以下為獨立估值師國富浩華(香港)諮詢評估有限公司就該等物業於二零一五年七月三十一日之估值發出之函件及估值證書全文，乃為載入本通函而編製：



國富浩華(香港)諮詢評估有限公司
Crowe Horwath (HK) Consulting & Valuation Limited
Member Crowe Horwath International
香港 銅鑼灣 禮頓道77號 禮頓中心9樓
9/F Leighton Centre,
77 Leighton Road,
Causeway Bay, Hong Kong
電話Main +852 2894 6888
傳真Fax +852 2895 3752
www.crowehorwath.hk

敬啟者：

有關：香港新界元朗流浮山丈量約份第129約之126個地段之估值

吾等遵照閣下之指示，對聰勁發展有限公司(「貴公司」，興勝創建控股有限公司之附屬公司)(以下統稱「貴集團」)所持有之標題所提及之地段進行估值，估值詳情於隨附之估值證書載述。吾等確認已進行有關現場視察、作出有關查詢並取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對有關物業於二零一五年七月三十一日(「估值日期」)之資本值之意見，以便就建議出售標的土地向公眾刊發通函。

估值基準

吾等根據市值基準進行估值，市值的定義為「一項資產或負債經過適當推銷後，自願買方及自願賣方於雙方均在知情、審慎及概無脅迫之情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

本估值乃按香港測量師學會頒佈的香港測量師學會評估準則、皇家特許測量師學會（「RICS」）頒佈的RICS估價－專業標準及國際估價標準委員會頒佈的國際估價標準編製。吾等亦已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章所載的所有規定編製本估值。

估值假設

吾等之估值乃假設業主於公開市場上出售物業時並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響物業權益之價值。

吾等進行估值時，並無計入物業權益的任何押記、按揭或所欠款項，亦無計入出售時所可能產生的任何費用或稅項。除另有說明者外，吾等的估值假設物業權益概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

估值方法

吾等採用比較法對物業權益進行估值。按比較法估值的物業權益包括基於可資比較物業的變現價格的比較。在元朗區選取發展潛力、地點、便捷度、環境及面積類似的可資比較土地成交個案，然後分析並審慎衡量每項物業各自的優缺點，以達致資本值的公平比較。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，特別是（但不限於）規劃批文、法定通告、地役權、使用情況、地盤面積等資料。在審閱提供予吾等之資料及作出相關查詢時，吾等已採取一切合理審慎措施。

吾等已於土地註冊處進行查冊，並透過城市規劃委員會網站（即法定規劃綜合網站2）查閱了該委員會的公開記錄資料。吾等尚未向規劃署作出任何書面查詢，但已參閱法定規劃綜合網站2的記錄及 貴公司提供的相關申請資料。

吾等已獲提供與物業權益有關的若干業權文件及規劃申請資料。吾等採納所提供相關文件副本上所示的面積。然而，吾等並無查閱所有文件正本，以核實吾等獲提供副本上未有顯示的所有權或任何修訂。

本公司董事梁沛泓先生曾於二零一五年八月十二日實地視察該等地段。吾等並無仔細量度地段尺寸，以核實地段面積及地段界線是否準確，吾等假設吾等獲提供的業權文件及正式地段圖則中所示的面積及地點準確無誤。所有文件及合約僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等並無實地調查以確定土地狀況及設施等是否適合日後開發。吾等亦無對該等地段或任何毗鄰土地的過往或當前用途進行任何調查，以確定有關地段的使用或地盤是否存在任何污染或可能存在污染，故此假設並不存在污染情況。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料是否真實及準確。吾等亦已要求 貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情觀點，吾等並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

責任限制

吾等於本報告中對有關物業權益作出之估值結果或結論僅就上述目的及僅於估值日期有效，且僅供 貴公司使用。吾等或吾等之人員一概毋須因本報告而向法院或任何政府機構提供證供或出席聆訊，且估值師並不對任何其他人士承擔責任。

吾等就損失或損害所承擔之責任，僅限於經計及吾等之責任後，以及所有其他顧問及專家（倘獲委任）就其服務而被視為向 貴公司已提供之合約承擔，以及視作向 貴公司支付有關供款（如適當），在經考慮彼等就有關損失或損害而承擔之責任後，根據相同基準而吾等合理應付之款項。

不論以上條文，吾等就因上述行動或法律訴訟而產生之任何損失或損害承擔之責任於任何情況下乃以不超過500,000港元之款額為限。即使已獲告知可能出現上述情況，吾等亦概不就相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支（包括但不限於溢利損失、機會成本等）負責。為免生疑問，吾等之責任不得超過根據以上條文計算之款額及本條文規定之款額之較低者。

貴集團須對吾等就基於委聘所提供的資料，於任何時間以任何形式被追討、支付或產生之任何申索、責任、成本及開支（包括但不限於律師費及吾等之人員所投入之時間）向吾等作出彌償保證，使吾等及吾等之人員免受損害，惟倘任何有關損失、開支、損害或責任，最終確定為因吾等受委聘團隊於進行工作時嚴重疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐所致者除外。此項規定於吾等因任何原因終止受聘後仍然有效。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港新界
沙田源順圍五至七號
沙田工業中心
B座四樓一室
興勝創建控股有限公司
董事會 台照

代表

國富浩華（香港）諮詢評估有限公司

梁沛泓

MRICS, MHKIS, RPS(GP)

董事

盧銘恩

MRICS, MHKIS

董事

謹啟

二零一五年九月二十五日

梁先生及盧先生均為香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會會員。他們分別擁有逾20年及10年的香港物業估值經驗。

估值證書

該物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 七月三十一日 現況下之市值
香港 新界 元朗 流浮山深灣路 丈量約份第129 約之126個地段	<p data-bbox="507 493 855 602">該物業包括多幅農地，總登記地盤面積約為75,809平方米（或816,000平方呎）。</p> <p data-bbox="507 655 855 842">約88%的標的地段（總面積約67,045平方米）正在申請換地為低密度住宅發展用地。餘下地段毗鄰申請地盤或分散於一條通路的對面。</p> <p data-bbox="507 895 855 1083">該等地段自一八九八年七月一日起以相同的99年期政府租契持有，租期已延長至二零四七年六月三十日。應付政府地租為該物業應課差餉租值的3%。</p>	於估值日期，該物業為空置。	710,000,000港元 (柒億壹仟萬 港元整)

附註：

- i) 標的地段包括丈量約份第129約地段第736、737RP、741B、742RP、745、747、750RP、751RP、752、754、755、756RP、777、778、779、780、781、783、785、786、787、788、789、790、791、792、793A、793RP、794、795、799、800、801、802、803、804、806、807、810、811、812、813、814、815A、815RP、816、817、818、819、820、821、822A、822RP、825、826、827、828、831、832、833、834、835、837、838、839、840、841、842、843、845RP、848RP、851RP、852A、852BRP、854A&B、856、858RP、913RP、914、915RP、916RP、917、918、919、920、921、925、927、928、929、931、932A、932B、932RP、933、934、936RP、939RP、940RP、941RP、947RP、948RP、949RP、950ARP、950RP、951、952、953、954、955、956RP、1518、1538、1553A、1553B、1553RP、1554B、1554C、1554D、1554E、1554RP、1571RP、1578RP、1579、1588及1589號。
- ii) 該物業之登記擁有人為聰勁發展有限公司。

- iii) 根據流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號S/YL-LFS/7，大多數地段位於列為綠化地帶的地區，惟少數地段，包括地段第1818號之地塊、第1538、1553B、1553RP、1554B及1554D號之部分地塊似乎位於列為鄉村式發展用途的地區。
- iv) 根據法定規劃綜合網站2(城市規劃委員會網站)，在對根據申請編號A/YL-LFS/80的核准住宅發展作出建議B類修訂的規劃許可申請(個案編號：A/YL-LFS/80-4)中涉及大多數標的地盤(「擬交還地段」)。
- v) 擬交還地段包括丈量約份第129約地段第736、737RP、741B、742RP、745、747、750RP、751RP、752、754、755、756RP、777、778、779、780、781、783、785、786、787、788、789、790、791、792、793A、793RP、794、795、799、800、801、802、803、804、806、807、810、811、812、813、814、815A、815RP、816、817、818、819、820、821、822A、822RP、825、826、827、828、831、832、833、834、835、837、838、839、840、841、842、843、845RP、848RP、851RP、852A、913RP、914、915RP、916RP、917、918、919、920、921、925、927、928、929、931、932A、932B、932RP、933、934、936RP、939RP、940RP、950ARP、950RP、951、952、953、954、955、956RP、1571RP、1578RP及1579號之地塊。
- vi) 根據日期為二零零七年五月三日之規劃申請，若干主要規範如下：
- a) 在擬交還地段及若干毗鄰政府土地上建設低密度住宅發展項目及配套設施，總地盤面積82,409平方米；
 - b) 興建128座房屋，最高樓層為3層，包括停車場在內；
 - c) 總樓面面積為23,880平方米，另加一個面積為1,194平方米的會所；
 - d) 提供不少於19,040平方米的公眾休憩用地；
 - e) 建設(或優化)一條從地盤至天影路／天華路迴旋處的對外通路；及
 - f) 在地盤內保留或移植約171棵樹，並種植逾1,100棵新樹。
- vii) 有關申請於二零零八年三月七日會議上獲有條件批准。
- viii) 相關規劃許可申請於直至二零一零年四月二十六日前有效，吾等獲 貴集團告知，有關許可仍然有效，且 貴公司仍有待政府發出有關換地為低密度住宅發展土地的臨時基本條款要約。換地的補地價以政府要價為準。預計重批土地將合共佔地總面積約82,409平方米(887,043平方呎)，惟有待政府另行開展土地測量後方可確定。

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，致使本通函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) 於股份之好倉

董事姓名	身份	普通股數目			總數	佔已發行股本 概約百分比
		個人權益	公司權益	其他權益		
查懋聲	(1) 實益擁有人； (2) 受控制公司之權益； 及 (3) 酌情信託之受益人	919,639	4,467,840 (附註1)	144,582,585 (附註2)	149,970,064	22.12%
查懋德	酌情信託之受益人	-	-	147,331,523 (附註2)	147,331,523	21.74%
王世濤	(1) 實益擁有人；及 (2) 受控制公司之權益	5,624,105	4,270,975 (附註3)	-	9,895,080	1.46%
戴世豪	實益擁有人	570,022	-	-	570,022	0.08%

附註：

- (1) 該等股份乃由Accomplished Investments Ltd.持有，而根據證券及期貨條例第XV部，有關董事被視為擁有該權益。
- (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酌情受益人組別之成員。
- (3) 王世濤先生在本公司之公司權益乃透過其擁有世濤投資有限公司股本的50%權益而持有，該公司持有4,270,975股股份。

(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

董事姓名	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	授出日期	可行使期間	行使價 (港元)
查懋聲	6,700,000	0.98%	二零一四年 十一月二十六日	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	1.08
查懋德	3,350,000	0.49%	二零一四年 十一月二十六日	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	1.08
王世濤	6,700,000	0.98%	二零一四年 十一月二十六日	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	1.08
戴世豪	3,350,000	0.49%	二零一四年 十一月二十六日	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	1.08
陳伯佐	670,000	0.09%	二零一四年 十一月二十六日	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	1.08
林澤宇	670,000	0.09%	二零一四年 十一月二十六日	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	1.08
劉子耀	515,000	0.07%	二零一四年 十一月二十六日	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	1.08
孫大倫	670,000	0.09%	二零一四年 十一月二十六日	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	1.08

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，或直接或間接持有面值10%或以上之任何類別股本（附有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）：

於股份之好倉

股東名稱	身份	佔已發行股本	
		普通股數目	概約百分比
Great Wisdom Holdings Limited (「Great Wisdom」) (附註a)	實益擁有人	159,709,037	23.56%
香港興業國際集團有限公司 (「香港興業」) (附註a)	(1) 實益擁有人；及 (2) 受控制公司之權益	328,493,757	48.47%
CCM Trust (附註b)	(1) 信託人；及 (2) 受控制公司之權益	457,846,998	67.55%

附註：

- (a) Great Wisdom乃香港興業之全資附屬公司，因此，根據證券及期貨條例，香港興業被視為於Great Wisdom所持有之159,709,037股股份中擁有權益。董事查懋聲先生及查懋德先生亦為香港興業的董事。
- (b) 此等股份權益包括由CCM Trust直接持有之129,353,241股股份，間接透過香港興業持有之328,493,757股股份。由於CCM Trust控制香港興業（CCM Trust持有約41.48%權益）股本逾三分之一，故被視為於該公司的有關股份權益中擁有權益。CCM Trust以若干不同酌情信託的信託人之身份持有此等股份，該等信託之酌情受益人其中有查氏家族成員（其中包括查懋聲先生及查懋德先生，彼等均為董事）。查懋聲先生亦為CCM Trust之董事。

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，或直接或間接持有面值10%或以上之任何類別股本（附有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. 董事於本集團資產、合約或安排之重大權益

於最後實際可行日期，概無董事自二零一五年三月三十一日（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、出售或承租或擬收購、出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

除本通函就出售事項（包括買賣協議、轉讓契據及稅務契據之條款及其項下擬進行之交易）所披露者外，概無董事於最後實際可行日期於對本集團業務有重大影響及仍然有效之任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 董事於競爭性業務之權益

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i)	公司名稱	權益性質	競爭性業務 (附註ii)
查懋聲	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
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」)	陸海通之執行董事	(a) 物業發展及投資 (b) 物業管理、租賃及市場推廣服務

附註：

- (i) 本公司非執行董事查懋聲先生及查懋德先生及本公司獨立非執行董事陳伯佐先生，並無參與本集團日常管理工作。因此，本公司能夠經營其業務時獨立於上述具競爭性業務並按公平原則經營。
- (ii) 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經營。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務（本集團之業務除外）中擁有權益。

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對之重大訴訟或索償，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、同意書及專家權益

以下是曾提供意見或建議之專家之資格，其意見及建議已刊載於本通函：

名稱	資歷
國富浩華（香港）諮詢評估有限公司	獨立專業物業估值師

於最後實際可行日期，專家：

- (a) 概無於本集團任何成員公司中持有任何股份權益或任何可認購或委派他人認購本集團任何成員公司之證券之權利（不論在法律上可否執行）；及
- (b) 自二零一五年三月三十一日（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，概無於本集團任何成員公司已收購、出售或承租或擬收購、出售或承租之任何資產中持有任何直接或間接權益。

以上專家已就本通函之刊發，連同收錄彼發出之函件（以本通函所示之格式及內容引述其名稱）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並非於日常業務過程中所訂立之合約，而屬或可能屬重大之合約：

- (a) 本公司之全資附屬公司Exceed Advance Limited (「**Exceed Advance**」，作為買方)與AG Acquisition G (BVI) L.P. (「**AG LP**」，作為賣方)於二零一四年二月十日訂立之買賣協議，內容有關以代價5,019,584.50港元收購一幅位於新界火炭樂林路沙田市地段第603號之土地(「**樂林路物業**」，由AG Acquisition M (BVI) Limited (「**AG BVI**」)透過其全資附屬公司持有)之25%權益。有關買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一四年二月十日之公告；
- (b) Exceed Advance (作為承讓人)、AG LP (作為轉讓人)及AG BVI (作為債務人)於二零一四年二月十日訂立之貸款轉讓，內容有關轉讓股東貸款合共5,019,389.50港元(相當於AG BVI結欠AG LP之未償還股東貸款之25%)予Exceed Advance。有關貸款轉讓之進一步詳情載於本公司日期為二零一四年二月十日之公告；
- (c) Exceed Advance (作為股東)、AG LP (作為股東)及AG BVI (作為主體公司)於二零一四年二月十日訂立之股東契約，內容有關管理AG BVI以及興建、發展、管理、推廣及銷售上文(a)項所述之樂林路物業(「**樂林路項目**」)。有關股東契約之進一步詳情載於本公司日期為二零一四年二月十日之公告；
- (d) Exceed Advance (作為貸款人)、AG LP (作為貸款人)及AG BVI (作為借款人)於二零一四年二月十日訂立之股東貸款協議，據此，Exceed Advance及AG LP各自同意分別墊付無抵押及免息股東貸款5,019,389.50港元及15,058,168.50港元，並按彼等當時於AG BVI之持股比例進一步墊付股東貸款(如有需要)。有關股東貸款協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一四年二月十日之公告；

- (e) 本公司之全資附屬公司興勝項目管理有限公司（「興勝項目管理」，作為項目經理）、AG LP（作為Eltara Limited之股東）與Eltara Limited（作為樂林路物業及樂林項目之實益擁有人）於二零一四年二月十日訂立之項目管理契約（項目管理費為樂林項目所產生建築成本之1%及市場營銷費用為樂林項目銷售所得款項總額之0.5%），內容有關委任興勝項目管理為獨立承包商以管理、監督及控制樂林項目。有關項目管理契約之進一步詳情載於本公司日期為二零一四年二月十日之公告；
- (f) 本公司之全資附屬公司興偉有限公司（「興偉」，作為賣方）及源芳投資有限公司（「源芳」，作為買方）於二零一四年十一月十七日訂立之臨時買賣協議，內容有關以代價108,380,000港元出售本集團位於香港新界沙田源順圍5至7號沙田工業中心A座六樓一號至十五號（包括所有）工作間（「沙田工業中心物業」）之一項物業之全部權益。有關臨時買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一四年十一月十七日之公告；
- (g) 興偉（作為賣方）與源芳（作為買方）於二零一四年十二月十五日訂立之正式買賣協議，內容有關出售上文(f)項所述之沙田工業中心物業；
- (h) Hanison Construction Holdings (BVI) Limited及天冠國際有限公司（作為賣方）、名力集團控股有限公司（作為擔保人）與Jinshang International Investment Company Limited（作為買方）於二零一五年三月十九日訂立之買賣協議，內容有關以代價550,000,000港元出售本集團於香港荷里活道第151號之一項物業之全部權益。有關出售事項之進一步詳情分別載於本公司及香港興業日期為二零一五年三月十九日及二零一五年四月二日之聯合公告及本公司日期為二零一五年四月二十四日之通函；
- (i) S. Sundar and Sons Limited（作為賣方）、尚志有限公司（作為買方）與Hing Hotels and Properties Ltd（作為擔保人）於二零一五年五月十九日訂立之買賣協議，內容有關本公司之間接全資附屬公司尚志有限公司以代價253,300,000港元收購位於香港高街111號之一項物業之全部股權。有關收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一五年五月十九日之公告；

- (j) 興偉（作為賣方）與金華國際有限公司（作為買方）於二零一五年七月十六日分別訂立之買賣協議（「買賣協議甲」）及買賣協議（「買賣協議乙」），內容有關分別以代價5,468,000港元及5,490,000港元出售本集團於香港新界沙田源順圍5-7號沙田工業中心B座5樓17室及香港新界沙田源順圍5-7號沙田工業中心B座5樓18室兩項物業之全部股權。有關買賣協議甲及買賣協議乙之進一步詳情載於本公司及香港興業日期為二零一五年七月十六日之聯合公告；
- (k) 江達可先生（「江先生」）及Lai Tak Holdings Limited（「Lai Tak」）（作為賣方）與迅弘有限公司（「迅弘」）（作為買方）於二零一五年七月二十四日訂立之諒解備忘錄，內容有關以代價998,000,000港元可能收購麗匯發展有限公司（作為目標公司）之全部股權。有關諒解備忘錄之進一步詳情載於本公司及香港興業日期為二零一五年七月二十七日之聯合公告；
- (l) 江先生及Lai Tak（作為賣方）與迅弘（作為買方）於二零一五年九月八日訂立之買賣協議，內容有關收購上文(k)所述之目標公司之全部股權。有關收購事項之進一步詳情載於本公司及香港興業日期為二零一五年九月八日之聯合公告；及
- (m) 買賣協議。

9. 備查文件

下列文件之副本由本通函刊發日起十四天，在任何工作日（星期六及公眾假日除外）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」一段中所指的同意書；

- (e) 本公司截至二零一四年及二零一五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) 自二零一五年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起本公司根據上市規則第14章及／或第14A章之規定刊發之各通函副本（本通函除外）；及
- (h) 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源順圍五至七號沙田工業中心B座四樓一室；
- (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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17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、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。