

---

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人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、股票經紀人或其他代理，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。

---



(股份代號：896)

有關收購物業之  
主要交易

---

二零一九年五月十七日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
附錄一 – 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 – 該物業之未經審核財務資料.....	II-1
附錄三 – 本集團之未經審核備考財務資料.....	III-1
附錄四 – 物業估值報告.....	IV-1
附錄五 – 一般資料.....	V-1

---

## 釋 義

---

於本通函及其附錄內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	買方根據正式協議收購該物業
「該等公告」	指	本公司日期為二零一九年三月十二日、二零一九年三月二十七日及二零一九年四月十五日之公告
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	Hanison Construction Holdings Limited (興勝創建控股有限公司) (股份代號：896)，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
「完成」	指	根據正式協議之條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	根據正式協議之條款完成當日
「關連人士」及「百分比率」	指	各自具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「正式協議」	指	該等賣方與買方於二零一九年四月十五日就收購事項訂立之正式協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零一九年五月九日，即本通函刊印前就確定本通函所述若干資料之最後實際可行日期

---

## 釋 義

---

「售後租回」	指	根據正式協議由買方向該等賣方代名人授出租約以佔用售後租回物業
「售後租回物業」	指	該物業之2樓、11樓、12樓及13樓以及地下起卸貨物的兩個空間
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該物業」	指	第一項物業及第二項物業之統稱，共同構成位於香港九龍觀塘大業街1號之整棟樓宇
「第一項物業」	指	於土地註冊處登記為觀塘內地段第567號之整幅土地或地塊連同其上所建之宅院及樓宇
「第二項物業」	指	於土地註冊處登記為觀塘內地段第568號之整幅土地或地塊連同其上所建之宅院及樓宇
「購買價」	指	買方就收購事項應付該等賣方港幣489,000,000元之總購買價
「買方」	指	達德創投有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「臨時協議」	指	該等賣方與買方就收購事項於二零一九年三月十二日訂立之臨時協議
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

---

## 釋 義

---

「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方1」	指	禧年行有限公司，一間於香港註冊成立之公司以及第一項物業之登記及實益擁有人，其登記股東分別為Wing Yan Tong Limited、梁氏有限公司、陳安培、HSBC Trustee (Hong Kong) Limited及陳朱麗雲，股權分別約為33%、22%、17%、17%及11%
「賣方2」	指	以勒國際有限公司，一間於香港註冊成立之公司以及第二項物業之登記及實益擁有人，其登記股東為賣方1及梁弘道，股權分別約為99%及1%
「該等賣方」	指	賣方1及賣方2之統稱
「%」	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) \*  
王世濤先生 (董事總經理)  
戴世豪先生 (總經理)  
老啟昌先生  
查懋德先生\*  
陳伯佐先生#  
劉子耀博士#  
孫大倫博士#

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

\* 非執行董事

# 獨立非執行董事

敬啟者：

**有關收購物業之  
主要交易**

**緒言**

茲提述有關收購事項之該等公告。

---

## 董事會函件

---

於二零一九年三月十二日，買方（本公司之間接全資附屬公司）與該等賣方訂立具約束力之臨時協議，據此，(i)該等賣方同意出售而買方同意購買該物業，總購買價為港幣489,000,000元；及(ii)於完成後，買方同意向該等賣方代名人授出租約，以佔用售後租回物業。正式協議於二零一九年四月十五日訂立。

本通函旨在向閣下提供關於（其中包括）收購事項之進一步詳情及上市規則規定的其他資料。

### 收購事項

#### 正式協議

該等賣方與買方於二零一九年四月十五日訂立正式協議，繼而取代臨時協議。

正式協議之主要條款概述如下：

#### 日期

二零一九年四月十五日

#### 訂約方

- (a) 買方
  
- (b) 該等賣方

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各該等賣方及彼等各自之最終實益擁有人乃獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

---

## 董事會函件

---

### 主體事項

根據正式協議，該等賣方將根據其中所載條款出售而買方將根據其中所載條款購買該物業。

該物業構成位於香港九龍觀塘大業街1號之整棟樓宇，總建築面積為62,889平方呎。

該物業乃在售後租回（將於二零二零年三月三十一日屆滿）及該物業現有租賃、租約及許可使用權（將於二零一九年至二零二二年期間屆滿）之利益之前提及規限下，按「現狀」基準出售。現有租約的總月租約為港幣605,000元。

### 購買價

購買價應為港幣489,000,000元，應以下列方式支付：

- (a) 為數港幣20,000,000元（即首筆按金）（「**首筆按金**」）已於二零一九年三月十二日於簽訂臨時協議時支付予該等賣方律師（作為保管者）；
- (b) 為數港幣28,900,000元（即加付按金）（連同首筆按金，「**按金**」）已於二零一九年四月十一日支付予該等賣方律師（作為保管者）；及
- (c) 為數港幣440,100,000元（即購買價餘額）已於完成時支付予該等賣方律師（作為保管者）。

購買價乃由該等賣方與買方經參考鄰近地區可資比較物業之市場價值後，按公平原則磋商釐定。購買價以本集團內部資源悉數撥付。



---

## 董事會函件

---

### 完成

完成已於二零一九年五月八日落實。

### 售後租回

於二零一九年五月八日完成時，買方與該等賣方代名人訂立租賃協議，據此，買方向該等賣方代名人授出佔用售後租回物業之租約，期限自完成日期翌日起至二零二零年三月三十一日止，租金為每個曆月港幣137,000元（包括地稅、差餉及管理費）。

### 成本

有關臨時協議及正式協議所應付之所有印花稅（如有）將由買方承擔。

### 有關本公司及買方之資料

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司主要從事建築、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。

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司，主要從事物業投資。

### 有關該等賣方之資料

該等賣方各為於香港註冊成立之有限公司，其主要業務活動為禮品及贈品貿易。

### 進行收購事項之理由

董事不時對本公司之資產進行策略性檢討，旨在為股東創造最大回報。董事認為收購事項對本集團而言實屬寶貴之投資機遇。因此，董事相信，收購事項有助於本集團加強及優化其物業投資組合。

董事（包括獨立非執行董事）認為，收購事項及售後租回以及根據臨時協議及正式協議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其股東之整體利益。

---

## 董事會函件

---

### 收購事項之財務影響

#### 盈利

誠如「收購事項」一節所載，該物業在有關其現有租賃、租約及許可使用權之利益之前提及規限下出售予買方。現有租約的總月租約為港幣605,000元。於完成時，本公司從該物業享獲租金收入，對本公司之盈利帶來正面影響。

#### 資產及負債

於完成時，本集團之投資物業預期增加約港幣536,155,000元；假設收購事項以銀行結餘及現金撥付且經計及收購事項之成本（包括印花稅、佣金費用、法律費用及其他交易成本）以及自該等賣方轉移租金按金後，本集團之總資產預期減少約港幣118,000元；而本集團之總負債預期增加約港幣1,285,000元。

收購事項對本集團資產及負債估計將產生之影響詳情載於本通函附錄三。

#### 上市規則之涵義

由於有關收購事項之最高適用百分比率超過25%但低於100%，因此，收購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條就收購事項取得由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之書面批准，於最後實際可行日期，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，合共相當於本公司全部已發行股本之50.30%。CCM Trust (Cayman) Limited及LBJ Regents Limited以信託人身份為若干不同酌情信託持有本公司之股份，而該等信託之酌情受益人其中有查氏家族成員（當中包括董事查懋聲先生及查懋德先生）。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項中擁有任何重大權益，故概無股東須於倘本公司就批准收購事項召開股東特別大會之情況下放棄投票。因此，本公司將不會就批准收購事項召開股東特別大會。

---

## 董事會函件

---

### 推薦建議

董事（包括獨立非執行董事）認為，收購事項及售後租回以及根據臨時協議及正式協議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其股東之整體利益。

因此，倘本公司將就批准收購事項召開股東特別大會，董事推薦股東投票贊成相關決議案。

### 其他資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
興勝創建控股有限公司  
董事總經理  
王世濤  
謹啟

二零一九年五月十七日

本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止三個年度及截至二零一八年九月三十日止六個月之經審核綜合財務報表分別披露於本公司日期為二零一六年六月八日（第109至248頁）、二零一七年六月十三日（第124至284頁）及二零一八年六月二十六日（第138至307頁）之同年年報及本公司日期為二零一八年十一月二十日之截至二零一八年九月三十日止六個月之中期報告（第36至114頁）內，該等報告已於本公司網站(www.hanison.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登，可透過以下超連結直接獲取：

- (1) 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>

- (2) 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>

- (3) 日期為二零一八年六月二十六日之本公司截至二零一八年三月三十一日止年度之年報（第138至307頁）：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0719/LTN20180719326.pdf>

- (4) 日期為二零一八年十一月二十日之本公司截至二零一八年九月三十日止六個月之中期報告（第36至114頁）：

<http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/1210/LTN20181210498.pdf>

## 1. 營運資金

經計及可供使用之銀行融資、本集團內部產生之資金及收購事項對現金流量之影響後，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

於二零一九年三月三十一日（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351,000,000元，由本集團若干租賃土地及樓宇以及投資物業作抵押。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加0.85%至香港銀行同業拆息加1.10%。

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，於二零一九年三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，自二零一八年三月三十一日（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

截至二零一八年九月三十日止六個月，未經審核綜合營業額為港幣1,279,309,000元（截至二零一七年九月三十日止六個月：港幣1,350,468,000元）及未經審核綜合除稅後淨溢利為港幣314,225,000元（截至二零一七年九月三十日止六個月：港幣101,134,000元）。

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。

## 1. 物業損益表

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，如收購任何產生收益的資產（業務或公司除外），並具有可識別的收入流或資產估值，則本公司須於本通函載有前三個財政年度有關資產可識別淨收入流之損益表（如賣方持有資產的時間較短，則可少於三個財政年度）；有關資料必須經核數師或申報會計師審閱，以確保此等資料編製妥善，並確保資料來自相關簿冊及記錄。就本公司有關收購事項而言，該期間涵蓋截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止三個財政年度（「有關期間」）。

誠如本公司日期為二零一九年三月十二日之公告所披露，基於該等賣方提供的資料，該物業受若干租約所規限。本公司從該等賣方取得(i)有關該物業的現有租約的租賃協議（不包括有關售後租回之租賃協議）（「該等租賃協議」）副本；及(ii)有關該物業的現有租約的基本資料清單，其中包括租戶、每月租金及租約條款（連同租賃協議可識別資料，統稱「租賃資料」）。除租賃資料外，(i)該等賣方並無提供任何財務明細的進一步詳盡明細；及(ii)該等賣方並未授權本公司查閱該物業的相關簿冊及記錄或其他財務資料，包括嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條規定編製該物業於有關期間財務資料的直接成本及其他開支，理由是彼等載有機密且與收購事項無關的其他資料。

因此，本公司已申請而聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條，故而僅披露以下資料。

下文載列該物業於各有關期間之財務資料乃由董事僅基於該等賣方提供的租賃資料編製，作為替代但並不代表該物業的損益表。因此，其未必能夠完全反映該物業於有關期間之表現。

根據租賃資料，有關期間共有十份租賃協議，涵蓋九個全層及一個單位。對於租賃協議，彼等均具有固定期限，最早及最後到期日分別為二零一九年四月二十一日及二零二二年十月三十一日。三份、三份、一份及三份租賃協議將分別於二零一九年、二零二零年、二零二一年及二零二二年屆滿。截至二零一九年至二零二二年三月三十一日止年度各年的最高總月租分別約為港幣6,747,000元、港幣5,824,000元、港幣3,596,000元及港幣2,288,000元。

根據租賃資料，該物業於有關期間的租金收入總額如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一九年	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
租金收入總額	6,747	2,585	868

附註：

- 有關期間的租金收入總額乃來自租賃協議。
- 根據租賃資料，政府差餉、管理費、煤氣、水費、電話費、電費及空調費以及該物業直接應佔的所有其他支出均由租戶承擔，而就該物業的地租及利得稅由該等賣方承擔。就該物業產生的印花稅應由租戶及該等賣方（作為業主）等額承擔。
- 根據該等賣方提供由香港政府差餉物業估價署發出的若干繳稅通知書及自香港政府差餉物業估價署網站摘錄的應課差餉值，截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止財政年度，就該物業的地租及政府差餉估計分別約港幣640,000元、港幣667,000元及港幣583,000元。
- 根據該等賣方提供的資料，截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止財政年度各年，就該物業的管理費估計均約為港幣983,000元。

5. 根據租賃資料及香港的法定稅率，截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止財政年度，就該物業已產生的印花稅估計分別約港幣2,000元、港幣28,000元及港幣8,000元。
6. 除租賃資料及其他可公開查閱資料外，董事未能查閱該物業之其他財務資料。由於董事所獲得之資料有限，董事根據租賃資料及本公司管理層之經驗，估計該等賣方應付之其他每月開支（如保險成本以及維修及保養開支）為輕微。因此，上述財務資料並未包括保險成本以及維修及保養開支等其他開支。
7. 除本公司未能從該等賣方取得之財務資料外，上文所載該物業之財務資料乃大致上按照與本公司一致之會計政策編製。
8. 根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，董事已委聘本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港相關服務準則第4400號「獲委聘進行有關財務資料之協定程序」就於有關期間租賃該物業之租金收入總額進行若干已協定之程序。該等程序僅為協助董事評估該物業的租金收入總額準確性而進行，並總結如下：
  - (i) 取得由本公司管理層編製的該物業於有關期間的租金收入總額清單，並檢查其算術準確性。
  - (ii) 取得由本公司管理層編製的該物業於有關期間的租金收入總額概要，並將租金收入總額概要所列有關期間的租金收入總額與租金收入總額清單所列的各租金收入總額進行比較。
  - (iii) 將租金收入總額清單所列租期及月租詳情與本公司管理層所提供的各租賃協議進行比較。



本公司核數師根據現有之資料及文件，彼等之發現如下：

- (i) 就上文程序(i)而言，德勤•關黃陳方會計師行發現，該物業於有關期間的租金收入總額清單計算準確；
- (ii) 就上文程序(ii)而言，德勤•關黃陳方會計師行發現，租金收入總額概要所列該物業於有關期間的租金收入總額與租金收入總額清單所列各租金收入總額一致；及
- (iii) 就上文程序(iii)而言，德勤•關黃陳方會計師行發現，該物業的租金收入總額清單所列租期及月租詳情與本公司管理層向德勤•關黃陳方會計師行提供的各租賃協議所載者一致。

由於上述程序並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱工作準則或香港鑑證業務準則而進行之鑑證服務，故德勤•關黃陳方會計師行概不就租金收入總額概要或租金收入總額清單發表任何保證。

倘德勤•關黃陳方會計師行進行額外程序或倘德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱工作準則或香港鑑證業務準則而進行租金收入總額概要或租金收入總額清單鑑證服務，則彼等可能須注意之其他事項應已向董事彙報。

- 9. 董事認為忽略該物業淨收入流之損益表不會令本通函重大不完整或具有重大誤導或欺騙成分。

## 2. 該物業之估值

由於本公司未能從該等賣方獲得該物業之估值報告，故本通函並無披露該物業於各財政年度末及有關期間內期間末之估值。取而代之的是獨立估值師於二零一九年三月三十一日評估該物業而作出並載於本通函附錄四的估值報告。

## 本集團之未經審核備考財務資料

## 緒言

以下為就收購位於香港九龍觀塘大業街1號之整棟樓宇（「該物業」）（「收購事項」）而編製Hanison Construction Holdings Limited（興勝創建控股有限公司）（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）於二零一八年九月三十日之未經審核備考資產及負債表（「未經審核備考財務資料」），以供說明。下文呈列的未經審核備考財務資料旨在說明收購事項對本集團資產及負債的影響，猶如收購事項已於二零一八年九月三十日完成。

未經審核備考財務資料乃按本集團於二零一八年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表（摘錄自本集團已刊發截至二零一八年九月三十日止六個月之中期報告所載本集團截至二零一八年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表）編製，經就收購事項作出直接涉及收購事項且與未來事件或決定無關及有事實支持的備考調整。

未經審核備考財務資料由本公司董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29段僅為作說明用途而編製，且基於多項假設、估計、不確定性及目前所得資料。因此，未經審核備考財務資料並非旨在描述本集團在收購事項已於二零一八年九月三十日完成的情況下的實際資產及負債，亦非預測本集團日後的資產及負債。

未經審核備考財務資料應與本集團截至二零一八年九月三十日止六個月之已刊發中期報告所載本集團的過往財務資料及通函其他章節所載的其他財務資料一併閱讀。

	本集團		就收購事項之		本集團	
	於二零一八年		備考調整		於收購事項後	
	九月三十日之				之備考資產	
	資產及負債表				及負債表	
	(未經審核)				(未經審核)	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)		
<b>非流動資產</b>						
投資物業	2,172,760	536,155	-	-	-	2,708,915
物業、廠房及設備	569,243	-	-	-	-	569,243
預付租賃款項	5,228	-	-	-	-	5,228
聯營公司之權益	7,069	-	-	-	-	7,069
合營企業之權益	532,689	-	-	-	-	532,689
合營企業貸款	362,115	-	-	-	-	362,115
已付投資按金	36,500	-	-	-	-	36,500
遞延稅項資產	2,769	-	-	-	-	2,769
	<u>3,688,373</u>	<u>536,155</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,224,528</u>
<b>流動資產</b>						
發展中之待售物業	320,223	-	-	-	-	320,223
持作待售物業	7,441	-	-	-	-	7,441
存貨	56,543	-	-	-	-	56,543
合約資產	381,867	-	-	-	-	381,867
應收款項、按金及預付款項	431,104	-	-	-	-	431,104
預付租賃款項	206	-	-	-	-	206
應收合營企業款項	17	-	-	-	-	17
合營企業貸款	77,426	-	-	-	-	77,426
透過損益按公平值計算之						
財務資產	444	-	-	-	-	444
可退回稅項	4,982	-	-	-	-	4,982
銀行結餘及現金	443,610	(536,155)	(1,403)	1,285		(92,663)
	<u>1,723,863</u>	<u>(536,155)</u>	<u>(1,403)</u>	<u>1,285</u>		<u>1,187,590</u>
分類為持作出售資產	<u>1,094,097</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>		<u>1,094,097</u>
	<u>2,817,960</u>	<u>(536,155)</u>	<u>(1,403)</u>	<u>1,285</u>		<u>2,281,687</u>

	本集團		就收購事項之		本集團	
	於二零一八年		備考調整		於收購事項後	
	九月三十日之				之備考資產	
	資產及負債表				及負債表	
	(未經審核)				(未經審核)	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)		
流動負債						
應付款項及其他應付款項	933,708	-	-	1,285	934,993	
撥備	141,351	-	-	-	141,351	
合約負債	1,638	-	-	-	1,638	
應付稅項	22,982	-	-	-	22,982	
銀行及其他貸款						
—於一年內應付款項	1,208,214	-	-	-	1,208,214	
	2,307,893	-	-	1,285	2,309,178	
分類為持作出售資產						
直接相關之負債	2,379	-	-	-	2,379	
	2,310,272	-	-	1,285	2,311,557	
流動資產(負債)淨值	507,688	(536,155)	(1,403)	-	(29,870)	
總資產減流動負債	4,196,061	-	(1,403)	-	4,194,658	
非流動負債						
遞延稅項負債	7,996	-	-	-	7,996	
撥備	218,016	-	-	-	218,016	
	226,012	-	-	-	226,012	
	3,970,049	-	(1,403)	-	3,968,646	

附註：

- (1) 該等金額乃摘錄自本集團已刊發截至二零一八年九月三十日止六個月之中期報告所載本集團於二零一八年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表。
- (2) 調整旨在反映收購事項，包括(i)現金代價港幣489,000,000元及(ii)收購事項之其他直接應計成本約港幣47,155,000元（包括印花稅約港幣41,565,000元、佣金費用約港幣4,890,000元及法律費用約港幣700,000元）。該物業分類為投資物業，乃由於本集團擬持有該物業作租賃及／或資本增值用途。投資物業初步按成本（包括交易成本）計量，隨後按公平值計量。董事認為，就備考財務資料而言的假定現金差額將以本集團的內部資源撥付。
- (3) 該調整指其他估計交易成本款項約港幣1,403,000元。
- (4) 該物業乃連帶租賃協議所附之利益與限制一併出售。根據買賣協議，於收購事項完成時，該等賣方須將所有租賃按金轉讓予本集團。因此，此調整反映已由該等賣方轉讓予本集團之租戶租賃按金港幣1,285,000元，並以現金結算，猶如收購事項於二零一八年九月三十日進行。
- (5) 概無對本集團的未經審核備考財務資料作出任何其他調整以反映本集團於二零一八年九月三十日之後的任何交易結果或其他交易。

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本集團未經審核備考財務資料而編製的獨立申報會計師核證報告全文,以供載入本通函。

# Deloitte.

# 德勤

## 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的核證報告

### 致Hanison Construction Holdings Limited (興勝創建控股有限公司)董事

吾等已完成核證工作並對Hanison Construction Holdings Limited (興勝創建控股有限公司) (「貴公司」)董事(「董事」)就 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)編製的未經審核備考財務資料作出報告,僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司於二零一九年五月十七日刊發的通函(「該通函」)第III-1至III-4頁所載於二零一八年九月三十日的未經審核備考資產及負債表及相關附註。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於該通函第III-1頁至III-4頁。

未經審核備考財務資料由董事編製,以說明建議收購位於香港九龍觀塘大業街1號之整棟樓宇(「收購事項」)對 貴集團於二零一八年九月三十日的資產及負債造成的影響,猶如收購事項已於二零一八年九月三十日進行。董事於該過程中從 貴集團於截至二零一八年九月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表(已就此刊發審閱報告)中摘錄有關 貴集團資產及負債的資料。

### 董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

### 吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會發佈的「專業會計師道德守則」所規定的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本行應用由香港會計師公會發佈的香港質量控制準則第1號「進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務委聘的公司之質量控制」，因此設有一套全面的質量控制制度，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規的文件紀錄政策及程序。

### 申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告吾等的意見。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除於報告刊發日期對該等報告的收件人負責外，吾等概不承擔任何其他責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「就編製招股章程所載的備考財務資料作出核證委聘報告」執行工作。該準則要求申報會計師計劃及執行有關程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概無責任更新編製未經審核備考財務資料時所使用的任何過往財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，且吾等在是次委聘過程中亦不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載未經審核備考財務資料僅為說明一次重大事項或交易對 貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明用途而選擇的較早日期發生或進行。因此，吾等概不保證二零一八年九月三十日該事項或交易的實際結果與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製而發出的合理核證委聘報告涉及執行情序，以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用的適用標準有否為呈列該事項或交易直接造成的重大影響提供合理依據以及就以下事項獲取充分恰當憑據：

- 相關備考調整有否依循該等標準；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料恰當地應用之該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對 貴集團性質、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關委聘情況的了解。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等獲取的憑據足以且適合為吾等的意見提供基準。



意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所列基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 所作調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師

香港  
二零一九年五月十七日

以下為獨立估值師仲量聯行有限公司就其對該物業於二零一九年三月三十一日之估值發出之函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



仲量聯行

Jones Lang LaSalle Limited  
Valuation Advisory Services  
7/F One Taikoo Place 979 King's Road  
tel +852 2846 5000 fax +852 2968 0078  
Company Licence No.: C-003464

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  
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2968 0078  
牌照號碼：C-003464



ISO 9001 : 2015  
Certificate No.: CC 568

吾等的參考：2/19/00151

DC/KEL/ANC/WN/cn

敬啟者：

關於：香港九龍觀塘大業街1號估值（觀塘內地段第567及第568號）

## 1.1 指示

吾等遵照興勝創建控股有限公司（「貴公司」）指示，對位於香港九龍觀塘大業街1號（觀塘內地段第567及第568號）（「該物業」）於二零一九年三月三十一日（「估值日期」）之物業權益作為一項單一物業權益進行市場估值，以作公開披露。

該物業上的現有發展項目稱為「禧年工業大廈」，為一幢於一九八零年竣工的14層高樓以作工業／倉庫用途（「發展項目」）。根據 貴公司於二零一九年三月十二日及二零一九年四月十五日於香港聯合交易所有限公司所刊發之公告， 貴公司已與該物業之賣方就按代價港幣489,000,000元收購該物業訂立具約束力之臨時協議。 貴公司同意向該等賣方代名人授出租約以於買賣完成後直至二零二零年三月三十一日售後租回物業之2樓、11樓、12樓及13樓以及地下起卸貨物的兩個空間，租金為每月港幣137,000元（包括地稅、差餉及管理費）。吾等已視乎其現有租約並亦考慮上述售後租回安排對該物業進行估值。

吾等確認，吾等已對該物業進行視察，並作出相關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等就於估值日期無產權負擔租賃物業權益的市場價值的意見。

## 1.2 估值基準

除另有說明外，吾等之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（二零一七年版）」、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（二零一七年版）」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－全球準則（二零一七年版）」編製，並可作出變動，以配合本地已制定之法律。除另有說明外，吾等作為相關估值準則所界定之外聘估值師進行估值。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載之規定。

吾等對物業權益的估值乃根據國際估值準則委員會所定義以及香港測量師學會及皇家特許測量師學會所採納之「市值」基準進行，載列為：

*「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼之情況下於估值日進行交易之估計資產或負債交易款額。」*

本報告所連載估值為該物業之100%權益，而並非持有相關物業權益之公司股權。

吾等之估值服務已按照吾等獲香港品質保證局所認受之ISO 9001：2015品質保證系統執行，而吾等之報告乃經參考吾等之一般估值原則所載假設、定義及限制條件而編製。

### 1.3 估值假設

吾等進行評估時乃假設業主於公開市場出售該物業，並無憑藉遞延條款合約、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響該物業之價值。

吾等之估值並無考慮物業權益所涉及之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮於出售成交時可能承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值且繁苛之法律糾紛及產權負擔、限制、支銷。

### 1.4 估值方法

於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已採納直接比較法及收入資本化法。

#### 1.4.1 直接比較法

直接比較法乃基於將擬進行估價之物業直接與類似物業所得之價格作比較。鑒於房地產物業之性質互不相同，通常須作出適當調整，以計入可比物業及標的之任何質量及數量上之差異，該等差異可能會影響所考慮物業可能取得之價格。

#### 1.4.2 收入資本化法

收入資本化法乃基於採用適當之資本化比率，將潛在收入淨額予以資本化。資本化比率乃透過對銷售交易之分析及吾等對投資者當時之要求或期望之詮釋而得出。吾等在估值中所採用之市值租金乃參考可資比較物業之租務情況。

### 1.5 資料來源

吾等已在頗大程度上依賴 貴公司所提供之資料，包括該物業於二零一九年三月四日之租賃安排（「租賃安排」）。吾等自公共領域獲取相關資料，包括土地註冊處及屋宇署所提供之資料，並已接納就法定通告、規劃批文、地役權、樓面平面圖、樓面面積、租借權、佔用詳情及所有其他相關事項給予吾等之意見。吾等假設獲提供之所有資料均為正確。

然而，倘其後證實有關物業權益之詳情不正確，吾等保留調整本報告所呈報之估值的權利。報告內所述之尺寸、量度及面積均基於為吾等估值所安排及自土地註冊處及屋宇署獲取之文件副本所載資料，因此均為約數。吾等並無進行實地測量以查證該物業之面積是否準確。

吾等之估值完全依賴所獲提供的資料之充足性及準確性及／或其後所作出之假設。倘該等資料及假設被證實不正確或不充分，吾等估值之準確性或會受到影響。

### 1.6 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。為符合本地慣例，吾等申報已偏離皇家特許測量師學會於二零一五年五月頒佈之「皇家特許測量師學會物業量度」。除另有說明外，除非吾等明確地以書面形式表示同意，否則吾等不會對有關物業作實地量度或驗證向吾等提供之樓面面積，但吾等會參考註冊樓面平面圖（如有）。

### 1.7 業權調查

吾等並無獲提供有關該物業之業權文件副本，惟已於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定有否任何租賃修訂未有載於吾等所獲的文件中。所有文件及租約僅作參考用途，所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無查閱規劃批文原件，且假設該物業根據有關批文興建、佔用及使用及並無任何尚未解決的法定通告。

### 1.8 物業視察

吾等已於二零一九年四月二十六日進行外部檢查及檢視其周邊環境。本次視察由仲量聯行有限公司物業估價部高級董事林國雄先生，MHKIS, MRICS, RPS(GP)及估價師伍媛婷女士進行。吾等並無進行正式地盤及結構測量，因此未能報告該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無進行樓宇測量，亦無視察該物業覆蓋、遮蔽或不可達致之部分，吾等假設該部分狀況良好。吾等未能對未視察部分之狀況提供意見或建議，而本報告不應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任何設施進行測試。

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，吾等已假設該等調查並無作重大程度披露該等物料的狀況。

### 1.9 實地視察

吾等並無進行任何實地調查，以釐定地面狀況及設備等是否適合作未來重建或翻新，且吾等亦無進行考古、生態或環境調查。吾等之估值基於上述各方面均令人滿意，且倘擬進行發展，不會於建設或翻新期間因此等方面而招致特別費用或延誤。

吾等於估值過程中已假設該物業或鄰近土地並無受到污染影響。然而，倘其後證實該物業或任何鄰近土地有污染，或該物業曾經或現時正受污染，吾等保留調整本報告所呈報之估值的權利。

### 1.10 機械及機器

吾等之估值一般包括構成樓宇設施裝置一部分之全部機械及機器。然而，完全與佔用人工業或商業過程有關而可能安裝之加工廠房、機械及設備，連同傢俬及裝飾、租戶之裝置及用具則未計入吾等之估值內。

### 1.11 估值師

本估值報告由高級董事林國雄先生，MHKIS, MRICS & RPS(GP)在估價師伍媛婷女士之協助及部門高級主管周若瑜女士，MHKIS, MRICS & RPS(GP)之監察下編製。

吾等確認，周若瑜女士、林國雄先生及伍媛婷女士可提供客觀及公正之估值，且具有承擔估值工作之資格。

### 1.12 報告

茲隨附吾等之估值證書。

此 致

香港  
新界沙田  
石門  
安群街3號  
京瑞廣場一期22樓  
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

高級主管  
周若瑜 B.Sc. (Hons), MSc, MRICS, MHKIS, RPS(GP)  
牌照編號：E-182969  
謹啟

二零一九年五月十七日

附註：周若瑜女士，MHKIS, MRICS, RPS(GP)，為一名合資格產業測量師並於香港之物業估值方面擁有20年經驗。

## 2.0 估值證書

## 持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 三月三十一日之 市值
香港九龍觀塘大業街1號  (觀塘內地段第567及 第568號)  〔觀塘內地段567及568〕/ 〔該等地段〕	<p data-bbox="612 540 874 676">該物業位於九龍觀塘商業區內大業街與偉業街之交界處，位處於正在轉型為商業區的傳統工業區。</p> <p data-bbox="612 719 874 917">發展項目為一幢於一九八零年竣工之14層工業大廈，樓齡約39年。起卸貨物的空間位於地下。發展項目並設有兩部貨梯、一部客梯及兩個樓梯。</p> <p data-bbox="612 959 874 1123">據知一九八零年三月十二日批准的建築圖則所報，發展項目的總建築面積約為62,889平方呎(5,842.496平方米)</p> <p data-bbox="612 1166 874 1368">該物業地盤大致為矩形，且同時臨向大業街及偉業街。據知註冊地盤圖則所報，該等地段的總地盤面積約為5,780平方呎(536.98平方米)。</p>	<p data-bbox="892 540 1129 710">根據 貴公司所提供資料，2樓、11樓、12樓及13樓以及地下起卸貨物的兩個空間乃由該物業之賣方所佔用。</p> <p data-bbox="892 753 1129 1091">根據租賃安排，賣方佔用的單位概無月租收入，6樓B室為空置，而該物業餘下部分訂有多份租約，且每月租金收入總額為約港幣605,269元(不包括差餉及管理費)。現有租約的最遲屆滿日期將為二零二二年十月三十一日。</p>	港幣490,000,000元 (港幣肆億玖仟萬元正)

於二零一九年  
三月三十一日之  
市值

物業	概況及年期	佔用詳情	市值
	<p>觀塘內地段567乃根據政府租契持有，而觀塘內地段568乃根據賣地條件第8621號持有。該等地段的租契期限由一八九八年七月一日起計為99年減最後三天且已獲法定續約至二零四七年六月三十日屆滿。有關該物業的應付年度地稅相當於其現時應課差餉租值之3%。</p>	-	-

附註：

- (1) 觀塘內地段567及觀塘內地段568的註冊擁有人分別為禧年行有限公司及以勒國際有限公司。
- (2) 該物業屬於九龍規劃區第14區（部分）且根據於二零一八年十月三十日批准的觀塘（南部）分區計劃大綱圖編號S/K14S/22劃作註有「（商業）」用途的「其他指定用途」。
- (3) 誠如觀塘內地段567的政府租契及觀塘內地段568的賣地條件第8621號所訂明，該等地段的使用及發展受以下主要條件規管：
  - 將僅用作工業及／或倉庫用途
  - 不得興建除工廠及／或倉庫、附屬辦公室及（對樓宇的安全保障至關重要的）人員宿舍外的樓宇
  - 樓宇及任何樓宇的支撐物不得建於圖則中紅色／粉色區域的黑色陰影內，且整個區域的地下不得使用除了用於泊車及貨物起卸處以外的用途
  - 於圖則內紅色／粉色區域的黑色陰影內，從地面上計15呎內不得蓋建建築物，於15呎以上的一樓及以上樓層不受此限制
  - 建於該地段的任何結構的任何部分均不得超過香港主水平基準以上170呎的高度。
  - 汽車不得於偉業街進出
  - 非厭惡性行業條款
- (4) 於吾等進行視察時，所視察的部分維持在合理狀況。於視察期間，吾等未獲批准進入發展項目內部。吾等已假設未視察的部分內部乃按合理標準落成。



## 附錄一

## 一般估值原則

編製香港估值及報告書時  
所採用的一般原則以及適用於  
香港估值及報告書  
並構成其中一部分的條件

本文件載列本行編製估值及報告書時通常依據的一般原則，以及適用於並構成本行估值及報告書一部分的條件。除非本行在報告內文其他部分特別提述，否則其一律予以應用。為配合個別情況，本行樂意與客戶進行討論，以作出適當的變動，又或為客戶安排結構或場地測量之工作或進行任何其他更詳細的查詢。對該等一般原則及／或條件之任何變動，均須以書面形式予以確定。

本行的估值及報告書屬保密文件，僅供收件方用於指定用途。對使用或依賴任何該等估值或報告書的全部或任何部分內容的任何第三方，本行不承擔任何責任。未經本行事先以書面方式批准有關估值或報告書將會出現之形式及相關內容，不得在任何文件、聲明、通函或與第三方的通訊中公開或提及該估值或報告書的全部或任何部分。

**1. 估值方法：**

所有工作均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（二零一七年版）」、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（二零一七年版）」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－全球準則（二零一七年版）」進行，並可作出變動，以配合地方已制定之法律情況。除另有說明外，本行乃作為相關估值準則所界定之外聘估值師進行估值。

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之行為及紀律規定所規限。

**2. 估值基準：**

本行之估值是根據國際估值準則委員會所界定並由香港測量師學會及皇家特許測量師學會採納的市值基準進行，載列為：

*「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼之情況下於估值日進行交易之估計資產或負債交易款額。」*

本行之估值乃假設業主於公開市場上將物業出售而並無憑藉遞延條款合約、合資經營或任何影響該物業之價值之類似安排而得益。

每一項估值僅為估值日期當日的估值。評估價值可能於短時間內發生重大及意外的變更（包括因整體市場波動或與個別物業相關的因素而發生的變更）。對該等其後發生的價值變更，本行不承擔責任。在不限制本段前半段的一般性的前提下，對自估值日期起計三個月屆滿後依賴本估值者，本行概不負責或承擔任何法律責任。

**3. 成本：**

本行之估值並無考慮有關物業之任何抵押、按揭或債項等產權負擔，或出售或處置時可能招致之任何開支或稅項。

**4. 資料來源：**

本行承認本行報告書中所概述由列明之資料來源向本行提供之有關租借權、租約、租客所作之改善、規劃同意及其他有關事宜之資料，乃屬完整及正確。

**5. 假設：**

除非本行在估值中另有說明，否則本行之估值（在本行並無進行調查之情況下）假設在適用情況下，

- (a) 有關物業有妥善及適宜出售的業權，以及該物業之業權之上並無可對其價值造成重大影響之產權負擔，
- (b) 該物業沒有侵權或被侵權、沒有未經許可改建或作結構改動（本行之估值乃根據註冊樓面平面圖或發展商售樓書中展示的原設計圖作出，並假設沒有未就物業收取的修復成本），

- (c) 沒有影響物業的重大環境因素（包括污染），
- (d) 物業及其他改良部分之結構完整性並無缺陷，
- (e) 物業不受任何公共用途影響、毋須用於任何公共用途，亦將不會被徵用作任何公共用途，
- (f) 沒有與物業有關而尚未履行的法定命令，亦不大可能會有監管機構就該物業作出命令，
- (g) 法團記錄及財務狀況令人滿意，並且沒有涉及須由該法團在正常維修之上承擔進行之任何重大糾正、補救或其他工程的財務承諾、命令或徵費，
- (h) 沒有涉及物業且尚未了結的重大訴訟，
- (i) 物業（及對物業進行的任何工程）符合所有有關法律規例（包括與消防規例有關者）之規定，
- (j) 沒有有害物料（例如石棉及氯化鈣），
- (k) 土地情況及設施適當（包括（尤其是就農業用地而言）沒有泥土潛在蟲鼠侵擾或在將來任何時間出現可能影響農作物或牲畜的疾病的可能性），且不會因考古、生態或環境事宜而招致特殊開支或延誤。

在不影響上述者的一般性的原則下，如為估值而向本行提供租約或業權文件或地盤及樓宇測量或建築報告或蟲害證書或工程師證書或法團記錄，不應依賴本行對任何該等文件的理解。

#### 6. 租客：

除非本行明確地以書面形式表示同意，否則本行不會對實際或準租客的財務狀況進行查詢。如有關物業之估值包含出租之收益，則除非本行收到相反之書面通知，否則本行將假設租客有能力履行租約下之財務義務，且該等租客並沒有拖欠租金以及沒有未經披露的違約事項。

**7. 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。為符合本地法律及／或客戶的要求或協議，本行申報已偏離皇家特許測量師學會於二零一五年五月頒佈之「皇家特許測量師學會物業量度」。除另有說明外，除非本行明確地以書面形式表示同意這樣做，否則本行不會對有關物業作實地量度或驗證向本行提供之樓面面積，但本行會參考註冊樓面平面圖（如有）。

**8. 司法管轄權：**

除非雙方另行書面同意，否則由本行之估值產生或與此有關之所有爭議應根據香港法律予以最終解決，且雙方不可撤銷地接受香港法院之管轄。

仲量聯行版權所有

2018 HKFR010R

## 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 數目	所持普通股 總數	佔已發行股本 概約百分比 (附註6)
查懋聲	實益擁有人	26,537,925		
	受控法團之權益	19,071,502 (附註1)		
	酌情信託之受益人	531,981,820 (附註2)	577,591,247	52.94%
王世濤	實益擁有人	37,795,157		
	受控法團之權益	4,270,975 (附註3)		
	配偶權益	5,485,487 (附註4)	47,551,619	4.35%
戴世豪	實益擁有人	17,385,721	17,385,721	1.59%

姓名	身份	所持普通股 數目	所持普通股 總數	佔已發行股本 概約百分比 (附註6)
老啟昌	實益擁有人	7,374,137	9,722,559	0.89%
	配偶權益	2,348,422 (附註5)		
查懋德	實益擁有人	8,963,500	548,464,461	50.27%
	酌情信託之受益人	539,500,961 (附註2)		
陳伯佐	實益擁有人	2,830,100	2,830,100	0.25%
劉子耀	實益擁有人	3,759,950	3,759,950	0.34%
孫大倫	實益擁有人	3,078,000	3,078,000	0.28%

## 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是透過其擁有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1,090,831,576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)
查懋德	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	0.47%

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1,090,831,576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**

據各董事或本公司最高行政人員所知，於最後實際可行日期，下列人士或實體（董事或本公司最高行政人員除外）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）：

**於本公司股份之好倉**

股東名稱	身份	所持 普通股數目	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	44.70%
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	9.55%
CCM Capital Corporation (「CCM Capital」) (附註2)	實益擁有人	78,866,272	7.22%
LBJ Regents Limited (「LBJ」) (附註3)	信託人 受控法團之權益	67,829,571	6.21%

**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%權益。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（當中包括董事查懋聲先生及查懋德先生）。查懋聲先生亦是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。查懋聲先生亦是名力之執行主席及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（當中包括董事查懋聲先生及查懋德先生）。查懋聲先生及查懋德先生亦是LBJ之董事。
- (4) 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1,090,831,576股股份）計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員知悉有任何其他人士（董事或本公司最高行政人員除外）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. 董事於本集團之資產、合約或安排之重大權益

於最後實際可行日期，概無董事自二零一八年三月三十一日（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。

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1)	公司名稱	權益性質	競爭性業務 (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」)	新世界發展之獨立非執行董事	(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)有限公司之獨立非執行董事	(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：

- (1) 非執行董事查懋聲先生及查懋德先生及獨立非執行董事陳伯佐先生，均無參與本集團日常管理工作。因此，本公司能夠在經營其業務時獨立於上述競爭性業務並按公平基準經營。

此外，查懋聲先生、王世濤先生及老啟昌先生於若干私營公司（「該等私營公司」），從事物業投資及服務式公寓或酒店營運）分別持有股權、持有股權及擔任董事職務及擔任董事職務。由於本公司董事會獨立於該等私營公司的董事會且董事會之組成與該等私營公司的各自董事會有別（本公司董事會包括三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事），本公司獨立於該等私營公司的業務並按公平基準經營其業務。

- (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，本集團之成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁且董事並不知悉本集團之任何成員公司有尚未了結或面對之重大訴訟或索償。

## 7. 專家資格及同意書以及專家權益

以下是曾提供意見或建議之專家之資格，其意見或建議已刊載於本通函：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
仲量聯行有限公司	獨立專業物業估值師

於最後實際可行日期，以上各專家：

- (a) 於本集團任何成員公司中概無任何股權或擁有任何可認購或提名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) 自二零一八年三月三十一日（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概無任何直接或間接權益。

以上各專家已就本通函之刊發及載入其函件及引述其名稱（以本通函所示之格式及內容）發出書面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或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中所訂立之合約）：

- (a) 雄傑投資有限公司（「雄傑」）（作為買方）、一名公司賣方及一名公司擔保人於二零一七年五月十七日訂立之諒解備忘錄，內容有關可能收購Waller Holdings Limited之全部已發行及繳足股本及相關股東貸款（「WHL收購事項」），總代價為港幣145,370,000元。有關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；
- (b) 東傑環球有限公司（「東傑」）（作為買方）、一名公司賣方及一名公司擔保人於二零一七年五月十七日訂立之諒解備忘錄，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及相關股東貸款（「忠日收購事項」），總代價為港幣149,700,000元。有關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；

- (c) 傑建發展有限公司（「傑建」）（作為買方）、兩名公司賣方及兩名擔保人於二零一七年六月一日訂立之諒解備忘錄，內容有關可能收購Ultimate Elite Investments Limited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」）。有關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；
- (d) 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）向昇興有限公司（本公司之間接全資附屬公司）（作為買方）於二零一七年六月二十日發出之接納函件，內容有關以購買價港幣166,380,000元收購一處物業。有關接納函件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；
- (e) 雄傑（作為買方）、一名公司賣方及一名公司擔保人於二零一七年七月十三日訂立之買賣協議，內容有關上文(a)段所述之WHL收購事項。有關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；
- (f) 東傑（作為買方）、一名公司賣方及一名公司擔保人於二零一七年七月十三日訂立之買賣協議，內容有關上文(b)段所述之忠日收購事項。有關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；
- (g) 傑建（作為買方）、兩名公司賣方、兩名公司擔保人及Vision Smart Limited於二零一七年七月三十一日訂立之買賣協議，內容有關上文(c)段所述之UEIL收購事項。有關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；
- (h) 尊得環球有限公司（「尊得」）（作為賣方之一）、Starion II Cayman Limited（「Starion II」）（作為賣方之一）及力潤投資有限公司（「力潤」）（作為買方）於二零一七年十二月二十三日訂立之臨時買賣協議，內容有關以總代價港幣1,038,000,000元出售於Pagson Development Limited股本中之全部權益以及相關股東貸款（「Pagson出售事項」）。有關臨時買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年十二月二十三日之公告；

- (i) 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）於二零一八年一月十五日訂立之諒解備忘錄，內容有關收購Richway Group Holdings Limited之全部已發行及繳足股本及相關股東貸款（「**Richway收購事項**」），總代價為港幣506,380,000元。有關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；
- (j) 尊得（作為賣方之一）、Starion II（作為賣方之一）及力潤（作為買方）於二零一八年二月一日訂立之買賣協議，內容有關上文(h)段所述之Pagson出售事項。有關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；
- (k) Hanison Construction Holdings (BVI) Limited（「**Hanison BVI**」）（作為賣方）與Hilux II Cayman Ltd.（作為買方）於二零一八年二月二十一日訂立之買賣協議，內容有關出售騰傑企業有限公司之50%已發行股本及相關股東貸款。有關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二十一日之公告；
- (l) 亮佑（作為買方）、Richway賣方（作為賣方）及擔保人（定義見該公告）（作為擔保人）於二零一八年三月二日訂立之買賣協議，內容有關上文(i)段所述之Richway收購事項。有關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；
- (m) 興偉有限公司（本公司之間接全資附屬公司）（「**興偉**」）（作為賣方）及Beautymate Hong Kong Limited（作為買方）於二零一八年四月二十五日訂立之臨時買賣協議，內容有關出售包括(1)香港新界沙田源順圍5至7號沙田工業中心（「**沙田工業中心**」）A座五樓一號至十九號（包括所有）工作間（包括三號及四號工作間的平台）；及(2)沙田工業中心二樓停車位L45之物業，總代價為港幣158,380,000元。有關臨時買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年四月二十五日之公告；

- (n) 興偉（作為賣方）及Crown Master Enterprises Limited（作為買方）於二零一八年五月三十日訂立之臨時買賣協議，內容有關出售包括(1)沙田工業中心B座四樓一號至二十三號工作間（包括五號及六號工作間的平台）；及(2)沙田工業中心一樓停車位V26之物業，總代價為港幣209,840,000元。有關臨時買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年五月三十日之公告；
- (o) SPK MW Limited（作為買方）、賦邁有限公司（作為賣方）及Hanison BVI（作為擔保人）於二零一八年八月二十四日訂立之買賣協議，內容有關出售熙悅有限公司之全部已發行股本（「熙悅出售事項」）及相關股東貸款，總代價為港幣1,253,000,000元。有關買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年八月二十四日之公告；
- (p) Acquisition N (BVI) L.P.（「Acquisition N (BVI)」）（作為認購人）於二零一八年十月二日作出的申請，內容有關認購Great Splendor Enterprises Limited（本公司之間接全資附屬公司）（「Great Splendor」）經按代價2美元（相等於約港幣15.60元）配發及發行認購股份擴大後已發行股本之50%。有關認購之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年十月二日之公告及日期為二零一八年十月三日之相關澄清公告；
- (q) Acquisition N (BVI)、Fairview Harbour Limited（本公司之間接全資附屬公司）（「Fairview」）及Great Splendor於二零一八年十月二日訂立之股東契約，以管治彼等作為Great Splendor之股東之關係，內容涉及一項物業之翻新、用途變更、管理及市場推廣以及銷售及租賃。有關股東契約的進一步詳情載於本公司日期為二零一八年十月二日之公告及日期為二零一八年十月三日之相關澄清公告；
- (r) Acquisition N (BVI)、Fairview及Great Splendor於二零一八年十月二日訂立之股東貸款協議，據此，Acquisition N (BVI)及Fairview已向及將繼續向Great Splendor墊付股東貸款。有關股東貸款協議的進一步詳情載於本公司日期為二零一八年十月二日之公告及日期為二零一八年十月三日之相關澄清公告；及
- (s) 臨時協議及正式協議。

## 9. 備查文件

下列文件之副本由本通函刊發日期起十四天期間內，在任何工作日（星期六及公眾假期除外）一般辦公時間內，於本公司香港之主要營業地點可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 由德勤•關黃陳方會計師行就本集團未經審核備考財務資料發出的報告，其文本載於本通函附錄三；
- (c) 由仲量聯行有限公司發出的物業估值報告，其文本載於本通函附錄四；
- (d) 本附錄「專家資格及同意書以及專家權益」一節所述之書面同意書；
- (e) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (f) 本公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止三個財政年度之年報；
- (g) 本公司截至二零一八年九月三十日止六個月之中期報告；
- (h) 本公司刊發日期為二零一八年十月二十四日之通函，內容有關熙悅出售事項；及
- (i) 本通函。

## 10. 雜項

- (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、香港會計師公會及國際會計師協會之資深會員；及
- (e) 本通函之中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。