
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。



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)

有關出售廣誌控股有限公司全部權益之
主要交易

二零一九年八月二十三日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
附錄一 – 本集團之財務資料.....	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，下列詞彙具有下列涵義：

「該等公告」	指	本公司日期為二零一九年七月十五日及二零一九年七月二十六日之公告
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開放營業之任何日子（不包括星期六、星期日及公眾假期）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	Hanison Construction Holdings Limited（興勝創建控股有限公司）（股份代號：896），一間根據開曼群島法例註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市
「完成」	指	根據買賣協議之條款完成出售事項
「完成日期」	指	二零一九年八月十五日，或賣方及買方根據買賣協議之條款可能書面協定完成發生之其他日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	初步為港幣420,000,000元，可予調整（如有）
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議出售銷售股份及轉讓銷售貸款
「加付按金」	指	買方於二零一九年七月十五日向賣方律師（作為託管代理）支付之港幣21,000,000元
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	Hanison Construction Holdings (BVI) Limited，一間根據英屬處女群島法例註冊成立之有限公司
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息

釋 義

「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
「首筆按金」	指	買方於二零一九年五月三十一日向賣方律師（作為託管代理）支付之港幣21,000,000元
「最後實際可行日期」	指	二零一九年八月十五日，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
「意向書」	指	賣方與買方就出售事項訂立之日期為二零一九年五月三十一日之意向書
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「資產淨值」	指	資產淨值，即備考完成賬目或完成賬目（視情況而定）所示，於完成時目標集團之綜合資產總額（該物業、租賃裝修、傢俬及裝置、設備及遞延稅項資產（如有）之價值除外）；減目標集團之綜合負債總額（有關任何股東貸款（包括銷售貸款）之負債及因該物業的商業樓宇免稅額所引致之遞延稅項負債除外）
「該物業」	指	位於內地段第679號A分段第4小分段、內地段第679號A分段第5小分段、內地段第679號A分段第3小分段及內地段第679號A分段第2小分段連同其上之宅院搭建物及建築物之物業，現稱為「One Eleven」（前稱為「ovolo」），位於香港高街111號（先前為109、111、113及115號）
「買方」	指	Elevest Limited，一間根據開曼群島法例註冊成立之獲豁免公司
「買賣協議」	指	賣方、擔保人與買方就出售事項訂立日期為二零一九年七月十五日之買賣協議

釋 義

「銷售貸款」	指	目標公司於完成時結欠賣方之貸款，將於備考完成賬目中列示
「銷售股份」	指	相當於目標公司之全部已發行股份之一(1)股股份
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「該附屬公司」	指	茂中國際有限公司，一間根據香港法例註冊成立之有限公司
「目標公司」	指	廣誌控股有限公司，一間根據英屬處女群島法例註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「目標集團公司」	指	文義所指之目標集團內任何公司
「賣方」	指	尚志有限公司，一間根據英屬處女群島法例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)*

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*

張煒博士*

(亦為查懋聲先生之替任董事)

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：

有關出售廣誌控股有限公司全部權益之 主要交易

緒言

謹此提述本公司有關出售事項的該等公告。

於二零一九年七月十五日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)、擔保人(本公司之直接全資附屬公司)與買方就出售事項訂立買賣協議，據此(i)賣方有條件同意出售且買方有條件同意購買銷售股份(相當於目標公司全部已發行及繳足股本)(全部均不附帶任何產權負擔)及(ii)賣方有條件同意轉讓且買方有條件同意接受轉讓銷售貸款之利益，總代價為港幣420,000,000元(可予調整(如有))。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關出售事項的進一步詳情及上市規則所規定的其他資料。

買賣協議

日期

二零一九年七月十五日

訂約方

- (1) 賣方：尚志有限公司，本公司之間接全資附屬公司
- (2) 買方：Elevest Limited
- (3) 擔保人：Hanison Construction Holdings (BVI) Limited，本公司之直接全資附屬公司

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

主體事項

銷售股份相當於目標公司全部已發行及繳足股本，不附帶任何產權負擔；以及銷售貸款之利益。

目標公司之唯一直接全資附屬公司(「該附屬公司」)為該物業(位於內地段第679號A分段第4小分段、內地段第679號A分段第5小分段、內地段第679號A分段第3小分段及內地段第679號A分段第2小分段)連同其上之宅院搭建物及建築物(現稱為「One Eleven」(前稱為「ovolo」)，位於香港高街111號(先前為109、111、113及115號))之唯一擁有人。

出售事項須連同該物業一併進行，並受限於買賣協議所載之現有租約(以尚未屆滿者為限)。

董事會函件

代價

代價將初步為港幣420,000,000元，惟可參考資產淨值予以調整（如有），該代價應按下列方式由買方支付予賣方：

- (1) 為數港幣21,000,000元已根據日期為二零一九年五月三十一日之意向書支付予賣方之律師（作為託管代理）（「首筆按金」）；
- (2) 為數港幣21,000,000元已於二零一九年七月十五日簽訂買賣協議時支付予賣方之律師（作為託管代理）（「加付按金」）；
- (3) 代價之餘額（經根據以下公式調整）須於完成時由買方支付予賣方或賣方之律師：
 - (a) 將於代價加上載於所編製截至完成日期之備考完成賬目所示之資產淨值之金額（倘其為正數）；或
 - (b) 將自代價扣減載於所編製截至完成日期之備考完成賬目所示之資產淨值之金額（倘其為負數）；及
- (4) 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）按等額基準於落實完成賬目後15個營業日內支付：
 - (a) 將於代價加上資產淨值（經參考所編製截至完成日期之完成賬目而釐定）多於資產淨值（載於所編製截至完成日期之備考完成賬目）之金額（如有）；或
 - (b) 將自代價扣減資產淨值（經參考所編製截至完成日期之完成賬目而釐定）少於資產淨值（載於所編製截至完成日期之備考完成賬目）之金額（如有）。

代價乃經買方與賣方考慮鄰近地點可比較物業之售價後按公平原則磋商達致。於二零一九年八月十五日，為數約港幣379,835,249元的代價餘額已於完成時支付予賣方之律師（作為託管代理）。

董事會函件

先決條件

完成須待以下先決條件獲達成或獲豁免後，方可作實：

- (a) 買賣協議項下擬進行之交易乃按適用之上市規則項下之規定進行交易；
- (b) 該物業之重大部分（即合共構成該物業總建築面積10%或以上之該物業有關部分）概無受損、違法、關閉或按香港法例第337章已拆卸建築物（原址重新發展）條例宣告為危樓；
- (c) 目標集團公司（未經買方事先書面同意）概無於買賣協議之日及完成之日之間訂立任何協議，而對該物業用途產生重大不利影響，或對該物業或目標集團公司產生重大不利影響（金額超過港幣1,000,000元），惟於（其中包括）正常業務過程中進行者除外；及
- (d) 基本保證（定義見買賣協議）於完成日期維持真實準確。

買方可豁免買賣協議所載之任何先決條件，惟上述第(a)段所載之先決條件除外。

倘任何先決條件並未於完成日期或之前獲全面達成（或獲豁免），則賣方須將首筆按金及加付按金（不計利息或成本）退還予買方，而此情況下，訂約方概不得對任何其他訂約方有任何進一步的索償或訴訟因由。

倘賣方並未於全部先決條件獲全面達成（或獲豁免）之情況下於完成日期落實完成，則賣方須將首筆按金及加付按金（不計利息或成本）退還予買方，且須應要求即時支付相當於首筆按金及加付按金總價值之款項予買方。買方可就賣方違反買賣協議進一步申索損害賠償及／或尋求特定履行其於買賣協議項下之責任。

董事會函件

倘買方並未於全部先決條件獲全面達成（或獲豁免）之情況下於完成日期落實完成，則賣方可保留及沒收首筆按金及加付按金，並就買方違反買賣協議進一步申索損害賠償及／或尋求特定履行其於買賣協議項下之責任。於最後實際可行日期，全部先決條件已獲達成。

擔保

擔保人已同意擔保賣方履行及遵守其於買賣協議項下之責任、承諾及保證。

完成

買賣協議所載之全部先決條件獲達成後，完成已於二零一九年八月十五日落實。

有關目標公司、該附屬公司及該物業之資料

目標公司為一間投資控股公司，其唯一目的為持有該附屬公司。該附屬公司為一間物業控股公司，其唯一目的為持有該物業。

該物業為一棟名為「One Eleven」之服務式住宅大樓，位於香港高街111號，總建築面積約為19,792平方呎。根據高力國際物業顧問（香港）有限公司（獨立專業物業估值師）編製之物業估值報告（載於本通函附錄二），於二零一九年六月三十日，該物業之市場價值為港幣420,000,000元。

目標集團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各年之若干未經審核綜合財務資料之概要載列如下：

	截至 二零一八年 三月三十一日 止年度 (港幣千元)	截至 二零一九年 三月三十一日 止年度 (港幣千元)
除稅及非經常性項目前之溢利淨額	20,830	6,749
除稅及非經常性項目後之溢利淨額	20,830	6,749

目標集團於二零一九年三月三十一日之未經審核綜合資產淨值約為港幣180,534,000元。

董事會函件

於完成後，目標集團各成員將不再為本集團之附屬公司且其財務業績將不再合併至本集團之財務報表內。

有關本公司之資料

本公司為一間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。本公司及其附屬公司之主要業務為建築、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。

有關賣方及擔保人之資料

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，並為本公司之間接全資附屬公司。

擔保人為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，並為本公司之直接全資附屬公司。

有關買方之資料

買方為一間於開曼群島註冊成立之獲豁免公司，主要從事投資控股。買方之最終第二實益擁有人為一項退休基金，該基金乃根據美國華盛頓州法律註冊成立。

進行出售事項之理由及裨益

董事不時對本公司之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集團價值之良機。因此，董事認為，出售事項將可讓本公司將資金重新投放於未來投資機遇，以及尋求物業投資業務的增長。

董事（包括獨立非執行董事）認為，出售事項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其股東之整體利益。

對本集團之財務影響及所得款項用途

該物業先前已出租並已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分別產生年度租金收入約港幣6,110,000元及港幣7,484,000元。於完成時，本集團將自出售事項損失租金收入，將對本集團之盈利帶來負面影響，惟將減少就目標集團產生之開支。

董事會函件

於完成時，本集團預期於截至二零二零年三月三十一日止財政年度上半年錄得投資物業公平值變動之收益約港幣62,000,000元（於扣除與出售事項有關之成本、開支及稅項前），該金額乃按出售事項之代價及於二零一九年三月三十一日該物業之賬面值之差額計算。自於二零一五年七月十七日收購該物業之控股公司當日起至二零一九年三月三十一日，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84,812,000元。自二零一五年七月十七日至完成日期，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146,812,000元（於扣除與出售事項有關之成本、開支及稅項前）。截至二零二零年三月三十一日止財政年度上半年，出售事項將予錄得之實際收益須待審核後方可作實，並可能與估計金額有所不同。

誠如本公司日期為二零一九年七月十六日之公告所披露，本集團擬動用出售事項之全部所得款項淨額為建議收購位於柴灣及觀塘的若干工業物業提供部分資金。於最後實際可行日期，收購事項之估算資本要求約為港幣735,000,000元，該金額乃參照建議收購事項之初始代價計算。

除上述建議收購事項外，本公司已識別有關其物業投資及物業發展業務之若干潛在投資機會，已識別之潛在投資機會仍處於初步階段，而本公司正在審視潛在投資機會。於最後實際可行日期，本公司並未訂立有關該等潛在投資機會之任何具約束力協議。本公司將遵照上市規則之規定適時刊發公告。

上市規則之涵義

由於有關買賣協議項下擬進行之交易之最高適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但低於75%，出售事項構成上市規則第14章項下本公司之主要交易，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。

董事會函件

本公司已根據上市規則第14.44條就出售事項取得由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，概無股東於出售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出售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出售事項召開股東特別大會。

推薦建議

董事（包括獨立非執行董事）認為，出售事項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。倘本公司將就批准出售事項召開股東特別大會，董事將推薦股東投票贊成批准出售事項之相關決議案及其項下擬進行之交易。

其他資料

亦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
董事總經理
王世濤
謹啟

二零一九年八月二十三日

本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止三個年度之經審核綜合財務報表分別披露於本公司日期為二零一七年六月十三日（第124至284頁）、二零一八年六月二十六日（第138至307頁）及二零一九年六月二十五日（第127至349頁）之同年年報內，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）：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0720/ltn20170720618.pdf>

- (2) 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）：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0719/ltn20180719326.pdf>

- (3) 日期為二零一九年六月二十五日之本公司截至二零一九年三月三十一日止年度之年報（第127至349頁）：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0724/ltn20190724115.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出售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

於二零一九年六月三十日（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，本集團有以下債項：

- (a) 無抵押之銀行貸款約港幣150,000,000元及由本集團若干租賃土地及樓宇以及投資物業作抵押之銀行貸款約港幣341,000,000元。所有銀行貸款均由本公司之一間附屬公司作擔保；及
- (b) 以租賃按金約港幣1,488,000元作抵押及無擔保之租賃負債約港幣7,053,000元，以及無抵押及無擔保之租賃負債約港幣4,120,000元。

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，於二零一九年六月三十日營業時間結束時，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、擔保或任何重大或然負債。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，自二零一九年三月三十一日（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

截至二零一九年三月三十一日止年度，持續經營及已終止經營業務之經審核綜合收入為港幣2,315,007,000元（截至二零一八年三月三十一日止年度：港幣2,849,504,000元）及經審核綜合除稅後淨溢利為港幣578,022,000元（截至二零一八年三月三十一日止年度：港幣616,298,000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。

以下為獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司就其對本集團將出售之該物業於二零一九年六月三十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。本附錄內所界定的詞彙僅適用於本附錄。

高力國際物業顧問(香港)有限公司
估價及諮詢服務
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:

有關: 香港西營盤高街111號One Eleven(「該物業」)之估值

指示、目的及估值日

謹遵照吾等所獲指示,評估位於香港之興勝創建控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)擁有權益之該物業。吾等證實曾進行實地視察、作出有關查詢及查冊,並蒐集吾等認為必要之其他資料,以便向閣下提供吾等對該物業於二零一九年六月三十日(「估值日」)在現況下之100%租賃權益市場價值之意見,以用作有關出售該物業之公開披露。

吾等謹此確認:

- 吾等現時或日後並不擁有該物業之權益,且並非貴公司之有關聯法團或與貴公司有任何關係。
- 吾等為認可執業估值師,並在對同類物業之估值方面擁有所需專業知識及經驗。
- 吾等之估值乃按公平公正之基準進行。

估值基準

吾等對該物業之估值乃以市場價值為基準。香港測量師學會所定義之市場價值，乃指「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資產或負債交易之估計交易金額」。

估值準則

有關估值乃遵照香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會估值準則（二零一七年版）」進行；並符合香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章所載規定。

估值方法

進行估值時，吾等採用市場法。

市場法透過比較目標資產與相同或類似資產（可獲得價格資料）而提供價值指標。透過分析自願買方與賣方之間符合「公平」交易之銷售，當比較有關銷售價格以評估目標資產之價值時，已就面積、地點、時間、設施及其他相關因素作出調整。倘存在可靠之類似性質資產之銷售證據，此方法為常用之資產估值方法。

業權調查

吾等未獲提供與該物業有關之業權文件摘錄，但已在土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無獲提供文件正本以核實業權，亦無查核是否有任何未載於查冊文件之修訂。吾等不會就吾等對該等資料之任何詮釋承擔責任，因為此乃屬閣下法律顧問之責任範圍。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴公司就租約詳情、土地年期、樓面面積、建築圖則以及所有其他相關事項所提供之資料。估值所載之尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供之文件所載資料為依據，故僅為約數。

吾等亦獲 貴公司告知，吾等所得資料並無遺漏或遭隱瞞任何重大要素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解。吾等相信，吾等編製估值所採用之假設乃屬合理。

實地量度

吾等並無進行詳細實地量度以核實該物業樓面面積是否正確，但假設交予吾等之文件及圖則所示之面積均屬正確。

實地視察

吾等曾視察該物業之外部。吾等對該物業之視察乃於二零一九年七月二十五日由何巧殷 (MRICS及MHKIS) 及曾林虞 (MRICS) 進行。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，因此，吾等未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。吾等之估值報告乃假設該等方面之狀況均屬滿意而編製。

吾等並不知悉影響該物業之任何不利地面狀況及並無進行地面及土壤勘察。吾等亦並無對現場進行調查以確定地面狀況的穩定程度及未來發展設施。吾等於編製估值時假設上述各方面均屬可信納，且不會於發展期間造成任何非經常性開支或延遲。吾等已進一步假設並無可影響任何未來開發的嚴重污染或毒害。

估值假設

吾等之估值乃假定該物業可在公開市場上出售，而無任何遞延條款合約、售後租回、合營企業或任何類似安排等利益影響其價值。

吾等之估值並無考慮該物業之任何抵押、按揭或欠款，或出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假定該物業並無可影響其價值之繁重產權負擔、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年期屆滿前之整個期間內有權自由及不間斷地使用該物業。

此外，吾等已作出以下假設：

- 貴公司提供之該物業所有資料均屬正確。
- 該物業之妥當業權及所有有關規劃批文均已取得，所有應付地價、土地使用權費及其他相關費用均已全數結清及該物業可自由轉讓、分租、按揭及以其他方式處置。
- 除另有指明外，該物業已完全開發、並是在全面遵守且並無違反任何條例及法規下佔用及使用。

貨幣

本報告內載列之貨幣數字均為港幣（「港幣」）。

吾等對該物業的估值載於隨附之估值詳情，連同本封面函，構成吾等的估值報告。

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
高力國際物業顧問（香港）有限公司
何巧殷
MSc BSSc (Hons) MRICS MHKIS RPS (GP) MCIREA
高級董事
估價及諮詢服務
謹啟

二零一九年八月二十三日

附錄：何巧殷為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及香港特別行政區（「香港」）測量師註冊條例（第417章）中註冊專業測量師。彼具備合適資格進行該項估值，於此範疇及性質之物業估值擁有逾18年經驗。

估值詳情

貴集團於香港持有以作投資之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	物業於二零一九年六月三十日之市值
香港西營盤高街111號One Eleven (「該物業」)	<p>根據該等地塊的註冊轉讓契據圖，該物業包括該等地塊的全部，總佔地面積約為2,254平方呎(209.416平方米)。</p> <p>於該等地塊上興建了一座26層的綜合樓宇(包括零售及服務式住宅)，為One Eleven服務式住宅。</p> <p>根據屋宇署頒發的估用許可證，該物業於一九九七年完工。</p> <p>根據已批准的施工計劃，該物業的總建築面積約為19,792平方呎(1,838.691平方米)。</p> <p>該等地塊根據政府租契持有，自一八六一年六月二十五日起為期999年。年度地稅總額金額須就該等地塊支付港幣16元(各單獨地塊港幣4元)。</p>	<p>據貴公司告知，於估值日，該物業大概57.8%的部分已租出，並受限於各種租約，最後之屆滿日期為二零二零年四月十七日，月租總額為港幣681,960元，包括地稅、差餉及管理費。該物業的其餘部分為空置。</p>	港幣420,000,000元 (港幣肆億貳仟萬元正)

附註：

1. 該物業的註冊業主為茂中國際有限公司，註冊參閱日期為二零一零年五月十八日之轉讓第10060403070033號。
2. 於估值日，該物業附有如下產權負擔：
 - a) 估用許可證(許可證第H28/97號)，參閱日期為一九九七年六月六日之註冊摘要第10071902880354號
 - b) 指定大廈名稱備忘錄，參閱日期為二零一一年五月六日之註冊摘要第11051702970172號
 - c) 更改大廈名稱備忘錄，參閱日期為二零一五年七月二十四日之註冊摘要第15073101950012號
 - d) 地政專員／香港西區與南區頒發之厭惡性行業牌照，參閱日期為二零一六年九月二日之註冊摘要第16092600660256號

3. 該等地塊根據政府租契持有。主要條件概述如下：-

上述承租人、其執行人、管理人或受讓人或任何一名或多名其他人士不得亦不會在批租持續期間，在上述處所或其任何部分使用、經營或從事銅匠、屠宰、肥皂製造、糖廠、毛皮商、蠟燭廠、油廠、肉食店、造酒廠、旅館或酒館、鐵匠、清糞、清掃垃圾之行業或業務，或任何其他嘈吵、惡臭或厭惡性行業或業務，而事前並未得到香港殖民地總督或就此獲正式授權之其他人士以書面表示陛下、其儲君、繼承人或受讓人已給予特許。

4. 根據日期為二零一六年九月二日之厭惡性行業牌照，參閱註冊摘要第16092600660256號：-

- a) 糖廠、油廠（不包括汽油加油站）、肉食店、旅館或酒館行業或業務獲准於目標地塊進行；
- b) 倘該等地塊僅為酒店用途而於任何時間開發、重新開發或使用，則所有者不得分割佔有或以其他方式處置該等地塊或其任何部分或任何樓宇或為於該等地塊任何樓宇部分中擁有任何權益或訂立任何協議（作為整體者除外）；除授予佔用任何酒店房間的許可證以及使用或佔用任何停車位（為期總計不超過12個曆月），包括任何權利或續期，以及分租或授出使用或佔用任何附屬場所（零售商店、餐廳、酒吧、快餐店、娛樂設施、商業中心、健身及運動設施、宴會廳、展覽設施、會議設施及自動櫃員機）之許可證。

5. 該物業位於根據於二零一八年九月二十一日憲報公佈的西營盤及上環分區計劃大綱圖第S/H3/32號「住宅（甲類）1」區域內。

6. 該物業位於香港西營盤高街111號，其所在地區主要為舊與新的住宅及綜合用途樓宇，其中亦有學校。港鐵西營盤站距離約280米。

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	20,321,502 (附註1)		
	酌情信託之受益人	531,981,820 (附註2)	578,841,247	53.05%
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	7,674,137		
	配偶權益	2,548,422	10,222,559	0.93%
		(附註5)		
查懋德	實益擁有人	8,963,500		
	酌情信託之受益人	539,500,961	548,464,461	50.27%
		(附註2)		
張煒	實益擁有人	4,288,000	4,288,000	0.39%
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1,090,924,676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1,090,924,676股股份）計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司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（當中包括查懋聲先生及查懋德先生，均為董事）。

- (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。
- (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）。
- (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1,090,924,676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，概無董事自二零一九年三月三十一日（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

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、三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
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：

- (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) 自二零一九年三月三十一日（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。

上述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) 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；

- (b) 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(定義見本公司日期為二零一八年一月十五日之公告(「一月十五日之公告」)) (作為賣方) (「**Richway賣方**」) 及擔保人(定義見一月十五日之公告) (作為擔保人) 於二零一八年一月十五日訂立之諒解備忘錄, 內容有關可能收購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一月十五日之公告;
- (c) 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(a)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;
- (d) Hanison Construction Holdings (BVI) Limited(本公司之直接全資附屬公司) (「**Hanison BVI**」) (作為賣方) 及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;
- (e) 亮佑(作為買方)、Richway賣方(作為賣方) 及擔保人(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(b)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;
- (f) 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;

- (g) 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；
- (h) 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及相關股東貸款（「熙悅出售事項」），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；
- (i) 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；
- (j) 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；
- (k) 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；

- (l) 達德創投有限公司(本公司之間接全資附屬公司)(「達德」)(作為買方)及賣方1(定義見本公司日期為二零一九年三月十二日之公告(「三月十二日之公告」))以及賣方2(定義見三月十二日之公告)(作為賣方)於二零一九年三月十二日訂立之臨時買賣協議,內容有關收購構成位於香港觀塘大業街1號整棟樓宇之物業(「觀塘收購事項」),總代價為港幣489,000,000元。有關臨時買賣協議的進一步詳情載於三月十二日之公告;
- (m) 達德(作為買方)與賣方1(定義見本公司日期為二零一九年四月十五日之公告(「四月十五日之公告」))及賣方2(定義見四月十五日之公告)(作為賣方)於二零一九年四月十五日訂立之買賣協議,內容有關上文(1)段所述之觀塘收購事項。有關買賣協議的進一步詳情載於四月十五日之公告;
- (n) 買賣協議;及
- (o) 賣方(定義見本公司日期為二零一九年七月十六日之公告(「七月十六日之公告」))與卓誠有限公司(本公司之間接全資附屬公司)(作為買方)於二零一九年七月十六日訂立之買賣協議,內容有關收購Storage Portfolio Holding II Ltd之全部已發行及繳足股本及相關股東貸款,總代價為港幣735,000,000元(可予調整)。有關買賣協議的進一步詳情載於七月十六日之公告。

9. 備查文件

下列文件之副本由本通函刊發日期起14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) 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，其文本載於本通函附錄二；
- (d) 本附錄「專家資格及同意書以及專家權益」一節所述之書面同意書；
- (e) 本公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止三個財政年度之年報；
- (f) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (g) 本公司刊發日期為二零一九年五月十七日之通函，內容有關觀塘收購事項；及
- (h) 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，地址為香港灣仔皇后大道東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。