
此乃要件 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，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手出售或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理，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)

(股票編號：896)

- (1) 有關收購物業之主要交易
(2) 有關出售於一間附屬公司40%權益之須予披露及關連交易
及
(3) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

寶
橋

BRIDGE PARTNERS

寶橋融資有限公司

獨立董事委員會(定義見本通函)發出載有其致獨立股東(定義見本通函)之意見及建議之函件載於本通函第20至21頁。獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問寶橋(定義見本通函)之函件載於本通函第22至33頁。

本公司謹訂於二零一二年十二月十二日(星期三)上午十一時正假座香港灣仔港灣道一號香港萬麗海景酒店八樓海景廳一號舉行股東特別大會(定義見本通函)，召開大會之通告載於本通函第61至62頁。代表委任表格已隨函附上。倘若閣下未能親身出席股東特別大會及於股東特別大會上投票，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本公司於香港之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，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，閣下仍可依願親身出席股東特別大會(或其續會)及於會上投票。

二零一二年十一月二十三日

目 錄

| | 頁次 |
|------------------------------|----|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 5 |
| 獨立董事委員會函件 | 20 |
| 寶橋函件 | 22 |
| 附錄一 - 本集團之財務資料 | 34 |
| 附錄二 - 該物業之未經審核財務資料 | 36 |
| 附錄三 - 本集團之未經審核備考資產及負債表 | 40 |
| 附錄四 - 租賃協議概要 | 46 |
| 附錄五 - 物業估值報告 | 47 |
| 附錄六 - 一般資料 | 52 |
| 股東特別大會通告 | 61 |

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下意義：

| | | |
|-------------------|---|---|
| 「章程細則」 | 指 | 本公司之組織章程細則 |
| 「聯繫人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義 |
| 「寶橋」或 「獨立財務顧問」 | 指 | 寶橋融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類（證券買賣）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團並獲委任為獨立財務顧問，就出售（包括買賣協議、股東協議、股東貸款協議之條款及據此擬進行之交易）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見 |
| 「營業日」 | 指 | 香港持牌銀行一般開放營業之日子（不包括星期六、星期日、香港公眾假期以及於上午九時正至下午五時正任何時間於香港懸掛或仍然懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號，或於上午九時正至下午五時正任何時間於香港懸掛或仍然懸掛「黑色暴雨」警告訊號之任何日子） |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「查氏家族」 | 指 | 包括（其中包括）查懋聲先生、查懋德先生及查耀中先生，均為董事 |
| 「卓盛投資」 | 指 | 卓盛投資（集團）有限公司，一間根據香港法例註冊成立之有限公司 |
| 「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 |

釋 義

| | | |
|---------------|---|---|
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「出售」 | 指 | 建議由Hanison BVI向天冠出售於Superior Choice之已發行股本40% |
| 「出售完成」 | 指 | 根據買賣協議之條款及條件完成買賣銷售股份 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將予以召開以批准出售（包括買賣協議、股東協議、股東貸款協議之條款及據此擬進行之交易）之股東特別大會，及其任何續會 |
| 「星俊」 | 指 | 星俊有限公司，一間根據香港法例註冊成立之有限公司 |
| 「正式買賣協議」 | 指 | 卓盛投資（作為賣方）與星俊（作為買方）就按購買價港幣318,000,000元買賣該物業而於二零一二年九月二十一日訂立之正式買賣協議 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「Hanison BVI」 | 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」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「港幣」 | 指 | 港幣，香港法定貨幣 |

釋 義

| | | |
|------------|---|---|
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 由本公司之獨立非執行董事包括陳伯佐先生、劉子耀博士及孫大倫博士組成之獨立董事委員會，以便就出售（包括買賣協議、股東協議、股東貸款協議之條款及據此擬進行之交易）對獨立股東而言之公平性及合理性向獨立股東提供意見 |
| 「獨立股東」 | 指 | 本公司之獨立股東，就有關批准出售之一切目的而言，不包括CCM Trust (Cayman) Limited、查懋聲、查懋德、查耀中及彼等各自的聯繫人 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零一二年十一月二十一日，即本通函付印前就確定本通函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 |
| 「名力」 | 指 | 名力集團控股有限公司，一間根據開曼群島法例註冊成立之有限公司，並為CCM Trust (Cayman) Limited之間接附屬公司 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣 |
| 「該物業」 | 指 | 於土地註冊處登記為內地段第853號E段第1分段餘段、內地段第853號E段第2分段餘段及內地段第853號E段餘段之所有該等土地或地塊連同建於其上之宅院、建築物及樓宇（香港荷里活道151號） |
| 「物業收購」 | 指 | 根據正式買賣協議收購該物業 |

釋 義

| | | |
|-------------------|---|--|
| 「物業完成」 | 指 | 根據正式買賣協議之條款及條件完成買賣該物業 |
| 「買賣協議」 | 指 | Hanison BVI (作為賣方) 與天冠 (作為買方) 就買賣銷售股份而於二零一二年十一月一日訂立之買賣協議 |
| 「銷售股份」 | 指 | Superior Choice股本中每股面值1.00美元之4股股份 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 證券及期貨條例 (香港法例第五百七十一章) |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股 |
| 「股東」 | 指 | 本公司股東 |
| 「股東協議」 | 指 | Hanison BVI與天冠就目標公司而將予訂立之股東協議 |
| 「股東貸款協議」 | 指 | Hanison BVI、天冠及Superior Choice將予訂立之股東貸款協議 |
| 「天冠」 | 指 | 天冠國際有限公司，一間根據英屬處女群島法例註冊成立之有限公司 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「Superior Choice」 | 指 | Superior Choice Holdings Limited，一間根據英屬處女群島法例註冊成立之有限公司 |
| 「目標公司」 | 指 | Superior Choice及星俊 |



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)

(股票編號：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)

查懋德先生*

查耀中先生*

陳伯佐先生**

林澤宇博士

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

源順圍五至七號

沙田工業中心

B座四樓一室

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

敬啟者：

(1)有關收購物業之主要交易

(2)有關出售於一間附屬公司40%權益之須予披露及關連交易

緒言

謹此提述本公司於二零一二年十月二十四日及二零一二年十一月二日作出之公告，內容有關物業收購，及本公司於二零一二年十一月一日作出之公告，內容有關出售。於二零一二年九月二十一日，本公司之全資附屬公司星俊（作為買方）與卓盛投資（作為賣方）訂立正式買賣協議，據此，卓盛投資同意出售而星俊同意按購買價港

董事會函件

幣318,000,000元購買該物業。於二零一二年十一月一日，Hanison BVI（本公司之全資附屬公司及Superior Choice之唯一股東，而Superior Choice繼而全資擁有星俊）（作為賣方）與天冠（作為買方）訂立買賣協議，據此，Hanison BVI同意出售而天冠同意購買銷售股份（相當於Superior Choice已發行股本之40%）。

本通函旨在向閣下提供有關(a)物業收購；及(b)出售、獨立董事委員會之推薦建議及寶橋對出售之意見之詳情；以及(c)發出舉行股東特別大會之通告。

物業收購

正式買賣協議

日期

二零一二年九月二十一日

訂約方

(a) 卓盛投資（作為賣方）

(b) 星俊（作為買方）

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，卓盛投資及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士，且與彼等概無關連之第三方。

購買主體

根據正式買賣協議，按其所載之條款，卓盛投資將出售而星俊將購買該物業。

董事會函件

該物業

該物業為一座位於香港荷李活道151號之商業大廈。該物業之總樓面面積約為32,727平方呎。該物業按現狀連同存續租約及其利益於物業完成時出售。於估值日期二零一二年十一月一日，該物業有34份租約，樓面面積總共約25,927平方呎經已出租，相當於大約80%佔用率，而該等租約於二零一二年十月之月租約為港幣1,055,000元。

購買價

物業收購之購買價為港幣318,000,000元，其中(i)作為初步訂金及進一步訂金的港幣31,800,000元已於二零一二年九月二十一日或之前支付；及(ii)餘額港幣286,200,000元將於二零一二年十一月三十日或之前支付，屆時物業完成將告落實。

物業收購之購買價乃由卓盛投資與星俊按公平原則磋商後並計及該物業之市值及鄰近該物業之物業之市值後釐定。估計該物業之總成本約為港幣336,000,000元，即購買價連同有關印花稅、代理佣金、註冊費、法律費用及通函印刷費用之總額。

董事（包括獨立非執行董事）認為，物業收購之購買價屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

完成

物業完成將於二零一二年十一月三十日或之前落實。

出售

買賣協議

日期

二零一二年十一月一日

董事會函件

訂約方

- (a) Hanison BVI (作為賣方)

- (b) 天冠 (作為買方)

天冠為名力之間接全資附屬公司，而名力之主要權益繼而由CCM Trust (Cayman) Limited間接擁有。CCM Trust (Cayman) Limited (為若干不同酌情信託之信託人，該信託之酌情受益人其中包括查氏家族成員)為本公司主要股東，直接及間接持有本公司約68.30%股權。因此，根據上市規則，天冠被視為本公司之關連人士。

出售之主體

根據買賣協議，Hanison BVI同意出售而天冠同意購買銷售股份。於最後實際可行日期，Superior Choice由Hanison BVI全資擁有，而銷售股份相當於Superior Choice於出售完成時之已發行股本之40%。於物業完成後，Superior Choice將透過星俊持有該物業之權益。

代價

銷售股份之代價為4.00美元 (相當於面值)，須於出售完成時以現金支付。

鑑於獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司估值該物業於買賣協議日期之市值為港幣318,000,000元，與於二零一二年九月二十一日進行物業收購之成本相同，故Superior Choice之未經審核綜合收益表並無確認收入或開支，因此Superior Choice之未經審核綜合財務狀況表之資產淨值仍以賬面值入賬，即等於10股普通股之面值10.00美元。基於上述基準，銷售股份之代價相當於銷售股份之面值，及由Hanison BVI與天冠按公平原則磋商後釐定，並預期本集團不會從出售中產生任何收益或虧損。

董事會函件

除代價外，緊隨出售完成後，天冠將如下文所述向Superior Choice提供股東貸款及就星俊取得之銀行貸款提供擔保，其詳情誠如下文「擔保」及「股東貸款協議」兩節所述：

- (a) 就Hanison BVI於出售完成日期單獨墊付之任何股東貸款而言，Hanison BVI將按比例獲償還股東貸款，致使Superior Choice應付及結欠Hanison BVI及天冠之股東貸款之比例為60:40；及
- (b) 天冠將就銀行向星俊為物業收購之購買價之50%提供之銀行貸款港幣159,000,000元按其於Superior Choice之股權比例40%向銀行提供擔保。

根據上述之條件，天冠將最終向Superior Choice墊付總額港幣63,600,000元作為股東貸款，即物業收購之購買價50%之40%（即港幣159,000,000元之40%），加上所有相關成本及費用之40%，包括但不限於代理佣金、印花稅、法律費用、裝修及所有其他經營成本及費用。

物業收購之購買價50%之餘額將由星俊所取得之銀行貸款提供資金，其中，天冠將按其於Superior Choice之股權比例40%提供擔保（即銀行貸款港幣159,000,000元之40%之擔保）。

來自出售銷售股份所得之款項及將向Hanison BVI償還之股東貸款金額將用作本集團之一般營運資金。

先決條件

買賣銷售股份是有條件限制的，須待（其中包括）下列條件獲達成或豁免（如適用）後，方告完成：

- (a) 根據上市規則規定，於股東特別大會上取得本公司之股東或獨立股東（視乎情況而定）之批准，以批准買賣協議及據此擬進行之交易；

董事會函件

- (b) 根據任何適用法例，已取得有關買賣協議擬進行交易之所有執照、許可、授權、法定批准及同意；
- (c) Hanison BVI與天冠已訂立股東協議；
- (d) Hanison BVI、天冠與Superior Choice已訂立股東貸款協議；
- (e) 於買賣協議所作出之保證於所有重大方面仍屬真實及準確，且並無誤導成份；
- (f) 對目標公司之業務前景並無重大不利影響；及
- (g) 正式買賣協議仍存在並具有十足效力及作用或以星俊為受益人之該物業轉讓已獲訂立（視乎情況而定）。

完成

出售完成須於不遲於緊隨買賣協議所載之全部條件獲達成或豁免當日後之第三個營業日之任何營業日落實，且不得遲於二零一二年十二月十七日或訂約方可能協定之有關日期。

儘管買賣協議已根據其條款而終止，物業收購之完成將不受影響，而星俊將根據正式買賣協議完成物業收購。

股東協議

訂約方

- (a) Hanison BVI
- (b) 天冠

董事會函件

股東協議之主要條款：

*Superior Choice*之管理層

只要Hanison BVI及天冠仍為*Superior Choice*之60%及40%已發行股份之直接或間接持有人，則Hanison BVI及天冠各自將有權分別提名3名及2名人士獲委任為*Superior Choice*之董事。 *Superior Choice*之董事會主席須由Hanison BVI提名並經*Superior Choice*之董事會批准。

主要決策之制定

以下有關*Superior Choice*之事宜須經Hanison BVI及天冠之一致批准：

- (a) 訂立任何協議或通過任何決議案，從而導致*Superior Choice*之任何投資（該物業除外且與該物業無關）超過港幣1,000,000元；
- (b) 訂立任何協議或通過任何決議案，從而導致*Superior Choice*之任何貸款或產生任何債務或向任何人士或實體或以任何人士或實體為受益人而作出任何貸款或墊款或擔保之金額超過港幣1,000,000元；
- (c) 修訂*Superior Choice*之組織章程細則；
- (d) 更改*Superior Choice*之名稱；
- (e) 更改*Superior Choice*之業務範圍；
- (f) 增加或同意增加或授出任何期權或權利以注入任何額外資本或購買或贖回任何已繳足股本；
- (g) 變更任何註冊資本中附帶之任何權利；
- (h) 通過任何決議案，從而導致其進行自願清盤、清算或接受破產管理，或與債權人訂立任何債務重整協議或安排；
- (i) 更改*Superior Choice*之總投資額或註冊資本；

董事會函件

- (j) 併購或合併任何第三方或被任何第三方併購或合併；
- (k) 按揭或抵押Superior Choice之任何資產或Superior Choice所提供之任何擔保所涉及之金額超出Superior Choice之股東或董事會不時釐定之指引；
- (l) 任何貸款或產生任何債務或向任何人士或實體或以任何人士或實體為受益人而作出任何貸款或墊款或擔保之金額超出Superior Choice之股東或董事會不時釐定之指引；
- (m) 從事任何新業務或更改業務性質或擬進行業務之地區；
- (n) 與Superior Choice之任何股東（或有關股東之附屬公司或聯屬公司）訂立任何協議；
- (o) 更換核數師；
- (p) 收購任何物業，不論以私有或租賃方式；及
- (q) 制定Superior Choice之股息政策及／或派發股息。

Hanison BVI及天冠須促使星俊及Superior Choice之任何其他附屬公司採納上文所載之相同決策原則及董事會之組成。

擔保

Hanison BVI及天冠須就星俊所取得之銀行貸款按其於Superior Choice之股權比例向該銀行提供擔保。在物業完成已於出售完成前落實之情況下，天冠須即時就星俊所取得之銀行貸款向該銀行提供有關擔保，而Hanison BVI所提供之擔保將相應減少。

為提供物業收購購買價之50%資金，星俊將取得或已取得銀行貸款港幣159,000,000元。於出售完成後，Hanison BVI將按其於Superior Choice之60%股權比例（即港幣95,400,000元）向該銀行提供擔保，而天冠須按其於Superior Choice之40%股權比例（即港幣63,600,000元）向該銀行提供擔保。

董事會函件

轉讓於Superior Choice之權益之限制

Hanison BVI及天冠可出售或處置彼等於Superior Choice持有之權益，惟彼等須先行通知 Superior Choice及所有其他股東，並按相同或更優惠之條款向彼等提呈該等權益。

股東貸款協議

訂約方

- (a) Hanison BVI
- (b) 天冠
- (c) Superior Choice

股東貸款協議之主要條款

緊隨買賣協議完成後，(i)天冠須向Superior Choice提供股東貸款，金額相等於Hanison BVI單獨墊付之所有股東貸款的40%；及(ii)緊隨天冠墊付上文第(i)項之股東貸款後，Superior Choice須隨即向Hanison BVI償還與天冠所墊付之相同金額，致使Superior Choice應付及結欠 Hanison BVI之股東貸款將相應減少。

緊隨出售完成後，Hanison BVI將向Superior Choice墊付金額相等於物業收購之購買價之50%之60%份額之款項（即港幣95,400,000元），而天冠須墊付金額相等於物業收購之購買價之50%之40%份額之款項（即港幣63,600,000元）。

此外，Hanison BVI與天冠已同意及承諾按彼等各自於Superior Choice之股權比例承擔與該物業有關之任何其他成本及費用，包括但不限於代理佣金、印花稅、法律費用、裝修及所有其他經營成本及費用。

Hanison BVI及天冠向Superior Choice提供之任何股東貸款將不計利息。Hanison BVI與天冠向Superior Choice所提供之任何股東貸款應根據以下條件：(a)於該物業投資變現且已全數支付、償付或撥備所有負債、開支及稅項後；或(b)訂約方雙方協定，按要求償還。

董事會函件

有關本公司之資料

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。Hanison BVI及星俊均為本公司之全資附屬公司，並為投資控股公司。於最後實際可行日期，Hanison BVI透過 Superior Choice持有星俊之全部已發行股本。於物業完成後，星俊將持有該物業。

有關卓盛投資之資料

卓盛投資之主要業務活動為投資控股，並持有該物業之權益。

有關天冠之資料

天冠為一間根據英屬處女群島法例註冊成立之有限公司。其為名力之間接全資附屬公司，並為投資控股公司。

物業收購及出售之財務影響

盈利

誠如「正式買賣協議」一節內「該物業」分節所載，該物業連同存續租約及其利益出售。於估值日期二零一二年十一月一日，該物業有34份租約，樓面面積總共約25,927平方呎經已出租，相當於大約80%佔用率。該等租約於二零一二年十月之月租約為港幣1,055,000元（包括所有單位之管理費、政府地租及差餉；及公用設施服務費（電費最多不超過某個限額）（如適用）及所有單位（除頂樓外）之清潔費）。因此，該物業將產生租金收入及物業收購將對本公司之盈利帶來正面影響。於出售後，該物業所帶來之部分盈利將會按天冠於Superior Choice之40%股權比例歸於天冠，而本公司所分佔之盈利將會相應減少。

董事會函件

資產及負債

於物業完成後，物業收購之購買價之50%將以星俊取得之銀行貸款提供資金，而物業收購之購買價之餘下50%將以Hanison BVI提供之股東貸款撥付。於物業完成後及出售完成前，本公司之總資產預期將因投資物業增加及銀行結餘及現金減少之淨影響而增加；負債增加乃星俊為本公司之物業收購之購買價之50%提供資金而取得之銀行貸款；及開支增加（包括但不限於代理佣金、印花稅、法律費用及所有其他經營成本及費用）導致本公司之資產淨值減少。於出售完成後，Superior Choice與星俊將仍為本公司之附屬公司。該物業仍將會錄入本公司之綜合財務報表。由於天冠將於緊隨出售完成後為Superior Choice提供股東貸款，故本公司之現金狀況將會因收到股東貸款而改善及負債將會因天冠所墊付之股東貸款而增加。

有關SUPERIOR CHOICE及其附屬公司之財務資料

下文載列於最後實際可行日期目標公司之未經審核綜合財務資料概要：

| | 港幣元 |
|------------------|---------------------|
| 已付收購投資物業之按金 | 31,800,000 |
| 應付Hanison BVI之金額 | <u>(31,799,922)</u> |
| 資產淨值 | <u><u>78</u></u> |

Superior Choice於二零一一年七月二十六日註冊成立，而星俊於二零一二年五月四日註冊成立。直至於二零一二年九月二十一日進行物業收購前，兩者均為空殼公司。截至二零一二年九月三十日止六個月及截至二零一二年三月三十一日止十二個月之未經審核綜合收益表概無錄得重大收入或開支。

董事會函件

物業收購及出售之理由以及資金來源

董事認為該物業乃優質商業樓宇，位處商業樞紐的一流位置，佔用率高，可進行物業收購對本集團而言乃一個寶貴機會。然而，董事亦知悉獨力進行物業收購將令本集團之資產負債比率上升及導致現有發展項目之資金緊絀。有鑑於此，向潛在投資者出售該物業之40%權益既可讓本集團維持於該物業權益之大多數控制權，亦不會於單一物業上佔用過多資金。因此，董事認為出售既可讓本集團把握機會為其物業組合增加一項優質物業，並同時維持穩定之資產負債比率及預留資金予其他現有發展項目。

物業收購之代價將部分來自銀行貸款及部分來自Hanison BVI之股東貸款，於出售完成後，天冠須按其於Superior Choice之控股比例向Superior Choice提供股東貸款。Hanison BVI將予提供之股東貸款將來自本公司之內部資源。

於出售完成後，Superior Choice及星俊仍將為本公司之附屬公司及其財務業績將綜合計入本集團之財務報表內。

董事（包括獨立非執行董事）認為，物業收購（包括正式買賣協議之條款）屬公平合理，且物業收購符合本公司及其股東之整體利益。董事建議股東投票贊成有關物業收購之決議案。

董事（不包括獨立非執行董事，其意見載於獨立董事委員會函件）認為，出售（包括買賣協議、股東協議及股東貸款協議之條款）屬公平合理，且出售符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

就物業收購而言，參照上市規則第14.07條所計算之適用百分比率（如適用）為25%或以上但低於100%。因此，根據上市規則第14.06(3)條，物業收購構成本公司之一項主要交易，並因而須遵守上市規則第14章項下之公告及股東批准規定。

本公司已根據上市規則第14.44條從一批有密切聯繫之股東（包括Great Wisdom Holdings Limited（「Great Wisdom」，238,904,243股股份之持有人）及CCM Trust (Cayman) Limited（「CCM Trust」，94,075,085股股份之持有人）（共同實益擁有合共332,979,328股股份之權益，佔本公司於最後實際可行日期之全部已發行股本約68.30%））獲得有關物業收購之書面批准。Great Wisdom為香港興業國際集團有限公司（「興業國際」）之全資附屬公司，因此，興業國際被視為於Great Wisdom所持有之238,904,243股普通股中擁有權益。由於CCM Trust控制興業國際之股本逾三分之一（CCM Trust持有約41.48%權益），故CCM Trust被視為於Great Wisdom所持有之有關股份權益中擁有權益。鑑於上文所述Great Wisdom及CCM Trust之關係性質，故就上市規則而言，Great Wisdom及CCM Trust構成一組密切聯繫之股東。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於物業收購中擁有任何重大權益，且概無股東須於將予召開以批准物業收購之股東特別大會上放棄投票。因此，如上市規則第14.44條所准許，毋須就批准物業收購召開股東特別大會。

董事會函件

就出售而言，參照上市規則第14.07條所計算之適用百分比率（如適用）為5%或以上但低於25%。天冠為名力之間接全資附屬公司，而名力之主要權益繼而由CCM Trust間接擁有。CCM Trust（為若干不同酌情信託之信託人，該信託之酌情受益人其中包括查氏家族成員）為本公司主要股東，直接及間接持有本公司約68.30%股權。因此，就上市規則而言，天冠為本公司之關連人士，故根據上市規則第14及14A章，出售構成本公司之須予披露及關連交易。出售須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。查懋聲先生（本公司主席）、查懋德先生及查耀中先生（均為本公司非執行董事）於出售中擁有重大權益，並已於批准買賣協議、股東協議、股東貸款協議及其項下擬進行之交易之董事會會議上放棄投票。CCM Trust（於本公司直接擁有約19.30%權益及透過興業國際間接擁有約49%權益）、查懋聲先生（於本公司直接及被視為擁有約22.37%權益）、查懋德先生（被視為於本公司擁有約21.98%權益）、查耀中先生（被視為於本公司擁有約21.57%權益）及彼等各自之聯繫人士（合共於本公司直接及／或間接擁有約4.27%權益）須於本公司之股東大會上就批准出售之決議案放棄投票。

於股東特別大會結束後，本公司將遵照上市規則之規定，於實際可行情況下盡快就股東特別大會有關出售之結果刊發公告。

股東特別大會上之投票

根據上市規則第13.39(4)條及章程細則第80條，獨立股東於股東特別大會上所作投票須以投票表決方式進行，而本公司須按上市規則第13.39(5)條所指定之方式公佈投票表決之結果。

根據章程細則第85條，於投票表決時，每位親身出席之股東（或如股東為法團，則其正式授權之代表或委任代表）或其受委代表均可就股東名冊中以其名義登記之每股繳足股份投一票。有權投一票以上之股東毋須使用其全部票數以同一方式投票。

董事會函件

股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第61至62頁。代表委任表格已隨本通函附上。倘若閣下未能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本公司於香港之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，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，閣下仍可依願親身出席股東特別大會（或其任何續會）及於會上投票。

其他資料

閣下務請注意刊載於本通函內獨立董事委員會函件之內容，當中包括其向獨立股東就有關出售而於股東特別大會上投票事宜提出建議。

另請閣下注意刊載於本通函內寶橋函件之內容，當中包括其向獨立董事委員會及獨立股東就有關出售提供之意見，以及作出此意見時所考慮之主要因素及理由。

獨立董事委員會已考慮出售（包括買賣協議、股東協議、股東貸款協議之條款及據此擬進行之交易）及寶橋之意見，現建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上就出售而提呈之普通決議案。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
董事總經理
王世濤
謹啟

二零一二年十一月二十三日



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)

(股票編號：896)

敬啟者：

**有關出售於一間附屬公司之40%權益
之須予披露及關連交易**

緒言

謹此提述本公司於二零一二年十一月二十三日所刊發致股東之通函，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所採用之詞彙與通函所採用者具有相同涵義。

獨立董事委員會獲董事會委任，以就出售（包括買賣協議、股東協議及股東貸款協議之條款及據此擬進行之交易）向獨立股東提供意見，並就於股東特別大會上投票事宜提出建議。寶橋融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就出售（包括買賣協議、股東協議、股東貸款協議之條款及據此擬進行之交易）對獨立股東而言是否屬公平合理向獨立董事委員會提供意見。

獨立董事委員會函件

出售（包括買賣協議、股東協議、股東貸款協議之條款及據此擬進行之交易）之條款於通函第5至19頁之「董事會函件」內概述。此外，敬請閣下垂注寶橋向獨立董事委員會及獨立股東發出的函件，該函件載列於通函第22至33頁。按「董事會函件」一節所述，CCM Trust (Cayman) Limited、查懋聲、查懋德、查耀中及彼等各自的聯繫人作為擁有權益人士，將於股東特別大會上就批准出售（包括買賣協議、股東協議、股東貸款協議之條款及據此擬進行之交易）所提呈之普通決議案放棄投票。根據上市規則第13.39(4)條及章程細則第80條，獨立股東於股東特別大會上所作投票將以投票表決方式進行。

推薦建議

獨立董事委員會曾與本公司管理層會面，以商討出售（包括買賣協議、股東協議、股東貸款協議之條款及據此擬進行之交易）以及訂立出售之理由，並已考慮寶橋之函件。

經考慮各主要因素及理由，以及寶橋作出之推薦建議後，獨立董事委員會認為出售（包括買賣協議、股東協議、股東貸款協議之條款及據此擬進行之交易）乃按一般商業條款進行並且屬本集團之一般及日常業務範圍。獨立董事委員會進一步認為，出售（包括買賣協議、股東協議、股東貸款協議之條款及據此擬進行之交易）符合本公司及股東的整體利益，且屬公平合理。

因此，獨立董事委員會建議閣下投票贊成載於股東特別大會通告（通函第61至62頁）之普通決議案，以批准並追認出售（包括買賣協議、股東協議、股東貸款協議之條款及據此擬進行之交易）及授權本公司董事訂立及履行出售（包括買賣協議、股東協議、股東貸款協議之條款及據此擬進行之交易）。

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會
興勝創建控股有限公司
獨立非執行董事
陳伯佐
劉子耀
孫大倫
謹啟

二零一二年十一月二十三日

寶橋函件

以下為寶橋就出售（包括買賣協議、股東協議、股東貸款協議之條款及據此擬進行之交易）而編製之致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函。



香港中環
皇后大道中181號
新紀元廣場6樓605室

敬啟者：

有關出售於一間附屬公司40%權益 之須予披露及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就出售（包括買賣協議、股東協議、股東貸款協議之條款及據此擬進行之交易）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東刊發之日期為二零一二年十一月二十三日之通函（「通函」）內之董事會函件（「董事會函件」），而本函件亦為通函之一部分。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。

寶橋函件

天冠為名力之間接全資附屬公司，而名力之主要權益繼而由CCM Trust (Cayman) Limited間接擁有，而CCM Trust (Cayman) Limited（為若干不同酌情信託之信託人，該等信託之酌情受益人其中包括查氏家族成員）為 貴公司主要股東，直接及間接持有 貴公司約68.30%股權。由於出售之適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，且天冠為 貴公司之關連人士，故根據上市規則第14及14A章，出售構成一項須予披露及關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

查懋聲先生（ 貴公司主席）、查懋德先生及查耀中先生（均為 貴公司非執行董事）於出售中擁有重大權益，並已於批准買賣協議、股東協議、股東貸款協議及據此擬進行之交易之董事會會議上放棄投票。CCM Trust (Cayman) Limited、查懋聲先生、查懋德先生、查耀中先生各自被視為於 貴公司中擁有權益，而彼等各自之聯繫人士均將於 貴公司之股東大會上就批准出售之決議案放棄投票。

由陳伯佐先生、劉子耀博士及孫大倫博士（均為獨立非執行董事）組成之獨立董事委員會經已成立，以就(i)出售（包括買賣協議、股東協議、股東貸款協議之條款及據此擬進行之交易）是否按一般商業條款訂立並且屬 貴公司之一般及日常業務範圍，且就獨立股東而言屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益；及(ii)獨立股東於股東特別大會上應如何就批准出售（包括買賣協議、股東協議、股東貸款協議之條款及據此擬進行之交易）之相關普通決議案投票向獨立股東提供意見。吾等之職責乃就此向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

寶橋函件

吾等之意見基準

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等依賴董事及 貴公司管理層提供之資料及彼等表達之意見及陳述。吾等已審閱（其中包括）：(i)通函；(ii)正式買賣協議；(iii)買賣協議；(iv)股東協議；(v)股東貸款協議；(vi)該物業之資料（包括但不限於該物業於香港土地註冊處之土地記錄）；及(vii)各目標公司之管理賬目。吾等亦已尋求及取得董事及 貴集團管理層確認，吾等已獲提供一切重大相關資料，且吾等所獲提供之資料以及向吾等表達之意見中概無遺漏重大事實。吾等並無理由懷疑吾等所獲提供資料之真實性或準確性，或相信任何重大資料被遺漏或隱瞞。吾等已按照上市規則第13.80條（包括其附註）之規定進行所有必要步驟，致令吾等可達致知情意見，並可依賴所獲資料可作為吾等意見之合理根據，且已依賴該等資料並認為吾等所收取之資料足以供吾等達致本函件所載之意見及推薦建議並為吾等依賴該等資料提供理據。吾等已假設通函所載或所提述之所有陳述於通函刊發日期或最後實際可行日期（視乎情況而定）乃屬真實，並於直至股東特別大會日期維持真實。

然而，吾等並無對 貴集團之業務事務、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查，亦無對 貴公司、董事及 貴集團管理層提供之資料、作出之陳述或發表之意見進行任何獨立核證，吾等亦無考慮出售對 貴集團或股東造成之稅務影響。

刊發本函件之唯一目的乃為獨立董事委員會及獨立股東考慮批准出售（包括買賣協議、股東協議、股東貸款協議之條款及據此擬進行之交易）提供資料，故除載入通函外，於未經吾等事先書面同意之情況下，不得引述或提述本函件之全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。本函件所載之任何內容概不應詮釋為對持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦建議。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等就出售（包括買賣協議、股東協議、股東貸款協議之條款及據此擬進行之交易）之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

(1) 有關 貴集團之資料

貴集團主要從事建築、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。根據 貴公司日期為二零一二年十一月八日之公告， 貴集團已於二零一二年十一月八日出售位於沙田工業中心之若干工作間，代價為港幣15,680,000元。根據 貴公司於二零一二年十一月二十日刊發之截至二零一二年九月三十日止六個月之中期業績公告（「中期業績」）， 貴集團已於截至二零一二年九月三十日止六個月內出售位於沙田工業中心之若干單位。於二零一二年九月三十日， 貴集團之投資物業約為港幣431,510,000元，而於截至二零一二年九月三十日止六個月， 貴集團之物業投資租金收入為 貴集團之總營業額約港幣811,730,000元貢獻約港幣8,420,000元（相當於 貴集團之總營業額約1.0%）。

於最後實際可行日期， 貴集團之餘下投資物業包括沙田工業中心之若干工作間、上環永和街31號之物業、屯門建榮工業大廈之若干單位、粉嶺坪輦丈量約份第76號之多個地段、元朗深灣路丈量約份第128號之多個地段及荃灣美環街23-25號現正空置之若干單位。

寶橋函件

(2) 有關Superior Choice及其附屬公司之財務資料

根據董事會函件，Superior Choice於二零一一年七月二十六日註冊成立，而星俊於二零一二年五月四日註冊成立。直至於二零一二年九月二十一日進行物業收購前，兩者均為空殼公司。誠如 貴公司所確認，截至二零一二年九月三十日止六個月及截至二零一二年三月三十一日止十二個月之未經審核綜合收益表並無錄得重大收入或開支。目標公司之未經審核綜合財務資料概述如下：

| | |
|------------------|---------------------|
| | 港幣元 |
| 已付收購投資物業之按金 | 31,800,000 |
| 應付Hanison BVI之款項 | <u>(31,799,922)</u> |
| 淨資產 | <u><u>78</u></u> |

(3) 有關出售之背景及理由

根據董事會函件，Hanison BVI及星俊均為 貴公司之全資附屬公司，並主要從事投資控股業務。Hanison BVI透過Superior Choice持有星俊之全部已發行股本。於二零一二年九月二十一日，星俊（作為買方）與卓盛投資（作為賣方）訂立正式買賣協議，據此，卓盛投資同意出售及星俊同意購買該物業，購買價為港幣318,000,000元。於物業收購完成（將於二零一二年十一月三十日或之前進行）後，星俊將持有該物業。

為減低 貴公司之資本承擔及融資負擔，於二零一二年十一月一日，Hanison BVI（作為賣方）與天冠（作為買方）訂立買賣協議，據此，Hanison BVI同意出售而天冠同意購買銷售股份（相當於Superior Choice已發行股本之40%）。銷售股份包括Superior Choice股本中每股面值1.00美元之4股股份。於完成買賣銷售股份後，Superior Choice將由Hanison BVI持有60%權益及由天冠持有40%權益。

根據買賣協議，買賣協議須待Hanison BVI與天冠已訂立股東協議及股東貸款協議後，方告完成。

寶橋函件

根據買賣協議，Superior Choice結欠Hanison BVI股東貸款港幣31,800,000元（「現有貸款」），相等於星俊已根據正式買賣協議向卓盛投資支付之初步按金及進一步按金金額。於完成物業收購後，星俊須借入銀行貸款港幣159,000,000元（相等於該物業購買價之50%）。緊隨買賣銷售股份完成後，(i)天冠須向Superior Choice提供股東貸款，金額相等於Hanison BVI單獨墊付之所有股東貸款以及有關該物業之其他相關成本及開支之40%（「股東貸款」），而Superior Choice須向Hanison BVI償還有關金額，而Superior Choice結欠Hanison BVI之債務金額將相應減少；及(ii)天冠須就上述銀行貸款按其於Superior Choice之股權比例向該銀行提供擔保。股東貸款須受股東貸款協議之條款及條件所規限。根據股東貸款協議，(i)除非其訂約方另行書面協定，否則現有貸款及Hanison BVI及天冠墊付之進一步股東貸款須不計利息；及(ii)現有貸款及Hanison BVI及天冠向Superior Choice提供之任何進一步股東貸款須根據下列條件按要求償還：(a)於變現該物業之投資，且所有負債、開支及稅項已獲悉數支付、結算或撥備後；或(b)按訂約方相互協定。

該物業為一座位於香港荷李活道151號之26層商業大廈，總樓面面積約為32,727平方呎。該物業連同存續租約及其利益出售，而於估值日期二零一二年十一月一日，該等租約之月租約為港幣1,055,000元（包括所有單位之管理費、政府地租及差餉；及公用設施服務費（電費最多不超過某個限額）（如適用）及所有單位（除頂樓外）之清潔費）。誠如董事所確認，物業收購被視為 貴集團之寶貴投資機會。 貴集團將享有該物業所產生之租金收入，且董事認為， 貴集團之投資物業組合可因物業收購而獲進一步加強及提升。

寶橋函件

根據中期業績，貴集團已開始重建貴集團之物業，包括位於九龍大角咀必發道93號的精品工業樓宇「The Bedford」及位於九龍佐敦官涌街38號的豪華住宅發展項目「The Austine」。貴集團之其他住宅發展項目包括位於新界元朗唐人新村之項目（其已向地政總署申請換地作為住宅用途）、位於新界元朗流浮山之項目（刊憲階段已經完成）以及位於新界屯門掃管笏之項目（向城市規劃委員會作出的規劃申請正在處理中，連同上述項目，統稱為「香港項目」）。除香港項目外，貴集團亦擁有位於中國浙江省海寧市區文苑路西側、後富亭港南側的一幅土地之49%權益，以發展（其中包括）辦公室、零售及停車場（「中國項目」）。中國項目之第一期發展已展開。貴公司預期可能需要額外資金以發展香港項目及中國項目。除現有項目外，貴集團將繼續物色價格合適的土地及物業收購機會，以供日後物業發展。貴集團亦將繼續評估及擴大其投資物業組合，以保證穩定收入來源。

鑑於出售可能一方面令貴公司保留資金港幣63,600,000元，即物業收購所需現金之40%（不包括銀行貸款融資港幣159,000,000元）以發展其現有香港及中國項目，而另一方面可減低貴公司之資本承擔及融資負擔，但不會失去該物業之控制權，故吾等認為，出售乃於貴公司之一般及日常業務過程中進行並符合貴公司及股東之整體利益。

(4) 買賣協議及股東協議之主要條款

(a) 買賣協議

根據買賣協議，銷售股份之代價為4.00美元，即銷售股份之面值，應由天冠於根據買賣協議之條款及條件完成銷售股份後以現金向Hanison BVI支付。

寶橋函件

根據董事會函件，該物業於買賣協議日期由獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平戴維斯」）估值之市值為港幣318,000,000元，與於二零一二年九月二十一日進行物業收購之成本相同。故Superior Choice之未經審核綜合收益表並無確認收入或開支，因此Superior Choice之資產淨值仍以賬面值入賬，即等於10股普通股之面值10.00美元。吾等注意到，物業收購之購買價乃由卓盛投資與星俊按公平原則磋商後並計及該物業之市值及鄰近物業之市值後釐定。為評估該物業之市值，吾等已審閱及向第一太平戴維斯查詢該物業之估值（「物業估值」）之方法以及所採納之基準及假設。吾等了解到，物業估值採納收入資本化法以及透過參考可資比較市場交易之直接比較法。誠如第一太平戴維斯所確認，收入資本化法及直接比較法乃為香港商業物業估值普遍採納之方法，並亦與正常市場慣例一致。於吾等與第一太平戴維斯之討論過程中，吾等並無發現任何主要因素，致使吾等對第一太平戴維斯於達致估值時所使用之主要基準及假設之公平性及合理性產生疑問。

緊隨出售完成後，天冠將如下文所載向Superior Choice提供股東貸款及就星俊取得之銀行貸款提供擔保：

- (a) 就Hanison BVI於出售完成日期單獨墊付之任何股東貸款而言，Hanison BVI將按比例獲償還股東貸款，致使Superior Choice應付及結欠Hanison BVI及天冠之股東貸款之比例為60:40；及
- (b) 天冠將就銀行向星俊為物業收購之購買價之50%提供之銀行貸款港幣159,000,000.00元按其於Superior Choice之股權比例40%向銀行提供擔保。

寶橋函件

根據上述條件，天冠將最終向Superior Choice墊付總額港幣63,600,000.00元作為股東貸款，即物業收購之購買價50%之40%（即港幣159,000,000.00元之40%），加上所有相關成本及費用之40%，包括但不限於代理佣金、印花稅、法律費用、裝修及所有其他經營成本及費用。

經考慮特別是(i)第一太平戴維斯於評估該物業時所採納之收入資本化法及直接比較法為釐定物業價值時之普遍採納方法；(ii)銷售股份之代價乃經參考Superior Choice資產淨值之40%而作出；及(iii)天冠將向Superior Choice提供股東貸款即物業收購之購買價50%之40%，加上所有相關成本及費用之40%，故吾等認為，銷售股份之代價乃按一般商業條款訂立，並就獨立股東而言屬公平合理。

(b) 股東協議

(i) 出資及溢利攤分

根據股東協議，Hanison BVI及Sky Champion各自將根據彼等於Superior Choice之權益比例向Superior Choice提供股東貸款及支付所有相關成本及費用（包括代理佣金、印花稅、法律費用、裝修及所有其他經營成本及費用），以完成購買該物業。吾等亦自 貴公司管理層得悉，Superior Choice將收取之任何租金收入將根據彼等於Superior Choice之股份權益比例攤分。

(ii) Superior Choice及星俊之董事會組成及其董事會會議

根據股東協議，Superior Choice之董事會將由五名董事組成，其中兩名將為天冠之代表而餘下三名將為Hanison BVI之代表。Superior Choice之主席將由Hanison BVI提名並經Superior Choice之董事會批准。Superior Choice之任何董事會會議之法定人數為兩名董事，由來自Hanison BVI及天冠各自之一名代表組成。根據股東協議，星俊亦將採納與Superior Choice相同之董事會組成原則。

鑑於Superior Choice之出資、溢利攤分及董事會組成均參考於Superior Choice之股東股權比例而作出，故吾等認為，買賣協議之條款（包括銷售股份之代價）就獨立股東而言屬公平合理。

(5) 出售之可能財務影響

於完成買賣協議後，Superior Choice與星俊將仍為 貴公司之附屬公司，而彼等之財務業績將仍於 貴集團之財務報表綜合入賬。根據中期業績， 貴集團於二零一二年九月三十日之資產負債比率（以銀行結餘淨額（即銀行貸款總額減銀行結餘及現金）除以資產淨值）約為39%。誠如董事所確認， 貴集團之資產負債比率已因物業收購而上升。儘管如此，出售將可讓 貴集團減低此影響，原因為 貴集團將可與天冠按彼等之股權比率攤佔融資及資本負擔。

預期 貴集團將因出售而可保留資金港幣63,600,000元，相當於物業收購所需現金之40%（不包括銀行貸款融資港幣159,000,000元）。於完成買賣協議後， 貴集團亦將與天冠按彼等之股權比率攤佔所產生／將予產生之該物業附帶及與該物業有關之其他成本。

寶橋函件

儘管 貴集團之資產負債比率已因物業收購而上升，惟吾等認為，出售將可令 貴集團與天冠攤佔融資及資本負擔。因此，吾等認為，出售符合 貴公司及股東之整體利益。

務請注意，上述分析僅供說明，並不擬表示 貴集團於完成買賣協議後之財務狀況。

推薦建議

經考慮上述因素及理由後，尤其是：

- i) 出售可一方面令 貴公司保留資金港幣63,600,000元，即物業收購所需現金之40%（不包括銀行貸款融資港幣159,000,000元）以發展其現有香港及中國項目，而另一方面在不會失去該物業之控制權下可減低 貴公司之資本承擔及融資負擔；
- ii) 銷售股份之代價相當於面值並經Hanison BVI與天冠按公平原則磋商後達成；
- iii) 天冠將就星俊所獲得之港幣159,000,000元之銀行貸款按其於Superior Choice之40%股權比例向銀行提供之擔保將減少Hanison BVI所提供之擔保；
- iv) 注資、溢利攤分及Superior Choice之董事會組成均經參考股東於Superior Choice之股權比例作出，

吾等認為，出售（包括買賣協議、股東協議、股東貸款協議之條款及據此擬進行之交易）乃按一般商業條款進行並且屬 貴公司之一般及日常業務範圍。

寶橋函件

吾等亦認為，出售（包括買賣協議、股東協議、股東貸款協議之條款及據此擬進行之交易）就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之以批准出售（包括買賣協議、股東協議、股東貸款協議之條款及據此擬進行之交易）之相關普通決議案，而吾等推薦獨立股東就此投票贊成相關普通決議案。

此 致

興勝創建控股有限公司
獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表
寶橋融資有限公司
董事總經理
林慧欣
謹啟

二零一二年十一月二十三日

1. 本集團財務概要

本集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年三月三十一日止年度之已刊發經審核綜合財務報表分別披露於本公司截至二零一零年、二零一一年及二零一二年三月三十一日止年度的年報，該等年報可於本公司網站(www.hanison.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱。

2. 營運資金

董事認為，經計及物業收購之預期完成及目前可供動用之財務資源、預期內部產生之資金以及目前本集團可獲得之銀行融資後，以及經計及將取得為物業收購代價提供部分資金之指定銀行借貸後，由本通函日期起計至少未來十二個月期間，本集團將有充裕之營運資金可供其應付目前所需。

3. 債務

於二零一二年九月三十日（即本通函付印前確定本集團債務之最後實際可行日期）之營業時間結束時，本集團尚未償還的銀行貸款約為港幣663,300,000元（當中約港幣393,300,000元為有抵押）。

於二零一二年九月三十日，本集團有關收購一間共同控制實體之應付或然代價之其他長期應付款項亦達港幣14,300,000元。

於二零一二年九月三十日，本集團已抵押若干租賃土地及樓宇、投資物業及發展中待售物業，總賬面值約港幣767,300,000元，以及銀行存款約港幣24,400,000元，分別作為本集團及本集團一間共同控制實體取得銀行信貸之擔保。

於二零一二年九月三十日，本集團之或然負債乃與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有關。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。因此，本公司董事認為鑑於其不確定性，故不能切實評估其財務影響。

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，於二零一二年九月三十日，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、債務證券或其他類似債務、承兌負債（不包括一般貿易票據）或承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租約或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

4. 重大變動

就董事所知，自二零一二年三月三十一日（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。

5. 財務及貿易展望

於截至二零一二年九月三十日止六個月，未經審核綜合營業額為港幣811,700,000元（截至二零一一年九月三十日止六個月：港幣436,500,000元）及未經審核之除稅後綜合純利為港幣116,300,000元（截至二零一一年九月三十日止六個月：港幣45,100,000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本集團之盈利能力。

該物業之損益表

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，本公司須在本通函內載入該物業截至二零一二年三月三十一日止三個財政年度（「**相關財政年度**」）之有關該等資產之可識別收入來源之損益表，並須經申報會計師審閱以確保該等資料已經妥為編撰及摘錄自相關賬目及記錄。本公司獲提供有關該物業之存續租賃協議（「**租賃協議**」）之副本，最早開始日期為二零一一年七月十三日。除該等租賃協議外，儘管本公司之法律顧問於物業收購中作出要求，惟本公司未能完全取得卓盛投資有關直接成本及其他開支之相關賬目及記錄或其他財務資料，以嚴格根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條之規定編製該物業於相關財政年度之財務資料。因此，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條，取而代之披露以下資料。下文所載該物業於由二零一一年七月十三日至二零一二年三月三十一日止期間及由二零一二年四月一日至二零一二年十月三十一日止期間之財務資料乃由本公司僅根據卓盛投資提供之租賃協議編製。因此，其未必能真實反映該物業於相關財政年度之表現。

| | 由 二零一二年 四月一日至 二零一二年 十月三十一日止 期間 港幣千元 | 由 二零一一年 七月十三日至 二零一二年 三月三十一日止 期間 港幣千元 |
|-------|---|--|
| 總租金收入 | 4,263 | 839 |

附註：

- (1) 總租金收入乃根據卓盛投資提供之租賃協議，其為我們獲得的僅有資料。由於我們未能獲得會計賬目以核實卓盛投資是否已收到租金收入及租金收入之完成已達致，故其未必能真實反映該物業於由二零一一年七月十三日至二零一二年三月三十一日止期間及由二零一二年四月一日至二零一二年十月三十一日止期間之應佔溢利。

- (2) 於二零一二年十一月一日，租約之數目為34份而租約之期限介乎三個月至三年不等，其中最早者於二零一一年七月十三日開始。於該34份存續之租賃協議中，有28份租約（相當於約82%）之租期為自二零一二年開始持續一年或少於一年，有2份租約（相當於約6%）之租期為自二零一二年開始持續一年以上，而僅有4份租約（相當於約12%）於二零一一年開始，其中3份租約乃有關出租頂樓以安裝移動基站設備。鑑於大部分租約於二零一二年開始為期一年或少於一年及4份租約於二零一一年開始（主要涉及出租頂樓故未能充分反映有關總租金收入之計算），故本公司僅可根據於由二零一一年七月十三日至二零一二年三月三十一日止期間以及由二零一二年四月一日至二零一二年十月三十一日止期間可得之資料載列總租金收入。
- (3) 根據租賃協議，業主負責支付所有單位之管理費、政府地租及差餉；及公用設施服務費（電費最多不超過某個限額）（如適合）及所有單位（除頂樓外）之清潔費（「費用」）。該等支出根據彼等消耗而有所不同，因此，並無於租賃協議內列明。除存續租賃協議外，於賣方並無提供其他財務資料之情況下，本公司無法編製並提供予股東有關該物業之費用概要。然而，本公司管理層已估計與所有單位有關之每月費用總額（包括該等頂樓租戶之部份項目，而根據彼等各自之租賃協議之條款，業主僅須支付政府地租及差餉以及管理費）約為港幣234,800元，其中管理費約為港幣123,000元，政府地租及差餉約為港幣36,800元，公用設施約為港幣50,000元，清潔服務約為港幣25,000元（「每月費用總額」）。

除每月費用總額外，根據自卓盛投資取得之租賃協議副本，有關租賃協議蓋戳之印花稅為港幣4,650元。此印花稅金額佔就租賃協議已付印花稅總額之50%（有關印花稅付款由業主與租戶平均攤分）。除存續租賃協議外，概無有關費用之協議將於物業完成後結轉予本公司。

每月費用總額估計涵蓋兩個主要部份。一部份為該物業之公用面積之費用，另一部份為所有單位之內部服務及相關開支費用（包括該等頂樓租戶之部份項目，根據彼等各自之租賃協議之條款，業主僅須支付政府地租及差餉以及管理費）。本公司管理層已按下列基準編製每月費用總額估計：

有關該物業之公用面積之估計費用

上文所述管理費每月約港幣123,000元乃根據該物業公用面積所產生之費用估計，如(1)電梯、消防系統、保安及閉路電視系統、空調之維修及保養以及清潔及滅蟲服務等，(2)公用設施，(3)樓宇保險及(4)員工成本而估計。就第三方提供之服務如電梯、消防系統、保安及閉路電視系統、空調之維修及保養以及清潔、滅蟲服務及樓宇保險而言，有關估計乃根據本公司自第三方服務供應商取得之報價得出。公用設施及員工成本之估計乃根據本公司於其他物業之過往物業管理經驗而編製。

有關所有單位之內部服務及相關開支之估計費用（包括該等頂樓租戶之部份項目，而根據彼等各自之租賃協議之條款，業主僅須支付政府地租及差餉以及管理費）

政府地租及差餉每月約港幣36,800元乃來自摘錄自差餉物業估價署之資料，其相等於該物業所有單位之應課差餉租值之5%（每年）（不包括該等頂樓租戶之相關政府地租及差餉，而本公司未能根據所得資料就此得出估計。然而，管理層已計及，由於該等租約僅涉及出租頂樓以安裝移動基站設備，故遺漏各估計金額之影響甚微）。除對該物業公用面積所產生之費用之估計外，本公司亦已編製公用設施（估計為約每月港幣50,000元）及清潔、向租戶提供家務及洗衣費用估計（估計為約每月港幣25,000元）。公用設施費用（電費最多不超過某個限額）乃根據本公司於其他物業之過往物業管理經驗而估計。清潔、家務及洗衣費用乃根據自第三方服務供應商取得之報價編製。

本公司管理層認為，以上估計乃參考本公司於其他物業之過往物業管理服務經驗及根據自第三方服務供應商取得之報價編製，而該等估計不大可能與該物業產生之實際費用相差太遠，因此，於此情況下遺漏若干資料（即有關該物業之費用）並不重大及不大可能對投資者就本公司證券作出知情評估及投票決定時產生誤導。

- (4) 除租賃協議外，董事並無查閱該物業於有關財政年度之其他財務資料。由於董事所得之資料有限，故董事未能確定有關該物業之任何其他支出之金額（如有）。
- (5) 本公司之核數師德勤•關黃陳方會計師行（「德勤」）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「接受委聘進行有關財務資料的協定程序」已就總租金收入概要進行以下程序。

德勤：

1. 從本公司管理層取得總租金收入概要（「總租金收入概要」），並核對其準確性。
2. 從總租金收入概要中隨機選取25項樣本並將租戶名稱、租期及月租金額（「該等詳情」）與本公司管理層提供之各租賃協議進行比較。

德勤之調查結果為：

- a. 就第一項而言，德勤已從本公司管理層取得總租金收入概要，並查證總租金收入概要乃屬準確。
- b. 就第二項而言，德勤查證自總租金收入概要隨機選取之25項交易之該等詳情與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所頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則進行之保證委聘，故德勤不會就總租金收入及總租金收入概要作出任何保證。

倘德勤履行額外程序，或倘德勤已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則對總租金收入及總租金收入概要進行保證委聘，則可能有其他吾等注意到之事項須向本公司呈報。

該物業之估值

由於董事未能從卓盛投資取得任何估值報告，故本通函並無披露該物業於有關財政年度之估值。

1. 本集團的未經審核備考資產及負債表

A. 未經審核備考資產及負債表簡介

本集團的未經審核備考資產及負債表乃根據本集團於二零一二年十一月二十日刊發之截至二零一二年九月三十日止六個月的中期業績公告所摘錄的簡明綜合財務狀況表，並經作出與該收購有關且(i)直接歸屬於該交易；及(ii)有事實依據之備考調整後而編製，猶如該收購已於二零一二年九月三十日完成。

本集團的未經審核備考資產及負債表乃為提供本集團的未經審核備考財務資料而編製，猶如該收購已於二零一二年九月三十日完成。由於僅供說明，且由於其假設性質，故其未必能真實反映本集團於二零一二年九月三十日或任何未來日期的財務狀況。

B. 未經審核備考資產及負債表

| | 本集團 於二零一二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元 (附註1) | 備考調整 港幣千元 (附註2) | 本集團 於該收購後 港幣千元 |
|--------------|---|-----------------------|----------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | 431,510 | 318,000 | 749,510 |
| 物業、廠房及設備 | 82,344 | – | 82,344 |
| 預付租賃款項 | 7,049 | – | 7,049 |
| 已付收購投資物業之按金 | 31,800 | (31,800) | – |
| 聯營公司之權益 | 19,547 | – | 19,547 |
| 共同控制實體之權益 | 138,777 | – | 138,777 |
| 已抵押銀行存款 | 24,401 | – | 24,401 |
| 遞延稅項資產 | 752 | – | 752 |
| | <u>736,180</u> | <u>286,200</u> | <u>1,022,380</u> |

| | 本集團 於二零一二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元 (附註1) | 備考調整 港幣千元 (附註2) | 本集團 於該收購後 港幣千元 |
|--------------|---|-----------------------|----------------------|
| 流動資產 | | | |
| 發展中之待售物業 | 740,316 | – | 740,316 |
| 持作待售物業 | 71,533 | – | 71,533 |
| 存貨 | 29,312 | – | 29,312 |
| 應收合約工程賬款 | 201,634 | – | 201,634 |
| 應收進度款項 | 21,018 | – | 21,018 |
| 應收保固金 | 116,658 | – | 116,658 |
| 應收款項、按金及預付款項 | 178,730 | – | 178,730 |
| 預付租賃款項 | 215 | – | 215 |
| 應收共同控制實體款項 | 81 | – | 81 |
| 應收聯營公司款項 | 2,300 | – | 2,300 |
| 持作買賣之投資 | 279 | – | 279 |
| 可退回稅項 | 321 | – | 321 |
| 衍生財務工具 | 57 | – | 57 |
| 銀行結餘及現金 | 213,715 | (213,715) | – |
| | <u>1,576,169</u> | (213,715) | <u>1,362,454</u> |

| | 本集團 於二零一二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元 (附註1) | 備考調整 港幣千元 (附註2) | 本集團 於該收購後 港幣千元 |
|-----------------|---|-----------------------|-------------------------|
| 流動負債 | | | |
| 應付合約工程款項 | 83,346 | – | 83,346 |
| 應付款項及其他應付款項 | 370,632 | – | 370,632 |
| 收購物業之應付代價 | – | 89,380 | 89,380 |
| 應付稅項 | 19,299 | – | 19,299 |
| 衍生財務工具 | 715 | – | 715 |
| 銀行貸款 | 663,300 | – | 663,300 |
| | <u>1,137,292</u> | 89,380 | <u>1,226,672</u> |
| 流動資產淨值 | <u>438,877</u> | (303,095) | <u>135,782</u> |
| 總資產減流動負債 | <u>1,175,057</u> | (16,895) | <u>1,158,162</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 其他長期應付款項 | 14,253 | – | 14,253 |
| 遞延稅項負債 | 6,319 | – | 6,319 |
| | <u>20,572</u> | – | <u>20,572</u> |
| 淨資產 | <u><u>1,154,485</u></u> | (16,895) | <u><u>1,137,590</u></u> |

附註：

1. 該等數字摘錄自本公司於二零一二年十一月二十日刊發之截至二零一二年九月三十日止六個月之中期業績公告所載之本集團於二零一二年九月三十日之簡明綜合財務報表。
2. 該調整指本集團以代價港幣318,000,000元進行之該收購及有關該收購之直接開支約港幣16,895,000元，包括印花稅約港幣13,515,000元（相等於代價之4.25%）、代理佣金約港幣3,180,000元（相等於代價之1%）及法律及專業費用約港幣200,000元。有關收購之訂金港幣31,800,000元已於二零一二年九月二十一日或之前支付。該收購之代價將部分以銀行貸款提供資金。有關銀行貸款並未於本集團之未經審核備考資產及負債表內反映。

2. 本集團未經審核備考資產及負債表之會計師報告

Deloitte.

德勤

貴集團未經審核備考資產及負債表之會計師報告

致興勝創建控股有限公司董事

本行謹此就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」）載於日期為二零一二年十一月二十三日之通函（「通函」）附錄三之1部之未經審核備考資產及負債表編製報告，該等未經審核備考資產及負債表乃由貴公司董事編製，就以代價港幣318,000,000元收購位於香港荷李活道151號之物業將如何影響所呈列之資產及負債表提供資料，僅作說明用途。該未經審核備考資產及負債表之編製基準載於通函附錄三之1部。

貴公司董事及申報會計師各自的責任

貴公司董事全權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章第29段，並參考由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」編製未經審核備考資產及負債表。

本行之責任為根據上市規則第4章第29(7)段之規定，就未經審核備考資產及負債表達致意見，並向閣下呈報本行之意見。本行概不會對本行過往編撰未經審核備考資產及負債表所採用之任何財務資料而發出之任何報告承擔任何責任，惟在本行於發出當日向指明之人士發出的報告則除外。

意見基準

本行已按照香港會計師公會所頒佈之香港投資通函報告委聘準則第300號「投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行本行之工作。本行之工作主要包括將未經調整財務資料與資料來源文件作比較，考慮支持調整之憑證，並與 貴公司董事討論未經審核備考資產及負債表。是次委聘工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立查核。

本行計劃及履行工作以取得本行認為必要之資料及解釋，從而為本行提供充分憑證，對未經審核備考資產及負債表是否已由 貴公司董事按所呈列之基準妥善編製，有關基準是否與 貴集團之會計政策一致以及有關調整就根據上市規則第4章第29(1)段規定所披露之未經審核備考資產及負債表而言是否屬恰當作出合理之確定。

未經審核備考資產及負債表乃根據 貴公司董事之判斷及假設編製，僅作說明用途，及由於其假設性質，故並不保證或顯示任何事件將於日後發生，亦未必能反映 貴集團於二零一二年九月三十日或任何未來日期之財務狀況。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考資產及負債表已由 貴公司董事根據所述基準妥為編撰；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4章第29(1)段規定所披露之未經審核備考資產及負債表而言乃屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一二年十一月二十三日

於二零一二年十一月一日之租賃協議概要

| 樓層 (另有說明除外) | 單位 | 租約開始日期 | 租約屆滿日期 | 月租 (港幣元) |
|----------------|----|-------------|--------------|---------------------|
| 地下及1樓 | 全層 | 二零一二年十月一日 | 二零一五年九月三十日 | 135,000.00 |
| 2樓 | 全層 | 二零一二年八月三十日 | 二零一三年八月二十八日 | 39,000.00 |
| 7樓 | 左側 | 二零一二年三月三十一日 | 二零一三年三月二十九日 | 24,000.00 |
| | 右側 | 二零一二年三月三十一日 | 二零一三年三月二十九日 | 22,000.00 |
| 8樓 | 左側 | 二零一二年四月十五日 | 二零一三年四月十三日 | 23,900.00 |
| | 右側 | 二零一二年四月十六日 | 二零一三年四月十四日 | 22,400.00 |
| 9樓 | 右側 | 二零一二年九月二十八日 | 二零一三年九月二十六日 | 22,400.00 |
| 10樓 | 左側 | 二零一二年六月二十日 | 二零一三年三月十三日 | 23,900.00 |
| | 右側 | 二零一二年八月八日 | 二零一三年八月七日 | 23,400.00 |
| 11樓 | 全層 | 二零一二年三月二十一日 | 二零一三年三月十九日 | 50,400.00 |
| 13樓 | 全層 | 二零一二年七月四日 | 二零一三年七月二日 | 52,500.00 |
| 14樓 | 左側 | 二零一二年九月十七日 | 二零一三年九月十五日 | 27,900.00 |
| | 右側 | 二零一二年九月十五日 | 二零一二年十二月十四日 | 25,900.00 |
| 15樓 | 左側 | 二零一二年一月十六日 | 二零一三年一月十三日 | 26,900.00 |
| | 右側 | 二零一二年七月八日 | 二零一三年七月六日 | 25,000.00 |
| 16樓 | 左側 | 二零一二年七月四日 | 二零一三年七月二日 | 53,000.00 |
| 17樓 | 左側 | 二零一二年八月十五日 | 二零一三年八月十三日 | 26,500.00 |
| | 右側 | 二零一二年九月二十八日 | 二零一三年九月二十六日 | 22,500.00 |
| 18樓 | 左側 | 二零一二年三月三十一日 | 二零一三年三月二十九日 | 26,900.00 |
| | 右側 | 二零一二年十月一日 | 二零一三年九月二十九日 | 24,900.00 |
| 19樓 | 右側 | 二零一二年五月十五日 | 二零一三年五月十三日 | 23,000.00 |
| 20樓 | 左側 | 二零一二年七月十九日 | 二零一三年七月十七日 | 28,900.00 |
| | 右側 | 二零一二年九月二十八日 | 二零一二年十二月二十七日 | 23,000.00 |
| 21樓 | 左側 | 二零一二年三月三十一日 | 二零一三年三月二十九日 | 29,000.00 |
| 22樓 | 左側 | 二零一二年六月一日 | 二零一三年二月十一日 | 26,900.00 |
| | 右側 | 二零一二年二月十四日 | 二零一三年二月十一日 | 25,500.00 |
| 23樓 | 左側 | 二零一二年七月十五日 | 二零一三年七月十三日 | 29,000.00 |
| | 右側 | 二零一二年一月一日 | 二零一二年十二月二十九日 | 27,900.00 |
| 24樓 | 左側 | 二零一二年九月一日 | 二零一三年八月三十日 | 28,900.00 |
| 25樓 | 左側 | 二零一一年七月十三日 | 二零一三年七月十一日 | 27,500.00 |
| 頂樓 | | 二零一一年十月二日 | 二零一三年十月一日 | 22,700.00 |
| | | 二零一一年十月二日 | 二零一三年十月一日 | 20,700.00 |
| | | 二零一二年十月二日 | 二零一四年十月一日 | 21,900.00 |
| | | 二零一一年十月二日 | 二零一三年十月一日 | 21,700.00 |
| | | | 總計： | <u>1,055,000.00</u> |

附註：

- 上文所載資料乃根據卓盛投資提供予本公司之租賃協議副本編撰，並以有關副本為限，而本公司無法核證該等資料之真實性、準確性或完整性。
- 該物業有34份租約，已出租總樓面面積約為25,927平方呎，佔用率約為80%，而該等租約於二零一二年十月之月租約為港幣1,055,000元。

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就物業於二零一二年十一月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：



香港中環
交易廣場二期 23 樓
第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

關於：香港上環荷李活道151號IZI

吾等遵照閣下指示，為興勝創建控股有限公司（「貴公司」）之全資附屬公司星俊有限公司將予收購作投資用途之上述物業進行估值，吾等確認已進行視察，作出有關查冊及查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零一二年十一月一日之市值之意見，以供刊發公眾通函之用。

吾等之估值乃對該物業市值之意見，按吾等所下定義，市值乃指「物業經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日進行公平交易所得之估計金額」。

市值為賣方於市場上可合理取得之最佳價格，亦為買方於市場上可合理取得之最優惠價格。此估計數字具體而言不包括因非常規融資、售後租回安排、合資經營、管理協議、任何與出售相關之人士提供之特別代價或優惠或任何具特別價值之因素等特殊條款或情況而導致之估計價格升跌。此外，估計物業市值時不會考慮買賣成本，亦不會與任何相關稅項相抵銷。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）編製，並符合香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章之規定。

吾等乃經比較市場上可獲得之銷售證據，並在適當情況下以收入資本化方法就吾等所獲得之租金文件所示之收入作資本化，為該物業進行估值。吾等已考慮有關支銷，並已適時考慮租賃期滿後收入潛力。

吾等並無獲提供任何有關該物業之任何業權文件，惟吾等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，或確定吾等自土地註冊處取得之副本上是否存在任何未有顯示之修訂。吾等不會就吾等對該等資料作出之任何詮釋承擔任何責任，此乃閣下之法律顧問之責任範圍。誠如閣下之法律顧問所告知，概無有關該物業之調查、通告、待決訴訟、違法或業權缺失。

吾等在頗大程度上倚賴貴公司提供之資料，並接納向吾等提供有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、佔用情況、樓面面積及一切其他相關事宜等方面之意見。估值證書所載之尺寸、量度及面積均以吾等獲提供之文件所載資料為依據，因而僅為約數。吾等並無理由懷疑吾等所獲提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲貴公司告知所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等曾視察該物業之外部，亦曾在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察期間，吾等未有發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法報告該物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等亦無測試任何樓宇設施。此外，吾等並無對該物業進行任何環境研究。

吾等之估值並無考慮該物業之任何押記、按揭或欠款。除另有註明者外，吾等假設該物業並無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

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

列位董事 台照

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

資深董事

凌國維

MRICS MHKIS RPS(GP)

謹啟

二零一二年十一月二十三日

附註：凌國維為合資格測量師，於評估香港物業價值方面累積約27年經驗。

估值證書

於二零一二年
十一月一日
現況下之市值

| 該物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 現況下之市值 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--|----------------|------|--|-----|-----|------|----|---|---|----|----|---------|-------|--------|-----|-----------|--------|--|--|------------------|---------------|---|--|
| 香港上環荷李活道 151號Izi | 該物業位於港島上環區荷里活道之北面。現有區域為商業及住宅綜合區域。臨近之發展項目主要包括住宅樓宇以及一些辦公大樓。 | 地下及1樓根據一份租約出租，自二零一二年十月一日起為期三年，月租港幣135,000元（包括管理費、政府地租及差餉）。 | 港幣318,000,000元 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 內地段第853號 E段第1分段之餘段、 E段第2分段之餘段及 E段餘段 | <p>該物業為一幢27層高商業／辦公大樓，於註冊地盤面積約151.46平方米（1,630平方呎）之地盤上興建。該物業於一九九四年落成。</p> <p>根據屋宇署於一九九三年八月四日部分批准及於一九九四年七月十六日部分批准之一套建築圖，該物業之總樓面面積約為3,040.381平方米（32,727平方呎）。該物業之樓面面積明細及用途如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">樓層</th> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">樓面面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下低層</td> <td>機電</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>商舖</td> <td>120.616</td> <td>1,298</td> </tr> <tr> <td>1樓-25樓</td> <td>辦公室</td> <td>2,919.765</td> <td>31,428</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td><u>3,040.381</u></td> <td><u>32,727</u></td> </tr> </tbody> </table> | 樓層 | 用途 | 樓面面積 | | 平方米 | 平方呎 | 地下低層 | 機電 | - | - | 地下 | 商舖 | 120.616 | 1,298 | 1樓-25樓 | 辦公室 | 2,919.765 | 31,428 | | | <u>3,040.381</u> | <u>32,727</u> | <p>餘下高層現時經營作服務式辦公室，於3樓及24樓配備會議設施。該服務式辦公室根據多份特許使用權出租，大部分租期為1年，最後到期日為二零一三年九月到期，每月總租金收入約為港幣833,000元（包括管理費、水費、電費、煤氣費、公用設施費、清潔服務費、差餉、政府地租及使用各種辦公傢俬、電器及會議設施）。</p> | |
| 樓層 | 用途 | | | 樓面面積 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 平方米 | 平方呎 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 地下低層 | 機電 | - | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 地下 | 商舖 | 120.616 | 1,298 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1樓-25樓 | 辦公室 | 2,919.765 | 31,428 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <u>3,040.381</u> | <u>32,727</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 該物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一二年 十一月一日 現況下之市值 |
|-----|--|---|---------------------------|
| | 內地段第853號乃根據政府租契持有，自一八七七年二月五日起計為期999年。該地段相關分段應付之政府地租總額為每年港幣32元。 | 於頂樓裝有天線站的多個電話基站及於二十五樓部份地方擺放相關設備乃根據四份年期不同之特許使用權出租，最後到期日為二零一四年十月，每月總租金收入約港幣87,000元（包括管理費、差餉及政府地租，但不包括電費）。 | |
| | | 該物業之總空置樓面面積約為6,800平方呎。 | |

- 附註 (1) 該物業之登記擁有人為卓盛投資（集團）有限公司。
- (2) 該物業須受於二零一二年九月二十一日簽訂，並以星俊有限公司（本公司之全資附屬公司）為受益人之買賣協議所規限。
- (3) 該物業須受於二零零七年十月二日簽訂，並以大新銀行有限公司為受益人之按揭及租金轉讓所規限。
- (4) 除上文附註3所述之按揭外，吾等並未知悉針對該物業註冊之任何重大產權負擔。
- (5) 該物業須受於二零零八年五月二十七日由港島西區及南區地政專員發出之厭惡性行業牌照所規限。
- (6) 該物業現時位處西營盤及上環分區計劃大綱圖編號S/H3/28中劃作「住宅（甲類）8」之範圍。現有計劃用途不會影響該物業用作店舖及服務式辦公室。
- (7) 誠如 貴公司所告知，目前並無該物業之興建、裝修、改善或發展物業之計劃。
- (8) 吾等之視察由黃世僑先生，*RICS*，於二零一二年十月十二日進行。該物業保持與其年期及用途相稱之合理狀況，並配備正常樓宇設施。

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。本公司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文件產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事之權益

於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員擁有本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股份、相關股份及債券中之權益及淡倉（如有）而(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之條文知會本公司及聯交所（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)須根據證券及期貨條例第352條記入根據該條例而存置之登記冊內；或(iii)須根據上市公司董事進行證券交易之標準守則知會本公司及聯交所如下：

於股份之好倉

| 董事姓名 | 身份 | 普通股數目 | | | 佔已發行股本 | |
|------|---|---------|------------------|----------------------|-------------|--------|
| | | 個人權益 | 公司權益 | 其他權益 | 總數 | 概約百分比 |
| 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 | 668,830 | 563,877 (附註1) | 107,836,435 (附註2) | 109,069,142 | 22.37% |

| 董事姓名 | 身份 | 普通股數目 | | | 佔已發行股本 | |
|------|---------------------------|-----------|--------------------|----------------------|-------------|--------|
| | | 個人權益 | 公司權益 | 其他權益 | 總數 | 概約百分比 |
| 查懋德 | 酌情信託之受益人 | - | - | 107,150,200 (附註2) | 107,150,200 | 21.98% |
| 查耀中 | 酌情信託之受益人 | - | - | 105,150,973 (附註2) | 105,150,973 | 21.57% |
| 王世濤 | (1)實益擁有人；及 (2)受控制公司之權益 | 4,090,260 | 3,106,164 (附註3) | - | 7,196,424 | 1.48% |
| 戴世豪 | 實益擁有人 | 414,562 | - | - | 414,562 | 0.09% |

附註：

- (1) 根據證券及期貨條例第XV部，該等股份由一間有關董事被視為擁有權益之公司 Accomplished Investments Ltd.持有。
- (2) 該等股份由若干不同酌情信託所持有，查懋聲先生、查懋德先生及查耀中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50%股權的世濤投資有限公司持有，該公司持有3,106,164股本公司股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司之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、相關股份或債券中持有任何權益或淡倉而(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之條文知會本公司及聯交所（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)須根據證券及期貨條例第352條記入根據該條例而存置之登記冊內；或(iii)須根據上市規則中上市公司董事進行證券交易之標準守則知會本公司及聯交所。

(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（本公司之董事或最高行政人員除外）擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露，或直接或間接擁有任何類別股本面值達百分之十或以上權益（附有在任何情況下可於本集團的任何其他成員公司之股東大會上投票的權利）：

於股份之好倉

| 股東名稱 | 身份 | 普通股數目 | 佔已發行股本 概約百分比 |
|---|---------------------------|-------------|-----------------|
| Great Wisdom Holdings Limited (「Great Wisdom」) (附註a) | 實益擁有人 | 238,904,243 | 49.00% |
| 香港興業國際集團有限公司 (「興業國際」) (附註a) | (1)實益擁有人；及 (2)受控制公司之權益 | 238,904,552 | 49.00% |
| CCM Trust (Cayman) Limited (「CCM Trust」) (附註b) | (1)信託人；及 (2)受控制公司之權益 | 332,979,637 | 68.30% |

附註：

- (a) Great Wisdom乃興業國際之全資附屬公司，因此，根據證券及期貨條例，興業國際被視為於Great Wisdom所持有之238,904,243股股份中擁有權益。本公司董事查懋聲先生、查懋德先生及查耀中先生亦為興業國際的董事。

- (b) 此等股份權益包括由CCM Trust直接持有之94,075,085股股份，間接透過興業國際持有之238,904,552股股份。由於CCM Trust控制興業國際（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、查懋德先生及查耀中先生，彼等均為本公司董事）。查懋聲先生亦為CCM Trust之董事。

除上文所披露者外，概無本公司董事或最高行政人員知悉於最後實際可行日期有任何其他人士（本公司之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權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露，或直接或間接擁有任何類別股本面值百分之十或以上權益（附有在任何情況下可於本集團的任何其他成員公司之股東大會上投票的權利）。

3. 董事權益

- (a) 於最後實際可行日期，本公司董事概無與本集團任何成員公司現時訂有或擬將訂立任何服務合約，惟於一年內屆滿或可由僱主於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止之合約除外。
- (b) 於最後實際可行日期，自二零一二年三月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日）起，本公司董事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擁有任何直接或間接權益。
- (c) 本公司董事於本通函刊發日期概無於與本集團業務有重大關係之任何合約或安排中擁有重大權益。

4. 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，本公司董事於與本集團主要業務直接或間接具競爭性或可能具競爭性，而根據上市規則須予披露之業務中擁有之權益如下：

| 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 | 興業國際 | 興業國際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，該等信託人被視為興業國際主要股東 | (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、租賃及市場推廣業務 |
| | 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、租賃及市場推廣業務 |
| 查懋德 | 興業國際 | 興業國際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，該等信託人被視為興業國際主要股東 | (a) 物業發展及投資 (b) 物業管理、租賃及市場推廣服務 |
| 查耀中 | 興業國際 | 興業國際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，該等信託人被視為興業國際主要股東 | (a) 物業發展及投資 (b) 物業管理、租賃及市場推廣服務 |

附註：

- (i) 查懋聲先生、查懋德先生及查耀中先生乃本公司非執行董事，彼等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，概無董事於任何與本集團業務直接或間接具競爭性或可能具競爭性之業務（本集團之業務除外）中擁有權益。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無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。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，自二零一二年三月三十一日（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. 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 |
|--------------------|--|
| 寶橋融資有限公司 | 根據證券及期貨條例可從事第1類（證券買賣）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團 |
| 德勤•關黃陳方會計師行 | 執業會計師 |
| 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司 | 獨立專業物業估值師 |

於最後實際可行日期，以上各專家概無：

- (a) 於本集團任何成員公司中擁有任何股份權益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（不論在法律上是否可以執行）；
- (b) 自二零一二年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日）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。

以上專家各自已就本通函之刊發，連同收錄彼發出的函件（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. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands，而其香港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。

- (b) 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。
- (c) 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。
- (d) 本通函備有中英文本，以英文本為準。

9. 重大合約

於緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團任何成員公司概無訂立任何重大合約（並非於日常業務過程中所訂立之合約）。

10. 備查文件

下列文件之副本由本通函刊發日起十四天內，在任何營業日一般辦公時間內，於香港新界沙田源順圍5至7號沙田工業中心B座4樓1室可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 正式買賣協議；
- (c) 買賣協議；
- (d) 股東協議；
- (e) 股東貸款協議；
- (f) 獨立董事委員會函件，其全文已載於本通函內；
- (g) 寶橋函件，其全文已載於本通函內；

- (h) 德勤•關黃陳方會計師行就本集團未經審核備考資產及負債表而編製之函件，其全文已載於本通函附錄三內；
- (i) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司之估值報告，其全文已載於本通函附錄五內；
- (j) 本附錄「專家資格及同意書」一段中所指的同意書；
- (k) 本公司截至二零一二年三月三十一日止三個財政年度之年報；
- (l) 本公司於二零一二年十一月二十日刊發之截至二零一二年九月三十日止六個月之中期業績公告；及
- (m) 本通函。

股東特別大會通告



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)

(股票編號：896)

茲通告Hanison Construction Holdings Limited (興勝創建控股有限公司) (「本公司」) 謹訂於二零一二年十二月十二日 (星期三) 上午十一時正假座香港灣仔港灣道一號香港萬麗海景酒店八樓海景廳一號舉行股東特別大會 (「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列將予提呈之決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、追認及確認Hanison Construction Holdings (BVI) Limited與天冠國際有限公司於二零一二年十一月一日訂立的買賣協議 (「買賣協議」) (其註有「A」字樣的買賣協議副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)，Hanison Construction Holdings (BVI) Limited與天冠國際有限公司將訂立的股東協議 (「股東協議」) (其註有「B」字樣的股東協議副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)，Hanison Construction Holdings (BVI) Limited、天冠國際有限公司及Superior Choice Holdings Limited將訂立的股東貸款協議 (「股東貸款協議」) (其註有「C」字樣的股東貸款協議副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)，以及該等協議的條款及據此擬進行之交易 (「出售」) 以及出售隨附的全部該等文件；

股東特別大會通告

(b) 謹此授權本公司任何一名董事代表本公司簽立所有該等文件，並作出一切附帶於、附屬於或有關出售的該等行為或事宜。」

承董事會命
董事總經理
王世濤

香港，二零一二年十一月二十三日

附註：

1. 凡有權出席上述通告所召開之股東特別大會（或其任何續會）並於會上投票之本公司股東均有權委任一位或以上代表出席，並代其投票。委任代表毋須為本公司股東。
2. 倘屬聯名股份持有人，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. 代表委任表格及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授權書或授權文件有關副本，須最遲於大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間四十八小時前送達本公司於香港之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，股東屆時仍可依願親身出席大會（或任何續會）及於會上投票。
4. 股東特別大會將於二零一二年十二月十二日（星期三）上午十時三十分開始辦理登記。為確保大會能如期舉行，務請股東或其委任代表於會議舉行前至少十五分鐘抵達辦理登記。
5. 股東特別大會適用之代表委任表格已隨函附上。