

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有Hanison Construction Holdings Limited (興勝創建控股有限公司)股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手出售或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

---



(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：896)

### 有關就合營企業提供擔保 之主要交易

---

本通函所用之所有詞彙均具有本通函「釋義」一節所載之涵義。

載有提供擔保詳情之董事會函件載於本通函第7至14頁。

本公司將根據上市規則第14.44條就提供擔保向由組成一組緊密聯繫股東之有關股東(於批准提供擔保之股東大會上合共持有50%以上之投票權)尋求獲得書面股東批准。因此，根據上市規則第14.44條，本公司不會就批准提供擔保召開股東大會。本通函僅寄發予股東作參考之用。

二零一九年九月二十五日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	7
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	15
附錄二 – 一般資料 .....	17

---

## 釋 義

---

於本通函及其附錄內，除文義另有所指外，下列詞彙及表達具有下列涵義：

「董事會」	指	董事會
「該大廈」	指	香港新界葵涌打磚坪街57-61號現稱「中央工業大廈」其上之宅院、搭建物及大廈
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業之日子（不包括星期六、星期日、公眾假期及於上午九時正至下午五時正止任何時間在香港懸掛八號或以上颱風訊號或黑色暴雨警告訊號之日子）
「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	完成買賣銷售股份及轉讓銷售貸款
「完成賬目」	指	於完成日期（不包括該日）後45個營業日內交付予買方之未經審核完成賬目，且倘賣方及買方未能就完成賬目達成一致，將根據買賣協議的條款進行審核
「完成日期」	指	二零二零年三月十六日或賣方及買方可能就完成作實協定的其他日期，惟須根據買賣協議達成或豁免先決條件後方可作實
「先決條件」	指	完成之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義

---

## 釋 義

---

「代價」	指	買方就買賣協議項下的銷售股份及銷售貸款應付的代價為港幣1,080,000,000元與完成賬目所示綜合資產淨值之總和，代價以最高港幣1,100,000,000元為限
「綜合資產淨值」	指	於完成時完成賬目所示目標集團按綜合基準呈列的資產總值（包括銀行現金）（該等物業價值及與任何該等物業有關之結欠或應付目標集團任何成員公司的任何保險款項除外）減去目標集團按綜合基準呈列的負債總值（有關銷售貸款的責任及目標集團有關成員公司就移除違例建築物之拆除工程產生的實際成本除外）
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議向買方出售銷售股份及轉讓銷售貸款
「董事」	指	本公司董事
「產權負擔」	指	按揭、押記、質押、留置權、期權、優先選擇權、優先購買權、第三方權利或權益、其他任何種類之產權負擔或抵押權益、或具有類似效力之其他類型優先安排（包括所有權轉讓或保留安排）以及設立或授出上述任何各項之任何協議或責任
「恒鼎」	指	恒鼎創建有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為目標公司的間接全資附屬公司
「悦傑」	指	悦傑有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

---

## 釋 義

---

「擔保」	指	賣方擔保人I根據買賣協議條款向買方作出之擔保，以確保賣方根據各交易文件準時妥善履行涉及出售事項的義務（以最大責任為最高擔保金額的50%為限）
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港目標公司」	指	栢暉、向基及恒鼎，而「香港目標公司」指其中任何一間公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「中介控股公司」	指	Berncastle Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為目標公司的直接全資附屬公司及為各香港目標公司的唯一股東
「合營夥伴」	指	Frontal Crest Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，為擁有賣方已發行股本50%的一名股東及為賣方擔保人II的全資附屬公司
「最後實際可行日期」	指	二零一九年九月十八日，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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最高擔保金額」	指	賣方擔保人I及賣方擔保人II在賣方擔保人I及賣方擔保人II根據買賣協議條款為確保賣方準時妥善履行涉及各交易文件項下出售事項的義務向買方作出的擔保下的最高責任總額，不得超過相等於代價的金額

---

## 釋 義

---

「栢暉」	指	栢暉國際投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為目標公司的間接全資附屬公司
「向基」	指	向基有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為目標公司的間接全資附屬公司
「該等物業」	指	以下由栢暉、向基及恒鼎持有的物業，其中包括：  (1) 該大廈地下貨倉A及B；  (2) 該大廈一樓的工作間A及B；  (3) 該大廈二樓的工作間A及B；  (4) 該大廈三樓的工作間A及B；  (5) 該大廈四樓的工作間A及B；  (6) 該大廈五樓的工作間A及B；  (7) 該大廈六樓的工作間A及B；  (8) 該大廈七樓的工作間A及B；  (9) 該大廈的主天台；及  (10) 該大廈地下停車位1號、2號、3號、4號、5號、6號、7號、8號、9號、10號、11號、12號、13號、14號及15號
「買方」	指	佳達亞洲有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「買方契據承諾人」	指	鄧成波先生，買方的最終法定及實益擁有人

---

## 釋 義

---

「銷售貸款」	指	目標公司於完成時結欠賣方的所有貸款（如有）
「銷售股份」	指	賣方擁有的目標公司股本中的兩股普通股，代表目標公司的全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元的普通股
「股東」	指	本公司股東
「買賣協議」	指	賣方、買方、買方契據承諾人及該等賣方擔保人於二零一九年八月十六日就出售事項及提供擔保訂立的正式買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Popular Castle Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「目標集團」	指	目標公司、中介控股公司、栢暉、向基及恒鼎，而「目標集團」的成員指其中任何一間公司
「交易文件」	指	買賣協議、披露信函、銷售貸款轉讓、稅項賠償保證契據，及買賣協議項下擬進行交易附帶的任何其他文件
「賣方」	指	Victorious Troops Limited，一間由悅傑及合營夥伴各自擁有其已發行股本50%的合營企業
「賣方擔保人I」	指	Hanison Construction Holdings (BVI) Limited，為本公司的直接全資附屬公司
「賣方擔保人II」	指	China Life Frontier Private Investment Fund L.P.，根據開曼群島法律成立的一間有限合夥公司及買賣協議項下合營夥伴的擔保人

---

## 釋 義

---

「該等賣方擔保人」 指 賣方擔保人I及賣方擔保人II

「%」 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\*

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：

## 有關就合營企業提供擔保 之主要交易

### 緒言

茲提述本公司日期為二零一九年八月十六日及二零一九年九月四日之該等公告，內容有關提供擔保。

於二零一九年八月十六日 (交易時段後)，賣方擔保人I (即本公司之直接全資附屬公司)、賣方 (即本集團擁有50%的合營企業)、賣方擔保人II、買方及買方契據承諾人就出售事項按代價 (即港幣1,080,000,000元與綜合資產淨值之總和) 訂立買賣協議。

---

## 董事會函件

---

為確保賣方根據各交易文件準時妥善履行義務，各該等賣方擔保人已個別同意就賣方根據各交易文件準時妥善履行涉及出售事項的義務提供擔保（以最高擔保金額為限），而就各該等賣方擔保人於該擔保下的責任而言，賣方擔保人I承擔50%，餘下50%由賣方擔保人II承擔。

本通函旨在向閣下提供提供擔保之進一步詳情及上市規則項下所規定的其他資料。

### 提供擔保

#### 買賣協議日期

二零一九年八月十六日

#### 訂約方

- (1) 賣方：Victorious Troops Limited，一間由悅傑（即本公司之間接全資附屬公司）及合營夥伴分別擁有50%之合營企業
- (2) 買方：佳達亞洲有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
- (3) 買方契據承諾人：買方之最終法定及實益擁有人鄧成波先生
- (4) 賣方擔保人I：Hanison Construction Holdings (BVI) Limited，本公司之直接全資附屬公司，透過悅傑間接持有目標公司之50%股權
- (5) 賣方擔保人II：China Life Frontier Private Investment Fund L.P.，透過合營夥伴間接持有目標公司之50%股權

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方、買方契據承諾人、賣方擔保人II及其各自之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。

---

## 董事會函件

---

### 最高擔保金額

該等賣方擔保人根據買賣協議的條款向買方提供的擔保應以最高擔保金額為限，而就各該等賣方擔保人於該擔保下的責任而言，賣方擔保人I承擔50%，餘下50%由賣方擔保人II承擔。

最高擔保金額及賣方擔保人I及賣方擔保人II各自於該等賣方擔保人根據買賣協議的條款向買方提供的擔保項下的責任乃經買賣協議的訂約方公平磋商後釐定及達致，並經考慮各該等賣方擔保人於賣方的股權及賣方於買賣協議項下的義務的金額。

### 擔保之有效性

賣方擔保人I提供擔保須於二零一九年九月三十日（或賣方及買方可能協定的較後日期）或之前根據上市規則的規定取得一組緊密聯繫股東之書面批准，且僅於取得有關股東批准後生效。賣方擔保人II提供的擔保將於簽立買賣協議後生效。

該等賣方擔保人根據買賣協議的條款向買方提供的擔保為持續擔保，將持續有效，直至賣方已履行於各交易文件項下的所有義務為止。

### 出售事項之主體事項

根據買賣協議，(a)賣方已同意出售，而買方已同意購買銷售股份（相當於目標公司之全部已發行及繳足股本）；及(b)賣方已同意轉讓，而買方已同意接受轉讓銷售貸款之利益，均不附帶任何產權負擔，按代價且在買賣協議之條款規限下進行。

香港目標公司（由栢暉、向基及恒鼎組成）由目標公司透過中介控股公司間接全資擁有。香港目標公司為位於香港新界葵涌打磚坪街57-61號中央工業大廈之該等物業之唯一擁有人。

---

## 董事會函件

---

### 代價

代價為港幣1,080,000,000元及完成賬目所示綜合資產淨值之總和。代價以最高港幣1,100,000,000元為限。

代價乃經賣方及買方公平磋商後釐定及達致，並經考慮臨近地點可資比較工業物業之要價及銷售貸款之面值。

### 先決條件

完成須待買賣協議所載以下先決條件獲達成或豁免後，方可作實：

- (a) 於完成日期及之前基本保證在各方面保持真實、完整及準確，且在任何方面均無誤導成分；及
- (b) 賣方擔保人I根據上市規則的規定就提供擔保取得一組緊密聯繫股東之書面批准。

### 完成

待所有先決條件獲達成（或由買方豁免）後，完成將於完成日期發生。倘先決條件(b)未能於二零一九年九月三十日（或賣方及買方可能協定的較後日期）或之前由賣方達成或由買方豁免，買方可於二零一九年十二月九日或之前隨時通知賣方終止買賣協議。倘任何先決條件於完成日期或之前未由賣方達成或由買方豁免，除非賣方及買方另行書面同意，否則買賣協議應於原預定完成之日即刻終止。

### 完成前之承諾及保證

賣方就目標集團事務狀況於買賣協議中作出就類似性質及規模之協議而言為慣常之若干完成前承諾。此外，賣方就目標集團、該等物業、銷售股份、銷售貸款於買賣協議中作出就類似性質及規模之協議而言為慣常之若干保證。

---

## 董事會函件

---

### 申索之限制

賣方及該等賣方擔保人於交易文件項下之最大責任總額不得超過相當於代價之金額（就按買賣協議的規定根據基本保證或收購該等物業的過往交易文件提出的或與之相關的申索而言）；或相當於代價之百分之二十（20%）之金額（就除根據基本保證或收購該等物業的過往交易文件提出的或與之相關的申索外的任何申索而言），惟無論如何賣方及該等賣方擔保人於所有交易文件項下之最大責任總額不得超過相當於代價之金額。

### 出售事項對本集團的財務影響

於完成時，本集團預期會於截至二零二零年三月三十一日止財政年度下半年錄得分佔合營企業溢利約港幣167,256,000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(i)出售事項的代價與該等物業於二零一九年七月三十一日之總賬面值之差額；及(ii)截至二零一九年七月三十一日累計未確認分佔合營企業虧損計算。截至二零二零年三月三十一日止財政年度下半年將錄得之出售事項實際收益須待審計後方可作實，並將根據目標公司於完成日期之綜合財務資料計算，且扣除任何雜項開支，因此可能與估計金額有所不同。

### 有關本公司及賣方擔保人I之資料

本公司主要從事投資控股，其附屬公司主要從事建築、裝飾及維修工程、建築材料供應及安裝、物業投資、物業發展、提供物業代理及管理服務以及銷售健康產品。

賣方擔保人I主要從事投資控股，透過悅傑間接持有賣方之50%股權。

### 有關賣方擔保人II之資料

賣方擔保人II為封閉型私募股權基金，由China Merchants Frontier Commercial Partners Ltd（由招商局集團有限公司擁有）管理。招商局集團有限公司為駐港領先國有企業並由國務院國有資產監督管理委員會直接監督。招商局集團有限公司為擁有多元化業務組合之綜合企業集團，其主要集中於三大核心業務板塊，包括綜合交通、金融及城市及產業園區開發及運營。賣方擔保人II透過合營夥伴間接擁有目標公司之50%股權。

## 董事會函件

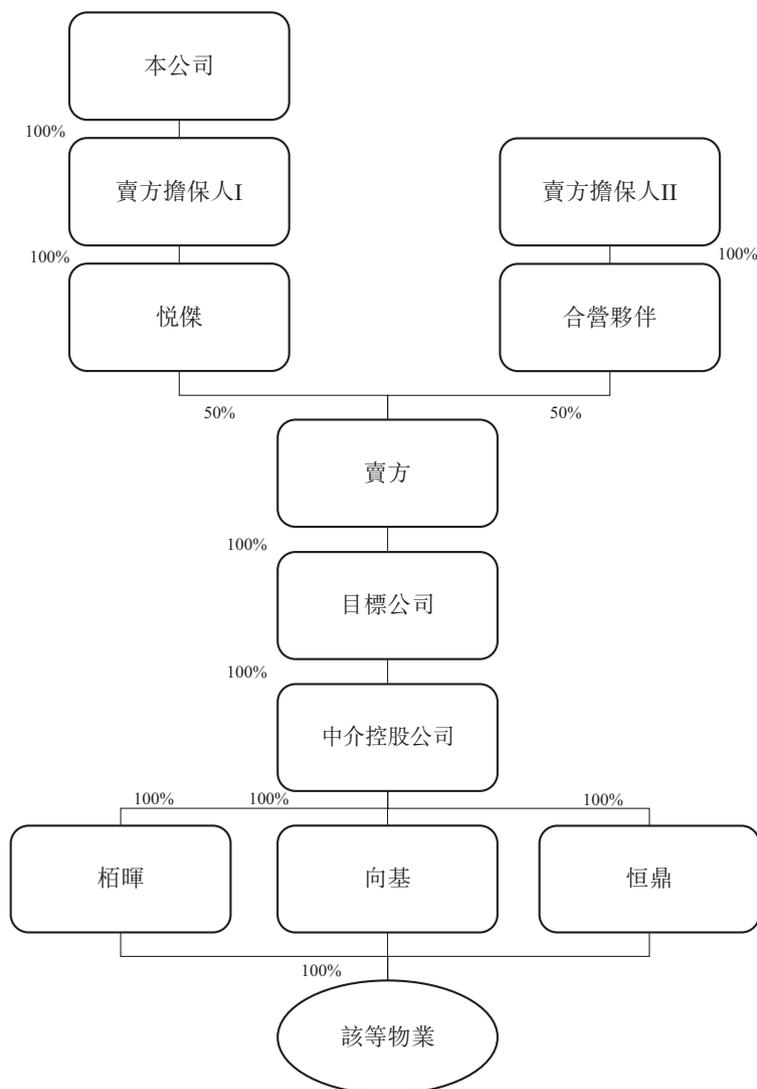
### 有關買方及買方契據承諾人之資料

買方主要從事投資控股。買方契據承諾人以個人身分為買方最終法定及實益擁有人。

### 有關賣方之資料

賣方為一間投資控股公司，由悅傑及合營夥伴分別擁有50%權益。賣方持有目標公司全部已發行股份，而目標公司透過中介控股公司間接持有香港目標公司全部已發行股份。根據買賣協議，悅傑及合營夥伴之意向為賣方須出售相當於目標公司全部已發行股本之銷售股份及銷售貸款。

下表載列出售事項相關各方之組織架構。



---

## 董事會函件

---

### 提供擔保之理由及裨益

本公司認為出售事項為賣方能早於原重建計劃變現投資收益提供了良機，令資金利用更為高效。提供擔保能夠幫助賣方變現其於目標公司的投資。

鑒於賣方為一間投資控股公司且銷售股份及銷售貸款為賣方持有之唯一資產，該等賣方擔保人各自須為確保賣方妥為及準時履行交易文件項下之義務提供擔保。

經考慮(i)本公司及合營夥伴各自間接或直接持有賣方之50%股權；(ii)賣方擔保人I按各別基準提供擔保；(iii)上述提供之理由；及(iv)買賣協議及擔保之條款乃按公平原則磋商後，董事認為，提供擔保促成出售事項（即賣方向買方出售銷售股份及轉讓銷售貸款）在商業上屬明智。

董事（包括獨立非執行董事）認為，提供擔保及擔保之條款及條件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。

### 上市規則之涵義

由於有關提供擔保之最高適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但低於100%，提供擔保構成上市規則第14章項下本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之公告、申報及股東批准規定。

---

## 董事會函件

---

本公司將根據上市規則第14.44條就擔保尋求獲得由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487,702,041股及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，概無股東於擔保中擁有任何重大權益，故概無股東須於倘本公司就批准擔保召開股東特別大會之情況下放棄投票。因此，本公司不會為批准擔保而召開股東特別大會。

提供擔保須待「提供擔保－擔保之有效性」一節所載的合規規定達成後，方告作實，因此，擔保可能會或可能不會生效。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

### 推薦建議

董事（包括獨立非執行董事）認為，提供擔保及擔保之條款及條件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。

因此，倘本公司將就批准擔保召開股東特別大會，董事將推薦股東投票贊成相關決議案。

### 其他資料

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

二零一九年九月二十五日

## 1. 本集團之財務資料

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](http://www.hanison.com.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://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）：

<http://www.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>

## 2. 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經營業務的現金流量後，在並無不可預見情況下，董事認為於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。

## 3. 債項聲明

於二零一九年七月三十一日（即本通函付印前確定本債項聲明之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團有以下債項：

- (a) 銀行貸款約港幣331,950,000元，由本公司之一間附屬公司作擔保。所有銀行貸款均由本集團若干租賃土地及樓宇以及投資物業作抵押；及
- (b) 以租賃按金約港幣1,643,000元作抵押及無擔保之租賃負債約港幣7,669,000元，以及無抵押及無擔保之租賃負債約港幣3,270,000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，於二零一九年七月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行但未償還或同意發行之貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或重大或然負債。

#### 4. 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。

#### 5. 本集團之財務及貿易展望

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。

## 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 配偶權益	7,674,137 2,548,422 (附註5)	10,222,559	0.93%
查懋德	實益擁有人 酌情信託之受益人	8,963,500 539,500,961 (附註2)	548,464,461	50.27%
張焯	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、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。

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

## 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. 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（可予調整）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(定義見公告) (作為賣方) (「**Richway賣方**」) 及擔保人(定義見公告) (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;
- (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 (「**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（「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；
- (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）與賣方（定義見公告）於二零一九年三月十二日訂立之臨時買賣協議，內容有關收購包括於土地註冊處登記為香港九龍觀塘內地段第567號之整幅土地或地塊連同其上所建之宅院及樓宇之物業及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（「觀塘收購事項」），總購買價為港幣489,000,000元。有關臨時買賣協議的進一步詳情載於本公司日期為二零一九年三月十二日之公告；
- (m) 達德（作為買方）與賣方（定義見公告）於二零一九年四月十五日訂立之買賣協議，內容有關上文(l)段所述觀塘收購事項。有關買賣協議的進一步詳情載於本公司日期為二零一九年四月十五之公告；
- (n) Elevest Limited（作為買方）、尚志有限公司（作為賣方）及Hanison BVI（作為擔保人）於二零一九年七月十五日訂立之買賣協議，內容有關以總代價港幣420,000,000元出售廣誌控股有限公司全部已發行股本（「廣誌出售事項」）以及相關股東貸款。有關買賣協議的進一步詳情載於本公司日期為二零一九年七月十五日之公告；
- (o) 日期為二零一九年七月十六日之買賣協議，內容有關通過本公司附屬公司卓誠有限公司自Storage Portfolio Holding Ltd以現金代價港幣735,000,000元加最終交割賬目內若干協定資產負債項目之資產淨值收購Storage Portfolio Holding II Ltd全部已發行股份及股東貸款。Storage Portfolio Holding II Ltd之主要資產包括香港柴灣利眾街第18號美利倉大廈、香港柴灣利眾街第20號柴灣中心工業大廈之若干公寓及停車位以及香港九龍觀塘道第436-484號官塘工業中心之若干公寓及停車位。有關買賣協議的進一步詳情載於本公司日期為二零一九年七月十六日之公告；及
- (p) 買賣協議。

## 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) 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；
- (d) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (e) 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；
- (f) 本公司刊發日期為二零一九年八月二十三日之通函，內容有關廣誌出售事項；及
- (g) 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。