
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或其他註冊證券商、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。



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
出售達德創投有限公司全部權益之
主要交易**

作為本通函主體事項之交易已根據上市規則獲得股東書面批准，本通函寄發予股東僅供參考。

二零二一年十月二十六日

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 — 物業估值報告.....	II-1
附錄三 — 一般資料	III-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：

「銀行貸款」	指	目標公司結欠一間銀行之貸款，已於二零二一年十月六日悉數償還
「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，其證券於聯交所主板上市
「完成」	指	根據正式協議之條款完成出售事項
「完成日期」	指	完成作實日期，即二零二一年十二月一日，或賣方與買方可能書面協定之其他日期
「關連人士」、「百分比率」及「附屬公司」	指	各具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	就出售事項應由買方支付之港幣628,000,000元(可予調整)之代價
「按金」	指	具有「正式協議—代價」一節所界定之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據正式協議向買方出售銷售股份及銷售貸款
「現行租約」	指	截至二零二一年十月二十二日就該物業訂有之租賃、租約協議及／或許可協議
「正式協議」	指	賣方、買方及擔保人之間就出售事項所訂立之日期為二零二一年十月二十二日之正式協議
「加付按金」	指	具有「正式協議—代價」一節所界定之涵義

釋 義

「未來租約」	指	在買方事先書面同意下，於正式協議日期（不包括該日）與完成之間就該物業可能訂立之租賃、租約協議或許可協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	Hanison Construction Holdings (BVI) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，亦為本公司之直接全資附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「首筆按金」	指	具有「正式協議—代價」一節所界定之涵義
「最後實際可行日期」	指	二零二一年十月二十二日，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
「資產淨值」及「負債淨額」	指	目標公司於完成時之流動資產總值（該物業除外）減目標公司於完成時之負債總額（有關銷售貸款之負債除外）；若結果為正數則為「資產淨值」，若結果為負數則為「負債淨額」
「初步協議」	指	賣方、買方及擔保人之間就出售事項所訂立日期為二零二一年七月三十日之初步協議
「該物業」	指	於土地註冊處註冊為觀塘內地段第567號及觀塘內地段第568號之整幅土地或地塊連同其上所建之宅院及樓宇

釋 義

「買方」	指	Horman Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「免租期租金」	指	合共相當於根據於完成時存續且於完成後享有免租期的該物業的相關租約應付月租50%的金額，乘以有關租約剩餘免租期的月數，即合共約港幣257,000元
「銷售貸款」	指	目標公司於完成時結欠賣方之貸款
「銷售股份」	指	目標公司之一股普通股份，相當於賣方持有目標公司之全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.1元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	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及賣方於完成前之直接全資附屬公司
「賣方」	指	金川創投有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，亦為本公司之間接全資附屬公司
「%」	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：

查懋德先生(主席)*
王世濤先生(董事總經理)
戴世豪先生(總經理)
周嘉峯先生
林澤宇博士*
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
出售達德創投有限公司全部權益之
主要交易

緒言

茲提述本公司日期為二零二一年七月三十日之公告，內容有關(其中包括)出售事項及初步協議及其項下擬進行之交易。

董事會函件

於二零二一年七月三十日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)、買方與擔保人(本公司之直接全資附屬公司)訂立初步協議，據此，在初步協議條款的規限下，賣方同意出售及買方同意購買(a)目標公司之全部已發行股本(即銷售股份)；及(b)目標公司於完成時結欠賣方的貸款(即銷售貸款)，總代價為港幣628,000,000元(可予調整)。正式協議於二零二一年十月二十二日訂立。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)關於正式協議及出售事項之進一步詳情。

出售事項

正式協議

正式協議的主要條款概述如下：

日期

二零二一年十月二十二日

訂約方

- (i) 賣方(本公司之間接全資附屬公司)，作為賣方
- (ii) 買方，作為買方
- (iii) 擔保人(本公司之直接全資附屬公司)，作為賣方之擔保人

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其關連人士且與彼等並無關連之第三方。

主體事項

銷售股份相當於目標公司之全部已發行股本，銷售貸款相當於目標公司於完成時結欠賣方的貸款。於最後實際可行日期，銷售貸款約為港幣537,463,000元。目標公司直接持有該物業之100%法定及實益擁有權。該物業按「現狀」基準出售，除現行租約(進一步詳情載於本通函下文)及未來租約(如有)外，不附帶任何產權負擔。

董事會函件

除非買賣銷售股份及轉讓銷售貸款同時完成，否則訂約方並無義務完成買賣銷售股份或轉讓銷售貸款。

代價

根據正式協議應付的代價為港幣628,000,000元（可根據下文「代價之調整」一段所述予以調整），且應分配如下：

- (a) 相等於銷售貸款的金額應用於償還銷售貸款；及
- (b) 代價（經調整後）之餘下結餘應用作銷售股份之現金代價。

買方已按及應按下列方式支付代價：

- (a) 為數港幣31,400,000元（即首筆按金（「**首筆按金**」））已於簽訂初步協議時支付予賣方之律師（作為按金保存人）；
- (b) 為數港幣31,400,000元（即加付按金（「**加付按金**」，連同首筆按金統稱為「**按金**」））已於二零二一年九月十四日支付予賣方之律師（作為按金保存人）；及
- (c) 經扣除按金及免租期租金後之代價餘額應於完成時支付予賣方或按賣方的指示支付。

代價之調整

代價將予以調整，以於代價中加上資產淨值超過零的金額（如有）或於代價中扣除負債淨額的金額。

於最後實際可行日期，資產淨值約為港幣1,369,000元。

代價乃由賣方與買方經參考類似地點類似物業的現行市場價格及相比該物業的現行租金收益率後經公平磋商釐定。

董事會函件

先決條件

完成須待以下先決條件於完成日期或之前獲達成(或獲買方豁免,如適用)後,方可作實:

- (a) 目標公司能夠根據物業轉易及財產條例(香港法例第219章)第13及13A條出示及給予該物業的業權;
- (b) 賣方的若干保證於完成日期在各重大方面仍保持真實及準確;及
- (c) 已按上市規則規定的方式取得股東對出售事項及正式協議的批准。

倘上文所載任何(a)至(c)項先決條件並未於完成日期或之前獲達成或獲買方豁免(視情況而定),除非訂約方另行書面協定,否則賣方或買方將有權通過向另一方發出通知的方式終止正式協議,且賣方應促使賣方律師退回買方已支付的所有按金。

截至最後實際可行日期,上述(c)項先決條件已獲達成。

完成

完成將於完成日期發生。於完成後,本公司將不再擁有目標公司的任何權益,目標公司將不再為本公司的附屬公司,其財務業績亦不再併入本集團的財務報表。

擔保

擔保人就賣方妥善遵守並履行正式協議下之義務及承諾向買方提供擔保,並會按要求支付賣方未能根據正式協議支付予買方之任何款額。

董事會函件

目標公司及該物業之資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，且為一間物業控股公司，其唯一目的為持有該物業。

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。現行租約將於二零二二年二月至二零二四年八月期間屆滿，且現行租約的總每月租金約為港幣959,000元（為免生疑問，不包括於二零二一年十月十五日退回的每月租金約為港幣100,000元的租約）。於最後實際可行日期，概無未來租約。

目標公司之財務資料

目標公司截至二零二零年三月三十一日及二零二一年三月三十一日止財政年度各年之若干財務資料之概要載列如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二零年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
	(經審核)	(經審核)
除稅及非經常性項目前之淨(虧損)／溢利	(18,954)	2,118
除稅及非經常性項目後之淨(虧損)／溢利	(18,954)	1,983

截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度投資物業之公平值變動虧損分別約為港幣16,900,000元及港幣1,800,000元。截至二零二一年三月三十一日止年度現行租約產生的租金收益超過同年的公平值虧損。

於二零二一年三月三十一日，目標公司之經審核負債淨額約為港幣16,977,000元，乃由於該物業之累計公平值虧損所導致。

本集團之資料

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。本集團之主要業務活動為建築、裝飾及維修工程、供應與安裝建築材料、物業投資、物業發展、物業代理及管理服務之提供及健康產品之銷售。

董事會函件

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

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

買方之資料

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，主要從事投資控股。其最終由李俊駒實益擁有。

進行出售事項之理由

董事不時對本集團資產進行策略性檢討，以盡量提高股東回報。董事認為目前市場為本公司釋放目標公司價值之良好機會。因此，董事相信，出售事項將令本公司可重新分配資金至日後投資機會以及把握其他機會。

董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項、正式協議及其項下擬進行交易之條款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。

對本集團之財務影響及所得款項用途

盈利

該物業之前已租出及於截至二零二零年三月三十一日及二零二一年三月三十一日止財政年度分別產生全年租金收入約港幣5,601,000元及港幣8,180,000元。於完成後，本集團將因出售事項失去租金收入，而將對本集團盈利造成負面影響，惟同時亦將因此減少就目標公司產生的開支。

於完成後，本集團預期於截至二零二二年三月三十一日止財政年度確認投資物業之公平值變動之收益約港幣106,193,000元(未計有關出售事項之成本、開支及稅項)，相關金額乃基於出售事項之代價與該物業於二零二一年六月三十日之賬面值之差異計算得出。將錄得的出售事項之實際收益須經審核，並可能有別於估計金額。

代價超出該物業於二零二一年六月三十日的賬面值約港幣106,193,000元。

董事會函件

資產及負債

經計及代價及目標公司於二零二一年六月三十日之未經審核資產淨值，預計於完成後，本集團的資產總值將增加約港幣103,341,000元。本集團之負債總值將減少約港幣2,852,000元。本集團之資產淨值估計將增加約港幣106,193,000元，即為本集團上述變動之淨影響。

預期出售事項產生之所得款項淨額將用作一般營運資金及／或融資及可能的物業或業務投資。於最後實際可行日期，本公司並未就有關潛在投資機會訂立任何具約束力之協議。本公司將適時根據上市規則規定作出公告。

上市規則之涵義

由於有關出售事項之最高適用百分比率超過25%但低於75%，故出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則項下之公告、申報及股東批准規定。

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，故倘本公司就批准出售事項召開股東特別大會，概無股東須於有關大會上放棄投票。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 (PTC) Limited (前稱LBJ Regents Limited) 組成之一批有密切聯繫的股東之書面批准，於最後實際可行日期，CCM Trust (Cayman) Limited及其附屬公司以及LBJ Regents (PTC) Limited (前稱LBJ Regents Limited) 分別實益擁有487,702,041股股份及67,829,571股股份之權益，合共相當於本公司全部已發行股本之50.25%。CCM Trust (Cayman) Limited及LBJ Regents (PTC) Limited (前稱LBJ Regents Limited) 以信託人身份為若干不同酌情信託持有股份，而該等信託之酌情受益人其中有查氏家族成員(當中包括董事查懋德先生)。故此，本公司不會召開股東特別大會以批准出售事項。

董事會函件

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項及正式協議及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益，及倘本公司須就此召開股東大會，則建議股東投票贊成批准出售事項及正式協議及其項下擬進行之交易之決議案。

其他資料

謹請閣下亦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

二零二一年十月二十六日

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附屬公司之現金流影響後，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

於二零二一年八月三十一日(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) 無抵押銀行貸款約港幣430,000,000元，而其中銀行貸款約港幣2,505,400,000元由本集團之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擔保；及
- (b) 租賃負債約港幣5,292,000元(由價值約港幣1,278,000元之租賃按金作抵押及無擔保)及租賃負債約港幣3,262,000元(無抵押亦無擔保)。

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，於二零二一年八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、擔保或任何重大或然負債。

3. 財務及貿易展望

截至二零二一年三月三十一日止年度，經審核綜合收入為港幣1,451,560,000元(截至二零二零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274,986,000元(截至二零二零年三月三十一日止年度：港幣221,376,000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。

4. 估值對照表

獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司已評估本集團將予出售之該物業於二零二一年八月三十一日的估值。獨立估值師發出之函件及估值詳情全文乃載於本通函附錄二。

以下為該物業於二零二一年三月三十一日之賬面價值與該物業於二零二一年八月三十一日之市值(載於本通函附錄二估值報告)之對照表。

	港幣千元
於二零二一年三月三十一日之公平值	521,000
加：截至二零二一年八月三十一日止五個月之添置	877
加：公平值收益	76,123
	<hr/>
於二零二一年八月三十一日之估值 (按本通函附錄二所載之估值報告)	<u><u>598,000</u></u>

以下為獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司就目標物業於二零二一年八月三十一日的估值編製的函件及估值報告全文，以供載入本通函。本附錄內所界定詞彙僅適用於本附錄。

高力國際物業顧問(香港)有限公司
估價及諮詢服務部
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：香港九龍大業街1號(「該物業」)(觀塘內地段第567及568號)之估值

委聘條款

茲提述吾等接獲Hanison Construction Holdings Limited(興勝創建控股有限公司)(「貴公司」)之指示，要求吾等對該物業進行市場估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及調查以及取得吾等認為必要之進一步資料，以就有關該物業於二零二一年八月三十一日(「估值日期」)的市值向閣下提供意見，以作與出售該物業有關的公眾披露之用。

估值準則

吾等之評估乃嚴格遵守香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)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—全球準則之最新版本,採納及應用最新版的國際估值準則委員會之估值準則。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。

估值基準

吾等對物業權益之估值乃以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所採納之市值為準則進行,其定義為「某項資產或負債在進行適當市場推廣後,自願買方及自願賣方雙方在知情、審慎及非強逼之情況下於估值日期按公平原則進行交易之估計金額」。

吾等將該物業作為一項單一物業權益進行估值,並忽略以分層地契方式出售該物業的潛在影響。

吾等亦指出,本報告中呈列之估值代表該物業100%權益,而非 貴公司或其關聯公司、相聯或附屬公司的股權。

高力國際物業顧問(香港)有限公司受皇家特許測量師學會規管,且就是項任命而進行的所有必要調查、檢查及其他工作都將符合其標準。皇家特許測量師學會監管人根據其行為及紀律規則監管公司。為向閣下提供進一步資料,高力國際物業顧問(香港)有限公司設有投訴處理程序,可應要求提供其副本。高力國際物業顧問(香港)有限公司估價及諮詢服務部獲得勞氏質量認證有限公司的ISO 9001:2015認證。

估值假設

吾等對該物業之估值基於下列假設：

- 吾等之估值並無考慮該物業權益價值之任何抵押、按揭或欠款，或出售時可能產生之任何開支或稅項。吾等假設該物業並無任何及所有可能影響價值之繁重費用、留置權及產權負擔。
- 假設為收購、轉讓、出售、出租或抵押該物業而應支付之任何土地溢價或其他費用已悉數支付及結算。
- 吾等假設已取得正式業權，且該物業及所評估權益可在市場上自由轉讓、抵押及出租。
- 吾等假設於政府租賃及／或土地出讓年期屆滿前之整個期間內按照租賃／或土地出讓條款有權自由及不受干擾使用該物業。
- 就吾等所知，並無對該物業有任何影響之地役權或通道權，且假設上述權利概不存在。
- 吾等假設本報告中提供予吾等的所有資料、估計及觀點(包括客戶提供的所有資料)均為真實正確，適合估值目的且來自可靠來源。吾等對準確性不承擔任何責任。
- 吾等並無進行任何詳細的實地視察以驗證區域的正確性，亦無測試任何服務及設施。吾等假設提供予吾等的文件上所顯示的區域正確無誤，且服務及設施運作良好。
- 吾等假設該物業並無任何毒害、環境問題或危害。
- 吾等假設該物業在興建、佔用及使用時均全面遵守且並無違反所有相關法律、條例及法定要求。

- 吾等假設按照本估值報告就該物業之用途而言，任何及全部所需持有之牌照、許可證、證書及授權皆已獲取以及按時續期。
- 吾等假設該物業結構堅固，維持於良好狀況，且妥善保養以符合其用途。
- 吾等假設現有租賃(如有)均為良好契約，且將於整個租賃年期按目前合約租金水平履行。

估值途徑及方法

吾等之估值採納收入資本化法並以市場法進行交叉檢查。

收入資本化法乃按合適資本化比率將潛在收入淨額資本化，資本化比率乃由銷售交易及吾等對當前投資者要求或預期之詮釋所作分析得出。吾等於估值中採納之市場租金乃參考可資比較物業之租務分析而獲得。

市場法為通過與具有相同或類似資產且可取得其價格資訊的目標資產進行比較。在分析此類交易時，其被視為自願買賣雙方之間的公平交易，會進行調整以反映可比資產與估值標的之間的差異，如交易日期、規模、位置、質量、年份及便利設施以及任何其他相關因素，以評估標的資產價值。此種方法廣泛用於對有可靠銷售證據的資產進行估值。

吾等通過收入資本化法及市場法評估得出該物業於二零二一年八月三十一日之市價分別為港幣598,000,000元及港幣594,000,000元。吾等已於估值日期採納港幣598,000,000元作為該物業之市價。

量度

所有量度均根據香港測量師學會頒佈之「量度作業守則」手冊進行。為符合當地慣例，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，但會參考註冊樓面平面圖(如有)。

視察、調查及資料來源

符合是次估值的該物業及周遭環境之視察乃由高級董事曾展鵬先生(MRICS, MHKIS, MCIREA & RPS(GP))及估價及諮詢服務經理余玳蓓女士(MRICS)於二零二一年九月三日進行。

吾等在很大程度依賴 貴公司提供的資料，包括日期為二零二一年七月二十日的租賃安排以及該物業11樓之租賃協議的副本。吾等亦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。

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，並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值有重大影響的資料真實性和準確性。

無進行實地量度以核實現場面積是否正確。吾等假設交予吾等／吾等獲得之文件所示之現場面積均屬正確。

吾等並無進行結構或環境測量。無測試任何服務及設施。

吾等已在土地註冊處就該物業進行查詢，惟吾等未有查閱文件正本以核實並未載於吾等所獲文件上之任何修訂。

本函件及估值詳情當中披露的所有法律文件僅供參考。對於本函件及估值詳情當中所述該物業之合法業權的任何法律事宜概不負責。

設備及機器

吾等的估值一般包括構成樓宇設施裝備部份的全部設備及機器。然而，吾等的估值未計及可能為佔用者的工業或商業用途而整體安裝的設備、機器及器材，連同傢俬、陳設、租戶的固定裝置及配件。

貨幣

本報告內所載之所有貨幣金額均以港幣(港幣)列值。

估值師

本估值由高級董事曾展鵬先生在經理余玳蒨女士之協助及部門行政董事周若瑜女士之監察下編製。

周若瑜女士及曾展鵬先生均為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測量師註冊條例(第417章)項下註冊專業測量師(產業測量)。余玳蒨女士為皇家特許測量師學會會員。估值師具備合適資格進行估值工作，並擁有為此規模及性質物業估值的充足經驗。

估值師及高力國際物業顧問(香港)有限公司均不知悉有任何影響其就該物業的價值提供公正及客觀意見之能力的金錢或其他利益衝突。

警告及假設

本報告應遵循並包括本報告未列出的標準警告和假設。

本報告僅作為公開披露有關出售該物業之用途。未經高力國際物業顧問(香港)有限公司書面批准，本報告之全部或任何部分或其任何引述一概不可以所示形式及涵義納入任何文件、通函或聲明。

吾等對該物業之估值載列於隨附之估值詳情，估值詳情連同本附函構成吾等的估值報告。

此 致

香港
新界沙田
安群街3號
京瑞廣場一期22樓

Hanison Construction Holdings Limited (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
周若瑜
MSc MRICS MHKIS MCIREA RPS(GP)
行政董事
亞洲估價及諮詢服務
謹啟

二零二一年十月二十六日

附註：周若瑜女士(MRICS MHKIS MCIREA 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逾23年經驗。

估值詳情

物業	概況及年期	佔用詳情	該物業於二零二一年八月三十一日之市值
香港九龍觀塘大業街1號 觀塘 內地段第567號及第568號(「觀塘內地段第567號及第568號」) (「該等地塊」)	<p data-bbox="453 480 791 619">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之傳統工業區。</p> <p data-bbox="453 668 791 842">該物業為一幢於一九八零年竣工之14層工業大廈。起卸貨物之空間位於地下層。該物業設有兩部貨梯、一部客梯及兩個樓梯。</p> <p data-bbox="453 891 791 1219">據於一九八零年三月十二日批准之建築圖則所報，該物業之總建築面積約為62,889平方呎(5,842.5平方米)。該物業地盤大致為矩形，且同時臨向大業街及偉業街。據註冊地盤圖則所報，該等地塊之總地盤面積約為5,780平方呎(537.0平方米)。</p> <p data-bbox="453 1268 791 1630">觀塘內地段第567號乃根據政府租約持有，而觀塘內地段第568號乃根據賣地條件第UB8621號持有。該等地塊之租期由一八九八年七月一日起計為期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。該物業須繳納之年度政府租金相當於其現時應課差餉值之3%。</p>	<p data-bbox="831 480 1118 880">根據 貴公司所提供於二零二一年七月二十日之租賃安排及11樓之租賃協議的副本，該物業已出租予若干租戶，佔用率約為77%。該物業之每月租金收入總額約為港幣953,943元(不包括差餉及管理費)。現有租約之最遲屆滿日期將為二零二四年八月。</p> <p data-bbox="831 929 1118 1144">該物業九樓訂有租賃協議，於二零二一年十二月開始，於二零二三年七月屆滿。每月租金約為港幣104,800元(不包括差餉及管理費)。</p>	<p data-bbox="1158 480 1366 580">港幣598,000,000元 (港幣五億九千捌佰萬元整)</p>

附註：

(1) 該物業之擁有權詳情及估值權益如下：

地塊編號	:	觀塘內地段第567號及第568號
租期	:	觀塘內地段第567號乃根據政府租約持有，而觀塘內地段第568號乃根據賣地條件第UB8621號持有。該等地塊之租期由一八九八年七月一日起計為期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。
註冊擁有人	:	達德創投有限公司，詳情見日期為二零一九年五月八日之註冊摘要備忘錄第19052402830181號。
主要產權負擔	:	<ul style="list-style-type: none">以渣打銀行(香港)有限公司為受益人之三方法定押記／按揭，詳情見日期為二零一九年九月三日之摘要備忘錄第19090901920031號；以渣打銀行(香港)有限公司為受益人之租賃轉讓書，詳情見日期為二零一九年九月三日之摘要備忘錄第19090901920041號；及以渣打銀行(香港)有限公司為受益人之修訂及加按契據，以抵押有關一般銀行信貸之全部款項，詳情見日期為二零二零年十二月十七日之摘要備忘錄第20123001910308號。

(2) 觀塘內地段第567號之政府租約及觀塘內地段第568號之賣地條件第UB8621號所訂明之用途限制如下：

- 將僅用作工業及／或倉庫用途
- 除工廠及／或倉庫、配套辦公室及供確保樓宇安全及安保必要之人員使用之宿舍外，不得興建任何樓宇
- 樓宇或任何樓宇之支撐物不得建於觀塘內地段第567號之圖則中粉色區域之黑色陰影內及觀塘內地段第568號之圖則中紅色區域之黑色陰影內，且整個區域之地下樓層不得使用除了用於泊車及車輛起卸處以外之用途。
- 於觀塘內地段第567號之圖則中粉色區域之黑色陰影內及觀塘內地段第568號之圖則中紅色區域之黑色陰影內，從地面上計15呎內不得蓋建建築物，於15呎以上之一樓及以上樓層不受此限制。
- 建於該地塊之任何結構之任何部分均不得超過香港主水平基準以上170呎之高度
- 汽車不得於偉業街進出
- 非厭惡性行業條款

- (3) 根據二零二一年三月十九日之觀塘(南)分區計劃大綱草圖編號S/K14S/23所示，該物業屬於「其他指定用途(商業)」用地。
- (4) 根據城市規劃限制，任何新發展，或現有建築物之加建、改建及／或修建或重建不得引致整體發展及／或重建計劃之最高地積比率及最高建築物高度超過12.0及從香港主水平基準以上100米，或超過現有建築物之地積比率及高度，以兩者中數目較大者為準。建築物亦須予以後移，以應付未來交通流量需求增加。
- (5) 根據城市規劃委員會(「委員會」)之記錄，最新規劃許可申請(申請編號：A/K14/783)已於二零二零年十一月二十日獲委員會附條件批准，建議輕微放寬擬作酒店用途之地積比率及建築高度限制。建議酒店發展項目之總建築面積約為7,732.512平方米，而地積比率約為14.4。許可建築物高度不超過36層或主水平基準約125米。已批准之酒店客房總數為160間。規劃許可有效期至二零二四年十一月二十日。

警告及假設

1. 釋義

於該等警告及假設，以下詞語或詞彙具有以下涵義：

「**保密資料**」指：

- (a) 屬保密性質之資料。
- (b) 由吾等所設計屬保密之資料。
- (c) 閣下知悉或應知悉屬保密之資料。
- (d) 包括但不限制：吾等服務中所包含之任何知識產權或與之有關之資料，或作為服務之一部分所提供之任何報告或證書。

「**貨幣日期**」指就任何估值報告而言，吾等之專業意見被聲明為最新之日期。

「**費用**」指報價所載就服務同意將支付之金額。

「**相關方**」指文義所指之 閣下或吾等。

「**報價**」指吾等所提供與服務有關之書面報價。

「**服務**」指根據該等條款及條件以及報價所提供之估值服務，包括吾等所提供與服務有關之任何文件、報告或證書。

「**該物業**」指受吾等獲委任為 閣下之顧問而進行估值之資產。

「**吾等**」、「**高力**」指高力國際物業顧問(香港)有限公司。

「**閣下**」、「**客戶**」指由或代表其發出指示之個人、公司、商號或其他法人實體，以及實際向吾等發出指示之任何個人、商號、公司或法人實體，即使有關指示乃作為他人之代理人而發出。

「**專業物業常規標準**」指皇家特許測量師學會估值及評估手冊或合適之標準。

2. 服務履約

2.1 吾等乃按以下規定提供服務：

- (a) 本估值報告所載之條款及條件；或
- (b) 閣下就服務目的之特別指示；及
- (c) 於現行專業物業常規標準所載之現行規定範圍內。

3. 該物業之狀況

- 3.1 吾等之報告並無考慮任何估價物業之任何抵押、按揭或欠款，或出售時可能產生之任何開支或稅項。除文義另有所指外，吾等假設該物業並無且已償清任何及所有可能影響其價值之繁重抵押、留置權及產權負擔。吾等概不就屬法律性質之事宜承擔責任，亦不就其業權（假設為良好及可銷售）提供任何意見。吾等並不知悉任何可能影響該物業之地役權或通道權，亦假設該等權利概不存在。
- 3.2 除文義另有所指外，吾等已假設該物業在建築、佔用及使用上已完全符合且並無違反所有條例。除文義另有所指外，吾等已進一步假設，本報告乃基於該物業任何用途已獲取之任何及一切所需的牌照、許可證、證書及授權。
- 3.3 吾等已假設任何開發用地均屬合適開發的條件；吾等並無對此進行核對。
- 3.4 吾等並無進行詳細之實地測量，以核實該等物業之地盤面積是否正確，但假設交予吾等之文件及正式地盤圖所示之地盤面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，所有尺寸、量度和面積均為約數。並無進行實地測量。

- 3.5 吾等已假設並無蟲蛀、石棉或任何其他瑕疵(除文義另有說明外)，且該物業遵守所有相關環境法律。閣下之責任乃向吾等提供與該等問題相關之報告。
- 3.6 已進行外部檢查；並無進行詳細之實地測量。
- 3.7 雖然吾等於視察過程中盡心留意任何嚴重損毀，惟將不會或並無進行結構測量，且吾等將不會(亦不符合資格)進行結構、地質或環境測量。吾等將不會就該物業之未暴露或無法取得之部分進行檢查。
- 3.8 吾等並無測試該等服務，故無法呈報其現時狀況，但將假設其均處於良好的工作狀態。
- 3.9 吾等並無對任何廠房及設備進行詳細檢查或就其狀況或適用性取得建議。
- 3.10 吾等建議 閣下委聘具相當資格之人士進行除吾等服務外之調查。
- 3.11 閣下或任何第三方將毋須就該物業之狀況或會直接或間接導致虧損或損害承擔任何責任。

4. 環境與計劃

- 4.1 吾等已取得僅口頭上之城市計劃資料。閣下之責任乃透過合適的法律取得之證書查核該資料之準確性。
- 4.2 吾等並不自持為環境污染專家。除文義另有所指外，吾等於實地之檢查並無揭露任何污染物或污染影響，及吾等之估值乃根據假設該地塊並無受污染或受任何類型的污染影響而編製。吾等建議由具合適資格的環境顧問查核該問題。倘調查後顯示該地塊受污染，則吾等之估值或會須進行修訂。

5. 樓宇面積與可出租面積

- 5.1 若向吾等提供調查表以供考慮，則吾等將假設該調查表所載之資料屬準確並已根據現行專業物業常規標準所編製。
- 5.2 倘閣下並無提供吾等一份調查表，吾等僅將於可取得第二手資料（包括但不限於建築計劃、存放圖則及吾等自有計量）後估計樓宇及／或可出租面積。有關估計無法提供與由一名具相當資格的專業人士根據現行專業物業常規標準所編製之調查表具相同程度的準確性或確定性。
- 5.3 若隨後作出之有關調查表與估計之面積有所出入，則閣下將估值交回吾等以徵求意見或修訂（如合適）。

6. 其他假設

- 6.1 除閣下另行通知外，吾等將假設：
 - (a) 除產權所示者外，並無地役權、按揭、租賃、產權負擔、契約、告誡、通行權或侵佔。
 - (b) 所有牌照及許可證。
- 6.2 若第三方專家或資訊專家或提供吾等之報告或吾等取得與服務（包括但不限於調查表、工料測量報告、環境審核、結構性／破損報告）有關之報告，則吾等將依賴該等專家／專業人士不容置疑的專業知識。吾等將不會驗證該資料或報告之準確性，亦不會就其準確性承擔任何責任。
- 6.3 吾等乃根據客戶提供完整及坦率披露或會影響服務之所有資料及其他事實（包括所有保密條款及附屬協議）而提供服務。除非已作出完整披露，否則吾等就估值不承擔任何責任或義務。
- 6.4 本報告所載之任何計劃、草圖或地圖均僅供識別，不得視為本報告所載之面積或其他詳情之經核證副本。

- 6.5 對可能的替代開發方案及相關經濟進行研究並非本報告之範疇。
- 6.6 吾等對該物業市值之意見並無涉及任何其他方之任何影響及／或觀點。

7. 首次按揭擔保之估值

- 7.1 若就按揭為目的所提供之服務，則閣下同意倘該物業有以下情況，閣下不得使用估值報告：
- (a) 用作首次登記按揭外之擔保；
 - (b) 用作一組擔保(除該物業構成信託之部分外)之部分；或
 - (c) 用作一筆以上貸款之擔保。
- 7.2 吾等保留權利，全權酌情釐定是否指定任何第三方為吾等估值。在不限制吾等之酌情範疇下，吾等或會拒絕轉讓，倘：
- (a) 建議承讓人並非主要的確認貸款機構(如主要銀行)；
 - (b) 估值日期後逾3個月尋求轉讓；
 - (c) 吾等認為狀況有所改變，或會對該物業價值造成重大影響；
 - (d) 建議承讓人擬將估值用作不當目的(包括與閣下於第7.1條同意之不一致之方式)；或
 - (e) 吾等費用未獲全額支付。
- 7.3 若吾等按第7.2(b)或(c)的基準拒絕提供轉讓書，則吾等或會準備根據當時協定的條款提供一份更新估值。
- 7.4 於此情況下，閣下要求吾等轉讓估值工作而吾等同意進行，則閣下授權吾等提供承讓人一份該等條款及條件之副本、報價及任何其他與吾等服務範疇相關之文件(包括閣下提供之指示)。

8. 估計銷售價格

- 8.1 若吾等獲閣下指示提供估計銷售價格，則閣下同意服務：
- (a) 僅限於根據吾等對市場的了解以及非正式的查詢提供意見。
 - (b) 吾等毋須對物業展開全面檢查；對可資比較物業作出任何檢查；搜尋產權或對產權負擔、限制或障礙作出其他查詢；或展開正式估值所需的其他調查。
 - (c) 僅提供指示性的數字，除了作為一般資料或銷售預期的指引外，並不適用於任何目的。該數字並不適合作為達成任何交易的依據。
- 8.2 吾等概不會就閣下或任何第三方因發佈有關估計銷售價格而可能造成的虧損或損害承擔任何責任。

9. 估值貨幣

- 9.1 由於與物業有關的市場因素及情況可能出現變化，服務僅能於貨幣日期被視為有關。
- 9.2 倘閣下於貨幣日期後依賴吾等的估值報告，則閣下接受與貨幣日期與該依賴日期之間的市場變動有關的風險。
- 9.3 在不限制9.2所述的一般性原則的情況下，閣下在下列情況下不應依賴吾等的估值：
- (a) 自貨幣日期起計3個月屆滿後；
 - (b) 於該期間發生的情況可能對物業的價值或估值報告中使用的假設或方法產生重大影響。

10. 市場預測

- 10.1 吾等的服務包括的任何市場預測，包括但不限於收入、支出、相關增長率、利率、激勵方法、收益及成本，僅為預測且或會被證明為不準確。因此，有關市場預測應僅被解釋為潛在指示性評估，而非確定性。
- 10.2 倘吾等的服務包括市場預測，則有關預測須依賴對變化條件高度敏感之一系列變量。因此，任何該等條件之變化將對該等市場預測造成重大影響。
- 10.3 在市場預測構成吾等的服務的一部分的情況下，吾等提請閣下垂注在接受之市場參數中將有許多或會有關吾等的服務變量的事實，而所採用之預測僅代表該等可接受參數之一。

11. 閣下之義務

- 11.1 閣下保證由閣下所提供之指示及後續資料包含有關吾等所提供服務的所有資料之完整及真實的披露。
- 11.2 閣下保證閣下為吾等所提供的服務而向吾等提供的所有第三方專家或專家報告均獲該等報告作者的授權。
- 11.3 閣下授權及許可吾等將閣下之知識產權納入吾等的報告。
- 11.4 閣下不得在未經吾等的書面同意下，將吾等估值報告的任何部分或其內容透露予任何第三方。有關同意將由吾等全權酌情決定並在吾等可能要求的有關條件下提供，包括向有關第三方提供該等條款及條件的副本。本條款不適用於閣下先前給吾等指示或報價中註明為收件人的人士，前提是閣下應向任何有關收件人提供該等條款及條件的副本。

- 11.5 倘發生以下情況，吾等保留重新考慮或修改估值建議或吾等向閣下提供的報價所載費用的權利：
- (a) 在提供服務之前未向吾等提供而隨後提供的證書、調查、租約、附帶協議或相關文件，其中包括可能影響建議價值的事項；或
 - (b) 倘隨後對第3條中提出的任何事項進行之現場檢查對物業之價值及服務目的產生重大影響或可能改變。
- 11.6 倘閣下未經書面同意而發佈估值建議之任何部分或其內容，閣下同意：a)將吾等同意之條款知會其他人士；及b)倘閣下不作此舉，則須補償吾等。吾等不對任何其他人士承擔任何責任，即使該人士因自任何其他人士收到的該估價遭受損害。

12. 保密

- 12.1 本報告及其每一部分乃為客戶獨家使用而編製，僅用於吾等協議中概述的內部參考目的，在接受本報告時，客戶明確同意不使用或依賴本報告或其任何部分於任何其他目的。除非吾等明確書面同意，除客戶外之任何人士不得於任何目的使用或依賴本報告或其任何部分。同樣，其可能出現的形式及內容未經吾等書面批准，本報告的全部或任何部分或在任何文件、通函或聲明所含的任何參考，亦不得以任何方式刊發。
- 12.2 倘吾等同意披露保密資料，則閣下同意遵守吾等可能適用於該披露的任何額外條款及條件。
- 12.3 閣下同意，閣下將賠償、保護及維護吾等免於因違反該條款而直接或間接可能承受或合理發生的任何或全部損失、負債、成本或費用（包括但不限於專業或行使時間）。
- 12.4 除非客戶另有書面指示，否則高力保留在其宣傳材料中加入服務參考的權利。有關參考不得包括保密材料。

13. 隱私

13.1 吾等可能會在執行吾等服務的過程中獲取有關閣下的個人資料。吾等尊重閣下的隱私，並建議閣下吾等將只會獲取在進行吾等的服務過程中協助吾等而所須的資料。倘吾等必須委聘第三方，吾等將知會該等相關方不得向吾等以外的任何人士或組織披露有關閣下的任何個人資料。

14. 分包

14.1 在閣下同意的情况下，吾等可以分包或以其他方式安排另一人士進行服務之任何部分或履行吾等於該等條款及條件之任何部分下的任何義務。

15. 高力責任之限制

15.1 在適用法律允許之範圍內，高力在任何情況下均不就任何損失、延遲或利潤、收益、生產、業務、使用或機遇之減少或不不論任何類型或性質造成的任何偶然的、特別的、間接的或經濟的損失、浪費之成本、價值降低或間接損害對客戶或任何透過或藉由客戶之人士（包括保險公司）承擔責任。

15.2 所有預測的成本及效益最終將由未來的市場條件釐定。對於該等要素的預測乃基於對若干可變因素作出的假設，而該等因素對市場及經濟背景的變化極為敏感。由於該原因，本報告內提及的數字並非在任何已知或保證的條件下計算。相反，該等預測來自可靠的數據及資料來源，乃根據高力的最佳判斷及專業操守作出。儘管如此，高力重申，高力概不就因本報告提供的任何錯誤、遺漏或建議、觀點、判斷及資料而可能導致的損害索賠承擔任何責任。

15.3 除非已作出事先安排且我們已獲得適當的補償外，高力或吾等的任何僱員毋須因本估值報告或有關物業而被要求在法庭或任何其他法庭或任何政府機構作證或出庭。

15.4 吾等免於該物業的產權文件可能附帶的任何法律及／或非法律問題。

16. 整份協議

- 16.1 除非由相關方的正式授權人員以書面形式代表相關方簽立，否則該等條款及條件的任何進一步協議、修訂或修改概不具效力或約束力。
- 16.2 倘該等條款及條件與報價不一致，則就該不一致的情況而言，以閣下的任何指示函件或其他具體要求或資料為準。

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，致使其所載任何陳述或本通函產生誤導。

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、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部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有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指的登記冊內之權益及淡倉（如有）；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「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 股份數目	所持 股份總數	佔已發行股本 概約百分比 (附註v)
查懋德	實益擁有人	8,963,500	548,464,461	49.60%
	酌情信託之受益人	539,500,961 (附註i)		
王世濤	實益擁有人	48,704,157	58,460,619	5.28%
	受控法團之權益	4,270,975 (附註ii)		
	配偶權益	5,485,487 (附註iii)		
戴世豪	實益擁有人	17,385,721	17,385,721	1.57%
周嘉峯	實益擁有人	2,394,000	2,394,000	0.21%

姓名	身份	所持 股份數目	所持 股份總數	佔已發行股本 概約百分比 (附註v)
林澤宇	實益擁有人 與其他人士共同 持有之權益	318,000 2,140,000 (附註iv)	2,458,000	0.22%
陳伯佐	實益擁有人	2,830,100	2,830,100	0.25%
劉子耀	實益擁有人	4,205,950	4,205,950	0.38%
孫大倫	實益擁有人	3,078,000	3,078,000	0.27%

附註：

- (i) 該等股份由若干不同酌情信託所持有，查懋德先生為若干不同酌情信託之酌情受益人組別其中之成員。
- (ii) 王世濤先生在本公司之公司權益是透過其擁有世濤投資有限公司的50%股本而持有，該公司持有4,270,975股股份。
- (iii) 該等股份由王世濤先生之配偶王雷國慧女士持有。
- (iv) 該等股份由林澤宇博士及其配偶梅麗卿女士共同持有。
- (v) 百分比乃根據於最後實際可行日期已發行股份總數(即1,105,585,676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	行使期間	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	0.46%
	二零一九年十月十八日	港幣1.16元	二零一九年十月十八日至 二零二四年十月十七日	5,454,000	0.49%
戴世豪	二零一九年十月十八日	港幣1.16元	二零一九年十月十八日至 二零二四年十月十七日	5,454,000	0.49%
周嘉峯	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	1,485,000	0.13%
	二零一九年十月十八日	港幣1.16元	二零一九年十月十八日至 二零二四年十月十七日	1,898,000	0.17%

姓名	授出日期	每股行使價	行使期間	購股權數目	佔已發行股本概約百分比 (附註)
陳伯佐	二零一九年十月十八日	港幣1.16元	二零一九年十月十八日至 二零二四年十月十七日	1,090,000	0.09%
劉子耀	二零一九年十月十八日	港幣1.16元	二零一九年十月十八日至 二零二四年十月十七日	905,000	0.08%
孫大倫	二零一九年十月十八日	港幣1.16元	二零一九年十月十八日至 二零二四年十月十七日	1,090,000	0.09%

附註：

百分比乃根據於最後實際可行日期已發行股份總數(即1,105,585,676股股份)計算。

除上述所披露者外，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概無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、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部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有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；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，以下人士或實體（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司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，或直接或間接擁有任何類別股本（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）面值10%或以上的權益：

股份之好倉

股東名稱／姓名	身份	所持 股份數目	佔已發行股本 概約百分比 (附註vi)
CCM Trust (Cayman) Limited (「CCM Trust」)	信託人 受控法團之權益	487,702,041 (附註i)	44.11%
名力集團控股有限公司 (「名力」)	實益擁有人 受控法團之權益	104,243,301 (附註ii)	9.42%
CCM Capital Corporation (「CCM Capital」)	實益擁有人	78,866,272 (附註ii)	7.13%
LBJ Regents (PTC) Limited (「LBJ」)(前稱LBJ Regents Limited)	信託人 受控法團之權益	67,829,571 (附註iii)	6.13%
查懋聲(辭世)	實益擁有人 受控法團之權益	65,346,427 (附註iv)	5.91%
王雷國慧	實益擁有人 受控法團之權益 配偶權益	58,460,619 (附註v)	5.28%

附註：

- (i) 該等股份權益包括由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擁有力87.5%之股權。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（當中包括查懋德先生（本公司主席））。
- (ii) 該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。
- (iii) 該等股份權益包括由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（當中包括查懋德先生（本公司主席））。
- (iv) 該等股份權益包括由已故查懋聲先生實益擁有之37,446,925股股份（包括股本衍生工具之10,909,000股相關股份），以及分別透過Accomplished Investments Limited及Kola Heights Limited間接持有之14,189,502股股份及13,710,000股股份。該兩間公司由已故查先生直接全資擁有。
- (v) 王雷國慧女士為王世濤先生之配偶，並根據證券及期貨條例被視為於由其配偶實益擁有之48,704,157股股份中擁有權益。王女士個人持有5,485,487股股份，並擁有世濤投資有限公司的50%股本，該公司持有本公司4,270,975股股份。
- (vi) 百分比乃根據於最後實際可行日期已發行股份總數（即1,105,585,676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，或直接或間接擁有任何類別股本（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）面值10%或以上的權益。

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，概無董事自二零二一年三月三十一日（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i)	公司名稱	權益性質	競爭性業務 (附註ii)
查懋德	香港興業國際集團 有限公司（「香港興業」）	香港興業之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，該等信託之信託人被視為香港興業主要股東	(a) 物業發展及投資 (b) 物業管理、租賃及市場推廣服務
陳伯佐	陸海通有限公司 （「陸海通」）	陸海通之執行董事	(a) 物業發展及投資 (b) 物業管理、租賃及市場推廣服務

附註：

- (i) 查懋德先生為非執行董事及陳伯佐先生為獨立非執行董事，彼等均並無參與本集團日常工作。因此，本公司能夠在經營其業務時獨立於上述具競爭性業務並按公平基準經營。

此外，王世濤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）持有股權及擔任董事職務。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（本公司董事會由三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成），本公司能獨立於該等私營公司的業務並按公平基準經營其業務。

- (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，彼等之意見及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，專家：

- (a) 概無於本集團任何成員公司擁有任何股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之任何權利（不論是否可依法強制執行）；及
- (b) 概無自二零二一年三月三十一日（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。

以上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) 初步協議；
- (b) 正式協議；
- (c) Storage Holding I Ltd（本公司間接全資附屬公司，作為賣方）、Brilliant Raise Holdings Limited（作為買方）及威揚酒業國際控股有限公司（股份代號：8509，作為買方擔保人）於二零二一年九月一日訂立之買賣協議，內容有關出售物業，包括(i)香港九龍觀塘道第448-458號官塘工業中心三座一樓N-3單位以及地下R4、R5及R6號樓梯；(ii)香港九龍觀塘道第436-446號官塘工業中心四座一樓Q-4單位（包括其附屬天台）；(iii)香港九龍觀塘道第436-484號官塘工業中心地下55號及56號停車位（連同於完成時安裝在其中的設備及固定裝置），總代價為港幣129,200,000元。買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零二一年九月一日及二零二一年九月二日之公告；
- (d) 擔保人（作為賣方）與VIA IV (BVI) Holdco 3 Ltd（作為買方）於二零二一年七月三十日訂立之買賣協議，內容有關出售多奇有限公司全部已發行股份之50%及償還相關股東貸款之50%，總代價為港幣305,000,000元（可予調整）。買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零二一年七月三十日之公告；
- (e) 彩盛有限公司（本公司間接全資附屬公司，作為賣方）、China Life Frontier Private Investment Fund, L.P.（作為買方）及擔保人（作為擔保人）於二零二一年五月三十一日訂立之買賣協議，內容有關出售敬德有限公司全部已發行股份之50%及償還相關股東貸款之50%，總代價為港幣130,000,000元（可予調整）。買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零二一年五月三十一日之公告；

- (f) 擔保人(作為賣方)與Crystal Mirage Limited(作為買方)於二零二一年三月三十一日訂立之買賣協議，內容有關出售寶德有限公司全部已發行股份之50%及償還相關股東貸款之50%，總代價為港幣67,500,000元(可予調整)。買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零二一年三月三十一日之公告；
- (g) 碧旺有限公司(本公司間接全資附屬公司，作為賣方)、KLT Holdings (BVI) L.P.(作為買方)及擔保人(作為擔保人)於二零二一年三月三十一日訂立之買賣協議，內容有關出售譽臨有限公司全部已發行股份之50%及償還相關股東貸款之50%，總代價為港幣160,500,000元(可予調整)。買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零二一年三月三十一日之公告；及
- (h) 泰記有限公司(本公司間接全資附屬公司，作為賣方)與路橋(上海)有限公司(作為買方)於二零二零年十二月二十二日訂立之買賣協議，內容有關出售物業，包括所有在土地註冊處分別註冊為地段第2028號餘段、地段第2034號、地段第2052號A段、地段第2052號B段、地段第2053、2054、2055、2056、2057號、地段第2059號餘段、地段第2060號餘段、地段第2062號、地段第2063號A段餘段、地段第2063號B段餘段、地段第2063號C段餘段、地段第2064號、地段第2065號餘段、地段第2066號餘段及地段第2068號之各塊或各幅土地，其均位於香港新界粉嶺坪輦丈量約份第76號，總代價為港幣208,552,888元。買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零二零年十二月二十二日及二零二一年一月十二日之公告。

9. 備查文件

下列文件之副本將由本通函刊發日期起14天期間內刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hanison.com)：

- (a) 初步協議；
- (b) 正式協議；
- (c) 物業估值報告，其全文載於本通函附錄二；及

- (d) 本附錄「專家資格及同意書以及專家權益」一段所述之書面同意書。

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) 本公司之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馬麗琼女士，彼為香港公司治理公會及特許公司治理公會之會員；及
- (e) 本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。