

---

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)

(1)有關出售熙悅有限公司全部權益  
之非常重大出售事項  
及  
(2)股東特別大會通告

---

Hanison Construction Holdings Limited (興勝創建控股有限公司)謹訂於二零一八年十一月九日(星期五)上午十時三十分假座香港九龍梳士巴利道18號香港洲際酒店大堂樓層貴賓廳一柏舉行股東特別大會(如本文所定義)，大會通告載於本通函第EGM-1頁至EGM-2頁，並隨附代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，敬請閣下按隨附之代表委任表格上刊印之指示填妥及盡快將表格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48小時前送抵。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席股東特別大會(或其任何續會)及於會上投票。

二零一八年十月二十四日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 – 目標公司之財務資料 .....	II-1
附錄三 – 餘下集團之未經審核備考財務資料 .....	III-1
附錄四 – 物業估值報告 .....	IV-1
附錄五 – 一般資料 .....	V-1
股東特別大會通告 .....	EGM-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：

「第一項物業」	指	於土地註冊處登記為新九龍內地段第4410號A分段之整幅土地或地塊連同其上所建現稱為香港九龍七寶街1號之宅院及樓宇
「第二項物業」	指	於土地註冊處登記為新九龍內地段第4410號餘下部分之整幅土地或地塊連同其上所建現稱為香港九龍三祝街19號之宅院及樓宇
「該等公告」	指	本公司日期為二零一八年七月三十一日及二零一八年八月二十四日之公告
「章程細則」	指	本公司之組織章程細則
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	於香港之銀行向公眾開放進行業務，且上午九時正至下午五時正內任何時間香港並無懸掛八號或以上颱風信號及黑色暴雨警告信號之日（星期六或星期日或香港法例第149章公眾假期條例項下之公眾假期除外）
「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	根據買賣協議之條款及條件完成出售事項

---

## 釋 義

---

「完成賬目」	指	根據買賣協議之條款編製及審核之目標公司於完成日期之經審核綜合財務報表
「完成日期」	指	二零一八年十一月十五日，或賣方與買方可能書面協定之有關其他日期，而完成於當日作實
「條件」	指	本通函「買賣協議—先決條件」一節所載完成之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買方就出售事項應付之代價港幣1,253,000,000元（可予調整）
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議，賣方有條件出售銷售股份及銷售貸款
「股東特別大會」	指	本公司將召開股東特別大會，以供考慮及酌情批准（其中包括）按買賣協議之條款及條件進行之出售事項及其項下擬進行之交易
「產權負擔」	指	於買賣協議日期之產權負擔（附屬租賃及租約除外）
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

---

## 釋 義

---

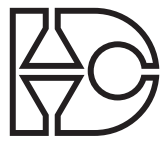
「擔保人」或「Hanison BVI」指	指	Hanison Construction Holdings (BVI) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之直接全資附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零一八年十月十六日，即本通函刊印前就確定本通函所述若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「資產淨值」	指	未經審核備考完成賬目或完成賬目（視乎情況而定）所示於完成時(a)目標集團綜合資產總值（該物業、無形資產（如有）、傢俬及裝置、設備及遞延稅項資產之價值除外）；減(b)目標集團綜合負債總額（有關任何銷售貸款及遞延稅項負債之負債除外）
「該物業」	指	第一項物業及第二項物業之統稱，共同構成稱為「美華工廠大廈」之整棟樓宇
「買方」	指	SPK MW Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「餘下集團」	指	完成後之本集團（目標集團除外）
「買賣協議」	指	賣方、買方與擔保人就出售事項所訂立日期為二零一八年八月二十四日之買賣協議

---

## 釋 義

---

「銷售股份」	指	賣方於目標公司所持有之(1)一股普通股，相當於目標公司全部已發行股本
「銷售貸款」	指	未經審核備考完成賬目所示於完成日期目標公司結欠賣方之貸款，為無抵押及免息
「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	煌卓有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之直接全資附屬公司及為該物業之唯一合法及實益擁有人
「目標公司」	指	熙悅有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及為賣方之直接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及附屬公司之統稱
「賣方」	指	賦邁有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及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：

查懋聲先生 (主席) \*  
王世濤先生 (董事總經理)  
戴世豪先生 (總經理)  
老啟昌先生  
查懋德先生\*  
陳伯佐先生#  
劉子耀博士#  
孫大倫博士#

註冊辦事處：

P.O. Box 309, Ugland House  
Grand Cayman, KY1-1104  
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港  
新界沙田  
石門  
安群街3號  
京瑞廣場一期22樓

\* 非執行董事

# 獨立非執行董事

敬啟者：

**(1)有關出售熙悅有限公司全部權益  
之非常重大出售事項  
及  
(2)股東特別大會通告**

緒言

茲提述有關出售事項之該等公告。

---

## 董事會函件

---

於二零一八年八月二十四日，賣方（本公司之間接全資附屬公司）與買方及擔保人（本公司之直接全資附屬公司）訂立買賣協議，據此，在買賣協議條款之規限下，賣方同意出售而買方同意購買(a)目標公司之全部已發行股本（即銷售股份）；及(b)目標公司於完成日期結欠賣方之股東貸款（即銷售貸款），總代價為港幣1,253,000,000元（可予調整）。

本通函旨在向閣下提供關於（其中包括）(i)出售事項之進一步詳情及上市規則規定的其他資料；(ii)股東特別大會通告。

### 買賣協議

#### 日期

二零一八年八月二十四日

#### 訂約方

- (a) 賣方，本公司之間接全資附屬公司，作為賣方
- (b) 買方
- (c) 擔保人，本公司之直接全資附屬公司，作為賣方的擔保人

就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各自為獨立於本公司及其關連人士之第三方且與彼等概無關連。

#### 主體事項

銷售股份（相當於目標公司全部已發行股本）及目標公司結欠賣方之銷售貸款。目標公司透過附屬公司間接持有該物業100%合法及實益擁有權。該物業乃按「現狀」基準售出，且不附帶任何產權負擔。



---

## 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達成（或倘下列(a)至(h)段所載之條件獲買方豁免）後，方可作實：

- (a) 賣方為目標公司全部已發行股本之唯一合法及實益擁有人及不附帶一切產權負擔；
- (b) 目標公司為附屬公司全部已發行股本之合法及實益擁有人及不附帶一切產權負擔；
- (c) 附屬公司為該物業之唯一合法及實益擁有人；
- (d) 附屬公司能夠按照香港法例第219章物業轉易及財產條例第13及13A條展示及提供該物業之所有權，倘於簽訂買賣協議後，截至及包括買賣協議日期，買方應被視為已接納該物業之所有權，而本條件(d)在接納所有權之情況下應視作已經達成；
- (e) 該物業不附帶任何產權負擔；
- (f) 任何基本保證於完成時概無尚未解決之違反事宜；
- (g) 賣方於完成時交付予買方之附屬公司之經審核賬目與簽訂買賣協議時提供之草擬本並無重大差異；
- (h) 賣方及／或目標集團並無接獲任何政府部門根據任何適用法例就收回該物業發出之頒令；及
- (i) 買賣協議項下擬進行之交易乃按上市規則項下之規定（以彼等適用於該等交易之情況為限）進行交易。

倘任何條件並未於完成日期或之前達成（或獲買方書面豁免（上文(i)段所載條件無法獲豁免者除外）），則買賣協議將根據買賣協議予以終止。於最後實際可行日期，本公司並無要求，亦無意要求買方豁免買賣協議的任何條件。於最後實際可行日期，概無條件獲達成或豁免。

---

## 董事會函件

---

### 代價

買賣協議項下應付之代價為港幣1,253,000,000元（可按下文(c)及(d)段所述方式予以調整），將按下列方式分攤：

- (i) 銷售貸款之代價將為相等於完成日期之銷售貸款之金額；及
- (ii) 轉讓銷售股份之代價將為代價之金額減去上文(i)段所載銷售貸款之代價。

代價已經及將會按下列方式支付：

- (a) 為數港幣62,650,000元（即誠意金（「誠意金」））已於簽署買賣協議前支付予賣方之律師（作為按金保管人）；
- (b) 為數港幣62,650,000元（即進一步按金，連同誠意金統稱「該等按金」）已於買賣協議日期支付予賣方之律師（作為按金保管人）；
- (c) 代價餘額及根據以下公式釐定之代價調整之金額須向賣方支付或按賣方可能作出之指示支付，而該等按金將於完成時用於支付部分代價：
  - (i) 將於代價加上等於完成日期所編製未經審核備考完成賬目所示之資產淨值之金額（倘其為正數）；或
  - (ii) 將自代價扣減等於該未經審核備考完成賬目所示之資產淨值之金額（倘其為負數）；

---

## 董事會函件

---

- (d) 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）於協定或釐定完成賬日後十個營業日內支付：
- (i) 將於代價加上資產淨值（經參考完成賬目而釐定）多於資產淨值（經參考未經審核備考完成賬目而釐定）之金額（如有）；或
  - (ii) 將自代價扣減資產淨值（經參考完成賬目而釐定）少於資產淨值（經參考未經審核備考完成賬目而釐定）之金額（如有）。

代價乃經與賣方考慮臨近地點可比較單位之價格後按公平原則磋商達致。

董事（包括獨立非執行董事）認為，出售事項之條款屬一般商業條款且公平及合理，並符合本公司與股東之整體利益。

### 終止及退回按金

倘條件並未於完成日期或之前達成或獲豁免，而已付按金將應買方要求於三個營業日內退還（不計息或成本），買賣協議或會予以終止。

### 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

待目標公司之全部已發行股本及目標公司結欠賣方之所有股東貸款同時完成買賣後，出售事項方告完成。

完成將於二零一八年十一月十五日或訂約方可能書面協定之其他日期或之前落實。

---

## 董事會函件

---

### 有關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有限公司，並為賣方之直接全資附屬公司，持有附屬公司。

附屬公司為一間於香港註冊成立之有限公司，並為目標公司之直接全資附屬公司，成立之唯一目的為持有該物業。附屬公司為該物業之唯一合法及實益擁有人。

該物業構成位於香港九龍三祝街19號及七寶街1號稱為「美華工廠大廈」之整棟樓宇，7層工業大廈總建築面積約為99,990.3平方呎，由附屬公司於二零一八年七月以總成本港幣922,250,000元（包括收購代價及相關印花稅）收購。根據仲量聯行有限公司（獨立專業物業估值師）編製之物業估值報告（載於本通函附錄四），於二零一八年八月三十一日，該物業之市場價值為港幣1,090,000,000元。

目標集團於其註冊成立日期二零一八年三月十六日至二零一八年三月三十一日止期間及於二零一八年四月一日至二零一八年八月三十一日止期間未經審核綜合財務資料之概要載列如下：

	自二零一八年 三月十六日 （其註冊 成立日期） 至二零一八年 三月三十一日 止期間 港幣千元 （未經審核）	自二零一八年 四月一日至 二零一八年 八月三十一日 止期間 港幣千元 （未經審核）
除稅及非經常性項目前之淨溢利（虧損）	583	(2)
除稅及非經常性項目後之淨溢利（虧損）	485	(2)

於二零一八年八月三十一日，目標集團之未經審核綜合資產淨值約為港幣483,000元。

於完成後，本公司將不再持有目標集團任何權益，目標集團各成員公司將不再為本集團之附屬公司，且彼等之財務業績將不再合併至本集團之財務報表中。

---

## 董事會函件

---

### 有關本公司、賣方及擔保人之資料

本公司主要從事投資控股業務。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。

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，其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有限公司，其為本公司之直接全資附屬公司。

### 有關買方之資料

買方主要從事投資控股業務。買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。

### 進行出售事項之理由及裨益

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，目前市場為本集團變現該物業價值提供良機。因此，董事相信，出售事項將令本集團可重新分配資金至日後投資機會以及尋求其他增長機會。

董事（包括獨立非執行董事）認為，出售事項之條款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

該物業為本集團以發展中之待售物業用途而持有之工業物業。

本集團預期於完成後錄得除稅前估計收益約港幣318,321,000元。除稅前估計收益約港幣318,321,000元乃按(i)出售事項之代價（即港幣1,253,000,000元），減(ii)該物業於二零一八年八月三十一日之未經審核賬面值（包括收購代價、印花稅、法律顧問之專業費用及代理佣金）（即港幣931,944,000元）；及(iii)與出售事項有關的估計直接應佔支出（即港幣2,735,000元）計算。將予確認的實際收益金額須經審核且可能與預期金額不同。

---

## 董事會函件

---

本公司擬將出售事項之銷售所得款項淨額之約44%用於償還銀行貸款，而餘額用作本集團於各建築及與建築相關業務及物業投資業務營運之一般營運資金，以及在機會來臨時用於未來投資。本公司已就其物業投資業務物色到若干潛在投資機會。除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有關澄清公告所披露之建議收購外，所物色到之潛在投資機會仍處於初步階段及本公司正在檢討潛在投資機會。於最後實際可行日期，本公司未就該潛在投資機會訂立任何具有約束力的協議。本公司將於適當時候根據上市規則之規定作出公告。

出售事項產生之實際收益或虧損將根據目標集團之資產淨值及銷售貸款於完成日期之金額以及出售事項附帶產生之實際支出之金額（可能與上文所述者不同）釐定。

上述估計須經本集團核數師審閱。於本集團綜合賬目列賬之出售事項對本集團所產生之實際財務影響將根據目標集團於編製完成賬目當日之資產淨值重新計算。

### 上市規則之涵義

由於就本公司而言，有關出售事項之最高適用百分比率超過75%，故出售事項構成本公司之非常重大出售事項，並須遵守上市規則第十四章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會以便股東考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易。就董事所深知，概無股東於出售事項中擁有不同於其他股東之重大權益，因此，概無股東須放棄於股東特別大會上就批准出售事項之普通決議案投票。

---

## 董事會函件

---

根據上市規則的規定，本公司將於股東特別大會結束後在切實可行範圍內盡快就有關出售事項之股東特別大會結果刊發公告。

出售事項之完成須待本通函「買賣協議－先決條件」一節所載之條件（包括股東於股東特別大會批准買賣協議及其項下擬進行之交易）達成後方可作實。因此，出售事項可能會或可能不會進行。故此，股東及有意投資者於買賣本公司股份時，務請審慎行事。

### 於股東特別大會表決

根據上市規則第13.39(4)條及章程細則第80條，股東特別大會上的股東表決將會以股數投票方式進行，而本公司須按上市規則第13.39(5)條所指定的方式公佈投票結果。

根據章程細則第85條，在以股數投票方式表決的情況下，每名親身出席的股東（或如股東為法團，則其正式授權代表或受委代表）或受委代表可就股東名冊內登記於其名下的每股繳足股份投一票。有權投多於一票的股東毋須將其票數以相同方式全數投出。

### 股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨附於本通函為適用於股東特別大會的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，敬請閣下按隨附之代表委任表格上刊印之指示填妥及盡快將表格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48小時前送抵。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席股東特別大會（或其任何續會）及於會上投票。

---

## 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與股東之整體利益。因此，彼等推薦股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關出售事項及其項下擬進行交易的普通決議。

### 其他資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料以及股東特別大會通告。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
董事總經理  
王世濤  
謹啟

二零一八年十月二十四日



本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止三個年度之經審核綜合財務報表分別披露於本公司日期為二零一六年六月八日（第109至248頁）、二零一七年六月十三日（第124至284頁）及二零一八年六月二十六日（第138至307頁）之同年年報內，該等報告可於本公司網站([www.hanison.com.hk](http://www.hanison.com.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))查閱，可透過以下超連結直接獲取：

- (1) 日期為二零一六年六月八日之本公司截至二零一六年三月三十一日止年度之年報（第109至248頁）：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0722/LTN20160722291.pdf>

- (2) 日期為二零一七年六月十三日之本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之年報（第124至284頁）：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0720/LTN20170720618.pdf>

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

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

## 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

於二零一八年八月三十一日（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，本集團之銀行貸款約港幣1,068,214,000元，其中(a)銀行貸款約港幣968,214,000元由本集團若干租賃土地及樓宇以及投資物業作抵押；及(b)銀行貸款港幣100,000,000元為無抵押。所有銀行貸款均由本公司之一間附屬公司作擔保。此外，本集團之銀行透支約港幣425,000元，為無抵押及無擔保。有抵押銀行貸款之利率介乎香港銀行同業拆息或相關銀行資金成本加0.9%至香港銀行同業拆息加1.45%。無抵押銀行貸款之利率為香港銀行同業拆息加0.75%。

於二零一八年八月三十一日，本集團向合營企業合夥人提供反彌償保證港幣62,000,000元，其相當於本集團之最高負債。此最高負債乃由反彌償保證之訂約方經參考本集團按比例分佔之授予合營企業之銀行融資額度項下之利息付款估計金額及有關合營企業所持有物業之翻新、管理及市場推廣及租賃涉及之成本超支後釐定。

於二零一八年八月三十一日，本集團就建築合約持有之履約保證約為港幣246,035,000元。履約保證之年利率介乎0.6%至2.0%。

於二零一八年八月三十一日，本集團為下列訴訟之被告，董事認為訴訟所引致的估計或然負債無法合理確定。

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。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。於二零一八年八月三十一日，該訴訟仍在進行中，且案件並無進一步更新。

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，於二零一八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、擔保或其他重大或然負債。

### 3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，自二零一八年三月三十一日（即編製本集團最近期刊發之經審核財務報表日期）以來，本集團之財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

#### 4. 財務及貿易展望

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。

董事不時對本公司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變現目標公司價值提供良機。根據本通函附錄四隨附之物業估值報告，該物業於二零一八年八月三十一日之公平值為港幣1,090,000,000元。於完成後，本集團預期確認有關出售之收益約港幣318,321,000元（於扣除與出售事項有關之稅項前）。本公司就出售事項將予錄得之實際收益須待進行審核後方可作實，並可能與估計金額有所不同。除上文所述之出售事項之收益及本集團自出售事項所產生之稅項負債外，出售事項對本集團之盈利、資產及負債並無任何重大影響。

#### 5. 餘下集團之管理層討論及分析

餘下集團截至二零一八年三月三十一日止三個年度之管理層討論及分析載列如下。於出售事項後，餘下集團將繼續進行其現有業務。就本通函而言，有關餘下集團之財務數據乃源自本集團截至二零一八年三月三十一日、二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止三個財政年度各年之經審核綜合財務報表。

截至二零一八年三月三十一日止年度

### 財務回顧

截至二零一八年三月三十一日止年度，餘下集團錄得營業額港幣2,849,500,000元，較上一財政年度錄得之港幣3,216,100,000元同比下降11.4%。儘管營業額下降主要來自物業發展部，但餘下集團錄得本公司擁有人應佔綜合溢利總額為港幣616,300,000元（二零一七年：港幣516,900,000元），較去年溢利增加19.2%。於本財政年度內，餘下集團一直積極從事透過自有或合營企業收購及出售投資物業。出售其自有投資物業PeakCastle的50%權益為餘下集團貢獻了重大溢利，而於本財政年度末，餘下集團持有及透過合營企業持有之其他投資物業之公平值變動之收益增加亦為年內溢利帶來顯著增長。上述收益足以抵銷餘下集團物業發展部物業銷售貢獻減少及於截至二零一八年三月三十一日止年度確認以權益結算及以股份支付之款項增加。

於本財政年度，建築部承接公營及私營部門的項目，表現穩定。建築部年末持有的合約價值合計為港幣3,480,200,000元，因而維持其為餘下集團最大收入來源的位置。

就物業發展部而言，The Austine Place的最後兩個住宅單位及The Bedford的餘下一個單位及三個停車位於年內售出。至於餘下集團擁有25%權益的位於新界火炭的低密度住宅項目Mount Vienna，餘下集團已於財政年度末預售出合共12個單位中的6個單位，財政年度末之後再預售出3個單位。截至本公司截至二零一八年三月三十一日止年度之年報日期，已向客戶交付8個單位。餘下集團將於二零一八年六月底透過與私募投資基金成立的合營企業（雙方各佔50%股權）完成收購位於新界葵涌的中央工業大廈。作為物業的項目經理、建築承建商、市場推廣經理及地產經理，餘下集團將提供技術及經驗，以監控整體進度及確保該擬重建項目圓滿完成。

我們的物業投資部繼續為餘下集團帶來可觀的回報。除來自該等投資物業的正常租金回報外，餘下集團於本財政年度出售餘下集團自有物業PeakCastle的50%權益，於二零一八年四月出售餘下集團持有50%權益的合營企業物業成功中心，從中獲得大量收益。為加強投資物業組合，餘下集團於本財政年度收購應如大廈，並於二零一八年四月收購位於荷里活道222號的一幢物業。我們將繼續積極尋找機會收購物業，並通過翻新及完善物業管理提升其價值。

於本財政年度，餘下集團收購京瑞廣場一期20樓、21樓及22樓。20樓及22樓整層以及21樓半層乃收購作餘下集團的辦公室用途，而21樓的餘下半層作為投資物業出租予第三方租戶。

就建議分拆本公司的鋁窗、門及幕牆業務於聯交所主板獨立上市（「建議分拆」）而言，聯交所已原則上同意本公司進行建議分拆。建議分拆的準備工作正在進行中。

#### **流動資金及財務資源**

餘下集團定期評估其流動資金及融資需求。

為了方便日常流動資金管理及維持融資之靈活性，於二零一八年三月三十一日，餘下集團可動用銀行及一間保險公司之融資總額為港幣2,835,500,000元（其中港幣685,500,000元是以餘下集團之若干租賃土地及樓宇以及投資物業作第一抵押），其中港幣395,500,000元銀行貸款已提取，而約港幣339,600,000元已主要用作發出信用狀及履約保證。該等銀行融資下之銀行貸款按現行市場利率計算利息。

餘下集團於管理其現金結餘時奉行審慎政策，並致力維持餘下集團之穩健現金流量產生能力、餘下集團參與投資和收購項目之能力，以提升股東財富。於二零一八年三月三十一日，餘下集團之現金及銀行結餘總額為港幣1,070,100,000元（二零一七年：港幣840,100,000元），並佔流動資產43.7%（二零一七年：44.0%）。

年內，餘下集團營運業務之淨現金流入為港幣102,000,000元（主要由於應收進度款項、持作待售物業及應收保固金減少以及應付合約工程款項增加，抵銷發展中之待售物業以及應收款項、按金及預付款項增加所致），投資業務淨現金流出為港幣345,700,000元（主要由於收購附屬公司產生之現金流出淨額、購買投資物業、已付收購附屬公司按金及合營企業貸款，抵銷出售附屬公司之現金流入淨額及提取已抵押銀行存款所致），以及融資業務淨現金流入為港幣470,000,000元（主要由於新增銀行及其他貸款，抵銷已支付予股東之股息及償還銀行貸款所致）。於二零一八年三月三十一日，餘下集團為淨現金之狀況，此乃根據現金及銀行結餘總額減銀行及其他貸款總額計算。因此，餘下集團之資產負債比率（根據餘下集團銀行借貸淨額佔股東資金之比例計算）為0%。餘下集團於年結日之流動資產淨值為港幣840,900,000元（二零一七年：流動負債淨值港幣7,900,000元）及流動比率（流動資產除以流動負債）為1.52倍（二零一七年：1.00倍）。

從可供動用之手頭現金及可供動用來自銀行及一間保險公司之融資額，餘下集團之流動資金狀況於來年將維持穩健，具備充裕財務資源以應付其承擔、營運及未來發展需要。

#### **銀行及其他借款**

於二零一八年三月三十一日，餘下集團獲得銀行貸款達港幣395,500,000元（於二零一七年三月三十一日：港幣815,100,000元）。此貸款乃用作一般營運資金，為歷年來物業作發展及投資用途之融資。貸款之還款期攤分兩年，於首年內須償還港幣52,600,000元，於第二年內須償還港幣342,900,000元。賬面值為港幣342,900,000元須於報告期末起計一年以後償還，但載有按要求還款條款的銀行貸款因而分類為流動負債。利息是根據香港銀行同業拆息附以吸引利率差幅計算。於二零一七年三月三十一日，其他貸款人民幣6,300,000元（相等於約港幣7,000,000元）（於二零一八年三月三十一日：無）須於一年內償還，按固定年利率4.9%計息。

### 未來重大投資或收購資本資產之計劃

除上文董事會函件「對本集團之財務影響及所得款項用途」及本附錄「財務及貿易展望」各節所述者外，於二零一八年三月三十一日，餘下集團並無重大投資或收購資本資產之計劃。

### 附屬公司及聯營公司之重大收購及出售事項

於二零一七年七月十三日，本公司之間接全資附屬公司雄傑投資有限公司（「雄傑」）與一名獨立第三方訂立買賣協議，以收購Waller Holdings Limited全部已發行股本及股東貸款，代價約為港幣145,400,000元。該收購事項於二零一七年八月十四日完成。Waller Holdings Limited連同其全資附屬公司益旺（香港）有限公司之主要資產為位於新界沙田之一幢商業物業（即京瑞廣場第一期）20樓之辦公室單位及若干停車位。收購Waller Holdings Limited旨在將餘下集團之辦公室遷至該商業物業。

於二零一七年七月十三日，本公司之間接全資附屬公司東傑環球有限公司（「東傑」）與一名獨立第三方訂立買賣協議，以收購忠日有限公司全部已發行股本及股東貸款，代價約為港幣149,900,000元。該收購事項於二零一七年八月十四日完成。忠日有限公司之主要資產為位於新界沙田之一幢商業物業（即京瑞廣場第一期）22樓之辦公室單位及若干停車位。收購忠日有限公司旨在將餘下集團之辦公室遷至該商業物業。

於二零一七年七月三十一日，本公司之間接全資附屬公司傑建發展有限公司（「傑建」）與一名獨立第三方訂立買賣協議，以收購Ultimate Elite Investments Limited全部已發行股本及股東貸款，代價約為港幣149,700,000元。該收購事項於二零一七年八月二十八日完成。Ultimate Elite Investments Limited連同其全資附屬公司Vision Smart Limited之主要資產為位於新界沙田之一幢商業物業（即京瑞廣場第一期）21樓之辦公室單位及若干停車位（已分類為投資物業）。

於二零一八年二月二十一日，Hanison BVI與一名獨立第三方簽訂買賣協議，以出售其於騰傑企業有限公司（「騰傑」）以及其全資附屬公司迅弘有限公司及Trillion Mart Development Limited（「Trillion Mart」，前稱為麗匯發展有限公司）之50%股權及授出之股東貸款。Trillion Mart從事物業投資。Trillion Mart之主要資產為位於九龍青山道476號之商業物業「PeakCastle」。出售之代價為港幣332,700,000元。出售已於二零一八年三月二十八日完成。於出售完成後，騰傑成為餘下集團之合營企業。

### 資產抵押

於二零一八年三月三十一日，餘下集團之若干租賃土地及樓宇以及投資物業之賬面值約為港幣1,081,500,000元（於二零一七年三月三十一日：港幣1,908,800,000元）已抵押予銀行，以獲得港幣395,500,000元之貸款（於二零一七年三月三十一日：港幣605,100,000元）。於二零一七年三月三十一日，為取得一間合營企業之銀行融資額度，港幣139,300,000元（於二零一八年三月三十一日：無）之銀行存款已作抵押。

### 或然負債

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所召開之指示聆訊後，至今尚未就有關訴訟對餘下集團採取進一步行動。於二零一八年三月三十一日，本公司董事認為，鑑於其結果之不確定性，故不能切實地評估其財務影響。

於二零一八年三月三十一日，餘下集團有就一間合營企業獲授之銀行融資額度向一間銀行提供之公司擔保約港幣67,125,000元（二零一七年：港幣53,181,000元），該款項為餘下集團按比例分佔之於二零一八年三月三十一日動用之銀行融資額度。本公司董事認為，該等財務擔保合約之公平值於初步確認時並不重大，故於報告期末並無就財務擔保合約作出撥備。



於二零一八年三月三十一日，餘下集團向合營企業合夥人提供反彌償保證港幣62,000,000元（二零一七年：港幣62,000,000元），其相當於餘下集團之最高負債。此最高負債乃由反彌償保證之訂約方經參考餘下集團按比例分佔之授予合營企業之銀行融資額度項下之利息付款估計金額及有關合營企業所持有物業之翻新、管理及市場推廣及租賃涉及之成本超支後釐定。本公司董事認為，反彌償保證之公平值於初步確認時並不重大，故於報告期末並無就反彌償保證作出撥備。

於二零一八年三月三十一日，餘下集團就建築合約持有之履約保證達港幣222,991,000元（二零一七年：港幣501,210,000元）。

### 外匯風險

餘下集團之財資管理政策旨在減低匯率波動之風險。餘下集團之外幣風險，主要因購買貨物而起。在決定是否有對沖之需要時，餘下集團將按個別情況，視乎風險之大小及性質，以及當時市況而作決定。現金盈餘一般會存入信譽良好之金融機構，主要以港幣計值。餘下集團大部份收益、開支、資產與負債均以港幣計值，因此餘下集團於外幣兌港幣之外匯兌換率變動所產生之損益不會有任何重大風險。

### 僱員人數及酬金

於二零一八年三月三十一日，餘下集團（不包括其合營企業）有943名全職僱員（其中146名僱員在中國內地）。餘下集團參照市場水平及根據僱員之資歷，為僱員提供具吸引力的薪酬組合，包括酌情花紅、購股權計劃及股份獎勵計劃。餘下集團亦為僱員提供退休金計劃、醫療福利、公司及外間的培訓課程。

截至二零一七年三月三十一日止年度

### 財務回顧

截至二零一七年三月三十一日止年度，餘下集團錄得營業額港幣3,216,100,000元，較上一財政年度之港幣2,623,000,000元上升22.6%。本公司擁有人應佔年內綜合溢利為港幣516,900,000元（二零一六年：港幣635,700,000元）。該減少乃主要由於上一年度透過出售一間附屬公司所出售位於元朗流浮山丈量約份第129號之若干幅農業土地之開發項目產生例外巨額收益所致，有關減少已扣除截至二零一七年三月三十一日止年度餘下集團投資物業之公平值變動之收益增加及分佔合營企業溢利增加。

建築部在公營及私營部門項目的支持下持續表現向好，因而繼續佔餘下集團的大部分營業額。年內，該分部獲授多項合約，於二零一七年三月三十一日，總合約價值達港幣5,679,900,000元。

就我們的物業發展部而言，大部分位於The Austine Place及The Bedford的單位已售出。就位於九龍官涌街的The Austine Place而言，於二零一七年三月三十一日，僅剩兩個精品住宅樓宇單位及四個位於平台樓層的商舖單位尚未售出。而就位於九龍必發道的The Bedford而言，於財政年度結束時，僅剩一個精品工業高層樓宇單位尚未售出。位於新界沙田火炭的優質低密度住宅發展項目Mount Vienna（餘下集團擁有其25%權益）正在繼續建造，並預期將於二零一七年第三季度前竣工。為補充餘下集團的物業發展組合，餘下集團已於二零一七年四月收購位於九龍九龍塘衙前圍道57A號的一幅土地連同宅院、搭建物及建築物。

就物業投資部而言，由於我們完成多項重大收購，包括於二零一六年十月收購位於香港葵涌的一幢工業物業（現稱為「West Castle」），用作投資物業、於二零一六年十月收購Queen Central（餘下集團擁有其40%權益）、於二零一七年二月收購West Park及於二零一七年三月收購Wall Street Tower（餘下集團擁有其50%權益），去年是富有成效的一年。在審慎擴大我們的物業投資組合的同時，我們將於裝修物業及提升物業管理後尋求可為餘下集團帶來理想回報的機會出售該等物業。

### 流動資金及財務資源

餘下集團定期評估其流動資金及融資需求。

為了日常流動資金管理及維持融資之靈活性，於二零一七年三月三十一日，餘下集團可動用銀行及一間保險公司之融資總額為港幣3,212,300,000元（其中港幣1,412,300,000元是以餘下集團之若干租賃土地及樓宇、投資物業、分類為持作出售之資產及銀行存款作第一抵押），其中港幣815,100,000元銀行貸款已提取，而約港幣615,300,000元已提取用作發出信用狀及履約保證。該等銀行融資下之銀行貸款按現行市場利率計算利息。

餘下集團於管理其現金結餘時奉行審慎政策，並致力維持餘下集團之穩健現金產生能力、餘下集團參與投資和收購項目之能力，以提升股東財富。於二零一七年三月三十一日，餘下集團之現金及銀行結餘總額為港幣840,100,000元（二零一六年：港幣1,221,300,000元），並佔流動資產44.0%（二零一六年：60.1%）。

年內，餘下集團營運業務之淨現金流入為港幣166,400,000元（主要由於持作待售物業減少以及應付款項及其他應付款項增加所致），投資業務淨現金流出為港幣460,000,000元（主要由於收購附屬公司產生之現金流出淨額及合營企業之貸款，抵消出售附屬公司之現金流入淨額所致），以及融資業務淨現金流出為港幣86,300,000元（主要由於已支付予股東之股息、償還銀行貸款及股份獎勵計劃所購買之股份，抵消新借銀行及其他貸款所致）。於二零一七年三月三十一日，餘下集團為淨現金之狀況，此乃根據現金及銀行結餘總額減銀行及其他貸款總額計算。因此，餘下集團之資產負債比率（根據餘下集團銀行借貸淨額佔股東資金之比例計算）為0%。餘下集團於年結日流動負債淨值為港幣7,900,000元（二零一六年：流動資產淨值港幣257,000,000元）及流動比率（流動資產除以流動負債）為1.00倍（二零一六年：1.14倍）。

從可供動用之手頭現金及可供動用來自銀行及一間保險公司之融資額，餘下集團之流動資金狀況於來年將維持穩健，具備充裕財務資源以應付其承擔、營運及未來發展需要。

### 銀行及其他借款

於二零一七年三月三十一日，餘下集團獲得銀行貸款達港幣815,100,000元（於二零一六年三月三十一日：港幣764,800,000元）。此貸款乃用作一般營運資金，為歷年來物業作發展及投資用途之融資。貸款之還款期攤分五年，於首年內須償還港幣428,000,000元，於第二年內須償還港幣40,000,000元，於第三至第五年內償還港幣347,100,000元。賬面值為港幣387,100,000元須於報告期末起計一年以後償還，但載有按要求還款條款的銀行貸款因而分類為流動負債。利息是根據香港銀行同業拆息附以吸引利率差幅計算。其他貸款人民幣6,300,000元（相等於約港幣7,000,000元）（於二零一六年三月三十一日：無）須於一年內償還，按固定年利率4.9%計息。

### 附屬公司及聯營公司之重大收購及出售事項

於二零一六年八月八日，本公司之間接全資附屬公司敬德有限公司與一名獨立第三方簽訂買賣協議，以收購Befit Limited全部已發行股本連同股東貸款，現金代價約港幣150,129,000元。收購已於二零一六年十月七日完成。Befit Limited之主要資產為West Castle。

於二零一六年十二月二十八日，本公司之間接全資附屬公司萃業有限公司（「萃業」）與獨立第三方簽訂買賣協議，以收購Honour Tower Holdings Limited（「Honour Tower」）連同其全資附屬公司西豐有限公司（統稱為「Honour Tower集團」）及Reliable Worldwide Limited（「Reliable Worldwide」）連同其全資附屬公司Golden Years Limited（統稱為「Reliable Worldwide集團」）全部已發行股本，現金代價約為港幣341,609,000元（相當於港幣341,920,000元經Honour Tower集團及Reliable Worldwide集團於完成日期之流動資產淨值作調整）。收購已於二零一七年二月二十七日完成。Honour Tower集團及Reliable Worldwide集團之主要資產為位於香港深水埗的一幢住宅物業（「現稱為「West Park」），用作投資物業。

於二零一七年二月八日，Hanison BVI與一名獨立第三方簽訂買賣協議，以出售先滿發展有限公司（「先滿」）全部已發行股本。先滿從事物業投資。先滿之主要資產為位於香港元朗深灣路丈量約份第128號之若干地段。出售之現金代價為港幣249,829,000元。出售已於二零一七年三月三十一日完成。

### 資產抵押

於二零一七年三月三十一日，餘下集團之若干租賃土地及樓宇、投資物業、分類為持作出售資產之賬面值約為港幣1,908,800,000元（於二零一六年三月三十一日：港幣1,785,400,000元）已抵押予銀行，以獲得港幣605,100,000元之貸款（於二零一六年三月三十一日：港幣634,800,000元）。此外，為取得一間合營企業之銀行融資額度，港幣139,300,000元（於二零一六年三月三十一日：港幣200,900,000元）之銀行存款已作抵押。

### 或然負債

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所召開之指示聆訊後，至今尚未就有關訴訟對餘下集團採取進一步行動。於二零一七年三月三十一日，本公司董事認為，鑑於其結果之不確定性，故不能切實地評估其財務影響。

於二零一七年三月三十一日，餘下集團有就一間合營企業獲授之銀行融資額度向一間銀行提供公司擔保約港幣53,181,000元（二零一六年：港幣34,312,000元），該款項為餘下集團按比例分佔之於二零一七年三月三十一日動用之銀行融資額度。本公司董事認為，該等財務擔保合約之公平值於初步確認時並不重大，故於報告期末並無就財務擔保合約作出撥備。

於二零一七年三月三十一日，餘下集團向合營企業合夥人提供反彌償保證港幣62,000,000元（二零一六年：無），其相當於餘下集團之最高負債。此最高負債乃由反彌償保證之訂約方經參考餘下集團按比例分佔之授予合營企業之銀行融資額度項下之利息付款估計金額及有關合營企業所持有物業之翻新、管理及市場推廣及租賃涉及之成本超支。本公司董事認為，反彌償保證之公平值於初步確認時並不重大，故於報告期末並無就反彌償保證作出撥備。

於二零一七年三月三十一日，餘下集團就建築合約持有之履約保證約為港幣501,210,000元（二零一六年：港幣576,413,000元）。

### 外匯風險

餘下集團之財資管理政策旨在減低匯率波動之風險。餘下集團之匯率波動風險，主要因購買貨物而起。在決定是否有對沖之需要時，餘下集團將按個別情況，視乎風險之大小及性質，以及當時市況而作決定。現金盈餘一般會存入信譽良好之金融機構，主要以港幣計值。餘下集團大部份收益、開支、資產與負債均以港幣計算，因此餘下集團於外幣兌港幣之外匯兌換率變動所產生之損益不會有任何重大風險。

### 僱員人數及酬金

於二零一七年三月三十一日，餘下集團（不包括其合營企業）有982名全職月薪僱員（其中169名於中國大陸）。除支付薪資外，其他福利包括公積金計劃、酌情花紅、在職培訓、教育贊助補貼、醫療保險計劃及團體人壽及個人意外保險計劃。

截至二零一六年三月三十一日止年度

### 財務回顧

截至二零一六年三月三十一日止年度，餘下集團錄得營業額港幣2,623,000,000元，較上一財政年度之港幣2,095,200,000元上升25.2%。本公司擁有人應佔本年度綜合溢利增加51.6%至港幣635,700,000元（二零一五年：港幣419,200,000元）。此乃主要由於年內透過出售一間附屬公司所出售位於香港新界元朗流浮山丈量約份第129號之多幅土地之開發項目所致。

餘下集團建築部之表現繼續令人滿意。於回顧年度內，餘下集團獲得沙田碩門邨之公共房屋發展項目，而其他主要項目（主要來自城內知名發展商）均進展順利。儘管物業價格面臨下跌趨勢，惟資產價值仍相對高企，且業主仍願意投資於改善工程，因此發展商亦願意為其項目投入優質建築材料。餘下集團裝飾及維修部以及建築材料部之業務流程均維持於穩健水平。

就餘下集團物業發展部而言，The Austine Place（位於九龍官涌街並附設商舖平台之精品住宅樓宇）及The Bedford（餘下集團位於九龍必發道之精品工業高層樓宇）之銷售均繼續進展順利。年內，The Austine Place及The Bedford分別售出合共7個單位及6個單位（包括2個停車位）。餘下集團擁有位於新界沙田火炭之一幅土地之25%權益，並計劃將其發展成優質低密度住宅項目。上蓋工程正在施工中而建築工程預期將於二零一七年四月前完工。此外，餘下集團於二零一六年初出售位於元朗流浮山之一幅土地，並帶來可觀溢利。管理層繼續審慎計劃收購地塊以用於未來發展。

就物業投資部而言，One Eleven（於二零一五年年中收購之一棟位於西營盤之服務式住宅樓宇）及PeakCastle（於二零一五年年尾收購之一棟位於長沙灣之商業大廈）均開始為餘下集團帶來收入。該兩項收購亦貢獻若干重估收益。管理層正計劃進行適當翻新工程並改善樓宇管理質素以提升該等物業之資產價值及租金收入水平。

### 流動資金及財務資源

餘下集團定期評估其流動資金及融資需求。

為了方便日常流動資金管理及維持融資之靈活性，於二零一六年三月三十一日，餘下集團可動用銀行融資，總額為港幣2,658,800,000元（其中港幣1,468,800,000元是以餘下集團之若干租賃土地及樓宇、投資物業及銀行存款作第一抵押），其中港幣764,800,000元貸款已提取，而約港幣716,700,000元已提取用作發出信用狀及履約保證。該等銀行融資下之銀行貸款按現行市場利率計算利息。

餘下集團於管理其現金結餘時奉行審慎政策，並致力維持餘下集團之穩健現金產生能力、餘下集團參與投資和收購項目之能力，以提升股東財富。於二零一六年三月三十一日，餘下集團之銀行結餘及現金總額為港幣1,221,300,000元（二零一五年：港幣301,200,000元），並佔流動資產60.1%（二零一五年：14.7%）。

年內，餘下集團營運業務之淨現金流入為港幣768,900,000元（主要由於應收款項、按金及預付款項及發展中之待售物業減少以及應付合約工程款項及應付款項及其他應付款項增加所致），投資業務淨現金流出為港幣389,900,000元（主要由於收購附屬公司產生之現金流出淨額及存放已抵押銀行存款，抵銷出售附屬公司及透過出售一間附屬公司出售發展項目之現金流入淨額所致），以及融資業務淨現金流入為港幣541,500,000元（主要由於新增銀行貸款、發行供股份之所得款項淨額及行使購股權而發行股份之所得款項，抵銷已支付股息予股東及歸還銀行貸款所致）。因此，現金及銀行結餘與銀行貸款均增加。於二零一六年三月三十一日，餘下集團為淨現金之狀況，此乃根據現金及銀行結餘總額減銀行借貸總額計算。於二零一五年三月三十一日，銀行借貸淨額（銀行借貸總額減現金及銀行結餘總額）為港幣390,100,000元及餘下集團之資產負債比率（根據餘下集團銀行借貸淨額佔股東資金之比例計算）為22.4%。於年結日流動資產淨值減少港幣181,300,000元至港幣257,000,000元，流動比率（流動資產除以流動負債）為1.14倍（二零一五年：1.27倍）。



從可供動用之手頭現金及可供動用之銀行融資額，餘下集團之流動資金狀況於來年將維持健全狀況，具備充裕財務資源以應付其承擔、營運及未來發展需要。

### 銀行及其他借款

於回顧年度內，餘下集團獲得銀行貸款達港幣764,800,000元（於二零一五年三月三十一日：港幣691,300,000元）。此貸款乃用作一般營運資金，為歷年來物業作發展及投資用途之融資。貸款之還款期攤分五年，於首年內須償還港幣150,500,000元，於第二年內須償還港幣227,200,000元，於第三至第五年內償還共港幣387,100,000元。賬面值為港幣614,300,000元須於報告期末起計一年以後償還，但載有按要求還款條款的銀行貸款因而分類為流動負債。利息是根據香港銀行同業拆息附以吸引利率差幅計算。

### 附屬公司及聯營公司之重大收購及出售事項

於二零一五年三月十九日，Hanison BVI及CCM Trust (Cayman) Limited間接擁有之非全資附屬公司天冠國際有限公司（「天冠」）與一名獨立第三方訂立買賣協議，據此，Hanison BVI及天冠出售由Hanison BVI及天冠按60:40比例持有之Superior Choice Holdings Limited（「**Superior Choice**」）連同其全資附屬公司星俊有限公司之全部權益及以相同比例付予Superior Choice之股東貸款。星俊有限公司從事物業投資。該出售之總現金代價為港幣549,710,000元。於出售完成前，總現金代價中金額為港幣143,000,000元直接用於償還銀行貸款。歸屬於Hanison BVI的現金代價為港幣244,826,000元。該出售於二零一五年七月七日完成。

於二零一五年五月十九日，本公司之間接全資附屬公司尚志有限公司與一名獨立第三方簽訂買賣協議，以收購廣誌控股有限公司連同其全資附屬公司茂中國際有限公司（統稱「**廣誌集團**」）之全部已發行股本及股東貸款，現金代價為港幣253,346,000元。該收購於二零一五年七月十七日完成。廣誌集團之主要資產為一幢位於香港西營盤高街111號的住宅物業，用作投資物業。

於二零一五年七月三十日，Hanison BVI與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售聰勁發展有限公司（「聰勁」）之全部已發行股本及股東貸款。聰勁從事物業發展業務。聰勁之主要資產為若干位於元朗流浮山丈量約份第129號之發展中物業。該出售之現金代價為港幣710,000,000元。該出售於二零一六年三月二十二日完成。

於二零一五年九月八日，本公司之間接全資附屬公司迅弘有限公司與一名獨立第三方簽訂買賣協議，以收購Trillion Mart之全部已發行股本及股東貸款，現金代價港幣993,304,000元（相當於港幣987,801,000元經以Trillion Mart於完成日期之流動資產淨值作調整）。該收購已於二零一五年十月二十二日完成。Trillion Mart之主要資產為一幢位於香港長沙灣青山公路476號的商業物業，用作投資物業。

#### **資產抵押**

二零一六年三月三十一日，餘下集團之若干租賃土地及樓宇及投資物業合共賬面值約為港幣1,785,400,000元（二零一五年：餘下集團之若干租賃土地及樓宇、投資物業及持作待售物業合共賬面值約為港幣1,231,500,000元）已抵押予銀行，以獲得港幣634,800,000元之港幣貸款（二零一五年：港幣361,300,000元）。此外，為取得餘下集團其中一間位於中國之合營企業之銀行貸款，港幣200,900,000元（二零一五年：港幣83,700,000元）之銀行存款已作抵押。

#### **或然負債**

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被提出法律行動。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，至今尚未就有關訴訟對餘下集團採取進一步行動。於二零一六年三月三十一日，本公司董事認為，鑑於結果之不確定性，故不能切實地評估其財務影響。

於二零一六年三月三十一日，餘下集團已向一間銀行提供約港幣34,312,000元（二零一五年：港幣27,100,000元）的公司擔保，以擔保一間合營企業獲授之銀行融資額度，該款項為餘下集團按比例分佔之於二零一六年三月三十一日動用之銀行融資額度。本公司董事認為首次確認之財務擔保合約之公平值並不重大及於報告期末並無就財務擔保合約作出撥備。

### 外匯風險

餘下集團之財資管理政策旨在減低匯率波動之風險。餘下集團之匯率波動風險，主要因購買貨物而起。在決定是否有對沖之需要時，餘下集團將按個別情況，視乎風險之大小及性質，以及當時市況而作決定。現金盈餘一般會存入信譽良好之金融機構，主要之貨幣為港幣。餘下集團大部份收益、開支、資產與負債均以港幣計算，因此餘下集團於外幣兌港幣之外匯兌換率變動所產生之損益不會有任何重大風險。

### 僱員人數及酬金

於二零一六年三月三十一日，餘下集團（不包括其合營企業）有714名全職月薪僱員（其中208名於中國大陸）。餘下集團根據個別人士之發展潛能、才幹及能力作出招聘及晉升，並確保其薪酬維持於合理之市場水平。

## 熙悅有限公司（「目標公司」）及其附屬公司（統稱「目標集團」）之未經審核財務資料

以下載列目標集團於二零一八年三月三十一日及二零一八年八月三十一日之未經審核綜合財務狀況表，以及目標集團自二零一八年三月十六日（目標公司註冊成立日期）起至二零一八年三月三十一日止期間及截至二零一八年八月三十一日止五個月之未經審核綜合損益及其他全面收益表以及未經審核綜合權益變動表及若干解釋附註（「未經審核財務資料」）。

未經審核財務資料乃根據附註2所載之基準呈列，並根據本公司截至二零一八年三月三十一日止年度之年報所載的本公司採納之會計政策連同由香港會計師公會頒佈並於截至二零一八年八月三十一日止五個月強制生效之若干新訂及經修訂香港財務報告準則及上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)段編製。

董事編製之未經審核財務資料僅為載入有關出售目標公司之全部已發行股本及所結欠之股東貸款之本通函而編製。本公司之申報會計師德勤•關黃陳方會計師獲委聘以根據香港審閱委聘準則第2410號「實體之獨立核數師審閱中期財務資料」，並參考香港會計師公會頒佈之實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱第II-2至II-5頁所載目標集團之財務資料。審閱範圍遠較根據香港核數準則進行的審核為小，故無法讓申報會計師保證其將知悉於審核中可能發現的所有重大事宜。因此，申報會計師並無發表審核意見。申報會計師已發出無保留意見之審閱報告。

## 未經審核綜合財務狀況表

	於二零一八年 八月三十一日 港幣千元	於二零一八年 三月三十一日 港幣千元
<b>流動資產</b>		
已付發展中待售物業之按金	–	29,000
發展中之待售物業	931,944	–
應收款項、按金及預付款項	2,034	–
	<u>933,978</u>	<u>29,000</u>
<b>流動負債</b>		
其他應付款項	10,690	–
應付直接控股公司款項	922,707	29,002
應付稅項	98	–
	<u>933,495</u>	<u>29,002</u>
流動資產(負債)淨值	<u>483</u>	<u>(2)</u>
<b>股本及儲備</b>		
股本	–	–
累計溢利(虧損)	483	(2)
	<u>483</u>	<u>(2)</u>

## 未經審核綜合損益及其他全面收益表

	由二零一八年 四月一日起 至二零一八年 八月三十一日 止期間 港幣千元	由二零一八年 三月十六日 (註冊成立 日期)起至 二零一八年 三月三十一日 止期間 港幣千元
租金收入	600	-
行政開支	(17)	(2)
除稅前溢利(虧損)	583	(2)
稅項支出	(98)	-
期內溢利(虧損)及全面收益(支出)總額	<u>485</u>	<u>(2)</u>

## 未經審核綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔		
	股本	累計	總額
	港幣千元	(虧損)溢利 港幣千元	港幣千元
註冊成立時發行股份	-	-	-
期內虧損及全面支出總額	-	(2)	(2)
於二零一八年三月三十一日及 二零一八年四月一日	-	(2)	(2)
期內溢利及全面收益總額	-	485	485
於二零一八年八月三十一日	-	483	483

## 未經審核財務資料附註

### 1. 一般資料

熙悅有限公司（「目標公司」）為於英屬處女群島註冊成立的私人有限公司及為投資控股公司。其附屬公司（即煌卓有限公司）主要從事物業發展。

於二零一八年八月二十四日，Hanison Construction Holdings Limited（興勝創建控股有限公司）（「本公司」）之間接全資附屬公司賦邁有限公司與SPK MW Limited訂立買賣協議，以出售目標公司及其附屬公司（統稱「目標集團」）之全部已發行股本及目標公司結欠之股東貸款，總代價為港幣（「港幣」）1,253,000,000元（「出售事項」）。

由於所有交易乃透過一間集團公司開立的賬戶結算，故目標集團於二零一八年三月十六日（目標公司註冊成立日期）至二零一八年三月三十一日止期間及截至二零一八年八月三十一日止五個月並無現金交易。因此，並無編製綜合現金流量表。

### 2. 編製基準

未經審核財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)段編製，編製僅為載入本公司將就出售事項而刊發之通函。

未經審核財務資料乃根據本公司截至二零一八年三月三十一日止年度之年報所載本公司採納之會計政策而編製，符合香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港財務報告準則。於截至二零一八年八月三十一日止五個月，目標集團已首次應用香港會計師公會頒佈並於本中期期間強制生效之若干新訂及經修訂香港財務報告準則。

本公司董事編製之未經審核財務資料僅為載入本通函。未經審核財務資料乃根據歷史成本法編製，並以港幣呈列。除另有指明者外，所有數值約整至最接近港幣千元。

未經審核財務資料所載資料並不足以構成香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表之呈列」所界定之完整財務報表或香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之中期財務報告。



## 餘下集團未經審核備考財務資料

## 緒言

以下為作說明用途之餘下集團未經審核備考財務資料（統稱為「未經審核備考財務資料」），乃按照下文附註所載之基準編製，以說明假設出售事項已於二零一八年三月三十一日完成對於二零一八年三月三十一日未經審核備考綜合財務狀況表；或假設出售事項已於二零一七年四月一日完成對截至二零一八年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表、截至二零一八年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表及其他全面收益表及截至二零一八年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表所帶來的影響，經作出有事實依據及直接歸因於交易的與出售事項有關之備考調整（誠如下述附註所解釋）。

餘下集團之未經審核備考財務資料僅供說明用途而編製，及由於其假設性質，未必能夠真實反映(i)假設出售事項已於二零一八年三月三十一日完成之情況下於二零一八年三月三十一日之綜合財務狀況表，及(ii)假設出售事項已於二零一七年四月一日或於未來任何日期完成之情況下截至二零一八年三月三十一日止年度之綜合損益表、截至二零一八年三月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表及截至二零一八年三月三十一日止年度之綜合現金流量表。

## 未經審核備考綜合財務狀況表

於二零一八年三月三十一日

	本集團	備考調整		餘下集團
	港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註2)	港幣千元 (附註3)	港幣千元 (附註4)
非流動資產				
投資物業	1,712,360	-	-	1,712,360
物業、廠房及設備	588,758	-	-	588,758
預付租賃款項	5,851	-	-	5,851
聯營公司之權益	7,021	-	-	7,021
合營企業之權益	464,325	-	-	464,325
合營企業貸款	63,646	-	-	63,646
已付收購附屬公司按金	50,638	-	-	50,638
遞延稅項資產	358	-	-	358
	<u>2,892,957</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,892,957</u>
流動資產				
發展中之待售物業	319,607	931,944	(931,944)	319,607
持作待售物業	7,441	-	-	7,441
存貨	15,293	-	-	15,293
應收合約工程款項	96,992	-	-	96,992
應收進度款項	99,199	-	-	99,199
應收保固金	246,029	-	-	246,029
應收款項、按金及 預付款項	167,496	(29,000)	-	138,496
預付租賃款項	207	-	-	207
應收合營企業款項	17	-	-	17
合營企業貸款	137,482	-	-	137,482
持作買賣之投資	580	-	-	580
可退回稅項	5,096	-	-	5,096
銀行結餘及現金	1,070,124	(902,944)	1,250,265	1,417,445
	<u>2,165,563</u>	<u>-</u>	<u>318,321</u>	<u>2,483,884</u>
分類為持作出售資產	<u>282,067</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>282,067</u>
	<u>2,447,630</u>	<u>-</u>	<u>318,321</u>	<u>2,765,951</u>

## 附錄三

## 餘下集團之未經審核備考財務資料

	本集團	備考調整		餘下集團
	港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註2)	港幣千元 (附註3)	備考總額 港幣千元
流動負債				
應付合約工程款項	470,129	-	-	470,129
應付款項及其他應付款項	720,313	-	-	720,313
應付稅項	20,782	-	-	73,305
銀行及其他貸款				
—於一年內應付款項	395,507	-	-	395,507
	<u>1,606,731</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,659,254</u>
流動資產淨值	<u>840,899</u>	<u>-</u>	<u>318,321</u>	<u>1,106,697</u>
總資產減流動負債	<u>3,733,856</u>	<u>-</u>	<u>318,321</u>	<u>3,999,654</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	8,110	-	-	8,110
	<u>3,725,746</u>	<u>-</u>	<u>318,321</u>	<u>3,991,544</u>
資本及儲備				
股本	104,618	-	-	104,618
儲備	3,621,128	-	318,321	3,886,926
	<u>3,725,746</u>	<u>-</u>	<u>318,321</u>	<u>3,991,544</u>

附註：

- (1) 該等數據乃摘錄自本公司已刊發截至二零一八年三月三十一日止年度之年報所載本集團於二零一八年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表。
- (2) 該調整指目標集團按總現金代價港幣931,944,000元（包括收購代價、印花稅、法律顧問之專業費及代理佣金）收購該物業（「收購事項」）（假設其（就備考目的而言）已於二零一八年三月三十一日發生），而收購該物業之按金港幣29,000,000元已於二零一八年三月三十一日支付。
- (3) 假設出售事項已於二零一八年三月三十一日發生，該調整指出售事項之備考收益，猶如收購事項（如上文附註2所述）已於二零一八年三月三十一日發生。

港幣千元

出售事項備考收益之計算：

收取之代價（附註a）	1,253,000
目標集團於二零一八年三月三十一日之負債淨值（附註b）	2
轉讓股東貸款	(29,002)
收購該物業之結餘款項（附註c）	(902,944)
	<u>321,056</u>
出售之收益（扣除直接應佔支出前）	321,056
直接應佔支出（附註d）	(2,735)
	<u>318,321</u>
於出售事項後收取之現金	1,253,000
直接應佔支出（附註d）	(2,735)
	<u>1,250,265</u>

- (a) 已收代價包括經作出根據本通函附錄二所載目標公司於二零一八年三月三十一日之未經審核綜合財務狀況表釐定之資產淨值調整（為港幣零元）之金額港幣1,253,000,000元。
- (b) 該數字乃摘錄自本通函附錄二所載之目標集團於二零一八年三月三十一日之未經審核綜合財務狀況表。
- (c) 如上文附註2所述，該金額指收購該物業之總代價港幣931,944,000元（包括收購代價、印花稅、法律顧問之專業費及代理佣金）減於二零一八年三月三十一日已支付之按金港幣29,000,000元。
- (d) 直接應佔支出之金額乃由本公司董事估計得出。就備考目的而言，假設本集團將於完成時以現金支付直接應佔支出。

出售事項之收益或虧損於實際完成日期可能會發生變化。

- (4) 該調整指出售事項產生之備考收益之潛在稅務影響。
- (5) 以上備考調整將不會於其後報告期間對本集團造成持續影響。
- (6) 並無作出調整以反映本集團於二零一八年三月三十一日後之任何經營業績或所訂立之其他交易。

## 未經審核備考綜合損益表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	本集團	備考調整			餘下集團
	港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註2)	港幣千元 (附註4)	港幣千元 (附註5)	備考總額 港幣千元
營業額	2,849,504	-	-	-	2,849,504
銷售成本	(2,476,089)	-	-	-	(2,476,089)
毛利	373,415	-	-	-	373,415
其他收入	7,771	-	-	-	7,771
其他收益及虧損	30,137	-	318,321	-	348,458
市場推廣及分銷費用	(17,779)	-	-	-	(17,779)
行政開支	(283,393)	2	-	-	(283,391)
投資物業之公平值變動					
之收益	431,948	-	-	-	431,948
分佔聯營公司溢利	80	-	-	-	80
分佔合營企業溢利	125,677	-	-	-	125,677
財務費用	(19,555)	-	-	-	(19,555)
除稅前溢利	648,301	2	318,321	-	966,624
稅項支出	(32,003)	-	-	(52,523)	(84,526)
本年度溢利	<u>616,298</u>	<u>2</u>	<u>318,321</u>	<u>(52,523)</u>	<u>882,098</u>

## 未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	本集團	備考調整		餘下集團	
	港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註2)	港幣千元 (附註4)	港幣千元 (附註5)	
本年度溢利	616,298	2	318,321	(52,523)	882,098
其他全面收益：					
可於其後重新分類至 損益之項目：					
換算海外業務產生之					
匯兌差額	6,677	-	-	-	6,677
分佔合營企業之匯兌差額	10,039	-	-	-	10,039
	16,716	-	-	-	16,716
將不會重新分類至 損益之項目：					
於轉移至投資物業時物業、 廠房及設備之重估收益	25,572	-	-	-	25,572
	42,288	-	-	-	42,288
本年度全面收益總額	658,586	2	318,321	(52,523)	924,386

## 未經審核備考綜合現金流量表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	本集團 港幣千元 (附註1)	備考調整				餘下集團 備考總額 港幣千元
		港幣千元 (附註2)	港幣千元 (附註3)	港幣千元 (附註4)	港幣千元 (附註5)	
營運業務						
除稅前溢利	648,301	2	-	318,321	-	966,624
調整：						
分佔聯營公司溢利	(80)	-	-	-	-	(80)
分佔合營企業溢利	(125,677)	-	-	-	-	(125,677)
股息收入	(8)	-	-	-	-	(8)
利息收入	(1,654)	-	-	-	-	(1,654)
利息支出	19,555	-	-	-	-	19,555
物業、廠房及設備之折舊	19,088	-	-	-	-	19,088
以權益結算及以股份 支付之款項	63,754	-	-	-	-	63,754
於轉移至投資物業時持作 待售物業之重估收益	(30,264)	-	-	-	-	(30,264)
出售物業、廠房及設備之收益	(202)	-	-	-	-	(202)
投資物業之公平值變動之收益	(431,948)	-	-	-	-	(431,948)
出售附屬公司之虧損(收益)	324	-	-	(318,321)	-	(317,997)
持作買賣之投資之 公平值變動之收益	(197)	-	-	-	-	(197)
營運資金變動前之營運現金流	160,992	2	-	-	-	160,994
存貨增加	(490)	-	-	-	-	(490)
發展中之待售物業增加	(319,607)	-	(931,944)	931,944	-	(319,607)
持作待售物業減少	27,097	-	-	-	-	27,097
應收合約工程款項減少	13,202	-	-	-	-	13,202
應收進度款項減少	134,620	-	-	-	-	134,620
應收保固金減少	35,657	-	-	-	-	35,657
應收款項、按金及預付款項 (增加)減少	(21,607)	-	29,000	-	-	7,393
應付合約工程款項增加	125,331	-	-	-	-	125,331
應付款項及其他應付款項增加	2,382	-	-	-	-	2,382
來自營運業務之現金	157,577	2	(902,944)	931,944	-	186,579
已付香港利得稅	(36,138)	-	-	-	(52,523)	(88,661)
已付利息	(19,440)	-	-	-	-	(19,440)
來自營運業務之現金淨額	101,999	2	(902,944)	931,944	(52,523)	78,478

## 附錄三

## 餘下集團之未經審核備考財務資料

	備考調整					餘下集團 備考總額 港幣千元
	本集團 港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註2)	港幣千元 (附註3)	港幣千元 (附註4)	港幣千元 (附註5)	
投資業務						
已收利息	1,654	-	-	-	-	1,654
已收持作買賣之投資股息	8	-	-	-	-	8
添置投資物業	(241,103)	-	-	-	-	(241,103)
添置物業、廠房及設備	(24,552)	-	-	-	-	(24,552)
出售物業、廠房及設備所得款項	398	-	-	-	-	398
出售分類為持作出售資產 所得款項	24,784	-	-	-	-	24,784
因收購附屬公司之現金流出淨額	(443,427)	-	-	-	-	(443,427)
因出售附屬公司之現金流入淨額	306,780	-	-	1,250,265	-	1,557,045
已付收購附屬公司按金	(50,638)	-	-	-	-	(50,638)
合營企業貸款	(58,907)	-	-	-	-	(58,907)
提取已抵押銀行存款	139,263	-	-	-	-	139,263
(用於)來自投資業務之 現金淨額	<u>(345,740)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,250,265</u>	<u>-</u>	<u>904,525</u>
融資業務						
已付之股息	(71,056)	-	-	-	-	(71,056)
新借銀行貸款	2,283,526	-	-	-	-	2,283,526
償還銀行貸款	(1,743,146)	-	-	-	-	(1,743,146)
新借其他貸款	29,783	-	-	-	-	29,783
償還其他貸款	(36,986)	-	-	-	-	(36,986)
行使購股權而發行股份之 所得款項	7,847	-	-	-	-	7,847
來自融資業務之現金淨額	<u>469,968</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>469,968</u>
現金及現金等值增加淨額	226,227	2	(902,944)	2,182,209	(52,523)	1,452,971
年初現金及現金等值	840,074	-	-	-	-	840,074
匯率變動之影響	3,823	-	-	-	-	3,823
年終現金及現金等值， 代表銀行結餘及現金	<u>1,070,124</u>	<u>2</u>	<u>(902,944)</u>	<u>2,182,209</u>	<u>(52,523)</u>	<u>2,296,868</u>



附註：

- (1) 該等數據乃摘錄自本公司已刊發截至二零一八年三月三十一日止年度之年報所載本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之經審核綜合損益表、經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表。
- (2) 該調整指目標集團之出售，猶如出售事項（就備考目的而言）已於二零一七年四月一日發生。目標集團之財務資料乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團於二零一八年三月十六日（註冊成立日期）至二零一八年三月三十一日止期間之未經審核綜合損益表及未經審核綜合損益及其他全面收益表（如適用）。
- (3) 該調整指目標集團按總代價港幣931,944,000元（包括收購代價、印花稅、法律顧問之專業費及代理佣金）收購該物業（「收購事項」）（假設其（就備考目的而言）已於二零一七年四月一日發生），而收購該物業之按金港幣29,000,000元已於二零一八年三月三十一日支付。
- (4) 假設出售事項已於二零一七年四月一日發生，該調整指出售事項之備考收益，猶如收購事項（如上文附註3所述）已於二零一八年三月三十一日發生。

港幣千元

出售事項備考收益之計算：

收取之代價（附註a）	1,253,000
收購上文附註3所述該物業之收購成本	(931,944)
直接應佔支出（附註b）	(2,735)
	<u>318,321</u>
於出售事項後收取之現金	1,253,000
直接應佔支出（附註b）	(2,735)
	<u>1,250,265</u>

- (a) 已收代價包括經作出根據本通函附錄二所載目標公司於二零一八年三月三十一日之未經審核綜合財務狀況表釐定之資產淨值調整（為港幣零元）之金額港幣1,253,000,000元。
- (b) 直接應佔支出之金額乃由本公司董事估計得出。就備考目的而言，假設本集團將於完成時以現金支付直接應佔支出。

出售事項之收益或虧損於實際完成日期可能會發生變化。

- (5) 該調整指出售事項產生之備考收益之潛在稅務影響。就備考目的而言，假設本集團將於完成時以現金繳付稅項。
- (6) 以上備考調整將不會於其後報告期間對本集團造成持續影響。
- (7) 並無作出調整以反映本集團於二零一八年三月三十一日後之任何經營業績或所訂立之其他交易。

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

# Deloitte.

# 德勤

## 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的核證報告

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

吾等已完成核證工作並對Hanison Construction Holdings Limited (興勝創建控股有限公司) (「貴公司」)董事(「董事」)就 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)編製的未經審核備考財務資料作出報告,僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司於二零一八年十月二十四日刊發的通函(「該通函」)第III-1至III-9頁所載於二零一八年三月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零一八年三月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益表、截至二零一八年三月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表、截至二零一八年三月三十一日止年度的未經審核備考綜合現金流量表及相關附註。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於該通函第III-1至III-9頁。

未經審核備考財務資料由董事編製,以說明出售日熙悅有限公司之全部已發行股本及其結欠之股東貸款對 貴集團於二零一八年三月三十一日之財務狀況以及 貴集團於截至二零一八年三月三十一日止年度的財務表現及現金流量造成的影響,猶如有關交易已分別於二零一八年三月三十一日及二零一七年四月一日發生。董事於該過程中從 貴集團於截至二零一八年三月三十一日止年度的財務報表(有關財務報表的核數師報告已刊發)中摘錄有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量的資料。

### 董事對未經審核備考財務資料的責任

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

### 吾等的獨立性及質量控制

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

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

### 申報會計師的責任

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

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

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

投資通函所載未經審核備考財務資料僅為說明一次重大事項或交易對 貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明用途而選擇的較早日期發生或進行。因此，吾等概不保證二零一八年三月三十一日或二零一七年四月一日該事項或交易的實際結果與所呈列者相同。

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

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

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

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等獲取的憑據足以且適合為吾等的意見提供基準。

意見

吾等認為：

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

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一八年十月二十四日



仲量聯行

Jones Lang LaSalle Limited  
Valuation Advisory Services  
6/F Three Pacific Place 1 Queen's Road East Hong Kong  
tel +852 2846 5000 fax +852 2968 0078  
Company Licence No.: C-003464  
仲量聯行有限公司  
物業估價部  
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓  
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2968 0078  
牌照號碼 C-003464



ISO 9001: 2015  
Certificate No.: CC 568

敬啟者：

關於： 香港九龍新蒲崗三祝街19號及七寶街1號（新九龍內地段第4410號A分段及餘下部分）之估值

### 1.1 指示

吾等遵照Hanison Construction Holdings Limited（興勝創建控股有限公司）（「貴公司」）指示，對位於香港九龍新蒲崗三祝街19號及七寶街1號（新九龍內地段第4410號A分段及餘下部分）（「該物業」）於二零一八年八月三十一日（「估值日期」）之物業權益作為一項單一物業權益按重建基準進行市場估值，以作公開披露。

該物業上的現有樓宇稱為「美華工廠大廈」，是一幢於一九六四年竣工的7層高工業大廈。誠如 貴公司所告知，該物業計劃將重建。

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

## 1.2 估值基準

除另有說明外，吾等之估值乃根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的「香港測量師學會估值準則（二零一七年版）」、國際估值準則委員會（「國際估值準則委員會」）頒佈的「國際估值準則（二零一七年版）」及皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）頒佈的「皇家特許測量師學會估值－全球準則（二零一七年版）」編製，並可作出變動，以配合本地已制定之法律。除另有說明外，吾等作為相關估值準則所界定之外聘估值師進行估值。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載之規定。

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

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

吾等之估值服務已按照吾等獲香港品質保證局所認受之ISO 9001：2015品質保證系統執行。

## 1.3 估值假設

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

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

## 1.4 估值方法

吾等採用直接比較法及參考剩餘法對該物業進行市值評估。

#### 1.4.1 直接比較法

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

#### 1.4.2 剩餘法

剩餘法首先評估發展項目的總發展價值。總發展價值為假設建議發展項目於估值日期按當前價格竣工之總資本價值。總發展價值減去估計總發展成本包括（建築費用、專業費用、財務成本及其他相關開支），以及發展商之風險及利潤撥備後，得出之數字乃剩餘價值。

剩餘法乃受多項假設所限。一項或多項假設之輕微變動將會對計算結果產生重大影響。一般來說，剩餘法對已完工發展項目之售價變化最為敏感。

吾等對估計總發展價值的評估乃基於已完工單位適用之市值而作出。吾等採用直接比較法評估總發展價值。

### 1.5 資料來源

吾等已在頗大程度上依賴 貴公司所提供之資料，包括該物業於二零一八年九月二十四日之租賃安排。吾等自公共領域獲取相關資料，包括土地註冊處及屋宇署所提供之資料，並已接納就法定通告、規劃批文、地役權、樓面平面圖、樓面面積、租借權、佔用詳情及所有其他相關事項給予吾等之意見。吾等假設獲提供之所有資料均為正確。

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



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

### 1.6 量度

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

### 1.7 業權調查

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

### 1.8 物業視察

吾等已於二零一八年十月五日及二零一八年十月九日視察該物業及檢視其周邊環境。本次視察由仲量聯行有限公司物業估價部港區董事林國雄先生，MHKIS, MRICS, RPS(GP)及經理陳巧慧女士，MHKIS進行。吾等並無進行正式地盤及結構測量，因此未能報告該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無進行樓宇測量，亦無視察該物業覆蓋、遮蔽或不可達致之部分，吾等假設該部分狀況良好。吾等未能對未視察部分之狀況提供意見或建議，而本報告不應視為對該等部分作出任何隱含聲明或陳述。吾等並無對該物業內任何設施進行測試。

吾等並無安排進行任何調查，以確定興建該物業時，或建成以後，曾否使用任何有毒或有害的物料，因此吾等未能呈報該物業於此方面並無風險。就本估值而言，吾等已假設該等調查並無作重大程度披露該等物料的狀況。

### 1.9 實地視察

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

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

### 1.10 機械及機器

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

### 1.11 估值師

本估值報告由港區董事林國雄先生，MHKIS, MRICS & RPS(GP)在經理陳巧慧女士，MHKIS & MRICS之協助及部門亞太區董事周若瑜女士，MHKIS, MRICS & RPS(GP)之監察下編製。

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

### 1.12 報告

茲隨附吾等之估值證書。

此 致

香港  
新界  
沙田  
安群街3號  
京瑞廣場一期22樓  
Hanson Construction Holdings Limited  
(興勝創建控股有限公司)  
列位董事 台照

代表  
仲量聯行有限公司

亞太區董事  
周若瑜 B.Sc. (Hons), MSc, MRICS, MHKIS, RPS(GP)  
牌照編號：E-182969  
謹啟

二零一八年十月二十四日

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

## 2.0 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 八月三十一日之市值
香港九龍新蒲崗三祝街19號及七寶街1號	該物業位於九龍半島新蒲崗區三祝街與七寶街交匯處。所述位置主要屬工業性質。鄰近發展項目主要為中高層工業大廈。	據 貴公司所告知，七寶街1號之地下及6個其他上層單位和三祝街19號之全部單位均空置。根據所提供的租賃安排，其餘單位租賃予多名租戶。最遲完租日將於二零二一年六月屆滿。大部分租約均受可由業主行使的終止條款約束。	港幣1,090,000,000元 (港幣拾億玖仟萬元)
新九龍內地段第4410號A分段及餘下部分(「NKIL 4410 s.A & R.P.」或「該地段」)	<p>該物業的現有發展項目稱為「美華工廠大廈」，是一幢於一九六四年竣工的7層高工業大廈(「該建築」)。估用許可證編號：K261/64已於一九六四年六月五日發出。誠如一九六三年五月十八日核准的建築圖則所示，該建築的總上蓋面積約為99,990.3平方呎(9,289.33平方米)。</p> <p>該建築的各個樓層均用作工業單位，設有接待室、附屬辦公室和盥洗室。層與層之間的高度和樓面負荷量分別約為11.0呎(3.35米)及150磅／平方英呎。有2台升降機及3道樓梯供上落。</p>	應收租賃單位的月租金收入總額約為港幣586,700元(包括政府租金、差餉及管理費)。	
	該地段的形狀大致為梯形，整體呈水平。如地段索引圖所示，該地段的水準點位於三祝街與七寶街交匯處，較香港主水平基準高約6.9米。		

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 八月三十一日之市值
	<p>根據賣地規約第UB6586號所附之地盤平面圖所示，該地段的註冊地盤面積約為14,920平方呎(1,386.10平方米)。</p> <p>該地段由政府根據賣地規約第UB6586號持有，由一八九八年七月一日起計為期99年，並根據新界土地契約(續期)條例續期24年，租期將於二零四七年六月三十日屆滿。該地段當前應付政府地租相等於該物業每年現行應課差餉租值之3%。</p>		

## 附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為煌卓有限公司。
- (2) 於吾等近期於土地註冊處進行查冊後，吾等知悉該物業有以下已登記之主要產權負擔：
  - 日期為一九七一年五月四日之大廈公契，註冊摘要編號UB810591。
  - 日期為一九七一年三月十七日之工務司署署長函，註冊摘要編號UB881458。
  - 日期為一九七五年七月一日之分割規劃函，註冊摘要編號UB1184802。
  - 日期為二零零六年三月十三日之建築事務監督根據建築物條例第24(1)條發出之第WNZ/U25-13/0001/05號法令，註冊摘要編號06092600360171。
- (3) 該物業位於香港規劃區11號範圍內，並在於二零一六年十二月六日批准的慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號S/K11/29(「分區計劃大綱」)上劃作「其他指定用途(商貿)」之用。

- (4) 該地段之使用及發展受賣地規約第UB6586號所列明的條件監管，主要條件如下：
- 該地段將作工業用途，不包括厭惡性、有毒、有害或不健康行業、商業或製造業。
  - 紅色區域的黑色陰影僅用於泊車及貨物起卸處。
  - 於紅色區域的黑色陰影內，從地面上計15呎內不得蓋建建築物，於15呎以上的一樓及以上樓層不受此限制。
  - 結構的任何部分都不得超過香港主水平基準以上300呎的高度。
- (5) 於吾等進行視察時，吾等未獲批准進入該發展項目的多個位置。吾等已假設未視察的部分內部乃按合理標準落成。
- (6) 由於吾等並無獲提供建議開發重建項目的任何核准建築圖則，吾等已制定一項符合土地出讓文件（即賣地規約第UB6586號）所訂明所有相關限制的建議開發項目，同時遵守分區計劃大綱及建築物（規劃）規例施加的限制。建議開發項目應採取以下形式：
- 工業用途（根據賣地規約第UB6586號）；
  - 建築物高度不能超過香港主水平基準以上300呎（根據賣地規約第UB6586號）；
  - 最大地積比率為12.0（根據分區計劃大綱）；及
  - 建議開發項目的總建築面積將約為179,040平方呎。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事共同及個別地願就本通函的資料承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 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	16,152,925		
	受控法團之權益	15,689,502 (附註1)		
	酌情信託之受益人	531,981,820 (附註2)	563,824,247	53.89%
王世濤	實益擁有人	27,410,157		
	受控法團之權益	4,270,975 (附註3)		
	配偶權益	5,485,487 (附註4)	37,166,619	3.55%
戴世豪	實益擁有人	12,193,721	12,193,721	1.16%

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	5,424,137 2,000,422 (附註5)	7,424,559	0.70%
查懋德	實益擁有人 酌情信託之受益人	5,178,000 539,500,961 (附註2)	544,678,961	52.06%
陳伯佐	實益擁有人	1,792,100	1,792,100	0.17%
劉子耀	實益擁有人	2,929,950	2,929,950	0.28%
孫大倫	實益擁有人	2,040,000	2,040,000	0.19%

## 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彼擁有50%股本的世濤投資有限公司持有，該公司持有本公司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1,046,176,651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)
查懋聲	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	10,385,000	0.99%
王世濤	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	10,385,000	0.99%
戴世豪	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	0.49%
老啟昌	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	1,332,000	0.12%
查懋德	二零一四年 十一月 二十六日	港幣0.96元	二零一四年十一月二十六日至 二零一九年十一月二十五日	3,785,500	0.36%
	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	0.49%
陳伯佐	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	1,038,000	0.09%
劉子耀	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	830,000	0.07%
孫大倫	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	1,038,000	0.09%

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1,046,176,651股股份）計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員或彼等各自之聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中概無持有(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	46.61%
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	9.96%
CCM Capital Corporation （「CCM Capital」）(附註2)	實益擁有人	78,866,272	7.53%
LBJ Regents Limited （「LBJ」）(附註3)	信託人 受控法團之權益	67,829,571	6.48%

## 附註：

- (1) 此等股份權益包括由CCM Trust直接持有之383,458,740股股份及透過名力及其全資附屬公司間接持有之104,243,301股股份。CCM Trust於名力擁有87.5%權益。CCM Trust以信託人身份為若干不同酌情信託持有383,458,740股股份，該等信託之酌情受益人其中有查氏家族成員（當中包括董事查懋聲先生及查懋德先生）。查懋聲先生亦是CCM Trust之董事。

- (2) 此等股份權益包括由名力直接持有之3,732,928股股份及透過CCM Capital及Mingly Asia Capital Limited分別間接持有之78,866,272股股份及21,644,101股股份。CCM Capital及Mingly Asia Capital Limited為名力之直接全資附屬公司。查懋聲先生亦是名力之執行主席及CCM Capital之董事，而查懋德先生為名力及CCM Capital之董事。
- (3) 此等股份權益包括由LBJ直接持有之61,022,931股股份及透過其全資附屬公司Bie Ju Enterprises Limited間接持有之6,806,640股股份。LBJ以信託人身份為若干不同酌情信託持有61,022,931股股份，該等信託之酌情受益人其中有查氏家族成員（當中包括董事查懋聲先生及查懋德先生）。查懋聲先生及查懋德先生亦是LBJ之董事。
- (4) 百分比乃根據本公司於最後實際可行日期已發行股份總數（即1,046,176,651股股份）計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員知悉有任何其他人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接持有面值10%或以上之任何類別股本（附有在所有情況下均可於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之權利）。

### 3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有或擬訂立服務合約，惟於一年內屆滿或僱主於一年內可免付賠償（法定賠償除外）而終止之合約除外。

### 4. 董事於本集團之資產、合約或安排之重大權益

於最後實際可行日期，概無董事自二零一八年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起於本集團任何成員公司已收購、出售或承租或擬收購、出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於對本集團業務有重大影響之任何合約或安排中擁有重大權益。

## 5. 董事於競爭性業務之權益

於最後實際可行日期，除本集團之業務外，董事於與本集團主要業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有而根據上市規則須予披露之權益如下：

董事姓名 (附註1)	公司名稱	權益性質	競爭性業務 (附註2)
查懋聲	香港興業國際集團有限公司 (「香港興業」)	香港興業董事及若干不同酌情信託之酌情受益人組別之成員，而根據證券及期貨條例第XV部，該等信託人被視為香港興業主要股東	(a) 物業發展及投資
			(b) 物業管理、租賃及市場推廣服務
	新世界發展有限公司 (「新世界發展」)	新世界發展之獨立非執行董事	(a) 物業發展及投資 (b) 物業管理、租賃及市場推廣服務
查懋德	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具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公寓或酒店營運）分別持有股權、持有股權及擔任董事職務及擔任董事職務。由於本公司董事會獨立於該等私營公司的董事會且董事會之組成與該等私營公司的各自董事會有別（本公司董事會包括三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事），本公司獨立於該等私營公司的業務並按公平基準經營其業務。

- (2) 該等業務可透過附屬公司或聯屬公司經營，或透過其他投資方式作出。

## 6. 訴訟

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

## 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，其意見及建議已刊載於本通函：

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

於最後實際可行日期，以上各專家：

- (a) 於本集團任何成員公司中概無任何股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（不論在法律上可否執行）；及
- (b) 自二零一八年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起，於本集團任何成員公司已收購、出售或承租或擬收購、出售或承租之任何資產中概無任何直接或間接權益。

以上各專家已就本通函之刊發及載入其函件及引述其名稱（以本通函所示之格式及內容）發出書面同意書且迄今並無撤回該同意書。

## 8. 重大合約

於最後實際可行日期，本集團成員公司已於緊接本通函日期前兩年內訂立以下屬或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中所訂立之合約）：

- (a) 銀濤國際有限公司（本公司之全資附屬公司）（「銀濤」）（作為認購方）、338 Apartment Member (BVI) L.P.（「**338 Apartment Member**」）（作為賣方）及338 Apartment Holdings (BVI) Limited（「**338 Apartment Holdings**」）（作為該目標）於二零一六年十月十九日訂立之認購協議，內容有關認購80股338 Apartment Holdings股份，代價為80美元（相當於約港幣624元）。有關認購之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年十月十九日之公告；
- (b) 338 Apartment Member、銀濤及338 Apartment Holdings於二零一六年十月十九日訂立之貸款轉讓，據此，338 Apartment Member已向銀濤轉讓銷售貸款，代價為港幣25,407,152元。有關貸款轉讓之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年十月十九日之公告；

- (c) 338 Apartment Member、銀濤及338 Apartment Holdings就管治彼等作為338 Apartment (BVI) Limited (「**338 Apartment BVI**」)之股東之關係於二零一六年十月十九日訂立之股東契約，內容有關一處物業之翻新、管理、市場推廣及租賃。有關股東契約之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年十月十九日之公告；
- (d) 338 Apartment Member、銀濤及338 Apartment Holdings於二零一六年十月十九日訂立之股東貸款協議，據此，338 Apartment Member及銀濤向338 Apartment Holdings已墊付並須繼續墊付股東貸款。有關股東貸款協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年十月十九日之公告；
- (e) Hanison BVI於二零一六年十月十九日簽立以五間有限合夥企業（彼等均為338 Apartment Member之聯屬人士）為受益人之反彌償保證，據此，Hanison BVI將須應要求即時就該五間有限合夥企業於為338 Apartment BVI的還息責任提供若干公司擔保項下責任之40%作出彌償，惟責任上限為港幣62,000,000元。有關反彌償保證之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年十月十九日之公告；
- (f) 萃業（作為買方）、S. Sundar and Sons Limited (「**S. Sundar**」)、Baffin Investments Limited (「**Baffin**」)、昌越有限公司 (「**昌越**」)、Agile Industries Limited (「**Agile Industries**」)及Jamp (Overseas) Investments Limited (「**Jamp (Overseas)**」)（作為賣方）以及Hind Hotels and Properties Limited (「**Hind Hotels**」)（作為S. Sundar之擔保人）於二零一六年十一月十一日訂立之諒解備忘錄，內容有關可能收購(i) Honour Tower之全部股本權益及股東貸款；及(ii) Reliable Worldwide之全部股本權益及股東貸款，總代價為港幣341,380,001元 (「**Honour Tower及Reliable Worldwide收購事項**」)。有關諒解備忘錄之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年十一月十一日之公告；
- (g) Hanison BVI（作為賣方）與Profit Gainer Holdings Limited (「**Profit Gainer**」)（作為買方）於二零一六年十二月十四日訂立之諒解備忘錄，內容有關可能出售先滿之全部股本權益，初步代價為港幣250,000,000元，惟可就先滿之流動資產／負債淨額上調或下調 (「**先滿出售事項**」)。有關諒解備忘錄之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年十二月十四日之公告；

- (h) 萃業（作為買方）與S. Sundar、Baffin、昌越、Agile Industries及Jamp (Overseas)（作為賣方）以及Hind Hotels（作為S. Sundar之擔保人）於二零一六年十二月二十八日訂立之買賣協議，內容有關上文(f)段所述之Honour Tower及Reliable Worldwide收購事項。有關買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年十二月二十八日之公告；
- (i) Hanison BVI（作為賣方）、駿生有限公司（作為Hanison BVI之擔保人）、Profit Gainer（作為買方）及先滿於二零一七年二月八日訂立之買賣協議，內容有關上文(g)段所述之先滿出售事項。有關買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年二月八日之公告；
- (j) Pagson Development Limited（「Pagson」）、尊得環球有限公司（本公司之間接全資附屬公司）（「尊得」）（作為股東）及一名獨立第三方合營夥伴（作為股東）於二零一七年二月二十五日訂立之股東契約，內容有關成立Pagson及管理Pagson及其附屬公司之條款。有關股東契約之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年二月二十五日之公告；
- (k) 雄傑（作為買方）、一名公司賣方及一名公司擔保人於二零一七年五月十七日訂立之諒解備忘錄，內容有關可能收購Waller Holdings Limited之全部已發行及繳足股本及相關股東貸款（「WHL收購事項」），總代價為港幣145,370,000元。有關諒解備忘錄之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年五月十七日之公告；
- (l) 東傑（作為買方）、一名公司賣方及一名公司擔保人於二零一七年五月十七日訂立之諒解備忘錄，內容有關可能收購忠日有限公司之全部已發行及繳足股本及相關股東貸款（「忠日收購事項」），總代價為港幣149,700,000元。有關諒解備忘錄之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年五月十七日之公告；
- (m) 傑建（作為買方）、兩名公司賣方及兩名擔保人於二零一七年六月一日訂立之諒解備忘錄，內容有關可能收購Ultimate Elite Investments Limited之全部股本權益及股東貸款，總代價為港幣148,730,000元（「UEIL收購事項」）。有關諒解備忘錄之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年六月一日之公告；

- (n) 葉潤枝、葉廣枝及葉麗嫦 (Yip (或Ip) Lee (或Li) Yu Yee (亦名Li (或Lee) Yu Yee) (已故)之遺囑執行人) (作為賣方)向昇興有限公司(本公司之間接全資附屬公司) (作為買方)於二零一七年六月二十日發出之接納函件,內容有關以購買價港幣166,380,000元收購一處物業。有關接納函件之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年六月二十日之公告;
- (o) 雄傑(作為買方)、一名公司賣方及一名公司擔保人於二零一七年七月十三日訂立之買賣協議,內容有關上文(k)段所述之WHL收購事項。有關買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年七月十三日之公告;
- (p) 東傑(作為買方)、一名公司賣方及一名公司擔保人於二零一七年七月十三日訂立之買賣協議,內容有關上文(l)段所述之忠日收購事項。有關買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年七月十三日之公告;
- (q) 傑建(作為買方)、兩名公司賣方、兩名公司擔保人及Vision Smart Limited於二零一七年七月三十一日訂立之買賣協議,內容有關上文(m)段所述之UEIL收購事項。有關買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年七月三十一日之公告;
- (r) 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;
- (s) 亮佑有限公司(本公司之間接全資附屬公司)(「亮佑」)(作為買方)、賣方(定義見該公告)(作為賣方)(「Richway賣方」)及擔保人(定義見該公告)(作為擔保人)於二零一八年一月十五日訂立之諒解備忘錄,內容有關收購Richway Group Holdings Limited之全部已發行及繳足股本及有關股東貸款(「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;



- (t) 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(r)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；
- (u) Hanison BVI（作為賣方）與Hilux II Cayman Ltd.（作為買方）於二零一八年二月二十一日訂立之買賣協議，內容有關出售騰傑之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；
- (v) 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(s)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；
- (w) 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；
- (x) 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；

- (y) 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;
- (z) 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;
- (aa) Acquisition N (BVI)、Fairview及Great Splendor於二零一八年十月二日訂立之股東貸款協議, 據此, Acquisition N (BVI)及Fairview已向及將繼續向Great Splendor墊付股東貸款。有關股東貸款協議的進一步詳情載於本公司日期為二零一八年十月二日之公告及日期為二零一八年十月三日之相關澄清公告; 及
- (bb) 買賣協議。

## 9. 備查文件

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

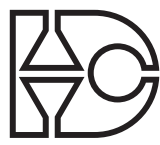
- (a) 買賣協議;
- (b) 本公司之組織章程大綱及細則;
- (c) 德勤•關黃陳方會計師行關於目標公司自二零一八年三月十六日 (目標公司註冊成立日期) 起至二零一八年三月三十一日止期間及截至二零一八年八月三十一日止五個月的綜合財務資料的審閱報告, 其文本載於本通函附錄二;

- (d) 由德勤•關黃陳方會計師行就餘下集團未經審核備考財務資料發出的報告，其文本載於本通函附錄三；
- (e) 由仲量聯行有限公司發出的物業估值報告，其文本載於本通函附錄四；
- (f) 本附錄「專家資格及同意書以及專家權益」一段所述的書面同意書；
- (g) 本公司截至二零一七年及二零一八年三月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (h) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；及
- (i) 本通函。

## 10. 雜項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands；
- (b) 本公司總辦事處及主要營業地點位於香港新界沙田石門安群街3號京瑞廣場一期22樓；
- (c) 本公司之香港股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓；
- (d) 本公司之公司秘書為老啟昌先生，彼為澳洲執業會計師公會會員、香港會計師公會及國際會計師協會之資深會員；及
- (e) 本通函之中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

## 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)

(股份代號：896)

茲通告 Hanison Construction Holdings Limited (興勝創建控股有限公司) (「本公司」) 謹訂於二零一八年十一月九日 (星期五) 上午十時三十分假座香港九龍梳士巴利道18號香港洲際酒店大堂樓層貴賓廳一柏舉行股東特別大會 (「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過以下將予提呈作為本公司普通決議案 (不論有否經修訂) 之決議案：

### 普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、追認及確認賦邁有限公司 (作為賣方)、SPK MW Limited (作為買方) 與 Hanison Construction Holdings (BVI) Limited (作為賣方擔保人) 於二零一八年八月二十四日訂立之買賣協議 (內容有關有條件出售熙悅有限公司全部已發行股本及熙悅有限公司結欠賦邁有限公司之貸款，更多詳情載述於將於二零一八年十月二十四日寄發予股東之通函) (其標有「A」字樣之副本已提呈大會並經大會主席簽署以資識別)、其條款及據此擬進行之交易 (「出售事項」) 及出售事項隨附的全部有關文件；及
- (b) 謹此授權本公司任何一名或多名董事代表本公司作出一切附帶於、附屬於或有關出售事項的全部有關行為及事宜，並簽訂所有有關文件 (倘須在文件上加蓋印章，則本公司任何兩名董事或本公司任何董事連同本公司秘書加蓋印章)，並採取為履行並落實出售事項及據此擬進行之交易或就此進行彼或彼等認為必須、適宜或權宜之有關步驟。」

承董事會命  
董事總經理  
王世濤

香港，二零一八年十月二十四日

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

- 一、 本公司將由二零一八年十一月六日至二零一八年十一月九日止（首尾兩天包括在內）期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東身份。股東如欲符合出席股東特別大會並於會上投票之資格，所有過戶文件連同相關股票及過戶表格須於二零一八年十一月五日下午四時三十分前，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，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-16室。
- 二、 凡有權出席大會並於會上投票之任何股東，均可委任一名或以上受委代表代其出席大會，並於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- 三、 倘屬聯名持有人，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就聯名持股之排名次序釐定。
- 四、 代表委任表格連同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之有關副本，須於大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間48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，地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東屆時仍可依願親自出席大會（或其任何續會）及於會上投票，在此情況下，代表委任表格被視為已撤銷。
- 五、 股東特別大會將於二零一八年十一月九日（星期五）上午十時正開始辦理登記。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15分鐘抵達辦理登記。
- 六、 如香港天文台預告有可能會在舉行股東特別大會當日發出8號或以上熱帶氣旋信號或8號或以上熱帶氣旋信號於舉行股東特別大會當日仍然懸掛，本公司會適時於本公司網站([www.hanison.com](http://www.hanison.com))及披露易網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))發出公告，通知本公司股東就發出的信號而作出有關股東特別大會的安排。