
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有Hanison Construction Holdings Limited (興勝創建控股有限公司) 股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理商，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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



興勝創建控股有限公司
HANISON CONSTRUCTION HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股票編號：896)

**有關收購目標的股權
的須予披露及關連交易
及
股東特別大會通告**

**獨立董事委員會及獨立股東
之獨立財務顧問**

寶
橋
BRIDGE PARTNERS

寶橋融資有限公司

獨立董事委員會(定義見本通函)發出載有其致獨立股東(定義見本通函)之意見及建議之函件載於本通函第18至19頁。獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問寶橋(定義見本通函)之函件載於本通函第20至37頁。

本公司謹訂於二零一一年六月八日(星期三)上午十一時正，假座香港九龍尖沙咀梳士巴利道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(定義見本通函)，大會通告載於本通函第50至51頁。代表委任表格已隨函附上。倘若閣下未能親身出席股東特別大會及於股東特別大會上投票，務請按隨附之代表委任表格上刊印之指示將該表格填妥並盡快交回本公司於香港之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何必須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間四十八小時前送抵。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)及於會上投票。

二零一一年五月二十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	18
寶橋函件	20
附錄一 — 有關目標公司之物業估值報告	38
附錄二 — 一般資料	44
股東特別大會通告	50

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，下列辭彙具有下列涵義：—

「收購」	指	根據買賣協議收購出售股份
「章程細則」	指	本公司之組織章程細則
「股東貸款轉讓」	指	賣方與買方於完成之前或之後將予訂立之股東貸款轉讓
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「寶橋」或「獨立財務顧問」	指	寶橋融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券買賣)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團並獲委任為獨立財務顧問，就買賣協議、股東協議及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開放營業之日(不包括星期六、星期日、香港公眾假期以及於上午九時至下午五時任何時間於香港懸掛或仍然懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號，或於上午九時至下午五時任何時間於香港懸掛或仍然懸掛「黑色暴雨」警告訊號之日)
「董事會」	指	董事會
「查氏家族」	指	包括(其中包括)查懋聲先生、查懋德先生及查耀中先生，均為董事
「本公司」	指	興勝創建控股有限公司Hanison Construction Holdings Limited (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收購
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事

釋義

「股東特別大會」	指	本公司即將召開以批准買賣協議、股東協議及據此擬進行之交易之股東特別大會，及其任何續會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「弘京」	指	Hill Boom Limited弘京有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司並由賣方全資擁有
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港附屬公司」	指	Vast Media International Limited星漢國際有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「獨立董事委員會」	指	由本公司之獨立非執行董事包括陳伯佐先生、劉子耀博士及孫大倫博士組成之獨立董事委員會，以便就買賣協議、股東協議及據此擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	本公司之獨立股東，就有關批准買賣協議、股東協議及據此擬進行之交易之一切目的而言，不包括CCM Trust (Cayman) Limited、Great Wisdom Holdings Limited、香港興業國際集團有限公司、LBJ Regents Limited、查懋聲、查懋德、查耀中及彼等各自的聯繫人
「土地」	指	位於中國浙江省海寧市區文苑路西側、後富亭港南側之一幅土地
「最後實際可行日期」	指	二零一一年五月十九日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料而言之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「名力」	指	Mingly Corporation (名力集團)，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，及為CCM Trust (Cayman) Limited之間接附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣

釋義

「中國附屬公司」	指	海寧嘉豐房地產有限公司，一間於中國註冊成立之外商獨資有限責任公司
「項目」	指	就有關土地開發及建設辦公、零售、停車場所及任何其他開發事宜，以及出售土地上的辦公物業
「買方」	指	Hanison Construction Holdings (BVI) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「買賣協議」	指	賣方與買方於二零一一年四月十五日就收購訂立之買賣協議
「出售股份」	指	目標股本中1股每股1.00美元之股份
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股港幣0.10元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「股東協議」	指	賣方與買方於二零一一年四月十五日就中國附屬公司而簽訂之股東協議
「股東貸款」	指	賣方向目標提供的本金額為港幣61,081,052.47元之股東貸款
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標」	指	Wisdom Mount Investments Limited智升投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標公司」	指	目標、香港附屬公司及中國附屬公司

釋義

「稅項」	指	中國、香港或其他地區任何政府或稅務部門所徵收之所有稅項，包括但不限於，所有收入稅、溢利稅、未分配溢利稅、收益稅、土地增值稅、企業所得稅、特許經營稅、銷售稅、轉讓稅、土地稅、物業稅、工資稅、使用稅、發展稅、增值稅、印花稅、消費稅、遺產稅、贈與稅、關稅、貨物稅、收入稅、社會服務稅及其他稅項、關稅、徵款、收費、繳款、稅款及預扣稅，連同與此有關之所有罰款、罰金、附加款及利息
「賣方」	指	Clear Shine International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司

就本通函而言，已於適用情況下採用人民幣1.00元兌港幣1.1715元之匯率，惟僅供說明用途，並不代表任何款額已經、可能已經或可以按本匯率或任何其他匯率換算。



興勝創建控股有限公司
HANISON CONSTRUCTION HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股票編號：896)

董事：—

查懋聲先生 (主席)*

王世濤先生 (董事總經理)

戴世豪先生 (總經理)

查懋德先生*

查耀中先生*

陳伯佐先生**

林澤宇博士

劉子耀博士**

沈大馨先生

孫大倫博士**

註冊辦事處：—

P.O. Box 309, Ugland House

Grand Cayman, KY1-1104

Cayman Islands

香港主要營業地點：—

香港

新界沙田

源順圍5-7號

沙田工業中心B座4樓1室

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

敬啟者：

**有關收購目標的股權
的須予披露及關連交易**

緒言

謹此提述本公司於二零一一年四月十五日作出之公告，內容有關收購。於二零一一年四月十五日，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方簽訂買賣協議，據此，賣方同意出售及買方同意購買出售股份，佔目標之100%已發行股本，及按「代價」一節所載之代價轉讓股東貸款，其重大條款載列如下。

董事會函件

本通函之目的乃為閣下提供有關買賣協議、股東協議、收購、獨立董事委員會對買賣協議、股東協議及收購之推薦建議、寶橋對買賣協議、股東協議及收購之意見之詳細內容，以及發出舉行股東特別大會之通告。

收購

買賣協議

日期：

二零一一年四月十五日

訂約方：

- (a) Clear Shine International Limited (作為賣方)
- (b) Hanison Construction Holdings (BVI) Limited (作為買方)

於本通函日期，賣方為名力持有65%權益之間接附屬公司，而CCM Trust (Cayman) Limited 間接擁有力力的主要權益，並間接全資擁有其餘35%權益。CCM Trust (Cayman) Limited (為若干不同酌情信託之信託人，該信託之酌情受益人其中有查氏家族成員) 為本公司主要股東，直接及間接持有本公司約68.30%股份權益。因此，根據上市規則，賣方被視為本公司之關連人士。

收購標的

出售股份指目標之全部已發行股本，目標全資擁有香港附屬公司。香港附屬公司持有中國附屬公司之49%權益，而中國附屬公司擁有土地及有權於土地上開發及建設辦公物業。中國附屬公司之其餘51%權益由弘京擁有。

股東貸款轉讓

賣方已向目標提供金額為港幣61,081,052.47元之免息股東貸款，該貸款仍未償還。於完成後，股東貸款將按原價轉讓予買方。

董事會函件

代價

收購之代價包括(i)人民幣80,000,000.00元(相當於約港幣93,720,000.00元)之款項(「**基本代價**」及該款項可作進一步調整(如有)，如下文所載)；及(ii)人民幣22,785,000.00元(相當於約港幣26,692,627.50元)之額外款項減去有關中國土地增值稅及企業所得稅(按當時適用稅率計算)之任何相關遞延稅項負債(「**或然代價**」)，上述款項按下列方式以現金支付：

- (a) 基本代價之10%(即人民幣8,000,000.00元，相當於約港幣9,372,000.00元)須於簽訂買賣協議後隨即支付；
- (b) 基本代價之結餘(即人民幣72,000,000.00元，相當於約港幣84,348,000.00元)須於完成時支付；及
- (c) 或然代價須於發生下列事件後(以最早發生者為準)在由賣方與買方共同協定之日期作出支付：
 - (i) 項目完成，指完成不少於土地總批准建築面積95%之建設工程，及獲頒發項目竣工驗收證，惟中國附屬公司自項目所取得之累計淨溢利(除稅後)須超過人民幣46,500,000.00元(相當於約港幣54,474,750.00元)；或
 - (ii) 完成日期後五年，或中國附屬公司刊發賬目後五個營業日，其中連同中國附屬公司過往賬目顯示中國附屬公司之累計淨溢利(除稅後)超過人民幣46,500,000.00元(相當於約港幣54,474,750.00元)，以較後者為準；或
 - (iii) 在並無影響上述(i)及(ii)中賣方權利的情況下，由買賣協議之訂約雙方以書面形式共同協定之日期(如有)。

為免生疑問，倘中國附屬公司之累計淨溢利(除稅後)並未超過人民幣46,500,000.00元(相當於約港幣54,474,750.00元)，買方將無須支付或然代價，及於此情況下，買方無權享有中國附屬公司之任何股息。

董事會函件

於同意或釐定二零一一年一月一日起至完成日期期間目標之未經審核綜合收益表及資產負債表(「**完成賬目**」)後，基本代價可進行以下調整：

- (a) 倘該款項(經參考完成賬目計算)，即等於目標之綜合資產淨值(不包括土地之賬面值)，加上土地於二零一零年十二月三十一日之市值(「**土地市值**」)之70%其中的49%減去相關中國土地增值稅及企業所得稅之遞延稅項負債，再加上股東貸款轉讓(按成本計算)之總和，超過買方已支付之基本代價，買方將於同意或釐定完成賬日後七個營業日內向賣方支付相等於超額部份的款項，支付方式為按可供即時運用之資金方式電匯至賣方所指定的銀行賬戶(相關詳情須於同意或釐定完成賬日後五個營業日內以書面形式通知買方)；及
- (b) 倘該款項(經參考完成賬目計算)，即等於目標之綜合資產淨值(不包括土地之賬面值)，加上土地市值之70%其中的49%減去相關中國土地增值稅及企業所得稅之遞延稅項負債，再加上股東貸款轉讓(按成本計算)之總和，低於買方已支付之基本代價，賣方將於同意或釐定完成賬日後七個營業日內向買方支付相等於不足部份的款項，支付方式為按可供即時運用之資金方式電匯至買方所指定的銀行賬戶(相關詳情須於同意或釐定完成賬日後五個營業日內以書面形式通知賣方)。

所有基本代價及或然代價之款項應以港幣等值按可供即時運用之資金方式繳付。港幣與人民幣之兌換率為中國人民銀行於緊接各個付款到期日前之營業日發佈之匯率中間價位。

收購之代價乃由賣方與買方經計及土地市值(估值約為人民幣155,000,000.00元(相當於約港幣181,582,500.00元))後公平磋商釐定。於計算基本代價時，賣方同意就土地市值向買方提供30%之或然調整，即人民幣46,500,000.00元(相當於約港幣54,474,750.00元)。基本代價指目標之綜合資產淨值(不包括土地之賬面值)，加上土地市值之70%其中的49%減去相關中國土地增值稅及企業所得稅(如有，按當時適用稅率計算)之遞延稅項負債，再加上股東貸款(按成本計算)之總和。或然代價指土地市值之30%其中的49%減去相關中國土地增值稅及企業所得稅(如有，按當時適用稅率計算)之遞延稅項負債。

由於項目目前僅處於初步階段，所產生開支主要為設計及諮詢費用，將根據香港公認會計原則資本化為項目成本，且將不會影響目標之綜合資產淨值。自二零一一年一月一日起至完成日期，行政開支主要為辦公室租金及員工成本，將於收益表中入賬，且將會減少目標之綜合

董事會函件

資產淨值，從而降低基本代價。然而，所涉及金額並不重大。因此，董事會認為基本代價調整導致收購成為上市規則所規定的主要及關連交易的可能性不大。倘代價之調整導致收購所適用百分比率(定義見上市規則)超過25%，根據上市規則本公司須遵守當時適用之申報、公告及股東批准規定。

先決條件

收購是有條件限制的，於(其中包括)下列條件獲滿足或豁免(如適用)後方告完成：

- (a) 股東於股東特別大會上根據上市規則規定就買賣協議、股東協議、股東貸款轉讓及據此擬進行之交易授出批准；
- (b) 根據任何適用法例，已取得有關本文擬進行之所有執照、許可、授權、法定批准及同意；
- (c) 賣方與買方已簽訂股東協議(已於二零一一年四月十五日訂立)；
- (d) 賣方與買方已簽訂股東貸款轉讓；
- (e) 賣方已以買方信納形式向買方提供目標之董事及股東證明書及公司存在證書，日期為不超過完成日期前十個營業日；
- (f) 賣方已向買方提供法律意見，確認賣方已有效簽訂買賣協議，日期為不超過完成日期前十個營業日；
- (g) 於買賣協議所作出之保證在所有重大方面仍屬正確無誤；及
- (h) 對目標公司之業務前景並無重大不利影響。

完成

完成須於不遲於緊隨買賣協議所載的全部條件獲滿足或豁免當日第三個營業日之任何營業日發生，且不得遲於二零一一年六月三十日或訂約方可能協定之該等較後日期。

董事會函件

股東協議

日期：

二零一一年四月十五日

訂約方：

- (a) Clear Shine International Limited
- (b) Hanison Construction Holdings (BVI) Limited

中國附屬公司之管理層

只要賣方與買方仍直接或間接持有中國附屬公司之51%及49%權益，賣方與買方均有權提名兩名人士擔任中國附屬公司之董事。中國附屬公司的董事會主席及法定代表人須由賣方提名並獲中國附屬公司董事會批准。

主要決策之制定

以下有關中國附屬公司之事宜須獲得賣方及買方的一致通過：

- (a) 簽訂任何協議或通過任何決議案，從而導致中國附屬公司之投資超過人民幣5,000,000.00元；
- (b) 簽訂任何協議或通過任何決議案，從而導致中國附屬公司借貸任何資金或產生任何債務或向任何人士或實體或以任何人士或實體為受益人而作出任何貸款或墊款或擔保之金額超過人民幣3,000,000.00元；
- (c) 修訂中國附屬公司之組織章程細則；
- (d) 更改中國附屬公司之名稱；
- (e) 更改中國附屬公司之業務範圍；
- (f) 增加或同意增加或授出任何期權或權利以注入任何其他資本或購買或贖回任何已繳足資本；
- (g) 更改任何註冊資本中附帶的任何權利；
- (h) 通過任何決議案，從而導致其進行自願清盤、清算或破產管理，或與債權人訂立任何債務重整協議或安排；

董事會函件

- (i) 改變中國附屬公司的總投資或註冊資本金額；
- (j) 併購或合併任何第三方或被任何第三方併購或合併；
- (k) 按揭或抵押中國附屬公司的任何資產或中國附屬公司所提供任何擔保所涉及的金額超出中國附屬公司股東或董事會不時確定之指引；
- (l) 借貸任何資金或產生任何債務或向任何人士或實體或以任何人士或實體為受益人而作出任何貸款或墊款或擔保之金額超出中國附屬公司股東或董事會不時確定之指引；
- (m) 從事任何新業務或改變業務的性質或擬進行業務的地區；
- (n) 與中國附屬公司的任何股東(或該等股東之附屬公司或聯屬人士)訂立任何協議；
- (o) 變更核數師；
- (p) 收購任何物業，無論是私有或租賃；及
- (q) 制定中國附屬公司之股息政策及/或派發股息。

倘就中國附屬公司發生陷入僵局之事宜，且該等事宜不屬於任何上述主要決策，則該等事宜將提呈董事會考慮，並將由董事會於充分顧及三名獨立非執行董事意見後獨立作出決策。董事會認為上述機制可有效保障本公司(尤其是其股東)之整體利益。

轉讓中國附屬公司權益之限制

自完成日期起五(5)年之禁售期內，除非承讓人為其附屬公司或控股公司，否則賣方及買方均不得出售其於中國附屬公司持有之任何權益及/或該等權益所附帶的任何權利。禁售期屆滿後，賣方及買方可出售或處置彼等於中國附屬公司持有之權益，惟彼等須先行通知中國附屬公司及其他所有股東，並按相同或更優惠的條款向彼等提呈該等權益。

中國附屬公司之股息政策

中國附屬公司之股息政策須獲得賣方與買方的一致同意。倘項目之累計淨溢利(除稅後)為人民幣46,500,000.00元(相當於約港幣54,474,750.00元)或以下，僅弘京而非香港附屬公司有權享有中國附屬公司之全部股息。倘且於項目之累計淨溢利(除稅後)高於人民幣46,500,000.00元(相當於約港幣54,474,750.00元)後，弘京及香港附屬公司均有權按彼等當時於中國附屬公司之出資所佔比例享有中國附屬公司之股息，惟買方須已根據買賣協議之條款結清或然代價。

董事會函件

倘中國附屬公司錄得累計淨溢利(除稅後)等於或少於人民幣46,500,000.00元(相當於約港幣54,474,750.00元)，買方將無權分享土地/物業之資本升值及中國附屬公司所產生的溢利。由於香港附屬公司將無權收取中國附屬公司的股息，香港附屬公司不能分享中國附屬公司的累計淨溢利及土地及／或土地上物業資本升值所產生之溢利。

倘累計淨溢利(除稅後)等於或少於人民幣46,500,000.00元(相當於約港幣54,474,750.00元)，買方將無權分享任何溢利或股息。在此情況下，本公司將有人民幣1,200,000.00元(相當於約港幣1,405,800.00元)的虧損(即土地賬面成本之49%與土地市值之70%其中的49%之差額減去按當時稅率計算之中國土地增值稅及企業所得稅之任何遞延稅項負債)。

董事(包括獨立非執行董事)認為，鑒於賣方於釐定基本代價時已就土地之市值作出30%之或然調整，及在中國附屬公司有關項目之累計淨溢利(除稅後)不超過人民幣46,500,000.00元(相當於約港幣54,474,750.00元)的情況下，本公司僅須支付基本代價而無須支付或然代價，上述股息政策對本公司及股東整體而言屬公平合理。

本公司資料

本公司主要業務活動為投資控股。其附屬公司主要從事建築、裝飾及維修工程、供應及安裝建築材料、物業投資及發展、提供物業代理及管理服務以及銷售健康產品。

賣方資料

賣方的主要業務活動為投資控股。賣方主要透過目標公司從事持有土地之土地使用權及項目開發之業務。賣方為名力持有65%權益之間接附屬公司，而CCM Trust (Cayman) Limited間接擁有一名力的主要權益，並間接全資擁有其餘35%權益。CCM Trust (Cayman) Limited(為若干不同酌情信託之信託人，該信託之酌情受益人其中有查氏家族成員)持有賣方之上述間接權益。

買方資料

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，為本公司之全資附屬公司。

董事會函件

目標公司資料

目標為一間投資控股公司，全資擁有香港附屬公司。香港附屬公司持有中國附屬公司之49%權益，而中國附屬公司擁有土地及有權於土地上開發及建設辦公物業。目標公司主要透過中國附屬公司從事持有土地之土地使用權及項目開發之業務。於本通函日期，中國附屬公司由賣方全資擁有，其中51%透過弘京擁有及49%透過目標擁有。

興勝項目管理有限公司是一間於香港註冊成立之公司及本公司之全資附屬公司，為中國附屬公司提供項目管理服務，該服務構成本公司之持續關連交易。茲提述本公司日期為二零零九年四月一日之公告。

賣方已支付之土地原購入價約為人民幣100,700,000.00元(相當於約港幣117,970,050.00元)，而其價值之49%應為人民幣49,343,000.00元(相當於約港幣57,805,324.50元)。此土地價值連同目標、香港附屬公司及中國附屬公司之49%權益之其他隨後資產及負債即目標於二零一零年十二月三十一日之綜合資產淨值(目前為出售股份之成本)。

目標截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止兩個年度之未經審核綜合財務資料概要載列如下：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
扣除稅項及非經常性項目前虧損淨額	(505)	(684)
扣除稅項及非經常性項目後虧損淨額	(614)	(854)

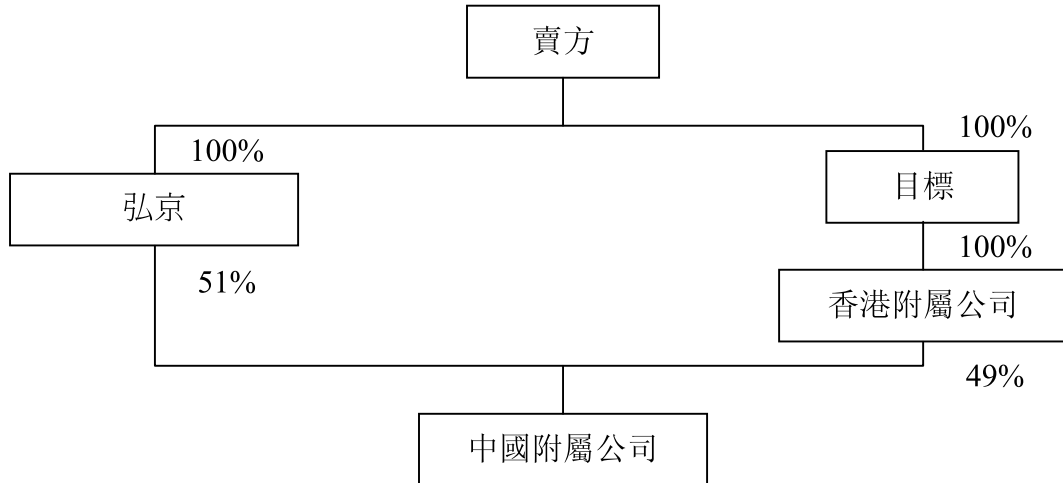
於二零一零年十二月三十一日，目標之未經審核綜合資產淨值為港幣31,418,785.14元，即於目標及香港附屬公司之100%權益及中國附屬公司之49%權益(包括土地之賬面值)。

於二零一零年十二月三十一日，目標之未經審核綜合資產淨值為港幣32,843,849.20元，即於目標及香港附屬公司之100%權益及中國附屬公司之49%權益(不包括土地之賬面值)，加上土地市值之70%其中的49%減去相關中國土地增值稅及企業所得稅(如有，按當時適用稅率計算)之遞延稅項負債。

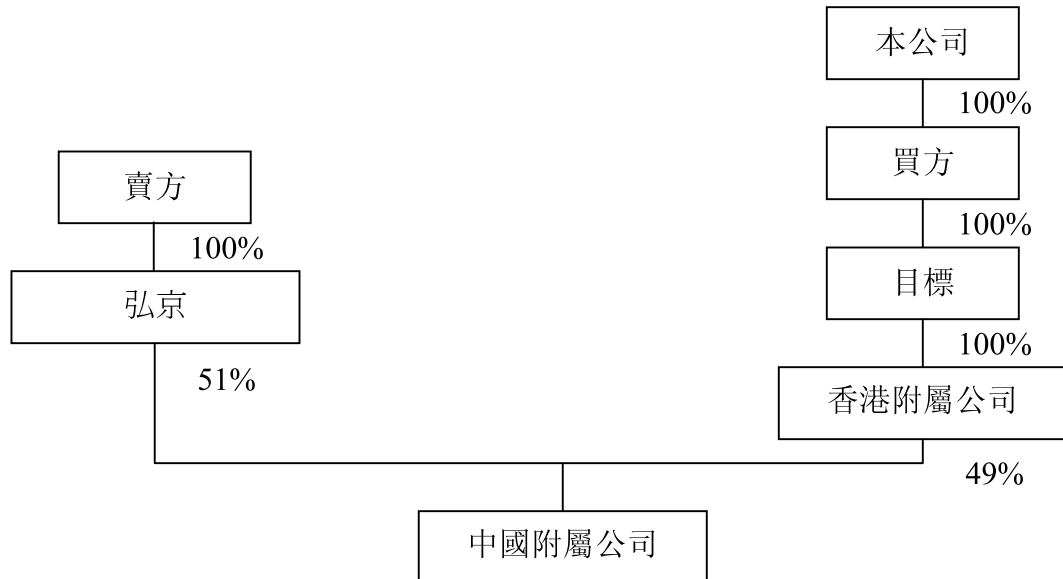
董事會函件

下圖顯示目標公司於完成前及緊隨完成後之集團架構：

經簡化的股權架構——於本通函日期



經簡化的股權架構——於完成後



董事會函件

進行收購之理由及資金來源

項目為一項大型辦公物業開發項目。項目預期將包括124,000平方米以上的建築面積及計劃於近六年期間分三期開發辦公物業。項目一期預期將於二零一一年六月開始，開發成本將以手頭現金、銀行貸款及預售所產生之資金提供融資。

由於本集團為項目提供項目管理服務，因此收購及參與項目將令本集團得以全面利用其專業知識及資源，對中國的大型辦公物業開發進行整體規劃及開發。

董事(包括獨立非執行董事)認為，根據目前的市場條件，收購之價格及條款乃屬公平合理，且對本項目進行投資乃符合本公司及其股東之整體最佳利益。由於股東貸款將於完成後由賣方轉讓予買方，買方實際購入目標之資產淨值且對本公司之財務狀況並無任何不利影響。

收購代價將部份由銀行貸款及部份由本公司之內部資源結清。

於完成後，目標及香港附屬公司將成為本公司之全資附屬公司，其財務業績將會全面綜合計入於本集團綜合財務表中。中國附屬公司將成為本公司之共同控制實體，其財務業績將以權益會計法於本集團綜合財務表中處理。

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議、股東協議及股東貸款轉讓之條款及條件乃屬公平合理，且符合本集團及其股東之整體利益。

上市規則涵義

由於收購所適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，根據上市規則第十四章是項收購構成本公司之須予披露交易。

董事會函件

賣方為名力持有65%權益之間接附屬公司，而CCM Trust (Cayman) Limited間接擁有力力的主要權益，並間接全資擁有其餘35%權益。CCM Trust (Cayman) Limited (為若干不同酌情信託之信託人，該信託之酌情受益人其中有查氏家族成員) 持有賣方之上述間接權益，為本公司主要股東，直接及間接持有本公司約68.30%股份權益。因此，根據上市規則第14A章，賣方為本公司之關連人士，是項收購構成本公司之關連交易。根據上市規則第14A章，收購須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

本公司主席查懋聲先生、本公司執行董事查懋德先生及查耀中先生於收購中擁有重大權益並已就通過根據買賣協議及股東協議擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

CCM Trust (Cayman) Limited (直接持有本公司約19.30%權益及透過香港興業國際集團有限公司間接持有本公司約49%權益)、Great Wisdom Holdings Limited (直接持有本公司約49%權益)、香港興業國際集團有限公司 (直接持有本公司309股股份權益及透過Great Wisdom Holdings Limited間接持有本公司約49%權益)、LBJ Regents Limited (直接及被視為持有本公司約4.23%權益)、查懋聲先生 (直接及被視為持有本公司約22.37%權益)、查懋德先生 (被視為持有本公司約21.98%權益)、查耀中先生 (被視為持有本公司約21.57%權益) 及彼等各自的聯繫人 (合共在本公司擁有直接及/或間接權益約0.38%) 均須就通過根據買賣協議及股東協議擬進行之交易之決議案放棄投票。

於股東特別大會結束後，本公司將遵照上市規則之規定，於實際可行情況下盡快就股東特別大會批准有關買賣協議、股東協議及據此擬進行之交易之結果刊發公告。

股東特別大會上之投票

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

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

董事會函件

股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第50至51頁。代表委任表格已隨本通函附上。倘若閣下未能親身出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格上刊印之指示將該表格填妥並盡快交回本公司於香港之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何必須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間四十八小時前送抵。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)及於會上投票。

其他資料

閣下務請注意刊載於本通函內獨立董事委員會函件之內容，當中包括其向獨立股東就有關買賣協議、股東協議及據此擬進行之交易而於股東特別大會上投票事宜提出建議。

另請閣下注意刊載於本通函內寶橋函件之內容，當中包括其向獨立董事委員會及獨立股東就有關買賣協議、股東協議及據此擬進行之交易提供之意見，以及作出此意見時所考慮之主要因素及理由。

獨立董事委員會已考慮買賣協議及股東協議之條款及據此擬進行之交易，以及寶橋之建議，現建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上就買賣協議、股東協議及據此擬進行之交易而提呈之普通決議案。

此致

列位股東 台照

承董事會命
主席
查懋聲
謹啟

二零一一年五月二十三日



興勝創建控股有限公司
HANISON CONSTRUCTION HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股票編號：896)

敬啟者：

**有關收購目標的股權
的須予披露及關連交易**

緒言

謹提述本公司於二零一一年五月二十三日刊發之通函，本函件為其中一部份。除文義另有所指外，本函件所採用之詞彙與通函所採用者具有相同涵義。

獨立董事委員會獲董事會委任，以就買賣協議及股東協議之條款及據此擬進行之交易向獨立股東提供意見，並就於股東特別大會上投票事宜提出建議。寶橋已獲委任為獨立財務顧問，就買賣協議及股東協議之條款對獨立股東而言是否屬公平合理向獨立董事委員會提供意見。

買賣協議及股東協議之條款及據此擬進行之交易於通函第5至17頁之「董事會函件」內概述。此外，敬請閣下垂注寶橋向獨立董事委員會及獨立股東發出的函件，該函件載列於通函第20至37頁。按「董事會函件」一節所述，CCM Trust (Cayman) Limited、Great Wisdom Holdings Limited、香港興業國際集團有限公司、LBJ Regents Limited、查懋聲、查懋德、查耀中及彼等各自的聯繫人作為利益方，將於股東特別大會上就批准買賣協議及股東協議之條款及據此擬進行之交易所提呈之普通決議案放棄投票。根據上市規則第13.39(4)條及章程細則第80條，獨立股東於股東特別大會上所作投票將以投票表決方式進行。

獨立董事委員會函件

推薦建議

獨立董事委員會曾與本公司管理層會面，以商討買賣協議、股東協議及據此擬進行之交易以及訂立該協議之原因，並已考慮寶橋之函件。

經考慮各主要因素及原因，以及寶橋提出的意見後，獨立董事委員會認為就有關收購之買賣協議及股東協議之條款及據此擬進行之交易而言，該等協議之條款及擬進行之交易乃按一般商業條款並且屬本集團之一般及日常業務範圍。獨立董事委員會進一步認為，買賣協議及股東協議之條款及據此擬進行之交易符合本公司及股東的整體利益，且屬公平合理。

因此，獨立董事委員會建議閣下投票贊成載列於股東特別大會通告內(通函第50至51頁)之普通決議案，以批准並追認買賣協議及股東協議之條款及據此擬進行之交易及授權董事簽署及履行買賣協議及股東協議之條款及據此擬進行之交易。

此致

列位獨立股東 台照

承獨立董事委員會命
興勝創建控股有限公司

獨立非執行董事

陳伯佐

劉子耀

孫大倫

謹啟

二零一一年五月二十三日

寶橋函件

以下為寶橋於二零一一年五月二十三日就買賣協議、股東協議及據此擬進行之交易而編製之致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，以供載入本通函：

寶
橋
BRIDGE PARTNERS

寶橋融資有限公司

香港中環
皇后大道中181號
新紀元廣場6樓605室

敬啟者：

有關收購目標的股權 的須予披露及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就買賣協議、股東協議及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關詳情載於興勝創建控股有限公司日期為二零一一年五月二十三日之通函（「通函」）中之「董事會函件」，而本函件亦為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於二零一一年四月十五日，買方（貴公司之全資附屬公司）與賣方簽訂買賣協議，據此，賣方同意出售及買方同意購買出售股份，佔目標之100%已發行股本，及按下文「買賣協議之主要條款」一節所載之代價轉讓股東貸款。

出售股份為目標之全部已發行股本，目標持有香港附屬公司之100%權益。香港附屬公司持有中國附屬公司之49%權益，而中國附屬公司擁有土地及有權於土地上開發及建設辦公物業。中國附屬公司之其餘51%權益由弘京有限公司擁有，弘京有限公司為一間於香港註冊成立之公司並由賣方全資擁有。

寶橋函件

由於收購所適用百分比率(定義見上市規則第14A.10條)超過5%但低於25%，根據上市規則第14.06條收購構成 貴公司之須予披露交易。此外，賣方為名力擁有65%權益之間接附屬公司，而CCM Trust (Cayman) Limited間接擁有名力的主要權益，並間接全資擁有其餘35%權益。CCM Trust (Cayman) Limited(為一酌情信託之信託人，該信託之酌情受益人其中有查氏家族成員)為 貴公司主要股東，直接及間接持有 貴公司約68.30%股份權益。因此，賣方為 貴公司之關連人士，收購構成 貴公司之關連交易。根據上市規則第14A章，收購須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。CCM Trust (Cayman) Limited、Great Wisdom Holdings Limited、HKR International Limited(香港興業國際集團有限公司)、LBJ Regents Limited、查懋聲先生、查懋德先生、查耀中先生及彼等各自的聯繫人均須就通過根據買賣協議及股東協議擬進行之交易之有關決議案放棄投票。

獨立董事委員會(成員包括全體獨立非執行董事陳伯佐先生、劉子耀博士及孫大倫博士)已告成立，以就買賣協議及股東協議之條款對獨立股東而言是否公平合理及收購是否符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東發表推薦建議，以及就如何就收購進行投票向獨立股東提供意見。

吾等之意見基準

在達致吾等之意見及推薦建議時，吾等依賴董事及 貴公司管理層提供之資料及彼等表達之意見及陳述。吾等已審閱 貴公司管理層提供之若干資料，包括但不限於買賣協議、股東協議及其他有關收購之文件。吾等亦已(i)就買賣協議及股東協議之條款、 貴集團之商業及日後展望與 貴公司之管理層進行討論；(ii)將收購之代價與近期市場上已售之可比較土地(定義見本函件)之代價進行比較；(iii)向估值師查詢土地之估值及(iv)分析中國浙江省的物業市場。吾等已假設通函所載或提述之資料及陳述，以及 貴公司及／或董事及／或 貴公司管理層提供之資料及陳述(彼等須對此負全責)於作出時屬真實、準確及完整，且直至本通函日期(包括當日)為止仍屬真實。吾等亦已假設董事於通函內所作出之看法、意見、預期及意向之所有聲明均於審慎查詢及謹慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及／或董事向吾等表達之意見之合理性。

寶橋函件

通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關 貴集團之資料；董事共同及個別就通函承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，不含誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，以致通函或其所載任何聲明產生誤導。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料，以達致知情意見及為吾等之意見及推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及／或 貴公司管理層提供之資料進行任何獨立核證，亦無對 貴公司或其附屬公司或聯營公司之業務及事務進行獨立調查，亦無考慮收購對 貴集團或股東造成之稅務影響。

刊發本函件之唯一目的是提供資料供獨立董事委員會及獨立股東考慮批准買賣協議、股東協議及據此擬進行之交易，故除收錄於通函內，未經吾等事先書面同意，不得引述或轉述本函件之全部或任何部分，亦不得將本函件作任何其他用途。本函件內概無任何內容應詮釋為對持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦建議。

考慮之主要因素及理由

於達致吾等就收購向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

I. 貴集團之業務及財務資料

貴公司主要業務活動為投資控股。其附屬公司主要從事建築、裝飾及維修工程、供應及安裝建築材料、物業投資及發展、提供物業代理及管理服務以及銷售健康產品。

寶橋函件

下文載列 貴集團截至二零一零年三月三十一日止兩個年度及截至二零零九年及二零一零年九月三十日止六個月之綜合收益表及綜合財務狀況表概要，摘錄自 貴集團截至二零一零年三月三十一日止年度之年度報告（「二零一零年年報」）及 貴集團截至二零一零年九月三十日止六個月之中期報告（「二零一零年中期報告」）。

	截至九月三十日止六個月		截至三月三十一日止年度	
	二零一零年 港幣千元 (未經審核)	二零零九年 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 港幣千元 (經審核)	二零零九年 港幣千元 (經審核)
收益 (不包括分部間銷售)	355,002	494,978	884,370	1,828,475
銷售成本	(307,085)	(446,884)	(800,140)	(1,723,973)
毛利	47,917	48,094	84,230	104,502
期內／年內股東應佔 溢利／(虧損)	98,135	49,633	109,201	(59,366)
	於九月三十日		於三月三十一日	
	二零一零年 港幣千元 (未經審核)	二零零九年 港幣千元 (經審核)	二零一零年 港幣千元 (經審核)	二零零九年 港幣千元 (經審核)
銀行結餘及現金	190,477	186,944	186,944	195,643
總資產	1,881,659	1,807,327	1,807,327	1,736,305
總負債	1,044,411	1,057,135	1,057,135	1,084,312
資產淨值	837,248	750,192	750,192	651,993

寶 橋 函 件

下文載列分部業績(不包括分部間銷售)，摘錄自二零一零年年報及二零一零年中期報告：

	截至九月三十日止六個月		截至三月三十一日止年度	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
建築合約工程收益	222,764	298,183	520,130	1,400,610
裝飾及維修合約收益	44,673	65,305	125,774	154,762
建築材料買賣及安裝	47,225	94,135	159,802	206,967
銷售健康產品	23,989	22,860	48,641	45,441
物業投資之租金收入	14,141	10,743	23,094	19,100
物業代理及管理服務收入	2,210	3,752	6,929	1,595
總收益	355,002	494,978	884,370	1,828,475

截至二零一零年九月三十日止六個月

根據二零一零年中期報告，貴集團錄得截至二零一零年九月三十日止六個月之未經審核收益約為港幣355,000,000元，較上一年同期下跌約28.3%。誠如上表所載，貴集團之未經審核收益主要來自其金額約為港幣222,760,000元之建築合約工程(佔貴集團未經審核收益總額約62.8%)，較上一年同期下降25.3%。截至二零一零年九月三十日止六個月之裝飾及維修合約之未經審核收益下降31.6%至約港幣44,670,000元。建築合約工程及裝飾及維修合約之收益下跌乃由於部份重大合約施工於二零零九年進入高峰期，但於二零一零年進入完成階段，而二零一零年新接獲之合約處於初始階段。此外，截至二零一零年九月三十日止六個月之建築材料分部之未經審核營業額大幅下降49.8%至約港幣47,230,000元，原因為建築材料市場競爭激烈。

寶橋函件

儘管收益有所下降，貴集團截至二零一零年九月三十日止六個月之未經審核淨溢利為約港幣98,140,000元，較上一年同期之未經審核淨溢利港幣49,630,000元上升。淨溢利增加主要由於(i)與建築合約工程有關之若干存在糾紛的工程變更令獲得理賠，故毛利率有所改善；(ii)投資物業之公平值變動產生收益及(iii)確認One LaSalle（貴集團佔一半權益的聯合發展項目）若干單位銷售之收益。One LaSalle之所有單位於二零一一年三月三十一日售罄。

誠如二零一零年中期報告所載，貴集團將繼續採納積極審慎的方式開展其業務，並竭盡全力維持其於市場的競爭力。貴集團亦將調整其策略以有效應對經營環境之挑戰並促進貴集團業務之長期持續發展。

截至二零一零年三月三十一日止年度

於回顧年度，貴集團繼續從事上述主要業務活動。根據二零一零年年報，貴集團之經審核綜合營業額為約港幣884,370,000元，較上一年下降約51.6%。貴集團營業額減少的主要原因是其建築合約工程分部之收益下降，此乃由於二零零九年美國金融市場及樓市引起金融危機，進而導致房地產市場衰退，令建築合約數目下降所致。於二零一零年三月三十一日止年度，建築合約工程分部產生的收益為約港幣520,130,000元，較上一年同期之約港幣1,400,610,000元下降約62.9%。

儘管營業額下降，貴集團之利潤率錄得輕微上升。截至二零一零年三月三十一日止年度之經審核淨溢利為約港幣109,200,000元，而上一年錄得經審核淨虧損約港幣59,370,000元。錄得增加的主要原因為投資物業的重估盈餘港幣73,630,000元（扣除應計相關開支及遞延稅項約港幣54,400,000元），並確認One LaSalle若干單位銷售之溢利約港幣47,870,000元。

II. 收購之背景和理由

(A) 目標公司資料

目標（於緊接收購前由賣方全資擁有）為於英屬處女群島註冊成立之有限公司及主要從事投資控股。除持有香港附屬公司（持有中國附屬公司之49%權益）之100%股權外，目標並無從事任何其他業務經營。

寶橋函件

香港附屬公司為一間根據香港法例註冊成立之有限公司並由目標全資擁有。除持有中國附屬公司之49%權益外，香港附屬公司並無從事任何其他業務經營。

中國附屬公司為一間於中國註冊成立之外商獨資有限責任公司。目標透過中國附屬公司擁有土地及土地使用權以於土地上開發及建設辦公物業。於最後實際可行日期，中國附屬公司由賣方間接全資擁有，其中51%透過弘京有限公司擁有及49%透過目標擁有。

中國附屬公司為土地之土地使用權證持有人，土地之總地盤面積為35,680平方米，位於中國浙江省海寧市區文苑路西側、後富亭港南側。於最後實際可行日期，土地計劃於近六年期間分三期開發辦公物業。項目一期預期將於二零一一年六月開工以及項目二期及三期預期將分別於二零一二年第四季度及二零一四年第二季度開工。於項目竣工後，項目之總建築面積預期將超過124,000平方米，其中一期約46,000平方米、二期約37,000平方米及三期約41,000平方米。估計項目之開發將於二零一七年第二季度完成，而開發成本將以手頭現金、銀行貸款及預售所產生之資金提供融資。

(B) 與中國附屬公司之持續關連交易

誠如 貴公司日期為二零零九年四月一日之公告所述，興勝項目管理有限公司（「**興勝項目管理**」）（一間 貴公司之全資附屬公司）與中國附屬公司海寧富盛房地產有限公司、海寧凱澄房地產有限公司及海寧海興酒店有限公司（統稱「**海寧項目公司**」）（為於中國註冊成立之外商獨資企業及由名力及Vertex Investments Group Limited 間接全資擁有）簽訂一份跨境專業勞務合同以及一份境外專業勞務合同（「**專業勞務合同**」）。

根據專業勞務合同，興勝項目管理負責就土地以及位於中國浙江省海寧市區，錢江路北側，文宗路東側地塊的綜合地產發展項目（「**海寧項目**」）向海寧項目公司（包括中國附屬公司）提供項目管理服務。該等專業勞務合同由二零零九年四月一日起至二零一二年三月三十一日止，為期三年，可自動續期三年，直至海寧項目完成，並須遵守當時適用之上市規則之規定。

寶橋函件

根據專業勞務合同，興勝項目管理將每月向海寧項目公司收取項目管理費用約人民幣302,000元。費用佔海寧項目由二零零九年四月一日至二零一二年三月三十一日止期間的預計建築成本約1%。訂立專業勞務合同，將令 貴集團得以全面利用其專業知識及經驗對中國的大型開發進行整體規劃，並保持海寧項目的高質素標準。

(C) 收購之理由

誠如二零一零年年報所載， 貴集團二零一零年約96.17%之營業額產生自香港。據 貴公司表示， 貴集團一直於中國物色具未來增長潛力並將提高股東價值之各種投資機遇。據中國國家統計局表示，二零一零年全國已出售商業樓宇之面積為約10.43億平方米，較二零零九年增加約10.1%。全國商業樓宇銷售總額為人民幣5,247,870,000,000元，較二零零九年增加18.3%。鑒於中國物業市場之潛力，董事認為，收購將為 貴集團帶來擴展其在中國物業發展及投資領域之良機。

據董事表示， 貴集團目前有意將辦公物業分期預售。一期產生之預售收入可用於為其開發成本提供融資。二期之開發成本隨後將由一期銷售產生之資金提供，而三期之開發成本隨後將由前兩期銷售產生之資金提供。分期開發可減輕 貴集團之財務承擔並使其參與中國迅速發展之商業物業市場。

此外，誠如上文「與中國附屬公司之持續關連交易」一段所述， 貴集團目前向項目提供項目管理服務，吾等認同董事之意見，收購將令 貴集團得以全面利用其專業知識及資源，對中國的大型辦公物業項目進行整體規劃及開發。

寶橋函件

(D) 目標公司之過往財務表現

目標截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度各年之未經審核綜合財務資料概要載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元
營業額	—	—
除稅前虧損	(505)	(684)
年度虧損	(614)	(854)

	於十二月三十一日	
	二零一零年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元
資產總值	107,998	101,845
負債總值	(76,580)	(73,518)
淨資產	31,418	28,327

如上表所示，目標於截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度並無錄得任何營業額，乃由於目標公司除土地投資外並無開展任何業務營運，亦未開始有關建築工程。截至二零一零年十二月三十一日止年度，目標之未經審核綜合虧損主要來自約為港幣340,000元之管理費開支、約為港幣210,000元之匯兌差額及約為港幣120,000元之土地使用稅，已抵銷來自以人民幣計值之定期存款之利息收入港幣780,000元。截至二零一零年十二月三十一日止年度之未經審核淨虧損由截至二零零九年十二月三十一日止年度之約港幣850,000元縮減至約港幣610,000元，主要是由於二零零九年度產生與可行性研究費用相關之諮詢服務費港幣440,000元所致。於二零一零年十二月三十一日，目標之綜合淨資產約為港幣31,420,000元，較於二零零九年十二月三十一日之港幣28,330,000元增加約港幣3,090,000元，增幅為10.9%。

(E) 中國浙江省之物業市場前景

浙江省之經濟持續穩步增長。根據浙江省人民政府官方網站(<http://www.zj.gov.cn>)之現有統計數據，浙江省於二零零九年年度之本地生產總值增加至約人民幣2,283,200,000,000元，較二零零八年增加約8.9%。於二零零九年之固定資產總投資亦增至約人民幣1,074,200,000,000元，較二零零八年增加約15.2%。城鎮居民全年人均可支配收入亦錄得大幅增長，自二零零八年至二零零九年增長9.7%，這將進而刺激住宅及商業物業需求。

由於住宅及商業物業需求持續增加，浙江省物業市場迅速擴展。根據浙江省人民政府官方網站之資料，於二零零九年之房地產物業投資額約為人民幣225,400,000,000元，增幅約為11.4%。於二零零九年，全年建築業增加值約為人民幣138,600,000,000元，較二零零八年增加約15.3%。二零零九年之商品房總銷售收入為人民幣430,300,000,000元，較二零零八年增長130%。

根據香港商報網站於二零一一年一月二十六日發表之一篇文章，吾等注意到其中引述「二零一零年浙江省房地產業發展報告」之調查結果稱，浙江省之物業價格增長預期將放緩。然而，儘管實施宏觀經濟調控及銀行信貸緊縮措施，惟整體物業價格不大可能於二零一一年下滑。該報告亦指出，二零一零年浙江省之物業價格較二零零九年增加逾30%，而二零零九年之浙江省之商品房總銷售收入較二零零零年增長3.4倍。

III. 買賣協議之主要條款

(A) 收購之代價及釐定基準

收購之代價包括(i)人民幣80,000,000元(相當於約港幣93,720,000元)之款項(「基本代價」)及該款項可作進一步調整(如有),如下文所載;及(ii)約人民幣22,790,000元(相當於約港幣26,690,000元)之額外款項減去有關中國土地增值稅及企業所得稅之任何相關遞延稅項負債(「或然代價」),上述款項按下列方式以現金支付:

- (a) 基本代價之10%(即人民幣8,000,000元,相當於約港幣9,370,000元)須於簽訂買賣協議後隨即支付;
- (b) 基本代價之結餘(即人民幣72,000,000元,相當於約港幣84,350,000元)須於完成時支付;及
- (c) 或然代價須於發生下列事件後(以最早發生者為準)在由賣方與買方共同協定之日期作出支付:
 - (i) 項目完成,指完成不少於土地總批准建築面積95%之建設工程,及獲頒發項目竣工驗收證,惟中國附屬公司自項目所取得之累計淨溢利(除稅後)須超過人民幣46,500,000元(相當於約港幣54,470,000元);或
 - (ii) 完成日期後五年,或刊發中國附屬公司賬目後五個營業日,其中連同中國附屬公司過往賬目顯示中國附屬公司之累計淨溢利(除稅後)超過人民幣46,500,000元(相當於約港幣54,470,000元),以較後者為準;或
 - (iii) 在並無影響上述(i)及(ii)中賣方權利的情況下,由買賣協議之訂約雙方以書面形式共同協定之日期(如有)。

為免生疑問,倘中國附屬公司之累計淨溢利(除稅後)並未超過人民幣46,500,000元(相當於約港幣54,470,000元),買方將無須支付或然代價,及於此情況下,買方無權享有中國附屬公司之任何股息。

寶橋函件

於同意或釐定二零一一年一月一日起至完成日期期間目標之未經審核綜合收益表及資產負債表(「**完成賬目**」)後，基本代價可進行以下調整：

- (a) 倘該款項(經參考完成賬目計算)，即等於目標之綜合資產淨值(不包括土地之賬面值)，加上土地於二零一零年十二月三十一日之市值(「**土地市值**」)之70%其中的49%減去相關中國土地增值稅及企業所得稅之遞延稅項負債，再加上股東貸款轉讓(按成本計算)之總和，超過買方已支付之基本代價，買方將於同意或釐定完成賬目後七個營業日內向賣方支付相等於超額部份的款項，支付方式為按可供即時運用之資金方式電匯至賣方所指定的銀行賬戶(相關詳情須於同意或釐定完成賬目後五個營業日內以書面形式通知買方)；及
- (b) 倘該款項(經參考完成賬目計算)，即等於目標之綜合資產淨值(不包括土地之賬面值)，加上土地市值之70%其中的49%減去相關中國土地增值稅及企業所得稅之遞延稅項負債，再加上股東貸款轉讓(按成本計算)之總和，低於買方已支付之基本代價，賣方將於同意或釐定完成賬目後七個營業日內向買方支付相等於不足部份的款項，支付方式為按可供即時運用之資金方式電匯至買方所指定的銀行賬戶(相關詳情須於同意或釐定完成賬目後五個營業日內以書面形式通知賣方)。

根據獨立第三方合資格估值師仲量聯行有限公司(「**估值師**」)所編製的估值報告，收購之代價乃由賣方與買方經計及土地市值(估值約為人民幣155,000,000元(相當於約港幣181,580,000元))後公平磋商釐定。吾等已審閱及與估值師討論有關於達致賣方所持有土地的市值時所採用的方法及所使用的假設。估值師採用直接比較法，參考相關市場現有的可資比較銷售憑證計算。吾等認為，前述估值方法乃確定土地市值的一般方法。誠如估值師確認，直接比較法為土地估值中經常採用的方法，乃與一般市場慣例一致。於吾等與估值師討論過程中，吾等並無發現任何重大因素，以致使吾等對估值師於計算估值時所使用的主要基準及假設的公平性及合理性提出質疑。

寶橋函件

為評估代價之公平性，吾等已考慮於估值報告中提述的周邊地區近期轉手的五幅可比較土地（「可比較土地」）。吾等認為所列舉可比較土地乃屬詳盡，且吾等認為就與土地進行比較而言乃屬公平及具代表性，原因為(i)可比較土地之位置靠近或鄰近土地；(ii)可比較土地之用途與土地相同及(iii)所有可比較土地為空置。以下為可比較土地的詳情：

出售地塊	地塊1	地塊2	地塊3	地塊4	地塊5
位置	海州路北側、 環西一路東側	海寧大道東側、 城南大道南側	海昌路東側、 新袁路北側	海昌路東側、 錢江路北側	海昌路東側、 錢江路北側
交易日期	二零一一年三月	二零一零年十一月	二零一零年十月	二零零九年十二月	二零零九年八月
批准用途	商業／辦公	商業／辦公	商業／辦公	商業／辦公	商業／辦公
土地使用年期	四十年	四十年	四十年	四十年	四十年
批准概約最大地面 建築面積(平方米)	116,824	100,058	270,754	60,929	49,780
代價(人民幣)	137,500,000元	129,300,000元	362,000,000元	76,800,000元	55,900,000元
經分析之樓面地價 (人民幣/平方米)	1,177	1,292	1,337	1,260	1,123

誠如估值報告，按照土地的經分析樓面地價約人民幣1,240元／平方米（可比較土地經分析樓面地價的平均值，按多個因素調整，包括土地規模及便利性）計算，土地市值約為人民幣155,000,000元（相當於約港幣181,580,000元）。

鑒於上表中地塊4及地塊5已經完成逾一年，因此與浙江省樓市的現有水平關連性較小，為作比較，吾等已排除該兩個地塊。根據吾等的分析，地塊1、地塊2及地塊3的平均經分析樓面地價約為人民幣1,269元／平方米，按建議地上建築面積124,796平方米換算為土地價值約為人民幣158,360,000元（相當於約港幣185,520,000元）。鑒於土地市值較吾等的經分析土地價值折讓約2.12%，吾等認為該代價對獨立股東而言屬公平合理。

寶橋函件

此外，於計算基本代價時，賣方同意就土地市值向買方提供30%之或然調整，即人民幣46,500,000元(相當於約港幣54,470,000元)。該調整須於上文「III.買賣協議之主要條款」一段(A)(c)項所載，當或然代價的條件達成後，方需支付。根據有關安排，吾等認為買方一方面可獲免受收購下行風險之保障，另一方面仍可享有該項目產生的潛在上升收益。

經考慮上述事項，吾等認為，收購的總代價對獨立股東而言屬公平及合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

(B) 目標所欠股東貸款之轉讓

根據買賣協議，作為收購目標全部已發行股本的代價，賣方須於完成時向買方轉讓目標所欠賣方的未償還免息股東貸款(按成本計算，相當於約港幣61,080,000元)所產生的所有權利、擁有權、利息及利益。

鑒於賣方向買方轉讓股東貸款乃按成本列賬，吾等認為，轉讓股東貸款屬公平及合理。

(C) 買賣協議之其他重大條款

吾等從買賣協議注意到，倘收購未獲獨立股東於股東特別大會上批准，則買方將有權終止買賣協議。此外，倘買方因賣方違反買賣協議而未能收購出售股份，賣方須向買方歸還買方所支付之基本代價之10%(即人民幣8,000,000元，相當於約港幣9,370,000元)。

根據股東協議，只要賣方及買方仍分別直接或間接持有中國附屬公司之51%及49%權益，則賣方與買方將有權就委任中國附屬公司之董事提名兩名人士。香港附屬公司有權提名兩名董事進入中國附屬公司董事會，且中國附屬公司董事會作出的重大業務決策(例如：訂立任何將導致中國附屬公司之投資超過人民幣5,000,000元或收購任何物業(無論是私有或租賃等)之協議均須獲得賣方與買方的一致同意。重大業務決策之詳情載於本通函「董事會函件」之「重要決策之制定」一節內。)中國附屬公司之董事長及法人代表將由賣方提名並由中國附屬公司之董事會批准。誠如 貴公司所告知，倘就中國附屬公司發生陷入僵局之事宜，且該等事宜不屬於通函「董事會函件」之「重要決策之制定」一節所述之任何主要決策，則該等事宜

寶橋函件

將提呈董事會考慮，並將由董事會於充分顧及三名獨立非執行董事意見後獨立作出決策。然而，貴公司認為倘獨立顧問及獨立董事委員會將盡職核查有關交易，則僅在極少情況下與項目相關之重大事項可能導致陷入僵局之事宜以及該等重大事項(即收購或出售資產)將可能觸及須根據上市規則獲得獨立股東批准規定。雖然所有與項目有關之關鍵事項及任何未來主要重大事項將提呈貴公司董事會(包括獨立非執行董事)商討，但獨立非執行董事將充當監控者獨立地審閱各事項及按符合貴公司及其股東之最佳利益原則行事。因此，吾等認為該機制能充分保障貴公司及股東之整體利益。

根據股東協議，倘若中國附屬公司之累計淨溢利(除稅後)超出人民幣46,500,000元(相當於約港幣54,470,000元)，此後中國附屬公司之股東將有權按彼等當時於中國附屬公司之注資比例收取中國附屬公司之股息，惟買方須結清或然代價。然而，倘中國附屬公司之累計淨溢利(除稅後)為人民幣46,500,000元(相當於約港幣54,470,000元)或以下，貴公司將無權分享土地/物業之資本升值及中國附屬公司所產生的溢利，而將僅有弘京(而非香港附屬公司)有權收取中國附屬公司之全部股息。然而，在此情況下貴公司無須支付或然代價。誠如董事所確認，上述安排可保障買方免受下行風險：倘中國物業市場大幅下跌以及土地價格大幅貶值，但只要土地市值不跌至低於土地之中國賬面成本人民幣103,800,000元(相當於約港幣121,600,000元)，則買方的投資虧損將僅為人民幣1,200,000元(相當於約港幣1,410,000元)(即土地賬面成本之49%約人民幣50,860,000元(相當於約港幣59,580,000元)與土地市值之70%其中的49%約人民幣53,170,000元(相當於約港幣62,290,000元)之差額減去按當時稅率計算之土地增值稅及企業所得稅之任何遞延稅項負債約人民幣1,100,000元(相當於約港幣1,400,000元))。根據貴集團之財務表現，吾等認為倘中國物業市場大幅下跌，貴集團能承受買方之投資虧損，因此認為對貴公司及股東整體有利。

寶橋函件

由於香港附屬公司將無權收取中國附屬公司的股息，香港附屬公司不能分享中國附屬公司的累計淨溢利(除稅後)及土地及／或土地上物業資本升值所產生之溢利，以及倘中國附屬公司錄得累計淨溢利(除稅後)等於或少於人民幣46,500,000元(相當於約為港幣54,470,000元)及 貴公司需承受投資虧損為人民幣1,200,000元(相當於約港幣1,410,000元)，但前提是只要土地市值不跌至低於土地之中國賬面成本人民幣103,800,000元(相當於約為港幣121,600,000元)。在此情況下，收購之應付代價總額將僅為基本代價，即土地市值之70%。經考慮(i)倘中國附屬公司錄得累計淨溢利(除稅後)等於或少於人民幣46,500,000元， 貴公司無須支付或然代價，且將有助保障買方免受上述下行風險；(ii)該項目潛在的上升收益；及(iii) 貴公司對浙江省的物業市場之前景持樂觀態度，吾等認為上述安排屬公平合理。

吾等亦已審閱買賣協議之其他條款(包括但不限於優先購買權)，且並無發現有任何重大違規之條款。

(D) 結論

儘管計算基本代價時，賣方同意就土地市值向買方提供30%之或然調整(即人民幣46,500,000元，相當於約港幣54,470,000元)，且倘中國附屬公司之累計淨溢利(除稅後)並未超過人民幣46,500,000元(相當於約港幣54,470,000元)，買方將無須支付或然代價，惟吾等認為買賣協議及股東協議之條款及條件乃基於一般商業條款而訂，對獨立股東而言屬公平合理。

IV. 收購對 貴集團之財務影響

於完成後， 貴公司將間接擁有中國附屬公司之49%股權。目標及香港附屬公司將成為 貴公司之全資附屬公司，其財務業績將全面綜合計入 貴集團之綜合財務表中。中國附屬公司將成為 貴公司之共同控制實體，其財務業績將以權益會計法於 貴集團之綜合財務表中處理。就股東貸款轉讓而言， 貴集團整體之現金結餘將減去之股東貸款之金額。另一方面，應付Clear Shine之款項亦將減去該金額。因此，這對 貴公司之盈利及資產淨值不會產生任何影響。

寶橋函件

(A) 盈利

根據目標之未經審核綜合財務資料，截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度之未經審核綜合虧損淨值(除稅後)分別約港幣610,000元及港幣850,000元。據貴公司告知，項目一期之發展預期將於二零一一年六月動工。預期項目一期發展完成後將為 貴集團帶來收入。

(B) 資產淨值

貴集團於二零一零年九月三十日之未經審核綜合資產淨值約為港幣837,250,000元(摘錄自二零一零年中期報告)。據 貴公司告知，目標及香港附屬公司之財務業績將全面綜合計入 貴集團之綜合財務表中，而中國附屬公司之財務業績將以權益會計法於 貴集團之綜合財務表中處理。完成將不會導致 貴集團之資產淨值產生任何重大變動。

(C) 營運資金

誠如「董事會函件」所述，收購之基本代價為人民幣80,000,000元(相當於約港幣93,720,000元)，將分別由銀行貸款及 貴集團之內部資源撥付。根據二零一零年中期報告所述， 貴集團於二零一零年九月三十日之未經審核現金及銀行結餘約為港幣190,480,000元。基於以上情況，吾等認為支付基本代價將不會對 貴集團之營運資金狀況產生重大影響。

務請獨立股東注意，上述分析僅供參考，並無意說明 貴公司於完成後之財務狀況。

寶橋函件

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由以及尤其是以下各項(須與本函件全文一併閱讀及詮釋)後：

- 上文所討論之收購之背景及理由；
- 經考慮(其中包括)於計算基本代價時土地市值之30%或然調整後，認為收購屬公平合理；
- 若發生陷入僵局之事宜，則相關事宜將由董事會獨立提出及解決；
- 於中國附屬公司之累計淨溢利(除稅後)為人民幣46,500,000元(相當於約港幣54,470,000元)或以下之情況下，無須支付或然代價；及
- 收購獲接納後對 貴集團財務狀況之影響；

吾等認為， 貴集團訂立買賣協議及股東協議乃於 貴公司之一般及正常業務過程中進行，同時亦符合 貴集團現時之業務目標及策略；買賣協議及股東協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東以及獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准買賣協議、股東協議及據此擬進行之交易。

此致

興勝創建控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
寶橋融資有限公司
董事總經理
林慧欣
謹啟

二零一一年五月二十三日

以下為獨立估值師仲量聯行有限公司就目標公司所持有物業於二零一一年三月三十一日之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函：



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號太古廣場二期6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2968 0078
牌照號碼 C-003464



敬啟者：

關於： 中國浙江省海寧市文苑路西側、後富亭港南側之一發展地盤（「該物業」）

指示及估值日期

茲遵照興勝創建控股有限公司（「指示方」）向吾等發出的指示，對上述物業權益進行估值。吾等證實曾就此進行視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要的其他資料，以便提供吾等對該物業於二零一一年三月三十一日（「估值日」）的市值的意見。

估值基準

吾等之估值乃按香港測量師學會所界定之市值基準作出，即「自願買方與自願賣方就一項物業經過適當推銷後於估值日期達成公平交易之估計金額，而雙方均在知情、審慎及自願情況下進行交易」。

於編製估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載之規定。

該物業以單一物業權益進行估值。本報告呈報之估值指該物業之100%權益，而非公司持有該物業權益之應佔股權。

估值假設及方法

吾等之估值乃假設業主將該物業在市場求售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營協議、管理協議或任何類似安排，從而影響該物業之價值。

吾等之估值並無考慮該物業所欠負之任何未付土地使用費／地價、補償、抵押、按揭或款項，以及該物業在出售時可能須承擔之任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假定該物業概不附帶可影響其價值之產權負擔、限制及繁重支銷。

吾等達致該物業之估值意見時，已假設該物業之承授人或使用人擁有自由及不受干擾權利，於獲批授之整個未屆滿年期內使用及轉讓物業權益。除另有指明者外，吾等對該物業進行估值時乃假設該物業可自由出售及轉讓。

本報告及估值僅供指示方作指定用途使用，亦概不會就其全部或任何內容而對任何第三者負責。

本報告的分析、意見及結論受本報告所載的假設及規限條件所限制。

吾等採用了直接比較法評估該物業之市值。於採用直接比較法時，吾等將該物業與近期於市場上已售之可比較物業作出比較。與該物業所處位置相近及具有類似特徵的可比較物業會與該物業進行比較分析，以達致公平的價值比較。

資料來源及業權查證

吾等在頗大程度上依賴指示方所提供之資料。吾等已接納指示方提供予吾等有關圖則批准、法定通告、使用年期、所有權詳情、物業權益鑒定、地盤面積及建議建築面積及其他所有有關事宜的意見。於檢視所獲資料及作出相關查詢時，吾等已獨立採取一切合理審慎措施。吾等並無理由懷疑所獲提供資料之真實性及準確性。吾等亦獲指示方告知，所提供資料中並無遺漏任何重要事實，亦無重大資料遭隱瞞。

有關業權事宜，吾等依賴指示方之中國法律顧問金杜律師事務所提供之法律意見。吾等已獲提供該物業若干業權文件之副本。然而，吾等並無進行該物業之業權查冊，亦無查閱有關文件正本，以查證所有權及產權負擔，或是否有任何租賃修訂並未見於吾等所取得之副本。所有文件僅作參考之用。

估值報告內所列明之尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供之文件副本所載資料而得出，因此僅為約數。

物業視察

吾等曾於二零一一年四月二十一日視察該物業及其周邊環境。吾等並無進行實地測量以查證該物業之地盤面積是否正確，惟假設所提供業權文件顯示之地盤面積屬正確。

吾等並無獲指示進行任何實地勘察，以釐訂地面狀況及設施等是否合適作任何未來發展；吾等亦無進行任何考古、生態或環境調查。

吾等之估值乃基於上述各方面均令人滿意，以及倘進行發展，在施工期間不會因上述各項或考古或生態事宜而招致特殊費用或延誤。吾等於估值過程中已假設該物業或任何鄰近土地並無受到污染影響。然而，倘該物業或任何鄰近土地於日後存在污染問題，或該物業於過往或目前用途會產生污染，則吾等保留對本報告所載估值作出調整之權利。

貨幣

除另有所載者外，本報告所有貨幣均以人民幣列示。

隨函附奉估值證書。

此致

香港
新界沙田
源順圍5-7號
沙田工業中心
B座4樓1室
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

陳浩然BSc(Hons), MHKIS, MRICS, RPS(GP)

地區董事

謹啟

陳先生為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，並在香港及中國擁有約10年物業估值經驗。

二零一一年五月二十三日

於二零一一年
三月三十一日
現況下之市值

物業	概況、樓齡及年期	估用詳情	於二零一一年 三月三十一日 現況下之市值
中國浙江省海寧市文苑路西側、後富亭港南側之一發展地盤	<p>該物業包括由一條小河(稱為高家橋港)(自所提供規劃圖顯示約為15米寬)隔開之兩幅地塊所組成,總地盤面積約為35,680平方米。</p> <p>根據所提供資料,該物業計劃用於開發辦公樓,總建築面積約為152,846平方米。有關開發的面積詳情如下:</p>	<p>根據吾等的實地視察,該物業為基本平整的地盤及大部份為空置。該地盤上亦有用於鄰近土地發展之若干臨時建築物。</p>	<p>人民幣155,000,000元</p> <p>人民幣一億五千五百萬元</p>

用途	概約建築面積 (平方米)
辦公樓	124,796
地下停車場	28,050
總計	152,846

根據所提供資料,建議開發項目計劃於二零一七年第二季度前後竣工。

該物業乃根據兩份國有土地使用權證持有,土地使用權之年期分別於二零五八年二月十六日(辦公用途)及二零四八年二月十六日(商業用途)到期。

附註：

1. 根據指示方於二零一一年四月十五日刊發之公司公告，其已透過一間全資附屬公司與賣方（為一與指示方之關連人士）訂立買賣協議。根據上述協議，買方同意購買出售股份，佔目標公司智升投資有限公司之100%已發行股本。智升投資有限公司全資擁有星漢國際有限公司，而星漢國際有限公司則持有海寧嘉豐房地產有限公司之49%權益。賣方亦將向買方轉讓股東貸款。

2. 根據獲提供日期均為二零零七年十一月三十日之國有土地使用權證出讓合同海地合(2007)156號及其補充合同副本，該物業之土地使用權已授予海寧嘉豐房地產有限公司（「海寧嘉豐」），當中主要條款如下：

地盤面積	:	35,680平方米
批准用途	:	商業及辦公
地價	:	人民幣100,700,000元
土地使用權年期	:	自國有土地使用權證發放日期起計50年（辦公用途）及40年（商業用途）
批准容積率	:	最高3.5
批准建築密度	:	< 30%
開發條件	:	主體建築結構> 50米
附註	:	<ul style="list-style-type: none">• 承授人已同意於土地出讓合同簽訂日期起六個月內提交建議開發項目的整體發展規劃圖。• 承授人須於建築工程施工許可證頒發日期起四個月內開始建築工程，惟於適用情況下可予延期最多一年。• 承授人須於國有土地使用權證頒發日期起五年內完成建議開發項目的建築工程。倘建設工程動工日期因政府行為、前期準備工作或不可抗力之原因而延遲，則竣工日期將會相應推遲。• 承授人僅可於承授人於建議開發項目中投入總投資額的25%後方可將該物業轉讓予其他人士。

3. 根據獲提供日期均為二零零八年二月十七日之國有土地使用權證海國用(2008)第06052041號及第06052042號副本，該物業總地盤面積約為35,680平方米已授予海寧嘉豐，土地使用權之年期分別於二零五八年二月十六日（辦公用途）及二零四八年二月十六日（商業用途）到期。

4. 根據獲提供日期為二零一一年三月一日之建設用地規劃許可證地字第330481201100014號副本，該物業獲准許作商業及辦公用途。

5. 根據指示方向吾等所提供之資料及上述法律意見，業權狀況及主要批文及牌照的批出情況如下：
- | | | |
|-------|-------------|---|
| (i) | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| (ii) | 國有土地使用權證 | 有 |
| (iii) | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| (iv) | 建設工程規劃許可證 | 無 |
| (v) | 建築工程施工許可證 | 無 |
| (vi) | 營業執照 | 有 |
6. 吾等獲提供指示方中國法律顧問之意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- (i) 海寧嘉豐已完全支付該物業之地價及有關契稅；
 - (ii) 海寧嘉豐已合法擁有該物業之土地使用權；
 - (iii) 海寧嘉豐有權轉讓、出租或抵押該物業之土地使用權，惟須遵守土地出讓及補充土地出讓合同之相關條件；及
 - (iv) 該物業截至二零一一年四月十一日不存在任何抵押及被查封的情形。
 - (v) 海寧嘉豐已於二零零七年十一月二十五日取得嘉興市工商行政管理局頒發的第330400400007373號營業執照。
 - (vi) 海寧嘉豐為根據中國法例成立的合資經營有限責任公司。海寧嘉豐的總註冊資本為16,000,000美元。由弘京有限公司及星漢國際有限公司分別持有51%及49%權益。
 - (vii) 根據弘京有限公司(「甲方」)及星漢國際有限公司(「乙方」)於二零零七年十月二十三日訂立之海寧嘉豐房地產有限公司外商合資經營合同，雙方同意根據各方已認繳的出資額(即甲方為51%及乙方為49%)分佔海寧嘉豐之利潤、風險及虧損。
 - (viii) 上述合資經營合同為合法、有效且對甲方及乙方均有約束作用。
7. 吾等對該物業進行評估時的基準是基於該物業擁有良好的業權，且處於空置狀態以及交吉的情況進行交易。
8. 根據指示方提供之資料，其已就該項目產生前期諮詢費用約人民幣2,600,000元。預計竣工所需建築成本約為人民幣670,000,000元(不包括市場推廣、融資及其他間接費用)。
9. 假設建議開發項目於二零一一年三月三十一日竣工，其資本值將約為人民幣1,180,000,000元。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定以提供有關本公司之資料。本公司董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，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，亦並無遺漏其他事實，致使其所載任何聲明或本文件產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事之權益

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

於股份之好倉

董事姓名	身份	普通股數目				佔已發行股本概約百分比
		個人權益	公司權益	其他權益	總數	
查懋聲	(1)實益擁有人；	668,830	563,877 (附註1)	107,836,435 (附註2)	109,069,142	22.37%
	(2)受控制公司之權益；及					
	(3)酌情信託之受益人					
查懋德	酌情信託之受益人	—	—	107,150,200 (附註2)	107,150,200	21.98%
查耀中	酌情信託之受益人	—	—	105,150,973 (附註2)	105,150,973	21.57%
王世濤	(1)實益擁有人；及	4,090,260	3,106,164 (附註3)	—	7,196,424	1.48%
	(2)受控制公司之權益；					
戴世豪	實益擁有人	414,562	—	—	414,562	0.09%
沈大馨	實益擁有人	9,022	—	—	9,022	0.0019%

附註：

- (1) 根據證券及期貨條例第XV部，該等股份由一間有關董事被視為擁有相關權益之公司 Accomplished Investments Ltd.持有。
- (2) 該等股份由若干不同酌情信託所持有，查懋聲先生、查懋德先生及查耀中先生均為酌情受益人組別之部份成員。
- (3) 王世濤先生在本公司之公司權益乃透過其擁有50%股權的世濤投資有限公司持有，該公司持有3,106,164股本公司股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司之董事或最高行政人員及彼等各自之聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中持有任何權益或淡倉而(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之條文知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例該等條文被認為或視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條記入根據該條而存置之登記冊內；或(iii)須根據上市規則中上市公司董事進行證券交易之標準守則知會本公司及聯交所。

(b) 主要股東之權益

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

於股份之好倉

股東名稱	身份	普通股份股數	佔已發行股本 概約百分比
Great Wisdom Holdings Limited (「Great Wisdom」) (附註a)	實益擁有人	238,904,243	49.0%
香港興業國際集團有限公司 (「興業國際」) (附註a)	(1)實益擁有人；及 (2)受控制公司之權益	238,904,552	49.0%
CCM Trust (Cayman) Limited (「CCM Trust」) (附註b)	(1)信託人；及 (2)受控制公司之權益	332,979,637	68.30%

附註：

- (a) Great Wisdom乃興業國際之全資附屬公司，因此，根據證券及期貨條例，興業國際被視為於Great Wisdom所持有之238,904,243股股份中擁有權益。本公司董事查懋聲先生、查懋德先生及查耀中先生亦為興業國際的董事。
- (b) 此等股份權益包括由CCM Trust直接持有之94,075,085股股份，間接透過興業國際持有之238,904,552股股份。由於CCM Trust控制興業國際 (CCM Trust持有約41.48%權益) 股本逾三分之一，故被視為於該公司持有的股份中擁有權益。CCM Trust以若干不同酌情信託的信託人之身份持有此等股份，該等信託之酌情受益人其中有查氏家族成員 (其中包括查懋聲先生、查懋德先生及查耀中先生，彼等均為本公司董事)。查懋聲先生亦為CCM Trust之董事。

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

3. 董事權益

- (a) 於最後實際可行日期，本公司董事概無與本集團任何成員公司現時訂有或擬將訂立任何服務合約，惟於一年內屆滿或可由僱主於一年內免付賠償 (法定賠償除外) 而終止之合約除外。
- (b) 於最後實際可行日期，本公司董事自二零一零年三月三十一日 (即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日) 起，概無於本集團任何成員公司已收購、出售或承租或擬收購、出售或承租之資產中擁有任何直接或間接權益。
- (c) 本公司董事於本通函刊發日期概無於與本集團業務有重大關係之任何合約或安排中擁有重大權益。

4. 董事於競爭性業務之權益

於最後實際可行日期，除本集團之業務外，本公司董事於與本集團主要業務直接或間接具競爭性或可能具競爭性，而根據上市規則須予披露之業務中擁有之權益如下：

董事姓名 (附註i)	公司名稱	權益性質	競爭性業務 (附註ii)
查懋聲	興業國際	興業國際董事及若干不同酌情信託之酌情受益人組別之成員，而根據證券條例第XV部，該等信託人被視為興業國際主要股東	(a) 物業發展及投資 (b) 物業管理、租賃及市場推廣服務
	新世界發展有限公司 (「新世界發展」)	新世界發展獨立非執行董事	(a) 物業發展及投資 (b) 物業管理、租賃及市場推廣業務
	冠君產業信託 (「冠君產業信託」)	冠君產業信託之管理人鷹君資產管理(冠君)有限公司獨立非執行董事	(a) 物業投資 (b) 物業管理、租賃及市場推廣業務
查懋德	興業國際	興業國際董事及若干不同酌情信託之酌情受益人組別之成員，而根據證券條例第XV部，該等信託人被視為興業國際主要股東	(a) 物業發展及投資 (b) 物業管理、租賃及市場推廣服務
查耀中	興業國際	興業國際董事及若干不同酌情信託之酌情受益人組別之成員，而根據證券及期貨條例第XV部，該等信託人被視為興業國際主要股東	(a) 物業發展及投資 (b) 物業管理、租賃及市場推廣服務
林澤宇 (附註iii)	Regal Succeed Limited	董事	(a) 國內之物業管理、租賃及市場推廣服務

附註：

- (i) 查懋聲先生、查懋德先生及查耀中先生乃本公司非執行董事，彼等並無參與本集團日常管理工作。因此，本公司能夠經營其業務時獨立於上述具競爭性業務並按公平原則經營。
- (ii) 該等業務可透過附屬公司或聯屬公司經營，或透過其他方式作出投資。
- (iii) 林澤宇先生為本公司執行董事，並在競爭性業務中擁有權益。因為彼為Regal Succeed Limited之董事，而該公司在內地之全資附屬公司正參與上述所示之競爭性業務。

除上文所披露者外，概無董事於與本集團業務直接或間接具競爭性或可能具競爭性之業務(本集團之業務除外)中擁有權益。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團之任何成員公司並無尚未了結或面對之重大訴訟或索償，惟以下情況除外：截至二零零四年三月三十一日止財政年度內，本公司若干從事健康產品業務之附屬公司就侵犯版權及誹謗之指控被提出法律訴訟。自二零零四年就委任專家及交換證人陳述書召開之指示聆訊後，至今尚未有針對本集團之進一步行動。董事認為，鑒於其不確定性，故不能切實地評估其財務影響。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，自二零一零年三月三十一日（即最近期刊發之本集團經審核財務報表之結算日）以來，本集團之財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

7. 專家資歷、同意書及專家權益

(a) 以下是曾提供意見或建議的專家之資歷，其意見及建議已刊載於本通函：

名稱	資歷
寶橋融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類（證券買賣）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團
仲量聯行有限公司	獨立專業物業估值師

(b) 於最後實際可行日期，寶橋及仲量聯行有限公司概無於本集團任何成員公司中擁有任何股份權益或擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利（不論在法律上是否可以執行）。

(c) 於最後實際可行日期，寶橋及仲量聯行有限公司自二零一零年三月三十一日（即最近期刊發之本集團經審核賬目之結算日）起，概無於本集團任何成員公司已收購、出售或承租或擬收購、出售或承租之資產中擁有任何直接或間接權益。

(d) 寶橋及仲量聯行有限公司均已就本通函之刊發，連同收錄彼發出的函件（以本通函所示之格式及內容引述其名稱）發出同意書且迄今並無撤回該同意書。

8. 一般資料

本通函備有中英文本，以英文本為準。

9. 備查文件

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

- (a) 買賣協議；
- (b) 股東協議；
- (c) 獨立董事委員會函件，其全文已載於本通函內；
- (d) 寶橋之函件，其全文已載於本通函內；
- (e) 仲量聯行有限公司之估值報告，其全文已載於本通函內；及
- (f) 本附錄「專家資歷、同意書」一段中所指的同意書。

股東特別大會通告



興勝創建控股有限公司 HANISON CONSTRUCTION HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股票編號：896)

茲通告Hanison Construction Holdings Limited (興勝創建控股有限公司) (「本公司」) 謹訂於二零一一年六月八日(星期三)上午十一時正，假座香港九龍尖沙咀梳士巴利道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」)，以考慮及酌情通過下列議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、追認及確認Clear Shine International Limited與Hanison Construction Holdings (BVI) Limited於二零一一年四月十五日訂立的買賣協議(「買賣協議」)(就該協議註有「A」字樣的買賣協議副本提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)，及Clear Shine International Limited與Hanison Construction Holdings (BVI) Limited於二零一一年四月十五日訂立的股東協議(「股東協議」)(就該協議註有「B」字樣的股東協議副本提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)，以及該等協議的條款及據此擬進行之交易(「收購」)及收購隨附的全部該等文件；
- (b) 授權本公司任何一名董事代表本公司簽立所有該等文件，並作出一切附帶於、附屬於或有關收購的行為或事宜。」

承董事會命
董事總經理
王世濤
謹啟

香港，二零一一年五月二十三日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席上述通告所召開之股東特別大會(或其任何續會)及投票之本公司股東均有權委任一位或以上代表出席，並代其投票。受委任代表毋須為本公司股東。
2. 倘屬聯名股份持有人，將接納排名優先之人士作出之投票(不論親身或委派代表)，而其他聯名持有人之投票將不獲接納。就此而言，排名先後乃按股東名冊上聯名持有人之排名次序釐定。
3. 代表委任表格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有關副本，須最遲於大會召開或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間四十八小時前送達本公司於香港之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東一百八十三號合和中心十七M樓，方為有效。填妥及遞交代表委任表格後，股東屆時仍可依願親自出席會議(或其任何續會)及投票。
4. 股東特別大會將於二零一一年六月八日(星期三)上午十時三十分開始辦理登記。為確保大會能如期舉行，務請股東或其委任代表於會議舉行前至少十五分鐘抵達辦理登記。
5. 股東特別大會適用之代表委任表格已隨函附上。