
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、註冊證券機構、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漢港房地產集團有限公司（「本公司」）的股份，應立即將本通函交予買方或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



漢港地產集團
SINO HARBOUR PROPERTY GROUP

SINO HARBOUR PROPERTY GROUP LIMITED

漢港房地產集團有限公司

（於百慕達註冊成立之有限公司）

（股份代號：1663）

主要交易

收購中國杭州市之土地使用權

二零一三年四月二十六日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	5
附錄一 – 本集團之財務資料.....	10
附錄二 – 一般資料.....	16

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購」	指	該土地之收購
「二零一二年年報」	指	本公司截至二零一二年三月三十一日止年度之年報
「成交通知書」	指	杭州市國土資源局所發出日期為二零一三年三月二十一日之國有建設用地使用權掛牌競買成交通知書以確認成功投得該土地之土地使用權
「杭州市國土資源局」	指	杭州市國土資源局
「董事會」	指	董事會
「中心商業區」	指	中心商業區
「本公司」	指	漢港房地產集團有限公司(Sino Harbour Property Group Limited)，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「代價」	指	就收購該土地之土地使用權之代價人民幣506,000,000元（折合約627,440,000港元）
「按金」	指	就競投該土地之土地使用權而支付之人民幣25,000,000元（折合約31,000,000港元）
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司、其附屬公司 或其任何各自之聯繫人 (定義見上市規則) 之任何董事、主要行政人員或主要股東且與彼等概無關連 (定義見上市規則) 之個人或公司
「二零一二年中期報告」	指	本公司截至二零一二年九月三十日止六個月之中期報告
「該土地」	指	位於中國浙江省杭州市拱墅區莫干山路及申花路交界之西南角規劃用地面積約20,482平方米及規劃建築面積約81,928平方米之土地
「土地出讓合同」	指	杭州市國土資源局 (作為賣方) 與中非投資 (作為買方) 就收購該土地之土地使用權而於二零一三年三月二十八日訂立之國有建設用地使用權出讓合同
「最後實際可行日期」	指	二零一三年四月二十四日, 即本通函付印前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

釋 義

「不競爭承諾」	指	本公司及汎港地產訂立之不競爭承諾，詳情載於招股章程內題為「與控股股東的關係」一節中題為「不競爭承諾」之段落
「北部地區」	指	新疆、西藏、甘肅、陝西、青海、內蒙古、寧夏、山西、河南、河北、山東、江蘇、安徽、浙江、遼寧、吉林、黑龍江、北京、天津及上海
「汎港集團」	指	汎港地產及其附屬公司（不包括本集團）
「汎港地產」	指	汎港地產集團有限公司(Pan Hong Property Group Limited)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於新加坡證券交易所有限公司主板上市
「百分比率」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「該項目」	指	由中非投資開發該土地之項目
「杭州市公共資源 交易中心」	指	杭州市公共資源交易中心
「招股章程」	指	本公司日期為二零一一年七月十二日之招股章程
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「新交所上市手冊」	指	新加坡證券交易所有限公司上市手冊
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元的普通股

釋 義

「股東」	指	股份持有人
「中非投資」	指	中非投資發展集團有限公司(Sino Africa Investment and Development Group Limited)，一間於二零一二年十一月七日在香港註冊成立之有限公司，其為本公司之間接全資附屬公司
「漢港」	指	漢港有限公司，一間於二零零七年十月十日於香港註冊成立之有限公司，其為本公司之間接全資附屬公司
「南部地區」	指	江西、四川、重慶、湖北、福建、雲南、廣西、湖南、廣東、貴州及海南
「分拆」	指	自汎港地產分拆出的本集團房地產開發業務，以便於聯交所主板獨立上市
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「掛牌出讓」	指	杭州市公共資源交易中心於二零一三年三月二十一日就出售該土地之使用權而舉行之掛牌出讓
「南非蘭特」	指	南非法定貨幣南非蘭特
「%」	指	百分比

就本通函而言，已在適用情況下採用人民幣1.00元兌1.24港元及1.00南非蘭特兌0.84港元之匯率，僅供說明用途，並不代表任何金額已經、可能已經或可以按於該日期或相關日期或任何其他日期的該匯率或任何其他匯率換算。



SINO HARBOUR PROPERTY GROUP LIMITED

漢港房地產集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1663)

執行董事：

石 峰先生 (副主席兼首席執行官)

汪 磊先生

非執行董事：

陳响玲女士 (主席)

獨立非執行董事：

李敏滔先生

解 剛先生

張 娟女士

敬啟者：

香港總部及主要營業地點：

香港

九龍紅磡

馬頭圍道37-39號

紅磡商業中心

B座1215室

主要交易

收購中國杭州市之土地使用權

緒言

本公司於二零一三年三月二十一日宣佈，本公司之間接全資附屬公司中非投資已於二零一三年三月二十一日透過杭州市公共資源交易中心舉辦之掛牌出讓以人民幣506,000,000元（折合約627,440,000港元）成功投得由杭州市國土資源局提呈出售之該土地之土地使用權。投標人已通過杭州市國土資源局進行之資格審核，杭州市國土資源局已於二零一三年三月二十一日發出成交通知書。杭州市國土資源局與中非投資已於二零一三年三月二十八日訂立有關收購之土地出讓合同。

董事會函件

本通函之目的為向閣下提供關於收購之進一步資料及本集團之一般資料。

成交通知書之主要條款載列如下：

成交通知書之主要條款

成交通知書之日期	:	二零一三年三月二十一日
成交通知書之訂約方	:	杭州市國土資源局及中非投資
該土地之編號	:	杭政儲出[2013]22號
總土地面積	:	20,482平方米
土地使用權之性質	:	商業用途
代價	:	人民幣506,000,000元（折合約627,440,000港元）

土地出讓合同之主要條款載列如下：

土地出讓合同之主要條款

日期	:	二零一三年三月二十八日
土地出讓合同訂約方	:	杭州市國土資源局（作為賣方）及中非投資（作為買方）
轉讓之土地	:	該土地
總土地面積	:	20,482平方米
最大建築面積	:	81,982平方米
土地使用權年期	:	商業用途為期四十年

董事會函件

- 代價 : 人民幣506,000,000元 (折合約627,440,000港元)
- 代價之付款 : 中非投資已付之按金被視為部分代價。代價之50%須於二零一三年四月二十七日或之前支付,而餘款須於二零一四年三月二十八日或之前支付。
- 其他條款 : 建築工程須於二零一五年四月七日或之前動工及須於二零一四年四月六日或之前竣工

代價之基準

代價乃經考慮最低投標價、現時市況、該土地之位置及鄰近土地價格(參考自杭州市國土資源局獲得的訊息)後達致。本集團將根據董事會視為恰當的方法,透過本集團之內部資源、銀行借貸及/或發行新股及/或債務工具支付代價及相關稅款。

有關本集團之資料以及進行收購之原因及裨益

本公司乃一間投資控股公司,而本集團為一間專注開發中國江西省住宅物業之物業開發商。本集團致力開發住宅項目連同零售店舖與其他商業辦公物業。

該土地位於拱墅區核心地帶之一,該區由工業區轉變而來,並將成為中國浙江省杭州的一個側重於吸引金融服務、資訊科技、旅遊與休閒、以及文化與創作業務的新中心商業區。此外,該土地毗鄰地鐵二號線地下鐵路站,預期該鐵路站將於二零一六年開始投入服務。該項目之目的旨在將該土地發展為涵蓋零售店舖、辦公室物業以及文化及社區中心之商業綜合體之著名地標。鑑於該土地交通便捷及拱墅區之未來發展,董事會相信,收購為本集團難得及具策略性之投資機會。

董事會函件

基於上文所述，董事會認為收購乃於本公司日常及一般業務過程中進行，且收購之條款乃基於公平基準進行並屬正常商業條款及公平合理，符合本公司及其股東之整體利益。

有關杭州市國土資源局及杭州市公共資源交易中心之資料

杭州市國土資源局乃中國政府機構及該土地之賣方。杭州市公共資源交易中心乃杭州市國土資源局授權之政府代理，專責安排及進行該土地之掛牌出讓。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，杭州市國土資源局、杭州市公共資源交易中心及彼等最終實益擁有人（如有）均為獨立第三方。

有關中非投資之資料

中非投資乃一間於香港註冊成立之公司，其主要業務為投資控股。其為本公司之間接全資附屬公司。

收購之財務影響

收購之代價將以本集團之內部資源、銀行借貸及／或發行新股本及／或債務工具（視董事認為適當之情況而定）支付。預期收購將不會對本集團之盈利造成任何即時重大影響。為支付將於二零一三年四月二十七日到期之該土地之土地使用權之50%代價之付款責任，本公司之間接全資附屬公司漢港確認其已接受一間銀行（「該銀行」）發出之融資函件（「融資函件」）。根據融資函件，該銀行同意授予漢港最多為315,000,000港元之定期貸款融資。於二零一三年四月二十七日或之前支付50%代價後，本集團之總資產及總負債均將增加約人民幣250,000,000元。因此，本集團之資產負債比率將因本集團總負債之增加而上升。

上市規則之涵義

茲提述上市規則第14.04(10B)條：

1. 據二零一二年年報內之董事會報告所載，本集團積極從事物業開發業務，作為目前及持續主要業務；
2. 房地產開發於二零一二年中期報告內呈報為唯一分部；及

董事會函件

3. 呈報分部資料及二零一二年年報之格式，完全符合其就呈報分部收入及分部開支而編製年度財務報表所採納之有關會計準則規定。

因此，根據上市規則第14.04(10B)條，本公司確認其為合資格發行人。

杭州市國土資源局乃中國政府機構，並為位於中國杭州之該土地之賣方。掛牌出讓受中國法律規管。因此，根據上市規則第14.04(10C)條，收購符合作為一項合資格物業收購之資格。

就上市規則第14.07條而言，有關收購之適用百分比率高於25%但少於100%，因此收購根據上市規則第14.06(3)條構成本公司之一項主要交易。

根據上市規則第14.33A條，收購為一項合資格物業收購，其須遵守申報及公告之規定，惟在符合上市規則第14.33A(2)條所述之所有條件之規限下，則可獲豁免遵守股東批准之規定。

董事會認為，收購乃基於公平基準訂立並屬正常商業條款。

董事（包括獨立非執行董事）已通過決議案批准收購，並認為(i)收購乃於本公司日常及一般業務過程中進行；及(ii)收購之條款乃基於公平基準訂立並屬正常商業條款及公平合理，符合本公司及其股東之整體利益。

基於上文所述，已符合上市規則第14.33A(2)條所載之條件。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載之進一步資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
漢港房地產集團有限公司
副主席
石峰

二零一三年四月二十六日

本集團之財務資料

作為參考，本集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年三月三十一日止三個年度及截至二零一二年九月三十日止六個月之財務資料已於下列文件中披露，而該等文件已刊載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.sinoharbour.com.hk)：

- 招股章程附錄一；
- 二零一二年年報（第45至140頁）；及
- 二零一二年中期報告（第10至26頁）。

自本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表以來之收購

自二零一二年三月三十一日（即本集團最近期刊發之綜合財務報表之編製日期）以來，聯海發展有限公司（「聯海發展」，本公司的間接全資附屬公司）訂立協議，據此，聯海發展同意收購及賣方同意出售Raptobyte (Pty) Limited（「目標公司」）之70%股權，現金代價為70南非蘭特（折合約58.8港元）。

目標公司於二零一零年十二月十四日在南非註冊成立為一家有限公司，原由賣方全資持有。於最後實際可行日期，目標公司除其已發行及繳足股本外，並無擁有任何資產及負債。

據董事經作出所有合理查詢後所知、所悉及所信，賣方為一名獨立第三方。

重大不利變動

根據二零一二年中期報告，本集團錄得營業額約人民幣216,400,000元及毛利約人民幣98,000,000元，分別較二零一一年同期增加約26.1%及減少約2.0%，主要由於截至二零一二年九月三十日止六個月，向客戶交付之總建築面積較同期增加及商業物業之銷售額較同期減少所致。

截至二零一二年九月三十日止六個月，毛利率約為45.3%，較二零一一年同期約58.3%有所減少。本公司權益股東應佔盈利約為人民幣60,500,000元，較去年同期增加約38.7%，主要由於截至二零一二年九月三十日止六個月之管理費用及所得稅開支較同期減少所致。每股基本及攤薄盈利約為人民幣5.04分，較二零一一年同期增加約17.5%。

除本通函「本集團前景」一節及二零一二年中期報告所披露者以及上文所討論者外，董事確認，彼等並不知悉本集團財務或營運狀況自二零一二年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來有任何重大不利變動。

債務

於二零一三年二月二十八日（即本通函付印前確定本債務聲明之日期）營業時間結束時，本集團借貸總額為人民幣534,500,000元，當中包括有抵押銀行貸款人民幣146,000,000元及其他有抵押貸款人民幣388,500,000元。

於二零一三年二月二十八日，人民幣534,500,000元之銀行貸款及其他貸款已以本集團總賬面值人民幣772,200,000元之開發中物業、土地使用權及已抵押存款作為抵押。

於二零一三年二月二十八日，除就授予本集團物業買家的按揭貸款融資而向財務機構提供的擔保人民幣368,200,000元外，本集團並無其他重大或然負債。

除上文披露者以及除集團內公司間負債及一般貿易應付款項外，於二零一三年二月二十八日營業時間結束時，本集團概無已發行及發行在外以及已授權或以其他方式設立但未發行之任何重大債務證券、其他借貸或屬借貸性質之債務，包括定期貸款、銀行透支及承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸或租購承擔、按揭及抵押（不論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押）或其他重大或然負債或未履行擔保。

為支付將於二零一三年四月二十七日到期之該土地之土地使用權之50%代價之付款責任，本公司之間接全資附屬公司漢港確認其已接受一間銀行（「該銀行」）發出之融資函件（「融資函件」）。根據融資函件，該銀行同意授予漢港最多為315,000,000港元之定期貸款融資（「銀行融資」）。於二零一三年四月二十七日或之前透過提取銀行融資以支付50%代價後，本集團之總負債將增加約人民幣250,000,000元。

除上文所披露者外，董事確認，本集團之債務或或然負債自二零一三年二月二十八日以來並無其他重大變動。

營運資金

經計及本集團可動用之財務資源（包括現有備用融資及內部資源）後，在並無不可預見情況下，董事認為，本集團可動用之營運資金足夠應付本集團自本通函刊發日期起計至少十二個月的資金需求。

本集團財務及營運前景

業務回顧

本公司乃一間投資控股公司，而本集團為一家專注於開發中國江西省住宅物業之物業開發商。本集團致力開發住宅項目連同零售店舖與其他商業辦公室物業。

截至二零一二年九月三十日止六個月，本集團錄得營業額約人民幣216,400,000元及毛利約人民幣98,000,000元，分別較二零一一年同期增加約26.1%及減少約2.0%。

在排除不可預見的情況下，本集團預期應可達到二零一二年年報所披露的二零一三年計劃物業竣工時間表的進度。

於二零一二年九月三十日，本集團土地儲備包括總共5個項目，覆蓋中國江西省4個城市，淨可銷售／可租賃總建築面積約2,963,000平方米。

本集團前景

自二零一二年年底起，中國政府再次對物業市場實施收緊控制。於二零一三年二月二十日舉行之國務院常務會議上，中國政府決意實施「新國五條」加強物業市場調控，重申期望能終止投機及投資性購房、適度調整家庭購房配額政策及實施差異化住房信貸政策，明確表示不放鬆物業市場之宏觀調控之總體方向。

整體而言，本集團預計中國物業市場於二零一三年仍然充滿挑戰。本集團認為中國政府之前推出之一系列包括「限價」、「限購」和「限貸」等政策針對住宅價格過快增長的調控措施亦將持續。然而，值得強調的是中國政府旨在透過對物業市場設立綜合監管體制以為物業市場之穩健及穩定發展建立一個有效的長期系統，其將准許自用住房需求（而非投機或投資需求）增長。此外，中國之城市化將產生持續住房需求，而可持續經濟發展將刺激改善型住房需求，此表明中國物業市場將經歷一個長期增長週期。在此等情況下，物業開發商面臨政策帶來之壓力，同時亦獲提供大量市場機會。因此，物業開發商須審慎考慮行業趨勢及把握任何發展機會。儘管住宅分部的市場展望不容樂觀，但本集團對中國物業市場的中長期發展仍充滿信心，因住宅及商業物業市場將受惠於中國居民收入增長和城市人口增長之綜合影響。

該土地位於拱墅區核心地帶之一，該區由工業區轉變而來，並將成為中國浙江省杭州的一個側重於吸引金融服務、資訊科技、旅遊與休閒、以及文化與創作業務的新中心商業區。此外，該土地毗鄰地鐵二號線地下鐵路站，預期該鐵路站將於二零一六年開始投入服務。該項目之目的旨在將該土地發展為涵蓋零售店舖、辦公室物業以及文化及社區中心之商業綜合體之著名地標。鑑於該土地交通便捷及拱墅區之未來發展，董事會相信，收購為本集團難得及具策略性之投資機會。

董事會認為收購符合本公司策略並將進一步令本集團於中國土地儲備之地理位置更加多元化。董事會相信收購將大幅擴充本集團之資產及盈利基礎。

儘管須滿足維持穩健財務狀況的前提，本集團仍將繼續收購成本相宜且具有優良潛力的優質投資項目，以擴大本集團未來營運規模。本公司重大投資的未來計劃所需資金或二零一三年年度的資本資產將由現有可動用及新融資連同內部資源撥付。然而，於最後實際可行日期，本公司尚未覓得任何其他具潛力項目。

投資狀況

除二零一二年中期報告所披露者外，於二零一二年九月三十日，本集團概無於股份、債券及其他金融衍生工具中擁有重大投資。

外匯風險

本集團絕大部分經營活動均在中國進行，且大部分交易以人民幣計值。由於本集團於中國的投資，以及若干一般及行政開支以港元結算，故本集團因面臨人民幣兌港元之情況而面對外匯風險。此外，人民幣不可自由兌換為外幣，而且將人民幣兌換為外幣須受中國政府頒佈的外匯管制規定及條例規限。本集團並無外幣對沖政策。然而，董事密切監察本集團之外匯風險，並視乎外幣的情況及走勢而考慮採用重要外幣對沖政策。

截至二零一二年九月三十日止六個月，本集團概無使用任何金融工具作對沖用途。

流動資金及財務資源

1. 現金狀況

於二零一二年九月三十日，本集團之現金及銀行結餘賬面值約為人民幣50,200,000元。本集團亦有經營活動產生之現金流入淨額約人民幣3,100,000元、投資活動所用現金淨額約人民幣11,000,000元及融資活動所用現金淨額約人民幣35,000,000元。

2. 借貸及本集團資產之抵押

於二零一二年九月三十日，本集團之借貸總額（包括銀行及其他貸款）約人民幣77,000,000元，須於一年後但五年內償還及按浮動利率計息。於二零一二年九月三十日，本集團約人民幣77,000,000元的銀行及其他貸款已以本集團總賬面值約人民幣86,000,000元之土地使用權作為抵押。本集團所有銀行及其他貸款的賬面值均以人民幣計值。

3. 或然負債

於二零一二年九月三十日，除就本集團物業買家獲授的按揭貸款融資而向財務機構提供的擔保約人民幣294,400,000元外，本集團並無其他重大或然負債。

淨負債比率

淨負債比率乃將本集團之借貸淨額（經扣除現金及現金等價物以及已抵押存款後的總借貸）除以權益總額計算得出。截至二零一二年九月三十日止六個月的淨負債比率約為0.1%。

庫務政策

本集團一般透過其經營活動所得資金、現有可動用融資及獨立第三方授出之其他貸款撥付其營運資金所需。本集團開發物業以作物業銷售及投資物業以產生租金收入。

資本承擔

於二零一二年九月三十日，本集團就已訂約資本承擔錄得總資本承擔約人民幣427,000,000元。承擔主要與本集團發展中物業的發展開支有關。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

本財政年度直至最後實際可行日期止之期間概無重大收購或出售本集團附屬公司及聯營公司。

僱員及薪酬

於二零一二年九月三十日，本集團在中國及香港總共僱用152名僱員。截至二零一二年九月三十日止六個月，產生的總員工成本約人民幣5,200,000元。僱員的薪酬乃根據其表現、工作經驗、技能、知識及現行市場工資水平計算。本集團以基本薪金及酌情獎勵花紅方式向僱員支付薪酬。

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則而提供關於本公司之資料，董事願共同及個別對本通函負全責。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等全悉及確信，本通函所載資料在各重大方面屬準確完備，概無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事項，致使當中所載任何聲明及本通函有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團證券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	所持股份數目	權益性質	佔已發行股本百分比
陳响玲女士 （「陳女士」）	900,000,000 （附註）	受控制法團權益	75%

附註：

該等股份由汎港地產作為實益擁有人持有。Extra Good Enterprises Ltd.（「Extra Good」）持有汎港地產55.88%權益，而陳女士之配偶汪林冰先生（「汪先生」）及陳女士分別擁有Extra Good之52%及48%權益。

(ii) 於相聯法團股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	佔相聯法團的股份數目、
			類別及百分比
石峰先生	汎港地產	實益擁有人	473,900股汎港地產 普通股(0.09%)
陳女士	汎港地產	實益擁有人	323,395,494股汎港地產 普通股(62.75%) (附註)

附註：

陳女士擁有323,395,494股汎港地產普通股之權益（佔全部已發行股本約62.75%），當中包括：(1)其持有汎港地產之14,443,300股普通股；(2)其配偶汪先生持有汎港地產之20,952,194股普通股，且陳女士視作於當中擁有權益；及(3) Extra Good持有之汎港地產288,000,000股普通股，陳女士視作於當中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員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）的股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東於本公司證券之權益

於最後實際可行日期，據任何董事或本公司主要行政人員所知，下列人士（董事或本公司主要行政人員除外）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，或直接或間接擁有附帶權利可在一切情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

股東姓名／名稱	證券數目及類別 (附註1)	權益性質	佔已發行股份 概約百分比
汎港地產	900,000,000 (L)	實益擁有人	75%
Extra Good	900,000,000 (L) (附註2)	受控制法團權益	75%
汪先生	900,000,000 (L) (附註2)	受控制法團權益	75%

附註：

- (1) 「L」指有關人士於本公司股份之好倉。
- (2) 汎港地產乃由Extra Good擁有55.88%之權益，而Extra Good由陳女士之配偶汪先生及陳女士分別擁有52%及48%之權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無獲悉於本公司已發行股本擁有之任何其他相關權益或淡倉。

3. 與汎港集團之不競爭承諾

在本集團完成分拆及於二零一一年七月二十二日獨立上市後，本公司為汎港地產持有75%權益的一間附屬公司。為避免本集團與汎港集團之間的任何潛在利益衝突，本集團及汎港集團各自於中國皆有界定清晰的地區市場，詳情載於招股章程內題為「與控股股東的關係」一節中題為「清晰界定地區市場」之段落。

本公司及汎港地產已訂立不競爭承諾。根據不競爭承諾，只要(i)汎港集團任何成員公司為控股股東（定義見新交所上市手冊）；或(ii)汎港集團任何成員公司為單一最大股東，本公司及汎港地產各自承諾，本集團及汎港集團均不會（其中包括）於劃分予對方的中國有關地區進行物業開發項目及與對方競爭（不論獨立、通過合資及／或其他投資方式進行）。

本集團主要於中國南部地區從事房地產開發、管理及投資，而汎港集團主要於中國北部地區從事房地產開發、管理及投資。

本公司及汎港地產均進一步承諾，倘劃分予任何一方的中國地區出現與物業開發、管理及／或投資有關的項目或新商機、或出現任何一方從事的業務活動，則該方將享有優先購買權決定是否取得該商機。

由於該土地位於北部地區，本集團已就掛牌出讓以書面知會汎港地產，以遵守不競爭承諾。汎港地產之董事會已行使其優先購買權並拒絕參與掛牌出讓之投標。

4. 董事之競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事被視為直接或間接於現時或有可能與本集團業務競爭之業務中擁有權益（定義見上市規則）。

5. 董事於資產之權益

概無董事直接或間接於本集團任何成員公司自二零一二年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起至最後實際可行日期止期間所購買、出售或租賃或擬購買、出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

6. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事現時與本集團任何成員公司訂有或擬訂立本集團有關成員公司不可於一年內屆滿或終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之服務合約。

7. 董事於重大合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立，於最後實際可行日期仍然有效，且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

8. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立之合約（並非於本集團日常業務過程中訂立）：

- (a) 汎港地產與Sino Harbour Property Holdings Limited（「SHPH」）訂立之日期均為二零一一年五月五日之轉讓文書及買賣票據，據此汎港地產已將威裕香港投資有限公司之1股普通股轉讓予SHPH，代價為1.00港元；
- (b) 汎港地產與SHPH訂立之日期均為二零一一年五月九日之轉讓文書及買賣票據，據此汎港地產已將漢港之1股普通股轉讓予SHPH，代價為1.00港元；
- (c) 汎港地產與本公司訂立之日期為二零一一年六月三十日之不競爭契據，據此，本公司及汎港地產同意彼等各自將不會在分配予對方的該等中國地域從事房地產開發項目及與對方進行競爭；

- (d) 汎港地產、汎港投資有限公司（「汎港投資」）、SHPH與本公司訂立之日期為二零一一年六月三十日之重組協議，據此(i)汎港地產已將SHPH之全部已發行股本轉讓予本公司；(ii)汎港投資將欠款轉讓予本公司，其代價乃透過本公司向汎港地產配發及發行4,999,999股新股份及將汎港地產所持之一股未繳股款股份按面值入賬列作繳足予以支付；
- (e) 汎港投資與本公司訂立之日期為二零一一年六月三十日之轉讓契據，據此汎港投資已將漢港欠付汎港投資之總額313,928,090港元之未償還貸款轉讓予本公司；
- (f) 汎港地產向本公司簽署之日期為二零一一年六月三十日之彌償保證契據，其中載有招股章程附錄六「遺產稅、稅項及其他彌償保證」一段所述的稅項彌償保證及其他事宜；
- (g) 汎港投資（作為業主）與漢港（作為租戶）訂立之日期為二零一一年七月四日之租賃協議，據此汎港投資同意將位於香港九龍馬頭圍道37-39號紅磡商業中心B座1215室之辦公室物業租予漢港，月租金為26,000港元（包括地租、管理費、政府差餉及空調費），自二零一一年七月四日起為期兩年；
- (h) 汎港地產與本公司於二零一一年七月四日訂立之確認書，確認汎港集團及／或本集團或會於香港、澳門及台灣任一地點從事房地產開發業務；及
- (i) 誠如招股章程「包銷」一節所述，本公司、汎港地產、保薦人、聯席牽頭經辦人與公開發售包銷商就於香港進行公開發售於二零一一年七月十一日訂立之包銷協議。

9. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，本集團任何成員公司概無任何尚未完結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

10. 其他資料

- (a) 本公司之公司秘書為蕭浩暉先生，彼為香港會計師公會之會員。
- (b) 本公司之總部及香港主要營業地點為香港九龍紅磡馬頭圍道37-39號紅磡商業中心B座1215室。
- (c) 本公司之股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (d) 本通函所提述之所有時間及日期均指香港時間及日期。
- (e) 本通函之中英文版本如有任何歧異，概以英文版為準。

11. 備查文件

下列文件副本自本通函日期起至二零一三年五月十日（包括該日）止平日（公眾假期除外）正常營業時間上午九時正至下午六時正於本公司香港主要營業地點（地址為香港九龍紅磡馬頭圍道37-39號紅磡商業中心B座1215室）可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 招股章程；
- (c) 二零一二年年報及二零一二年中期報告；
- (d) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (e) 成交通知書；
- (f) 土地出讓合同；及
- (g) 本通函。