
此乃要件 請即處理

閣下如對本章程任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢 閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之漢國置業有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本章程及隨附之暫定配額通知書及額外申請表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊機構或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本章程之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本章程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。

各份章程文件及本章程附錄三內「專家及同意書」一段內所指明之同意書已按公司條例第38D條規定獲香港公司註冊處處長註冊。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對任何章程文件的內容概不負責。

買賣股份以及未繳股款及繳足股款供股股份可透過中央結算系統進行交收，有關交收安排之詳情及該等安排對 閣下之權利及權益可能構成之影響， 閣下應諮詢 閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。



漢國置業有限公司

Hon Kwok Land Investment Company, Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：160)

按認購價每股供股股份
港幣2.70元及於記錄日期
每持有兩股現有股份獲發一股供股股份
之基準供股發行240,143,100股供股股份

財務顧問

VEDA | CAPITAL
智 略 資 本

供股股份之最後接納時間為二零一四年一月十四日(星期二)下午四時正。有關接納供股股份及付款或轉讓之手續載於本章程第12頁至第13頁。

供股須待(其中包括)本章程第17頁至第18頁「供股之條件」一段所載之條件達成後，方可作實。因此，供股可能會或可能不會進行。由本章程日期起至供股全部條件獲達成日期止，任何股東或其他人士擬買賣股份，及由二零一四年一月二日(星期四)起至二零一四年一月九日(星期四)(包括首尾兩日)止期間買賣任何未繳股款之供股股份，將須承擔供股可能無法成為無條件或可能不會進行之風險。因此，任何股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

務請注意，包銷協議載有授予包銷商權利終止包銷協議所載安排之條文，倘發生本章程第18頁至第19頁「終止包銷協議」一段所載若干事項，包銷商可於最後終止期限(或本公司與包銷商可能書面協定之較後日期及/或時間)前隨時透過向本公司發出書面通知之形式行使該權利。

二零一三年十二月三十日

目 錄

	頁次
預期時間表	ii
釋義	1
終止包銷協議	5
董事會函件	7
附錄一 — 本集團之財務資料	22
附錄二 — 本集團之未經審核備考財務資料	25
附錄三 — 一般資料	30

預期時間表

供股之預期時間表載列如下：

二零一四年

買賣未繳股款之供股股份之首日	一月二日 (星期四)
分拆未繳股款之供股股份之最後時間	一月六日 (星期一) 下午四時三十分
買賣未繳股款之供股股份之最後日期	一月九日 (星期四)
最後接納時間	一月十四日 (星期二) 下午四時正
最後終止期限	一月十六日 (星期四) 下午四時正
刊發供股結果之公佈	一月二十日 (星期一)
寄發全部或部份不成功額外申請 額外供股股份之退款支票	一月二十一日 (星期二) 或之前
寄發繳足股款之供股股份之股票	一月二十一日 (星期二) 或之前
預期於聯交所買賣繳足股款供股股份之首日	一月二十二日 (星期三)

本章程內所有時間均指香港時間。

本章程所列日期或限期僅供參考，本公司與包銷商或會協議更改。預期時間表如有任何相應變更，本公司將會向股東發出適當的公佈或通知。

預期時間表

惡劣天氣對接納及支付供股股份之股款之最後時間之影響

倘若：

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號或

 - 「黑色」暴雨警告訊號
- (i) 於二零一四年一月十四日（星期二）（即接納及支付供股股份之股款，及申請及支付額外供股股份之股款之最後日期）中午十二時正前之任何本地時間在香港生效，並於中午十二時正後不再生效。最後接納時間將延至同日下午五時正；
- (ii) 於二零一四年一月十四日（星期二）（即接納及支付供股股份之股款，及申請及支付額外供股股份之股款之最後日期）中午十二時正至下午四時正之間任何本地時間在香港生效。最後接納時間將會重新定於下一個營業日下午四時正，而該營業日上午九時正至下午四時正之間之任何時間並無該等警告訊號生效。

倘若接納及支付供股股份之股款，及申請及支付額外供股股份之股款之最後時間並非最後接納時間，本章程內「預期時間表」一節內所述之日期可能會受到影響。在該情況下，本公司將另行刊發公佈。

釋 義

於本章程內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司之董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行開門營業及聯交所開放進行證券買賣之日(不包括星期六或星期日或上午九時正至下午四時正任何時間於香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號之日)
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作之中央結算及交收系統
「建業發展(集團)」	指	建業發展(集團)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期持有建業已發行股本約60.18%之權益
「建業」或「包銷商」	指	建業實業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市，於最後實際可行日期持有本公司已發行股本約55.79%之權益
「建業股東」	指	建業之股份持有人
「公司條例」	指	香港法例第三十二章公司條例
「本公司」	指	漢國置業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東配額」	指	133,980,276股供股股份，為於供股項下暫定配發予建業之供股股份

釋 義

「董事」	指	本公司之董事
「額外申請表格」	指	就供股向合資格股東寄發之額外供股股份申請表格
「除外股東」	指	董事作出查詢後，認為根據相關地區法律之法律限制及相關監管機構或證券交易所之規定，不必要或不適宜對其提呈供股股份之海外股東
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「聯合公佈」	指	建業及本公司於二零一三年十二月三日訂立之聯合公佈，內容有關供股
「最後接納時間」	指	二零一四年一月十四日（星期二）（即緊隨本章程日期之第十個營業日）下午四時正或本公司可能告知包銷商有關接納及支付供股股份之股款之最後日期或時間之較後日期或時間
「最後實際可行日期」	指	二零一三年十二月二十四日，即本章程付印前為確定本章程內若干資料之最後實際可行日期
「最後終止期限」	指	二零一四年一月十六日（星期四）（即緊隨最後接納時間之第二個營業日）下午四時正，即包銷商終止包銷協議之最後日期及時間
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	上市發行人董事進行證券交易之標準守則

釋 義

「海外函件」	指	如有需要，將向除外股東寄發之函件（按包銷商及本公司批准之一般格式），以解釋彼等不獲准參與供股之情況
「海外股東」	指	於記錄日期，本公司股東名冊所示登記地址為香港以外之股東
「暫定配額通知書」	指	根據供股就合資格股東之保證配額向其寄發之可撤回暫定配額通知書
「寄發日期」	指	二零一三年十二月三十日（星期一），即派發章程文件之日期
「中國」	指	中華人民共和國，就本章程而言，不包括香港
「章程」	指	本章程
「章程文件」	指	章程及相關暫定配額通知書及額外申請表格
「合資格股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊之股東（不包括除外股東）
「記錄日期」	指	二零一三年十二月二十七日（星期五），即用以釐定供股配額之參考日期
「股份過戶登記處」	指	卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓
「供股」	指	根據包銷協議及章程文件之條款及條件，本公司按認購價向合資格股東以供股方式發行240,143,100股供股股份，基準為於記錄日期每持有兩股現有股份獲發一股供股股份
「供股股份」	指	根據供股將發行之新股份

釋 義

「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	本公司已發行股本中每股面值港幣1.00元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	每股供股股份為港幣2.70元之認購價
「承諾」	指	根據包銷協議，建業就（當中包括）接納控股股東配額給予本公司之不可撤回承諾，惟須經建業股東批准及達成包銷協議之其他先決條件後方可作實
「包銷協議」	指	本公司及包銷商就供股於二零一三年十二月三日訂立之包銷協議
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	指	百分比

終止包銷協議

包銷商可於最後終止期限（或本公司與包銷商可能書面協定之較後日期及／或時間）前隨時透過向本公司發出書面通知之形式行使其保留終止包銷協議所載安排之權利：

- (i) 倘發生以下任何事項，包銷商絕對酌情認為會對本集團之整體業務、財務或交易狀況或前景或供股之成功或股東認購供股股份造成嚴重及不利影響，或使本公司或包銷商不宜或不應進行供股：
 - (a) 頒行任何新法律或規例或現行法律或規例出現任何重大變動，或其司法詮釋或應用出現任何重大變動或發生任何其他性質相類之事件；或
 - (b) 任何政治、軍事、金融、監管、經濟、貨幣或其他性質（不論是否與上述者性質不同或屬於任何本地、國家或國際、爆發敵對狀態或武裝衝突或事態升級）之事件、發展或變動（不論是否本地、國家或國際或構成於本包銷協議日期之前及／或之後之一系列事件或變動，包括與現行狀況有關之事件或變動或其發展），導致或可能合理預期會導致政治、經濟或股票市場狀況出現重大不利變動；或
 - (c) 由於發生特殊金融狀況導致於聯交所買賣之一般證券或本公司之證券施加任何禁售、暫停或重大限制；或
 - (d) 香港或其他地方之市況、稅務或外匯管制或多於一種以上之情況之任何重大不利變動（包括但不限於買賣本公司證券之暫停或重大限制）；或
- (ii) 包銷商將收到通知或知悉包銷協議所載之任何聲明或保證於作出時為不真實或不準確或可能為不真實或不準確，而包銷商將按其絕對酌情權決定任何該等不真實之聲明或保證代表或很可能代表本集團整體業務、財務或交易狀況或前景出現重大不利轉變或很可能嚴重損害供股；或

終止包銷協議

- (iii) 本公司或本集團任何成員公司發生任何轉變，並對本集團整體業務、財務或交易狀況或前景產生嚴重及不利影響；或
- (iv) 發生任何事件或一連串非包銷商所能控制之事件（包括但不限於政府行動、罷工、罷市、火災、爆炸、水災、公民暴動、戰爭、恐怖活動或天災），而包銷商絕對酌情認為，已經或可能導致包銷協議之任何部分不可按其條款履行，或妨礙根據供股或根據其下之包銷處理申請及／或付款，或已經或很可能會嚴重損害供股。

待包銷商發出通知後，包銷商在包銷協議項下所有責任將停止及終止，各訂約方將不可對另一方作出申索（惟包銷協議之任何先前違反除外），而供股將不會進行。



漢國置業有限公司
Hon Kwok Land Investment Company, Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：160)

董事：

王世榮 (主席)
王查美龍
馮文起 (副主席)
陳遠強
李曉平
王妍

註冊辦事處：

香港
干諾道中111號
永安中心
23樓

獨立非執行董事：

謝志偉
林建興
張信剛

敬啟者：

**按於記錄日期
每持有兩股現有股份獲發一股供股股份
之基準供股**

緒言

謹此提述內容有關供股之聯合公佈。

於二零一三年十二月三日，本公司宣佈其建議透過按合資格股東於記錄日期每持有兩股現有股份獲發一股供股股份之基準，以認購價每股供股股份港幣2.70元供股發行240,143,100股供股股份集資約港幣648,390,000元（扣除開支前）。建業（於最後實際可行日期擁有267,960,553股股份權益，佔本公司已發行股本約55.79%）已向本公司承諾悉數接納供股項下暫定配發予建業之133,980,276股供股股份。此外，建業與本公司訂立包銷協議，並有條件同意悉數包銷所有供股股份（除根據承諾已獲建業同意認購之供股股份外）。

本章程旨在向閣下提供有關供股之其他詳情。

供股之主要條款

供股之基準：	於記錄日期每持有兩股現有股份獲發一股供股股份
已發行現有股份數目：	於最後實際可行日期之480,286,201股股份
供股股份數目：	240,143,100股供股股份
認購價：	每股供股股份港幣2.70元
將予籌集之金額：	來自供股股份約港幣648,390,000元（扣除開支前）
包銷商承諾將予接納 之供股股份數目：	133,980,276股供股股份
包銷商包銷之供股股份數目：	106,162,824股供股股份

於最後實際可行日期，本公司並無未行使之衍生工具、期權、認股權證及可轉換或可交換股份之轉換權或其他類似權利。假設於記錄日期或之前概無進一步發行新股份或購回股份，暫定配發之240,143,100股供股股份佔最後實際可行日期本公司已發行股本之50%及經發行供股股份擴大後之本公司已發行股本約33.33%。

認購價

認購價為每股供股股份港幣2.70元，合資格股東須於接納供股股份之有關暫定配額，或（視適用情況而定）根據供股申請額外供股股份，或當未繳股款供股股份之承讓人申請供股股份時繳足。認購價較：

- 股份於二零一三年十二月三日（即包銷協議日期）在聯交所所報之收市價每股港幣3.02元折讓約10.60%；
- 股份於截至及包括二零一三年十二月三日止前五個連續交易日之平均收市價每股港幣2.994元折讓約9.82%；

董事會函件

- 股份於截至及包括二零一三年十二月三日止前十個連續交易日之平均收市價每股港幣2.989元折讓約9.67%；
- 按股份於二零一三年十二月三日在聯交所所報之收市價計算之理論除權價每股港幣2.913元折讓約7.31%；
- 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股港幣2.71元折讓約0.37%；及
- 於二零一三年九月三十日股東應佔未經審核綜合資產淨值每股約港幣10.957元折讓約75.36%，其乃按於最後實際可行日期之已發行480,286,201股股份及於二零一三年九月三十日股東應佔未經審核綜合資產淨值約港幣5,262,530,000元之基準計算。

認購價乃本公司與包銷商經參考（其中包括）訂立包銷協議前當時市況下之股份市價後按公平原則磋商釐定。

於釐定認購價時，董事注意到，香港上市物業公司之股份大部份以較其資產淨值大幅折讓之價格進行買賣，故本公司在釐定認購價時不宜以其資產淨值作為參考。反之，本公司認為市場價格可直接反映股份於現行市況下之價值，並為於釐定發行新股份之價格時較普遍採用之基準。儘管如此，董事認為目前之認購價將鼓勵股東參與供股，並允許彼等參與本集團之未來發展。此外，每位合資格股東均有權按彼於記錄日期於本公司之股權比例按相同價格接納供股股份之暫定配額。因此，董事認為供股之條款乃公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

於悉數接納供股股份之相關暫定配額後，預期每股供股股份之價格淨額將約為每股供股股份港幣2.67元。

供股股份之地位

供股股份一經配發、發行及繳足股款後，將與配發供股股份日期當時之已發行現有股份享有同等權益。該等供股股份之持有人日後將有權收取於配發及發行供股股份日期或之後所宣派、作出或支付之所有未來股息及分派。

供股股份之碎股

本公司並未向合資格股東暫定配發供股股份之碎股及將不會接受合資格股東任何供股股份之碎股申請。供股股份之所有碎股將予彙集及彙集產生之所有未繳股款供股股份將於市場上出售，而倘在扣除開支後可取得溢價，出售之所得款項將會撥歸本公司所有。合資格股東可對任何該等未出售之供股股份碎股提出額外認購申請。

供股股份之股票及退款支票

在本章程「供股之條件」一段所載之包銷協議之條件獲達成之規限下，所有繳足股款之供股股份之股票將於二零一四年一月二十一日（星期二）或之前以平郵方式寄予已就供股股份接納、（如適用）提出申請、及繳款，以及其申請已獲本公司根據供股之條款及條件接納之人士，郵誤風險概由彼等自行承擔。供股項下之相關成功申請人就其獲正式配發之所有繳足股款供股股份將獲發一張股票。全部或部份不獲接納申請之額外供股股份之退款支票（如有）將於二零一四年一月二十一日（星期二）或之前以平郵方式寄予申請人，郵誤風險概由彼等承擔。

繳足股款供股股份預期將於二零一四年一月二十二日（星期三）起開始首次買賣。

合資格股東

供股將不適用於除外股東。為符合資格參與供股，股東必須於記錄日期登記為本公司之股東，且並非除外股東。

本公司將(i)向合資格股東寄發章程文件；及(ii)向除外股東寄發印有「只供參考」之章程及海外函件（僅供彼等參考之用），但不包括暫定配額通知書及額外申請表格。

除外股東

章程文件將不會根據香港以外任何司法權區之適用證券或同等法例登記或存檔。如有任何海外股東（於記錄日期就本公司股東名冊所示其地址在香港境外之股東），本公司將遵守上市規則第13.36(2)條一切必要規定，並將僅於查詢相關地區法例下之法律限制後方拒絕除外股東參與供股。

根據本公司股東名冊，於記錄日期，本公司注意到其擁有35名海外股東，彼等於股東名冊上之地址並非於香港境內。

根據上市規則第13.36(2)(a)條，董事就向該等地址位於澳洲、加拿大、澳門、新西蘭、新加坡、台灣、英國及美國之海外股東發售供股股份一事，已查詢相關司法權區之適用證券法例下之法律限制以及有關監管機關或證券交易所之規定。

供股將適用於位於澳門、新西蘭、新加坡及台灣之海外股東，乃由於本公司已取得法律意見，毋須遵守該等司法權區之當地監管規定（或遵守最低監管規定）。本公司亦已取得澳洲、加拿大、英國及美國法律顧問之意見，倘供股適用於居住於該等司法權區之股東，則可能須遵守當地法律及監管規定。就此而言，由於遵守相關法律及監管規定涉及時間及成本，故本公司認為供股有需要或適宜排除澳洲、加拿大、英國及美國之海外股東。因此，本公司將向該等除外股東寄發註有「僅供參考」字眼之本章程，惟暫定配額通知書及額外申請表格除外。

香港境外之任何人士（包括但不限於代名人、代理人及受託人）如有意申請認購供股股份，其有責任自行全面遵守相關地區或司法權區之法律及法規，包括取得任何政府或其他同意以及繳納相關地區或司法權區規定須就此繳納之任何稅項、關稅及其他款項。任何人士接納任何供股股份將被視為該人士向本公司作出聲明及保證，其已遵守當地法律及規定。為免生疑，香港中央結算（代理人）有限公司（其代表中央結算系統參與者認購供股股份）毋須受上述聲明及保證規限。股東如有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

本公司將於未繳股款供股股份在聯交所開始買賣後，於扣除開支後出現溢價時，於可行情況下儘快安排在市場上出售原先按未繳股款方式暫定配發予除外股東之供股股份。扣除開支後，每項出售之所得款項在港幣100元或以上將以港幣支付予相關除外股東（按其於記錄日期在本公司之股權比例）。本公司將保留個別少於港幣100元之款額歸其本身所有。根據上文所述，除外股東之任何未出售配額將提呈合資格股東之額外申請。

接納及付款或轉讓手續

本章程隨附暫定配額通知書，獲寄發之合資格股東有權接納根據彼等於記錄日期之股權獲配發之供股股份數目。任何合資格股東如欲行使權利接納暫定配額通知書內所示暫定配發予彼等之全部供股股份，則彼等須按照暫定配額通知書上印列之指示填妥及簽署暫定配額通知書，將其連同須於接納時繳足之全數股款，於二零一四年一月十四日（星期二）下午四時正或之前交回股份過戶登記處（地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓）。所有股款必須以港元支付，透過由香港持牌銀行戶口開出之支票或由香港持牌銀行發出之銀行本票支付，並註明抬頭人為「**Hon Kwok Land Investment Company Limited - Rights Issue Account**」及以「只准入抬頭人賬戶」劃線方式開出。

敬請注意，除非原獲配發人或已獲有效轉讓有關權利之任何人士，於二零一四年一月十四日（星期二）下午四時正或之前，將暫定配額通知書連同適當股款送達股份過戶登記處（地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓），否則相關暫定配額及其項下一切權利將視作已遭放棄及將被註銷，而該等供股股份將可供合資格股東根據額外申請表格作出額外申請。

合資格股東如欲只接納彼等之部分暫定配額，或轉讓彼等根據暫定配額通知書獲暫定配發之部分可認購供股股份之權利，或向超過一名人士轉讓彼等根據暫定配額通知書獲暫定配發之供股股份之所有權利，則必須於二零一四年一月六日（星期一）下午四時三十分或之前將全份原有之暫定配額通知書交回及呈交股份過戶登記處（地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓）以待註銷，而股份過戶登記處將會註銷原有之暫定配額通知書，並按所需數目發出新暫定配額通知書。新暫定配額通知書將可於交回原有暫定配額通知書後第二個營業日之辦公時間內，在股份過戶登記處可供領取。敬請注意，須就轉讓接納供股股份權利繳付香港印花稅。

暫定配額通知書載有合資格股東接納及／或轉讓全部或部分供股股份暫定配額須依循程序之進一步資料。所有遞交之支票及銀行本票將於收訖後立即過戶，而該等款項所賺取之利息（如有）將全數撥歸本公司所有。填妥及交回暫定配額通知書，將構成向本公司保證及聲明已經或將會遵守香港境外所有相關司法權區內與暫定配額通知書及其任何接納有關之一切登記、法律及監管要求。為免生疑，香港結算或香港中央結算（代理人）有限公司不受任何該等聲明及保證所規限。合資格股東或任何指定承讓人填妥及交回暫定配額通知書連同繳付供股股份股款所需支票或銀行本票，即表示認

購方保證支票或銀行本票將於首次過戶時兌現。在不損害本公司其他相關權利之情況下，倘若隨附支票及／或銀行本票於首次過戶時未能兌現，則本公司保留拒絕受理任何該等暫定配額通知書之權利，在此情況下，相關暫定配額及據此給予之一切權利及配額將被視作已被放棄而註銷。

倘本公司相信接納供股股份之暫定配額會或可能會觸犯任何司法權區之適用證券法例或其他法例或法規，則本公司可保留權利，拒絕如此行事。

倘包銷商於最後終止期限（即二零一四年一月十六日（星期四）下午四時正）前任何時間行使權利終止其根據包銷協議之責任，則就有關暫定配額而收取之款項將於二零一四年一月二十一日（星期二）或之前透過將退款支票以平郵方式寄往彼等之登記地址以退還予有關人士（不計利息），郵誤風險概由有關申請人士承擔。

申請認購額外供股股份

任何供股股份（包括除外股東之未出售配額、任何由於將供股股份之碎股彙集而產生之未出售供股股份及暫定配發但不獲任何合資格股東或未繳股款供股股份之任何承讓人接納之供股股份）均提呈合資格股東之額外申請。申請可透過填妥額外申請表格，連同所申請額外供股股份應付之獨立股款一同交付而提出。

任何合資格股東如欲申請認購除暫定配額以外之任何供股股份，必須按照隨附額外申請表格之指示填妥及簽署該表格，並連同就額外供股股份申請認購之應繳獨立股款，不遲於二零一四年一月十四日（星期二）下午四時正交回股份過戶登記處（地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓）。所有股款必須以港元支付，透過由香港持牌銀行戶口開出之支票或由香港持牌銀行發出之銀行本票支付，並註明抬頭人為「**Hon Kwok Land Investment Company Limited - Excess Application Account**」及以「**只准入抬頭人賬戶**」劃線方式開出。

董事將在實際可行情況下根據下列原則按公平合理基準酌情分配額外供股股份：
(i)董事將優先考慮將零碎股份補足為完整買賣單位之申請，除非額外供股股份數目不足以補充零碎股份為完整買賣單位或董事認為該等申請似乎蓄意濫用本機制；及(ii)倘應用上述原則(i)後仍有剩餘額外供股股份或全部額外供股股份可供分配，則將根據合資格股東所申請額外供股股份數目按比例向彼等作出分配。

由代名人持有彼等之股份（或由中央結算系統持有彼等之股份）之投資者應注意，就供股而言，代名人（包括香港中央結算（代理人）有限公司）為單一股東。因此，以代名人之名登記股份之投資者應注意，有關配發額外供股股份之上述安排將不會適用於個別實益擁有人。

額外申請表格僅供獲寄有關表格之人士使用，且不得轉讓。所有文件（包括應付款項之支票或銀行本票）將由股份過戶登記處寄往應得人士之登記地址，郵誤風險概由彼等承擔。

倘本公司相信接納額外供股股份之申請或可能會觸犯任何司法權區之適用證券法例或其他法例或法規，則本公司可保留權利，拒絕如此行事。

倘額外供股股份申請人未獲配發額外供股股份，或包銷商於最後終止期限前行使權利終止其於包銷協議項下之責任，則就有關額外供股股份申請而收取之款項將於二零一四年一月二十一日（星期二）或之前透過將退款支票以平郵方式寄往彼等之登記地址以退還予有關人士（不計利息），郵誤風險概由有關申請人承擔。倘額外供股股份申請人獲配發之額外供股股份數目少於所申請者，多繳申請股款亦預期於二零一四年一月二十一日（星期二）或之前以平郵方式寄往彼等之登記地址以退還予有關人士（不計利息），郵誤風險概由有關申請人承擔。所有支票及銀行本票將於收訖後立即過戶，而該等款項所賺取之利息（如有）將全數撥歸本公司所有。填妥並交回額外申請表格連同繳付所申請額外供股股份股款之支票或銀行本票，即表示申請人保證該支票或銀行本票會於首次過戶時獲得兌現。倘該支票或銀行本票於首次過戶時不獲兌現，該額外供股股份申請將不獲受理。

進行供股之原因及所得款項用途

本公司為一間投資控股公司，為其附屬公司提供管理服務。其附屬公司主要從事物業發展、物業投資及與物業相關之業務。

本集團之物業組合主要位於香港及中國，而目前多個在中國正進行建築工程之投資物業項目均接近竣工階段。尤其是，位處重慶之金山商業中心已完成其上蓋建築工程，並將準備於二零一四年初前進行竣工驗收。漢國城市商業中心將為深圳一幢樓高80層之地標性建築，正處於施工階段且進展良好。有關待售發展項目方面，南海雅瑤綠洲第一期及廣州寶翠園第三期之高層住宅洋房，預期將於未來一至兩年內分階段竣工。有見及此，董事認為於本公司之發展週期內維持商業及住宅項目組合之平衡，從而自出售發展項目中獲得充裕現金流量以及自投資物業獲得長期穩定之租金收入之目標將可達到。

董事會函件

自二零一零年起，已就上述項目之建築成本作出融資安排，到期日將直至該等項目各自之預計竣工日期為止。儘管如此，鑒於美國政府縮減購買債券規模，令息率可能大幅上調以及全球經濟前景於二零一四年出現不明朗因素，外界普遍認為金融市場之借貸成本將會增加。因此，董事認為，擴大其資本基礎並增強其資本負債能力，從而適時並按審慎理財之方式維持充裕現金資源，乃符合本集團之最佳利益。

供股之所得款項總額及估計所得款項淨額將分別約為港幣648,390,000元及港幣641,070,000元，本集團計劃動用其中約45%償還部份銀行貸款，而餘下55%將作為一般營運資金及用於董事可能認為適當之本集團物業發展項目。

誠如本公司截至二零一三年三月三十一止年度之年報所披露，於二零一三年三月三十一日，本集團之計息債務總額為港幣3,569,000,000元，債務總額中37%歸類為流動負債。於截至二零一三年三月三十一日止年度，財務費用（包括撥作物業發展項目資本之金額）約為港幣99,200,000元。本公司目前擬動用約港幣288,000,000元償還若干循環銀行融資，此舉可令本集團立即減少財務費用，並維持信貸額度之靈活性以供日後之用。鑒於未來數年之利率有可能上升，董事認為，動用部份供股之所得款項以償還銀行貸款將符合本公司及股東之利益。

本集團亦將動用供股之所得款項約港幣223,000,000元為本集團現有發展項目之建築成本撥資，或於商機出現時為新項目撥資。本集團尚未設定任何收購目標，亦未就任何新發展項目進行磋商。儘管如此，本集團將繼續在其現有項目所在城市探求投資機遇，從而更有效地運用其於該等地區之現有資源。就餘下之供股之所得款項約港幣130,000,000元而言，其將用作本集團之一般營運資金（包括辦公室租金、僱員薪酬、辦公室經營開支及利息付款）。

董事認為，供股屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，同時，合資格股東亦享有均等機會參與本公司之長遠發展，並維持彼等於本公司之權益比例。

包銷協議

包銷協議

日期：	二零一三年十二月三日（交易時段結束後）
訂約方：	本公司及建業（即包銷商）
包銷商包銷之 供股股份數目：	106,162,824股供股股份（即控股股東配額以外之所有供股股份）
包銷費用：	包銷供股股份總數之總認購價之2%

包銷商於其日常業務過程中不會包銷證券發行。

包銷費用乃由本公司及包銷商經參照供股之規模及現時及預期市場狀況，經公平磋商後釐定。本公司並無接觸任何其他獨立包銷商以考慮包銷供股，乃由於建業已承諾認購約56%之供股股份，故本公司不宜與其並無過往業務關係之其他潛在包銷商接觸，以導致有可能洩露股價敏感資料之風險。由於建業（為本公司之主要股東，其權益與本公司保持密切一致）已表明有意參與包銷供股，並願意接受2%之包銷費屬合理及符合一般市場費率，董事認為建業為供股之合適包銷商。

董事認為，包銷協議之條款及條件（包括包銷費用及認購價）乃按正常商業條款而訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

本公司與包銷商所訂立之包銷協議屬本公司於上市規則項下之關連交易。根據上市規則第14A.31(3)(c)條，包銷協議獲豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。

承諾

於最後實際可行日期，建業持有本公司已發行股本約55.79%之權益。建業已向本公司承諾(i)悉數接納控股股東配額；(ii)其實益擁有及將於記錄日期繼續實益擁有之267,960,553股股份（佔已發行股份總數約55.79%）；及(iii)就該等組成控股股東配額之

向建業暫定配發之供股股份在最後接納時間（或另行按照暫定配額通知書上印列之指示）前向股份過戶登記處遞交已填妥之暫定配額通知書，並以一間香港持牌銀行開出之支票之方式（須於首次過戶時兌現）悉數支付股款。

承諾須待建業股東根據上市規則之規定批准及達成包銷協議之其他條件後，方可作實。由於概無建業股東於承諾及包銷協議中擁有任何重大權益，故並無建業股東須於股東大會上就批准訂立承諾及包銷協議放棄投票。建業已取得建業發展（集團）（其於最後實際可行日期持有建業已發行股本約60.18%）之同意書，批准訂立承諾及包銷協議。根據上市規則第14.44條，訂立和履行承諾及包銷協議已透過股東給予書面批准之方式，代替召開建業股東大會。

供股之條件

供股須待包銷協議成為無條件（而未被終止）後，方可作實。包銷商於包銷協議項下之責任須待達成下列條件後，方可作實：

- (i) 建業股東根據上市規則第14章所載規定批准訂立和履行包銷協議及承諾；
- (ii) 於寄發日期或之前，將章程文件（各份章程文件已獲列名其上之董事或候任董事（或彼等以書面正式授權之代理人）個別正式簽署），及一切其他所須附奉之文件交付聯交所審批及向香港公司註冊處處長登記，並於其他方面遵守公司條例及上市規則之規定；
- (iii) 於寄發日期或之前，將章程文件之副本寄發予合資格股東；惟根據上述第(ii)項條件，於任何情況下不得早於將章程文件交付聯交所及香港公司註冊處處長登記有關章程文件之日；
- (iv) 於包銷協議日期，包銷商向本公司交付其正式簽訂之承諾；
- (v) 包銷商根據承諾及包銷協議之條款遵守其於承諾及包銷協議項下之所有承諾及責任；

- (vi) 聯交所上市委員會批准供股股份（以其未繳股款及繳足股款形式，僅須待配發及寄發適當之所有權文件後）上市及買賣，且並未撤回或撤銷有關批准；及
- (vii) 包銷商並無根據包銷協議之條款終止其於包銷協議項下之包銷商責任。

上文所載之條件不得由各訂約方豁免。倘於包銷協議訂明之時間及日期或之前，或如其並無訂明時間或日期，則為最後終止期限或本公司與包銷商可能共同協定之其他日期（以較早日期為準），各訂約方尚未達成上述條件，包銷協議各訂約方之所有責任應予停止及終止，且各訂約方概不得向另一方提出任何申索（惟任何先前違反包銷協議者除外）及供股將不會進行。

於最後實際可行日期，第(i)及(iv)項條件已獲達成。

終止包銷協議

包銷商可於最後終止期限（或本公司與包銷商可能書面協定之較後日期及／或時間）前隨時透過向本公司發出書面通知之形式行使其保留終止包銷協議所載安排之權利：

- (i) 倘發生以下任何事項，包銷商絕對酌情認為會對本集團之整體業務、財務或交易狀況或前景或供股之成功或股東認購供股股份造成嚴重及不利影響，或使本公司或包銷商不宜或不應進行供股：
 - (a) 頒行任何新法律或規例或現行法律或規例出現任何重大變動，或其司法詮釋或應用出現任何重大變動或發生任何其他性質相類之事件；或
 - (b) 任何政治、軍事、金融、監管、經濟、貨幣或其他性質（不論是否與上述者性質不同或屬於任何本地、國家或國際、爆發敵對狀態或武裝衝突或事態升級）之事件、發展或變動（不論是否本地、國家或國際或構成於本包銷協議日期之前及／或之後之一系列事件或變動，包括與現行狀況有關之事件或變動或其發展），導致或可能合理預期會導致政治、經濟或股票市場狀況出現重大不利變動；或

- (c) 由於發生特殊金融狀況導致於聯交所買賣之一般證券或本公司之證券施加任何禁售、暫停或重大限制；或
- (d) 香港或其他地方之市況、稅務或外匯管制或多於一種以上之情況之任何重大不利變動（包括但不限於買賣本公司證券之暫停或重大限制）；或
- (ii) 包銷商將收到通知或知悉包銷協議所載之任何聲明或保證於作出時為不真實或不準確或可能為不真實或不準確，而包銷商將按其絕對酌情權決定任何該等不真實之聲明或保證代表或很可能代表本集團整體業務、財務或交易狀況或前景出現重大不利轉變或很可能嚴重損害供股；或
- (iii) 本公司或本集團任何成員公司發生任何轉變，並對本集團整體業務、財務或交易狀況或前景產生嚴重及不利影響；或
- (iv) 發生任何事件或一連串非包銷商所能控制之事件（包括但不限於政府行動、罷工、罷市、火災、爆炸、水災、公民暴動、戰爭、恐怖活動或天災），而包銷商絕對酌情認為，已經或可能導致包銷協議之任何部分不可按其條款履行，或妨礙根據供股或根據其下之包銷處理申請及／或付款，或已經或很可能會嚴重損害供股。

待包銷商發出通知後，包銷商在包銷協議項下所有責任將停止及終止，各訂約方將不可對另一方作出申索（惟包銷協議之任何先前違反除外），而供股將不會進行。

買賣股份及未繳股款供股股份之風險提示

供股須待（其中包括）本章程「供股之條件」一段所載之條件達成後，方可作實。因此，供股可能會或可能不會進行。由本章程日期起至供股全部條件獲達成日期止，任何股東或其他人士擬買賣股份，及由二零一四年一月二日（星期四）至二零一四年一月九日（星期四）（包括首尾兩日）止買賣任何未繳股款之供股股份，將須承擔供股可能無法成為無條件或可能不會進行之風險。因此，股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

股權架構之變動

在不同情況下假設由最後實際可行日期至緊接供股完成前本公司之股權架構並無變動，以下載列本公司於最後實際可行日期及緊接供股完成後之股權架構：

	於最後實際可行日期		緊接供股完成後 (假設所有合資格股東均 接納其各自於 供股項下之配額)		緊接供股完成後 (假設只有建業接納其 於供股項下之 所有保證配額)	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
	建業 (附註1)	267,960,553	55.79	401,940,829	55.79	508,103,653
馮文起 (附註2)	220,000	0.05	330,000	0.05	220,000	0.03
公眾股東	<u>212,105,648</u>	<u>44.16</u>	<u>318,158,472</u>	<u>44.16</u>	<u>212,105,648</u>	<u>29.44</u>
合計：	<u>480,286,201</u>	<u>100.00</u>	<u>720,429,301</u>	<u>100.00</u>	<u>720,429,301</u>	<u>100.00</u>

附註：

- 該等267,960,553股股份由建業持有，而建業發展(集團)持有建業60.18%之權益。Lucky Year Finance Limited擁有建業發展(集團)三分之一以上之股本權益，而Lucky Year Finance Limited分別由王世榮及王查美龍(彼等均為董事)各自持有50%之實益權益。根據證券及期貨條例，王世榮及王查美龍被視為擁有此批股份之權益。
- 馮文起為其中一名董事。

上市申請

本公司已向聯交所上市委員會申請批准供股股份以未繳股款及繳足股款之形式上市及買賣。預期未繳股款供股股份之買賣單位為每手2,000股，與股份之現時買賣單位相同。買賣未繳股款及繳足股款供股股份須繳納香港印花稅及香港任何其他適用費用與收費。

待聯交所批准以未繳股款及繳足股款兩種形式之供股股份上市及買賣，並符合香港結算之證券收納規定後，未繳股款及繳足股款兩種形式之供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，自供股股份開始於聯交所買賣當日或香港結算指定之其他日期起，可於中央結算系統寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日的交易必須於其後第二個交易日在中央結算系統進行。

董事會函件

所有於中央結算系統進行之活動必須遵照不時生效之《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》進行。股東或其他人士擬買賣股份或未繳股款供股股份須向彼等註冊證券交易商或其他專業顧問就該等結算安排及該等安排如何影響彼等之權利及利益尋求意見。

於過去十二個月內之集資活動

本公司於緊接最後實際可行日期前過去十二個月內並無進行任何集資活動。

稅項

合資格股東如對持有或出售、或買賣未繳股款及繳足股款供股股份的稅項負擔有任何疑問，務請諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與供股之任何其他人士概不會就供股股份持有人因購買、持有或出售、或買賣未繳股款及繳足股款供股股份造成之任何稅務影響或負債承擔任何責任。

其他資料

本章程各附錄載有其他資料，敬希垂注。

此致

列位合資格股東 台照
及列位除外股東 參照

承董事會命
漢國置業有限公司
王世榮
主席

二零一三年十二月三十日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一三年九月三十日止六個月及截至二零一三年、二零一二年及二零一一年三月三十一日止三個年度各年之綜合財務資料，連同本集團綜合財務報表之相關附註，分別載於本公司截至二零一三年九月三十日止六個月之中期報告第17頁至第36頁、本公司截至二零一三年三月三十一日止年度之年報第39頁至第123頁、本公司截至二零一二年三月三十一日止年度之年報第33頁至第113頁及本公司截至二零一一年三月三十一日止年度之年報第36頁至第121頁。本公司上述之中期報告及年報均已刊登於本公司網站(<http://www.honkwok.com.hk>)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。

2. 債務聲明

於二零一三年十一月二十二日營業時間結束時，本集團尚未償還之借貸約港幣4,241,000,000元，包括：

- (a) 已抵押銀行貸款約港幣3,695,000,000元；及
- (b) 無抵押銀行貸款約港幣546,000,000元。

本集團上述所有未償還之借貸均未提供擔保。

本集團於二零一三年十一月二十二日之已抵押銀行借貸以若干附屬公司之股份、若干物業之固定押記、若干銀行結餘及轉讓本集團若干投資物業租賃之租金收入作抵押。

除上述及本章程另有披露者以及集團內公司間之負債及於日常業務過程中之一般應付賬款及應付票據外，本集團於二零一三年十一月二十二日營業時間結束時並無任何尚未償還之按揭、抵押、債券、借貸資本、債務證券、銀行貸款及透支或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸。

就本債務聲明而言，外幣款項已按二零一三年十一月二十二日營業時間結束時通行之概約匯率換算為港幣。

董事並不知悉本集團自二零一三年十一月二十二日起之債務狀況有任何重大逆轉。

3. 或然負債

於二零一三年十一月二十二日，本集團就本集團物業之買家獲銀行授予之房屋貸款，向銀行作出港幣5,751,000元之擔保，擔保期由買家獲貸款日起至買家獲發物業房產證之日為止。

4. 營運資金

董事經作出適當及審慎查詢後，在並無發生不可預見之情況下及經考慮本集團可動用之財務資源（包括內部資源及現時可動用之銀行信貸），認為於供股完成後，本集團具備足夠營運資金供其由最後實際可行日期起計未來十二個月之需要。

5. 重大逆轉

董事並不知悉本集團自二零一三年三月三十一日（即本集團編製最近期公佈之經審核財務報表之日期）起在財政或業務狀況上有何任重大逆轉。

6. 業務及經營前景

本公司為一間投資控股公司，為其附屬公司提供管理服務。其附屬公司主要從事物業發展、物業投資及與物業相關之業務。

於二零一三年三月三十一日（即本集團編製最近期公佈之經審核財務報表之日期），本集團之股東資金總額約為港幣4,922,000,000元。於二零一三年三月三十一日，本集團資本負債比率（按計息債務淨額約港幣3,034,000,000元除以股東資金及非控股權益約港幣5,175,000,000元計算）為59%。於二零一三年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘（包括定期存款）約為港幣535,000,000元，而已承諾但未動用銀行信貸則約為港幣939,000,000元。董事預期本集團將繼續保持良好之財務狀況以支持其業務營運。

物業發展、投資及酒店營運

本集團之物業組合主要位於香港及中國，而目前多個在中國正進行建築工程之投資物業項目均接近竣工階段。尤其是，位處重慶之金山商業中心已完成其上蓋建築工程，並將準備於2014年初前進行竣工驗收。漢國城市商業中心將為深圳一幢樓高80層之地標性建築，正處於施工階段且進展良好。有關待售發展項目方面，南海雅瑤綠洲第一期及廣州寶翠園第三期之高層住宅洋房，預期將於未來一至兩年內分階段竣工。

本集團位於香港及中國之已完成投資物業現時之平均承租率均超過90%，而以「寶軒」品牌經營之酒店則維持理想之入住率及房租價格。寶軒酒店（尖沙咀）之額外54間酒店房間之翻新工程預期將於2014年上半年前竣工。

前景

美國經濟於二零一三年第三季之增長快於預期，而近期公佈之經濟數據亦顯示經濟有改善跡象。另一方面，歐元區經濟繼續波動，導致於近期因應通脹大幅回落而將利率調減至歷史新低水平。在中國，國內生產總值增長於第三季回升，而二零一三年之全年增長應可達到7.5%之目標。鑒於整年各大城市之物業價格上揚，加上過去數月有多項破地價記錄之成交，故預期中國中央政府不會放鬆現有行政措施，務求壓抑過熱之物業市場。儘管如此，隨著政府繼續支持首次置業買家，配合城市化計劃，預期房地產市場將可保持穩定。

短期內，香港物業價格可能仍會受到美國聯儲局QE3退市時間表之左右，而任何延後退市之可能，應會對本地物業價格帶來支持。

1. 本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

緒言

董事已按照上市規則第4.29段編製本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值（「未經審核備考財務資料」），以供說明建議供股對本集團綜合有形資產淨值之影響，猶如供股已於二零一三年九月三十日進行。

本集團之未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零一三年九月三十日之未經審核綜合有形資產淨值（摘錄自本公司截至二零一三年九月三十日止期間之已刊發中期報告）而編製，並已按隨附附註所述作出未經審核備考調整。

已編製之本集團未經審核備考財務資料僅作說明用途，而基於其假設性質，未必可如實反映本集團在其編製之日或任何未來日期於供股後之綜合有形資產淨值。

港幣千元

於二零一三年九月三十日，本公司擁有人應佔		
本集團未經審核綜合有形資產淨值	(附註1)	5,262,530
供股之估計所得款項淨額	(附註3)	<u>641,070</u>
於二零一三年九月三十日，緊接供股完成後		
本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經		
調整綜合有形資產淨值		<u><u>5,903,600</u></u>

港幣

於二零一三年九月三十日，供股完成前本公司
擁有人應佔本集團未經審核綜合有形資產
每股淨值 (附註2) 10.96

於二零一三年九月三十日，緊接供股完成後
本公司擁有人應佔本集團未經審核備
考經調整綜合有形資產每股淨值 (附註4) 8.19

附註：

- (1) 於二零一三年九月三十日，本公司擁有人應佔本集團未經審核綜合有形資產淨值金額，乃摘錄自本公司截至二零一三年九月三十日止六個月之已刊發中期報告。
- (2) 用於計算於二零一三年九月三十日，供股完成前本公司擁有人應佔本集團未經審核綜合有形資產淨值之股份數目乃根據本公司於二零一三年九月三十日之已發行股份480,286,201股計算。
- (3) 供股之估計所得款項淨額約港幣641,070,000元乃按照認購價每股供股股份港幣2.70元發行240,143,100股供股股份（以於二零一三年九月三十日已發行480,286,201股股份為基準），並經扣除供股直接應佔估計相關費用（其中包括包銷費用、財務顧問費用及其他專業費用）約港幣7,316,000元後計算。
- (4) 於二零一三年九月三十日，緊接供股完成後本公司擁有人應佔每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按照720,429,301股股份（包括於二零一三年九月三十日已發行之480,286,201股股份以及將於供股完成時發行之240,143,100股供股股份）計算。
- (5) 概無作出任何調整以反映本集團於二零一三年九月三十日後之任何經營業績或所訂立之其他交易。

2. 關於未經審核備考經調整綜合有形資產淨值之會計師報告

以下為獨立申報會計師安永就 貴集團之未經審核備考財務資料所編製日期為二零一三年十二月三十日之報告全文，乃僅為載入本章程內而編製。



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

香港
干諾道中111號
永安中心23樓
漢國置業有限公司
董事會

關於編製備考財務資料之獨立申報會計師核證報告

致：漢國置業有限公司列位董事

吾等已完成受聘進行之查證工作，以就漢國置業有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之備考財務資料之編製作報告。備考財務資料由 貴公司董事（「董事」）編撰，僅供說明之用。該備考財務資料包括 貴公司於二零一三年十二月三十日刊發之章程（「章程」）內第25頁至第26頁所載於二零一三年九月三十日之備考經調整綜合有形資產淨值及相關附註（「備考財務資料」）。董事於編製備考財務資料時所採用之適用準則於章程第25頁至第26頁闡述。

備考財務資料已由董事編製，以說明章程所界定之供股對 貴集團於二零一三年九月三十日之財務狀況之影響，猶如該交易已於二零一三年九月三十日進行。作為此過程之一部份， 貴集團之未經審核綜合財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一三年九月三十日止期間之財務報表（並無就此刊發審核或審閱報告）。

董事於備考財務資料之責任

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段之規定，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引（「會計指引」）第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」，編製備考財務資料。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於由吾等於過往就編製備考財務資料所採用之任何財務資料而發出之任何報告，除於刊發報告當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港查證準則第3420號「受聘查證以就章程所載備考財務資料之編製作報告」進行受聘查證工作。該準則要求申報會計師須遵守職業道德規範，並規劃及實程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段之規定並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」編製備考財務資料，取得合理查證。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製備考財務資料時所用之任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受聘進行查證之過程中亦無就編製備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

章程所載之備考財務資料，僅旨在說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如於供說明用途所選定之較早日期該事件已發生或交易已進行。故此，吾等概不就該事件或交易之實際結果會否與呈列者相同作出任何保證。

就備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理受聘查證，涉及進程序評估董事在編製備考財務資料時所用之適用準則有否提供合理基準，以顯示直接歸因於該事件或交易之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否就該等準則帶來恰當影響；及

- 備考財務資料是否反映該等調整恰當應用於未經調整財務資料。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與備考財務資料之編製有關之事件或交易，以及其他相關受聘查證狀況。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得之憑證充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露之該等調整均屬恰當。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零一三年十二月三十日

1. 責任聲明

本章程乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事願就本章程共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本章程所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺騙成份，亦無遺漏任何其他事實，致使所載之任何陳述產生誤導。

2. 股本

於最後實際可行日期及緊隨完成供股後，預期本公司之法定及已發行股本如下：

於最後實際可行日期

法定：		港幣
<u>1,750,000,000股</u>	股份	<u>1,750,000,000.00元</u>
已發行及繳足：		
<u>480,286,201股</u>	股份	<u>480,286,201.00元</u>

完成供股後

已發行及繳足：		港幣
480,286,201股	於最後實際可行日期之已發行股份	480,286,201.00元
<u>240,143,100股</u>	將按供股發行之供股股份	<u>240,143,100.00元</u>
<u>720,429,301股</u>	於完成供股後之已發行股份	<u>720,429,301.00元</u>

供股股份如獲配發、發行及繳足股款，將與當時之已發行股份在各方面享有同等權益，因此，繳足股款之供股股份持有人將有權收取記錄日期為供股股份配發日期或之後的所有未來股息及分派。

本公司概無任何部分股本在聯交所以外任何證券交易所上市或買賣，亦無申請或現時建議股份在任何其他證券交易所上市或買賣。

除所披露者外，本公司或其任何附屬公司之股份或借貸股本概無附帶購股權或有條件或無條件同意將附帶購股權。

本公司並無任何尚未行使之認股權證、購股權或其他可轉換為或賦予權利認購股份之證券。

3. 權益披露

(a) 董事權益

於最後實際可行日期，董事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分部之規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之規定所擁有或被視作擁有之權益或淡倉）；或(ii)本公司須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定置存之登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 董事於股份之權益

董事姓名	附註	身份及 權益性質	持有 股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
王世榮	1及2	透過受控制公司	267,960,553	55.79
王查美龍	1及2	透過受控制公司	267,960,553	55.79
馮文起	1	實益擁有	220,000	0.05

(ii) 董事於本公司相聯法團之普通股份之權益

董事姓名	附註	相聯法團名稱	身份及權益性質	佔相聯法團	
				持有普通 股份數目／ 已繳註冊資本	已發行股本／ 已繳註冊資本 百分比
王世榮	1及3	建業	透過受控制公司	331,795,324	60.18
	1及4	建業發展(集團)	透過受控制公司	9,900,000	99.00
	1	建業發展(集團)	實益擁有	100,000	1.00
	1	Lucky Year Finance Limited (「Lucky Year」)	實益擁有	10,000	50.00
	1及5	廣州漢國福強地產 開發有限公司	透過受控制公司	人民幣 185,000,000元	100.00
	1及6	建業經貿有限公司 (「建業經貿」)	透過受控制公司	10,400	80.00
王查美龍	1及3	建業	透過受控制公司	331,795,324	60.18
	1及4	建業發展(集團)	透過受控制公司	9,900,000	99.00
	1	Lucky Year	實益擁有	10,000	50.00

附註：

1. 上述所有權益均屬好倉。
2. 該等股份由建業發展(集團)之附屬公司建業實益持有。Lucky Year持有建業發展(集團)三分之一以上之股本權益。王世榮及王查美龍均為Lucky Year之董事，並於該公司擁有實益權益。
3. 該等股份由建業發展(集團)實益持有。誠如附註2所述，王世榮及王查美龍被視為擁有該等股份之權益。
4. 該等股份由Lucky Year實益持有。誠如附註2所述，王世榮及王查美龍被視為擁有該等股份之權益。
5. 在人民幣185,000,000元之已繳註冊資本中，人民幣111,000,000元由本公司之全資附屬公司持有，而人民幣74,000,000元由王世榮控制之公司持有。誠如附註2所述，王世榮被視為擁有該公司之權益。
6. 在10,400股股份中，2,600股股份由本公司一間全資附屬公司持有，而餘下7,800股股份由王世榮控制之公司持有。誠如附註2所述，王世榮被視為擁有該公司之權益。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，董事概無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、相關股份及／或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之規定任何董事所擁有或被視作擁有之權益或淡倉）、或根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於登記冊之權益或淡倉、或根據上市規則所載之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 主要股東之權益

於最後實際可行日期及就各董事所知，下列人士（不包括董事）於本公司之股份及相關股份中，擁有或被視為或視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉：

股東名稱	附註	身份及 權益性質	持有股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
建業	1及2	直接實益擁有	267,960,553	55.79
建業發展（集團）	1及2	透過受控制公司	267,960,553	55.79
Lucky Year	1及2	透過受控制公司	267,960,553	55.79

附註：

1. 上述所有權益均屬好倉。根據證券及期貨條例第316條，建業、建業發展（集團）及Lucky Year被視作擁有同一批股份之權益。
2. 王世榮、王查美龍及馮文起（均為董事）亦為建業、建業發展（集團）及Lucky Year之董事。董事王妍亦為建業發展（集團）及Lucky Year之董事。

根據董事所知，於最後實際可行日期，下列人士（不包括董事）直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或擁有任何可認購該等股本之任何購股權：

股東名稱	所持有權益之本集團成員公司名稱	權益概約
		百分比
兆銳發展有限公司	廣州漢國福強地產開發有限公司	40
廣州市恒生集團有限公司	廣州市漢國恒生房地產開發有限公司	25

除上述披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何人士（不包括董事）於本公司之股份及相關股份中，擁有或被視為或視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或擁有任何可認購該等股本之購股權。

4. 董事於資產及合約之權益

本公司與建業就提供一般企業管理服務簽訂管理合約。合約並無指定期限，可由任何一方向另一方發出兩個月書面通知而終止。於截至二零一三年三月三十一日止年度，本公司已支付管理費用為港幣9,000,000元。王世榮及王查美龍為建業之董事並於建業擁有實益權益。馮文起亦為建業之董事。

就董事所知悉，除上文所述者外，於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於自二零一三年三月三十一日（即本集團編製最近期公佈之經審核賬目之日期）起本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何重大權益；及
- (b) 概無董事於仍然有效並對本集團之業務屬重大影響之任何合約或安排中，擁有重大權益。

5. 董事及聯繫人士之競爭權益

本公司主席王世榮被視為於從事物業投資之公司中擁有權益及擔任董事職位。王查美龍為香港興業國際集團有限公司之董事，該集團之業務包括物業發展及物業投資。就此而言，王世榮及王查美龍被視為於可能與本集團競爭之業務中擁有權益。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

6. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司概無訂立或擬訂立服務合約（不包括於一年內屆滿或本集團任何成員公司終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之合約）。

7. 重大合約

除下述披露之交易外，概無本集團任何成員公司於緊接本章程刊發前兩年內訂立重大合約（即於本集團進行或擬進行之日常業務過程以外訂立之合約）：

- (a) 包銷協議；
- (b) 承諾；
- (c) 由建聯集團有限公司（「建聯」）之間接全資附屬公司雅各臣（中國）有限公司（作為賣方）與本公司之間接全資附屬公司中國停車場興業有限公司（作為買方）訂立日期為二零一二年十二月三十一日之協議，內容有關購入位於中華人民共和國廣東省深圳市龍崗區植物園綠色山莊S幢別墅之物業，代價約港幣9,380,000元；
- (d) 由建業經貿、本公司之間接全資附屬公司欣協投資有限公司（「欣協」）、建業發展有限公司（由王世榮實益擁有之公司）與獨立第三方運泰集團有限公司訂立日期為二零一二年九月十八日之認購協議。據此，欣協同意認購建業經貿股本中2,600股每股面值港幣100元之新股份，佔經擴大後之已發行股本之20%，現金代價為港幣368,540,000元；及
- (e) 由本公司之間接全資附屬公司漢國融資有限公司（作為借款人）與銀團訂立日期為二零一二年六月十八日之協議，內容有關為期36個月之港幣600,000,000元可轉讓定期及循環貸款融資。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或索償，而就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無涉及任何尚未完結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

9. 開支

就供股所產生之專業成本及開支（包括但不限於包銷佣金、印刷、註冊、翻譯、財務顧問及法律費用及會計費用）估計約為港幣7,320,000元並須由本公司支付。

10. 專家及同意書

以下為本章程內所載提供意見或建議之專家之名稱及專業資格：

名稱	專業資格
安永會計師事務所	執業會計師

於最後實際可行日期，上述專家並無直接或間接擁有本集團任何成員公司任何股權或任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否具法定效力），自二零一三年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核賬目之結算日）起，概無於本集團任何成員公司所收購或出售或租用，或擬收購或出售或租用之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

上述專家已就刊發本章程發出同意書，同意以現行格式及內容引述其名稱及／或轉載其意見，且迄今並無撤回其同意書。

11. 送呈公司註冊處處長之文件

章程文件及本附錄「專家及同意書」一段所提及之同意書副本已根據公司條例第38D條於香港公司註冊處處長註冊。

12. 約束力

章程文件以及該等文件所載之任何要約或申請之所有接納均受香港法例規管及按其詮釋。凡根據任何該等文件作出之接納或申請，有關文件即具有效力，使所有涉及人士在適用情況下受到公司條例第44A及第44B條之條文（懲罰條文除外）所約束。

13. 公司資料

註冊辦事處	香港 干諾道中111號 永安中心23樓
法定代表	馮文起 香港 干諾道中111號 永安中心23樓
	馬恆昌 香港 干諾道中111號 永安中心23樓
公司秘書	馬恆昌 <i>FCCA, FCCA</i>
核數師	安永會計師事務所 <i>執業會計師</i> 香港中環 添美道1號 中信大廈22樓
本公司有關供股之 法律顧問	香港法例： 秦覺忠吳慈飛律師行 香港中環 皇后大道中29號 怡安華人行10樓 1002-1003室
股份過戶登記處	卓佳登捷時有限公司 香港灣仔 皇后大道東28號 金鐘匯中心26樓
主要往來銀行	東亞銀行有限公司 香港中環 德輔道中10號

恒生銀行有限公司
香港中環
德輔道中83號

香港上海滙豐銀行有限公司
香港中環
皇后大道中1號

中國工商銀行（亞洲）有限公司
香港中環
花園道3號
中國工商銀行大廈33樓

上海商業銀行有限公司
香港
皇后大道中15號
置地廣場告羅士打大廈35樓

永隆銀行有限公司
香港中環
德輔道中45號

14. 董事及高級管理層

(a) 董事詳情

王世榮，七十五歲，一九八五年獲委任為本公司董事總經理，並於一九九零年起出任本公司主席。王先生為建業之主席、建業發展（集團）及Lucky Year之董事，上述各公司均為本公司之主要股東。彼亦為建聯之主席。除建業發展（集團）及Lucky Year外，上述各公司均在聯交所主板上市。彼於一九八七年獲委任為香港太平紳士。王世榮博士為本公司非執行董事王妍醫生之父親。

王查美龍，七十三歲，一九八五年獲委任為本公司董事。彼為本公司主要股東建業、建業發展（集團）及Lucky Year之董事，彼亦為香港興業國際集團有限公司之董事。建業及香港興業國際集團有限公司均在聯交所主板上市。王查美龍女士為本公司非執行董事王妍醫生之母親。

馮文超，七十五歲，一九八六年獲委任為本公司總經理、一九八八年獲委任為本公司董事，並於一九九一年出任本公司董事總經理。馮先生於二零零二年十月三十一日辭任董事總經理一職，並由二零零二年十一月一日起擔任為本公司副主席。彼為本公司主要股東建業之董事總經理、建業發展（集團）及Lucky Year之董事。彼亦為建聯之非執行董事。建業及建聯均在聯交所主板上市。彼在過去四十二年積極參與物業投資及發展業務，在房地產之財務、市場推廣、建築及一般行政方面擁有豐富經驗。馮先生於一九九六年十一月至二零零五年六月獲委任為香港稅務上訴委員會成員。

陳遠強，五十九歲，二零零三年十二月獲委任為本公司董事，並於二零零七年一月調任為本公司執行董事。陳先生亦為在聯交所主板上市之建聯之副主席兼董事總經理。彼於建築業擁有逾三十九年經驗。彼為英國特許建築學會會員。

李曉平，六十一歲，一九九九年加入本集團，並於二零零九年十二月獲委任為本公司執行董事。李先生於中國之經濟及管理方面擁有逾三十四年經驗。彼持有中國高級經濟師資格證書，並為中國機械工程學會設備維修學會會員。

王妍，四十七歲，二零一一年十一月獲委任為本公司之非執行董事王查美龍女士之替任董事，並於二零一三年六月調任為本公司之非執行董事。王妍醫生持有華盛頓大學醫學博士學位及高階健康管理碩士學位及美國內科醫學委員會文憑。

王妍醫生於求是科技基金會執行委員會擔任職務。彼現時為香港大學醫學院家庭醫學及基層醫療學系之榮譽副教授，亦為華盛頓大學醫療中心之前任參謀長。

王妍醫生為Lucky Year及建業發展（集團）之董事，上述兩家公司均為本公司之主要股東。彼為本公司之主席兼主要股東王世榮博士及本公司之非執行董事兼主要股東王查美龍女士之女兒。

謝志偉，七十九歲，一九九三年獲委任為本公司獨立非執行董事。謝先生為澳門大學校董會主席及香港浸會大學榮休校長。彼出任香港浸會大學校長三十年，並於二零零一年六月榮休。彼持有美國匹茲堡大學物理學博士學位。彼於一九七七年獲委任為香港太平紳士，並於一九九八年獲頒金紫荊星章。

林建興，六十歲，二零零四年獲委任為本公司獨立非執行董事。林先生為在聯交所主板上市之華富國際控股有限公司之副主席兼行政總裁。林先生亦為證券商協會有限公司之副主席及前任主席（二零零九至二零一零年）。於二零一三年，彼被委任為香港上市公司商會常務委員會成員。彼曾於一間荷蘭國際銀行擔任中國及企業銀行業務部之主管逾十年之久及在企業融資及銀行業方面擁有逾三十年經驗。林先生為西安大略大學計算機工程學及經濟學雙學位理學士（一九七六年），並完成香港中文大學三年制工商管理碩士課程獲授工商管理碩士資格（一九八三年）。於二零一二年，彼獲頒授加拿大特許管理學院榮譽院士及林肯大學榮譽法律博士。

張信剛，七十三歲，二零零七年獲委任為本公司獨立非執行董事。張教授亦為在聯交所主板上市之光滙石油（控股）有限公司及香港電訊信託與香港電訊有限公司之獨立非執行董事。彼於二零零七年九月擔任清華大學名譽教授兼偉倫高級訪問學者，並於二零零七年十一月擔任北京大學葉氏魯迅社會科學講座教授。彼曾於一九九六年至二零零七年之期間擔任香港城市大學校長及大學講座教授。在加入城市大學之前，曾出任美國匹茲堡大學工程學院院長、香港科技大學工程學院創院院長及美國南加州大學生物醫學工程學系主任。彼曾在北美洲多間主要大學任教，亦分別在美國及香港之科技學術團體及公眾諮詢組織擔任公職。

張教授持有台灣大學土木工程學學士學位、美國史丹福大學結構工程學碩士學位及美國西北大學生物醫學工程博士學位。彼為英國皇家工程學院外籍院士及國際歐亞科學院院士，並獲頒授法國國家榮譽軍團騎士勳章及法國學術棕櫚司令勳章。彼於一九九九年獲香港政府委任為太平紳士及於二零零二年獲頒授金紫荊星章。

全體董事之營業地址為香港干諾道中111號永安中心23樓。

除上文所披露者外，董事或下文所述之任何管理層成員之間概無任何關係。

(b) 高級管理層詳情

左自杰，四十八歲，一九九八年加入本公司，現任漢國置業（中國）有限公司執行董事。左先生於建築、策劃管理及物業發展方面擁有二十五年經驗。彼為建築師名冊之認可人士。彼持有香港大學建築學學士學位，並為香港建築師學會會員。

馬恆昌，四十八歲，一九九四年加入本公司，現任本公司之財務董事及公司秘書。馬先生在會計財務方面擁有二十四年經驗。彼持有香港城市大學會計學學士學位，並為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。

吳銘銳，四十一歲，二零零九年加入本公司，現任本公司企業融資部之董事。吳先生在投資銀行及會計行業擁有十八年經驗。彼畢業於香港大學並取得工商管理學士學位及持有英國倫敦大學科學碩士（財務管理）學位。彼並為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。

林志堅，五十八歲，二零零三年加入本公司，現任本公司資產管理部之助理總經理。林先生於大型停車場及物業服務管理方面擁有二十八年經驗。彼為香港運輸物流學會註冊會員。

李振彪，四十六歲，一九九零年加入本公司，現任本公司之高級物業經理，主管香港之投資物業。李先生於物業投資及發展方面擁有二十三年經驗。

上述所披露全體高級管理層之營業地址為香港干諾道中111號永安中心23樓。

15. 備查文件

下列文件可由本章程刊發日期起至十四日期間內之一般辦公時間，於本公司註冊辦事處（地址為香港干諾道中111號永安中心23樓）可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一三年九月三十日止六個月之中期報告；
- (c) 本公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止三個財政年度之年報；

- (d) 安永會計師事務所就本集團未經審核備考財務資料作出之報告，全文載於本章程附錄二；
- (e) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (f) 本附錄「專家及同意書」一段所述之書面同意；及
- (g) 本章程。

16. 其他事項

本章程中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。