
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函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，應立即將本通函連同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、持牌證券交易商或其他代理，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，概不對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。



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)

須予披露及關連交易
有關收購目標公司A
全部已發行股本

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



凱基金融亞洲
KGI CAPITAL ASIA

中華開發金控
CHINA DEVELOPMENT FINANCE

本封面頁所使用之詞彙與本通函內所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至12頁。獨立董事委員會函件（當中載有其向獨立股東提供之推薦意見）載於本通函第13頁。獨立財務顧問凱基之函件（當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之建議）載於本通函第14至23頁。

本公司謹訂於二零一六年七月六日（星期三）下午三時三十分假座香港干諾道中200號信德中心東翼三樓澳門賽馬會喜月上海料理舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第34至35頁。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥代表委任表格及盡快交回本公司之註冊辦事處，地址為香港干諾道中111號永安中心23樓，惟無論如何，不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一六年六月二十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	13
凱基函件	14
附錄一 — 物業估值報告	24
附錄二 — 一般資料	28
股東特別大會通告	34

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下載列之涵義：

「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「建業」	指	建業實業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：216），並為本公司之控股公司，於最後實際可行日期持有本公司已發行股份約68.09%
「建業發展」	指	建業發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並由王世榮博士實益擁有
「建業股東特別大會」	指	將予召開之建業股東特別大會，以批准第一份協議及其項下擬進行之交易
「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，並為建業之控股公司，於最後實際可行日期持有建業已發行股份約63.25%
「本公司」或「漢國」	指	漢國置業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：160）
「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
「股東特別大會」	指	將予召開之本公司股東特別大會，以批准第一份協議及其項下擬進行之交易

釋 義

「第一項收購事項」	指	根據第一份協議，由買方向賣方A收購目標公司A之全部已發行股本及轉讓相關股東貸款港幣4,679,999元
「第一份協議」	指	買方與賣方A於二零一六年五月九日就第一項收購事項訂立之協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會轄下之委員會，由全體獨立非執行董事組成，分別為謝志偉博士、向左先生及朱君廉先生，以就第一項收購事項向獨立股東提供建議而成立
「獨立財務顧問」或「凱基」	指	凱基金融亞洲有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，並獲委任為獨立財務顧問，以就第一項收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供建議
「獨立股東」	指	除王世榮博士及其聯繫人士外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零一六年六月十六日，即本通函付印前為確定本通函內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
「Lucky Year」	指	Lucky Year Finance Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司

釋 義

「標準守則」	指	上市發行人董事進行證券交易之標準守則
「中國」	指	中華人民共和國
「中國公司」	指	廣州市建昭置業有限公司，一間於中國廣州註冊成立之有限公司，並為建昭之全資附屬公司
「中國稅項」	指	任何中國稅務機關所徵收之任何稅項
「該物業」	指	位於中國廣東省廣州市越秀區解放南路151號之一棟樓高15層已落成之商業及辦公室大廈，名為解放大廈
「買方」	指	True Light Enterprises Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「建昭」	指	建昭有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，為獨立物業估值師
「第二項收購事項」	指	根據第二份協議，由買方向賣方B收購目標公司B之全部已發行股本及轉讓相關股東貸款港幣4,679,999元
「第二份協議」	指	買方與賣方B於二零一六年五月九日就第二項收購事項訂立之協議
「證券及證貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「目標公司A」	指	Right Colour Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標公司B」	指	Network Success Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司A、目標公司B、建昭及中國公司之統稱
「賣方A」	指	Rich Fate Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為建業發展之直接全資附屬公司
「賣方B」	指	Pine International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為建生國際集團有限公司之間接全資附屬公司，而建生國際集團有限公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：224）
「%」	指	百分比

為方便參考，人民幣兌港幣乃按港幣1.00元兌人民幣0.835元之匯率換算。該換算並不表示任何人民幣或港幣之款額已經、應已或可以按上述或任何其他匯率兌換。



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)

執行董事：

王世榮 (主席)

陳遠強

李曉平

註冊辦事處：

香港干諾道中111號

永安中心23樓

非執行董事：

馮文起 (副主席)

王妍

獨立非執行董事：

謝志偉

向左

朱君廉

敬啟者：

須予披露及關連交易
有關收購目標公司A
全部已發行股本

緒言

謹此提述本公司及建業於二零一六年五月九日發出之聯合公佈，買方(本公司之間接全資附屬公司)分別與賣方A(本公司之關連人士)訂立第一份協議以收購目標公司A，及賣方B(獨立第三方)訂立第二份協議以收購目標公司B，現金總代價為港幣137,590,000元，乃經各方公平磋商後釐定。

於最後實際可行日期，目標公司A及目標公司B各自持有建昭已發行股本之50%，而建昭直接持有中國公司之全部股權。中國公司之主要資產為該物業。該物業為一棟樓高15層已落成之商業及辦公室大廈，名為解放大廈，座落於中國廣東省廣州市越秀區解放南路151號，其總樓面面積約為11,507平方米。

董事會函件

於二零一六年五月九日，買方與賣方A訂立第一份協議，據此，買方有條件同意收購而賣方A有條件同意出售目標公司A之全部已發行股本及轉讓相關股東貸款港幣4,679,999元予買方，現金總代價為港幣68,795,000元，經扣除賣方A就出售目標公司A之全部已發行股本須繳付之中國稅項（「第一項收購事項」）。

於二零一六年五月九日，買方亦與賣方B訂立第二份協議，據此，買方有條件同意收購而賣方B有條件同意出售目標公司B之全部已發行股本及轉讓相關股東貸款港幣4,679,999元予買方，現金總代價為港幣68,795,000元，經扣除賣方B就出售目標公司B之全部已發行股本須繳付之中國稅項（「第二項收購事項」）。

根據上市規則，第一項收購事項構成本公司之須予披露及關連交易。本通函旨在向閣下提供（其中包括）：(i)第一項收購事項之詳情；(ii)獨立董事委員會就第一項收購事項向獨立股東提供之推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問就第一項收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供之建議函件；(iv)該物業之估值報告；(v)股東特別大會通告；及(vi)上市規則規定之其他資料。

根據上市規則，第二項收購事項構成本公司之須予披露交易。第二項收購事項已於二零一六年六月三日完成。

第一份協議

日期

二零一六年五月九日

訂約方

- (a) 買方 : True Light Enterprises Limited
- (b) 賣方A : Rich Fate Limited

根據上市規則，由於賣方A為建業發展（本公司之主席兼主要股東王世榮博士所控制之公司）全資擁有，故賣方A被視為本公司之關連人士。

將收購之資產

根據第一份協議，買方有條件同意收購而賣方A有條件同意出售目標公司A之全部已發行股本及轉讓相關股東貸款港幣4,679,999元予買方。

代價

第一項收購事項之現金總代價為港幣68,795,000元，乃參考目標集團於二零一六年三月三十一日之未經審核綜合資產淨值及股東貸款而釐定。上述代價（經扣除賣方A就出售目標公司A之全部已發行股本須繳付之中國稅項），乃經各方公平磋商後釐定。

現金總代價港幣68,795,000元將按以下方式支付：

- (a) 於簽訂第一份協議時已支付港幣6,879,500元之可退還訂金；及
- (b) 代價餘額港幣61,915,500元將於第一份協議完成時支付。

上述代價將由本集團之內部資源撥款支付。

先決條件

第一份協議之完成須待以下條件達成或獲豁免後，方可作實：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上以普通決議案方式批准第一份協議及其項下擬進行之交易；
- (b) 建業獨立股東於建業股東特別大會上以普通決議案方式批准第一份協議及其項下擬進行之交易；
- (c) 賣方A概無違反第一份協議項下之任何責任、承諾、陳述及保證；及
- (d) 買方概無違反第一份協議項下之任何責任、承諾、陳述及保證。

於最後實際可行日期，上述各項條件尚未達成。

第一份協議及第二份協議並非互為條件，後者已於二零一六年六月三日完成，而目標集團隨即被視為本集團之共同控制實體，其溢利或虧損及資產淨值之50%將在本集團財務報表內作為權益入賬。

倘上述第一份協議之所有條件達成或獲豁免，則第一項收購事項將於緊隨其後五個營業日內（或各訂約方可能以書面協定之其他日期）完成，而目標集團屆時將成為本公司之間接全資附屬公司，其100%財務業績將在本集團財務報表內綜合入賬。

有關目標集團及該物業之資料

目標公司A為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期，並為賣方A之直接全資附屬公司。

目標公司B為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期，並為本公司之間接全資附屬公司。

建昭為一間於二零零七年一月十八日在香港註冊成立之有限公司。目標公司A及目標公司B目前各自持有建昭已發行股本之50%。

建昭為一間投資控股公司，直接持有中國公司之全部股權。中國公司之主要資產為該物業。該物業為一棟樓高15層已落成之商業及辦公室大廈，名為解放大廈，座落於中國廣東省廣州市越秀區解放南路151號，其總樓面面積約為11,507平方米。該物業目前用作出租以賺取租金收入。

根據本通函附錄一所載之該物業估值報告，該物業於二零一六年三月三十一日之市值為人民幣176,000,000元（相等於約港幣210,778,000元）。

該物業目前已抵押予一間銀行，於二零一六年三月三十一日之未償還抵押貸款金額約為人民幣23,582,000元（相等於約港幣28,242,000元）。中國公司於二零零八年一月購買該物業之收購成本約為人民幣84,200,000元（相等於約港幣100,838,000元）。

建昭目前欠付一間銀行一筆定期貸款，於二零一六年三月三十一日之未償還金額為港幣30,000,000元。

於二零一六年三月三十一日，目標集團之未經審核綜合資產淨值（已計及該物業之重估）約為港幣138,194,000元，相關股東貸款之金額為港幣9,359,998元。

截至二零一五年三月三十一日止年度，建昭及中國公司應佔除稅前及除稅後之未經審核綜合溢利淨額（已計及該物業之重估）分別約為港幣18,019,000元及港幣17,077,000元。截至二零一六年三月三十一日止年度，建昭及中國公司應佔除稅前及除稅後之未經審核綜合溢利淨額（已計及該物業之重估）分別約為港幣4,983,000元及港幣4,167,000元。

倘不計及該物業重估之影響，截至二零一五年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止年度，建昭及中國公司應佔除稅後之未經審核綜合溢利淨額分別為港幣4,577,000元及港幣4,167,000元。

董事會函件

目標集團於二零一六年三月三十一日之未經審核綜合資產淨值分析如下：

	港幣千元
該物業之賬面值（人民幣170,000,000元）	203,592
現金及銀行結餘	1,664
其他資產	<u>5,431</u>
資產總值	210,687
減：銀行貸款	(58,242)
股東貸款	(9,360)
其他應付款項	<u>(4,891)</u>
於二零一六年三月三十一日之未經審核綜合資產淨值	138,194
將予轉讓之股東貸款	<u>9,360</u>
	147,554
減：有關出售目標集團之中國稅項	<u>(9,964)</u>
收購目標集團之代價	<u><u>137,590</u></u>
第一項收購事項之代價	68,795
第二項收購事項之代價	<u>68,795</u>
	<u><u>137,590</u></u>

有關本公司之資料

本公司為一間投資控股公司。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。

於最後實際可行日期，建業持有490,506,139股本公司股份，佔其已發行股份約68.09%。

有關買方之資料

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

有關賣方之資料

賣方A為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為建業發展之直接全資附屬公司，主要從事投資控股。

收購事項之理由及益處

本集團之公司策略為發展供出售之房地產物業、持有投資物業以賺取租金收入，以及於機會出現時收購位於黃金地段之已落成物業及提升該等物業之價值。該物業位於廣州市傳統市中心區越秀區之一棟樓高15層已落成之商業及辦公室大廈，總樓面面積約為11,507平方米。

該物業原先由賣方A及賣方B共同擁有。鑒於由賣方B進行之第二項收購事項已於二零一六年六月三日完成，因此由賣方A進行之第一項收購事項為本集團提供難得機會，可收購、合併及結合該物業之全部股本權益，從而釋放該物業之內在價值，符合本集團之公司策略。此外，本集團現時在廣州有幾項物業發展及投資項目，因此倘第一項收購事項完成，本集團可利用在廣州之現有資源，以更具經濟效益之方式管理該物業。舉例而言，本集團有意調動其在廣州之設計團隊為該物業進行翻新計劃，以改善樓宇之外觀，藉此最終提升該物業之租金收入及市值。翻新計劃之成本目前估計約為港幣10,000,000元。

董事認為，第一份協議（及其項下擬進行之交易）之條款乃按一般商業條款在本公司一般及日常業務過程中訂立，而第一項收購事項乃屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於第一項收購事項之其中一項適用百分比率超過5%，但全部均低於25%，因此第一項收購事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章之申報及公佈規定。

由於賣方A為建業發展（本公司之主席兼主要股東王世榮博士所控制之公司）全資擁有，故賣方A被視為本公司之關連人士。因此，第一項收購事項亦構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

王世榮博士及其聯繫人士已就批准第一項收購事項之董事會決議案放棄投票。除上述披露者外，概無董事於第一項收購事項中擁有任何重大權益。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一六年七月六日（星期三）下午三時三十分假座香港干諾道中200號信德中心東翼三樓澳門賽馬會喜月上海料理召開及舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情批准第一項收購事項。召開股東特別大會之通告載於本通函第34至35頁。

於最後實際可行日期，王世榮博士連同其聯繫人士（如有）目前間接持有502,262,139股本公司股份，佔本公司已發行股份約69.72%。王世榮博士及其聯繫人士須於股東特別大會上就有關批准第一項收購事項之決議案放棄投票。除以上所述者外，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東於第一項收購事項中擁有重大權益，因此概無其他股東須於股東特別大會上放棄投票。

隨函附上適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照代表委任表格上印備之指示填妥代表委任表格及盡快交回本公司之註冊辦事處，地址為香港干諾道中111號永安中心23樓，惟無論如何，不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會經已成立，就第一項收購事項之條款是否公平合理向獨立股東提供建議。

凱基已獲委任為獨立財務顧問，就此等事項向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

推薦意見

董事（包括經考慮凱基之意見後之獨立非執行董事）認為第一份協議之條款乃按一般商業條款在本公司一般及日常業務過程中訂立，而第一項收購事項對獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事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，以批准第一項收購事項。

其他資料

務請閣下垂注(i)載於本通函第13頁之「獨立董事委員會函件」(當中載有獨立董事委員會向獨立股東提供之推薦意見)；(ii)載於本通函第14至23頁之「凱基函件」(當中載有凱基向獨立董事委員會及獨立股東提供之建議及推薦意見)；及(iii)本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
馮文起
副主席
謹啟

二零一六年六月二十日



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)

敬啟者：

須予披露及關連交易
有關收購目標公司A
全部已發行股本

吾等提述本公司於二零一六年六月二十日向股東刊發之通函（「通函」），本函件構成通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所採用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會成員，就第一項收購事項之條款向獨立股東提供意見。凱基已獲委任為獨立財務顧問，以就此等事項向吾等及獨立股東提供建議。

吾等懇請閣下垂注載於通函第5至12頁之「董事會函件」及載於通函第14至23頁致吾等及獨立股東之「凱基函件」。

經考慮第一項收購事項之條款，並考慮到凱基之建議（尤其載於其函件內之主要因素、理由及建議），吾等認為訂立第一份協議及其項下擬進行之交易符合本公司及股東之整體利益，第一份協議之條款乃按一般商業條款及在本公司一般及日常業務過程中訂立，且對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等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，以批准第一項收購事項。

此致

列位獨立股東 台照

代表
漢國置業有限公司
獨立董事委員會

謝志偉

向左
獨立非執行董事
謹啟

朱君廉

二零一六年六月二十日

以下為凱基向漢國置業有限公司之獨立董事委員會及獨立股東發出並為載入本通函而編製之建議函件全文。



香港
灣仔港灣道18號
中環廣場41樓

電話：2878 6888
傳真：2970 0080

敬啟者：

**須予披露及關連交易
有關收購目標公司A
全部已發行股本**

緒言

吾等茲提述吾等已獲委任為獨立財務顧問，就第一項收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，有關詳情載於 貴公司日期為二零一六年六月二十日之通函（「通函」，本函件組成其一部份）內之董事會函件（「董事會函件」）。除本函件文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

謹此提述 貴公司及建業於二零一六年五月九日發出之聯合公佈，買方（ 貴公司之間接全資附屬公司）與賣方A訂立第一份協議，據此，買方有條件同意收購而賣方A有條件同意出售目標公司A之全部已發行股本，而賣方A亦同意轉讓相關股東貸款港幣4,679,999元予買方，現金總代價為港幣68,795,000元，經扣除賣方A就出售目標公司A之全部已發行股本須繳付之中國稅項。根據上市規則，由於賣方A為建業發展（ 貴公司之主席兼主要股東王世榮博士所控制之公司）全資擁有，故賣方A為 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則，第一項收購事項構成 貴公司之關連交易。因

此，第一項收購事項須於股東特別大會上經獨立股東批准。由於第一項收購事項之其中一項適用百分比率超過5%，但全部均低於25%，因此根據上市規則，第一項收購事項亦構成 貴公司之須予披露交易。

吾等之意見基準

於達致吾等之意見時，吾等已獲得並審閱 貴公司、董事及 貴公司管理層就第一項收購事項所提供之相關資料及文件，並且與 貴公司管理層進行討論以評估第一項收購事項之條款以及轉讓相關股東貸款之公平性及合理性。

吾等亦倚賴通函所載或提述之資料、事實及陳述，並假設吾等獲提供之資料、事實及陳述以及向吾等發表之意見於作出時在各重大方面均屬真實、準確及完整，且直至最後實際可行日期仍屬真實、準確及完整。吾等亦假設，通函所載 貴公司及／或董事及／或 貴集團管理層所作之一切信念及意見之聲明乃經適當查詢後合理作出，而 貴公司及／或董事及／或 貴集團管理層之預期及意向將得以達成或履行（視情況而定）。吾等亦已尋求並獲 貴公司確認，所提供之資料及所發表之意見並無遺漏任何重大事實。吾等相信，吾等已審閱充份資料，使吾等達致知情意見，而通函所載資料之準確性亦足可信賴，並為吾等有關第一份協議之條款之意見提供合理基準。然而，吾等並無對 貴公司管理層及董事向吾等提供之資料及聲明進行任何獨立核證，亦無對 貴公司之業務及事務、財務狀況或未來前景進行任何形式之獨立調查。吾等亦已假設通函所載 貴公司、其董事及 貴公司管理層之所有意向陳述將可得以實行。吾等已假設於通函內作出或提述及由 貴公司、其董事及 貴公司管理層向吾等提供之所有資料及聲明（彼等對該等資料及聲明完全負上全責）於作出時乃真實、完整及準確，並將於通函發出日期仍屬真實、完整及準確。

吾等已根據上市規則採取一切合理步驟，包括但不限於下列各項：

- (a) 已取得有關評估第一項收購事項之公平性及合理性之一切資料及文件，包括但不限於 貴公司與建業於二零一六年五月九日發出之聯合公佈、董事會函件、第一份協議、第二份協議、第一太平戴維斯發出之估值報告、目

標集團於二零一六年三月三十一日之未經審核綜合財務報表以及建昭於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日之未經審核綜合賬目；

- (b) 已審閱 貴公司及目標集團之表現及財務狀況以及第一項收購事項之理由及背景；
- (c) 已審閱第一份協議之條款；
- (d) 已審閱在第一太平戴維斯估值報告內所作出假設之公平性、合理性及完整性；
- (e) 在不限上文(d)段一般適用性之情況下，就第一太平戴維斯提供有關第一項收購事項之意見或估值而言：
 - i. 已與第一太平戴維斯作相關訪談，所討論內容包括其專業知識以及目前或過往與 貴公司、第一項收購事項其他訂約方及 貴公司或第一項收購事項其他訂約方之關連人士之關係；
 - ii. 已審閱委任條款（尤其關注到工作範圍、該工作範圍對於所需提供之意見是否合適以及可能對第一太平戴維斯之報告、意見或陳述所給予保證程度構成不利影響之工作範圍任何限制）。

誠如通函「附錄二－一般資料－1. 責任聲明」一節所載，董事就通函（包括遵照上市規則為提供有關 貴集團之資料而提供之詳細資料）共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，以致當中所載任何陳述或通函有所誤導。

吾等之意見必須基於最後實際可行日期存在之財務、經濟、市場、監管及其他狀況，以及於最後實際可行日期吾等可獲得之事實、資料、聲明及意見。吾等之意見並不以任何方式處理 貴公司本身對執行第一份協議之決定。吾等並無承諾，亦無責任向任何人士知會吾等於最後實際可行日期後可能知悉或獲悉可能影響吾等於本函件所表達意見之任何事實或事宜之變動。除載入通函及通函「附錄二－一般資料－8. 備查文件」一節所載之供查閱目的外，在並無事先取得吾等書面同意之情況下，本函件不可全部或部份引述或提述，亦不可作任何其他用途。

考慮之主要因素

在達致吾等就第一項收購事項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. 第一項收購事項之背景及理由

貴公司為一間投資控股公司。貴集團主要從事物業發展、物業投資及與物業相關之業務。

於二零一六年五月九日，買方（貴公司之間接全資附屬公司）與賣方A訂立第一份協議，以收購目標公司A之全部已發行股本及轉讓相關股東貸款予買方，現金總代價為港幣68,795,000元。

誠如董事會函件所述，建昭為一間投資控股公司，直接持有中國公司之全部股權。目標公司A及目標公司B目前各自持有建昭已發行股本之50%。中國公司之主要資產為該物業。該物業為一棟樓高15層已落成之商業及辦公室大廈，名為解放大廈，座落於中國廣東省廣州市越秀區解放南路151號，其總樓面面積約為11,507平方米。按貴公司管理層確認，該物業目前用作出租以賺取租金收入，出租率約為27.5%。根據第一太平戴維斯之估值，該物業於二零一六年三月三十一日之市值約為人民幣176,000,000元（相等於約港幣210,778,000元）。該物業目前已抵押予一間銀行，於二零一六年三月三十一日之未償還抵押貸款金額約為人民幣23,582,000元（相等於約港幣28,242,000元）。於二零一六年三月三十一日，目標集團之未經審核綜合資產淨值（已計及該物業之重估）約為港幣138,194,000元，而相關股東貸款之金額為港幣9,359,998元。

按董事會函件所述，貴集團之公司策略為發展供出售之房地產物業、持有投資物業以賺取租金收入，以及於機會出現時收購位於黃金地段之已落成物業及提升該等物業之價值。該物業為位於廣州市傳統市中心區越秀區之一棟樓高15層已落成之商業及辦公室大廈，總樓面面積約為11,507平方米。

該物業原先由賣方A及賣方B共同擁有。鑒於由賣方B進行之第二項收購事項已於二零一六年六月三日完成，因此由賣方A進行之第一項收購事項為貴集團提供難得機會，可收購、合併及結合該物業之全部股本權益，從而釋放該物業之內在價值，符合貴集團之公司策略。此外，貴集團現時在廣州有幾項物業發展及投資項目，因此倘第一項收購事項完成，貴集團可利用在廣州的現有資源，以更具經濟效益之方

式管理該物業。舉例而言，貴集團有意調動其在廣州之設計團隊為該物業進行翻新計劃，以改善樓宇之外觀，藉此最終提升該物業之租金收入及市值。翻新計劃之成本目前估計約為港幣10,000,000元。

II. 第一項收購事項之條款

根據第一份協議，買方有條件同意收購而賣方A有條件同意出售目標公司A之全部已發行股本及轉讓相關股東貸款港幣4,679,999元予買方。

第一份協議

日期：二零一六年五月九日

訂約方： (a) 買方：True Light Enterprises Limited，貴公司之間接全資附屬公司
(b) 賣方A：Rich Fate Limited

代價及付款條款

按董事會函件所述，第一項收購事項之現金總代價為港幣68,795,000元，乃參考目標集團於二零一六年三月三十一日之未經審核綜合資產淨值及股東貸款而釐定。上述代價（經扣除賣方A就出售目標公司A之全部已發行股本須繳付之中國稅項），乃經各方公平磋商後釐定。

現金總代價港幣68,795,000元將按以下方式支付：(i)於簽訂第一份協議時已支付港幣6,879,500元之可退還訂金；及(ii)代價餘額港幣61,915,500元將於第一份協議完成時支付。

上述代價將由貴集團之內部資源撥款支付。

先決條件

第一份協議之完成須待以下條件達成或獲豁免後，方可作實：

(a) 獨立股東於股東特別大會上以普通決議案方式批准第一份協議及其項下擬進行之交易；

- (b) 建業獨立股東於建業股東特別大會上以普通決議案方式批准第一份協議及其項下擬進行之交易；
- (c) 賣方A概無違反第一份協議項下之任何責任、承諾、陳述及保證；及
- (d) 買方概無違反第一份協議項下之任何責任、承諾、陳述及保證。

按董事會函件所述，於最後實際可行日期，上述各項條件尚未達成。

第一份協議及第二份協議並非互為條件，後者已於二零一六年六月三日完成，而目標集團隨即被視為 貴集團之共同控制實體，其溢利或虧損及資產淨值之50%將在 貴集團財務報表內作為權益入賬。

倘上述第一份協議之所有條件達成或獲豁免，則第一項收購事項將於緊隨其後五個營業日內（或各訂約方可能以書面協定之其他日期）完成，而目標集團屆時將成為 貴公司之間接全資附屬公司，其100%財務業績將在 貴集團財務報表內綜合入賬。

經考慮i) 持有投資物業以賺取租金收入為 貴集團其中一項核心業務營運，且目標集團之唯一資產為目前已出租以賺取租金收入之該物業及ii) 第一項收購事項之代價乃由訂約各方經公平磋商後協定，因此吾等認同董事之觀點，認為第一項收購事項乃按一般商業條款在 貴公司一般及日常業務過程中訂立。

III. 第一項收購事項之代價

根據目標集團於二零一六年三月三十一日之未經審核綜合財務資料，於二零一六年三月三十一日，目標集團之未經審核綜合資產淨值（已計及該物業之重估）約為港幣138,194,000元，而相關股東貸款之金額為港幣9,359,998元。

該物業之估值

根據通函附錄一所載由第一太平戴維斯發出之該物業估值報告，第一太平戴維斯對該物業之估值乃第一太平戴維斯對該物業市值之意見，而所謂市值之定義為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受威逼之情況下，於估值日期進行公平交易之估計金額」。

凱基函件

在對 貴集團將持作投資之該物業進行估值過程中，第一太平戴維斯已參考市場上之可比較市場交易，並在適當情況下以收入資本值為基準對該物業進行估值，亦已適當計及該物業之復歸收入潛力。

在對該物業進行估值時，第一太平戴維斯表示已遵照上市規則第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則（二零一二年版）所載之規定。

吾等已審閱第一太平戴維斯之資格及第一太平戴維斯之委任條款項下有關該物業估值之工作範圍，並與第一太平戴維斯討論彼等在估值報告中應用之假設。吾等認為，彼等之假設符合市場慣例，且並無理由懷疑第一太平戴維斯在編製估值報告時所應用之假設。然而，吾等擬提請股東注意，在估值報告中作出之假設本質上受到未來不確定因素之影響。

按董事會函件所述，第一項收購事項之代價乃參考目標集團之未經審核綜合資產淨值而釐定，其中採用目前在目標集團賬冊中記錄之該物業賬面值人民幣170,000,000元（相等於約港幣203,592,000元）。上述該物業賬面值較根據第一太平戴維斯於二零一六年三月三十一日所作估值所得之該物業市值人民幣176,000,000元（相等於約港幣210,778,000元）低約3.5%。因此， 貴公司管理層認為，收購目標集團全部已發行股本及轉讓相關股東貸款港幣9,359,998元之現金總代價與目標集團於二零一六年三月三十一日之實際相關未經審核綜合資產淨值及股東貸款比較屬有利。

目標集團於二零一六年三月三十一日之未經審核綜合資產淨值如下：

	港幣千元 (約數)
該物業之賬面值（人民幣170,000,000元）	203,592
現金及銀行結餘	1,664
其他資產	<u>5,431</u>
資產總值	210,687
減：銀行貸款	(58,242)
股東貸款	(9,360)
其他應付款項	<u>(4,891)</u>

凱基函件

	港幣千元 (約數)
於二零一六年三月三十一日之未經審核綜合資產淨值	138,194
將予轉讓之股東貸款	9,360
	<u>147,554</u>
減：就出售目標集團須繳付之中國稅項	<u>(9,964)</u>
收購目標集團之代價	<u>137,590</u>
第一項收購事項之代價	68,795
第二項收購事項之代價	68,795
	<u>137,590</u>

吾等從董事會函件中注意到，貴公司建議分別按代價淨額港幣68,795,000元向賣方A收購目標公司A（持有目標集團之50%），及按代價淨額港幣68,795,000元向賣方B收購目標公司B（持有目標集團之50%）。

基於以上分析，吾等認為第一項收購事項之代價對貴公司及股東而言屬公平合理。

IV. 第一項收購事項之財務影響

第一項收購事項之現金總代價為港幣68,795,000元，乃參考目標集團於二零一六年三月三十一日之未經審核綜合資產淨值及股東貸款，並經扣除中國稅項後釐定。

第一項收購事項之財務影響如下：

i. 盈利

貴公司管理層表示，該物業將持有作長遠收租用途。該物業目前已出租以賺取租金收入，出租率約為27.5%。於第一項收購事項完成後，貴集團有意對該物業進行翻新工程，以提升其市值及租金收入。因此，該物業之租金收入可進一步對貴集團未來盈利作出貢獻。

ii. 資產淨值

根據第一項收購事項之代價港幣68,795,000元(相等於目標集團於二零一六年三月三十一日經扣除中國稅項後之未經審核綜合資產淨值及股東貸款總額之50%)，於緊隨第一項收購事項完成後 貴集團之資產淨值不會受到重大影響。

iii. 流動資金

有關第一項收購事項之代價之現金流出(不包括中國稅項)為港幣68,795,000元。 貴集團之流動資金因第一項收購事項而受到負面影響。然而，有關結算購買代價之現金流出其中部份，將從收購目標集團所得之現金及銀行結餘約港幣1,664,000元及該物業未來盈利中得到彌補。

根據 貴集團於二零一五年九月三十日之未經審核賬目，現金及現金等值及流動資產淨值分別約為港幣1,242,000,000元及港幣1,599,000,000元。流動資金之減少屬可接受。

iv. 負債比率

根據 貴集團之未經審核賬目， 貴集團於二零一五年九月三十日之負債比率(即計息債務淨額約港幣4,303,000,000元除以總權益約港幣8,087,000,000元之比率)約為53%。

根據目標集團於二零一六年三月三十一日之未經審核財務資料，於第一項收購事項完成後， 貴集團之計息債務淨額將增加約港幣205,000,000元，不會影響 貴集團之總權益。因此， 貴集團之負債水平最多將由53%增至56%。負債比率所受影響將非常有限。

意見

經考慮以上主要因素及理由，尤其：

1. 第一項收購事項之條款乃按一般商業條款在 貴集團一般及日常業務過程中訂立；
2. 第一項收購事項之代價(相等於目標集團經扣除中國稅項後之未經審核綜合資產淨值及股東貸款總額之50%)對 貴公司及股東而言屬公平合理；

3. 就第一項收購而言，流動資金之減少將屬可接受，而負債比率將輕微上升；及
4. 第一項收購事項將提升 貴集團之未來盈利，

吾等認為第一項收購事項符合 貴公司及股東之整體利益。

推薦意見

考慮到第一項收購事項之條款乃(i)按一般商業條款在 貴公司一般及日常業務過程中訂立；(ii)符合 貴公司及股東之整體利益及(iii)對獨立股東而言屬公平合理，因此吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將在股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准第一項收購事項。

此致

漢國置業有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

凱基金融亞洲有限公司

投資銀行部主管

關卓啟

高級副總裁

陳宇威

謹啟

二零一六年六月二十日

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就彼等對該等公司將收購之該物業於二零一六年三月三十一日之估值而編製之函件及估值證書全文，以供載入本通函。



香港中環
交易廣場二期23樓
第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國廣東省廣州市越秀區解放南路151號之商業大廈（名為解放大廈）（「該物業」）

指示

吾等按照漢國置業有限公司（「漢國」）及建業實業有限公司（「建業」）（合稱為「該等公司」）發出之指示，對位於中華人民共和國（「中國」）之該物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出相關查詢，並蒐集吾等認為必需之其他資料，以便向閣下提供吾等就該物業於二零一六年三月三十一日（「估值日」）價值之意見，以供刊發通函之用。

估值基準

吾等對該物業之估值乃吾等對其市場價值之意見，所謂市場價值，吾等所下定義為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受威逼的情況下，於估值日進行公平交易的估計金額」。

市場價值理解為不考慮買賣（或交易）成本且並無抵銷任何相關稅務或潛在稅務所估算之資產或負債之價值。

對該物業進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(2012年版)所載之規定。

物業分類及估值方法

該物業將於收購完成後由該等公司持作投資用途。在吾等之估值過程中，吾等已參考市場上之可比較市場交易，並在適當情況下以提供予吾等之附表所示之收入資本化為基準對該物業進行估值，亦已適當計及該物業之復歸收入潛力。

業權調查

吾等已獲提供有關該物業之業權文件摘要副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以確定是否存在任何可能未顯示於交予吾等之副本上之修訂。吾等頗為依賴該等公司就該物業業權提供之資料以及該等公司之中國法律顧問競天公誠律師事務所發出與該物業業權有關之法律意見。

估值考慮因素及假設

對位於中國之該物業進行估值時，除另有指明外，吾等假設已按名義土地使用費按特定年期獲批該物業之可轉讓土地使用權，且已悉數繳納一切所需之應付土地出讓金。吾等亦假設該物業之擁有人對該物業擁有法定業權，可於其所獲授之整段未屆滿年期內自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓該物業。

吾等在很大程度上依賴該等公司提供之資料，並已接納向吾等提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、擁有權、佔用詳情、地盤及樓面面積及一切其他相關事宜之意見。估值證書所列之尺寸、度量及面積乃基於吾等獲提供之文件所載之資料，故僅為約數。吾等並無進行實地度量。吾等並無理由懷疑該等公司向吾等提供就估值而言屬重大的資料之真實性及準確性。吾等亦獲該等公司告知，所提供之資料並無遺漏重要事實。

吾等之估值並無考慮該物業之任何抵押、按揭或欠負債項或於進行銷售時可能產生之任何費用或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業並無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

實地視察

吾等曾視察該物業。吾等的劉振權先生於2016年4月27日進行實地視察。吾等於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故無法呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

貨幣

除另有說明外，全部貨幣金額均以人民幣列示。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港

干諾道中111號

永安中心23樓

漢國置業有限公司

建業實業有限公司

列位董事 台照

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事

劉振權

MHKIS MRICS RPS(GP)

謹啟

二零一六年六月二十日

附註：劉振權先生為產業測量師，於取得認可資格後在中國及香港擁有超過23年物業估值經驗。

估值證書

將於收購完成後由該等公司持有作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 三月三十一日 現況下之市場價值
位於中國廣東省廣州市 越秀區解放南路151號 之商業大廈 (名為解放大廈)	<p data-bbox="525 463 807 661">該物業包括座落於一幅地盤面積約1,246.49平方米之土地並建於一層地庫上樓高15層之商業及辦公室大廈。該物業約於一九九七年落成。</p> <p data-bbox="525 697 807 863">該物業位於廣州市越秀區。鄰近發展項目主要為高層住宅及商業發展項目。由該物業前往廣州東鐵路站之車程需時20分鐘。</p> <p data-bbox="525 900 807 995">根據所獲提供之資料，該物業之總建築面積約為11,507.01平方米。</p> <p data-bbox="525 1032 807 1227">該物業已獲授土地使用權，於二零三四年四月七日及二零三八年四月七日屆滿作商業用途及二零四四年四月七日屆滿作辦公用途。</p>	<p data-bbox="823 463 1106 693">該物業當中總建築面積約3,166.30平方米之部份受限於兩份租約，租期分別於二零一六年十二月三十一日及二零一九年五月十九日屆滿，現時每月總租金收入為人民幣287,541元。</p> <p data-bbox="823 729 1058 761">該物業其餘部份空置。</p>	人民幣176,000,000元 (人民幣一億七千六百萬元)

附註：

1. 根據兩份房地產權證一日期為二零零八年一月三日及二零零八年一月四日之粵房地證字第C6191127號及6191455號，該物業總建築面積約11,507.01平方米之房屋所有權由廣州市建昭置業有限公司擁有，作非住宅用途。
2. 吾等已獲提供由該等公司之中國法律顧問發出有關該物業業權之法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 廣州市建昭置業有限公司合法擁有該物業之房屋所有權，並有權佔用、使用該物業、從該物業獲取收入或處置(包括出售、轉讓)該物業；
 - (ii) 該物業已按予上海商業銀行有限公司(深圳分行)；及
 - (iii) 於按揭期內須事先獲得承按人書面同意，廣州市建昭置業有限公司方可轉讓、餽贈、出租或以其他合法方式處置該物業。
3. 在吾等之估值中，吾等假設每月市場租金為每平方米人民幣347元，而該物業已出租部份之資本化率為5.5%。

吾等已參考相同地區內同類物業之不同出租情況。可比較租賃之租金水平介乎每平方米人民幣317元至人民幣400元之間。

以上吾等假設之每月市場租金與上述租金水平相符。經考慮同類物業之市場收益率，資本化率亦屬合理。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事願就本通函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，本通函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，致使本通函或其所載之任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

董事於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事或行政總裁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被認為或被視為擁有之權益及淡倉）；或須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定置存之登記冊；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於本公司普通股份之好倉

董事姓名	附註	身份及權益性質	持有普通 股份數目	佔本公司 已發行股份 百分比
王世榮	1	透過受控制公司	502,262,139	69.72
馮文起		實益擁有	942,000	0.13

(b) 於本公司相聯法團之普通股份之好倉

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	已發行股份 / 已繳註冊資本 百分比
王世榮	2	建業	透過受控制公司	348,763,324	63.25
		建業	實益擁有	480,000	0.09
	3	建業發展(集團)	透過受控制公司	9,900,000	99.00
		建業發展(集團)	實益擁有	100,000	1.00
		Lucky Year	實益擁有	20,000	100.00
4	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	
5	建業經貿有限公司	透過受控制公司	10,400	80.00	

附註：

- 在502,262,139股股份中，490,506,139股股份乃由建業發展(集團)之附屬公司建業實益持有。Lucky Year擁有建業發展(集團)超過三分之一以上之股本權益，而王世榮乃Lucky Year之董事，並擁有其實益權益。餘下11,756,000股股份乃由建業金融投資有限公司(「建業金融」)持有，而王世榮為該公司之董事，並擁有其實益權益。
- 該等股份乃由建業發展(集團)實益持有。誠如附註1所述，王世榮被視為擁有該等股份之權益。
- 該等股份乃由Lucky Year實益持有。誠如附註1所述，王世榮被視為擁有該等股份之權益。
- 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1所述，王世榮被視為擁有該公司之權益。
- 在10,400股股份中，2,600股股份由本公司之全資附屬公司持有，而餘下7,800股股份由王世榮控制之公司持有。誠如附註1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，本公司董事或行政總裁概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，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被認為或被視為擁有之權益及淡倉）；或須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定置存之登記冊；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

其他人士於本公司及本集團其他成員公司之股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期及就董事所知，下列人士於本公司之股份及相關股份中，擁有或被視為或被認為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：

名稱	附註	身份及權益性質	持有普通 股份數目	佔本公司 已發行股份 百分比
王世榮	1、2、3	透過受控制公司	502,262,139	69.72
Lucky Year	1及2	透過受控制公司	490,506,139	68.09
建業發展（集團）	1及2	透過受控制公司	490,506,139	68.09
建業	1及2	直接實益擁有	490,506,139	68.09

附註：

1. 上述所有權益均為好倉。
2. 根據證券及期貨條例第316條，王世榮、Lucky Year、建業發展（集團）及建業被視為擁有同一批490,506,139股股份之權益。
3. 11,756,000股股份乃由建業金融持有，而王世榮為該公司之董事，並擁有其實益權益。

根據董事所知，於最後實際可行日期，下列人士（不包括董事）直接或間接擁有本集團任何其他成員公司之已發行具投票權股份10%或以上之權益，或擁有任何可認購該等股本之認購權：

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，概無董事知悉任何人士（不包括董事）於本公司之股份及相關股份中，擁有或被視為或被認為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，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司之已發行具投票權股份10%或以上之權益，或擁有任何可認購該等股本之認購權。

3. 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。合約並無訂明年期，可由任何一方向另一方發出兩個月書面通知而終止。於截至二零一五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。

據董事所知，除上文所披露者外，於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事自二零一五年三月三十一日（即本集團編製最近期公佈之經審核財務報表之日期）起於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) 概無董事於仍然生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。

4. 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物業投資業務之公司中擁有權益及擔任董事職位。就此而言，王世榮被視為於可能與本集團競爭之業務中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等之聯繫人士於與本集團之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。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立或擬訂立不會於一年內屆滿或不可於一年內由本公司或其任何附屬公司終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或經營狀況自二零一五年三月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核財務報表之編製日期）以來有任何重大不利變動。

7. 專家及同意書

以下為本通函內所載提供意見或建議之專家之專業資格：

名稱	資格
凱基	根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
第一太平戴維斯	物業估值師
競天公誠律師事務所（「競天」）	中國法律顧問

(a) 於最後實際可行日期，凱基、第一太平戴維斯或競天概無於本集團任何成員公司中持有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利（不論是否具法定效力）。

(b) 凱基、第一太平戴維斯及競天已各自就按本通函現時刊發之形式及內容轉載其函件及引述其名稱發出同意書，且迄今並無撤回有關同意書。

- (c) 自二零一五年三月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核財務報表之編製日期）起，凱基、第一太平戴維斯或競天概無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

8. 備查文件

下列文件可由本通函刊發日期起至股東特別大會日期（包括該日）止期間內香港營業日之一般辦公時間，於本公司之註冊辦事處（地址為香港干諾道中111號永安中心23樓）可供查閱：

- (a) 第一份協議；
- (b) 本公司之組織章程細則；
- (c) 本通函第5至12頁所載之董事會函件；
- (d) 本通函第13頁所載獨立董事委員會向獨立股東發出之推薦意見函件；
- (e) 本通函第14至23頁所載凱基向獨立董事委員會及獨立股東發出之建議函件；
- (f) 本通函附錄一所載第一太平戴維斯發出有關該物業之估值報告；
- (g) 本附錄「專家及同意書」一節所述之書面同意；及
- (h) 本通函。

9. 其他事項

本通函及隨附之代表委任表格之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。



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)

股東特別大會通告

茲通告漢國置業有限公司（「本公司」）謹訂於二零一六年七月六日（星期三）下午三時三十分假座香港干諾道中200號信德中心東翼三樓澳門賽馬會喜月上海料理舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過（無論是否作出修訂）下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 批准、確認及追認True Light Enterprises Limited（「買方」）與Rich Fate Limited（「賣方A」）於二零一六年五月九日訂立之第一份協議（「第一份協議」），據此買方有條件同意收購而賣方A有條件同意出售Right Colour Limited全部已發行股本及轉讓相關股東貸款予買方，現金總代價港幣68,795,000元（註有「A」字樣之第一份協議之副本已呈交大會並由大會主席簡簽以資識別），以及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司任何董事代表本公司簽立所有有關文件、文據及協議，並作出彼等絕對酌情權認為屬必需、適當、合宜或權宜之所有行動，以使第一份協議及其項下據此擬進行之交易生效。」

承董事會命
馬恆昌
公司秘書

香港，二零一六年六月二十日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席上述大會及於會上投票之股東，可依照本公司之組織章程細則委任一位或多位代表出席並代其投票。受委任代表毋須為本公司股東。
2. 本代表委任表格必須由閣下或閣下以書面正式授權之代理人簽署或（如屬法團）蓋上公司印章或由獲正式授權之主管人員或代理人親筆簽署。
3. 已簽署之代表委任表格連同授權簽署委任表格之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之該等文件副本，最遲須於上述大會或其任何續會指定舉行時間48小時前填妥並交回本公司註冊辦事處，地址為香港干諾道中111號永安中心23樓，方為有效。
4. 如為股份之聯名持有人，則任何一位該等持有人均可親身或委任代表就有關股份於大會上投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一位以上之該等聯名持有人或委派代表出席上述大會，則該等出席持有人中，僅在股東名冊上名列首位之持有人方有權憑該等股份投票。