
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)

有關出售該土地之 非常重大出售事項 及股東特別大會通告

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6至17頁。

本公司謹訂於二零一七年五月二十五日（星期四）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61至62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股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22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。

二零一七年五月九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 — 本集團財務資料	18
附錄二 — 目標集團之財務資料	21
附錄三 — 餘下集團之管理層討論及分析	28
附錄四 — 餘下集團之未經審核備考財務資料	33
附錄五 — 該土地之估值報告	46
附錄六 — 一般資料	53
股東特別大會通告	61

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：

「韋堅信測量師行」	指	韋堅信測量師行有限公司(A.G. Wilkinson & Associates (Surveyors) Limited)，獨立於本集團及建業實業集團，曾對該土地進行估值之物業估值師，其發出之估值報告載於本通函附錄五
「調整」	指	根據本通函「支付及調整」一節所載該協議之條款及條件而即將對代價作出之調整
「該協議」	指	Cheerworld (作為賣方)、本公司 (作為賣方之擔保人) 及陽光城 (作為買方) 就出售事項而訂立之日期為二零一七年一月十九日之股份買賣協議
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	星期一至星期五，惟不包括開曼群島、英屬處女群島、香港及中國之公眾假期
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「英屬處女群島目標公司」	指	Smooth Ever Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「Cheerworld」／「賣方」	指	Cheerworld Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「建業發展 (集團)」	指	建業發展 (集團) 有限公司(Chinney Holdings Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，並為建業實業之控股公司，於最後實際可行日期持有建業實業已發行股份約63.25%

釋 義

「建業實業」	指	建業實業有限公司(Chinney Investments, Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市(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其已發行股份約68.09%
「建業實業股東特別大會」	指	將予召開及舉行之建業實業股東特別大會，以考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行之交易
「建業實業集團」	指	建業實業及其附屬公司
「緊密聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「本公司」	指	漢國置業有限公司(Hon Kwok Land Investment Company, Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市(股份代號：160)
「完成」	指	完成出售事項
「完成日期」	指	根據該協議之條款，完成落實之日期
「先決條件」	指	本通函「先決條件」一節所載完成之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	出售事項之代價，即銷售股份代價及銷售貸款代價之和
「按金」	指	買方根據該協議付予賣方於中國成立之同系附屬公司之按金人民幣300,000,000元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	銷售股份及銷售貸款之建議出售事項

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「恒生集團公司」	指	廣州市恒生集團有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司
「香港目標公司」	指	港 滙 集 團 有 限 公 司(Cityland Holdings Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港元
「漢國(中國)」	指	漢國置業(中國)有限公司(Hon Kwok Land Investment (China) Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之直接全資附屬公司
「漢國(深圳)」	指	漢國置業(深圳)有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「該土地」	指	房地產開發項目擬開發之土地，即(a)一幅位於中國廣州市天河區東莞莊無線電模具廠內之土地(土地使用證編號：穗國用(2004)第10039號)，土地使用面積為39,312平方米；(b)一幅位於中國廣州市天河區東莞莊路之土地(土地使用證編號：穗國用(2005)第10017號)，土地使用面積為56,070平方米；及(c)位於該土地前述兩幅地塊範圍以外之市政道路用地及城市公共綠化帶用地(無土地使用證)

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零一七年五月二日，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
「貸款轉讓」	指	境內貸款轉讓及境外貸款轉讓
「最後截止日期」	指	二零一七年八月三十一日或買方與賣方書面協定之其他相關日期
「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
「標準守則」	指	上市發行人董事進行證券交易之標準守則
「境外貸款」	指	於完成日期，英屬處女群島目標公司欠付漢國（中國）之貸款（於該協議日期，金額為港幣265,115,467元）
「境外貸款轉讓」	指	漢國（中國）（作為出讓人）與買方（作為受讓人）即將就境外貸款而訂立之轉讓契據
「境內貸款」	指	於完成日期，中國目標公司欠付漢國（深圳）之貸款（於該協議日期，金額為人民幣87,499,504元）
「境內貸款轉讓」	指	漢國（深圳）（作為出讓人）與買方（作為受讓人）即將就境內貸款而訂立之轉讓契據
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「中國目標公司」	指	廣州市漢國恒生房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司

釋 義

「餘下集團」	指	根據該協議預期產生除目標集團以外之本集團
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售貸款」	指	境內貸款及境外貸款
「銷售貸款代價」	指	具有本通函所賦予之涵義
「銷售股份」	指	英屬處女群島目標公司之全部已發行股本
「銷售股份代價」	指	具有本通函所賦予之涵義
「證券及期貨條例」	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
「陽光城」／「買方」	指	陽光城集團股份有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，其股份於深圳證券交易所上市
「目標集團」	指	英屬處女群島目標公司、香港目標公司及中國目標公司之統稱
「終止日期」	指	該協議終止之日期
「%」	指	百分比

為作說明用途（文義另有規定除外），人民幣已按港幣100元=人民幣88.830元之匯率換算為港元。該換算不應理解為代表任何人民幣或港元金額經已、應已或應可按上述匯率或任何其他匯率兌換，或可以進行兌換。



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：

有關出售該土地之 非常重大出售事項 及股東特別大會通告

緒言

根據本公司與建業實業所刊發日期為二零一七年一月二十四日之聯合公佈，於二零一七年一月十九日（交易時段後），Cheerworld（本公司之間接全資附屬公司，作為賣方），本公司（作為賣方之擔保人）及陽光城（作為買方）訂立該協議，據此，賣方有條件同意按該協議所訂明之代價（預期為等同於約人民幣3,181,241,120元之港元，可予調整）出售銷售股份及促使出讓銷售貸款予買方。

於最後實際可行日期，銷售股份指英屬處女群島目標公司之全部已發行股本，該公司擁有相當於香港目標公司之全部已發行股份。香港目標公司擁有中國目標公司之75%股本權益，而中國目標公司為該土地之登記及實益擁有人。

董事會函件

由於上市規則第14.07條所載有關出售事項之若干適用百分比率超過75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，並須遵守上市規則第14章之通知、公佈及股東批准之規定。本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行之交易。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）：(i)出售事項之詳情；(ii)該土地之估值報告；(iii)股東特別大會通告；及(iv)上市規則所規定之其他資料。

該協議

簽訂日期

二零一七年一月十九日（交易時段後）

生效日期

二零一七年二月十日，即買方向賣方之同系附屬公司支付按金之日期。

訂約方

賣方： Cheerworld，為本公司之間接全資附屬公司

買方： 陽光城

賣方之擔保人： 本公司。本公司作為該協議之一方而加入，為賣方履行其在該協議項下之若干責任提供擔保。

於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

將予出售之資產

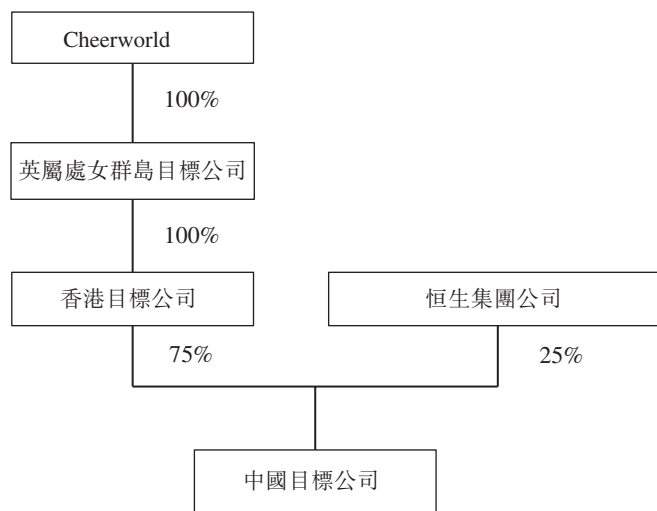
於最後實際可行日期，賣方持有銷售股份（即相當於英屬處女群島目標公司全部已發行股本之股份）。根據該協議，賣方同意按該協議之條款及條件向買方出售及轉讓銷售股份，且不附帶權利負擔。於最後實際可行日期，英屬處女群島目標公司擁有相當於香港目標公司之全部已發行股份，而香港目標公司則擁有中國目標公司之75%股本權益。中國目標公司為該土地之登記及實益擁有人。

董事會函件

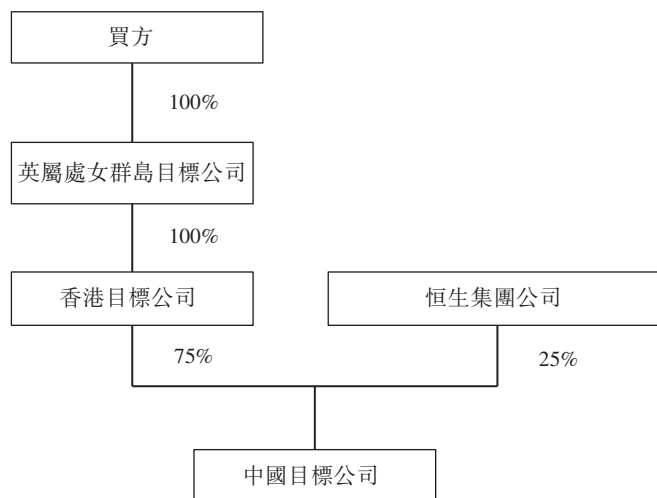
於最後實際可行日期，漢國（中國）及漢國（深圳）（分別為賣方之直接控股公司及同系附屬公司）持有英屬處女群島目標公司及中國目標公司各自所欠付之銷售貸款。根據該協議，賣方同意按境外貸款轉讓之條款及條件促使漢國（中國）（作為境外出讓人）向買方出讓境外貸款，以及賣方同意按境內貸款轉讓之條款及條件促使漢國（深圳）（作為境內出讓人）向買方出讓境內貸款，且均不附帶權利負擔，各自之總代價相等於相關銷售貸款之本金總額。

下圖列示目標集團於完成前及完成後之股權架構變動：

完成前



完成後



除恒生集團公司持有中國目標公司之25%股本權益外，恒生集團公司及其最終實益擁有人與本公司或買方及彼等各自之關連人士並無任何關係。

代價及按金

受限於調整，代價預期為等同於約人民幣3,181,241,120元之港元，包括出售銷售股份之代價（「銷售股份代價」）約人民幣2,858,239,547元及以其本金出讓銷售貸款（包括境內貸款及境外貸款）之代價（「銷售貸款代價」）。於該協議日期，境內貸款及境外貸款未償還本金額分別為人民幣87,499,504元及港幣265,115,467元（相等於人民幣235,502,069元）。境外貸款及境內貸款分別於完成時之尚未償還本金額較其於該協議日期各自之尚未償還本金額出現輕微變動之可能性不可排除。

根據該協議，買方已於二零一七年二月十日向賣方指定之其同系附屬公司支付人民幣300,000,000元之按金，且將按下列方式處理：

- (a) 完成後，在賣方收到所有股份代價完成付款（定義見下文）、漢國（中國）收到出讓境外貸款轉讓項下境外貸款之代價及漢國（深圳）收到出讓境內貸款轉讓項下境內貸款之代價後3個營業日內，賣方應促使其已收到買方按金之同系附屬公司將按金（和按照中國人民銀行規定之3個月定期存款之基準利率計算之利息）退還予買方（其獲確認概無按金擬用作完成時代價之部分付款，惟須受限於買方使用按金及利息抵銷境內銷售貸款代價之權利，倘買方於完成時並無付款違約行為，買方支付按金乃表示交易誠意，且並無限制賣方或其已收到按金之同系附屬公司使用按金）；
- (b) 倘因先決條件於最後截止日期前未達成或獲豁免或發生任何不可抗力事件而終止該協議，賣方須於終止日期後3個營業日內將按金（和按照中國人民銀行規定之3個月定期存款之基準利率計算之利息）退還予買方；
- (c) 倘出售事項因買方之故意行為或買方在不具備該協議項下所允許之任何終止理據之情況下終止該協議而無法完成，則按金將被沒收並歸賣方所有；
及

- (d) 倘出售事項因賣方之故意行為或賣方在不具備該協議項下所允許之任何終止理據之情況下終止該協議而無法完成，賣方須於終止日期後3個營業日內將按金退還並連同支付數額相等於按金之違約金予買方。

支付及調整

根據該協議：(a)銷售股份代價（可按下文所述作出部分調整）減去買方／相關付款人根據該協議合法預扣賣方應支付之稅項（有關差額下稱為「**股份代價完成付款**」），將由買方以現金結算及支付予賣方，且有關付款將以等額港元作出，而計算等額港元所採用之匯率為港幣100元兌人民幣88.830元；(b)境外貸款之代價將由買方以現金結算及支付予漢國（中國）；及(c)境內貸款之代價將由買方以現金結算及支付予漢國（深圳），所有相關付款將於完成日期進行。

銷售股份代價將參考以下因素進行調整：(a)該土地之實際允許之增加建築面積，(b)目標集團之押金結餘、現金結餘及負債結餘，及(c)目標集團即將產生之同意經營費用數額（該等調整下稱為「**調整**」）。根據目前可得資料，預期調整將不重大。

根據該協議，賣方及買方將於先決條件達成當日及完成日期前3個營業日以書面方式確認股份代價完成付款金額。

發展成本

由於該協議之條文，項目發展成本（估計將約為港幣440,000,000元）將由餘下集團承擔。

擔保

本公司（賣方之控股公司）同意擔保賣方及／或其同系附屬公司妥善遵守及履行該協議所載及據此之若干責任（包括有關退還按金、支付違約金、彌償保證及稅項之責任）。本公司所授出有關擔保項下以買方為受益人之申索僅只可於完成日期起計24個月內提出，且須計及該協議項下之其他申索限制。

先決條件

完成須待下列先決條件獲買方或賣方達成或豁免後，方可作實：

- (a) 就該協議及建業實業及本公司據此擬進行之交易遵守上市規則項下之所有通知、公佈及其他程序，且聯交所並無就此提出異議；
- (b) 於股東特別大會上取得股東批准出售事項；
- (c) 於建業實業股東特別大會上取得建業實業股東批准出售事項；
- (d) 獲得中國審批機關之同意通知或其他批文、指令等，確認該土地之容積率已包括因就賣方之同系附屬公司在廣州開發之一個地產項目容積率劃轉作出之若干安排而增加之建築面積18,828.56平方米；
- (e) 買方就使根據該協議擬進行之交易及其他相關交易文件生效而取得國家發展和改革委員會、商務部及國家外匯管理局或其授權機關之必要批准、備案、登記及同意；
- (f) 賣方及其關連方就出售事項所實際承擔之稅項（不包括涉及出售事項交易文件之印花稅），不超過銷售股份代價與中國目標公司註冊資本75%之差額之10%；
- (g) 於買方董事會獲得出售事項之批准；及
- (h) 英屬處女群島目標公司為相當於香港目標公司全部已發行及繳足股本之股份之唯一合法及實益股東，而香港目標公司持有中國目標公司之75%股本權益。

在上述所有先決條件中，條件(d)及(g)可由買方豁免，而條件(f)可由賣方豁免，而倘買方或賣方（視情況而定）豁免該等條件，亦不會影響出售事項之實質內容。截至最後實際可行日期，除上述條件(h)外，概無先決條件已達成或獲豁免。

倘先決條件未能於二零一七年八月三十一日或之前（或其他較後日期或賣方及買方另行協定之日期）達成，該協議將告終止，且按金將按上述方式處理。

完成

待所有先決條件達成及／或獲豁免（視情況而定）後，完成將於先決條件達成或獲豁免（視情況而定）後第五個營業日或賣方及買方可能書面協定之其他日期落實。

該協議之訂約方同意，銷售股份及銷售貸款之買賣共同構成一項不可分割交易，因此彼此互為條件，即買賣銷售股份及出讓銷售貸款之完成須同時進行。

於完成後，本公司將不會直接或間接持有任何目標集團之已發行股本，因此目標集團將不再為本公司之附屬公司，而目標集團之資產、負債及業績將不再併入本集團之綜合財務報表。

有關目標集團及土地之資料

英屬處女群島目標公司為一間投資控股公司，僅持有香港目標公司全部已發行股份之合法及實益權益，而香港目標公司為一間投資控股公司並持有中國目標公司之75%股本權益。中國目標公司為一間物業發展公司，僅持有位於中國廣州市天河區之該土地，並在該土地上進行房地產發展項目。該土地之房地產發展項目主要包括住宅樓宇、會所樓宇及其他公共建築樓宇（如巴士總站、綜合市場、幼兒園、小學及中學等）。於該協議日期，該土地之開發處於規劃階段，且中國目標公司並未在該土地上進行任何實質性建設。

根據本通函附錄五所載之該土地估值報告，該土地於二零一七年二月二十八日之市值（包括待批准之增加18,828.56平方米樓面面積）為人民幣5,411,300,000元（相等於約港幣6,091,748,000元），而按該估值報告附註5(iv)所述，該估值乃假設該土地不存在查封令而作出，但該查封令現時仍生效。該查封令是由於之前對標的物業擁有權益之一方就共同開發物業所提出爭議而作出，其仲裁（案號(2010)穗仲案字第2828號）涉及四方，即香港目標公司、中國目標公司、廣州聯電集團有限公司及恒生集團公司。於二零一一年三月二十三日，廣州聯電集團有限公司向廣州仲裁委員會提出財產保全申請之法律行動。廣州市中級人民法院其後作出民事裁定（(2011)穗中法執字第764號《民事裁定書》）及後續裁定，使中國目標公司根據國有土地使用權證（編號為穗

國用(2005)第10017號) 持有之部分面積為24,067.3平方米之土地受限於查封令，直至二零一八年五月十八日為止。據建議，於土地使用權被查封期間內禁止處置該受限於查封令之土地。然而，中國目標公司、香港目標公司及英屬處女群島目標公司之股份轉讓不會受法院查封令之影響。

至於《建設用地批准書》(穗國土建用字[2012] 11號)，其中載明中國目標公司為面積為1,168平方米土地之道路及公共綠化用地項目之用地單位。根據上述建設用地批准書，(i)該道路及公共綠化用地沒有產權登記；(ii)倘日後有任何第三方就該宗土地之任何物業權利申索成功，則中國目標公司應根據有關規則向該第三方作出補償；及(iii)道路及公共綠化用地項目應於有關工程完成後根據有關規則交由有關當局管理。本公司相信，任何第三方就該段土地的任何物業權利申索成功的機會很低。倘任何申索被判得直，由於道路及公共綠化用地的面積細小，故預期補償金額將相對較小，而不會對出售事項及／或本公司之財務狀況造成重大影響。

代價乃由賣方及買方經公平磋商後釐定，而考慮到以下因素，董事認為代價屬公平合理：

- (a) 該土地之相同及／或鄰近地區內同類物業之現行市價；
- (b) 本集團僅持有該土地75%（而非100%）權益，而此導致本集團於該土地之權益之價值有折讓效應；及
- (c) 本集團按市場及現有狀況作基準並經考慮以下因素導致該土地進行之內部估值：(i)誠如上文所述存在查封令；(ii)基於稅務考慮，該交易的架構是由本集團出售（其中包括）銷售股份而非該土地，使本集團可節省巨額中國稅項（包括土地增值稅、企業所得稅及預扣稅等），但另一方面對於買方及其附屬公司而言，因未來出售及／或發展該土地所產生之潛在中國土地增值稅之責任亦大幅增加。值得注意的是，現時適用之中國土地增值稅稅率可高達60%，而自本集團於二零零四年收購該土地（不包括面積為1,168平方米之道路及公共綠化用地）以來，該土地之價值已大幅上升。

董事會函件

若不考慮上文所述本集團於該土地之權益少於100%、該查封令及稅務考慮因素所產生之折讓效應，則根據本通函附錄五所載估值報告內之估值，本集團於該土地之權益為人民幣4,160,425,000元，即人民幣5,003,500,000元（第49頁所載之估值）之75%與估值報告附註6所載人民幣407,800,000元之100%兩者之和。倘考慮到該等折讓效應，則本集團於該土地之權益之價值應會大幅低於人民幣4,160,425,000元。

目標集團之經調整資產淨值（經考慮上述內部估值及未扣除公司間貸款前）約為人民幣3,140,000,000元，與代價人民幣3,181,241,120元相若。

目標集團截至二零一五年及二零一六年三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：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一五年 (港幣千元)	二零一六年 (港幣千元)
除稅項及非經常性項目前以及		
除非控股權益前溢利（虧損）淨額	(418)	(83)
除稅項及非經常性項目後但		
除非控股權益前溢利（虧損）淨額	(418)	(83)

目標集團截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個年度產生之虧損，主要因支付行政費用及間接開支而產生。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總值及資產淨值（除非控股權益後及除公司間貸款前）分別約為港幣483,389,000元及港幣417,156,000元。

有關本公司及賣方之資料

本公司為一間於香港註冊成立之投資控股有限公司。本集團主要從事物業發展、物業投資及與物業相關之業務。

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

有關買方之資料

買方為一間於中國註冊成立之公司，主要於中國從事房地產發展及物業管理業務。

於二零一六年十二月三十一日，上海嘉聞投資管理有限公司、福建陽光集團有限公司、東方信隆資產管理有限公司及福建康田實業集團有限公司分別持有買方已發行股份之18.04%、17.51%、13.73%及10.17%。

出售事項之理由及益處

董事認為，出售事項乃賣方以合理回報變現其於該土地投資之良機。出售事項將鞏固本集團之財務狀況及增強其現金流。

假設並未對代價作出調整，根據預計代價等同於約人民幣3,180,000,000元（相等於約港幣3,580,000,000元）及目標集團於二零一六年十一月三十日之未經審核資產淨值（不包括目標集團欠付本集團之公司間貸款），本集團現時預計將錄得出售事項估計收益淨額約港幣2,360,000,000元。該等收益淨額已計入出售事項之相關估計開支。然而，出售事項收益淨額之實際金額僅可於完成後釐定，乃由於部分調整僅會於完成後作出。

受限於實際情況及董事會於提出建議用途之具體詳情時考慮之決定，本集團目前根據當時現行市況擬將出售事項之出售所得款項淨額約港幣2,700,000,000元（即總出售所得款項約港幣3,580,000,000元扣除估計項目發展成本約港幣440,000,000元（因為根據該協議之條款由餘下集團承擔）、估計交易成本約港幣100,000,000元，以及經考慮本集團根據中國法律按出售事項所得收益繳付10%中國企業所得稅之責任後所估計之稅項撥備約港幣340,000,000元）其中約港幣900,000,000元用於償還部分尚未償還之銀行貸款、約港幣1,000,000,000元用於一般營運資金需要（包括支付財務費用、間接開支及股息等）、剩餘款項港幣800,000,000元則用於在香港有關商業／辦公室及／或住宅發展之房地產市場之其他投資機會。董事會現時並無有關任何潛在交易之意向、安排、協議、共識及磋商（不論是否已達成）。

於最後實際可行日期，本集團之尚未償還之銀行貸款約為港幣50億元，其到期日大部分為於五年內。

董事目前無意變更彼等各自之現有業務，且目前並無有關(i)任何出售（於日常業務過程中不時收到之意圖詢問或磋商邀請之回覆除外）／終止／縮減彼等各自任何部分業務；(ii)注入任何其他新業務；及(iii)對彼等各自股權架構之任何變更之協議、安排、諒解、意向或磋商（已達成或以其他方式）。

董事會函件

董事（包括獨立非執行董事）認為，該協議之條款及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，乃屬公平合理，並符合股東之整體利益。

出售事項對餘下集團之財務影響

資產及負債

根據本公司截至二零一六年九月三十日止六個月之中期報告，本集團於二零一六年九月三十日之未經審核綜合資產總值及負債總值分別約為港幣16,482,435,000元及港幣8,413,100,000元。根據本通函附錄四所載餘下集團之未經審核備考財務資料，假設於二零一六年九月三十日已落實完成，則餘下集團之未經審核備考綜合資產總值及負債總值應分別約為港幣19,514,212,000元及港幣9,195,354,000元。

年度溢利

截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團錄得年度股東應佔經審核溢利約港幣460,100,000元。根據本通函附錄四所載之餘下集團未經審核備考財務資料，假設於二零一五年四月一日已落實完成，則餘下集團截至二零一六年三月三十一日止年度之股東應佔未經審核備考綜合溢利約為港幣2,848,986,000元。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條所載有關出售事項之若干適用百分比率超過75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，並須遵守上市規則第14章之通知、公佈及股東批准之規定。本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行之交易。

據董事最大限度所知，由於買方為本公司之獨立第三方，且股東概無於出售事項中擁有任何重大權益，因此，股東及彼等各自之緊密聯繫人士均毋須於股東特別大會上就批准該協議及其項下擬進行之交易之普通決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一七年五月二十五日(星期四)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，在會上將提呈普通決議案，以供股東考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行之交易。召開股東特別大會之通告載於本通函第61至62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股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22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。

根據上市規則第13.39(4)條，在股東特別大會上，決議案將以投票方式進行表決，而本公司將按上市規則第13.39(5)條所指定方式宣佈投票結果。

推薦意見

董事認為出售事項屬公平合理，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，以批准該協議及其項下擬進行之交易。

此致

列位股東 台照

承董事會命
王世榮
主席
謹啟

二零一七年五月九日

1. 本集團之經審核綜合財務資料

本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度各年之經審核綜合財務報表連同相關附註，分別在本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之年報（第39至124頁）、截至二零一五年三月三十一日止年度之年報（第39至121頁）及截至二零一六年三月三十一日止年度之年報（第39至121頁）中披露，並以提述方式納入本通函內。

上述本公司年報可在本公司所安排用作登載本集團資料之網站內閱覽，網址為<http://honkwok.quamir.com/quamir/ircompanydetail.action?stockCode=160&isIr=Y>，亦可透過以下鏈結在聯交所網站www.hkexnews.hk閱覽：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0728/LTN20140728546.pdf>

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0727/LTN20150727675.pdf>

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0725/LTN20160725366.pdf>

2. 債務聲明

於二零一七年四月五日（即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團有未償還借貸總額約港幣5,390,000,000元，包括有抵押銀行貸款約港幣4,461,000,000元及無抵押銀行貸款約港幣929,000,000元。

於二零一七年四月五日，本集團就銀行向本集團在中國出售物業之買家作出之按揭貸款，向銀行提供擔保合共約港幣2,125,000,000元。

於二零一七年四月五日，本集團就一間聯營公司獲授之信貸，向一間銀行提供擔保港幣36,000,000元。

除上述或本通函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貿易賬款外，本集團於二零一七年四月五日營業時間結束時並無任何已發行及尚未償還或同意發行之其他借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 重大不利變化

董事確認，本集團自二零一六年三月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核財務報表之編製日期）直至最後實際可行日期之財政或經營狀況並無任何重大不利變化。

4. 營運資金聲明

董事經作出適當及審慎查詢後，認為在經考慮本集團現時可動用之財務資源（包括內部產生之資金、現時可動用信貸及出售事項之影響）及並無出現不可預見情況下，本集團具備足夠營運資金供其由本通函刊發日期起計未來十二個月之一般業務需要。

5. 餘下集團之財務及經營前景

於二零一六年九月三十日，本集團有股東資金總額約港幣7,648,000,000元。於二零一六年九月三十日，本集團按計息債務淨額約港幣4,342,000,000元除以股東資金總額及非控股權益合共約港幣8,069,000,000元所計算之負債比率為54%。於二零一六年九月三十日，本集團持有之現金及銀行結餘總額（包括定期存款）約為港幣1,178,000,000元，而於二零一六年九月三十日亦有可用作營運資金之已承諾但未動用銀行信貸總額約港幣1,212,000,000元。董事預期，本集團將繼續維持健康財務狀況以支持業務營運。

本集團主要從事物業發展、物業投資及與物業相關之業務。本集團在中國大陸及香港均持有開發土地儲備及投資物業。

位於廣州之寶翠園四期由11幢提供約550個單位之樓房組成，其內部裝修工程正順利進行中，而預期個別單位將於本季開始至今年最後一季分階段交付。整個第四期全部單位已推出市場預售，截至最後實際可行日期已售出差不多所有單位，銷售所得款項超過人民幣2,000,000,000元。位於南海之雅瑤綠州第二期包括約200幢3層高別墅，已展開上蓋建築工程。部份聯排別墅經已推出市場預售，而截至最後實際可行日期，銷售合約總額超過人民幣360,000,000元。

位於深圳樓高80層（包括5層地庫）之漢國城市商業中心之建築工程，預期將於今年底前完成。本集團有意長期持有此地標大廈，藉此提升本集團未來數年之經常性租金收入。位於重慶之金山商業中心為一個雙子塔項目，其42層高之酒店連辦公大樓之裝修工程正在進行中。

位於新界葵涌健全街之空置地盤之地基工程經已展開。該地盤將發展作非住宅用途，以賺取經常性租金收入。

本集團在香港及中國大陸之主要投資物業現時出租率均超過90%，而本集團以「寶軒」品牌營運之服務式公寓及酒店均維持理想之平均出租率及房租價格。

於出售事項完成後，餘下集團之財務狀況及現金流將會大大加強及提升，對餘下集團之長遠發展有利。

本集團正密切監察中國大陸及香港物業市場，並有意在適當時機補充其土地儲備及／或加強其投資物業組合。

鑒於以上原因，如無出現不可預見情況，董事對本集團今個財政年度之財務狀況及經營前景維持樂觀。

目標集團之財務資料

以下為目標集團於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日及二零一六年十一月三十日之未經審核綜合財務狀況表，以及目標集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度及截至二零一六年十一月三十日止八個月期間之未經審核綜合損益表、未經審核綜合全面收益表、未經審核綜合權益變動表及未經審核綜合現金流量表，和若干說明附註（「財務資料」）。

財務資料乃根據財務資料附註2所載之基準呈列，並根據本公司截至二零一六年三月三十一日止年度之年報所述本公司所採納之會計政策及上市規則第14章第68(2)(a) (i)條編製。財務資料由董事純粹為供載入與出售事項有關之通函而編製。本公司之申報會計師已獲委聘，根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」並參照實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱本通函第22至27頁所載之目標集團財務資料。審閱範圍遠較根據香港核數準則進行之審核為小，故無法使申報會計師保證其可獲悉於審核中可能發現之所有重大事項。因此，申報會計師不發表審核意見。根據彼等對目標集團財務資料之意見，彼等並無注意到任何事項而足以令彼等相信財務資料在各重大方面並無根據下文附註2所載之編製基準編製。

1. 未經審核綜合損益表

	截至三月三十一日止年度			截至十一月三十日止 八個月期間	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收入	-	-	-	-	-
銷售成本	-	-	-	-	-
毛利	-	-	-	-	-
行政開支	(87)	(418)	(83)	(47)	(39)
除稅前虧損	(87)	(418)	(83)	(47)	(39)
所得稅開支	-	-	-	-	-
年內／期內虧損	<u>(87)</u>	<u>(418)</u>	<u>(83)</u>	<u>(47)</u>	<u>(39)</u>
應佔：					
目標集團擁有人	(70)	(402)	(68)	(37)	(31)
非控股權益	(17)	(16)	(15)	(10)	(8)
	<u>(87)</u>	<u>(418)</u>	<u>(83)</u>	<u>(47)</u>	<u>(39)</u>

2. 未經審核綜合全面收益表

	截至三月三十一日止年度			截至十一月三十日止 八個月期間	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
年內／期內虧損	(87)	(418)	(83)	(47)	(39)
於往後期間重新分類 至損益之其他全面 虧損：					
換算海外業務產生 之匯兌差額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(15,116)</u>	<u>(10,200)</u>	<u>(27,170)</u>
年內／期內其他全面 虧損，經扣除稅項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(15,116)</u>	<u>(10,200)</u>	<u>(27,170)</u>
年內／期內全面 虧損總額	<u>(87)</u>	<u>(418)</u>	<u>(15,199)</u>	<u>(10,247)</u>	<u>(27,209)</u>
應佔：					
目標集團擁有人	(70)	(402)	(12,701)	(8,561)	(22,738)
非控股權益	<u>(17)</u>	<u>(16)</u>	<u>(2,498)</u>	<u>(1,686)</u>	<u>(4,471)</u>
	<u>(87)</u>	<u>(418)</u>	<u>(15,199)</u>	<u>(10,247)</u>	<u>(27,209)</u>

3. 未經審核綜合財務狀況表

	於三月三十一日		於二零一六年	
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	十一月三十日 港幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	<u>213</u>	<u>151</u>	<u>90</u>	<u>64</u>
流動資產				
待出售發展中物業	467,157	474,471	482,946	473,887
按金	71	83	80	75
現金及銀行結餘	<u>404</u>	<u>235</u>	<u>273</u>	<u>140</u>
流動資產總值	<u>467,632</u>	<u>474,789</u>	<u>483,299</u>	<u>474,102</u>
流動負債				
其他應付款項	38	41	35	27
應付一間中間控股公司之款項	264,712	265,073	265,093	265,116
應付一間同系附屬公司之款項	<u>49,560</u>	<u>56,709</u>	<u>80,343</u>	<u>98,314</u>
流動負債總值	<u>314,310</u>	<u>321,823</u>	<u>345,471</u>	<u>363,457</u>
流動資產淨值	<u>153,322</u>	<u>152,966</u>	<u>137,828</u>	<u>110,645</u>
資產淨值	<u><u>153,535</u></u>	<u><u>153,117</u></u>	<u><u>137,918</u></u>	<u><u>110,709</u></u>
權益				
目標集團擁有人應佔權益				
股本	—	—	—	—
儲備	<u>84,823</u>	<u>84,421</u>	<u>71,720</u>	<u>48,982</u>
	84,823	84,421	71,720	48,982
非控股權益	<u>68,712</u>	<u>68,696</u>	<u>66,198</u>	<u>61,727</u>
權益總額	<u><u>153,535</u></u>	<u><u>153,117</u></u>	<u><u>137,918</u></u>	<u><u>110,709</u></u>

4. 未經審核綜合權益變動表

	目標集團擁有人應佔				非控股 權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
	股本 港幣千元	匯兌 波動儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	合計 港幣千元		
於二零一三年四月一日	-	85,424	(531)	84,893	68,729	153,622
年內虧損	-	-	(70)	(70)	(17)	(87)
年內其他全面虧損：						
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-
年內全面虧損總額	-	-	(70)	(70)	(17)	(87)
於二零一四年三月三十一日及 二零一四年四月一日	-	85,424*	(601)*	84,823	68,712	153,535
年內虧損	-	-	(402)	(402)	(16)	(418)
年內其他全面虧損：						
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-
年內全面虧損總額	-	-	(402)	(402)	(16)	(418)
於二零一五年三月三十一日及 二零一五年四月一日	-	85,424*	(1,003)*	84,421	68,696	153,117
年內虧損	-	-	(68)	(68)	(15)	(83)
年內其他全面虧損：						
換算海外業務產生之匯兌差額	-	(12,633)	-	(12,633)	(2,483)	(15,116)
年內全面虧損總額	-	(12,633)	(68)	(12,701)	(2,498)	(15,199)
於二零一六年三月三十一日及 二零一六年四月一日	-	72,791*	(1,071)*	71,720	66,198	137,918
期內虧損	-	-	(31)	(31)	(8)	(39)
期內其他全面虧損：						
換算海外業務產生之匯兌差額	-	(22,707)	-	(22,707)	(4,463)	(27,170)
期內全面虧損總額	-	(22,707)	(31)	(22,738)	(4,471)	(27,209)
於二零一六年十一月三十日	-	50,084*	(1,102)*	48,982	61,727	110,709
於二零一五年三月三十一日及 二零一五年四月一日	-	85,424	(1,003)	84,421	68,696	153,117
期內虧損	-	-	(37)	(37)	(10)	(47)
期內其他全面虧損：						
換算海外業務產生之匯兌差額	-	(8,524)	-	(8,524)	(1,676)	(10,200)
期內全面虧損總額	-	(8,524)	(37)	(8,561)	(1,686)	(10,247)
於二零一五年十一月三十日	-	76,900	(1,040)	75,860	67,010	142,870

* 該等儲備賬包括未經審核綜合財務狀況表所載分別於二零一四年、二零一五年、二零一六年三月三十一日及二零一六年十一月三十日之綜合儲備港幣84,823,000元、港幣84,421,000元、港幣71,720,000元及港幣48,982,000元。

5. 未經審核綜合現金流量表

	截至三月三十一日止年度			截至十一月三十日止 八個月期間	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
經營業務之現金流量					
除稅前虧損	(87)	(418)	(83)	(47)	(39)
就折舊作出調整	61	62	56	39	32
	(26)	(356)	(27)	(8)	(7)
待出售發展中物業增加	(8,724)	(7,314)	(25,625)	(24,862)	(23,499)
按金減少／(增加)	3	(12)	-	-	-
其他應付款項增加／(減少)	3	3	(6)	(15)	(7)
經營業務所用之現金流量淨額	(8,744)	(7,679)	(25,658)	(24,885)	(23,513)
投資活動之現金流量					
購買物業、廠房及設備項目及 於投資活動所用之現金流量	-	-	-	-	(12)
融資活動之現金流量					
來自一間中間控股公司之貸款	20	361	20	20	23
來自一間同系附屬公司之貸款	8,714	7,149	25,684	24,903	23,387
來自融資活動之現金流量淨額	8,734	7,510	25,704	24,923	23,410
現金及現金等值增加／(減少)淨額	(10)	(169)	46	38	(115)
年／期初之現金及現金等值	414	404	235	235	273
外幣匯率變動之影響淨額	-	-	(8)	(5)	(18)
年／期終之現金及現金等值	404	235	273	268	140
現金及現金等值結餘之分析					
現金及銀行結餘	404	235	273	268	140

目標集團財務資料附註

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度各年及截至二零一六年十一月三十日止八個月期間

1. 一般資料

Smooth Ever Investments Limited (「Smooth Ever」) 為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。Smooth Ever及其附屬公司(合稱為「目標集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業發展業務。

於二零一七年一月十九日，賣方訂立該協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買銷售股份及促使向買方轉讓銷售貸款。於出售事項完成後，目標集團將不再為本公司附屬公司。

2. 編製基準

目標集團之財務資料乃純粹根據上市規則第14.68(2)(a)(i)段為載入本公司就出售事項刊發之通函，而按本公司截至二零一六年三月三十一日止年度之年報所載本公司採納之有關會計政策而編製，而有關會計政策符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則。

目標集團之財務資料乃根據歷史成本慣例編製。目標集團之財務資料以港元呈列，而除另有指示外，所有數值均約整至最接近之千位數(港幣千元)。

目標集團之財務資料並不包含足夠資料以構成香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表之呈列」所界定之一套完整財務報表，亦不構成香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之中期財務報告。

於出售事項完成後，餘下集團將繼續進行其現有業務。以下為餘下集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止三個財政年度各年及截至二零一六年九月三十日止六個月期間之管理層討論及分析。

流動資金及財務資源

截至二零一四年三月三十一日止年度

於二零一四年三月三十一日，餘下集團之計息債務總額約為港幣4,035,000,000元，債務總額中約40%歸類為流動負債，其中港幣196,000,000元之債務乃有關附有可隨時要求還款條款之銀行貸款，而港幣1,045,000,000元乃有關將於當時之下一個財政年度進行再融資之項目貸款。根據相關貸款協議之還款時間表，並假設上述再融資可按時完成，計息債務之流動部份佔其總額約為9%。債項總額增加，主要是由於為若干投資物業進行再融資以提高信貸額度，以及就中國大陸之發展項目向銀行提取建築貸款所致。

於二零一四年三月三十一日，餘下集團持有之現金及銀行結餘總額（包括定期存款）約為港幣804,000,000元。現金及銀行結餘包括受限制銀行存款港幣83,000,000元，於指定物業發展項目完成前，只可在該等發展項目中動用。於二零一四年三月三十一日，餘下集團可用作營運資金之已承諾但未動用銀行信貸總額約為港幣598,000,000元。

於二零一四年三月三十一日，餘下集團之股東資金總額約為港幣5,838,000,000元。此增加主要來自本年度股東應佔溢利。

於二零一四年三月三十一日，餘下集團按計息債務淨額約港幣3,231,000,000元與股東資金及非控股權益之總額約港幣6,023,000,000元所計算之負債比率為54%。

截至二零一四年三月三十一日止年度，餘下集團約46%及44%營業額分別來自物業發展及物業投資。餘下集團90%以上之分部溢利來自物業投資，而餘下集團70%以上之營業額來自中國大陸。

截至二零一五年三月三十一日止年度

於二零一五年三月三十一日，餘下集團之計息債務總額約為港幣5,375,000,000元，債務總額中約50%歸類為流動負債，其中港幣182,000,000元之債務乃有關附有可隨時要求還款條款之銀行貸款，而港幣2,218,000,000元乃有關將於當時之下一個財政年度內進行再融資之項目貸款。根據相關貸款協議之還款時間表，並假設上述再融資可按時完成，計息債務之流動部份佔其總額約為6%。債項總額增加，主要是由於為現有銀團貸款及若干投資物業進行再融資以提高信貸額度，以及就發展項目之收購及興建提取銀行貸款所致。

於二零一五年三月三十一日，餘下集團持有之現金及銀行結餘總額（包括定期存款）約為港幣885,000,000元。現金及銀行結餘包括受限制銀行存款港幣172,000,000元，於指定物業發展項目完成前，只可在該等發展項目中動用。於二零一五年三月三十一日，餘下集團可用作營運資金之已承諾但未動用銀行信貸總額約為港幣89,000,000元。

於二零一五年三月三十一日，餘下集團之股東資金總額約為港幣7,634,000,000元。此增加主要來自本年度股東應佔溢利。

於二零一五年三月三十一日，餘下集團按計息債務淨額約港幣4,490,000,000元與股東資金及非控股權益之總額約港幣7,812,000,000元所計算之負債比率為57%。

截至二零一五年三月三十一日止年度，餘下集團約41%及49%營業額分別來自物業發展及物業投資。餘下集團95%以上之分部溢利來自物業投資，而餘下集團70%以上之營業額來自中國大陸。

截至二零一六年三月三十一日止年度

於二零一六年三月三十一日，餘下集團之計息債務總額約為港幣5,820,000,000元，債務總額中約50%歸類為流動負債，其中港幣163,000,000元乃有關附有可隨時要求還款條款之銀行貸款，而港幣2,442,000,000元乃有關將於當時之下一個財政年度內進行再融資之項目或定期貸款。根據相關貸款協議之還款時間表，並假設上述再融資可按時完成，計息債務之流動部份佔其總額約為5%。債項總額增加，主要是由於就中國大陸之發展項目之建築工程向銀行提取貸款所致。

於二零一六年三月三十一日，餘下集團持有之現金及銀行結餘總額（包括定期存款）約為港幣1,841,000,000元。現金及銀行結餘包括受限制銀行存款港幣623,000,000元，於指定物業發展項目完成前，只可在該等發展項目中動用。於二零一六年三月三十一日，餘下集團可用作營運資金之已承諾但未動用銀行信貸總額約為港幣76,000,000元。

於二零一六年三月三十一日，餘下集團之股東資金總額約為港幣7,741,000,000元。上述增加主要是由於本年度股東應佔溢利經抵銷以人民幣計算之資產減負債後之貶值所致。

於二零一六年三月三十一日，餘下集團按計息債務淨額約港幣3,979,000,000元與股東資金及非控股權益之總額約港幣7,982,000,000元所計算之負債比率為50%。

截至二零一六年三月三十一日止年度，餘下集團約87%及11%營業額分別來自物業發展及物業投資。餘下集團約70%之分部溢利來自物業投資，而餘下集團90%以上之營業額來自中國大陸。

截至二零一六年九月三十日止期間

於二零一六年九月三十日，餘下集團之計息債務總額約為港幣5,520,000,000元，債務總額中約43%歸類為流動負債，其中港幣155,000,000元乃有關附有可隨時要求還款條款之銀行貸款，而港幣1,954,000,000元乃有關將於當時之未來十二個月內進行再融資之項目或定期貸款。根據相關貸款協議之還款時間表，並假設上述再融資可按時完成，計息債務之流動部份佔其總額約為4%。

於二零一六年九月三十日，餘下集團持有之現金及銀行結餘總額（包括定期存款）約為港幣1,178,000,000元。現金及銀行結餘包括受限制銀行存款港幣551,000,000元，於指定物業發展項目完成前，只可在該等發展項目中動用。於二零一六年九月三十日，餘下集團可用作營運資金之已承諾但未動用銀行信貸總額約為港幣1,212,000,000元。

於二零一六年九月三十日，餘下集團之股東資金總額約為港幣7,588,000,000元。上述減少主要是由於以人民幣計算之資產減負債後之貶值，但部份被本期間股東應佔溢利所抵銷。

於二零一六年九月三十日，餘下集團按計息債務淨額約港幣4,342,000,000元與股東資金及非控股權益合共約港幣7,946,000,000元所計算之負債比率為55%。

截至二零一六年九月三十日止六個月，餘下集團約92%及7%營業額分別來自物業發展及物業投資。餘下集團約70%之分部溢利來自物業發展，而餘下集團90%以上之營業額來自中國大陸。

融資及財務政策

餘下集團採取審慎之融資及財務政策。剩餘資金主要以現金存款形式存放於主要銀行。

收購及發展物業之資金部份來自內部資源，而部份來自銀行貸款。償還銀行貸款之時間表與資產周期及項目完成日期配合。銀行貸款主要以港元及人民幣計值，並以浮動利率計息。

管理層密切監察外幣風險，並在應要進行之情況下作對沖。於二零一四年、二零一五年、二零一六年三月三十一日及二零一六年九月三十日，餘下集團並無承受外匯合約或任何其他對沖工具之重大風險。

僱員及酬金政策

於二零一四年、二零一五年、二零一六年三月三十一日及二零一六年九月三十日，餘下集團（不包括其一間合營企業及一間聯營公司）分別聘用約360名、380名、380名及370名僱員。薪酬乃參考市場條件及有關員工之資歷及經驗而定。薪金每年檢討，並根據個別員工之表現支付酌情花紅。餘下集團亦向所有合資格員工提供其他福利，包括醫療保障、公積金、個人意外保險及進修津貼等。

資產抵押

於二零一四年、二零一五年、二零一六年三月三十一日及二零一六年九月三十日，餘下集團已將賬面總值分別約港幣8,168,000,000元、港幣11,708,000,000元、港幣12,420,000,000元及港幣12,245,000,000元之資產（包括物業及銀行結餘）作為抵押品，藉以取得餘下集團之若干銀行信貸。

或然負債

於二零一四年、二零一五年、二零一六年三月三十一日及二零一六年九月三十日，餘下集團就一間聯營公司獲授之信貸分別向銀行作出零、港幣40,000,000元、港幣40,000,000元及港幣36,000,000元之擔保，而該等獲餘下集團擔保之銀行信貸已由該聯營公司分別動用零、港幣40,000,000元、港幣40,000,000元及港幣36,000,000元。

於二零一四年、二零一五年、二零一六年三月三十一日及二零一六年九月三十日，餘下集團就銀行向餘下集團物業之買家提供房屋貸款，分別向銀行提供擔保港幣9,518,000元、港幣191,000,000元、港幣1,119,000,000元及港幣1,536,000,000元，而擔保期由買家獲授貸款日期起至買家獲發物業業權證明為止。

除上文披露外，於二零一四年、二零一五年、二零一六年三月三十一日及二零一六年九月三十日，並無適用於餘下集團而根據上市規則附錄十六第32段之規定須予披露之其他事項。

餘下集團之未經審核備考財務資料

緒言

隨附之餘下集團未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表（統稱為「未經審核備考財務資料」）乃由本公司董事根據上市規則第4.29條編製，以說明完成後之影響。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於二零一六年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表而編製，乃摘錄自本集團日期為二零一六年十一月二十九日截至二零一六年九月三十日止六個月之已刊發中期報告，並經計及有關出售事項之備考調整，而該等調整如隨附之附註所述(i)已清楚列示及解釋；(ii)直接因出售事項而產生，與未來事件及決定無關連；及(iii)有事實依據，猶如出售事項於二零一六年九月三十日經已發生。

餘下集團之未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據本集團截至二零一六年三月三十日止年度之經審核綜合損益表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表而編製，乃摘錄自本集團日期為二零一六年六月二十八日截至二零一六年三月三十一日止年度之已刊發年報，並經計及有關出售事項之備考調整，而該等調整如隨附之附註所述(i)已清楚列示及解釋；(ii)直接因出售事項而產生，與未來事件及決定無關連；及(iii)有事實依據，猶如出售事項於二零一五年四月一日經已發生。

隨附之餘下集團未經審核備考財務資料乃由本公司董事基於多項假設、估計、不確定因素及目前可得之資料而編製，以提供餘下集團於出售事項完成時之資料。由於未經審核備考財務資料僅供說明用途而編製，加上因為其假設性質，故未必真實反映餘下集團於出售事項完成後之財務狀況及業績，亦無意描述在假設出售事項於所示有關日期未有完成之情況下餘下集團應可達致之實際經營業績、財務狀況及現金流量。此外，隨附之餘下集團未經審核備考財務資料無意預測餘下集團於出售事項完成後之未來財務狀況、經營業績或現金流量。

餘下集團之未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4.29條及第14章第68(2)(a)(ii)段編製。餘下集團之未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載之本集團財務資料、本通函附錄二所載之目標集團資料及本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

於二零一六年九月三十日

	備考調整			餘下集團 (未經審核) 港幣千元
	本集團 (未經審核) 港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註2)	港幣千元 (附註3)	
非流動資產				
物業、廠房及設備	82,929	(64)	–	82,865
投資物業	12,044,333	–	–	12,044,333
於一間合營企業之投資	199	–	–	199
於一間聯營公司之投資	360,161	–	–	360,161
非流動資產總值	12,487,622	(64)	–	12,487,558
流動資產				
可收回稅項	20	–	–	20
待出售發展中物業及待出售已完成物業	2,652,231	(473,887)	–	2,178,344
應收貿易賬款	14,454	–	–	14,454
預付款項、按金及其他應收款項	149,968	(75)	–	149,893
已抵押存款	77,764	–	–	77,764
現金及銀行結餘	1,100,376	(140)	3,505,943	4,606,179
流動資產總值	3,994,813	(474,102)	3,505,943	7,026,654
流動負債				
應付貿易賬款及應計負債	331,234	(27)	443,378	774,585
應付一間聯營公司之款項	31,740	–	–	31,740
應付餘下集團款項	–	(363,430)	363,430	–
計息銀行貸款	2,354,215	–	–	2,354,215
客戶按金	1,048,083	–	–	1,048,083
應付稅項	204,331	–	338,903	543,234
流動負債總值	3,969,603	(363,457)	1,145,711	4,751,857
流動資產淨值	25,210	(110,645)	2,360,232	2,274,797
資產總值減流動負債	12,512,832	(110,709)	2,360,232	14,762,355
非流動負債				
計息銀行貸款	3,165,792	–	–	3,165,792
遞延稅項負債	1,277,705	–	–	1,277,705
非流動負債總值	4,443,497	–	–	4,443,497
資產淨值	8,069,335	(110,709)	2,360,232	10,318,858
權益				
本公司擁有人應佔權益				
股本	1,519,301	–	–	1,519,301
儲備	6,128,360	(48,982)	2,360,232	8,439,610
	7,647,661	(48,982)	2,360,232	9,958,911
非控股權益	421,674	(61,727)	–	359,947
權益總額	8,069,335	(110,709)	2,360,232	10,318,858

餘下集團之未經審核備考綜合損益表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	本集團	備考調整		餘下集團
	(經審核)			(未經審核)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(附註1)	(附註4)	(附註5)	
收入	1,569,505	–	–	1,569,505
銷售成本	(1,033,255)	–	–	(1,033,255)
毛利	536,250	–	–	536,250
其他收入	13,435	–	–	13,435
投資物業按公平值之收益淨額	616,316	–	–	616,316
出售附屬公司之收益	7,360	–	2,727,721	2,735,081
行政開支	(93,816)	83	–	(93,733)
其他經營開支淨額	(67,818)	–	–	(67,818)
財務費用	(112,175)	–	–	(112,175)
所佔一間聯營公司虧損	(223)	–	–	(223)
除稅前溢利	899,329	83	2,727,721	3,627,133
所得稅開支	(370,091)	–	(338,903)	(708,994)
年內溢利	<u>529,238</u>	<u>83</u>	<u>2,388,818</u>	<u>2,918,139</u>
應佔：				
本公司擁有人	460,100	68	2,388,818	2,848,986
非控股權益	<u>69,138</u>	<u>15</u>	<u>–</u>	<u>69,153</u>
	<u>529,238</u>	<u>83</u>	<u>2,388,818</u>	<u>2,918,139</u>

餘下集團之未經審核備考綜合全面收益表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	本集團	備考調整		餘下集團
	(經審核)			(未經審核)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(附註1)	(附註4)	(附註5)	
年內溢利	529,238	83	2,388,818	2,918,139
其他全面虧損：				
於往後期間重新分類至損益之				
其他全面虧損：				
所佔一間聯營公司之其他全面虧損	(4,742)	–	–	(4,742)
換算海外業務產生之匯兌差額	(279,149)	15,116	–	(264,033)
就年內出售海外業務作出之				
重新分類調整	–	–	(85,424)	(85,424)
年內其他全面虧損，經扣除稅項	(283,891)	15,116	(85,424)	(354,199)
年內全面收益總額	<u>245,347</u>	<u>15,199</u>	<u>2,303,394</u>	<u>2,563,940</u>
應佔：				
本公司擁有人	184,480	12,701	2,303,394	2,500,575
非控股權益	<u>60,867</u>	<u>2,498</u>	–	<u>63,365</u>
	<u>245,347</u>	<u>15,199</u>	<u>2,303,394</u>	<u>2,563,940</u>

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	本集團 (經審核)		備考調整		餘下集團 (未經審核)	
	港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註6)	港幣千元 (附註5)	港幣千元 (附註7)	港幣千元	港幣千元
經營業務現金流量						
除稅前溢利	899,329	83	2,388,818	-	-	3,288,230
已就下列各項作出調整：						
財務費用	112,175	-	-	-	-	112,175
所佔一間聯營公司虧損	223	-	-	-	-	223
利息收入	(6,453)	-	-	-	-	(6,453)
折舊	7,930	(56)	-	-	-	7,874
出售附屬公司之收益	(7,360)	-	(2,388,818)	-	-	(2,396,178)
出售物業、廠房及設備項目之虧損	10,983	-	-	-	-	10,983
投資物業按公平值之收益淨額	(616,316)	-	-	-	-	(616,316)
	400,511	27	-	-	-	400,538
待出售發展中物業及						
待出售已完成物業減少	327,397	25,625	-	-	-	353,022
應收貿易賬款增加	(2,001)	-	-	-	-	(2,001)
預付款項、按金及其他應收款項增加	(54,973)	-	-	-	-	(54,973)
應付貿易賬款及應計負債減少	(22,026)	6	-	-	-	(22,020)
客戶按金增加	700,432	-	-	-	-	700,432
經營業務所得現金	1,349,340	25,658	-	-	-	1,374,998
已付香港利得稅	(38)	-	-	-	-	(38)
已付海外稅款	(147,072)	-	-	-	-	(147,072)
經營業務所得之現金流量淨額	1,202,230	25,658	-	-	-	1,227,888
投資活動之現金流量						
已收利息	6,453	-	-	-	-	6,453
購買物業、廠房及設備項目	(5,325)	-	-	-	-	(5,325)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	419	-	-	-	-	419
新增投資物業	(435,023)	-	-	-	-	(435,023)
出售附屬公司	13,442	-	3,505,943	-	-	3,519,385
向目標集團提供貸款	-	-	-	(25,704)	-	(25,704)
已抵押存款減少	199,252	-	-	-	-	199,252
於存放時原到期日多於三個月之 無抵押定期存款增加	(46,981)	-	-	-	-	(46,981)
投資活動所得／(所用)之現金流量淨額	(267,763)	-	3,505,943	(25,704)	-	3,212,476

	本集團 (經審核)		備考調整		餘下集團 (未經審核)
	港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註6)	港幣千元 (附註5)	港幣千元 (附註7)	港幣千元
融資活動之現金流量					
已付利息	(219,263)	-	-	-	(219,263)
新增銀行貸款	1,452,730	-	-	-	1,452,730
償還銀行貸款	(954,613)	-	-	-	(954,613)
來自餘下集團之貸款	-	(25,704)	-	25,704	-
已付股息	(90,054)	-	-	-	(90,054)
融資活動所得之現金流量淨額	<u>188,800</u>	<u>(25,704)</u>	<u>-</u>	<u>25,704</u>	<u>188,800</u>
現金及現金等值增加淨額					
現金及現金等值增加淨額	1,123,267	(46)	3,505,943	-	4,629,164
年初之現金及現金等值	535,549	(235)	-	-	535,314
外幣匯率變動之影響，淨額	<u>(12,729)</u>	<u>8</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(12,721)</u>
年終之現金及現金等值	<u><u>1,646,087</u></u>	<u><u>(273)</u></u>	<u><u>3,505,943</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>5,151,757</u></u>
現金及現金等值結餘之分析					
現金及銀行結餘	1,646,087	(273)	3,505,943	-	5,151,757
無抵押定期存款	<u>52,580</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>52,580</u>
綜合財務狀況表所列之現金及銀行結餘 存放時原到期日多於三個月之 無抵押定期存款	1,698,667	(273)	3,505,943	-	5,204,337
	<u>(52,580)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(52,580)</u>
年終之現金及現金等值	<u><u>1,646,087</u></u>	<u><u>(273)</u></u>	<u><u>3,505,943</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>5,151,757</u></u>

餘下集團之未經審核備考財務資料附註

(1) 本集團於二零一六年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表，乃摘錄自本公司日期為二零一六年十一月二十九日截至二零一六年九月三十日止六個月之中期報告。本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之經審核綜合損益表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表，乃摘錄自本公司日期為二零一六年六月二十八日截至二零一六年三月三十一日止年度之年報。

(2) 該等調整乃假設出售事項於二零一六年九月三十日已發生，而撇除目標集團於二零一六年十一月三十日之資產及負債。目標集團於二零一六年十一月三十日之資產及負債，乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團之未經審核綜合財務狀況表，惟下文所列對賬之項目除外：

港幣千元

附錄二所載應付一間中間控股公司之款項	265,116
附錄二所載應付一間同系附屬公司之款項	98,314

附錄三所載應付餘下集團之款項	363,430
----------------	---------

(3) 該等調整指(i)出售事項之估計所得款項總額港幣3,581,000,000元；(iii)直接因出售事項產生之估計交易成本約港幣75,000,000元；及(iii)出售目標集團之估計收益，猶如出售事項於二零一六年九月三十日經已發生。

在假設出售事項於二零一六年九月三十日經已發生之情況下，在損益表內確認之出售目標集團之估計收益計算如下：

	附註	港幣千元
現金代價	(i)	3,581,269
減：向買方轉讓銷售貸款	(ii)	(363,430)
減：目標集團於二零一六年十一月三十日之資產淨值	(iii)	(110,709)
減：目標集團於二零一六年十一月三十日之非控股權益	(iii)	61,727
加：解除目標集團之匯兌波動儲備	(iv)	50,084
		3,218,941
減：直接因出售事項產生之估計交易成本	(v)	(75,326)
減：估計項目發展成本	(vi)	(443,378)
在假設出售事項於二零一六年九月三十日 已發生之情況下除稅前之出售事項估計收益		2,700,237
減：估計稅項撥備	(vii)	(338,903)
在假設出售事項於二零一六年九月三十日 已發生之情況下除稅後之出售事項估計收益		2,361,334

附註：

- (i) 代價或會根據該協議作出調整。該金額指本公司董事所作之最佳估計。
- (ii) 此乃假設出售事項於二零一六年十一月三十日經已發生之情況下，根據該協議應轉讓予買方於二零一六年十一月三十日應付餘下集團之款項。
- (iii) 目標集團之資產淨值及本集團於目標集團之非控股權益金額，乃摘錄自目標集團於二零一六年十一月三十日之未經審核綜合財務狀況表，進一步詳情載於本通函附錄二。

- (iv) 該金額指假設出售事項於二零一六年九月三十日經已發生之情況下，將予轉撥至損益之目標集團之匯兌波動儲備。
- (v) 交易成本指直接因出售事項產生之佣金及專業費用，而假設該等費用將以現金結付。
- (vi) 該金額指須由餘下集團結付之有關出售事項之發展成本。
- (vii) 該金額指由本公司董事所估計直接因出售事項產生之稅項。

因備考調整(附註(2)及(3))而產生之儲備變動指出售事項之收益港幣2,361,000,000元，被匯兌波動儲備港幣50,000,000元之解除所抵銷，此乃假設出售事項於二零一六年九月三十日已發生。出售事項產生之實際收益，視乎於完成日期對代價所作之最後調整、目標集團之資產淨值實際金額及將轉撥至損益之目標集團匯兌波動儲備實際金額而定。因此，出售事項之實際收益與上表所計算之金額應有不同。

- (4) 該等調整乃假設出售事項於二零一五年四月一日經已發生之情況下，撇除目標集團截至二零一六年三月三十一日止年度之業績，而該業績乃摘錄自通函附錄二所載目標集團截至二零一六年三月三十一日止年度之未經審核綜合損益表及未經審核綜合全面收益表。預期該調整不會對餘下集團產生持續影響。
- (5) 該等調整指(i)出售事項之估計所得款項總額港幣3,581,000,000元；(ii)直接因出售事項產生之估計交易成本約港幣75,000,000元；及(iii)出售目標集團之估計收益，猶如出售事項於二零一五年四月一日經已發生。預期該等調整不會對餘下集團產生持續影響。

在假設出售事項於二零一五年四月一日經已發生之情況下，在損益表內確認之出售目標集團之估計收益計算如下：

	附註	港幣千元
現金代價	(i)	3,581,269
減：向買方轉讓銷售貸款	(ii)	(321,782)
減：目標集團於二零一五年四月一日之資產淨值	(iii)	(153,117)
減：目標集團於二零一五年四月一日之非控股權益	(iii)	68,696
加：解除目標集團之匯兌波動儲備	(iv)	85,424
		<u>3,260,490</u>
減：直接因出售事項產生之估計交易成本	(v)	(75,326)
減：估計項目發展成本	(vi)	(457,443)
		<u>2,727,721</u>
在假設出售事項於二零一五年四月一日 已發生之情況下除稅前之出售事項估計收益		2,727,721
減：估計稅項撥備	(vii)	(338,903)
		<u>2,388,818</u>

附註：

- (i) 代價或會根據該協議作出調整。該金額指本公司董事所作之最佳估計。
- (ii) 此乃假設出售事項於二零一五年四月一日經已發生之情況下，根據該協議應轉讓予買方於二零一五年四月一日應付餘下集團之款項。

- (iii) 目標集團之資產淨值及本集團於目標集團之非控股權益金額，乃摘錄自目標集團於二零一五年三月三十一日之未經審核綜合財務狀況表，進一步詳情載於本通函附錄二。
- (iv) 該金額指假設出售事項於二零一五年四月一日經已發生之情況下，將予轉撥至損益之目標集團之匯兌波動儲備。
- (v) 交易成本指直接因出售事項產生之佣金及專業費用，而假設該等費用將以現金結付。
- (vi) 該金額指須由餘下集團結付之有關出售事項之發展成本。
- (vii) 該金額指由本公司董事所估計直接因出售事項產生之稅項。

出售事項產生之實際收益，視乎於完成日期對代價所作之最後調整、目標集團之資產淨值實際金額及將轉撥至損益之目標集團匯兌波動儲備實際金額而定。因此，出售事項之實際收益與上表所計算之金額應有不同。

- (6) 該等調整乃假設出售事項於二零一五年四月一日經已發生，而撇除目標集團截至二零一六年三月三十一日止年度之現金流量（乃摘錄自通函附錄二所載目標集團截至二零一六年三月三十一日止年度之未經審核綜合現金流量表），惟下文所列對賬之項目除外：

	港幣千元
附錄二所載來自一間中間控股公司之貸款	20
附錄二所載來自一間同系附屬公司之貸款	25,684
	25,704
附錄三所載來自餘下集團之貸款	25,704

預期該等調整不會對餘下集團產生持續影響。

- (7) 此乃假設出售事項於二零一五年四月一日經已發生之情況下，於截至二零一六年三月三十一日止年度就餘下集團授予目標集團之貸款所作之重新分類調整。預期該調整不會對餘下集團產生持續影響。

以下為申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）就餘下集團之未經審核備考財務資料所編製之報告全文，以供載入本通函。

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出之核證報告



敬啟者：

吾等已完成對漢國置業有限公司（「貴公司」）之董事（「董事」）所編製 貴公司及其附屬公司（下文統稱為「貴集團」）之未經審核備考財務資料之鑑證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司刊發日期為二零一七年五月九日之通函（「通函」）附錄四第35至42頁所載於二零一六年九月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表，以及截至二零一六年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核綜合現金流量表及相關附註（「未經審核備考財務資料」）。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則在通函附錄四內載述。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明建議出售Smooth Ever Investments Limited全部已發行股本及若干應收貨款（進一步詳情載於通函內）（「出售事項」）對 貴集團於二零一六年九月三十日之財務狀況及 貴集團截至二零一六年三月三十一日止年度之現金流量造成之影響，猶如出售事項已分別於二零一六年九月三十日、二零一五年四月一日及二零一五年四月一日進行。作為此程序之一部份，有關 貴集團財務狀況之資料乃董事摘錄自 貴集團截至二零一六年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報表，而有關 貴集團財務表現及現金流量之資料則由董事摘錄自 貴集團截至二零一六年三月三十一日止年度之財務報表（已就該財務報表刊發審核報告）。

董事就未經審核備考財務資料之責任

董事之責任為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，並參考由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引（「會計指引」）第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及品質控制

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈之「職業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德之要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有之審慎、保密及專業行為之基本原則而制訂。

本所應用香港質量控制準則第1號「企業進行財務報表之審核及審閱之質量控制及其他核證及相關服務工作」，因此維持全面之質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用之法律及監管要求之政策及程序記錄為書面文件。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下呈報吾等之意見。對吾等於過往就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料所發出之任何報告，除對於該等報告發出當日之報告收件人外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製載入招股章程之備考財務資料作出報告之核證委聘」履行吾等獲委聘之工作。此準則規定申報會計師規劃及執程序以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段，以及參考香港會計師公會所頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就本委聘而言，吾等並無責任更新或重新發出有關編製未經審核備考財務資料時採用之任何歷史財務資料之任何報告或意見，吾等於進行獲委聘工作過程中亦無對編製未經審核備考財務資料時採用之財務資料進行審核或審閱。

於通函載入未經審核備考財務資料純粹為說明出售事項對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如出售事項已在為說明為目的而選擇之較早日期進行。因此，吾等概不保證出售事項之實際結果將與所呈列者一致。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製作出報告之合理核證委聘工作涉及若干程序，以評估董事於編製未經審核備考財務資料時使用之適用標準有否提供合理基準，以呈列出售事項直接產生之重大影響，以及取得有關下列各項之足夠適當憑證：

- 相關備考調整是否適當反映該等標準；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料應用恰當之調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，當中涉及申報會計師對 貴集團性質之理解、編製未經審核備考財務資料所涉及交易以及其他與委聘相關之情況。

委聘工作亦涉及對未經審核備考財務資料之整體呈列進行評估。

吾等相信已取得足夠適當憑證，為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 所作調整就根據上市規則第4.29(1)段之規定所披露之未經審核備考財務資料而言屬適當。

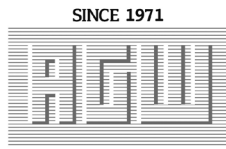
此致

漢國置業有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港中環
添美道1號
中信大廈22樓
謹啟

二零一七年五月九日

以下為獨立估值師就該土地於二零一七年二月二十八日之估值意見發出之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



A.G. WILKINSON & ASSOCIATES (SURVEYORS) LIMITED

章 堅 信 測 量 師 行 有 限 公 司

Unit 2701, 27/F, The Center, 99 Queen's Road Central, Hong Kong.

Tel: 2521-6467 Fax: 2845-2642, 2804-6352 www.agwilkinson.com E-mail: e@agw.com.hk

參考編號：17/VT/00243

敬啟者：

有關：房地產開發項目擬開發之土地，即：

- (a) 一幅位於中國廣州市天河區東莞莊無線電模具廠內之土地；
- (b) 一幅位於中國廣州市天河區東莞莊路之土地；
- (c) 位於前述兩幅地塊範圍以外之市政道路用地及城市公共綠化帶用地。

「標的物業」

根據漢國置業有限公司（稱為「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱為「貴集團」）向吾等作出之指示，對位於中華人民共和國（「中國」）之上述物業權益進行估值，吾等確認曾視察該等物業、作出有關查詢，並已取得吾等認為必要之進一步資料，以便吾等可就該等物業權益於二零一七年二月二十八日（稱為「估值日期」）之市值向閣下提供意見。

吾等對標的物業之估值是吾等對市值之意見，而根據《國際估值標準》之定義及遵循《香港測量師學會估值準則》(二零一二年版)，市值乃「自願買方與自願賣方均在知情、審慎及在無脅迫之情況下，於適當推銷後在公平交易中應於估值日期轉手之資產或負債之估計金額」。

市值被理解為估計之資產或負債價值，而不考慮銷售或購買(或交易)之成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

吾等乃使用估值比較法，參考市場上所報告於類近地點之可比較市場土地交易，對標的物業進行估值。吾等已就標的物業與可比較土地在位置、狀況、面積、景觀、區劃、交通便利程度、發展規模及時間區別等各項有關因素之間之分別作出適當調整。

吾等之估值乃假設業主於公開市場將該等物業權益出售，而並無憑藉可影響該等物業權益價值之延期合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而獲益。

於吾等進行估值時，已假設將繼續就土地之未屆滿年期獲批土地使用權，並已全數支付所需土地補價。吾等並無職權證實物業業權之確立，而信賴 貴集團所委任之中國律師行(即廣東華盈律師事務所)就 貴集團於標的物業之權益所給予之意見，從而假定物業業權屬良好、可轉讓及可銷售。

吾等已採取合理步驟及盡最大努力，核實於擬備估值時所依賴之所有數據、資料及資料來源，包括規劃批文、法定通告、地役權、年期、物業鑒定、協議、地盤及樓面面積等事項及所有其他相關事項。估值報告內所載之尺寸、量度及面積是根據吾等獲提供之文件所載資料呈列，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供而與估值有重大關係之資料之真確及準確性。 貴集團亦已向吾等表示，所提供資料並無遺漏任何重大事項。除另有指明外，已採用1平方米等於10.764平方呎之換算因數。所有金額均以人民幣列示。

根據 貴集團提供之資料及 貴集團委任之中國律師之法律意見，有關標的物業之業權狀況及主要批文及許可證之批授情況概列如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
紅線範圍繪圖	不適用
建設用地許可證	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

吾等已於二零一七年三月七日視察該等標的物業。有關視察是由吾等之估值及諮詢服務董事林晉超測量師進行。然而，吾等並無對地盤進行調查，以確定地面狀況及有關設施等是否適宜日後開發。吾等未能就該等物業進行詳細實地檢查，但已假設吾等獲提供之文件所示地盤面積及樓面面積屬正確。

吾等之估值並無考慮任何物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及在出售過程中可能產生之任何支出或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值且屬繁重之產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃根據《香港測量師學會估值準則》(二零一二年版)、公司條例之有關條文及香港聯合交易所有限公司(主板)證券上市規則第5章及第12項應用指引而編製。

吾等隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

代表

韋堅信測量師行有限公司

林晉超測量師

B.Sc.(Hons), M.C.I.R.E.A., F.H.K.I.S., R.P.S. (GP)

估值及諮詢服務董事

此致

香港
干諾道中111號
永安中心23樓
漢國置業有限公司
列位董事 台照

二零一七年五月九日

附註：林晉超測量師為中華人民共和國香港特別行政區註冊專業測量師(產業測量組)。彼為中國房地產估價師學會專業會員及香港測量師學會資深專業會員。彼自一九九五年起從事此項專業，在香港產業測量方面擁有24年專業經驗，並在中國大陸之物業估價方面擁有約20年之專業經驗。

彼現時名列於香港測量師學會所發出《進行產業估值以供載入上市詳情及通函或供參考以及就併購進行估值之物業估值師名單》。

估值概要

物業

於二零一七年
二月二十八日之市值

房地產開發項目擬開發之土地，即：

- (a) 一幅位於中國廣州市天河區東莞莊無線電模具廠內之土地；
- (b) 一幅位於中國廣州市天河區東莞莊路之土地；及
- (c) 位於前述兩幅地塊範圍以外之市政道路用地及城市公共綠化帶用地。

總計：人民幣5,003,500,000元

附註：該等物業由韋堅信測量師行有限公司於二零一七年二月二十八日根據《香港測量師學會估值準則》（二零一二年版）、公司條例之有關條文及香港聯合交易所有限公司（主板）證券上市規則第5章及第12項應用指引並基於市場價值所作之估值為人民幣5,003,500,000元（人民幣五十億三百五十萬元）。

估值證書

			於二零一七年 二月二十八日 之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
	房地產開發項目擬開發之土地，即：	該土地包括三幅相連地塊，形成總地盤面積約為95,382平方米（1,026,692平方呎）	人民幣 5,003,500,000元
(a)	一幅位於中國廣州市天河區東莞莊無線電模具廠內之土地；	該土地現時空置。於吾等視察時，該土地大部份面積被荒草及植物覆蓋。	
(b)	一幅位於中國廣州市天河區東莞莊路之土地；及	淨建築地盤面積約為79,740平方米（858,321平方呎），可持有作未來房地產開發。	
(c)	位於前述兩幅地塊範圍以外之市政道路用地及城市公共綠化帶用地。	(a)項物業自二零零四年九月三十日起獲授土地使用權，年期載列於附註1。 (b)項物業自二零零五年三月三日起獲授土地使用權，年期載列於附註2。	

附註：

1. 就(a)項物業而言－根據廣州市政府及國土資源和房屋管理局發出日期為二零零四年十一月十七日之國有土地使用權證（穗國用(2004)第10039號），該物業（地盤面積約為39,312平方米）之土地使用權歸予廣州市漢國恒生房地產開發有限公司。該土地之土地使用權年期如下：

土地用途	土地使用權年期	開始日期
住宅	70年	二零零四年九月三十日
商業	40年	二零零四年九月三十日
旅遊及娛樂	40年	二零零四年九月三十日
其他	50年	二零零四年九月三十日

2. 就(b)項物業而言－根據廣州市政府及國土資源和房屋管理局發出日期為二零零五年三月十七日之國有土地使用權證（穗國用(2005)第10017號），該物業（地盤面積約為56,070平方米）之土地使用權歸予廣州市漢國恒生房地產開發有限公司。該土地之土地使用權年期如下：

土地用途	土地使用權年期	開始日期
住宅	70年	二零零五年三月三日
商業	40年	二零零五年三月三日
旅遊及娛樂	40年	二零零五年三月三日
其他	50年	二零零五年三月三日

3. 根據廣州市規劃局發出日期為二零一二年六月二十六日之關於修建性詳細規劃方案之覆函（穗規批(2012) 112號），標的物業獲批准就物業開發進行詳細規劃及建築安排，並概述如下：

主要詳情：	地盤／範圍／樓面面積
土地總面積：	96,410平方米
不包括市政道路及綠化帶用地之面積：	16,670平方米
淨建築地盤面積：	79,740平方米
地積比率：	3.33（根據79,740平方米計算）
地積比率總樓面面積：	265,768平方米

停車場空間包括2,658個停車位、1個上貨／落貨位、24個的士泊位及2,658個電單車停車位。

4. 吾等獲提供由廣東華盈律師事務所就標的物業編製之法律意見，包括但不限於以下各項：
- (i) 廣州市漢國恒生房地產開發有限公司為根據中國法律有效合法成立及以有限責任有效營運之公司。
- 該公司有兩(2)名股東，即(a)廣州市恒生集團有限公司（持有25%股份）；及(b)港匯集團有限公司（持有75%股份）。上述分別為25%及75%之實繳股本經已繳足。因此，根據中國法律詮釋，公司(a)及(b)之利潤分成比例分別為25%及75%。
- (ii) 廣州市漢國恒生房地產開發有限公司獲授以下兩幅土地之土地使用權之法定業權。
- (a) 房產登記號：
2004國用字10039號土地，圖號為：D3401。
- (b) 房產登記號：
2005國用字10017號土地，圖號為：D3406。
- (iii) 由於之前對標的物業擁有權益之一方就共同開發物業提出爭議，因此已實際進行涉及四方之仲裁（案件(2010)穗仲案字第2828號），其中涉及港匯集團有限公司、廣州市漢國恒生房地產開發有限公司、廣州聯電集團有限公司及廣州市恒生集團有限公司。於二零一一年三月二十三日，廣州聯電集團有限公司向廣州仲裁委員會提出法律行動，作出財產保全申請。廣州市中級人民法院其後作出民事裁定（(2011)穗中法執字第764號《民事裁定書》），裁定廣州市漢國恒生房地產開發有限公司對位於東莞莊之土地之土地使用權（國有土地使用權證編號為穗國用(2005)第10017號，地段面積為24,067.3平方米）應要受限於查封令。該法院於二零一三年四月、二零一四年四月及二零一五年五月重複作出查封有關物業之土地使用權之裁定，使面積為24,067.3平方米之土地使用權將被查封至二零一八年五月十八日為止。據建議，於土地使用權被查封期間內禁止處置受限於查封令的土地。然而，廣州市漢國恒生房地產開發有限公司之股份轉讓不會受法院查封令之影響。

- (iv) 就(c)項物業而言，根據《建設用地批准書》穗國土建用字[2012] 11號及廣州市國土資源和規劃委員會網站(<http://www.gzlpc.gov.cn/>)，知悉位於東莞莊項目範圍內土地面積為1,168平方米之一小段土地（規劃編號D3406-2）之土地使用權，被廣州市漢國恒生房地產開發有限公司收購以用作道路及公共綠化帶用地以及進行有關建造工程。該項目定於二零一五年一月二十日或之前完成。並無法例規定該幅被收購土地將需要任何土地使用權證。倘日後有某些人士或機構就該段土地之受影響物業權利申索成功，則用地單位（即廣州市漢國恒生房地產開發有限公司）將會根據中國有關補償規則向受影響人士作出補償，而所收購土地應於有關工程完成後交由有關當局管理。
5. 吾等乃基於以下假設，根據中國法律意見編製吾等之估值：
- (i) 土地之各項用途（即住宅、會所及配套之公共建設用途）將於國有土地使用權證所允許之未屆滿年期內持續。概無需進一步支付任何額外補價／罰金。
- (ii) 廣州市漢國恒生房地產開發有限公司擁有標的物業已歸屬之法定業權，並假定屬良好、可轉讓及可銷售。
- (iii) 所有土地補價及配套公用設施之費用均已悉數支付。
- (iv) (b)項物業之一部份（即2005國用字10017號土地，圖號為：D3406）（土地面積約為24,067.3平方米）仍受限於廣州市中級人民法院之查封令。有關土地將被查封至二零一八年五月十八日為止。在吾等之估值中，吾等假設標的物業不附帶此項產權負擔。
- (v) 就(c)項物業而言，吾等假設面積為1,168平方米之道路及公共綠化帶用地之建造工程經已完成，而 貴集團不會產生任何額外補價或費用。
6. 根據 貴集團提供之資料，將會從主管中國當局取得同意通知或其他形式之批文，確認由於從 貴集團位於廣州之附屬公司所進行之房地產項目轉撥地積比率之安排，該土地之地積比率將會因住宅總樓面面積增加18,829平方米而得以提升。
- 倘轉撥地積比率得到確認，東莞莊項目之總樓面面積將增加至284,597平方米（即265,768平方米+ 18,829平方米）。因此，假設轉撥地積比率總樓面面積之安排於估值日期（即二零一七年二月二十八日）經已獲確認，則該土地之市值將增加人民幣407,800,000元，令總市值達到人民幣5,411,300,000元。
7. 吾等確認，吾等為獨立人士，且不知悉之前或現時有任何參與或利益衝突而對履行 貴集團所作出之估值指示有重大影響。

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	1,100,000	0.15

(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	建業實業	透過受控制公司	348,763,324	63.25
		建業實業	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，本公司董事及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。

於最後實際可行日期，以下董事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披露之本公司股份及相關股份之權益或淡倉之公司之董事或僱員：

- (a) 王世榮為建業實業主席以及建業發展（集團）及Lucky Year兩者之董事；
- (b) 馮文起為建業實業之董事總經理以及建業發展（集團）及Lucky Year兩者之董事；及
- (c) 王妍為建業發展（集團）及Lucky Year兩者之董事。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事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披露之本公司股份及相關股份之權益或淡倉之公司之董事或僱員。

其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期及就本公司董事或行政總裁所知，下列人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司之股份及相關股份中，擁有下列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及其任何購股權之10%或以上權益：

- (a) 於本公司普通股之權益：

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
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
建業實業	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，*Lucky Year*、建業發展（集團）及建業實業被視為擁有同一批490,506,139股股份之權益。
- (b) 於本集團任何其他成員公司之已發行具投票權股份10%或以上之權益或其任何購股權：

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	40.00
恒生集團公司	廣州市漢國恒生房地產開發有限公司	25.00

除上述披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員知悉任何人士（不包括董事或本公司主要行政人員）於本公司之股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉，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%或以上之權益或其任何購股權。

3. 董事於資產及合約之權益

本公司與建業實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。於截至二零一六年三月三十一日止年度，本公司已支付管理費用為港幣10,000,000元。王世榮為建業實業之董事並於建業實業擁有實益權益。馮文起亦為建業實業之董事。

此外，如本公司及建業實業於二零一六年五月九日之聯合公佈及根據日期為二零一六年六月二十日其有關之通函，本公司之間接全資附屬公司與兩名賣方訂立個別協議，以收購彼等各自之離岸控股公司（該等公司各自於中國廣州市之物業中持有50%間接權益），總代價為港幣137,590,000元。上述其中一名賣方由王世榮實益擁有100%之權益。

此外，按本公司、建業實業及集團另外兩間上市公司於二零一六年九月二十日之聯合公佈及根據日期為二零一六年十月二十一日之有關通函，本公司之間接全資附屬公司與一名承建商訂立協議，以聘委該承建商進行一幅位於香港新界葵涌健全街葵涌市地段第495號之土地之地基建造工程（「地基建工程」），總合約金額為港幣210,000,000元。該承建商由建聯集團有限公司實益擁有74.50%權益，而王世榮實益擁有建聯集團有限公司已發行股份約73.43%（包括透過建業實業持有之權益）。

據董事所知，除上文所披露者外，於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於本集團任何成員公司自二零一六年三月三十一日（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) 概無董事於對本集團之業務屬重大影響之任何現有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

根據上市規則第8.10條，本公司披露本公司主席王世榮被視為於從事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，就董事經作出一切合理查詢後所知及所信，概無董事或彼等之緊密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. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知及除本集團最近期公佈之經審核財務報表所披露者外，本集團任何成員公司概無涉及任何尚未完結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

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
韋堅信測量師行	物業估值師
安永會計師事務所	執業會計師
廣東華盈律師事務所（「廣東華盈」）	中國律師

- (a) 於最後實際可行日期，韋堅信測量師行、安永會計師事務所及廣東華盈各自並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) 韋堅信測量師行、安永會計師事務所及廣東華盈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) 自二零一六年三月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核財務報表之編製日期）起，韋堅信測量師行、安永會計師事務所及廣東華盈均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. 重大合約

以下為緊接本通函日期前兩年內，本集團訂立之重大或可能屬重大之合約（並非於正常業務過程中訂立之合約）：

- (a) True Light Enterprises Limited（本公司之間接全資附屬公司）（作為買方及承讓人）與Rich Fate Limited（作為賣方及轉讓人）就按代價港幣68,795,000元收購Right Colour Limited全部已發行股本及轉讓有關股東貸款港幣4,679,999元而訂立日期為二零一六年五月九日之協議，有關詳情載於本公司及建業實業日期為二零一六年五月九日之聯合公佈及本公司日期為二零一六年六月二十日之通函。

- (b) True Light Enterprises Limited (本公司之間接全資附屬公司) (作為買方及承讓人) 與Pine International Limited (作為賣方及轉讓人) 就按代價港幣68,795,000元收購Network Success Limited全部已發行股本及轉讓有關股東貸款港幣4,679,999元而訂立日期為二零一六年五月九日之協議，有關詳情載於本公司及建業實業日期為二零一六年五月九日之聯合公佈。
- (c) 建榮地基有限公司 (作為承建商) 與金譽發展有限公司 (本公司之間接全資附屬公司) (作為僱主) 就地基建造工程而訂立日期為二零一六年九月二十日之框架協議，有關詳情載於本公司、建業實業及集團另外兩間上市公司日期為二零一六年九月二十日之聯合公佈及本公司日期為二零一六年十月二十一日之通函。
- (d) 該協議。

9. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為馬恆昌。彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於香港干諾道中111號永安中心23樓。
- (c) 本公司之股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 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。

10. 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) 該協議；
- (b) 本公司之組織章程細則；
- (c) 本公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度之年報；

- (d) 本通函附錄四所載安永會計師事務所就餘下集團之未經審核備考財務資料發出之報告；
- (e) 本通函附錄五所載韋堅信測量師行發出之該土地估值報告及估值證書；
- (f) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (g) 本附錄「專家及同意書」一節所述之書面同意；
- (h) 本公司日期為二零一六年十月二十一日有關地基建造成工程之通函；及
- (i) 本通函。



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」）謹訂於二零一七年五月二十五日（星期四）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（「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Cheerworld Group Limited（作為賣方）（「賣方」）、本公司（作為賣方之擔保人）與陽光城集團股份有限公司（作為買方）（「買方」）於二零一七年一月十九日所訂立之協議（「該協議」），據此（其中包括）賣方有條件同意出售Smooth Ever Investments Limited全部已發行股本予買方，並促使由漢國置業（深圳）有限公司（「境內貸款轉讓人」）及漢國置業（中國）有限公司（「境外貸款轉讓人」）將有關貸款（其中包括(i)廣州市漢國恒生房地產開發有限公司於完成日期欠付境內貸款轉讓人之境內貸款；及(ii) Smooth Ever Investments Limited於完成日期欠付境外貸款轉讓人之境外貸款）出讓予買方，總現金代價為等同於約人民幣3,181,241,120元之港元（可予調整）（註有「A」字樣之該協議副本已提交大會並由大會主席簡簽以資識別），並批准、確認及追認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署及簽立所有其他文件、文據及協議及作出一切有關行動或事宜，並採取彼等全權酌情認為必需、適當、適宜或權宜之一切有關步驟，以使該協議及其項下擬進行之交易生效。」

承董事會命
馬恆昌
公司秘書

香港，二零一七年五月九日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席股東特別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. 本公司將於二零一七年五月二十二日（星期一）至二零一七年五月二十五日（星期四）之期間（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會及在會上投票，務請於二零一七年五月十九日（星期五）下午四時三十分前將所有轉讓文件連同有關股票送交本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
3. 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。
4. 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，最遲須於股東特別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之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
5. 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股東特別大會上投票，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。