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公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

SAM WOO CONSTRUCTION GROUP LIMITED

三和建築集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3822)

關連交易

投資物業控股公司；及

確認不競爭承諾

關連交易

董事會謹此宣佈，於2017年3月29日，買方(為本公司的全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，以按現金代價19,750,000港元(可予調整)收購待售股份(相當於目標公司全部已發行股本5%)。

目標公司為目標集團(由目標公司及被投資公司組成)的控股公司，而目標集團擁有該等物業。

劉先生為本公司主席、執行董事兼主要股東。賣方由劉先生全資擁有。因此，根據上市規則，投資事項構成本公司一項關連交易。由於有關投資事項的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，因此投資事項須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於根據上市規則第14.07條計算的所有適用百分比率均低於5%，因此投資事項並不構成上市規則第14章項下本公司的須予公佈交易。

確認不競爭承諾

本公司謹此就本公司截至2016年3月31日止年度的年報內所述本公司的控股股東確認不競爭承諾提供補充資料。控股股東向董事會提供確認書，確認彼等於截至2016年3月31日止年度已妥為遵守該承諾。此外，本公司要求並已取得該等資料。獨立非執行董事已對確認書進行審閱，據此注意到於截至2016年3月31日止年度，本公司控股股東並無報告從事任何競爭業務；以及並無有關完全遵守該承諾的具體情況值得質疑。

謹此提述本公司日期為2016年10月20日的公告，內容有關本公司與目標公司簽訂諒解備忘錄以開拓有關合作發展由目標集團於香港持有的若干土地之機遇。

買賣協議

日期

2017年3月29日

訂約方

賣方：天安控股有限公司(Sky Ease Holdings Limited)，一家由劉先生全資擁有的公司，主要從事投資控股。

買方：Capital Plus Group Limited，本公司的全資附屬公司，主要從事投資控股。

將予收購的資產

根據買賣協議，賣方同意出售、而買方則同意收購待售股份，相當於目標公司全部已發行股本的5%。

於完成時，目標集團的成員公司將不會成為本公司的附屬公司，其財務業績將不會綜合計入本集團財務業績內。

目標公司為目標集團的控股公司，而目標集團擁有該等物業。根據買賣協議將予收購的資產及所釐定的代價並不包括除外公司，除外公司主要從事物業控股或投資以外的業務。目標集團將按買賣協議所允許以面值將除外公司出售予賣方或其聯繫人。

代價

投資事項的代價為19,750,000港元(可予調整，惟上限為19,750,000港元)，乃由買賣雙方經公平磋商後協定，並已參考(i)由獨立估值師出具的估值報告所示該等物業於2017年3月20日的估值合共432,000,000港元(「估值報告」)；及(ii)目標集團於2017年3月20日的未經審核負債淨額(不包括該等物業)。

代價須由本集團於投資事項完成時以現金悉數支付，方式為香港持牌銀行以賣方(或賣方可能指定的其他人士)為抬頭人發出的銀行本票或電匯，代價將以本集團內部資源撥付。

根據買賣協議的條款，倘參照完成賬目釐定的資產淨值少於參照管理賬目釐定的資產淨值，則代價須予調整，方法為代價減去相等於該差額的金額。

獨立非執行董事認為，代價誠屬公平合理、符合一般商業條款及符合本公司及股東的整體利益。

先決條件

投資事項須待下列條件達成後，方可完成：

- (i) 買方完成對目標集團進行的盡職審查並信納其結果；
- (ii) 於完成當日或之前目標集團並無收到政府或任何其他主管當局發出任何足以影響該等物業的強制收購通知或命令或收回及收購通知或命令，或買方並無援引該等通知或命令之明文證據，及倘目標集團收到該等通知或命令，該等通知或命令已於完成當日或之前解除且買方(全權酌情)完全信納；
- (iii) 賣方擁有待售股份的有效所有權及並無任何產權負擔，惟目標集團、賣方及劉先生以該等物業的現有承按人為受益人簽署的現有抵押文件所設置的產權負擔除外；
- (iv) 賣方根據香港法例第219章物業轉易及財產條例證明目標集團擁有每項該等物業的有效業權；
- (v) 賣方作出的所有聲明截至完成日期仍為真實及準確；
- (vi) 自買賣協議日期起並無發生任何事件或連串事件而其單獨或一併考慮時可能會對目標集團構成重大不利影響或會重大影響目標公司履行其於買賣協議項下責任的能力；及
- (vii) 本公司已取得其根據上市規則及／或其他適用法例或規例就投資事項須予取得的一切必要同意及批准。

倘上述任何條件未能於2017年3月31日(或買賣雙方可能書面協定的有關其他日期)達成(或豁免)，則任何一方均有權終止買賣協議，而各方概毋須再承擔任何責任(惟不影響各方就任何先前違反而產生之權利)。

完成

投資事項應於訂約各方書面訂明的日期完成，惟不得遲於上文「先決條件」一段所載列的先決條件最後一項獲達成(或豁免(如適用))當日後第十個營業日。

有關目標集團及該等物業的資料

目標集團的主要業務為物業投資，該等物業為其主要資產，而租金收入為其主要收入。

有關目標公司及被投資公司的資料

(1) 目標公司

目標公司為一間於2016年8月16日於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，由賣方全資擁有。於本公告日期，除持有Ga Fun、大益及力昇的全部已發行股本外，目標公司並無任何業務營運。

(2) Ga Fun

Ga Fun為一間於2016年8月12日於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，由目標公司全資擁有。於本公告日期，除持有嘉勳全部已發行股本的99.9996%外，Ga Fun並無任何業務營運。

(3) 大益

大益為一間於2016年10月31日於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，由目標公司全資擁有。於本公告日期，除持有嘉勳地產的全部已發行股本外，大益並無任何業務營運。

(4) 力昇

力昇為一間於2016年10月26日於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，由目標公司全資擁有。於本公告日期，除持有冠盛的全部已發行股本外，力昇並無任何業務營運。

(5) 嘉勳

嘉勳為一間於1983年10月7日於香港註冊成立的有限公司，分別由Ga Fun與劉先生擁有99.9996%及0.0004%權益。嘉勳的主要業務為物業投資，具體而言是持有及出租該等物業。於本公告日期，除持有及出租該等物業外，嘉勳並無任何業務營運。

(6) 嘉勳地產

嘉勳地產為一間於2013年10月21日於香港註冊成立的有限公司，由大益全資擁有。於本公告日期，嘉勳地產並無開展業務。

(7) 冠盛

冠盛為一間於2016年6月24日於香港註冊成立的有限公司，由力昇全資擁有。於本公告日期，冠盛並無開展業務。

目標集團於截至2016年3月31日止財政年度的未經審核除稅前及除稅後純利分別約為1,700,000港元及1,500,000港元（2015年：分別為21,000,000港元及20,400,000港元）。於2017年3月20日，目標集團的未經審核負債淨額（不包括該等物業）約為36,800,000港元（2016年3月31日：資產淨值（不包括該等物業）62,300,000港元）。

有關該等物業的資料

根據估值報告，該等物業包括兩幅分別位於元朗的住宅（戊類）1及住宅（丁類）土地（「住宅用地」），及一幅位於粉嶺的工業（丁類）土地（「工業用地」）。住宅用地的總樓面面積約為14,270平方米，而工業用地的面積約為1,860平方米。

根據估值報告，該等物業於2017年3月20日的總市值為432,000,000港元。

住宅用地乃由目標集團分別於1997年及2003年收購，代價分別約為15,000,000港元及8,500,000港元。工業用地乃由目標集團於1997年收購，代價約為4,600,000港元。

於2017年3月20日，目標集團財務報表所示該等物業的未經審核賬面價值約為38,800,000港元。

目標集團重組

預期目標集團將進行重組，以使(i)各項該等物業可由嘉勳或目標集團旗下另一間公司持有；(ii)除外公司由目標集團按面值出售予賣方或其聯繫人(目標集團旗下的公司除外)；及(iii)目標集團簽署的若干現有抵押文件可予解除，及由目標集團簽署的新抵押文件取代，以對該等物業設置類似產權負擔及將目標集團的額外資產抵押作目標集團結欠其貸款人的未償還款項的抵押品。

根據買賣協議的條款，(i)於實行重組前買方應獲全面告知重組的每一個步驟；(ii)重組須嚴格遵從買方的同意進行；及(iii)於重組後該等物業仍屬於目標集團旗下。

進行投資事項的理由

本公司透過其附屬公司主要從事提供地基工程及附屬服務之業務，是一家歷史悠久的承建商。

誠如本集團截至2016年3月31日止年度的年報及截至2016年9月30日止六個月的中期報告所述，立法會拉布拖延批出公共工程及基礎建設項目撥款，令到建築市場同業在工程造價作激烈競爭。因此，為降低公共及大型建築項目放緩對業務帶來的影響，本集團一直探索業務多元化的可能性，並評估物業投資及物業發展市場之機遇，擴闊本集團的收入來源。董事相信，投資事項有助分散本集團業務及增加收入來源。另一方面，董事預期本集團能夠參與該等物業的建築工程(如適用)，善用自身的專業知識、技能和經驗，此亦將有助增加本集團作為承建商的收入及利潤。

董事(包括獨立非執行董事)認為，投資事項的條款符合一般商業條款、誠屬公平合理及由各訂約方經公平磋商後釐定，而投資事項亦符合本公司及其股東的整體利益。

董事會批准

賣方由劉先生全資擁有，故劉先生於買賣協議中擁有重大利益。據此，劉先生及其聯繫人(包括其配偶梁麗蘇女士及胞弟劉振國先生和劉振家先生(彼等均為本公司的執行董事))已放棄就批准買賣協議的決議案投票。

所有其他董事，即全部三位獨立非執行董事，已審閱及批准買賣協議。

上市規則的涵義

劉先生為本公司主席、執行董事兼主要股東。賣方由劉先生全資擁有。因此，根據上市規則，投資事項構成本公司一項關連交易。由於有關投資事項的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，因此投資事項須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於根據上市規則第14.07條計算的所有適用百分比率均低於5%，因此投資事項並不構成上市規則第14章項下本公司的須予公佈交易。

確認不競爭承諾

謹此提述本公司截至2016年3月31日止年度的年報，控股股東已向本公司確認，彼等已遵守根據日期為2014年9月15日的不競爭契據向本公司作出的不競爭承諾（「該承諾」），據此，控股股東承諾不會（亦承諾促使彼等各自的緊密聯繫人不會）從事或參與直接或間接與本公司當時所進行的主要業務構成競爭的任何業務，有關詳情載於本公司日期為2014年9月29日的招股章程。本公司謹此就其控股股東的不競爭承諾提供有關補充資料。於2016年6月27日，控股股東向董事會提供書面確認（「確認書」），確認彼等及彼等的緊密聯繫人於截至2016年3月31日止年度已妥為遵守該承諾。此外，本公司要求並已取得由本公司控股股東所擁有的公司的資料（「該等資料」）。獨立非執行董事已對確認書進行審閱，據此注意到於截至2016年3月31日止年度，本公司控股股東並無報告從事任何競爭業務；以及並無有關完全遵守該承諾的具體情況值得質疑。

除本公告上文所披露的其他資料外，本公司截至2016年3月31日止年度的年報所載的資料一概維持不變。

詞彙及釋義

「聯繫人」	指	具上市規則所賦予涵義
「大益」	指	大益投資有限公司(Big Favour Investments Limited)，一家根據英屬處女群島法例註冊成立的公司
「董事會」	指	董事會

「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「嘉勳地產」	指	嘉勳地產控股有限公司(Cheer Crown Property Holdings Limited)，一家根據香港法例註冊成立的公司
「嘉勳」	指	嘉勳有限公司(Cheer Crown Limited)，一家根據香港法例註冊成立的公司
「本公司」	指	三和建築集團有限公司(Sam Woo Construction Group Limited)，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「完成賬目」	指	根據香港財務報告準則編製目標集團於2016年4月1日開始截至投資事項完成日期止期間及於投資事項完成日期的未經審核備考合併賬目(包括備考收益表及備考資產負債表)
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「控股股東」	指	具上市規則所賦予涵義
「冠盛」	指	冠盛實業有限公司(Crown Star Industries Limited)，一家根據香港法例註冊成立的公司
「董事」	指	本公司董事
「除外公司」	指	九龍船廠有限公司(Kowloon Shipyard Limited)，一家於香港註冊成立的有限公司，於本公告日期為目標公司的間接附屬公司
「Ga Fun」	指	Ga Fun Holdings Limited，一家根據英屬處女群島法例註冊成立的公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「被投資公司」	指	Ga Fun、大益、力昇、嘉勳地產、冠盛及嘉勳之統稱
「投資事項」	指	買方根據買賣協議收購待售股份
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理賬目」	指	根據香港財務報告準則編製目標集團於2017年3月20日的未經審核備考合併財務狀況報表及目標集團於2016年4月1日開始截至2017年3月20日止期間的未經審核備考合併全面收入報表
「劉先生」	指	劉振明先生，本公司主席、執行董事兼主要股東
「資產淨值」	指	於指定日期目標公司全部可隨時兌換為現金或現金等價物的有形流動資產(包括有關該等物業的預付水電及其他雜項按金、預付差餉及地租及其他預付開支、應計租金收入(惟不包括該等物業)、任何無形資產及其他固定資產及遞延稅項)的總價值減以全部負債(實際、或然或其他負債，包括目標公司根據該等物業現有租約已收取的按金)及目標公司已作撥備的總價值(按綜合基準)
「力昇」	指	力昇環球有限公司(Power Up Global Limited)，一家根據英屬處女群島法例註冊成立的公司
「該等物業」	指	三幅分別位於香港元朗及粉嶺的土地，於本公告日期由嘉勳擁有，為目標集團的主要資產
「買方」	指	Capital Plus Group Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，由本公司全資擁有
「買賣協議」	指	本公告所述日期為2017年3月29日有關買賣待售股份的協議

「待售股份」	指	目標公司股本中250股每股面值1.00美元的普通股
「股東」	指	本公司已發行股本中每股面值0.0025港元的普通股之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具上市規則所賦予涵義
「目標公司」	指	金冠企業有限公司(Gold Champion Enterprises Limited)，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，由賣方全資擁有
「目標集團」	指	目標公司及被投資公司(即除外公司以外的目標公司所有附屬公司)
「賣方」	指	天安控股有限公司(Sky Ease Holdings Limited)，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，由劉先生全資擁有
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比

承董事會命
三和建築集團有限公司
劉振明
主席

香港 · 2017年3月29日

於本公告日期，本公司執行董事為劉振明先生、劉振國先生、劉振家先生及梁麗蘇女士，本公司獨立非執行董事為王世全教授、朱德森先生及葉天賜先生。