

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函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、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下之Nan Hai Corporation Limited(南海控股有限公司)股份，應立即將本通函及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人，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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



南海控股有限公司*

NAN HAI CORPORATION LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：680)

非常重大出售、 關連交易 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問

ODYSSEUS

Nan Hai Corporation Limited(南海控股有限公司)(「本公司」)董事會函件載於本通函第13至40頁。獨立董事委員會函件載於本通函第41至42頁，其中載有其致獨立股東之推薦建議。獨立財務顧問函件載於本通函第43至61頁，其中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

本公司謹訂於2013年10月15日上午9時30分假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店7樓金利廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第132至135頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥，並交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何須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。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

* 僅供識別

2013年9月24日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	13
背景	14
出售事項	17
關連交易	28
一般事項	38
股東特別大會	38
推薦建議	39
要求以投票方式表決之程序	39
其他資料	40
獨立董事委員會函件	41
獨立財務顧問函件	43
附錄一 — Listar 集團之財務資料	62
附錄二 — 餘下集團之未經審核備考財務資料	72
附錄三 — 本集團之財務資料	88
附錄四 — 該項目之估值報告	
(A) 於2013年5月31日之報告	101
(B) 於2013年6月30日之報告	112
附錄五 — 一般資料	123
股東特別大會通告	132

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購權益」	指	銷售股份及股東貸款
「轉讓股東貸款」	指	賣方、Listar與買方於完成日期所簽立之轉讓契據，內容有關轉讓Listar結欠賣方之股東貸款，金額相當於股東貸款總額之27%
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「Baitak」	指	Baitak Asian Shenzhen Peninsula Co., Ltd.，Listar其中一名主要股東，於「出售事項」(定義見10月公告)完成後持有6,000,000股B類股份(相當於Listar已發行股本30%)，其後根據上市規則成為本公司之關連人士
「Baitak轉讓股東貸款」	指	賣方與Baitak於2012年12月31日所簽立之轉讓契據，內容有關轉讓Listar結欠賣方之股東貸款285,133,424港元，金額相當於Listar於轉讓日期尚欠及結欠賣方之未償還股東貸款總金額之30%
「Baitak之12月交易文件」	指	具有10月公告所界定「交易文件」之涵義
「Baitak承諾契據」	指	具有10月公告所界定「承諾契據」之涵義
「Baitak解除文件」	指	(a) 部分免除及變更抵押轉讓(興漢股東貸款)契據； (b) 部分免除及變更抵押轉讓(Listar股東貸款)契據； (c) 部分免除及變更抵押轉讓(賣方股東貸款)契據； (d) 部分免除興漢股份抵押契據； (e) 部分免除Listar股份抵押契據； (f) 免除東鏡賬戶抵押契據；

釋 義

- (g) 免除東鏡抵押轉讓(股東墊款)契據；
- (h) 免除東鏡股份抵押契據；
- (i) 免除抵押轉讓(賣方權利)契據；
- (j) 終止東鏡擔保及確認契據之契據；及
- (k) 終止東鏡從屬契據之契據

「Baitak抵押文件」	指	具有10月公告所界定「Listar抵押文件」之涵義，經相關Baitak解除文件修訂或終止
「Baitak股東協議」	指	賣方、Listar與Baitak於2012年12月31日所訂立之股東協議，據此，有關訂約各方載列彼等各自於Listar之權利及責任
「Baitak買賣協議」	指	賣方、Listar與Baitak於2012年10月31日所訂立之買賣協議，據此，賣方同意出售而Baitak同意購買Listar股本中6,000,000股股份(相當於Listar已發行股本總額30%)及Listar尚欠及結欠賣方之股東貸款30%(詳情載於10月公告)
「Baitak交易文件」	指	(a) Baitak轉讓股東貸款； (b) Baitak解除文件；及 (c) Baitak抵押文件
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於其正常營業時間內開放進行一般銀行業務之日子，惟星期六、星期日及於上午9時正至下午5時正任何時間內香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或黑色暴雨警告信號之日子除外

釋 義

「細則」	指	本公司經不時修訂之公司細則
「CITIC Capital」	指	CITIC Capital Credit Limited，於本通函日期為中信集團之聯繫人
「中信集團」	指	中國中信集團有限公司(前稱中國國際信託投資公司)，為中國平衡發展金融及非金融業務之大型國有跨國企業集團。其金融業務涵蓋全方位服務，包括商業銀行、投資銀行、信託、保險、基金管理及資產管理，而其非金融業務包括房地產、工程承包、能源及資源、基礎設施建設、機械製造及IT行業
「A類股份」	指	Listar已經或將發行並指定為A類股份之股份，於本通函日期其持有人為賣方，而「A類股份」將據此詮釋
「B類股份」	指	Listar已經或將發行並指定為B類股份之股份，於本通函日期其持有人為Baitak，而「B類股份」將據此詮釋
「本公司」	指	Nan Hai Corporation Limited (南海控股有限公司)，於百慕達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：680)
「完成」	指	根據買賣協議完成買賣收購權益
「完成日期」	指	買方向賣方發出函件作為達成之最終確定當日(將為達成買賣協議所載所有先決條件起計一(1)個星期內，惟該日不得遲於最後截止日期)，或買賣協議訂約各方互相協定之任何其他日期
「關連人士」	指	具有上市規則第1.01條賦予該詞及根據上市規則第14A.11條加以引伸之涵義

釋 義

「關連交易」	指	以抵押文件作出保證之股東協議及承諾契據項下擬進行關連交易
「代價」	指	出售事項總代價為人民幣607,000,000元(相當於約748,597,151港元)
「確認契據」	指	日期為2012年10月26日之確認契據，內容有關東鏡擔保
「承諾契據」	指	買方、賣方、Baitak、本公司與Listar將於完成日期所簽立之承諾契據，內容有關(其中包括)完成買賣協議項下擬進行交易及終止Baitak承諾契據
「部分免除及變更抵押轉讓(興漢股東貸款)契據」	指	興漢與Baitak將於完成日期所簽立之部分免除及變更契據，內容有關(其中包括)免除項目公司尚欠及結欠興漢之未償還股東貸款47.4%
「部分免除及變更抵押轉讓(Listar股東貸款)契據」	指	Listar與Baitak將於完成日期所簽立之部分免除及變更契據，內容有關(其中包括)免除興漢尚欠及結欠Listar之未償還股東貸款47.4%
「部分免除及變更抵押轉讓(賣方股東貸款)契據」	指	賣方與Baitak將於完成日期所簽立之部分免除及變更契據，內容有關(其中包括)免除Listar尚欠及結欠賣方之未償還股東貸款47.4%
「部分免除興漢股份抵押契據」	指	Listar、興漢與Baitak將於完成日期所簽立之免除契據，內容有關(其中包括)免除興漢全部已發行股本47.4%之抵押
「部分免除Listar股份抵押契據」	指	賣方、Listar與Baitak將於完成日期所簽立之免除契據，內容有關(其中包括)免除Listar全部已發行股本47.4%之抵押

釋 義

「免除東鏡賬戶抵押契據」	指	興漢與Baitak將於完成日期所簽立之免除契據，內容有關全面免除東鏡賬戶抵押
「免除東鏡抵押轉讓(股東墊款)契據」	指	興漢與Baitak將於完成日期所簽立之免除契據，內容有關全面免除東鏡抵押轉讓(股東墊款)
「免除東鏡股份抵押契據」	指	Listar、興漢與Baitak將於完成日期所簽立之免除契據，內容有關全面免除東鏡股份抵押
「免除抵押轉讓(賣方權利)契據」	指	賣方與Baitak將於完成日期所簽立之免除契據，內容有關全面免除抵押轉讓(賣方權利)
「終止東鏡擔保及確認契據之契據」	指	興漢與Baitak將於完成日期所簽立之終止契據，內容有關終止東鏡擔保及確認契據
「終止東鏡從屬契據之契據」	指	Listar、興漢與Baitak將於完成日期所簽立之終止契據，內容有關全面解除及終止東鏡從屬契據
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議向買方出售收購權益
「東鏡賬戶抵押」	指	興漢與Baitak所訂立日期為2011年7月22日之賬戶抵押，內容有關抵押興漢之銀行賬戶
「東鏡擔保」	指	興漢向Baitak作出日期為2011年7月22日之擔保
「東鏡抵押轉讓(股東墊款)」	指	興漢與Baitak所訂立日期為2011年7月22日之抵押轉讓，內容有關興漢給予項目公司股東墊款
「東鏡股份抵押」	指	Listar、興漢與Baitak所訂立日期為2011年7月22日之股份抵押，內容有關抵押興漢之全部已發行股本

釋 義

「東鏡從屬契據」	指	Listar、興漢與Baitak所訂立日期為2011年7月22日之從屬契據，內容有關興漢結欠Listar之債項
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州自由人」	指	廣州自由人男子籃球俱樂部股份有限公司，於中國成立之有限公司，於本通函日期為項目公司之全資附屬公司
「興漢承諾函件」	指	Listar及興漢就興漢之公司秘書事宜給予Baitak日期為2012年12月31日之承諾函件
「興漢」	指	興漢發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，於本通函日期為Listar之全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之董事獨立委員會，以就關連交易向獨立股東提供推薦建議
「獨立財務顧問」	指	奧漸資本亞洲有限公司，可從事證券及期貨條例項下第6類受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就關連交易之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除Staverley及其聯繫人以及該等須根據上市規則就各項關連交易放棄表決之股東(如有)以外之股東
「最後實際可行日期」	指	2013年9月17日，即本通函付印前可確定其中所載若干資料之最後實際可行日期

釋 義

「函件協議」	指	Baitak、賣方、本公司與買方將於完成前所訂立之函件協議，內容有關Baitak給予之若干同意及豁免，以鼓勵買方透過訂立買賣協議購買收購權益
「Listar」	指	Listar Properties Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本通函日期為賣方擁有70%權益之附屬公司
「Listar集團」	指	Listar及其附屬公司
「Listar承諾函件」	指	賣方及Listar就Listar之公司秘書事宜給予Baitak日期為2013年1月3日之承諾函件
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	2013年10月16日或買方、賣方與本公司互相協定之其他日期
「六灣開發」	指	六灣開發(BVI)有限公司，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為本公司之全資附屬公司
「六灣開發MTQ協議」	指	Baitak與六灣開發所訂立日期為2009年8月3日之Murabaha-Tawarruq協議(經日期為2011年7月22日之補充協議加以修訂及補充，並經日期為2012年10月26日之協議書作進一步修訂及補充)，內容有關由Baitak向六灣開發提供融資最多275,000,000美元，及Baitak與六灣開發所訂立日期為2011年7月22日之Murabaha-Tawarruq協議(經日期為2012年10月26日之協議書加以修訂及補充)，內容有關由Baitak向六灣開發提供融資最多52,598,000美元
「六灣開發MTQ交易文件」	指	六灣開發MTQ協議、六灣開發MTQ抵押文件、Baitak與六灣開發所訂立日期為2009年8月3日及2011年7月22日之銷售代理協議

釋 義

「六灣開發MTQ抵押文件」	指	六灣開發股份抵押、六灣投資股份抵押、六灣開發向六灣投資轉讓股東墊款、六灣投資向深圳南海益田置業有限公司(於中國成立之中外合作合資企業，於最後實際可行日期為六灣投資之附屬公司)轉讓股東墊款、向Baitak抵押六灣開發及六灣投資之銀行賬戶
「六灣投資」	指	六灣投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為六灣開發之全資附屬公司
「標準守則」	指	上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「新興漢賬戶抵押」	指	興漢與買方將於完成日期所簽立之賬戶抵押，內容有關抵押興漢名下已經或將開設之若干銀行賬戶
「新興漢股份抵押」	指	Listar、興漢與買方將於完成日期所簽立之股份抵押，內容有關抵押興漢全部已發行股本47.4%
「新Listar股份抵押」	指	賣方、Listar與買方將於完成日期所簽立之股份抵押，內容有關抵押Listar全部已發行股本20.4%
「新抵押轉讓 (興漢股東貸款)」	指	興漢與買方將於完成日期所簽立之抵押轉讓，內容有關興漢向項目公司墊付之股東貸款47.4%
「新抵押轉讓 (Listar股東貸款)」	指	Listar與買方將於完成日期所簽立之抵押轉讓，內容有關Listar向興漢墊付之股東貸款47.4%
「新抵押轉讓 (賣方股東貸款)」	指	賣方與買方將於完成日期所簽立之抵押轉讓，內容有關賣方向Listar墊付之股東貸款47.4%

釋 義

「新賣方賬戶抵押」	指	賣方與買方將於完成日期所簽立之賬戶抵押，內容有關抵押賣方名下已經或將開設之若干銀行賬戶
「10月公告」	指	本公司所刊發日期為2012年10月31日之公告
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該項目」	指	項目公司在該地塊名為「自由人花園」之房地產開發項目
「項目公司」	指	廣州東鏡新城房地產有限公司，於中國成立之中外合作合資企業
「買方」	指	中信地產(香港)發展有限公司，於本通函日期為中信集團之附屬公司
「餘下集團」	指	緊隨完成後之本集團
「買賣協議」	指	賣方、買方與本公司就出售事項所訂立日期為2013年6月28日之買賣協議
「銷售股份」	指	於本通函日期賣方所持有Listar股本中每股面值1美元之5,400,000股A類股份
「抵押債務」	指	賣方、本公司、Baitak、Listar或興漢根據買賣協議或任何其他交易文件目前或可能到期尚欠或結欠買方之一切現有及未來債項、債務及負債，不論屬實際或或然性質及不論共同及個別結欠
「抵押轉讓 (賣方權利)」	指	賣方與Baitak所訂立日期為2013年1月3日之抵押轉讓，內容有關就賣方於Baitak買賣協議、Baitak股東協議及Baitak承諾契據中所持有之權利及權益
「抵押文件」	指	(a) 新興漢賬戶抵押； (b) 新興漢股份抵押；

釋 義

- (c) 新Listar股份抵押；
- (d) 新抵押轉讓(興漢股東貸款)；
- (e) 新抵押轉讓(Listar股東貸款)；
- (f) 新抵押轉讓(賣方股東貸款)；及
- (g) 新賣方賬戶抵押

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司即將召開及舉行之股東特別大會，以供(i)股東考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行交易；及(ii)獨立股東考慮及酌情批准關連交易
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	股東貸款總額之27%
「股東協議」	指	賣方、買方、Baitak與Listar將於完成日期所訂立之股東協議，內容有關彼等各自於Listar之權利及責任
「中國數碼」	指	中國數碼信息有限公司，於香港註冊成立之公司，其已發行股份於聯交所上市(股份代號：250)，為本公司之附屬公司
「該地塊」	指	位於中國廣州花都區新華鎮之整幅地塊，建築面積合共約1,036,000平方米
「Staverley」	指	Staverley Assets Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本通函日期為中信集團之全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

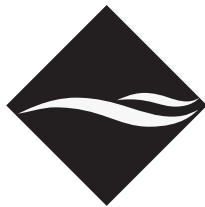
「補充承諾函件」	指	賣方、Listar及興漢將於完成日期給予Baitak及買方之承諾函件，內容有關Listar承諾函件及興漢承諾函件之若干修訂，例如倘Baitak行使其權利要求根據Listar承諾函件更換Listar之秘書及／或根據興漢承諾函件更換興漢之秘書，Baitak須在取得買方事先書面同意之情況下，提名一間具獨立性的公司秘書服務公司作為Listar及／或興漢之新秘書(視情況而定)
「股東貸款總額」	指	Listar於緊接完成前尚欠及結欠賣方及Baitak之股東貸款總金額
「交易文件」	指	(a) 股東協議； (b) 承諾契據； (c) Baitak交易文件； (d) 轉讓股東貸款； (e) 抵押文件； (f) 函件協議；及 (g) 補充承諾函件
「承諾函件」	指	本公司主要股東于品海先生發出之承諾函件，確認(其中包括)於股東特別大會批准買賣協議及其項下擬進行之一切交易
「賣方」	指	南海發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「美元」	指	美國法定貨幣美元

釋 義

「平方米」 指 平方米

「%」 指 百分比

就本通函而言，除另有指明外，貨幣換算採用人民幣0.81085元兌1港元、人民幣6.15053元兌1美元及7.758港元兌1美元之匯率(倘適用)。有關匯率僅供說明用途，並不表示任何港元、人民幣或美元金額已經、可能已經或可以按有關匯率或任何其他匯率兌換。



南海控股有限公司*

NAN HAI CORPORATION LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：680)

執行董事：

于品海先生(主席)

陳丹女士

劉榮女士

非執行董事：

王鋼先生

林秉軍先生

獨立非執行董事：

江平教授

劉業良先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

香港主要營業地點：

香港

灣仔

駱克道188號

兆安中心26樓

非常重大出售、
關連交易
及
股東特別大會通告

緒言

於2013年6月28日，本公司宣佈，賣方、本公司與買方訂立買賣協議，據此，賣方將出售而買方將按代價(即人民幣607,000,000元(相當於約748,597,151港元))購買收購權益，代價將以現金支付。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。

* 僅供識別

董事會函件

以下各項文件將於完成後簽訂，以規管有關賣方及買方投資於Listar之權利及責任：

(1) 股東協議；及

(2) 承諾契據，據此，賣方將承擔有關Listar集團之若干責任。

完成後，抵押文件亦將簽立，以擔保(其中包括)賣方、本公司及Listar於上述文件項下之責任。

本通函旨在向股東提供有關出售事項及關連交易進一步詳情、獨立董事委員會推薦建議函件，以及獨立財務顧問就關連交易致獨立董事委員會及獨立股東意見函件，連同股東特別大會通告。

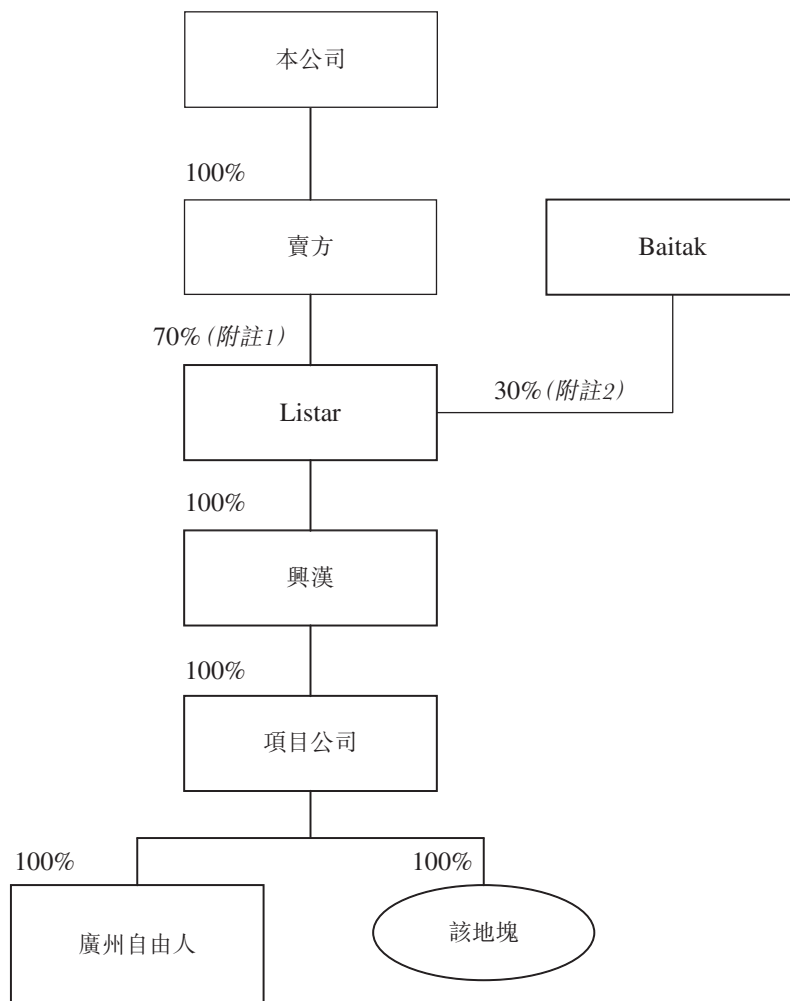
背景

於2013年6月28日交易時段後，賣方(作為賣方)、本公司(作為擔保方)與買方(作為買方)訂立買賣協議，據此，賣方將出售而買方將按代價(即人民幣607,000,000元(相當於約748,597,151港元))購買收購權益。

董事會函件

下文載列Listar集團於最後實際可行日期及緊隨完成後之股權結構：

Listar集團於最後實際可行日期之股權結構

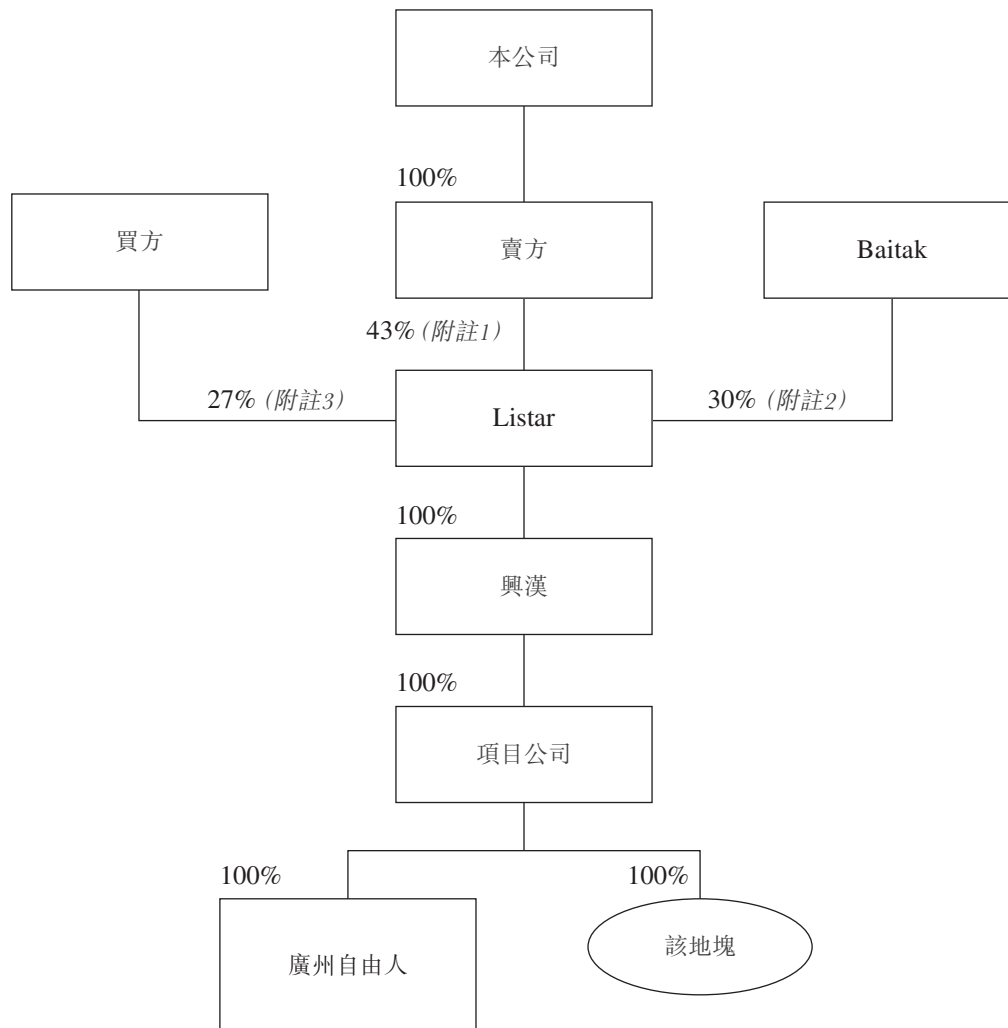


附註1：Listar已發行股本70%，即賣方所持14,000,000股A類股份。

附註2：Listar已發行股本30%，即誠如10月公告所披露於出售6,000,000股Listar股份後Baitak所持6,000,000股B類股份。

董事會函件

Listar集團於緊隨完成後之股權結構



附註1：Listar已發行股本43%，即賣方所持8,600,000股A類股份。

附註2：Listar已發行股本30%，即Baitak所持6,000,000股B類股份。

附註3：Listar已發行股本27%，即買方所持5,400,000股A類股份。

完成後，買方將成為擁有Listar 27%權益之股東。以下各項文件將於完成後簽訂，以規管有關賣方及買方投資於Listar之權利及責任：

(1) 股東協議；及

(2) 承諾契據，據此，賣方將承擔有關Listar集團之若干責任

完成後，抵押文件亦將簽立，以擔保(其中包括)賣方、本公司及Listar於上述文件項下之責任。

出售事項

買賣協議

日期： 2013年6月28日(交易時段後)

訂約方：

- (1) 賣方；
- (2) 本公司(作為賣方履行承諾契據項下保證回報還款責任之擔保方)；及
- (3) 買方(據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，除買方之同系附屬公司Staverley持有4,893,197,974股股份(相當於本公司全部已發行股本約7.13%)及買方之同系附屬公司CITIC Capital為本公司兩(2)項定期貸款融資之貸方外，買方及其最終實益擁有人中信集團均為獨立於本集團及Baitak以及彼等各自之關連人士之第三方。據董事所深知，買方為投資控股公司，其母公司從事中國房地產投資及開發)

將予出售之資產

- (1) 銷售股份，即Listar股本中每股面值1美元之5,400,000股A類股份，相當於最後實際可行日期Listar全部已發行股本27%(A類股份及B類股份合計)；及
- (2) 股東貸款，即股東貸款總額27%。根據買賣協議，股東貸款總額於完成時將不超過950,444,745港元。

代價

收購權益之代價為人民幣607,000,000元，其中：

- (1) 股東貸款之代價將為股東貸款總額27%，即人民幣208,080,393元(相當於約256,620,081港元，乃根據協定匯率1港元兌人民幣0.81085元計算)；及
- (2) 銷售股份之代價將為代價餘額，即人民幣398,919,607元(相當於約491,977,070港元)。

董事會函件

代價將由買方或買方指定之任何其他人士按下列方式向賣方以現金支付：

- (1) 於達成買賣協議所載所有先決條件起計一(1)個星期內，買方向賣方發出函件作為達成條件之最終確定時(即於完成日期)，支付人民幣400,000,000元(或其美元或港元等值金額，乃經參考香港上海滙豐銀行有限公司於緊接付款日期前營業日公開披露之平均買入沽出匯率計算)作為首期付款；及
- (2) 於緊隨支付首期付款翌日起計七十五(75)日內(或賣方與買方互相協定之任何其他日期)，支付餘額人民幣207,000,000元(或其美元或港元等值金額，乃經參考香港上海滙豐銀行有限公司於緊接付款日期前營業日公開披露之平均買入沽出匯率計算)，前提為賣方並無嚴重違反買賣協議所載之保證及承諾。

代價乃由賣方與買方公平磋商釐定，並經參考(1)獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司編製之物業估值報告，及(2)近期中國房地產市場之低迷情況。根據上述物業估值報告，該項目於2013年5月31日之公平市值約為人民幣3,273,500,000元(相當於約4,037,121,539港元)。根據物業估值報告，估值師已按直接比較法評估該項目，並經參考相關市場上之可比較銷售記錄，亦計及已支付建築成本及就完成發展該項目將支付之建築成本，以反映該項目發展完成後之質量。經計及該項目於2013年5月31日之賬面值(不計及Listar於Baitak買賣協議項下之財務責任)約2,464,199,833港元，該項目之估值盈餘約為1,572,921,706港元。Listar集團於2013年5月31日之公平市值總額約為1,673,972,930港元，乃按(1)Listar集團於2013年5月31日之資產淨值(即約101,051,224港元)；及(2)該項目之估值盈餘(即約1,572,921,706港元)之總和計算。扣除於2013年5月31日股東貸款總額之27%約256,620,081港元(相當於約人民幣208,080,393元)後，按等額計算之代價淨額將約為491,977,070港元(相當於約人民幣398,919,607元)。於2013年5月31日Listar集團27%權益之公平市值總額(不計及Listar於Baitak買賣協議項下之財務責任)約為451,972,691港元，因而有溢價約40,004,379港元，即Listar集團27%權益之公平市值總額有溢價約8.9%。

董事會函件

於2012年12月31日完成向Baitak出售Listar 30%權益後，Listar假設按12%內部回報率以應計基準支付保證回報之財務責任，其中(a)代價160,380,314美元(相當於約1,244,230,476港元)之權益部分123,594,126美元(按於2012年12月31日之匯率7.7511港元兌1美元計算，相當於約957,990,430港元)，乃自代價扣除股東貸款部分36,786,188美元(按於2012年12月31日之匯率7.7511港元兌1美元計算，相當於約285,133,424港元)後計算得出，代價由權益部分及股東貸款部分組成，並用作按等額基準直接支付根據六灣開發MTQ協議結欠Baitak之債務，而權益部分成為Listar之財務負債(該等財務負債導致Listar集團之狀況由錄得資產淨值約101,051,224港元轉為錄得負債淨額約858,051,721港元)；及(b)代價160,380,314美元(相當於約1,244,230,476港元)於2013年1月1日至2013年5月31日止五(5)個月按12%內部回報率計算之保證回報約8,430,865美元(相當於約65,406,651港元)已資本化為該項目之賬面值(由於按12%內部回報率計算之保證回報資本化，導致該項目之賬面值由2,464,199,833港元增至2,529,606,486港元)。

Listar於Baitak買賣協議項下之財務責任對Listar集團於2013年5月31日之公平市值總額影響之詳情載列如下。

經計及該項目於2013年5月31日之賬面值(經計及Listar於Baitak買賣協議項下之財務責任)約2,529,606,486港元，該項目之估值盈餘(經計及Listar於Baitak買賣協議項下之財務責任)約為1,507,515,053港元。Listar集團於2013年5月31日之公平市值總額(經計及Listar於Baitak買賣協議項下之財務責任)約為649,463,332港元，乃按(1) Listar集團於2013年5月31日之負債淨額(即約858,051,721港元)；及(2)該項目之估值盈餘(即約1,507,515,053港元)之總和計算。扣除於2013年5月31日股東貸款總額之27%約256,620,081港元(相當於約人民幣208,080,393元)後，按等額計算之代價淨額將約為491,977,070港元(相當於約人民幣398,919,607元)。Listar集團27%權益於2013年5月31日之公平市值總額(經計及Listar於Baitak買賣協議項下之財務責任)約為175,355,100港元，於最後實際可行日期並無重大變動，因而有溢價(經計及Listar於Baitak買賣協議項下之財務責任)約316,621,970港元，即Listar集團27%權益之公平市值總額有溢價約181%。

經考慮上文所述者，董事認為代價屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

完成之先決條件

完成須待以下各項獲達成後，方可作實：

- (i) 買方或其控股公司根據適用中國法例、法規及規則，向相關政府機關取得一切所需批准、同意、許可、授權、豁免或任何類型之備案；
- (ii) 根據承諾函件所載，股東於股東特別大會批准買賣協議及其項下擬進行交易；
- (iii) 獨立股東於股東特別大會批准本集團及Baitak(視情況而定)將於完成後簽訂之交易文件(包括函件協議)及其項下擬進行交易；
- (iv) 賣方向買方提供任何及一切所需文件，其內容獲買方信納，以確保買方將為收購權益之法定實益擁有人；
- (v) 買賣協議所載賣方及本公司所作保證仍屬真實準確，亦無誤導成份；
- (vi) 買賣協議所載承諾未被嚴重違反；及
- (vii) 並無發生Baitak買賣協議之終止事件或Listar集團並無出現重大不利變動。

終止事件概述如下：

- (1) 未能於到期時支付Baitak買賣協議項下之任何應付款項；
- (2) 未能履行或遵守Baitak買賣協議所述任何其他責任，且於Baitak發出通知起計十五(15)日內並無糾正有關缺失情況；
- (3) 失實陳述；
- (4) 連帶失責；
- (5) 無力償債事件；
- (6) 無力償債法律程序；
- (7) 任何超過1,000,000美元之判決於十四(14)個營業日內仍然存在或仍未償還；

董事會函件

- (8) 債權人程序 — 任何沒收、扣押、暫押、扣留或執行導致總值1,000,000美元之任何資產於十四(14)個營業日內無法解除；
- (9) 項目公司放棄該項目全部或任何重大部分；
- (10) 項目公司不再擁有地塊之獨家及無限制使用權，或政府機關採取行動廢除有關該項目之土地出讓合同及土地使用權證；
- (11) 沒收；
- (12) 廢除；
- (13) 任何債務人履行或遵守Baitak買賣協議項下任何重大責任屬非法；
- (14) 抵押文件不再有效、具有十足效力及作用，或不再賦予Baitak據此擬產生之一切重大權利、權力及特權；
- (15) 項目公司註冊資本於2012年12月31日前或任何適用寬限期(不超過十二(12)個月)內仍未繳足；
- (16) 出現擔保方終止事件；及
- (17) 出現重大不利變動。

於最後實際可行日期，第(i)、(iv)、(v)、(vi)及(vii)項條件已經達成。買方將有權豁免第(v)至(vii)項條件，惟上述所有該等條件已經達成。因此，毋須豁免任何該等條件。

倘上文所載條件於最後截止日期下午5時正前未獲達成，買賣協議將告自動終止(若干持續條文除外，例如有關保密、通知及監管法例等方面之條文)。

完成

完成將於完成日期落實。

Listar集團之資料

Listar乃於1993年7月27日在英屬處女群島註冊成立之公司，其法定股本為40,000,000美元，分為34,000,000股每股面值1美元之A類股份及6,000,000股每股面值1美元之B類股份，於最後實際可行日期，已發行其中14,000,000股A類股份

董 事 會 函 件

及6,000,000股B類股份。於最後實際可行日期，Listar為賣方擁有70%權益之附屬公司。Baitak擁有Listar 30%股權。Listar為投資控股公司，持有興漢全部已發行股本。

興漢乃於1992年5月26日在香港註冊成立之公司，其法定股本為10,000,000港元，分為10,000,000股每股面值1港元之股份，於最後實際可行日期，已發行其中1,000股股份。於最後實際可行日期，興漢為Listar之全資附屬公司。興漢為投資控股公司，其主要資產為項目公司全部股權。

項目公司乃於中國成立之中外合作合資企業，其註冊資本為42,000,000美元，其獲批准營業範圍為在該地塊開發、建設、出售、出租及管理自行開發之商品房及相關配套設施。於最後實際可行日期，項目公司由興漢全資擁有，其主要資產為該項目。

該地塊面積約為615,000平方米，指定作住宅開發。該項目名為「自由人花園」，位於該地塊之上，建築面積約為1,036,000平方米，將分五期開發。該項目第一期建築面積約為298,000平方米，其中住宅可售面積約為210,000平方米。第一期住宅已於2012年5月推出預售，總可售面積約為205,000平方米，其中可售面積約140,000平方米已售出，截至2013年5月31日止帶來銷售所得款項約1,492,621,000港元(相當於約人民幣1,210,292,000元)。上述銷售所得款項將於完成向業主收樓後確認為收益，有關收樓預計將於2013年底進行。

經計及Listar於Baitak買賣協議項下之財務責任後，下文載列Listar於截至2012年12月31日止兩個年度及截至2013年5月31日止五(5)個月之綜合財務資料：

	於／截至 2013年 5月31日 止五(5)個月 (未經審核) 千港元	於／截至 2012年 12月31日 止年度 (未經審核) 千港元	於／截至 2011年 12月31日 止年度 (未經審核) 千港元
資產／(負債)淨額	(858,052)	(831,145)	170,363
除稅前虧損	(36,478)	(47,801)	(34,333)
除稅後虧損	(36,478)	(47,801)	(34,333)

本集團之資料及進行出售事項之原因

本集團主要從事房地產開發、文化與傳播業務，及其上市附屬公司中國數碼則從事企業IT應用服務。

於最後實際可行日期，誠如10月公告所披露，六灣開發MTQ協議項下之融資還款條件如下：

- (1) 誠如10月公告所述，出售Listar Properties Limited (「Listar」) 30%權益之代價160,380,314美元(相當於約1,244,230,000港元)已用作償還六灣開發MTQ抵押債務。
- (2) 代價將用作於完成後按等額基準償還106,000,000美元(相當於約822,348,000港元)。本公司已於2013年8月23日向Baitak支付約8,650,000美元(相當於約67,107,000港元)，其中約7,309,318美元已用作支付106,000,000美元與約98,690,682美元之間之差額。餘款約1,340,682美元(相當於約10,401,000港元)將用作按下文所述於2013年12月31日或之前按等額基準向Baitak支付款項。
- (3) 36,785,000美元(相當於約285,378,000港元)當中之35,000,000美元(相當於約271,530,000港元)已於2013年1月15日支付。Baitak及賣方互相同意餘額1,785,000美元(相當於約13,848,000港元)將於2013年12月31日或之前或互相進一步協定之任何其他較後日期支付。
- (4) Baitak及賣方互相同意5,406,000美元(相當於約41,940,000港元)、40,277,148美元(相當於約312,470,000港元)及7,270,574美元(相當於約56,405,000港元)將於2013年12月31日或之前或互相進一步協定之任何其他較後日期支付。

經計及應付款項總額約424,663,000港元(包括13,848,000港元、41,940,000港元、312,470,000港元及56,405,000港元)以及其後結清上述106,000,000美元及代價差額產生之餘款約10,401,000港元，六灣開發MTQ協議項下之應付款項總淨額將約為414,262,000港元。

除上述六灣開發MTQ協議項下之融資外，由CITIC Capital提供的另一項融資合共40,000,000美元(相當於約310,320,000港元)，有關還款日期已由2013年9月13日延至2013年12月13日。

董事會函件

於2013年8月31日，本集團可用資金約為210,000,000港元。本集團已於2013年8月獲中國一間銀行批出新造無抵押貸款融資人民幣200,000,000元(相當於約247,000,000港元)。上述融資之條款及條件已達致最後階段，預計本集團可於2013年10月前動用上述融資。因此，本集團可利用其可用資金約457,000,000港元，償還上述結欠CITIC Capital約40,000,000美元(相當於約310,000,000港元)之款項。除上述融資約247,000,000港元外，本集團已取得中國另一間銀行之融資函件，內容有關貸款融資人民幣1,200,000,000元(相當於約1,480,000,000港元)，有關融資將以「半島•城邦」項目三期所在地塊作抵押，預計可於2013年12月底前可供動用。銀行正在處理有關批核程序(包括融資約1,480,000,000港元之條款及條件)，預計將於2013年12月底前完成。於本集團可動用融資約1,480,000,000港元後，有關款項將用作償還六灣開發MTQ協議項下之應付款項總淨額約414,000,000港元。除上述兩項貸款融資外，本集團並無與中國之銀行就額外貸款融資進行正式磋商。考慮到上述各項後，本集團不擬即時進行任何集資活動，以籌集額外資金於到期時應付六灣開發MTQ協議項下之融資，然而，倘若本集團多項業務，例如：該項目、「半島•城邦」及影院營運之銷售所得款項不足以應付本集團之營運資金需求以及上述銀行融資約247,000,000港元及1,480,000,000港元不可動用，本集團將考慮出售其部分資產，例如「半島•城邦」所在地塊，及／或以其他方法籌集資金，例如向其他財務機構借貸及發行可換股債券、可交換債券、供股及認股權證等衍生工具。於最後實際可行日期，本集團不擬進一步出售於Listar之任何權益。

該項目共分為五(5)期。項目一期自2012年5月起向市場推出預售，總可售面積約205,000平方米當中約140,000平方米已經預售。預期項目一期將於2013年底前竣工及交樓予業主。預期項目二期將於2013年底前施工，並將於2015年第一季竣工。假設經濟及營商環境(包括市場氣氛以及政府監控措施及政策)相對穩定，項目三、四及五期之預期竣工時間分別為2016年第二季、2017年第二季及2017年第四季。

該項目各期施工之資金將由中國之銀行建築貸款撥付。買方之保證年度回報每年10厘及Baitak按12%內部回報率計算之保證回報，將以買方及Baitak各自有權根據彼等各自於Listar之股權(即分別27%及30%)享有之該項目各期之銷售所得款項撥付。倘買方及Baitak各自有權享有之該項目任何一期之銷售所得款項不足以支付相關保證回報，賣方將動用其有權享有之該項目各期之銷售所得

款項(即43%)為買方及Baitak補足保證回報。由於上述保證回報由本公司作出擔保，本公司將負責於到期時支付有關回報。本公司或動用於深圳房地產項目名為「半島•城邦」項目三期產生銷售所得款項之自有資金支付有關回報。本公司亦或動用其影院業務產生之銷售收益於到期時支付上述回報。此外，本公司將於2013年底動用其自有資金支付項目公司之未繳資本約161,225,000港元。

誠如10月公告所披露，本集團須向Baitak支付106,000,000美元以解除其於六灣開發MTQ協議項下之責任，而本集團可能以進一步出售Listar權益之方式籌集資金支付上述款項。獲股東於2012年12月7日舉行之本公司股東特別大會上批准後，本公司開始物色Listar之潛在買方。由於政府對中國房地產市場採取緊縮措施，物色潛在買方並無進展。Baitak願意與Listar新投資者合作之準則進一步限制物色Listar潛在買方之選擇。最終，買方約於2013年4月初步表示對該項目有興趣。買方之控股公司為國有企業，在投資於Listar進行磋商之各個步驟中，其須嚴格遵守內部監管政策及制度，因此，磋商過程在過去數月停滯不前。此外，由於買方考慮到中國近期房地產市場低迷之影響，故買方所評估該項目之價值低於本公司所評估之價值。因此，10月公告所披露Listar 19%已發行股本以及Listar尚欠及結欠賣方19%之股東貸款之代價遠低於目標代價100,700,000美元(相當於約781,230,600港元)。因此，本公司須出售較多Listar已發行股本以及Listar尚欠及結欠賣方之股東貸款，以求金額接近或相等於100,700,000美元(相當於約781,230,600港元)之較高代價。與買方進行磋商後，買方願意支付最多約人民幣607,000,000元(相當於約748,597,151港元)，相當於Listar已發行股本約27%及股東貸款總額之27%。代價將用作支付有關款項，以代價結算後上述款項之餘額將約為7,309,318美元(相當於約56,705,689港元)，已由本公司於2013年8月23日支付。房地產投資及開發為本集團其中一項主要業務，亦為本集團收益之主要來源。

董事會函件

除該項目外，本集團擁有中國深圳另一大型房地產項目名為「半島•城邦」，「半島•城邦」合共分為五期。項目一及二期已經竣工，而項目二期僅餘少數單位仍未售出。「半島•城邦」項目三、四及五期建築工程之預計施工及竣工時間如下：

項目期數	施工時間	竣工時間
三	2014年第一季度	2016年第一季度
四	2015年第二季度	2017年第二季度
五	2016年第三季度	2018年第三季度

「半島•城邦」之價值為該項目約3.2倍。

於2013年6月30日，「半島•城邦」項目二期住宅單位尚餘可售面積約3,900平方米尚未售出，而「半島•城邦」項目一及二期商業單位則尚餘可售面積約6,900平方米尚未售出。上述「半島•城邦」住宅及商業單位之估計銷售所得款項分別約為人民幣136,600,000元(相當於約169,000,000港元)及人民幣488,500,000元(相當於約603,000,000港元)，預計將分別於2014年第一季末及2014年第四季末前收訖。此外，該項目之估計銷售所得款項約為人民幣668,500,000元(相當於約824,443,000港元)，預計約於2013年底產生。就「半島•城邦」成立之項目公司註冊資本已繳足。「半島•城邦」各期之建築成本乃以中國之銀行及其他財務機構之建築貸款撥付。本集團於完成後將繼續從事房地產開發業務。基於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為出售事項之條款屬公平合理，經過公平磋商後釐定，並符合本公司及股東整體利益。

出售事項之財務影響

於2012年12月31日，賣方向Baitak出售Listar 30%股權及30%股東貸款(統稱「Listar 30%權益」)，現金代價約為160,380,000美元(相當於約1,244,228,000港元)。出售Listar 30%權益被視為就本集團結欠Baitak負債所進行財務重組之有抵押貸款。於2013年6月28日，賣方與買方訂立有條件買賣協議，以出售Listar 27%股權及27%股東貸款(統稱「Listar 27%權益」)，現金代價為人民幣607,000,000元(相當於約748,597,151港元)。由於出售Listar 27%權益，考慮到本公司將於完成日期失去對Listar之控制權，所以出售Listar 30%權益及Listar 27%權益兩者均將被視為一連串出售事項。

董 事 會 函 件

由於完成後失去對Listar之控制權，Listar集團將僅為本公司之聯營公司。因此Listar集團之財務業績及狀況將不再於本集團之綜合財務報表內綜合入賬，惟將於完成日期按其公平值確認，其後則以權益法於本集團之綜合財務報表內入賬。載於本通函附錄二為餘下集團之未經審核備考財務資料（「資料」），說明出售事項之未經審核備考影響，猶如出售事項已於2013年6月30日（就未經審核備考綜合財務狀況報表而言）及2012年1月1日（就未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合全面收益報表及未經審核備考綜合現金流量報表而言）進行。

根據資料，出售事項之影響預期導致(i)本集團截至2012年12月31日止年度之溢利淨額增加約1,147,000,000港元，包括扣除交易成本及稅項前之出售事項收益約1,134,000,000港元（本公司於2013年6月28日所公佈之扣除交易成本及稅項前之出售事項收益約465,000,000港元與出售事項收益約1,134,000,000港元之差額為Listar 30%權益，將不再被視為有抵押貸款，惟按上文所述被視為於完成日期進行出售事項）；(ii)本集團於2013年6月30日之資產總值減少約2,539,000,000港元；及(iii)本集團於2013年6月30日之負債總額減少約3,718,000,000港元。出售事項於完成時之收益將與出售事項收益約1,134,000,000港元有別，原因為出售事項於完成時之收益將參考Listar集團於完成日期之公平市值計算，惟不再參考Listar集團按備考基準計算之公平市值，即猶如出售事項已於2012年12月31日完成。

以下調整指確認出售事項之收益，猶如出售事項已於2012年12月31日完成：

	千港元
現金代價(人民幣607,000,000元)	754,975
於Listar集團餘下43%股權之公允價值	684,258
Listar集團之資產淨值(不包括與餘下集團之公司間結餘， 並計入公允價值調整及相關遞延稅項負債)	(401,751)
Listar集團應佔商譽	(143,111)
餘下集團應佔Listar集團結欠43%股東貸款	231,902
應收Listar集團款項	24,723
假設用以支付未繳股本之本集團負債	(161,225)
於出售Listar集團時重新分類換算儲備	143,954
出售事項收益(不包括交易成本)	<u><u>1,133,725</u></u>

董事會函件

於最後實際可行日期，本集團不擬於完成後出售其於Listar之餘下權益。

出售事項之所得款項用途

全數代價將用於解除本集團於六灣開發MTQ協議項下之還款責任。

有關出售事項之上市規則涵義

由於出售事項(當與10月公告所披露賣方向Baitak出售Listar 30%股權合併計算時)於上市規則項下之適用百分比率超過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，須遵守上市規則項下之申報、公告及股東批准之規定。

關連交易

於完成後，買方將成為擁有Listar 27%權益之股東，故根據上市規則被視為本公司之關連人士。於完成時，賣方將訂立將以抵押文件作出保證之其他交易文件——股東協議及承諾契據。根據上市規則第14A章，上述交易文件項下擬進行交易將構成本公司之關連交易(即關連交易)，須遵守上市規則項下之申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

下文載列將於完成時簽立之股東協議及承諾契據主要條款：

(A) 股東協議

訂約方：

- (1) 買方；
- (2) 賣方；
- (3) Baitak；及
- (4) Listar

主要條款：

(a) Listar集團之業務

Listar集團之唯一業務將為發展及營運該項目。

(b) 為Listar融資

除非Listar及其全體股東另行書面同意，否則其股東借予Listar之所有貸款，須根據有關股東貸款各自之未償還金額比例按相同比例基準計算。Listar可透過董事會不時釐定之有關方式籌集資金及融資，以應付Listar集團之資金需求，作營運資金或其他財務支援用途。

(c) 董事會代表

Listar董事人數為七(7)人，其中三(3)名董事由賣方委任，而買方及Baitak各自將委任兩(2)名董事。主席由Baitak提名，但彼無權在正反票數出現均等情況時投下決定票。

(d) 項目管理委員會

Listar股東同意，項目公司董事會須成立項目管理委員會(「**項目管理委員會**」)，以監督項目公司及該項目之管理及營運。項目管理委員會將由六(6)名成員組成，賣方、買方及Baitak各自將委任兩(2)名成員。

(e) 優先購買權

Listar各股東就有關股東持有之Listar股份及結欠有關股東之股東貸款，按其他股東當時所持股權比例，向其他股東授出優先購買權。

(f) 日後股本發售之優先購買權

Listar就Listar於日後發行其任何類別股本之任何股份，或可轉換或交換為或行使其任何類別股本之任何股份之證券，以及就Listar日後根據有關股東不時於Listar之持股比例借入之任何股東貸款，向各股東授出優先購買權。

(g) 股息

根據交易文件之條款，Listar集團旗下各成員公司之初步股息政策應為派付相等於所有除稅後可供分派溢利淨額之現金股息，並已考慮Listar集團之盈利能力及Listar集團儲備之任何法定要求。

(h) 期限

股東協議條款之期限應延長至依法終止，或由Listar與其股東互相協定終止或根據股東協議條款終止為止。

(i) 終止

倘賣方或買方或Baitak不再持有任何Listar股份，或Listar清盤或頒令Listar清盤(就重組或合併而清盤除外)，股東協議將告終止。

訂立股東協議之原因：

為列出(i)賣方、買方及Baitak作為Listar股東之權利及責任；及(ii)賣方、買方及Baitak投資於Listar之條款及條件，賣方、買方及Baitak同意於完成後訂立股東協議。因此，賣方、買方與Baitak就彼等各自投資於Listar之權利及責任受到股東協議之充分保障及監管。

基於上文所述，董事(包括獨立非執行董事，彼等經考慮獨立財務顧問之意見後於本通函「獨立董事委員會函件」中發表意見)認為，股東協議之條款乃經本集團、買方與Baitak公平磋商後按一般商業條款訂立，在此情況下對本集團而言不遜於獲獨立第三方提供之條款。有關董事亦認為，股東協議之條款屬公平合理，並符合本公司及獨立股東整體利益。

(B) 承諾契據

訂約方：

- (1) 賣方；
- (2) 買方；
- (3) Baitak；
- (4) 本公司；及
- (5) Listar

主要條款：

(a) Baitak提前贖回內部回報率

此將按Baitak承諾契據所載相同方式詮釋，其概要條款已載於10月公告內。

(b) Baitak中期現金分派

此將按Baitak承諾契據所載相同方式詮釋，其概要條款已載於10月公告內。

(c) Baitak溢利分派

此將按Baitak承諾契據所載相同方式詮釋，其概要條款已載於10月公告內。

(d) 中信保證回報

賣方須確保自買方根據買賣協議向賣方悉數支付代價當日起計五(5)年期間(「**合作期**」)內，賣方將向買方保證買方可收回及收取回報(「**保證回報**」)，而不論為透過由Listar、興漢及／或項目公司分配股息或償還股東貸款或賣方以自有資金以現金支付差額(如有)之方式，金額為代價總金額連同以代價總金額或代價結餘(視情況而定)按回報年利率10厘(年利率10厘即「**保證回報率**」)計算之回報。保證回報率乃賣方與買方經參考(1) Baitak於Baitak買賣協議所享有之內部回報年利率12厘；及(2)中國房地產開發商之借貸成本，尤其是於聯交所上市之中國房地產開發商所發行以美元計值債券之債券收益率及票面息率後，公平磋商釐定。保證回報付款將按下列方式運作：於合作期內，賣方將於各曆年12月31日後五(5)個營業日(各稱「**現金分配日**」)及最後一年合作期之最後一日內透過Listar、興漢及／或項目公司向買方作出現金分配。賣方將向買方承諾，於各現金分配日之現金分配將不少於(i)代價總金額或代價結餘(視情況而定)乘以保證回報率計算得來的年度收益金額(「**保證年**

度回報」)；及(ii)代價總金額之15% (「保證年度代價回收」)之總和(「保證年度總回報」)(經計及上述(i)及(ii)，合作期內之引伸內部回報年利率為10厘)。於各現金分配日之保證年度總回報出現之任何差額將由賣方以其自有資金補足。於任何現金分配日所作任何現金分配如超出保證年度總回報的多餘部份(「過剩現金」)，將被視為進一步收回代價，並將於計算合作期內下一個曆年之保證年度回報時調減其餘額。於合作期之首年(即2013年)，保證年度回報須由全數支付代價日期起至2013年12月31日按比例計算。於合作期屆滿後，倘保證年度代價回收及過剩現金之總和不能全數抵銷代價及／或買方未能全數收取保證年度回報之任何款項，賣方將以其自有資金補足差額，確保買方可收取代價及買方於合作期應收取之保證年度回報。

待買方悉數收回及收取代價總金額及保證回報後，買方同意盡快向賣方無條件轉讓有關其所持Listar全部已發行股本9%之溢利分配權利(包括於項目公司之間接溢利分配權利9%)，為免生疑問，上述轉讓權利將不會影響買方於Listar之其他權利及權益以及其股權之任何方面，如買方不再持有任何收購權益，則上述轉讓權利將不再有效。

儘管賣方不再對Listar擁有控制權以及買方可收回及收取保證回報，董事會認為上述兩件事項並不存在直接相互關係。保證回報被視為一種向Listar投資者或股東保證之回報，由賣方與買方達成之商業決定產生。

鑑於保證年度回報及保證年度代價回收將多於代價，以及本公司將不再控制Listar，董事會認為此項條款屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益，原因如下：

- (1) 保證年度總回報之引伸內部回報年利率為10厘，與下文所載債券之債券收益率相比具競爭力。
- (2) 完成後，代價將用作償還本集團於六灣開發MTQ協議項下之財務責任，因此，本集團整體負債得以降低。

董 事 會 函 件

- (3) 完成後，買方將成為Listar股東，Listar股東其後將有權根據Listar各股東之股權享有股東權利(包括分派權利)。儘管Listar於完成後不再為本公司之附屬公司，保證年度總回報可直接以買方作為股東享有之分派權利支付，故保證年度總回報未必為本公司之財務責任。
- (4) Listar為項目公司之控股公司，其唯一資產為該項目。該項目全部單位銷售後，Listar之價值將為零，因此Listar是否為本公司之附屬公司是毋須考慮。完成後，本公司仍擁有Listar 43%權益，即該項目將產生之全部銷售所得款項43%之分派權利。
- (5) 買方為中信集團之全資附屬公司，中信集團為中國知名國有企業，在內地及海外從事多種業務。房地產為中信集團之其中一項主要業務。憑藉中信集團在項目建築、管理及市場策略方面之豐富經驗，以及中信集團品牌帶來之附加價值，預計該項目將可從中受惠。

股份代號	美元非投資級別債券(中國／香港)	到期收益率*
1668.HK	華南城13.5% 2017年10月17日 可贖回2015年10月17日 @ 106.75	11.37%
1668.HK	華南城13.5% 2016年1月14日	11.37%
845.HK	恒盛地產13.25% 2018年3月4日 可贖回2016年3月4日 @ 106.625	12.45%
845.HK	恒盛地產13.0% 2015年10月25日	10.16%
1638.HK	佳兆業10.25% 2020年1月8日 可贖回2017年1月8日 @ 105.125	9.55%
1638.HK	佳兆業8.875% 2018年3月19日 可贖回2016年3月19日 @ 104.44	8.42%
1638.HK	佳兆業12.875% 2017年9月18日 可贖回2015年9月18日 @ 106.438	8.62%
884.HK	旭輝控股12.25% 2018年4月15日 可贖回2016年4月15日 @ 106.12	10.10%
1777.HK	花樣年10.75% 2020年1月22日 可贖回2017年1月22日 @ 105.38	10.31%
1777.HK	花樣年13.75% 2017年9月27日	9.42%
1777.HK	花樣年14.0% 2015年5月12日	7.00%

董 事 會 函 件

股份代號	美元非投資級別債券(中國／香港)	到期收益率*
1628.HK	禹洲地產11.75% 2017年10月25日 可贖回2015年10月25日 @ 105.875	8.45%
1628.HK	禹洲地產13.5% 2015年12月15日 可贖回2013年12月15日 @ 106.75	8.65%
1238.HK	寶龍地產11.25% 2018年1月25日 可贖回2016年1月25日 @ 105.62	11.05%
1238.HK	寶龍地產13.75% 2015年9月16日	9.44%
1030.HK	新城發展10.25% 2018年1月31日 可贖回2016年1月31日 @ 100	10.17%
1966.HK	中駿置業11.50% 2017年11月14日 可贖回2015年11月14日 @ 105.75	8.89%
1966.HK	中駿置業10.50% 2016年1月14日	8.32%

* 資料來源：於2013年6月5日之彭博

透過比較上述債券收益率，內部回報率10%界乎7.00%至12.45%之間，以及與平均收益率9.65%接近，故認為公平合理。

(e) Baitak免除

此將按Baitak承諾契據所載相同方式詮釋，其概要條款已載於10月公告內。

(f) CITIC免除

於下列各項之最早日期，買方及(如適用)賣方、本公司及／或Baitak須獲免除彼等各自於承諾契據項下尚欠及結欠買方之所有債務及負債，而根據及有關買賣協議而訂立之抵押文件項下之所有抵押權益亦須獲免除及解除：

- (i) 買方書面確認所有抵押債務以及賣方及本公司因承諾契據之保證回報而承擔之所有債務及負債已悉數支付、履行及解除當日；或
- (ii) 買方根據交易文件出售所有收購權益當日。

訂立承諾契據之原因：

承諾契據列出賣方、Baitak及買方於Listar之若干特定權利，以保障彼等各自於該項目發展之權益，預期該項目由2012年10月31日起計約五(5)年內完成發展。

基於上文所述，董事(包括獨立非執行董事，彼等經考慮獨立財務顧問之意見後於本通函「獨立董事委員會函件」中發表意見)認為，承諾契據之條款乃經本集團、買方與Baitak公平磋商後按一般商業條款訂立，在此情況下對本集團而言不遜於獲獨立第三方提供之條款。有關董事亦認為，承諾契據之條款屬公平合理，並符合本公司及獨立股東整體利益。

賣方於買賣協議及其他交易文件項下之責任(即抵押債務)將由抵押文件作擔保，包括以下各項：

(a) 新興漢賬戶抵押

訂約方：

(1) 抵押人：興漢；及

(2) 承押人：買方

賬戶抵押：

興漢(作為實益擁有人)向買方全數轉讓及同意轉讓興漢現時或將享有之興漢銀行賬戶及於任何時間該銀行賬戶全部進賬款項之一切權利、所有權及權益。

(b) 新興漢股份抵押

訂約方：

(1) 抵押人：Listar；

(2) 承押人：買方；及

(3) 公司：興漢

抵押：

Listar(作為實益擁有人)以第一法定押記方式向買方抵押及承諾抵押興漢全部已發行股本47.4%，連同其一切權利、款項、權益及財產。

(c) 新Listar股份抵押

訂約方：

- (1) 抵押人：賣方；
- (2) 承押人：買方；及
- (3) 公司：Listar

抵押：

賣方(作為實益擁有人)以第一法定押記方式向買方抵押及承諾抵押於出售銷售股份生效後賣方所擁有之A類股份約47.4%，相當於Listar全部已發行股本約20.4%，連同其一切權利、款項、權益及財產。

(d) 新抵押轉讓(興漢股東貸款)

訂約方：

- (1) 轉讓人：興漢；及
- (2) 受讓人：買方

抵押轉讓：

興漢(作為實益擁有人)以第一法定轉讓方式向買方全數轉讓及同意轉讓任何及全部項目公司於完成時結欠興漢之款項47.4%以及任何及全部項目公司其後可能結欠興漢之其他款項47.4%，包括但不限於興漢不時向項目公司提供或可供其使用之一切墊款或資金47.4%。

(e) 新抵押轉讓(Listar股東貸款)

訂約方：

- (1) 轉讓人：Listar；及
- (2) 受讓人：買方

抵押轉讓：

Listar(作為實益擁有人)以第一法定轉讓方式向買方全數轉讓及同意轉讓任何及全部興漢於完成時結欠Listar之款項47.4%以及任何及全

部興漢其後可能結欠Listar之其他款項47.4%，包括但不限於Listar不時向興漢提供或可供其使用之一切墊款或資金47.4%。

(f) 新抵押轉讓(賣方股東貸款)

訂約方：

(1) 轉讓人：賣方；及

(2) 受讓人：買方

抵押轉讓：

賣方(作為實益擁有人)以第一法定轉讓方式向買方全數轉讓及同意轉讓任何及全部Listar於完成時結欠賣方之款項47.4%(根據買賣協議出售股東貸款生效後)以及任何及全部Listar其後可能結欠賣方之其他款項47.4%，包括但不限於賣方不時向Listar提供或可供其使用之一切墊款或資金47.4%。

(g) 新賣方賬戶抵押

訂約方：

(1) 抵押人：賣方；及

(2) 承押人：買方

賬戶抵押：

賣方(作為實益擁有人)向買方全數轉讓及同意轉讓賣方現時或將享有之賣方銀行賬戶及於任何時間該銀行賬戶全部進賬款項之一切權利、所有權及權益。

進行關連交易之原因

股東協議列出(i)賣方、Baitak及買方作為Listar股東之權利及責任；及(ii)賣方、Baitak及買方投資於Listar之條款及條件。因此，賣方、Baitak及買方就各自投資於Listar之權利及責任均受到股東協議充分保障及監管。承諾契據列明賣方、Baitak及買方於Listar之若干特定權利，以保障彼等各自於該項目發展之權益，預期該項目由2012年10月31日起計約五(5)年內完成發展。

董事會函件

基於上文所述，董事(包括獨立非執行董事，彼等經考慮獨立財務顧問之意見後於本通函「獨立董事委員會函件」中發表意見)認為，股東協議、承諾契據及抵押文件之條款乃經本集團、Baitak及買方公平磋商後按一般商業條款訂立，在此情況下對本集團而言不遜於獲獨立第三方提供之條款。有關董事亦認為，上述文件之條款屬公平合理，並符合本公司及獨立股東整體利益。概無董事須就批准關連交易之相關董事會會議放棄表決。

有關關連交易之上市規則涵義

於完成後，買方將成為擁有Listar 27%權益之股東，故根據上市規則被視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，本集團訂立將以抵押文件作出保證之股東協議及承諾契據將構成本公司之關連交易。於最後實際可行日期，(i)概無訂立對Staverley及其聯繫人各自具約束力之投票信託或其他協議或安排或諒解；及(ii) Staverley及其聯繫人各自概無責任或權利，據此，彼已經或可能在一般或個別情況下將行使其股份投票權之控制權暫時或永久轉交第三方。關連交易須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

獨立董事委員會已告成立，以就關連交易向獨立股東提供推薦建議，另亦已委任獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般事項

於最後實際可行日期，買方並無持有任何股份，惟Staverley持有4,893,197,974股股份(相當於本公司全部已發行股本約7.13%)。買方及Staverley為同系附屬公司，彼等均為中信集團之附屬公司，而Staverley被視為買方之聯繫人，而買方將於完成後為本公司之關連人士。因此，Staverley須於股東特別大會就批准關連交易之相關決議案放棄表決。除上文所述者外，概無股東須於股東特別大會提呈之決議案放棄表決。

股東特別大會

本公司謹訂於2013年10月15日上午9時30分假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店7樓金利廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第132至135頁。

董事會函件

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請盡快將代表委任表格按其上印備之指示填妥，並交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何須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。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

推薦建議

務請閣下垂注本通函第41至42頁所載獨立董事委員會致獨立股東函件，其中載有其就關連交易致獨立股東之推薦建議。

另請閣下垂注本通函第43至61頁所載獨立財務顧問函件，其中載有(其中包括)其就關連交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

董事認為出售事項及關連交易之條款屬公平合理及一般商業性質，並符合本公司及股東整體利益。因此，董事建議(i)股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准出售事項及其項下擬進行交易之決議案；及(ii)獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准關連交易之決議案。

要求以投票方式表決之程序

根據細則第70條，於股東大會提呈進行表決之每項決議案將以舉手方式表決，除非(在宣佈舉手表決結果之前或當時或在撤回任何其他投票方式表決要求時)以下人士要求以投票方式表決：

- (i) 大會主席；或
- (ii) 最少3名親身出席(或倘若股東為法團，則由其正式授權代表出席)或委任代表出席大會，且當時有權在大會上投票之股東；或
- (iii) 任何1名或多名股東親身出席(或倘若股東為法團，則由其正式授權代表出席)或委任代表出席大會，且持有不少於所有有權於大會上投票之股東投票權總數十分一；或

董事會函件

- (iv) 任何1名或多名股東親身出席(或倘若股東為法團，則由其正式授權代表出席)或委任代表出席大會，且持有賦予權利可於大會上投票之本公司股份，而該等股份已繳足股款合計並不少於賦予該等權利之所有股份已繳足股款十分一。

根據於2009年1月1日起生效之經修訂上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上進行之任何表決必須以投票方式進行。因此，本公司將促使股東特別大會主席要求就股東特別大會通告所載之決議案按投票方式進行表決。

其他資料

務請閣下垂注本通函第41至42頁所載「獨立董事委員會函件」、本通函第43至61頁所載「獨立財務顧問函件」以及本通函各附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
Nan Hai Corporation Limited
董事
陳丹
謹啟

2013年9月24日

以下為獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件全文，以供載入本通函。



南海控股有限公司*

NAN HAI CORPORATION LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：680)

敬啟者：

非常重大出售、 關連交易 及 股東特別大會通告

茲提述本公司致股東日期為2013年9月24日之通函(「**通函**」)，本函件為其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，就吾等認為關連交易及其項下擬進行交易之條款對獨立股東而言是否公平合理提供意見。奧漸資本亞洲有限公司已獲委聘為獨立財務顧問，就此向吾等及獨立股東提供意見，其建議連同達致有關建議時所考慮主要因素之詳情載於通函第43至61頁。另請閣下垂注通函「董事會函件」及通函各附錄所載其他資料。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經考慮關連交易及其項下擬進行交易之條款以及獨立財務顧問之意見後，吾等認為關連交易及其項下擬進行交易對獨立股東而言屬公平合理，而進行關連交易符合本公司及股東整體利益。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有關批准關連交易之相關決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事

江平教授

劉業良先生

謹啟

2013年9月24日

以下為奧漸資本亞洲有限公司就買賣協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件全文，以供載入本通函。



奧漸資本亞洲有限公司
香港
灣仔港灣道6-8號
瑞安中心2112-13室

敬啟者：

關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，就買賣協議及將於出售事項完成時訂立以抵押文件作出保證之股東協議及承諾契據項下擬進行之關連交易(統稱「關連交易」)提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為2013年9月24日之致股東通函(「通函」)，本函件為其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

董事會宣佈，於2013年6月28日，賣方、 貴公司(作為保證人)與中信地產(香港)發展有限公司(「中信地產」或「買方」)訂立買賣協議，據此，賣方將出售而買方將按代價(即人民幣607,000,000元)購買收購權益，代價將以現金支付。

Listar主要業務為透過項目公司持有位於中國廣州之該地塊以作房地產開發。於本通函日期，賣方持有Listar全部已發行股本70%。

由於出售事項(當與10月公告所披露賣方向Baitak出售Listar 30%股權合併計算時)於上市規則項下之適用百分比率超過75%，故根據上市規則，出售事項構成 貴公司之非常重大出售。Baitak為擁有Listar 30%權益之股東，故根據上市規

則屬 貴公司之關連人士。於出售後，買方將成為擁有 Listar 27% 權益之股東，故根據上市規則被視為 貴公司之關連人士。於完成時，賣方將訂立以抵押文件作出保證之交易文件，即股東協議及承諾契據。根據上市規則，上述交易文件項下擬進行交易將構成 貴公司之關連交易。關連交易須遵守上市規則第 14A 章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

在達致吾等之意見及推薦建議時，吾等依賴 貴公司日期為 2013 年 7 月 3 日之公告所載或所述資料及事實以及董事及 貴公司管理層所作陳述及所提供或安排之資料之準確性。董事已在通函附錄五所載之責任聲明中表示，願就通函所載資料及陳述之準確性共同及個別地承擔全部責任。吾等假設所有該等資料、事實及陳述於提供或作出時在所有方面均屬真實準確，且於通函日期至股東特別大會日期仍屬真實準確，並可加以依賴。吾等並無理由質疑有關資料及陳述之真實性、準確性及完整性，並已向 貴公司管理層確認有關資料及陳述並無隱瞞或遺漏任何重大事實。有關第三方專家(即獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司，「獨立估值師」)提供與出售事項有關之估值，以供載入本函件，吾等已採取一切合理所需步驟，以遵守上市規則第 13.80 條之規定，而吾等並不知悉任何須促請獨立股東垂注之事宜。吾等採取之步驟包括以下各項：

- (i) 與獨立估值師討論彼等之專業知識及目前或過往與 貴公司、買賣協議之其他訂約方以及 貴公司或買賣協議之其他訂約方之關連人士之任何關係；
- (ii) 審閱彼等之委聘條款(特別是工作範圍、工作範圍是否適合所需估值及工作範圍是否有可能對估值報告之保證程度造成不利影響之任何限制)；及
- (iii) 除通函所披露資料外，吾等並不知悉 貴公司或買賣協議之其他訂約方對獨立估值師作出正式或非正式陳述。

吾等認為，吾等獲提供足夠資料，以達致知情意見。然而，就是次委聘而言，吾等並無就有關資料進行任何獨立核證，或就 貴公司、買方或彼等各自之附屬公司或聯營公司之業務、事務、財務狀況或未來前景進行任何獨立深入調查或審核，亦無就 貴公司所提供資料進行任何獨立核證。吾等之意見乃建基於

在最後實際可行日期已存在之財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等所得之資料。股東務請注意，後續發展(包括市場及經濟狀況之任何重大變動)可能影響及／或改變吾等之意見，而吾等並無任何責任更新、修訂或重申有關意見。

所考慮之主要因素及理由

於達致有關關連交易之意見時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團及Listar之背景

i. 貴集團之資料

貴公司為投資控股公司，其附屬公司從事(i)房地產開發；(ii)企業IT應用服務；及(iii)文化與傳播服務。根據截至2012年及2011年12月31日止年度之年報所載資料，貴集團之綜合財務業績概述如下：

	截至12月31日止年度 (經審核)	
	2012年 千港元	2011年 千港元
來自持續經營業務之營業額	1,953,568	2,333,452
貴公司擁有人應佔來自持續經營業務及 非持續經營業務之溢利／(虧損)	(346,063)	(494,746)
	於12月31日 (經審核)	
	2012年 千港元	2011年 千港元
流動資產	10,876,034	9,540,971
非流動資產	2,822,787	2,279,227
資產總值	13,698,821	11,820,198
流動負債	7,194,481	6,116,507
非流動負債	2,652,749	1,516,171
負債總額	9,847,230	7,632,678
資產淨值	3,851,591	4,187,520

誠如上表顯示，貴集團於截至2012年12月31日止年度錄得來自持續經營業務之營業額約1,953,570,000港元，較上一財政年度減少約16.28%。然而，截至2012年12月31日止年度，貴公司擁有人應佔虧損淨額約為346,060,000港元，截至2011年12月31日止年度則約為494,750,000港元。

於2012年12月31日，貴集團錄得經審核資產總值約13,698,820,000港元，較2011年12月31日之資產總值增加約15.89%。根據其截至2012年12月31日止年度之年報，貴集團借貸總額約為6,747,800,000港元，增加約37.22%。誠如貴公司之2012年年報所載，貴集團之資產負債比率(即淨債項除以經調整資本與淨債項之總和)由2011年12月31日之約51.83%增加至2012年12月31日之約58.95%。

誠如上述年報所載，貴集團之房地產開發業務錄得除所得稅前虧損淨額約88,700,000港元，而2011年則錄得除所得稅前純利約108,400,000港元。

根據貴公司2009年至2011年財政年度之年報，貴集團之房地產發展表現主要視乎深圳房地產項目「半島·城邦」之銷售及興建進度。於2012年，貴公司透過售出「半島·城邦」第二期之住宅單位而錄得銷售所得款項約人民幣73,400,000元。據截至2012年12月31日止年度之年報所載，於2012年12月31日，已售出約97.9%住宅單位，尚有43個住宅單位仍未售出。

誠如通函之董事會函件(「董事會函件」)所載，於最後實際可行日期，誠如10月公告所披露，六灣開發MTQ協議項下之融資還款條件如下：

- (1) 誠如10月公告所述，出售Listar Properties Limited(「Listar」)30%權益之代價160,380,314美元(相當於約1,244,230,000港元)已用作償還六灣開發MTQ抵押債務；
- (2) 代價將用作於完成後按等額基準償還106,000,000美元(相當於約822,348,000港元)。貴公司已於2013年8月23日向Baitak支付約8,650,000美元，其中約7,309,318美元已用作支付106,000,000美元與98,690,682美元之間之差額。餘款約1,340,682美元(相當於約10,401,000港元)將用作按下文所述於2013年12月31日或之前按等額基準向Baitak支付款項；

- (3) 36,785,000美元(相當於約285,378,000港元)當中之35,000,000美元(相當於約271,530,000港元)已於2013年1月14日支付。Baitak及賣方互相同意餘額1,785,000美元(相當於約13,848,000港元)將於2013年12月31日或之前或互相進一步協定之任何其他較後日期或之前支付；及
- (4) Baitak及賣方互相同意5,406,000美元(相當於約41,940,000港元)、40,277,148美元(相當於約312,470,000港元)及7,270,574美元(相當於約56,405,000港元)將於2013年12月31日或之前或互相進一步協定之任何其他較後日期或之前支付。

誠如董事會函件所披露，於2013年8月31日，貴集團可用資金約為210,000,000港元。貴集團已於2013年8月獲中國一間銀行批出新造無抵押貸款融資人民幣200,000,000元(相當於約247,000,000港元)。上述融資之條款及條件已經落實，預計貴集團可於2013年10月前動用上述融資。除上述融資約247,000,000港元外，貴集團已取得中國另一間銀行之融資函件，內容有關貸款融資人民幣1,200,000,000元(相當於約1,480,000,000港元)，有關融資將以「半島•城邦」項目三期所在地塊作抵押，預計可於2013年12月底前可供動用。銀行正在處理有關批核程序(包括融資約1,480,000,000港元之條款及條件)，預計將於2013年12月底前完成。於貴集團可動用融資約1,480,000,000港元後，有關款項將用作償還六灣開發MTQ協議項下之應付款項總淨額約414,000,000港元。除上述兩項貸款融資外，貴集團並無與中國之銀行就額外貸款融資進行正式磋商。考慮到上述各項後，貴集團不擬即時進行任何集資活動，以籌集額外資金於到期時應付六灣開發MTQ協議項下之融資，然而，倘若貴集團多項業務，例如：該項目、「半島•城邦」及影院營運之銷售所得款項不足以應付貴集團之營運資金需求以及上述銀行融資約247,000,000港元及1,480,000,000港元不可動用，貴集團將考慮出售其部分資產，例如「半島•城邦」所在地塊，及／或以其他方法籌集資金，例如向其他財務機構借貸及發行可換股債券、可交換債券、供股及認股權證等衍生工具。於最後實際可行日期，貴集團不擬進一步出售於Listar之任何權益。

誠如董事會函件所披露，買方與Baitak之保證年度回報將以買方及Baitak各自有權根據其各自於Listar之股權(即分別27%及30%)享有之該項目各期之銷售所得款項撥付。倘買方及Baitak各自有權享有之該項目任何一

期之銷售所得款項不足以支付相關保證回報，賣方將動用其有權享有之該項目各期之銷售所得款項(即43%)為買方及Baitak補足保證回報。由於上述保證回報由 貴公司作出擔保， 貴公司將負責於到期時支付有關回報。於深圳房地產項目「半島•城邦」第三期產生銷售所得款項前， 貴公司或動用其自有資金支付有關回報。 貴公司亦可動用其影院業務產生之銷售收益支付上述回報。

ii. Listar集團之資料

Listar為投資控股公司，持有興漢全部已發行股本，興漢為投資控股公司，其主要資產為項目公司之全部股本權益。於本通函日期，Listar為賣方擁有70%權益之附屬公司。Baitak擁有Listar 30%股權。

項目公司乃於中國成立之中外合作合資企業，其註冊資本為42,000,000美元，其獲批准營業範圍為在該地塊開發、建設、出售、出租及管理自行開發之商品房及相關配套設施。於通函日期，項目公司之主要資產為該項目。

該地塊面積約為615,000平方米，指定作住宅開發。該項目名為「自由人花園」，位於該地塊之上，建築面積約為1,036,000平方米，將分五期開發。該項目第一期建築面積約為298,000平方米，其中住宅可售面積約為210,000平方米。第一期住宅已於2012年5月推出預售，總可售面積約為205,000平方米，其中可售面積約140,000平方米已售出，截至2013年5月31日止帶來銷售所得款項約1,492,621,000港元(相當於約人民幣1,210,292,000元)。

經計及Listar於Baitak買賣協議項下之財務責任後，下文載列Listar於截至2012年12月31日止兩個年度以及截至2013年5月31日止五(5)個月之綜合財務資料：

	於／截至 2013年 5月31日 止五(5)個月 (未經審核) 千港元	於／截至 2012年 12月31日 止年度 (未經審核) 千港元	於／截至 2011年 12月31日 止年度 (未經審核) 千港元
資產／(負債)淨值	(858,052)	(831,145)	170,363
除稅前虧損	(36,478)	(47,801)	(34,333)
除稅後虧損	(36,478)	(47,801)	(34,333)

2. 中國房地產市場概覽

目前中國為全球最大住房市場之一。根據中國國家統計局之數據，興建中住宅樓宇之總建築面積於2012年按年增加14%至約4,085.5億平方米，而已落成住宅樓宇之總建築面積則較去年同期增加4.9%至約218.6億平方米。

誠如國際貨幣基金組織發表之2013年4月號世界經濟展望(World Economic Outlook)所載，中國按現行價格計算之國內生產總值由2011年之約73,219.9億美元增至2012年之約82,270.4億美元，此乃部分由於自2008年全球金融危機以來採取刺激中國經濟之措施。然而，該等措施已導致通脹、房地產價格過高及地方政府債台高築。

與此同時，由於市場預期息率將回復正常水平，令中國市場面對資金週轉問題。據德意志銀行於2013年6月17日就中國房地產市場發表之研究報告所述，美元債券市場自12年第四季以來交投暢旺，令孳息受壓，為再融資及／或增購土地儲備營造低息環境。因此，房地產開發商之資產負債比率普遍因資本成本下降而上升。然而，德意志銀行報告指出，隨著市場對息率將趨向正常水平的期望愈來愈高，情況開始逆轉。預料中國之開發商將須面對借貸成本上升、增長放緩及財務狀況較前緊絀等問題。

於2013年6月，10年期美國國庫債券息率及上海銀行同業拆息均顯著上升，其中上海銀行同業隔夜拆息由6月3日收市的4.599厘升至6月20日的13.444厘。預料較小規模之房地產開發商將因市場上銀根緊絀而受到影響，因該等開發商不僅倚賴傳統銀行融資(其資本成本大致上與中國人民銀行之最優惠放款利率掛鈎)，亦須倚賴信託貸款等其他融資途徑。

經參考彭博新聞社於2013年6月19日發表的報導，由於央行拒絕向金融體系注入資金以舒緩現金緊絀情況，中國之一年期掉期創下五年來的最大升幅。誠如德意志銀行於2013年6月27日就中國房地產市場發表的另一份研究報告所載，倘流動資金短缺問題持續，可能殃及房地產行業，以致可用信貸收縮及新造貸款所需資金成本上升，令房地產銷情放緩。

由於中國市場流動資金緊絀，房地產開發商在以低成本之美元債券為高成本之負債再融資時可能遇到困難。開發商之融資成本將會增加，令利潤下跌，增長步伐亦會放緩，因為在增購土地儲備上受到更大制肘。報告亦指較專注在一線城市或較大之二線城市開發房地產項目之開發商可能出現財政困難。

據Knight Frank LLP發表之2013年第一季大中華物業市場報告(「萊坊報告」)所載，廣州市於2013年第一季之本地生產總值增長12.9%，通脹率為3%，失業率為2.6%及已動用外商直接投資增加27.6%。儘管數字可觀，於2013年3月底，政府推出五項新措施應對過熱之市場，將新住房價格升幅的上限與廣州居民的人均可支配收入掛鉤。廣州市政府亦規管無戶籍居民的購置居所活動，限制該類居民必須出示證書證明彼等於購入住房之前兩年已在廣州合計住滿12個月，方合資格在當地購置一套住房。

基於上述情況，尤其是住房供應增加、資金成本上升及收緊對廣州房地產市場之政策，吾等認同董事之見解，同意出售事項乃償付六灣開發MTQ協議所規定款項之最有效方法，符合 貴公司及其股東之整體利益。

3. 出售事項及關連交易之主要條款

由於出售事項須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上批准將於完成時簽訂之交易文件及其項下擬進行之交易，方告完成，因此，吾等在達致意見時一併考慮出售事項及關連交易之主要條款。

買賣協議

賣方、 貴公司(作為賣方履行承諾契據項下保證回報還款責任之擔保人)與買方於2013年6月28日訂立買賣協議。

i. 將予出售之資產

根據買賣協議將予出售之資產包括銷售股份，即Listar股本中5,400,000股每股面值1.00美元之A類股份，相當於通函日期Listar全部已發行股本27%(A類股份及B類股份合計)；及股東貸款，即股東貸款總額27%。根據買賣協議，股東貸款總額於完成時將不超過950,444,745港元。

ii. 代價

收購權益之代價為人民幣607,000,000元(相當於約748,597,151港元)，包括股東貸款之代價(將為按等額基準計算之股東貸款面值)，而餘額則為銷售股份之代價。

根據獨立估值師編製之物業估值報告，該項目於2013年5月31日之公平市值約為人民幣3,273,500,000元(相當於約4,037,121,539港元)。根據吾等與獨立估值師之討論，吾等得悉獨立估值師於進行估值時已採納直接比較法，參考相關市場上之可比較交易記錄，並計及已支付建築成本及將就項目完成支付之建築成本，以反映發展項目落成後之質量。吾等注意到，獨立估值師評估該項目於2012年9月30日之價值為人民幣3,201,500,000元(相當於約3,904,268,293港元)。期內估值增加之原因為同期內樓宇落成、支出建築成本及預售房地產單位。

根據獨立估值師所釐定該項目之公平市值及該項目於2013年5月31日之賬面值(經計及Listar在Baitak買賣協議項下之財務責任)約2,529,606,486港元計算，該項目之估值盈餘約為1,507,515,053港元。Listar集團於2013年5月31日之公平市值總額(經計及Listar在Baitak買賣協議項下之財務責任)約為649,463,332港元，乃按(1) Listar集團於2013年5月31日之負債淨額約858,051,721港元；及(2)該項目之估值盈餘約1,507,515,053港元之總和計算。扣除於2013年5月31日股東貸款總額之27%約256,620,081港元(相當於約人民幣208,080,393元)後，按等額計算之代價淨額將約為491,977,070港元(相當於約人民幣398,919,607元)。Listar集團27%權益於2013年5月31日之公平市值總額約為175,355,100港元，於本通函日期並無重大變動，因而經計及Listar於Baitak買賣協議項下之財務責任後有溢價約316,621,970港元，較Listar集團27%權益之資產淨值有溢價約181%。

經考慮上文所述中國房地產市場現行環境後，吾等相信按目前市價出售房地產發展項目之少數股東權益屬相當困難及耗時，更遑論以溢價出售。此外，誠如 貴公司日期為2012年11月21日之通函所披露， 貴公司於2012年進行出售事項前曾考慮其他集資方法。亦如該通函所述， 貴集團可能就向Baitak還款而進一步出售於Listar之權益。因此，吾等認同董事之觀點，認為出售事項為償付六灣開發MTQ協議項下部分債務之最有效方法，同時以可予接受估值向如中信地產之知名投資者減持該項目之部分投資。

經考慮上述各項，吾等認同董事之觀點，認為代價之溢價約316,621,970港元對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴集團及股東整體利益。

關連交易

於完成時，買方將成為擁有Listar 27%權益之股東，故被視為 貴公司之關連人士。於完成時，賣方將與均屬 貴公司關連人士之買方及Baitak訂立其他交易文件(包括以抵押文件作出保證之股東協議及承諾契據)。因此，根據上市規則第14A章，上述交易文件項下擬進行交易將構成 貴公司之關連交易(「關連交易」)。

1. 股東協議之主要條款

賣方、買方、Baitak與Listar將訂立股東協議，其中載有Baitak、賣方及買方作為Listar股東之權利及義務。吾等認為，股東協議所載主要條款及條件乃按一般商業條款訂立，旨在規管Baitak、買方及賣方之權益。吾等認同董事之觀點，認為股東協議之條款乃經 貴集團、買方及Baitak公平磋商後訂立，在此情況下對 貴集團而言不遜於獲獨立第三方提供之條款。吾等亦認為，股東協議之條款屬公平合理，且符合 貴公司及獨立股東整體利益。

2. 承諾契據

承諾契據列出賣方、Baitak及中信地產於Listar之若干特定權利，以保障彼等各自於該項目發展之權益，預期該項目由2012年10月31日起計約五(5)年內完成發展。

i. Baitak提前贖回內部回報率

據賣方與Baitak協定，賣方須確保Baitak於Baitak收購權益(誠如10月公告所披露由Baitak收購之Listar 30%股權)所作投資之內部回報率在(a)2017年12月31日；(b) Baitak出售其於Baitak收購權益之全部權益當日；及(c)該項目已全面完成且項目公司已向其股東作出最終分派當日(以最早者為準)，將不低於Baitak於10月公告要求之12%內部回報率(「Baitak內部回報率」)。

ii. Baitak 中期現金分派

賣方須於截至6月30日或12月31日止各段六個月期間後，按相等於Baitak於Listar之股權比例，向Baitak按比例支付可用現金(如有)(扣除(其中包括)就該項目產生之任何費用、開支及稅項後)。

iii. Baitak 溢利分派

於該項目各階段完成後及就分派項目公司於該階段之純利根據中國適用法律及法規完成所有法律程序後，賣方須將Listar於該階段之累計溢利(「中期溢利」)向其股東作出溢利分派。倘Listar基於任何原因而並無就於該階段之累計中期溢利作出上述分派，賣方須就有關中期溢利分派向Baitak支付金額相等於Listar原可向Baitak支付之溢利分派之款項(「Baitak之賣方付款」)。倘於賣方作出Baitak之賣方付款後，Listar向Baitak分派與Baitak之賣方付款或其任何部分相關之溢利，Baitak須應賣方之要求向賣方償付金額相等於Baitak之賣方付款或其相關部分之款項。

於應付Baitak中期溢利分派或Baitak之賣方付款各日，超額現金(相當於10月公告所述超額現金)(如有)須按等額方式用作抵銷中期溢利分派或Baitak之賣方付款，而賣方須向Baitak支付調整金額(相當於10月公告所述調整金額)(如適用)。

由於上述條款已獲獨立股東批准，承諾契據已重申該等條款以按過往協定保障Baitak之權益。

iv. 中信保證回報

賣方須確保自買方根據買賣協議向賣方悉數支付代價當日起計五(5)年期間(「合作期」)內，貴公司將向買方保證買方可收回及收取回報(「保證回報」)，而不論為透過由Listar、興漢及／或項目公司分配股息或償還股東貸款或賣方以自有資金以現金支付差額(如有)之方式，金額為代價總金額連同以代價總金額或代價結餘(視情況而定)按回報年利率10厘(「保證回報率」)計算之回報。

保證回報付款將按下列方式運作：於合作期內，賣方將於各曆年12月31日後五(5)個營業日(各稱「現金分配日」)及最後一年合作期之最後一日內透過Listar、興漢及／或項目公司向買方作出現金分配。賣方將向買方承諾，於各現金分配日之現金分配將不少於(i)代價總金額或代價結餘(視情況而定)乘以保證回報率計算得來的金額(「保證年度回報」)；及(ii)代價總金額之15%(「保證年度代價回收」)之總和(「保證年度總回報」)(經計及上述(i)及(ii)，合作期內之引伸內部回報年利率為10厘(「引伸內部回報率」))。於各現金分配日之保證年度總回報出現之任何差額將由賣方以其自有資金補足。

於任何現金分配日所作任何現金分配如超出保證年度總回報的多餘部份(「過剩現金」)，將被視為進一步收回代價，並將於計算合作期內下一個曆年之保證年度回報時調減其餘額。於合作期之首年(即2013年)，保證年度回報須由全數支付代價日期起至2013年12月31日按比例計算。

於合作期屆滿後，倘保證年度代價回收及過剩現金之總和不能全數抵銷代價及／或買方未能全數收取保證年度回報之任何款項，賣方將以其自有資金補足差額，確保買方可收取代價及買方於合作期應收取之保證年度回報。

待買方悉數收回及收取代價總金額及保證回報後，買方同意盡快向賣方無條件轉讓有關其所持Listar全部已發行股本9%之溢利分配權利(包括於項目公司之間接溢利分配權利9%)。為免生疑問，如買方不再持有任何收購權益，上述轉讓該等權利將不會影響買方於Listar之其他權利及權益以及其股權之任何方面。董事表示，虧損將不會分發。

合作期內之引伸內部回報率10%可視作 貴公司之融資成本。在評估引伸內部回報率是否公平時，吾等已考慮現時中國房地產信貸市場之現況及中國房地產發展商之借貸成本(誠如上文「中國房地產市場概覽」

獨立財務顧問函件

一節論述)，特別是在香港聯合交易所有限公司上市之中國房地產發展商所發行美元債券之債券收益率及息票率，有關詳情載列如下：

名稱	股份代號	市值 (百萬港元)	息票 (每年)	評級 (標普)	到期收益率 (平均 中位價) (「到期 收益率」)
建業地產股份有限公司	832.HK	5,597	8.00%	B+	8.87%
建業地產股份有限公司	832.HK	5,597	6.50%	B+	7.86%
中國奧園地產集團股份有限公司	3883.HK	4,529	13.88%	B	10.95%
中駿置業控股有限公司	1966.HK	6,300	11.50%	B-	8.97%
花樣年控股集團有限公司	1777.HK	6,562	14.00%	B	9.11%
花樣年控股集團有限公司	1777.HK	6,562	14.00%	B	9.37%
花樣年控股集團有限公司	1777.HK	6,562	13.75%	B	10.98%
花樣年控股集團有限公司	1777.HK	6,562	10.75%	B	12.43%
新城發展控股有限公司	1030.HK	5,271	10.25%	B+	11.99%
新城發展控股有限公司	1030.HK	5,271	10.25%	B+	11.89%
寶龍地產控股有限公司	1238.HK	6,315	13.75%	CCC+	9.69%
寶龍地產控股有限公司	1238.HK	6,315	13.75%	CCC+	9.69%
寶龍地產控股有限公司	1238.HK	6,315	11.25%	CCC+	13.01%
人和商業控股有限公司	1387.HK	9,305	13.00%	CCC	40.26%
人和商業控股有限公司	1387.HK	9,305	11.75%	CCC	39.96%
人和商業控股有限公司	1387.HK	9,305	13.00%	CCC	39.66%
人和商業控股有限公司	1387.HK	9,305	11.75%	CCC	40.36%
盛高置地(控股)有限公司	337.HK	6,865	13.50%	CCC+	8.22%
禹洲地產股份有限公司	1628.HK	5,979	13.50%	B	9.13%

獨立財務顧問函件

名稱	股份代號	市值 (百萬港元)	息票 (每年)	評級 (標普)	到期收益率 (平均 中位價) (「到期 收益率」)
----	------	--------------	------------	------------	---------------------------------------

禹洲地產股份有限公司	1628.HK	5,979	13.50%	B	9.06%
禹洲地產股份有限公司	1628.HK	5,979	11.75%	B	8.48%

最高：40.36%
中位數：9.69%
最低：7.86%

(不包括局外公司)
最高：13.01%
中位數：9.37%
最低：7.86%

附註： 上表指於最後實際可行日期，在中國專注於房地產開發且市值介乎10億港元至100億港元之債券發行人之全面詳盡列表。該等價格乃為指標，此乃由於有關價格受成交流通量及其他市場因素影響。

資料來源： 彭博，2013年9月17日

吾等相信，由於與 貴公司資產規模可資比較之公司之規模未必足以在債券市場上發行債券，故就此項分析物色任何直接可資比較公司非常困難。然而，就此項分析而言，吾等挑選之債券發行人為專注於中國發展房地產業務且市值介乎10億港元至100億港元(不包括局外公司人和商業控股有限公司所發行債券)。上文所示可資比較公司之到期收益率中位數、最小值及最大值分別為9.37%、7.86%及13.01%。上表所列公司在房地產發展市場整體而言較 貴公司更具規模且在中國擁有更加多元化及更多大型房地產組合，按其信貸評級顯示之資產負債狀況亦較 貴公司強勁。

根據上文所述，儘管 貴公司資產負債規模較小及資產組合變化較少，吾等注意到買方要求之10%引伸內部回報率屬於上述中國房地產發展商所發行債券之到期收益率及息票率範圍內。

考慮到：

- 上文「中國房地產市場概覽」一節所述現時中國房地產信貸市場環境及中國房地產發展商之借貸成本高企；
- 儘管信貸市場持續緊絀，10%引伸內部回報率低於10月公告Baitak所要求之12% Baitak內部回報率；及
- 引伸內部回報率屬於上述中國房地產發展商所發行債券之到期收益率及息票率範圍內，彼等在中國擁有更加多元化及更多大型房地產組合，資產負債狀況亦較 貴公司強勁，

吾等認為引伸內部回報率屬公平合理，並經公平磋商後釐定。

3. 抵押文件

於完成時，以下各項抵押文件亦將簽立，以擔保(其中包括)責任人於股東協議及承諾契據項下之責任。抵押文件主要包括：

(i) 就賣方概述：

- (a) 向買方轉讓一切權利、所有權及權益以及於任何時間賣方銀行賬戶全部進賬款項；
- (b) 以第一法定轉讓方式向買方轉讓現時及日後於新股東協議產生之一切權利、所有權及權益以及收取賣方股東貸款之利益及權利；
- (c) 以第一法定押記方式向買方抵押及承諾抵押Listar全部已發行股份47.4%；

(ii) 就興漢概述：

- (a) 以第一法定轉讓方式向買方轉讓現時及日後於新興漢股東協議產生之一切權利、所有權及權益以及收取興漢股東貸款之利益及權利；
- (b) 向買方轉讓一切權利、所有權及權益以及於任何時間賣方銀行賬戶全部進賬款項；

(iii) 就Listar而言：

- (a) 以第一法定轉讓方式向買方轉讓現時及日後於新Listar股東協議產生之一切權利、所有權及權益以及收取Listar股東貸款之利益及權利；
- (b) 以第一法定押記方式向買方抵押及承諾抵押Listar全部已發行股份47.4%。

吾等認為，抵押文件之條款屬公平合理，原因為有關條款屬一般商業條款，旨在確保責任人履行其於交易文件項下責任；且有關條款乃於計及出售事項整體條款後按公平磋商原則釐定。

4. 進行出售事項之原因

誠如 貴公司日期為2012年10月31日之公告所披露，貴集團須支付106,000,000美元以解除其於六灣開發MTQ協議項下責任。

基於支付上述六灣開發MTQ協議項下款項所需資金規模及金額，貴集團難以於現行市況下於短時間內籌措有關金額。董事認為出售事項乃根據六灣開發MTQ協議償還部分欠款之最有效方法。基於上文所述者，董事認為出售事項之條款屬公平合理，乃經公平磋商釐定，並符合 貴公司及股東整體利益。

代價(即人民幣607,000,000元)將用作解除 貴集團於六灣開發MTQ協議項下付款責任。因此，完成後，貴公司於六灣開發MTQ協議項下負債將會大幅減少人民幣607,000,000元(相當於約748,597,151港元)，貴公司得以將更多資源集中於其文化與傳播服務業務及維持快速拓展策略，董事預期有關業務之溢利貢獻將於未來數年強勁增長。

有多個跡象顯示中國電影市場呈現增長及擴張勢頭。日期為2013年8月1日亞洲華爾街日報題為「正在播放：中國急速發展之電影市場(Now Playing: China's Booming Movie Market)」之文章顯示，中國國內電影票房收益較去年倍升。娛樂活動及藝人管理公司Starlive Inc.之總裁Roy Lu重申，在中國看電影不再是奢侈活動，而是很多人可負擔之家庭活動。安永會計師事務所於2012年發表之媒體娛樂概要報告指出，可支配收入增加、二線城市增長、新興商業模式等趨勢，均推動中國媒體及娛樂經濟增長，特別是中國電影業到2020年可超越美國。

吾等相信，按照現行市況，在中國按市場估值出售房地產發展項目之少數股東權益非常困難，更遑論按溢價向市場出售有關權益。考慮到上文「貴集團及Listar之背景」一節所述，貴集團現行財務狀況及償還六灣開發MTQ協議項下款項之壓力，吾等認同董事之觀點，認為向買方出售於Listar部分權益符合貴公司及其股東利益。

5. 可能出現之財務影響

完成後，貴公司於出售集團之股本權益將由70%減至43%，而出售集團將不再為貴公司之附屬公司。因此，出售集團之財務業績將不再於出售集團之財務業績內綜合入賬，屆時則將以權益法於餘下集團之財務業績內入賬。

根據本通函附錄二所載餘下集團之未經審核備考財務資料，假設出售事項已於2013年6月30日(就未經審核備考綜合財務狀況報表而言)及2012年1月1日(就未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合全面收益報表及未經審核備考綜合現金流量報表而言)進行之未經審核備考影響，餘下集團之資產總值將由2013年6月30日約14,761,000,000港元減少約2,539,000,000港元至約12,222,000,000港元，而餘下集團之負債總額將由2013年6月30日約11,047,000,000港元減少約3,718,000,000港元至約7,329,000,000港元。

i. 盈利

根據本通函附錄二所載餘下集團之未經審核備考財務資料，假設出售事項已於2012年1月1日完成，貴集團之純利將由截至2012年12月31日止年度錄得虧損約372,000,000港元改善約1,147,000,000港元至錄得溢利約774,000,000港元。

ii. 資產淨值

根據本通函附錄二所載餘下集團之未經審核備考財務資料，假設出售事項已於2013年6月30日完成，餘下集團之資產淨值將由2013年6月30日約3,713,000,000港元增加約1,180,000,000港元至約4,893,000,000港元。

iii. 資產負債比率及營運資金

根據本通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料，餘下集團之資產負債比率乃按債務淨額除經調整資本加債務淨額計算，由2012年12

月31日約43.7%減至2013年6月30日約42.3%。於完成後，貴公司之營運資金預期將由約1,686,000,000港元增至約1,789,000,000港元。誠如董事會函件所述，董事認為，經計及貴集團內部資源、業務營運產生之現金流量及將取得之新造銀行融資約人民幣1,570,000,000元(包括房地產開發人民幣1,200,000,000元及其他營運人民幣370,000,000元)，貴集團於建議出售事項完成後，將具備充裕營運資金應付其於本通函日期起計未來十二個月之目前所需。

推薦建議

誠如上文所述，出售事項須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上批准將於完成後簽訂之交易文件及其項下擬進行之交易，方告完成，因此，吾等在達致意見時一併考慮出售事項及關連交易之主要條款。

考慮到上述主要因素及理由，特別是：

- 出售事項乃償還六灣開發MTQ協議項下之部分債務之有效方法，原因為買方可確保出售事項迅速完成；
- 按照現行市況，在中國按市場估值出售房地產開發項目之少數股東權益非常困難，更遑論按溢價出售有關權益。根據出售事項，代價淨額較根據獨立估值師所編製估值計算之Listar公平市值總額有溢價181%；
- 基於住房供應總樓面面積增加，資金成本上升，加上近期推出購房政策，以致廣州房地產市場前景不明朗；
- 基於中國銀行體系之流動資金波動不定，並經參考整體信貸市場之資金成本，特別是中國房地產開發行業之債券市場，吾等認為承諾契據項下之保證年度總回報引伸之內部回報率為10厘屬公平合理；
- 有關抵押文件之協議乃按一般商業條款訂立，可確立賣方及買方於關連交易項下之權利及義務；及
- 出售事項令貴集團有機會減低債務，同時為該項目引入如中信地產之知名投資者作為夥伴，

獨立財務顧問函件

吾等認為，關連交易及其項下擬進行交易之條款整體而言屬公平合理，並於貴公司一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，且符合貴公司及股東整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會上表決贊成有關關連交易之決議案。吾等亦建議獨立股東於股東特別大會上表決贊成有關關連交易之決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
奧漸資本亞洲有限公司
董事總經理
徐永康
謹啟

2013年9月24日

Listar 集團之未經審核綜合財務資料概要

下文載列Listar Properties Limited(「Listar」)及其附屬公司(統稱「Listar集團」)截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度以及截至2013年5月31日止五個月(「有關期間」)之未經審核綜合收益表、未經審核綜合全面收益報表、未經審核綜合權益變動表及未經審核綜合現金流量報表、Listar集團於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年5月31日之未經審核綜合財務狀況報表以及若干說明附註(「未經審核綜合財務資料」)，有關財務資料已由本公司之獨立核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料之審閱」及參照實務說明第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」進行審閱。根據彼等之審閱，概無發現任何事項，令彼等相信Listar集團在各重大方面未有按照Listar集團未經審核綜合財務資料附註2所載編製基準編製未經審核綜合財務資料。

Listar集團之未經審核綜合收益表

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年5月31日止五個月

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2010年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
收益／營業額	—	—	—	—	—
其他經營收入	6,768	10,636	8,834	2,618	1,292
銷售及市場推廣開支	—	(12,964)	(27,047)	(7,403)	(26,394)
行政開支	(18,837)	(21,920)	(21,568)	(8,258)	(7,097)
其他經營開支	(9,676)	(6,506)	(8,020)	(3,230)	(4,279)
融資成本	(18,174)	(3,579)	—	—	—
除所得稅前虧損	(39,919)	(34,333)	(47,801)	(16,273)	(36,478)
所得稅開支	—	—	—	—	—
年／期內本公司擁有人 應佔虧損	<u>(39,919)</u>	<u>(34,333)</u>	<u>(47,801)</u>	<u>(16,273)</u>	<u>(36,478)</u>

Listar集團之未經審核綜合全面收益報表

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年5月31日止五個月

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2010年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
年／期內虧損	(39,919)	(34,333)	(47,801)	(16,273)	(36,478)
其他全面收益					
其後可能重新分類至 損益之項目：					
換算海外業務財務報表之 匯兌收益／(虧損)	<u>22,282</u>	<u>27,217</u>	<u>4,284</u>	<u>(7,066)</u>	<u>9,571</u>
年／期內本公司擁有人 應佔全面收益總額	<u>(17,637)</u>	<u>(7,116)</u>	<u>(43,517)</u>	<u>(23,339)</u>	<u>(26,907)</u>

Listar 集團之未經審核綜合財務狀況報表

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年5月31日

	2010年 千港元	於2012年12月31日 2011年 千港元	2012年 千港元	於2013年 5月31日 千港元
資產及負債				
非流動資產				
物業、廠房及設備	3,212	5,132	5,030	4,650
其他應收款項	109,119	—	—	—
	<u>112,331</u>	<u>5,132</u>	<u>5,030</u>	<u>4,650</u>
流動資產				
存貨	1,242,305	1,813,180	2,228,874	2,529,606
按金、預付款項及 其他應收款項	51,586	148,436	176,838	240,477
預繳土地增值稅	—	—	6,306	17,737
應收同系附屬公司款項	205,650	—	—	—
已抵押及受限制銀行存款	189	123,411	189,738	208,789
三個月後到期之定期存款	—	—	41,667	—
現金及等同現金項目	142,795	26,448	30,658	12,204
	<u>1,642,525</u>	<u>2,111,475</u>	<u>2,674,081</u>	<u>3,008,813</u>
流動負債				
應付貿易款項	—	105,526	205,551	173,427
其他應付款項、 應計費用及預收款項	29,568	9,008	461,596	940,197
欠最終控股公司款項	—	—	6,255	6,290
欠直屬控股公司款項	531,122	867,937	665,311	665,311
欠同系附屬公司款項	—	13,508	18,468	14,540
銀行及其他借貸	—	407,256	872,637	265,541
來自一位關連方之融資	391,540	—	165,679	174,128
	<u>952,230</u>	<u>1,403,235</u>	<u>2,395,497</u>	<u>2,239,434</u>
流動資產淨值	<u>690,295</u>	<u>708,240</u>	<u>278,584</u>	<u>769,379</u>
總資產減流動負債	<u>802,626</u>	<u>713,372</u>	<u>283,614</u>	<u>774,029</u>

	2010年 千港元	於12月31日 2011年 千港元	2012年 千港元	於2013年 5月31日 千港元
非流動負債				
銀行及其他借貸	625,147	543,009	37,313	499,418
來自一位關連方之融資	—	—	1,077,446	1,132,663
	<u>625,147</u>	<u>543,009</u>	<u>1,114,759</u>	<u>1,632,081</u>
資產／(負債)淨額	<u>177,479</u>	<u>170,363</u>	<u>(831,145)</u>	<u>(858,052)</u>
權益				
本公司權益持有人 應佔權益				
股本	156,000	156,000	109,200	109,200
儲備	<u>21,479</u>	<u>14,363</u>	<u>(940,345)</u>	<u>(967,252)</u>
權益總額／(資本虧絀)	<u>177,479</u>	<u>170,363</u>	<u>(831,145)</u>	<u>(858,052)</u>

Listar集團之未經審核綜合現金流量報表

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年5月31日止五個月

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
經營業務之現金流量					
除所得稅前虧損	(39,919)	(34,333)	(47,801)	(16,273)	(36,478)
就下列項目調整：					
出售物業、廠房及設備之 (收益)／虧損	—	(49)	—	—	67
利息收入	(6,084)	(9,942)	(8,405)	(2,465)	(1,242)
融資成本	18,174	3,579	—	—	—
物業、廠房及設備折舊	952	649	787	312	350
營運資金變動前之經營虧損	(26,877)	(40,096)	(55,419)	(18,426)	(37,303)
存貨增加	(88,435)	(472,154)	(336,544)	(75,694)	(179,275)
按金、預付款項及 其他應收款項減少／(增加)	57,763	24,968	(18,766)	1,316	(68,300)
應付貿易款項、 其他應付款項、 應計費用及預收款項增加	17,931	82,002	545,380	95,583	430,696
營運(所耗)／所得現金	(39,618)	(405,280)	134,651	2,779	145,818
已收利息	882	4,226	218	24	9,948
已付利息	(34,391)	(44,420)	(64,594)	(26,852)	(26,459)
已付來自一位關連方之 融資之融資成本	(55,560)	(14,493)	—	—	—
已付所得稅	—	—	(6,239)	—	(11,222)
經營業務(所耗)／所得 現金淨額	(128,687)	(459,967)	64,036	(24,049)	118,085

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2010年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
投資活動之現金流量					
購進物業、廠房及設備之付款	(1,468)	(2,412)	(646)	(77)	—
出售物業、廠房及 設備所得款項	—	79	—	—	45
已抵押及受限制銀行存款 減少／(增加)	38,449	(120,496)	(64,672)	—	(15,674)
三個月後到期之定期存款 (增加)／減少	—	—	(41,226)	—	41,997
(向同系附屬公司墊款)／ 同系附屬公司還款	(200,478)	211,061	—	—	—
投資活動(所耗)／所得 現金淨額	(163,497)	88,232	(106,544)	(77)	26,368
融資活動之現金流量					
銀行借貸所得款項	611,303	289,645	406,104	405,306	6,268
償還銀行借貸	—	—	(453,360)	(368,460)	(165,350)
償還來自一位第三方之融資 (向同系附屬公司還款)／ 同系附屬公司之墊款	(110,854)	(388,675)	—	—	—
(向直屬控股公司還款)／ 直屬控股公司之墊款	(152,891)	336,815	82,508	1,042	—
最終控股公司之墊款	—	—	6,255	—	35
融資活動所得／(所耗) 現金淨額	347,558	251,611	46,467	79,922	(163,248)

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2010年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
現金及等同現金項目 增加／(減少)淨額	55,374	(120,124)	3,959	55,796	(18,795)
年／期初之現金及 等同現金項目	84,286	142,795	26,448	26,448	30,658
外幣匯率變動對 所持現金之影響	<u>3,135</u>	<u>3,777</u>	<u>251</u>	<u>(761)</u>	<u>341</u>
年／期終之現金及 等同現金項目	<u>142,795</u>	<u>26,448</u>	<u>30,658</u>	<u>81,483</u>	<u>12,204</u>

Listar 集團之未經審核綜合權益變動表

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年5月31日止五個月

	股本 千港元	資本儲備 千港元	預先分派 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於2010年1月1日	156,000	786	—	94,989	(56,659)	195,116
年內虧損	—	—	—	—	(39,919)	(39,919)
其他全面收益：						
換算海外業務財務報表之匯兌收益	—	—	—	22,282	—	22,282
年內全面收益總額	—	—	—	22,282	(39,919)	(17,637)
於2010年12月31日及2011年1月1日	156,000	786	—	117,271	(96,578)	177,479
年內虧損	—	—	—	—	(34,333)	(34,333)
其他全面收益：						
換算海外業務財務報表之匯兌收益	—	—	—	27,217	—	27,217
年內全面收益總額	—	—	—	27,217	(34,333)	(7,116)
於2011年12月31日及2012年1月1日	156,000	786	—	144,488	(130,911)	170,363
年內虧損	—	—	—	—	(47,801)	(47,801)
其他全面收益：						
換算海外業務財務報表之匯兌收益	—	—	—	4,284	—	4,284
年內全面收益總額	—	—	—	4,284	(47,801)	(43,517)
因修訂股份條款而將權益重新分類至負債	(46,800)	—	(911,191)	—	—	(957,991)
於2012年12月31日及2013年1月1日	109,200	786	(911,191)	148,772	(178,712)	(831,145)
期內虧損	—	—	—	—	(36,478)	(36,478)
其他全面收益：						
換算海外業務財務報表之匯兌收益	—	—	—	9,571	—	9,571
期內全面收益總額	—	—	—	9,571	(36,478)	(26,907)
於2013年5月31日	109,200	786	(911,191)	158,343	(215,190)	(858,052)
於2011年12月31日及2012年1月1日	156,000	786	—	144,488	(130,911)	170,363
期內虧損	—	—	—	—	(16,273)	(16,273)
其他全面收益：						
換算海外業務財務報表之匯兌收益	—	—	—	(7,066)	—	(7,066)
期內全面收益總額	—	—	—	(7,066)	(16,273)	(23,339)
於2012年5月31日	156,000	786	—	137,422	(147,184)	147,024

II. 財務資料附註

1. 一般資料

於2012年12月31日，賣方向Baitak出售Listar 30%股權及30%股東貸款(統稱「Listar 30%權益」)，現金代價約為160,380,000美元(相當於約1,244,228,000港元)。出售Listar 30%權益被視為就本集團結欠Baitak負債所進行財務重組之有抵押貸款。於2013年6月28日，賣方與買方訂立有條件買賣協議，以出售Listar 27%股權及27%股東貸款(統稱「Listar 27%權益」)，現金代價為人民幣607,000,000元(相當於約748,597,000港元)。由於出售Listar 27%權益，本公司被視為於完成日期失去對Listar之控制權，Listar其後將不再為附屬公司，惟將為本公司之聯營公司。

Listar集團主要從事房地產開發業務。

2. 財務資料之編製及呈列基準

未經審核綜合財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14章第68(2)(a)(i)段編製，僅供載入本公司就出售Listar 27%股權而刊發之本通函之用。

Listar集團於有關期間之未經審核綜合財務資料已按歷史成本基準編製。Listar集團於有關期間之未經審核綜合財務資料，乃使用與本公司編製本公司及其附屬公司於有關期間之綜合財務報表時所採納相同之會計政策編製，該等會計政策符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則。

於2012年12月31日及2013年5月31日，Listar集團有資本虧絀分別約831,145,000港元及858,052,000港元。董事已審慎考慮Listar集團之當前及預期未來流動資金之影響，以及Listar集團日後錄得溢利及正數現金流量之能力。董事認為，Listar集團將有能力撥付其未來營運資金及財務需要，原因如下：

- (i) 於2012年12月31日及2013年5月31日，Listar集團錄得流動資產淨值分別約278,584,000港元及769,379,000港元，顯示現有營運資金足以於到期時支付短期負債。
- (ii) 根據通函附錄四(A)所載Listar集團所持房地產項目名為自由人花園(「該項目」)之估值報告，該項目於2013年5月31日之公允價值為人民幣3,273,500,000元(約4,037,121,000港元)，較該項目之賬面值有估值盈餘約1,507,515,000港元，有關金額遠超上述資本虧絀金額。

因此，董事認為，按持續經營基準編製Listar集團財務資料實屬恰當。

Listar集團之未經審核綜合財務資料包含之資料不足以構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表之呈列」所界定之完整財務報表或香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之簡明財務報表。

緒言

編製下文所呈列餘下集團之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)旨在說明(a)餘下集團之財務狀況，猶如出售事項已於2013年6月30日完成；及(b)餘下集團截至2012年12月31日止年度之財務表現及現金流量，猶如出售事項已於2012年1月1日完成。此未經審核備考財務資料已由本公司董事按照上市規則第4.29段，根據彼等之判斷、估計及假設而編製，僅供說明用途，而基於其假設性質使然，其未必可真實反映餘下集團於2013年6月30日或任何未來日期之財務狀況或餘下集團截至2012年12月31日止年度或任何未來期間之財務表現及現金流量。

未經審核備考財務資料應與本公司2013中期報告所載本集團截至2013年6月30日止六個月之未經審核財務報表、本公司2012年報所載本集團截至2012年12月31日止年度之經審核財務報表及載於本通函其他部分之其他財務資料一併閱讀。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於2013年6月30日之未經審核綜合財務狀況報表(摘錄自本公司2013中期報告所載本集團截至2013年6月30日止六個月之綜合財務報表)、本集團截至2012年12月31日止年度之經審核綜合收益表、經審核綜合全面收益報表及經審核綜合現金流量報表(摘錄自本公司2012年報所載本集團截至2012年12月31日止年度之經審核綜合財務報表)，並已就附註所述出售事項作出(i)直接與交易有關但與未來事項或決策無關；(ii)有事實依據；及(iii)被視為對出售事項不可或缺之備考調整。

未經審核備考綜合財務狀況報表

	餘下集團 於2013年 6月30日之 未經審核 備考綜合 財務狀況 報表								
本集團 於2013年 6月30日之 未經審核 綜合財務 狀況報表	備考調整								
千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註5)	千港元 (附註7)	千港元 (附註8)	千港元 (附註9)	千港元 (附註10)	千港元 (附註11)	千港元
資產及負債									
非流動資產									
物業、廠房及設備	2,014,679								2,014,679
經營租賃下之預付土地租賃費	28,159								28,159
於聯營公司之權益	107,044			810,197					917,241
應收一間聯營公司貸款	—		266,151						266,151
可供出售之金融資產	324								324
按金及其他應收款項	452,278								452,278
無形資產	151,348								151,348
遞延稅項資產	110,408								110,408
已抵押及受限制銀行存款	30,345								30,345
	<u>2,894,585</u>								<u>3,970,933</u>
流動資產									
存貨	5,713,080								5,713,080
按公允價值於損益賬處理之金融資產	6,851								6,851
應收貿易款項	86,347								86,347
按金、預付款項及其他應收款項	1,248,202			261,648					1,509,850
應收一間聯營公司款項	530								530
已抵押及受限制銀行存款	724,171								724,171
現金及等同現金項目	211,165					(880)			210,285
	<u>7,990,346</u>								<u>8,251,114</u>
按持作出售分類之出售集團資產	<u>3,876,058</u>	(3,876,058)							<u>—</u>
	<u>11,866,404</u>								<u>8,251,114</u>

附錄二

餘下集團之未經審核備考財務資料

	本集團 於2013年 6月30日之 未經審核 綜合財務 狀況報表				備考調整					餘下集團 於2013年 6月30日之 未經審核 備考綜合 財務狀況 報表
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註5)	千港元 (附註7)	千港元 (附註8)	千港元 (附註9)	千港元 (附註10)	千港元 (附註11)	千港元
流動負債										
應付貿易款項	289,964									289,964
其他應付款項及應計費用	1,030,590									1,030,590
遞延收益	69,433									69,433
稅項撥備	968,337							45,522		1,013,859
欠一名董事款項	61,676									61,676
欠股東款項	5,006									5,006
欠一間聯營公司款項	5,501		100,475	161,327						267,303
欠一間前附屬公司款項	15,285									15,285
銀行及其他借貸，有抵押	2,891,024									2,891,024
融資租賃負債	135									135
來自一位第三方之融資	—								817,434	817,434
來自一位關連方之融資	1,323,034				(505,600)				(817,434)	—
	<u>6,659,985</u>									<u>6,461,709</u>
與按持作出售分類之資產直接相關之負債	3,520,099	(3,520,099)								—
	<u>10,180,084</u>									<u>6,461,709</u>
流動資產淨值	<u>1,686,320</u>									<u>1,789,405</u>
總資產減流動負債	<u>4,580,905</u>									<u>5,760,338</u>
非流動負債										
銀行及其他借貸，有抵押	845,132									845,132
融資租賃負債	158									158
遞延稅項負債	22,255									22,255
	<u>867,545</u>									<u>867,545</u>
資產淨值	<u>3,713,360</u>									<u>4,892,793</u>
股本及儲備										
股本	686,455									686,455
儲備	2,312,113					(880)	1,225,835	(45,522)		3,491,546
本公司擁有人應佔權益	2,998,568									4,178,001
非控股權益	714,792									714,792
權益總額	<u>3,713,360</u>									<u>4,892,793</u>

未經審核備考綜合收益表

	本集團 截至2012年 12月31日 止年度之 經審核 綜合收益表								餘下集團 截至2012年 12月31日 止年度之 未經審核 備考綜合 收益表
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註4)	千港元 (附註8)	備考調整 千港元 (附註9)	千港元 (附註10)	千港元 (附註12)	千港元 (附註13)	千港元
收益/營業額	1,953,568								1,953,568
銷售及提供服務之成本	(738,189)								(738,189)
毛利	1,215,379								1,215,379
其他經營收入	121,940	(8,834)	13,390						126,496
出售及解散附屬公司之收益	49,793			(880)	1,133,725				1,182,638
重組融資之收益	12,173								12,173
銷售及市場推廣開支	(702,594)	27,047	(13,390)						(688,937)
行政開支	(422,923)	21,568							(401,355)
其他經營開支	(363,222)	8,020							(355,202)
融資成本	(147,416)							32,000	(115,416)
應佔聯營公司業績	(5,179)						(20,554)		(25,733)
除所得稅前(虧損)/溢利	(242,049)								950,043
所得稅開支	(130,244)					(45,522)			(175,766)
年內(虧損)/溢利	(372,293)								774,277
以下人士應佔年內(虧損)/溢利：									
本公司擁有人	(346,063)								800,507
非控股權益	(26,230)								(26,230)
年內(虧損)/溢利	(372,293)								774,277

未經審核備考綜合全面收益報表

	本集團 截至2012年 12月31日 止年度之 經審核 綜合全面 收益報表			備考調整				餘下集團 截至2012年 12月31日 止年度之 未經審核 備考綜合 全面收益 報表
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註8)	千港元 (附註9)	千港元 (附註10)	千港元 (附註12)	千港元 (附註13)	千港元
年內虧損	(372,293)	47,801	(880)	1,133,725	(45,522)	(20,554)	32,000	774,277
其他全面收益								
換算海外業務財務報表之匯兌收益	36,271	(4,284)				1,842		33,829
於出售及解散附屬公司時重新分類之匯兌差額	93			(143,954)				(143,861)
年內其他全面收益	36,364							(110,032)
年內全面收益總額	<u>(335,929)</u>							<u>664,245</u>
以下人士應佔全面收益總額：								
本公司擁有人	(311,320)							688,854
非控股權益	<u>(24,609)</u>							<u>(24,609)</u>
年內全面收益總額	<u>(335,929)</u>							<u>664,245</u>

未經審核備考綜合現金流量報表

	本集團 截至2012年 12月31日 止年度之 經審核 綜合現金 流量報表			備考調整				餘下集團 截至2012年 12月31日 止年度之 未經審核 備考綜合 現金流量 報表
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註7)	千港元 (附註8)	千港元 (附註9)	千港元 (附註12)	千港元 (附註13)	千港元
經營業務之現金流量								
除所得稅前(虧損)/溢利	(242,049)	47,801		(880)	1,133,725	(20,554)	32,000	950,043
就下列項目調整：								
利息收入	(19,575)	8,405						(11,170)
利息開支	77,701							77,701
來自一位關連方之融資之融資成本	69,715						(32,000)	37,715
重組融資之收益	(12,173)							(12,173)
物業、廠房及設備折舊	156,225	(787)						155,438
不包括商譽之無形資產攤銷	39,787							39,787
物業、廠房及設備撇銷	2,521							2,521
無形資產撇銷	905							905
出售及解散附屬公司之收益	(49,793)			880	(1,133,725)			(1,182,638)
預付土地租賃之經營租賃款項	365							365
撇銷壞賬及應收款項減值撥備	404							404
出售物業、廠房及設備之收益	(5,165)							(5,165)
按公允價值於損益賬處理之								
金融資產之公允價值虧損淨額	707							707
可供出售之金融資產減值撥備	155							155
應佔聯營公司業績	5,179					20,554		25,733
營運資金變動前之經營溢利	24,909							80,328

	備考調整							餘下集團 截至2012年 12月31日 止年度之 未經審核 備考綜合 現金流量 報表
本集團 截至2012年 12月31日 止年度之 經審核 綜合現金 流量報表	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註7)	千港元 (附註8)	千港元 (附註9)	千港元 (附註12)	千港元 (附註13)	千港元
存貨增加	(356,219)	336,544						(19,675)
應收貿易款項、按金、預付款項及 其他應收款項增加	(33,851)	18,766						(15,085)
應付貿易款項、其他應付款項及應計費用增加	594,194	(545,380)						48,814
遞延收益增加	1,002							1,002
欠一間前附屬公司款項減少	(9,950)							(9,950)
欠一間聯營公司款項減少	(1)							(1)
按公允價值於損益賬處理之金融資產增加	(244)							(244)
營運所得現金	219,840							85,189
已收利息	15,330	(218)						15,112
已付利息	(199,172)	64,594						(134,578)
已付所得稅	(69,895)	6,239						(63,656)
經營業務所耗現金淨額	(33,897)							(97,933)
投資活動之現金流量								
購進無形資產之付款	(38,554)							(38,554)
購進物業、廠房及設備之付款	(375,237)	646						(374,591)
按金及其他應收款項增加	(318,902)							(318,902)
已抵押及受限制銀行存款增加	(709,731)	64,672						(645,059)
三個月後到期之定期存款增加	(41,226)	41,226						—
出售一間附屬公司所得款項	—		724,317	(880)				723,437
出售物業、廠房及設備所得款項	6,231							6,231
出售及解散附屬公司產生之現金流出淨額	(5,567)							(5,567)
投資活動所耗現金淨額	(1,482,986)							(653,005)

	本集團						餘下集團
	截至2012年						截至2012年
	12月31日						12月31日
	止年度之						止年度之
	經審核						未經審核
	綜合現金						備考綜合
	流量報表						現金流量
	千港元						千港元
	(附註1)	(附註2)	(附註7)	(附註8)	(附註9)	(附註12)	(附註13)
	備考調整						備考調整
	千港元						千港元
	(附註1)	(附註2)	(附註7)	(附註8)	(附註9)	(附註12)	(附註13)
融資活動之現金流量							
償還銀行及其他借貸	(802,109)	453,360					(348,749)
償還融資租賃負債	(120)						(120)
銀行及其他借貸所得款項	2,398,473	(406,104)					1,992,369
向一名董事還款	(29,746)						(29,746)
償還來自一位第三方之融資	—		(821,617)				(821,617)
財務重組之安排費用付款	(3,458)						(3,458)
融資活動所得現金淨額	1,563,040						788,679
現金及等同現金項目增加淨額	46,157	89,764	(97,300)	(880)			37,741
於2012年1月1日之現金及等同現金項目	138,675	(26,448)					112,227
外幣匯率變動對所持現金之影響	2,284	(251)					2,033
於2012年12月31日之現金及等同現金項目	187,116						152,001

未經審核備考財務資料附註

- (1) 本集團於2013年6月30日之經審核綜合財務狀況報表乃摘錄自本公司2013中期報告所載本集團截至2013年6月30日止六個月之未經審核綜合財務報表。本集團截至2012年12月31日止年度之經審核綜合收益表、經審核綜合全面收益報表及經審核綜合現金流量報表乃摘錄自本公司2012年報所載本集團截至2012年12月31日止年度之經審核綜合財務報表。
- (2) 調整指：
- (a) 假設出售事項已於2013年6月30日進行，剔除Listar集團於2013年6月30日應佔之資產及負債。
- (b) 假設出售事項已於2012年1月1日進行，在對銷下文附註4詳述公司間交易前，剔除Listar集團截至2012年12月31日止年度之業績及現金流量。除外結餘乃摘錄自Listar集團截至2012年12月31日止年度之未經審核財務報表。

- (3) 調整指假設出售事項已於2013年6月30日進行，餘下集團與Listar集團於出售事項完成後之公司間結餘。

Listar集團結欠股東款項為950,445,000港元，乃摘錄自Listar集團於2013年6月30日之未經審核財務報表。假設出售事項已於2013年6月30日進行，緊隨出售事項後，有關結欠餘下集團之股東貸款將為總額之43%，即408,691,000港元，預計於2017年收回。於2013年6月30日之結餘公允價值為266,151,000港元，乃由管理層以貼現現金流量法，並使用貼現率10%計算得出。貼現率乃根據相同債券之市場利率得出。

此外，於2013年6月30日，餘下集團旗下其他公司結欠Listar集團之款項為100,475,000港元。有關結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

- (4) 調整指餘下集團與Listar集團之公司間交易，已於本集團截至2012年12月31日止年度之經審核綜合財務報表對銷。有關款項指餘下集團於截至2012年12月31日止年度向Listar集團收取之廣告費用。
- (5) 出售事項後，本集團保留Listar集團43%股權。Listar集團成為餘下集團之聯營公司。根據中信地產(香港)發展有限公司(「中信」)與本集團所訂立日期為2013年6月28日之買賣協議(「買賣協議」)，本集團須保證Listar集團每年分期向中信還款，確保中信可收取其投資成本之15%作為「本金」還款，而未償付投資成本之保證回報則不少於年利率10厘。於全數收回投資成本後，倘中信仍持有Listar 27%股權，而當Listar集團作出分派時，中信將向餘下集團轉讓9%股息權利作為擔保其回報之獎勵。

餘下43%股權之公允價值亦包括於Listar集團之潛在額外9%股息權利，有關公允價值乃參考獨立專業估值師所編製日期為2013年9月24日之估值報告而釐定。有關股權之公允價值約為810,197,000港元。貼現現金流量法採納之主要參數概述如下：

五期物業於2017年前竣工並全面出售。

利潤率	15%至29%
貼現率	20.63%

利潤率15%至29%乃經參考本集團編製之現金流量及溢利預測得出。於釐定貼現率時已採用資本資產定價模式，此乃參照中國債券收益率、中國股票市場之市場回報及在中國從事物業業務或同類業務之上市公司所持股份之回報以及項目公司之其他特定風險釐定。

根據本集團、中信與Baitak所訂立之買賣協議及其他協議，餘下集團保證Listar就本集團分別出售Listar 30%股本及股東貸款（統稱「Listar權益」）及Listar 27%權益，償還向Baitak及中信收取之代價以及上述代價之最低回報。倘Listar向Baitak及中信所支付款項中出現任何差額，餘下集團須以其自有成本補足有關差額。保證之公允價值為無商業價值，乃由獨立專業估值師利用貼現現金流量法評估得出。

根據買賣協議，於2013年12月31日，餘下集團須向項目公司繳足未繳股本20,800,298美元（於2012年1月1日相當於約161,225,000港元及於2013年6月30日相當於161,327,000港元）。進一步支付有關股本將對三名投資者（即本集團、Baitak及中信）於Listar集團之股權百分比並無影響。因此，與作為資本承擔相比，買賣協議並無有關條款，故出售事項完成時，有關合約責任列為餘下集團之負債。

- (6) 出售事項前，向Baitak發行之認沽期權及向餘下集團發行之認購期權被視為內含結欠Baitak貸款，且於本集團綜合財務報表內確認。由於認沽期權被視為與貸款有密切關係，而認購期權之公允價值被視為並不重大，故該等期權不會以獨立於貸款之方式入賬。

假設出售事項於2013年6月30日完成，認沽期權及認購期權於該日之公允價值均為無商業價值，乃由獨立專業估值師利用貼現現金流量法評估得出。

- (7) 出售事項之代價為人民幣607,000,000元（於2012年1月1日相當於約754,975,000港元及於2013年6月30日相當於767,248,000港元）。人民幣400,000,000元（於2012年1月1日相當於約497,512,000港元及於2013年6月30日相當於505,600,000港元）須於完成後1個星期內支付，而人民幣207,000,000元（於2012年1月1日相當於約257,463,000港元及於2013年6月30日相當於261,648,000港元）須於支付上述款項後75日內支付。

就備考綜合現金流量報表而言，假設出售事項已於2012年1月1日進行，出售事項所得款項淨額如下：

	千港元
現金代價	754,975
減：出售集團現金及等同現金項目	(30,658)
	<u>724,317</u>

就備考綜合財務狀況報表而言，假設出售事項已於2013年6月30日進行，於完成日期收訖之出售事項所得款項為505,600,000港元，而餘下結餘列為其他應收款項。

根據賣方與Baitak於2012年10月26日簽訂之函件協議，106,000,000美元（於2012年1月1日相當於約821,617,000港元及於2013年6月30日相當於822,136,000港元）主要來自出售事項銷售所得款項，將用於償還來自Baitak之融資。董事認為，以出售事項收訖之銷售所得款項向Baitak還款乃出售事項不可或缺之部分。因此，還款被視為未經審核備考綜合財務狀況報表及未經審核備考綜合現金流量報表之備考調整。

就備考綜合現金流量報表而言，假設出售事項已於2012年1月1日進行，106,000,000美元（約821,617,000港元）主要包括出售事項所得款項淨額724,317,000港元，並將償還予Baitak。

就備考綜合財務狀況報表而言，假設出售事項已於2013年6月30日進行，出售事項所得款項之首期人民幣400,000,000元（相當於約505,600,000港元）已於完成日期收訖，並將隨即用於向Baitak還款，而餘下約316,536,000港元將於完成日期後償還予Baitak。

- (8) 調整指本公司董事所估計出售事項直接應佔交易成本880,000港元（包括但不限於法律及專業費用）。

- (9) 調整指確認出售事項之收益。

就未經審核備考綜合財務狀況報表而言，猶如出售事項已於2013年6月30日完成時出售事項之收益如下：

	千港元
現金代價（人民幣607,000,000元）	767,248
於Listar集團餘下43%股權之公允價值（附註5）	810,197
Listar集團之資產淨值（不包括與餘下集團之公司間結餘，並計入公允價值調整及相關遞延稅項負債）（附註2及9(a)）	(355,959)
餘下集團應佔Listar集團結欠43%股東貸款（附註3）	266,151
應付Listar集團款項（附註3）	(100,475)
假設用以支付未繳股本之本集團負債（附註5）	(161,327)
於出售Listar集團時重新分類換算儲備	158,307
出售事項收益（不包括附註8所述交易成本）	<u>1,384,142</u>

- (a) 於2013年6月30日，Listar集團之資產淨值（不包括與餘下集團之公司間結餘，並計入公允價值調整及相關遞延稅項負債）釐定如下：

	千港元
按持作出售分類之出售集團資產	3,876,058
與按持作出售分類之資產直接相關之負債	<u>(3,520,099)</u>
	<u>355,959</u>

就未經審核備考綜合收益表、綜合全面收益報表及綜合現金流量報表而言，猶如出售事項已於2012年1月1日完成時出售事項之收益如下：

	千港元
現金代價(人民幣607,000,000元)	754,975
於Listar集團餘下43%股權之公允價值(附註9(b))	684,258
Listar集團之資產淨值(不包括與餘下集團之公司間結餘，並計入公允價值調整及相關遞延稅項負債)(附註9(c))	(401,751)
Listar集團應佔商譽	(143,111)
餘下集團應佔Listar集團結欠43%股東貸款	231,902
應收Listar集團款項	24,723
假設用以支付未繳股本之本集團負債(附註5)	(161,225)
於出售Listar集團時重新分類換算儲備	143,954
出售事項收益(不包括附註8所述交易成本)	1,133,725

- (b) 於聯營公司之餘下權益之公允價值乃來自本集團、Baitak與中信分佔出售集團之溢利。出售Listar 30%權益予Baitak已於2012年12月31日完成。因此，就未經審核備考綜合收益表、綜合全面收益報表及綜合現金流量報表而言，出售事項之收益乃參考Listar餘下43%股權於2012年12月31日之公允價值而釐定。有關公允價值乃參考獨立專業估值師所編製日期為2013年9月24日之估值報告而釐定，有關估值報告採納附註5所述於2013年6月30日之公允價值所用之相同基準，惟採用貼現率20.56%除外。

就於備考綜合收益表、綜合全面收益報表及綜合現金流量報表說明出售事項之收益而言，計算所用相關數據為2012年12月31日之結餘，以配合Listar餘下43%股權之公允價值。

所用匯率為2012年1月1日之匯率。

- (c) 於2012年12月31日，Listar集團之資產淨值(不包括與餘下集團之公司間結餘，並計入公允價值調整及相關遞延稅項負債)釐定如下：

	千港元
Listar集團之負債淨額##	(831,145)
餘下集團之公司間結餘##	690,034
餘下集團所產生利息於Listar集團之存貨資本化	25,928
存貨之公允價值調整	764,116
遞延稅項負債	(247,182)
Listar集團之資產淨值	401,751
Listar集團應佔商譽	143,111
	544,862

摘錄自Listar集團於2012年12月31日之未經審核財務報表

- (10) 調整指估計將就出售事項收益按稅率10%徵收之中國資本增益稅。
- 出售事項完成後，假設交易屬資本性質，毋須繳付香港利得稅。
- (11) 出售事項完成後，Baitak將不再為餘下集團之關連方，而結欠其之款項將重新分配至來自一位第三方之融資。
- (12) 調整反映假設出售事項已於2012年1月1日進行，應佔出售集團之虧損及其他全面收益。
- (13) 調整反映假設出售事項已於2012年1月1日進行，在收益表扣除之來自一位關連方之融資所產生之實際利息減少。
- (14) 就本未經審核備考綜合收益表而言，由於財務擔保價值之變動無法預測，故假設上文附註5所述財務擔保之公允價值並無變動。
- (15) 就此未經審核備考綜合收益表而言，由於期權之價值變動無法預測，故假設上文附註6所述認購期權及認沽期權之公允價值並無變動。
- (16) 除第12項調整外，預計所有上述未經審核備考綜合收益表、綜合全面收益表及綜合現金流量報表之備考調整不會對餘下集團有持續影響。
- (17) 就呈列未經審核備考財務資料而言，外幣已按下列匯率轉換為港元：
- 於2012年1月1日，1.24378港元兌人民幣1元
- 於2013年6月30日，1.264港元兌人民幣1元
- 截至2012年12月31日止年度，1.231港元兌人民幣1元
- 於2012年1月1日，7.7511港元兌1美元
- 於2013年6月30日，7.7560港元兌1美元
- 截至2012年12月31日止年度，7.7558港元兌1美元

餘下集團備考財務資料之申報會計師報告

以下為申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(執業會計師)對餘下集團未經審核備考財務資料發出之報告全文，以供載入本通函。



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話: +852 2218 8288
傳真: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港
干諾道中111號
永安中心25樓

獨立申報會計師就編製載入投資通函之備考財務資料之核證報告

致NAN HAI CORPORATION LIMITED(南海控股有限公司)列位董事

本核數師(以下簡稱「吾等」)已完成核證工作，以對董事所編製有關Nan Hai Corporation Limited(南海控股有限公司)(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。備考財務資料包括 貴公司日期為2013年9月24日刊發之通函(「通函」)第72至84頁所載於2013年6月30日之備考綜合財務狀況報表、截至2012年12月31日止年度之備考綜合收益表及備考綜合全面收益報表、截至2012年12月31日止年度之備考綜合現金流量報表以及相關附註。董事編製備考財務資料所依據之適用準則載於通函第72至84頁。

董事已編製備考財務資料，以說明建議向中信地產(香港)發展有限公司(「中信」)出售Listar Properties Limited(「Listar」)及其附屬公司(「Listar集團」)27%股權及Listar集團結欠 貴集團27%股東貸款(統稱「出售事項」)對 貴集團於2013年6月30日之財務狀況以及截至2012年12月31日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如交易已分別於2012年12月31日及2012年1月1日進行。作為此程序之一部分，有關 貴集團財務狀況乃由董事摘錄自 貴集團截至2013年6月30日止六個月之未經審核財務報表，而 貴集團之財務表現及現金流量乃由董事摘錄自 貴集團截至2012年12月31日止年度之財務報表，且於該日已刊發審核報告。

董事就備考財務資料須承擔之責任

董事須負責按照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，並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)而編製備考財務資料。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就備考財務資料發表意見並向閣下報告吾等之意見。對於就編製備考財務資料所採用之任何財務資料而由吾等在過往發出之任何報告，除於報告發出日期對該等報告之收件人所負之責任外，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工作準則(「香港核證工作準則」)第3420號「就載入招股章程所編製之備考財務資料作出報告之核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師須遵守道德規範並規劃及執执行程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段之規定以及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料。

就是項委聘而言，吾等並不負責就編製備考財務資料採用之任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，吾等於是項委聘過程中亦不會對編製備考財務資料採用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函載入備考財務資料之目的，僅供說明重大事項或交易對貴集團之未經調整財務資料之影響，猶如有關事項或有關交易已於選定說明該影響之較早日期時已發生或進行。因此，吾等並不保證有關事項或交易於2013年6月30日及2012年1月1日之實際結果與所呈列者相同。

合理核證工作旨在匯報備考財務資料是否按照適用標準編製，涉及採取程序以評估董事於編製備考財務資料時是否採用適當標準，以就呈列有關事項或交易之直接重大影響提供合理基準，以及獲取足夠合理憑證釐定：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及

— 備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括已考慮申報會計師對 貴集團、就有關事項或交易所編製之備考財務資料以及其他有關工作情況性質之理解。

有關工作亦涉及評估備考財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露備考財務資料而言屬適當。

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

香港，2013年9月24日

1. 債務**借貸，有抵押**

於2013年7月31日，本集團借貸之賬面值如下：

	於2013年 7月31日 千港元
銀行及其他借貸	1,068,003
銀行及其他借貸—有擔保	3,751,990
融資租賃負債	282
來自一名關連方之融資—有擔保*	2,646,742
	<u>7,467,017</u>

* 於2013年7月31日，應付合約本金及應計融資成本約為1,311,836,000港元。

本集團已動用及未動用之銀行融資分別約為3,060,064,000港元及753,953,000港元。

抵押及擔保

於2013年7月31日營業時間結束時，本集團之借貸乃以押記若干資產(包括物業、廠房及設備、無形資產、經營租賃下之預付土地租賃費、應收貿易款項、發展中物業及已落成待售物業、銀行存款以及按公允價值於損益賬處理之金融資產)之方式作抵押，賬面淨值總額約為4,512,360,000港元。

此外，本集團之借貸已由本公司董事、本公司及若干附屬公司提供之擔保作抵押，亦以質押若干附屬公司之若干股份押記、若干銀行賬戶押記及轉讓若干附屬公司之股東貸款作抵押。

或然負債

就授予以下各方之信貸融資作出之擔保：

	於2013年 7月31日 千港元
一間聯營公司(附註)	16,011
第三方(附註)	55,301
	71,312

附註：誠如本集團截至2012年12月31日止年度之經審核年度財務報表所披露，與一間菲律賓銀行Banco de Oro-EPCI Inc. (前稱Equitable PCI Bank Inc.，「EPCIB」)及一間菲律賓公司Waterfront Philippines Inc. (「Waterfront」)之待決訴訟並無重大進展。有鑑於上述待決訴訟，本集團未能確定就EPCIB向本公司聯營公司所提供貸款而作出擔保之公允價值。

截至最後實際可行日期，就本集團截至2012年12月31日止年度之經審核年度財務報表所披露有關中國工商銀行貸款(定義見本公司2012年報)之未償還負債結餘(「中國工商銀行債務」)用以確定中國工商銀行債務之擔保之公允價值之資料尚未能提供。

除上述者外，本集團於2013年7月31日尚有若干訴訟，本集團認為其不會因該等訴訟導致重大資源流出，詳情請參閱附錄五第6項。

除上述者以及集團內公司間負債及一般應付賬款外，於2013年7月31日營業時間結束時，本集團概無任何有關按揭、抵押或債券、貸款資本、銀行貸款及透支、貸款債務證券或其他類似債務、或租購承擔、融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債之尚未償還債務。

2. 餘下集團之財務及經營前景

完成後，餘下集團仍然一直從事房地產開發及文化與傳播服務，亦透過其上市附屬公司中國數碼從事企業IT應用服務。於2012年，來自持續經營業務之營業額約為1,953,568,000港元(2011年：2,333,452,000港元)。

就房地產開發分部而言，深圳「半島·城邦」項目二期於2012年的住宅銷售額約人民幣73,400,000元。於2012年12月31日，住宅銷售已完成總量約97.9%，尚餘43個單位未售出。獲中國深圳法院終審判決勝訴後，已於2013年5月初重新開始「半島·城邦」項目三期的建築工程。判決撤銷有關不批准提高全海景物業部分之經修訂設計規劃，該等物業可以較高售價出售。

在影院投資及建設業務方面，於2012年12月31日，本公司旗下之大地集團已擁有開業影院約151家，約693塊銀幕。於2012年，大地集團票房收入約為人民幣781,500,000元，較2011年增加約46.4%，票房全國佔比約4.7%。於2012年，大地集團成功地轉虧為盈，錄得除所得稅前溢利淨額約17,400,000港元。

於2012年，餘下集團之企業IT應用服務部門通過推出新產品、精簡開支、壓縮成本等措施，降低了總體虧損。中國數碼旗下主要附屬公司中企動力科技股份有限公司（「中企動力」）通過梳理業務、優化流程、精簡內部機構，從而減少員工數目，惟於2012年未能達致收入增長。通過技術優化提升了技術運營的效率，降低了產品運營成本，因此，總體虧損減少約83,300,000港元，減虧幅度達到約40.6%。

3. 餘下集團之管理層討論及分析

以下為餘下集團截至2012年12月31日止年度之管理層討論及分析。

1. 業務回顧

於2012年，餘下集團主要從事房地產開發、文化與傳播及企業IT應用服務業務。餘下集團之營業額約1,953,600,000港元，而餘下集團擁有人應佔虧損淨額則約298,300,000港元。餘下集團於2012年之分部資料載列如下：

房地產開發

於2012年12月31日，中國深圳「半島•城邦」項目二期之總樓面面積約97.9%已售出，產生銷售所得款項約人民幣73,400,000元。

於2012年，此業務部門之營業額約96,500,000港元（2011年：736,200,000港元），除所得稅前虧損淨額約40,900,000港元（2011年：除所得稅前溢利淨額142,700,000港元）。

文化與傳播

在影院投資建設業務，於2012年12月31日，大地集團已擁有開業影院約151家，約693塊銀幕，銀幕數量佔全國總量約5.3%，座位數約達107,832個。於2012年，大地數碼影院票房收入比去年同期增長約

46.4%，達到約人民幣781,500,000元，票房全國佔比4.7%。與此同時，觀影人次較去年增長約49.8%；場次較去年增長約70.6%，致使此業務部門成功地轉虧為盈。

於2012年，此業務部門之營業額約1,166,000,000港元(2011年：779,600,000港元)，比去年同期增長約49.6%。除所得稅前溢利淨額約17,400,000港元(2011年：除所得稅前虧損淨額116,300,000港元)。

企業IT應用服務

於2012年，餘下集團企業IT應用服務部門通過推出精簡開支、緊縮成本及推出新產品等有效措施，改善其整體虧損。營業額約659,100,000港元(2011年：792,000,000港元)。

持續經營業務收入未能實現增長之原因主要包括兩個方面：

第一、中國數碼集團主要目標客戶群體——中國之中小企業，特別是佔業務份額最大之生產製造型企業，面對全球經濟環境惡化所受衝擊較大，IT投入相對趨於保守，致使需求有所下降。

第二、2011年下半年中企動力所進行之大規模分支機構擴張，其對業績之貢獻尚未能在2012年顯現，主要原因是新分支公司處於成長期，所有擴展目標地區均為新市場，市場開拓正處於培育期。

雖然持續經營業務收入未能實現增長，但是中企動力通過梳理業務、優化流程、精簡內部機構，從而減少員工數目，並通過技術優化提升了技術運營之效率，降低了產品運營成本，使整體成本費用下降，總體虧損減少約83,300,000港元，減虧幅度達到約40.6%。

2. 流動資金、財務資源及資本

於2012年，餘下集團繼續採取審慎之資金及財務政策。於2012年12月31日，餘下集團有現金及銀行結存約955,700,000港元(2011年：261,300,000港元)，主要以美元、人民幣及港元為單位。於2012年12月31日，餘下集團之

借貸總額(包括人民幣1,742,600,000元、313,100,000美元及400,000港元)約為4,594,700,000港元(2011年: 3,967,400,000港元), 其中約2,853,400,000港元(2011年: 2,784,700,000港元)乃按固定利率計息, 而約1,741,300,000港元(2011年: 1,182,700,000港元)則按浮動利率計息。餘下集團之資本負債比率, 即負債淨額除以已調整之資本加以負債淨額, 由2011年12月31日約48.0%減至2012年12月31日約43.7%。

餘下集團於2012年12月31日之資本承擔約為433,200,000港元, 其中約151,500,000港元將用作企業IT應用服務總部之建築工程費用, 而約281,700,000港元將用作為擴展影院業務之資本開支。

餘下集團於2012年12月31日之或然負債約為78,200,000港元, 乃就信貸融資提供擔保所致。

於2012年12月31日, 餘下集團之信貸融資乃以賬面淨值總額約2,927,800,000港元之若干租賃土地權益、在建工程、樓宇、待發展及已落成待售物業、銀行存款及物業、廠房及設備以及應收貿易款項之質押作為抵押。此外, 餘下集團已質押賬面值約200,000港元之交易證券、數間附屬公司之若干股份、銀行賬戶及轉讓三間附屬公司之股東貸款作為餘下集團信貸融資之抵押。

3. 重大收購及出售

於2012年10月31日, 本公司訂立Baitak買賣協議, 據此, 本公司向Baitak出售Listar 30%全部已發行股本及30%股東貸款, 代價為160,380,314美元。交易已於2012年12月31日完成。

4. 匯率波動風險

餘下集團大部份借貸及交易主要以美元、人民幣及港元為單位。經營開支及收入主要均以人民幣為單位。預期中國經濟持續增長致使人民幣將繼續升值。餘下集團所錄之資產、負債以及業績可能亦會受人民幣匯率影響。儘管於回顧年內, 人民幣匯率波動風險並無對餘下集團有重大影響, 餘下集團仍會繼續審視及監察人民幣及港元之匯率波動。至於美元融資方

面，儘管餘下集團以港元為匯報貨幣，基於港元跟美元有聯繫匯率關係，餘下集團管理層認為匯率波動風險不大。餘下集團必要時可能作出適當之外匯對沖安排。

5. 員工

本公司員工之聘用及薪酬均以員工之學歷、經驗和工作表現為基礎。除基本薪金外，其他福利包括住房、強制性公積金供款、團體醫療保險、團體個人意外保險及考試休假等。員工可根據本公司購股權計劃並按董事會之酌情決定獲授購股權。一般而言，每年均會進行薪金檢討。於2012年12月31日，餘下集團約有10,764名員工(2011年：11,870名)。截至2012年12月31日止年度，員工之薪金及津貼約為788,500,000港元(2011年：871,500,000港元)。

以下為餘下集團截至2011年12月31日止年度之管理層討論及分析。

1. 業務回顧

於2011年，餘下集團主要從事房地產開發，並透過一系列的附屬公司名為「大地」致力於文化與傳播服務，亦透過中國數碼從事企業IT應用服務、金融財經資訊服務及遠程教育服務。餘下集團之營業額約2,365,800,000港元(其中2,333,500,000港元來自持續經營業務，另32,300,000港元則來自非持續經營之業務)，而餘下集團擁有人應佔虧損淨額則約460,400,000港元。餘下集團於2011年之分部資料載列如下：

房地產開發

於2011年，受政府加強遏制房地產市場措施影響，深圳「半島•城邦」項目二期未能達到本公司預期之銷售速度，尚餘約53個單位未售出。於2011年12月31日，項目二期已售出之總樓面面積約為96.2%，產生銷售所得款項約人民幣610,000,000元。

於2011年，此業務部門之營業額約736,200,000港元(2010年：715,600,000港元)，除所得稅前溢利淨額約142,700,000港元(2010年：72,000,000港元)。

文化與傳播

於2011年，中國電影產業發展趨勢依然良好。根據國家廣電總局於2012年1月9日發佈之數據顯示，全國總電影票房收入為人民幣131.15億元，與去年同期相比增長28.93%。

在影院投資建設方面，截至2011年12月31日止年度，大地集團已擁有開業影院約119家、約519塊銀幕，開業影院數量佔全國總量3.94%。於2010年，大地集團已擁有開業影院約70家，票房收入為人民幣337,800,000元，2011年之影院數量及票房收入方面較2010年有大幅度增長。

於2011年，此業務部門之營業額約779,600,000港元(2010年：488,800,000港元)，比去年同期增長約59.49%。除所得稅前虧損淨額約116,300,000港元(2010年：63,500,000港元)。

企業IT應用服務

中國數碼集團的企業IT應用服務部門繼續保持了業務上的發展，包括成功推出了運營級B2C網上商城產品，並獲得客戶的廣泛好評，和新設了14家分公司，使到此部門在中國的網絡覆蓋了超過80個城市，因此，營業收入有所增長，但是為著鼓勵銷售員工在國內向新客戶銷售新IT產品，有關的銷售佣金作出了大幅度的提升。此外，為了保持在人力市場的競爭力和符合國內之最低薪酬條件，員工的薪酬亦作出了一定的調整。為保持IT產品之競爭力，增加研發部門員工數目亦屬必需。就上述事宜，增加營運成本是必然的。此外，出售部份虧損公司和業務也造成了一定的投資損失，使到此業務總體虧損較2010年有很大的增幅。為著控制成本從而達到盈利目標，此業務部門已在2012年首季開始調整新客戶的銷售佣金。此外，在研發部門員工的職責亦將有所調整，務求作進一步控制成本。

於2011年，此業務部門之營業額及除所得稅前虧損淨額分別約792,000,000港元(2010年：711,600,000港元)及約205,400,000港元(2010年：97,100,000港元)。

非持續經營之金融財經資訊服務

中國數碼集團之金融財經資訊服務部門於2011年收入較上年有所減少，虧損進一步加大。餘下集團已於2011年末將此業務部門出售。於2011年，此業務部門之營業額及除所得稅前虧損淨額分別約19,600,000港元(2010年：20,200,000港元)及約42,400,000港元(2010年：36,300,000港元)。

非持續經營之遠程教育服務

中國數碼集團之遠程教育服務部門於2011年轉盈為虧，主要原因是產品結構調整導致成本上升。餘下集團亦已於2011年末將此業務部門出售。於2011年，此業務部門之營業額及除所得稅前虧損淨額分別約12,800,000港元(2010年：10,200,000港元)及約4,700,000港元(2010年：除所得稅前溢利淨額1,200,000港元)。

2. 流動資金、財務資源及資本

於2011年，餘下集團繼續採取審慎之資金及財務政策。於2011年12月31日，餘下集團有現金及銀行結存約261,300,000港元(2010年：291,900,000港元)，主要以美元、人民幣及港元為單位。於2011年12月31日，餘下集團之借貸總額(包括人民幣814,300,000元、381,300,000美元及500,000港元)約3,967,400,000港元(2010年：2,893,200,000港元)，其中約2,784,700,000港元(2010年：2,525,300,000港元)乃按固定利率計息，而約1,182,700,000港元(2010年：367,900,000港元)則按浮動利率計息。餘下集團之資本負債比率，即負債淨額除以已調整之資本加以負債淨額，由2010年12月31日約37.5%增至2011年12月31日約48.0%。

餘下集團於2011年12月31日之資本承擔約303,700,000港元，其中約116,000,000港元將用作企業IT應用服務總部之建築工程費用，而約187,700,000港元將用作為擴展影院業務之資本開支。

餘下集團於2011年12月31日之或然負債約79,900,000港元，乃就信貸融資提供擔保所致。

於2011年12月31日，餘下集團之信貸融資乃以賬面淨值總額約890,200,000港元之若干租賃土地權益、在建工程、待發展及已落成待售物業、

銀行存款、無形資產及物業、廠房及設備之質押作為抵押。此外，餘下集團已質押賬面值約200,000港元之交易證券、數間附屬公司之若干股份、銀行賬戶及轉讓兩間附屬公司之股東貸款作為餘下集團信貸融資之抵押。

3. 匯率波動風險

餘下集團大部份借貸及交易主要以美元、人民幣及港元為單位。經營開支及收入主要均以人民幣為單位。預期中國經濟持續增長致使人民幣將繼續升值。餘下集團所錄之資產、負債以及業績可能亦會受人民幣匯率影響。儘管於回顧年內，人民幣匯率波動風險並無對餘下集團有重大影響，餘下集團仍會繼續審視及監察人民幣及港元之匯率波動。至於美元融資方面，儘管餘下集團以港元為匯報貨幣，基於港元跟美元有聯繫匯率關係，餘下集團管理層認為匯率波動風險不大。餘下集團必要時可能作出適當之外匯對沖安排。

4. 員工

本公司員工之聘用及薪酬均以員工之學歷、經驗和工作表現為基礎。除基本薪金外，其他福利包括住房、強制性公積金供款、團體醫療保險、團體個人意外保險及考試休假等。員工可根據本公司購股權計劃並按董事會之酌情決定獲授購股權。一般而言，每年均會進行薪金檢討。於2011年12月31日，餘下集團約有11,870名員工(2010年：11,093名)。截至2011年12月31日止年度，員工之薪金及津貼約為871,500,000港元(2010年：674,000,000港元)。

以下為餘下集團截至2010年12月31日止年度之管理層討論及分析。

1. 業務回顧

於2010年，餘下集團主要從事房地產開發，並透過大地致力於文化與傳播服務，亦透過中國數碼從事企業IT應用服務、金融財經資訊服務及遠程教育服務。餘下集團之營業額約1,963,500,000港元，而餘下集團擁有人應佔虧損淨額則約341,700,000港元。餘下集團於2010年之分部資料載列如下：

房地產開發

於2010年，餘下集團持續銷售深圳「半島•城邦」項目二期，已售出總樓面面積約21,800平方米，產生銷售所得款項約人民幣620,400,000元。於2010年12月31日，項目二期已售出約90%總樓面面積。

於2010年，此業務部門之營業額約715,600,000港元，而除所得稅前溢利淨額則約72,000,000港元。

文化與傳播

於2010年，餘下集團之文化與傳播業務部門發展迅速，在影院投資、網上售票、電影發行、技術合作等方面均取得顯著進展。於2011年2月底，已建成並投入營運的全數碼化影院88家、銀幕約359塊、座位約63,000個。同時，尚有12家影院、62塊銀幕、約10,000個座位處於已建成待開業狀態，此外，20家影院、98塊銀幕、約15,000個座位處於在建狀態。於2010年，大地集團影院錄得票房收入合共約人民幣337,800,000元，比去年同期增長約172%。

於2010年，此業務部門之營業額及除所得稅前虧損淨額分別約488,800,000港元及約63,500,000港元。

企業IT應用服務

中國數碼集團之企業IT應用服務業務部門保持去年業務之連續性和穩定性。中國數碼附屬公司之網站、電子商務平台、郵箱和虛擬主機業務較去年錄得較大增長。

於2010年，此業務部門之營業額及除所得稅前虧損淨額分別約711,600,000港元及約97,100,000港元。

金融財經資訊服務

於2010年，此業務部門之營業額及除所得稅前虧損淨額分別約20,200,000港元及約36,300,000港元。

遠程教育服務

於2010年，此業務部門之營業額及除所得稅前溢利淨額分別約10,200,000港元及約1,200,000港元。

2. 流動資金、財務資源及資本

於2010年，餘下集團繼續採取審慎之資金及財務政策。於2010年12月31日，餘下集團有現金及銀行結存約291,900,000港元，主要以美元、人民幣及港元為單位。於2010年12月31日，餘下集團之借貸總額(包括人民幣381,900,000元及314,200,000美元)約2,893,200,000港元，其中約2,525,300,000港元乃按固定利率計息，而約367,900,000港元則按浮動利率計息。於2010年12月31日，餘下集團之資本負債比率(即負債淨額除以已調整之資本加以負債淨額)為37.5%。

於2010年12月31日，餘下集團之資本承擔約為384,800,000港元，其中約144,500,000港元將用作企業IT應用服務總部之建築工程費用，而約240,300,000港元將用作為擴展影院業務之資本開支。

餘下集團於2010年12月31日之或然負債約79,500,000港元，乃就信貸融資提供擔保所致。

於2010年12月31日，餘下集團之信貸融資乃以賬面淨值總額約41,500,000港元之若干待發展及已落成待售物業之質押作為抵押。此外，一間財務機構所發出不超過金額12,600,000美元之備用信貸及其他信貸融資乃分別以賬面值約38,300,000港元之若干債務證券及股本證券以及銀行存款作為抵押。

3. 匯率波動風險

餘下集團大部份借貸及交易主要以美元、人民幣及港元為單位。經營開支及收入主要均以人民幣為單位。預期中國經濟持續增長致使人民幣將繼續升值。餘下集團所錄之資產、負債以及業績可能亦會受人民幣匯率影響。儘管於回顧年內，人民幣匯率波動風險並無對餘下集團有重大影響，餘下集團仍會繼續審視及監察人民幣及港元之匯率波動。至於美元融資方面，儘管餘下集團以港元為匯報貨幣，基於港元跟美元有聯繫匯率關係，餘下集團管理層認為匯率波動風險不大。餘下集團必要時可能作出適當之外匯對沖安排。

4. 員工

本公司員工之聘用及薪酬均以員工之學歷、經驗和工作表現為基礎。除基本薪金外，其他福利包括住房、強制性公積金供款、團體醫療保險、團體個人意外保險及考試休假等。員工可根據本公司購股權計劃並按董事會之酌情決定獲授購股權。一般而言，每年均會進行薪金檢討。於2010年12月31日，餘下集團約有11,093名員工。截至2010年12月31日止年度，員工之薪金及津貼約為674,000,000港元。

4. 營運資金

董事經審慎周詳查詢後認為經計及本集團內部資源、業務營運產生之現金流量及將取得之新造銀行融資約人民幣1,570,000,000元(包括用作營運資金及房地產開發人民幣1,200,000,000元；用作營運資金人民幣200,000,000元；及用作營運人民幣170,000,000元)後，本集團於建議出售事項完成後，將具備充裕營運資金應付其於本通函日期起計未來十二個月之目前所需。上述新造銀行融資人民幣370,000,000元及人民幣1,200,000,000元預期分別於2013年10月31日或之前及「半島·城邦」項目三期施工前取得，而取得該等融資將不會有任何阻礙。上述新造銀行融資之條款及條件預計將按慣例釐定，包括完成強制性抵押品申報並向中國監管部門登記；不得在抵押品上設定任何額外產權負擔；借款人並無解散及清盤；及公司擔保等。倘未能取得上述新造銀行融資，本集團將考慮(i)出售部

分資產，例如：位於房地產項目「半島•城邦」之空地；及／或(ii)以其他方法籌集資金，例如：向其他財務機構借款及發行可換股債券、可交換債券、供股、認股權證等衍生工具。

5. 重大不利變動

據董事所知，自本集團最近刊發經審核綜合賬目之結算日2012年12月31日以來，並無任何可能導致本集團財務或經營狀況出現任何重大不利變動之情況或事件。

威格斯資產評估顧問有限公司
國際資產評估顧問



香港
九龍
觀塘
觀塘道398號
嘉域大廈
10樓

敬啟者：

關於：評估位於中華人民共和國(「中國」)
廣東省廣州市花都區
新華鎮廣花公路東鏡段之
自由人花園(住宅發展項目)

吾等遵照南海控股有限公司(「貴公司」)指示，評估由其附屬公司(統稱「貴集團」)所持有上述位於中華人民共和國(「中國」)之物業權益之價值，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要之該等進一步資料，藉以向閣下提供吾等對(1)該物業權益在其現況下之市值及(2)該物業竣工時之資本值於2013年5月31日(「估值日」)之意見，以供刊發公眾通函之用。

吾等之估值乃吾等對市值之意見。所謂市值，就吾等所下之定義而言，乃指「資產或債務經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行公平交易之估計款額」。

對由貴集團於中國持有之發展中物業權益進行估值時，吾等對該物業權益之估值乃基於有關物業將根據貴集團向吾等提供之最近期發展方案發展及竣工。吾等假設已經或將會就有關發展方案取得一切相關政府機關之同意、批

准及許可證，且並無附帶任何繁苛條件或不當延誤。吾等亦假設發展項目之設計及建設均遵守當地之規劃規定，並已獲相關機關批准。於達致吾等之估值意見時，吾等採用直接比較法，並經參考相關市場上之可比較銷售交易記錄，亦已計及已支付建築成本及就完成發展項目將支付之建築成本，以反映項目發展完成後之質量。「竣工時之資本值」(亦稱總發展價值)乃指在假設發展項目於估值日已竣工之情況下，吾等對該發展項目總售價之意見。

吾等之估值乃假設業主於市場上出售相關物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以提高該權益之價值。此外，吾等之估值概無考慮涉及或影響物業銷售之選擇權或優先購買權，亦無假設有任何形式之強迫出售情況。

吾等已視察該物業之外部，並已在可能情況下視察該物業之內部。然而，吾等並無進行結構勘察，故未能呈報該物業是否並無腐朽、蟲蛀或其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

對物業權益進行估值時，吾等假設業主於整段有關土地使用權未屆滿期間內，有權一直自由及不受管束地使用、佔用或轉讓物業權益。此外，吾等亦假設相關中國政府機關已就發展物業權益發出一切同意書、批文及許可證，且並無附帶任何繁苛條件或不當延誤。

在估值過程中，吾等並無就物業權益向中國相關政府部門查證業權。然而，吾等已獲提供有關物業權益之業權文件節錄本。然而，吾等並無查證文件正本，以核實所有權、產權負擔或是否存在任何並未收錄於吾等所獲提供副本之其後修訂。吾等依賴 貴集團中國法律顧問北京市中濟律師事務所提供之法律意見(「中國法律意見」)。

估值證書所載一切尺寸、量度及面積乃以 貴集團向吾等提供之文件所載資料為基準，故僅為約數。

在估值過程中，吾等在目前情況下作出被視為合理及合適之若干估值假設。吾等亦假設相關中國政府機關就發展中物業發出一切同意書、批文及許可證，且並無附帶任何可能影響其價值之繁苛條件或不當延誤。在並無證據之情況下，吾等假設接受估值之中國物業之土地使用權年期乃由其各自之國有土地使用權證發出日期起計。

經細閱所有相關文件後，吾等在極大程度上依賴 貴集團所提供資料，並已接納吾等所獲提供有關 貴集團擁有有效權益之物業之規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用情況、建築成本、地盤與建築面積及物業識別等事宜之意見。 貴集團亦向吾等表示，吾等獲提供之資料並無遭隱瞞或遺漏任何重大事實，而吾等亦無獨立核實所獲提供之資料。

估值證書所載物業權益之業權、獲授之主要批文、許可證及文件之現況詳情乃基於 貴集團提供之資料。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料是否真實及準確。 貴集團亦向吾等表示，為使吾等達致知情意見而提供之資料並無遺漏任何重要因素，亦無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。吾等對本函件及估值證書所載有關物業權益之法定所有權之法律事項概不負責。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實物業地盤面積之真確性，惟假設交付予吾等之文件及正式圖則所示之地盤面積乃屬正確，吾等並無進行實地查察，以確定土地狀況及設施等是否適合作未來發展，吾等亦無進行任何生態或環境勘察。吾等所編製估值乃假設該等方面符合要求，且於施工期間將不會產生任何非經常性開支或延誤。根據吾等過往於中國就類似物業進行估值之經驗，吾等認為所作假設乃屬合理。吾等並無進行任何實地量度。

對物業權益進行估值時，吾等遵守香港測量師學會(「香港測量師學會」)所頒佈香港測量師學會物業估值準則(2012年版)之一切規定及香港聯合交易所有限公司所頒佈證券上市規則第5章以及第12項應用指引所載規定。

吾等之估值並無考慮有關物業權益所涉及之任何押記、按揭或所拖欠之款項，亦無考慮在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設物業權益概無附帶可影響其價值之繁苛產權負擔、限制及支銷。

除另有指明者外，所有金額以人民幣列值。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

南海控股有限公司
香港
灣仔
駱克道188號
兆安中心26樓
列位董事 台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
董事總經理
何繼光
註冊專業測量師
MRICS MHKIS MSc (e-com)
中國房地產估價師
謹啟

2013年9月12日

附註：何繼光先生為特許測量師、MRICS MHKIS MSc (e-com) 及中國房地產估價師，具有逾二十五年香港物業估值經驗，且具有逾二十二年中國、澳門、台灣及亞太區物業估值經驗。

估值證書

貴集團持有之發展中物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年5月31日 現況下之市值
位於中國廣東省廣州市花都區新華鎮廣花公路東鏡段之自由人花園(住宅發展項目)。	該物業包括一幅總地盤面積約615,249.94平方米之橢圓形地塊，位於廣州花都區廣花公路南側。	第一期建築工程現正進行中，全部22幢住宅大樓已建至天台樓層，並正進行外牆工程及基建工程，而商業部分已完成挖掘階段。	人民幣 3,273,500,000元
	該物業計劃發展為大型綜合住宅發展項目。於落成後，建議發展項目建築面積將約為如下：		
	用途	建築面積 (平方米)	該物業第二、三、四及五期建築工程尚未展開。
	住宅	941,910	
	商業	33,590	發展項目計劃於
	會所	12,128	2013年至2017年分
	幼稚園	7,230	期落成。
	中小學	13,850	
	其他公共設施	11,180	
	小計：	1,019,888	
地下會所	16,067		
小計：	16,067		
總計：	1,035,955		
	於落成後，建議發展項目亦包括7,423個停車位。		
	第一期建築工程現正進行中。據貴集團估計，第一期預計將於2013年第四季竣工，而整個發展項目將於2017年前後竣工。		
	該物業乃根據多項年期不同之土地使用權持有，最後屆滿日期為2068年12月25日，作住宅／綜合用途。(詳情請參閱下文附註5至10)		

附註：

1. 根據五份國有土地使用權出讓合同及其五份補充合同，該物業之土地使用權出讓予廣州東鏡新城房地產有限公司(以下稱為「廣州東鏡」)，上述合同之主要條款如下：

編號	國有土地使用權出讓合同 (文件編號)	土地面積 (平方米)	期限 用途 (年)	土地出讓金 (人民幣元)
1.	花國房地字(1998)第065號	494,562.95	70 商品房	148,368,000
2.	花國土(1993)地批字第532號	33,486	70 商業及住宅	3,378,737.4
3.	花國土(1993)地批字第536號	26,796	70 商業及住宅	2,703,716.4
4.	花國土(1993)地批字第545號	28,913	70 商業及住宅	2,917,321.7
5.	花國土(1993)地批字第574號	30,000	70 商業及住宅	3,027,000
	總計	613,757.95		160,394,775.5

2. 根據一份國有土地使用權出讓合同(文件編號：花國房地字(1998)第065號)，當中載有(其中包括)以下條件：

- (i) 倘廣州東鏡並無根據此合同協定之條款使用土地或於兩年內並無在土地上施工，政府可根據法例收回土地所涉及之土地使用權。
- (ii) 倘出讓人或廣州東鏡(受讓人)違反此合同或其補充合同之任何條款，其將被視為違約。所有損失將根據中國法例處理。
- (iii) 發展項目須於2000年11月20日前竣工。

3. 根據三份國有土地使用權出讓合同(文件編號：花國土(1993)地批字第532、545及574號)，當中載有(其中包括)以下條件：

- (i) 倘廣州東鏡並無根據此合同協定之條款使用土地或於兩年內並無在土地上施工，政府可在不予賠償之情況下收回土地所涉及之土地使用權。
- (ii) 廣州東鏡須按獲批目的使用土地，並須根據政府批准之施工設計方案興建該物業。
- (iii) 合同並無訂明發展項目竣工之時間限制。

4. 根據一份國有土地使用權出讓合同(文件編號：花國土(1993)地批字第536號)，當中載有(其中包括)以下條件：
 - (i) 廣州東鏡須於獲出讓土地使用權起計180日內開始發展。該物業建築工程須於1996年10月1日前完成最少60%建築面積。
 - (ii) 廣州東鏡須按獲批目的使用土地，並須根據政府批准之施工設計方案興建該物業。
5. 根據兩份由花都市人民政府所發出日期均為1993年12月28日之國有土地使用權證(文件編號：花國用(93)字第11016292及11016293號)，該地塊地盤面積約33,486平方米(地段編號：21區1宗)及26,796平方米(地段編號：21區2宗)之部分分別歸屬於廣州東鏡，為期70年，由1993年12月28日起至2063年12月27日屆滿，作綜合用途。
6. 根據一份由花都市人民政府所發出日期為1997年12月10日之國有土地使用權證(文件編號：花國用(97)字第11030357號)，該地塊面積約28,913平方米(地段編號：121009)之部分歸屬於廣州東鏡，為期70年，由1993年12月3日起至2063年12月2日屆滿，作住宅(綜合)用途。
7. 根據一份由花都市人民政府所發出日期為1997年12月12日之國有土地使用權證(文件編號：花國用(97)字第11030358號)，該地塊地盤面積約30,000平方米(地段編號：121010)之部分歸屬於廣州東鏡，為期70年，由1997年12月3日起至2067年12月2日屆滿，作住宅(綜合)用途。
8. 根據一份由花都市人民政府所發出日期為2000年12月1日之國有土地使用權證(文件編號：花國用(2000)字第11034456號)，該地塊面積約33,330.57平方米(地段編號：012017)之部分歸屬於廣州東鏡，於2068年12月25日屆滿，作住宅(綜合)用途。
9. 根據一份由花都市人民政府所發出之國有土地使用權證(文件編號：花國用(2004)字第720205號)，該地塊面積約65,924.67平方米(地段編號：0121033)之部分歸屬於廣州東鏡，於2068年12月20日屆滿，作住宅用途。
10. 根據一份由花都市人民政府所發出之國有土地使用權證(文件編號：花國用(2004)字第720206號)，該地塊面積約396,799.7平方米(地段編號：0121032)之部分歸屬於廣州東鏡，於2068年12月20日屆滿，作住宅用途。
11. 根據上文附註5至10所述之七份國有土地使用權證，該物業之地段編號及地盤面積概述如下：

編號	國有土地使用權證 (文件編號)	地段編號	地盤面積 (平方米)
1.	花國用(93)字第11016292號	21區1宗	33,486
2.	花國用(93)字第11016293號	21區2宗	26,796
3.	花國用(97)字第11030357號	121009	28,913
4.	花國用(97)字第11030358號	121010	30,000
5.	花國用(2000)字第11034456號	012017	33,330.57
6.	花國用(2004)字第720205號	0121033	65,924.67
7.	花國用(2004)字第720206號	0121032	396,799.7
總計			615,249.94

12. 根據一份由廣州市城市規劃局花都區分局向廣州東鏡新城房地產開發有限公司所發出日期為1993年8月16日之建設用地規劃許可證(文件編號：93210)，該物業獲准施工之地盤面積約為306,823平方米。
13. 根據一份由花都市規劃局向廣州東鏡所發出日期為1994年7月30日之建設用地規劃許可證(文件編號：94217)，該物業獲准施工之地盤面積約為494,562.95平方米。
14. 根據一份由廣州市城市規劃局所發出日期為2007年9月12日之文件(文件編號：穗規批(2007)273號)，整個發展項目之許可總建築面積為1,292,351平方米(根據地積比率為1,032,551平方米)。上述文件載有(其中包括)以下條件：

地盤面積	淨地盤面積	地積比率	最大覆蓋範圍	綠化面積比率	單位數目	總建築面積 (平方米)
615,253.9 平方米	570,509 平方米	1.8% (根據淨地盤 面積570,509平方米 計算)	14.65% (根據淨地盤 面積570,509平方米 計算)	36% (根據淨地盤 面積570,509平方米 計算)	10,667 個單位	1,292,351平方米 (根據地積比率為 1,032,551平方米)

15. 根據上述文件(文件編號：穗規批(2007)273號)，該物業第三期(現為第一期)包括建築面積分別約20,680平方米及2,000平方米之商業部分及街市。據貴公司表示，第一期商業部分及街市尚未取得建設工程規劃許可證。
16. 根據以下由廣州市城市規劃局向廣州東鏡所發出之文件，該物業第一期獲准包括以下發展項目：

文件編號	樓宇	獲批建築面積
穗規函(2009)8632	住宅	地上21,334平方米
穗規函(2009)8634	住宅	地上21,215平方米
穗規函(2009)8636	住宅	地上25,202平方米
穗規函(2009)8637	住宅	地上23,889平方米
穗規函(2009)8639	住宅	地上26,258平方米
穗規函(2009)8640	住宅	地上21,441平方米
穗規函(2009)8642	住宅	地上23,041平方米
穗規函(2009)8643	住宅	地上18,965平方米
穗規函(2009)8644	住宅	地上10,154平方米
穗規函(2009)8645	住宅	地上9,318平方米
穗規函(2009)8646	住宅	地上8,808平方米
小計		地上209,625平方米
穗規函(2009)8647	幼稚園	地上4,350平方米
小計		地上4,350平方米
穗規函(2009)8648	社區服務中心	地上7,821.01平方米 地下16,067平方米
小計		地上7,821.01平方米 地下16,067平方米
穗規函(2010)785	地庫停車場及機房	地下60,005平方米
小計		地下60,005平方米
總計		地上221,796.01平方米 地下76,072平方米

17. 根據一份由廣州市花都區發展局向廣州東鏡新城房地產有限公司所發出日期為2010年2月8日之建設工程施工許可證(編號:440118201002080101),該物業第一期獲准開展22幢住宅大樓、幼稚園及地下住宅之建設工程,建設規模約273,981平方米。
18. 根據一份由廣州市花都區發展局向廣州東鏡新城房地產開發有限公司所發出日期為2011年1月4日之建設工程施工許可證(編號:440118201101040201),該物業第一期獲准開展社區服務中心之建設工程,建設規模約23,888.01平方米。
19. 根據廣州市國土資源和房屋管理局於2012年10月8日所發出之廣州市商品房預售許可證,該物業第一期(包括960個總建築面積約120,069.18平方米之住宅單位)獲准預售。
20. 根據廣州市國土資源和房屋管理局於2013年3月28日所發出之廣州市商品房預售許可證,該物業第一期(包括544個總建築面積約84,711.68平方米之住宅單位)獲准預售。
21. 據 貴公司指示,吾等於估值中已評估整個發展項目(包括發展項目已售部分),因為該已售部分尚未交付予個別業主。發展項目已售部分包括第一期1,096個總建築面積約139,906.16平方米之住宅單位。

該1,096個住宅單位以總代價約人民幣1,210,292,217元售出。
22. 根據所提供發展方案及資料,於2013年5月31日發展該物業之估計建築成本總額(不包括土地成本)為人民幣3,521,185,670元,而於估值日所產生建築成本約為人民幣1,102,818,596元。在估值過程中,吾等已考慮上述建築成本。
23. 根據日後可出售之總建築面積計算,建議發展項目竣工時之資本值約為人民幣8,107,000,000元。
24. 吾等估值時並無計及該物業之徵費及土地增值稅。
25. 根據一份日期為2010年7月5日之抵押合約(文件編號:GDY477390120100017),該地塊總佔地面積99,255.24平方米之部分(國有土地使用權證編號:花國用(2000)字第11034456號及花國用(2004)字第720205號)已抵押予中國銀行股份有限公司廣州花都支行,作為最高貸款額人民幣400,000,000元之擔保,為期由2010年3月1日至2015年3月1日止。
26. 根據一份日期為2013年4月22日之抵押合約(文件編號:中長資(穗)合字[2013]40號),該地塊佔地面積396,799.7平方米之部分(國有土地使用權證編號:花國用(2004)字第720206號)已抵押予中國長城資產管理公司廣州辦事處。
27. 根據一份日期為2013年5月3日之抵押合約(文件編號:中長資(穗)合字[2013]44號),該地塊佔地面積396,799.7平方米之部分(國有土地使用權證編號:花國用(2004)字第720206號)已抵押予中國長城資產管理公司廣州辦事處。
28. 根據一份日期為2013年5月3日之抵押合約(文件編號:中長資(穗)合字[2013]42號),該地塊佔地面積33,486平方米之部分(國有土地使用權證編號:花國用(93)字第11016292號)已抵押予中國長城資產管理公司廣州辦事處。
29. 根據一份日期為2013年4月22日之抵押合約(文件編號:中長資(穗)合字[2013]43號),該物業部分(包括多個總建築面積約27,448.58平方米之住宅單位)已抵押予中國長城資產管理公司廣州辦事處。

30. 根據一份日期為2013年5月3日之抵押合約(文件編號：中長資(穗)合字[2013]41號)，該物業部分(包括多個總建築面積約23,559.55平方米之住宅單位)已抵押予中國長城資產管理公司廣州辦事處。
31. 根據一份日期為2013年3月12日之抵押合約(文件編號：GDY477390120130007)，多個住宅單位已抵押予中國銀行股份有限公司廣州花都支行，作為最高貸款額人民幣100,000,000元之擔保，並於2015年3月1日屆滿。
32. 在估值過程中，吾等已作出以下假設：
- 該物業可於土地使用權剩餘年期內於公開市場在交吉情況下自由轉讓予任何境外及境內第三方，而毋須支付額外土地使用權出讓金及其他應向政府機關支付之繁重款項；
 - 吾等對有關物業權益進行之估值乃基於有關物業將根據吾等所獲提供 貴集團最近期發展方案發展及竣工。吾等假設已就發展方案取得一切所需批准；
 - 將建於有關土地上之未來發展項目設計及建設遵守土地規劃規定，並已獲相關機關批准；
 - 在估值過程中，吾等並無進行任何土地測量以核實地塊範圍之準確性。吾等已按照指示方向吾等提供之地塊範圍資料評估該物業於其現況下之價值；
 - 倘地盤面積或地積比率、覆蓋率、樓宇高度限制等其他重要發展參數有任何變動，吾等保留修訂估值之權利；
 - 該物業並無涉及任何按揭、法定押記、法令及可能對該物業所有權有不利影響之其他產權負擔；及
 - 該物業之土地出讓金及其他配套設施成本已悉數支付，並毋須就此項目支付任何安置及配套設施成本。
33. 中國法律意見載列(其中包括)以下各項：
- (i) 土地使用權之擁有權合法歸屬於廣州東鏡。
 - (ii) 廣州東鏡有權合法於該物業興建商住樓宇及抵押土地使用權。於樓宇落成後，廣州東鏡有權合法出售及抵押該等樓宇。
 - (iii) 該地塊之土地使用權(土地使用權證編號：花國用(2004)字第720206號、花國用(93)字第11016292號、花國用(2000)字第11034456號及花國用(2004)字第720205號)及多個住宅單位已予抵押。
 - (iv) 土地出讓金已悉數支付。
 - (v) 廣州東鏡已取得由相關政府機關所發出興建該物業第一期住宅、會所及幼稚園之批文，惟尚未取得興建該物業第一期商業部分及街市之批文。中國法律意見預計廣州東鏡在並未取得建設工程規劃許可證之情況下進行商業部分第一期之建設工程不會帶來重大罰款或法律後果。中國法律意見亦預計，取得第一期商業部分之建設工程規劃許可

證及建設工程施工許可證並無任何法律障礙。據廣州東鏡表示，將於2013年取得商業部分第一期之建設許可證。

- (vi) 已取得1,504個總建築面積204,780.86平方米之住宅單位之預售許可證。
- (vii) 於2013年5月31日，廣州東鏡已預售1,096個住宅單位。上述1,096個住宅單位仍在建設中且尚未交付予個別業主。因此，於2013年5月31日，上述1,096個住宅單位之擁有權合法歸屬於廣州東鏡。上述1,096個住宅單位之買賣協議已向適當政府機關登記，而上述1,096個住宅單位之預售商品房亦已完成預購商品房預告登記。於樓宇落成後，廣州東鏡將向相關政府機關申請批准將有關物業交付予個別業主。該等樓宇計劃於2013年第四季前後落成。上述1,096個住宅單位並無涉及任何抵押。
- (viii) 中國法律意見發現，廣州東鏡並無遵循五份土地使用權出讓合同所載土地使用條件。然而，鑑於已取得第一期部分之建設工程施工許可證及預售許可證，加上廣州東鏡並無接獲廣州市花都區國土資源和房屋管理局或任何相關政府機關發出之任何通知或遭處罰，故中國律師認為，廣州東鏡並無遵循土地使用權出讓合同所載土地使用條件應不會影響廣州東鏡合法使用土地之權利。
34. 該物業位於廣州花都區。花都區位於廣州郊區北面。由於2013年3月1日公佈進一步推行五項新措施為住宅市場降溫，廣州住宅分部於2013年2月底至3月初之成交量有所增長。眾多買家憂慮推出新規例(特別是20%資本利得稅)後，可能導致購房成本上升，故於新政策生效前提前購房。就整體房地產市況而言，住宅供求主要來自花都區等郊區，於2013年1月及2月之供應量估計超過200,000平方米，而成交量估計超過300,000平方米。根據中國國家統計局於2013年4月公佈之七十個大中城市新建商品住宅分類價格指數，廣州新建住宅單位整體價格水平上揚，售價穩步增長，於2013年初至2013年4月約為8%。於2013年第一季度，花都區之新建住宅單位整體價格水平約為每平方米人民幣8,000元至人民幣10,000元。
35. 該物業由高級經理許曉雲女士(中國房地產估價師(CREA), MRICS)於2013年6月21日視察。

威格斯資產評估顧問有限公司
國際資產評估顧問



香港
九龍
觀塘
觀塘道398號
嘉域大廈
10樓

敬啟者：

關於：評估位於中華人民共和國(「中國」)
廣東省廣州市花都區
新華鎮廣花公路東鏡段之
自由人花園(住宅發展項目)

吾等遵照南海控股有限公司(「貴公司」)指示，評估由其附屬公司(統稱「貴集團」)所持有上述位於中華人民共和國(「中國」)之物業權益之價值，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要之該等進一步資料，藉以向閣下提供吾等對(1)該物業權益在其現況下之市值及(2)該物業竣工時之資本值於2013年6月30日(「估值日」)之意見，以供刊發公眾通函之用。

吾等之估值乃吾等對市值之意見。所謂市值，就吾等所下之定義而言，乃指「資產或債務經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行公平交易之估計款額」。

對由貴集團於中國持有之發展中物業權益進行估值時，吾等對該物業權益之估值乃基於有關物業將根據貴集團向吾等提供之最近期發展方案發展及竣工。吾等假設已經或將會就有關發展方案取得一切相關政府機關之同意、批

准及許可證，且並無附帶任何繁苛條件或不當延誤。吾等亦假設發展項目之設計及建設均遵守當地之規劃規定，並已獲相關機關批准。於達致吾等之估值意見時，吾等採用直接比較法，並經參考相關市場上之可比較銷售交易記錄，亦已計及已支付建築成本及就完成發展項目將支付之建築成本，以反映項目發展完成後之質量。「竣工時之資本值」(亦稱總發展價值)乃指在假設發展項目於估值日已竣工之情況下，吾等對該發展項目總售價之意見。

吾等之估值乃假設業主於市場上出售相關物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以提高該權益之價值。此外，吾等之估值概無考慮涉及或影響物業銷售之選擇權或優先購買權，亦無假設有任何形式之強迫出售情況。

吾等已視察該物業之外部，並已在可能情況下視察該物業之內部。然而，吾等並無進行結構勘察，故未能呈報該物業是否並無腐朽、蟲蛀或其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

對物業權益進行估值時，吾等假設業主於整段有關土地使用權未屆滿期間內，有權一直自由及不受管束地使用、佔用或轉讓物業權益。此外，吾等亦假設相關中國政府機關已就發展物業權益發出一切同意書、批文及許可證，且並無附帶任何繁苛條件或不當延誤。

在估值過程中，吾等並無就物業權益向中國相關政府部門查證業權。然而，吾等已獲提供有關物業權益之業權文件節錄本。然而，吾等並無查證文件正本，以核實所有權、產權負擔或是否存在任何並未收錄於吾等所獲提供副本之其後修訂。吾等依賴 貴集團中國法律顧問北京市中濟律師事務所提供之法律意見(「中國法律意見」)。

估值證書所載一切尺寸、量度及面積乃以 貴集團向吾等提供之文件所載資料為基準，故僅為約數。

在估值過程中，吾等在目前情況下作出被視為合理及合適之若干估值假設。吾等亦假設相關中國政府機關就發展中物業發出一切同意書、批文及許可證，且並無附帶任何可能影響其價值之繁苛條件或不當延誤。在並無證據之情況下，吾等假設接受估值之中國物業之土地使用權年期乃由其各自之國有土地使用權證發出日期起計。

經細閱所有相關文件後，吾等在極大程度上依賴 貴集團所提供資料，並已接納吾等所獲提供有關 貴集團擁有有效權益之物業之規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用情況、建築成本、地盤與建築面積及物業識別等事宜之意見。 貴集團亦向吾等表示，吾等獲提供之資料並無遭隱瞞或遺漏任何重大事實，而吾等亦無獨立核實所獲提供之資料。

估值證書所載物業權益之業權、獲授之主要批文、許可證及文件之現況詳情乃基於 貴集團提供之資料。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料是否真實及準確。 貴集團亦向吾等表示，為使吾等達致知情意見而提供之資料並無遺漏任何重要因素，亦無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。吾等對本函件及估值證書所載有關物業權益之法定所有權之法律事項概不負責。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實物業地盤面積之真確性，惟假設交付予吾等之文件及正式圖則所示之地盤面積乃屬正確，吾等並無進行實地查察，以確定土地狀況及設施等是否適合作未來發展，吾等亦無進行任何生態或環境勘察。吾等所編製估值乃假設該等方面符合要求，且於施工期間將不會產生任何非經常性開支或延誤。根據吾等過往於中國就類似物業進行估值之經驗，吾等認為所作假設乃屬合理。吾等並無進行任何實地量度。

對物業權益進行估值時，吾等遵守香港測量師學會(「香港測量師學會」)所頒佈香港測量師學會物業估值準則(2012年版)之一切規定及香港聯合交易所有限公司所頒佈證券上市規則第5章以及第12項應用指引所載規定。

吾等之估值並無考慮有關物業權益所涉及之任何押記、按揭或所拖欠之款項，亦無考慮在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設物業權益概無附帶可影響其價值之繁苛產權負擔、限制及支銷。

除另有指明者外，所有金額以人民幣列值。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

南海控股有限公司
香港
灣仔
駱克道188號
兆安中心26樓
列位董事 台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
董事總經理
何繼光
註冊專業測量師
MRICS MHKIS MSc (e-com)
中國房地產估價師
謹啟

2013年9月24日

附註：何繼光先生為特許測量師、MRICS MHKIS MSc (e-com) 及中國房地產估價師，具有逾二十五年香港物業估值經驗，且具有逾二十二年中國、澳門、台灣及亞太區物業估值經驗。

估值證書

貴集團持有之發展中物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年6月30日 現況下之市值																						
位於中國廣東省廣州市花都區新華鎮廣花公路東鏡段之自由人花園(住宅發展項目)。	該物業包括一幅總地盤面積約615,249.94平方米之橢圓形地塊，位於廣州花都區廣花公路南側。 該物業計劃發展為大型綜合住宅發展項目。於落成後，建議發展項目建築面積將約為如下： <table><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>住宅</td><td>941,910</td></tr><tr><td>商業</td><td>33,590</td></tr><tr><td>會所</td><td>12,128</td></tr><tr><td>幼稚園</td><td>7,230</td></tr><tr><td>中小學</td><td>13,850</td></tr><tr><td>其他公共設施</td><td>11,180</td></tr><tr><td>小計：</td><td>1,019,888</td></tr><tr><td>地下會所</td><td>16,067</td></tr><tr><td>小計：</td><td>16,067</td></tr><tr><td>總計：</td><td>1,035,955</td></tr></table> 於落成後，建議發展項目亦包括7,423個停車位。 第一期建築工程現正進行中。據貴集團估計，第一期預計將於2013年第四季竣工，而整個發展項目將於2017年前後竣工。 該物業乃根據多項年期不同之土地使用權持有，最後屆滿日期為2068年12月25日，作住宅／綜合用途。(詳情請參閱下文附註5至10)	用途	建築面積 (平方米)	住宅	941,910	商業	33,590	會所	12,128	幼稚園	7,230	中小學	13,850	其他公共設施	11,180	小計：	1,019,888	地下會所	16,067	小計：	16,067	總計：	1,035,955	第一期建築工程現正進行中，全部22幢住宅大樓已建至天台樓層，並正進行外牆工程及基建工程，而商業部分已完成挖掘階段。 該物業第二、三、四及五期建築工程尚未展開。 發展項目計劃於2013年至2017年分期落成。	人民幣 3,322,500,000元
用途	建築面積 (平方米)																								
住宅	941,910																								
商業	33,590																								
會所	12,128																								
幼稚園	7,230																								
中小學	13,850																								
其他公共設施	11,180																								
小計：	1,019,888																								
地下會所	16,067																								
小計：	16,067																								
總計：	1,035,955																								

附註：

1. 根據五份國有土地使用權出讓合同及其五份補充合同，該物業之土地使用權出讓予廣州東鏡新城房地產有限公司(以下稱為「廣州東鏡」)，上述合同之主要條款如下：

編號	國有土地使用權出讓合同 (文件編號)	土地面積 (平方米)	期限 用途 (年)	土地出讓金 (人民幣元)
1.	花國房地字(1998)第065號	494,562.95	70 商品房	148,368,000
2.	花國土(1993)地批字第532號	33,486	70 商業及住宅	3,378,737.4
3.	花國土(1993)地批字第536號	26,796	70 商業及住宅	2,703,716.4
4.	花國土(1993)地批字第545號	28,913	70 商業及住宅	2,917,321.7
5.	花國土(1993)地批字第574號	30,000	70 商業及住宅	3,027,000
總計		613,757.95		160,394,775.5

2. 根據一份國有土地使用權出讓合同(文件編號：花國房地字(1998)第065號)，當中載有(其中包括)以下條件：
- (i) 倘廣州東鏡並無根據此合同協定之條款使用土地或於兩年內並無在土地上施工，政府可根據法例收回土地所涉及之土地使用權。
 - (ii) 倘出讓人或廣州東鏡(受讓人)違反此合同或其補充合同之任何條款，其將被視為違約。所有損失將根據中國法例處理。
 - (iii) 發展項目須於2000年11月20日前竣工。
3. 根據三份國有土地使用權出讓合同(文件編號：花國土(1993)地批字第532、545及574號)，當中載有(其中包括)以下條件：
- (i) 倘廣州東鏡並無根據此合同協定之條款使用土地或於兩年內並無在土地上施工，政府可在不予賠償之情況下收回土地所涉及之土地使用權。
 - (ii) 廣州東鏡須按獲批目的使用土地，並須根據政府批准之施工設計方案興建該物業。
 - (iii) 合同並無訂明發展項目竣工之時間限制。

4. 根據一份國有土地使用權出讓合同(文件編號：花國土(1993)地批字第536號)，當中載有(其中包括)以下條件：
 - (i) 廣州東鏡須於獲出讓土地使用權起計180日內開始發展。該物業建築工程須於1996年10月1日前完成最少60%建築面積。
 - (ii) 廣州東鏡須按獲批目的使用土地，並須根據政府批准之施工設計方案興建該物業。
5. 根據兩份由花都市人民政府所發出日期均為1993年12月28日之國有土地使用權證(文件編號：花國用(93)字第11016292及11016293號)，該地塊地盤面積約33,486平方米(地段編號：21區1宗)及26,796平方米(地段編號：21區2宗)之部分分別歸屬於廣州東鏡，為期70年，由1993年12月28日起至2063年12月27日屆滿，作綜合用途。
6. 根據一份由花都市人民政府所發出日期為1997年12月10日之國有土地使用權證(文件編號：花國用(97)字第11030357號)，該地塊面積約28,913平方米(地段編號：121009)之部分歸屬於廣州東鏡，為期70年，由1993年12月3日起至2063年12月2日屆滿，作住宅(綜合)用途。
7. 根據一份由花都市人民政府所發出日期為1997年12月12日之國有土地使用權證(文件編號：花國用(97)字第11030358號)，該地塊地盤面積約30,000平方米(地段編號：121010)之部分歸屬於廣州東鏡，為期70年，由1997年12月3日起至2067年12月2日屆滿，作住宅(綜合)用途。
8. 根據一份由花都市人民政府所發出日期為2000年12月1日之國有土地使用權證(文件編號：花國用(2000)字第11034456號)，該地塊面積約33,330.57平方米(地段編號：012017)之部分歸屬於廣州東鏡，於2068年12月25日屆滿，作住宅(綜合)用途。
9. 根據一份由花都市人民政府所發出之國有土地使用權證(文件編號：花國用(2004)字第720205號)，該地塊面積約65,924.67平方米(地段編號：0121033)之部分歸屬於廣州東鏡，於2068年12月20日屆滿，作住宅用途。
10. 根據一份由花都市人民政府所發出之國有土地使用權證(文件編號：花國用(2004)字第720206號)，該地塊面積約396,799.7平方米(地段編號：0121032)之部分歸屬於廣州東鏡，於2068年12月20日屆滿，作住宅用途。
11. 根據上文附註5至10所述之七份國有土地使用權證，該物業之地段編號及地盤面積概述如下：

編號	國有土地使用權證 (文件編號)	地段編號	地盤面積 (平方米)
1.	花國用(93)字第11016292號	21區1宗	33,486
2.	花國用(93)字第11016293號	21區2宗	26,796
3.	花國用(97)字第11030357號	121009	28,913
4.	花國用(97)字第11030358號	121010	30,000
5.	花國用(2000)字第11034456號	012017	33,330.57
6.	花國用(2004)字第720205號	0121033	65,924.67
7.	花國用(2004)字第720206號	0121032	396,799.7
總計			615,249.94

12. 根據一份由廣州市城市規劃局花都區分局向廣州東鏡新城房地產開發有限公司所發出日期為1993年8月16日之建設用地規劃許可證(文件編號:93210),該物業獲准施工之地盤面積約為306,823平方米。
13. 根據一份由花都市規劃局向廣州東鏡所發出日期為1994年7月30日之建設用地規劃許可證(文件編號:94217),該物業獲准施工之地盤面積約為494,562.95平方米。
14. 根據一份由廣州市城市規劃局所發出日期為2007年9月12日之文件(文件編號:穗規批(2007)273號),整個發展項目之許可總建築面積為1,292,351平方米(根據地積比率為1,032,551平方米)。上述文件載有(其中包括)以下條件:

地盤面積	淨地盤面積	地積比率	最大覆蓋範圍	綠化面積比率	單位數目	總建築面積 (平方米)
615,253.9 平方米	570,509 平方米	1.8%(根據淨地盤 面積570,509平方米 計算)	14.65%(根據淨地盤 面積570,509平方米 計算)	36%(根據淨地盤 面積570,509平方米 計算)	10,667 個單位	1,292,351平方米 (根據地積比率為 1,032,551平方米)

15. 根據上述文件(文件編號:穗規批(2007)273號),該物業第三期(現為第一期)包括建築面積分別約20,680平方米及2,000平方米之商業部分及街市。據貴公司表示,第一期商業部分及街市尚未取得建設工程規劃許可證。
16. 根據以下由廣州市城市規劃局向廣州東鏡所發出之文件,該物業第一期獲准包括以下發展項目:

文件編號	樓宇	獲批建築面積
穗規函(2009)8632	住宅	地上21,334平方米
穗規函(2009)8634	住宅	地上21,215平方米
穗規函(2009)8636	住宅	地上25,202平方米
穗規函(2009)8637	住宅	地上23,889平方米
穗規函(2009)8639	住宅	地上26,258平方米
穗規函(2009)8640	住宅	地上21,441平方米
穗規函(2009)8642	住宅	地上23,041平方米
穗規函(2009)8643	住宅	地上18,965平方米
穗規函(2009)8644	住宅	地上10,154平方米
穗規函(2009)8645	住宅	地上9,318平方米
穗規函(2009)8646	住宅	地上8,808平方米
小計		地上209,625平方米
穗規函(2009)8647	幼稚園	地上4,350平方米
小計		地上4,350平方米
穗規函(2009)8648	社區服務中心	地上7,821.01平方米 地下16,067平方米
小計		地上7,821.01平方米 地下16,067平方米
穗規函(2010)785	地庫停車場及機房	地下60,005平方米
小計		地下60,005平方米
總計		地上221,796.01平方米 地下76,072平方米

17. 根據一份由廣州市花都區發展局向廣州東鏡新城房地產有限公司所發出日期為2010年2月8日之建設工程施工許可證(編號:440118201002080101),該物業第一期獲准開展22幢住宅大樓、幼稚園及地下住宅之建設工程,建設規模約273,981平方米。
18. 根據一份由廣州市花都區發展局向廣州東鏡新城房地產開發有限公司所發出日期為2011年1月4日之建設工程施工許可證(編號:440118201101040201),該物業第一期獲准開展社區服務中心之建設工程,建設規模約23,888.01平方米。
19. 根據廣州市國土資源和房屋管理局於2012年10月8日所發出之廣州市商品房預售許可證,該物業第一期(包括960個總建築面積約120,069.18平方米之住宅單位)獲准預售。
20. 根據廣州市國土資源和房屋管理局於2013年3月28日所發出之廣州市商品房預售許可證,該物業第一期(包括544個總建築面積約84,711.68平方米之住宅單位)獲准預售。
21. 據 貴公司指示,吾等於估值中已評估整個發展項目(包括發展項目已售部分),因為該已售部分尚未交付予個別業主。發展項目已售部分包括第一期1,081個總建築面積約138,101平方米之住宅單位。

該1,081個住宅單位以總代價約人民幣1,187,957,728元售出。
22. 根據所提供發展方案及資料,於2013年6月30日發展該物業之估計建築成本總額(不包括土地成本)為人民幣3,521,185,670元,而於估值日所產生建築成本約為人民幣1,129,750,495元。在估值過程中,吾等已考慮上述建築成本。
23. 根據日後可出售之總建築面積計算,建議發展項目竣工時之資本值約為人民幣8,107,000,000元。
24. 吾等估值時並無計及該物業之徵費及土地增值稅。
25. 根據一份日期為2010年7月5日之抵押合約(文件編號:GDY477390120100017),該地塊總佔地面積99,255.24平方米之部分(國有土地使用權證編號:花國用(2000)字第11034456號及花國用(2004)字第720205號)已抵押予中國銀行股份有限公司廣州花都支行,作為最高貸款額人民幣400,000,000元之擔保,為期由2010年3月1日至2015年3月1日止。
26. 根據一份日期為2013年4月22日之抵押合約(文件編號:中長資(穗)合字[2013]40號),該地塊佔地面積396,799.7平方米之部分(國有土地使用權證編號:花國用(2004)字第720206號)已抵押予中國長城資產管理公司廣州辦事處。
27. 根據一份日期為2013年5月3日之抵押合約(文件編號:中長資(穗)合字[2013]44號),該地塊佔地面積396,799.7平方米之部分(國有土地使用權證編號:花國用(2004)字第720206號)已抵押予中國長城資產管理公司廣州辦事處。
28. 根據一份日期為2013年5月3日之抵押合約(文件編號:中長資(穗)合字[2013]42號),該地塊佔地面積33,486平方米之部分(國有土地使用權證編號:花國用(93)字第11016292號)已抵押予中國長城資產管理公司廣州辦事處。
29. 根據一份日期為2013年4月22日之抵押合約(文件編號:中長資(穗)合字[2013]43號),該物業部分(包括多個總建築面積約27,448.58平方米之住宅單位)已抵押予中國長城資產管理公司廣州辦事處。

30. 根據一份日期為2013年5月3日之抵押合約(文件編號：中長資(穗)合字[2013]41號)，該物業部分(包括多個總建築面積約23,559.55平方米之住宅單位)已抵押予中國長城資產管理公司廣州辦事處。
31. 根據一份日期為2013年3月12日之抵押合約(文件編號：GDY477390120130007)，多個住宅單位已抵押予中國銀行股份有限公司廣州花都支行，作為最高貸款額人民幣100,000,000元之擔保，並於2015年3月1日屆滿。
32. 在估值過程中，吾等已作出以下假設：
- 該物業可於土地使用權剩餘年期內於公開市場在交吉情況下自由轉讓予任何境外及境內第三方，而毋須支付額外土地使用權出讓金及其他應向政府機關支付之繁重款項；
 - 吾等對有關物業權益進行之估值乃基於有關物業將根據吾等所獲提供 貴集團最近期發展方案發展及竣工。吾等假設已就發展方案取得一切所需批准；
 - 將建於有關土地上之未來發展項目設計及建設遵守土地規劃規定，並已獲相關機關批准；
 - 在估值過程中，吾等並無進行任何土地測量以核實地塊範圍之準確性。吾等已按照指示方向吾等提供之地塊範圍資料評估該物業於其現況下之價值；
 - 倘地盤面積或地積比率、覆蓋率、樓宇高度限制等其他重要發展參數有任何變動，吾等保留修訂估值之權利；
 - 該物業並無涉及任何按揭、法定押記、法令及可能對該物業所有權有不利影響之其他產權負擔；及
 - 該物業之土地出讓金及其他配套設施成本已悉數支付，並毋須就此項目支付任何安置及配套設施成本。
33. 中國法律意見載列(其中包括)以下各項：
- (i) 土地使用權之擁有權合法歸屬於廣州東鏡。
 - (ii) 廣州東鏡有權合法於該物業興建商住樓宇及抵押土地使用權。於樓宇落成後，廣州東鏡有權合法出售及抵押該等樓宇。
 - (iii) 該地塊之土地使用權(土地使用權證編號：花國用(2004)字第720206號、花國用(93)字第11016292號、花國用(2000)字第11034456號及花國用(2004)字第720205號)及多個住宅單位已予抵押。
 - (iv) 土地出讓金已悉數支付。
 - (v) 廣州東鏡已取得由相關政府機關所發出興建該物業第一期住宅、會所及幼稚園之批文，惟尚未取得興建該物業第一期商業部分及街市之批文。中國法律意見預計廣州東鏡在並未取得建設工程規劃許可證之情況下進行商業部分第一期之建設工程不會帶來重大罰款或法律後果。中國法律意見亦預計，取得第一期商業部分之建設工程規劃許可

證及建設工程施工許可證並無任何法律障礙。據廣州東鏡表示，將於2013年取得商業部分第一期之建設許可證。

- (vi) 已取得1,504個總建築面積204,780.86平方米之住宅單位之預售許可證。
- (vii) 於2013年6月30日，廣州東鏡已預售1,081個住宅單位。上述1,081個住宅單位仍在建設中且尚未交付予個別業主。因此，於2013年6月30日，上述1,081個住宅單位之擁有權合法歸屬於廣州東鏡。上述1,081個住宅單位之買賣協議已向適當政府機關登記，而上述1,081個住宅單位之預售商品房亦已完成預購商品房預告登記。於樓宇落成後，廣州東鏡將向相關政府機關申請批准將有關物業交付予個別業主。該等樓宇計劃於2013年第四季前後落成。上述1,081個住宅單位並無涉及任何抵押。
- (viii) 中國法律意見發現，廣州東鏡並無遵循五份土地使用權出讓合同所載土地使用條件。然而，鑑於已取得第一期部分之建設工程施工許可證及預售許可證，加上廣州東鏡並無接獲廣州市花都區國土資源和房屋管理局或任何相關政府機關發出之任何通知或遭處罰，故中國律師認為，廣州東鏡並無遵循土地使用權出讓合同所載土地使用條件應不會影響廣州東鏡合法使用土地之權利。
34. 該物業位於廣州花都區。花都區位於廣州郊區北面。由於2013年3月1日公佈進一步推行五項新措施為住宅市場降溫，廣州住宅分部於2013年2月底至3月初之成交量有所增長。眾多買家憂慮推出新規例(特別是20%資本利得稅)後，可能導致購房成本上升，故於新政策生效前提前購房。就整體房地產市況而言，住宅供求主要來自花都區等郊區，於2013年1月及2月之供應量估計超過200,000平方米，而成交量估計超過300,000平方米。根據中國國家統計局於2013年4月公佈之七十個大中城市新建商品住宅分類價格指數，廣州新建住宅單位整體價格水平上揚，售價穩步增長，於2013年初至2013年4月約為8%。於2013年第一季度，花都區之新建住宅單位整體價格水平約為每平方米人民幣8,000元至人民幣10,000元。
35. 該物業由高級經理許曉雲女士(中國房地產估價師(CREA), MRICS)於2013年6月21日視察。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料。各董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員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(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所(包括按證券及期貨條例有關條文本公司董事或主要行政人員被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記錄於該條所述登記冊中；或(c)須根據上市規則所載標準守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

本公司

於已發行股份之好倉

董事姓名	每股面值0.01港元之股份數目				持股概約百分比
	個人權益	公司權益	家族權益	權益總額	
于品海先生 (「于先生」)	—	34,945,726,203 (附註1)	69,326,400 (附註2)	35,015,052,603	51.01%
陳丹	32,000,000	—	—	32,000,000	0.05%
王鋼	8,500,000	—	—	8,500,000	0.01%

附註：

- 該等34,945,726,203股股份中，31,203,232,705股股份分別由于先生透過其間接全資擁有之公司Rosewood Assets Ltd.、Pippen Limited及First Best Assets Limited合共持有；及3,742,493,498股股份由于先生間接持有60%權益之公司Macro Resources Ltd.持有。
- 該等69,326,400股股份由于先生之配偶龔愛明女士全資擁有之公司Redmap Resources Limited持有。

相聯法團

如上文所披露，于先生(連同其家族及公司權益)擁有於本公司股東大會上可控制行使超過三分之一之投票權。因此，于先生被視為於本公司或其控股公司持有權益之本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份中佔有權益，包括本公司於中國數碼股份中所持有之權益。中國數碼股份於聯交所上市，根據證券及期貨條例第XV部，亦被視為本公司之相聯法團。於最後實際可行日期，本公司董事於中國數碼之股份及相關股份擁有之權益如下：

中國數碼

於已發行股份之好倉

董事姓名	每股面值0.01港元之股份數目				持股概約百分比
	個人權益	公司權益	家族權益	權益總額	
于先生	—	12,515,795,316 (附註1)	44,000,000 (附註2)	12,559,795,316	63.07%

附註：

- 該等12,515,795,316股股份分別由本公司之全資附屬公司Goalrise Investments Limited、View Power Investments Limited及Wise Advance Investments Limited合共持有。于先生因於本公司持有控股權益而被視為於該等股份中擁有權益。
- 該等44,000,000股股份由于先生之配偶龔愛明女士全資擁有之公司Redmap Resources Limited持有。

除上文披露者外，據本公司所知，於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所(包括按證券及期貨條例條文董事及主要行政人員被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記錄於該條所述登記冊中；或(c)須根據上市規則所載標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 主要股東

於最後實際可行日期，據本公司任何董事或主要行政人員所知，除本公司董事或主要行政人員外，以下人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於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%或以上權益：

本公司

持有根據證券及期貨條例 第XV部第2及3分部已向 本公司披露股份權益 之人士姓名／名稱	權益性質	好倉涉及之 已發行 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比	附註
龔愛明	家族及 公司權益	35,015,052,603	51.01%	1
大地控股有限公司	公司權益	34,945,726,203	50.90%	4
Rosewood Assets Ltd.	實益權益	7,668,000,210	11.17%	4
Pippen Limited	實益權益	14,830,245,497	21.60%	4
Righteous International Limited	公司權益	3,742,493,498	5.45%	4
Macro Resources Ltd.	實益權益	3,742,493,498	5.45%	2及4
First Best Assets Limited	實益權益	8,704,986,998	12.68%	4
中國中信集團有限公司	公司權益	18,735,691,472	27.29%	2及3
中國中信股份有限公司	公司權益	10,100,000,000	14.71%	3
CITIC Capital Holdings Limited	公司權益	10,100,000,000	14.71%	3
CITIC Capital Credit Limited	抵押權益	10,100,000,000	14.71%	3
林小春	公司權益	8,819,673,777	12.85%	5
Empire Gate Industrial Limited	實益權益	5,514,986,997	8.03%	5
李達民	實益權益 抵押權益	60,900,000 7,700,000,000	0.09% 11.22%	

附註：

1. 龔愛明女士為于先生之配偶，並視為於于先生及彼持有權益之該等股份(連同彼等各自之公司權益)中佔有權益。
2. 中國中信集團有限公司間接擁有8,635,691,472股股份之權益由其全資附屬公司Staverley及其擁有40%權益之公司Macro Resources Ltd.持有。
3. 中國中信集團有限公司、中國中信股份有限公司及CITIC Capital Holdings Limited各自被視為於CITIC Capital Credit Limited持有權益之10,100,000,000股股份之抵押權益中擁有權益。
4. Rosewood Assets Ltd.、Pippen Limited、Righteous International Limited及First Best Assets Limited為于先生間接全資擁有之公司，透過彼全資擁有之大地控股有限公司持控，而Macro Resources Ltd.則為Righteous International Limited擁有60%權益之公司。該等公司之股份權益於上文披露納入為于先生之公司權益。Macro Resources Ltd.持有之權益被納入為Righteous International Limited之權益。
5. Empire Gate Industrial Limited為林小春先生全資擁有之公司。該公司擁有之權益被納入為林小春先生所持有之權益。

附屬公司

擁有本公司附屬公司 10%或以上權益之 股東姓名／名稱 (不包括本集團 成員公司)	持有權益或淡倉 之公司名稱	直接持有本公司 附屬公司之 股份數目或 權益範圍	佔本公司 附屬公司 已發行註冊 股本或註冊資本 之概約百分比
西部電影集團有限公司	陝西西影大地影院 建設有限公司	人民幣9,000,000元	30%
Baitak	Listar	6,000,000股 B類股份	30%
買方	Listar	5,400,000股 A類股份(L)	27%

(L) 指股份之好倉

除上文披露者外，據本公司任何董事或主要行政人員所知，於最後實際可行日期，除本公司董事或主要行政人員外，概無人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於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或該等股本之任何購股權之面值10%或以上權益。

3. 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本公司或本集團任何其他成員公司訂有及擬訂立任何服務合約，惟於一年內屆滿或可由僱主在毋須支付賠償(法定賠償除外)之情況下終止之合約除外。

4. 競爭業務

於最後實際可行日期，據董事所知，根據上市規則第8.10條，概無董事或彼等各自之聯繫人於與本集團之業務構成競爭或可構成競爭之業務或可能與本集團有任何其他利益衝突之業務中擁有任何權益。

5. 重大權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自本公司最近刊發經審核綜合賬目之結算日2012年12月31日以來收購、出售或租賃(包括自本公司最近刊發經審核綜合賬目之結算日2012年12月31日以來因已協定或建議之收購事項而成為本公司附屬公司之任何公司)或於本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃(包括自本公司最近刊發經審核綜合賬目之結算日2012年12月31日以來因已協定或建議之收購事項而成為本公司附屬公司之任何公司)之任何資產中直接或間接擁有權益。

於最後實際可行日期，概無董事於對本集團(包括自本公司最近刊發經審核綜合賬目之結算日2012年12月31日以來因已協定或建議之收購事項而成為本公司附屬公司之任何公司)業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

6. 訴訟

- (a) 就一間菲律賓銀行Banco de Oro-EPCI Inc. (前稱Equitable PCI Bank Inc.，「EPCIB」)於2003年2月向菲律賓公司Waterfront Philippines Inc. (「Waterfront」)聲稱出售由Acesite Limited (「Acesite」)抵押之Acesite (Philippines) Hotel Corporation Inc. (「Acesite Phils.」)之74,889,892股股份(「菲律賓股份」)，中國數碼前附屬公司Acesite、中國數碼全資附屬公司積德投資有限公司、

身兼本公司及中國數碼主席兼執行董事之于先生以及中國數碼前全資附屬公司 South Port Development Limited，分別作為第一、第二、第三及第四原告於2006年2月就最高法院訴訟編號HCCL 5-2006項下損失、額外或其他補償、利息及費用等，向EPCIB及Waterfront提出索償，理據為聲稱出售菲律賓股份屬違法，此乃由於該出售違反抵押條款；違反於2003年1月達成之妥協協議；及其他違反（「首宗案件」）。2007年5月，Acesite Phils.就最高法院訴訟編號HCA498-2007項下損失、額外或其他補償、利息及費用等，向于先生、身兼本公司及中國數碼非執行董事林秉軍先生、中國數碼及Acesite提出索償（「第二宗案件」）。該兩宗案件之被告已分別向法院提出抗辯。Acesite Phils.向高等法院呈交日期為2011年8月16日之同意令以取消第二宗案件。首宗案件至今仍然在進行中，且尚未確定審訊日期。

- (b) 中國數碼全資附屬公司大地傳播有限公司（「大地傳播」）作為原告，就最高法院訴訟編號HCA1130-2004項下為數27,750,498港元之金額，連同應計利息及費用，於2004年5月向中國數碼附屬公司中企動力科技集團股份有限公司兩名少數股東索償。該兩名被告於2004年6月提出抗辯及反訴，其後於2004年9月提出經修訂抗辯及反訴。該反訴隨後進一步修訂及再修訂。2004年12月，該兩名被告就最高法院訴訟編號HCA2892-2004項下(1)806,250港元；(2)就僱傭條例第32P條項下補償；(3)13,000港元；及(4)利息及費用，向大地傳播全資附屬公司中國企業網控股有限公司（「中國企業網」）提出索償。中國企業網於2005年3月提出抗辯。該兩宗案件至今仍在進行中，且尚未確定審訊日期。
- (c) 於2007年5月，深圳益田房地產集團股份有限公司（「益田」）向本公司之全資附屬公司深圳市金益田實業發展有限公司（「金益田」）發出狀書(2007)深中法民五初字第142號（「案件一」），要求法院判決(i)益田與金益田訂立之承諾書缺乏法律效力；及(ii)向金益田退還41,000,000港元連同利息。益田其後於2012年3月以書面形式向深圳市中級人民法院（「中級人民法院」）申請撤銷案件一，中級人民法院已於2012年3月13日向益田授出撤銷案件一之批准，益田須就此承擔費用人民幣123,400元。

於2009年1月，六灣開發、六灣投資與深圳南海益田置業有限公司(「南海益田」)接獲益田發出之另一狀書(2008)粵高法民初字第第一號(「案件二」)。益田聲稱其於「半島•城邦」第一期合作發展完成後被拒絕參與第二期發展，並就指稱違反合作協議造成之損失索償人民幣396,356,182元。六灣開發及六灣投資直接及間接持有南海益田全部權益，六灣開發及六灣投資均為本公司全資附屬公司。六灣開發、六灣投資及南海益田其後已向法院提出抗辯。於2010年2月初，六灣開發、六灣投資及南海益田接獲廣東省高級人民法院(「高級人民法院」)發出之傳票，內容有關於2010年2月26日對原告及被告進行證據交換，並於2010年3月10日接獲另一審訊傳票。

於2012年4月17日，高級人民法院就案件二判令被告(即本公司之附屬公司六灣開發、六灣投資及南海益田)勝訴。根據裁決，原告(即益田)之所有提請已被高級人民法院駁回及撤銷，而益田須承擔成本約人民幣2,024,000元。益田其後於2012年5月29日向最高人民法院提出上訴，而被告已於2012年6月25日提呈抗辯。

於2012年11月20日，最高人民法院撤銷原告所提出上訴，原因為原告未能預付成本保證金約人民幣2,024,000元，而最高人民法院裁定高級人民法院所作出判決可即時執行。

根據本集團法律顧問之意見，最高人民法院所作判決為最終定論，而原告不得向被告提呈同一訴訟。

本集團在與法律顧問商討後，認為上述事宜不會導致重大資源流出。

7. 重大合約

緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團(包括自本公司最近刊發經審核綜合賬目之結算日2012年12月31日以來因已協定或建議之收購事項而成為本公司附屬公司之任何公司)訂有以下非於日常業務過程中訂立之合約：

- (a) 六灣開發MTQ交易文件；
- (b) Baitak之12月交易文件；及
- (c) 買賣協議

8. 專家資格及同意書

以下為於本通函發表意見及建議之專家之資格：

名稱	資格
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師
奧漸資本亞洲有限公司	可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
威格斯資產評估顧問有限公司	獨立專業估值師

香港立信德豪會計師事務所有限公司、獨立財務顧問及威格斯資產評估顧問有限公司已各自就刊發本通函發出同意書，同意以本文所載形式及內容轉載其函件或報告及引述其名稱，且至今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家並無於股份或本集團任何成員公司之股份中擁有任何權益，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之任何證券之權利或選擇權(不論可依法強制執行與否)。

於最後實際可行日期，香港立信德豪會計師事務所有限公司、獨立財務顧問及威格斯資產評估顧問有限公司均無於本集團任何成員公司自本公司最近刊發經審核綜合賬目之結算日2012年12月31日以來所收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有權益。

9. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda，而香港主要營業地點位於香港灣仔駱克道188號兆安中心26樓。
- (b) 本公司於香港之股份過戶登記分處為卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (c) 本公司之公司秘書為屈家寶先生，彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之資深會員。
- (d) 就詮釋而言，本通函及隨附代表委任表格之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

10. 備查文件

下列文件之副本自本通函日期起至股東特別大會日期止(包括股東特別大會當日)之一般辦公時間內，於本公司之香港主要營業地點，地址為香港灣仔駱克道188號兆安中心26樓，可供查閱：

- (a) 本公司之組織大綱及公司細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (c) 股東協議；
- (d) 承諾契據；
- (e) 抵押文件；
- (f) 本通函第41至42頁所載之獨立董事委員會函件；
- (g) 本通函第43至61頁所載獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件；
- (h) 本通函附錄一所載香港立信德豪會計師事務所有限公司就Listar集團之財務資料所發出之審閱報告；
- (i) 本通函附錄二所載香港立信德豪會計師事務所有限公司就未經審核備考財務資料所發出之會計師報告；
- (j) 本通函附錄四(A)及附錄四(B)所載威格斯資產評估顧問有限公司所編製該項目之估值報告；
- (k) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述之同意書；
- (l) 本公司截至2011年及2012年12月31日止兩個年度之年報；
- (m) 本公司截至2013年6月30日止六個月之中期報告；及
- (n) 本通函。



南海控股有限公司*

NAN HAI CORPORATION LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：680)

茲通告 Nan Hai Corporation Limited (南海控股有限公司) (「本公司」) 謹訂於2013年10月15日上午9時30分假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店7樓金利廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過以下決議案(不論有否修訂)為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (i) 批准、確認及追認本公司之全資附屬公司南海發展有限公司(「賣方」)、本公司(「擔保方」)與中信地產(香港)發展有限公司(「買方」)所訂立日期為2013年6月28日之買賣協議(「買賣協議」，註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)，內容有關以總代價人民幣607,000,000元買賣Listar Properties Limited(「Listar」)已發行股本之27%及Listar於買賣協議完成日期尚欠及結欠其股東之股東貸款總金額之27%；及
- (ii) 授權本公司董事在彼等酌情認為就落實買賣協議(包括但不限於訂立與此有關之任何補充或修訂協議)及其項下擬進行交易及／或使其生效而言屬必要、適宜或權宜之情況下，代表本公司採取一切有關事項以及簽署、蓋印、簽立、完善及交付一切有關文件。」

* 僅供識別

2. 「動議：

- (i) 批准以下將於買賣協議完成(「**完成**」)日期訂立之文件(統稱「**交易文件**」)項下擬進行交易：
 - (a) 賣方、買方、Baitak Asian Shenzhen Peninsula Co., Ltd. (「**Baitak**」)與Listar將訂立之股東協議(「**股東協議**」)，內容有關載列彼等各自於完成後於Listar之權利及責任(註有「**B**」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)；
 - (b) 賣方、買方、Baitak、本公司與Listar將訂立之承諾契據(「**承諾契據**」)，內容有關載列賣方、買方及Baitak於完成後於Listar之若干特別權利(註有「**C**」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)；
 - (c) 賣方與買方將訂立之賬戶抵押，內容有關以賣方之若干銀行賬戶作為賣方、本公司、Baitak、Listar或Listar之附屬公司興漢發展有限公司(「**興漢**」)根據買賣協議或任何其他交易文件目前或可能到期尚欠或結欠買方之一切現有及未來債項、債務及負債，不論屬實際或或然性質及不論共同及個別結欠(「**抵押債務**」)之抵押(註有「**D**」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)；
 - (d) 興漢與買方將訂立之賬戶抵押，內容有關以興漢之若干銀行賬戶作為抵押債務之抵押(註有「**E**」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)；
 - (e) 賣方、Listar與買方將訂立之股份抵押，內容有關以Listar全部已發行股本20.4%(來自賣方於Listar之股權)作為抵押債務之抵押(註有「**F**」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)；

股東特別大會通告

- (f) Listar、興漢與買方將訂立之股份抵押，內容有關以興漢全部已發行股本47.4%作為抵押債務之抵押(註有「G」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)；
- (g) 賣方與買方將訂立之抵押轉讓，內容有關以Listar尚欠及結欠賣方之股東貸款47.4%作為抵押債務之抵押(註有「H」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)；
- (h) Listar與買方將訂立之抵押轉讓，內容有關以興漢尚欠及結欠Listar之股東貸款47.4%作為抵押債務之抵押(註有「I」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)；
- (i) 興漢與買方將訂立之抵押轉讓，內容有關以廣州東鏡新城房地產有限公司尚欠及結欠興漢之股東貸款47.4%作為抵押債務之抵押(註有「J」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)；及
- (ii) 授權本公司董事在彼等酌情認為就落實交易文件(包括但不限於訂立與此有關之任何補充或修訂協議)及其項下擬進行交易及／或使其生效而言屬必要、適宜或權宜之情況下，代表本公司採取一切有關事項以及簽署、蓋印、簽立、完善及交付一切有關文件。」

承董事會命
Nan Hai Corporation Limited
公司秘書
屈家寶

香港，2013年9月24日

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之本公司股東均有權根據本公司之細則委派另一名人士作為代表代其出席大會，並於會上投票。持有兩股或以上股份之股東可委派多於一名代表出席大會。受委代表毋須為本公司股東。

股東特別大會通告

2. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等副本，必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
3. 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等聯名持有人均可親身或委派代表出席股東特別大會並就該等股份投票，猶如其為單獨擁有有關股份之人士。若超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會或其任何續會(視適用情況而定)，則排名首位者方有權投票。就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內有關聯名股份之排名次序而定。
4. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。倘本公司股東於交回代表委任表格後親身出席股東特別大會，則其代表委任表格將視作撤銷論。
5. 於本通告日期，本公司董事為：

執行董事：
于品海先生
陳丹女士
劉榮女士

非執行董事：
王鋼先生
林秉軍先生

獨立非執行董事：
江平教授
劉業良先生