

---

**此乃要件 請即處理**

---

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券商或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下全部太元集團有限公司股份售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格轉交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之持牌證券商或註冊證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

---



**(1)有關成立合營公司之主要及關連交易  
及  
(2)有關出售LEAD OCEAN ASSETS MANAGEMENT LIMITED之  
主要出售事項及關連交易**

**獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問**

**凱利**

凱利融資有限公司

---

本封面所採用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。董事會函件載於本通函第5至14頁。獨立董事委員會函件載於本通函第15至16頁。凱利函件載於本通函第17至32頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

太元集團有限公司謹訂於二零一一年十一月十日上午十時正假座香港九龍旺角荔枝角道22號旺角維景酒店1樓荔軒舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第52頁。如閣下未能親身出席股東特別大會，務請盡快按隨附代表委任表格印列之指示填妥該表格，並最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。

二零一一年十月二十五日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	15
凱利函件 .....	17
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	33
附錄二 – 出售集團之物業估值 .....	36
附錄三 – 一般資料 .....	44
股東特別大會通告 .....	52

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「該公告」	指	本公司日期為二零一一年九月二十七日之公告，內容有關(其中包括)成立合營公司及出售事項
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「中和邦盟」	指	中和邦盟評估有限公司，本公司就出售事項委聘之獨立專業估值師行
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	於香港之銀行開門營業之日(不包括星期六)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	太元集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：620)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	建議根據出售協議之條款出售出售待售股份及出售股東貸款，其根據上市規則構成本公司之主要出售事項及關連交易
「出售協議」	指	賣方與買方就出售事項所訂立日期為二零一一年九月二十七日之協議
「出售完成」	指	出售事項之完成
「出售完成日期」	指	出售完成當日
「出售代價」	指	根據出售協議買方就出售待售股份及出售股東貸款應付予賣方之港幣127,574,250元

---

## 釋 義

---

「出售集團」	指	Lead Ocean及其附屬公司
「出售待售股份」	指	Lead Ocean之全部已發行股本
「出售股東貸款」	指	於出售完成日期出售集團結欠賣方及其附屬公司之貸款及債務(如有)淨額
「本集團」	指	出售完成之前之本公司及其附屬公司
「Harbour Front」	指	Harbour Front Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之控股股東。梁太太、梁小姐及梁先生(均為執行董事)各自持有Harbour Front三分之一之已發行股本
「凱利」	指	凱利融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為就成立合營公司、出售事項或據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「HFI」	指	Harbour Front Assets Investments Limited，一間於香港註冊成立之公司，為Harbour Front之全資附屬公司，擁有合營公司之50%股權
「香港」或「香港特區」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司之獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成
「獨立股東」	指	不包括下列者之股東：(i) Harbour Front、其聯繫人士及彼等任何一致行動人士；(ii)涉及成立合營公司或出售事項或據此擬進行之交易或於當中擁有權益之任何股東
「合營公司」	指	太港投資有限公司，一間於香港註冊成立之公司
「最後可行日期」	指	二零一一年十月二十日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期

---

## 釋 義

---

「Lead Ocean」	指	Lead Ocean Assets Management Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所《證券上市規則》
「梁小姐」	指	執行董事梁緻妍小姐
「梁先生」	指	執行董事梁致航先生
「梁太太」	指	執行董事梁余愛菱女士
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	由出售集團擁有位於中國廣東省東莞市沙田鎮閣西泗盛村之船塢，由兩塊總地盤面積約為154,440平方米之土地組成，有關詳情載於本通函附錄二
「買方」	指	合營公司
「餘下集團」	指	緊隨出售完成之後之本公司及其附屬公司
「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	本公司謹訂於二零一一年十一月十日召開以供獨立股東考慮並酌情批准(其中包括)成立合營公司、股東協議及出售事項及據此擬進行之交易之股東特別大會
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值港幣0.01元之普通股
「股東協議」	指	太元拓展與HFI就成立合營公司所訂立日期為二零一一年九月二十七日之有條件協議
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

---

## 釋 義

---

「收購守則」	指	《香港公司收購及合併守則》
「太元拓展」或「賣方」	指	太元拓展有限公司，一間於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司，其擁有合營公司之50%股權
「港幣」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比

\* 僅供識別



**UDL HOLDINGS LIMITED**

**太元集團有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：620)

執行董事：

梁悅通先生  
梁余愛菱女士  
梁緻妍小姐  
梁致航先生

註冊辦事處：

Crawford House  
4th Floor  
50 Cedar Avenue  
Hamilton HM 11  
Bermuda

獨立非執行董事：

浦炳榮先生，太平紳士  
袁銘輝教授  
謝美霞女士

香港主要營業地點：

香港  
九龍  
觀塘  
開源道61號  
金米蘭中心  
7樓702室

**(1)有關成立合營公司之主要及關連交易  
及**

**(2)有關出售LEAD OCEAN ASSETS MANAGEMENT LIMITED之  
主要出售事項及關連交易**

敬啟者：

**緒言**

茲提述該公告，本公司於當中宣佈，於二零一一年九月二十七日，太元拓展與HFI訂立股東協議，內容有關成立合營公司。於合營公司成立時，合營公司之已發行股本為港幣2元，分為兩股股份，太元拓展與HFI已各自按面值(即每股合營公司之股份港幣1元)以現金認購一股合營公司之股份。

於二零一一年九月二十七日，太元拓展(作為賣方)與合營公司(作為買方)訂立出售協議，內容有關出售待售股份及出售股東貸款，出售代價為港幣127,574,250元。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)成立合營公司、股東協議、出售事項或據此擬進行之交易之詳情；(ii)獨立董事委員會之意見；(iii)凱利致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)出售集團所持有之該等物業之估值報告；及(v)股東特別大會通告。

### 股東協議

#### 日期

二零一一年九月二十七日

#### 訂約方

- (1) 太元拓展，為本公司之全資附屬公司；及
- (2) HFI，為Harbour Front之全資附屬公司

於最後可行日期，Harbour Front及其一致行動人士擁有本公司已發行股本約62.13%之權益，因此，HFI(為Harbour Front之全資附屬公司)為本公司之關連人士。

#### 出資

合營公司乃於二零一一年九月二十七日在香港註冊成立，法定股本為港幣10,000元，分為10,000股每股面值港幣1元之股份，而於訂約各方訂立股東協議之前，合營公司之已發行股本則為港幣2元，分為兩股每股面值港幣1元之股份。待太元拓展及HFI於合營公司之股東大會上批准後，合營公司之法定股本將不時增加以符合下文所載太元拓展及HFI之認購規定。太元拓展及HFI將行使彼等擁有有關合營公司之一切表決權及其他控制權，以促使及確保通過該等認購規定所需或合宜之該等決議案。

太元拓展與HFI須於獨立股東通過決議案批准成立合營公司、股東協議及出售事項以及據此擬進行之交易當日起計14日後(或訂約各方可能協定之有關其他日期)且與出售完成之同時，各自按面值(即認購價港幣31,999,999元)以現金認購31,999,999股合營公司新發行之股份，認購方式如下：

股東名稱	所持合營公司之 股份數目及百分比	應付認購價
太元拓展	31,999,999 (50%)	港幣31,999,999元
HFI	31,999,999 (50%)	港幣31,999,999元
合計：	<b>63,999,998 (100%)</b>	<b>港幣63,999,998元</b>



---

## 董事會函件

---

此外，太元拓展與HFI須各自：

- (i) 於出售完成日期起計一年內，經計及合營公司當時之財務狀況後，各自按面值（即每股合營公司之股份港幣1元）以現金認購不少於32,000,000股合營公司之股份（或該等經協定較少數目之合營公司股份），以支付出售代價之餘款；及
- (ii) 除上文(i)所述之認購外，太元拓展與HFI須根據合營公司之管理層不時釐定以配合其整體業務需要之時間及金額，各自認購合營公司任何該等新發行股份之50%，

惟在任何情況下，太元拓展與HFI各自所持有之合營公司股份總數將不超過100,000,000股股份（即認購價合共為港幣100,000,000元）。

合營公司出資乃由股東協議訂約各方參考各方之出資意向後經公平磋商而釐定。合營公司擬直接或透過與具規模之市場競爭者合作物色鋼結構工程及／或造船之業務發展機遇，從而在不須冗長之市場推廣過程之下，仍能取得穩定而大額之建造合約。撥付建造合約及於出售集團所擁有之船塢進行必要之設施改善工程，均需要大量營運資金。將由太元拓展支付之合營公司相關部份出資將以本公司之內部資源及出售協議之所得款項撥付。

董事認為，出資乃屬公平合理。

### 先決條件

股東協議訂約各方向合營公司出資須待獨立股東於本公司之股東特別大會上通過決議案批准股東協議及出售協議以及據此擬進行之交易後，方可作實。

### 合營公司董事會之組成

合營公司之董事會將由兩名董事組成。太元拓展與HFI將各自有權委任一名合營公司之董事。由HFI提名之合營公司董事將出任合營公司之首任董事會主席。假使出現票數相同，合營公司之董事會主席將有權投第二票或決定票。

### 合營公司之業務範疇

成立合營公司乃旨在(i)訂立出售協議及收購出售集團；及(ii)從事鋼結構工程及造船之業務發展或從事合營公司之董事會可能不時釐定之該等其他業務。

### 權益轉讓

在未得合營公司董事會批准前，合營公司之股東概不得轉讓其股份或當中之任何權益，惟假使Harbour Front不再為本公司之控股股東，則HFI或Harbour Front委任之其他代名人將有權(i)按面值；或(ii)按合營公司之經審核每股資產淨值(如適用)(以較高者為準)向太元拓展購買太元拓展所持有之全部合營公司股份。

### 出售協議

#### 日期

二零一一年九月二十七日

#### 訂約方

- (1) 太元拓展有限公司(作為賣方)；及
- (2) 合營公司(作為買方)

於最後可行日期，Harbour Front及其一致行動人士擁有本公司已發行股本約62.13%之權益，而合營公司則由Harbour Front擁有50%，因此，合營公司為Harbour Front之聯繫人士及本公司之關連人士。

### 將予出售之資產

出售待售股份及出售股東貸款。

### 出售代價

出售代價約為港幣127,574,250元，乃由買賣雙方經參考出售集團於二零一一年七月三十一日之資產淨值及出售股東貸款於二零一一年七月三十一日之金額後，經公平磋商而釐定。該資產淨值乃參考出售集團成員公司於二零一一年七月三十一日之有形資產淨值(主要包括市值約港幣117,000,000元之該等物業，乃由獨立專業估值師行中和邦盟估值，該等物業之估值報告載於本通函附錄二內)計算。

出售代價將由買方或其代名人以賣方或其代名人為受益人以支票或其他雙方協定之形式按下列方式支付：

- (a) 第一期款項，即港幣63,787,125元將於出售完成日期支付；及

---

## 董事會函件

---

- (b) 第二期款項，即餘下港幣63,787,125元將於買方擁有充足可動用內部產生之現金流時由買方部份或悉數支付，惟無論如何須於出售完成日期後一年內悉數支付。並無有關延遲支付出售代價之擔保押記。

董事認為，出售代價乃屬公平合理。於出售完成時，出售集團將由合營公司擁有，而合營公司將由本公司及Harbour Front (本公司之控股股東) 各自間接擁有50%。因此，儘管第二期出售代價最遲可於出售完成日期後一年才支付，出售集團於出售完成前後任何時間均始終由Harbour Front (其股東亦為執行董事) 控制。故此，董事認為，上述支付出售代價之安排乃屬公平合理且符合本公司及股東之利益。

### 出售事項之先決條件

出售完成須待獨立股東通過決議案批准出售協議及據此擬進行之交易後，方可作實。

假使出售協議之先決條件未能於二零一一年十二月三十一日 (或訂約各方可能書面協定之該等其他日期) 或之前達成，則訂約各方於出售協議項下之權利及責任即告失效，出售協議將不再有效，而訂約各方在毋須負責下將免除該等責任，惟由於任何先前違約或任何應計權利或補償則除外，其應為無損權益或不受影響。

### 出售完成

出售事項將於上述先決條件達成當日後14日或訂約各方可能協定之該等其他日期完成。

出售完成後，出售集團之成員公司將不再為本公司之附屬公司。

### 有關本集團之資料

本集團之主要業務主要涉及提供海事工程、建築及鋼結構工程及相關服務，以及買賣船隻。

截至二零一零年七月三十一日止年度，本集團錄得經審核綜合收入約港幣114,300,000元，較上個財政年度輕微減少約港幣3,000,000元。於同期，本集團錄得經審核虧損約港幣48,300,000元，較截至二零零九年七月三十一日止年度之經審核虧損約港幣28,200,000元增加約71.3%。本集團將本集團連續虧損歸因於本集團於新加坡之租賃船塢及有關香港特區政府認可港口工程名單持有之牌照及中國鋼結構工程牌照之減值。

---

## 董事會函件

---

截至二零一一年一月三十一日止六個月，本集團繼續錄得收縮收入約港幣45,600,000元(二零一零年一月三十一日：約港幣67,600,000元)，而未經審核綜合虧損約港幣11,800,000元(二零一零年一月三十一日：約港幣5,400,000元)。本集團將該期間收入繼續減少及虧損連續擴大歸因於本集團業務轉變之影響。

### 有關合營公司及HARBOUR FRONT之資料

合營公司為一間於香港註冊成立之有限公司，法定股本為港幣10,000元，分為10,000股每股面值港幣1元之股份，而於訂約各方訂立股東協議之前，合營公司之已發行股本為港幣2元，分為兩股每股面值港幣1元之股份。合營公司分別由太元拓展(本公司之全資附屬公司)及HFI(Harbour Front之全資附屬公司)各自擁有50%。成立合營公司乃旨在(i)訂立出售協議及收購出售集團；及(ii)從事鋼結構工程及造船之業務發展或從事合營公司之董事會可能不時釐定之該等其他業務。待合營公司之股東於股東大會批准後，合營公司之法定股本將不時增加以符合太元拓展及HFI根據股東協議之出資規定。太元拓展及HFI將行使彼等擁有有關合營公司之一切表決權及其他控制權，以促使及確保通過該等認購規定所需或合宜之該等決議案。

HFI為一間於香港註冊成立之投資控股公司，為Harbour Front之全資附屬公司。

Harbour Front為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，為本公司之控股股東。梁太太、梁小姐及梁先生(均為執行董事)各自持有Harbour Front三分之一之已發行股本。Harbour Front及其一致行動人士擁有6,343,851,282股股份之權益，於最後可行日期，相當於本公司已發行股本約62.13%。Harbour Front為本公司之關連人士。

### 有關出售集團之資料

出售集團由Lead Ocean及其附屬公司組成，主要從事鋼結構工程及造船業務。

出售集團已取得中國東莞若干集體土地建設用地之土地使用權之劃撥，有關土地位於東江支流岸邊，鄰近深水航道，工場地盤面積約154,000平方米，為期五十年，以供製造建築鋼架及組建船隻及其他輔助設施之業務。出售集團亦已就中國國內銷售及出口業務取得製造鋼架及鋼鐵產品之牌照，以及從船塢經營碼頭將其產品自東莞直接出口所需之批准。

根據出售集團於二零一一年七月三十一日之未經審核綜合財務報表，出售集團之資產淨值為港幣16,175,504.92元，而出售股東貸款之賬面值為港幣111,398,744.62元。

---

## 董事會函件

---

根據出售集團之經審核／未經審核綜合財務報表，其截至二零一零年七月三十一日（經審核）及二零一一年七月三十一日（未經審核）止年度之日常業務之除稅前虧損分別約為港幣4,619,000元（經審核）及港幣2,216,000元（未經審核），而出售集團截至二零一零年七月三十一日（經審核）及二零一一年七月三十一日（未經審核）止年度之日常業務之除稅後虧損則分別約為港幣4,619,000元及港幣2,216,000元。

### 成立合營公司及進行出售事項之理由及裨益

成立合營公司乃旨在向本公司收購出售集團及從事鋼結構工程及造船之業務發展或從事合營公司之董事會可能不時釐定之該等其他業務。出售完成後，合營公司將探索日後與其他獨立第三方（如具規模的鋼結構工程及造船業市場競爭者）合作之機會。預期出售事項將產生虧損約港幣1,500,000元（有待審核），即出售代價約港幣127,500,000元扣除(i)於二零一一年七月三十一日出售集團之未經審核綜合資產淨值及出售集團結欠賣方及其附屬公司之貸款約港幣127,500,000元；及(ii)出售事項直接產生之交易成本（包括專業及其他相關開支）約港幣1,500,000元，惟僅供說明之用。股東及投資者務須注意，出售事項之實際虧損將與上述數字有所出入，因出售集團於出售完成日期之資產淨值將有所出入。

考慮到出售集團之營運於過去兩個財政年度均錄得虧損，而出售代價乃經參考出售集團於二零一一年七月三十一日之資產淨值及出售股東貸款於二零一一年七月三十一日之金額而釐定，董事認為，出售事項能讓本集團按公平價格變現於出售集團之投資。

為了鋼結構工程及造船業務之長足發展，將需要大量營運資金以撥付建造合約及於出售集團所擁有之船塢進行必要之設施改善工程。根據交易之現時擬議架構，成立合營公司及出售事項將有助本公司參與該等業務發展，而毋須注入大量營運資金（惟出售事項一部份所得款項淨額將用作股東協議規定之出資除外）。

鑑於上文所述，董事認為，訂立股東協議及出售協議以及據此擬進行之交易乃屬公平合理，且符合本集團及股東之整體利益。

### 出售事項之所得款項用途

經扣除一切相關開支後，出售事項之所得款項淨額估計約為港幣126,000,000元。該等所得款項淨額將用作(1)向合營公司出資；及(2)餘下集團之一般營運資金。

## 出售事項可能對本公司造成之財務影響

出售完成後，出售集團之成員公司將不再為本公司之附屬公司，而出售集團之業績將不再綜合計入本公司之財務報表，惟會使用比例綜合法或權益法於本公司之財務報表入賬。

### (i) 盈利

鑑於出售集團持續錄得虧損，本集團之盈利或會由於出售事項及成立合營公司而有所改善。再者，經扣除一切相關開支後，本集團將由於出售事項而收取現金所得款項淨額約港幣126,000,000元。認購合營公司之50%股權將需港幣64,000,000元至港幣100,000,000元，餘額約為港幣26,000,000元至港幣62,000,000元。這將讓餘下集團擁有營運資金以供其業務營運及發展。

### (ii) 資產及負債

於二零一一年七月三十一日，本集團之未經審核綜合資產值約為港幣607,000,000元，而出售集團之未經審核資產值約為港幣132,000,000元（包括非流動資產值及流動資產值分別約港幣120,000,000元及港幣12,000,000元）。於出售完成後，假設於出售完成日期已悉數支付出售代價，經計及扣除相關開支後之出售事項估計所得款項淨額（即約港幣126,000,000元），估計由於出售事項，本集團之總資產將由約港幣607,000,000元減少至約港幣601,000,000元。

於二零一一年七月三十一日，本集團之未經審核綜合負債約為港幣367,000,000元，而出售集團之未經審核流動負債（扣除出售股東貸款）約為港幣4,000,000元。於出售完成後，假設已悉數支付出售代價，估計由於出售事項，本集團之負債將由約港幣367,000,000元減少至約港幣363,000,000元。

此外，由於預期出售事項不會產生重大損益（交易開支除外），故本集團之資產淨值於出售完成及向合營公司出資後將不會出現重大影響。鑑於出售集團持續錄得虧損，儘管倘出售集團之業務未能轉虧為盈，根據比例綜合法或權益法入賬，本集團之資產淨值於出售事項及成立合營公司後或會仍然受到不利影響，惟於出售完成後對本集團資產淨值造成之不利影響程度或會較小，因其後本集團將僅擁有合營公司（故亦僅擁有出售集團）50%權益。

### 上市規則含義

#### 主要及關連交易

於最後可行日期，Harbour Front及其一致行動人士擁有本公司已發行股本約62.13%之權益，因此，HFI（為Harbour Front之全資附屬公司）為本公司之關連人士。再者，根據上市規則第14.07條計算有關成立合營公司之適用百分比率超過25%但少於100%。因此，根據上市規則第14.06(3)條及第14A.13(1)條，成立合營公司及訂立股東協議分別構成本公司之主要及關連交易，因此須遵守上市規則項下有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

#### 主要出售事項及關連交易

於最後可行日期，Harbour Front及其一致行動人士擁有本公司已發行股本約62.13%之權益，而合營公司則由Harbour Front擁有50%，因此，合營公司為Harbour Front之聯繫人士及本公司之關連人士。再者，根據上市規則第14.07條計算有關出售事項之適用百分比率超過25%但少於75%。因此，根據上市規則第14.06(3)條及第14A.13(1)條，出售事項分別構成本公司之主要出售事項及關連交易，因此須遵守上市規則項下有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

梁太太、梁悅通先生（為梁太太之配偶）、梁小姐及梁先生（均為執行董事）（統稱為「涉及利益董事」）均直接或間接於股東協議及出售協議中擁有權益，因梁太太、梁小姐及梁先生各自於Harbour Front之已發行股本中擁有權益。涉及利益董事已經就批准股東協議、出售協議及據此擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

#### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一一年十一月十日上午十時正假座香港九龍旺角荔枝角道22號旺角維景酒店1樓荔軒召開股東特別大會，以批准股東協議及出售協議以及據此擬進行之交易。根據上市規則，有關決議案將於股東特別大會上以按股數表決方式進行投票。股東特別大會通告載於本通函第52頁。於最後可行日期，Harbour Front連同其一致行動人士擁有本公司已發行股本約62.13%之權益，為本公司之控股股東，Harbour Front及其聯繫人士以及於股東協議及出售協議涉及重大利益之任何股東，均將就將於股東特別大會上提呈以批准股東協議及出售協議以及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。梁悅通先生、梁太太、梁小姐及梁先生（均為執行董事）各自直接或間接於Harbour Front之已發行股本中擁有權益，因此，將於股東特別大會上就批准股東協議及出售協議以及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。據董事所深知、盡悉及確信，除上文所披露者外，於最後可行日期，概無須於股東特別大會上放棄投票之人士持有任何股份。除上文所披露者外，概無董事於股東協議及出售協議涉及任何重大利益。

---

## 董事會函件

---

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下會否出席股東特別大會，務請盡快按隨附代表委任表格印列之指示填妥該表格，並最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥並交回代表委任表格後，閣下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。

### 推薦意見

董事會已成立由全體獨立非執行董事，即浦炳榮先生，*太平紳士*、袁銘輝教授及謝美霞女士組成之獨立董事委員會，以就成立合營公司、股東協議、出售事項及據此擬進行之交易向獨立股東提供意見。務請閣下垂注本通函第15至16頁所載之獨立董事委員會函件，以及本通函第17至32頁所載之凱利意見函件，當中載有凱利就股東協議及出售協議致獨立董事委員會及獨立股東之意見，以及其達致該等意見時曾考慮之主要因素及理由。

獨立董事委員會於考慮凱利之意見後認為，成立合營公司、出售事項及據此擬進行之交易乃屬本公司日常業務，而成立合營公司、股東協議、出售事項及據此擬進行之交易符合一般商業條款、對獨立股東而言屬公平合理，且成立合營公司、股東協議、出售事項及據此擬進行之交易符合本公司及股東之整體利益，因此，獨立董事委員會籲請獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准成立合營公司、股東協議、出售事項及據此擬進行之交易之普通決議案。

因此，董事籲請獨立股東投票贊成股東特別大會通告所載之普通決議案，以批准成立合營公司、股東協議、出售事項及據此擬進行之交易。

### 其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載之資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
太元集團有限公司  
梁緻妍  
執行董事  
謹啟

二零一一年十月二十五日





敬啟者：

**(1)有關成立合營公司之主要及關連交易  
及  
(2)有關出售LEAD OCEAN ASSETS MANAGEMENT LIMITED之  
主要出售事項及關連交易**

茲提述本公司日期為二零一一年十月二十五日致股東之通函(「通函」)，而本函件亦為通函其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於最後可行日期，Harbour Front及其一致行動人士擁有本公司已發行股本約62.13%之權益，因此，HFI(為Harbour Front之全資附屬公司)為本公司之關連人士。再者，根據上市規則第14.07條計算有關成立合營公司之適用百分比率超過25%但少於100%。因此，根據上市規則第14.06(3)條及第14A.13(1)條，訂立股東協議分別構成本公司之主要及關連交易，因此須遵守上市規則項下有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

於最後可行日期，Harbour Front及其一致行動人士擁有本公司已發行股本約62.13%之權益，而合營公司則由Harbour Front擁有50%，因此，合營公司為Harbour Front之聯繫人士及本公司之關連人士。再者，根據上市規則第14.07條計算有關出售事項之適用百分比率超過25%但少於75%。因此，根據上市規則第14.06(3)條及第14A.13(1)條，出售事項分別構成本公司之主要出售事項及關連交易，因此須遵守上市規則項下有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

吾等獲董事會委任就吾等認為成立合營公司、股東協議、出售事項及據此擬進行之交易對獨立股東而言是否公平合理，向獨立股東提供意見。凱利已獲委聘為獨立財務顧問以就此向吾等及獨立股東提供意見。

---

## 獨立董事委員會函件

---

務請閣下垂注通函所載之董事會函件及凱利函件。經考慮凱利函件所載凱利之意見以及其曾考慮之主要因素及理由後，吾等認為，成立合營公司、股東協議、出售事項及據此擬進行之交易對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等籲請獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准成立合營公司、出售事項及據此擬進行之交易之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表  
獨立董事委員會  
獨立非執行董事

浦炳榮先生，太平紳士

袁銘輝  
謹啟

謝美霞

二零一一年十月二十五日

以下為凱利就成立合營公司及出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函。

# 凱利

## 凱利融資有限公司

香港  
中環  
都爹利街11號  
律敦治大廈1503室

敬啟者：

有關成立合營公司之主要及關連交易  
及  
有關出售LEAD OCEAN ASSETS MANAGEMENT LIMITED之  
主要出售事項及關連交易

### 緒言

吾等受聘為獨立財務顧問，就成立合營公司及出售事項之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於 貴公司日期為二零一一年十月二十五日致股東之通函（「通函」）所載「董事會函件」，而本函件亦為通函其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一一年九月二十七日，太元拓展（ 貴公司之全資附屬公司）與HFI訂立股東協議，內容有關成立合營公司，據此，太元拓展與HFI各自有條件同意根據股東協議按面值每股港幣1元以現金認購31,999,999股合營公司新發行之股份。

由於有關成立合營公司之適用百分比率超過25%但少於100%，故根據上市規則第14章，成立合營公司構成 貴公司之主要交易。於最後可行日期，Harbour Front及其一致行動人士擁有 貴公司已全部發行股本約62.13%之權益，故此，就上市規則第14A

章而言，HFI（為Harbour Front之全資附屬公司）為 貴公司之關連人士。因此，成立合營公司亦構成 貴公司之關連交易，須遵守上市規則項下有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

於二零一一年九月二十七日，太元拓展亦與合營公司訂立出售協議，據此，太元拓展有條件同意出售、而合營公司有條件同意購買出售待售股份及出售股東貸款，代價為港幣127,574,250元。出售協議完成後，Lead Ocean將不再為 貴公司之附屬公司。

由於有關出售事項之適用百分比率超過25%但少於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成 貴公司之主要交易。於最後可行日期，Harbour Front為控股股東，而合營公司則由Harbour Front擁有50%，故此，就上市規則第14A章而言，合營公司為Harbour Front之聯繫人士及 貴公司之關連人士。因此，出售事項亦構成 貴公司之關連交易，須遵守上市規則項下有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

成立合營公司及出售事項須待獨立股東於股東特別大會上以按股數表決方式批准後，方可作實。於最後可行日期，控股股東Harbour Front實益持有 貴公司已發行股本約62.13%，Harbour Front及其聯繫人士以及於股東協議及出售協議涉及重大利益之任何股東，均須於股東特別大會上就批准有關成立合營公司及出售事項提呈之決議案放棄投票。梁悅通先生、梁太太、梁小姐及梁先生（均為執行董事）各自直接或間接於Harbour Front之已發行股本中擁有權益，因此，將於股東特別大會上就批准股東協議及出售協議以及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事，即浦炳榮先生，太平紳士、袁銘輝教授及謝美霞女士組成之獨立董事委員會已告成立，以就成立合營公司及出售事項向獨立股東提供意見。吾等（凱利融資有限公司）受委聘，就成立合營公司及出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，特別是成立合營公司及出售事項之條款對獨立股東而言是否公平合理及符合一般商業條款，以及是否符合 貴公司及股東之整體利益。

### 吾等意見之基準

於制定吾等意見及推薦意見時，吾等依賴董事及 貴公司管理層提供之資料及聲明以及發表之意見，並假設向吾等提供或於通函提述之有關資料及陳述及聲明於通函日期在各重大方面均屬真確完備，且於股東特別大會日期仍屬如此。通函載有按照上

市規則提供有關 貴集團之資料。董事共同及個別就通函所載資料承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料於一切重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事實致使當中所載任何陳述產生誤導。

吾等認為，吾等已參閱充分資料以得出知情意見，並具備充分理據依賴通函所載資料之準確性及為吾等之推薦意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑董事或 貴公司管理層隱瞞任何重大資料，或任何重大資料屬誤導、失實或不準確，吾等認為該等資料足以依賴以制訂吾等之意見。然而，就本工作而言，吾等並無對 貴集團之業務或事務或未來展望、股東協議及出售協議之相關事宜以及參與人士進行任何獨立詳細調查或審核。吾等之意見乃以現行金融、經濟、市場及其他狀況以及於最後可行日期吾等可取得之資料為基準。股東務須注意，或會出現足以影響及／或改變此意見之後續發展(包括市場及經濟狀況之任何重大變動)，而吾等並無任何責任更新、修改或重新確認此意見。

### 曾考慮之主要因素及理由

於達致有關成立合營公司及出售事項之意見時，吾等曾考慮下列主要因素及理由：

#### 1. 有關 貴集團之資料

貴公司為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務為提供海事工程、建築及鋼結構工程及相關服務，以及買賣船隻。

## 凱利函件

貴集團截至二零一零年七月三十一日止兩個年度及截至二零一一年一月三十一日止六個月之綜合財務資料(分別摘錄自 貴公司二零一零年年報及二零一一年中期報告)概述如下：

	截至一月三十一日 止六個月		截至七月三十一日 止年度	
	二零一一年 (未經審核)	二零一零年 (未經審核)	二零一零年 (經審核)	二零零九年 (經審核)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
營業額				
— 海事工程	37,066	47,396	94,849	106,963
— 建築及鋼結構工程	7,303	13,369	14,383	10,473
— 銷售船隻	1,250	6,800	5,020	—
	<u>45,619</u>	<u>67,565</u>	<u>114,252</u>	<u>117,436</u>
經營業務之虧損	(12,355)	(4,577)	(49,041)	(25,005)
貴公司擁有人應佔 期間／年度虧損	<u>(11,802)</u>	<u>(5,396)</u>	<u>(48,313)</u>	<u>(28,237)</u>
	於一月三十一日		於七月三十一日	
	二零一一年 (未經審核)	二零一零年 (未經審核)	二零一零年 (經審核)	二零零九年 (經審核)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
總資產	318,082	323,886	323,886	371,019
總負債	(67,886)	(70,123)	(70,123)	(73,053)
資產淨值	<u>250,196</u>	<u>253,763</u>	<u>253,763</u>	<u>297,966</u>

貴集團截至二零一零年七月三十一日止年度之營業額約為港幣114,300,000元，較去年輕微下跌約2.7%。由於確認海港工程及鋼結構工程牌照減值約港幣30,900,000元，經營業務之虧損由截至二零零九年七月三十一日止年度約港幣25,000,000元增加約96.1%至截至二零一零年七月三十一日止年度約港幣49,000,000元，而截至二零一零年七月三十一日止年度 貴公司擁有人應佔虧損亦增加約71.1%至港幣48,300,000元。為謹慎起見，已確認海港工程及鋼結構工程牌照減值，此乃由於截至二零一零年七月三十一日止年度並無投得合約，且未能確定能否取得新合約。因此，有關香港政府認可港口工程名單持有之牌照及中國內地鋼結構工程牌照之價值均撇減至面值。

截至二零一一年一月三十一日止之六個月，貴集團錄得營業額約港幣45,600,000元，較去年同期下跌約32.5%。於回顧期內，貴集團所有分部之營業額均告下跌。截至二零一一年一月三十一日止六個月，由於貴集團毛利下降約86.1%，以致截至二零一一年一月三十一日止六個月之經營業務虧損及貴公司擁有人應佔虧損分別大幅增加約169.9%及118.7%至分別約港幣12,400,000元及港幣11,800,000元。截至二零一一年一月三十一日止六個月營業額下跌及虧損擴大，主要乃由於貴集團業務處於過渡期。於回顧期內，貴集團租賃新加坡船塢到期，貴集團之海事工程業務運作僅有賴於中國內地船塢。因此，海事工程分部之營業額下降約21.8%。此外，香港及鄰近地區快將有基建項目及海事工程上馬，如港珠澳大橋項目，其將需求採用新的工程作業方式及專門設備，貴集團為作好準備，已開始採購專門工程設備及獨特的工程船隻，以滿足客戶需求。

於二零一一年一月三十一日，貴集團之非流動資產約為港幣183,900,000元，其中約港幣119,800,000元為物業、廠房及設備，約港幣57,000,000元為預付租賃款項，而貴集團之流動資產約為港幣134,200,000元，主要包括港幣62,100,000元之存貨、港幣35,700,000元之應收賬款及其他應收款項、港幣17,700,000元之應收合約工程客戶款項以及約港幣12,400,000元之現金及銀行結餘。貴集團之總負債為港幣67,900,000元，其中約港幣21,800,000元為應付賬款及其他應付款項，及港幣40,100,000元為來自關連公司之貸款。於二零一一年一月三十一日，貴公司擁有人應佔資產淨值約為港幣250,200,000元。

於二零一一年四月二十六日，貴公司一間全資附屬公司與一名獨立第三方訂立一項協議，以收購絲路發展有限公司之全部股權，代價約為港幣205,210,000元。絲路發展有限公司乃一間投資控股公司，其擁有中國甘肅敦煌之敦煌山莊酒店之80%股權。有關收購之詳情載於貴公司分別日期為二零一一年四月二十六日之公告及二零一一年六月八日之通函。收購已於二零一一年七月完成，於收購完成後，貴集團之業務擴展至華西地區之酒店業務。

## 2. 有關HARBOUR FRONT及HFI之資料

控股股東Harbour Front為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。梁太太、梁小姐及梁先生(均為董事)各自持有Harbour Front三分之一之已發行股本。於最後可行日期，Harbour Front及其一致行動人士擁有6,343,851,282股股份之權益，相當於貴公司已發行股本約62.13%。

Harbour Front之全資附屬公司HFI為一間於香港註冊成立之投資控股有限公司。

### 3. 有關合營公司之資料

合營公司為一間於二零一一年九月二十七日在香港註冊成立之有限公司，法定股本為港幣10,000元，分為10,000股每股面值港幣1元之股份。於最後可行日期，合營公司之已發行股本為港幣2元，分為兩股每股面值港幣1元之股份，分別由太元拓展（貴公司之全資附屬公司）及HFI（Harbour Front之全資附屬公司）各自擁有50%。成立合營公司乃旨在訂立出售協議以收購出售集團。出售完成後，合營公司將從事鋼結構工程及造船之業務發展或從事合營公司之董事會可能不時釐定之該等其他業務。

### 4. 有關出售集團之資料

出售集團由Lead Ocean及其附屬公司組成，主要從事鋼結構工程及造船業務。

出售集團獲出讓東莞若干集體土地建設用地之土地使用權，為期五十年，以供製造建築鋼架及組建船隻及其他輔助設施之業務。有關土地位於東江支流岸邊，鄰近深水航道，面積約154,000平方米。出售集團亦已就中國國內銷售及出口業務取得製造鋼架及鋼鐵產品之牌照，以及從船塢經營碼頭將其產品自東莞直接出口所需之批准。

出售集團截至二零一一年七月三十一日止兩個年度之綜合財務資料概述如下：

	截至七月三十一日止年度	
	二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (經審核) 港幣千元
營業額	2,776	5,302
除稅前虧損	(2,216)	(4,619)
年度虧損淨額	<u>(2,216)</u>	<u>(4,619)</u>
	於七月三十一日	
	二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (經審核) 港幣千元
總資產	131,786	124,771
總負債	<u>(115,611)</u>	<u>(109,108)</u>
資產淨值	<u>16,175</u>	<u>15,663</u>



截至二零一一年七月三十一日止年度，在競爭激烈之市況下，出售集團之鋼結構工程業務因缺乏工程合約訂單而告暫停。因此，出售集團截至二零一一年七月三十一日止年度之收益（純粹來自出租東莞船塢之租金收入）較去年減少約47.6%至約港幣2,800,000元。然而，由於年內確認之匯兌收益增加（約為港幣2,700,000元），故出售集團截至二零一一年七月三十一日止年度之虧損淨額由約港幣4,600,000元減少約52.0%至港幣2,200,000元。

於二零一一年七月三十一日，出售集團之非流動資產約為港幣120,300,000元，其中約港幣63,600,000元為物業、廠房及設備及約港幣56,700,000元為土地使用權，而出售集團之流動資產約為港幣11,500,000元，主要包括約港幣500,000元之應收賬款、港幣2,000,000元之土地使用權以及約港幣8,800,000元之現金及銀行結餘。出售集團之總負債為港幣115,600,000元，主要包括約港幣800,000元之其他應付款項及應計費用，約港幣2,700,000元之預收款項、約港幣700,000元之稅項撥備及約港幣111,400,000元之應付關連公司款項淨額。於二零一一年七月三十一日，出售集團之資產淨值約為港幣16,200,000元。

### 5. 訂立股東協議及出售協議之理由及裨益

誠如董事會函件所披露，成立合營公司乃旨在向 貴公司收購出售集團及從事鋼結構工程及造船業務或從事合營公司之董事會可能不時釐定之該等其他業務。出售完成後，合營公司將探索與其他獨立第三方（如具規模的鋼結構工程及造船業市場參與者）合作之機會。

吾等注意到，出售集團於過去多年持續錄得虧損，吾等亦從 貴公司管理層理解到，為讓出售集團轉虧為盈，出售集團之鋼結構工程及造船業務需要長足發展。鑑於出售集團過往的表現及財務狀況（二零一一年七月三十一日之流動負債淨額約港幣104,100,000元）， 貴公司預期，出售集團將難以甚至沒有可能自行籌集外來資金以發展鋼結構工程及造船業務，以及取得大額建造合約，而此將需要大量營運資金以撥付其建造合約及於出售集團所擁有之船塢進行設施改善工程。

根據獨立市場調查公司Koncept Analytics於二零一一年八月發表之《二零一一年版全球造船市場報告》，二零零八至二零零九年，全球的造船市場連續兩年面臨造船新訂單大幅下跌，而隨著二零一零年全球經濟復甦，新訂單亦顯著回升。在石油需求上

升，金融支援強勁及經濟基礎因素持續改善下，預期二零一一至二零一三年，造船市場(以載貨重量而言)可出現22.7%之年複合增長。該報告亦指出，現時中國已取代南韓，佔有全球所有主要造船活動的最大市場份額。

鑑於上文所述，吾等贊同董事之見解，預期在並無出現不可預見之情況而對全球經濟造成重大負面影響下，造船、船隻維修及相關服務等海事工程服務之需求將持續增加，而造船業市場、尤其是中國之前景在可見未來仍然樂觀。

經考慮造船業的正面前景以及出售集團需要大量營運資金以進一步發展其業務，吾等贊同董事之見解，認為訂立股東協議及出售協議乃屬合適且符合 貴公司及股東之整體利益，因成立合營公司及出售事項讓 貴公司能繼續參與鋼結構工程及造船業，而毋須向合營公司注入大量營運資金(惟出售事項一部份所得款項淨額將用作出資除外)。再者，出售事項能讓 貴公司按公平價格變現於出售集團之部份投資，並為 貴集團提供額外一般營運資金。與此同時， 貴集團能將資源集中投放於其海事工程業務，該業務於截至二零一零年七月三十一日止年度佔 貴集團之營業額超過80%。

## 6. 股東協議之主要條款

### 出資

根據股東協議，太元拓展與HFI須於獨立股東通過決議案批准股東協議及出售協議當日起計14日後(或訂約各方可能協定之有關其他日期)且與出售完成之同時，各自按面值每股港幣1元以現金認購31,999,999股合營公司新發行之股份，詳情如下：

股東名稱	將予認購之 合營公司 股份數目	將予持有 之合營 公司股份 百分比 %	應付認購價 港幣
太元拓展	31,999,999	50	31,999,999
HFI	31,999,999	50	31,999,999
	<u>63,999,998</u>	<u>100</u>	<u>63,999,998</u>

太元拓展與HFI須各自：

- (a) 於出售完成日期起計一年內，經計及合營公司當時之財務狀況後，各自按面值每股港幣1元以現金認購不少於32,000,000股合營公司之股份（或該等經協定較少數目之合營公司股份），以支付出售代價之餘款；及
- (b) 除上文(a)所述之認購外，太元拓展與HFI須根據合營公司之管理層不時釐定以配合其整體業務需要之時間及金額，各自認購合營公司任何該等新發行股份之50%，

惟在任何情況下，太元拓展與HFI各自所認購及持有之合營公司股份總數將不超過100,000,000股合營公司之股份（即認購價合共為港幣100,000,000元）。

待太元拓展及HFI於合營公司之股東大會上批准後，合營公司之法定股本將不時增加以根據股東協議符合太元拓展及HFI之出資規定。太元拓展及HFI將行使彼等擁有有關合營公司之一切表決權及其他控制權，以促使及確保通過該等認購規定所需或合宜之該等決議案。

合營公司出資乃由股東協議訂約各方參考各方之出資意向後經公平磋商而釐定。合營公司擬直接或透過與具規模之市場參與者合作物色鋼結構工程及／或造船之業務發展機遇，從而在不須冗長之市場推廣過程之下，仍能取得穩定而大額之建造合約。撥付建造合約及於Lead Ocean所擁有之船塢進行必要之設施改善工程，均需要大量營運資金。將由太元拓展支付之相關部份出資將以 貴公司之內部資源及出售協議之所得款項撥付。

#### 合營公司董事會之組成

合營公司之董事會將由兩名董事組成。太元拓展與HFI將各自有權提名一人出任合營公司之董事。由HFI提名之合營公司董事將出任合營公司之首任董事會主席。假使出現票數相同，合營公司之董事會主席將有權投第二票或決定票。

## 合營公司之股東會議

股東協議所載有關合營公司之重大事項，例如合營公司業務範疇及企業架構重大變動、於日常業務以外提供貸款或信貸、訂立涉及支付超逾既定金額之合約或安排、委任或罷免合營公司董事或高級管理層或彼等委聘條款之重大修改，均須於合營公司之股東大會上，由合營公司全體股東親身或透過代表一致批准。

## 權益轉讓

在未得合營公司董事會批准前，合營公司之股東概不得轉讓其股份或當中之任何權益，惟假使Harbour Front不再為 貴公司之控股股東，則HFI或Harbour Front委任之其他代名人將有權(i)按面值；或(ii)按合營公司之經審核每股資產淨值(如適用)(以較高者為準)購買太元拓展所持有之全部合營公司股份。

經考慮(i)合營公司全體股東之出資將按彼等各自於合營公司之持股比例作出，而於出資後彼等於合營公司之股權將維持不變；(ii)太元拓展及HFI均有權提名相同數目之合營公司董事會代表；(iii)合營公司董事會會議須有決定票以免出現票數相同之僵局，因合營公司僅有兩名董事；及(iv)有關合營公司之重大事項須於合營公司之股東大會上由合營公司全體股東一致批准，以使儘管由HFI提名之董事將有權於合營公司董事會會議上投決定票，惟 貴公司於合營公司之權益仍大致受到保障，故吾等認為，股東協議之條款整體而言乃符合一般商業條款，且對獨立股東而言乃屬公平合理。

## 7. 出售事項之代價

出售事項之代價為港幣127,574,250元，將由買方或其代名人以太元拓展或其代名人為受益人以支票或其他雙方協定之形式按下列方式支付：

- (i) 港幣63,787,125元將於出售完成日期支付；及
- (ii) 餘下港幣63,787,125元將於買方擁有充足可動用內部產生之現金流時由買方部份或悉數支付，惟無論如何須於出售完成日期後一年內悉數支付。

出售代價乃由出售協議訂約各方經參考出售集團於二零一一年七月三十一日之資產淨值港幣16,175,505元及出售股東貸款於二零一一年七月三十一日之金額港幣111,398,745元後，經公平磋商而釐定。出售集團於二零一一年七月三十一日之資產淨值乃參考出售集團成員公司於二零一一年七月三十一日之有形資產淨值(主要包括市值人民幣96,800,000元(相等於約港幣117,000,000元)之該等物業，乃由獨立專業估值師行中和邦盟估值)計算。並無任何有關延遲支付出售代價之擔保押記。

### 出售待售股份之代價

吾等於制訂有關出售待售股份代價之意見時，曾考慮評估公司價值之公認比較方法，即市盈率法、股息法及資產淨值法。然而，由於出售集團於截至二零一一年七月三十一日止年度錄得淨虧損，而Lead Ocean於截至二零一一年七月三十一日止兩個年度均無向其股東宣派任何股息，故吾等認為，市盈率法及股息法均不適用於評估出售集團之價值。

根據Lead Ocean之未經審核財務報表，出售集團於二零一一年七月三十一日之綜合資產淨值為港幣16,175,505元。因此，按出售待售股份之代價港幣16,175,505元引伸之Lead Ocean市賬率為1倍。

於評定出售待售股份之代價是否公平合理時，吾等將出售待售股份代價引伸之出售集團市賬率，與於最後可行日期(a)現於聯交所上市；及(b)主要從事造船及／或鋼結構工程之其他可資比較公司之市賬率作比較。基於上述準則，就吾等所深知，吾等物色到四家可資比較公司(「可資比較公司」)作為估值基準。表1載列於最後可行日期出售待售股份代價引伸之出售集團估值數據比較。

## 凱利函件

表1 – 可資比較公司與出售集團之市賬率

公司名稱 (股份代號)	主要業務	於最後可行日期 之市賬率 (倍)
中海船舶重工集團 有限公司(651)	船舶製造及金屬貿易	(註) 不適用
中國熔盛重工集團控股 有限公司(1101)	為重工企業，擁有造船， 動力工程、海洋工程， 石油及天然氣相關客戶及市場	0.90
廣州廣船國際股份 有限公司(317)	建造及銷售船舶；製造及銷售鋼 結構及機電設備	0.25
貴公司(620)	銷售船隻、海事工程、 建造及鋼結構工程以及相關服務 (包括租賃廠房及設備)	1.39
<b>最高</b>		<b>1.39</b>
<b>最低</b>		<b>0.25</b>
<b>平均</b>		<b>0.85</b>
<b>出售集團</b>	<b>造船及鋼結構工程</b>	<b>1.00</b>

資料來源：聯交所網站

註：中海船舶重工集團有限公司於二零一一年六月三十日(即其最近期刊發財務報表之結算日)錄得淨負債。

誠如表1所示，可資比較公司之市賬率介乎約0.25倍至1.39倍，平均約為0.85倍。出售待售股份之引伸市賬率為1倍，乃處於可資比較公司之市賬率範圍內，並高於可資比較公司之平均市賬率0.85倍。

上述可資比較公司之比較僅供說明之用，因各可資比較公司在市值、業務地域分佈、營運規模、資產基礎、現金狀況、債務結構、少數股東權益、風險狀況、往績、業務組成、未來前景及其他相關準則方面，未必可完全與出售集團比較。鑑於吾等比較結果範圍各異，所有該等因素或會影響一間公司之估值。因此，於制訂吾等之意見時，吾等將上述比較結果與本函件所述之所有其他因素一併整體考慮。

於評定出售待售股份之代價是否公平合理時，吾等亦曾考慮通函附錄二所載該等物業之估值報告。

誠如中和邦盟編製之估值報告所述，由於該等物業為集體擁有土地，除非取得若干政府批文及支付所需土地出讓金以將集體土地建設用地轉為出讓土地，否則不得自由轉讓，因此，中和邦盟無法賦予其任何商業價值。然而，該等物業於二零一一年七月三十一日之市值為人民幣96,800,000元（相等於約港幣117,000,000元），以供參考。

吾等曾與中和邦盟討論並檢討估值所用之方法、基準、考慮及主要假設，並注意到該等物業乃採用比較法按市值基準評估，假設按其現狀可即時交吉情況下出售並參考相關市場上可得之可資比較銷售憑證而估值。估值時亦作了適當調整，以計及物業與可資比較物業在樓齡、時間、位置、樓層及其他有關因素方面的差異。此外，亦採用了投資法（如適用），考慮物業現有租約產生之租金及倘若物業已或將租予租戶的租約之復歸潛力。

吾等亦從中和邦盟理解到，上述方法乃於估值時普遍採納之方法，估值方法符合市場慣例，而該等物業之估值乃根據公認估值程序編製。鑑於中和邦盟所採用之估值方法為專業資產估值師通常普遍採用且符合香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版），吾等認為，中和邦盟用以釐定該等物業之估值基準屬合適且公平合理。

經考慮(i)出售集團於截至二零一一年七月三十一日止兩個年度持續錄得虧損；(ii)出售待售股份之引伸市賬率處於可資比較公司之市賬率範圍內，並高於可資比較公司之平均市賬率；(iii)出售待售股份之代價相等於出售集團於二零一一年七月三十一日之綜合資產淨值；及(iv)釐定該等物業之估值基準屬公平合理，吾等認為，出售待售股份之代價對獨立股東而言乃屬公平合理，且符合一般商業條款。

### 出售股東貸款之代價

於二零一一年七月三十一日，出售集團之未經審核流動負債淨額及出售股東貸款分別約為港幣104,100,000元及港幣111,400,000元。鑑於財務表現及財務狀況差強人意，董事認為，倘並無取得額外資金，出售集團將難以償還出售股東貸款。因此，董事認為，向出售集團收回出售股東貸款之機會甚低，而假使並無將出

售股東貸款售予合營公司， 貴公司將須就出售股東貸款進一步確認減值虧損。經考慮出售股東貸款為無選擇權之免息貸款，其公平值應按其面值公平反映，吾等認為，出售股東貸款之代價(相等於出售股東貸款於二零一一年七月三十一日之面值)乃屬公平合理。

### 延遲支付出售代價

根據出售協議，50%之出售代價(即港幣63,787,125元)將於買方擁有充足可動用內部產生之現金流時由買方部份或悉數支付，惟無論如何須於出售完成日期後一年內悉數支付。延遲付款為免息，且無擔保押記。

上述安排對買方較為有利。然而，鑑於(i)買方由 貴集團擁有50%，倘於完成時全數支付出售代價， 貴集團將需要作出更大出資；(ii)造船業屬資本密集行業，而由於合營公司僅為首年營運，其較短的經營歷史可能使其難以安排債務融資，而延遲付款安排有助減低合營公司於首年營運之營運資金壓力；(iii)根據於最後可行日期香港上海滙豐銀行現行之優惠借貸利率5厘計算， 貴集團由於延遲付款安排將予放棄之最大利息金額僅約為港幣1,600,000元(按港幣63,787,125元 x 利率5厘 x 貴集團分佔利息比例50%計算)，相對於 貴集團對合營公司之投資而言屬微不足道；及(iv)買方由 貴集團共同控制，故拖欠付款之可能性相對較低，因此吾等認為，延遲支付出售代價之安排符合一般商業條款、對獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

## 8. 出售事項及成立合營公司造成之財務影響

### 盈利

於出售完成時，Lead Ocean將不再為 貴公司之附屬公司，而出售集團之業績將不再綜合計入 貴公司之財務報表，惟會使用比例綜合法或權益法於 貴公司之財務報表入賬。鑑於出售集團持續錄得虧損， 貴集團之盈利或會由於出售事項及成立合營公司而有所改善。



### 資產淨值

由於預期出售出售集團不會產生重大損益(交易開支除外)，故出售集團之資產淨值於出售完成及向合營公司出資後將不會出現重大影響。鑑於出售集團過去持續錄得虧損，倘出售集團之業務未能轉虧為盈，即使根據比例綜合法或權益法入賬，貴集團之資產淨值於出售事項及成立合營公司後或會仍然受到不利影響。

### 現金流

貴集團將由於出售事項收取現金所得款項淨額約港幣126,000,000元(扣除一切相關開支後)。向合營公司出資將需最少港幣64,000,000元，當中港幣32,000,000元將於出售完成時支付，餘下港幣32,000,000元將於出售完成日期起計一年內支付，而最多為港幣100,000,000元，產生現金流入淨額港幣26,000,000元至港幣62,000,000元。

### 資本負債率及營運資金

出售事項及成立合營公司將令貴集團之資本負債率(即總負債除以總資產)輕微改善，因出售事項及成立合營公司所導致之資產變動將與負債變動相若。另一方面，貴公司有意將出售事項之所得款項淨額(經扣除用作向合營公司出資之款項後)用作貴集團之一般營運資金。因此，貴集團之營運資金將有所改善。

總而言之，出售事項及成立合營公司將對貴集團之盈利、現金狀況、資本負債率及營運資金產生正面影響，而對貴集團之資產淨值則並無即時重大影響。經考慮上述出售事項及成立合營公司可能對貴集團帶來之整體利益，吾等認為，出售事項及成立合營公司對貴集團之資產淨值所造成微不足道之不利影響乃屬合理。

## 推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，股東協議及出售協議之條款乃符合一般商業條款，而成立合營公司及出售事項屬 貴集團日常業務，對獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等籲請獨立董事委員會建議獨立股東，並且籲請獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准股東協議及出售協議以及據此擬進行之交易之決議案。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
凱利融資有限公司  
董事總經理 董事  
顧福身 曾詠儀  
謹啟

二零一一年十月二十五日

## 1. 財務概要

本集團截至二零一一年一月三十一日止六個月及截至二零一零年、二零零九年及二零零八年七月三十一日止三個年度各年之財務資料分別披露於本公司二零一一年中期報告第1至20頁、二零一零年年報第19至95頁、二零零九年年報第21至97頁及二零零八年年報第23至89頁，該中期報告及該等年報均刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.udl.com.hk](http://www.udl.com.hk))。

本公司之核數師陳葉馮會計師事務所有限公司並無就本公司截至二零零八年七月三十一日止年度之財務報表發表保留意見。然而，彼等曾對本公司截至二零零九年七月三十一日止年度之財務報表發表保留審核意見。由於截至二零零九年七月三十一日止年度結轉之有保留金額可能對本集團截至二零一零年七月三十一日止年度之業績產生重大必然影響，核數師亦對本集團截至二零一零年七月三十一日止年度之收益表發表保留意見。

簡言之，保留審核意見乃與核數師無法釐定香港政府認可港口工程名單上之牌照及一項中國內地鋼結構工程牌照（「該等牌照」）於二零零九年七月三十一日之賬面金額是否公平陳述及對截至二零零九年七月三十一日止年度結轉之該等牌照賬面金額之任何調整是否會對本集團截至二零一零年七月三十一日止年度之業績產生重大必然影響有關。

有關保留審核意見之詳情，請參閱本公司截至二零零九年七月三十一日止年度之年報第19及20頁以及本公司截至二零一零年七月三十一日止年度之年報第17及18頁。由於上述之該等牌照已於截至二零一零年七月三十一日止財政年度內予以悉數減值，故董事預期成立合營公司及出售事項將不會對上述保留審核意見之主題事項產生任何影響。

## 2 本集團之債務聲明

### 借貸

於二零一一年八月三十一日（即於本通函付印前本債務聲明而言之最後可行日期）營業時間結束時，本集團之尚未償還借貸約為港幣99,861,000元，包括以本集團賬面總額約港幣260,200,000元之酒店物業及土地使用權以及絲路發展有限公司及甘肅絲路敦煌山莊酒店有限公司之王敏剛先生簽署之個人擔保作抵押之有抵押短期銀行貸款約港幣12,224,000元、無抵押短期銀行貸款約港幣1,223,000元及關連公司提供之貸款約港幣86,414,000元。

### 債務工具

於二零一一年八月三十一日，本集團有本金額約港幣188,270,000元之承兌票據。

## 債務證券

於二零一一年八月三十一日，本集團並無未償還債務證券。

## 或然負債

除本附錄上文第1節及本通函附錄三「訟訴」一段所提述有關於香港及百慕達之多項法律程序之或然負債（誠如二零一零年年報第5、49、83至86頁「或然負債」、「會計估算及判斷」及「或然事項及訴訟」各段，及本公司截至二零一一年一月三十一日止六個月之中期報告第19至20頁「或然事項及訴訟」一段所披露）外，於二零一一年八月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何重大或然負債。

除上文所述者外，作為補充資料，於二零一一年九月二十九日，一艘本集團擁有之船隻因颱風而擱淺。該船隻之賬面值約為港幣5,000,000元。今次意外並無造成人命傷亡。本集團已為該船隻就第三者法律責任購有符合國際標準之保賠保險。該船隻之實際損失金額須待救援工作完成後方能確定。

## 免責聲明

除上文所述者或本文另有披露者以及集團內公司間之負債外，本集團於二零一一年八月三十一日營業時間結束時並無任何未償還債務或任何已發行及未贖回或同意發行之貸款資本、銀行透支、貸款或類似債務、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸、按揭、抵押、債券、債務證券或其他類似債務、融資租約或租購承擔及任何擔保或其他重大或然負債。

## 3. 營運資金

董事認為，經考慮上文「本集團之債務聲明」一節所詳述可動用信貸融資、本集團現有現金及銀行結餘以及可動用之其他財政資源及出售事項之估計所得款項淨額，於出售事項完成後，餘下集團具備充裕營運資金，足以滿足其現時及自本通函刊發日期起計最少十二個月之需求。

#### 4. 本集團之財務及貿易前景

本集團將繼續專注於發展其現有海事工程、建造及相關服務、買賣船隻以及於華西之酒店業務之餘，亦會透過合營公司展開其鋼結構工程業務。本集團認為，出售事項之所得款項將進一步鞏固本集團之財政及現金狀況，促進本集團之營運。本集團為香港少數專門從事海事工程項目之公司之一。為掌握香港及週邊地區隨後的基建及海事工程項目，例如港珠澳大橋（「港珠澳大橋」）項目，本集團已開始與大型承建商成立策略性合營企業，準備為港珠澳大橋香港口岸（「香港口岸」）之填海工程等大型項目入標。本集團將繼續致力鞏固其業務基礎，同時加強其核心競爭能力，務求提供更多方面的解決方案，以應對市場不斷出現的需求。本集團亦會繼續物色機遇，與市場上相同理念的夥伴策略性合作，以創造新的協同效益，上述港珠澳大橋香港口岸的填海項目即為一例。本集團於華西之酒店業務之收益按年比亦喜見增長。隨著推廣活動的進行，預期酒店業務之表現將可進一步改善。

隨著香港大型基建項目陸續上馬，本集團近期已收到建築工程之新訂單，並且正進行船隻買賣。預期此趨勢於今個財政年度仍會持續，為本集團提供穩定收入來源。

酒店業務於過去數個月較往年同期錄得顯著改善，預期此趨勢於今個財政年度仍會持續，為本集團提供穩定收入來源。

於出售事項後，本集團預期，於今個財政年度將擁有充裕營運資金以供其業務發展。

截至最後可行日期，除本通函所披露者外，董事會並無任何有關出售、終止或縮減其任何現有海事建設及相關服務、買賣船隻及華西地區之酒店業務之協議、安排、諒解或意向，亦無就此進行洽商（不論已達成與否）。

以下為獨立估值師行中和邦盟評估有限公司就本集團於中國持有之物業於二零一一年七月三十一日之估值編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。

## BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

33/F, Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong

香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心33樓

Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863

Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

### 指示

茲提述太元集團有限公司（「貴公司」）向吾等作出之指示，就 貴公司及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）所持有位於中華人民共和國（「中國」）之物業進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢及獲得吾等認為必要之有關其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零一一年七月三十一日（「估值日」）之市值之意見。

### 估值基準

吾等對有關物業之估值乃基於市值而作出，而市值乃指「經適當推銷後，自願買家與自願賣家於估值日就物業進行公平交易之估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及並無強迫之情況下自願進行交易。」

### 估值方法

於評估 貴集團所持有之物業價值時，吾等採用比較法按市值基準評估，假設按其現狀可即時交吉情況下出售並參考相關市場上可得之可資比較銷售憑證而估值。吾等亦作了適當調整，以計及物業與可資比較物業在樓齡、時間、位置、樓層及其他有關因素方面的差異。

吾等亦採用投資法(如適用)，考慮物業現有租約產生之租金及倘若物業已或將租予租戶的租約之復歸潛力。

### 業權調查

就位於中國之物業，吾等已獲提供業權文件／租約副本。在可能情況下，吾等已檢查正本文件，以核實擁有權或確定任何修訂文件存在。就位於中國之物業之估值過程中，吾等亦依賴 貴集團之中國法律顧問錦天城律師事務所所提供有關物業業權之意見及資料。所有文件僅作為參考用途。

### 估值假設

吾等之估值乃假設物業按現狀於市場上出售，而並無將會影響物業價值之遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何其他類似安排之利益。

此外，吾等亦無考慮有關或達成物業銷售之任何選擇權或優先購買權，而於吾等估值中乃假設並無任何方式之脅迫銷售情況。

吾等依賴 貴集團之中國法律顧問錦天城律師事務所之意見，指 貴集團在支付年度差餉／土地使用權費及所有應繳土地出讓金／悉數支付應付購買代價後，擁有該物業有效且可執行之業權，且能自由轉讓，並能自由及免受干擾地在整個未屆滿年期內使用該物業。

### 估值考慮因素

吾等曾視察物業之外部，在可能之情況下亦已視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量。因此，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇設備。

於估值過程中，吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料及接納吾等獲得有關該物業之規劃批准或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤／樓面面積、物業的識別及其他有關資料之意見。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實該物業地盤／樓面面積之準確性，但假設於吾等獲提供之文件上顯示之地盤／樓面面積為準確。包含於估值證書之所有尺寸、度量及面積均基於吾等獲提供之租約及其他文件所載之資料，因此僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料之真實性及準確性，而吾等亦依賴 貴集團所確認，指所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料，以供吾等達致知情意見。

於吾等估值中，並無計及該物業之任何押記、按揭或所結欠之款項或達成銷售時可能產生之任何開支或稅項。

除另有所指外，已假設該物業並無足以影響其價值之產權負擔、限制及繁重支銷。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)編製。

吾等之估值乃根據通用估值程序編製，並遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項所載之規定。

## 備註

除另有所指外，本報告內所述之所有貨幣款項均以人民幣(「人民幣」)為單位，且並未計及任何外匯兌換。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港  
九龍觀塘  
開源道61號  
金米蘭中心7樓  
太元集團有限公司  
列位董事 台照

代表  
中和邦盟評估有限公司

董事總經理  
鄭澤豪博士

高級董事  
陳詠芬

*BSc., MUD, MBA(Finance), MSc.(Eng), PhD(Econ), BSc., MSc., MRICS, MHKIS, RPS(GP)*  
*MHKIS, MCI Arb, AFA, SIFM, FCIM,*  
*MASCE, MIET, MIEEE, MASME, MIIE*

謹啟

二零一一年十月二十五日

附註：

鄭澤豪博士為香港測量師學會(產業測量)會員，在香港及中國物業估值方面擁有逾18年經驗。

陳詠芬小姐為香港測量師學會(產業測量)會員，在香港物業估值方面擁有逾18年經驗，在中國物業估值方面擁有逾12年經驗。



## 估值概要

物業	於二零一一年 七月三十一日 現況下之市值 人民幣
第I類－貴集團於中國持有之物業	
位於中國廣東省東莞市 沙田鎮閣西泗盛村之船塢 及結構鋼製造工場	無商業價值 (請參閱附註16)
	<hr/> <b>總計：</b> <u><u>無</u></u>

## 估值證書

## 第I類－貴集團於中國持有之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 七月三十一日 現況下之市值 人民幣												
位於中國廣東省東莞市沙田鎮閣西泗盛村之船塢及結構鋼製造工場	該物業包括兩塊總地盤面積約153,333.34平方米(或約1,650,480平方呎)之土地及建於該等土地上、於一九九二年至二零零五年間落成之不同樓宇及建築物。	於估值日期，該物業之若干部份受一份租約所規限，並用作工業用途。(參閱附註12)	無商業價值 (請參閱附註16)												
	該等樓宇包括三幢單層高車間、一幢三層高倉庫、一幢三層高寫字樓及一幢單層高配電房。該等樓宇之總樓面面積約為11,429.1平方米(或約123,023平方呎)。詳情如下：	該物業之餘下部份為空置。													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="453 1215 512 1242">樓宇</th> <th data-bbox="608 1215 759 1283">總樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="453 1325 580 1353">車間(3幢)</td> <td data-bbox="663 1325 759 1353">8,848.5</td> </tr> <tr> <td data-bbox="453 1364 512 1391">倉庫</td> <td data-bbox="663 1364 759 1391">1,655.1</td> </tr> <tr> <td data-bbox="453 1402 544 1430">寫字樓</td> <td data-bbox="679 1402 759 1430">693.9</td> </tr> <tr> <td data-bbox="453 1440 544 1468">配電房</td> <td data-bbox="679 1440 759 1468">231.6</td> </tr> <tr> <td data-bbox="453 1521 528 1549"><b>總計：</b></td> <td data-bbox="647 1521 759 1570"><b><u>11,429.1</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	總樓面面積 (平方米)	車間(3幢)	8,848.5	倉庫	1,655.1	寫字樓	693.9	配電房	231.6	<b>總計：</b>	<b><u>11,429.1</u></b>		
樓宇	總樓面面積 (平方米)														
車間(3幢)	8,848.5														
倉庫	1,655.1														
寫字樓	693.9														
配電房	231.6														
<b>總計：</b>	<b><u>11,429.1</u></b>														
	主要配套建築包括十個製造平台、三個可移動車間及一個碼頭。														
	該物業之集體土地建設用地之土地使用權被劃撥作工業用途。(參閱附註3及7)														

附註：

1. 根據東莞市沙田對外經濟開發總公司（「沙田公司」，為 貴公司及其關連人士之獨立第三方）與（香港）高堅實業有限公司（「高堅」）於一九九零年十月十八日訂立之合作經營東莞興華造船有限公司合同（「興華合作經營合同」），前者同意劃撥地盤面積約為77,000平方米之集體土地建設用地之土地使用權予後者作工業用途，自一九九零年十一月十三日起，為期50年，作進行組建、維修船隻及其他配套業務之用途。集體土地建設用地為由農村集體經濟組織集體擁有的土地。
2. 根據興華合作經營合同，高堅有權於十年內每年自東莞興華造船有限公司（「興華」）之年度溢利中取回其提供之固定資產成本之10%。此外，高堅及沙田公司分別享有興華年度盈利淨額之90%及10%。年度盈利淨額指除稅前年度盈利減固定資產成本10%之歸還。倘若興華虧損，則虧損須由高堅獨力承擔。
3. 根據東莞市人民政府於一九九零年十月十八日發出之集體土地建設土地使用證東府集建總字第0002531號字(1990)第19001400005號，地盤面積約為77,220平方米之集體土地建設用地之土地使用權已被劃撥予興華作工業用途。
4. 根據北京國土聯房地產評估中心有限公司於二零零九年十一月四日發出之房地產結果報告，1)附註3所述之集體土地建設土地使用證並無正式土地註冊規定；2)已向東莞市國土資源局調查，興華為附註3所述之集體土地建設土地使用證之土地物業擁有人。
5. 根據沙田公司與高堅於一九九一年十二月十九日訂立之合作經營東莞興華造船有限公司合同補充協議，前者同意劃撥地盤面積約為115畝（或約76,666.67平方米）之集體土地建設用地之土地使用權予後者，為期50年，代價為人民幣5,084,000元。根據沙田公司於二零零八年一月二日發出之繳款通知所載之條款，於報告日期，該地塊之年租為人民幣172,800元，而且自二零零七年一月一日起每五年增加20%。
6. 根據沙田公司與（香港）中華實業（國際）有限公司（「中華」）於一九九零年十月十八日訂立之合作經營東莞振華建造工程有限公司合同（「振華合作經營合同」），前者同意劃撥地盤面積約為77,000平方米之集體土地建設用地之土地使用權予後者，自一九九零年十一月十三日起，為期50年，作製造及安裝建築鋼架等用途。
7. 根據振華合作經營合同，中華有權於十年內每年自東莞振華建造工程有限公司（「振華」）之年度溢利中取回其提供之固定資產成本之10%。此外，中華及沙田公司分別享有振華年度盈利淨額之90%及10%。年度盈利淨額指除稅前年度盈利減固定資產成本10%之歸還。倘若振華虧損，則虧損須由中華獨力承擔。
8. 根據東莞市人民政府於一九九零年十月十八日發出之集體土地建設土地使用證東府集建總字第0002533號字(1990)第19001400006號，地盤面積約為77,220平方米之集體土地建設用地之土地使用權已被劃撥予振華作工業用途。
9. 根據北京國土聯房地產評估中心有限公司於二零零九年十月二十日發出之房地產結果報告，1)附註8所述之集體土地建設土地使用證並無正式土地註冊規定；2)已向東莞市國土資源局調查，振華為附註8所述之集體土地建設土地使用證之土地物業擁有人。

10. 根據沙田公司與中華於一九九一年十二月十九日訂立之合作經營東莞振華建造工程有限公司合同補充協議，前者同意劃撥地盤面積約為115畝(或約76,666.67平方米)之集體土地建設用地之土地使用權予後者，為期50年，代價為人民幣5,084,000元。根據附註5之繳費通知所載之條款，於報告日期，該地塊之年租為人民幣172,800元，而且自二零零七年一月一日起每五年增加20%。
11. 根據附註5之繳費通知所載條款，該物業須繳納年度管理費人民幣18,000元。此外，根據沙田公司於二零零八年一月二日發出之另一份繳費通知所載之條款，興華及振華須各自就碼頭管理向沙田公司支付年度管理費人民幣80,000元。
12. 根據中鐵九橋工程有限公司、中鐵大橋局集團第三工程有限公司(穗莞深城際軌道交通工程SZH-1標項目部)與振華分別於二零一一年六月十日及二零一一年八月十九日訂立之租賃協議(「租約」)及其補充協議，振華同意繼續將地盤面積約1,000平方米之部份該物業(包括配套設施)出租予中鐵大橋局集團第三工程有限公司，由二零一一年六月十日起至二零一一年八月二十五日止，並已延期至二零一一年十月二十五日，月租為人民幣255,000元另加變壓收費每月人民幣36,800元。由於 貴集團正考慮將有關土地用作其他業務發展用途，故並無就進一步延長上述租約進行洽商。
13. 根據東莞市工商行政管理局於二零一一年六月二日發出之企業法人營業執照(註冊號441900400095676)，振華已註冊成立，註冊資本為港幣32,000,000元，經營期為一九九零年十一月十三日起至二零零四年十一月十二日止，可從事建築鋼架製造及安裝以供出口及內銷。
14. 根據 貴集團所提供之資料，業權及主要批准及執照授出之情況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 集體土地建設土地使用證 | 有 |
| 合作經營合同及補充協議 | 有 |
| 企業法人營業執照    | 有 |
15. 中國法律顧問給予高堅及中華日期為二零一一年十月二十日之法律意見(連同補充意見)(其中)包括下列各項：
- a. 興華有於興華合作經營合同所述之期限內集體土地建設土地使用證東府集建總字第0002531號字(1990)第19001400005號的集體土地建設用地之法定使用權；
- b. 振華有於振華合作經營合同所述之期限內集體土地建設土地使用證東府集建總字第0002533號字(1990)第19001400006號的集體土地建設用地之法定使用權；
- c. 興華已註冊成立，註冊資本為港幣30,000,000元，經營期為一九九零年十一月十三日起至二零零四年十一月十二日止，可從事製造業務、維修船隻及製造離岸開採設備以供出口及內銷。興華之企業法人營業執照自二零零一年一月二日起已暫停，因並無進行政府年度審計。儘管如此，中國法律顧問認為，截至發出意見當日，興華之企業法人營業執照暫停並不影響劃撥予興華相關地塊之土地使用權之合法性和有效性。誠如中國法律顧問表示，興華可通過繳足興華所需註冊資本、核實有關付款及向中國相關當局重新存檔而恢復其企業法人營業執照。倘出現穩健的造船業務發展機遇，高堅將尋求恢復興華之企業法人營業執照，否則，高堅將尋求將興華與振華之業務範圍及土地使用權合併；

- d. 中華及高堅分別享有興華及振華溢利之90%，而沙田公司享有興華及振華溢利之餘下10%。由於興華及振華為合作公司，故權益分成安排並不適用；及
  - e. 振華已取得在沙田公司相關地塊上經營之所需牌照。
16. 由於有關土地為集體擁有土地，除非高堅及中華取得若干政府批文及支付所需土地出讓金以將集體土地建設用地轉為出讓土地，否則不得自由轉讓，因此，吾等無法賦予其任何商業價值。然而，該物業之市值於估值日為人民幣96,800,000元，以供參考。吾等乃根據下列假設作出估值：
- a. 興華之企業法人營業執照已經續期，而所有土地出讓金及其他相關費用均已悉數支付；
  - b. 振華之企業法人營業執照已經續期，而所有土地出讓金及其他相關費用均已悉數支付；
  - c. 吾等假設所有樓宇及建築均已於二零零五年三月三十一日或之前落成；
  - d. 吾等之估值並無考慮附註2及7所述之固定資產成本之歸還、盈利及虧損分配的安排；
  - e. 高堅及中華已獲得相關業權文件確認已轉為出讓土地，並毋須支付附註5及10所述之年度土地租金及附註11所述之管理費。該轉換並非必要，除非興華及／或振華有意轉讓有關土地則作別論；
  - f. 高堅及中華擁有該物業之適當法定業權，並有權轉讓該物業餘下年期的土地使用權，而毋須向政府支付額外土地出讓金或其他繁重款項；
  - g. 興華有於興華合作經營合同所述之期限內集體土地建設用地使用證東府集建總字第0002531號字(1990)第19001400005號的集體土地建設用地之法定使用權；
  - h. 振華有於振華合作經營合同所述之期限內集體土地建設用地使用證東府集建總字第0002533號字(1990)第19001400006號的集體土地建設用地之法定使用權；
  - i. 所有土地出讓金及配套設施之其他費用已悉數支付；
  - j. 該物業並無受按揭或任何其他重大產權負擔之規限；
  - k. 該物業現時之用途符合當地規劃法規，並已獲有關政府機構批准；
  - l. 該物業可自由於市場出售；及
  - m. 租約根據適用中國法律具有法定效用及可強制執行。
17. 興華為一間合作經營企業，其全部繳足註冊資本乃由高堅出資，而沙田公司則於合營企業五十年年期內注入沙田公司相關地塊之土地使用權。振華為一間合作經營企業，其全部繳足註冊資本乃由中華出資，而沙田公司則於合營企業五十年年期內注入沙田公司相關地塊之土地使用權。高堅及中華為 貴公司間接全資附屬公司Lead Ocean Assets Management Limited之全資附屬公司。

## 1. 責任聲明

本通函載有按照上市規則提供有關本公司之資料。董事共同及個別就本通函所載資料承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於一切重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事實致使當中所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事

於最後可行日期，各董事或本公司行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被視為或當作擁有之權益及淡倉）或根據證券及期貨條例第352條而須列入該條文所指登記冊之權益及淡倉或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份及相關股份之好倉

#### 所持有股份及相關股份數目、身份及權益性質

董事／行政總裁姓名	附註	股份數目及權益性質		佔本公司 已發行股本 概約百分比
		個人	其他	
梁悅通	1, 3, 4, 6	100,900,674	6,204,084,634	61.75%
梁余愛菱	1, 3, 4, 6	800,000	6,304,185,308	61.75%
梁緻妍	1, 2, 3	22,239,200	6,203,004,634	60.97%
梁致航	1, 2, 3	16,506,774	6,203,004,634	60.91%
袁銘輝	5	—	4,800	0.00%

附註：

- Harbour Front Limited以單位信託之信託人身分持有6,202,833,221股股份。單位信託所有單位由一項全權信託之受託人Infiniti Trust (Asia) Limited持有，受益人為梁太太及彼之子女，即梁小姐、梁先生及梁啟航先生。梁悅通先生為該項全權信託之創立人。
- Y. T. Leung Trading Company Limited（由梁小姐及梁先生實益擁有）持有120,000股股份。

3. Vital Strategic Corporate Consultancy Limited (分別由Harbour Front Limited、梁太太、梁小姐、梁先生及梁啟航先生實益擁有18%、20%、22%、20%及20%權益) 持有51,413股股份。
4. 400,000股股份由Top Union Investments Limited (其100%權益由梁太太實益擁有) 持有。
5. 4,800股股份由Yuen Chiu Yin May, May太太持有。袁太太為袁銘輝教授之配偶。
6. 100,900,674股股份由梁太太之配偶梁悅通先生持有。

除本文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被視為或當作擁有之權益及淡倉)或根據證券及期貨條例第352條須列入該條文所指登記冊之權益或淡倉或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

#### (b) 主要股東

於最後可行日期，據董事所知或彼等作出合理查詢後可確認，以下人士(董事或本公司行政總裁除外)於股份及／或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文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在任何情況下可於本集團任何其他成員公司之股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

##### 於股份及相關股份之好倉

名稱	所持股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
Harbour Front Limited	6,202,833,221	60.75%

##### 附註：

Harbour Front Limited以單位信託之信託人身分持有6,202,833,221股股份。單位信託所有單位由一項全權信託之受託人Infiniti Trust (Asia) Limited持有，受益人為梁太太及彼之子女，即梁小姐、梁先生及梁啟航先生。梁悅通先生為該項全權信託之創立人。

除上文所披露者外，據任何董事或本公司行政總裁所知，於最後可行日期，概無其他人士（其並非董事或本公司行政總裁）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分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內記錄之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利在任何情況下可於本集團任何其他成員公司之股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上權益或持有該等資本之任何期權。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事為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分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉之公司（或其附屬公司）之董事或僱員。

### 3. 服務協議

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立僱主不可於一年內免付補償（不包括法定賠償）予以終止之服務合約。

### 4. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉自二零一零年七月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表結算日）以來，本集團之財務或營運狀況有任何重大不利變動。

### 5. 專家資格及同意書

名稱	資格
凱利	根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
中和邦盟	專業估值師行

凱利及中和邦盟各自就刊發本通函發出同意書，表示同意按本通函所載格式及涵義轉載其意見或函件及／或引述其名稱及函件，且迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期，凱利及中和邦盟概無直接或間接於本集團任何成員公司中擁有任何股權或認購或指名他人認購本集團任何成員公司股份之權利（不論是否可依法強制執行）。

於最後可行日期，凱利及中和邦盟概無於本集團任何成員公司自二零一零年七月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表結算日）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。



## 6. 競爭權益

於最後可行日期，除本文所披露者外，概無董事或彼等各自之聯繫人士於直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

## 7. 於合約及資產之權益

於最後可行日期，除本文所披露者外，概無董事於本集團任何成員公司所訂立對本集團業務而言屬重大且於最後可行日期存在之任何合約或安排中擁有重大權益。

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一零年七月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表結算日）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 8. 重大合約

於緊接本通函刊發日期前兩年內，本集團訂立下列重大合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 股東協議；
- (b) 出售協議；及
- (c) 本公司之全資附屬公司Sunfill Limited（作為買方）與文化資源開發有限公司（「文化資源」）（作為賣方）所訂立日期為二零一一年四月二十六日之買賣協議，內容有關買賣(i)絲路發展有限公司（「絲路」）之全部已發行股本及(ii)絲路產生或結欠文化資源或其其他附屬公司之所有責任、負債及債務，代價約為港幣205,210,000元，有關詳情分別於本公司日期為二零一一年四月二十六日之公告及二零一一年六月八日之通函內披露。

## 9. 訴訟

- (a) 於二零零二年七月三十一日，Charterbase Management Limited (為兩名呈請人之一，另一名為United People Assets Limited (「呈請人」)，彼等根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)第111條於二零零二年五月十六日入稟百慕達最高法院，第一答辯人為本公司，第二答辯人為計劃管理人(定義見本公司日期為二零零三年八月一日之通函(「二零零三年通函」)(「呈請」)))向本公司及梁太太、陳劍樑先生、梁小姐、浦炳榮先生，太平紳士及黃培輝先生(彼等於二零零一年四月本公司就Harbour Front根據日期為二零零一年三月三十日之認購協議認購新股份(「認購」，詳情載於本公司日期為二零零一年四月二十三日之通函(「二零零一年通函」)內)於二零零一年五月十七日舉行之股東特別大會之時均為本公司之董事)於百慕達最高法院發出令狀(「百慕達令狀」)。黃培輝先生及陳劍樑先生其後分別於二零零二年四月二十八日及二零零二年九月二十七日辭任本公司董事。百慕達令狀重申呈請人向香港證券及期貨事務監察委員會提出有關Charterbase Management Limited之投訴(「呈請人投訴」)的根據，包括二零零一年通函中錯誤描述計劃管理人根據誠如二零零三年通函所述本公司與參與計劃之本公司附屬公司於二零零零年四月二十八日生效之協議計劃(「該計劃」)所持股份之投票權力。百慕達令狀指稱於有關認購通函中錯誤描述計劃管理人之投票權力一事，實屬本公司疏忽，而其董事則屬疏忽及/或違反作為受信人之職責。百慕達令狀提出索償港幣3,000,000元(即Charterbase Management Limited估計有關呈請人投訴之訟費)。本公司於二零零二年八月十五日就百慕達令狀應訊，其後於二零零二年九月十二日提交答辯書。本公司接獲其百慕達律師意見，指本公司具備有力理據推翻百慕達令狀。Charterbase Management Limited自本公司提交答辯書以來，並無就法律程序採取進一步行動。

本公司於二零零二年八月就呈請發出傳票，以剔除整項呈請，或剔除清盤令狀之申索。誠如本公司日期為二零零二年十一月二十日之公佈及日期分別為二零零二年十一月十一日及二零零二年十二月二十三日之通函所載，傳票之聆訊原訂於二零零二年十一月十八日及十九日，惟因呈請人律師未能應訊而重新排期至二零零二年十二月十六日及十七日。由於呈請人表示擬修訂呈請，故本公司之剔除申請亦押後處理。經修訂呈請(「經修訂呈請」)已正式於二零零三年四月三日呈交存案。

呈請人新增Hung Ngai Holdings Limited及Value Partners Investment Limited兩名(連同呈請人統稱為「聯合呈請人」)。除原呈請申訴之事宜外，經修訂呈請投訴本公司不接納Hung Ngai Holdings Limited之有條件信貸融資方案及二零零二年十一月之供股(「二零零二年供股」)，尤其關於向Harbour Front配發

二零零二年供股股份，以及其他有關指稱本公司有損他人之行為。聯合呈請人提出，或於經修訂呈請有效聆訊前，頒令委任臨時清盤人及頒令將本公司清盤。本公司已就經修訂呈請提出訟費保證申請。法院已於二零零三年八月二十八日進行聆訊，惟未有判決。其後，於二零零四年四月十四日，法院作出判決，裁定聯合呈請人提出將本公司清盤及／或委任清盤人實屬濫用法院程序。因此，法院認為無理由容許呈請人繼續上述不可接受之呈請申索。於二零零四年五月，聯合呈請人向法院申請重新修訂呈請（「重新修訂呈請」）。當時，百慕達法院頒發命令，批准重新修訂呈請，並於庭審時應呈請人律師所請，刪除其中將本公司清盤之要求。此外，於重新修訂呈請中，呈請人不再要求法院在重新修訂呈請有裁決結果之前頒令提出委任臨時清盤人。

訟費保證申請仍未有裁決。在訟費保證申請有裁決結果前，法院保留本公司對經修訂呈請回應的責任。

本公司已於二零零三年八月二十二日舉行之股東特別大會通過有關股份合併和增設及發行優先股建議（「該建議」）之決議案。然而，由於本公司不擬進行有關建議，因此該建議並無實行。

- (b) 本公司與本集團就日期為二零零五年九月二十八日高院民事訴訟案件二零零五年第624號之申索陳述書之訴訟尚未了結。本集團律師認為，三項申索之間部分相同：豐凡有限公司（「豐凡」）向被告索償港幣19,568,644.66元連同利息及訟費，Money Facts Limited（「Money Facts」）索償港幣13,334,211.42元（當中港幣12,874,121.48元乃由Money Facts就其於豐凡所持7,900/12,008份權益所蒙受損失及虧損作出）連同利息及訟費，而梁悅強先生則索償港幣15,190,409.54元（當中港幣6,667,105.71元乃由梁悅強先生就彼於Money Facts所持3,950/7,900份權益所蒙受損失及虧損作出）連同利息及訟費。誠如原告抗辯(a)本公司大股東Harbour Front Limited持有豐凡12,008股已發行普通股當中3,958股以及Money Facts 7,900股已發行普通股當中3,950股；(b) Money Facts持有豐凡12,008股已發行普通股當中7,900股；及(c)梁悅強先生持有Money Facts 7,900股已發行普通股當中3,950股。根據法律意見，本公司董事並不相信法院會判本公司及本集團敗訴，故此本公司並無就該等申索作出撥備。

- (c) 本公司全資附屬公司太元承建有限公司(「太元承建」)於二零零七年六月八日根據高院民事訴訟案件二零零七年第1209號向兩名被告就太元承建所進行之興建一間印刷車間採取法律行動索償。法院於二零零七年六月二十七日發出為數約港幣162,000,000元之違約裁決，判太元承建勝訴。然而，一被告發出傳票申請取消違約裁決，該事項已獲太元承建同意。律師認為，除法律成本外，太元承建不大可能產生任何負債。首被告之法律成本已於其索償等待仲裁時悉數清償。次被告並無採取重大行動。太元承建現正考慮就案件採取進一步行動。概無就此索償確認資產，而收回索償乃一項計劃資產(定義見二零零三年通函)。根據計劃條款及Harbour Front Limited所提供之承諾，太元承建有權獲償還計劃資產收回成本。
- (d) 本公司之全資附屬公司太元濬海有限公司(「太元濬海」)於二零一零年三月十七日根據仲裁向一名承包商Leighton Contractors (Asia) Limited(「Leighton」)提出索償，以就有關向香港一處航空燃料設施提供之建造工程服務收回款項約港幣14,600,000元。太元濬海亦根據高院建築及仲裁訴訟二零一零年第54號向該承包商提出索償，以就向同一項目提供之其他服務收回款項約港幣4,800,000元。該訴訟其後獲同意等待仲裁。雙方均已送交狀書，Leighton現擬透過調解和解此案件。本公司正考慮此提議。
- (e) 本公司之間接全資附屬公司UDL Marine (Singapore) Pte Limited(「UMSG」)就申請重續3 Benoi Road, Singapore 629877之租約針對Jurong Town Corporation(「JTC」)展開法律程序，案件編號二零一零年民事訴訟第502號。此項針對JTC之申索尋求(其中包括)重續租約或衡平補償或賠償。JTC亦針對UMSG展開法律程序，案件編號二零一一年訴訟第98號，尋求重新管有土地及繼續佔用期間租金之雙倍價值。由於JTC於二零一一年三月確認移交有關土地，故應付予JTC之潛在賠償金額屬微不足道。二零一零年民事訴訟第502號及二零一一年訴訟第98號已排期一同審訊，日期待定。

## 10. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Crawford House, 4th Floor, 50 Cedar Avenue, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點為香港九龍觀塘開源道61號金米蘭中心7樓702室。

(c) 本公司之法定代表為：

(i) 梁余愛菱女士

梁余愛菱女士，58歲，於一九九一年六月加入本集團，現任本集團主席。梁太太現時負責本集團之整體管理、業務發展及市場推廣工作。梁太太畢業於英國李斯特理工學院，加入本集團前曾經經營室內設計公司，具備豐富經驗。

(ii) 梁緻妍小姐

梁緻妍小姐，31歲，於二零零二年九月轉任執行董事。梁小姐畢業於加拿大安大略省金斯頓Queen's University，修讀商科，並修畢倫敦經濟及政治科學學院法律及會計理學碩士學位。梁小姐負責本集團之財務管理及行政工作。

(d) 本公司之公司秘書為袁穎欣女士，彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。

(e) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

(f) 本通函之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

## 11. 備查文件

下列文件將於本通函刊發日期至股東特別大會舉行日期(包括該日)止期間之任何週日(公眾假期除外)一般營業時間，於本公司主要營業地點(地址為香港九龍觀塘開源道61號金米蘭中心7樓702室)可供查閱：

(a) 本公司之公司組織章程大綱及公司細則；

(b) 本公司截至二零零九年及二零一零年七月三十一日止兩個年度之年報；

(c) 本公司截至二零一一年一月三十一日止六個月之中期報告；

(d) 「專家資格及同意書」一段所述之同意書；

(e) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；

- (f) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第15至16頁；
- (g) 凱利函件，全文載於本通函第17至32頁；
- (h) 本通函附錄二所載中和邦盟發出之物業估值報告；及
- (i) 本通函。

---

## 股東特別大會通告

---



### 股東特別大會通告

茲通告太元集團有限公司（「本公司」）謹訂於二零一一年十一月十日上午十時正假座香港九龍旺角荔枝角道22號旺角維景酒店1樓荔軒舉行股東特別大會（「大會」），以考慮及酌情通過（無論修訂與否）本公司以下決議案：

#### 普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准(i)本公司之全資附屬公司太元拓展有限公司（「太元拓展」）與(ii) Harbour Front Assets Investments Limited就成立太港投資有限公司所訂立日期為二零一一年九月二十七日之有條件股東協議（「股東協議」，其註有「A」字樣之副本已送呈大會，並由大會主席簡簽，以資識別）及據此擬進行之一切交易；
- (b) 謹此批准(i)太港投資有限公司（作為買方）與(ii)太元拓展（作為賣方）就按代價港幣127,574,250元出售本公司之間接全資附屬公司Lead Ocean Assets Management Limited（「Lead Ocean」）之全部已發行股本及Lead Ocean及其附屬公司結欠太元拓展及其附屬公司之貸款及債務淨額所訂立日期為二零一一年九月二十七日之有條件買賣協議（「出售協議」，其註有「B」字樣之副本已送呈大會，並由大會主席簡簽，以資識別）及據此擬進行之一切交易；及
- (c) 謹此授權本公司董事（「董事」）在彼等全權酌情認為有關或致使股東協議、出售協議及據此擬進行之一切交易生效屬必須、合適、適宜或權宜之情況下，作出一切行動及事宜；簽署及簽立所有進一步文件以及採取有關步驟。」

承董事會命  
太元集團有限公司  
梁緻妍  
執行董事

香港，二零一一年十月二十五日

---

## 股東特別大會通告

---

註冊辦事處：

Crawford House  
4th Floor  
50 Cedar Avenue  
Hamilton HM 11  
Bermuda

香港主要營業地點：

香港  
九龍觀塘  
開源道61號  
金米蘭中心  
7樓702室

附註：

1. 凡有權出席大會及於會上投票之股東可委任一名代表出席大會，並在以按股數方式投票表決時代其投票。受委任代表毋須為本公司股東。本通函隨附大會適用之代表委任表格。
2. 代表委任表格連同任何簽署表格之授權書或授權文件或由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會或其任何續會並於會上投票，屆時代表委任表格將被視作已撤回論。
4. 如屬任何股份之聯名持有人，則任何一名有關聯名持有人均可親身或委派代表就該股份投票，猶如其為唯一有權投票者，但如多於一名有關聯名持有人出席大會，則排名首位人士（不論親身或委派代表）之投票將被接納，而其他聯名持有人概不得投票。就此而言，排名先後次序乃按本公司股東名冊內就有關聯名持有股份之排名次序而定。
5. 於本通告日期，董事會成員包括四位執行董事梁悅通先生、梁余愛菱女士、梁緻妍小姐及梁致航先生；以及三位獨立非執行董事浦炳榮，太平紳士、袁銘輝教授及謝美霞女士。