
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或閣下應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓所有中國金洋集團有限公司股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格，送交買主或承讓人或經手買賣之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司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。



中國金洋集團有限公司 CHINA GOLDJOY GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1282)

須予披露及關連交易 收購萊華泰豐有限公司 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



Lego Corporate
Finance Limited
力高企業融資有限公司

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4頁至第10頁。獨立董事委員會函件載於本通函第11頁。獨立財務顧問函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第12頁至第30頁。本公司將於二零一八年五月三十日(星期三)上午十一時正假座香港金鐘道89號力寶中心二座19樓1908-1909室召開股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁。

本通函隨附股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請閣下盡快按照代表委任表格上列印之指示填妥表格，並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，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及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，並於會上表決。

二零一八年五月十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	11
獨立財務顧問函件	12
附錄一 — 物業估值報告	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有指明外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據協議條款向賣方收購銷售權益；
「協議」	指	由買方與賣方就買賣銷售權益訂立日期為二零一八年四月二十三日的協議；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「本公司」	指	中國金洋集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1282)；
「完成」	指	收購事項之完成；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東特別大會，以酌情批准(其中包括)協議及其項下擬進行之交易；
「經擴大集團」	指	本集團及目標公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由皆為獨立非執行董事的王振邦先生、李國安教授及李均雄先生所組成的董事會獨立委員會，以就協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見而將予成立；
「獨立財務顧問」	指	力高企業融資有限公司，根據證券及期貨條例進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獲委聘的獨立財務顧問，旨在就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提供意見；

釋 義

「獨立股東」	指 就協議及其項下擬進行的交易而言，不包括姚先生及其聯繫人士的股東；
「最後可行日期」	指 二零一八年五月九日；
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則；
「最後完成日期」	指 二零一八年十月三十一日；
「姚先生」	指 姚建輝先生，本公司董事會主席及執行董事；
「張先生」	指 張振純先生，香港居民及賣方的最終實益擁有人；
「中國」	指 中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「先前收購事項」	指 本公司全資附屬公司於二零一七年十二月從賣方收購萊華泰盛有限公司事項；
「項目」	指 名為「太古城」的物業開發項目，位於中國江西省贛州市章江新區，土地面積為51,950平方米；
「買方」	指 萊華泰盛有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為本公司間接全資附屬公司；
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣；
「銷售權益」	指 目標公司之100%股權；
「證券及期貨條例」	指 《證券及期貨條例》(香港法例第571章)；
「股東」	指 本公司股東；
「平方米」	指 平方米；
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指 萊華泰豐有限公司，一間於中國成立的有限公司；

釋 義

「賣方」 指 萊華商置有限公司，一間於中國成立的有限公司；及

「%」 指 百分比。

附註： 僅作說明用途，人民幣已使用人民幣1.00元兌1.25港元的說明性匯率換算為港元。



中國金洋集團有限公司
CHINA GOLDJOY GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1282)

執行董事：

姚建輝先生

(主席兼首席執行官)

李敏斌先生

張弛先生

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

黃煒先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

金鐘道89號

力寶中心2座

19樓1908至1909室

獨立非執行董事：

王振邦先生

李國安教授

李均雄先生

敬啟者：

須予披露及關連交易
收購萊華泰豐有限公司

茲提述本公司日期為二零一八年四月二十三日及四月二十四日之公告，內容有關收購事項。

本通函之目的是提供(其中包括)(i)協議之其他詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之意見函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)本集團及目標公司之財務資料；及(v)物業估值報告。

收購事項

於二零一八年四月二十三日，買方(為本公司全資附屬公司)與賣方就收購事項訂立協議。

董事會董事會函件

協議的主要條款載列如下：

將予收購之資產：

銷售權益為目標公司之100%股權。目標公司持有該項目。賣方於二零一四年七月以人民幣600,000,000元(相等於約750,000,000港元)的代價從一間由姚先生之胞兄姚振華先生控制的公司完成收購目標公司。

代價：

收購事項之代價為人民幣660,000,000元(相當於約825,000,000港元)，代價乃經公平磋商並參考(其中包括)下述因素後釐定：

- (1) 目標公司於二零一八年二月二十八日之未經審核資產淨值，按資產淨值的預期重大變動作出調整；
- (2) 根據目標公司於二零一八年二月二十八日持有之物業初步估值，目標公司應佔物業增值減擬負擔的應付建築成本；
- (3) 中國的現行物業市場狀況；
- (4) 於物業銷售時將支付的未來稅項負債；及
- (5) 完成後本集團應得收益。

代價應由買方按以下方式向賣方以現金支付：

- (a) 於完成前由目標公司轉讓予買方及予以核銷及從代價扣除人民幣188,000,000元(相等於約235,000,000港元)，即賣方應付目標公司的未償還債金額；
- (b) 於協議日期後十個營業日內支付人民幣100,000,000元(相等於約125,000,000港元)；
- (c) 協議項下擬進行之交易獲股東於股東特別大會上批准當日後十個營業日內支付人民幣100,000,000元(相等於約125,000,000港元)；及
- (d) 銷售權益之轉讓由中國當地工商行政管理局登記完成當日後九十個營業日內支付人民幣272,000,000元(相等於約340,000,000港元)。

董事會董事會函件

董事會認為，鑒於完成後賣方將不會有任何未償還債務應付目標公司，上文(a)所述核銷安排乃符合本公司及股東的整體利益。於完成日期後遞延支付收購事項的代價金額的餘下結餘及就轉讓銷售權益而言的相關程序完成後乃有利於本公司。

本集團擬以其內部財務資源及／或銀行借款為收購事項撥付資金。

先決條件：

完成將於以下條件達成或獲豁免後方告發生：

- (a) 買方已信納由買方對目標公司之業務、經營及財務狀況所作的有關查詢、調查及盡職審查之結果；
- (b) 買方及／或本公司已根據上市規則及其他適用法律就收購事項自股東及／或聯交所取得所有必要批准；
- (c) 自協議日期起，概無對目標公司的業務、財務、經營或資產產生重大不利影響的事件或情況；及
- (d) 賣方作出的所有聲明、保證及承諾於重大方面保持真實、準確且不具誤導性。

買方有權豁免上述所有條件(除條件(b)外)。本公司目前無意豁免任何先決條件。

完成：

完成應於上述先決條件達成或獲豁免後第三(3)個營業日或賣方與買方書面協定的有關其他日期發生。倘上述任何先決條件(除條件(b)項外)無法於最後完成日期或之前達成或獲豁免，則協議將終止並失效，而各方皆不承擔任何義務及責任。

賣方將於協議終止後5個工作天內退還所有買方支付的現金代價(連同自有關付款日期起按年利率1厘計算的累計利息)，惟該等終止須為於最後完成日期或之前未能履行協議之先決條件或協議因未能進一步完成交易而被其中一方單方面終止所導致。

完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，其業績將綜合計入本集團賬目。

收購事項的理由

目標公司持有項目。本公司董事會認為本集團將從物業出售及租賃以及項目價值的預期增長中獲利。

誠如本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度業績公告所披露，本集團將繼續於香港及中國兩地物業市場抓緊投資及發展機遇，並將物業投資及發展作為主要發展業務之一。本集團已完成持有與項目處於同一城市的物業發展項目的先前收購事項。綜合收購事項，董事會認為本集團將從發展及管理處於同一城市的兩個項目產生的規模經濟中受益。

基於上述披露之因素，董事（包括獨立非執行董事，彼等已於獲取獨立財務顧問意見後表達意見）認為收購事項的條款屬公平合理的正常商業條款，且符合本公司及股東的整體利益。

目標公司的財務資料

項目

目標公司主要從事房地產物業銷售及開發，及於中國持有項目。

項目位於中國江西省贛州市章江新區，土地面積51,950平方米，其中可售面積為239,646平方米。目標公司擬持有物業面積22,727平方米作商業用途、29,669平方米作酒店用途，以及項目項下餘下部分將出售或出租。

董事會董事會函件

財務資料

根據目標公司董事按照中國財政部頒佈之《中華人民共和國企業會計準則》(「中國會計準則」)所編制、並由中聯會計師事務所有限公司審核的目標公司財務報表，其於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩年度根據中國會計準則的經審核財務業績如下：

	截至十二月三十一日止年度／	
	於十二月三十一日	
	二零一六年	二零一七年
	(根據中國會計	(根據中國會計
	準則審核)	準則審核)
	人民幣千元	人民幣千元
收入	363,980	236,082
除稅前溢利淨額	59,600	76,637
除稅後溢利淨額	31,359	62,299
資產淨額	665,204	727,503

訂約雙方的資料

本集團

本集團主要從事自動化設備買賣及相關服務、金融服務、高科技及新能源產品製造、物業投資與發展及證券投資。

買方

買方為本公司間接全資附屬公司，主要於中國從事投資房地產物業銷售及發展業務。

賣方

賣方主要從事投資控股。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除於本通函披露者外，賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方且與本公司及其關連人士概無關連。

上市規則涵義

儘管賣方、張先生與本公司及公司的關連人士不存在關連關係，鑒於載述於本公司日期為二零一七年十二月八日的通函第13頁至第15頁所披露賣方、張先生與寶能集團(其最終

董事會董事會函件

控股股東為姚先生之胞兄姚振華先生)之間的過往業務關係，為踐行良好企業管治，本公司視收購事項為根據上市規則第14章及第14A章下的關連交易。除姚先生之外，概無其他董事於通過董事會決議案批准收購事項之日於收購事項中擁有任何重大權益，並須就批准收購事項之相關決議案放棄投票。

由於有關收購事項的若干適用百分比率(定義見上市規則)經與先前收購事項合併計算後均超過25%但低於75%，故收購事項經與先前收購事項合併計算後構成本公司一項重大及關連交易，並須遵守上市規則第14章及第14A章下申報、公告、通函及獨立股東批准規定。由於本公司已就先前收購事項遵守有關重大交易之規定，故收購事項無須通過與先前收購事項合併計算進行重新分類。由於有關收購事項按單獨計算的所有適用百分比率(定義見上市規則)均超過5%但低於25%，故收購事項構成本公司一項須予披露及關連交易，並須遵守上市規則第14A章下申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就協議條款向獨立股東提供推薦意見。

股東特別大會

本公司將於二零一八年五月三十日(星期三)上午十一時正假座香港金鐘道89號力寶中心二座19樓1908-1909室召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准協議及其項下擬進行之交易。

於最後可行日期，姚先生及其聯繫人直接或間接合共擁有本公司全部已發行股本的約58.12%。姚先生及其聯繫人將於就審議及酌情批准協議及其項下擬進行的交易而將予召開的股東特別大會上放棄投票。除姚先生及其聯繫人外，概無股東於協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。除上述者外，概無其他股東須於股東特別大會上就有關協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

召開股東特別大會的通告載列於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請閣下盡快按照隨附代表委任表格上列印的指示填妥表格，並無論如何於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，

董事會董事會函件

地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及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，並於會上表決。

推薦建議

獨立董事委員會的推薦建議函件載於本通函第11頁及獨立財務顧問的函件載於本通函第12至30頁，當中載有(其中包括)其就協議及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見以及其於達致推薦建議時所考慮的主要因素，敬希垂注。

經考慮獨立財務顧問的意見後，獨立董事委員會認為協議的條款就獨立股東而言誠屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東的整體利益，故此建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准協議及其項下擬進行的交易。

董事(包括獨立非執行董事)認為協議的條款就獨立股東而言誠屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東的整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准協議及其項下擬進行的交易。

額外資料

本通函各附錄載有其他資料，敬希垂注。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
中國金洋集團有限公司
執行董事
李敏斌
謹啟

二零一八年五月十一日



中國金洋集團有限公司
CHINA GOLDJOY GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1282)

敬啟者：

須予披露及關連交易
收購萊華泰豐有限公司

吾等謹此提述本公司日期為二零一八年五月十一日的通函(「通函」)，而本函件構成通函其中一部分。本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任以就協議的條款對本公司及獨立股東而言是否屬公平合理以及訂立收購事項是否符合本公司及其股東的整體利益向獨立股東提供意見。力高企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及閣下提供意見。

吾等已考慮收購事項的各項詳情，尤其是進行收購事項的理由及其影響。吾等亦已審閱獨立財務顧問於彼等的函件中就協議及其項下擬進行的交易的條款所提供的意見(於本通函第12至30頁轉載)。

經考慮董事會函件所載的資料，並經計及獨立財務顧問的意見後，吾等認為儘管收購事項並非於本公司日常業務過程中進行，協議的條款乃按一般商業條款訂立，對本公司及獨立股東而言誠屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議閣下投票贊成擬於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准協議及其項下擬進行的交易。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

王振邦先生

李國安教授

李均雄先生

謹啟

二零一八年五月十一日

以下為獨立財務顧問力高企業融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，內容有關收購事項，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

須予披露及關連交易 收購萊華泰豐有限公司

緒言

謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就有關收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關詳情載於 貴公司所刊發日期為二零一八年五月十一日的通函(「**通函**」)所載致股東的董事會函件(「**董事會函件**」)，而本函件構成通函其中一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一八年四月二十三日， 貴公司之全資附屬公司作為買方與賣方訂立協議，據此，買方有條件同意收購，及賣方有條件同意出售銷售權益，代價為人民幣660,000,000元(相當於約825,000,000港元)(「**代價**」)。

儘管賣方、張先生與 貴公司及 貴公司的關連人士不存在關連關係，誠如董事會函件「上市的涵義」一段所述賣方、張先生與寶能集團(其最終控股股東為姚先生之胞兄姚振華先生)之間的過往業務關係，為踐行良好企業管治， 貴公司視收購事項為根據上市規則第14A章下的關連交易。除姚先生之外，概無董事於通過董事會決議案批准收購事項之日於收購事項中擁有重大權益，並須就批准收購事項之相關決議案放棄投票。

由於有關收購事項的若干適用百分比率(定義見上市規則)經與先前收購事項合併計算後均超過25%但低於75%，故收購事項經與先前收購事項合併計算後構成本公司一項重大及關連交易，並須遵守上市規則第14章及第14A章下申報、公告、通函及獨立股東批准規

獨立財務顧問函件

定。由於本公司已就先前收購事項遵守有關重大交易之規定，故收購事項無須通過與先前收購事項合併計算進行重新分類。由於有關收購事項按單獨計算的所有適用百分比率(定義見上市規則)均超過5%但低於25%，故收購事項構成本公司一項須予披露及關連交易，並須遵守上市規則第14A章下申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

於最後實際可行日期，姚先生及其聯繫人直接或間接共同持有約58.12%之 貴公司全部已發行股本。姚先生及其聯繫人將於就審議及酌情批准協議及其項下擬進行的交易而將予召開的股東特別大會上放棄投票。除姚先生及其聯繫人外，概無股東於協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。除上述者外，概無其他股東須於股東特別大會上就有關協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事王振邦先生、李國安教授及李均雄先生組成的獨立董事委員會已經成立，已就協議條款是否按一般商業條款訂立及對 貴公司獨立股東而言是否屬公平合理以及收購事項是否符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，及獨立股東應如何就將於股東特別大會上提呈以批准協議及其項下擬進行的交易之相關決議案投票提供意見。作為獨立財務顧問，吾等之責任為向獨立董事委員會及獨立股東就該等方面提供獨立意見。

於最後實際可行日期，力高企業融資有限公司與 貴公司之間並無任何可合理視作與力高企業融資有限公司之獨立性有關之關係或權益。力高企業融資有限公司就收購萊華泰盛有限公司主要及關連交易作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，詳情披露於 貴公司日期為二零一七年十二月八日之通函。除與上述獲委任事項及此次獲委任為獨立財務顧問相關之已付或應付正常專業費用外，吾等並無與 貴公司的已收或將收費用或利益安排。因此，吾等合資格就協議條款及其項下擬進行的交易提供獨立意見。

吾等意見之基準

於達致吾等之意見及建議時，吾等倚賴(i)通函所載或提述之資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問所提供之資料；(iii) 貴集團管理層所發表之意見及聲明；及(iv)吾等對相關公開資料之審閱。吾等已假設吾等獲 貴集團董事及／或管理層(彼等個別及共同就其負責)提供之一切資料及向吾等發表或通函所載或提述之聲明及意見，於通函日期在各方面均為真實、準確及完整，並可加以依賴。吾等亦假設通函所載之一切陳述及所作出或提述之聲明於股東特別大會日期均屬真實且根據上市規則第13.80條，直至股東特別大會日期，股東將儘早獲知會該等資料及聲明之任何重大變動。吾等亦假設 貴集團管理層之信念、意見及意向之所有該等聲明及通函所載或提述之該等聲明乃經審慎適當查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑 貴集團之管理層及／或 貴集團之顧問向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等亦已向 貴集團管理層尋求，並獲確認通函所提供及提述之資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，且 貴集團管理層向吾等提供之所有資料或陳述於作出時在各方面均為真實、準確、完整及並無誤導成份，且直至股東特別大會日期為止仍繼續如此。

吾等認為，吾等已審閱目前可供查閱之充足資料，以達致知情意見，並為吾等依賴通函所載資料之準確性提供合理依據，從而為吾等之推薦意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴集團管理層所提供之資料、所作出之陳述或所表達之意見進行任何獨立核實，亦無對 貴公司或認購者或任何彼等分別之附屬公司及聯繫人之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

所考慮之主要因素及理由

於達至吾等就收購事項之推薦意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團、買方及賣方之背景

貴公司及 貴集團

貴公司為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，及其股份自二零一零年十二月十五日起於聯交所上市。

獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，貴集團主要從事貿易及提供自動化相關設備、金融服務、高科技及新能源產品製造、物業投資及開發以及證券投資等方面的服務。

買方

萊華泰盛有限公司(作為買方)於中國成立且為貴公司之間接全資附屬公司，主要於中國從事房地產銷售及開發業務。

賣方

萊華商置有限公司(作為賣方)為一間於中國成立的有限公司，主要從事投資控股業務。

董事作出一切合理查詢後，就彼等所深知、全悉及確信，除下述披露者外，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方，與貴公司及其關連人士並無關連。

於最後實際可行日期，賣方由張先生間接全資擁有。張先生為經驗豐富之投資者且已從事房地產投資業務超過10年。如董事會函件所載列，賣方於二零一四年七月從一間由姚振華先生(姚先生之胞兄)控制的賣方完成收購目標公司，代價約為人民幣600,000,000元(相當於約750,000,000港元)。姚振華先生與賣方之關係詳情載列於貴公司日期為二零一七年十二月八日的通告「訂約方資料」一段。

儘管賣方、張先生與貴公司及貴公司的關連人士不存在關連關係，誠如董事會函件「上市的涵義」一段所述賣方、張先生與寶能集團之間的過往業務關係，為踐行良好企業管治，貴公司視收購事項為根據上市規則第14A章下的關連交易。

獨立財務顧問函件

2. 貴集團之財務資料

下表概述 貴集團於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度之關鍵財務資料，摘錄自 貴公司截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度之年度報告（「二零一六年年報」）（「二零一七年年報」）：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年 千港元 (經審核)	二零一六年 千港元 (經審核)	二零一五年 千港元 (經審核)
收益	2,825,287	995,560	711,849
分部收益			
— 自動化	612,999	553,680	344,479
— 金融服務	145,755	84,953	—
— 製造	122,946	58,080	161,633
— 物業投資及開發	1,412,734	—	—
— 證券投資	530,853	298,847	205,737
毛利	871,276	473,438	264,936
毛利率	30.8%	47.6%	37.2%
投資物業公平值收益	123,409	462,734	—
貴公司擁有人應佔溢利	869,170	466,593	181,687
	於十二月三十一日		
	二零一七年 千港元 (經審核)	二零一六年 千港元 (經審核)	二零一五年 千港元 (經審核)
物業、廠房及設備	433,258	387,223	1,051
投資物業	2,447,232	1,509,524	—
貸款及墊款	892,904	987,605	—
可供出售金融資產	1,534,850	986,777	287,129
透過損益按公平值列賬之金融資產	952,960	748,901	343,905
客戶信託銀行結餘	101,031	50,485	—
現金及現金等價物	2,231,369	1,535,633	3,251,561
資產總額	10,961,006	7,005,740	4,332,000
負債總額	3,191,625	1,856,378	181,995
淨資產	7,769,381	5,149,362	4,150,005
貴公司擁有人應佔淨資產	7,245,915	4,702,597	4,150,005

於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度

貴集團收益由截至二零一五年十二月三十一日止年度約711.8百萬港元增長至截至二零一六年十二月三十一日止年度約995.6百萬港元，較上一年度增長約39.9%。如二零一六年年報所述，該等增長乃主要由於(1)現有自動化分部；(2)證券投資分部；(3)金融服務分部；及部份由(4)製造分部由於 貴集團自二零一五年撤銷低利潤及低增值的電子製造業務導致的製造分部收益減少所抵銷的收益增加所致。因此，較截至二零一五年十二月三十一日止年度約264.9百萬港元，截至二零一六年十二月三十一日止年度毛利增長至約473.4百萬港元，增長約78.7%。此外，毛利率由截至二零一五年十二月三十一日止年度約37.2%增長至截至二零一六年十二月三十一日止年度約47.6%。毛利及毛利率增長乃主要由於自動化及證券投資分部的良好表現以及新增金融服務業務的貢獻。

貴公司擁有人應佔溢利由截至二零一五年十二月三十一日止年度約181.7百萬港元增長至截至二零一六年十二月三十一日止年度約466.6百萬港元，較上一年度增長約156.8%。如二零一六年年報所述，增長乃主要由於(1) 貴公司持有土地及物業價值大幅升值約462.7百萬港元；(2) 貴集團透過損益之金融資產收益增加；(3)自動化分部產生溢利增加；(4)金融服務分部產生溢利；及(5)利息收入增加；其中因(a)就生物識別指紋私隱保護平台FingerQ及相關裝置的若干知識產權向BIO-key Hong Kong Limited繳交的許可使用費淨額減少，及(b) 貴公司總辦事處行政費用增加而有所抵銷。

於二零一六年十二月三十一日， 貴集團資產總額為約7,005.7百萬港元，其中投資物業、貸款及墊款、可供出售金融資產及透過損益按公平值列賬的金融資產為約1,509.5百萬港元、987.6百萬港元、986.8百萬港元及748.9百萬港元，分別佔 貴集團獨立財務顧問函件 —26— 資產總額的約21.5%、14.1%、14.1%及10.7%。同時，現金及現金等價物為約1,535.6百萬港元，約佔 貴集團資產總額的21.9%。於二零一六年十二月三十一日， 貴集團總負債為約1,856.4百萬元，

其中貿易及應付票據、應計費用及其他應付款項及銀行借款為約176.6百萬港元、670.7百萬港元及779.6百萬港元，分別佔 貴集團總負債約9.5%、36.1%及42.0%。

截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度

貴集團之收益自截至二零一六年十二月三十一日止年度的約995.6百萬港元增至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約2,825.3百萬港元，較去年增長約183.8%。誠如二零一七年年報所述，收益增加乃主要由於(1)所有現有分部的收益增長；及(2)於二零一七年採納新業務分部(即物業投資及開發)作為主要業務之一所致，佔 貴集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的總收益約50.0%。因此，截至二零一七年十二月三十一日止年度之毛利上升至約871.3百萬港元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的約473.4百萬港元增加約84.1%。此外，截至二零一七年十二月三十一日止年度之毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度之約47.6%降至約30.8%。誠如二零一七年年報所述，毛利率之下降乃主要由於最近於二零一七年十二月三十一日止年度採納的物業開發分部的毛利率減少，及由證券投資及金融服務分部的毛利率增加所抵銷所致。

貴公司擁有人應佔溢利自截至二零一六年十二月三十一日止年度的約466.6百萬港元增至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約869.2百萬港元，較去年增長約86.4%。誠如二零一七年年報所述，該增長乃主要由於(1) 貴集團新收購附屬公司之廉價購入收益及確認銷售已竣工物業；(2)短期證券投資收益增加；(3)股息收入增加；部分由(4)擴展集團業務導致分銷成本及行政開支增加；(5)融資收入及分佔聯營公司虧損減少；及(6)投資物業之公平值收益減少所抵銷。

於二零一七年十二月三十一日， 貴集團之資產總值約為10,961.0百萬港元，其中投資物業、可供出售金融資產、透過損益按公平值入賬之金融資產及貸款及墊款分別約為2,447.2百萬港元、1,534.9百萬港元、953.0百萬港元及892.9百萬港元，分別約佔 貴集團資產總額的22.3%、14.40%、8.7%及8.41%。同時，現金及現金等價物約為2,231.4百萬港元，約佔 貴集團資產總額的20.9%。於二零一

獨立財務顧問函件

七年十二月三十一日，貴集團之負債總額約為3,191.6百萬港元，其中貿易及應付票據、應計費用及其他應付款項及借貸分別約為737.6百萬港元、1,460.1百萬港元及625.9百萬港元，並分別約佔貴集團負債總額的69.3%及19.6%。

3. 目標公司的資料

目標公司萊華泰豐有限公司為一間於中國成立的有限公司，主要從事房地產物業銷售及開發，及於中國持有該項目。

3.1 項目

該項目位於中國江西省贛州市章江新區，土地面積為51,950平方米，其中總建築面積為239,646平方米。目標公司擬持有土地建築面積22,727平方米作商業用途、29,669平方米作酒店用途、以及該項目項下土地餘下部分將出售或出租。

3.2 目標公司的財務資料

誠如董事會函件所載，根據由目標公司董事遵照中國財政部頒佈之中華人民共和國企業會計準則（「中國會計準則」）編製且由中聯會計師事務所有限公司審核的目標公司財務報表，其截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩年度按照中國會計準則審核的財務業績如下：

	截至	
	十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一七年
	(按中國	(按中國
	企業會計	企業會計
	準則審核)	準則審核)
	人民幣千元	人民幣千元
收益	363,980	236,082
除稅前淨收益	59,600	76,637
除稅後淨收益	31,359	62,299
	於十二月三十一日	
	二零一六年	二零一七年
	(按中國	(按中國
	企業會計	企業會計
	準則審核)	準則審核)
	人民幣千元	人民幣千元
資產淨值	665,204	727,503

經與 貴公司討論後，目標公司截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩年度之收益主要源自項目下之物業銷售。

4. 江西省房地產市場之前景

吾等注意到中國經濟於過去幾年飛速發展。根據中華人民共和國統計局，中國國內生產總值（「國內生產總值」）自二零一一年的約人民幣48.9萬億元增至二零一六年的約人民幣74.4萬億元，複合年增長率（「複合年增長率」）約為8.8%。根據江西統計局，江西省之國內生產總值自二零一二年的約人民幣12,949億元增至二零一七年的約人民幣20,819億元，複合年增長率約為10.0%。

此外，近年來，中國商用物業的房地產投資及來自銷售商用物業之收入繼續增長。根據中華人民共和國統計局，中國商用物業的房地產投資及來自銷售商用物業之收入總額分別由二零一一年的約人民幣6.2萬億元及人民幣5.9萬億元增至二零一六年的約人民幣10.3萬億元及人民幣11.8萬億元，複合年增長率分別約為10.7%及14.9%。於二零一二年至二零一七年期間，根據江西統計局，江西省商用物業的房地產投資及來自銷售商用物業之收入總額錄得複合年增長率分別約為15.47%及25.9%，並分別達至約人民幣2,014億元及人民幣3,592億元。

吾等注意到江西省商用物業的房地產投資及來自銷售商用物業之收入的國內生產總值增長率較最近五年開放予公眾查閱的資料所得國家水平高。此外，吾等亦發現江西省之房地產市場具有下列主要動力：

- 江西省城鎮化正在穩步推進，導致住宅／商用物業需求持續；及
- 從二零一二年至二零一七年，江西省城鎮家庭可支配收入錄得複合年增長率約9.5%。可支配收入及城鎮居民購買力增長預計帶動購買居住物業。

基於上述，吾等認為中國，特別是江西省（超過中國之增長）的經濟及房地產市場增長預計將為經擴大集團帶來有利商機。

5. 進行收購事項的理由及裨益

吾等就收購事項與 貴集團管理層討論。誠如董事會函件所披露，收購事項由於以下理由被視為符合 貴公司及獨立股東之整體利益：

(i) 貴集團繼續有能力投資及開發中國物業市場

自二零一七年， 貴公司已採取物業開發及投資作為 貴集團主要業務活動之一。 貴集團一直積極物色合適的物業投資及發展機會，以擴闊收入來源，為股東帶來更佳回報。誠如二零一七年年報所披露， 貴集團將繼續把握香港及中國物業市場的投資及開發機遇，將發展物業投資及開發業務定為重點範疇之一。

貴集團於二零一七年十二月完成先前收購項目，於項目所在同一城市內持有土地面積128,461.2平方米且擬定總建築面積為635,339.62平方米的物業開發項目。此外， 貴集團於二零一六年六月收購深圳邦凱新能源股份有限公司（「**深圳邦凱**」）及深圳邦凱持有之一部份土地已被指定用於發展科技工業園區。於二零一六年年末， 貴集團亦收購香港幾處物業。該等物業中的幾處持作投資用途。 貴公司若干董事已有物業投資、開發及管理相關經驗。藉助彼等之經驗， 貴集團有能力繼續投資及開發中國及香港物業市場。

(ii) 目標公司已產生收入及溢利

誠如本通函「3.目標公司資料」一段所載，目標公司於二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩年度分別產生約人民幣364.0百萬元及人民幣236.1百萬元之收益及約人民幣31.4百萬元及人民幣62.3百萬元之除所得稅後淨溢利。

誠如本通函附錄一所載物業估值報告（「**物業估值報告**」）所披露，項目由住宅、酒店、商場、會所、零售及停車位組成。於最後實際可行日期，根據物業估值報告，項目擬定總面積約為239,646平方米。根據上述目標公司之財務表現，預計

收購事項將有助於為經擴大集團帶來額外收入來源並提升其盈利能力。此外，貴集團亦將獲得多樣性，除其其他營業分部外，其收益及收入可因此多樣化。

(iii) 貴集團將自目標公司的經驗豐富的管理團隊及贛州市強勁房地產市場中獲益

目標公司持有該項目且擁有一支於物業開發及管理經驗豐富的管理團隊。於當地政府政策支持下，贛州市於近年來經濟增長迅速。當地房地產市場的住宅、酒店及商業物業需求量大。貴公司董事會認為，考慮到其地理位置、當地政策支持、贛州市物業需求及贛州市總體物業市場前景及經濟發展，收購事項為擁有優異開發潛力的良好投資機遇。貴集團完成先前收購項目，於項目所在同一城市內持有物業開發項目。連同收購項目，貴公司董事會認為貴集團將自發展及管理兩個位於同一城市的項目之經濟規模中獲益。

鑒於上述理由，以及本函件內「4. 江西省房地產市場之前景」一段下所述之江西省房地產市場潛在驅動因素及本函件內「2. 貴集團之財務資料」一段及「3.2. 目標公司的財務資料」一段下討論之吾等對貴集團及目標公司財務資料之審閱，吾等同意貴公司之意見，即貴集團將自該項目內物業的銷售及租賃以及該項目的預期價值增長中獲益。

6. 估值

6.1 估值方法

該項目由貴公司委任之獨立物業估值師D&P China (HK) Limited (「D&P」) 估值。物業估值報告載於本通函附錄一。吾等已就D&P於中國對相似房地產物業權益進行估值之經驗及其獨立性與其進行訪談。基於吾等與D&P之訪談，吾等得悉D&P為知名獨立物業估值師，曾獲大量上市公司任命為彼等於(其中包括)中國之物業權益進行估值。吾等亦得悉D&P估值團隊之負責估值師取得專業資格後於中國物業估值擁有約20年經驗，且相關估值團隊成員擁有約5年至20年之估值經驗。

吾等亦審閱D&P之委任函件條款，並注意到委任之目的為編製一份物業估值報告及向 貴公司提供目標公司所持物業價值之意見。委任函件亦載有獨立物業估值師進行物業估值的典型的標準估值範圍。概無工作範圍限制而可能對D&P所發出的物業估值報告中的保證程度造成不利影響。吾等亦自D&P得悉其已就目標公司物業於二零一八年二月二十八日之市值估值（「估值」）的進行現場勘測及作出相關諮詢且獲得進一步資料，且於估值過程中並未注意到異常。

6.2 估值方法

吾等自物業估值報告中注意到，於進行估值時，D&P已假設該項目將根據 貴公司提供的開發計劃進行開發及完成，且已採納下列估值方法：

- (a) 除該項目之酒店部分，D&P採用直接比較法並根據可資比較物業實際銷售的價格或市價資料作出比較（「直接比較法」）。D&P已對具有相似面積、特性及地點的可資比較物業作出分析，並仔細衡量各項物業權益的所有相關優劣因素，從而達致市場價值；
- (b) 就該項目之酒店部分而言，D&P已採納目前土地價值及預期樓宇建築成本（「成本法」）。D&P已考慮截至估值日期之建築階段相關之應計建築成本及專業費用，及餘下之為完成開發產生之預期應計成本及費用。

基於上文，吾等已與D&P就對該項目酒店部分及該項目其他部分採用不同估值方法之合理性進行討論。根據D&P，直接比較法為評估該項目（除酒店部分外）市值的最適宜估值方法，乃由於該等土地及物業以主要作住宅及商業用途以及作泊車用途（已有可獲得之市價資料）。就該項目酒店部分而言，D&P經考慮土地價值及樓宇部分預期之各建築成本及費用後採用成本法，乃由於酒店部分預期將於二零一八年年末完工且迄今並無可收集之當地可資比較市場及任何可預測收入。

經考慮D&P採用不同估值方法對該項目進行估值之選擇理由後，吾等認為達至目標公司於二零一八年二月二十八日應佔項目市場價值所採納之估值方法屬合理及可接受。

6.3 估值基礎及假設

採用直接比較法釐定住宅、零售、會所及停車場等酒店部分以外的項目的評估價值時，D&P已先收集及分析主體物業及其附近市場可資比較物業的近期交易。其後調整所收集的可資比較物業交易資料，以反映可資比較物業與主體物業在(其中包括)樓齡、位置、面積及質素等方面的差異。D&P已確認彼等已根據目標公司管理層提供的相關預算以及D&P的項目開發的歷史建築費用之內部數據及類似項目開發項目之可用市場數據評估了項目酒店之預計建築成本及其他開支的合理性。

吾等獲悉D&P已為估值作出各種假設，包括(a)業主按物業現狀於市場上出售項目中的物業，而不收取遞延期合同、售後回租、合營企業、管理層協議或任何可能影響物業權益之類似協議的益處；(b)評估項目所欠之任何費用、抵押或金額估值概無撥備，現有銷售亦無獲任何開支或稅項；(c)除非另有所述，所有物業權益皆不受可能影響其價值的負債、限制及一次性開支的限制；(d)項目持有人擁有使用、租賃或抵押物業權益之自由及不間斷的權利；(e)項目可自由出售及轉讓；(f)項目根據由 貴公司向D&P提供之開發建議或樓宇計劃開發；(g)相關政府機構已授予有關已建立或將建立之樓宇及架構的所有同意、批准及牌照及除非另有聲明，所有於地塊建立之樓宇及構架皆由擁有人持有或擁有人批准佔有；(h)所有可適用分區、土地使用條例及其他限制均得到遵守，除非估值證書另有聲明、定義及考慮的不符合之事項；及(i)土地的使用及改善在所描述的財產利益的範圍內，除非在估價證明中註明，否則不存在侵犯或侵害。有關D&P就估值作出之假設之

詳情載於本通函附錄一。吾等已與 貴公司及D&P討論並審閱作出之關鍵假設及並無任何事項引起吾等注意以令吾等懷疑估值報告所採納之主要基準及假設之公平性及合理性。

經計及上述各項後，吾等認為D&P就上述估值方法採用之基準及假設為合理，並符合市場慣例。

7. 協議主要條款

7.1 協議

於二零一八年四月二十三日，買方（ 貴公司的全資附屬公司）與賣方訂立協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售權益，代價為人民幣660,000,000元（相當於約825,000,000港元）。

於完成後，目標公司及其附屬公司將成為 貴公司之全資附屬公司，及彼等之業績、資產及負債將綜合計入 貴公司之綜合財務報表。

7.2 先決條件

完成將於以下條件（其中包括）達成或獲豁免（視情況而定）後方告發生：

- (a) 買方已信納由買方對目標公司之業務、經營及財務狀況所作的有關查詢、調查及盡職審查之結果；
- (b) 買方及／或 貴公司已根據上市規則及其他適用法律就收購事項自股東及／或聯交所取得所有必要批准；
- (c) 自協議日期起，概無對目標公司的業務、財務、經營或資產產生重大不利影響的事件或情況；及
- (d) 賣方作出的所有聲明、保證及承諾於重大方面保持真實、準確且不具誤導性。

買方有權豁免上述所有條件(除條件(b)外)。貴公司目前無意豁免任何其他先決條件。倘上述任何先決條件(除條件(b)項外)無法於二零一八年十月三十一日或之前達成或獲豁免條件(b)，則協議將告終止及失效，而各方均不承擔任何義務及責任。

完成應於上述先決條件達成或獲豁免後第三(3)個營業日或賣方與買方書面協定的有關其他日期發生。

7.3 代價

根據董事會函件，訂約方釐定之收購事項之代價為人民幣660,000,000元(相當於約825,000,000港元)，代價乃經公平磋商並參考(其中包括)：

- (a) 目標公司於二零一八年二月二十八日之未經審核資產淨額，且經資產淨額之預期重大變動調整；
- (b) 根據目標公司於二零一八年二月二十八日持有之物業初步估值，目標公司應佔物業增值，減估計應付建築成本；
- (c) 中國的現行物業市場狀況；
- (d) 將於銷售物業時支付之未來稅項負債；及
- (e) 完成後 貴集團應得收益。

根據上述代價釐定基準，吾等經慮及(i)項目根據估值之增值；(ii)於出售該項目下物業後，相關增值稅、土地增值稅及企業所得稅之預計金額將可支付；(iii)預計建築成本及開發商利潤預計於二零一八年二月二十八日後於該項目產生後，注意到代價實際上可被視為經參考目標公司於二零一八年二月二十八日按中國普遍採納會計準則編製之經調整資產淨值(「**經調整資產淨值**」)。

獨立財務顧問函件

於評估代價之公平合理性時，吾等已重新評估經調整資產淨值，乃基於二零一八年十二月三十一日目標公司之經中聯會計師事務所有限公司審核資產淨值(根據中國會計準則編製)，連同有關調整載列如下：

人民幣百萬元

於二零一七年十二月三十一日，目標公司根據中國會計準則編製之經審核資產淨值(附註1)	727.5
加：於二零一八年二月二十八日，該項目根據估值之增值(附註2)	195.2
減：相關增值稅、土地增值稅及企業所得稅之預計金額將由目標公司於出售物業後支付	(93.9)
減：應付賣方之股息(附註3)	<u>(118.1)</u>
經調整資產淨值(重新評估)	<u>710.7</u>

附註：

1. 於二零一七年十二月三十一日，誠如董事會函件所載之目標公司經中聯會計師事務所有限公司審核資產淨值。
2. 於二零一八年二月二十八日，項目根據估值之增值指經慮及物業估值報告所披露之估計應付建築成本及開發商利潤之代價後於二零一八年二月二十八日之估值盈餘。
3. 截至二零一七年十二月三十一日止年度後，目標公司宣派約人民幣118.1百萬元之股息予其股東(即賣方)。

經磋商代價後，貴公司已考慮銷售目標公司應佔出售項目下物業之未來稅項之相關估計影響，包括出售項目下物業後將由目標公司支付之增植稅、土地增值稅及企業所得稅。根據吾等與貴公司管理層之討論，未來稅項影響乃根據現行政府稅務政策及項目之現行估值而估算。應付稅項實際金額或會與估算有出入，原因是(其中包括)政府稅務政策(包括稅率)以及該項目下物業之實際售價變動。基於上述共識，吾等認為計算未來稅項影響之基準屬合理。

貴公司亦已考慮該項目下物業於二零一八年十二月三十一日後預計產生之估計應付建築成本及開發商利潤以釐定代價。吾等已與 貴公司管理層討論該等建築成本及開發商利潤之估計，並獲告知該等款項主要根據(其中包括)項目(於磋商代價之時仍在發展中)之最新進展及建築時間表以及目標公司就該等項目下物業訂立之建築合約估計。吾等亦與D&P討論該估計應付建築成本及開發商利潤且D&P確認，其已根據目標公司管理層提供的相關預算以及D&P類似項目開發的歷史建築費用之內部數據評估了相關物業開發項目的未償建築成本及其他開支的合理性。

鑒於(i)代價較重新評估之經調整資產淨值略有折讓，吾等認為是評估物業投資及發展公司代價之公平性的一種普遍採用的方法；及(ii)D&P於建立項目市場價值時採用的估值方法及基礎及假設乃合理及可接受，吾等認為釐定代價之基準乃屬公平合理。然而，股東應注意，由於目標公司之項目下物業最終售價變動及/或政府稅務政策之變動，重新評估之經調整資產淨值之估計稅項負債可能與實際應付稅項有所不同。

7.4 代價付款

誠如董事會函件所述，代價人民幣660,000,000港元(相當於約825,000,000港元)，須按以下方式結付：

- (a) 目標公司將指定買方支付人民幣188,000,000元(相當於約235,000,000港元)之金額(其為賣方未償還目標公司之債務)且於完成前予以核銷並從代價扣除；
- (b) 於協議日期後十個營業日內支付人民幣100,000,000元(相當於約125,000,000港元)；

獨立財務顧問函件

- (c) 協議項下擬進行之交易獲股東於股東特別大會上批准當日後十個營業日內(定義見協議)支付人民幣100,000,000元(相當於約125,000,000港元)；及
- (d) 銷售權益之轉讓由中國當地工商行政管理局登記完成之日後90個營業日內支付人民幣272,000,000元(相當於約340,000,000港元)。

經與 貴公司討論後，於最後實際可行日期，買方已根據收購事項條款向賣方支付人民幣100,000,000元。根據該協議，倘訂約方於二零一八年十月三十一日或之前未能滿足協議之先決條件導致協議終止，或未能完成導致訂約任何一方單方面終止協議，該等款項可予退還(連同於有關支付款項日期開始按每年1厘累計之利息)。

鑒於(1)根據抵銷安排，於完成後，賣方不欠目標公司任何未償還債務；及(2)倘訂約方未能進行該收購事項，買方支付的按金人民幣100,000,000元可予以退還，吾等認為 貴集團權益受到保障。

8. 收購事項之財務影響

誠如二零一七年年報所披露， 貴集團擁有現金及現金等價物約2,231.4百萬港元。 貴集團擬以內部融資資源及／或銀行借款支付代價金額。鑒於上述 貴集團的現金及現金等價物， 貴公司管理層預期清償代價並不會對 貴集團的財務狀況產生重大影響。

於完成後，目標公司將成為 貴公司之全資附屬公司，及因此目標公司之資產、負債及財務業績將綜合計入 貴公司之綜合財務報表。

誠如本通函「3.目標公司資料」一段所載，截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，目標公司錄得收益分別約為人民幣364.0百萬元及人民幣236.1百萬元，以及除所得稅後淨溢利約為人民幣31.4百萬元及人民幣62.3百萬元。由於 貴集團預期於項目收購完成後繼續發展該項目，董事相信該項目建設完成後將會增加 貴集團收入來源。

獨立財務顧問函件

在考慮收購事項可能對 貴集團帶來之上述潛在財務影響後，吾等認為收購事項將可能增加 貴集團之收入來源及資產規模。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，儘管收購事項並非於 貴公司日常及一般業務過程中進行，但該協議之條款乃按正常商業條款訂立，就 貴公司及獨立股東而言乃屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東及獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會表決贊成就批准協議及其項下擬進行交易提呈之普通決議案。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
力高企業融資有限公司
梅浩彰
行政總裁
謹啟

二零一八年五月十一日

梅浩彰先生乃於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，並為力高企業融資有限公司的負責人員，可進行香港法例第571章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。彼於金融及投資銀行業擁有逾19年經驗。

D&P China (HK) Limited
Suite 701 & 708-10, 7/F Gloucester Tower
The Landmark, 15 Queen's Road Central
Central, Hong Kong
T +852 2281 0188
F +852 2511 9626
www.duffandphelps.com

DUFF & PHELPS

敬啟者：

吾等遵照中國金洋集團有限公司（「貴公司」或「中國金洋」）指示，對萊華泰豐有限公司（「目標公司」）一項位於中華人民共和國（「中國」）的綜合發展（下稱「物業」或「物業權益」）的市值提供吾等的意見。吾等確認已對物業進行視察，作出相關查詢，並取得吾等認為就提供該物業權益於二零一八年二月二十八日（下稱「估值日期」）的市值而言為必要的更多有關資料。

本函件為吾等估值報告之一部分，當中闡明吾等作出之假設、業權調查及限制條件。

概無第三方應就本估值書享有依賴權，且任何第三方接收或持有本估值書均不應產生任何明訂或隱含的第三方實益權益。

估值的基準

吾等的估值乃為我們對**市值**的意見，**市值**根據香港測量師學會的《香港測量師學會物業估值準則》定義為「某項資產或負債於估值日期經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下進行公平交易的估計金額」。

市值可理解為某項資產或負債不計及銷售或購買（或交易）成本，且不就任何相關稅款或潛在稅款作出抵銷的估計金額。

本估計明確排除經任何人士授予的特殊對價或優惠或任何特別價值元素抬高或壓低的估計價格。

估值方法

物業現為發展中，吾等已假設其將會根據提供予吾等的發展規劃發展及完成。於吾等的估值過程中，除酒店部分外，吾等已在進行基於實際銷售所實現的價格或可比物業的市場價格資料的比較時採用直接比較方法。相若面積、特色及位置的可比物業經分析並謹慎權衡每項物業的所有個別優點及缺點，以達致相關市值。

就酒店部分而言，吾等已參考現時土地價值及樓宇的預計建築成本。

我們在評估於估值日期的現狀市值時依賴目標公司所提供之物業的每部分的建築狀況及預計完成日期，並無發現與其他相若發展項目存有任何重大歧異。

業權調查

我們已獲提供有關物業權益之業權的文件副本。然而，因中國現行的註冊制度，概無進行任何針對合法業權或任何附屬物業的負債的調查。吾等亦並無為審核所有權或審核可能未出現於交付吾等的副本的任何修訂審議文件正本。

吾等就位於中國的物業的有關中國法例極度依賴 貴公司提供的資料及中國法律顧問上海市錦天城(深圳)律師事務所提供的法律意見。

所有披露於本函件的法律文件及估值證書僅供參考，吾等概不為任何有關載於本函件及估值證書的物業權益之合法業權的法律事宜承擔任何責任。

假設

吾等的估值乃按擁有人以現狀且不受益於遞延條件合約、售後租回、合資經營、管理層協議，或將會影響物業權益價值的任何相若安排將物業權益於市場上售出的假設作出。

吾等的估值概無就估物業之任何抵押、按揭或所欠款項，以及於進行出售時可能涉及的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，所有物業權益並無附帶可影響其價值之產權負擔、限制及開支。

吾等已假設物業權益之擁有人有權自由而不受阻礙地使用、出租或按揭物業權益。吾等亦已假設物業權益可自由出售及轉讓。

吾等對物業權益的估值已假設其乃按照提供予吾等的發展規劃或樓宇圖則所發展。我們已假設有相關政府部門已就興建或將興建的樓宇及建築授予所有許可、批文及牌照。我們亦已假設，除另有說明外，興建於地塊的所有樓宇及建築乃由擁有人持有或擁有人准許佔用。

吾等已假設所有適用分區、土地使用規例及其他限制已獲遵守，除非已於估值證書上陳述、界定及考慮不合規處。此外，吾等已假設土地的使用及改進乃屬於物業權益界定的界線，且除估值證書有所提及外概無任何侵佔或侵犯。

其他有關物業的特別假設(如有)已於估值證書的附註陳述。

限制條件

吾等極度依賴 貴公司提供的資料，並已接收 貴公司提供予吾等有關法定通知、地役權、年期、佔用情況、土地面積及樓面面積以及所有其他相關事宜的意見。估值證書所載列之尺寸及面積乃基於提供予吾等的資料並僅為概約。

經審閱所有有關文件後，吾等概無理由懷疑提供予吾等的資料之真實性及準確性。吾等已假設概無為達致之情意見的資料遺漏任何重大因素，且概無理由懷疑任何重大資料受保留。

吾等並無為審核有關物業的土地面積或樓宇面積進行詳細土地測量，惟已假設提供予吾等的資料屬實。所有尺寸及面積僅為概約。

本行的胡育翔先生已於二零一八年三月五日視察物業。概無作出任何結構測量，因此吾等不能就物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構上之損壞作出報告。概無就任何服務進行測試。

概無進行為確定土地的地質或服務是否適宜進行工地勘測工作。

概無命令或作出環境影響調查。除非於報告中另有陳述、界定或考慮，吾等假設就適用國家、省分及地區環境規例全面合規。吾等亦假設所有就本報告涵蓋之任何用途所需由任何地區、省分或國家政府，或私人實體或機構頒發的牌照、同意，或其他法例或行政授權已可獲取或續期。

備註

吾等在對物業權益估值時，已遵守所有載列於《公司(清盤及雜項條文)條例》(第32章)第34(2)段及附表三第(3)條、香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引及香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則(2017年版本)》。

吾等謹此聲明，吾等就物業或報告估值概無任何現有或潛在利益。本估值報告乃受吾等之假設及限制條件限制發佈。

除另有說明外，本報告所載的所有貨幣金額以人民幣(人民幣)為單位。

此 致

中國金洋集團有限公司
香港
金鐘道89號
力寶中心2座
19樓1908至1909室

為及代表

D&P China (HK) Limited

董事

陳勁翔

CFA, MRICS, MHKIS, MCIREA, RPS (GP)

謹啟

二零一八年五月十一日

附註：

陳勁翔先生為特許測量師，擁有逾20年香港及中國物業估值經驗。陳先生名列香港測量師學會所頒佈有關上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併之通函及估值所進行估值工作之認可物業估值師名冊。

胡育翔先生為中國註冊房地產估價師，擁有逾20年中國物業估值經驗。

估值概要

物業

於二零一八年
二月二十八日
現況下的市值
(人民幣)中國江西省贛州市章江新區梅關大道38號
「太古城」綜合開發項目

人民幣1,307,000,000元

(包括人民幣
433,000,000元之業權未
曾轉讓的已出售單位)合計：1,307,000,000

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 二月二十八日 現況下的市值																														
中國江西省贛州市 章江新區梅關大道38號 「太古城」綜合發展項目	該物業是名為「太古城」的綜合開發項目，座落於土地面積約為51,950.20平方米的土地(地段第K21號)。 據告知，該開發項目建造工程的現況載於下表：	據告知及實地視察所示，物業的若干部分正進行裝修、改建及加建工程。	人民幣1,307,000,000元 (包括人民幣433,000,000元之業權未曾轉讓的已售單位)																														
	<table border="0"> <thead> <tr> <th data-bbox="443 506 523 527">樓宇類別</th> <th data-bbox="858 506 938 527">竣工日期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">持作銷售部分</td> </tr> <tr> <td>正式住宅</td> <td>二零一五年九月</td> </tr> <tr> <td>非正式住宅</td> <td>二零一五年九月</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>二零一五年九月</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>二零一六年二月</td> </tr> <tr> <td>住宅停車場(947單位)</td> <td>二零一五年九月</td> </tr> <tr> <td>商用停車場(437單位)</td> <td>二零一六年二月</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>二零一九年三月</td> </tr> <tr> <td colspan="2">持作投資部分</td> </tr> <tr> <td>商場</td> <td>二零一六年二月 (改建及加建工程預期 於二零一八年十一月竣工)</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>二零一六年二月 (改建及加建工程預期 於二零一八年九月竣工)</td> </tr> </tbody> </table>	樓宇類別	竣工日期	持作銷售部分		正式住宅	二零一五年九月	非正式住宅	二零一五年九月	零售	二零一五年九月	會所	二零一六年二月	住宅停車場(947單位)	二零一五年九月	商用停車場(437單位)	二零一六年二月	公寓	二零一九年三月	持作投資部分		商場	二零一六年二月 (改建及加建工程預期 於二零一八年十一月竣工)	酒店	二零一六年二月 (改建及加建工程預期 於二零一八年九月竣工)	總建築面積約為799平方米的零售部分已出租。總建築面積約為44,984平方米的部分已售出，並未轉讓業權。餘下部分空置。							
樓宇類別	竣工日期																																
持作銷售部分																																	
正式住宅	二零一五年九月																																
非正式住宅	二零一五年九月																																
零售	二零一五年九月																																
會所	二零一六年二月																																
住宅停車場(947單位)	二零一五年九月																																
商用停車場(437單位)	二零一六年二月																																
公寓	二零一九年三月																																
持作投資部分																																	
商場	二零一六年二月 (改建及加建工程預期 於二零一八年十一月竣工)																																
酒店	二零一六年二月 (改建及加建工程預期 於二零一八年九月竣工)																																
	工程竣工後，物業的總建築面積約為239,646.20平方米(包括地庫)，要點載於下表：																																
	<table border="0"> <thead> <tr> <th data-bbox="443 1134 523 1155">樓宇類別</th> <th data-bbox="754 1134 938 1155">總建築面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">持作銷售部分</td> </tr> <tr> <td>正式住宅</td> <td>32,372.95</td> </tr> <tr> <td>非正式住宅</td> <td>87,082.24</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,761.47</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>1,978.95</td> </tr> <tr> <td>住宅停車場(947單位)</td> <td>31,407.17</td> </tr> <tr> <td>商用停車場(437單位)</td> <td>13,951.41</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>18,695.12</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>187,249.31</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2">持作投資部分</td> </tr> <tr> <td>商場(包括地庫)</td> <td>22,727.41</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>29,669.48</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>52,396.89</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>239,646.20</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓宇類別	總建築面積(平方米)	持作銷售部分		正式住宅	32,372.95	非正式住宅	87,082.24	零售	1,761.47	會所	1,978.95	住宅停車場(947單位)	31,407.17	商用停車場(437單位)	13,951.41	公寓	18,695.12	小計：	<u>187,249.31</u>	持作投資部分		商場(包括地庫)	22,727.41	酒店	29,669.48	小計：	<u>52,396.89</u>	總計：	<u>239,646.20</u>		
樓宇類別	總建築面積(平方米)																																
持作銷售部分																																	
正式住宅	32,372.95																																
非正式住宅	87,082.24																																
零售	1,761.47																																
會所	1,978.95																																
住宅停車場(947單位)	31,407.17																																
商用停車場(437單位)	13,951.41																																
公寓	18,695.12																																
小計：	<u>187,249.31</u>																																
持作投資部分																																	
商場(包括地庫)	22,727.41																																
酒店	29,669.48																																
小計：	<u>52,396.89</u>																																
總計：	<u>239,646.20</u>																																
	太古城總建築面積為75,911平方米的部分已合法轉讓至多名獨立第三方。於估值日期由目標公司持有的物業的總建築面積約為163,735平方米。																																
	物業之土地使用權獲授年期於二零五二年二月二十日屆滿，作商業用途；及於二零八二年二月二十日屆滿，作住宅用途。																																

附註：

1. 根據贛州市國土資源局與寶能泰豐有限公司(「寶能泰豐」)於二零一二年二月二十一日訂立的國有土地使用權協議第36201211030013號，佔地面積為51,950.20平方米的物業(地段第K21號)的使用權以人民幣281,829,835元為代價授予寶能泰豐，作為商業用途的租期為40年，作為住宅用途的租期為70年。
2. 根據贛州市人民政府於二零一三年一月發出的國有土地使用證贛市章國用(2013)第0006號，作為商業用途及住宅用途的物業土地使用權分別於二零五二年二月二十日及二零八二年二月二十日到期，兩者均由寶能泰丰持有。
3. 根據贛州市城鄉規劃建設局於二零一二年六月七日發出的建設用地規劃許可證第360701201200013號，物業的土地發展規劃已獲許可。
4. 根據贛州市城鄉規劃建設局於二零一二年十二月十日發出的兩項建築工程規劃許可證房屋建第360701201200060號及第360701201200061號，物業的建設工程已獲許可。
5. 根據贛州市城鄉規劃建設局於二零一三年一月三十一日發出的兩項建設工程施工許可證綜辦證第36210120130131020號及第362101201301310301號，物業的建設工程已獲許可。
6. 根據贛州市城鄉規劃建設局於二零一五年九月十六日及二零一六年二月五日發出的十一項房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案表第15255-15263號、第16028號及第16029號，物業的建設工程已獲許可竣工。
7. 據告知，目標公司已於二零一七年四月十日向贛州市城鄉規劃建設局提交關於寶能太古公寓城綜合樓辦公部份變更為公寓的申請，物業總建設面積為18,602.4平方米的辦公室部分將會改建為公寓，而規劃驗收指標將維持不變。
8. 根據贛州市城鄉規劃建設局於二零一七年五月二十六日發出的關於寶能太古城商務辦公樓調整方案的批復，將辦公室改建為公寓的工程已獲許可。
9. 根據贛州市房地產管理局於二零一四年五月二十九日、二零一四年十月十日及二零一四年十月二十九日發出的三項商品房預售許可證房預售證第028號、第085號及第073號，有關住宅、零售、公寓及酒店的預售已獲許可。
10. 根據贛州市房地產管理局於二零一五年十一月六日、二零一五年十二月二十五日及二零一六年二月十九日發出的三項現售備案證明贛市現售備字第2015-009號、第2015-012號及第2016-008號，有關住宅、零售及停車位的預售已獲許可。

11. 據目標公司告知，有關物業於估值日期支付的建設成本為人民幣1,039,866,997元，未償付建設成本則為人民幣331,783,557元。有關住宅、零售、會所及停車場的建設工程已於二零一五年九月竣工，而公寓、商場及酒店的裝修、改建及加建工程計劃分別於二零一九年三月、二零一八年十一月及二零一八年九月竣工。
12. 根據贛州市不動產登記局發出的多項不動產權證書，物業的擁有權由目標公司持有。
13. 據目標公司告知，總建築面積約為799平方米的零售單位受限於7名租戶及約人民幣1,829,375元之月租總額。該等租約將於二零二零年五月十四日至二零二二年十二月十九日期間到期。
14. 據目標公司告知，物業總建築面積約為44,984平方米的已出售部分於估值日期擁有人民幣433,000,000元之合約總金額。物業的該等部分未曾合法及實際上轉讓予買家，因此包括在此項估值中。於達致吾等有關物業市值的意見時，吾等已計及該等部分的合約價格。
15. 據目標公司提供之資料，物業的總建築面積約為239,616平方米。物業明細載於下表：

物業部分	已出售面積 (平方米)	合約金額 (人民幣)	現況下的估計 市值 (人民幣)
業權已轉讓的已出售單位(不計入估值)	75,911	629,000,000	
業權未轉讓的已出售單位(計入估值)	44,984	433,000,000	427,000,000
餘下未出售單位	<u>118,751</u>		<u>880,000,000</u>
合計	<u><u>239,646</u></u>		<u><u>1,307,000,000</u></u>

16. 倘物業於上述發展計劃所載估值日期竣工並可於市場自由轉讓，其市值將約為人民幣1,433,000,000元。現況下的市值乃以預期竣工日期及開發項目的四十八個月整體建設期之間的完工百分比為基礎計算。據目標公司提供的完工時間表，住宅、零售、會所及停車場已竣工。就公寓、商場及酒店而言，裝修、改建及加建工程的剩餘時間介乎7個月至13個月。項目整體的完工百分比介乎73%至100%。就完工百分比的差額而言，開發項目整體的加權平均完工百分比約為91%。
17. 太古城為一個由文武堤路、東江源大道、唐江路及橙香大道圍合的新綜合開發項目。由於其周邊為多個商業、酒店、住宅開發項目及多個公共設施(如學校、贛州中央公園及贛州市人民醫院)，其能夠融入鄰近環境。其交通方便，東面距離贛州火車站僅10分鐘車程。

18. 中國法律意見稱(其中包括)：

- a) 地段第K21號的擁有人名稱並不影響由目標公司持有的物業土地使用權。
- b) 目標公司擁有物業的合法土地使用權，並已全數支付地價及成本，其有權於土地使用權生效期間根據中國法律以其他合法方式發展、建築、轉讓及出租物業。
- c) 物業的擁有權由目標公司持有。
- d) 贛州市城鄉規劃建設局已批准將辦公室用途變更為公寓。
- e) 除辦公室改建為公寓的工程外，物業建設工程已獲許可竣工。
- f) 基於三個商品房預售許可證及三個現售備案證明，目標公司已獲許可預售物業的相關單位。
- g) 437個停車位、酒店及商場已作抵押。
- h) 根據中國物權法第39-40條，目標公司有權出租物業的已完工零售空間。
- i) 已出售169個住宅單位、263個停車位及48個公寓；然而，上述單位的業權未予轉讓。

19. 吾等估值乃按照下述基礎及分析作出：

吾等進行物業估值(當作已建成)時，已參考同區住宅、公寓及商業樓宇及停車位的多個近期銷售價格。吾等選擇該等可供比較物業，乃因為其擁有可與物業比較的特徵。吾等已搜集區內類似開發項目的可供比較資料。住宅樓宇的價格介乎每平方米人民幣9,000元至人民幣14,000元。公寓樓宇的價格介乎每平方米人民幣9,000元至人民幣12,000元。商業樓宇的價格介乎每地段人民幣22,000元至人民幣250,000元。就停車位而言，價格介乎每地段人民幣170,000元至人民幣250,000元。吾等假設的單位價格與有關可供比較資料經調整後的銷售價格一致。銷售價格的單位價格已經過調整，以反映樓宇年齡、位置、規模、狀況及其他特徵。在進行估值時，吾等已就住宅部分、公寓部分、地下商業部分及停車位部分採納的平均單位價格分別為每平方米人民幣11,600元、人民幣10,400元、人民幣20,000元及每個人民幣150,000元。

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則規定所提供有關本公司的資料，董事願就此共同及個別承擔全部責任，並於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大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事宜，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

於最後可行日期，本公司各董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉），或(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所述登記冊內的權益及淡倉，或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

a. 於股份的好倉

董事姓名	身份及權益性質	所持股份數目	概約股權
			百分比
姚建輝先生(附註)	於受控制實體的權益	10,771,835,600	41.64%
	實益擁有人	44,468,000	0.17%

附註：姚建輝先生持有Tinmark的100%權益，該公司為本公司10,771,835,600股股份的實益擁有人。姚建輝先生亦持有本公司44,468,000股股份。姚先生為Tinmark之唯一董事。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有任何(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所述本公司登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

b. 於資產的權益

於最後可行日期，概無董事於自二零一七年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期）以來已由經擴大集團任何成員公司收購或出售或租賃，或擬由經擴大集團任何成員公司收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

c. 於合約的權益

於最後可行日期，概不存在董事於當中擁有重大權益且與經擴大集團業務關係重大的合約或安排。

d. 於競爭業務的權益

於最後可行日期，據董事所知，董事及彼等各自的緊密聯繫人概無於與經擴大集團業務構成競爭或可能直接或間接構成競爭的任何業務中擁有權益。

e. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與經擴大集團任何成員公司訂有或擬訂立任何並非於一年內屆滿或本集團不可於一年內免付賠償（法定賠償除外）予以終止的服務合約。

3. 主要股東的權益

於最後可行日期，據董事及本公司主要行政人員所知，以下人士（董事及本公司主要行政人員除外）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及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司存置的登記冊內的權益或淡倉如下：

主要股東名稱	身份及權益性質	所持股份數目	概約股權百分比
Tinmark Development Limited (附註1)	實益擁有人	10,771,835,600	41.64%
前海人壽保險股份有限公司	實益擁有人	4,219,560,000	16.31%
太平資產管理(香港)有限公司 (附註2)	投資管理人	4,219,560,000	16.31%
中國華融資產管理股份有限公司 (附註3)	於受控制實體擁有 股份保證權益	8,200,000,000	31.70%

附註1： Tinmark Development Limited由姚建輝先生全資擁有。

附註2： 太平資產管理(香港)有限公司為前海人壽保險股份有限公司的投資管理人，亦被視為該等股份中擁有權益。

附註3： Summit Sail Limited 擁有本公司股份保證權益6,300,000,000股；而Bloom Right Limited 擁有本公司股份保證權益1,900,000,000股。

此兩間公司均為中國華融資產管理股份有限公司的受控制實體，而後者亦被視為該等股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員並不知悉任何人士(董事及本公司主要行政人員除外)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及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司存置的登記冊內的權益或淡倉。

除上文所披露之Tinmark唯一董事，持有本公司約41.64%之權益的姚先生外，於最後可行日期，概無董事或建議董事為於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

4. 重大訴訟

於最後可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團成員公司亦無任何待決或面臨威脅的重大訴訟或索償。

5. 專家資格及同意書

a. 以下為發出本通函載列的意見、函件或建議的專家的資格：

名稱	資格
D&P China (HK) Limited	獨立合資格物業估值師
力高企業融資有限公司	獨立財務顧問

b. 以上專家已就刊發本通函發出彼等各自的同意書，同意按本通函所載形式及涵義載入及引述彼等的名稱及／或意見，且迄今並無撤回同意書。

- c. 於最後可行日期，上述專家並無直接或間接於本集團任何成員公司擁有任何股權或權利(不論是否可依法執行)以認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。
- d. 於最後可行日期，上述專家並無於自二零一七年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期)以來已由本集團任何成員公司收購或出售或租賃或擬由本集團任何成員公司收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 重大收購

除收購事項外，概無本集團成員公司已收購或同意收購或建議收購一間公司之業務或股本權益，而該公司之溢利或資產會或將會對本公司核數師報告或後續公開賬目數字做出重大貢獻。

7. 重大不利變動

董事確認，自二零一七年十二月三十一日(即本集團最近發佈的經審核財務報表的編製日期直至最後可行日期(包括該日))以來，經擴大集團的財務或交易狀況或前景並無重大不利變動。

8. 一般事項

- a. 本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- b. 本公司香港主要營業地點位於香港金鐘道89號力寶中心2座19樓1908至1909室。
- c. 本公司股份過戶登記處是卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- d. 本公司秘書是陳世寅先生(「陳先生」)。陳先生持有香港理工大學會計學學士學位、香港中文大學工商管理碩士學位及哲學文碩士學位，以及香港城市大學應用心理學社會科學碩士學位。彼為香港會計師公會會員、英國特許公認會計師公會資深會員及香港稅務學會資深會員，亦為香港註冊稅務師。

- e. 本公司香港核數師註冊辦事處是香港中環太子大廈22樓羅兵咸永道會計師事務所。
- f. 本通函及隨附的代表委任表格都有準備中英文本。如有歧議，概以英文文本為準。

9. 備查文件

以下文件副本將自本通函發佈之日起至(包括)股東特別大會之日於香港金鐘道89號力寶中心2座19樓1908至1909室於正常營業時間內備查：

- a. 本公司章程大綱及章程細則；
- b. 獨立董事委員會致獨立股東日期為二零一八年五月十一日的函件；
- c. 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件；
- d. 本附錄「專家資格及同意」一段所述專家發出的同意書；
- e. 物業估值報告；
- f. 協議；及
- g. 本通函。



中國金洋集團有限公司
CHINA GOLDJOY GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1282)

股東特別大會通告

茲通告中國金洋集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一八年五月三十日(星期三)上午十一時正假座香港金鐘道89號力寶中心二座19樓1908-1909室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司間接全資附屬公司萊華泰盛有限公司(「買方」)與萊華商置有限公司(「賣方」)所訂立日期為二零一八年四月二十三日的買賣協議(「協議」)，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售萊華泰豐有限公司之100%股權，總代價為人民幣660,000,000元(相等於約825,000,000港元)(註有「A」字樣的副本已呈交大會並由大會主席簡簽以資識別)及據此擬進行的交易；及

股東特別大會通告

- (b) 謹此授權本公司任何一名或多名董事作出彼等認為屬必要的一切有關行動及事宜、簽署及簽立一切有關文件，並採取彼等可能認為屬必要、適當、適合或權宜的一切有關措施，以落實協議及完成據此擬進行的交易。」

代表董事會
中國金洋集團有限公司
執行董事
李敏斌
謹啟

香港，二零一八年五月十一日

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港
金鐘道89號力寶中心
2座19樓1908至1909室

附註：

1. 凡有權出席上述大會並於會上表決的本公司股東，均可委派超過一名受委代表(倘股東為持有兩股或以上股份的持有人)代其出席大會並於會上表決。
2. 隨附大會適用的代表委任表格。代表委任表格連同簽署表格的授權書或其他授權文件(如有)或經公證證明的授權書或其他授權文件副本，必須按表格上列印的指示，盡快並無論如何最遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司的股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。