

---

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。

閣下如已將名下之龍光地產控股有限公司(「本公司」)股份全部售出或轉讓，應立即將本通函，連同隨附之代表委任表格，送交買主或承讓人，或經手買賣之銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

---



## Logan Property Holdings Company Limited 龍光地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3380)

須予披露關連交易

收購金凱利投資有限公司

全部股權

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



百德能  
證券

---

董事會函件載於本通函第4至13頁。載有獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見之意見函載於本通函第14至15頁。獨立財務顧問百德能證券有限公司函件(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16至36頁。

本公司謹訂於二零一四年七月三十一日(星期四)下午三時正假座香港灣仔港灣道18號中環廣場35樓雷格斯商務中心舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第57至58頁。亦隨附大會適用之代表委任表格，該表格亦登載於香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.loganestate.com>)。

無論閣下能否出席大會，務請閣下按照隨附代表委任表格印備之指示填妥及簽署表格，盡快及無論如何須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，送達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。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或任何續會並於會上投票。

二零一四年六月二十七日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
獨立董事委員會函件 .....	14
百德能證券有限公司函件 .....	16
附錄一 – 物業估值報告 .....	37
附錄二 – 物業權益、物業估值以及 評估物業價值與賬面淨值之 對賬(第5.07條) .....	48
附錄三 – 一般資料 .....	49
股東特別大會通告 .....	57

---

## 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：

「收購」	指	買方根據協議條款從賣方收購銷售股份；
「協議」	指	買方、賣方及賣方擔保人於二零一四年五月十九日就從賣方購買銷售股份訂立的買賣協議；
「聯繫人」	指	上市規則所定義者；
「董事會」	指	董事會；
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；
「本公司」	指	龍光地產控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「完成」	指	協議所涉交易完成；
「關連人士」	指	上市規則所定義者；
「代價」	指	收購銷售股份的代價人民幣384百萬元；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一四年七月三十一日(星期四)下午三時正舉行之股東特別大會，以供考慮及酌情批准協議所涉收購；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「廣西金凱利」	指	廣西金凱利置業有限公司，根據中國法律成立的公司，由香港金凱利及獨立第三方謝拓先生分別擁有95%及5%的權益；

---

## 釋 義

---

「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「香港金凱利」	指	金凱利(香港)投資有限公司，在香港註冊成立的公司，由金凱利全資擁有；
「獨立董事委員會」	指	董事會所成立由全體獨立非執行董事組成的董事會獨立委員會，以就收購向獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	姚先生、紀先生、紀女士及紀建德先生以及彼等各自聯繫人除外的股東；
「金凱利」	指	金凱利投資有限公司，在英屬處女群島註冊成立的公司，於最後可行日期由賣方全資擁有；
「最後可行日期」	指	二零一四年六月二十四日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「紀先生」	指	紀海鵬先生，本公司執行董事兼控股股東；
「姚先生」或 「賣方擔保人」	指	姚耀加先生，紀先生之妻舅、紀女士之舅父及紀建德先生之兄嫂的弟弟，屬本公司關連人士；
「紀女士」	指	紀凱婷女士，非執行董事，紀先生之女；
「百德能」或 「獨立財務顧問」	指	百德能證券有限公司，根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為就收購向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問；

---

## 釋 義

---

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、澳門及台灣；
「物業項目」	指	位於中國廣西省防城港港口區北部灣大道中段的一個物業項目，總建築面積約為2,404,000平方米；
「招股章程」	指	本公司日期為二零一三年十二月十日的招股章程；
「買方」	指	樂盈投資有限公司，在英屬處女群島註冊成立的公司，本公司全資附屬公司；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「銷售股份」	指	金凱利每股面值1.00美元的1股股份，即金凱利於完成前的全部已發行股本；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股；
「股東」	指	本公司股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標集團」	指	金凱利及其附屬公司；
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元；
「賣方」	指	鴻駿隆控股有限公司，在開曼群島註冊成立的公司，於最後可行日期由姚先生全資擁有；及
「%」	指	百分比。

除本通函另有指明外，本通函中以人民幣為單位的金額已經按(僅作說明用途)人民幣1.00元兌1.25港元的匯率換算為港元，惟並不表示任何人民幣或港元金額已經或可按上述匯率或任何其他匯率換算，甚至根本不予換算。



**Logan Property Holdings Company Limited**  
**龍光地產控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3380)

執行董事：

紀海鵬先生  
紀建德先生  
肖旭先生  
賴卓斌先生

非執行董事：

紀凱婷女士

獨立非執行董事：

張化橋先生  
廖家瑩女士  
蔡穗聲先生

註冊辦事處：

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

中國總部及主要營業地點：

中國深圳  
寶安區  
興華路南  
龍光世紀大廈B座2002室

香港主要營業地點：

香港中環  
金融街8號  
國際金融中心二期  
4106-08室

敬啟者：

**須予披露關連交易**

**收購金凱利投資有限公司  
全部股權**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零一四年五月十九日的公告。

於二零一四年五月十九日，買方(本公司全資附屬公司)與賣方及賣方擔保人訂立協議，買方同意以代價人民幣384百萬元(相當於約480百萬港元)從賣方收

## 董事會函件

購銷售股份，即金凱利全部已發行股本。收購完成後，金凱利將成為本公司全資附屬公司，其賬目將與本公司賬目合併。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(a)收購的更多詳情；(b)載有獨立董事委員會就收購致獨立股東之推薦意見的意見函；(c)物業項目的估值報告；及(d)股東特別大會通告。

### 收購

### 協議

日期：二零一四年五月十九日

協議訂約方：

- (1) 買方： 本公司的直接全資附屬公司樂盈投資有限公司
- (2) 賣方： 姚先生(紀先生的妻舅、紀建德先生的兄嫂的弟弟及紀女士的舅父，因此屬於本公司關連人士)全資擁有的公司鴻駿隆控股有限公司
- (3) 賣方擔保人： 姚先生

### 內容

根據協議，買賣雙方同意以代價交易銷售股份，即金凱利的全部已發行股份。

金凱利及其附屬公司於二零一三年十二月三十一日的合併資產淨值(未經審核)為約人民幣130百萬元。金凱利於緊接收購日期前兩年的財務業績如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元
除稅前淨溢利	91,321	129,837
除稅後淨溢利	60,259	78,561

---

## 董事會函件

---

收購完成後，金凱利及其附屬公司成為本公司附屬公司，其賬目將與本公司賬目合併。

### 代價

代價為人民幣384百萬元(相當於約480百萬港元)。

代價經雙方參考賣方應佔目標集團權益約人民幣399百萬元後公平磋商釐定。該金額等於(i)目標集團於二零一三年十二月三十一日之合併資產淨值約人民幣130百萬元，加(ii)人民幣269百萬元(相當於物業項目相關物業於二零一四年三月三十一日之估值(即人民幣1,620百萬元)與賬面淨值(即人民幣1,337百萬元)間差額的95%(即金凱利應佔權益))之和。代價較人民幣399百萬元折讓約3.76%。估值人民幣1,620百萬元為物業項目相關物業於二零一四年三月三十一日之市值，未反映金凱利於二零一四年三月三十一日的其他資產及總負債。本公司已檢討目標集團於二零一四年三月三十一日之資產淨值，其與目標集團於二零一三年十二月三十一日之資產淨值並無重大變動。考慮到代價乃經訂約方公平磋商釐定，因此董事(包括獨立非執行董事，但不包括不得於董事會會議投票贊成收購之紀先生、紀建德先生及紀女士)認為收購屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

賣方於二零零七年及二零一一年分別支付13,500,000美元及3,600,000美元以收購廣西金凱利95%股權。儘管代價高於賣方原購買價(約人民幣136百萬元)，惟物業項目價值於過去幾年因物業項目建設工程動工而大幅增加，且物業項目相關土地的市值亦有所增長。

基於以上所述及本通函「收購之理由」一節所載因素，本公司認為代價公平合理，符合本公司及股東整體利益。



---

## 董事會函件

---

代價由本集團以本身資源按以下計劃支付：

- (a) 人民幣4百萬元(相當於約5百萬港元)由買方於完成時向賣方支付；及
- (b) 代價餘額人民幣380百萬元(相當於約475百萬港元)由買方於完成收購一週年內分期支付。

賣方購買廣西金凱利95%之股權所付的原購買價為17.1百萬美元(根據當時美元兌人民幣之匯率約為人民幣136百萬元)。

### 條件

完成買賣銷售股份須達成以下條件：

- (a) 買方滿意對目標集團業務、財務及法律事務的盡職調查結果；
- (b) 協議所載聲明及保證的所有內容真實、準確且無誤導；
- (c) 買方並無發現或獲悉目標集團任何成員公司的異常經營、重大安全事故、有關業務、資產及營運的重大不利變動或未披露的重大風險；
- (d) 賣方擔保人截至完成時或之前已履行協議的責任；
- (e) 並無任何必要第三方同意、政府命令、法律、規例或法令禁止、限制或延誤協議所涉交易；及
- (f) 本公司徵得獨立股東對協議所涉交易的批准。

### 擔保

賣方擔保人同意擔保賣方審慎盡職履行根據本協議承擔的責任。

### 完成

完成將不遲於協議條件達成或獲豁免後第三個營業日(或訂約方可能另行協定的其他時間)進行，惟上文(f)項條件不可獲豁免。截至最後可行日期，除上文(f)項條件以外的所有條件均已達成。

## 金凱利、物業項目及賣方之資料

廣西金凱利由香港金凱利擁有95%權益，而香港金凱利由金凱利全資擁有，而金凱利由賣方全資擁有。

金凱利為於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司。香港金凱利為投資控股公司。賣方為投資控股公司。廣西金凱利為物業項目公司，主要從事物業項目開發及營運。

該物業項目位於中國廣西省防城港港口區北部灣大道中段，沿兩公里海岸線，佔地面積約為784,000平方米，總建築面積約為2,404,000平方米，容積率為2.67，綠化率高達37.7%。該物業包括多層洋房、高層住宅、公寓及配套商舖，配套商舖的總面積約155,000平方米，佔總建築面積約6.4%。物業項目屬住宅項目，開發的配套商舖純粹是為完善住宅物業的功能。物業項目的土地使用權證上所列土地用途為城鎮混合住宅，本公司的業務重點並無改變，仍是招股章程所披露者。物業項目屬住宅項目，本公司特別指出，本公司及關聯人士並無在此發展商業項目的規劃。該物業項目擬分五期開發，其中一期已竣工，二、三、四期正在開發中。

下表載列物業項目二期、三期及四期的開發時間表及重要里程碑：

### 開發計劃

	動工	竣工
2期4組	二零一四年七月(預計)	二零一六年九月
3期1組多層洋房	二零一二年四月	二零一四年五月
3期1組高層住宅	二零一二年二月	二零一四年五月
3期2組高層住宅(1區)	二零一二年十月	二零一四年八月(預計)
3期2組高層住宅(2區)	二零一二年十月	二零一五年五月(預計)
4期多層洋房	二零一三年十二月	二零一四年十二月
配套設施	二零一四年七月(預計)	二零一五年三月前
4期1組	尚未確定	二零一七年(預計)
4期2組	尚未確定	二零一七年(預計)
公寓	尚未確定	二零一七年(預計)
5期	尚未確定	尚未確定

## 董事會函件

本公司預計物業項目的開發成本將為人民幣47億元(不包括土地成本)。

本公司預計物業項目開發成本的30%將以借款撥付，餘下部分以物業銷售的經營現金流撥付。

### 目標集團資產或負債的類別及金額

	於二零一三年 十二月三十一日 (人民幣百萬元)
<b>資產</b>	
—現金及銀行現金	521
—存貨	1,139 <sup>附註(1)</sup>
—其他應收款項	1,270 <sup>附註(2)</sup>
—其他	23
<b>總資產</b>	<b>2,953</b>
<b>負債</b>	
—貸款	1,125
—預收款項	746
—貿易及其他應付款項	929 <sup>附註(2)</sup>
—其他	11
<b>總負債</b>	<b>2,811</b>
<b>權益</b>	142
—金凱利應佔	130
—非控股股東應佔	12

附註(1)：本公司認為，將持作待售物業及發展中物業確認為存貨符合《香港會計準則第2號存貨》第6段的規定。根據該段規定，存貨的定義為(其中包括)(a)正常業務過程中持作待售的資產；或(b)為進行有關銷售而正在生產的資產。由於廣西金凱利的主要業務為物業項目開發，故本公司與核數師討論後一致認為將持作待售物業及發展中物業確認為存貨符合的《香港會計準則第2號》規定。

附註(2)：二零一三年十二月三十一日的其他應收款項主要為應收賣家與姚先生款項的餘額人民幣981百萬元及建築工程預付款人民幣289百萬元。應收賣家與姚先生款項乃因姚先生其他業務所需短期借款而產生。目標集團的貿易及其他應付款項中應付賣家與姚先生款項的結餘為人民幣674百萬元。因此，應收賣家與姚先生款項的淨結餘為人民幣307百萬元。

截至二零一四年五月三十一日，與賣家及姚先生的淨餘額約85%已結清，餘下款項預期於收購完成時結清。

## 收購之理由

本集團主要在中國從事物業開發、物業投資及建築。

本公司認為，由於物業項目的位置及性質符合本集團業務發展重點，且目標集團業務屬受限制業務(定義見招股章程)，故購買金凱利的全部權益符合本公司利益，並可擴大本公司於中國廣西省業務的地理覆蓋範圍。本公司於股份在聯交所上市前約二零一三年一月已向姚先生說明其有意收購物業項目，後來又數次聯絡姚先生，惟姚先生直至二零一四年三月底才向本公司表示有意出售所持金凱利權益。因此，本公司直至二零一四年三月底方可考慮收購物業項目的建議。

雖然根據第14A章姚先生(為紀先生的妻舅、紀女士的舅父及紀建德先生的兄嫂的弟弟)為本公司關連人士，但對於本公司各控股股東於二零一三年十二月三日與本公司訂立的不競爭契約，姚先生並非本公司控股股東的「聯繫人」。根據不競爭契約，「聯繫人」具有上市規則第1.01條所賦予之涵義。就個人而言，包括其配偶或18歲以下子女，但不包括其妻舅或舅父。因此，姚先生及其聯繫人(定義見上市規則第1.01條)不受契約有關受限制業務的限制性條款所約束。本公司於聯交所上市後一直全面遵守不競爭契約。

本公司亦考慮下列因素以釐定會否繼續進行收購：

- a) 物業項目位於廣西壯族自治區，由配有商舖的住宅物業組成，符合招股章程披露之本集團業務重點，本公司會繼續著重於廣東及廣西兩省發展物業開發業務，旨在擴大於兩省主要城市的投資。本公司認為，收購利於提高本集團於廣西省的地位；
- b) 物業項目自開發以來已錄得可觀銷量與溢利。預期物業項目會提高本集團的收益及盈利能力，從而為股東創造價值；及
- c) 防城港位於北部灣經濟區，而該區的發展已列入中國國家發展戰略規劃。北部灣亦是東南亞國家聯盟其他成員國的重要有利平台。本公司認為，北部灣的發展潛力強勁，前景廣闊。

考慮到上述因素，加上本公司為廣西金凱利提供設計、管理及建築服務而熟悉物業項目情況，本公司認為繼續進行收購符合本公司及股東的整體利益。

## 董事會函件

本集團一直向廣西金凱利提供設計、管理及建築服務，因此熟悉項目情況，知悉項目運營風險可控。

截至二零一三年十二月三十一日止三個財政年度各年，物業項目的設計、管理及建築服務收益佔本集團收益的百分比比較小。本公司預計物業項目應佔溢利日後會超過設計、管理及建築服務的收益。請參閱下表所載相關設計、管理及建築服務應佔收益(摘錄自本公司招股章程及二零一三年年報)：

	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
設計服務收益	486	7,419	3,650
管理服務收益	-	2,861	1,739
建築服務收益	-	-	310,455
設計、管理及建築服務之 總收益	486	10,280	315,844
本集團總收益	3,447,474	6,587,660	11,119,424
百分比	0.01%	0.2%	2.8%

本集團亦將減少關連方交易以及鞏固對物業項目開發之控制。收購完成後，金凱利及其附屬公司將成為本公司附屬公司。因此，本公司可行使對金凱利、其附屬公司及物業項目的經營管理權及策略控制權。本公司現時為物業項目提供設計、管理及建設服務。

關連交易金額預計減少人民幣541,080,000元及人民幣560,500,000元，即本公司於截至二零一五年十二月三十一日止兩年度為金凱利所提供設計、管理及建設服務的年度上限。

	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
設計服務收益	5,000	-
管理服務收益	2,080	2,500
建設服務收益	534,000	558,000
總計	<u>541,080</u>	<u>560,500</u>

儘管收購完成後本公司因向金凱利提供設計、管理及建設服務所獲收益會

減少，但由於收購完成後，金凱利及其附屬公司將成為本公司的附屬公司，且彼等賬目會併入本公司賬目，因此本公司總收益將會增加，財務狀況亦會改善。

考慮到代價乃經訂約方公平磋商釐定，董事(包括獨立非執行董事，但不包括不得於董事會會議投票贊成收購之紀先生、紀建德先生及紀女士)認為協議乃按一般商業條款訂立且協議條款公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

經作出一切合理查詢，就董事所知、所悉及所信，除紀先生、紀建德先生及紀女士外，概無董事擁有協議的重大權益而不得於批准收購及所涉交易的董事會會議投票。紀先生、紀建德先生及紀女士已放棄於董事會會議投票贊成收購。

### 一般資料

由於有關收購的兩個適用百分比率超過5%但低於25%，因此根據上市規則第14章，收購屬於本公司須予披露交易。於最後可行日期，金凱利由賣方全資擁有，而賣方由姚先生間接全資擁有。由於姚先生為執行董事紀先生的妻舅，為非執行董事紀女士的舅父，亦為執行董事紀建德先生的兄嫂的弟弟，因此根據上市規則，姚先生及賣方均屬於本公司關連人士。因此，收購亦屬於本公司關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、公佈及獨立股東批准規定。

本公司已成立由獨立非執行董事組成之獨立董事委員會就協議及所涉交易條款向獨立股東提供意見，亦已委任獨立財務顧問百德能證券有限公司就協議及所涉交易條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以便獨立股東審議及酌情批准(其中包括)協議所涉收購。由於紀先生、紀女士及紀建德先生均為姚先生的聯系人，而姚先生為賣方的最終實益擁有人及本公司股東，因此姚先生、紀先生、紀女士及紀建德先生及彼等各自聯繫人均不得於股東特別大會就批准協議及所涉交易的決議案投票。

---

## 董事會函件

---

於最後可行日期，本公司並無獲提供有關姚先生及其聯繫人(不包括紀先生、紀女士及紀建德先生)於本公司持股的資料。姚先生及其聯繫人無論如何不得在股東特別大會投票。

於最後可行日期，紀女士通過其家庭信託及所控制公司擁有4,250,000,000股股份的權益，相當於本公司已發行股本85%，亦持有本公司2,050,000份購股權。紀建德先生持有本公司9,840,000份購股權，於最後可行日期並無持有任何股份。於最後可行日期，紀先生持有本公司4,950,000份購股權，視為擁有4,250,000,000股股份的權益，相當於本公司已發行股本85%。

股東特別大會通告載於本通函第57頁至58頁。無論閣下能否出席大會或任何續會，務請閣下按照隨附代表委任表格印備之指示填妥表格，盡快及無論如何須於大會或任何續會指定舉行時間48小時前，送達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。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或任何續會並於會上投票。

### 推薦意見

董事(不包括於收購擁有權益且不得於董事會會議投票贊成協議及所涉交易之紀先生、紀建德先生及紀女士)認為協議條款乃按一般商業條款訂立，對相關股東而言屬公平合理，符合本公司及股東的整體最佳利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈的決議案以批准協議所涉收購。

務請閣下垂注(i)本通函第14至15頁所載獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就協議向獨立股東提供的推薦意見；及(ii)本通函第16頁至36頁所載百德能函件，當中載有其就協議條款是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供的推薦意見。

### 一般資料

亦請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

為及代表  
龍光地產控股有限公司  
主席  
紀海鵬先生  
謹啟

二零一四年六月二十七日

以下為獨立董事委員會致獨立股東有關協議的建議函全文，以供載入通函。



**Logan Property Holdings Company Limited**  
**龍光地產控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3380)

敬啟者：

**須予披露關連交易**

**收購金凱利投資有限公司  
全部股權**

茲提述本公司致股東日期為二零一四年六月二十七日的通函(「通函」)，本函件為通函一部分。除文義另有所指外，通函界定的詞語在本函件具有相同涵義。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會，就協議條款對獨立股東而言是否公平合理且是否符合本集團與股東整體利益向獨立股東提供意見。

敬請閣下垂注通函第16至36頁所載百德能意見函及通函第4至13頁所載董事會函件。



---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮(其中包括)協議條款及本公司情況與百德能所考慮的因素和理由及其意見函所載意見，吾等認為(i)協議條款按一般商業條款訂立，對獨立股東而言公平合理；及(ii)協議的訂立符合本公司及股東整體利益，因此建議獨立股東投票贊成股東特別大會所提呈與協議所涉收購及交易有關的決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表  
獨立董事委員會  
獨立非執行董事  
張化橋先生  
廖家瑩女士  
蔡穗聲先生  
謹啟

二零一四年六月二十七日

以下為獨立財務顧問百德能致獨立董事委員會及獨立股東有關協議之函件全文，以供載入本通函。



百 德 能 證 券 有 限 公 司

香港中環皇后大道中31號  
陸海通大廈21樓

電話  
傳真  
網址

(852) 2841 7000  
(852) 2522 2700  
www.platinum-asia.com

敬啟者：

## 須予披露關連交易

### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就協議項下擬進行的須予披露關連交易（「收購」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。收購詳情載於 貴公司於二零一四年六月二十七日發出之通函（「通函」）的董事會函件。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。

吾等作為獨立財務顧問，須就收購是否於 貴公司日常及一般業務過程中訂立、收購條款是否按公平合理的一般商業條款協定以及是否符合 貴公司及股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；及向獨立董事委員會提供獨立建議。

吾等達致意見時依賴 貴公司董事及／或管理層向吾等提供的資料及事實。吾等已審閱（其中包括）：i) 羅馬國際評估有限公司（「獨立估值師」）所編製日期為二零一四年六月二十七日的獨立估值報告（「估值報告」）；ii) 協議；iii) 貴公司的經審核二零一三年年報（「二零一三年年報」）。

吾等假設通函所載全部資料、事實、觀點及聲明於所有重要方面均為真實、完整及準確，並加以依賴。董事確認彼等對通函內容承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後表示，向吾等所提供的資料並無遺漏重大事實。

吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞或質疑通函所載全部資料及事實以及 貴公司董事及／或管理層向吾等提供之資料及聲明是否真實、準確或完整。此外，吾等並無理由懷疑 貴公司董事及／或管理層向吾等所發表觀點及聲明是否合理。然而，按照慣例，吾等並無核實所獲資料，亦無對 貴公司業務及事務進行任何獨立深入調查。吾等認為吾等已審閱足夠資料，可達致知情意見及為吾等就收購所作出意見提供合理基礎。

吾等獨立於 貴公司或收購的任何其他訂約方或彼等各自之主要股東或關連人士(上市規則所定義者)且與上述各方概無任何聯繫，故視為合資格就收購提供獨立意見。吾等就出任獨立董事委員會及獨立股東有關收購之獨立財務顧問向 貴公司收取費用。除就是次委聘須向吾等支付的一般專業費用外，並無訂立任何安排令吾等可向 貴公司或收購的任何其他訂約方或彼等各自之主要股東或關連人士(上市規則所定義者)收取任何費用或利益。

由張化橋先生、廖家瑩女士及蔡穗聲先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就收購是否於 貴公司日常及一般業務過程中訂立、收購條款是否按就獨立股東而言屬公平合理之一般商業條款協定以及訂立收購是否符合 貴公司及股東整體最佳利益，向獨立股東提供意見。

## 主要考慮因素及理由

達致並向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立財務意見時，吾等已考慮以下主要因素：

### 1. 收購背景

二零一四年五月十九日，買方(貴公司全資附屬公司)與賣方及賣方擔保人訂立協議，買方同意以代價人民幣384百萬元(相當於約480百萬港元)自賣方收購相當於金凱利全部已發行股本的銷售股份。收購完成後，金凱利將成為 貴公司全資附屬公司，其賬目將併入 貴公司賬目。

## 2. 收購原因及好處

### 2.1 貴集團業務

貴集團主要於中國從事物業開發、物業投資及物業建築。

貴公司認為購買金凱利的全部權益符合貴公司利益。貴集團一直向廣西金凱利提供管理、設計及建築管理服務，熟悉項目情況，知悉項目運營風險可控。貴集團亦將減少關連方交易以及鞏固對物業項目的控制。

### 2.2 金凱利、物業項目及賣方之資料

廣西金凱利由香港金凱利擁有95%權益，而香港金凱利由金凱利全資擁有，而金凱利由賣方全資擁有。

金凱利為於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司。香港金凱利為投資控股公司。賣方為投資控股公司。廣西金凱利為物業項目公司，主要從事物業項目的開發及運營。

該物業項目位於中國廣西省防城港港口區北部灣大道中段，沿海岸線兩公里，佔地面積約為784,000平方米，總建築面積約為2,404,000平方米，容積率為2.67，綠化率為37.7%。該物業包括多層洋房、高層住宅、公寓及配套商舖，總面積約155,000平方米，佔總建築面積約6.4%。物業項目屬住宅項目，開發的配套商舖純粹是為完善住宅物業的功能。物業項目的土地使用權證上所列土地用途為城鎮混合住宅。貴公司的業務重點並無改變，仍與招股章程所披露者一致。物業項目屬住宅項目，貴公司特別指出，貴公司與關連人士的業務劃分並無意義。該物業項目擬分五期開發，其中一期已竣工，二、三、四期正在開發。

金凱利及其附屬公司於二零一三年十二月三十一日(未經審核)的合併資產淨值約人民幣130百萬元。金凱利及其附屬公司於緊接收購日期前兩年的合併財務業績如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年	二零一三年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
除稅前淨溢利	91,321	129,837
除稅後淨溢利	60,259	78,561

收購完成後，金凱利及其附屬公司成為 貴公司附屬公司，其賬目將與 貴公司賬目合併。

吾等已審閱目標集團資產及負債類型和數額的詳細分析，認為資產及負債的確認方式符合香港會計準則。此外，吾等注意到有大額資產及負債為應收及應付賣家與姚先生的款項。二零一三年十二月三十一日的應收款項主要為應收賣家與姚先生款項的餘額人民幣981百萬元及建築工程預付款人民幣289百萬元。應收賣家與姚先生款項乃因姚先生其他業務所需短期借款而產生。目標集團的貿易及其他應付款項中應付賣家與姚先生款項的結餘為人民幣674百萬元。因此，應收賣家與姚先生款項的淨結餘為人民幣307百萬元。吾等已向 貴公司管理層查證並得悉截至二零一四年五月三十一日與賣家及姚先生的相關結餘淨額約85%已結清，其餘款項預期於收購完成時結清。因此，吾等認為目標集團的資產及負債結餘並無違規情況。

### 2.3 物業項目位置概覽

該物業項目位於中國廣西壯族自治區(「廣西」)防城港市，南寧以南145公里，位於南寧經濟區範圍內。

防城港市地處廣西南部，面積為6,222平方公里。防城港北連南寧市、東接欽州、西南與越南接壤，是毗鄰北部灣的沿海港口城市，防城港港口是中國西部最大的港口。其地理位置優越，是中國連接東南亞的戰略樞紐。

南寧是廣西省會，亦是廣西最大的城市。南寧建有吳圩國際機場及多條重要鐵路與高速鐵鏈，公認為是該地區的交通樞紐。南寧往返防城港的交通便捷，連接兩地的高鐵每日運行。

下表載列防城港及南寧的人口概況：

表1.1－防城港人口

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
防城港人口(千人)	843	853	894	878	887
防城港城市化率	44.5%	45.2%	不適用 <sup>(3)</sup>	54.7%	51.9%

表1.2－南寧人口

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
南寧人口(百萬人)	6.92	6.98	7.07	7.11	7.14
南寧城市化率	38.2%	38.3%	38.3%	38.3%	38.5%

附註：

- (1) 防城港人口及南寧人口分別指防城港及南寧永久居民數目。
- (2) 吾等盡力研究公開資料獲得以上數據，截止最後可行日期仍無法公開獲取二零一三年之數據。
- (3) 由於廣西壯族自治區統計局網站上並無披露城市人口資料，因此無法獲得城市化率數據。吾等盡力從公開資料搜集資料，但從所有可得公開來源仍無法獲得。

資料來源：廣西壯族自治區統計局網站(<http://www.gxtj.gov.cn>)

如上文1.1及1.2所示，過往數年，防城港及南寧的人口及城市化率均呈上升趨勢。表明受本地消費預期升幅帶動，防城港及廣西境內中央城區的住宅物業及零售商舖需求呈上揚趨勢。儘管截至最後可行日期無法公開獲得防城港及南寧的最新人口及城市化率數據，但吾等已審閱廣西二零一三年的人口及城市化率數據，因為吾等認為相關數據最能代表廣西兩大主要城市南寧及防城港的數據。吾等注意到，廣西人口由二零一二年的46.82百萬人增至二零一三年的47.19百萬人，

而廣西整體城市化率由二零一二年的43.5%升至二零一三年的44.8%。因此，吾等認為防城港及南寧人口及城市化率的整體上升趨勢於二零一三年將會持續。

基於上文所述，吾等認為金凱利可受惠於防城港及廣西的整體人口增長所帶來的住宅及零售物業需求之升勢。

**表2.1－防城港本地生產總值(「本地生產總值」)及本地生產總值增長**

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
防城港本地生產總值 (人民幣十億元)	21.33	25.10	32.04	41.38	45.75	52.52
防城港本地生產總值 增長(%)	20.2%	22.6%	17.8%	15.3%	12.5%	12.4%

**表2.2－南寧本地生產總值(「本地生產總值」)及本地生產總值增長**

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
南寧本地生產總值 (人民幣十億元)	132.04	152.47	180.03	221.15	250.36	280.35
南寧本地生產總值增長(%)	14.7%	15.1%	14.2%	13.5%	12.3%	10.3%

資料來源：廣西壯族自治區統計局網站(<http://www.gxtj.gov.cn>)、南寧市政府網站(<http://www.nanning.gov.cn>)及防城港市政府網站(<http://www.fcgs.gov.cn>)。

如上文表2.1及2.2所示，二零零八年至二零一三年，防城港及南寧的本地生產總值增長率分別介乎年比約12.4%至22.6%及年比約10.3%至15.1%，表明防城港的本地生產總值增長符合南寧的本地生產總值增長。儘管近年來全球金融危機對全球多個國家及地區之經濟發展造成嚴重不利影響，防城港的本地生產總值仍維持強勁增長。根據廣西政府提供的資料，防城港的人均本地生產總值居廣西之首，而南寧的本地生產總值為廣西最高。兩地的經濟關係密切而南寧的經濟基礎為廣西之首，直接對防城港的物業市場有利。

基於上文所述，吾等認為防城港及南寧的本地生產總值持續增長，可為優質住宅及零售物業(包括金凱利)帶來龐大需求。

表3－南寧商品房及住宅物業的平均售價(「平均售價」)

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
南寧綜合商品房					
平均售價					
(每平方米人民幣)	4,202	4,951	5,144	5,321	6,003
南寧住宅物業平均售價					
(每平方米人民幣)	3,972	4,862	5,290	5,133	5,619

附註：

- (1) 南寧綜合商品房平均售價指按綜合商品房銷售面積計算之綜合商品房銷售額，而南寧住宅物業平均售價指按住宅物業銷售面積計算之住宅物業銷售額。
- (2) 南寧綜合商品房包括住房、辦公大樓、貿易與餐飲相關物業及其他。
- (3) 吾等盡力研究公開資料獲得以上數據，截止最後可行日期仍無法公開獲取二零一三年之數據。

資料來源：南寧市統計年鑒及南寧市政府網站  
(<http://www.nanning.gov.cn>)

吾等自 貴公司管理層獲悉防城港過往三年之整體房屋平均售價及建築面積呈上升趨勢。因無法獲取有關防城港商品房及住宅物業平均售價之公開資料，而兩地毗鄰且經濟聯繫緊密，吾等已參考南寧市商品房及住房平均售價。如上表3所示，南寧住宅物業平均售價由二零零八年的每平方米(「平方米」)人民幣3,972元升至二零一二年的每平方米人民幣5,619元，呈總體上揚趨勢，與市內綜合商品房平均售價升幅一致。住宅物業平均售價於二零一一年微跌是由於中國政府近年頒佈的住宅價格調控政策所致。吾等認為該等政策對南寧綜合商品房價格的影響不大，且隨著人口數量增多，市內住房需求殷切，整體商品房平均售價長期內將繼續上升。



如 貴公司管理層所述，並無政策限制異地購房者於防城港購買商業及住宅物業。鑑於防城港為廣西港口，交通便利且毗鄰南寧，南寧居民或因防城港良好的沿海位置而趨向於此購買物業，吾等相信南寧物業市場蓬勃而兩地間日益發展的經濟環境將直接有利於整個廣西地區，尤其是防城港。

#### 2.4 收購原因

##### 物業項目之地點及質素

如上文所述，防城港於過去數年維持強勁經濟增長，其人均本地生產總值位列廣西之首。防城港是中國西部最大的港口。防城港與南寧均為廣西主要城市，兩地經濟聯繫密切且位置臨近，防城港地處廣西省沿海地帶，位置優越，為連接中國與東南亞的戰略樞紐。

該物業項目位於中國廣西省防城港港口區北部灣大道中段，沿海岸線兩公里，佔地面積約為784,000平方米，總建築面積約為2,404,000平方米，容積率為2.67，綠化率為37.7%。該物業項目位於防城港港口區商業核心，地理位置優越。周邊地區運輸配套及基建設施完善，距防城港火車站僅10分鐘車程。防城港通往南寧以及國內其他城市的高鐵於今年年初正式運行。二零一四年六月一日起每天將有兩趟高鐵通往南寧，車程僅一小時。除高鐵外，物業項目附近亦有巴士站，待公路擴建完成後，預期將進一步改善往返南寧的交通。該地區基礎設施完善，配有小學、超市、便利店、餐廳及醫院等設施。

該物業項目包括多層洋房、高層住宅、公寓及配套商舖，為購房者提供多種選擇及價格。該物業項目擬分五期開發，其中一期已竣工，二、三、四期正在開發。該物業項目位於海洋及自建

湖之間，設計巧妙。物業東面為大型湖泊，別墅及聯排別墅面向該湖，居民可享受不同的休閒活動。另一方面，朝西的物業可飽覽西灣美景。此外，物業項目內步行可至沙灘，節假日期間居民可享受完美假期。

除該物業項目之黃金地段及高質素外，貴公司亦有以下收購理由：

- (i) 由於物業項目的位置及性質符合貴集團業務發展重點，且目標集團業務屬受限制業務(定義見招股章程)，故購買金凱利的全部權益符合貴公司利益，並可擴大於中國廣西省的地理覆蓋範圍；
- (ii) 物業項目位於廣西壯族自治區，由配套商舖的住宅物業組成，符合招股章程披露之貴集團業務重點，貴公司會繼續著重於廣東及廣西兩省發展物業開發業務，旨在擴大於兩省主要城市的投資。貴公司認為，收購利於提高貴集團於廣西省的地位；
- (iii) 物業項目已錄得可觀銷量與溢利。預期物業項目會提高貴集團的收益及盈利能力，從而為股東創造價值；
- (iv) 防城港位於北部灣經濟區，而該區的發展已列入中國國家發展戰略規劃。北部灣亦是東南亞國家聯盟其他成員國的重要有利平台。貴公司認為，北部灣的發展潛力強勁，前景廣闊；
- (v) 貴集團一直向廣西金凱利提供設計管理及建築服務，因此熟悉項目情況，知悉項目運營風險可控；及

- (vi) 貴集團亦將減少關連方交易以及鞏固對物業項目開發之控制。收購完成後，金凱利及其附屬公司將成為 貴公司附屬公司。因此， 貴公司可行使對金凱利、其附屬公司及物業項目的經營管理權及策略控制權。 貴公司現時為物業項目提供設計、管理及建築服務。雖然收購完成後， 貴公司向金凱利提供設計、管理及建築服務的收益將會減少，但由於收購完成後金凱利及其附屬公司將成為 貴公司附屬公司，賬目將與 貴公司賬目合併，故 貴公司總收益將會增加，財務狀況亦會提升。

按吾等與 貴公司管理層的討論， 貴公司現時策略為著重於華南地區(即廣東及廣西)的物業發展項目。 貴公司在廣西及廣東已開展建設及物業銷售等物業開發。基於廣西本地生產總值及人口穩步增長，為把握該地區更多潛在商機， 貴集團擬進一步擴大在廣西的地域覆蓋範圍。吾等已向 貴公司管理層查詢 貴集團在廣西的業務計劃，其表示旨在不斷增加在廣西省主要城市的投資，並認為購買金凱利全部權益符合 貴公司利益，金凱利擁有廣西防城港的物業項目。

吾等亦與 貴公司管理層一致同意，由於物業項目自開發以來已錄得可觀銷量與溢利，該物業項目會提高 貴集團的收益及盈利能力，從而為股東創造價值。此外，如上文所闡述，物業項目將受益於所處防城港黃金地段。 貴公司認為中國北部灣經濟區的開發及國家發展戰略規劃令北部灣的發展潛力強勁，前景廣闊，且吾等與 貴公司管理層一致同意，物業項目將受益於防城港的有利位置，不僅因為北部灣經濟區的發展，還因為物業項目具有卓越的基礎設施及周邊環境。

此外，由於廣西金凱利為 貴公司關連方，招股章程披露且吾等亦與 貴公司管理層確認，貴集團自二零零九年以來一直為廣西金凱利提供管理、設計及建築管理服務。因此，吾等與 貴公司管理層一致同意，貴公司熟悉項目情況，知悉項目運營風險可控，而透過鞏固對物業項目之控制，貴集團亦將相應減少關連方交易。

吾等注意到，收購完成後，貴公司向金凱利提供設計、管理及建築服務的收益將會減少。然而，吾等已向 貴公司管理層查詢，且基於彼等的過往經驗，吾等與 貴公司管理層一致同意，物業銷售收益預期將遠多於被對銷的設計、管理及建築服務收益。吾等亦理解，即使設計及建築服務的收益將於 貴公司收購目標集團後被對銷，來自該等業務的淨溢利將仍列作 貴集團的已售物業成本減少。此外，吾等注意到金凱利截至二零一三年十二月三十一日止年度已獲利。鑑於上文所分析的防城港的光明前景，吾等認為，由於收購完成後，金凱利及其附屬公司將成為 貴公司附屬公司，賬目將與 貴公司賬目合併，故 貴公司總收益將會增加，財務狀況亦會提升。

由於(i)物業項目所處黃金地段及高質素及(ii)上文所述 貴公司的理由，吾等認為訂立協議直接符合 貴集團物業開發業務之整體策略，貴集團將受益於防城港之有利位置帶來的對物業項目的強勁需求。

2.5 收購之主要條款

2.5.1 協議

- 日期 : 二零一四年五月十九日
- 訂約方 : (a)買方，貴公司的直接全資附屬公司樂盈投資有限公司
- (b)賣方，姚先生(紀先生的妻舅、紀建德先生的兄嫂的弟弟及紀女士的舅父，因此屬於貴公司關連人士)全資擁有的公司鴻駿隆控股有限公司
- (c)姚先生(賣方擔保人)
- 將出售的資產 : 買方同意自賣方購買銷售股份，即金凱利的全部已發行股本。
- 收購完成後，金凱利將成為貴公司全資附屬公司，其賬目將與貴公司賬目合併。

代價

：代價為人民幣384百萬元(相當於約480百萬港元)，乃經雙方參考賣方應佔目標集團權益約人民幣399百萬元後公平磋商釐定。該金額等於(i)目標集團於二零一三年十二月三十一日之合併資產淨值約人民幣130百萬元，加(ii)人民幣269百萬元(相當於物業項目相關物業於二零一四年三月三十一日之估值(即人民幣1,620百萬元)與物業項目相關物業於二零一四年三月三十一日之賬面淨值(即人民幣1,337百萬元)間差額的95%(即金凱利應佔權益))之和。代價較人民幣399百萬元折讓約3.76%。估值人民幣1,620百萬元為物業項目相關物業於二零一四年三月三十一日之市值，未反映金凱利於二零一四年三月三十一日的其他資產及總負債。

賣方於二零零七年及二零一一年分別支付13,500,000美元及3,600,000美元以收購廣西金凱利95%股權。儘管代價高於賣方購買價約人民幣136百萬元，惟物業項目價值於過去幾年因物業項目建設工程動工而大幅增加，且物業項目相關土地的市值亦因此增長。

代價由 貴集團以內部資源按以下計劃支付：

(a)人民幣4百萬元(相當於約5百萬港元)由買方於完成時向賣方支付；及

(b)代價餘額人民幣380百萬元(相當於約475百萬港元)由買方於完成起一週年內分期支付。

賣方購買廣西金凱利95%之股權的原購買價為17.1百萬美元(根據當時美元兌人民幣之匯率約為人民幣136百萬元)。

- 條件** : 完成買賣銷售股份須達成以下條件：
- (a) 買方滿意對目標集團業務、財務及法律事務的盡職調查結果；
  - (b) 協議所載聲明及保證的所有內容真實、準確且無誤導；
  - (c) 買方並無發現或獲悉目標集團任何成員公司的異常經營、重大安全事故，有關業務、資產及營運的重大不利變動或未披露的重大風險；
  - (d) 賣方擔保人截至完成時或之前已履行協議的責任；
  - (e) 並無任何必要第三方同意、政府命令、法律、規例或法令禁止、限制或延誤協議所涉交易；及
  - (f) 貴公司徵得獨立股東對協議所涉交易的批准。
- 擔保** : 賣方擔保人同意就賣方審慎盡職履行本協議所訂責任提供擔保。
- 完成** : 完成將不遲於協議條件達成或獲豁免後第三個營業日(或訂約方可能另行協定的其他時間)進行，惟上文(f)項條件不可獲豁免。截至最後可行日期，除上述(f)條以外的所有條件均已達成。



### 2.5.2 釐定代價之基準

如通函內董事會函件所載，代價為人民幣384百萬元(相當於約480百萬港元)，乃由訂約各方參考賣方所佔目標集團權益約人民幣399百萬元後公平磋商釐定。該金額等於(i)目標集團於二零一三年十二月三十一日之合併資產淨值約人民幣130百萬元，加(ii)人民幣269百萬元(相當於物業項目相關物業於二零一四年三月三十一日之估值(即人民幣1,620百萬元)與相關物業於二零一四年三月三十一日之賬面淨值(即人民幣1,337百萬元)間差額的95%(即金凱利應佔權益))之和。代價為人民幣399百萬元作出約3.76%的折讓後之數額。

謹請留意，計算金凱利的經調整資產淨值時已計及物業項目相關物業於二零一四年三月三十一日的相關評估市值約人民幣1,620百萬元。按與獨立估值師的討論，估值約人民幣1,620百萬元僅為物業的市值，並不計及其他資產及總負債。吾等使用物業於二零一四年三月三十一日的相關評估市值釐定金凱利的經調整資產淨值。使用物業估值人民幣1,620百萬元，吾等得出經調整資產淨值人民幣399百萬元，即(a)金凱利之控股公司於二零一三年十二月三十一日應佔金凱利合併資產淨值人民幣130百萬元加(b)金凱利應佔物業估值淨增加人民幣269百萬元之和。代價人民幣384百萬元為金凱利經調整資產淨值作出3.76%的折讓後之數額。儘管代價高於賣方購買價約人民幣136百萬元，惟物業項目價值於過去幾年因地價上升及賣方已動工建設多層洋房、高層住宅、公寓及配套商舖而大幅增加。吾等已審閱過去十二個月鄰近地區的土地拍賣價及廣西壯族自治區國土資源廳的地價資料，該等資料顯示鄰近地區的地價在賣方收購物業項目後已上升。因此，吾

等與 貴公司管理層一致同意，過往數年間，防城港的地價已上升，與物業項目價值增加一致。代價按獨立估值師關於物業的相關評估市值釐定，而吾等注意到， 貴公司參考防城港的最近土地成交價格，顯示與代價並無重大差異。因此，吾等認為，代價對 貴公司及股東整體而言公平合理。

代價由 貴集團以內部資源按以下計劃支付：

- (a) 人民幣4百萬元由買方於完成時向賣方支付；及
- (b) 代價餘額人民幣380百萬元由買方於完成起一週年之日支付。

賣方購買廣西金凱利95%之股權的原購買價為17.1百萬美元（根據當時美元兌人民幣之匯率約為人民幣136百萬元）。

為評估釐定代價之基準，吾等已審閱估值報告，並與獨立估值師及 貴公司管理層進行討論。吾等與獨立估值師討論後得悉，彼等為發展中物業進行估值時曾考慮直接比較法。

就物業項目進行估值時，獨立估值師亦採納以下假設：

- (a) 物業將按照 貴集團向獨立估值師提供的最新發展計劃發展及竣工。
- (b) 業主於市場出售現況下物業，而並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何影響該物業價值的類似安排。
- (c) 並無計及有關或影響物業銷售之任何選擇權或優先權，亦無就物業一次過出售或售予單一買家而提供折扣。
- (d) 向獨立估值師遞交的文件所載佔地／建築面積準確無誤。

- (e) 物業不附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

獨立估值師採用直接比較法並假設物業可在現況下交吉出售，且已參考相關市場所得可資比較銷售交易，並計及於估值日期之建設階段相關累計建設成本及專業費用，以及完成發展項目將產生之剩餘成本及費用。

物業項目市值界定為資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行公平交易之估計金額。吾等認為直接比較法為評估混合住宅價值之常用及公認方法。

為評估上述假設是否公平合理，吾等亦與獨立估值師討論評估金凱利所作之主要假設。吾等得悉該等主要假設乃參考防城港可得之可資比較銷售交易後作出。因此，吾等認為評估金凱利時所作出之主要假設屬合理。

此外，吾等與獨立估值師討論彼等之經驗，了解獨立估值師之副主任李偉健博士為註冊專業測量師，於香港、澳門、中國、亞太地區及歐洲物業估值方面累積逾10年經驗。根據英國皇家特許測量師學會（「RICS」）刊發之「RICS估值—專業準則」，實踐經驗乃測試一名人士是否合資格負責估值工作之其中一項方法。鑑於上文所述李偉健博士於香港及中國物業估值方面累積豐富實踐經驗，吾等認為彼合資格就評估金凱利提供可靠估值。根據與獨立估值師的討論，彼等未曾與貴集團建立關係以就財務申報而評估貴集團其他物業。除此之外，彼等與交易之其他方及關連人士目前或過往並無關係。吾等亦已審閱評估金凱利的委聘條款，

獨立估值師所履行工作範疇符合市場慣例，就提供意見而言屬適當。

由於直接比較估值法為常用及公認之物業估值方法，及就估值法所作主要假設合理，故吾等認為釐定代價之基準對 貴公司、獨立董事委員會及獨立股東整體而言屬公平合理。

## 2.6 收購之財務影響

### 2.6.1 對資產淨值之影響

如二零一三年年報所披露，於二零一三年十二月三十一日，貴公司股東應佔資產淨值約為人民幣7,336百萬元。由於收購金凱利並不屬於業務，故此 貴集團於收購時採納資產收購會計法。因此不會對 貴公司股東應佔資產淨值有所影響。

因此，吾等認為收購不會對 貴集團資產淨值有不利影響。

### 2.6.2 對現金／營運資金之影響

誠如二零一三年年報所披露，貴集團之流動資產約為人民幣23,624百萬元，包括銀行結餘及現金約人民幣4,506百萬元，而流動負債約為人民幣13,635百萬元。考慮到收購之代價人民幣384百萬元相比流動資產總值數額較小，對現金／營運資金之影響有限。

因此，吾等認為收購不會對 貴集團之現金及營運資金有重大不利影響。

### 2.6.3 對盈利之影響

誠如二零一三年年報所披露，截至二零一三年十二月三十一日止財政年度，貴公司股東應佔溢利約為人民幣2,024百萬元。

根據金凱利之財務資料，金凱利於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得除稅後溢利約人民幣78.56百萬元。鑑於金凱利已開始盈利且如第2.4「收購理由」一節所分析的防城港的物業市場前景光明，吾等預期金凱利於截至二零一四年十二月三十一日止年度將繼續產生溢利，將對之後 貴公司股東應佔溢利有積極影響。

因此，吾等認為收購將對 貴集團盈利有積極影響。

鑑於：

- i) 對 貴集團資產淨值並無不利影響；
- ii) 不會對 貴集團現金及營運資金有重大不利影響；及
- iii) 對 貴集團盈利有積極影響，

吾等認為，收購將對 貴集團整體有積極財務影響，符合 貴公司及股東整體利益。

## 推薦意見

就收購達致意見時，吾等已考慮上述主要因素及原因，尤其已計及下列各項：

- i) 訂立協議直接配合 貴公司物業開發業務之整體策略；
- ii) 收購條款乃按一般商業條款協定，屬公平合理；
- iii) 收購將對 貴集團整體有積極財務影響，符合 貴公司及股東整體利益；  
及

經考慮上文所述後，吾等認為收購乃於 貴公司日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，且各協議之條款屬公平合理，符合 貴公司及股東整體利益。

---

百德能證券有限公司函件

---

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦而吾等本身亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之有關收購之決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

為及代表  
百德能證券有限公司  
董事兼企業融資部聯席主管  
李瀾  
謹啟

二零一四年六月二十七日

以下為所收取來自獨立估值師羅馬國際評估有限公司編製有關於二零一四年三月三十一日對物業項目估值的函件及估值證書，以供載入本通函。



香港灣仔港灣道26號  
華潤大廈38樓3806室  
電話 (852) 2529 6878 傳真 (852) 2529 6806  
電郵 info@romagroup.com  
<http://www.romagroup.com>

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國廣西省防城港市之兩類物業之物業估值

吾等遵照閣下之指示，對龍光地產控股有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（連同貴公司統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）將收購之物業進行估值，吾等確認已進行視察，作出相關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零一四年三月三十一日（「估值日期」）之市值之意見，以供載入貴公司日期為二零一四年六月二十七日之通函。

## 1. 估值基準

吾等對該物業之估值乃吾等對該物業市值之意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方於雙方均在知情、審慎及非強迫的情況下，於估值日期在公平交易中交換資產或負債之估計金額」。

市值被理解為所估計之資產或負債未經考慮買賣（或交易）成本及未經抵銷任何相關稅項或潛在稅項之價值。

## 2. 物業分類

吾等進行估值時，將 貴集團擁有的物業分為以下類別：

- 第一類—於中國持作待售的物業；及
- 第二類—於中國的發展中物業。

## 3. 估值方法

對於第一類物業，吾等採用直接比較法，假設物業以現況交吉出售及參照相關市場可獲得之可資比較出售交易而進行估值。

評估第二類物業時，吾等假設其已按 貴集團所提供的最新開發方案開發並竣工。吾等亦假設已自相關政府機構獲得與開發方案有關的一切同意、批准及許可，並無繁瑣條件或延誤。達致估值意見時，吾等採用直接比較法，參考相關市場既有可資比較的銷售憑據，並考慮為完成開發已支出的建築成本和將產生的成本及花費，以反映已竣工開發項目的質素。

## 4. 業權調查

有關位於中國的物業，吾等已獲得多份文件副本， 貴集團亦表示並無編製其他相關文件。然而，吾等並無查證文件正本以核實該等物業之現有業權，亦無法確定有否任何修訂未有載於吾等所獲之文件副本中。於估值過程中，吾等依賴 貴集團及其法律顧問山東紹元律師事務所就該等物業之業權所提供之意見及資料。所有文件僅供參考。

吾等亦依賴 貴集團所提供之意見，即現有業主擁有可自由轉讓該等物業之有效及可執行業權，於整個未屆滿年期內可自由及不受干預地使用物業，惟須每年支付政府地租／土地使用費，而所有必須繳付之地價／應付購買代價已全數繳付。

## 5. 估值假設

吾等之估值乃假設業主將該物業以其現況於市場出售，且並無附有任何可影響該物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安



排。此外，吾等於估值時並無計及任何有關或影響出售該等物業之選擇權或優先購買權，亦並無就一次過出售或售予單一買家之該等物業提供折扣。

## 6. 資料來源

於估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納提供予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、該等物業之識別、佔用詳情、地盤／佔地面積、樓齡及所有其他有關可影響該等物業價值事宜之意見。所有文件僅供參考。

吾等並無理由懷疑吾等獲提供資料之真實及準確性。吾等亦獲悉所獲提供之資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲充分資料以達致知情見解，且無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

## 7. 估值考慮因素

吾等已視察該等物業之外部，並於可能情況視察該等物業之內部。吾等並無為該等物業進行結構測量。然而，於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能匯報該等物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上之損壞。吾等亦無對任何屋宇設備進行測試。

吾等並無進行實地測量以核實有關物業之地盤／佔地面積，惟吾等已假設吾等所獲文件所示之地盤／佔地面積均屬正確。除另有註明者外，載於估值證書之所有尺寸、量度及面積均以 貴集團提供予吾等之文件內所載之資料為依據，故僅為約數。

吾等之估值並無考慮該物業之任何抵押、按揭或拖欠款項以及出售時可能引致之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業並無任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

吾等之估值乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12項所載之規定編製，並符合香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會評估準則(二零一二年版本)》。

8. 備註

除另有註明者外，吾等估值所載之貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）為單位。

隨函附奉吾等之估值及估值證書概要。

此致

香港中環  
金融街8號  
國際金融中心二期  
4106-08室  
龍光地產控股有限公司 台照

代表  
羅馬國際評估有限公司

---

聯席董事  
李偉健博士  
*BCom (Property) MFin PhD(BA)*  
*MHKIS RPS(GP) AAPI CPV CPV(Business)*  
謹啟

二零一四年六月二十七日

附註：李偉健博士是註冊專業測量師（產業測量），並為香港測量師學會會員及澳洲房地產學會會員。彼於香港、澳門、中國、亞太地區及歐洲國家擁有超過十年的估值經驗。

## 估值概要

## 第一類－於中國持作待售的物業

編號	物業	於二零一四年 三月三十一日 現況下之市值
1.	位於中國廣西省防城港市港口區北部灣大道中段一個名為「陽光海岸」的城鎮混合住宅發展項目的一、二及三期(未出售部分)	人民幣277,000,000元

## 第二類－於中國的發展中物業

編號	物業	於二零一四年 三月三十一日 現況下之市值
2.	位於中國廣西省防城港市港口區北部灣大道中段一個名為「陽光海岸」的在建城鎮混合住宅發展項目的二、三、四及五期(部分)	人民幣1,343,000,000元

總計：人民幣1,620,000,000元

## 估值證書

## 第一類－於中國持作待售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 三月三十一日 現況下之市值
1.	位於中國廣西省防城港市港口區北部灣大道中段一個名為「陽光海岸」的城鎮混合住宅發展項目的一、二及三期(未出售部分)	該物業包括三幅總地盤面積約784,173.02平方米的土地。土地上興建附配套商業部分的城鎮混合住宅發展項目(連同第2號物業)名為「陽光海岸」。	貴集團表示，該物業為持作待售。	人民幣277,000,000元
		該物業發展項目分為五期，第一期、第二及三期部分總建築面積(「 <b>建築面積</b> 」)約502,125.32平方米已於二零一三年竣工(「 <b>已竣工部分</b> 」)。		
		該物業總建築面積約90,965.09平方米的已竣工部分尚未出售。		
		該物業的土地使用權已訂約授出，於二零七六年一月十六日到期，作城鎮混合住宅用途。		

## 附註：

- 根據二零零五年一月十一日的國有土地使用權出讓合同(「**出讓合同**」)，總地盤面積約784,494.02平方米的該物業的土地使用權已由防城港市國土資源局訂約授予廣西金凱利置業有限公司(「**廣西金凱利**」)，於二零七六年一月十六日到期，作城鎮混合住宅用途，代價為人民幣117,524,102.85元。

2. 根據多份國有土地使用權證，總地盤面積約784,173.02平方米的該物業的土地使用權已出讓予廣西金凱利，於二零七六年一月十六日到期，作城鎮混合住宅用途，總代價為人民幣308,360,454.27元。詳情如下：

土地使用權證編號	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
防港國用(2013)第0419號	二零七六年一月十六日	36,575.88
防港國用(2013)第0420號	二零七六年一月十六日	142,324.34
防港國用(2013)第0421號	二零七六年一月十六日	17,989.25
防港國用(2013)第0422號	二零七六年一月十六日	26,957.02
防港國用(2013)第0423號	二零七六年一月十六日	46,550.30
防港國用(2013)第0424號	二零七六年一月十六日	55,766.30
防港國用(2013)第0425號	二零七六年一月十六日	64,305.43
防港國用(2013)第0284號	二零七六年一月十六日	76,470.08
防港國用(2013)第0497號	二零七六年一月十六日	47,228.82
防港國用(2013)第0498號	二零七六年一月十六日	84,817.40
防港國用(2013)第0499號	二零七六年一月十六日	35,162.57
防港國用(2013)第0500號	二零七六年一月十六日	67,583.31
防港國用(2013)第0501號	二零七六年一月十六日	29,586.05
防港國用(2013)第0502號	二零七六年一月十六日	52,856.27
<b>總計：</b>		<b><u>784,173.02</u></b>

3. 根據多份建設工程竣工驗收報告，總建築面積約502,125.32平方米已竣工。
4. 根據多份商品房預售許可證，總建築面積約942,415.18平方米(連同第2號物業)已獲准預售。貴集團表示，總建築面積約411,160.23平方米已按總代價人民幣1,690,561,000元售出，並無計入估值。
5. 根據二零一三年十二月九日的最高額抵押合同T131167604-3號，該物業一幅地盤面積約84,817.40平方米土地的土地使用權(防港國用(2013)第0498號)抵押予平安信託有限公司，作為擔保自二零一三年十二月九日開始至二零一六年五月八日屆滿信用額度最高人民幣400,000,000元的抵押品。
6. 根據二零一二年十二月十八日的最高額抵押合同2012年防港中銀司押字008號，該物業總地盤面積約341,588.69平方米土地部分的多份土地使用權(防港國用(2006)第334及335號)及該物業3期總建築面積約148,786.82平方米多個部分抵押予中國銀行股份有限公司防城港分行，作為最高人民幣290,000,000元信用額度的擔保。
7. 根據貴集團所提供的資料，業權狀況如下：
- |            |   |
|------------|---|
| 土地使用權證     | 有 |
| 建設工程竣工驗收報告 | 有 |
| 商品房預售許可證   | 有 |
8. 吾等的驗收由李偉健博士於二零一四年五月進行。

9. 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - a. 廣西金凱利為物業業主；
  - b. 除上述抵押外，廣西金凱利有權佔用、使用、租賃、抵押、於市場自由轉讓該物業且不限制該物業的其他權利；
  - c. 該物業未違反獲批用途；及
  - d. 地價已全數繳付。

## 估值證書

## 第二類－於中國的發展中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 三月三十一日 現況下之市值
2.	位於中國廣西省防城港市港口區北部灣大道中段一個名為「陽光海岸」的在建城鎮混合住宅發展項目的二、三、四及五期(部分)	該物業包括三幅總地盤面積約784,173.02平方米的土地。土地上興建附配套商業部分的城鎮混合住宅發展項目(連同第1號物業)名為「陽光海岸」。	貴集團表示，已獲得批文的在建工程目前在建中。 該物業總地盤面積約337,957.03平方米的餘下部分有待開發，計劃於二零一七年竣工。	人民幣1,343,000,000元
		該物業發展項目分為五期，第一期、第二及三期部分已竣工(即第1號物業)。		
		該物業指在建的分期物業(「在建工程」)。竣工後，該物業第四及三期部分以及配套設施的總建築面積將約為554,516.51平方米，計劃於二零一四年至二零一五年分期竣工。		
		貴集團表示，在建工程的估計總建設成本約為人民幣1,491,870,000元，其中截至估值日期已產生人民幣737,015,707元。		
		該物業總地盤面積約337,957.03平方米的二期、三期及四期部分及五期於估值日期為空置。		
		該物業的土地使用權已訂約授出，於二零七六年一月十六日到期，作城鎮混合住宅用途。		

附註：

1. 根據二零零五年一月十一日的國有土地使用權出讓合同(「出讓合同」)，總地盤面積約784,494.02平方米的該物業的土地使用權已由防城港市國土資源局訂約授予廣西金凱利置業有限公司(「廣西金凱利」)，於二零一七年一月十六日到期，作城鎮混合住宅用途，代價為人民幣117,524,102.85元。
2. 根據二零一三年三月十一日的國有土地使用權出讓合同修訂協議(「修訂協議」)，該物業的最大容積率改為2.67，惟須待支付地價人民幣190,836,351.42元。貴集團表示，該筆地價已悉數結清。
3. 根據多份國有土地使用權證，總地盤面積約784,173.02平方米的該物業的土地使用權已出讓予廣西金凱利，於二零七六年一月十六日到期，作城鎮混合住宅用途，總代價為人民幣308,360,454.27元。詳情如下：

土地使用權證編號	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
防港國用(2013)第0419號	二零七六年一月十六日	36,575.88
防港國用(2013)第0420號	二零七六年一月十六日	142,324.34
防港國用(2013)第0421號	二零七六年一月十六日	17,989.25
防港國用(2013)第0422號	二零七六年一月十六日	26,957.02
防港國用(2013)第0423號	二零七六年一月十六日	46,550.30
防港國用(2013)第0424號	二零七六年一月十六日	55,766.30
防港國用(2013)第0425號	二零七六年一月十六日	64,305.43
防港國用(2013)第0284號	二零七六年一月十六日	76,470.08
防港國用(2013)第0497號	二零七六年一月十六日	47,228.82
防港國用(2013)第0498號	二零七六年一月十六日	84,817.40
防港國用(2013)第0499號	二零七六年一月十六日	35,162.57
防港國用(2013)第0500號	二零七六年一月十六日	67,583.31
防港國用(2013)第0501號	二零七六年一月十六日	29,586.05
防港國用(2013)第0502號	二零七六年一月十六日	52,856.27
<b>總計：</b>		<b>784,173.02</b>

4. 根據出讓合同、修訂協議及多份土地使用權證，該物業的開發限制概述如下：
 

用途	：	住宅及商業用途(城鎮混合住宅用途)
地盤面積	：	784,173.02平方米
容積率	：	≤ 2.67
最大許可建築面積	：	2,093,744.75平方米
密度	：	≤ 30%
5. 根據多份建設用地規劃許可證防規公地(2006) 074、075、076號，廣西金凱利獲批准建設總地盤面積約784,173.02平方米附配套商業部分的多幢住宅樓宇。
6. 根據多份施工許可證，廣西金凱利獲准開發總建築面積約554,516.51平方米附配套商業部分的多幢住宅樓宇。
7. 截至估值日期，建議發展項目(第1號物業除外)竣工後的市值為約為人民幣7,526,000,000元。



8. 根據多份商品房預售許可證，總建築面積約942,415.18平方米(連同第1號物業)已獲准預售。
9. 根據二零一三年十二月九日的最高額抵押合同T131167604-3號，該物業一幅地盤面積約84,817.40平方米土地的土地使用權(防港國用(2013)第0498號)抵押予平安信託有限公司，作為擔保自二零一三年十二月九日開始至二零一六年五月八日屆滿信用額度最高人民幣400,000,000元的抵押品。
10. 根據二零一二年十二月十八日的最高額抵押合同2012年防港中銀司押字008號，該物業總地盤面積約341,588.69平方米土地部分的多份土地使用權(防港國用(2006)第334及335號)及該物業3期總建築面積約148,786.82平方米多個部分抵押予中國銀行股份有限公司防城港分行，作為最高人民幣290,000,000元信用額度的擔保。
11. 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況如下：
- |           |    |
|-----------|----|
| 土地使用權證    | 有  |
| 建設用地規劃許可證 | 有  |
| 建設工程施工許可證 | 有  |
| 商品房預售許可證  | 部分 |
12. 吾等的驗收由李偉健博士於二零一四年五月進行。
13. 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 廣西金凱利為物業業主；
  - 除上述抵押外，廣西金凱利有權佔用、使用、租賃、抵押、於市場自由轉讓該物業且不限制該物業的其他權利；
  - 該物業未違反獲批用途；
  - 相關政府文件並無提及物業竣工日期的限制；及
  - 地價已全數繳付。
14. 對已竣工物業進行估值時，吾等已假設住宅部分及配套商業部分的售價分別為約人民幣3,500元及約人民幣15,000元。吾等已參考同區住宅及商業樓宇和目標物業本身的平均售價。吾等亦已收集和分析同區同類型混合住宅發展項目的比較數據。價格視乎(但不限於)樓齡、位置及面積大小等因素而定。

獨立估值師羅馬國際評估有限公司已評估目標集團金凱利所持物業的價值，出具意見表示物業於二零一四年三月三十一日之市值為人民幣1,620百萬元。有關該等物業之估值報告、估值概要及估值證書之意見函全文載於本通函附錄一。

下表載列目標集團物業估值之數字與目標集團綜合財務報表所載數字之對賬：

	人民幣百萬元
物業於二零一三年十二月三十一日之賬面淨值	1,139
二零一四年一月一日至二零一四年三月三十一日 期間之添置	<u>198</u>
於二零一四年三月三十一日之賬面淨值	1,337
於二零一四年三月三十一日之估值盈餘	<u>283</u>
物業於二零一四年三月三十一日之市值	<u><u>1,620</u></u>

## 1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則規定須提供有關本集團的資料，董事共同及個別就本通函所載資料承擔全部責任。董事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大方面均準確完整，並無誤導或欺騙成分，亦無遺漏其他事實致使本通函任何陳述或本通函有所誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事與主要行政人員

於最後可行日期，除下文披露者外，本公司董事及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)的股份、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的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文當作或視為彼等擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市發行人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：

#### (i) 股權

董事姓名	權益性質	股份數目	概約持股百分比
紀先生	受控法團權益(附註2)	4,250,000,000(L)	85%
	實益權益(附註3)	13,120,000(L)	0.26%
	(附註4)		
紀女士	家族信託受益人	4,250,000,000(L)	85%
	受控法團權益(附註2)		
	實益權益(附註3)	2,050,000(L)	0.04%
紀建德先生	實益權益(附註3)	9,840,000(L)	0.20%
肖旭先生	實益權益(附註3)	4,470,000(L)	0.09%
賴卓斌先生	實益權益(附註3)	4,170,000(L)	0.08%

附註：

- (1) 「L」指該人士所持股份好倉。
- (2) 紀女士為家族信託的託管人及受益人，亦按以下方式間接擁有850,000,000股股份的權益：

受控法團名稱	股份數目	概約持股百分比
龍禧投資有限公司	425,000,000(L)	8.5%
高潤控股有限公司	212,500,000(L)	4.25%
興匯有限公司	212,500,000(L)	4.25%
	<u>850,000,000(L)</u>	<u>17%</u>

紀先生視為透過Junxi Investments Limited及紀女士擁有股份，原因是(i) Junxi Investments Limited是一家由家族信託全資擁有的公司，而紀女士是家族信託的託管人及受益人，及(ii)紀女士慣常按照紀先生的指示行事。

- (3) 代表本公司因根據本公司購股權計劃所授出購股權獲行使而將發行及配發的股份。

截至二零一三年十二月三十一日，本公司並無授出購股權。二零一四年五月二十九日，本公司授出合共190,090,000份購股權，其中25,480,000份授予董事。於最後可行日期，190,090,000份購股權尚未行使。授予董事之購股權詳情如下：

授出日期	:	二零一四年五月二十九日
行使價	:	每股2.340港元
歸屬期	:	授予董事之購股權將自二零一五年五月二十九日起至二零一九年五月二十八日止四年內平均歸屬
行使期	:	購股權可於授出日期起計六年內行使，惟受上述歸屬期所規限

- (4) 授予紀先生8,170,000份購股權(自13,120,000份購股權中授出)須待本公司獨立股東於股東特別大會批准。

## (ii) 本公司相聯法團權益

董事姓名	相聯法團名稱	概約持股百分比
紀女士	Junxi Investments Limited	100%

## (b) 主要股東

據本公司董事及主要行政人員所知，於最後可行日期，以下股東於本公司股份及相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露或記錄於根據證券及期貨條例第336條所存置登記冊的權益或淡倉：

## 本公司股份及相關股份好倉

股東姓名/名稱	所持權益性質	股份數目	概約持股百分比
紀先生	其他	4,250,000,000(L)	85%
	實益權益(附註4及5)	13,120,000(L)	0.26%
紀女士	受控法團家族信託 權益的受益人 (附註2)	4,250,000,000(L)	85%
	實益權益(附註4)	2,050,000(L)	0.04%
Brock Nominees Limited (附註3)	代名人	3,400,000,000(L)	68%

股東姓名／名稱	所持權益性質	股份數目	概約持股百分比
Credit Suisse Trust Limited (附註3)	受託人	3,400,000,000(L)	68%
Junxi Investments Limited (附註3)	實益擁有人	3,400,000,000(L)	68%
Kei Family United Limited (附註3)	受控法團權益	3,400,000,000(L)	68%
Tenby Nominees Limited (附註3)	代名人	3,400,000,000(L)	68%
龍禧投資有限公司	實益擁有人	425,000,000(L)	8.5%

附註：

- (1) 字母「L」代表有關人士於股份的好倉。
- (2) 紀女士透過龍禧投資有限公司、高潤控股有限公司及興匯有限公司間接擁有本公司權益，上述公司共同擁有本公司17%的股權。
- (3) 紀女士為家族信託(為持有紀女士及其家庭成員(不包括紀先生)於本公司的權益而設)的託管人及受益人。家族信託持有Kei Family United Limited全部股權，而Kei Family United Limited持有Junxi Investments Limited全部股權。此外，紀先生被視為透過Junxi Investments Limited及紀女士擁有本公司權益，原因是(i) Junxi Investments Limited是一家由家族信託全資擁有的公司，而紀女士是家族信託的託管人及受益人，及(ii) 紀女士慣常按照紀先生的指示行事。
- (4) 代表本公司因根據購股權計劃所授出購股權獲行使而將發行及配發的股份。
- (5) 紀先生視為擁有的權益股份數目包括根據本公司購股權計劃擬授予紀先生的8,170,000份購股權，惟須待本公司獨立股東於股東特別大會通過。

就本公司董事及主要行政人員所知，於最後可行日期概無其他人士(本公司董事及主要行政人員除外)於股份或相關股份擁有、視為或當作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，或直接或間接擁有賦有權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益或持有該等股本任何購股權。

紀女士為Junxi Investments Limited董事。除所披露者外，於最後可行日期概無董事為於本公司股份或相關股份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董事或僱員。

### 3. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司或本公司任何相聯法團訂立或擬訂立服務合約，即將屆滿或可於一年內無須賠償(法定賠償除外)而終止的合約除外。

### 4. 董事的競爭業務權益

於最後可行日期，紀先生及紀女士持有廣東龍光集團物業管理有限公司及龍光地產股份有限公司權益。

本集團主要在廣東省從事住宅物業或綜合用途物業的發展，主要是指具有配置於本集團住宅項目的配套發展項目(例如商舖、超級市場及停車場等)的住宅物業。另一方面，相關集團(即紀先生與紀女士控制的公司)則主要從事物業管理業務(由廣東龍光集團物業管理有限公司經營)和酒店及商用物業發展業務(由龍光地產股份有限公司經營)(統稱「**相關業務**」)，該等業務均非本集團核心業務。

董事認為相關業務與本集團業務有明確區分，概無相關業務會或預期會與本集團核心業務住宅物業開發競爭。紀先生與紀女士已向本集團發出不競爭契約。

詳情請參閱本公司二零一三年十二月十日招股章程「與控股股東的關係」一節。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事或彼等各自聯繫人並無擁有與本集團業務有或可能有直接或間接競爭關係而根據上市規則須予披露的任何業務權益。

## 5. 重大不利變動

就董事所知，本集團的財務或經營狀況自二零一三年十二月三十一日(即本公司最近期公佈經審核賬目編製日期)以來並無任何重大不利變動。

## 6. 專家資質與同意書

百德能與羅馬各自己就本通函的刊發發出同意書，同意按本通函所載形式及內容轉載其函件及／或報告並引述其名稱，且迄今為止並無撤回相關同意書。

出具本通函所載意見或建議的專家或專業顧問的資質如下：

名稱	資質
百德能證券有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團
羅馬國際評估有限公司	註冊專業測量師、估值師及物業顧問

於最後可行日期，百德能與羅馬概無持有本集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日(即本公司最近期公佈經審核財務報表的編製日期)以來所或擬收購、出售或租用任何資產的任何直接或間接權益，亦無實益擁有本集團任何成員公司股本權益，更無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(無論是否可依法執行)。

## 7. 一般事項

- (a) 概無董事擁有本集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日(即本公司最近期公佈經審核賬目的編製日期)以來直至最後可行日期止所或擬收購、出售或租用任何資產的任何直接或間接權益。



- (b) 除本通函所披露者外，於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立處於有效期內且對本集團業務而言屬重大的合約或安排中擁有重大權益。
- (c) 本公司的公司秘書為李昕穎女士。李女士為卓佳專業商務有限公司企業服務分部董事，亦為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會資深會員，擁有逾24年的企業顧問服務經驗。
- (d) 本公司的合規顧問為新百利融資有限公司。
- (e) 本公司的註冊辦事處為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (f) 本公司的香港主要營業地點為香港中環金融街8號國際金融中心二期4106-08室。
- (g) 本公司的香港股份過戶登記分處為香港皇后大道東183號合和中心22樓的卓佳證券登記有限公司。
- (h) 本公司的股份過戶登記總處為Codan Trust Company (Cayman) Limited, Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (i) 本通函以英文版本為準，中文版本僅作說明用途。

## 8. 備查文件

以下文件副本可由本通函日期起至股東特別大會(包括該日)止期間的任何工作日(公眾假期除外)的正常營業時間內，前往本公司的香港主要營業地點香港中環金融街8號國際金融中心二期4106-08室查閱：

- (a) 協議；
- (b) 本通函第14至15頁所載獨立董事委員會函件；
- (c) 本通函第16至36頁所載百德能函件；

- (d) 本附錄「專家資質與同意書」一節所述同意書；
- (e) 本通函附錄一所載羅馬出具的物業估值報告；及
- (f) 本通函。



**Logan Property Holdings Company Limited**  
**龍光地產控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3380)

茲通告龍光地產控股有限公司(「本公司」)股東特別大會謹定於二零一四年七月三十一日(星期四)下午三時正假座香港灣仔港灣道18號中環廣場35樓雷格斯商務中心舉行，以審議及酌情通過本公司以下普通決議案(不論有否修訂)：

**普通決議案**

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司二零一四年六月二十七日之通函(「通函」)所定義之買方、賣方及賣方擔保人於二零一四年五月十九日訂立的買賣協議(「協議」)，標有「A」字樣的協議副本已呈交股東特別大會(「股東特別大會」)由股東特別大會主席簡簽以資識別。根據協議，買方有條件同意收購而賣方有條件同意以代價人民幣384,000,000元(相當於約480,000,000港元)出售銷售股份(定義見通函)，亦同意據此擬進行的所有交易；及
- (b) 謹此批准本公司任何一名董事就彼等認為履行協議及據此擬進行之交易及／或使其全面生效而言屬必須、適當或適宜而進一步進行的所有相關行動及事項及簽署和簽立所有該等文件，並進行一切該等行動。」

承董事會命  
龍光地產控股有限公司  
主席  
紀海鵬先生

香港，二零一四年六月二十七日

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

1. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)要求，除主席真誠決定允許以舉手方式表決僅與程序或行政事項有關的決議案外，會上所有決議案將以投票方式表決，投票結果將按照上市規則規定刊載於香港交易及結算所有限公司及本公司網站。
2. 凡有權出席上述大會及在會上投票的本公司股東，均可委派一名代表出席大會並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。如委派一名以上代表，則須指明每名受委代表所代表的股份數目及類別。
3. 代表委任表格連同經授權人簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經過核證的該等授權書或授權文件副本，須不遲於上述大會或其續會指定舉行時間前48小時送達本公司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)，方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會並於會上投票，而委任代表的文書相應視為撤銷。