

---

此乃要件 請即處理

---

閣下對本通函或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有漢基控股有限公司（「本公司」）股份，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，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，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，對其準確性或完備性亦無發表聲明，且表明不會就本通函全部或任何部分內容或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



**HERITAGE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

**漢基控股有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：412)

(1) 主要交易 –  
出售GOLD MOUNTAIN LIMITED權益；  
及  
(2) 股東特別大會通告

---

本公司之股東特別大會將於二零一五年七月十三日（星期一）上午九時正假座香港北角城市花園道9號城市花園酒店一樓V234宴會廳一粵舉行，召開大會之通告載於本通函第36至37頁。隨本通函附奉本公司股東在股東特別大會上適用的代表委任表格。無論

閣下是否有意親身出席大會，敬請盡快按照列印於隨附之代表委任表格上之指示填妥表格及交回本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，而無論如何，必須於大會指定舉行時間48小時前送達，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可隨意願出席大會及於會上投票。

\* 僅供識別

二零一五年六月二十四日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	12
附錄二 – 該等林地之估值報告 .....	15
附錄三 – 一般資料 .....	30
股東特別大會通告 .....	36

---

## 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：

「該公佈」	指	本公司於二零一五年五月二十一日就出售事項訂立的公佈
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行於一般開放辦理清算及結算業務的任何日子(不包括星期六、星期日、公眾假期及於上午九時正至下午五時正任何時間香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號之日)
「本公司」	指	漢基控股有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主機板上市(股份代號：412)
「完成」	指	根據出售協議完成出售事項
「完成日期」	指	賣方及向買方將釐定的完成日期，不得遲於根據出售協議全部條件獲達成(或如適用，獲豁免)日期後一(1)個曆月
「關連人士」	指	具有上市規則賦予其的含義
「對價」	指	出售事項的對價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據出售協議向買方出售銷售股份及銷售貸款
「出售協議」	指	賣方與買方於二零一五年五月二十一日(交易時段後)就出售事項訂立的買賣協議
「出售集團」	指	將根據出售協議出售的Gold Mountain及其附屬公司
「最終估值」	指	由獨立專業估值師利駿行提供的估值報告中所列該等林地市值的估值

---

## 釋 義

---

「該等林地」	指	本通函所提述盛源(天津)投資管理服務有限公司(一間於中國天津成立之外商獨資企業,為賣方之間接全資附屬公司)持有位於中國河北省秦皇島市青龍滿族自治縣三星口鄉多個地點之林地地塊
「Gold Mountain」	指	Gold Mountain Limited, 一間於二零一三年五月十三日在馬紹爾群島共和國註冊成立的公司,為賣方的全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本公司及其關連人士(定義見上市規則)並無關連的人士或公司
「利駿行」	指	利駿行測量師有限公司,獨立專業估值師
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「買方」	指	Trillion Cheer Toprich Limited
「銷售貸款」	指	於完成時Gold Mountain或(如適用)其附屬公司結欠賣方或其聯繫人士的全部股東貸款及其他債項
「銷售股份」	指	100股每股1美元的普通股,相當於Gold Mountain全部已發行股份,由賣方全資擁有
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00025港元的普通股
「股東」	指	本公司股份持有人

---

## 釋 義

---

「股東特別大會」	指	本公司將於二零一五年七月十三日(星期一)召開的股東特別大會以考慮及酌情批准(其中包括)出售事項、出售協議及據此擬進行的交易
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予其的含義
「估值報告」	指	獨立專業估值師利駿行編製的估值報告(載於本通函附錄二)
「賣方」	指	本公司
「人民幣」	指	人民幣, 中國法定貨幣
「港元」	指	港元, 香港法定貨幣
「美元」	指	美元, 美國法定貨幣

本通函及隨附代表委任表格的中英文版如有任何歧義, 概以中文版為準。

\* 僅供識別



**HERITAGE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

**漢基控股有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：412)

執行董事：

邱偉隆先生

Jonathan Ross博士

馬超先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

杜成泉先生

鍾育麟先生

張榮平先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

北角

馬寶道28號

華匯中心29樓

敬啟者：

(1)主要交易－  
出售GOLD MOUNTAIN LIMITED權益；  
及  
(2)股東特別大會通告

**緒言**

於二零一五年五月二十一日(交易時段後)，本公司(作為賣方)與買方訂立出售協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買銷售股份及銷售貸款，現金代價為720,000,000港元(經調整)。銷售股份指Gold Mountain全部已發行股本。銷售貸款指於完成交易時Gold Mountain或(如適用)其附屬公司結欠賣方或其聯繫人士的全部股東貸款及其他債項。

本通函旨在提供有關出售事項的進一步資料(其中包括)(i)出售協議及出售事項的詳情；(ii)該等林地的估值報告；(iii)本集團的若干財務資料；及(iv)股東特別大會通告。

\* 僅供識別

## 出售協議

### 日期

二零一五年五月二十一日(交易時段後)

### 訂約方

賣方： 本公司

買方： Trillion Cheer Toprich Limited，一間於薩摩亞註冊成立的有限公司

據董事作出一切合理查詢後確認，就其所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人各自為獨立第三方。據董事作出一切合理查詢後確認，就其所深知、盡悉及確信，買方為HEC Capital Limited全資附屬公司，該公司主要從事投資控股、物業投資、商品交易、貸款業務、代理人、證券經紀及融資服務、企業融資顧問服務、資產管理、投資顧問及基金管理業務。

### 將予出售的資產

- (i) 賣方同意出售，而買方同意購買於完成時免除一切產權負擔的銷售股份連同於完成日期當日或之後附帶的一切權利，包括已宣派、作出或派付任何股息或其他分派的所有權利，有關記錄日期為完成日期當日或之後。銷售股份指Gold Mountain全部已發行股本。
- (ii) 賣方(作為實益擁有人)同意出售及指讓(及促使出售及指讓)，而買方須購買及接納免除一切產權負擔的銷售貸款一切權利、所有權、利益及權益的指讓，連同於完成日期附帶、已形成或形成中的一切權利，包括執行及收回的權利。

有關Gold Mountain的主要業務及財務資料詳情載於下文「有關Gold Mountain的資料」一段。

### 對價及付款條款

對價720,000,000港元須由買方以現金於完成時向賣方悉數支付及結算。

對價乃經考慮獨立專業估值師利駿行於二零一五年四月三十日提供根據出售集團所擁有該等林地的市值得出的初步估值720,000,000港元由買方與賣方公平磋商後釐定。

---

## 董事會函件

---

該等林地之估值乃採用銷售比較法(稱為市場法)按照現狀及經參考類似或替代物業的出售、放盤或供應以及假設該等林地可免一切產權負擔下出售而達致。估值報告載於本通函附錄二內。

### 先決條件

出售協議須待達成下列所有先決條件後，方告完成：

- (a) 買方完成對出售集團(包括但不限於出售集團的事務、業務、資產、負債、營運、記錄、財務狀況、資產價值、賬目、業績、法律及財務架構)進行的法律及財務盡職審查且其結果獲買方合理信納；
- (b) 買方收到形式及內容獲買方信納的估值報告，且估值報告所列的最終估值(定義見下文)不低於700,000,000港元(「**CP價值**」)；
- (c) 股東根據上市規則的規定於股東特別大會上通過必要決議案以批准出售協議及據此擬進行或相關的交易；
- (d) (如適用)取得政府或監管機構或第三方就執行及履行出售協議及據此擬進行的任何交易屬必要的一切同意；及
- (e) 賣方的保證於完成時在各重大方面仍屬真確且無誤導。

買方可以書面通知賣方豁免上述條件(條件(c)及(d)除外)。

於最後實際可行日期，除條件(b)已獲達成外，概無其他出售協議的先決條件已獲達成。

倘於二零一五年九月三十日(或訂約方可能以書面協定的另一較後日期)或之前所有條件未獲達成(或根據出售協議獲豁免)，出售協議須自動終止，而訂約方的所有權利、義務及責任亦須告停止及終結，訂約方概不得對另一方提出任何索償，惟任何訂約方於終止前已產生的權利及責任仍會存續除外。



## 對價調整

根據出售協議，對價於情況(i)須予以調整，惟於情況(ii)或(iii)不得作出調整：

- (i) 倘估值報告所列的估值(「**最終估值**」)相等於或超出740,000,000港元，則須調整對價至740,000,000港元；
- (ii) 倘最終估值超出CP價值但低於740,000,000港元，則不得向對價作出上調或下調(如適用)調整；及
- (iii) 倘最終估值低於CP價值及買方選擇按其絕對酌情權豁免出售協議的條件(b)並繼續完成，則不得向對價作出下調調整。

該等林地的最終估值為714,500,000港元。由於最終估值714,500,000港元不少於700,000,000港元，出售協議其中一項先決條件已獲達成，即買方收到形式及內容獲買方信納的估值報告，且估值報告所列的最終估值(定義見下文)不低於700,000,000港元(「**CP價值**」)。

有關詳情，請參閱本通函附錄二所載的估值報告。

## 完成

完成將於出售協議所有先決條件獲達成(或獲豁免)之日後一個曆月內進行。於完成出售事項後，出售集團將不再為本公司的附屬公司。

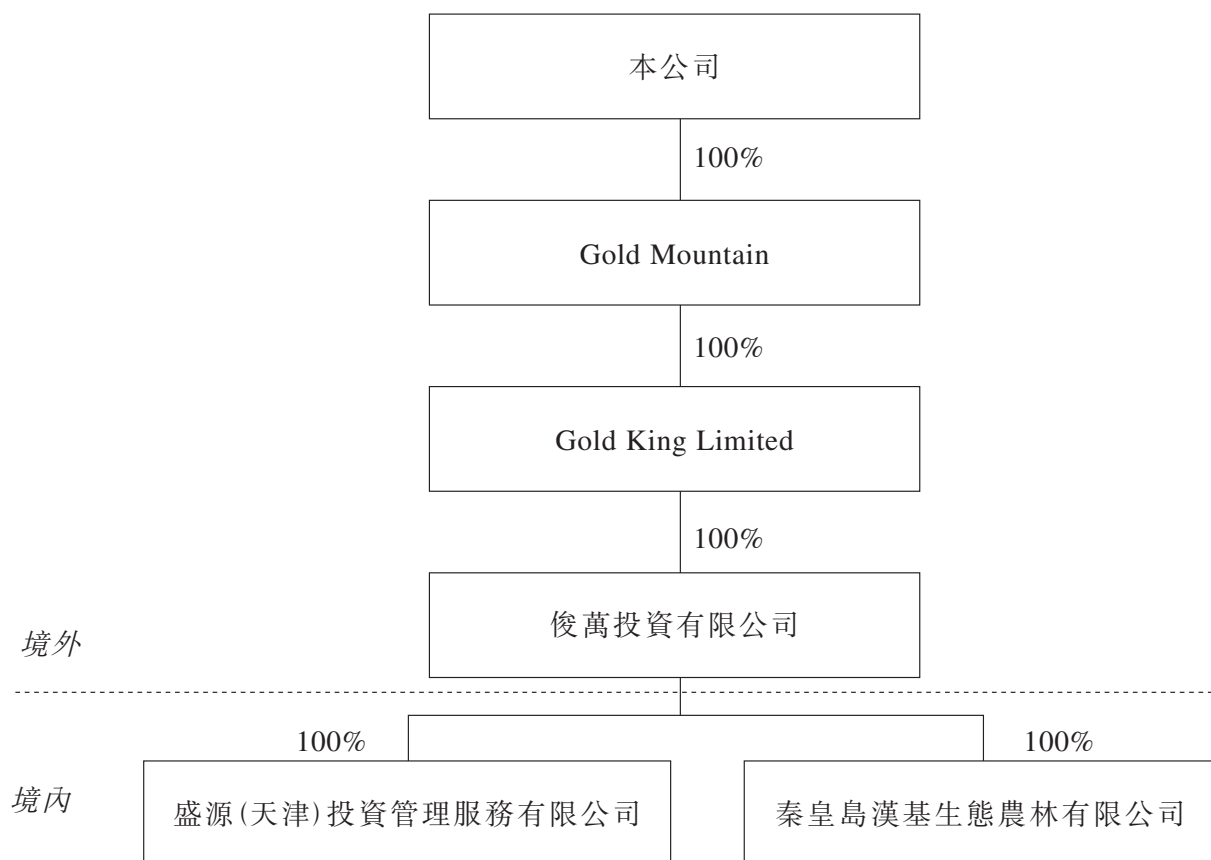
## 有關GOLD MOUNTAIN的資料

Gold Mountain及其附屬公司為多間主要資產為林地的公司，有關林地位於中國河北省青龍滿族自治縣，總佔地面積63,035.29畝。出售集團主要在中國從事投資及管理林業業務。於出售協議日期，出售集團的主要資產為該等林地及其生物資產。

於二零一三年四月五日，本公司之全資附屬公司根據日期為二零一二年十月五日之買賣協議(經日期為二零一二年十二月二十四日之補充協議所補充)收購Global Castle Investments Limited全部權益，該公司主要持有該等林地，總代價800,000,000港元。

## 董事會函件

以下為出售集團的現有股權架構：



下表載列Gold Mountain根據香港財務報告準則編製於二零一三年一月一日至二零一三年十二月三十一日期間及於二零一四年一月一日至二零一四年十二月三十一日期間的未經審核綜合財務資料的概要：

	於 二零一四年 一月一日至 二零一四年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於 二零一三年 一月一日至 二零一三年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元
除稅前虧損	20,183	16,545
除稅後虧損	16,089	13,395
		於二零一四年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元
淨負債		22,223

### 出售事項的財務影響

於完成出售事項後，出售集團將不再為本公司的附屬公司，其財務業績將不再與本公司賬目綜合入賬。根據出售事項的代價720,000,000港元，減去／(加上)(i)出售集團於二零一四年十二月三十一日的未經審核綜合淨負債約(22,223,000)港元；(ii)本公司向買方指讓於二零一四年十二月三十一日約805,292,000港元的銷售貸款；及(iii)相關開支約5,000,000港元，預期於完成後將從出售事項確認除稅前未經審核虧損約68,069,000港元。

### 營業額

根據本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報，本集團截至二零一四年三月三十一日的營業額約為14,484,000港元。根據出售集團截至二零一四年三月三十一日止年度的經審核財務資料，出售集團並無錄得營業額。預期本集團的營業額於出售事項後維持不變。

### 盈利

根據本公司截至二零一四年三月三十一日止年度的年報，出售集團截至二零一四年三月三十一日止年度的虧損約為21,902,000港元。本集團預期確認出售事項虧損約68,069,000港元。然而，出售事項的實際虧損或會有別，原因是該金額將按出售集團於完成後的經審核賬面值計算。

此外，鑒於出售集團錄得虧損，預期本集團於出售事項後的盈利將會改善。

### 資產及負債

根據本公司截至二零一四年三月三十一日止年度的年報，本集團於二零一四年三月三十一日的經審核淨資產約為1,509,074,000港元。於完成後，Gold Mountain將不再為本公司的附屬公司，其資產及負債將不再於本集團的日後財務報表確認。因此，本集團的總資產及總負債將因出售事項有所減少。

### 所得款項用途

完成後，所得款項淨額約715,000,000港元將用作物色良好的收購項目、發展互聯網金融業務、股票投資及日常營運開支等用途。

### 進行出售事項的理由及裨益

本公司為一家投資控股公司，本集團主要從事上市證券投資、放債業務、物業投資及投資及管理林地業務。

誠如本公司截至二零一四年九月三十日止六個月的中期報告中管理層討論及分析所述，本集團將集中發展本集團的放債業務，同時尋求將業務多元化發展至其他範疇之機遇，務求提升本集團之表現及增加股東價值。最近建議投資於中國的融資租賃平台、線上及線下汽車銷售及相關業務平台（按本公司日期分別為二零一五年四月十日及二零一五年四月十七日的公佈所披露），使本集團能夠進一步拓展金融服務業務及發展專營貿易業務。

近年來，出售集團業務表現欠佳。出售集團一直錄得虧損，因而拖累本公司整體財務表現。鑒於本集團所物色的上述新商機，加上出售集團業務的財務表現欠佳，促使本公司改變對出售集團進一步發展的意向，本公司決定出售出售集團，預期出售事項能令本公司重新調配資源，專注提供金融服務的業務，包括上述網上金融服務。

鑒於上述理由及裨益，董事認為，本公司訂立出售協議屬公平合理，且訂立出售協議符合本公司及股東的整體利益。

### 上市規則的涵義

由於出售事項的一項或多項適用百分比率超過25%但少於75%，故出售事項構成本公司的主要交易，並須根據上市規則第14章遵守公告、公佈及股東批准規定。

於最後實際可行日期，買方及其聯繫人士持有60,804,028股股份，相當於本公司全部已發行股本約0.359%。倘買方及／或其聯繫人士於股東特別大會日期持有任何股份，買方及／或其聯繫人士被視為於出售事項中擁有重大權益，並將於股東特別大會上就其所持股份（如有）放棄對有關出售事項之決議案投贊成票。除上文所披露者外，據董事作出一切合理查詢後確認，就其所深知、盡悉及確信，概無其他股東或其任何聯繫人士於出售事項中擁有任何重大權益。因此，概無其他股東須放棄於股東特別大會上就批准出售事項的決議案投贊成票。

---

## 董事會函件

---

### 股東特別大會

本公司將於二零一五年七月十三日(星期一)上午九時正假座香港北角城市花園道9號城市花園酒店一樓V234宴會廳一粵舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准出售協議及據此擬進行的交易。股東特別大會通告載於本通函第36至37頁。

隨本通函附奉於股東特別大會上適用之代表委任表格。無論閣下是否有意親自出席股東特別大會，敬請盡快按照列於隨附之代表委任表格上之指示填妥表格及交回登記處，而無論如何，必須於股東特別大會指定舉行時間48小時前送達，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可隨意願親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。在股東特別大會上提呈之決議案將會以投票方式表決。

根據上市規則第13.39(4)條，股東在股東大會上之任何表決均須以投票方式進行，除非主席經公平公正地決定允許某項純粹有關程序上或行政上的事項以舉手方式表決，則作別論。因此，股東特別大會之主席將會在股東特別大會上要求每項決議案均以投票方式表決。

### 暫停股東登記冊登記手續

本公司之股東登記冊將由二零一五年七月八日(星期三)起至二零一五年七月十三日(星期一)止(包括首尾兩天)期間內暫停登記手續，以便釐定股東出席股東特別大會及在會上投票之權利。

為符合出席股東特別大會及在會上投票之資格，所有隨附有關股票的過戶文件必須於二零一五年七月七日(星期二)下午四時三十分之前送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，方為有效。

### 推薦建議

董事會認為出售事項及出售協議乃符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議各股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關決議案。

### 其他資料

本通函各附錄載有其他資料，敬希垂注。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
漢基控股有限公司  
執行董事  
邱偉隆  
謹啟

二零一五年六月二十四日

## 1. 本集團之經審核綜合財務資料

本集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度之已刊發經審核綜合財務報表，乃載於本公司截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止三個年度之年報及本公司截至二零一四年九月三十日止六個月之中期報告內，有關報告可於本公司網站([www.heritage.com.hk](http://www.heritage.com.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))閱覽。

請參閱以下有關本公司截至二零一四年九月三十日止六個月的中期報告所示第4至40頁的快速鏈結：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/1208/LTN20141208321\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/1208/LTN20141208321_C.pdf)

請參閱以下有關本公司截至二零一四年三月三十一日止年度的年報所示第27至145頁的快速鏈結：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0715/LTN20140715402\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0715/LTN20140715402_C.pdf)

請參閱以下有關本公司截至二零一三年三月三十一日止年度的年報所示第25至118頁的快速鏈結：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0723/LTN20130723306\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0723/LTN20130723306_C.pdf)

請參閱以下有關本公司截至二零一二年三月三十一日止年度的年報所示第25至122頁的快速鏈結：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2012/0706/LTN20120706419\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2012/0706/LTN20120706419_C.pdf)

## 2. 債務

於二零一五年四月三十日(即本通函付印前僅就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還借款總額包括無擔保保證金貸款約3,202,000港元(乃以總市值約12,704,000港元之上市股本證券作抵押)以及本公司發行本金總額約20,000,000港元之七年期5厘之無抵押及無擔保債券。

於二零一五年四月三十日，本集團於總市值約23,156,000港元之上市股本證券之投資已抵押予若干財務機構，使本集團獲授予若干保證金融資貸款。本集團尚未動用該等貸款。

此外，本公司全資附屬公司盛源(天津)投資管理服務有限公司之全部股本9,000,500港元已抵押予香港一間銀行，使本集團獲授予為數300,000,000港元之建議銀行融資。於二零一五年四月三十日，該銀行融資已獲授權但未發行。

## 免責聲明

除所披露者及本集團內部公司間之負債外，於二零一五年四月三十日，本集團並無任何其他已發行及未償還及已授權或以其他方式已設立但未發行之債務證券、定期貸款、其他借貸及債務、銀行透支、承兌負債（一般貿易票據除外）承兌信貸、租購承擔、財務租賃責任、按揭、押記、擔保或其他重大或然負債。

## 3. 營運資金

考慮到本集團目前之內部財務資源與可動用之銀行融資，並作出審慎周詳查詢後，若無發生不可預見之情況，董事信納本集團具有足夠營運資金應付其目前（即本通函刊發日期起計最少十二個月）所需。

## 4. 重大不利變動

董事確認，自二零一四年三月三十一日（本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表編製至該日止）以來，本集團之財政或營業狀況並無任何重大不利變動。

## 5. 本集團之財務及經營前景

誠如本公司截至二零一四年九月三十日止六個月的中期報告，該期內本集團錄得除稅前溢利約106,480,000港元。有關溢利乃主要來自截至二零一四年九月三十日止六個月按公平值計入損益之股本投資產生的未變現公平值收益。

完成出售事項後，本集團將能夠集中於放債及金融服務作為核心業務，同時尋求將業務多元化發展至其他範疇之機遇，務求提升本集團之表現及增加股東價值。

出售事項後，本公司將從事證券投資及放債等業務作為輔屬業務，並預期於二零一五年下半年完成收購一家融資租賃公司。

本公司對投資於證券業務持樂觀態度，原因是滬港通於二零一四年十一月十七日啟動，開放了中港的資本市場。

本公司亦對放債業務持樂觀態度，並計劃加大力度發展此業務。即使營商環境仍具挑戰，憑藉低水平之資本負債比率及穩固之財務狀況，管理層相信，在放債業務方面採取審慎態度，將令其能夠管理風險並在有利可圖的情況下經營此業務。

本公司已簽訂買賣協議以收購從事融資租賃業務的集團。投資於目標集團將有助本公司迅速將業務拓展至獨特的中港融資租賃業務及平台。董事認為，目標集團能夠為本公司帶來業務協同效應且同時該融資租賃交易平台能為本公司產生穩定收入來源。管理層相信，收購事項將加強本公司的競爭力及進一步鞏固本公司於未來的業務定位。





利駿行測量師有限公司

LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited

註冊專業測量師  
廠房及機器估值師  
商業及金融服務估值師

閱讀本報告之人士謹請留意，以下報告乃根據國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則(二零一三年)(「國際估值準則」)以及香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年)(「香港測量師學會準則」)所訂匯報指引而編製。兩套準則均授權估值師作出假設，而有關假設有可能經(例如閱讀本報告之人士之法定代理人)進一步調查後證實為不確。任何例外情況已於下文清楚列明。下文所加標題僅為方便參考之用，並無限制或擴大有關標題所指段落之文字之效力。中英文詞彙之翻譯僅供閱讀本報告之人士識別之用，於本報告內並不具法律效力或含義。本報告乃以英文格式編製及簽核，英文以外之語言之報告譯本僅供參考，不應被視為本報告之替代。任何人士不應對本報告內容斷章取義，吾等概不就該等斷章取義之行為承擔任何責任。謹此強調下文呈列之調查結果及結論，乃以估值師於本報告日期所知文件及事實為基礎。倘獲提供其他文件及事實，估值師保留權利修訂本報告及其結論。

香港  
德輔道中287-291號  
長達大廈  
17樓

敬啟者：

吾等根據漢基控股有限公司(以下稱為「貴公司」)現任管理層(以下稱為「指示方」)向吾等所作指示，就 貴公司及其附屬公司(連同 貴公司以下統稱為「貴集團」)於當中擁有權益位於中華人民共和國(以下稱為「中國」)河北省秦皇島市青龍滿族自治縣三星口鄉多個地點之若干林地地塊(以下稱為「該等林地」)之可能市值減出售成本進行協定程序估值服務，吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要之

進一步資料，以支持吾等對該等林地於二零一五年四月三十日（以下稱為「估值日期」）估值之結果及結論，以供指示方內部管理層參考。吾等獲悉所估值之該等林地乃由盛源（天津）投資管理服務有限公司（「以下稱為「盛源」）持有。

吾等明白，使用吾等之工作成果（不論呈報方式）將會構成指示方之盡職審查之一部份，惟吾等並未受聘作出特定之買賣推薦建議或就融資安排發表意見。吾等亦明白，使用吾等之工作成果，並不會取代指示方在達致有關所估值之該等林地之業務決定時應進行之其他盡職審查。吾等之工作僅為向指示方進行盡職審查時提供參考資料，而吾等之工作不應為指示方參考之唯一因素。

應指示方要求，吾等編製此概要報告（包括本函件及估值證書）以將吾等的調查結果及價值結論概要地收錄於估值報告內，以載入是日刊發的本通函內，旨在供 貴公司股東參考。本估值函件內未有定義的詞彙與估值報告內所用的詞彙具有相同涵義，而估值報告所採用的假設及限制均適用於本概要報告。

### 估值基準及假設

根據國際估值準則（香港測量師學會準則亦依從國際估值準則），估值基準可分為市值基準及非市值評估基準兩類。於是次委聘方面，吾等按市值基準按照現狀提供該等林地之價值結論，而出售成本乃由指示方提供。

國際估值準則將「市值」一詞定義為「經適當市場推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及自願之情況下，於估值日期以公平交易一項資產或負債所換取之估計金額」。

除另有指明外，吾等對該等林地進行估值時，假設於估值日期：

- 該等林地之法定權益擁有人以該等林地之最高及最佳狀態且作為盛源持續經營業務之一部份於市場出售該等林地，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以提高該等林地之價值；
- 該等林地之法定權益擁有人有權自由及不受干擾地出讓全部所授出之未到期權益，且已悉數支付任何應付地價；
- 已經或隨時可以向任何地方、省或國家政府或私人實體或組織取得或更新一切所需牌照、證書、許可或其他法定或行政授權，作吾等之報告所載估值所依據之任何用途；

- 已就出售該等林地取得相關政府／組織批文，可免除一切產權負擔於市場上出售及轉讓；
- 吾等獲告知，由盛源管理之該等林地可在市場上就其現有或批准用途，向本地及海外買家自由出售及轉讓（免除一切產權負擔），而毋須向政府支付任何地價；
- 該等林地之法定權益擁有人已採取合理及必須之保障措施，並考慮多個對該等林地及其適當用途造成任何干擾（如補償及土壤侵蝕）之應變計劃；及
- 林權證所載資料與實際數字之間並無重大出入。

倘情況並非如此，則將會對吾等之估值產生不利影響。

### 估值方法

目前有三種公認估值方法評估物業之市值，分別為銷售比較法（或稱為市場法）、成本法及收入法。

在對該等林地進行估值時，吾等採用銷售比較法，假設該等林地按現況於估值日期出售。此方法考慮同類或替代物業（即種有果樹或其他作物之林地地塊）之出售、放盤或供應情況及相關市場數據，釐定理性投資者會就擁有相若用途及經確定業權之同類物業所須支付之價值。

使用此方法時，吾等假設該土地因經批准用途及具有現有改進物（即果樹及其他作物）而受益，而對土地進行估值時，必須考慮現有改進物及地盤工程（如有）發展土地之方式，以及其實現該土地全部潛在價值之程度。

此方法乃建基於一項基礎假設，即各可比較土地之價格已考慮其土地之位置、交通、土地質素（即是否種有果樹及其他作物）及大小等特質之狀況。

除另有指明外，吾等並無以再發展為基礎進行估值或對可能以另一方式發展進行研究，而有關的經濟利益並非吾等工作的範疇。

### 可能影響呈報估值的事項

為進行估值，吾等採用所提供文件副本列出之面積而並無進一步核實。假如日後發現所採用的面積並非最近經批准的面積，吾等保留權利相應修正吾等之報告及估值。

吾等從 貴公司日期為二零一三年三月十二日之通函「董事會函件」中發現， 貴公司有意在該等林地興建有600幢別墅之渡假村。鑑於並無向吾等提供進一步批文、許可或確實計劃，故吾等於估值中並無計及該意向。

除另有指明外，吾等的估值並無考慮所估值之該等林地涉及的任何質押、按揭、未支付地價或所欠款項。於評估市值減出售成本時，吾等已考慮指示方提供之估計出售成本。據指示方表示，該等林地的出售成本估計約為該等林地市值約2.5%。除另有註明外，吾等假設該等林地概不附帶足以影響其價值之一切繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等的估值假設該等林地可在市場買賣而無任何法律障礙（特別是來自監管機構的障礙）。倘情況並非如此，則會對所呈報價值產生重大影響。閱讀本報告之人士應自行就該等事宜進行法律方面的盡職審查。吾等對此概不負責或承擔法律責任。

於本報告日期，吾等並無發現任何有關該等林地而可能影響吾等工作成果中所呈報價值之負面消息。因此，吾等無法呈報及評論有關消息對該等林地之影響（如有）。然而，倘其後確定於估值日期確實存在該等消息，吾等保留權利調整本報告內所載估值。

為遵照收購及合併守則第11.3條，據指示方表示，由於交易涉及控股公司的股份轉讓而非資產轉讓，預計並無因出售該等林地而可能產生之潛在稅務責任。

### 確定業權

基於是次委聘之目的，指示方及 貴公司指派人員已向吾等提供必要之文件副本，以支持該等林地之法定權益擁有人（此情況中即盛源）有權自由及不受干擾地轉讓、按揭或出租全部所授出之未到期相關物業權益，而並不附帶任何產權負擔，且任何應付地價已悉數支付或未完成之程序亦已完成，以及盛源有權佔用及使用該等林地。然而，吾等與指示方協定之估值程序並無要求吾等對法定權益擁有人從有關當局獲得該等林地之方式之合法性及正規性進行法律方面的盡職審查。吾等與指示方協定，此應為 貴公司管理層的法律顧問的責任。因此，吾等並不對該等林地之業權之起源及延續性負責或承擔法律責任。

中國土地註冊制度禁止吾等查閱於有關部門存檔之該等林地文件正本，以核實法定業權或核實可能未有於交予吾等之副本中顯示的任何重大產權負擔或修改。吾等須聲明，吾等並非法律專業人士，故並不具備資格確定業權及呈報該等林地是否有任何已登記之產權負擔。然而，吾等僅依賴指派人員所提供有關該等林地法定業權之文件副本及之中國法律意見副本。吾等獲悉中國法律意見乃由合資格中國法律顧問金杜律師事務所於二零一二年十月十七日編製。吾等獲悉，法律意見仍然有效。吾等概不就該等法律意見負責或承擔法律責任。

於吾等之報告中，吾等假設盛源已向有關部門取得該等林地的所有批文及／或認可，及盛源延續其該等林地之業權及出售權利並無任何法律障礙（尤其是來自監管機構）。倘情況並非如此，則會對本報告中所呈報價值產生重大影響。閱讀本報告之人士應自行就該等事宜進行法律方面的盡職審查。吾等對此概不負責或承擔法律責任。

### 視察及查驗該等林地

於二零一四年及二零一五年三月，吾等曾盡可能對該等林地進行有限範圍之採樣目測，就此，吾等已獲提供吾等進行估值所要求的相關資料。視察過程中，檢驗人員乃由 貴公司指派人員及當地職員同行。基於實際障礙，吾等無法對上述資產之佔用狀況進行詳細盡職審查，因此僅依賴 貴公司管理層及其指派人員於現場提供之資料。吾等並無進行任何核實。

吾等估值時，乃假設該等林地並無作出任何未經許可之建築、擴建、非法使用或增建，而本報告並非旨在用作該等林地及該等林地上之樹木及植物之狀況測量。倘指示方擬購買該等林地，並有意信納其狀況，則指示方在決定是否訂立買賣協議前，應自行取得第三方之詳盡測量師視察報告。

吾等之視察並非旨在建立一份準確無誤之資產清單或進行盤點或全面調查該等林地。視察僅為讓估值師對該等林地之整體周圍環境有更佳了解。吾等對此概不負責或承擔法律責任。指示方或於該等林地擁有權益之人士應自行進行盤存盡職審查。

吾等並無進行實地丈量以核實該等林地之面積是否正確，惟假設吾等所獲提供文件及官方平面圖所示面積為準確無誤。所有尺寸、量度及面積僅為約數。

實地核實工作乃適當地進行，且並無違反中國法規。根據中國法規，外國人（包括香港市民）不得於中國使用任何形式之全球定位系統(GPS)相關設備及大比例地圖。指示方或於該等林地擁有權益之人士應自行進行盡職審查以核實地點及面積。

吾等受聘進行之工作及就該等林地估值之協定程序，並不包括進行獨立土地測量以核實該等林地之法定邊界。吾等必須申明，吾等並非從事土地測量專業，因此未能核實或確定吾等獲提供之文件所示有關該等林地之法定邊界是否正確。吾等對此概不負責。指示方或於該等林地擁有權益之人士應自行進行法定邊界之盡職審查。

吾等並無安排進行任何調查，以確定該等林地之建築過程中或其後有否使用或加入任何有害或危險物料，故吾等無法呈報該等林地是否確無有關風險，因此吾等於估值時並無考慮此因素。

吾等並不知悉有對該等林地進行任何環境考核或其他環境查驗或土壤調查而可能反映任何污染問題或出現污染之可能性。於進行工作時，吾等假設該等林地不曾用作產生或可能產生污染之用途。吾等並無查驗該等林地或任何鄰近土地過往或現時之用途，以確定該等林地會否因有關用途或地皮存在任何污染或可能產生污染，因而假設該等情況並不存在。然而，倘其後發現該等林地或鄰近土地確實出現污染、滲漏或環境污染問題，或該等林地曾經或正在用於會產生污染之用途，則可能會降低所呈報之估值或影響吾等之調查結果。

### 資料來源及核實

在吾等工作過程中，吾等獲提供有關該等林地之文件副本，該等副本乃用作參考，惟未向有關部門及／或機構進一步核實。吾等之估值程序並無規定吾等進行任何查冊或查閱文件正本以核實擁有權或核實交予吾等之文件中可能未顯示的任何修訂。吾等必須聲明，吾等並非法律專業人士，因此，吾等無法就指示方所提供之文件合法性及有效性發表意見及作出評論。

吾等僅依賴指示方或 貴公司指派人員所提供之資料，未有進一步核實，並且完全接納吾等所獲提供有關規劃批文或法定通告、位置、業權、地役權、年期、佔用情況、土地面積等有關事項以及所有其他相關事宜之意見。

完成是次估值有賴於林業專家的專業知識以識別現有土地用途（包括種於其上之樹木品種及估計數量），以使吾等了解該等林地及地區之現時土地用途。由於吾等並非林業專家，且並非進行林地測量之授權人士或於中國取得詳盡地圖及全球定位系統數據方面受到限制，故吾等按指示方之指示，依賴由河北省林業調查規劃設計院編製之調查報告，河北省林業調查規劃設計院為中國持牌林業專家及顧問，獲 貴公司就是次估值特定委任。吾等獲悉該林業顧問為 貴公司之獨立第三方。

估值範圍乃經參考指示方所提供之物業清單而釐定。指示方已向吾等確認，除交予吾等及本報告所載之清單所列者外，盛源並無擁有其他物業權益。

吾等之估值僅根據吾等可獲得之意見及資料而編製。由於吾等僅向農民及政府官員等土地有關人士就各可資比較林地之價格作出有限度之一般查詢，故吾等無法核實及確定有關人士所提出之意見是否準確。吾等對此概不負責或承擔法律責任。

其他人士所提供之資料乃吾等全部或部分工作成果之依據，吾等相信有關資料屬可靠，惟並未全部予以核實。吾等之估值程序或工作並不構成對所提供資料之審核、審閱或編纂。因此，吾等概不就由其他人士所提供用作編製吾等工作成果之任何數據、建議、意見或估計之準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等於工作中採納其他專業人士、提供數據之外界人士、指示方及 貴公司指派人員或盛源之工作成果，彼等得出有關數字所採納之假設及限制亦用於本報告內。吾等進行之程序並無規定審核所需之全部憑證，且由於吾等並無進行審核，故吾等並不發表任何審核意見。

吾等概不就指示方及 貴公司指派人員或盛源未有向吾等提供之資料承擔任何責任。此外，吾等已徵求並取得指示方及 貴公司指派人員或盛源確認，所提供資料並無遺漏任何重大事宜。吾等之分析及估值乃按指示方、 貴公司及盛源已向吾等全面披露可能影響吾等工作之重大及隱藏事實基準進行。

吾等並無理由懷疑指示方、 貴公司指派人員或盛源向吾等所提供資料之真確性。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

除另有註明者外，所有金額均以港元為單位。於吾等之估值中，所採用匯率為估值日期之現行利率，即人民幣(人民幣)1元兌1.25港元，估值日期與本報告日期之間並無出現重大匯率波動。

### 本概要報告之規限條件

吾等於本報告中就該等林地所發表之估值調查結果及結論，僅就上述目的及僅對估值日期有效，且只供發出指示方及 貴公司使用。吾等或吾等之人員概不會因本報告而向法庭或任何政府機關作出證供或出席聆訊，且吾等無論如何概不對任何其他人士承擔任何責任。

吾等不會就市況及地方政府政策變動負責，亦無責任修訂本報告以反映本報告日期後出現或吾等知悉之事件或情況。

未經吾等書面批准前，本報告全部或任何部分或其任何引述，概不得以所示形式及內容收納於任何出版文件、章程或聲明，或以任何形式出版。然而，吾等同意於本通函內刊載本概要報告以供 貴公司股東參考。

於吾等完成服務滿三年之前，不得對吾等提出因違反此委聘之任何訟訴或法律程序。

吾等就損失或損害所承擔之責任，僅限於經計及吾等之責任後，以及所有其他顧問及專家(倘獲委任) 將就其服務而被視為向指示方已提供之合約承擔，以及將被視作向指示方提供有關見解(如適用)，在經考慮彼等就有關損失或損害而承擔的責任後，根據相同基準而吾等合理應付之款項。

不論以上條文，吾等就因上述訴訟或法律程序而產生之任何損失或損害承擔之責任於任何情況下乃以不超過吾等就產生責任之服務或工作成果部分而獲支付之收費之款額為限。吾等即使已獲告知可能出現上述情況，亦概不會就任何後果、特殊、偶然或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於所損失之溢利、機會成本等) 承擔責任。為免生疑問，吾等之責任不得超過根據以上條文計算之款額及本條文規定之款額之較低者。

指示方及／或 貴公司須就吾等被追討、支付或產生任何與吾等之委聘有關之任何索償、負債、成本及開支(包括但不限於律師費及吾等之人員所投入時間) 向吾等作出彌償保證及確使吾等及吾等之人員免受任何損害，惟倘任何該等損失、開支、損害或負債最終被確定為純粹吾等於進行工作時疏忽、行為不當、惡意錯失或欺詐所引致者則除外。倘因任何原因終止吾等是次之任命，此項條文仍然有效。

## 聲明

隨附之估值證書乃根據國際估值準則及香港測量師學會準則所載之指引而編製。估值由符合估值資格之估值師(作為外聘估值師) 進行。

吾等保留本報告副本連同指示方就本委聘所提供之數據，該等數據及文件將遵照香港法例由本報告日期起保存六年，隨後將會銷毀。吾等視此等記錄屬機密資料，未經發出指示方批准及事先與吾等作出安排下，任何人士不得查閱該等記錄，惟執法機關或法院指令則另當別論。此外，吾等將於客戶名單內加入 貴公司之資料供日後參考之用。



該等林地的分析或估值僅依賴於本報告內所作假設，且並非全部假設均可輕易量化或精確確定。倘部份或全部假設於日後證明有誤，其或會重大影響所呈報的估值。

吾等謹此證明，是次估值服務之費用並不會視估值結論而更改，吾等概無於該等林地、貴集團、盛源或所呈報估值中擁有重大利益。

隨函附奉估值證書。

此致

香港  
北角  
馬寶道28號  
華匯中心29樓  
漢基控股有限公司董事會 台照

代表  
利駿行測量師有限公司

董事  
吳紅梅*BSc MSc RPS(GP)*  
謹啟

二零一五年六月二十四日

吳紅梅女士自一九九四年起在香港進行房地產物業估值，而在中國大陸房地產估值方面亦擁有逾十五年經驗（尤其在林地估值方面擁有逾七年經驗）。彼為香港測量師學會專業會員及名列可進行上市資料及通函轉載或提述之估值及涉及收購及合併之估值之物業估值師名冊之估值師。

## 估值證書

## 貴集團持作日後發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年四月三十日盛源應佔現況下的估值金額**
中華人民共和國河北省秦皇島市青龍滿族自治縣三星口鄉多個地點多幅林地地塊(「該等林地」)	該等林地包括合共19片種植土地，分為1,947個林地分區，由23份不同的林權證涵蓋。該等林地之總土地面積約為63,035.29畝*(即約42平方公里)，分散於十條村。	該等林地普遍為坡地，逾半土地面積種有不同果樹。	港幣714,500,000元
	該等林地普遍為山坡，種有各種果樹及其他作物。合共63,035.29畝當中，約39,524.21畝列為有林地，約16,644.44畝列為宜林地，約1,327.89畝列為未成林，及約5,538.75畝列為灌木林、疏林。	根據吾等於視察中觀察所得以及其後與貴公司指派人員之討論，吾等理解，現時該等林地並無統一管理種植。	(柒億壹仟肆佰伍拾萬港元) (100%權益)
	種有不同果樹的範圍中，約33,653.66畝種有杏樹，約5,341.15畝種有山楂樹，約990.65畝種有板栗樹，另約586.08畝種有梨樹。於該等林地其餘部份有其他樹木品種生長。		
	該等林地受一份總林權證及23份不同的林權證規管，土地使用年期為46年，至二零五七年二月十日止。該等林地之用途限制為種植及農業相關營運。		
	吾等獲貴公司指派人員告知，現時盛源並無就該等林地獲批准或取得任何發展計劃或規劃許可，土地用途維持不變。		

\* 1畝等於666.67平方米

\*\* 估值金額指市值減出售成本

附註：

1. 青龍滿族自治縣為位於河北省東北部的一個滿族自治縣，其北面與東面連接遼寧省，並處於燕山東部。青龍滿族自治縣北接凌源及建昌縣(遼寧省)，東接綏中縣(遼寧省)，南接遷安及盧龍縣，西接寬城滿族自治縣及遷西縣。青龍滿族自治縣處於京津唐秦經濟圈及環渤海經濟圈內。其距離北京250公里、距天津265公里、石家莊480公里、秦皇島市118公里、唐山市區145公里、承德市160公里。其受秦皇島市行政管理，有541,000人口居於3,510平方公里的範圍內。

現時，該縣分為11個鎮、14個鄉、396個行政村及4個居民委員會。該縣屬北溫帶濕潤大陸性季候風氣候，四季分明，日照充足，平均氣溫8.9°C，年平均降雨量715毫米，年無霜期162天。該縣人民政府認為，該縣礦產、林果、山野資源豐饒。

2. 三星口鄉位於青龍滿族自治縣中心以東約62公里，秦皇島市以北約80公里。其座標為東經119°23'42"~119°34'12"度，北緯40°22'20"~40°27'58"度，海拔290-780米。其南接龍王廟鄉、北接干溝鄉、西接木頭凳鎮、東接綏中縣。鄉人民政府位於三星口村，管理約11個行政村及逾13,000人口。

三星口鄉屬溫帶季候風氣候，春季乾旱少雨，雨量多集中在夏季；秋季天氣晴朗，晝暖夜涼；冬季寒冷，乾燥少雪。全年平均氣溫8.9°C，極端最高溫度38.7°C，極端最低溫度為-29.2°C；年平均降雨量715.6毫米；無霜期為152-170天；年主導風向為西南風。

3. 於二零一一年一月三十一日，盛源(作為承包方)與多名發包方(即代表有關村民之村民委員會)訂立十份宜林(果)山地經營權流轉合同。十份合同摘要如下：

	發包方	承包方	流轉地點	流轉面積 (畝)	流轉費# (人民幣)
1.	三星口村村民委員會	盛源	三星口村	7,415.49	5,116,688
2.	出頭石村村民委員會	盛源	出頭石村	6,003.9	4,142,691
3.	龍頭村村民委員會	盛源	龍頭村	12,610	8,700,900
4.	三道溝村村民委員會	盛源	三道溝村	6,496.5	4,482,585
5.	谷杖子村村民委員會	盛源	谷杖子村	5,636.2	3,888,978
6.	穆杖子村村民委員會	盛源	穆杖子村	4,908	3,386,520

	發包方	承包方	流轉地點	流轉面積 (畝)	流轉費# (人民幣)
7.	東轉城號村村民委員會	盛源	東轉城號村	2,869.1	1,979,679
8.	西轉城號村村民委員會	盛源	西轉城號村	1,839	1,268,910
9.	李臺子村村民委員會	盛源	李臺子村	9,052.6	6,246,294
10.	陶杖子村村民委員會	盛源	陶杖子村	6,204.5	4,281,105
			合計	<u>63,035.29</u>	<u>43,494,350</u>

# 按簡單方程式：固定費率每畝每年人民幣15元x總流轉面積x46年計算的一種地租。

各合同的主要條款及條件如下：

- (i) 合同年期由二零一一年二月十日起至二零五七年二月十日止，為期46年。
- (ii) 流轉費按每畝每年人民幣15元之基準計算，須一筆過向村民支付。
- (iii) 倘出現重大外在環境因素會對承包方之投資構成不利影響，承包方有權終止合同。在此情況下，發包方將向承包方發還剩餘之流轉費(按年計)。
- (iv) 一筆過的流轉費亦被視為對種於流轉面積內的所有作物及農產的補償。
- (v) 承包方有優先權可於現有年期屆滿時續期，惟須支付當其時的市場流轉費。
- (vi) 承包方一但結清所有流轉費，即有權轉讓、出租、分包及以其他方式流轉合同管理權。
- (vii) 承包方有權收取標的流轉面積產生的所有經濟利益，發包方無權提出任何意見。
- (viii) 於合同期內，承包方僅可於標的流轉面積上從事種植及農業相關營運。
- (ix) 承包方有權使用流轉面積內現有的道路。
- (x) 地方村民應優先獲承包方聘用。

吾等從合同副本中發現，各發包方向承包方承諾，承包方有權享有關於農業或林業項目之相關國家及地方特權支持政策中之利益，且發包方將有責任盡力協助承包方。

4. 誠如貴公司所告知，貴集團之擬訂生態旅遊業務乃受中國林業局所頒佈關於農林業之林資發【2003】139號(國家林業局關於印發《佔用徵用林地審核審批管理規範》的通知)(「該通知」)所規管。根據該通知，百分之三的林地可用作自建樓房或辦公室。只要當地政府批出貴集團所申請的批文，使用該土地之權益及權利即受該通知及中國法律保障，不會涉及違反任何現有用途限制。
5. 誠如貴公司法律顧問表示，於二零一一年二月八日，青龍滿族自治縣三星口鄉三星口村、出頭石村、龍頭村、三道溝村、谷杖子村、穆杖子村、東轉城號村、西轉城號村、李臺子村及陶杖子村各自的村民與各自的村民委員會或農村經濟聯合社訂立多份宜林(果)山地經營權流轉委託協議書。根據該等協議書，村民同意各自的村民委員會或農村經濟聯合社代表彼等與盛源處理有關宜林(果)山地經營權流轉合同的事宜，山地經營權流轉由二零一一年二月十日起至二零五七年二月十日止，為期46年。
6. 根據青龍滿族自治縣林業局發出日期為二零一一年二月十日之總林權證，以及青龍滿族自治縣林業局發出二十三份日期均為二零一一年四月十四日之林權證，位於中國河北省秦皇島市青龍滿族自治縣三星口鄉之該等林地之林地使用權及林木所有權連同其使用權之法定權益擁有人為盛源。盛源有權擁有總面積約63,035.29畝之多幅林地地塊之經營權及林業管理權，直至二零五七年二月十日為止。二十四份林權證摘要如下：

林權證號		面積(畝)
青林證字(2011)第000012號		總
		63,035.29
受總林權證規管之林權證*		座落
		面積(畝)
1	青林證字(2011)第000021號	三星口鄉東轉城號村
		1,586.30
2	青林證字(2011)第000024號	三星口鄉谷杖子村
		1,908.70
3	青林證字(2011)第000026號	三星口鄉穆杖子村
		4,567.50
4	青林證字(2011)第000028號	三星口鄉三星口村
		3,481.04
5	青林證字(2011)第000027號	三星口鄉穆杖子村
		340.50
6	青林證字(2011)第000035號	三星口鄉龍頭村
		24.00
7	青林證字(2011)第000019號	三星口鄉西轉城號村
		732.00
8	青林證字(2011)第000022號	三星口鄉東轉城號村
		1,282.80

受總林權證規管之林權證*	座落	面積(畝)
9 青林證字(2011)第000020號	三星口鄉西轉城號村	21.00
10 青林證字(2011)第000016號	三星口鄉李臺子村	4,605.30
11 青林證字(2011)第000015號	三星口鄉陶杖子村	1,891.00
12 青林證字(2011)第000014號	三星口鄉陶杖子村	4,313.50
13 青林證字(2011)第000038號	三星口鄉三星口村	1,134.35
14 青林證字(2011)第000039號	三星口鄉出頭石村	2,653.40
15 青林證字(2011)第000034號	三星口鄉龍頭村	6,892.00
16 青林證字(2011)第000025號	三星口鄉谷杖子村	18.00
17 青林證字(2011)第000023號	三星口鄉谷杖子村	3,709.50
18 青林證字(2011)第000033號	三星口鄉龍頭村	5,694.00
19 青林證字(2011)第000031號	三星口鄉出頭石村	3,350.50
20 青林證字(2011)第000029號	三星口鄉三星口村	2,800.10
21 青林證字(2011)第000013號	三星口鄉三道溝村	6,496.50
22 青林證字(2011)第000018號	三星口鄉西轉城號村	1,086.00
23 青林證字(2011)第000017號	三星口鄉李臺子村	4,447.30
* 林權證次序乃按所提供之法律意見排列 合計：		<u>63,035.29</u>

7. 總林權證青林證字(2011)第000012號列明，土地面積63,035.29畝為計劃的投影面積，實際展開面積應按1:5之比率展開，即315,176畝(即約210平方公里)。
8. 根據青龍滿族自治縣林業局發出日期均為二零一一年四月十四日之二十三份證明函件，其證明上述二十三份林權證各自列明的土地面積為計劃的投影面積，實際展開面積應按1:5之比率展開。

9. 根據 貴公司中國法律顧問編製之法律意見，註明以下意見：
- (i) 除更新登記方面盛源未有遵守部份現有規則及規例外，盛源已就在中國依法從事其業務取得所有必須許可、證書及批文，而該等許可、證書及批文均仍然具有效力及作用。
  - (ii) 盛源透過流轉合同經營權之方式合法擁有該等林地之林地使用權及林木所有權，而林地乃來自山地流轉。盛源有權於獲授年期內佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處置林地使用權及林木所有權。
  - (iii) 該等林地概無附有登記於該等林地之其他產權負擔。
10. 吾等獲告知，於二零一二年十二月六日，經 貴公司介紹，盛源與北京旺寶川（一間以北京為基地之中型房地產開發商，擁有同類林地項目之經驗）訂立意向書，以於該等林地共同開發渡假村項目。根據意向書，渡假村項目將包括約600幢別墅。北京旺寶川將撥付所有興建及開發費用，而盛源將提供該等林地。雙方有意於落成時由盛源與北京旺寶川按30%及70%之比例攤分已落成渡假村之樓面面積。

除上述之意向書外，吾等獲指示方告知，並無任何有關該等林地之興建、修繕、改善或開發計劃，故並無提供估計相關成本。

## 1. 責任聲明

本通函遵照上市規則提供有關本公司之資料。董事對本通函所載資料共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均準確完整，並無誤導或欺詐，且概無遺漏任何其他事實，致使本通函內容或其所載任何聲明產生誤導。

## 2. 董事權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團（具有證券及期貨條例第XV部所賦予之涵義）之股份、相關股份及債券中擁有(a)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及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文被視為或被當作擁有之權益及淡倉）；(b)須記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內之權益及淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	股份數目（好倉）	權益性質及身份	於最後實際
			可行日期佔 本公司已 發行總股本 百分比
邱偉隆	169,400,000	實益擁有人	1.00%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，各董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債券中，擁有(a)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（包括根據證券及期貨條例之有關條文被視為或被當作擁有之權益及淡倉）；(b)須記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內之權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。



## 3. 主要股東之權益及淡倉

好倉：

股東姓名	持有權益之身份	股份或相關股份之數目	佔本公司現有已發行股本概約百分比
昊天發展集團有限公司	最終實益擁有	4,891,500,000 (附註1)	28.87%
昊天管理(香港)有限公司	透過受控制法團	4,891,500,000 (附註1)	28.87%
Win Team Investments Limited	直接實益擁有	4,891,500,000 (附註1)	28.87%
黃如論	最終實益擁有	2,320,000,000 (附註2)	13.69%
Century Golden Resources Investment Co Ltd	透過受控制法團	2,320,000,000 (附註2)	13.69%
中科礦業集團有限公司	最終實益擁有	415,582,500 (附註3)	9.81%
Skytop Technology Limited	透過受控制法團	415,582,500 (附註3)	9.81%
Freeman Financial Corporation Limited	透過受控制法團	1,091,802,352 (附註4)	6.44%

附註：

附註1：根據按照證券及期貨條例作出之申報，Win Team Investments Limited由昊天管理(香港)有限公司全資擁有，而昊天管理(香港)有限公司則由昊天發展集團有限公司全資擁有。

附註2：根據按照證券及期貨條例作出之申報，Century Golden Resources Investment Co Ltd由Huang Rulin擁有60%權益。

附註3：根據按照證券及期貨條例作出之申報，Skytop Technology Limited由Perfect Touch Technology Inc.全資擁有，而Perfect Touch Technology Inc.則由中科礦業集團有限公司全資擁有。

附註4：根據按照證券及期貨條例作出之申報，Freeman Financial Corporation Limited透過受控制法團擁有1,091,802,352股股份，佔本公司全部已發行股本6.44%。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何人士(本公司各董事或最高行政人員除外)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3分部規定須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益或淡倉，或就該等股本擁有任何購股權。

#### 4. 競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自之聯繫人士於與本集團業務競爭或可能存在競爭之任何業務或權益中擁有任何權益，亦無與或可能與本集團有任何其他衝突的任何權益。

#### 5. 董事之其他權益

於最後實際可行日期：

- (a) 自二零一四年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合賬目之結算日)起，概無董事於本集團任何成員公司購置或出售或租用或擬購置或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 概無董事在本集團任何成員公司所訂立且於本通函日期仍生效，及對本集團業務有重大影響的任何合約或安排中，持有重大權益。

#### 6. 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本公司或本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約，不包括一年內到期或可由本集團終止而毋須補償(法定補償除外)之合約。

## 7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團概無涉及或面臨任何訴訟或重大申索。

## 8. 專家及同意書

本通函載列其所作出之意見或建議之專業顧問之資格如下：

名稱	資格
利駿行	專業測量師行

利駿行已就刊發本通函發出同意書，同意以現時之形式及內容轉載其函件／報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，利駿行自二零一四年三月三十一日（本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日），概無(a)持有本集團任何成員公司之股權，或認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利（不論是否合法強制執行）；及(b)於本集團任何成員公司購置或出售或租用，或擬購置或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 重大合約

以下屬重大或可能屬重大的合約於緊接本通函日期前兩年內由本集團成員公司訂立（並非於日常業務過程中訂立）：

- (a) 出售協議；
- (b) 中國翔龍及高先生（作為賣方）、Shinning Seas Limited（作為買方）、吉可為先生及王梓懿女士（作為擔保人）及本公司於二零一五年四月八日就Shinning Seas Limited建議按基本對價1,558,334,000港元收購香港租賃有限公司310,000,000股股份而訂立的協議；
- (c) 日期為二零一四年十一月五日的買賣協議，據此，Power Global Limited（作為賣方）同意出售，而High Rhine Limited（作為買方）同意購買Apex Corporate Investments Limited（「Apex」）股本，連同轉讓本公司向Apex及漢坊中醫藥業（Apex的全資附屬公司）墊付而未償還之股東貸款，代價為500,000港元；

- (d) Power Global Limited (本公司全資附屬公司) 與獨立第三方於二零一四年八月二十六日訂立之終止契約，據此，Power Global Limited及獨立第三方同意終止日期為二零一一年七月十一日之購股權協議以購買Apex之全部權益；
- (e) 日期為二零一四年八月十一日的買賣協議，據此，Coupeville Limited (一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司當時的全資附屬公司，作為賣方) 同意出售，而Sun Metro Global Limited (作為買方) 同意購買金凱控股有限公司全部已發行股本，連同尚未償還、無抵押及不計利息的股東貸款 (乃由Coupeville Limited向金凱控股有限公司提供，須按要求即時償還)，現金代價為41,000,000港元；
- (f) Mass Nation Investments Limited (本公司全資附屬公司) 與HEC Capital Limited (本公司獨立第三方) 於二零一四年六月十二日訂立之認購協議，據此，HEC Capital Limited同意發行而Mass Nation Investments Limited同意認購38,000,000股HEC Capital Limited股份，代價為228,000,000港元 (或會調整)；及
- (g) Alpha Ease International Limited (本公司間接全資附屬公司，作為認購方) 及Great Desire International Limited (作為發行人) 於二零一三年十二月十日就認購Great Desire International Limited將發行本金額為30,000,000港元於二零一六年到期年利率為5厘之可換股債券而訂立的認購協議。

## 10. 備查文件

下列文件由本通函刊發日期起直至股東特別大會日期 (包括該日) 期間之一般營業時間內，在本公司於香港之主要營業地點可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 該等林地之估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (c) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (d) 本附錄「專家及同意書」一節所述利駿行發出之同意書；
- (e) 本公司截至二零一三年三月三十一日及二零一四年三月三十一日止兩個年度之年報；

- (f) 本公司截至二零一四年九月三十日止六個月之中期報告；及
- (g) 本通函。

## 11. 其他資料

- (a) 本公司之公司秘書為劉仁全先生（「劉先生」），彼為英國特許公認會計師公會之會員，劉先生亦為本公司之財務總監及授權代表。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港北角馬寶道28號華匯中心29樓。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。
- (d) 本通函以英文本為準。

---

## 股東特別大會通告

---



### HERITAGE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

### 漢基控股有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：412)

### 股東特別大會通告

茲通告漢基控股有限公司(「本公司」)將於二零一五年七月十三日(星期一)上午九時正假座香港北角城市花園道9號城市花園酒店一樓V234宴會廳一粵舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

#### 普通決議案

「動議：

- (i) 確認、追認及批准本公司與Trillion Cheer Toprich Limited於二零一五年五月二十一日就本公司按代價720,000,000港元向Trillion Cheer Toprich Limited出售Gold Mountain Limited全部已發行股本及Gold Mountain Limited或(如適用)其附屬公司於出售完成時結欠本公司或其聯繫人士的全部股東貸款及其他債項(「貸款」)而訂立的買賣協議(「出售協議」)(註有「A」字樣的副本已送呈大會並由大會主席簡簽以資識別)，以及據此擬進行的交易；及
- (ii) 授權董事作出其可能認為必要、適宜或權宜的一切事情及行動以及簽立一切文件(包括加蓋本公司印章)，以執行有關出售協議擬進行任何或一切交易的任何事宜及/或使之得以生效。」

承董事會命  
漢基控股有限公司  
執行董事  
邱偉隆

香港，二零一五年六月二十四日

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港  
北角  
馬寶道28號  
華匯中心29樓

附註：

1. 隨本通函附奉在股東特別大會上適用之代表委任表格。
2. 代表委任表格必須由委任人或獲其正式書面授權之代表親筆簽署或(如委任人為公司)代表委任表格須加蓋公司印鑑，或由獲授權之公司負責人、代表或其他授權人士親筆簽署。
3. 凡有權出席股東特別大會並於會上表決之本公司任何股東，均可委派另一人士作為其受委代表代其出席大會並於會上表決。受委代表毋須為本公司股東。
4. 代表委任表格及授權簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)或經認證之該等授權書或授權文件副本，須於上述大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時之前送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
5. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上表決，而在此情況下，該代表委任表格將視為已撤銷。
6. 如屬持有本公司任何股份之聯名股東，則任何一名聯名股東均可就該等股份親身或委派代表表決，猶如其為唯一有權表決者；惟倘超過一名上述聯名股東出席股東特別大會，則僅會接納排名較先之聯名股東親身或委派代表表決，其他聯名股東則無權表決。就此而言，排名先後乃以本公司股東名冊內有關聯名持有人之排名次序為準。
7. 於本通告日期，本公司有三名執行董事，分別為邱偉隆先生、Jonathan Ross博士及馬超先生，以及三名非執行董事，分別為杜成泉先生、鍾育麟先生及張榮平先生。