

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何部分或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有華力控股(集團)有限公司(「本公司」)股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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的任何損失承擔任何責任。

本通函內之資料僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。

---

# HUALI 華力

## HUALI HOLDINGS (GROUP) LIMITED

### 華力控股(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：3366)

### 有關收購OCT INVESTMENTS LIMITED 49%股本權益之 須予披露及關連交易 及 建議更改本公司名稱

財務顧問



**招商證券(香港)有限公司**  
CHINA MERCHANTS SECURITIES (HK) CO., LTD.

獨立董事委員會及  
獨立股東之獨立財務顧問



亨達融資有限公司

---

董事會函件載於本通函第4至14頁。獨立董事委員會函件載於本通函第15頁。獨立財務顧問函件載於本通函第16至26頁。

本公司謹訂於二零零七年十月九日(星期二)上午十一時假座香港九龍尖沙咀廣東道海港城港威大廈第6座3203-3204室召開股東特別大會，大會通告載於本通函第37至38頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示，填妥及盡快交回有關表格，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之主要營業地點，地址為香港九龍尖沙咀廣東道海港城港威大廈第6座3203-3204室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零零七年九月十二日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
獨立董事委員會函件 .....	15
獨立財務顧問函件 .....	16
附錄一 – 估值報告 .....	27
附錄二 – 一般資料 .....	32
股東特別大會通告 .....	37

---

## 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	根據股份轉讓協議所載條款及在其中所載條件規限下，本公司向賣方收購銷售股份及股東貸款
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開放營業之日(星期六除外)
「成都華僑城」	指	成都天府華僑城實業發展有限公司，於二零零五年十月三十一日在中國註冊成立之公司，註冊資本為人民幣400,000,000元(相當於約412,370,000港元)
「本公司」	指	華力控股(集團)有限公司，於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	股份轉讓協議完成
「完成日期」	指	股份轉讓協議之先決條件達成或獲豁免後第十五個營業日(或賣方與本公司於完成日期前協議之其他日期)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價股份」	指	本公司將根據股份轉讓協議配發及發行予賣方(或其代名人)之26,000,000股入賬列作繳足股份
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以考慮及酌情通過收購及建議更改名稱
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

---

## 釋 義

---

「亨達」或「獨立財務顧問」	指	亨達融資有限公司，為獨立董事委員會及獨立股東有關收購之獨立財務顧問
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事即黃慧玲女士、陳向東先生及肖永平先生組成之獨立董事委員會，以就收購向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	Pacific Climax及其聯繫人以外之股東
「最後交易日」	指	二零零七年八月二十一日，即股份暫停買賣以待刊發本公司日期為二零零七年八月二十四日有關(其中包括)收購之公告前於聯交所買賣之最後日子
「最後實際可行日期」	指	二零零七年九月十日，即本通函付印前可確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「華僑城集團」	指	華僑城集團公司，一間於中國註冊成立之公司，並為賣方之控股公司
「OCT Investments」	指	OCT Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「Pacific Climax」	指	Pacific Climax Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為持有134,370,000股股份(佔本公司於最後實際可行日期之現有已發行股本約61.08%)之控股股東。Pacific Climax之全部已發行股本由賣方全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國
「項目」	指	位於中國成都市金牛區三環路外沙西綫兩側，將由成都華僑城發展及管理之都會式綜合區域，當中包含現代化主題公園、都市娛樂設施及高尚居住社區

---

## 釋 義

---

「建議更改名稱」	指	建議更改本公司名稱為「Overseas Chinese Town (Asia) Holdings Limited 華僑城(亞洲)控股有限公司」
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股份」	指	49股OCT Investments股份，佔OCT Investments於最後實際可行日期之49%股本權益
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、更改或補充)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份
「股份轉讓協議」	指	賣方與本公司就賣方將OCT Investments 49%股本權益及股東貸款轉讓予本公司而訂立日期為二零零七年八月二十一日之協議
「股東」	指	股份之持有人
「股東貸款」	指	OCT Investments欠賣方之49%股東貸款。於最後實際可行日期，OCT Investments已向賣方借入股東貸款合共95,908,870港元
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標集團」	指	OCT Investments及成都華僑城
「賣方」	指	香港華僑城有限公司，於一九九七年十月三十一日在香港註冊成立之公司，為Pacific Climax(本公司控權股東)之控股公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比

倘本通函所述之中國實體、部門、設施或稱號的中文名稱與其英文譯名出現歧異，則概以中文版本為準。

除非本通函另有說明，人民幣及美元已分別按1.00港元兌人民幣0.97元及1.00美元兌7.80港元之匯率兌換。有關兌換不應被視為所指之金額已經、可能已經或可以按任何特定匯率兌換。



**HUALI HOLDINGS (GROUP) LIMITED**

**華力控股（集團）有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3366)

執行董事：

鄭凡先生 (主席)

倪征先生

謝梅女士

周光能先生

獨立非執行董事：

黃慧玲女士

陳向東先生

肖永平先生

註冊辦事處：

Clifton House

75 Fort Street

PO Box 1350 GT

George Town

Grand Cayman

Cayman Islands

總辦事處及

主要營業地點：

香港九龍

尖沙咀

廣東道

海港城港威大廈

第6座3203-3204室

敬啟者：

**有關收購OCT INVESTMENTS LIMITED**

**49%股本權益之**

**須予披露及關連交易**

**及**

**建議更改本公司名稱**

緒言

於二零零七年八月二十四日，董事會宣佈本公司與賣方訂立股份轉讓協議，據此，本公司有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份及股東貸款，涉及總代價為140,000,000港元。於完成時，本公司將於OCT Investments擁有49%股本權益，OCT Investments則持有成都華僑城25%股本權益。

---

## 董事會函件

---

鑒於適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，但低於25%，故根據上市規則第14章，收購構成本公司之須予披露交易。賣方為間接控股股東，於最後實際可行日期透過Pacific Climax持有本公司已發行股本約61.08%。根據上市規則第14A章，賣方為本公司之關連人士，故收購構成本公司之關連交易。收購(包括透過將向獨立股東尋求之特定授權發行代價股份)須遵守上市規則之申報及公告規定，並須經獨立股東於股東特別大會投票表決批准。Pacific Climax及其聯繫人須於股東特別大會上放棄就有關收購之決議案投票。

於二零零七年八月二十四日，董事會亦宣佈其建議將本公司現有名稱更改為「Overseas Chinese Town (Asia) Holdings Limited 華僑城(亞洲)控股有限公司」，惟受下文所載條件所規限。

本通函旨在為閣下提供有關(其中包括)(i)收購及建議更改公司名稱之進一步詳情；(ii)獨立財務顧問就有關收購致獨立董事委員會及獨立股東之意見；(iii)獨立董事委員會就有關收購致獨立股東之建議；及(iv)召開股東特別大會之通告，會上將提呈決議案，以審議及酌情通過股份轉讓協議及其下之交易及建議更改公司名稱以及上市規則規定提供之若干資料。

### 股份轉讓協議

於二零零七年八月二十一日，本公司與賣方訂立股份轉讓協議，據此，本公司有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份(佔OCT Investments全部已發行股本49%)及股東貸款46,995,346港元，總代價為140,000,000港元。

#### 1. 股份轉讓協議之主要條款

股份轉讓協議之主要條款載列如下：

*日期*

二零零七年八月二十一日

**訂約方**

賣方： 香港華僑城有限公司，一家於香港註冊成立之公司及由華僑城集團全資實益擁有。賣方之主要業務為投資控股，而其投資遍及不同業務範疇：例如紙製包裝容器、酒店、旅遊及物業。

買方： 本公司。

**股份轉讓協議之主體內容**

根據股份轉讓協議，本公司有條件同意購買而賣方有條件同意出售(i)銷售股份，佔OCT Investments全部已發行股本49%，其概無產權負擔，但會連同現時或以後所附之所有權利包括但不限於股份轉讓協議日期或之後所宣派、派付或作出之所有股息及分派；及(ii)股東貸款。於完成後，本公司將持有OCT Investments 49%股本權益，而OCT Investments則持有成都華僑城 25%股本權益。因此，本公司將間接持有成都華僑城12.25%股本權益。OCT Investments將成為本公司之聯營公司。

**收購代價**

本公司於收購完成日期應付賣方之收購總代價將為140,000,000港元，其中：

- (i) 51,600,000港元將由本公司向賣方以現金支付；及
- (ii) 88,400,000港元將由本公司發行及配發代價股份予賣方(或其代名人)之方式支付。

收購之總代價乃經參考(其中包括)(i)成都華僑城之資產淨值為人民幣400,000,000元(相等於約412,370,000港元)；及(ii)項目之前景(詳載於「有關OCT Investments及成都華僑城之資料」一節)後，由本公司與賣方公平磋商釐定。董事擬以本集團內部資源撥付現金款額51,600,000港元。董事將就發行及配發代價股份予賣方或其代名人而向其股東尋求特別授權。

董事(包括獨立非執行董事)認為收購之總代價屬公平合理並符合一般商業條款，而訂立股份轉讓協議符合本公司及股東之整體利益。



### 股份轉讓協議之先決條件

收購須待(包括但不限於)下列條件達成後,方告完成:

- (i) 由股份轉讓協議日期起至完成日期止期間,目標集團的法律、財政、商業及貿易狀況並無受到任何重大不利影響;
- (ii) 本公司對有關(其中包括)目標集團之財務、稅務、業務、資產所有權及其他方面之審慎調查之結果感到滿意;
- (iii) 本公司就股份轉讓協議及股份轉讓協議項下擬進行之交易(包括發行代價股份)於股東特別大會上取得獨立股東批准;
- (iv) 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣;及
- (v) 中國法律顧問發出有關(其中包括)成都華僑城之法律意見。

倘股份轉讓協議所載之先決條件於股份轉讓協議日期起計六個月內(或股份轉讓協議訂約方協議之其他日期)仍未達成或獲本公司豁免(條件(iii)及(iv)除外,此兩項條件不得獲豁免),則股份轉讓協議之條文(除(其中包括)保密條款外)將自該日起無效。

### 完成

完成將於股份轉讓協議之條件達成或獲豁免後第十五個營業日(或賣方與本公司於完成日期前協議之其他日期)作實。

## 2. 代價股份

代價股份之發行價為每股3.40港元,較股份:

- (i) 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股4.84港元折讓約29.75%;
- (ii) 於最後交易日在聯交所所報之收市價每股3.78港元折讓約10.05%;

- (iii) 於截至最後交易日(包括該日)止最後五個連續交易日之平均收市價每股3.662港元折讓約7.15%；
- (iv) 於截至最後交易日(包括該日)止最後十個交易日之平均收市價每股3.699港元折讓約8.08%；及
- (v) 於二零零六年十二月三十一日之經審核綜合每股資產淨值約1.689港元(根據本集團最近刊發截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表)溢價約101.30%。

每股代價股份之發行價3.40港元乃由本公司與賣方經計及上文(ii)至(iv)所載之股份收市價後釐定。

代價股份包括26,000,000股股份，佔(i)本公司於最後實際可行日期之已發行股本約11.82%；及(ii)本公司經配發及發行代價股份擴大之已發行股本約10.57%。緊隨發行代價股份後，不會因發行代價股份而令本公司控制權有任何變動。

根據最後交易日之收市價3.78港元，代價股份之市值為98,280,000港元。

### 3. 上市申請

本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣，代價股份在各方面將與現有股份享有同等權利。

### 4. 有關OCT Investments及成都華僑城之資料

OCT Investments為於二零零五年九月六日在英屬處女群島註冊成立之有限公司。於最後實際可行日期，OCT Investments之已繳足股本為100美元(相等於約780港元)。OCT Investments自註冊成立以來一直由賣方全資擁有。OCT Investments之主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，賣方已向OCT Investments提供免息股東貸款95,908,870港元。除持有成都華僑城25%股本權益及股東貸款95,908,870港元外，OCT Investments並無任何其他投資或業務，亦無任何其他貸款或欠負賣方或其他債權人之負債。根據OCT Investments之管理賬目，OCT Investments於二零零七年六月三十日之未經審核資產總值約為95,903,518港元。而OCT Investments之未經審核淨負債則約為5,352港元。由於成都華僑城截至股份轉讓協議日期尚未開

始營業，故OCT Investments自二零零五年九月六日註冊成立至二零零六年十二月三十一日止均未錄得營業額。OCT Investments自二零零五年九月六日註冊成立至二零零五年十二月三十一日止期間產生虧損5,360港元，且截至二零零六年十二月三十一日止年度並未錄得任何(除稅及非經常項目前後)盈虧。

成都華僑城為於二零零五年十月三十一日在中國註冊成立之公司，其註冊資本為人民幣400,000,000元(相等於約412,370,000港元)，為已繳足股本。於最後實際可行日期，成都華僑城由深圳華僑城房地產有限公司(「華僑城地產」)、深圳華僑城控股股份有限公司(「華僑城控股」)、OCT Investments及成都錦鵬投資管理有限公司分別擁有38%權益、35%權益、25%權益及2%權益。OCT Investments於成都華僑城註冊成立時已向其註冊資金注資人民幣100,000,000元(相等於約103,090,000港元)。華僑城地產及華僑城控股均為華僑城集團之非全資附屬公司。於二零零七年三月，華僑城集團與成都錦鵬投資管理有限公司訂立股份轉讓協議，以向成都錦鵬投資管理有限公司收購2%之成都華僑城股權，此項收購於最後實際可行日期尚未完成。根據成都華僑城之組織章程，成都華僑城之總投資金額為人民幣780,000,000元(相等於約804,120,000港元)。除註冊資本人民幣400,000,000元(相等於約412,370,000港元)為已繳足外，成都華僑城股東毋須就總投資額人民幣780,000,000元(相等於約804,120,000港元)與註冊資本人民幣400,000,000元(相等於約412,370,000港元)之差額向成都華僑城作進一步資本投資。截至最後實際可行日期之差額人民幣380,000,000元(相等於約391,750,000港元)已透過銀行貸款撥付。

成都華僑城之主要業務為提供開發及經營旅遊設施服務、房地產開發與經營、管理餐廳及娛樂設施、組織策劃文化活動、舞美設計制作及銷售旅遊紀念品產品、旅遊資訊服務、藝術培訓及園藝設計。

成都華僑城與中華人民共和國四川省成都市國土資源局於二零零六年九月二十九日訂立土地使用權轉讓協議，據此，成都華僑城同意以代價約人民幣1,833,100,000元(相等於約1,889,790,000港元)購買一幅土地。該土地佔地約2,036,779平方米，位於中國成都市金牛區三環路外沙西綫兩側。該土地之收購成本約人民幣1,800,000,000元(相當於約1,860,000,000港元)，由成都華僑城以現金支付。於最後實際可行日期，成都華僑城已支付約人民幣733,240,000元(相等於約755,920,000港

元)，餘款約人民幣1,099,860,000元(相等於約1,133,880,000港元)須於二零零八年三月二十八日或之前支付。成都華僑城擬以銀行融資撥付該土地其餘之收購成本。成都華僑城計劃發展本項目，原因為旅遊業及地產業乃成都兩大核心行業，備受當地政府部門重視。成都之當地購買力的提升亦將刺激兩大行業之市場發展。因此，將會為本項目帶來商機。故此，董事相信本項目於日後將會有美好前景。

截至最後實際可行日期，除訂立上述土地使用權轉讓協議外，成都華僑城自註冊成立以來並無開展任何業務。故此，成都華僑城於二零零五年十月三十一日註冊成立至二零零六年十二月三十一日止均無錄得任何營業額及(除稅及非經常項目前後)溢利或虧損淨額。截至最後實際可行日期，成都華僑城並無產生任何收益。根據成都華僑城之管理賬目，於二零零七年六月三十日，成都華僑城之未經審核資產總值約為人民幣865,810,000元(相等於約892,590,000港元)，未經審核資產淨值則為人民幣400,000,000元(相等於約412,370,000港元)。根據股份轉讓協議，除上文「收購代價」一節所述方式支付代價外，本公司尚未承諾作出其他財務承擔。

## 5. 進行收購之理由及益處

本集團主要從事為客戶生產高質素紙製包裝容器及包裝製品，包括瓦楞紙板及印刷紙箱。

誠如本公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之年報所載，由於原材料價格、能源價格、勞工成本及利率以不同幅度持續攀升，紙製包裝製品行業的競爭愈趨白熱化。本集團業務在此形勢下仍錄得增長，而本集團將於收購完成後繼續其現有業務。然而，董事認為，透過收購銷售股份擴展本集團之業務範圍及開拓新收入來源，對本公司有利。此外，成都華僑城合資企業夥伴華僑城控股及華僑城地產在發展及經營都會遊樂公園及高級住宅大廈方面具備成功經驗，董事認為收購可讓本集團借助合資企業之成功經驗。經考慮上述情況，董事(包括獨立非執行董事)認為股份轉讓協議之條款乃屬公平合理，而收購符合本公司及股東之整體利益。

## 6. 本公司股權之變動

本公司於(i)最後實際可行日期；及(ii)緊隨發行及配發代價股份後之股權載列如下：

股東	於最後實際可行日期		緊隨發行及配發代價股份完成後	
	股份數目	% (概約)	股份數目	% (概約)
Pacific Climax與 一致行動方	134,370,000	61.08	160,370,000	65.19
Polyfairz Group Limited	15,630,000	7.10	15,630,000	6.35
公眾股東	70,000,000	31.82	70,000,000	28.46
合計	<u>220,000,000</u>	<u>100.00</u>	<u>246,000,000</u>	<u>100.00</u>

## 7. 收購之財務影響

於完成後，本公司將擁有OCT Investments 49%之股權，而OCT Investments持有成都華僑城25%之權益。OCT Investments將成為本公司之聯營公司，其業績將以權益入賬於本集團之綜合財務報表內。

由於OCT Investments及成都OCT並無錄得任何收益及溢利，收購將不會於緊隨完成後對本集團之收益及溢利造成任何影響。由於部份代價將以發行代價股份支付，本集團之資產總值及資產淨值將會增加及將不會改變本集團之負債。

### 建議更改本公司之公司名稱

為反映本公司之業務發展調整，董事將於股東特別大會就將本公司現有名稱更改為「Overseas Chinese Town (Asia) Holdings Limited 華僑城(亞洲)控股有限公司」向股東提呈一項特別決議案。

### 條件

更改名稱建議須待以下條件達成，方可作實：

1. 股東於為(其中包括)批准更改名稱建議而召開及舉行之股東特別大會上通過之特別決議案；及

2. 開曼群島公司註冊處處長批准更改名稱建議，使更改名稱建議得以生效。

受限於開曼群島公司註冊處處長之批准，更改名稱建議將於股東於本公司股東特別大會上通過批准更改名稱建議之特別決議案後(或有關特別決議案訂明之生效日期)生效。待更改名稱建議生效及取得開曼群島公司註冊處處長發出之更改公司名稱註冊證書之後，本公司將根據香港法例第32章公司條例第XI部向香港公司註冊處處長辦理所需之存檔手續。待更改名稱建議生效後，本公司之英文及中文股份簡稱亦將更改。一旦更改名稱建議生效，本公司將就更改本公司名稱及股份簡稱另行刊發公告。

### 更改名稱之影響

更改名稱建議一經批准及生效，將不會影響任何股東之任何權利，所有已發行印有本公司現有名稱之現有股票於更改名稱建議生效後，將繼續為本公司股份所有權之有效憑證，及仍然有效作買賣、交收及登記用途。

因此，本公司將不會作任何安排將現有股票免費轉換為以新名稱印製之新股票。更改名稱建議一旦生效，此後本公司所有新股票將以本公司之新名稱印發。

### 上市規則之含義

鑒於適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，但低於25%，故根據上市規則第14章，收購構成本公司之須予披露交易。賣方為間接控股股東，於最後實際可行日期透過Pacific Climax持有本公司已發行股本約61.08%。根據上市規則第14A章，賣方為本公司之關連人士，故收購構成本公司之關連交易。收購(包括透過將向獨立股東尋求之特定授權發行代價股份)須遵守上市規則之申報及公告規定，並須經獨立股東於股東特別大會投票表決批准。Pacific Climax及其聯繫人須於股東特別大會上放棄就有關收購之決議案投票。



### 獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已經成立，就收購向獨立股東提供意見。謹請閣下留意本通函第15頁所載日期為二零零七年九月十二日之獨立董事委員會之意見函件。

經考慮本通函第16至26頁所載亨達之意見，獨立董事委員會認為，收購之條款就獨立股東而言屬公平合理，而收購乃符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會批准股份轉讓協議及其下之交易。

### 獨立財務顧問

亨達已獲委聘為獨立財務顧問，就收購向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件載於本通函第16至26頁，其中載有其意見及推薦意見。亨達認為收購乃按一般商業條款於本集團之日常業務過程中訂立，乃屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，亨達建議獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會批准股份轉讓協議及其下之交易。亨達亦建議獨立股東於股東特別大會批准股份轉讓協議及其下之交易。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零零七年十月九日(星期二)上午十一時正假座香港九龍尖沙咀廣東道海港城港威大廈第6座3203-3204室召開股東特別大會，以考慮及酌情通過股東特別大會通告所載之決議案。大會通告載於本通函第37至38頁。有關批准決議案之表決將以投票方式進行。

本通函隨附適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示，填妥及盡快交回有關表格，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間48小時前送達本公司之主要營業地點，地址為香港九龍尖沙咀廣東道海港城港威大廈第6座3203-3204室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

## 股東要求以投票方式表決之程序

根據公司細則第72條，提呈股東大會表決之決議案須以舉手表決之方式進行，除非（於宣佈舉手表決結果或撤回任何其他表決要求之時或之前）下列人士要求投票表決：(i)該大會主席；或(ii)最少兩位有權在會上投票而親身出席大會之股東（如股東為公司，則其正式授權代表）或受委代表；或(iii)任何一位或多位佔所有可在大會投票股東之投票權總額不少於十分之一而親身出席大會之股東（如股東為公司，則其正式授權代表）或受委代表；或(iv)任何一位或多位持有可在大會投票之本公司股份佔所有可在大會投票股份已繳股本總額不少於十分之一而親身出席大會之股東（如股東為公司，則其正式授權代表）或受委代表。

根據公司細則第73條，除非要求以投票方式表決及有關要求並未被撤回，否則股東大會主席宣佈以舉手方式表決或一致通過或以大多數通過或不獲通過決議案並將該結果載入本公司之會議紀錄，即為決定性之證明而毋須證明贊成或反對該決議案之票數或投票比例。

## 推薦意見

董事認為(i)股份轉讓協議乃按一般商業條款按公平原則磋商後訂立，而股份轉讓協議之條款乃屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益；及(ii)建議更改本公司名稱符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議獨立股東應投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，批准股份轉讓協議及其下之交易，且股東應投票贊成將於股東特別大會上提呈之特別決議案，批准建議更改名稱。

## 其他資料

敬請閣下留意本通函附錄所載其他資料及股東特別大會通告。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
華力控股(集團)有限公司  
主席  
鄭凡

二零零七年九月十二日



以下為獨立董事委員會之函件全文，當中載有其就收購致獨立股東之推薦意見。

**Huali 華力**  
**HUALI HOLDINGS (GROUP) LIMITED**  
**華力控股(集團)有限公司**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：3366)

敬啟者：

**有關收購OCT INVESTMENTS LIMITED  
49%股本權益之  
須予披露及關連交易**

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，就收購向閣下提供意見，有關詳情載於本公司於二零零七年九月十二日致股東之通函(「通函」)中之董事會函件，而本函件為通函其中一部份。除非文義另有所指，否則通函已界定之詞語與本函件所用者具有相同涵義。

謹請閣下留意通函中「獨立財務顧問函件」一節所載亨達就收購提供之意見。

**推薦意見**

經考慮亨達就收購之主要考慮因素及理由以及其結論及意見，吾等贊同亨達之意見，認為股份轉讓協議之條款乃公平合理，而收購符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東批准股份轉讓協議及其下之交易。

此致

列位獨立股東 台照

	代表	
	獨立董事委員會	
獨立非執行董事	獨立非執行董事	獨立非執行董事
黃慧玲	陳向東	肖永平
	謹啟	

二零零七年九月十二日

以下為亨達就收購致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函。



亨達融資有限公司

香港

皇后大道中183號

中遠大廈45樓

敬啟者：

**有關收購OCT INVESTMENTS LIMITED  
49%股本權益之  
須予披露及關連交易**

**緒言**

吾等獲委聘為獨立財務顧問，就收購向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司於二零零七年九月十二日致股東之通函（「通函」）中董事會函件（「董事會函件」）內，而本函件為通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所採用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於二零零七年八月二十一日， 貴公司與賣方訂立股份轉讓協議，據此， 貴公司有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份及股東貸款，涉及總代價為140,000,000港元。

賣方為間接控股股東，透過Pacific Climax持有 貴公司已發行股本約61.08%。根據上市規則第14A章，賣方為 貴公司之關連人士，故收購構成 貴公司之關連交易。收購（包括透過將向獨立股東尋求之特定授權發行代價股份）須遵守上市規則之申報及公告規定，並須經獨立股東於股東特別大會投票表決批准。Pacific Climax及其聯繫人須於股東特別大會上放棄就有關收購之決議案投票。

貴公司已成立獨立董事委員會，就收購之條款是否公平合理以及收購是否符合 貴公司及其獨立股東之整體利益提供意見，以及向獨立股東就如何投票提供意見。獨立董事委員會由全體獨立非執行董事黃慧玲女士、陳向東先生及肖永平先生組成，就此方面向獨立股東提供意見。

### 吾等意見之基準

在達成吾等的推薦意見時，吾等依賴 貴公司向吾等提供之資料及事實，並假設向吾等作出之任何聲明乃屬真確及完備。吾等亦依賴通函所載聲明、資料、意見及陳述以及董事及 貴公司管理層向吾等提供之資料及陳述。吾等假設通函所載或所提述的所有資料、陳述與意見以及董事及 貴公司管理層提供的所有資料、陳述與意見(彼等對此等資料、陳述與意見承擔全部責任)於作出時乃屬真確，且於通函寄發日期仍屬準確。

董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，通函表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，而通函概無遺漏其他事實，以致通函所載任何有關聲明有所誤導。吾等認為，吾等已獲足夠資料，以就吾等之意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑任何有關資料遭隱瞞，亦不知悉任何事實或情況致使吾等所獲提供資料及向吾等作出之陳述及意見失實、不準確或產生誤導。於作出一切合理查詢後，董事進一步確認，據彼等所知，彼等相信通函並無遺漏其他事實或陳述，致使通函所載內容(包括本函件)有所誤導。然而，吾等並無獨立核實董事及 貴公司管理層向吾等提供之資料，亦無獨立調查 貴集團之業務及財政狀況。

### 所考慮之主要因素

吾等於評估收購之條款及達致吾等之意見時，曾考慮下列主要因素及理由：

#### 1. 收購之背景及理由

貴集團主要從事為客戶生產高質素紙製包裝容器及包裝製品，包括瓦楞紙板及印刷紙箱。

誠如 貴公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之年報所載，由於原料價格、能源價格、人工成本及利率等不同程度地持續攀升，行業競爭日趨激烈。雖然 貴集團業務仍然取得了增長，但是毛利率仍然降低。誠如 貴公司截至二零零七年六月三十日止六個月之中期報告所載， 貴集團期內之毛利率約為12.9%，較二零零六年同期下降0.6%。為增強競爭力、提高盈利能力， 貴集團管理層有意尋找新的發展機會，包括參與其他發展前景良好的行業。

OCT Investments之主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，賣方已向OCT Investments提供免息股東貸款約95,900,000港元。OCT Investments現時持有成都華僑城25%股本權益。自其註冊成立至最後實際可行日期，OCT Investments並無錄得營業額。

成都華僑城為Overseas Investments持有之唯一投資，主要業務為提供開發及經營旅遊設施服務、房地產開發與經營、管理餐廳及娛樂設施、組織策劃文化活動、舞美設計、制作及銷售旅遊紀念品產品、旅遊資訊服務、藝術培訓及園藝設計。於最後實際可行日期，成都華僑城由深圳華僑城房地產有限公司（「華僑城地產」）、深圳華僑城控股股份有限公司（「華僑城控股」）、OCT Investments及成都錦鵬投資管理有限公司分別擁有38%權益、35%權益、25%權益及2%權益。華僑城地產及華僑城控股均為華僑城集團之非全資附屬公司。於二零零七年三月，華僑城集團與成都錦鵬投資管理有限公司訂立股份轉讓協議，以向成都錦鵬投資管理有限公司收購2%之成都華僑城股權，此項收購於最後實際可行日期尚未完成。

成都華僑城之主要資產為一幅位於成都市金牛區，佔地約2,000,000平方米之土地（「土地」）。根據日期為二零零六年九月二十九日之土地使用權出讓合同，成都華僑城同意向中國四川省成都市土地資源局購買該土地，代價約為人民幣1,800,000,000元。於最後實際可行日期，成都華僑城已支付約人民幣700,000,000元，餘款人民幣1,100,000,000元須於二零零八年三月二十八日或之前支付。成都華僑城計劃發展該土地為都會式綜合區域，當中包含現代化主題公園、都市娛樂設施及高尚居住社區。

成都於一九九八年獲中國國家旅遊局評為中國優秀旅遊城市，並於二零零七年獲中國國家旅遊局及聯合國世界旅遊組織委員會評為中國最佳旅遊城市。根據成都市統計局之統計，儘管成都旅遊業市場於二零零三年由於非典型肺炎爆發及傳播對外國遊客到訪造成不利影響而有所下滑，但本地遊客到訪次數於二零零六年錄得

約40,000,000人次，外國遊客到訪次數則錄得約600,000人次，複合年增長率由一九九八年起至二零零六年期間分別約為7.5%及15.2%。本地遊客支出於二零零六年錄得約人民幣32,400,000,000元，複合年增長率由一九九八年起至二零零六年期間分別為15.2%。外國遊客支出於二零零六年則錄得約200,000,000美元，複合年增長率由一九九八年起至二零零六年期間分別為26.0%。吾等亦注意到成都市統計局發放之數據，成都市房地產行業於過去數年持續增長。在成都市房地產投資於二零零六年錄得約人民幣61,900,000,000元，約為一九九八年之8倍。

華僑城控股乃中國主題公園行業之先驅，致力發展文娛業務。華僑城控股在中國投資數個獲利的都會式主題公園，包括但不限於深圳華僑城歡樂谷、深圳錦繡中華、深圳世界之窗及中國民俗文化村。自華僑城控股所投資之上述主題公園啟用起至二零零六年九月三十日止，上述主題公園的旅客總數達100,000,000人次，產生純利合共逾人民幣2,100,000,000元。華僑城房地產擁有逾20年物業發展經驗，並為深圳其中一間最大型物業發展企業。

鑑於成都旅遊業及房地產市場發展無限，加上華僑城房地產及華僑城控股在發展及經營都會式主題公園及高尚居住社區擁有豐富經驗，吾等對董事表示同意，成都華僑城能利用其股東之成功經驗，把握旅遊業及房地產市場增長所帶來之業務機會。由於(i)符合 貴集團有意參與發展前景良好之其他行業；(ii)可利用 貴公司控股股東關連公司之經驗及專長，因此，吾等認為收購符合 貴集團及股東之整體利益。

## 2. 收購之條款

### (a) 代價

貴公司於收購完成日期應付賣方之收購總代價（「代價」）將為140,000,000港元，其中：(i)51,600,000港元將由 貴公司向賣方以現金支付；及(ii)88,400,000港元將由 貴公司發行及配發代價股份予賣方（或其代名人）之方式支付。

收購之總代價乃經參考（其中包括）(i)成都華僑城之資產淨值為人民幣400,000,000元（相等於約412,370,000港元）；及(ii)項目之前景後，由 貴公司與賣方公平磋商釐定。董事擬以 貴集團內部資源撥付現金款額51,600,000港元。

經董事確認，除持有成都華僑城25%股本權益外，OCT Investments並無任何其他投資或業務。於完成後，貴公司將持有OCT Investments 49%股本權益。因此，貴公司將間接持有成都華僑城12.25%股本權益。

根據成都華僑城之管理賬目，成都華僑城於二零零七年六月三十日之未經審核資產淨值則為人民幣400,000,000元（相等於約412,370,000港元）。誠如貴集團獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「戴維斯」）就該土地之估值報告（載於本通函附錄一）所述，由於成都華僑城並未獲得國有土地使用權證，故戴維斯認為該土地並無商業價值。然而，倘成都華僑城獲得有效之國有土地使用權證，該土地於二零零七年六月三十日之市值（「估值」）約為人民幣2,560,000,000元。吾等明白根據貴公司中國法律顧問廣東萬商律師事務所之法律意見，成都華僑城可於清付該土地之土地出讓金後申請國有土地使用證。於最後實際可行日期，成都華僑城已支付土地出讓金人民幣733,240,512元，餘款為人民幣1,099,860,768元。上述付款符合國有土地使用權出讓合同所訂明之條款。吾等已審閱估值，並與戴維斯討論達致該土地於二零零七年六月三十日之市值所採納之方法及所使用之假設。吾等了解到，戴維斯採取直接比較法，假設在現況下空置出售，並參考有關市場上可資比較的銷售證據。吾等並無理由懷疑戴維斯於達致估值所採納之方法及所使用之假設是否合理及合適，該等方法及假設亦經常用於評估該等物業之價值。

基於該估值，該土地之土地出讓金約為人民幣1,800,000,000元，假設成都華僑城能就該土地獲得國有土地使用證，該土地將有估值盈餘約人民幣760,000,000元，令成都華僑城重估資產淨值達約人民幣1,160,000,000元（相當於1,200,000,000港元）。成都華僑城12.25%股本權益因而將分佔重估資產淨值約人民幣142,000,000元（相當於146,000,000港元）。代價因此較本公司分佔成都華僑城之重估資產淨值輕微折讓約4%。

由於成都華僑城尚未開始其業務，故市盈率並不適合用作評價代價。按貴公司將收購成都華僑城12.25%股本權益及成都華僑城於二零零七年六月三十日之未經審核資產淨值人民幣400,000,000元計算，貴公司將應佔成都華僑城資產淨值約人民幣49,000,000元。代價140,000,000港元即價格對資產淨值比率約為2.8倍。為評估代價之公平性及合理性，吾等已識別下列於香港上市，且主要從事與成都華僑城業務相近之公司（「可資比較公司」），即在中國發展



## 獨立財務顧問函件

物業，並已檢視可資比較公司之市賬率（「市賬率」，按彼等分別於最近期刊發財務報表日期之資產淨值及該等公司於二零零七年八月二十四日，即刊發有關收購之通告日期，彼等所報之收市價所得之市值計算），並載於下表：

公司名稱 (股份代號)	於二零零七年 八月二十四日 之市值 港元	經審核綜合 資產淨值 港元	市賬率 倍
正輝中國集團有限公司(169)	177,450,000	256,919,000	0.69
中國地產集團有限公司(1838)	6,720,317,640	7,199,262,000	0.93
新澤控股有限公司(95)	461,230,141	458,506,000	1.01
新世界中國地產有限公司 (917)	28,473,799,030	24,035,015,000	1.18
首創置業股份有限公司 －H股(2868)	5,450,837,040	3,892,511,340	1.40
瑞安房地產有限公司 (272)	32,522,090,019	14,383,373,196	2.26
盛高置地(控股)有限公司 (337)	6,380,625,000	2,757,325,773	2.31
廣州富力地產股份 有限公司－H股(2777)	29,747,071,120	8,501,703,093	3.50
鴻隆控股有限公司(1383)	2,963,246,000	846,734,021	3.50
合生創展集團有限公司(754)	32,073,690,000	7,837,665,000	4.09
華潤置地有限公司(1109)	52,057,986,677	11,513,357,000	4.52
世茂房地產控股有限公司 (813)	66,258,883,466	11,884,916,495	5.58
綠城中國控股有限公司 (3900)	25,272,590,536	4,509,044,330	5.60

## 獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	於二零零七年 八月二十四日 之市值 港元	經審核綜合 資產淨值 港元	市賬率 倍
雅居樂地產控股有限公司 (3383)	51,914,847,600	7,597,454,639	6.83
中國海外發展有限公司 (688)	118,000,977,344	15,449,445,000	7.64
方興地產(中國)有限公司 (817)	13,452,296,000	767,365,000	17.53
合景泰富地產控股 有限公司(1813)	25,159,375,000	1,017,553,608	24.73
碧桂園控股有限公司 (2007)	160,491,600,000	1,350,337,113	118.85 (附註)
		<b>最低</b>	<b>0.69</b>
		<b>最高</b>	<b>118.85</b>
		<b>中位數</b>	<b>3.50</b>
		<b>平均值</b>	<b>5.49</b>

資料來源：[www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)

附註：市賬率約118.85倍並無計入是次比較以及計算中位數及平均值，由於此市賬率為不尋常地高，可能會扭曲吾等對可資比較公司之分析。

誠如上表所顯示，可資比較公司之市賬率由0.69倍至118.9倍不等。市賬率之平均數及中位數分別為5.5倍及3.5倍。有關代價之市賬率則為2.8倍，屬於可資比較公司市賬率之範圍內，並低於平均數及中位數。

鑑於上述分析及項目之前景，吾等認為代價就 貴集團及獨立股東而言為公平合理。

### (b) 代價股份

代價中88,400,000港元將由 貴公司發行及配發代價股份予賣方(或其代名人)之方式支付。董事將就發行及配發代價股份而向其股東尋求特定授權。代價股份包括26,000,000股股份，佔(i) 貴公司於最後實際可行日期已發行股本約11.8%；及(ii) 貴公司經配發及發行代價股份擴大之已發行股本約10.6%。



## 獨立財務顧問函件

代價股份之發行價（「發行價」）為每股3.40港元，較股份：

- (i) 於最後交易日在聯交所所報之收市價每股3.78港元折讓約10.05%；
- (ii) 於截至最後交易日（包括該日）止最後五個連續交易日之平均收市價每股3.662港元折讓約7.15%；
- (iii) 於截至最後交易日（包括該日）止最後十個交易日之平均收市價每股3.699港元折讓約8.08%；
- (iv) 於二零零六年十二月三十一日之經審核綜合每股資產淨值約1.689港元（根據 貴集團最近刊發截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表）溢價約101.30%；及
- (v) 於二零零七年六月三十日之未經審核綜合每股資產淨值約1.724港元（根據 貴集團最近刊發截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表）溢價約97.22%。

每股代價股份之發行價3.40港元乃由 貴公司與賣方經計及上述之股份收市價後釐定。

為評估發行價之公平性及合理性，吾等已按盡力基準識別自二零零七年八月一日起至二零零七年八月二十四日止（即 貴公司就有關收購而刊發之公佈日期）在聯交所宣佈配售／認購股份（「可資比較發行」）之其他公司，現概述如下：

		發行價較 最後交易日 平均收市價	發行價較最後 五個交易日 平均收市價	發行價較最後 十個交易日 平均收市價	發行價較 經審核綜合 每股資產淨值	
	公佈日期	發行價 港元	溢價/ (折讓) %	溢價/ (折讓) %	溢價/ (折讓) %	
時捷集團有限公司(1184)	二零零七年 八月一日	1.18	(10.61)	(12.59)	(10.74)	(21.84)
香港建設(控股)有限公司 (190)	二零零七年 八月一日	2.80	(10.54)	(18.41)	(14.66)	161.54
兩儀控股有限公司(94)	二零零七年 八月二日	3.00	(27.01)	(21.79)	(8.37)	224.95

## 獨立財務顧問函件

	公佈日期	發行價 港元	發行價較 最後交易日 平均收市價 溢價/ (折讓) %	發行價較最後 五個交易日 平均收市價 溢價/ (折讓) %	發行價較最後 十個交易日 平均收市價 溢價/ (折讓) %	發行價較 經審核綜合 每股資產淨值 溢價/ (折讓) %
漢基控股有限公司(412)	二零零七年 八月二日	0.18	(4.76)	(12.11)	(12.11)	(23.32)
華脈無線通信有限公司 (499)	二零零七年 八月三日	0.126	(17.65)	(19.75)	(20.25)	231.71
萊福資本投資有限公司 (901)	二零零七年 八月三日	0.50	5.26	(0.50)	(0.50)	(50.79)
榮德豐控股有限公司 (109)	二零零七年 八月七日	1.0	(19.35)	(28.37)	(32.84)	6,635.37
利來控股有限公司 (221)	二零零七年 八月七日	0.265	(10.17)	(19.94)	(19.94)	9,714.81
利來控股有限公司 (221)	二零零七年 八月七日	0.10	(66.10)	(69.79)	(69.79)	3,603.70
正輝中國集團有限公司 (169)	二零零七年 八月七日	0.58	(17.14)	(19.89)	(22.04)	(33.94)
中國建材股份有限公司 (3323)	二零零七年 八月九日	17.80	(1.98)	(2.00)	2.35	690.93
榮盛科技國際控股 有限公司(1166)	二零零七年 八月十三日	0.68	(17.07)	(17.27)	(21.75)	(64.95)
博智國際藥業控股 有限公司(1149)	二零零七年 八月十三日	0.97	(8.49)	(9.68)	(13.24)	(11.01)
真樂發控股有限公司 (1003)	二零零七年 八月十四日	0.128	(4.48)	(8.96)	(22.61)	46.77
鐳聯科技集團有限公司 (8066)	二零零七年 八月十四日	0.67	(19.30)	(19.10)	(16.10)	336.14
中遠威生物製藥 有限公司(8019)	二零零七年 八月十五日	0.25	(16.67)	(18.57)	(26.36)	不適用 (附註)
嘉利福控股有限公司 (8029)	二零零七年 八月二十日	0.275	(1.79)	(19.59)	(23.82)	4,865.26
中國金展控股有限公司 (162)	二零零七年 八月二十二日	0.55	(9.84)	(12.42)	(10.13)	316.08
德泰中華投資有限公司 (2324)	二零零七年 八月二十三日	0.18	(18.18)	(18.18)	(22.21)	(73.88)
變靚D控股有限公司 (8079)	二零零七年 八月二十四日	0.067	(17.28)	(19.47)	(29.40)	(61.75)
中大印刷集團有限公司 (55)	二零零七年 八月二十四日	0.9	(15.09)	(19.64)	(30.18)	(47.66)
<b>最高溢價/(最低折讓)</b>			<b>5.26</b>	<b>(0.50)</b>	<b>2.35</b>	<b>9,714.81</b>
<b>最高折讓</b>			<b>(66.10)</b>	<b>(69.79)</b>	<b>(69.79)</b>	<b>(73.88)</b>
<b>中位數</b>			<b>(15.09)</b>	<b>(18.57)</b>	<b>(20.25)</b>	<b>104.16</b>
<b>平均值</b>			<b>(14.68)</b>	<b>(18.48)</b>	<b>(20.22)</b>	<b>1,321.91</b>
貴公司(3366)	二零零七年 八月二十四日	3.40	(10.05)	(7.15)	(8.08)	101.30

資料來源：www.hkex.com.hk

附註：此公司之資產淨值為負數。

誠如上表所顯示，於最後交易日，可資比較發行之發行價較收市價之溢價／(折讓)分別由折讓約66.10%至溢價約5.26%，而折讓中位數及平均折讓分別約為15.09%及約14.68%。發行價較於最後交易日之每股收市價折讓約10.05%屬於上述之範圍，並較可資比較發行之折讓中位數及平均折讓為低。

可資比較發行之發行價較最後五個交易日平均收市價分別折讓約69.79%至約0.50%，折讓中位數及平均折讓分別約為18.57%及約18.48%。發行價對於最後五個交易日(包括該日)之每股平均收市價折讓約7.15%屬於上述之範圍，並較可資比較發行之折讓中位數及平均折讓為低。

可資比較發行之發行價較最後十個交易日平均收市價之溢價／(折讓)分別由折讓約69.79%至溢價約2.35%，折讓中位數及平均折讓分別約為20.25%及約為20.22%。發行價對於最後十個交易日(包括該日)之每股平均收市價折讓約8.08%屬於上述之範圍，並較可資比較發行之折讓中位數及平均折讓為低。

可資比較發行之發行價較每股經審核綜合資產淨值溢價／(折讓)分別折讓約73.88%至溢價約9,714.81%，中位溢價及平均溢價則分別約為104.16%及約為1,321.91%。發行價較每股經審核綜合資產淨值溢價約101.30%屬於上述之範圍，並較可資比較發行之溢價中位數及平均溢價為低。

基於上述與可資比較發行之比較，吾等認為發行價就 貴公司及股東而言為公平合理。

吾等亦注意到 貴公司於二零零七年八月二十四日刊發有關收購、配售及認購之公告中，發行價相等於每股股份配售價3.40港元，股份已配售予與 貴公司或任何其附屬公司或 貴公司或任何其附屬公司或彼等之聯繫人士(定義見上市規則)之任何董事、主要股東、行政總裁(定義見上市規則)之獨立第三方。

鑑於上述分析，吾等認為每股代價股份發行價3.40港元就 貴公司及股東而言為公平合理。

### 3. 出售對 貴集團之財務影響

於收購完成後，OCT Investments將成為 貴公司之聯營公司，因此， 貴公司於OCT Investments之股權將以權益入賬於 貴公司之賬目。

#### (i) 盈利

於收購完成時， 貴集團將確認按比例應佔OCT Investments收益之盈利。另一方面，OCT Investments之收益將依賴成都華僑城之盈利能力。由於成都華僑城尚未開始業務，故其盈利能力為不確定。

#### (ii) 資產淨值

根據 貴集團截至二零零七年六月三十日止六個月之中期報告，於二零零七年六月三十日， 貴集團之綜合資產淨值約為人民幣344,800,000元。由於代價將以 貴集團內部資源及發行代價股份撥付，故 貴集團之綜合資產淨值將於收購完成時增加。

#### (iii) 貴集團之現金狀況／負債比率

誠如 貴集團於截至二零零七年六月三十日止六個月之中期報告所述， 貴集團於二零零七年六月三十日之手頭現金約為人民幣83,000,000元。由於代價部份將以 貴集團內部資源撥付，因此， 貴集團之現金狀況將於收購完成時減少。於二零零七年六月三十日， 貴集團之借貸總額約為人民幣86,400,000元，負債比率(定義為借貸總額除以資產總值)約為13.8%。由於代價將以 貴集團內部資源及發行代價股份撥付，故預計收購將不會對 貴集團負債比率帶來任何重大影響。

### 推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，收購之條款就獨立股東而言屬公平合理，而收購符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准股份轉讓協議及據此擬進行之交易。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
亨達融資有限公司  
董事  
李瑞恩  
謹啟

二零零七年九月十二日

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就成都華僑城所持有之物業權益於二零零七年六月三十日之估值所編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



電話：(852) 2801 6100  
傳真：(852) 2501 5590

香港中環  
交易廣場二期 23 樓

地產代理牌照號碼: C-023750  
savills.com

敬啟者：

吾等按照華力控股(集團)有限公司(「貴公司」)發出之指示對成都天府華僑城實業發展有限公司(「成都華僑城」)於中華人民共和國(「中國」)持有之物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便就出售目的向閣下提供吾等對該物業於二零零七年六月三十日之價值之意見。

吾等對該物業之估值均代表吾等對其市值之意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當推銷後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在知情、審慎及不受脅逼之情況下於估值日期買賣一項物業之估計金額。」

市值乃賣方在市場中合理取得之最高價格，亦為買方在市場中合理取得之最優惠價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況（例如非典型融資、銷售及售後租回安排、合營企業、管理協議、與銷售或特別價值之任何元素有關之人士所作出之特別考慮因素或特許權）令估計價格上漲或下降。物業市場價格之估計不會考慮買賣成本，亦不會將任何有關稅項抵消。

吾等已採用直接比較法對該物業進行估值，此乃假設物業可即時交吉進行銷售及參考相關市場之可供比較出售交易作出。

吾等獲提供有關該物業之業權文件副本（例如國有土地使用權出讓合同及建設用地規劃許可證）。然而，吾等並無審查文件正本以核實業權或確定是否有任何修訂並未載於交予吾等之文件副本。在估值過程中，吾等在頗大程度上依賴 貴公司及其中國法律顧問廣東萬商律師事務所所提供有關 貴公司所持物業之業權資料。吾等亦接納吾等所獲提供規劃批文或法定通告、地役權、有關年期、佔用情況、地盤及建築面積及所有其他有關事項之意見。估值證書所列尺寸、量度及面積乃依據吾等獲提供之文件所載資料為基準，故僅為約數。吾等並無進行實地量度。吾等並無理由懷疑 貴公司給予吾等對估值屬重大之資料之真實性及準確性。吾等亦尋求 貴公司確認所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等曾視察該物業。於視察過程中，吾等並無進行實地調察以釐定土地情況及設備是否適合作日後發展。吾等於編製估值時假設上述各方面均令人滿意，且不會於建築期間造成任何非經常性開支或延誤。

吾等之估值並無考慮該物業之任何抵押、按揭或欠負債項或出售時可能涉及之任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假設全有物業概無涉及可能影響其價值之繁重負擔、限制及開銷。

在評估該等物業時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第十二項應用指引以及香港測量師學會制定之《物業估值準則》（二零零五年一月第一版）所載之規定。

除另有說明外，本報告載列之所有金額均以人民幣列示。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港  
九龍  
尖沙咀廣東道  
海港城港威大廈  
第六座3203-4室  
華力控股(集團)有限公司  
列位董事 台照

代表  
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事總經理

陳超國

MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)

謹啟

二零零七年九月十二日

附註：陳超國(MSc, FRICS, MCI Arb, RPS (GP))為合資格估值師，在評估香港物業方面擁有約23年經驗，並於評估中國物業方面亦擁有約18年經驗。

## 估值證書

二零零七年

六月三十日

現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情		現況下之市值
位於 中國 四川省 成都市 三環路 北一段之 四幅土地	該物業為四幅總地盤面積約為2,036,779.18平方米(21,923,891平方呎)之土地，詳列如下：			B號土地之工程已展開，該物業其餘部分現時空置。  無商業價值
	土地	面積 (平方米)	用途	
	A	200,000.00	文化及娛樂	
	B	393,979.53	住宅及商業	
	C	800,000.00	主題公園	
	D	642,799.65	住宅及商業	
總計	<u>2,036,779.18</u>			

該物業擬發展為配備現代主題公園、都市遊樂公園、高級住宅大廈、商業、幼稚園及其他配套設施之綜合發展項目。完成後，該建議發展項目將提供約1,800,000平方米(19,375,200平方呎)之總建築面積。

該物業之土地使用權將於土地出讓金悉數償付後授予成都華僑城，自二零零六年九月二十九日起計，四十年作商業及主題公園之用，七十年作住宅用途。



附註：

1. 根據成都市國土資源局(「出讓人」)與成都華僑城於二零零六年九月二十九日訂立之國有土地使用權出讓合同5101金牛(2006)出讓合同第47號，出讓人同意將四幅合共面積約2,036,779.18平方米之土地之土地使用權出讓予成都華僑城，總代價為人民幣1,833,101,280元。上述合同包含(其中包括)下列主要條件：

用途： 文化及娛樂、主題公園、住宅、幼兒園及其他配套設備

土地使用年期： 四十年作商業及主題公園之用，七十年作住宅用途

容積率： A土地： 不超過1.8  
B土地： 不超過1.8作住宅用途  
C土地： 不超過0.25  
D土地： 不超過1作住宅用途

根據上述合同及 貴公司建議，A及C號地塊不得轉讓。

2. 根據成都市規劃管理局於二零零七年四月三十日發出之建設用地規劃許可證成規用地[2007]170號，批准於面積1,527,260.1平方米之地盤作發展住宅、商業、辦公室及其他配套用途。

3. 根據深圳華僑城房地產有限公司(甲方)、深圳華僑城控股股份有限公司(乙方)及OCT Investment Limited(丙方)及成都錦鵬投資管理有限公司(丁方)於二零零六年五月二十八日訂立之合營企業合約，各方同意設立一家名為成都天府華僑城實業發展有限公司之合營公司。上述合約訂明之主要條件如下：

(i) 經營期： 四十年，二零零五年十月三十一日開始，二零四五年十月三十日屆滿

(ii) 總投資額： 人民幣780,000,000元

(iii) 註冊資本： 人民幣400,000,000元

4. 根據成都市工商行政管理局於二零零五年十月三十一日發出之營業執照企合川蓉總字第003774號，成都華僑城成立時之註冊資本為人民幣400,000,000元，自二零零五年十月三十一日起經營四十年。

5. 吾等獲提供由 貴公司中國法律顧問廣東萬商律師事務所就該物業業權發出之法律意見，其中包括下列資料：

- i. 成都華僑城可於清付土地出讓金後，申請國有土地使用證及獲得該物業之土地使用權；
- ii. 成都華僑城已支付土地出讓金人民幣733,240,512元，餘款為人民幣1,099,860,768元。上述付款符合附註(1)提及之合同所訂明之條款；及
- iii. 由於尚未清付土地出讓金，成都華僑城無權轉讓、出租或抵押該物業。

6. 由於成都華僑城並未獲得國有土地使用證，故吾等認為該物業並無商業價值。

7. 倘成都華僑城已支付所有土地出讓金，獲得有效之國有土地使用證，則該物業於二零零七年六月三十日之市值為人民幣2,560,000,000元。其中，由於A及C地塊不能轉讓，故吾等認為其並無商業價值。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而提供有關本集團的資料。

董事就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，並無遺漏其他事實，致使本通函所載任何內容產生誤導。

## 2. 權益披露

### (i) 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團證券的權益及／或淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及最高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)股份、相關股份及債權證擁有，並已根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文，彼等被視為或視作持有本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊的權益及淡倉)或根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)的規定已知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司普通股的好倉

姓名	身份／性質	涉及股份數目	概約股權
			百分比
倪征 (附註1)	實益擁有人	2,000,000	0.91%
周光能 (附註2)	實益擁有人	1,700,000	0.77%

附註：

- (1) 根據本公司購股權計劃，倪征作為購股權的承授人被視為擁有可認購2,000,000股股份的購股權的權益。
- (2) 根據本公司購股權計劃，周光能作為購股權的承授人被視為擁有可認購1,700,000股股份的購股權的權益。

除上文所披露者外，據本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊所記錄或依據標準守則向本公司及聯交所作出的呈報，於最後實際可行日期，本公司董事及其最高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、相關股份及債權證擁有任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零零六年十二月三十一日（本集團編製最近期刊發經審核賬目結算日期）以來已買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司所訂立持續至本通函日期且對本集團業務關係重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

(ii) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露的權益或淡倉的人士

於最後實際可行日期，就董事所知，根據本公司按照證券及期貨條例第336條存置的登記冊，下列人士（並非董事或本公司最高行政人員）擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須知會本公司的股份或相關股份權益或淡倉：

於本公司普通股的好倉

姓名	身份／性質	股份數目	概約股權百分比
<b>主要股東</b>			
Pacific Climax (附註1)	實益擁有人	134,370,000	61.08%
香港華僑城有限公司 （「香港華僑城」） (附註2)	受控制公司的 權益 (附註3)	134,370,000	61.08%
	實益擁有人	26,000,000	11.82%
華僑城集團 (附註4)	受控制公司的 權益 (附註5)	160,370,000	72.90%

姓名	身份／性質	股份數目	概約股權百分比
<b>其他</b>			
Polyfairz Group Limited (前稱Polyfair Limited)	實益擁有人	15,630,000	7.10%
張志林	受控制公司的 權益 (附註6)	15,630,000	7.10%
唐琴梅	配偶的權益 (附註7)	15,630,000	7.10%

附註：

- (1) 董事倪征先生、周光能先生及謝梅女士亦均為Pacific Climax的董事。
- (2) 董事鄭凡先生為香港華僑城董事會主席。謝梅女士及董事周光能先生為香港華僑城副總裁。董事倪征先生亦為香港華僑城董事。
- (3) 香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本的實益擁有人，因此，就證券及期貨條例而言，香港華僑城被視作或當作於該等股份中擁有權益。香港華僑城亦被視為於完成時於該等可能發行予其(或其代名人)之代價股份中擁有權益。
- (4) 董事鄭凡先生為華僑城集團首席文化官。
- (5) 華僑城集團為香港華僑城所有已發行股份的實益擁有人(華僑城集團以其本身名義持有香港華僑城的454,999,998股股份。鄭凡先生(執行董事)及郭予斌先生各自以信託形式代華僑城集團持有一股香港華僑城股份)，而香港華僑城則為Pacific Climax所有已發行股本的實益擁有人。因此，就證券及期貨條例而言，華僑城集團被視作或當作於該等由Pacific Climax實益擁有的134,370,000股股份及代價股份中擁有權益。香港華僑城亦被視為於代價股份中擁有權益。
- (6) Polyfairz Group Limited(前稱Polyfair Limited)由張志林先生實益擁有90%權益，因此，其為張志林先生的受控制公司，而就證券及期貨條例而言，張志林先生被視作或當作於Polyfairz Group Limited實益擁有的15,630,000股股份中擁有權益。
- (7) 唐琴梅女士為張志林先生的配偶。因此，就證券及期貨條例而言，唐琴梅女士被視作或當作擁有張志林先生擁有全部股份的權益。

除上文所披露者外，本公司並無接獲告知尚有其他根據證券及期貨條例第336條須予載列及備存於登記冊的權益。

### 3. 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的聯繫人(定義見上市規則)在與本集團業務競爭或可能競爭的任何業務中擁有任何權益。

#### 4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立本集團不可於一年內免付補償(一般法定賠償除外)之情況下終止之服務合約。

#### 5. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本公司或其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或仲裁。

#### 6. 專家及同意書

- (a) 以下為於本通函中提供意見之專家資格：

名稱	資格
亨達融資有限公司	根據證券及期貨條例獲批准進行第1及第6類受規管活動(定義見證券及期貨條例)之持牌公司
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	獨立物業估值師

- (b) 於最後實際可行日期，亨達及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司概無持有本集團任何成員公司的任何股權，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否依法執行)。
- (c) 亨達及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司已各自表示同意以現時刊發之形式及涵義在本通函轉載其函件或報告及引述其名稱，而迄今並無撤回同意書。
- (d) 於最後實際可行日期，亨達及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司概無於本集團任何成員公司自二零零六年十二月三十一日(即本公司編製最近期刊發經審核綜合財務報表結算日期)以來已買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。
- (e) 亨達及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司之函件及報告乃於本通函日期發出，為本通函一部份。

## 7. 重大逆轉

於最後實際可行日期，董事確認，自二零零六年十二月三十一日（即本公司編製最近期刊發經審核綜合財務報表結算日期）以來，本集團財政或經營狀況並無任何重大逆轉。

## 8. 一般資料

- (a) 本公司的公司秘書及合資格會計師為方福偉先生，彼為香港會計師公會資深會員。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於Clifton House, 75 Fort Street, PO Box 1350 GT, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。總辦事處及主要營業地點位於香港九龍尖沙咀廣東道海港城港威大廈第6座3203-3204室。
- (c) 本公司之法定股本為200,000,000港元，包括2,000,000,000股每股面值0.1港元股份。於最後實際可行日期，本公司之全部已發行股本為220,000,000股股份。發行及配發代價股份完成後，本公司之全部已發行股本將增加至246,000,000股股份。
- (d) 本公司的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17樓1712-1716室。
- (e) 中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

## 9. 備查文件

股份轉讓協議由本通函日期起至二零零七年九月二十七日（包括當日）止一般辦公時間內（星期六、星期日及公眾假期除外），可於本公司之香港辦事處（地址為香港九龍尖沙咀廣東道海港城港威大廈第6座3203-3204室）查閱。



**HUALI HOLDINGS (GROUP) LIMITED**

**華力控股（集團）有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3366)

茲通告華力控股(集團)有限公司(「本公司」)謹訂於二零零七年十月九日(星期二)上午十一時假座香港九龍尖沙咀廣東道海港城港威大廈第6座3203-3204室舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案(不論是否經修訂)為本公司之普通決議案及特別決議案：

**普通決議案**

(1) 「動議：

- (a) 批准、確認及追認華力控股(集團)有限公司(作為買方)與香港華僑城有限公司(作為賣方)於二零零七年八月二十一日就收購OCT Investments Limited 49%股本權益(「收購」)所訂立之股份轉讓協議(「股份轉讓協議」)(其註有「A」字樣之副本已提交大會並經大會主席簽署以資識別)及據此擬進行之交易；
- (b) 批准本公司發行本公司股本中26,000,000股每股面值0.10港元之股份(入賬列作繳足及於各方面與配發該等新股份當日本公司已發行之現有股份享有同等權益)予香港華僑城有限公司(或其可能提名之其他人士)，作為根據股份轉讓協議之部份代價；及
- (c) 授權本公司各董事採取一切其他行動及事宜、磋商、批准、同意、簽署、簡簽、追認及／或簽訂其他文件，及採取其認為實行及／或令股份轉讓協議之條款及據此擬進行之交易生效屬必要、適宜或適當之所有措施；」



# 股東特別大會通告

## 特別決議案

- (1) 「動議在取得開曼群島公司註冊處處長批准之規限下及以此為條件，本公司之名稱由「Huali Holdings (Group) Limited 華力控股(集團)有限公司」更改為「Overseas Chinese Town (Asia) Holdings Limited 華僑城(亞洲)控股有限公司」，由通過本特別決議案之日起生效，及動議授權本公司各董事在彼等認為屬必要、適宜或適當情況下，採取一切行動及事宜及簽立所有文件以令上述更改本公司名稱生效。」

承董事會命  
公司秘書  
方福偉

香港，二零零七年九月十二日

附註：

1. 凡有權出席本公司大會並於會上表決之任何本公司股東，均可委派另一名人士為其代表以代其出席及參與表決。持有兩股或以上股份之股東可委派一位以上代表其出席上述大會及於會上參與表決。代表毋須為本公司股東。以點票方式進行之投票，股東本人或代表可進行投票。
2. 代表委任文件須由委任人或其正式書面授權代表簽署。如委任人為一間公司，則代表委任文件上必須蓋上公司公有印鑑，或由公司負責人或授權代表或其他獲授權人士簽署。
3. 代表委任文件連同(倘董事會要求)經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間前48小時，送達本公司之主要營業地點，地址為香港九龍尖沙咀廣東道海港城港威大廈第6座3203-3204室，方為有效。
4. 由代表委任文件上註明之簽署日期起計屆滿12個月後，有關文件概視作無效，惟倘屬續會或在於大會或其續會要求進行之投票表決，而該大會原本於該日期起計12個月內舉行則作別論。
5. 如屬任何股份之聯名持有人，任何一名該等聯名持有人均可親身或委派代表在大會上就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘多於一名該等聯名持有人出席大會，則排名首位者親身或由代表作出之投票將被接納，其他聯名持有人之投票將不予計算，就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內有關聯名持有股份之排名次序而定。
6. 填妥及交回代表委任文件後，股東仍可親身出席大會並於會上投票，在此情況下，代表委任文件將被視為撤回。
7. 本公司之過戶登記冊及股東名冊將於二零零七年十月五日至二零零七年十月九日(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶及登記手續。為享有出席大會之資格，所有股份過戶登記文件連同有關之股票須於二零零七年十月四日下午四時三十分前送交本公司於香港之股份過戶登記分處，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1712-16室。