
此 乃 要 件 請 即 處 理

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

閣下如已售出或轉讓名下所有恒力商業地產(集團)有限公司(「本公司」)之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交予買主或承讓人。

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，並明確表示概不就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。



恒力商業地產(集團)有限公司
HENGLI COMMERCIAL PROPERTIES (GROUP) LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：169)

有關
購回可轉股債券
及
修訂可轉股債券之條款及條件之
關連交易

恒力商業地產(集團)有限公司之財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東
之獨立財務顧問



本公司董事會函件載於本通函第5至17頁內，而本公司獨立董事委員會(「獨立董事委員會」)致本公司獨立股東(「獨立股東」)之意見函件載於本通函第18頁內。獨立財務顧問函件載於本通函第19至35頁內，當中載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦意見。

本公司謹訂於二零一一年十二月三十日(星期五)上午十一時假座香港金鐘道89號力寶中心第2座34樓3401室舉行股東特別大會或其任何續會，召開大會之通告載於本通函第40至41頁內。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。該代表委任表格亦刊登於本公司網站及聯交所網站(www.hkex.com.hk)。

無論閣下會否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟在任何情況下最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一一年十二月十三日

目 錄

| | 頁次 |
|----------------|----|
| 釋義..... | 1 |
| 董事會函件..... | 5 |
| 獨立董事委員會函件..... | 18 |
| 獨立財務顧問函件..... | 19 |
| 附錄 一 一般資料..... | 36 |
| 股東特別大會通告..... | 40 |

釋 義

本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|-----------|---|---|
| 「一致行動」 | 指 | 具有收購守則所賦予之涵義 |
| 「該等公告」 | 指 | 本公司於二零一一年十一月二十一日及二零一一年十二月十二日刊發有關購回可轉股債券及修訂可轉股債券之公告 |
| 「聯繫人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「英屬處女群島」 | 指 | 英屬處女群島 |
| 「修訂可轉股債券」 | 指 | 建議按照補充契據之條款修訂可轉股債券之若干條款及條件 |
| 「購回可轉股債券」 | 指 | 本公司根據買賣協議以356,000,000港元之價格向陳先生購回銷售可轉股債券 |
| 「本公司」 | 指 | 恒力商業地產(集團)有限公司(股份代號：169)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市 |
| 「完成」 | 指 | 買賣協議之完成 |
| 「關連人士」 | 指 | 具上市規則所賦予之涵義，而「關連」一詞亦應按此詮釋 |
| 「代價」 | 指 | 本公司根據買賣協議就購入銷售可轉股債券應付之代價，相等於356,000,000港元 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|---|
| 「兌換限制」 | 指 | 可轉股債券之條款及條件載有對行使可轉股債券附帶之兌換權之現有限制，即可轉股債券持有人或其一致行動人士於兌換日期持有之股份總數（包括現有股份、已發行或將予發行之兌換股份）不得超過本公司於兌換後之已發行股本29%（或收購守則可能不時指定為觸發收購守則第26.1條項下強制性收購建議水平之有關較低百分比） |
| 「兌換股份」 | 指 | 按每股兌換股份0.334港元之經調整兌換價（可予進一步調整）兌換可轉股債券時將予發行之股份 |
| 「可轉股債券」 | 指 | 本公司於二零零八年一月二十一日發行之本金總額為2,701,711,500港元之10年期零息可轉股債券，其中本金額2,272,000,000港元於最後實際可行日期尚未兌換 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「獲豁免股份購回」 | 指 | 具有購回守則所賦予之涵義 |
| 「第一份補充契據」 | 指 | 日期為二零一一年十一月二十一日之第一份補充契據，由本公司執行以修訂可轉股債券之若干條款及條件 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 由全體獨立非執行董事組成之本公司獨立董事委員會，以就買賣協議、補充契據及各自項下擬進行之交易向獨立股東提供意見 |

釋 義

| | | |
|-----------------|---|---|
| 「獨立財務顧問」或「普頓資本」 | 指 | 普頓資本有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為就有關買賣協議及補充契據各自項下之購回可轉股債券及修訂可轉股債券向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問 |
| 「獨立股東」 | 指 | 除陳先生及其聯繫人士外，毋須於股東特別大會上就提呈批准買賣協議、補充契據及各自項下擬進行之交易之決議案放棄投票之股東 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零一一年十二月九日，即本通函付印前確定其中所載若干資料之最後實際可行日期 |
| 「上市規則」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則 |
| 「貸款」 | 指 | 陳先生應付本公司金額為人民幣289,329,962元（相等於約355,726,270港元）之尚未償還不計息貸款，須於二零一一年十二月三十一日償還 |
| 「最後完成日期」 | 指 | 二零一一年十二月三十一日或本公司與陳先生協定之其他日期 |
| 「陳先生」 | 指 | 陳長偉先生，本公司主席兼執行董事 |
| 「百分比比率」 | 指 | 具有上市規則第14章所賦予之涵義 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣 |
| 「購回守則」 | 指 | 香港公司股份購回守則 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|---|
| 「買賣協議」 | 指 | 本公司與陳先生於二零一一年十一月二十一日就購回可轉股債券訂立之協議 |
| 「銷售可轉股債券」 | 指 | 本公司根據買賣協議之條款向陳先生購回本金額為356,000,000港元之可轉股債券 |
| 「第二份補充契據」 | 指 | 日期為二零一一年十二月十二日之第二份補充契據，由本公司執行以修訂第一份補充契據之若干條款及條件 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將於二零一一年十二月三十日召開之股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准買賣協議、補充契據及各自項下擬進行之交易 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.10港元之普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「補充契據」 | 指 | 第一份補充契據及第二份補充契據之統稱 |
| 「收購守則」 | 指 | 香港公司收購及合併守則 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

就本通函而言，所有人民幣金額已按人民幣0.81335元兌1港元之匯率換算為港元，惟僅供說明用途，並不表示任何人民幣或港元金額於相關日期可以按或可能按上述匯率或任何其他匯率進行兌換。



恒力商業地產(集團)有限公司
HENGLI COMMERCIAL PROPERTIES (GROUP) LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：169)

執行董事：

陳長偉先生 (主席兼董事總經理)

陳冬雪女士

陳志宏先生

吳瑋瀾女士

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

獨立非執行董事：

林文鋒女士

馬詠龍先生

葉景強先生

香港主要辦事處：

香港

金鐘道89號

力寶中心第2座

34樓3401室

敬啟者：

有關
購回可轉股債券
及
修訂可轉股債券之條款及條件之
關連交易

緒言

茲提述有關購回可轉股債券及修訂可轉股債券之該等公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)購回可轉股債券及修訂可轉股債券之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就買賣協議及補充契據致獨立股東之意見函件；(iii)獨立財務顧問就買賣協議及補充契據致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)就批准買賣協議及補充契據連同各自項下擬進行之交易而召開之股東特別大會之通告。

可轉股債券

茲提述本公司日期分別為二零零七年十月二日及二零零七年十二月五日之公告及通函，內容有關（其中包括）本集團收購Amazing Wise Limited之100%股權，當中涉及發行可轉股債券。本公司之直接全資附屬公司Amazing Wise Limited為一間投資控股公司，其附屬公司主要於中國從事物業發展及提供物業管理服務。Amazing Wise Limited之附屬公司所持有之現有項目包括位於中國福州市之商住綜合樓恒力城。

於最後實際可行日期，陳先生為可轉股債券之唯一持有人，擁有尚未兌換本金額2,272,000,000港元之可轉股債券，可按每股兌換股份0.334港元之經調整兌換價（可予進一步調整）轉換為6,802,395,209股股份。現時兌換價0.334港元較(i)股份於買賣協議日期之收市價0.465港元折讓約28.17%；及(ii)股份於最後實際可行日期之收市價0.43港元折讓約22.33%。

購回可轉股債券

根據可轉股債券之條款，本公司或其任何附屬公司可按本公司或有關附屬公司（視情況而定）與有關債券持有人協定之價格，隨時及不時向債券持有人購買可轉股債券。轉讓任何可轉股債券本金額須以1,000,000港元之完整倍數進行。

於二零一一年十一月二十一日（交易時段結束後），本公司與陳先生訂立買賣協議，據此陳先生同意出售而本公司同意購入本金額356,000,000港元之銷售可轉股債券，佔尚未兌換可轉股債券本金額約15.67%。代價相等於銷售可轉股債券面值，即356,000,000港元，將由本公司以抵銷陳先生應付本公司之貸款人民幣289,329,962元（相等於約355,726,270港元）及餘額於完成時以現金之方式支付。完成後，貸款將被視為已悉數償還，而可轉股債券之尚未兌換本金額將減至1,916,000,000港元。

條件

買賣協議須待下列條件達成後，方告完成：

- (i) 根據上市規則之規定，獨立股東於股東特別大會上通過批准買賣協議及其項下擬進行之交易所需之決議案；及

董事會函件

- (ii) 本公司獲得與執行及履行買賣協議及其項下擬進行之交易有關之一切其他必要之同意及事宜。

本公司同意盡力促使於最後完成日期或之前達成上述條件，否則買賣協議將根據其條款終止。於最後實際可行日期，上述第(ii)項條件已達成。

訂立買賣協議之理由

為配合本集團於中國發展大型及優質商業物業項目之業務計劃，本公司已不時試用各種籌集資金方法以增加本集團之內部資源作為營運資金。鑒於大量尚未兌換之可轉股債券可能導致本公司股東之股權出現重大攤薄，本公司於建議進行股本融資活動時，在物色包銷商及／或配售代理及／或策略投資者方面曾遇到困難。於二零一零年十月，本公司宣佈並進行供股（「供股」），當時由陳先生之聯繫人士作為包銷商。除供股外，本公司自發行可轉股債券起並無進行其他股本融資活動。

由二零一零年十二月一日起至最後實際可行日期止，本集團與銀行於二零一零年十二月二十二日及二零一一年三月三十日就合共約319,200,000港元之貸款融資分別訂立兩份貸款協議。於二零一一年三月七日、二零一一年八月三十日及二零一一年九月二十日，本集團進一步與陳先生就合共約456,000,000港元之貸款融資分別訂立三份貸款協議（及其各自之補充協議（如有））（「HL貸款協議」）。本集團已提取之全部該等貸款融資金額最多為合共約684,200,000港元，而貸款主要用作本集團之營運資金。下文概述本集團於最後實際可行日期之貸款組合：

| | 尚未償還金額 (千港元) |
|-----------------------|-----------------|
| 銀行貸款 (附註1) | |
| 一年內到期 | 654,936 |
| 一年後但於兩年內到期 | 159,617 |
| 兩年後但於五年內到期 | 314,017 |
| 五年後到期 | 3,540 |
| 小計 | 1,132,110 |
| 來自陳先生之貸款（「HL貸款」）(附註2) | |
| 一年後但於兩年內到期 | 365,036 |
| 總計 | 1,497,146 |

董事會函件

附註：

- (1) 上述銀行貸款按年利率2厘至6厘計息。
- (2) HL貸款之詳情載列如下：

| HL貸款協議日期 | 借方 | 貸方 | 提取日期及於最後實際 | | 年利率 |
|-----------------------------------|-----|-----------|--|-----------------|---|
| | | | 可行日期尚未提取之金額 | 到期日 | |
| 二零一一年三月七日(經日期為二零一一年九月二十九日之協議所補充) | 本公司 | 陳先生 | 二零一一年三月七日 – 24,000,000港元 | 二零一二年一月六日 | 二零一一年三月七日 – 至二零一一年七月六日 – 0厘 二零一一年七月七日 – 至二零一二年一月六日 – 20厘 |
| 二零一一年八月三十日 | 本公司 | 陳先生 | 二零一一年七月十二日 – 人民幣70,000,000元 二零一一年七月十三日 – 人民幣80,000,000元 二零一一年八月三十日 – 人民幣1,381,400元 合共：約人民幣151,400,000元 | 自提取有關貸款日期起計六個月內 | 7.93厘 |
| 二零一一年九月二十日(經日期為二零一一年九月二十九日之協議所補充) | 本公司 | 由陳先生控制之公司 | 二零一一年九月二十二日 – 人民幣95,000,000元 二零一一年九月二十三日 – 人民幣5,000,000元 二零一一年十一月一日 – 人民幣15,000,000元 二零一一年十一月十八日 – 人民幣11,000,000元 合共：人民幣126,000,000元 | 自提取有關貸款日期起計六個月內 | 20厘 |

預期HL貸款之年利息開支將合共約50,500,000港元。

於二零一一年十一月二十五日，本公司取得陳先生之確認函(「**確認函**」)，陳先生同意(i)將各HL貸款之還款期延長不超過12個月(「**經延長期限**」)；(ii)本公司將可自行決定無條件地於經延長期限內隨時償還HL貸款之任何金額；及(iii) HL貸款協議之條款及條件可不時根據一般市場慣例及訂約各方共同協定之商業條款而更改。就此而言，本公司預期有關HL貸款之條款及條件而引致的變動包括期限及利率。倘本公司需延長HL貸款而當時市場利率低於HL貸款之利率，本公司將與陳先生商討調低HL貸款之利率至本公司可得之最佳市場利率(如非低於最佳市場利率)。倘在延長HL貸款時，

市場利率高於HL貸款之現時利率，而且並未能就HL貸款協定一個較低之利率，本公司將盡力維持HL貸款之現時利率。本公司願意接受之最高利率為當時本公司可得之最佳市場利率。在HL貸款之條款及條件有任何變動而引致HL貸款未能符合上市規則第14A.65條的獲豁免條件之情況下，本公司將就HL貸款遵守上市規則第14A章的有關條文。

由於歐洲出現金融危機，全球經濟衰退，中國近期收緊對房地產業之信貸政策，再加上本集團的銀行貸款被收取之利率越來越高，本集團亦發覺獲得大額銀行貸款越來越困難。有見及此，本集團憑藉與陳先生及其聯繫人士訂立HL貸款協議以在上述情況下為其業務所需取得額外資金。鑒於物業發展業務之現金流量模式，本集團一般需要大量資金以撥付其物業發展項目，而銷售該等物業之收益僅可在有關物業發展項目竣工一段長時間後由本集團不受限制地運用。經考慮上文所述，本公司認為股本集資方法最為適合本集團滿足其業務發展之資金需求。

鑒於有大量尚未兌換之可轉股債券，本集團在進行股本融資活動時曾遇到困難，並很大可能在可轉股債券於二零一八年到期前繼續遇到困難，即使可轉股債券不計息，但本公司會一直抓緊每個機會以減少可轉股債券之尚未兌換本金額。本公司認為購回可轉股債券為一個必不可失的機會。經考慮(i)藉抵銷貸款方式以註銷可轉股債券與以現金向債券持有人贖回／購回可轉股債券相比，可避免本集團流出大量現金；及(ii)在與陳先生商討購回可轉股債券時，本公司早已得知本公司很大機會可向陳先生取得有關（其中包括）經延長期限之確認函，即使本公司須就HL貸款產生並支付年利息開支合共約50,500,000港元，本公司決定進行購回可轉股債券，而非使用部份HL貸款以抵銷貸款。

此外，假設可轉股債券之尚未兌換本金總額仍為2,272,000,000港元，於財務報告目的，財務成本約115,000,000港元至167,000,000港元（須待最終審核而定）仍將記入本集團未來財政年度各年之收益表，直至可轉股債券到期為止（儘管可轉股債券為不計息）。同時，可轉股債券之負債部份賬面上將按年增加，對本集團之財務表現將造成不利影響。因此，本公司認為購回可轉股債券可減輕可轉股債券對本集團未來收益表之財務影響並減少本公司之總負債。購回可轉股債券亦可減低可轉股債券持有人行使可轉股債券附帶之兌換權對現有股東股權之攤薄影響。

即使根據購回可轉股債券而註銷之可轉股債券本金額僅佔可轉股債券尚未兌換本金總額之一小部份，但由於可轉股債券之尚未兌換本金總額非常龐大，故不大可能以任何方式一次性註銷大部份該等尚未兌換之可轉股債券，因此本公司認為購回可轉股債券為可用以逐步註銷可轉股債券之良機。

就本集團之現有貸款（包括但不限於HL貸款）及應計利息而言，本公司計劃視乎（其中包括）本集團當時之可得內部資源，延長貸款之還款期或在貸款到期時償還貸款。本公司相信，基於本集團於二零一一年十一月三十日之現有可動用內部資源水平、於二零一一年年底及二零一二年自銷售及預售本集團物業預期收取之收益及自出租其物業收取租金收入合共約478,800,000港元，本集團將擁有足夠營運資金以應付短期內之償還貸款責任及其他可預見之承擔。於最後實際可行日期，本公司並無具體計劃與陳先生及／或其聯繫人士訂立其他貸款協議。

董事會謹此強調，當決定進行購回可轉股債券時，董事會已平衡上述購回可轉股債券之長遠好處與本集團之短期財務需求，而本集團之短期財務需求大可由本集團之內部資源及未來收益應付，因此不會對本集團之營運造成重大影響。

修訂可轉股債券之條款及條件

於二零一一年十一月二十一日（交易時段結束後），本公司訂立第一份補充契據，據此修訂可轉股債券之若干條款及條件（不時適用於所有債券持有人）。於二零一一年十二月十二日（交易時段結束後），本公司訂立第二份補充契據，以進一步修訂第一份補充契據所載建議對可轉股債券之條款及條件之修訂。補充契據之建議修訂（不時適用於所有債券持有人）如下：

(a) *修訂行使可轉股債券附帶之兌換權之限制*

誠如本公司日期為二零零七年十二月五日之通函所披露，可轉股債券之條款規定，可轉股債券之任何持有人行使可轉股債券附帶之兌換權時須受規限，即可轉股債券持有人或其一致行動人士於兌換日期持有之股份總數（包括現有股份、已發行或將予發行之兌換股份）不得超過本公司於兌換後之已發行股本29%（或收購守則可能不時指定為觸發收購守則第26.1條項下強制性收購建議水平之有關較低百分比）。

建議修訂將修訂兌換限制，以使除可轉股債券另有指明外，可轉股債券之持有人有權於兌換期內隨時及不時將全部或任何部份尚未兌換可轉股債券本金額兌換為兌換股份，惟前提是任何兌換將不會(i)令有關可轉股債券持有人觸發收購守則第26.1條項下之強制性收購責任；或(ii)令本公司無法遵守上市規則項下最低公眾持股量之規定。

(b) 可轉股債券明確加入一項提前贖回條文

可轉股債券之現有條款及條件包含下列有關贖回及購回可轉股債券之條文：

- (i) 於發生違約事件後任何時間，可轉股債券之任何持有人將有權要求本公司向有關持有人贖回全部（而非部份）可轉股債券之尚未兌換本金額；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司可按本公司或有關附屬公司（視情況而定）與有關債券持有人協定之價格，隨時及不時向債券持有人購買可轉股債券；及
- (iii) 任何已贖回、兌換或購買之可轉股債券將立即註銷。

本公司已獲其法律顧問告知，可轉股債券並無明確條文授權本公司在可轉股債券到期前贖回可轉股債券之尚未兌換本金額，即使可轉股債券之有關持有人同意有關做法。雖然本公司可透過按面值購回可轉股債券之方式達到相同結果，但是本公司認為可轉股債券明確加入一項提前贖回條文更為恰當，以明確說明本公司有權隨時及不時向可轉股債券持有人發出書面通知以其面值贖回可轉股債券之全部或任何部份尚未兌換本金額。

建議提前贖回條文規定本公司有權隨時及不時向可轉股債券持有人發出書面通知以其面值贖回可轉股債券之全部或任何部份尚未兌換之本金額。提前贖回權將僅適用於本公司而非可轉股債券持有人。

條件

補充契據須待下列條件達成後方告生效：

- (i) 根據上市規則之規定，獨立股東於股東特別大會上通過批准修訂可轉股債券所需之決議案；
- (ii) 於執行補充契據前，可轉股債券持有人通過批准補充契據所需之決議案；及
- (iii) 聯交所批准修訂可轉股債券。

倘上述條件未能於最後完成日期或之前達成，補充契據將告終止，且不再具有效力及作用。於最後實際可行日期，上述第(ii)及第(iii)項條件已達成。

訂立補充契據之理由

修訂兌換限制

設置兌換限制乃為確保，倘任何可轉股債券持有人及其一致行動人士於本公司之股權百分比在緊隨兌換後合共為30%或以上，該等持有人行使可轉股債券附帶之兌換權時不會無意觸發收購守則第26.1條之強制性收購責任。當本公司發行可轉股債券時，持有本公司當時最多股權之股東（即陳先生及其聯繫人士）之股權百分比合共低於30%。

兌換限制並非為應付以下情況：當可轉股債券持有人在兌換前於本公司之股權百分比超過30%但少於50%，該持有人行使可轉股債券附帶之兌換權後將引致該持有人及其一致行動人士於兌換日期後12個月期間之股權百分比合共增加2%或以上，而引致收購守則第26.1條之強制性收購責任。兌換限制亦並非為應付以下情況：(i)當可轉股債券持有人在兌換前於本公司之股權百分比早已超過50%，故並無引致收購守則第26.1條之強制性收購責任；或(ii)任何可轉股債券持有人行使可轉股債券附帶之兌換權而導致本公司無法遵守上市規則項下最低公眾持股量之規定。

誠如本函件「訂立買賣協議之理由」一節所披露，本公司於二零一零年十月宣佈並進行供股，當時由陳先生之聯繫人士作為包銷商。供股後，陳先生及其聯繫人士於

董事會函件

本公司之股權百分比已超過50%。於最後實際可行日期，陳先生及其聯繫人士持有合共1,638,283,507股股份，佔本公司已發行股本約70.34%。儘管陳先生進一步兌換任何可轉股債券將不會根據收購守則造成任何影響，然而陳先生因兌換限制而未能進一步兌換可轉股債券。

建議修訂兌換限制將確保在兌換可轉股債券後概無可轉股債券持有人將觸發收購守則第26.1條之強制性收購責任，而且無論進一步兌換任何可轉股債券，本公司可於任何時間遵守上市規則項下最低公眾持股量之規定。

除額外保證條款外，建議修訂兌換限制亦可鼓勵可轉股債券持有人根據上述限制行使可轉股債券附帶之兌換權，而並非等待到期時可轉股債券被贖回。鑒於可轉股債券有大量尚未兌換本金額，董事會認為抓住每個機會以減輕可轉股債券於二零一八年到期時對本集團營運資金之潛在影響，為審慎及必要的做法。藉鼓勵可轉股債券持有人行使可轉股債券附帶之兌換權且上述保證條款生效後，本公司可減少其債項，並可避免於可轉股債券到期時流出大量現金。

陳先生目前為尚未兌換可轉股債券之唯一持有人。據陳先生所確認，儘管彼目前並無具體計劃，惟彼目前有意在經修訂兌換限制生效後兌換或轉讓部份可轉股債券。此外，於最後實際可行日期，陳先生無意出售其於本公司之任何部份股權。由於陳先生及其聯繫人士目前於本公司之股權百分比早已約為70.34%，董事會認為陳先生進一步兌換可轉股債券對公眾股東之股權將不會造成重大潛在攤薄影響，原因是倘陳先生兌換可轉股債券將導致本公司未能遵守上市規則項下最低公眾持股量之規定，則陳先生不得兌換可轉股債券。為說明用途，董事會已於本函件下一節載列在有關情況下本公司之可能股權架構。此外，儘管陳先生有權轉讓部份可轉股債券，然而可轉股債券之承讓人須受經修訂兌換限制約束，致使在任何情況下，概無任何可轉股債券之承讓人在兌換可轉股債券後將持有本公司30%或以上權益並導致本公司控制權變動。

可轉股債券明確加入一項提前贖回條文

建議有關於可轉股債券明確加入一項提前贖回條文之修訂將授予本公司提前贖回權利，以按面值贖回可轉股債券之全部或任何部份尚未兌換本金額。此舉將有助董事

會管理可轉股債券，並在本集團擁有足夠可動用之內部資源時，可減低可轉股債券之尚未兌換本金額，從而避免對現有股東之股權造成重大攤薄影響。

本公司了解到發行人於市場上按面值贖回可換股證券的做法非常普遍。此外，由於(i)本公司而並非可轉股債券持有人擁有提前贖回權利，而董事會在決定贖回可轉股債券時將考慮到(其中包括)當時之股價；及(ii)可轉股債券之面值代表本公司須於可轉股債券到期時向債券持有人支付的價格，董事會認為可轉股債券有關按面值提前贖回之條文屬公平合理並為一般商業條款。

董事會注意到，倘可轉股債券獲兌換，經修訂兌換限制無可避免或會對本公司現有股東之股權造成攤薄影響。然而，鑒於：

- (i) 陳先生轉讓部份可轉股債券予承讓人而由承讓人兌換任何可轉股債券將擴大大本公司之股東基礎，對全體股東而言有利；
- (ii) 經修訂兌換限制將可一方面鼓勵持有人在可轉股債券到期前兌換可轉股債券，從而減輕可轉股債券於二零一八年到期時對本集團營運資金之潛在影響，而另一方面則可保護本公司避免因兌換可轉股債券而面臨控制權出現任何可能變動或最低公眾持股量不足；及
- (iii) 可轉股債券之提前贖回條文授權本公司在其酌情認為本集團擁有足夠內部資源時，在可轉股債券到期前贖回全部或任何部份可轉股債券，從而有助減輕對現有股東股權之潛在重大攤薄影響，

董事會認為修訂可轉股債券之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

有關本公司之資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司，主要從事投資控股業務。其主要附屬公司之主要業務活動包括發展、出租和銷售商業物業及寫字樓，以及提供物業管理服務。

董事會函件

為僅供說明用途，下文載列本公司(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨按現時兌換價0.334港元悉數兌換可轉股債券而發行最高數目之兌換股份後；及(iii)緊隨兌換可轉股債券而發行兌換股份後，而陳先生與其聯繫人士並無持有本公司已發行股本合共超過75%之股權概要：

| 股東 | 於最後實際可行日期 | | 緊隨按現時兌換 價0.334港元悉數兌換 可轉股債券 而發行最高數目 之兌換股份後 | | 緊隨兌換可轉股債券 而發行兌換股份後， 而陳先生與其聯繫人士 並無持有本公司已發行股本 合共超過75% | |
|---------------------------------|----------------------|---------------|---|---------------|---|---------------|
| | 概約 | | 概約 | | 概約 | |
| | 股份數目 | 百分比(%) | 股份數目 | 百分比(%) | 股份數目 | 百分比(%) |
| 陳先生 | 14,894,000 | 0.64 | 6,817,289,209 | 74.66 | 448,653,766 | 16.24 |
| Ever Good Luck Limited (附註1) | 1,567,269,507 | 67.29 | 1,567,269,507 | 17.16 | 1,567,269,507 | 56.73 |
| 陳双妮女士 (附註2) | 12,346,000 | 0.53 | 12,346,000 | 0.14 | 12,346,000 | 0.45 |
| 陳冬雪女士 (附註3) | 43,774,000 | 1.88 | 43,774,000 | 0.48 | 43,774,000 | 1.58 |
| 陳先生及其聯繫人士 | 1,638,283,507 | 70.34 | 8,440,678,716 | 92.44 | 2,072,043,273 | 75.00 |
| 公眾股東 | 690,681,091 | 29.66 | 690,681,091 | 7.56 | 690,681,091 | 25.00 |
| 合計 | <u>2,328,964,598</u> | <u>100.00</u> | <u>9,131,359,807</u> | <u>100.00</u> | <u>2,762,724,364</u> | <u>100.00</u> |

附註：

- (1) Ever Good Luck Limited為一家於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由陳先生最終持有。
- (2) 陳双妮女士為陳先生之配偶。
- (3) 陳冬雪女士為董事，且為陳先生之胞妹，與陳双妮女士是姑嫂關係。

購回守則及上市規則項下之涵義

購回可轉股債券構成購回守則項下之獲豁免股份購回。

鑒於本公司之主席兼執行董事陳先生為本公司之關連人士，購回可轉股債券根據上市規則第14A章構成本公司之關連交易。由於購回可轉股債券之適用百分比比率超過5%，購回可轉股債券須經獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准後方可作實。

此外，由於陳先生因修訂可轉股債券而將從修訂兌換限制中獲益，因此修訂可轉股債券根據上市規則第14A章亦構成本公司之關連交易。修訂可轉股債券須根據上市規則第14A章經獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後，方可作實。

根據上市規則之規定，陳先生及其聯繫人士（於最後實際可行日期共同持有合共1,638,283,507股股份）須於股東特別大會上就有關購回可轉股債券及修訂可轉股債券之決議案放棄投票。

由林文鋒女士、馬詠龍先生及葉景強先生（全部均為獨立非執行董事）組成之獨立董事委員會已告成立，以就(i)買賣協議及補充契據之條款對獨立股東而言是否公平合理以及購回可轉股債券及修訂可轉股債券是否符合本公司及股東之整體利益；及(ii)於考慮獨立財務顧問之推薦意見後如何就購回可轉股債券及修訂可轉股債券表決向獨立股東提供意見。普頓資本已獲委聘為獨立財務顧問，以就購回可轉股債券及修訂可轉股債券向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

推薦意見

敬請閣下垂注(i)本通函第18頁所載之獨立董事委員會函件，當中載列其就買賣協議、補充契據及各自項下擬進行之交易致獨立股東之推薦意見；及(ii)本通函第19至35頁所載之獨立財務顧問函件，當中載列其就買賣協議、補充契據及各自項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦意見以及其達致有關推薦意見之主要因素及理由。

經考慮獨立財務顧問就買賣協議、補充契據及各自項下擬進行之交易作出之推薦意見及建議（載於本通函第19至35頁之獨立財務顧問函件）後，獨立董事委員會認為買賣協議及補充契據之條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，而購回可轉股債券及修訂可轉股債券符合本公司及股東之整體利益。

董事（包括獨立非執行董事）認為買賣協議及補充契據乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，而購回可轉股債券及修訂可轉股債券符合本公司及股東之整體利益。由於陳先生於購回可轉股債券及修訂可轉股債券中擁有重大利益，因此陳先生及其聯繫人士（即陳冬雪女士及陳志宏先生）已於董事會決議上就批准購回可轉股債券及修訂可轉股債券之決議案放棄投票。

董事會函件

獨立董事委員會及獨立財務顧問均建議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買賣協議、補充契據及各自項下擬進行之交易。因此，董事會（包括獨立非執行董事）建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准買賣協議、補充契據及各自項下擬進行之交易之普通決議案。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一一年十二月三十日（星期五）上午十一時假座香港金鐘道89號力寶中心第2座34樓3401室舉行股東特別大會或其任何續會，召開大會之通告載於本通函第40至41頁內。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。倘閣下未能親身出席股東特別大會，務請將代表委任表格填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟在任何情況下最遲須於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定），並於會上投票。

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
恒力商業地產（集團）有限公司
主席
陳長偉

二零一一年十二月十三日



恒力商業地產(集團)有限公司
HENGLI COMMERCIAL PROPERTIES (GROUP) LIMITED
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：169)

敬啟者：

有關
購回可轉股債券
及
修訂可轉股債券之條款及條件之
關連交易

吾等謹此提述本公司日期為二零一一年十二月十三日之通函(「通函」)，本函件構成其中一部份。除文義另有所指外，本函件所使用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任就買賣協議及補充契據之條款及各自項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。普頓資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

經考慮通函第19至35頁內獨立財務顧問之意見後，吾等認為買賣協議及補充契據之條款就獨立股東而言屬公平合理，而購回可轉股債券及修訂可轉股債券亦符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議、補充契據及各自項下擬進行之交易之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事

林文鋒女士

馬詠龍先生

葉景強先生

謹啟

二零一一年十二月十三日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問普頓資本就購回可轉股債券及修訂可轉股債券致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製：



Suites 06-07, 28th Floor, Shui On Centre
6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心28樓2806-07室

敬啟者：

有關 購回可轉股債券 及 修訂可轉股債券之條款及條件之 關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等就購回可轉股債券及修訂可轉股債券獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司於二零一一年十二月十三日致股東之通函（「**通函**」）內所載之董事會函件（「**董事會函件**」），而本函件為通函其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一一年十一月二十一日（交易時段結束後）， 貴公司與陳先生訂立買賣協議，據此陳先生同意出售而 貴公司同意購入本金額356,000,000港元之銷售可轉股債券，佔尚未兌換可轉股債券本金額約15.67%。代價相等於銷售可轉股債券面值，即356,000,000港元，將由 貴公司以抵銷陳先生應付 貴公司之貸款人民幣289,329,962元（相等於約355,726,270港元）及餘額於完成時以現金之方式支付。完成後，貸款將被視為已悉數償還，而可轉股債券之尚未兌換本金額將減至1,916,000,000港元。

獨立財務顧問函件

於同日（交易時段結束後），貴公司訂立第一份補充契據（經日期為二零一一年十二月十二日之第二份補充契據所補充），據此修訂可轉股債券之若干條款及條件，藉以(a)修訂行使可轉股債券附帶兌換權之兌換限制；及(b)釋除 貴公司是否擁有可轉股債券提前贖回權利之任何歧義。

鑒於 貴公司之主席兼執行董事陳先生為 貴公司之關連人士，購回可轉股債券根據上市規則第14A章構成 貴公司之關連交易。由於購回可轉股債券之適用百分比比率超過5%，購回可轉股債券須經獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准後方可作實。

此外，由於陳先生將從因修訂可轉股債券而修訂兌換限制中獲益，因此修訂可轉股債券根據上市規則第14A章亦構成 貴公司之關連交易。根據上市規則第14A章，修訂可轉股債券須獲得獨立股東於股東特別大會上之批准。根據上市規則之規定，由於陳先生及其聯繫人士於最後實際可行日期共同持有合共1,638,283,507股股份，彼等須於股東特別大會上就有關購回可轉股債券及修訂可轉股債券之決議案放棄投票。

由林文鋒女士、馬詠龍先生及葉景強先生（全部均為獨立非執行董事）組成之獨立董事委員會已告成立，以就(i)買賣協議及補充契據之條款對獨立股東而言是否公平合理以及購回可轉股債券及修訂可轉股債券是否符合 貴公司及股東之整體利益；及(ii)於考慮 貴公司委聘之獨立財務顧問之推薦意見後如何就購回可轉股債券及修訂可轉股債券表決向獨立股東提供意見。吾等（普頓資本有限公司）已獲委任為獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

吾等意見之基準

在達成吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等已依賴通函內所載或提述之聲明、資料、意見及陳述以及董事向吾等提供之資料及陳述。吾等假定，董事所提供之所有資料及陳述（彼等須就此全權負責）於作出時在各重大方面乃真實、完整及準確以及於最後實際可行日期仍然真實、完整及準確。吾等亦假定董事於通函內所作出之看法、意見、預期及意向之所有聲明均於審慎查詢及仔細考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料被隱瞞或懷疑通函所載資料及事實是否真實、準確

及完整，或 貴公司、其顧問及／或董事向吾等提供之意見是否合理。吾等認為，吾等已遵照上市規則第13.80條採取充分及必要之步驟以為吾等推薦意見構成合理基礎及達致知情意見。

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，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知所信，並無遺漏其他事實使通函任何內容有所誤導。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見以及為吾等之推薦意見提供合理基準。然而，吾等並無獨立深入調查 貴公司、陳先生或彼等之附屬公司或聯繫人士之業務及事務狀況，亦無考慮購回可轉股債券及修訂可轉股債券對 貴集團或股東造成之稅務影響。此外，吾等並無責任更新吾等之意見以將本函件發出日期後所發生之事件納入考慮。本函件之內容不應詮釋為持有、出售或買入 貴公司任何股份或任何其他證券之建議。

所考慮之主要因素及理由

(A) 買賣協議

吾等就買賣協議之條款達致意見時，已考慮下列主要因素及理由：

(1) 有關 貴集團之資料

貴公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司，主要從事投資控股業務。其主要附屬公司之主要業務活動包括發展、出租和銷售商業物業及寫字樓，以及提供物業管理服務。根據董事會函件所載， 貴集團收購Amazing Wise Limited之100%股權，當中涉及發行可轉股債券。

於最後實際可行日期，陳先生為可轉股債券之唯一持有人，擁有尚未兌換本金額2,272,000,000港元之可轉股債券，可按每股兌換股份0.334港元之經調整兌換價（可予進一步調整）轉換為6,802,395,209股股份。

獨立財務顧問函件

下表載列 貴集團截至二零一一年六月三十日止六個月以及截至二零零九年十二月三十一日及截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度之綜合資產及負債之資料概要，乃摘錄自 貴公司截至二零一一年六月三十日止六個月之中期報告（「二零一一年中期報告」）及截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報：

綜合資產負債表

| | 截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元 | 截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元 | 截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元 |
|---------|---|---|---|
| 受限制銀行存款 | 337,549 | 344,637 | 198,508 |
| 銀行及手頭現金 | 44,576 | 209,835 | 137,977 |
| 總資產 | 6,649,202 | 5,703,955 | 4,648,574 |
| 總負債 | 5,933,226 | 5,293,577 | 4,372,374 |
| 資產淨值 | 715,976 | 410,378 | 276,200 |

吾等從上表注意到， 貴公司之資產淨值由二零零九年十二月三十一日之276,200,000港元增加至二零一零年十二月三十一日之410,380,000港元。 貴公司於二零一一年六月三十日之未經審核綜合資產淨值為715,980,000港元。然而，銀行及手頭現金水平（不包括受限制銀行存款）由二零零九年十二月三十一日之約137,980,000港元增至二零一零年十二月三十一日之約209,840,000港元，但下跌至二零一一年六月三十日之約44,580,000港元。

(2) 訂立買賣協議之理由及好處

誠如董事會函件所述，為配合 貴集團於中國發展大型及優質商業物業項目之業務計劃， 貴公司已不時試用各種籌集資金方法以增加 貴集團之內部資源作為營運資金。鑒於大量尚未兌換之可轉股債券可能導致 貴公司股東之股權出現重大攤薄， 貴公司於建議進行股本融資活動時，在物色包銷商及／或配售代理及／或策略投資者方面曾遇到困難。於二零一零年十月， 貴公司進行供股（「供股」），當時由陳先生所控制之聯繫人士作為包銷商。除供股外， 貴公司自發行可轉股債券起並無進行其他股本融資活動。

獨立財務顧問函件

由二零一零年十二月一日起至最後實際可行日期止，貴集團與銀行於二零一零年十二月二十二日及二零一一年三月三十日就合共約319,200,000港元之貸款融資分別訂立兩份貸款協議。於二零一一年三月七日、二零一一年八月三十日及二零一一年九月二十日，貴集團進一步與陳先生就合共約456,000,000港元之貸款融資分別訂立三份貸款協議（及其各自之補充協議（如有））（「HL貸款協議」）。貴集團已提取之全部該等貸款融資金額最多為合共約684,200,000港元，而貸款主要用作貴集團之營運資金。下文概述貴集團於最後實際可行日期之貸款組合：

| | 尚未償還金額 (千港元) |
|-----------------------|-------------------------|
| 銀行貸款 (附註1) | |
| 一年內到期 | 654,936 |
| 一年後但於兩年內到期 | 159,617 |
| 兩年後但於五年內到期 | 314,017 |
| 五年後到期 | <u>3,540</u> |
| 小計 | 1,132,110 |
| 來自陳先生之貸款 (附註2) | |
| 一年後但於兩年內到期 | <u>365,036</u> |
| 總計 | <u><u>1,497,146</u></u> |

附註：

(1) 上述銀行貸款按年利率2厘至6厘計息。

獨立財務顧問函件

(2) HL貸款之詳情載列如下：

| 有關貸款協議日期 | 借方 | 貸方 | 提取日期及 於最後實際可行 日期尚未提取 之金額 | 到期日 | 年利率 |
|---|-----|---------------|--|---------------------|---|
| 二零一一年三月七日 (經日期為二零一一年 九月二十九日之 協議所補充) | 貴公司 | 陳先生 | 二零一一年三月七日 - 24,000,000港元 | 二零一二年一月六日 | 二零一一年三月七日至 二零一一年七月六日 - 0厘 二零一一年七月七日至 二零一二年一月六日 - 20厘 |
| 二零一一年八月三十日 | 貴公司 | 陳先生 | 二零一一年七月十二日 - 人民幣70,000,000元 二零一一年七月十三日 - 人民幣80,000,000元 二零一一年八月三十日 - 人民幣1,381,400元 合共：約人民幣 151,400,000元 | 自提取有關貸款日期起計 六個月內 | 7.93厘 |
| 二零一一年九月二十日 (經日期為二零一一年 九月二十九日之 協議所補充) | 貴公司 | 由陳先生控制之 公司 | 二零一一年九月二十二日 - 人民幣95,000,000元 二零一一年九月二十三日 - 人民幣5,000,000元 二零一一年十一月一日 - 人民幣15,000,000元 二零一一年十一月十八日 - 人民幣11,000,000元 合共：人民幣126,000,000元 | 自提取有關貸款日期起計 六個月內 | 20厘 |

根據董事會之估計，預期HL貸款之年利息開支將合共約50,500,000港元。

根據 貴公司於二零一一年十一月二十五日向陳先生取得之不可撤回確認函，陳先生同意(i)將各HL貸款之還款期延長不超過12個月(「經延長期限」)；(ii) 貴公司將可絕對酌情無條件地於經延長期限內隨時償還HL貸款之任何金額；及(iii) HL貸款協議之條款及條件可不時根據一般市場慣例及訂約各方共同協定之商業條款而更改。就此而言， 貴公司預期有關HL貸款之條款及條件而引致的變動包括期限及利率。倘 貴公司需延長HL貸款而當時市場利率低於HL貸款之利率， 貴公司將與陳先生商討調低HL貸款之利率至 貴公司可得之最佳市場利率(如非低於最佳市場利率)。倘在延長HL貸款時，市場利率高於HL貸款之現時利率，而且並未能就HL貸款協定一個較低之利率， 貴公司將盡力維持HL貸款之現時利率。 貴公司願意接受之最高利率為當時 貴公司可得之最佳市場利率。在HL貸款之條款及條件有任何變動而引致HL貸款未

能符合上市規則第14A.65條的獲豁免條件之情況下，貴公司將就HL貸款遵守上市規則第14A章的有關條文。

由於歐洲出現金融危機，全球經濟衰退，中國近期收緊對房地產業之信貸政策，再加上貴集團的銀行貸款被收取之利率越來越高，貴集團亦發覺獲得大額銀行貸款越來越困難。有見及此，貴集團憑藉與陳先生及其聯繫人士訂立HL貸款協議以在上述情況下為其業務所需取得額外資金。鑒於物業發展業務之現金流量模式，貴集團一般需要大量資金以撥付其物業發展項目，而銷售該等物業之收益僅可在有關物業發展項目竣工一段長時間後由貴集團不受限制地運用。經考慮上文所述，貴公司認為股本集資方法最為適合貴集團滿足其業務發展之資金需求。

鑒於有大量尚未兌換之可轉股債券，貴集團在進行股本融資活動時曾遇到困難，並很大可能在可轉股債券於二零一八年到期前繼續遇到困難，即使可轉股債券不計息，但貴公司會一直抓緊每個機會以減少可轉股債券之尚未兌換本金額。貴公司認為購回可轉股債券為一個必不可失的機會。經考慮(i)藉抵銷貸款方式以註銷可轉股債券與以現金向債券持有人贖回／購回可轉股債券相比，可避免貴集團流出大量現金；及(ii)在與陳先生商討購回可轉股債券時，貴公司早已得知貴公司很大機會可向陳先生取得有關(其中包括)經延長期限之確認函，即使貴公司須就HL貸款產生並支付年利息開支合共約50,500,000港元，貴公司決定進行購回可轉股債券，而非使用部份HL貸款以抵銷貸款。

根據貴公司，儘管可轉股債券為零息票，貴集團於截至二零一零年十二月三十一日止財政年度錄得利息開支約15,300,000港元，該等利息開支與本金額為365,000,000港元之銷售可轉股債券有關，實際年利率為8厘。儘管計入利息開支對貴公司之現金流量或營運資金並無影響，但對其收益表造成影響。假設可轉股債券之尚未兌換本金總額仍為2,272,000,000港元，為財務報告目的，財務成本約115,000,000港元至167,000,000港元(須待最終審核而定)仍將記入貴集團未來財政年度各年之收益表，直至可轉股債券到期為止(儘管可轉股債券為不計息)。同時，可轉股債券之負債部份賬面上將按年增加，對貴集團之財務表現將造成不利影響。因此，貴公司認為購回可轉股債券可減輕可轉股債券對貴集團未來收益表之財務影響，並減少貴公司之總負債。購回可轉股債券亦可減低可轉股債券持有人行使可轉股債券附帶之兌換權對現有股東股權之攤薄影響。

獨立財務顧問函件

董事會認為，由於根據購回可轉股債券而註銷之可轉股債券本金額僅佔可轉股債券尚未兌換本金總額之一小部份，而可轉股債券之尚未兌換本金總額非常龐大，故不大可能以任何方式一次性註銷大部份該等尚未兌換之可轉股債券，因此 貴公司認為購回可轉股債券為可用以逐步註銷可轉股債券之良機。

就 貴集團之現有貸款（包括但不限於HL貸款）及應計利息而言， 貴公司計劃視乎（其中包括） 貴集團當時之可得內部資源，延長貸款之還款期或在貸款到期時償還貸款。 貴公司相信，基於 貴集團於二零一一年十一月三十日之現有可動用內部資源水平、於二零一一年年底及二零一二年自銷售及預售 貴集團物業收取之收益及自出租其物業收取租金收入合共約478,800,000港元， 貴集團將擁有足夠營運資金以應付短期內之償還貸款責任及其他可預見之承擔。於最後實際可行日期， 貴公司並無具體計劃與陳先生及／或其聯繫人士訂立其他貸款協議。

董事會於董事會函件內強調，當決定進行購回可轉股債券時，董事會已平衡上述購回可轉股債券之長遠好處與 貴集團之短期財務需求，而 貴集團之短期財務需求大可由 貴集團之內部資源及未來收益應付，因此不會對 貴集團之營運造成重大影響。

吾等已向 貴公司作出查詢並了解到， 貴公司計劃以未來收益／租金收入及／或以低成本獲得之未來融資（如適用）償還HL貸款，惟基於陳先生之不可撤回確認函，在任何情況下HL貸款將不會於未來十二個月內到期。基於 貴公司所提供的資料，吾等認同 貴公司對購回可轉股債券的潛在好處的觀點，並認同 貴集團將擁有足夠營運資金以應付其短期內之償還貸款責任及其他可預見之承擔。

由於銷售可轉股債券僅佔可轉股債券之15.67%，吾等已向董事會查詢進行購回可轉股債券之理由，並了解到鑒於有大量尚未兌換之可轉股債券， 貴公司一直抓緊每個機會以減少可轉股債券之尚未兌換本金額。

吾等認同董事會之看法，此乃由於根據購回可轉股債券而註銷之可轉股債券本金額僅佔可轉股債券尚未兌換本金總額之一小部份，而可轉股債券之尚未兌換本金總額非常龐大，故不大可能以任何方式一次性註銷大部份該等尚未兌換之可轉股債券，因此 貴公司採取積極措施逐步註銷可轉股債券屬公平合理。

(3) 買賣協議之條款

根據買賣協議之條款，陳先生同意出售而 貴公司同意購入本金額356,000,000港元之銷售可轉股債券，佔尚未兌換可轉股債券本金額約15.67%。可轉股債券為10年期零息可轉股債券，由 貴公司於二零零八年一月二十一日發行。代價相等於銷售可轉股債券面值，即356,000,000港元。

由於可轉股債券可自由轉讓並可兌換為股份，吾等認為可轉股債券儘管有兌換限制但並非純粹負債。吾等注意到現時兌換價0.334港元較(i)股份於買賣協議日期之收市價（「最後買賣價」）折讓約28.17%；及(ii)股份於最後實際可行日期之收市價0.43港元折讓約22.33%。因此，可轉股債券含有內含價值。按照最後買賣價，將任何可轉股債券兌換成股份並立即將該等股份於市場上出售將產生每股兌換股份0.131港元之溢利，對現時股價將造成潛在下調壓力。鑒於銷售可轉股債券含有內含價值， 貴公司毋須就購回可轉股債券支付任何溢價，而購回可轉股債券將降低對現時股價之潛在下調壓力，按面值購回可轉股債券對股東整體而言有利，故購回可轉股債券對股東整體而言有利。

代價將由 貴公司以抵銷陳先生應付 貴公司之貸款人民幣289,329,962元（相等於約355,726,270港元）及餘額於完成時以現金之方式支付。完成後，貸款將被視為已悉數償還，而可轉股債券之尚未兌換本金額將減至1,916,000,000港元。

誠如董事所告知，陳先生欠負 貴公司之貸款合共為人民幣289,329,962元（相等於約355,726,270港元）。吾等對貸款之相關詳情作出進一步查詢，並獲董事告知該貸款乃不計息並須於二零一一年十二月三十一日償還。

除貸款外，陳先生及其聯繫人士向 貴公司提供HL貸款，有關詳情載於「訂立買賣協議之理由及好處」一節內。吾等注意到 貴公司於二零一一年十一月二十五日向陳先生取得不可撤回確認函，陳先生同意(i)提供經延長期限；(ii) 貴公司將可絕對酌情無條件地於經延長期限內隨時償還HL貸款之任何金額；及(iii) HL貸款協議之條款及條件可不時根據一般市場慣例及訂約各方共同協定之商業條款而更改。就此而言， 貴公司預期有關HL貸款之條款及條件而引致的變動包括期限及利率。倘 貴公司需延長HL貸款而當時市場利率低於HL貸款之利率， 貴公司將與陳先生商討調低

HL貸款之利率至 貴公司可得之最佳市場利率（如非低於最佳市場利率）。倘在延長HL貸款時，市場利率高於HL貸款之現時利率，而且並未能就HL貸款協定一個較低之利率， 貴公司將盡力維持HL貸款之現時利率。 貴公司願意接受之最高利率為當時 貴公司可得之最佳市場利率。在HL貸款之條款及條件有任何變動而引致HL貸款未能符合上市規則第14A.65條的獲豁免條件之情況下， 貴公司將就HL貸款遵守上市規則第14A章的有關條文。有鑑於此，並基於吾等自 貴公司取得之資料及聲明，吾等認同 貴公司就HL貸款將不會對 貴集團之近期現金狀況造成重大影響之觀點。

貴集團於最後實際可行日期之貸款組合之概要載於上文「訂立買賣協議之理由及好處」一節。鑒於(i)上文「訂立買賣協議之理由及好處」所載 貴集團購回可轉股債券之潛在好處；(ii) 貴公司已取得陳先生就重續HL貸款之不可撤回書面同意；(iii) 就 貴集團之現有貸款（包括但不限於HL貸款）及應計利息而言， 貴集團計劃視乎（其中包括）當時可得之內部資源，延長貸款之還款期或在貸款到期時償還貸款；(iv) 基於 貴集團於二零一一年十一月三十日之現有可動用內部資源，於二零一一年年底及二零一二年自銷售及預售 貴集團物業預期收取之收益及自出租其物業收取租金收入合共約478,800,000港元， 貴集團將擁有足夠營運資金以應付其短期內之償還貸款責任及其他可預見之承擔；及(v) 貴公司向吾等確認， 貴公司於購回可轉股債券完成後將有能力償還債項，因此吾等認為，即使 貴公司決定不動用陳先生將於二零一一年年末償還之貸款以償還其銀行貸款或將該貸款用來抵銷HL貸款， 貴公司購回可轉股債券屬公平合理，並符合 貴公司及其股東之整體利益。

(4) 買賣協議對 貴集團之財務影響

對資產淨值之影響

誠如二零一一年中期報告所述， 貴集團於二零一一年六月三十日之未經審核綜合資產淨值為約715,980,000港元。吾等獲董事告知，可轉股債券於 貴集團之綜合資產負債表內分為負債部分及權益部分，而如何分配可轉股債券於現階段為言之過早，應僅於購回可轉股債券完成後釐定。

對盈利及流動資金狀況之影響

吾等注意到，儘管可轉股債券為零息票，貴公司之綜合業績因存在可轉股債券而受到影響，而貴公司按照有關會計準則於二零一零年十二月三十一日止年度錄得相關利息開支約101,130,000港元（按可轉股債券當時之本金額約2,347,700,000港元計算）。儘管誠如上文所述，由於尚未決定購回可轉股債券之相關會計入賬，因此其對貴集團盈利之影響於現階段作出估計為言之過早，董事會認為購回可轉股債券就長遠而言可減少貴集團之利息開支，從而對其盈利有正面影響。

根據貴公司所提供之資料，貴集團於截至二零一零年十二月三十一日止財政年度錄得利息開支約15,300,000港元，該等利息開支與本金額為365,000,000港元之銷售可轉股債券有關，實際年利率為8厘。儘管計入利息開支對貴公司之現金流量或營運資金並無影響，但對其收益表造成影響。

由於代價相等於銷售可轉股債券面值，即356,000,000港元，並將由貴公司以抵銷陳先生應付貴公司之貸款人民幣289,329,962元（相等於約355,726,270港元）及餘額以現金之方式支付，貴公司估計於買賣協議完成後將產生實際現金流出約270,000港元。鑒於貴集團最近之現金狀況，董事會認為上述現金流出將不會對貴集團之流動資金造成重大影響。

倘HL貸款並無支付及仍未償還，根據董事會之估計，HL貸款之預期年利息開支將合共約50,500,000港元。

考慮到(i)儘管銷售可轉股債券含有內含價值，購回可轉股債券之代價相等於銷售可轉股債券之面值；(ii)購回可轉股債券某程序上可減輕股價之潛在下調壓力，並可減輕可轉股債券持有人行使可轉股債券附帶兌換權對現有股東之股權之攤薄影響；(iii)買賣協議讓貴公司毋須以大量現金支出購回銷售可轉股債券；(iv)購回可轉股債券對貴集團之潛在好處（載於上文「訂立買賣協議之理由及好處」一節）並減輕日後利息開支（載於上文「買賣協議對貴集團之財務影響」一節）；(v)貴公司就重續HL貸款向陳先生取得不可撤回書面同意；(vi)就貴集團之現有貸款（包括但不限於HL貸款）及應計利息而言，貴公司計劃視乎（其中包括）當時可得內部資源，延長貸款之還款期或在貸款到期時償還貸款；(vii)基於貴集團於二零一一年十一月三十日之現有可動用內部資源，於二零一一年年底及二零一二年自銷售及預售貴集團物業預期

收取之收益及自出租其物業收取租金收入合共約478,800,000港元，貴集團將擁有足夠營運資金以應付其短期內之償還貸款責任及其他可預見之承擔；及(viii) 貴公司向吾等確認，貴公司於購回可轉股債券完成後將有能力償還債項，吾等認為，儘管購回可轉股債券並非於貴公司之一般及日常業務過程中訂立，然而買賣協議之條款為一般商業條款，屬公平合理，並符合貴公司及其股東之整體利益。

(B) 修訂可轉股債券之條款及條件

建議對補充契據之可轉股債券之條款及條件修訂如下：

(a) 修訂行使可轉股債券附帶之兌換權之限制

誠如貴公司日期為二零零七年十二月五日之通函所披露，可轉股債券之條款規定，可轉股債券之任何持有人行使可轉股債券附帶之兌換權時須受規限，即可轉股債券持有人或其一致行動人士於兌換日期持有之股份總數（包括現有股份、已發行或將予發行之兌換股份）不得超過貴公司於兌換後之已發行股本29%（或收購守則可能不時指定為觸發收購守則第26.1條項下強制性收購建議水平之有關較低百分比）。

建議修訂將修訂兌換限制，以使除可轉股債券另有指明外，可轉股債券之持有人有權於兌換期內隨時及不時將全部或部份尚未兌換可轉股債券本金額兌換為兌換股份，惟前提是任何兌換將不會(i)令有關可轉股債券持有人觸發收購守則第26.1條項下之強制性收購責任；或(ii)令貴公司無法遵守上市規則項下最低公眾持股量之規定。

(b) 可轉股債券明確加入一項提前贖回條文

可轉股債券之現有條款及條件包含下列有關贖回及購回可轉股債券之條文：

- (i) 於發生違約事件後任何時間，可轉股債券之任何持有人將有權要求 貴公司向有關持有人贖回全部（而非部份）可轉股債券之尚未兌換本金額；
- (ii) 貴公司或其任何附屬公司可按 貴公司或有關附屬公司（視情況而定）與有關債券持有人協定之價格，隨時及不時向債券持有人購買可轉股債券；及
- (iii) 任何已贖回、兌換或購買之可轉股債券將立即註銷。

建議提前贖回條文規定 貴公司有權隨時及不時向可轉股債券持有人發出書面通知以其面值贖回可轉股債券之全部或任何部份尚未兌換本金額。提前贖回權將僅適用於 貴公司而非可轉股債券持有人。

吾等就補充契據之條款達致意見時，已考慮下列主要因素及理由：

訂立補充契據之理由及好處

(i) 修訂兌換限制

誠如董事會函件所述，設置兌換限制乃為確保，倘任何可轉股債券持有人及其一致行動人士於 貴公司之股權百分比在緊隨兌換後合共為30%或以上，該等持有人行使可轉股債券項下之兌換權時不會無意觸發收購守則第26.1條之強制性收購責任。當 貴公司發行可轉股債券時，持有 貴公司當時最多股權之股東（即陳先生及其聯繫人士）之股權百分比合共低於30%。

兌換限制並非為應付以下情況：當可轉股債券持有人在兌換前於 貴公司之股權百分比超過30%但少於50%，該持有人行使可轉股債券附帶之兌換權後將引致該持有人及其一致行動人士於兌換日期後12個月期間之股權百分比合共增加2%或以上，而引致

收購守則第26.1條之強制性收購責任。兌換限制亦並非為應付以下情況：(i)當可轉股債券持有人在兌換前於 貴公司之股權百分比早已超過50%，故並無引致收購守則第26.1條之強制性收購責任；或(ii)任何可轉股債券持有人行使可轉股債券附帶之兌換權而導致 貴公司無法遵守上市規則項下最低公眾持股量之規定。

由於於最後實際可行日期，陳先生及其聯繫人士持有合共1,638,283,507股股份，佔 貴公司已發行股本約70.34%。儘管陳先生進一步兌換任何可轉股債券將不會根據收購守則造成任何影響，然而陳先生因兌換限制而未能進一步兌換可轉股債券。

根據董事會函件，建議修訂兌換限制將確保在兌換可轉股債券後概無可轉股債券持有人將觸發收購守則第26.1條之強制性收購責任，而且無論進一步兌換任何可轉股債券， 貴公司可於任何時間遵守上市規則項下最低公眾持股量之規定。

另外，董事會認為建議修訂兌換限制亦可鼓勵可轉股債券持有人根據上述限制行使可轉股債券附帶之兌換權，而並非等待到期時可轉股債券被贖回。鑒於可轉股債券有大量尚未兌換本金額，董事會認為，抓住每個機會以減輕可轉股債券於二零一八年到期時對 貴集團營運資金之潛在影響，為審慎及必要的做法。藉鼓勵可轉股債券持有人行使可轉股債券附帶之兌換權且上述保證條款生效後， 貴公司可減少其債項，並可避免於可轉股債券到期時流出大量現金。

陳先生目前為尚未兌換可轉股債券之唯一持有人。據陳先生所確認，儘管彼目前並無具體計劃，惟彼目前有意在經修訂兌換限制生效後兌換或轉讓部份可轉股債券。此外，於最後實際可行日期，陳先生無意出售其於 貴公司之任何部份股權。由於陳先生及其聯繫人士目前於 貴公司之股權百分比早已約為70.34%，董事會認為陳先生進一步兌換可轉股債券對公眾股東之股權將不會造成重大潛在攤薄影響，原因是倘陳先生兌換可轉股債券將導致 貴公司未能遵守上市規則項下最低公眾持股量之規定，則陳先生不得兌換可轉股債券。

獨立財務顧問函件

為僅供說明用途，下文載列 貴公司(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨按現時兌換價悉數兌換可轉股債券而發行最高數目之兌換股份後；及(iii)緊隨兌換可轉股債券而發行兌換股份後，而陳先生與其聯繫人士並無持有 貴公司已發行股本合共超過75%之股權概要：

| 股東 | 於最後實際可行日期 | | 緊隨按現時兌換價悉數 兌換可轉股債券而發行最高數目 之兌換股份後 | | 緊隨兌換可轉股債券而發行兌換 股份後，而陳先生與其聯繫人士 並無持有 貴公司已發行股本 合共超過75% | |
|---------------------------------|----------------------|---------------|--|---------------|--|---------------|
| | 股份數目 | 概約百分比(%) | 股份數目 | 概約百分比(%) | 股份數目 | 概約百分比(%) |
| 陳先生 | 14,894,000 | 0.64 | 6,817,289,209 | 74.66 | 448,653,766 | 16.24 |
| Ever Good Luck Limited (附註1) | 1,567,269,507 | 67.29 | 1,567,269,507 | 17.16 | 1,567,269,507 | 56.73 |
| 陳双妮女士 (附註2) | 12,346,000 | 0.53 | 12,346,000 | 0.14 | 12,346,000 | 0.45 |
| 陳冬雪女士 (附註3) | 43,774,000 | 1.88 | 43,774,000 | 0.48 | 43,774,000 | 1.58 |
| 陳先生及其聯繫人士 | 1,638,283,507 | 70.34 | 8,440,678,716 | 92.44 | 2,072,043,273 | 75.00 |
| 公眾股東 | 690,681,091 | 29.66 | 690,681,091 | 7.56 | 690,681,091 | 25.00 |
| | <u>2,328,964,598</u> | <u>100.00</u> | <u>9,131,359,807</u> | <u>100.00</u> | <u>2,762,724,364</u> | <u>100.00</u> |

附註：

- (1) Ever Good Luck Limited為一家於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由陳先生最終持有。
- (2) 陳双妮女士為陳先生之配偶。
- (3) 陳冬雪女士為董事，且為陳先生之胞妹，與陳双妮女士是姑嫂關係。

吾等注意到，有關可轉股債券之潛在攤薄影響已披露於 貴公司日期為二零零七年十二月五日之通函。儘管可轉股債券有潛在重大攤薄影響，股東於 貴公司於二零零七年十二月二十八日舉行之股東特別大會上批准發行可轉股債券。

(ii) 可轉股債券加入一項提前贖回條文

建議有關於可轉股債券明確加入一項提前贖回條文之修訂將授予 貴公司提前贖回權利，以按面值贖回可轉股債券之全部或任何部份尚未兌換本金額。此舉將有助董事會管理可轉股債券，並在 貴集團擁有足夠可動用之內部資源時，可減低可轉股債券之尚未兌換本金額，從而避免對現有股東之股權造成重大攤薄影響。

貴公司了解到發行人於市場上按面值贖回可換股證券的做法非常普遍。此外，由於(i) 貴公司而並非可轉股債券持有人擁有提前贖回權利，而董事會在決定贖回可轉股債券時將考慮到(其中包括)當時之股價；及(ii)可轉股債券之面值代表 貴公司須於可轉股債券到期時向債券持有人支付的價格，董事會認為可轉股債券有關按面值提前贖回之條文屬公平合理並為一般商業條款。

當吾等達致有關補充契據之意見時，吾等並無考慮可轉股債券之潛在攤薄影響及股價之任何後續潛在下調壓力，原因是 貴公司早已披露可轉股債券之潛在攤薄影響，而儘管可轉股債券有潛在攤薄影響，股東已於二零零七年十二月二十八日舉行之股東特別大會上批准發行可轉股債券。由於可轉股債券含有內含價值，陳先生將因解除兌換限制而得益，但由於可轉股債券可以1,000,000港元之完整倍數自由轉讓，吾等認為陳先生可通過按面值之溢價向其他人士出售可轉股債券而繞過兌換限制。吾等亦注意到，可轉股債券之現有條款並無授予 貴公司權利，在可轉股債券持有人行使可轉股債券附帶兌換權而引致 貴公司未能遵守上市規則項下最低公眾持股量規定的情況下，拒絕任何兌換要求。

鑒於(i)兌換限制之原意是避免無意觸發收購守則第26.1條項下強制性收購建議，而並非妨礙可轉股債券之持有人行使可轉股債券附帶之兌換權；(ii)預期解除兌換限制對 貴公司之好處；(iii)提前贖回權將僅適用於 貴公司而非可轉股債券持有人，而 貴公司毋須就提前贖回可轉股債券而支付任何贖回溢價；(iv)修訂可轉股債券將授予 貴公司權利，在可轉股債券持有人行使可轉股債券附帶之兌換權而引致 貴公司未能遵守上市規則項下最低公眾持股量規定的情況下，拒絕任何兌換要求，吾等認為修訂可轉股債券為一般商業條款，屬公平合理，並符合 貴公司及其股東之整體利益。

推薦意見

在考慮上述因素及理由後，吾等認為(i)買賣協議及補充契據之條款就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)購回可轉股債券及修訂可轉股債券符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈批准買賣協議、補充契據及各自項下擬進行之交易之有關決議案，吾等亦建議獨立股東就此對有關決議案投贊成票。

此致

恒力商業地產(集團)有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
普頓資本有限公司
董事－企業融資
劉惠芳

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則之細節，旨在提供有關本集團之資料；董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事及本公司主要行政人員之權益披露

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任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部條文須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有之權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之權益或淡倉；或(c)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

(a) 於股份及相關股份之權益

| 董事姓名 | 身份及權益性質 | 所持 股份數目 | 所持相關 股份數目 | 擁有 當中權益之 股份總數 | 佔本公司 已發行股本 之概約百分比 |
|------------------|----------------|---------------|------------------------|------------------------|-------------------------|
| 陳先生 | 實益擁有人 | 14,894,000 | 6,802,395,209 (附註1) | 8,396,904,716 (附註2) | 360.54% |
| | 由受控法團持有 之權益 | 1,567,269,507 | - | | |
| | 配偶權益 | 12,346,000 | - | | |
| | | 1,594,509,507 | 6,802,395,209 | | |
| 陳冬雪女士 (「陳女士」) | 實益擁有人 | 43,774,000 | - | 43,774,000 | 1.88% |
| | | 1,638,283,507 | | | |

(b) 於債券之權益

| 董事姓名 | 身份及權益性質 | 所持債券之本金額 |
|------|---------|----------------------------|
| 陳先生 | 實益擁有人 | 2,272,000,000港元 (附註1及2) |

附註：

- (1) 陳先生因其持有可轉股債券而被視為於6,802,395,209股相關股份中擁有權益，詳情載於上文「於股份及相關股份之權益」分節。
- (2) 於最後實際可行日期，陳先生被視為於8,396,904,716股股份中擁有權益，其中(i) 14,894,000股股份由陳先生以實益擁有人身份持有；(ii) 6,802,395,209股相關股份由陳先生以可轉股債券之實益擁有人身份持有，詳情載於上文「於債券之權益」分節；(iii) 172,000,000股股份由Ever Good Luck Limited（於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由陳先生實益擁有）以信託方式代其持有；(iv) 1,395,269,507股股份由Ever Good Luck Limited實益擁有；及(v) 12,346,000股股份由其配偶陳双妮女士以實益擁有人身份持有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有任何權益或淡倉。

3. 主要股東之權益披露

於最後實際可行日期，據董事及本公司主要行政人員所知，以下人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況可於本集團任何成員公司之股東大會上附有投票權利之任何股本類別面值10%或以上之權益或淡倉：

| 股東名稱 | 身份及權益性質 | 所持股份數目 | 佔本公司 已發行股本 之概約百分比 |
|---------------------------|----------------|---------------|-------------------------|
| Ever Good Luck Limited | 實益擁有人 (附註1) | 1,395,269,507 | 59.91% |
| Glories Structure Limited | 實益擁有人 (附註2) | 170,000,000 | 7.30% |

附註：

- (1) Ever Good Luck Limited為一家於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由陳先生最終持有。Ever Good Luck Limited於本公司持有之權益與陳先生所持之權益重疊，詳情載於上文「董事及本公司主要行政人員之權益披露」一節。
- (2) Glories Structure Limited為一家於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由吳輝順先生最終持有。

除上文披露者外，據董事所知，概無其他人士於股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況可於本集團任何成員公司之股東大會上附有投票權利之任何股本類別面值10%或以上之權益或淡倉。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事或候任董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何不會於一年內屆滿或不可於一年內毋須支付任何賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

5. 董事於本集團資產或本集團之重大合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事自二零一零年十二月三十一日（即本集團編製最近期公佈之經審核財務報表之日期）起於本集團之任何成員公司所買賣或租賃或本集團之任何成員公司擬買賣或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，陳先生欠負本公司合共約355,700,000港元之款項，償還日期為二零一一年十二月三十一日。此外，陳先生或由陳先生控制之公司與本公司訂立HL貸款協議，內容有關合共約365,000,000港元之HL貸款，詳情載列於董事會函件內。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，並無存在任何董事直接或間接擁有重大權益而對本集團業務而言屬重大之合約或安排。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事及彼等各自之聯繫人士概無於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益（倘彼等為本公司控股股東，則須根據上市規則第8.10條予以披露）。

7. 專家資格及同意書

以下為本通函內載有其意見或建議之專家之資格：

| 名稱 | 資格 |
|------|--|
| 普頓資本 | 一間根據證券及期貨條例可進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團 |

普頓資本已就本通函之刊發發出其同意書，同意按照本通函所載之形式及文義轉載其函件及／或引述其名稱或意見，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，普頓資本概無於本集團任何成員公司之股本中擁有任何實益權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之任何權利（不論可依法強制執行與否）。

於最後實際可行日期，自二零一零年十二月三十一日（即本集團編製最近期公佈之經審核財務報表之日期）以來，普頓資本於本集團之任何成員公司所買賣或租賃或本集團之任何成員公司擬買賣或租賃之任何資產中概無直接或間接擁有任何權益。

8. 重大合約

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一零年十二月三十一日（即本集團編製最近期公佈之經審核財務報表之日期）以來本集團之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

9. 一般資料

本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

10. 備查文件

以下文件之副本由本通函刊發日期起至股東特別大會舉行日期（包括該日）期間之營業時間在本公司之總辦事處及主要營業地點（地址為香港金鐘道89號力寶中心第2座34樓3401室）可供查閱：

- (a) 買賣協議；及
- (b) 補充契據。



恒力商業地產(集團)有限公司
HENGLI COMMERCIAL PROPERTIES (GROUP) LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：169)

茲通告恒力商業地產(集團)有限公司(「本公司」)謹訂於二零一一年十二月三十日(星期五)上午十一時假座香港金鐘道89號力寶中心第2座34樓3401室舉行股東特別大會(「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

- (1) 「動議確認、追認及批准買賣協議(其註有「A」字樣之副本已提呈本大會並由股東特別大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行之交易，並授權本公司董事會採取彼等認為對執行買賣協議及其項下擬進行之交易及使之生效而言屬必要或可取之一切行動。」
- (2) 「動議確認、追認及批准第一份補充契據及第二份補充契據(其分別註有「B」及「C」字樣之副本已提呈本大會並由股東特別大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行之交易，並授權本公司董事會採取彼等認為對執行補充契據及其項下擬進行之交易及使之生效而言屬必要或可取之一切行動。」

就上述決議案而言，「買賣協議」、「第一份補充契據」、「第二份補充契據」及「補充契據」與二零一一年十二月十三日致本公司股東之通函所界定者具有相同涵義。

承董事會命
恒力商業地產(集團)有限公司
主席
陳長偉

香港，二零一一年十二月十三日

總辦事處及香港主要營業地點：
香港金鐘道89號
力寶中心第2座
34樓3401室

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之股東均可委任他人作為其受委代表代其出席大會及代其投票。持有兩股或以上本公司股份之股東可委任多於一位受委代表。受委代表毋須為本公司股東。
2. 如屬聯名持有人，聯名持有人中任何一位持有人均可親自或委派代表於股東特別大會上投票，惟倘該等聯名持有人中有超過一位持有人出席股東特別大會，則本公司僅接納在股東名冊內排名最前者之投票（不論其為親自或委派代表投票），而其他聯名持有人再無權投票，排名先後乃依照本公司股東名冊內就有關聯名持有權之排名次序而定。
3. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）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標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
4. 為確定股東出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將於二零一一年十二月二十八日起至二零一一年十二月三十日（包括首尾兩天在內）暫停辦理股東登記，期間將不會辦理任何本公司股份過戶登記手續。為有權出席股東特別大會並於會上投票，務請確保將所有過戶文件連同有關股票最遲於二零一一年十二月二十三日（星期五）下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
5. 務請本公司股東細閱日期為二零一一年十二月十三日寄發予本公司股東之通函，當中載有有關於本通告所述將提呈之決議案之資料。
6. 將於股東特別大會上提呈之決議案將以投票方式表決。

於本通告日期，董事會包括四名執行董事陳長偉先生、陳冬雪女士、陳志宏先生及吳瑋瀾女士；以及三名獨立非執行董事林文鋒女士、馬詠龍先生及葉景強先生。