

---

**此乃要件 請即處理**

---

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、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全部名下之鴻隆控股有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

---



**鴻隆控股**  
**HONG LONG**  
Holdings

**鴻隆控股有限公司**  
**Hong Long Holdings Limited**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：1383)

**主要交易**  
**出售華佳發展有限公司**  
**100% 股權**

鴻隆控股有限公司之財務顧問



**粵海證券有限公司**  
GUANGDONG SECURITIES LIMITED

---

本公司董事會之函件載於本通函第5至14頁。

本公司謹訂於二零一二年二月二十四日（星期五）下午四時正假座香港灣仔皇后大道東183號合和中心2203室會議室舉行股東特別大會或其任何續會，大會通告載於本通函第41至42頁。股東特別大會上使用之代表委任表格亦隨函奉附。閣下不論能否親身出席該大會，務請盡早將隨附的代表委任表格填妥交回，惟無論如何須於本公司股東特別大會舉行前四十八小時送達本公司之香港股份登記及過戶分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席本公司股東特別大會，並於會上投票。

二零一二年二月八日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	15
附錄二 — 物業估值報告 .....	17
附錄三 — 一般資料 .....	34
股東特別大會通告 .....	41

---

## 釋 義

---

於本通函內，除非文義另有所指，下列詞語具下列涵義：

「該等公佈」	指	本公司日期為二零一一年八月一日及二零一一年十二月三十日有關華佳出售事項之公佈
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門經營一般銀行業務的日子(星期六、星期日或香港於正午十二時仍然懸掛8號或以上颱風訊號或黑色暴雨警告訊號之日子除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	鴻隆控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義，而「關連」一詞亦應按此詮釋
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准華佳協議(經補充協議補充)及據此擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「鴻隆地產」	指	鴻隆地產集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，並由本公司全資擁有

---

## 釋 義

---

「鴻隆地產貸款」	指	鴻隆地產結欠華夏銀行深圳支行的貸款，以興寧市鴻隆持有的物業作為部分抵押
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方及彼等的最終實益擁有人
「最後實際可行日期」	指	二零一二年二月六日，即刊印本通函前為確定本通函內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
「最後終止日期」	指	二零一二年六月三十日或華佳協議訂約方可能書面同意的較後日期
「華佳」	指	華佳發展有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由本公司全資擁有
「華佳協議」	指	本公司與寧江於二零一一年八月一日就華佳出售事項訂立的有條件股權轉讓協議
「華佳完成」	指	完成華佳出售事項
「華佳代價」	指	寧江根據華佳協議（經補充協議補充）就華佳出售事項應付予本公司的代價294,840,000港元
「華佳出售事項」	指	本公司根據華佳協議（經補充協議補充）向寧江出售華佳權益及銷售貸款
「華佳集團」	指	華佳及興寧市鴻隆
「華佳權益」	指	於華佳的100%股權

---

## 釋 義

---

「寧江」	指	寧江控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為華佳協議項下華佳權益及銷售貸款之買方
「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）
「餘下集團」	指	緊接華佳完成後之本公司及其附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「銷售貸款」	指	華佳集團結欠本集團的貸款
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「補充協議」	指	本公司（作為賣方）與寧江（作為買方）於二零一一年十二月三十日訂立之補充協議，以修訂華佳協議之若干條款
「收購守則」	指	香港證券及期貨事務監察委員會公司收購、合併及股份購回守則
「興寧市鴻隆」	指	興寧市鴻隆房地產實業有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，並由華佳全資擁有
「%」	指	百分比。

---

## 釋 義

---

就本通函而言，所有以人民幣列值的款項已採用人民幣1.00元兌1.20港元的匯率換算為港元（僅供參考），惟並不代表任何人民幣或港元款項可以或應已於相關日期按上述匯率或任何其他匯率換算。

倘本通函英文版所述中國實體之中文名稱與英文名稱不符，概以中文名稱為準。

本通函的中英文本倘有歧義，概以英文本為準。

\* 僅供識別



鴻隆控股  
**HONG LONG**  
Holdings

鴻隆控股有限公司  
**Hong Long Holdings Limited**  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：1383)

執行董事：

周焯華先生(主席)

曾雲樞先生

李志成先生

楊素梅女士

鄭美程女士

楊素麗女士

梁銘浩先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

George Town

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

李珺博士

張毅林先生

張國裕先生

總辦事處及於香港之主要

營業地點：

香港

干諾道中168-200號

信德中心招商局大廈

21樓2108室

敬啟者：

主要交易  
出售華佳發展有限公司  
100% 股權

緒言

謹此提述有關華佳出售事項之該等公佈。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)華佳出售事項之進一步詳情及於會上提呈決議案以考慮及酌情批准華佳協議(經補充協議補充)及據此擬進行交易之股東特別大會通告。

### 華佳協議及補充協議

於二零一一年八月一日(交易時段後)，本公司(作為賣方)與寧江(作為買方)訂立華佳協議，據此，寧江有條件同意收購，而本公司有條件同意以華佳代價323,170,000港元出售華佳權益及銷售貸款。

根據華佳協議，最後終止日期為二零一一年十二月三十一日。由於編製本通函需要額外時間，本公司及寧江預期華佳出售事項不會於二零一一年十二月三十一日或之前完成，且自華佳協議日期起至華佳完成日期止，預期中國物業價格可能會有下降。因此，於二零一一年十二月三十日(交易時段後)，本公司(作為賣方)與寧江(作為買方)進一步訂立補充協議，以修訂華佳協議之若干條款。

根據補充協議，華佳代價由323,170,000港元調整至294,840,000港元，下調28,330,000港元。

華佳協議(經補充協議補充)的主要條款載列如下：

日期：

二零一一年八月一日(於二零一一年十二月三十日經補充)

訂約方：

買方

寧江

寧江為一間投資控股公司。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，寧江、其最終實益擁有人及其聯繫人(i)為獨立第三方；及(ii)並非與任何主要股東一致行動之人士(定義見收購守則)。

此外，就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)寧江及其聯繫人於華佳協議日期並無持有任何股份或本公司其它可換股證券；及(ii)本公司與寧江及／或其聯繫人過往並無進行任何交易或有任何業務關係，致使須根據上市規則第14.22條合併計算。

---

## 董事會函件

---

賣方

本公司

將予出售的資產：

根據華佳協議(經補充協議補充)，寧江有條件同意收購而本公司有條件同意以華佳代價出售華佳權益及銷售貸款。華佳權益指華佳的全部股權。華佳集團主要於中國廣東省興寧市從事住宅物業開發及銷售。

華佳代價：

華佳代價將為294,840,000港元(可予調整)。於全部華佳代價中，人民幣70,000,000元(相當於約84,000,000港元)將用以結算部分鴻隆地產貸款，從而撤銷由興寧市鴻隆持有之物業抵押。

華佳代價乃本公司與寧江經參考(i)華佳集團於二零一一年六月三十日未經審核綜合負債淨值約人民幣11,250,000元(相當於約13,500,000港元)；(ii)銷售貸款約人民幣265,820,000元(相當於約318,980,000港元)；及(iii)自華佳協議日期起至華佳完成日期止，預期中國物業價格有所下降後公平磋商釐定。該預期乃基於生效之中國政府宏觀經濟政策及中國房地產市場價格(自穩定狀態變為下降)趨勢。

根據華佳協議(經補充協議補充)，華佳代價須按以下步驟分兩期以現金支付：

- (i) 須於簽訂華佳協議之日起三個營業日內支付按金30,000,000港元(「按金」)；  
及
- (ii) 須於華佳完成時支付餘額264,840,000港元。

倘寧江未能根據華佳協議(經補充協議補充)支付餘額，寧江則須每日向本公司支付相當於華佳代價餘額之0.05%之罰款。該罰款將從寧江支付的按金中扣除。倘寧江未能於華佳完成之日起計十五日內支付餘額，本公司有權終止華佳協議(經補充協議補充)並沒收按金，而無須發出任何通知。

---

## 董事會函件

---

根據華佳協議(經補充協議補充)，本公司保證，於華佳協議簽訂前，所有興寧市鴻隆的負債已經全部向寧江披露。倘有任何未經披露的負債(「未披露負債」)，(i) 本公司將需於華佳代價中扣除未披露負債的確切數額以就未披露負債賠償寧江；或(ii) 寧江於清算未披露負債後，有權要求本公司還款。於最後實際可行日期，除於簽訂華佳協議前向寧江所披露者外，華佳集團並無負債。

董事認為華佳代價屬公平合理。

### 先決條件：

華佳協議(經補充協議補充)之完成須待本公司及華佳達成或獲豁免(視情況而定)以下條件後，方可作實：

- (i) 根據上市規則及所有其他適用法律及法規的規定於股東特別大會上通過普通決議案以批准華佳協議(經補充協議補充)及據此擬進行之交易；
- (ii) 由華佳董事會通過一項決議案以批准轉讓華佳權益；
- (iii) 本公司已經完成或獲得所有與轉讓華佳權益有關的必要內部程序、同意及批文；
- (iv) 於簽訂華佳協議當日或之前，寧江已完成或獲得所有與轉讓華佳權益有關的必要內部程序、同意及批文；及
- (v) 自簽訂華佳協議當日起計十四個營業日內由寧江完成對華佳集團的盡職調查，且該等盡職調查的結果對寧江而言屬滿意。

本公司與寧江均承諾將盡合理努力促使達成上文所載的條件。寧江可隨時以書面形式豁免任何條件(上述第(i)項條件除外)。倘該等條件於最後終止日期或之前並未達到或並未獲寧江豁免，華佳協議(經補充協議補充)將失效且並無進一步效力。儘管如此，本公司將根據華佳協議(經補充協議補充)於最後終止日期當日起計七個營業日內退還按金及寧江支付的所有其他款項予寧江。除任何先前之違反外，華佳協議之訂約方彼此之間並無任何索償及責任。

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，除上述第(iv)及(v)項條件外，概無上述條件獲達成或獲寧江豁免。

### 財務截數日：

根據華佳協議(經補充協議補充)，華佳出售事項之財務截數日為二零一一年六月三十日。

### 完成：

華佳完成須待上文所載之華佳協議(經補充協議補充)的先決條件獲達成或獲豁免(視情況而定)之日起計七個營業日內，方告作實。

### 有關華佳集團的資料

下圖列示於最後實際可行日期華佳集團的股權架構：



#### 華佳

華佳為一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，並由本公司全資擁有。於最後實際可行日期，華佳持有興寧市鴻隆100%股權。

#### 興寧市鴻隆

興寧市鴻隆為於中國註冊成立的有限公司。興寧市鴻隆主要於中國廣東省興寧市從事開發及銷售住宅物業。於最後實際可行日期，興寧市鴻隆持有位於中國廣東省興寧市名為寧江新城的一個物業項目，根據最終建築規劃，其總建築面積約469,000平方米。寧江新城為一個住宅與商業綜合樓宇項目，分兩期開發。項目第1期包括9幢住宅樓宇及零售商舖，總建築面積約95,000平方米，其中共約39,000平方米已於二零零九年及二零一零年出售。於截至二零一一年十二月三十一日止年度，興寧市鴻隆並未交付寧江新城之任何物業。第1期剩餘建築面積已竣工，計劃於二零一二年三月左右交付。興寧市鴻隆有權出售寧江新城一期。然而，第一期剩餘面積的房屋所有權證尚未獲得，且客戶於出售時直接應用房屋所有權證乃普遍慣例。由

於根據華佳出售事項將予出售之資產為華佳權益及銷售貸款，而非直接轉讓寧江新城，故興寧市鴻隆無需就華佳出售事項申請房屋所有權證，且華佳出售事項亦不會因無房屋所有權證而受到影響。第2期總建築面積約為374,000平方米。寧江新城第2期的總建築面積及容積率並未超過土地使用權出讓合同規定的總建築面積及最大容積率，因此興寧市鴻隆無需於華佳完成前依法更改容積率。首批八座住宅樓及零售商舖（總建築面積約為140,000平方米）的建設已於二零一一年七月開始施工，且預計將於二零一二年六月竣工。預計第2期整體建築工程將於二零一七年三月竣工。於最後實際可行日期，相關中國法規就寧江新城第2期的建設所要求之許可尚未獲得。鑒於第2期建設工程於尚未獲得相關中國法規所要求之許可的情況下開始，故興寧市鴻隆可能須繳納罰金及受到各種行政處罰如於特定時限內作出補救、暫停工程、罰款、於特定時限內拆遷及沒收資產及非法收入（「該等處罰」）。根據相關中國法規，該罰金費用可能包括(i)數額相當於建築成本5%至10%之罰金費用；及(ii)相關中國法規並未指明數額／釐定該等罰金費用之公式或基準之其他罰金費用。鑒於上文所述及寧江新城第2期建築成本於本階段未能予以確定，故罰金費用無法估計。倘要求進行該等處罰，興寧市鴻隆將負責承擔相關費用（即於華佳完成後，該等潛在處罰將不會由本公司負責承擔相關費用）。於最後實際可行日期，概無任何進行該等處罰的要求被提出。前述潛在處罰不會影響華佳完成。

根據土地使用權出讓合同，寧江新城第2期土地的開工日期為二零一零年四月二十八日及二零一零年十二月十六日。由於寧江新城第2期於二零一一年七月開工，故違反土地使用權出讓合同所訂明的開工條款，但符合閒置土地的相關條文。就此而言，興寧市鴻隆面臨支付違約款項（數額為國有土地使用權土地出讓金總額的千分之一）的風險及支付閒置費用（倘相關政府機構發出閒置土地通知，該數額為國有土地使用權土地出讓金總額的20%）的風險。預期間置費用及罰金總額約為人民幣16,786,000元（相當於約20,143,200港元），且倘閒置土地通知發出，興寧市鴻隆將承擔相關費用（即於華佳完成後，該等潛在罰金費用將不會由本公司負責承擔）。然而，於最後實際可行日期，該等閒置土地通知尚未發出。

第1期1座至5座未售單位、第1期地庫停車位及架空層為抵押品，須於出售時獲得承押人的同意。本公司無需就完成華佳出售事項免除抵押品，乃由於所抵押的物業用作為興寧市鴻隆貸款的抵押品，且借款人並無改變。寧江新城第2期之土地已獲利用為鴻隆地產貸款之抵押。根據華佳協議（經補充協議補充），於全部華佳代價

## 董事會函件

中，人民幣70,000,000元(相當於約84,000,000港元)將用以結算部分鴻隆地產貸款，從而解除由興寧市鴻隆持有之物業抵押。

### 有關華佳集團的財務資料

以下所載為根據香港財務報告準則編製的華佳集團截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一一年六月三十日止六個月的未經審核財務資料概要：

全面收益表	截至二零零九年	截至二零一零年	截至二零一一年
	十二月三十一日	十二月三十一日	六月三十日
	止年度	止年度	止六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營業額	51,711	56,235	3
除稅前虧損淨額	(233)	(4,354)	(3,759)
除稅後虧損淨額	(202)	(5,450)	(3,759)

  

財務狀況表	於二零零九年	於二零一零年	於二零一一年
	十二月三十一日	十二月三十一日	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產總值	349,399	388,898	451,776
負債總額	(351,445)	(396,394)	(463,030)
負債淨額	(2,046)	(7,496)	(11,254)

華佳集團於截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一一年六月三十日止六個月確認之除稅前及除稅後虧損淨額，乃由於於截至二零零九年十二月三十一日止年度、截至二零一零年十二月三十一日止年度及截至二零一一年六月三十日止六個月，華佳集團分別引致開支約人民幣3,347,000元、人民幣6,895,000元及人民幣3,898,000元，以將興寧市鴻隆及寧江新城推向市場。

### 進行華佳出售事項的背景及理由

本集團主要於中國廣東省、安徽省及遼寧省從事中高檔住宅及商業物業開發以及商業物業租賃業務。

經評估本集團內部資源和現有開發機遇以及中國政府現行規管及政策後，董事會認為，相對其他本集團現有的物業開發項目，寧江新城之開發將需要更多的資本

---

## 董事會函件

---

投入。此外，華佳出售事項所得款項將為本集團帶來即時的現金流入，這將改善本集團的營運資金狀況，因此，當日後有潛在的投資機會出現時，本集團將能更好地捕捉。

於最後實際可行日期，本公司無意更改其主要業務。

董事認為，華佳協議(經補充協議補充)條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

### 所得款項用途

華佳出售事項所得款項淨額估計約294,040,000港元。本公司擬將華佳出售事項所得款項淨額(不包括用以結算部分鴻隆地產貸款之款項)用作本集團營運資金及/或用作機會投資(倘日後有合適機會出現)。

### 華佳出售事項對本集團資產及負債以及盈利之影響

華佳完成後，華佳集團各成員公司將不再為本公司的附屬公司，而華佳集團的業績在華佳完成後亦不再於餘下集團賬目內綜合入賬。

### 對資產/負債之影響

預期華佳出售事項完成後，本集團之資產總值將下降約人民幣206,680,000元(相當於約248,016,000港元)，乃參照(i)華佳集團於二零一一年六月三十日之資產總值約人民幣451,776,000元(相當於約542,131,000港元)；(ii)集團內流動賬目餘額約人民幣62,000元(相當於約74,400港元)(已於本集團內消除)；及(iii)華佳出售事項所得款項淨額約294,040,000港元(相當於約人民幣245,033,000元)而予以計算，而本集團之負債總額將下降約人民幣197,152,000元(相當於約236,582,000港元)，乃參照(i)華佳集團於二零一一年六月三十日之負債總額約人民幣463,030,000元(相當於約555,636,000港元)；及(ii)集團內流動賬目餘額約人民幣265,878,000元(相當於約319,054,000港元)而予以計算。

### 對盈利之影響

於華佳完成後，本公司預期將於綜合收益表中錄得出售附屬公司虧損約人民幣9,530,000元(相當於約11,440,000港元)(待審核及本公司之核數師審閱)，乃參照(i)於二零一一年六月三十日之華佳集團未經審核綜合負債淨值約人民幣11,250,000

---

## 董事會函件

---

元(相當於約13,500,000港元)；(ii)銷售貸款約人民幣265,820,000元(相當於約318,980,000港元)；及(iii)華佳出售事項估計所得款項淨額約294,040,000港元(相當於約人民幣245,030,000元)計算。此外，於華佳完成後，華佳集團各成員公司將不再為本公司的附屬公司，而華佳集團的業績將不再於本集團賬目內綜合入賬。根據華佳協議(經補充協議補充)，寧江亦將有權享有興寧市鴻隆所有未分派溢利及華佳權益隨附的其他權利及利益。

謹請注意，上述估計僅作說明用途，並不旨在代表華佳完成後餘下集團之財務狀況。

### 餘下集團財務及業務前景

本集團主要在中國廣東省、安徽省及遼寧省從事中高檔住宅及商業物業發展以及商業物業租賃。

完成後，本集團將繼續經營其主要業務，在中國從事中高檔住宅及商業物業發展以及商業物業租賃。

本集團的多項物業發展項目遍佈中國多個城市，如廣東省、安徽省及遼寧省。除華佳出售事項外，本集團建議出售其於遼寧省的項目(誠如本公司於二零一二年一月六日宣佈)，以集中資金開發個別項目。剩餘物業發展項目現正或將會逐步推出發售，預計將為本集團帶來現金流入。本集團相信，就長遠資本收益及物業銷售而言，該等項目於未來均會帶來可觀回報。鑒於中國經濟及房地產前景，本集團將繼續於中國物色機會收購優質物業發展項目或增購土地儲備。

### 上市規則涵義

由於有關華佳出售事項的相關百分比率(定義見上市規則)超過25%但不足75%，根據上市規則第14章，華佳出售事項構成本公司之主要交易，因而須遵守上市規則第14章項下的申報、公佈、通函及股東批准的規定。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於華佳協議(經補充協議補充)中擁有重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上就批准華佳協議

---

## 董事會函件

---

(經補充協議補充)及據此擬進行交易之決議案放棄投票。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一二年二月二十四日(星期五)下午四時正假座香港灣仔皇后大道東183號合和中心2203室會議室舉行股東特別大會或其任何續會，大會通告載於本通函第41至42頁。

隨函奉附股東特別大會上使用之代表委任表格。倘閣下不能親身出席股東特別大會，務請盡早將代表委任表格填妥交回，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)舉行前四十八小時送達本公司之香港股份登記及過戶分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票。

### 推薦意見

儘管出售事項會招致虧損，經計及華佳出售事項將令本集團變現其於華佳之投資，獲得直接現金流，提高本集團的資金流動性，董事會認為，華佳協議(經補充協議補充)及據此擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且將於股東特別大會上提呈之決議案符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的所有決議案。

### 其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
鴻隆控股有限公司  
主席  
周焯華  
謹啟

二零一二年二月八日

## A. 債務聲明

### 借貸

本集團的借貸主要由本集團用作營運資金。於二零一一年十二月三十一日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期),本集團尚未償還的借貸總額約人民幣1,439,000,000元,分別包括人民幣1,284,000,000元、12,000,000美元及95,000,000港元的借貸。本集團擁有有抵押或有擔保借貸約人民幣1,360,000,000元及擁有無抵押及無擔保借貸約人民幣79,000,000元。

有抵押借貸由若干投資物業及在建物業(由萊坊測計師行有限公司於二零一一年六月三十日估值分別為人民幣1,496,000,000元及人民幣936,000,000元)作抵押。該等銀行融資的年利率介乎5.76%至7.98%。於二零一一年十二月三十一日,尚未動用融資為人民幣73,000,000元。由二零一一年十二月三十一日起至最後實際可行日期為止,本集團的債務並無任何重大不利變動。

### 或然負債

於二零一一年十二月三十一日營業結束時,本集團或然負債總額為人民幣1,551,000,000元,包括就本集團物業買方獲授按揭融資提供予銀行的擔保之最高金額人民幣170,000,000元、就若干已出售附屬公司獲提供貸款融資提供予若干銀行的擔保人民幣1,221,000,000元、就一名租戶獲提供貸款融資提供予一間銀行的擔保人民幣95,000,000元、就一名業務聯系人獲授貸款融資提供予一間銀行的擔保人民幣50,000,000元及對本集團提起的多項申索人民幣15,000,000元。

### 免責聲明

除上文所披露者外,且不計及集團內公司間之負債,本集團於二零一一年十二月三十一日營業時間結束時,並無任何尚未償還之已發行及發行在外或同意將予發行的借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(不包括一般貿易票據)或承兌信貸、債券、抵押、質押、融資租約或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

**B. 營運資金報表**

董事經審慎查詢後認為，於華佳完成後，經考慮本集團之可用財務資源，包括內部產生之資金、可用銀行及其他融資以及華佳出售事項估計所得款項淨額約294,040,000港元（經扣除所有相關費用及開支），在無不可預見之情況下，本集團擁有充裕營運資金滿足自本通函日期起計至少未來十二個月之現有資金需要。



香港灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心4樓

電話 +852 2840 1177  
傳真 +852 2840 0600  
[www.knightfrank.com.hk](http://www.knightfrank.com.hk)

敬啟者：

### 中華人民共和國廣東省梅州市興寧市興南大道福興黃畿三十九號區寧江新城 多個物業部分的估值

吾等謹遵照閣下的指示對鴻隆控股有限公司(下文稱為「貴公司」)及／或其附屬公司(以下稱為「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)所持有的物業權益進行估值。吾等確認曾視察該等物業，作出相關諮詢，並蒐集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一一年十二月三十一日市值的意見。

### 估值基準

吾等的估值，乃吾等對物業市場價值的意見，所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「在知情、審慎及沒有強迫的情況下，物業經充分市場推廣後，自願買方與自願賣方於估值日期達成公平交易時物業的估計金額。」

市值乃賣方可合理獲得的最佳價格，亦為買方可合理獲得的最有利價格。該估計明確排除因為特殊條款或情況，如非一般融資、售後租回安排、任何與銷售有關聯人士所給予的特殊回報或折讓，或特殊價值的任何因素等，而被誇大或縮減的估

計價格。評估該物業的市值時並不包括銷售或購買費用，且不能因任何有關稅項而有所扣減。

## 估值方法

於估值過程中，吾等採納直接比較估值法，參考市場可資比較交易，對由 貴集團於中國持作出售的第一類第1號物業進行估值，並假設物業權益可於交吉的情況下出售。

對 貴集團於中國持作開發中第二類第2號及持作未來開發的第三類第3號物業進行估值時，吾等已根據有關物業將根據向吾等提供的 貴集團最新發展建議發展及完成的基準就各項該等物業權益進行估值。吾等亦已假設，有關建議已獲批准。於達成吾等的估值意見時，吾等採納直接比較估值法，參考市場可資比較的銷售憑證，以及經考慮已支出建設成本及將動用以完成發展工程的建設成本，並以此反映已完成發展項目的質素後對物業權益進行估值。

## 產權文件及產權負擔

吾等已獲提供有關物業的所有權文件的副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以確定所有權或任何可能未有於吾等獲提供的副本顯示的修訂。吾等就有關物業的業權及其他法律事宜依賴 貴集團及其中國法律顧問廣東東方星聯律師事務所向吾等提供的資料。

吾等的估值並無考慮該等物業所欠負的任何抵押、按揭或債項，以及在出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業並無附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

## 資料來源

吾等頗大程度上依賴 貴集團提供的資料。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或其中國法律顧問所提供對估值而言屬重要之資料之真實性及準確性。吾等已接納 貴集團就如規劃審批或法定通告、地役權、年期、所有權、樓宇竣工日期、佔用詳情、發展建議、建設成本、建築及地盤面積及所有其他相關事項向吾等提供的意見。於本估值報告所載之尺寸、測量及面積乃基於吾等取得的文件的副本所載的資料，因此僅為概約數據。吾等概無進行實地計量以核實物業的地盤及樓面面積的真確性，且吾等已假設向吾等提供的文件所示的地盤及樓面面積為真確。 貴集團亦告知吾等，於所提供的資料中概無遺漏任何重大事實。

## 視察及結構狀況

吾等曾視察有關物業。然而，吾等並無進行任何實地視察，以確定地面狀況及公共設施等是否適合作任何未來開發。吾等的估值乃假設該等方面均令人滿意。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在進行視察時，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無對任何公共設施進行測試。

## 備註

吾等於編製估值報告過程中，已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引相關條文及香港測量師學會刊發的「香港測量師學會物業估值標準(二零零五年第一版)」所載的規定。

## 貨幣

除非另有所指，否則於吾等的估值中所載的所有貨幣金額均為人民幣。

隨函附奉吾等的估值概要及估值報告。

此 致

中國  
廣東省深圳市  
羅湖區  
和平路  
鴻隆世紀廣場B座17樓  
鴻隆控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
萊坊測計師行有限公司  
執行董事  
梁偉明  
MRICS MHKIS RPS (GP)  
謹啟

二零一二年二月八日

附註：梁偉明MRICS MHKIS RPS(GP)自一九九九年於萊坊測計師行有限公司任職合資格估值師，於香港、澳門及亞太地區物業估值擁有十八年經驗，並於中華人民共和國物業估值擁有十六年經驗。

## 估值概要

物業	於二零一一年 十二月三十一日 在現況下的 市場價值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零一一年 十二月三十一日 貴集團應佔現況 下的市場價值 人民幣元
<b>第一類 – 貴集團於中國持有作出售的物業權益</b>			
1. 中國 廣東省 梅州市 興寧市 興南大道 福興黃畿三十九號區 寧江新城一期竣工樓宇 未售部分	13,300,000	100%	13,300,000
<b>第二類 – 貴集團於中國持有作開發的物業權益</b>			
2. 中國 廣東省 梅州市 興寧市 興南大道 福興黃畿三十九號區 寧江新城一期在建樓宇	141,600,000	100%	141,600,000
<b>第三類 – 貴集團於中國持有作未來開發的物業權益</b>			
3. 中國 廣東省 梅州市 興寧市 興南大道 福興黃畿三十九號區 寧江新城二期	197,000,000	100%	197,000,000
	總計：		
	<u>351,900,000</u>		<u>351,900,000</u>

## 估值報告

## 第一類 — 貴集團於中國持有作出售的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年十二月三十一日 在現況下的 市場價值
1. 中國 廣東省 梅州市 興寧市 興南大道 福興黃畿三十九號區 寧江新城一期 竣工樓宇 未售部分	<p>寧江新城(「該發展項目」)為住宅／商業綜合開發項目，計劃分兩期開發，總地盤面積約為225,734.85平方米(2,429,810平方呎)。</p> <p>該發展項目一期包括一幅總地盤面積約為38,826.85平方米(417,932平方呎)的土地，竣工後，規劃總建築面積約為95,377.28平方米(1,026,641平方呎)。</p> <p>該物業包括該發展項目一期1座及5座的未售住宅部分(總建築面積約為1,946.07平方米(20,947平方呎))，以及該發展項目一期2座及4座的未售零售部分(總建築面積約為1,441.49平方米(15,516平方呎))。該物業於二零零九年竣工。</p> <p>該物業已獲批土地使用權，期限於二零七四年九月十日及二十日屆滿，作住宅用途。</p>	<p>該物業目前空置待售。</p>	<p>人民幣 13,300,000元</p> <p>( 貴集團應佔 100% 權益： 人民幣 13,300,000元)</p>

## 附註：

- 根據二零零八年七月二十三日的營業執照第0558125號，興寧市鴻隆房地產實業有限公司註冊成立為一家外商獨資企業，註冊資本為人民幣230,000,000元，有效期由二零零七年九月二十八日至二零二七年九月二十七日，業務範圍包括商品房開發、出售及租賃以及物業管理。

2. 根據廣東省興寧市鴻源房地產開發有限公司(「甲方」)與鴻隆地產(深圳)有限公司(「乙方」)於二零零七年八月十八日簽訂的土地出讓合約，甲方同意向乙方出讓一幅土地(總地盤面積約為38,827平方米)的土地使用權。該合約載列(其中包括)以下主要條件：

- (i) 用途 : 綜合用途
- (ii) 土地使用權年期 : 50年
- (iii) 代價 : 人民幣27,178,900元
- (iv) 甲方責任 : 負責將土地用途更改為「商業/住宅用途」
- (v) 容積率 : 更改土地用途後不低於2.5

3. 根據興寧市人民政府二零零七年十二月二十六日發出的國有土地使用權證興府國用(2007)第05-3504號，該發展項目一期(總地盤面積約為38,826.85平方米)的土地使用權由興寧市鴻隆房地產實業有限公司持有，期限於二零七四年九月二十日屆滿，作住宅用途。

經 貴公司告知，十三幅土地已從第一期原有地盤中分拆出來，而十三幅土地的土地使用權均由興寧市鴻隆房地產實業有限公司持有。土地使用權證詳情載列如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	頒發日期	土地使用權到期日
興府國用(2009)第05-1831號	5,632	住宅	二零零九年七月二十四日	二零七四年九月二十日
興府國用(2009)第05-1832號	1,603	住宅	二零零九年七月二十七日	二零七四年九月十日
興府國用(2009)第05-1833號	351	住宅	二零零九年七月二十七日	二零七四年九月十日
興府國用(2009)第05-1834號	351	住宅	二零零九年七月二十七日	二零七四年九月十日
興府國用(2009)第05-1835號	1,005	住宅	二零零九年七月二十七日	二零七四年九月十日
興府國用(2009)第05-1836號	801	住宅	二零零九年七月二十七日	二零七四年九月十日
興府國用(2009)第05-1837號	1,153	住宅	二零零九年七月二十七日	二零七四年九月十日
興府國用(2009)第05-1838號	1,279	住宅	二零零九年七月二十七日	二零七四年九月十日
興府國用(2009)第05-1840號	351	住宅	二零零九年七月二十七日	二零七四年九月十日
興府國用(2009)第05-1841號	811	住宅	二零零九年七月二十七日	二零七四年九月十日
興府國用(2009)第05-1843號	1,189	住宅	二零零九年七月二十七日	二零七四年九月十日
興府國用(2009)第05-1844號	351	住宅	二零零九年七月二十七日	二零七四年九月十日
興府國用(2010)第05-0667號	949	住宅	二零一零年一月二十六日	二零七四年九月十日

經 貴公司告知，於土地使用權證興府國用(2007)第05-3504號登記之原有地盤餘下部分因此約23,001平方米並由興寧市鴻隆房地產實業有限公司持有。

4. 根據二零零八年三月十九日的建設用地規劃許可證地字第2008(01)號，該發展項目一期(地盤面積為38,827平方米)獲准開發。
5. 根據二零零八年一月三十一日的建設工程規劃許可證建字第08規006號，該發展項目一期(總建築面積為100,748平方米)獲准建設。
6. 根據二零零八年五月十二日的建設工程施工許可證第441425200508120201號，該發展項目一期部分(總建築面積為3,713平方米)建設工程獲准施工。
7. 根據二零零八年六月二十六日的建設工程施工許可證第441425200806260201號，該發展項目一期部分(總建築面積為20,026平方米)建設工程獲准施工。
8. 根據興寧市建設局於二零零九年四月一日頒發的建設工程規劃竣工驗收合格證第09建039號，該發展項目第一期三座(總建築面積為3,713平方米)的建設工程已竣工。
9. 根據興寧市建設局於二零零九年十二月十一日頒發的兩個建設工程規劃竣工驗收合格證第09建236號及第09建237號，該發展項目第一期一座和二座(總建築面積為18,833平方米)的建設工程已竣工。
10. 根據興寧市建設局於二零零九年十二月十日頒發的建設工程規劃竣工驗收合格證第09建238號，該發展項目第一期四座和五座(總建築面積為22,093平方米)的建設工程已竣工。
11. 根據二零零八年八月十三日的商品房預售許可證第08007號，該發展項目一期的20個住宅單位及6個商業單位獲准預售，總建築面積分別約為2,694.04平方米及1,018.96平方米。
12. 根據二零零八年十二月十六日的商品房預售許可證第08009號，該發展項目一期的120個住宅單位及10個商業單位獲准預售，總建築面積分別約為10,383.75平方米及1,173.3平方米。
13. 根據二零零九年四月二十三日的商品房預售許可證第09007號，該發展項目一期的96個住宅單位及11個商業單位獲准預售，總建築面積分別約為16,927平方米及1,023平方米。
14. 吾等已獲取 貴集團中國法律顧問的意見書，該意見書載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 土地使用權證興府國用(2007)第05-3504號合法有效及土地使用權的土地歸屬於興寧市鴻隆房地產實業有限公司。上述土地已在分拆為十三幅土地並獲取相關土地使用權證。興寧市鴻隆房地產實業有限公司已合法收購前述土地，並可依法佔有、使用、轉讓、出租、抵押或按其他合法方式處置。於抵押期間，按其他合法方式轉讓、出租或處置土地使用權須獲得承押人的事先同意。十三幅土地在分拆後，餘下部分(如有)土

地使用權仍屬於興府國用(2007)第05-3504號，並由興寧市鴻隆房地產實業有限公司持有。

- (ii) 根據現有資料，興寧市鴻隆房地產實業有限公司擁有於興府國用(2007)第05-3504號註冊之土地，並獲取批准建設寧江市第一期的必要手續。因此，興寧市鴻隆房地產實業有限公司擁有寧江市第一期竣工樓宇及在建樓宇的房屋擁有權及潛在房屋擁有權，及興寧市鴻隆房地產實業有限公司為該土地上樓宇的合法及唯一擁有人。然而，擁有權的確立須由房屋擁有權證確認或由相關房屋管理局頒發擁有權確認證\*。倘興寧市鴻隆房地產實業有限公司已合法獲得於該土地上興建之樓宇的房屋所有權證，興寧市鴻隆房地產實業有限公司持有於該等房屋所有權證所登記樓宇的房屋所有權，並可依法佔有、使用、轉讓、出租、抵押或按其他合法方式處置。於抵押期間，按其他合法方式轉讓、出租或處置房屋所有權及各自之土地使用權須事先獲得承押人的同意或符合抵押合同的法定條款。

\* 作為對法律意見之回應，本集團已告知於估值日期，興寧市鴻隆房地產實業有限公司尚未獲得於該土地上興建之樓宇的房屋所有權證。

- (iii) 概無任何有關興寧市鴻隆房地產實業有限公司持有土地的業權糾紛，亦無獲法庭查封凍結。因此，銷售該等股權概無任何重大阻礙或影響。
- (iv) 根據興寧市鴻隆房地產實業有限公司與中國建設銀行(深圳分行)日期為二零一零年一月十三日訂立之抵押合同抵2009房1748景苑R-1號，興寧市鴻隆房地產實業有限公司已使用第一座至第五座的未售商品房、地下車庫、架空層作為抵押品。倘興寧市鴻隆房地產實業有限公司處置該等抵押品，須獲得承押人的同意或根據抵押合同的法定條款按其他合法方式出租、轉讓、佔有、管理及處置上述相關建築物及相關國有土地使用權。

## 第二類一 貴集團於中國持有作開發的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年十二月三十一日 在現況下的 市場價值																	
2. 中國 廣東省 梅州市 興寧市 興南大道 福興黃畿三十九區 寧江新城一期 在建樓宇	<p>寧江新城(「該發展項目」)計劃分兩期開發成為住宅／商業綜合開發項目，總地盤面積約為225,734.85平方米(2,429,810平方呎)。</p> <p>該發展項目一期包括一幅總地盤面積約為38,826.85平方米(417,932平方呎)的土地，竣工後，規劃總建築面積約為95,377.28平方米(1,026,641平方呎)。</p> <p>該物業包括該發展項目一期6、7、8及9座，該物業建築面積約數詳情載列如下：</p>	<p>該物業目前在建，預計於二零一二年三月竣工。</p>	<p>人民幣 141,600,000元</p> <p>( 貴集團應佔100%權益：人民幣141,600,000元)</p> <p>(請參閱附註11)</p>																	
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">建築面積 約數</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>42,850.60</td> <td>461,244</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>3,325.99</td> <td>35,801</td> </tr> <tr> <td>倉儲</td> <td>1,152.66</td> <td>12,407</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>47,329.25</u></td> <td><u>509,452</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 約數		平方米	平方呎	住宅	42,850.60	461,244	商業	3,325.99	35,801	倉儲	1,152.66	12,407	總計	<u>47,329.25</u>	<u>509,452</u>		
用途	建築面積 約數																			
	平方米	平方呎																		
住宅	42,850.60	461,244																		
商業	3,325.99	35,801																		
倉儲	1,152.66	12,407																		
總計	<u>47,329.25</u>	<u>509,452</u>																		
	<p>竣工後將提供約268個地庫停車位，總建築面積約5,425平方米(58,395平方呎)。</p> <p>該物業已獲批土地使用權，期限於二零七四年九月十日及二十日屆滿，作住宅用途。</p>																			

附註：

1. 根據二零零八年七月二十三日的營業執照第0558125號，興寧市鴻隆房地產實業有限公司註冊成立為一家外商獨資企業，註冊資本為人民幣230,000,000元，有效期由二零零七年九月二十八日至二零二七年九月二十七日，業務範圍包括商品房開發、出售及租賃以及物業管理。
2. 根據廣東省興寧市鴻源房地產開發有限公司（「甲方」）與鴻隆地產（深圳）有限公司（「乙方」）於二零零七年八月十八日簽訂的土地出讓合約，甲方同意向乙方出讓一幅土地（總地盤面積約為38,827平方米）的土地使用權。該合約載列（其中包括）以下主要條件：
  - (i) 用途：綜合用途
  - (ii) 土地使用權年期：50年
  - (iii) 代價：人民幣27,178,900元
  - (iv) 甲方責任：負責將土地用途更改為「商業／住宅用途」
  - (v) 容積率：更改土地用途後不低於2.5
3. 根據興寧市人民政府二零零七年十二月二十六日發出的國有土地使用權證興府國用(2007)第05-3504號，該發展項目一期（總地盤面積約為38,826.85平方米）的土地使用權由興寧市鴻隆房地產實業有限公司持有，期限於二零七四年九月二十日屆滿，作住宅用途。

經 貴公司告知，十三幅土地已從第一期原有地盤中分拆出來，而十三幅土地的土地使用權均由興寧市鴻隆房地產實業有限公司持有。土地使用權證詳情載列如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	頒發日期	土地使用權到期日
興府國用(2009)第05-1831號	5,632	住宅	二零零九年七月二十四日	二零七四年九月二十日
興府國用(2009)第05-1832號	1,603	住宅	二零零九年七月二十七日	二零七四年九月十日
興府國用(2009)第05-1833號	351	住宅	二零零九年七月二十七日	二零七四年九月十日
興府國用(2009)第05-1834號	351	住宅	二零零九年七月二十七日	二零七四年九月十日
興府國用(2009)第05-1835號	1,005	住宅	二零零九年七月二十七日	二零七四年九月十日
興府國用(2009)第05-1836號	801	住宅	二零零九年七月二十七日	二零七四年九月十日
興府國用(2009)第05-1837號	1,153	住宅	二零零九年七月二十七日	二零七四年九月十日
興府國用(2009)第05-1838號	1,279	住宅	二零零九年七月二十七日	二零七四年九月十日
興府國用(2009)第05-1840號	351	住宅	二零零九年七月二十七日	二零七四年九月十日
興府國用(2009)第05-1841號	811	住宅	二零零九年七月二十七日	二零七四年九月十日
興府國用(2009)第05-1843號	1,189	住宅	二零零九年七月二十七日	二零七四年九月十日

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	頒發日期	土地使用權到期日
興府國用(2009)第05-1844號	351	住宅	二零零九年七月二十七日	二零七四年九月十日
興府國用(2010)第05-0667號	949	住宅	二零一零年一月二十六日	二零七四年九月十日

經 貴公司告知，於土地使用權證興府國用(2007)第05-3504號登記之原有地盤餘下部分因此約23,001平方米並由興寧市鴻隆房地產實業有限公司持有。

4. 根據二零零八年三月十九日的建設用地規劃許可證地字第2008(01)號，該發展項目一期(地盤面積38,827平方米)獲准開發。
5. 根據二零零八年一月三十一日的建築工程規劃許可證建字第08規006號，該發展項目一期(總建築面積100,748平方米)獲准建設。
6. 根據二零零八年六月二十六日的施工許可證第441425200806260301號，該發展項目一期(總建築面積為38,860平方米)的建築工程獲准施工。
7. 根據二零零八年六月二十六日的施工許可證第441425200806260401號，該發展項目一期(總建築面積為38,149平方米)的建築工程獲准施工。
8. 根據二零一零年五月二十六日的商品房預售許可證第2010010號，該發展項目一期的120個住宅單位及7個商業單位獲准預售，總建築面積分別約為12,582平方米及893平方米。
9. 根據二零一零年八月五日的商品房預售許可證第2010015號，該發展項目一期的102個住宅單位及12個商業單位獲准預售，總建築面積分別約為9,570平方米及528平方米。
10. 貴集團表示，於估值日期該物業預算未付建築成本約為人民幣4,200,000元。因此，吾等於估值時計入上述成本。吾等認為，假設該物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣160,600,000元。
11. 經貴集團告知，該物業住宅部分及商業部分(總建築面積分別為35,452.61平方米及2,038.85平方米)已預售，總代價分別為人民幣110,537,617元及人民幣10,638,551元。據 貴集團指示，預售部分納入是次估值。吾等於估值過程中亦考慮訂約代價。
12. 吾等已獲取 貴集團中國法律顧問的意見書，該意見書載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 土地使用權證興府國用(2007)第05-3504號合法有效及土地使用權的土地歸屬於興寧市鴻隆房地產實業有限公司。上述土地已在分拆為十三幅土地並獲取相關土地使用權證。興寧市鴻隆房地產實業有限公司已合法收購前述土地，並可依法佔有、使用、轉讓、出租、抵押或按其他合法方式處置。於抵押期間，按其他合法方式轉讓、出租或

處置土地使用權須獲得承押人的事先同意。十三幅土地在分拆後，餘下部分(如有)土地使用權仍屬於興府國用(2007)第05-3504號，並由興寧市鴻隆房地產實業有限公司持有。

- (ii) 根據現有資料，興寧市鴻隆房地產實業有限公司擁有於興府國用(2007)第05-3504號註冊之土地，並獲取批准建設寧江市第一期的必要手續。因此，興寧市鴻隆房地產實業有限公司擁有寧江市第一期竣工樓宇及在建樓宇的房屋擁有權及潛在房屋擁有權，及興寧市鴻隆房地產實業有限公司為該土地上樓宇的合法及唯一擁有人。然而，擁有權的確立須由房屋擁有權證確認或由相關房屋管理局頒發擁有權確認證\*。倘興寧市鴻隆房地產實業有限公司已合法獲得於該土地上興建之樓宇的房屋所有權證，興寧市鴻隆房地產實業有限公司持有於該等房屋所有權證所登記樓宇的房屋所有權，並可依法佔有、使用、轉讓、出租、抵押或按其他合法方式處置。於抵押期間，按其他合法方式轉讓、出租或處置房屋所有權及各自之土地使用權須事先獲得承押人的同意或符合抵押合同的法定條款。

\* 作為對法律意見之回應，本集團已告知於估值日期，興寧市鴻隆房地產實業有限公司尚未獲得於該土地上興建之樓宇的房屋所有權證。

- (iii) 概無任何有關興寧市鴻隆房地產實業有限公司持有土地的業權糾紛，亦無獲法庭查封凍結。因此，銷售該等股權概無任何重大阻礙或影響。

## 第三類一 貴集團於中國持有作未來開發的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年十二月三十一日 在現況下的 市場價值														
3. 中國 廣東省 梅州市 興寧市 興南大道 福興黃畿三十九區 寧江新城 二期	<p>寧江新城(「該發展項目」)計劃分兩期開發成為住宅／商業綜合開發項目，總地盤面積約為225,734.85平方米(2,429,810平方呎)。</p> <p>該物業包括四幅總地盤面積約為186,908平方米(2,011,878平方呎)的土地，將命名為該發展項目二期，並將分成三個分期開發。</p> <p>該發展項目二期的計劃建築面積約數詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">建築面積 約數</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>365,873.41</td> <td>3,938,261</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>7,942.03</td> <td>85,488</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>373,815.44</u></td> <td><u>4,023,749</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲批土地使用權，各期限於二零七九年四月二十八日及二零七九年十二月二十二日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	建築面積 約數		平方米	平方呎	住宅	365,873.41	3,938,261	商業	7,942.03	85,488	總計	<u>373,815.44</u>	<u>4,023,749</u>	<p>該物業正在興建，計劃於二零一七年三月竣工。</p>	<p>人民幣 197,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 197,000,000元)</p> <p>(請參閱附註9 及10)</p>
用途	建築面積 約數																
	平方米	平方呎															
住宅	365,873.41	3,938,261															
商業	7,942.03	85,488															
總計	<u>373,815.44</u>	<u>4,023,749</u>															

附註：

1. 根據二零零八年七月二十三日的營業執照第0558125號，興寧市鴻隆房地產實業有限公司註冊成立為一家外商獨資企業，註冊資本為人民幣230,000,000元，有效期由二零零七年九月二十八日至二零二七年九月二十七日，業務範圍包括商品房開發、出售及租賃以及物業管理。
2. 根據興寧市土地資源局（「甲方」）與興寧市鴻隆房地產實業有限公司（「乙方」）於二零零九年十二月二十一日訂立的國有建設土地使用權出讓合同第441481-2009-000377號，甲方同意向乙方出讓一幅土地（總地盤面積為137,613.4平方米）的土地使用權。該合同載列（其中包括）以下主要條件：
  - (i) 土地用途：住宅
  - (ii) 土地使用權年期：70年
  - (iii) 容積率：不高於2.0
  - (iv) 建築密度：不高於30%
  - (v) 綠地率：不低於30%
  - (vi) 土地出讓費：人民幣51,722,010元
  - (vii) 建築規約：建設工程須於二零一三年十二月十六日之前竣工
3. 甲方與乙方於二零零九年十二月二十一日訂立的國有建設土地使用權出讓合同第441481-2009-000378號，甲方同意向乙方出讓一幅土地（總地盤面積為10,036.82平方米）的土地使用權。該合同載列（其中包括）以下主要條件：
  - (i) 土地用途：住宅
  - (ii) 土地使用權年期：70年
  - (iii) 容積率：不高於2.0
  - (iv) 建築密度：不高於30%
  - (v) 綠地率：不低於30%
  - (vi) 土地出讓費：人民幣3,772,340元
  - (vii) 建築規約：建設工程須於二零一三年十二月十六日之前竣工
4. 甲方與乙方於二零零九年十二月二十一日訂立的國有建設土地使用權出讓合同第441481-2009-000379號，甲方同意向乙方出讓一幅土地（總地盤面積為14,888平方米）的土地使用權。該合同載列（其中包括）以下主要條件：
  - (i) 土地用途：住宅
  - (ii) 土地使用權年期：70年
  - (iii) 容積率：不高於2.0
  - (iv) 建築密度：不高於30%
  - (v) 綠地率：不低於30%
  - (vi) 土地出讓費：人民幣5,595,656元
  - (vii) 建築規約：建設工程須於二零一三年十二月十六日之前竣工

5. 甲方與乙方於二零零九年四月二十八日訂立的國有建設土地使用權出讓合同第441481-2009-000142號，甲方同意向乙方出讓一幅土地(總地盤面積為24,369.5平方米)的土地使用權。該合同載列(其中包括)以下主要條件:

- (i) 土地用途 : 住宅  
(ii) 土地使用權年期 : 70年  
(iii) 容積率 : 不高於2.0  
(iv) 建築密度 : 不高於30%  
(v) 綠地率 : 不低於30%  
(vi) 土地出讓費 : 人民幣7,554,545元  
(vii) 建築規約 : 建設工程須於二零一二年四月二十八日之前竣工

6. 根據興寧市人民政府二零零九年六月二十五日發出的國有土地使用權證興府(2009)第06-365號，一幅地盤面積約24,370平方米的土地的土地使用權由興寧市鴻隆房地產實業有限公司持有，期限於二零七九年四月二十八日屆滿，作住宅用途。

經 貴公司告知，該土地已再分拆為兩幅土，而兩幅土地的土地使用權均由興寧市鴻隆房地產實業有限公司持有。該兩幅土地的土地使用權證詳情載列如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	頒發日期	土地使用權到期日
興府國用(2011)第05-3108號	13,370	住宅	二零一一年七月五日	二零七九年四月二十八日
興府國用(2011)第05-3109號	11,000	住宅	二零一一年七月五日	二零七九年四月二十八日

7. 根據興寧市人民政府二零零九年十二月三十日發出的三份國有土地使用權證興府國用(2009)第05-599至05-601號，總地盤面積162,538平方米的三幅土地的土地使用權由興寧市鴻隆房地產實業有限公司持有，期限於二零七九年十二月二十二日屆滿，作住宅用途。

8. 經 貴集團告知，該物業於估值日期產生的預算建築成本及未償付建築成本分別約為人民幣61,400,000元及人民幣555,700,000元。因此，吾等於估值時計入上述成本。吾等認為，假設該物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣1,173,000,000元。

9. 於吾等的估值過程中，吾等已計及該等土地被分類為閒置土地及相關風險須支付違約罰金及閒置費用的法律意見。 貴集團表示，閒置土地的違約罰金及閒置費用分別為人民幣15,275,631元及人民幣1,510,909元。

10. 根據法律意見，該物業之建築工程於尚未獲取必要許可證的情況下開工，可能須繳納罰金及受到各種行政處罰。誠如 貴集團所指示，罰金尚未確定，且於最後實際可行日期，概無有關支付罰金或行政處罰之申索，而前述潛在罰金及行政處罰不會影響華佳發展有限公司之交易之完成。因此，吾等於估值過程中並未計及任何罰金或行政處罰(如有)且假設該物業可於市場上自由轉讓。

11. 吾等已獲取 貴集團中國法律顧問的意見書，該意見書載有(其中包括)以下資料：

- (i) 興寧市鴻隆房地產實業有限公司已獲取於興府國用(2009)第05-599至05-601號註冊的三幅土地的土地使用權證。興寧市鴻隆房地產實業有限公司為三幅土地的土地使用權的合法擁有人。興寧市鴻隆房地產實業有限公司已合法收購三幅土地，並可依法佔有、使用、轉讓、出租、抵押或按其他合法方式處置。於抵押期間，按其他合法方式轉讓、出租或處置土地使用權須獲得承押人的同意。
- (ii) 興寧市鴻隆房地產實業有限公司已獲取於興府國用(2009)第06-365號註冊的土地的土地使用權證。此外，興寧市鴻隆房地產實業有限公司已獲取再分拆後該兩幅土地的土地使用權證。因此，興寧市鴻隆房地產實業有限公司為該土地及其再分拆後兩幅土地的土地使用權的合法擁有人。興寧市鴻隆房地產實業有限公司已合法收購前述土地，並可依法佔有、使用、轉讓、出租、抵押或按其他合法方式處置。於抵押期間，按其他合法方式轉讓、出租或處置土地使用權須獲得承押人的事先同意。兩幅土地再分拆後，餘下部分(如有)土地使用權仍屬於興府國用(2009)第06-365號，並由興寧市鴻隆房地產實業有限公司持有。
- (iii) 根據土地使用權出讓合同第44181-2009-000142號，總建築面積對佔地面積的容積率為2.3，高於規定的最高容積率2.0\*。根據容積率的一般計算方法及梅州市城鄉規劃局發布之關於統一和容積率計算辦法的通知及其補充規定，在計算容積率的過程中，於特定情況下，根據容積率的計算方法，地下室、半地下室、作公共用途的底層架空(如作公共通道、公共停車、居民休閒設施和佈置綠化小品等層高在2.8至3.6米之間的部分)建築面積不包括在總建築面積內。倘上述部分在計算容積率時被剔除，則總建築面積對佔地面積的比率與合同規定的容積率2.0應不矛盾。此外，一旦確定容積率，除非在法定程序下，否則不得更改容積率。就此，倘容積率不能合法更改，該土地的容積率不應高於合同第13款規定的2.0。
  - \* 作為對法律意見之回應，本集團已告知彼等建議開發計劃並未超過規定的最高容積率2.0，因此，估值按前述建議開發計劃進行。
- (iv) 概無任何有關興寧市鴻隆房地產實業有限公司持有土地的業權糾紛，亦無獲法庭查封凍結。因此，銷售該等股權概無任何重大阻礙或影響。
- (v) 興寧市鴻隆房地產實業有限公司持有的土地均用作抵押品。鑑於買方將於完成後直接從銷售華佳發展有限公司扣除抵押品的貸款金額，而貸款將由該發展項目第二期的銷售收入償還，抵押該土地將不會對銷售該等股權造成重大法律障礙。

- (vi) 該發展項目的第二期建設工程於尚未獲取必要的許可證的情況下開工。此種情況違反建築法第7條、城鄉規劃法第38.2及40.1條。由於建築工程之必要許可證尚未獲得，故可能會受到行政處罰，如於特定時限內作出補救、暫停工程、罰款、於特定時限內拆遷及沒收資產及非法收入。
- (vii) 儘管該等土地的建築工程已於二零一一年九月三十日開始，該等土地建築工程的實際開工日期晚於土地出讓合約規定的開工日期。倘建築工程開工延遲尚未獲相關政府部門的批准，或該等土地的現有開發面積小於可開發總地盤面積的三分之一，根據閒置土地相關規定，該等土地符合閒置土地的界定及標準，故可被視為閒置土地。

## 1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料。各董事願就此共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事實，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事於本公司及其相聯法團的證券中的權益及短倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（按證券及期貨條例第XV部之涵義）之股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部必須知會本公司及聯交所之權益及短倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視為或當作擁有之權益或短倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條規定必須列入該條文所述之登記冊內之權益及短倉；或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則必須通知本公司及聯交所之權益及短倉如下：

#### 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	已發行股份數目			按股本 衍生工具 持有相關 股份之數目	總計	概約股權 或應佔股權 百分比 (%)
	個人權益	家族權益	公司權益			
周焯華先生	-	-	461,502,000 (附註1)	-	461,502,000	25.00
曾雲樞先生	5,659,535	-	-	-	5,659,535	0.31
楊素梅女士	-	461,502,000 (附註2)	-	-	461,502,000	25.00
李珺博士	-	-	-	1,243,243 (附註3)	1,243,243	0.07
張毅林先生	-	-	-	1,243,243 (附註3)	1,243,243	0.07

附註：

1. 此指周焯華先生透過 Fame Select Limited (「Fame Select」) (持有本公司 461,502,000 股股份) 持有之權益。周焯華先生擁有 Fame Select 之 50% 權益，因此彼被視為擁有本公司 461,502,000 股股份的權益。
2. 指鄭丁港先生透過 Fame Select (持有本公司 461,502,000 股股份) 持有的權益。鄭丁港先生擁有 Fame Select 之 50% 權益，楊素梅女士為鄭丁港先生的配偶，因此被視為擁有本公司 461,502,000 股股份之權益。
3. 此指由相關董事作為實益擁有人持有之認股權權益，可認購本公司授予之相關股份。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員概無於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)之股份、相關股份或債券中擁有：(i) 根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或被視作擁有之權益或淡倉)；或(ii) 根據證券及期貨條例第 352 條須予記入該條文所述登記冊之任何權益或淡倉；或(iii) 根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

**(b) 擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部須予披露之權益或淡倉之人士及主要股東**

就本公司董事及主要行政人員所知，於最後實際可行日期，下列人士(不包括本公司董事或主要行政人員) 擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部之條文須向本公司及聯交所披露之股份或相關股份之權益或淡倉，或直接或間接擁有可於所有情況下在本集團任何成員公司之股東大會上具有投票權之任何類別股本面值 10% 或以上權益：

**於本公司股份及相關股份之好倉／淡倉**

股東名稱	持有股份的身份	已發行股份數目	根據股本衍生工具持有股份的數目	股權概約百分比或應佔百分比 %
Fame Select (附註 1)	實益擁有人	461,502,000(L)	-	25.00
Green Auspice Limited (附註 2)	實益擁有人	216,536,637(L)	-	11.73

股東名稱	持有股份的身份	已發行股份數目	根據股本衍生 工具持有股份 的數目	股權概約 百分比或應 佔百分比 %
CCB International (Holdings) Limited (「CCBIL」)(附註3)	實益擁有人	12,000,000(L) -	- 80,000,000(S)	6.50 4.33

L：好倉

S：淡倉

1. Fame Select由周焯華先生及鄭丁港先生分別擁有50%。因此，周焯華先生及鄭丁港先生被視為擁有Fame Select持有的461,502,000股股份之權益。
2. Green Auspice Limited由蘇淑娥女士全資擁有。因此，蘇淑娥女士被視為擁有Green Auspice Limited持有的216,536,631股股份之權益。
3. 指由中央滙金投資有限責任公司(「中央滙金」)通過CCBIL持有之權益。中央滙金擁有CCBIL之57.10%非直接權益，中央滙金因而被視為分別擁有本公司120,000,000股(好倉)和80,000,000股(淡倉)之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員並不知悉任何其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有或視作擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司及聯交所披露之任何權益或淡倉，或直接或間接擁有可於所有情況下在本集團任何成員公司之股東大會上具有投票權之任何類別股本面值10%或以上權益。

### 3. 董事於本集團資產或合約或對本集團屬重大之安排中之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日(即本集團最近刊發之經審核財務報表之編製日期)起收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

概無董事於本集團任何成員公司所訂立而於最後實際可行日期仍有效，且對本集團整體業務而言乃屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

#### 4. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或其各自之聯繫人士於直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭的任何非本集團業務(此類業務需根據上市規則第8.10條予以披露)中擁有任何權益。

#### 5. 專業人士之資格及同意書

以下為提供本通函所載意見及建議的專業人士的資格：

名稱	資格
萊坊測計師有限公司	獨立物業估值師

萊坊測計師有限公司已就刊發本通函發出同意書，表示同意按本通函所載的形式及涵義，轉載彼等各自的函件及／或引述彼等的名稱或意見，而彼等迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，萊坊測計師有限公司並無於本集團任何成員公司股本中擁有任何實益權益，亦無擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(無論在法律上是否可強制執行)。

於最後實際可行日期，萊坊測計師有限公司概無於自二零一零年十二月三十一日(即本集團最近期公佈之經審核財務報表之編製日期)以來本集團任何成員公司所收購或租賃或擬收購或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

#### 6. 服務合約

概無董事與本集團任何成員公司訂立或建議訂立任何服務合約(於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)之合約除外)。

#### 7. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及重大法律訴訟、仲裁或申索，董事並不知悉任何對本公司或其任何附屬公司提出的待決或威脅本公司或其任何附屬公司之重大法律訴訟、仲裁或申索。

## 8. 重大合約

以下為本集團的成員公司於緊接本通函刊發日期前兩年內訂立的重大或可屬重大合約（不包括於日常業務中所訂立者）：

- (a) 本公司與 Magicmount Holdings Limited 就認購及發行本金總額 30,000,000 港元一年 0.1% 票息可換股票據於二零一二年一月二十日訂立的認購協議；
- (b) 鴻隆地產與瀋陽和信恒實業有限公司就買賣瀋陽鴻隆置業有限公司全部註冊股本於二零一二年一月六日訂立的協議；
- (c) 軟庫金滙金融服務有限公司與本公司就公開發售於二零一一年十一月二十二日訂立的包銷協議；
- (d) 華佳協議（經補充協議補充）；
- (e) 本公司（作為賣方）與裕財投資有限公司（作為買方）於二零一一年六月三十日訂立的有條件股權轉讓協議，以出售力增有限公司全部已註冊資本，總代價為 80,000,000 港元；
- (f) 鴻隆地產（作為賣方）與惠州市華基投資有限公司（作為買方）於二零一零年十一月二十日訂立的買賣協議，以出售惠州市銀泰達實業有限公司 82% 的已註冊資本及償還約人民幣 19,800,000 元（相當於 23,107,000 港元）的股東貸款，總代價為人民幣 165,000,000 元（相當於約 192,555,000 港元）；
- (g) 本公司（作為買方）與時豐有限公司（作為賣方）於二零一零年十一月十七日訂立的買賣協議，以收購寶昇投資有限公司的全部已註冊資本及約 54,000,000 港元的股東貸款，總代價為 280,800,000 港元；
- (h) 深圳市鴻隆置業有限公司（本公司之間接全資附屬公司，作為賣方）與深圳市澳宏投資有限公司（作為買方）於二零一零年十一月十日訂立的買賣協議，以出售惠州大亞灣永昊實業有限公司 52% 的已註冊資本及約人民幣

268,942,000元(相當於約313,855,000港元)的股東貸款，總代價為約人民幣388,942,000元(相當於約453,895,000港元)；

- (i) 鴻隆地產(作為賣方)與廖國美女士(作為買方)於二零一零年五月二十四日訂立的買賣協議，以出售位於中國深圳市羅湖區深南中路與和平路交叉口的鴻隆世紀廣場寫字樓單位，代價為人民幣2,919,661元(相當於約3,407,000港元)；及
- (j) 鴻隆地產(作為買方)與深圳市滙豐聯投資有限公司(作為賣方)於二零一零年四月二十三日訂立的買賣協議，以收購鴻隆置業全部已註冊資本，代價為人民幣2,001,343.71元(相當於約2,336,000港元)。

## 9. 其他事項

- (a) 本公司註冊地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, George Town, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司總辦事處及香港主要營業地點為香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈21樓2108室。
- (b) 本公司香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (c) 本公司秘書為李志成先生，彼為香港會計師公會及特許公認會計師公會資深會員。
- (d) 本通函中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

## 10. 備查文件

下列文件的副本由本通函刊發日期起至股東特別大會日期(包括該日)期間任何營業日正常辦公時間內，在本公司總辦事處及香港主要營業地點香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈21樓2108室可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 華佳協議；
- (c) 補充協議；

- (d) 本公司截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止兩個財政年度的年度報告及本公司截至二零一一年六月三十日止六個月之中期報告；
- (e) 本附錄「專業人士之資格及同意書」一段中所述的同意書；
- (f) 本附錄「重大合約」一段中所述的重大合約；
- (g) 本通函附錄二所載的物業估值報告；及
- (h) 本通函。



鴻隆控股有限公司  
**Hong Long Holdings Limited**  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：1383)

茲通告鴻隆控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一二年二月二十四日(星期五)下午四時正假座香港灣仔皇后大道東183號合和中心2203室會議室舉行股東特別大會，以進行以下事項：

作為特別事項，以考慮並酌情通過以下決議案為本公司普通決議案：

**普通決議案**

**「動議**

- (a) 批准、確認及追認本公司(作為賣方)與寧江控股有限公司(作為買方)就本公司按總代價294,840,000港元出售華佳發展有限公司的100%股權及銷售貸款(定義見本公司日期為二零一二年二月八日之通函)於二零一一年八月一日訂立的有條件股權轉讓協議，且經於二零一一年十二月三十日訂立的補充協議補充(統稱「該協議」)(註有「A」字樣的副本已呈交大會主席簽署，以資識別)及其項下擬進行之交易；及
- (b) 謹此授權本公司任何一位或多位董事進行彼等認為就落實協議及實行據此擬進行之所有交易屬必須或權宜之有關事項及簽立所有有關文件。」

承董事會命  
鴻隆控股有限公司  
主席  
周焯華

香港，二零一二年二月八日

---

## 股東特別大會通告

---

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

George Town

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

干諾道中168-200號

信德中心招商局大廈

21樓2108室

附註：

1. 根據本公司之組織章程細則，凡有權出席上述通告召開之股東特別大會（「股東特別大會」）並於會上投票之本公司股東，均可委任一名或多名代表代其出席大會，並於表決時代其投票。受委人士毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同經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其他授權文件之副本，須於股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間四十八小時前交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東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，在這種情況下，代表委任表格將被視為已撤銷論。
3. 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則該等人士中任何一位均可親身或委派代表在股東特別大會上就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一位聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則僅於本公司之股東名冊上就該等股份排名首位之上述人士方有權就有關股份投票。
4. 於股東特別大會上就決議案進行之投票將以點票方式進行。
5. 於本通告日期，本公司執行董事為周焯華先生、曾雲樞先生、李志成先生、楊素梅女士、鄭美程女士、楊素麗女士及梁銘浩先生；以及獨立非執行董事為李珺博士、張毅林先生及張國裕先生。