
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容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、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華南城控股有限公司股份，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，概不就因本通函全部或部分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。



China South City Holdings Limited
華南城控股有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：1668)

須予披露及關連交易

收購
哈爾濱毅德商貿城有限公司全部股本

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



瑞東金融市場有限公司

獨立董事委員會致獨立股東函件載於本通函第18頁至第19頁。獨立財務顧問函件載於本通函第20頁至第33頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

2012年12月21日

目 錄

釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	6
2. 股權轉讓協議	7
3. 有關毅德集團及哈爾濱毅德的資料	12
4. 有關毅德土地的資料	13
5. 進行收購的原因及裨益	14
6. 上市規則涵義	15
7. 推薦建議	16
8. 其他資料	17
獨立董事委員會函件	18
獨立財務顧問函件	20
附錄一 — 哈爾濱毅德的估值報告	34
附錄二 — 哈爾濱毅德物業權益估值報告	40
附錄三 — 一般資料	46

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購」	指	買方建議收購待售股權及債項
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「華南國際」	指	華南國際工業原料城(深圳)有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司直接全資附屬公司
「本公司」	指	華南城控股有限公司，一間於香港註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成收購
「完成條件」	指	具董事會函件內「2.股權轉讓協議—完成條件」一節所賦予的涵義
「先決條件」	指	具董事會函件內「2.股權轉讓協議—先決條件」一節所賦予的涵義
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「華南城土地」	指	位於中國哈爾濱市道外區的土地，總佔地面積約347,390平方米，宗地編號為5-12-10-423(D)、5-12-10-424(D)及5-12-10-427(D)
「西安華南城」	指	西安華南城有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司間接擁有其65%權益的附屬公司

釋 義

「債項」	指	具董事會函件內「2.股權轉讓協議—其他條款」一節所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	買方與賣方就買賣待售股權所訂立日期為2012年11月30日的有條件股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「Hydoo Cayman」	指	Hydoo International Holdings Limited，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，據本公司所知，Most Trend持有其約69%
「毅德集團」	指	Hydoo Cayman及其附屬公司，包括但不限於毅德投資、賣方、濟寧公司及哈爾濱毅德
「哈爾濱毅德」	指	哈爾濱毅德商貿城有限公司，一間於中國成立的有限公司，為賣方的直接全資附屬公司
「毅德投資」	指	香港毅德集團投資有限公司(前稱香港豪德集團投資有限公司)，一間於香港註冊成立的有限公司，據本公司所知，其為Hydoo Cayman的全資附屬公司
「毅德土地」	指	位於中國哈爾濱市道外區的土地，總佔地面積約270,350平方米，宗地編號為5-12-10-425(D)、5-12-10-426(D)及5-12-10-428(D)

釋 義

「獨立董事委員會」	指	由所有獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，成員包括梁君彥先生、李偉強先生及許照中先生
「獨立財務顧問」	指	瑞東金融市場有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，並為獨立董事委員會及獨立股東有關收購的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	上市規則第14A章所界定的該等股東
「濟寧公司」	指	濟寧新豪德物流城開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，據本公司所知，其為賣方的附屬公司
「最後實際可行日期」	指	2012年12月20日，即本通函付印前為確定其內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
「主要股東」	指	鄭松興、鄭大報、梁滿林(及其配偶)、Accurate Gain Developments Limited、Proficient Success及京暉國際有限公司，乃分別持有76,000,000股股份、4,936,000股股份及59,389,977股股份、1,339,913,759股股份、1,071,931,008股股份及523,899,770股股份，且於最後實際可行日期，該等股份合共佔本公司已發行股本約50.81%，並賦予權利出席股東大會，並於會上就批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易投票

釋 義

「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「Most Trend」	指	Most Trend Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由王再興先生及王德文先生分別持有約52.70%及約12.99%
「王德文先生」	指	王德文先生，持有Most Trend已發行股本約12.99%權益。王德文先生為王再興先生的兒子
「王再興先生」	指	王再興先生，持有Most Trend已發行股本約52.70%權益。王再興先生為王德文先生的父親
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「購買代價」	指	具董事會函件內「2.股權轉讓協議—購買代價」一節所賦予的涵義
「買方」	指	哈爾濱華南城有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「待售股權」	指	哈爾濱毅德的全部股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「賣方」	指	濟寧豪德現代實業有限公司，一間於中國成立的有限公司，為Hydoo Cayman的間接全資附屬公司
「工作日」	指	於中國及香港星期六、星期日及公眾假期以外之日子
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

於本通函內，於中國成立之中國實體或企業的中英文名稱如有歧義，概以中文版本為準。



China South City Holdings Limited
華南城控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：1668)

董事會

執行董事：

鄭松興先生(聯席主席)
梁滿林先生(行政總裁)
許揚教授

非執行董事：

馬介璋博士銀紫荊星章，銅紫荊星章(聯席主席)
孫啟烈先生銅紫荊星章，太平紳士
馬偉武博士
鄭大報先生

獨立非執行董事：

梁君彥先生金紫荊星章，銀紫荊星章，太平紳士
李偉強先生
許照中先生太平紳士

敬啟者：

註冊辦事處

香港
九龍
尖沙咀
廣東道15號
港威大廈
永明金融大樓2205室

須予披露及關連交易

吾等謹此提述本公司日期為2012年11月30日關於(其中包括)收購的公告。

1. 緒言

董事會宣佈，於2012年11月30日(交易時段後)，買方(本公司間接全資附屬公司)與賣方訂立股權轉讓協議，據此，買方有條件同意按購買代價(即人民幣500,000,000元)收購，而賣方有條件同意出售待售股權(即哈爾濱毅德全部股本)。

董事會函件

由於收購的其中之一項適用百分比率超過5%但所有比率均少於25%，故收購根據上市規則第14章構成本公司須予披露交易。此外，於最後實際可行日期，王再興先生為本公司附屬公司西安華南城的董事，賣方由Hydoo Cayman間接全資擁有，Hydoo Cayman由Most Trend持有約69%，而Most Trend由王再興先生持有約52.70%。因此，賣方為王再興先生的聯繫人士，因而為本公司的關連人士。因此根據上市規則第14A章，收購亦構成本公司的關連交易。收購須遵守上市規則項下申報及公告規定以及經獨立股東批准。

以董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信為基準，(a)倘本公司就批准收購召開股東大會，概無股東須根據上市規則放棄投票；及(b)已獲得合共持有3,076,070,514股股份(於最後實際可行日期佔本公司全部已發行股本約50.81%)的主要股東的書面批准，本公司已申請而聯交所已根據上市規則第14A.43條授出豁免遵守舉行股東大會的規定。

本通函旨在向股東提供(其中包括)(i)收購的進一步資料；(ii)本公司獨立董事委員會致獨立股東有關收購的函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關收購的函件；及(iv)哈爾濱毅德估值報告。

2. 股權轉讓協議

買賣協議的主要條款概述如下：

日期

2012年11月30日

訂約方

- (1) 賣方：濟寧豪德現代實業有限公司
- (2) 買方：哈爾濱華南城有限公司，本公司全資附屬公司

主體事項

根據股權轉讓協議的條款，買方有條件同意按購買代價收購，而賣方有條件同意出售待售股權。

先決條件

股權轉讓協議僅在達成以下先決條件(「**先決條件**」)後方會生效：

- (i) 賣方、買方及哈爾濱毅德已取得關於收購的所有必要內部批文；
- (ii) 買方完成盡職審查並獲買方接納(按其全權酌情)；
- (iii) 哈爾濱毅德就收購毅德土地已支付所有土地出讓金(於股權轉讓協議日期未付金額為人民幣108,000,000元)及取得相關繳納憑証；
- (iv) 哈爾濱毅德已悉數收回賣方及／或其關連方結欠哈爾濱毅德所有應收款項；
- (v) 毅德投資向華南國際作出承諾，據此，毅德投資承諾(其中包括)向華南國際或其聯繫人士轉讓毅德投資就開發毅德土地與(其中包括)哈爾濱市政府及哈爾濱道外區政府所訂立合作協議項下所有權利及權益；
- (vi) 王再興先生及王德文先生已就將於哈爾濱經營的商業批發／交易中心、物流及倉儲業務的投資、控制、管理或營運事宜，向買方為受益人提供不競爭承諾；
- (vii) 濟寧公司已就股權轉讓協議項下賣方的責任，向買方提供保證；及
- (viii) 本公司就股權轉讓協議項下的交易根據上市規則向股東刊發的公告及通函已獲聯交所批准(或聯交所就該等刊發不提出反對)，該公告及通函已根據上市規則刊發，聯交所就股權轉讓

董事會函件

協議項下的交易並無提出反對或施加不獲本公司接受的條件，以及本公司已全面遵守上市規則項下的所有責任。

買方或賣方概不得豁免任何先決條件。倘任何先決條件未於2012年12月19日(該日期已根據買方與賣方隨後訂立的函件協議修訂為2012年12月21日)前達成，股權轉讓協議將失效，賣方將於自截止日期起三個工作日內退回買方支付的任何購買代價。

於最後實際可行日期，第(i)至(vii)分段下之先決條件已經達成。第(viii)分段下之先決條件將於本通函刊發之時達成。

購買代價

買賣待售股權的代價將為人民幣500,000,000元(「**購買代價**」)，將由買方按下列方式支付予賣方：

- (i) 人民幣110,000,000元已於股權轉讓協議日期支付，及倘先決條件及／或完成條件未獲達成(或豁免)，該等款項可予退回，且股權轉讓協議予以終止；
- (ii) 人民幣150,000,000元將於所有先決條件達成後三個工作日內支付，及倘完成條件未獲達成(或豁免)，該等款項可予退回，且股權轉讓協議予以終止；
- (iii) 人民幣160,000,000元將於完成後三個工作日內支付；及
- (iv) 人民幣80,000,000元將於完成後及於下列所有完成後事件發生／完成後三個工作日內支付：
 - (a) 買方已審閱哈爾濱毅德的完成賬目及對購買代價作出的任何調整(見下文)已確定(如有)；
 - (b) 相關機關已批准股權轉讓協議項下擬進行的交易並已向哈爾濱毅德發出所需的《核准變更登記通知書》及新的《企業法人營業執照》；及

董事會函件

- (c) 哈爾濱毅德的董事、監事及法定代表已由買方提名的人士替代，並已向相關機關辦理相關備案。

購買代價乃賣方與買方計及毅德土地開發潛力及前景、就哈爾濱毅德的價值評估(相關估值報告載列於本通函附錄一內)以及哈爾濱毅德於2012年11月30日的未經審核資產淨值、華南城土地與毅德土地的協同開發潛力，及根據合作協議可能進一步收購其他土地後公平磋商釐定。

倘經買方的盡職審查後釐定，(i)哈爾濱毅德的實繳股本少於人民幣200,000,000元；(ii)就收購毅德土地應付土地稅費金額超過人民幣18,900,000元；(iii)哈爾濱毅德產生與哈爾濱毅德之主要業務或開發毅德土地無關的任何額外支出或負債；或(iv)賣方違反其於股權轉讓協議項下的若干保證及承諾，賣方須賠償買方，而買方有權將有關金額相應自購買代價中扣除。

完成條件

完成須待下列條件獲達成或獲豁免(視情況而定) (「**完成條件**」)後，方可作實：

- (i) 哈爾濱毅德的章程已根據股權轉讓協議的規定作出修訂，並獲買方批准；
- (ii) 哈爾濱毅德已妥善完成及簽妥申請批准轉讓待售股權所需的一切文件；
- (iii) 哈爾濱毅德已就由買方提名的人士替代其董事、監事及法定代表正式取得一切內部審批及向相關機關完成備案的必要文件；

董事會函件

- (iv) 哈爾濱毅德所有資產，包括但不限於哈爾濱毅德的法律文件、合約、賬簿及記錄、牌照以及公司公章等已交付予買方；
- (v) 哈爾濱毅德就收購毅德土地於賣方收取上文「2.股權轉讓協議—購買代價」一節所載之第二期購買代價後兩個工作日內支付所有相關應付土地稅費；
- (vi) 賣方確認賣方、濟寧公司、毅德投資、王再興先生及王德文先生已根據股權轉讓協議作出聲明、保證及承諾，且相關承諾及擔保(視情況而言)在一切重大方面均屬真確、正確、完整且並無誤導；
- (vii) 賣方確認哈爾濱毅德的法律環境、資產及負債、業務營運及財務狀況並無重大不利變動，且就股權轉讓協議項下擬進行的交易並無接獲中國任何機關反對；及
- (viii) 賣方確認賣方、濟寧公司、毅德投資、王再興先生及王德文先生並無違反彼等各自在股權轉讓協議項下須承擔的責任以及相關承諾及擔保(視情況而定)。

倘任何完成條件未能於2012年12月31日前達成，買方與賣方可協定：
(1)將完成日期延至較後日期；或(2)豁免若干完成條件(其中，買方有權豁免第(ii)至第(viii)分段項下任何一項完成條件及賣方有權豁免第(i)分段項下完成條件)及進行完成。倘賣方與買方未能於該期間內達成協議，股權轉讓協議將自動終止，而賣方須於該終止日期起三個工作日內退還買方所付的任何購買代價。

於最後實際可行日期，概無達成任何完成條件，而據本公司所知，買方或賣方均無意豁免任何完成條件。

其他條款

就哈爾濱毅德收購毅德土地所支付的所有相關應付土地稅費，現時協定賣方的關連人士將向哈爾濱毅德支付不多於人民幣20,000,000元，而賣方承諾促使其向賣方轉讓該債項及哈爾濱毅德應付賣方同一名關連人士的應付款項人民幣29,500,000元(統稱「**債項**」)。該債項將由買方於完成前按其面值收購，該款項將由買方連同按上文「2.股權轉讓協議—購買代價」一節所述最後一期購買代價一併支付予賣方。

3. 有關毅德集團及哈爾濱毅德的資料

經本公司作出一切合理查詢後獲悉，賣方為毅德集團的成員公司，主要從事投資控股業務，而毅德集團主要於中國從事發展及營運商品交易中心以及商業設施。於最後實際可行日期，毅德集團的控股公司Hydoo Cayman由Most Trend持有約69%，而Most Trend則分別由王再興先生及王德文先生持有約52.70%及約12.99%。

哈爾濱毅德為一間於2011年12月22日在中國成立的有限公司。於最後實際可行日期，賣方合法實益持有哈爾濱毅德的全部股本。哈爾濱毅德主要從事開發毅德土地業務。

毅德土地包括三幅位於哈爾濱道外區、總佔地面積約270,350平方米的土地使用權。毅德土地將發展為物流及交易中心。

根據哈爾濱毅德於2012年11月30日的未經審核財務資料，(i)假設哈爾濱毅德應付賣方債項的最高金額為人民幣49,500,000元，則賣方於哈爾濱毅德的總投資可達人民幣249,500,000元，及(ii)哈爾濱毅德的未經審核資產淨值約為人民幣193,000,000元，包括在建工程，預付款項、按金及其他應收款項、現金及銀行存款、固定資產及其他應付款項。於股權轉讓協議日期，哈爾濱毅德支付的毅德土地總購買成本約為人民幣141,000,000元(包括土地出讓金約人民幣138,500,000元及相關轉讓稅費人民幣2,500,000元)，另據「先決條件」一節第(iii)段所述，哈爾濱毅德須支付土地出讓金餘額，即人民幣108,000,000元將由哈爾濱毅德於股權轉讓協議生效前支付，而據「先決條件」一節第(v)段所述，哈爾濱毅德須支付相關轉讓稅費，即約人民幣18,000,000元。

董事會函件

下文載列根據2011年12月22日(即其註冊成立日期)至2011年12月31日及2012年1月1日至2012年11月30日止期間按中國公認會計原則編製的管理層賬目所呈報的哈爾濱毅德未經審核財務資料。

	2012年1月1日至 2012年11月30日 止期間 (未經審核) 人民幣千元	2011年12月22日 (註冊成立日期)至 2011年12月31日 止期間 (未經審核) 人民幣千元
收入	0	0
除稅前虧損	7,155	7
除稅後虧損	7,155	7

完成後，哈爾濱毅德將成為本公司的間接全資附屬公司，其業績則將綜合計入本集團的綜合財務報表。

4. 有關毅德土地的資料

毅德土地包括三幅位於哈爾濱道外區、總佔地面積約270,350平方米的土地使用權。誠如本通函附錄二所載有關哈爾濱毅德物業權益的估值報告所披露，哈爾濱毅德已就宗地編號5-12-10-425(D)的毅德土地部分取得國有土地使用權證。至於餘下宗地編號5-12-10-426(D)及5-12-10-428(D)的毅德土地部分，哈爾濱毅德全數支付毅德土地一切未付土地出讓金及轉讓稅費，乃收購的先決條件及完成條件之一。據本公司的中國法律顧問表示，全數支付該土地出讓金及有關轉讓稅費後，哈爾濱毅德就毅德土地餘下部分取得相關國有土地使用權證不會遭遇重大障礙。

據本公司所知，哈爾濱毅德透過相關政府投標程序獲得的毅德土地須遵循有關政府整體發展規劃，而哈爾濱毅德已就毅德土地開始地基準備工程。哈爾濱毅德已就毅德土地取得有關政府確認，即有關地基準備工程已遵照政府整體安排，且哈爾濱毅德將不會因發展毅德土地而遭受任何行政處罰。

當前就毅德土地的規劃為發展總建築面積約為613,000平方米的物流及交易中心。根據國有建設用地使用權出讓合同，哈爾濱毅德可以，惟須根據當時的發展需要將其發展為總建築面積約911,000平方米的物流及交易中心。本公司計劃哈爾濱毅德的進一步發展將會以(其中包括)預售所得款項、本集團其他內部產生資金及銀行融資及/或引入業務夥伴/策略投資者之方式支付。基於收購現時的購買代價及市場環境，本公司估計，發展毅德土地或能提供額外銷售，造就為本集團帶來回報的前景。

5. 進行收購的原因及裨益

本集團主要於中國從事發展及營運大型綜合商貿物流及商品交易中心。

茲提述本公司日期為2012年3月28日的公告，當中提述本公司與香港豪德集團(控股)有限公司已同意透過友好磋商協調發展位於中國哈爾濱道外區商貿物流及商品交易中心以及商住配套設施。隨後，本公司收購華南城土地(總佔地面積約347,390平方米)，而哈爾濱毅德收購毅德土地(總佔地面積約270,350平方米)。鑑於華南城土地及毅德土地於哈爾濱道外區，是東北亞各國跨境商貿的中樞位置並毗鄰中俄交界，本公司認為與毅德集團以協調方式發展華南城土地及毅德土地(以及本集團及毅德集團在同一地區可能就與哈爾濱市政府及哈爾濱道外區政府簽署的合作協議進一步收購其他土地)，將藉此地區的發展潛力抓緊戰略良機，對雙方而言均互惠互利。

於2012年10月，本公司管理層獲毅德集團告知，其有意出售其於毅德土地的權益，並退出其擬於哈爾濱商品交易中心以及商業配套設施的發展。本公司認為，倘毅德土地由第三方收購，本公司可能無法從該第三方確保獲得如同毅德集團的協調發展，從而對華南城土地的整體發展構成不利影響。因此，本公司透過與買方訂立股權轉讓協議，收購哈爾濱毅德的全部股本權益，藉此，本公司將可集中並協調開發華南城土地及毅德土地，控制並實現協同效益。

董事會函件

就收購而言並作為先決條件之一，王再興先生及王德文先生已根據股權轉讓協議規定向買方就於哈爾濱投資、控制、管理或經營任何商業批發／交易中心、物流及倉儲業務作出不競爭承諾。

基於上文所述，董事(包括獨立非執行董事，彼等已於接獲獨立財務顧問的建議後達致彼等意見)認為收購乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，符合本集團及股東的整體利益。

6. 上市規則涵義

由於收購的其中一項適用百分比率超過5%但所有比率均少於25%，故收購根據上市規則第14章構成本公司須予披露交易。此外，於最後實際可行日期，王再興先生為本公司附屬公司西安華南城的董事，而據本公司所知，賣方由Hydoo Cayman間接全資擁有，Hydoo Cayman由Most Trend持有約69%，而Most Trend由王再興先生持有約52.70%。因此，賣方為王再興先生的聯繫人士，因而為本公司的關連人士。因此根據上市規則第14A章，收購亦構成本公司的關連交易。收購須遵守上市規則項下申報及公告規定以及經獨立股東批准。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信：

- (a) 主要股東為於本通函日期下列有權出席本公司股東大會並於會上投票的股份的持有人：

各主要股東名稱	持有股份數目	持股概約 百分比
鄭松興	76,000,000	1.26%
鄭大報	4,936,000	0.08%
梁滿林及其配偶	59,389,977	0.98%
Accurate Gain Developments Limited	1,339,913,759	22.13%
Proficient Success Limited	1,071,931,008	17.71%
京暉國際有限公司	523,899,770	8.65%
合計：	<u>3,076,070,514</u>	<u>50.81%</u>

Accurate Gain Developments Limited 由鄭松興先生及鄭大報先生各自持有50%權益及Proficient Success Limited 由鄭松興先生及鄭大報先生分別持有約56.25%及約39.58%權益，而京暉國際有限公司由梁滿林先生全資擁有。鄭大報先生為鄭松興先生的兄長，鄭松興先生及梁滿林先生均為本集團的聯合創始人(進一步資料載於本公司日期為2009年9月17日的招股章程及本公司2011/2012年年報)；

- (b) 倘本公司就批准收購召開股東大會，概無股東須根據上市規則放棄投票；及
- (c) 本公司已獲得主要股東書面批准收購，藉此取代舉行正式股東大會。

基於上述內容，本公司已申請，而聯交所已根據上市規則第14A.43條授出豁免遵守舉行股東大會的規定。因此，將不會召開股東大會以考慮收購。

本公司已成立獨立董事委員會以就收購是否屬公平合理並是否符合本公司及獨立股東的整體利益向獨立股東作出建議。本公司亦已委任獨立財務顧問以就收購向獨立董事委員會及獨立股東作出建議。

由於概無董事於收購中擁有重大權益，故彼等概毋須根據本公司組織章程或上市規則就批准收購之有關董事會決議案放棄投票。

7. 推薦建議

閣下請垂注(a)載於本通函第18頁至第19頁的獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就股權轉讓協議及據此擬進行的交易致獨立股東的推薦建議；及(b)載於本通函第20頁至第33頁的獨立財務顧問函件，當中載有其就股權轉讓協議及據此擬進行的所有交易連同主要考慮因素及理由向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

董事會函件

經考慮獨立財務顧問的意見，獨立董事委員會認為，就獨立股東而言，股權轉讓協議條款屬公平合理，並符合本集團及股東整體最佳利益。

8. 其他資料

另請閣下留意載於本通函各附錄的資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
華南城控股有限公司
聯席主席兼執行董事
鄭松興
謹啟

香港，2012年12月21日

以下為獨立董事委員會函件全文，載有其就收購向獨立股東提供的推薦意見，乃供載入本通函而編製。



China South City Holdings Limited
華南城控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：1668)

敬啟者：

須予披露及關連交易

吾等謹此提述本公司致股東日期為2012年12月21日的通函(「**通函**」)，本函件為其中一部分。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。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以考慮該收購是否公平合理，並就此向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任，以此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等務請閣下垂注載於通函第6頁至第17頁之董事會函件，及載於通函第20頁至第33頁的獨立財務顧問函件，當中載有其就收購向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

經考慮獨立財務顧問的意見，特別是載於其函件之主要因素、理由及推薦意見，吾等認同獨立財務顧問的見解，並認為收購已按一般商業條款訂立，符合本公司及股東整體利益，及其條款就本公司及獨立股東而言屬公平合理。

獨立董事委員會函件

由於聯交所已根據上市規則第14A.43條向本公司授出豁免，故本公司毋須就股東批准收購召開股東大會。倘召開股東大會，吾等建議獨立股東投票贊成普通決議案，以批准該收購。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
獨立非執行董事

梁君彥先生

金紫荊星章、銀紫荊星章、
太平紳士

李偉強先生

許照中先生

太平紳士

謹啟

2012年12月21日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問瑞東金融市場有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃供載入本通函。



香港
金鐘夏慤道16號
遠東金融中心
1102-03室

敬啟者：

須予披露及關連交易 收購 哈爾濱毅德商貿城有限公司全部股本

緒言

吾等謹此提述吾等就收購獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，詳情載於 貴公司日期為2012年12月21日的通函(「通函」)內，本函件構成通函一部分。除文義另有所指外，通函所用詞彙與本函件所界定者具有相同涵義。

於2012年11月30日， 貴公司就向賣方收購哈爾濱毅德的全部股本權益訂立股權轉讓協議。根據上市規則第14章，收購構成 貴公司的須予披露交易。根據載於本通函的董事會函件(「董事會函件」)，於訂立股權轉讓協議時，王再興先生為 貴公司非全資附屬公司西安華南城的董事，而賣方由王再興先生間接實益擁有。因此，賣方為王再興先生的聯繫人士，因而為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購亦構成 貴公司的關連交易，並須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

獨立財務顧問函件

吾等知悉倘 貴公司就批准股權轉讓協議及收購召開股東大會，概無股東須放棄投票。 貴公司已獲聯交所豁免批准 貴公司以尋求主要股東的書面批准代替舉行股東大會。於本函件發出當日，股權轉讓協議及收購已獲主要股東批准。

由全體獨立非執行董事梁君彥先生、李偉強先生及許照中先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就股權轉讓協議及收購向獨立股東提供意見及推薦建議。

瑞東金融市場有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就股權轉讓協議及收購的條款是否屬公平合理以及就收購是否按一般商業條款訂立、是否於日常及一般業務過程進行及是否符合 貴公司及股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東作出建議。

在制定吾等的意見時，吾等乃倚賴通函所載的資料、事實及陳述以及由 貴公司管理層及顧問向吾等供應或作出的該等資料、事實及陳述。吾等假設在供應或作出所有該等資料、事實及陳述時，其在各方面均屬真實及準確，且於通函發出當日仍屬真實及準確，且可加以倚賴。吾等並無理由懷疑該等資料及陳述之真實性、準確性及完整性，及已與 貴公司管理層確認該等資料及陳述並無重大事實遭隱瞞或遺漏。

吾等已採取所有合理及重要步驟，以遵守上市規則第13.80條所載的規定。吾等認為，吾等已獲充足資料以讓吾等達致知情意見。然而，吾等並無就該等資料進行任何獨立核查或就 貴集團的業務、事務、財務狀況或前景進行任何獨立深入調查或對 貴集團、賣方及彼等各自之聯繫人士進行任何深入研究。

收購的主要條款

根據股權轉讓協議，賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買(1)購買代價為人民幣500,000,000元的哈爾濱毅德全部股本權益；及(2)本金額最高可達人民幣49,500,000元的債項，總計最高可達人民幣549,500,000元(「總代價」)。

獨立財務顧問函件

股權轉讓協議僅在以下先決條件於2012年12月21日或之前達成後方會生效：

- (i) 賣方、買方及哈爾濱毅德已取得關於收購的所有必要內部批准；
- (ii) 買方完成盡職審查並獲買方接納(按其全權酌情)；
- (iii) 哈爾濱毅德就收購毅德土地已支付所有土地出讓金(未支付款項(於股權轉讓協議當日)為人民幣108,000,000元)及取得相關繳納憑證；
- (iv) 哈爾濱毅德已悉數收回賣方及／或其關連方結欠哈爾濱毅德所有應收款項；
- (v) 毅德投資向華南國際作出承諾，據此，毅德投資承諾(其中包括)向華南國際或其聯繫人士轉讓毅德投資就開發毅德土地與毅德投資(毅德集團成員公司)及哈爾濱市政府及哈爾濱道外區政府於2011年10月18日所訂立合作協議(「合作協議」)項下所有權利及權益；
- (vi) 王再興先生及王德文先生已就將於哈爾濱經營的商業批發／交易中心、物流及倉儲業務的投資、控制、管理或營運事宜，向買方為受益人提供不競爭承諾；
- (vii) 濟寧公司已就股權轉讓協議項下賣方的責任，向買方提供保證；及
- (viii) 貴公司就股權轉讓協議項下的交易根據上市規則向股東刊發的公告及通函已獲聯交所批准(或聯交所就該等刊發不提出反對)，該公告及通函已根據上市規則刊發，聯交所就股權轉讓協議項下的交易並無提出反對或施加不獲 貴公司接受的條件，以及 貴公司已全面遵守上市規則項下的所有責任。

吾等知悉概無先決條件可獲買方或賣方豁免。於最後實際可行日期，吾等知悉先決條件第(i)至(vii)項已達成。條件(viii)將於通函刊發時達成。

獨立財務顧問函件

完成須待下列完成條件於2012年12月31日或之前獲達成或獲豁免(視情況而定)後,方會作實:

- (i) 哈爾濱毅德的章程已根據股權轉讓協議的規定作出修訂,並獲買方批准;
- (ii) 哈爾濱毅德已妥善完成及簽妥申請批准轉讓待售股權所需的一切文件;
- (iii) 哈爾濱毅德已就由買方提名的人士替代其董事、監事及法定代表已正式取得一切內部審批及向相關機關完成備案的必要文件;
- (iv) 哈爾濱毅德所有資產,包括但不限於哈爾濱毅德的法律文件、合約、賬簿及記錄、執照以及公司印鑒及公章等已交付予買方;
- (v) 哈爾濱毅德就收購毅德土地於賣方收取董事會函件內「2.股權轉讓協議—購買代價」一節所載之第二期購買代價後兩個工作日內支付所有相關應付土地稅費;
- (vi) 賣方確認賣方、濟寧公司、毅德投資、王再興先生及王德文先生已根據股權轉讓協議作出聲明、保證及承諾,且相關承諾及擔保(視情況而言)在一切重大方面均屬真確、正確、完整且並無誤導;
- (vii) 賣方確認哈爾濱毅德的法律環境、資產及負債、業務營運及財務狀況並無重大不利變動,且就股權轉讓協議項下擬進行的交易並無接獲中國任何機關反對;及
- (viii) 賣方確認賣方、濟寧公司、毅德投資、王再興先生及王德文先生並無違反彼等各自在股權轉讓協議項下須承擔的責任以及相關承諾及擔保(視情況而定)。

買方有權豁免上文第(ii)至(viii)分段項下任何完成條件,而賣方有權豁免上文第(i)分段項下豁免完成條件。於最後實際可行日期,吾等知悉概無完成條件已達成或獲豁免,而買方及賣方均無意豁免任何完成條件。

買方按下文所述分階段以現金支付總代價予賣方：

- (i) 人民幣110,000,000元已於股權轉讓協議日期支付，及倘先決條件及／或完成條件未獲達成(或豁免)，該等款項可予退回，且股權轉讓協議予以終止；
- (ii) 人民幣150,000,000元將於所有先決條件達成後三個工作日內支付，及倘完成條件未獲達成(或豁免)，該等款項可予退回，且股權轉讓協議予以終止；
- (iii) 人民幣160,000,000元將於完成後三個工作日內支付；及
- (iv) 高達人民幣129,500,000元(包括購買代價人民幣80,000,000元及收購債項代價高達人民幣49,500,000元)將完成後及於下列所有完成後事件發生／完成後三個工作日內支付：
 - (a) 買方已審閱哈爾濱毅德的完成賬目及對購買代價作出的任何調整已確定(如有)；
 - (b) 相關機關已批准股權轉讓協議項下擬進行的交易並已向哈爾濱毅德發出所需的《核准變更登記通知書》及新的《企業法人營業執照》；及
 - (c) 哈爾濱毅德的董事、監事及法定代表已由買方提名的人士替代，並已向相關機關辦理相關備案。

所考慮的主要因素

於制定吾等就股權轉讓協議及收購的意見時，吾等已考慮以下主要因素：

有關 貴集團的資料

貴集團主要於中國從事發展及營運大型綜合物流及商品交易中心，為內地和國際批發供應商、買家、製造商及分銷商提供原材料和製成品的全面交易平台。

獨立財務顧問函件

貴集團截至2012年、2011年及2010年3月31日止年度以及截至2012年及2011年9月30日止六個月按業務分部劃分的收入及業績(乃摘錄自相關年報及業績公告)概述如下。

	截至9月30日止六個月			截至3月31日止年度				
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元		2011年 千港元		2010年 千港元	
收入								
物業發展	2,362,004	762,157	3,431,323	93%	2,046,309	92%	1,419,353	91%
物業投資	100,524	75,192	166,393	5%	133,453	6%	101,277	6%
物業管理	21,283	19,368	41,500	1%	30,695	1%	24,523	2%
酒店營運	12,864	10,769	26,946	1%	21,670	1%	22,930	1%
其他	10,643	1,112	4,605	0%	1,906	0%	2,146	0%
	<u>2,507,318</u>	<u>868,598</u>	<u>3,670,767</u>	<u>100%</u>	<u>2,234,033</u>	<u>100%</u>	<u>1,570,229</u>	<u>100%</u>
分部業績								
物業發展	1,298,864	500,915	2,165,806		1,315,764		991,400	
物業投資*	451,316	187,476	1,212,017		1,526,132		1,338,669	
物業管理	(19,951)	(16,080)	(26,173)		(33,158)		(24,656)	
酒店營運	(2,848)	(4,791)	(356)		(13,427)		(16,309)	
其他	6,698	1,112	2,498		1,905		2,146	
	<u>6,698</u>	<u>1,112</u>	<u>2,498</u>		<u>1,905</u>		<u>2,146</u>	

* 物業投資分部業績包括截至2012及2011年9月30日止六個月以及截至2012年、2011年及2010年3月31日止年度的投資物業公允價值增加分別為387,538,000港元、150,675,000港元、1,117,696,000港元、1,464,168,000港元及1,308,543,000港元。

物業發展屬 貴集團主要經營分部。物業發展收入分別佔截至2010年、2011年及2012年3月31日止三個年度以及截至2012年9月30日止六個月 貴集團總收入約91%、92%、93%及94%。物業發展收入包括(i)出售物業收入(包括交易中心商舖及住宅物業)；及(ii)來自辦公樓及住宅物業租賃的融資租賃收入。

截至2010年、2011年及2012年3月31日止三個年度以及截至2012年9月30日止六個月， 貴集團分別錄得收入約16億港元、22億港元、37億港元及25億港元。 貴集團於截至2011年3月31日止年度的收入有所增加，主要由於開始出售河源華南城的住宅物業，及主要來自租賃深圳華南城寫字樓單位的融資租賃收入大幅增加。 貴集團於截至2012年3月31日止年度的收入增加主要由於開始出售南昌華南城及南寧華南城的交易中心商舖。

截至2012年9月30日止六個月，貴集團錄得收入約25億港元，相當於增長約188.7%(比較截至2011年9月30日止六個月約9億港元的收入)。貴集團截至2012年9月30日止六個月收入大幅增加，主要由於開始出售南昌華南城及南寧華南城的交易中心商舖及南昌華南城的住宅物業。

有關毅德集團的資料

誠如董事會函件所摘錄，經貴公司作出一切合理查詢後獲悉，毅德集團主要於中國從事發展及營運商品交易中心以及商業設施。於最後實際可行日期，毅德集團的控股公司Hydoo Cayman由Most Trend持有約69%，而Most Trend則分別由王再興先生及王德文先生持有約52.70%及12.99%。根據毅德集團的官方網站，毅德集團在中國濟寧、榆林、贛州、綿陽、哈爾濱、梧州及長沙擁有發展項目。多個項目涉及作批發交易中心、物流設施、倉儲設施、酒店、展覽中心、辦公室、商業及／或住宅用途的物業發展項目。

收購背景

貴集團及毅德集團均於中國從事發展及營運大型綜合物流及商品交易中心。

貴集團於中國深圳、南昌、西安、南寧及鄭州一直發展綜合物流及商品交易中心。貴集團亦於中國黑龍江省省會哈爾濱進行投資，旨在開拓中國東北與俄羅斯之間具有盈利前景的跨境貿易機遇。

於2011年6月16日，貴公司宣佈貴集團與香港豪德集團(控股)有限公司、哈爾濱市政府及哈爾濱道外區政府訂立框架協議(「框架協議」)，內容有關貴集團與毅德集團共同於中國哈爾濱道外區分多個階段發展為期十年的大型綜合物流及商品交易中心(「哈爾濱項目」)。於2011年10月18日，貴集團與毅德投資及哈爾濱道外區政府訂立合作協議，以根據框架協議落實發展哈爾濱項目。估計哈爾濱項目將涵蓋合共10平方公里的土地面積，而初步估計總投資額為人民幣20,000,000,000元。原定計劃下貴集團(擁有51%權益)將與毅德集團(擁有49%權益)成立一家合營企業以發展哈爾濱項目。

獨立財務顧問函件

於2012年3月28日，貴公司宣佈，經進一步討論後，貴集團及毅德集團已決定不成立合營企業，惟獨立進行哈爾濱項目。貴集團及毅德集團將獨立競投及收購上述地區的土地，並發展其本身的物流和商品交易中心。然而，貴集團及毅德集團將協調於上述地區內發展彼等各自的項目。誠如貴公司於截至2012年3月31日止年度的年報所述，貴集團計劃分階段發展一幅土地面積約5,000,000平方米的地盤，其已規劃總建築面積約6,300,000平方米，作為哈爾濱項目一部分。

貴集團最近已收購總面積為347,390平方米的華南城土地的土地使用權。

哈爾濱毅德(為毅德集團成員)最近已投得相關政府投標，並簽訂協議收購總土地面積約270,350平方米的毅德土地。於最後實際可行日期，哈爾濱毅德已根據該等土地的國有土地使用權出讓合同取得毅德土地其中面積33,482平方米的國有土地使用權證，並正獲取另一面積為236,872平方米的國有土地使用權證，惟須待(其中包括)全數償付尚未支付的土地出讓金人民幣108,000,000元。包括土地出讓金及相關稅項以及已付及應付的費用，哈爾濱毅德就收購毅德土地的總收購成本為人民幣267,000,000元。根據相關國有土地使用權出讓合同，毅德土地可發展為總建築面積最高可達約911,000平方米的物流及交易中心。毅德土地的規劃發展符合國有土地使用權證及國有土地使用權出讓合同所載的土地用途。

作為先決條件，賣方將須支付所有上述未支付土地出讓金。買方的關連公司亦將向哈爾濱毅德進一步注資人民幣20,000,000元(將作為債項一部分，「額外注資」)，以就收購毅德土地償付相關契稅及印花稅。待支付餘下土地出讓金、契稅及印花稅後，賣方及貴公司並不預期於就上述幾幅毅德土地獲取國有土地使用權證中有任何法律障礙。貴公司的中國法律顧問已進一步證實這一點。

華南城土地與毅德土地構成原哈爾濱項目的一部分，而貴集團及毅德集團一直以協調得宜的方式進行華南城土地及毅德土地的開發工作。準備工作及地基工程已於華南城土地及毅德土地的若干地區展開。吾等自貴公司知悉(i) 貴集團擬將華南城土地發展成有停車位的物流及商

品交易中心，總建築面積為456,304平方米；及(ii)毅德集團擬將毅德土地發展成具備商業物業的物流及商品交易中心，總建築面積613,102平方米。吾等自 貴公司獲悉，開發毅德土地乃一項受當地政府支持的重要發展項目。哈爾濱毅德已於毅德土地展開預備地基工程，以符合有關政府的總體發展規劃。哈爾濱毅德已就毅德土地獲得相關政府部門的確認，表示預備地基工程乃一直按照政府的總體安排進行，而哈爾濱毅德將毋須就發展毅德土地遭受任何行政處罰。

於2012年10月， 貴公司管理層已獲毅德集團管理層知會，其有意出售於哈爾濱毅德的權益。 貴集團就哈爾濱項目(其中包括 貴集團開發華南城土地及毅德集團開發毅德土地)與毅德集團已有緊密合作。吾等知悉，毅德集團的業務發展已就華南城土地及整個哈爾濱項目配合 貴集團發展而進行。經考慮 貴集團在哈爾濱項目(包括華南城土地)的發展， 貴公司相信收購乃 貴集團在日常及一般業務過程中增加其在哈爾濱項目投資的一個良好投資機會。

哈爾濱毅德

哈爾濱毅德為毅德集團旗下為發展哈爾濱項目而成立的實體。哈爾濱毅德已成功投得收購毅德土地的投標。吾等知悉，哈爾濱毅德已獲得中國物業發展商的臨時牌照。

哈爾濱毅德於2011年12月22日在中國哈爾濱市成立。哈爾濱毅德僅從事發展哈爾濱項目。由於毅德土地的開發仍處於早期階段，故自哈爾濱毅德成立以來尚未錄得任何收益，但於截至2012年11月30日止錄得未經審核累計虧損約人民幣7,162,000元。

於2012年11月30日，哈爾濱毅德的總資產約為人民幣433,900,000元，其中主要包括土地及相關成本約人民幣154,200,000元、就(其中包括)額外土地使用權以及開發及工程的預付款項約人民幣135,500,000元，以及現金約人民幣115,000,000元；另總負債約為人民幣241,100,000元，僅包括就(其中包括)開發毅德土地的應付賬款人民幣212,100,000元及應付賣方若干有關連公司的債項人民幣29,500,000元(須於完成前出讓予賣方)的應付賬款。

哈爾濱毅德的業務一直自賣方注入註冊資本產生現金流入以及由賣方或其關連人士透過往來賬向哈爾濱毅德注入其他短期融資的方式支持及提供資金。吾等知悉，哈爾濱毅德與賣方或其關連人士之間的往來賬將於完成前合併為哈爾濱毅德與賣方之間的一個往來賬。於最後實際可行日期，由賣方向哈爾濱毅德提供的資金總額為約人民幣229,500,000元，相當於哈爾濱毅德的註冊資本總金額人民幣200,000,000元及債項人民幣29,500,000元。根據額外注資，賣方的關連公司將向哈爾濱毅德提供進一步資金，金額最高達人民幣20,000,000元，以就收購若干毅德土地支付契稅及印花稅。因此，賣方於哈爾濱毅德的總投資金額或會於完成前提高至最多人民幣249,500,000元。根據股權轉讓協議，除額外注資外，賣方已承諾，於完成前，在並無買方同意的情況下，債項金額將不會出現任何重大變動。

根據股權轉讓協議，哈爾濱毅德的全部股權及債項將於完成後轉讓予買方。

貴集團正在對哈爾濱毅德進行盡職審查，完成須待(其中包括)買方信納盡職審查結果後方可作實。吾等從 貴公司獲悉，倘存在買方認為將對哈爾濱毅德的發展及前景產生重大不利影響的盡職審查負面結果，買方可能不會完成收購。此乃對 貴公司及其股東利益的有效保障。

代價

根據收購，哈爾濱毅德的全部股本權益及債項將於完成後轉讓予買方。購買代價相當於哈爾濱毅德註冊實繳股本2.5倍，及債項收購的代價相當於未償還債項的本金價值。除毅德集團向哈爾濱毅德注入的資金外，吾等知悉，收購總代價乃買方與賣方參考(其中包括)毅德土地的開發計劃及哈爾濱項目、毅德土地的最新估值、哈爾濱毅德的最新資產淨值、開發華南城土地及毅德土地以共同作為哈爾濱項目其中部分的潛在利益以及債項的本金價值後，公平磋商釐定。

哈爾濱毅德為一家專注於哈爾濱項目的中國開發商。其業務主要基於資本資產，而賬面值(基於公允價值)乃一種評估商業價值的常用方法。除投資金額外，吾等與 貴公司協議，購買代價與估值作比較將更為相關。

貴集團已就收購聘請獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)，以評估哈爾濱毅德全部股權的價值。由威格斯就哈爾濱毅德刊發的估值報告副本載於本通函附錄一。吾等已審閱估值報告，與威格斯就估值的主要基準及假設討論，並與威格斯及 貴公司意見一致，認為基於 貴集團所提供資料，估值基準及假設屬公平合理。誠如估值報告更詳細論述，哈爾濱毅德的估值乃基於毅德集團於2012年11月30日的資產及負債的估計公允價值進行。毅德集團於2012年11月30日的主要資產負債表項目說明載於上文「哈爾濱毅德」一節。除土地成本價值外，毅德集團大部分的其他資產及負債價值為其各自的賬面價值。除土地成本外，流動資產佔哈爾濱毅德總資產的63.1%，其中26.5%為並無產權負擔的現金及銀行結餘、36.6%為哈爾濱毅德就毅德土地的開發獲得的預付款項和其他應收款項，及購買土地使用權所支付的按金。所有相關流動資產預期在哈爾濱毅德的未來業務中耗用、使用及/或收回。

就土地成本而言，吾等知悉，威格斯已利用直接比較法，參考有關市場現有的可比較銷售憑證，進行實地估值，並經計及根據哈爾濱毅德目前的發展計劃，為完成毅德土地開發已支銷的建設成本及將會支銷的費用。

吾等瞭解到，威格斯為在中國進行業務及物業估值的資產評估公司。其團隊成員在中國業務及物業估值方面擁有豐富的經驗。吾等已審閱威格斯的資格、經驗及獨立性，並認為威格斯具有相關資格及經驗，並可獨立進行哈爾濱毅德的估值工作。

於2012年11月30日，哈爾濱毅德有未經審核應付賬款人民幣241,100,000元，主要包括有關開發毅德土地的應付款項人民幣212,100,000元及債項人民幣29,500,000元。根據股權轉讓協議，賣方已保證，除應計負

債及於2012年11月30日錄得的哈爾濱毅德未經審核管理賬目外，於2012年11月30日，哈爾濱毅德並無其他重大負債，及哈爾濱毅德將不會於完成前產生任何額外的重大負債(除額外注資外)。

為確保哈爾濱毅德的開支、付款及負債是在關於收購及開發毅德土地以及哈爾濱項目日後可能展開的階段的一般及日常業務中產生，買方將開展盡職審查，在專業會計事務所的協助下，審閱哈爾濱毅德的賬簿及記錄。倘有哈爾濱毅德的任何開支、付款或負債並非在收購及開發毅德土地或哈爾濱項目日後可能展開階段的過程中產生，賣方應按等額基準賠償買方。

考慮到(1)哈爾濱毅德作為房地產開發商的業務性質；(2)除土地成本外，大部分其他資產為預期會在哈爾濱毅德一般業務過程中耗用或收回的流動資產；(3)土地成本的價值由專業估值師採用直接比較法(此乃普遍採用的土地及物業估值方法)估算；(4)負債在哈爾濱毅德的日常及一般業務過程中累計；及(5)上一段所述的賠償安排，吾等認為，威格斯用以評估哈爾濱毅德價值的方法以及有關基準及假設屬公平合理。

基於威格斯刊發的估值報告，哈爾濱毅德於2012年11月30日的市值估計約人民幣617,723,000元。收購的購買代價人民幣500,000,000元較該估值折讓約19.1%。

購買債項乃按等額基準根據其本金價值釐定。

綜上所述，吾等認為，收購的總代價屬公平合理。

進行收購的原因及裨益

哈爾濱毅德主要從事毅德土地開發，構成哈爾濱項目的其中部分。哈爾濱毅德就於哈爾濱市發展物流及交易中心而言，一直為 貴集團的業務合作夥伴，而該業務乃 貴集團的主要發展項目之一。哈爾濱毅德已於毅德土地的若干區域展開準備及地基工程。哈爾濱毅德及 貴集團正在規劃於2013年同步預售各自項目。 貴公司知悉，為變現其於該項

目的投資，賣方正在尋求出售哈爾濱毅德。作為哈爾濱毅德的主要業務夥伴，貴公司認為，收購哈爾濱毅德將讓貴集團能夠繼續協調整個哈爾濱項目的開發工作，而該項目由華南城土地及毅德土地或其他幾幅可能獲收購的土地組成。根據股權轉讓協議，哈爾濱毅德的控股公司毅德投資，將向華南國際（貴集團的另一間成員公司及合作協議訂約方）或其關連公司承諾根據合作協議向買方轉讓其權利。根據股權轉讓協議，毅德集團的兩位主要最終實益擁有人王再興先生及王德文先生亦將承諾，就貴集團（包括完成後的哈爾濱毅德）發展哈爾濱項目促進及協助買方聯絡哈爾濱市政府、哈爾濱道外區政府及其他政府部門。吾等知悉，此舉將可能讓貴集團繼續從哈爾濱項目中所獲取回報潛在最大化。

貴公司計劃，哈爾濱毅德的進一步發展將由（其中包括）預售的所得款項、貴集團其他內部產生資金及銀行融資及／或可能引入業務夥伴／策略投資者注入的資金撥付。基於收購現時的購買代價及市場環境，貴公司估計，發展毅德土地或能提供額外銷售，造就為貴集團帶來回報的前景。

鑒於毅德土地與華南城土地鄰近，倘哈爾濱毅德售予與貴集團並無合作關係的獨立第三方，可能會為貴集團華南城土地的發展前景造成不利影響。王再興先生及王德文先生亦將向買方承諾，於完成後，彼等（及促使彼等各自的家族權益（定義見股權轉讓協議））以及彼等於其持有任何權益的任何公司將不會於哈爾濱投資、控制、管理或經營有關物流及貨倉的任何商業批發／交易市場、業務、資產或實體。貴公司相信，此舉將有助確保貴集團於哈爾濱的物流及交易中心穩定發展。

鑒於以上所述，吾等認同貴公司的意見，認為收購符合貴公司及股東的利益。

收購的影響

貴集團將運用其內部資源撥付總代價。於2012年9月30日，貴集團有現金及現金等值物總結餘約2,933,200,000港元及營運資金淨額約1,695,600,000港元。於2012年9月30日，貴集團亦有未動用銀行融資約

獨立財務顧問函件

2,871,900,000港元。支付購買代價預期不會對 貴集團現金及營運資金結構造成重大不利影響。 貴公司建議哈爾濱毅德的進一步發展將由(其中包括)預售的所得款項、 貴集團其他內部產生資金及銀行融資及/或可能引入業務伙伴/策略投資者注入的資金撥付。

哈爾濱毅德的業務與 貴集團的主要業務一致。哈爾濱毅德計劃毅德土地的發展將包括建設用於可供出售及/或租賃的約613,102平方米土地。毅德土地的發展項目按工程發展及取得所需牌照的進度，計劃於2013年開始預售。 貴公司對收購將為 貴集團帶來額外銷售及造就 貴集團獲利前景感到樂觀。

哈爾濱毅德於完成後將成為 貴集團全資附屬公司。哈爾濱毅德的資產及負債將綜合計入於 貴集團財務報表及按其各自的公允價值列賬。

總結

吾等知悉，於本通函當日，收購已獲合共持有 貴公司已授出投票權約50.81%的主要股東以書面決議案的方式批准。誠如通函所載，除彼等各自於 貴集團的權益外，主要股東並無於收購擁有任何重大權益。

於考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，股權轉讓協議及收購的條款屬公平合理，而收購乃按一般商業條款訂立，且於 貴公司日常及一般業務過程進行，並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議(i)獨立董事委員會向獨立股東推薦；及(ii)倘 貴公司須召開及舉行股東大會，獨立股東投票贊成普通決議案，以批准股權轉讓協議及收購。

此致

華南城控股有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
瑞東金融市場有限公司
董事總經理
謝勤發
謹啟

2012年12月21日

以下為威格斯資產評估顧問有限公司於2012年11月30日就哈爾濱毅德進行估值的函件全文，乃供載入本通函而編製。

威格斯資產評估顧問有限公司

香港
九龍
觀塘道398號
嘉域大廈10樓



敬啟者：

就哈爾濱毅德商貿城有限公司的資產淨值進行估值

吾等謹遵照華南城控股有限公司（「華南城」或「貴公司」）的要求，就哈爾濱毅德商貿城有限公司（「哈爾濱毅德」）於2012年11月30日（「估值日」）的資產淨值進行估值。本報告旨在就哈爾濱毅德於2012年11月30日的資產淨值公允價值提供意見。吾等瞭解此項估值乃就載入關於華南城收購哈爾濱毅德全部股本的通函而須予進行。

估值的主題事項

估值的主題事項為評估哈爾濱毅德的資產淨值的公允價值。根據與華南城的討論，哈爾濱毅德須據哈爾濱華南城有限公司與濟寧豪德現代實業有限公司所訂立日期為2012年11月30日的股權轉讓協議（「股權轉讓協議」）所述，就收購毅德土地支付的土地出讓金及相關稅費。此估值乃根據股權轉讓協議所載規定為基準，並以哈爾濱毅德將可於清償土地出讓金及相關稅費後獲得土地使用權的假設而作出。

哈爾濱毅德的背景資料及核心資產

根據華南城提供的資料，哈爾濱毅德為一間於2011年12月22日在中國成立的有限公司。哈爾濱毅德的全部股本由賣方合法實益持有。哈爾濱毅德主要從事開發位於中國哈爾濱道外區、總佔地面積約270,354平方米的毅德土地（宗地編號為5-12-10-425(D)、5-12-10-426(D)及5-12-10-428(D)）。關於毅德土地的詳情載於物業估值報告。

根據與華南城管理層的討論，哈爾濱毅德並無擁有任何商標、科技、無形資產或其他負債而未在華南城所提供的哈爾濱毅德於2012年11月30日的資產負債表（「資產負債表」）中反映。

估值理論

在達致估值意見時，吾等參照三種普遍採納的估值方法，分別為市場法、資產／成本法及收益法。

市場法計及近期就類似資產支付的價格，並作出調整，以顯示市價，並反映被評估資產相對可比較市場交易的狀況及使用情況。

資產／成本法根據類似資產的現行市價，重置或代替被評估資產以達致新狀況的成本，同時考慮因實體、功能或經濟因素引致狀況有變或陳舊而就累計折舊作出撥備。

收益法將一段預計期限內的擁有權權益轉化為價值指標。此方法的原則為，在相若風險下，知情買方就一項資產支付的款項，不會多於該資產或同等資產預期產生未來利益（收益）的現值金額。

估值基準

公允價值乃市場參與者於衡量日有次序而非強迫之交易中，出售資產所收取或移轉負債所支付之金額。

估值方法的釐定

哈爾濱毅德僅持有有關物業作為其核心資產。該等物業的價值應將所持有資產價值加總評估。控股公司除持有土地外，本身並無經營其他業務，因此，吾等不能應用市場法或收入法進行估值。就控股公司於物業的投資而言，標準規定其價值須按資產為本的方法評估。

哈爾濱毅德的估值將分開兩個階段進行。在第一階段，毅德土地的價值由吾等物業估值師評估。吾等於2012年11月30日已獲提供毅德土地的市值。

在第二階段，吾等根據毅德土地的價值重列哈爾濱毅德的資產淨值。基於哈爾濱毅德為一間物業發展公司，其唯一資產為毅德土地，故將採用資產法。哈爾濱毅德資產淨值乃透過將毅德土地截至2012年11月30日的賬面值重列為市值的方式評估。

考慮資料及因素

吾等的估值須考慮所有影響業務經營及日後賺取投資回報能力的相關因素。估值時考慮的因素包括但不限於下列各項：

- 華南城提供的哈爾濱毅德業務性質、合同、項目計劃及相關文件(如適用)；
- 載列毅德土地於2012年11月30日市值的物業估值報告；
- 華南城提供的哈爾濱毅德於2012年11月30日的資產負債表；
- 有條件股權轉讓協議；
- 就有關土地、土地證書應用程序及土地證書尚未繳付款項與管理層的討論；
- 中國經濟前景及中國物業市場整體前景；
- 有關此項目的特定經濟情況及與哈爾濱毅德相關的特定風險。

假設

吾等已評估並核實被視為對本估值造成重大敏感度影響的假設，以為吾等的評值提供更準確合理的基準。基於吾等對類似性質業務的估值經驗，吾等認為，於本估值報告中作出的假設屬合理。

主要假設載列如下：

- 有關中國及毅德土地地位處地區的政治、法律、財政或經濟狀況將不會有重大不利變動；
- 哈爾濱毅德將留聘其主要管理人員、合資格人員及技術人員，以支持其持續經營；
- 中國物業發展的市場走勢及狀況將不會與整體經濟預則出現嚴重偏差；
- 估值只考慮哈爾濱毅德所擁有的毅德土地價值。根據吾等可獲取資料，哈爾濱毅德並無持有可於日後產生經濟利益的其他經營業務／資產／投資；
- 哈爾濱毅德並無持有可為其帶來經濟利益的合同、商標或任何其他無形資產；
- 根據股權轉讓協議，哈爾濱毅德須就其收購毅德土地支付未付的土地出讓金及相關轉讓稅費。上述項目總額約人民幣126,000,000元。根據與華南城管理層的討論，除上述項目外，乃假設於獲得土地使用權前，毅德土地並未展開工程。吾等亦假設概無任何並未於吾等獲提供資產負債表內反映的產權負擔、抵押及擔保；
- 毅德土地的價值乃根據已獲得土地使用權且可自由轉讓的假設為基準評估。毅德土地的價值乃根據吾等於2012年11月30日所作的物業估值作出。

吾等假設，所獲提供資料屬合理，並很大程度上依據該等資料以達致吾等的估值意見。

方法

哈爾濱毅德

哈爾濱毅德的公允價值乃透過重列於2012年11月30日資產淨值的方式評估。

哈爾濱毅德擁有的物業

在第一階段，毅德土地價值由吾等的物業估值師評估。

在第二階段，吾等根據毅德土地價值重列哈爾濱毅德資產淨值。基於哈爾濱毅德為一間物業發展公司，且其唯一資產為毅德土地，故將採用資產法。哈爾濱毅德資產淨值乃透過將毅德土地截至2012年11月30日的賬面值重列為市值的方式評估。

在重列資產淨值時，物業及其他資產負債表項目的賬面值將以市值或現值取替。

現金、其他應收款項—根據與管理賬目的討論，所有應收款項為可收回款項，毋需就壞賬作出調整。所有應付款項及長期負債的賬面值準確反映貴公司有責任清償的流動值。現金、預付款項及預收款項並無涉及任何調整，所有該等項目的價值將按其賬面值入賬。現金金額為約人民幣115,000,000元及其他應收款項為約人民幣23,400,000元。

預付款項—即土地出讓金的預付款項及就毅德土地估計的地盤平整成本約人民幣135,500,000元。

存貨—存貨包括哈爾濱毅德擁有的毅德土地，乃按已獲得土地業權的假設為基準，價值為約人民幣706,000,000元。

其他應付款項—即據股權轉讓協議所載向政府支付的土地出讓金、相關轉讓稅費金額約人民幣367,000,000元。

估值意見

鑒於以上考慮，吾等已重列哈爾濱毅德的資產負債表，並得出其資產淨值，當中已就毅德土地市值作出調整。根據上述調查、分析與使用的估值方式，吾等認為，於估值日，哈爾濱毅德的資產淨值公允價值可合理概約列為人民幣陸億壹仟柒佰柒拾貳萬叁仟元正(人民幣617,723,000元)。

估值意見乃根據普遍採納的估值程序及慣例進行，當中很大程度依賴多項存有不明朗因素的假設及考慮，且非所有假設及考慮可輕易量化或確定。

有關意見乃以管理層口頭或書面的討論、假設及聲明為依據。估值所載的預測或估計構成假設其中部分。吾等獲提供與估值有關的有限財務資料及其他文件。吾等已採用該等資料，惟並無進一步核實該等資料是否正確地代表主題項目的經營業績及未來前景以及財務狀況。吾等概不就所獲提供資料

的準確性承擔任何責任。倘管理層提供的任何假設為不合理或不妥當，則估值意見可予修改，且吾等保留更改或撤回吾等意見的權利，而毋須負上任何責任。

本報告僅作當中指明的特定用途，且客戶不應視其為唯一參考因素。吾等並無受聘以作出特定買賣建議。本報告不能取代公司或有關各方就估值主題事項達致商業決定時應進行的其他盡職審查。

估值程序並無要求吾等對主題事項及其相關法律文件是否合法性及得合規定程序進行法律盡職審查，有關審查應由公司管理層的法律顧問進行。因此，吾等不會就報告中有關主題事項源頭及延續性承擔任何責任或義務。吾等並無查閱向相關機關存檔的文件正本以核實主題事項的擁有權。吾等須指出，吾等並非法律專業人員，亦無資格確定主題事項的所有權，並就主題事項是否附有任何產權負擔作出報告。吾等概不對所獲提供的該等意見或文件副本(如有)承擔任何責任或義務。

根據吾等的標準慣例，本報告乃供收件人使用，吾等概不就本報告的全部或任何部份內容向任何第三方負責。

吾等茲證明吾等於所報告資產或估值中現時或預期均無擁有任何權益。

此 致

香港
九龍
尖沙咀
廣東道15號
港威大廈
永明金融大樓2205室
華南城控股有限公司
列位董事 台照

代表

威格斯資產評估顧問有限公司

董事總經理

執行董事

何繼光

甘文硯

註冊專業測量師

CFA, MBA

MRICS, MHKIS, MSc (e-com)

謹啟

2012年12月21日

附註：何繼光先生為特許測量師、MRICS、MHKIS、RPS、MSc (e-com)，擁有超過二十五年在香港、澳門及中國從事各種物業、無形資產及業務的估值經驗，自1993年起於大中華地區擁有廣泛的業務估值經驗。甘文硯先生CFA, MBA，擁有逾十二年商業、無形資產及金融資產估值經驗。

以下為威格斯資產評估顧問有限公司就其對哈爾濱毅德於2012年11月30日的物業權益估值發出的函件及估值證書，乃供載入本通函而編製。

威格斯資產評估顧問有限公司
國際資產評估顧問



香港
九龍
觀塘道398號
嘉域大廈10樓

敬啟者：

吾等謹遵照華南城控股有限公司(「貴公司」)指示，對哈爾濱毅德商貿城有限公司(「哈爾濱毅德」)在中華人民共和國(「中國」)所持有的物業權益進行估值。吾等確認已進行視察，作出相關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，藉以向閣下提供吾等對該物業權益於2012年11月30日(「估值日」)的市值的意見，以供載入本通函。

吾等的估值乃吾等對物業權益市值的意見。吾等對市值的定義為「自願買方與自願賣方於適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日買賣物業的估計價值」。

吾等對哈爾濱毅德於中國持有作未來發展的物業權益進行估值時，乃以該物業將按吾等獲提供的最新發展建議發展及完工為依據。吾等假設已就發展建議取得或將取得一切有關政府機關的同意、批准及許可，而不會附帶任何繁苛條件或不會不當地延遲。吾等亦假設發展項目的設計及建設乃遵守當

地的規劃規定，並已獲有關機關批准。於達致吾等的估值意見時，吾等已採用直接比較法，參照於有關市場現有的可比較銷售憑證，並已計及已支銷建築成本及完成發展項目以達致發展項目質素所需成本。

吾等的估值乃假設業主於公開市場按其現況出售物業權益，而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排以提高該等物業權益的價值。此外，吾等的估值假設並無任何方式的強迫出售情況。

吾等並無就物業權益的所有權向中國相關政府機關進行查冊。吾等已獲提供與物業權益相關所有權文件的若干節錄文本。然而，吾等並無查證文件正本以核實擁有權、產權負擔或是否存有有可能未收錄於吾等獲提供副本的任何後續修訂。吾等為該等物業權益進行估值時，已依賴 貴公司的中國法律顧問通商律師事務所所提供的法律意見（「中國法律意見」）。

吾等在很大程度上依賴 貴公司提供的資料，並接納 貴公司就規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃、地盤及樓面面積以及物業識別及其他相關事項向吾等提供的意見。吾等亦獲 貴公司告知吾等獲提供的資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實。所有文件僅作參考用途。

估值證書所載的所有尺寸、量度及面積乃以 貴公司提供予吾等的文件所載資料為基礎，且僅為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等已視察該等物業的外部及(如可能)內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦無視察被覆蓋、並無外露或不可進入的構築物的木製建築或其他部分。因此，吾等無法呈報該等物業的任何有關部分是否確無腐朽。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無進行實地調查，以核實土地狀況及設施等是否適合任何未來發展，亦無進行任何生態或環境測量。吾等的估值乃以有關方面均符合要求，且建築期間將不會引致任何特殊開支或延誤的假設編製。

吾等的估值並無考慮該等物業權益所欠負的任何抵押、按揭或款項，以及出售成交時可能須承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概無涉及可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等的估值乃按照香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(2005年第1版)及香港聯合交易所有限公司所頒佈證券上市規則第5章及應用指引第12項所載規定進行。

除另有說明者外，所有金額以人民幣呈列。

隨函附奉估值證書。

此 致

香港
九龍
尖沙咀
廣東道15號
港威大廈
永明金融大樓2205室
華南城控股有限公司
列位董事 台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
董事總經理
何繼光
註冊專業測量師(產業測量)
MRICS MHKIS MSc (e-com)
中國房地產估價師
謹啟

2012年12月21日

附註：何繼光先生為特許測量師，擁有MRICS MHKIS MSc (e-com)資格，具有逾二十五年香港物業估值經驗，並擁有逾十八年中國物業估值經驗。

估值證書

哈爾濱毅德於中國持有作未來發展的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於2012年11月30日 現況下的市值
位於中國黑龍江省哈爾濱市道外區團結鎮華南中路西側一個發展項目	該物業包括三幅總土地面積約為270,354.07平方米的土地。 該物業計劃發展為商業發展項目。 該物業以土地使用權持有，作商業用途。	該物業目前正進行地盤平整工程。	人民幣87,400,000元 (見下文附註7)

附註：

- 根據國有土地使用權證，該物業(土地面積約為33,482.30平方米)的土地使用權已授予哈爾濱毅德商貿城有限公司，作商業用途。詳情概述如下：

序號	宗地編號	國有土地 使用權證編號	用途	土地面積 (平方米)	年期屆滿日期
1	5-12-10-425(D)	哈國用(2012) 第04004167號	商業	33,482.30	2052年8月8日

- 根據哈爾濱市國土資源局(甲方)與哈爾濱毅德商貿城有限公司(乙方)訂立所日期為2012年7月2日的國有土地使用權出讓合同(文件編號：哈政土(利用)合字(2012)15號)，甲方同意向乙方出讓土地面積約為33,482.30平方米的該物業土地使用權，代價為人民幣30,500,000元。詳情概述如下：

(i)	宗地編號	:	5-12-10-425(D)
(ii)	土地面積	:	33,482.30平方米
(iii)	年期及用途	:	自地盤交付日期起計40年，作商業、批發、零售及餐飲用途
(iv)	容積率	:	不少於1但不超過8
(v)	密度	:	低於60%
(vi)	綠地率	:	不低於20%
(vii)	建築契約	:	於2013年8月14日前開始及於2016年8月13日前完成

3. 根據哈爾濱市國土資源局(甲方)與哈爾濱毅德商貿城有限公司(乙方)所訂立日期為2012年11月1日的國有土地使用權出讓合同(文件編號:哈政土(利用)合字(2012)18號),甲方同意向乙方出讓土地面積約為134,890.23平方米的該物業土地使用權,代價為人民幣123,000,000元。詳情概述如下:

(i)	宗地編號	:	5-12-10-426(D)
(ii)	土地面積	:	134,890.23平方米
(iii)	年期及用途	:	自地盤交付日期起計40年,作商業、批發、零售及餐飲用途
(iv)	容積率	:	不少於1但不超過2.5
(v)	密度	:	低於60%
(vi)	綠地率	:	不低於20%
(vii)	建築契約	:	於2013年12月16日前開始及於2016年12月15日前完成

4. 根據哈爾濱市國土資源局(甲方)與哈爾濱毅德商貿城有限公司(乙方)所訂立日期為2012年11月1日的國有土地使用權出讓合同(文件編號:哈政土(利用)合字(2012)20號),甲方同意向乙方出讓土地面積約為101,981.54平方米的該物業土地使用權,代價為人民幣93,000,000元。詳情概述如下:

(i)	宗地編號	:	5-12-10-428(D)
(ii)	土地面積	:	101,981.54平方米
(iii)	年期及用途	:	自地盤交付日期起計40年,作商業、批發、零售及餐飲用途
(iv)	容積率	:	不少於1但不超過3
(v)	密度	:	低於60%
(vi)	綠地率	:	不低於20%
(vii)	建築契約	:	於2013年12月16日前開始及於2016年12月15日前完成

5. 根據哈爾濱市城鄉規劃局於2012年8月23日發出的建設用地規劃許可證(文件編號:哈規城(道外)地字第(2012)9號),一幅宗地編號5-12-10-425(D),土地面積33,482.29平方米的土地上的建築地盤符合城鄉規劃規定。

6. 該物業總土地面積270,354.07平方米中,約236,871.77平方米尚未取得國有土地使用權證。

7. 吾等在估值時就已取得國有土地使用權證的物業部分賦予價值。倘該物業其餘部分獲得有效的國有土地使用權證,並已全數清付獲授證書的所有土地出讓金及相關費用約人民幣126,000,000元,則該物業於估值日的市值應為人民幣706,000,000元。

8. 中國法律意見提出(其中包括)下列各項:
- (i) 哈爾濱毅德合法擁有物業部分的土地使用權,土地面積為33,482.30平方米。
 - (ii) 哈爾濱毅德已根據國有土地使用權出讓合同所載條款,就該物業餘下部分(宗地編號:5-12-10-426(D)及5-12-10-428(D),總土地面積236,871.77平方米)支付首期土地出讓金人民幣108,000,000元。在全數支付餘下土地出讓金後,哈爾濱毅德取得上述物業部分的土地使用權並無法律障礙。
9. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料,業權狀況及授出的主要批准和許可如下:
- (i) 國有土地使用權出讓合同 有
 - (ii) 國有土地使用權證 有(33,482.30平方米)
 - (iii) 建設用地規劃許可證 有(部分)
 - (iv) 建設工程規劃許可證 無
 - (v) 建築工程施工許可證 無
10. 該物業由中國房地產估價師劉芳敏女士於2012年10月9日視察。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定以提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成分，亦並無遺漏任何其他事項，致使本通函或其中所載任何聲明有誤導成份。

2. 董事及最高行政人員權益披露

於最後實際可行日期，各董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何聯營公司(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權益及淡倉(如有)(包括根據證券及期貨條例之有關條文董事及本公司之最高行政人員被視為或認為擁有之權益及淡倉)，或將予記錄及記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置之登記冊之權益及淡倉(如有)，或根據上市規則附錄十所載之標準守則須以其他方式知會本公司及聯交所之權益及淡倉(如有)如下：

於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	公司權益	於最後實際可行日期之 持有股份及相關股份數目			總計	估本公司
		個人權益	家庭權益	購股權權益		全部已發行 股本概約 百分比
鄭松興	2,411,844,767 ⁽¹⁾	76,000,000	-	-	2,487,844,767	41.10%
馬介璋	888,966,649 ⁽²⁾	-	-	-	888,966,649	14.69%
梁滿林	523,899,770 ⁽³⁾	57,389,977	2,000,000	59,870,000 ⁽⁴⁾	583,289,747	9.64%
孫啟烈	217,241,662 ⁽⁵⁾	-	800,000	-	218,041,662	3.60%
馬偉武	226,197,662 ⁽⁶⁾	-	-	-	226,197,662	3.74%
鄭大報	2,411,844,767 ⁽⁷⁾	4,936,000	-	-	2,416,780,767	39.92%
李偉強	-	5,300,000	-	-	5,300,000	0.08%
許揚	-	-	-	25,000,000 ⁽⁸⁾	25,000,000	0.41%

附註：

- (1) 鄭松興先生分別擁有 Accurate Gain Developments Limited 及 Proficient Success Limited 已發行股本的50%及56.25%，而該兩家公司分別持有1,339,913,759股股份及1,071,931,008股股份，故鄭松興先生被視為於合共2,411,844,767股股份中擁有權益。鄭先生為 Accurate Gain Developments Limited 及 Proficient Success Limited 的董事。鄭松興先生為鄭大報先生的胞弟。

- (2) 馬介璋博士作為實益擁有人及信託受益人並透過其配偶的權益持有達成集團已發行股本的44.21%，而達成集團透過若干中間控股公司全資擁有Carrianna Development Limited。因此，馬介璋博士被視為透過其控股公司於Carrianna Development Limited所持合共888,966,649股股份中擁有權益且權益重疊。馬博士為達成集團、Carrianna Development Limited、Sincere United Holdings Limited、佳寧娜集團有限公司、嘉堅發展有限公司及Carrianna (BVI) Ltd的董事。
- (3) 梁滿林先生擁有京暉國際有限公司已發行股本的100%，而該公司持有523,899,770股股份，故梁滿林先生被視為於京暉國際有限公司所持合共523,899,770股股份中擁有權益。梁滿林先生為京暉國際有限公司的董事。
- (4) 有關權益根據本公司於2009年9月4日採納的購股權計劃授予梁滿林先生的購股權。購股權計劃的進一步詳情載於下文「購股權計劃」一節。
- (5) 孫啟烈先生擁有Kinoh Holdings Limited的全部權益，故被視為於Kinoh Holdings Limited所持合共217,241,662股股份中擁有權益。
- (6) 馬偉武博士擁有Luk Ka Overseas Investments Limited的50%股權，而該公司擁有力嘉國際集團有限公司的100%權益，故馬博士被視為於力嘉國際集團有限公司所持226,197,662股股份中擁有權益且權益重疊。
- (7) 鄭大報先生分別擁有Accurate Gain Developments Limited及Proficient Success Limited已發行股本的50%及39.58%控股權益，而該兩家公司分別持有1,339,913,759股及1,071,931,008股股份，故鄭大報先生被視為於合共2,411,844,767股股份中擁有權益，鄭先生為Accurate Gain Developments Limited及Proficient Success Limited的董事。鄭大報先生為鄭松興先生的兄長。
- (8) 有關權益指根據本公司於2009年9月4日採納的購股權計劃授予許揚教授的購股權。購股權計劃的進一步詳情載於下文「購股權計劃」一節。
- (9) 股權百分比乃根據於最後實際可行日期的已發行股份數目6,053,564,000股計算。

除上文披露者外，於最後實際日期，據董事所知，概無董事或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)的股份、相關股份或債權證中，擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括董事及主要行政人員根據證券及期貨條例相關條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉)；(b)載入本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊的權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

3. 主要股東權益

於最後實際可行日期，據董事所知，以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有或被視為或被當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露，或載入本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊的權益或淡倉：

姓名	權益性質	所持股份數目	好倉／淡倉	估本公司全部已發行股本概約百分比 ⁽⁵⁾
Accurate Gain Developments Limited	實益擁有人	1,339,913,759 ⁽¹⁾	好倉	22.13%
Proficient Success Limited	實益擁有人	1,071,931,008 ⁽²⁾	好倉	17.71%
達成集團	被視作受控制法團權益	888,966,649 ⁽³⁾	好倉	14.69%
Carrianna (BVI) Limited	被視作受控制法團權益	888,966,649 ⁽³⁾	好倉	14.69%
嘉堅發展有限公司	被視作受控制法團權益	888,966,649 ⁽³⁾	好倉	14.69%
佳寧娜集團有限公司	被視作受控制法團權益	888,966,649 ⁽³⁾	好倉	14.69%
Sincere United Holdings Limited	被視作受控制法團權益	888,966,649 ⁽³⁾	好倉	14.69%
Carrianna Development Limited	被視作受控制法團權益	888,966,649 ⁽³⁾	好倉	14.69%
京暉國際有限公司	實益擁有人	523,899,770 ⁽⁴⁾	好倉	8.65%

附註：

- (1) 鄭松興先生及鄭大報先生各自擁有Accurate Gain Developments Limited已發行股本的50%。

- (2) 鄭松興先生及鄭大報先生分別擁有Proficient Success Limited已發行股本的56.25%及39.58%。
- (3) Carrianna Development Limited由Sincere United Holdings Limited全資擁有，後者由佳寧娜集團有限公司全資擁有。佳寧娜集團有限公司由嘉堅發展有限公司全資實益擁有，其中馬介璋博士以信託形式為嘉堅發展有限公司持有1股股份。嘉堅發展有限公司有兩類已發行股份：普通股及無表決權遞延股份。馬介璋博士及其胞弟馬介欽先生各自持有嘉堅發展有限公司50%無表決權遞延股份，該等股份(a)並不附帶出席股東大會或於會上表決或收取會議通知的權利，(b)亦無賦予其持有人收取股息的權利，直至(i)普通股持有人獲派息；(ii)該公司可供用作股息分派的利潤超過100,000,000,000.00港元；及(iii)該公司決定向無表決權遞延股份持有人作出有關分派為止，以及(c)倘該公司出現資不抵債而該公司資產中100,000,000,000.00港元結餘的其中僅二分之一(如有)可供分派予無表決權遞延股份持有人時，獲償還資本的排名在普通股持有人的申索之後。嘉堅發展有限公司所有普通股由Carrianna (BVI) Ltd實益持有，其中1股由馬介璋博士以信託形式為Carrianna (BVI) Ltd持有，Carrianna (BVI) Ltd由達成集團全資擁有。
- (4) 該523,899,770股股份由京暉國際有限公司持有，而該公司由梁滿林先生擁有100%權益。
- (5) 股權百分比乃根據於最後實際可行日期的已發行股份數目6,053,564,000股計算。

除上文所披露者外，董事及本公司最高行政人員概不知悉有任何人士(董事或本公司最高行政人員除外)於最後實際可行日期於本公司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分部須向本公司披露之權益或淡倉、或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值之10%或以上之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於本公司股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益之公司之董事或僱員。

4. 其他權益披露

(i) 競爭業務權益

於最後實際可行日期，並無董事及其各自的聯繫人被認為與任何有可能直接或間接與本集團業務競爭之業務有利益關係。

(ii) 資產權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2012年3月31日(本集團最近期公佈之經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司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。

(iii) 合約權益

於最後實際可行日期，概無董事在當日仍有效且對本集團業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，概無任何董事與本公司或其任何附屬公司訂有或擬訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或僱主可予終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之合約)。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自2012年3月31日(即本集團最近期公佈之經審核綜合財務報表之編製日期)以來，本集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

7. 專家資格及同意書

以下為於本通函載有其函件或意見之專家之資格：

名稱	資格
瑞東金融市場有限公司	一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團
威格斯資產評估顧問有限公司	專業評估師及測量師
北京市通商(深圳)律師事務所	認可執業中國律師

上述各自之專家已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄至最後實際可行日期並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，以上全部專家並無擁有本集團任何成員公司任何股權，或擁有任何權利(不論可否依法強制執行)以認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

於最後實際可行日期，以上全部專家並沒有於自2012年3月31日(即本集團最近期公佈之經審核綜合財務報表之編製日期)以來本集團任何成員公司所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。

8. 備查文件

以下文件可由本通函日期起至2013年1月4日期間正常營業時間在本公司之總部地點香港九龍尖沙咀廣東道15號港威大廈永明金融大樓2205室可供查閱：

- (a) 股權轉讓協議；
- (b) 買方與賣方於2012年12月19日簽訂之函件協議，以延長最後截止日期去滿足根據股權轉讓協議項下之先決條件；及
- (c) 通商律師事務所發出之中國法律意見函。