

---

## 此乃要件 請即處理

---

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依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

**閣下如對本通函之任何內容或應採取之行動有任何疑問**，應諮詢持牌證券商或其他註冊證券機構、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**名下所有申基國際控股有限公司股份，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、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購申基國際控股有限公司任何證券之邀請或要約。

---



**FOREBASE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

**申基國際控股有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：2310)

**須予披露及關連交易  
有關建議收購BEST DOLLAR INTERNATIONAL LIMITED  
之全部已發行股本  
涉及根據特別授權發行新股份  
及  
股東特別大會通告**

申基國際控股有限公司之財務顧問

**鎧盛**  
鎧盛資本有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

**VINC**  
大唐城高融資有限公司  
(城高金融集團有限公司之全資附屬公司)

---

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5頁至第18頁，而獨立董事委員會函件(當中包括其致獨立股東之建議)則載於本通函第19頁至第20頁。獨立財務顧問城高融資函件，當中包括其致獨立董事委員會及獨立股東之意見，載於本通函第21頁至第38頁。

本公司謹訂於二零一四年九月十日(星期三)下午二時正假座香港銅鑼灣希慎道33號利園一期38樓3805室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至第EGM-2頁。無論閣下會否出席大會或其任何續會，務請盡快按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥表格，惟無論如何須於大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間四十八小時前交回本公司之香港股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依意願親身出席大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票。

二零一四年八月二十二日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	19
域高融資函件 .....	21
附錄一 — 該土地之估值報告 .....	I-1
附錄二 — 一般資料 .....	II-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

---

## 釋義

---

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	本公司、買方與賣方訂立日期為二零一四年七月二十四日之有條件買賣協議，內容有關買賣銷售股份
「該公告」	指	本公司日期為二零一四年七月二十四日之公告，內容有關建議收購事項
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日(星期六及星期日除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「重慶公司」	指	重慶申基實業(集團)有限公司(Chongqing Shenji Shiye (Group) Ltd*)，一家於中國成立之公司，由賣方及申柯先生分別持有52%及48%
「重慶縉御」	指	重慶縉御貿易有限公司 (Chongqing Jinyu Trading Co., Ltd.*)，一家於中國成立之有限公司，為重慶御億之全資附屬公司
「重慶御億」	指	重慶御億企業管理有限公司 (Chongqing Yuyi Enterprise Management Co., Ltd.*)，一家於中國成立之有限公司，為御億之全資附屬公司
「本公司」	指	申基國際控股有限公司(股份代號：2310)，於香港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	建議收購事項之完成
「完成日期」	指	完成當日
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價股份」	指	本公司將按發行價每股股份2.5港元向賣方配發及發行合共4,000,000股已繳足新股份以償付建議收購事項之代價，每一股各為「代價股份」

---

## 釋義

---

「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開以考慮及酌情批准，其中包括，建議收購事項及據此擬進行之交易(包括配發及發行代價股份)之股東特別大會
「產權負擔」	指	任何按揭、押記、質押、留置權(惟以成文法或法律的實施產生的除外)、質押、股權、不良債權、或其他產權負擔、優先權或抵押權益、遞延購買、所有權保留、出租、出售及購買、於任何財產售後租回安排、資產或任何上述性質或利益或任何協議的權利
「御億」	指	御億有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港幣，香港法定貨幣
「獨立董事委員會」	指	本公司之獨立董事委員會由本公司全體獨立非執行董事組成，即包括余磊先生、張翠蘭女士及司馬文先生，就建議收購事項向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」 或「域高融資」	指	大唐域高融資有限公司，為域高金融集團有限公司(股份代號：8340)之全資附屬公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管商業活動之持牌法團並獲委任為獨立財務顧問以就建議收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除申勇先生、Ultra Harvest、孟青女士、申柯先生及彼等各自之聯繫人以外之股東

---

## 釋義

---

「該土地」	指	一幅編號為532101204-01-02-007，佔地面積約56,611.9平方米之土地，位於中國雲南省昭通市昭陽區太平街道辦事處桃園社區二組
「土地使用權」	指	中國附屬公司擁有該土地之土地使用權
「最後交易日」	指	二零一四年七月二十四日，即本股份在聯交所緊接該公告刊發之最後交易日
「最後可行日期」	指	二零一四年八月二十一日，即本通函付印前可供確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「借款」	指	於該協議日期，目標集團結欠的總金額為人民幣45,007,225元(此仍免息、無抵押及於要求時償還)，包括結欠重慶公司(金額為人民幣31,407,225元(相等於約39,259,031港元))；及祐基(金額為人民幣13,600,000元(相等於約17,000,000港元))，兩者均為賣方之聯繫人
「申柯先生」	指	柯先生，執行董事、賣方之兒子及實益擁有Ultra Harvest 40%股權
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國會計準則」	指	中國公認會計原則
「中國附屬公司」	指	昭通泰陽房地產開發有限公司(Zhaotong Taiyang Property Development Co., Ltd.*)，一家於中國成立之有限公司，為重慶縉御之全資附屬公司
「建議收購事項」	指	買方根據該協議之條款及條件向賣方建議收購銷售股份
「買方」	指	申基中國有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣

---

## 釋義

---

「銷售股份」	指	目標公司1,000股每股面值1.00美元之普通股股份，為目標公司之全部已發行股本，於該協議日期及完成，由賣方法定及實益擁有
「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	本公司已發行股本中之普通股
「股東」	指	股份持有人
「特別授權」	指	將於股東特別大會上就發行及配發代價股份授予董事之特別授權
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Best Dollar International Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於該協議日期由賣方全資及實益擁有
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「Ultra Harvest」	指	Ultra Harvest Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「賣方」	指	申勇先生，董事會主席、執行董事及實益擁有Ultra Harvest 60%股權
「祐基」	指	重慶祐基建築工程有限公司(Chongqing Youji Construction Engineering Co., Ltd*)，一家於中國成立之公司並由重慶公司全資及實益擁有
「%」或「百分比」	指	百分比

除另有界定者外，就本通函而言，人民幣及美元金額已按下列匯率換算，僅供說明，人民幣1元：1.25港元及1美元：7.75港元。

上述換算不得被演繹成有關金額已經、應可或可以按任何具體匯率予以兌換或完全可予兌換之陳述。

\* 僅供識別



**FOREBASE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

**申基國際控股有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：2310)

執行董事：

申勇先生 (主席)

關文傑先生 (行政總裁)

包德榮先生

申柯先生

李智先生

洪祥準先生

註冊辦事處：

香港銅鑼灣

希慎道33號

利園一期

38樓3805室

獨立非執行董事：

余磊先生

張翠蘭女士

司馬文先生

敬啟者：

**須予披露及關連交易**  
**有關建議收購BEST DOLLAR INTERNATIONAL LIMITED**  
**之全部已發行股本**  
**涉及根據特別授權發行新股份**

**緒言**

誠如本公司於該公告所宣佈，於二零一四年七月二十四日(交易時段後)，本公司、買方(本公司之全資附屬公司)與賣方訂立該協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份(目標公司之全部已發行股本)，代價為10,000,000港元，本公司將按每股股份2.5港元根據特別授權向賣方配發及發行合共4,000,000股新股份償付。銷售股份為目標公司於該協議日期及於完成之全部已發行股本。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)該協議及建議收購事項之進一步詳情；(ii)目標集團之進一步資料，包括該土地；(iii)獨立董事委員會就建議收購事項給予獨立股東之建議；(iv)域高融資就建議收購事項給予獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(v)該土地之估值報告；及(vi)上市規則規定之其他資料。

### 該協議

日期：二零一四年七月二十四日

訂約方：本公司，作為發行人；  
申基中國有限公司，作為買方；及  
申勇先生，作為賣方

買方，一間於香港註冊成立之投資控股有限公司，為本公司間接全資附屬公司。

賣方為董事會主席及執行董事，持有Ultra Harvest 60%權益(Ultra Harvest為本公司控股股東，持有176,272,950股股份，於最後可行日期，佔本公司已發行股本總額約54.42%)。據此，根據上市規則第十四A章，賣方為本公司之關連人士。

賣方為重慶公司(連同其附屬公司)之董事及控股股東，主要於中國重慶從事投資及諮詢服務、酒店地產開發、汽車銷售及出入口貿易。

### 所收購之資產

根據該協議，買方有條件同意收購而賣方(作為法定及實益擁有人)有條件同意出售銷售股份，於完成，銷售股份概無一切權利(包括優先購買權、購股權、留置權、索償、衡平權、抵押、產權負擔或任何性質之第三方權利及所有股息、利益及其他權利(於現有或其後成為附帶或自完成日期後產生)。於該協議日期及於完成，銷售股份為目標公司之全部已發行股本。

目標公司(透過中國附屬公司)為土地使用權之擁有人，有關其進一步詳情，請參閱以下「目標集團之資料」一節。

### 代價

建議收購事項之代價為10,000,000港元，本公司將於完成，按每股已繳足股份2.5港元配發及發行代價股份，全部入賬列作繳足，即合共4,000,000股新股份予賣方償付。代價股份將根據特別授權發行。



---

## 董事會函件

---

### 代價股份

代價股份將與於其配發及發行日已發行之股份在各方面具有同等地位。

代價股份代表：

- (a) 於最後可行日期佔本公司現有已發行股本約1.23%；及
- (b) 佔本公司經發行及配發代價股份擴大後之已發行股本約1.22% (假設自最後可行日期起直至完成日期止，本公司之已發行股本並無變動。)

### 申請上市

本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

### 代價股份之發行價

代價股份之發行價乃經參考 (其中包括) 本公司股份近期之收市價、於二零一三年十二月三十一日每股資產淨值後及基於建議收購事項之全部代價均以本公司配發及發行代價股份方式支付、並無現金支出釐定。

發行價每股2.5港元代價股份：

- (i) 較股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股2.03港元溢價約23.2%；
- (ii) 較股份於截至最後交易日前最後十個交易日 (包括該日) 所報平均收市價每股約2.126港元溢價約17.6%；
- (iii) 較股份於截至最後交易日前最後三十個交易日 (包括該日) 所報平均收市價每股約2.243港元溢價約11.5%；
- (iv) 較股份於截至最後交易日前最後六十個交易日 (包括該日) 所報平均收市價每股2.358港元溢價約6.0%；
- (v) 較股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股2.15港元溢價約16.3%；及
- (vi) 較每股股份之綜合資產淨值約0.37港元溢價約575.7% (根據摘錄自本公司二零一三年十二月三十一日止年度之年報，於二零一三年十二月三十一日之經審核資產淨值約120,100,000港元及於最後可行日期已發行股份323,896,933股計算)。

---

## 董事會函件

---

### 代價之基準

建議收購事項之代價乃經買方與賣方按公平原則磋商後達致，屬一般商業條款，並參考(i)土地使用權之原始成本為人民幣38,220,500元(相等於約47,775,625港元)；及(ii)由獨立估值師就該土地於二零一四年六月三十日之估值為人民幣47,200,000元(相等於約59,000,000港元)；(iii)中國附屬公司於二零一四年三月三十一日之未經審核資產淨值為人民幣10,000,000元(相等於約12,500,000港元)；及(iv)重慶公司應收重慶縉御人民幣10,000,000元(相等於約12,500,000港元)用於收購中國附屬公司之金額後釐定。

據賣方表示，銷售股份佔目標公司全部已發行股本，其原始收購成本為1,000美元(相等於約7,750港元)，即目標公司之已發行股本金額。

於最後可行日期，目標集團結欠的總金額為(i)重慶公司，人民幣31,407,225元(相等於約39,259,031港元)，其中人民幣10,000,000元為重慶縉御收購中國附屬公司全部股權之應付收購代價及(ii)祐基，人民幣13,600,000元(相等於約17,000,000港元)。所有上述目標集團結欠之款項為免息、無抵押及須於要求時償還。

考慮到上文所述，董事(除賣方及賣方之兒子申柯先生外，彼等需於相關董事會決議案放棄投票，惟包括獨立非執行董事，其意見已載於本通函獨立董事委員會函件內)認為建議收購事項之代價(包括代價股份之發行價)對獨立股東而言屬公平合理。

### 建議收購事項之先決條件

完成須待以下條件獲達成或豁免後方告作實(視情況而定)：

- (i) 根據上市規則股東(彼等於上市規則項下獲允許投票)於本公司之股東大會上通過普通決議案，以批准該協議及據此擬進行之交易(包括授出特別授權以配發及發行代價股份)；
- (ii) 根據該協議，買方合理信納及接納對目標集團之盡職審查結果；
- (iii) 就有關該協議及其項下擬進行之交易，經由合資格中國法律顧問出具之法律意見書，其形式及內容獲本公司合理信納；
- (iv) 買方已取得及完成所有根據上市規則所需之其他批准、同意及行為以訂立或執行交易，包括但不限於聯交所批准代價股份上市及買賣，且於完成日期尚未撤銷；及
- (v) 就該協議項下擬進行之交易，已取得所有其他必要之批准、同意、授權及執照。

---

## 董事會函件

---

上述條件(i)、(iii)及(iv)不可豁免。倘上述條件並無於二零一四年十月二十五日或之前(或該協議之訂約方可能書面協定之其他日期)〔**最後期限**〕達成或豁免(視情況而定)，該協議將告失效(除有關保密性、一般規定、通知及管轄權的條文外)，而訂約各方概不得向另一方就費用、損失、賠償或其他款項(惟就任何先前違反協議者除外)提出任何申索。

就上述條件(ii)及(v)，買方預計只會對一些超出該協議各方能控制之若干程序事項考慮豁免部份上述條件。倘豁免該等條件將對建議收購事項產生重大影響及／或損害買方之利益，本公司將不會予以豁免。

於最後可行日期，買方並無意豁免任何上述條件(ii)或(v)。

於最後可行日期，概無上述條件已告達成或被豁免。

### 完成

完成須於上述條件達成或獲買方豁免後(視情況而定)第三個營業日下午四時正，或該協議之訂約方可能書面協定之其他時間落實。

### 賣方之承諾

根據該協議，賣方向買方承諾，對買方及目標集團成員就買方及／或任何目標集團成員所承受或招致的由任何目標集團成員因不遵守任何適用法律、法規、義務、承擔及／或任何適用機關之要求而引起(不論直接或間接)或與此相關的任何損失、損害、成本或費用、負債、索賠、處罰或訴訟作出彌償，惟上述的不遵守事件須於完成日期前發生。

於最後可行日期，據董事目前所知悉，目標集團並沒有重大不遵守任何適用法律、法規、義務、承擔及／或任何適用機關之要求。

## 董事會函件

### 對本公司股權架構之影響

下表載列本公司之股權架構概要(i)於最後可行日期；及(ii)於完成並緊隨配發及發行代價股份後(假設自最後可行日期及直至完成日期，本公司之已發行股本及股權架構並無其他變動)：

股東	於最後可行日期		於完成並緊隨配發 及發行代價股份後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
賣方	–	–	4,000,000	1.22
申柯先生 (附註1)	5,500,000	1.70	5,500,000	1.68
孟青女士 (附註2)	5,500,000	1.70	5,500,000	1.68
Ultra Harvest (附註3)	176,272,950	54.42	176,272,950	53.75
賣方、申柯先生 及彼等聯繫人	187,272,950	57.82	191,272,950	58.33
公眾股東	136,623,983	42.18	136,623,983	41.67
<b>總計</b>	<b>323,896,933</b>	<b>100.00</b>	<b>327,896,933</b>	<b>100.00</b>

附註：

1. 申柯先生為執行董事及賣方之兒子。
2. 孟青女士為賣方之妻子。
3. Ultra Harvest，本公司之控股股東，持有176,272,950股股份，賣方持有其60%權益及申柯先生持有其40%權益。

---

## 董事會函件

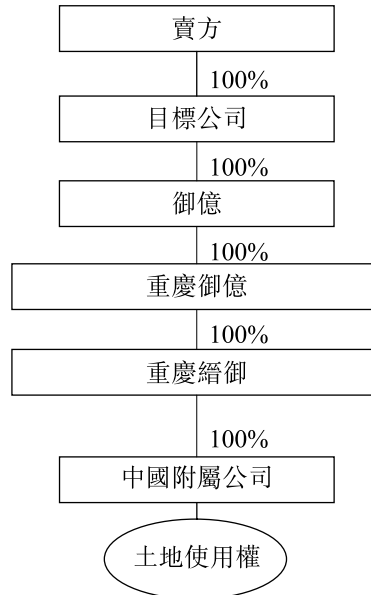
---

### 目標集團之資料

#### 集團及股權架構

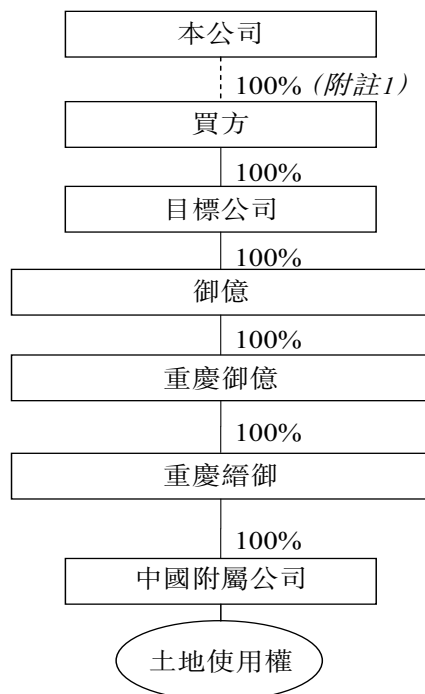
下表載列目標集團之集團及股權架構概要(i)於最後可行日期；及(ii)緊隨完成後：

(i) 於最後可行日期：



## 董事會函件

(ii) 緊隨完成後：



附註：

1. 買方由申基創業有限公司(一家於香港註冊成立之有限公司並由本公司直接全資擁有)直接全資擁有。

### 目標集團

#### 目標公司

目標公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，註冊日期為二零一一年十月三日及為投資控股公司。於最後可行日期，目標公司由賣方全資及實益擁有。銷售股份佔目標公司全部已發行股本。

#### 御億

御億，一家於香港註冊成立之有限公司。於最後可行日期，御億為投資控股公司由目標公司全資擁有。御億於二零一四年六月九日成立全資附屬公司重慶御億。於最後可行日期，除持有重慶御億100%權益外，御億並沒有持有其他投資。

---

## 董事會函件

---

### 重慶御億

重慶御億，一家於中國成立之有限公司。於最後可行日期，重慶御億為投資控股公司由御億全資擁有。重慶御億於二零一四年六月二十日成立全資附屬公司重慶縉御。重慶御億已取得企業法人營業執照，有效期至二零一八年六月八日。於最後可行日期，除持有重慶縉御100%權益外，重慶御億並沒有持有其他投資。

### 重慶縉御

重慶縉御，一家於中國成立之有限公司。於最後可行日期，重慶縉御為投資控股公司由重慶御億全資擁有。重慶縉御已取得沒有到期日的企業法人營業執照。重慶縉御於二零一四年七月完成收購中國附屬公司全部權益。於最後可行日期，除持有中國附屬公司100%權益外，重慶縉御並沒有持有其他投資。

### 中國附屬公司

於最後可行日期，中國附屬公司由目標公司間接全資擁有。中國附屬公司為一家於二零一二年十一月二十日於中國成立之有限公司。於最後可行日期，中國附屬公司尚未開展任何建設工程，據此，議中國附屬公司擬主要從事酒店經營及物業發展。於最後可行日期，中國附屬公司的總註冊及實收資本為人民幣10,000,000元。中國附屬公司已取得沒有到期日的企業法人營業執照及中國房地產開發企業暫定資質證書，有效期至二零一五年三月。中國附屬公司亦已取得該土地之土地使用權，該土地位於中國雲南省昭通市昭陽區太平街道辦事處桃園社區二組，佔地面積約56,611.9平方米。中國附屬公司於二零一三年取得土地使用權，代價為人民幣38,220,500元。根據有關該土地的國有建設用地使用權出讓合同中，其建設工程預計完成日期為二零一七年十月。本集團將計劃發展為綜合酒店／住宅發展項目。

根據該土地之土地使用權，其中約13,333.0平方米為其他商業服務用途及約43,278.9平方米為住宅用途。獲准於該土地上興建的最大總樓面面積約為284,685平方米。根據有關該土地的國有建設用地使用權出讓合同中，容積率不超過5倍但不少於3倍，綠化率不低於40%，建築高度不高於80米，密度不高於30%及不低於20%及須保留若干社區設施，如公共廁所、垃圾處理設施、社區辦事處及休憩活動空間。

然而，受制於該土地具體物業發展計劃之制定及相關政府機關之批准，根據本集團初步估計，預期於預售該土地物業前用於該土地上建造成本支出約人民幣71,200,000元。本集團預期用於完成建設的所需資金將由本集團內部資源及銀行借款撥付。

## 董事會函件

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，目標集團已取得所有必要之牌照及許可證以經營目標集團。

### 財務資料

#### 目標公司

下表載列目標公司截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一四年三月三十一日止三個月之未經審核財務資料：

	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 港元	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 港元	截至二零一四年 三月三十一日 止三個月 港元
收益	-	-	-
稅前及除稅後虧損淨額	(13,700)	(5,914)	(3,000)

目標公司於二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年三月三十一日之未經審核負債淨額分別為5,920港元、11,834港元及14,834港元。

#### 御億

下表載列御億截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度及截止二零一四年三月三十一日止三個月之未經審核財務資料：

	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 港元	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 港元	截至二零一四年 三月三十一日 止三個月 港元
收益	-	-	-
稅前及除稅後虧損淨額	(14,670)	(9,940)	(1,800)

御億於二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年三月三十一日之未經審核負債淨額分別為13,670港元、23,610港元及25,410港元。

#### 重慶御億及重慶縉御

由於重慶御億於二零一四年六月九日成立而重慶縉御於二零一四年六月二十日成立，因此並無有關截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度及截止二零一四年三月三十一日止三個月之財務資料。



---

## 董事會函件

---

### 中國附屬公司

根據中國附屬公司截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度之經審核財務資料及其截至二零一四年三月三十一日止三個月之未經審核財務資料(摘錄自由賣方提供根據中國會計準則編制之中國附屬公司之管理賬目)，中國附屬公司沒有任何收入、稅前溢利或虧損及除稅後溢利或虧損。

根據中國附屬公司截至二零一四年三月三十一日止三個月之未經審核財務資料(摘錄自由賣方提供根據中國會計準則編制之中國附屬公司之管理賬目)，中國附屬公司未經審核總資產及資產淨值分別約為人民幣51,200,000元及人民幣10,000,000元。中國附屬公司之總資產包括土地使用權之原始成本約為人民幣38,200,000元。載於本通函附錄一之該土地之估值報告，於二零一四年六月三十日，該土地之估值為人民幣47,200,000元。

### 進行建議收購事項之理由及利益

本集團之主要業務為製造及銷售電子元件、物業投資及酒店經營。於二零一三年報內披露，本集團預期消費類電子產品市場仍然停滯不前及對電子元件的需求仍然別具挑戰性。勞動力及材料成本的上升趨勢預計將持續對利潤率構成壓力。為應付激烈競爭及敵對環境的挑戰，董事已對集團的財務狀況及營運進行檢討，並採取適當的經營策略，以提升其業務及資產基礎的增長。據此，本集團通過完成收購位於加拿大英屬哥倫比亞省維多利亞市一渡假酒店(包括一停車場土地，面積約20,997平方呎)，將業務拓展至酒店業務及物業發展。相關開發許可已發予本集團以重建停車場土地，將計劃興建若干公寓單位、商業單位及車位。

本集團亦積極發掘其他於中國及其他海外國家之酒店經營、物業投資及發展的投資機會，此乃屬於本集團的核心競爭力並能夠提高本集團股東之回報。建議收購事項將會是一個良好的機會以強化本集團的資產基礎並擴大經營規模。董事相信建議收購事項將會為本集團帶來經濟利益，包括擴闊本集團之收入來源，並於長遠而言，提供具吸引力的潛在回報予股東。該土地將被建議發展為酒店及住宅之綜合項目，此與我們的增長策略一致而我們的核心管理技能可以應付。憑藉我們管理層於酒店經營、物業投資及發展的專業知識和經驗，本集團對建議收購事項將會對本集團的業務發展帶來裨益充滿信心。本集團亦曾考慮市場上待出售的其他土地。經考慮：(i)將予收購該土地的增長前景及發展規模；(ii)就收購或競投另一幅土地的可行性及複雜性；及(iii)本公司資源的流動性以撥付代價，本集團認為收購該土地而不是其他土地是恰當的。本集團將於適當時候按相關上市規則，繼續探討其他投資機會，讓股東獲得最大回報及擴闊本集團之收入來源。

---

## 董事會函件

---

基於上文所述，董事（包括獨立非執行董事，其意見已於本通函內獨立董事委員會函件中列明）認為，建議收購事項符合本公司及股東整體之利益，而對本公司及獨立股東而言，該協議之條款屬公平合理。

### 上市規則之涵義

就建議收購事項而言，由於一個或多個按上市規則第14.07條計算之適用百分比率高於5%而所有適用百分比率低於25%，因此建議收購事項及該協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第十四章有關申報及公告之規定。

根據上市規則，賣方為本公司之關連人士，因此，根據上市規則第十四A章，建議收購事項及該協議項下擬進行之交易亦構成本公司之關連交易。建議收購事項及該協議項下擬進行之交易，包括根據特別授權配發及發行代價股份，須遵守上市規則第十四A章申報、公告及獨立股東批准之規定。

由於該貸款是由賣方之聯繫人提供，根據上市規則第十四A章，該貸款將於完成構成由關連人士向本公司提供之財務資助。由於該貸款是按一般商務條款或更佳條款進行及並無以本集團之資產作抵押，符合本公司之利益，因此，根據上市規則第14A.90條，該貸款將可獲得豁免申報、公告及獨立股東批准的規定。

鑑於申勇先生作為賣方，申勇先生、Ultra Harvest、孟青女士、申柯先生及彼等各自之聯繫人士均被視為於建議收購事項中擁有重大利益，故此，彼等須就批准該協議及其項下擬進行之交易（包括配發及發行代價股份）於股東特別大會將予以提呈之決議案放棄投票。於最後可行日期，(i) Ultra Harvest，本公司之控股股東，由賣方持有其60%權益及申柯先生持有其40%權益，持有176,272,950股股份，佔本公司現有全部已發行股本總額約54.42%；(ii) 孟青女士，賣方之妻子，持有5,500,000股股份，佔本公司現有全部已發行股本總額約1.70%；及(iii) 申柯先生，賣方之兒子，（同時持有Ultra Harvest 40%權益）亦持有5,500,000股股份，佔本公司現時已發行股本總額約1.70%。

---

## 董事會函件

---

### 股東特別大會

股東特別大會將於二零一四年九月十日(星期三)下午二時正假座香港銅鑼灣希慎道33號利園一期38樓3805室召開，旨在批准建議收購事項及據該協議項下擬進行之交易(包括以特別授權配發及發行代價股份)，大會通告載列於本通函第EGM-1頁至EGM-2頁。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否出席股東特別大會，務請盡快按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥表格，惟無論如何須於大會(或其任何續會)指定舉行時間四十八小時前交回本公司於香港之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依意願親身出席大會(或其任何續會)，並於會上投票。

### 推薦意見

本公司已成立獨立董事委員會，由所有獨立非執行董事(即包括余磊先生，張翠蘭女士及司馬文先生)組成，就建議收購事項之條款(包括發行及配發代價股份)是否屬公平合理、建議收購事項是否按一般商務條款或更佳條款進行及是否屬本集團之日常業務並符合本公司及獨立股東之整體利益而向獨立股東給予建議，並經考慮域高融資之推薦建議後，就如何投票向獨立股東提供建議。域高融資有限公司已被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。

域高融資給予獨立董事委員會及獨立股東意見函件之全文載於本通函第21至38頁。獨立董事委員會致獨立股東意見函件之全文載於本通函第19頁至20頁。

獨立董事委員會經考慮進行建議收購事項之理由及該協議之條款及域高融資之意見後，認為建議收購事項(包括配發及發行代價股份)屬本集團之日常業務及按一般商業條款進行，乃公平合理及符合本公司及股東之整體利益，因此，建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成相關決議案。

董事會(除賣方及其兒子申柯先生已於董事會會議上批准相關決議案放棄投票外，獨立非執行董事(經考慮域高融資之意見後)已於獨立董事委員會意見函件內詳述其意見，意見函件載於本通函第19至20頁，認為該協議之條款(包括配發及發行代價股份)屬一般商務條款、公平合理並且符合本公司及股東整體之利益，因此，建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案。

---

## 董事會函件

---

由於建議收購事項之完成須待該協議項下多項先決條件獲達成及／或豁免後方告作實，故此，建議收購事項可能會或可能不會進行。股東及投資者於買賣股份時務請審慎行事。

### 其他資料

務請閣下留意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  
申基國際控股有限公司  
主席  
申勇

二零一四年八月二十二日



**FOREBASE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

**申基國際控股有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：2310)

敬啟者：

**須予披露及關連交易  
有關建議收購BEST DOLLAR INTERNATIONAL LIMITED  
之全部已發行股本  
涉及根據特別授權發行新股份**

吾等謹此提述本公司致股東日期為二零一四年八月二十二日之通函(「**通函**」)，而本函件為其一部分。除文義另有指明者外，本通函所界定之詞彙於本函件內具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮建議收購事項之條款(包括配發及發行代價股份)是否公平合理，建議收購事項是否按一般商務條款或更佳條款進行及是否屬本集團之日常業務並符合本公司及獨立股東之整體利益，並經考慮獨立財務顧問之推薦建議後，就如何投票向獨立股東提供建議。大唐域高融資有限公司已被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出意見。

吾等務請閣下細閱董事會函件，載於本通函第5頁至第18頁，域高融資給予獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，載於本通函第21頁至第38頁，就建議收購事項之條款(包括配發及發行代價股份)是否屬公平合理、建議收購事項是否按一般商務條款或更佳條款進行及是否屬本集團之日常業務並符合本公司及獨立股東之整體利益，及就如何投票向獨立股東提供意見。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮進行建議收購事項之理由及該協議之條款及域高融資之意見後，吾等認為建議收購事項屬本集團之日常業務及按公平合理的一般商業條款進行，符合本公司及股東整體之利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上將提呈之相關決議案，以批該協議及其項下擬進行之交易。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

獨立非執行董事

獨立非執行董事

余磊先生

張翠蘭女士

司馬文先生

謹啟

二零一四年八月二十二日

---

## 域高融資函件

---

以下為域高融資就建議收購事項及該協議項下擬進行之交易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：



敬啟者：

**須予披露及關連交易**  
**有關建議收購BEST DOLLAR INTERNATIONAL LIMITED**  
**之全部已發行股本**  
**涉及根據特別授權發行新股份**

### 緒言

吾等謹此提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就建議收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，建議收購事項之詳情載於 貴公司所刊發日期為二零一四年八月二十二日致股東之通函（「**通函**」，本函件為其中一部分）內「**董事會函件**」一節。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所賦予者具有相同涵義。

貴公司宣佈，於二零一四年七月二十四日（交易時段後）， 貴公司、買方（ 貴公司之全資附屬公司）與賣方訂立該協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份（目標公司之全部已發行股本），代價為10,000,000港元， 貴公司將按每股股份2.50港元根據特別授權配發及發行合共4,000,000股新股份（佔 貴公司經發行及配發代價股份擴大後之已發行股本約1.22%，假設自最後可行日期及直至完成日期， 貴公司之已發行股本並無變動。）予賣方償付。銷售股份為目標公司於最後交易日及於完成之全部已發行股本。

---

## 域高融資函件

---

就建議收購事項而言，由於一個或多個按上市規則第14.07條計算之適用百分比率高於5%而所有適用百分比率低於25%，因此，建議收購事項及該協議項下擬進行之交易構成 貴公司之須予披露交易，須遵守上市規則第十四章有關申報及公告之規定。根據上市規則，賣方為 貴公司之關連人士，因此，根據上市規則第十四A章，建議收購事項及該協議項下擬進行之交易亦構成 貴公司之關連交易。建議收購事項及該協議項下擬進行之交易，包括根據特別授權發行及配發代價股份，須遵守上市規則第十四A章申報、公告及獨立股東批准之規定。

董事會現時包括六名執行董事及三名獨立非執行董事。獨立董事委員會已告成立，由所有獨立非執行董事組成，包括余磊先生、張翠蘭女士及司馬文先生。就建議收購事項及該協議項下擬進行之交易(包括根據特別授權發行及配發代價股份)，向獨立股東提供意見。

吾等獲委任(且獲獨立董事委員會批准)為獨立財務顧問，就建議收購事項及該協議項下擬進行之交易(包括根據特別授權發行及配發代價股份)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。根據上市規則吾等之身份為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等之角色乃就建議收購事項之條款是否屬公平合理、是否按一般商務條款、屬日常經營業務及是否符合 貴公司及股東之整體利益，以及獨立股東應否於股東特別大會上將提呈之決議案投票贊成以批准建議收購事項而提供獨立意見。

### 吾等之意見及推薦建議之基準

於制訂意見及推薦建議時，吾等依賴本通函所載列或引述之資料、事實及聲明，以及董事與 貴公司及其附屬公司之管理層所提供之資料、事實及聲明與彼等所發表之意見。吾等假設於本通函內作出或引述之一切資料、事實、意見及聲明於作出當時以至於本通函刊發日期均屬真實、準確及完整，且董事與 貴公司及其附屬公司之管理層之所有預期及意向將得以達成或履行(按情況而定)。吾等並無理由懷疑董事與 貴公司及其附屬公司之管理層向吾等提供之資料、事實、意見及聲明之真實性、準確性及完整性。董事已向吾等確認，彼等提供之資料及發表之意見並無遺漏任何重大事實。吾等並無理由懷疑本通函所提供及引述之資料有隱瞞或遺漏任何相關重大事實，亦無理由懷疑董事與 貴公司及其附屬公司之管理層向吾等提供之意見及聲明之合理性。



---

## 域高融資函件

---

董事共同及個別對本通函所載資料之準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本通函所發表之意見乃經審慎仔細考慮後達致，且本通函並無遺漏其他事實，以致本通函所載任何聲明有誤導成份。

吾等依賴該等資料及意見，惟並無獨立核實所獲提供資料，亦無獨立調查 貴集團之業務、財務狀況及事務或其未來前景。

吾等已就該估值與獨立估值師討論，其中包括，彼等所採用之估值方法、基準及假設，該估值進一步資料載列於本函件「有關該土地之物業估值」一節。

吾等認為，吾等已經審查了所有提供給吾等現有之資料及文件(特別是(i)該協議;(ii)該土地於二零一四年六月三十日之估值報告;(iii)目標公司、御億及中國附屬公司之財務資料;及(iv)就收購中國附屬公司之中國法律意見)及以使使吾等能夠達致明智的觀點，並支持吾等依賴該所提供的資料，作為吾等的意見建立合理之基礎。基於上文所述，吾等確認吾等已採取上市規則第13.80條(包括其附註)所提述適用於建議收購事項的一切合理措施。

本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東參考，以便彼等考慮建議收購事項及該協議項下擬進行之交易，而除載入本通函外，在未取得吾等的書面同意前，不得全部或部份引述或提述本函件或將本函件用作任何其他用途。

### 主要考慮因素及理由

於達致就建議收購事項及該協議項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東發表之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

### 建議收購事項的背景及理由

#### 貴集團之背景資料

貴集團之主要業務為製造及銷售電子元件、物業投資及酒店經營。目前， 貴集團之經營分為四個分部，包括(i)複合組件分部，涉及銷售及製造電子設備和通訊設備專用的電子元件；(ii)單位電子元件分部，涉及銷售及製造電子設備和通訊設備專用的電子元件；(iii)物業投資分部分部，涉及租賃辦公室物業以賺取租金收入；及(iv)酒店經營分部，涉及經營一間位於加拿大的渡假酒店及建議開發停車場用地。

## 域高融資函件

以下載列截至二零一三年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合財務業績(摘錄自 貴公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報(「二零一三年年報」)及截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報(「二零一二年年報」))之概要：

### 綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 千港元 (經審核)	二零一二年 千港元 (經審核)	二零一一年 千港元 (經審核)
收益			
複合元件	145,750	199,257	293,655
單位電子元件	146,934	162,218	274,275
物業投資	1,662	2,078	977
酒店經營	4,376	不適用	不適用
	<u>298,722</u>	<u>363,553</u>	<u>568,907</u>
貴公司擁有人應佔			
本年度虧損	(51,656)	(52,339)	(52,946)

### 綜合財務狀況表

	於十二月三十一日		
	二零一三年 千港元 (經審核)	二零一二年 千港元 (經審核)	二零一一年 千港元 (經審核)
資產總值	348,370	282,222	553,021
負債總額	228,303	115,452	229,004
資產淨值	120,067	166,770	324,017

資料來源：二零一三年年報及二零一二年年報

吾等從上表注意到， 貴集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的收益減少約205,354,000港元或36.10%至約為363,553,000港元，其中銷售複合元件之營業額約為199,257,000港元，銷售單位電子元件之營業額約為162,218,000港元及物業投資之營業額約為2,078,000港元。這是由於 貴集團重組及將某些經營業務派發予私人公司，故該等經營業務於二零一二年已終止並於二零一二年由私人公司全面接管。由於 貴集團於二零一二年已不再經營已終止經營業務， 貴集團之收益因而下跌。基於上述情況， 貴集團錄得 貴公司擁有人應佔虧損淨額約為52,339,000港元。資產總值、負債總值及資產淨值分別為約為282,222,000港元、115,452,000港元及166,770,000港元。

如二零一三年年報所述， 貴集團之收益由二零一二年約363,553,000港元減少17.80%至約298,722,000港元，主要由於客戶對電子原件需求持續減少。繼於二零一三年十一月二十日完成收購加拿大一渡假酒店後，帶來了一個新的分部 — 「酒店經營」，截至二零一三年十二月

## 域高融資函件

三十一日止年度，該分部產生收益約4,376,000港元，佔總收益1.40%。截至二零一三年十二月三十一日止年度，貴集團錄得虧損淨額約為51,656,000港元。於二零一三年十二月三十一日，資產總值、負債總值及資產淨值分別為約為348,370,000港元、228,303,000港元及120,067,000港元。

根據貴公司日期為二零一四年八月二十一日之公告，與二零一三年同期之未經審核綜合虧損比較，預期將於截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核綜合虧損錄得超過百分之一百之顯著增幅，主要是由於：(i)融資成本增加；(ii)若干投資物業之公允價值減少及出售投資物業之虧損計入（計入其他經營開支）；(iii)研發開支增加；及(iv)行政開支增加由於二零一三年十一月完成收購一加拿大酒店而其相關開支已反映於整個中期回顧期內。

### 目標集團之資料

#### 目標公司

目標公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，註冊日期為二零一一年十月三日及為投資控股公司。於最後可行日期，目標公司由賣方全資及實益擁有。銷售股份佔目標公司全部已發行股本。下表載列目標公司截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一四年三月三十一日止三個月之未經審核財務資料：

	截至十二月三十一日		截至
	二零一二年	二零一三年	三月三十一日
	港元	港元	止三個月
	(未經審核)	(未經審核)	二零一四年
			港元
			(未經審核)
收益	-	-	-
稅前及除稅後			
虧損淨額	(13,700)	(5,914)	(3,000)
負債淨額	(5,920)	(11,834)	(14,834)

目標公司截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一四年三月三十一日止三個月錄得虧損，這是由於目標公司自成立以來，為投資控股公司。所產生之費用主要為法律及專業費用。

## 域高融資函件

### 御億

御億為一家於香港註冊成立之有限公司及為一家投資控股公司。於最後可行日期，御億由目標公司全資擁有。御億於二零一四年六月九日成立重慶御億（其全資附屬公司）。於最後可行日期，除持有重慶御億100%權益外，御億並沒有持有其他投資。下表載列御億截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一四年三月三十一日止三個月之未經審核財務資料：

	截至十二月三十一日		截至
	止年度	止年度	三月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	港元	港元	港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益	-	-	-
稅前及除稅後			
虧損淨額	(14,670)	(9,940)	(1,800)
負債淨額	(13,670)	(23,610)	(25,410)

御億截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一四年三月三十一日止三個月錄得虧損，這是由於御億自成立以來，為投資控股公司，所產生之費用主要為銀行手續費及法律及專業費用，和沒有收益貢獻。

### 重慶御億

重慶御億為一家於中國成立之有限公司。於最後可行日期，重慶御億為一家投資控股公司由御億全資擁有。重慶御億於二零一四年六月二十日成立全資附屬公司重慶縉御。於最後可行日期，除持有重慶縉御100%權益外，重慶御億並沒有持有其他投資。由於重慶御億於二零一四年六月九日成立，故此，並無有關截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度及截止二零一四年三月三十一日止三個月之財務資料。

### 重慶縉御

縉御為一家於中國成立之有限公司。於最後可行日期，重慶縉御為一家投資控股公司由重慶御億全資擁有。重慶縉御於二零一四年七月完成收購中國附屬公司全部股權，金額為人民幣10,000,000元（相等於約12,500,000港元）（重慶縉御尚結欠重慶公司）。於最後可行日期，除持有中國附屬公司100%權益外，重慶縉御並沒有持有其他投資。由於重慶縉御於二零一四年六月二十日成立，故此，並無有關截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度及截止二零一四年三月三十一日止三個月之財務資料。

---

## 域高融資函件

---

### 中國附屬公司

於最後可行日期，中國附屬公司由目標公司間接全資擁有。中國附屬公司為一家於中國成立之有限公司。於最後可行日期，中國附屬公司尚未開展建設工程，據此，擬議中國附屬公司主要從事酒店經營及物業發展。於最後可行日期，中國附屬公司之總註冊及實收資本為人民幣10,000,000元。中國附屬公司已取得沒有到期日之企業法人營業執照及中國房地產開發企業暫定資質證書，有效期至二零一五年三月。中國附屬公司亦已取得該土地之土地使用權，該土地位於中國雲南省昭通市昭陽區太平街道辦事處桃園社區二組，佔地面積約56,611.90平方米。中國附屬公司於二零一三年取得土地使用權，代價為人民幣38,220,500元。根據該土地之土地使用權，其中約13,333.00平方米為其他商業服務用途及約43,278.90平方米為住宅用途。獲准於該土地上興建的最大總樓面面積約為284,685平方米。

根據中國附屬公司截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度之經審核財務資料及中國附屬公司截至二零一四年三月三十一日止三個月之未經審核財務資料(摘錄自由賣方提供根據中國會計準則編制之中國附屬公司之管理賬目)，中國附屬公司沒有任何收入、稅前溢利或虧損及除稅後溢利或虧損。根據中國附屬公司截至二零一四年三月三十一日止三個月之未經審核財務資料(摘錄自由賣方提供根據中國會計準則編制之中國附屬公司之管理賬目)，中國附屬公司未經審核資產總值及資產淨值分別約為人民幣51,200,000元及人民幣10,000,000元。中國附屬公司之資產總值包括土地使用權之原始成本約為人民幣38,200,000元。載於本通函附錄一之該土地之估值報告，於二零一四年六月三十日，該土地之估值為人民幣47,200,000元。

### 進行建議收購事項之理由及利益

如本通函「貴集團之背景資料」上述一段所載列，貴集團截至二零一三年十二月三十一日止三個年度錄得淨虧損。該淨虧損之產生主要由於截至二零一三年十二月三十一日止三個年度客戶對電子原件需求持續減少並沒有復甦跡象所致。誠如董事會函件所載列，為應付激烈競爭及敵對環境的挑戰，董事已對集團的財務狀況及營運進行檢討，並採取適當的經營策略，以提升其業務及資產基礎的增長。貴集團亦積極發掘其他投資機會，此乃屬於貴集團的核心競爭力並能夠提高貴集團股東之回報。

---

## 域高融資函件

---

參照 貴公司日期為二零一三年八月二十九日及二零一三年十月二十九日之公告及日期為二零一三年十一月十五日之通函就收購一家位於加拿大英屬哥倫比亞省維多利亞市經營之小型豪華四星鑽級渡假酒店Brentwood Bay Resort之相關資產以及停車場土地（「前收購事項」），貴集團擬通過前收購事項進入酒店營運及物業發展行業，以多元化發展其業務活動。

誠如董事會函件中提述，該停車場土地乃一幅佔地面積約為20,997平方呎之土地。貴集團已獲發相關開發許可予以重新發展該停車場土地，包括擬發展若干出租公寓單位、商用單位及停車位。

貴公司管理層認為，加上其於酒店營運，物業投資及發展之專業知識及經驗，貴公司管理層預期建議收購事項能加強 貴集團之資產基礎以及進一步發展該土地可能對 貴集團之業務增長帶來積極之影響。該土地之建議發展計劃為物業發展，包括酒店及住宅，因為該土地可用於商業及住宅物業。根據昭通市統計局資料顯示，昭通市於二零一三年之本地生產總值（「本地生產總值」）約為人民幣6,340,000,000元，較二零一二年增長約13.4%。昭通市於二零一三年之人均本地生產總值亦提升至人民幣11,933元，較二零一二年之人均本地生產總值增長約12.4%。昭通市於二零一三年之人均城鎮可支配收入約為人民幣18,724元，較二零一二年增長約14.2%。於二零一三年，房屋的平均價格錄得增長約2%。此外，於二零一三年，房地產投資開發約為人民幣5,040,000,000元，錄得增長約39.6%。此外，貴集團亦可能打算於該土地開發酒店業務，昭通市旅遊業亦為酒店開發及運營的一個動力來源。於二零一三年，大約有15,560,000名遊客到昭通市旅遊，帶來約人民幣6.19億元的收益，較二零一二年分別增長約76.99%及86.72%。

基於上述，吾等認為房地產投資及旅遊業之增長與昭通市經濟強勁增長步伐一致，由於 (i) 貴集團從事酒店經營及物業投資業務及(ii)建議方案為 貴集團屬於其管理的核心職權範圍內，據此，吾等認為，建議收購事項為日常業務及公平合理。

### 建議收購事項

#### 該協議之主要條款

日期：二零一四年七月二十四日

訂約方：貴公司，作為發行人；  
申基中國有限公司，作為買方；及  
申勇先生，作為賣方

---

## 域高融資函件

---

根據該協議，買方有條件同意收購而賣方(作為法定及實益擁有人)有條件同意出售銷售股份，於完成，銷售股份概無一切權利包括優先購買權、購股權、留置權、索償、衡平權、抵押、產權負擔或任何性質之第三方權利並所有股息、利益及其他權利(於現有或其後成為附帶或自完成日期後產生)。於該協議日期及於完成，銷售股份為目標公司之全部已發行股本。

### 代價

如董事會函件所述，建議收購事項之代價為10,000,000港元，全部入賬列作繳足，貴公司將於完成，按每股已繳足股份2.5港元配發及發行代價股份，即合共4,000,000股新股份予賣方償付。發行及配發代價股份將根據特別授權進行。建議收購事項之代價乃經買方與賣方按公平原則磋商後達致，屬一般商業條款，並參考(i)土地使用權之原始成本為人民幣38,220,500元(相等於約47,775,625港元)；及(ii)由獨立估值師就該土地於二零一四年六月三十日之估值為人民幣47,200,000元(相等於約59,000,000港元)；(iii)中國附屬公司於二零一四年三月三十一日之未經審核資產淨值為人民幣10,000,000元(相等於約12,500,000港元)；及(iv)重慶公司應收重慶縉御人民幣10,000,000元(相等於約12,500,000港元)用於收購中國附屬公司之金額後釐定。

### 有關該土地之物業估值

為滿足上市規則相關披露要求，貴公司已委托獨立估值師羅馬國際評估有限公司(「**獨立估值師**」)就該土地進行估值(「**估值**」)。就吾等盡職調查之目的，吾等已審閱並查詢對於該估值，獨立估值師之資格及經驗。據吾等了解，彼為一家於香港聯合交易所上市之公司，具備一少撮人擁有於香港及全球之經驗包括但不限於商業及無形資產估值、金融工具估值、房地產估值、工業評估、收購價格分配以及財務諮詢等。此外，吾等亦查問獨立估值師是否與貴集團獨立，吾等獲告知，除彼與貴公司於二零一三年就收購位於加拿大一家酒店物業之合約關係外，獨立估值師為獨立第三方與貴公司、貴公司之關連人士及建議收購事項之彼等各方事先並沒有關係。吾等亦檢討獨立估值師之聘用條款，特別是彼之工作範圍，並指出這是合適以讓其作出意見，並且概無限制彼之工作範圍而對估值報告之保證程度產生不利影響。

吾等已審閱日期為二零一四年八月二十二日由獨立估值師編製有關該土地之估值報告(「**估值報告**」)。根據該估值報告，該土地於二零一四年六月三十日之市場公允價值為人民幣47,200,000元。吾等與獨立估值師討論達致該土地於二零一四年六月三十日之估值所使用之基準、假設及方法以及就吾等需要進一步說明的各方面所產生的問題。吾等獲獨立估值師(吾等信納其資質及經驗)告知，共有三種為一般認可的物業估值方法進行物業估值，分別為市場法、成本法及收益法。於釐定該土地的估值時，獨立估值師已採用市場法下之直接比較法

---

## 域高融資函件

---

進行該土地的估值。根據此方法，該土地之估值經假設按其現狀於市場上可即時交吉出售，且並無附有遞延條款合約、售後租回、合營關係、管理協議或任何可增加物業權益價值之類似安排並參考有關市場上可資比較之銷售個案，並已計及與於估值日之建設階段相關之累計建設成本及專業費用，以及為完成開發項目而預期產生之剩餘成本及費用。

根據此方法，該土地之估值經假設按其現狀可即時交吉出售並參考有關市場上可用之可資比較銷售證據或個案下進行及已計及相關成本，以及為完成開發項目而預期產生之剩餘成本及費用，以反映已竣工開發項目的質素。吾等已獲獨立估值師進一步告知市場法為最適當之方法，因為可輕易進行市場比較，而該土地將可交吉出售。除與獨立估值師討論外，吾等已審閱獨立估值師就該估值之工作底稿及為估值挑選的市場可資比較對象。據吾等所知悉，概無重大資料將嚴重影響該估值報告編製之公平性及合理性。吾等並注意到其全部包括於昭通市的臨近土地交易。因此，吾等認為市場可比較銷售證據或對象與該土地相若。吾等之視察由黃子南先生於二零一四年七月進行，彼持有工程系學士學位，於香港及中國擁有超過兩年的估值經驗。於二零一四年八月三日魯甸縣發生地震後，黃先生再次於二零一四年八月十四日前往該區進行視察。吾等確認該區概無受到嚴重損害及該物業處於良好狀態。

關於成本法，獨立估值師認為此方法並不適用於估值。成本法考慮根據同類資產當時市場價格，被評估物業於全新狀況下重建或重置之成本，並就以觀察狀況或因實質、功能或經濟因素而出現之陳舊狀況而證明之應計折舊作出調整。在此方法下，就待評估物業升級所產生之實際成本亦將考慮在內。一般而言，成本法於欠缺可資比較銷售之已知市場的情況下，仍能為物業的估值提供最可靠之指標，同時亦常用較少易手或只有少數或無可資比較銷售之指定物業之估值。因此，成本法在此情況下並不適用。

關於收益法，獨立估值師亦認為此方法不適用於估值，因為該土地並非一經營實體，即其收益與管理層的表現息息相關，同時收益有較大波動。鑒於一般而言，一幅土地之價值可能通過參考毗鄰區域已出售可資比較土地的代價而受到影響，吾等同意獨立估值師的意見，採用市場法下之直接比較法乃是對該土地市值之公平及合理評估。

吾等與獨立估值師討論過程中，吾等並無發現任何主要因素而可能導致吾等懷疑就該估值採納之基準及假設之公平性及合理性及該估值為該土地市值的公平評估。吾等亦注意到估值報告已根據普遍採納之估值程序進行估值，並遵照上市規則第五章及應用指引第十二項之規定編製。於評估該土地之房地產權益時，獨立估值師已遵照由香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一二年版本)之規定。



---

## 域高融資函件

---

因此，基於(i)市場法是眾多於不同交易所上市之公司涉及有關企業價值評估中最常用採用的案例的方法之一；(ii)其他方法並不適用於對該土地價值之評估；及(iii)獨立估值師於編制該估值報告時已進行了詳盡的分析，吾等認為該估值報告之編制是合理及按常規並沒有任何異常的假設，因此，吾等認為該估值對該土地之市場價值是一個公平的評價。

基於上述，經考慮(i)獨立估值師之獨立性、資質及經驗；(ii)相關應用之估值方法；及(iii)估值報告之編製已根據上市規則第五章及應用指引第十二項及普遍接納的估值方法，吾等並無任何理由認為該估值之任何資料為不實或遺漏重大事實。因此，經審慎及仔細查詢後，吾等認為就該估值所採用之方法、基準及假設屬合理及吾等與獨立估值師之意見一致。因此，吾等認為，該估值乃為獨立股東評估代價之公平性及合理性的公平參考。

務請獨立股東參閱本通函附錄一所載的估值報告，以瞭解該估值基準及假設的詳情。

### 代價之比較

誠如董事會函件所載列，中國附屬公司於二零一四年三月三十一日之未經審核綜合資產淨值為人民幣10,000,000元而御億及目標公司於二零一四年三月三十一日之未經審核負債淨額分別為25,410港元及14,834港元。重慶御億及重慶縉御於二零一四年三月三十一日後成立及重慶縉御完成收購中國附屬公司全部股權，代價為人民幣10,000,000元(於最後可行日期尚未償還予重慶公司。)換句話說，重慶御億、重慶縉御及中國附屬公司之合併資產淨值為零，鑑於最後可行日期，(i)重慶縉御承擔全數用於收購中國附屬公司之代價為其負債；及(ii)於最後可行日期，重慶御億及重慶縉御並無其他資產、負債或由重慶御億及重慶縉御引起之集團間往來款(除人民幣10,000,000元用於收購中國附屬公司之代價外)。重慶縉御於二零一四年七月完成收購中國附屬公司全部股權，於評估代價之公平性及合理性時，僅供說明，吾等已(i)合併上述淨資產值，包括目標公司、御億、重慶御億、重慶縉御中國附屬公司及(ii)包括該土地的估值及該土地的賬面價值之間的差額，以調整目標集團之資產淨值(「**經調整資產淨值**」)以供吾等進行比較。經調整資產淨值按如下方式計算：

## 域高融資函件

港元

目標集團之未經審核合併負債淨值 (附註1)	(40,244)
加：於二零一四年六月三十日該土地之估值與 於二零一四年三月三十一日該土地之 賬面值差額 (按人民幣1元兌1.25港元)	<u>11,224,375</u>
經調整資產淨值	<u><u>11,184,131</u></u>

附註：

1. 有關目標集團之未經審核合併負債淨值為40,244 港元，所有集團間之往來賬帳款，包括目標公司及御億間往來賬款經約47,710港元已對銷。重慶御億及重慶縉御於二零一四年三月三十日後才成立及於最後可行日期，重慶御億、重慶縉御及中國附屬公司之合併資產淨值按照上面的說明為零。因此，目標集團之負債淨值為40,244 港元。

如上表所闡釋，目標集團之經調整資產淨值為約11,184,131港元。因此，代價10,000,000港元較目標集團之經調整資產淨值折讓約10.59%。因此，吾等認為，代價就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

### 代價的償付方法

建議收購事項之代價為10,000,000港元，將於完成由 貴公司按每股已繳足股份2.5港元配發及發行代價股份，全部入賬列作繳足，即合共4,000,000股新股份予賣方償付。

### 代價股份之主要條款

代價股份佔(i) 貴公司於最後可行日期現有已發行股本約1.23%及(ii)佔 貴公司經發行及配發代價股份擴大後之已發行股本約1.22% (假設自最後可行日期及直至完成日期， 貴公司之已發行股本並無變動)。發行及配發代價股份將根據特別授權進行。代價股份之發行價乃經參考 (其中包括) 貴公司股份近期之收市價、於二零一三年十二月三十一日每股資產淨值後及基於建議收購事項之全部代價均以 貴公司配發及發行代價股份方式支付、並無現金支出釐定。

---

## 域高融資函件

---

每股代價股份之發行價(「**發行價**」)之分析

發行價：

- (i) 較股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股2.03港元溢價約23.20%；
- (ii) 較股份於截至最後交易日前最後五個交易日(包括該日)於聯交所所報平均收市價每股約2.104港元溢價約18.80%；
- (iii) 較股份於截至最後交易日前最後十個交易日(包括該日)於聯交所所報平均收市價每股約2.126港元溢價約17.60%；
- (iv) 較股份於截至最後交易日前最後三十個交易日(包括該日)於聯交所所報平均收市價每股2.243港元溢價約11.50%；
- (v) 較股份於截至最後交易日前最後六十個交易日(包括該日)於聯交所所報平均收市價每股2.358港元溢價約6.00%；
- (vi) 較股份於截至最後可行日期於聯交所所報平均收市價每股2.15港元溢價約16.30%；及
- (vii) 較每股股份之綜合資產淨值約0.37港元溢價約575.70%(根據摘錄自 貴公司二零一三年十二月三十一日止年度之年報，於二零一三年十二月三十一日之經審核資產淨值約120,100,000港元及於最後可行日期已發行股份323,896,933股計算)。

於評估發行價之公平性及合理性時，吾等已審閱並將發行價與直至及包括二零一四年七月二十四日(即該協議日期)前十二個月期間(「**回顧期間**」)股份之歷史收市價比較。下圖說明回顧期間內股份之每日收市價：

## 域高融資函件

### 貴公司之股價



資料來源：香港聯交所網站

如上表所示，於回顧期間內，股份於二零一三年七月三十日及於二零一三年七月三十一日錄得最低收市價1.62港元及於二零一四年四月十日錄得最高收市價3.11港元。基於上圖，發行價較該等最低收市價及最高收市價分別溢價約54.30%及折讓約19.60%。於回顧期間內，股份之平均收市價為約2.14港元。發行價較該平均收市價溢價約16.80%。

### 與其他可資比較公司之比較

為評估代價股份之條款是否屬公平合理，吾等已盡最大努力，篩選及識別一詳盡清單(包括十二個交易)有關香港聯交所上市公司曾於二零一四年一月二十五日至該協議日期，即該協議日期前六個月(「可資比較回顧期間」)刊發公告，通過發行代價股份(作為收購代價)向獨立第三方收購之交易(「可資比較代價股份交易」)。吾等認為吾等之回顧期間(即包括該協議日期及前六個月)將就市場狀況及觀點為吾等提供近期相關資料。

雖然吾等之分析並沒有覆蓋(包括但不限於企業、會計政策及上市公司之收購條款於可資比較代價股份交易之差異可能因存在著不同之財務信譽、經營業績及未來前景)，就代價股份近期收購定價，可資比較代價股份交易仍然可以給予香港上市公司獨立股東一般參考。此外，發行價之訂立仍參考(其中包括) 貴集團之主要業務，但吾等並不認為有必要只專注 貴集

## 域高融資函件

團的主要業務，因為這將影響吾等以整體角度對發行價比較。根據某上市公司歷史股份交易價格，可對該公司之市場價格提供相關資料，當一上市公司發行代價股份用以結清全部或部分收購代價，吾等認為分析上市公司近期之交易價格，仍作為市場價格的依據，據此，可以評估發行價是否屬公平合理。

吾等相關的調查結果總結如下表：

公告日期	公司	股份代號	代價股份 發行價高於/ 低於股份 於各自買賣 協議日期 之收市價/ 最後交易日之 收市價之概約 溢價/(折讓) (%)	代價股份 發行價高於/ 低於股份 於最後五個 交易日 之收市價/ 最後五個 交易日之平均 收市價之概約 溢價/(折讓) (%)	代價股份 發行價高於/ 低於股份 於最後十個 交易日 之收市價/ 最後十個 交易日之平均 收市價之概約 溢價/(折讓) (%)
二零一四年 一月三十日	無縫綠色中國(集團)有限公司	8150	(0.85)	20.33	不適用 (附註1)
二零一四年 二月二十四日	北京發展(香港)有限公司	154	(36.25)	(28.89)	(27.93)
二零一四年 二月二十八日	無縫綠色中國(集團)有限公司	8150	10.70	28.50	24.20
二零一四年 二月二十八日	神州資源集團有限公司	223	0.00	(3.66)	(0.67)
二零一四年 二月三十一日	無縫綠色中國(集團)有限公司	8150	2.50	11.60	不適用 (附註1)
二零一四年 四月十七日	僑雄能源控股有限公司	381	(21.05)	(22.28)	(23.86)
二零一四年 五月二日	中國投資開發有限公司	204	(0.41)	(1.96)	不適用 (附註1)
二零一四年 五月十九日	中國公共採購有限公司	1094	19.40	14.60	11.70
二零一四年 六月三日	網龍網絡有限公司	777	(4.26)	(4.91)	不適用 (附註1)
二零一四年 六月十二日	中國投資開發有限公司	204	11.73	7.53	不適用 (附註1)
二零一四年 六月十三日	北亞策略控股有限公司	8080	(10.80)	(11.90)	(10.40)
二零一四年 七月十六日	新時代能源有限公司	166	16.28	16.01	14.94
		最高	19.40	28.50	14.94
		最低	(36.25)	(28.89)	(27.93)
		平均值	(1.08)	2.08	(6.04)
		<b>貴公司</b>	<b>23.20</b>	<b>18.80</b>	<b>17.60</b>

## 域高融資函件

附註：

1. 不適用表示該發布的公告並未透露代價股份之發行價。該些顯示為不適用之可資比較交易仍僅供說明，及於計算平均值時被剔除。

資料來源：香港聯交所網站

基於上述表格，吾等注意到，代價股份之價格較可資比較代價股份交易高於／低於(i)相關買賣協議各自之收市價／或最後交易日之各自之收市價溢價約19.4%至折讓約36.25%，平均折讓約1.08%；(ii)最後五個交易日之收市價溢價約28.5%至折讓約28.89%，平均溢價約2.08%；及(iii)最後十個交易日之收市價溢價約14.94%至折讓約27.93%，平均折讓約6.04%。鑑於(i)發行價之溢價較股份於相關買賣協議各自之收市價及最後十個交易日之平均收市價高於可資比較代價股份交易及(ii)發行價之溢價較股份於最後五個交易日之平均收市價屬可資比較代價股份交易之範圍內，因此，吾等認為發行價屬於公平及合理。

### 建議收購事項對 貴公司股權架構的影響

於完成，4,000,000股新股份將發行及配發予，佔(i) 貴公司於最後可行日期現有已發行股本約1.23%；及(ii) 貴公司經發行及配發代價股份擴大後之已發行股本約1.22%。

下表載列 貴公司之股權架構概要(i)於最後可行日期；及(ii)於完成並緊隨配發及發行代價股份後(假設自最後可行日期及直至完成日期， 貴公司之已發行股本及股權架構並無其他變動)：

股東	於最後可行日期		於完成並緊隨配發及 發行代價股份後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
賣方	–	–	4,000,000	1.22
申柯先生 (附註1)	5,500,000	1.70	5,500,000	1.68
孟青女士 (附註2)	5,500,000	1.70	5,500,000	1.68
Ultra Harvest (附註3)	176,272,950	54.42	176,272,950	53.75
賣方、申柯先生 及彼等聯繫人	187,272,950	57.82	191,272,950	58.33
公眾股東	136,623,983	42.18	136,623,983	41.67
<b>總計</b>	<b>323,896,933</b>	<b>100.00</b>	<b>327,896,933</b>	<b>100.00</b>

---

## 域高融資函件

---

附註：

1. 申柯先生為執行董事及賣方之兒子。
2. 孟青女士為賣方之妻子。
3. Ultra Harvest， 貴公司之控股股東，持有176,272,950股股份，賣方持有其60%權益及申柯先生持有其40%權益。

誠如上表所闡述，於完成並緊隨配發及發行代價股份後（假設自最後可行日期及直至完成日期， 貴公司之已發行股本及股權架構並無其他變動），吾等注意到現時獨立股東於 貴公司之總權益將由約42.18%攤薄至約41.67%。吾等經考慮上述建議收購事項之潛在利益，認為獨立股東股權潛在攤薄為可予接受。

### **建議收購事項的可能潛在財務影響**

於完成，目標公司將成為 貴公司之全資附屬公司。如下為建議收購事項對 貴集團可能的財務影響。

### **業績及資產淨值**

於完成，目標集團之業績、資產及負債將綜合併入 貴集團之財務報表。按 貴公司管理層之意見， 貴集團之資產總值將因該土地而增加。由於目標集團之負債淨值較小，據此，對 貴集團之資產淨值沒有重大的影響。此外， 貴公司管理層亦預期，於完成，由於目標集團並無記錄任何收益及虧損相比 貴集團較小，對 貴集團之業績而言並無重大影響。

### **現金流量**

由於代價將通過向賣方發行代價股份悉數支付，於完成時 貴集團將並無任何現金流出及不會對 貴集團之營運資金（除建議收購事項之相關專業費用及其他費用外）產生任何影響。 貴公司管理層預期及認為，有關建議收購事項所產生之專業費用及其他開支將會對現金流影響極小。

據此，吾等認為建議收購事項將不會對 貴集團之現金流量、業績及資產淨值有重大負面影響，但對 貴集團之資產淨值產生有正面影響。

---

## 域高融資函件

---

### 推薦意見

經考慮上文論述之主要因素及原因後，其中較為重要：

- (i) 隨著昭通市於未來經濟強勁之增長，房地產投資及旅遊業之前景光明及有願景；
- (ii) 貴集團之業務，其中包括，酒店經營、物業投資及建議收購之該土地為 貴集團及管理層之核心專長；
- (iii) 經調整之資產淨值為港元代價之溢價；
- (iv) 每股代價股份之發行價為2.50港元仍屬於回顧期間內股份收市價之範圍內；及
- (v) 每股代價股份之發行價發行價為2.50港元之溢價較股份於相關買賣協議各自之收市價及最後十個交易日之平均收市價高於可資比較代價股份交易及發行價之溢價較股份於最後五個交易日之平均收市價屬可資比較代價股份交易之範圍內，

吾等認為建議收購事項之條款及該協議項下擬進行之交易(包括發行及配發代價股份)屬公平合理及按一般商業條款訂立、屬日常經營業務以及訂立該協議符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東，吾等亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案以批准建議收購事項及該協議項下擬進行之交易。

此致

**申基國際控股有限公司**

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
**大唐域高融資有限公司**  
董事總經理  
**鍾浩仁**  
謹啟

二零一四年八月二十二日



以下為獨立估值師羅馬國際評估有限公司就該土地之估值報告於二零一四年六月三十日的估值出具之報告全文，以供載入本通函。



香港灣仔港灣道26號  
華潤大廈38樓3806室  
電話(852) 2529 6878 傳真(852) 2529 6806  
電郵info@romagroup.com  
<http://www.romagroup.com>

敬啟者：

**有關：** 一幅位於中華人民共和國雲南省昭通市昭陽區太平街道辦事處桃園社區二組之土地

吾等按照閣下指示，就申基國際控股有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（連同貴公司統稱為「貴集團」）擬收購位於中華人民共和國（「中國」）之物業進行估值，吾等確認，吾等已就此進行視察及作出有關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以就該等物業於二零一四年六月三十日（「估值日期」）之市場價值向閣下提供意見，以供載入貴公司日期為二零一四年八月二十二日之通函。

## 1. 估值基準

吾等對該等物業之估值乃吾等對有關物業市場價值之意見。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「資產及負債經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均知情、審慎及自願情況於估值日期進行公平交易之預計金額」。

市值乃理解為一項資產或負債之估計價值，並無計及買賣或交易成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

## 2. 估值方法

吾等基於物業將按照 貴集團所提供的最新開發方案開發並竣工而為物業作出估值。吾等假設已自相關政府機構獲得與開發方案有關的一切同意、批准及許可，並無繁瑣條件或延誤。達致估值意見時，吾等採用直接比較法，參考相關市場既有可資比較的銷售憑據，並考慮為完成開發和將產生的成本及花費，以反映已竣工開發項目的質素。

## 3. 業權調查

就位於中國內地之物業而言，吾等已獲得多份有關該等於中國的物業檔之摘要。然而，吾等並無查證文件正本以核實有否任何修訂未有載於吾等所獲的檔副本中。吾等甚為依賴 貴集團法律顧問北京大成律師事務所及 貴集團就該中國內地之物業之業權所提供之意見及資料。所有檔僅供參考用途。

## 4. 估值假設

吾等的估值乃假設業主將該等物業以其現況在市場出售，且並無附有任何可影響該等物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排。此外，吾等於估值時並無計及任何有關或影響出售該等物業之選擇權或優先購買權，亦並無就一次過出售或售予單一買家之該等物業提供折扣。

## 5. 資料來源

於估值過程中，吾等甚為依賴 貴集團所提供的資料，並接納提供予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、該等物業之識別、佔用詳情、地盤／樓面面積、樓齡及所有其他有關可影響該等物業價值事宜之意見。所有檔僅供參考用途。

吾等並無理由懷疑吾等獲提供資料之真實及準確性。吾等亦獲悉有關資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲充份資料以達致知情見解，且無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

## 6. 估值之考慮因素

吾等並無進行實地調查以釐定土地狀況及設施等是否適合作任何未來發展。吾等編製估值時假設該等方面均屬滿意，且於建築期間不會出現任何特殊開支或延誤情況。

吾等並無進行實地測量以核實有關物業之佔地／建築面積，惟吾等已假設吾等所獲文件所示之佔地／建築面積均屬正確。除另有註明者外，載於估值證書之所有尺寸、量度及面積均以 貴集團提供予吾等之檔內之資料為依據，故僅為約數。

吾等之估值並無考慮該等物業之任何抵押、按揭或拖欠款項以及出售時可能引致之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業並無任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12項之規定編製，並符合香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會評估準則(二零一二年版本)》。

## 7. 備註

除另有註明者外，本估值報告所載之貨幣金額均以人民幣為單位。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港

銅鑼灣

希慎道33號

利園一期38樓3805室

**申基國際控股有限公司** 台照

代表

**羅馬國際評估有限公司**

聯席董事

**李偉健博士**

*BCom(Property) MFin PhD(BA)*

*MHKIS RPS(GP) AAPI CPV CPV(Business)*

謹啟

二零一四年八月二十二日

附註： 李偉健博士是註冊專業測量師(產業測量)，並為香港測量師學會會員及澳洲房地產學會會員。彼於香港、澳門、中國、亞太地區及歐洲國家擁有超過十年的估值經驗。

李博士亦有住宅物業、商用物業及於中國雲南省空置土地之估值經驗。

## 估值證書

## 貴集團擬於中國收購作為未來發展用途之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 六月三十日之現況 市值
位於中國雲南省昭通市昭陽區太平街道辦事處桃園社區二組之土地	<p data-bbox="470 534 847 689">該物業包括一幅土地(土地編號：532101204-01-02-007)，佔地面積約56,611.93平方米(約609,371平方呎)，土地上為綜合酒店/住宅發展。</p> <p data-bbox="470 725 836 851">該物業將發展為綜合酒店/住宅發展項目，總建築面積約為284,685平方米(約3,064,349平方呎)，預計將於二零一六年完成。</p> <p data-bbox="470 887 831 1042">該物業之土地使用權已訂約授出，年期為40年及70年不等，其他商業服務用途及住宅用途分別於二零五二年十二月十二日及二零八二年十二月十二日到期。</p>	貴集團表示，該物業現時為空置。	人民幣47,200,000元

## 附註：

1. 於二零一二年十二月十三日，昭通市國土資源局昭陽區分局及昭通泰陽房地產開發有限公司訂立國有建設用地使用權出讓合同(「國有用地使用權出讓合同」)(編號：CR5321012012001-14)，據此，該物業之土地使用權面積約56,611.90平方米，以人民幣38,220,500元之代價轉讓予後者。該合同規定該物業之主要發展條件概述如下：
  - a. 地盤面積及用途 : 56,611.90平方米(當中：43,278.9平方米為住宅用途及13,333平方米為其他商業服務用途)
  - b. 代價 : 人民幣38,220,500元
  - c. 容積率 : 不超過5但不少於3
  - d. 總許可樓面建築面積 : 284,685平方米
  - e. 綠化率 : 不低於40%

- f. 高度限制 : 不高於80米
- g. 密度 : 不高於30%及不低於20%
- h. 社區設施面積 : 公共廁所面積不少於50平方米、垃圾處理設施面積不少於120平方米及社區辦事處及休憩活動空間面積不少於400平方米
- i. 土地使用條件 : 40年及70年不等，其他商業服務用途及住宅用途分別於二零五二年十二月十二日及於二零八二年十二月十二日到期
2. 根據日期為二零一四年七月二十四日國有土地使用權出讓合同之合同補充條款(編號：CR5321012012001-14)，建設工作之最後動工日期及竣工日期分別為二零一四年十月三十日及二零一七年十月三十日。
3. 根據由昭通市人民政府發出之國有土地使用權證(昭區國用(2013)第03005號)，該物業之土地使用權面積約56,611.93平方米由昭通泰陽房地產開發有限公司持有，年期為40年及70年不等，其他商業服務用途及住宅用途分別於二零五二年十二月十二日及於二零八二年十二月十二日到期。
4. 根據所提供予吾等之資料，物業業權及授予主要批准及許可證之詳情如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權證    | 有 |
5. 吾等之視察由黃子南先生於二零一四年七月進行，彼持有工程系學士學位，於香港及中國擁有超過兩年的估值經驗。於二零一四年八月三日魯甸縣發生地震後，黃先生再次於二零一四年八月十四日前往該區進行視察。吾等確認該區概無受到嚴重損害及該物業處於良好狀態。
6. 昭陽區為昭通市一個區，位於中國雲南省東北部。根據二零一零年中華人民共和國全國分縣市人口統計資料，昭陽區人口約為833,000。
- 根據吾等最新之市場研究指出，住宅物業(一手)單位售價範圍約為每平方米人民幣3,000元至每平方米人民幣3,500元。
7. 吾等已獲 貴集團之法律顧問提供了有關該物業業權之法律意見(其中包括)下列資料：
- a. 該物業的所有土地出讓金已支付;
- b. 該物業的土地可以按土地使用權出讓合同內規定開發進度開發;
- c. 該物業的土地可以由昭通市泰陽房地產開發有限公司佔用及使用;及
- d. 該物業的土地使用權可以根據有關規定出租及抵押。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；各董事願就本通函的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準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 董事及最高行政人員之權益披露

於最後可行日期，董事或本公司最高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、相關股份或債權證中，擁有須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條記入該條所述登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據本公司所採納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（「標準守則」）知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

### (1) 於股份的權益

董事姓名	權益性質／身份	持有股份 總數	佔已發行 股份總數之 概要百分比
申勇先生	受控制法團的權益 (附註1)	176,272,950 (L)	54.42%
	配偶權益 (附註2)	5,500,000 (L)	1.70%
	實益擁有人 (附註4)	4,000,000 (L)	1.23%
申柯先生	受控制法團的權益 (附註1)	176,272,950 (L)	54.42%
	實益擁有人	5,500,000 (L)	1.70%
關文傑先生	實益擁有人 (附註3)	3,238,969 (L)	0.99%

「L」指於本公司股份的好倉。

附註：

- 該等股份由Ultra Harvest Limited持有，而其由申勇先生擁有60%及申柯先生擁有40%。申勇先生及申柯先生均為Ultra Harvest Limited之董事。
- 該等股份由申勇先生的配偶孟青女士持有。根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之條款，申勇先生被視為於孟青女士擁有權益之所有普通股中擁有權益。
- 此乃根據本公司之購股權計劃向關文傑先生授出合共可認購本公司3,238,969股股份之購股權，自二零一七年三月自授出日期起，行使價為每股份2.41港元。
- 該等股份為於完成建議收購事項向申勇先生（作為賣方）配發及發行之代價股份。

## (2) 本公司相聯法團Ultra Harvest Limited已發行股本中每股面值1.00美元之普通股權益

董事姓名	權益性質／身份	持有股份 總數	佔已發行 股份總數 之百分比
申勇先生	實益擁有人	60 (L)	60%
申柯先生	實益擁有人	40 (L)	40%

「L」指於本公司股份的好倉。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司最高行政人員及彼等之聯繫人士於本公司或任何其相聯法團(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(包括根據證券及期貨條例的此等條文被當作或視為其擁有的權益及淡倉)或根據證券及期貨條例第352條將須記入該條例所述登記冊的權益或淡倉，或根據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須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 3. 主要股東權益

於最後可行日期，就董事所知，除董事或本公司最高行政人員外，其他擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之於本公司股份及相關股份中持有的權益或淡倉，或直接或間接擁有面值10%或以上的附有可在所有情況下於本集團任何成員之股東大會投票的權利之任何類別股本，或任何涉及該等股本的期權，的人士如下：

主要股東	權益性質／身份	持有之普通股數目	佔已發行股份 概要百分比
Ultra Harvest Limited (「Ultra Harvest」) (附註1)	實益擁有人	176,272,950 (L)	54.42%
孟青女士 (附註2)	配偶之權益 實益擁有人	180,272,950 (L) 5,500,000 (L)	55.66% 1.70%
彭婧一女士 (附註3)	配偶之權益	181,772,950 (L)	56.12%

「L」指於本公司股份的好倉。

附註：

1. Ultra Harvest分別由申勇先生及申柯先生擁有60%及40%。根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條款，申勇先生及申柯先生被視為於Ultra Harvest擁有或視為擁有權益之所有普通股中擁有權益。申勇先生為申柯先生之父親，兩人均為Ultra Harvest之董事。
2. 孟青女士為申勇先生之配偶。根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條款，彼被視為於申勇先生擁有或視為擁有權益之所有普通股中擁有權益。
3. 彭婧一女士為申柯先生之配偶。根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條款，彼被視為於申柯先生擁有或視為擁有權益之所有普通股中擁有權益。

除上文披露者外，於最後可行日期，就董事所知，概無人士(董事除外，其權益載於上文「**董事權益披露**」一節)於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本集團任何成員之股東大會表決之任何類別股本面值10%或以上權益。

#### 4. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團(緊隨完成後擴大)任何成員公司目前或擬訂立任何服務合約，但不包括於一年內到期或可由本公司於一年內終止不需作出賠償(法定賠償除外)的合約。

#### 5. 董事於競爭業務的權益

於最後可行日期，本公司主席申勇先生及執行董事申柯先生亦為重慶公司之董事及控股股東，合共持有約100%股權，該公司連同其附屬公司主要於中國重慶從事投資及諮詢服務、酒店地產開發、汽車銷售及出入口貿易，重慶公司亦於中國青海省、海南省及貴州省持有酒店地產開發項目權益，現時建設工程尚未展開。

於最後可行日期，概無董事及各自聯繫人士於與或可能與本集團業務競爭(不論直接或間接)的業務中擁有權益。



申勇先生及申柯先生均向本公司承諾，於彼等擔任董事或控股股東期間，彼（及／或其聯繫人）因酒店地產開發業務而遇到的所有查詢及實際或可能商機（「商機」）須即時轉介至本公司，有關商機須首先向本集團提供。

## 6. 董事及專家於資產及／或安排的權益

除建議收購事項外，於最後可行日期，董事及專家（於本通函提供意見及建議）概無於本集團任何成員（緊隨完成後經擴大）自二零一三年十二月三十一日（即本公司最新刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來所買賣或租用或本集團任何成員（緊隨完成後經擴大）擬買賣或租用之任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

除建議收購事項外，於最後可行日期，概無董事於現時存續且整體而言與本集團（緊隨完成後經擴大）業務有關的任何重大合約或安排中擁有重大權益。

## 7. 專家及同意書

以下為於本通函提供意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
域高融資	經營第1類及第6類（證券交易及就企業融資提供意見）受證券及期貨條例規管活動之持牌法團
羅馬國際評估有限公司	獨立專業估值師
大成律師事務所	中國法律顧問

域高融資、羅馬國際評估有限公司及大成律師事務所各自確認，於最後實際可行日期，概無擁有本集團任何成員公司之任何實益股權，或可認購或指定他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論可否在法律上強制執行）。

域高融資、羅馬國際評估有限公司及大成律師事務所各自已就本通函之刊發發出書面同意書，同意按本通函所示形式及涵義轉載其為載入本通函而編製之意見並引述其名稱及意見，且迄今並無撤回其同意書。

## 8. 重大不利變動

除與二零一三年同期之未經審核綜合虧損比較，預期將於截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核綜合虧損錄得超過百分之一百之顯著增幅，主要是由於：(i) 融資成本增加；(ii) 若干投資物業之公允價值減少及出售投資物業之虧損計入（計入其他經營開支）；(iii) 研發開支增加；及(iv) 行政開支增加由於二零一三年十一月完成收購一加拿大酒店而其相關開支已反映於整個中期回顧期內，根據董事會對本集團之未經審核綜合管理賬目及現有所得資料作出之初步評估外，於最後可行日期，董事並不知悉自二零一三年十二月三十一日（即本集團最新刊發經審核綜合賬目的編製日期）以來本集團的財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

## 9. 備查文件

以下文件之副本可由本通函日期至股東特別大會舉行期間正常營業時間（由上午九時正至下午六時正）內於本公司總辦事處香港銅鑼灣希慎道33號利園一期38樓3805室可供查閱：

- (i) 本通函；
- (ii) 該協議；
- (iii) 獨立董事委員會致獨立股東意見函件之全文載於本通函第19至20頁；
- (iv) 域高融資就建議收購事項給予獨立董事委員會及獨立股東意見函件之全文載於本通函第21至38頁；
- (v) 羅馬國際評估有限公司就該土地之估值報告，全文載於本通函附錄一；
- (vi) 大成律師事務所就該土地業權之法律意見書；及
- (vii) 本附錄「專家及同意書」一節所述之同意書。

## 10. 其他資料

中英文本如有歧義，概以英文版本為準。

---

# 股東特別大會通告

---



## FOREBASE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

### 申基國際控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：2310)

### 股東特別大會通告

茲通告申基國際控股有限公司(「本公司」)股東特別大會(「股東特別大會」)，將於二零一四年九月十日(星期三)下午二時正假座香港銅鑼灣希慎道33號利園一期38樓3805室舉行，藉以考慮並酌情通過以下普通決議案(不論有否修訂)：

#### 普通事項

1. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認(i)本公司、(ii)申基中國有限公司(本公司之全資附屬公司)與(iii)申勇先生於二零一四年七月二十四日訂立之有條件協議，就建議收購事項(定義見本公司日期為二零一四年八月二十二日之通函(「該通函」)，註有「A」字樣之副本已送呈股東特別大會並由股東特別大會主席簡簽以資識別)(「該協議」)，註有「B」字樣之副本已送呈股東特別大會並由股東特別大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易(包括但不限於)本公司按每股已繳足股份2.5港元配發及發行代價股份，即合共4,000,000股新股份予申勇先生，全部股份均入賬列作繳足並在各方面與已發行之現有股份具同等地位(「代價股份」)；
- (b) 謹此授權本公司每一位董事採取一切行動及事宜，以及簽署、批准或簽署所有有關文件及採取一切步驟及認為必要、適當、適宜及權宜之行動以實現及落實或與該協議有關及任何據此擬進行之交易，包括但不限於代價股份之配發及發行；

---

## 股東特別大會通告

---

(c) 「謹此授予本公司董事特別授權以行使本公司配發、發行及處理代價股份之權力。」

承董事會命  
申基國際控股有限公司  
主席  
申勇

香港，二零一四年八月二十二日

註冊辦事處：

香港銅鑼灣  
希慎道33號  
利園一期  
38樓3805室

附註：

1. 凡有權出席上述大會(或其任何續會)及投票之股東，均有權委任一名或多名代表(必須為個人)出席大會，並代其投票。受委代表毋須為本公司之股東。
2. 就任何股份之聯名持有人而言，該等人士中任何一位均可就該等股份親身或由受委派代表代其於上述大會(或其任何續會)上投票，猶如其乃唯一有權投票之股東；惟倘若該等聯名持有人有超過一位親身或由受委派代表代其出席上述大會，則只有在本公司股東名冊上就該等股份排名首位之持有人，方有權就該等股份投票。
3. 代表委任表格連同授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件之副本，須於上述大會(或其任何續會)指定舉行時間最少48小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席大會或任何續會，並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視作撤銷論。