
此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何內容或所應採取之行動**如有任何疑問**，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之珠光控股集團有限公司(「本公司」)股份全部**出售或轉讓**，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交送予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交予買主或承讓人。

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



珠光控股
ZHUGUANG HOLDINGS

ZHUGUANG HOLDINGS GROUP COMPANY LIMITED

珠光控股集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1176)

主要交易：
出售樂得集團

二零一六年三月二十四日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 物業估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-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：

「聯繫人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行開放營業之日(星期六、星期日、公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	珠光控股集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	樂得出售事項及廣州怡發出售事項之統稱
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州怡發」	指	廣州怡發實業發展有限公司，一間於中國註冊成立之公司，於緊接廣州怡發出售事項前為本公司之間接全資附屬公司
「廣州怡發出售事項」	指	本集團出售廣州怡發之全部註冊資本
「廣州怡發出售協議」	指	海樂投資有限公司與廣州怡發買方就廣州怡發出售事項訂立日期為二零一五年十二月三十一日之股權轉讓協議
「廣州怡發買方」	指	一間於中國註冊成立之有限公司，及由最終買方(即廣州怡發出售事項下廣州怡發全部註冊資本之買方)全資擁有
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋義

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士及彼等各自之聯繫人士之第三方
「樂得」	指	樂得控股有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，於緊接樂得出售事項前為本公司之全資附屬公司
「樂得出售事項」	指	透過(i)向樂得買方配發及發行樂得之新普通股；及(ii)重新指定樂得之全部已發行股份為不附帶投票權、股息權且於清盤時獲取分派的遞延權利排在樂得普通股持有人後之遞延股份，出售樂得之全部經濟利益
「樂得集團」	指	樂得及其附屬公司之統稱
「樂得買方」	指	一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，及由最終買方(即樂得出售事項下新普通股之認購方)全資擁有
「該土地」	指	具本通函董事會函件「樂得出售事項 — 標的事項及代價」分節賦予之涵義
「最後可行日期」	指	二零一六年三月十八日，即本通函付印前可供確定本通函中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司現有已發行股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	本公司股本中股份的持有人

釋義

「南興」	指	南興控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，及為本公司之全資附屬公司以及樂得（緊接樂得出售事項前）及廣州怡發（緊接廣州怡發出售事項前）各自之控股公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「最終買方」	指	藍鑫德，樂得買方及廣州怡發買方各自之最終實益擁有人，為一名獨立第三方
「雲山御景」	指	雲山御景，即擬於該土地上興建之物業項目
「%」	指	百分比

於本通函內，為方便說明，所報人民幣金額（除本通函附錄一債務聲明所載之該等金額外）已按人民幣1元兌1.1936港元之匯率換算為港元。所採用之匯率（如適用）僅供說明用途，並不表示任何金額已經或可按該匯率或任何其他匯率或在任何情況下換算。

董事會函件



珠光控股
ZHUGUANG HOLDINGS

ZHUGUANG HOLDINGS GROUP COMPANY LIMITED

珠光控股集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1176)

執行董事：

朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)

(主席)

廖騰佳先生

(行政總裁)

黃佳爵先生

(副主席)

朱沐之先生(又名朱拉伊先生)

葉麗霞女士

獨立非執行董事：

梁和平先生太平紳士

黃之強先生

馮科博士

敬啟者：

總辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

香港主要營業地點：

香港中環

金融街8號

國際金融中心第二期

57樓5702-5703室

主要交易： 出售樂得集團

緒言

茲提述本公司日期為二零一六年一月四日之公告，據此，本公司宣佈於二零一五年十二月三十一日交易時段後，本集團已根據樂得出售事項及廣州怡發出售事項出售其於樂得集團之全部經濟利益。

本通函乃向股東寄發，僅作參考用途，當中載有(其中包括)(i)出售事項之詳情；及(ii)有關該土地之估值報告。

* 僅供識別

董事會函件

樂得出售事項

日期及訂約方

於二零一五年十二月三十一日，南興（於緊接樂得出售事項前為樂得之唯一股東）、樂得與樂得買方簽訂交易文件並通過有關樂得出售事項之所有必要決議案。

樂得買方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，及為其最終實益擁有人（即最終買方）擁有之投資控股公司。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，樂得買方及最終買方均為獨立第三方。

標的事項及代價

為使樂得出售事項生效，本集團透過(i)向樂得買方配發及發行樂得之新普通股；及(ii)重新指定南興所持有之樂得之全部已發行股份為不具投票權、股息權且於清盤時獲取分派的遞延權利排在樂得普通股之持有人後之遞延股份，出售樂得之全部經濟利益。樂得就樂得出售事項收取之認購價為人民幣1,920,000,000元（相當於約2,292,000,000港元），及該等所得款項悉數用於償還樂得欠付南興之貸款款項。本集團擬將有關償還貸款所得款項用作以下用途：約人民幣800,000,000元（相當於約954,880,000港元）用於支付有關本集團於廣州之黃沙項目之項目管理合約項下之建築費用；約人民幣500,000,000元（相當於約596,800,000港元）用於償還本集團之銀行及其他借款；約人民幣500,000,000元（相當於約596,800,000港元）用於支付現有項目之建築及開發成本；及約人民幣120,000,000元（相當於約143,232,000港元）用作一般營運資金（包括支付行政及銷售開支以及利息開支等）。

樂得集團為雲山御景之開發商。雲山御景為擬於一幅位於中國廣東省廣州市白雲區同和路白灰場中國人民解放軍廣州軍區廣州總醫院157臨床部之土地（「該土地」，佔地面積約94,000平方米）上興建之房地產開發項目。樂得負責雲山御景之設計、牌照申請、施工監督及銷售。於二零一五年十二月三十一日，雲山御景仍然處於規劃階段。

樂得出售事項之認購價乃由各訂約方參考樂得於項目管理合約之權益及預期將收取之管理費後公平磋商釐定。根據有關項目管理合約，樂得有權享有雲山御景（一個房地產開發項目）溢利之80%作為管理費。由於下文「樂得集團之資料」一節所載之有關該項目之許可及牌照尚未取得，使得該項目之完成時間表無法確定，故該土地於二零一五年十二月三十一日之市場

董事會函件

價值約人民幣2,090,000,000元(如本通函附錄二所載)被當作雲山御景之溢利，預期樂得可收取管理費約人民幣1,672,000,000元。考慮到上述因素，董事認為認購價屬公平合理。

完成

樂得出售事項為無條件，並於緊隨訂約方簽訂文件並通過有關樂得出售事項之所有必要決議案後已告完成。

緊隨樂得出售事項完成後，除本集團持有之樂得2,140股已發行遞延股份(佔樂得已發行遞延股份總數之100%)將由本集團保留外，本集團已不再持有樂得及其附屬公司之任何股權。待與核數師確認，董事認為，儘管南興持有該等遞延股份，但於樂得出售事項完成後，本集團已不再擁有樂得之任何經濟利益，且樂得及其附屬公司均不再為本公司之附屬公司。南興保留有關遞延股份(每股面值1美元)乃因很難保證買方可購買該等股份。有關股份僅附帶於樂得清盤時獲得分派之遞延權利，惟並不附帶投票權或獲得樂得股息之權利。南興將繼續持有該等遞延股份，直至被一名買方購買為止。本集團作為樂得之遞延股份之持有人，將不會對樂得之任何負債承擔責任。

於最後可行日期，本集團與樂得之間並無未償還結餘。

廣州怡發出售事項

日期及訂約方

於二零一五年十二月三十一日及樂得出售事項前，海樂投資有限公司(「海樂」，本公司之間接全資附屬公司，由樂得直接持有)與廣州怡發買方訂立廣州怡發出售協議，據此，本集團向廣州怡發買方出售廣州怡發之全部註冊資本。

廣州怡發買方為於中國註冊成立之有限公司，及為其最終實益擁有人(即最終買方)最終擁有之投資控股公司。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，廣州怡發買方及最終買方為獨立第三方。

標的事項及代價

廣州怡發出售協議之標的事項為廣州怡發之全部註冊資本。廣州怡發之主要資產為該土地之土地使用權。

董事會函件

廣州怡發買方就廣州怡發出售事項已付本集團之代價為人民幣280,000,000元(相當於約334,000,000港元)，乃由各訂約方參考廣州怡發於二零一五年十一月三十日之未經審核負債淨值為約人民幣144,000,000元(相當於約172,000,000港元)及該土地之賬面值為約人民幣221,000,000元(相當於約264,000,000港元)後公平磋商釐定，作為海樂將收取之代價之最低金額。海樂收取之代價已用於償還其欠付樂得之股東貸款。樂得已把有關償還貸款所得款項用於償還其欠付南興之貸款。本集團擬將償還貸款所得款項約人民幣280,000,000元(相當於約334,000,000港元)用於支付全部位於中國從化之御景山水花園項目、天湖御景項目及珠光·雲嶺湖項目之建築及開發成本。

條件及完成

廣州怡發出售事項須待廣州怡發股東通過一項決議案批准廣州怡發出售事項後方告完成。

廣州怡發買方於緊接簽訂廣州怡發出售協議後向本集團支付代價，且廣州怡發出售事項於緊接簽訂廣州怡發出售協議後已告完成。

緊隨廣州怡發出售事項完成後，廣州怡發不再為本公司之附屬公司及本集團不再擁有廣州怡發之任何權益。於完成廣州怡發出售事項後，廣州怡發出售事項之各訂約方將著手於中國國家工商行政管理總局相關部門辦理必要註冊資料變更手續。

於最後可行日期，本集團與廣州怡發之間並無未償還結餘。

樂得集團之資料

樂得集團為雲山御景之開發商。

樂得為一間於二零一三年七月三日於英屬處女群島註冊成立之公司，於緊接樂得出售事項前為本公司之間接全資附屬公司。樂得為一間投資控股公司，負責雲山御景之設計及其牌照申請、施工監督及銷售。樂得透過兩宗交易事項被本集團收購，有關詳情載於本公司日期為二零一三年九月十二日及二零一四年十一月十三日之公告，以及本公司日期為二零一五年一月三十日之通函。

廣州怡發為一間於一九九五年於中國註冊成立之內資有限公司。於二零一四年三月，廣州怡發轉換成為外商全資企業。緊接廣州怡發出售事項前，廣州怡發為本公司之間接全資附屬公司。於廣州怡發出售協議日期，廣州怡發之實繳註冊資本為人民幣160,000,000元(相當於約201,000,000港元)。自本集團第一次收購樂得之50%權益起，廣州怡發一直為樂得之間接全資附屬公司直至廣州怡發出售事項止。

董事會函件

廣州怡發主要於中國從事物業發展。該土地(雲山御景擬建地點)之土地使用權由廣州怡發擁有，並已取得該土地之國有土地使用證。於廣州怡發出售協議日期，雲山御景仍然處於規劃階段。除該土地之國有土地使用證外，該項目尚未取得所有其他許可及牌照，尤其是建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。

自註冊成立以來，樂得一直為一間投資控股公司。由於雲山御景仍然處於規劃階段，樂得集團於二零一三年七月三日(即樂得之註冊成立日期)至二零一四年十二月三十一日期間概無錄得任何收益。於二零一三年七月三日至二零一三年十二月三十一日期間，樂得集團錄得經審核綜合虧損(除稅前及除稅後)為約24,000港元；於截至二零一四年十二月三十一日止年度，樂得集團錄得未經審核綜合溢利(除稅前)為約629,000,000港元及未經審核綜合溢利(除稅後)為約653,000,000港元。該等溢利主要來自樂得集團於二零一四年三月收購廣州怡發錄得之議價收購收益為約730,000,000港元。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，廣州怡發之未經審核虧損(除稅前及除稅後)為約人民幣7,000,000元(相當於約8,000,000港元)；於截至二零一四年十二月三十一日止年度，廣州怡發之未經審核虧損(除稅前及除稅後)為約人民幣61,000,000元(相當於約73,000,000港元)。

於二零一五年十一月三十日，樂得集團之未經審核綜合資產總值及未經審核綜合資產淨值分別為約4,070,000,000港元及628,000,000港元。於二零一五年十二月三十一日，樂得欠付南興(於緊接樂得出售事項前為樂得之控股公司)為約2,292,000,000港元，及樂得已動用(包括其他內部資源)所收取之樂得出售事項及廣州怡發出售事項之所得款項償還該等欠款。

於二零一五年十一月三十日，廣州怡發之未經審核資產總值及未經審核負債淨值分別為約1,585,000,000港元及175,000,000港元。

進行出售事項之理由及裨益

本集團主要於中國從事物業發展及銷售、物業投資及物業租賃以及項目管理。

董事會函件

如上文所披露，本集團透過兩宗交易事項收購樂得之全部已發行股本及所有相關資產。相關收購成本(不包括所產生之開支及專業費用)為人民幣2,000,000,000元(相當於約2,387,000,000港元)。鑒於完成樂得集團之項目之時間表及相關建設風險(例如倘項目延期導致建設成本增加之風險)以及將即時變現之出售事項之估計收益(並非該項目下僅於物業出售後將予變現之收益)存在不確定性，董事認為出售事項可使本集團以合理價格變現其於雲山御景之投資且令本集團免於未來對該項目之進一步注資及開發成本。

本集團根據出售事項所收取之總代價人民幣2,200,000,000元(相當於約2,626,000,000港元)超過樂得集團之賬面淨值。預期於出售事項完成後，本集團可再次錄得收益為約1,998,000,000港元，相等於出售事項收取之所得款項總額(即2,626,000,000港元)與樂得集團於二零一五年十一月三十日之未經審核綜合資產淨值為約628,000,000港元之差額(已計及該土地所產生之開發成本)，並無計及：(i)樂得集團於二零一五年十一月三十日後之損益影響；及(ii)出售事項所產生之相關開支，包括法律及專業費用。本公司錄得之出售事項收益或虧損之實際金額須待本公司之核數師進行審閱及最終審核後，方可確定。

由於最終買方(樂得買方及廣州怡發買方各自之最終實益擁有人)有意於出售事項完成後讓樂得及廣州怡發分別由其擁有之兩個不同企業團體持有，故出售事項乃分拆為兩項出售交易(即樂得出售事項及廣州怡發出售事項)，並透過有關交易進行處理。

上市規則的涵義

根據上市規則，出售事項構成本公司之主要交易，其須遵守上市規則第14章項下之通知、公告及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，在下列情況下，股東之書面批准可被接納而替代舉行股東大會：(1)倘本公司須就批准交易召開股東大會，而概無股東須放棄投票；及(2)接獲合共持有就批准該交易召開之股東大會50%以上投票權之一名股東或一組緊密聯繫之股東之股東書面批准。

董事會函件

據本公司作出一切合理查詢後所知，概無股東須於本公司就批准出售事項召開之股東大會上放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司已獲得融德投資有限公司(持3,125,276,533股股份，相當於本公司於最後可行日期之已發行股本約64.86%)之書面批准，以代替本公司於股東大會上須獲得之股東批准。

推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項之條款屬公平合理，並且符合本公司及股東整體之利益。倘就批准出售事項召開股東大會，董事會將推薦股東於有關股東大會投票贊成批准出售事項之決議案。

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載之資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
珠光控股集團有限公司
主席
朱慶淞

二零一六年三月二十四日

1. 債務

於二零一六年一月三十一日營業時間結束時(即本通函付印前就確定本集團之債務而言之最後可行日期)，本集團有以下尚未償還債務：

有抵押銀行貸款

於二零一六年一月三十一日，本集團之尚未償還有抵押銀行貸款約為1,399,200,000港元，以以下各項作抵押：(i)本集團之投資物業及已收取之所有租金收入分配；(ii)本集團分類為預付土地租賃款項之土地使用權及在建工程；(iii)本集團之發展中待售物業及待售物業；(iv)本集團之抵押銀行存款；(v)本公司附屬公司毅冠有限公司、愉興有限公司及速溢有限公司之全部已發行股本之抵押；(vi)本公司董事朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)及廣州怡發之一名董事簽立之擔保；及(vii)由本公司、本公司之附屬公司廣州市潤發房地產有限公司(「廣州市潤發」)及關聯方廣東珠光集團有限公司簽立之企業擔保。

有抵押二零一四年優先票據

於二零一六年一月三十一日，本集團之尚未償還有抵押二零一四年優先票據約為200,000,000美元(相當於約1,560,000,000港元)，以以下各項作抵押及擔保：(i)融德擁有之1,280,000,000股股份；(ii)本公司附屬公司Polyhero International Limited(「Polyhero」)及通利發展有限公司(「通利」)之100%股本權益；(iii)海樂之全部股本權益；(iv)融德、Polyhero、通利及南興簽立之企業擔保；(v)海樂與一間關聯公司華貿投資有限公司簽立之企業擔保；及(vi)董事廖騰佳先生、朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)及朱沐之先生(又名朱拉伊先生)簽立之擔保。

有抵押二零一三年優先票據

於二零一六年一月三十一日，本集團之尚未償還有抵押二零一三年優先票據約為196,000,000美元(相當於約1,528,800,000港元)，以以下各項作抵押及擔保：(i)融德擁有之1,200,000,000股股份；(ii)本公司附屬公司泰恒發展有限公司(「泰恒」)、冠恒興業有限公司(「冠恒」)、達東投資有限公司(「達東」)及惠豐投資有限公司(「惠豐」)之100%股本權益；(iii)融德、泰恒、冠恒、達東、惠豐及珠光集團(香港)有限公司簽立之企業擔保；及(iv)董事廖騰佳先生、朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)及朱沐之先生(又名朱拉伊先生)簽立之擔保。

其他借款 — 有抵押

於二零一六年一月三十一日，本集團之其他尚未償還借款約為3,998,408,000港元，以下各項作抵押及擔保：(i)本集團之發展中待售物業及待售物業；(ii)本集團之投資物業；(iii)本公司、若干關聯公司、本公司之附屬公司廣州市潤發及一名獨立第三方簽立之企業擔保；(iv)董事朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)簽立之擔保；(v)由廣東豐順鹿湖溫泉渡假村有限公司(一間廖騰佳先生對其有重要影響力之公司)提供之資產抵押；及(vi)本公司之附屬公司廣東海聯大廈有限公司(「廣東海聯」)及廣州市潤啓房地產有限公司之全部股本權益；及(vii)本公司已發行股本之抵押，包括融德持有之458,000,000股股份、荃興控股有限公司持有之418,500,000股股份及一名股東持有之46,500,000股股份。

融資租賃應付款

於二零一六年一月三十一日，本集團之尚未償還融資租賃應付款約為2,134,000港元。

衍生金融負債

就有抵押二零一三年優先票據而言，於二零一六年一月三十一日仍有合共33,000,000美元之尚未行使認股權證，該等認股權證之認購權尚未獲認股權證持有人行使。本公司須根據相關認股權證契據載列之贖回條款贖回未行使認股權證。

應付最終控股公司款項

於二零一六年一月三十一日，本集團應付最終控股公司之尚未償還款項約為880,000港元。

或然負債

除以上所述以及日常業務中產生之集團內公司間之負債及日常應付款項外，於二零一六年一月三十一日營業時間結束時，本集團為本集團物業之若干買方安排按揭貸款而獲若干銀行授予之按揭融資額度提供擔保。於二零一六年一月三十一日，買方使用之未償還按揭貸款餘額約為人民幣803,404,000元(相當於約1,018,424,000港元)。根據擔保之條款，倘按揭出現任何違約情況，本集團須負責償還違約買方結欠銀行之未償還按揭本金連同應計利息及罰款。本集團之後有權接管相關物業的法定業權及所有權。有關擔保將於買方獲發出物業所有權證及完成按揭物業之有關登記後解除。

就債務聲明而言，外幣金額乃按二零一六年一月三十一日營業時間結束時之現行匯率兌換為港元(除美元金額已按1美元相當於7.80港元之匯率兌換為港元外)。

2. 營運資金聲明

董事經審慎周詳考慮並計及本集團之財務資源及可動用之貸款或銀行融資後認為，本集團具備足夠營運資金以應付其於本通函日期起計至少未來十二個月之當前所需。

3. 出售事項對本集團之盈利及資產以及負債之影響

於出售事項後，概無樂得集團之任何盈利、資產或負債歸屬於本集團。待出售事項完成後，本集團之未經審核資產總值將增加約1,600,000,000港元及本集團之未經審核有抵押及其他借款將減少約1,551,680,000港元。出售事項對本集團之盈利並無任何影響，原因是除可因出售事項而錄得為約1,998,000,000港元之未經審核其他收益(乃經參考自出售事項收取之所得款項總額與樂得集團之未經審核綜合資產淨值之差額計算得出)外，樂得集團並未產生任何收益。

4. 本集團之貿易及財務前景

物業發展及銷售

於二零一五年上半年，中國政府出台一系列措施，以保持中國經濟在合理區間運行。在政府出台下調利率、放寬按揭貸款及購房限制、放鬆住房公積金按揭及提取限制、縮短個人住房轉讓營業稅免徵期限以及降低二次置業按揭首付比例等一系列寬鬆政策後，房地產市場出現企穩跡象。而一線城市的購房需求仍然強勁。本集團已於截至二零一五年六月三十日止六個月期間成功完成合約銷售額約1,166,290,000港元及合約建築面積(「建築面積」)約49,213平方米(「平方米」)。

物業投資

於二零一五年六月三十日，本集團擁有位於中國廣州市天河區天河路518號地中海國際酒店（「該酒店」）之若干樓層，作為出租物業，建築面積約18,184平方米。於二零一五年六月三十日，位於中國廣州市天河區華強路1號（廣州大道與黃埔大道交界處）珠控國際中心之約7,491平方米經已租出，而管理層有意保留該物業的若干部份作為投資物業，以便為本集團提供穩定收入。

業務前景

預期中國仍將保持穩健的整體經濟情況及寬鬆的貨幣政策。房地產市場將出現復甦，主要城市的房價亦將有所增長。預期中國政府於二零一五年出台的寬鬆貨幣政策亦將於來年開始產生影響。

本集團對房地產行業的發展持樂觀態度。本集團將透過收購位於黃金地段的優質地塊及發展城市重建項目，繼續把握房地產市場的商機。此外，本集團將繼續專注於特定區域及開發旨在迎合具有不同目標客戶（如剛需客戶及有改善住房條件需求的客戶）的各類型項目。

以下為獨立估值師漢華評值有限公司就該土地於二零一五年十二月三十一日之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。

GREATER CHINA APPRAISAL LIMITED
漢華評值有限公司

香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心
2703室

敬啟者：

關於：一幅位於中華人民共和國（「中國」）廣東省廣州市白雲區同和路白灰場中國人民解放軍廣州軍區廣州總醫院157臨床部之土地之估值

茲遵照珠光控股集團有限公司（「貴公司」）之指示對位於中國之上述房地產物業權益進行估值（其詳情載於隨附之估值證書內），吾等確認曾進行視察，已作出相關查詢，並取得吾等認為必需之其他資料，以便向閣下提供吾等對有關房地產物業權益於二零一五年十二月三十一日（「估值日」）之市值之意見。

本函件為吾等之估值報告之一部份，闡釋估值之基準及方法，並澄清吾等所作之假設、房地產物業之業權調查及限制條件。

I. 估值基準

該物業之估值乃吾等對市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「一項資產或負債於估值日經適當推銷後，由自願買方及自願賣方經公平磋商，在雙方知情、審慎及無強迫之情況下進行交易之估計金額」。

市值被理解為所估計之資產或負債並無考慮買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項之價值。

II. 估值方法

對該房地產物業進行估值時，吾等已假設其將按照 貴公司提供予吾等之最新發展方案發展及落成。於達至吾等之市值意見時，吾等已計及截至估值日有關建設階段之發展成本及完成發展項目須支出之餘下成本及費用。

III. 假設

吾等進行估值時，乃假設業主按房地產物業之現況於公開市場出售其房地產物業權益，且並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而增加該房地產物業權益之價值。

由於該房地產物業按長期土地使用權持有，吾等假設房地產物業權益之業主可於整個相關土地使用權有效期內自由及不受干擾地使用或轉讓房地產物業權益。於吾等進行估值時，吾等假設該房地產物業權益可於公開市場自由出售及轉讓予第三方，而毋須向相關政府部門支付任何額外款項。

除估值報告所聲明、界定及考慮屬不符規定之情況外，所有適用之區域劃分及使用規例與限制已獲遵守。

吾等並無作出環境影響研究。除報告所聲明、界定及考慮屬之其他情況外，吾等假設適用之國家、省級及地方環境法規及法律已經得到全面遵守。此外，就報告所涵蓋之任何用途而言，吾等亦假設已經或能夠從任何地方、省級或國家政府或私營公司或團體獲得或重續一切必要之執照、同意書或其他法律或行政授權。

該房地產物業之其他特殊假設（如有）載列於估值證書之附註部份。

IV. 業權調查

吾等已獲提供該房地產物業之法定文件副本。然而，基於中國現行登記制度，並未就該房地產物業附帶之法定業權或任何責任作出調查。

吾等進行估值時，吾等依賴 貴公司之中國法律顧問廣東君信律師事務所就該房地產物業之法定業權提供之法律意見。本報告所披露之所有法律文件僅供參考，吾等對於本報告所載有關該房地產物業之法定業權之任何法律事宜概不負責。

V. 限制條件

吾等曾視察該房地產物業。然而，吾等並無進行任何結構測量，因此，吾等未能匯報該房地產物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。

吾等並無進行詳細之實地測量，以核實相關房地產物業之面積是否準確，惟已假設吾等所獲提供之相關文件所示面積屬準確。基於吾等對類似房地產物業估值之經驗，吾等認為所作假設均屬合理。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等並無進行土質調查，以釐定任何房地產物業發展之地面狀況或設施是否合適。吾等估值乃以該等方面均符合要求及於建設期間不會產生任何不可預計費用或延誤為基準。

經查察所有相關文件後，吾等在很大程度上依賴 貴公司所提供之資料，亦接納 貴公司向吾等提供有關圖則批文、法定公告、地役權、年期、佔用情況、發展計劃、建築成本、地盤與樓面面積以及該房地產物業之鑑定等事宜之意見。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料是否真實準確。吾等亦獲 貴公司告知，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為吾等已獲提供充足資料以令吾等達致知情意見，而吾等並無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

吾等之估值並無考慮所估值房地產物業之任何抵押、按揭或所欠負債項，或出售成交時可能涉及之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該房地產物業權益並無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

由於該房地產物業位於中國，其物業市場相對地較為不發達，該等假設往往會根據不完善市場憑證作出。故因應所作出之假設，房地產物業可能被賦予不同範圍之價值。雖然吾等在達致估值時已作出專業判斷，然而報告讀者務須謹慎考慮估值報告所披露之有關假設之性質，而於詮釋估值報告時亦應審慎行事。

VI. 估值意見

吾等對該房地產物業權益之市值意見載於隨附之估值證書。

VII. 備註

吾等根據普遍採納之估值程序進行估值，並符合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。

吾等對房地產物業權益進行估值時，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。

馮志蘅先生(碩士)於二零一五年十二月對該房地產物業進行實地視察。該房地產物業之平整土地工程已開始。

除另有所指外，本文所有貨幣金額以人民幣(「人民幣」)列值。

隨函附奉估值證書。

本估值報告乃根據吾等之一般服務條件發出。

此致

香港
中環金融街8號
國際金融中心第二期
57樓5702-5703室
珠光控股集團有限公司
董事會 台照

代表
漢華評值有限公司

董事
文瑞輝先生

FHKIoD, FRICS, MHKIS, MCIREA
註冊專業測量師(產業測量組)

謹啟

二零一六年三月二十四日

附註：文瑞輝先生為特許測量師，在中國、香港、新加坡、越南、菲律賓及亞太地區等地擁有逾27年估值經驗。

估值證書

持作發展之房地產物業權益

房地產物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 十二月三十一日 現況下之市值
			人民幣
位於中國 廣東省 廣州白雲區 同和鎮白灰場	房地產物業包括一幅地盤面積約為94,221平方米之土地。	於我們實地視察後，房地產物業之建設工程有待進行。	2,090,000,000元 (人民幣貳拾億玖 仟萬元整)
中國人民解放軍廣州 軍區廣州總醫院 157臨床部內 之一幅土地	根據 貴公司提供之資料，房地產物業之許可建築面積約為70,055平方米。		
	房地產物業之土地使用權年期將於二零七零年七月四日屆滿，作鄉鎮住宅用途。		

附註：

- (i) 根據中國人民解放軍54060部隊(54060部隊)與廣州怡發實業發展有限公司(「廣州怡發」，貴公司擁有50%權益之附屬公司)於一九九八年十一月十二日訂立之房地產合作開發協議(「合作協議」)，54060部隊負責提供地盤面積為94,280平方米之土地供房地產開發，而廣州怡發負責提供全部興建資金及其他有關開支。

根據合作協議，54060部隊於竣工後享有該擬定開發項目之許可建築面積之50%。廣州怡發已訂約向54060部隊支付該50%享有建築面積，代價不少於人民幣88,387,500元。據 貴公司確認，廣州怡發已於二零一一年十一月八日償還代價。

- (ii) 根據廣州市國土局(「土地賣方」)與廣州怡發於二零零零年七月五日訂立之國有土地使用權出讓合同(「土地合同」)，一幅地盤面積約為47,991平方米之地塊之土地使用權已訂約出讓予廣州怡發作商業及住宅用途，作住宅用途之年期為70年、作商業、旅遊及娛樂用途之年期為40年及作其他用途之年期為50年，自土地合同簽署日期起生效。土地合同載有(其中包括)下列主要條件：

地積比率	:	1.5
總建築面積	:	71,991平方米
最高樓層數	:	5
建築規約	:	倘廣州怡發並未根據土地合同之規定使用土地或連續兩年內未投資開發，土地賣方有權無償收回土地使用權。

- (iii) 根據廣州市規劃局分別於二零零三年三月二十日及二零零七年六月二十八日發出之兩份建設用地規劃許可證(穗規地字(2003)第119號及穗規地字(2007)第962號)，地盤面積約為47,994平方米及46,280平方米之地塊之擬定用途已獲批准。

- (iv) 根據中國人民解放軍廣州軍區廣州總醫院(「總醫院」)(前稱54060部隊)與廣州怡發於二零一一年九月二十七日訂立之房地產合作開發補充協議(「合作補充協議」)，上文附註(i)所述之土地之實際面積經測量後為117,890平方米。廣州怡發已同意向總醫院退還約23,610平方米之土地面積。據 貴公司確認，廣州怡發已向總醫院退還該土地部份。

此外，除附註(i)所述擬定開發項目之許可建築面積之代價外，廣州怡發進一步訂約向總醫院支付賠償費人民幣40,000,000元，包括進入標的土地之道路之使用費、該標的土地上現有樓宇/建築之清空、清理或拆除之賠償及其他賠償。

- (v) 根據土地賣方與廣州怡發於二零一四年一月三日訂立之國有土地使用權出讓修訂合同(「修訂合同」)，附註(ii)所述之土地使用權之地盤面積已調整為約94,221平方米。修訂合同載有(其中包括)下列主要條件：

總建築面積	:	70,055平方米
建設動工日期	:	二零一五年一月三日之前
建設竣工日期	:	二零一七年一月三日之前
其他條件	:	廣州怡發須就土地出讓金結算支付營運開支人民幣15,934,294元。

- (vi) 根據廣州市規劃局於二零一四年二月十四日發出之申請土地使用規劃條件之覆函(即穗規函第(2014)654號)，地盤面積約為94,221平方米之地塊之擬定用途已獲批准。可許可建築面積為70,055平方米，建設之高度限制為不超過15米。

- (vii) 根據廣州市人民政府於二零一四年三月二十九日發出之國有土地使用權證(即穗府國用(2014)地第14110002號),地盤面積約為94,221平方米之房地產物業之土地使用權已出讓予廣州怡發,於二零七零年七月四日屆滿,作鄉鎮住宅用途。
- (viii) 據 貴公司告知,截至估值日所產生之建築成本總額約為人民幣10,410,000元,並預計房地產物業落成成本約為人民幣331,035,000元,建設工程現時有待進行。該發展項目原定估計於二零一七年落成。
- (ix) 於估值日,根據上文所述之發展計劃,房地產物業之市值(猶如已落成)將為人民幣3,270,000,000元。
- (x) 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問發出之有關房地產物業權益之法律意見,概述如下:
- (1) 廣州怡發已取得附註(vii)所述之土地之合法及有效國有土地使用權證,並已完成證書之登記。
 - (2) 廣州怡發為該土地之土地使用權之唯一合法擁有人。根據下文(5)所述之限制,廣州怡發有權合法轉讓、租賃及按揭該土地之土地使用權,而該等權利受中國法律保護。
 - (3) 就附註(iii)所述之兩份建設用地規劃許可證,有效期為核發之日起計一年。於發出法律意見日期,該等許可證已失效。
 - (4) 根據 貴公司之確認,廣州怡發將分階段開發該標的土地。廣州怡發已就其中一個階段之部份土地向廣州市城市規劃局白雲分局(「該局」)申請建設工程規劃許可證。根據該局於二零一四年八月二十六日發出之覆函文件,該局已接納該申請。然而,於發出法律意見日期,廣州怡發尚未獲得該部份土地之建設工程規劃許可證,亦未就目標土地持有任何有效的建設工程規劃許可證。

根據中國建築法,廣州怡發須於申請建築工程施工許可證前取得建設工程規劃許可證。
 - (5) 附註(vii)所述之土地之土地使用權已抵押予中國銀行股份有限公司廣州番禺支行,有關抵押已根據法律登記。根據中國物權法,廣州怡發須就轉讓該土地之土地使用權取得承按人之批准。

1. 責任聲明

本通函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，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事權益

- (a) 於最後可行日期，各董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有(i)須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（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之登記冊；或(iii)須根據上市規則所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份之好倉

董事／本公司 最高行政人員姓名	權益性質	股份數目	佔本公司已 發行股本總數 之概約百分比 (附註2)
朱慶淞(又名朱慶伊)	受控制法團之權益 (附註1)	3,125,276,533	64.86%
廖騰佳	受控制法團之權益 (附註1)	3,125,276,533	64.86%

附註：

- 融德投資有限公司(「融德」)持有3,125,276,533股股份，分別由朱慶淞先生及廖騰佳先生擁有34.06%及36.00%權益。Wise Perfection Limited持有30,186,000股股份，其由融德全資擁有。根據證券及期貨條例，朱慶淞先生及廖騰佳先生均被視為於融德持有之股份中擁有權益。
- 於最後可行日期之已發行股份總數(即4,818,312,935股)被用於計算概約百分比。

於股份之淡倉

董事／本公司 最高行政人員姓名	身份	股份數目	佔本公司已 發行股本總數 之概約百分比 (附註)
朱慶淞(又名朱慶伊)	受控制法團之權益	104,000,000	2.15%
廖騰佳	受控制法團之權益	104,000,000	2.15%

附註：

於最後可行日期之已發行股份總數(即4,818,312,935股)被用於計算概約百分比。

於本公司相聯法團股份之權益

董事／本公司 最高行政人員姓名	相聯法團名稱	身份	股份總數	概約權益 百分比
朱慶淞(又名朱慶伊先生)	融德	實益擁有人	68,120	34.06%
朱沐之(又名朱拉伊先生)	融德	實益擁有人	59,888	29.94%
廖騰佳	融德	實益擁有人	71,992	36.00%

- (b) 除本通函所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(i)須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(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之本公司所存置之登記冊；或(iii)須根據上市規則所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

3. 主要股東權益

- (a) 據董事或本公司最高行政人員所知，於最後可行日期，以下人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定需要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於任何情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益或淡倉：

股東名稱	身份	股份數目	概約權益百分比 (附註13)	相關股份數目	概約權益百分比 (附註13)
融德(附註1)	實益擁有人	3,125,276,533 (L)	64.86%	—	—
		104,000,000 (S)	2.15%	—	—
中國華融資產管理股份有限公司(廣東省)分公司(「中國華融」) (附註1)	抵押權益	923,000,000 (L)	19.16%	—	—
中央滙金投資有限責任公司(「中央滙金」) (附註2、3、4)	受控制法團之權益	15,600,000 (L)	0.32%	95,796,125 (L)	1.99%
		15,600,000 (S)	0.32%	82,674,753 (S)	1.72%
	抵押權益	2,480,000,000 (L)	51.47%	—	—
		其他	20,800,000 (L)	0.43%	—
20,800,000 (S)	0.43%	—	—		
中國農業銀行股份有限公司(「中國農業銀行」) (附註2)	受控制法團之權益	1,215,600,000 (L)	25.23%	20,624,917 (L)	0.43%
		15,600,000 (S)	0.32%	20,624,917 (S)	0.43%
中華人民共和國財政部(「財政部」)(附註2)	受控制法團之權益	1,215,600,000 (L)	25.23%	20,624,917 (L)	0.43%
		15,600,000 (S)	0.32%	20,624,917 (S)	0.43%
中國建設銀行股份有限公司(「中國建設銀行」) (附註3)	抵押權益	1,280,000,000 (L)	26.57%	—	—
		—	—	39,992,691 (L)	0.83%
	受控制法團之權益	—	—	13,749,946 (S)	0.29%
		—	—	—	—
其他	其他	20,800,000 (L)	0.43%	—	—
		20,800,000 (S)	0.43%	—	—

股東名稱	身份	股份數目	概約權益 百分比 (附註13)	相關股份 數目	概約權益 百分比 (附註13)
工銀國際控股有限公司 (「工銀國際」)(附註4)	受控制法團 之權益	1,248,299,890 (L) 48,299,890 (S)	25.91% 1.00%	— —	— —
The Bank of New York Mellon Corporation (「BNY」)(附註5)	抵押權益	2,480,000,000 (L)	51.47%	—	—
中國東方資產管理公司 (「東方資產」) (附註6)	受控制法團 之權益	22,962,402 (L) 57,780,000 (S)	0.48% 1.20%	22,962,402 (L) 57,780,000 (S)	0.48% 1.20%
	抵押權益	1,335,280,000 (L)	27.71%	—	—
張芳榮(附註7)	受控制法團 之權益	418,500,000 (L)	8.69%	—	—
荃興控股有限公司 (「荃興」)(附註7)	實益擁有人	418,500,000 (L)	8.69%	—	—
中國長城資產管理公司 (「長城資產公司」) (附註8)	受控制法團 之權益	1,200,000,000 (L)	24.90%	—	—
中國港中旅集團公司 (「中國港中旅」) (附註9)	受控制法團 之權益	1,010,000,000 (L)	20.96%	26,242,744 (L)	0.54%
中國信達資產管理股份 有限公司 (「中國信達」) (附註10)	受控制法團 之權益	1,010,000,000 (L)	20.96%	9,841,030	0.20%
華融(香港)國際控股 有限公司 (「華融(香港)國際」) (附註11)	受控制法團 之權益	2,210,000,000 (L) 36,224,917 (S)	45.87% 0.75%	36,224,917 (L) 20,629,917 (S)	0.75% 0.43%
Walkers Fiduciary Limited (「Walkers」)(附註12)	受控制法團 之權益	620,000,000 (L)	12.87%	—	—
(L) 好倉					
(S) 淡倉					

附註：

1. 如「董事權益 — 於股份之好倉」一節所述之融德持有之3,125,276,533股股份中，(i) 458,000,000股股份及2,480,000,000股股份已由融德分別質押予中國華融及BNY HK (定義見本公司日期為二零一五年一月三十日之通函)；及(ii)根據融德與二零一三年票據投資者 (定義見本公司日期為二零一五年一月三十日之通函) 簽訂之借股協議，融德有權借予二零一三年票據投資者合共104,000,000股股份。
2. 根據中國農業銀行於二零一四年十二月三十一日存檔之權益披露通知，Silver Bloom Investments Limited (「**Silver Bloom**」) 持有股份及相關股份之直接權益。Silver Bloom為農銀國際投資管理有限公司 (「**農銀國際投資管理**」) 之全資附屬公司。農銀國際投資管理為農銀國際控股有限公司 (「**農銀國際**」) 之全資附屬公司。農銀國際為中國農業銀行之全資附屬公司。根據中央滙金及財政部於二零一五年十二月二十九日及二零一四年十二月三十一日存檔之權益披露通知，中央滙金及財政部分別擁有中國農業銀行之40.28%及39.21%權益。因此，根據證券及期貨條例之條文，農銀國際投資管理、農銀國際、中國農業銀行、中央滙金及財政部被視為於Silver Bloom持有之股份及相關股份中擁有權益。
3. 根據中國建設銀行於二零一五年十二月二十九日存檔之權益披露通知，Design Time Limited及建銀國際海外有限公司 (「**建銀國際海外**」) 持有股份及相關股份之直接權益，並為CCBI Investments Limited (「**CCBII**」) 及建銀國際(控股)有限公司 (「**建銀國際**」) 之全資附屬公司。CCBII為建銀國際之全資附屬公司。建銀國際為建行金融控股有限公司 (「**建行金融控股**」) 之全資附屬公司。建行金融控股為建行國際集團控股有限公司 (「**建行國際集團**」) 之全資附屬公司。建行國際集團為中國建設銀行之全資附屬公司。根據中央滙金於二零一五年十二月二十九日存檔之權益披露通知，中央滙金擁有中國建設銀行之57.31%權益。因此，根據證券及期貨條例之條文，CCBII、建銀國際、建行金融控股、建行國際集團、中國建設銀行及中央滙金被視為於Design Time Limited及建銀國際海外持有之股份及相關股份中擁有權益。
4. 根據工銀國際於二零一五年四月二十三日存檔之權益披露通知，Fine Process Limited持有股份及相關股份之直接權益，並為ICBC International Investment Management Limited (「**ICBCIIM**」) 之全資附屬公司。ICBCIIM為工銀國際之全資附屬公司。工銀國際為中國工商銀行股份有限公司 (「**中國工商銀行**」) 之全資附屬公司。根據中央滙金於二零一五年十二月二十三日存檔之權益披露通知，中央滙金擁有中國工商銀行之35.33%權益。因此，根據證券及期貨條例之條文，ICBCIIM、工銀國際、中國工商銀行及中央滙金被視為於Fine Process Limited持有之股份中擁有權益。
5. 根據BNY於二零一五年二月十二日存檔之權益披露通知，BNY HK持有股份之直接權益，並由BNY全資擁有。
6. 根據東方資產於二零一五年二月十七日存檔之權益披露通知，Blooming Rose Enterprises Corp. (「**Blooming**」) 持有1,335,280,000股股份之直接權益，並為中國東方資產管理(國際)控股有限公司 (「**東方資產國際**」) 之全資附屬公司。China Orient Multi-Strategy Master Fund (「**COMS**」) 持有22,962,402股股份之間接權益及57,780,000股相關股份之淡倉，並為China Orient International Fund Management Limited (「**COIFM**」) 之全資附屬公司。COIFM為東方資產國際之全資附屬公司，而Wise Leader Assets Limited (「**Wise Leader**」) 及東銀發展(控股)有限公司 (「**東銀**」) 分別持有東方資產國際50%及50%權益。東銀持有Wise Leader 100%權益，而東銀為東方資產之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，東方資產國際、Wise Leader、東銀及東方資產被視為於Blooming及COMS持有之股份及相關股份中擁有權益。

7. 荃興為該等股份之實益擁有人，而其由張芳榮先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例之條文，張芳榮先生被視為於荃興持有之股份中擁有權益。
8. 根據長城資產公司於二零一四年七月十七日存檔之權益披露通知，Evergreat Prosper Limited 持有股份之直接權益，並為長城環亞國際投資有限公司（「長城環亞國際」）之全資附屬公司。長城環亞國際為長城資產公司之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，長城資產公司及長城環亞國際被視為於 Evergreat Prosper Limited 持有之股份中擁有權益。
9. 根據中國港中旅於二零一五年一月九日存檔之權益披露通知，Wise Sharp Investments Limited 持有股份及相關股份之直接權益，並為香港中旅金融控股有限公司（「港中旅金融」）之全資附屬公司。港中旅金融為香港中旅（集團）有限公司（「港中旅集團」）擁有 99.99% 權益之附屬公司。而港中旅集團為中國港中旅之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，中國港中旅、港中旅集團及港中旅金融被視為於 Wise Sharp Investments Limited 持有之股份及相關股份中擁有權益。
10. 根據中國信達於二零一五年一月十三日存檔之權益披露通知，Finic Resources Limited 持有股份之直接權益，並為中國信達（香港）資產管理有限公司（「中國信達資產管理」）之全資附屬公司。中國信達資產管理為中國信達（香港）控股有限公司（「中國信達香港」）之全資附屬公司。中國信達香港為中國信達之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，中國信達香港、中國信達資產管理及中國信達被視為於 Finic Resources Limited 持有之股份中擁有權益。
11. 根據華融（香港）國際於二零一五年一月九日存檔之權益披露通知，Ace City Ventures Limited 持有股份之直接權益，並為華融（香港）國際之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，華融（香港）國際被視為於 Ace City Ventures Limited 持有之股份中擁有權益。
12. 根據 Walkers 於二零一五年十二月十六日存檔之權益披露通知，COAMI ABS No.1 Limited（「COAMI」）持有股份之直接權益，並為 Walkers 之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，Walkers 被視為於 COAMI 持有之股份中擁有權益。
13. 於最後可行日期之已發行股份總數（即 4,818,312,935 股）被用於計算概約百分比。

除本通函所披露者外，據董事所知，於最後可行日期，概無其他人士於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部的規定需要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於任何情況下在本公司之股東大會上投票之任何類別股本面值 10% 或以上之權益或淡倉。

廖騰佳先生為融德之唯一董事。

4. 於合約或安排之權益

於最後可行日期，概無董事於存續之對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益，亦無任何董事於本集團任何成員公司自二零一四年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來已購買或出售或租賃或擬購買或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 訴訟

於最後可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

6. 服務合約

概無董事與本集團訂立任何本公司未經賠償（法定賠償除外）不得於一年內終止之服務合約。

7. 重大合約

本集團成員公司於緊接最後可行日期前兩年訂立以下屬重大或可能屬重大之合約（並非於本公司日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 本公司之全資附屬公司珠光集團有限公司（「**珠光集團**」）（作為賣方）與朱金玲（「**朱女士**」）（作為買方）訂立日期為二零一四年三月二十五日之買賣協議之附件，內容有關出售高虹控股有限公司及長通控股有限公司之全部已發行股本（「**出售事項**」），總代價為862,613,603港元，以(i)確認將最後截止日期（定義見本公司日期為二零一三年十一月四日之公告）由二零一三年十二月三十一日延長至二零一四年六月三十日（或珠光集團與朱女士可能協定之其他日期）；及(ii)記錄朱女士同意承擔因出售事項而產生有關之房產稅、土地增值稅及契稅之所有中國稅項負債相關事宜。進一步詳情載於本公司日期為二零一四年三月二十五日之公告；
- (b) 本公司與建銀國際（控股）有限公司（「**建銀國際**」）訂立日期為二零一四年六月十二日之委聘書，據此，本公司委聘建銀國際為其二零一四年優先票據（定義見下文第(c)段）之配售代理，直至二零一四年十二月三十一日為止。進一步詳情載於本公司日期為二零一四年六月二十六日之公告；

- (c) 本公司(作為發行人)、融德(作為本公司之控股股東)、Blooming、Design Time Limited及Wise Sharp Investments Limited(統稱「該等第一批投資者」)(作為投資者)與朱慶淞先生、廖騰佳先生及朱沐之先生(統稱為最終股東)訂立日期為二零一四年六月二十日之有條件票據購買協議，據此，本公司(i)向該等第一批投資者、該等第二批投資者及該等第三批投資者(定義見本公司日期為二零一四年六月二十二日及二零一四年十二月二十四日之公告)分三批發行本金總額最多為350,000,000美元之優先有抵押擔保票據(「有抵押二零一四年優先票據」)；及(ii)作為該等第一批投資者、該等第二批投資者及該等第三批投資者購買有抵押二零一四年優先票據及該等投資者進行根據相關交易文件擬進行之其他交易之代價，本公司根據股東於二零一四年三月七日舉行之股東特別大會上授予董事之一般授權，向該等投資者分三批發行認股權證(定義見本公司日期為二零一四年六月二十二日及二零一四年十二月二十四日之公告)，行使款額最多合共為70,000,000美元。進一步詳情載於本公司日期為二零一四年六月二十二日及二零一四年十二月二十四日之公告；
- (d) 南興向偉利控股有限公司(「偉利」)發出日期為二零一四年十一月十三日之行使通知書，據此，根據偉利、伍柏旺先生及南興訂立之日期為二零一三年九月十二日之購股權協議之條款及條件，南興已行使購股權收購樂得合共50%權益，總行使價為人民幣1,000,000,000元，其進一步詳情載於本公司日期為二零一四年十一月十三日之公告及本公司日期為二零一五年一月三十日之通函；
- (e) 本公司之全資附屬公司廣州愉捷貿易有限公司(「廣州愉捷」)(作為買方)與廣州黃沙鐵路房地產開發有限公司(「廣州黃沙」)(作為賣方)訂立日期為二零一四年十二月十七日之50份認購書(經廣州黃沙於二零一五年六月十五日向本集團發出之日期為二零一五年六月十五日之通知書補充及修訂)，內容有關以總代價人民幣1,106,820,000元收購該等物業(定義見本公司日期為二零一四年十二月十七日之公告)，其進一步詳情載於本公司日期為二零一四年十二月十七日之公告、本公司日期為二零一五年三月五日之通函及本公司日期為二零一五年六月十五日之公告；及
- (f) 廣州怡發出售協議。

8. 競爭業務

根據上市規則第8.10條，執行董事廖騰佳先生及黃佳爵先生以董事身份於從事中國物業發展、投資及物業租賃業務(簡稱「競爭業務」)之公司中擁有權益。因此，彼等被視為於與本集團構成競爭或可能構成競爭之競爭業務擁有權益。然而，由於概無上述董事能夠控制董事會，而對某待處理事項有重大利益之董事將於董事會會議上投棄權票，因此，上述董事在競爭業務之權益將不會影響其作為董事之身份或損害本集團及股東之利益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或其聯繫人士(定義見上市規則)於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之本集團業務以外之任何業務中擁有權益。

9. 專家及同意書

以下為提供本通函所載陳述之專家之專業資格：

名稱	專業資格
漢華評值有限公司(「漢華」)	獨立專業估值師

漢華已就本通函之刊發發出書面同意書，同意按本通函所載之形式及內容轉載其函件或意見或報告或引述其名稱，且並無撤回有關同意書。

於最後可行日期，漢華並無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無權認購或提名人士認購本集團任何成員公司之證券(不論是否可依法強制執行)。

於最後可行日期，漢華並無於本集團任何成員公司自二零一四年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期)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。

10. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (b) 本公司之香港主要營業地點為香港中環金融街8號國際金融中心二期57樓5702-5703室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本公司之公司秘書為吳海良先生，彼為香港會計師公會資深會員及澳洲會計師公會執業會計師。

11. 備查文件

下列文件之副本自本通函刊發日期至二零一六年四月六日(包括該日)正常營業時間內可於本公司之香港主要營業地點(地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期57樓5702-5703室)查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度之年度報告；
- (c) 本通函附錄二所載之由漢華發出之估值報告；
- (d) 本附錄中「專家及同意書」一節所述之書面同意書；
- (e) 本附錄中「重大合約」一節所述之重大合約；及
- (f) 本公司日期為二零一五年一月三十日及二零一五年三月五日之通函以及本通函。