
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倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

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

閣下如已將名下之勒泰商業地產有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交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商，以便轉交予買主或承讓人。



LT COMMERCIAL REAL ESTATE LIMITED

勒泰商業地產有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：112)

- (1) 須予披露及關連交易－
出售LT INTERNATIONAL
全部已發行股本及其結欠的貸款；
(2) 更改公司名稱；
及
(3) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東
之獨立財務顧問



Alliance Capital Partners Limited
同人融資有限公司

董事會函件載於本通函第5至15頁。載有其向獨立股東推薦建議之獨立董事委員會函件載於本通函第16至17頁。獨立財務顧問函件(載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第18至38頁。

本公司謹訂於2019年1月30日(星期三)上午九時三十分假座香港中環皇后大道中99號中環中心46樓4608室舉行股東特別大會或其任何續會，召開大會或其任何續會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。無論閣下能否出席大會，務請細閱有關通告，並將隨附之代表委任表格按其列印之指示填妥並交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，須盡快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會舉行的指定時間前48小時(不包括屬於公眾假期的任何部分)(即不遲於2019年1月28日上午九時三十分(香港時間))送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席大會，並於會上投票。

2019年1月14日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	16
獨立財務顧問函件	18
附錄一 — 物業估值報告	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有下列涵義：

「Anaheim物業」	指	一幅位於Northeast corner of State College Blvd. and Orangewood Avenue, Anaheim, Orange County, California 92806, USA之10.84淨英畝地塊，連同其上建造的104,292平方呎之工業樓宇，其由LTG Platinum持有
「公告」	指	本公司日期為2019年1月7日內容有關更改公司名稱之公告
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	星期六、星期日或公眾假期以外香港的持牌銀行於一般營業時間開門營業的任何日子
「更改公司名稱」	指	建議將本公司英文名稱由「LT Commercial Real Estate Limited」更改為「Lerthai Group Limited」及將本公司中文名稱由「勒泰商業地產有限公司」更改為「勒泰集團有限公司」
「中國勒泰」	指	中國勒泰商業地產控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由楊先生全資擁有
「本公司」	指	勒泰商業地產有限公司，一間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(股份代號：112)
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例
「完成」	指	根據出售協議之條款及條件完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予其之相同涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予其之涵義

釋 義

「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本公司根據出售協議之條款建議出售待售股份及待售貸款
「出售協議」	指	本公司與楊先生就出售事項訂立之日期為2018年10月23日之有條件協議(經日期為2018年12月31日之補充協議所修訂及補充)
「出售集團」	指	緊隨重組完成後之LT International及其附屬公司
「股東特別大會」	指	本公司將於2019年1月30日(星期三)上午九時三十分舉行之股東特別大會以考慮及酌情批准(其中包括)出售協議及其項下擬進行之交易及更改公司名稱
「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
「獨立董事委員會」	指	董事會成立之由全體獨立非執行董事溫嘉明先生、黃漢傑先生以及黃達強先生組成之董事會獨立委員會以就出售事項向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」 或「同人融資」	指	同人融資有限公司，一間根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團及獨立財務顧問獲委任以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除中國勒泰、楊先生及其聯繫人(定義見上市規則)以及涉及出售協議及其項下擬進行之交易或於當中擁有權益之所有其他股東(如有)以外之股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方

釋 義

「最後實際可行日期」	指	2019年1月8日，即本通函付印前為確定本通函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
「最後期限日」	指	2019年2月28日，或本公司與楊先生另行協定的有關較後日期
「LT Global」	指	LT Global Investment，一間於美國註冊成立之有限公司並為LT International之全資附屬公司
「LT International」	指	LT International Investment Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司並為本公司之全資附屬公司
「勒泰投資」	指	勒泰投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於重組完成前為LT International之全資附屬公司及於完成後將仍為本公司之附屬公司
「LTG Platinum」	指	LTG Platinum LLC，一間於美國註冊成立之有限公司並為LT Global之全資附屬公司
「LTG South Hills」	指	LTG South Hills LLC，一間於美國註冊成立之有限公司並為LT Global之全資附屬公司
「楊先生」	指	楊飛龍先生，董事會主席兼執行董事
「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
「承兌票據」	指	楊先生根據出售協議將於完成時以本公司為受益人發行之自發行日期起計六個月到期之本金總額為239,569,000港元之6%票息承兌票據，作為出售事項之部份代價

釋 義

「重組」	指	LT International將予實施之公司重組，致使於完成有關重組後，出售集團將僅包括LT International、LT Global、LTG South Hills及LTG Platinum
「待售貸款」	指	於完成時或之前任何時間由LT International對本公司結欠或產生之所有責任、負債及債務(不論屬實際、或然或遞延且不論其是否於完成時到期應付)
「待售股份」	指	一(1)股LT International普通股，相當於其全部已發行股本
「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	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「South Hills物業」	指	一項位於1410-1432 S. Azusa Avenue, West Covina, Los Angeles County, California, USA，名為South Hills Plaza之多租戶購物中心，其由LTG South Hills持有
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美國物業」	指	Anaheim物業及South Hills物業之統稱
「美國」	指	美利堅合眾國
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比

就本通函而言，美元兌換為港元乃按1美元兌7.846港元的匯率兌換。該匯率僅作說明之用，並不代表任何金額已經、應該或可能按上述匯率或任何其他匯率或全部匯率進行換算。



LT COMMERCIAL REAL ESTATE LIMITED

勒泰商業地產有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：112)

執行董事：

楊龍飛先生(主席兼行政總裁)

張妍女士(副主席兼聯席行政總裁)

非執行董事：

楊少明先生

獨立非執行董事：

溫嘉明先生

黃漢傑先生

黃達強先生

敬啟者：

註冊辦事處：

香港金鐘

金鐘道89號

力寶中心

第2座3303室

**(1)須予披露及關連交易－
出售LT INTERNATIONAL
全部已發行股本及其結欠的貸款；
(2)更改公司名稱；
及
(3)股東特別大會通告**

茲提述本公司日期為2018年10月23日之公告。誠如所披露，本公司(作為賣方)與楊先生(作為買方)訂立出售協議，據此，楊先生有條件同意購買，而本公司有條件同意出售待售股份(相當於LT International之全部已發行股本)及待售貸款，總代價為247,369,000港元。

茲亦提述內容有關更改公司名稱之公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(a)出售事項的進一步詳情；(b)獨立董事委員會有關出售事項的推薦建議；(c)同人融資就收購事項提供的意見；(d)美國物業的估值報告；(e)更改公司

董事會函件

名稱；及(f)將予召開以考慮及批准出售協議及其項下擬進行交易以及更改公司名稱的股東特別大會通告。

出售協議

日期：2018年10月23日

訂約方：

- (i) 本公司(作為賣方)；及
- (ii) 楊先生(作為買方)

楊先生為本公司執行董事、董事會主席兼行政總裁，及本公司控股股東。因此，楊先生為本公司於上市規則項下之關連人士。

將予出售之資產

LT International為本公司之全資附屬公司。待售股份相當於LT International之全部已發行股本，而待售貸款相當於LT International於完成時或之前任何時間對本公司結欠或產生之所有責任、負債及債務(不論屬實際、或然或遞延，且不論其是否於完成時到期應付)。於最後實際可行日期，待售貸款為約366,453,000港元。出售集團之主要資產為美國物業。

代價

出售事項之代價為247,369,000港元，將由楊先生以下列方式支付：

- (i) 其中7,800,000港元(「按金」)已由楊先生於簽署出售協議後三個營業日內以現金支付予本公司；及
- (ii) 餘額239,569,000港元須由楊先生於完成時透過向本公司發行承兌票據支付。

承兌票據之詳情載於下文「承兌票據」一節。

代價基準

出售事項之代價乃由本公司與楊先生參考(i)出售集團之資產總值約471,300,000港元(包括根據獨立專業物業估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司使用直接比較法進行之估值計算,於2018年9月30日之美國物業為58,500,000美元(相當於約459,000,000港元));減(ii)出售集團之負債總額約590,400,000港元;及加(iii) LT International於出售協議日期結欠本公司之待售貸款金額約366,500,000港元,經公平磋商後達致。由於本公司預期出售集團於2018年9月30日後及直至完成之資產總值及負債總額將不會有重大變動,故並無對代價作出任何調整。

先決條件

完成須待達成下列條件後,方可作實:

- (i) 獨立股東於股東特別大會上通過批准出售協議及其項下擬進行之交易之相關決議案;
- (ii) 重組已經完成;
- (iii) 本公司為支持出售集團之財務安排所授予之所有擔保已獲解除;
- (iv) 各訂約方協定之獨立物業估值師將予發出之物業估值報告(形式及內容令楊先生及本公司信納,當中表明美國物業於2018年9月25日之公平值不少於58,000,000美元)已經取得;及
- (v) 本公司、LT International及楊先生已獲得有關出售事項之所有必要批准及同意(如適用)。

上述條件概不可獲豁免。倘任何上述條件未能於最後期限日達成,則出售協議將告失效而按金將於收到楊先生之書面通知後三個營業日內由本公司不計利息付還予楊先生。概無出售協議之訂約方須對其他訂約方承擔出售協議項下之任何責任(有關任何先前之違反除外)。

於最後實際可行日期,上述條件(iii)及(iv)已獲達成。

完成

完成將於所有上述條件獲達成後第三個營業日或本公司與楊先生可能另行協定之有關較後日期進行。

倘僅因楊先生違約而未能完成，則本公司可隨即以書面向楊先生發出終止通知終止出售協議，在此情況下，本公司將全權沒收按金，而訂約方概毋須就此承擔任何義務及責任，且訂約方均不得採取任何行動索償損害賠償或強制執行特定履約或任何其他權利及補救措施。

倘僅因本公司違約而未能完成，則楊先生可隨即以書面向本公司發出終止通知終止出售協議，在此情況下，本公司將隨即向楊先生退還按金(不計利息)，而訂約方概毋須就此承擔任何義務及責任，且訂約方均不得採取任何行動索償損害賠償或強制執行特定履約或任何其他權利及補救措施。

倘並非僅因楊先生或本公司違約而未能完成，出售協議將告失效及終止，以及本公司將向楊先生退還按金(不計利息)，而訂約方概毋須就此承擔任何義務及責任，且訂約方均不得採取任何行動索償損害賠償或強制執行特定履約或任何其他權利及補救措施。

於完成後，LT International將不再為本公司之全資附屬公司。因此，出售集團之財務業績將不再綜合計入本集團之業績內。

承兌票據

239,569,000港元(即出售事項之代價餘額)將由楊先生於完成時透過向本公司發行承兌票據支付。承兌票據之主要條款如下：

發行人：	楊先生
本金額：	239,569,000港元
到期日：	自承兌票據發行日期起計六個月
票息率：	6.0%

董事會函件

- 抵押品： 待售股份將於完成後由楊先生就彼於承兌票據項下之責任抵押予本公司。
- 贖回： 楊先生可於發行承兌票據之日期起至緊接承兌票據之到期日前一日止期間隨時及不時選擇以不少於1,000,000港元之金額（惟如尚未償還金額少於1,000,000港元，則其全數金額）贖回當時尚未償還之全部或任何部份承兌票據。
- 出讓： 承兌票據可由承兌票據之持有人轉讓或出讓予任何人士。

6%的年票息率乃由本公司與楊先生經公平磋商後達致。經計及票息率6%高於(i) South Hills物業截至2017年12月31日止財政年度之總收益約5.73%，(ii)獲取用以發展Anaheim物業之銀行借款10,000,000美元之年利率5.75%及用以發展South Hills物業之銀行借款約16,500,000美元之年利率5.0%，及(iii)本集團截至2017年12月31日止財政年度之實際借款利率5.95%，董事認為承兌票據按6.0%之年票息率計息乃屬公平合理並符合本公司及其股東之利益。

於最後實際可行日期，楊先生持有本公司本金總額約為18億港元於2018年4月20日發行之可換股證券（「可換股證券」）。楊先生已不可撤銷及無條件向本公司承諾，彼於悉數償還承兌票據前將繼續持有本金總額不少於239,569,000港元（即承兌票據之金額）之可換股證券。

出售集團之資料

LT International乃一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。待售股份相當於LT International之全部已發行股本。於最後實際可行日期及完成前，LT International為本公司之全資附屬公司。

於出售協議日期，LT International持有本公司多間附屬公司即LT Global、LTG South Hills、LTG Platinum及勒泰投資。勒泰投資將不予出售而仍為本公司之附屬公司。於重組完成後及緊接完成前，出售集團將包括LT International、LT Global、LTG South Hills及LTG Platinum。LT International為LT Global之控股公司，而LT Global為LTG South Hills及LTG Platinum之控股

董事會函件

公司。出售集團主要於美國從事物業發展及投資。LTG South Hills及LTG Platinum分別為South Hills物業及Anaheim物業之註冊擁有人。

以下載列出售集團截至2017年12月31日止兩個年度及截至2018年6月30日止六個月之未經審核綜合財務資料概要：

	截至2016年 12月31日 止年度 千港元 (未經審核)	截至2017年 12月31日 止年度 千港元 (未經審核)	截至2018年 6月30日 止六個月 千港元 (未經審核)
收益	12,560	13,402	7,575
除稅前溢利／(虧損)	(56,986)	23,153	13,741
除稅後溢利／(虧損)	(57,666)	10,798	9,163

於2018年6月30日，出售集團之未經審核綜合負債淨額約為79,000,000港元。

進行出售事項之原因及裨益

本公司為一間投資控股公司，主要從事物業業務。本公司連同附屬公司透過四個分部經營業務：美國物業投資分部；中國物業投資分部；中國物業發展及美國物業發展。本公司主要於中國及美國投資、發展、擁有及管理混合用途項目，包括大型區域商場、豪華住宅單位、甲級辦公室樓面、國際優質酒店、服務式公寓、戲院、溜冰場、百貨公司、劇院、大型超市、娛樂綜合建築群及停車場。

出售事項的具體原因如下：

1. 戰略考量

本公司注意到，由於管理不善，目前大量商業資產(包括中國物業市場上多用途綜合大樓)存在不良資產，而倘該等物業由本集團敬業的企業人才及管理團隊管理，加上規模經濟效應，本集團有信心透過更好地規劃購物中心及改善優質的租戶組合、租金收益率及入

住率等舉措提升及增加商用物業的價值。本公司對中國商業物業發展業務持樂觀態度並將專注於其中國核心業務投資及管理。於完成後，本集團於美國之物業投資分部將停止運營。

2. 投資環境及管道

隨著中美貿易戰的加劇，中資對美國的投資環境不穩定，風險增加，香港上市公司不再是持有美國物業的高效平台，風險與回報不匹配。

3. 資金配置

Anaheim物業之現狀為空置及其上矗立著工業樓宇。將Anaheim物業發展成商業及住宅物業需要大量資金。美國物業市場亦不明朗，以及中美間貿易戰威脅及衝突，預期建築成本會因原材料(如鋼材及建材)進口關稅提高而導致大幅增加。因此，本公司認為，鑑於盈利能力不明朗，進一步投資美國物業對本公司而言並非最佳途徑及擬動用其資源於中國物業投資及發展業務。

4. 增加本集團的現金流

承兌票據的利息高於美國物業當下的收益率，按金將增加本集團的現金流。

5. 降低本集團負債率

於出售事項完成後，預期本集團的資本負債率將隨著出售集團的銀行借貸金額將不再合併計入而得到改善，且本集團的負債率將會於完成後下降，從而可令我們騰出更多資金用於營運及把握任何可帶來更高回報之潛在嶄新投資機會，從而提升股東價值。

本集團已自2018年4月起試圖透過當地商業經紀向獨立第三方出售美國物業。就Anaheim物業而言，已收到三份來自獨立第三方潛在買家之要約。所有要約均低於獨立專業物業估值師評估之公平值／價值。就South Hills物業而言，潛在買家已考察South Hills物業，但並未向本公司作出要約。本公司認為，考慮按市價向願意購買美國物業之楊先生整體出售美國物業對本集團而言屬合理。

董事會函件

董事會認為，出售協議及承兌票據之條款乃屬公平合理並按正常商業條款訂立，且出售事項符合本公司及股東之整體利益。

楊先生及楊少星先生(楊先生之子)被視為於出售協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，故彼等已就批准出售協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

出售事項之財務影響及所得款項用途

預期本集團將不會自出售事項錄得任何重大收益或虧損，原因為代價乃參考待售貸款之淨額減目標集團之負債淨額後釐定，並預期於完成前待售貸款金額將不會有任何重大變動。於完成後，鑑於South Hills物業之投資物業被取消確認，預期非流動資產金額及負債總額將分別減少225,500,000港元及223,900,000港元，而流動資產金額將增加1,600,000港元，乃因以現金收取按金之淨額及確認將於六個月內到期之承兌票據以及Anaheim物業之作銷售之發展中物業被取消確認，從而令本集團之流動負債淨額下降所致。本集團之負債率亦將隨著銀行借貸金額於完成後減少而得到改善。有關出售事項之實際財務影響將於完成後評估並進行審核。

經扣除出售事項將產生之所有相關費用後，收取出售事項之所得款項淨額約246,500,000港元，其中100,000,000港元擬用作本集團之一般營運資金及餘額146,500,000港元用於償還負債。

上市規則涵義

由於有關出售事項之一項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司一項須予披露交易。

楊先生，即本公司執行董事、主席及控股股東，為本公司於上市規則第14A章項下之關連人士。因此，出售事項構成本公司之一項關連交易及須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、通函及獨立股東之批准規定。楊先生及其聯繫人將於股東特別大會上就批准出售協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

更改公司名稱

董事會建議將本公司英文名稱由「LT Commercial Real Estate Limited」更改為「Lerthai Group Limited」及將本公司中文名稱由「勒泰商業地產有限公司」更改為「勒泰集團有限公司」。

更改公司名稱之理由

董事會認為更改公司名稱將更佳反映本公司的策略及本集團業務之未來發展。董事會相信，更改公司名稱符合本公司及股東之整體最佳利益。

更改公司名稱之條件

更改公司名稱須待股東於股東特別大會上通過特別決議案並獲香港之公司註冊處批准後，方可作實。更改公司名稱於香港公司註冊處註冊新名稱當日起生效。本公司將向香港公司註冊處辦理所需之存檔手續。

更改公司名稱之影響

更改公司名稱將不會影響股東之任何權利。於更改名稱後，印有本公司現有名稱之所有現有已發行證券證書將繼續為證券之所有權憑證，並將繼續有效作買賣、結算及登記用途。因此，本公司將不會作出任何安排以現有證券證書免費換領印有新名稱的新證券證書。倘更改公司名稱生效，其後發行之所有證券證書均將以本公司新名稱發行。

此外，待聯交所確認後，本公司用作於聯交所進行證券買賣之中英文股份簡稱亦將於更改公司名稱生效後更改。本公司將於適當時候就更改公司名稱的生效日期及(其中包括)股份簡稱的相關變動另行刊發公佈。

股東特別大會

本公司謹訂於2019年1月30日(星期三)上午九時三十分假座香港中環皇后大道中99號中環中心46樓4608室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁，以考慮及酌情批准(其中包括)出售事項及更改公司名稱。

董事會函件

股東特別大會所用之代表委任表格隨附於本通函。不論閣下是否能夠親自出席股東特別大會，務請閣下根據隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格，並盡快且無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前（不包括屬於公眾假期的任何部分）（即不遲於2019年1月28日上午九時三十分（香港時間））將該表格送交本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司（地址在香港皇后大道東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願親自出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，就出售協議及其項下擬進行之交易之條款是否(i)公平合理；(ii)按正常或更佳商業條款於本集團日常及一般業務過程中訂立；(iii)符合本公司及獨立股東的整體利益；及(iv)如何投票而向獨立股東提供意見。本公司已委任同人融資，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於最後實際可行日期，楊先生透過其本身及其全資擁有實體中國勒泰合共持有416,278,110股股份（相當於本公司已發行股本總額60.52%）並擁有對該等股份投票權的控制，將於股東特別大會就出售事項放棄投票。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除上文所披露者外，概無股東於出售事項擁有重大權益並須於股東特別大會就相關決議案放棄投票。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東須就將於股東特別大會上提呈以批准更改公司名稱的決議案放棄投票。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上之任何投票均須以投票方式表決。因此，股東特別大會上提呈的所有決議案將以投票方式表決。

推薦建議

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見後認為，出售事項乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案以批准出售事項。務請閣下細閱本通函第16至17頁所載獨立董事委員會函件。亦務請閣下細閱本通函第18至38頁所載同人融資函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

董事會函件

董事認為，出售事項的條款屬公平合理，訂立出售協議符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案以批准出售協議及其項下擬進行之交易。

董事認為，更改公司名稱符合本公司及股東之整體最佳利益並推薦股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准更改公司名稱之決議案。

其他資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
勒泰商業地產有限公司
主席兼行政總裁
楊龍飛
謹啟

2019年1月14日



LT COMMERCIAL REAL ESTATE LIMITED

勒泰商業地產有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：112)

敬啟者：

**須予披露及關連交易－
出售LT INTERNATIONAL
全部已發行股本及其結欠的貸款**

吾等謹此提述本公司日期為2019年1月14日的通函(「通函」)，而本函件為通函其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以考慮出售事項的條款是否公平合理、出售事項是否按一般商業條款於本集團日常及一般業務過程中訂立並符合本公司及獨立股東的整體利益以及就如何投票向獨立股東提供意見(經計及獨立財務顧問的推薦建議)。同人融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注載於通函第5至15頁之董事會函件及載於通函第18至38頁獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，當中載有其就出售事項的條款是否公平合理、出售事項是否按一般商業條款於本集團日常及一般業務過程中訂立並符合本公司及獨立股東的整體利益向吾等提供的意見以及就如何投票向獨立股東提供的意見。

經計及有關出售事項的理由及出售協議條款及獨立財務顧問的意見，吾等認為出售事項於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立且屬公平合理，並符合本公司及獨立股東的整

獨立董事委員會函件

體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案以批准出售協議、出售事項及其項下擬進行之交易。

此 致

列位獨立股東 台照

溫嘉明
獨立非執行董事

代表
獨立董事委員會
黃漢傑
獨立非執行董事

黃達強
獨立非執行董事

2019年1月14日

獨立財務顧問函件

以下為同人融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，乃為載入本通函而編製。



Alliance Capital Partners Limited
同人融資有限公司

香港
中環德輔道中71號
永安集團大廈1502-03A室

須予披露及關連交易 出售LT INTERNATIONAL 全部已發行股本及其結欠的貸款

緒言

吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司致股東日期為2019年1月14日之通函（「通函」）內，而本函件構成通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

由於有關出售事項之適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，出售事項構成 貴公司之一項須予披露交易。

楊先生，即 貴公司執行董事、主席及控股股東，為 貴公司於上市規則第14A章項下之關連人士。因此，出售事項構成 貴公司之一項關連交易及須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。楊先生及其聯繫人將於股東特別大會上就批准出售協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

獨立董事委員會

貴公司已成立由全體獨立非執行董事（即溫嘉明先生、黃漢傑先生及黃達強先生）組成之獨立董事委員會，以就出售事項以及出售事項是否按正常商業條款進行、屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。於此方面，吾等（同人融資有限公司）已獲委任為獨

獨立財務顧問函件

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。 貴公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情以投票表決方式批准(其中包括)出售協議及其項下擬進行之交易。

除向吾等支付有關委任吾等為獨立財務顧問的正常顧問費用以外，吾等與 貴公司或任何其他各方概無可合理地被視為與吾等獨立性相關的關係或利益。吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等為獨立人士。

吾等意見的基準

於達致吾等之推薦建議時，吾等依賴通函所載之聲明、資料及陳述，以及董事及 貴公司管理層提供予吾等的資料及陳述。吾等已假設通函所載或提述的所有資料及陳述，以及董事及 貴公司管理層提供的所有資料及陳述於作出時乃屬真實及準確，且於寄發通函日期仍為真實及準確。

董事共同及個別就通函所載資料的準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事宜以致通函所載任何陳述產生誤導。吾等並無理由懷疑董事及 貴公司管理層提供予吾等之資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，為吾等之意見建立合理基準。吾等並無理由懷疑有任何相關資料遭隱瞞，亦不知悉任何事實或情況會導致吾等所獲提供之資料及對吾等所作出之聲明失實、不準確或有所誤導。吾等認為，吾等已採取所有必要步驟以達致知情意見，作為吾等倚賴提供予吾等的資料的合理依據，從而構成吾等意見的合理基準。然而，吾等並無獨立核實董事及 貴公司管理層所提供的資料，亦無獨立調查 貴公司、 貴集團、出售集團或彼等各自之任何聯繫人的業務及事務或前景。

最後，本函件所載之資料乃摘錄自己刊發或以其他方式公開獲得之來源(就吾等所深知為可公開獲得的最新資料)，同人融資有限公司之唯一責任為確保該等資料乃準確地摘錄自有關來源。

獨立財務顧問函件

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關出售事項是否按正常商業條款進行、屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益之意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由。

I. 貴公司及 貴集團之背景

貴公司為一間投資控股公司，主要從事物業業務。 貴公司連同附屬公司透過四個分部經營其業務：美國物業投資分部；中國物業投資分部；中國物業發展及美國物業發展。 貴公司主要於中國及美國投資、發展、擁有及管理混合用途項目，包括大型區域商場、豪華住宅單位、甲級辦公室空間、國際優質酒店、服務式公寓、戲院、溜冰場、百貨公司、劇院、大型超市、娛樂綜合建築群及停車場。

下表載列 貴集團摘錄自截至2017年12月31日止年度之年報(「**2017年年報**」)及截至2018年6月30日止六個月之中期報告(「**2018年中期報告**」)之若干主要經審核綜合財務資料：

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2016年 千港元	2017年 千港元	2017年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
收益：				
— 出售物業	—	1,352,488	885,791	24,360
— 投資物業之租金及 管理費收入	12,560	61,833	228,251	525,162
	12,560	1,414,321	1,114,042	549,522
毛利	12,560	207,376	330,014	411,532
本年度／期間溢利(虧損)	(240,246)	166,169	189,487	577,727
按地域經營劃分之分部收益：				
— 中國	—	1,400,919	1,107,066	541,947
— 美國	12,560	13,402	6,976	7,575
	12,560	1,414,321	1,114,042	549,522

獨立財務顧問函件

	截至12月31日		截至2018年
	2016年 千港元 (經重列)	2017年 千港元	6月30日 千港元 (未經審核)
資產總值：			
— 非流動資產	3,020,841	5,188,688	23,611,743
— 流動資產	4,160,886	3,081,542	3,712,974
	<u>7,181,727</u>	<u>8,270,230</u>	<u>27,324,717</u>
負債總額：			
— 非流動負債	2,440,825	3,219,872	14,607,393
— 流動負債	4,519,946	4,638,296	6,545,170
	<u>6,960,771</u>	<u>7,858,168</u>	<u>21,152,563</u>
流動負債淨額	(359,060)	(1,556,754)	(2,832,196)
資產淨值	220,956	412,062	6,172,154
分部資產—於以下地區之房地產業務：			
— 中國	6,690,354	7,706,659	24,421,255
— 美國	417,355	471,223	509,716
	<u>7,107,709</u>	<u>8,177,882</u>	<u>24,930,971</u>

截至2017年12月31日止年度

貴集團錄得收益由截至2016年12月31日止年度(「2016年財政年度」)的約12,600,000港元大幅增加至截至2017年12月31日止年度(「2017年財政年度」)的約1,400,000,000港元，相當於增加約111.6倍。誠如2017年年報所披露，收益增加乃主要由於2017年財政年度在中國出售已落成住宅單位所帶動，而2016年財政年度錄得投資物業租金及管理費收入。

於2017年財政年度，貴集團於中國產生幾乎所有收益，來自美國的收益不足1%，而於2016年財政年度於美國產生全部收益。於2017年12月31日，不足6%的房地產業務資產位於美國而超過94%位於中國。

截至2018年6月30日止六個月

貴集團的收益由截至2017年6月30日止六個月(「2017年上半年」)的約1,100,000,000港元減少至截至2018年6月30日止六個月(「2018年上半年」)的約549,500,000港元，相當於減少約50.7%。誠如2018年中期報告所披露，有關減少乃由於貴集團於2017年上半年交付大部份住宅單元並確認為收益所致。

獨立財務顧問函件

於2018年上半年，貴集團於中國及美國產生的收益分別佔約98.6%及1.4%，而於2017年上半年，收益分別佔約99.4%及0.6%。於2018年6月30日，約98%的房地產業務資產位於中國，而約2%位於美國。

II. 出售集團之背景

於重組完成後及緊接完成前，出售集團包括LT International、LT Global、LTG South Hills及LTG Platinum。出售集團主要於美國從事物業發展及投資。有關美國物業詳情載列如下：

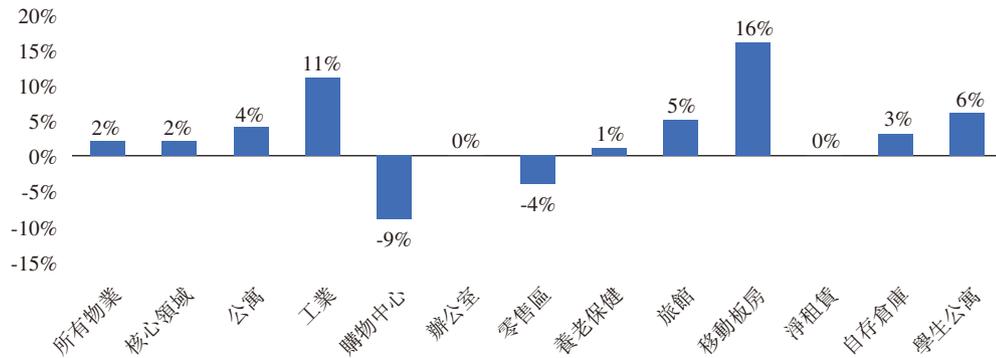
物業：	South Hills物業	Anaheim物業
擁有人：	LTG South Hills	LTG Platinum
地點：	1410-1432 S. Azusa Avenue, West Covina, Los Angeles County, California, USA	Northeast corner of State College Blvd. and Orangewood Avenue, Anaheim, Orange County, California 92806, USA
描述：	名為South Hills Plaza之多租戶 購物中心	其上建造104,292平方呎工業樓宇之 10.84淨英畝地塊 LTG Platinum與Anaheim市訂立日期 為2016年10月25日之發展協議，同 意將Anaheim物業之東部開發為255 個居民住宅單位及約45,000平方呎 之商業及根據Anaheim市議會經批准 的總體規劃西部開發為150個居民住 宅單位及200間套房酒店以及分別約 388,000平方呎及約77,000平方呎之 商業及辦公大廈。
現狀：	根據多份租約出租，佔用率為 95.32%及月租總額為174,621美元	空置

行業展望

出售集團透過出租帶有多份美國加州商業租約之South Hills物業產生租金收入。因此，出售集團之財務表現與美國商用物業價格密切相關。

於過往二十年，美國商用物業升值與美國經濟表現存在聯動關係。誠如全國房地產商協會(National Association of REALTORS®)刊發「商業地產展望：2018年第三季度」所示，鑑於美國商業地產之價格變動，四個不同商業地產價格指數，即NCREIF物業指數、Green Street商用物業價格指數(「GSCPPI」)、Real Capital Analytics商用物業價格指數及Federal Reserve商用物業價格顯示商用物業價格於過往二十年呈上升趨勢，可參考FRED, Federal Reserve Bank of St. Louis，其與美國實際國內生產總值走勢相同，參閱<https://fred.stlouisfed.org/series/GDPC1>。

然而，美國物業價格視乎各類物業之性質而變動。根據於2018年10月4日刊發之最新GSCPPI，物業升值持續上升約2%。美國若干類別之物業已現升值空間小或甚至貶值情況。尤其是，零售用途之物業、購物中心及辦公樓宇價格已顯示無增長空間或甚至下跌：誠如下圖所示自2017年9月至2018年9月期間之GSCPPI行業層面指數之百分比變動：



資料來源：Green Street商用物業價格指數—CPPI報告，參閱<https://www.greenstreetadvisors.com/insights/CPPI>

獨立財務顧問函件

以下載列最近刊發之報告「Allen Matkins | UCLA Anderson預測商業地產調查－2018年夏季／秋季」所載述的加州各縣不同類別物業的展望摘要：

	辦公室	多戶型住宅	工業	零售
洛杉磯	▼53.26	▼55.45	▼57.63	▲42.23
Orange County	▼47.29	▲56.67	▼58.18	▲38.61
San Diego	▼50.86	▲56.81	–	▼36.51
East Bay	▲53.91	▲52.86	▲60.83	▲43.97
舊金山	▲51.99	▼46.41	–	▲48.80
硅谷	▼50.33	▼45.13	–	▲54.52

附註： 50以上表示展望正面及箭頭向上／向下指與「Allen Matkins | UCLA Anderson預測商業地產調查－2018年冬季／春季」所述過往預測值比較之變動。

資料來源：Allen Matkins | UCLA Anderson 預測商業地產調查－2018年夏季／秋季於 <http://www.anderson.ucla.edu/centers/ucla-anderson-forecast/projects-and-partnerships/allen-matkins/summer/fall-2018-survey>可供查閱

基於上文所述，似乎美國物業市場整體上溫和增長。South Hills物業所在地加州洛杉磯之零售物業市況被評級為展望負面，而辦公物業之市場呈下降趨勢，但展望正面。Anaheim物業所在地加州Orange County之物業市場除作住宅用途之物業外，基本上呈下跌趨勢。整體而言，洛杉磯及Orange County物業市場之過往趨勢及展望整體上表現不明朗。

III. 進行出售事項之理由及裨益

基於與董事之討論，吾等知悉，董事擬專注於 貴集團於中國物業市場之核心業務投資及管理，及終止經營 貴集團於美國之業務，原因為董事對中國商業地產市場感到樂觀。有關詳情，請參閱董事會函件。

經考慮(i)上文「行業展望」一段所示物業市場之不明朗以及中美貿易戰及衝突帶來的威脅，就此，董事認為由於建築材料成本可能繳納更高的關稅，持有美國物業及美國物業發展的風險在上升，導致風險與回報不對等，(ii)美國物業產生之收入不高，於2017年財政年度及2018年上半年分別約為13,400,000港元及7,600,000港元，(iii) Anaheim物業(其上建有工業樓宇)現時閒置，以及將Anaheim物業發展為商用及住宅物業需投入大量資金(基於董事估計，總投資額約500,000,000美元)，及(iv)出售集團就借貸產生之年度利息開支(貴集團於完成後將不再承擔)約1,400,000美元(相當於約10,900,000港元)後，吾等認為考慮出售事項屬合理。

IV. 出售協議之主要條款

- 訂約方：
- (1) 勒泰商業地產有限公司(稱為 貴公司)
 - (2) 楊龍飛先生(稱為楊先生)，根據上市規則為 貴公司之關連人士
- 將予出售之資產：
- 待售股份相當於LT International之全部已發行股本，而待售貸款相當於LT International對 貴公司結欠或產生之所有責任、負債及債務，於出售協議日期約為366,500,000港元。出售集團之主要資產為美國物業。
- 代價：
- 出售事項之代價為247,369,000港元，其乃由 貴公司與楊先生經公平磋商後達致。
- 償付：
- 出售事項之代價將由楊先生以下列方式支付：
- (i) 其中7,800,000港元(「按金」)須由楊先生於簽署出售協議後三個營業日內以現金支付予 貴公司；及
 - (ii) 餘額239,569,000港元須由楊先生於完成時透過向 貴公司發行承兌票據支付。
- 先決條件：
- 誠如董事會函件所述，完成須待達成多項條件後，方可作實，包括獲得有關出售事項之所有必要批准及同意。上述條件概不可獲豁免。倘任何上述條件未能於2019年2月28日或之前或 貴公司與楊先生可能另行協定之有關較後日期達成，則出售協議將告失效而按金將於收到楊先生之書面通知後三個營業日內由 貴公司不計利息償付予楊先生。根據出售協議，概無出售協議之訂約方須對另一方承擔任何責任(有關任何先前違約者除外)。

獨立財務顧問函件

代價基準

出售事項之代價乃由有關訂約方參考出售集團截至2018年9月30日止九個月之未經審核綜合管理賬目經公平磋商達致，以及基於當時物業估值報告草擬本對美國物業估值作出調整，並載列如下：

出售集團之公平值

	千港元
出售集團之資產總值(包括基於當時草擬估值報告之美國物業為 58,500,000美元(相等於約459,000,000港元))	471,317
出售集團之負債總額	<u>(590,402)</u>
出售集團之負債淨值	(119,085)
於出售協議日期LT International結欠 貴公司之待售貸款金額	<u>366,453</u>
出售集團之公平值	<u>247,368</u>

基於上文所述，出售事項及代價247,369,000港元指上述出售集團公平值之總和，董事認為，且吾等認同，出售事項代價乃由 貴公司與楊先生經公平磋商後達致，因此屬合理。

償付

誠如董事會函件所披露，出售事項代價247,369,000港元將由楊先生以下列方式支付：

- (i) 其中7,800,000港元須由楊先生於簽署出售協議後三個營業日內以現金支付予貴公司；及
- (ii) 餘額239,569,000港元須由楊先生於完成時透過向 貴公司發行承兌票據支付。

獨立財務顧問函件

下文載列承兌票據之主要條款之摘要：

發行人：	楊先生
本金額：	239,569,000港元
到期日：	自承兌票據發行日期起計六個月
票息率：	6.0%
抵押品：	待售股份將於完成後由楊先生就彼於承兌票據項下之責任抵押予 貴公司
贖回：	楊先生可於發行承兌票據之日期起至緊接承兌票據之到期日前一日止期間隨時及不時選擇以不少於1,000,000港元之金額（惟如尚未償還金額少於1,000,000港元，則其全數金額）贖回當時尚未償還之全部或任何部份承兌票據
出讓：	承兌票據可由承兌票據之持有人轉讓或出讓予任何人士

基於與董事之討論，吾等知悉， 貴集團曾於2018年4月起至2018年9月期間嘗試透過當地商業經紀人向獨立第三方出售美國物業。就Anaheim物業而言，潛在買家曾有出價，但低於公平值。就South Hills物業而言，尚未物色到潛在買家。董事認為，且吾等認同，考慮與願意按市值購買整個美國物業之楊先生訂立出售協議對 貴集團而言屬合理。

就透過發行承兌票據償付而言，吾等從與董事之討論知悉，承兌票據對 貴集團而言可予接受，原因是：

- (1) 出售事項代價反映美國物業之市值；
- (2) 於出售後， 貴集團可不再承受為Anaheim物業獲得的按年利率5.75%計息的10,000,000美元銀行借貸及South Hills物業按年利率5.0%計息的約16,500,000美元銀行借貸，原因為出售集團已收取銀行借貸及於完成後，其財務報表將不再併入 貴集團之財務報表；

獨立財務顧問函件

- (3) 票息率6%高於(i) South Hills物業於2017年財政年度之毛收益率約5.73%，(ii)如上文(2)所述之年利率5.75%及5.0%，及(iii)貴集團於2017年財政年度之實際借貸率5.95%；
- (4) 承兌票據將透過向 貴集團質押待售股份作出擔保；及
- (5) 楊先生持有 貴公司總額約為18億港元之可換股證券。且已不可撤銷及無條件向 貴公司承諾，彼於悉數償還承兌票據前將繼續持有本金總額不少於239,569,000港元(即承兌票據之金額)之可換股證券。

根據 貴集團日期為2018年3月20日及2018年4月20日之公告，向楊先生發行可換股證券之詳情載列如下：

發行日期	2018年4月20日
本金額	4,000,000,000 港元 (於2018年7月26日部分兌換及於2018年7月18日及2019年1月3日部分出售後仍有未償還款項1,772,000,000港元)
發行可換股證券之理由	收購勒泰國際控股有限公司及嘉寶控股有限公司(彼等持有中國房地產資產)之全部已發行股本
兌換價	每股4.5港元(受限於反攤薄條款)
到期日	無
票息率	年利率2%(發行日期之第五個週年日後將不再計息)

於最後交易日， 貴公司股份之收市價為5.6港元。

基於上文所述並經計及於2018年7月26日部分兌換及於2018年7月18日及2019年1月3日部分出售後，楊先生仍持有 貴公司總額約為18億港元之可換股證券。

基於董事之理解，楊先生確認可換股證券(楊先生已不可撤銷及無條件向 貴公司承諾，彼於悉數償還承兌票據前將繼續持有本金總額不少於239,569,000港元(即承兌票據之

獨立財務顧問函件

金額)之可換股證券)將為償付或贖回承兌票據之選項之一，及董事認為，可換股證券為一種可流動工具且其足以證明楊先生有能力償付承兌票據。

為評估票息率，吾等已採取以下措施：

- (i) 審閱銀行貸款協議，顯示為開發Anaheim物業及South Hills物業所借貸款之年利率(即分別為5.75%及5.0%)；
- (ii) 審閱 貴集團2017年年報及 貴集團2018年中期報告，及計算South Hills物業之總收益率(即分別年化為5.73%及5.68%)，及檢查 貴集團2017年財政年度之實際借款利率(即5.95%)；及
- (iii) 審閱 貴集團有關向楊先生發行可換股證券之公告。

鑑於自以上措施取得之資料與董事採納之理由一致，吾等認同董事認為6%票息率屬合理。

VI. 美國物業估值

貴公司已委聘獨立專業估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司(「獨立物業估值師」)評估將予出售物業之價值，其結果概述於估值報告內。根據估值報告，Anaheim物業及South Hills物業按其於2018年10月31日現狀下之市值分別為30,000,000美元及28,500,000美元，合計為58,500,000美元。

獨立物業估值師之經驗及委聘

吾等已就獨立物業估值師於評估物業方面之經驗及其獨立性與其進行會談。吾等了解到獨立物業估值師為知名估值行，已為上市公司或上市申請人就評估物業價值完成多項估值工作。吾等亦了解到，簽署估值報告之註冊專業測量師在物業估值方面擁有逾13年經驗，包括香港上市公司於英國及加拿大之估值任務，及獨立物業估值師確認其估值經驗適用於美國物業估值。吾等亦已審閱獨立物業估值師委聘函的條款，並注意到其委聘目的為就Anaheim物業及South Hills物業編製一份估值報告，並向 貴公司提供估值意見。委任函載有獨立估值師進行的物業估值典型的標準估值範圍。獨立物業估值師確認其並無擁有會

獨立財務顧問函件

引起利益衝突之任何重大關連或牽連關係並提供客觀公正之估值。吾等並不知悉工作範圍受到可能對獨立物業估值師在估值報告中作出保證的程度構成不利影響的任何限制。

吾等得知獨立物業估值師主要透過與 貴集團之代表討論進行其盡職審查，並相當依賴 貴集團所提供有關物業權益業權之資料及文件，但並無為確認所提供之副本是否沒有顯示任何修訂而對源文件進行核查，亦無為確定物業權益業權而進行搜尋。吾等獲獨立物業估值師建議，其已假設，在估值過程中取得之數據連同 貴集團提供之意見及聲明乃按合理審慎基準編製，並屬準確及完備。

基於上文所述，吾等信納，估值報告之獨立物業估值師具備進行估值之相關資質及充足經驗，並信納有關委聘乃按正常商業條款進行及獨立物業估值師於進行估值方面之工作範圍屬適當。

估值方法

於評估美國物業價值的過程中，吾等從獨立物業估值師獲悉：

就Anaheim物業而言

獨立物業估值師已採用市場法，假設該物業權益現時可以交吉方式出售並參照相關市場上之可資比較銷售交易。市值乃經扣除拆遷成本及搬遷費用以達致估值。

獨立物業估值師確認，由於該物業目前空置，市場法為對Anaheim物業市值進行估值之最佳方法。

就South Hills物業而言

獨立物業估值師已採用市場法及收益法—直接資本化法。市場法假設該物業權益現時可以交吉方式出售並參照相關市場上之可資比較銷售交易。直接資本化法假

設South Hills物業將按其於估值日期之當前市場租金出租，然後予以資本化以提供該物業市值。

獨立物業估值師確認，由於South Hills物業為產生收益之物業，市場法及收益法為最佳估值方法。

獨立物業估值師確認，上述方法為對大部分房地產進行估值時最廣為接納之估值法，亦與一般市場慣例一致。

估值評估

就Anaheim物業而言

根據與獨立物業估值師進行之討論，吾等了解到，Anaheim物業包括被防洪地役權分開的東邊部分約119,354平方呎(「DA1」)及西邊部分約352,836平方呎(「DA2」)，且不允許在其上安置任何建築，並分別對DA1及DA2進行估值。董事確認，Anaheim物業現時空置。

根據與獨立物業估值師進行之討論，吾等進一步了解到，就DA1而言，獨立物業估值師應用每個可開發單位銷售價格方法，而銷售價格透過對可資比較物業銷售價格差異作出之調整方式下調至普通比較單位，而獨立物業估值師認為此提供一個有用之估值指示，原因為市場參與者於作出買入／賣出決定時會檢查此聯繫及就DA2而言，每平方呎銷售價格方法適用於分析可資比較銷售交易。吾等進一步注意到，獨立物業估值師就DA1識別於2016年7月至2018年8月期間的七項交易，及就DA2識別於2016年1月至2017年10月期間的六項交易。獨立物業估值師認為該等交易最為相關而於估值過程中已將時間因素(如交易時機)考慮在內，及所獲取之數據足以用於估計市值。

於吾等審閱獨立物業估值師採用之可資比較銷售交易之過程中，吾等已取得及審閱包括獨立物業估值師採用之可資比較銷售交易之定價資料在內之各項文件，而誠如獨立物業估值師所告知，吾等注意到，鑑於Anaheim物業列於 貴集團與Anaheim市議會訂立之日期為2016年10月25日之經批准發展協議，據此，經協定用於多用途發展，交付多戶型住宅發展項目為Anaheim物業之最高及最佳用途，故甄選乃基於其與Anaheim物業之相關性(即可用於發展多住戶住宅之土地)作出。因此，可資比較銷售交易已基於可用於發展多住戶住

獨立財務顧問函件

宅之土地而選擇。吾等亦注意到，獨立物業估值師已對各項可資比較銷售交易應用若干調整，並排除交易時間、地點、地形及公用設施、規模及可建造單位、零售因素及價值影響以及項目密度之影響以反映可比性。

就DA1而言，吾等注意到，獨立物業估值師已識別及審閱加州七項類似物業交易，未經調整範圍介於每個物業單位約72,000美元至每個物業單位約109,000美元之間。於應用調整(譬如：可資比較物業之銷售時間、規模、質素、公用設施及位置)後，獨立物業估值師得出平均每個物業單位為84,500美元，因而DA1市值為21,500,000美元。

DA1之可資比較交易

基於與獨立物業估值師之討論及彼等所提供之資料，吾等載列下列有關DA1之7項可資比較交易之摘要：

可資比較1	銷售月份 經調整價格 規模 單位數目 位置	2018年2月 每個單位74,679美元(並無調整) 448,668平方呎 653個多戶型住宅單位 803 E. Birch Street, Brea
可資比較2	銷售月份 經調整價格 規模 單位數目 位置	2018年8月 每個單位92,449美元 528,252平方呎 724個多戶型住宅單位 702 West Town and Country Road, Orange
可資比較3	銷售月份 經調整價格 規模 單位數目 位置	2017年2月 每個單位86,531美元 216,201平方呎 272個多戶型住宅單位 2525 Main Street, Irvine
可資比較4	銷售月份 經調整價格 規模 單位數目 位置	2018年1月 每個單位94,154美元 33,354平方呎 131個多住戶住宅單位(配有地下零售鋪位) 808-826 S. Harvard Boulevard, Los Angeles

獨立財務顧問函件

可資比較5	銷售月份 經調整價格 規模 單位數目 位置	2017年12月 每個單位76,843美元 138,651平方呎 262個多住戶住宅單位 999 West Town and Country Road, Orange
可資比較6	銷售月份 經調整價格 規模 單位數目 位置	2017年10月 每個單位83,713美元 138,944平方呎 318個多住戶住宅單位 1101 North Main Street, Los Angeles
可資比較7	銷售月份 經調整價格 規模 單位數目 位置	2016年7月 每個單位92,118美元 164,221平方呎 170個多住戶住宅單位 2851 Alton Parkway, Irvine

就DA2而言，吾等注意到，獨立物業估值師已認別及審閱加州六項類似物業交易，未經調整範圍介於每平方呎約20美元至每平方呎約39美元之間。於應用調整後，獨立物業估值師得出平均每平方呎約26.5美元，因而DA2市值為約9,400,000美元。

DA2之可資比較交易

基於與獨立物業估值師之討論及彼等所提供之資料，吾等載列下列有關DA2之6項可資比較交易之摘要：

可資比較1	銷售月份 經調整價格 規模 位置	當前上市 每平方呎25.33美元 196,891平方呎 Along S.Melrose Drive at Faraday Avenue, Vista
可資比較2	銷售月份 經調整價格 規模 位置	2016年5月 每平方呎23.60美元 312,107平方呎 15311 Whittier Boulevard, Whittier
可資比較3	銷售月份 經調整價格 規模 位置	2017年10月 每平方呎27.62美元 152,460平方呎 905 E. Birch Street, Brea

獨立財務顧問函件

可資比較4	銷售月份 經調整價格 規模 位置	2017年4月 每平方呎22.35美元 687,812平方呎 位於 Carlsbad Bressi Ranch 總體規劃社區內的 Palomar Airport Road 南面、El Fuerte Street 西面 及 Gateway Road 北面
可資比較5	銷售月份 經調整價格 規模 位置	2016年2月 每平方呎28.95美元 1,114,265平方呎 4 Liberty, Aliso Viejo
可資比較6	銷售月份 經調整價格 規模 位置	2016年1月 每平方呎30.84美元 98,054平方呎 10650 Los Alamitos Boulevard, Los Alamitos

根據上文所述，及誠如獨立物業估值師所告知，Anaheim物業之市值估計為30,000,000美元，即DA1及DA2於扣除拆遷及搬遷成本估計總額約900,000美元後之估計總市值。

考慮到(i)可資比較銷售交易均為與Anaheim物業具類似物業性質及位於其鄰近區域內易；及(ii) Anaheim物業之市值根據可資比較銷售交易之平均價格估計得出，吾等認為，就Anaheim物業採納市值30,000,000美元乃屬合理。

就South Hills物業而言

根據與獨立物業估值師進行之討論，吾等了解到，獨立物業估值師認為市場法及收益法對South Hills物業之估值乃屬適當。

市場法：就審閱獨立物業估值師所採納之可資比較銷售交易而言並根據其意見，吾等注意到，誠如加州於2016年8月至2018年8月期間所記錄，獨立物業估值師已識別與South Hills物業在物理及經濟特徵方面類似之五項可資比較銷售交易，吾等亦注意到，獨立物業估值師使用每平方呎銷售價格方法分析可資比較銷售交易，並對差異成分應用調整（如適用）。

根據與獨立物業估值師之討論，吾等了解，五項已識別及審閱可資比較銷售交易之經調整價格範圍介於可出租建築面積每平方呎約237美元至每平方呎約247美元，平均為每平方呎約241美元。鑑於South Hills物業之可出租淨面積為116,709平方呎左右，獨立物業估值師根據市場法就South Hills物業達致之估計市值為約28,000,000美元。

收入法：誠如獨立物業估值師所告知，吾等注意到，收入法項下可使用兩種方法即直接資本化法及折現現金流量法，對South Hills物業進行估值，而於其估值中使用前者乃由於當地市場參與者一般使用直接資本化法而非折現現金流量法。

於吾等審閱獨立物業估值師進行之市場租金估計時及按其意見，吾等注意到，獨立物業估值師調查了South Hills物業所在市場區域的核心及普通／相聯單位的市場租金，收集了可資比較物業的租賃資料，並詢問經紀人及物業經理有關目標單位最可能的租金水平。吾等亦注意到，租金水平會因市況影響（如地點、樓齡、質量及停車率）而作出調整。

根據與獨立物業估值師進行之討論，吾等了解，獨立物業估值師已審閱五項已識別核心單位物業租賃數據及四項已識別的普通／相聯單位之物業租賃數據，而平均經調整租金水平分別為每月每平方呎約1.21美元及每月每平方呎約1.84美元。此外，吾等注意到獨立物業估值師根據其市場研究及與經紀人的訪談獲得6.5%的資本化率，並根據收入法對South Hills物業的估計市值為約28,700,000美元。

考慮到(i)鄰近區域內的可資比較銷售交易及可資比較租賃資料與South Hills物業比較屬於類似物業／物業租賃；(ii)根據市場法用於計算價值約28,000,000美元之參考價格約每平方呎約241美元為可資比較銷售交易之平均價格；(iii)董事確認彼等自2018年4月至2018年9月止期間並無收到有關收購South Hills物業之意向函；(iv)物業價值28,700,000美元之類似水平乃根據收入法而產生；及(v)獨立物業估值師已計及分別根據市場法及收入法作出的估計價值為28,000,000美元及28,700,000美元，並得出市值28,500,000美元乃介於兩個估計價值之間，吾等認為就South Hills物業採納市值28,500,000美元乃屬合理。

VII. 對 貴集團之可能財務影響

溢利及虧損

預期 貴集團將不會自出售事項錄得任何重大收益或虧損，原因是出售事項代價乃參考待售貸款之淨額減出售集團之負債淨額釐定。

此外，於完成後，出售集團產生之收入將不再併入 貴集團之財務報表。另預期由於 貴集團將不再須就為發展Anaheim物業獲得之貸款及South Hills物業之貸款支付利息開支，故 貴集團之融資成本將會減少。

獨立財務顧問函件

假設截至2018年6月30日止六個月租金收益較歷史租金收益並無重大變動，及為供評估及說明用途，以下所載為自發行承兌票據之日期起計六個月之預期收入影響：

	港元 (概約)
(-) 虧損：出售集團之租金收入(參考截至2018年6月30日止六個月美國物業產生之歷史租金收入)	(7,575,000)
(+) 收益：承兌票據之票息收入	7,187,070
(+) 收益：扣減銀行借貸10,000,000美元按年利率5.75%計算之利息開支	2,242,500
(+) 收益：扣減銀行借貸16,500,000美元按年利率5.0%計算之利息開支	<u>3,217,500</u>
	<u><u>5,072,070</u></u>

財務狀況

由於出售事項代價乃參考待售貸款之淨額減出售集團之負債淨額釐定而對美國物業作出之公平值調整相對並不重大，預期於完成後 貴集團之財務狀況將不會錄得任何重大變動。

儘管如此，於完成後，鑑於投資物業取消確認，預期非流動資產之金額將減少，而流動資產之金額將因收到現金按金及確認將於六個月內到期之承兌票據而增加，從而 貴集團之流動負債淨額狀況有所減輕。 貴集團之資本負債率亦將隨著銀行借貸金額將於完成後減少而改善。

獨立財務顧問函件

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，對獨立股東而言，出售協議之條款乃屬正常商業條款及於 貴集團之日常及正常業務過程中進行，並符合 貴集團及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之批准出售協議之決議案。

此致

勒泰商業地產有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
同人融資有限公司
董事總經理 副總裁
姚逸安 藍燕雯
謹啟

2019年1月14日

姚逸安先生及藍燕雯女士為向證監會註冊之同人融資有限公司之持牌人士及負責人員，可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動及於各類首次公開發售及涉及香港上市公司之交易方面分別擁有20年及7年經驗，包括(但不限於)提供有關須予披露及關連交易之獨立財務顧問服務。

以下為本公司接獲獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司就本集團將予出售的物業權益於2018年10月31日的估值發出的函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本通函而編製。本附錄界定之詞彙僅適用於本附錄。



高力國際物業顧問(香港)有限公司
估值及諮詢服務
公司執照編碼：C-006052

香港
灣仔港灣道18號
中環廣場5701室

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等茲遵照閣下指示，評估勒泰商業地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)將予出售位於美利堅合眾國(「美國」)的物業權益的市值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於2018年10月31日(「估值日期」)的市值意見作公開披露之用。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會頒佈的自2017年12月30日起生效的香港測量師學會估值準則(2017年)，並參考國際估值準則委員會頒佈自2017年7月1日起生效的國際估值準則(2017年)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的規定進行。

估值基準

吾等已按市值基準進行估值，所謂市值，乃香港測量師學會界定的「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受威逼的情況下，於估值日進行公平交易的估計金額」。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方可於市場出售物業權益，並無計及遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排等利益影響物業權益的價值。

吾等在報告時並無考慮所估物業權益之任何抵押、按揭或欠債，或出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業並不附帶任何重大而足以影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

由於物業權益按長期土地使用權持有，吾等假設擁有人可於整個土地使用權未屆滿期內自由且不受干擾地使用物業。

估值方法

對物業一之物業權益進行估值時，吾等已採納市場法，假設物業權益以現有狀態出售並經參考相關市場內現成可資比較的销售交易。吾等隨後扣除拆除成本及搬遷成本以得出物業一之市值。

對物業二之物業權益進行估值時，吾等已採納市場法及收入法—直接資本化法。市場法假設物業權益以現有狀態出售並經參考相關市場內現成可資比較的销售交易。直接資本化法假設該物業於估值日期按其現時市場租金出租，繼而就該物業土地使用權的餘下年期予以資本化，以提供該物業之市值。

實地視察

吾等已視察物業之外部，在可行情況下亦已視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。且吾等未能呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

資料來源

吾等在相當程度上倚賴 貴集團所提供之資料及文件，尤其是(但不限於)物業識別、佔用詳情及所有其他相關事項。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認，所提供之資料概無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

業權調查

吾等已獲提供有關物業權益業權的文件副本。然而，吾等並無審查正本或核實送交予吾等的文件上可能未有顯示的任何修訂。所有文件僅作參考用途。

貨幣

除另有說明外，本報告所載之所有金額均以美元(「美元」)計值。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

香港

金鐘金鐘道89號

力寶中心

第2座

3303室

勒泰商業地產有限公司

董事會 台照

代表

高力國際物業顧問(香港)有限公司

估價與諮詢服務

高級董事

鄭亥延

MSc (Real Estate) MRICS MHKIS RPS(GP)

謹啟

2019年1月14日

附註：鄭亥延乃一名經驗豐富之合資格估值師及於香港進行該類型的估值方面擁有13年經驗。彼為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及根據香港特別行政區法例第417章測量師註冊條例的註冊專業測量師(產業組)。

估值概要

貴集團於美國將予出售的物業權益

編號	物業	於2018年 10月31日 現況下的市值
1	Northeast Corner of Orangewood Avenue & State College Boulevard, Anaheim, Orange County, California 92806, The US	30,000,000美元
2	South Hills Plaza, 1410-1432 S. Azusa Avenue, West Covina, California 91791, The US	28,500,000美元
	合計：	<u>58,500,000美元</u>

估值證書

貴集團於美國將予出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2018年 10月31日 現況下的市值
1	Northeast Corner of Orangewood Avenue & State College Boulevard, Anaheim, Orange County, California 92806, The US	<p>該物業包括在位於Northeast Corner of Orangewood Avenue & State College Boulevard, Anaheim, Orange County, California 92806, The US 的一幅土地上建立的工業樓宇。</p> <p>該物業的淨地盤面積及現有建築面積分別約472,190平方呎及約104,292平方呎。</p> <p>該物業擁有Anaheim市日期為2016年10月25日之獲批准發展協議，允許作為綜合開發之用。其東部獲批准用作255個居民住宅單位及約45,000平方呎之建築面積作商業用途。西部獲批准用作150個居民住宅單位及200間酒店套房以及約388,000平方呎及約77,000平方呎之建築面積分別用作商業及辦公用途。</p>	根據 貴集團提供的資料及吾等的實地視察，該物業現空置。	30,000,000美元 (三千萬美元)

附註：

1. 該物業已由 Steve Kerhart (*ASA CPA CCIM MRICS MAI MCR*) 及 Tyler Dobson (*MAI ASA MCR MRICS CRE Designations*) 於2018年9月25日進行檢查。
2. 該估值乃由鄭亥延(*MHKIS MRICS RPS(GP)*)、Steve Kerhart (*ASA CPA CCIM MRICS MAI MCR*) 及 Tyler Dobson (*MAI ASA MCR MRICS CRE Designations*) 編製。
3. 根據文件第453671號，該物業的所有權於2014年11月合法歸屬予LTG Platinum LLC。
4. 該物業屬於Platinum Triangle Mixed-use Overlay Zone內名為「I, Industrial」的範圍，獲准作各類工業、商業及多戶型住宅用途。

				於2018年 10月31日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	估用詳情	
2	South Hills Plaza, 1410-1432 S. Azusa Avenue, West Covina, California 91791, The US	該物業乃一個於1410-1432 S. Azusa Avenue, West Covina, California 91791, The US的兩幅土地上建立的由四幢一層零售樓宇及一幢雙層辦公及零售樓宇組成之商業發展項目，於1981年、1982年或1992年前後落成。 該物業的佔地面積及總可出租淨面積分別約410,770平方呎及116,709平方呎。	根據 貴集團所提供的資料，該物業現時根據多份租約出租，出租率為95.32%，最後一份租約將於2028年3月19日屆滿，總月租金額為174,621美元。	28,500,000美元 (兩仟八百五十萬 美元)

附註：

1. 該物業已由 Steve Kerhart (*ASA CPA CCIM MRICS MAI MCR*) 及 Tyler Dobson (*MAI ASA MCR MRICS CRE Designations*)於2018年9月28日進行檢查。
2. 該估值乃由鄭亥延(*MHKIS MRICS RPS(GP)*)、Steve Kerhart (*ASA CPA CCIM MRICS MAI MCR*)及 Tyler Dobson (*MAI ASA MCR MRICS CRE Designations*) 編製。
3. 根據文件第1254275號，該物業的所有權於2014年11月合法歸屬予LTG South Hills LLC。
4. 該物業屬於名為「N-C (Neighbourhood Commercial)」的範圍內。

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屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員

於最後實際可行日期，本公司董事或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、相關股份或債券證中，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之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文本公司董事或最高行政人員被視為或當作擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須列入登記冊中之權益或淡倉；或根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

董事姓名	身份／權益性質	持有股份 (普通股)數目	持有相關 股份數目	佔已發行股份 總數之百分比 (概約)
楊龍飛(附註1)	實益擁有人	162,222,222 (L)	393,777,777 (L)	80.8%
	受控法團權益	254,055,888 (L)	-	36.9%
張妍(附註2)	實益擁有人	-	3,387,659 (L)	0.49%

(L) 指好倉

附註：

- 楊龍飛先生為本公司於2018年4月20日向其發行之可換股證券項下之162,222,222股股份及393,777,777股相關股份之持有人。254,055,888股股份由楊龍飛先生全資及實益擁有之公司中國勒泰持有。根據證券及期貨條例，楊龍飛先生被視為於中國勒泰持有之254,055,888股本公司股份中擁有權益。
- 股份指本公司根據其於2014年8月22日採納之購股權計劃於2016年5月16日授出之購股權。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或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、相關股份及債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或被視為擁有之權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條須列入該條所述的登記冊內之權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 主要股東

就本公司董事所知，於最後實際可行日期，以下人士（並非本公司董事或最高行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有將須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司的已發行投票股份10%或以上的權益如下：

股東名稱	身份／權益性質	持有普通股 數目	持有相關 股份數目	佔已發行股份 總數之百分比 (概約)
中國勒泰 ¹	實益擁有人	254,055,888 (L)	-	36.9%
Fantastic Stargaze Limited ²	實益擁有人	-	30,000,000 (L)	8.86%
	於股份中擁有抵押權益	254,055,888 (L)	-	74.99%
Peace Winner Limited ³	於股份中擁有抵押權益	254,055,888 (L)	-	74.99%
中國華融海外投資控股 有限公司 ⁴	受控法團持有實益權益	-	30,000,000 (L)	8.86%
	於股份中擁有抵押權益	254,055,888 (L)	-	74.99%
華融華僑資產管理股份 有限公司 ⁵	受控法團持有實益權益	-	30,000,000 (L)	8.86%
	於股份中擁有抵押權益	254,055,888 (L)	-	74.99%
華融致遠投資管理 有限責任公司 ⁶	受控法團持有實益權益	-	30,000,000 (L)	8.86%
	於股份中擁有抵押權益	254,055,888 (L)	-	74.99%

股東名稱	身份／權益性質	持有普通股		估已發行股份
		數目	持有相關 股份數目	總數之百分比 (概約)
中國華融資產管理股份 有限公司 ⁷	受控法團持有實益權益	-	30,000,000 (L)	8.86%
	受控法團持有抵押權益	254,055,888 (L)	-	74.99%
中華人民共和國財政部 ⁸	受控法團持有實益權益	-	30,000,000 (L)	8.86%
	於股份中擁有抵押權益	254,055,888 (L)	-	74.99%
廣東錦峰集團有限公司 ⁹	受控法團持有實益權益	-	30,000,000 (L)	8.86%
	於股份中擁有抵押權益	254,055,888 (L)	-	74.99%
香港錦峰集團有限公司 ¹⁰	受控法團持有實益權益	-	30,000,000 (L)	8.86%
	於股份中擁有抵押權益	254,055,888 (L)	-	74.99%
孫少杰 ¹¹	受控法團持有實益權益	-	30,000,000 (L)	8.86%
	於股份中擁有抵押權益	254,055,888 (L)	-	74.99%
中國同祥控股集團 有限公司 ¹²	實益權益	11,305,555	35,333,333	6.78%

附註：

1. 中國勒泰由本公司主席、行政總裁兼執行董事楊龍飛先生全資擁有。
2. 中國勒泰已就其持有的254,055,888股本公司股份向中國華融海外投資控股有限公司的附屬公司Fantastic Stargaze Limited提供第一優先權股份押記，以為由本公司發行本金額為450,000,000港元的可換股票據項下的付款責任提供抵押。Fantastic Stargaze Limited是本公司本金額為450,000,000港元之可換股票據(可轉換為30,000,000股本公司股份)之持有人。更多詳情請參閱本公司日期為2017年1月22日之公告。

3. Peace Winner Limited為中國華融海外投資控股有限公司之全資附屬公司。
4. Fantastic Stargaze Limited為中國華融海外投資控股有限公司之全資附屬公司。
5. 中國華融海外投資控股有限公司為華融華僑資產管理股份有限公司之全資附屬公司。
6. 華融致遠投資管理有限責任公司擁有華融華僑資產管理股份有限公司51%股權之權益。
7. 華融致遠投資管理有限責任公司為中國華融資產管理股份有限公司之全資附屬公司。
8. 中華人民共和國財政部擁有中國華融資產管理股份有限公司67.75%股權之權益。
9. 廣東錦峰集團有限公司擁有華融華僑資產管理股份有限公司40%股權之權益。
10. 廣東錦峰集團有限公司為香港錦峰集團有限公司之全資附屬公司。
11. 香港錦峰集團有限公司由孫少杰先生全資擁有。
12. 中國同祥控股集團有限公司(由傅建永及傅一翔分別由擁有50%權益)為11,305,555股股份及本公司於2018年4月20日發行之可換股證券項下之本公司35,333,333股相關股份之持有人。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事並不知悉任何人士(並非本公司董事或最高行政人員)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露的權益(或好倉)，或於直接或間接擁有本集團任何其他成員公司的已發行投票股份10%或以上的權益。

3. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自聯繫人於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立之服務合約(不包括本公司或本集團任何成員公司於一年內在無須支付賠償(法定賠償除外)情況下屆滿或可終止之合約)。

5. 於合約或安排之權益

除本通函所披露者及本公司日期為2018年11月9日內容有關本集團與勒泰物業服務有限公司擬進行的持續關連交易的公告所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於存續且對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所知，本集團之財務或經營狀況自2017年12月31日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來並無發生任何重大不利變動。

7. 於資產之權益

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2017年12月31日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來收購或出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

8. 專家資格及同意書

以下為本通函載有其意見、函件或建議之專家(統稱「專家」)資格：

名稱	資格
高力國際物業顧問(香港)有限公司	獨立物業估值師
同人融資有限公司	可從事香港法例第571章證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

專家各自之函件或報告乃於本通函刊發日期發出，以供載入本通函。

於最後實際可行日期，專家概無(i)於本集團任何成員公司中擁有任何直接或間接股權，彼等亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(無論是否可依法強制執行)；或

(ii)於本集團任何成員公司自2017年12月31日(本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期)以來已購入或出售或租賃或建議購入或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

專家各自已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及內容載入其函件以及引述其名稱，且迄今並無撤回彼等之同意書。

9. 備查文件

下列文件副本將於本通函日期直至股東特別大會日期期間(包括該日)於本公司之香港主要營業地點(地址為香港金鐘金鐘道89號力寶中心第2座3303室)，可供查閱：

- (a) 董事會函件，其全文載於本通函「董事會函件」；
- (b) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」；
- (c) 獨立財務顧問意見函件，其全文載於本通函「獨立財務顧問函件」；
- (d) 物業估值報告，其全文載於本通函附錄一；
- (e) 本附錄「8.專家資格及同意書」一段所述的書面同意書；
- (f) 出售協議；及
- (g) 本通函。



LT COMMERCIAL REAL ESTATE LIMITED

勒泰商業地產有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：112)

茲通告勒泰商業地產有限公司(「本公司」)謹訂於2019年1月30日(星期三)上午九時三十分假座香港中環皇后大道中99號中環中心46樓4608室舉行股東特別大會(「大會」)，作為特別事項，以審議及酌情(不論有否修訂)通過下列決議案(1)為普通決議案及決議案(2)為特別決議案：

(1) 「動議：

- (a) 批准、確認及追認楊飛龍先生(作為買方)與本公司(作為賣方)訂立日期為2018年10月23日的有條件買賣協議(經日期為2018年12月31日的補充協議所修訂及補充)(「協議」，其詳情載於本公司日期為2019年1月14日的通函)，內容有關(其中包括)買賣LT International Investment Holdings Limited全部已發行股本及其結欠的貸款，總代價247,369,000港元(註有「A」字樣之協議副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行之交易；及
- (b) 一般及無條件授權本公司任何一位董事在其認為就落實該協議及其項下擬進行之交易或與之有關的事宜屬必要、適當、合宜或權宜之情況下，代表本公司作出一切相關行動及事宜、簽訂及執行所有有關文件。」

(2) 「動議：

待香港公司註冊登記處批准後並在其規限下：

- (a) 將本公司英文名稱由「LT Commercial Real Estate Limited」更改為「Lerthai Group Limited」及將本公司中文名稱由「勒泰商業地產有限公司」更改為「勒泰集團有限公司」(「更改公司名稱」)；及

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司任何一位董事或公司秘書進行任何必要之行動及事宜，及簽立任何必要之文件，使上述更改公司名稱得以施行。」

承董事會命
勒泰商業地產有限公司
主席兼行政總裁
楊龍飛

香港，2019年1月14日

註冊辦事處：

香港金鐘
金鐘道89號
力寶中心
第2座3303室

附註：

1. 根據本公司組織章程細則，凡有權出席大會及於會上投票之股東，均可委派一名或多名受委代表代表其出席並投票。受委代表毋須為本公司股東，惟須親身出席大會以代表股東。倘委派一名以上的受委代表，則該委派須列明各受委代表獲委派之股份數目及類別。
2. 隨函附奉大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席大會，務請盡快將隨附代表委任表格按其上印備之指示填妥及交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。
3. 代表委任表格連同經正式簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人證明之授權書或授權文件副本，須盡快及無論如何不遲於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前(不包括屬於公眾假期的任何部分)(即不遲於2019年1月28日上午九時三十分(香港時間))送達本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
4. 於2019年1月25日(星期五)下午四時三十分名列本公司股東名冊之本公司股東有權出席大會並於會上投票。為有權出席大會並於會上投票，所有已填妥股份過戶文件連同相關股票須於2019年1月25日(星期五)下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
5. 倘為股份的聯名持有人，任何一名相關持有人可就該股份(不論親身或透過受委代表)於大會上投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘多於一名該等聯名持有人出席大會(不論親身或透過受委代表)，則於本公司股東名冊排名首位之上述與會人士方可就有關股份投票。
6. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，於大會上關於決議案之表決將以投票表決方式進行。

股東特別大會通告

於本通告日期，執行董事為楊龍飛先生及張妍女士、非執行董事為楊少明先生以及獨立非執行董事為溫嘉明先生、黃漢傑先生及黃達強先生。

本公司網站：<http://www.lth.com.hk>