

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易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之獨立意見。

閣下如已售出或轉讓名下所有麗豐控股有限公司之股份，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持牌證券交易商或其他註冊證券機構、銀行或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對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。

---



## 麗豐控股

麗豐控股有限公司  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：1125)

### 有關收購土地之 非常重大收購事項 及 有關認購業佳股份及 轉讓業佳貸款之 須予披露及關連交易 及 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

**CROSBY**  
高誠證券有限公司

---

本封面頁下文所使用之詞彙各自具有本通函內「釋義」一節所賦予之相同涵義。

董事會函件載於本通函第7頁至25頁。

獨立董事委員會函件載於本通函第26頁，獨立財務顧問高誠致獨立董事委員會及獨立股東之函件載於本通函第27頁至39頁。

本公司股東特別大會謹訂於二零一三年十二月十七日(星期二)上午十時正假座香港銅鑼灣告士打道二百八十一號香港怡東酒店三樓解頤閣II號宴會廳舉行，召開大會之通告載於本通函第68至70頁。倘閣下無法親身出席股東特別大會或其續會，惟欲行使閣下之股東權利，務請將隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥及簽署並儘快交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時前送達。閣下在填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一三年十一月二十六日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	7
獨立董事委員會函件 .....	26
高誠函件 .....	27
附錄一 — 物業估值 .....	40
附錄二 — 本集團之財務資料 .....	45
附錄三 — 本集團之管理層討論及分析 .....	48
附錄四 — 一般資料 .....	60
股東特別大會通告 .....	68
隨附文件：代表委任表格	

---

## 釋義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零一一年聯合公佈」	指	豐德麗及本公司日期為二零一一年九月十六日之聯合公佈；
「二零一三年聯合公佈」	指	豐德麗及本公司日期為二零一三年九月二十五日之聯合公佈；
「相聯法團」	指	具有證券及期貨條例第XV部賦予該詞之涵義；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；
「本公司」	指	麗豐控股有限公司(豐德麗之間接非全資附屬公司)，為一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1125)；
「完成」	指	完成根據認購協議擬進行之交易；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「合作協議」	指	豐德麗、本公司及橫琴新區管委會訂立之日期為二零一一年九月十六日之合作協議，其主要條款載於二零一一年聯合公佈；
「高誠」	指	高誠證券有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團，獲委任就交易之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問；
「有條件豁免契據」	指	本公司以麗新製衣及麗新發展為受益人簽立之日期為二零一二年十月三十日之有條件豁免契據(並經本公司簽立之日期為二零一二年十一月十九日之補充契據補充)，其詳情概述於本公司日期為二零一二年十二月一日之通函；

---

## 釋義

---

「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一三年十二月十七日(星期二)舉行之股東特別大會，以供獨立股東審議及酌情批准交易；
「股東特別大會通告」	指	召開股東特別大會之通告，載於本通函第68頁至70頁；
「豐德麗」	指	豐德麗控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：571)；
「豐德麗股東」	指	豐德麗股本中每股面值0.50港元之普通股之正式登記持有人；
「現有承諾」	指	本公司日期為二零一二年十二月一日之通函所賦予之含義；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	本公司成立之董事會獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事古滿麟、林秉軍、羅健豪、麥永森及石禮謙諸位先生組成，以就交易向獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	並無於交易中擁有任何重大權益且根據上市規則有權於股東大會上投票批准交易之本公司股東；
「萊坊」	指	獨立合資格物業估值師萊坊測計師行有限公司；

---

## 釋義

---

「土地」	指	一幅位於中國廣東省珠海市橫琴新區藝文二道東側、彩虹路南側、天羽道西側及橫琴大道北側之土地，總地盤面積為130,173.16平方米，地積比率最高為2倍，為項目所需之土地；
「土地收購事項」	指	透過公開招標及簽訂土地出讓合同收購土地之土地使用權；
「土地出讓合同」	指	珠海國土局與永輝基業於二零一三年九月二十七日訂立之土地之國有建設用地使用權出讓合同；
「最後可行日期」	指	二零一三年十一月二十二日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後可行日期；
「麗豐(橫琴)」	指	麗豐(橫琴)發展有限公司，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；
「麗豐(橫琴)認購股份」	指	業佳股本中每股面值1.00美元之79股新普通股，將由業佳於完成後配發及發行予麗豐(橫琴)；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「麗新發展」	指	麗新發展有限公司，一間根據香港法例註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：488)；
「麗新製衣」	指	麗新製衣國際有限公司，一間根據香港法例註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：191)；
「澳門」	指	中國澳門特別行政區；
「中國」	指	中華人民共和國，而就本通函而言不包括香港、澳門及台灣；

---

## 釋義

---

「項目」	指	發展項目，即合作協議所述地盤一期，將由項目公司於土地上擁有、承擔及經營，目前預期將包括發展文化創意產業及商業相關項目，須視乎最終發展方案而定；
「項目公司」	指	一間將於中國成立之外商獨資企業，為永輝基業之直接全資附屬公司；
「公開招標」	指	珠海國土局舉行之公開招標，據此將透過掛牌出售提呈出售土地；
「受限制機會」	指	具有有條件豁免契據賦予該詞之涵義，其詳情概述於本公司日期為二零一二年十二月一日之通函；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「業佳」	指	業佳控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後可行日期為麗豐(橫琴)之直接全資附屬公司；
「業佳集團」	指	業佳及其不時之附屬公司；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「購股權持有人」	指	根據本公司分別於二零零三年八月二十一日及二零一二年十二月十八日採納之購股權計劃授出之購股權之持有人；
「股東」	指	股份之正式登記持有人；
「股東協議」	指	將由麗豐(橫琴)、SHIL及業佳於完成後訂立之有關業佳之股東協議；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股；
「SHIL」	指	Sunny Horizon Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為豐德麗之間接全資附屬公司；

---

## 釋義

---

「SHIL認購股份」	指	業佳股本中每股面值1.00美元之20股新普通股，將由業佳於完成後配發及發行予SHIL；
「SHIL股東貸款」	指	於完成時，業佳欠付、結欠、尚未償還或應付麗豐(橫琴)之貸款、墊款、利息(如有)及其他款額及債項總額之20%，將由麗豐(橫琴)於完成後轉讓予SHIL；
「特別委員會」	指	為考慮及酌情確認有關根據有條件豁免契據進行之交易之豁免之條款，根據有條件豁免契據成立之董事會轄下獨立委員會，成員包括廖茸桐、羅臻毓、林秉軍、古滿麟、羅健豪、麥永森及石禮謙諸位先生(均為並無於交易中擁有重大權益之董事)；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「認購協議」	指	麗豐(橫琴)、SHIL及業佳就(其中包括)麗豐(橫琴)及SHIL分別認購麗豐(橫琴)認購股份及SHIL認購股份以及麗豐(橫琴)向SHIL轉讓SHIL股東貸款訂立之日期為二零一三年九月二十五日之有條件認購協議；
「交易」	指	根據認購協議擬進行之交易，包括簽訂股東協議；
「美元」	指	美元，美國法定貨幣；
「永輝基業」	指	永輝基業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為世泉之直接全資附屬公司；

---

## 釋義

---

「世泉」	指	世泉投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為業佳之直接全資附屬公司；
「珠海國土局」	指	珠海市國土資源局；及
「%」	指	百分比。

於本通函內，人民幣金額乃按人民幣1元兌1.26299港元之基準兌換為港元。此匯率乃僅作說明之用，不應被視為人民幣實際上可按該匯率或任何匯率兌換為港元之聲明。





# 麗豐控股

麗豐控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1125)

執行董事：

周福安先生 (主席)  
林建名博士 (副主席)  
林建康先生 (執行副主席)  
林孝賢先生 (行政總裁)  
鄭馨豪先生  
劉樹仁先生  
余寶珠女士

非執行董事：

廖茸桐先生  
羅臻毓先生  
(亦為廖茸桐先生之替代董事)

獨立非執行董事：

古滿麟先生  
林秉軍先生  
羅健豪先生  
麥永森先生  
石禮謙先生

敬啟者：

**有關收購土地之  
非常重大收購事項  
及  
有關認購業佳股份及  
轉讓業佳貸款之  
須予披露及關連交易  
及  
股東特別大會通告**

## 1. 緒言

茲提述(i)二零一一年聯合公佈，內容有關(其中包括)豐德麗、本公司與橫琴新區管委會於二零一一年九月十六日訂立之合作協議，據此，豐德麗及本公司將共同投資及發

---

## 董事會函件

---

展位於橫琴文化創意園之地盤；及(ii)二零一三年聯合公佈，內容有關(其中包括)麗豐(橫琴)與SHIL分別認購麗豐(橫琴)認購股份及SHIL認購股份以及麗豐(橫琴)向SHIL轉讓SHIL股東貸款。

本通函旨在向股東及(僅供說明用途)購股權持有人提供(其中包括)(a)土地收購事項之進一步詳情(僅供說明用途)；(b)交易之進一步詳情；(c)獨立董事委員會就交易提供之推薦意見；(d)高誠就交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見；及(e)股東特別大會通告連同代表委任表格。

## 2. 合作協議及土地招標成功

### 合作協議

如二零一一年聯合公佈所披露，於二零一一年九月十六日，本公司與豐德麗就與橫琴新區管委會發展及建設橫琴文化創意園訂立合作協議，據此，本公司及豐德麗將共同投資及發展位於中國廣東省珠海市橫琴新區之文化創意園項目。

根據合作協議，文化創意園項目之規劃用地面積約1平方公里。項目採用分期供地、分期建設的方式推進。橫琴新區管委會將根據項目基礎設施之規劃及建設進展分階段出讓項目用地，所有項目用地須通過公開招拍掛方式合法取得。

合作協議之進一步詳情已於二零一一年聯合公佈中披露。

### 土地招標成功

於二零一三年九月二十四日，本公司之間接全資附屬公司永輝基業透過公開招標成功競投得珠海國土局提呈拍賣的土地之土地使用權。於二零一三年九月二十七日，永輝基業與珠海國土局簽署土地出讓合同。項目公司將於中國成立為一間外商獨資企業，為永輝基業之直接全資附屬公司，以持有土地以及擁有、承擔及經營項目。

於最後可行日期，永輝基業由世泉全資擁有，而世泉則由業佳(麗豐(橫琴)之直接全資附屬公司)全資擁有。

---

## 董事會函件

---

就豐德麗及本公司根據合作協議項下擬共同投資及開發項目事宜而言，麗豐(橫琴)、SHIL與業佳於二零一三年九月二十五日訂立認購協議。於完成認購協議後，(a)麗豐(橫琴)及SHIL將各自透過認購麗豐(橫琴)認購股份及SHIL認購股份而分別擁有業佳的80%及20%權益；(b)SHIL將收購而麗豐(橫琴)將向SHIL轉讓SHIL股東貸款，以使麗豐(橫琴)及SHIL向業佳提供的貸款相當於彼等於業佳的持股比例；及(c)麗豐(橫琴)、SHIL與業佳將訂立股東協議。

交易(為受限制機會)已由董事會提呈予特別委員會，以供其根據有條件豁免契據審閱及考慮。特別委員會已於二零一三年九月二十三日召開會議，於該會議上考慮了本公司及豐德麗共同參與項目的基準。特別委員會經參照有條件豁免契據之規定考慮交易之詳細條款後，認可並批准交易。因此，本公司根據有條件豁免契據授出的豁免適用於交易。

特別委員會之職責為確保遵守有條件豁免契據所載之條款。特別委員會僅有權根據有條件豁免契據之條款是否已獲遵守或達成而批准或拒絕建議。該等條款包括(其中包括)本公司是否牽頭建議共同發展項目及本公司於有關項目之最低參與程度(有條件豁免契據條款之詳情，請參閱本公司日期為二零一二年十二月一日之通函)。特別委員會根據上市規則對交易之公平及合理性不發表任何看法，而經考慮高誠之意見，已成立獨立董事委員會以考慮交易之公平及合理性。請參閱董事會函件「14. 推薦意見」一節。

特別委員會並無考慮獨立第三方提供之任何其他共同投資／合作土地／項目之建議。有條件豁免契據明確規定特別委員會僅考慮由董事會基於拒絕或批准與聯屬集團成員公司(就此而言指豐德麗)共同投資之單一角度而提呈予特別委員會之受限制機會。特別委員會毋須徵詢或考慮是否應或不應徵求或尋求第三方參與。

根據有條件豁免契據，豐德麗於交易下之建議參與須提呈予特別委員會以便拒絕或同意。就此而言，特別委員會根據交易之條款，同意豐德麗參與。

於最後可行日期，豐德麗擁有本公司已發行股份總數約50.36%，本公司已作為豐德麗之非全資附屬公司入賬。

### 3. 土地出讓合同之主要條款

#### 日期

二零一三年九月二十七日

#### 訂約方

- (1) 永輝基業 (於最後可行日期為本公司之間接全資附屬公司)
- (2) 珠海國土局

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，彼等確認珠海國土局及其最終實益擁有人獨立於本公司及其關連人士。

#### 有關土地之資料

土地位於中國廣東省珠海市橫琴新區藝文二道東側、彩虹路南側、天羽道西側及橫琴大道北側，總地盤面積為130,173.16平方米，地積比率最高為2倍。土地作創意文化產業及商業相關用途。土地作創意文化產業用途之土地使用權為期五十年，作商業相關用途之土地使用權為期四十年。

於成功競投得土地日期後三個月內，由永輝基業全資擁有及在中國註冊成立為外商獨資企業的項目公司將成立。項目公司乃為持有土地以及擁有、承擔及經營項目而成立。

於項目公司成立前，永輝基業已與珠海國土局訂立土地出讓合同。於其成立後，項目公司將與珠海國土局訂立修訂合約，將土地之土地使用權的受讓人由永輝基業變更為項目公司。

#### 地價及付款

土地之地價為人民幣523,296,103.20元 (相等於約660,918,000港元)。

於二零一三年九月二十四日中標前，永輝基業已支付保證金人民幣262,000,000元 (相等於約330,903,000港元)，即為符合資格參與招標所需之保證金金額。

---

## 董事會函件

---

土地出讓合同規定，上述保證金將用於支付地價，而地價須於簽訂土地出讓合同日期後一個月內支付至少50% (即人民幣261,648,051.60元 (相等於約330,459,000港元)) (該筆款項已於二零一三年九月十二日支付)，地價餘額須於土地出讓合同日期後六個月內 (即二零一四年三月二十七日前) 支付。

地價為永輝基業透過公開招標成功競投得土地而釐定。在招標時，永輝基業已考慮掛牌出售文件內規定之初步招標價、現行市況、土地位置、週邊地區地價、許可土地用途及土地之許可可售建築面積。萊坊亦已根據上市規則之規定就土地進行獨立估值，詳情載於本通函附錄一。基於前述，董事認為，土地收購事項之條款及條件乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

### 項目之最低投資總額

土地出讓合同載有一項條款，據此永輝基業承諾，項目之投資總額將不低於人民幣3,000,000,000元 (相等於約3,788,970,000港元)。項目之最低投資總額乃由珠海國土局於公開招標開始前向本集團送交招標文件當時根據土地出讓合同擬定。項目之發展成本將受 (其中包括) 總體發展方案 (於最後可行日期仍待最終確定) 所影響。

董事會經考慮項目之發展規模及性質 (須符合及包括文化、創意、娛樂、辦公、商業及酒店物業以及設施等指定綜合用途) (包括發展項目所需之規模及質量) 後，認為最低投資總額承擔人民幣3,000,000,000元乃屬公平合理，且與該類項目所需之估計最低金額一致。

## 4. 交易之主要條款

### 認購協議

就豐德麗及本公司根據合作協議項下擬共同投資及開發項目事宜而言，麗豐 (橫琴)、SHIL與業佳訂立認購協議。

---

## 董事會函件

---

認購協議之主要條款載列如下：

### 日期

二零一三年九月二十五日

### 訂約方

- (1) 麗豐(橫琴) (為本公司間接全資附屬公司，於最後可行日期擁有業佳全部已發行股本)
- (2) SHIL (為豐德麗間接全資附屬公司)
- (3) 業佳

SHIL為本公司之關連人士。於完成後，由於豐德麗(本公司之最終控股公司)之間接全資附屬公司SHIL將擁有業佳20%權益，故業佳將成為本公司之關連人士。

### 主要事宜

於完成後，

- (1) 麗豐(橫琴)及SHIL將分別認購麗豐(橫琴)認購股份及SHIL認購股份；及
- (2) SHIL將收購而麗豐(橫琴)將向SHIL轉讓SHIL股東貸款，以使麗豐(橫琴)及SHIL向業佳提供的貸款相當於彼等於業佳的持股比例。

於最後可行日期，業佳之法定股本為50,000美元，分為每股面值1.00美元之50,000股普通股，其中1股普通股已發行予麗豐(橫琴)並由其繳足股款。

於完成後，業佳之已發行股本將增加99股普通股至100股普通股，其中麗豐(橫琴)認購股份及SHIL認購股份將分別配發及發行予麗豐(橫琴)及SHIL。

於完成後，麗豐(橫琴)及SHIL將實益擁有業佳80股普通股及20股普通股，分別佔業佳全部已發行股本之80%及20%，而業佳將成為本公司之間接非全資附屬公司。此外，於完成後，麗豐(橫琴)及SHIL向業佳提供之貸款將相當於彼等於業佳的持股比例。

---

## 董事會函件

---

### 代價

於完成前，預期業佳集團應已支付地價人民幣523,296,103.20元（相等於約660,918,000港元），並已就項目產生早期開支。麗豐（橫琴）於完成前已墊付或將墊付予業佳之股東貸款總額，預期為約682,000,000港元（「**初期資本總額**」），以供用於上述用途及業佳集團之未來營運資金。

SHIL就認購SHIL認購股份及收購SHIL股東貸款應付之總代價包括(i) SHIL認購股份按面值之認購價及(ii)以等額基準收購SHIL股東貸款之代價。

麗豐（橫琴）認購股份及SHIL認購股份之認購價為每股面值1.00美元（即分別為79美元及20美元），將由麗豐（橫琴）及SHIL於完成後以現金支付予業佳或以麗豐（橫琴）、SHIL及業佳可能書面協定之其他方式支付。

SHIL股東貸款將於完成後以SHIL應付麗豐（橫琴）之等額基準按面值轉讓。待先決條件（如下文「完成之先決條件」一段所述）獲達成或豁免後，目前估計完成將於二零一三年十二月二十四日或之前落實。按此基準及待於完成時或之前悉數支付土地之地價後，目前估計麗豐（橫琴）於完成後將向SHIL轉讓之SHIL股東貸款約為136,400,000港元，佔初期資本總額之20%。

轉該SHIL股東貸款之代價，將由SHIL於完成後以現金支付予麗豐（橫琴），或麗豐（橫琴）及SHIL可能書面協定之其他方式支付。

SHIL股東貸款之認購及轉讓條款（包括所涉代價）乃由麗豐（橫琴）、SHIL及業佳經審慎考慮合作協議之條款後公平磋商釐定。合作協議擬定項目將由本公司與豐德麗共同開發，及根據有條件豁免契據之條款，本公司將釐定共同參與之基準並牽頭有關項目。

---

## 董事會函件

---

於完成時，業佳集團之價值指初期資本總額以及業佳已發行及繳足股本。初期資本總額(i)主要用於撥付土地之地價，乃透過公開招標使用物業估值釐定；及用於撥付(ii)早期開支(包括當地政府就土地收購事項徵收之稅項／費用及獲取第三方服務之費用)。因此，董事會認為SHIL應付交易之代價乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，及符合本公司及獨立股東之利益。

### 完成之先決條件

認購協議須待下列條件獲達成後方告完成：

- (1) 獨立股東已根據上市規則規定批准認購協議、股東協議及根據該等協議擬進行之交易；
- (2) 豐德麗股東已根據上市規則規定批准認購協議、股東協議及根據該等協議擬進行之交易；及
- (3) (如必要)本公司及豐德麗已分別就認購協議、股東協議及根據該等協議擬進行之交易取得規定之一切其他必要同意、批准、授權、許可證及豁免(不論屬企業、監管、政府或其他性質)。

倘上文(3)所述之先決條件未能於自認購協議日期起六個月或之前獲達成或豁免，則認購協議將告終止，在此情況下，訂約各方於認購協議下之所有權利及責任將於終止時即告停止(除先前違反者除外)。

### 完成

完成將於上述所有先決條件獲達成或豁免之日(或該認購協議訂約方可能協定之其他日期)後第五個營業日落實。



---

## 董事會函件

---

### 股東協議

於完成後，麗豐(橫琴)、SHIL及業佳將訂立股東協議。

將於完成後訂立之股東協議之主要條款載列如下：

### 日期

股東協議將於完成後訂立。

### 訂約方

- (1) 麗豐(橫琴)
- (2) SHIL
- (3) 業佳

SHIL為本公司之關連人士。於完成後，由於豐德麗(本公司之最終控股公司)之間接全資附屬公司SHIL將擁有業佳20%權益，故業佳將成為本公司之關連人士。

### 主要事宜

股東協議旨在規管業佳各股東之間的關係及業佳集團業務及事務的管理及操守。

股東協議之訂約方確認，股東協議及據此擬進行之交易與或可能與有條件豁免契據下之受限制機會有關，因此據此擬進行之所有交易須根據有條件豁免契據之條款(如適用)以及精神進行。

### 股本

業佳最初之法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元之普通股。

於完成後，業佳之已發行股本將由1股普通股增加至100股普通股，其中麗豐(橫琴)及SHIL將各自實益擁有80股普通股及20股普通股，分別佔業佳已發行及繳足股本的80%及20%。

---

## 董事會函件

---

### 額外融資

業佳集團的業務融資方式包括商業借貸以及銀行及／或其他金融機構的其他信貸，有關條款由業佳董事會釐定，及儘可能不附帶任何其他抵押或擔保或彌償保證或其他股東抵押條款。倘上述融資方式不可行或業佳董事會不接受有關條款或其不足以滿足業務融資要求，則業務融資將採納由股東按個別基準及彼等各自於業佳的持股比例根據業佳董事會釐定的條款提供貸款的方式，惟前提是業佳股東所提供有關貸款或融資的條款應一致。

### 董事會代表

業佳董事會將由五名董事組成。股東每持有業佳已發行股本總額的20%，將有權委任一名董事。根據彼等於完成時於業佳的持股，麗豐（橫琴）及SHIL分別有權委任及罷免最多四名及一名董事。麗豐（橫琴）委任之董事可選擇彼等當中一位擔任董事會主席。

根據任何適用法律及除股東協議另行規定者外（如若干保留事宜須經業佳全體股東一致批准），業佳之業務須由董事會管理及出席董事會會議的在任董事（親自或替代）的簡單大多數釐定。

訂約方同意，儘管股東協議有任何規定，(i)業佳集團任何成員公司向獨立於本公司及其關連人士之任何人士發行任何股份或其他證券；或(ii)就上文(i)所述目的而言，業佳集團任何成員公司增設任何不同類別股份或其他證券或業佳集團任何成員公司之任何已發行股份或其他證券重新分類為不同類別之股份或其他證券；或(iii)授權、實施上文(i)或(ii)或以其他方式與此有關之任何措施、步驟或事宜 ((i)至(iii)統稱為「**除外事宜**」)，將不會構成業佳股東當時所持股份所附帶權利或類別權利之變更，且任何除外事宜或授權、實施任何除外事宜或就此採取任何步驟或措施毋須取得前段所述業佳全體股東之一致事先書面批准。

---

## 董事會函件

---

### 業務

業佳集團之業務為透過項目公司或股東協議訂約方可能同意之任何其他公司擁有、承擔及經營項目（「該業務」）。

未經股東一致批准，業佳不得(i)變更業佳集團之業務性質或範圍，惟經業佳股東一致批准之業佳集團之業務性質或範圍的任何變更須與該業務的範圍或目的一致；或(ii)未按公平基準訂立任何交易（無論是否與關連人士訂立）。

### 項目

項目之唯一目的與土地出讓合同所訂明之目的相一致，即發展文化創意產業及有關商業項目。項目符合橫琴整體發展計劃及橫琴新區控制性詳細規劃所載之規定。建設工程之詳細規劃須提呈予橫琴新區管理委員會批准，且須待獲授正式批文後方可動工。

### 項目公司

於成功競投得土地日期後三個月內，由永輝基業全資擁有及在中國註冊為外商獨資企業的項目公司將成立，以持有土地以及擁有、承擔及經營項目。

### 股息及分派政策

業佳就任何財政年度內應付之股息總額為其董事會經考慮業佳集團之財務狀況及其當時及預期現金要求後所建議之適當金額。股息將按業佳股東各自所持業佳股權之百分比向彼等分派。

### 優先購買權

股東就業佳之任何新股發行享有優先購買權，據此，有關新股須首先按股東各自所持業佳股權之百分比提呈股東認購。

### 優先選擇權

若有股東向第三方轉讓業佳之任何股份或貸款，則另一股東享有優先選擇權。

### 違約事件

倘業佳之任何股東嚴重違反股東協議，且有關違約無法補救或違約股東並無於另一股東向其發出書面通知要求其對違約進行補救後30日內(或股東協議訂約方可能同意之其他期間內)補救有關違約(為另一股東所合理信納)，或倘業佳之任何股東陷入財務困境(定義見股東協議)，包括但不限於該股東未能於其債務到期時償還有關債務，或倘任何人士取得、扣留或扣押、或奪取該股東之全部或任何重大部份資產、產業、權利或收益，或對該等資產、產業、權利或收益實施或執行或請求進行扣押、執行、暫扣或其他類似程序，違約股東將實質被視為已向另一股東提呈出售其所持業佳全部股份，要約價將由各股東參考由未違約股東委任的具有相關經驗的獨立專業估值師所釐定的所涉股份之合理市值後公平磋商釐定。

### 5. 資本及財務承擔

根據土地出讓合同，永輝基業承諾對項目之投資總額將不少於人民幣3,000,000,000元(相等於約3,788,970,000港元)。

土地出讓合同規定須支付地價人民幣523,296,103.20元(相等於約660,918,000港元)(進一步詳情請參閱上文「3. 土地出讓合同之主要條款」一節)。

於完成後，麗豐(橫琴)及SHIL對業佳集團之現金資本承擔總額將分別為80美元及20美元，麗豐(橫琴)及SHIL向業佳集團提供之股東貸款總額(須悉數支付土地之地價)現時估計分別為545,600,000港元及136,400,000港元。

根據土地出讓合同所規定之項目之最低投資額人民幣3,000,000,000元，豐德麗須按比例(即20%)承擔該最低投資額，即人民幣600,000,000元。

就業佳集團之業務作出之任何額外融資須按上文「4. 交易之主要條款 – 股東協議」一節下「額外融資」一段所述之方式提供。

### 6. 業佳之資料

業佳為一間根據英屬處女群島法例註冊成立之投資控股有限公司。

---

## 董事會函件

---

世泉為一間根據英屬處女群島法例註冊成立之投資控股有限公司。

永輝基業為一間根據香港法例註冊成立之投資控股有限公司。

於成功競投得土地日期後三個月內，由永輝基業全資擁有及在中國註冊為外商獨資企業的項目公司將成立。項目公司乃為持有土地以及擁有、承擔及經營項目而成立。

於最後可行日期，永輝基業由世泉全資擁有，而世泉則由業佳全資擁有，業佳為麗豐(橫琴)之直接全資附屬公司。於完成後，業佳將分別由麗豐(橫琴)及SHIL擁有80%及20%權益。

### 7. 麗豐(橫琴)、SHIL、本公司及豐德麗之資料

麗豐(橫琴)為一間根據香港法例註冊成立之投資控股公司，為本公司之間接全資附屬公司。

SHIL為一間根據英屬處女群島法例註冊成立之投資控股有限公司，為豐德麗之間接全資附屬公司。

本公司為一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣。本公司之主要業務為投資控股。本公司之附屬公司之主要業務包括於中國從事物業發展作出售及物業投資作出租用途。

豐德麗為一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣。豐德麗為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務包括發展及經營以及投資於媒體、娛樂、音樂製作及發行、投資及製作以及發行電視節目、電影及影像光碟產品、影院經營、提供廣告代理服務、化妝品銷售以及物業發展作出售及物業投資作出租用途。於最後可行日期，豐德麗擁有本公司已發行股份總數約50.36%，本公司已作為豐德麗之非全資附屬公司入賬。

於最後可行日期，本公司並無從事或積極尋求達致任何交易或安排，以致本集團之業務方向或主要業務活動會發生根本變化，或致使本集團之資產或業務出現重大變動。

### 8. 珠海國土局之資料

珠海國土局為中國政府機關(定義見上市規則第19A.04條)。

### 9. 進行土地收購事項及交易之理由及裨益

合作協議提述之地盤位於臨近澳門之橫琴島，為中國政府指定之新開發區之一部份，集中開展休閒旅遊、商業服務、金融服務、文化創意、科教研究與發展、高新技術以及中醫藥與保健。該區域目前正興建多個重點項目，其中包括一個世界級的度假區。

所討論之項目所在地盤位於橫琴島中央，位置具有戰略意義，臨近分別通往廣州、澳門、橫琴及珠海之主要公路及鐵路網。地塊被進行分區或規劃，以在橫琴培養及發展文化及創意產業。有關產業包括電影及電視娛樂、音樂、新媒體、創意設計、文化藝術培訓、現場演出、文化藝術品會展、貿易展銷會、劇院、書店、博物館、拍賣中心、文化主題設施及相關酒店，以及一系列配套或輔助設施。特別是，上述地盤上可能建立一個特別指定區域，為澳門中小型文化及創意企業服務。

土地收購事項及交易代表本公司與豐德麗根據合作協議項下擬聯合開發之項目之延續及落實。

項目預期將受惠於澳門、橫琴及珠江三角洲地區旅遊及商業活動之增長。例如，有可能把握每年前往澳門觀光之2,800萬遊客帶來之商機。發展項目將分別為本公司及豐德麗提供良機發揮其在中國房地產開發及文化娛樂行業之專長。

本集團現正與中國政府釐定項目之總體發展方案。因此，項目之發展計劃及總發展成本尚未落實。有關項目之發展計劃之詳情須根據上市規則之相關規定編製及作出適當披露。

本集團現正根據土地出讓合同之條款成立有關附屬公司(包括項目公司)以持有土地。該等附屬公司將取得中國物業發展項目所需之通用牌照、批文及/或許可證。於最後可行日期，本公司尚未取得項目所需之任何牌照、批文或許可證。

---

## 董事會函件

---

本公司及豐德麗均為項目之投資者。本公司主要負責提供中國物業投資及發展之專業知識，管理及領導整個項目。而豐德麗將自規劃至竣工投產期間提供其於媒體及娛樂之專業知識。

本公司就項目撥付之資金來源為內部及外部資源，包括但不限於銀行融資。

### 10. 土地收購事項之財務影響

緊隨土地收購事項完成後及假設根據土地出讓合同應付之地價餘額將透過本集團之內部資源支付，董事認為將不會對本集團之資產總值、負債總值及盈利造成任何重大影響。

### 11. 上市規則涵義

#### 土地收購事項 – 非常重大收購事項

由於就上市規則第14.07條而言，本公司有關土地收購事項的適用百分比率超出100%，故根據上市規則，土地收購事項構成本公司之非常重大收購事項。

根據上市規則第14.04(10C)條，由於土地收購事項涉及在中國通過受中國法律(定義見上市規則第19A.04條)規管的招標、拍賣或掛牌方式向中國政府機關(定義見上市規則第19A.04條)收購中國政府土地，故收購事項被視為合資格物業收購。根據上市規則第14.33A條，由於土地收購事項乃由本公司於其日常及一般業務過程中(透過其附屬公司)獨自進行，故獲豁免遵守本公司股東批准之規定。

#### 交易 – 須予披露及關連交易

由於本公司有關交易的適用百分比率超出5%但低於25%，故交易構成本公司之須予披露交易。本公司須遵守上市規則第14章有關通知及公告之規定。

於最後可行日期，豐德麗擁有本公司已發行股份總數約50.36%，本公司已作為豐德麗之非全資附屬公司入賬，故豐德麗為本公司之最終控股公司。豐德麗之間接全資附屬公司SHIL為豐德麗之聯繫人，故根據上市規則，其為本公司之關連人士。因此，交易亦構成本公司之不獲豁免關連交易。本公司須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

---

## 董事會函件

---

本公司將召開股東特別大會，會上將向獨立股東提呈一項決議案，以考慮及酌情批准交易。

於交易中擁有重大權益之任何本公司關連人士及於交易中擁有重大權益之任何股東及其聯繫人，將不會就於股東特別大會上提呈之有關交易之決議案投票。於最後可行日期，經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，豐德麗(擁有全部已發行股份約50.36%之權益)須於股東特別大會上就批准交易之建議決議案放棄投票。

概無董事於交易中擁有任何重大權益。周福安先生及林孝賢先生亦為豐德麗之董事，故已於相關董事會會議上就批准交易之決議案放棄投票。

本公司已成立獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事古滿麟、林秉軍、羅健豪、麥永森及石禮謙諸位先生組成，以就交易向獨立股東提供意見。高誠已獲委任為獨立財務顧問，以就交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

如二零一三年聯合公佈所披露，交易構成豐德麗之主要交易。豐德麗須遵守上市規則第14章有關通知、公告及股東批准之規定。豐德麗將於二零一三年十二月十七日(星期二)召開股東特別大會，以使其股東考慮及酌情批准交易。有關進一步詳情，請參閱豐德麗日期為二零一三年十一月二十六日之通函。

### 12. 股東特別大會

本公司謹訂於二零一三年十二月十七日(星期二)上午十時正假座香港銅鑼灣告士打道二百八十一號香港怡東酒店三樓解頤閣II號宴會廳舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)交易。股東特別大會通告載於本通函第68至70頁。倘閣下不擬親身出席股東特別大會或其續會，惟欲行使閣下之股東權利，務請將隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥及簽署並儘快交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時前送達。

閣下在填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

### 13. 以投票方式表決

遵照上市規則第13.39(4)條之規定，除純粹與程序或行政事宜有關之決議案將以舉手方式表決外，於股東特別大會上將予提呈之投票須以投票方式表決。



---

## 董事會函件

---

本公司組織章程細則第85條規定，於進行投票表決時，每名親身或由受委代表出席之股東，每持有一股股份均可獲得一票。

進行投票表決之詳細程序將於股東特別大會上向股東解釋。本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司將擔任投票之監票員。本公司將於股東特別大會結束後根據上市規則第13.39(5)條短時間內分別於本公司網站「<http://www.laifung.com>」及聯交所網站「<http://www.hkexnews.hk>」刊登有關投票結果之公佈。

### 14. 推薦意見

董事會認為並無必要就土地／項目考慮可能有獨立第三方參與之共同投資／合作建議，主要原因如下：

- (i) 根據合作協議，本公司、豐德麗及橫琴新區管委會達成之意向一直為由本公司與豐德麗共同發展土地；
- (ii) 訂立合作協議令豐德麗對橫琴文化創意園之建議建設及發展有了初步瞭解，因此，邀請其他方共同發展項目未必有效及高效；
- (iii) 豐德麗對合作協議及橫琴文化創意園之建議建設有著深刻認識，這對項目合營公司成功運營而言必不可少；
- (iv) 交易之條款符合有條件豁免契據列明之條款，且特別委員會已於二零一三年九月二十三日批准有關受限制機會；
- (v) 據珠海國土局網站之公開招標公告所述，公開招標之一項主要要求為項目其中一名參與者必須從事娛樂業務不少於十年。由於豐德麗及其附屬公司主要從事發展及經營以及投資於媒體、娛樂、音樂製作及發行、投資及製作以及發行電視節目及影院經營已超過十年，故邀請豐德麗共同發展項目令本公司得以滿足公開招標之要求，而本公司亦可利用豐德麗於娛樂行業之專業知識及經驗持續建設及發展項目；

---

## 董事會函件

---

- (vi) 董事會認為，在項目方面具備與豐德麗相當之專業知識、信譽及能力之獨立第三方十分有限；此外，徵求獨立第三方對項目之意向或需向可能為或成為本集團競爭對手之第三方披露商業機密及／或商業敏感資料；及
- (vii) 豐德麗參與其中可能須遵守有條件豁免契據及上市規則所述之嚴格之公司批准程序。

獨立董事委員會從高誠就交易發出之意見(載於本通函第27頁至第39頁「高誠函件」)注意到，高誠認為，交易之條款乃經公平磋商釐定，屬公平合理，且符合本集團及獨立股東之整體利益，所依據之理由如下：

- (i) 土地乃透過公開招標購入，因此土地之地價相當於土地之獨立市值；
- (ii) 根據認購協議，麗豐(橫琴)及SHIL注入的股本總額及麗豐(橫琴)於完成時以等額基準及根據麗豐(橫琴)及SHIL各自於業佳之持股比例轉讓SHIL股東貸款予SHIL；
- (iii) 交易之實質類似於本公司與豐德麗成立80：20合營公司(即業佳)，以收購土地及發展項目，而麗豐(橫琴)及SHIL將根據其各自於業佳之股份權益比例對業佳作出投資；
- (iv) SHIL應付之估計總代價與80：20合營公司之架構相符，屬公平合理並為一般商業條款；及
- (v) 根據股東協議，麗豐(橫琴)作為業佳之股東之權利將獲得保障，以確保麗豐(橫琴)能公平合理參與項目，包括釐定董事會代表、未來注資及股息分派將按麗豐(橫琴)於業佳的持股比例計算，且麗豐(橫琴)就發行及轉讓業佳之股份而言將享有優先購買權及優先選擇權。

獨立董事委員會經考慮高誠就交易發出之意見後，認為交易之條款乃按公平原則及一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且交易符合本公司及股東之整體利益。董事(包括獨立非執行董事)經考慮獨立董事委員會之意見後，認為交易之條款乃按公平原則及一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且交易符合本公司及股東之整體利益。

---

## 董事會函件

---

務請閣下垂注載於本通函第26頁之「獨立董事委員會函件」，當中載有其就交易向獨立股東提供之推薦意見，亦請垂注載於本通函第27至39頁之「高誠函件」，當中載有其就交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

獨立董事委員會及高誠均建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准交易。

### 15. 其他資料

亦請閣下垂注本通函各附錄及股東特別大會通告所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

及列位購股權持有人 參照

代表董事會  
麗豐控股有限公司  
主席  
周福安  
謹啟

二零一三年十一月二十六日



# 麗豐控股

麗豐控股有限公司  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：1125)

敬啟者：

## 有關 認購業佳股份及 轉讓業佳貸款之 關連交易

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就交易向閣下提供意見。交易詳情載於本公司日期為二零一三年十一月二十六日之通函（「**通函**」）所載之「董事會函件」，而本函件為通函之組成部份。除非文義另有所指，否則本函件使用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

務請閣下垂注載於通函第27頁至39頁之「高誠函件」，內容有關其就交易之條款及條件是否公平合理向吾等提供之意見。亦務請閣下垂注載於通函第7頁至25頁之「董事會函件」及通函各附錄所載之其他資料。

經考慮高誠之意見及推薦建議後，吾等認為交易之條款及條件乃按公平原則及一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且交易符合本公司及股東之整體利益。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之決議案，以批准交易。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會  
麗豐控股有限公司

獨立非執行董事  
古滿麟、羅健豪、林秉軍  
麥永森及石禮謙

二零一三年十一月二十六日

---

## 高誠函件

---

以下為高誠證券有限公司就交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函。

# CROSBY

香港灣仔  
告士打道151號  
安盛中心5樓

敬啟者：

### 須予披露及關連交易

#### 緒言

吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東就有關交易之獨立財務顧問。交易之詳情載於 貴公司於二零一三年十一月二十六日致股東之通函（「**通函**」）所載之董事會函件（「**董事會函件**」）內，本函件構成通函一部份。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。

於二零一三年九月二十四日， 貴公司之間接全資附屬公司永輝基業於公開招標中成功競投得珠海國土局提呈拍賣的土地之土地使用權，其後於二零一三年九月二十七日與珠海國土局簽署土地出讓合同。土地之地價為人民幣523,296,103.20元（相等於約660,918,000港元），永輝基業將承諾對項目之投資總額將不少於人民幣3,000,000,000元（相等於約3,788,970,000港元）。就豐德麗及 貴公司根據合作協議項下擬共同投資及開發項目事宜而言，麗豐（橫琴）、SHIL與業佳於二零一三年九月二十五日訂立認購協議。於完成後，麗豐（橫琴）、SHIL與業佳亦將訂立股東協議。

交易（為受限制機會）已由董事會提呈予特別委員會，以供其根據有條件豁免契據審閱及考慮。交易於二零一三年九月二十三日召開之特別委員會會議上獲接納及批准，根據有條件豁免契據授出的豁免適用於交易。

於最後可行日期，豐德麗擁有 貴公司已發行股份總數約50.36%， 貴公司已作為豐德麗之非全資附屬公司入賬，故豐德麗為 貴公司之最終控股公司。豐德麗之間接全資附屬公司SHIL為豐德麗之聯繫人，故根據上市規則，其為 貴公司之關連人士。因此，交易亦構成 貴公司之不獲豁免關連交易。 貴公司須遵守上市規則第14A章有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。

---

## 高誠函件

---

獨立董事委員會已成立，由全體獨立非執行董事，即古滿麟、林秉軍、羅健豪、麥永森及石禮謙諸位先生組成，以就交易向獨立股東提供意見。

### 吾等意見之基準

在達致有關推薦建議時，吾等依賴通函所載或提述之資料及事實，以及 貴公司董事及高級管理層所作出或提供之聲明。董事於通函附錄四所載責任聲明內表明就通函內所載資料及所作聲明之準確性共同及個別承擔全部責任。吾等亦假設通函內所載或提述之資料以及董事聲明於作出時乃真實準確及直至股東特別大會日期仍然如此。吾等沒有理由懷疑 貴公司董事及高級管理層向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等亦已獲董事告知且相信通函並無遺漏重大事實。

吾等認為吾等已審閱充分之資料以達致知情意見，就吾等依賴通函所載之資料之準確性，提供理據支持，並為吾等之推薦建議提供合理基準。然而，吾等並未對資料進行獨立核實，亦未對 貴公司、豐德麗或彼等各自之任何附屬公司或聯營公司之業務及事務狀況或前景進行任何形式之深入調查。

最後，倘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，高誠之唯一責任為確保有關資料乃準確地摘錄自有關來源。

### 所考慮之主要因素及理由

於就交易達致吾等之意見及建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### A. 進行交易之背景及理由

##### **有關 貴集團之資料**

貴集團主要於中國從事物業發展作出售及物業投資作出租用途。茲提述 貴公司截至二零一二年及二零一三年七月三十一日止兩個年度之年報(統稱「財務報告」)。於截至二零一二年七月三十一日止年度， 貴集團來自銷售物業之收益約為919,600,000港元及來自租賃收入之收益約為474,400,000港元，分別佔總收益約66.0%及34.0%。於截至二零一三年七月三十一日止年度， 貴集團來自銷售物業之收益約為1,372,200,000港元及來自租賃收入之收益約為522,700,000港元，分別佔總收益約72.4%及27.6%。根據財

---

## 高誠函件

---

務報告及吾等對 貴集團主要業務之理解，吾等注意到土地收購事項及交易之性質整體上在 貴集團之一般及日常業務過程中進行。

### 合作協議

茲提述 貴公司日期為二零一一年九月十六日之公佈。於二零一一年九月十六日，豐德麗及 貴公司與橫琴新區管委會訂立了合作協議，據此豐德麗及 貴公司同意共同在橫琴文化創意園投資建設一幅地盤。橫琴為中國政府指定之新開發區之一部份，集中開展休閒旅遊、商業服務、金融服務、文化創意、科教研究與發展、高新技術以及中醫藥與保健。根據合作協議，橫琴新區管委會將透過公開招標程序分階段公開供應地盤。

誠如董事會函件所述，所討論之項目所在地盤位於橫琴島中央，位置具有戰略意義。地塊被進行分區或規劃，以在橫琴培養及發展文化及創意產業。有關產業包括電影及電視娛樂、音樂、新媒體創意設計、文化藝術培訓、現場演出、文化藝術品會展、貿易展銷會、劇院、書店、博物館、拍賣中心、文化主題設施及相關酒店，以及一系列配套或輔助設施。項目預期將受惠於澳門、橫琴及珠江三角洲地區旅遊及商業活動之增長。例如，有可能把握前往澳門觀光之遊客帶來之商機。

### 土地收購事項及交易

作為根據合作協議擬進行之項目之延續及落實，於二零一三年九月二十四日， 貴公司之間接全資附屬公司永輝基業於公開招標中成功競投得珠海國土局提呈拍賣的土地之土地使用權，其後於二零一三年九月二十七日與珠海國土局簽署土地出讓合同。土地之地價為人民幣523,296,103.20元(相等於約660,918,000港元)，為永輝基業透過公開招標成功競投得土地而釐定。因此，土地之地價代表在現行市況下土地之獨立市價。於招標時，永輝基業已考慮掛牌出售文件內規定之初步招標價、現行市況、土地位置、周邊地區地價、土地之許可土地用途及許可可售面積。土地為一項位於中國廣東省珠海市橫琴新區藝文二道東側、彩虹路南側、天羽道西側及橫琴大道北側之物業，總地盤面積為130,173.16平方米，地積比率最高為2倍。土地作創意文化產業用途之土地使用權為期五十年，作商業相關用途之土地使用權為期四十年。

---

## 高誠函件

---

土地出讓合同載有一項條款，據此永輝基業承諾，項目之投資總額將不低於人民幣3,000,000,000元(相等於約3,788,970,000港元)（「**最低投資**」）。最低投資乃由珠海國土局於公開招標開始前向 貴集團送交有關公開招標之招標文件當時根據土地出讓合同擬定。根據股東協議，SHIL將於業佳之未來額外資金中擁有20%比例份額。因此，於最低投資中，SHIL將擁有比例份額人民幣600,000,000元(相等於約757,794,000港元)。項目之最終發展成本將受(其中包括)總體發展方案(於最後可行日期仍待最終確定)所影響。誠如董事會函件所述， 貴公司就項目撥付之資金來源為內部及外部資源，包括但不限於銀行融資。

此外，就豐德麗及 貴公司根據合作協議共同投資及開發項目事宜而言，麗豐(橫琴)、SHIL與業佳於二零一三年九月二十五日訂立認購協議。據 貴公司告知，由於特別委員會之職責僅為考慮受限制機會，特別委員會概無徵求或考慮其他建議。受限制機會乃由董事會經考慮有條件豁免契據所載之規定後，基於拒絕或批准與聯屬集團成員公司(就此而言指豐德麗)共同投資之單一角度，提呈予特別委員會。然而，倘特別委員會認為合作條款並不符合有條件豁免契據所載規定，則其有權拒絕與豐德麗之任何共同發展項目。由於公開招標要求項目其中一名參與者具備不少於十年之娛樂行業經驗，而項目規劃為在橫琴發展文化及創意產業，其中包括電影及電視娛樂、音樂、新媒體創意設計、文化藝術培訓及現場演出，邀請豐德麗共同投資及發展項目將令 貴公司充分利用豐德麗於娛樂行業之經驗及專業知識。預期豐德麗對項目之參與將主要集中在項目之文化、媒體、娛樂及創意方面，而 貴公司將主要專注於項目之發展及建設方面。為免生疑，豐德麗之參與並非公開招標之條件。於完成認購協議後，(i)麗豐(橫琴)及SHIL將各自透過認購麗豐(橫琴)認購股份及SHIL認購股份而分別擁有業佳的80%及20%權益；(ii)SHIL將收購而麗豐(橫琴)將向SHIL轉讓SHIL股東貸款，以使麗豐(橫琴)及SHIL向業佳提供的貸款與彼等於業佳的持股比例一致；及(iii)麗豐(橫琴)、SHIL與業佳將訂立股東協議。

經考慮(i)土地收購事項及交易之性質整體上在 貴集團之一般及日常業務過程中進行；(ii)土地收購事項代表根據合作協議擬進行之項目之延續及落實，可令 貴集團將其土地儲備擴展至澳門及橫琴，而橫琴為中國政府指定之新拓展開發區；(iii)項目預期將受惠於澳門、橫琴及珠江三角洲地區之增長，把握前往澳門觀光之遊客帶來之部份業務及消費者開支，因此預期將提升 貴集團未來之收益流；及(iv)公開招標要求項目其中一名參與者具備不少於十年之娛樂行業經驗，交易將令 貴公司充分利用豐德麗於共



---

## 高誠函件

---

同發展項目時於娛樂行業之經驗及專業知識，吾等認為土地收購事項及交易整體上乃於 貴集團一般及日常業務過程中訂立，並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

### B. 對有條件豁免契據之影響

茲提述 貴公司日期為二零一二年十月三十日之公佈及日期為二零一二年十二月一日之通函（「**有條件豁免契據通函**」）。於二零一二年十月三十日，為加強 貴公司潛在業務（有可能受現有承諾限制）， 貴公司以契諾人（定義見有條件豁免契據通函）為受益人簽立有條件豁免契據，據此， 貴公司有條件豁免該等聯屬集團（定義見有條件豁免契據通函）任何成員公司因參與任何受限制機會而其根據現有承諾可享有之任何索償、訴訟、法律程序、損害賠償或衡平法補償，而若無以上規定有關受限制機會可能根據現有承諾予以禁止，惟須遵守有條件豁免契據之規定。

交易符合現有承諾下受限制機會之定義。因此，交易需遵從有條件豁免契據所載之政策、程序及要求，以使交易（為受限制機會）根據有條件豁免契據獲得特別委員會之批准。下文載列有條件豁免契據之部份主要條款之概要（有關有條件豁免契據之所有主要條款，請參閱有條件豁免契據通函）：

- 貴公司共同參與任何受限制機會之比例最小應為該項目之30%（就注資額而言）；
- 貴公司須獲給予合理時間根據有條件豁免契據考慮及決定有關受限制機會之所有事宜；
- 貴公司將於任何受限制機會及其參與受限制機會中維持領導角色；
- 就各受限制機會而言， 貴集團有權按不遜於提供予其該等聯屬集團（定義見有條件豁免契據通函）相關成員公司之條款，參與或共同參與有關受限制機會；
- 獲悉受限制機會後， 貴公司須向董事會轉介有關事宜，董事會可向特別委員會轉介受限制機會，以作出審閱及考慮；
- 特別委員會任何會議之主席須為獨立非執行董事及特別委員會僅由合資格董事（定義見有條件豁免契據通函）組成；及
- 特別委員會之決定須於會議上以簡單大多數批准後方為有效或對 貴公司具約束力。

### C. 交易之主要條款

#### 認購協議

##### 主要事宜

就豐德麗及 貴公司根據合作協議項下擬共同投資及開發項目事宜而言，麗豐(橫琴)、SHIL與業佳於二零一三年九月二十五日訂立認購協議。預期豐德麗對項目之參與將主要集中在項目之文化、媒體、娛樂及創意方面，而 貴公司將主要專注於項目之發展及建設方面。於完成認購協議後，(i)麗豐(橫琴)及SHIL將各自透過認購麗豐(橫琴)認購股份及SHIL認購股份而分別擁有業佳的80%及20%權益；(ii)SHIL將收購而麗豐(橫琴)將向SHIL轉讓SHIL股東貸款，以使麗豐(橫琴)及SHIL向業佳提供的貸款與彼等於業佳的持股比例一致；及(iii)麗豐(橫琴)、SHIL與業佳將訂立股東協議。

##### 代價及支付條款

於最後可行日期，業佳之法定股本為50,000美元，分為每股面值1.00美元之50,000股普通股，其中1股普通股已發行予麗豐(橫琴)並由其繳足股款。於完成後，業佳之已發行股本將增加99股普通股至100股普通股，其中麗豐(橫琴)認購股份及SHIL認購股份將分別配發及發行予麗豐(橫琴)及SHIL。

麗豐(橫琴)認購股份及SHIL認購股份之認購價為每股面值1.00美元，將由麗豐(橫琴)及SHIL於完成後以現金支付予業佳或以麗豐(橫琴)、SHIL及業佳可能書面協定之其他方式支付。SHIL股東貸款將於完成後由麗豐(橫琴)按面值以等額基準轉讓予SHIL，並由SHIL以現金支付予麗豐(橫琴)或以麗豐(橫琴)與SHIL可能書面協定之其他方式支付。

因此，於完成後，麗豐(橫琴)及SHIL對業佳集團之股本出資總額將分別為80美元及20美元，麗豐(橫琴)及SHIL向業佳集團提供之股東貸款總額(須悉數支付土地之地價)現時估計分別約為545,600,000港元及136,400,000港元。於完成後，為數約682,000,000港元之估計股東貸款總額包括土地之地價約661,000,000港元及麗豐(橫琴)提供予業佳之預付款約21,000,000港元，預付款乃用作撥付項目之早期開支，如當地政府就土地收購事項徵收之稅項及獲取第三方服務之費用。

---

## 高誠函件

---

SHIL應付總代價目前估計約為136,400,160港元，為於完成後SHIL對業佳之股本出資總額及SHIL股東貸款估計數額之總和，佔 貴公司於完成時對項目已作出及將作出之總投資（無論為股本或股東貸款形式）之20%。

### 條件

認購協議須待下列條件獲達成後方告完成：

- (i) 獨立股東已根據上市規則規定批准認購協議、股東協議及根據該等協議擬進行之交易；
- (ii) 豐德麗股東已根據上市規則規定批准認購協議、股東協議及根據該等協議擬進行之交易；及
- (iii) （如必要） 貴公司及豐德麗已分別就認購協議、股東協議及根據該等協議擬進行之交易取得規定之一切其他必要同意、批准、授權、許可證及豁免（不論屬企業、監管、政府或其他性質）。

倘上文 (iii) 所述之先決條件未能於自認購協議日期起六個月或之前獲達成或豁免，則認購協議將告終止。

### 完成

完成將於所有有關先決條件獲達成或豁免之日（或該認購協議訂約方可能協定之其他日期）後第五個營業日落實。目前估計完成將於二零一三年十二月二十四日或之前落實。

### 股東協議

為規管業佳各股東之間的關係及業佳集團業務及事務的管理及操守，於完成後，麗豐（橫琴）、SHIL及業佳將訂立股東協議。受股東協議規管之主要條款概要載列如下：

---

## 高誠函件

---

(i) 額外融資

業佳的業務融資方式包括商業借貸以及銀行及／或金融機構的其他信貸，及儘可能不附帶任何其他抵押或擔保或彌償保證或其他股東抵押條款。倘上述融資方式不可行或業佳董事會不接受或其不足以滿足業務融資要求，則業務將採納由股東按個別基準及彼等各自於業佳的持股比例根據業佳董事會釐定的條款提供貸款的方式融資。

(ii) 董事會代表

股東每持有業佳已發行股本總額的20%，將有權委任一名董事。根據彼等於完成時於業佳的持股，麗豐(橫琴)及SHIL分別有權委任及罷免最多四名及一名董事。

(iii) 業務營運

業佳集團之業務為透過項目公司或股東協議訂約方可能同意之任何其他公司擁有、承擔及經營項目。未經股東一致批准，業佳不得(i)變更業佳集團之業務性質或範圍；及(ii)未按公平基準訂立任何交易。

(iv) 項目

項目之唯一目的與土地出讓合同所訂明之目的相一致，即發展文化創意產業及有關商業項目。於成功競投得土地日期後三個月內，由永輝基業全資擁有及在中國註冊為外商獨資企業的項目公司將成立，以持有土地及經營項目。

(v) 股息政策

股息將按業佳股東各自所持業佳股權之百分比向彼等分派。

(vi) 優先購買權及優先選擇權

股東就業佳之任何新股發行享有優先購買權，而若有股東向第三方轉讓業佳之任何股份或貸款，則其他業佳股東享有優先選擇權。

### D. 吾等對交易之意見

#### (I) 遵守有條件豁免契據

由於交易屬於現有承諾下所定義之受限制機會，因此，交易條款必須符合有條件豁免契據訂明之規定，以便交易經特別委員會批准後能取得必要之豁免。

經考慮以下原因，其中：

- (i) 於完成後，麗豐(橫琴)將擁有項目的80%權益，即 貴公司將於項目中擁有超過30%之投資額及權益；
- (ii) 本公司將釐定共同參與項目之結構及基準，並由本公司牽頭有關項目；
- (iii) 根據吾等對認購協議之審閱及與 貴公司之討論，由於麗豐(橫琴)及SHIL對業佳之股本注資分別為80美元及20美元，且麗豐(橫琴)將於完成後以等額基準及按其於業佳集團之持股比例按面值轉讓SHIL股東貸款予SHIL，故吾等認為，認購協議之主要條款乃經公平磋商按一般商業條款訂立，屬公平合理；
- (iv) 根據吾等對股東協議之審閱及與 貴公司之討論，由於股東協議之主要條款能確保麗豐(橫琴)於業佳之股東權利，特別是釐定董事會代表、項目之未來注資及股息分派將按麗豐(橫琴)及SHIL於業佳的持股比例計算，且麗豐(橫琴)就業佳發行之任何新股而言享有優先購買權及就轉讓業佳之任何股份或貸款而言享有優先選擇權，故吾等認為，股東協議之主要條款乃經公平磋商按一般商業條款訂立，屬公平合理；
- (v) 吾等審閱特別委員會於二零一三年九月二十三日舉行之會議之相關會議記錄，吾等於當中注意到：
  - (a) 特別委員會由全體獨立非執行董事及非執行董事等合適的成員組成；

---

## 高誠函件

---

- (b) 特別委員會並無徵求或考慮來自獨立第三方之其他方案(如上文所述，特別委員會之職責為確保遵守有條件豁免契據所載之要求)；
- (c) 交易適當地依循有條件豁免契據訂明之審批政策及程序；
- (d) 特別委員會已審閱交易之條款以確保其遵守有條件豁免契據所載之要求；及
- (e) 特別委員會得出結論，建議與豐德麗共同發展項目符合有條件豁免契據所載之要求，並最終批准 貴公司進行受限制機會，

吾等認為，交易之條款遵守有條件豁免契據訂明之規定，且屬公平合理，並符合貴集團及獨立股東之整體利益。

### (2) 地價及交易之主要條款

如上文所述，土地之地價為人民幣523,296,103.20元(相等於約660,918,000港元)，並由永輝基業透過公開招標成功競投土地而達成。因此，土地之地價乃土地於當時市況之獨立市值。

吾等已審閱認購協議並與 貴公司討論，獲悉根據認購協議，麗豐(橫琴)認購股份及SHIL認購股份之認購價為每股股份面值1.00美元，而麗豐(橫琴)將於完成時按面值以等額基準及其各自於業佳之持股比例轉讓SHIL股東貸款予SHIL。因此，交易之實質類似於 貴公司與豐德麗成立80：20合營公司。

SHIL應付之總代價目前估計約為136,400,160港元，為完成後SHIL向業佳出資總股本與SHIL股東貸款估計金額之總和。因此，SHIL就認購SHIL認購股份及收購SHIL股東貸款應付之總代價佔 貴公司於完成時為項目已作出或將作出之總投資(不論為股本或股東貸款之形式)之20%。

---

## 高誠函件

---

經考慮(i) SHIL應付之估計總代價，主要包括土地之地價之20% (由於土地之地價乃透過公平招標確定，故相當於獨立市值，因此吾等認為，豐德麗根據認購協議應付之代價已經根據獨立市值釐定，而無需進行額外市場研究或可資比較分析以評估其公平性)；(ii)麗豐(橫琴)認購股份及SHIL認購股份之認購價與每股面值1.00美元相同；及(iii) 貴公司於項目已作出或將作出之部份投資將於完成時以等額基準及按其於業佳之持股比例轉讓予SHIL，吾等認為SHIL根據認購協議應付之總代價與80：20合營公司之架構相符，屬公平合理並為一般商業條款。

吾等已審閱股東協議並與 貴公司討論，獲悉根據股東協議，麗豐(橫琴)於業佳之股東權利將獲得保障，以確保麗豐(橫琴)能公平合理參與項目，特別是釐定董事會代表、項目之未來注資及股息分派將按麗豐(橫琴)及SHIL於業佳的持股比例計算，且麗豐(橫琴)就發行業佳之任何新股而言享有優先購買權及就轉讓業佳之任何股份或貸款而言享有優先選擇權。

鑒於上文的原因，其中(i)土地乃透過公開招標購入，因此土地之地價相當於土地之獨立市值；(ii)根據認購協議，麗豐(橫琴)及SHIL注入的股本總額及麗豐(橫琴)於完成時以等額基準及根據其各自於業佳集團之持股比例轉讓SHIL股東貸款予SHIL；(iii)交易之實質類似於 貴公司與豐德麗成立80：20合營公司(即業佳)，以收購土地及發展項目，而麗豐(橫琴)及SHIL將根據其各自於業佳之股份權益比例對業佳作出投資；(iv) SHIL應付之估計總代價與80：20合營公司之架構相符，屬公平合理並為一般商業條款；及(v)根據股東協議，麗豐(橫琴)於業佳之股東權利將獲得保障，以確保麗豐(橫琴)能公平合理參與項目，包括釐定董事會代表、未來注資(包括最低投資)及股息分派將按麗豐(橫琴)於業佳的持股比例計算，且麗豐(橫琴)就發行及轉讓業佳之股份而言將享有優先購買權及優先選擇權，因此，吾等認為，土地之地價及交易條款乃經公平磋商釐定，屬公平合理，且符合 貴集團及獨立股東之整體利益。

---

## 高誠函件

---

### (3) 豐德麗之參與

就豐德麗參與項目而言，吾等已考慮 貴公司於決定邀請豐德麗共同發展項目時所考慮之以下因素：

- (a) 根據合作協議，與橫琴政府達成之意向一直為與豐德麗共同發展土地；
- (b) 訂立合作協議令豐德麗對橫琴文化創意園之建議建設及發展有了初步瞭解；
- (c) 與獨立第三方合作參與項目 貴公司或需向可能為或成為 貴集團競爭對手之第三方披露若干商業機密及／或商業敏感資料；
- (d) 交易之條款符合有條件豁免契據所載之要求，且特別委員會已於二零一三年九月二十三日批准有關受限制機會；及
- (e) 吾等從珠海市國土資源局網頁之公開招標通告獲悉，公開招標其中一項規定是項目必須有一名參與者從事娛樂事業不少於十年。由於豐德麗及其附屬公司已主要從事發展及經營以及投資於媒體、娛樂、音樂製作及發行、投資及製作以及發行電視節目及影院經營超過十年，邀請豐德麗共同發展項目可令 貴公司達到公開招標之規定，而 貴公司亦可倚仗豐德麗於娛樂行業的專業知識及經驗繼續建立和發展項目。

考慮到上述因素，吾等與 貴公司一致認為交易符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

### E. 土地收購及交易之可能財務影響

於完成後，麗豐(橫琴)及SHIL將實益擁有業佳80股普通股及20股普通股，分別佔業佳全部已發行股本之80%及20%，而業佳將成為 貴公司之間接非全資附屬公司。因此，業佳之盈利將繼續綜合計入 貴集團之盈利。



---

## 高誠函件

---

如董事會函件所載，根據土地出讓合同，應付地價之餘額為人民幣261,296,103.20元(相等於約330,015,000港元)。鑒於根據 貴公司截至二零一三年七月三十一日止年度之年報， 貴集團於二零一三年七月三十一日之現金及現金等值項目結餘約為3,608,327,000港元，吾等認為，土地收購及交易將不會對 貴集團之流動資金及營運資金狀況造成即時不利影響。

### 推薦意見

經考慮上述之主要原因及理由後，吾等認為交易之條款及條件乃經公平經商及按一般商業條款訂立，且於 貴集團日常及一般業務過程中進行，符合 貴集團及獨立股東之整體利益，其條款對 貴集團及獨立股東而言亦屬公平合理。

因此，吾等推薦獨立股東及獨立董事委員會向獨立股東建議投票贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案，以批准交易。

此致

麗豐控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

高誠證券有限公司

劉志華

企業融資部

董事總經理

鄭敏華

企業融資部

董事總經理

謹啟

二零一三年十一月二十六日

以下為獨立估值師萊坊測計師行有限公司就其對本集團持有之物業權益於二零一三年九月三十日之市值進行之估值編製之函件及估值報告全文，以供載入本通函。



萊坊  
香港  
灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心4樓

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

敬啟者：

**中華人民共和國廣東省珠海市橫琴新區藝文二道東側、彩虹路南側、天羽道西側及橫琴大道北側之兩幅土地之估值**

吾等遵照閣下之指示，對麗豐控股有限公司（「貴公司」）或其附屬公司、聯營公司或合營公司（下文統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有之上述物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之有關其他資料，以向閣下提供吾等對該物業權益於二零一三年九月三十日之市值之意見。

## 估值基準

吾等之估值乃吾等對物業權益市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，指「自願買方與自願賣方在適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及自願之情況下於估值日買賣資產或負債之估計價值」。

市值被理解為所估計之資產或負債未經考慮買賣(或交易)成本及未經抵銷任何相關稅項或潛在稅項之價值。

## 估值方法

吾等已參考市場可資比較交易並假設物業乃交吉出售後，使用「直接比較法」對物業進行估值。

## 業權文件及產權負擔

吾等已獲 貴集團提供有關中國物業權益之業權文件摘錄。然而，吾等並未查閱文件正本，以確定是否存在吾等獲 貴集團提供之副本內並無顯示之任何修訂。吾等依賴 貴集團及其法律顧問廣東大公威德律師事務所就中國物業之業權及其他法律事宜所提供之資料。

吾等之報告並無考慮物業權益所欠之任何抵押、按揭或款項，亦無考慮在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業並無可影響其價值之產權負擔、繁重限制及支銷。

## 資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供之資料及 貴集團法律顧問之法律意見。吾等無理由懷疑 貴集團及／或其中國法律顧問提供予吾等對估值關係重大之資料之真確性及準確性，並接納 貴集團就有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤及樓面面積等事宜提供之意見。隨附估值報告所載之尺寸、量度及面積均根據吾等所獲提供之資料而計算，故僅為約數。吾等未能進行實地量度以核實該物業之地盤面積之準確性。吾等於核實所獲提供之地盤及建築面積時已透過核對所獲提供之相關文件進行盡職審查。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏重要事實。

## 視察及結構狀況

吾等已對物業進行視察。視察乃由吾等之Eddie Lo於二零一三年十月進行。然而，吾等並未進行實地調查，以釐定任何未來發展之地況及服務等是否適宜。吾等之估值乃假設上述各方面均令人信納。

**備註**

於編製吾等之估值報告時，吾等已遵守香港測量師學會出版之「香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)」及香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引所載之全部規定。

**貨幣**

除另有說明外，吾等之估值報告所列全部金額均以港元列值。於估值日所採納之兌換率為1港元兌人民幣0.7929元。

隨函附奉吾等之估值報告。

此致

香港  
九龍  
長沙灣道六百八十號  
麗新商業中心  
十一樓  
麗豐控股有限公司  
列位董事 台照

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

二零一三年十一月二十六日

附註：梁偉明，MRICS, MHKIS, RPS(GP)，自一九九九年於萊坊測計師行有限公司任職合資格估值師，於香港、澳門及亞太地區物業估值方面擁有約十九年經驗，並於中華人民共和國物業估值方面擁有十六年經驗。

## 估值報告

## 本集團持作未來發展之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值
兩幅位於 中國 廣東省珠海市 橫琴新區 藝文二道東側、 彩虹路南側、 天羽道西側及 橫琴大道北側 之土地	<p>該物業由兩幅位於珠海市橫琴新區藝文二道東側、彩虹路南側、天羽道西側及橫琴大道北側之土地組成。總地盤面積約為130,173平方米。</p> <p>該物業計劃將發展為一個綜合發展項目，包括商業、辦公、酒店、文化發展項目，總建築面積約為260,346平方米。</p> <p>該物業位於橫琴新區，橫琴新區位於珠海市南部。該位置主要為建築工地並計劃發展成為旅遊休閒區。此處距離珠海市中心約30分鐘車程。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期由該物業移交日期起計為期五十年作文化及創意用途及四十年作商業、辦公及酒店用途。</p>	該物業為空地，地盤平整工作正在進行中。	660,000,000港元

## 附註：

- 根據由珠海市國土資源局（「甲方」）與永輝基業有限公司（「乙方」）訂立日期為二零一三年九月二十七日之國有建設用地使用權出讓合同第440401-2013-000023號（「土地出讓合同」），甲方同意出讓兩幅土地之土地使用權予乙方。上述合約載有（其中包括）以下主要條件：
  - 總地盤面積：130,173.16平方米（地塊1：93,137.04平方米，地塊2：37,036.12平方米）
  - 用途：文化／創意及商業／服務
  - 土地使用年期：五十年作文化及創意用途及四十年作商業、辦公及酒店用途
  - 地積比率：不超過2.0倍
  - 總建築面積：不超過260,346.32平方米（地塊1：186,274.08平方米，地塊2：74,072.24平方米）
  - 樓宇高度：不超過100米
  - 綠化面積比率：不少於地盤面積之30%

- (viii) 土地出讓金 : 人民幣523,296,103.2元
- (ix) 建築規約 : 建設工程須於二零一四年十二月三十一日或之前開始及建設工程須於二零一七年十二月三十一日或之前完成
- (x) 備註 :  
— 用於商業用途及酒店及辦公用途之建築面積不得多於10%及20%，而用於文化用途之建築面積不得少於70%。  
— 可銷售建築面積限於該物業可計算地積比率總建築面積之50%。
2. 據 貴集團告知，乙方為 貴公司之間接全資附屬公司。
3. 據 貴集團告知，於估值日尚未落實物業之發展計劃詳情及預算建築成本。
4. 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
- (i) 土地出讓合同乃合法有效；
- (ii) 乙方取得該物業之土地使用權證不存在法律障礙，惟土地出讓金須於簽訂土地出讓合同後六個月內悉數支付；
- (iii) 根據土地出讓合同，乙方須於中標後三個月內於中國成立一間外商獨資企業(「外商獨資企業」)。屆時該物業之土地使用權將以外商獨資企業之名義登記持有。
- (iv) 於取得土地使用權證後，該物業之土地使用權可依法轉讓、租賃及按揭；及
- (v) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

## 1. 本集團之財務資料

本集團(i)截至二零一三年七月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及獨立核數師報告書載於二零一三年十月二十三日刊發之本公司截至二零一三年七月三十一日止年度之年報第69頁至156頁；(ii)截至二零一二年七月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及獨立核數師報告書載於二零一二年十一月十六日刊發之本公司截至二零一二年七月三十一日止年度之年報第61頁至137頁；及(iii)截至二零一一年七月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及獨立核數師報告書載於二零一一年十一月二十一日刊發之本公司截至二零一一年七月三十一日止年度之年報第46頁至112頁。

上述本公司之年報已登載於聯交所網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 及本公司網站 ([www.laifung.com](http://www.laifung.com))。

## 2. 債項

於二零一三年九月三十日(即本通函付印前就發表本債務聲明之最後可行日期)，本集團之未償還借款總額約為6,106,000,000港元，其中包括銀行貸款約2,376,000,000港元、定息優先票據約3,671,000,000港元及來自一前主要股東之無抵押及無擔保墊款約59,000,000港元。

在本集團銀行貸款總額約2,376,000,000港元當中，為數合共約1,998,000,000港元已抵押。本集團向銀行抵押若干物業(包括投資物業、在建工程、發展中物業及酒店式服務公寓及有關物業)、一幢租賃樓宇及若干銀行結餘，以取得授予本集團之銀行貸款融資。本公司若干附屬公司之股權已抵押予銀行以取得授予本集團之若干銀行貸款融資。此外，本公司及其若干附屬公司亦就授予本集團之若干有抵押銀行貸款融資向銀行提供公司擔保。餘下之銀行貸款約378,000,000港元為無抵押，但由本公司擔保。

本集團所有定息優先票據均有抵押。若干銀行結餘及本公司若干附屬公司之股權已抵押予定息優先票據持有人以取得本集團發行之該等票據(按與本集團若干銀行貸款融資之同等基準)。此外，本公司若干附屬公司亦就本集團發行之該等票據向定息優先票據持有人提供公司擔保。

本集團已就若干銀行授予本集團所開發若干物業單位之最終買家之按揭貸款融資而向該等銀行提供擔保。根據擔保條款，倘該等最終買家不償還按揭貸款，本集團將負責償還未償還之按揭貸款本金，連同違約最終買家結欠之應計利息。隨著最終買家償還銀行授出之按揭貸款，本集團有關該等擔保之責任亦已逐步取消。當有關物業之房產

證獲發出時及／或最終買家全數償還按揭貸款時該責任亦會取消。於二零一三年九月三十日，就該等擔保而言，本集團之或然負債估計為81,000,000港元。

除上文所述及集團內公司間之負債外，本集團於二零一三年九月三十日並無任何重大未償還(i)債務證券(不論是否已發行及尚未償還、已獲批准或已設立但未發行)或定期貸款(不論是否有擔保、無擔保、有抵押(不論有關抵押是由本公司或第三方提供)或無抵押)；(ii)屬借款性質之其他借款或債務，包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔(不論是否有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)；(iii)按揭或押記；或(iv)擔保或其他或然負債。

### 3. 營運資金

董事認為，在無任何不可預見之情況下及經考慮(i)本集團之內部資源；(ii)本集團目前可動用之銀行融資；及(iii)完成土地收購事項，包括於二零一四年三月二十七日前結清根據土地出讓合同應付地價之餘額人民幣261,300,000元(相等於約330,000,000港元)，本集團擁有充足之營運資金應付其自本通函日期起至少12個月之需要。

### 4. 本集團之財務及貿易前景

本集團於中國從事物業投資及發展，並於上海、廣州及中山擁有多個不同發展階段之項目。

#### 物業投資

截至二零一三年七月三十一日止年度，本集團自租賃業務錄得營業額522,700,000港元(二零一二年：474,400,000港元)，較去年增長10%。整體租金收入穩定，乃因所有主要物業接近全部租出所帶動。收入增加乃主要受惠於物業組合之租金於重訂後上升及租戶結構改變，以及上海五月花生活廣場之零售商場自二零一二財政年度結算日以來之全年貢獻。

如本公司截至二零一三年七月三十一日止年度之年報所披露，本集團計劃將策略重心轉向租賃物業，而計劃於二零一五年年底前擴建約1,100,000平方呎租賃建築面積之項目正如期進行。上述措施將進一步提升本集團主要位於上海及廣州之現有租賃及酒店／酒店式服務公寓組合。



### 物業發展

於截至二零一三年七月三十一日止年度，本集團之物業發展業務自銷售物業錄得營業額1,372,200,000港元(二零一二年：919,600,000港元)，較去年之銷售收益增加49%。已確認總銷售主要由上海五月花生活廣場及中山棕櫚彩虹花園之銷售表現所帶動，兩者分別已售出住宅建築面積約286,000及360,000平方呎，銷售收益分別達1,065,900,000港元及217,300,000港元。

本集團於上海、廣州及中山擁有多個不同發展階段之項目。預期廣州御金沙第一期及第三期及中山棕櫚彩虹花園第一期餘下之住宅單位將於下個財政年度之損益賬作出貢獻。

本集團認為把焦點放在加強租賃物業組合將有助其長遠增長前景。物業發展部份於售出住宅單位後，將確保將來項目內的資本作有效調配。

於二零一三年七月三十一日，本集團之現金狀況穩健，手頭現金達5,665,700,000港元，負債淨值與權益比率則為4%，令本集團充滿信心，更積極審視商機。然而，本集團將繼續採取審慎靈活之方法增加土地儲備及管理財務狀況。自二零一三年七月三十一日以來，除土地收購事項外，本集團分別於二零一三年八月及二零一三年九月完成購入上海香港廣場及廣州五月花商業廣場之5%及22.5%少數權益。

於完成後，土地將進一步增加本集團發展及租賃組合之土地儲備。與豐德麗共同發展項目之意向乃根據合作協議進行。豐德麗參與項目將令本集團得以善用豐德麗於媒體及娛樂業務之專業知識，此與項目發展所體現之文化創意產業觀息息相關。

## 本集團之管理層討論及分析

以下載列本集團之管理層討論及分析，乃摘錄自本公司截至二零一三年七月三十一日止年度之年報。下文所用詞彙與上述年報所界定者具有相同涵義。

### 概覽

儘管回顧年度內之經營環境充滿挑戰，在本集團投資物業之經常性租金收入強勁增長基礎的支持下，本集團取得令人鼓舞之業績。

於二零一三年七月三十一日，本集團所持有之物業組合(不包括停車位及配套設施)包括(按應佔建築面積(「**建築面積**」)計算)已落成持作出租物業約2,000,000平方呎、已落成酒店物業及酒店式服務公寓約400,000平方呎、發展中物業約9,100,000平方呎及已落成待售物業約700,000平方呎。本集團將繼續憑藉此完善之資產基礎，為其股東帶來長期價值。

### 物業組合組成

於二零一三年七月三十一日，本集團之主要物業之應佔概約建築面積(千平方呎)及停車位數目：

	商業／零售	辦公室	酒店式 服務公寓	住宅	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	停車位數目
已落成持作出租物業 <sup>1</sup>	1,458	548	-	-	2,006	537
已落成酒店物業及酒店式服務公寓	-	-	444	-	444	-
發展中物業 <sup>2</sup>	1,357	1,037	621	6,085	9,100	5,452
已落成待售物業 <sup>3</sup>	176	-	18	524	718	964
<b>本集團主要物業之總建築面積</b>	<b>2,991</b>	<b>1,585</b>	<b>1,083</b>	<b>6,609</b>	<b>12,268</b>	<b>6,953</b>

1. 已完工及賺取租金物業

2. 所有在建中物業

3. 已完工待售物業(包括175,804平方呎之購物商場，隨著購物商場陸續租出，預期將重新分類為已落成持作出租物業用途)

## 物業投資

## 租金收入

截至二零一三年七月三十一日止年度，本集團自租賃業務錄得營業額522,700,000港元(二零一二年：474,400,000港元)，較去年增長10%。主要租賃物業之租賃營業額分析如下：

	截至七月三十一日止年度		百分比 變動	年結日 出租率(%)
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元		
上海香港廣場	359.8	349.6	2.9%	零售：99.6% 辦公室：93.1% 酒店式服務公寓：86.2%
上海凱欣豪園 (商場部份及停車位)	11.7	10.2	14.7%	100.0%
上海閘北廣場第一期	9.8	7.8	25.6%	86.3%
上海五月花生活廣場 (商場部份及停車位)	28.7	2.1	1,266.7%	92.1%
廣州五月花商業廣場	96.3	88.8	8.4%	零售：97.2% 辦公室：100.0%
廣州富邦廣場 (商場部份及停車位)	15.9	15.9	0%	98.9%
中山棕櫚彩虹花園 (商場部份)	0.5	–	不適用	6.3%
<b>總計</b>	<b>522.7</b>	<b>474.4</b>	<b>10.2%</b>	

整體租金收入穩定，乃因所有主要物業接近全部租出所帶動。收入增加乃主要受惠於物業組合之租金於重訂後上升及租戶結構改變，以及上海五月花生活廣場之零售商場自二零一二財政年度結算日以來之全年貢獻。

中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場之部份建築面積已出租，故該部份已重新分類為租賃物業。待物業全部出租，本集團將於適當時候作進一步重新分類及作租金收入確認。中山棕櫚彩虹花園之酒店式服務公寓中山寰星度假公寓於年結日後即進行試業。位於上海及廣州之其他寰星品牌酒店及酒店式服務公寓分別將於二零一三年第四季及二零一四年第二季進行試業。

### 主要租賃物業之回顧

#### 上海香港廣場

上海香港廣場是座落於上海市黃浦區淮海中路南北兩側優質地段之雙子式大樓。該雙子式大樓之間有行人天橋連接。

該物業之總建築面積約為1,180,000平方呎(不包括350個停車位)。該物業包括辦公樓、商場及酒店式服務公寓，總建築面積分別約360,700平方呎、468,400平方呎及352,100平方呎。該物業座落於黃陂南路地鐵站上蓋，徒步可前往上海著名地標新天地。商場現為該區域匯聚全球奢侈品牌之最矚目高檔零售點之一。主要租戶包括Apple專門店、Cartier、Coach、GAP、Tiffany、MCM、夏姿·陳、Y3，以及國際著名奢侈品牌及高級餐廳。酒店式服務公寓現由雅詩閣集團管理，本集團成功受惠於雅詩閣集團於管理酒店式服務公寓方面之豐富經驗及專業知識以建立高檔品牌形象。

於年結日後，本集團於二零一三年八月已收購該物業之5%少數股東權益，現時擁有該物業100%權益。

#### 上海五月花生活廣場

上海五月花生活廣場是座落於上海閘北區蘇家巷大統路與芷江西路交匯處之綜合用途項目。該項目位於中山北路地鐵站附近。

本集團持有零售商場之95%權益，其包括商業區地庫在內之建築面積約為320,300平方呎。該資產定位為社區零售設施，主要租戶為樂天瑪特。

#### 上海閘北廣場

上海閘北廣場第一期現時包括辦公室單位、零售商場(現已關閉)及停車位。該物業位於上海閘北區天目西路，鄰近上海火車站，總建築面積(不包括停車位及配套設施)約為322,600平方呎。

上海閘北廣場第二期位於第一期毗連之空地。廣場第二期之地盤面積約為44,300平方呎，而其可建建築面積約為259,900平方呎(不包括停車位及配套設施)。本集團計劃根據全面的重新發展計劃一併發展上海閘北廣場第一期及第二期。該重新發展項目將包括一幢辦公樓、商場及地下停車位。本集團現正與專業顧問及地方當局商討重新發展建議。

### 廣州五月花商業廣場

廣州五月花商業廣場為座落於越秀區中山五路廣州地鐵第一號及第二號線之交匯站廣州公園前地鐵站上蓋之優質物業。該幢13層高綜合大樓之總建築面積約為436,900平方呎(不包括136個停車位)。該大樓包括零售商舖、餐廳、辦公室單位及停車位。該物業已大致全部出租，租戶包括著名企業、消費品牌及餐廳。

於年結日後，本集團於二零一三年九月已收購該物業之22.5%少數股東權益，現時擁有該物業100%權益。

### 廣州富邦廣場

廣州富邦廣場座落於中山七路，徒步可前往西門口地鐵站。此乃綜合用途物業，本集團已售出所有住宅及辦公室單位，但留有建築面積約為172,700平方呎之商場部份。零售商場之租戶包括著名餐廳及當地零售品牌。

### 酒店及酒店式服務公寓

#### 上海雅詩閣淮海路服務公寓

雅詩閣集團位於上海香港廣場之雅詩閣淮海路服務公寓是雅詩閣有限公司於遍佈亞太、歐洲及海灣地區70多個城市管理之優質項目之一。該公寓之總建築面積約為352,100平方呎，擁有306個不同呎數之現代式公寓：開放式單位(640-750平方呎)、一房單位(915-1,180平方呎)、兩房單位(1,720平方呎)、三房單位(2,370平方呎)及於最頂兩層設有兩個豪華複式單位(4,520平方呎)。年內平均出租率達79%(二零一二年：81%)，平均房租較去年增長3%。

#### 中山寰星度假公寓

中山寰星度假公寓於二零一三年八月試業，為位於中山西區翠沙路棕櫚泉生活廣場之兩幢16層高大樓。物業擁有90個精裝酒店服務式公寓單位，總建築面積約98,600平方呎。

## 物業發展

### 已確認銷售

於截至二零一三年七月三十一日止年度，本集團之物業發展業務自銷售物業而錄得營業額1,372,200,000港元(二零一二年：919,600,000港元)，較去年之銷售收益增加49%。

已確認總銷售主要由上海五月花生活廣場及中山棕櫚彩虹花園之銷售表現所帶動，兩者分別已售出住宅建築面積約286,000及360,000平方呎，銷售收益分別達1,065,900,000港元及217,300,000港元。

御金沙第一期之銷售進展良好，平均售價達每平方呎1,792港元，並於綜合收益表確認為「應佔合營公司溢利」之一部份。

截至二零一三年七月三十一日止年度，已確認之整體平均售價(不包括御金沙)下降至每平方呎約2,160港元(二零一二年：每平方呎4,080港元)。下跌是由於較多中山棕櫚彩虹花園之單位／平方呎於本年度按低於平均售價之價格出售。

截至二零一三年七月三十一日止年度內物業銷售營業額之分析如下：

已確認基準	概約建築面積 平方呎	平均售價# 港元／平方呎	營業額* 百萬港元
上海五月花生活廣場			
住宅單位	248,443	4,092	959.1
公寓式辦公樓單位	37,983	2,981	106.8
中山棕櫚彩虹花園			
高層住宅單位	339,383	589	188.7
別墅單位	21,019	1,445	28.6
上海凱欣豪園第二期			
住宅單位	11,345	4,898	52.4
廣州富邦廣場			
住宅單位	6,066	2,625	15.0
辦公室單位	9,229	2,482	21.6
<b>總計</b>	<b>673,468</b>	<b>2,160</b>	<b>1,372.2</b>
<b>合營公司項目之已確認銷售</b>			
廣州御金沙			
住宅單位** (按47.5%基準)	243,660	1,792	411.9

# 扣除營業稅前

\* 扣除營業稅後

\*\* 廣州御金沙為與凱德置地中國控股私人有限公司(「凱德中國」)之合營公司項目，本集團及凱德中國各擁有其47.5%之實際權益。截至二零一三年七月三十一日止年度，已確認之銷售(扣除營業稅後)867,200,000港元是來自整個項目，約512,969平方呎之建築面積已售出。

## 已簽約之銷售

於二零一三年七月三十一日，本集團之物業發展業務因銷售物業錄得已簽約但尚未確認之銷售827,200,000港元。

於二零一三年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售分析如下：

已簽約基準	概約建築面積 平方呎	平均售價# 港元／平方呎	營業額# 百萬港元
上海五月花生活廣場			
住宅單位	25,949	4,366	113.3
公寓式辦公樓單位	4,592	3,009	13.8
中山棕櫚彩虹花園			
高層住宅單位	30,247	626	18.9
別墅單位	39,604	1,261	50.0
<b>小計</b>	<b>100,392</b>	<b>1,953</b>	<b>196.0</b>
合營公司項目已簽約之銷售			
廣州御金沙			
住宅單位** (按47.5%基準)	331,558	1,904	631.2
<b>總計</b>	<b>431,950</b>	<b>1,915</b>	<b>827.2</b>

# 扣除營業稅前

\*\* 廣州御金沙為與凱德中國之合營公司項目，本集團及凱德中國各擁有其47.5%之實際權益。於二零一三年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售1,328,800,000港元是來自整個項目，約698,018平方呎之建築面積已售出。

## 主要已落成待售及發展中物業之回顧

## 上海五月花生活廣場

上海五月花生活廣場是座落於上海閘北區蘇家巷大統路與芷江西路交匯處之已落成綜合用途項目，位於中山北路地鐵站附近。

上海五月花生活廣場之住宅部份現名為「都薈豪庭」，包括628個住宅單位及約627,500平方呎之建築面積。於回顧年度，已確認之248,443平方呎之平均售價為每平方呎4,092港元，貢獻營業額959,100,000港元。於二零一三年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售為113,300,000港元或25,949平方呎，平均售價為每平方呎4,366港元。於二零一三年七月三十一日，該發展項目之已落成待售住宅單位約168,100平方呎，賬面值約為300,900,000港元。

公寓式辦公樓之銷售部份包括96個單位，總建築面積約為57,500平方呎。於回顧年度，已確認銷售37,983平方呎，平均售價為每平方呎2,981港元，貢獻營業額106,800,000港元。於二零一三年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售為13,800,000港元或4,592平方呎，平均售價為每平方呎3,009港元。於二零一三年七月三十一日，該發展項目之已落成待售公寓式辦公樓單位約19,500平方呎，賬面值約為45,200,000港元。

#### 上海寰星酒店

上海寰星酒店為一幢位於五月花生活廣場之17層高酒店，位於閘北內環路區中心，徒步可前往上海地鐵站第一、三及四號線，連接主要高速公路，交通便利。建築工程已經竣工，酒店暫定於二零一三年第四季試業，預計將為本集團之酒店及酒店式服務公寓物業組合貢獻建築面積約136,700平方呎。

#### 中山棕櫚彩虹花園

該項目位於中山西區彩虹規劃區。整體發展之總規劃建築面積約為8,885,000平方呎。該項目將包括高層住宅大廈、連排別墅、酒店式服務公寓及商業大樓，總面積合共6,408,000平方呎。

該項目第一a期已於截至二零一三年七月三十一日止財政年度上半年內落成，包括高層住宅大廈及連排別墅。於回顧年度，已確認之高層住宅單位及連排別墅分別為339,383平方呎及21,019平方呎，平均售價分別為每平方呎589港元及1,445港元，合共貢獻銷售營業額217,300,000港元。於二零一三年七月三十一日，高層住宅單位及連排別墅之已簽約但尚未確認之銷售分別為18,900,000港元及50,000,000港元，平均售價分別為每平方呎626港元及1,261港元。於二零一三年七月三十一日，該發展項目之已落成待售／待租單位為519,500平方呎，賬面值約為512,100,000港元。餘下發展中建築面積約5,390,600平方呎。



以下為現時預期餘下各期之發展情況：

階段	說明	概約建築面積* (平方呎)	預計完成時間
第一b期	高層住宅單位	984,300	二零一七年 第二季度
第二期	連排別墅	202,000	二零一六年 第三季度
第三期	高層住宅單位(包括商業單位及酒店式服務公寓)	1,608,100	二零一八年 第一季度
第四期	高層住宅單位(包括商業單位)	2,596,200	二零一八年 第四季度

\* 不包括停車位及配套设施

本集團正密切監察市場環境，並將相應調整發展進度。

#### 廣州東風廣場第五期

廣州東風廣場位於廣州越秀區東風東路，為分數期興建之項目。本集團應佔現有第五期發展項目之總建築面積將約為914,400平方呎，包括兩幢住宅大樓(建築面積約為320,100平方呎)、一幢辦公樓及配套零售商舖(建築面積約為594,300平方呎)。住宅大樓之建設工程預計將於截至二零一四年七月三十一日止財政年度下半年完成，辦公樓及配套零售商舖將保留作租賃物業，預計將在截至二零一五年七月三十一日止財政年度下半年完成。

#### 廣州御金沙

廣州御金沙為與凱德置地中國控股私人有限公司(「凱德中國」)之合營項目，本集團及凱德中國各擁有其47.5%之權益。該發展項目位於廣州白雲區橫沙金沙洲，總項目建築面積將約為4,722,000平方呎，該項目將包括約2,785個低層及高層住宅單位連商場設施，總面積為3,800,000平方呎(不包括配套设施及停車位)。該項目鄰近金沙洲的商業中心及若干購物娛樂區，可經由廣州地鐵第六號線及其他交通工具直達，交通便利。金沙洲位於廣州西北部，被譽為廣州及佛山首府。

該項目分五期發展。第一期包括八幢高層住宅大樓，現已全部售出。第一a期(四幢高層住宅大樓)已於二零一二年下半年完成，而第一b期預計將於截至二零一四年七月三十一日止財政年度下半年完成。於回顧年度，已確認本集團應佔之243,660平方呎，並帶來應佔營業額411,900,000港元。於二零一三年七月三十一日，應佔已簽約但尚未確認之銷售為631,200,000港元或331,558平方呎，平均售價為每平方呎1,904港元。於二零一三年七月三十一日，應佔第一a期已落成待售單位建築面積為19,400平方呎，應佔賬面值約為12,500,000港元。餘下發展中建築面積約3,238,800平方呎。

以下為現時預期餘下各期之發展情況：

階段	說明	概約建築面積* (平方呎)	預計完成時間
第一b期	高層住宅單位	553,800	二零一四年 第一季度
第二期	連排別墅(包括小量商業單位)	288,700	二零一三年 第四季度
第三期	高層住宅單位(包括小量商業單位)	424,400	二零一四年 第四季度
第四期	連排別墅及低層住宅單位	305,800	二零一四年 第四季度
第五期	高層住宅單位	1,666,100	二零一五年 第四季度

\* 不包括停車位及配套設施

#### 廣州東山京士柏

該項目為高檔住宅發展項目，位於越秀區東華東路。建築面積約為97,000平方呎(不包括58個停車位及配套設施)。建設工程已竣工，預計該項目即將推出發售。

#### 廣州海珠廣場

廣州海珠廣場位於廣州越秀區長堤大馬路珠江沿岸。本集團擁有該項目之全部權益。該擬發展項目之項目總建築面積約為592,200平方呎，及擬發展為出租用途。

#### 廣州港景中心

該項目為名為「寰星酒店」之酒店式服務公寓發展項目，位於越秀區大沙頭路與沿江東路之交匯處。建築面積約為80,300平方呎(不包括46個停車位及配套設施)。該項目將於完成時納入本集團之酒店及酒店式服務公寓物業組合。建設工程預計將於下一財政年度結束前完成，預期於二零一四年第二季試業。

#### 廣州觀綠路項目

該地盤位於越秀區觀綠路。預期住宅及零售建築面積約為92,800平方呎(不包括57個停車位及配套設施)。本集團與廣州市政府就重建計劃之磋商進展順利。

## 展望

隨著領導班子完成換屆，中央政府將繼續堅定不移地調控國內物業市場，並繼續對購房、樓價及信貸額度採取限制性政策措施。雖然中央政府實施之緊縮措施正發揮作用，但受持續城鎮化帶動之住房需求及對改善居住環境之期望仍然殷切，帶動樓價持續上升。本集團預期中央政府將繼續致力嚴格實施穩定樓市之政策措施，但對緊縮措施帶來被壓抑之需求持樂觀態度。

本集團認為把焦點放在加強租賃物業組合將有助其長遠增長前景。發展中投資物業項目預期帶來之租金收入增長，將進一步增加經常性租金收入，為本集團於未來數年奠定穩健基礎。物業發展部份於售出住宅單位後，將確保將來項目內的資本作有效調配。

本集團於上海、廣州及中山擁有多個不同發展階段之項目。預期廣州御金沙第一期及第三期及中山棕櫚彩虹花園第一期餘下之住宅單位將於下個財政年度之損益賬作出貢獻。

於二零一三年七月三十一日，本集團擁有9,100,000平方呎之土地儲備。於二零一三年七月三十一日，本集團之現金狀況穩健，手頭現金達5,665,700,000港元，負債淨值與權益比率則為4%，令本集團充滿信心，更積極審視商機。然而，本集團將繼續採取審慎靈活之方法增加土地儲備及管理財務狀況。

## 資本架構、流動資金及債務到期情況

於二零一三年七月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘為5,665,700,000港元，本集團之未動用貸款融資為1,764,500,000港元。

於二零一三年七月三十一日，本集團之借款總額為6,109,600,000港元（二零一二年：3,402,200,000港元），較二零一二年增加2,707,400,000港元。本公司擁有人應佔綜合資產淨值達11,418,800,000港元（二零一二年：10,438,100,000港元）。資本負債比率，即淨負債（借款總額減去現金及銀行結餘）對本公司擁有人應佔資產淨值約為4%（二零一二年：7%）。本集團為數6,109,600,000港元借款之到期情況妥為分散：其中2,052,500,000港元須於一年內償還、387,600,000港元須於第二年償還及3,669,500,000港元須於第三年至第五年償還。

本集團分別約60%及39%之借款為定息及浮息借款，其餘1%為免息借款。

除定息優先票據外，本集團為數2,450,900,000港元之其他借款中49%以人民幣（「**人民幣**」）計值，30%以港元（「**港元**」）計值及21%以美元（「**美元**」）計值。

本集團之3,658,700,000港元之定息優先票據中61%以人民幣計值及39%以美元計值。於二零一三年四月二十五日，即以人民幣計值之優先票據（「**人民幣票據**」）之發行日期，本集團與財務機構訂立貨幣掉期協議，以對沖該等票據所產生之外匯風險。因此，人民幣票據已有效地轉換為以美元計值之貸款。

本集團為數5,665,700,000港元之現金及銀行結餘中40%以人民幣計值、40%以美元計值及20%以港元計值。

本集團之呈列貨幣為港元。本集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、美元及港元計值。本集團（以港元為其呈列貨幣）之外匯風險分別來自港元兌美元及港元兌人民幣之匯率。由於港元兌美元之匯率掛鈎，本集團相信其所面對之相應美元匯率波動風險水平有限。然而，鑑於本集團之資產主要位於中國，而收益乃主要以人民幣計值，故本集團面對人民幣之淨匯兌風險。除上述貨幣掉期協議外，本集團概無任何未平倉衍生金融工具或對沖工具。

本集團之若干資產已抵押以取得本集團之借款，包括總賬面值約為8,096,000,000港元之投資物業、總賬面值約為858,500,000港元之發展中物業、總賬面值約為727,100,000港元之酒店式服務公寓及有關物業、賬面值約為238,400,000港元之在建工程、賬面值約為39,500,000港元之物業及約6,000,000港元之銀行結餘。

考慮到於報告期末所持有之現金金額、銀行貸款備用額及來自本集團經營活動之經常性現金流，本集團相信，本集團擁有充足之流動資金可供用於現有物業發展及投資項目。

### 或然負債

本集團已就若干銀行授予本集團所開發若干物業單位之最終買家之按揭貸款而向該等銀行提供擔保。根據擔保條款，倘該等最終買家不償還按揭貸款，本集團將負責償還未償還之按揭貸款本金，連同違約最終買家結欠之應計利息。隨著最終買家償還銀行授出之按揭貸款，本集團有關該等擔保之責任亦已逐步取消。當有關物業之房產證獲發出時及／或最終買家全數償還按揭貸款時該責任亦會取消。於二零一三年七月三十一日，就該等擔保而言，本集團之或然負債約為114,944,000港元。

### 僱員及薪酬政策

於二零一三年七月三十一日，本集團合共僱用約1,400名僱員。本集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據本集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而釐定。僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。為所有合資格僱員而設之其他福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和在外進修及培訓計劃之資助。

### 重大投資

除本附錄三所披露者外，本集團於截至二零一三年七月三十一日止年度並無持有任何重大投資。

### 收購及出售附屬公司及聯營公司

本集團於截至二零一三年七月三十一日止年度並無任何重大收購或出售任何附屬公司或聯營公司事項。

### 重大投資或資本資產之未來計劃

本公司及業佳集團將盡快考慮及制訂總體發展方案(包括相關成本)。於落實有關方案後，將考慮方案之具體方面是否需要引入具有相關專業技能或知識之第三方以負責或協助該發展項目之具體方面。

由於發展計劃尚未落實，故並無就或有關業佳集團之任何重大投資或重大資本資產之決定。

除上文披露者外，於二零一三年七月三十一日，本集團並無任何有關重大投資或資本資產之未來計劃。

## 1. 責任聲明

本通函載有上市規則規定提供有關本公司之資料。董事共同及個別就本通函所載資料承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，亦概無遺漏任何其他事項，致令本通函之任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 董事權益披露

於最後可行日期，除下文所披露者外，概無董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團之任何股份、相關股份(定義見證券及期貨條例第XV部)或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條規定須登記於該條所指之登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據本公司採納之董事及指定僱員進行證券交易之守則規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

### (I) 本公司

#### (a) 於股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	股份數目	相關 股份數目	總計	佔已發行 股份總數 概約百分比
周福安	實益擁有人	無	80,479,564 (附註1)	80,479,564	0.5
林孝賢	實益擁有人	無	160,959,129 (附註2)	160,959,129	1
劉樹仁	實益擁有人	12,917,658	48,287,738 (附註3)	61,205,396	0.38
鄭馨豪	實益擁有人	無	32,191,825 (附註4)	32,191,825	0.2

附註：

1. 本公司於二零一二年六月十二日以行使價每股股份0.133港元授予周福安先生一份包括合共80,479,564股相關股份之購股權，該購股權可於自二零一二年六月十二日至二零二零年六月十一日止期間行使。
2. 本公司於二零一三年一月十八日以行使價每股股份0.228港元授予林孝賢先生一份包括合共160,959,129股相關股份之購股權，該購股權可於自二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日止期間行使。
3. 本公司於二零一三年一月十八日以行使價每股股份0.228港元授予劉樹仁先生一份包括合共48,287,738股相關股份之購股權，該購股權可於自二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日止期間行使。
4. 本公司於二零一三年一月十八日以行使價每股股份0.228港元授予鄭馨豪先生一份包括合共32,191,825股相關股份之購股權，該購股權可於自二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日止期間行使。

**(b) 於本公司發行於二零一四年到期的9.125%優先票據之好倉**

董事姓名	身份	權益性質	本金額
劉樹仁	實益擁有人	個人	300,000美元

**(c) 於本公司發行於二零一八年到期的6.875%優先票據之好倉**

董事姓名	身份	權益性質	本金額
林建康	受控制公司擁有人	公司 (附註)	人民幣23,600,000元

附註：該等票據由大富控股有限公司持有，其全部已發行股本由林建康先生及其配偶實益擁有。

## (II) 相聯法團

**豐德麗 – 本公司最終控股公司****於豐德麗每股面值0.50港元之普通股(「豐德麗股份」)及相關豐德麗股份之好倉**

董事姓名	身份	豐德麗股份數目	相關		總計	估已發行 豐德麗 股份之 概約百分比
			豐德麗股份數目			
周福安	實益擁有人	無	6,216,060 (附註1)		6,216,060	0.50
林孝賢	實益擁有人	2,794,443	12,432,121 (附註2)		15,226,564	1.22

附註：

1. 豐德麗於二零一二年六月五日向周福安先生授予一份購股權，可於自二零一二年六月五日至二零二二年六月四日止期間認購合共6,216,060股豐德麗股份，行使價為每股豐德麗股份0.92港元。
2. 豐德麗於二零一三年一月十八日向林孝賢先生授予一份購股權，可於自二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日止期間認購合共12,432,121股豐德麗股份，行使價為每股豐德麗股份1.612港元。

於最後可行日期，麗新製衣、麗新發展及豐德麗間接擁有本公司全部已發行股份約50.36%權益。林建名博士及林秉軍先生各自亦為麗新製衣及麗新發展各自之董事。周福安先生、林孝賢先生及余寶珠女士各自亦為麗新製衣、麗新發展及豐德麗各自之董事。林建康先生亦為麗新製衣之董事。劉樹仁先生亦為麗新發展之董事。

**3. 董事服務合約**

於最後可行日期，董事與本集團任何成員公司之間概無任何現行或擬訂立之不於一年內屆滿或不可由本集團於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

**4. 董事於競爭性業務之權益**

於最後可行日期，除周福安先生、林建名博士、林建康先生、林孝賢先生、余寶珠女士、劉樹仁先生、鄭馨豪先生、廖茸桐先生及羅臻毓先生於在中國從事物業投資及發展業務之公司或實體持有股權或其他權益及／或擔任董事外，概無董事或彼等各自之



聯繫人根據上市規則被認為於對本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。無論如何，有關董事將須遵守一般規定，就批准有關任何董事或其聯繫人於其中擁有重大權益之任何建議之董事會決議案放棄投票，以致董事會之決策過程不受有關重大權益影響。

## 5. 董事於本集團資產或對本集團屬重要之合約或安排之權益

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一三年七月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，概無董事於由本集團任何成員公司訂立之任何合約或安排中擁有於該日仍然存續且對本集團業務屬重要之重大權益。

## 6. 重大不利變動

於最後可行日期，董事概不知悉自二零一三年七月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來，本集團財務或交易狀況有任何重大不利變動。

## 7. 專家資格及同意書

(a) 以下為於本通函提供建議及／或報告之專家資格：

名稱	資格
高誠	一家可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動(定義見證券及期貨條例)之持牌法團
萊坊	獨立合資格物業估值師

(b) 於最後可行日期，高誠及萊坊概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利或選擇權(不論是否可依法強制執行)。

- (c) 於最後可行日期，高誠及萊坊概無於本集團任何成員公司自二零一三年七月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (d) 高誠及萊坊各自已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所示形式及文義載入其函件、建議及／或報告及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。
- (e) 高誠及萊坊發出之函件、推薦意見及／或報告乃於本通函日期發出，以供載入本通函。

## 8. 訴訟

於最後可行日期，本集團任何成員公司概無牽涉董事所知悉之任何重大訴訟或索償，亦無任何尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

## 9. 重大合約

本公司或其任何附屬公司於緊接最後可行日期兩年內訂立以下重大或可能重大之合約（並非於一般業務過程中訂立之合約）：

- (a) 土地出讓合同；
- (b) 認購協議；
- (c) 新鴻投資有限公司（「**新鴻**」，本公司之間接全資附屬公司）與Skyhorse Assets Limited（「**Skyhorse**」）訂立之日期為二零一三年八月七日之轉讓及解除契據，以收購Skyhorse於上海麗興房地產有限公司（「**麗興**」）5%註冊資本中之實益權益，及償還Skyhorse向新鴻墊付之未償還貸款，總代價為157,502,000港元。麗興為一間中國公司，持有上海香港廣場。交易於二零一三年八月七日完成。有關該交易之進一步詳情披露於豐德麗與本公司日期為二零一三年八月七日之聯合公佈；
- (d) All Benefit Limited（「**All Benefit**」，本公司之間接全資附屬公司及豐德麗之間接非全資附屬公司）與Goldmark Pacific Limited（「**Goldmark**」）訂立之日期為二零一三年八月二日之買賣協議，內容有關All Benefit向Goldmark購買Farron Assets Limited股本中每股面值1.00美元之225股普通股（相當於其現有已發行股本22.5%）及據此擬進行之交易。有關詳情披露於本公司日期為二零一三年八月三十日之通函；

- (e) 本公司、認購協議所列之附屬擔保人、星展銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司及摩根大通證券(亞太)有限公司訂立之日期為二零一三年四月十八日之認購協議，據此，本公司將發行本金總額為人民幣1,800,000,000元之票據。票據以人民幣計值，年期為五年，於二零一八年到期，按固定利率每年6.875%計息。票據之發行價將為票據本金金額之100%。有關詳情披露於本公司日期為二零一三年四月十八日之公佈；
- (f) 本公司(作為借款人)、融資協議所列之擔保人(作為擔保人)、德意志銀行香港分行(作為融資代理)及融資協議所列之金融機構(作為貸款人)訂立之日期為二零一三年三月二十八日之融資協議，據此，貸款人將向本公司提供一項有抵押之定期及循環貸款融資，總金額上限為2,500,000,000港元，為期三年。有關詳情披露於本公司日期為二零一三年三月二十八日之公佈；
- (g) 麗興、Good Strategy Limited(「**Good Strategy**」)及廣州捷麗置業有限公司(「**捷麗**」)(作為借款人)及本公司(作為擔保人)、德意志銀行(中國)有限公司上海分行(作為融資代理及抵押代理)與融資協議所列之金融機構(作為貸款人)訂立之日期為二零一三年三月二十八日之融資協議，據此，貸款人將向麗興、Good Strategy及捷麗提供一項有抵押之定期貸款融資，總金額上限約相等於1,050,000,000港元，為期三年。有關詳情披露於本公司日期為二零一三年三月二十八日之公佈；
- (h) Eternal Glamorous Limited(「**Eternal Glamorous**」，豐德麗之間接全資附屬公司)(作為賣方)與Goldthorpe Limited(「**Goldthorpe**」，本公司之間接全資附屬公司)(作為買方)訂立之日期為二零一二年十二月二十一日之買賣協議，據此，Eternal Glamorous將出售而Goldthorpe將購買Favor Move Limited(「**Favor Move**」)一股面值為1美元之普通股，相當於Favor Move之全部已發行股本及其附帶之所有權利，連同墊付予Favor Move之股東貸款，代價約為120,200,000港元。有關詳情披露於本公司日期為二零一二年十二月二十一日之公佈；
- (i) 本公司與豐德麗訂立之日期為二零一二年十一月十二日之買賣協議，據此，本公司同意出售其於廣東五月花電影城有限公司之全部股權予豐德麗，代價為13,600,000港元。有關詳情披露於本公司日期為二零一二年十一月十二日之公佈；

- (j) 本公司以麗新製衣及麗新發展(作為契諾人)為受益人簽立之日期為二零一二年十月三十日之有條件豁免契據(經本公司簽立之日期為二零一二年十一月十九日之補充契據所補充及修訂)，據此，本公司有條件豁免其根據麗新發展與本公司訂立之分拆協議、麗新發展提供之承諾契據以及麗新製衣、林建岳博士、林建名博士、已故林百欣先生及本公司訂立之不競爭協議(日期均為一九九七年十一月十二日)訂明之承諾可享有之任何索償、訴訟、法律程序、損害賠償或衡平法補償。有關詳情披露於本公司日期為二零一二年十二月一日之通函；
- (k) 本公司與豐德麗訂立之日期為二零一二年二月二十七日之包銷協議，內容有關本公司建議透過向其合資格股東提呈公開發售之方式發行本公司股本中每股面值為0.10港元之新股，據此，豐德麗不可撤回地向本公司承諾促使其全資附屬公司認購彼等於該公開發售下之保證配額。有關詳情披露於本公司日期為二零一二年四月二十四日之通函；及
- (l) CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd. (「CL」) 以本公司及豐德麗為受益人訂立之日期為二零一二年二月二十七日之書面承諾，據此，CL承諾(其中包括)接納(或促使接納)上文第(k)項所述之建議公開發售下之保證配額。

## 10. 備查文件

下列文件之副本將於本通函日期起至股東特別大會當日止星期一至星期五(香港公眾假期除外)之正常營業時間(即上午九時三十分至下午一時正及下午二時正至下午五時三十分)內在香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓可供查閱，惟倘(i)懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號；或(ii)發佈黑色暴雨警告信號則除外：

- (a) 土地出讓合同；
- (b) 載有股東協議格式之認購協議；
- (c) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (d) 本附錄「重大合約」一段所述之各重大合約；
- (e) 高誠函件，其全文載於本通函第27頁至39頁；
- (f) 萊坊發出之日期為二零一三年十一月二十六日之物業估值報告，其全文載於本通函附錄一；

- (g) 本公司截至二零一二年七月三十一日及二零一三年七月三十一日止年度之年報；
- (h) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述之同意書；
- (i) 本通函；及
- (j) 本公司日期為二零一三年八月三十日之通函（有關一項關連交易）。

## **11. 一般事項**

- (a) 本公司秘書為嚴麗華女士，為英國特許秘書及行政人員公會與香港特許秘書公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland House South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。
- (c) 本公司之香港主要營業地點位於香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓。
- (d) 本公司於香港之股份過戶及登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。
- (e) 本通函及代表委任表格中、英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

# 股東特別大會通告



## 麗豐控股

麗豐控股有限公司  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：1125)

### 股東特別大會通告

茲通告麗豐控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一三年十二月十七日(星期二)上午十時正假座香港銅鑼灣告士打道二百八十一號香港怡東酒店三樓解頤閣II號宴會廳舉行股東(「股東」)特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司之普通決議案：

#### 普通決議案

「動議：

- (A) 批准、確認及追認麗豐(橫琴)發展有限公司(「麗豐(橫琴)」，本公司之間接全資附屬公司)、Sunny Horizon Investments Limited(「SHIL」)及業佳控股有限公司(「業佳」)訂立之日期為二零一三年九月二十五日之認購協議(「認購協議」，其註有「A」字樣之副本已提交大會，並由大會主席簡簽以資識別)，內容有關(其中包括)(i)麗豐(橫琴)及SHIL分別認購業佳股本中每股面值1.00美元之79股及20股新普通股(統稱「認購股份」)；(ii)於完成認購協議時，麗豐(橫琴)向SHIL轉讓業佳欠付、結欠、尚未償還或應付麗豐(橫琴)之貸款、墊款、利息(如有)及其他款額及債項總額之20%；及(iii)麗豐(橫琴)、SHIL及業佳為規管業佳股東彼此間之關係以及業佳及其附屬公司業務及事務之管理及操守而訂立之有關業佳之股東協議(「股東協議」，其註有「B」字樣之終稿副本已提交大會，並由大會主席簡簽以資識別)，以及根據認購協議及股東協議擬進行之交易(統稱「交易」)；及

## 股東特別大會通告

- (B) 授權本公司董事作出一切彼等認為必要或權宜之一切事項及行動，訂立一切交易、安排及協議，以及簽立及執行所有文件（親筆簽署或加蓋本公司印章），以實行及／或實施交易，包括但不限於根據認購協議配發及發行認購股份。」

承董事會命  
麗豐控股有限公司  
公司秘書  
嚴麗華

香港，二零一三年十一月二十六日

註冊辦事處：  
P.O. Box 309  
Ugland House  
South Church Street  
George Town  
Grand Cayman  
Cayman Islands

香港主要營業地點：  
香港  
九龍  
長沙灣道六百八十號  
麗新商業中心十一樓

附註：

- (1) 凡有權出席上述通告（「通告」）召開之股東特別大會或其續會（視乎情況而定）並於會上投票之股東，均有權委派一位（或，如彼持有兩股或以上本公司股本中每股面值0.10港元之股份（「股份」），可委派超過一位）受委代表出席大會，並根據本公司之組織章程細則於進行投票表決時代其投票。受委代表毋須為股東。
  - (2) 代表委任表格，連同妥為簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其續會（視乎情況而定）指定舉行時間四十八小時前送達本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司（「登記處」），地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，方為有效，若未能依時交回有關文件，代表委任將被視為無效。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。於此情況下，有關代表委任表格則被視為已撤銷論。
- 登記處之聯絡電話號碼為(852) 2980 1333。
- (3) 為確定有權出席股東特別大會並於會上投票，股東須於二零一三年十二月十二日（星期四）下午四時三十分前將有關過戶文件及股票送交登記處之辦事處登記。
  - (4) 倘為任何股份之聯名登記持有人，任何一位該等聯名持有人可就該等股份親自或委派代表出席股東特別大會或其續會（視乎情況而定）並於會上投票，猶如其為唯一有權投票之人士無異。然而，倘一位以上該等聯名持有人親自或委派代表出席股東特別大會或其續會（視乎情況而定），則只有就該等股份於本公司股東名冊或香港股東名冊分冊中排名首位之持有人，方有權就有關股份投票。

---

## 股東特別大會通告

---

(5) 根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則第13.39(4)條規定，通告內提呈之決議案須以按股數投票方式表決。

(6) 倘若預料於股東特別大會當日上午八時後任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號生效，股東特別大會將會順延，而本公司將於本公司網站及聯交所網站登載補充通告，通知股東有關押後召開股東特別大會之日期、時間及地點。

倘八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號於股東特別大會當日上午八時正或之前除下或取消，則於情況許可下，股東特別大會將如期舉行。

股東特別大會將於黃色或紅色暴雨警告信號生效期間如期舉行。

於惡劣天氣情況下，股東需根據自身情況自行決定是否出席股東特別大會。決定出席者務請加倍留意及小心安全。

(7) 股東務請細閱本公司日期為二零一三年十一月二十六日之通函，當中載有將於股東特別大會上提呈之決議案之資料。