

---

**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的內容概不負責，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分內容而產生或因依賴該等內容而引致的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、其他持牌法團、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部粵海投資有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或受讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商、持牌法團或其他代理商，以便轉交買主或受讓人。

---



**GUANGDONG INVESTMENT LIMITED**  
**(粵海投資有限公司)**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：270)

**須予披露及關連交易**  
**在中國收購物業公司權益**  
**及**  
**重選董事**  
**及**  
**股東特別大會通告**

---

董事會函件載於本通函第4至12頁。獨立董事委員會函件載於本通函第13至14頁。載有聯昌國際證券(香港)有限公司向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見之函件載於本通函第15至28頁。

召開粵海投資有限公司股東特別大會的通告載於本通函第47至48頁內，股東特別大會將於2011年12月30日(星期五)上午十時正假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店8樓海景廳1舉行。無論閣下能否出席該大會，務請盡快將隨附的代表委任表格按其上印備的指示填妥及交回，惟無論如何須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

2011年12月12日

---

## 目 錄

---

釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
獨立董事委員會函件 .....	13
獨立財務顧問函件 .....	15
附錄一 — 物業估值 .....	29
附錄二 — 一般資料 .....	37
附錄三 — 建議在股東特別大會上重選的董事的詳情 .....	46
股東特別大會通告 .....	47

---

## 釋 義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指 根據該協議建議由廣東天河城收購目標公司40%股權的事項；
「該協議」	指 粵海控股與廣東天河城於2011年11月28日就有關買賣目標公司40%股權簽訂的有條件協議；
「交通銀行」	指 交通銀行廣州黃埔區分行；
「董事會」	指 董事會；
「本公司」	指 粵海投資有限公司，一間於香港註冊成立的公司，其股份在聯交所主板上市；
「關連人士」	指 具有上市規則賦予的涵義；
「董事」	指 本公司董事；
「股東特別大會」	指 本公司為批准收購事項及進一步資助所舉行的股東特別大會；
「進一步資助」	指 廣東天河城將以股東貸款及／或注資形式，向目標公司提供的進一步資助，以撥付部分建築成本，用以開發由彼等持有的物業，預計金額合共最高約達人民幣4.15億元；
「香港粵海」	指 粵海控股集團有限公司，本公司的直接控股公司及為粵海控股的全資附屬公司；
「本集團」	指 本公司及本公司不時的附屬公司；
「粵海控股」	指 廣東粵海控股有限公司，一間於中國成立的公司及為本公司的最終控股公司；
「廣東三誠」	指 廣東三誠經濟發展有限公司，一間於中國成立的公司；

---

## 釋 義

---

「廣東天河城」	指 廣東天河城(集團)股份有限公司，一間於中國成立的公司及為本公司的間接附屬公司，本公司持有其實際權益約76%。廣東天河城的其他股東乃獨立於本公司，其中廣州市城市建設開發集團有限公司持有實際權益約14%；
「廣州地源」	指 廣州地源物業管理有限公司，一間於中國成立的公司及為廣州天源的全資附屬公司；
「廣州金東源」	指 廣州金東源房地產開發有限公司，一間於中國成立的公司；
「廣州天源」	指 廣州天源投資管理有限公司，一間於中國成立的公司；
「港元」	指 港元，香港法定貨幣；
「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指 由本公司的獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，就有關收購事項及進一步資助條款之公平性及合理性向獨立股東提供建議；
「獨立財務顧問」	指 聯昌國際證券(香港)有限公司，根據證券及期貨條例可進行第一類(證券交易)、第四類(就證券提供意見)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，其就收購事項及進一步資助條款作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問；
「獨立股東」	指 於股東特別大會上對批准收購事項和進一步資助的決議案時不須放棄表決權之股東；
「最後實際可行日期」	指 2011年12月7日，即本通函付印前確定本通函內所載若干資料的最後實際可行日期；

---

## 釋 義

---

「上市規則」	指	聯交所主板證券上市規則；
「人民法院」	指	中國廣東省廣州市越秀區人民法院；
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣)；
「該等物業」	指	由目標公司分別持有的廣州動漫星城廣場、名為廣州名城商業廣場的商業物業項目及一幅位於廣州市珠江新城擬建為一個商業物業項目的土地；
「人民幣」	指	中國法定貨幣；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.50港元之普通股；
「股東」	指	本公司的股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	廣東三誠、廣州金東源及廣州天源；
「評估師」	指	威格斯資產評估顧問有限公司；及
「%」	指	百分比。

\* 載入本通函內的有關公司或實體中文名稱之英文譯名乃本公司編製而僅作為參考之用，該譯名未必準確，而該公司之中文名稱可能並無一個正式的英文譯名／譯本。



**GUANGDONG INVESTMENT LIMITED**  
**(粵海投資有限公司)**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：270)

**董事會：**

**執行董事：**

黃小峰先生 (主席)  
張輝先生 (董事總經理)  
曾翰南先生 (財務總監)

**非執行董事：**

鄭慕智博士 金紫荊星章、英帝國官佐勳章、太平紳士  
吳建國先生  
徐文訪女士  
李文岳先生  
李偉強先生  
孫映明先生  
趙春曉女士

**獨立非執行董事：**

陳祖澤博士 金紫荊星章、太平紳士  
李國寶博士 大紫荊勳賢、金紫荊星章、英帝國官佐勳章、太平紳士  
馮華健先生 銀紫荊星章、御用大律師、資深大律師、太平紳士

敬啟者：

**註冊辦事處：**

香港  
干諾道中148號  
粵海投資大廈  
28及29樓

**須予披露及關連交易  
在中國收購物業公司權益  
及  
重選董事  
及  
股東特別大會通告**

謹此提述本公司日期為2011年11月28日之公告。

### 1. 該協議

於2011年11月28日，本公司的附屬公司廣東天河城與粵海控股訂立該協議，據此，廣東天河城已同意(由其本身或透過其附屬公司)分別收購各家目標公司的40%股權。

粵海控股已於2011年11月23日，通過由人民法院指示進行的公開拍賣，收購目標公司的100%股權。粵海控股的投標價為人民幣327,679,100元，而粵海控股已在拍賣中中標。粵海控股收購目標公司的事項將於2011年12月20日或以前完成。

根據人民法院任命的代理就進行公開拍賣出具的拍賣公告，目標公司結欠交通銀行的未償還貸款合共為本金額人民幣45.13億元。另外，根據交通銀行提供的資料，截至2011年12月20日貸款的累計利息將約為人民幣10.09億元。成功買受人須支付投標價並擔保償還目標公司結欠交通銀行的貸款另加累計利息。

根據該協議及基於目標公司的擬定40%股權，廣東天河城就收購事項應付的代價將為粵海控股就投標事項發生的所有費用(包括投標價、向拍賣代理支付的佣金、就粵海控股參與拍賣而出具履約保證向一間商業銀行支付的費用及相關稅項)的40%，即金額約為人民幣1.35億元。另外，廣東天河城將須提供最高合共約人民幣23.25億元，部分作為股東貸款予目標公司，相當於目標公司須向交通銀行償還的未償還貸款另加累計利息的40%，並(按40%的比例)部分用作解決目標公司面對的或涉及目標公司的任何有效的第三方申索或訴訟及目標公司的或與其有關的其他負債(包括成功買受人須處理拍賣公告內所述的相關負債及責任)。該協議規定廣東天河城應付的代價連同廣東天河城將向目標公司提供的股東貸款的金額，及由廣東天河城承擔由目標公司面對的或與其有關的其他申索及負債金額合共不會超過人民幣24.60億元。進一步資料請參閱下文「3. 有關目標公司的資料」一節。

該協議完成的先決條件是本公司須取得獨立股東批准收購事項。廣東天河城已承諾，其將促使本公司於該協議日期起計45天內，召開股東特別大會，以考慮相關的決議案。

根據該協議，廣東天河城將需於本公司取得獨立股東所需的批准後10天內就收購事項支付代價，即人民幣1.35億元。同日，廣東天河城需向目標公司提供股東貸款，前提是粵海控股已向目標公司提供相關部分的股東貸款，以償還結欠交通銀行的未償還貸款本金另加累計利息。故此，預計廣東天河城於當日將需向目標公司提供金額為未償還貸款本金額的40%（約人民幣18.05億元）另加部分結欠交通銀行累計利息的40%的股東貸款。在目標公司適時向交通銀行清償其結餘欠交通銀行的累計利息的40%時，廣東天河城預計將向目標公司提供股東貸款的餘額（即上述其餘結欠交通銀行的累計利息的金額）。

由於目標公司有結欠交通銀行的未償還貸款，目標公司持有的物業附帶以交通銀行為受益人的押記。預計押記將於未償還的貸款得以償還後解除，而有關貸款將於2011年12月20日或以前償還。鑒於目標公司面對的其他與金錢有關之法律程序，部分物業亦受限於法院的查封。粵海控股已同意，倘該等押記及查封在收購事項完成日起計六個月內不能最終解除，廣東天河城有權要求取消轉讓相關目標公司的權益，並獲退還其已支付的代價及向相關目標公司提供的股東貸款。

倘獨立股東在股東特別大會上不批准收購事項及進一步資助，該協議將不再有效，而本公司將不會收購目標公司的任何權益或彼等的物業的任何權益。股東及本公司的潛在投資者在買賣股份或本公司任何其他證券時務必小心謹慎行事。

## 2. 有關目標公司的持續合作

在取得股東特別大會所需的批准後，廣東天河城亦須與粵海控股訂立合營合同，及修訂各家目標公司的章程，以反映股權百分比的變動。各家目標公司的董事會預計由五位董事組成，其中三位由粵海控股推薦，其餘兩位董事由廣東天河城推薦。各個董事會的董事長及副董事長將分別由粵海控股及廣東天河城推薦。各家目標公司的總經理將由其董事會委任。此外，粵海控股及廣東天河城將各自推薦一名人員，出任各家目標公司之監事。

由於廣州金東源持有之物業尚在開發中(但其自2008年起已暫時停工)以及廣東三誠持有之土地尚未開發，預計目標公司可通過獲取銀行貸款或來自粵海控股及廣東天河城投入的股東貸款或資金，以支付有關開發費用。因此，預計粵海控股及廣東天河城可能須按其於目標公司的相關股權比例以股東貸款及／或注資方式向目標公司提供進一步資助，以協助目標公司撥付部分建築成本。本公司目前預計廣東天河城可能須提供的進一步資助，總額最高約為人民幣4.15億元。

預計粵海控股及廣東天河城將根據各自於目標公司的權益，按此攤分目標公司的可分派溢利。目標公司作出的任何分派或股息將由目標公司的董事會及股東不時根據彼等各自的章程的要求決定。由於目標公司將不會成為廣東天河城的附屬公司，預計廣東天河城於目標公司持有的權益將列作為於聯營公司的投資。

廣東天河城預計以其本身之內部資源及從商業銀行獲取之銀行貸款融資，撥付收購事項之代價、向目標公司提供股東貸款以償還結欠交通銀行之金額以及提供進一步資助。

### 3. 有關目標公司的資料

據本公司了解，於2010年12月17日，人民法院判決，認定一名借款人以欺騙手法，從交通銀行騙取貸款約人民幣45.13億元，構成騙取貸款罪。法院認定該人實際控制的目標公司的100%股權是從交通銀行騙貸的資金收購得來。依照中國刑法的規定應將目標公司之全部股權認定為贓物進行追繳。人民法院判令將該等目標公司的100%股權通過公開拍賣方式出售，出售所得款項優先退還該受害單位交通銀行的未償還貸款及法定利息，如有餘款予以沒收上繳國庫。另據人民法院委託的拍賣代理提供的拍賣文件資料顯示，該等目標公司持有的物業附帶以交通銀行為受益人的押記。

---

## 董事會函件

---

本公司了解，目標公司持有的主要資產乃位於中國廣東省廣州市的物業。有關目標公司(及廣州地源)及彼等的主要物業的詳情如下(下文所載未經審核的財務資料已按評估師編製的估值作出調整)：

- 廣州天源乃一家物業公司，其擁有廣州動漫星城廣場。廣州動漫星城廣場乃廣州市的一項已建成的物業項目，由一個購物中心組成。該物業的總建築面積約32,641平方米。廣州天源有一家全資附屬公司廣州地源，以及一家分公司廣州天源投資管理有限公司動漫星城廣場分公司。廣州天源的附屬公司及分公司主要從事廣州動漫星城廣場的管理業務。於2011年10月31日，廣州天源的總資產約為人民幣15.90億元，總負債約為人民幣7.90億元。故此，廣州天源於2011年10月31日的資產淨值約為人民幣8億元。截至2009年12月31日止年度，廣州天源的虧損淨額約為人民幣1,300萬元(於該財政年度並無稅項開支)。截至2010年12月31日止年度，其溢利淨額約為人民幣500萬元(於該財政年度並無稅項開支)。於2011年10月31日，廣州地源的總資產約為人民幣400萬元，總負債約為人民幣500萬元。故此，廣州地源於2011年10月31日的負債淨值約為人民幣100萬元。截至2009年12月31日止年度，廣州地源的除稅前及除稅後溢利淨額分別約為人民幣50,000元及約為人民幣40,000元。截至2010年12月31日止年度，其溢利淨額約為人民幣50,000元(於該財政年度並無稅項開支)。
- 廣州金東源乃一家物業公司，其擁有廣州名城商業廣場。廣州名城商業廣場乃廣州市的一項尚在開發的商業物業項目。該物業的總土地面積約15,902平方米，總建築面積約110,825平方米。於2011年10月31日，廣州金東源的總資產約為人民幣27.47億元，總負債約為人民幣24.06億元。故此，廣州金東源於2011年10月31日的資產淨值約為人民幣3.41億元。截至2009年12月31日及2010年12月31日止年度，廣州金東源的虧損淨額約為人民幣1.34億元及約為人民幣1.24億元(於該等兩個財政年度並無稅項開支)。
- 廣東三誠乃一家物業公司，其擁有一幅位於廣州市珠江新城約22,067平方米的士地，擬建為一項商業物業項目。於2011年10月31日，廣東三誠的總資產約為人

人民幣35.91億元，總負債約為人民幣26.13億元。故此，廣東三誠於2011年10月31日的資產淨值約為人民幣9.78億元。截至2009年12月31日及2010年12月31日止年度，廣東三誠的虧損淨額約為人民幣1.46億元及約為人民幣1.14億元（於該等兩個財政年度並無稅項開支）。

廣東天河城了解，目前計劃是讓目標公司的物業繼續現時的營運及開發（視情況而定），並目前預計大部分的物業一經建成後將用作出租。

根據評估師編製的評估報告，於2011年10月31日，廣州動漫星城廣場獲估值為人民幣15.21億元，名為廣州名城商業廣場的商業物業項目獲估值為人民幣27.09億元，一幅位於珠江新城擬建為一項商業物業項目的土地獲估值為人民幣35.90億元。有關該等物業於2011年10月31日估值的進一步詳情，請參閱本通函附錄一所載評估師編製的評估報告。

誠如上文所述，人民法院已認定，將目標公司的100%股權通過公開拍賣方式出售。拍賣公告規定各目標公司的權益必須予以一併網綁出售。該拍賣公告亦要求，成功買受人須依法妥善解決有關負債及責任。就此，粵海控股已同意，倘若廣東天河城就有關結欠交通銀行的未償還貸款及累計利息、目標公司面對的第三方申索及訴訟或目標公司的或與之有關的其他負債（包括成功買受人須處理拍賣公告所述的相關負債及責任）、根據目標公司於2011年10月31日的經調整賬目所載負債，連同該協議項下的代價付款，不應超出人民幣24.60億元。如有超出，超出的負債（不包括目標公司於2011年10月31日以後其本身日常業務過程中或物業建造過程中發生的任何負債，而該負債已被粵海控股及廣東天河城雙方確認者）由粵海控股獨自承擔，並將就廣東天河城及本公司因該等負債引致的任何損失作出彌償。

#### **4. 收購事項及進一步資助的原因**

人民法院指示進行公開拍賣的資產包內的由目標公司進行的三項商業物業項目綜合素質良好，全部地處廣州核心商圈或重點發展商圈，區內配套設施完善，交通條件便利。通過收購事項及提供進一步資助，廣東天河城可參與開發其中兩項的商業物業項目，預期項目發

展前景極佳並有良好的價值，符合廣東天河城的長遠經營目標與戰略發展定位。廣東天河城認為收購該三項物業項目將鞏固其在廣州商業物業行業的領導者地位。本次與粵海控股合作共同進行該等物業項目的投資開發，本公司將本著公允平等的商業原則，充分借助粵海控股的綜合資源及背景優勢，達到資源互補、互惠共贏的商業目的。

### 5. 上市規則之含義

粵海控股為本公司的最終控股公司，於最後實際可行日期，透過其附屬公司持有本公司約60.48%的權益，因而為本公司的關連人士。參考廣東天河城就收購事項應付的代價、廣東天河城將向目標公司提供用以償還結欠交通銀行的未償還貸款另加累計利息的股東貸款以及提供進一步資助，有關百分比率為多於5%但少於25%。故此，根據上市規則，訂立該協議及提供進一步資助構成本公司的須予披露及關連交易，並須遵守上市規則項下有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

獨立董事委員會成員包括獨立非執行董事陳祖澤博士、李國寶博士及馮華健先生，成立目的是就收購事項及進一步資助條款之公平性及合理性向獨立股東提供建議。聯昌國際證券(香港)有限公司已獲委任為獨立財務顧問並就相關事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

董事(包括獨立非執行董事，彼等已考慮獨立財務顧問的意見)相信，收購事項及進一步資助的條款乃由訂約各方按公平原則並按一般商業條款而訂立，實屬公平合理，且收購事項及進一步資助符合本公司及股東的整體利益。概無董事於收購事項或進一步資助中佔有任何重大利益，因此，概無董事需放棄於批准有關事宜的董事會決議案投票(惟獨立非執行董事乃於獲取獨立財務顧問意見後方始投票)。

### 6. 重選董事

根據本公司章程第73條，在任何時間及不時獲董事會委任加入董事會的任何董事，須就任直至其委任後首個股東大會，並合資格膺選連任。趙春曉女士已獲董事會委任為本公司新增的一名非執行董事，由2011年8月30日起生效。趙女士將於股東特別大會上退任，並願意膺選連任。有關趙春曉女士的資料載於本通函附錄三。

### 7. 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，於會上將提呈有關收購事項及進一步資助以及其項下擬作出之安排之決議案，以尋求獨立股東批准。徐文訪女士、李偉強先生、孫映明先生及張輝先生(本公司股東、董事及香港粵海的董事)將於股東特別大會上自願放棄就有關收購事項及進一步資助的決議案投票。儘管如此，此等董事已被認為於股東特別大會上建議的該決議案中並無擁有任何重大利益。

根據董事在作出一切合理查詢後，就其所知悉及相信，粵海控股及其聯繫人(彼等於最後實際可行日期持有3,769,979,875股股份，佔本公司已發行股本約60.48%)需於股東特別大會上放棄就有關收購事項及進一步資助的決議案投票。

股東特別大會亦將考慮重選趙春曉女士為非執行董事。

### 8. 一般資料

本公司之主要業務為投資控股、物業持有及投資、基建及能源項目投資、供水至香港和深圳及東莞之業務、酒店持有及營運、酒店管理及百貨營運。粵海控股乃一間於中國成立的公司及為本公司的最終控股公司，其主要業務為投資控股。

廣東天河城擁有及營運天河城廣場，包括位於廣州黃金地段的購物中心天河城購物中心、樓高45層的甲級寫字樓粵海天河城大廈，以及提供約450個酒店房間的五星級酒店粵海喜來登酒店。天河城購物中心的總建築面積及可出租面積分別約為160,000平方米及97,000平方米。廣東天河城現正發展一個位於中國天津作投資用途的商業房地產項目。

---

## 董事會函件

---

### 9. 其他資料

謹請閣下留意分別載於本通函附錄一的由評估師就該等物業而編製之評估報告及載於本通函附錄二及三的進一步資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
主席  
黃小峰  
謹啟

2011年12月12日



**GUANGDONG INVESTMENT LIMITED**  
**(粵海投資有限公司)**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：270)

敬啟者：

**須予披露及關連交易**  
**在中國收購物業公司權益**

茲提述本公司日期為2011年12月12日之通函(「**本通函**」)，本函件為本通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本通函所界定的具相同涵義。

**1. 緒言**

吾等為本公司之獨立非執行董事，應董事會之要求向獨立股東就收購事項及進一步資助的條款是否公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益提供吾等的意見。

敬請垂注：(i)載於本通函第4至12頁之董事會函件，其中包括該協議、收購事項及進一步資助之細節；(ii)載於本通函第15至28頁之由聯昌國際證券(香港)有限公司出具的函件，其中包括彼等就收購事項和提供進一步資助，及該協議、收購事項及進一步資助條款的釐定基準的意見；以及(iii)載於本通函第29至36頁之由評估師於2011年10月31日出具關於該等物業估值的評估報告。

## 2. 意見

經考慮聯昌國際證券(香港)有限公司的意見後，吾等認為：(i)收購事項乃在本公司日常及一般業務過程中以及按一般商業條款訂立；及(ii)該協議的條款、收購事項及提供進一步資助對獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

## 3. 推薦建議

吾等建議閣下投票贊成於股東特別大會上提呈有關收購事項及作出進一步資助的普通決議案。

此 致

本公司列位獨立股東 台照

代表  
獨立董事委員會  
獨立非執行董事  
陳祖澤  
謹啟

2011年12月12日

以下為獨立財務顧問函件的全文，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見，以供載入本通函。



聯昌國際證券(香港)有限公司

香港九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場  
77樓7706-08室

敬啟者：

## 須予披露及關連交易 在中國收購物業公司權益

### 緒言

吾等提述吾等就收購事項及提供進一步資助獲委聘為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，收購事項及提供進一步資助的詳情載於 貴公司致股東日期為2011年12月12日的通函(「**通函**」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

粵海控股為 貴公司的最終控股公司，於最後實際可行日期，透過其附屬公司持有 貴公司約60.48%的權益，故此訂立該協議及提供進一步資助構成 貴公司的須予披露及關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下有關申報、公告及獨立股東批准的規定。徐文訪女士、李偉強先生、孫映明先生及張輝先生(貴公司股東及貴公司及香港粵海的董事)將於股東特別大會上自願放棄就收購事項及提供進一步資助事宜投票。此外，粵海控股及其聯繫人亦將於股東特別大會上放棄就收購事項及提供進一步資助事宜投票。

---

## 獨立財務顧問函件

---

獨立董事委員會已告成立，成員包括獨立非執行董事陳祖澤博士、李國寶博士及馮華健先生，就收購事項及提供進一步資助向獨立股東提供建議。

於達致吾等的推薦意見時，吾等依賴通函所載或所述的資料及事實，以及 貴公司董事及高級管理層作出或提供的聲明。董事已發出載於通函附錄二的責任聲明，表示彼等願就本通函所載資料及所作聲明的準確性共同及個別承擔全部責任。吾等亦已假設於本通函所載或所述的資料及董事作出的聲明於作出當時及直至寄發本通函日期仍屬真實無誤。吾等並無理由懷疑 貴公司的董事及高級管理層向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。吾等亦已獲董事告知並相信本通函並無遺漏重要事實。

就提供有關收購事項的意見或估值以供載入本函件的第三方專家(包括財務審閱師、獨立評估師(兩者界定如下)及中國法律顧問(統稱「專家」))而言，吾等已根據上市規則第13.80附註1(d)採取合理步驟，而吾等並無獲悉任何需要敦請獨立股東垂注的事宜。吾等採取的步驟包括下列各項：

- (i) 會見專家，查詢其專業知識，以及查詢其與 貴公司、該協議的其他各方及 貴公司或該協議的其他各方的關連人士的任何現有或過往的關係；
- (ii) 審閱聘用條款(特別須注意其工作範圍，有關工作範圍是否與所須發表的意見相稱，以及工作範圍上有沒有任何可能對專家報告、意見或陳述中所給予的肯定程度造成不利影響的限制)；及
- (iii) 除通函所披露的資料外，吾等並無獲悉 貴公司或該協議的其他各方已向專家作出正式或非正式申述。

吾等認為吾等已審閱足夠的資料以達致知情意見，證明本通函所載資料可靠及就吾等之推薦意見提供合理基準。然而，吾等並無獨立核證有關資料，亦無對 貴公司、目標公司或其任何各自的附屬公司或聯營公司的業務及事務或前景進行任何形式的深入調查。

## 所考慮之主要因素及原因

在達致吾等有關收購事項及提供進一步資助的意見時，吾等已考慮以下的主要因素及原因：

### A. 背景及理由

#### 1. 該協議背景

根據2010年12月17日人民法院的判決，認定一名借款人以欺騙手法，從交通銀行有關支行騙取貸款合共約人民幣45.13億元，構成騙取貸款罪。人民法院認定該人實際控制的一組目標公司的100%股權是從交通銀行騙貸的資金收購得來。依照中國刑法的規定應將目標公司之全部股權認定為贓物進行追繳。人民法院判令將該等目標公司的100%股權通過公開拍賣方式出售，出售所得款項優先退還該受害單位交通銀行的未償還貸款及法定利息，如有餘款予以沒收上繳國庫。

根據人民法院任命的拍賣代理就進行公開拍賣出具的拍賣公告，目標公司結欠交通銀行的未償還貸款合共為本金額人民幣45.13億元。另外，根據交通銀行提供的資料，截至2011年12月20日貸款的累計利息將約為人民幣10.09億元。成功買受人須支付投標價並擔保償還目標公司結欠交通銀行的貸款及累計利息。成功買受人另須依法妥善解決涉及目標公司的相關負債及責任。

於2011年11月23日，貴公司的最終控股公司粵海控股通過由中國廣東省人民法院指示進行的公開拍賣，收購目標公司的100%股權，投標價為人民幣327,679,100元。粵海控股收購目標公司的事項將於2011年12月20日或之前完成。

於2011年11月28日，貴公司的附屬公司廣東天河城與粵海控股訂立該協議，據此，廣東天河城已同意分別收購各家目標公司的40%股權。

### 2. 收購原因

誠如 貴公司截至2010年12月31日止年度年報載述， 貴公司的主要業務為投資控股、物業持有及投資、基建及能源項目投資、供水至香港和深圳及東莞之業務、酒店持有及營運、酒店管理及百貨營運。誠如 貴公司截至2011年6月30日止六個月中期報告載述， 貴集團將集中於公用事業、商業物業及基建行業，包括積極物色水資源、商業物業、高速公路及發電有關的項目作為長遠發展目標，務求為股東創造更高價值。

我們從本通函的董事會函件(「**董事會函件**」)上得悉， 人民法院指示進行公開拍賣的資產包內，包括由目標公司進行的三項商業物業項目，其綜合素質良好，全部地處廣州核心商圈或重點發展商圈，區內配套設施完善，交通條件便利。董事認為，通過收購事項及提供進一步資助，廣東天河城可參與開發其中兩項的商業物業項目，預期項目發展前景極佳並有良好的價值，符合廣東天河城的長遠經營目標與戰略發展定位。

### 3. 中國物業市場概覽

誠如2010年中國統計年鑑載述，中國國內生產總值(「**國內生產總值**」)從2008年的人民幣314,045億元增至2009年的人民幣340,506.9億元。儘管中國過往保持經濟增長勢頭，根據2011年10月22日出版的《經濟學人》中的一篇文章，自2008年全球金融危機以來，挽救中國經濟的大量借貸已導致通貨膨脹、房價過高以及尤其是地方政府所欠的不良債務。於2011年上半年，中國開展了一系列的措施來調節住宅市場。「新國八條」增建資助房屋，在個別城市頒佈限購令及提高購買第二套房屋的首付比例及按揭利率。同時，中國人民銀行為收緊信貸，先後提高人民幣的規定比例或接受存款的金融機構，以及人民幣基準存貸利率。在需求及信貸受壓的情況下，一手和二手住宅成交量下降。

儘管如此，根據北京控股資訊及科技有限公司和萊坊房地產經紀公司於2011年上半年發表的中國商鋪市場觀察，面對財務壓力及住宅庫存增加的部分開發商已轉移到調控較少的零售物業行業，並已積極建設購物中心，以賺取穩定的租金收入。例如今年

開幕，位於廣州的太古匯及位於北京的斯普瑞斯奧特萊斯第一期分別提供138,000平方米及35,000平方米的零售空間。隨著中國經濟發展強勁，國內的收入及購買力亦同時上升，推動更多的零售活動，致使零售物業的價值上升。

此外，根據萊坊於2011年第三季發表的報告，在廣州舉行2010年亞洲運動會後，更多中國及國際企業進駐廣州，使甲級辦公室的需求急速上升，導致租金上漲2.4%至每月每平方米23.0美元。儘管面對通脹及更多的住宅購買限制，投資者仍然熱衷於辦公室物業。於第三季，辦公室銷售交易較上季增長逾300%至123,000平方米，而辦公室價格按季增長6.0%，至每平方米4,270美元。

位於中國南部的廣東省於2009年底的常住人口為9,640萬人。根據2010年廣東省統計年鑑，廣東省於2008年及2009年的生產總值分別錄得約為人民幣36,797億元及約為人民幣39,483億元，相當於按年（「按年」）增長率約7.3%。其中，廣東的房地產行業於2009年所佔廣東省國內生產總值約人民幣2,471億元。目標公司的項目位處的廣州，其生產總值由2008年的人民幣8,287億元增加至2009年的約人民幣9,138億元，顯示按年增長率約為10.3%。此外，廣東省城鎮居民全年人均可支配收入由2008年約為人民幣19,733元增加至2009年約人民幣21,575元。

根據高力國際於2011年第二季發表的研究及預測報告「Greater China Office and Residential Market」，廣州的辦公室投資市場於2011年第二季急速增長，反之住宅銷售市場比較淡靜。在可供銷售的甲級辦公室有限的情況下，當地經濟增長帶動內資企業對優質辦公室作自用或投資目的的需求上升。於該季期間，在天河區及越秀區可供銷售的甲級辦公室新項目短缺，僅海珠區的貿易中心可供出售。需求及供應失衡刺激整體價格按季急升5.2%，於2011年第二季末，平均每平方米達人民幣27,522元。

基於上文所述，吾等同意董事的意見，認為廣州商業及零售物業市場具備商機。

#### 4. 目標公司的資料

誠如董事會函件所述，目標公司持有的主要資產為位於中國廣東省廣州市的物業。目標公司(及廣州地源)及其主要物業的詳情如下(下文載列未經審核的財務資料乃按 貴公司委任的獨立評估師(「獨立評估師」)編製的估值調整)：

##### (i) 廣州天源

誠如董事會函件所述，廣州天源乃一家物業公司，其擁有位於廣州市的已建成綜合購物中心廣州動漫星城廣場，其附屬公司廣州地源及分公司主要從事廣州動漫星城廣場的管理業務。

於2011年10月31日，廣州天源的總資產約為人民幣15.9億元及總負債約為人民幣7.9億元。於2011年10月31日，廣州地源的總資產約為人民幣400萬元及總負債約為人民幣500萬元。

根據載於本通函的附錄一，日期為2011年10月31日，由獨立評估師編製的評估報告，廣州動漫星城廣場的市值為人民幣15.21億元。

根據 貴公司提供的資料，廣州動漫星城廣場是位於中國廣州市的購物中心。該物業總建築面積約為32,641平方米，位於廣州地鐵公園前站的地下區，約有10個出口與地鐵站連接。沿著中山五路及與北京路步行街毗鄰，廣州動漫星城廣場享有地理位置的優勢。廣州動漫星城廣場的目標顧客是年輕人，主要產品包括時尚服裝及飾品。

##### (ii) 廣州金東源

誠如董事會函件所述，廣州金東源乃一家物業公司，其擁有位於廣州市尚在開發的商業綜合中心廣州名城商業廣場。於2011年10月31日，廣州金東源的總資產約為人民幣27.47億元及總負債約為人民幣24.06億元。

根據載於本通函的附錄一，日期為2011年10月31日，由獨立評估師編製的評估報告，廣州名城商業廣場的市值為人民幣27.09億元。

根據 貴公司提供的資料，廣州名城商業廣場（「名城項目」）位於著名商業地區北京北路及萬福路的交界。預期名城項目將與北京站連接。北京路的商業區接近北京路步行街，並為廣州發展最成熟、坐擁大型購物中心、食肆及娛樂設施的商業區之一。名城項目是現時北京路商業區內地鐵站上方可供投資的大型商業項目之一。其競爭優勢在於交通便利性、泊車設施及營運規模。吾等自 貴公司的管理層了解，根據彼等的初步計劃，名城項目的定位將為提供廣州居民及遊客購物、飲食、娛樂及休閒的中高端購物中心。

於最後實際可行日期，名城項目乃暫時停工。該物業包括8層的商業大樓及3層的地庫，建於土地面積約為15,902平方米及總建築面積約為110,825平方米的一幅土地上。

(iii) 廣東三誠

廣東三誠乃一家物業公司，其擁有位於廣州市廣州珠江新城一幅面積約22,067平方米的土地。於2011年10月31日，廣東三誠的總資產約為人民幣35.91億元及總負債約為人民幣26.13億元。

根據載於本通函的附錄一，日期為2011年10月31日，由獨立評估師編製的評估報告，上述該幅土地的市值為人民幣35.90億元。

根據 貴公司提供的資料， 貴公司擬於位於黃埔大道及華夏路交界珠江新城中心商業區北入口的該幅土地發展一項商業物業項目（「珠江項目」）。其將與地鐵站入口連接，東面為廣州中軸綫花城廣場。珠江項目乃設計為擁有完善的市政配套服務的現代商業區。

於最後實際可行日期，珠江項目乃暫時停工，及於停工前部分地下區已開挖。吾等自 貴公司的管理層了解，根據彼等的初步計劃， 貴公司將把珠江項目發展為兩幢商業大廈及一家百貨公司。其中一幢商業大廈將為公寓風格的辦公大樓，作為處理業務的辦公大樓，提供中小型的辦公室，同時亦照顧住宿需要。該商業大廈的目標用戶將為廣告公司、律師行、顧問公司、設計公司及投資者。另一

幢商業大廈將僅用作商業目的。目標用戶為需要大型辦公室的公司，包括金融公司、貿易公司、保險公司、投資公司、跨國公司及房地產公司。該兩幢商業大廈將與地下購物中心及停車場連接。待竣工後，百貨公司將包括大型超市、食肆及休閒設施。

廣東天河城了解，目前計劃是讓目標公司的上述物業繼續現時的營運及開發（視情況而定），目前預計大部分的物業一經建成後將用作出租。

鑒於上文所述，吾等認為收購事項符合 貴集團從事的業務，並屬於 貴集團日常及一般業務過程一部分。吾等同意董事的意見，認為收購事項將加強 貴集團於廣州商業物業行業的領導地位，及本次與粵海控股合作共同進行該等物業項目的投資開發， 貴公司將能充分借助粵海控股的綜合資源及背景優勢，達到資源互補、互惠共贏的商業目的。

### **B. 該協議的主要條款**

#### **1. 代價及最大承擔額**

根據該協議及基於擬收購目標公司的40%股權，廣東天河城就收購事項的應付代價將為粵海控股就投標事項發生的所有費用（包括投標價、向拍賣代理支付的佣金、就粵海控股參與拍賣而出具履約保證向一間商業銀行支付的費用及相關稅項）的40%，即約為人民幣1.35億元（「代價」）。另外，廣東天河城將提供最多合共約人民幣23.25億元，部分作為股東貸款予目標公司，相當於目標公司須向交通銀行償還的未償還貸款及累計利息的40%，並（按40%的比例）部分用作解決目標公司面對的或涉及目標公司的任何有效的第三方申索或訴訟及目標公司的或與其有關的其他負債（包括成功買受人須處理拍賣公告內所述的相關申索及負債）。該協議規定廣東天河城應付的代價連同廣東天河城將向目標公司提供的股東貸款的金額，及由廣東天河城承擔由目標公司面對的或與其有關的其他申索及負債金額合共不會超過人民幣24.60億元（「最大應付款項」）。

誠如上文所述，根據由獨立評估師日期為2011年10月31日編製的評估報告，於2011年10月31日，廣州動漫星城廣場、廣州名城商業廣場及位於珠江新城的該幅土地（「三項物業」）的總市值為人民幣78.20億元（「估值」）。基於吾等與獨立評估師的討論，吾等知悉在進行廣州動漫星城廣場的估值時，獨立評估師已採納市場計算法，參考當地的可資比較交易進行估值。在對為發展中的廣州名城商業廣場及作日後發展的位於珠江新城的該塊土地分別進行估值時，獨立評估師按該等物業將根據 貴公司提供的最新發展建議的將發展及落成的基準，以及評估師採納直接比較法，參考有關市場現有的可資比較銷售憑證及計及已付建築成本及就竣工物業以反映竣工物業的品質而將支付的成本而進行估值。根據評估師所告知，鑒於該三項物業各項的現時狀況／開發階段，上述的估值方法乃為進行估值的通用做法。

吾等自 貴公司得悉，彼已委任一名獨立財務審閱師（「財務審閱師」）以審閱各目標公司的財務狀況。財務審閱師已編製於2011年10月31日目標公司的經調整合併資產負債表（「經調整賬目」），反映目標公司經考慮i)由財務審閱師根據有關香港會計準則可識別及計量的調整，當中主要包括資本化利息開支以及額外銀行貸款利息及其他或然負債的紀錄；及ii)獨立評估師編製的估值，得出的財務狀況。根據經調整賬目，目標公司於2011年10月31日的經調整合併總資產約為人民幣79.31億元，經調整合併總負債約為人民幣58.13億元及經調整合併資產淨值約為人民幣21.18億元（「經調整合併資產淨值」）。

最大應付款項人民幣24.60億元乃基於粵海控股在投標中的收購成本的40%（即人民幣1.35億元）及目標公司的經調整賬目的所有負債的40%（即人民幣23.25億元），包括（其中包括）結欠交通銀行的未償還貸款及累計利息。與基於經調整賬目的目標公司總資產額的40%（約為人民幣31.72億元）相比，最大應付款項相當於約22.4%的折讓。

基於收購事項的背景及由於是收購資產包，於收購事項前， 貴集團僅可作有限的盡職審查。故此，吾等在評估收購事項的公平性時採取較審慎的方法，僅比較最大應

付款項及三項物業的估值，並未考慮經調整賬目其他資產的價值。與目標公司擁有的三項物業估值的40%相比，最大應付款項仍相當於約21.4%的折讓。

經考慮上述事項，吾等認為最大應付款項對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴集團及股東的整體利益。

### **2. 該協議的其他重大條款**

誠如董事會函件所述，由於目標公司有結欠交通銀行的貸款，目標公司持有的物業附帶以交通銀行為受益人的押記。預計押記將於未償還的貸款得以償還後解除，而有關貸款將於2011年12月20日或以前償還。鑑於目標公司面對的其他與金錢有關之法律程序，部分物業亦受限於法院的查封。鑑於上列不明朗因素，粵海控股已同意，倘該等押記及查封在收購事項完成日起計六個月內不能最終解除，廣東天河城有權利要求取消轉讓相關目標公司的權益，並獲退還其支付的代價及已向相關目標公司提供的股東貸款。

此外，誠如上文所述，除結欠交通銀行的未償還貸款及累計利息外，成功買受人須依法妥善解決與目標公司有關的債務及責任。由於目標公司可能擁有財務審閱師識別的負債(反映於經調整賬目)以外的負債，就此，粵海控股已同意，倘若根據目標公司的經調整賬目所載負債及廣東天河城就有關結欠交通銀行的未償還貸款及累計利息、目標公司面對的第三方申索或訴訟及目標公司的或與之有關的其他負債(包括成功買受人須處理拍賣公告所述的相關申索及負債)，連同代價，超出人民幣24.60億元的，超出的負債(不包括目標公司於2011年10月31日以後其本身日常業務過程中或彼等物業建造過程中發生的任何負債，而該負債已被粵海控股及廣東天河城兩者確認者)由粵海控股獨自承擔，並將就廣東天河城及 貴公司因該等負債引致的任何損失作出彌償。

誠如 貴公司的中國法律顧問所告知，於完成有關的登記程序後，根據公開拍賣所得目標公司的股權受中國法律保障。根據該協議，倘有關登記程序未能由廣東天河城支付代價日期起180天內完成，該協議將予以終止，代價及廣東天河城向目標公司提供的任何股東貸款將由粵海控股退還予廣東天河城。

基於上文所述，尤其根據公開拍賣所得目標公司的股權受中國法律保障； 貴集團最大應付款項為人民幣24.60億元以及任何超出應付最大款項的負債將由粵海控股獨自承擔，吾等認為上述的該協議條款對 貴公司及獨立股東而言屬有利及公平合理，並符合 貴集團及股東的整體利益。

### C. 有關目標公司的持續合作

待收購事項完成後，廣東天河城將與粵海控股訂立合營合同，及修訂目標公司的章程，以反映股權百分比的變動。

#### 1. 各目標公司的管理

各家目標公司的董事會將由五位董事組成，其中三位由粵海控股推薦，其餘兩位董事由廣東天河城推薦。各個董事會的董事長及副董事長將分別由粵海控股及廣東天河城推薦。各家目標公司的總經理將由其董事會推薦。此外，粵海控股及廣東天河城將各自推薦一名人員，出任各家目標公司之監事。

#### 2. 資金要求

誠如上文所述，廣州名城商業廣場尚在開發中及廣東三誠持有之土地尚未開發，預計目標公司或通過獲取銀行貸款或來自粵海控股及廣東天河城投入的股東貸款或資金，以支付有關開發費用。

因此，預計粵海控股及廣東天河城可能須按彼等於目標公司的股權比例以若干公司擔保形式向目標公司提供進一步資助(並無納入最大應付款項)，以協助目標公司取

得銀行貸款、股東貸款及／或注資。貴公司目前預計廣東天河城可能須提供進一步資助，總額最高約為人民幣4.15億元。

### 3. 可供分派溢利

目標公司的可供分派溢利預計將由粵海控股及廣東天河城根據彼等各自擁有的目標公司股權所分佔。

經考慮各目標公司的董事會組合、資金要求及可供分派溢利與粵海控股及廣東天河城於各目標公司各自的股權成比例，吾等認為目標公司的合營發展條款對貴公司及獨立股東而言屬公平合理及符合貴集團及股東的整體利益。

## D. 收購事項可能造成的財務影響

### 1. 盈利

待收購事項完成後，目標公司將列作為貴公司的聯營公司及其業績將以權益會計法計入貴集團的賬目。

### 2. 資產淨值

基於貴公司於最後實際可行日期所得的資料，代價較財務審閱師編製的目標公司於2011年10月31日經調整合併資產淨值有所折讓。該折讓將記錄為負商譽，在貴集團的財務報表中計入為溢利。然而，董事謹請留意對貴集團的資產淨值狀況的實際影響視乎於完成收購事項日期的目標公司的經調整資產淨值而定。

### 3. 營運資金

貴集團擬以內部資源及銀行借款撥支最大應付款項。

從貴公司截至2011年6月30日止六個月的中期報告知悉，於2011年6月30日貴集團有現金及現金等價物約47.13億港元。吾等亦從董事會函件知悉，董事認為貴集團將有充足資源履行其於該協議項下的付款責任。故此，吾等認為收購事項將不會對貴集團的營運資金狀況造成任何重大不利影響。

根據 貴公司截至2011年6月30日止六個月的中期報告， 貴集團於2011年6月30日的資本負債比率(按財務負債淨值佔資產淨值(不包括非控股權益)的比例計算)約為5%。誠如 貴公司表示，最大應付款項將由 貴集團內部資源及銀行借款撥支。因此，預期 貴公司的資本負債比率將因收購事項而增加。然而，經考慮收購事項的預期利益後，尤其收購事項將加強 貴集團於廣州的商業物業行業的領導地位，董事認為資本負債比率增加屬可接受。

### 推薦意見

經考慮上文所述的主要因素及原因，尤其：

- 收購事項將加強 貴集團於廣州的商業物業行業的領導地位及在該等項目與粵海控股的共同投資及發展中， 貴公司將可利用粵海控股的綜合資源及背景優勢；
- 基於獲中國法律顧問所告知，根據公開拍賣所得目標公司的股權受中國法律保障以及 貴集團的最大應付款項為人民幣24.60億元，而超出最大應付款項的負債將由粵海控股獨自承擔，該協議的條款對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴集團及股東的整體利益；
- 與基於經調整賬目的目標公司總資產額的40%(即約人民幣31.72億元)相比，最大應付款項相當於約22.4%的折讓及(採取較審慎方法)最大應付款項仍相當於目標公司擁有的三項物業估值的40%有約21.4%折讓，最大應付款項對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴集團及股東的整體利益；及
- 基於各目標公司的董事會組合、資金要求及可供分派溢利與粵海控股及廣東天河城於各目標公司各自的股權成比例，目標公司的聯合發展條款對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴集團及股東的整體利益，

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等認為收購事項及提供進一步資助屬 貴公司的一般及日常業務，並符合 貴公司及股東的整體利益，其條款為一般商業條款，對 貴公司及獨立股東而屬言公平合理。

因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會，以及吾等自身推薦獨立股東表決贊成將於股東特別大會提呈以批准收購事項及提供進一步資助的普通決議案。

此 致

粵海投資有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

聯昌國際證券(香港)有限公司

劉志華

林美寶

企業融資部主管

企業融資部董事

謹啟

2011年12月12日

威格斯資產評估顧問有限公司  
國際資產評估顧問



香港  
九龍  
觀塘道398號  
嘉域大廈10樓

敬啟者：

我司謹遵照粵海投資有限公司(「貴公司」)之指示，對目標公司於中華人民共和國(「中國」)所持有之物業權益進行估值，我司確認曾進行視察、作出相關查詢及取得我司認為必要之其他資料，藉以向閣下提呈我司對有關物業權益市值於2011年10月31日(「估值日」)供載入本通函之意見。

我司之估值乃我司對該物業權益市值之意見。所謂市值，就我司所下之定義而言，指「自願買方與自願賣方於適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日買賣物業之估計價值」。

我司對第一類物業進行估值時，乃採用直接比較法對物業權益進行估值，假設該物業在現況下交吉出售，並參考市場可資比較之銷售交易進行估值。

我司對目標公司於中國分別持有在建及用作日後發展之第二類及第三類物業進行估值時，乃按照其將會根據貴公司向我司提供的最新發展方案內將發展及落成的物業為基準進行估值。我司假設已取得或將會取得一切有關政府部門就發展方案發出的同意書、批文及許可證且並無涉及重大條件或不當延誤。我司亦假設物業的設計及建築工程符合當地規劃法例，並已獲有關部門批准。達致我司的估值意見時，我司已參考有關市場所得的可資比較銷

售憑證採用直接比較法，亦已考慮已用建築成本及完成開發將耗費的成本，以反映已落成物業的質素。

我司之估值乃假設業主在公開市場出售在現況下的物業權益，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以提高物業權益之價值。此外，我司於估值時並無計及任何形式的強制出售情況。

我司沒有就物業權益向中國政府有關當局進行業權查冊。我司已具備關於物業權益之若干相關摘錄業權文件。然而，我司並無查證文件正本以核實擁有權、產權負擔或是否存在並無在提交予我司的文件副本上顯示的任何後續修訂。於就物業權益進行估值時，我司依賴 貴公司中國法律顧問廣東正平天成律師事務所提供的法律意見（「**中國法律意見**」）。

我司在相當程度上依賴 貴公司提供的資料，並接納 貴公司給予我司有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、土地及建築面積及物業辨識及其他相關事宜等的意見。我司亦獲 貴公司知會，提供予我司的資料中並無隱瞞或遺漏任何重大事實。所有文件僅用作參考。

估值證書所載的所有尺寸、量度及面積乃根據由 貴公司提供予我司的文件中所載的資料為基準，並僅為約數。我司並無進行實地量度。

我司曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，我司並無進行結構測量，亦無查察物業內遭覆蓋、遮蔽或不可通達的木構件或其他部分，因此，我司未能匯報該等物業的任何有關部分是否確無損壞。我司並無測試任何設施。

我司的估值並無考慮該等物業權益所欠負的任何押記、按揭或債項，以及出售時可能發生的任何開支或稅項。除另有指明者外，我司假設該等物業權益並無附帶足以影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

我司之估值乃根據香港測量師學會出版之香港測量師學會物業估值準則(2005年第一版)、香港聯合交易所有限公司證券上市規則之第5章及應用指引第12項所載之規定而編製。

除另有指明者外，所有貨幣金額均以人民幣為單位。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

粵海投資有限公司  
香港  
干諾道中148號  
粵海投資大廈28樓  
列位董事 台照

代表  
威格斯資產評估顧問有限公司  
何繼光  
註冊專業測量師  
*MRICS MHKIS MSc(e-com)*  
董事總經理  
謹啟

2011年12月12日

附註： 何繼光先生(特許測量師，*MRICS MHKIS MSc(e-com)*)擁有超過二十五年的香港物業估值經驗及超過十八年的中國物業估值經驗。

## 估值概要

## 第一類 — 目標公司於中國持有作投資用途的物業權益

物業	於2011年10月31日 現況下的市值
1. 中國 廣東省 廣州市 越秀區 吉祥路1號 廣州動漫星城廣場	人民幣1,521,000,000元

## 第二類 — 目標公司於中國持有作發展用途的物業權益

2. 中國 廣東省 廣州市 東山區 北京路102至147號 廣州名城商業廣場	人民幣2,709,000,000元
3. 中國 廣東省 廣州市 天河區 珠江新城 B1-1地塊	人民幣3,590,000,000元

---

總計 人民幣7,820,000,000元

## 估值證書

## 第一類 — 目標公司於中國持有作投資用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年10月31日
			現況下的市值
1. 中國 廣東省 廣州市 越秀區 吉祥路1號 廣州動漫星城廣場	該物業為一座約於2006年竣工的3層地下購物中心。  該物業的總建築面積約為32,640.8981平方米。詳情如下：	該物業訂有多項租約。  根據 貴公司，租約為期一至十五年，最後屆滿日期為2026年6月17日，總月租為人民幣5,870,444元。	人民幣 1,521,000,000元
	用途	建築面積 (平方米)	
	商業	22,464.5105	
	停車場	<u>10,176.3876</u>	
	總計：	<u>32,640.8981</u>	
	該物業乃分別按作商業及停車場用途的土地使用權持有，於2006年1月25日開始起計為期40年及50年。		

## 附註：

- 根據10份由 貴公司提供的房地產登記簿查冊表，總建築面積約為32,640.8981平方米的該物業為廣州天源投資管理有限公司(「廣州天源」)擁有。該物業乃分別按作商業及停車場用途的土地使用權持有，於2006年1月25日開始起計為期40年及50年。
- 根據10份由 貴公司提供的房地產登記簿查冊表，該物業已按揭予中國交通銀行股份有限公司廣州黃埔支行。
- 根據10份由 貴公司提供的房地產登記簿查冊表，該物業受一項廣州市越秀區人民法院發出由2011年3月1日起至2013年2月28日止之法院命令所限。
- 中國法律意見指出(其中包括)下列各項：
  - 廣州天源已合法取得該物業之業權。
  - 土地出讓金已妥為支付及繳清。
  - 該物業已按揭予中國交通銀行股份有限公司廣州黃埔支行。
  - 該物業受一項廣州市越秀區人民法院發出由2011年3月1日起至2013年2月28日止之法院命令所限。

## 第二類 — 目標公司於中國持有作發展用途的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於2011年10月31日
			現況下的市值
2. 中國 廣東省 廣州市 東山區 北京路102至147號 廣州名城商業廣場	該物業包括一座建於一幅土地面積約為15,901.9平方米的土地上的8層商業樓宇及3層地庫。  根據 貴公司所提供的資料，以下為該物業的計劃建築面積：	於估值日，該物業的建築工程已暫時停工。  該建築物的主體已部分完成。	人民幣2,709,000,000元
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	商業	71,325	
	配套設施	2,398	
	地上停車場	13,483	
	地下停車場	<u>23,619</u>	
	總計：	<u><u>110,825</u></u>	
	根據 貴公司所提供的資料，該物業初步預期於2013年竣工。		
	該物業乃分別按作商業、住宅及其他用途的土地使用權持有，於2006年4月4日開始起計為期40年、70年及50年。		

## 附註：

1. 根據國有土地使用權證(文件編號：穗國用(2005)第400號)，土地面積約為15,901.9平方米的該物業的土地使用權已授予廣州金東源房地產開發有限公司(「廣州金東源」)，分別作商業、住宅及其他用途，於2006年4月4日開始起計為期40年、70年及50年。
2. 根據廣州城市規劃局於2007年5月11日發出的建設工程規劃許可證(文件編號：穗規建證(2007)2202號)，總建築面積110,825平方米的該物業的建設工程乃符合城市建設規定並獲批准。

3. 根據建築工程施工許可證(文件編號：第440101200712260101號)，該物業的建築工程乃符合施工規定並獲批准。
4. 根據一份由 貴公司提供的房地產登記簿查冊表，該物業已按揭予中國交通銀行股份有限公司廣州黃埔支行。
5. 根據一份由 貴公司提供的房地產登記簿查冊表，該物業受一項廣州市越秀區人民法院發出由2011年3月1日起至2013年2月28日止之法院命令所限。
6. 根據 貴公司所提供的資料，於估值日，已付總建築成本約為人民幣226,819,000元。
7. 完成該物業的建築成本估計約為人民幣476,000,000元。
8. 擬開發項目於竣工時的資本值約為人民幣4,930,000,000元。
9. 中國法律意見指出(其中包括)下列各項：
  - (i) 廣州金東源已合法取得該物業之業權。
  - (ii) 土地出讓金已妥為支付及繳清。
  - (iii) 該物業已按揭予中國交通銀行股份有限公司廣州黃埔支行。
  - (iv) 該物業受一項廣州市越秀區人民法院發出由2011年3月1日起至2013年2月28日止之法院命令所限。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2011年10月31日 現況下的市值
3. 中國 廣東省 廣州市 天河區 珠江新城 B1-1地塊	該物業包括一幅土地面積約為 22,067.192平方米的土地。  該物業計劃發展成一項總建築面 積約為234,690平方米的商業開 發項目。  該物業乃按作商業用途的土地使 用權持有，於2007年5月17日開 始起計為期40年。	於估值日， 該物業為空置土 地。	人民幣3,590,000,000元

## 附註：

1. 根據國有土地使用權證(文件編號：穗國用(2007)第01100057號)，土地面積約為22,067.192平方米的該物業的土地使用權已授予廣東三誠經濟發展有限公司(「廣東三誠」)，作商業用途，於2007年5月17日開始起計為期40年。
2. 根據廣州城市規劃局於2006年12月31日發出的建設工程規劃許可證(文件編號：穗規地證(2006)1716號)，一幅可發展土地面積約為22,067平方米的土地的建設土地乃符合城市建設規定。該物業最高可建築面積約為234,690平方米以及綠地率不少於10%。該物業規劃作商業用途。
3. 根據一份由 貴公司提供的房地產登記簿查冊表，該物業已按揭予中國交通銀行股份有限公司廣州黃埔支行。
4. 根據一份由 貴公司提供的房地產登記簿查冊表，該物業受一項廣州市越秀區人民法院發出由2011年3月1日起至2013年2月28日止之法院命令所限。
5. 中國法律意見指出(其中包括)下列各項：
  - (i) 廣東三誠已合法取得該物業之業權。
  - (ii) 土地出讓金已妥為支付及繳清。
  - (iii) 該物業已按揭予中國交通銀行股份有限公司廣州黃埔支行。
  - (iv) 該物業受一項廣州市越秀區人民法院發出由2011年3月1日起至2013年2月28日止之法院命令所限。

## 1. 責任聲明

本通函載有符合上市規則所需之詳情，旨在提供有關本公司之資料。董事願共同及個別對本通函所載資料之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後，就彼等所知及確信，確認本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函之任何內容產生誤導。

## 2. 權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有如下權益及淡倉，而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部(包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)知會本公司及聯交所；(ii)記入本公司根據證券及期貨條例第352條置存之登記冊中；及(iii)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所：

### (a) 於股份的權益及淡倉

董事姓名	權益類別/ 權益性質	股份數目	好倉/淡倉	佔已發行股本 百分比
張輝	個人	1,760,000	好倉	0.028%
曾翰南	個人	1,180,000	好倉	0.019%
鄭慕智	個人	1,150,000	好倉	0.018%
徐文訪	個人	1,320,000	好倉	0.021%
李文岳	個人	1,846,000	好倉	0.030%
李偉強	個人	1,340,000	好倉	0.021%
孫映明	個人	1,400,000	好倉	0.022%
陳祖澤	個人	5,450,000	好倉	0.087%
李國寶	個人	6,000,000	好倉	0.096%

## (b) 於購股權的權益(好倉)

於2008年10月24日採納之股票期權計劃(「2008計劃」)

董事姓名	於最後實際 可行日期所持有之 購股權數目	購股權授出 日期 (日.月.年)	支付購股權 之總代價 港元	購股權行使價 港元(每股)
黃小峰	5,700,000	24.10.2008	—	1.88
張輝	2,640,000	24.10.2008	—	1.88
曾翰南	1,770,000	24.10.2008	—	1.88
鄭慕智	2,500,000	24.10.2008	—	1.88
徐文訪	1,980,000	24.10.2008	—	1.88
李文岳	7,400,000	24.10.2008	—	1.88
李偉強	2,010,000	24.10.2008	—	1.88
孫映明	2,100,000	24.10.2008	—	1.88

有關上述根據2008計劃授出的購股權之附註：

- (1) 所有購股權之購股權期限為自授出日期起計5.5年。
- (2) 任何購股權只於已歸屬後方可在購股權期限內行使。
- (3) 以下為購股權之一般歸屬比例：

日期	歸屬比例
授出日期後兩年當日	40%
授出日期後三年當日	30%
授出日期後四年當日	10%
授出日期後五年當日	20%

- (4) 購股權的歸屬亦取決於能否達成董事會在授出購股權時所決定及於授出要約內列明的有關表現目標。

- (5) 以下為購股權之離職者歸屬比例，此歸屬比例適用於承授人於某些特殊情況下不再為合資格人士(減去根據一般歸屬比例已歸屬或已失效之百分比)：

事件發生日期	歸屬比例
授出日期後四個月當日或之前	0%
授出日期後四個月當日後但於一年當日之前	10%
授出日期後一年當日或之後但於兩年當日之前	25%
授出日期後兩年當日或之後但於三年當日之前	40%
授出日期後三年當日或之後但於四年當日之前	70%
授出日期後四年當日或之後	80%

其餘的20%的歸屬亦取決於該四年在整體績效考核中取得合格成績

(c) 相聯法團的股份權益及淡倉

(i) *Kingway Brewery Holdings Limited* (金威啤酒集團有限公司) (「金威」)

董事姓名	權益類別/ 權益性質	持有金威		佔已發行股本 百分比
		普通股數目	好倉/淡倉	
李文岳	個人	1,354,000	好倉	0.079%
鄭慕智	個人	600,000	好倉	0.035%

(ii) 廣南(集團)有限公司(「廣南」)

(1) 於廣南普通股的權益

董事姓名	權益類別/ 權益性質	持有廣南		佔已發行股本 百分比
		普通股數目	好倉/淡倉	
曾翰南	個人	300,000	好倉	0.033%
李文岳	個人	800,000	好倉	0.088%
李國寶	個人	15,000	好倉	0.002%

## (2) 於廣南普通股相關購股權的權益(好倉)

董事姓名	於最後實際可行日期所持有之購股權數目		購股權授出日期 (日.月.年)	支付購股權之總代價 港元	行使購股權期限 (首尾兩天包括在內) (日.月.年)	購股權行使價 港元(每股)
	購股權數目	購股權授出日期				
曾翰南	300,000	09.03.2006	1.00	09.06.2006至08.03.2016	1.66	

除本附錄所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有任何權益或淡倉，而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部(包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)知會本公司及聯交所；(ii)記入本公司根據證券及期貨條例第352條置存之登記冊中；及(iii)根據標準守則知會本公司及聯交所。

## 2.1 本公司主要股東及其他股東之權益

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊所載，以下人士於本公司的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分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉如下：

主要股東名稱	權益類別/ 權益性質	持有之股份 數目	好倉/ 淡倉	佔已發行股本 百分比 (附註1)
粵海控股(附註2)	受控制公司權益	3,769,979,875	好倉	60.48%
	受控制公司權益	350,819,672	淡倉	5.63%
香港粵海(附註3)	實益持有人/ 受控制公司權益	3,769,979,875	好倉	60.48%
	實益持有人	350,819,672	淡倉	5.63%
Guangdong Trust Ltd. (粵海信托有限公司)	實益持有人/ 受控制公司權益	576,404,918	好倉	9.25%

附註：

- (1) 已發行股本百分比乃按於最後實際可行日期已發行股份6,232,998,071股股份為計算基準。
- (2) 粵海控股所持本公司的應佔權益乃通過其直接全資控股的香港粵海而持有。
- (3) 上述香港粵海的好倉權益已包括通過其全資附屬公司粵海信托有限公司持有的應佔權益。

除本附錄所披露者外，概無本公司董事及最高行政人員知悉任何人士於最後實際可行日期根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露其擁有任何本公司股份或相關股份中之任何權益或淡倉。

除以下所披露者外，於最後實際可行日期，就本公司董事或最高行政人員所知悉，概無其他人士直接或間接擁有附帶權利於所有情況下可在本集團其他成員公司之股東大會上投票的任何類別股本之面值10%或以上之權益或擁有該等股本之任何購股權：

擁有本公司附屬公司10%或以上權益之股東名稱 <sup>1</sup>	附屬公司名稱	股東所持之權益百分比
GDF (Zhongfang) Limited	Guangdong Nan Fang (Holdings) Co. Ltd.	43.66%
超康投資有限公司	Guangdong Power (International) Limited	49.00%
廣東省粵電集團有限公司	韶關發電廠有限公司	10.00%
廣州市城市建設開發集團有限公司	Teem Holdings Limited	12.98%
英德市公路發展實業公司	英德海英公路有限公司	30.00%
中山興中集團有限公司	中山火力發電有限公司	37.00%

<sup>1</sup> 此等權益包括本公司附屬公司已發行股本之權益、本公司以合資經營企業形式於中國成立之附屬公司之權益，及本公司以合作經營企業形式於中國成立之附屬公司之權益。

### 3. 董事於競爭業務之權益

本公司之董事黃小峰先生及吳建國先生，亦為粵海控股及香港粵海之董事。本公司之董事徐文訪女士、李偉強先生、孫映明先生及張輝先生，亦為香港粵海之董事。

除上述所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的聯繫人於任何直接或間接與本集團的業務競爭或可能競爭的業務中擁有任何權益。

### 4. 訴訟

董事概不知悉任何本集團有關成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本集團任何成員公司亦無尚未了結或面臨其威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

### 5. 專家資歷及同意書

以下為其名稱見於本通函，或其所出具報告或意見有載於本通函或於本通函提及的專家之資歷：

名稱	資歷
聯昌國際證券(香港)有限公司	根據證券及期貨條例(香港法例第571章)可進行第一類(證券交易)、第四類(就證券提供意見)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
威格斯資產評估顧問有限公司	物業評估師

聯昌國際證券(香港)有限公司及威格斯資產評估顧問有限公司均已出具書面同意書，確認可將其意見書或報告分別載入本通函，並以其出現的形式及涵義引述其名稱，且並無撤回其同意。

於最後實際可行日期，聯昌國際證券(香港)有限公司及威格斯資產評估顧問有限公司概無於本集團任何成員公司擁有任何股權或任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法執行)。

於最後實際可行日期，聯昌國際證券(香港)有限公司及威格斯資產評估顧問有限公司概無在自2010年12月31日(即本集團最新近期刊發之經審核綜合財務報表之截算日期)以來，於由本集團任何成員公司收購、出售或由其租賃，或擬由本集團任何成員公司收購、出售或由其租賃之任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

聯昌國際證券(香港)有限公司所提供之函件及建議是截至本通函之日期，而威格斯資產評估顧問有限公司所編製之評估報告亦是截至本通函之日期，並已載於本通函附錄一。

## 6. 重大轉變

董事概不知悉本集團自2010年12月31日(即本集團最新近期刊發之經審核綜合財務報表之截算日期)以來，其財務或貿易狀況出現重大不利轉變。

## 7. 一般事項

- (a) 於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立(於一年內將屆滿或可由僱主予以終止而毋須支付法定賠償之外的補償者的合約除外)任何現有或建議之服務合約。
- (b) 於最後實際可行日期，董事概無在本公司或其任何附屬公司作為一方有關本集團業務之重大合約中直接或間接擁有重大權益。
- (c) 於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2010年12月31日(即本集團最新近期刊發之經審核綜合財務報表之截算日期)以來，由本集團任何成員公司收購、出售或由其租賃，或擬由本集團任何成員公司收購、出售或由其租賃之任何資產中，直接或間接擁有任何權益。
- (d) 本公司之公司秘書為何林麗屏女士。彼為英國特許秘書及行政人員公會和香港特許秘書公會會員。
- (e) 本公司之註冊辦事處位於香港干諾道中148號粵海投資大廈28及29樓。
- (f) 本通函概以英文本為準。

## 8. 備查文件

以下文件之副本於本通函刊發日期起至2011年12月28日止期間內的任何工作日(公眾假期除外)之一般營業時間內於本公司之辦事處(地址為香港干諾道中148號粵海投資大廈29樓)可供查閱：

- (a) 該協議；
- (b) 聯昌國際證券(香港)有限公司及威格斯資產評估顧問有限公司分別所出具並於本附錄關於「專家資歷及同意書」段落述及之同意書；
- (c) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函；
- (d) 聯昌國際證券(香港)有限公司的意見書，全文載於本通函；及
- (e) 威格斯資產評估顧問有限公司出具之評估報告，全文載於本通函附錄一。

趙春曉女士，41歲，已自二零一一年八月三十日獲委任為非執行董事。趙女士曾就讀於遼寧師範大學中文系及中國新聞學院國內新聞專業本科畢業，雙學士。彼於1994年至2002年期間於新華通訊社廣東分社工作，歷任經濟室及專題部主任，並於2003年至2008年期間任職於亞洲電視有限公司，歷任新聞與公關部諮詢科總監、助理副總裁等職位。趙女士分別於2008年12月及2009年1月出任香港粵海及粵海控股行政部副總經理職位，於2009年12月出任粵海控股及香港粵海行政部總經理，和香港粵海之公司秘書。趙女士於2010年12月出任粵海控股及香港粵海行政總監。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，趙女士與本公司任何董事、高層管理人員、主要股東或控股股東概無關連。彼於過去三年內，並無在任何上市公司擔任董事職務。

於最後實際可行日期，趙女士並無擁有任何本公司或其相聯法團根據證券及期貨條例第XV部所界定的股份及／或相關股份的權益。

本公司與趙女士並無訂立服務合約。如獲重選，彼將由重選日期起至下列較早日期擔任職務：(i)本公司舉行2014年股東週年大會結束時；或(ii)本公司於2014年須舉行的股東週年大會的期限屆滿時，及在任何情況下，受限於根據本公司組織章程細則及／或適用法律及法規予以提前終止的規定。根據本公司的組織章程細則規定，趙女士有權收取可能經董事會批准的董事袍金。趙女士的酬金(如有)將參考其職責及同類可比較的公司的相若職位所提供的酬金而釐定。趙女士現時並無收取本公司任何酬金。

除本通函所披露者外，就重選趙春曉女士為非執行董事而言，董事會並不知悉有任何其他事項須知會本公司的股東，或任何其他資料按上市規則第13.51(2)(h)至(v)條的規定而須予披露。



**GUANGDONG INVESTMENT LIMITED**  
**(粵海投資有限公司)**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：270)

**股東特別大會通告**

茲通告粵海投資有限公司(「本公司」)謹定於2011年12月30日(星期五)上午十時正假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店8樓海景廳1舉行股東特別大會，以便討論及處理下列事項：

考慮並酌情通過下列普通決議案：

**普通決議案**

1. 「動議批准：

- (a) 本公司的附屬公司廣東天河城(或其附屬公司)根據粵海控股及廣東天河城日期為2011年11月28日的該協議的條款收購各家目標公司40%股權的收購事項(本決議案所用詞彙與本通函所界定者具相同涵義)，該協議項下預期作出的安排，以及為使粵海控股根據收購事項向廣東天河城轉讓目標公司的該等股權事宜得以生效而由或代表廣東天河城訂立或簽署的任何協議或文件；
- (b) 就有關收購事項而言，根據該協議的條款，由廣東天河城(或其附屬公司)就償還結欠交通銀行未償還貸款及利息而向目標公司提供股東貸款，以及由廣東天河城或其附屬公司(不論由其本身或聯同粵海控股)作出安排，以處理償還結欠交通銀行的未償還貸款及利息和以處理、解決或支付目標公司面對的任何第三方申索或訴訟及目標公司的或與之有關的其他負債(包括人民法院指示進行的公開拍賣目標公司的股權的拍賣公告中所述的該等申索及負債)，前

## 股東特別大會通告

提是廣東天河城(或其附屬公司)就目標公司面對的或與之有關的申索及負債所須負責部分連同廣東天河城(或其附屬公司)根據該協議應付的代價金額和廣東天河城(或其附屬公司)向目標公司提供的股東貸款以償還結欠交通銀行未償還貸款另加利息將合共不超過人民幣24.60億元；

- (c) 由廣東天河城(或其附屬公司)與粵海控股訂立合營合同，以及由廣東天河城(或其附屬公司)協議修訂目標公司的章程，以涵蓋目標公司股權變動，及持續合作及管理目標公司的安排；及
- (d) 由廣東天河城(或其附屬公司)於需要時向任何或全部目標公司作出進一步資助。」

### 2. 「動議重選趙春曉女士為董事。」

承董事會命  
公司秘書  
何林麗屏

香港，2011年12月12日

註冊辦事處：

香港

干諾道中148號

粵海投資大廈

28及29樓

附註：

- (i) 隨本通函附奉一份代表委任表格。代表委任表格連同經簽署之授權書(如有)或其他授權文件(如有)或經公證人簽署認證之授權書或授權文件副本，必須於大會或其續會指定舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。股東在委派代表後仍可親自出席大會或其任何續會，並於會上投票。如股東交回代表委任表格後親自出席大會，則代表委任表格將被視作撤銷論。
- (ii) 如屬聯名股東，在排名首位股東親身或委派代表投票後，其餘聯名持有人將無權投票。就此而言，排名先後以本公司股東名冊上就該等聯名持有股份所登記之股東排名次序為準。