
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或所應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問之意見。

閣下如已將名下之建溢集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，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。



KIN YAT HOLDINGS LIMITED
建溢集團有限公司

網址：<http://www.kinyat.com.hk>

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份編號：638)

主要交易
收購位於中國貴州省獨山縣
之土地使用權

二零一三年八月二十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團之財務資料	10
附錄二 – 有關該土地之估值報告	13
附錄三 – 一般資料	21

釋 義

於本通函內，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	透過拍賣收購該土地之土地使用權
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「拍賣」	指	由獨山國土局舉行之公開拍賣，當中提呈銷售該土地
「拍賣確認書」	指	獨山國土局與本公司之相關附屬公司於二零一三年六月七日簽立以確認成功投得該土地之拍賣確認書
「投標按金」	指	本公司就其參與並符合資格參與拍賣而支付人民幣36,800,000元（相當於約46,478,400港元）之款項作為所需之投標按金，而該筆款項將於成功投得該土地後構成代價之一部份
「董事會」	指	不時之董事會
「細則」	指	本公司經不時修訂之細則
「本公司」	指	建溢集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	根據日期為二零一三年七月八日之土地使用權出讓合同及日期為二零一三年六月七日之價款安排協議之條款，本公司將向賣方支付人民幣122,020,000元（相等於約154,111,260港元）之收購事項代價
「董事」	指	董事，包括本公司之不時之獨立非執行董事

釋 義

「獨山縣政府」	指	中國貴州省獨山縣人民政府
「獨山國土局」	指	獨山縣國土資源局
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「獨立第三方」	指	就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據上市規則為獨立於本公司及其關連人士之第三方之人士或公司
「該土地」	指	位於中國貴州省獨山縣獨山經濟開發區之總地盤面積為136,502.4平方米之三幅土地
「土地使用權出讓合同」	指	獨山國土局與本公司之有關全資附屬公司就買賣該土地而於二零一三年七月二十三日訂立之國有建設用地使用權出讓合同
「最後可行日期」	指	二零一三年八月十九日，即本通函付印前為確定本通函中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

釋 義

「價款安排協議」	指	獨山縣政府與本公司於二零一三年六月七日訂立之獨山經濟開發區微型馬達生產及銻深加工項目土地拍賣價款安排協議
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例（經不時修訂、修改及補充）
「股東」	指	本公司不時之股東
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

於本通函內，除文義另有所指外，人民幣乃按人民幣1元兌1.263港元之匯率換算為港元，供說明用途。



KIN YAT HOLDINGS LIMITED
建溢集團有限公司

網址：<http://www.kinyat.com.hk>

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份編號：638)

董事會

執行董事：

鄭楚傑先生 (主席兼行政總裁)

馮華昌先生 (副主席)

廖達鸞先生

崔伯勝先生

獨立非執行董事：

鍾志平教授 銅紫荊星章 太平紳士

黃拋維先生

孫季如女士

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

主要營業地點：

香港

九龍

新蒲崗

六合街25至27號

嘉時工廠大廈

7樓

敬啟者：

主要交易
收購位於中國貴州省獨山縣
之土地使用權

背景及最新進展

謹此提述本公司日期為二零一三年六月七日有關收購事項之公佈。於二零一三年六月七日，本公司透過其間接全資附屬公司成功投得獨山國土局提呈出售之該土地之土地使用權及與獨山國土局簽立拍賣確認書。

董事會函件

鑑於獨山縣房地產市場及其週邊地區經濟發展活動整體漸趨蓬勃，為發揮該土地潛在的價值，本公司有意於該土地上分期發展物業項目，從而為本集團的長遠發展提供增長動力。就此而言，本公司正規劃於該土地上分期開發一個住宅項目，隨後亦會進行商業發展，視乎市場需求及環境而定，可能包括一座低密度零售綜合樓及一間酒店。於該土地上之住宅及商業發展之預算建造及相關成本約為人民幣60,000,000元（相當於約76,780,000港元），預期成本將全部由本集團之內部資金提供。視乎市場環境及該土地之住宅單位銷售而定，董事會可能會於適當時候考慮獲得銀行融資及／或引入合夥投資者。

為於該土地上開發項目，本公司已成立一支以獨山縣為基地，並由商業及住宅物業發展領域（包括商業、營運、項目管理及建造工程管理方面）擁有豐富經驗之高級職員組成之員工隊伍。而領導本集團物業發展業務之總經理於加入本集團之前，曾為一間於聯交所主板上市之物業發展公司（上海地區）之副總經理。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之一項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過25%，但所有有關比率均少於100%，故收購事項構成本公司之一項主要交易，並須遵守上市規則項下之公佈、申報及股東批准規定。

據本公司董事於作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，倘本公司須召開股東大會以批准收購事項，概無股東須放棄投票。此外，本公司已根據上市規則第14.44條取得董事兼主要股東鄭楚傑先生（持有287,420,000股股份，相當於本公司於最後可行日期之已發行股本約68.64%，因此持有賦予權利出席股東大會並於大會上投票批准收購事項之證券面值50%以上）有關收購事項之書面批准。故以鄭楚傑先生之書面批准代替舉行股東大會以批准收購事項屬可予接受。因此，誠如上市規則第14.44條項下所規定者，概將不會就批准收購事項召開股東大會。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關收購事項之進一步資料及本公司之其他一般資料。

土地使用權出讓合同

土地使用權出讓合同之主要條款載列如下：

日期： 土地使用權出讓合同(日期為二零一三年七月八日)於二零一三年七月二十三日訂立

賣方： 獨山國土局

買方： 本公司(透過其間接全資附屬公司)

該土地位置： 位於中國貴州省獨山縣獨山經濟開發區之三幅土地

總地盤面積： 約136,502.4平方米

用途： 商住

土地使用權期限： 住宅用途70年及商業用途40年

代價： 人民幣122,020,000元(相當於約154,111,260港元)

付款條款： 代價預期將於二零一三年七月八日起計60日內悉數支付。本公司擬透過其內部資金撥付代價。

於最後可行日期，本公司已向獨山國土局支付金額人民幣36,800,000元(相當於約46,478,400港元)作為投標按金，並於二零一三年六月六日獲獨山國土局確認為拍賣之合資格競標者，且投標按金將構成代價之一部分。

董事會函件

獨山國土局之資料

獨山國土局為中國政府機構，並為該土地之賣方。

據本公司董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，獨山國土局及其最終實益擁有人（如有）均為獨立第三方。

有關該土地之資料

該土地，毗鄰本集團於獨山縣之微型摩打生產基地，包括總地盤面積為136,502.4平方米之三幅土地，其中83,166.24平方米擬作商業及住宅用途，地積比率不超過2.5，而53,336.16平方米擬作商業用途，地積比率不超過3.5。住宅用途之土地使用權為期70年，而商業用途之土地使用權為期40年。

代價

代價人民幣122,020,000元（相當於約154,111,260港元）為獨山國土局於拍賣提出之掛牌起始價。代價乃經計及拍賣之最低競投價、將根據價款安排協議授出之獎勵款項，以及在同一期間內，由獨山國土局提供位於週邊地區內可供投標的一共八幅可資比較地盤面積的土地，其規定之最低競投價為指標（每單位總可建築面積作商業用途之平均價約人民幣294元以及作住宅及商業土地用途之平均價約人民幣471元（本公司項目之價格分別為每單位總可建築面積人民幣306元及人民幣312元））而達致。

鑑於本公司作為一家較早於獨山縣投資的外商企業並於當地持續投資（尤其是於微型摩打製造及自然資源開發活動方面），獨山縣政府與本公司於二零一三年六月七日訂立價款安排協議，據此，獨山縣政府已同意授予本公司相當於超出人民幣75,000,000元（相當於約94,725,000港元）之收購事項之部份代價之現金獎勵，而本公司已委託獨山縣政府代表本公司轉撥有關現金獎勵以支付收購事項之代價。就此而言，本公司毋須支付收購事項代價之部份款項人民幣47,020,000元（相當於約59,386,260港元）。因此，本公司將支之代價餘款為人民幣75,000,000元（相當於約94,725,000港元），並將以本集團之內部資金撥付。

董事會函件

此外，根據價款安排協議，獨山縣政府已同意於本集團向獨山國土局支付代價餘款人民幣75,000,000元（相當於約94,725,000港元）後7個工作日內，無條件向本集團支付人民幣58,620,000元（相當於約74,037,060港元），作為對本集團以持續投資方式向獨山縣提供支持之獎勵。

進行收購事項之理由及裨益

本公司之主要業務由四大分類組成，包括電器及電子產品、摩打及其他生產業務等三個以研發為基礎的生產實業，以及資源開發業務。

董事會相信，收購事項為本集團提供憑藉其於中國之現有已建立業務網絡及關係以進一步多元化本集團業務之機會。尤其是，收購事項符合本公司致力減輕持續上升之人民幣匯率對本集團之可能不利影響而拓展人民幣收入來源之發展策略。

基於上文所述，經考慮土地使用權出讓合同及價款安排協議之條款後，董事認為，收購事項乃符合本公司及股東之整體利益，且其條款屬公平及合理。

收購事項對本集團之財務影響

鑑於代價將由本集團之內部資源撥付，故董事會認為，收購事項將不會對本集團之資產、盈利及負債總額造成任何即時重大影響。此外，緊隨根據價款安排協議收到獨山縣政府之獎勵人民幣58,620,000元（相當於約74,037,060港元）後，待經過核數確認，相同金額之現金賬目（資產部份）及遞延收入（負債部份）增加將計入本集團之綜合財務狀況表。因此，董事會認為，緊隨本集團根據價款安排協議收到獎勵後，本集團之資產及負債總額將相應增加金額人民幣58,620,000元（相當於約74,037,060港元）。

董事會函件

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表
建溢集團有限公司
主席兼行政總裁
鄭楚傑
謹啟

二零一三年八月二十一日

財務資料

本集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止三個年度之財務資料於下列已在聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.kinyat.com.hk>)刊發之本公司文件中披露：

- 二零一一年年報（第31至108頁）；
- 二零一二年年報（第33至112頁）；及
- 二零一三年年報（第40至118頁）

本集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止三個年度之比較年度綜合全面收益表載列如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一三年 港元	二零一二年 港元	二零一一年 港元
收益	1,763,427	1,620,460	1,722,788
銷售成本	<u>(1,537,608)</u>	<u>(1,460,434)</u>	<u>(1,439,827)</u>
毛利	225,819	160,026	282,961
其他收入及收益，淨額	41,094	31,178	31,719
銷售及分銷開支	(42,210)	(41,258)	(44,900)
行政開支	(165,647)	(163,453)	(130,064)
財務費用	(5,472)	(5,637)	(1,052)
應佔聯營公司溢利及虧損	<u>8,268</u>	<u>-</u>	<u>(135)</u>
除稅前溢利／（虧損）	61,852	(19,144)	138,529
所得稅開支	<u>(33,429)</u>	<u>(15,519)</u>	<u>(28,072)</u>
年內溢利／（虧損）	<u><u>28,423</u></u>	<u><u>(34,663)</u></u>	<u><u>110,457</u></u>
以下各項應佔溢利：			
本公司擁有人	39,076	(28,351)	114,381
非控股權益	<u>(10,653)</u>	<u>(6,312)</u>	<u>(3,924)</u>
	<u><u>28,423</u></u>	<u><u>(34,663)</u></u>	<u><u>110,457</u></u>
本公司權益持有人應佔每股			
盈利／（虧損）			
基本	<u><u>9.33港仙</u></u>	<u><u>(6.77)港仙</u></u>	<u><u>27.34港仙</u></u>
攤薄	<u><u>9.33港仙</u></u>	<u><u>(6.77)港仙</u></u>	<u><u>27.29港仙</u></u>

債務

於二零一三年六月三十日（即於本通函付印前就本集團債務編製以下資料之最後可行日期）營業時間結束後，本集團之債務如下：

(i) 銀行透支及借貸

於二零一三年六月三十日，本集團及本公司之銀行借貸及一般銀行融資總賬面值254,054,000港元乃以本公司及本集團之若干附屬公司所提供公司擔保為抵押。有關尚未償還銀行借貸之詳情如下：

	總計 港元
短期銀行貸款－無抵押	103,471,000
定期貸款－無抵押	143,846,000
有關發票融資之貸款－無抵押	<u>6,737,000</u>
	<u><u>254,054,000</u></u>

(ii) 向本集團作出之按揭及抵押

本集團於二零一三年六月三十日並無向本集團作出之按揭及抵押。

(iii) 或然負債

本集團於二零一三年六月三十日並無重大或然負債。

(iv) 外幣風險

本集團之貨幣資產、負債及交易主要以港元及人民幣或美元（「美元」）計值。鑑於港元與美元掛鈎，故本集團並無有關外幣對沖政策。於二零一三年六月三十日，本集團並無訂立任何外匯衍生交易。管理層監察外幣風險及將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。此外，本集團運營資產大部分位於中國並以人民幣計值。由於本集團之業績以港元列賬，故人民幣升值將產生匯兌收益，反之亦然。

(v) 免責聲明

除上文所披露者及集團間之債務外，於二零一三年六月三十日，本集團並無任何已發行及尚未償還或同意將發行之借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債項、承兌債項（不包括一般應付賬款及應付票據）或可承兌信貸、債券、按揭、押記、租購或其他融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事已確認，自二零一三年六月三十日以來，本集團之債務及或然負債並無重大變動。

營運資金

經作出審慎周詳考慮後，董事認為，在並無不可預見情況下，並經計及本集團之現有財務資源及目前可得之銀行融資以及收購事項之影響後，本集團將具備充足營運資金以滿足其自本通函日期起計至少12個月之需求。

重大不利變動

直至最後可行日期，董事並不知悉本集團自二零一三年三月三十一日（本集團編製最近期經審核綜合財務報表日期）以來之財務或貿易狀況或前景有任何重大不利變動。

以下為獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司，就其對該物業於二零一三年七月三十一日之估值，所發出之函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



Asset Appraisal Limited
中誠達資產評值顧問有限公司

Rm 901, 9/F., On Hong Commercial Building
145 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔軒尼詩道145號
安康商業大廈9字樓901室
Tel : (852) 2529 9448 Fax : (852) 3521 9591

敬啟者：

有關：位於中華人民共和國之物業權益之估值

吾等遵照建溢集團有限公司（稱為「貴公司」）之指示，就 貴公司或其附屬公司（統稱「貴集團」）將收購位於中華人民共和國（「中國」）之物業權益（稱為「該物業」）進行估值。吾等確認已視察該物業、作出有關查詢，並獲得吾等認為必要之進一步資料，以便向 閣下提供吾等對該物業於二零一三年七月三十一日（「估值日」）之市值意見。

估值基礎

吾等對該物業之估值指市值，就此所下之定義是指「某項物業於估值日，由一名自願買家及一名自願賣家經適當推銷後，以公平原則磋商進行交易之估計金額，且雙方在知情、審慎及不受強逼之情況下進行交易」。

估值方法

吾等對該物業進行估值時採用比較法，依據可比較物業之已變現價格或市場價格資料作出比較。可比較物業如大小、性質及地點相近均予以分析，並將有關物業各自之優劣作出審慎衡量，從而達致資本值之公平比較。

假設

吾等所作估值乃假設業主在市場以該物業現況出售該物業，並無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他足以影響該物業價值之類似安排而獲益。

由於該物業乃由 貴公司透過政府批授之長期土地使用權持有，吾等假設 貴公司或其業權繼承人於土地使用權之整個未屆滿期限內，有權自由及不受干擾使用該物業。吾等亦假設該物業可於市場上自由轉讓，而無需向政府支付任何土地出讓金或大額開支。

其他為吾等之估值所作之特別假設（如有）將於隨函附奉之估值證書附註中說明。

業權

吾等已獲提供有關該物業之法律文件副本。然而，吾等並無核實該物業所有權及有否存在任何將影響該物業所有權之產權負擔。

吾等亦倚賴 貴公司之中國法律顧問廣東眾同信律師事務所就位於中國之該物業之土地使用權性質提供有關中國相關法律及法規之法律意見。

限制條件

吾等之報告並無考慮該物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，或出售時可能招致之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業概無附有可影響其價值之產權負擔、限制及支銷。吾等所作估值乃假設賣家在市場出售該物業，並無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他足以影響該物業價值之類似安排而獲益。

吾等在很大程度上倚賴 貴公司提供之資料，並接納給予吾等有關該物業年期、規劃審批、法定公告、地役權、佔用詳情、租賃資料及所有其他相關事項之意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該物業之地盤面積之準確性，但已假設交予吾等之文件及正式地盤圖則所示之地盤面積乃屬正確。所有文件及合同僅供參考，而所有尺寸、量度及面積皆為約數。

該物業於二零一三年六月二十二日至二零一三年六月二十三日由柯建坤^(附註1)進行視察。然而，吾等必須指出，吾等並無進行實地勘測，以釐定土地情況或設施是否適合該等物業之任何物業發展。吾等進行估值之基準為該等方面之情況均令人滿意，而於興建期間並無產生任何非經常開支或延誤。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供資料之真確性。此外，吾等已獲 貴公司確認所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為所獲提供之資料足以令吾等達致知情觀點，並無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

於評估該物業時，吾等已遵循香港聯合交易所有限公司頒佈之香港聯合交易所有限公司（主板）證券上市規則第5章及香港聯合交易所有限公司證券上市規則應用指引第12項之所有規定及香港測量師學會刊發之香港測量師學會物業估值準則（二零一二年版）所載之規定。

除非另有所指，本報告內所列所有貨幣金額均以人民幣（人民幣）列值。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港
九龍
新蒲崗
六合街25至27號
嘉時工廠大廈
A及B座7樓
建溢集團有限公司
董事會 台照

代表
中誠達資產評值顧問有限公司

董事
謝偉良
MFin BSc MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零一三年八月二十一日

謝偉良為皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，亦為註冊專業測量師（產業測量）及合資格中國物業估值師。彼名列香港測量師學會所發出進行產業估值以供載入上市詳情及通函或供參考以及就併購進行估值之物業估值師名冊、香港商業價值評估公會之註冊商業估值師，在香港、澳門及中國擁有逾10年物業估值經驗。

附註1： 柯建坤先生持有香港理工大學頒發之估值與物業管理學高級證書、英國商業與技術教育委員會頒發之土地管理、估值、物業管理高等國家證書以及中華人民共和國建設部干部學院頒發之中國房地產代理人文憑，並於香港及中國物業估值方面積逾10年經驗。

估值證書

貴集團將予收購以作未來發展之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 七月三十一日 現況下之市值 人民幣元
中國 貴州省 獨山縣 獨山經濟開發區 獨山大道 三幅土地(地段編號 為DS-GP2013-11、 DS-GP2013-12及DS- GP2013-13)	該物業包括三幅毗鄰獨山大道總面積為136,502.40平方米之空地。 該等地塊計劃用作一個可供建築總面積為394,592.16平方米之商業／住宅發展項目。 該土地獲授之土地使用權年期自授予人向承授人移交該等地塊起計，為40年(就商業用途而言)及70年(就住宅用途而言)。	於吾等視察日期，該物業為空置。	人民幣 123,600,000元

附註：

1. 誠如獨山縣國土資源局於二零一三年六月七日發出之掛牌成交確認書所示，貴州建溢商業地產置業有限公司及貴州建溢經濟發展有限公司(正在成立中之 貴公司的間接全資附屬公司，亦請參見下文附註5)被確定為涉及該物業面積為53,336.16平方米之第DS-GP2013-11號地段之成功競標者。隨後，有關該地段之國有建設土地使用權出讓合同(合同編號：ds-2013-06)乃由獨山縣國土資源局(作為授予人)、貴州建溢商業地產置業有限公司及貴州建溢經濟發展有限公司(作為承授人)於二零一三年七月八日訂立。根據國有建設土地使用權出讓合同，該地段之土地使用權乃由授予人授予承授人，土地使用權年期自授予人向承授人移交該地段起計為40年，代價為人民幣57,000,000元。在購地總代價中，人民幣17,200,000元之首付款須於簽立國有建設土地使用權出讓合同時支付，而餘款須於簽立相同合同後60日內支付。誠如 貴公司所確認，人民幣17,200,000元之首付款已繳清。

2. 誠如獨山縣國土資源局於二零一三年六月七日發出之其他兩份掛牌成交確認書所示，貴州建溢房地產有限公司（貴公司之間接全資附屬公司）被確定為涉及該物業面積分別為41,091.65平方米及42,074.59平方米之第DS-GP2013-12號地段及第DS-GP2013-13號地段之土地競標之成功競標者。隨後，有關該等地段之兩份國有建設土地使用權出讓合同（合同編號：ds-2013-07及ds-2013-08）乃由獨山縣國土資源局（作為授予人）及貴州建溢房地產有限公司（作為承授人）於二零一三年七月八日訂立。根據國有建設土地使用權出讓合同，該等地段之土地使用權乃由授予人授予承授人，土地使用權年期自授予人向承授人移交該等地段起計為40年（就商業用途而言）及70年（就住宅用途而言），總代價為人民幣64,920,000元。在購地總代價中，人民幣19,596,000元之首付款須於簽立國有建設土地使用權出讓合同時支付，而餘款須於簽立相同合同後60日內支付。誠如貴公司所確認，人民幣19,596,000元之首付款已繳清。
3. 誠如上述三份該物業之國有建設土地使用權出讓合同所規定，授予人同意於二零一三年八月三十日或之前移交三處相關地段予承授人。

4. 誠如上述該物業之國有建設土地使用權出讓合同所示，該物業須受以下重要發展條件所規限：

地段編號	:	DS-GP2013-11
地盤面積	:	53,336.16平方米
可供建築總面積	:	186,676.56平方米
土地用途	:	商業
土地使用年期	:	40年（就商業用途而言）；
容積率	:	不少於1倍但不超過3.5倍
上蓋面積	:	≤ 50%
綠化面積	:	≥ 25%
建築契約	:	於二零一四年三月一日前開工及項目於二零一七年三月一日前竣工 （於取得事先同意後可延遲不超過一年）

地段編號	:	DS-GP2013-12
地盤面積	:	41,091.65平方米
可供建築總面積	:	102,729.125平方米
土地用途	:	商業及住宅
土地使用年期	:	40年（就商業用途而言）； 70年（就住宅用途而言）
容積率	:	不少於0.7倍但不超過2.5倍
上蓋面積	:	≤ 30%
綠化率	:	≥ 30%
建築契約	:	於二零一三年十二月三十日前開工及項目於二零一六年十二月三十 日前竣工（於取得事先同意後可延遲不超過一年）

地段編號	:	DS-GP2013-13
地盤面積	:	42,074.59平方米
可供建築總面積	:	105,186.475平方米
土地用途	:	商業及住宅
土地使用年期	:	40年（就商業用途而言）； 70年（就住宅用途而言）
容積率	:	不少於0.7倍但不超過2.5倍
上蓋面積	:	≤ 30%
綠化面積	:	≥ 30%
建築契約	:	於二零一三年十二月三十日前開工及項目於二零一六年十二月三十 日前竣工（於取得事先同意後可延遲不超過一年）

5. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該等物業權益之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- i. 貴州建溢房地產有限公司為一間合法註冊成立及有效運營之中國有限公司。其營業執照所列明之許可業務範圍內之業務營運將受中國法律之控制及保障。其享有擁有資產之所有公民權利及資格，並合資格訂立具法律約束力之協議及文件。其可利用其本身之資產清償其負債，並有權採取任何法律行動。
 - ii. 貴州建溢房地產有限公司具有收購第DS-GP2013-12及DS-GP2013-13號地段之土地使用權之法定資格，且土地使用權正本為真實及合法。貴州建溢房地產有限公司收購該等地段之土地使用權程序包括簽立國有建設土地使用權出讓合同均須符合法律規定。
 - iii. 貴州建溢商業地產置業有限公司及貴州建溢經濟發展有限公司乃獲獨山縣市政府授予行政批准註冊成立，且不會有任何法律障礙。待相關程序完成後，彼等將合資格完成公司登記。於完成公司登記及成立公司後，彼等將擁有收購該等土地使用權之法定資格。
 - iv. 第DS-GP2013-11號地段之土地使用權正本為真實及合法。貴州建溢商業地產置業有限公司及貴州建溢經濟發展有限公司收購該地段之土地使用權程序包括簽立國有建設土地使用權出讓合同均須符合法律規定。
 - v. 於完成所有公司成立手續及根據協定付款條款悉數清償購地代價後，貴州建溢房地產有限公司、貴州建溢商業地產置業有限公司及貴州建溢經濟發展有限公司將合法取得該物業之土地使用權。於申請建設工程規劃許可證、施工許可證及其他相關許可證後，彼等乃合資格發展該物業。
 - vi. 截至二零一三年八月十五日，該物業並無附帶任何產權負擔。
6. 吾等對該物業之估值乃基於假設土地交易之所有相關程序（包括支付予政府之土地出讓金）已於估值日完成而作出。

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。

股本

本公司於最後可行日期的法定及已發行股本如下：

	千港元
法定：	
1,000,000,000股每股面值0.10港元之股份	<u><u>100,000</u></u>
已發行及繳足：	
418,748,000股每股面值0.10港元之股份	<u><u>41,875</u></u>

權益披露

本公司董事及最高行政人員之權益

於最後可行日期，本公司各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）之股份、相關股份或債權證中擁有而：(a)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及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文其被當作或被視為擁有之權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述登記冊內之權益及淡倉；或(c)根據有關上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉：

(a) 於本公司股份之權益

董事姓名	好倉／淡倉	身份	所持普通 股股份數目	本公司 已發行股份 之概約百分比
鄭楚傑先生	好倉	信託成立人	282,920,000 (附註)	67.56
		實益擁有人	3,300,000	0.79
		配偶所持有權益	1,200,000	0.29
馮華昌先生	好倉	實益擁有人	6,900,000	1.65

附註：該等股份由Resplendent Global Limited（「Resplendent」）持有，Resplendent為一家於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之公司。Padora Global Inc.（「Padora」）為Resplendent全部已發行股本之實益擁有人。Padora為一家於英屬處女群島註冊成立之公司，並由Polo Asset Holdings Limited全資擁有，而Polo Asset Holdings Limited最終由鄭楚傑先生為其家屬設立之全權信託之受託人擁有。

(b) 於本公司相關股份之權益

董事姓名	好倉/淡倉	身份	有關所持 購股權之相關 股份數目及 持股量概約 百分比	購股權 授出日期	行使期	每股 行使價 港元
馮華昌先生	好倉	實益擁有人	500,000 (0.12%)	23/7/2009	1/8/2010- 22/7/2019	1.426
廖達鸞先生	好倉	實益擁有人	2,000,000 (0.48%)	4/1/2010	4/1/2013- 3/1/2020	2.102
崔伯勝先生	好倉	實益擁有人	1,000,000 (0.24%)	29/3/2011	29/3/2014- 28/3/2021	2.792
		實益擁有人	1,000,000 (0.24%)	19/3/2013	29/3/2014- 18/3/2023	0.974
鍾志平教授 <i>銅紫荊星章 太平紳士</i>	好倉	實益擁有人	650,000 (0.16%)	29/3/2011	29/3/2011- 28/3/2021	2.792
		實益擁有人	950,000 (0.23%)	19/3/2013	19/3/2013- 18/3/2023	0.974
黃弛維先生	好倉	實益擁有人	300,000 (0.07%)	29/3/2011	29/3/2011- 28/3/2021	2.792
		實益擁有人	500,000 (0.12%)	19/3/2013	19/3/2013- 18/3/2023	0.974
孫季如女士	好倉	實益擁有人	300,000 (0.07%)	29/3/2011	29/3/2011- 28/3/2021	2.792
		實益擁有人	500,000 (0.12%)	19/3/2013	19/3/2013- 18/3/2023	0.974

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無本公司董事及最高行政人員登記於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債權證中須載入根據證券及期貨條例第352條而存置之登記冊內或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東之權益

於最後可行日期，基於本公司根據證券及期貨條例第XV部而存置之登記冊，據本公司董事或最高行政人員所知，概無任何人士（本公司之董事或最高行政人員除外）擁有登記於根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或於最後可行日期，或於附帶權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本中直接或間接持有面值10%或以上之權益。

姓名	身份及權益性質	所持普通股 股份數目	本公司 已發行股份之 概約百分比	所持購股權數目
鄭楚傑先生	透過受控制公司、實益擁有人 及由配偶所持有之權益	287,420,000 (附註1、2及3)	68.64%	-

附註1：於該等股份中，282,920,000股股份透過Resplendent持有，3,300,000股股份由鄭楚傑先生作為實益擁有人持有及1,200,000股股份透過鄭楚傑先生之配偶持有。

附註2：就證券及期貨條例而言，鄭楚傑先生之配偶被視為於鄭楚傑先生被視為或當作擁有權益之該等普通股股份中擁有權益。

附註3：該等股份指上文「權益披露—本公司董事及最高行政人員之權益」一節提及鄭楚傑先生之股權相同。

董事之服務合約

於最後可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂有或擬訂立之服務合約（不包括一年內屆滿或僱主於一年內在無支付賠償（法定賠償除外）下即可終止之合約）。

董事於資產／合約之權益及其他權益

- (a) 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三月三十一日（即本集團最近經審核綜合財務報表之編製日期）以來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。

- (b) 於最後可行日期，概無董事直接或間接於本集團任何成員公司自二零一三年三月三十一日（即本集團最近經審核綜合財務報表之編製日期）以來訂立與本集團業務有重大關係之任何合約或安排中擁有重大權益。

董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，董事或其各自之聯繫人士概無於與本集團業務直接或間接存在或可能存在競爭之業務（董事獲委任為董事以代表本公司及／或本集團利益之業務除外）中擁有任何權益。

訴訟

於最後可行日期，本公司及其任何附屬公司並無涉及任何重大之訴訟、仲裁或索償，且據董事所知，本集團任何成員公司概無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

專家及同意書

以下為名列本通函或提供本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
中誠達資產評估顧問有限公司	獨立專業估值師

上述專家已發出其同意書，同意以本通函之形式及涵義收錄其函件及引述其名稱，且未有撤回其書面同意書。

於最後可行日期，上述專家概無擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利（不論是否可依法強制執行），且概無於本集團任何成員公司自二零一三年三月三十一日（本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期）起收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

重大合約

本集團各成員公司（包括因自二零一三年三月三十一日（即本公司最近經審核綜合財務報表之編製日期）以來已協定或建議之收購事項而將成為本公司附屬公司之任何公司）於緊接最後可行日期前兩年訂立下列屬重大或可能屬重大之合約（非於日常業務過程訂立之合約）：

- (a) 本公司之三間全資附屬公司（作為買方）與獨山國土局（作為賣方）就以總代價人民幣122,020,000元（相當於約154,111,260港元）買賣該土地而於二零一三年七月二十三日訂立日期為二零一三年七月八日之土地使用權出讓合同；
- (b) 價格安排協議；
- (c) 本公司之間接全資附屬公司與獨山國土局就收購一幅位於中國貴州省獨山縣總地盤面積196,670平方米的土地作工業用途而訂立之日期為二零一二年五月四日之國有建設用地使用權出讓合同，代價為人民幣16,620,000元（相當於約19,944,000港元，按人民幣1元兌1.20港元之匯率計算）。該幅土地之大部份已重新劃分為住宅及商業用途並可根據拍賣出售；及
- (d) 本公司之間接全資附屬公司與一名獨立第三方訂立之日期為二零一二年四月二十六日之買賣協議，內容有關以經調整代價約52,955,320港元向買方出售於本公司之一間全資附屬公司新法電器實業有限公司之全部股權。

其他

- (a) 本公司註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (b) 本公司總辦事處及香港主要營業地點為香港九龍新蒲崗六合街25至27號嘉時工廠大廈七樓。
- (c) 本公司之公司秘書為陳浩文先生，彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。
- (d) 本公司股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓）。

備查文件

下列文件副本可於本通函日期至二零一三年八月二十三日（包括該日）於任何營業日之正常營業時間內於本公司之主要營業地點（地址為香港九龍新蒲崗六合街25至27號嘉時工廠大廈七樓），可供查閱：

- (i) 本通函；
- (ii) 本公司組織章程大綱及細則；
- (iii) 本公司截至二零一二年三月三十一日及二零一三年三月三十一日止兩個年度之年報；
- (iv) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (v) 中誠達資產評估顧問有限公司所編製有關該土地之估值報告之函件及估值證書，其全文載於本通函附錄二；及
- (vi) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書。