
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任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下之力高地產集團有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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分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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購力高地產集團有限公司證券之邀請或要約。



REDCO PROPERTIES GROUP LIMITED

力高地產集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1622)

關 連 交 易 一 由 一 名 關 連 人 士 認 購 新 股 份 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



董事會函件載於本通函第5至第18頁。獨立董事委員會致獨立股東函件載於本通函第19頁。獨立財務顧問函件(載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見)載於本通函第20至第40頁。

謹訂於二零一五年十二月二十五日上午九時正假座香港九龍九龍灣宏照道39號企業廣場3期2001-2號室舉行股東特別大會的大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

無論閣下是否有意親身出席股東特別大會，務請閣下按照隨附的代表委任表格上印備的指示填妥表格，並盡快按照表格上印備的指示交回本公司的香港股份過戶登記分處中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，惟最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下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。

二零一五年十二月十日

目 錄

| | 頁次 |
|-----------------|-------|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 5 |
| 獨立董事委員會函件 | 19 |
| 華富嘉洛融資函件 | 20 |
| 附錄 一 一般資料 | 41 |
| 股東特別大會通告 | EGM-1 |

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙或詞句具有下列涵義：

| | | |
|--------------|---|---|
| 「公告」 | 指 | 本公司日期為二零一五年十一月二日、二零一五年十一月十九日、二零一五年十一月二十五日及二零一五年十二月九日有關(其中包括)認購的公告 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 香港、開曼群島及中國的商業銀行開門辦理業務的日子(星期六、星期日或公眾假期除外) |
| 「本公司」 | 指 | 力高地產集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市 |
| 「完成」 | 指 | 完成認購事項 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義 |
| 「控股股東」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義 |
| 「承諾契據(價格表現)」 | 指 | 日期為二零一五年十一月二日有關本公司價格表現的承諾契據，由黃先生於承諾契據(價格表現)日期就有關認購人持有的股份以認購人為受益人而簽立 |
| 「承諾契據(目標溢利)」 | 指 | 日期為二零一五年十一月二日有關本公司目標溢利的承諾契據，由黃先生於承諾契據(目標溢利)日期就有關認購人持有的股份以認購人為受益人而簽立，惟其後於二零一五年十一月二十五日被終止 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將於二零一五年十二月二十五日上午九時正召開的股東特別大會，為考慮及(如認為適當)批准認購協議及其項下擬進行的交易(包括根據特別授權配發及發行認購股份) |

釋 義

| | | |
|-----------------------|---|---|
| 「環宇國際」 | 指 | 環宇國際控股有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「港元」 | 指 | 香港法定貨幣港元 |
| 「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 | 由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，為向獨立股東就(a)認購協議及其項下擬進行的交易；及(b)授予特別授權，提供意見而成立 |
| 「獨立財務顧問」或 「華富嘉洛融資」 | 指 | 華富嘉洛企業融資有限公司，可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，且就認購及其項下交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問 |
| 「獨立股東」 | 指 | 並無於認購協議及其項下擬進行的交易中擁有權益或並無參與其中的股東 |
| 「江西萬和」 | 指 | 江西萬和房地產開發有限公司，一家於二零零四年九月二十四日在中國成立的有限公司，於本通函日期為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「江西力高房地產開發」 | 指 | 江西力高房地產開發有限公司，一家於二零一零年一月二十日在中國成立的有限公司，於本通函日期為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「江西政力」 | 指 | 江西政力房地產開發有限公司，一家於二零一三年十月二十二日在中國成立的有限公司，於本通函日期為本公司的間接非全資附屬公司，並由江西萬和持有26%、江西力高房地產開發持有25%及認購人持有49%股權 |

釋 義

| | | |
|------------|---|--|
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零一五年十二月九日，即在本通函編印前為確定所載若干資料的最後實際可行日期 |
| 「上市規則」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則 |
| 「黃先生」 | 指 | 黃若虹先生，環宇國際控股有限公司全部已發行股本的法定及實益擁有人，而環宇國際控股有限公司持有本公司已發行股本的45% |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國(僅為本通函目的，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣) |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 證券及期貨條例(香港法例第571章) |
| 「股份」 | 指 | 本公司已發行股本中每股面值0.10港元的普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「特別授權」 | 指 | 配發及發行認購股份的特別授權，惟須待獨立股東於股東特別大會上以投票的方式批准 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「認購人」 | 指 | 南昌市政公用房地產集團有限公司，一家於中國成立的有限公司 |
| 「認購事項」 | 指 | 由認購人根據認購協議的條款對認購股份進行認購 |
| 「認購協議」 | 指 | 本公司與認購人訂立日期為二零一五年十一月二日的認購協議，據此，本公司有條件同意根據其中所載條款及條件配發及發行認購股份，而認購人有條件同意根據其中所載條款及條件認購認購股份 |
| 「認購價」 | 指 | 每股認購股份4.43港元的認購價 |

釋 義

| | | |
|--------|---|-------------------------------------|
| 「認購股份」 | 指 | 本公司根據認購協議將向認購人配發及發行的175,804,661股新股份 |
| 「時代國際」 | 指 | 時代國際發展有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |



REDCO PROPERTIES GROUP LIMITED
力高地產集團有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1622)

執行董事：

黃若青先生(總裁)

唐承勇先生

洪篤煊先生

獨立非執行董事：

黃友嘉博士BBS 太平紳士

周安達源先生

葉棣謙先生

周光暉先生太平紳士

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

中國主要營業地點：

中華人民共和國

深圳市中央商務區

益田路6003號

榮超商務中心

B座28樓

香港主要營業地點：

香港九龍

九龍灣宏照道39號

企業廣場3期2001-2號室

敬啟者：

關連交易 –
由一名關連人士認購新股份

緒言

誠如公告所述，本公司與認購人於二零一五年十一月二日訂立認購協議，據此，認購人有條件同意以認購價每認購股份4.43港元認購，而本公司有條件同意以該認購價配發及發行認購股份。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供資料，其中包括認購協議的進一步資料、有關認購協議的獨立董事委員會致獨立股東的意見函件及獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件。

認購事項

本公司與認購人於二零一五年十一月二日訂立認購協議。認購協議的主要條款載列如下：

日期

二零一五年十一月二日

訂約方

(a) 本公司；及

(b) 認購人

認購股份

根據認購協議，本公司有條件同意以認購價配發及發行，而認購人有條件同意以認購價認購認購股份。

認購股份約佔：

(i) 於認購協議日期本公司已發行股本 10.99%；及

(ii) 經配發及發行認購股份擴大後(假設於本通函日期至完成日期之間，除發行有關認購股份外，本公司已發行股本並無任何變動)本公司已發行股本 9.90%。

認購股份的總面值將為 17,580,466.10 港元。

認購價

每認購股份4.43港元的認購價較：

- (a) 二零一五年十月三十日(即緊接認購協議日期前最後交易日)在聯交所所報的收市價每股股份5.28港元折讓約16.10%；及
- (b) 緊接認購協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股股份5.28港元折讓約16.10%。

認購價總額為778,814,648.23港元。認購價總額將於完成時以現金支付。

認購股份數目及認購價乃本公司與認購人參考本公司的資金要求及股份的歷史及現行市價並經公平磋商後達致。董事(包括獨立非執行董事)認為認購協議的條款屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。本公司亦考慮緊接認購協議日期前三個月期間內在聯交所主板上市的多間公司進行的所有股權集資活動(即根據特別授權配售新股)(「可資比較交易」)。

儘管可資比較交易的市值及行業並非與本公司完全相同，但本公司認為可資比較交易就本公司考慮適用於認購價的折讓率而言屬相關，原因是可資比較交易能夠最大程度地反映與涉及在聯交所主板上市的公司根據特別授權配售新股的股權集資活動有關的當前市場趨勢。

以下載列可資比較交易的詳情：

基於本通函所披露的認購人大量投資本公司以及認購事項對本公司的裨益，本公司認為認購事項的折讓率並無與市場慣例相悖，而認購價較股份的現行市價折讓約16.10%，屬於公平合理。

董事會函件

認購事項的先決條件

根據認購協議，完成須待(其中包括)以下條件獲達成或豁免後，方可作實：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上通過以下決議案以批准：
 - (i) 特別授權；及
 - (ii) 認購協議及其項下擬進行的交易；
- (b) 聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣，而該批准並未被撤回；
- (c) 認購協議所載的保證仍維持真實、準確且無誤導成份；及
- (d) 司法或政府機關或監管機關或行政機關並無作出、頒佈或採納任何頒令、裁決、限制或決定以限制或禁止認購協議項下擬進行的交易。

除上述第(c)項可由認購人豁免之外，認購人不能豁免任何先決條件。倘上述條件於二零一五年十二月三十日或本公司與認購人可能以書面協定的該等其他日期之前未能全面達成或獲豁免，則認購協議將告終止及終結。訂約方各自根據認購協議的責任均獲解除及釋放(惟先前任何違反認購協議者除外)。倘認購協議的最後截止日期獲延長至二零一五年十二月三十日之後，本公司將遵照上市規則第十四A章符合包括公告及獨立股東批准的規定。

認項事項的完成

認購協議的完成將於「認購事項的先決條件」一段所載的先決條件第(a)及(b)項獲達成當日起計五(5)個營業日內(或雙方書面協定的其他日期)進行。

禁售承諾

認購人向本公司承諾，在未取得本公司事先書面同意的情況下，其不得及促使其聯繫人不得（不論直接或間接）在完成日期後一年內於任何時間：

- (a) 買入、購買或以其他方式收購、訂約或同意買入、購買或以其他方式收購任何股份或有關任何股份的任何購股權或權利或其中任何權益；
- (b) 直接或間接、有條件或無條件地出售、要約出售、訂約或協議出售、按揭、抵押、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或購買的權利，授出或購買任何購股權、認股權證、合約或出售的權利或以其他方式轉讓或處置或設立產權負擔於，或同意轉讓或處置或設立產權負擔於任何認購股份或其中任何權益，或因發行存託憑證而將認購股份存入存管處；
- (c) 訂立任何掉期或其他安排，以向另一方轉讓任何認購股份或其中任何權益的擁有權的全部或部分經濟後果；
- (d) 訂立經濟效益與上文第(a)、(b)或(c)項所述任何交易相同的任何安排；或
- (e) 建議或同意或宣布有意進行上文第(a)、(b)、(c)及/或(d)項所述的任何交易。

上述限制並不適用於以下情況：

- (i) 已就進行上文第(a)至(e)項所述活動取得本公司的事前書面同意；
- (ii) 認購人或認購人的代名人參與按比例可供本公司全體股東參考的任何供股、公開發售或類似的企業活動或接納根據收購守則規則26.1作出的要約；或
- (iii) 黃先生於本公司的最終實益持股比例下跌至低於30%。

發行股份的限制

本公司向認購人承諾，除非取得認購人的事前書面同意，否則其於完成日期後180日期間內的任何時間（除認購股份外）將不會配發或發行或同意配發或發行任何股份或其他可轉換為發行人股本證券的證券，或授出或同意授出任何股份或其他證券的任何購股權或權

利，或訂立任何掉期或其他安排以轉讓任何股份的擁有權的任何經濟後果，或作出或同意作出上述任何事項的要約，或有意以低於認購價的發行價作出上述事項的要約。

上述限制將不適用於以下情況：

- (a) 根據本公司於二零一四年一月十四日採納的購股權計劃授出購股權及所授出的有關購股權獲行使時將予發行的股份；或
- (b) 進行按比例可供全體股東參與的任何供股、公開發售或類似的企業活動。

黃先生的承諾

就認購事項而言，黃先生作為本公司的榮譽主席及控股股東，已以認購人為受益人簽立承諾契據（價格表現）及承諾契據（目標溢利），認購人為持有本公司非全資附屬公司江西政力49%權益的股東，其餘51%權益；由本公司直接持有。除上文所述，黃先生與認購人概無其他關係。

承諾契據（目標溢利）及承諾契據（價格表現）乃應認購人的要求而訂立，以保障其與認購事項有關的投資風險。

承諾契據（目標溢利）項下擬進行的安排先由認購人發起，因為安排涉及與認購事項有關的投資風險且要求本公司保證其投資回報達到協定的限值。基於平等對待股東的原則，本公司認為其保證回報的做法並不合適。考慮到認購事項對本公司的裨益，黃先生向本公司表達了向認購人提供相同效力的個人承諾的意願，而此安排已被認購人所接納。本公司已通知黃先生以下建議股份認購的主要條款，讓彼可評估是否訂立承諾契據（價格表現）及減配其股份：

- (a) 認購人的身份，及其與本公司的關係；
- (b) 認購人要求本公司保證股份價格的表現，及本公司的利潤作為認購協議的一項條件；及
- (c) 認購事項可能對本公司公眾持股量的影響，及黃先生（作為主要股東之一）有需要減配其若干股份以確保本公司於完成認購事項後遵守上市規則有關公眾持股量的規定。

董 事 會 函 件

除上文所述外，本公司並無通知黃先生有關建議股份認購的任何其他資料。

認購人與黃先生於簽署股份認購協議後進行了進一步的討論。經過進一步的內部評估後，認購人確認其在承諾契據(價格表現)項下的投資風險已得到充分的保護，因此已同意終止承諾契據(目標溢利)。

由於黃先生是本公司的榮譽主席，黃先生並不參與本公司(包括其附屬公司)的日常管理工作。因此，黃先生並無參與發起或落實認購事項，包括認購價。彼於認購事項的參與僅為其同意應認購人的要求提供承諾契據(價格表現)及承諾契據(目標溢利)。

據本公司所深知，黃先生已考慮到各類不同的公開資料(包括本公司截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度的年度報告、本公司截至二零一四年六月三十日及二零一五年六月三十日止六個月的中期報告，以及本公司刊發的多份公告(包括但不限於本公司日期為二零一五年八月二十五日的盈利警告公告))以及本公司於緊接簽署該等承諾前過去數個月的股價表現。

根據承諾契據(價格表現)，倘於完成日期的首個週年，認購人仍為所有認購股份的持有人且並未違反其根據認購協議作出的禁售承諾，則黃先生承諾將會向認購人以現金悉數補償有關差額(定義見承諾契據(價格表現))。差額將參考股份於完成日期的首個週年日或前後的目標市價釐定。目標價格設為認購價的120%。就本公司所知所悉所信，承諾契據(價格表現)項下的擬訂目標價格乃參考股份市價、本公司的歷史業績、業務前景及認購人預期回報而釐定。

上述承諾將於完成後生效。倘認購協議於完成前因任何原因被終止，則有關承諾亦將會自動終止。

在黃先生於本公司的最終實益股權不少於30%的條件下，認購人承諾其將不會且將促使其各聯繫人不會採取或進行任何可能會導致本公司未能維持上市規則第8.08(1)(a)條規定的公眾人士將持有已發行股份的最低百分比的行動或事宜。

就本公司所知所悉所信，本公司確認承諾契據(價格表現)及承諾契據(目標溢利)的所有重要條款已於本通函內披露。

認購股份的地位

認購股份於配發、發行及繳足後，將於各方面彼此之間及與配發及發行認購股份當日的已發行股份享有同地位。

發行認購股份的授權

認購股份將根據於股東特別大會上提呈以向獨立股東尋求的特別授權配發及發行。

上市申請

本公司將會向聯交所上市委員會申請批准認購股份在聯交所上市及買賣。

進行認購事項的原因及所得款項用途

本公司認為認購事項使本公司得以按相對較低的成本即時籌集額外資金。儘管董事已考慮其他集資方法，包括股權及債務融資的方式，但股權融資較可取，因本公司能更有效管理其資產負債比率並降低融資成本(相較債務融資)。在眾多股權融資方式中，本公司認為認購事項較可取，因其可讓本公司利用認購人的網絡發展本公司的業務並提高本公司的市場競爭力。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為認購事項符合本公司及股東整體利益。

於完成後，來自認購事項的所得款項總額及淨額(經扣除將由本公司承擔來自認購事項的相關成本及開支後)估計將分別約為778.8百萬港元及778.3百萬港元。本公司擬將認購事項所得款項淨額用作本集團發展新項目及一般營運資金。根據認購協議，除非取得認購人的事前書面同意，否則本公司不得將所得款項用作其他用途。

(a) 就認購事項的所得款項淨額，約90%擬用於開發新項目，包括但不限於：

- 根據本公司間接全資附屬公司力高實業投資有限公司於二零一四年十一月六日訂立的合作框架協議開發位於中國廣州的項目土地。於本通函日期，有關項目的所有權轉讓尚待完成。預期未來六個月方可完成，且完成時須交付金額人民幣588百萬元；

董事會函件

- 根據本公司全資附屬公司山東力高房地產開發有限公司於二零一四年十二月九日訂立的合作框架協議開發位於中國濟南的項目土地。於本通函日期，本公司已收購項目公司的80%註冊資本人民幣10百萬元，並向項目公司出資人民幣70百萬元。項目公司亦已取得項目土地，部分土地代價總額約人民幣160百萬元已被結清。預期餘下土地代價約人民幣100百萬元將以本公司內部資源撥付且於二零一五年十二月底前結清，而款項人民幣50百萬元須於二零一六年一月底前結清；
- 根據本公司全資附屬公司深圳力高宏業地產開發有限公司於二零一五年一月五日訂立的合作框架協議開發位於中國深圳的城市更新項目。於本通函日期，深圳地方政府正在進行項目土地上現有家庭的搬遷工作。預期將於未來六個月內完成搬遷並須結清土地代價。土地代價的確切金額尚未釐定；
- 根據本公司間接非全資附屬公司深圳市力高大道置業有限公司於二零一五年八月七日訂立的合作框架協議開發位於中國深圳的項目土地。於本通函日期，地方政府開展的城市更新項目以及其後的現有家庭搬遷工作正在進行中。預期會於一至三個月內啟動項目土地，且在啟動後六個月須要結清金額約人民幣376百萬元；及

(b) 約10%擬用作本集團營運資金作一般企業用途。

所得款項淨額在本集團開發新項目之間的概約分配乃根據本集團於上述各新項目的預期出資金額而釐定。

根據四個物業項目的資金需求(將佔認購事項所得款項的約90%)，本公司認為，將約10%的認購事項所得款項用於一般營運資金的做法是適宜的。

董事會函件

根據本公司的最初資金計劃，本公司打算依賴內部資源為相關項目提供資金。基於已與認購人協定認購事項所得款項將用於發展本公司的物業項目以及營運資金，本公司已重新定位資金的用途且將會使用部分的認購事項所得款項為物業項目提供資金。當需要額外資金時，本公司將會依賴內部資源為相關項目提供資金。這讓本公司在日後參與其他潛在交易時更有靈活性。

本公司預計認購事項所得款項無法滿足本公司於未來12個月的預期資金需求。本公司預期將利用內部資源滿足其資金需求。

董事(包括獨立非執行董事)認為：

- (a) 認購事項將為本公司提供充足資金以撥付發展新項目所需資金及用作一般營運資金，並且擴大其股東基礎以及提升本公司形象；
- (b) 認購事項將鞏固本公司的資本基礎及財務狀況，同時降低負債水平、節省財務成本及從而提升本公司的市場競爭力；及
- (c) 認購協議規定的認購事項條款(包括認購價)屬公平合理。

就本公司所知，認購人認為認購新股能更佳反映其對本公司的支持，因其資金將直接注入本公司且資金用途可予指定。因此，認購人並無接納配售現有股份。

董事會函件

認購事項對本公司股權架構的影響

本公司於(a)最後實際可行日期；及(b)緊隨完成後的股權架構(假設自最後實際可行日期起至完成期間並無發行新股份)載列如下：

| 股東 | 於最後實際可行日期(附註1) | | 緊隨完成後 (並無任何主要股東配售安排) | | 緊隨完成後及主要股東 完成配售安排 (附註3) | |
|-----------------|----------------------|--------------|-------------------------|--------------|-------------------------------|--------------|
| | 股份數目 | % | 股份數目 | % | 股份數目 | % |
| 環宇國際 | 720,000,000 | 45.0 | 720,000,000 | 40.6 | 693,629,000 | 39.1 |
| 時代國際 | 480,000,000 | 30.0 | 480,000,000 | 27.0 | 462,419,000 | 26.0 |
| 認購人 | — | — | 175,804,661 | 9.9 | 175,804,661 | 9.9 |
| 其他公眾股東 (附註2) | 400,000,000 | 25.0 | 400,000,000 | 22.5 | 443,952,000 | 25.0 |
| 總計： | <u>1,600,000,000</u> | <u>100.0</u> | <u>1,775,804,661</u> | <u>100.0</u> | <u>1,775,804,661</u> | <u>100.0</u> |

附註：

1. 上表所述股東持有的股份數目乃按於最後實際可行日期在聯交所網站所示的資料為基準。
2. 本公司已獲告知，倘公眾持股量低於25%，本公司一名或多名主要股東有意於完成前及／或時減持其於本公司的部分股份，以確保本公司一直保持最低25%的公眾持股量。
3. 上表考慮到環宇國際及時代國際將於完成前分別減配26,371,000股及17,581,000股股份。

認購事項完成毋須待任何配售安排完成亦非認購協議須一名或以上主要股東減配其股份的先決條件。然而，董事會及主要股東的意向為讓本公司於完成後繼續於聯交所上市，因此主要股東的利益與股東一致，減配其部分股份以確保符合公眾持股量的規定。主要股東已告知本公司，彼等各自會按以下的方式減配股份，以確保本公司將遵守上市規則中的公眾持股量規定：

- 環宇國際將於緊接認購事項完成前減配26,371,000股股份；以及

董事會函件

- 時代國際將於緊接認購事項完成前減配17,581,000股股份。

主要股東已通知本公司，配售將於股東特別大會召開時或之前完成。配售完成及股東特別大會結束後，本公司及認購人將繼續完成認購事項。關於主要股東將減配的股份的價格，有待主要股東與潛在買家之間的商業磋商而定。本公司亦將密切監察情況，僅會在一名或以上主要股東已減配維持公眾持股量的所需股份後方會進行至完成認購事項。

因上述所致，本公司得以確保在完成後任何時間能符合公眾持股量的規定。本公司將於適當時就配售及維持公眾持股量作出進一步的公佈。

過往十二個月的股本集資活動

本公司於緊接本通函日期前過往十二個月內並無進行任何股本集資活動。

本集團的主要業務

本集團為一家綜合住宅及商業物業開發商，主要在中國專注於物業開發。

認購人的主要業務

認購人為一家綜合集團，主要從事房地產開發及銷售、市政基建、綠化工程及提供展覽服務。

認購人目前持有江西政力49%權益。本公司持有江西政力其餘51%權益。本公司與認購人的合營企業於二零一三年十月二十二日成立。就本公司所知悉，除認購人目前於江西政力所持有49%權益外，江西政力一向有意開拓更多與本公司合作的機會。於二零一五年八月前後，認購人接觸黃若青先生(本公司總裁兼執行董事)、洪篤煊先生(本公司副總裁兼執行董事)及江西萬和的若干高級管理人員並探尋可與本公司合作的機會。

上市規則的涵義

認購人現持有江西政力(本公司的非全資附屬公司)的49%權益。因此，根據上市規則第十四A章，認購人為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，認購事項構成本公司的非豁免關連交易，並須遵守上市規則第十四A章的申報、公告及獨立股東批准的規定。

董事會函件

股東特別大會將予召開及舉行以供股東考慮及酌情批准認購協議及據此擬進行的交易，包括根據特別授權配發及發行認購股份。

董事經作出一切合理查詢後確認，據其所知、所悉及所信，除黃先生及環宇國際外，並無股東於認購事項中擁有重大利益。因此，並無股東須在股東特別大會上於批准認購事項決議案的投票中棄權（認購人及其聯繫人除外）。並無董事於認購事項中擁有重大利益。因此，並無董事須在批准認購事項的相關董事會決議案投票中棄權。

獨立董事委員會由全體獨立非執行董事組成，以就(a)認購協議及據此擬進行的交易；及(b)授予特別授權向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一五年十二月二十五日上午九時正假座香港九龍九龍灣宏照道39號企業廣場3期2001-2號室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至第EGM-2頁。敬請本公司股東詳閱該通告，並按本通函隨附並適用於股東特別大會之代表委任表格上印備之指示填妥及交回該表格。

本通函隨附股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請閣下按照隨附的代表委任表格上印備的指示填妥表格，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，惟最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下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。

由於完成須待若干先決條件獲達成或豁免（視情況而定），因此認購事項及據此擬進行的交易未必會進行。股東及潛在投資者在進行股份交易時務請審慎行事。

董事會函件

建議

考慮上述「進行認購事項的原因」一段所載原因，董事(包括獨立非執行董事)認為認購協議的條款及據此擬進行的交易為公平合理並屬一般商業條款，而認購事項符合本公司及股東的整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議獨立股東投票贊成載於股東特別大會通告的普通決議案以批准(i)認購協議及據此擬進行的交易；及(ii)授予特別授權以配發及發行認購股份。

務請閣下垂注載於本通函第19頁的獨立董事委員會函件、載於本通函第20至第40頁的獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件及載於本通函附錄的資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
執行董事
黃若青
謹啟

香港，二零一五年十二月十日



REDCO PROPERTIES GROUP LIMITED

力高地產集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1622)

敬啟者：

**關連交易 –
由一名關連人士認購新股份**

茲提述本公司刊發的日期為二零一五年十二月十日的通函(「該通函」)，本函件構成其中的一部分。除非另有說明，否則本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

吾等的組成旨在就有關(a)認購協議及據此擬進行的交易；及(b)授予特別授權向獨立股東提供建議。本公司已委任華富嘉洛融資為獨立財務顧問以就此事向吾等提供意見。其意見的詳情以及其提供意見時所考慮的主要因素與理由已包括於其函件中，該函件載於該通函第20至第40頁。亦務請閣下垂注載於該通函附錄的董事會函件及額外資料。

顧及經獨立財務顧問考慮的因素與理由及其結論與意見，吾等同意其觀點並認為認購協議的條款及據此擬進行的交易；及特別授權對本公司及股東而言為公平合理並符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成擬在股東特別大會上提呈的決議案以批准(i)認購協議及據此擬進行的交易；及(ii)授予特別授權以配發及發行認購股份。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

黃友嘉博士
BBS 太平紳士

周安達源先生

葉棣謙先生

周光暉先生
太平紳士

謹啟

二零一五年十二月十日

以下為獨立財務顧問華富嘉洛融資致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本通函而編製，當中載列其就認購協議及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見。



Quam Capital Limited

A Member of The Quam Group

敬啟者：

關連交易一 由一名關連人士認購新股份

緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就認購協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司於二零一五年十二月十日發佈的通函（「通函」）中的「董事會函件」（「函件」），本函件為通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於二零一五年十一月二日， 貴公司與認購人訂立認購協議，據此，認購人有條件同意以認購價每股認購股份4.43港元認購，而 貴公司有條件同意以該認購價配發及發行175,804,661股新股份。認購股份將由 貴公司根據特別授權配發及發行。根據函件，根據上市規則第十四A章，認購人為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則，認購事項構成 貴公司的非豁免關連交易，並須遵守上市規則第十四A章的申報、公告及獨立股東批准的規定。 貴公司將尋求於股東特別大會上批准認購協議及據此擬進行的交易。

獨立董事委員會已告成立，由全體獨立非執行董事（即黃友嘉博士BBS太平紳士、周安達源先生、葉棣謙先生及周光暉先生太平紳士）組成，以就認購協議及其項下擬進行的交易是否按一般商業條款訂立、對獨立股東而言是否公平合理及是否符合 貴公司及股東的整

體利益向獨立股東提供意見，並就如何就於股東特別大會上提呈以批准認購協議及其項下擬進行的交易的相關決議案投票向獨立股東提供意見。作為獨立財務顧問，吾等的職責為就此向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

於最後實際可行日期，華富嘉洛融資並無與 貴公司擁有任何關係或於 貴公司擁有任何權益，而可能被合理地認為與華富嘉洛融資的獨立性有關。於過往兩年， 貴集團與華富嘉洛融資之間概無任何委聘事項。除就有關本次獨立財務顧問的委任已付或應付予吾等的一般專業費用外，概無任何安排使吾等已自 貴公司獲得任何費用或利益。因此，吾等符合資格就認購協議及其項下擬進行的交易提供獨立意見。

吾等意見的基礎

於達致吾等的意見及建議時，吾等依賴(i)通函所載或提述的資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問所提供的資料；(iii)董事及 貴集團管理層所表達的意見及陳述；及(iv)吾等就相關公開資料的審閱。吾等已假設吾等獲提供的一切資料、向吾等所表達或通函所載或提述的聲明及意見，於編製之時在各方面均屬真實、準確及完整，並可加以依賴。吾等亦假設通函所載的所有聲明及作出或提述的陳述，於作出時及於通函日期均為真實，且董事及 貴集團管理層的信念、意見及意向的所有該等聲明及通函所載或提述的該等聲明乃經審慎適當查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事、 貴集團管理層及／或 貴公司顧問向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。吾等亦已向董事尋求並取得確認，通函所提供及提述的資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，且董事及 貴集團管理層向吾等提供的資料或聲明於作出時及直至股東特別大會日期在各方面均為真實、準確及完整，且並無誤導成份。

吾等認為，吾等已審閱目前可供查閱的相關資料，以達致知情意見，並為吾等依賴通函所載資料的準確性提供合理依據，從而為吾等的推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及 貴集團管理層所提供的資料、所作出的陳述或所表達的意見進行任何獨立核實，亦無對 貴集團或彼等各自的任何附屬公司或聯繫人以及認購人的業務、事務、營運、財政狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等的推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 認購事項的背景及理由

1.1 貴集團的資料

貴集團是一家主要專注於在中國開發住宅物業的綜合性住宅及商業房地產開發商。

下表概述 貴集團根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)所編製(i)截至二零一四年及二零一五年六月三十日止六個月的未經審核業績(摘錄自 貴公司截至二零一五年六月三十日止六個月的中期報告(「二零一五年中期報告」)；及(ii)截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度的經審核業績(摘錄自 貴公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報(「二零一四年年報」)的財務資料概要。

| | 截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核) | 截至 二零一四年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核) | 截至 二零一四年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核) | 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核) |
|--------|---|---|---|---|
| 收益 | 1,646,835 | 1,282,569 | 3,502,804 | 2,984,586 |
| 毛利 | 620,820 | 338,023 | 946,257 | 966,127 |
| 毛利率(%) | 37.7 | 26.4 | 27.0 | 32.4 |
| 除稅前溢利 | 488,803 | 235,097 | 703,540 | 829,335 |
| 期／年內溢利 | 285,506 | 140,459 | 377,696 | 400,890 |

截至二零一四年十二月三十一日止年度與截至二零一三年十二月三十一日止年度的財務業績比較

貴集團收益由截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣30億元增加約人民幣5億元或約17.4%至截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣35億元。如二零一四年年報所披露，收益增加主要是由於已交付建築面積由截至二零一三年十二月三十一日止年度至截至二零一四年十二月三十一日止年度增加8.0%，而已交付建築面積增加主要是由於中國濟南的一個物業項目(該物業項目於二零一四年開始確認銷售收益)的已交付建築面積及中國合肥的一個物業項目的已交付建築面積增加所致。

儘管截至二零一四年十二月三十一日止年度 貴集團收益有所增加， 貴集團毛利略微下降約人民幣19.9百萬元，降幅約2.1%，乃主要由於 貴集團毛利率由截至二零一三年十二月三十一日止年度約32.4%降至截至二零一四年十二月三十一日止年度約27.0%。如二零一四年年報所披露，截至二零一四年十二月三十一日止年度的毛利率下降主要是由於：(i) 上述中國濟南的物業項目(該項目將定位為高端物業)的每平方米土地收購成本相對較高；及(ii) 每平方米平均建築成本增加主要是由於確認中國天津一個項目的收益，該項目乃吾等於市場上定位為高檔物業的中國天津沿海聯排住宅及高層住宅，而吾等就其產生的平均建築成本相對較高。

貴集團溢利由截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣400.9百萬元減少約人民幣23.2百萬元或約5.8%至截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣377.7百萬元。有關減少主要歸因於(i) 截至二零一三年十二月三十一日止年度確認的其他收益，主要為出售 貴公司若干附屬公司的收益，而截至二零一四年十二月三十一日止年度並無錄得有關收益；(ii) 銷售及營銷開支增加，乃由於為截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止年度已或將開始銷售的項目進行營銷推銷活動所致；及(iii) 一般及行政開支增加，主要是由於法律及專業費用、僱員福利開支以及辦公室及差旅開支增加所致。

截至二零一五年六月三十日止六個月與截至二零一四年六月三十日止六個月的財務業績比較

貴集團收益由截至二零一四年六月三十日止六個月約人民幣13億元增加約人民幣4億元或約28.4%至截至二零一五年六月三十日止六個月約人民幣16億元，主要由於中國南昌、合肥及咸陽的住宅物業已交付建築面積增加及中國天津填海工程所得收入增加所致，惟被中國濟南項目的已交付建築面積減少所部分抵銷。

貴集團毛利由截至二零一四年六月三十日止六個月約人民幣338.0百萬元增加約人民幣282.8百萬元或約83.7%至截至二零一五年六月三十日止六個月約人民幣620.8百萬元。根據二零一五年中期報告，有關增加乃因毛利率增加所致，而毛利率增加主要是由於截至二零一五年六月三十日止六個月中國南昌的一個項目及中國天津的填海工程的毛利率更高所致。

華富嘉洛融資函件

貴集團溢利由截至二零一四年六月三十日止六個月約人民幣140.5百萬元增加約人民幣145.0百萬元或約103.3%至截至二零一五年六月三十日止六個月約人民幣285.5百萬元。有關增加乃由於上述收益及毛利增加所致。

下文載列按香港財務報告準則所編製 貴集團於二零一三年及二零一四年十二月三十一日的合併財務狀況表(摘錄自二零一四年年報)以及於二零一五年六月三十日的合併財務狀況表(摘錄自二零一五年中期報告)節選：

| | 於 二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 於 二零一四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核) | 於 二零一三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|------------|--|---|---|
| 非流動資產 | 293,062 | 299,181 | 285,470 |
| 流動資產 | 10,712,319 | 9,271,681 | 7,716,116 |
| 資產總值 | 11,005,381 | 9,570,862 | 8,001,586 |
| 流動負債 | 5,777,259 | 5,263,074 | 5,790,284 |
| 負債總額 | 8,767,919 | 7,529,388 | 6,850,081 |
| 資產淨值 | 2,237,462 | 2,041,474 | 1,151,505 |
| 資產負債比率(附註) | 150.1% | 135.3% | 126.2% |

附註：資產負債比率按計息借款除以總權益計算。

貴集團流動資產主要包括持作出售的已竣工物業、持作出售的開發中物業、其他應收款項、按金及預付款項、應收關連方款項及現金結餘。貴集團負債主要包括借款、貿易及其他應付款項、預收賬款及應付關聯方款項。儘管二零一三年十二月三十一日至二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，資產總值及資產淨值有所增加，但負債總額同時亦有所增加，乃主要由於 貴集團的借款增加所致。根據二零一五年中期報告，二零一五年六月三十日的借款總額達約人民幣34億元，其中約人民幣12億元須自當時資產負債表日起計兩年內償還及約人民幣22億元須於該日起計兩至五年內償還。

華富嘉洛融資函件

下文載列按香港財務報告準則所編製 貴集團於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度的合併現金流量表(摘錄自二零一四年年報)以及於截至二零一四年及二零一五年六月三十日止六個月的合併現金流量表(摘錄自二零一五年中期報告)節選：

| | 截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核) | 截至 二零一四年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核) | 截至 二零一四年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核) | 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核) |
|---------------------|---|---|---|---|
| 經營活動所用現金淨額 | (416,960) | (984,552) | (1,374,738) | (776,407) |
| 投資活動所得／(所用) 現金淨額 | 328,343 | (661,334) | (209,563) | 799,175 |
| 融資活動所得現金淨額 | 393,490 | 1,475,256 | 1,707,877 | 102,619 |

貴集團的主要業務為房地產開發，需要投入大量資金撥付土地成本及建築成本，方可令房地產項目投入銷售。房地產開發商產生經營活動現金流出淨額屢見不鮮。因此，貴集團自(包括但不限於)來自非控股權益的墊款、債券發行及銀行借款獲取資金，資產負債比率由二零一三年十二月三十一日約126.2%增至二零一四年十二月三十一日的135.3%，並進一步增至二零一五年六月三十日的150.1%，故 貴集團支付的利息由截至二零一三年十二月三十一日止年度至截至二零一四年十二月三十一日止年度增加逾1.7倍，由截至二零一四年六月三十日止六個月至截至二零一五年六月三十日止六個月增加逾1.5倍。有鑒於此，吾等贊同董事的意見，認為認購事項將能為 貴集團籌集額外資金而不會對 貴集團的資產負債比率產生不利影響。

1.2 認購人的資料

根據函件，認購人為一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發及銷售、市政基建、綠化工程及提供展覽服務。於最後實際可行日期，認購人持有 貴公司間接非全資附屬公司江西政力的49%權益。因此，根據上市規則第十四A章，認購人為 貴公司的關連人士。 貴公司持有江西政力其餘51%權益。 貴公司與認購人的合營企業於二零一三年十月二十二日成立。就 貴公司所知悉，除其目前於江西政力所持有49%權益外，認購人一向有意開拓更多與 貴公司合作的機會。

1.3 認購事項的理由及所得款項用途

經參考函件，假設認購事項成功完成，來自認購事項的所得款項總額及淨額（經扣除將由 貴公司承擔來自認購事項的相關成本及開支後）估計分別約為 778.8 百萬港元及 778.3 百萬港元。根據認購協議，除非取得認購人的事前書面同意，否則 貴公司不得將所得款項用作其他用途。就認購事項的所得款項淨額而言， 貴公司擬將認購事項的所得款項淨額用作發展新項目，包括但不限於該等項目（定義見下文）及 貴集團的一般營運資金。基於項目（定義見下文）的資金需要（將佔認購事項所得款項淨額約 90%）， 貴公司認為，將約 10% 的認購事項所得款項淨額撥作一般營運金的做法是適宜的。由於約 90% 所得款項淨額已規劃作 貴集團主要業務之用，餘下 90% 所得款項淨額將作一般營運資金以提供彈性，吾等認為，所得款項淨額的分配乃屬適當。

如本函件「貴集團的資料」分節所述， 貴集團的毛利率出現波動，主要歸因於平均售價、土地收購成本及建築成本變動。經與 貴公司管理層討論， 貴公司的業務策略為提高 貴集團將銷售物業的成本效益及價格競爭力，從而增強 貴公司的市場競爭力。

吾等已審閱 貴公司於認購協議日期（包括該日）前十二個月期間（「審閱期間」）刊發的所有公告。吾等認為，審閱期間是宜於用作審閱 貴集團近期的財務狀況，包括關於二零一四年度業績及二零一五年中期業績，以至 貴集團其他重大企業行動刊發的公告，吾等並注意到， 貴公司已宣佈於審閱期間與其他方就發展中國若干土地訂立合作框架協議的四個項目（「該等項目」）下表載列該等項目的資料概要（當中進一步詳情及項目狀況載於本函件內）：

| 公告日期 | 土地位置 | 各公告所列項目 | |
|------------|------|---------|----------|
| | | 將由 | 貴集團貢獻的代價 |
| | | 人民幣百萬元 | |
| 二零一四年十一月六日 | 中國廣州 | | 630.0 |
| 二零一四年十二月九日 | 中國濟南 | | 310.0 |
| 二零一五年一月五日 | 中國深圳 | | 15.0 |
| 二零一五年八月七日 | 中國深圳 | | 466.0 |

此外，根據二零一五年中期報告，於二零一五年六月三十日，貴集團的資本承擔約為人民幣22億元。認購事項將為貴公司提供充足資金，以撥付發展新項目所需資金及用作一般營運資金，而不會令貴集團產生額外利息，同時亦會擴大股東基礎及提升貴公司形象。鑒於以上所述，吾等贊同董事的意見，認為認購事項符合貴公司及股東的整體利益。

1.4 貴集團可用的其他融資替代方式

貴公司於緊接通函日期前過去十二個月並無進行任何股本融資活動。

經與貴集團管理層討論後，吾等注意到，在制定認購事項的條款時，董事已考慮貴集團的多種融資替代方式，包括但不限於股本融資及債務融資。吾等已向董事查詢而董事亦告知，彼等於考慮債務融資方式時認為額外銀行借貸將加重貴集團利息負擔及還款責任，並可能須進行長時間盡職審查與磋商及抵押貴集團資產。

就股本融資而言，貴公司亦已考慮進行潛在公開發售或供股發行。然而，鑒於：(i) 與認購相比，供股或公開發售一般給予較大發行價折讓以吸引現有股東認購有關發行，故或會導致籌得的所得款項較少；(ii) 供股或公開發售的實行時間較認購所需時間長，原因為涉及發售期；及(iii) 認購事項較可取，因其可讓貴公司利用認購人的網絡發展貴公司的業務並提高貴公司的市場競爭力，而董事會認為該等方式不及時，因此，吾等贊同董事的意見，認為該等集資方式與認購事項相比對貴集團而言較不合適。

2. 認購協議的主要條款

2.1 認購股份

根據認購協議，認購人已有條件同意認購合共175,804,661股認購股份，佔：(i) 於最後實際可行日期貴公司已發行股本約10.99%；及(ii) 經配發及發行認購股份擴大後（假設於最後實際可行日期至完成日期之間，除發行有關認購股份外，貴公司已發行股本將無任何變動）貴公司已發行股本約9.90%。

2.2 認購價

認購價4.43港元較：

- (i) 最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股股份5.49港元折讓約19.3%；
- (ii) 二零一五年十月三十日(即緊接認購協議日期前的最後交易日(「最後交易日」))在聯交所所報的收市價每股股份5.28港元折讓約16.1%；
- (iii) 緊接認購協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股股份約5.28港元折讓約16.1%；
- (iv) 緊接認購協議日期前最後十個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股股份約5.39港元折讓約17.8%；
- (v) 緊接認購協議日期前最後三十個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股股份約5.42港元折讓約18.3%；
- (vi) 審閱期間在聯交所所報的平均收市價每股股份約4.58港元折讓約3.3%；及
- (vii) 二零一五年六月三十日的每股資產淨值約1.68港元(基於二零一五年六月三十日的股東應佔 貴集團未經審核合併資產淨值約人民幣2,237,462,000元(約相等於2,684,954,400港元(按人民幣1元兌換1.2港元的匯率計算))及已發行1,600,000,000股股份)溢價約163.7%。

認購股份數目及認購價乃 貴公司與認購人經參考(其中包括) 貴公司的資金要求及股份的過往及現行市價並經公平磋商後達致。貴公司亦已考慮其他上市發行人於配售新股時提供的折讓率。有見於如通函所披露，認購人在 貴公司的相當投資以及認購事項對 貴公司的益處， 貴公司認為，認購事項的認購價折讓率相對市場慣例並無脫節。正如聯交所其他上市公司所作披露，資金需要和股份當時市價是決定認購股份數目與股份配售或認購事宜認購價格的共通原因。

為評估認購價的公平性及合理性，吾等載列以下資料分析，供說明之用：

2.2.1 股價表現審閱

下表說明審閱期間各月份／期間股份於聯交所所報的最高及最低收市價以及平均收市價。審閱期間包括了二零一四年年報及二零一五年中期報告的刊發。於二零一五年十一月三日(即最後交易日後首個交易日)至最後實際可行日期期間，股份於5.40港元至5.59港元之間的窄幅買賣。因此，吾等認為，就吾等的分析而言，審閱期間乃屬適當。

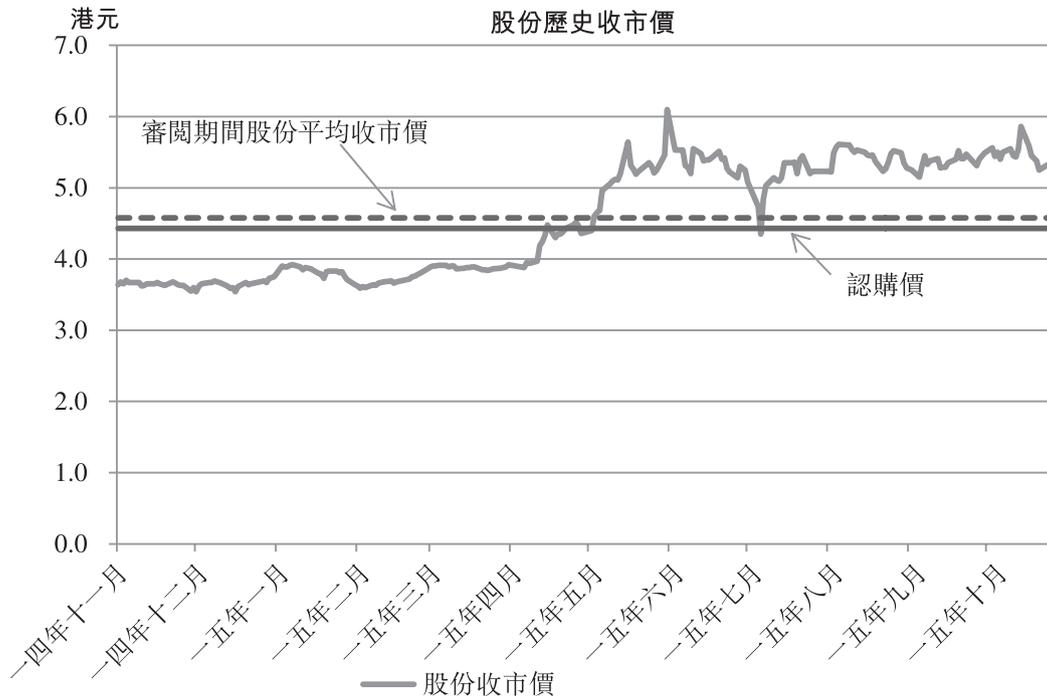
| 月份／期間 | 各月份／ 期間 最高每日 收市價 (港元) | 各月份／ 期間 最低每日 收市價 (港元) | 各月份／ 期間 交易天數 | 各月份／ 期間 平均每日 收市價 (港元) |
|--------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------|-----------------------------------|
| 二零一四年 | | | | |
| 十一月(自十一月三日起) | 3.70 | 3.62 | 20 | 3.65 |
| 十二月 | 3.73 | 3.54 | 21 | 3.64 |
| 二零一五年 | | | | |
| 一月 | 3.92 | 3.71 | 21 | 3.83 |
| 二月 | 3.80 | 3.59 | 18 | 3.68 |
| 三月 | 3.91 | 3.84 | 22 | 3.88 |
| 四月 | 4.52 | 3.88 | 19 | 4.23 |
| 五月 | 5.64 | 4.40 | 19 | 5.08 |
| 六月 | 6.10 | 5.14 | 22 | 5.45 |
| 七月 | 5.45 | 4.35 | 22 | 5.13 |
| 八月 | 5.61 | 5.22 | 21 | 5.45 |
| 九月 | 5.52 | 5.15 | 20 | 5.35 |
| 十月 | 5.86 | 5.24 | 20 | 5.44 |
| 審閱期間最高收市價 | | | | 6.10 |
| 審閱期間最低收市價 | | | | 3.54 |
| 審閱期間平均收市價 | | | | 4.58 |

資料來源：聯交所網站

華富嘉洛融資函件

應 貴公司要求，股份自二零一五年十一月二日(即認購協議日期)上午九時正起在聯交所暫停買賣，以待刊發日期為二零一五年十一月二日有關(其中包括)認購事項的公告。

於審閱期間，股份每日收市價在二零一四年十二月三日及二零一四年十二月十八日的低位每股股份3.54港元至二零一五年六月二日的高位每股股份6.1港元之間波動。認購價處於該範圍之內。此外，下圖列示審閱期間股份在聯交所所報的每日收市價變動。



資料來源：聯交所網站

根據上圖，審閱期間股份收市價呈整體上升趨勢。儘管認購價較(i)認購協議日期股份在聯交所所報的收市價有所折讓；及(ii)略低於審閱期間股份的平均收市價每股股份約4.58港元，但認購價高於審閱期間首六個月的整體股價。

華 富 嘉 洛 融 資 函 件

| 月份／期間 | 各月份／ 期間 交易天數 | 各月份／ 期間平均 | | 各月份／ 期間末的已 發行股份 (股份數目) | 月底／ 期末平均 成交量佔 已發行股份 的百分比 (%) |
|--------------|--------------------|----------------------------------|--|---------------------------------|---|
| | | 每日成交量 (「平均 成交量」) (股份數目) | | | |
| 二零一四年 | | | | | |
| 十一月(自十一月三日起) | 20 | 1,813,300 | | 1,600,000,000 | 0.11 |
| 十二月 | 21 | 2,833,429 | | 1,600,000,000 | 0.18 |
| 二零一五年 | | | | | |
| 一月 | 21 | 830,429 | | 1,600,000,000 | 0.05 |
| 二月 | 18 | 250,889 | | 1,600,000,000 | 0.02 |
| 三月 | 22 | 252,545 | | 1,600,000,000 | 0.02 |
| 四月 | 19 | 466,684 | | 1,600,000,000 | 0.03 |
| 五月 | 19 | 644,105 | | 1,600,000,000 | 0.04 |
| 六月 | 22 | 2,851,091 | | 1,600,000,000 | 0.18 |
| 七月 | 22 | 1,187,636 | | 1,600,000,000 | 0.07 |
| 八月 | 21 | 1,091,725 | | 1,600,000,000 | 0.07 |
| 九月 | 20 | 688,100 | | 1,600,000,000 | 0.04 |
| 十月 | 20 | 396,060 | | 1,600,000,000 | 0.02 |

資料來源：聯交所網站

上表說明二零一四年十一月三日起直至最後交易日止每個月份／期間的平均成交量佔月底／期末已發行股份總數的約0.02%至約0.18%。吾等認為審閱期間的相關成交量偏小。

除以上所述者外，鑒於(i)認購價處於審閱期間股價範圍之內；(ii)認購價高於審閱期間首六個月的整體股價；(iii)貴公司需要額外資金撥付業務持續擴展及資本承擔所需；及(iv)審閱期間股份成交量偏小，吾等贊同董事的意見，認為認購價就此而言屬公平合理。

2.2.2 與可資比較交易的比較

就吾等的分析而言，吾等已識別緊接認購協議日期前三個月期間公佈的聯交所主板上市公司根據特別授權進行附有固定條款的新股份認購的交易（「可資比較交易」）（即顯示認購協議日期前根據特別授權進行認購的現行市場常規的最新可得資料）。就吾等所深知，吾等識別出18項符合上述準則的交易，有關交易構成一張詳盡的清單。儘管可資比較交易的有關市值及／或行業與貴公司不同，但吾等認為，按有關規範選取的可資比較交易及可資比較交易數目乃進行比較的公平及具代表性樣本，且能夠反映當前認購活動的市場趨勢。下表說明可資比較交易的詳情：

| 公告日期 | 公司名稱 | 股份 代號 | 認購價 較各股份 認購的 公告日期或 協議日期前 最後交易日的 股價溢價／ (折讓) (%) | 認購價 較各股份 認購的公告日期 或協議日期前 最後五個 交易日的 股價溢價／ (折讓) (%) |
|--------------|----------------|----------|--|--|
| 二零一五年 | | | | |
| 八月五日 | 上海棟華石油化工股份有限公司 | 1103 | (4.76) | (15.79) |
| 八月二十四日 | 中信國際電訊集團有限公司 | 1883 | (7.41) | (12.02) |
| 八月二十七日 | 中國七星控股有限公司 | 245 | (89.89) | (87.66) |
| 八月二十八日 | 康宏金融控股有限公司 | 1019 | (5.41) | (16.67) |
| 八月二十八日 | 榮暉國際集團有限公司 | 990 | (77.27) | (73.12) |
| 八月三十日 | 中滔環保集團有限公司 | 1363 | 0.98 | 10.61 |
| 八月三十日 | 大成生化科技集團有限公司 | 809 | (33.33) | (25.57) |
| 八月三十一日 | 華富國際控股有限公司 | 952 | (59.93) | (55.16) |
| 九月二日 | 中亞能源控股有限公司 | 850 | (22.16) | (4.69) |

華 富 嘉 洛 融 資 函 件

| 公告日期 | 公司名稱 | 股份 代號 | 認購價 | 認購價 |
|--------|----------------|-------------|---|---|
| | | | 較各股份 認購的 公告日期或 協議日期前 最後交易日的 股價溢價/ (折讓) (%) | 較各股份 認購的公告日期 或協議日期前 最後五個 交易日的 股價溢價/ (折讓) (%) |
| 九月三日 | 中國金融國際投資有限公司 | 721 | (78.26) | (77.53) |
| 九月二十四日 | 百勤油田服務有限公司 | 2178 | 14.50 | 11.00 |
| 九月二十五日 | 中國光大銀行股份有限公司 | 6818 | 42.75 | 44.01 |
| 十月十二日 | 上置集團有限公司 | 1207 | (74.36) | (73.33) |
| 十月十三日 | 綠景(中國)地產投資有限公司 | 95 | (12.35) | (10.42) |
| 十月二十六日 | 綠景(中國)地產投資有限公司 | 95 | (14.06) | (14.13) |
| 十月二十六日 | 天臣控股有限公司 | 1201 | (27.27) | (16.32) |
| 十月二十六日 | 中軟國際有限公司 | 354 | (14.11) | (15.41) |
| 十月二十七日 | 順昌集團有限公司 | 650 | (88.65) | (88.29) |
| | 最高 | | (89.89) | (88.29) |
| | 最低 | | 42.75 | 44.01 |
| | 平均 | | (30.61) | (28.92) |
| | 貴公司 | 1622 | (16.10) | (16.10) |

資料來源：聯交所網站

如上表所示，在 18 項可資比較交易之中，有 15 項交易的認購股份發行價格較其各自刊發公告前或認購協議日期前的最後五個交易日的收市價有所折讓。可資比較交易的認購價較各股份認購的公告日期或協議日期前最後交易日其股份各自的收市價介乎折讓約 89.89%

至溢價約42.75%（「最後交易日範圍」），而可資比較交易的平均折讓為30.61%。可資比較交易的認購價較各股份認購的公告日期或協議日期前最後五個交易日其股份各自的收市價介乎折讓約88.29%至溢價約44.01%（「最後五個交易日範圍」），而可資比較交易的平均折讓為28.92%。

認購價4.43港元較：(i) 股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股股份5.28港元折讓約16.1%，處於可資比較交易的最後交易日範圍之內；(ii) 緊接認購協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股股份約5.28港元折讓約16.1%，亦處於可資比較交易的最後五個交易日範圍之內。

鑒於以上所述，經考慮尤其是以下各項後：

- (i) 認購價處於審閱期間股價波動範圍之內；
- (ii) 認購價較股份於最後交易日收市價的折讓處於可資比較交易的最後交易日範圍之內；
- (iii) 認購價較股份於最後交易日前五個連續交易日收市價的折讓處於可資比較交易的最後五個交易日範圍之內；
- (iv) 認購價較二零一五年六月三十日的每股資產淨值約1.68港元（基於二零一五年六月三十日的股東應佔 貴集團未經審核合併資產淨值約人民幣2,237,462,000元（約相等於2,684,954,400港元）及已發行1,600,000,000股股份）溢價約163.7%；及
- (v) 審閱期間股份成交量偏小，

吾等認為，認購價對獨立股東而言屬公平合理。

2.3 其他條款

2.3.1 禁售承諾

根據認購協議，認購人向 貴公司承諾，在未取得 貴公司事先書面同意的情況下，其不得及促使其聯繫人不得(不論直接或間接)在完成日期後一年內於任何時間：

- (a) 買入、購買或以其他方式收購、訂約或同意買入、購買或以其他方式收購任何股份或有關任何股份的任何購股權或權利或其中任何權益；
- (b) 直接或間接、有條件或無條件地出售、要約出售、訂約或協議出售、按揭、抵押、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或購買的權利，授出或購買任何購股權、認股權證、合約或出售的權利或以其他方式轉讓或處置或設立產權負擔於，或同意轉讓或處置或設立產權負擔於任何認購股份或其中任何權益，或因發行存託憑證而將認購股份存入存管處；
- (c) 訂立任何掉期或其他安排，以向另一方轉讓任何認購股份或其中任何權益的擁有權的全部或部分經濟後果；
- (d) 訂立經濟效益與上文第(a)、(b)或(c)項所述任何交易相同的任何安排；或
- (e) 建議或同意或宣布有意進行上文第(a)、(b)、(c)及/或(d)項所述的任何交易。

上述限制並不適用於以下情況：

- (i) 已就進行上文第(a)至(e)項所述活動取得 貴公司的事前書面同意；
- (ii) 認購人或認購人的代名人參與按比例可供全體股東參考的任何供股、公開發售或類似的企業活動或接納根據收購守則規則26.1作出的要約；或
- (iii) 黃先生於 貴公司的最終實益持股比例下跌至低於30%。

2.3.2 發行股份的限制

根據認購協議，貴公司向認購人承諾，除非取得認購人的事前書面同意，否則其於完成日期後180日期間內的任何時間(除認購股份外)將不會配發或發行或同意配發或發行任何股份或其他可轉換為貴公司股本證券的證券，或授出或同意授出任何股份或其他證券的任何購股權或權利，或訂立任何掉期或其他安排以轉讓任何股份的擁有權的任何經濟後果，或作出或同意作出上述任何事項的要約，或有意以低於認購價的發行價作出上述事項的要約。

鑒於上述限制不適用於(i)根據貴公司於二零一四年一月十四日採納的購股權計劃授出購股權及所授出的有關購股權獲行使時將予發行的股份；(ii)進行按比例可供全體股東參與的任何供股、公開發售或類似的企業活動及(iii)限制期間將為於完成日期後180日期間，短於認購人給予的禁售期(即完成日期後一年期間)，吾等認為有關條款屬公平合理。於股份配售或認購事宜完成以後，上市公司對於再度發行新股設有限制並非少見。

2.3.3 黃先生的承諾

就認購事項而言，黃先生作為榮譽主席及控股股東，已以認購人為受益人簽立承諾契據(價格表現)，認購人為持有貴公司非全資附屬公司江西政力49%權益的股東，而其餘51%權益則由貴公司間接持有。黃先生並無涉及貴集團日常業務。除上文所述，黃先生與認購人概無其他關係。

承諾契據(價格表現)乃應認購人的要求而訂立，以保障其與認購事項有關的投資風險。黃先生並無參與發起或落實認購事項，包括認購價。彼於認購事項的參與僅為其同意應認購人的要求提供承諾契據(價格表現)。

根據承諾契據(價格表現)，倘於完成日期的首個週年，認購人仍為所有認購股份的持有人且並未違反其根據認購協議作出的禁售承諾，則黃先生承諾將會向認購人以現金悉數補償有關差額(定義見承諾契據(價格表現))。差額將參考股份於完成日期首個週年當日或前後的目標市價釐定。目標價格設為認購價的120%。就貴公司所知、所悉及所信，承諾契據(價格表現)項下的擬訂目標價格乃經參考股份市價、貴公司過往表現、業務前景及認購人的預期回報而釐定。

華富嘉洛融資函件

黃先生亦以認購人為受益人簽立承諾契據(目標溢利)。於二零一五年十一月二十五日，認購人及黃先生訂立終止契據(「終止契據」)，據此，承諾契據(目標溢利)於同日終止。認購協議條款並無受終止契據影響。有關承諾契據(目標溢利)的詳情載於本函件。

承諾契據(價格表現)將於完成後生效。倘認購協議於完成前因任何原因被終止，則承諾契據(價格表現)亦將會自動終止。

在黃先生於 貴公司的最終實益股權不少於30%的條件下，認購人承諾其將不會且將促使其各聯繫人不會採取或進行任何可能會導致 貴公司未能維持上市規則第8.08(1)(a)條規定的公眾人士將持有已發行股份的最低百分比的行動或事宜。

吾等注意到，隨後終止的承諾契據(價格表現)及承諾契據(目標溢利)，由認購人與黃先生訂立。 貴公司並非上述契據的訂約方。吾等認為，訂立承諾契據(價格表現)乃基於 貴公司及股東的整體利益，因為該契據可以提高認購事項的吸引力。

3. 對 貴公司股權的潛在攤薄影響

下表載列 貴公司於最後實際可行日期及緊隨完成後的股權架構(假設於最後實際可行日期至完成日期之間，除發行有關認購股份外， 貴公司已發行股本並無任何變動)：

| 股東 | 於最後實際可行日期 | | 緊隨完成後(主要股東 沒有任何配售安排) | | 緊隨完成後及 主要股東完成配售安排 | |
|--------|----------------------|--------------|-------------------------|--------------|----------------------|--------------|
| | 股份數目 | % | 股份數目 | % | 股份數目 | % |
| 環宇國際 | 720,000,000 | 45.0 | 720,000,000 | 40.6 | 693,629,000 | 39.1 |
| 時代國際 | 480,000,000 | 30.0 | 480,000,000 | 27.0 | 462,419,000 | 26.0 |
| 認購人 | — | - | 175,804,661 | 9.9 | 175,804,661 | 9.9 |
| 其他公眾股東 | 400,000,000 | 25.0 | 400,000,000 | 22.5 | 443,952,000 | 25.0 |
| | <u>1,600,000,000</u> | <u>100.0</u> | <u>1,775,804,661</u> | <u>100.0</u> | <u>1,775,804,661</u> | <u>100.0</u> |

華 富 嘉 洛 融 資 函 件

如上表所示，現有公眾股東的股權將由最後實際可行日期的約25%減少至緊隨完成後的約22.5%。如函件所披露者，貴公司已獲告知，倘公眾持股量低於25%，主要股東有意減持其部分股份，以確保貴公司一直保持最低25%的公眾持股量。

認購事項完成毋須待任何配售安排完成，亦非認購協議的先決條件，須一名或以上主要股東減配其股份。然而，董事會及主要股東的意向為讓貴公司於完成後繼續於聯交所上市，因此主要股東的利益與股東一致，減持其部分股份，以確保符合公眾持股量的規定。主要股東已告知貴公司，彼等各自會按以下的方式減配股份，以確保貴公司將遵守上市規則中的公眾持股量規定：

- 環宇國際將於緊接認購事項完成前減配26,371,000股股份；及
- 時代國際將於緊接認購事項完成前減配17,581,000股股份。

主要股東將減配的股份價格視乎主要股東與潛在買家之間的商業磋商而定。貴公司亦將密切監察情況，僅會在一名或以上主要股東已減配維持公眾持股量的所需股份後方會進行以完成認購事項。因上文所致，貴公司得以確保在完成後任何時間均能符合公眾持股量的規定。

儘管現有公眾股東的股權將因認購事項而受到攤薄影響，但考慮到上述進行認購事項的原因、認購協議的條款及據此擬進行的交易屬一般商業條款且據獨立股東所知屬公平合理，吾等認為認購事項對現有其他股東股權的攤薄影響可接受。上述配售安排確保貴公司於完成時將會符合上市規定的公眾持股量規定並因而有助認購事項。因此，吾等認為配售安排符合貴公司及股東整體利益。

4. 認購事項的潛在財務影響

4.1 對資產淨值的影響

根據二零一五年中期報告的數據，貴集團於二零一五年六月三十日的資產淨值約為2,237,500,000港元。由於認購事項所得款項應於完成時以現金支付，故貴集團的資產淨值將會增加。因此，認購事項預期將對貴集團的財務狀況產生正面影響。

4.2 對營運資金及流動資金的影響

如函件所述，來自認購事項的所得款項淨額估計約為778,300,000港元。緊隨完成後，所得款項淨額應會因此對貴集團的營運資金產生正面影響並改善貴集團的流動資金狀況。

4.3 對資產負債比率的影響

於完成後，貴集團的資產總值將會增加，而貴集團的負債總額不會因認購事項而變動。因此，貴集團的總權益預期將會增加，且貴集團的資產負債比率將因此於緊隨完成後減少。

敬請注意，上述分析僅供說明，並不代表貴集團於完成後的財務狀況或業績。

推薦建議

經考慮尤其是以下各項後：

- 貴公司需要額外資金撥付其業務的持續擴張及資本承擔；
- 認購價處於審閱期間股價波動範圍之內；
- 認購價較股份於最後交易日收市價的折讓處於可資比較交易的最後交易日範圍之內；
- 認購價較股份於最後交易日前五個連續交易日收市價的折讓處於可資比較交易的最後五個交易日範圍之內；
- 認購價較二零一五年六月三十日的每股資產淨值約1.68港元(基於二零一五年六月三十日的股東應佔貴集團未經審核合併資產淨值約人民幣2,237,462,000元(約相等於2,684,954,400港元)及已發行1,600,000,000股股份)溢價約163.7%；

華富嘉洛融資函件

- 審閱期間股份成交量偏小；及
- 認購事項的攤薄影響可接受，

吾等認為認購事項的條款乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准認購協議及其項下擬進行的交易。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
華富嘉洛企業融資有限公司
董事總經理
洪珍儀
謹啟

二零一五年十二月十日

洪珍儀女士自二零零七年起為一名於香港證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人及華富嘉洛企業融資的負責人員，根據證券及期貨條例可從事第六類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼曾參與為不同涉及香港上市公司的交易提供獨立財務顧問服務的工作。

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而刊載並旨在提供有關本公司的資料，而董事就本通函共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他致使本通函所載任何內容或本通函產生誤導的事宜。

2. 股本

於最後實際可行日期及緊隨完成後，本公司的法定及已發行股本載列如下：

| 法定 | 港元 |
|---------------------------|-------------------------|
| <u>50,000,000,000</u> 股股份 | <u>5,000,000,000.00</u> |
| <i>已發行及已繳足</i> | |
| 1,600,000,000 股股份 | 160,000,000.00 |
| <u>175,804,661</u> 認購股份 | <u>17,580,466.10</u> |
| <u>1,775,804,661</u> 總計 | <u>177,580,466.10</u> |

於最後實際可行日期，本公司概無其他可影響股份的尚未行使可轉換債務證券、購股權、認股權證或轉換權。

3. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事或本公司主要行政人員或其各自的聯繫人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、相關股份及債券中擁有或被視作擁有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任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文董事或本公司主要行政人員或其各自的聯繫人被視作或當作擁有的權益及淡倉)；或須根據證券及期貨條例第352條，登記於該條例所述登記冊之任何權益及淡倉，或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則規定，須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

於本公司的權益

| 董事名稱 | 權益性質 | 持有股份數目 | 概約持股百分比 |
|----------------------|---------|----------------|---------|
| 黃若青先生 ⁽¹⁾ | 受控制法團權益 | 480,000,000(L) | 30% |

附註：

- (1) 480,000,000股股份乃登記於時代國際名下。於最後實際可行日期，黃若青先生實益擁有時代國際已發行股本的100%並根據證券及期貨條例被視作於時代國際持有的480,000,000股股份中擁有權益。
- (2) 字母「L」表示該等證券的好倉。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無董事作為董事或僱員受聘於在本公司的股份或相關股份中擁有或被視作擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉的公司。

(b) 主要股東的權益及淡倉

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，就任何董事或本公司主要行政人員所知，概無其他人士或公司(除董事或本公司主要行政人員以外)於本公司的股份或相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條備存的登記冊的權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向本公司披露，或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

| 名稱 | 權益性質 | 股份數目 | 本公司已發行股本百分比 |
|--------------------------------|---------|-----------------|-------------|
| 黃先生 ^(附註1) | 受控制法團權益 | 720,000,000 (L) | 45% |
| 環宇國際 ^(附註1) | 實益擁有人 | 720,000,000 (L) | 45% |
| Sze Kai Fei女士 ^(附註2) | 配偶權益 | 720,000,000 (L) | 45% |
| 時代國際 ^(附註3) | 實益擁有人 | 480,000,000 (L) | 30% |
| Fan Huili女士 ^(附註4) | 配偶權益 | 480,000,000 (L) | 30% |

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，環宇國際的股本由黃先生悉數擁有。因此，黃先生被視作於環宇國際擁有的股份中擁有權益。

- (2) Sze Kai Fei 女士為黃先生的配偶。根據證券及期貨條例，Sze Kai Fei 女士被視作於黃先生持有的股份中擁有權益。
- (3) 於最後實際可行日期，時代國際的股本由黃若青先生悉數擁有。因此，黃若青先生被視作於時代國際擁有的 480,000,000 股股份中擁有權益。
- (4) Fan Huili 女士為黃若青先生的配偶。根據證券及期貨條例，Fan Huili 女士被視作於黃若青先生持有的股份中擁有權益。
- (5) 字母「L」表示該等證券的好倉。

4. 董事的競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及其各自的聯繫人現於或曾於直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務(除本集團的業務以外)中擁有權益。

5. 董事的資產權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事直接或間接於自二零一四年十二月三十一日(為本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)起至最後實際可行日期止由本集團任何成員公司收購或出售或租賃，或由本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有權益。

6. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立服務合約(於一年內到期或本集團有關成員公司可不付賠償(法定賠償除外)而終止的合約除外)；

7. 董事於重大合約或安排的權益

於最後實際可行日期，概無董事直接或間接於在最後實際可行日期仍然存續並由本集團的任何成員公司訂立且與本集團任何成員公司業務有重大關係的任何合約或安排中擁有重大權益。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團的成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，概無本集團任何成員公司正有待裁決或可能提出或面臨的重大訴訟或申索。

9. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認自二零一四年十二月三十一日(為本公司最近期刊發的經審核財務報表的編制日期)起本集團的財務或經營狀況並無重大不利變動。

10. 專家及同意書

下述為已提供意見的專家資格，其意見已載於本通函：

| 名稱 | 資格 |
|--------------|-------------------------------------|
| 華富嘉洛企業融資有限公司 | 可進行證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團 |

華富嘉洛融資已就本通函的刊發發出書面同意書，表示同意按本通函現時的形式及內容載入其函件或引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。

於最後實際可行日期，華富嘉洛融資並無擁有本集團任何成員公司的任何股權，亦無擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的任何權利(不論是否可依法執行)。於最後實際可行日期，華富嘉洛融資並無擁有於自二零一四年十二月三十一日(為本集團最近期公佈的經審核合併財務報表的編制日期)起由本集團任何成員公司收購、出售或租賃，或由本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

11. 重大合約

除下文披露者外，於緊接本通函日期前的兩年內，本集團任何成員公司並無訂立重大合約(並非於本集團日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 認購協議；
- (b) 李肖琪先生及馬麗明先生(作為賣方)與力高實業投資有限公司(本公司的間接全資附屬公司，作為買方)訂立的日期為二零一五年十一月三十日的股權轉讓框架協議，內容有關以約人民幣415.5百萬元的代價買賣上海明昌置業有限公司的全部股權；

- (c) 由(其中包括)獨立第三方與深圳市力高大道置業有限公司(本公司間接持有的一家附屬公司)於二零一五年八月七日訂立的合作框架協議,內容有關買賣深圳市泰富華悅都會置業有限公司70%股權及物業權益,代價約為人民幣466百萬元;
- (d) 黃鵬先生與力高(中國)地產有限公司(本公司間接持有的一家附屬公司)於二零一四年十二月十八日訂立的股權轉讓協議,內容有關買賣江西恒豐行物業服務有限公司的全部股權,總代價約為人民幣5百萬元;
- (e) 山東力高房地產開發有限公司(本公司全資擁有的一家附屬公司)、深圳嘉恒源置業有限公司及西安江浩實業有限公司於二零一四年十二月九日訂立的合作框架協議,內容有關(其中包括)向濟南江浩實業有限公司注資人民幣70百萬元以及按人民幣10百萬元向深圳嘉恒源置業有限公司收購濟南江浩實業有限公司的註冊資本;
- (f) 江西力高房地產開發有限公司(本公司間接持有的一家全資附屬公司)、江西萬和房地產開發有限公司及南昌市國資置業有限公司於二零一四年十一月十一日訂立的合作協議,內容有關(其中包括)向江西怡居房地產開發有限公司注資合共人民幣70百萬元;及
- (g) 力高實業投資有限公司(本公司間接持有的一家全資附屬公司)與廣州青旅置業有限公司於二零一四年十一月六日訂立的合作框架協議,內容有關(其中包括)向江西怡居房地產開發有限公司注資的最高投資總額為人民幣10.5億元。

12. 其他事項

- (a) 本公司的公司秘書為陳慶疇先生,彼為香港會計師公會的會員。
- (b) 本公司的註冊辦事處為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司的香港主要營業地點為香港九龍九龍灣宏照道39號企業廣場3期2001-2號室。
- (c) 本公司的香港股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。

(d) 就詮釋而言，本通函中英文版本如有歧異，概以英文本為準。

13. 備查文件

自本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日期)期間的任何營業日的一般營業時間，下列文件將備置於本公司的總辦事處及香港主要營業地點(地址為香港九龍九龍灣宏照道39號企業廣場3期2001-2號室)以供查閱：

- (a) 認購協議；
- (b) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第19頁；
- (c) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，其全文載於本通函第20至第40頁；
- (d) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一段所述的同意書；及
- (f) 本通函。

* 僅供識別



REDCO PROPERTIES GROUP LIMITED
力高地產集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1622)

茲通告力高地產集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一五年十二月二十五日上午九時正假座香港九龍九龍灣宏照道39號企業廣場3期2001-2號室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過以下作為本公司普通決議案的決議案(不論有否經修訂)：

普通決議案

「動議：

- (i) 批准、確認及追認本公司與南昌市政公用房地產集團有限公司(「認購人」)就以認購價每股認購股份4.43港元認購本公司股本中175,804,661股每股面值0.10港元的新股(「認購股份」)訂立日期為二零一五年十一月二日的認購協議(「認購協議」)(一份註有「A」字樣的認購協議副本已呈交大會並由大會主席草簽以資識別)；
- (ii) 批准由本公司配發及發行認購股份；及
- (iii) 為及就實施及落實認購協議以及據此擬進行的相關交易，授權任何一名董事、或任何一名董事及本公司公司秘書(如須加蓋本公司公章)代表本公司作出其認為屬必要、適宜或適當的一切有關行動及事宜並簽立一切有關文件。」

承董事會命
力高地產集團有限公司
執行董事
黃若青

香港，二零一五年十二月十日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

中國主要營業地點：

中華人民共和國
深圳中央商務區
益田路6003號
榮超商務中心
B座28樓

香港主要營業地點：

香港九龍
九龍灣宏照道39號
企業廣場3期2001-2號室

附註：

1. 有權出席股東特別大會並於會上投票的本公司股東，均可委派一名或以上代表出席及代其投票。受委代表毋須為本公司股東。填妥及遞交代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席股東特別大會並於會上投票。於此情況下，代表委任表格將被視作已撤銷論。
2. 倘屬任何股份的聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可親身或委派代表在股東特別大會上就該股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘多於一名聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有在本公司股東名冊上就該股份排名首位之該出席人士，方有權就該股份投票。
3. 代表委任表格連同經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的授權書或其他授權文件副本，必須於股東特別大會或任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前，送抵本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，方為有效。
4. 上述決議案將於股東特別大會上以按股數投票方式進行表決。

於本通告日期，本公司執行董事為黃若青先生、唐承勇先生及洪篤煊先生；獨立非執行董事為黃友嘉博士BBS太平紳士、周安達源先生、葉棣謙先生及周光暉先生太平紳士。