
此 乃 要 件 請 即 處 理

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

閣下如已出售或轉讓所有中國金洋集團有限公司股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格，送交買主或承讓人或經手買賣之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司以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分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。



中國金洋集團有限公司
CHINA GOLDJOY GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1282)

須予披露及關連交易
收購位於中國合肥市的目標房產
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



中投証券(香港)
CHINA INVESTMENT SECURITIES (HK)

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至11頁。獨立董事委員會函件載於本通函第12頁。獨立財務顧問函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第13至30頁。本公司將於二零一六年十月十九日(星期三)上午十一時正假座香港夏慤道18號海富中心第1期2401-02室召開股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

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，務請閣下盡快按照代表委任表格上列印之指示填妥表格，並無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上表決。

二零一六年十月三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	12
獨立財務顧問函件	13
附錄一 — 物業估值報告	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有指明外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議條款向賣方收購目標房產；
「實際面積差」	指	證書面積與協議面積之間的差額；
「協議面積」	指	於買賣協議所載的目標房產建築面積(即31,904.94平方米)；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「董事會」	指	董事會；
「證書面積」	指	於房產權證所載的目標房產實際總建築面積；
「中投證券」或「獨立財務顧問」	指	中投證券國際融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就買賣協議及其項下擬進行的交易的獨立財務顧問；
「本公司」	指	中國金洋集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1282)；
「商品房買賣協議」	指	於獨立股東於股東特別大會上通過有關批准買賣協議的決議案後三個營業日內將予訂立的有關目標房產的商品房買賣協議，其條款將與買賣協議大致相同；
「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；
「董事」	指	本公司董事；

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將予舉行供獨立股東考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易的股東特別大會；
「預期交付日期」	指	二零一八年十二月三十日，或賣方與買方協定的其他較遲日期；
「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	由王振邦先生、李國安教授及李均雄先生(彼等均為獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	就買賣協議及其項下擬進行的交易而言，不包括姚先生及其聯繫人的股東；
「最後可行日期」	指	二零一六年九月二十八日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「黃先生」	指	黃煒先生，本公司非執行董事；
「姚先生」	指	姚建輝先生，本公司主席兼執行董事，亦為本公司控股股東；
「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；
「目標房產」	指	位於中國安徽省合肥市濱湖新區寶能城二期第3號樓及第8號樓(擬作商業用途的1-2層除外)的住宅單位；

釋 義

「房產權證」	指 將由中國相關部門就目標房產頒發的房產權證；
「買方」	指 鶴山市世逸電子科技有限公司，一間於中國成立的公司，為本公司間接全資附屬公司；
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣；
「買賣協議」	指 由買方與賣方就出售及購買目標房產而訂立日期為二零一六年九月十三日的協議；
「證券及期貨條例」	指 香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東」	指 股份持有人；
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.10港元的股份；
「平方米」	指 平方米；
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司；
「賣方」	指 合肥市寶能房地產開發有限公司，一間於中國成立的公司； 及
「%」	指 百分比。

附註： 僅作說明用途，人民幣已使用人民幣1.00元兌1.1609港元的說明性匯率換算為港元。



中國金洋集團有限公司
CHINA GOLDJOY GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1282)

執行董事：

姚建輝先生 (主席兼首席執行官)

馮輝明先生

李敏斌先生

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

黃煒先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港新界

荃灣荃灣市地段353楊屋道8號

如心廣場第2座26樓2601-2室

獨立非執行董事：

王振邦先生

李國安教授

李均雄先生

敬啟者：

須予披露及關連交易
收購位於中國合肥市的目標房產

茲提述本公司日期為二零一六年九月十三日的公告，當中本公司宣佈買方(本公司的間接全資附屬公司)有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標房產，總代價為人民幣315,054,000元(相當於約365,746,000港元)(有待根據證書面積予以調整)。

本通函旨在提供(其中包括)(i)有關買賣協議的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的意見函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)目標房產的估值報告；及(v)股東特別大會通告。

董事會函件

買賣協議的主要條款載列如下：

買賣協議的主要條款

日期： 二零一六年九月十三日

訂約方： (a) 買方 鶴山市世逸電子科技有限公司(本公司的間接全資附屬公司)；
及

(b) 賣方 合肥市寶能房地產開發有限公司。

出售及購買：

根據買賣協議，賣方及買方有條件同意按照當中所載條款出售及購買目標房產。

目標房產：

目標房產位於中國安徽省合肥市濱湖新區雲谷路與華山路交匯處，屬寶能城二期項目(「該土地」)。寶能城二期項目共佔地83,829.17平方米，附帶土地使用權直至二零八四年六月二十日止，擬開發建設10棟樓宇。目標房產為其中的第3號樓及第8號樓(擬作商業用途的1-2層除外)。目前，目標房產尚未竣工驗收，惟目標房產已滿足對外預售標準，預售預期將於就批准買賣協議之有關股東決議案獲通過後一個月內開始。於商品房買賣協議獲簽署及有關政府當局的所有必要存檔程序完成後，向買方預售目標房產將告完成。目標房產的建設工程預期將於二零一六年年終至二零一七年年初完工，而寶能城之全部二期預期將於二零一八年年終竣工。第3號樓的建築面積為14,288.04平方米，建築層數為地上39層；第8號樓的建築面積為17,616.90平方米，建築層數為地上49層(3-49層為住宅)。目標房產共有344套房產。該土地乃由賣方於二零一四年五月二十日以約人民幣260,155,648元的收購成本收購。目標房產餘下尚未支付而即將產生的成本約為人民幣64,866,500元，有關款項將由賣方支付。

緊接收購事項完成後，目標房產將於本集團綜合財務報表中列賬為投資物業。

代價：

目標房產的初始代價為人民幣315,054,000元(相當於約365,746,000港元) (「**初始代價**」) (有待根據證書面積予以調整)。初始代價乃由買方及賣方參考獨立專業估值師事務所美國評值有限公司於二零一六年九月九日參照目標房產符合安徽省商品房銷售明碼標價規定實施細則(試行)的登記售價並採用直接比較法對目標房產進行的初步估值人民幣315,054,000元，經公平磋商釐定。

支付條款：

買方須按下列方式向賣方支付初始代價：

- (a) 買方須於簽立商品房買賣協議後20個營業日內以現金向賣方支付初始按金人民幣157,527,000元(「**按金**」) (約50%代價)；及
- (b) 買方須於簽立商品房買賣協議後60個日曆日內向賣方支付初始代價尾款人民幣157,527,000元。

按金將以本集團內部資源支付，而初始代價尾款將透過銀行按揭貸款及／或(倘未能獲取該按揭貸款)內部資源支付。

條件

按金須待下列所有條件獲達成或獲買方豁免(第(d)項條件除外)後方會支付：

- (a) 買方信賴目標房產的盡職審查結果；
- (b) 賣方於買賣協議內向買方作出的有關目標房產的所有聲明及保證以及其向買方提供的有關目標房產的資料均屬真實、準確及不具誤導性；
- (c) 賣方董事會或股東(如適用)批准買賣協議項下擬進行的交易；

董事會函件

- (d) 本公司獨立股東於根據上市規則就批准買賣協議及其項下擬進行的交易而即將召開的股東特別大會上批准買賣協議；及
- (e) 賣方已就收購事項取得相關政府部門的預售許可以及所有必要同意或批准。

初始代價調整

由於房產權證所示目標房產的實際建築面積將由相關中國部門完成其對目標房產的全面規劃審查後釐定，因此賣方及買方已同意於房產權證發出後對初始代價作出以下調整：

- (a) 倘面積差異為3%或以下，初始代價將維持不變；
- (b) 倘面積差異超過3%且證書面積大於協議面積，則買方須於相關房產權證發出日期後5個營業日內額外向賣方支付最多為初始代價3%的款項，即按平均價格約每平方米人民幣9,874.77元計算的實際面積差的代價；及
- (c) 倘面積差異為負數且證書面積小於協議面積，則賣方須於相關房產權證發出日期後5個營業日內向買方退還一筆款項，即按平均價格約每平方米人民幣9,874.77元計算的實際面積差的代價。

面積差異的計算方法如下：

$$\text{面積差異} = \frac{(\text{證書面積} - \text{協議面積})}{\text{協議面積}} \times 100\%$$

目標房產的交付

目標房產須於預期交付日期前交付。倘發生不可抗力事件或由於並非賣方導致的任何原因(構成目標房產預期延遲交付)，則賣方有權自有關事件發生當日起計15日內以向買方發送通知書的形式將有關交付日期延後。

違約

倘賣方或買方未能履行其各自於買賣協議項下的任何責任及／或違反其下任何保證，則未違約方有權要求違約方於有關違約後3個工作日內改正；倘未能改正，則未違約方有權要求違約方繼續履行其責任，或選擇要求違約方自有關違約日期起計至有關違約獲改正為止支付每日人民幣100,000元的罰金。

倘(i)目標房產的交付超過預期交付日期後90日，或(ii)於目標房產實際交付日期後90日內賣方未能就目標房產完成一切必要登記程序，導致買方於規定期限內未能取得有關物業登記證書，則買方有權終止買賣協議；並通知賣方於該通知日期起計15日內退還於有關日期已付的代價總額，加上相等於已付賣方代價12%的罰金。在上述兩種情況下，賣方將毋須支付每日罰金人民幣100,000元。

收購事項的理由及裨益

寶能城項目毗鄰省府核心與國際金融後台服務基地。該土地包含寫字樓集群、五星級酒店、國際住區、沿河商業街及商業中心。鑒於目標房產的物理位置及價格，董事認為收購事項乃一次投資良機，相信可令本集團可自目標房產的預期增值中獲益。目標房產將由本集團持有作投資用途。經考慮合肥及中國物業市場的前景可能向好，故董事會認為收購事項將透過從有關投資帶來額外收入來源為本集團帶來積極貢獻。受經濟及合肥物業市場前景所限，董事會屆時可能決定將目標房產售予另一買方或保留目標房產租賃予其他方。

鑒於買賣協議乃按一般商業條款訂立，而初始代價乃按目標房產的市值釐定，董事(包括經考慮獨立財務顧問意見後的獨立非執行董事)認為買賣協議的條款屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

鑒於賣方由姚先生及其兄長姚振華先生間接控制，故賣方為本公司一名關連人士的聯繫人，及買賣協議項下擬進行的收購事項構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

由於收購事項的一項適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，故收購事項已構成本公司的須予披露及關連交易，並須遵守上市規則第14A章有關申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

有關本集團的資料

本公司為一間投資控股公司。本集團主要從事生產一系列高科技產品、買賣自動化相關設備並提供服務、證券投資及金融服務。買方主要從事生產印刷電路板及觸控板。

有關賣方的資料

賣方主要於中國從事物業發展業務(主要為開發寶能城項目)。

股東特別大會

本公司將於二零一六年十月十九日(星期三)上午十一時正假座香港夏慤道18號海富中心第1期2401-02室召開股東特別大會，以供獨立股東審議及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

鑒於姚先生為本公司的控股股東及黃先生擔任深圳寶能投資集團有限公司(姚先生的兄長姚振華先生為其最終控股股東的公司)的高級副總裁，故彼等各自均被認為於買賣協議中擁有重大權益。因此，姚先生及黃先生已放棄就批准買賣協議的董事會決議案投票。除上文所披露者外，概無其他董事於買賣協議中擁有重大權益及須於董事會會議上就批准買賣協議及其項下擬進行的交易放棄投票。

於最後可行日期，姚先生及其聯繫人直接或間接合共擁有本公司全部已發行股本的約69.64%。姚先生及其聯繫人將於就審議及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易而將予召開的股東特別大會上放棄投票。除姚先生及其聯繫人外，概無股東於買賣協議及其項下擬

董事會函件

進行的交易中擁有任何重大權益。除上述者外，概無其他股東須於股東特別大會上就有關買賣協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

召開股東特別大會的通告載列於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請閣下盡快按照隨附代表委任表格上列印的指示填妥表格，並無論如何於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。

推薦建議

獨立董事委員會的推薦建議函件載於本通函第12頁及獨立財務顧問的函件載於本通函第13至30頁，當中載有(其中包括)其就買賣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以及其於達致推薦建議時所考慮的主要因素，敬希垂注。

經考慮獨立財務顧問的意見後，獨立董事委員會認為買賣協議的條款就獨立股東而言誠屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東的整體利益，故此建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

董事(包括獨立非執行董事)認為買賣協議的條款就獨立股東而言誠屬公平合理，且收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擬於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

董事會函件

額外資料

本通函各附錄載有其他資料，敬希垂注。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
中國金洋集團有限公司
公司秘書
郭凌而
謹啟

二零一六年十月三日



中國金洋集團有限公司
CHINA GOLDJOY GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1282)

敬啟者：

須予披露及關連交易
收購位於中國合肥市的目標房產

吾等謹此提述本公司日期為二零一六年十月三日的通函(「通函」)，而本函件構成通函其中一部分。本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任以就買賣協議的條款對本公司及獨立股東而言是否屬公平合理以及訂立收購事項是否符合本公司及其股東的整體利益向獨立股東提供意見。中投證券國際融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及閣下提供意見。

吾等已考慮收購事項的各項詳情，尤其是進行收購事項的理由及其影響。吾等亦已審閱獨立財務顧問於彼等的函件中就買賣協議及其項下擬進行的交易的條款所提供的意見(於本通函第13至30頁轉載)。

經考慮董事會函件所載的資料，並經計及獨立財務顧問的意見後，吾等認為買賣協議的條款乃按一般商業條款訂立，對本公司及獨立股東而言誠屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議閣下投票贊成擬於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

王振邦先生

李國安教授

李均雄先生

謹啟

二零一六年十月三日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問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。



香港
中環
花園道1號
中銀大廈63樓

敬啟者：

須予披露及關連交易 收購位於中國合肥市的目標房產

引言

謹此提述吾等獲委任為 貴公司的獨立財務顧問，以就有關買方向賣方收購位於中國合肥市的住宅物業的須予披露及關連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 貴公司所刊發日期為二零一六年十月三日的通函（「**通函**」）所載致股東的董事會函件（「**董事會函件**」），而本函件構成通函其中一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

獨立財務顧問函件

於二零一六年九月十三日，買方（貴公司的間接全資附屬公司）與賣方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標房產，總代價為人民幣315,054,000元（相當於約365,746,000港元）（有待根據證書面積予以調整）。買賣協議條款及目標房產的詳情於董事會函件內載列。

按董事會函件所述，鑒於賣方由姚先生及其兄長姚振華先生間接控制，故賣方為貴公司一名關連人士的聯繫人，及買賣協議項下擬進行的收購事項構成上市規則第14A章項下貴公司的關連交易。

由於收購事項的一項適用百分比率（定義見上市規則）高於5%但低於25%，故收購事項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章有關申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

鑒於姚先生為貴公司的控股股東及黃先生擔任深圳寶能投資集團有限公司（姚先生的兄長姚振華先生為其最終控股股東的公司）的高級副總裁，故彼等各自均被視為於買賣協議中擁有重大權益。因此，姚先生及黃先生已放棄就批准買賣協議的董事會決議案投票。除上文所披露者外，概無其他董事於買賣協議中擁有重大權益及須於董事會會議上就批准買賣協議及其項下擬進行的交易放棄投票。

於最後可行日期，姚先生及其聯繫人直接或間接合共持有貴公司全部已發行股本的約69.64%。姚先生及其聯繫人將於就審議及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易而將予召開的股東特別大會上放棄投票。除姚先生及其聯繫人外，概無股東於買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。除上述者外，概無其他股東將須於股東特別大會上就有關買賣協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事王振邦先生、李國安教授及李均雄先生組成的獨立董事委員會已經成立，以就：(i)收購事項是否符合貴公司及股東的整體利益；(ii)買賣協議的條款是否按一般商業條款訂立及對獨立股東而言是否誠屬公平合理；及(iii)獨立股東於股東特別大

獨立財務顧問函件

會上應如何就批准買賣協議及其項下擬進行的交易的普通決議案投票向獨立股東提供意見。

於最後可行日期，吾等(中投證券)與 貴公司或任何其他人士之間概不存在任何可被合理視為與吾等的獨立性有關的關係或利益。此外，於過去兩年直至最後可行日期，吾等未曾就其他交易擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。除就是次委聘須向吾等支付的一般專業費用外，概無出現或仍然存續的安排，致使吾等已經或將向 貴公司或與上述交易有關的任何其他人士收取任何費用或利益。因此，吾等認為，吾等根據上市規則第13.84條為獨立人士，因而符合資格就買賣協議及其項下擬進行的交易提供獨立意見。

吾等的意見基準

在制訂吾等的意見及推薦建議時，吾等倚賴 貴公司、其董事及其管理層向吾等所提供的資料及事實以及所表達的意見的準確性。吾等已假設董事及 貴公司管理層於通函內所發表的一切信念及意向聲明乃經審慎查詢後作出。吾等亦已假設通函內作出或提及的所有資料、陳述及意見於作出之時乃屬真實、準確及完整，且於最後可行日期仍為真實、準確及完整。如吾等的意見在通函寄發後有任何重大變更，吾等將會盡快通知股東。吾等並無理由懷疑 貴公司、其董事及其管理層向吾等提供的資料及陳述的真實性、準確性及完整性，且已獲董事及 貴公司管理層知會通函所提供及提及的資料並無遺漏重大事實。

董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，且已在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載的資料於所有重大方面乃屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事實可致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。除本意見函件外，吾等作為獨立財務顧問對本通函任何部分的內容概不承擔任何責任。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見及為吾等的意見提供合理基準。然而，吾等並無對 貴集團及賣方或彼等各自的股東、附屬公司或聯繫人的業務及事務或未來前景進行任何獨立深入調查，而吾等亦無考慮因收購事項而對 貴集團或股東造成的稅務影

獨立財務顧問函件

響。吾等的意見必須建基於在最後可行日期有效的市場、金融、經濟及其他條件以及吾等可獲得的資料。任何後續發展均可能影響及／或改變吾等的意見，而吾等並無義務更新本意見以計入於最後可行日期後發生的事項，或更新、修改或再確認吾等的意見。本意見函件的內容不應被詮釋為持有、出售或購買 貴公司任何股份或任何其他證券的推薦建議。

吾等並未就目標房產進行任何獨立估值或評估，除本通函附錄一所載由獨立專業估值師事務所美國評值有限公司（「獨立估值師」）編製有關目標房產日期為二零一六年十月三日的估值報告（「估值報告」）外，吾等亦未獲提供任何有關估值或評估。由於吾等並非土地及物業估值方面的專家，就目標房產於二零一六年九月九日的市值（「估值」）而言，吾等完全依賴估值報告。該等相關資料為吾等提供基準，讓吾等得以達致吾等的獨立意見。

本意見函件的資料乃摘錄自己刊發的資料或其他公開所得資料來源，吾等已確保該等資料已正確地摘錄自相關來源，而吾等並無責任就有關資料的準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

所考慮的主要因素及理由

在達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

I. 貴集團的背景資料

誠如董事會函件所載， 貴公司為一間投資控股公司。 貴集團主要從事生產一系列高科技產品、買賣自動化相關設備並提供服務、證券投資及金融服務。買方為 貴公司間接全資附屬公司，主要從事生產印刷電路板及觸控板。

獨立財務顧問函件

以下為摘錄自 貴公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報（「二零一五年年報」），根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則編製的 貴集團截至二零一四年及二零一五年（「二零一五年財政年度」）十二月三十一日止兩個財政年度各年的主要經審核綜合財務資料以及摘錄自 貴公司截至二零一六年六月三十日止六個月的中期報告（「二零一六年中期報告」），根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」編製的 貴集團截至二零一六年六月三十日止六個月的主要未經審核財務資料的概要：

	截至二零一六年 六月三十日 止六個月 (概約千港元) (未經審核)	截至十二月三十一日 止年度	
		二零一五年 (概約千港元) (經審核)	二零一四年 (概約千港元) (經審核)
收益	328,465	711,849	741,056
— 自動化	264,124	344,479	404,350
— 製造	21,698	161,633	336,706*
— 證券投資	41,444	205,737	—
— 金融服務	1,199	—	—
貴公司擁有人應佔 溢利／(虧損)	14,851	181,687	(583,152)

* 經重列

貴集團於二零一五年財政年度的收益約為711.8百萬港元（二零一四年：741.1百萬港元）， 貴集團的收益減少約4.0%。有關跌幅乃主要由於自動化及製造分部收益下跌所致，惟已被證券投資分部（為年內新採納的分部）的收益增長所抵銷。

二零一五年財政年度 貴公司擁有人應佔溢利約為181.7百萬港元，而二零一四年同期則錄得虧損約583.2百萬港元。溢利增加乃主要由於(i) 貴集團的上市證券投資收益約205.7百萬港元；(ii) 貴集團的固定資產並無出現任何減值虧損；(iii)折舊因對 貴集團若干資產（例如機器）的賬面值作出減值虧損而大幅減少；(iv)應佔聯營公司

虧損及減值撥備減少；(v)除上文(iii)所述的折舊減少外，貴集團的行政開支亦有所減少；(vi)自許可使用有關FingerQ的若干軟件、文件及其他知識產權錄得收益，及(vii)被可供出售金融資產及商譽減值虧損不多於20百萬港元抵銷所致。

貴集團於二零一六年上半年的總收益約為328.4百萬港元，較去年同期增加約30.9%。期內，收益增長主要來自(i)自動化業務，(ii)證券投資業務及(iii)金融服務的收益增加(被製造業務收益減少抵銷)。有關期內，自動化業務繼續作為貴集團主要收益來源，佔總收益約80.4%。由於繼續淘汰其低利潤、低附加值的電子製造業務，加上新能源產業及發光二極體製造業務於二零一六年第二季度才剛啟動，故製造業務對貴集團的收益貢獻降至約6.6%。期內溢利約為15.0百萬港元，而二零一五年同期則為虧損約34.9百萬港元。

由於貴集團嚴守保守的財務管理制度，因而繼續維持穩健的流動資金狀況。截至二零一六年六月三十日，貴集團的現金及現金等價物合共約為1,944.3百萬港元(二零一五年十二月三十一日：3,251.6百萬港元)。營運資金為流動資產淨值約2,876.2百萬港元(二零一五年十二月三十一日：3,825.2百萬港元)。貴集團錄得貴公司權益持有者應佔擁有人權益約4,015.1百萬港元(二零一五年十二月三十一日：4,150.0百萬港元)。

誠如二零一六年中期報告所述，展望未來，貴集團會貫徹發展高增值、多元化業務的重點策略。過去一年，貴集團已成功淘汰低利潤、低附加值的電子製造業務，持續改善業務表現。貴集團將堅持穩健發展策略，以股東利益為依歸，於綜合金融服務、資產管理及新興產業等領域積極物色合適投資機會，推動業務轉型。

鑒於上述貴集團的財務表現及狀況並經與貴集團管理層討論，吾等瞭解到收購事項符合貴集團的近期策略，即繼續投資於合適投資機會，以獲取新的收入來源及拓闊其收入流。

II. 賣方及目標房產的背景

賣方主要於中國從事物業發展業務(主要為開發寶能城項目)，為擁有暫定資質的中國合資格房地產開發企業。賣方由姚先生及姚振華先生透過寶能地產股份有限公司

(「寶能地產」)間接控制。寶能地產為擁有二級資格的中國合資格房地產開發企業。

目標房產位於中國安徽省合肥市濱湖新區雲谷路與華山路交匯處，屬寶能城二期項目(「該土地」)的一部分。寶能城二期項目共佔地83,829.17平方米，附帶土地使用權直至二零八四年六月二十日止，擬開發建設10棟樓宇。目標房產為其中的第3號樓及第8號樓(擬作商業用途的1-2層除外)。目前，目標房產尚未竣工驗收，惟已滿足對外預售標準。預售預期將於批准買賣協議的相關股東決議案獲通過後一個月內開始。有關向買方預售目標房產將於簽立商品房買賣協議及完成有關政府部門的所有必要存檔程序後完成。目標房產預期將於二零一六年年年底至二零一七年年年初竣工，而寶能城之全部二期預期將於二零一八年年年底竣工。第3號樓的建築面積為14,288.04平方米，建築層數為地上39層；第8號樓的建築面積為17,616.90平方米，建築層數為地上49層(3-49層為住宅)。目標房產共有344套房產。該土地乃由賣方於二零一四年五月二十日以約人民幣260,155,648元的收購成本收購。目標房產餘下尚未支付而即將產生的成本約為人民幣64,866,500元，有關款項將由賣方支付。

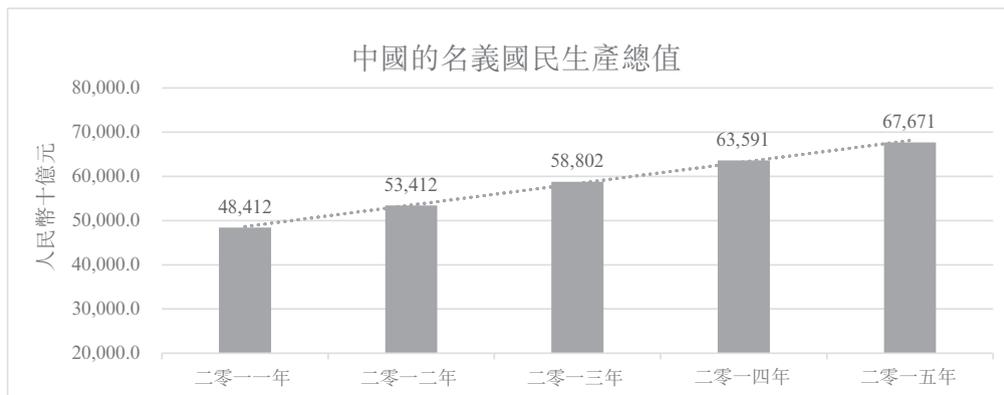
根據估值報告，於二零一六年九月九日，目標房產的估值約為人民幣315,054,000元(相當於約365,746,000港元)(有待根據證書面積予以調整)。緊隨收購事項完成後，目標房產將於 貴集團綜合財務報表中列賬為投資物業。

目標房產須於二零一八年十二月三十日或賣方與買方協定的有關其他較遲日期前交付。倘發生不可抗力事件或由於並非賣方導致的任何原因(構成目標房產預期延遲交付)，則賣方有權自有關事件發生當日起計15日內以向買方發送通知書的形式將有關交付日期延後。

III. 中國經濟以及中國及中國合肥市物業市場的概覽

1. 中國經濟

中國自二零一一年至二零一五年的名義國民生產總值(「國民生產總值」)載列如下：



資料來源：中國國家統計局

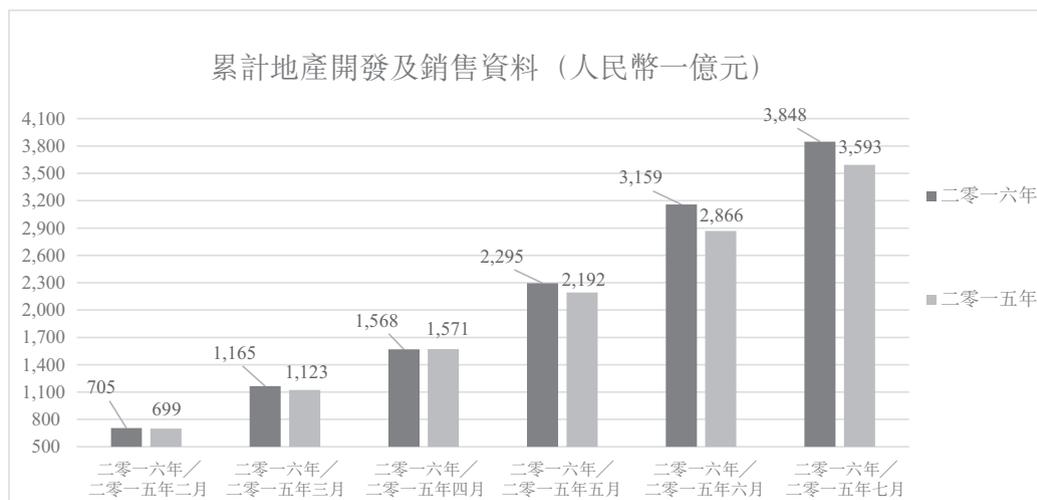
誠如上表所示，根據中國國家統計局公佈的統計數據，中國的名義國民生產總值由二零一一年的約人民幣484,120.0億元增至二零一五年的約人民幣676,710.0億元，增幅約為39.8%。

根據中國國家統計局於二零一六年七月十五日發佈的新聞稿，於二零一六年上半年，中國的名義國民生產總值初步估計約為人民幣340,637.0億元，與二零一五年上半年按可資比較價格錄得的數據相比，增長率約為6.7%。儘管近幾年來經濟增速逐漸放緩，中國經濟仍然以高於全球大多數主要經濟體的速度增長。

2. 中國的物業市場

根據日期為二零一五年三月三十日的中國人民銀行、住房城鄉建設部、中國銀行業監督管理委員會關於個人住房貸款政策有關問題的通知，中國於二零一五年推出特定行業政策，據此，於二零一五年三月，第二套住房貸款的首期付款比率由50%減至40%。於其後的九月，根據日期為二零一五年九月二十四日的中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於進一步完善差別化住房信貸政策有關

問題的通知，中國亦將城市(包括合肥市)的家庭首次購買普通住房的首期付款比率由30%減至25%，有關城市並無實施住房限購政策。

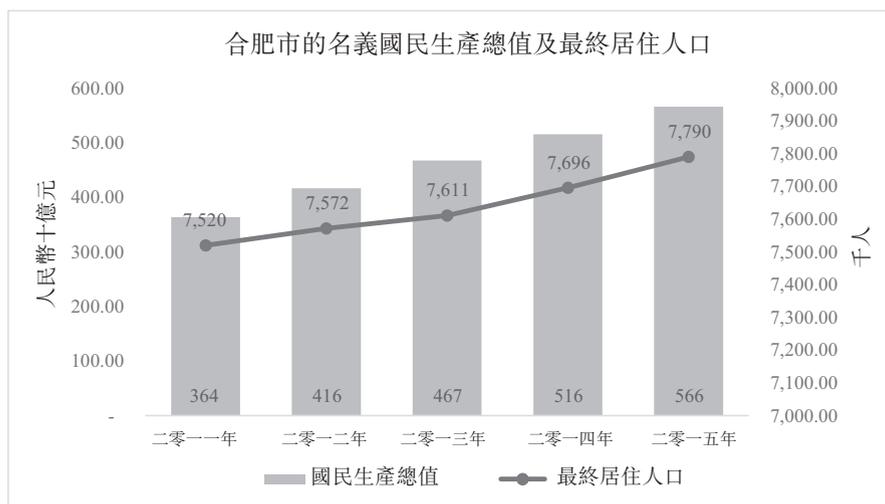


資料來源：中國國家統計局

根據中國國家統計局，中國於二零一六年二月至七月的累計地產開發及銷售資料(「交易價值」)持續高於二零一五年同期(四月除外)。於二零一五年對首期付款比率作出調整後，二零一六年交易價值錄得普遍增長，說明新政策可有效推動中國物業市場發展。

3. 中國合肥市的經濟

如下列圖表所示，根據合肥市統計局每年刊發的合肥市國民經濟和社會發展統計公報（「合肥市統計公報」），近年合肥市的名義國民生產總值穩定增長。根據合肥市統計公報所呈報，二零一二年至二零一五年的年度國民生產總值增長（按可資比較價格計算）分別約為13.6%、11.5%、10.0%及10.5%。二零一二年至二零一五年，合肥市的經濟增長較中國整體經濟增長（按可資比較價格計算）分別高出約7.7%、7.7%、7.3%及6.9%。根據合肥市統計公報呈報的最終居住人口所顯示，同期的城市居住人口不斷攀升。合肥市的強勁經濟增長及人口持續增加為當地物業市場增長釋放積極信號。



資料來源：合肥市統計公報、合肥市統計局

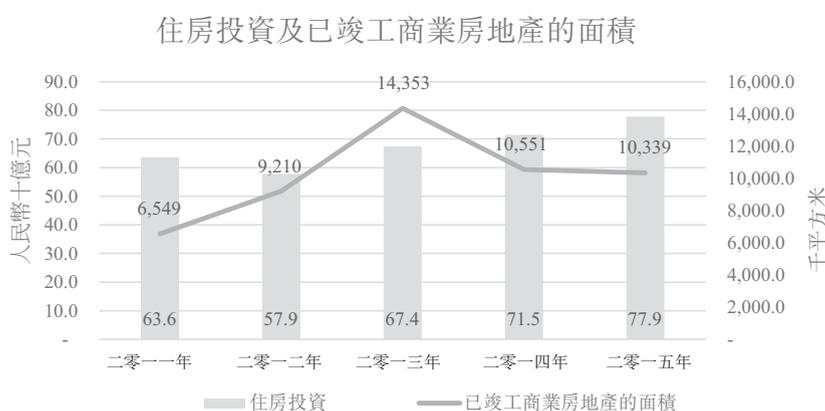
4. 中國合肥市的物業市場

根據中國國家統計局每月公佈的70個大中城市住宅銷售價格變動情況，自二零一六年一月至二零一六年七月，合肥市的新住宅及商業住宅房價指數分別增加約29.9%及30.0%。

二零一六年	合肥市新建住宅樓宇價格指數			合肥市新建商業住宅樓宇價格指數		
	按月	按年	基礎年	按月	按年	基礎年
	上月 = 100	去年同月 = 100	二零一五年 = 100	上月 = 100	去年同月 = 100	二零一五年 = 100
一月	101.5	103.2	103.1	101.5	103.3	103.1
二月	102.3	106.0	105.5	102.3	106.0	105.5
三月	104.6	111.2	110.3	104.6	111.2	110.4
四月	105.7	117.5	116.7	105.8	117.6	116.7
五月	105.1	123.2	122.6	105.1	123.3	122.7
六月	104.8	129.0	128.5	104.9	129.1	128.6
七月	104.2	133.8	133.9	104.2	134.0	134.0

資料來源：中國國家統計局

根據合肥市統計公報，住房投資自二零一二年的約人民幣579.0億元穩定增加至二零一五年的約人民幣779.0億元，意味著增長率約為34.5%。同時，已竣工商品房的面積自其於二零一三年攀至最高位約14,353千平方米後，已連續兩年錄得跌幅。



資料來源：合肥市統計公報、合肥市統計局

IV. 收購事項

1. 收購事項的理由及裨益

誠如董事會函件所述，鑒於目標房產的物理位置及價格，董事認為收購事項乃一次投資良機，相信可令 貴集團可自目標房產的預期增值中獲益。此外，經考慮合肥市及中國物業市場的整體前景，董事會深信，收購事項將透過從有關投資帶來額外收入來源為 貴集團帶來積極貢獻。

吾等從 貴公司管理層得知，寶能城項目毗鄰省府核心與國際金融服務供應商的後台服務基地。該土地包含寫字樓集群、五星級酒店、國際住區、沿河商業街及商業中心。此外，寶能城項目鄰近合肥軌道交通一號線雲谷路站。根據合肥市軌道交通有限公司於二零一六年七月一日發出的新聞稿，合肥軌道交通一號線預期將於二零一六年年末開始試運。因此，吾等同意董事有關目標房產乃位於發展潛力良好的地點的觀點。

此外，誠如上文「III. 中國經濟以及中國及中國合肥市物業市場的概覽」一節所述，吾等注意到，中國及合肥市的名義本地生產總值呈現增長趨勢，整體而言，近期中國房地產發展及銷售的累計土地交易價值持續高於二零一五年同期，而合肥市的新住宅及商住物業價格近期亦有所上升。已竣工商業房地產面積乃商品房供應的一項指標，而其自二零一三年起連續兩年減少。故合肥市的物業價格或將因供應有限而進一步增長。經考慮上述數據後，吾等與董事一致認為合肥市及中國物業市場的前景可能向好，因此，收購事項實為投資良機，並相信 貴集團將會自目標房產的預期增值受惠。

此外，吾等自董事瞭解到，視乎合肥市的經濟狀況及物業市場前景，董事會或將決定向其他買家出售目標房產或保留目標房產作對外出租。鑒於合肥市經濟及物業市場前景以及 貴集團的近期財務表現、狀況及策略(如「I. 貴集團的背景資料」一節所示)，吾等與董事一致認為收購事項可藉著該項投資帶來額外收入來源，為 貴集團帶來正面貢獻。

經考慮上述因素後，吾等認為收購事項符合 貴公司及股東的整體利益。

2. 收購事項的代價

支付條款

目標房產的初始代價為人民幣315,054,000元（相當於約365,746,000港元）（「**初始代價**」）（有待根據證書面積予以調整）。買方須按下列方式向賣方支付初始代價：

- (a) 買方須於簽立商品房買賣協議後20個營業日內以現金向賣方支付初始按金人民幣157,527,000元（「**按金**」）（約50%代價）；及
- (b) 買方須於簽立商品房買賣協議後60個曆日內向賣方支付初始代價尾款人民幣157,527,000元。

按金將以 貴集團內部資源支付，而初始代價尾款將透過銀行按揭貸款及／或（倘未能獲取該按揭貸款）內部資源支付。

就支付條款而言，吾等自買賣協議條款中注意到，倘賣方或買方未能履行其各自於買賣協議項下的任何責任及／或違反其下任何保證，則未違約方有權要求違約方於有關違約後3個營業日內改正；倘未能改正，則未違約方有權要求違約方繼續履行其責任，或選擇要求違約方自有關違約日期起計至有關違約獲改正為止支付每日人民幣100,000元的罰金。

倘(i)目標房產的交付超過預期交付日期後90日，或(ii)於目標房產實際交付日期後90日內賣方未能就目標房產完成一切必要登記程序，導致買方於規定期限內未能取得有關物業登記證書，則買方亦有權終止買賣協議；並通知賣方於該通知日期起計15日內退還於有關日期已付的代價總額，加上相等於已付賣方代價12%的罰金。在上述兩種情況下，賣方將毋須支付每日罰金人

獨立財務顧問函件

民幣100,000元。吾等認為上述條款已將 貴公司就買方所面臨有關收購事項的任何違約風險減至最低，並促使 貴公司取回按金或初始代價連同罰金。

初始代價調整

由於房產權證所示目標房產的實際總建築面積將由相關中國部門完成其對目標房產的全面規劃審查後釐定，因此賣方及買方已同意於房產權證發出後對初始代價作出以下調整：

- (a) 倘面積差異為3%或以下，初始代價將維持不變；
- (b) 倘面積差異超過3%且證書面積大於協議面積，則買方須於相關房產權證發出日期後5個營業日內額外向賣方支付最多為初始代價3%的款項，即按平均價格約每平方米人民幣9,874.77元計算的實際面積差的代價；及
- (c) 倘面積差異為負數且證書面積小於協議面積，則賣方須於相關房產權證發出日期後5個營業日內向買方退還一筆款項，即按平均價格約每平方米人民幣9,874.77元計算的實際面積差的代價。

面積差異的計算方法如下：

$$\text{面積差異} = \frac{(\text{證書面積} - \text{協議面積})}{(\text{協議面積})} \times 100\%$$

初始代價的基準

初始代價乃由買方及賣方經公平磋商及參考獨立專業估值師事務所美國評值有限公司參照目標房產符合安徽省商品房銷售明碼標價規定實施細則(試行)(「標價規定」)的登記售價，採用直接比較法評估目標房產於二零一六年九

月九日的初步估值人民幣315,054,000元(相當於約365,746,000港元)(有待根據證書面積予以調整)後釐定。

估值

為評估初始代價的公平性及合理性，吾等已審閱估值報告，並就達致估值時所採納的方法以及所採用的基準及假設與獨立估值師進行討論。在吾等與獨立估值師進行討論的過程中，吾等注意到，獨立估值師已於二零一六年九月九日前往物業項目進行實地視察及就目標房產進行檢驗，並已獲提供有關物業權益業權的文件副本。

根據估值報告，吾等注意到，獨立估值師已採納直接比較法作為主要方法，而比較則根據可資比較物業實際銷售的價格或市價資料作出。吾等已分析規模、特性及地點相若的可資比較物業，並仔細衡量目標房產的所有相關優劣因素，從而達致公平比較。

獨立估值師亦已考慮有關標價規定的中國法律意見，目標房產的售價須進行登記並向公眾披露。目標房產的預售價須遵從目標房產的登記售價，即人民幣315,054,000元。誠如獨立估值師進一步確認，上述的直接比較法及假設被普遍視為對大部分形式的房地產進行估值時公認的估值方法，亦符合一般市場慣例。

就吾等的盡職審查而言，吾等已審閱及查詢(i) 貴公司委聘獨立估值師的條款；(ii)獨立估值師就編製估值報告的資格及經驗；及(iii)獨立估值師就進行估值所採取的步驟及盡職審查措施。基於獨立估值師所提供的委聘書及其他相關資料以及根據吾等與獨立估值師的面談，吾等信納獨立估值師的委聘條款以及其就編製估值報告的資格及經驗。獨立估值師亦已確認，其獨立於 貴集團、賣方及彼等各自的聯繫人。吾等亦已審閱由獨立估值師採納的可資比較銷售交易，並就採納該等可資比較數據及計算方法以達致估值的理由與獨立估值師進行討論。

在吾等作出查詢後，吾等理解到，獨立估值師已於二零一六年九月九日就目標房產進行檢驗，為搜集資料用作釐定目標房產的估值。吾等亦注意到，估值乃根據公司條例(第32章)附表3第34(2)及(3)段所載規定、上市規則第5章及應用指引第12項以及香港測量師學會刊發的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)編製。

估值基準及假設的進一步詳情載於本通函附錄一所載的估值報告內。於吾等就估值基準及假設與獨立估值師進行討論期間，吾等尚未發現任何可能導致吾等對估值所採納的主要基準及假設或所採用的資料存疑的重大事實。儘管如此，股東應注意，資產或物業的估值一般涉及假設，因此估值可能會或可能不會準確地反映目標房產的真實市值。

鑒於初始代價符合估值報告所載的估值，吾等認為釐定初始代價的基準對獨立股東而言屬公平合理。

3. 收購事項的潛在財務影響

誠如董事所告知，緊隨收購事項完成後，目標房產將於 貴集團綜合財務報表中列賬為投資物業。

資產淨值

鑒於初始代價乃經參考由獨立估值師就目標房產作出的估值人民幣315,054,000元(相當於約365,746,000港元)後釐定，董事預期，除非目標房產的價值大幅偏離其於二零一六年九月九日的評估價值，否則收購事項將不會對 貴集團於收購事項完成後的資產淨值造成重大影響。

流動資金及營運資金

誠如董事會函件所述，按金將以 貴集團內部資源支付，而初始代價尾款將透過銀行按揭貸款及／或(倘未能獲取該按揭貸款)內部資源支付。

獨立財務顧問函件

由於按金將以現金支付，預期在支付按金後，貴集團的流動資產將會減少，但預期貴集團的流動負債將不會受到影響。

倘初始代價尾款透過獲取銀行按揭貸款的方式支付，預期於提取按揭貸款及貴集團支付代價尾款時，貴集團的流動資產將不會受到影響，但預期其流動負債將會增加。倘貴集團於未能獲取該按揭貸款時透過動用貴集團所持現金撥付初始代價尾款，預期貴集團的流動資產將進一步減少，但貴集團的流動負債將不會受支付有關款項所影響。

盈利

除非目標房產於完成後大幅偏離其於二零一六年九月九日的評估價值，否則收購事項將不會對貴集團的盈利造成即時影響。假設貴集團於日後出售目標房產時目標房產的售價高於目標房產當時的評估價值，貴集團將會錄得出售收益。

請注意，上述分析僅供說明用途，不擬代表貴集團在收購事項完成後的財務狀況。

獨立財務顧問函件

推薦建議

經考慮上文討論的主要因素及理由後，吾等認為(i)收購事項符合 貴公司及股東的整體利益；及(ii)買賣協議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。因此，吾等建議獨立董事委員會向獨立股東建議投票贊成擬於股東特別大會上提呈的決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行的交易，且吾等建議獨立股東就此投票贊成決議案。

此 致

中國金洋集團有限公司

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點：

香港
新界荃灣
荃灣市地段353楊屋道8號
如心廣場第2座26樓2601-2室

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

中投證券國際融資有限公司

董事總經理及
投資銀行部主管

吳亦農

謹啟

二零一六年十月三日

吳亦農先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，且為中投證券國際融資有限公司之負責人，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於投資銀行業累積逾19年經驗。

以下為獨立估值師美國評值有限公司就其於二零一六年九月九日對本集團所收購的目標房產進行的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。

American Appraisal China Limited
Rooms 701 & 708-710, Gloucester Tower
The Landmark, 15 Queen's Road Central, Hong Kong
美國評值有限公司
香港中環皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈701及708-710室
Tel : 852-2281 0147 Fax : 852-2511 9626



A Division of
DUFF & PHELPS

敬啟者：

吾等遵照中國金洋集團有限公司（「貴公司」）的指示估計中華人民共和國（「中國」）安徽省合肥市濱湖新區寶能城二期第3號樓及第8號樓（「目標房產」）的市值。吾等確認，吾等已就目標房產進行視察，作出相關查詢，並取得吾等認為屬必要的有關進一步資料，以便提供有關物業權益於二零一六年九月九日（「估值日」）的市值。

本函件構成吾等估值報告的一部分，闡釋估值基準及方法，並釐清吾等作出的假設、物業的業權調查及限制條件。

估值基準

吾等的估值為吾等對市值的意見。根據香港測量師學會出版的香港測量師學會估值準則的定義，市值乃指「在進行適當的市場推廣後，自願買方及自願賣方在雙方均知情、審慎及非強逼的情況下於估值日進行公平交易時交易資產或負債的估計金額」。

市值乃理解為所估計資產及負債的價值，並無考慮買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

此估計具體而言並不包括因與銷售相關的任何人士授予的特殊代價或優惠而上漲或下跌的估計價格，或任何特殊價值因素。

估值方法

在吾等的估值過程中，目標房產乃以直接比較法進行估值，而比較則根據可資比較物業實際銷售的價格或市價資料作出。吾等已分析規模、特性及地點相若的可資比較物業，並仔細衡量目標房產的所有相關優劣因素，從而達致公平比較。

然而，在吾等的估值過程中，吾等已考慮有關安徽省商品房銷售明碼標價規定實施細則(試行)的法律意見，而目標房產的售價須進行登記並向公眾披露。目標房產的市值乃經參考登記售價後釐定。

業權調查

吾等已獲提供有關物業權益業權的文件副本。然而，基於中國現行的註冊制度，吾等並無就目標房產的法定業權或附帶的任何負債作出調查。吾等亦無檢查文件正本，以核實所有權或可能不會在吾等獲提供的副本上顯示的任何修訂。

就位於中國的目標房產而言，吾等在頗大程度上依賴 貴公司提供的資料以及中國法律顧問盈科(深圳)律師事務所就中國法律提供的中國法律意見。

本函件及估值證書所披露的所有法律文件僅供參考，且吾等概不會就有關本函件及估值證書所載物業權益的法定業權的任何法律事務承擔責任。

假設

吾等的估值乃假設業主於市場上以現況出售物業權益時作出，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可影響物業權益價值的類似安排而獲益。

吾等的估值並無考慮所估物業的任何抵押、按揭或債項或進行銷售時可能引致的任何開支或稅項。除另有指明者外，所有物業權益並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已假設物業權益的業主擁有在其各自土地使用權的整個未屆滿期間使用、租賃或按揭物業權益的自由且不受干擾的權利。吾等亦已假設物業權益可自由出售及轉讓。

吾等對物業權益的估值乃假設物業權益是根據提供予吾等的開發計劃或建築圖則進行開發。吾等已假設有關政府當局已經就已建成或將予興建的樓宇及構築物授出一切同意書、批文及牌照。另外，除非另有指明，否則吾等亦假設於地塊上興建的所有樓宇及構築物均由業主持有或獲准由業主佔用。

除非估值證書內已列明、界定及認為違規，否則吾等假設已遵守所有適用分區制、土地使用法規及其他限制。此外，除非估值證書另有說明，否則吾等假設該土地使用及改善工程並無超過所述的物業權益範圍，且概不存在佔用或侵佔的情況。

目標房產的其他特殊假設(如有)已在估值證書的附註中列明。

限制條件

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供的資料，並已接納 貴公司在法定通知、地役權、年期、佔用、建設成本、地盤面積及樓面面積以及所有其他有關事項上給予吾等的意見。估值證書所載尺寸及面積乃根據吾等獲提供的文件所載資料計算並僅為約數。

經查閱所有有關文件後，吾等並無理由懷疑吾等獲提供的資料的真實性及準確性。吾等已假設有關資料並無遺漏任何重要事實以達致知情意見，以及並無理由懷疑任何重要資料被隱瞞。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實目標房產的土地或樓宇面積，惟已假設吾等獲提供的面積乃屬正確。所有尺寸及面積僅為約數。

本行的李燁女士曾於二零一六年九月九日視察隨附估值證書所載的目標房產，然而，吾等並無進行結構測量，因此，吾等無法呈報目標房產是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何樓宇設施進行測試。

吾等並無進行實地調查，以釐定發展土地的地面狀況或設施是否合適。吾等的估值乃以該等方面均符合要求及於建設期間不會產生任何不可預計費用或延誤為基準而作出。

吾等並無獲命令或作出環境影響研究。除非本報告中另有指明、界定及考慮，否則吾等假設已完全符合適用的國家、省級及地方環境法規及法律。吾等亦假設已經或可以取得任何當地、省級或國家政府或私營實體或組織的所有必須的牌照、同意書或其他法律或行政權力，或已就本報告所涵蓋的任何用途重續上述各項。

備註

在對物業權益進行估值時，吾等已遵守公司條例(第32章)附表3第34(2)及(3)段、香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》第5章及應用指引第12項以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所載的一切規定。

吾等謹此證明，吾等並無於所報告的房地產或價值中擁有現時或潛在權益。本估值報告乃在受吾等的假設及限制條件所規限的情況下發出。

除非另有說明，否則本報告所載的所有貨幣金額均以人民幣列值。

隨函附奉吾等編製的估值證書。

此 致

香港新界
荃灣荃灣市地段353
楊屋道8號
如心廣場
第2座26樓2601-2室
中國金洋集團有限公司
列位董事 台照

代表
美國評值有限公司
董事
陳勁翔

CFA, MRICS, MHKIS, MCIREA, RPS (GP)
謹啟

二零一六年十月三日

附註：

陳勁翔先生為特許測量師及註冊專業測量師，擁有逾18年香港及中國物業估值的經驗。陳先生已獲納入香港測量師學會的物業估值師認可名單，可進行估值以供載入上市資料及通函或於當中提述，亦可進行有關併購的估值。

李燁女士為中國註冊房地產估價師及英國皇家特許測量師學會會員，擁有逾13年中國物業估值的經驗。

估值證書

於二零一六年
九月九日
的市值

物業	概況及年期	估用詳情	的市值
中國安徽省合肥市 濱湖新區寶能城二期 第3號樓及第8號樓的 住宅單位	<p>目標房產指一項名為「寶能城」的發展項目二期兩棟大樓(第3號及第8號)內所有住宅單位。</p> <p>目標房產的總建築面積約為31,904.94平方米(包括第3號樓14,288.04平方米及第8號樓17,616.90平方米)。</p> <p>目標房產已獲授土地使用權作住宅用途，為期70年並於二零八四年六月二十日屆滿。</p>	<p>據告知，截至估值日，目標房產仍在建設中。目標房產的建設工程預期將於二零一六年年底至二零一七年初竣工，而全部二期預期將於二零一八年年底竣工。</p>	<p>人民幣 315,054,000元</p>

附註：

- (1) 根據日期均為二零一四年五月二十日由合肥市國土資源局(「授予人」)與合肥市寶能投資有限公司(「承授人」)所訂立的一份國有土地使用權出讓合同合地濱湖經營[2014]49號，及其三份補充合同合地濱湖經營[2014]49-1、49-2及49-3號，授予人已授出三幅地塊(地段編號BH2014-1-A、BH2014-1-B、BH2014-1-C)，總地盤面積約為376,121.87平方米，總代價約為人民幣1,139,649,267元(即成交單價為每平方米人民幣3,030元)，作住宅及商業用途。建築限制的主要詳情如下：

名稱	地盤面積	用途	容積率(x)	建築密度	綠地率
BH2014-1-A	96,405.19	住宅	$1.0 < x \leq 3.2$	$\leq 22\%$	$\leq 40\%$
BH2014-1-B	85,859.95	住宅	$1.0 < x \leq 3.9$	$\leq 22\%$	$\leq 40\%$
BH2014-1-C	<u>193,856.73</u>	商業	$1.0 < x \leq 4.9$	$\leq 25\%$	$\leq 48\%$
總計	<u><u>376,121.87</u></u>				

據告知，目標房產位於地段編號BH2014-1-B。

- (2) 根據日期為二零一四年七月十八日由合肥市國土資源局(「甲方」)、合肥市寶能投資有限公司(「乙方」)與合肥寶能房地產開發有限公司(「合肥寶能」)(「丙方」)所訂立的國有土地使用權出讓補充合同，所有訂約方協定，根據上述國有土地使用權出讓合同，乙方將轉讓其所有權利及責任予丙方。乙方將會就丙方違反上述合同產生的所有責任提供擔保。
- (3) 根據合肥市人民政府所授出日期為二零一四年九月三十日的國有土地使用證合包河國用[2014]第47號，目標房產的土地使用權的地盤面積為83,829.17平方米，由合肥寶能持有作住宅用途，於二零八四年六月二十日屆滿。

- (4) 根據合肥市規劃局所發出日期為二零一四年八月十三日的建設用地規劃許可證地字第340101 2014 90023號，目標房產的土地規劃已獲批准。
- (5) 根據合肥市規劃局所發出日期為二零一五年一月二十六日的建設工程規劃許可證合規建民許第2015058號，目標房產的建設工程規劃已獲批准。
- (6) 根據合肥市城鄉建設委員會所發出日期為二零一五年四月二十七日的建築工程施工許可證第34013414090903S02號，目標房產於二零一四年五月三十日至二零一六年四月三十日期間開始建築工程已獲批准。
- (7) 誠如合肥寶能所告知，截至估值日，目標房產產生的總建築成本約為人民幣29,737,300元，而目標房產餘下尚未支付而即將產生的成本約為人民幣64,866,500元，有關款項將由合肥寶能支付。因此，吾等並無於估值過程中計及該等建築成本。
- (8) 於吾等的估值過程中，吾等假設目標房產的規劃及建築工程於竣工後將全面遵守中國法律及法規。
- (9) 中國法律意見指出(其中包括)：
 - a. 合肥寶能擁有目標房產的適當土地使用權。
 - b. 合肥寶能有權於土地使用權年期內根據中國法律以其他合法途徑使用、轉讓、出售、出租及抵押目標房產的土地使用權。
 - c. 目標房產現時的建築工程已獲有關當局批准。
 - d. 合肥寶能可在取得商品房預售許可證後按現況轉讓目標房產。
 - e. 合肥寶能於取得目標房產的相關商品房預售許可證時並無法律障礙。
 - f. 根據安徽省商品房銷售明碼標價規定實施細則(試行)，目標房產的售價須進行登記並向公眾披露。目標房產的預售須遵從登記售價。目標房產的登記售價為人民幣315,054,000元。
 - g. 地盤面積為164,113.48平方米的土地使用權已自二零一五年五月六日至二零一八年五月六日抵押予中國民生銀行股份有限公司，以換取人民幣700,000,000元的貸款。

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則規定所提供有關本公司的資料，董事願就此共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事宜，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

於最後可行日期，本公司各董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團（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(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的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉），或(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所述登記冊內的權益及淡倉，或(iii)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須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

a. 於股份的好倉

董事姓名	身份及權益性質	所持股份數目	概約股權百分比
姚建輝先生 ^(附註)	於受控制實體的權益	10,771,835,600	49.99%
	實益擁有人	15,852,000	0.07%

附註：姚建輝先生持有Tinmark Development Limited的100%權益，該公司為本公司10,771,835,600股股份的實益擁有人。姚建輝先生亦持有本公司15,582,000股股份。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有任何(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的權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所述本公司登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

b. 於資產的權益

於最後可行日期，除賣方（由姚建輝先生及其兄長間接控制）所持有的目標房產外，概無董事於自二零一五年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期）以來已由本集團任何成員公司收購或出售或租賃或擬由本集團任何成員公司收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

c. 於合約的權益

於最後可行日期，概不存在董事於當中擁有重大權益且與本集團業務關係重大的合約或安排。

d. 於競爭業務的權益

於最後可行日期，據董事所知，董事及彼等各自的緊密聯繫人概無於與本集團業務構成競爭或可能直接或間接構成競爭的任何業務中擁有權益。

e. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立並非於一年內屆滿或本集團不可於一年內免付賠償（法定賠償除外）予以終止的服務合約。

3. 主要股東的權益

於最後可行日期，據董事及本公司主要行政人員所知，以下人士（董事及本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司存置的登記冊內的權益或淡倉如下：

股東姓名	身份及權益性質	所持股份數目	概約股權百分比
姚建輝先生	實益擁有人	15,852,000	0.07%
Tinmark Development Limited	實益擁有人	10,771,835,600	49.99%
前海人壽保險股份有限公司	實益擁有人	4,219,560,000	19.58%
太平資產管理(香港)有限公司 ^(附註2)	投資管理人	4,219,560,000	19.58%

附註1： Tinmark Development Limited由姚建輝先生全資擁有。

附註2： 太平資產管理(香港)有限公司為該等股份的投資管理人，亦被視為於該等股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員並不知悉任何人士（董事及本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司存置的登記冊內的權益或淡倉。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或建議董事為於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

4. 重大訴訟

於最後可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團成員公司亦無任何待決或面臨威脅的重大訴訟或索償。

5. 專家資格及同意書

- a. 以下為發出本通函載列的意見、函件或建議的專家的資格：

名稱	資格
美國評值有限公司	獨立合資格物業估值師
中投證券國際融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

- b. 以上專家已就刊發本通函發出彼等各自的同意書，同意按本通函所載形式及涵義載入及引述彼等的名稱及／或意見，且迄今並無撤回同意書。
- c. 於最後可行日期，上述專家並無直接或間接於本集團任何成員公司擁有任何股權或權利（不論是否可依法執行）以認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。
- d. 於最後可行日期，上述專家並無於自二零一五年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期）以來已由本集團任何成員公司收購或出售或租賃或擬由本集團任何成員公司收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 一般事項

- a. 本公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- b. 本公司香港主要營業地點的地址為香港新界荃灣荃灣市地段353楊屋道8號如心廣場第2座26樓2601-2室。
- c. 本公司股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- d. 本公司秘書為郭凌而小姐（「郭小姐」）。郭小姐在會計及審核方面具有25年以上經驗。彼為澳洲會計師公會及香港會計師公會會員。郭小姐畢業於澳洲昆士蘭科技大學，獲授商業學士學位。
- e. 本通函及隨附的代表委任表格備有中文及英文版本。如有歧義，概以英文本為準。

7. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本集團的財務或貿易狀況於二零一五年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期）有任何重大不利變動。

8. 備查文件

以下文件副本將自本通函日期起直至及包括股東特別大會日期止期間的一般辦公時間內於香港新界荃灣荃灣市地段353楊屋道8號如心廣場第2座26樓2601-2室可供查閱：

- a. 買賣協議；
- b. 日期為二零一六年十月三日獨立董事委員會致獨立股東的函件；
- c. 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件；
- d. 本附錄「專家資格及同意書」一段所述獨立財務顧問發出的同意書；
- e. 估值報告；及
- f. 本通函。



中國金洋集團有限公司
CHINA GOLDJOY GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1282)

股東特別大會通告

茲通告中國金洋集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一六年十月十九日(星期三)上午十一時正假座香港夏愨道18號海富中心第1期2401-02室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司間接全資附屬公司鶴山市世逸電子科技有限公司(「買方」)與合肥市寶能房地產開發有限公司(「賣方」)所訂立日期為二零一六年九月十三日的買賣協議(「買賣協議」)，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售位於中國安徽省合肥市濱湖新區寶能城二期第3號樓及第8號樓(擬作商業用途的1-2層除外)的住宅單位，總代價為人民幣315,054,000元(有待根據證書面積(定義見本公司日期為二零一六年十月三日的通函)予以調整))(註有「A」字樣的副本已呈交大會並由大會主席簡簽以資識別)及據此擬進行的交易；及

股東特別大會通告

- (b) 謹此授權本公司任何一名或多名董事作出彼等認為屬必要的一切有關行動及事宜、簽署及簽立一切有關文件，並採取彼等可能認為屬必要、適當、適合或權宜的一切有關措施，以落實買賣協議及完成據此擬進行的交易。」

代表董事會
中國金洋集團有限公司
公司秘書
郭凌而小姐
謹啟

香港，二零一六年十月三日

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港新界
荃灣荃灣市地段353楊屋道8號
如心廣場第2座26樓2601-2室

附註：

1. 凡有權出席上述大會並於會上表決的本公司股東，均可委派超過一名受委代表(倘股東為持有兩股或以上股份的持有人)代其出席大會並於會上表決。
2. 隨附大會適用的代表委任表格。代表委任表格連同簽署表格的授權書或其他授權文件(如有)或經公證證明的授權書或其他授權文件副本，必須按表格上列印的指示，盡快並無論如何最遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司的股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。