
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函之任何內容或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。

閣下如已售出或轉讓名下所有華鼎集團控股有限公司之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、註冊證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CHINA TING GROUP HOLDINGS LIMITED
華 鼎 集 團 控 股 有 限 公 司

(在開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3398)

須予披露及關連交易
向杭州華鼎房地產提供的貸款擔保

獨立董事委員會及
獨立股東之獨立財務顧問



海通國際資本有限公司

董事會函件載於本通函第4至12頁及獨立董事委員會函件載於本通函第13至14頁。獨立財務顧問函件(當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東發表的意見)載於本通函第15至24頁。

本公司謹訂於二零一一年二月二十五日(星期五)上午十一時正假座中國杭州余杭區臨平工業區北沙東路56號華鼎工業園舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按隨附之代表委任表格印列之指示填妥表格，且無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前，交回本公司之股份過戶登記處香港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17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票。

二零一一年二月二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	13
海通國際資本函件	15
附錄一 — 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

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：－

「該公佈」	指	本公司就杭州華鼎房地產的成立，於二零一零年十二月三十日作出的公佈
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括中國香港特別行政區、中國澳門特別行政區及台灣
「華鼎實業」	指	華鼎實業投資香港有限公司，一間於二零零二年四月二十四日於香港註冊成立的有限公司，由丁敏兒先生、丁雄尔先生、丁建兒先生及沈培鴻先生各自擁有25.0%股權
「本公司」	指	華鼎集團控股有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	Longerview Investments Limited、丁敏兒先生（及其投資控股公司）、丁雄尔先生（及其投資控股公司）以及丁建兒先生（及其投資控股公司）
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零一一年二月二十五日（星期五）上午十一時正假座中國杭州余杭區臨平工業區北沙東路56號華鼎工業園舉行的股東特別大會或其任何續會（倘文義允許），藉以考慮及酌情批准建議向杭州華鼎房地產提供的貸款擔保，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司

釋 義

「杭州華鼎房地產」	指	杭州華鼎房地產開發有限公司，一間根據股東合作經營合同於中國成立的有限責任公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立董事委員會」	指	由鄭志鵬博士、黃之強先生及梁民傑先生(全部均為獨立非執行董事)組成的本公司獨立董事委員會
「獨立財務顧問」或「海通國際資本」	指	海通國際資本有限公司，一間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，就浙江華鼎向杭州華鼎房地產提供之建議貸款擔保向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的本公司獨立財務顧問
「獨立股東」	指	根據上市規則毋須在股東特別大會就相關決議案放棄投票的股東(不包括控股股東)
「獨立第三方」	指	與本公司及其附屬公司之任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的聯繫人士概無關連(定義見上市規則)的個人或公司
「股東合作經營合同」	指	浙江華鼎與浙江華鼎房地產於二零一零年十二月二十四日訂立的股東合作經營合同
「該幅土地」	指	一幅佔地面積約為32,345平方米的土地，位於中國浙江省杭州市余杭區臨平新城海瀾半島北側、南大街西側，其他有關資料載於本通函附錄一內
「最後實際可行日期」	指	二零一一年一月三十一日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「原設備製造」	指	原設備製造

釋 義

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東」	指	股份之持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「估值師」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，為獨立物業估值師
「浙江華鼎」	指	浙江華鼎集團有限責任公司，一間於二零零一年八月十六日根據中國法律成立的有限責任公司，由本公司擁有92.0%股權及由丁幸兒先生、傅小波先生及葉愛民先生擁有其餘8.0%股權
「浙江華鼎房地產」	指	浙江華鼎房地產開發有限公司，一間於二零零一年六月六日於中國成立的中外合資合營企業，由華鼎實業擁有90.0%股權、丁建兒先生擁有7.0%股權及丁幸兒先生擁有3.0%股權，並為本公司的關連人士(定義見上市規則)
「%」	指	百分比

於本通函內，除另有說明者外，人民幣兌港元之匯率為1.0港元兌人民幣0.85元。概不表示任何港元及人民幣金額可以或應已於有關日期按此匯率或任何其他匯率兌換。



CHINA TING GROUP HOLDINGS LIMITED
華鼎集團控股有限公司

(在開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3398)

執行董事：-

丁敏兒先生 (主席)

丁雄尔先生

丁建兒先生

張定賢先生

註冊辦事處：-

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：-

鄭志鵬博士

黃之強先生

梁民傑先生

香港總辦事處暨主要營業地點：-

香港

九龍

觀塘

巧明街111-113號

富利廣場二十八樓

敬啟者：

須予披露及關連交易
向杭州華鼎房地產提供的貸款擔保

緒言

吾等謹此提述本公司日期為二零一零年十二月三十日及二零一一年一月十二日的公佈，內容有關成立杭州華鼎房地產，以及由浙江華鼎向杭州華鼎房地產提供建議貸款擔保以向浙江華鼎房地產收購該幅土地。

杭州華鼎房地產的背景資料

杭州華鼎房地產於二零一零年十二月二十四日獲准根據股東合作經營合同成立，並由浙江華鼎持有49.0%股權及浙江華鼎房地產持有51.0%股權。於杭州華鼎房地產成立時，浙江華鼎承擔的投資金額限制為杭州華鼎房地產註冊資本人民幣40,000,000元(相當於約47,100,000港元)的49.0%，即人民幣19,600,000元(相當於約23,100,000港元)。

股東合作經營合同的資料

下表載列股東合作經營合同的主要條款：-

日期：	二零一零年十二月二十四日
訂約方：	浙江華鼎，本公司的非全資附屬公司；及 浙江華鼎房地產，本公司的關連人士。
年期：	自發出其營業執照當日(即二零一零年十二月二十四日)起計十年，惟經浙江華鼎與浙江華鼎房地產相互同意延期除外。
業務範圍：	杭州華鼎房地產獲許可從事房地產發展業務。
投資總額：	人民幣40,000,000元(相當於約47,100,000港元)
註冊資本：	杭州華鼎房地產的註冊資本將為人民幣40,000,000元(相當於約47,100,000港元)，其將由以下各方出資：- — 浙江華鼎出資人民幣19,600,000元(相當於約23,100,000港元)，相當於總註冊資本的49%；及 — 浙江華鼎房地產出資人民幣20,400,000元(相當於約24,000,000港元)，相當於總註冊資本的51%。 浙江華鼎作出的出資將由其內部資源撥支。

董事會函件

董事會： 杭州華鼎房地產的董事會將由五名董事組成，將由浙江華鼎提名兩名董事及浙江華鼎房地產提名三名董事。

浙江華鼎房地產為一間由華鼎實業、執行董事丁建兒先生及全體執行董事(張定賢先生除外)的胞兄丁幸兒先生持有的中外合資合營企業。華鼎實業乃由丁敏兒先生、丁雄尔先生及丁建兒先生(全部均為執行董事)擁有75.0%股權，故此浙江華鼎房地產為本公司的關連人士(定義見上市規則)。因此，根據上市規則第14A章，股東合作經營合同構成本公司一項關連交易(定義見上市規則)。

於杭州華鼎房地產成立時，各方作出之承擔限制為註冊資本金額。根據上市規則第14A章，由於一個或以上適用百分比率(定義見上市規則第14章)超出0.1%但不超過5%，杭州華鼎房地產的成立(根據股東合作經營合同)於該公佈日期須遵守申報及公佈規定，但獲豁免獨立股東批准規定。

以建議貸款擔保形式向杭州華鼎房地產提供財務資助

於二零一一年一月十二日，杭州華鼎房地產董事會議決從浙江華鼎房地產收購該幅土地，總代價為人民幣690,000,000元(相等於約811,800,000港元)。為給收購事項籌措資金，浙江華鼎及浙江華鼎房地產已同意透過為杭州華鼎房地產的利益訂立委託貸款安排，向杭州華鼎房地產提供額外資金。根據建議委託貸款安排，在全面符合適用法律及法規(包括但不限於上市規則)情況下，浙江華鼎會就銀行在中國向杭州華鼎房地產提供貸款事宜提供貸款擔保，比例按其於杭州華鼎房地產持有的股權為準。按此基準，浙江華鼎將會提供的貸款擔保金額將為人民幣343,000,000元(相等於約403,500,000港元)，浙江華鼎房地產將會提供的貸款擔保金額將為人民幣357,000,000元(相等於約420,000,000港元)。

根據委託貸款安排，浙江華鼎建議向一家銀行提供不超過人民幣343,000,000元(相當於約403,500,000港元)金額的貸款擔保財務資助，作為該銀行向杭州華鼎房地產提供貸款的擔保品。

董事會函件

下文載列浙江華鼎、杭州華鼎房地產及中國一家銀行(獨立第三方)建議訂立的委託貸款安排的主要條款及條件。

- 訂約各方：**
- (a) 浙江華鼎(作為擔保人)
 - (b) 杭州華鼎房地產(作為借款人)
 - (c) 一家中國認可銀行(作為貸款人)
- 本金：** 不多於人民幣343,000,000元
- 委託貸款年期：** 不多於三年
- 年利率：** 中國人民銀行發佈的同一貸款期當前人民幣貸款利率上調20%，或本集團的融資成本(以較高者為準)。
- 委託貸款之用途：** 該貸款將由杭州華鼎房地產用作該幅土地的購買價的部分付款以及作為一般營運資金。
- 抵押：** 該委託貸款將由浙江華鼎提供之存款不多於人民幣343,000,000元(相等於約403,500,000港元)及浙江華鼎房地產提供的存款不多於人民幣357,000,000元(相等於約420,000,000港元)予以抵押，比例按各自於杭州華鼎房地產持有的股權為準。

該幅土地之資料

於本公佈日期，該幅土地由浙江華鼎房地產擁有。該幅土地佔地面積約為32,345平方米，位於中國浙江省杭州市余杭區臨平新城海瀾半島北側、南大街西側。估值師評估該幅土地於二零一零年十二月三十一日的市值為人民幣700,000,000元。浙江華鼎房地產收購該幅土地的原來成本為人民幣690,000,000元，於本通函日期，浙江華鼎房地產已全數支付該款項。估值師確認，該幅土地於二零一零年十二月三十一日的市值為人民幣700,000,000元。估值報告副本載於本通函附錄一內。浙江華鼎房地產已同意按原來購買成本向杭州華鼎房地產出售該幅土地。

於本通函日期，浙江華鼎房地產已訂立國有土地使用權出讓合同，並有權向杭州華鼎房地產轉讓該幅土地。與轉讓相關的所有稅項、徵費、費用及開支由浙江華鼎房地產承擔。

本公司中國法律顧問確認，在支付代價人民幣690,000,000元(相等於約811,800,000港元)後，由浙江華鼎房地產向杭州華鼎房地產轉讓該幅土地並無法律障礙。

訂立股東合作經營合同的理由及裨益以及開發該幅土地的理由

股東合作經營合同

本集團主要在中國從事絲綢及棉質成衣出口業務(原設備製造)，主要市場包括美國及經挑選的歐洲國家。本集團亦在中國以其自營品牌從事零售時裝業務。本集團的主要生產設施位於中國浙江省余杭。近年來，由於全球金融危機及中國的勞工及其他經營成本持續上漲，儘管本集團原設備製造業務於截至二零一零年六月三十日止六個月的營業額較二零零九年同期穩步上揚，本集團原設備製造業務的溢利率持續下滑。由於按下滑的溢利率錄得穩定收入增長，原設備製造業務為本集團帶來穩定的現金流入來源。於二零一零年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘約為470,100,000港元。董事(包括獨立非執行董事)相信，利用本集團現金及銀行結餘的多元化投資策略將符合本集團的最佳利益，並將會減低本集團對美國及歐洲國家等主要出口市場的經濟表現的依賴性。

浙江華鼎房地產自二零零一年六月六日以來一直於中國浙江省從事房地產業務，並由獨立專業管理團隊管理。浙江華鼎房地產目前於中國浙江省從事五項房地產項目的發展。董事預計，成立杭州華鼎房地產將為本集團提供平台，利用浙江華鼎房地產的專長及經驗，開拓中國房地產業務日後的額外業務機會。

於最後實際可行日期，浙江華鼎房地產於該幅土地以外之地點發展五個住宅及商業房地產項目。倘浙江華鼎房地產有意參與新房地產發展項目，其須把該等新項目交予本公司。浙江華鼎房地產僅可於本公司決定不從事該新項目時方可進從事有關項目，並須得獨立非執行董事批准。

董事(包括獨立非執行董事)確認，股東合作經營合同的條款乃按公平基準磋商，屬一般商業條款，並基於浙江華鼎須予出資的註冊資本金額。杭州華鼎房地產董事會的組成反映各方所作出的相對出資。按此基準，董事(包括獨立非執行董事)認為，股東合作經營合同的

董事會函件

條款屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。杭州華鼎房地產將被視作一項投資，而非本公司的一間非全資附屬公司。

開發該幅土地

董事認為，該幅土地位於余杭區的中心，鄰近高鐵及地鐵站。鑑於中國經濟發展蓬勃，以及人民對高檔住宅公寓的需求上升，董事相信該幅土地極具潛力發展住宅大樓。下文載列在該幅土地上開發物業項目的可能限制：-

用途	: 商業及住宅
土地使用年期	: 商業：40年 住宅：70年
地上許可總建築面積	: 不超過80,862.50平方米
綠化比率	: 不少於30%
建築密度	: 不超過28%
建築物高度	: 100米

董事亦相信委託貸款安排是向杭州華鼎房地產提供資金的最適當形式，毋須增加其註冊資本。誠如本公司日期為二零一零年十二月三十日之公佈所述，董事相信運用本集團已有的財務資源之多元化投資策略對本集團最為有利，並可減低本集團對於主要出口市場(如美國及歐洲國家)之經濟表現的依賴。建議貸款擔保及相關委託貸款安排將向杭州華鼎房地產提供資金以收購該幅土地，這對本集團開拓中國房地產開發業務有利。董事亦相信，雖然建議貸款擔保(將按本集團於杭州華鼎房地產持有的權益比例提供)將增加本集團的資產負債比率，但本集團仍處於穩健的財務狀況，原因是本集團有堅實的財務背景，且該幅土地將有重大的發展潛力，並預期將於未來數年帶來可靠的投資回報。董事進一步相信，該幅土地的發展將使本集團於其未來的業務發展及擴張中受惠。

上市規則的涵義

由於浙江華鼎房地產為一間由華鼎實業、執行董事丁建兒先生及全體執行董事(張定賢先生除外)的胞兄丁幸兒先生持有的中外合資合營企業，而華鼎實業乃由丁敏兒先生、丁雄

董事會函件

尔先生及丁建兒先生(全部均為執行董事)擁有75.0%股權，浙江華鼎房地產為本公司的關連人士(定義見上市規則)。因此，根據上市規則第14A章，股東合作經營合同構成本公司一項關連交易。丁敏兒先生、丁雄尔先生及丁建兒先生已就有關根據股東合作經營合同成立杭州華鼎房地產及提供建議貸款擔保的董事會決議案放棄表決。

於杭州華鼎房地產成立時，杭州華鼎房地產的董事會尚未議決投資於任何中國的房地產項目。浙江華鼎承擔的金額限制為杭州華鼎房地產註冊資本的49.0%，即人民幣19,600,000元(相當於約23,100,000港元)。

根據上市規則第14A章，由於一個或以上適用百分比率(定義見上市規則第14章)超出0.1%但不超過5%，杭州華鼎房地產的成立(根據股東合作經營合同)須遵守申報及公佈規定，但獲豁免獨立股東批准規定。故此，本公司於二零一零年十二月三十日發出一項公佈。

根據上市規則第14.22條，浙江華鼎擬向杭州華鼎房地產提供的貸款擔保將被視為杭州華鼎房地產成立的交易的一部分，原因是兩宗交易乃在十二個月內進行，且有密切聯繫。因此，建議貸款擔保事宜，雖然是由浙江華鼎按其於杭州華鼎房地產持有的股權比例作出，但被視為杭州華鼎房地產成立事宜方面本公司關連交易(定義見上市規則)的一部分，有關交易合計金額為人民幣362,600,000元(相等於約426,600,000港元)。建議貸款擔保金額及浙江華鼎提供的投資金額超出任何適用百分比率(定義見上市規則第14章)5%但低於25%，及構成上市規則項下本公司一項須予披露及關連交易，須遵守上市規則項下的申報、公佈及獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.65(3)(b)(i)條，建議貸款擔保亦構成向關連人士提供財務資助，獲豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。

一般資料

浙江華鼎及本公司的資料

浙江華鼎為一間於中國成立的外商獨資企業，由本公司擁有92.0%股權及由丁幸兒先生、傅小波先生及葉愛民先生擁有其餘8.0%股權。浙江華鼎主要從事成衣買賣。本公司為一間投資控股公司，其所有股份在聯交所上市，而本集團則主要於中國從事絲綢及棉質成衣製造、出口業務及時裝零售業務。

浙江華鼎房地產的資料

浙江華鼎房地產為一間於中國成立的中外合資合營企業，由華鼎實業擁有90.0%股權、丁建兒先生擁有7.0%股權及丁幸兒先生擁有3.0%股權。浙江華鼎房地產為本公司的關連人士(定義見上市規則)。浙江華鼎房地產在中國從事房地產發展業務。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一一年二月二十五日(星期五)上午十一時正假座中國杭州余杭區臨平工業區北沙東路56號華鼎工業園舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情批准建議向杭州華鼎房地產提供財務擔保，大會通告載於本通函第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。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按隨附之代表委任表格印列之指示填妥表格，且無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前，交回本公司之股份過戶登記處香港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17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票。

為符合上市規則的規定，控股股東(為本公司的關連人士，於建議貸款擔保中擁有不同於獨立股東之重大權益)將於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。有關控股股東股權的其他資料載於本通函的附錄二中。

各董事在作出一切合理查詢後，據其所深知、得悉及確信，除控股股東外，概無本公司關連人士、任何股東或彼等各自的聯繫人士於相關交易中擁有須於股東特別大會上放棄投票的重大權益。

於股東特別大會上投票

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上所作的任何表決均須以投票方式進行。投票結果將於股東特別大會後根據上市規則第2.07C條公佈。

董事會函件

獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會經已成立，就浙江華鼎向杭州華鼎房地產提供建議貸款擔保以及建議貸款擔保之條款及條件是否公平合理並符合本公司及其股東的整體利益而向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問海通國際資本已獲委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

推薦意見

根據上述內容，董事(包括獨立非執行董事)認為，浙江華鼎向杭州華鼎房地產提供貸款擔保以及貸款擔保之條款及條件乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。因此，董事建議全體獨立股東投票贊成股東特別大會通告中所載的普通決議案。

其他資料

謹請閣下垂注載於本通函附錄一所載該幅土地的估值報告。根據上市規則須予披露的若干其他資料載於本通函的附錄二及股東特別大會通告。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
華鼎集團控股有限公司
行政總裁
丁雄尔
謹啟

二零一一年二月二日

以下為獨立董事委員會致獨立股東的函件全文，當中載有其就向杭州華鼎房地產提供建議貸款擔保及其條款的推薦意見，以供載入本通函。



CHINA TING GROUP HOLDINGS LIMITED
華鼎集團控股有限公司

(在開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3398)

敬啟者：

須予披露及關連交易
向杭州華鼎房地產提供的貸款擔保

除文義另有指明外，本函件所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任組成獨立董事委員會，以考慮浙江華鼎向杭州華鼎房地產提供貸款擔保及其條款及就此向獨立股東提供意見。有關詳情載於本公司致股東日期為二零一一年二月二日的通函(「通函」)內，為本函件構成其中一部份。

吾等謹請獨立股東垂注分別載於通函第4至12頁的董事會函件，以及第15至24頁的獨立財務顧問海通國際資本建議函件。

經計及海通國際資本所考慮的主要因素及理由，以及所作出的結論及建議後，吾等同意海通國際資本的意見，認為浙江華鼎向杭州華鼎房地產提供建議貸款擔保及其條款屬公平合理，且符合本公司及獨立股東的整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
華鼎集團控股有限公司
獨立董事委員會
獨立非執行董事

鄭志鵬博士

黃之強先生
謹啟

梁民傑先生

二零一一年二月二日

以下為海通國際資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，以供載入本通函。



香港
皇后大道中16-18號
新世界大廈
25樓

敬啟者：

須予披露及關連交易 向杭州華鼎房地產提供的貸款擔保

緒言

吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東就浙江華鼎向杭州華鼎房地產提供的建議貸款擔保的獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司於二零一一年二月二日致股東的本通函（「通函」）所載董事會函件（「董事會函件」）內，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

誠如董事會函件所述，杭州華鼎房地產乃根據股東合作經營合同成立，註冊資本為人民幣40,000,000元，由浙江華鼎（貴公司的非全資附屬公司）擁有49.0%股權及浙江華鼎房地產（一間於中國成立的中外合資合營企業，由華鼎實業擁有90.0%股權、丁建兒先生擁有7.0%股權及丁幸兒先生擁有3.0%股權）擁有51.0%股權。於二零一一年一月十二日，杭州華鼎房地產董事會議決從浙江華鼎房地產收購該幅土地，總代價為人民幣690,000,000元（相等於約811,800,000港元）。浙江華鼎及浙江華鼎房地產已同意透過為杭州華鼎房地產的利益訂立委託貸款安排，向杭州華鼎房地產提供額外資金。

根據建議委託貸款安排，在全面符合適用法律及法規（包括但不限於上市規則）情況下，浙江華鼎會就中國一家銀行向杭州華鼎房地產提供貸款事宜向有關銀行提供貸款擔保，比例按其於杭州華鼎房地產持有的股權為準，即不多於人民幣343,000,000元（相等於約403,500,000港元）。建議貸款擔保事宜，雖然是由浙江華鼎按其於杭州華鼎房地產持有的股權比例作出，但被視為杭州華鼎房地產成立事宜方面 貴公司關連交易（定義見上市規則）的一部分，原因是兩宗交易乃在十二個月內進行，且有密切聯繫。浙江華鼎將會提供的貸款擔保金額及其於杭州華鼎房地產的注資金額合計超出任何適用百分比率（定義見上市規則第14章）5%但低於25%，因此構成上市規則項下 貴公司一項須予披露及關連交易，須遵守申報、公佈及獨立股東於股東特別大會上批准的規定。

貴公司已成立獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事，即鄭志鵬博士、黃之強先生及梁民傑先生，以就委託貸款安排的條款及應否投票贊成委託貸款安排，向獨立股東提供意見。吾等作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，吾等的職責是就委託貸款安排的條款是否按對獨立股東而言屬公平合理的一般商業條款訂立，以及訂立委託貸款安排是否符合 貴公司及獨立股東的整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見及推薦建議。

意見基準

在達致吾等致獨立董事委員會的意見及推薦建議時，吾等倚賴董事及／或 貴集團管理層向吾等提供的資料、財務資料及事實，以及彼等所發表的聲明，並假設吾等所獲或通函所載的一切該等資料、財務資料及事實及任何聲明於作出時在各重大方面均為真實、準確及完整，並於通函日期仍屬真實、準確及完整，且乃妥為摘錄自有關相關會計紀錄(就財務資料而言)及經董事及／或 貴集團管理層作出審慎周詳查詢後方作出。董事及／或 貴集團管理層經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，彼等已向吾等提供一切有關資料，且向吾等提供的資料及發表的聲明並無遺漏重大事實。吾等亦倚賴若干公開資料，並已假設該等資料屬準確及可靠。吾等並無理由懷疑所獲提供資料及事實的完整性、真實性或準確性，而吾等亦不知悉有任何事實或情況將導致該等向吾等提供的資料及發表的聲明成為失實、不確或含有誤導成份。

吾等的審閱及分析乃基於(其中包括) 貴集團提供的資料，包括 貴公司截至二零零九年十二月三十一日止年度的年度報告(「二零零九年年報」)、 貴公司截至二零一零年六月三十日止六個月的中期報告(「二零一零年中期報告」)、通函及若干公開資料。

吾等亦曾與董事及／或 貴集團管理層討論委託貸款安排的條款及訂立委託貸款安排的理由，並認為吾等已審閱充分資料以達致知情意見及為吾等之意見提供合理基準。然而，吾等並無對資料進行任何獨立核實或評定，亦無對 貴集團、杭州華鼎房地產以及參與委託貸款安排的各方的業務、事務、財政狀況、盈利能力或前景進行任何形式的深入調查。本函件所載的內容不應被理解為持有、出售或買入 貴公司任何股份或任何其他證券的推薦建議。

考慮的主要因素及理由

在達致吾等對委託貸款安排條款的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：-

1 訂立委託貸款安排的背景、理由及裨益

1.1 背景資料

1.1.1 有關 貴集團的資料

貴集團主要在中國從事絲綢及棉質成衣出口業務(主要按原設備製造基準)，主要市場包括美國及經挑選的歐洲國家。 貴集團亦在中國以其自營品牌從事零售時裝業務。 貴集團的主要生產設施位於中國浙江省余杭區。

下表載列 貴集團截至二零一零年及二零零九年六月三十日止六個月(摘錄自二零一零年中期報告)及截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止兩個年度(摘錄自二零零九年年報)的財務摘要概要：-

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年	二零零九年	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元	千港元	千港元
收入	1,305,383	973,888	2,090,980	2,333,734
— 原設備製造	1,109,747	810,353	1,755,635	2,047,845
— 零售	195,636	163,535	335,345	285,889
整體毛利	428,769	348,775	721,870	744,467
毛利率	32.8%	35.8%	34.5%	31.9%
期間/年度利潤	145,933	154,065	382,607	290,699
貴公司股權持有人				
應佔期間/年度利潤	145,540	153,921	376,625	291,184

如上所示，截至二零零九年十二月三十一日止年度， 貴集團的收入由截至二零零八年十二月三十一日止年度約2,333,700,000港元減少約10.4%至約2,091,000,000港元，乃由於來自其原設備製造業務的收入(佔 貴集團總收入約84%)減少所致。 貴集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的毛利率約為34.5%，較截至二零零八年十二月三十一日止年度約31.9%增加約

2.6%。有關增長主要是由於受到毛率利較高的零售分部的收入增加帶動所致。貴集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的貴公司股權持有人應佔純利約為376,600,000港元，較截至二零零八年十二月三十一日止年度約291,200,000港元增加約29.3%。有關增長乃主要由於在中國收購一家附屬公司而產生約92,700,000港元的負商譽所致。

截至二零一零年六月三十日止六個月，貴集團的收入約為1,305,400,000港元，較二零零九年同期約973,900,000港元增加約34.0%。此乃由於原設備製造及零售部分的貢獻均有所增加所致。除此以外，截至二零一零年六月三十日止六個月，貴集團的毛利率由截至二零零九年六月三十日止六個月約35.8%下降約3.0%至約32.8%。貴集團截至二零一零年六月三十日止六個月的貴公司股權持有人應佔純利約為145,500,000港元，較二零零九年同期約153,900,000港元減少約5.4%。誠如二零一零年中期報告所載，未計入按公平值列賬及在損益表中處理的金融資產的公平值虧損約9,000,000港元(二零零九年：公平值收益約17,600,000港元)的影響，貴集團截至二零一零年六月三十日止六個月的利潤將約為154,900,000港元(二零零九年：約136,500,000港元)，相當於較二零零九年同期增長約13.5%。

誠如董事告知，儘管貴集團原設備製造業務截至二零一零年六月三十日止六個月的收入較二零零九年同期有所增長，惟由於全球金融危機以及中國勞工及其他營運成本持續增加，來自該業務分部的毛利率近年一直下降。因此，董事相信多元化的投資策略將可減低貴集團對於主要出口市場(如美國及歐洲國家)之經濟表現的依賴，對貴集團有利。

誠如二零零九年年報所載，貴集團已收購浙江浩然置業有限公司的29%股權，該公司擁有一幅位於中國浙江省杭州市錢江新城的土地，作建議商業樓宇發展項目之用。董事擬將貴集團零售業務的新總部設於有關發展項目內。董事認為該等交易將為貴集團提供參與有關物業發展項目的良機，促進貴集團的業務擴張。

1.1.2 有關該幅土地的資料

誠如董事會函件所載，該幅土地現時由浙江華鼎房地產擁有，佔地面積約為32,345平方米，位於中國浙江省杭州市余杭區臨平新城海瀾半島北側、南大街西側。浙江華鼎房地產已同意按已全數支付的原來購買成本(乃通過公開招標方式及為公平市值)人民幣690,000,000元(相等於約811,800,000港元)向杭州華鼎房地產出售該幅土地，並承擔與轉讓相關的所有稅項、徵費、費用及開支。誠如 貴公司中國法律顧問告知，在支付代價人民幣690,000,000元後，浙江華鼎房地產向杭州華鼎房地產轉讓該幅土地並無法律障礙。估值師評估該幅土地於二零一零年十二月三十一日的市值為人民幣700,000,000元。

誠如董事會函件所載，該幅土地將發展為住宅大樓，其參數如下：-

用途	:	商業及住宅
土地使用年期	:	商業：40年 住宅：70年
地上許可總建築面積	:	不超過80,862.50平方米
綠化比率	:	不少於30%
建築密度	:	不超過28%
建築物高度	:	100米

誠如董事告知，根據目前的發展計劃，該幅土地的發展預期將於三年內完成，而發展成本預期將以銀行借貸撥支。

1.1.3 余杭區房地產市場的前景

下文載列杭州市余杭區統計局所發佈的網站資料。

	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	複合年增長率 (「複合年 增長率」)
整體經濟狀況						
地區生產總值						
(「地區生產總值」)						
(人民幣十億元)	28.9	35.0	42.5	50.2	53.2	16.5%
城鎮居民的每年人均						
可支配收入(人民幣千元)	16.9	18.9	21.1	23.7	26.1	11.5%
有關住宅物業市場的統計數字						
售出的合共總建築面積						
(「總建築面積」)						
(百萬平方米)	不適用	不適用	2.2	0.9	2.7	10.8%
總銷售收入(人民幣十億元)	不適用	不適用	13.8	6.2	24.6	33.8%

資料來源： 杭州市余杭區統計局

如上所示，余杭區的地區生產總值由2005年約人民幣28,900,000,000元增加至2009年約人民幣53,200,000,000元，複合年增長率約為16.5%，顯示出余杭區經濟的持續迅速增長。城市居民的每年人均可支配收入亦見可持續增長，從而可提高對高質素住宅物業的需求。此外，儘管2008年售出的合共總建築面積及來自住宅物業銷售的總收入受到全球金融海嘯的影響而有所下降，該等數字於2009年回升，顯示余杭區住宅物業市場的迅速復甦。

此外，根據杭州市人民政府的網站資料，該幅土地所在的臨平新城獲指定為二零一一年至二零一五年十二五指引中的其中一個主要發展重點，而臨平新城將發展為一個核心商務區和地鐵經濟綜合體。資料亦指出，臨平新城將鄰近滬杭高鐵及地鐵站的中轉站，令臨平新城能迅速連接中國其他主要城市，促進臨平新城的經濟以及住宅物業市場發展。

1.2 訂立委託貸款安排的理由及裨益

誠如董事會函件所載，浙江華鼎房地產自二零零一年起於中國浙江省從事房地產業務，並由獨立的專業管理團隊管理。於最後實際可行日期，浙江華鼎房地產於中國浙江省從事五個房地產項目的發展。董事預計，與浙江華鼎房地產合作成立杭州華鼎房地產將為 貴集團提供利用浙江華鼎房地產的專業知識及經驗的平台，於中國房地產市場開拓額外的商機。

誠如董事會函件所載，於二零一一年一月十二日，杭州華鼎房地產董事會議決從浙江華鼎房地產收購該幅土地，總代價為人民幣690,000,000元(相等於約811,800,000港元)。董事認為，該幅土地位於余杭區的中心，鄰近高鐵及地鐵站，鑑於中國經濟發展向好，以及人民對高檔住宅公寓的需求上升，彼等相信該幅土地極具潛力發展住宅大樓。董事亦相信委託貸款安排可為杭州華鼎房地產提供資金以收購該幅土地，是向杭州華鼎房地產提供資金的最適當形式，而毋須增加其註冊資本。

由於(i)委託貸款安排可為杭州華鼎房地產提供資金以收購該幅土地，而發展該幅土地將可令 貴集團擴展其業務至房地產發展分部，減低對於主要出口市場之經濟表現的依賴；及(ii)該幅土地位於臨平新城，臨平新城為其中一個余杭區政府將於二零一一年至二零一五年期間發展的新市鎮，因此吾等與董事意見一致，認為訂立委託貸款安排讓 貴集團取得令業務多元化的合理機會，對 貴公司及股東整體而言有利。

2 委託貸款安排的主要條款

下文載列浙江華鼎、杭州華鼎房地產及中國一家銀行(獨立第三方)建議訂立的委託貸款安排的主要條款及條件。

- 訂約各方：**
- (a) 浙江華鼎(作為擔保人)；
 - (b) 杭州華鼎房地產(作為借款人)；及
 - (c) 一家中國認可銀行(作為貸款人)。
- 本金：** 不多於人民幣343,000,000元
- 委託貸款年期：** 不多於三年
- 年利率：** 中國人民銀行發佈的同一貸款期當前人民幣貸款利率上調20%，或 貴集團的融資成本(以較高者為準)。
- 委託貸款之用途：** 該委託貸款將由杭州華鼎房地產用作該幅土地的購買價的部分付款以及作為一般營運資金。
- 抵押：** 該委託貸款將由浙江華鼎提供之存款不多於人民幣343,000,000元(相等於約403,500,000港元)予以抵押，比例以其於杭州華鼎房地產持有的股權為基準。

鑑於(i)浙江華鼎將按其於杭州華鼎房地產持有股權的比例提供存款，作為委託貸款之抵押；及(ii)委託貸款安排的利息收入足以補足 貴集團安排委託貸款安排項下的抵押存款的融資成本(詳情見下文)，吾等認為委託貸款安排的條款乃按對獨立股東而言屬公平合理之一般商業條款訂立。

3 委託貸款安排的潛在財務影響

誠如董事告知，委託貸款安排對 貴集團的資產淨值狀況並無重大影響。根據 貴集團目前的銀行餘額及現金狀況以及其日常營運的營運資金需求， 貴集團擬透過取得銀行借貸300,000,000港元撥支委託貸款安排項下的部分抵押存款，因而將會

海通國際資本函件

令其負債對權益比率由二零一零年六月三十日約3.0%增加至約14.8%。鑑於(i) 貴集團安排抵押存款的融資成本將由委託貸款安排的利息收入補足；(ii) 貴集團的負債對權益比率雖然一直上升，惟仍維持於合理健康狀況；及經考慮(iii)該幅土地的發展潛力，因此吾等與董事意見一致，認為訂立委託貸款安排而導致 貴集團的資本負債水平上升實屬合理。

謹請注意上述分析僅供說明用途，並非旨在描述 貴集團於訂立委託貸款安排後之財務狀況。

推薦建議

經考慮上述委託貸款安排的主要條款及訂立委託貸款安排的理由及裨益，吾等認為(i) 委託貸款安排的條款乃按一般商業條款訂立，對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理；及(ii)儘管委託貸款安排並非於 貴集團的日常及一般業務過程中訂立，惟其符合 貴公司及獨立股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准訂立委託貸款安排的普通決議案，吾等亦建議獨立股東就此投票贊成該決議案。

此 致

香港
九龍
觀塘
巧明街111-113號
富利廣場28樓
華鼎集團控股有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
海通國際資本有限公司

董事總經理 執行董事
陳志安 朱逸鵬
謹啟

二零一一年二月二日

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就浙江華鼎房地產持有之該物業於二零一零年十二月三十一日所作估值而發出之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2501 5590

香港中環
交易廣場二期23樓

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

有關： 一幅位於中華人民共和國浙江省杭州市余杭區臨平新城海瀾半島北側、南大街西側之土地(「該物業」)

吾等謹遵照華鼎集團控股有限公司(「貴公司」)之指示對浙江華鼎房地產開發有限公司(「浙江華鼎房地產」)於中華人民共和國(「中國」)所持有之該物業進行估值。吾等確認曾進行視察及作出相關查詢，並搜集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等所認為有關該物業於二零一零年十二月三十一日(「估值日期」)之價值，以供公開通函之用。該物業將轉讓予杭州華鼎房地產開發有限公司。

吾等對該物業進行之估值，乃吾等對其市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃「自願買方與自願賣方就該物業經適當推銷後於估值日期達成公平交易之估計金額，而交易雙方各自乃在知情、審慎及不受脅迫之情況下進行交易」。

市值乃賣方於市場上能合理獲得之最佳價格及買方於市場上能合理取得之最優惠價格。此項估計尤其不會包括因特殊融資、售後租回安排、合營企業、管理協議、由任何與該銷售有關之人士所授出之特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素等特殊條款或情況而有所增減之估計價格。評估物業之市值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何相關稅項。

於估值過程中，吾等假設該物業之可轉讓土地使用權於其指定年期以象徵式年度土地使用費授出，並已全數償付任何應付土地出讓金。於評估該物業時，除另有說明外，吾等亦假設浙江華鼎房地產於所授出整個未屆滿期限內對該物業擁有可實施之所有權及擁有自由及不受中斷之權利使用、佔用或轉讓該物業。

評估該物業時，吾等已參考可資比較市場交易並假設該物業可交吉出售而採納直接比較法。

吾等已獲提供該物業業權文件摘要之副本。然而，吾等並無查找文件正本以證實未必載於吾等獲提供之副本上之任何修訂。於估值過程中，吾等在很大程度上已依賴 貴公司及其中國法律顧問浙江民禾律師事務所給予有關該物業業權之資料。吾等亦已接獲規劃批准或法定通告、地役權、租期、佔用詳情、識別該物業、地盤及樓面面積等事宜及所有其他相關事宜之資料。估值證書所載之尺寸、量度及面積均以吾等獲 貴公司提供之資料為基準，故僅為約數。吾等並無採取任何實地測量。吾等亦並無理由懷疑吾等獲提供對估值屬重大之資料之真實性及準確性。 貴公司亦已向吾等表示所提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等曾視察該物業，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，因此吾等未能呈報該物業並無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無測試任何設施。

吾等於估值中並無就任何抵押、按揭或任何有關該物業所欠債項，或出售成交時可能產生之任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，吾等假設該物業並無任何可影響其價值而性質繁重之產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃根據香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引以及由香港測量師學會頒佈之物業估值準則之規定編製。

除另有說明外，全部金額均以人民幣計算。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港
九龍
觀塘
巧明街111-113號
富利廣場28樓
華鼎集團控股有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事總經理
陳超國
MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS (GP)
謹啟

二零一一年二月二日

附註：-

陳超國先生為合資格估值師，在評估香港物業方面擁有約26年經驗，並於中國物業估值方面擁有約21年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 十二月三十一日 現況下之市值
一幅位於中國浙江省杭州市余杭區臨平新城海瀾半島北側、南大街西側之土地	<p data-bbox="475 400 927 470">該物業包括一幅佔地面積約32,345平方米(348,162平方呎)之土地。</p> <p data-bbox="475 512 927 583">地上許可總建築面積約為80,862.50平方米(870,404平方呎)。</p> <p data-bbox="475 625 927 693">該物業已獲授土地使用權，商業用途年期為40年，住宅用途為70年。</p>	該物業為空置。	人民幣 700,000,000元

附註：-

- 根據日期為二零二零年十一月四日的國有建設用地使用權出讓合同第3301102010A21190號(「土地合同」)，該物業佔地面積約為32,345平方米的土地使用權已出讓予浙江華鼎房地產，為期40年作商業用途以及為期70年作住宅用途。上述合同載有(其中包括)下列的主要條件：

佔地面積	： 32,345平方米
用途	： 商業及住宅
土地使用年期	： 商業：40年 住宅：70年
地上許可總建築面積	： 不超過80,862.50平方米
綠化比率	： 不少於30%
建築密度	： 不超過28%
建築物高度	： 100米
土地出讓金	： 人民幣690,000,000元

- 浙江民禾律師事務所出具的法律意見指出：

- 浙江華鼎房地產已根據土地合同所載之規定全數支付土地出讓金；及
- 浙江華鼎房地產合法擁有該物業的土地使用權，並擁有轉讓該土地使用權之權利。

1. 責任聲明

董事願意就本通函共同與個別承擔全部責任，本通函遵照上市規則規定，旨在提供有關本集團的詳細資料。

董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於任何重大方面均準確及完整而不存在誤導或欺騙性，亦無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部之定義)之股份、相關股份及債券中擁有須載入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益及淡倉；或須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有關條文彼等被視作或當作擁有之權益及淡倉)及根據本公司所採納載於上市規則附錄十的上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：-

本公司

於股份之好倉

董事姓名	權益性質	所持普通股 股份數目	佔已發行股份 概約百分比
丁敏兒先生	受控法團權益	1,490,000,000 (附註1)	71.09%
丁雄尔先生	受控法團權益	1,490,000,000 (附註2)	71.09%
丁建兒先生	受控法團權益	1,490,000,000 (附註3)	71.09%
鄭志鵬博士	直接實益擁有 直接實益擁有	200,000 1,000,000 (附註4)	0.01% 0.05%
黃之強先生	直接實益擁有	1,000,000	0.05%
梁民傑先生	直接實益擁有	670,000 (附註4)	0.03%

附註：-

1. Longerview Investments Limited (「Longerview」) 由丁敏兒先生全資擁有的 Firmsuccess Limited (「Firmsuccess」) 擁有41.5%。Longerview為丁敏兒先生的受控法團(根據證券及期貨條例之定義)。因此，根據證券及期貨條例，丁敏兒先生被視為於Longerview所持的1,490,000,000股股份中擁有權益。
2. Longerview由丁雄尔先生全資擁有的In Holdings Limited (「In Holdings」) 擁有40.5%。Longerview為丁雄尔先生的受控法團((根據證券及期貨條例之定義)。因此，根據證券及期貨條例，丁雄尔先生被視為於Longerview所持的1,490,000,000股股份中擁有權益。
3. 根據丁敏兒先生、Firmsuccess、丁雄尔先生、In Holdings、丁建兒先生、Willport Investments Limited (「Willport」) 及Longerview (統稱為「控股股東」) 所訂立日期為二零零五年十一月十八日的股東協議，各控股股東(Longerview除外) 同意就彼等於Longerview之股權訂立優先安排。就證券及期貨條例第XV部而言，丁敏兒先生、丁雄尔先生及丁建兒先生各人因而被視為擁有Longerview所持的1,490,000,000股股份的實際投票權。因此，根據證券及期貨條例，丁建兒先生亦被視為於Longerview所持的1,490,000,000股股份中擁有權益。
4. 股份權益乃指本公司根據於二零零五年十一月十八日採納的購股權計劃授出之購股權。

相聯法團

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	普通股 股份數目	佔相聯法團權益 概約百分比
丁敏兒先生	Firmsuccess	個人權益	1	100%
	Longerview	法團權益	415 (附註1)	41.5%
丁雄尔先生	In Holdings	個人權益	1	100%
	Longerview	法團權益	405 (附註2)	40.5%
丁建兒先生	Willport	個人權益	1	100%
	Longerview	法團權益	180 (附註3)	18.0%

附註：-

1. Longerview的415股股份由丁敏兒先生全資擁有的Firmsuccess持有。
2. Longerview的405股股份由丁雄尔先生全資擁有的In Holdings持有。

3. Longerview的180股股份由丁建兒先生全資擁有的Willport持有。

除上文披露者外，概無董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例及標準守則上述條文知會本公司及聯交所的權益。

主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，除本公司董事及主要行政人員外之人士，其於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條而須存置之登記冊內之權益或淡倉，或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；或直接或間接擁有任何類別附有權利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之已發行股本面值10%或以上權益之人士如下：-

於股份之好倉

主要股東姓名	身份	股份數目	佔本公司權益 概約百分比
Longerview	實益擁有人	1,490,000,000	71.09%
Firmsuccess	受控法團權益	1,490,000,000 (附註1)	71.09%
In Holdings	受控法團權益	1,490,000,000 (附註2)	71.09%
Willport	受控法團權益	1,490,000,000 (附註3)	71.09%

附註：

- Longerview由Firmsuccess擁有41.5%。因此，Longerview為Firmsuccess的受控法團(根據證券及期貨條例之定義)。故此Firmsuccess被視為於Longerview所持的1,490,000,000股股份中擁有權益。
- Longerview由In Holdings擁有40.5%。因此，Longerview為In Holdings的受控法團(根據證券及期貨條例之定義)。故此In Holdings被視為於Longerview所持的1,490,000,000股股份中擁有權益。
- 根據控股股東之間所訂立日期為二零零五年十一月十八日的股東協議，各控股股東(Longerview除外)同意就彼等於Longerview之股權訂立優先安排。就證券及期貨條例第XV部而言，Firmsuccess、

In Holdings及Willport各公司因而被視為擁有Longerview所持的1,490,000,000股股份的實際投票權。因此，Willport亦被視為於Longerview所持的1,490,000,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，概無人士於本公司股份及相關股份擁有須根據證券及期貨條例上述條文知會本公司的權益或淡倉。

3. 董事於本集團資產中的權益

於最後實際可行日期，自二零零九年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目日期)以來，概無董事於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或本集團任何成員公司建議將予收購、出售或租賃的資產中擁有任何直接或間接權益。

4. 董事於本集團合約中的權益

除本公司根據上市規則披露建議向杭州華鼎房地產提供之貸款擔保及構成本公司的關連交易(定義見上市規則)之交易外，概無於本通函刊發日期仍然有效、任何董事有重大權益及對本集團業務屬重大的其他合約或安排。

5. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，除浙江華鼎房地產從事房地產發展業務外，概無董事及彼等各自的聯繫人士擁有直接或間接與或可能與本集團的業務構成競爭的任何業務或業務權益。浙江華鼎房地產於該幅土地以外地點發展五個住宅及商業房地產項目。倘浙江華鼎房地產有意參與新的房地產發展項目，其須把該等新項目交予本公司。浙江華鼎房地產僅可在本公司決定放棄該新項目時方可從事有關項目，並須得獨立非執行董事之批准。

6. 服務合約

於最後實際可行日期，董事並無與本集團任何成員公司訂立或建議訂立任何將不會於一年內屆滿或僱主可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團任何成員公司並無涉及任何重大訴訟或仲裁，就董事所知，本公司或本集團任何成員公司亦並無任何待決或即將面臨的重大訴訟或申索。

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所知，本集團的財政或經營狀況自二零零九年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表日期）以來概無任何重大不利變動。

9. 專家

以下為於本通函表達意見或建議的專家的資格：-

名稱	資格
海通國際資本	根據證券及期貨條例持牌可進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	獨立物業估值師
浙江民禾律師事務所	本公司中國法律顧問

海通國際資本已就本通函發出同意書，表示同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件以及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司已就本通函發出同意書，表示同意按本通函所載形式及涵義轉載其就該幅土地估值作出的該幅土地估值報告及意見以及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

浙江民禾律師事務所已就本通函發出同意書，表示同意按本通函所載形式及涵義轉載其根據中國法律就若干事宜作出之意見以及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，海通國際資本、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及浙江民禾律師事務所均無持有本集團任何成員公司股權，且概無擁有任何權利（不論是否可依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

於最後實際可行日期，自二零零九年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表日期）以來，海通國際資本、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及浙江民禾律師事務所概無於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或本集團任何成員公司建議將予收購、出售或租賃的資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O.Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司的主要營業地點為香港九龍觀塘巧明街111-113號富利廣場二十八樓。
- (b) 本公司的公司秘書為鄭浩龍先生，彼為香港會計師公會會員及特許公認會計師公會資深會員。
- (c) 本公司之股份過戶登記處香港分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1712-1716室。

11. 可供香港公眾查閱文件

下列文件副本由本通函刊發日期起至股東特別大會日期（包括當日）止期間任何營業日的本公司正常辦公時間內，可於本公司主要營業地點查閱，地址為香港九龍觀塘巧明街111-113號富利廣場二十八樓：-

- (a) 股東合作經營合同；
- (b) 確認委託貸款安排的草擬文件，據此，浙江華鼎向杭州華鼎房地產提供貸款擔保，其將於股東特別大會批准有關決議案後由本集團訂立；
- (c) 獨立董事委員會函件，全文載列於本通函內「獨立董事委員會函件」一節；

- (d) 獨立財務顧問海通國際資本函件，全文載列於本通函內「海通國際資本函件」一節；
- (e) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司編製之估值報告，全文載列於本通函附錄一內；及
- (f) 本附錄「專家」一段所述之海通國際資本、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及浙江民禾律師事務所同意書。

股東特別大會通告

除文義另有指明外，本股東特別大會通告所用詞彙與華鼎集團控股有限公司之通函所界定者具有相同涵義，其由本股東特別大會通告構成其中一部分：-



CHINA TING GROUP HOLDINGS LIMITED 華鼎集團控股有限公司

(在開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3398)

股東特別大會通告

茲通告華鼎集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一一年二月二十五日(星期五)上午十一時正假座中國杭州余杭區臨平工業區北沙東路56號華鼎工業園舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情以投票表決的方式通過(不論作出更改或修訂與否)下列決議案為本公司普通決議案：-

普通決議案

「動議批准浙江華鼎向一家銀行提供不多於人民幣343,000,000元(相當於約403,500,000港元)的貸款擔保，作為向杭州華鼎房地產提供的貸款的擔保品，以為杭州華鼎房地產收購該幅土地提供資金；及授權任何董事按其認為屬必須、合適、適宜或權宜以進行建議貸款擔保或使之生效或對與之相關或有關的事宜而作出有關行動及事宜、簽訂及簽署其他相關文件及採取有關步驟。」

承董事會命
華鼎集團控股有限公司
行政總裁
丁雄尔

香港，二零一一年二月二日

股東特別大會通告

註冊辦事處：－

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港總辦事處暨主要營業地點：－

香港

九龍

觀塘

巧明街111-113號

富利廣場28樓

附註：－

- (1) 通函附奉於二零一一年二月二十五日召開的本公司股東特別大會的代表委任表格，本通告構成該通函的一部分。
- (2) 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的股東均有權委任一名人士代其出席股東特別大會及於會上投票。持有兩股或以上之股東可委任多於一名代表，以代表其於股東特別大會上投票。受委代表毋須為股東。
- (3) 按照其上印列的指示填妥的代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，須不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時送達本公司的股份過戶登記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17M樓，方為有效。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，並於會上投票。
- (4) 倘屬任何股份的聯名持有人，任何一名聯名持有人均可親身或委派代表於股東特別大會上就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者。但如超逾一名該等聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則只有上述其中一名於股東名冊內排名首位之人士方有權就有關股份投票。
- (5) 本公司將於二零一一年二月二十二日(星期二)至二零一一年二月二十五日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會進行任何本公司股份過戶。為有權出席股東特別大會及於會上投票，所有本公司股份過戶文件連同有關股票及適用之過戶表格，最遲須於二零一一年二月二十一日(星期一)下午四時三十分前交回本公司的股份過戶登記處香港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1712-16號舖。
- (6) 於本通告日期，執行董事為丁敏兒先生(主席)，丁雄尔先生(行政總裁)、丁建兒先生及張定賢先生，獨立非執行董事為鄭志鵬博士、黃之強先生及梁民傑先生。