
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。

閣下如已將名下之長和國際實業集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及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，並明確表示概不會就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。

本通函僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購長和國際實業集團有限公司證券之邀請或要約。



CHEUNG WO INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

長和國際實業集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00009)

關連交易

發行80,000,000美元之二零一六年到期20%有抵押擔保票據 及 股東特別大會通告

本公司財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



長和國際實業集團有限公司謹訂於二零一三年十一月十一日(星期一)上午十一時正假座香港銅鑼灣希慎道33號利園41樓4101室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第51至第53頁。

董事局函件載於本通函第7至第22頁。獨立董事委員會之推薦意見函件載於本通函第23至24頁。獨立財務顧問富昌融資函件(當中載列其向獨立董事委員會及獨立股東提供之建議)載於本通函第25至第45頁。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按代表委任表格上列印之指示將隨附表格填妥，並盡快於該大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席該大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一三年十月二十五日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件	
緒言	7
認購協議	7
發行星據之理由及裨益	16
所得款項用途	17
票據發行訂約方之資料	17
對股權架構之影響	18
本公司於過去十二個月之集資活動	19
上市規則之涵義	20
申請上市	21
獨立董事委員會及獨立財務顧問	21
股東特別大會	21
推薦意見	22
其他資料	22
獨立董事委員會函件	23
富昌融資函件	25
附錄 – 一般資料	46
股東特別大會通告	51

釋 義

於本通函內，除非另有界定或文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「賬戶押記」	指	本公司於第一批票據截止日期或之前所訂立以認購人為受益人之利息儲備賬戶押記
「該公佈」	指	本公司日期為二零一三年九月十八日之公佈，內容有關(其中包括)票據發行
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「平均股價」	指	股份於緊接相關付息日前十個交易日在聯交所之每日收市價之算術平均值
「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	香港銀行開放辦理一般業務之日(星期六或星期日或香港公眾假期除外)
「控制權變更」	指	倘擔保人於任何時間不再直接合法及實益持有： (a) 本公司已發行及發行在外股份總數之至少50.01%；或 (b) 本公司已發行股本(按全面攤薄基準計算)之至少50.01%；或 (c) 附帶本公司股東大會至少50.01%投票權之已發行股本；或 (d) 決定本公司董事局或同等機構大部份成員構成之權利， 則視為發生控制權變更
「控制權變更贖回日」	指	票據持有人發出贖回通知之日後最少5個營業日及最多15個營業日
「本公司」	指	長和國際實業集團有限公司，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
「條件」	指	票據之條款及條件

釋 義

「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「可換股債券」	指	本公司於二零一三年五月二十四日發行之二零一八年到期零息可換股債券
「擔保契據」	指	擔保人於第一批票據截止日期或之前簽立之擔保契據
「董事」	指	本公司之董事
「提早贖回金額」	指	(a) 票據之全部未償還本金額加上相當於票據本金額1%之提早贖回溢價及截至贖回日之所有應計但未付利息；加上 (b) (倘贖回日於兩年期間內)相等於內部回報率金額之額外金額
「融資協議」	指	認購人、擔保人及貸款人等各方於二零一三年九月十八日訂立之融資協議，據此，貸款人同意向認購人提供不超過80,000,000美元(相當於約620,000,000港元)之貸款融通，而擔保人同意就認購人履行融資協議項下之責任提供擔保
「第一批票據截止日期」	指	認購協議訂約方可能書面協定不遲於股東特別大會日期後三個月之日期
「第一批票據」	指	本金額達40,000,000美元(相當於約310,000,000港元)之首批票據
「建築樓面面積」	指	建築樓面面積
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「擔保人」	指	本公司主要股東(具上市規則所賦予之涵義)鄭強輝先生
「港元」	指	香港之法定貨幣港元
「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	由徐沛雄先生、鄧炳森先生及朱濤先生(均為獨立非執行董事)組成

釋 義

「獨立財務顧問」或 「富昌融資」	指	富昌融資有限公司，獲准進行證券及期貨條例所界定之第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，乃為就認購協議之條款及其項下擬進行之交易之公平性及合理性向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	擔保人、認購人及彼等各自之聯繫人士以外之股東
「付息日」	指	上個付息日或(倘為首個付息日)第二批票據截止日期(或倘未發行第二批票據，則為第一批票據截止日期)起計六個月屆滿之日
「利息儲備賬戶」	指	本公司或其一間全資附屬公司於澳門一家銀行設立之指定銀行賬戶
「內部回報率金額」	指	按美元計值之款額，以確保票據持有人在香港法例任何法定條文之規限下賺取以下內部回報率： (a) 倘於第二批票據截止日期(或倘未發行第二批票據，則為第一批票據截止日期)起至有關發行日期後18個月(「18個月期間」)屆滿當日止期間贖回票據，於第一批票據截止日期(包括該日)起至18個月期間最後一日止期間賺取票據本金額按年率22.5%之內部回報率(按每年360日計算)；或 (b) 倘於18個月期間屆滿當日或於其後但於兩年期間屆滿之前贖回票據，於第一批票據截止日期(包括該日)起至兩年期間最後一日止期間賺取票據本金額按年率22.5%之內部回報率(按每年360日計算)
「最後交易日」	指	二零一三年九月十八日，即緊接認購協議及融資協議日期(包括該日)前股份之最後交易日
「最後可行日期」	指	二零一三年十月二十二日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後可行日期

釋 義

「貸款人」	指	Krystal Light Investment Limited，為根據融資協議向認購人提供不超過80,000,000美元(相當於約620,000,000港元)之貸款融通之貸款人
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「大多數票據持有人」	指	於任何時間合共持有佔當其時所有尚未償還票據本金總額過半之有關票據之任何一名或多名票據持有人或其受委代表或代理人
「重大不利影響」	指	下列各項受到之重大不利影響或發生之重大不利變動：(a)本公司之財務狀況、資產或業務或本集團之整體綜合財務狀況、資產或業務；(b)就本公司所深知及確信，本公司及本集團之業務前景；(c)本公司或擔保人全面履行及全面遵守其於任何票據文件項下責任之能力；(d)任何票據文件之有效性、合法性或可強制執行性；或(e)抵押或有關抵押之優先次序及地位之有效性、合法性或可強制執行性
「屆滿日期」	指	第二批票據截止日期(或倘未發行第二批票據，則為第一批票據截止日期)後36個月
「最低發行價」	指	每股股份0.82港元
「票據文件」	指	票據、條件、擔保契據、認購協議及賬戶押記
「票據持有人」	指	以其名義登記票據之人士，各為「票據持有人」
「票據」	指	本公司將予發行且由擔保人擔保合共本金總額最高達80,000,000美元(相當於約620,000,000港元)之20.00%有抵押擔保票據，包括第一批票據及第二批票據
「票據發行」	指	本公司發行票據

釋 義

「期權契據」	指	貸款人與擔保人於股東特別大會日期前將予訂立之期權契據，據此，貸款人有權(但並無義務)向擔保人出售認購人根據股份還款可能取得並轉讓(或由本公司直接發行)予貸款人作為認購人根據融資協議結欠貸款人之應計及應付利息付款之一部份之全部或任何股份
「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
「主要附屬公司」	指	按照各自之最近期經審核財務報表所示，收益(倘附屬公司本身擁有附屬公司，則為綜合收益)不低於1,000,000美元之本公司任何附屬公司
「人民幣」	指	中國之法定貨幣人民幣
「第二批票據截止日期」	指	認購協議訂約方協定不遲於第一批票據截止日期起計六個月之日期
「第二批票據」	指	本金額最高達40,000,000美元之第二批票據
「抵押」	指	根據賬戶押記條款就本公司於利息儲備賬戶現時及未來一切權利、所有權及權益以及利息儲備賬戶所有進賬(包括利息)持有之第一固定押記
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以考慮及批准認購協議及其項下擬進行之交易，以及授出特別授權
「股份還款」	指	根據票據條款可向認購人配發及發行之股份，以替代現金作為票據項下之一部份利息付款
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「特別授權」	指	尋求獨立股東授出可配發、發行或以其他方式處置額外股份之特別授權，以便根據票據條件配發及發行股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購人」	指	Sunny Glory Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司
「認購協議」	指	本公司、認購人及擔保人於二零一三年九月十八日就認購人認購本金額不超過80,000,000美元之票據而訂立之協議
「兩年期間」	指	倘未發行第二批票據，則為第一批票據截止日期(包括該日)起至第一批票據截止日期後兩(2)年屆滿當日(包括該日)止期間；及倘已發行第二批票據，則為第二批票據截止日期(包括該日)起至第二批票據截止日期後兩(2)年屆滿當日(包括該日)止期間
「美元」	指	美國之法定貨幣美元
「%」	指	百分比

就本通函而言，美元與港元之間之換算乃按1.00美元兌7.75港元之匯率計算。採用該匯率(如適用)乃僅供說明用途，並不表示任何金額已經、可能已經或將按該匯率或任何其他匯率換算。



CHEUNG WO INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
長和國際實業集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00009)

執行董事：

金磊先生(主席)
羅琦女士(行政總裁)
許偉利先生

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

獨立非執行董事：

徐沛雄先生
鄧炳森先生
朱濤先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園
41樓
4101室

敬啟者：

關連交易

發行80,000,000美元之二零一六年到期20%有抵押擔保票據

緒言

謹此提述該公佈，內容有關本公司、認購人及擔保人就發行票據訂立認購協議。

認購協議

日期：二零一三年九月十八日(交易時段後)

* 僅供識別

董事局函件

認購協議訂約方

- (a) 本公司(作為發行人)；
- (b) 擔保人(作為本公司擔保人)；及
- (c) 認購人(作為票據之初始認購人)。

於最後可行日期，擔保人於766,016,300股股份中擁有權益，該等股份相當於本公司已發行股本約68.91%。擔保人為本公司主要股東(定義見上市規則)，故為本公司之關連人士。

除訂立認購協議、融資協議、認購人之附屬公司提供SG貸款(定義見下文)及該等協議項下擬進行之交易外，就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，認購人及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。根據認購人提供之資料，待若干先決條件達成後，認購人之一間附屬公司將透過其關聯方向一間中國公司(「SG貸款借款人」，其股權由擔保人非全資擁有)提供貸款(「SG貸款」)。根據擔保人提供之資料，SG貸款之建議期限將為三年，並可選擇續借一年。將會提供最高貸款額120,000,000美元(相當於約930,000,000港元)，建議年利率不少於20%。SG貸款將以擁有擔保人非全資擁有之公司所擁有若干物業之方式進行抵押。儘管票據發行及SG貸款無需待彼等各自達成後方告作實，據擔保人稱，融資協議項下之貸款將僅可由認購人提取，故於SG貸款借款人收取SG貸款後方會完成票據發行，從而於發行票據前SG貸款之貸款人將會收取SG貸款項下之抵押品。然而，SG貸款之條款尚未落實，仍有待擔保人與認購人之進一步磋商。

根據董事可得資料，董事認為票據之條款優於SG貸款之條款。

將予發行之票據

待下文所載條件達成後，認購人同意按認購協議所載條款及條件於第一批票據截止日期認購本金額40,000,000美元(相當於約310,000,000港元)之第一批票據及於第二批票據截止日期認購本金額最高達40,000,000美元(相當於約310,000,000港元)之第二批票據。認購人應於第二批票據截止日期前至少十個營業日向本公司發出書面通知書，列明其同意認購之第二批票據(如有)之本金額。

董事局函件

完成認購協議之先決條件

根據認購協議，認購第一批票據須待(其中包括)下列各項達成後方可作實：

- (a) 於第一批票據截止日期或之前簽署及交付第一批票據之其他票據文件；
- (b) 提交認購人之書面確認函，表明已根據融資協議提取第一批融資；
- (c) 認購人及其聯屬公司已取得一切必要之內部及外部批准；
- (d) 本公司獨立股東於股東特別大會上通過決議案批准該等交易，包括票據發行及根據條件發行股份；
- (e) 提交下列文件副本：(i)本公司章程文件；(ii)本公司有關票據發行之董事局決議案；及(iii)簽署賬戶押記之授權書；
- (f) 開立相關銀行賬戶及按認購人合理接納之條款訂立一項境內貸款；
- (g) 完成就批授賬戶押記項下第一優先固定押記之一切必要步驟、事宜及行動(於第一批票據截止日期或之前)；
- (h) 本公司及擔保人根據認購協議內彼等各自之條款於認購協議作出之聲明及保證均為真實、準確及正確；
- (i) 本公司及擔保人已履行彼等各自於認購協議項下之所有責任；
- (j) 擔保人及本公司正式授權人員提交證明確認本集團並無因票據發行出現重大不利變動，以及本公司正式授權人員提交無違約證明；
- (k) 批准根據條件可予發行之股份上市及買賣；
- (l) 本公司向認購人交付下列文件，包括就發行第一批票據所需之一切同意或批准、有關票據發行之若干法律意見以及有關本公司附屬公司營運之若干通知、確認或文件；

董事局函件

- (m) 完成有關本公司、本集團其他成員公司及擔保人之盡職審查工作及提交相關盡職審查報告；及
- (n) 擔保人及本公司正式授權人員提交證明，確認可換股債券已兌換為股份或獲贖回，可換股債券之未償還本金總額相等於或少於80,000,000港元。

第二批票據之認購及付款須待(其中包括)下列各項達成後方可作實：

- (i) 提交認購人之書面確認函，表明已根據融資協議提取第二批融資；
- (ii) 認購人及其聯屬公司已取得一切必要之內部及外部批准；
- (iii) 本公司及擔保人根據認購協議內彼等各自之條款於認購協議作出之聲明及保證均為真實、準確及正確；
- (iv) 本公司及擔保人已履行彼等各自於認購協議項下之所有責任；
- (v) 擔保人及本公司正式授權人員提交證明確認本集團並無因票據發行出現重大不利變動，以及本公司正式授權人員提交無違約證明；
- (vi) 批准根據條件可予發行之股份上市及買賣；及
- (vii) 提交就發行第二批票據所需之一切同意或批准副本。

倘認購人未能於第一批票據截止日期或第二批票據截止日期當日或之前達成或豁免任何上述條件(視情況而定)，則認購協議將告終止，且不再有效，任何一方毋需就認購協議向另一方承擔任何責任，惟除因認購人未達成條件外，本公司(如未能，則擔保人)仍須承擔違反保證之責任及仍有責任支付所有已產生或因該終止所產生之全部成本及開支除外。

票據之抵押及擔保

根據條件，本公司應於六個月期間內在利息儲備賬戶之進賬維持相當於票據未償還本金總額年率15%之現金結餘。

董事局函件

本公司將為票據提供抵押。票據將由賬戶押記抵押，據此，本公司將其擬設立之利息儲備賬戶押記予票據持有人。

此外，票據亦將由擔保人以擔保契據擔保。賬戶押記及擔保契據將分別由本公司及擔保人於第一批票據截止日期之前簽立。

票據之其他主要條款

票據之其他主要條款概述如下：

提呈發售之票據

票據將於屆滿日期屆滿，除非根據認購協議所載條款獲提早贖回則作別論。第一批票據與第二批票據之條款及條件基本相同。

發行價格

票據將按其本金額之100%發行。

利息

票據將自票據發行日期(包括該日)起按20.00%之年利率計息，並於各付息日每半年末支付。倘第二批票據獲發行，則第一批票據於第一批票據截止日期(包括該日)起至第二批票據截止日期(不包括該日)止期間之應計利息將於第二批票據截止日期支付。利率乃由訂約各方經公平磋商後釐定。利息應按以下方式支付：

- (a) 每年15%之利息應以現金支付；及
- (b) 每年5%之利息應悉數以現金或悉數透過股份還款支付，當中：
 - (i) 倘平均股價高於最低發行價，則有關利息應根據以下公式悉數以發行股份之方式支付：

$$\text{將予發行之股份總數} = \frac{\text{有關利息金額(以美元計)}}{\text{平均股價(等值美元)}}$$

董事局函件

惟倘各票據持有人根據條件收取(及於有關時間持有)之股份總數超過當時發行在外股份之4.99%，或因根據股份還款因發行股份致使公眾人士所持已發行股本(經全面攤薄)不足25%，則餘下利息應悉數以現金支付。

(ii) 倘平均股價等於或低於最低發行價，則有關利息應悉數以現金支付。

假設(i)第二批票據於第一批票據截止日期起計三個月屆滿當日獲發行；(ii)於所有付息日平均股價均高於最低發行價及(iii)股份按最低發行價發行，則就股份還款可予發行合共最多118,140,244股股份，佔本公司於最後可行日期已發行股本約10.63%。然而，倘第二批票據於第一批票據截止日期起計六個月屆滿當日獲發行，則就股份還款可予發行合共最多122,865,854股股份，佔本公司於最後可行日期已發行股本約11.05%。該等股份將根據於股東特別大會上尋求之特別授權獲發行。

根據條件，票據持有人或會要求本公司向其提名人發行根據股份還款將獲得之股份。

最低發行價

最低發行價0.82港元較：

- (i) 最後交易日於聯交所所報收市價每股股份0.71港元溢價約15.5%；
- (ii) 緊接最後交易日(包括該日)前最後五個交易日之平均收市價每股股份約0.70港元溢價約17.1%；
- (iii) 緊接最後交易日(包括該日)前最後十個交易日之平均收市價每股股份約0.70港元溢價約17.1%；
- (iv) 最後可行日期於聯交所所報收市價每股股份0.90港元折讓約8.9%；及
- (v) 二零一三年六月三十日之未經審核資產淨值每股股份約1.37港元折讓約40.1%，及較二零一二年十二月三十一日之經審核資產淨值每股股份約1.79港元折讓約54.2%。

董事局函件

票據及股份之地位

誠如上文所載，票據由賬戶押記抵押並由擔保人以擔保契據擔保，於任何時間彼此均具有同等地位且並無任何優先權。除適用法例可能規定之例外事項外及在票據條件之規限下，本公司於票據項下之付款責任將於任何時間至少與其現時及未來之所有其他無抵押及非後償責任具有同等地位。

根據股份還款將予發行之股份應與當其時已發行之所有股份具有同等地位。

可轉讓性

票據或會於向過戶登記處移交相關票據證書及提交轉讓表格後全部或部分轉讓。

違約事件

票據項下之違約事件包括(其中包括)：

- (1) 於到期時拖欠任何票據之本金或任何溢價或利息；或
- (2) 本公司及擔保人未有履行或遵守彼等於票據或擔保契據項下之任何一項或多項其他責任，而有關違約行為無法補救或未於向票據持有人發出違約通知後十日內獲補救；或
- (3) 本公司或其任何附屬公司因或就借入或籌集款項之任何其他現時或未來債項，因任何實際或潛在違約、違約事件或類似事件而於其指定屆滿日期之前成為(或可被宣告為)到期應付債項；或於到期時或(視乎情況而定)在任何原定適用寬限期內並無支付任何該等債項；或倘上述債項之總額相等於或超過5,000,000美元，本公司或其任何附屬公司未能於到期時支付任何借入或籌集款項之任何現時或未來擔保或彌償項下之任何應付金額；或
- (4) 本公司或其任何主要附屬公司之物業、資產或收入之任何部份被處以、執行或提訴扣留、扣押、司法執行或其他法律程序，導致重大不利影響；或

董事局函件

- (5) 本公司或其任何主要附屬公司設立或承擔之任何現時或日後抵押、押記、質押、留置權或其他產權負擔面臨強制執行，並採取任何措施以強制執行上述各項(包括接管或委任財產接管人、管理人或其他類似人士)，導致重大不利影響；或
- (6) 本公司或其任何主要附屬公司為(或被或可能被法律或法院視為)資不抵債或破產或無力償債；停止、暫停或可能停止或暫停支付其全部或重大部份(或某一類型)債務；計劃或訂立任何協議以延期、重新安排或以其他方式重新調整其全部(或全部某一類型)債務(或於到期時其將或可能無力支付之任何部份)；就任何該等債務與有關債權人或為彼等之利益計劃或訂立整體出讓或安排或和解協議；或達成或宣佈涉及或影響本公司或其任何主要附屬公司之全部或任何部份(或某一類型)債務之延期償還；或
- (7) 頒佈命令或通過有效決議案，將本公司或其任何主要附屬公司清盤或解散；或本公司不再或可能不再進行其全部或絕大部份業務或營運，惟因或其後按以下方式進行重組、整合、改組、合併或重整則除外：(i)按票據持有人(持有大部分當時所有尚未償還票據之本金總額)批准之條款，或(ii)倘為主要附屬公司，該主要附屬公司之業務及資產轉讓予或以其他方式歸屬於本公司或其另一家主要附屬公司；或
- (8) 任何人士採取任何措施以沒收、強制收購、徵用或國有化本公司或其任何主要附屬公司之全部或重大部份資產；或
- (9) 為(i)使本公司及擔保人可依法訂立、行使彼等各自於票據項下之權利並履行及遵守彼等各自於票據項下之責任，(ii)確保該等責任具有法律約束力及可予執行，而於任何時間須採取、實施或進行之任何行動、條件或事宜(包括取得或落實任何必要同意、批准、授權、豁免、備案、牌照、頒令、登記或註冊)並未獲採取、實施或進行；或
- (10) 本集團不再進行其現有全部或絕大部份房地產業務；或
- (11) 本公司或擔保人履行或遵守其於票據項下之責任屬或將成為違法行為；或
- (12) 擔保契據並不(或被擔保人宣稱並不)具備十足效力及效應；或

董事局函件

- (13) 本集團任何成員公司之核數師對本集團該成員公司之經審核年度綜合財務報表持保留意見；或
- (14) 本公司證券連續十個交易日在聯交所及／或本公司證券買賣所在之任何其他證券交易所暫停買賣或其買賣受到重大限制(惟因刊發有關票據發行之公佈而暫停買賣者除外，在此情況下暫停期應為三十個連續交易日)。

倘發生違約事件，大多數票據持有人可酌情向本公司發出五個營業日之通知，表明票據為(且票據應即時成為)到期票據，並須償付以下款項總額：(i)將予償付票據之全部未償還本金額，(ii)截至償付日期止應計但未付之利息及(iii)(倘償還日期於兩年期間內)相等於內部回報率金額之額外金額。

承諾

只要票據仍未償還完畢及除非經大多數票據持有人事先書面同意，否則本公司不會(其中包括)：

1. 動用票據發行之所得款項(根據條件之條文除外)；
2. 訂立單一交易或一系列交易(不論相關與否及是否出於自願)以出售、租賃、轉讓或以其他方式處置任何資產，惟(i)於一般業務過程中作出；(ii)僅就本公司若干住宅項目作出，而向單一人士或實體作出有關出售(或一系列出售)不超過該住宅項目建築樓面面積之一定百分比；或(iii)用以交換類型、價值及質量相當或更佳之其他資產之交易除外；
3. 訂立任何整合、分拆、合併或企業重組安排，惟集團內部重組除外；
4. 對其主營業務作出任何重大變更；
5. 收購任何資產、公司或股份或證券或業務或企業(或上述各項之任何權益)，惟於本集團一般業務過程中作出及進行之收購及條件中列明之若干資產除外；
6. 訂立、投資或收購任何合營公司之任何股份、股票、證券或其他權益，或轉讓任何資產或出借予合營公司或為合營公司之債務提供擔保或作出彌償，惟就條件中列明之合營公司及目的除外；

董事局函件

7. 發行、發售、出售、質押、訂約出售或以其他方式處置或授出購股權、發行認股權證或授出權利使有關人士可認購或購買與股份屬同一類別之任何股份或證券或可轉換為、兌換為或附帶權利認購或購買股份之任何證券之任何權益(於任何情況下每股股份價格低於刊發有關發行、出售或授出條款首份公佈之日當時市價之80%)；
8. 向其股東宣派或派付任何股息或作出任何分派或資本返還，除非經營溢利與利息開支之比率已達致條件所規定之水平；及
9. 與擔保人、本公司任何董事或本公司任何關連人士或受該等人士控制之任何實體訂立任何安排或交易(包括購買、出售、租賃或交換任何物業或提供任何服務)，惟以下所述者除外：(i)任何票據文件項下擬進行之任何交易；(ii)任何董事服務合約；(iii)自第二批票據截止日期(或倘未發行第二批票據，則為第一批票據截止日期)起屆滿一年當日起，在條件項下條款之規限下向擔保人或其聯繫人士或關連人士發行、出售、處置或授出任何股份；(iv)根據本公司於二零一三年九月二日採納之購股權計劃向本公司董事或僱員或本公司關連人士授出任何購股權；或(v)自第二批票據截止日期(或倘未發行第二批票據，則為第一批票據截止日期)起屆滿一年當日起，與擔保人或其聯繫人士或本公司之關連人士訂立免息之股東貸款安排。

到期及贖回

票據將於屆滿日期按其全部本金額贖回，惟本公司有權於屆滿日期前向票據持有人發出至少180日之事先書面通知，將票據之屆滿日期延展一年。

本公司可隨時向票據持有人發出不超過60日但不少於30日之不可撤銷通知，以於本公司指定之贖回日按提早贖回金額贖回全部(惟不可僅贖回部份)票據。

一旦發生控制權變更，本公司將根據任何票據持有人之選擇於控制權變更贖回日期按其提早贖回金額贖回有關票據。

發行票據之理由及裨益

董事認為，票據發行為本集團提供籌集額外資金之良機，以便為其現有項目建設及營運提供資金及把握機會累積額外儲蓄土地或收購房地產相關項目。

董事局函件

本集團正將一幅位於中國湖南省湘潭市九華經濟區佔地面積325,989平方米之土地開發成為一間五星級酒店及低密度住宅單位，該項目名為「東方威尼斯」。五星級酒店之地基工程已經完成，預計將於二零一四年年底進行酒店試營業。住宅發展項目分為兩期。第一期以湖南省之高收入階層為銷售對象，預期將於二零一四年年中開始物業預售。票據發行將可為項目提供所需資金。董事認為，「東方威尼斯」之成功將為本集團帶來巨大經濟效益。

此外，近年來中國物業市場蓬勃發展。根據中國國家統計局之資料，二零一三年上半年中國房地產業投資總額較二零一二年同期增長20.3%至人民幣3.68萬億元。董事對中國房地產業抱持樂觀態度，並認為票據發行將為本集團提供額外資本以發展其中國房地產業務。

董事（不包括獨立非執行董事，其意見將載於致股東之通函內）認為，本公司與認購人經公平磋商後釐定之認購協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

所得款項用途

假設票據之本金總額為80,000,000美元（相當於約620,000,000港元），發行票據之所得款項淨額預計將不超過79,419,000美元（相當於約615,497,000港元）。

根據條件及假設票據之本金總額為80,000,000美元，本公司擬將至少48,000,000美元（相當於約372,000,000港元）用於其於中國湖南省湘潭市之住宅發展項目，餘下所得款項最高達32,000,000美元（相當於約248,000,000港元）將用作一般營運資金或購置房地產資產。於最後可行日期，本公司尚未物色收購房地產資產之任何目標。

票據發行訂約方之資料

本公司之資料

本公司主要從事物業租務、物業和酒店發展及相關業務、電影製作、電影菲林沖印及相關業務。

擔保人之資料

於最後可行日期，擔保人於766,016,300股股份中擁有權益，該等股份相當於本公司已發行股本約68.91%。擔保人為本公司主要股東（定義見上市規則），故為本公司之關連人士。

董事局函件

認購人之資料

認購人為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。其並非投資基金及其主要業務為投資控股，而其附屬公司於中國投資物業發展項目。

貸款人之資料

貸款人為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。其由兩間投資基金（均主要從事房地產相關資產投資業務）間接持有。根據所得資料及據董事所知，貸款人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。據貸款人所知，除根據或因貸款人與認購人及其他有關訂約方（如適用）就貸款融通已訂立或將訂立之融資協議以及抵押及其他附屬文件外，貸款人與認購人並無任何關連。

對股權架構之影響

於最後可行日期，本公司已發行1,111,603,816股股份。可換股債券之未償還本金總額為70,640,110港元，及本公司於二零一三年九月二日採納購股權計劃。除本文所披露者外，於最後可行日期，概無其他尚未行使購股權、認股權證、衍生工具、或其他附帶權利可認購或兌換為股份之證券。

本公司於最後可行日期之股權架構及於(i)悉數兌換可換股債券；(ii)配發及發行股份還款項下之全部股份；及(iii)貸款人行使期權契據項下之全部期權以向擔保人出售股份還款項下之全部股份後對本公司股權架構之影響載列如下：

股東	於最後可行日期		於悉數兌換可換股債券後 (附註3)		於配發及發行股份還款項下之 全部股份後(假設第二批 票據截止日期為第一批票據 截止日期後之第三個月)		於配發及發行股份還款項下之 全部股份後(假設第二批 票據截止日期為第一批票據 截止日期後之第六個月)		於貸款人行使期權 契據項下之全部期權後 (附註5)	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%
擔保人(以個人身份)(附註1及5)	-	-	-	-	-	-	-	-	122,865,854	8.78
Full Dragon Group Limited(附註1)	766,016,300	68.91	766,016,300	60.04	766,016,300	54.95	766,016,300	54.76	766,016,300	54.76
Alpha Harbour Limited(附註1及2)	-	-	55,813,953	4.37	55,813,953	4.00	55,813,953	3.99	55,813,953	3.99
Classic Excel Investments Limited (附註1及2)	-	-	55,813,953	4.37	55,813,953	4.00	55,813,953	3.99	55,813,953	3.99
Digital Skyline Limited(附註1及2)	-	-	52,651,418	4.13	52,651,418	3.78	52,651,418	3.76	52,651,418	3.76
貸款人(附註4及5)	-	-	-	-	118,140,244	8.47	122,865,854	8.78	-	-
其他股東	345,587,516	31.09	345,587,516	27.09	345,587,516	24.80	345,587,516	24.72	345,587,516	24.72
總計	1,111,603,816	100	1,275,883,140	100	1,394,023,384	100	1,398,748,994	100	1,398,748,994	100

董事局函件

附註：

1. Full Dragon Group Limited、Alpha Harbour Limited、Classic Excel Investments Limited及Digital Skyline Limited各自之全部已發行股本由擔保人擁有，擔保人被視為於該等公司持有之股份中擁有權益。
2. Alpha Harbour Limited、Classic Excel Investments Limited及Digital Skyline Limited各自持有之股份指可換股債券所附換股權獲行使時將予配發及發行之55,813,953股、55,813,953股及52,651,418股股份。
3. 本欄所載之股權架構乃基於最後可行日期可換股債券之未償還金額70,640,110港元作出，僅供說明。倘於轉換可換股債券後本公司之公眾持股量未能維持在25%或以上，則根據可換股債券之條件，將不會發行換股股份。
4. 本列所載之股權架構乃基於根據股份還款按最低發行價可能發行之股份最高數目作出，並假設第二批票據截止日期為(i)第一批票據截止日期後三個月或(ii)六個月，僅供說明。
5. 假設根據股份還款發行之股份最高數目根據期權契據出售或轉讓予擔保人。然而，倘因行使期權契據項下之認沽期權而令本公司之公眾持股量低於25%，則貸款人有權向任何第三方或於公開市場出售股份，而非要求擔保人購買相關股份。期權契據之條款尚未落實，但將由貸款人與擔保人於股東特別大會日期前簽立。

本公司於過去十二個月之集資活動

公佈日期	事件	概約所得款項淨額	所得款項擬定用途	所得款項實際用途
二零一三年 五月二十四日	發行可換股 債券	200,000,000港元 (扣除相關開支及 償還股東貸款之 金額後)	用作累積儲備土地之 額外資金及作為 本公司之一般營運 資金	126,000,000港元作為 本公司於中國湖南省 湘潭市之附屬公司之 額外資本及餘額由金融 機構持有。
二零一三年 二月二十八日	根據一般授權 配售新股份	約28,000,000港元 (扣除相關配售 佣金及其他相關 開支後)	一般營運資金	約12,000,000港元作為 一般營運資金及餘額 由金融機構持有。

除上文所披露者外，於緊接最後可行日期前十二個月內，本公司並無進行任何股本集資活動。

董事局函件

上市規則之涵義

於最後可行日期，擔保人於766,016,300股股份中擁有權益，該等股份相當於本公司已發行股本約68.91%。擔保人為本公司主要股東(定義見上市規則)，故擔保人為本公司關連人士。本公司亦獲擔保人告知，認購人、貸款人及擔保人等各方已訂立融資協議，據此，貸款人同意向認購人提供不超過80,000,000美元(相當於約620,000,000港元)之貸款融通，而擔保人同意就認購人履行融資協議項下責任提供擔保。根據可得資料及就董事所知，貸款人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。融資協議其中一項條款規定，根據融資協議，認購人可向貸款人交付股份以清償認購人應付貸款人之部分利息，該條款與本通函「票據之其他主要條款－利息」所述認購協議項下有關股份還款之條款大致相同。

認購協議須待多項先決條件達成後方可作實，該等條件包括(其中包括)認購人出具書面確認函表明已根據融資協議提取相關貸款融通。本公司亦獲擔保人告知，擔保人與貸款人現正商討並將於協定後於股東特別大會日期前訂立期權契據，據此，貸款人將有權(但並無義務)向擔保人出售認購人根據股份還款可能取得並根據融資協議轉讓(或由本公司直接發行)予貸款人之全部或任何股份，有關價格乃按貸款人所持股份之最高平均股價(基於相關股份發行時之適用平均股價計算)以美元計算(按議定匯率換算)。期權契據一項條款將規定，倘擔保人告知貸款人由於行使期權契據項下之認沽期權，根據香港公司收購及合併守則將觸發強制性全面要約責任或公眾人士將持有本公司已發行股本總額25%以下，或倘擔保人及其一致行動人士之投票權將低於50%，貸款人將有權向任何第三方或在公開市場出售該等股份及向擔保人收回差額(如有)。倘貸款人向第三方出售或轉讓任何股份的價格低於貸款人所持有關股份(自融資協議取得作為有關利息之部份付款)之最低平均股價，擔保人將向貸款人支付每股股份最低平均股價減每股股份實際售價之差額。倘自融資協議取得之股份之平均股價之價值各異，貸款人將出售按最低平均股價取得之有關股份及其後出售價值遞增之股份。期權契據旨在確保貸款人收取之利息總額，連同根據融資協議轉讓(或本公司直接發行)予貸款人之股份出售之所有所得款項將不低於貸款人之應收利息(倘全部應付利息已以現金支付)。然而，期權契據之條款尚未落實，仍須待貸款人與擔保人進一步協商。

貸款人為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。其主要業務為房地產相關資產投資。根據融資協議向認購人提供貸款融通，貸款人之投資將由認購人、集團公司及其他有關方已提供或將予提供之額外抵押作擔保，而票據下則可能沒有擔保。據貸款人所知，除根據或因貸款人

董事局函件

與認購人及其他有關訂約方(如適用)就貸款融通已訂立或將訂立之融資協議以及抵押及其他附屬文件外，貸款人與認購人並無任何關連。

鑑於上文所述，根據上市規則，認購協議及其項下擬進行之交易構成本公司之關連交易，並須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。

因此，認購協議及其項下擬進行之交易(包括但不限於票據發行及授出特別授權)須待獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後，方可作實。擔保人、認購人及彼等各自之聯繫人士須於股東特別大會上就批准認購協議及其項下擬進行之交易之相關決議案放棄投票。就董事所知、所悉及所信，概無董事就認購協議及其項下擬進行之交易擁有重大權益。

申請上市

本公司將向上市委員會申請為支付票據利息而根據票據條件可予配發及發行之股份上市及買賣。本公司不會申請票據於聯交所上市。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事徐沛雄先生、鄧炳森先生及朱濤先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就認購協議及其項下擬進行之交易之公平性及合理性向獨立股東提供建議。

富昌融資已獲委任為獨立財務顧問，以就認購協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司將於二零一三年十一月十一日(星期一)上午十一時正假座香港銅鑼灣希慎道33號利園41樓4101室召開股東特別大會，於會上將提呈普通決議案以考慮及酌情批准(其中包括)(如有)認購協議及其項下擬進行之交易。

董事局函件

召開股東特別大會之通告載於本通函第51頁至第53頁。無論閣下能否出席，務請閣下按代表委任表格上列印之指示將隨附表格填妥，並盡快及無論如何須於該大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席該大會或其任何續會，並於會上投票。

批准認購協議及其項下擬進行交易之普通決議案將於股東特別大會上以投票方式進行表決及本公司將於股東特別大會後就股東特別大會之結果作出公佈。

推薦意見

經考慮富昌融資之意見後，獨立董事委員會認為認購協議之條款對獨立股東而言屬公平合理，而訂立認購協議符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成批准認購協議及其項下擬進行交易之決議案。獨立董事委員會函件全文載於本通函第23至第24頁。

其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事局命
長和國際實業集團有限公司
主席
金磊
謹啟

二零一三年十月二十五日



CHEUNG WO INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
長和國際實業集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00009)

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園
41樓
4101室

關連交易

發行80,000,000美元之二零一六年到期20%有抵押擔保票據

吾等謹此提述長和國際實業集團有限公司日期為二零一三年十月二十五日之通函(「**通函**」)，本函件構成通函之一部份。除非文義另有所指，否則本函件所採用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

由於獨立非執行董事為獨立於認購協議及其項下擬進行之交易之人士，吾等已獲委任成立本獨立董事委員會，以就吾等認為認購協議及其項下擬進行之交易之條款就股東整體而言是否屬公平合理向閣下提供意見。

富昌融資有限公司(「**富昌融資**」)已獲委任為獨立財務顧問，以就認購協議及其項下擬進行之交易之條款之公平性及合理性向本獨立董事委員會提供建議。吾等謹請閣下垂注董事局函件(載於通函第7頁至第22頁)及富昌融資意見函件(載於通函第25頁至第45頁)，該等函件均載列認購協議及其項下擬進行之交易之詳情。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經考慮富昌融資提供之意見及其於達致意見時所考慮之主要因素及理由後，吾等認為認購協議及其項下擬進行之交易之條款符合本公司及股東之整體利益，且就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准認購協議及其項下擬進行之交易之條款。

代表

長和國際實業集團有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

徐沛雄、

鄧炳森、

朱濤

謹啟

二零一三年十月二十五日

富昌融資函件

以下為富昌融資就認購協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件全文，以供載入本通函。



香港
皇后大道中9號
陸海通大廈26樓

敬啟者：

關連交易 發行80,000,000美元之二零一六年到期 20%有抵押擔保票據

緒言

茲提述吾等已獲委聘為獨立財務顧問，以就認購協議之條款及其項下擬進行之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 貴公司於二零一三年十月二十五日刊發之通函（「**通函**」）所載之「董事局函件」（「**董事局函件**」）一節，而本函件為通函之一部分。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。

茲提述 貴公司日期為二零一三年九月十八日之公佈，內容有關（其中包括）認購協議及其項下擬進行之交易，包括但不限於載於董事局函件之票據發行及授出特別授權以配發、發行或以其他方式處置股份（構成票據項下之部分應付利息）。吾等作為獨立財務顧問之職責為就認購協議之條款就獨立股東而言是否按正常商業條款訂立、是否屬公平合理及是否符合 貴公司及股東之整體利益提供意見。

於最後可行日期，擔保人於766,016,300股股份中擁有權益，該等股份相當於 貴公司已發行股本約68.91%。擔保人為 貴公司主要股東（定義見上市規則），故擔保人為 貴公司關連人士。 貴公司已獲擔保人告知，認購人、貸款人及擔保人等各方已訂立融資協議，據此，貸款人同意向認購人提供不超過80,000,000美元（相當於約620,000,000港元）之貸款融通，而擔保人同意就認購人履行融資協議項下責任提供擔保。

富昌融資函件

認購協議須待多項先決條件達成後方可作實，該等條件包括(其中包括)認購人出具書面確認函表明已根據融資協議提取有關貸款融通。貴公司亦獲擔保人告知，擔保人與貸款人現正商討並將於協定後於股東特別大會日期前訂立期權契據，據此，貸款人將有權(但並無義務)向擔保人出售認購人根據股份還款可能取得並根據融資協議轉讓(或由貴公司直接發行)予貸款人之全部或任何股份，有關價格乃按貸款人所持股份之最高平均股價(基於相關股份發行時之適用平均股價計算)以美元計算(按議定匯率換算)。期權契據將載有一項條款，即倘擔保人告知貸款人，由於行使期權契據項下之認沽期權，而將觸發香港公司收購及合併守則項下之強制性全面要約責任或令公眾人士將持有貴公司已發行股本總額25%以下，或倘擔保人及其一致行動人士之投票權將低於50%，貸款人將有權向任何第三方或在公開市場出售該等股份及向擔保人收回差額(如有)。倘貸款人向第三方出售或轉讓任何股份的價格低於貸款人所持有關股份(自融資協議取得作為有關利息之部份付款)之最低平均股價，擔保人將向貸款人支付每股股份最低平均股價減每股股份實際售價之差額。倘自融資協議取得之股份之平均股價之價值各異，貸款人將出售按最低平均股價取得之有關股份及其後出售價值遞增之股份。然而，期權契據之條款尚未落實，仍須待貸款人與擔保人進一步協商。

根據認購人提供之資料，待若干先決條件達成後，認購人之一間附屬公司將根據SG貸款透過其關聯方向一間中國公司(其股權由擔保人非全資擁有)提供貸款。然而，SG貸款之條款尚未落實，仍有待擔保人與認購人之進一步磋商。

有關融資協議、期權契據及SG貸款之進一步詳情，載於董事局函件「認購協議」及「上市規則之涵義」各節。鑑於上文所述，根據上市規則第14A章，認購協議及其項下擬進行之交易構成貴公司之關連交易，並須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。

因此，認購協議及其項下擬進行之交易(包括但不限於票據發行及就可予配發及發行作為票據項下之部分應付利息之股份授出特別授權)須待獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後，方可作實。擔保人、認購人及彼等各自之聯繫人士須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事徐沛雄先生、鄧炳森先生及朱濤先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就認購協議及其項下擬進行交易之公平性及合理性向獨立股東提供建議。吾等，富昌融資有限公司，已獲委任為獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

富昌融資函件

吾等意見之基礎

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之建議及推薦意見時，吾等依賴通函所載或提述之陳述、資料、意見及聲明，以及 貴公司董事及管理層向吾等所提供之資料及聲明。吾等假設 貴公司董事及管理層向吾等提供之所有資料及聲明(彼等須對此單獨承擔全部責任)於提供或作出時在各方面均屬真實、準確及完整且無誤導或欺詐成份，且直至最後可行日期將仍屬真實、準確及完整且無誤導或欺詐成份。吾等亦假設，董事於通函所作出一切看法、意見、期望及意向之聲明，均經過審慎查詢及周詳考慮後始行合理作出，及通函並無遺漏其他事實，致使通函所載之任何聲明有誤導成份。吾等並無理由懷疑任何相關資料有所隱瞞，亦無理由懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或已提供予吾等之 貴公司、其顧問及／或董事及 貴公司管理層所發表意見之合理性。然而，吾等並無對 貴公司董事及管理層提供之資料進行任何獨立核實，亦無對 貴集團之業務、財務狀況及事務或其未來前景進行任何獨立調查。

全體董事共同及個別就通函承擔全部責任，包括根據上市規則提供有關 貴公司資料之詳情，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，通函所載資料在所有重大方面均準確及完整，且無誤導或欺詐成份，及通函並無遺漏任何其他事項，致使通函或當中任何陳述有誤導成份。

刊發本函件之目的僅在於供獨立董事委員會及獨立股東考慮認購協議及其項下擬進行之交易，故除收錄於通函內，未經吾等事先書面同意，不得引述或提述本函件之全部或任何部分，亦不得將本函件作任何其他用途。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關認購協議之條款之建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

(1) 貴集團資料

(a) 財務回顧

貴集團主要於中國從事物業及酒店發展及投資，以及電影製作及相關業務。下表載列摘錄自 貴公司截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告(「二零一三年中報」)及 貴公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報(「二零一二年年報」)之財務表現概要：

富昌融資函件

綜合收入報表	截至 二零一三年 六月三十日 止六個月 百萬港元	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月 百萬港元	截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 百萬港元	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 百萬港元
	收益	14.4	11.0	34.8
毛利	11.1	3.4	(6.1)	26.9
期內／年度溢利／ (虧損)	(8.2)	(23.9)	(17.3)	57.8

誠如上表所述，貴集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得營業額約34,800,000港元，較上一財政年度減少約36%。經參考二零一二年年報，電影製作及發行與電影菲林沖印業務的營業額佔總營業額的60.0% (誠如下文分部列表所示)，營業額減少主要由於電影製作及菲林沖印業務之貢獻不足以抵銷成本支出所致。貴集團錄得虧損約17,300,000港元，而上一財政年度則錄得溢利約57,800,000港元，而有關虧損乃由於(i)營業額減少；(ii)銷售成本增加；(iii)並無錄得出售物業之收益，其於截至二零一一年十二月三十一日止年度約為41,300,000港元；及(iv)並無錄得截至二零一一年十二月三十一日止年度錄得之投資物業之估值收益。

截至二零一三年六月三十日止六個月，貴集團之營業額約為14,400,000港元，較截至二零一二年六月三十日止六個月之營業額約11,000,000港元增加約31%。經參考二零一三年中報，營業額之上述增加主要由於物業租賃業務持有長期租賃且物業出租率達100%所致。然而，截至二零一三年六月三十日止六個月，貴集團錄得虧損約8,200,000港元，此乃主要由於電影業務分部表現欠佳，錄得虧損6,300,000港元(誠如下文分部列表所示)。較截至二零一二年六月三十日止六個月之虧損約23,900,000港元而言，貴集團截至二零一三年六月三十日止六個月錄得虧損減少。有關虧損減少主要由於(i)物業租賃業務營業額增加；及(ii)並無錄得電影製作減值虧損，而於截至二零一二年六月三十日止六個月錄得有關減值虧損約15,000,000港元。雖然開展新的物業開發項目，惟於二零一三年上半年仍處於建設初期，故並無貢獻重大溢利。

富昌融資函件

按收益及業績 劃分之分部	截至二零一三年 六月三十日 止六個月		截至二零一二年 六月三十日 止六個月		截至二零一二年 十二月三十一日 止年度		截至二零一一年 十二月三十一日 止年度	
	百萬港元	%	百萬港元	%	百萬港元	%	百萬港元	%
(i) 外部收益								
物業	10.5	73%	4.1	37%	13.9	40%	16.5	30%
電影發行及沖印	3.9	27%	6.9	63%	20.9	60%	38.0	70%
小計	<u>14.4</u>	<u>100%</u>	<u>11.0</u>	<u>100%</u>	<u>34.8</u>	<u>100%</u>	<u>54.5</u>	<u>100%</u>
(ii) 分部業績								
物業	5.5		7.1		10.6		7.9	
電影發行及沖印	(6.3)		(22.2)		(33.9)		(0.4)	
撇銷	—		(0.1)		—		—	
小計	<u>(0.8)</u>		<u>(15.2)</u>		<u>(23.3)</u>		<u>7.5</u>	

根據上述收益分部列表，物業業務所產生之收益比例已由截至二零一一年止年度之30%增加至截至二零一三年六月三十日止六個月之73%，而電影業務由截至二零一一年止年度之70%大幅下跌至截至二零一三年六月三十日止六個月之27%。此外，誠如上述業績分部列表所示，物業業務已為 貴集團產生溢利，而電影業務於上述各期間錄得持續虧損。誠如董事所告知，鑑於 貴集團電影業務低迷， 貴集團未來將繼續專注於其物業業務，此舉將為 貴集團帶來經濟及財務效益。

誠如二零一三年中報所述， 貴集團於二零一三年六月三十日擁有銀行結餘及現金約169,800,000港元。銀行結餘及現金增加主要由於二零一三年五月二十四日發行可換股債券，籌集約200,000,000港元所得款項淨額用作 貴集團湘潭附屬公司的額外資金及進一步累積儲備土地及用作營運資金。

(b) 業務重點

於二零一一年收購湖南九華國際新城開發建設有限公司之全部權益後， 貴集團已開始開發一幅位於中國湖南省湘潭市九華經濟區佔地面積325,989平方米之土地，計劃開發及建設「東方威尼斯」項目，即建設低密度住宅單位及一間五星級

富昌融資函件

酒店。根據董事局函件，五星級酒店之地基工程已經完成，預計酒店將於二零一四年年底進行試業，而住宅發展項目分為兩期。第一期以湖南省之高收入階層為銷售對象，預期將於二零一四年年中開始物業預售。票據發行將可為項目提供所需資金。董事認為，「東方威尼斯」項目之成功將為 貴集團帶來巨大經濟效益。

誠如董事局函件所載，近年來中國物業市場蓬勃發展。根據中國國家統計局之資料，二零一三年首六個月中國房地產業投資總額較二零一二年同期增長20.3%至人民幣3.68萬億元。董事對中國房地產業抱持樂觀態度，並認為票據發行將為 貴集團提供額外資本以發展其中國房地產業務。此外，經參考中國國家統計局之資料，二零一二年城市居民人均家庭可支配收入較上一年度上升約10%至約人民幣25,000元。增加之家庭收入已增強中國人民之購買力，這可能會有助於增加中國人民對更佳生活環境及商場之需求。據悉，中國城鎮化率(即居於城市地區之人口比例)由二零零八年之47.0%提升至二零一二年之52.6%。中國城市人口之增長將可增加住宅物業之需求。此外，誠如中國國家統計局之資料所述，二零一三年首六個月中國房地產開發企業整體錄得商品住宅合約銷售之增長，二零一三年上半年之商品住宅合約銷售較二零一二年同期提升約46%至人民幣2.82萬億元。該等數據與董事對中國房地產業之觀點一致。

於 貴集團透過(i)於二零一三年二月配售新股份籌集所得款項淨額28,000,000港元；及(ii)於二零一三年五月發行可換股債券籌集所得款項淨額200,000,000港元之方式融資後， 貴集團將繼續專注於發展「東方威尼斯」項目。據董事告知，於最後可行日期， 貴集團已動用有關可換股債券融資之約126,000,000港元用於「東方威尼斯」項目之住宅單位。於第一期開發單位可供預售及為其開發產生資金之前，營運及建設「東方威尼斯」項目之第一期住宅單位所需之餘額將以票據發行償付。此外，董事認為，預售「東方威尼斯」項目之住宅單位將產生之未來現金流量或其他可能之融資活動(倘必要)乃足以完成「東方威尼斯」項目之全部住宅項目。

(c) 「東方威尼斯」項目之競爭優勢

「東方威尼斯」項目位於湘潭。湘潭市乃湖南省中部的地級市，距長沙或株洲僅有40公里，該三個城市組成長株潭城市群。根據湖南省政府發佈的湘政辦發[2012]16號《湖南省「十二五」環長株潭城市群發展規劃》，長株潭城市群之國內生產

富昌融資函件

總值(「國內生產總值」)預期將由二零一零年人民幣1.3萬億元增加至二零一五年人民幣2.1萬億元，較自二零一零年起之國內生產總值穩步增長約62%。

根據湘潭市委政府網頁(<http://www.xiangtan.gov.cn>)及湘潭市統計局，湘潭總面積約為五千平方公里，二零一二年人口約為2,800,000人。湘潭擁有完善的交通運輸系統，通過高速公路及長沙黃花機場連接湖南省其他城市以及中國其他主要城市。

根據湘潭市統計局資料，於過往三年，湘潭之固定資產投資維持約35%之年度增長率，且湘潭之國內生產總值由二零一零年約人民幣890億元增加至二零一二年約人民幣1,280億元，且二零一二年較二零一一年增長約12%。誠如湘潭市《政府工作報告》所載，預期未來五年國內生產總值之年增長率為11%。此外，經參考湖南省統計局之資料，湖南省於二零一二年之房地產開發投資錄得約14%之增長。相信湘潭之經濟前景欣欣向榮，並於湖南省發揮日益重要之作用，上述增長符合貴集團之物業投資策略，並可帶來可觀的經濟效益，因此令貴公司自其適度之物業投資中獲利。

(2) 票據發行之理由及所得款項用途

理由及所得款項用途

董事認為，票據發行為貴集團提供籌集額外資金之良機，以便為其現有項目建設及營運提供資金及把握機會累積額外儲蓄土地或收購房地產相關項目。

據董事告知，由於現時市況波動，故尚未能向銀行或金融機構按有利條款作出額外貸款，惟貴公司已嘗試向銀行或金融機構取得貸款。金融機構提供貸款亦須抵押固定資產或物業及／或擔保。票據發行將及時為貴集團提供額外資金而無須抵押貴集團之任何固定資產或物業。

根據條件，貴公司應將票據發行籌集之至少48,000,000美元(相當於約372,000,000港元)用於其於中國湖南省湘潭市之住宅發展項目，而餘下所得款項最高達32,000,000美元(相當於約248,000,000港元)將用作一般營運資金或購置房地產資產。於最後可行日期，貴公司尚未物色收購房地產資產之任何目標。

富昌融資函件

貴公司將為票據提供抵押。票據將由賬戶押記抵押，據此，貴公司將其擬設立之利息儲備賬戶押記予票據持有人。

擔保

票據亦將由擔保人以擔保契據擔保。

屆滿日期 : 第二批票據截止日期(或倘未發行第二批票據，則為第一批票據截止日期)後36個月。

發行價格 : 票據將按其本金額之100%發行。

利息 : 票據將自票據發行日期(包括該日)起按20.0%之年利率計息，並於各付息日每半年末支付。倘第二批票據獲發行，則第一批票據於第一批票據截止日期(包括該日)起至第二批票據截止日期(不包括該日)止期間之應計利息將於第二批票據截止日期支付。利率乃由訂約各方經公平磋商後釐定。利息應按以下方式支付：

(a) 每年15%之利息應以現金支付；及

(b) 每年5%之利息應悉數以現金或悉數透過股份還款支付，當中：

(i) 倘平均股價高於最低發行價，則有關利息應根據以下公式悉數以發行股份之方式支付：

$$\text{將予發行之股份總數} = \frac{\text{有關利息金額(以美元計)}}{\text{平均股價(等值美元)}}$$

富昌融資函件

惟倘各票據持有人根據條件收取(及於有關時間持有)之股份總數超過當時發行在外股份之4.99%或因根據股份還款發行股份致使公眾人士所持已發行股本(經全面攤薄)不足25%，則餘下利息應悉數以現金支付。

- (ii) 倘平均股價等於或低於最低發行價，則有關利息應悉數以現金支付。

假設(i)第二批票據於第一批票據截止日期起計三個月屆滿當日獲發行；(ii)於所有付息日平均股價均高於最低發行價每股0.82港元及(iii)股份按最低發行價發行，則就股份還款可予發行合共最多118,140,244股股份，佔貴公司於最後可行日期已發行股本約10.63%。然而，倘第二批票據於第一批票據截止日期起計六個月屆滿當日獲發行，則就股份還款可予發行合共最多122,865,854股股份，佔貴公司於最後可行日期已發行股本約11.05%。

根據條件，票據持有人或會要求貴公司向其提名人發行根據股份還款將獲得之股份。

貴公司將尋求獨立股東批准授出特別授權，以配發及發行根據票據條件可予配發及發行之股份。

可轉讓性 : 票據或會於向過戶登記處移交相關票據證書及提交轉讓表格後全部或部分轉讓。

富昌融資函件

違約事件 : 倘發生違約事件，大多數票據持有人可酌情向 貴公司發出五個營業日之通知，表明票據為(且票據應即時成為)到期票據，並須償付以下款項總額：(i)將予償付票據之全部未償還本金額，(ii)截至償付日期止應計但未付之利息及(iii)(倘償還日期於兩年期間內)相等於內部回報率金額之額外金額。

到期及贖回 : 票據將於屆滿日期按其全部本金額贖回，惟 貴公司有權於屆滿日期前向票據持有人發出至少180日之事先書面通知，將票據之屆滿日期延展一年。

貴公司可隨時向票據持有人發出不超過60日但不少於30日之不可撤銷通知，以於 貴公司指定之贖回日按提早贖回金額贖回全部(惟不可僅贖回部份)票據。

一旦發生控制權變更， 貴公司將根據任何票據持有人之選擇於控制權變更贖回日按其提早贖回金額贖回有關票據。

有關認購協議之其他主要條款之進一步詳情載於董事局函件「認購協議」一節。

誠如董事局函件有關SG貸款(根據擔保人提供之資料作出)之內容所載，SG貸款之建議期限將為三年，並可選擇續借一年。將會提供最高貸款額120,000,000美元(相當於約930,000,000港元)，建議年利率約為不少於20%。SG貸款將以抵押擔保人非全資擁有之公司所擁有若干物業之方式進行擔保。儘管票據發行及SG貸款無需待彼等各自達成後方告作實，據擔保人稱，融資協議項下之貸款將僅可由認購人提取，故於SG貸款借款人收取SG貸款後方會完成票據發行，從而於發行票據前SG貸款之貸款人將會收取SG貸款項下之抵押品。然而，SG貸款之條款尚未落實，仍有待擔保人與認購人之進一步磋商。吾等認同董事意見，認為根據董事可得之資料，票據之條款較SG貸款之條款更為有利。

以下分析乃為評估票據條款之公平性及合理性而作出，當中包括審閱股份之歷史價格及買賣流通性以及與其他發行票據活動進行比較：

富昌融資函件

(i) 行業比較分析

為評估認購協議條款之公平性及合理性，吾等已審閱按以下標準挑選之相關可資比較交易：(i)發行債券／票據活動；(ii)公司於聯交所主板上市及其主要業務為物業開發；及(iii)於緊接該公佈日期前過往六個月內在類似市場氣氛下所公佈（「同業可資比較公司」）。吾等已盡力識別及參考吾等所知悉之19家同業可資比較公司，且其債券或票據乃發行予獨立第三方，而由於彼等各自之發行條款乃經有關訂約方公平磋商後釐定，吾等認為應用於吾等之分析中乃屬恰當，且吾等認為彼等各自均為公平及具代表性之範例。獨立股東務請注意，同業可資比較公司與貴公司之主要業務、營運及財務狀況並不相同，且同業可資比較公司之攤薄影響與票據發行亦不相同。然而，吾等認為，同業可資比較公司能作為近期聯交所主板上市公司發行票據時之普遍市場慣例之一般參考。吾等之分析詳情載於下表：

公司 (股份代號)	公佈日期	計值貨幣	本金額 (百萬)	年利率 (%)	期限 (年) 擔保	上市情況
綠城中國控股有限公司 (3900)	二零一三年 九月十七日	美元	300	8.00%	5.5 由其附屬公司擔保	於香港上市
旭輝控股(集團)有限公司 (884)	二零一三年 九月十二日	美元	225	12.25%	4.6 由其附屬公司擔保	於香港上市
天譽置業(控股)有限公司 (59)	二零一三年 八月二十一日	港元	298	10.00%	2 並無提供資料	並無申請上市
方興地產(中國)有限公司 (「方興地產」)(817) (附註1)	二零一三年 八月二十一日	美元	200	6.40%	8 由上市公司擔保	不適用
珠光控股集團有限公司 (1176)	二零一三年 七月二十二日	美元	200	12.50%	3 由其執行董事、 其控股股東及 其附屬公司擔保	並無申請上市
建業地產股份有限公司 (832)	二零一三年 五月二十三日	美元	400	6.50%	5 由其附屬公司擔保	於新加坡上市
寶龍地產控股有限公司 (1238)	二零一三年 五月二十一日	人民幣	800	9.50%	3 由其附屬公司擔保	於香港上市
花樣年控股集團有限公司 (1777)	二零一三年 五月二十一日	人民幣	1,000	7.88%	3 由其附屬公司擔保	於新加坡上市

富昌融資函件

公司 (股份代號)	公佈日期	計值貨幣	本金額 (百萬)	年利率 (%)	期限 (年)	擔保	上市情況
中國置業投資控股有限公司 (736)	二零一三年 五月九日	港元	50	5.00%	7	並無提供資料	並無申請上市
綠城中國控股有限公司 (3900)	二零一三年 五月七日	人民幣	2,500	5.63%	3	由其附屬公司擔保	於香港上市
五礦建設有限公司 (230)	二零一三年 四月十九日	美元	225	5.50%	5	由上市公司擔保	於香港上市
五礦建設有限公司 (230)	二零一三年 四月十九日	美元	125	6.50%	10	由上市公司擔保	於香港上市
金輪天地控股有限公司 (1232)	二零一三年 四月十九日	人民幣	600	11.25%	3	由其附屬公司擔保	於香港上市
麗豐控股有限公司 (1125)	二零一三年 四月十八日	人民幣	1,800	6.88%	5	並無提供資料	於香港上市
新城發展控股有限公司 (1030)	二零一三年 四月十六日	人民幣	1,500	9.75%	3	由其附屬公司擔保	於新加坡上市
佳兆業集團控股有限公司 (1638)	二零一三年 四月十六日	人民幣	1,800	6.88%	3	由其附屬公司擔保	於新加坡上市
旭輝控股(集團)有限公司 (884)	二零一三年 四月九日	美元	275	12.25%	5	由其附屬公司擔保	於香港上市
綠城中國控股有限公司 (3900)	二零一三年 三月二十七日	美元	300	8.50%	4.8	由其附屬公司擔保	於香港上市
融創中國控股有限公司 (1918)	二零一三年 三月二十七日	美元	500	9.38%	5	由其附屬公司擔保	於新加坡上市
	平均值 =			8.45%	4.63		
	最高值 =			12.50%	10.00		
	最低值 =			5.00%	2.00		
貴公司		美元	80	20.00%	3.5 (為最長屆 滿期間)	由擔保人擔保	並無申請上市

資料來源： www.hkex.com.hk

富昌融資函件

附註：

1. 方興地產之附屬公司將予發行之擔保票據將於二零二二年四月二十七日到期。假設擔保票據將於首個付息日(即二零一四年四月二十七日)發行，吾等於上述分析中合理預期屆滿期限將為約八年。方興地產將於需要時作出進一步公佈(包括申請上市)。

吾等已審核上述上市公司於建議發行債券／票據後之公佈，並注意到，於最後可行日期，建議發行債券／票據於截止日期或有關配售期間發行或建議發行之有關協議並未失效。因此，吾等認為，吾等之分析中採納之上述同業可資比較公司乃屬有效比較。

(ii) 利率

根據上述結果，據悉同業可資比較公司按年利率介乎5.0%至12.5%計息。儘管票據之利率相對高於同業可資比較公司，惟由於(i)誠如自上一個財政年度起錄得虧損所示，貴公司財務表現欠佳；(ii) 貴公司無須作出資產抵押(利息儲備賬戶除外)；(iii)票據發行之所得款項將用於其住宅項目及其他物業相關業務，此乃 貴公司相對較新業務；及(iv)過往 貴公司並無竣工住宅或其他物業開發項目之往績記錄，故 貴公司並不適用較低的利率。吾等認為利率乃經公平磋商後達致，並按正常商業條款釐定，屬公平合理。

(iii) 股份還款作為利息支付之一部分

倘平均股價高於各付息日之最低發行價，按年利率20.0%計算之利息將分為兩部分，並須以現金及股份還款支付。誠如董事局函件所載，假設(i)第二批票據於第一批票據截止日期起計六個月屆滿當日發行；(ii)於所有付息日平均股價均高於最低發行價；及(iii)股份按最低發行價發行，可就股份還款發行合共最多122,865,854股股份，佔 貴公司於最後可行日期已發行股本約11.05%。該等股份將根據於股東特別大會上尋求之特別授權獲發行。

富昌融資函件

下表載列 貴公司於最後可行日期之股權架構及於(i)悉數兌換未行使可換股債券；及(ii)配發及發行股份還款項下之全部股份；及(iii)貸款人行使期權契據項下全部期權以向擔保人出售股份後對 貴公司股權架構之影響：

股東	於最後可行日期		於悉數兌換可換股債券後 (附註3)		於配發及發行股份還款 項下之全部股份後 (假設第二批票據截止 日期為第一批票據截止 日期後第三個月)		於配發及發行股份還款 項下之全部股份後 (假設第二批票據截止 日期為第一批票據截止 日期後六個月)		於貸款人行使期權 契據項下之全部期權後 (附註5)	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%
擔保人(以個人身份) (附註1及5)	-	-	-	-	-	-	-	-	122,865,854	8.78
Full Dragon Group Limited (附註1)	766,016,300	68.91	766,016,300	60.04	766,016,300	54.95	766,016,300	54.76	766,016,300	54.76
Alpha Harbour Limited (附註1及2)	-	-	55,813,953	4.37	55,813,953	4.00	55,813,953	3.99	55,813,953	3.99
Classic Excel Investments Limited (附註1及2)	-	-	55,813,953	4.37	55,813,953	4.00	55,813,953	3.99	55,813,953	3.99
Digital Skyline Limited (附註1及2)	-	-	52,651,418	4.13	52,651,418	3.78	52,651,418	3.76	52,651,418	3.76
貸款人(附註4及5)	-	-	-	-	118,140,244	8.47	122,865,854	8.78	-	-
其他股東	345,587,516	31.09	345,587,516	27.09	345,587,516	24.80	345,587,516	24.72	345,587,516	24.72
總計	1,111,603,816	100	1,275,883,140	100	1,394,023,384	100	1,398,748,994	100	1,398,748,994	100

附註：

- Full Dragon Group Limited、Alpha Harbour Limited、Classic Excel Investments Limited及 Digital Skyline Limited各自之全部已發行股本由擔保人擁有，擔保人被視為於該等公司持有之股份中擁有權益。
- Alpha Harbour Limited、Classic Excel Investments Limited及Digital Skyline Limited各自持有之股份指可換股債券所附換股權獲行使時將予配發及發行之55,813,953股、55,813,953股及52,651,418股股份。
- 本欄所載之股權架構乃基於最後可行日期可換股債券之未償還金額70,640,110港元作出，僅供說明。倘於轉換可換股債券後 貴公司之公眾持股量未能維持在25%或以上，則根據可換股債券之條件，將不會發行換股股份。
- 本列所載之股權架構乃基於根據股份還款按最低發行價可能發行之股份最高數目作出，並假設第二批票據截止日期為(i)第一批票據截止日期後三個月或(ii)六個月，僅供說明。

富昌融資函件

5. 假設根據股份還款發行之股份最高數目根據期權契據出售或轉讓予擔保人。然而，倘因行使期權契據項下之認沽期權而令 貴公司之公眾持股量低於25%，則貸款人有權向任何第三方或於公開市場出售股份，而非要求擔保人購買相關股份。期權契據之條款尚未落實，但將由貸款人與擔保人於股東特別大會日期前簽立。

根據上述表格，股份還款項下將予發行以作為部分應付利息之最高122,865,854股股份應佔總額約為13,000,000美元，以增加 貴集團之營運資金。經考慮(i)營運資金改善；(ii)股份還款可潛在擴大及令 貴公司股東基礎多元化；及(iii)為保持 貴公司已發行股本總額25%以上之公眾持股量，或避免觸發香港公司收購及合併守則項下之強制性全面要約責任，貸款人將有權向任何第三方或在公開市場出售該等股份，吾等認為，對 貴公司股東權益(包括根據期權契據可能售予擔保人之股份)之攤薄影響屬可接受且符合 貴公司利益。

(iv) 有關股份之歷史價格及交易流動性之最低發行價

下文所載圖表顯示股份於二零一三年九月十八日止六個月期間(「**審閱期間**」，即股份於緊接認購協議日期(包括該日)前之最後交易日)於聯交所所報之收市價及每日成交量。

每股股份於聯交所之收市價圖表

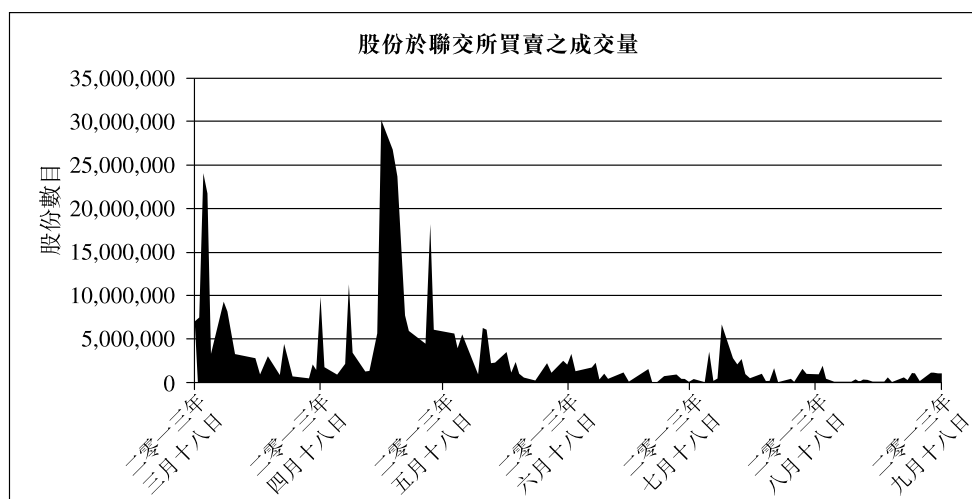


資料來源：www.hkex.com.hk

富昌融資函件

於審閱期間，股份之收市價介乎二零一三年三月十九日之最低0.47港元至二零一三年五月十五日之最高0.81港元，而股份於審閱期間之平均收市價（「**平均收市價**」）約為每股0.68港元。根據認購協議之股份還款之最低發行價每股0.82港元高於審閱期間之最高收市價，並較平均收市價溢價20.6%。

股份於聯交所買賣之成交量圖表



資料來源：www.hkex.com.hk

誠如上文圖表所示，股份於審閱期間之成交量相對較小，平均每日成交量約為3,382,478股股份，相當於 貴公司於最後可行日期已發行股本之約0.3%。

經計及上文對股份之歷史價格表現及成交量分析，即(i)最低發行價高於審閱期間之股價範圍，並較審閱期間之平均收市價溢價，以儘量減少對現有股東股權之潛在攤薄影響；及(ii)股份於審閱期間流動性不足，吾等認為最低發行價屬公平合理，並符合 貴公司及其股東之整體利益。

(v) 擔保

鑑於是項交易無須資產抵押（利息儲備賬戶除外），其或須更高利率。經考慮 貴集團之目前財務狀況及現行市況，吾等認為擔保人就票據發行提供之擔保有利於 貴集團。

富昌融資函件

(vi) 提早贖回及內部回報率金額

就票據之提早贖回條款而言，貴公司有權於任何時間贖回票據之全部本金額。吾等獲董事告知，該提早贖回條款旨在透過禁止提前還款以支付票據持有人溢價以彌補利息損失，保障票據持有人期望利息付款之持續性，此乃經貴公司與認購人公平磋商後釐定。提早贖回將令貴公司於預售「東方威尼斯」物業項目後擁有充裕現金流量時，靈活地贖回票據。儘管提早贖回將要求貴公司須支付額外費用，包括(i)本金額1%之提早贖回溢價；及(ii)倘贖回日為18個月期間或兩年期間，22.5%之內部回報率金額，惟額外費用仍將少於直至屆滿日期所產生之利息開支總額。吾等認為，提早贖回權有利於貴公司，原因為倘行使貴公司之提早贖回權，將令貴公司靈活減少票據所產生之利息開支。

(vii) 票據之其他條款

吾等亦已審閱票據發行之其他主要條款，及並無注意到任何條款屬異常。

基於上文所述，儘管利率高於同業可資比較公司，經計及(i)貴集團之虧損財務狀況；(ii)上文所討論票據發行之理由；(iii)上文所討論票據之所得款項用途，及經考慮物業分部為重點發展業務及「東方威尼斯」項目之競爭優勢後；(iv)股份還款安排以節省更多營運資金；(v)最低發行價較平均收市價溢價；及(vi)提早贖回以減少利息開支，吾等認為，認購協議之主要條款乃經貴公司、擔保人及認購人公平磋商後釐定。認購協議乃訂約方按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理。

(4) 其他融資選擇

為取得資金以增強貴集團之財務狀況及為貴公司隨時準備可用資金以於機會出現時投資於「東方威尼斯」項目(詳見上文「貴集團資料」及「票據發行之理由及所得款項用途」段落)，董事已考慮多種融資方式。

富昌融資函件

債務融資及股本融資

經參考上文「理由及所得款項用途」一段，董事告知，鑑於 貴集團之虧損財務狀況及缺乏住宅開發項目之往績記錄，銀行之債務融資對 貴集團而言乃難以按有利條款取得額外銀行貸款。其認為銀行貸款方式或未能及時取得足夠資金，而這可能不利於 貴集團，原因為「東方威尼斯」項目需要即時資金。

就發行可換股票據而言，由於往績記錄虧損以及 貴公司股份過往表現之股價波動較小及交投量較低， 貴集團有可能無法物色任何合適潛在投資者以取得足夠資金。倘獲全數兌換，發行任何可換股證券相比票據發行可能對現有股東之股權產生大幅攤薄影響，並須評估於初步確認後之公平值變動(可能對財務表現產生影響)。

董事認為，股本融資(如股份配售)將對現有股東之股權產生即時攤薄影響。鑑於 貴公司之現有規模、當前財務表現及上述股份表現，董事於最後可行日期尚未物色任何合適潛在投資者。根據當前市況波動，董事認為不宜為提高任何股份配售、公開發售及供股之吸引力而向潛在包銷商提供大幅折讓之發行價。此外，董事向吾等表示，鑑於 貴集團當前財務表現，不確定 貴公司是否可尋得公開發售或供股之包銷商，更別提能否以較低成本及較短時間尋得包銷商。鑑於上述情況，吾等認為 貴集團有可能無法透過股本融資按有利於 貴集團之條款籌集足夠資金。

有見於上述情況，發行票據乃 貴公司之良機，於關鍵時刻以較其他方式更具時間效益之方式利用及時可用資金執行及促成其「東方威尼斯」項目。吾等認同董事之觀點，即發行票據乃 貴集團最合適之方式，且符合 貴集團及股東之整體利益。

(5) 票據的潛在財務影響

票據發行對 貴集團資產淨值、營運資金、負債比率及盈利狀況構成之影響的下列分析僅作說明用途，並假設 貴公司已發行股本於最後可行日期後將不會出現任何變動。

富昌融資函件

(i) 資產淨值

茲提述二零一三年中報，貴集團於二零一三年六月三十日的未經審核綜合資產淨值約為15.175億港元。據董事告知，票據發行之所得款項淨額將增加貴集團流動資產(於貴集團動用有關所得款項作未來投資前)及增加貴集團長期負債。因此，於票據發行完成後，並不會對貴集團資產淨值構成重大變動。

(ii) 流動資金

根據二零一三年中報，貴集團於二零一三年六月三十日的銀行結餘及現金約為1.698億港元。倘兩批票據獲發行，則緊隨票據發行完成後，貴公司將募得所得款項淨額不超過79,419,000美元(折合約615,497,000港元)。因此，貴集團的流動資金及營運資金狀況在票據發行完成後將獲改善。

(iii) 負債比率

緊隨票據發行完成後，貴集團的長期負債中其他貸款將予增加。誠如二零一三年中報所載，貴集團於二零一三年六月三十日的負債比率(按計息銀行及其他借貸、股東貸款、融資租約承擔及可換股債券總和除以權益總額計算)約為15.4%。因此，於票據發行完成後，貴集團的負債比率將增至56.0%^{附註1}。

附註1：負債比率 = (2.34億港元*+6.155億港元**) / 15.175億港元*** = 56.0%

* 即摘錄自二零一三年中報的計息銀行及其他借貸、股東貸款、融資租約承擔及可換股債券總和。

** 即兩批票據發行的最高所得款項淨額。

*** 即權益總額(摘錄自二零一三年中報)。

(iv) 盈利

由於票據按年利率20%計息，而票據截至屆滿日期的實際利息開支將計入綜合收入報表，故董事預期票據發行將會削減貴集團的盈利。鑑於票據發行可加強貴公司於進行及執行「東方威尼斯」項目的業務策略時的戰略能力，董事對貴集團於票據發行完成後的整體日後盈利抱持樂觀態度。

富昌融資函件

謹請注意上述資料(i)僅供說明用途及並不代表 貴集團於票據發行完成後的財務狀況；(ii)並不影響吾等對票據發行的意見；及(iii)為向股東提供額外資料。

推薦建議

經考慮上述主要因素，吾等認為，認購協議之條款及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體利益。因此，吾等推薦獨立股東及推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成於即將召開之股東特別大會上提呈有關批准認購協議及其項下擬進行之交易之決議案。

此致

長和國際實業集團有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
富昌融資有限公司
投資銀行部總監
簡子欣
謹啟

二零一三年十月二十五日

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所規定之詳情，旨在提供有關本公司之資料。董事就本通函所載資料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備及無誤導或欺騙成分，且並無遺漏任何其他事實致使本通函任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事於股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於最後可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部條文須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(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之權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記入本公司存置之登記冊之任何權益或淡倉；或根據上市規則附錄十所載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或淡倉。

(b) 股東權益及淡倉

就任何董事或本公司主要行政人員所知，於最後可行日期，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分部之條文須向本公司披露或須記錄於本

公司根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊之權益或淡倉之股東(董事或本公司主要行政人員除外)如下：

主要股東於股份之好倉

股東名稱	身份	擁有權益 普通股數目	佔本公司已發行 股本之百分比
鄭強輝先生	受控制法團之權益	930,295,626	83.69%
Full Dragon Group Limited (附註1)	實益擁有人	766,016,300	68.91%
Alpha Harbour Limited (附註2)	實益擁有人	55,813,953	5.02%
Classic Excel Investments Limited (附註2)	實益擁有人	55,813,953	5.02%
Digital Skyline Limited (附註2)	實益擁有人	52,651,418	4.74%

附註：

1. Full Dragon Group Limited之全部已發行股本由擔保人擁有。
2. Alpha Harbour Limited、Classic Excel Investments Limited及Digital Skyline Limited各自持有之股份指可換股債券所附換股權獲行使時將予配發及發行之55,813,953股、55,813,953股及52,651,418股股份。擔保人為Alpha Harbour Limited、Classic Excel Investments Limited及Digital Skyline Limited各自之全部已發行股本之實益擁有人，被視作於該等公司持有之股份中擁有權益。

(c) 本集團其他成員公司之主要股東權益

於最後可行日期，本公司並不知悉任何人士(董事或本公司主要行政人員除外)擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益或有關股本的任何購股權。

3. 競爭權益

於最後可行日期，除上文所披露者外，據董事所知，概無董事或彼等任何聯繫人士於任何與本集團業務存在或可能存在直接或間接競爭的業務中擁有任何根據上市規則須予披露的權益。

4. 董事於合約之權益

- (a) 於最後可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立不會於一年內屆滿或本集團不可於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之任何現時或擬定服務合約。
- (b) 於最後可行日期，董事概無自二零一二年十二月三十一日(即本公司編製最近期公佈之經審核賬目之日期)以來，於本集團任何成員公司已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。
- (c) 於最後可行日期，董事概無於本通函日期仍生效及與本集團業務有重大影響的任何合約或安排擁有重大權益。

5. 並無重大不利變動

董事並不知悉本集團之財務或經營狀況自二零一二年十二月三十一日(即本集團編製最近期公佈之經審核合併財務報表的日期)以來有任何重大不利變動。

6. 專業人士及同意書

- (a) 以下為本通函內載有或提述其意見或建議之專業人士資格：

名稱	資格
富昌融資	可從事證券及期貨條例項下第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團

- (b) 於最後可行日期，富昌融資概無於任何股份或本集團之任何成員公司擁有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團之任何成員公司任何股份之任何權利(不論可依法強制執行與否)。

- (c) 於最後可行日期，自二零一二年十二月三十一日(即本公司編製最近期公佈之經審核賬目之日期)以來，富昌融資概無於本集團之任何成員公司所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (d) 富昌融資已發出同意書，同意以現行形式及內容在本通函內收錄其日期為二零一三年十月二十五日的函件及在本通函引述其名稱，且並無撤回同意書。

7. 備查文件

以下文件之副本於二零一三年十一月十一日(包括該日)前之工作日(星期六及公眾假期除外)之一般營業時間在本公司之香港主要營業地點(地址為香港銅鑼灣希慎道33號利園41樓4101室)可供查閱：

- (a) 認購協議；
- (b) 賬戶押記之最終草擬稿；
- (c) 擔保契據之最終草擬稿；
- (d) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (e) 本公司截至二零一二年十二月三十一日止過往兩個財政年度之年報；
- (f) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第23頁至第24頁；
- (g) 富昌融資函件，全文載於本通函第25頁至第45頁；及
- (h) 本附錄上述「專業人士及同意書」一段所提及之富昌融資發出之同意書。

8. 其他事項

- (a) 本公司主要從事物業租務、物業及酒店發展及相關業務、電影製作、電影菲林沖印及相關業務。
- (b) 本公司之公司秘書為陳春發先生。彼為香港特別行政區高等法院律師。

- (c) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。本公司之主要營業地點位於香港銅鑼灣希慎道33號利園41樓4101室。
- (d) 本公司主要股份過戶登記處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為26 Burnaby Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (e) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

股東特別大會通告



CHEUNG WO INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED 長和國際實業集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00009)

股東特別大會通告

茲通告長和國際實業集團有限公司(「本公司」)將於二零一三年十一月十一日(星期一)上午十一時正假座香港銅鑼灣希慎道33號利園41樓4101室舉行股東特別大會(「大會」)，以處理下列事項：—

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司與Sunny Glory Investments Limited(作為認購人)(「認購人」)及鄭強輝先生(作為擔保人)(「擔保人」)所訂立日期為二零一三年九月十八日之認購協議(「認購協議」，內容有關本公司發行本金額不超過80,000,000美元(相當於約620,000,000港元)之20.00%有抵押擔保票據(「票據」))條款(有關認購協議之詳情載於本公司日期為二零一三年十月二十五日之通函內，註有「A」字樣之認購協議副本已提交大會，並由大會主席簡簽以資識別)；
- (b) 批准本公司根據認購協議之條款及條件以及票據之條款及條件(「條件」)發行票據(形式如認購協議附表1所載)；
- (c) 批准本公司與認購人根據認購協議將予訂立之賬戶押記(「賬戶押記」)之條款(註有「B」字樣之賬戶押記副本已提交大會，並由大會主席簡簽以資識別)及賬戶押記項下擬進行之所有交易；
- (d) 待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准新股份(定義見下文)上市及買賣後，向本公司董事(「董事」)授出特別授權(「特別授權」)，以根據認購協議之條款及條件以及條件及在其規限下配發及發行可能須根據票據發行之本公司股本中之普通股

* 僅供識別

股東特別大會通告

(「**新股份**」)數目，並入賬列為已繳足，惟特別授權須為另加於本公司股東在本公司於二零一三年六月十一日舉行之股東週年大會上授予董事之現有一般授權之上，且不得損及或撤銷該現有一般授權；

- (e) 批准認購協議項下擬就發行票據進行之所有交易(統稱為「**該等交易**」)；及
- (f) 授權董事就發行票據、於支付票據項下之利息時配發及發行新股份及／或使認購協議之條款或其項下擬進行之該等交易生效進行彼等認為必需或適宜之所有有關行動及事項以及簽署及簽立所有有關文件。」

承董事局命
長和國際實業集團有限公司
主席
金磊

香港，二零一三年十月二十五日

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港主要營業地點：
香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園
41樓
4101室

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會及於會上投票之股東，均有權委派一位或多位代表出席大會及在本公司細則條文規限下代其投票。受委代表毋須為本公司股東，但必須親身出席股東特別大會以代表該股東。倘若超過一名代表獲委任，則有關委任須訂明每位受委代表可代表之股份數目及類別。
2. 隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否擬親身出席股東特別大會，務請閣下按代表委任表格上列印之指示將隨附之代表委任表格填妥及交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。
3. 代表委任表格連同已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之該授權書或授權文件副本，須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送抵本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。

股東特別大會通告

4. 如屬聯名股份持有人，任何一位有關之持有人均可親身或委派代表就有關股份在股東特別大會上投票，猶如彼乃唯一有權投票者；惟倘一位以上有關聯名股份持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則僅在本公司股東名冊上就有關股份登記排名首位之股份持有人方可就有關股份投票。
5. 全部決議案均須以投票方式表決。

於本通告發表日期，董事局由六名董事組成。執行董事為金磊先生(主席)、羅琦女士(行政總裁)、許偉利先生；而獨立非執行董事為徐沛雄先生、鄧炳森先生及朱濤先生。