

---

此乃要件 請即處理

---

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

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。

閣下如已將名下COL Capital Limited(中國網絡資本有限公司\*)股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買方或承讓人、或經手出售或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

---



**COL Capital Limited**  
**中國網絡資本有限公司\***  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：383)

有關出售  
一家間接擁有非全資附屬公司之主要交易

---

董事會函件載於本通函第4至13頁。

二零一三年十一月二十日

\* 中文名稱僅供識別

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	14
附錄二 – 目標公司之物業估值報告 .....	16
附錄三 – 一般資料 .....	29

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有說明外，下列詞彙之相應涵義載於右方：

「協議」	指	賣方與買方於二零一三年八月二十七日就買賣目標公司全部註冊資本而訂立之買賣協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國境內銀行一般開門辦理業務之日(星期六、星期日及中國法律規定之公眾假期除外)
「本公司」	指	中國網絡資本有限公司(股份代號：383)，於百慕達註冊成立之有限公司，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之涵義
「代價」	指	買賣目標公司全部註冊資本之代價人民幣324,995,000元(相當於409,494,000港元)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據協議向買方出售目標公司之全部註冊資本
「養老項目用地」	指	目標土地中一幅約147.25畝之地塊，將用於發展一個提供養老服務之項目
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	自身連同其最終實益擁有人均獨立於本公司及其關連人士之人士並因此理解為「獨立第三方」

---

## 釋 義

---

「嘉泰同仁」	指	嘉泰同仁(連雲港)醫療產業投資有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為本公司之直接擁有非全資附屬公司，本公司持有其60.52%之註冊資本
「嘉泰同仁集團」	指	嘉泰同仁及其附屬公司
「昆明同仁醫院公司」	指	昆明同仁醫院有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，其全部註冊資本由賣方全資實際擁有
「最後實際可行日期」	指	二零一三年十一月十八日，即本通函付印前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
「醫療項目用地」	指	目標土地中已用於營運及發展昆明同仁醫院之約128.825畝地塊
「畝」	指	中國面積計量單位，相當於約666.7平方米
「幼兒園用地」	指	目標土地上已建成一個幼兒園發展項目之約11.95畝地塊
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載將應用於釐定交易之類別之百分比率
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括台灣、香港及澳門特別行政區
「買方A」	指	北京兆通置地集團股份有限公司，於中國註冊成立之有限公司
「買方B」	指	翰林地產有限公司，於中國註冊成立之有限公司
「買方」	指	買方A及買方B

---

## 釋 義

---

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標土地」	指	一幅由目標公司擁有，位於昆明市廣福路以南、金家河以西之192,017.71平方米土地(包括醫療項目用地、養老項目用地及幼兒園用地)，以及該幅土地之土地使用權根據編號為「昆明用(2005)第00119號」之土地使用權証授予目標公司
「目標資本」	指	目標公司全部註冊資本之100%
「目標公司」	指	昆明同仁實業開發有限公司，於中國註冊成立之有限公司，其全部註冊資本於出售事項前由賣方直接全資擁有
「賣方」	指	同仁醫療產業集團有限公司，於中國成立之有限公司，為嘉泰同仁之間接擁有非全資附屬公司，嘉泰同仁實際擁有其86.69%之註冊資本
「Vigor Online」	指	Vigor Online Offshore Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為控股股東之一，持有391,125,707股股份，相當於協議日期本公司全部已發行股本之72.13%及於最後實際可行日期之72.57%
「%」	指	百分比



**COL Capital Limited**  
**中國網絡資本有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：383)

執行董事：

莊舜而女士(主席)

王炳忠拿督

江木賢先生

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

獨立非執行董事：

劉紹基先生

馬華潤先生

張健先生

香港之總辦事處及

主要營業地點：

香港

灣仔

駱克道333號

中國網絡中心

47樓

敬啟者：

### 有關出售

#### 一家間接擁有非全資附屬公司之主要交易

本通函寄發予股東，僅供其參考。鑒於Vigor Online(控股股東，持有391,125,707股股份，佔本公司於協議日期已發行股本約72.13%及於最後實際可行日期佔72.57%)已以書面批准出售事項，故毋須召開股東大會以批准出售事項。此外，由於概無本公司股東於出售事項中擁有有別於其他股東之重大權益，倘就批准出售事項而召開股東大會，則概無股東將須就出售事項放棄投票。

### 緒言

茲提述日期為二零一三年八月二十七日之公佈，其中董事會宣佈，於二零一三年八月二十七日，賣方與買方訂立協議，據此，按代價賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購目標公司之全部註冊資本。

\* 中文名稱僅供識別

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關出售事項之資料;(ii)本集團之財務資料;(iii)目標公司之物業估值報告;及(iv)上市規則項下規定之其他資料。

### 協議

日期：二零一三年八月二十七日(交易時段後)

買方A：北京兆通置地集團股份有限公司

買方B：翰林地產有限公司

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及彼等之最終實益擁有人均為獨立第三方。

賣方：同仁醫療產業集團有限公司，為本公司之間接擁有非全資附屬公司

目標公司：昆明同仁實業開發有限公司，於出售事項前為賣方之直接擁有全資附屬公司。

### 將予出售之資產：

於二零一三年八月二十七日(交易時段後)，賣方與買方訂立協議，據此，按代價賣方同意出售而買方同意收購目標公司之全部註冊資本(由買方A及買方B各自分別擁有50%)。目標公司於出售事項前由賣方全資擁有。

本公司持有嘉泰同仁60.52%之註冊資本，而嘉泰同仁實際擁有賣方86.69%之註冊資本。於本通函日期，目標公司由賣方全資擁有。因此，目標公司為本公司之間接擁有非全資附屬公司。

---

## 董事會函件

---

### 代價：

買賣目標公司全部註冊資本之代價為人民幣324,995,000元(相當於409,494,000港元)，須以下列方式支付：

1. 於協議訂立日期，買方須共同向賣方支付預付款項人民幣30,000,000元(「預付款項」)，並存入賣方指定之賬戶(「指定賬戶」)；
2. 買方須共同向賣方支付人民幣80,000,000元(「第二筆款項」)，並存入指定賬戶，以解除養老項目用地之現有抵押；及
3. 代價之餘下金額(扣除預付款項及第二筆款項後)(「最後一筆款項」)，須於各方同意出售事項之先決條件已獲達成後3個營業日內，由買方共同向賣方支付，存入之共同管理賬戶(由賣方擁有以及由賣方與買方提名之一名代名人共同運作)(「共同管理賬戶」)。

代價乃經參考目標公司之目標資產(定義見下文)之賬面值、評估價值及現行市價按公平原則磋商釐定。

### 先決條件：

出售事項須待以下先決條件達成後，方可作實：

1. 買方於訂立協議時共同向賣方支付預付款項；
2. 賣方於簽署協議起計6個月內完成目標公司之資產剝離，使目標公司獨自擁有及控制以下資產(附帶相關業權證明，如適用)：
  - (a) 養老項目用地；
  - (b) 幼兒園用地連同其上現有樓宇及建築物；
  - (c) 滇池印象花園204個(已開發但未售出)固定停車位之權利及收入權；
  - (d) 滇池印象花園24個(已開發但未售出)單位之權利；(統稱「目標資產」)



---

## 董事會函件

---

3. 賣方已促使目標公司於簽署協議起計6個月內重組其現有應收款項及負債；
4. 買方共同向賣方支付第二筆款項；
5. 買方已完成財務及法律盡職調查，證實上述第2及3項條件已按照協議規定完成；  
及
6. 賣方已於支付預付款項後3日內收到股東就出售事項之書面批准。

賣方及／或買方不得豁免該等先決條件。倘賣方未能於指定時間內達成第(2)及第(3)項條件，則買方可酌情更改有關先決條件或延長達成先決條件之時限。

如本通函第23至24頁披露，目標公司將於一年內從相關物業行政部門取得房屋所有權證。該條件並非協議項下之先決條件，賣方應當於完成出售事項後協助買方取得房屋所有權證。

於最後實際可行日期，賣方已達成第(1)及第(6)項條件。

### 資產剝離以及重組應收款項及負債：

根據協議，目標公司將完成：

1. 償付未償還銀行貸款以解除目標土地之抵押；
2. 醫療項目用地及相關固定資產以及正在進行之建設之所有權按賬面值轉讓予昆明同仁醫院公司；
3. 收回及償付所有應收款項及負債以及任何餘下應收款項及負債按賬面值獲賣方接收；及
4. 目標公司與本集團之間集團內部往來賬之所有未償還餘額獲豁免及／或撤銷，

因此，於出售事項完成時，目標公司將僅擁有及控制目標資產。

---

## 董事會函件

---

賣方將於完成資產剝離活動後重組其應收款項及負債。於最後實際可行日期，賣方仍在進行獲取有關醫療項目用地、養老項目用地及幼兒園用地之獨立土地證明之過程。

幼兒園用地為佔目標地塊約11.95畝之一塊土地，已建成一所三層幼兒學校。該幼兒學校之建築面積約為4,698平方米，位於昆明廣福路1099號。幼兒學校於二零零七年開始興建，並於二零零九年落成。於最後實際可行日期，(i)學校仍未招收學生；(ii)目標公司並無從事幼兒學校業務，亦無業務計劃以於出售事項後從事幼兒學校業務；及(iii)儘管已於二零零九年於該土地建成幼兒學校，目標公司並無於幼兒園用地營運任何業務。

醫療項目用地為佔目標地塊約128.825畝之一塊土地，用作發展昆明同仁醫院。該醫院於二零一零年開始營運，可容納500個床位以及665名醫療員工及僱員。於資產剝離活動後，賣方之間接擁有全資附屬公司昆明同仁醫院公司將持有醫療項目用地作昆明同仁醫院之營運及未來發展，該醫院為公眾提供多項全面診療及醫療保健服務。

養老項目用地為佔目標地塊約147.25畝之一塊土地，將用作發展一個提供老人護理服務之項目。於最後實際可行日期，養老項目用地仍屬閒置。

### 轉讓目標資本：

1. 於買方共同向賣方支付最後一筆款項存入共同管理賬戶後3個營業日內，賣方須完成向相關工商部門登記目標資本轉讓之程序。
2. 完成登記目標資本轉讓及目標公司獲頒新營業執照後，買方須授權解除對共同管理賬戶之控制。

### 完成：

出售事項將於買方共同向賣方支付代價餘下金額存入共同管理賬戶後3個營業日內完成。

## 董事會函件

### 本集團之資料

本公司主要業務為投資控股，並透過其附屬公司從事證券買賣及投資、提供金融服務、物業投資及發展，投資、管理及經營醫療及醫院業務，買賣醫療設備及相關物資以及策略投資。

### 買方之資料

買方A主要從事物業發展、管理及銷售業務。買方B主要從事物業發展，企業、資產及投資管理業務。

### 目標公司之資料

目標公司為於中國註冊成立之有限公司，其全部註冊資本於出售事項前由賣方直接全資擁有。目標公司之主要業務為物業投資及發展。

以下為目標公司之財務資料，有關資料摘錄自由賣方提供之目標公司截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度之經審核財務報表以及截至二零一三年九月三十日止九個月之未經審核財務報表(按中國會計準則編製)：

	截至 二零一三年 九月三十日 止九個月 未經審核 (人民幣千元)	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 經審核 (人民幣千元)	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 經審核 (人民幣千元)
除稅前虧損淨額	4,438	9,259	7,920
除稅後虧損淨額	4,438	9,259	7,920
資產淨值	85,464	89,902	286,222

### 出售事項之理由及裨益

目標公司之主要業務為於中國投資及發展物業。出售事項為本公司提供了變現於目標資產之投資獲得現金流入收益，並將財務資源重新分配至其他核心業務之機遇。董事會認為，出售事項符合本公司及股東之整體最佳利益。有鑒於此，董事認為，協議條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且訂立協議符合本公司及股東之整體利益。

### 出售事項之財務影響

出售事項後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，其業績與資產及負債將不再綜合入本公司。

根據本集團於二零一三年六月三十日之經審核綜合財務報表，目標資產之賬面淨值為107,578,000港元(即養老項目用地及幼兒園用地80,032,000港元以及滇池印象花園204個固定停車位及滇池印象花園24個單位27,546,000港元)並分類為持作出售之資產。根據本通函附錄二載列之目標公司之物業估值報告，目標資產於二零一三年八月三十一日之估值價值約為278,712,000港元(相當於人民幣221,200,000元)(即養老項目及幼兒園用地約245,952,000港元(相當於人民幣195,200,000元)以及滇池印象花園204個固定停車位及滇池印象花園24個單位約32,760,000港元(相當於人民幣26,000,000元))。完成資產剝離與應收款項及負債重組後，目標公司將不再擁有除目標資產以外之資產及負債，出售事項預期將為本集團錄得估計收益約301,916,000港元(須待審核)(即代價、目標公司於二零一三年六月三十日之資產淨值及賣方豁免目標公司之經調整股東貸款(於資產剝離以及應收款項及負債重組後)之差額)。

隨出售事項完成後，預期因從出售事項錄得盈利本集團之收益及資產將會增加，但隨按揭貸款減少本集團負債則將會減少。

### 所得款項用途

出售事項之所得款項擬用於在機會出現時進行投資，及／或所得款項約50%用於減少借款以及餘額最多約50%將用作本集團之一般營運資金。於最後實際可行日期，本集團並未就進一步投資訂立任何協議或安排。於二零一三年九月三十日，於年利率介乎約3%至15%之本集團借貸當中，1,948,532,000港元之金額到期日為一年內，707,822,000港元之金額到期日為超過一年但少於兩年，以及70,000,000港元之金額到期日超過兩年但少於五年。

### 本集團之未來前景

於二零一三年六月及七月，本集團透過場內交易出售80,900,000股藍鼎國際發展有限公司(前稱嘉輝化工控股有限公司)股份變現其部份長期投資換取約38,300,000港元現金之所得款項。

---

## 董事會函件

---

於二零一三年八月，嘉泰同仁集團訂立買賣協議以按代價人民幣324,995,000元出售其於昆明同仁實業有限公司（「昆明同仁實業」）之權益。完成資產轉讓及應收款項及負債重組後，昆明同仁實業之餘下資產將包括養老項目用地、幼兒院用地連同於該土地上之現有樓宇及建築物、於中國雲南省昆明市滇池印象花園204個固定停車位（已開發但未出售）之權利及收入權利以及於滇池印象花園24個住宅單位（已開發但未出售）之權利。本集團認為，出售事項將為本公司提供變現其投資收益，並重新分配其財務資源至其他核心業務之機遇。

於二零一三年九月，嘉泰同仁集團與本公司一名關連人士華盈置地集團有限公司訂立協議，以按代價人民幣13,000,000元出售其於東營同仁國際健康城投資有限公司（「東營同仁」）之全部股權，佔東營同仁全部註冊資本之65%。東營同仁之唯一投資為於中國山東省東營市之東營同仁國際健康城項目，該項目仍處於初步規劃階段。該出售事項將使本集團挽回初次向東營同仁注入之資本，以及透過提供管理及顧問服務參與東營同仁之項目。

於二零一三年十月，本集團與BOS International (Australia) Limited、FKP Communities Pty Ltd及其他方訂立一份替代協議，據此，BOS International (Australia) Limited同意由本集團按代價75,446,863.84澳元替代其參與貸款融資限額為90,000,000澳元之貸款（「貸款」）。該更替事項將為本集團提供利息收入及從變現償還時貸款面值之折讓之資本收益。

美國、歐元區國家及日本之經濟數據向好，顯示很有可能重回更能持續之復甦。於重新推出鼓勵投資之政策及推動結構性改革後，中國近期似乎能避免經濟增長大幅放緩。此等因素均可稍為緩和市場情緒。然而，市場越趨憂慮美國聯邦儲備局即將逐漸收緊其貨幣刺激政策已對新興國家之貨幣及金融市場造成負面影響。脆弱經濟環境之不確定性、已發展國家之政治角力及停滯導致社會動盪，加上中東地緣政治不穩以及新興市場增長放緩，將繼續對全球經濟及金融市場構成壓力。由於預期全球經濟及金融市場波動，本集團之證券買賣及投資以及提供財務服務之業務表現可能受到影響及充滿變數。

---

## 董事會函件

---

本集團醫院營運業務方面，中國通脹及勞工成本(尤其是醫療及技術人員)上升之趨勢將繼續對其表現構成影響。本集團認為，出售其於昆明同仁實業之權益乃變現其投資收益之機遇，並能重新分配其財務資源至其他核心業務，例如開發其位於南京並鄰近其南京同仁醫院，地盤面積103.46畝之養老項目用地。

於二零一三年三月，嘉泰同仁與于振坤先生(「于先生」)訂立合作協議以投資人民幣80,000,000元成立眼耳鼻咽喉專科合營醫院。嘉泰同仁已向于先生授予可於達成若干表現目標後行使之購股權。就建議之合營企業而言，嘉泰同仁將出資人民幣60,000,000元以取得60%權益，而于先生及其專業團隊將出資人民幣20,000,000元以取得40%權益。于先生為中國知名醫學專家，精於耳鼻咽喉頭頸科。合作協議將為發揮于先生之醫療專業知識及加強嘉泰同仁之醫療及技術管理團隊提供寶貴機會。

本集團之物業開發業務包括位於中國南京江寧開發區之開發項目康雅苑第2及第3期。該開發項目之總樓面面積約125,400平方米，工程預計分別於二零一三年六月及二零一五年六月完成。本集團亦擁有兩幅位於金橋路東及長偉路南，地盤面積66,664平方米，以及位於花果山路及長偉路南，地盤面積117,600平方米之土地，並正考慮該投資之可能出路。

有鑑於上文所述，本集團已於本財政年度完結後採取措施，鞏固其財務狀況以及重新分配其資本及財務資源至其他核心業務，並降低其負債水平。作為價值投資者，本集團將持續因應現行經濟及投資環境檢討及調整其投資策略及投資組合，以於中國、香港及亞太地區尋求及識別價值被大幅低估之投資及業務機遇。

### 上市規則之涵義

由於出售事項之相關百分比率超過25%但低於75%，故出售事項構成本公司之主要交易，須於股東大會上獲股東批准。

本公司已就出售事項取得Vigor Online(其於協議日期持有本公司已發行股份(附有出席本公司股東大會並於會上投票之權利)約72.13%及於最後實際可行日期佔72.57%)之書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，將毋須召開股東大會以徵求股東批准出售事項。

---

## 董事會函件

---

### 推薦建議

儘管將不會就批准出售事項召開股東大會，惟董事會認為協議項下擬進行之交易乃按正常商業條款進行，且協議之條款乃屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。因此，倘就批准出售事項而召開股東大會，董事會將建議股東投票贊成出售事項。

### 其他資料

同時務請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
中國網絡資本有限公司  
主席  
莊舜而

二零一三年十一月二十日



## 1. 財務資料

本公司須於本通函以比較表形式載列過去三個財政年度有關損益、財務紀錄及狀況之資料，以及最新公佈之本集團上一財政年度之經審核資產負債表，連同年度賬目之附註。可參照下文所列以獲取所述資料：

- (a) 截至二零一三年六月三十日止年度之財務資料，於二零一三年十月三十一日刊發之本公司二零一二年／二零一三年年報第32至122頁披露。請參照以下二零一二年／二零一三年年報之超鏈接：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listedconews/SEHK/2013/1030/LTN20131030823\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listedconews/SEHK/2013/1030/LTN20131030823_C.pdf)

- (b) 截至二零一二年十二月三十一日止六個月期間(未經審核)之財務資料，於二零一三年三月二十五日刊發之本公司二零一二年／二零一三年中期報告第1頁至第47頁披露。請參照以下二零一二年中期報告之超鏈接：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listedconews/SEHK/2013/0325/LTN2013025004\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listedconews/SEHK/2013/0325/LTN2013025004_C.pdf)

- (c) 截至二零一二年六月三十日止年度之財務資料，於二零一二年十月三十日刊發之本公司二零一一年／二零一二年年報第29頁至第104頁披露。請參照以下二零一一年／二零一二年年報之超鏈接：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2012/1029/LTN20121029391\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2012/1029/LTN20121029391_C.pdf)

- (d) 截至二零一一年六月三十日止十八個月之財務資料，於二零一一年十月三十一日刊發之本公司二零一零年／二零一一年年報第26頁至第110頁披露。請參照以下二零一零年／二零一一年年報之超鏈接：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2011/1031/LTN20111031010\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2011/1031/LTN20111031010_C.pdf)



## 2. 債務聲明

於二零一三年九月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團有未償還證券孖展貸款約1,139,742,000港元、無抵押有期貸款70,000,000港元、承兌票據91,987,000港元、有抵押銀行借貸739,061,000港元、無抵押銀行借貸94,547,000港元、無抵押其他借貸52,582,000港元、融資租賃項下之承擔77,162,000港元、債券247,000,000港元及已貼現票據214,273,000港元。於二零一三年九月三十日,本集團持作買賣之投資、於聯營公司之權益、可供出售投資、已抵押銀行存款、樓宇(計入物業、廠房及設備)、待售發展中物業及預付租賃款項之面值分別約1,216,748,000港元、275,722,000港元、188,723,000港元、224,055,000港元、622,778,000港元、27,546,000港元及97,286,000港元已抵押予證券行及銀行作為本集團獲授予信貸融資之抵押。

除上述者以及集團內債務外,於二零一三年九月三十日營業時間結束時,本集團並無已發行及未償還或同意將予發行任何借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

## 3. 營運資金

在並無不可預見之情況下及經考慮出售事項之影響及所得款項、本集團之現有現金及銀行結餘、現有信貸融資及孖展貸款融資、預期內部產生之資金以及如董事會函件內「本集團之未來前景」一節所列貸款於到期時獲償還,董事認為,本集團擁有充足營運資金以滿足其於本通函日期起未來最少十二個月之現時需要。

## 4. 訴訟

於最後實際可行日期,本集團之重大訴訟/索償已於本通函附錄三內「訴訟」一節中披露。除上述者外,於最後實際可行日期,本集團概無其他重大訴訟。

## 5. 重大不利變動

於最後實際可行日期,董事並不知悉自二零一三年六月三十日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來,本集團之財務或交易狀況或前景有任何重大不利變動。

以下為獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司就其對目標資產於二零一三年八月三十日之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



**Asset Appraisal Limited**  
中誠達資產評值顧問有限公司

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

敬啟者：

有關：位於中華人民共和國之物業權益之估值

按照中國網絡資本有限公司(稱為「貴公司」)有關對位於中華人民共和國(「中國」)之若干物業權益(稱為「該等物業」)進行估值之指示，吾等確認，吾等已視察該等物業、作出有關查詢及取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零一三年八月三十日(「估值日期」)之市值之意見。

### 估值基準

吾等對該等物業之估值指市值。所謂市值，就吾等所下之定義而言，指「資產或負債經適當推銷後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期以公平交易方式將物業易手之估計金額」。

### 估值方法

該等物業使用比較法進行估值，該方法乃根據可資比較物業之已變現價格或市場價格作出比較。大小、特徵及位置相若之可資比較物業會被分析，並仔細權衡各項物業所有有關優勢及不足，以達致公平比較資本價值。

由於在其上興建之建築物及構築物之性質使然，本報告第2項物業乃基於折舊重置成本估值。折舊重置成本之評估要求估計現有用途土地(如有)之市值以及估計建築物及構築物以及其他地盤工程於估值日期之新重置(再生產)成本，其後從中扣減樓齡、狀況、功能性陳舊等因素。在為該等物業之土地部分之市值進行估值時，已採用比較法。

## 假設

吾等之估值乃假設擁有人將該等物業以現況在市場出售，且並無受惠於將可能會影響該等物業之價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

就擁有人以政府批授之長期土地使用權持有之該等物業而言，吾等已假設擁有人在有關土地使用權之整段未屆滿年期內，擁有自由及無間斷權利使用該等物業。吾等亦已假設該等物業可在市場自由轉讓，而毋須支付任何地價或大額費用予政府。

吾等估值之其他特別假設(如有)將於隨附之估值證書之附註加以說明。

## 業權

吾等已獲提供有關該等物業之法律文件副本。然而，吾等並未核實該等物業之所有權及是否存在將可能會影響該等物業之所有權之任何產權負擔。

吾等亦已依賴 貴公司中國法律顧問雲南友元律師事務所就中國相關法律及法規以及有關土地使用權或該等物業之租賃權益之性質所提供之日期為二零一三年十一月二十日之法律意見。

## 限制條件

吾等之報告並無考慮該等物業之任何押記、按揭或欠款，亦無考慮進行銷售而可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並無任何可能會影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。吾等之估值乃假設賣方將物業在市場出售，而並無受惠於可能會影響該等物業之價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等很大程度上依賴 貴公司提供之資料，並已接納吾等所獲提供有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事宜等方面之意見。

吾等並無詳細實地量度以核實該等物業地盤面積之準確性，惟假設吾等所獲提供之文件所示之地盤面積及向吾等提交之正式地盤圖則均為正確。所有文件及合約僅用作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

廖浩智先生已於二零一三年四月十二日對該等物業進行視察。廖浩智先生為香港測量師學會會員。然而，吾等並無進行任何結構測量。於視察過程中，吾等並無發現任何顯著損壞。吾等無法匯報該等物業之樓宇及構築物是否概無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試該等物業之任何設施及結構。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認，獲提供之資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情之意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

於為該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈之證券上市規則第5章及應用指引第12項以及香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)之所有規定。

除另有說明外，本報告內所列之所有貨幣金額均以人民幣列值。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

中國網絡資本有限公司  
董事會 台照

代表  
中誠達資產評估顧問有限公司  
董事

劉詩詠  
MHKIS AAPI RPS(GP)  
謹啟

二零一三年十一月二十日

劉詩詠為香港測量師學會會員、澳洲物業學會會員及註冊專業測量師(產業測量)，名列香港測量師學會有關上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併之通函與估值所進行估值工作之物業估值師名冊、香港商業價值評估公會之註冊商業估值師，擁有逾10年香港、澳門及中國物業估值經驗。

## 估值概要

物業	於二零一三年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣	於二零一三年 八月三十一日 目標集團 之應佔權益 %	於二零一三年 八月三十一日 目標集團 應佔物業 權益之價值 人民幣
<b>貴公司或其附屬公司持作出售之物業權益</b>			
1. 中國雲南省昆明市廣福路以南、金家河以西滇池印象國際花園多個住宅及車位	26,000,000	86.69%	22,539,400
2. 中國雲南省昆明市廣福路以南、金家河以西多幢樓宇及土地	195,200,000	86.69%	169,218,880

## 估值證書

## 貴公司或其附屬公司持作出售之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
1. 中國雲南省昆明市廣福路以南、金家河以西滇池印象國際花園多個住宅及車位	該物業包括兩幢11層高之住宅建築物，當中有24個未出售單位，於同一開發項目中有204個車位。該物業於二零零九年前後完成。	該物業現時空置。	26,000,000  (目標集團應佔 86.69%權益：  22,539,400)
	住宅單位及車位之總建築面積分別約1,701.12平方米及13,015平方米。		
	該物業已獲授土地使用權，年期於二零七四年八月五日屆滿，作住宅用地。		

## 附註：

- 根據雲南省昆明市國土資源局(作為出讓方)與嘉泰同仁之全資擁有附屬公司昆明同仁實業開發有限公司(作為受讓方)於二零零四年八月五日訂立之土地使用權出讓合同(參考：昆國土資出(2004)合同字第286號)，出讓方向受讓方出讓該塊土地，面積185,809.72平方米，土地使用年期為70年，作住宅用地，土地出讓金人民幣22,336,200元已全數清償。
- 誠如日期為二零零五年三月十日之國有土地使用權證(參考：昆國用(2005)第00118號)顯示，面積185,809.72平方米之有關地塊土地使用權由昆明同仁實業開發有限公司持有，年期於二零七四年八月五日屆滿，作住宅用途。

3. 昆明市規劃局於二零零三年九月二十六日以昆明同仁醫院有限公司之名義出具總面積約373,335.2平方米之兩幅土地(有關地塊為其中一部分)之兩份建設用地規劃許可證(參考：昆規地證(2003)2179號及昆規地證(2003)2180號)。該兩幅地塊中一幅面積約200,001平方米之土地之許可用途為醫療衛生用地，另一幅面積約173,334.20平方米之土地之許可用途為配套生活社區用地。
4. 誠如昆明市規劃局於二零零六年十月十七日以昆明同仁實業開發有限公司之名義出具之建設工程規劃許可證(參考：昆規建證(2006)0317號)顯示，已批准於有關地塊開發建築面積約193,485.64平方米(上層建築)及16,394平方米(地底建築)之配套生活社區。
5. 誠如昆明滇池國家旅遊度假區建設局於二零零六年十二月十三日以昆明同仁實業開發有限公司之名義出具之建築工程施工許可證(參考：建字2006第16號)顯示，總建築面積約26,369.78平方米之配套生活社區第一期已獲批准施工。
6. 誠如昆明滇池國家旅遊度假區建設局於二零零七年八月二十四日以昆明同仁實業開發有限公司之名義出具之另一份建築工程施工許可證(參考：建字2007第13號)顯示，建築面積約112,750平方米之配套生活社區(滇池印象花園)已獲批准施工。
7. 誠如昆明滇池國家旅遊度假區建設局於二零零七年十月十一日以昆明同仁實業開發有限公司之名義出具之另一份建築工程施工許可證(參考：建字2007第16號)顯示，總建築面積約85,036.55平方米之配套生活社區(滇池印象花園)已獲批准施工。
8. 根據昆明市房產管理局於二零零八年十一月十四日以昆明同仁實業開發有限公司之名義出具之預售許可證，已批准預售建築面積188,053平方米之整個開發項目(第1至77座)。



9. 根據 貴集團提供之資料，所有權以及主要批准書及牌照之授出狀況如下：

土地使用權出讓合同	: 有
國有土地使用權證	: 有
建設用地規劃許可證	: 有
建設工程規劃許可證	: 有
建築工程施工許可證	: 有
房屋所有權證	: 無
預售許可證	: 有

10. 貴公司中國法律顧問對該物業之意見如下：

- i. 於二零零四年八月五日，昆明市國土資源局與昆明同仁實業開發有限公司訂立土地使用權出讓合同(參考：昆國土資出(2004)合同字第286號)，據此，前者向後者授予185,809.72平方米有關地塊作住宅用地，年期為土地移交日期起計70年，土地出讓金為人民幣22,336,200元。
- ii. 於昆明同仁實業開發有限公司全數清償土地出讓金後，昆明市人民政府已於二零零五年三月十日向昆明同仁實業開發有限公司出具就有關地塊之國有土地使用權證。
- iii. 昆明同仁實業開發有限公司已為該物業之規劃許可、工程施工許可及有關開發項目預售許可取得多份建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及預售許可證。
- iv. 該物業包括總建築面積1,701.12平方米之24個未出售單位及204個車位，構成有關開發項目之未出售部分；停車位不能申請業權登記且使用權可以通過租賃、租賃轉讓或分租予以轉讓。
- v. 該物業之所有住宅單位均位於有關發展項目之第57座。由於建設期間有關建築物之原設計有所改動，已完成之建築物與獲授予規劃批准之原設計有異。因此，昆明同仁實業開發有限公司須就該物業完成規劃改動批准，以取得相關房屋所有權證。經 貴集團確認，昆明同仁實業開發有限公司將於一年內完成相關規劃改動申請及取得該物業之房屋所有權證。申請涉及以下程序：-
  - a. 完成相關規劃改動申請及取得規劃驗收合格證；
  - b. 申請由相關部門進行建設工程完成滿意度檢查；及

- c. 於完成上述程序後，向相關物業管理部門提交房屋所有權登記申請，然後取得房屋所有權證。
- vi. 經昆明同仁實業有限公司確認，其符合資格於完成上述程序後申請該物業之房屋所有權證且於現時狀況下並不存在法律障礙。
- vii. 有關地塊之土地使用權性質屬獲授予土地使用權，獲准許根據中國法律轉讓。未得事先同意，該物業之指定土地用途不得更改。
- viii. 該物業並無任何按揭。
- ix. 據 貴公司告知，該設計由每層兩個單位改為每層四個單位。根據法律意見，倘 貴公司完成相關規劃改動程序， 貴公司可申請房屋所有權證，並於正常情況下不應有任何法律障礙。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年八月
			三十一日現況下之 市值 人民幣
2. 中國雲南省昆明市廣福路以南、金家河以西幼兒園用地(連同其上之現有建築物及構築物)以及養老項目用地	該物業包括地皮面積約103,392.30平方米之一塊土地，其中一部份開發為一幢單層幼兒園大樓。  根據所提供之建築物圖則，幼兒園大樓的建築面積為約4,698.68平方米。  上述建築物於二零一零年前後完成。  該物業已獲授土地使用權，年期於二零五四年八月五日屆滿，作醫療衛生用地。	該物業之幼兒園大樓由目標集團佔用作幼兒園。  該物業之其餘部份為空置。	195,200,000 (目標集團應佔 86.69%權益： 169,218,880)

## 附註：

- 根據雲南省昆明市國土資源局(作為出讓方)與嘉泰同仁之全資擁有附屬公司昆明同仁實業開發有限公司(作為受讓方)於二零零四年八月五日訂立之土地使用權出讓合同(參考：昆國土資出(2004)合同字第285號)，出讓方向受讓方出讓該塊土地，面積192,017.00平方米，土地使用年期為50年，作醫療衛生用地，土地出讓金人民幣18,372,200元已全數清償。
- 誠如日期為二零零五年三月十日之國有土地使用權證(參考：昆國用(2005)第00119號)顯示，該物業面積192,017.71平方米之土地使用權由昆明同仁實業開發有限公司持有，年期於二零五四年八月五日屆滿，作醫療衛生用地。

3. 昆明市規劃局於二零零三年九月二十六日就總面積約373,335.2平方米之兩塊土地(有關地塊為其中一部分)以昆明同仁實業開發有限公司之名義出具兩份建設用地規劃許可證(參考：昆規地證(2003)2179號及昆規地證(2003)2180號)。兩塊土地中面積約200,001平方米之其中一塊土地許可用途為醫療衛生，面積約173,334.20平方米之另一塊土地許可用途為配套生活社區。
4. 誠如昆明市規劃局於二零零六年十月十七日以昆明同仁實業開發有限公司之名義出具之建設工程規劃許可證(參考：昆規建證(2005)2234號)顯示，已批准於有關地塊開發建築面積約70,780平方米(上層建築)及18,830平方米(地底建築)之昆明同仁醫院及配套社區。
5. 誠如昆明滇池國家旅遊度假區建設局於二零零五年十二月十五日出具之建築工程施工許可證(參考：建字2005第025號)顯示，建築面積約70,780平方米(上層建築)及18,830平方米(地底建築)之有關建築物已獲批准施工。
6. 據 貴集團告知， 貴集團正申請有關物業之相關房屋所有權證。
7. 根據 貴集團提供之資料，所有權以及主要批准書及牌照之授出狀況如下：

土地使用權出讓合同	: 有
國有土地使用權證	: 有
建設用地規劃許可證	: 有
建設工程規劃許可證	: 有
建築工程施工許可證	: 有
房屋所有權證	: 無
8. 貴公司中國法律顧問對該物業之意見如下：
  - i. 於二零零四年八月五日，昆明市國土資源局與昆明同仁實業開發有限公司訂立土地使用權出讓合同(昆國土資出(2004)合同字第285號)，據此，前者向後者授予有關地塊面積192,017.00平方米作醫療衛生用地，年期為土地移交日期起計50年，土地出讓金為人民幣18,372,200元；
  - ii. 於昆明同仁實業開發有限公司全數清償土地出讓金後，昆明市人民政府已於二零零五年三月十日向昆明同仁實業開發有限公司出具有關地塊之國有土地使用權證；
  - iii. 昆明同仁實業開發有限公司已為該物業之規劃許可及工程施工許可取得多份建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；

- iv. 有關地塊之土地使用權性質屬獲授予土地使用權，獲准根據中國法律轉讓。未得事先同意，該地塊之指定土地用途不得更改；
- v. 根據昆明同仁實業開發有限公司(作為按揭人)與中國工商銀行昆明市西市區支行(作為承按人)之最高額抵押合同(參考編號：25020160-2008年馬街(抵)字0008)，已抵押按國有土地使用權證(參考：昆國用(2005)第00119號)持有該物業之土地使用權及於該物業上建成之建築物，以取得最高額人民幣256,000,000元之貸款。於法律意見日期，未償還本金額為人民幣127,700,000元。除上述貸款外，該物業並無任何按揭；
- vi. 誠如醫院區技術經濟指標顯示，有關地塊面積約192,017平方米，其許可總建築面積為295,610平方米，部分已用作建設有關建築物。經昆明同仁實業有限公司確認，其符合資格於完成上述程序後申請該物業之房屋所有權證且於現時狀況下並不存在法律障礙；
- vii. 於完成整個建築物檢查及交付程序以及取得承按人同意後可就已建設之建築物取得房屋所有權證。經 貴集團確認，昆明同仁實業開發有限公司將於一年內就該物業完成相關註冊程序及取得房屋所有權證。申請涉及以下程序：—
  - a. 解除按揭或取得承按人之同意；
  - b. 完成相關規劃改動申請及取得規劃驗收合格證；
  - c. 申請由相關部門進行建設工程完成滿意度檢查；及
  - d. 於完成上述程序後，向相關物業管理部門提交房屋所有權登記申請，然後取得房屋所有權證。
- viii. 經昆明同仁實業開發有限公司確認，其符合資格於完成上述程序後申請該物業之房屋所有權證且於現時狀況下並不存在法律障礙；

- ix. 昆明同仁實業開發有限公司正在申請根據國有土地使用權證(參考：昆國用(2005)第00119號)註冊之地塊之分割登記，因此該地塊可被分割為面積為128.825畝作醫療衛生項目用地之地塊、面積為147.25畝作養老公寓項目用地之地塊以及面積為11.95畝作幼兒園開發之地塊。因此就各分割後地塊須申請單獨之國有土地使用權證。於中國法律意見日期，養老公寓項目用地之申請正在進行中及規劃條件調整之結果待定。整體程序正在按順序進行當中；及
- x. 未就上述程序取得行政批准以及完成所有必要申請程序之前，幼兒園發展及其上建設之房屋構築之土地並無資格申請單獨之國有土地使用權證及房屋所有權證。

## 1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則刊載，旨在提供有關本公司之資料。董事願共同及個別就本文件負全責。據董事在作出一切合理查詢後就彼等所知及所信，確認本通函所載之資料在各重要方面均準確完備，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何事項，足以令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司高級行政人員概無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、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉，而(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部(包括根據證券及期貨條例之有關規定當作或被視為擁有之權益及淡倉(如有)須知會本公司及聯交所；(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入證券及期貨條例該等規定之登記名冊內；或(iii)根據上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所：

#### 於股份之好倉

董事姓名	每股面值0.01港元之普通股股份數目					佔已發行 普通股 股份之 百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	合計	
莊舜而女士 (「莊女士」)	-	-	391,125,707 (附註)	-	391,125,707	72.57%

附註：

China Spirit Limited(「China Spirit」)全資擁有之附屬公司Vigor Online Offshore Limited持有本公司391,125,707股普通股股份。莊女士於China Spirit擁有100%實益權益。因此，莊女士被視為擁有本公司391,125,707股普通股股份之公司權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事為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3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉之公司之董事或僱員。

### (b) 主要股東權益

除下文所披露者外，就董事及本公司高級行政人員所知，於最後實際可行日期，概無任何人士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、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文予以披露，或於最後實際可行日期直接及間接持有可於任何情況下於本集團任何股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益。

#### 於股份之好倉

名稱	身份	所持普通股 股份數目	已發行普通股 股份百分比
莊舜而女士	所控制之公司持有 (附註)	391,125,707	72.57%
China Spirit Limited	所控制之公司持有 (附註)	391,125,707	72.57%
Vigor Online Offshore Limited	實益擁有人(附註)	391,125,707	72.57%

附註：

China Spirit全資擁有之附屬公司Vigor Online持有本公司391,125,707股普通股股份。莊女士於China Spirit擁有100%實益權益。因此，莊女士被視為擁有本公司391,125,707股普通股股份之公司權益。

### 3. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，根據上市規則第8.10條，除本集團業務外，董事及彼等各自之聯繫人士概無被認為於足以或可能與本集團業務構成直接或間接競爭之業務中擁有任何權益。



#### 4. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於對本集團業務而言屬重大且存續之任何合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一三年六月三十日（即本集團最近期刊發之經審核賬目之編製日期）以來所(i)收購或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬收購或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

#### 5. 董事之服務合約

- (a) 於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立不會於一年內屆滿或在沒有支付賠償（法定賠償除外）之情況下本集團有關成員公司不可在一年內終止之服務合約。
- (b) 董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司概無訂立任何仍然生效且通知期為12個月或以上之持續合約。
- (c) 董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司概無訂立任何仍然生效且固定期限超過12個月之服務合約（不論通知期）。

#### 6. 訴訟

- (a) 於一九九八年十一月，nCube Corporation（「nCube」）向本公司附屬公司香港數碼電視有限公司（「數碼電視」，前稱星光互動電視有限公司）及Star Telecom Services Limited（「STSL」，前稱香港星光國際網絡有限公司）發出令狀，就數碼電視指稱向nCube購買兩套MediaCube 3000系統，提出索償約1,980,000美元（約等於15,305,000港元）連同利息之款項。nCube對STSL提出索償乃以STSL於數碼電視與nCube之間的合約上印有蓋章為基礎。STSL已徵詢法律意見，並獲告知其對nCube之索償負上法律責任之可能性不大。數碼電視亦正對nCube之索償作出抗辯，並已徵詢法律意見。

根據律師意見，數碼電視有合理依據就有關索償提出抗辯，故並未就有關索償在綜合財務報表中作出任何撥備。數碼電視已於一九九八年十二月十四日提交答辯書，而nCube自該日起並未就有關訴訟採取進一步行動。此後，有關訴訟並無任何進展。

- (b) Stellar One Corporation (「Stellar One」) 根據公司條例第178條於一九九八年十一月向數碼電視發出要求償還約1,152,000美元(約等於8,983,000港元)之法定付款要求。Stellar One於一九九八年十二月提出一項將數碼電視清盤之呈請，數碼電視對此項呈請作出強烈抗辯。數碼電視已申請一項針對Stellar One之繳付訟費保證金令。於一九九九年五月四日，法院下令Stellar One於一九九九年五月七日或之前向法院支付200,000港元，作為數碼電視之訟費保證金。Stellar One並未向法院支付該款項。該項呈請已於一九九九年十一月撤銷，而Stellar One須向數碼電視支付堂費254,000港元。Stellar One已表示其將會要求檀香山法院作出仲裁，以追討指稱款項。

於本文件日期，數碼電視已徵詢法律意見，並獲告知有關仲裁程序並未展開。根據律師意見，數碼電視有合理依據就有關索償提出抗辯，故並未就該項索償於綜合財務報表中作出任何撥備。

除上文註明之事項外，於最後實際可行日期，本公司及其任何附屬公司並無涉及任何重大訴訟或索償，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨的重大訴訟或索償。

## 7. 專家及同意書

以下為本通函內載有其意見及建議之專家或專業顧問之資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
中誠達資產評值顧問有限公司	獨立專業估值師
雲南友元律師事務所	中國法律顧問

於最後實際可行日期，上述各專家已就本通函之刊發發出彼等之同意書，同意按照本通函所載之形式及文義，載入其報告及／或函件及／或估值概要及／或意見(視乎情況)及／或引述其名稱，且並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司之股本中擁有實益權益，或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論可依法強制執行與否)。

於最後實際可行日期，上述各專家自二零一三年六月三十日（即本集團最近刊發經審核綜合賬目之日期）以來概無於本集團任何成員公司所買賣或出售或租賃或本集團之任何成員公司擬買賣或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 8. 重大合約

下列為本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年及截至最後實際可行日期止期間訂立屬或可能屬重大之合約（於日常業務過程中訂立之合約除外）：

- (a) 本公司間接擁有之全資附屬公司邦盈有限公司（「邦盈」）、Mabuhay Holdings Corporation（「Mabuhay」）及Mabuhay之全資擁有附屬公司T&M Holdings, Inc.（「T&M」）（均為獨立第三方）就邦盈與Mabuhay於二零一一年一月四日就一項由邦盈向Mabuhay授出之20,000,000港元貸款融資訂立之協議項下之還款日期延長至二零一三年一月十日而於二零一二年一月十日訂立之補充協議；
- (b) 獨立第三方禹銘投資管理有限公司（「禹銘」，作為買方）與本公司間接全資擁有之附屬公司Action Best Limited（「Action Best」，作為賣方）就出售由獨立第三方FKP Limited（「FKP」）發行於二零一六年到期本金額為4,000,000澳元之8厘優先無抵押可換股票據（「可換股票據I」）於二零一二年三月十六日所訂立之買賣協議（「買賣協議I」）；
- (c) 獨立第三方Attractive Gain Limited（作為買方）與Action Best（作為賣方）就出售由FKP發行於二零一六年到期本金額為21,000,000澳元之8厘優先無抵押可換股票據於二零一二年三月十六日所訂立之買賣協議；
- (d) 邦盈（作為貸方）與Extra Earn Holdings Limited（「Extra Earn」，於二零一二年四月十三日本公司間接擁有其40%已發行股本及於二零一二年九月十九日其成為本公司間接擁有全資附屬公司）（作為借方）就邦盈向Extra Earn授出最多56,000,000港元之貸款融資而於二零一二年四月十三日訂立之貸款協議；
- (e) 禹銘及Action Best於二零一二年四月十七日訂立之一份修訂契據，據此，（其中包括）訂約各方彼此同意延遲買賣協議I之最後完成日期至二零一二年五月十五日；

- (f) 邦盈、Mabuhay及T&M就延長日期為二零一一年六月二十二日有關由邦盈向Mabuhay授出之3,200,265.11美元貸款融資之貸款協議(「與 Mabuhay 之貸款協議」)項下之還款日期至二零一三年五月二十五日而於二零一二年五月二十五日訂立之補充協議；
- (g) 邦盈(作為貸方)、本公司之聯營公司越富投資有限公司(「越富」)及遠裕國際有限公司(「遠裕」)(作為借方)及Think Future Investments Limited(「Think Future」)、中國天地控股有限公司(前稱天地控股(香港)有限公司)(「天地控股」)及天地健康城有限公司(「天地健康城」)(作為抵押方)於二零一二年六月二十七日就授出總金額限額最多400,000,000港元之短期貸款(「該貸款」)而訂立之貸款協議；
- (i) 天地健康城與邦盈就越富之一股每股面值1.00港元之已發行股份而於二零一二年六月二十七日訂立之股份按揭；
- (ii) 天地健康城與邦盈就遠裕之一股每股面值1.00港元之已發行股份而於二零一二年六月二十七日訂立之股份按揭；
- (iii) 天地控股與邦盈就天地健康城之一股每股面值1.00港元之已發行股份而於二零一二年六月二十七日訂立之股份按揭；
- (iv) Think Future與邦盈就天地控股之一股每股面值1.00港元之已發行股份而於二零一二年六月二十七日訂立之股份按揭；
- (v) 獨立第三方將星有限公司(「將星」)與邦盈就Think Future之200股每股面值1.00美元之已發行股份而於二零一二年六月二十七日訂立之股份按揭；
- (vi) 獨立第三方巨權控股有限公司(「巨權」)與邦盈就Think Future之400股每股面值1.00美元之已發行股份而於二零一二年六月二十七日訂立之股份按揭；
- (vii) 遠裕與邦盈就提供該貸款之抵押而於二零一二年六月二十七日訂立之債權證；
- (viii) 越富與邦盈就提供該貸款之抵押而於二零一二年六月二十七日訂立之債權證；
- (ix) 將星應收Think Future 20,632,772港元日期為二零一二年六月二十七日之轉讓及後償契約；及
- (x) 巨權應收Think Future 40,000,000港元日期為二零一二年六月二十七日之轉讓及後償契約。

- (h) 邦盈與獨立第三方袁海波先生(「袁先生」)就延長邦盈(作為貸方)與袁先生(作為借方)於二零一一年八月四日就邦盈向袁先生授出本金額達53,000,000港元之短期貸款而訂立之貸款協議(「與袁先生之貸款協議」)項下之還款日期至二零一二年九月三日而於二零一二年八月三日訂立之補充協議；
- (i) 邦盈與袁先生就延長與袁先生之貸款協議項下之還款日期至二零一二年十月三日而於二零一二年九月三日訂立之第二份補充協議；
- (j) 邦盈與袁先生就延長與袁先生之貸款協議項下之還款日期至二零一二年十一月五日而於二零一二年十月三日訂立之第三份補充協議；
- (k) 邦盈與袁先生就延長與袁先生之貸款協議項下之還款日期至二零一三年五月六日而於二零一二年十一月五日訂立之第四份補充協議；
- (l) 本公司與嘉泰同仁就以總代價32,000,000美元認購嘉泰同仁註冊資本之股本權益而於二零一二年十二月六日訂立之認購協議；
- (m) 嘉泰同仁與獨立第三方劉廣慶先生就以代價人民幣250,000,000元買賣連雲港成泰置業有限公司全部註冊資本而於二零一三年三月六日訂立之買賣協議；
- (n) 嘉泰同仁與獨立第三方于振坤先生(「于先生」)於二零一三年三月二十五日訂立之合作協議，內容有關(其中包括)以暫定註冊股本為人民幣80,000,000元成立耳鼻咽喉專科合營醫院(「合營企業」)，其中嘉泰同仁將出資人民幣60,000,000元以取得60%權益，而于先生及其專業團隊將出資人民幣20,000,000元以取得合營企業40%權益；
- (o) 本公司與一名獨立第三方就買賣嘉泰同仁10,511,100美元之出資額而於二零一三年五月十六日訂立之出資額轉讓協議；
- (p) 邦盈與袁先生就延長與袁先生之貸款協議項下之還款日期至二零一四年五月六日而於二零一三年五月三十日訂立之第五份補充協議；

- (q) 邦盈、Mabuhay及T&M就將與Mabuhay之貸款協議項下之還款日期延長至二零一三年十一月二十五日而於二零一三年七月十五日訂立之第二份補充協議；
- (r) 同仁醫療產業集團有限公司(「同仁醫療」)與本公司之關連人士中國華力控股集團有限公司就向對方授予若干企業擔保而於二零一三年七月十八日訂立之協議；
- (s) 同仁醫療與華盈置地集團有限公司(其全部註冊資本之57.25%由一名嘉泰同仁及嘉泰同仁及其附屬公司之若干附屬公司之董事實益及間接擁有)就出售本公司間接擁有之全資附屬公司東營同仁國際健康城投資有限公司註冊及繳足資本之65%而於二零一三年九月四日訂立之買賣協議；
- (t) 本公司間接擁有之全資附屬公司Treasure Wagon Limited(作為新引入參與方)、獨立第三方BOS International (Australia) Limited(作為退出參與方)及FKP Communities Pty Ltd(作為借款人)及其他方就90,000,000澳元融資限額之貸款之更替而於二零一三年十月二日訂立之替代協議；及
- (u) 協議。

除上文所披露者外，本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內概無訂立屬或可能屬重大之其他合約(於日常業務過程中訂立之合約除外)。

## 9. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處設於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。本公司之香港總辦事處及主要營業地點位於香港灣仔駱克道333號中國網絡中心47樓。
- (b) 本公司的秘書為馮靖文女士，彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。
- (c) 本公司主要股份過戶登記處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，位於26 Burnaby Street, Hamilton HM 11, Bermuda。

- (d) 本公司之股份過戶登記處香港分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (e) 本通函備有中、英文版本。如有歧義，概以英文本為準。

## 10. 備查文件

下列文件之副本於本通函日期起直至二零一三年十二月四日(包括該日)止任何營業日之一般辦公時間在本公司之辦事處香港灣仔駱克道333號中國網絡中心47樓可供查閱：

- (a) 協議；
- (b) 本公司組織章程大綱及公司細則；
- (c) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (d) 本公司截至二零一二年六月三十日及二零一三年六月三十日止兩個財政年度之年報；
- (e) 中誠達資產評值顧問有限公司發表就目標公司之物業估值報告，其全文載於本通函第16至28頁；
- (f) 本附錄內「專家同意書」項下所述之書面同意書；
- (g) 德勤•關黃陳方會計師行於二零一三年十一月二十日向董事會發出之釋疑函件；
- (h) 自二零一三年六月三十日起根據第14及／或14A章所載之規定而刊發之所有通函副本；及
- (i) 本通函。