
此乃要件 請即處理

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

閣下如已將名下之G-Prop (Holdings) Limited (金匡企業有限公司*)股份全部售出或轉讓，應將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交予買主或承讓人。

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，概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



G-PROP (HOLDINGS) LIMITED

金匡企業有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：286)

財務資助 及 持續關連交易

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



本封面所用專有詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至13頁。獨立董事委員會函件載於本通函第14頁。滙盈融資函件(載列其給予獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第15至29頁。

本公司謹訂於二零一一年十月二十八日上午九時三十分假座香港灣仔港灣道一號香港萬麗海景酒店八樓海景廳二及三舉行股東特別大會，召開大會之通告已載列於本通函第34至35頁。隨附股東特別大會適用之代表委任表格。如閣下未能親身出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上所印備之指示盡快將表格填妥，並無論如何於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一一年十月十二日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	4
2. 財務資助及持續關連交易	5
3. 訂約方之間之關係及上市規則之影響	11
4. 股東特別大會	12
5. 以按股數投票方式表決之程序	12
6. 暫停辦理本公司股東登記手續	13
7. 推薦意見	13
8. 其他資料	13
獨立董事委員會函件	14
滙盈融資函件	15
附錄 — 一般資料	30
股東特別大會通告	34

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具上市規則第1.01條及14A.11(4)條所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「華置」	指	Chinese Estates Holdings Limited，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市，為前貸款協議及貸款協議之擔保人
「華置集團」	指	華置及其附屬公司（本集團及至祥及其附屬公司除外）
「至祥」	指	至祥置業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「本公司」	指	G-Prop (Holdings) Limited（金匡企業有限公司*），於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市，為前貸款協議及貸款協議之貸方
「持續關連交易」	指	根據貸款協議擬進行之持續關連交易
「董事」	指	本公司董事
「Fancy Mark」	指	Fancy Mark Limited（以Fancy Mark Capital Limited之名稱於香港經營），於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為華置之全資擁有附屬公司，為前貸款協議及貸款協議之借方

* 僅供識別

釋 義

「前貸款協議」	指	本公司（作為貸方）、Fancy Mark（作為借方）與華置（作為擔保人）於二零零八年十一月四日就最多200,000,000港元之三年期循環貸款融資訂立之協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港銀行同業拆息」	指	就計算貸款協議下所述之貸款融資未償還金額之應收利息利率而言，為路透社貨幣匯率傳視服務(Reuters Monitor Money Rate Services)中之香港銀行公會香港銀行同業拆息(HKAB HIBOR)頁面所示相關期間之利率。倘未能查閱協定之頁面或取得協定之服務，則本公司可於諮詢Fancy Mark後，決定使用顯示有關營業日上午十一時十五分或前後之一個月港元存款適用利率之另一頁面或服務
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體三名獨立非執行董事錢其武醫生、林日輝先生及梁潤輝先生組成之董事委員會，由董事會成立以就持續關連交易向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	股東（於持續關連交易中擁有重大權益者及其聯繫人除外）
「最後實際可行日期」	指	二零一一年十月七日，即本通函付印前確定其所述之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
「貸款協議」	指	本公司（作為貸方）、Fancy Mark（作為借方）與華置（作為擔保人）於二零一一年九月二十二日就最多300,000,000港元之三年期循環貸款融資訂立之協議

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一一年十月二十八日舉行之股東特別大會，藉此讓獨立股東考慮及酌情批准持續關連交易
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「滙盈融資」	指	滙盈融資有限公司，根據證券及期貨條例獲准從事第六類受規管活動（就機構融資提供意見）之持牌法團，就持續關連交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比



G·PROP
(HOLDINGS) LIMITED

G-PROP (HOLDINGS) LIMITED

金匡企業有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：286)

執行董事：

江志明先生 (副主席)

梁榮邦先生 (行政總裁)

獨立非執行董事：

錢其武醫生

林日輝先生

梁潤輝先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

灣仔

告士打道三十八號

美國萬通大廈

二十六樓

敬啟者：

**財務資助
及
持續關連交易**

1. 緒言

誠如本公司於二零一一年九月二十二日刊發之公布披露，根據前貸款協議授出之貸款融資之期限將於二零一一年十一月三日屆滿，本公司（作為貸方）、Fancy Mark（作為借方）及華置（作為擔保人）於二零一一年九月二十二日就最多300,000,000港元之三年期循環貸款融資訂立貸款協議，以繼續貸款安排。

* 僅供識別

董事會函件

本公司為華置之間接非全資擁有附屬公司，而根據上市規則第14A.13(2)(a)(i)條及14A.14條，持續關連交易構成本公司之財務資助及持續關連交易。因此，貸款協議、相關預期上限金額及據此擬進行之交易須遵守申報及公布規定，並須獲獨立股東於股東特別大會上批准及經年度檢討。

本通函旨在向閣下提供有關（連同其他事項）持續關連交易之資料、獨立董事委員會之意見，以及由滙盈融資向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件。

2. 財務資助及持續關連交易

貸款協議

日期

二零一一年九月二十二日

貸款融資

最多300,000,000港元之三年期循環貸款融資。

借方

Fancy Mark，除為前貸款協議之借方外，目前概無從事任何業務。

擔保人

華置

華置提供之擔保為持續擔保，並將涵蓋Fancy Mark根據貸款協議應付之最終款項結餘，而不論任何全數或部分中期還款或解除款項。

貸方

本公司

董事會函件

目的

為華置及其全資擁有附屬公司之資本開支及一般營運資金融資。

最後到期日

從(a)先決條件全部達成(或獲豁免)當日;及(b)二零一一年十一月三日(以較遲者為準)起計三年。

可供提取期限

從(a)先決條件全部達成(或獲豁免)當日;及(b)二零一一年十一月三日(以較遲者為準)起至最後到期日前的一個營業日止期間。

先決條件

本公司作為貸方提供貸款融資予Fancy Mark之責任須待下列先決條件達成或獲豁免後,方可作實:

- (1) 獨立股東於股東特別大會上通過一項普通決議案,藉以批准本公司根據貸款協議之條款向Fancy Mark授出貸款融資;
- (2) 就本公司訂立及履行貸款協議之條款而言,本公司須取得就上市規則,或股東、聯交所、任何監管機構、任何相關政府機關或其他第三方可能要求之一切必要同意、授權或任何性質之額外批准(或(視乎情況而定)相關豁免);
- (3) 本公司已收到下列文件,其形式及內容獲本公司合理地信納:
 - (a) Fancy Mark之組織章程及公司授權文件;
 - (b) 華置之組織章程及公司授權文件;

董事會函件

- (c) 由本公司接納之律師就貸款協議發出有關該司法管轄區法律事宜之法律意見，且形式及內容於所有方面均獲本公司信納；及
- (4) 就Fancy Mark（作為借方）及華置（作為擔保人）訂立及履行貸款協議而言，Fancy Mark及華置須取得就上市規則，或華置之股東、聯交所、任何監管機構、任何相關政府機關或其他第三方可能要求之一切必要同意、授權或任何性質之額外批准（或（視乎情況而定）相關豁免）。

本公司可酌情向Fancy Mark發出通知豁免上文第(3)段所述之先決條件。貸款協議之任何訂約方一概不得豁免任何其他先決條件。

倘任何先決條件未能於二零一二年三月三十一日（或貸款協議各訂約方可能以書面同意之其他日期）下午五時正或之前達成或獲豁免，則貸款協議將屬無效。

提取

准許多次提取，每次提取不得少於100,000港元。

本公司將擁有凌駕性權利(i)決定是否批准Fancy Mark提取貸款融資下之貸款；及(ii)減少Fancy Mark要求之貸款金額，惟本公司須於接獲提取通知起計一個營業日內通知Fancy Mark其不批准貸款或減少所要求之貸款金額之決定。

倘若於Fancy Mark根據前貸款協議仍結欠等額之未償還款項（「前貸款」）之日期提取貸款，則根據前貸款協議結欠之前貸款將被視為於同日已全數償還，並由根據貸款協議提取之貸款所取代。

董事會函件

還款

本公司有權向Fancy Mark發出不少於一個月（或Fancy Mark可能同意之較短時間）事先通知，要求償還全部或部分未償還款項。

Fancy Mark亦須於最後到期日償還根據貸款融資尚未償還之本金、其所有應計利息及貸款協議下之所有其他應付款項之總和。

Fancy Mark可隨時償還全部或部分根據貸款融資尚未償還之款項（如償還部分，最低金額為100,000港元，或100,000港元之完整倍數），而毋須支付罰款或任何其他費用，惟Fancy Mark須就作出相關還款之意意向本公司發出不少於14日（或本公司可能同意之較短時間）事先書面通知，列明償還金額及有關建議還款日期。Fancy Mark據此償還之任何款項將首先用作償還截至還款日期之應計利息，餘款將用作償還貸款融資下之未償還本金。

利息

年利率為香港銀行同業拆息加1.5厘。

抵押品

不需要。

在不損及本公司作為貸方之任何其他權利的前提下，本公司可於發生違約事項（其中包括Fancy Mark拖欠還款、違反責任及保證，而該等責任及保證依然有效及並未透過向Fancy Mark發出通知予以豁免）後隨時宣布：

- (1) 終止本公司提供貸款融資之責任，其後貸款融資之任何未提取金額將立即減少至零；及／或
- (2) 貸款融資下之所有未償還款項、所有應計利息及貸款協議下之所有其他應付款項為到期及應付，有關款項將立即或根據該通知之條款到期及應付。

董事會函件

歷史數字及過往上限

下表載列於下列各期間由本公司根據前貸款協議給予Fancy Mark之貸款融資下之最高未償還本金以及Fancy Mark支付之年度利息之歷史金額總額：

歷史金額 (概約)	自二零零八年十一月四日至二零零八年十二月三十一日	截至二零零九年十二月三十一日止年度	截至二零一零年十二月三十一日止年度	自二零一一年一月一日至二零一一年九月二十八日
期內結欠之最高本金	136,000,000港元	200,000,000港元	200,000,000港元	200,000,000港元
利息	40,000港元	2,000,000港元	2,000,000港元	2,000,000港元
總額	136,040,000港元	202,000,000港元	202,000,000港元	202,000,000港元

下表載列於下列各期間由本公司根據前貸款協議給予Fancy Mark之貸款融資之過往年度上限金額：

過往年度上限金額	自二零零八年十一月四日至二零零八年十二月三十一日	截至二零零九年十二月三十一日止年度	截至二零一零年十二月三十一日止年度	自二零一一年一月一日至二零一一年十一月三日
過往年度上限金額	203,000,000港元	216,000,000港元	216,000,000港元	214,000,000港元

預期上限金額

下表載列於下列各期間由本公司根據貸款協議將給予Fancy Mark之貸款融資之預期上限金額：

預期上限金額	自二零一一年十一月三日至二零一一年十二月三十一日	截至二零一二年十二月三十一日止年度	截至二零一三年十二月三十一日止年度	自二零一四年一月一日至二零一四年十一月二日
預期上限金額	304,000,000港元	324,000,000港元	324,000,000港元	320,000,000港元

董事會函件

上述預期上限金額乃假設Fancy Mark將於(i)自二零一一年十一月三日至二零一一年十二月三十一日止期間；(ii)截至二零一二年十二月三十一日止年度；(iii)截至二零一三年十二月三十一日止年度；及(iv)自二零一四年一月一日至二零一四年十一月二日止期間分別借入最多300,000,000港元之情況下，按本公司將提供之貸款融資下未償還之本金及貸款協議下之全年應付利息之總和釐定。

進行持續關連交易之理由

本集團主要從事投資及財務，以及物業投資。鑑於目前全球經濟環境及股市波動，本公司之管理層目前尚未物色到任何適合本集團動用其充裕現金之潛在項目或投資機會。另一方面，倘向股東大額分派閒置現金，則會限制本公司於適當時候投資於其他可能為本公司帶來較高收入之潛在項目之能力，亦會限制本集團之靈活性，影響本集團在面對全球經濟衰退及資本及股票市場近期波動之經營環境中應對任何意料之外之變動。因此，本公司之管理層認為本公司向Fancy Mark借出相關現金，從而取得較保留該筆現金作為銀行存款為高之回報，乃符合其商業利益，亦將令本公司獲益。

再者，貸款協議擬賦予本公司權利，作出最終決定是否批准Fancy Mark提取款項，以及於向Fancy Mark發出事先通知後要求償還貸款。此舉亦可讓本公司靈活地按照本集團當時情況調整其對華置集團之信貸政策，及於任何合適之投資機會出現時動用款項。

鑑於上述各項，董事認為根據貸款協議向Fancy Mark授出貸款融資對本公司而言屬具有理由支持之方法，可將其資產價值以至股東回報提升至最高。

董事亦認為貸款協議之條款（包括利率及還款條款）及上述預期上限金額屬一般商業條款，亦屬公平合理，並符合股東之整體利益。

董事會函件

有關華置及Fancy Mark之資料

華置為投資控股公司，其附屬公司主要從事物業投資及發展、經紀服務、證券投資、放債及化妝品分銷及貿易業務。本公司目前為華置之間接非全資擁有附屬公司。

除為前貸款協議之借方外，Fancy Mark目前概無從事任何業務。

3. 訂約方之間之關係及上市規則之影響

於最後實際可行日期，華置間接持有本公司已發行股本約41.93%之權益。儘管華置集團僅擁有本公司約41.93%之權益，華置集團於董事會仍有控制權，且對本公司之財務及營運政策仍有支配權。此外，華置之董事兼控股股東劉鑾雄先生透過彼間接全資擁有之公司持有本公司約20.33%已發行股本。因此，本公司仍為華置之附屬公司。

根據上市規則第13.13條，本公司就持續關連交易具一般披露責任。此外，於最後實際可行日期，本公司為華置之間接非全資擁有附屬公司，而根據上市規則第14A.13(2)(a)(i)條及14A.14條，持續關連交易構成本公司之財務資助及持續關連交易。因此，貸款協議、相關預期上限金額及據此擬進行之交易須遵守申報及公布規定，並須獲獨立股東於股東特別大會上批准及經年度檢討。

根據上市規則第13.39(4)條，持續關連交易須以按股數投票方式表決批准；而根據上市規則第14A.17條及14A.63條，持續關連交易須經獨立股東批准。於持續關連交易中擁有重大利益之股東及彼等之聯繫人須於股東特別大會上放棄就相關決議案投票。

董事概無於貸款協議及／或持續關連交易中擁有任何重大利益，故彼等毋須放棄就本公司有關該等交易之董事會決議案投票。

4. 股東特別大會

本公司將於二零一一年十月二十八日上午九時三十分假座香港灣仔港灣道一號香港萬麗海景酒店八樓海景廳二及三舉行股東特別大會，藉以考慮持續關連交易。股東特別大會通告載於本通函第34至35頁。於最後實際可行日期，華置之董事兼控股股東劉鑾雄先生透過彼間接全資擁有之公司持有本公司約20.33%已發行股本。因此，劉鑾雄先生、華置及彼等各自之聯繫人將放棄就於股東特別大會上提呈以批准持續關連交易之普通決議案投票。除所披露者外，董事並不知悉有任何股東須放棄就於股東特別大會上提呈以批准持續關連交易之普通決議案投票。

隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上所印備之指示盡快將表格填妥，並無論如何於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，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。

5. 以按股數投票方式表決之程序

根據本公司細則，下列人士可於股東特別大會上要求以按股數投票方式表決：

- (i) 股東特別大會主席；或
- (ii) 最少三名當時有權於股東特別大會上投票之股東（不論其親身出席或委任代表出席大會）；或
- (iii) 持有不少於有權於股東特別大會上投票之所有股東之投票權總額十分之一之任何一名或多名股東（不論其親身出席或委任代表出席大會）；或
- (iv) 持有附有權利可於股東特別大會上投票之本公司股份而該等股份之已繳股款總額不少於附有上述權利之所有本公司股份之已繳股款總額十分之一之任何一名或多名股東（不論其親身出席或委任代表出席大會）；或
- (v) （倘上市規則規定）任何個別或共同持有佔於股東特別大會上總投票權5%或以上之本公司股份所涉及代理權之一名或多名董事。

董事會函件

根據上市規則第13.39(4)條，獨立股東於股東特別大會上批准持續關連交易之表決須以按股數投票方式進行，其結果將於股東特別大會後公布。

6. 暫停辦理本公司股東登記手續

本公司將自二零一一年十月二十六日起至二零一一年十月二十八日止（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記手續，藉此確定股東出席股東特別大會及於會上投票之資格。

因此，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一一年十月二十五日下午四時三十分前交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。

7. 推薦意見

由全體獨立非執行董事（即錢其武醫生、林日輝先生及梁潤輝先生）組成之獨立董事委員會已告成立，以就持續關連交易之條款是否公平合理向獨立股東提供意見。務請閣下注意本通函第14頁所載由獨立董事委員會發出之意見函件。閣下務請同時注意本通函第15至29頁所載由滙盈融資就持續關連交易及相關預期上限金額向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件。

經考慮滙盈融資之意見，獨立董事委員會認為貸款協議乃屬一般商業條款，而持續關連交易連同相關預期上限金額亦符合本公司及股東之整體利益。獨立董事委員會亦認為持續關連交易及相關預期上限金額就獨立股東而言屬公平合理，故推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成相關普通決議案，以批准持續關連交易及相關預期上限金額。

8. 其他資料

務請閣下注意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
金匡企業有限公司*
公司秘書
林光蔚
謹啟

二零一一年十月十二日

* 僅供識別

獨立董事委員會函件



G·PROP
(HOLDINGS) LIMITED

G-PROP (HOLDINGS) LIMITED

金匡企業有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：286)

敬啟者：

持續關連交易

吾等謹此提述本公司於二零一一年十月十二日向股東刊發之通函（「通函」），本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

根據上市規則，根據本公司（作為貸方）、Fancy Mark（作為借方）及華置（作為擔保人）訂立之貸款協議擬進行之交易構成本公司之持續關連交易，須遵守申報及公布規定，並須經獨立股東於股東特別大會上批准及經年度檢討。

吾等獲董事會委任，負責考慮貸款協議之條款，並就持續關連交易向獨立股東提供吾等認為持續關連交易之條款及相關預期上限金額就獨立股東而言是否屬公平合理之意見。滙盈融資已獲委任為獨立財務顧問，負責就此向吾等及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函所載之董事會函件及滙盈融資函件。經考慮滙盈融資之意見函件所載滙盈融資所考慮之主要因素及理由以及意見後，吾等認為貸款協議乃屬一般商業條款，而持續關連交易連同相關預期上限金額亦符合本公司及股東之整體利益。吾等亦認為就獨立股東而言，持續關連交易及相關預期上限金額屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成相關普通決議案，以批准貸款協議、持續關連交易及相關預期上限金額。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會
獨立非執行董事
林日輝
謹啟

錢其武

梁潤輝

二零一一年十月十二日

* 僅供識別

滙盈融資函件

以下為滙盈融資（獨立董事委員會及獨立股東有關貸款協議（連同相關預期上限金額）及據此擬進行之交易之獨立財務顧問）發出之函件全文，以供載入本通函。



VC CAPITAL LIMITED
滙盈融資有限公司

敬啟者：

財務資助及 持續關連交易

緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，以就貸款協議、持續關連交易及相關預期上限金額向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，上述事宜之詳情載於 貴公司於二零一一年十月十二日刊發之通函（「通函」）所載之董事會函件，而本函件亦為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用之專有詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

貴公司於二零一一年九月二十二日公布， 貴公司（作為貸方）、Fancy Mark（作為借方）與華置（作為擔保人）於二零一一年九月二十二日訂立貸款協議，據此， 貴公司將向Fancy Mark提供最多300,000,000港元之循環貸款融資（「貸款融資」），從(a)貸款協議下之先決條件全部達成或獲豁免當日；及(b)二零一一年十一月三日（以較遲者為準）起計為期三年。貸款協議乃為延續前貸款協議下之貸款安排而訂立，而該貸款安排之期限將於二零一一年十一月三日屆滿（詳情載於 貴公司日期分別為二零零八年十一月四日及二零零八年十一月二十五日之聯合公布及通函內）。

滙盈融資函件

於最後實際可行日期，華置間接持有 貴公司已發行股本約41.93%之權益。儘管華置集團僅擁有 貴公司約41.93%之權益，華置集團於其董事會仍有控制權，且對其財務及營運政策仍有支配權。此外，華置之董事兼控股股東劉鑾雄先生透過彼間接全資擁有之公司持有 貴公司約20.33%已發行股本。因此， 貴公司仍為華置之附屬公司。按此，根據上市規則第14A.13(2)(a)(i)條及第14A.14條，根據貸款協議擬進行之交易構成 貴公司之財務資助及持續關連交易。因此，貸款協議及據此擬進行之交易（連同相關預期上限金額）須獲獨立股東於股東特別大會上以按股數投票方式表決批准。

由全體獨立非執行董事（即錢其武醫生、林日輝先生及梁潤輝先生，彼等於貸款協議及持續關連交易中並無擁有任何重大權益）組成之獨立董事委員會已告成立，以就貸款協議是否屬一般商業條款、持續關連交易是否屬 貴集團之日常及一般業務、貸款協議之條款及持續關連交易（包括相關預期上限金額）對獨立股東而言是否公平合理以及持續關連交易及相關預期上限金額是否符合 貴公司及股東之整體利益提供意見。

吾等作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等之角色為就貸款協議是否屬一般商業條款、持續關連交易是否屬 貴集團之日常及一般業務、貸款協議之條款及持續關連交易（包括相關預期上限金額）對獨立股東而言是否公平合理以及持續關連交易及相關預期上限金額是否符合 貴公司及股東之整體利益提供獨立意見。

滙盈融資與 貴公司及其主要股東或彼等各自之任何一致行動人士或假定之一致行動人士並無關連，故被視為合資格就貸款協議及持續關連交易提供獨立意見。除吾等就是項委聘應收取之一般專業費用外，概無任何安排致使滙盈融資將獲得 貴公司或其主要股東或彼等各自任何一致行動人士或假定之一致行動人士給予任何費用或利益。

滙盈融資函件

於制定吾等之意見時，吾等倚賴執行董事及 貴集團管理層所提供之資料及事實及彼等所發表之意見。吾等亦假設，執行董事及 貴集團管理層提供並負全責之所有資料及陳述於編製或作出時為及直至股東特別大會日期仍為真實及準確。吾等並無理由懷疑執行董事及 貴集團管理層向吾等所提供之資料及所作出之陳述之真實性、準確性及完整性。吾等亦獲得執行董事確認，向吾等提供之資料及發表之意見並無遺漏任何重要事實。因此，吾等並無理由懷疑吾等獲提供及通函所提述之資料有任何相關資料遭隱瞞或遺漏，或懷疑執行董事及 貴集團管理層向吾等提供之意見及陳述之合理性，吾等亦不知悉有任何事實或情況會令向吾等提供之資料及作出之陳述失實、有欠準確或產生誤導。

吾等認為已審閱足夠資料以達致知情之見解，並可倚賴通函所載資料之準確性並以此作為吾等意見之合理基礎。吾等認為，吾等已取得與吾等評估貸款協議、持續關連交易及相關預期上限金額是否公平合理相關之所有文件及資料。基於此文所述，吾等確認，吾等於達致意見時已按上市規則第13.80條之規定採取所有合理步驟。然而，吾等並無對 貴集團之業務及事務或未來前景進行獨立調查，亦無獨立核實執行董事及 貴集團管理層所提供之資料。

各董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及所相信，通函所載資料於各重大方面均為準確及完整，且不會產生誤導或欺詐，而通函並無遺漏任何其他事項，致使其中所載任何陳述或通函產生誤導。

主要考慮因素及理由

吾等於審度貸款協議是否屬一般商業條款、持續關連交易是否屬 貴集團之日常及一般業務、貸款協議之條款及持續關連交易（包括相關預期上限金額）對獨立股東而言是否公平合理以及持續關連交易及相關預期上限金額是否符合 貴公司及股東之整體利益時，已考慮以下主要因素及理由：

1. 訂立貸款協議之理由

貴集團主要從事投資及財務，以及物業投資。

誠如通函中「董事會函件」所述，貸款協議乃為延續前貸款協議下之貸款安排三年而訂立，而該貸款安排之期限將於二零一一年十一月三日屆滿（詳情載於 貴公司日期分別為二零零八年十一月四日及二零零八年十一月二十五日之聯合公布及通函內）。於最後實際可行日期，Fancy Mark已根據前貸款協議提取200,000,000港元。

如 貴集團截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核中期業績所示， 貴集團之流動資產淨值約為376,100,000港元（即流動資產約378,000,000港元減除流動負債約1,900,000港元）。於 貴集團之流動資產約378,000,000港元中，200,000,000港元為根據前貸款協議給予Fancy Mark之貸款，而 貴集團之定期存款及銀行結存約為88,100,000港元，可供待售之金融資產約為89,400,000港元。 貴集團並無短期或長期銀行借貸。鑑於目前全球經濟環境及股市波動， 貴集團管理層目前尚未物色到任何適合動用其充裕現金之潛在項目或投資機會。吾等認為，儘管向一間實體授出貸款融資不屬 貴集團之日常及一般業務，但向Fancy Mark授出貸款融資可取得較保留該筆現金作為銀行存款為高之回報，乃 貴集團處理其充裕現金之另一途徑。

滙盈融資函件

貸款協議規定，倘若於Fancy Mark根據前貸款協議仍結欠等額之未償還款項（「前貸款」）之日期提取貸款，則根據前貸款協議結欠之前貸款將被視為於同日已全數償還，並由根據貸款協議提取之貸款所取代。誠如下文「貸款協議之主要條款」一段進一步討論，根據貸款協議，貴公司將擁有凌駕性權利(i)決定是否批准Fancy Mark提取貸款融資下之貸款；及(ii)減少Fancy Mark要求之貸款金額，惟貴公司須於接獲提取通知起計一個營業日內通知Fancy Mark其不批准貸款或減少所要求之貸款金額之決定。再者，貴公司有權向Fancy Mark發出不少於一個月（或Fancy Mark可能同意之較短時間）事先通知，要求償還全部或部分未償還款項。因此，貸款融資300,000,000港元為貴公司於貸款協議年期內可向Fancy Mark提供之最高貸款金額，而根據貸款協議向Fancy Mark提供最多300,000,000港元之貸款融資乃貴公司之權利而非承擔。前述貴公司根據貸款協議享有之保障權利，讓貴公司能靈活地運用其現金，以於機會出現時投資於較高回報之投資。

因此，吾等認為訂立貸款協議能讓貴公司擁有另一途徑運用其充裕現金，而不會嚴重限制貴公司於機會出現時投資於較高回報投資之靈活性，乃符合貴公司之商業利益，亦將令貴公司獲益。

2. 貸款協議之主要條款

借方及擔保人

根據貸款協議，貴公司將向Fancy Mark授出貸款融資，從(a)貸款協議下之先決條件全部達成（或獲豁免）當日；及(b)二零一一年十一月三日（以較遲者為準）起計為期三年。華置為貸款協議之擔保人，將提供持續擔保，並將涵蓋Fancy Mark根據貸款協議應付之最終款項結餘，而不論任何全數或部分中期還款或解除款項。

滙盈融資函件

Fancy Mark為華置之全資擁有附屬公司，除訂立前貸款協議及貸款協議外，概無從事任何業務。就董事於作出一切合理查詢後所深知及所相信，貸款融資旨在用於為華置及其全資擁有附屬公司之資本開支及一般營運資金融資。由於尚未指定華置任何一家或多家附屬公司動用貸款融資，故由概無從事任何業務之Fancy Mark擔任貸款協議下之借方可提高於華置集團分配貸款融資所得資金之靈活性。鑑於除訂立前貸款協議及貸款協議外，Fancy Mark概無從事任何業務，且除根據前貸款協議提取之200,000,000港元貸款外，本身並無任何資產，故貸款協議規定華置擔任擔保人，以確保Fancy Mark根據貸款協議履行責任。

經考慮：(i)根據貸款協議，華置擔任Fancy Mark之擔保人；及(ii)華置集團之償還能力（誠如下文「抵押品及華置集團之還款能力」一段所進一步討論），吾等認為根據貸款協議由除訂立前貸款協議及貸款協議外，概無從事任何業務之公司Fancy Mark擔任借方，將不會於償還貸款融資方面對 貴公司構成任何不合理之風險。

貸款融資之金額

根據貸款協議， 貴公司可給予Fancy Mark最多300,000,000港元之貸款融資。 貴公司將擁有凌駕性權利(i)決定是否批准Fancy Mark提取貸款融資下之貸款；及(ii)減少Fancy Mark要求之貸款金額，惟 貴公司須於接獲提取通知起計一個營業日內通知Fancy Mark其不批准貸款或減少所要求之貸款金額之決定。此外， 貴公司亦有權向Fancy Mark發出不少於一個月（或Fancy Mark可能同意之較短時間）事先通知，要求償還全部或部分未償還款項。

滙盈融資函件

貸款融資之最高金額相當於二零一一年六月三十日 貴公司持有人應佔未經審核綜合權益約491,000,000港元之約61.1%，以及 貴集團於二零一一年六月三十日之未經審核流動資產淨值約376,100,000港元（即流動資產約378,000,000港元減除流動負債約1,900,000港元）之約79.8%。貸款協議下於上一段所述之機制為 貴公司提供保障權利，確保 貴公司可根據 貴集團當時財務狀況調整給予華置集團之貸款融資金額。因此，儘管貸款融資之最高金額分別相當於二零一一年六月三十日 貴公司持有人應佔未經審核綜合權益及 貴集團未經審核流動資產淨值之一半以上，惟貸款協議並無規定 貴公司於貸款協議年期內所有時間給予Fancy Mark全部300,000,000港元，故吾等並不認為 貴公司根據貸款融資可能給予之最高金額屬過量。

提取及還款

根據貸款協議，Fancy Mark可於從通函「董事會函件」中「貸款協議」一段所述之所有條件達成起至最後到期日前一個營業日止期間要求提取款項。 貴公司將擁有凌駕性權利(i)決定是否批准Fancy Mark提取貸款融資下之貸款；及(ii)減少Fancy Mark要求之貸款金額，惟 貴公司須於接獲提取通知起計一個營業日內通知Fancy Mark其不批准貸款或減少所要求之貸款金額之決定。再者， 貴公司亦有權向Fancy Mark發出不少於一個月（或Fancy Mark可能同意之較短時間）事先通知，要求償還全部或部分未償還款項。無論如何，Fancy Mark亦須於最後到期日償還根據貸款融資尚未償還之本金、其所有應計利息及貸款協議下之所有其他應付款項之總和。

吾等認為貸款協議下之機制(i)讓 貴公司於Fancy Mark每次提出提取要求時，享有是否批准Fancy Mark提取款項之最終決定權；及(ii)透過向Fancy Mark發出不少於一個月（或Fancy Mark可能同意之較短時間）事先通知要求Fancy Mark還款，讓 貴公司可靈活地確保 貴集團擁有充足現金，於出現任何適當投資機會時動用或於有需要時用作其一般營運資金，及／或按照 貴集團或華置集團當時之財政狀況後調整其對Fancy Mark之信貸政策。

滙盈融資函件

吾等已獲執行董事告知，貴公司將於每次根據貸款融資進行提取時，考慮各項因素，如貴集團之財務狀況（包括當時之現金結存）以及華置集團之信譽，並將不時監察貸款協議下對華置集團之信貸風險。吾等認為該等措施將有助確保持續關連交易以恰當形式進行，並有助保障獨立股東之權益，且符合貴公司及股東之整體利益。吾等同時認為，透過該等措施，即使向Fancy Mark提供貸款融資，貴集團亦能維持對其自身經營及財務狀況而言屬充足之現金。

年期

根據貸款協議，向Fancy Mark提供之貸款融資將從(a)貸款協議下之先決條件全部達成（或獲豁免）當日；及(b)二零一一年十一月三日（以較遲者為準）起計為期三年。鑑於(i)提供貸款融資屬上市規則下之持續關連交易，而上市規則規定有關持續關連交易之協議一般不得超過三年；及(ii)如上文「提取及還款」一段所討論，貴公司有權批准提取或要求還款，吾等認為貸款協議下之貸款融資為期三年屬公平合理，因此舉有助貴公司減少向Fancy Mark提供貸款融資之合規工作，並可維持其靈活性，於年內適當時間，根據貸款融資調整向Fancy Mark提供之信貸。

利率

根據貸款協議，向Fancy Mark提供之貸款融資，將按香港銀行同業拆息加1.5厘之年利率計息。

根據貴集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核全年業績，貴集團並無取得任何銀行借貸，惟應付同系附屬公司款項230,000港元（無抵押、免息及按通知償還）。誠如貴集團截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核中期業績所示，貴集團並無取得任何銀行借貸，惟應付同系附屬公司款項120,000港元（無抵押、免息及按通知償還）。因此，貴集團於上述期間並無給予任何獨立第三方任何貸款，亦無取得

滙盈融資函件

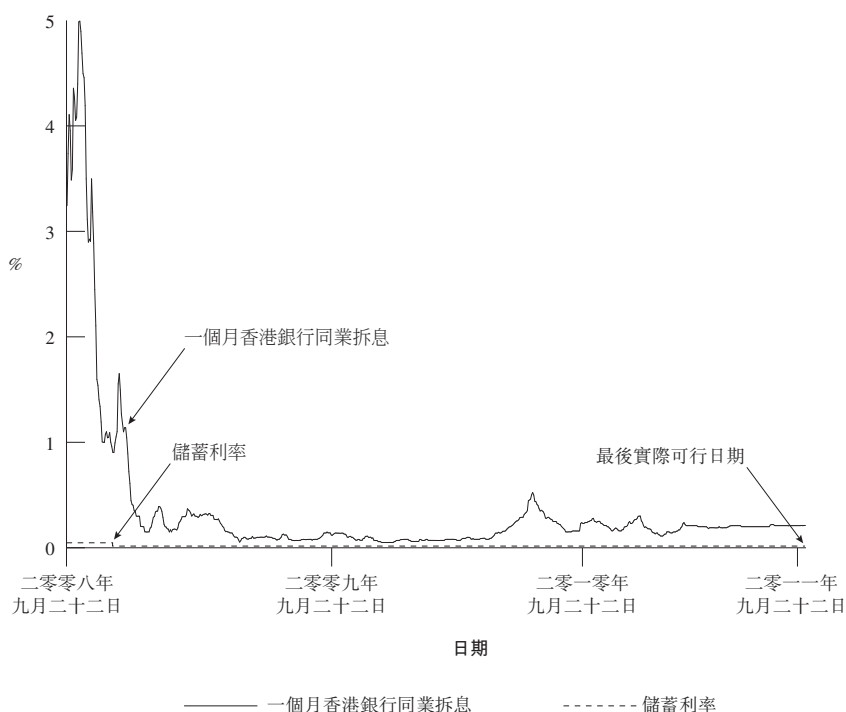
任何借貸。就此而言，吾等未能就根據貸款融資向Fancy Mark收取之利率，是否與 貴集團向獨立第三方所收取者相若而達致結論，而吾等亦無法比較向Fancy Mark收取之利率與 貴集團本身從獨立第三方取得借貸之成本。然而，吾等從華置及其附屬公司（包括至祥及其附屬公司以及 貴集團）（「經擴大華置集團」）截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核全年業績注意到，經擴大華置集團之有抵押港元銀行貸款以介乎按香港銀行同業拆息加0.37厘至按香港銀行同業拆息加1.75厘之年利率計息。由於貸款協議下之年利率香港銀行同業拆息加1.5厘屬上述範圍內，故吾等認為貸款協議下之利率與其他銀行及金融機構提供予華置集團之利率相若、就華置而言屬一般商業條款及並非對華置集團過於有利。

除資金成本、市場競爭及整體經濟環境外，銀行及金融機構於提供貸款時亦會考慮與借款人有關之因素，如其財務及流動資金狀況、償還能力、借款人所提供之擔保／抵押品、借款人業務之前景以及借款人及其擁有人之聲譽及信用。貸款利率可能定為與最優惠貸款利率或香港銀行同業拆息掛鉤，惟須視乎借款人之信貸評級。由於每一名借款人情況各異，故銀行及金融機構向企業客戶提供貸款之條款亦各有不同，當中將考慮借款人之情況。因此，吾等認為貸款協議下之利率不可與資本市場內其他企業貸款所提供之利率直接比較，而資本市場內其他企業貸款所提供之利率相互差距極大。吾等認為，銀行就經擴大華置集團之港元銀行貸款所提供介乎香港銀行同業拆息加0.37厘至香港銀行同業拆息加1.75厘之年利率，反映經擴大華置集團於香港之銀行及金融機構間之信貸評級，故 貴公司參考上述範圍而釐定貸款協議下之利率屬公平合理。

滙盈融資函件

吾等注意到 貴集團其中一間主要往來銀行渣打銀行（香港）有限公司（「渣打銀行」）所報之港元基準儲蓄利率，於二零零八年九月二十二日（即 貴公司於二零一一年九月二十二日刊發有關貸款協議及持續關連交易之聯合公布前三年）至最後實際可行日期期間（「有關期間」），介乎0.01厘（於二零零八年十一月十日至二零一一年十月六日（即緊接最後實際可行日期前可以公開取得有關渣打銀行數據之最後日子）期間）至0.05厘（於二零零八年九月二十二日至二零零八年十一月七日期間）。吾等亦注意到於有關期間之一個月香港銀行同業拆息介乎0.04964厘（於二零零九年十二月十五日）至4.99286厘（於二零零八年十月十日）。於有關期間，一個月香港銀行同業拆息持續高於渣打銀行所報之港元基準儲蓄利率。下表載列於有關期間所報一個月香港銀行同業拆息及渣打銀行港元基準儲蓄利率走勢：

香港貨幣市場利率



資料來源：彭博

滙盈融資函件

鑑於考慮到經擴大華置集團之銀行借貸收取之利率，貴公司根據貸款協議向Fancy Mark收取之利率，並非對Fancy Mark過於有利，而貴公司亦可透過向Fancy Mark提供貸款融資，賺取較將其現金存作銀行存款所賺儲蓄利率為高之利率，吾等認為持續關連交易對獨立股東而言屬公平合理，並符合貴公司及股東之整體利益。

3. 抵押品及華置集團之還款能力

根據貸款協議，Fancy Mark毋須就貸款融資提供抵押品。

經擴大華置集團主要從事物業投資及發展、經紀服務、證券投資、放債及化妝品分銷及貿易業務。誠如經擴大華置集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核全年業績所示，經擴大華置集團錄得收益約2,671,000,000港元，較截至二零零九年十二月三十一日止年度之收益約2,151,300,000港元增加約24.2%。經擴大華置集團於二零一零年財政年度之毛利，由二零零九年財政年度約930,900,000港元增加約45.1%至約1,351,000,000港元。經擴大華置集團錄得華置持有人應佔年度虧損約8,858,200,000港元，主要源自投資物業之公平值虧損約10,831,300,000港元。

誠如經擴大華置集團截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核中期業績所示，經擴大華置集團錄得收益約1,023,400,000港元，較截至二零一零年六月三十日止六個月之收益約692,500,000港元增加約47.8%。經擴大華置集團於截至二零一一年六月三十日止六個月之毛利倍增，由截至二零一零年六月三十日止六個月約419,300,000港元增加至約856,000,000港元。經擴大華置集團由截至二零一零年六月三十日止六個月錄得虧損，轉虧為盈，錄得華置持有人應佔溢利約4,553,500,000港元，主要源自投資及其他收入增加、投資物業產生正數公平值變動及應佔聯營公司業績增加。

滙盈融資函件

誠如經擴大華置集團截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核中期業績所示，於二零一一年六月三十日，經擴大華置集團錄得華置持有人應佔權益約36,904,100,000港元，其中定期存款、銀行結存及現金約為6,628,000,000港元。於二零一一年六月三十日，經擴大華置集團之借貸約為26,117,000,000港元（包括短期借貸約8,826,400,000港元及長期借貸約17,290,600,000港元），佔經擴大華置集團總資產約67,033,600,000港元約39.0%。貸款協議下貸款融資之最高金額300,000,000港元僅佔於二零一一年六月三十日(i)經擴大華置集團現金及銀行結存約6,628,000,000港元約4.5%；(ii)經擴大華置集團總資產約67,033,600,000港元約0.4%；及(iii)華置持有人應佔權益約36,904,100,000港元約0.8%。鑑於經擴大華置集團之上述財政狀況以及貸款融資之規模，吾等認為 貴公司以無抵押形式向Fancy Mark授出貸款融資，就經擴大華置集團之還款能力而言屬合理。

4. 貴公司動用現金之其他方式

吾等獲悉執行董事已考慮 貴公司動用其現金之其他方法，包括向股東分派現金股息或將現金用於其他投資。考慮到：(i)儘管 貴集團管理層尚未物色到任何供 貴集團動用其充裕現金之潛在項目或合適投資機會，分派閒置現金將會限制 貴集團於適當時候投資於高回報項目以提高 貴公司股東價值之能力；(ii)分派閒置現金亦可能限制 貴集團之靈活性，影響 貴集團在面對全球經濟轉差及資本市場近期波動之經營環境中應對任何意料之外之變動；及(iii)貸款融資機制讓 貴公司可靈活地按照 貴集團當時之情況調整其對華置集團之信貸政策，執行董事認為依據貸款協議向Fancy Mark提供貸款融資對 貴公司而言屬具有理由支持之方法，可將其資產價值（以至 貴公司之股東回報）提升至最高。吾等在此方面認同執行董事之觀點。

滙盈融資函件

5. 持續關連交易之建議上限

貸款融資自二零一一年十一月三日至二零一一年十二月三十一日止期間、於截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止兩個年度及自二零一四年一月一日至二零一四年十一月二日止期間之預期上限金額如下：

	自二零一一年 十一月三日至 二零一一年 十二月三十一日	截至 二零一二年 十二月三十一日 年度	截至 二零一三年 十二月三十一日 年度	自二零一四年 一月一日至 二零一四年 十一月二日
預期上限金額	304,000,000港元	324,000,000港元	324,000,000港元	320,000,000港元

上述預期上限金額乃假設Fancy Mark將於上述期間分別以年利率約八厘（即香港銀行同業拆息假設約為六點五厘）借入最多300,000,000港元及Fancy Mark將按照貸款協議之條款償還所有利息之情況下，按 貴公司將向Fancy Mark提供之貸款融資下未償還之本金及貸款協議下之全年應付利息之總和釐定。

如上文「貸款協議之主要條款」一段所列，吾等注意到於有關期間內之一個月香港銀行同業拆息最高為4.99286厘（於二零零八年十月十日），低於計算預期上限金額時所用之假設香港銀行同業拆息。然而，鑑於(i)考慮到香港銀行同業拆息在過往三年之走勢後，於最後實際可行日期之香港銀行同業拆息約0.21厘乃處於低水平；(ii)香港銀行同業拆息自二零一一年二月底前後以來普遍呈現升勢；(iii)對美國經濟狀況及歐洲主權債務危機之憂慮持續，令資本市場近期出現波動，且情況亦可能繼續維持；及(iv)銀行同業市場之短期利率（包括香港銀行同業拆息）乃按香港流動資金狀況等因素釐定，使該等短期利率對資金流非常敏感，並容易受到突如其來之變動所影響，吾等認為於計算相關預期上限金額時在假設香港銀行同業拆息中預留約1.5厘之緩衝並非不合理。

股東務請注意，上述貸款融資之預期上限金額乃依照於貸款協議整個年期內不一定會維持有效之假設而估計，而該等上限金額並不能作為將從持續關連交易產生之利息預測。

6. 持續關連交易之財務影響

吾等從執行董事獲悉，貴集團因持續關連交易而承受之最高財務風險預期為300,000,000港元。有關最高財務風險之規模相當於二零一一年六月三十日之貴公司持有人應佔未經審核綜合權益約491,000,000港元約61.1%。

鑑於：(i)貸款協議內之提取及還款機制讓貴公司可靈活地調整其信貸政策（包括但不限於已經／將會向Fancy Mark提供之金額）；(ii)在此機制下，根據貸款協議向Fancy Mark提供最多300,000,000港元之貸款融資乃貴公司之權利而非承擔；及(iii)如上文「貸款協議之主要條款」一段所列會持續監察貸款協議項下對華置集團之信貸風險，吾等認為有合適措施將貴集團所承受有關持續關連交易之財務風險減至最低。

7. 由貴公司獨立非執行董事及核數師進行年度檢討

執行董事確認，持續關連交易將須遵守上市規則第14A.37條至第14A.41條之規定，包括（其中包括）獨立非執行董事每年進行檢討及於貴公司隨後發出之下一份年報中確認該等交易符合上市規則相關規定。貴公司核數師亦須於相關年期內每年檢討該等交易，並就進行持續關連交易之各相關財政年度向董事會提供一份函件，確認交易乃按照貸款協議之條款進行。

吾等認為上述條件確保貴公司將採取合適措施，於進行持續關連交易期間自行規管，從而保障獨立股東之利益以及貴公司及股東之整體利益。

滙盈融資函件

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，儘管持續關連交易並不屬於 貴集團之日常及一般業務，惟吾等認為貸款協議乃屬正常商業條款，貸款協議之條款及持續關連交易（包括相關預期上限金額）就獨立股東而言屬公平合理，且持續關連交易及相關預期上限金額符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦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有關貸款協議及據此擬進行之交易以及相關預期上限金額之普通決議案。

此 致

金匡企業有限公司*

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
滙盈融資有限公司
董事
許宜清
謹啟

二零一一年十月十二日

* 僅供識別

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則規定提供之本公司資料。各董事就本通函共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及所相信，本通函所載資料於各重大方面均為準確及完整，且不會產生誤導或欺詐，而本通函並無遺漏任何其他事項，致使其中所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 董事之權益

於最後實際可行日期，董事或本公司之最高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，擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括彼根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有之任何權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所述登記冊之權益或淡倉，或根據上市規則之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

3. 主要股東之權益

於最後實際可行日期，就任何董事或本公司最高行政人員所知悉，以下人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司之股份、相關股份或債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上之權益：

本公司之好倉：

主要股東名稱	股份數目	身份	附註	持股量概約 百分比 (%)
劉鑾雄先生（「劉先生」）	1,512,059,473	信託創立人、信託 受益人及受控制公 司之權益	1及3	62.26
Asian Kingdom Limited	493,678,883	實益擁有人	1	20.33
Crown Jade Limited	493,678,883	受控制公司之權益	1	20.33

主要股東名稱	股份數目	身份	附註	持股量概約 百分比 (%)
Global King (PTC) Ltd.	1,018,380,590	信託人	2	41.93
GZ Trust Corporation	1,018,380,590	信託人、信託受益人及 受控制公司之權益	2	41.93
華置	1,018,380,590	受控制公司之權益	2	41.93
巨昇有限公司(「巨昇」)	1,018,380,590	實益擁有人	2	41.93

附註：

- Asian Kingdom Limited之全部已發行股本由Crown Jade Limited擁有，而Crown Jade Limited之全部已發行股本由劉先生全資擁有。劉先生及Crown Jade Limited被視為於Asian Kingdom Limited擁有權益之同一批本公司股份中擁有權益。
- GZ Trust Corporation (作為一項酌情信託之信託人)持有一項由Global King (PTC) Ltd.任信託人之單位信託基金之單位。Global King (PTC) Ltd.有權於華置之股東大會行使三分之一以上之投票權。華置擁有巨昇全部已發行股本。因此，Global King (PTC) Ltd.、GZ Trust Corporation及華置各被視為擁有巨昇所擁有之同等權益。
- 根據證券及期貨條例，由於劉先生擁有華置之已發行股本74.94%權益，故被視為擁有華置所擁有之同等權益。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，就董事及本公司最高行政人員所知，概無其他人士於本公司股份及相關股份中，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之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上之權益。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂有或建議訂立任何本集團不可於一年內毋須支付賠償（法定賠償除外）予以終止之服務合約。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，除目前全球經濟環境以及資本及股票市場波動所引致之負面影響（如本通函「董事會函件」內「進行持續關連交易之理由」一段所述）外，董事並不知悉自二零一零年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日期）以來，本集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，除本集團業務外，董事概無於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

7. 於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司所訂立，且於本通函日期依然有效，對本集團業務而言屬重要之任何合約或安排中，擁有重大權益。

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表之結算日期）以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

8. 專家資格及同意書

滙盈融資乃根據證券及期貨條例可從事第六類受規管活動（就機構融資提供意見）之持牌法團。

滙盈融資已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所示之形式及涵義，引述其名稱及轉載其函件，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，滙盈融資概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司股份之權利（不論法律上可否執行）。

滙盈融資概無於本集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日期）以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

9. 備查文件

下列文件由本通函刊發日期起直至及包括二零一一年十月二十八日期間之一般營業時間內，於本公司之總辦事處兼香港主要營業地點（地址為香港灣仔告士打道三十八號美國萬通大廈二十六樓）可供查閱：

- (a) 貸款協議；
- (b) 滙盈融資函件，全文載於本通函第15至29頁；及
- (c) 本附錄第8段所述之同意書。

10. 一般事項

本通函中英文版如有歧義，概以英文版為準。

股東特別大會通告



G·PROP
(HOLDINGS) LIMITED

G-PROP (HOLDINGS) LIMITED

金匡企業有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：286)

股東特別大會通告

茲通告G-Prop (Holdings) Limited (金匡企業有限公司*) (「本公司」) 謹訂於二零一一年十月二十八日上午九時三十分假座香港灣仔港灣道一號香港萬麗海景酒店八樓海景廳二及三舉行股東特別大會(「本大會」)，以考慮並酌情(不論有否修訂)通過下列將予提呈之決議案為本公司之普通決議案：

「動議批准本公司(作為貸方)、Fancy Mark Limited(作為借方)與Chinese Estates Holdings Limited(作為擔保人)於二零一一年九月二十二日訂立之貸款協議(「貸款協議」，註有「A」字樣及經本大會主席簡簽以資識別之貸款協議副本已提呈本大會)以及根據該協議擬進行之交易，以及本公司日期為二零一一年十月十二日之通函所示根據貸款協議擬進行之交易之相關預期上限金額；並授權本公司董事採取彼等認為就貸款協議或據此擬進行之任何交易而言屬必需、適當或權宜之任何步驟，以及授權董事代表本公司簽立所有彼等認為附帶於、從屬於或有關根據貸款協議擬進行之事宜之其他文件、文據及協議以及作出所有有關行動或事宜，以及同意對貸款協議任何條款作出董事認為不屬重大且符合本公司利益之任何修訂。」

承董事會命
金匡企業有限公司*
公司秘書
林光蔚

香港，二零一一年十月十二日

* 僅供識別

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處兼香港主要營業地點：

香港
灣仔
告士打道三十八號
美國萬通大廈
二十六樓

附註：

1. 本公司將於二零一一年十月二十六日至二零一一年十月二十八日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，藉此確定股東出席本大會並於會上投票之資格。因此，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一一年十月二十五日下午四時三十分前交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。
2. 凡有權出席本大會及於會上投票之任何股東，均可委派另一名受委代表，代其出席本大會及投票。受委代表毋須為本公司股東。
3. 按指定格式擬備之代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經核證之授權書或授權文件副本，須於本大會（或其任何續會）指定舉行時間四十八小時前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，方為有效。
4. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席本大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將被視作已撤銷論。
5. 如屬本公司任何股份之聯名登記持有人，則其中任何一名聯名持有人均可親自或委派受委代表出席本大會並於會上就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票之人士；倘超過一名該等聯名持有人親自或委派代表出席本大會，則只有出席本大會並於本公司股東名冊內排名首位之聯名持有人，方單獨有權就有關聯名持有股份投票，而其他聯名持有人再無權投票。
6. 上述決議案將以按股數投票方式表決。
7. 於本通告日期，本公司董事會由執行董事江志明先生及梁榮邦先生，以及獨立非執行董事錢其武醫生、林日輝先生及梁潤輝先生組成。