

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。

閣下如已將名下之金匡企業有限公司股份全部售出或轉讓，應立即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、持牌證券交易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。

聯交所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，並明確表示概不就本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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



VC CAPITAL LIMITED
滙盈融資有限公司

本封面頁所用詞彙與本通函「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3至10頁。獨立董事委員會函件載於本通函第11頁。滙盈融資函件(當中載有滙盈融資致獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第12至20頁。

本公司謹訂於二零零八年十二月十二日(星期五)上午十一時正假座香港金鐘道八十八號太古廣場港麗酒店七樓漆咸廳舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第25至26頁。隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。倘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將表格填妥，並盡快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。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。

二零零八年十一月二十五日

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	3
2. 財務資助及持續關連交易	4
3. 訂約方之間之關係及上市規則之含意	8
4. 股東特別大會	8
5. 要求按股數投票表決之程序	9
6. 本公司暫停辦理股份過戶登記手續	9
7. 推薦意見	10
8. 額外資料	10
獨立董事委員會函件	11
滙盈融資函件	12
附錄—一般資料	21
股東特別大會通告	25

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：

「聯繫人士」	指	具有上市規則第1.01條及第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，且為貸款協議之擔保人
「本公司」	指	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，且為貸款協議之貸方
「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以及貸款協議之借方
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港銀行同業拆息」	指	就計算貸款協議項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)之中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。倘未能取得協定之頁面或服務，則本公司可在與Fancy Mark磋商後，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	董事會為向獨立股東提供有關持續關連交易之意見而成立之董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事梁潤輝先生、林日輝先生及錢其武醫生

釋 義

「獨立股東」	指	於持續關連交易中擁有重大權益者及其聯繫人士以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零零八年十一月二十日，即本通函付印前就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
「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
「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	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零零八年十二月十二日舉行之股東特別大會，以供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可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關持續關連交易之獨立財務顧問
「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：

梁潤輝先生

林日輝先生

錢其武醫生

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

敬啟者：

財務資助 及 持續關連交易

1. 緒言

誠如本公司於二零零八年十一月四日刊發之公布所披露，於二零零八年十一月四日，本公司(作為貸方)、Fancy Mark(作為借方)及華置(作為擔保人)訂立貸款協議，內容有關最多200,000,000港元之三年期循環貸款融資。

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)條及第14A.14條，持續關連交易構成本公司之財務資助及一項持續關連交易。因此，貸款協議、相關預期上限金額及其項下擬進行之交易須遵守申報、公布及獲獨立股東於股東特別大會上批准之規定。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供有關持續關連交易之資料、獨立董事委員會之意見及滙盈融資致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件。

2. 財務資助及持續關連交易

貸款協議

日期

二零零八年十一月四日

貸款融資

最多200,000,000港元之三年期循環貸款融資。

借方

Fancy Mark，其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

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

貸款協議訂立日期起計三年。

可供提取期限

從先決條件達成(或獲豁免)當日起至最後到期日前的一個營業日。

董事會函件

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普通決議案，藉以批准本公司根據貸款協議之條款向Fancy Mark給予貸款融資；
- (2) 本公司取得所有上市規則可能規定，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就本公司訂立及履行貸款協議之條款而言一切必要之同意、授權或其他批准(或(視乎情況而定)相關豁免)；
- (3) 本公司已按其合理地信納之形式及內容接獲下列文件：
 - (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；
 - (c) 由本公司接納之律師就貸款協議發出有關該司法權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；
- (4) Fancy Mark及華置取得所有上市規則可能規定，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就Fancy Mark(作為借方)及華置(作為擔保人)訂立及履行貸款協議之條款而言一切必要之同意、授權或其他批准(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二零零九年三月三十一日下午五時正或之前或貸款協議各訂約方以書面同意之其他日期前達成，貸款協議將歸於無效。

董事會函件

提取

准許多次提取，每次提取不得少於100,000港元。

本公司將有權(i)決定是否批准Fancy Mark提取貸款融資下之墊款，及(ii)減少Fancy Mark要求之墊款金額，惟本公司須於接獲提取通知起計一個營業日內通知Fancy Mark其不批准墊款或減少所要求之墊款金額之決定。

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)之事先通知要求全數或部分償還未償還款項。

Fancy Mark亦須於貸款協議訂立日期起計滿三年之日償還根據貸款融資尚未償還之本金總額、其所有應計利息及貸款協議項下之所有其他應付款項。

Fancy Mark可隨時全數或部分償還根據貸款融資尚未償還之款項(如為部分償還，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向向本公司發出不少於14日(或本公司可能同意之較短時間)之事先書面通知，列明償還金額及有關建議還款日期。任何Fancy Mark據此償還之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下，本公司可於發生違約事項(其中包括Fancy Mark拖欠還款、違反任何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)後隨時宣佈：

- (1) 本公司提供貸款融資之責任終止，其後貸款融資之任何未提取金額將立即減少至零；及/或

董事會函件

- (2) 所有貸款融資下之未償還款項、所有應計利息及貸款協議項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有關通知之條款到期及應付。

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給予Fancy Mark之貸款融資之預期上限金額：

	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
預期上限金額	203,000,000 港元	216,000,000 港元	216,000,000 港元	214,000,000 港元

上述預期上限金額乃假設Fancy Mark將於(i)自二零零八年十一月四日至二零零八年十二月三十一日止期間、(ii)截至二零零九年十二月三十一日止年度、(iii)截至二零一零年十二月三十一日止年度及(iv)自二零一一年一月一日至二零一一年十一月三日止期間分別借入最多200,000,000港元之情況下，按本公司提供之貸款融資下而未償還之本金總額及全年應付利息計算。

進行持續關連交易之理由及利益

本公司主要從事投資及財務，以及物業投資。誠如本公司截至二零零八年六月三十日止六個月之中期報告所述，本集團擬持有金額約161,200,000港元之浮息票據作長期用途。於二零零八年六月三十日，本集團之定期存款、銀行結餘及現金約為300,000,000港元。於二零零八年十月三十一日，本公司已應債券持有人要求以現金全數贖回其本金額為180,000,000港元之二零一零年到期零息可換股債券。然而，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為其持有閒置現金而尋求之可能項目或投資機會。因此，本公司之管理層認為本公司向華置借出相關閒置及未動用現金，從而取得較保留該筆閒置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，本公司於貸款協議項下將獲授予權利，作出最終決定是否批准Fancy Mark提取款項，以及向Fancy Mark發出事先通知後要求償還貸款。此舉亦將為本公司提供靈活性，可於任何合適之投資機會出現時動用款項。

董事會函件

董事認為貸款協議之條款(包括息率及償還條款)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。

有關華置及 Fancy Mark 之資料

華置為於聯交所主板上市之公司。華置為一間投資控股公司及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。目前，本公司為華置之間接非全資擁有附屬公司。

Fancy Mark 為一間目前概無從事任何業務之公司。本公司公司秘書林光蔚先生於二零零八年十月三十一日獲委任為 Fancy Mark 之董事。

3. 訂約方之間之關係及上市規則之含意

於最後實際可行日期，華置間接持有本公司已發行股本約 50.21% 之權益。

根據上市規則第 13.13 條，本公司就持續關連交易承擔一般披露責任。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) 條及第 14A.14 條，持續關連交易構成財務資助及一項持續關連交易。因此，貸款協議、相關預期上限金額及其項下擬進行之交易須遵守申報、公布及獲獨立股東於股東特別大會上批准之規定。

根據上市規則第 14A.17 條，持續關連交易須經獨立股東以按股數投票方式表決批准。於持續關連交易中擁有重大權益之股東及其聯繫人士須於股東特別大會上放棄就相關決議案投票。

4. 股東特別大會

本公司謹訂於二零零八年十二月十二日(星期五)上午十一時正假座香港金鐘道八十八號太古廣場港麗酒店七樓漆咸廳召開股東特別大會，以考慮持續關連交易，召開股東特別大會之通告載於本通函第 25 至 26 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其間接全資擁有公司 Asian Kingdom Limited 擁有本公司已發行股份之 24.34% 權益，以及透過 GZ Trust Corporation 擁有華置已發行股份之 58.81% 權益。因此，劉鑾雄先生、華置及其各自聯繫人士將於股東特別大會上放棄就批准持續關連交易而提呈之普通決議案投票。除已披露者外，董事並不知悉任何股東須於股東特別大會上放棄投票。

董事會函件

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下會否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上所印備之指示將表格填妥，並盡快且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。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。

5. 要求按股數投票表決之程序

根據本公司之公司細則，下列人士可於股東特別大會上要求按股數投票表決：

- (i) 股東特別大會之主席；或
- (ii) 最少三位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) 持有有權於股東特別大會上投票之所有股東之總投票權不少於十分之一之一位或多位股東(不論其親身出席或委任代表出席大會)；或
- (iv) 持有本公司附有權利可於股東特別大會上投票之股份，而本公司該等股份之已繳股款總額不少於本公司附有上述權利之所有股份之已繳股款總額十分之一之一位或多位股東(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總投票權5%或以上之本公司股份所涉及代理權之一位或多位董事。

根據上市規則第13.39(4)條，持續關連交易須經獨立股東於股東特別大會上以按股數投票方式表決批准，其結果將於股東特別大會結束後公布。

6. 本公司暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零八年十二月十日至二零零八年十二月十二日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東出席股東特別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二零零八年十二月九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。

董事會函件

7. 推薦意見

獨立董事委員會已告成立，成員包括全體獨立非執行董事梁潤輝先生、林日輝先生及錢其武醫生，以向獨立股東提供有關持續關連交易之條款是否屬公平合理之意見。務請垂注本通函第11頁所載獨立董事委員會之意見函件，以及本通函第12至20頁所載滙盈融資就持續關連交易及相關預期上限金額而向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件。

獨立董事委員會經考慮滙盈融資之意見後，認為貸款協議屬一般商業條款，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最佳利益。獨立董事委員會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，並建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准持續關連交易及其相關預期上限金額之普通決議案。

8. 額外資料

務請垂注本通函附錄所載之額外資料。

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

二零零八年十一月二十五日



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

吾等茲提述本公司向股東刊發日期為二零零八年十一月二十五日之通函(「該通函」)，本函件乃該通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

根據上市規則，本公司(作為貸方)、Fancy Mark(作為借方)及華置(作為擔保人)訂立之貸款協議項下擬進行之交易構成本公司之一項持續關連交易，須經獨立股東於股東特別大會上批准。

吾等已獲董事會委任負責考慮貸款協議之條款，並按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，就持續關連交易向獨立股東提供意見。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。

吾等謹請閣下垂注該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，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最佳利益。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，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准持續關連交易及其相關預期上限金額之普通決議案。

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

梁潤輝

錢其武

二零零八年十一月二十五日

滙盈融資函件

下文乃載列獨立財務顧問滙盈融資就貸款協議（連同有關建議上限金額）及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，以供載入本通函：



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，就持續關連交易及有關預期上限金額向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，有關詳情載於 貴公司於二零零八年十一月二十五日發出之通函（「通函」）中董事會函件一節，而本函件亦為通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

貴公司於二零零八年十一月四日公佈， 貴公司（作為貸方）、華置之全資附屬公司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訂立貸款協議，據此， 貴公司將向Fancy Mark提供最多200,000,000港元之循環貸款融資（「貸款融資」），由貸款協議日期起計為期三年。

於最後實際可行日期，華置間接於 貴公司已發行股本中擁有約50.21%權益。因此，貸款協議擬進行之交易構成根據上市規則第14A.13(2)(a)(i)條及第14A.14條 貴公司之財務資助及持續關連交易。因此，貸款協議、持續關連交易及貸款融資之有關預期上限金額須於股東特別大會上獲獨立股東以按股數投票表決形式批准。

貴公司已成立由梁潤輝先生、林日輝先生及錢其武醫生（彼等均為獨立非執行董事，且於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，以就貸款協議是否以一般商業條款訂立、持續關連交易（包括有關預期上限金額）之

滙盈融資函件

條款對獨立股東而言是否公平合理以及貸款協議及持續關連交易是否符合 貴公司及股東整體利益提供意見。

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以一般商業條款訂立、持續關連交易是否屬 貴集團之一般及日常業務、持續關連交易(包括有關預期上限金額)之條款對獨立股東而言是否公平合理以及持續關連交易是否符合 貴公司及股東整體利益提供獨立意見。

滙盈融資有限公司(「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，故被視為合資格就持續關連交易提供獨立建議。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。

於制定吾等之意見時，吾等倚賴 貴集團執行董事及高級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，通函內所列載或提述之資料及陳述於編制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 貴集團執行董事及高級管理層向吾等所作出之資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等亦獲得執行董事告知，通函及向吾等提供之資料並無任何重要事實遺漏。

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。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，亦無獨立核實所獲資料。

主要考慮的因素及理由

吾等於審度貸款協議是否以一般商業條款訂立、持續關連交易是否屬 貴集團之一般及日常業務、持續關連交易(包括有關預期上限金額)對獨立股東是否公

平合理以及持續關連交易是否符合 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

貴集團主要從事物業租賃、投資及融資活動。如 貴集團截至二零零八年六月三十日止六個月未經審核中期業績所示， 貴集團之定期存款、銀行結存以及現金約299,700,000港元。於二零零八年六月三十日， 貴集團亦持有公平值約161,200,000港元之浮息票據作為可供出售之金融資產，到期日介乎二零一一年至二零一四年。 貴公司亦於二零零八年十月三十一日公佈， 貴公司已應債券持有人之要求，悉數贖回本金額180,000,000港元於二零一零年到期之零息可換股債券。

吾等明白 貴集團管理層並未物色任何潛在合適項目目標或合適投資機會以動用手頭之閒置現金。 貴集團已將閒置現金保留作銀行存款。吾等認為，儘管向一間實體授出貸款融資並非屬 貴集團之一般及日常業務，但向華置及其全資擁有附屬公司授出貸款融資乃 貴集團持有浮息票據或保留款項作銀行存款以外，處理閒置未動用現金之另一途徑。

貸款融資之200,000,000港元為 貴公司於貸款協議生效期間向Fancy Mark提供之貸款最高金額。如下文「貸款協議主要條款」一段進一步說明，根據貸款協議， 貴公司擁有首要權利(i)決定是否批准Fancy Mark提取貸款融資下之墊款；及(ii)減少Fancy Mark要求之墊款金額。此外， 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)之事先通知要求全數或部分償還未償還款項。因此， 貴公司擁有提供最多200,000,000港元之貸款融資之權利，而非對該項貸款作出承擔。 貴公司根據貸款協議所享有之該等保障權利，讓 貴公司能靈活運用閒置現金，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投資其閒置現金，而不會嚴重限制 貴公司投資於其他較高回報投資(如有合適的投資機會出現)之靈活性，符合 貴公司的商業利益且對 貴公司有利。

2. 貸款協議主要條款

提取及還款

根據貸款協議，Fancy Mark可於通函「董事會函件」中「貸款協議」一段所述之所有條件達成後，直至最後到期日前的一個營業日要求提取款項。 貴公司將擁有首要權利(i)決定是否批准Fancy Mark提取貸款融資下之墊款；及(ii)減少Fancy Mark要求之墊款金額，惟 貴公司須於接獲Fancy Mark提取通知後下一個營業日內通知Fancy Mark有關決定。此外， 貴公司亦有權於向Fancy Mark發出不少於一個月(或Fancy Mark可能同意之較短時間)之事先通知要求全數或部分償還未償還款項。在任何情況下，Fancy Mark須於貸款協議訂立日期起計滿三年之日償還根據貸款融資尚未償還之本金總額，連同貸款融資所有應計利息及貸款協議項下之所有其他應付款項。

吾等認為根據貸款協議機制以(i)讓 貴公司於Fancy Mark每次提出提取要求時，享有批准Fancy Mark進行提取之最終決定權；及(ii)透過向Fancy Mark發出一個月(或Fancy Mark可能同意之較短時間)之事先通知要求Fancy Mark還款，讓 貴公司靈活地確保 貴集團擁有充足現金，於出現任何適當投資機會時動用或用於其一般營運資金及／或在計及華置及其附屬公司(不包括 貴集團)(統稱「華置集團」)當時之財政狀況後而調整其對Fancy Mark之信貸政策。

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，包括 貴集團之財務狀況以及華置集團之信譽，並將不時監察根據貸款協議項下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，符合 貴公司及股東整體之利益。

此外，由於貸款協議下之機制讓 貴公司可決定是否批准Fancy Mark之提取要求，以及釐定Fancy Mark每次提出提取要求時授出之金額，且吾等理解 貴公司將就每次根據貸款融資進行提取時，考慮(其中包括) 貴集團之財務狀況(包括 貴集團當時之現金結存)，吾等認為，

滙盈融資函件

儘管向華置集團授出貸款融資，惟 貴集團將能維持充足現金以應付其營運所需。

年期

根據貸款協議，將向華置集團提供之貸款融資，將由貸款協議日期起計為期三年。鑑於(i)提供貸款融資屬上市規則下之持續關連交易，規定有關持續關連交易之協議須一般不超過三年；及(ii) 貴公司有權如上文「提取及還款」一段所討論批准提取或要求還款，吾等認為貸款融資為期三年屬公平合理，因可有助 貴公司減少向華置集團提供貸款融資之合規工作，並維持其靈活性，於年內適當時間，根據貸款融資調整向華置集團提供之信貸。

利率

根據貸款協議，向Fancy Mark提供之貸款融資，將按一個月香港銀行同業拆息加1厘之年利率計息。

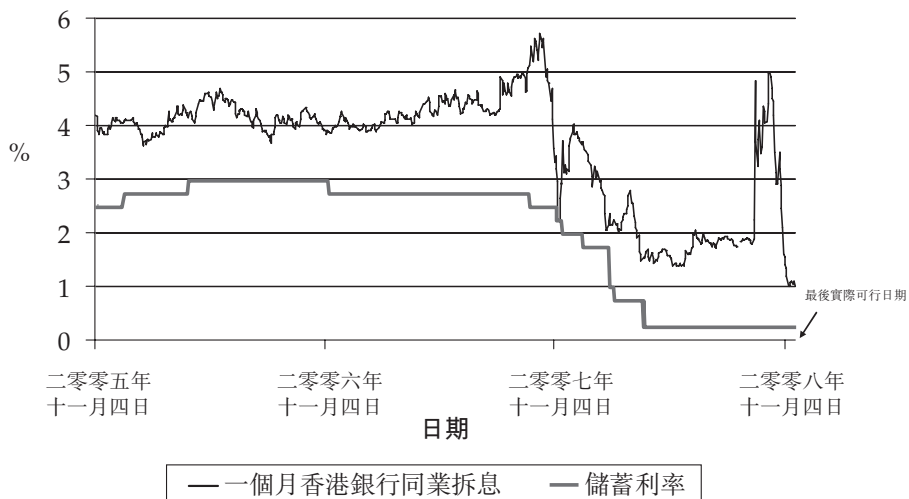
根據 貴集團分別截至二零零七年十二月三十一日止年度及截至二零零八年六月三十日止六個月之年報及中期報告， 貴集團並未向任何第三方提供任何貸款或墊支，且並未於上述期間取得任何銀行借貸。就此而言，吾等未能就根據貸款融資向華置集團收取之利率，是否與 貴集團向獨立第三方所收取者相若而達致結論。然而，吾等從經擴大集團（即華置及其附屬公司，包括 貴集團）截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核年度業績注意到，經擴大集團之有抵押銀行貸款以介乎按香港銀行同業拆息加0.37厘至按香港銀行同業拆息加0.8厘之年利率計息，而其他有抵押貸款則按銀行同業借貸加0.2厘之年利率計息。吾等因此認為根據貸款融資之利率，並非對華置集團過於有利。

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」)所報之港元基準存款利率，於二零零五年十一月四日(即 貴公司於二零零八年十一月四日刊發有關持續關連交易之公佈前三年)至最後實際可行日期(「有關期間」)，介乎0.25厘(於二零零八年三月二十日至最後實際可行日期期間)至3.00厘(於二零零六年三月三十日至二零零六年十一月六日期間)。吾等亦注意於有關期間之一個月香港銀行同業拆息介乎0.99786厘(於二零零八年十一月十二日)至5.70357厘

滙盈融資函件

(於二零零七年十月十二日)。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於有關期間所報港元基準存款利率走勢：

香港貨幣市場利率



資料來源：彭博

鑑於 貴公司根據貸款融資向華置集團收取之利率，並非對華置集團過於有利，而 貴公司亦可根據貸款融資賺取較銀行存款利率為高之利息，吾等因此認為持續關連交易對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體利益。

3. 抵押品及華置集團之償還能力

根據貸款協議，Fancy Mark無須就貸款融資提供抵押品。

經擴大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。截至二零零七年十二月三十一日止年度，經擴大集團錄得經審核綜合營業額以及華置權益持有人應佔純利分別約8,446,900,000港元及8,195,900,000港元。於二零零七年十二月三十一日，經擴大集團之華置權益持有人應佔經審核綜合資產淨值以及經擴大集團之現金結餘，分別約47,161,600,000港元及6,167,800,000港元。

滙盈融資函件

如經擴大集團截至二零零八年六月三十日止六個月未經審核中期業績所列，經擴大集團於二零零八年上半年錄得營業額及華置權益持有人應佔純利分別約985,800,000港元及3,522,800,000港元，而並於二零零八年六月三十日錄得華置權益持有人應佔淨資產約46,251,500,000港元，其中定期存款、銀行結存及現金約9,516,900,000港元。於二零零八年六月三十日，經擴大集團之有抵押銀行借貸約12,541,900,000港元，佔經擴大集團總資產約66,161,500,000港元約18.96%。於二零零八年六月三十日，資產負債比例(即短期及長期借貸以及可換股債券合約12,601,700,000港元除以股東資金約46,251,500,000港元)約27.2%。貸款融資分別僅佔經擴大集團於二零零八年六月三十日之現金及現金結餘約2.1%及淨資產約0.4%(而貸款融資佔 貴集團於二零零八年六月三十日之未經審核綜合資產淨值約369,600,000港元約54.1%)。鑑於經擴大集團之上述財政狀況以及貸款融資之規模，吾等認為 貴公司向Fancy Mark以無抵押形式授出貸款融資，就經擴大集團之還款能力而言屬合理。

4. 貴公司動用額外閒置現金之其他方法

吾等明白，執行董事已考慮 貴公司動用其額外閒置現金的其他方法，包括向股東分派現金股息或動用該等現金作其他投資。經考慮：(i)儘管 貴集團管理層並未物色到任何合適項目或適當投資機會以動用其手頭額外閒置現金，分派閒置現金將限制 貴集團於適當時候投資於高回報項目，藉此為 貴公司股東帶來最高投資價值之能力；及(ii)貸款融資機制為 貴公司帶來因應 貴集團當時情況調整其對華置集團之信貸政策之靈活性，執行董事認為，向Fancy Mark授出貸款融資乃 貴公司充分提升其資產價值(及因此股東對 貴集團之投資回報)之有效方法。就此而言，吾等與執行董事之意見一致。

5. 持續關連交易之建議上限

由二零零八年十一月四日至二零零八年十二月三十一日期間、截至二零零九年十二月三十一日及截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度以及由二零一一年一月一日至二零一一年十一月三日期間之預期上限金額分別為203,000,000港元、216,000,000港元、216,000,000港元及214,000,000港元。

滙盈融資函件

上述預期上限金額乃假設Fancy Mark將於上述各段期間按年利率約每年8厘(即假設香港銀行同業拆息率約7厘)借入最多200,000,000港元，而Fancy Mark將根據貸款協議之條款清償所有利息而釐訂。

如上文「貸款協議主要條款」一段所述，吾等注意到於有關期間之最高一個月香港銀行同業拆息為5.70357厘(於二零零七年十月十二日)。吾等同意鑑於金融市場最近波動，於計算有關預期上限金額時，在假設之香港銀行同業拆息加入約1.3厘之緩衝，並非不合理。

6. 持續關連交易之財務影響

吾等從執行董事得悉，貴集團因持續關連交易而承受之最高財務風險為200,000,000港元。該財務風險的規模佔貴集團於二零零八年六月三十日之未經審核綜合淨資產約369,600,000港元約54.1%。

鑑於：(i)貸款融資之金額合共為200,000,000港元，而年期為三年；(ii)貸款協議之提取及還款機制使貴公司能靈活調整其對華置集團之信貸政策(包括但不限於已授出／將予授出之金額)；以及(iii)如上文「貸款協議主要條款」一段所述持續監察根據貸款協議承擔華置集團之信貸風險，吾等認為已有適當措施，減低貴集團就貸款融資所承擔之財務風險。

7. 貴公司獨立非執行董事以及核數師之年度審核

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，包括獨立非執行董事每年審核並於貴公司下一份及隨後之年報中確認符合上市規則之有關規定。貴公司核數師亦須於有關年期內每年審核交易，並於進行持續關連交易之各有關財政年度向董事會提供一封函件，確認持續關連交易符合貸款協議之條款。

吾等認為上述條件將確保貴公司採取適當措施以規管其本身進行持續關連交易，從而保障獨立股東之權益。

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非屬 貴集團之一般及日常業務，吾等認為貸款協議乃以一般商業條款訂立，持續關連交易(包括有關預期上限金額)之條款對獨立股東而言屬公平合理，而持續關連交易(包括有關預期上限金額)亦符合 貴公司及其股東之整體利益。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持續關連交易之普通決議案。

此致

金匡企業有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

滙盈融資有限公司

董事總經理

執行董事

周景輝

劉明

謹啟

二零零八年十一月二十五日

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則而提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，致令本通函之任何陳述有所誤導。

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，就董事及本公司最高行政人員所知，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10%或以上之權益：

本公司之好倉：

股東姓名／名稱	所持股份數目	身分	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	74.55
Asian Kingdom Limited	493,678,883	實益擁有人	1	24.34

股東姓名／名稱	所持股份數目	身分	附註	持股量概約 百分比 (%)
Crown Jade Limited	493,678,883	受控制公司之權益	1	24.34
Global King (PTC) Ltd.	1,018,380,590	信託人	2	50.21
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	50.21
華置	1,018,380,590	受控制公司之權益	4	50.21
華人置業有限公司	904,340,740	受控制公司之權益	5	44.59
巨昇有限公司(「巨昇」)	740,521,829	實益擁有人	4及5	36.51
高勝有限公司	113,818,911	實益擁有人	4及5	5.61

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。因此，Global King (PTC) Ltd.及GZ Trust Corporation被視為擁有華置所擁有之同等權益。
- 由於劉先生擁有華置之已發行股本58.81%權益，故被視為擁有華置所擁有之同等權益。
- 本公司該等股份包括巨昇實益擁有之740,521,829股股份、高勝有限公司實益擁有之113,818,911股股份、樂邦投資有限公司實益擁有之76,877,685股股份、Million Point Limited實益擁有之50,000,000股股份及Great Empire International Ltd.實益擁有之37,162,165股股份。巨昇、高勝有限公司、樂邦投資有限公司、Million Point Limited及Great Empire International Ltd.均為華置之間接全資附屬公司，因此，華置被視為於上述公司各自擁有權益之同一批股份中擁有權益。

5. 本公司該等股份包括巨昇實益擁有之740,521,829股股份、高勝有限公司實益擁有之113,818,911股股份及Million Point Limited實益擁有之50,000,000股股份。巨昇及高勝有限公司均為華人置業有限公司之直接全資附屬公司，而Million Point Limited為華人置業有限公司之間接全資附屬公司，因此，華人置業有限公司被視為於上述公司各自擁有權益之同一批股份中擁有權益。

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10%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補償(法定補償除外)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，除金融市場現行市況及股市波動對本通函「董事會函件」中「進行持續關連交易之理由及利益」一段所述之浮息票據之負面影響外，董事並不知悉自二零零七年十二月三十一日(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，董事概無於與或可能與本集團業務直接或間接競爭之業務中，擁有任何權益。

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，且於最後實際可行日期依然有效，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二零零七年十二月三十一(即本公司最近期刊發經審核財務報表結算日)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進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團。

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之任何成員公司自二零零七年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日期)以來已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之資產當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二零零八年十二月十二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12至20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

茲通告金匡企業有限公司(「本公司」)謹訂於二零零八年十二月十二日(星期五)上午十一時正假座香港金鐘道八十八號太古廣場港麗酒店七樓漆咸廳舉行股東特別大會(「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)於二零零八年十一月四日訂立之貸款協議(「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)以及該協議項下擬進行之交易，以及本公司日期為二零零八年十一月二十五日之通函所載貸款協議項下擬進行之交易由貸款協議訂立日期起至貸款協議訂立日期起計滿三年之日期間之相關預期上限金額；並授權本公司董事作出彼等認為就貸款協議或該協議項下擬進行任何交易而言，屬必須、適當或權宜之任何步驟，以及授權本公司董事代表本公司簽立所有彼等認為附帶於、從屬於或有關貸款協議項下擬進行之所有該等其他文件、文據及協議及作出所有該等行動或事宜，以及同意對貸款協議任何條款作出本公司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，二零零八年十一月二十五日

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. 本公司將於二零零八年十二月十日及二零零八年十二月十二日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東出席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二零零八年十二月九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. 凡有權出席大會及於會上投票之任何股東，均可委派另一名或多名受委代表，代其出席大會及投票，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之香港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持有人，則任何一名該等聯名持有人均可親身或委派受委代表出席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身或委派代表出席大會，則只有出席大會並於本公司股東名冊上排名首位之聯名持有人方有權就有關股份投票。
6. 上述決議案將以按股數投票表決方式進行。
7. 於本通告日期，本公司董事會由執行董事梁榮邦先生及江志明先生，以及獨立非執行董事梁潤輝先生、林日輝先生及錢其武醫生組成。