

此乃重要通函 謹請立即處理

閣下如對本通函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、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有潤中國國際控股有限公司之股份，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，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本通函全部或任何部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。



**EVERCHINA INT'L HOLDINGS COMPANY LIMITED**  
**潤中國國際控股有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：202)

**主要及關連交易  
及  
股東大會通告**

**獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問**



**Gram Capital Limited**  
**嘉林資本有限公司**

潤中國國際控股有限公司之董事會函件載於本通函第4至14頁。獨立董事委員會函件載於本通函第15至16頁，當中載有其向獨立股東提供之推薦建議。嘉林資本函件載於本通函第17至24頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議。

本公司謹訂於二零一六年三月十一日(星期五)上午十時三十分假座香港干諾道中3號中國建設銀行大廈15樓召開股東大會，大會通告載於本通函第39至40頁。隨函亦附奉本公司股東大會適用之代表委任表格。

無論閣下能否出席本公司股東大會，務請閣下盡快將隨附之代表委任表格按照所列印之指示填妥及交回，並且無論如何最遲須於股東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股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。閣下於填妥並交回代表委任表格後仍可依願親身出席本公司股東大會或其任何續會並於會上投票。

二零一六年二月十九日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件 .....	15
嘉林資本函件 .....	17
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	25
附錄二 — 物業估值報告.....	28
附錄三 — 一般資料.....	33
股東大會通告 .....	39

## 釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	本集團根據購買協議之條款及條件收購物業
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於正常營業時間一般開放營業之日(星期六或於上午九時正至中午十二時正期間懸掛或持續懸掛八號或以上熱帶氣旋警告且於中午十二時正或之前並無除下或於上午九時正至中午十二時正期間發出「黑色」暴雨警告訊號或有關警告訊號持續生效且於中午十二時正或之前並未終止之任何日子除外)
「本公司」	指	潤中國國際控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予涵義
「代價」	指	總代價人民幣616,000,000元(相當於約733,333,000港元)
「董事」	指	本公司董事
「股東大會」	指	本公司將於二零一六年三月十一日(星期五)上午十時三十分假座香港干諾道中3號中國建設銀行大廈15樓舉行之股東大會，以考慮並酌情批准購買協議及其項下擬進行之交易
「嘉林資本」或 「獨立財務顧問」	指	嘉林資本有限公司，可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，就購買協議之條款及其項下擬進行交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「保證協議」	指	外商獨資企業與賣方將訂立之保證協議

## 釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之董事會轄下獨立委員會，乃為就購買協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供推薦建議而成立
「獨立股東」	指	除姜先生及其聯繫人士以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零一六年二月十五日，即本通函付印前確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「租賃代理」	指	沃華商業管理(上海)有限公司，根據中國法例成立之公司
「租賃協議」	指	外商獨資企業與租賃代理將就提供租賃代理服務訂立之租賃協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	聯交所主板
「管理協議」	指	外商獨資企業與管理公司將就提供有關物業之管理服務訂立之管理協議
「管理公司」	指	上海春川物業服務有限公司，根據中國法律成立之公司
「姜先生」	指	本公司執行董事兼主席姜照柏先生
「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)
「物業」	指	位於中國上海虹口區東大名路948號白金灣廣場共14個零售單位

## 釋 義

「購買協議」	指	本公司與賣方就收購事項所訂立日期為二零一五年十二月二十四日之買賣協議
「租金收入」	指	具有本通函內「租金收入保證」一段所載涵義
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「終止罰金」	指	按代價之5%計算得出之罰金
「賣方」	指	上海萊因思置業有限公司，根據中國法律成立之公司
「外商獨資企業」	指	本集團就持有物業及訂立租賃協議而將於中國成立之外商獨資企業
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	人民幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

就本通函而言，所有以人民幣計值之金額已按人民幣1元兌1.19港元之匯率換算為港元，僅供說明用途，並不代表任何人民幣或港元金額可以或曾可於有關日期按上述匯率或任何匯率兌換。



**EVERCHINA INT'L HOLDINGS COMPANY LIMITED**

**潤中國際控股有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：202)

**執行董事：**

姜照柏先生(主席)

沈安剛先生

林長盛先生

陳懿先生

**註冊辦事處：**

香港

干諾道中3號

中國建設銀行大廈

15樓

**獨立非執行董事：**

何耀瑜先生

高明東先生

單喆愨教授

敬啟者：

**主要及關連交易  
及  
股東大會通告**

**緒言**

本公司宣佈，於二零一五年十二月二十四日，其與賣方訂立購買協議，據此，賣方有條件同意出售而本集團有條件同意收購物業，總代價為人民幣616,000,000元(相當於約733,333,000港元)。

由於收購事項其中一項適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章之申報、公佈及股東批准規定。

於最後實際可行日期，賣方為物業之業主／發展商，分別由本公司執行董事兼主席姜先生及姜先生之胞弟姜雷先生擁有99%及1%權益。根據上市規則第

## 董事會函件

14A章，賣方被視為本公司之關連人士。因此，收購事項構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章之申報、公佈及獨立股東批准規定。

本通函旨在向閣下提供有關購買協議及其項下擬進行交易之進一步資料以及股東大會通告。

### 購買協議

#### 日期

二零一五年十二月二十四日(聯交所交易時段後)

#### 訂約方

賣方： 上海萊因思置業有限公司

賣方由(i)本公司執行董事兼主席姜先生擁有99%權益；及(ii)姜先生之胞弟姜雷先生擁有1%權益。因此，根據上市規則第14A章，賣方被視為本公司之關連人士。

買方： 本公司

#### 將予收購之資產

物業為位於中國上海虹口區東大名路948號白金灣廣場1至3層之14個零售單位，總面積為8,585.79平方米。白金灣廣場為17層高商業大樓，其1至3層指定作為零售用途，而4至17層則指定作為辦公室用途。其位處中國上海北外灘之黃金地段，鄰近中國上海之航運商貿區及現代商貿區，距離上海人民廣場約5.1公里，距離靜安區商圈約9.1公里，距離陸家嘴約5.4公里，距離徐家匯約11.7公里。於最後實際可行日期，組成物業之全部14個零售單位仍然空置。

據賣方表示，賣方就物業承擔之原發展成本(包括土地成本)約為人民幣497,200,600元(相當於約591,905,000港元)，相當於每平方米約人民幣57,910元(相當於約68,940港元)。

代價

代價為人民幣616,000,000元(相當於約733,333,000港元)。代價將按下列方式以現金償付：

- (a) 其中人民幣184,800,000元(相當於約220,000,000港元)須於購買協議簽訂後10個工作天內支付(「訂金」)；
- (b) 其中人民幣369,600,000元(相當於約440,000,000港元)須於以下條件達成後10個工作天內支付：
  - (1) 完成成立外商獨資企業；
  - (2) 賣方與外商獨資企業訂立上海市商品房出售合同，並完成登記物業銷售；
  - (3) 股東(根據上市規則須放棄投票之股東除外)於本公司股東大會通過必要決議案以批准購買協議及其項下擬進行之交易；
  - (4) 賣方履行購買協議項下之全部責任，且賣方並無違反其於購買協議所作保證，而該等保證於各重大方面仍屬真實準確且無誤導成分；
  - (5) 本公司接獲中國法律顧問出具之法律意見，其形式及內容均獲本公司信納；
  - (6) 物業及其土地使用權並無任何產權負擔；及
  - (7) 賣方向外商獨資企業交付物業。
- (c) 餘額人民幣61,600,000元(相當於約73,333,000港元)須於外商獨資企業登記為物業業主後10個工作天內支付。

於最後實際可行日期，本集團已向賣方支付訂金。截至最後實際可行日期，概無上文所指先決條件已達成。

倘上文(b) (1)至(6)段所載先決條件並無於二零一六年三月三十一日或之前或賣方與本公司可能書面協定之其他日期達成，則本公司有權終止購買協議。於接獲本公司發出之書面終止通知後5個工作天內，賣方須向本集團退還本集團根據購買協議已付之任何代價連同利息。

## 董事會函件

代價乃由本公司與賣方公平磋商釐定，並經參考物業於二零一五年十二月十一日之初步估值人民幣685,000,000元(相當於約815,476,000港元)。有關估值乃獨立專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司採用市場法評估得出。代價將大部分以本集團之內部資源撥付，如有需要，部分則以借貸撥付。

董事(包括獨立非執行董事)認為，購買協議之條款(包括代價)屬公平合理。

### 交付

物業須待以下條件(「交付條件」)達成後，方會交付：

- (a) 賣方接獲建設工程竣工驗收備案表及大產證，而物業符合購買協議所載交付標準；
- (b) 賣方履行購買協議項下之全部責任，且賣方並無違反其於購買協議所作保證，而該等保證於各重大方面仍屬真實準確且無誤導成分；
- (c) 賣方根據適用法例就交付物業取得所有必要同意、許可、登記、記錄及牌照；
- (d) 租賃代理訂立租賃協議；及
- (e) 賣方訂立保證協議。

物業將於上述所載交付條件達成及本集團信納物業之驗收結果後交付。

倘因物業有任何結構性缺陷而導致實際違反交付條件，則本公司將有權終止購買協議。於接獲本公司發出之書面終止通知後5個工作天內，賣方須向本集團退還本集團根據購買協議已付之任何代價連同利息，並向本集團支付終止罰金。

倘交付條件未獲達成或賣方未能於二零一六年四月三十日或之前或賣方與本公司可能書面協定之其他日期向本集團交付物業，則本公司將有權終止購買協議。於接獲本公司發出之書面終止通知後5個工作天內，賣方須向本集團退還本集團根據購買協議已付之任何代價連同利息，並向本集團支付終止罰金。

### 物業房屋產權證

根據購買協議，賣方將協助本集團就物業取得新房屋產權證。根據賣方，購買物業之一般程序載列如下：

- (1) 賣方與本公司簽訂購買協議；
- (2) 股東(根據上市規則須放棄投票之股東除外)於本公司股東大會通過必要決議案以批准購買協議及其項下擬進行之交易；
- (3) 賣方與本集團簽訂銷售協議，並就銷售協議進行公證；
- (4) 賣方解除物業之現有質押，並向房地產交易中心申請撤銷質押登記；
- (5) 賣方向本公司交付物業；
- (6) 向房地產交易中心遞交新房屋產權證申請；
- (7) 房地產交易中心確認接納有關申請；及
- (8) 房地產交易中心發出新房屋產權證。

根據購買協議，倘本集團未能於二零一六年七月三十一日或之前或賣方與本公司可能書面協定之其他日期取得新房屋產權證，則本公司將有權終止購買協議。於接獲本公司發出之書面終止通知後5個工作天內，賣方須向本集團退還本集團根據購買協議已付之任何代價連同利息，並向本集團支付終止罰金。倘本集團因不可抗力事件而未能於二零一六年七月三十一日或之前或賣方與本公司可能書面協定之其他日期取得新房屋產權證，則購買協議任何一方均有權終止購買協議。於接獲本公司發出之書面終止通知後5個工作天內，賣方須退還本集團根據購買協議已付之任何代價連同利息，而本集團須向賣方交還物業。

### 租賃協議

根據購買協議，外商獨資企業將與租賃代理(即沃華商業管理(上海)有限公司，分別由姜先生及姜先生之胞弟姜雷先生間接擁有其99%及1%權益)訂立租

## 董事會函件

賃協議。租賃代理將向外商獨資企業提供租賃代理服務，自本集團取得物業之新房屋產權證當日起計為期三年。

### 將提供之服務

於租賃協議期限內，租賃代理將(i)介紹物業租戶並與其進行磋商；(ii)向租戶收取租金收入；及(iii)成立營銷及經營物業之團隊。

### 服務費

應付租賃代理之代理費相當於物業月租之1%。根據租賃協議，本集團向租賃代理支付之服務費總額(包括代理費及營銷費)合共不得超過每年人民幣1,800,000元(相當於約2,143,000港元)。

據租賃代理表示及按照現行市場慣例，租賃代理向獨立業主收取之現行代理費為租金收入(不包括營銷費)約5%。經計及物業目前為空置，本集團與租賃代理均認為須透過不同營銷渠道及/或委任營銷代理(倘必要)進行營銷。因此，推廣物業之初步營銷費金額龐大，估計超過人民幣3,000,000元。本集團估計初步營運期內之營銷成本龐大，並將於大部分物業租出後逐步減少。經本集團與租賃代理公平磋商後，租賃代理願意承擔大部分初步營銷費，以降低本集團之營運成本，並同意承擔最高上限每年人民幣1,800,000元。

按租賃代理所保證之最低全年租金收入人民幣21,560,000元之1%計算，租賃協議項下應付之代理費為人民幣215,600元。營銷費估計約為人民幣1,584,000元(即租賃協議項下每年應付最高服務費(即不多於人民幣1,800,000元)減代理費人民幣215,600元)，較估計金額人民幣3,000,000元折讓約50%。本集團於租賃協議期內所須支付之代理費將較其他現有獨立業主為低，而本集團所產生及承擔之營銷成本亦得以降低。

基於上述，本公司認為租賃協議項下應付之服務費屬公平合理，並為向本集團提供之較佳商業條款。

## 租金收入保證

租賃代理保證外商獨資企業於期限內每年就物業所收取之全年租金收入減就物業應付租賃代理之任何相關費用或稅項(「租金收入」)將不會少於代價之3.5%。倘租金收入少於代價之3.5%，租賃代理須按等額基準向外商獨資企業支付差額。

## 保證協議

根據購買協議，外商獨資企業將與賣方訂立保證協議，據此，倘於租賃協議期限內任何一年之租金收入少於代價之3.5%，而租賃代理未能根據租賃協議向外商獨資企業支付差額，則賣方同意於租金收入金額根據購買協議之條款釐定後5日內，按等額基準向外商獨資企業支付差額。

## 管理協議

收購事項完成後，外商獨資企業將與管理公司(即上海春川物業服務有限公司，分別由姜先生及姜先生之胞弟姜雷先生擁有其99%及1%權益)訂立管理協議。

## 將提供之服務

管理公司將就物業向外商獨資企業提供管理服務，自本集團就物業取得新物業房屋產權證日期起計為期三年。

## 管理費

按每平方米人民幣15元計算，應付管理公司之物業管理費約為每月人民幣128,787元(相當於約153,318港元)。管理費不得超過每年人民幣1,600,000元(相當於約1,905,000港元)。

據賣方表示，其他獨立現有業主就白金灣廣場繳付之現行管理費為每平方米人民幣28元，包括(i)公共設施營運、維修及保養費每平方米人民幣17元；(ii)公共清潔、綠化及維持良好秩序以及保險費每平方米人民幣7元；及(iii)一般管理費約每平方米人民幣4元。經本集團與管理公司公平磋商後，管理公司同意向本集團收取每平方米人民幣15元，較現行管理費每平方米人民幣28元折讓46%。因此，本公司認為管理費屬公平合理，並為向本集團提供之較佳商業條款。

## 有關賣方、租賃代理、管理公司及物業之資料

賣方為物業之業主／發展商。賣方由(i)本公司執行董事兼主席姜先生擁有99%權益；及(ii)姜先生之胞弟姜雷先生擁有1%權益。據賣方表示，其主要從事物業發展及管理、資產管理以及投資顧問服務。

物業由位於中國上海虹口區東大名路948號白金灣廣場之一幢17層大樓1至3層之14個零售單位組成，大樓於二零一一年落成。物業之總建築面積約為8,585.79平方米。物業之土地使用權已獲授出，分別於二零四五年四月四日及二零五五年四月四日屆滿，可作商業及辦公室用途。

據賣方表示，於最後實際可行日期，物業屬空置中，惟已作為賣方所獲授銀行融資之抵押，有關抵押將於交付物業前解除。

租賃代理分別由姜先生及姜先生之胞弟姜雷先生間接擁有99%及1%權益，租賃代理於中國上海提供物業租賃、管理及代理服務及業務管理以及顧問服務。

管理公司分別由姜先生及姜先生之胞弟姜雷先生間接擁有99%及1%權益，該公司於中國上海提供物業管理、物業維修保養以及清潔及綠化服務。

賣方為白金灣廣場項目之發展商，該項目包括(i)總建築面積約30,000平方米之白金灣廣場，而物業為其中一部分；(ii)總建築面積約80,000平方米之白金灣府邸；及(iii)上海外灘悅榕莊。

租賃代理目前為白金灣廣場之指定租賃代理，而管理公司目前為白金灣廣場及白金灣府邸之指定管理公司。誠如上文所述，租賃代理及管理公司均向本集團提供較佳商業條款。因此，本集團認為繼續委任租賃代理提供物業租賃代理服務及委任管理公司提供物業管理服務更為適當。

## 進行收購事項之原因

本公司為投資控股公司。本集團主要從事物業投資業務、酒店業務、融資、證券投資業務、天然資源業務以及環保水務業務。

## 董事會函件

誠如本公司截至二零一五年三月三十一日止年度之年報所披露，本集團不斷物色收購優質物業之機會，以進一步提升本集團資產基礎及加強物業投資分部之盈利能力。鑑於(i)物業位處上海北外灘之黃金地段，具備發展潛力；(ii)代價較上述初步估值所載市值人民幣685,000,000元折讓10%；及(iii)賣方聯同租賃代理就收購事項完成起計未來三年向外商獨資企業提供溢利保證，收購事項可望提升本集團資產基礎，同時，物業所得租金收入亦可為本集團未來收益及收入增長作出貢獻。

購買協議之條款乃按公平原則進行磋商。董事(包括獨立非執行董事)相信，收購事項切合本公司業務計劃，而購買協議之條款就獨立股東而言屬公平合理，且收購事項符合本公司及獨立股東整體利益。

### 收購事項之財務影響

#### 盈利

於最後實際可行日期，物業目前屬空置，故並無產生任何收入。然而，完成收購事項後，本集團將(i)就物業確認公平值收益約人民幣69,000,000元(相當於約82,143,000港元)，相當於物業之公平值人民幣685,000,000元(見本通函附錄二所載物業估值報告)減代價人民幣616,000,000元；及(ii)確認物業之公平值收益產生之相關遞延稅務開支人民幣17,250,000元(相當於約20,536,000港元)。此外，根據租賃協議及保證協議，於租賃協議期內，物業將貢獻不少於代價3.5%(即人民幣21,560,000元，相當於約25,666,000港元)之年度租金收入。

#### 資產及負債

收購事項之性質為收購物業。

收購事項完成後，(i)本集團之投資物業將增加約人民幣685,000,000元(相當於約815,476,000港元)；(ii)假設代價將以本集團之內部資源悉數撥付，本集團之現金及現金等值將減少人民幣616,000,000元(相當於約733,333,000港元)；及(iii)本集團之遞延稅項負債將增加約人民幣17,250,000元(相當於約20,536,000港元)。因此，於收購事項完成後，本集團之資產淨值將增加約人民幣51,750,000元(相當於約61,607,000港元)。

## 上市規則之涵義

由於收購事項其中一項適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章之申報、公佈及股東批准規定。

由於賣方為物業之業主／發展商，分別由姜先生及姜先生之胞弟姜雷先生擁有99%及1%權益，故根據上市規則，賣方被視為本公司之關連人士。因此，收購事項構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章之申報、公佈及獨立股東批准規定。

由於租賃代理分別由姜先生及姜先生之胞弟姜雷先生間接擁有99%及1%權益，故根據上市規則第14A章，租賃代理被視為本公司之關連人士。租賃協議構成本公司之持續關連交易。然而，由於租賃協議項下應付費用所涉及之適用百分比率低於5%，且每年應付費用合共少於3,000,000港元，故租賃協議獲豁免遵守上市規則第14A章之申報、年度審閱、披露及獨立股東批准規定。

由於管理公司分別由姜先生及姜先生之胞弟姜雷先生間接擁有99%及1%權益，故根據上市規則第14A章，管理公司被視為本公司之關連人士。管理協議構成本公司之持續關連交易。然而，由於管理協議項下應付費用所涉及之適用百分比率低於5%，且每年應付費用合共少於3,000,000港元，故管理協議獲豁免遵守上市規則第14A章之申報、年度審閱、披露及獨立股東批准規定。

由於姜先生被視為於購買協議、租賃協議、保證協議及管理協議中擁有重大權益，故彼已於董事會會議就批准購買協議、租賃協議、保證協議及管理協議放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除上文所披露者外，概無其他董事於購買協議、租賃協議、保證協議及管理協議中擁有重大權益，因此，概無其他董事須就批准購買協議、租賃協議、保證協議及管理協議之董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會已成立以就購買協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見。嘉林資本已就此獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

## 董事會函件

姜先生及其聯繫人士(包括姜雷先生)合共擁有1,742,300,000股股份之權益(相當於本公司已發行股本約28.66%)，彼等將放棄表決。除已披露者外，概無股東於購買協議中擁有重大權益，故並無股東須於股東大會上放棄表決。

### 股東大會

本公司將於二零一六年三月十一日(星期五)上午十時三十分假座香港干諾道中3號中國建設銀行大廈15樓舉行股東大會，大會通告載於本通函第39至40頁。

隨函附奉可供股東於股東大會使用之代表委任表格。無論閣下是否擬親身出席股東大會並於會上投票，務請閣下盡快將隨附之代表委任表格按照所列印之指示填妥及交回，並且無論如何最遲須於股東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股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司之辦事處，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。閣下於填妥並交回代表委任表格後仍可依願出席股東大會或其任何續會並於會上投票。

### 推薦建議

董事認為購買協議之條款乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，收購事項亦符合本公司及股東整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將提呈股東大會之普通決議案以批准購買協議及其項下擬進行交易。

### 其他資料

謹請閣下垂注獨立董事委員會函件、嘉林資本函件及本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
潤中國國際控股有限公司  
執行董事及行政總裁  
林長盛  
謹啟

二零一六年二月十九日



**EVERCHINA INT'L HOLDINGS COMPANY LIMITED**

**潤中國際控股有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：202)

敬啟者：

**主要及關連交易**

**緒言**

吾等謹此提述潤中國際控股有限公司(「本公司」)日期為二零一六年二月十九日之通函(「通函」)，本函件構成其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等均為獨立非執行董事，已獲委任組成獨立董事委員會，以就購買協議之條款就獨立股東而言是否屬公平合理以及訂立購買協議是否符合本公司及股東整體利益向閣下提供意見。

嘉林資本已獲委任為獨立財務顧問，以就購買協議之條款是否屬公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函第4至14頁所載董事會函件及通函第17至24頁所載嘉林資本函件，當中載有(其中包括)彼等就購買協議之條款向吾等提供之意見及推薦建議以及彼等提供意見及推薦建議所考慮主要因素及原因。

獨立董事委員會函件

推薦建議

經考慮嘉林資本之意見及推薦建議以及彼等達致意見所考慮主要因素及原因後，吾等認為，購買協議之條款就獨立股東而言屬公平合理，且訂立購買協議符合本公司及股東整體利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將提呈股東大會之普通決議案以批准購買協議及其項下擬進行交易。

此 致

列位獨立股東 台照

何耀瑜先生

獨立董事委員會  
高明東先生  
謹啟

單喆愨教授

二零一六年二月十九日

## 嘉林資本函件

以下為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問嘉林資本就收購事項發出之函件全文，以供載入本通函。



香港  
干諾道中88號／  
德輔道中173號  
南豐大廈  
12樓1209室

敬啟者：

### 主要及關連交易

#### 緒言

吾等茲提述吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司致股東日期為二零一六年二月十九日之通函(「**通函**」)之董事會函件(「**董事會函件**」)內，而本函件為通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一五年十二月二十四日， 貴公司與賣方訂立購買協議，據此，賣方有條件同意出售而 貴集團有條件同意收購物業，總代價為人民幣616,000,000元(相當於約733,333,000港元)。

參照董事會函件，收購事項構成 貴公司之主要及關連交易。因此，收購事項須遵守上市規則之申報、公佈及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事(即何耀瑜先生、高明東先生及單喆嫻教授)組成之獨立董事委員會已告成立，以就(i)購買協議之條款是否按正常商業條款訂立及對獨立股東而言是否屬公平及合理；(ii)收購事項是否符合 貴公司及股東整體利益以及是否於 貴集團一般及日常業務過程中進行；及(iii)獨立股東就於股東大會上提呈以批准購買協議及其項下擬進行交易之決議案應如何投票向獨立股東提供意見。吾等(即嘉林資本有限公司)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意見。

## 吾等之意見基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等依賴通函內所載或提述之陳述、資料、意見及聲明，以及董事向吾等提供之資料及聲明。吾等假設董事提供之所有資料及聲明(董事須就此負全責)於作出時均屬真實準確，且於最後實際可行日期仍屬真實準確。吾等亦假設董事於通函內所作有關信念、意見、預期及意向之所有陳述，乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及／或董事向吾等提供之意見之合理性。吾等之意見乃基於董事聲明及確認概無與收購事項有關之任何人士訂立任何尚未披露之私人協議／安排或推定諒解而作出。吾等認為，吾等已遵照上市規則第13.80條採取足夠及必需之步驟，以為吾等之意見提供合理基礎並達致知情見解。

吾等並未就物業之資產及負債作出任何獨立估值或評估，且除通函附錄二所載日期為二零一六年二月十九日有關物業之物業估值報告(「估值報告」)外，吾等並未獲提供任何其他估值或評估。估值報告由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「估值師」)編製。鑒於吾等並非土地及物業估值專家，吾等完全依賴就物業於二零一五年十二月十一日之市值作出之估值報告。

董事已就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整且無誤導或欺詐成份，以及通函並無遺漏其他事宜，致使通函內任何陳述或通函有所誤導。吾等作為獨立財務顧問，並不對通函任何部分之內容負責，惟本意見函件除外。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，以達致知情見解並為吾等之意見提供合理依據。然而，吾等並無獨立深入調查 貴公司、賣方或彼等各自之附屬公司或聯營公司之業務及事務狀況，亦無考慮收購事項對 貴集團或股東造成之稅務影響。吾等之意見必然以於最後實際可行日期之實際財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等可獲得之資料為基礎。敬請股東注意，後續發展(包括市場

及經濟狀況之任何重大變動)可能影響及/或改變吾等之意見,吾等並無責任更新吾等之意見以考慮於最後實際可行日期之後發生之事件,或更新、修訂或重申吾等之意見。此外,本函件所載內容不應被詮釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦建議。

最後,倘本函件所載資料摘錄自己刊發或以其他方式公開獲得之來源,嘉林資本之責任為確保有關資料乃準確地摘錄自有關來源,而吾等並無責任對該等資料之準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

### 所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關收購事項之意見時,吾等已考慮以下主要因素及理由:

#### 1. 收購事項之背景及理由

##### 貴集團之業務概覽

根據董事會函件, 貴公司為投資控股公司。 貴集團主要從事物業投資業務、酒店業務、融資、證券投資業務、天然資源業務以及環保水務業務。

以下載列 貴集團截至二零一五年九月三十日止六個月以及截至二零一五年三月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務資料,乃摘錄自 貴公司截至二零一五年九月三十日止六個月之中期報告(「中期報告」)及截至二零一五年三月三十一日止年度之年報(「年報」):

	截至 二零一五年 九月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一四年 三月三十一日 止年度 千港元	年度變動 %
收益	55,814	66,534	40,785	63.13
期/年內溢利/(虧損)	(66,598)	(485,586)	178,815	不適用

如上表所示, 貴集團截至二零一五年三月三十一日止年度(「二零一五財政年度」)之收益較截至二零一四年三月三十一日止年度(「二零一四財政年度」)大幅增長約63.13%。儘管 貴集團於二零一五財政年度收益大幅增長, 貴集團於二零一五財政年度錄得虧損約485,600,000港元, 而於二零

一四財政年度則錄得溢利約178,800,000港元。經參照年報及如董事確認，轉盈為虧乃主要由於以下因素所致：(i)二零一四財政年度視作出售聯營公司所得之非經常性一次性收益；(ii)因錳礦石需求疲弱以及市價較二零一四財政年度出現下行壓力而就採礦權確認減值虧損；(iii)因投資市況不穩導致金融資產公平值變動產生之未變現虧損；及(iv)於二零一五財政年度出售一間聯營公司之部分股本權益產生虧損。

根據中期報告，貴集團目前擁有位於中國北京商務中心區之北京國中商業大廈總建築面積約19,620平方米。展望未來，貴集團將繼續尋求機會收購優質物業，以進一步提升貴集團之資產基礎及加強該分部之盈利能力。

### 有關賣方資料

賣方為物業之業主／發展商。賣方由(i) 貴公司執行董事兼主席姜先生擁有99%權益；及(ii)姜先生之胞弟姜雷先生擁有1%權益。據賣方表示，其主要從事物業發展及管理、資產管理以及投資顧問服務。

### 物業

物業由位於中國上海虹口區東大名路948號白金灣廣場之一幢17層大樓1至3層之14個零售單位組成，大樓於二零一一年落成。物業之總建築面積約為8,585.79平方米。物業作零售及辦公室用途之土地使用權已獲授出，分別於二零四五年四月四日及二零五五年四月四日屆滿。根據估值報告，物業毗鄰地鐵站。

根據董事會函件，於最後實際可行日期，物業屬空置中，惟已作為賣方所獲授銀行融資之抵押，有關抵押將於交付物業前解除。

### 進行收購事項之原因

誠如上文所述，貴集團不斷物色收購優質物業之機會，以進一步提升貴集團資產基礎及加強物業投資分部之盈利能力。鑑於(i)物業位處上海北外灘之黃金地段，具備發展潛力；(ii)代價較估值折讓10.07%；及(iii)賣方聯同租賃代理就收購事項完成起計三年向外商獨資企業提供溢利保證，收購事項可望提升貴集團資產基礎，同時，物業所得租金收入亦可為貴集團未來收益及收入增長作出貢獻。

### 租賃協議及保證協議

根據購買協議，外商獨資企業將(i)與租賃代理訂立租賃協議；及(ii)與賣方訂立保證協議。

根據租賃協議，租賃代理將向外商獨資企業提供獨家租賃服務，自貴集團取得物業之新房屋產權證當日起計為期三年(「該期間」)。應付租賃代理之代理費(「代理費」)相當於物業月租之1%。根據吾等之研究，就吾等所深知，上海之租賃代理一般收取半個月租金收入或一個月租金收入作為代理費，即物業月租約2%至8%，惟須視乎(其中包括)目標物業大小及位置而定。根據租賃協議，貴集團向租賃代理支付之服務費總額(包括代理費及營銷費)合共不得超過每年人民幣1,800,000元(相當於約2,143,000港元)。參照董事會函件，貴公司認為租賃協議項下應付之服務費屬公平合理，並為向貴集團提供之較佳商業條款。

租賃代理保證外商獨資企業於期限內每年就物業所收取之全年租金收入減就物業應付租賃代理之任何相關費用或稅項(「租金收入」)將不會少於代價之3.5%。倘租金收入少於代價之3.5%，租賃代理須按等額基準向外商獨資企業支付差額。

根據保證協議，倘於租賃協議期限內任何一年之租金收入少於代價之3.5%，而租賃代理未能根據租賃協議向外商獨資企業支付差額，則賣方同意於租金收入金額根據購買協議之條款釐定後5日內，按等額基準向外商獨資企業支付差額。

經考慮上述租賃安排及保證安排後，吾等認為貴公司之權益可獲得保障，防範於該期間內外商獨資企業財務表現未如理想之潛在風險。

基於上述收購事項之潛在好處及收購事項符合貴集團策略，吾等認同董事意見，認為收購事項符合貴公司及股東整體利益。

## 2. 購買協議之主要條款

### 購買協議

根據購買協議，貴公司有條件同意收購而賣方有條件同意出售物業。

## 代價

代價為人民幣616,000,000元(相當於約733,333,000港元)，將以現金分期支付。詳細付款方法載於董事會函件「代價」一節。

誠如董事會函件所述，代價乃 貴公司與賣方經參考估值報告所載物業於二零一五年十二月十一日之估值(「估值」)人民幣685,000,000元(相當於約815,476,000港元)後公平磋商釐定。有關估值乃獨立專業估值師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司採用市場法評估得出。代價將大部分以 貴集團之內部資源撥付，如有需要，部分則以借貸撥付。

## 物業估值

根據估值報告，於二零一五年十二月十一日之市值為人民幣685,000,000元(相當於約815,476,000港元)。代價較估值折讓約10.07%。

為評估估值是否公平合理，吾等已審閱估值報告並就達致估值時所採納之方法以及所使用基準及假設與估值師會面。在與估值師討論之過程中，吾等得悉估值師曾於二零一五年十二月一日進行實地視察。根據估值報告，估值師已採納直接比較法，參考從市場取得之可資比較市場交易。經估值師確認，此方法被視為房地產估值之公認估值方法，亦符合一般市場慣例。

為進行盡職審查，吾等已審閱及查詢(i) 貴公司委聘估值師之條款；(ii) 估值師有關編製估值報告之資格及經驗；及(iii)估值師就編製估值報告所採取之步驟及盡職審查措施。此外，吾等曾就估值師之資格、專長及與 貴集團、賣方及彼等各自之聯繫人士之獨立性與估值師會面，吾等亦已檢閱其委聘條款。在與估值師討論期間，吾等並無發現任何重要因素令吾等懷疑估值報告所採納之主要基準及假設之公平性及合理性。

估值基準及假設之進一步詳情載於通函附錄二之估值報告內。吾等與估值師討論時，吾等並無發現任何主要因素令吾等懷疑估值所採納主要基

準及假設或所用資料之公平性及合理性。然而，股東務請注意，資產或物業估值涉及假設，故估值不一定能準確反映物業之真實市值。

基於上述代價基準及代價較估值折讓約10.07%，吾等認為代價對獨立股東而言屬公平合理。

據董事進一步告知，直至(其中包括)(i)賣方與 貴集團根據中國法律簽訂上海市商品房出售合同；及(ii)向房地產交易中心遞交新房屋產權證申請前，將不發出新房屋產權證。因此，發出新房屋產權證並非 貴集團付款或向 貴集團交付物業之條件。據董事確認， 貴公司取得新房屋產權證並無任何阻礙。

購買協議之其他主要條款載於董事會函件「購買協議」一節。

基於上文所述，吾等認為購買協議之條款為正常商業條款，且對獨立股東而言屬公平合理。

### 3. 收購事項可能造成之財務影響

據董事會函件所述，收購事項之詳細財務影響如下：

#### 對盈利之影響

參照年報， 貴集團於二零一五財政年度之虧損淨額約為485,600,000港元。按董事會函件所述，於最後實際可行日期，物業目前屬空置，故並無產生任何收入。然而，完成收購事項後， 貴集團將(i)就物業確認公平值收益；及(ii)確認物業之公平值收益產生之相關遞延稅務開支。此外，根據租賃協議及保證協議，於租賃協議期內，物業將貢獻不少於代價3.5% (即人民幣21,560,000元，相當於約25,666,000港元)之年度租金收入。

#### 對資產淨值之影響

參照中期報告， 貴集團於二零一五年九月三十日之資產淨值約為4,388,200,000港元。按董事會函件所述，收購事項之性質屬收購物業，故 貴集團之資產淨值將於收購事項完成後有所增加。

## 嘉林資本函件

務請注意，上述分析僅供說明，並非旨在呈列收購事項完成後 貴集團之財務狀況。

### 推薦建議

經考慮上述因素及理由後，吾等認為(i)購買協議之條款為正常商業條款，對獨立股東而言屬公平合理；及(ii)收購事項符合 貴公司及股東整體利益。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大會提呈之決議案，以批准購買協議及其項下擬進行交易，吾等亦建議獨立股東投票贊成與此有關之決議案。

此 致

潤中國國際控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
嘉林資本有限公司  
董事總經理  
林家威  
謹啟

二零一六年二月十九日

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一五年九月三十日止六個月之財務資料詳情於本公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個年度之年報及截至二零一五年九月三十日止六個月之中期報告內披露。所有該等財務報表已於聯交所網站 [www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk) 及本公司網站 [www.everchina202.com.hk](http://www.everchina202.com.hk) 刊登：

- (1) 本公司於二零一三年七月二十四日刊登截至二零一三年三月三十一日止年度之年報(第27至130頁)；
- (2) 本公司於二零一四年七月十六日刊登截至二零一四年三月三十一日止年度之年報(第29至130頁)；
- (3) 本公司於二零一五年七月二十八日刊登截至二零一五年三月三十一日止年度之年報(第27至98頁)；及
- (4) 本公司於二零一五年十二月十六日刊登截至二零一五年九月三十日止六個月之中期報告(第4至27頁)。

## 2. 債務聲明

### 借貸

於二零一五年十二月三十一日(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，本集團之總借貸約為554,018,000港元，包括無擔保有抵押銀行借貸約17,424,000港元及無擔保有抵押其他借貸約536,594,000港元。

### 或然負債

於二零一五年十二月三十一日，本集團並無任何或然負債。

### 聲明

除上文所述或本文另有披露者及集團內公司間之負債外，於二零一五年三月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行、發行在外或同意發行之未償還貸款資本、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。

董事確認，本集團之借貸及或然負債自二零一五年十二月三十一日起並無任何重大變動。

就以上債務聲明而言，外幣款額已按二零一五年十二月三十一日營業時間結束時之現行匯率換算為港元。

### 3. 營運資金

經計及收購事項、本集團之業務前景及本集團可用之財務資源(包括內部產生資金及可用銀行融資)後，在並無不可預見之情況下，董事認為，於收購事項完成後，本集團具有足夠營運資金應付由本通函刊發日期起計未來十二個月期間之目前需要。

### 4. 財務及經營前景

本集團主要從事(i)物業投資業務；(ii)酒店業務；(iii)融資及證券投資業務；(iv)天然資源業務及(v)環保水務業務。

#### 物業投資業務

本集團目前擁有位於中國北京商務中心區之北京國中商業大廈總建築面積約19,620平方米(「北京物業」)。北京物業一直為本集團帶來穩定收入來源。誠如本公司二零一五年中期報告所披露，本集團投資物業之賬面值約為616,635,000港元。

由於上海為中國之主要金融中心，並將轉型為國際服務中心，預期對高級商業辦公室之需求仍然強勁。董事會認為物業為本集團明智之投資機會，並將於收購事項完成後成為物業組合中之主要資產。請參閱「進行收購事項之原因」一節。本集團將繼續尋求機會收購優質物業，以進一步提升本集團之資產基礎及加強該分部之盈利能力。

#### 酒店業務

本集團於二零一四年十二月底完成收購上海五角場快捷假日酒店(「五角場假日酒店」)，該酒店高20層，總樓面面積約為15,900平方米，設有296個客房，位於中國上海市楊浦區。其為本集團首個酒店項目，預期此分部將成為本集團主要收入來源之一。

由於酒店業務將帶來穩健之收益基礎及具有資本增值潛力，故本集團仍看好此方面之投資。本集團將繼續不時物色收購優質酒店物業之機會。

### 融資及證券投資業務

誠如本公司二零一五年中期報告所披露，涉及融資業務之應收貸款總額為366,281,000港元，而證券投資／按公平值計入損益之金融資產總額為1,448,386,000港元。於二零一五年九月三十日，本集團持有以下公司的上市證券，分別為黑龍江國中水務股份有限公司（「黑龍江國中」）（股份代號：600187，於上海證券交易所上市）的227,312,500股股份（或約為其15.62%權益）以及光啟科學有限公司（股份代號：439）的60,000,000股股份（或約為其1.06%權益）。

此分部為本集團主要收入來源之一。就融資業務而言，本集團將繼續多元化其客戶組合，以取得更高利息收入回報。就證券投資業務而言，本集團將繼續採取保守策略，以降低業務風險。

### 天然資源業務

本集團透過本公司擁有95%權益之附屬公司P.T. Satwa Lestari Permai（「SLP」，為一間根據印尼法律獲發牌照之礦業公司）經營天然資源業務。SLP擁有IUP Manganese Production Operation採礦牌照，可在位於印尼東努沙登加拉省（Nusantara Timor Tenggara）古邦市（Kupang City）Amfoang Selatan分區、Takari分區及Fatuleu分區以及各分區之周邊面積約2,000公頃，其估計資源量為約18,800,000公噸之礦區進行建設、生產、銷售運輸及錳礦石之加工／提純，為期二十年（「採礦權」）。誠如本公司二零一五年中期報告所披露，採礦權於二零一五年九月三十日之賬面值達870,016,000港元。自本集團於二零一一年取得採礦權以來未有投產。

由於全球商品市場疲弱及價格長期受壓，故預期需要投放更多時間，以改善／調整該分部之經營表現，務求長遠爭取理想業績。

### 環保水務業務

本集團目前並無擁有任何水務項目。過去，此分部主要由本公司當時之聯營公司黑龍江國中經營。誠如本公司二零一五年中期報告所披露，由於本集團已失去對黑龍江國中的重大影響力，於二零一五年五月，於黑龍江國中的投資由聯營公司重新分類為按公平值計入損益表之金融資產。

管理層已重新評估發展此分部之可能性及此業務之潛在風險，並決定於切實可行情況下盡快終止營運，以長遠將本集團財務資源集中於本集團其他核心業務上。

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對本集團將收購之物業於二零一五年十二月十一日之估值意見而發出之函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



香港中環  
交易廣場二期23樓  
第一太平戴維斯  
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100  
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750  
savills.com

敬啟者：

有關：位於中華人民共和國上海虹口區東大名路948號白金灣廣場之14個零售單位（「物業」）

## 指示

吾等遵照閣下之指示，對潤中國國際控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）收購位於中華人民共和國（「中國」）之物業進行估值，並確認吾等已進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對物業於二零一五年十二月十一日（「估值日」）之市場價值之意見，以載入通函內。

## 估值基準

吾等就物業之估值乃吾等對其市場價值之意見，所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃「在自願買家與自願賣家經過適當推銷後基於公平原則，並在知情、審慎及不受脅迫之情況下，交易雙方於估值日進行一項資產或負債交易之估計金額」。

市場價值理解為不考慮買賣（或交易）成本且並無抵銷任何相關稅務或潛在稅務估算之資產或負債價值。

吾等乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引，並根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)而編製。

## 物業分類及估值方法

物業將由 貴集團持有作投資用途。吾等對物業進行估值時，乃採用直接比較法，並參考相關市場內可供比較的銷售交易。

## 業權調查

吾等已獲提供有關物業之業權文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本，以確定是否有任何可能未顯示於交予吾等之副本上之修訂。吾等於估值過程中，在很大程度上依賴 貴集團所提供之資料，以及 貴集團之中國法律顧問通力律師事務所出具與物業業權有關之法律意見書。

## 估值考慮因素

對中國物業估值時，吾等假設已取得按年度名義土地使用費獲批特定年期物業的可轉讓土地使用權且已悉數支付任何應付出讓金。吾等亦假設物業擁有人於所獲授之整段未屆滿期限內自由及不受干擾地佔用、使用、轉讓、租賃或抵押物業之權利。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納提供予吾等有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、土地及樓面面積及一切其他相關事宜之資料。估值證書所列之尺寸、度量及面積乃基於吾等獲提供之文件所載之資料，故僅為約數。所有文件僅用作參考，所有尺寸、度量及面積均僅為約數。吾等並無進行實地度量。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供就估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知所提供之資料並無遺漏重要事實。

吾等之估值並無考慮物業之任何抵押、按揭或欠款或於進行銷售時可能產生之任何費用或稅項。除另有指明外，吾等假設物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

## 實地視察

吾等曾視察物業之外部，並在可能情況下視察其內部。物業的實地視察由郝敏艷女士及王燦宇先生(估值師)於二零一五年十二月一日進行。郝敏艷女士為中國註冊房地產估價師。吾等於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故無法呈報物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

## 備註

除另有說明外，全部貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)列示。

隨函附奉估值證書。

此 致

潤中國國際控股有限公司  
香港  
干諾道中3號  
中國建設銀行大廈  
15樓  
列位董事 台照

代表  
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司  
董事  
劉振權  
*MRICS MHKIS RPS(GP)*  
謹啟

二零一六年二月十九日

附註：劉振權先生為特許測量師，取得資格後在中國及香港物業估值方面擁有逾22年經驗。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十二月十一日 現況下之 市場價值
中國 上海虹口區 東大名路948號 白金灣廣場之 14個零售單位	物業為白金灣廣場(「發展項目」)之一部分，座落於一幅地盤面積約為8,135.00平方米之土地上。其位於公平路與東大名路交界，鄰近地區主要用作商業用途，區內有多個商業發展項目，鄰近地鐵12號線提籃橋站。	於估值日，物業為空置。	人民幣 685,000,000元
	物業包括發展項目1至3層之14個零售單位，總建築面積約為8,585.79平方米，明細如下：		
	層數	概約建築面積 (平方米)	
	1	1,751.71	
	2	3,410.12	
	3	3,423.96	
	總計：	<u>8,585.79</u>	
	物業約於二零一一年竣工。		
	物業已獲授土地使用權，作商業及辦公用途，分別於二零四五年四月四日及二零五五年四月四日屆滿。		

## 附註：

- 根據日期為二零一一年一月十一日之上海房地產權證—滬房地虹字(2011)第000238號，總建築面積約為23,946.44平方米之白金灣廣場之房地產權屬上海萊因思置業有限公司(「萊因思置業」)所有，而地盤面積約為8,135.00平方米之相關地塊之土地使用權已授予萊因思置業，作商業及辦公用途，分別於二零四五年四月四日及二零五五年四月四日屆滿。

據 貴集團告知，物業僅包括上述證書所列建築面積之部分。

2. 吾等已獲提供由 貴集團之中國法律顧問出具有關物業業權之法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 萊因思置業已取得上海房地產權證；
  - (ii) 萊因思置業為物業之法定擁有人；
  - (iii) 物業已抵押予中國農業銀行股份有限公司上海黃浦支行，以取得貸款金額人民幣300,000,000元；及
  - (iv) 除受上述抵押所限，萊因思置業有權轉讓、出租或以其他方式處置物業。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料。董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，且並無誤導或欺詐成份，而本通函並無遺漏其他事宜，致令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 本公司董事及主要行政人員之權益

於最後實際可行日期，本公司董事或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、相關股份及債券中持有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益或短倉(包括根據證券及期貨條例該等條文任何有關董事或主要行政人員被當作或視作持有之權益或短倉)，或須根據證券及期貨條例第352條記錄於該條所述之登記冊內之權益或短倉，或須根據上市公司董事進行證券買賣的標準守則知會本公司及聯交所之權益或短倉如下：

姓名	所持權益 或短倉之 公司名稱	權益性質	股份數目	股權概約 百分比
姜先生	本公司	受控法團權益 (附註)	1,742,300,000 股(長)	28.66%
沈安剛	本公司	實益擁有人	187,865,000 股(長)	3.09%
林長盛	本公司	實益擁有人	7,700,000 股(長)	0.13%

(長) 指於股份所持之長倉

附註：其中709,000,000股股份由鵬欣控股有限公司持有，而1,033,300,000股股份則由Rich Monitor Limited持有，兩間公司均由姜先生全資實益擁有。姜先生為Rich Monitor Limited及鵬欣控股有限公司之唯一董事。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，持有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益或短倉(包括根據證券及期貨條例該等條文任何有關董事或主要行政人員被當作或視作持有之權益或短倉)，或須根據證券及期貨條例第352條記錄於該條所述之登記冊內之權益或短倉，或須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之權益或短倉。

**(b) 主要股東及持有5%或以上股權之人士**

於最後實際可行日期，據本公司董事或主要行政人員所知，除本公司董事或主要行政人員外，下列人士於股份及相關股份中擁有權益或短倉，而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文規定須向本公司披露，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司(包括自二零一五年三月三十一日(即本公司之最近期刊發經審核綜合賬目結算日期)起，因已協定或提呈之收購事項而將成為本公司之附屬公司之任何公司)股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或擁有有關該等股本之任何購股權：

名稱	所持權益 或短倉之 公司名稱	權益性質	股份數目	股權概約 百分比
姜先生	本公司	受控法團權益 (附註)	1,742,300,000 股(長)	28.66%
Rich Monitor Limited (附註)	本公司	實益擁有人	1,033,300,000 股(長)	17.00%
鵬欣控股 有限公司 (附註)	本公司	實益擁有人	709,000,000 股(長)	11.66%

(長) 指於股份所持之長倉

附註：Rich Monitor Limited及鵬欣控股有限公司的全部已發行股本由姜先生持有。因此，根據證券及期貨條例，姜先生被視為於1,742,300,000股股份中擁有權益。姜先生為Rich Monitor Limited及鵬欣控股有限公司之唯一董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據本公司董事或主要行政人員所知，除本公司董事或主要行政人員外，概無人士於股份及相關股份中擁有權益或短倉，而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文規定須向本公司披露，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司(包括自二零一五年三月三十一日(即本公司之最近期刊發經審核綜合賬目結算日期)起，因已協定或建議之收購事項而將成為本公司附屬公司之任何公司)股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益或擁有有關該等股本之任何購股權。

### 3. 服務合約

於最後實際可行日期，概無任何董事或候任董事與本公司或本集團任何成員公司(包括自二零一五年三月三十一日(即本公司之最近期刊發經審核綜合賬目結算日期)起，因已協定或建議之收購事項而將成為本公司之附屬公司之任何公司)訂立或建議訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或本集團(包括自二零一五年三月三十一日(即本公司之最近期刊發經審核綜合賬目結算日期)起，因已協定或建議之收購事項而將成為本公司附屬公司之任何公司)可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而予以終止之合約)。

### 4. 董事於競爭業務之權益

據董事所知，於最後實際可行日期，董事或彼等各自之聯繫人概無於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

### 5. 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(包括自二零一五年三月三十一日(即本公司之最近期刊發經審核綜合賬目結算日期)起，因已協定或建議之收購事項而將成為本公司附屬公司之任何公司)自二零一五年三月三十一日(即本公司之最近期刊發經審核綜合賬目結算日期)以來所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司(包括自二零一五年三月三十一日(即本公司之最近期刊發經審核綜合賬目結算日期)起，因已協定或建議之收購事項而將成為本公司附屬公司之任何公司)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。

於最後實際可行日期，概無董事於對本集團(包括自二零一五年三月三十一日(即本公司之最近期刊發經審核綜合賬目結算日期)起，因已達成或提呈之收購事項而成為本公司之附屬公司之任何公司)的業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

## 6. 重大合約

本集團成員公司(包括任何因自二零一五年三月三十一日(即本公司之最近期刊發經審核綜合賬目之結算日期)起，因已協定或建議之收購事項而成為本公司附屬公司之任何公司)於緊接最後實際可行日期前兩年內曾訂立下列屬或可能屬重大之合約(並非在一般業務過程中訂立之合約)：

- (a) 本公司之全資附屬公司國中資源控股有限公司與季雯雯所訂立日期為二零一四年三月二十一日之買賣協議，內容有關按代價318,000,000港元收購All Yield Investments Limited之全部股權；
- (b) 本公司與光啟科學有限公司(「光啟」)所訂立日期為二零一四年九月十五日之認購協議，內容有關按每股5.386港元之價格以現金認購最多60,000,000股光啟新股份，總代價為323,160,000港元；
- (c) 本公司與Pauline Po女士所訂立日期為二零一五年四月二十八日之買賣單據，內容有關按總現金代價167,300,000港元出售119,500,000股洪橋集團有限公司股份；及
- (d) 購買協議。

## 7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉，自二零一五年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合賬目結算日期)以來，本集團之財務或業務狀況有任何重大不利變動。

## 8. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，本公司或本集團任何成員公司(包括自二零一五年三月三十一日(即本公司之最近期刊發經審核綜合賬目結算日期)起，因已協定或建議之收購事項而成為本公司附屬公司之任何公司)概無牽涉針對且屬重大之未決或威脅本集團任何成員公司(包括自二零一五年三月三十一日(即本公司之最近期刊發經審核綜合賬目結算日期)起，因已協定或建議之收購事項而成為本公司附屬公司之任何公司)之任何訴訟或索償。

## 9. 專家資格及同意書

以下為提供或作出載於本通函之意見及建議之專家之資格：

名稱	資格
嘉林資本有限公司	可從事證券及期貨條例所界定之第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	特許測量師及獨立估值師

以上專家各自已就本通函的刊發發出同意書，同意按本通函所示之形式及涵義分別轉載有關意見及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，以上專家概無於本集團任何成員公司擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法執行)，且概無於本集團任何成員公司自二零一五年三月三十一日(即本公司之最近期刊發經審核綜合賬目結算日期)以來所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司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。

## 10. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於香港干諾道中3號中國建設銀行大廈15樓。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (c) 本公司之公司秘書為劉志樂先生，彼為香港會計師公會及澳洲會計師公會會員。
- (d) 本通函之中英文版倘有歧異，概以英文版為準。

## 11. 備查文件

下列文件之副本將由本通函日期直至股東大會日期(包括該日)期間任何營業日上午九時正至下午六時正內於香港干諾道中3號中國建設銀行大廈15樓可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及章程細則；
- (b) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述之同意書；
- (c) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第15頁至第16頁；
- (d) 嘉林資本函件，全文載於本通函第17頁至第24頁；
- (e) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司之物業估值報告，全文載於本通函第28頁至第32頁；
- (f) 本公司截至二零一五年三月三十一日止兩個年度之年報及本公司截至二零一五年九月三十日止六個月之中期報告；
- (g) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (h) 租賃協議、保證協議及管理協議；及
- (i) 本通函。



**EVERCHINA INT'L HOLDINGS COMPANY LIMITED**

**潤中國國際控股有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：202)

茲通告潤中國國際控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一六年三月十一日(星期五)上午十時三十分假座香港干諾道中3號中國建設銀行大廈15樓舉行股東大會(「股東大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案(無論有否修訂)為本公司之普通決議案：

**普通決議案**

**「動議**

- (a) 批准、確認及追認潤中國國際控股有限公司(「本公司」)作為買方與上海萊因思置業有限公司就以總代價人民幣616,000,000元買賣於中華人民共和國上海虹口區東大名路948號白金灣廣場之合共14個零售單位而於二零一五年十二月二十四日訂立之購買協議(「購買協議」，註有「A」字樣之副本已提呈本大會，並由大會主席簡簽以資識別)；及
- (b) 授權本公司董事代表本公司按彼等酌情認為有需要、合適或權宜而採取一切有關事項及簽署、加蓋公司印鑑、執行、完備及交付一切有關文件，以執行與購買協議及據此擬進行之交易有關之任何事宜及／或使之生效。」

承董事會命  
潤中國國際控股有限公司  
執行董事兼行政總裁  
林長盛

香港，二零一六年二月十九日

## 股東大會通告

註冊辦事處：

香港

干諾道中3號

中國建設銀行大廈15樓

附註：

1. 凡有權出席上述大會並於會上投票之股東，均可另委派一位或一位以上受委代表出席，並於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 如屬本公司之任何股份(「股份」)之聯名登記持有人，任何一名該等人士均可親身或委派代表就所持股份於大會上投票，猶如彼為唯一有權投票人士，惟倘超過一名聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有就所持股份而在本公司股東名冊上名列首位之人士方有權投票。
3. 按所印列之指示填妥之代表委任表格連同簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)或由公證人簽署證明之授權文件副本，無論如何最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前盡快送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
4. 於本通告日期，執行董事為姜照柏先生、沈安剛先生、林長盛先生及陳懿先生；而獨立非執行董事為何耀瑜先生、高明東先生及單喆繁教授。