
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有Jingrui Holdings Limited (景瑞控股有限公司*) 股份，應立即將本通函送交予買主或其他承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

除非本通函另有定義，本通函所用詞彙應與Jingrui Holdings Limited (景瑞控股有限公司*) 於2013年10月21日刊發的英文招股章程(「招股章程」) 所界定者具有相同涵義。

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的內容概不負責，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所產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



主要交易

收購位於中國杭州的土地使用權

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
附錄一 – 本集團的財務資料.....	9
附錄二 – 一般資料.....	11

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：

「收購事項」	指	在掛牌交易中透過公開招標程序收購該等地塊的土地使用權
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「掛牌交易」	指	杭州市國土資源局舉行的公開掛牌交易，該等地塊在掛牌交易中提呈出售
「掛牌交易成交通知書」	指	杭州市國土資源局於2014年1月7日分別向利致及湖州景瑞發出的國有建設用地使用權掛牌競買成交通知書，確認於掛牌交易中成功競標
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	Jingrui Holdings Limited (景瑞控股有限公司*)，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「利致」	指	利致國際有限公司，一家於2013年10月30日在香港成立的公司，為本公司的間接全資子公司
「本集團」	指	本公司及其子公司
「杭州市國土資源局」	指	杭州市國土資源局
「港元」	指	港元
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「湖州景瑞」	指	湖州景瑞置業有限公司，一家於2007年8月20日在中國成立的公司，為本公司的間接全資子公司
「獨立第三方」	指	獨立於本公司、其子公司或彼等任何聯繫人的任何董事、最高行政人員或主要股東，且與彼等概無關連（定義見上市規則）的個人或公司
「國有建設用地使用權出讓合同」	指	根據掛牌交易成交通知書，分別由(i)杭州市國土資源局與利致於2014年1月14日就[2013]105號地塊及(ii)杭州市國土資源局與湖州景瑞於2014年1月14日就[2013]106號地塊訂立的國有建設用地使用權出讓合同
「該等地塊」	指	位於中國浙江省杭州市拱墅區申花單元R21-19地塊和R21-17地塊的兩幅地塊，總佔地面積分別為30,148平方米（規劃地上建築面積不超過69,340.4平方米）及24,319平方米（規劃地上建築面積不超過65,661.3平方米）
「最後可行日期」	指	2013年6月30日，即付印本通函前，為確定其中所載部分資料的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「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

釋 義

「上海佳淳」	指	上海佳淳投資有限公司，一家於2013年7月8日在中國成立的公司，為本公司的間接全資子公司
「股份」	指	本公司每股面值0.01美元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

本通函中，人民幣以人民幣1元兌1.26996港元的匯率換算為港元，僅供說明之用。

* 僅供識別



JINGRUI HOLDINGS LIMITED

景瑞控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01862)

執行董事：

閔浩先生 (聯席主席)

陳新戈先生 (聯席主席)

楊鐵軍先生

許朝輝先生

註冊辦事處：

190 Elgin Avenue

George Town

Grand Cayman

KY1-9005

Cayman Islands

獨立非執行董事：

韓炯先生

錢世政博士

盧永仁博士

香港主要營業地點：

香港

皇后大道中15號

置地廣場

告羅士打大廈

敬啟者：

主要交易 收購位於中國杭州的土地使用權

1. 緒言

茲提述本公司日期為2014年1月8日內容有關收購事項的公佈。本通函旨在為閣下提供有關收購事項的進一步詳情。

2. 收購土地使用權

本公司兩家間接全資子公司利致及湖州景瑞於2014年1月7日在掛牌交易中分別按人民幣1,105百萬元（相當於約1,403.0百萬港元）及人民幣971.5百萬元（相當於約1,233.4百萬港元）成功投得由杭州市國土資源局（主管（其中包括）中國浙江省杭州市土地使用權出售事務的中國地方政府機關）提呈出售的[2013]105號地塊及[2013]106號

* 僅供識別

董事會函件

地塊的土地使用權。杭州市國土資源局已於2014年1月7日分別向利致及湖州景瑞發出掛牌交易成交通知書。有關收購事項的國有建設用地使用權出讓合同已於2014年1月14日訂立。

掛牌交易成交通知書的主要條款

[2013]105號地塊

掛牌交易成交通知書日期 : 2014年1月7日

掛牌交易成交通知書訂約方 : 杭州市國土資源局及利致

註：本公司兩家間接全資子公司利致及上海佳淳將就[2013]105號地塊的開發組建特定項目公司。該項目公司將分別由利致及上海佳淳擁有51%及49%權益。

地塊編號 : 杭政儲出[2013]105號地塊

地塊位置 : 中國浙江省杭州市拱墅區申花單元R21-19地塊

總佔地面積 : 30,148平方米 (規劃地上建築面積不超過69,340.4平方米)

土地使用權性質 : 住宅 (設配套公建)

對價 : 人民幣1,105百萬元 (相當於約1,403.0百萬港元)

[2013]106號地塊

掛牌交易成交通知書日期 : 2014年1月7日

掛牌交易成交通知書訂約方 : 杭州市國土資源局及湖州景瑞

註：本公司兩家間接全資子公司湖州景瑞及上海佳淳將就[2013]106號地塊的開發組建特定項目公司。該項目公司將分別由湖州景瑞及上海佳淳擁有51%及49%權益。

董事會函件

地塊編號	:	杭政儲出[2013]106號地塊
地塊位置	:	中國浙江省杭州市拱墅區申花單元R21-17地塊
總佔地面積	:	24,319平方米(規劃地上建築面積不超過65,661.3平方米)
土地使用權性質	:	住宅(設配套公建)
對價	:	人民幣971.5百萬元(相當於約1,233.4百萬港元)

對價

對價乃於杭州市國土資源局舉行的掛牌交易上透過招標達成。如先前於本公司日期為2014年1月8日的公佈所披露，本公司擬利用本集團內部資源撥付收購事項。董事會現時預期，收購事項的對價將由本集團內部資源及全球發售所得款項撥付。

如招股章程所披露，本公司擬動用全球發售所得款項淨額作下列用途：

- 約90%將用作在南京、蘇州、杭州、寧波及紹興收購新項目或開發用地；
- 餘下不超過10%的概約金額將用作營運資金及其他一般企業用途。

本公司將全球發售所得款項撥作收購事項之用將與招股章程所披露者一致。於最後可行日期，本公司尚未動用全球發售所得款項。

杭州市國土資源局的資料

杭州市國土資源局乃中國政府機關及該等地塊的賣方。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，杭州市國土資源局為一名獨立第三方。

進行收購事項的理由

本集團主要在長江三角洲地區從事物業開發業務，收購事項乃於本集團日常及一般業務過程中進行。

本公司計劃將該等地塊發展為用於出售的住宅項目。本公司預期將於2014年上半年開始施工及於2016年竣工。該住宅項目的單位預期將於2014年下半年開始銷售。董事會認為收購事項為本集團提供了投資良機，以建立本集團在中國杭州物業市場的地位。董事認為，收購事項符合本公司及股東的整體利益，而其條款為一般商業條款，屬公平合理。

上市規則的涵義

就上市規則第14.07條而言，由於有關收購事項的適用百分比率超過25%但全部該等比率均低於100%，故根據上市規則，收購事項構成本公司的主要交易。根據第14.33A條，收購事項獲豁免遵守股東批准規定，乃由於董事會確認，收購事項乃於本公司日常及一般業務過程中進行；及收購事項（包括其融資及利潤分派安排）乃按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

根據上市規則第14.04(10C)條，由於該等地塊乃由本集團透過受中國法律（定義見上市規則第19A.04條）規管的招標、拍賣或掛牌方式向中國政府機關杭州市國土資源局收購的中國政府土地，故收購事項被視為一項合資格地產收購。因此，該等地塊毋須根據上市規則第5.02A(2)條進行估值。

自股份於2013年10月31日在聯交所上市以來，本公司一直積極參與中國政府機關舉行的土地拍賣活動。於收購事項之前，本公司分別於2013年12月9日、2013年12月24日及2013年12月25日成功購入位於江蘇省太倉市的兩幅地塊、位於浙江省寧波市的一幅地塊及位於浙江省紹興市的一幅地塊；於收購事項之後，本公司於2014年1月9日成功購入位於浙江省台州市的一幅地塊（詳情分別載於本公司日期為2013年12月10日、2013年12月26日及2014年1月10日的公佈）。董事認為本公司積極從事物業開發作為一項主營業務。倘本公司須於通函日期編製及刊發財務報表，董事將能夠確認：

- (a) 於其已刊發財務報表的董事會報告中清楚披露物業開發活動為現有並持續經營的主營業務；
- (b) 物業開發活動於其已刊發財務報表中呈報為單獨及持續經營的分部；及
- (c) 其呈報分部資料的格式及其已刊發財務報表完全符合編製其已刊發財務報表所採納相關會計準則中有關呈報分部收入及分部開支的規定。

董事會函件

因此，根據上市規則第14.04(10B)條，本公司認為其本身為一名合資格發行人。

3. 一般事項

亦請閣下垂注載於本通函各附錄的本集團財務資料及一般資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
Jingrui Holdings Limited
景瑞控股有限公司*
聯席主席
閔浩 陳新戈
謹啟

2014年1月29日

* 僅供識別

1. 經審計合併財務資料

本公司於2013年10月31日在聯交所上市。本集團截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度以及截至2013年6月30日止六個月的財務資料於招股章程「財務資料」一節及附錄一第I-4至I-96頁披露，招股章程全文可於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.jingruis.com>)查閱。

2. 債項

於2013年11月30日（即本通函付印前就債項聲明而言的最後可行日期）營業時間結束時，本集團的未償還債項約為人民幣7,153.3百萬元，包括即期借款約人民幣2,915.5百萬元、非即期借款約人民幣4,237.8百萬元。於2013年11月30日，本集團的未動用銀行信貸約為人民幣535.5百萬元。

除上文所披露者及除集團內公司間負債外，於2013年11月30日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還或同意發行的債務證券、銀行借貸或其他類似債項、承兌負債（正常商業票據除外）、承兌信貸、債券、抵押、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事經審慎周詳考慮後認為，經計及收購事項完成、本集團內部資源及可動用銀行信貸及在無不可預見的情況下，本集團具備充裕營運資金應付其於本通函日期起計十二個月期間內的目前所需。

4. 重大不利變動

董事確認，自2013年6月30日（即本公司最近期刊發的經審計合併賬目的編製日期）以來，本集團的財務或業務狀況並無重大不利變動。

5. 本集團的財務及業務前景

於下一財政年度，本集團將繼續於中國長江三角洲地區及其他地區從事物業開發及物業投資業務。管理層團隊已不斷在有關地區物色業務機遇，力爭拓展本集團業務及增加其盈利。管理層團隊正積極物色適當的投資機遇，以推動其現有業務組合多元化，並擴闊其收入來源。

6. 流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團於2013年8月31日的現金及銀行結餘（包括已抵押銀行存款）約為人民幣751.5百萬元，而受限制現金約為人民幣440.7百萬元。

資產負債比率

本集團於2013年6月30日的淨債務與權益比率（債項總額扣除銀行結餘及現金（包括已抵押銀行存款及受限制現金）再除以權益總額）約為172.9%。本集團於2013年6月30日的資產負債比率（淨債務（即借款總額減現金及現金等價物以及作為借款抵押的受限制現金存款）除以總資本（即權益總額加淨債務））約為63.4%。本集團於2013年6月30日的流動比率（總流動資產除以總流動負債）約為1.5倍。

7. 收購事項的財務影響

緊隨收購事項後並假設利用本集團內部資源及全球發售所得款項撥付總對價人民幣2,076.5百萬元（約2,636.4百萬港元），本公司認為，於緊隨收購事項後，本集團的盈利或資產或負債不會受到重大影響。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，致使本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及本公司最高行政人員權益

於2013年12月31日，董事及本公司最高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）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須於該條所述登記冊記錄的權益及淡倉，或根據上市規則附錄十所載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的權益及淡倉如下：

董事姓名	身份／權益性質	相關股份 數目	概約股權 百分比
Beyond Wisdom Limited	直接權益	442,346,008	35.28
閻先生	受控制法團權益 ⁽¹⁾	442,346,008	35.28
Decent King Limited	直接權益	432,678,240	34.51
陳先生	受控制法團權益 ⁽²⁾	432,678,240	34.51

附註：

- (1) 閻先生擁有Beyond Wisdom Limited的全部股權。閻先生因此被視為於Beyond Wisdom Limited所持有的442,346,008股股份中擁有權益。閻先生為Beyond Wisdom Limited的唯一董事。
- (2) 陳先生擁有Decent King Limited的全部股權。陳先生因此被視為於Decent King Limited所持有的432,678,240股股份中擁有權益。陳先生為Decent King Limited的唯一董事。

(b) 於本集團其他成員公司的權益

於2013年12月31日，以下人士（不包括本公司）直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

子公司名稱	股東名稱	註冊資本	概約權益 百分比
重慶景尚	杭州工商信託股份有限公司	人民幣100百萬元	49%
杭州景越	杭州工商信託股份有限公司	人民幣100百萬元	49%
南通景尚	杭州工商信託股份有限公司	人民幣10百萬元	49%
寧波景瑞	上海東興投資控股發展公司及 財通證券有限責任公司	人民幣100百萬元	30%
杭州景航	上海佳燦投資有限公司	人民幣20百萬元	49%
上海鳳翔	張蓓	人民幣100百萬元	11%
上海華江	上海南方房地產有限公司 上海嘉定	人民幣100百萬元	30% 20%
紹興景湖	杭州工商信託股份有限公司	人民幣100百萬元	49%
太倉景尚	上海嘉定 上海綠洲	人民幣150百萬元	20% 10%
揚州景瑞	杭州工商信託股份有限公司	人民幣100百萬元	49%
諸暨景瑞	上海國際信託有限公司	人民幣100百萬元	40%

(c) 董事的服務合同

概無董事與本集團任何成員公司訂立任何服務合同（不包括於一年內屆滿或可由僱主免付賠償（法定賠償除外）而終止的合同）。

(d) 董事競爭權益

於2013年12月31日，概無董事於任何與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務（本集團業務除外）中擁有權益。

(e) 免責聲明

除本通函所披露者外，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作及或被視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須於該條所述登記冊記錄的權益或淡倉，或根據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的權益或淡倉。

除本通函所披露者外，據董事或本公司最高行政人員所知，概無人士於股份及相關股份中擁有權益或淡倉，而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所作出披露，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其他成員公司的股東大會上投票的任何類別的股本面值10%或以上權益。

於2013年12月31日，概無董事於自2013年6月30日（即本公司最近期刊發的經審計合併賬目的編製日期）起由本集團任何成員公司收購或出售或租用或擬由本集團任何成員公司收購或出售或租用的任何資產中擁有直接或間接權益。

概無董事於最後可行日期仍然有效且對本集團整體業務而言屬重大的任何合同或安排中擁有重大權益。

3. 重大合同

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立下列屬重大或可能屬重大的合同（並非於本集團日常業務過程中訂立的合同）：

- (a) 海南景申與洋浦萬寶隆於2013年5月15日訂立的股權轉讓協議，據此，海南景申同意以對價人民幣155,708,700元向洋浦萬寶隆收購於景瑞地產（集團）的39.6485%股權；
- (b) 海南景申與洋浦賽恩特於2013年5月15日訂立的股權轉讓協議，據此，海南景申同意以對價人民幣157,291,730元向洋浦賽恩特收購於景瑞地產（集團）的40.0516%股權；
- (c) 閔浩先生、Beyond Wisdom Limited、陳新戈先生、Decent King Limited與本公司於2013年10月15日就控股股東所作不競爭承諾及契諾而以本公司為受益人訂立的不競爭契據；
- (d) 閔浩先生、Beyond Wisdom Limited、陳新戈先生與Decent King Limited於2013年10月15日就控股股東所作稅項彌償而以本公司為受益人訂立的彌償契據；
- (e) 本公司、聯席全球協調人、Dalvey Asset Holding Ltd（「基礎投資者」）與RRJ Capital Master Fund II, L.P.於2013年10月15日訂立的基礎投資協議，當中基礎投資者同意按發售價認購合共50百萬美元可購得數目的發售股份；及
- (f) 本公司及聯席全球協調人與香港包銷商就提呈發售31,344,000股新股份供香港公眾人士認購而於2013年10月17日訂立的包銷協議。

4. 訴訟及索償

(a) 與承建商的合同安排

於2010年9月，本公司透過子公司太倉景瑞與龍元建設集團股份有限公司（簡稱龍元建設）訂立總承建商協議。有爭議的承建工程的協定合同價格約為人民幣170.0百萬元。隨後，龍元建設拒絕遵守總承建商協議所協定有關承建款項的原有條款。於

2012年1月，本公司與龍元建設訂立行政調停協議，據此，本公司向龍元建設支付當時未付建設對價中的人民幣15.0百萬元，雙方同意委聘第三方專業建設成本顧問公司以評審合同價格。於2012年8月，龍元建設向江蘇省蘇州市中級人民法院提起針對太倉景瑞的訴訟，索償約人民幣97.1百萬元（即未付建設對價及建材成本總額，但未包括太倉景瑞在訴訟前已支付予龍元建設的建設對價人民幣92.6百萬元）及其他罰款及法律費用合共約人民幣4.8百萬元。同時，蘇州市中級人民法院應龍元建設的要求而扣押持有蘇州景瑞·榮御藍灣若干在建的住宅單位。於2012年9月，太倉景瑞提起反訴，向龍元建設索償因承建商協議產生的罰款。根據蘇州市中級人民法院委派的第三方實體的審核及評估，經評估建設對價估計約為人民幣136.5百萬元，但該對價未必為最終對價。截至2012年12月31日，產生的建設成本為人民幣136.5百萬元，已於本公司的合併財務報表中反映，其中，合共人民幣92.6百萬元已支付。於2013年4月，本公司額外支付人民幣10.0百萬元，付款後被扣押的住宅單位獲解除並返還予本公司。此外，龍元建設以書面形式向我們承諾，其不會要求扣押本公司任何物業。本公司在終止與龍元建設的協議後隨即委聘另一家總承建商，本公司並無延遲交付該等物業予客戶。於2013年7月，根據蘇州市中級人民法院發出的調解書，本公司與龍元建設雙方達成協議，其中總建設對價釐定為人民幣138.0百萬元，而本公司應付龍元建設的未償還款項包括(i)應分三期支付的未償還建設對價人民幣28.5百萬元，即2013年7月31日前應付人民幣10.0百萬元、2013年8月31日前應付人民幣10.0百萬元及2013年9月30日前應付人民幣8.5百萬元；及(ii)應分三期支付的未償還保證金人民幣6.8百萬元，即2013年9月30日前應付人民幣2.7百萬元、2014年12月31日前應付人民幣2.7百萬元及2015年12月31日前應付人民幣1.4百萬元。截至2013年9月30日，本公司已根據調解書向龍元建設支付上述未償還的建設對價及保證金中的人民幣31.2百萬元。一旦接收調解書，即表示本公司與龍元建設已放棄上訴權。

於2009年9月，本公司透過子公司舟山景瑞與恆尊集團有限公司（簡稱恆尊集團）就建設我們舟山景瑞·豪布斯卡項目的部分訂立總承建商協議。協議項下的總合同價格約為人民幣29.9百萬元。於2012年7月，恆尊向浙江省舟山市普陀區人民法院提起一宗訴訟，向舟山景瑞索償未付建設對價總額人民幣10.3百萬元及相關費用。舟山景

瑞·豪布斯卡的建設在當時已大部分竣工，本公司已根據總承建商協議支付恆尊集團合共人民幣18.5百萬元。於2012年10月，恆尊集團撤回訴訟，雙方同意委聘第三方專業建設成本顧問公司評審合同價格。由於此顧問公司延遲交付評審報告定稿，於2013年3月，恆尊集團針對舟山景瑞提起另一宗訴訟，索償未付建設對價總額人民幣10.3百萬元及相關費用。截至最後可行日期，訴訟仍在進行。截至最後可行日期，第三方專業建設成本顧問公司尚未提供最終評估結果。本公司並未延遲交付該等物業予客戶。截至2012年12月31日，根據本公司透過參考另一名第三方基於原施工協議開展的審閱及評估結果所作估計，本公司認為尚需預提建設對價人民幣4.0百萬元（此乃本公司認為對建設成本的最佳估計），且已於合併財務報表中反映。

於全面實施標準化項目開發程序之前，本公司已與龍元建設及恆尊集團訂立施工協議。本公司與該等總承建商所訂立協議的總合同價格為固定價格，不存在調整靈活性，總合同價格乃經考慮當時市價及主要與原材料或勞動力相關的若干成本波動估計後確定。本公司認為，本公司與該等承建商的糾紛主要在於該等承建商於有關施工期所產生的成本及開支大幅增加，從而導致該等承建商對原施工協議不滿並決定不再履行有關協議。為避免產生進一步糾紛，本公司自此對與總承建商訂立的協議的標準條款作出修訂，有關修訂規定須根據合同期內當地有關勞動部門定期發佈的施工工人的建議標準薪金對總合同價格作出若干調整。另一方面，總承建商協議對主要原材料（即鋼材及混凝土）的價格範圍作出規定，價格範圍乃參照物業施工期內有關當地機構發佈的每月平均市價。通過以可靈活調整合同價格替代根據協議預先設定固定總價的方式，本公司認為，我們目前能夠更好地減少本公司與總承建商就合同價格產生糾紛的潛在風險，同時能夠繼續對任何潛在成本波動進行管理。

(b) 上海花園城

於2002年，本公司子公司上海花園城通過公開招標、拍賣及掛牌出讓方式自當地政府取得上海多幅土地的土地使用權作項目開發。上海花園城亦同意在政府批授的另一幅土地上建設一所學校，在負責的當地政府機構完成該幅土地所需的拆遷工程後施工。然而，由於有關機構未能準時完成拆遷工程，本公司並無獲授上述另一幅土地及無法興建學校。於2005年6月，上海花園城與上海市虹口區教育局（簡稱虹口區教

育局) 訂立協議，據此，上海花園城再次確認，其將興建學校，並同意抵押其一幅佔地面積約7,116平方米的土地的土地使用權予當地政府，並向當地政府支付合共人民幣30.5百萬元的款項，作為履行該項義務的擔保。據本公司所知，由於該幅土地的佔用人及有關土地用途於當時已發生更改，導致負責的政府機構無法完成拆遷工程，因此，本公司無法按協定於2007年5月前興建學校。虹口區教育局於2012年12月向上海市虹口區人民法院提起訴訟，訴訟內容包括虹口區教育局尋求保留先前收取的人民幣30.5百萬元及獲取上海花園城該幅佔地面積約7,116平方米的土地的土地使用權，以作補償。2013年7月，上海市虹口區人民法院判虹口區教育局勝訴，有權保留人民幣30.5百萬元及取得爭議中的土地使用權。截至2012年12月31日，估計及產生的相關建設成本為人民幣30.5百萬元，並已於本公司的合併財務報表中反映。根據上海市虹口區人民法院的判決，本公司已於截至2012年12月31日的合併財務報表中就該佔地面積為7,116平方米的土地的土地使用權之賬面值計提全額撥備人民幣23.5百萬元。

本公司認為，向當地政府抵押上海花園城以成本人民幣23.5百萬元所收購佔地面積約為7,116平方米之土地的土地使用權，僅作為上海花園城的一項擔保，以擔保其履行在將以零對價自當地政府獲授的另一幅土地上興建一所學校及承擔建設成本的義務。當地政府未能完成所需的拆遷工作及向我們交付另一幅土地並未給予虹口區教育局權利要求本公司以零對價向其交出本公司對佔地面積約為7,116平方米的土地的土地使用權。該土地乃本公司透過公開市場收購作商業物業開發，且實際上須取得特別批文方可改變土地用途。本公司已於2013年8月向上海市第二中級人民法院提出上訴請求。截至最後可行日期，該上訴正在進行中。倘若上訴失敗，本公司相信其業務、財務狀況或經營業績並不會因此而受到重大不利影響，因為相關損失已於本公司的財務業績中作出全額撥備。

此外，於2013年4月，本公司與獨立第三方訂立股權轉讓協議，該獨立第三方同意向本公司收購上海花園城的全部股權。根據於2013年6月訂立的補充協議，股權轉讓的對價釐定為人民幣70.0百萬元。於2013年6月30日，本公司已收取人民幣10.0百萬元作為訂金。此宗進行中訴訟的情況已在股權轉讓協議中披露。本公司委聘上海胡菁律師事務所代表本公司處理訴訟，上海胡菁律師事務所認為，假定股權轉讓完成後，本公司有關上海花園城的全部現時權利及義務(包括與虹口區教育局進行的訴訟有關的潛在義務)將轉讓予獨立承讓人。因此，假定股權轉讓完成後，本公司將毋須承擔有關此項訴訟的任何其他潛在虧損或索償。截至最後可行日期，承讓人尚未就股權轉讓

向本公司支付任何其他款項，而根據股權轉讓協議，有關支付原應於2013年7月31日前完成。根據補充協議，倘若對手方未能於2013年7月31日後30天內向我們支付額外款項，本公司有權單方面終止股權轉讓協議及補充協議、沒收訂金人民幣10.0百萬元並就對手方未能向本公司作出付款而向其索要賠償。本公司現正與承讓人商討，以落實付款時間表及完成該轉讓。

董事相信，此等法律訴訟將不會對本公司的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

除上文所披露者外，於2013年12月31日，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，且據董事所知，亦無尚未了結或具威脅性或針對本集團的重大訴訟、仲裁或申索而將對其業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

5. 一般資料

本通函的英文本與中文本如有歧義，概以英文本為準。

本公司的聯席公司秘書為于嘉樂先生及黎少娟女士(FCIS, FCS)。

本公司的註冊辦事處位於190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands，及其香港主要營業地點位於香港皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈8樓。

6. 備查文件

以下文件由本通函日期起直至2014年2月12日（包括該日）期間任何週日（公眾假期除外）的一般辦公時間在本公司的香港主要營業地點（地址為香港皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈8樓）可供查閱：

- (i) 本公司組織章程大綱及細則；
- (ii) 本附錄「重大合同」一段所述的重大合同；
- (iii) 羅兵咸永道會計師事務所就截至2012年12月31日止三個年度以及截至2013年6月30日止六個月編製的會計師報告；及
- (iv) 本通函。