
此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券行、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全部東原地產控股有限公司之股份，應立即將本通函及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行或其他代理商，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，並明確表示概不會就因本通函全部或任何部份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。



有關 (1) 提供融資租賃；
(2) 保理融資；
(3) 提供擔保
之主要交易；

及

(4) 訂立顧問協議

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件	5
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 一般資料	II-1

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：

「應收賬款」	指	將由合資公司根據保理融資協議所載安排向貸款人轉讓之融資租賃協議項下河南金利之總主要租賃成本及應付利息
「董事局」	指	董事局
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「主席」	指	本公司主席
「中國民生」	指	中國民生銀行股份有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，其H股在聯交所主板上市(股份代號：1988)
「重慶寶旭」	指	重慶寶旭商業管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，於最後實際可行日期為東東摩之控股公司及本公司之非全資附屬公司，本集團持有其70%股本權益
「重慶東銀」	指	重慶東銀控股集團有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司
「本公司」	指	東原地產控股有限公司(股份代號：668)，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「顧問協議」	指	合資公司與河南金利所訂立日期為2015年9月14日之顧問協議
「控股股東」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「東葵融資租賃」或「合資公司」	指	東葵融資租賃(上海)有限公司，一間根據中國法律成立之中外合資企業，於最後實際可行日期為本公司之非全資附屬公司，本集團持有其約77.58%股本權益
「東盈投資」	指	東盈環球投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「保理融資協議」	指	合資公司、貸款人及河南金利就提供保理服務所訂立日期為2015年9月14日之協議
「融資租賃協議」	指	合資公司與河南金利所訂立日期為2015年9月14日之融資租賃協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保」	指	合資公司根據擔保協議就借款為貸款人提供企業擔保
「擔保協議」	指	合資公司與貸款人所訂立日期為2015年9月14日之擔保協議
「河南金利」	指	河南金利金鉛有限公司，一間於中國成立之有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「徽商」	指	徽商銀行股份有限公司，為一間於中國註冊成立之股份有限公司，其H股於聯交所主板上市(股份代號：3698)
「徽商股份」	指	徽商股本中每股面值人民幣1.00元、於聯交所主板上市並以港元買賣之H股

釋 義

「獨立第三方」	指	與本公司或其任何附屬公司之任何董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)概無關連之獨立第三方
「江淮動力」	指	江蘇江淮動力股份有限公司(深圳證券交易所股份代號:000816),一間於中國註冊成立之有限公司,其已發行股份於深圳證券交易所上市
「最後實際可行日期」	指	2015年10月5日,即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「貸款人」	指	中國民生銀行股份有限公司上海分行,中國民生的上海分行
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「借款」	指	貸款人向河南金利提供的借款融資人民幣500,000,000元(相當於約605,000,000港元)
「機器及設備」	指	河南金利擁有的若干機器及設備,包括變壓器、氮氣壓縮機、工業泵及工業電視監控系統
「主要交易」	指	定義見上市規則
「羅先生」	指	羅韶宇先生,趙女士之配偶,為本公司執行董事、主席兼控股股東
「趙女士」	指	趙潔紅女士,羅先生之配偶
「百分比率」	指	定義見上市規則
「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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「上海東勝」	指	上海東勝股權投資有限公司，一間於中國成立之有限公司
「上海中勝達」	指	上海中勝達資產管理有限公司，一間於中國成立之有限公司
「股東」	指	本公司股東
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「漢鼎」	指	漢鼎投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

於本通函內，以人民幣及美元計值之金額已分別按人民幣1元兌1.21港元及0.128美元兌1港元之匯率換算為港元，惟僅供說明用途。有關換算不應被詮釋為有關金額已經、可能已經或可以按任何指定匯率換算。

東原
為新的每一天
東原地產控股有限公司
Dowell Property Holdings Limited
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：668)

執行董事：

羅韶宇先生(主席)
羅韶穎女士(副主席)
陳陽先生(行政總裁)

非執行董事：

王曉波先生
秦宏先生

獨立非執行董事：

陳英祺先生
朱文暉博士
王金岭先生

敬啓者：

註冊辦事處及

香港主要營業地點：
香港
灣仔
港灣道25號
海港中心
20樓2009-2010室

有關(1)提供融資租賃；
(2)保理融資；
(3)提供擔保
之主要交易；

及

(4)訂立顧問協議

緒言

誠如2015年9月14日所公佈，合資公司(為本公司間接非全資附屬公司，本集團持有其77.58%股權)訂立融資租賃協議、保理融資協議、擔保協議及顧問協議。

董事局函件

有關(1)融資租賃協議；(2)保理融資協議；及(3)提供擔保的各項交易分別構成本公司之主要交易，因而須遵守上市規則第十四章項下之股東批准規定。就本公司經作出一切合理查詢後所知，概無本公司股東於有關(1)融資租賃協議；(2)保理融資協議；及(3)提供擔保的各項交易中擁有重大權益，並須於本公司召開股東大會批准上述事項之情況下就批准有關交易之決議案放棄表決。

根據上市規則第14.44條，本公司已就有關(1)融資租賃協議；(2)保理融資協議；及(3)提供擔保的各項交易接獲華銀有限公司(持有已發行股份約52.20%)發出之股東書面批准。

由於訂立顧問協議項下的交易的相關百分比率(定義見上市規則)少於5%，本公司獲豁免遵守上市規則項下之公告規定及股東批准規定。

(1) 融資租賃協議

董事局於2015年9月14日宣佈，合資公司(為本公司非全資附屬公司，本集團持有其77.58%股權)與河南金利於2015年9月14日訂立融資租賃協議。融資租賃協議之主要條款載列如下。

融資租賃協議

日期

2015年9月14日

訂約方

買方／出租人： 合資公司

賣方／承租人： 河南金利

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，河南金利及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

融資租賃協議涵蓋(i)買賣機器及設備；及(ii)將機器及設備租回河南金利的安排，有關詳情載於下文。

買賣安排

根據融資租賃協議，合資公司向河南金利購入機器及設備，總代價為人民幣193,951,977.92元(相當於約235,000,000港元)。有關買賣機器及設備的代價乃經融資租賃協議各訂約方參考機器及設備的現行市價後公平磋商釐定。

租回安排

根據融資租賃協議，於買賣機器及設備完成後，合資公司同意將機器及設備租回河南金利，自河南金利向合資公司發出租賃資產接納書當日起計為期一年。

租回的主體事項

機器及設備包括由河南金利擁有的若干機器及設備。

租賃付款

根據融資租賃協議，河南金利將向合資公司支付的租金乃基於主要租賃成本及租賃利率計算。融資租賃協議項下的主要租賃成本總額為人民幣193,951,977.92元(相當於約235,000,000港元)。根據融資租賃協議，河南金利將分三期向合資公司償還融資租賃協議項下的主要租賃成本，而最後一期款項應於2016年8月17日支付。

於租期內，租金乃按年利率4.24厘計算。根據上述利率，河南金利根據融資租賃協議應付之租金總額將為人民幣202,173,888.89元(相當於約245,000,000港元)。根據融資租賃協議，河南金利將分三期支付租金，而最後一期款項應於2016年8月17日支付。

租金乃由融資租賃協議各訂約方經公平磋商釐定。

承租人的購買選擇權

於整段租期內，融資租賃協議項下機器及設備的法定所有權將歸屬於合資公司。於租期結束時及在河南金利已支付融資租賃協議項下所有應付款項的前

提下，河南金利將有權按象徵式購買價人民幣1元(相當於約1.21港元)購入融資租賃協議中列明之機器及設備。

(2) 保理融資協議

董事局於2015年9月14日宣佈，合資公司、貸款人及河南金利於2015年9月14日訂立保理融資協議，據此，貸款人同意就與融資租賃協議的總主要租賃成本相等的金額提供若干保理服務。保理融資協議之主要條款載列如下：

保理融資協議

日期：2015年9月14日

訂約方：(i) 合資公司

(ii) 貸款人

(iii) 河南金利

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，貸款人、河南金利及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

保理安排

根據保理融資協議，貸款人將向合資公司收購及合資公司將向貸款人轉讓應收賬款，以供貸款人提供保理服務。

(3) 提供擔保

董事局於2015年9月14日宣佈，合資公司與貸款人於2015年9月14日訂立擔保協議，據此，合資公司就河南金利(根據融資租賃協議，為合資公司融資租賃業務的客戶)於借款項下的付款責任向貸款人提供一筆金額最多達人民幣200,000,000元(相當於約242,000,000港元)的擔保。

擔保協議

日期

2015年9月14日

訂約方

(1) 合資公司(作為擔保人)

(2) 貸款人(作為債權人)

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，貸款人及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士及彼等各自之聯繫人之第三方。

主體事項

根據擔保協議，合資公司須向貸款人提供擔保。擔保之主要條款概述如下：

借款人： 河南金利

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，河南金利及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士及彼等各自之聯繫人之第三方。

擔保責任： 河南金利於借款下的付款責任最多達人民幣200,000,000元(相當於約242,000,000港元)。

擔保借款： 貸款人向河南金利提供人民幣500,000,000元(相當於約605,000,000港元)的借款融資，須受擔保上限所規限。

借款年期： 人民幣500,000,000元(相當於約605,000,000港元)的年期為由2015年3月13日起為期12個月。

借款之其他抵押： 合資公司提供估計價值約人民幣266,000,000元(相當於約322,000,000港元)的機器質押。擔保總金額包括上述機器質押。將予質押的機器為融資租賃協議項下的機器及設備，並須受融資租賃協議所規限。

(4) 顧問協議

董事局於2015年9月14日宣佈，合資公司與河南金利於2015年9月14日訂立顧問協議，據此，合資公司同意就(其中包括)機器及設備融資租賃向河南金利提供顧問服務，而河南金利同意向合資公司支付費用人民幣600,000元(相當於約726,000港元)。

顧問協議

日期：2015年9月14日

訂約方：(i) 合資公司
(ii) 河南金利

顧問費用：河南金利就提供顧問服務向合資公司支付費用人民幣600,000元(相當於約726,000港元)

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，河南金利及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

有關(1)融資租賃協議；(2)保理融資協議；(3)擔保協議；及(4)顧問協議之進一步資料

有關(1)融資租賃協議；(2)保理融資協議；(3)擔保協議；及(4)顧問協議項下的交易構成合資公司、河南金利與貸款人之間的連串買賣。由於貸款人根據保理融資協議獲轉讓應收賬款，根據融資租賃協議，貸款人將收取河南金利之應付利息。融資租賃協議項下之租金乃於租期內按年利率4.24厘計算。該利率由貸款人釐定，與中國民生的一般利率相同。

合資公司於擔保項下的責任最多為人民幣200,000,000元(相當於約242,000,000港元)。借款存在其他擔保人。轉讓予貸款人的應收賬款金額為人民幣202,173,888.89元(相當於約245,000,000港元)，將用於償付擔保項下的責任。估計價值約人民幣266,000,000元(相當於約322,000,000港元)的機器質押予貸款人作擔保的抵押。僅在河南金利拖欠融資租賃協議的租賃款項時，貸款人方有權出售借款的

董事局函件

抵押，即機器。根據擔保協議，倘出現違約情況，貸款人可強制執行借款的抵押，而合資公司並無擔保項下的進一步責任。上述事宜獲董事經諮詢一名中國律師之意見後確認。

貸款人已審閱有關資產並按人民幣500,000,000元(相當於約605,000,000港元)的借款評估河南金利的信用及還款能力。由於中國民生為一間於聯交所上市並具有放貸經驗的銀行，合資公司依仗貸款人於考慮河南金利的還款能力後決定向其提供融資的事實，認為對貸款人而言可以接受。

顧問協議項下之顧問費用人民幣600,000元(相當於約726,000港元)乃按中國民生根據市場現行標準就保理服務訂定之一般費率釐定，即應收賬款的約0.3%。以銀行保理服務的一般費率作為於訂立該等連串買賣時擔當渠道的費用乃屬中國民生進行此類交易的一般慣例。

董事局認為由於1)貸款人為向河南金利批出借款的公司，而合資公司在貸款人與河南金利之間的融資安排中作為渠道；2)貸款人已評估河南金利的信用及還款能力，而機器質押可涵蓋擔保，合資公司的買賣風險相當低。同時，根據顧問協議，合資公司將收取顧問費用人民幣600,000元(相當於約726,000港元)。董事局認為有關交易符合本公司及其股東之利益。

有關本公司、本集團及合資公司的資料

本公司的主要業務為投資控股，而其附屬公司的主要業務為物業投資，包括經營一個商場及融資租賃。

合資公司為一間根據中國法律成立的中外合資企業，並為本公司間接非全資附屬公司，本集團持有其77.58%股權。合資公司的主要業務為融資租賃。

有關貸款人及河南金利的資料

貸款人為中國民生的上海分行。中國民生為一間於中國註冊成立的有限公司，其H股在聯交所主板上市(股份代號：1988)。中國民生的主要業務為在中國提供企業及個人銀行服務、財資業務、融資租賃、資產管理及其他金融服務。

河南金利為一間於中國註冊成立的有限責任公司。河南金利的主要業務為金屬及貴金屬生產、銷售及進出口、鉛渣及廢電池回收及壓縮及液化氣體生產及銷售。

訂立(1)融資租賃協議；(2)保理融資協議；(3)擔保協議；及(4)顧問協議的理由及裨益

董事(包括獨立非執行董事)認為融資租賃協議、保理融資協議、擔保協議及顧問協議乃於合資公司一般日常業務過程中根據按公平基準制定的正常商業條款訂立。合資公司為河南金利(根據融資租賃協議，為其融資租賃業務的客戶)訂立融資租賃協議、保理融資協議及擔保協議為其購入機器提供融資的安排，可使合資公司與貸款人建立良好關係。位於中國的銀行分行僅可與當地客戶進行業務。貸款人位於中國上海而河南金利位於中國河南。因此，貸款人未能直接與河南金利進行業務。作為一間外資融資租賃公司，合資公司可直接與非當地客戶進行業務。透過此連串買賣，合資公司成為貸款人及河南金利之間的渠道，方便貸款人及河南金利分別提供資金及取得資金。因此，合資公司可透過此連串買賣與貸款人建立良好關係。

此類融資租賃及提供擔保屬合資公司的業務範圍，亦有助合資公司擴充自身的融資渠道，有利合資公司自銀行取得融資。此外，合資公司並可自根據融資租賃協議及顧問協議收取的費用獲得收益及現金流。

根據保理安排，融資租賃協議項下概無產生所得款項，而本集團將運用保理融資協議項下之所得款項向河南金利購買機器及設備。本集團擬將顧問協議項下產生之所得款項用作本集團一般營運資金。

董事局函件

董事(包括獨立非執行董事)認為融資租賃協議、保理融資協議、擔保協議及顧問協議之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

對本集團之財務影響

根據保理安排，融資租賃協議項下概無產生所得款項，而本集團將運用保理融資協議項下之所得款項向河南金利購買機器及設備。合資公司向河南金利提供顧問服務，令本集團的現金金額由自顧問服務收取的顧問費用有所增加。(1)融資租賃協議；(2)保理融資協議；(3)提供擔保；及(4)提供顧問服務預期概無對本集團的綜合資產及盈利構成重大影響。

股東書面批准

有關(1)融資租賃協議；(2)保理融資協議；及(3)提供擔保的各項交易之最高適用百分比率高於25%。因此，有關(1)融資租賃協議；(2)保理融資協議；及(3)提供擔保的各項交易將構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第十四章項下之股東批准規定。

就本公司經作出一切合理查詢後所知，概無股東於有關(1)融資租賃協議；(2)保理融資協議；及(3)提供擔保的各項交易中擁有重大權益，並須於本公司召開股東大會批准上述事項之情況下就批准有關交易之決議案放棄表決。

華銀有限公司持有665,013,018股股份，相當於本公司全部已發行普通股股本約52.20%。華銀有限公司由Wealthy In Investments Limited全資擁有，而Wealthy In Investments Limited則由羅先生(本公司主席兼執行董事)全資實益擁有。本公司已就有關(1)融資租賃協議；(2)保理融資協議；及(3)提供擔保的各項交易接獲華銀有限公司發出的書面批准，可根據上市規則第14.44取代舉行股東大會。據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，倘本公司召開股東大會尋求股東批准有關(1)融資租賃協議；(2)保理融資協議；及(3)提供擔保的各項交易，概無股東需要放棄表決。

由於訂立顧問協議交易的相關百分比率(定義見上市規則)少於5%，本公司獲豁免遵守上市規則項下之公告規定及股東批准規定。

董事局函件

推薦意見

董事認為(1)融資租賃協議；(2)保理融資協議；及(3)擔保協議之條款屬公平合理而訂立(1)融資租賃協議；(2)保理融資協議；及(3)擔保協議亦符合股東之整體利益。因此，董事推薦股東倘若實際召開股東大會則投票贊成決議案以批准有關(1)融資租賃協議；(2)保理融資協議；及(3)提供擔保的各項交易。

額外資料

務請閣下同時垂注本通函各附錄所載之額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事局命
東原地產控股有限公司
行政總裁
陳陽
謹啟

2015年10月7日

1. 本集團之財務資料

本集團截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度各年之已公佈經審核綜合財務報表載於本公司截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個年度各年之年報內，並可於以下網站查閱：

聯交所網站(分別為http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0409/LTN20130409218_C.pdf；http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0404/LTN20140404636_C.pdf；及http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0408/LTN20150408881_C.pdf)及本公司網站(分別為http://dowellproperty.todayir.com/attachment/2013040916490000_tc.pdf；http://dowellproperty.todayir.com/attachment/2014040416590000_tc.pdf；及http://dowellproperty.todayir.com/attachment/2015040816320200082163410_tc.pdf)。

2. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認本集團之財務或貿易狀況自2014年12月31日(即本集團最近期經審核財務報表之結算日)以來並無重大不利變動。

3. 營運資金

經考慮本集團可動用之財務資源(包括內部產生之資金、銀行融資以及手頭現金及銀行結存)後，董事認為本集團將具備充裕營運資金，可至少應付自本通函日期起計未來12個月之所需。

4. 債務

借款

於2015年8月31日營業時間結束時，本集團約有376,700,000港元未償還債務，有關詳情載列如下：

本集團	總計 百萬港元
長期銀行借款－有抵押	145.2
短期銀行借款－有抵押	36.3
融資租賃承擔	
－一年內	0.2
債券(不包括應付利息約37,050,000港元)	195
	<u>376.7</u>

按揭及抵押

本集團之銀行借款及信貸乃以約390,000,000港元之投資物業作抵押。

免責聲明

除上文所述及集團內公司間之負債以及日常業務過程之一般應付營業款項外，於最後實際可行日期營業時間結束時，本集團並無任何已發行但未償還之借貸資本，或同意將予發行之借貸資本、銀行透支、抵押或債券、按揭、定期貸款(不論為有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、債務證券或任何其他類似債務(不論為有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)或任何融資租賃承擔、租購承擔、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

5. 本集團之財務及貿易前景

本集團主要於中國從事物業租賃及投資，及向客戶提供融資。本公司已不時評估本集團目前營運之業務策略，且本公司將繼續考慮任何符合本集團及其股東整體利益之機遇及／或投資。

東葵業務

東盈投資持有東葵融資租賃58.93%權益，而東葵融資租賃於中國從事融資租賃業務，於2014年12月31日之註冊資本為28,000,000美元(相當於約218,750,000港元)。東葵融資租賃已開始尋找合適客戶，並擴展業務網絡以爭取更多機遇。於2015年4月2日，本公司舉行股東特別大會以批准東盈投資向東葵融資租賃注資合共23,300,000美元(相當於約182,031,250港元)。於最後實際可行日期，東葵融資租賃之註冊資本為51,300,000美元(相當於約400,781,250港元)，而東盈投資持有東葵融資租賃約77.58%權益。

東葵融資租賃自成立以來積極尋找合適客戶，並擴展業務網絡以爭取更多機遇。儘管東葵融資租賃開始營運至今的時間尚短，惟已於2014年12月根據一項售後回租安排向一間煤礦公司墊付價值人民幣71,000,000元(相當於約85,910,000港元)之借款。另外，於2015年上半年間與兩間醫院進行醫療設備回租業務，金額分別是人民幣23,300,000元(相當於約28,200,000港元)及人民幣44,300,000元(相當於約53,600,000港元)。

截至2015年6月30日止六個月，本集團融資租賃分部所貢獻的收益約為7,800,000港元，並錄得除稅前溢利約5,200,000港元。

物業投資

本公司擁有70%股權之附屬公司重慶寶旭經營東東摩(「東東摩」)。東東摩乃位於中國重慶市南岸區南坪東路二巷2號之購物商場，作商業用途之總樓面面積為18,043.45平方米。東東摩毗鄰一條主要步行街及多個購物商場。由於該區的公共交通四通八達，因此是重慶市南部居民的時尚、購物、娛樂及商業的熱點。

截至2015年6月30日止六個月，本集團投資物業分部貢獻收益約4,800,000港元(截至2014年6月30日止六個月：10,800,000港元)，減少55.56%。另一方面，截至2015年6月30日止六個月本分部應佔之財務成本淨額下降至約300,000港元(截至2014年6月30日止六個月：2,300,000港元)。因此，截至2015年6月30日止六個月，本分部錄得除稅前虧損400,000港元(截至2014年6月30日止六個月：3,900,000港元)。

隨著互聯網及其他資訊科技的發展，網上購物已成為中國消費者的主流購物方式。因此，成本低而且價格具競爭力的網上購物已對傳統的一般商品交易帶來極大影響。預期本年度東東摩的租金收入將會下跌，為此，集團計劃在2015年下半年為東東摩進行大型的整體改善工程，希望可以吸引更多人流，增加租金收入。

長期投資項目

本公司已於2015年6月8日，通過其全資附屬公司漢鼎投資，與Sol Chip Limited(蘇爾芯片有限公司)(一間於以色列註冊成立之有限公司)(「蘇爾芯片」)簽訂股份購買合同(「購買合同」)。根據購買合同，漢鼎投資投資4,000,000美元(相等於約31,200,000港元)參與蘇爾芯片的B-1優先股融資，購入蘇爾芯片的27.78%股權。

蘇爾芯片的產品商用空間廣泛，包括家庭自動化、智能城市、精準農業等方面，而其最直接、最有效的應用領域—物聯網特別是農業物聯網，恰恰是中華人民共和國最具前景的朝陽產業。

受日益增長的供應鏈和發達的勞務市場支持，半導體和電子零部件製造行業有望創造701,100,000,000美元(相等於約5,468,600,000港元)的收入，預期在2015年增長1.9%。這將標志著自2009年的衰退以來連續六年的反彈增長。蘇爾芯片的先進光能電池技術也將迎來龐大商機，未來四年毛利率預計從25%提高到45%。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則規定而提供有關本集團之資料。各董事願對本通函共同及個別承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，據彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且無遺漏其他事實，致使本通函或當中所載之任何內容有所誤導。

2. 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉

- (a) 於最後實際可行日期，下列董事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、相關股份或債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊之權益及淡倉；或(c)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉：

董事於股份及相關股份權益之好倉：

董事姓名	身份	於股份之權益		根據購股權 於相關股份 之權益	擁有權益之 股份總數	佔本公司已 發行股份之 概約百分比
		公司權益	個人權益			
羅韶宇先生	受控制法團之權益 及實益擁有人	755,013,018 (附註a)	25,000,000 (附註b)	-	780,013,018	61.22%
陳陽先生	實益擁有人	-	-	3,000,000 (附註c)	3,000,000	0.24%
王曉波先生	實益擁有人	-	-	2,850,000 (附註c)	2,850,000	0.22%
秦宏先生	實益擁有人	-	-	2,100,000 (附註d)	2,100,000	0.16%
朱文暉博士	實益擁有人	-	10,000	-	10,000	0.00%

附註：

- a. 665,013,018股股份由Wealthy In Investments Limited全資擁有之公司華銀有限公司持有，而Wealthy In Investments Limited則由羅先生全資擁有。60,000,000股股份由Sino Consult Asia Limited持有，另外30,000,000股股份由Full Brilliant Limited持有，兩間均為由華銀有限公司全資擁有之公司。
- b. 有關權益為與羅先生之配偶趙女士共同持有。
- c. 該等股份為在於2010年10月15日授予相關董事之購股權獲悉數行使時將予配發及發行之股份，有關行使價為每股股份1.638港元。於同日，本公司向其他合資格僱員授出5,400,000份購股權，行使價為每股股份1.638港元，所有有關購股權於最後實際可行日期均為尚未行使。
- d. 該等股份為在於2010年12月2日授予秦宏先生之購股權獲悉數行使時將予配發及發行之股份，有關行使價為每股股份1.628港元。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司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、相關股份或債券中概無擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊之權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

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

3. 影響董事之安排及董事於合約和資產中之權益

除(i)本公司日期為2013年12月9日之公告所披露，本公司向重慶東銀墊付本金額為人民幣360,000,000元（相當於約436,000,000港元）之借款；(ii)本公司日期為2014年11月21日之公告所披露，本公司向重慶東銀墊付本金額為人民幣255,000,000元（相當於約309,000,000港元）之借款；(iii)本公司日期為2014年11月21日之公告所披露，重慶寶旭向重慶東銀墊付本金額為人民幣105,000,000元（相當於約127,000,000港元）之借款；及(iv)成立東葵融資租賃，而羅先生於上述全部均擁有權益外，於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自2014年12月31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。

除(i)本公司(作為貸款人)與重慶東銀(作為借款人)所訂立日期為2013年12月9日之借款合同；(ii)東盈投資、江淮動力與上海東勝所訂立日期為2014年8月14日之合資合同；(iii)本公司(作為貸款人)及重慶寶旭(作為借款人)所訂立日期為2014年11月21日之借款合同；(iv)重慶寶旭(作為貸款人)及重慶東銀(作為借款人)所訂立日期為2014年11月21日之借款合同；及(v)東盈投資、上海東勝與江淮動力就向東葵融資租賃注資合共23,300,000美元(相當於約182,000,000港元)作為額外資金所訂立日期為2015年3月2日之注資合同外，並無任何董事於當中擁有重大權益且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排於最後實際可行日期仍然生效。

4. 重大合約

於緊接本通函日期前兩年內，本集團任何成員公司曾訂立以下重大或可能屬重大之合約(並非於本集團日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 東盈投資與海通國際證券有限公司(一間於香港註冊成立之有限公司)所訂立日期為2013年11月11日之配售函件，據此，東盈投資同意認購4,400,000股徽商股份，總值15,532,000.00港元(不包括交易成本)，其中4,120,000股於2014年12月2日至2015年4月23日期間由本集團進行連串交易而於場內出售；
- (b) 本公司(作為貸款人)與重慶東銀(作為借款人)所訂立日期為2013年12月9日之借款合同，內容有關本金額人民幣360,000,000元(相當於約436,000,000港元)之有期貸款；
- (c) 漢鼎與上海東勝所訂立日期為2014年4月14日之諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)、日期為2014年10月14日之第一份補充諒解備忘錄及日期為2015年1月14日之第二份補充諒解備忘錄(統稱「該等諒解備忘錄」，當中載列以下兩項之主要條款：(1)漢鼎建議收購由上海東勝所擁有之上海中勝達35%股本權益；及(2)建議於上海或中國其他地方合作發展財務及投資業務，進一步條款及條件有待協定(該等諒解備忘錄已於2015年4月14日終止)；
- (d) 東盈投資、江淮動力及上海東勝就成立東葵融資租賃所訂立日期為2014年8月14日之合資合同，而東盈投資之注資總額為16,500,000美元(相當於約128,906,250港元)；

- (e) 東盈投資及上海東勝就東葵融資租賃所訂立日期為2014年8月14日之委托協議，內容有關東葵融資租賃之代理安排；
- (f) 本公司(作為貸款人)與重慶東銀(作為借款人)所訂立日期為2014年11月21日之借款合同，內容有關本金額人民幣255,000,000元(相當於約309,000,000港元)之有期貸款；
- (g) 重慶寶旭(作為貸款人)及重慶東銀(作為借款人)所訂立日期為2014年11月21日之借款合同，內容有關本金額人民幣105,000,000元(相當於約127,000,000港元)之有期貸款；
- (h) 本公司與海通國際財務有限公司(作為認購人)所訂立日期為2014年12月5日之認購協議，內容有關認購面值為195,000,000港元之債券；
- (i) 東盈投資、上海東勝、江淮動力與東葵融資租賃所訂立日期為2015年3月2日之注資合同，內容有關向東葵融資租賃注資合共23,300,000美元(相當於約182,000,000港元)；
- (j) 東葵融資租賃(作為貸款人)與深圳市東融投資發展有限公司(作為借款人)所訂立日期為2015年3月5日之借款合同(「借款合同」)，內容有關本金額人民幣28,000,000元(相當於約34,000,000港元)之有期貸款；
- (k) 東葵融資租賃(作為貸款人)與上海悠煌實業有限公司(作為借款人)所訂立日期為2015年4月9日之借款合同，內容有關本金額人民幣20,000,000元(相當於約24,200,000港元)之有期貸款；
- (l) 東葵融資租賃(作為資產委託人)、天治基金管理(作為資產管理人)及工銀廣東分行(作為資產托管人)就投資及管理總金額為人民幣30,000,000元(相當於約36,300,000港元)的受託資產所訂立日期為2015年6月8日之資產管理協議；
- (m) 漢鼎投資與Sol Chip Limited(蘇爾芯片有限公司*)(一間於以色列註冊成立之有限公司)(「蘇爾芯片」)所訂立日期為2015年6月8日之股份購買合同，據此，漢鼎投資投資4,000,000美元(相等於約31,200,000港元)參與蘇爾芯片的B-1優先股融資，購入蘇爾芯片的27.78%股權；

- (n) 本公司與海通國際財務有限公司(作為認購人)所訂立日期為2015年6月10日之認購協議，內容有關20,000,000股本公司未發行認股權證，每份認股權證之發行價總額為1.00港元，行使價為0.6975港元，可認購一股股份；
- (o) 東葵融資租賃(作為貸款人)與三亞大興集團有限公司(作為借款人)就一筆本金額為人民幣40,000,000元(相等於約48,400,000港元)之定期貸款所訂立日期為2015年9月2日之借款合同；
- (p) 東葵融資租賃(作為貸款人)與深圳市東融投資發展有限公司(作為借款人)就延遲借款合同還款日所訂立日期為2015年9月9日之補充合同；
- (q) 融資租賃協議；
- (r) 保理融資協議；
- (s) 擔保協議；及
- (t) 顧問協議。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且董事並不知悉本集團任何成員公司有任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

6. 服務合約

兩名執行董事羅先生及陳陽先生均已於2009年10月15日與本公司訂立服務合約，一名執行董事羅韶穎女士已於2012年11月30日與本公司訂立服務合約，除非及直至任何一方以事先書面通知終止該等合約，否則該等合約將持續存續。

本公司於2010年10月15日與各非執行董事(不包括獨立非執行董事)訂立之委任函件並無固定任期，除非及直至任何一方以事先書面通知終止該等委任函件，否則該等委任函件將持續存續。

本公司與獨立非執行董事陳英祺先生、王金岭先生(委任函件日期均為2014年10月13日)及朱文暉博士(委任函件日期為2014年12月31日)訂立之各份委任函件固定任期均為一年，除非及直至被任何一方以事先書面通知終止，否則每年於到期時重續。

除上文所披露者外，董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立僱主公司不可於一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

7. 競爭權益

於最後實際可行日期，執行董事兼主席羅先生及其若干緊密聯繫人(包括其配偶)於物業投資業務中擁有權益，有關業務可能對本集團之業務構成直接或間接競爭。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員及彼等各自之緊密聯繫人概無於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何業務中擁有任何權益。

8. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處為香港灣仔港灣道25號海港中心20樓2009-2010室。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心1712-1716號舖。
- (c) 本公司之秘書為曹鎮偉先生(「曹先生」)。曹先生畢業於香港理工大學，持有企業金融碩士學位，彼為香港會計師公會之資深會員。
- (d) 本通函之中、英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

9. 備查文件

下列文件之副本自本通函日期起計14日期間於任何工作日(公眾假期除外)之一般營業時間內，於本公司之香港註冊辦事處(地址為香港灣仔港灣道25號海港中心20樓2009-2010室東原地產控股有限公司)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程細則；
- (b) 本公司截至2013年12月31日及2014年12月31日止兩個年度各年之年報；
- (c) 本附錄「重大合約」一段所述之各份重大合約之副本；
- (d) 本附錄「服務合約」一段所述之各份服務合約之副本；及
- (e) 本通函。