

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公告之內容概不負責，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公告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。



CHINA SANDI HOLDINGS LIMITED

中國三迪控股有限公司

(前稱China Grand Forestry Green Resources Group Limited)

中國林大綠色資源集團有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00910)

**主要及關連交易：
成立該等合營公司及
支付競投土地之誠意金**

福建佳科合營協議

董事會宣佈，於二零一三年八月七日交易時段後，本公司之間接全資附屬公司福建先科與福州高佳訂立福建佳科合營協議，據此，訂約雙方同意(i)成立福建佳科及合營公司，以在中國從事投資、開發、銷售、租賃、管理物業及其他配套設施及(ii)競投及收購土地。

成立福建佳科

根據福建佳科合營協議之條款，福建佳科將於中國成立，由福建先科及福州高佳分別擁有51%及49%權益，註冊資本為人民幣216,000,000元(相當於約270,000,000港元)，為期40年。

涉及註冊成立一家項目公司、支付誠意金及競投土地之合作協議

成立福建佳科後，福建佳科將與改造辦公室訂立合作協議。根據合作協議之條款，福建佳科將(其中包括)(i)在西安曲江新區成立一家具備相關房地產開發資質之項目公司，以競投土地之國有建設用地使用權；(ii)向改造辦公室支付誠意金；(iii)促使項目公司根據轉讓通知之規定支付投標保證金及(iv)促使項目公司於競投土地中標後償付土地代價。

成立合營公司

根據福建佳科合營協議之條款，成立福建佳科後，福建先科及福州高佳將盡力促使福建佳科在西安成立合營公司，合營公司將由福建佳科及潛在合營夥伴分別擁有51%及49%權益，註冊資本為人民幣425,000,000元(相當於約531,250,000港元)，為期40年。合營公司將申請在中國從事房地產開發及相關業務所需之資質、批文及許可證，並將負責開發項目。

於本公告日期，本公司尚未物色到潛在合營夥伴。預期潛在合營夥伴將為從事基金管理之獨立第三方，並將不會參與合營公司日常營運及管理工作。此外，郭先生同意，倘福建佳科於二零一四年七月三十一日或之前無法物色到潛在合營夥伴，彼或由彼控制之公司將承購合營公司49%權益。

上市規則之涵義

由於有關福建佳科合營協議項下擬進行交易(包括成立該等合營公司及支付誠意金)之一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則，訂立福建佳科合營協議構成本公司之主要交易，須待股東於股東特別大會批准，方告作實。

此外，由於福州高佳由本公司最大單一股東郭先生（因彼於本公告日期實益擁有本公司現有已發行股本約29.11%權益）及其聯繫人士控制，故福州高佳為本公司之關連人士。因此，訂立福建佳科合營協議項下擬進行交易亦構成本公司之關連交易，根據上市規則第14及14A章，須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。郭先生及其聯繫人士將於股東特別大會就批准福建佳科合營協議項下擬進行交易之決議案放棄表決。概無董事於福建佳科合營協議項下擬進行交易中擁有重大權益。

一般事項

載有（其中包括）(a)福建佳科合營協議及其項下擬進行交易之進一步資料；(b)載有獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議之意見函件；(c)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(d)召開股東特別大會之通告之通函，預期將於二零一三年八月二十八日或之前寄發予股東。

緒言

董事會宣佈，於二零一三年八月七日交易時段後，本公司之間接全資附屬公司福建先科與福州高佳訂立福建佳科合營協議，據此，訂約雙方同意(i)成立福建佳科及合營公司，以在中國從事投資、開發、銷售、租賃、管理物業及其他配套設施及(ii)競投及收購土地。

福建佳科合營協議

福建佳科合營協議之主要條款如下：

日期：二零一三年八月七日交易時段後

訂約方：

- (1) 本公司之間接全資附屬公司福建先科；及
- (2) 福州高佳。

據董事經作出一切所需查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，福州高佳由郭氏投資集團有限公司（「郭氏」）及福建艾建商貿有限公司（「福建艾建」）分別擁有約96.51%及3.49%權益。郭氏由郭先生及郭先生之父親郭德海先生分別擁有95%及5%權益。福建艾建則由獨立第三方擁有。於本公告日期，郭先生為間接擁有

200,000,000股股份之最大單一股東(因彼於本公告日期實益擁有本公司現有已發行股本約29.11%權益)。因此，福州高佳被視為本公司之關連人士。

成立福建佳科

根據福建佳科合營協議之條款，福建佳科將於中國成立，為期40年。

- 福建佳科之業務範圍

福建佳科之業務範圍將包括(其中包括)在中國投資、開發、銷售、租賃、管理物業及其他配套設施。

- 福建佳科之註冊資本

福建佳科將為於中國成立之有限公司，註冊資本為人民幣216,000,000元(相當於約270,000,000港元)，將由福建先科及福州高佳分別擁有51%及49%權益。根據福建佳科合營協議，福建先科及福州高佳同意以現金分別就福建佳科之註冊資本注資人民幣110,000,000元(相當於約137,500,000港元)及人民幣106,000,000元(相當於約132,500,000港元)，亦即福建先科及福州高佳向福建佳科作出之資本承擔總額。有關注資乃由福建先科與福州高佳公平磋商，並經參考競投土地之初步資金需求後釐定，並將用於撥付合作協議項下福建佳科之融資責任。

福建先科擬於緊隨訂約雙方簽訂福建佳科之細則後，全數支付其分佔之福建佳科注資總額。另一方面，福州高佳將於訂約雙方簽訂福建佳科之細則起計15日內，向福建佳科注入其相關部分注資總額之20%，而其餘部分將於成立福建佳科當日起計十二個月內支付。上述安排乃由訂約各方公平磋商，並考慮到以下各項後釐定：

- (i) 福州高佳已就獲得及發起項目產生初步業務開發開支，並無法重新徵收有關款項；
- (ii) 福州高佳就促成項目所作貢獻；
- (iii) 福建先科可充分利用福州高佳之經驗及專業知識，在西安參與房地產開發業務；及
- (iv) 福建先科僅須根據現有安排向福建佳科注資人民幣110,000,000元(相當於約137,500,000港元)，即可控制該等合營公司。誠如下段所述，倘福建佳科於二零一四年七月三十一日前無法物色到合適投資者，郭先生及由彼

控制之公司或須向合營公司額外注資人民幣208,250,000元(相當於約260,310,000港元)以收購合營公司49%權益，惟彼等仍未能控制該等合營公司。

成立福建佳科後，福建佳科之財務業績將於本集團之綜合財務報表內綜合入賬，而福建佳科將入賬為本公司之附屬公司。福建先科於福建佳科之投資將以本集團之內部資源及／或銀行借貸撥付。

- **福建佳科之董事會組成**

福建佳科將由其董事會管理，董事會將由五名成員組成，其中三名(包括福建佳科之董事會主席)將由福建先科委任，而另外兩名則由福州高佳委任。福州高佳將有權提名由福建佳科之董事會選任之總經理。

- **分佔福建佳科之溢利**

福建先科及福州高佳將按其各自向福建佳科之注資比例分佔福建佳科之溢利及虧損。

- **須獲福建佳科董事一致同意之事宜**

福建佳科在未經其董事一致同意之情況下，不得選任潛在合營夥伴。

- **優先購買權**

福建先科或福州高佳如欲向第三方轉讓其於福建佳科註冊資本之任何權益，福建先科或福州高佳(視情況而定)將有優先購買權，以按向第三方提供之相同條款及條件購買該等權益。

- **抵押股權**

福建先科及福州高佳在未經福建佳科另一股東同意之情況下，不得就其於福建佳科之全部或任何股權增設或批准繼續存有任何按揭、質押、留置權或抵押。

涉及註冊成立一家項目公司、支付誠意金及競投土地之合作協議

成立福建佳科後，福建佳科將與改造辦公室訂立合作協議。根據合作協議之條款，福建佳科將(其中包括)(i)在西安曲江新區成立一家具備相關房地產開發資質之項目公司，以競投土地之國有建設用地使用權；(ii)向改造辦公室支付誠意

金；(iii)促使項目公司根據轉讓通知之規定支付投標保證金及(iv)促使項目公司於競投土地中標後償付土地代價。

- 註冊成立項目公司

根據合作協議，福建佳科須在西安曲江新區成立一家具備相關房地產開發資質之項目公司，預期將為合營公司，以競投土地之國有建設用地使用權。據本公司之中國法律顧問表示，根據房地產開發企業資質管理規定，企業不得在未獲相關房地產開發資質證書之情況下從事房地產開發業務。房地產開發資質分為一、二、三及四級，四級為最低等級。經參考註冊資本金額、過往之房地產開發經驗、所聘用合資格及技術人員人數、工程質量、實施完善之質量保證體系及安全標準之情況等條件後，申請人會獲發不同等級資質證書。

此外，根據陝西省房地產開發企業資質管理辦法之規定，如在陝西省以外註冊成立之企業在陝西省申請成立房地產開發企業，則須向陝西省住房和城鄉建設廳申請房地產開發暫定資質證書。該企業亦須於一段時間後，申請正式證書。鑑於土地將開發為建築面積約197,000平方米之商業綜合大樓，項目公司須申請房地產開發二級資質，該資質容許證書持有人承辦建築面積少於250,000平方米之項目。

- 支付誠意金

緊隨簽訂合作協議後，福建佳科須向改造辦公室支付誠意金合共人民幣200,000,000元(相當於約250,000,000港元)，其中(i)人民幣120,000,000元(相當於約150,000,000港元)將於簽訂合作協議起計7日內支付及(ii)人民幣80,000,000元(相當於約100,000,000港元)將於轉讓通知日期前三個月向改造辦公室支付。福建佳科將以其內部資源撥付誠意金。

倘福建佳科無法根據合作協議所訂期限支付首筆誠意金人民幣120,000,000元(相當於約150,000,000港元)，合作協議將告終止。

改造辦公室同意，於刊發轉讓通知及項目公司參與競投土地後向福建佳科退還誠意金。有關誠意金應於項目公司參與競投土地起計10個營業日內不計利息退還予福建佳科。董事預期，福建佳科會將獲退還之誠意金撥作其向合營公司注資之資金。此外，倘項目公司向改造辦公室發出書面通知以放棄參與競投土地，改造辦公室將於該書面通知日期起計三個月內向福建佳科退還誠意金。

此外，訂約雙方確認，倘法例、規例及政策出現任何變動以致改造辦公室無法履行其於合作協議項下之責任，改造辦公室將不計利息向福建佳科退還誠意金，而改造辦公室亦將不會承擔任何不利責任。

- 競投土地

誠如合作協議規定，預期西安市新城區國土資源局(「國土資源局」)將於二零一四年十月三十一日之前刊發轉讓通知。經磋商後，土地目標代價人民幣400,000,000元(相當於約500,000,000港元)乃經參考土地之初步估值後釐定。據本公司之中國法律顧問表示，土地之最終掛牌價(「掛牌價」)將由國土資源局經參考土地估值及當時之政府政策後釐定及頒佈。項目公司參與競投土地時，須根據轉讓通知所載規定向國土資源局支付投標保證金。

福建佳科亦承諾，在任何情況下，項目公司支付之最終土地代價將不低於國土資源局頒佈之土地估值，亦即土地之底價。倘掛牌價高於目標價，福建佳科可選擇(i)促使項目公司繼續參與競投土地或(ii)退出合作。福建佳科須於刊發轉讓通知前發出書面通知，以知會改造辦公室其退出競投土地。改造辦公室一經接獲福建佳科發出之書面通知，將於接獲該通知起計三個月內不計利息向福建佳科退還誠意金。否則，改造辦公室將假設項目公司按掛牌價進行競投。

倘福建佳科無法成立一家具備相關房地產開發資質之項目公司，福建佳科將被視為退出合作。改造辦公室將於競投土地結束後三個月內不計利息向福建佳科退還誠意金。

倘項目公司競投土地失敗，改造辦公室將與國土資源局協調，於一個星期內不計利息向項目公司退還投標保證金。董事預期，即使項目公司競投土地失敗，福建佳科仍將繼續物色其他房地產相關商機。

本公司將遵守上市規則之規定，包括於適當時候在上市規則有所規定之情況下刊發公告以及徵求股東批准支付投標保證金及收購土地。

成立合營公司

根據福建佳科合營協議之條款，成立福建佳科後，福建先科及福州高佳將盡力促使福建佳科在西安成立合營公司，合營公司將由福建佳科及潛在合營夥伴分別擁有51%及49%權益，註冊資本為人民幣425,000,000元(相當於約531,250,000港元)，為期40年。合營公司將申請在中國從事房地產開發及相關業務所需之資質、批文及許可證，並將負責開發項目。

於本公告日期，本公司尚未物色到潛在合營夥伴。預期潛在合營夥伴將為從事基金管理之獨立第三方，並將不會參與合營公司日常營運及管理工作。本公司將於物色到潛在合營夥伴後，另行刊發有關(其中包括)潛在合營夥伴之身分及主要業務活動以及合營公司之進一步詳情之公告。此外，郭先生同意，倘福建佳科於二零一四年七月三十一日或之前無法物色到潛在合營夥伴，彼或由彼控制之公司將承購合營公司49%權益。

福建佳科將與潛在合營夥伴訂立之合營協議之建議主要條款如下：

- 合營公司之業務範圍

合營公司之業務範圍將包括(其中包括)在中國投資、開發、銷售、租賃、管理物業及其他配套設施。

- 合營公司之註冊資本

合營公司將為於中國成立之有限公司，註冊資本為人民幣425,000,000元(相當於約531,250,000港元)，將由福建佳科及潛在合營夥伴分別擁有51%及49%權益。預期福建佳科及潛在合營夥伴將以現金分別就合營公司之註冊資本注資

人民幣216,750,000元(相當於約270,940,000港元)及人民幣208,250,000元(相當於約260,310,000港元),亦即福建佳科及潛在合營夥伴向合營公司作出之資本承擔總額。

有關注資乃經參考項目估計成本及合營公司之資金需求後估計。注資總額人民幣425,000,000元(相當於約531,250,000港元)將用於撥付部分土地代價以及項目之建築及開發成本。

成立合營公司後,合營公司之財務業績將於本集團之綜合財務報表內綜合入賬,而合營公司將入賬為本公司之附屬公司。福建佳科於合營公司之投資將以其內部資源撥付。

- **合營公司之董事會組成**

合營公司將由其董事會管理,董事會將由五名成員組成,其中三名(包括合營公司之董事會主席)將由福建佳科委任,而另外兩名則由潛在合營夥伴委任。潛在合營夥伴將有權提名由合營公司董事會選任之總經理。

- **分佔合營公司之溢利**

福建佳科及潛在合營夥伴將按其各自向合營公司之注資比例分佔合營公司之溢利及虧損。

福建佳科合營協議之條件

福建佳科合營協議須待以下條件達成後,方告完成:

- (i) 獨立股東於股東特別大會通過批准福建佳科合營協議及其項下擬進行交易之相關決議案;
- (ii) 完成成立福建佳科,且福建佳科取得中國政府部門發出之一切相關許可證及批文;及
- (iii) 福建先科取得及信納一名中國法律顧問出具之法律意見,當中確認與福建佳科合營協議及其項下擬進行交易有關之事項之合法性。

倘於二零一四年三月三十一日或訂約各方可能協定之其他日期或之前未能達成上述條件,福建佳科合營協議即再無任何效力,屆時訂約各方之所有責任將予解除,而訂約各方概不得就福建佳科合營協議向另一方提出索償。

有關土地及項目之資料

土地位於西安曲江大明宮遺址區，鄰近地鐵及火車站以及主要道路，來往土地與西安咸陽國際機場之車程約為30分鐘。於二零零七年，西安市政府決定推出大明宮遺址區保護改造項目，以保護及修復大明宮遺址及其周邊環境。上述項目之總面積約為19.16平方公里，以將附近地區改造為多用途發展新區域，並建設已於二零一零年開園之大明宮國家遺址公園。土地之總地盤面積約為40畝，而土地獲批准作商業用途。所出讓土地使用權之年期為40年。

目標價估計約為人民幣400,000,000元(相當於約500,000,000港元)，乃經參考土地於二零一三年六月三十日之初步估計價值約人民幣400,000,000元(相當於約500,000,000港元)(「初步估值」)後估計，初步估值乃由獨立估值師經參照有關市場可資比較銷售憑證後以比較法釐定，並已計及完成開發項目將耗費之建築成本，以反映完成開發後之項目質量。土地之最終代價將於進行公開競投程序後釐定。土地擬由合營公司開發成建築面積約197,000平方米之商業綜合大樓。考慮到初步估值及目前市況、項目之位置、開發成本及回報以及土地發展潛力等因素後，董事會認為，目標價屬公平合理。預期土地代價將按照相關土地出讓合同所訂金額分期支付，並預期將由合營公司以其內部資源及／或銀行借貸撥付。

此外，本集團初步估計項目總投資成本(包括土地代價)約為人民幣1,200,000,000元(相當於約1,500,000,000港元)，將由合營公司以其內部資源及／或銀行借貸撥付。

有關本集團、福州高佳及改造辦公室之資料

本集團

本集團主要從事植樹及管理、製造及分銷林業產品以及持有用作投資及租賃用途之物業。

福州高佳

福州高佳為於一九九九年於中國註冊成立之公司，其總部位於中國福州市。據董事經作出一切所需查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，福州高佳由郭氏

及福建艾建分別擁有約96.51%及3.49%權益。郭氏由郭先生及郭先生之父親郭德海先生分別擁有95%及5%權益。福建艾建則由獨立第三方擁有。

福州高佳取得福建省住房和城鄉建設廳(「建設廳」)發出之房地產開發二級資質，該資質容許證書持有人承辦建築面積少於250,000平方米之項目。

福州高佳於中國福州市完成楓丹白鷺及凱旋楓丹房地產項目。此外，於二零一三年初，福州高佳合法取得西安曲江一塊土地之國有土地使用權，而上述土地將由其於西安之全資附屬公司開發。

改造辦公室

據董事經作出一切所需查詢後所深知、全悉及確信，改造辦公室為曲江新區管理委員會轄下成立之合法機構，獲西安市政府授權全權負責管理大明宮遺址區保護改造項目，並於西安市曲江新區代表西安市政府履行多項職責。據本公司之中國法律顧問表示，改造辦公室之職責包括就大明宮遺址區進行土地管理及開發並邀請投資。因此，其獲准簽訂與涉及大明宮遺址區之土地開發及相關投資項目有關之協議。

訂立福建佳科合營協議之理由及裨益

於二零一二年，本集團完成收購物業投資業務，並視物業投資為其核心業務。本集團之物業投資業務主要由福建先科營運，該公司主要在中國福州市台江區從事發展、營運及管理家居廣場。截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團錄得租金收入以及物業管理及相關費用收入約118,600,000港元，佔本集團總收益約99.99%。基於本集團之物業投資業務持續為本集團帶來正面穩定回報，董事會一直在中國房地產行業尋覓合適之投資機會，目標為(i)將其業務範圍多元化發展至其他物業相關業務及(ii)擴大其地域覆蓋範圍至中國其他省份，從而擴闊其資產及盈利基礎。

此外，根據西安市統計局公佈之統計數字，於二零一三年上半年，西安及其房地產行業之生產總值較二零一二年同期分別上升約10.9%及24.2%。根據西安市政府於二零零五年所提出西安在二零零四年至二零二零年期間之總體規劃，目標為逐步落實城市現代化，並打造西安成為中國西部集最佳城市、重要商業中心兼旅遊熱點於一身之城市，令城市化水平於二零二零年之前達到80%。預期西安市中心人口將由二零零三年之4,500,000人增至二零二零年超過6,000,000人，而西安人口則由二零零三年之7,800,000人增至二零二零年之10,000,000人。西安市政府亦計劃作出重大投資，以改善西安內外之公共交通運輸系統。考慮到上述各項後，董事認為西安房地產市場具有龐大增長潛力。

就福州高佳與潛在合營夥伴之合作而言，經計及福州高佳在房地產開發業務（特別是在上文所述西安）之現狀、經驗及資格，董事相信本集團將可充分利用福州高佳在房地產開發及投資行業方面之經驗、專業知識及網絡。此外，透過與潛在合營夥伴訂立合營協議，董事認為潛在合營夥伴將為項目開發提供資金，而合營公司可利用合營夥伴之網絡及經驗，於有需要時進一步向金融機構取得資金。

因此，董事（不包括獨立非執行董事，彼等將依據將獲委任之獨立財務顧問之推薦建議發表意見）認為，福建佳科合營協議項下擬進行交易乃按一般商業條款訂立，而有關係款對本公司及股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

上市規則之涵義

由於有關福建佳科合營協議項下擬進行交易（包括成立該等合營公司及支付誠意金）之一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則，訂立福建佳科合營協議構成本公司之主要交易，須待股東於股東特別大會批准，方告作實。

此外，由於福州高佳由本公司最大單一股東郭先生（因彼於本公告日期實益擁有本公司現有已發行股本約29.11%權益）及其聯繫人士控制，故福州高佳為本公司之關連人士。因此，訂立福建佳科合營協議項下擬進行交易亦構成本公司之關連交易，根據上市規則第14及14A章，須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。郭

先生及其聯繫人士將於股東特別大會就批准福建佳科合營協議項下擬進行交易之決議案放棄表決。概無董事於福建佳科合營協議項下擬進行交易中擁有重大權益。

由全體獨立非執行董事黃潤權博士、陳志遠先生、余伯仁先生、鄭金雲先生及鄭玉瑞先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就福建佳科合營協議之條款及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問，以就福建佳科合營協議之條款對獨立股東而言是否屬公平合理以及是否符合本公司及股東整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。概無獨立董事委員會成員於福建佳科合營協議項下擬進行交易中擁有重大權益。

一般事項

載有(其中包括)(a)福建佳科合營協議及其項下擬進行交易之進一步資料；(b)載有獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議之意見函件；(c)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(d)召開股東特別大會之通告之通函，預期將於二零一三年八月二十八日或之前寄發予股東。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|---------|---|--|
| 「投標保證金」 | 指 | 項目公司根據轉讓通知所載規定，將向西安市新城區國土資源局支付之投標保證金人民幣200,000,000元(相當於約250,000,000港元) |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「本公司」 | 指 | 中國三迪控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義 |
| 「合作協議」 | 指 | 福建佳科與改造辦公室將訂立之合作協議 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |

| | | |
|------------|---|--|
| 「誠意金」 | 指 | 將向改造辦公室支付之誠意金人民幣200,000,000元(相當於約250,000,000港元)，其中(i)人民幣120,000,000元(相當於約150,000,000港元)將於簽訂合作協議起計7日內支付及(ii)人民幣80,000,000元(相當於約100,000,000港元)將於轉讓通知日期前三個月向改造辦公室支付 |
| 「福建佳科」 | 指 | 福建佳科實業有限公司，將於中國成立之合營公司，將由福建先科及福州高佳根據福建佳科合營協議之條款分別持有51%及49%權益 |
| 「福建佳科合營協議」 | 指 | 福建先科與福州高佳所訂立日期為二零一三年八月七日之合營協議 |
| 「福建先科」 | 指 | 福建先科實業有限公司，於中國成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司 |
| 「福州高佳」 | 指 | 福州高佳房地產開發有限公司，於中國成立之公司 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 由全體獨立非執行董事黃潤權博士、陳志遠先生、余伯仁先生、鄭金雲先生及鄭玉瑞先生組成之獨立董事委員會，乃就福建佳科合營協議項下擬進行交易之條款向獨立股東提供意見而成立 |
| 「獨立股東」 | 指 | 郭先生及其聯繫人士以外之全體股東 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 為獨立於本公司及其關連人士之第三方之任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人 |
| 「該等合營公司」 | 指 | 福建佳科及合營公司 |
| 「合營公司」 | 指 | 將於中國成立之合營公司，將由福建佳科及潛在合營夥伴分別持有51%及49%權益 |
| 「土地」 | 指 | 一塊位於西安曲江大明宮遺址區之地塊，總地盤面積約為40畝 |

| | | |
|----------|---|--|
| 「競投土地」 | 指 | 公開競投土地 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「郭先生」 | 指 | 控股股東兼福州高佳之控股股東郭加迪先生 |
| 「潛在合營夥伴」 | 指 | 合營公司之潛在合營夥伴，將實益擁有合營公司49%權益，並為獨立第三方 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「項目」 | 指 | 將於土地開發之商業物業發展項目 |
| 「改造辦公室」 | 指 | 西安曲江大明宮遺址區保護改造辦公室，為合作協議之其中一名訂約方 |
| 「股東」 | 指 | 本公司股東 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「目標價」 | 指 | 土地之目標代價約人民幣400,000,000元(相當於約500,000,000港元) |
| 「轉讓通知」 | 指 | 西安市新城區國土資源局將就土地發出之建設用地使用權轉讓通知 |
| 「西安」 | 指 | 中國陝西省省會 |
| 「港元」 | 指 | 香港法定貨幣港元 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

就本公告而言，人民幣兌港元乃按人民幣1元兌1.25港元之匯率換算。所採用之匯率(如適用)僅供說明用途，並不表示任何金額已經或可能已經按此匯率或任何其他匯率換算。

承董事會命
中國三迪控股有限公司
執行董事兼公司秘書
季志雄

香港，二零一三年八月七日

於本公告日期，董事會包括本公司執行董事季志雄先生及章建嬋女士；以及本公司獨立非執行董事黃潤權博士、陳志遠先生、余伯仁先生、鄭金雲先生及鄭玉瑞先生。