

---

此乃要件 請即處理

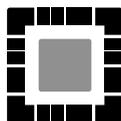
---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下中新地產集團（控股）有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函轉交買方或承讓人或送交經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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，並明確表示概不就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。

---



**中新集團**  
NEO CHINA GROUP

**NEO-CHINA LAND GROUP (HOLDINGS) LIMITED**

**中新地產集團（控股）有限公司**

*（於百慕達註冊成立之有限公司）*

*（股份代號：563）*

**須予披露及關連交易**

**收購成都中新錦泰房地產開發有限公司  
餘下30%的已發行股本**

中新地產集團（控股）有限公司之財務顧問



HERTFORD CAPITAL LIMITED  
萃匯融資有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



招銀國際

---

董事會函件載於本通函第4頁至第9頁。由獨立董事委員會向獨立股東發出載有其意見之函件載於本通函第10頁至第11頁。由招銀國際向獨立董事委員會及獨立股東發出載有其意見之函件載於本通函第12頁至第20頁。

二零零八年七月十八日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
1. 緒言 .....	4
2. 二零零七年一月協議 .....	5
3. 項目公司 .....	5
4. 二零零八年六月協議 .....	6
5. 進行收購事項的理由 .....	7
6. 收購事項之財務影響 .....	8
7. 上市規則之含義及股東之書面批准 .....	8
8. 推薦建議 .....	9
9. 其他資料 .....	9
附錄一 — 獨立董事委員會函件 .....	10
附錄二 — 招銀國際函件 .....	12
附錄三 — 該土地估值報告 .....	21
附錄四 — 一般資料 .....	33

---

## 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	本集團根據二零零八年六月協議的條款，進一步向成都中泰收購項目公司的30%股本權益
「公佈」	指	本公司於二零零八年六月二十七日有關收購的公佈
「董事會」	指	本公司董事會
「成都中泰」	指	成都中泰交通建設發展有限公司，持有項目公司30%權益的公司
「本公司」	指	中新地產集團（控股）有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「代價」	指	收購事項的總代價約人民幣486,000,000元
「債項轉讓協議」	指	作為二零零八年六月協議的一部分，本公司於二零零八年六月一日與成都中泰訂立一項債項轉讓協議，據此，各方同意本集團將承擔成都中泰給予項目公司的股東貸款約人民幣326,000,000元
「董事」	指	本公司現時的董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

---

## 釋 義

---

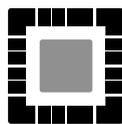
「獨立董事委員會」	指	成立的本公司獨立董事委員會，以就收購事項及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見，獨立董事委員會的成員包括四名獨立非執行董事聶梅生女士、張青林先生、高岭先生及黎文良先生
「獨立財務顧問」或「招銀國際」	指	獨立董事委員會及獨立股東就收購事項及其項下擬進行的交易的獨立財務顧問招銀國際金融有限公司
「獨立股東」	指	倘本公司召開大會批准收購及其項下擬進行的交易而無需棄權投票的股東，即全體股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）的第三方及其最終實益擁有人
「二零零七年一月協議」	指	本公司與成都中泰所訂立日期為二零零七年一月三日的協議，據此，本公司與成都中泰同意組建項目公司
「二零零八年六月協議」	指	本公司與成都中泰所訂立日期為二零零八年六月一日的協議，據此，本公司行使其於二零零七年一月協議項下的權利，並以代價向成都中泰收購項目公司的30%股本權益
「該土地」	指	兩幅位於中國成都市溫江新城區的土地，其所佔總地盤面積約為228,000平方米，將發展為一項綜合發展項目，當中包括總建築樓面面積約700,000平方米之商用及住宅樓宇以及附屬設施

---

## 釋 義

---

「最後可行日期」	指	二零零八年七月十六日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「鄺先生」	指	董事會主席、執行董事兼控股股東鄺松校先生
「中國」	指	中華人民共和國
「中國普遍採納的會計原則」	指	中國普遍採納的會計原則
「項目公司」	指	成都中新錦泰房地產開發有限公司，一間根據中國法律正式註冊成立及存續的有限公司，並由本公司及成都中泰分別擁有70%及30%權益，其成立目的為將該土地發展為一項綜合發展項目，當中包括商用及住宅樓宇，以及附屬設施，總建築樓面面積約為700,000平方米
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，一間合資格獨立專業估值師行
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.04港元的股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司



**中新集團**  
NEO CHINA GROUP

**NEO-CHINA LAND GROUP (HOLDINGS) LIMITED**  
**中新地產集團（控股）有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：563)

執行董事：

鄺松校先生 (主席)

劉義先生

牛曉榮女士

元崑先生

劉岩女士

鮑景桃女士

賈伯煒先生

蘆昭群先生

林君誠先生

註冊辦事處：

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

灣仔

港灣道1號

會展廣場辦公大樓

19樓1908-09室

非執行董事：

黎亮先生

獨立非執行董事：

聶梅生女士

張青林先生

高岭先生

黎文良先生

敬啟者：

**須予披露及關連交易**

**收購成都中新錦泰房地產開發有限公司  
餘下30%的已發行股本**

**緒言**

茲提述公佈。於二零零八年六月一日，本公司行使其於二零零七年一月協議項下的權利，並向成都中泰購買其於項目公司的30%股本權益及相關股東貸款，總代價為人民幣486,000,000元。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供二零零七年一月協議及二零零八年六月協議、獨立董事委員會建議、招銀國際向獨立董事委員會及獨立股東提出之意見及該土地估值報告之其他詳情。

### 二零零七年一月協議

茲提述本公司日期分別為二零零七年一月九日及二零零七年一月三十一日的公佈及通函。當中載述本公司與成都中泰於二零零七年一月三日訂立一項協議，據此，本公司及成都中泰同意組成項目公司共同發展該土地。

就董事於作出一切合理查詢後所理解、深知及確信，成都中泰為一間根據中國法律正式註冊成立及存續的有限公司，其主要業務涉及運輸建設、管理、投資及相關業務。

作為二零零七年一月協議的其中一項條款，本公司須於簽立二零零七年一月協議起計24個月內，向成都中泰購買其於項目公司的30%股本權益，而價格將相當於

- (a) 成都中泰所作出的總出資額人民幣60,000,000元（即人民幣200,000,000元的30%）；
- (b) 成都中泰給予項目公司的股東貸款餘額，當時為人民幣240,000,000元；及
- (c) 額外人民幣100,000,000元。

### 項目公司

項目公司為一間根據中國法律註冊成立及存續的有限公司，總註冊資本為人民幣200,000,000元，並由本公司及成都中泰分別擁有70%及30%權益。其成立目的為將該土地發展為一項綜合發展項目，當中包括商用及住宅樓宇，以及附屬設施，總建築樓面面積約為700,000平方米。

## 董事會函件

下列資料乃摘錄自項目公司由二零零七年五月二十四日（其註冊成立日期）起至二零零七年十二月三十一日止期間的經審核財務報表，以及項目公司截至二零零八年五月三十一日止五個月的未經審核管理賬目，兩者均按中國普遍採納的會計原則編製：

	由二零零七年 五月二十四日 (註冊成立日期)	起至二零零七年 十二月三十一日 止期間／ 於二零零七年 十二月三十一日 人民幣
	截至二零零八年 五月三十一日 止五個月／ 於二零零八年 五月三十一日 人民幣	於二零零七年 十二月三十一日 人民幣
營業額	-	-
除稅前虧損淨額	(6,133,383.75)	(2,341,890.32)
除稅後虧損淨額	(6,054,370.42)	(2,341,890.32)
資產淨值	191,617,050.96	197,671,421.38
資產總值	<u>1,088,329,457.62</u>	<u>459,731,086.46</u>

### 二零零八年六月協議

於二零零八年六月一日，本公司與成都中泰訂立一項協議，據此，本公司行使其於二零零七年一月協議項下的權利，並向成都中泰購買其於項目公司的30%股本權益及相關股東貸款，總代價為人民幣486,000,000元，代價將以現金從本集團的內部資源中撥付，並須於二零零八年十二月三十一日或之前結付。

代價乃根據下列各項釐訂：

- (a) 成都中泰所作出的總出資額人民幣60,000,000元（附註1）；
- (b) 成都中泰給予項目公司的股東貸款餘額，於債項轉讓協議當日約為人民幣326,110,000元（附註2）；及
- (c) 額外人民幣100,000,000元（附註3）。

---

## 董事會函件

---

附註：

1. 與二零零七年一月協議所載的金額相同，相當於成都中泰出資的實際金額。
2. 鑒於項目公司的資本需求以及成都中泰可動用的資源，成都中泰向項目公司所墊付的金額已超出二零零七年一月協議所載的預期金額人民幣240,000,000元。於訂立債務轉讓協議當日，項目公司結欠成都中泰的餘款約為人民幣326,000,000元。由於本公司同意承擔成都中泰向項目公司作出的所有股東貸款為收購事項的部分條件，因此，股東貸款餘額約人民幣326,000,000元將計入作為代價的部分。
3. 該人民幣100,000,000元為二零零七年一月協議中的保證額外金額，乃於董事會參考中國成都市的市場狀況及城市發展，以及成都市物業市值的上升潛力後，由本公司與成都中泰按公平原則磋商後釐訂。

項目公司自成立以來，一直視作本公司擁有70%權益的附屬公司處理。於二零零八年六月協議完成後，項目公司將成為本公司的全資附屬公司，而本公司將繼續以綜合基準計入項目公司的業績及資產與負債。

### 進行收購事項的理由

本集團的主要業務為於中國從事物業投資及發展。收購事項即本集團行使權利將於項目公司的持股權益由70%增加至100%。於二零零八年六月協議完成後，本集團將完全擁有項目公司，而項目公司將把該土地發展為一項包括商用及住宅樓宇，以及附屬設施的綜合發展項目。

董事會（包括獨立董事委員會）在考慮招銀國際之意見後，認為二零零八年六月協議乃於本公司的日常業務過程中以一般商業條款訂立，而二零零八年六月協議的條款誠屬公平合理，且訂立二零零八年六月協議符合本公司及其股東的整體利益。

### 收購事項之財務影響

本集團就收購事項之資本承擔為人民幣486,800,000元，將由本集團之內部資源撥付。除上述之金額外，本集團並無預期因收購事項承擔任何其他重大負債。由於該土地仍處於發展階段，故預期於收購事項完成時對本集團之盈利並無構成重大影響。

### 上市規則之含義及股東之書面批准

根據上市規則第14章，二零零八年六月協議構成本公司的須予披露交易。

由於成都中泰為項目公司的主要股東，而項目公司於最後可行日期為本公司的非全資附屬公司，因而根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。據此，根據上市規則第14A章，二零零八年六月協議亦構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則項下的申報、公佈及經獨立股東批准的規定，此乃由於就收購事項而言計算的上市規則第14.07條項下豁免的適用百分比率超出上市規則第14A.32條項下的豁免界限。

本公司已向聯交所申請上市規則第14A.43條項下的豁免，以豁免遵守就考慮及批准二零零八年六月協議及其項下擬進行的交易舉行股東大會的規定。尋求豁免將根據以下理據提出：(i)倘本公司就批准二零零八年六月協議召開股東大會，概無股東須放棄投票；及(ii)已取得酈先生及Invest Gain Limited的書面批准，而彼等於最後可行日期合共持有1,054,920,495股（佔本公司全部已發行股本約54%）賦予彼等權力出席本公司股東大會，並於會上投票批准二零零八年六月協議及其項下擬進行的交易的股份。

Invest Gain Limited為一間由酈先生全資實益擁有的公司。因此，根據上市規則第14A章，酈先生及Invest Gain Limited將被視為一組緊密合作股東。

---

## 董事會函件

---

就董事作出一切合理查詢後所理解、深知及確信，概無股東於收購事項擁有重大權益，因而須於本公司召開股東大會以批准收購事項的情況下放棄投票。

本公司已取得酈先生及Invest Gain Limited之書面批准。倘聯交所並無向本公司授出上市規則第14A.43條項下之豁免，則本公司將舉行股東大會以考慮及批准二零零八年六月協議以及其項下擬進行之交易。本公司屆時將在需要時作進一步公佈。

### 推薦建議

招銀國際獲委任就二零零八年六月協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。董事會（包括獨立董事委員會）經考慮招銀國際之意見後，認為二零零八年六月協議之條款誠屬公平合理，訂立二零零八年六月協議符合本公司及其股東之整體利益。

### 其他資料

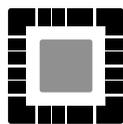
務請垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
中新地產集團（控股）有限公司  
主席  
酈松校

二零零八年七月十八日



**中新集團**  
NEO CHINA GROUP

**NEO-CHINA LAND GROUP (HOLDINGS) LIMITED**

**中新地產集團（控股）有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：563)

敬啟者：

**須予披露及關連交易**

**收購成都中新錦泰房地產開發有限公司  
餘下30%的已發行股本**

吾等茲提述本公司日期為二零零八年七月十八日的通函（「通函」），本函件構成通函的其中部分。除文義另有指明外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任，以就二零零八年六月協議的條款對本公司及獨立股東而言是否公平合理，以及訂立二零零八年六月協議是否符合本公司及其股東的整體利益向獨立股東提供意見。招銀國際已獲委聘為獨立財務顧問，以就此向吾等及閣下提供意見。

經計及招銀國際所考慮的主要因素及理由，以及載於通函第12頁至第20頁招銀國際致吾等及閣下的意見函件所載的意見後，吾等認為二零零八年六月協議的條款對本公司及獨立股東而言誠屬公平合理，且訂立二零零八年六月協議乃符合本公司及其股東的整體利益。

此 致

列位獨立股東 台照

中新地產集團(控股)有限公司

之獨立董事委員會

獨立非執行董事

聶梅生女士、張青林先生、高岭先生、黎文良先生

謹啟

二零零八年七月十八日



招銀國際

招銀國際金融有限公司

敬啟者：

### 須予披露及關連交易

## 收購成都中新錦泰房地產開發有限公司 餘下30%的已發行股本

### 緒言

吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就二零零八年六月協議之條款向獨立股東及獨立董事委員會提供意見，有關詳情載於日期為二零零八年七月十八日致股東通函（「通函」）的董事會函件（「函件」）內。本函件亦為通函其中部分。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。

於二零零八年六月一日，貴公司與成都中泰訂立一份協議，據此，貴公司行使其於二零零七年一月協議項下的權利，向成都中泰購買項目公司的30%股本權益及相關股東貸款，總代價約人民幣486,000,000元會從貴集團內部資源撥資並以現金支付，代價須於二零零八年十二月三十一日或之前結付。

誠如函件所述，項目公司自成立以來，一直被視作貴公司擁有70%權益的附屬公司處理。於二零零八年六月協議完成後，項目公司將成為貴公司的全資附屬公司，而貴公司將繼續以綜合基準計入項目公司的業績及資產與負債。

根據上市規則第14章，二零零八年六月協議構成 貴公司的須予披露交易。由於成都中泰為項目公司的主要股東，而項目公司於最後可行日期為 貴公司的非全資附屬公司，因而根據上市規則第14A章為 貴公司的關連人士。據此，根據上市規則第14A章，二零零八年六月協議亦構成 貴公司的關連交易，並須遵守上市規則項下的申報、公佈及經獨立股東批准的規定。

酈先生及Invest Gain Limited (彼等於最後可行日期合共持有1,054,920,495股股份 (佔 貴公司全部已發行股本約54%)) 已書面批准二零零八年六月協議及其項下擬進行的交易。據董事作出一切合理查詢後所理解、所知及所信，概無股東於收購事項擁有重大權益並因而須於 貴公司召開股東大會以批准二零零八年六月協議的情況下放棄投票。 貴公司已向聯交所申請上市規則第14A.43條項下的豁免，以豁免遵守就考慮及批准二零零八年六月協議及其項下擬進行的交易舉行股東大會的規定。 貴公司已取得酈先生及Invest Gain Limited之書面批准。倘聯交所並無向 貴公司授出上市規則第14A.43條項下之豁免，則 貴公司將舉行股東大會以考慮及批准二零零八年六月協議以及其項下擬進行之交易。 貴公司屆時將在需要時作進一步公佈。

於最後可行日期，董事會成員包括執行董事酈松校先生、劉義先生、牛曉榮女士、元崑先生、劉岩女士、賈伯煒先生、蘆昭群先生、鮑景桃女士及林君誠先生；非執行董事黎亮先生；以及獨立非執行董事聶梅生女士、張青林先生、高岭先生及黎文良先生。

獨立董事委員會已成立，其由全體獨立非執行董事組成，以就二零零八年六月協議的條款對 貴公司及股東而言是否屬公平合理，與及訂立二零零八年六月協議是否符合 貴公司及股東整體利益，向獨立股東提供意見。

作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，吾等的職責是就二零零八年六月協議的條款對獨立股東而言是否屬公平合理，及二零零八年六月協議的條款是否符合股東整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見及推薦建議。

## 吾等意見的基準及假設

在達致吾等的推薦建議時，吾等依賴董事及／或 貴公司管理層向吾等提供的資料、財務資料及事實及董事及／或 貴公司管理層的陳述，並假定向吾等所作出或通函內所提述的所有該等資料、財務資料及事實乃於其作出之時及於通函日期為真實、準確及完整，及適當摘自相關會計記錄（如屬財務資料）及經 貴公司及／或 貴公司管理層審慎仔細查詢後作出。董事及／或 貴公司管理層確認，經彼等作出一切合理查詢後並據彼等深知及確信，已向吾等提供所有相關資料，而所提供資料及所作出陳述並無遺漏任何重大事實。吾等亦依賴公眾人士可獲得的若干資料，並假設上述資料乃準確及可信賴。吾等認為，吾等已審閱所有現時可取得的資料及文件，並根據上市規則第13.80條（包括附註）採取所有必要步驟，令吾等達致知情意見及證明吾等依賴所獲提供的資料乃公正合理並為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑吾等所獲提供資料及事實的完整性、真實性或準確性，且吾等並無發現有任何事實或情況會令上述提供予吾等的資料及向吾等作出的陳述失實、不確或存有誤導。然而，吾等並無獨立核實資料，亦無對 貴公司或其任何附屬公司的業務、事務、財務狀況或前景進行任何形式的深入調查。

## 二零零八年六月協議

### 主要考慮因素及理由

於達致吾等的推薦意見時，吾等已經考慮下列主要因素及理由：

#### 1. 背景及理由

##### 貴集團業務概覽

貴集團主要在中國從事物業投資和發展業務。鑑於當時經營互聯網相關業務的公司面臨艱難的市場環境，貴集團於二零零四年採取必要步驟調整核心業務，把業務重點由互聯網相關業務轉往中國的物業投資

及發展業務。自該年起，貴集團的財務業績已大幅改善。於最後可行日期，貴集團有十六個主要項目正在發展中，分佈於中國十二個戰略城市（即哈爾濱、瀋陽、燕郊、北京、天津、西安、成都、上海、重慶、長沙、深圳及珠海）。

### 項目公司概况

項目公司為一間根據中國法律註冊成立及存續的有限公司，於最後可行日期，總註冊資本為人民幣200,000,000元，並由貴公司及成都中泰分別擁有70%及30%權益。

成都中泰為一間根據中國法律正式註冊成立及存續的有限公司，主要從事交通建設、管理、投資及相關業務。

茲提述貴公司日期為二零零七年一月九日的公佈及二零零七年一月三十一日的通函。如該等文件所載，貴公司與成都中泰於二零零七年一月三日訂立一份協議，據此，貴公司及成都中泰同意組建項目公司，攜手發展兩幅位於中國成都市溫江新城區總地盤面積約228,000平方米的土地，使之成為一個包括商業及住宅樓宇以及附屬設施的綜合發展項目，總建築面積約700,000平方米。

根據二零零七年一月協議，貴公司將為項目公司出資人民幣200,000,000元，其中人民幣140,000,000元為其70%股本權益，而人民幣60,000,000元為項目公司的股東貸款。成都中泰將為項目公司出資人民幣300,000,000元，其中人民幣60,000,000元為其30%股本權益及人民幣240,000,000元為項目公司的股東貸款。自註冊成立以來，項目公司一直由貴公司單獨經營及管理。

於最後可行日期，該土地的發展權（根據一份於二零零六年十二月二十六日與國土資源局簽訂的出售土地使用權出讓合同）已由成都中泰轉讓予項目公司。誠如貴公司日期為二零零七年一月三十一日的通函所述，該土地的成本約人民幣775,000,000元，須由項目公司分階段繳付。吾等被告知，於最後可行日期，有關成本已由項目公司悉數支付。

以下資料摘錄自項目公司由二零零七年五月二十四日（註冊成立日期）至二零零七年十二月三十一日期間的經審核財務報表，及項目公司截至二零零八年五月三十一日止五個月的未經審核管理賬目，兩者均遵照中國公認會計原則編製：

	二零零七年 五月二十四日 (註冊成立日期)	二零零七年 十二月三十一日 期間 (經審核)
	截至二零零八年 五月三十一日 止五個月 (未經審核)	至二零零七年 十二月三十一日 期間 (經審核)
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
營業額	-	-
除稅前虧損淨額	(6.1)	(2.3)
除稅後虧損淨額	(6.0)	(2.3)
資產淨值	191.6	197.7
總資產	<u>1,088.3</u>	<u>459.7</u>

截至二零零八年五月三十一日止五個月，及二零零七年五月二十四日（註冊成立日期）至二零零七年十二月三十一日期間，項目公司並無產生任何營業額，原因為該土地仍在發展階段。總資產增加約人民幣630,000,000元，主要由於現金增加約150,000,000元及手頭存貨約人民幣500,000,000元所致。

## 2. 訂立二零零八年六月協議的原因

根據二零零七年一月協議的條款，貴公司須於簽訂二零零七年一月協議後24個月內，以人民幣300,000,000元的價格（相等於成都中泰的總出資額），另加人民幣100,000,000元的額外價格，收購(i)成都中泰於項目公司中的30%股份及(ii)項目公司所欠成都中泰人民幣240,000,000元的股東貸款。待完成二零零八年六月協議後，貴集團將全面持有項目公司的所有權，而項目公司將發展該土地成為一個包括商業及住宅樓宇以及附屬設施的綜合發展項目。

根據成都市統計局發佈的統計數字，成都於二零零七年的本地生產總值約為人民幣332,000,000,000元，即按年增長率約15.3%。物業發展的投資金額達人民幣90,990,000,000元，即按年增長率約47%。

儘管有上文所述的經濟增長及物業市場數據支持，惟中國政府近幾年推行多項收緊調控措施以規範中國物業市場的快速增長。董事認為，該等措施有助於規管房地產市場，讓它能保持穩定增長及有秩序的發展，及避免造成資產泡沫而可能在過熱經濟下爆破。此外，如上文所示，二零零七年成都市涉及物業發展的投資增長約達47%，反映成都市住宅物業需求並未因中國政府推出收緊調控措施而遭受打擊。

據吾等了解，該土地上的綜合發展項目（「項目」）主要為住房用途。項目地盤面積為228,200平方米，總建築面積775,000平方米，其中761,501平方米為可售面積。此項目包含兩幅土地，其中一幅現正在發展中並即將開始預售。於最後可行日期，132,400平方米的可售建築面積正進行發展工程，其餘629,101平方米由 貴集團持有作日後發展之用。

據 貴公司表示，中國四川省早前發生的地震無可避免會對該地區的物業市場造成短期影響。然而，董事相信長遠而言，四川地震將提高物業買家對物業建築及安全標準的重視，有利 貴集團等優質物業發展商的發展。董事相信，四川地震對項目的影響輕微。另外，吾等已與 貴公司董事進行討論，彼等並不知悉四川地震對項目公司的營運及財務狀況有任何重大影響或後果。吾等亦已與第一太平戴維斯討論，而彼並無察覺四川地震對該土地的估值有任何重大影響。

如 貴公司指出，該項目定於二零零九年四月落成。按二零零七年中期報告所述， 貴公司管理層力求於二零零八年財政年度下半年交付逾1,000,000平方米的建築面積予買家。 貴公司的土地儲備總數約達13,623,700平方米建築面積。吾等認為，透過妥善組織迅速持續地補充 貴集團土地儲備，並納入更廣地域在其中，實為保證 貴集團長遠增長的關鍵。根據上文所述，吾等贊同董事的意見，收購事項與 貴集團整體業務戰略貫徹一致，並有利 貴集團主要業務的發展。據此，吾等認為訂立二零零八年六月協議符合 貴公司及股東整體利益。

### 3. 二零零八年六月協議的條款

如函件所稱，收購事項代價約人民幣486,000,000元乃根據下列各項釐訂：

- (a) 成都中泰於二零零七年一月協議下作出的總出資額人民幣60,000,000元；
- (b) 成都中泰給予項目公司的股東貸款餘額，於債項轉讓協議當日約為人民幣326,110,000元；及
- (c) 額外人民幣100,000,000元為二零零七年一月協議中的保證額外金額，乃於董事會參考中國成都市的市場狀況及城市發展，以及成都市物業的市價升值潛力後，由 貴公司與成都中泰按公平原則磋商後釐訂。

吾等注意到項目公司的經審核資產淨值於二零零七年十二月三十一日約有人民幣197,700,000元。吾等已審閱項目公司的賬目及第一太平戴維斯所編製的估值報告（「估值報告」），並注意到該土地的價值人民幣980,000,000元並未完全反映在項目公司的經審核賬目上。由於該土地為項目公司的主要資產，而且估值報告參考日期較經審核賬目日期更近，吾等認為在審視代價是否公平合理時，有必要考慮該土地近期的估值。據此，項目公司的資產淨值應調高約人民幣205,000,000元（即該土地的估值與成本值約人民幣775,000,000元之間的差

額)，以反映有關價值重估的影響。計及價值重估，吾等知悉，項目公司全部權益的總代價人民幣300,000,000元（即(i)二零零七年一月協議下收購70%股權的代價人民幣140,000,000元；(ii)二零零八年六月協議下收購餘下30%股權的代價人民幣60,000,000元；及(iii)二零零七年一月協議所議定的額外人民幣100,000,000元）較項目公司的經調整資產淨值約人民幣403,000,000元有所折讓。

#### 4. 二零零八年六月協議的財務影響

##### 流動資金及營運資金

誠如函件所載，代價約為人民幣486,000,000元，須以現金支付，以貴集團內部資源撥付。根據貴公司二零零七年中期報告，貴集團於二零零七年十月三十一日的現金及現金等值物約有3,360,000,000港元。吾等認為，代價（約相當於貴集團截至二零零七年十月三十一日之現金及現金等值物之16%）對貴集團整體營運資金不會構成任何重大不利影響。

##### 盈利

根據貴公司二零零七年年報，貴集團錄得貴公司股本持有人應佔純利約818,000,000港元。由於該幅土地仍處於發展階段，項目公司於二零零七年五月二十四日至二零零七年十二月三十一日期間並無錄得營業額並產生約人民幣2,300,000元虧損。鑒於(i)上文「訂立二零零八年六月協議的原因」一段所述成都房地產市場之持續增長；(ii)貴集團將綜合計入項目公司之財務業績；及(iii)該項目仍於發展階段，加上該項目在其於二零零九年四月完成後之潛在未來前景，吾等認為收購事項與貴集團之整體業務策略相符一致，且有利於貴集團之主要業務發展，並將對貴集團之盈利帶來正面貢獻。

### 資產淨值

根據 貴公司截至二零零七年四月三十日止年度之二零零七年年報所載， 貴公司股本持有人應佔綜合資產淨值約為4,960,000,000港元。根據 貴公司截至二零零七年十月三十一日止六個月的二零零七年年報報告所示， 貴公司股本持有人應佔綜合資產淨值約為6,360,000,000港元。項目公司於二零零八年五月三十一日的未經審核資產淨值約為人民幣191,600,000元（相當於 貴公司二零零七年四月三十日及二零零七年十月三十一日之綜合資產淨值分別約4%及3%）。吾等認為，緊接於二零零八年六月協議完成後，預期收購事項對 貴集團資產淨值不會構成任何重大影響。

### 推薦意見

經考慮上述背景及理由後，吾等認為(i)二零零八年六月協議的條款為公平合理，屬正常商業條款，且符合 貴公司及其股東之整體利益；及(ii)二零零八年六月協議乃於 貴公司一般及日常業務中簽訂，符合 貴公司及股東之整體利益。倘就批准二零零八年六月協議而舉行股東特別大會，吾等會建議獨立董事委員會向獨立股東推薦，彼等應投票贊成普通決議案，以批准二零零八年六月協議。

此 致

中新地產集團(控股)有限公司  
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
招銀國際金融有限公司  
董事  
陳灝榮  
謹啟

二零零八年七月十八日

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就中新錦泰房地產開發有限公司所持有的物業權益於二零零八年四月三十日的估值所編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



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：

吾等謹遵中新地產集團(控股)有限公司(「貴公司」)指示，對成都中新錦泰房地產開發有限公司(下文稱為「項目公司」)於中華人民共和國(「中國」)所持有的物業進行估值。吾等確認已進行視察、作出有關查詢及進行調查，並蒐集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對有關物業於二零零八年四月三十日(「估值日期」)價值的估值意見，以供載入公開通函。

吾等對該等物業的估值乃吾等所認為的市值。所謂市值，就吾等所下定義，乃指「在交易雙方均在知情、審慎及非強迫的情況下，以及經過適當推銷該項物業權益後，自願買方與自願賣方於估值日期進行公平物業交易所獲得的估計價格」。

市值為賣方於市場上合理取得的最佳價格及買方於市場上合理取得的最優惠價格。此項估值尤其不包括非典型融資、售後租回安排、合營企業、管理協議、與出售有關的任何人士提供的特別代價或優惠，或任何具特別價值的事項而引致的估計價格升跌。估計該物業權益的市值時，並不包括買賣成本，亦無扣減任何有關稅項。

在評估由項目公司所持的在建中及持作日後發展的第一組及第二組物業時，吾等按有關物業將根據項目公司向吾等提供的最新發展計劃書開發及落成而對有關物業進行估值。吾等已假設有關於政府機關經已或將在不附帶繁瑣條件或延誤的情況下，就發展計劃書授出所有同意書、批文及執照。於達致吾等的估值意見時，吾等已採納直接比較法，參考市場上可供比較的市場交易，亦已考慮將需支付建築成本，以反映完成發展項目的質素。

吾等已獲展示該等物業的各樣業權文件的副本，如國有土地使用權證及規劃許可證等。然而，吾等並無視察文件正本，以核實所有權或確定任何可能未有於吾等所獲文件副本中出現的修訂是否存在。

於吾等的估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴公司及 貴公司中國法律顧問觀韜律師事務所就該等物業的業權而提供的資料。吾等亦接納項目公司就規劃批文或法定通告、地役權、年期、發展計劃書、建築成本、估計完工日期、佔用詳情、地盤及樓面面積以及所有其他相關事項提供予吾等的意見。估值證書所列尺寸、量度及面積乃以項目公司向吾等提供的文件內所載資料為基準，故僅為約數。吾等未能進行實地測量，以核實該等物業的地盤及樓面面積，並已假設項目公司提供予吾等的資料內所示的地盤與樓面面積均屬正確。吾等並無理由懷疑項目公司向吾等提供資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已取得足夠資料達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等已視察該等物業的外部，並已在可能情況下視察該等物業的內部。吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並無進行結構測量，故未能就該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞作出報告。吾等並無對任何設施進行測試，亦無就地質狀況及服務是否適宜作任何未來發展進行實地調查。吾等的估值乃基於以上各方面的結果均為滿意及於發展期內將不會產生任何額外支出或延誤的假設而編製。

吾等進行估值時，並無考慮任何該等物業所欠付的任何抵押、按揭或款項，或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設所有該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

就該物業進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12號及香港測量師學會刊發的物業估值準則所載的規定。

除非另有說明，否則本報告所述的所有金額均以人民幣列值。

隨本報告附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

香港  
灣仔  
港灣道1號  
會展廣場  
辦公大樓19樓  
1908-09室  
中新地產集團(控股)有限公司  
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

董事總經理

陳超國

*MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)*

謹啟

二零零八年七月十八日

附註：陳超國先生(MSc, FRICS, FHKIS, MCI Arb, RPS(GP))為合資格估值師，擁有約24年香港物業估值經驗及約19年中國物業估值經驗。

## 估值概要

## 第一組－項目公司於中國持有的在建中物業

編號	物業	於二零零八年 四月三十日 現況下的市值 人民幣
1.	位於中國 四川省成都市 溫江區 湧泉街辦 五福村的 公園大道第一期西組團	259,000,000
	小計：	<u>259,000,000</u>

## 第二組－項目公司於中國持有作未來發展的物業

2.	位於中國 四川省成都市 溫江區 湧泉街辦 五福村的 公園大道第一期東組團	165,000,000
3.	位於中國 四川省成都市 溫江區 湧泉街辦 五福村的 公園大道第二期	556,000,000
	小計：	<u>721,000,000</u>
	總計：	<u><u>980,000,000</u></u>

## 估值證書

## 第一組－項目公司於中國持有的在建中物業

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 四月三十日 現況下的市值																					
1. 位於中國 四川省成都市 溫江區 湧泉街辦 五福村的 公園大道 第一期西組團	公園大道乃擬在兩幅總地 盤面積約228,106.66平方米 (2,455,340平方呎)的土地 上興建的項目，將發展為大 型住宅及商業項目。  該物業包括在一幅地盤面 積約79,013.33平方米 (850,499平方呎)的土地上 興建的公園大道第一期的 部份。	該物業現時正在施 工。	人民幣 259,000,000元																					
	根據所獲提供的最新發展 計劃書，該物業將發展成名 為公園大道第一期西組團 的項目。於完成時，該物業 的總建築面積約為 143,023.46平方米 (1,539,505平方呎)，有關 分析如下：																							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="370 1470 409 1500">用途</th> <th colspan="2" data-bbox="512 1470 649 1500">概約總建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th data-bbox="512 1506 571 1536">平方米</th> <th data-bbox="615 1506 674 1536">平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="370 1591 409 1621">住宅</td> <td data-bbox="481 1591 571 1621">112,145.82</td> <td data-bbox="597 1591 674 1621">1,207,138</td> </tr> <tr> <td data-bbox="370 1630 409 1659">商業</td> <td data-bbox="494 1630 571 1659">7,030.97</td> <td data-bbox="610 1630 674 1659">75,681</td> </tr> <tr> <td data-bbox="370 1668 468 1698">地庫停車場</td> <td data-bbox="481 1668 571 1698">17,387.30</td> <td data-bbox="610 1668 674 1698">187,157</td> </tr> <tr> <td data-bbox="370 1706 448 1736">附屬設施</td> <td data-bbox="494 1706 571 1736">6,459.37</td> <td data-bbox="610 1706 674 1736">69,529</td> </tr> <tr> <td data-bbox="370 1791 409 1821">總計</td> <td data-bbox="481 1791 571 1821"><u>143,023.46</u></td> <td data-bbox="597 1791 674 1821"><u>1,539,505</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約總建築面積			平方米	平方呎	住宅	112,145.82	1,207,138	商業	7,030.97	75,681	地庫停車場	17,387.30	187,157	附屬設施	6,459.37	69,529	總計	<u>143,023.46</u>	<u>1,539,505</u>		
用途	概約總建築面積																							
	平方米	平方呎																						
住宅	112,145.82	1,207,138																						
商業	7,030.97	75,681																						
地庫停車場	17,387.30	187,157																						
附屬設施	6,459.37	69,529																						
總計	<u>143,023.46</u>	<u>1,539,505</u>																						

於二零零八年  
四月三十日  
現況下的市值

編號物業

概況及年期

佔用詳情

據 貴公司告知，該物業預計於二零零九年四月竣工。

該物業就商業用途及住宅用途所獲授的土地使用權，將分別於二零四六年十二月十七日及二零七六年十二月十七日屆滿。

附註：

- (1) 根據成都市溫江區國土資源局（「甲方」）與成都中泰交通建設發展有限公司（「成都中泰」）及卓江亞太有限公司（統稱為「乙方」）於二零零六年十二月十六日訂立的國有土地用權出讓合同[2007]出讓合同21號，甲方同意向乙方授出一幅地盤面積約79,013.33平方米的的土地的土地使用權，地價為人民幣270,225,600元，商業用途及住宅用途的年期分別於二零四六年十二月十七日及二零七六年十二月十七日屆滿。
- (2) 根據組織章程細則，項目公司的股東包括卓江亞太有限公司及成都中泰。所述文件所訂明的主要條件如下：
 

經營期限	：	20年，自二零零七年一月三十日起至二零二七年一月二十九日屆滿
總投資額	：	人民幣230,000,000元
註冊資本	：	人民幣200,000,000元
- (3) 根據成都市溫江區人民政府於二零零七年八月二十八日發出的國有土地使用權證溫國用[2007]第243號，項目公司（貴公司擁有70%權益的附屬公司）已獲授予一幅地盤面積約達79,013.33平方米的的土地的土地使用權，商業用途及住宅用途的年期分別於二零四六年十二月十七日及二零七六年十二月十七日屆滿。
- (4) 根據成都市溫江區規劃管理局於二零零七年三月十四日發出的建設用地規劃許可證城規建[2007]第011號，面積約達79,013.33平方米的地盤獲准使用。
- (5) 根據成都市溫江區規劃管理局於二零零七年九月四日發出的建設工程規劃許可證城規管[2007]第035號，該物業獲批准的建設規模約為143,023.46平方米。

- (6) 根據成都市溫江區建設委員會於二零零七年十一月十九日發出的建設工程施工許可證第510123200711190101號，該物業於二零零七年十一月已獲許可施工，獲批建設規模約為143,023.46平方米。
- (7) 誠如 貴公司告知，於估值日期已投入的建築成本約為人民幣58,259,414元，而將投入的建築成本約為人民幣320,058,045元。據此，吾等已於估值時計入上述金額。
- (8) 假設該物業於二零零八年四月三十日建成，其資本值為人民幣723,000,000元。
- (9) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問觀韜律師事務所提供有關該物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
- i. 項目公司已就物業取得國有土地使用權證。因此，只要該物業的已投資金額達發展項目總投資額（不包括地價）的25%，項目公司有權轉讓、租賃或抵押物業土地使用權。該土地使用權並無未支付的地價；
  - ii. 已取得該物業的相關規劃許可證，該物業已獲批准施工建設；及
  - iii. 項目公司已將土地使用權抵押予中國工商銀行股份有限公司。

## 估值證書

## 第二組－項目公司於中國持有作未來發展的物業

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 四月三十日 現況下的市值																					
2. 位於中國 四川省成都市 溫江區 湧泉街辦 五福村的 公園大道 第一期東組團	公園大道乃擬在兩幅總地 盤面積約228,106.66平方米 (2,455,340平方呎)的土地 上興建的項目，將發展為大 型住宅及商業項目。  該物業包括在一幅地盤面 積約79,013.33平方米 (850,499平方呎)的土地上 興建的公園大道第一期的 部份。	該物業現時為空置。	人民幣 165,000,000元																					
	根據所獲提供的最新發展 計劃書，該物業將發展成名 為公園大道第一期東組團 的項目，總建築面積約為 161,692.09平方米 (1,740,453平方呎)，有關 分析如下：																							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="370 1427 409 1457">用途</th> <th colspan="2" data-bbox="510 1427 649 1457">概約總建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th data-bbox="510 1466 568 1495">平方米</th> <th data-bbox="613 1466 674 1495">平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="370 1549 409 1578">住宅</td> <td data-bbox="477 1549 568 1578">128,414.55</td> <td data-bbox="593 1549 674 1578">1,382,254</td> </tr> <tr> <td data-bbox="370 1587 409 1617">商業</td> <td data-bbox="497 1587 568 1617">4,577.71</td> <td data-bbox="613 1587 674 1617">49,274</td> </tr> <tr> <td data-bbox="370 1625 464 1655">地庫停車場</td> <td data-bbox="484 1625 568 1655">24,185.33</td> <td data-bbox="606 1625 674 1655">260,331</td> </tr> <tr> <td data-bbox="370 1664 448 1693">附屬設施</td> <td data-bbox="497 1664 568 1693">4,514.50</td> <td data-bbox="613 1664 674 1693">48,594</td> </tr> <tr> <td data-bbox="370 1757 409 1787">總計</td> <td data-bbox="477 1757 568 1787"><u>161,692.09</u></td> <td data-bbox="587 1757 674 1787"><u>1,740,453</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約總建築面積			平方米	平方呎	住宅	128,414.55	1,382,254	商業	4,577.71	49,274	地庫停車場	24,185.33	260,331	附屬設施	4,514.50	48,594	總計	<u>161,692.09</u>	<u>1,740,453</u>		
用途	概約總建築面積																							
	平方米	平方呎																						
住宅	128,414.55	1,382,254																						
商業	4,577.71	49,274																						
地庫停車場	24,185.33	260,331																						
附屬設施	4,514.50	48,594																						
總計	<u>161,692.09</u>	<u>1,740,453</u>																						

於二零零八年  
四月三十日  
現況下的市值

編號物業

概況及年期

佔用詳情

據 貴公司告知，該物業預計於二零一零年竣工。

該物業就商業用途及住宅用途所獲授的土地使用權，將分別於二零四六年十二月十七日及二零七六年十二月十七日屆滿。

## 附註：

- (1) 根據成都市溫江區國土資源局（「甲方」）與成都中泰及卓江亞太有限公司（統稱為「乙方」）於二零零六年十二月十六日訂立的國有土地用權出讓合同[2007]出讓合同21號，甲方同意向乙方授出一幅地盤面積約為79,013.33平方米的的土地的使用權，地價為人民幣270,225,600元，商業用途及住宅用途的年期分別於二零四六年十二月十七日及二零七六年十二月十七日屆滿。
- (2) 根據成都市溫江區人民政府於二零零七年八月二十八日發出的國有土地使用權證溫國用[2007]第243號，項目公司（ 貴公司佔70%權益的附屬公司）已獲授予一幅地盤面積約達79,013.33平方米的的土地的使用權，商業用途及住宅、地庫停車場及附屬設施用途的年期分別於二零四六年十二月十七日及二零七六年十二月十七日屆滿。
- (3) 根據成都市溫江區規劃管理局於二零零七年三月十四日發出的建設用地規劃許可證城規建[2007]第011號，面積約79,013.33平方米的地盤獲准使用。
- (4) 根據由成都市溫江區規劃管理局於二零零八年三月三日發出的建設工程規劃許可證建字第510115200830007號，該物業的獲審批建設範圍約為161,692.09平方米（包括約135,161.93平方米的地面部分及26,530.16平方米的地下部分）。

- (5) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問觀韜律師事務所提供有關該物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
- i. 項目公司已就物業取得國有土地使用權證。因此，只要該物業的已投資金額達發展項目總投資額（不包括地價）的25%，項目公司有權轉讓、租賃或抵押物業土地使用權。該土地使用權並無未支付的地價；
  - ii. 如附註(3)及附註(4)載述，已取得該物業的相關規劃許可證；及
  - iii. 項目公司已將土地使用權抵押予中國工商銀行股份有限公司。

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 四月三十日 現況下的市值																					
3. 位於中國 四川省成都市 溫江區 湧泉街辦 五福村的 公園大道 第二期	<p>公園大道乃擬在兩幅總地盤面積約228,106.66平方米(2,455,340平方呎)的土地上興建的項目,將發展為大型住宅及商業項目。</p> <p>該物業包括一幅地盤面積約149,093.33平方米(1,604,841平方呎)的土地。</p>	該物業現時為空置。	人民幣 556,000,000元																					
	<p>根據獲提供的最新發展計劃書,該物業將發展成名為公園大道第二期的項目。於完成後,該物業的總建築面積約為575,500.25平方米(6,194,685平方呎),有關分析如下:</p>																							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="370 1193 407 1223">用途</th> <th colspan="2" data-bbox="516 1193 641 1223">概約總建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th data-bbox="516 1236 571 1266">平方米</th> <th data-bbox="619 1236 674 1266">平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="370 1317 407 1347">住宅</td> <td data-bbox="490 1317 571 1347">471,691.00</td> <td data-bbox="602 1317 674 1347">5,077,282</td> </tr> <tr> <td data-bbox="370 1359 407 1389">商業</td> <td data-bbox="490 1359 571 1389">19,660.00</td> <td data-bbox="615 1359 674 1389">211,620</td> </tr> <tr> <td data-bbox="370 1402 473 1432">地庫停車場及</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="370 1444 452 1474">附屬設施</td> <td data-bbox="490 1444 571 1474">84,149.25</td> <td data-bbox="615 1444 674 1474">905,783</td> </tr> <tr> <td data-bbox="370 1530 407 1559">總計</td> <td data-bbox="486 1530 571 1559"><u>575,500.25</u></td> <td data-bbox="602 1530 674 1559"><u>6,194,685</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約總建築面積			平方米	平方呎	住宅	471,691.00	5,077,282	商業	19,660.00	211,620	地庫停車場及			附屬設施	84,149.25	905,783	總計	<u>575,500.25</u>	<u>6,194,685</u>		
用途	概約總建築面積																							
	平方米	平方呎																						
住宅	471,691.00	5,077,282																						
商業	19,660.00	211,620																						
地庫停車場及																								
附屬設施	84,149.25	905,783																						
總計	<u>575,500.25</u>	<u>6,194,685</u>																						

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 四月三十日 現況下的市值
------	-------	------	---------------------------

誠如 貴公司告知，該物業預計於二零一二年竣工。

該物業就商業用途及住宅用途獲授的土地使用權，將分別於二零四六年十二月十七日及二零七六年十二月十七日屆滿。

附註：

- (1) 根據成都市溫江區國土資源局（「甲方」）與成都中泰及卓江亞太有限公司（統稱為「乙方」）於二零零六年十二月十六日訂立的國有土地用權出讓合同[2007]出讓合同22號，甲方同意向乙方授出一幅總地盤面積約達149,186.66平方米的土地的土地使用權，地價為人民幣521,407,400元。商業用途及住宅用途的年期分別於二零四六年十二月十七日及二零七六年十二月十七日屆滿。
- (2) 根據成都市溫江區人民政府於二零零八年六月二十日發出的國有土地使用權證溫國用[2008]第25125號，項目公司（ 貴公司擁有70%權益的附屬公司）已獲授予一幅地盤面積約達149,093.33平方米的土地的土地使用權，商業用途及住宅用途的年期分別於二零四六年十二月十七日及二零七六年十二月十七日屆滿。
- (3) 根據成都市溫江區規劃管理局於二零零八年六月六日發出的建設用地規劃許可證地字第510115200820045號，面積約149,093.33平方米的地盤獲准使用。
- (4) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問觀韜律師事務所提供有關該物業所有權的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
  - i. 項目公司已就物業取得國有土地使用權證。因此，只要該物業的已投資金額達發展項目總投資額（不包括地價）的25%，項目公司有權轉讓、租賃或抵押物業土地使用權。該土地使用權並無未支付的地價；
  - ii. 該物業已取得建設用地規劃許可證，且該物業已獲准施工。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事對本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載之任何內容有誤導成份。

## 2. 權益披露

### (a) 董事權益

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中所擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部及上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須通知本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被計作或視作擁有之權益及淡倉），以及須記入根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益及淡倉載列如下：

#### (i) 於本公司普通股之好倉

董事姓名	身份	擁有權益之 普通股數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
鄺松校	於法團之權益 (附註)	1,051,762,995	
	實益擁有人	<u>3,157,500</u>	
		1,054,920,495	54.21
劉岩	實益擁有人	800,000	0.05
牛曉榮	實益擁有人	1,375,000	0.07

附註：

鄺松校被視為擁有Invest Gain Limited所持之1,051,762,995股本公司股份之權益。

## (ii) 於相關股份之好倉－實物結算非上市股本衍生工具

董事姓名	身份	尚未行使之 購股權數目	本公司 已發行 股本中 相關股份 之百分比
鄺松校	實益擁有人	750,000	0.04
劉岩	實益擁有人	10,700,000	0.55
劉義	實益擁有人	10,000,000	0.51
牛曉榮	實益擁有人	8,625,000	0.44
元崑	實益擁有人	6,000,000	0.31
賈伯煒	實益擁有人	2,500,000	0.13
鮑景桃	實益擁有人	250,000	0.01

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部及上市公司董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所之任何權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被計作或視作擁有之權益及淡倉），以及須記入根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之任何權益及淡倉。

**(b) 主要股東權益**

於最後可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，以下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3分部規定須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於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%或以上權益：

**(i) 於本公司普通股之好倉／淡倉**

主要股東 名稱／姓名	好倉／ 淡倉	身份	擁有權益之 本公司股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
Invest Gain Limited (附註(a))	好倉	實益擁有人	1,051,762,995	54.05
劉輝 (附註(b))	好倉	實益擁有人及 配偶權益	1,054,920,495	54.21
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	好倉	實益擁有人及 於股份擁有抵押 權益之人士	155,399,592	7.99
	淡倉	實益擁有人及 於股份擁有抵押 權益之人士	44,914,800	2.31

附註：

- (a) 該等由Invest Gain Limited持有之股份由鄺松校實益擁有。該等權益亦已於上文「董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益」一節中以鄺松校之權益披露。
- (b) 劉輝被視為擁有1,051,762,995股本公司普通股之權益，相等於其配偶鄺松校實益持有之權益。

除已披露者外，於最後可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，概無人士（董事除外）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3分部規定須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於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%或以上權益。

### 3. 董事之服務合約

董事與本集團任何成員公司並無訂立或建議訂立任何服務合約（不包括於一年內到期或可由僱主於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之合約）。

### 4. 競爭權益

於最後可行日期，就董事所知，概無董事及彼等各自之聯繫人士於與本公司業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

### 5. 訴訟

於最後可行日期，本公司各成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本公司任何成員公司概無任何尚未了結或面臨之重大訴訟、仲裁或索償。

### 6. 董事於合約之權益

概無董事於任何對本集團業務而言屬於重大之合約或安排擁有重大權益。

### 7. 重大變動

董事確認，本集團之財務或貿易狀況自二零零七年四月三十日（即本公司最新近經審核綜合財務報表編制之日）以來並無重大不利變動。

## 8. 專家及同意書

下列為已提供報告載於本通函之專家資歷：

姓名	資歷
招銀國際	可從事第一類(證券買賣)及第六類(就企業融資提供意見)之持牌法團
第一太平戴維斯	獨立物業估值師

招銀國際及第一太平戴維斯各自已就刊發本通函發出同意書，同時以現有格式及內容轉載彼等的函件及報告並引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，招銀國際及第一太平戴維斯各自並無於本集團任何成員公司中擁有任何股權，亦無擁有任何可以認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司之證券的權利(不論在法律上是否可強制行使)。

於最後可行日期，招銀國際及第一太平戴維斯各自自二零零七年四月三十日(自本公司最新刊發之經審核財務報表編製當日)以來概無於該協議及本集團任何成員公司所收購、出售、租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 9. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (b) 本公司之總辦事處位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓19樓1908-09室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

- (d) 於本通函日期，董事會成員包括酈松校先生（主席兼執行董事）、劉義先生（執行董事）、牛曉榮女士（執行董事）、元崑先生（執行董事）、劉岩女士（執行董事）、鮑景桃女士（執行董事）、賈伯煒先生（執行董事）、蘆昭群先生（執行董事）、林君誠先生（執行董事）、黎亮先生（非執行董事）、聶梅生女士（獨立非執行董事）、張青林先生（獨立非執行董事）、高岭先生（獨立非執行董事）及黎文良先生（獨立非執行董事）。
- (e) 本公司之公司秘書為司徒澤樺先生（「司徒先生」）。司徒先生為香港執業律師及香港一間律師事務所之顧問。彼亦為德發集團國際有限公司（該公司之股份於香港聯合交易所有限公司主板上市）之非執行董事。
- (f) 本公司之合資格會計師為曹鎮偉先生（「曹先生」）。曹先生為香港會計師公會會員。彼於二零零五年獲香港理工大學頒授企業融資碩士學位。
- (g) 本通函備有中英文版本，如有歧義，概以英文版本為準。

## 10. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起直至二零零八年八月一日（包括當日）之一般辦公時間內在本公司之香港主要營業地點，地址為香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓19樓1908-09室，可供查閱：

- (i) 該協議；
- (ii) 本附錄「專家及同意書」一段所載之同意書；
- (iii) 日期為二零零八年七月十八日之獨立董事委員會函件；
- (iv) 獨立財務顧問招銀國際日期為二零零八年七月十八日之意見函件；及
- (v) 該土地之估值報告。