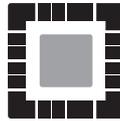

此乃要件 請即處理

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。



中新地產
NEO CHINA LAND

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：股份代號：563，於二零一一年到期之可換股債券：股份代號：2528)

須予披露及關連交易

另行出售天津市億嘉合置業有限公司40%股本權益

董事會函件載於本通函第4頁至第14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15頁。由廣發融資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16頁至第28頁。

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	4
2. 背景	5
3. 二零零九年六月協議	5
4. 項目公司	6
5. 第三份補充協議	7
6. 項目公司之股權架構及地段所有權	12
7. 出售事項的理由	13
8. 上市規則之含義及股東之書面批准	13
9. 推薦建議	14
10. 其他資料	14
附錄一 — 獨立董事委員會函件	15
附錄二 — 廣發融資函件	16
附錄三 — 該土地之估值報告	29
附錄四 — 一般資料	34

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：

「該公佈」	指	本公司於二零零九年六月二十五日就出售事項刊發之公佈
「二零零八年四月協議」	指	本公司、五礦、中置、麗星與項目公司訂立之協議，據此，中置同意(其中包括)以人民幣8億元(約9.07億港元)之代價出售及轉讓項目公司註冊資本之20%予五礦
「董事會」	指	本公司董事會
「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之公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「合作協議」	指	經第一份補充協議及第二份補充協議修訂之總協議
「董事」	指	本公司當時之董事
「出售事項」	指	本集團根據二零零九年六月協議之條款向五礦出售項目公司之額外40%股本權益
「第一份補充協議」	指	本公司、五礦與項目公司於二零零七年十一月二十九日訂立之第一份補充協議
「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
「獨立董事委員會」	指	將予成立的本公司獨立董事委員會，以就二零零九年六月協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「廣發融資」	指	廣發融資(香港)有限公司，為獨立董事委員會及獨立股東就二零零九年六月協議及其項下擬進行的交易的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	倘本公司召開大會批准出售事項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

釋 義

「二零零九年六月協議」	指	本公司、五礦、中置、麗星與項目公司訂立之協議，據此達成協議(其中包括)，五礦應以人民幣11.60億元(約13.15億港元)之總代價將其於項目公司之股本權益增至60%
「該土地」	指	位於中國天津北辰區宜興埠舊村之土地，總建築面積約為2,040,000平方米
「最後可行日期」	指	二零零九年七月十三日，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
「麗星」	指	上海雅閣麗星裝飾有限公司，根據中國法律正式註冊成立及合法存續的有限公司
「總協議」	指	本公司、五礦與項目公司於二零零七年十一月二十七日訂立之總協議
「酈先生」	指	董事會主席、執行董事兼控股股東酈松校先生
「已抵押股份」	指	麗星及中置根據第三份補充協議之條款各自向五礦抵押以作為擔保之股本權益，合共佔項目公司股本權益之40%
「中國」	指	中華人民共和國
「該項目」	指	有關該土地之物業發展項目
「項目公司」	指	天津市億嘉合置業有限公司，根據中國法律正式註冊成立及合法存續的有限公司
「項目土地」	指	該土地所包含之第7及8號土地，總建築面積為800,000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

釋 義

「第二份補充協議」	指	本公司、五礦、項目公司、中置與麗星於二零零八年四月二十八日就該項目於中國天津物業發展之合作及出售項目公司總權益之20%訂立之第二份補充協議
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股0.04港元之股份
「股份轉讓」	指	本集團向五礦轉讓項目公司40%之股本權益
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「第三份補充協議」	指	本公司、五礦、項目公司、中置與麗星於二零零九年六月十日就該項目於中國天津物業發展之合作訂立之第三份補充協議
「五礦」	指	五礦置業公司，根據中國法律正式註冊成立及合法存續的公司
「中置」	指	中置(北京)企業管理有限公司，本公司之全資附屬公司
「%」	指	百分比



中新地產
NEO CHINA LAND

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：股份代號：563，於二零一一年到期之可換股債券：股份代號：2528)

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

賈伯煒先生

鮑景桃女士

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

敬啟者：

須予披露及關連交易

另行出售天津市億嘉合置業有限公司40%股本權益

緒言

茲提述該公佈。於二零零九年六月十日，本公司、五礦、中置、麗星與項目公司訂立(a)二零零九年六月協議，據此協定(其中包括)，五礦須增持其於項目公司之股本權益至60%，總代價為人民幣11.60億元(約13.15億港元)；及(b)與相關方就該項目發展而開展合作之條

董事會函件

款有關之第三份補充協議。由於已根據第二份補充協議支付人民幣8.0億元(約9.07億港元)，因此根據二零零九年六月協議應付代價之餘款為人民幣3.6億元(約4.08億港元)。

本通函旨在向閣下提供二零零九年六月協議、第三份補充協議及其項下擬進行的交易的進一步詳情以及根據上市規則規定提供之其他資料。

背景

茲提述本公司日期分別為二零零八年五月三十日及二零零八年六月二十日之公佈及通函，當中載述本公司與五礦及其他各方為合作發展於中國天津的該項目而訂立合作協議(合作協議包括經第一份補充協議及第二份補充協議修訂之總協議)以及本集團將項目公司之20%股本權益出售予五礦。

本公司為一間投資控股公司，而其附屬公司之主要業務為投資控股及／或投資或發展中國之土地及房地產。

中置及麗星均為本公司之全資附屬公司，主要業務均為投資控股。

五礦為一間中國物業發展公司，主要業務包括發展及管理中國之物業。

就董事作出一切合理查詢後所理解、深知及確信，除項目公司之20%股本權益以外，五礦及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

二零零九年六月協議

於二零零九年六月十日，本公司、五礦、中置、麗星與項目公司訂立二零零九年六月協議，據此，訂約各方協定：

1. 五礦將收購項目公司額外40%股本權益，而緊隨股份轉讓完成後，五礦應持有項目公司60%之股本權益，餘下40%之股本權益分別應由(a)麗星持有30%及(b)中置持有10%；
2. 項目公司60%股本權益之總代價應為人民幣11.60億元(約13.15億港元)，其中人民幣8.0億元(約9.07億港元)已根據第二份補充協議予以支付並結清。而人民幣

董事會函件

3.60億元(約4.08億港元)之餘款須於訂立二零零九年六月協議後十五個工作日內由五礦支付予麗星；及

3. 於訂立二零零九年六月協議當日，有關各方應已完成與股份轉讓有關之所有必要文件之簽訂，且於訂立二零零九年六月協議後五個工作日內有關各方應已完成與股份轉讓有關之必要登記。

項目公司60%股本權益之總代價乃於二零零九年六月協議由訂約各方參考中國天津之市況及城市發展以及相關地段類似物業之市值後，經公平磋商而釐定。

出售事項完成後，本集團(透過麗星及中置)將繼續擁有項目公司40%之股本權益；由於項目公司不再是本公司之附屬公司，本集團將按權益基準計入其於項目公司之權益。

項目公司

項目公司乃一間於中國成立的公司，其註冊資本為人民幣3,800萬元(約4,300萬港元)。項目公司目前於中國天津從事物業發展。項目公司現時擁有位於中國天津北辰區宜興埠舊村之該土地之開發權。該土地之總建築面積約為2,040,000平方米。

以下資料乃摘錄自項目公司根據中國公認會計原則編製之截至二零零八年十二月三十一日止兩年度之經審核財務報表：

	截至二零零八年 十二月三十一日止 年度／於二零零八年 十二月三十一日 人民幣	截至二零零七年 十二月三十一日止 年度／於二零零七年 十二月三十一日 人民幣
營業額	0	0
除稅前虧損淨額	(258,822)	(66,731)
除稅後虧損淨額	(258,822)	(66,731)
資產淨值	<u>63,161,448</u>	<u>63,447,269</u>
資產總值	<u>1,799,776,891</u>	<u>790,692,018</u>

董事會函件

根據項目公司截至二零零九年五月三十一日止五個月的未經審核管理賬目，項目公司於二零零九年五月三十一日的未經審核資產淨值約為人民幣6,400萬元(約7,300萬港元)。

經參考本集團於項目公司的賬面值及經計及人民幣3.60億元(約4.08億港元)之代價，故此來自出售事項之收益預期約為人民幣1,700萬元(經扣除相關可能稅務費用及開支後約2,000萬港元)。

本集團擬將來自出售事項之銷售所得款項用作額外的一般營運資本。

第三份補充協議

於二零零九年六月十日，五礦、中置、麗星與項目公司亦訂立第三份補充協議，據此，相關各方已就項目發展而協定以下與合作有關之重要條款：

第三份補充協議之重要條款：

A. 有關該土地內地段之共享及有關項目土地之利潤分成：

1. 五礦、麗星及中置同意將該土地第3號地段(其總建築面積約為410,000平方米)轉讓予五礦，而五礦將全權負責上述地段之發展；
2. 五礦、麗星及中置一致同意訂立與發展項目及分享項目利潤有關之下列條款：
 - (a) 於2,040,000平方米之總建築面積之中，五礦將擁有可發展、處置第3號、第7號及第8號地段(其總建築面積約為1,210,000平方米)及分享該等地段所產生利潤之獨家所有權，而麗星及中置將放棄其發展、處置上述地段及分享上述地段所產生利潤之權利；
 - (b) 麗星及中置將擁有可發展、處置第3號、第7號及第8號地段以外之該土地及分享其所產生利潤之獨家所有權；
 - (c) 根據合作協議之條款，五礦、本公司及任何關連方不再成立新的項目公司，且不會按85比15的比例分佔開發項目土地所得之溢利。因此，有關

董事會函件

「新項目公司」之條款及該合作協議所載之任何相關事宜將不再進一步產生任何影響；及

- (d) 倘項目公司及／或該項目公司將予投資之四間項目公司之註冊資本並未繳足，則本公司及其關連方有責任繳付上述公司註冊資本之餘額；
3. 麗星須根據合作協議繼續履行其責任，該等責任包括拆卸及重置項目土地、取得項目土地之規劃批文、平整項目土地。於麗星接管五礦所持有之項目公司之業務後，麗星須繼續履行上述責任，惟其工作不會影響項目土地之開發。五礦有權就拆卸及重置項目土地之進度提出要求；及
4. 五礦、麗星及中置有權根據一份股東協議之條款分佔彼等之溢利。

(附註：已於二零零九年六月十日召開項目公司之股東大會，且上述所載分佔項目土地的基準已於該大會上進行協定。)

B. 有關五礦對項目土地所投入之金額、股東預付款項及支付條款：

1. 五礦負責向項目土地注資人民幣15.84億元(約港幣17.96億元)。本公司、五礦、項目公司、中置及麗星已確認，五礦已支付人民幣6.40億元，餘下人民幣9.44億元尚未支付。五礦亦確認，所注入之資金人民幣15.84億元將被視為項目公司作出的股東貸款；
2. 五礦就項目土地而須支付之資金如下：
- (a) 除五礦向項目公司已付的人民幣6.40億元，項目土地進行拆卸及重置工程所需之餘款則為人民幣9.44億元。倘需要支付額外款項，則由麗星負責支付該等超出部分，且本公司須確保上述責任須由麗星承擔，而五礦則不再負責承擔任何該等超出款項；及

(b) 五礦須支付之注資如下：

(i) 五礦須根據項目之進度支付餘款人民幣9.44億元；及

(ii) 項目公司僅須負責麗星、中置及本公司任何關連公司於截至二零零九年三月三十一日止所招致之債務，毋須負責任何該等公司於二零零九年三月三十一日之後所招致之任何債務。就麗星、中置及本公司任何關連公司於二零零九年三月三十一日至股份轉讓完成之日止期間招致與拆卸及重置項目土地有關之任何款項而言（「已招致之款項」），項目公司將審核及確認其是否須支付已招致之任何款項，且項目公司須於計及項目土地之拆卸及重置進度、其現金流量狀況及第3、7及8號土地之開發進度後，酌情支付所招致之款項。

C. 有關關連方於第三份補充協議簽署前所訂立之關於關連方權利及責任之任何協議

1. 於股份轉讓完成後，麗星須根據合作協議接納本公司、麗星及中置之所有權利、責任及職責，包括但不限於有關項目土地之拆卸及重置工程、平整土地及取得項目土地政府批文之成本及費用；
2. 本公司、麗星及中置已同意繼續負責有關該項目之相關事宜，以及聯絡及協調天津市與北城區之相關政府部門（包括監督成本控制、拆卸及重置進度、取得第3、7及8號土地之土地使用權及相關批文，以及完成有關該項目開發之必要手續）；及
3. 倘該項目之持股情況出現任何變動，則遭受影響退出該項目之股東須向該項目之新股東提供相關事宜及法律文件（包括股東大會之會議紀要）之完整及全面之披露資料，以及各方就該項目所訂立之合作協議之協定條款。受到影響退出該項目之股東之權利及責任須由新股東承擔。

D. 有關保護五礦之權利及利益的安排：

麗星及中置同意將彼等各自於項目公司之持股股份(持股總額為項目公司40%的股權)抵押予五礦，作為可能因本公司、項目公司、麗星及中置違反該協議項目下之責任而作出之擔保。倘本公司、項目公司、麗星及中置或該等各方之任何合併違反該協議所協定之任何責任，則五礦有權將已抵押股份作為擔保，且可根據有關法律法規行使已抵押股份之權利。

於向五礦抵押已抵押股份之期間內，中置之所有股東權利及開發該土地(第3、7及8號土地除外)之權利及利益不會受到影響。

須關注有關抵押已抵押股份及股份轉讓之程序，且二者須同時生效，與此同時，根據二零零九年六月協議之條款，五礦須支付與股份轉讓相關之款項人民幣3.6億元。

E. 有關五礦轉讓其於該項目第3、7及8號土地之所有權或持續擁有其於項目公司60%之所有權之權利，以及任何稅項責任

1. 當第3、7及8號土地(或該等土地中任何一幅土地)已符合轉讓條件，則五礦有權將該等土地(或其中之任何一幅土地)轉讓予五礦之提名項目公司。麗星及中置則須在就批准該轉讓而召開之股東大會上，對批准上述轉讓之決議案投贊成票，且須協助五礦完成該項轉讓之必要手續。有關轉讓第3、7及／或8號土地之轉讓之相關稅務開支須由麗星承擔。

於向五礦所提名之項目公司轉讓第3、7及8號土地之後，五礦須將其於項目公司之60%股權轉讓予麗星。與上述轉讓有關之全部稅務開支均須由麗星承擔。

轉讓第3號、第7號及第8號地段之價格須自五礦向項目公司注入之股東貸款之款項中扣除，以便符合彼等各自之轉讓價格。超過轉讓價格之任何超出部分須自五礦就其於麗星60%股權之轉讓而支付之代價中撥付(附註)。轉讓第3號、第7號及第8號地段之總價格不得超過上述股東貸款及就項目公司股權所

董事會函件

支付之代價之總額。於上述土地及股份轉讓完成後，五礦及其提名項目公司便不再就持股、債務及負債而與項目公司、麗星及中置擁有任何關係。

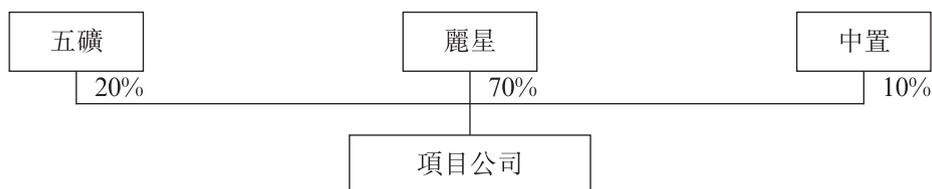
(附註： 根據二零零九年六月協議之條款，該款項指人民幣11.60億元(約港幣13.15億元)。基於本公司之理解，除上述款項之外，就第三份補充協議之特定條款而言，並無五礦及本集團進一步收取或支付之其他款項。)

2. 倘於完成項目土地之拆卸及重置工程之前，麗星願意將其所擁有開發權之土地轉讓予一間指定公司，則其須取得項目公司所有其他股東之一致同意，並承擔有關上述轉讓之全部稅務開支。倘於完成項目土地之拆卸及重置工程、相關事宜之後，以及相關土地已符合轉讓條件，麗星則有權將上述土地轉讓予一間指定公司。五礦及項目公司將一致同意上述轉讓。有關上述轉讓之稅務開支將由麗星承擔。倘麗星及中置向彼等指定之公司轉讓第3、7及8號土地之外的土地之開發權及利益及已完成該項轉讓，則彼等須向五礦退還於項目公司40%之股權。有關上述轉讓之所有稅務開支須由麗星承擔。於該等事項完成後，麗星及中置便不再就持股、債務及負債而與項目公司及五礦擁有任何關係。

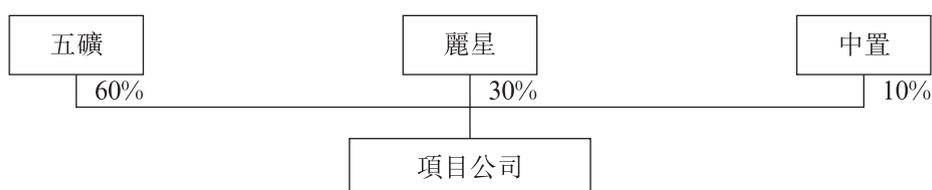
第三份補充協議主要是按照項目公司各股東各自於項目公司按比例所得之權益，改變彼等之權利及責任。於二零零九年六月協議完成後，項目公司之控股股東五礦將接管項目公司之經營業務，同時亦將擁有可發展、處置第3號、第7號及第8號地段(其總建築面積約為1,210,000平方米，約佔該土地總建築面積2,040,000平方米之59%)及分享該等地塊所產生利潤之獨家所有權，而麗星及中置將擁有可發展、處置及分享第3號、第7號及第8號地段以外之土地及分享其所產生利潤之獨家所有權。除上述變動外，第三份補充協議之其他主要條款基本符合合作協議之條款。

項目公司之股權架構及地段所有權

完成出售事項之前項目公司之股權架構：



完成出售事項完成之後項目公司之股權架構：



出售事項完成後，五礦將擁有可發展、處置第3號、第7號及第8號地段（其總建築面積約為1,210,000平方米，約佔該土地總建築面積2,040,000平方米之59%）及分享該等地段所產生利潤之獨家所有權，而麗星及中置將擁有可發展、處置該土地第3號、第7號及第8號地段以外之土地及分享其所產生利潤之獨家所有權。有關該等地段所有權之詳情如下：

	平方米
該土地之總面積	<u><u>2,042,800</u></u>
五礦持有之地段：	
第3號地段	408,900
第7號地段	278,200
第8號地段	<u>523,900</u>
第3號、第7號及第8號地段之總面積	<u><u>1,211,000</u></u>
本集團擬將持有之地段	<u><u>831,800</u></u>

出售事項之理由

本集團主要於中國從事物業投資及開發業務。合作協議及第三份補充協議之條款讓本集團能以相對較少之資本承擔，進一步拓展其物業投資及開發業務。出售事項可讓本集團實現其於該項目之部分投資，此舉將帶來現金流入約人民幣3.60億元(約港幣4.08億元)作為本集團之額外營運資本，並進一步加強其與五礦於該項目開發中之合作安排。

董事會(不包括獨立非執行董事，其觀點載於獨立董事委員會函件)認為，二零零九年六月協議之條款及條件(包括其代價)屬一般商業條款，屬公平合理，且二零零九年六月協議之簽署符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之含義及股東之書面批准

五礦持有項目公司全部股本權益之20%，且為該公司之主要股東，而項目公司為本公司之非全資擁有附屬公司，故根據上市規則，五礦屬本公司之關連人士。由於根據上市規則第14章計算二零零九年六月協議之有關百分比率低於5%，故根據上市規則14A章，訂立二零零九年六月協議構成本公司之關連交易，根據上市規則規定須經獨立股東批准方可作實。

本公司已向聯交所申請上市規則第14A.43條項下之豁免，以豁免遵守就考慮及批准二零零九年六月協議及其項下擬進行之交易舉行股東大會之規定。尋求豁免將根據以下理據提出：(i)倘本公司就批准二零零九年六月協議召開股東大會，概無股東須放棄投票；及(ii)已取得酈先生及其全資附屬公司Invest Gain Limited之書面批准，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，並於會上投票批准二零零九年六月協議及其項下擬進行之交易之股份。Invest Gain Limited為一家由酈先生全資實益擁有之公司。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。

就董事作出一切合理查詢後所理解、深知及確信，概無股東於二零零九年六月協議中擁有重大權益，因而須於本公司召開股東大會以批准二零零九年六月協議之情況下放棄投票。在通函寄發予股東前，已向酈先生及Invest Gain Limited尋求書面批准，並預期將會獲得有關批准。

董事會函件

本公司已取得鄺先生及Invest Gain Limited 之書面批准。根據該日期為二零零九年七月六日的函件，聯交所已向本公司授出上市規則第14A.43條項下之豁免。

推薦建議

廣發融資獲委任就二零零九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及經考慮廣發融資之意見後)，認為二零零九年六月協議之條款屬公平合理，且訂立二零零九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
鄺松校

二零零九年七月十五日

* 僅供識別



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：股份代號：563，於二零一一年到期之可換股債券：股份代號：2528)

敬啟者：

須予披露及關連交易

另行出售天津市億嘉合置業有限公司40%股本權益

吾等茲提述本公司日期為二零零八年七月十五日的通函(「該通函」)，本函件構成該通函的其中部分。除文義另有指明外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任，以就二零零九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，以及訂立二零零九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。廣發融資已獲委聘為獨立財務顧問，以就此向吾等及閣下提供意見。

經計及廣發融資所考慮的主要因素及理由，以及載於該通函第16頁至第28頁廣發融資致吾等及閣下的意見函件所載的意見後，吾等認為二零零九年六月協議的條款對本公司及獨立股東而言屬公平合理，且訂立二零零九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、張青林先生及高嶺先生
謹啟

二零零九年七月十五日

* 僅供識別

以下為廣發融資就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見函件全文，以供載入本通函。



香港
皇后大道中183號
中遠大廈2301-5及2313室

敬啟者：

須予披露及關連交易

另行出售天津市億嘉合置業有限公司40%股本權益

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就涉及二零零九年六月協議之關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。二零零九年六月協議之詳情載於 貴公司於二零零九年七月十五日刊發之通函（「該通函」）內的「董事會函件」（「董事會函件」），而本函件構成其中的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

誠如 貴公司於二零零九年六月二十五日刊發之公佈所披露，於二零零九年六月十日， 貴公司、五礦、中置、麗星與項目公司訂立(a)二零零九年六月協議，據此協定（其中包括），五礦須增持其於項目公司之股本權益至60%，總代價為人民幣1,160,000,000元（約1,315,000,000港元）；及(b)與相關方就項目發展而開展合作之條款有關之第三份補充協議。由於已根據第二份補充協議支付人民幣800,000,000元，因此根據二零零九年六月協議應付代價之餘款為人民幣360,000,000元（約408,000,000港元）。

五礦持有項目公司20%之股本權益，且為該公司之主要股東，而項目公司為 貴公司之非全資附屬公司，故根據上市規則，五礦屬 貴公司之關連人士。由於根據上市規則第14章而計算二零零九年六月協議之有關百分比率介乎5%至25%之間，故根據上市規則第14章

及14A章，訂立二零零九年六月協議構成 貴公司之須予披露關連交易，且須遵守上市規則項下之申報、公佈及獨立股東批准等規定。

獨立董事委員會

貴公司已成立獨立董事委員會，以就股權收購協議向股東提供意見，其成員包括全體獨立非執行董事，即聶梅生女士、張青林先生及高岭先生。

吾等已獲委任，就二零零九年六月協議之條款對 貴公司及獨立股東而言是否屬公平合理及是否符合一般商業條款，二零零九年六月協議是否於 貴公司之一般及日常營業過程中訂立，以及是否符合 貴公司及其股東之整體利益，而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等之意見基準

於達致吾等之意見時，吾等倚賴 貴公司、其代表及 貴公司董事所提供且由彼等負全責之資料、陳述、意見及聲明，吾等假設該通函所載或所提述之全部該等資料、陳述、意見及聲明於作出時均屬真實、準確及完整，並於該通函日期仍為真實、準確及完整。吾等已假設該該通函所載由 貴公司、其代表及 貴公司董事作出之有關信念、意見及意向之一切陳述均經慎重查詢後合理地作出。吾等亦已徵詢並取得 貴公司確認，該通函所提供及所提述之資料並無遺漏重大事實。 貴公司董事確認已向吾等提供一切在現況下可獲取之資料及文件，以便吾等達致知情意見。吾等倚賴該等資料及該通函所載資料之準確性，作為吾等意見之合理基準。

吾等乃根據 貴公司所提供之資料進行審閱及分析，其中包括：(i)二零零九年六月協議；(ii) 貴公司截至二零零八年四月三十日止年度之年報；(iii) 貴公司截至二零零八年十月三十一日止六個月之中期報告及(iv)由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「**估值師**」）於二零零九年七月十五日發出之該土地之獨立估值報告（「**估值報告**」）。吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達致知情意見及為吾等之意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑 貴公司、其代表及 貴公司董事所提供之資料或於該通函內所表達之意見有遺漏或隱瞞彼等所知悉之任何重大事實或資料，亦無理由懷疑所提供之資料、事實及聲明之真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其代表及 貴公司董事所表達之意見及聲明之合理性。然而，吾等並無

獨立核實 貴公司、其代表及 貴公司董事向吾等提供之資料，亦無就 貴公司及項目公司之業務、資產及負債以及前景作出獨立深入調查。

於最後實際可行日期之財務、經濟、市場、法規及其他狀況，以及吾等可獲得之事實、資料、陳述及意見乃達致吾等意見的必要基準。吾等概不作出任何承諾或承擔任何責任，就最後實際可行日期後可能發生或吾等可能知悉會影響本函件所表達意見之任何事實或事項之任何變動而通知任何人士。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關 貴集團之資料

貴公司為一家投資控股公司，而其附屬公司之主要業務為投資控股及／或投資或開發中國之土地及房地產。

回顧 貴集團之財務表現

根據 貴公司二零零八年年報及中期報告中所載之資料，以下為 貴公司之財務資料概要：

	截至四月三十日止年度		截至十月三十一日
	二零零七年 (經審核) 千港元	二零零八年 (經審核) 千港元	止六個月 二零零八年 (未經審核) 千港元
營業額	2,779,845	5,029,260	57,802
毛利	542,229	968,686	19,470
貴公司股權持有人 應佔利潤／(虧損)	833,319	1,550,486	(271,426)
	於四月三十日		於十月三十一日
	二零零七年 (經審核) 千港元	二零零八年 (經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
流動資產總額	12,155,330	21,765,899	23,841,829
非流動資產總額	1,988,801	5,797,625	4,942,746
資產總額	14,144,131	27,563,524	28,784,575
流動負債總額	4,531,157	10,717,293	12,879,844
非流動負債總額	4,101,423	7,766,908	7,445,524
負債總額	8,632,580	18,484,201	20,325,368
資產淨值	5,511,551	9,079,323	8,459,207

截至二零零八年四月三十日止年度，貴集團錄得營業額5,030,000,000港元，較二零零七年增長約80.9%。股東應佔利潤達1,550,000,000港元，較二零零七年增長約86.1%。然而，截至二零零八年十月三十一日止六個月，貴集團錄得營業額約57,800,000港元，較二零零七年同期下降約94.4%。營業額下降主要是由於中國政府對房地產市場實施宏觀調控政策及財政緊縮措施，以及全球金融市場嚴重衰退，導致中國及全球採取緊縮的貨幣政策。中國房地產市場的信心已受到不利影響，市況變得十分不景氣。受二零零八年五月發生在中國四川之地震影響，貴集團位於中國之若干項目之竣工／開發時間被迫推遲，從而導致貴集團截至二零零八年十月三十一日止六個月之銷售額遠低於截至二零零七年十月三十一日止六個月之銷售額。此外，吾等注意到，誠如貴公司二零零八年中期報告中所披露，於二零零八年十月三十一日，貴集團擁有約2,522,000,000港元之現金及現金等價物，資產淨值合共為8,459,000,000港元，流動比率約為1.85。貴集團於二零零八年十月三十一日之負債淨額為6,585,000,000元，而貴集團於二零零八年十月三十一日之資本負債比率為77.8%（以淨借貸除以權益總額8,459,000,000港元來進行計算）。

吾等亦自貴公司二零零八年中期報告中獲悉，貴集團擁有約16項物業，當中包括14,771,360平方米之建築面積或12,848,246平方米之可售建築面積，其中包括可售建築面積為1,938,262平方米之已竣工物業發展項目、計劃可售建築面積為2,223,342平方米之在建物業及計劃可售建築面積為8,686,642平方米之持作未來發展之物業。

於二零零九年五月八日，貴公司刊發一份盈利警告公佈，該公佈指出，貴集團截至二零零九年四月三十日止年度之業績與截至二零零八年四月三十日止年度之業績相比，其收入及利潤可能錄得顯著下降。該公佈進一步指出，全球金融市場嚴重衰退已持續地對中國房地產市場之市場信心造成不利影響，並令貴集團項目之發展及物業單位之出售放緩，從而對貴集團截至二零零九年四月三十日止年度之經營業績造成負面影響。

於二零零九年五月十一日，貴集團公佈，（其中包括）貴公司須按於二零一一年到期之1,340,000,000港元零息可換股債券（「債券」）之持有人之選擇，贖回該持有人之全部債券，每本金金額10,000港元之債券之價格為6,300港元。吾等注意到，於該公佈日期，有917,010,000港元之債券尚未贖回。因此，悉數贖回所需之金額預期為577,716,300港元。

總而言之，吾等注意到(i) 貴集團於二零零八年十月三十一日之資本負債比率較高；(ii) 貴集團大部分土地儲備為在建物業及持作未來發展之物業，該等物業在能夠產生現金流入之前需要來自貴集團之進一步投資；(iii) 貴集團於截至二零零九年四月三十日止年度之經營業績預期不如人意；及(iv) 悉數贖回債券將需要約578,000,000港元之現金。因此，吾等認為，出售事項可能(i)為貴集團之營運資金提

供額外之現金；及(ii)減少 貴集團與項目有關之資本承擔。有關該等意見之進一步分析載列於下文「4. 出售事項之條款」及「5. 出售事項之理由」兩節中。

2. 出售事項之背景

茲提述 貴公司分別於二零零八年五月三十日及二零零八年六月二十日刊發之公佈及通函，有關公佈及通函乃關於 貴公司就中國天津市之項目之合作事宜及 貴集團向五礦出售項目公司20%之股本權益而與五礦及其他公司訂立合作協議，該等協議包括經第一份補充協議及第二份補充協議修訂之總協議。

於二零零九年六月十日， 貴公司、五礦、中置、麗星與項目公司訂立二零零九年六月協議，據此，訂約各方協定如下：

1. 五礦將另行收購項目公司之40%股本權益，而緊隨股份轉讓完成後，五礦應持有項目公司60%之股本權益，餘下40%之股本權益分別應由(a)麗星持有30%並由(b)中置持有10%；
2. 項目公司60%股本權益之總代價應為人民幣1,160,000,000億元(約1,315,000,000港元)，其中人民幣800,000,000元(約907,000,000港元)已根據第二份補充協議之條款予以支付並結清。人民幣360,000,000元(約408,000,000港元)之餘款須於訂立二零零九年六月協議後十五個工作日內由五礦支付予麗星；及
3. 於訂立二零零九年六月協議當日，有關各方應已完成與股份轉讓有關之所有必要文件之簽訂，且於訂立二零零九年六月協議後五個工作日內有關各方應已完成與股份轉讓有關之必要登記。

於二零零九年六月十日，五礦、中置、麗星與項目公司亦訂立第三份補充協議，據此，相關各方已就該項目之發展而協定與合作有關之若干條款。有關該協議之詳情，請參閱董事會函件中之「**第三份補充協議**」。

3. 有關項目公司之資料

項目公司乃一間於中國成立之公司，其註冊資本為人民幣38,000,000元(約43,000,000港元)。項目公司目前於中國天津從事物業發展。項目公司現時擁有位於中國天津北辰區宜興埠舊村之該土地之開發權。該土地之總建築面積約為2,040,000平方米。於最後實際可行日期，五礦、麗星及中置分別擁有項目公司20%、70%及10%之股權。

根據載於最新審計報告及管理賬目(該審計報告及管理賬目乃根據中國公認會計原則編製)中之資料，目標公司之財務資料概述如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零七年	二零零八年
	(經審核)	(經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
營業額	0	0
毛利	0	0
權益持有人應佔利潤／(虧損)	(67)	(259)
	於十二月三十一日	
	二零零七年	二零零八年
	(經審核)	(經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
流動資產總額	739,690	1,748,569
非流動資產總額	51,002	51,207
資產總額	790,692	1,799,776
流動負債總額	727,245	1,736,615
非流動負債總額	0	0
負債總額	727,245	1,736,615
資產淨值	63,447	63,161

4. 出售事項之條款

根據二零零九年六月協議之條款，麗星(貴公司之全資附屬公司)將出售項目公司40%之權益。連同根據二零零八年四月協議出售項目公司20%之權益，貴集團將合共出售項目公司60%之權益，總代價為人民幣1,160,000,000元。

根據董事之陳述及按中國公認會計原則編製之項目公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核賬目，項目公司於二零零八年十二月三十一日之經審核資產淨值及該土地之賬面值分別約為人民幣63,000,000元及人民幣990,000,000元。

於二零零九年五月三十一日，該土地之價值(誠如估值報告中所示)約為人民幣1,760,000,000元(計及該土地之公平值)，項目公司於二零零八年十二月三十一日之經調整資產淨值約為人民幣833,000,000元(就人民幣770,000,000元(該土地的估值金額與項目公司賬目中的賬面成本之間的差額)作出調整後)。其中40%之權益約相當於人民幣333,000,000

元。因此，另行出售項目公司40%權益之代價人民幣3.60億元較項目公司經調整資產淨值之40%（即人民幣333,000,000元）溢價8%。此外，就下文有關第三份補充協議之段落所述，吾等注意到五礦將履行第三份補充協議項下的責任，注入開發資金，此舉有利於項目之整體發展。因此，吾等認為另行出售項目公司40%權益之代價人民幣360,000,000元乃屬公平合理且符合一般商業條款。

吾等注意到，於二零零九年六月十日，五礦、中置、麗星與項目公司訂立了第三份補充協議，據此，相關各方已就該項目之發展而協定與合作有關之若干重要條款。根據董事陳述，吾等獲悉訂立第三份補充協議之主要目的為，根據訂立二零零九年六月協議後相關各方於項目公司之有關股權之建議變動來修訂合作協議。由於對項目公司之控股權擬從麗星及中置轉至五礦，因此第三份補充協議之條款應反映相關各方於項目公司中之權利及責任之變動。以下載列摘自董事會函件之第三份補充協議之重要條款以及吾等對該等條款之意見：

A. 有關該土地內地段之共享及有關項目土地之利潤分成：

1. 五礦、麗星及中置同意將該土地第3號地段（其總建築面積約為410,000平方米）轉讓予五礦，而五礦將全權負責上述地段之發展；
2. 五礦、麗星及中置一致同意訂立與發展項目及分享項目利潤有關之下列條款：
 - (a) 於2,040,000平方米之總建築面積之中，五礦將擁有可發展、處置第3號、第7號及第8號地段（其總建築面積約為1,210,000平方米）及分享該等地段所產生利潤之獨家所有權，而麗星及中置將放棄其發展、處置上述地段及分享上述地段所產生利潤之權利；
 - (b) 麗星及中置將擁有可發展、處置第3號、第7號及第8號地段以外之該土地及分享其所產生利潤之獨家所有權；
 - (c) 根據合作協議之條款，五礦、貴公司及任何關連方不再成立新的項目公司，且不會按85比15的比例分享發展項目土地所得之利潤。因此，有關「新項目公司」之條款及該合作協議所載之任何相關事宜將不再進一步產生任何影響；及

- (d) 倘項目公司及／或該項目公司將予投資之四間項目公司之註冊資本並未繳足，則 貴公司及其關連方有責任繳付上述公司註冊資本之餘額；
3. 麗星須根據合作協議繼續履行其責任，該等責任包括拆卸及重置項目土地、取得項目土地之規劃批文、平整項目土地。於麗星接管五礦所持有之項目公司之業務後，麗星須繼續履行上述責任，惟其工作不會影響項目土地之發展。五礦有權就拆卸及重置項目土地之進度提出要求；及
 4. 五礦、麗星及中置有權根據一份股東協議之條款分享彼等之利潤。

吾等注意到，根據該利潤分成安排，五礦將擁有可發展、處置第3號、第7號及第8號地段以及分享其所產生利潤之獨家所有權，而麗星及中置將擁有可發展、處置第3號、第7號及第8號地段以外之該土地以及分享其所產生利潤之獨家所有權。吾等從 貴公司及估值師處獲悉，除地段之大小以外，第3號、第7號及第8號地段與其他地段並無重大差異，因此，假設每平方米之價值與該土地相同乃屬合理。第3號、第7號及第8號地段之總建築面積約為1,210,000平方米，約佔該土地之總建築面積2,040,000平方米之59.3%。由於於出售事項完成後，五礦將擁有項目公司60%之股權；麗星及中置將擁有項目公司40%之股權，故吾等認為該利潤分成安排乃屬公平且符合二零零九年六月協議之主要目的—改變所有相關方於項目公司中之權利。

B. 有關五礦對項目土地所投入之款項、股東預付款項及支付條款：

1. 五礦負責向項目土地注入合共人民幣1,584,000,000元(約1,796,000,000港元)之款項。 貴公司、五礦、項目公司、中置及麗星已確認，五礦已支付人民幣640,000,000元，餘下之人民幣944,000,000元尚未支付。五礦亦確認，所注入之資金人民幣1,584,000,000元將被視為項目公司作出的股東貸款；
2. 五礦就項目土地而須支付之資金如下：
 - (a) 除五礦已向項目公司支付之人民幣640,000,000元以外，項目土地之拆遷及重置費用所需之餘款為人民幣944,000,000元。倘需要支付額外款項，

則由麗星負責支付該等超出部分，且 貴公司須確保上述責任須由麗星承擔，而五礦則不再負責承擔任何該等超出款項；及

(b) 五礦須支付之注資如下：

- (i) 五礦須根據項目之進度支付餘款人民幣944,000,000元；及
- (ii) 項目公司僅須負責麗星、中置及 貴公司任何關連公司於截至二零零九年三月三十一日止所招致之債務，毋須負責任何該等公司於二零零九年三月三十一日之後所招致之任何債務。就麗星、中置及 貴公司任何關連公司於二零零九年三月三十一日至股份轉讓完成之日止期間所產生與項目土地之拆遷及重置有關之任何款項而言（「已產生之款項」），項目公司將審核及確認其是否須承擔已產生之任何款項，且項目公司須於考慮項目土地之拆遷及重置進度、其現金流量狀況及第3號、第7號及第8號地段之發展進度後，酌情支付所產生之款項。

吾等注意到，根據該注資安排，五礦負責注入之資金總額為人民幣1,584,000,000元，該注資將被視為項目公司作出之股東貸款。誠如上文「1.有關 貴集團之資料」一節中所述， 貴集團目前有關資金需求的壓力相對較大。吾等獲 貴公司告知，預期五礦提供之人民幣1,584,000,000元之注資足以支付項目土地之拆遷及安置費，因此 貴集團將無需承擔該等費用。吾等認為，五礦之注資能夠加快拆遷及安置進度且有利於該項目之整體發展。該注資可大大緩解 貴集團之資金壓力，令 貴集團可將其營運資本用於其他項目。吾等亦認為，五礦之注資有利於 貴集團且符合二零零九年六月協議之主要目的—改變所有相關方於項目公司中之責任。

C. 有關關連方於第三份補充協議簽署前所訂立之關於關連方權利及責任之任何協議：

1. 於股份轉讓完成後，麗星須根據合作協議接納 貴公司、麗星及中置之所有權利、責任及職責，包括但不限於有關項目土地之拆遷及重置、平整土地及取得項目土地政府批文之成本及費用；

2. 貴公司、麗星及中置已同意繼續負責有關該項目之相關事宜，以及聯絡及協調天津市與北城區之相關政府部門(包括監督成本控制、拆遷及重置進度、取得第3號、第7號及第8號地段之土地使用權及相關批文，以及完成有關該項目之發展之必要手續)；及
3. 倘該項目之持股情況發生任何變動，則受到影響退出該項目之股東須向該項目之新股東提供與相關事宜及法律文件(包括股東大會之會議紀要)有關之完整及全面之披露資料，以及各方就該項目所訂立之合作協議之協定條款。受到影響退出該項目之股東之權利及責任須由新股東承擔。

吾等認為，由於五礦已負責為該項目之發展而注資，故均屬 貴集團管轄之 貴公司、麗星及中置負責開展該項目之前期發展工程(包括拆遷及重置、取得規劃批文、平整土地)乃屬合理。謹此提請股東注意，該等責任劃分已於合作協議中協定。第三份補充協議僅重新界定及闡明，於項目公司控股權根據二零零九年六月協議發生建議之變動後，所有相關方之責任。

D. 有關保護五礦之權利及利益之安排：

麗星及中置同意將彼等各自於項目公司中之持股(總持股為40%之股權)抵押予五礦，作為可能因 貴公司、項目公司、麗星及中置違反該協議項下之責任而作出之擔保。倘 貴公司、項目公司、麗星及中置或該等各方之任何合併違反該協議所協定之任何責任，則五礦有權將已抵押股份作為擔保，且可根據有關法律法規行使已抵押股份之權利。

於向五礦抵押已抵押股份之期間內，中置之所有股東權利及發展該土地(第3號、第7號及第8號地段除外)之權利及利益不會受到影響。

須關注有關抵押已抵押股份及股份轉讓之程序，且二者須同時生效，與此同時，根據二零零九年六月協議之條款，五礦須支付與股份轉讓相關之款項人民幣360,000,000元。

吾等認為，由於五礦一直負責為該項目之發展注資，因此五礦要求 貴公司、麗星及中置忠實履行第三份補充協議項下之責任乃屬合理。由於在抵押已抵押股份期間股

東之權利不會受到影響，吾等認為，該安排屬可接受且符合二零零九年六月協議之主要目的—改變所有相關方於項目公司中之責任。

E. 關於五礦轉讓其於該項目第3號、第7號及第8號地段之所有權或繼續擁有其於項目公司60%之所有權之權利以及任何稅項責任

1. 當第3號、第7號及第8號地段(或該等土地中任何一幅地段)已符合轉讓條件，則五礦有權將該等地段(或其中之任何一幅地段)轉讓予五礦之提名項目公司。麗星及中置須在就批准該轉讓而召開之股東大會上，對批准上述轉讓之決議案投票，且須協助五礦完成與轉讓有關之必要手續。與轉讓第3號、第7號及/或第8號地段之轉讓有關之所有相關稅務開支須由麗星承擔。

於向五礦之提名項目公司轉讓第3號、第7號及第8號地段之後，五礦須將其於項目公司之60%股權轉讓予麗星。與上述轉讓有關之全部稅務開支均須由麗星承擔。

轉讓第3號、第7號及第8號地段之價格須自五礦向項目公司注入之股東貸款之款項中扣除，以符合彼等各自之轉讓價格。超過轉讓價格之任何超出部分須自五礦轉讓其於項目公司60%股權所支付之代價中撥付(附註)。轉讓第3號、第7號及第8號地段之總價格不得超過上述股東貸款及就項目公司股權所支付之代價之總額。於上述土地及股份轉讓完成後，五礦及其提名項目公司與項目公司、麗星及中置之間不再存在持股、債務及負債等方面之任何關係。

2. 完成項目土地之拆遷及重置之前，倘麗星願意將其擁有發展權之土地轉讓予一間指定公司，則其須取得項目公司所有其他股東之一致同意，並承擔與上述轉讓有關之全部稅務開支。倘於完成項目土地之拆遷及重置以及相關事宜之後，相關土地已符合轉讓條件，則麗星有權將上述土地轉讓予一間指定公司。五礦及項目公司將一致同意上述轉讓。與上述轉讓有關之稅務開支將由麗星承擔。倘麗星及中置向彼等指定之公司轉讓第3號、第7號及第8號地段之外的該土地之發展權及利益且已完成該項轉讓，則彼等須向五礦返還於項目公司之40%股權。與上述轉讓有關之所有稅務開支須由麗星承擔。於該等事項完成後，麗星及中置與項目公司及五礦之間不再存在持股、債務及負債等方面之任何關係。

吾等認為，該等條款令 貴集團及五礦均可根據上述利潤分成安排擁有可產生利潤之該土地之一部分。因此，吾等認為其對所有相關方而言乃屬公平，且符合二零零九年六月協議之主要目的—改變所有相關方於項目公司中之權利。

總而言之，吾等認為，訂立第三份補充協議對 貴集團而言屬公平合理。該協議之條款可緩解 貴集團就該項目之資金需求壓力，並對合作協議作出合理修訂，以反映出售事項完成後相關方於項目公司中之權利及責任之建議變動。經考慮第三份補充協議為 貴集團帶來之好處後，吾等認為，二零零九年六月協議之條款屬公平合理且符合 貴公司及股東之整體利益。

5. 出售事項之理由

誠如董事會函件中所披露， 貴集團主要於中國從事物業投資及開發業務。出售事項可讓 貴集團變現其於該項目之部分投資，此舉將帶來現金流入約人民幣360,000,000元(或約408,000,000港元)作為 貴集團之額外營運資本，並將進一步加強其與五礦於開發該項目之合作安排。

董事會(不包括獨立非執行董事，其觀點載於獨立董事會函件)認為，二零零九年六月協議之條款及條件(包括其代價)屬一般商業條款，屬公平合理，且訂立二零零九年六月協議符合 貴公司及其股東之整體利益。

誠如 貴公司二零零八年中中期業績報告中所述， 貴集團一直注重(其中包括)調整現有的土地組合及透過靈活的銷售策略加快現金流的回籠，以於當前動蕩的經濟環境中提高其抵禦風險的能力。

吾等認為，出售事項符合 貴集團致力於透過調整其目前土地組合而提高其抵禦風險能力之業務策略。就上文「1.有關 貴集團之資料」一節所述， 貴集團大部分土地儲備乃開發中物業及持作日後開發之物業。訂立二零零九年六月協議及第三份補充協議將減少 貴集團就該項目而承受之資本承擔，並提供額外現金作一般營運資金，可開發其他項目。因此，吾等贊成董事之觀點，即二零零九年六月協議乃於 貴公司日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，且二零零九年六月協議之條款屬公平合理，並符合股東之整體利益。

6. 出售事項之財務影響

出售事項對 貴集團之影響概述如下：

盈利

出售事項完成後，項目公司將不再為 貴公司之附屬公司。其業績不再綜合計入 貴公司之業績。經參考 貴集團於項目公司之賬面值及經計及人民幣360,000,000元之代價， 貴集團預期來自出售事項之收益約為人民幣17,000,000元（經扣除相關可能稅務費用及開支）。

流動資金及財務資源

根據二零零九年六月協議，人民幣360,000,000元之代價將以現金形式支付予麗星。因此， 貴集團之現金流量狀況將相應得到改善。

基於以上分析，出售事項將對 貴集團財務業績及狀況產生正面影響。因此，吾等認為出售事項符合 貴公司及其股東之整體利益。

總結

經考慮以上主要因素及理由，吾等認為二零零九年六月協議乃按一般商業條款於 貴公司之日常及一般業務過程中訂立，符合 貴公司及股東之整體利益。因此，如須召開股東大會，吾等建議(i)獨立董事委員會向獨立股東提議，及(ii)獨立股東投票贊成批准出售事項之決議案。

此致

獨立董事委員會及股東 台照

代表

廣發融資(香港)有限公司

董事總經理暨企業融資部聯席主管

吳國輝

二零零九年七月十五日

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為出售事項而就物業於二零零九年五月三十一日的估值所編製的函件全文及估值證書，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：

關於： 位於中國天津市北辰區宜興埠鎮普濟河東道以南外環北路以西之一幅土地
(「該物業」)

吾等遵照中新地產集團(控股)有限公司(「貴公司」)指示，對天津市億嘉合置業有限公司(「項目公司」)於中國所持有之物業進行估值，吾等確認已進行視察，作出有關查詢及搜索，並獲得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零零九年五月三十一日(「估值日」)之價值之意見，以供載入公開通函。

吾等對該物業之估值乃吾等所認為之市值。所謂市值，就吾等所下定義，乃指「在交易雙方均在知情、審慎及非強迫之情況下，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進行公平物業交易所得之估計價格」。

市值為賣方於市場上合理取得之最佳價格及買方於市場上合理取得之最優惠價格。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、與出售有關之任何人士提供之特別代價或優惠，或任何具特別價值之事項而引致之估計價格升跌。估計該物業權益之市值時，並不包括買賣成本，亦無扣減任何有關稅項。

吾等已根據該物業將按 貴公司向吾等提供之發展計劃書予以開發及落成而對該物業進行估值。吾等亦假設已就該物業之發展計劃書獲有關政府機關所授出之所有同意書、批文及執照，且並無出現繁瑣情況或延誤。吾等亦假設開發之設計及興建乃符合當地規劃規定，並已獲得有關機關批准。於達致吾等之估值意見時，吾等已採納直接比較法，參考有關市場上可供比較之銷售交易，並已考慮已支付之建築成本及完成開發項目將需支付之建築成本，以反映已竣工之開發項目之質素。

吾等已獲提供該物業之各種業權文件之副本，如國有土地使用權出讓合同等。然而，吾等卻未查核該等文件之正本，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之修訂是否存在。吾等在很大程度上倚賴 貴公司及其中國法律顧問觀韜律師事務所就該物業業權而提供之資料。吾等亦已接納有關規劃批准或法定公告、地役權、年期、發展計劃書、估計竣工日期、拆遷及安置費、佔用詳情、地盤面積及所有其他相關資料之意見。估值證書內所列尺寸、量度及面積乃以 貴公司向吾等所提供之文件內所載資料為基準，因此僅為約數。吾等無法進行實地測量，以核實該物業之地盤及面積，並假設提供予吾等之文件中所列地盤及面積乃為準確。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料之真實性及準確性。 貴公司亦向吾等表示，所提供之資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲得足夠資料以達致知情之見解，且並無理由懷疑 貴公司會隱瞞任何重要資料。

吾等已視察該物業。於吾等的估值過程中，吾等並無進行實地調查，以決定地塊狀況及設施等是否適合作日後發展。吾等編製估值時，乃假設該等方面令人滿意，且於建造期內不會產生非經常性開支或延誤。

吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及應用指引第12號，以及香港測量師學會刊發的物業估值準則(二零零五年第一版)所載的規定對該物業進行估值。

吾等進行估值時，並無考慮該物業所欠付之任何抵押、按揭或欠款，或在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有說明外，本報告所載所有金額均以人民幣列示。

隨函附奉吾等之估值證書。

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

二零零九年七月十五日

附註： 陳超國(MSc、FRICS、FHKIS、MCI Arb、RPS(GP))為合資格估值師，在評估香港物業方面擁有約24年經驗，並於評估中國物業方面亦擁有約19年經驗。

估值證書

項目公司在中國持有作未來發展之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 五月三十一日 現況下之市值
位於天津市北辰區宜興埠鎮普濟河東道以南外環北路以西之一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約為1,115,476.40平方米(12,006,988平方呎)之土地。 根據所提供之最新發展建議，該物業將分六期發展為商住樓及配套設施。竣工後，該物業總建築面積約為2,042,750平方米(21,988,161平方呎)，有關明細如下：	目前，有少量舊平房坐落於該地塊。 誠如 貴公司所告知，該等建築物的拆遷工程已於二零零七年動工。於吾等視察期間，該地盤上的部分拆遷工程已完成。	人民幣 1,760,000,000元
	用途	概約建築面積	
		平方米 平方呎	
	住宅	1,591,410 17,129,937	
	商業	275,040 2,960,531	
	配套設施	102,900 1,107,616	
	公用設施	44,100 474,692	
	教育設施	<u>29,300</u> <u>315,385</u>	
	總計	<u>2,042,750</u> <u>21,988,161</u>	
	誠如 貴公司所告知，按計劃整個發展項目將於二零一八年竣工。		
	該物業之土地使用權已授出，用作住宅、辦公及商業用途之土地之年期分別為70年、50年及40年(請參閱附註(1))。		

附註：

- (1) 根據天津市規劃和國土資源局(「甲方」)與項目公司於二零零四年十月十八日訂立之國有土地使用權出讓合同(「出讓合同」)，甲方同意將一幅地盤面積約1,115,476.40平方米之土地之土地使用權授予項目公司，土地出讓金為人民幣82,273,670元，作住宅、辦公及商業用途，年期分別為70年、50年及40年。誠如 貴公司所告知，上述土地出讓金已全部結清。

根據甲方與項目公司於二零零七年十一月十四日訂立之出讓合同補充協議，就該土地協定之補充條款如下：

- a) 總建築面積 : 2,042,750平方米(其中1,664,810平方米作住宅用途，377,940平方米作商業及辦公用途)
- b) 土地出讓金 : 人民幣152,534,884元
- c) 開發期間 : 建設工程應於訂立本協議後一年內開始動工。該物業應於動工日期後6年內竣工。

誠如 貴公司所告知，上述額外土地出讓金已於估值日前全部結清。

(2) 根據項目公司與天津市辰苑物業管理有限責任公司訂立之房屋拆遷委託合同，協定之拆遷及安置條款如下：

- a) 總拆遷建築面積 : 1,110,000平方米 (810,000平方米作住宅用途，300,000 平方米作非住宅用途)
- b) 拆遷開始日 : 二零零七年五月十五日
- c) 拆遷及安置費 : 人民幣4,391,782,512元

(3) 根據天津市規劃局於二零零五年一月六日發出之編號2005津地證字0004建設用地規劃許可證，該物業佔地面積1,115,476.40平方米的土地獲准作建設用途。

(4) 誠如 貴公司所告知，於估值日已支付拆遷及安置費為人民幣887,983,352元，而於估值日尚未支付的安置費為人民幣3,503,799,160元。吾等在進行估值時已計及上述金額。

(5) 貴公司之中國法律顧問觀韜律師事務所已向吾等提供有關該物業業權之法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 項目公司已與天津市規劃和國土資源局訂立一項國有土地使用權出讓合同，於獲得住宅、辦公及商業用途之國有土地使用權證後，已分別就該物業授予70年、50年及40年之土地使用權；
- (ii) 國有土地出讓合同乃屬合法有效，且土地出讓金已悉數結清；
- (iii) 項目公司履行國有土地使用權出讓合同中規定之條款後，在處置國有土地使用權證方面並無任何法律障礙，且土地處於適於交付之狀態；
- (iv) 只要該項目之投資金額達到開發項目(不包括土地出讓金)投資總額之25%，則項目公司有權轉讓、租賃、抵押該物業之土地使用權或將其用於其他經濟活動；
- (v) 已獲得該物業的部分土地的建設用地規劃許可證和建設工程規劃許可証，規劃符合城市規劃之規定且允許進行徵用劃撥土地之程序；及
- (vi) 根據房屋拆遷許可證，項目公司有權進行拆遷工作，拆遷期為二零零七年四月二十八日至二零零八年四月二十七日。根據《天津市實施〈城市房屋拆遷管理條例〉細則》之規定及據項目公司介紹，項目公司申請辦理延期手續並不存在法律障礙。

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
鄺先生	於法團之權益 (附註)	1,051,762,995	
	實益擁有人	<u>3,157,500</u>	
		<u>1,054,920,495</u>	54.21
劉岩	實益擁有人	800,000	0.04
牛曉榮	實益擁有人	1,375,000	0.07

附註：

鄺先生被視為擁有Invest Gain Limited所持之1,051,762,995股股份之權益。

(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	佔本公司 已發行股本 概約百分比
鄺先生	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 概約百分比
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	113,821,616	5.85
	淡倉	實益擁有人及 於股份擁有 抵押權益之 人士	48,095,651	2.47

附註：

- (a) 該等由Invest Gain Limited持有之股份由鄺先生實益擁有。該等權益亦已於上文「董事權益」一節中以鄺先生之權益披露。
- (b) 鄺先生之配偶劉輝女士被視為擁有1,054,920,495股普通股之權益，相等於鄺先生持有之權益。

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

於最後可行日期，概無董事

(a) 自二零零八年四月三十日以來(本集團最近期刊發之經審核賬目編製至該日期)於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃之任何資產當中或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有權益；及

(b) 於任何對本集團業務而言屬於重大之合約或安排擁有任何重大權益。

7. 重大變動

茲提述本公司於二零零九年五月八日刊發之盈利警告公佈。根據該公佈，本集團截至二零零九年四月三十日止年度之業績與截至二零零八年四月三十日止年度之業績相比，其收入及溢利可能錄得顯著下降。

除上述資料外，董事確認，自二零零八年四月三十日(即本集團最新近經審核賬目編製之日)以來，概無其他可能導致或已導致本集團之財務或貿易狀況有任何重大不變動而須知會股東之事項。

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
廣發融資	可從事證券及期貨條例項下第六類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團
第一太平戴維斯	獨立物業估值師

廣發融資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，廣發融資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，廣發融資及第一太平戴維斯各自自二零零八年四月三十日(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. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起直至二零零九年七月三十一日(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：

- (a) 合作協議；
- (b) 二零零八年四月協議；
- (c) 二零零九年六月協議；
- (d) 本附錄「專家及同意書」一段所載之同意書；
- (e) 日期為二零零九年七月十五日之獨立董事委員會函件；
- (f) 獨立財務顧問廣發融資日期為二零零九年七月十五日之意見函件；及
- (g) 該土地之估值報告。