

閣下對本通函或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀、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之全部大中華集團有限公司股份，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整程度亦不發表任何聲明，並明確表示不會就本通函全部或任何部份內容所產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔責任。



GREAT CHINA HOLDINGS LIMITED

大中華集團有限公司

(根據公司條例在香港註冊成立之有限公司)

關連交易

大中華集團有限公司獨立董事委員會之獨立財務顧問



博資財務顧問有限公司

獨立董事委員會函件載於本通函第13頁。

博資財務顧問有限公司函件載於本通函第14至第21頁，當中載有其向獨立董事委員會作出之意見。

二零零四年一月二十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	4
2. 背景	5
3. 授出及行使Poppins認股權	7
4. 股份收購事項	8
5. 本集團及Poppins之資料	9
6. 該等交易之原因	10
7. 關連交易	11
8. 推薦意見	11
9. 其他資料	12
獨立董事委員會函件	13
博資財務顧問有限公司函件	14
附錄一 – 估值報告	22
附錄二 – 一般資料	28

釋 義

於本通函內，除文義另有指明外，下列詞彙具有以下涵義：

「博資」	指	博資財務顧問有限公司，獨立董事委員會就該等交易之獨立財務顧問，乃根據證券及期貨條例被視作可進行第四、第六及第九類受規管活動(分別為證券與企業融資顧問及資產管理)之持牌法團
「董事會」	指	董事會
「合作合營協議」	指	Poppins與中方於一九九七年六月二十二日就發展美麗園公寓訂立之合作合營協議
「本公司」	指	大中華集團有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其股份在聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「第一項補充協議」	指	Pakka與姜先生於二零零零年十一月十日就補充合營協議訂立之補充協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事余錦基先生及俞漢度先生所組成之董事會下之獨立董事委員會
「獨立股東」	指	於該等交易中並無擁有利益之股東
「合營協議」	指	Pakka與姜先生於一九九七年八月一日就成立Poppins訂立之合營協議，並分別經日期為二零零零年十一月十日及二零零一年九月五日之兩份補充協議所補充

釋 義

「最後可行日期」	指	二零零四年一月十四日，本通函付印前就確定當中所載若干資料而言之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「姜先生」	指	姜松寧先生，於股份收購事項完成前為Poppins之董事及Poppins之主要股東
「Pakka」	指	Pakka Properties Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「參與貸款」	指	姜先生根據第一項補充協議同意提供予Poppins之股東貸款
「Poppins」	指	Poppins Properties Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，並已於二零零三年五月二十九日股份收購事項完成後成為本公司之間接全資附屬公司
「Poppins認股權」	指	根據合營協議授予姜先生之認股權，藉以將於二零零一年九月四日之餘下參與貸款連同利息轉換為Poppins之新股
「中國」	指	中華人民共和國
「中國合營企業」	指	根據中方合營協議將予設立以發展美麗園公寓之合作合營企業
「中方」	指	與本公司訂立中方合營協議之該等中國人士
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股份」	指	8,013股Poppins股份，相當於姜先生於二零零三年五月二十九日出售予Pakka之全部Poppins權益
「第二項補充協議」	指	Pakka與姜先生於二零零一年九月五日訂立以補充合營協議及第一項補充協議之補充協議

釋 義

「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例 (香港法例第571章)
「股份收購事項」	指	Pakka藉著其根據合營協議獲授之優先購買權向姜先生收購銷售股份
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等交易」	指	Poppins授予姜先生Poppins認股權及股份收購事項
「美元」	指	美元

為作說明之用，本通函使用1.00港元兌人民幣1.0594元及7.8港元兌1美元之匯率，並不表示任何金額經已或應可或可以匯兌。



GREAT CHINA HOLDINGS LIMITED
大中華集團有限公司

(根據公司條例在香港註冊成立之有限公司)

董事

執行董事

賀鳴玉 (主席)

賀鳴鐸 (董事總經理)

註冊辦事處

香港

德輔道西9號

6樓

非執行董事

邱垂益

獨立非執行董事

余錦基

俞漢度

敬啟者：

關連交易

1. 緒言

董事會於二零零三年十二月十日公佈，於一九九七年八月一日，本公司透過其全資附屬公司Pakka與姜先生訂立合營協議，內容關於成立Poppins以與兩名中方合組一家合作合營企業，從而投資於上海一項名為美麗園公寓之物業項目。根據合營協議，姜先生授予Pakka一項優先購買權，據此姜先生承諾於要約出售其於Poppins之全部或部份權益予任何第三方前，彼將以公允價格出售有關權益予Pakka。於二零零一年九月五日，Pakka亦同意Poppins向姜先生授出Poppins認股權，藉此將餘下參與貸款(連同利息)合共6,915,010.27港元轉換為Poppins之新股。

姜先生已於二零零三年五月一日行使Poppins認股權。由此，姜先生於Poppins之權益由4.82%增加至佔Poppins經發行換股股份所擴大之股本14.41%。而於姜先生行使Poppins認股權後，Pakka於Poppins之權益則由95.18%攤薄至85.59%。

於二零零三年五月五日，姜先生根據合營協議項下之優先購買權，要約出售其於Poppins之全部14.41%權益予Pakka。Pakka已於二零零三年五月二十九日接納該要約，而股份收購事項已於同日完成。

基於姜先生於該等交易進行時為本公司附屬公司Poppins之董事並於行使Poppins認股權後成為其主要股東，故此，彼為本公司之關連人士。

本通函旨在(i)向閣下提供該等交易之詳情；及(ii)載列獨立董事委員會給予獨立股東之意見，及獨立董事委員會之獨立財務顧問博資就該等交易之條款作出之意見。

2. 背景

於一九九七年八月一日，本公司透過其全資附屬公司Pakka與姜先生訂立合營協議，內容關於成立Poppins以與兩名中方合組一家合作合營企業，從而投資於上海一項名為美麗園公寓之物業項目。根據上市規則，中方及其實益擁有人並非為本公司之關連人士。美麗園公寓與毗鄰之美麗園酒店均位於中國上海市靜安區。美麗園公寓及美麗園酒店下層為一座商場(第一至五層)連地庫停車場(第一至三層)。中方持有美麗園公寓之住宅單位(第六至二十八層)、地庫及商場內若干單位之100%權益。當Poppins訂立合作合營協議時，美麗園公寓仍在發展中。Pakka與姜先生已初步同意按每股1美元之價格分別認購Poppins之30,000股及20,000股股份。

姜先生向本集團推薦美麗園公寓之投資。作為代價，本集團與姜先生訂立合營協議，當中訂明(其中包括)下列各項：

- (i) Pakka將代姜先生支付Poppins股份之認購款項為數20,000美元(折合約156,000港元)；
- (ii) 倘Pakka向中國合營企業作出之出資額(「資本承諾」)不多於人民幣81,000,000元(折合約76,458,000港元)，則姜先生毋須向Poppins提供任何股東貸款；
- (iii) 倘資本承諾超出人民幣81,000,000港元(折合約76,458,000港元)但不多於人民幣135,000,000元(折合約127,431,000港元)，則姜先生須向Poppins提供股東貸款，金額相當於超出人民幣81,000,000元(折合約76,458,000港元)之數額，每月利率按1.5厘計算；
- (iv) 倘資本承諾超出人民幣135,000,000元(折合約127,431,000港元)，Pakka及姜先生將按彼等各自於Poppins之股權比例向Poppins提供股東貸款；及

- (v) 姜先生授予Pakka一項優先購買權，據此姜先生承諾於要約出售其於Poppins之全部或部份權益予任何第三方前，彼將以公允價格出售有關權益予Pakka。

根據Poppins與中方於一九九七年六月二十二日訂立之合作合營協議，中方同意將其於美麗園公寓(在建中)之全部權益注入中國合營企業作為出資額，而Poppins則同意就開發美麗園公寓提供資金。依據合作合營協議，Poppins已向中方支付若干款項，並已代為購買開發美麗園公寓之所需設備。於一九九八年十月底，Poppins已就該項目注資約65,000,000港元。

然而，中方並無履行其於合作合營協議下之責任，而中國合營企業未曾成立。Poppins其後於一九九八年在中國國際經濟及貿易仲裁委員會(「國經貿仲裁委員會」)對中方提出仲裁程序，仲裁判Poppins勝訴。Poppins就支付予及代表中方支付之款項，獲判取得65,000,000港元及有關利息。其後根據上海市高級人民法院之止贖令，中方於美麗園公寓之部份權益被拍賣。在法院同意下，Poppins於二零零零年十月透過一間中國全資附屬公司在拍賣中購入以下於美麗園公寓之權益，並動用國經貿仲裁委員會判處授予之款額支付拍賣款項：

地庫	:	第1-3層－整層
購物商場	:	第1層－西翼
	:	第2層－整層
	:	第3層－西翼
住宅單位	:	第6-15層－整層

截至一九九八年十月為止，Pakka及姜先生已向Poppins分別提供62,982,698港元及3,044,000港元之股東貸款。基於上述有關美麗園公寓之投資及向Poppins之出資額，Pakka與姜先生於二零零零年十一月十日訂立第一項補充協議，並同意根據彼等各自之出資額及所提供予Poppins之股東貸款總額(截至一九九八年十月)，將彼等於Poppins之權益比例由60%及40%調整為95.18%及4.82%，而Pakka及姜先生之股東貸款已其後於二零零三年三月三十一日資本化為Poppins之儲備。

除上述出資外，姜先生同意提供按Pakka要求之參與貸款(以12,000,000港元為限)應付Poppins之營運資本所需。根據第一項補充協議，參與貸款附帶年息率10厘之利息，並賦予姜先生分享Poppins經營溢利之40%之權利，惟應收利息總額加上根據參與貸款分佔Poppins經營

溢利之回報率，每年不得超過18%。由於Poppins一直虧損，故姜先生未曾根據參與貸款之條款分佔Poppins任何溢利。截至二零零一年九月四日，參與貸款及有關利息之金額分別為6,408,500港元及506,510.27港元，總額為6,915,010.27港元。

3. 授出及行使Poppins認股權

於二零零一年九月五日，Pakka與姜先生訂立第二項補充協議，據此，姜先生獲授予Poppins認股權。

Poppins認股權之詳情

授出日期	:	二零零一年九月五日
授出人	:	Poppins
承授人	:	姜先生
Poppins認股權 下之權利	:	於行使期間內(見下文所述)隨時將參與貸款餘額(截至二零零一年九月四日)連同有關利息為數6,915,010.27港元按行使價每股1,234.13港元(根據Poppins於二零零一年九月五日之備考資產淨值61,706,324.19港元(假設Pakka及姜先生提供予Poppins之股東貸款已資本化)計算)全數轉換成Poppins之股份
行使期間	:	自授出日期起計三年內(即二零零一年九月五日至二零零四年九月四日)任何時間
授出之代價	:	姜先生同意，由二零零一年九月五日(即Poppins認股權之授出日期)起，免除參與貸款年息率10厘之利息
其他條款	:	根據參與貸款姜先生分享Poppins經營溢利之40%之權利將於Poppins認股權獲行使後即時失效

姜先生於二零零三年五月一日行使Poppins認股權，5,603股Poppins之新股份已配發及發行予姜先生。發行後，姜先生擁有8,013股Poppins股份，佔根據Poppins認股權發行換股股份所擴大之Poppins已發行股本總額14.41%。

4. 股份收購事項

股份收購事項日期	:	二零零三年五月二十九日
買方	:	Pakka
賣方	:	姜先生
所收購之資產	:	8,013股Poppins股份，相當於姜先生於Poppins之全部權益，並佔Poppins已發行股本總額約14.41%
代價	:	人民幣17,900,000元(折合約16,896,000港元)，須以分期形式支付，載述如下：

人民幣

二零零三年六月六日	6,000,000元
二零零三年六月三十日	5,000,000元
二零零三年七月三十一日	1,000,000元
二零零三年八月三十一日	1,000,000元
二零零三年九月三十日	1,000,000元
二零零三年十月三十一日	1,000,000元
二零零三年十一月三十日	1,000,000元
二零零三年十二月三十一日	1,900,000元
	17,900,000元

所有八期之分期款項已支付予姜先生。

根據姜先生遵照合營協議授予Pakka之優先購買權，姜先生承諾於要約出售其Poppins權益予任何第三方前，將以公允價格將該權益要約出售予Pakka。根據合營協議，公允價格相當於經一名專業估值師重估Poppins於美麗園公寓項目之權益後，於截至最後會計日期或訂約各方所協定之日期就出售之股份而言對Poppins之經調整資產淨值按比例分佔之數額。

董事會函件

於二零零三年五月五日，姜先生向Pakka送達通知，表示根據上述優先購買權要約出售銷售股份予Pakka。經公平原則磋商後及根據合營協議，姜先生於Poppins全部權益之代價經釐定為人民幣17,900,000元（折合約16,896,000港元）（即每股股份約2,109港元），並相當於Poppins之經調整資產淨值117,255,923港元（即每股股份約2,109港元）之14.41%，其分析如下：

	港元
Poppins於二零零三年四月三十日之未經審核資產值	68,486,880
於二零零三年五月二十一日之物業重估盈餘	64,474,763
減：稅務影響	(15,705,720)
	<hr/>
Poppins之經調整資產淨值	<u>117,255,923</u>
	<hr/>
按該數額14.41%計算，約相當於：	<u>16,896,000</u>

由於美麗園公寓之權益由本集團持作轉售，因而依據本集團之會計政策，該等權益乃按成本值與可變現淨值之較低者在本集團之賬簿中列賬。因此並無於Poppins賬簿中記入重估盈餘。然而，倘若Pakka向姜先生購入Poppins餘下之14.41%權益，於綜合賬目時會產生一項商譽，而一筆等額款項將被視作及納入本集團之賬目，列為持作轉售物業之成本增加。

Pakka於二零零三年五月二十九日接納姜先生提出之要約，而股份收購事項已於同日完成。於股份收購事項完成後，Poppins已成為本公司之間接全資附屬公司。

5. 本集團及Poppins之資料

本集團主要業務為一般貿易、物業投資及提供物業及代理服務。Poppins於一九九七年八月成立，其在中國從事物業投資，主要資產為於美麗園公寓之住宅單位、商舖及車位之權益。Poppins截至二零零一年及二零零二年十二月三十一日止兩個年度各年之未經審核除稅後虧損額分別為526,707港元及227,030港元。於Pakka之股東貸款（62,982,698港元）及姜先生之股東貸款（3,044,000港元）資本化前，Poppins於二零零一年十二月三十一日及二零零二年十二月三十一日之未經審核負資產淨值分別為3,045,671港元及3,272,701港元。

6. 該等交易之原因

姜先生提供參與貸款予Poppins，以便提供Poppins所需之營運資金。於授出Poppins認股權前，參與貸款以年利率10厘計息。參與貸款之條款乃按公平原則磋商釐定。於二零零一年九月五日授出Poppins認股權時，董事認為本公司或會藉著授出該認股權而受惠於以下方面：

- (1) 鑑於姜先生同意自Poppins認股權之授出日期起免除參與貸款之利息，Poppins將因而即時節省利息；及
- (2) 倘若姜先生選擇行使Poppins認股權，參與貸款將撥充資本，因此，Poppins將可壯大其資金基礎。

Poppins認股權之行使價乃經各方按公平原則磋商後釐定，並經參考Poppins之資產淨值及由Pakka及姜先生授出並於Poppins認股權授出日期將會資本化之股東貸款。董事其後已考慮授出Poppins認股權，並認為該交易符合本公司及股東之整體利益，且Poppins認股權之條款誠屬公平合理。

中國物業投資一直為本集團之核心業務之一。於考慮姜先生要約發售銷售股份時，本集團認為隨著上海市之物業價格持續攀升，上海市物業市場坐擁優越前景。本集團亦注意到美麗園公寓之購物商場及美麗園酒店有待翻新，以將其設施及標準提升至達到國際四星級酒店水平。本集團認為有關翻新及提升工程可助提升美麗園公寓之整體市場價值。此外，Poppins與準租戶（以主要租戶為主）已進行磋商，藉此確保穩定之租金收入。股份收購事項之代價以Poppins之經調整資產淨值為基準，並經計及Poppins物業之重估盈餘及稅務影響。重估盈餘乃經參考一家獨立專業估值師行第一太平戴維斯於二零零三年五月二十一日（註：由於打字上之出錯，估值報告日期在本公司於二零零三年十二月十日發出之公佈內被錯誤列為二零零二年五月二十一日）發出之估值報告後釐定。基於上文所述者，本集團因而認為股份收購事項對本集團而言實屬投資良機。

股份收購事項之代價乃經各方按公平原則磋商後釐定，並以Poppins之經調整資產淨值為基準。董事認為，股份收購事項之條款誠屬公平合理，而股份收購事項符合本公司及股東之整體利益。

7. 關連交易

姜先生直至出售其於Poppins之全部14.41%權益前為Poppins之董事。繼姜先生於二零零三年五月一日行使Poppins認股權後，彼亦已成為Poppins之主要股東。

根據上市規則，該等交易構成本公司之關連交易。由於授出Poppins認股權毋須受制於任何最低豁免規定，加上股份收購事項之代價相當於本公司於二零零二年十二月三十一日之綜合有形資產淨值3%以上，故此，根據上市規則第14.26條，該等交易原應待獨立股東於股東大會上批准後方可作實。由於一時疏忽大意，董事並不知悉該等交易根據上市規則構成關連交易，因此並無以報章公佈形式披露該等交易，而該等交易於訂立前並無先行經獨立股東批准後方才作實。本公司核數師於審閱本公司二零零三年度之中期業績時，提醒董事注意上市規則對該等交易之可能含義。本公司其後隨即徵詢其法律顧問意見，並向聯交所匯報該等交易。為免類似錯誤於日後重演，董事會擬採取下列糾正行動：(i)向本集團員工傳閱一份備忘錄提醒彼等上市規則之責任，並建議彼等如有任何疑問時應聯絡公司秘書；(ii)收緊本集團內之申報程序，以使董事會得悉類似交易；及(iii)為本集團員工提供培訓，以加強彼等對上市規則之認識。本公司之秘書主要負責監察上述措施之實施及遵守上市規則，而董事會將就遵守上市規則承擔總體責任。上文第(i)及(iii)項所述之備忘錄及培訓材料副本將提供予董事以供彼等參考之用，並就彼等在上市規則項下之責任給予提醒。本公司承認其已違反上市規則，而聯交所已表示其保留就此對本公司及董事採取行動之權利。

Fulcrest Limited為於現時及該等交易之重要時刻持有本公司已發行股本總額約53%之本公司控權股東，且並無於該等交易中擁有利益，其表示倘若經已召開有關批准該等交易之股東大會，彼應已投票贊成該等交易。董事會已委聘博資以便就該等交易向獨立董事委員會作出意見。

8. 推薦意見

董事認為，該等交易之條款誠屬公平合理，而該等交易符合本公司及股東之整體利益。

敬希閣下垂注本通函第13頁之「獨立董事委員會函件」，當中載有獨立董事委員會致獨立股東之意見，及本通函第14頁至第21頁之「博資財務顧問有限公司函件」，當中載有博資就該等交易給予獨立董事委員會之意見。

9. 其他資料

亦敬希閣下垂注本通函各附錄之其他資料，包括美麗園公寓權益之估值。

此致

列位股東 台照

承董事會命
大中華集團有限公司
董事總經理
賀鳴鐸
謹啟

二零零四年一月二十日



GREAT CHINA HOLDINGS LIMITED
大中華集團有限公司

(根據公司條例在香港註冊成立之有限公司)

敬啟者：

關連交易

謹此提述本公司於二零零四年一月二十日刊發之通函(「該通函」)，本函件亦為通函之一部份。除文義另有所指外，該通函所載之詞彙與本函件所採用之詞彙具有相同涵義。

作為組成獨立董事委員會之獨立非執行董事，吾等已獲董事會委任以便就該等交易之條款對獨立股東是否公平合理，及該等交易是否符合本公司及股東之整體利益，向閣下提供意見。博資已獲委聘為獨立財務顧問，以便就該等交易向吾等作出意見。其意見詳情及達致有關意見之主要考慮因素及理由載於該通函第14頁至第21頁博資之函件內。亦敬請閣下垂注該通函第4頁至第12頁之「董事會函件」及該通函各附錄所載之其他資料。

經考慮博資意見書內所提及之主要因素、理由及意見後，吾等認為該等交易之條款對獨立股東而言誠屬公平及合理，而該等交易符合本公司及股東之整體利益。因此，倘若曾舉行股東大會，吾等應會建議獨立股東投票贊成該等交易。

此致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

獨立非執行董事
余錦基

獨立非執行董事
俞漢度

謹啟

二零零四年一月二十日

以下為博資就該等交易致獨立董事委員會之意見函件全文，乃編製以供轉載入本通函內：



博資財務顧問有限公司
AMS Corporate Finance Limited

香港
中環
都爹利街8-10號
香港鑽石會大廈20樓

敬啟者：

關連交易

緒言

吾等獲委聘為獨立財務顧問，以便就Poppins認股權及股份收購事項之條款向獨立董事委員會提出意見，有關詳情載述於 貴公司於二零零四年一月二十日刊發予股東之通函（「該通函」）之董事會函件（「董事會函件」）內，而本函件亦為該通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所用者具相同涵義。

於二零零三年十二月十日， 貴公司宣佈，授出Poppins認股權及股份收購事項根據上市規則構成 貴公司之關連交易。由於一時疏忽大意，董事並不知悉該等交易根據上市規則構成關連交易，因此並無以報章公佈形式披露該等交易，或於訂立該等交易前先行經獨立股東批准後方才作實。 貴公司已成立由兩名獨立非執行董事—余錦基先生及俞漢度先生組成之獨立董事委員會，以考慮該等交易，並就該等交易是否公平合理向獨立股東提出意見。作為獨立董事委員會之獨立財務顧問，吾等之角色乃就該等交易之條款在有關時刻對獨立股東而言是否公平合理向獨立董事委員會作出獨立意見。

意見之基準

於制訂意見時，吾等已倚賴該通函所載或所述之資料與陳述，以及 貴公司、董事及其顧問提供予吾等之資料與陳述，並已假設該通函所載或所述之一切資料與陳述，以及 貴公司及董事所提供之一切資料與陳述（彼等須對此獨自負上全責）於作出時誠屬真實準確，並於本函件日期仍為如此。董事於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，該通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且該通函並無遺漏其他事實或陳述以致當中所載任何內容（包括本函件）含有誤導成份。吾等並無理由懷疑有任何有關資料遭隱瞞，而吾等亦不知悉有任何事實或情況將致使提供予吾等之資料及向吾等作出之陳述變得失實、不確或含有誤導成份。吾等認為吾等已審閱充份資料以達致知情意見。然而，吾等並無對所提供之資料進行任何獨立核實，亦無對 貴集團或該等交易所涉公司之業務及事務進行任何形式之深入調查。

背景資料

貴集團主要業務為一般貿易、物業投資及提供房地產代理服務。

於一九九七年八月一日， 貴公司透過其全資附屬公司Pakka與姜先生訂立合營協議，內容關於成立Poppins，其與兩名中方合組一家合作合營企業，從而投資於上海一項名為美麗園公寓之物業項目。美麗園公寓包含住宅單位、購物商場及停車場。有關合營協議之條款概要載於董事會函件內。Pakka與姜先生分別於二零零零年十一月十日及二零零一年九月五日訂立第一項補充協議及第二項補充協議。訂立該兩項補充協議之事件及理由載述於董事會函件內。

根據第二項補充協議，姜先生已獲授予Poppins認股權（有關詳情見下文）。姜先生已於二零零三年五月一日行使Poppins認股權，而5,603股Poppins新股份已配發及發行予姜先生。

根據合營協議姜先生授予Pakka之優先購買權，姜先生承諾於要約發售其Poppins權益予任何第三方前，會以公允價格將該權益要約發售予Pakka。於二零零三年五月五日，姜先生向Pakka發出通知書，藉此根據上述優先購買權要約發售銷售股份予Pakka。Pakka於二零零三年五月二十九日接納姜先生所提出之要約，而股份收購事項已於同日完成。於股份收購事項完成後，Poppins已成為 貴公司之間接全資附屬公司。

截至二零零一年及二零零二年十二月三十一日止兩個年度各年，Poppins之未經審核除稅後虧損分別為526,707港元及227,030港元。於Pakka之股東貸款(62,982,698港元)及姜先生之股東貸款(3,044,000港元)資本化前，Poppins於二零零一年十二月三十一日及二零零二年十二月三十一日之未經審核負資產淨值分別為3,045,671港元及3,272,701港元。

所考慮之主要因素及理由

以下為吾等就授出Poppins認股權及股份收購事項之條款達致意見時所考慮之主要因素及理由。

A. 授出Poppins認股權

1. Poppins認股權之詳情

授出日期	:	二零零一年九月五日
授出人	:	Poppins
承授人	:	姜先生
Poppins認股權下之權利	:	於行使期間內(見下文所述)隨時將參與貸款餘額連同有關利息(截至二零零一年九月四日)為數6,915,010.27港元按行使價每股1,234.13港元(根據Poppins於二零零一年九月五日之資產淨值61,706,324.19港元(假設Pakka及姜先生提供予Poppins之股東貸款已資本化)計算)全數轉換成Poppins之股份
行使期間	:	自授出日期起計三年內(即二零零一年九月五日至二零零四年九月四日)任何時間
授出之代價	:	姜先生同意，由二零零一年九月五日(即Poppins認股權之授出日期)起，免除參與貸款年息率10厘之利息
其他條款	:	根據參與貸款姜先生分享Poppins經營溢利之40%之權利將於Poppins認股權行使後即時失效

2. 授出Poppins認股權之理由

姜先生提供參與貸款予Poppins，以便提供Poppins所需之營運資金。於授出Poppins認股權前，參與貸款以年利率10厘計息。於二零零一年九月五日授出Poppins認股權時，董事認為 貴公司或會藉著授出該認股權而受惠於以下方面：

- (1) 鑑於姜先生同意自Poppins認股權之授出日期起免除參與貸款之利息，Poppins將因而即時節省利息；及
- (2) 倘若姜先生選擇行使Poppins認股權，參與貸款將撥充資本，因此，Poppins將可壯大其資金基礎。

吾等認為，藉著資本化參與貸款，Poppins可保留現金資源，此乃由於Poppins毋須就參與貸款承擔任何利息支出或還款。於行使Poppins認股權後豁免姜先生在參與貸款項下分佔Poppins 40%經營溢利之權利，亦符合 貴集團之利益。

3. Poppins認股權之條款

Poppins認股權之行使價為每股1,234.13港元，根據董事會函件所述，此價格之基準為Poppins於二零零一年九月五日之資產淨值61,706,324.19港元（假設Pakka及姜先生提供予Poppins之股東貸款已資本化）計算。誠如上文所述，成立Poppins乃為了與兩名中方合組一家合營企業，從而投資於上海一項名為美麗園公寓之物業項目。吾等已審閱Poppins於二零零一年九月五日之未經審核資產負債表。於該日，Poppins之負資產淨值為4,320,373.61港元，相當於資產總值74,085,843.54港元及負債總額78,406,217.15港元。Poppins於二零零一年九月五日之主要資產為持作轉售之物業，即其於美麗園公寓之權益。誠如董事會函件所述，美麗園公寓位於中國上海市靜安區，而Poppins於美麗園公寓之權益包括地庫第1層至第3層、購物商場第2層整層及第1層和第3層西翼以及住宅單位第6層至第15層。另一方面，Poppins於二零零一年九月五日之負債主要為Pakka及姜先生之股東貸款總額66,026,698港元（擬根據第一項補充協議作資本化）、參與貸款和應計利息合共6,915,010.27港元及結欠Pakka之款項。由於Poppins主要為持有物業之公司，且Pakka及姜先生均有意根據第一項補充協議將股東貸款作資本化，故吾等認為參考Poppins資產淨值（假設股東貸款已資本化）而釐定Poppins認股權之行使價誠屬公平合理。誠如上文「背景資料」一節所述，Poppins於截至二零零一年及二零零二年十二月三十一日止兩個年度各年錄得未經審核虧損。有鑑於此，吾等認為參考市盈率等盈利數字作為任何估值方法實非恰當之舉。

基於上述者，吾等認為授出Poppins認股權符合 貴公司及股東之整體利益，且Poppins認股權之條款對獨立股東而言誠屬公平合理。

B. 股份收購事項

1. 股份收購事項之詳情

股份收購事項日期	:	二零零三年五月二十九日
買方	:	Pakka
賣方	:	姜先生
所收購之資產	:	8,013股Poppins股份，相當於姜先生於Poppins之全部權益，並佔Poppins已發行股本總額約14.41%
代價	:	人民幣17,900,000元(折合約16,896,000港元)，分八期支付，載述如下：

人民幣

二零零三年六月六日	6,000,000元
二零零三年六月三十日	5,000,000元
二零零三年七月三十一日	1,000,000元
二零零三年八月三十一日	1,000,000元
二零零三年九月三十日	1,000,000元
二零零三年十月三十一日	1,000,000元
二零零三年十一月三十日	1,000,000元
二零零三年十二月三十一日	1,900,000元
	17,900,000元

誠如董事會函件所述，所有八期之分期款項已支付姜先生。

2. 股份收購事項之理由

誠如董事會函件所述，於考慮姜先生要約發售銷售股份時，董事認為隨著上海市之物業價格持續增長，上海市物業市場將有優越前景。貴集團亦注意到美麗園公寓之購物商場及美麗園酒店有待翻新，以將其設施及標準提升至達到國際四星級酒店水平。貴集團認為有關翻新工程及水平提升可助提升美麗園公寓之整體市場價值。此外，Poppins與準租戶(以主要租戶為主)已進行磋商，藉此確保穩定之租金收入。

博資財務顧問有限公司函件

物業投資一直為 貴集團之核心業務之一。誠如 貴集團之年報及未經審核中期報告所述， 貴集團於截至二零零二年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零零三年六月三十日止六個月按業務分類劃分之營業額及業績分析如下：

	截至二零零三年 止六個月	截至十二月三十一日止年度 二零零二年	二零零一年
營業額 (千港元)			
一般貿易	467,170	652,793	672,066
物業投資	27,532	22,670	25,645
房地產代理服務	436	1,247	1,887
	495,138	676,710	699,599
分類業績 (千港元)			
一般貿易	(3,168)	(13,336)	(10,991)
物業投資	11,442	16,233	15,696
房地產代理服務	(727)	(1,684)	(2,880)
	7,547	1,213	1,825

誠如上表所闡述，於回顧期間內，物業投資一直為 貴集團唯一有利可圖之業務。有鑑於此，吾等認為， 貴公司藉著購入姜先生於美麗園公寓之全部權益而增持物業投資，實屬明智兼合理之策略舉措。

根據合營協議姜先生授予Pakka之優先購買權，姜先生承諾於要約發售其Poppins權益予任何第三方前，將以公允價格將該權益要約發售予Pakka。倘若Pakka並無接納姜先生所要約發售之銷售股份，則姜先生於Poppins之全部權益將出售予 貴集團可能並不認識之其他第三方。在該情況下，該名或該等新任股東或會在Poppins之公司政策或業務策略方面與Pakka持有不同意見，例如股東再進行注資，以及Poppins是否應將投資物業持作長線或短線用途。吾等認為，考慮接納姜先生之要約以免股東之間可能產生任何不必要之分歧，對Pakka實為合理之舉，亦符合 貴公司之整體利益。

3. 股份收購事項之代價

收購姜先生於Poppins全部權益之代價定為人民幣17,900,000元(折合約16,896,000港元)(相當於每股約2,109港元)，並等同Poppins之經調整資產淨值117,255,923港元之14.41%(相當於每股約2,109港元)。Poppins於二零零三年四月三十日之未經審核資產值68,486,880港元予以調整。吾等已審閱此等調整之分析，其中包括物業重估盈餘及稅務影響，有關詳情載述於董事會函件。重估盈餘乃參照一家獨立專業估值師行對Poppins於美麗園公寓之權益於二零零三年五月二十一日之估值而達致，估值詳情載於該通函附錄一所載第一太平戴維斯之報告內。

吾等已細閱估值報告並就估值之基準及使用方法與第一太平戴維斯進行討論。基於上述有關Poppins於美麗園公寓之權益之重估盈餘乃以獨立專業估值師行之估值為基準，吾等認為股份收購事項之代價(其主要參考該估值及Poppins於二零零三年四月三十日之資產淨值而釐定)誠屬公平合理。

股份收購事項之代價須分八期支付，誠如「股份收購事項之詳情」一分節所示。吾等認為，付款條款對 貴集團之現金資源不會構成任何即時壓力，而第一期付款僅於二零零三年五月二十九日銷售股份之擁有權轉讓予Pakka約一星期之後方作出，故付款條款符合 貴集團之利益。

4. 股份收購事項之財務影響

1. 對營運資金之影響

股份收購事項之代價為人民幣17,900,000元(折合約16,896,000港元)。按 貴集團截至二零零二年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表所示，現金及銀行結存約為82,373,000港元，其中約20,077,000港元並無附帶債務負擔。因此，在董事決定接納姜先生要約發售之銷售股份時， 貴集團具備充裕現金應付股份收購事項之代價。由於代價將分八期支付，可減輕 貴集團現金資源所承受之壓力。

吾等亦注意到，於二零零三年六月之首兩期付款中，合共支付人民幣11,000,000元(折合約10,383,236港元)，佔總代價人民幣17,900,000元(折合約16,896,000港元)約61.45%。按 貴集團截至二零零三年六月三十日止六個月之未經審核中期報告所示，現金及銀行結存為110,724,000港元，其中並無附帶債務負擔之部分增至約48,346,000港元。根據 貴集團截至二零零三年六月三十日之未經審核綜合資產負債表，吾等認為即使支付大部分代價後， 貴集團之營運資金狀況依然穩健，並具備充足資源應付尚餘之各期付款，而不會對 貴集團之現金流狀況構成壓力。

2. 對負債水平或債務之影響

由於股份收購事項之代價將以內部資源支付，吾等認為股份收購事項對 貴集團之資本負債比率或債務狀況並無負面影響。

基於股份收購事項符合 貴公司和股東之利益及不會對 貴集團之財務狀況構成不利影響，而股份收購事項之代價乃公平合理(如上文所論述)，吾等認為股份收購事項之整體條款對獨立股東而言誠屬公平合理。

結論

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為授出Poppins認股權及股份收購事項各自均符合 貴公司及股東之整體利益，其各自之條款對獨立股東而言亦為公平合理。

此致

大中華集團有限公司

獨立董事委員會 台照

代表
博資財務顧問有限公司
董事總經理
戴國良
謹啟

二零零四年一月二十日

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯就本集團於美麗園公寓之權益於二零零三年五月二十一日之估值發出之函件連同估值證書全文，以供載入本通函。

FPDSavills
第一太平戴維斯 INTERNATIONAL PROPERTY CONSULTANTS

第一太平戴維斯(香港)有限公司
香港中環
交易廣場二座23樓
EA牌照：C-002450

電話：(852) 2801 6100
直線電話：(852) 2801 6100
直線傳真：(852)2530 0756

www.fpd Savills.com
www.fpd Savillsproperty.com

FPDSavills International

敬啟者：

中華人民共和國上海市靜安區鎮寧路168號／延安西路396號美麗園公寓第1-3層地庫、第1-3層及第6-15層多個住宅單位

我們茲遵照閣下指示，就上述物業（「該物業」）之物業權益進行估值。我們證實曾作出有關查詢，並蒐集我們認為所需之其他資料，以向閣下提供我們就該等物業權益於二零零三年五月二十一日（「估值日」）之公開市值之意見。

我們之物業權益估值乃我們對該物業之公開市值之意見。所謂公開市值，就我們所下定義而言，乃指「某項物業之權益於估值日在下列假設情況下無條件完成出售可取得之最高現金價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日之前，有一段合理時間（視乎物業之性質及市道而定）適當地在市場推銷權益、協商價格及條款，以及完成銷售；
- (c) 在任何較早假設交換合同日期之市場狀況、價值水平及其他情況與估值日相同；
- (d) 不考慮有特殊權益之潛在買家之任何追加出價；及

(e) 交易雙方均在知情、審慎及非強制之情況下進行交易。」

我們之估值乃假定該物業乃在其現況下於公開市場求售，而無憑藉遞延條款合同、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響物業權益之價值。此外，我們於估值時並未考慮任何有關或可影出售物業之選擇權或優先購買權，亦無就其以單一及／或多個物業組合形式出售之物業權益作出準備。此外，吾等於估值時亦無考慮於估值日以後發生之事項。

我們之估值並無考慮該物業所附有之任何抵押、按揭、債項，或出售成交時可能須承擔之任何開支或稅項。除另有說明者外，我們假定該等物業權益概不附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及開支。

我們之估值乃根據香港測量師學會頒佈之物業資產估值指引、公司條例之適用條文，以及香港聯交所刊發之上市規則第五章及其第十二項應用指引編製。

除另有註明者外，我們乃使用估值比較法評估該物業之物業權益。此方法已考慮近期就同類物業支付之價格，並就預示市場價格作出調整，以反映所估物業相對於市場可作比較物業之狀況及用途。物業如有既定用途市場，即可使用此方法。在評估該物業之商業部份時，乃採納估值投資方法，方式為計及現行租金或假定市值租金及物業之復歸潛力。

並無作出結構性測量，故此未能滙報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他瑕疵。並無對任何服務設施進行測試。

我們獲提供有關業權文件副本，但並無查證該等物業之業權，且無查閱產權文件正本。我們依賴由 貴集團及其中國法律顧問瑛明律師事務所（「中國法律顧問」）就物業權益之業權所提供之意見。在我們之估值中，我們已考慮中國法律顧問之法律意見，並已假設 物業權益之擁有人擁有該等物業權益之有效業權。儘管我們在作出估值時運用我們之專業判斷，惟 閣下應審慎考慮我們估值之假設。

經審閱所有有關文件後，我們在頗在程度上依賴 貴集團所提供之資料，並已接納吾等就地役權、年期、租賃情況、樓面面積、翻新計劃詳情及其他相關事宜而獲提供之意見。所有文件僅供參考之用。除另有說明者外，在估值證書內之所有尺寸、量度及面積乃根據

貴集團提供予我們之文件所載的資料，故僅為約數。我們並無理由懷疑 貴集團提供予我們之資料之真實性及準確性，我們亦自 貴集團獲悉，所提供之資料概無遺漏任何重要實情，且亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

我們並無就該等物業，包括任何廠房及其設備可過渡二零零零年，或其任何部份不能過渡二零零零年(其涵義見BSI過渡二零零零年定義)而以任何形式對該物業造成不利影響加以核實或作出聲明。

我們之估值均以人民幣計算。我們之估值所用之匯率為1美元兌人民幣8.28元，即為於估值日適用之匯率。

我們隨函附奉估值證書。

此致

香港
德輔道西9號
6樓
大中華集團有限公司
董事會 台照

代表

第一太平戴維斯(香港)有限公司

估價及諮詢顧問部

資深董事

王永霖

土地經濟學學士

皇家特許測量師學會會士

香港測量師學會會士

註冊專業產業測量師

謹啟

估價及諮詢顧問部

助理董事

楊治江

理學士(產業管理)

香港測量師學會會士

註冊專業產業測量師

特許仲裁師學會會員

謹啟

二零零四年一月二十日

附註：王永霖先生及楊治江先生均為特許測量師，在香港物業估值方面積逾15年經驗，並在中國物業估值方面積逾10年經驗。

估值證書

於二零零三年
五月二十一日
現況下之
資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	資本值
中華人民共和國 上海市靜安區鎮 寧路168號／延 安西路396號美 麗園公寓第1-3層 地庫、 第1-3層及第6-15 層多個住宅單位	該物業包含位於西翼之3層地庫停車場、位於西翼之3層商場，以及美麗園公寓41個全面粉飾之住宅單位，總建築樓面面積約為13,894.08平方米(149,554平方呎)。樓面面積劃分如下：－	第6層D及E單位為業主自用；部分車位已獲特許使用。該物業餘下部分為空置。	人民幣 156,000,000元

用途／樓層	概約建築 樓面面積 (平方米)
地庫停車場	3,268.40
第1-3層商場	3,534.83
第6-15層 住宅單位	7,090.85
總計	<u>13,894.08</u>

美麗園公寓(「該樓宇」)為一項大型發展項目之一部份，包含該樓宇及一座名為「美麗園酒店」之酒店大樓，建於一幢共用之8層(包括3層地庫)商場／停車場平台之上。該樓宇(不包括8層平台)包含23層住宅單位，乃於一九九八年年左右落成。

該物業乃以房地產所有權證持有作綜合用途，土地使用權之年期由二零零一年十二月二十日起計50年。

附註：

1. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零一年十二月二十日發出之房地產所有權證(文件編號：滬房地靜字(2001)第010331號)，該物業之擁有權歸博平置業(上海)有限公司所有。
2. 根據上海市靜安區房地產登記處於二零零三年三月十五日發出之房地產其他權利證明(文件編號：滬房地靜他字(2003)第001572號)，已就該物業之代價登記一項向東亞銀行有限公司上海分行作出之按揭，以50,000,000.00港元為限。
3. 根據博平置業(上海)有限公司(甲方)及上海美麗園大酒店有限公司(乙方)於二零零二年十一月二十三日訂立之聯合租賃合同，甲方所擁有之該物業第1-3層將與乙方所擁有之酒店平台彙集為一整體，並遵照國家旅遊局之規定，由甲方與乙方為經營4星級酒店而共同組成之辦事處出租予各租戶。
4. 根據日期為二零零二年七月三十日之營業執照第029946號，博平置業(上海)有限公司乃一家由外資企業註冊成立之公司，註冊資本為8,460,000美元，年期由二零零一年十二月十四日起至二零五一年十二月十三日，為期50年。
5. 根據二零零三年四月十六日訂立之買賣協議，建築樓面面積為161.93平方米左右(1,743平方呎)之第11層D室已協定以人民幣2,240,000元之代價出售。於估值日，有關代價已獲悉數支付，並已交出空置管有權。然而，該單位之業權並無於估值日轉讓予該單位之買家。該物業此單位之估值乃按上述代價列值，並已計入吾等之估值內。
6. 遵照中國法例，就該物業授出之最長土地使用權年期由二零零一年十二月二十日起為期50年，可供綜合用途。
7. 於估值日，該物業之商場部份已計劃連同美麗園酒店之商場部份一併翻新。該物業有關部份之翻新計劃詳情載述如下：
 - i) 年期 : 由二零零三年六月至二零零三年十月／十一月
 - ii) 建築樓面面積之增幅 : 302平方米左右(3,251平方呎)
 - iii) 估計之工程費用 : 約人民幣6,000,000元吾等進行估值時，並無計及上述建築樓面面積之增幅。
8. 於估值日，該物業第3層擬定出租作蒸氣浴室及其他娛樂用途，為美麗園酒店附屬設施之一部份。該租約擬定由二零零三年六月十五日起計為期10年，應付租金由二零零三年十月一日起計。租金不包括水費、煤氣費、電費、管理費及電話通訊費用等，於首年為每日每平方米人民幣3.00元；第二及第三年為每日每平方米人民幣3.20元；及其後以首年租金按年率5%遞增。
9. 中國法律顧問已在其法律意見中表明(其中包括)下列各項：
 - i) 博平置業(上海)有限公司(「貴公司」)根據日期為二零零一年十二月二十日之上海市房地產權證(文件編號：滬房地靜字(2001)第010331號)而合法、有效擁有該物業；

1. 責任聲明

本通函乃根據上市規則提供有關本公司之資料。各董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏其他事實致令當中所載之任何聲明有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事權益

於最後可行日期，董事於本公司或其任何相聯法團（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權益及淡倉，而已(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所（包括董事根據證券及期貨條例該等條文被視為或當作擁有之權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置之登記冊；或(c)根據上市規則所載之上市公司董事進行證券交易標準守則知會本公司及聯交所，茲載述如下：

本公司之普通股

董事	持有股份數目				合共
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	
賀鳴玉	—	—	138,347,288*	—	138,347,288
賀鳴鐸	—	600,000	138,347,288*	—	138,947,288

* 根據證券及期貨條例，賀鳴玉先生及賀鳴鐸先生均被視為於Fulcrest Limited持有之138,347,288股股份中擁有權益。於同一批股份之權益已由Fulcrest Limited及其他人士作為主要股東而予以披露。

除上文披露者外，於最後可行日期，本公司董事及主要行政人員或彼等各自之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中概無擁有任何個人、家族、公司或其他權益，而已(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所（包括董事及行政總裁根據證券及期貨條例該等條文被視為或當作擁有之權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條載入該條所述之登記冊；或(c)根據上市規則所載之上市公司董事進行證券交易標準守則知會本公司及聯交所。

(b) 主要股東權益

據任何董事所知，於最後可行日期，下列人士或公司（本公司董事或行政總裁除外）於本公司之股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露之權益或淡倉：

本公司普通股

主要股東	持有股份數目	
	董事權益	視作擁有之權益
Fulcrest Limited	138,347,288	—
Raynor Holdings Limited	—	138,347,288
Seward Holdings Corp.	—	138,347,288
Asian Pacific Investment Corporation	—	138,347,288
Kwong Fong Holdings Limited	710,000	138,347,288
廣豐實業股份有限公司	8,680,000	139,057,288
Top Glory Holding Company Limited	45,058,000	—

除上文披露者外，於最後可行日期，董事概不知悉有任何其他人士於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有任何類別股本面值10%或以上之權益或附有權利可於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之股本之相關購股權。

3. 訴訟

本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

4. 專業人士資格

以下為曾提供收錄於本通函之意見或建議之專業人士之資格：

名稱	資格
博資財務顧問有限公司	被視為可進行第四、六及九類受規管活動（分別為證券與企業融資顧問及資產管理）之持牌法團
第一太平戴維斯	註冊專業測量師

5. 專業人士權益

於最後可行日期，博資及第一太平戴維斯概無於本集團任何成員公司中擁有任何股權或任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利（不論是否可依法強制執行）。

6. 專業人士同意書

博資及第一太平戴維斯已分別以書面同意本通函之刊發並以現時之形式及涵義在本通函內刊載其函件及／或引述其名稱，且彼等迄今並無撤回該等同意書。

7. 重大變動

據董事所知悉，本集團之財政或貿易狀況自二零零二年十二月三十一日（編製本集團最新刊發經審核綜合賬目當日）以來並無任何重大不利變動。

8. 服務合約

於最後可行日期，各董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立並非於一年內屆滿或可由該等成員公司於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

9. 董事權益

- (i) 自二零零二年十二月三十一日（編製本集團最新刊發經審核綜合賬目當日）以來，概無董事於本集團任何成員公司購入或出售或租賃或擬購入或出售或租賃之資產中擁有任何直接或間接權益。
- (ii) 概無董事於在最後可行日期仍具效力並對本集團業務而言誠屬重大之任何合約或安排中擁有任何重大權益。

10. 一般資料

- (a) 本公司之秘書為Alfred Leung先生。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於香港德輔道西9號6樓。
- (c) 本公司於香港之股份過戶登記處為雅柏勤證券登記有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心28樓。
- (d) 本通函之中、英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

11. 備查文件

由即日起至二零零四年二月五日(包括該日)，下列文件之副本可於一般辦公時間內在本公司之註冊辦事處(地址為香港德輔道西9號6樓)查閱：

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及細則；
- (b) 合營協議、第一項補充協議及第二項補充協議；
- (c) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第13頁；
- (d) 博資財務顧問有限公司致獨立董事委員會之函件，其全文載於本通函第14至第21頁；
- (e) 本附錄第6段所述博資及第一太平戴維斯之同意書；及
- (f) 第一太平戴維斯之函件及估值證書，其全文載於本通函附錄一。