
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下的合景泰富地產控股有限公司股份，應立即將本通函送交買主、承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理，以便此後轉交買主或承讓人。

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函的全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



合 景 泰 富

KWG PROPERTY HOLDING LIMITED

合 景 泰 富 地 產 控 股 有 限 公 司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1813)

須予披露及關連交易

獨立董事委員會及股東的獨立財務顧問



本通函第3至9頁載列董事會函件。本通函第10頁載列獨立董事委員會函件。本通函第11至17頁載列獨立董事委員會及股東的獨立財務顧問工銀國際融資有限公司的函件，該函件載有其就該交易而向獨立董事委員會及股東提供的意見。

二零零九年十月十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
獨立董事委員會函件	10
工銀國際融資函件	11
附錄一 — 該土地的估值報告	18
附錄二 — 一般資料	27

釋 義

在本通函內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義：

「債權轉讓協議」	指 東凌集團與天建房地產訂立的債權轉讓協議，據此，東凌集團已同意轉讓債權人民幣1,695,076,020元給天建房地產；
「聯繫人」	指 具有上市規則所賦予的涵義；
「董事會」	指 董事會；
「本公司」	指 合景泰富地產控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，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的涵義；
「董事」	指 本公司董事；
「東凌集團」	指 東凌集團有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司的獨立第三方兼關連人士；
「第一份協議」	指 天建房地產與東凌集團、匯峽商業、廣信江灣及合景房地產就有關該項目的合營企業安排而於二零零七年十一月三十日訂立的協議；
「本集團」	指 本公司及其附屬公司；
「廣信江灣」	指 廣信江灣新城，一家於中國成立的公司，為本公司的獨立第三方兼關連人士；
「廣州禮和」	指 廣州禮和置業發展有限公司，一家在中國成立的有限公司；
「港元」	指 港元，香港的法定貨幣；
「合景房地產」	指 廣州合景房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司；
「香港」	指 中國香港特別行政區；
「匯峽商業」	指 廣州匯峽商業有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司的獨立第三方兼關連人士；
「獨立董事委員會」	指 由獨立非執行董事組成的董事會獨立委員會，就該轉讓向獨立股東提供意見；
「獨立財務顧問」或 「工銀國際融資」	指 工銀國際融資有限公司，根據證券及期貨條例獲發牌從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並為就該交易而向獨立董事委員會及股東提供意見的獨立財務顧問；

釋 義

「該土地」	指 五幅位於中國增城市新塘鎮(永和)塔崗村、陂頭村、葵元村、簡村村的土地，總土地面積約1,971,126.17平方米；
「最後實際可行日期」	指 二零零九年十月十二日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則；
「新中國公司」	指 天建房地產將根據中國法律成立的一家新公司，將持有包含在該項目中，在該土地上將興建的五星級酒店、大型綜合商場、會展中心及地下室；
「晉得」	指 晉得顧問有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司的控股股東，於最後實際可行日期持有1,612,500,000股股份；
「中國」	指 中華人民共和國；
「該項目」	指 該土地之開發項目，詳情已載於本通函內「有關廣州禮和的資料」一段；
「人民幣」	指 人民幣，中國的法定貨幣；
「證券及期貨條例」	指 香港法例第571章證券及期貨條例；
「銷售權益」	指 根據第二份協議，天建房地產向東凌集團收購廣州禮和的100%權益；
「第二份協議」	指 天建房地產與東凌集團就該轉讓而於二零零九年九月十七日訂立的協議；
「股東」	指 股份的持有人；
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.10港元的股份；
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司；
「終止協議」	指 天建房地產與東凌集團、匯峽商業、廣信江灣及合景房地產就終止第一份協議而於二零零九年九月十七日訂立的終止協議；
「天建房地產」	指 廣州市天建房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司；
「該交易」	指 擬據第二份協議進行的該轉讓和其他交易及據債權轉讓協議進行的債權轉讓；
「該轉讓」	指 東凌集團轉讓銷售權益給天建房地產；及
「%」	指 百分比。

於本通函中，以人民幣列值的金額已按人民幣1.00元兌1.135港元的換算率換算為港元。



合 景 泰 富

KWG PROPERTY HOLDING LIMITED

合 景 泰 富 地 產 控 股 有 限 公 司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1813)

執行董事：

孔健岷
孔健濤
孔健楠
李建明
徐錦添
何偉志

獨立非執行董事：

李嘉士
戴逢
譚振輝

敬啟者：

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港灣仔
港灣道18號
中環廣場
64樓6407室

須予披露及關連交易

緒言

於二零零七年十一月三十日，本公司全資附屬公司天建房地產與東凌集團、匯峽商業、廣信江灣及合景房地產訂立第一份協議，據此，天建房地產同意收購或促使其指定公司收購東凌集團將註冊成立的新公司63.75%權益。該公司將間接持有廣州禮和的80%權益，而廣州禮和則持有該項目(包括住宅及商業項目)的100%權益。完成第一份協議後，天建房地產將持有廣州禮和的51%權益。於最後實際可行日期，第一份協議尚未完成。然而，根據第一份協議，廣州禮和已由天建房地產控制，天建房地產亦取得廣州禮和日常營運中之若干決策權。

董事會於二零零九年九月二十三日宣佈，天建房地產、東凌集團、匯峽商業、廣信江灣及合景房地產於二零零九年九月十七日訂立終止協議，據此，訂約方同意終止第一份協議。

董事會函件

同日，天建房地產與東凌集團訂立第二份協議，據此，天建房地產將與東凌集團真誠合作，透過天建房地產收購銷售權益，藉以開發該土地。天建房地產與東凌集團進一步訂立債權轉讓協議，據此，東凌集團同意轉讓債權人民幣1,695,076,020元給天建房地產，代價為人民幣1,695,076,020元。

本公司已成立獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事，以就該交易向股東提供意見。本公司已委任工銀國際融資為獨立財務顧問，以就該交易向獨立董事委員會及股東提供意見。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)有關該交易的進一步資料；及(ii)載有就該交易而向獨立董事委員會及股東提供意見的獨立財務顧問函件；及(iii)獨立董事委員會就該交易提供的推薦建議。

(A) 第二份協議

日期： 二零零九年九月十七日

訂約方： (1) 天建房地產；及
(2) 東凌集團

主體事項：

天建房地產已同意與東凌集團真誠合作，透過天建房地產以代價人民幣800,000,000元收購銷售權益，藉以開發該土地。代價將按下述分期支付：

- (a) 已於二零零九年九月二十五日或之前以現金支付了的人民幣61,000,000元；
- (b) 於二零零九年十一月二十五日或之前以現金支付的人民幣39,000,000元；及
- (c) 人民幣700,000,000元的餘額將由天建房地產以注入上述金額予新中國公司及轉讓其新中國公司(將持有包含在該項目中，在該土地上將興建的五星級酒店、大型綜合商場、會展中心及地下室)的100%權益及該土地上將興建的建築面積約10,000平方米的毛坯標準公寓的方式，支付給東凌集團。

該代價是經天建房地產及東凌集團參照(其中包括)獨立估值師根據該土地於二零零九年八月三十一日的市值而評估的初步估值指引約人民幣2,500,000,000元(相等於2,838,006,584港元)，透過公平磋商後釐定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該交易的代價公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

董事會函件

付款條件

(1) 就本通函內「第二份協議 — 主體事項」一段(a)及(b)項所載支付總代價人民幣100,000,000元，須待達成(或視乎情況而定豁免)以下條件後，方可作實：

- (a) 已取得有關該轉讓的一切相關同意或批文；及
- (b) 東凌集團已向天建房地產提供一切相關支持證明，證明(i)東凌集團提名的廣州禮和董事已辭任；(ii)廣州禮和董事會已批准該轉讓；及(iii)已向相關中國政府完成辦理一切有關存檔或登記註冊手續。

於最後實際可行日期，所有上述條件已全部達成。根據第二份協議，天建房地產已於二零零九年九月二十五日或之前向東凌集團支付了人民幣61,000,000元。

(2) 就本通函內「第二份協議 — 主體事項」一段(c)項所載的轉讓，須待達成(或視乎情況而定豁免)以下條件，方可作實：

- (a) 新中國公司將持有該土地的相關部分已按照第二份協議內東凌集團與天建房地產所協定的興建計劃進行開發；
- (b) 新中國公司的協定註冊資本總額已全數繳足，且除該土地上，佔地約135畝之土地使用權及房屋所有權外，新中國公司概無持有其他資產；
- (c) 在天建房地產轉讓新中國公司的全部股權給東凌集團前，已向東凌集團披露新中國公司的所有財務及營運資料，且於轉讓上述權益給東凌集團當日，新中國公司並無任何負債；
- (d) 天建房地產轉讓給東凌集團的新中國公司全部股權均為不附帶任何產權負擔，包括任何第三方權利；
- (e) 天建房地產提名的新中國公司的董事及僱員已辭任，並已向東凌集團提供確認函，確認各自辭任的有關董事及／或僱員與新中國公司並無意見分歧；
- (f) 在天建房地產轉讓新中國公司全部股權給東凌集團當日，新中國公司並無違反任何中國相關法律及法規；及

董事會函件

- (g) 在天建房地產轉讓新中國公司全部股權給東凌集團當日，新中國公司並無涉及任何訴訟。

載於第(2)項的先決條件須於二零一二年三月二十五日或之前或第二份協議的訂約方可能協定的有關較後日期前達成或獲豁免(視乎情況而定)。

- (3) 在訂立第二份協議前，東凌集團已取得人民幣700,000,000元的銀行貸款，而該土地若干部份的土地使用權亦已抵押給銀行，以取得有關銀行融資。根據第二份協議，天建房地產同意以銀行為受益人提供有關銀行貸款的擔保，以促使解除該土地的土地使用權抵押。

根據第二份協議，(i)倘解除該土地的土地使用權抵押後，東凌集團未能交付該土地的土地使用權證給天建房地產，則天建房地產無責任須轉讓其於新中國公司的100%權益給東凌集團；及(ii)天建房地產有權於人民幣700,000,000元的代價結餘中，按實際金額的基準扣減因東凌集團未能或無能力償還銀行貸款逾三個月以上而蒙受的任何虧損或損失。在該情況下，新中國公司的股權或該土地上將興建公寓的建築面積亦將相應向下調整。

完成

在中國國家工商行政管理局完成辦理一切有關該轉讓的存檔及登記註冊手續當日，該轉讓方告完成。就轉讓61%銷售權益，須於二零零九年九月二十五日或之前，在中國國家工商行政管理局完成辦理一切有關存檔及登記註冊手續。天建房地產提供人民幣700,000,000元擔保後(有關詳情於上文「付款條件」一段披露)，訂約方將就其餘39%銷售權益，在中國國家工商行政管理局辦理一切有關存檔及登記註冊手續。

就轉讓61%銷售權益，已於二零零九年九月二十五日之前，在中國國家工商行政管理局完成辦理一切有關存檔及登記註冊手續。

(B) 債權轉讓協議

日期： 二零零九年九月十七日

訂約方： (1) 天建房地產；及

 (2) 東凌集團

主體事項：

東凌集團已同意轉讓債權人民幣1,695,076,020元給天建房地產，代價為人民幣1,695,076,020元。該代價是經天建房地產及東凌集團參照廣州禮和欠付東凌集團的債權賬面值，透過公平磋商後釐定。人民幣1,695,076,020元的總數中，(i)人民幣984,500,000元已分作三期，分別於二零零七年十二月十九日、二零零八年二月二十六日及二零零八年三月二十日，支付給東凌集團，作為第一份協議項下收購的預付款項；(ii)根據債權轉讓協議，已於二零零九年九月二十五日或之前支付了人民幣89,000,000元給東凌集團；及(iii)而餘額將按下述分期支付：

- (a) 於二零零九年十月二十五日或之前支付人民幣100,000,000元；
- (b) 於二零零九年十一月二十五日或之前支付人民幣61,000,000元；
- (c) 於二零零九年十二月二十五日或之前支付人民幣31,476,020元；
- (d) 於二零一零年三月二十五日或之前支付人民幣59,800,000元；
- (e) 於二零一零年四月二十五日或之前支付人民幣123,100,000元；
- (f) 於二零一零年五月二十五日或之前支付人民幣123,100,000元；及
- (g) 於二零一零年六月二十五日或之前支付人民幣123,100,000元。

倘根據第二份協議未能完成該轉讓，債權轉讓協議將告終止並失去效力，而東凌集團將於債權轉讓協議終止當日起計十個營業日內，償還債權轉讓協議項下已收訖的任何金額給天建房地產。

有關廣州禮和的資料

廣州禮和為一家在中國成立的公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。廣州禮和成立於二零零八年二月一日，主要在中國從事物業開發。於二零零八年二月二十六日，廣州禮和通過投標以總代價約人民幣1,684,500,000元訂立該土地的土地出讓合同。於最後實際可行日期，廣州禮和已獲得該土地的土地使用權。

該土地位於中國增城市新塘鎮(永和)塔崗村、陂頭村、菱元村、簡村村，總土地面積約

董事會函件

1,971,126.17平方米。該項目為一個位於中國增城市的住宅、商業及酒店開發項目。該項目已開始進行施工，而該項目的開發將分階段落成。

廣州禮和截至二零零八年十二月三十一日止年度的經審核財務業績載列如下：

	截至二零零八年 十二月三十一日止年度 人民幣
除稅及非經常性項目前虧損	82,287
除稅及非經常性項目後虧損	82,287
淨資產	99,917,713

該轉讓完成後，廣州禮和將成為本公司的全資附屬公司。

進行該交易的原因

本集團主要在中國從事物業開發、物業投資及提供物業管理服務。

訂立第二份協議旨在載列第二份協議的訂約方於該項目的各自權利及責任。董事相信，為加強本集團於中國物業開發的地位，訂立第二份協議將為本公司提供可貴機會，以取得位於中國增城優越地區的該土地開發權，並將有助本公司取得該項目的利益。

董事(包括獨立非執行董事)相信，第二份協議按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體權益。

上市規則的涵義

由於天建房地產具有廣州禮和的控制權，故廣州禮和被視為本公司間接非全資附屬公司。由於東凌集團為廣州禮和的主要股東，因此該交易構成本公司一項關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准的規定。

由於(i)東凌集團並無任何股份權益，而股東亦沒有於該交易中獲得任何利益(透過其擁有本公司的權益者除外)，並須就批准該交易的決議案放棄投票；及(ii)晉得擁有1,612,500,000股股份權益，即佔本公告日期本公司已發行股本約55.72%，根據上市規則第14A.43條所載以股東書面批准方式批准該交易，故本公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14A章的獨立股東批准規定。聯交所已向本公司授出豁

董事會函件

免，毋須嚴格遵守根據上市規則第14A.43條舉行股東大會以批准終止的規定。因此，本公司將不會舉行股東大會。本通函所載的資料僅供股東參考。

由於上市規則所載各適用的百分比率高於5%但低於25%，根據上市規則第14.06(2)條，該交易亦構成本公司一項須予披露交易。

一般事項

東凌集團主要從事物業投資、大豆加工及壓縮器及輪殼製造業務。匯峽商業、廣州北誠實業有限公司及林一芳分別擁有東凌集團85%、10%及5%權益。賴寧昌及蔣藝分別擁有匯峽商業97.92%及2.08%權益。廣州北誠實業有限公司由本公司的獨立第三方兼關連人士薛宜茂全資擁有。匯峽商業主要從事項目投資。廣州北誠實業有限公司主要從事項目投資。

本公司已成立獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事，以就該交易向股東提供意見。敬請閣下垂注本通函第10頁所載的獨立董事委員會推薦建議函件。

本公司已委任工銀國際融資為獨立財務顧問，以就該交易向獨立董事委員會及股東提供意見。敬請閣下垂注本通函第11至17頁所載的獨立財務顧問意見函件。

其他資料

敬請閣下垂注本通函第10頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有其就該交易向股東提供的推薦建議。本通函第11至17頁載列的工銀國際融資意見函件，載有其就該交易而向獨立董事委員會及股東提供的意見，以及其提供意見所考慮的主要因素及原因，敬請閣下垂注。

亦敬請閣下垂注本通函附錄所載的額外資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
合景泰富地產控股有限公司
主席
孔健岷
謹啟

二零零九年十月十四日



合 景 泰 富

KWG PROPERTY HOLDING LIMITED

合 景 泰 富 地 產 控 股 有 限 公 司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1813)

敬啟者：

須予披露及關連交易

緒言

我們謹此提述本公司於二零零九年十月十四日致股東的通函(「通函」)，本函件亦為其中部分。除文義另有所指外，本函件所採用的詞彙與通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會授權我們組成獨立董事委員會，以就該交易對本公司及股東而言是否公平合理向股東提供意見。

通函第11至17頁載列工銀國際融資有限公司(「工銀國際融資」)的意見函件，工銀國際融資獲委任為獨立財務顧問，以就該交易向獨立董事委員會及股東提供意見。通函第3至9頁載列董事會函件。我們敬請閣下垂注上述函件。

經考慮工銀國際融資於其意見函件中所述曾考慮的因素及理由，和其所提出的意見，我們認為該交易就本公司及股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

此致

列位股東 台照

合景泰富地產控股有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

李嘉士

戴逢

譚振輝

謹啟

二零零九年十月十四日

以下為工銀國際融資有限公司就須予披露及關連交易於二零零九年十月十四日向獨立董事委員會及股東提供意見的函件全文，以供載入本通函。



敬啟者：

須予披露及關連交易

緒言

我們謹此提述合景泰富地產控股有限公司於二零零九年十月十四日刊發的通函（「通函」），而本函件亦為通函的一部分。有關該轉讓及債權轉讓協議的詳情載於通函「董事會函件」一節。除文義另有所指外，本函件所採用的詞彙與通函中所界定者具有相同涵義。

由於天建房地產具有廣州禮和的控制權，故廣州禮和被視為 貴公司間接非全資附屬公司。由於東凌集團為廣州禮和的主要股東，根據上市規則，東凌集團被視為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則，該交易構成 貴公司一項關連交易。

此外，由於該交易的相關百分比率超過2.5%，故該交易構成 貴公司一項不獲豁免關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准的規定。再者，由於上市規則所載各適用的百分比率高於5%但低於25%，根據上市規則第14.06(2)條，該交易亦構成 貴公司一項須予披露交易。

由於(i)東凌集團並無任何股份權益，而股東亦沒有於該交易中獲取任何利益（透過其擁有 貴公司權益者除外），並須就批准該交易的決議案放棄投票；及(ii)晉得擁有1,612,500,000股股份權益，即佔最後實際可行日期 貴公司已發行股本約55.72%，根據上市規則第14A.43條所載以股東書面批准方式批准該交易，故 貴公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14A章的獨立股東批准規定。聯交所已向 貴公司授出豁免，毋須嚴格遵守根據上市規則第14A.43條舉行股東大會以批准該交易的規定。

於制定我們的推薦意見時，我們依賴 貴公司、董事及 貴集團管理層向我們提供的資料、文件及事實，以及向我們作出的陳述，董事對通函所載的資料準確性負全責，而我們亦並無進行獨立核實工作。我們亦假設通函內其他部分所作出或提述的所有資料、聲明及陳述在最後實際可行日期於所有重大方面屬真確，並可以信賴。我們並無理由懷疑 貴集團、董事及 貴集團管理層向我們提供的資料及陳述的真實性及準確性，或無理由相信任何重大資料遭遺漏或遭到隱瞞。我們亦依賴公眾人士可取得的若干資料，並假設該等資料準確可靠，而我們並無對該等資料的準確性作獨立核實。

我們認為所審閱的資料已足以達致有依據的見解，能為我們的推薦意見提供合理基礎。然而，我們並未就 貴集團、天建房地產、東凌集團或其各自的附屬公司或聯營公司的業務或資產及負債作出任何的獨立深入調查。我們亦並無就 貴集團、天建房地產、東凌集團或其各自的附屬公司或聯繫人作出任何獨立估值或評估，亦無獲提供任何有關評估。作為獨立董事委員會及股東的獨立財務顧問，我們並無參與該轉讓及債權轉讓協議的磋商。我們所作出的意見，乃假設該轉讓及債權轉讓協議的各訂約方將會根據該等條款全面履行一切須履行的責任。

我們的意見乃根據現行的財務、經濟、市場、監管及其他狀況，以及我們直至最後實際可行日期為止已知的事實、資料及意見為基準。我們並無責任因考慮最後實際可行日期後發生的事情而更新本意見。本函件僅供獨立董事委員會及股東在考慮該轉讓及債權轉讓協議時作參考用途。

主要考慮的因素及理由

於達致我們的推薦意見時，我們已考慮以下的主要因素及理由：

(a) 該轉讓及債權轉讓協議的背景

該轉讓

廣州禮和為一家於二零零八年二月一日在中國成立的公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。廣州禮和主要在中國從事物業開發。於二零零八年二月二十六日，廣州禮和通過投標以總代價約人民幣1,684,500,000元訂立該土地的土地出讓合同。於最後實際可行日期，廣州禮和已獲得該土地的土地使用權。

於二零零七年十一月三十日， 貴公司全資附屬公司天建房地產與東凌集團、匯峽商業、廣信江灣及合景房地產訂立第一份協議，據此，天建房地產同意收購或促使其指定公司收購東凌集團將註冊成立的新公司63.75%權益。該公司將間接持有廣州禮和的80%權益，而廣州禮和則持有該項目(包括住宅及商業項目)的100%權益。完成第一份協議後，天建房地產將持有廣州禮和的51%權益。於最後實際可行日期，第一份協議尚未完成。然而，根據第一份協議，廣州禮和已由天建房地產控制，天建房地產亦取得廣州禮和日常營運中之若干決策權。

於二零零九年九月十七日，天建房地產、東凌集團、匯峽商業、廣信江灣及合景房地產訂立終止協議，據此，訂約方同意終止第一份協議。

同日，天建房地產與東凌集團訂立第二份協議，據此，天建房地產將與東凌集團真誠合作，透過天建房地產以代價人民幣800,000,000元收購銷售權益，藉以開發該土地。代價將按下述分期支付：

- (a) 已於二零零九年九月二十五日或之前以現金支付了人民幣61,000,000元；

- (b) 於二零零九年十一月二十五日或之前以現金支付的人民幣39,000,000元；及
- (c) 人民幣700,000,000元的餘額將由天建房地產以注入上述金額予新中國公司及轉讓其新中國公司(將持有包含在該項目中，在該土地上將興建的五星級酒店、大型綜合商場、會展中心及地下室)的100%權益及該土地上將興建的建築面積約10,000平方米的毛坯標準公寓的方式，支付給東凌集團。

在中國國家工商行政管理局完成辦理一切有關該轉讓的存檔及登記註冊手續當日，該轉讓方告完成。誠如董事會函件所披露，就轉讓61%銷售權益，已於二零零九年九月二十五日之前，在中國國家工商行政管理局完成辦理一切有關存檔及登記註冊手續。

天建房地產提供人民幣700,000,000元擔保後，訂約方將就其餘39%銷售權益，在中國國家工商行政管理局辦理一切有關存檔及登記註冊手續。

債權轉讓協議

於二零零九年九月十七日，天建房地產與東凌集團訂立債權轉讓協議，據此，東凌集團同意轉讓債權人民幣1,695,076,020元給天建房地產，代價為人民幣1,695,076,020元。誠如董事會函件所述，該代價是經天建房地產及東凌集團參照廣州禮和欠付東凌集團的債權賬面值，透過公平磋商後釐定。人民幣1,695,076,020元的總數中，(i)人民幣984,500,000元已分作三期，分別於二零零七年十二月十九日、二零零八年二月二十六日及二零零八年三月二十日，由天建房地產支付給東凌集團，作為第一份協議項下收購的預付款項；(ii)根據債權轉讓協議，天建房地產已於二零零九年九月二十五日或之前支付了人民幣89,000,000元給東凌集團；及(iii)餘額人民幣621,576,020元將於二零一零年六月二十五日或之前分期支付，有關詳情載於董事會函件。

倘根據第二份協議未能完成該轉讓，債權轉讓協議將告終止並失去效力，而東凌集團將於該轉讓日期起計十個營業日內，償還債權轉讓協議項下已收訖的任何金額給天建房地產。

(b) 進行該轉讓的原因及裨益

訂立第二份協議旨在載列第二份協議的訂約方於該項目的各自權利及責任。該項目為一個位於中國增城市的住宅、商業及酒店開發項目。

誠如董事會函件所述，貴集團主要在中國從事物業開發、物業投資及提供物業管理服務。董事相信，為加強貴集團於中國物業開發的地位，訂立第二份協議將為貴集團提供可貴機會，以取得位於中國增城優越地區的該土地開發權。該土地位於

中國增城市新塘鎮(永和)簡村村、菱元村、陂頭村、塔崗村，總土地面積約1,971,126.17平方米。該項目已開始進行施工，而該項目的開發將分階段落成。

儘管第一份協議已終止，但我們在考慮 貴公司進一步取得該土地權益之決定時，根據以下因素，認為公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益：

- (a) 誠如董事會函件所述，儘管第一份協議於最後實際可行日期尚未完成，但根據第一份協議，天建房地產已取得廣州禮和日常營運中之若干決策權，而廣州禮和亦視為已由天建房地產控制；
- (b) 誠如董事所告知，天建房地產已實際參與該項目之開發計劃討論，並誠如董事確認，終止第一份協議未曾亦將不會對該開發計劃構成重大變動；及
- (c) 誠如董事所告知，終止第一份協議乃訂立第二份協議之先決條件，據此， 貴集團可進一步提升其於該項目所產生之潛在利益，由根據第一份協議於廣州禮和之原本51%權益增加至根據第二份協議於廣州禮和之100%權益。

此外，誠如 貴公司公佈截至二零零九年六月三十日止六個月的中期報告(「二零零九年中報」)所披露，展望未來， 貴集團專注於住宅物業項目開發的同時，亦關注並逐步打造多元化物業開發組合，實行審慎的增長戰略，以期繼續以中、高端住宅物業為主力之同時，擴大如寫字樓、酒店及高級購物中心等長期持有型商業地產的實有比例，以平衡盈利組合，分散投資風險，確保恒穩發展。

基於該土地的位置、該項目的定位及根據第二份協議 貴公司進一步取得該土地權益的理由，我們同意董事意見，認為該轉讓符合 貴集團的業務策略，符合 貴公司及股東的整體利益。

(c) 代價基準以及付款條款

釐定該轉讓代價的基準

誠如董事會函件所披露，該轉讓的代價是經天建房地產及東凌集團參照(其中包括)獨立估值師根據該土地於二零零九年九月三十日的市值作出之估值報告所披露約人民幣2,500,100,000元(相等於約2,838,120,104港元)，透過公平磋商後釐定。根據廣州禮和獲授土地使用權時的代價約人民幣1,684,500,000元，該土地的公平值已增加約人民幣815,600,000元，上述金額並未於廣州禮和的賬目中確認。

在評核該轉讓的代價是否公平合理時，我們已審閱通函附錄一所載獨立估值報告，從中得悉估值師採納直接比較法，並參考有關市場可比較銷售的憑證，且計及 貴公司所提供的已付及將付之開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。

誠如估值報告所述，比較乃基於實際交易所變現的價格或可比較物業的賣盤價為基準。類似面積、特性和地點的可比較物業會互相比較進行分析，並審慎衡量每項物業各自的優點和缺點，以達致公平價值比較。據悉，直接比較法是評估一項物業價值常用的估值方法，適用於估計該土地的市值。對於獨立估值師為該土地估值時所採納的方法及假設，我們並無理由懷疑其公平性及恰當性，故此，我們認為代價對股東而言公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

誠如董事會函件所述，廣州禮和於二零零八年十二月三十一日的經審核資產淨值為人民幣99,917,713元。董事確認，自二零零八年十二月三十一日起至最後實際可行日期，廣州禮和的業務及財務狀況並無出現重大變動。因此，計及該土地的上述公平值調整人民幣815,600,000元後，於二零零九年九月三十日的經調整資產淨值將為人民幣915,517,713元。該轉讓的代價(即人民幣800,000,000元)是對廣州禮和上述經調整資產淨值人民幣915,517,713元折讓約12.6%。

在評核該轉讓代價對廣州禮和經調整公平值之折讓(「該折讓」)是否公平合理時，我們尋找於二零零九年在香港聯合交易所有限公司網站所刊登涉及收購或出售中國廣東省土地作擬定商住土地用途之交易，惟未能知悉目的與該轉讓相似之任何交易。此外，我們獲悉該轉讓代價乃天建房地產與東凌集團經參考(其中包括)一名獨立估值師根據該土地於二零零九年九月三十日之市值，採納比較法進行估值後(詳情已載於通函附錄一之獨立估值報告)，按公平基準磋商而釐定。我們認為，該折讓對 貴公司及股東整體有利，並就 貴公司及股東而言屬公平合理。

誠如董事會函件所披露，天建房地產應付的最後一期款項人民幣700,000,000元將由(i)新中國公司的100%權益，以及包含在該項目中，在該土地上將興建的五星級酒店、大型綜合商場、會展中心及地下室；及(ii)廣州禮和於該土地上將興建的建築面積約10,000平方米的毛坯標準公寓支付。誠如董事所告知，倘由新中國公司持有的該等物業及由廣州禮和持有的毛坯標準公寓的價值於完成時有所升值，則天建房地產有權調整將轉讓給東凌集團的該等公寓的建築面積。誠如董事進一步所告知，東凌集團與天建房地產所協定的調整機制乃為確保新中國公司及將獲轉讓公寓的最後資產淨值不會與天建房地產就該轉讓應付最後一期款項人民幣700,000,000元存在重大差異。鑒於調整機制將最後一期款項限定於人民幣700,000,000元，我們認為此調整條款公平合理，符合 貴公司及股東的整體利益。

該轉讓代價的付款條件

總代價須待載於第二份協議的若干條件達成(或視乎情況而定豁免)後，方可支付，有關詳情載於董事會函件。董事確認，付款條件乃按公平基準磋商，其中包括，在訂立第二份協議前，東凌集團已取得人民幣700,000,000元的銀行貸款，而

該土地若干部份的土地使用權亦已抵押給銀行，以取得有關銀行融資。根據第二份協議，天建房地產同意以銀行為受益人提供有關銀行貸款的擔保，以促使解除該土地的土地使用權抵押。

根據第二份協議，(i)倘解除該土地的土地使用權抵押後，東凌集團未能交付該土地的土地使用權證給天建房地產，則天建房地產無責任須轉讓其於新中國公司的100%權益給東凌集團；及(ii)天建房地產有權於人民幣700,000,000元的代價結餘中，按實際金額的基準扣減因東凌集團未能或無能力償還銀行貸款逾三個月以上而蒙受的任何虧損或損失。在該情況下，新中國公司的股權或該土地上將興建公寓的建築面積亦將相應向下調整。

我們認為上述機制能保障 貴集團不會因東凌集團未能或無能力償還銀行貸款而蒙受的任何可能虧損或損失，並直至目前為止對 貴公司及股東而言屬公平合理。

釐定債權轉讓協議代價的基準

東凌集團同意轉讓債權總額人民幣1,695,076,020元給天建房地產，代價為人民幣1,695,076,020元。該代價是經天建房地產與東凌集團參照廣州禮和欠負東凌集團的債權之賬面值，透過公平磋商釐定。

誠如董事所告知，東凌集團向廣州禮和提供上述債權總額人民幣1,695,076,020元，乃作為當時股東支持收購該土地的一部分。鑒於該轉讓完成後，天建房地產將全面收購廣州禮和，且該土地的擁有權將轉讓予天建房地產， 貴公司根據債權轉讓協議按實際金額的基準收購該項債權人民幣1,695,076,020元是有理據支持的。

誠如董事會函件所披露，上述債權總額人民幣1,695,076,020元中，(i)人民幣984,500,000元已分作三期，分別於二零零七年十二月十九日、二零零八年二月二十六日及二零零八年三月二十日，由天建房地產支付給東凌集團，作為第一份協議項下收購的預付款項，(ii)根據債權轉讓協議，人民幣89,000,000元已支付給東凌集團，而餘額人民幣621,576,020元將於二零一零年六月二十五日或之前分期付款。誠如董事所告知，債權轉讓協議項下的付款安排，尤其是每期付款的時間及金額，是透過天建房地產與東凌集團公平磋商後釐定。

經考慮上述的分析後，我們同意董事的意見，該轉讓及債權轉讓協議的條款(包括其中所列代價的付款安排)公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

(d) 該轉讓及債權轉讓協議對財務的可能影響

(i) 盈利

誠如董事會函件所載，廣州禮和截至二零零八年十二月三十一日止年度的經審核除稅及非經常性項目後虧損為人民幣82,287元。由於廣州禮和尚未展開營運，我們認為，緊隨該交易完成後，將對 貴集團的盈利構成輕微的影響。

(ii) 資產淨值及負債比率

誠如董事會函件所載，廣州禮和於二零零八年十二月三十一日的經審核資產淨值為人民幣99,917,713元。該交易完成後，廣州禮和的資產及負債連同經調整公平值將會併入 貴集團。

於二零零九年六月三十日， 貴集團的負債比率(乃按照銀行借貸除股東權益計算)約為82.2%。由於 貴集團擬使用其內部資金履行第二份協議項下的責任，亦並無產生額外借貸，我們認為，完成該交易後，該轉讓及債權轉讓協議不會對 貴集團的負債比率引起重大影響。

(iii) 流動資金

預計現金流出額約人民幣660,576,020元，其中包括(i)該轉讓的現金代價人民幣39,000,000元；及(ii)債權轉讓協議獲轉讓債權的未支付部分人民幣621,576,020元。誠如二零零九年中報所披露， 貴集團於二零零九年六月三十日的現金及現金等值物結餘約為人民幣746,179,000元。 貴公司於二零零九年六月三十日的公告所載， 貴公司亦自股份配售取得集資淨額約1,500,700,000港元(相等於約人民幣1,322,000,000元)。因此，董事認為， 貴集團目前可供使用的內部資金足以履行第二份協議項下的責任。

誠如上文所討論，基於該轉讓及債權轉讓協議可能對 貴集團構成的財務影響，我們認為，該轉讓及債權轉讓協議符合 貴公司及股東的整體利益。

意見

在評核該轉讓及債權轉讓協議的條款是否公平合理時，我們無法基於任何單一的因素或理由而概括出一個結論，在達成我們的結論前，我們需整體考慮所有的因素及理由。經考慮上文所述的主要因素及理由之後，特別是，

- (i) 該交易乃符合 貴集團的業務策略；
- (ii) 該交易的代價是根據(i)獨立估值師根據該土地於二零零九年九月三十日的市值而評估的估值約人民幣2,500,100,000元；及(ii)廣州禮和於二零零八年十二月三十一日的經審核資產淨值人民幣99,917,713元為基準，對廣州禮和的經調整資產淨值折讓約12.6%；
- (iii) 根據調整機制，新中國公司及將轉讓給東凌集團的公寓的資產淨值與天建房地產就該交易應付的最後一期款項人民幣700,000,000元並無存在重大差異；
- (iv) 債權轉讓協議是按實際金額的基準訂立；及
- (v) 該轉讓及債權轉讓協議不會對 貴集團的財務狀況構成不利影響，

我們認為，該轉讓及債權轉讓協議符合 貴公司及股東的整體利益，該轉讓及債權轉讓協議的條款及條件直至目前為止對 貴公司及股東而言屬公平合理。

此致

獨立董事委員會及列位股東 台照

代表
工銀國際融資有限公司
冼易 尹宸賢
董事總經理 高級聯席董事
謹啟

二零零九年十月十四日

以下為世邦魏理仕有限公司就其於二零零九年九月三十日對目標集團物業權益所進行的估值而編製的估值函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

34/F Central Plaza
18 Harbour Road
Wanchai, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830

香港灣仔港灣道十八號中環廣場三十四樓
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

www.cbre.com.hk

地產代理（公司）牌照號碼
Estate Agent's Licence No: C-004065

敬啟者：

我們根據合景泰富地產控股有限公司（「貴公司」）的指示，對廣州禮和置業發展有限公司（以下統稱為「目標集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值。我們確認曾進行有關現場視察及作出有關查詢，並取得我們認為必要之進一步資料，以向閣下提供我們對該等物業權益於二零零九年九月三十日（「估值日」）的資本值之意見。

我們按市值基準進行估值。所謂市值，我們定義為「自願買家與自願賣家就有關物業經適當推銷後於估值日達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易」。

除非另有說明，我們的估值乃按照香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的「香港測量師學會物業估值準則第一版」進行估值。我們亦已遵守公司條例（第32章）附表3第34(2)、

(3)段，及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第5章、第12項應用指引及第16項應用指引所載之一切規定。

就估值的面積計量而言，可售總建築面積（「可售總建築面積」）指劃入單位的套內面積及可分攤公共面積，如露台及其他類似設備，包括公用地方，如樓梯、升降機大堂。不可售總建築面積（「不可售總建築面積」）指若干公用附屬設施的樓面面積，其中包括學校、配電房及公寓之間的連接通道等。一個項目或項目一期的總建築面積（「總建築面積」）包括可售總建築面積及不可售總建築面積，但不包括地庫停車場的總建築面積。

我們進行估值時，假設業主將物業於公開市場出售，而並無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排受惠，以影響此等物業權益的價值。

除非另有說明，所有物業權益均以比較法進行估值，並假設每項物業均可以交吉形式出售。比較基於實際交易所變現的價格或可比較物業的賣盤價為基準。類似面積、特性和地點的可比較物業會互相比較進行分析，並審慎衡量每項物業各自的優點和缺點，以達致公平價值比較。

第一類物業權益是目標集團於中國持有的在建物業權益，我們對物業權益進行估值的基準，是物業將根據目標集團所提供最近期開發計劃開發及竣工。我們假設建議方案已獲批准。於達致估值意見時，我們採納直接比較法，並參考有關市場可比較銷售的憑證，且計及貴公司所提供的已付及將付開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。「於估值日視物業為已竣工的物業資本值」指我們對開發項目總售價的意見，當中假設其於估值日已竣工。

於估值中，在建物業開發項目指建設工程施工許可證已簽發，但竣工驗收備案表尚未簽發的建築物。

第二類物業權益是目標集團於中國持作未來開發用途的物業權益，我們亦採用直接比較法對該等物業權益進行估值，當中假設每項物業權益均按其現有狀況交吉出售，並經參考有關市場可比較銷售交易。

於估值中，持作未來開發用途的物業開發項目指建設工程施工許可證尚未簽發，但已取得國有土地使用權證的開發項目。

我們對位於中國的物業權益進行估值時，乃依賴 貴公司的中國法律顧問競天公誠律師事務所提供的法律意見（「中國法律意見」），以確定物業權益的權利。我們獲提供有關該等物業權益的業權文件的摘要，惟我們並無查閱文件正本以核實所有權或是否有任何修訂並未見於我們所取得的副本。所有文件僅用作參考。

我們頗為依賴 貴公司提供的資料，尤其但不限於銷售記錄、規劃批准、法定通告、地役權、租賃及樓面面積（包括總建築面積、可售總建築面積及不可售總建築面積）等資料。我們並無進行實地測量。估值證書內的一切尺寸、量度及面積僅屬約數。於檢查所獲資料及作出相關查詢時，我們已獨立採取一切合理審慎措施。我們無理由懷疑 貴公司提供給我們估值所依據的重要資料的真實性及準確性。我們亦獲 貴公司告知，我們獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。我們並無依賴來自 貴公司關連人士的資料。

我們已就是次估值範圍查驗有關物業。於查驗過程中，我們並無發現任何嚴重損壞。然而，我們並無進行結構性檢查，亦無測試建築物的設施。因此，我們無法報告有關物業是否沒有腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。我們並無進行實地調查，以確定地基狀況及設施等是否適合任何未來發展用途。

我們謹請 閣下注意，全球金融體制現時所面對的危機，為全球各地的商業房地產市場構成重大衝擊。此外，資本市場內的流動資金緊絀，意味可能難以於短期內成功出售物業資產。因此，我們建議定期檢討情況及估值，並在有意進行出售時諮詢特別銷售意見。

我們進行估值時，並無考慮物業權益所欠負的任何押記、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設物業權益概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有說明外，一切貨幣款額乃以人民幣（「人民幣」）計價。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

中華人民共和國
廣東省
廣州市
天河區
珠江新城
華廈路8號
國際金融廣場38樓
合景泰富地產控股有限公司
董事會 台照

代表
世邦魏理仕有限公司
估值及諮詢服務部
董事
盧銘恩
MHKIS MRICS
謹啓

二零零九年十月十四日

附註： 盧先生為英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員，彼擁有逾六年於中國及香港估值的經驗。

估值概要

物業權益	於二零零九年 九月三十日目標 集團應佔的資本值 (人民幣元)
第一類 — 目標集團持有的在建物業權益	
1. 位於中國廣東省 增城市新塘鎮(永和) 塔崗村、陂頭村、葵元村、 簡村村之增城項目的開發物業	196,900,000
第二類 — 目標集團持作未來開發用途的物業權益	
2. 位於中國廣東省 增城市新塘鎮(永和) 塔崗村、陂頭村、葵元村、 簡村村之增城項目的一塊保留地塊	2,303,200,000
總計：	<u>2,500,100,000</u>

估值證書

第一類 — 目標集團持有的在建物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
1. 位於中國廣東省 增城市新塘鎮(永和) 塔崗村、陂頭村、 菱元村、簡村村之 增城項目的 開發物業	<p data-bbox="523 491 884 612">竣工後，該物業將包括多個住宅／公寓單位(總建築面積約42,337平方米)及地下面積(總建築面積約13,216平方米)。</p> <p data-bbox="523 651 884 832">增城項目(「該開發項目」)(其物業及本物業估值所載的第二類物業構成其中部分)佔地面積約1,971,126.17平方米(「該地」)，將計劃開發的總建築面積約2,548,499平方米。</p> <p data-bbox="523 870 884 927">誠如所告知，該物業預期於二零一零年竣工。</p> <p data-bbox="523 966 884 1153">該物業根據多份國有土地使用權證持有，分兩個年期屆滿，住宅及商業配套用途部分於二零七八年二月二十五日屆滿，而商業、金融及辦公室用途部分則於二零四八年二月二十五日屆滿。</p>	該物業現時在開發中。	196,900,000

附註：

1. 根據國有土地使用權出讓合同第4401832008000015號及其補充協議，該地(總佔地面積約1,971,126.17平方米)的土地使用權已按人民幣1,684,500,000元的代價訂約出讓予廣州禮和置業發展有限公司。該開發項目的容積率不高於或相等於1.71。

2. 根據以下國有土地使用權證，物業所處之該地(總佔地面積約1,971,126.17平方米)的土地使用權已出讓予廣州禮和置業發展有限公司。

國有土地使用權證編號	佔地面積 (平方米)	屆滿日期	土地用途
增國用(2009)第B040161號	252,442.95	二零七八年二月二十五日	住宅、商業及其他用途
增國用(2009)第B040162號	310,367.31	二零七八年二月二十五日	住宅、商業及其他用途
增國用(2009)第B040163號	253,413.25	二零七八年二月二十五日	住宅、商業及其他用途
增國用(2009)第B040164號	481,975.84	二零七八年二月二十五日	住宅、商業及其他用途
增國用(2009)第B040165號	672,926.82	二零四八年二月二十五日	商業、金融及辦公室用途
總計：			<u>1,971,126.17</u>

3. 根據二零零九年九月二十五日的建設工程施工許可證，該物業(總建築面積約55,553平方米)的建設工程施工已獲批准。

4. 我們已接獲 貴公司的中國法律顧問就該物業所編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- a). 根據 貴公司的確認書及 貴公司提供的相關資料(包括有關國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權證及土地出讓金收據)，廣州禮和置業發展有限公司已根據該地的相應國有土地使用權出讓合同全數繳足土地出讓金。
- b). 以下該開發項目部分需作出按揭：

相應的國有土地 使用權證編號	產權負擔編號	簽立日期	債權人
增國用(2009) 第B040165號	增他證(2009)020	二零零九年 一月十一日	中國工商銀行廣州 天河分行
增國用(2009) 第B040165號	增他證(2009)051	二零零九年 二月十二日	中國工商銀行廣州 工業大道分行

根據按揭文件，在未取得相應債權人的書面同意前，廣州禮和置業發展有限公司不得向任何第三方租賃、轉讓、再按揭或以其他方式處置該物業部分。

- c). 根據 貴公司的確認書及 貴公司提供的相關資料(包括有關國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權證及土地出讓金收據)，廣州禮和置業發展有限公司已取得該地的相關國有土地使

用權證，並有權租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權(包括其建設工程)(惟須取得已按揭部分的相應債權人的事先同意)。

- d). 廣州禮和置業發展有限公司已就總建築面積約55,553平方米的建設向相關政府機關取得所有相關施工許可證。根據 貴公司的確認書及 貴公司提供的相關資料(包括有關國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權證、土地出讓金收據及建設工程施工許可證)，廣州禮和置業發展有限公司並不受該物業的相關開發批文或同意的任何失效、註銷、修改或撤回所限。因此，廣州禮和置業發展有限公司擁有該物業的法律及全部開發權。
5. 誠如 貴公司所告知，截至二零零九年九月三十日所產生的開發成本約為人民幣42,200,000元，而完成建設尚欠建築成本估計約為人民幣124,500,000元(不包括營銷、融資及其他間接成本)。
6. 倘物業於二零零九年九月三十日竣工，其資本值將約為人民幣461,500,000元。
7. 主要證書／批文摘要載列如下。
- | | |
|----------------|-----|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. 國有土地使用權證 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. 建設工程施工許可證 | 有 |
| vi. 預售許可證 | 不適用 |
| vii. 竣工驗收備案表 | 不適用 |

估值證書

第二類 — 目標集團持作未來開發用途的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
2. 位於中國廣東省 增城市新塘鎮(永和) 塔崗村、陂頭村、 菱元村、簡村村之 增城項目的 一塊保留地塊	誠如 貴公司所告知，於該物業 上興建的該等樓宇及構築物的預 期總建築面積約為2,506,162 平方米。 增城項目(「該開發項目」)(其物業 及本物業估值所載的第一類物業 構成其中部分)佔地面積約 1,971,126.17平方米(「該地」)，將 計劃開發的總建築面積約 2,548,499平方米。 該物業根據多份國有土地使用權 證持有，分兩個年期屆滿，住宅 及商業配套用途部分於二零七八 年二月二十五日屆滿，而商業、 金融及辦公室用途部分則於二零 四八年二月二十五日屆滿。	該物業目前空置。	2,303,200,000

附註：

- 根據國有土地使用權出讓合同第4401832008000015號及其補充協議，該地(總地盤面積約1,971,126.17平方米)的土地使用權已按人民幣1,684,500,000元的代價訂約出讓予廣州禮和置業發展有限公司。該開發項目的容積率不高於或相等於1.71。
- 根據以下國有土地使用權證，物業所處之該地(總佔地面積約1,971,126.17平方米)的土地使用權已出讓予廣州禮和置業發展有限公司。

國有土地使用權證編號	佔地面積 (平方米)	屆滿日期	土地用途
增國用(2009)第B040161號	252,442.95	二零七八年二月二十五日	住宅及配套商業用途
增國用(2009)第B040162號	310,367.31	二零七八年二月二十五日	住宅及配套商業用途
增國用(2009)第B040163號	253,413.25	二零七八年二月二十五日	住宅及配套商業用途
增國用(2009)第B040164號	481,975.84	二零七八年二月二十五日	住宅及配套商業用途
增國用(2009)第B040165號	<u>672,926.82</u>	二零四八年二月二十五日	商業、金融及辦公室用途

總計：1,971,126.17

3. 我們已接獲 貴公司的中國法律顧問就該物業所編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- a). 根據 貴公司的確認書及 貴公司提供的相關資料(包括有關國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權證及土地出讓金收據)，廣州禮和置業發展有限公司已根據該地的相應國有土地使用權出讓合同全數繳足土地出讓金。
- b). 以下該開發項目部分需作出按揭：

相應的國有土地 使用權證編號	產權負擔編號	簽立日期	債權人
增國用(2009) 第B040165號	增他證(2009)020	二零零九年 一月十一日	中國工商銀行廣州 天河分行
增國用(2009) 第B040165號	增他證(2009)051	二零零九年 二月十二日	中國工商銀行廣州 工業大道分行

根據按揭文件，在未取得相應債權人的書面同意之前，廣州禮和置業發展有限公司不得向任何第三方租賃、轉讓、再按揭或以其他方式處置該物業部分。

- c). 根據 貴公司的確認書及 貴公司提供的相關資料(包括有關國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權證及土地出讓金收據)，廣州禮和置業發展有限公司已取得該地的相關國有土地使用權證，並有權租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權(包括其建設工程)(惟須取得已按揭部分的相應債權人的事先同意)。
- d). 根據中國相關法律及法規，申請人需向有關政府機關提供相關土地業權文件、建設設計規劃、初步工程批文文件、建設工程規劃，以取得符合相關規劃法規的相關建設工程規劃許可證。倘 貴公司提供上述文件，並符合相關規劃部門制訂的規定及法規，則 貴公司可取得該物業的相關建設工程規劃許可證。
4. 主要證書／批文摘要載列如下。

i. 國有土地使用權出讓合同	有
ii. 國有土地使用權證	有
iii. 建設用地規劃許可證	有
iv. 建設工程規劃許可證	部分
v. 建設工程施工許可證	不適用
vi. 預售許可證	不適用
vii. 竣工驗收備案表	不適用

1. 責任聲明

本通函包括根據上市規則的規定須提供有關本公司的資料。董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致其中所載的任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員(除以下披露者外)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)的股份、相關股份及債券中，擁有或被視為擁有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的任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的有關條文擁有或視作擁有的權益及淡倉)，或須記錄於根據證券及期貨條例第352條所指的登記冊的權益或淡倉，或根據上市發行人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的權益或淡倉：

擁有本公司的權益

董事姓名	好倉／淡倉	權益性質	所持股份 概約數目 (附註1)	股權 概約百分比
孔健岷 (附註2、3及4)	好倉	受控法團權益	1,714,441,500	59.25%
孔健濤 (附註2及3)	好倉	受控法團權益	1,687,500,000	58.32%
	好倉	實益擁有人	1,000,000	0.035%
孔健楠 (附註2及3)	好倉	受控法團權益	1,687,500,000	58.32%
何偉志	好倉	配偶權益	10,000 (附註5)	0.00035%

附註：

1. 本公司股本中每股面值0.10港元的股份。
2. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有晉得顧問有限公司(「晉得」)76.5%、15%及8.5%的權益。因此，孔健岷、孔健濤及孔健楠被視作透過其在晉得的權益擁有1,612,500,000股股份的權益。孔健岷、孔健濤及孔健楠各人亦為晉得的董事。
3. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有正富顧問有限公司(「正富」)76.5%、15%及8.5%的權益。因此，孔健岷、孔健濤及孔健楠被視作透過其在正富的權益擁有75,000,000股股份的權益。孔健岷、孔健濤及孔健楠各人亦為正富的董事。
4. 孔健岷合法及實益擁有英明集團有限公司(「英明」)100%的權益。因此，孔健岷被視作透過其在英明的權益擁有26,941,500股股份的權益。孔健岷為英明的單一董事。
5. 何偉志的配偶黃燕蕾持有並實益擁有該等股份。

擁有本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團	股份數目	於相聯法團的 股權概約百分比
孔健岷	晉得	765	76.50%
	正富	765	76.50%
孔健濤	晉得	150	15.00%
	正富	150	15.00%
孔健楠	晉得	85	8.50%
	正富	85	8.50%

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員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)的任何股份、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分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的條文擁有或視作擁有的權益及淡倉)，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊的權益或淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉，或須根據收購守則的規定披露的權益或淡倉。

除上文披露者外，概無董事或候選董事為在本公司股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須予披露的權益的公司的董事或僱員。

3. 主要股東

除以下所披露者外，於最後實際可行日期，根據摘錄自聯交所網站(www.hkex.com.hk)的主要股東名單，以下公司或人士於本公司按證券及期貨條例第336條所存置的登記冊記錄的股份中擁有權益或淡倉，且就董事所知，概無董事(其權益於上文披露)以外的其他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分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有可在任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益，或擁有與該等股本有關的任何購股權：

名稱	身份	股份數目 (附註1)	佔已發行 股本的百分比
晉得(附註2)	實益擁有人	1,612,500,000	55.72%

附註：

1. 本公司股本中每股面值0.10港元的股份。
2. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有晉得76.5%、15%及8.5%的權益。

4. 服務合同

於最後實際可行日期，概無董事與本集團的任何成員公司或本公司的任何聯營公司訂立任何現有或擬定的服務合同（不包括可於一年內屆滿或終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）的服務合同）。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司並無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團任何成員公司並無尚未解決或面臨的重大訴訟或索償。

6. 競爭利益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或彼等各自之聯繫人在與本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務中擁有須根據上市規則須予披露的權益。

7. 重大不利變動

董事並不知悉本集團自二零零八年十二月三十一日（即本公司編製最近期刊發的經審核賬目的日期）以來的財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

8. 專家的資格及同意書

工銀國際融資及世邦魏理仕有限公司已分別就刊發本通函發出書面同意，同意以本通函所載的形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

以下為曾向本通函提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
工銀國際融資	根據證券及期貨條例界定可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
世邦魏理仕有限公司	獨立專業物業估值師

於最後實際可行日期，工銀國際融資及世邦魏理仕有限公司並無擁有本集團任何成員公司自二零零八年十二月三十一日（即本集團編製最近期的經審核財務報表的日期）以來收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產的任何直接或間接權益；以及並無實益擁有本集團任何成員公司股本的權益，亦無擁有任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論是否可依法強制執行）。

9. 一般資料

- (a) 概無董事擁有本集團任何成員公司自二零零八年十二月三十一日(即本集團編製最近期的經審核賬目的日期)起至最後實際可行日期為止收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產的任何直接或間接權益。
- (b) 於最後實際可行日期，概無董事擁有由本集團任何成員公司訂立，且仍然有效並對本集團業務關係重大的任何合同或安排的重大權益。
- (c) 本公司的公司秘書為徐錦添先生，徐先生為香港會計師公會會員。
- (d) 本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands；而香港主要營業地點則為香港灣仔港灣道18號中環廣場64樓6407室。
- (e) 本公司的股份過戶登記香港分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17樓1712-1716號舖。
- (f) 本通函的中英文本如有歧義，概以英文本為準。

10. 備查文件

下列文件由本通函刊發日期起至二零零九年十月二十九日(包括該日)可於任何週日(不包括公眾假期)的正常辦公時間在本公司的香港主要營業地點(地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場64樓6407室)可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度各年的年報；
- (c) 獨立董事委員會致股東的函件，全文載於本通函第10頁；
- (d) 工銀國際融資致獨立董事委員會及股東的意見函件，全文載於本通函第11至17頁；
- (e) 本通函附錄一所載世邦魏理仕有限公司就該項目所刊發的估值報告；
- (f) 本附錄「專家的資格及同意書」一段所指工銀國際融資及世邦魏理仕有限公司的同同意書；
- (g) 第一份協議；
- (h) 終止協議；
- (i) 第二份協議；
- (j) 債權轉讓協議；及
- (k) 本通函。