
此乃要件 請即處理

如閣下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商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

如閣下已售出或轉讓名下之所有合生創展集團有限公司股份，應立即將本通函送交買主或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主。

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，並明確表示概不會就因本通函全部或部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED
合生創展集團有限公司*

(股份代號：754)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/hopson>

關連交易

獨立董事委員會之獨立財務顧問



群益亞洲有限公司

合生創展集團有限公司之主席函件載於本通函第4至第9頁。合生創展集團有限公司之獨立董事委員會函件載於本通函第10頁。群益亞洲有限公司函件(當中載有其向合生創展集團有限公司之獨立董事委員會及獨立股東提供之建議)載於本通函第11至第20頁。

二零零四年六月二十四日

* 僅供識別

目錄

	頁次
釋義	1
主席函件	
1. 緒言	4
2. 條件	6
3. 龍盟協議	6
4. 終止協議及地盤清理合約	7
5. 進行該交易之原因	7
6. 各方之關連及關連交易	8
7. 豁免	8
8. 其他資料	9
獨立董事委員會函件	10
群益亞洲有限公司函件	11
附錄一 – 估值報告	21
附錄二 – 一般資料	28

釋義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「所劃定土地」	指	位於該地段華坪街道160街坊1丘之共約300畝土地
「佳龍」	指	佳龍集團有限公司，於薩摩亞群島註冊成立之公司，由合生中國擁有95%股權，餘下5%由佳欣擁有
「本公司」	指	合生創展集團有限公司
「合作協議」	指	由佳龍、譽龍及上海紅康於二零零四年五月三十一日訂立之協議
「群益亞洲」	指	群益亞洲有限公司，經營證券及期貨條例項下第六類（就機構融資提供建議）受規管活動之持牌機構，獲委任為獨立財務顧問就該交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議
「董事」	指	本公司董事
「戴德梁行」	指	獨立估值師戴德梁行有限公司
「獨立董事委員會」	指	由阮北耀先生、李頌熹先生及黃承基先生組成之獨立董事委員會，成立目的在於審閱及考慮該交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「合生中國」	指	合生（中國）房地產有限公司，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

釋義

「獨立股東」或「股東」	指	本公司股東
「內部分包合約」	指	由上海龍盟及上海紅康於二零零四年五月三十一日訂立之協議
「土管所」	指	上海市閔行區顯橋鎮土地管理所，根據上市規則之界定並不屬本公司之關連人士
「最後實際可行日期」	指	二零零四年六月十四日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該地段」	指	位於中國上海閔行區之土地，佔地約1,196.52畝，北至劍川路，南至景谷路，東至安寧路，西至瑞麗路
「龍盟協議」	指	合作協議及內部分包合約
「中國」	指	中華人民共和國
「譽龍」	指	譽龍發展有限公司，於香港註冊成立之公司，為合生中國之全資附屬公司
「餘下地段」	指	所劃定土地轉讓予上海紅康後之該地段
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「上海紅康」	指	上海紅康北橋房地產有限公司，於中國成立之公司，根據上市規則之界定屬本公司之關連人士
「上海龍盟」	指	上海龍盟有限公司，於中國成立之中外合作經營企業，為合生中國之非全資附屬公司

釋義

「股份轉讓協議」	指	由佳龍、譽龍及上海紅康於二零零二年八月六日訂立之股份轉讓協議，以將上海紅康持有上海龍盟之25%權益轉讓予佳龍
「地盤清理合約」	指	當龍盟協議成為無條件後，將由上海龍盟及土管所訂立之協議
「新達」	指	新達置業有限公司，於英屬處女群島註冊成立之公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「終止協議」	指	當龍盟協議成為無條件後，將由佳龍、譽龍、上海紅康、上海龍盟及土管所訂立之協議
「該交易」	指	根據龍盟協議及終止協議進行之交易
「估值報告」	指	戴德梁行於二零零四年四月二十四日編製之估值報告
「港元」	指	港元
「人民幣」	指	中國之法定貨幣人民幣
「美元」	指	美元

就本通函而言，人民幣1.06元 = 1.00港元及1美元 = 7.8港元，以供參考。



HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED
合生創展集團有限公司*

(股份代號：754)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/hopson>

執行董事：
朱孟依 (主席)
項斌 (副主席)
歐偉建
陳長纓
蕭燕霞

主要辦事處：
香港
中環
雲咸街40-44號
雲咸商業中心
19樓

獨立非執行董事：
阮北耀
李頌熹
黃承基

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

敬啟者：

關連交易

1. 緒言

本公司於二零零四年六月三日宣佈，本集團與本公司一名關連人士(定義見上市規則)上海紅康就透過上海紅康(本公司之非全資附屬公司)發展中國該地段分別訂立有條件合作協議及有條件內部分包合約。

上海龍盟為一家在中國成立的中外合作經營企業，旨在開發及經營中國上海該地段。上海龍盟由佳龍、譽龍及上海紅康分別擁有65%、10%以及25%之股權。上海龍盟之主要業務為開發及經營該地段，並沒有其他業務。由於該地段仍在發展，故此暫未獲取任何溢利。

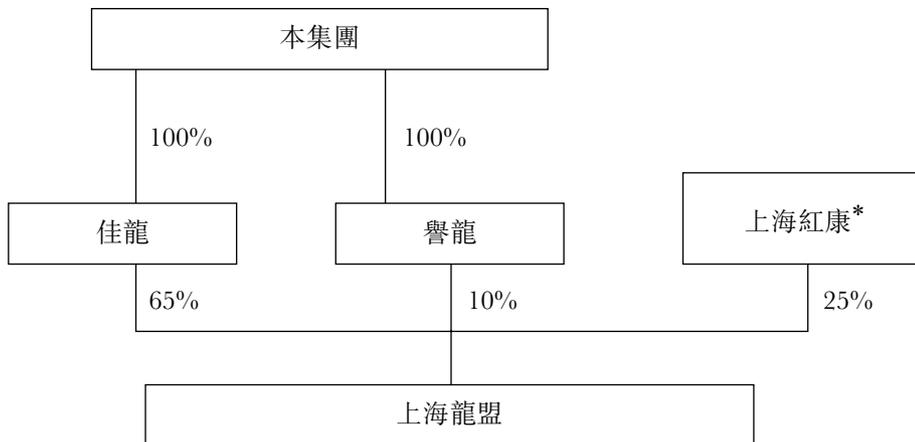
* 僅供識別

主席函件

董事於二零零三年二月二十日宣佈，本集團已與本公司各獨立第三方(i)佳欣集團有限公司及龍盟集團有限公司以及(ii)新中地產有限公司訂立協議，以總投資價值約402,752,370港元(「原投資價值」)分階段分別認購佳龍及譽龍全部權益。在本集團收購佳龍之前，佳龍已訂立股份轉讓協議，以代價人民幣8,000,000元(約相等於7,547,170港元)(「原收購價」)收購上海紅康於上海龍盟全部25%權益，並據此須負責對上海龍盟註冊資本出資500,000美元(約相等於3,900,000港元)(「出資」)。佳龍已出資，惟因股份轉讓協議之訂約各方就股份轉讓協議項下收回土地賠償方面之收地補償出現爭議，以致轉讓上海紅康於上海龍盟之25%權益尚未完成，故此佳龍仍未支付原收購價。由於當時各方正就解決爭議進行磋商，故此董事認為毋須刊發公告。最終，各方協議促成該交易以平息爭議。

股份轉讓協議項下原收購價須於有關新註冊文件向上海龍盟發出後七天內支付，截至最後實際可行日期為止，本集團分別擁有佳龍及譽龍之全部已發行股本。佳龍及上海紅康透過土管所的調解，已訂立各項龍盟協議，以解決股份轉讓協議項下的分歧。

以下圖表闡明上海龍盟截至目前之股權結構：



* 完成該交易後，上海紅康25%之權益將轉讓予佳龍及譽龍

2. 條件

各項龍盟協議及終止協議須在不遲於各項龍盟協議日期起計六十天內(或經各方同意之較後日期),經股東(上市規則規定禁止就有關決議案投票之股東除外)在為按各項龍盟協議及終止協議所載之條款批准該等協議而召開的股東特別大會上投票通過,或獲聯交所授予豁免本公司須就龍盟協議及終止協議按上市規則規定召開股東大會尋求股東批准(「條件」)後,方可作實。概無股東須放棄投票。

在達成條件之日起計三十天內,佳龍、譽龍、上海紅康、上海龍盟及土管所將訂立終止協議,而上海龍盟及土管所將訂立地盤清理合約。

龍盟協議、終止協議及地盤清理合約之主要條款分別載於下文第3及第4段。

3. 龍盟協議

1. 合作協議

- 訂約各方：
- (i) 佳龍；
 - (ii) 譽龍；及
 - (iii) 上海紅康

概述： 訂約各方均為上海龍盟合營夥伴,彼等同意更改彼等於合營公司的共同投資及合作的模式,致使上海紅康須對所劃定土地的開發負全責並全權享有所劃定土地產生的溢利,及不承擔上海龍盟的任何盈虧,以代替就上海龍盟註冊資本出資25%及分享上海龍盟25%之溢利。當開發所劃定土地之總投資額25%(包括開發前期工程、基建工程、附屬設施安裝及建設工程等費用)已作出,所劃定土地將以資產分配方式,自上海龍盟轉讓予上海紅康。當所劃定土地自上海龍盟轉至上海紅康後,上海紅康將以人民幣一元(約相等於0.94港元)之象徵式代價轉讓其於上海龍盟之25%權益予佳龍及譽龍。

主席函件

總代價： 上海紅康須償付佳龍及譽龍有關上海龍盟就該地段截至二零零三年九月三十日所產生(但由佳龍及譽龍撥付)之遷移及開發費用的25%，約達人民幣9,643,000元(相當於約9,097,000港元)。

2. 內部分包合約

訂約各方： (i) 上海龍盟；及
(ii) 上海紅康

概述： 上海龍盟同意委派上海紅康負責有關所劃定土地的地盤清理及拆卸工程，包括待透過上述資產分配方式轉讓所劃定土地予上海紅康後，為現居於該土地居民安排遷移、水電供應及道路的接駁。

上海龍盟概無應付之代價。

4. 終止協議及地盤清理合約

當達成條件後三十天內，(i)佳龍、譽龍及上海紅康將訂立終止協議，終止股份轉讓協議並共同解除雙方在協議下各自的進一步責任，及(ii)上海龍盟及土管所將就餘下地段訂立地盤清理合約，並隨所劃定土地專營權轉讓予上海紅康後，調整由上海龍盟支付予土管所的地盤清理費用。上海龍盟應付地盤清理總費用約人民幣197,425,646，並已付人民幣110,000,000元。

5. 進行該交易之原因

本集團主要經營的業務，包括於上海、北京、天津及廣州等中國不同城市的物業發展及投資。龍盟協議、終止協議及地盤清理合約將具有化解股份轉讓協議項下僵局的作用，以便將上海紅康於上海龍盟之25%權益轉讓予佳龍及譽龍。本集團在股份轉讓協議及龍盟協議項下的淨差別為當所劃定土地轉讓予上海紅康後，該地段面積將減少約25%，惟佳龍及譽龍將獲償付開發該地段所產生的費用的25%，而當上海紅康於上海龍盟之25%權益轉讓予佳龍後，佳龍將

主席函件

免於支付原收購價人民幣8,000,000元。所劃定土地之發展總投資額約為人民幣340,000,000元，直至現時約人民幣3,500,000元已用於發展所劃定土地上。

董事認為各項龍盟協議、終止協議及地盤清理合約之條款已以公平原則及按一般商業條款磋商釐定，對本公司股東公平合理。

截至二零零四年三月三十一日，戴德梁行對餘下地段及所劃定地段之公開市值的估值分別為約517,500,000港元及191,900,000港元。由於餘下地段公開市值比原投資價值上升約28%，董事認為，本集團收購佳龍及譽龍後該地段價值之增幅足以作為對轉讓所劃定土地予上海紅康的補償，因此該交易對本公司之財務及營運情況無不利影響。

6. 各方之關連及關連交易

佳龍及譽龍均為投資控股公司，彼等僅持有上海龍盟之股權。上海紅康由上海閔行區顯橋鎮專責地產發展的當地政府所成立。

上海龍盟為本公司之非全資附屬公司。擁有上海龍盟25%股權之上海紅康為上海龍盟之主要股東，根據上市規則屬本公司之關連人士。因此，根據上市規則，各項龍盟協議及終止協議均分別構成本公司之關連交易。

由於該交易之代價比率高於2.5%，各項龍盟協議及終止協議均須分別獲股東（上市規則規定禁止在有關決議案投票之股東除外）在根據上市規則第14A.18條就批准龍盟協議及終止協議而召開之股東特別大會上投票通過。

7. 豁免

截至本通函日期為止，新達實益擁有637,500,000股股份，佔本公司已發行股本約63.56%，並已書面確認當需就有關各項龍盟協議及終止協議獲股東批准之情況下，新達將投票或促請運用新達及其聯營公司擁有之股份權益所附投票權，投票贊成龍盟協議及終止協議。新達於該交易並無權益，亦無與其他股東有差異之權益。

上海紅康僅由於擁有上海龍盟25%之權益而成為本公司之關連人士。除該25%之上海龍盟權益之外，上海紅康與本集團並沒有關連。然而，由於上海紅康、其董事、股東或聯繫人士概無擁有任何股份，故未有股東須放棄投票。

主席函件

鑑於股東肯定會通過每份龍盟協議及終止協議決議案，以及未有股東須放棄投票，因此本公司召開股東大會之開支乃屬非必要的。按上述所言，基於取得持有本公司已發行股本50%以上之獨立股東書面批准，本公司已根據上市規則第14A.43條，向聯交所申請豁免須根據上市規則召開股東大會以尋求股東批准龍盟協議及終止協議。

8. 其他資料

群益亞洲已獲委任為獨立財務顧問，就龍盟協議及終止協議是否符合本公司最佳利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。戴德梁行獲委任就該地段編製估值報告。

謹請閣下垂注本通函第10頁所載之獨立董事會函件，其載有致獨立股東之推薦意見及本通函第11至第20頁所載群益亞洲向獨立董事委員會及獨立股東提供之建議。

謹請閣下垂注本通函附錄一所載之估值報告及附錄二所載之一般資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
主席
朱孟依
謹啟

二零零四年六月二十四日



HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED
合生創展集團有限公司*

(股份代號：754)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/hopson>

敬啟者：

關連交易

緒言

吾等引述本公司於二零零四年六月二十四日刊發之通函(本函件為其中一部分)(「本通函」)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本通函所界定者應具有相同涵義。

本公司已委任獨立董事委員會，成員包括阮北耀先生、李頌熹先生及黃承基先生，成立目的為向閣下提供有關該交易之建議，該交易之詳情載於本通函內。群益亞洲有限公司已獲委任，向獨立董事委員會及獨立股東提供有關該交易之建議。

推薦建議

吾等謹請閣下垂注本通函第4至第9頁所載之主席函件，以及本通函第11至第20頁所載之群益亞洲有限公司函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東有關該交易之建議)。閣下亦謹請垂注本通函附錄二所載之一般資料。

經考慮群益亞洲有限公司之建議及群益亞洲有限公司所考慮之主要因素及理由後，吾等認為該交易之條款就股東而言屬公平合理。因此，若有需要就各項龍盟協議及終止協議舉行股東大會，吾等建議股東在會上投票贊成各項龍盟協議及終止協議。

此 致

列位股東 台照

代表

獨立董事委員會

董事
阮北耀
謹啟

董事
李頌熹
謹啟

董事
黃承基
謹啟

二零零四年六月二十四日

* 僅供識別



群益亞洲有限公司
香港
皇后大道中183號
新紀元廣場
中遠大廈32樓
3204-3207室

敬啟者：

關連交易

緒言

吾等獲 貴公司委聘就該交易之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，該交易之詳情乃載於二零零四年六月二十四日致股東之通函（「通函」，本函件為通函之一部分）內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙應與通函釋義一節所載者具有相同涵義。

貴集團訂立該交易以化解股份轉讓協議各協議方之爭議。根據該交易，上海紅康須轉讓其於上海龍盟之25%權益予佳龍及譽龍，而上海紅康則須接收所劃定土地作為補償。該交易實際將該地段分為兩段，由 貴集團擁有整段餘下地段，而上海紅康則可擁有整幅所劃定土地。

於最後實際可行日期，上海龍盟分別由佳龍、譽龍及上海紅康擁有65%、10%及25%權益。此外， 貴集團分別擁有佳龍及譽龍之100%權益。因此上海龍盟乃 貴公司之非全資附屬公司。根據上市規則，上海紅康（擁有上海龍盟25%權益之主要股東）乃 貴公司之關連人士。

於最後實際可行日期實益擁有 貴公司已發行股本約63.56%權益之新達已書面確認，倘須分別就龍盟協議及終止協議取得股東批准，其將投票或促使以新達及其聯營公司擁有其中權益之 貴公司股份投票贊成龍盟協議及終止協議。新達於該交易並無擁有任何權益，且並無擁有任何與 貴公司其他股東之權益相異之權益。

按通函「主席函件」(「主席函件」)一節所載，基於 貴公司已透過獨立股東書面批准取得獨立股東之批准， 貴公司已根據上市規則第14A.43條，就豁免 貴公司遵守有關舉行股東大會以尋求股東批准龍盟協議及終止協議之上市規則規定而向聯交所提出申請。

吾等在達致意見時，乃依賴通函內所載資料及聲明以及由董事及 貴集團管理層所提供資料之準確性，並假設 貴集團及董事之所有資料及所作聲明於發表時及直至通函發表之日在各方面均為真實、準確及完整。吾等已審閱(其中包括)上海龍盟截至二零零三年十二月三十一日止年度之經審核賬目、本通函附錄一所載由戴德梁行有限公司編製有關該地段之估值報告(「估值報告」)、龍盟協議及終止協議以及 貴公司截至二零零三年十二月三十一日止年度之年報(「年報」)及 貴公司所提供之其他資料。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料供吾等以合理基準發表意見。吾等經適當查詢後亦已假設董事在通函內發表之信賴、意見及意向均屬合理。吾等並無理由懷疑通函內所載之資料或所表達之意見當中曾有任何重大資料被遺忘或隱瞞，亦無理由懷疑董事向吾等提供之資料及陳述之真確性、準確性及完整性。然而吾等並無就 貴集團狀況進行獨立深入調查，亦無獨立核實吾等所獲提供之資料。

主要考慮因素

於達致吾等對有關龍盟協議及終止協議之條款之意見時，以下因素已在吾等考慮之列：

1. 業務重點

貴集團主要從事之業務，包括於上海、北京、天津及廣州等中國不同城市之物業開發及物業投資。

誠如年報所提及，於二零零三年財政年度， 貴集團如期向買家交樓之已落成物業包括廣州及北京五個項目之已落成物業。全部該五個項目下發展之項目均為商品房。 貴集團亦已在天津展開一個集渡假、旅遊及居住於一身之大型項目。於二零零三年十二月三十一日， 貴集團之在建項目之總建築面積約為2,660,718平方米，而最近 貴集團在餘下地段之發展工程亦已動工。

根據上述各項及董事表示， 貴集團之意向為把握中國物業市場龐大發展空間之機遇，繼續憑藉其已樹立之品牌，加快其發展步伐。

2. 進行該交易之原因

(a) 貴集團預期中國物業市場具備增長潛力

誠如年報內披露，受惠於多項利好因素，包括中國之經濟、個人收入、財富及個人消費力之持續增長，以及個人對投資於中國物業市場之渴望愈益殷切，全部均在推動對中國優質住宅物業之需求。年報內進一步指出，上海商品房之平均價於二零零三年已上升21%，令上海成為物業價格增長最快之城市之一。董事認為，鑑於市場對中國物業市場有此洞悉，加上貴集團有見於無論生活水平及對優質物業之需求均已快速提升，貴集團亦有意擴展其在上海當地之進一步業務。如無延誤，有關持續擴展將可令貴集團受惠於目前上海當地之高昂物業價格。

儘管根據該交易之條款，上海龍盟將要放棄所劃定土地而剩下餘下地段，董事認為在能夠充份利用餘下地段之情況下，正是貴集團進一步加強其在上海之發展組合之大好良機，有關項目於完成其發展後，有可能於日後為貴集團之經營業績產生有利貢獻。該交易之結果涉及：(i)上海紅康將補償貴集團直至二零零三年九月三十日就上海龍盟於該地段所產生之遷移及開發費用之25%，即約人民幣9,643,000元（約9,097,000港元），(ii)貴集團將免於承擔支付原收購價人民幣8,000,000元（約7,547,000港元）之責任，(iii)上海龍盟向土管所支付之地盤清理費用由人民幣264,000,000元（約249,057,000港元）削減至約人民幣197,426,000元（約186,251,000港元），即減少約25.22%或約人民幣66,574,000元（約62,806,000港元）及(iv)透過由上海紅康作出補償，貴集團將免於對上海龍盟註冊資本出資500,000美元（約3,900,000港元）。根據合作協議，貴集團須負責上海紅康就上海龍盟支付之經營前費用75%，即人民幣6,000,000（約5,660,000港元）。貴集團就收購佳龍及譽龍取得之有關銀行貸款已產生利息開支約1,069,000港元。

股東應注意，由於進行該交易，餘下地段之投資價值將約為325,062,000港元，即原投資價值約402,752,000港元減(1)原收購價人民幣8,000,000元（約7,547,000港元），(2)作為地盤清理費用約人民幣66,574,000元（約62,806,000港元），(3)免付之出資額500,000美元（約3,900,000港元）及(4)由上海紅康償付之遷移費用約人民幣9,643,000元（約9,097,000港元）及加上經營前費用之75%，即人民幣6,000,000元（約5,660,000港元）。因此，戴德梁行對餘下地段於二零

零四年三月三十一日之公開市值估值為517,500,000港元，較主席函件所述餘下地段自二零零三年二月以來之原投資價值及經修訂投資價值分別增加約28%及約59.20%。

有鑑於上文所述，吾等同意董事之意見，認為該交易是 貴集團之一個良好投資機會，當餘下地段發展完成後，將可為 貴集團未來之經營業績提供實質貢獻。

(b) 貴集團於佳龍及譽龍之投資

貴集團於二零零三年二月收購佳龍及譽龍各自之全部權益，總值約為402,752,000港元，其中約238,000,000港元經已支付。據 貴集團提供之資料，上述付款其中約167,332,000港元由內部現金撥付，另約70,668,000港元由貸款支付。截至二零零四年四月三十日，與 貴集團收購佳龍及譽龍有關之未償還貸款約為51,168,000港元。目前， 貴集團只有支付該地段之開支，未有從中獲取任何收益。由於 貴集團須按美元貸款最優惠利率就未償還銀行貸款之本金承擔利息開支，吾等認為盡快解決各方之間影響該地段發展之爭議，加快完成餘下地段之建築工程，將對 貴集團有利，使 貴集團可開始從餘下地段之物業銷售賺取收益，減低貸款之餘更可盡量減少所須支付之利息。

(c) 於上海龍盟及餘下地段之100%控制權

在該交易完成後，上海龍盟將向上海紅康轉讓面積為191,918平方米之所劃定土地，佔該地段按估值報告所載709,393平方米之面積約27.05%。就此，佳龍及譽龍將獲得上海紅康於上海龍盟之25%權益。實際上，上海龍盟將無償轉讓所劃定土地，該交易完成後 貴集團於上海龍盟及餘下地段之權益將增至100%。股東應注意，取得上海龍盟100%權益，將有助 貴集團對上海龍盟行使較高度之控制以及在管理及日常運作上更具靈活性，並可消除合營夥伴之間發生爭議之可能性。基於上文所述，吾等認為合作協議之條款為公平合理。

據董事所述， 貴集團有意把餘下地段發展為高級住宅樓宇形式之商品房。在餘下地段第一期， 貴集團有意發展低層數之優質住宅樓宇，而第二及三期現時計劃為高層數住宅樓宇。雖然所劃定土地似乎是 貴集團於上海龍盟及餘下地段100%控制權之機會成本，吾等認為此項安排可使 貴集團之發展計劃更具靈活性。

3. 該交易之資料

(a) 涉及該交易之各方

該交易完成後，佳龍及譽龍將擁有上海龍盟100%股本權益。此外，所劃定土地將由上海龍盟轉讓給上海紅康，而餘下地段將由上海龍盟保留。吾等從 貴集團之管理層得悉，於最後實際可行日期，對佳龍餘下5%權益之收購經已進行。因此，佳龍是 貴公司之全資附屬公司， 貴公司因而在該交易完成後擁有上海龍盟及餘下地段100%控制權。

(b) 有關上海龍盟之資料

按主席函件所述，上海龍盟是一家在中國成立之中外合作經營企業，在中國上海發展及經營該地段。誠如本函前文所述，於最後實際可行日期，上海龍盟分別由佳龍、譽龍及上海紅康擁有65%、10%及25%。除上述業務外，上海龍盟並無其他業務。由於該地段仍在發展中，故尚未產生任何利潤。根據上海龍盟截至二零零三年十二月三十一日止年度之經審核賬目（「經審核賬目」），其於截至二零零三年十二月三十一日止年度內並無錄得任何營業額。在該期間內，上海龍盟錄得股東應佔虧損約人民幣3,735,000元（約3,524,000港元）。於二零零三年十二月三十一日，上海龍盟分別有約人民幣122,065,000元（約115,156,000港元）及約人民幣46,268,000元（約43,649,000港元）之總資產及總負債，因此產生約人民幣75,797,000元（約71,507,000港元）之淨資產。

4. 龍盟協議之條款

(a) 合作協議

誠如主席函件所述，上海龍盟之所有合營夥伴佳龍、譽龍及上海紅康，均同意改變於該合營公司之合資及合作模式，據此，上海紅康不再向上海龍盟提供25%註冊資本及分享其25%利潤，而是上海紅康將獨力負責發展所劃定土地，並單獨享有所劃定土地產生之利潤，而不會分佔上海龍盟任何盈虧。有關合作協議之詳情，請參閱主席函件。

按 貴集團管理層所述，根據中國現行土地管理法規，土地不可自由轉讓。然而，當建築工程達致總投資25%時，有關物業可作為「在建工程」轉讓。原因是建築項目與一幅土地比較彼此屬於不同性質，故毋須遵守上述土地管理法規之限制。於最後實際可行日期，所劃定土地之發展尚未達

其總投資之25%，因此，合作協議各方同意，當已達致所劃定土地發展總投資25%時，上海龍盟將轉讓所劃定土地予上海紅康。

(aa) 所劃定土地及上海龍盟25%權益之轉讓

合作協議之最終結果，是上海紅康將放棄其於上海龍盟之25%權益，作為上海龍盟轉讓所劃定土地予上海紅康之代價。誠如前文所述，上海龍盟主要從事該地段之發展及經營，並無其他業務。於最後實際可行日期，貴集團及上海紅康分別擁有上海龍盟75%及25%股權。在該交易完成後，上海紅康將獲授所劃定土地，約佔該地段之27.05%，貴集團則取得上海龍盟100%控制權。因此，貴集團在該交易完成後，仍享有該地段約72.95%。

根據估值報告，餘下地段及所劃定土地之面積分別為517,475平方米及191,918平方米。根據此等數字，該地段之總面積為709,393平方米。餘下地段及所劃定土地分別約佔該地段72.95%及27.05%。估值報告進一步載述，餘下地段及所劃定土地於二零零四三月三十一日之估值分別為517,500,000港元及191,900,000港元。餘下地段及所劃定土地之每單位價格分別為約每平方米1,000.05港元及每平方米999.91港元。吾等認為，餘下地段與所劃定土地每單位價格之差別不大。然而，股東應注意，所劃定土地之面積約為該地段之27.05%，較其於上海龍盟之現有25%股權多出約2.05%。

誠如估值報告所示，該地段包括4個分地段，其中3個位於餘下地段，1個位於所劃定土地。據貴集團管理層所述，各分地段不得再分割為更細之地段。上述約2.05%之差異，將會按當地政府要求，透過在所劃定土地興建不會提供銷售收入之公共設施如學校等作補償。上述學校應佔用所劃定土地其中約42畝（約27,972平方米）土地，約佔該地段約3.94%。該等公共設施將和餘下地段分享使用，並由上海紅康單獨負責興建及所需之費用。因此，轉讓所劃定土地予上海紅康是一項最適當之選擇，因為其佔該地段之比例約為27.05%，最接近上海紅康於上海龍盟之25%股權。

根據 貴集團提供之資料，餘下地段及所劃定土地之地積比率分別為1.06及1.02。地積比率是用作決定在一幅土地上可興建樓宇之樓面面積上限。餘下地段及所劃定土地被認為地積比率偏低，一般屬於高級及低密度住宅區。假設兩個地段之面積相同，地積比率較高地段之發展商可興建樓宇之樓面面積，將較地積比率較低地段為大。

(ab) 搬遷費償付

誠如主席函件所述，上海紅康須向佳龍及譽龍償付上海龍盟截至二零零三年九月三十日就該地段所招致(但由佳龍及譽龍出資)之25%搬遷費及發展成本。根據合作協議，上海龍盟截至二零零三年九月三十日已就該地段招致約人民幣38,572,000元(約36,389,000港元)之搬遷費及發展成本。根據合作協議之條款，上海紅康須負責該款項之25%，即約人民幣9,643,000元(約9,097,000港元)。於二零零四年五月， 貴集團取得建築工程施工許可證，並已開展餘下地段第一期建築工程。至於所劃定土地，發展工程仍在規劃階段，因此，於最後實際可行日期建築工程尚未展開。

吾等認為，合作協議下之搬遷費補償安排，屬於上海紅康履行作為上海龍盟股東過往之責任之安排。考慮到所劃定土地並未進行建築工程，吾等認為合作協議下之償付安排對 貴集團有利，對股東公平合理。

(b) 內部分包合約

根據內部分包合約，上海龍盟同意委任上海紅康承辦所劃定土地之地盤清理及清拆工程，包括搬遷現有住戶，以及接駁水電及道路，根據內部分包合約，上海龍盟無須向上海紅康支付任何代價。

誠如本函4(a)節所述，在中國轉讓土地須受若干限制。由於上述限制，所劃定土地技術上來說是上海龍盟之物業，為使上海紅康可在所劃定土地展開工程，上海龍盟須委任上海紅康進行其本身之發展工程。按上海龍盟無須支付代價之基準，吾等認為內部分包合約之訂立，可促使於所劃定土

地可合法轉讓予上海紅康前上海紅康在所劃定土地上展開工程。吾等認為內部分包合約之條款不會對 貴集團有任何不利影響，且屬公平合理。

5. 終止協議

誠如主席函件所述，佳龍、譽龍及上海紅康將訂立終止協議，以終止股份轉讓協議，並在該條件達成後三十天內，互相解除彼此在股份轉讓協議下之進一步責任。股份轉讓協議各方自二零零三年九月起就收地補償存在爭議。最終，股份轉讓協議各方已同意透過訂立該交易以解決爭議。終止協議以該條件達成為條件，對解決上述爭議有重要作用。股東應注意， 貴集團將不會根據終止協議支付或收取任何代價，終止協議只是龍盟協議之一項結果。

6. 該交易之財務影響

(a) 資產淨值

根據年報資料顯示， 貴集團於二零零三年十二月三十一日之總資產、總負債及資產淨值分別為約10,344,430,000港元、約7,650,052,000港元及約2,694,378,000港元。

誠如較早前所述，上海紅康於二零零三年十二月三十一日之資產淨值約為人民幣75,797,000元（約71,507,000港元）。由於 貴集團現時於上海龍盟擁有75%股權， 貴集團於二零零三年十二月三十一日所佔上海龍盟之資產淨值約為人民幣56,848,000元（約53,630,000港元）。根據經審核賬目顯示，上海龍盟於二零零三年十二月三十一日之存貨約為人民幣102,325,000元（約96,533,000港元）。誠如 貴集團管理層表示，存貨乃指該地段之賬面值。由於所劃定土地佔該地段約27.05%，上海龍盟之存貨價值於該交易完成後將減少相同百分比。另一方面， 貴集團將收取上海紅康於上海龍盟之25%股權，致使於該交易完成後， 貴集團佔有上海龍盟之資產淨值之100%。

此外，誠如本函2(a)節所述，該交易將包括以下影響：(i)上海紅康將補償 貴集團直至二零零三年九月三十日就上海龍盟於該地段所產生之遷移及開發費用之25%，即約人民幣9,643,000元（約9,097,000港元），(ii) 貴集團將免於承擔支付原收購價人民幣8,000,000元（約7,547,000港元）之責任，(iii) 上海龍盟向土管所支付之地盤清理費用由人民幣264,000,000元（約249,057,000

港元)削減至約人民幣197,426,000元(約186,251,000港元),即減少約25.22%或約人民幣66,574,000元(約62,806,000港元)及(iv)透過由上海紅康作出補償, 貴集團將免於對上海龍盟註冊資本出資500,000美元(約3,900,000港元)及(v) 貴集團須負責上海紅康就上海龍盟支付之經營前費用75%,即人民幣6,000,000元(約5,660,000港元)。

股東應注意,由於上海龍盟於二零零三年十二月三十一日之資產淨值約為人民幣75,797,000元(約71,507,000港元),僅佔 貴集團於二零零三年十二月三十一日之資產淨值約2,694,378,000港元之約2.65%,故整項該交易對 貴集團而言並不重大。

(b) 對盈利之影響

誠如本函3(b)節指出,上海龍盟從事之主要業務為發展及經營該地段,並無其他業務。由於該地段仍在發展,故此上海龍盟暫未獲取任何溢利。考慮到上海龍盟為一家物業發展公司,擁有一項發展中物業,吾等認為根據該公司過去之財務數據分析其財務表現並非公平適當之舉,理由是有關數據並無反映上海龍盟將來之盈利潛力。為嘗試勾劃出 貴集團日後於完成餘下地段之發展後之盈利,吾等必須顧及多項因素,例如(其中包括)上海物業價格之預期變動、對中國物業市場之整體觀感、通脹率及利率。吾等相信此等因素就吾等之分析而言為過於複雜,妄下論調流於武斷。於完成該交易後, 貴集團可於取得上海龍盟全面控制權後開展其發展餘下地段之計劃。根據 貴集團過去經驗及表現,董事認為 貴集團有能力掌握高盈利潛力之商機,令 貴集團及股東受惠。

結論

於達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議時，吾等已考慮上述主要因素，尤其包括

- 就 貴集團於二零零三年二月分別收購佳龍及譽龍全部權益一事，其總價值約為402,752,000港元，已支付其中238,000,000港元。該項投資部分由銀行貸款撥付，導致出現利息支出。
- 上海紅康於該地段所佔部分（即所劃定土地）佔該地段27.05%，較上海紅康之25%股權多出約2.05%。然而有關差距因須在所劃定土地上興建公共設施而被抵銷，該等設施將佔該地段約3.94%。該等公共設施將和餘下地段分享使用，並由上海紅康單獨負責興建及所需之費用。
- 餘下地段之估值517,500,000港元較本函2(a)節所示之經修訂投資成本325,062,000港元高出約59.20%。
- 訂立該交易之目的為化解因股份轉讓協議引起之僵局，以及促使上海紅康向佳龍及譽龍轉讓於上海龍盟之25%權益。
- 於完成該交易後， 貴公司將擁有上海龍盟及餘下地段之100%控制權，令 貴集團對上海龍盟之管理及日常營運可發揮更大影響力及靈活性，並可消除合營企業夥伴間將來可能出現之爭議。

吾等相信，從經濟觀點考慮，不進行該交易之機會成本為餘下地段之項目完工後可產生之潛在溢利。根據曾經考慮之主要因素，吾等認為，在平衡過有關因素後，該交易之條款對股東為公平合理，且符合 貴公司及股東整體利益。

此致

合生創展集團有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
群益亞洲有限公司
董事總經理
趙熾堅
謹啟

二零零四年六月二十四日



Ref: F04-000335(ii)
KFC/FY/WKC/jc

Formerly C Y Leung & Company
原梁振英測量師行

敬啟者：

有關：中華人民共和國上海閔行區碧江街道157街坊1丘、碧江街道156街坊4丘、華坪街道160街坊1丘及華坪街道161街坊1丘

指示、目的及估值日期

茲遵照合生創展集團有限公司（「貴公司」）之指示，對 貴公司及／或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）位於中華人民共和國（「中國」）所持之物業進行估值。吾等證實曾進行視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零零四年三月三十一日（「估值日」）市值之意見。

公開市值定義

吾等對各項物業之估值指吾等對公開市值之意見。所謂「公開市值」，就吾等所下定義而言，乃指「某項物業權益於估值日在下列假定情況下，以現金代價無條件完成出售時，預計可取得之最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 在估值日之前，有一段合理期間（視乎物業之性質及市況）在市場適當推銷該項權益、協商價格及條款以及完成銷售；

- (c) 估值日之市況、價格水平及其他環境因素與任何較早前之假設交換合約日期相同；
- (d) 不考慮具特殊權益之有意買家所作之任何追加出價；及
- (e) 雙方均於知情、審慎及不受催迫之情況下進行交易。」

估值基準及假設

吾等之估值乃假設 貴集團於公開市場將物業權益求售，並無憑藉任何遞延條件合約、售後租回、管理協議、合營企業或任何類似安排抬高有關物業權益之價值。

在吾等就中國之物業進行估值時，已假設有關物業已經獲授指定年期之可轉讓土地使用權，並繳納名義土地使用年費，而任何應付地價亦已悉數繳付。吾等亦假設各物業之獲授人或使用者可於整段尚未屆滿限期自由及不受干預地使用或出讓有關物業。吾等依賴 貴集團發出有關 貴集團於各物業之業權及權益之意見。

吾等之估值並無考慮該等物業所結欠之抵押、按揭或在出售成交可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設有關物業概無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

估值方法

在編製吾等對目前由 貴集團佔有或持作銷售之物業價值之意見時，吾等採用直接比較法，並參照於有關市場上可資比較之銷售憑證對各項物業進行估值。

就 貴集團持作投資之物業進行估值時，吾等以投資法將現有租賃所得之租金收入淨額資本化計算，以及考慮就有關物業租約期滿後收入增加之可能性。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，並已接納 貴集團提供予吾等有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、租約、發展規模、建築成本、地盤及樓面面積及所有其他事宜之意見。

隨附之估值證書所載之尺寸、量度及面積乃根據吾等所得資料計算，故僅為約數。吾等無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值而言屬重大之資料之真確性及準確程度。吾等亦獲 貴集團通知，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

業權查冊

吾等已接獲有關該等物業的業權文件副本。然而，吾等並無進行查冊以證實該等物業之擁有權以及未載於交予吾等的副本中的任何修訂。

地盤視察

吾等曾視察該等物業的外部，並在可情況下，亦曾視察物業的內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於觀察過程中，並無發現任何明顯嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐壞、蟲蛀或任何其他結構損壞。除另有說明者外，吾等未能進行實地測量，以核實有關物業之地盤及樓面面積，而吾等假定交予吾等之文件副本所示面積屬正確。

貨幣及匯率

除另有說明者外，本估值報告所有金額均以港元列值。吾等估值時採用之匯率為1港元兌人民幣1.06元，乃估值當日適用之概約匯率。該匯率由估值日至本函件發出之日期間，並無重大波動。

非公佈資料及知會備忘

若未經吾等書面批准，本估值報告之全部或任何部份或其任何引述一概不可以所示形式及涵義收納於任何文件、通函或聲明。

最後及按吾等標準實務，吾等必須聲明，本函件連同所附估值證書只限作致函人士所述用途，並概不因其中全部或任何部份內容而對第三者負責。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港
中環
雲咸街44號
雲咸商業中心19樓
合生創展集團有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
陳家輝
註冊專業測量師(GP)
MSc, M.H.K.I.S, M.R.I.C.S
謹啟

二零零四年四月二十四日

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 三月三十一日 現況下之資本值
中華人民共和國 上海閔行區 碧江街道157街坊 1丘、 碧江街道156街坊 4丘、 華坪街道160街坊 1丘及 華坪街道161街坊 1丘	該物業為一個面積約709,393平方米(7,635,906平方呎)之長方形地盤。 該物業擬將發展為住宅發展項目，將提供數幢低至中密度住宅大廈及別墅的住宅發展項目。該發展項目獲准作住宅及商業用途的總樓面面積分別不超過584,707平方米(6,293,786平方呎)及107,633平方米(1,158,562平方呎)，另加總樓面面積54,565平方米(587,338平方呎)供公共附屬設施用途。 該物業已批作住宅用途之土地使用權為期70年，由一九九四年六月起。	該物業現時為一空地盤。	709,400,000港元 (見附註3) (貴集團應佔 71.75%權益： 508,994,500港元)

附註：

- 根據上海市閔行區土地發展中心(前稱Shanghai Minhang District Real Estate Company)與上海龍盟房地產開發有限公司日期為一九九四年四月三十日之土地使用權證協議及日期為一九九八年十二月二十二日之補充協議，該物業(包括淨面積為711,071平方米)之地盤之土地使用權已授予上海龍盟房地產開發有限公司(現稱為上海龍盟有限公司)，年期為70年，作住宅用途，地積比率不少於0.98。
- 根據中華人民共和國於一九九九年一月三十日發出之四份房地產權證編號(1999)005201至005204，該物業(包括總地盤面積為709,393平方米之地盤)之土地使用權已授予上海龍盟房地產開發有限公司(現稱為上海龍盟有限公司)，作住宅用途：

土地位置	地盤面積(平方米)
碧江街道157街坊1丘	161,420.0
碧江街道156街坊4丘	139,399.0
華坪街道160街坊1丘	191,918.0
華坪街道161街坊1丘	216,656.0

(3) 上述估值之分攤如下：

物業	分攤資本價值
華坪街道160街坊1丘	191,900,000港元
碧江街道157街坊1丘、碧江街道156街坊4丘及華坪街道161街坊1丘	517,500,000港元

(4) 根據上海紅康北橋房地產有限公司（「甲方」）、佳龍集團有限公司（「乙方」）與譽龍發展有限公司（「丙方」）於一九九九年四月二十二日訂立之合作合同及補充協議，各訂約方已同意註冊成立一間合營企業公司。上述經補充合同修訂合同所規定之條款及條件（其中包括）載列如下：

- (i) 公司名稱：上海龍盟有限公司（「合營企業」）
- (ii) 經營期間：由營業執照發出日期起計70年
- (iii) 投資總額：25,000,000美元
- (iv) 註冊資本：10,000,000美元
- (v) 甲方出資額：向發展資本出資2,500,000美元
- (vi) 乙方出資額：向發展資本出資6,500,000美元
- (vii) 丙方出資額：向發展資本出資1,000,000美元

(5) 根據營業執照0334703號，上海龍盟有限公司註冊成立之註冊資本為10,000,000美元，營業期限由一九九四年六月二十二日至二零六四年六月二十一日。

(6) 根據中華人民共和國於一九九九年七月二十八日發出之函件副本，上海龍盟房地產開發有限公司之名稱已改為上海龍盟有限公司。

(7) 吾等依賴 貴集團所提供之資料並按下列假設編製吾等之估值：

- (i) 上海龍盟有限公司擁有該物業之正式合法業權，並有權將該物業土地使用權之餘下年期出讓，而無需向政府支付任何額外地價或其他繁苛款項；
- (ii) 所有地價及其他提供公共配套服務設施之費用已全數繳付；
- (iii) 發展項目之設計及結構乃遵照當地規劃規則，並已獲有關政府機構批准；及
- (iv) 該物業可全部或以分割業權形式自由出售予第三方。

(8) 根據 貴集團所提供之資料，業權及主要批文及執照之狀況如下：

國有土地使用權證	無
土地使用權出讓協議	有
房屋所有權證／房地產權證	有
紅線圖	無
建設用地規劃許可證	有
建設用地批文函件	有
建設工程規劃許可證	不適用
規劃設計批文通知	有
營業執照	有

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本公司資料。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，並於作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致本通函所載任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及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）之股份及相關股份中，擁有須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（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視作或當作擁有之權益或短倉），或須根據證券及期貨條例第352條列入該條例所述之登記冊內，或須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之權益如下：

姓名	附註	實益持有股份數目	
		個人	公司
朱孟依先生	(1)	—	637,500,000
歐偉建先生	(2)	—	37,500,000
蕭燕霞女士		100,000	
項斌先生		1,000,000	

附註：

- (1) 該等股份由朱孟依先生全資擁有之新達置業有限公司及代名人公司香港中央結算（代理人）有限公司持有。
- (2) 該等股份由歐偉建先生全資擁有及控制之公司持有。

除本通函所披露者外，本公司董事、主要行政人員及彼此之聯繫人士概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債券中，擁有須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之權益（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視作或當作擁有之權益及短倉），或須根據證券及期貨條例第352條列入該條例所述之登記冊內，或須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債券權益。

於本通函日期，董事概無於本公司或其任何附屬公司所訂立而對本公司業務而言屬重要之合約、承擔或協議中直接或間接擁有重大權益。

於最後實際可行日期，董事概無在本集團任何成員公司自二零零三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日期）以來所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，董事概無在擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露之本公司股份及相關股份之權益或短倉之公司中出任董事或僱員。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，就董事所知或經董事合理查詢即可確定下，擁有本公司股份及相關股份之權益或短倉之權益而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露，或直接或間接於本公司任何類別之股份面值擁有10%或以上權益之人士如下：

名稱	已發行股份數目
新達置業有限公司	637,500,000

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，概無任何人士擁有本公司股份及相關股份之權益或短倉之權益而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露，或直接或間接於本公司任何類別之股份面值擁有10%或以上權益。

4. 要求進行投票之程序

根據本公司細則第66條，於任何股東大會上就決議案之表決應以舉手投票方式決定，除非（於宣佈舉手投票結果或撤回進行投票之任何其他要求之前或之際）以下人士要求以投票方式表決：

- (a) 該大會主席；或
- (b) 至少三名親身出席之股東（或倘若股東為公司，則其正式授權代表）或當時有權在會上投票之委任代表；或
- (c) 任何親身出席之一位或多位股東（或倘若股東為公司，則其正式授權代表）或委任代表，並代表全體有權在會上投票之股東之總投票權不少於十分一；
- (d) 任何親身出席之一位或多位股東（或倘若股東為公司，則其正式授權代表）或委任代表，並持有獲賦予權利在會上投票之本公司股份，而該等股份之實繳股款總額不少於全部獲賦予投票權利之股份實繳股款總額十分一。

5. 服務協議

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立或建議訂立任何僱主於一年內不可在毋須作出補償（法定補償除外）之情況下即予以終止之服務合約。

6. 重大轉變

據董事所知，本集團自二零零三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日期）以來之財務或經營狀況概無出現任何重大逆轉。

7. 專家

以下為於本通函中給予意見或建議之專家之專業資格：

名稱	專業資格
群益亞洲	經營證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌機構
戴德梁行	國際物業顧問

於最後實際可行日期，群益亞洲或戴德梁行於本集團任何成員公司概無擁有任何股權或可認購或委派他人認購本集團任何成員公司股份之權利（無論是否可依法強制執行）。

群益亞洲及戴德梁行已分別以書面同意以本通函刊載之形式及涵義引述其名稱及轉載其函件或估值，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，群益亞洲或戴德梁行概無在本集團任何成員公司自二零零三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日期）以來所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

8. 競爭業務

各董事及其各自之聯繫人士概無於本公司以外而與本公司業務直接或間接競爭或可能競爭之業務中擁有權益。

9. 備查文件

下列文件副本由即日起至二零零四年七月九日(包括該日)止之一般辦公時間內，於本公司在香港之主要辦事處，地址為香港中環雲咸街40-44號雲咸商業中心19樓可供查閱：

- (i) 合作協議；
- (ii) 內部分包合約；
- (iii) 終止協議；
- (iv) 地盤清理合約；
- (v) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第10頁；
- (vi) 群益亞洲函件，其全文載於本通函第11至第20頁；及
- (vii) 估值報告，其全文載於本通函附錄一。

10. 其他事項

本通函中英文版本如有歧異，概以英文版為準。