
此 乃 要 件 請 即 處 理

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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份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。

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有疑問，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。

閣下如已售出或已轉讓所有名下之大生地產發展有限公司之股份，應立即將本通函送交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，以便轉交買主或承讓人。



TAI SANG LAND DEVELOPMENT LIMITED
大生地產發展有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：89)

主 要 交 易
出 售 一 間 附 屬 公 司

目 錄

| | 頁數 |
|----------------------|----|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | |
| 1. 序言 | 4 |
| 2. 協議 | 5 |
| 3. 出售的理由及裨益 | 9 |
| 4. 出售的財務影響 | 9 |
| 5. 所得款項用途 | 11 |
| 6. 本集團及買方之主要業務 | 11 |
| 7. 主要交易 | 11 |
| 8. 其他資料 | 12 |
| 附錄一 — 本集團的財務資料 | 13 |
| 附錄二 — 物業估值 | 15 |
| 附錄三 — 一般資料 | 19 |

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

| | |
|------------|---|
| 「調整資產」 | 按完成日資產負債表中物業公司之總資產，扣除(i)物業；(ii)固定資產；(iii)物業改善；(iv)物業有關之應收租金及；(v)物業有關之預付支出(包括改善工程但不包括差餉) |
| 「調整負債」 | 按完成日資產負債表中物業公司之總負債，扣除(i)物業相關之租賃、分租及牌照等之租賃按金；(ii)任何遞延稅項負債 |
| 「協議」 | 本公司與買方於二零零六年七月三日訂立之有條件協議，根據協議本公司同意出售予買方銷售股份而買方同意向本公司購入銷售股份 |
| 「租賃收款轉讓書」 | 租賃收款轉讓書於二零零零年一月十日由物業公司與香港上海滙豐銀行訂立 |
| 「董事會」 | 本公司董事會 |
| 「食堂」 | 食堂位於倉庫中心第二期19樓 |
| 「本公司」 | 大生地產發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，股份於聯交所主板上市 |
| 「完成」 | 完成協議 |
| 「完成日資產負債表」 | 於完成日物業公司之資產負債表 |
| 「完成日」 | 初定完成日期或延遲完成日期(如有) |
| 「條件」 | 完成之先決條件，有關詳情載列於本通函分段「2.協議－條件」內 |
| 「代價」 | 根據協議買方應付本公司總額合共港幣270,000,000元 |

釋 義

| | |
|----------|---|
| 「延遲完成日期」 | 就本公司通知買方，或買方通知本公司，如買方或賣方(視屬何情況而定)不能於初定完成日期符合其全部完成責任，而延遲完成之日期 |
| 「董事」 | 本公司董事 |
| 「出售」 | 本公司根據協議向買方出售銷售股份 |
| 「集團」 | 本公司及其附屬公司 |
| 「港元」 | 港元 |
| 「香港」 | 中國香港特別行政區 |
| 「初定完成日期」 | 二零零六年七月三十一日或由達成或豁免全部條件起計五個營業日以較遲者為準，或訂約雙方同意協議之其他日期 |
| 「最後可行日期」 | 二零零六年七月二十四日，即本通函付印前確定其中所載若干資料的最後可行日期 |
| 「上市規則」 | 聯交所證券上市規則 |
| 「貸款」 | 於完成日，物業公司欠本公司之未償還貸款的本金連同所有截至及包括完成日之應付利息 |
| 「償還貸款」 | 於完成時，買方以等額代物業公司向本公司償還貸款 |
| 「主要股東」 | 錦燦有限公司、金運投資有限公司、Suremark Limited、萬金來證券有限公司及運璿投資有限公司，於最後可行日期合共持有本公司之發行股本中約百分之五十五點零一之股份 |
| 「按揭」 | 於二零零零年一月十日由物業公司與香港上海滙豐銀行之間訂立及於土地註冊處登記(備忘編號為ST1136439)之按揭 |

| | |
|-----------|--|
| 「物業」 | 第一期之地舖工業單位A及B、地舖上層、二樓至十二樓、貨櫃停車位第一號；第二期之地舖工業單位A及B、十樓至十二樓、十四樓至十八樓、十九樓之食堂、貨櫃停車位第一及第二號；一樓車輛停車位編號P1至P23；一樓之貨車停車位編號L1至L23；物業公司所擁有倉庫中心之預留範圍 |
| 「物業公司」 | 利生安置業有限公司，為一間於香港註冊成立的公司及為本公司之全資附屬公司 |
| 「買方」 | MGI HK Investments, 為一間於開曼群島註冊成立之公司 |
| 「銷售股份」 | 物業公司每股面值港幣一元之915,960股，即物業公司之全部發行股本 |
| 「證券及期貨條例」 | 「香港法例571章」證券及期貨條例 |
| 「股東」 | 股份持有人 |
| 「股份」 | 本公司股本中每股面值港幣一元之股份 |
| 「聯交所」 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「倉庫中心」 | 香港新界火炭黃竹洋街6號大生沙田倉庫中心 |
| 「%」 | 百分比 |



TAI SANG LAND DEVELOPMENT LIMITED
大生地產發展有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：89)

執行董事：

馬清偉先生(主席)
馬清鏗先生(副主席)
馬清權先生(常務董事)
馬清秀女士(常務董事)
馬清雯女士
馬清強女士
馬清滢小姐
馬清揚先生

註冊辦事處：

香港
軒尼詩道24-34號
大生商業大廈
26-28樓

非執行董事：

張永銳先生

獨立非執行董事：

周國勳先生
陳樹貴先生
黃興國先生

敬啟者：

主要交易
出售一間附屬公司

1. 序言

本公司於二零零六年七月五日公佈本公司與買方訂立協議，根據協議本公司同意有條件地出售予買方銷售股份。該銷售股份為物業公司之全部發行股本。

根據上市規則，出售連同償還貸款將構成本公司之主要交易。本通函旨在向閣下提供出售及償還貸款之詳情。

2. 協議

日期

二零零六年七月三日

訂約方

賣方 : 本公司

買方 : MGI HK Investments，為一間於開曼群島註冊成立的公司。

董事作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，買方及其最終實益擁有人均按上市規則定義，獨立於本公司及其關連人士。

出售之資產

本公司已根據協議同意有條件地出售予買方銷售股份。銷售股份即物業公司之全部發行股本。

物業公司之資料

物業公司為一間於一九六三年八月二十一日於香港註冊成立的有限公司，其發行股本為港幣915,960元分為915,960股每股面值港幣一元之股份及為本公司之全資附屬公司。物業公司之主要業務為持有物業。

物業位於倉庫中心，於一九八七年竣工，當中包括工業單位與停車位。於二零零五年十二月三十一日，物業之帳面淨值總額為港幣215,000,000元。除食堂保留作本集團使用外，物業公司持有之所有物業均作出租用途而現在每月獲得租金收入毛額約港幣1,320,000元。

獨立物業估值師，環亞物業顧問有限公司於二零零六年六月三十日評估物業價值為港幣230,000,000元，該估值報告載列於本通函附錄二內。

董事會函件

物業公司之財務資料

物業公司之經審核資產淨值、除稅前及除稅後溢利及營業額乃摘錄自物業公司截至二零零五年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日止兩個年度之經審核財務報表，分別佔本集團截至二零零五年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日止兩個年度經審核綜合資產淨值、綜合除稅前及除稅後溢利及營業額之百分比(%)呈列如下：

| | 截至二零零五年 | | 截至二零零四年 | |
|-------|-------------|------|------------|------|
| | 十二月三十一日止年度 | | 十二月三十一日止年度 | |
| | 港元 | % | 港元 | % |
| 資產淨值 | 107,133,849 | 5.48 | 90,576,559 | 5.32 |
| 除稅前溢利 | 23,972,325 | 7.47 | 17,169,418 | 6.23 |
| 除稅後溢利 | 19,763,150 | 7.16 | 14,150,753 | 5.85 |
| 營業額 | 14,854,111 | 8.26 | 13,809,511 | 7.81 |

於協議當日，物業公司欠本公司並到期繳付之金額約為港幣28,400,000元。

完成後，本公司將不擁有物業公司之任何權益，而物業公司將結束作為本公司之附屬公司。

條件

完成須符合下列條件：

- (甲) (i) 取得由合共持有超過本公司發行股本中百分之五十之股份之一名股東或一批有密切聯繫的股東(按上市規則第14.44條之規定，須為有權出席為通過批准協議下擬進行之交易而召開之股東大會並有權於該大會上投票)所給予就協議下擬進行之交易的股東書面批准；或
- (ii) 當聯交所認為有可能不能按上市規則第14.44條之規定獲得股東書面批准時，股東須於股東大會上通過決議案批准協議下擬進行之交易及本公司就協議之訂定；
- (乙) 本公司已送達買方租賃收款轉讓書及按揭之解除或取消文件，兩者均已由香港上海滙豐銀行妥為簽立並經由一位香港執業律師簽署見證，連同香港上海滙豐銀行所制訂用以授權律師妥為簽立該解除之相關及有效的授權委託書及代替授權書

董事會函件

(如有)之核證副本、填妥之註冊摘要表格(祇與按揭有關)及完債備忘錄以及相關之文件提交費，惟當本公司之律師向買方及買方律師送達書面承諾，於完成後二十一日內送達買方及買方律師上述所指之文件時，則將視為符合本條件。

(丙) 本公司已向買方提供物業公司由完成日之日曆月份的第一日至完成日期間之未經審核的管理帳目，證實除貸款及租賃有關物業之租賃按金外，由任何人士拖欠物業公司之全部金額及由物業公司拖欠任何人士(包括，並無限制於全部非貿易及銀行債務)之全部金額已作償還；及

(丁) 如適用，本公司已取得銀行必要的同意書表示訂立協議及其下擬進行之交易將不構成按本公司及／或物業公司為訂約方之任何銀行信貸文件中的失責。

除條件(甲)項不得豁免外，買方可以書面豁免整個或部份、全部或任何條件或延長符合全部或任何條件之期間。如買方豁免任何條件，本公司將作出公佈。

假如(i)當買方知悉任何將會妨礙任何條件於完成日達成之事實時；或(ii)於二零零六年九月三十日或之前，任何條件未能被達成或被買方豁免，買方可以書面通知本公司終止協議。假如協議終止，協議下買方及本公司之所有責任將結束，惟明確表明無時限而繼續之責任除外，但於終止前所有已發生之權利及負債將繼續存在。

完成須符合條件之達成或豁免，並將於完成日進行。

關於以上條件(甲)，本公司已獲得主要股東書面批准協議及其下擬進行之交易。故此，該條件已經達成。

代價

根據協議買方應付本公司之總金額為港幣270,000,000元，當中作為銷售股份之代價為港幣270,000,000元減去貸款金額，並須符合下列之調整。訂約雙方均同意協議下之應付總代價為港幣270,000,000元，概因已協定買方將代物業公司於完成時以等額償還貸款予本公司，從港幣270,000,000元扣除貸款後之款額即為銷售股份之代價。

董事會函件

買方已經／將會支付之代價如下：

- (甲) 買方於簽定協議之前，已支付予本公司律師作為第三者按契約條件持有之誠意金港幣8,400,000元；
- (乙) 買方已於簽定協議時支付本公司之律師作為保管人金額港幣18,600,000元，連同於上述(甲)段所述之金額港幣8,400,000元，將當作按金及由本公司之律師按契約條件持有並於完成時給予本公司；及
- (丙) 買方須於完成時支付本公司代價之餘額合共港幣243,000,000元，當中包括：
 - (i) 倘若本公司於完成前未曾支付予香港上海滙豐銀行以作為解除及取消按揭及租賃收款轉讓書之金額；及
 - (ii) 相等於應付予本公司作為償還貸款之貸款金額。

協議下，緊接完成，將備妥完成日資產負債表並按下述形式調整代價：

- (1) 如調整資產金額大於調整負債金額，則買方須支付予本公司相等於多出部份之金額；而
- (2) 如調整資產金額少於調整負債金額，則本公司須支付予買方相等於不足部份之金額。

預期對代價之任何調整並不會影響就出售構成本公司須予公佈的交易之分類。但倘若根據協議須調整代價及因而造成就出售及償還貸款構成本公司根據上市規則第14章須予公佈的交易之分類改變，本公司則會重新遵從有關公佈及股東批准之要求。

代價乃經本公司與買方以公平磋商後達致並參考當時市場情況，而可與同區相似物業之市場價格作比較。

代價較物業於二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日之公允值分別多出金額港幣55,000,000元及港幣40,000,000元。

協議之其他基本條件

協議規定於完成時，買方及本公司將訂立一項牌照協議，據此本公司將獲授予牌照以象徵式收費港幣一元使用及佔用食堂最多為期三個月，而食堂預期為本集團使用。

3. 出售的原因及裨益

獨立物業估值師環亞物業顧問有限公司評估物業於二零零六年六月三十日價值為港幣230,000,000元。比對此估值及同樣由環亞物業顧問有限公司作出於二零零五年十二月三十一日之物業估值港幣215,000,000元，代價相等於物業於二零零六年六月三十日之價值港幣230,000,000元約有百分之十七點四之溢價，本公司認為代價吸引。本公司認為以現時的回報作比較，出售給予本公司機會以吸引價格出售物業。由於本公司並非持有物業位處之倉庫中心之全部樓面。如集團擬提出申請改變倉庫中心之用途或將來發展時，可能遇到困難，因此以吸引價格出售物業將有利於集團整體。

董事(包括獨立非執行董事)認為出售之條件公平及合理並符合本集團及股東之整體利益。

4. 出售之財務影響

緊接完成出售，物業公司將不再為本公司之附屬公司，因此出售後物業公司之財務業績將不合併入本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務業績。以下之分析是基於二零零五年十二月三十一日之已審核財務資料，而並無計入由二零零六年一月一日起至完成日之財務業績。

4.1 出售利潤

根據本集團經審核財務報表，物業於二零零五年十二月三十一日的公允值為港幣215,000,000元。故此，根據二零零五年十二月三十一日的公允值計算，出售代價港幣270,000,000元為本集團帶來約港幣55,000,000元的收益，惟未扣除涉及出售之直接支出約港幣3,500,000元及回撥本集團於二零零五年十二月三十一日有關持有物業之遞延稅項負債港幣32,000,000元。

4.2 資產淨值

於二零零五年十二月三十一日，本集團之經審核淨資產約港幣1,954,600,000元相等於經審核每股綜合資產淨值約港幣6.79元（按於二零零五年十二月三十一日發行287,669,676股計算）。

根據上述出售收益約港幣55,000,000元，減去清繳直接支出約港幣3,500,000元，本集團於二零零五年十二月三十一日之總資產將可增加港幣51,500,000元。本集團於二零零五年十二月三十一日有關持有物業之遞延稅項負債將緊接出售而將可減少約港幣32,000,000元。

4.3 負債

由於出售之收款約港幣42,500,000元將用作償還有關物業的尚欠按揭貸款，所以本集團之總負債將減少該金額。

4.4 盈利

物業為本集團提供穩定的租金收入，截至二零零五年十二月三十一日止年度之租金收入金額約港幣14,900,000元。由物業所產生除物業之公允值盈利及稅前的經營業績約港幣4,000,000元。

雖然緊接出售完成後，本集團將不再收到物業之租金收入，本集團將能節省有關物業之經營費用（截至二零零五年十二月三十一日止年度約港幣8,500,000元）及利息費用（截至二零零五年十二月三十一日止年度約港幣2,400,000元）。

4.5 現金狀況

於二零零五年十二月三十一日，本集團之銀行結存及現金金額約港幣23,200,000元。

雖然部份收款將用作償還物業之按揭貸款，本集團之銀行結存及現金將改善約港幣220,700,000元（即由出售之收款扣除有關費用約港幣3,500,000元及轉讓租賃按金約港幣3,300,000元後之餘額）。因此本集團之現金狀況將仍令人滿意及將不會因損失物業之租金收入（上述截至二零零五年十二月三十一日止年度之金額為港幣14,900,000元）而造成逆轉的影響。

5. 所得款項用途

本公司根據協議可收取之毛款為港幣270,000,000元而所得款項淨額預期約為港幣220,000,000元。本公司計劃將所得淨款中約港幣60,000,000元用作減少其他銀行借貸而餘款將保留作為流動資金用途，並待時機作為將來投資之用。本公司現在並無認定之投資機會。

6. 本集團及買方之主要業務

本公司之主要業務為投資控股及物業投資。主要附屬公司之業務包括物業租賃、物業發展、財務、房地產管理及代理、投資控股、汽車租賃、物業買賣及管理服務。

買方之主要業務為投資控股及物業投資。

7. 主要交易

因根據上市規則第14.07條計算之相關百分比率數值超過百分之二十五，出售連同償還貸款構成本公司按上市規則規定之主要交易，故須獲得大多數股東於股東大會上投票批准，或取得由合共持有超過本公司發行股本之百分之五十，有權出席股東大會投票之一名股東或一批有密切聯繫的股東所給予的股東書面批准，而該會議上，無股東需要放棄表決權利。據董事所知、所得資料及所信，因無股東於出售或協議中有重大利益，倘若本公司召開股東大會以批准出售、協議及其下擬進行之交易(包括償還貸款)，並無股東須放棄表決權利。

本公司已獲得有密切聯繫的主要股東書面批准出售、協議及其下擬進行之交易(包括償還貸款)。倘若本公司應聯交所之要求召開股東大會批准出售、協議及其下擬進行之交易(包括償還貸款)，主要股東已向買方保證，他們將(甲)於該大會投票同意建議之議案及(乙)於該大會結束前，繼續合共持有本公司之發行股本中百分之五十以上。

董事會函件

於最後可行日期，主要股東合共持有158,246,458股股份之權益，相當於本公司發行股本之百分之五十五點零一。本公司之主要股東及其持股量詳情如下：

| 主要股東姓名 | 持有 股票數量 | 持股量 百分率約為 |
|------------------|-------------|--------------|
| 錦燦有限公司 | 112,248,758 | 39.02% |
| 金運投資有限公司 | 15,488,636 | 5.38% |
| Suremark Limited | 3,964,405 | 1.38% |
| 萬金來證券有限公司 | 5,406,422 | 1.88% |
| 運璿投資有限公司 | 21,138,237 | 7.35% |

董事馬清偉先生乃運璿投資有限公司及錦燦有限公司之控權股東，而金運投資有限公司、Suremark Limited及萬金來證券有限公司乃錦燦有限公司之全資附屬公司，錦燦有限公司並且控制金運投資有限公司、Suremark Limited及萬金來證券有限公司之董事會。

8. 其他資料

亦請閣下垂注本通函各附錄所載的資料。

此致

列位股東 台照

承
大生地產發展有限公司
董事會命
主席
馬清偉
謹啟

二零零六年七月二十七日

1. 債務聲明

於二零零六年六月三十日營業時間結束時，本集團的未償還債務約港幣482,500,000元，包括銀行透支港幣6,300,000元，短期銀行貸款港幣53,900,000元及長期銀行貸款港幣422,300,000元。

借貸

於二零零六年六月三十日本集團之銀行借貸如下表列：

| | 於二零零六年 六月三十日 港幣千元 |
|-----------------|-------------------------|
| 流動： | |
| 銀行透支 | 6,268 |
| 短期銀行貸款 | 53,900 |
| 長期銀行貸款之即期部份 | 137,648 |
| 非流動： | |
| 長期銀行貸款，除即期部份後淨額 | 284,689 |
| | <u>482,505</u> |

於二零零六年六月三十日，本集團之銀行透支、短期銀行所產生之貸款及長期銀行貸款約港幣478,800,000元，以若干發展中物業及有關租賃土地、投資物業及所產生之租金收益作抵押。

於二零零六年六月三十日，若干銀行存款港幣1,000,000元已抵押作為獲得銀行信貸。

或然負債

於二零零六年六月三十日本公司已為附屬公司取得信貸融資而向銀行作出之擔保為港幣344,400,000元。

除上述者或本文另有披露者外，除了集團內公司間負債外，於二零零六年六月三十日營業時間結束時，本集團並無任何未償還之已發行或同意發行之借貸資本、股份或債券、按揭貸款、或其他類似債務或任何融資租約承擔、租購承諾、承兌責任、承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

董事並不知悉自二零零六年六月三十日起，本集團債務狀況及或然負債之任何重大逆轉。

2. 財務及經營前景

如本公司二零零五年度年報所述，集團已申請改變風行工業大廈之用途為酒店發展並正等待地政署提供補地價金額。透過出售，集團將進一步減少持有作為貨倉或工業用途之物業，概因此等物業之租金增長比對住宅及商業項目較為平淡。集團從而可重整投資組合中之物業組合並集中於有較高回報及具重新發展機會之物業，例如早禾居最後一期住宅發展及白加道一號均預期於二零零六年年底竣工。

3. 流動資金

董事認為經計入現有可用之銀行信貸、本集團內部財務資源及從出售取得之款額後，本集團具備足夠的流動資金，以備現在即由本通函日起計隨後最少十二個月之需求。

以下為環亞物業顧問有限公司就物業於二零零六年六月三十日進行估值而發出，以供載入本通函內的函件及估值證書全文：



AA Property Services Ltd.

環亞物業顧問有限公司

Valuation . Agency . Auction . Investment Consultancy . Project & Building Management

九龍
尖沙咀麼地道61號
冠華中心602室

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，就大生地產發展有限公司之全資附屬公司利生安置業有限公司（統稱「貴集團」）所擁有之物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察，作出有關查詢，並收集吾等認為必要的進一步資料，以便向閣下提供吾等對有關物業權益於二零零六年六月三十日的市值之意見。

吾等對物業權益的估值乃吾等對市值的意見，乃指「某項物業於估值之日，在作出適當推銷後，交易雙方在知情、審慎及自願之情況下，由自願買方與自願賣方按公平原則進行交易應取得的預計金額」。

吾等之估值乃假設該等物業權益以現況於公開市場出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以增加該等物業權益之價值。此外，吾等並無考慮有關或進行物業權益銷售之任何選擇權或優先購買權，亦並無考慮物業權益將以整批出售或售予單一買方。

吾等按公開市場基準對物業權益進行估值，並假設物業交吉交易以及參考可茲比較市場交易，及於適當情況下將稅前應收收入淨額（經適當考慮復歸收入潛力）資本化。

吾等在頗大程度上依賴閣下提供的資料，並接納就有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、出租、租金、位置及樓面面積以及其他一切有關影響價值之資料的意見。

吾等已就有關物業權益在有關土地註冊署進行查冊。然而，吾等並無查閱該等文件之正本，以核實擁有權或確定是否有任何未呈列於送交吾等的文本上的租賃修訂。所有文件及租賃均僅供參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行任何實地量度。

吾等曾視察隨附估值證書所載物業的外貌，並在可能情況下視察物業內部，並就此提供吾等進行估值所需資料。吾等並無進行任何結構測量。然而，在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇設施。

吾等的估值並無計及物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有註明者外，吾等假設該等物業權益概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

在本估值中，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項的規定，以及香港測量師學會頒佈由二零零五年一月一日起生效的物業估值準則（第一版）。

吾等隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港
灣仔
軒尼詩道24-34號
大生商業大廈
26-28樓
大生地產發展有限公司
董事局 台照

代表

環亞物業顧問有限公司

執行董事

黎華枝

MRICS, MHKIS, MCIArb., RPS

謹啟

二零零六年七月二十七日

附註：

黎華枝先生自一九九一年起出任環亞物業顧問有限公司之合資格估值師，於香港及中華人民共和國物業估值方面積逾十五年經驗。黎先生名列於香港測量師學會根據香港聯合交易所有限公司上市規則所發出有關就註冊成立或上市詳情及通函之引述以及收購及合併之估值進行估值之物業估值師名單。

估值概要

貴集團持有物業作為投資用途：

| 物業 | 於二零零六年 六月三十日 現況下之資本值 |
|--|----------------------------|
| 新界 沙田 火炭 黃竹洋街6號 大生沙田倉庫中心 第1期全座及第2期 地舖、1樓、 10至12樓及 14至19樓 | 港幣230,000,000元 |

估值證書

貴集團持有物業作為投資用途：

| 物業 | 概況 | 佔用詳情 | 於二零零六年 六月三十日 現況下之資本值 |
|--|---|---|----------------------------|
| 新界 沙田 火炭 黃竹洋街6號 大生沙田倉庫中心 第1期全座及第2期 地舖、1樓、 10至12樓及 14至19樓 | <p>該物業包括第1期全座及第2期11層雙塔式倉務發展項目，包括發展項目內的所有停車位。</p> <p>第1期大樓由14層組成，第2期大樓由19層組成（不包括19樓的天台）。第1期及第2期大樓由位於地下及1樓兩層高的平台連接，停車場及起卸貨設施設於地下及1樓。第2期的2至12樓亦以高架橋樑連接第1期相應樓層。</p> | <p>第1期所有貨倉單位受多項租約規限，大部份年期為兩年，最遲於二零零八年六月十五日屆滿。</p> <p>第2期所有貨倉單位受多項租約規限，最遲於二零零八年三月三十一日屆滿。</p> | 港幣 230,000,000元 |
| 沙田市地段第134號第10,000份中第7,165份 | <p>該發展項目分兩階段分別約於一九八七年及一九八九年完成。</p> | <p>大部份停車位受每月許可證規限，其餘為空置。</p> | |
| | <p>該物業之總建築面積約為305,084平方尺（或約28,343平方米），不包括泊車區、起卸貨地區及食堂。</p> | <p>於二零零六年六月三十日，該物業之每月應收租金及許可證費用總額為港幣1,416,083元（包括差餉）。</p> | |
| | <p>該物業之實用總面積為248,864平方呎（或約23,120平方米），不包括泊車區、起卸貨地區及食堂。</p> | <p>該物業被佔用作倉庫及泊車用途。</p> | |
| | <p>根據新界契約（續期）條例第150章第6條，該物業之租賃年期獲延續至二零四七年六月三十日到期。</p> | | |
| | <p>每年應付政府地租為相等於該物業之應課差餉租值之百分之三。</p> | | |

附註：

1. 該物業的登記持有人為利生安置業有限公司，為大生地產發展有限公司之全資附屬公司。
2. 該物業已按予香港上海滙豐銀行有限公司，見於二零零零年一月十日之備忘編號ST1136439。

1. 責任聲明

本通函包括遵照上市規則須披露有關本公司資料之詳情。各董事對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，據彼等所知及確信，本通函並無遺漏其他事實以致本通函內任何聲明構成誤導。

2. 董事之權益披露

於最後可行日期，本公司的董事及行政總裁持有的本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例及該等條文被視為或當作持有的權益及淡倉）而根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文，或須記入根據證券及期貨條例第352條須設立的登記冊的權益及淡倉，或根據上市規則所載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權益及淡倉如下：

股份權益

| 董事名稱 | 個人權益 | 法團權益 (註(a)及(b)) | 聯名權益 (註(c)) | 總計 | 百分比約為 |
|------|-----------|--------------------|----------------|-------------|---------|
| 馬清偉 | 3,664,013 | 158,246,458 | 38,115 | 161,928,586 | 56.2898 |
| 馬清鏗 | 261 | 8,732,013 | 38,115 | 8,770,389 | 3.0488 |
| 馬清權 | 7,200 | — | — | 7,200 | 0.0025 |
| 馬清秀 | 20,570 | — | — | 20,570 | 0.0072 |
| 馬清雯 | 97,767 | — | — | 97,767 | 0.0340 |
| 馬秀強 | 2,772 | — | — | 2,772 | 0.0010 |
| 馬清滄 | 19,712 | — | — | 19,712 | 0.0069 |
| 馬清揚 | 3,157,522 | — | — | 3,157,522 | 1.0976 |

相聯法團的股份權益

| 相聯法團之名稱 (註(d)) | 董事名稱 | 個人權益 | 聯名權益 (註(e)) | 總計 | 百分比約為 |
|-------------------|------|-------|----------------|-------|--------|
| 大生凍房倉庫有限公司 | 馬清權 | 9,886 | — | 9,886 | 0.1765 |
| 錦恆有限公司 | 馬清鏗 | — | 47 | 47 | 0.94 |
| 錦恆有限公司 | 馬清雯 | — | 47 | 47 | 0.94 |
| 錦恆有限公司 | 馬清權 | 23 | — | 23 | 0.46 |
| 錦恆有限公司 | 馬清滢 | 23 | — | 23 | 0.46 |

註：

- (a) 錦燦有限公司連同其聯繫人士以及運璿投資有限公司分別直接或間接擁有137,108,221股及21,138,237股。馬清偉先生為此等公司之主要股東。
- (b) 大生環球有限公司直接擁有8,732,013股，馬清鏗先生為此公司之主要股東。
- (c) 馬清偉先生與馬清鏗先生聯名持有38,115股。
- (d) 大生凍房倉庫有限公司及錦恆有限公司為本公司之附屬公司。
- (e) 馬清鏗先生與馬清雯女士聯名持有錦恆有限公司之47股。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無本公司的董事及行政總裁持有的本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例及該等條文被視為或當作持有的權益及淡倉）而根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文，或須記入根據證券及期貨條例第352條須設立的登記冊的權益及淡倉，又或上市公司董事進行證券交易的標準守則而須通知本公司及聯交所。

根據二零零五年九月六日之租約（「租約」），由(i)大生銀行作為業主之代理人，業主包括錦燦有限公司（「錦燦」）、執行董事馬清偉先生（「馬先生」）之其他親屬以及為馬先生親屬所控制之公司；及(ii)本公司作為租客所簽訂，出租位於香港灣仔軒尼詩道24-34號大生商業大廈26至28樓之寫字樓物業（「寫字樓物業」），為期兩年零十一個月，由二零零五年九月七日起計，並於二零零八年八月六日屆滿。租金每月港幣61,932元、管理費及冷氣費每月港幣

33,348元。錦燦為馬先生之關連人仕，而馬先生為錦燦之董事。所有其他執行董事亦為錦燦之董事及股東。因此，於最後可行日期，所有執行董事均就租約下出租予本公司之寫字樓物業直接或間接擁有權益。租約下之交易，就上市規則而言，構成本公司之持續關連交易。租約之詳情已於本公司二零零五年九月六日之公佈及本公司截至二零零五年十二月三十一日止年度年報中呈列。

除上文披露者外，於最後可行日期，各董事自二零零五年十二月三十一日（即本集團最近期公佈的經審核賬目的編製日期）以來，概無於本公司或其任何附屬公司所收購或出售或租賃，或建議收購或出售或租賃的任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

除於本通函披露者外，於最後可行日期，概無董事擁有任何有關本集團業務於本通函日仍生效的合約或安排之主要權益。另外，非執行董事張永銳先生是胡關李羅律師事務所之顧問，而胡關李羅律師事務所所有向本集團提供專業服務（包括有關出售及協議）並就此收取一般專業服務費用。

3. 主要股東

於最後可行日期，據本公司董事及行政總裁所知，除本公司董事或行政總裁外，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露：

| 股東名稱 | 個人權益 | 法團權益 (註) | 總計 | 百分比約為 |
|----------|-------------|-------------|-------------|---------|
| 錦燦有限公司 | 112,248,758 | 24,859,463 | 137,108,221 | 47.6617 |
| 運璿投資有限公司 | 21,138,237 | — | 21,138,237 | 7.3481 |
| 金運投資有限公司 | 15,488,636 | — | 15,488,636 | 5.3842 |

註：金運投資有限公司、Suremark Limited（實益權益為3,964,405股股份）與萬金來證券有限公司（實益權益為5,406,422股股份）乃錦燦有限公司之全資附屬公司。錦燦有限公司故被視為實益擁有該等公司股份之權益。

於最後可行日期，據本公司之董事及行政總裁所知，除本公司董事及行政總裁外，以下人士直接或間接持有本集團任何其他成員公司任何類別股本(包括任何有關股本之認購權)附帶權利可在任何情況下於股東大會上投票的股本面值10%或以上權益。

| 附屬公司名稱 | 股東名稱 | 百分比約為 |
|--|----------|-------|
| 錦長置業有限公司 | 釗記有限公司 | 15 |
| | 益佳企業有限公司 | 10 |
| 安亞企業有限公司 | 益佳企業有限公司 | 10 |
| | 馬氏企業有限公司 | 10 |
| | 馬錦明，(已故) | 10 |
| Pentacontinental Land Investment Co Ltd | 釗記有限公司 | 18 |
| | 益佳企業有限公司 | 10 |
| 大豐置業有限公司 | 益佳企業有限公司 | 10 |
| | 馬氏企業有限公司 | 10 |
| | 馬錦明，(已故) | 10 |
| 大生凍房倉庫有限公司 | 七洲發展有限公司 | 19 |
| | 益佳企業有限公司 | 10 |

除上文披露者外，於最後可行日期，根據證券及期貨條例第336條按公司保管之權益登記及據本公司之董事或行政總裁所知，並無其他人士(不包括本公司董事或行政總裁)於股份及相關股份持有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接持有本集團任何其他成員公司任何類別股本(包括任何有關該股本之認購權)附帶權利可在任何情況下於股東大會上投票之面值10%或以上權益。

4. 重大合約

協議為本集團成員於本通函刊發日期前兩年內曾簽訂之重大或可能重大之合約，但非為日常業務過程中訂立之合約。

5. 訴訟

於最後可行日期，據董事所知，本公司或其任何附屬公司並無涉及於任何重大訴訟及仲裁，亦無有待裁決或威脅本集團之任何成員之訴訟或仲裁。

6. 專家之資格及同意書

提供本通函所載意見及建議專家之資格如下：

| 名稱 | 資格 |
|------------|-------|
| 環亞物業顧問有限公司 | 物業估值師 |

環亞物業顧問有限公司已就本通函之刊發以書面表示同意按本通函所載之形式及文義引述其名稱，且迄今並無撤回該項同意書。

環亞物業顧問有限公司概無持有本集團任何成員公司之股本，其各自亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利（無論法律上是否可予行使）。

環亞物業顧問有限公司亦並無直接或間接擁有自二零零五年十二月三十一日（本集團最近期之經審核財務報表編製至該日為止）以來，本集團任何成員已收購、出售或租賃，或建議收購、出售或租賃之任何資產之任何權益。

7. 服務合約

於最後可行日期，董事與本集團並無任何現存或建議訂立之服務合約，但不包括可由本集團於一年內終止而毋須支付補償（法定補償除外）之合約。

8. 公司秘書及合資格會計師

本公司秘書為馬清雯女士，彼於一九七二年加入本公司並被委任為本公司之董事及公司秘書。彼持有文學士學位。

根據上市規則第3.24條而言，鄧美儀女士獲委任為本公司之合資格會計師，彼擁有語文及法律碩士學位並為香港會計師公會成員、英國特許公認會計師公會資深成員及香港特許秘書公會成員。

9. 董事於競爭業務之權益

除非執行董事外，所有董事於最後可行日期皆為錦燦有限公司之董事及股東，而錦燦有限公司亦有從事物業發展與物業投資之業務，與本集團之業務可能構成競爭。

董事認為本集團能夠獨立地經營本集團之物業發展及物業投資業務。有關董事當履行本公司董事職責為物業發展與物業投資決策時，已經並且將會繼續為着本集團之最佳利益而行事。

10. 其他事項

(甲) 本公司註冊過戶處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓。

(乙) 本公司註冊辦事處為香港軒尼詩道24-34號大生商業大廈26-28樓。

(丙) 本通函的中英文本如有歧義，概以英文本為準。

11. 備查文件

下列文件的副件由即日起至二零零六年八月十日(包括該日)的一般辦公時間內，於胡關李羅律師事務所，香港中環康樂廣場1號怡和大廈27樓，可供查閱：

(甲) 本公司組織章程大綱及細則；

(乙) 環亞物業顧問有限公司編撰的有關物業的函件及估值證書，載於本通函附錄二內；

(丙) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約；

(丁) 本附錄之分段「專家資格及同意書」內所述的同意書；及

(戊) 本公司截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止兩個年度年報。