
此乃要件

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完備性亦無發表聲明，並表明不會就本通函全部或任何部份內容或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

閣下對本通函之內容或應採取之行動**如有任何疑問**，應諮詢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**已售出或轉讓**所有名下之中華置業地產控股有限公司股份，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商，以便轉交買主或承讓人。



ZHONG HUA LAND HOLDINGS LIMITED 中華置業地產控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

須予披露交易

建議收購I-ACTION AGENTS LIMITED全部股權及 出售AMPLE DRAGON LIMITED 49%權益 及建議更改公司名稱

中華置業地產控股有限公司訂於二零零一年六月二十二日星期五上午十一時四十五分假座香港干諾道中1號香港富麗華酒店四樓維多利亞廳舉行股東特別大會（「股東特別大會」），大會通告載於本通函第37頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。不論閣下是否有意出席股東特別大會及於會上投票，務請盡快將隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥，且無論如何最遲於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可親身出席股東特別大會，並於會上投票。

二零零一年五月三十一日

* 僅供識別

目錄

	頁次
釋義	ii
董事會函件	
緒言	1
於二零零一年四月六日訂立之協議	2
收購及出售前後之股權架構	9
一般事項	11
建議更改本公司名稱	11
股東特別大會	11
其他資料	11
附錄一 — 世聯匯通估值報告	12
附錄二 — Ample Dragon集團所持物業權益之估值報告	16
附錄三 — 一般資料	33
股東特別大會通告	37

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語有以下涵義：

「收購」	指	本公司向Empower收購I-Action 100%股權
「協議」	指	於二零零一年四月六日就收購而訂立之有條件協議
「Ample Dragon」	指	Ample Dragon Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，完成前為本公司之間接全資附屬公司
「Ample Dragon集團」	指	Ample Dragon及其附屬公司
「B2B」	指	B2B Market Investments Limited，於二零零一年一月二日在英屬處女群島註冊成立之有限公司
「辦公日」	指	香港銀行一般辦公日期，星期六除外
「卓德」	指	卓德測計師行有限公司，獨立估值師
「CLRI」	指	China Land Realty Investment (BVI) Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司，即協議之買方
「本公司」	指	中華置業地產控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	收購完成
「同意」	指	中國及／或香港及／或其他地區之有關政府部門所發出及／或來自該等部門之一切執照、同意書、批文、授權、許可、豁免、指令、確認或通融
「代價」	指	收購之代價320,000,000港元(或會作現金調整)
「代價股份」	指	就完成而發行之每股面值1.00美元入賬列為繳足股份(總值為320,000,000港元)，將相等於完成後Ample Dragon之經擴大股本49%

釋義

「合作協議」	指	飛躍信息與廣東銀聯於二零零零年九月二十八日訂立有關經營及管理電話付款項目之合作協議
「世聯企業」	指	世聯企業有限公司
「董事」	指	本公司董事，包括本公司獨立非執行董事
「出售」	指	CLRI以發行代價股份之方式視為出售Ample Dragon集團49%權益
「Empower」	指	Empower Assets Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，即協議之賣方
「獨家技術顧問協議」	指	世聯匯通與飛躍信息於二零零一年五月三十日訂立之獨家技術顧問協議
「飛躍信息」	指	廣州市飛躍信息技術開發有限公司，根據中國法例註冊成立之內資企業
「廣東銀聯」	指	廣東省銀行卡網絡服務中心，獲得中國人民銀行及廣東省人民政府編制委員會認可成立之公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州東迅」	指	廣州市東迅房地產發展有限公司，根據中國法例註冊成立之中外合作合營有限公司
「香港東迅」	指	東迅房地產發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「I-Action」	指	I-Action Agents Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由Empower合法實益擁有

釋義

「I-Mall」	指	I-Mall Investments Limited，於二零零一年一月二日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，I-Action擁有其68.63%權益
「土地」	指	中國廣州市濱江東路543、545、547及549號地段，登記業主為廣州東迅
「最後可行日期」	指	二零零一年五月三十日，即本通函付印前確認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
「資產淨值」	指	Ample Dragon集團資產總值高於所有負債總和之差額
「健力」	指	健力投資有限公司，根據香港法例註冊成立之有限公司
「業務計劃」	指	透過投資於I-Mall、B2B、世聯企業及世聯匯通之股權，I-Action集團從事開發電腦軟件、通訊網絡技術及提供技術顧問服務
「中國」	指	中華人民共和國(不包括香港)
「西門」或「估值師」	指	西門(遠東)有限公司，由本公司委任之獨立特許估值師
「披露權益條例」	指	香港法例第396章證券(披露權益)條例
「世聯匯通」	指	世聯匯通信息科技有限公司，根據中國法例註冊成立之外資獨資企業，為世聯企業之全資附屬公司
「美元」	指	美國法定貨幣
「估值報告」	指	估值師就世聯匯通於二零零一年三月三十一日之市值編撰之估值報告(假設協議之所有先決條件均已達成)
「Wider Choice」	指	Wider Choice Investments Limited，根據英屬處女群島法例註冊成立之有限公司



ZHONG HUA LAND HOLDINGS LIMITED
中華置業地產控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

執行董事：

何湛雄 (主席)

何伯雄 (副主席)

何鑑雄 (董事總經理)

林令德

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事：

曹廣榮 #

郭琳廣 #

陳超國 #

總辦事處及主要營業地點：

香港

中環

港景街1號

國際金融中心一期

33樓3302-04室

獨立非執行董事

敬啟者：

須予披露交易

**建議收購I-ACTION AGENTS LIMITED全部股權
及出售AMPLE DRAGON LIMITED 49%權益
及建議更改公司名稱**

緒言

於二零零一年四月六日，本公司之全資附屬公司CLRI有條件同意向Empower收購I-Action全部股權，代價為320,000,000港元(或會作現金調整)。I-Action之主要業務為對I-Mall之投資控股。在完成前，I-Mall之間接附屬公司世聯匯通將與飛躍信息訂立獨家技術顧問協議，而世聯匯通將據此向飛躍信息收取技術顧問費。

董事認為收購使本集團獲得技術顧問費而加強長遠之盈利基礎。

* 僅供識別

董事會函件

代價乃經公平磋商釐定，將向Empower及／其代理人發行及配發相等於320,000,000港元之每股面值1.00美元入賬列為繳足普通股之方式支付，惟或會作現金調整。代價股份相等於完成時Ample Dragon經擴大已發行股本49%。上述發行及配發視為出售Ample Dragon集團49%權益。Ample Dragon現時為CLRI之全資附屬公司。Empower及其最終實益擁有人與本公司、本公司各董事、主要行政人員、主要股東、附屬公司或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)並無關連。

根據上市規則第14章，收購及出售屬於須予披露交易。本通函載有根據上市規則所規定之資料，其中包括(但不限於) Ample Dragon集團所持物業權益之估值報告及世聯匯通之業務估值報告。

於二零零一年四月六日訂立之協議

立約方

賣方 : Empower，由獨立第三者實益擁有，而該等獨立第三者與本公司、本公司各董事、主要行政人員、主要股東、附屬公司或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)並無關連

買方 : CLRI

收購

根據協議，Empower同意出售而CLRI則同意收購一股面值1.00美元之I-Action股份，即I-Action全部股本。

有關I-Action之資料

I-Action為I-Mall全部已發行股本其中68.63%之法定及實益擁有人，而I-Mall則合法實益擁有B2B全部已發行股本其中51%。I-Mall已發行股本其餘31.37%分別由Sky Rank Inc.，及Technocrat Technology Limited合法實益擁有19.60%及11.77%。Sky Rank Inc.及Technocrat Technology Limited均為獨立第三者，與本公司、本公司各董事、主要行政人員、主要股東、附屬公司或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)並無關連。

董事會函件

B2B其餘49%已發行股本由以下公司分別合法實益擁有：

股東名稱	股權(%)	註冊成立日期
a. Guangzhou Industries Limited	9.975%	二零零零年八月二日
b. Mainland Overseas Finance Limited	9.975%	二零零零年八月十一日
c. Catch-up Technology Limited	7.525%	二零零零年八月十一日
d. Supersonic Technology Limited	4%	二零零零年一月十八日
e. Moneynet International Limited	4%	一九九九年七月二日
f. Power King Technology Limited	4%	二零零零年一月十八日
g. Quick Step Holdings Limited	4%	二零零零年一月十八日
h. Homa Finance Limited	4%	二零零零年一月六日
i. Tocsin Securities Limited	1.525%	一九九九年九月九日

(合稱「九間英屬處女群島公司」)

除持有合共49%B2B股權之股東外，九間英屬處女群島公司並無互相持有股權，亦與本公司、I-Mall、I-Action、彼等各自之董事、主要行政人員、主要股東、彼等各自之附屬公司或聯繫人士(定義見上市規則)並無互相持有股權。

I-Action須於二零零一年三月二十八日起計365日內向I-Mall注資1,428,000美元，有關資金將以本集團內部資源支付。除上述I-Action之資本承擔外，本集團於完成時並無任何其他資本承擔。

由於I-Action於二零零一年一月二日註冊成立，故此截至本通函日期並無經審核賬目。

B2B之全資附屬公司世聯企業為於二零零零年五月十九日在香港註冊成立之有限公司。世聯企業之主要業務為對世聯匯通投資控股。根據中國有關當局於二零零一年四月四日發出之立項批文，世聯匯通之業務範圍包括開發電腦軟件、通訊網絡技術及提供有關之技術顧問服務。據本公司於二零零一年五月二十三日刊發之公佈所述，世聯匯通已於二零零一年五月二十二日獲發日期為二零零一年五月十日之營業執照。世聯匯通自此已開始營業。

飛躍信息乃根據中國法例成立之中國內資企業，可根據其營業執照之條款經營技術開發及電腦網絡系統集成業務。在簽訂協議前，飛躍信息與廣東銀聯訂立合作協議，雙方同意合作經營及管理廣東省(深圳除外)之電話付款項目，自二零零零年九月二十八日起計，為期十五年。

董事會函件

廣東銀聯獲得中國人民銀行及廣東省人民政府編制委員會認可成立，為金融網絡服務機構，在廣東省(深圳除外)建立省內銀行同業ATM/POS網絡。飛躍信息與廣東銀聯之合作安排，為飛躍信息運用上述電腦網絡系統，於廣東省(深圳除外)設立及開發傳呼中心與數據管理系統，提供有效之電話銀行付款服務。

世聯企業與飛躍信息經過一連串磋商後，飛躍信息在世聯匯通正式成立後，已於二零零一年五月三十日委任世聯匯通為飛躍信息提供獨家技術顧問服務。於世聯匯通成立後但於完成之前，世聯匯通已於二零零一年五月三十日與飛躍信息訂立由簽訂當日起計為期十五年之獨家技術顧問協議。基於委任世聯匯通及為全面發揮世聯匯通在軟件技術之專業知識，飛躍信息將在符合飛躍信息與廣東銀聯雙方利益之情況下，盡力安排廣東銀聯延長合作期一年。

根據飛躍信息與世聯匯通訂立之獨家技術顧問協議，飛躍信息委任世聯匯通作為獨家技術顧問，協助開發、維修及改良所有銀行同業付款系統。飛躍信息之服務包括改良銀行同業之電話付款系統，並為利用ATM/POS網絡提供其他增值服務進行研究及開發。由於飛躍信息於獨家技術顧問協議期間提供上述服務時不得委任或任命世聯匯通以外之其他技術顧問提供該等服務，因此世聯匯通獨家獲得委任。世聯匯通將聘用當地之電腦軟件技術專才以提供上述服務。根據獨家技術顧問協議，飛躍信息將就世聯匯通之服務於獨家技術顧問協議期間向世聯匯通支付技術顧問費，該等技術顧問費將根據不同項目由雙方協議釐定，而董事預計未來五年收取該等技術顧問費每年平均將不少於400,000,000港元。

由於飛躍信息與廣東銀聯訂立之合作協議訂明，廣東銀聯不得於該十五年期間與任何其他企業或機構合作從事類似業務，故此飛躍信息與廣東銀聯之合作屬獨家性質。根據獨家技術顧問協議，世聯匯通與飛躍信息亦同意將委任世聯匯通為獨家技術顧問，由獨家技術顧問協議日期起計為期十五年。期間，飛躍信息不得委任其他技術顧問提供類似世聯匯通所提供之技術顧問服務。

飛躍信息向董事表示初步計劃與廣東省內(深圳除外)各公共服務公司洽商，並訂立合約為該等公司提供電話付款服務，然後將服務範圍擴大至其他地區，並透過現正成立並將於二零零一年六月開始營運之傳呼中心加入其他商品之付款服務，例如機票、電視購物等。

董事會函件

董事認為飛躍信息現時在廣東省所提供電話付款服務之主要優勢，在於其方便及多功能之特性，客戶可於單一中央銀行賬戶中扣數付款。所有現有其他付款服務均要求客戶在貨品供應商之銀行開設賬戶，倘若需支付電費、煤氣費及水費等多種費用，客戶或需同時開設多個銀行賬戶，並需撥多個電話以完成付款。憑藉廣東銀聯之網關及飛躍信息提供之傳呼中心服務，資金可由客戶之單一賬戶轉讓至多個貨物供應商，以減少親自往多間銀行存款之繁複手續。

基於上述理由，董事預期世聯匯通將協助飛躍信息成立傳呼中心，及安裝廣東銀聯之保密付款確認網關等有關服務。該保密付款確認網關之方便與多功能特性可吸引及鼓勵消費者使用上述付款服務。由於世聯匯通自獨家技術顧問服務日期起計獲獨家委任為飛躍信息之技術顧問，為期十五年，故倘若客戶廣泛使用該電話付款系統，則世聯匯通將自飛躍信息大大獲益。董事預期，世聯匯通於未來五年為飛躍信息提供顧問服務所收取之顧問費每年平均不少於400,000,000港元。董事認為代價及獨家技術顧問協議之條款及條件公平合理。

協議先決條件

協議須待達成以下及其他條件後方可完成：

- (a) 獲得所有立約方訂立及／或履行協議所必需之同意(如有)，包括(但不限於)買方之股東同意(如有)，且有關同意一直全面有效，亦並無接獲／取得有關撤回或不再繼續同意之聲明或通知；
- (b) 世聯企業已正式成立世聯匯通；
- (c) 世聯匯通與飛躍信息訂立獨家技術顧問協議；
- (d) CLRI自行決定下認為對I-Action集團之法律及財務事宜詳細調查之結果滿意，亦滿意業務計劃；

董事會函件

- (e) CLRI獲得中國認可法律顧問之法律意見 (CLRI對其格式及內容滿意)，確認 (包括但不限於) 以下事項：
- (i) 飛躍信息與世聯匯通根據中國法例有效成立及組成；
 - (ii) 廣東銀聯是根據中國法例有效成立及組成，而廣東銀聯與飛躍信息所訂立之合作協議有效且具約束力，各立約方亦已根據各自之組織章程細則與中國有關法規遵守所有關於同意、要求及批准之規定；
 - (iii) 獨家技術顧問服務協議有效且具約束力，各立約方亦已根據各自之組織章程細則與中國有關法規遵守所有關於同意、要求及批准之規定；
 - (iv) 世聯匯通根據獨家技術顧問協議所擁有之一切權利及權益均屬合法；
- (f) CLRI接獲以下各項：
- (i) CLRI滿意估值師編撰之估值報告。該估值報告指出在協議所載全部先決條件達成後之情況下，世聯匯通於二零零一年三月三十一日之市值不少於918,000,000港元 (附錄一所載由估值師發出之估值報告已符合此項條件)；及
 - (ii) CLRI認可之英屬處女群島法律顧問發出之法律意見，確認根據英屬處女群島法律，I-Action具有全權、授權及法定權利訂立協議及執行其中之交易，與及辦理CLRI可能要求之事宜。

倘若該等條件截至簽署協議後60個辦公日 (即二零零一年七月九日或CLRI自行釐定之較後日期) 仍未達成，則協議將會終止。在此情況下，未能履行條件之一方須向另一方賠償協議有關之所有合理雜項費用及法律費用。

代價

收購總代價為320,000,000港元 (或會調整)，將向Empower及／或其代理人發行及配發入賬列為繳足股本之代價股份之方式支付，而該等代價股份相等於Ample Dragon於完成時經擴大已發行股本49% (或會作現金調整)。

董事會函件

倘若估值報告所載世聯匯通於二零零一年三月三十一日之市值低於918,000,000.00港元達5%以上，則賣方將於完成時向CLRI支付按以下算式計算之現金：

$$35\% \times \left\{ 320,000,000.00 \text{ 港元} \times \left[1 - \frac{A - (B - A \times 5\%)}{A} \right] \right\}$$

A = 918,000,000.00港元，即世聯匯通之估計市值，為釐定收購代價之根據

B = 918,000,000.00港元與世聯匯通於二零零一年三月三十一日實際市值之差額

根據附錄一所載由估值師發出之估值報告，世聯匯通於二零零一年三月三十一日之市值合理地評定為918,000,000港元，因此將不會作出現金調整。

倘若在二零零零年十二月三十一日之備考未經審核資產淨值報表所載Ample Dragon集團於二零零零年十二月三十一日之資產淨值低於652,300,000.00港元達5%或以上，則CLRI須於完成時向Empower支付按以下算式計算之現金：

$$68.63\% \times 51\% \times \left\{ 320,000,000.00 \text{ 港元} \times \left[1 - \frac{C - (D - C \times 5\%)}{C} \right] \right\}$$

C = 652,300,000.00港元，即Ample Dragon集團於一九九九年十二月三十一日之估計資產淨值，為釐定代價股份數目之根據

D = 652,300,000.00港元與由執業會計師安永會計師事務所證實Ample Dragon集團於二零零零年十二月三十一日實際資產淨值之差額

由執業會計師安永會計師事務所於二零零一年五月二十五日證實Ample Dragon集團於二零零零年十二月三十一日之備考未經審核資產淨值為620,000,000港元。由於652,300,000港元與Ample Dragon集團於二零零零年十二月三十一日之備考未經審核資產淨值之差額低於652,300,000港元之5%，故CLRI毋須向Empower支付任何現金。

收購之代價乃經公平磋商釐定。該代價乃參考根據世聯匯通之估計市值918,000,000港元（如上文所述，已由附錄一所載估值師發出之估值報告所證實）及Ample Dragon集團於一九九九年十二月三十一日之備考未經審核資產淨值652,300,000港元（如上文所述，由執業會計師安永會計師事務所已證實於二零零零年十二月三十一日該資產淨值為620,000,000港元）計算而相等於I-Action集團應佔35%股權之價值而釐定。董事認為收購應付代價及協議之條款及條件公平合理。

假設協議所載先決條件已於二零零一年三月三十一日全部達成之情況下，估值師按市值基準於二零零一年三月三十一日以資本資產定價法對世聯匯通進行估值。市值乃指有意買方與有意賣方在市場進行適當推銷，加上雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日公平交換資產之估計數額。

董事會函件

在評估世聯匯通市值時，估值師採用現金流量折現法以收入進行估值。根據現金流量折現法，價值乃基於未來付款交易收入之未來經濟效益之現值而定。先行估計世聯匯通未來十四年半(即合作協議餘下期限)之現金流量，再按估值師認為符合有關業務風險水平之市場回報率，將推算股東可得未來現金流量淨額折現為參考價值。

在釐定價值時，估值師僅考慮付款交易之收入來源，以及勞工成本、推廣費用、管理成本及稅項等有關開支。飛躍信息將根據飛躍信息與世聯匯通於二零零一年四月四日簽訂之確認書向世聯匯通支付其總收入之95%，作為世聯匯通服務之代價。估值師在估值時並無考慮利息收入、匯兌盈虧等非經營現金流量項目。在釐定世聯匯通之折現率為34%時，估值師已考慮多項因素，其中包括現時市況及業務之基本風險，如營運初期風險、流動資金風險、外匯風險及信貸風險等。

世聯匯通之估值報告全文載於本通函附錄一。

完成

完成將於協議成為無條件後第三個辦公日進行。

有關Ample Dragon資料

買方為Ample Dragon全部已發行股本之合法實益擁有人。Ample Dragon集團於一九九九年十二月三十一日之備考未經審核資產淨值為652,300,000港元，而Ample Dragon集團截至一九九九年十二月三十一日止年度之備考未經審核除稅前溢利約為12,265,000港元。Ample Dragon之主要業務為對以下全資附屬公司進行投資控股：

- (a) 香港東迅，為廣州東迅全部股權之合法實益擁有人，而廣州東迅則為根據中國法例成立之中外合作合營有限公司。根據其營業執照(企作粵穗總副字第002670號)，廣州東迅可開發、建造、出售、出租及管理廣州東迅在該土地所興建之物業。自成立以來，廣州東迅一直負責項目發展工作，參與建造及管理已經或將會在該土地上興建之綜合住宅大廈；
- (b) 健力，現時之業務為持有及投資中國之物業；及
- (c) Wider Choice，現時之業務為出售中國之物業。

在附錄二所載之估值報告內，卓德測計師行有限公司(獨立估值師)估計Ample Dragon集團所擁有之物業權益於二零零一年三月十五日之市值約為750,000,000港元。收購代價乃以出售Ample Dragon集團49%權益之方式支付，而代價較Ample Dragon集團所持物業權益市值折讓約13%。

董事會函件

收購及出售之理由

本公司現時之主要業務為投資控股，而各附屬公司則主要在中國從事物業發展及投資。

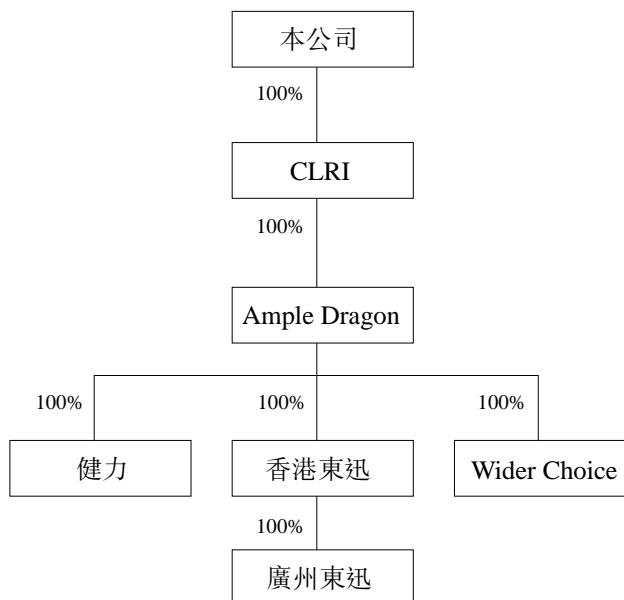
董事認為本公司獲得獨家機會參與廣東省消費服務市場相當有利，且是項收購可擴大本集團之業務範圍，並且為本集團提供額外收入來源，藉此提高本集團之盈利。董事亦認為中國之消費市場即將會由於中國加入世界貿易組織而蓬勃發展。董事認為出售Ample Dragon集團49%權益作為收購代價對本集團有利，使本集團得以掌握上述在中國投資之獨家機會。

董事日後擬將I-Action作為本公司其中一項主要業務。本集團將聘用合資格人士經營I-Action集團之業務。董事認為中國房地產發展市場之氣氛並未因預期中國加入世界貿易組織後而有太大改善，因此，董事將繼續評估具吸引力之投資機會，進一步拓展本集團業務。

董事目前無意進一步出售Ample Dragon股權。本集團目前並無進行任何投資磋商。

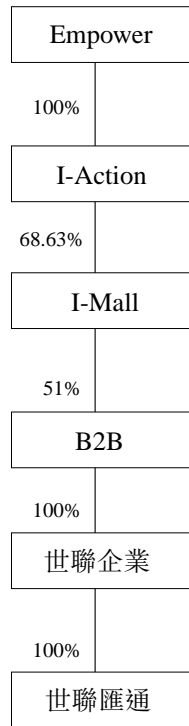
收購及出售前後之股權架構

本公司於完成收購及出售前之股權架構

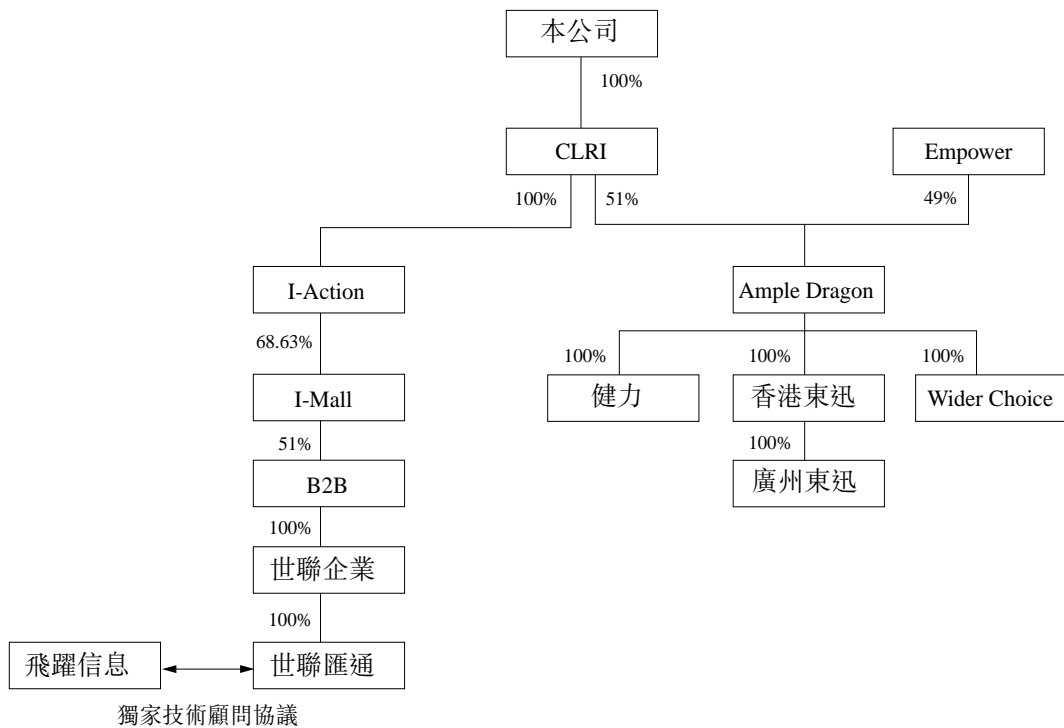


董事會函件

Empower於完成收購前之股權架構



本公司於收購及出售後之股權結構



董事會函件

一般事項

根據上市規則第14章，協議所涉及之收購及出售屬於「須予披露交易」。協議所涉及之收購將以本集團內部資源支付。

建議更改本公司名稱

本公司董事建議在百慕達公司註冊處批准及通過本公司特別決議案之情況下，將本公司名稱更改為「ZHONG HUA INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED」及「中華國際控股有限公司」，以反映本公司實行現有業務擴展計劃。

有關批准更改名稱之特別決議案將於二零零一年六月二十二日星期五上午十一時四十五分本公司股東週年大會舉行後隨即舉行之股東特別大會上考慮。本公司將於更改本公司名稱生效及成為無條件時另行發出公佈。

本公司股份在聯交所上市。更改本公司名稱不會影響本公司股東之權利。於更改名稱後，全部印有本公司現有名稱之現已發行股票仍為本公司股份所有權之憑證，並可用作買賣、結算及交收相同數目之本公司新名稱股份。因此，本公司不會安排交換股票。更改名稱一旦生效，本公司將以新名稱發行股票。

股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第37頁。在股東特別大會上將提呈批准更改本公司名稱之決議案。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。不論閣下是否有意出席大會，務須按代表委任表格印列之指示填妥表格，並最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回表格。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可親身出席大會並於會上投票。

其他資料

閣下務須注意本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
中華置業地產控股有限公司
主席
何湛雄
謹啟

二零零一年五月三十一日



CHARTERED SURVEYOR, PROPERTY CONSULTANTS
LAND, BUILDING, PLANT & MACHINERY VALUERS
FINANCIAL AND INTANGIBLE ASSET VALUERS

香港
灣仔
灣仔道165-171號
三聯大廈15樓

敬啟者：

吾等遵照閣下之指示進行估值，就一間建議成立之公司世聯匯通信息科技有限公司（「世聯匯通」）全部股權於二零零一年三月三十一日（「估值日」）之市值提供獨立意見。本函件為吾等於二零零一年五月三十一日編撰之詳細估值報告主要結論之概要。

本估值報告為吾等對中華置業地產控股有限公司之須予披露交易所涉及世聯匯通全部股權於估值日之市值（基於若干假設）之獨立意見。

吾等乃按市值進行估值。市值指「經適當市場推廣資產後，有意買主及有意賣主於估值日在雙方知情、審慎及自願之情況下公平交換資產之估計價值」。

吾等基於下文所載之多項假設而遵照指示編撰估值報告。

世聯匯通計劃根據中國法例成立為全外資企業。世聯匯通與廣州市飛躍信息技術開發有限公司（「飛躍信息」）簽訂協議（「獨家技術顧問協議」），飛躍信息委任世聯匯通為提供技術顧問服務之獨家顧問。就本估值而言，吾等遵照指示假設該協議於估值日經已生效。吾等得悉世聯

匯通經已成立，而於二零零一年五月二十二日已獲發日期為二零零一年五月十日之營業執照。吾等亦得悉已於二零零一年五月三十日簽訂獨家技術顧問協議。

於估值日，飛躍信息為於二零零零年三月二十八日根據中國法例註冊成立之中國內資企業。飛躍信息獲准在廣東省(深圳除外)向廣東省銀行卡網絡服務中心(「廣東銀聯」)提供傳呼中心服務。廣東銀聯為廣東省(深圳除外)唯一獲授權之銀行同業卡務結算機構，成員超過20名。根據於二零零零年九月二十八日與廣東銀聯簽訂之協議(「合作協議」)，飛躍信息獲獨家授權為廣東銀聯全體成員經營傳呼中心，自二零零零年九月二十八日起計，為期15年。吾等遵照指示假設該合作協議具有法律效力。

飛躍信息現正成立傳呼中心，預計將於二零零一年六月投入服務。廣東銀聯成員之銀行客戶可透過傳呼中心以電話繳交公用服務收費、購買機票及彩票。飛躍信息將會按每宗電話繳費交易若干百分比，向服務供應商收取交易費用。根據飛躍信息與世聯匯通於二零零一年四月四日簽訂之確認書，飛躍信息會將總收入之95%給予世聯匯通，作為世聯匯通提供技術顧問服務之代價。

按世聯匯通所通知，飛躍信息於估值日並無與公用服務供應商簽訂任何合約。然而，由於飛躍信息擁有獨家權利為廣東銀聯提供電話繳費服務，故此公用服務供應商需與飛躍信息合作，以為廣東省(深圳除外)市民提供電話繳費服務。該折現率反映概無簽訂任何合約，而吾等相信與廣東銀聯之獨家安排對業務增長將有輕微影響。

在估值時，吾等已審閱世聯匯通及其營運之財務資料、計劃書及其他有關之數據。吾等相信該等資料可靠正確。吾等亦曾就估值作出相關查詢，並取得其他所需之資料。

評估世聯匯通之價值須考慮一切可影響有關業務營運及其日後投資回報能力之因素。本估值之考慮因素包括但不限於：

- 企業之業務性質及過往業績；
- 業務之財政狀況；
- 整體之經濟展望及業務之特定經濟環境；
- 預計經營業績；
- 有關業務之經營合約及建議；

- 業務潛質及行業前景；
- 業務及行業之相對優勢及弱點；
- 同類業務公司之市場衍生投資回報；
- 企業之財務及業務風險，包括能否持續取得收入及日後業績預測。

吾等採用名為現金流量折現法之收入計算法評估世聯匯通之市值。根據現金流量折現法，其估值按日後付款交易收入之經濟利益以現值計算。吾等已評估世聯匯通其後十四年半年（即合作協議之剩餘年期）之現金流量，將預計股東日後應佔現金流量淨額，按吾等認為合符該業務風險之市場回報率折現至現值計算。

在確定有關估值時，吾等僅考慮付款交易之收入。此外，吾等亦只考慮工資、市場推廣費用、管理費及稅項等有關開支。吾等於估值時並無就利息收入、匯兌收益／虧損等非經營現金流量項目作出撥備。

於釐定世聯匯通之價值時，吾等作出以下主要假設：

- 吾等估計未來十四年半之現金流量，故假設在世聯匯通管理層之努力下，可以達成預期之業務及營運目標。
- 為配合業務發展及維持競爭優勢，世聯匯通必須增加人手、設備及設施。在估值時，吾等假設所有建議之設施及設備運作正常，並足以應付日後擴展所需。
- 吾等假設現有政治、法律、技術、財政及經濟狀況不會出現重大轉變而對世聯匯通業務有不利影響。
- 合約及協議之營運及合約條款可合法執行並將獲得遵守。
- 世聯匯通之競爭優勢及弱點於營運期間不會出現重大變動。
- 吾等假設所獲資料均屬準確無誤，並在頗大程度上依賴該等資料以達致估值之意見。

吾等已假設世聯匯通將獲給予稅務豁免，可由首個取得溢利之年度起計豁免支付兩年所得稅，並於其後三年支付50%所得稅。世聯匯通首個取得溢利之年度預期將為二零零一年。

於釐定世聯匯通之折現率34%時，吾等已考慮多項因素，當中包括現時市況及開業風險、清盤風險、匯兌風險及信貸風險等業務之潛在風險。

估值乃根據認可估值程序及慣例進行，在頗大程度上依賴多項假設，亦須考慮多項難以衡量及確定之不明朗因素。此外，雖然吾等認為該等假設及考慮因素均屬合理，惟會受到重大業務、經濟及競爭不明朗因素及或然事件所影響，並非世聯匯通及西門所能控制。

根據吾等之調查分析，基於若干假設，吾等認為世聯匯通全部股權於二零零一年三月三十一日之市值應為 918,000,000港元（港幣九億一千八百萬元正）。

此致

香港
中環
港景街1號
國際金融中心一期
3302-04室
中華置業地產控股有限公司
列位董事 台照

代表
西門(遠東)有限公司
董事總經理
Brett A. Shadbolt
ASA, AHKIV, MIPMV, SCV
謹啟

二零零一年五月三十一日

*註： Brett A. Shadbolt先生在評估香港、中國及亞太地區業務方面擁有逾14年經驗。

以下為卓德測計師行有限公司(獨立物業估值師)就本集團於二零零一年三月十五日持有之物業權益進行估值所發出之函件、估值概要及估值證書，以載入本通函內。



卓德測計師行有限公司
香港
中環
添美道1號
中信大廈16樓

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，就Ample Dragon Limited(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)所持有之物業權益進行估值。吾等確認曾視察、作出有關諮詢及查冊，並蒐集吾等認為必要之資料，以便向閣下提供吾等對有關物業權益於二零零一年三月十五日(「估值日期」)之公開市值之意見。

吾等對物業之估值乃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「該項物業權益於估值日期在下列假定情況下無條件完成出售而預計可合理取得之最高現金代價：

- a) 有自願賣方；
- b) 在估值日期前，有一段合理時間(考慮到物業性質及市況)適當推銷物業權益、商議價格及條款，與及完成銷售；

- c) 在任何較早之假設交換合約日期，市場狀況、物業價格水平及其他情況與估值日期相同；
- d) 不考慮具有特殊權益買家之任何追加出價；及
- e) 交易各方均真誠、審慎及自願進行交易。」

此外，吾等之估值乃假設物業業主於公開市場將物業權益求售，而無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以便抬高該等物業權益之價值。此外，吾等在估值時並無考慮有關或影響物業權益銷售之任何選擇權或優先權，亦無假設以任何方式強行出售。

吾等乃參考在市場取得之銷售紀錄，並在適用時根據 貴公司向吾等提供之文件所示由純利撥充之資本，對第一類及第二類物業（第一類物業第2項除外）進行估值。吾等在評估時已計及有關開支，並為將來之可能收益作出撥備。

由於第2項物業乃因特定用途而興建，而在市場並無同類物業可資比較，故該物業未能以直接比較法估值。因此，吾等乃根據折舊重置成本對該物業進行估值。吾等對「折舊重置成本」所下之定義為：吾等認為該土地在現有使用狀況下之價值及樓宇之估計重置成本（包括各類收費及財務費用），減因樓齡增加、狀況轉差及功能衰減所引致之折舊。在缺乏可比較銷售之市場時，此方法一般為最可靠之物業估值方法。

吾等乃假設有關於物業將根據吾等所獲之發展計劃發展及落成而對第三類物業（即發展中物業）進行估值。吾等假設有關於計劃已取得批准。於進行估值時，吾等已參考市場同類交易而評估，並考慮將用以完成發展以反映落成發展項目質素之建築成本。

吾等獲提供有關物業權益之業權文件副本。然而，吾等並無查證該等文件之正本，以核實業權或證實任何可能並無在副本顯示之修改。吾等進行估值時，在頗大程度上倚賴 貴集團及其中國法律顧問廣東立得律師事務所所提供有關物業所有權及其他法律事宜之資料，並已採納向吾等提供之有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、租用情況、發展計劃、地盤及樓面面積與所有其他相關事宜。估值證書所載之尺寸、量度及面積乃根據 貴集團交予吾等之文件

所載資料編撰，故僅為約數。吾等無法實地量度地盤及該等物業之樓面面積，以證實該等資料之真確性。吾等假定所獲文件所載之地盤及樓面面積均屬正確無誤。

吾等曾視察隨附之估值證書所載物業之外部，並在可行之情況下視察其內部，惟並無進行實地測量，以確認地盤及設施狀況是否適合日後發展。吾等在估值時假設有關於狀況均屬理想，且於施工期間不會引致任何非經常開支或延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察期間，並無發現任何嚴重問題。然而，吾等無法保證該等物業權益確無腐朽、蟲蛀或其他結構問題。

吾等在估值時並無考慮該等物業權益所附之任何抵押、按揭、所欠之負債或出售時所產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業權益概不附帶任何可能影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

除另有指明外，所有款項均以港元列示。吾等估值時所採用之匯率為1港元兌1.06元人民幣，而由估值日期至發出本函件之日為止，人民幣兌港元之匯率並無重大波動。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港
中環
港景街1號
國際金融中心一期
33樓
3302-04室
中華置業地產控股有限公司
董事會 台照

代表
卓德測計師行有限公司
Divisional Director
Freddie Ling
特許產業測量師
MRICS AHKIS RPS(GP)
謹啟

二零零一年五月三十一日

註： Freddie Ling為英國皇家特許產業測量師學會會員、香港測量師學會會員及香港政府註冊產業測量師，自一九八九年起出任認可估值師，約有16年香港物業之估值經驗，亦擁有豐富中國物業估值經驗。

估值概要

物業	二零零一年 三月十五日 現況下資本值		貴集團 應估權益 %	二零零一年 三月十五日 貴集團應估 現況下資本值	
	港元			港元	
第一類 — 貴集團持作投資用途之中國物業權益					
1. 中國廣東省廣州 海珠區濱江東路 廣州市海珠半島花園第一期 商業平台之部份	209,400,000港元		100%	209,400,000港元	
2. 中國廣東省廣州 海珠區濱江東路 廣州市海珠半島花園第二期會所	9,700,000港元		100%	9,700,000港元	
小計：	<u>219,100,000港元</u>			<u>219,100,000港元</u>	
第二類 — 貴集團待售之中國物業權益					
3. 中國廣東省廣州 海珠區濱江東路 廣州市海珠半島花園第一期 餘下未售出之住宅單位 及地下車位	48,100,000港元		100%	48,100,000港元	
4. 中國廣東省廣州 海珠區濱江東路 廣州市海珠半島花園第二期 餘下未售出之住宅單位 及地下車位	65,000,000港元		100%	65,000,000港元	
小計：	<u>113,100,000港元</u>			<u>113,100,000港元</u>	
第三類 — 貴集團日後待售之在建中國物業權益					
5. 中國廣東省廣州 海珠區濱江東路 廣州市海珠半島花園第三及四期 之餘下部份	418,900,000港元		100%	418,900,000港元	
總計：	<u>751,100,000港元</u>			<u>751,100,000港元</u>	

估值證書

第一類 — 貴集團持作投資用途之中國物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	二零零一年 三月十五日 現況下資本值
1. 中國 廣東省 廣州 海珠區 濱江東路 廣州市海珠半島花園 第一期 商業平台之部份	廣州市海珠半島花園(下文稱為「發展項目」)為一大型商住發展項目,建於位於廣州市海珠區海岸中部地盤面積約25,424.48平方米(273,667平方呎)之土地上。 該物業為於一九九六年落成之發展項目第一期三層高之商場(連一層地庫停車場)之未售出部份。 該物業之總樓面面積約為15,167.59平方米(163,264平方呎)。 該物業按土地使用權持有,可作住宅、商業及其他用途,分別為期70年、40年及50年(參閱註1-6)。	該物業分別租予兩名租戶,租期分別為一年及五年,租約之最後屆滿日期為二零零三年一月,每月總租金收入約為325,236元人民幣(不包括管理費)。	209,400,000港元 (貴集團應佔全部權益: 209,400,000港元)

註:

- 根據廣州市人民政府於一九九三年十一月一日發出之國有土地使用證穗府國用(1993)字第特008號,該發展項目之部份土地使用權(包括地盤面積約6,252平方米之土地)由廣州市東迅房地產發展有限公司所有(下文稱為「甲方」)持有,可由發出本證書日期起計作住宅、商業及其他用途,分別為期70年、40年及50年。
- 根據廣州市人民政府於一九九五年八月四日發出之國有土地使用證穗府國用(1995)字第特016號,該發展項目之部份土地使用權(包括地盤面積約3,190平方米之土地)由甲方持有,可由發出本證書日期起計作住宅、商業及其他用途,分別為期70年、40年及50年。
- 根據廣州市人民政府於一九九五年九月四日發出之國有土地使用證穗府國用(1995)字第特017號,該發展項目之部份土地使用權(包括地盤面積約3,518平方米之土地)由甲方持有,可由發出本證書日期起計作住宅、商業及其他用途,分別為期70年、40年及50年。
- 根據廣州市人民政府於一九九五年九月四日發出之國有土地使用證穗府國用(1995)字第特018號,該發展項目之部份土地使用權(包括地盤面積約3,423平方米之土地)由甲方持有,可由發出本證書日期起計作住宅、商業及其他用途,分別為期70年、40年及50年。
- 根據廣州市人民政府於一九九七年九月十二日發出之國有土地使用證穗府國用(1997)字第特021號,該發展項目之部份土地使用權(包括地盤面積約2,953平方米之土地)由甲方持有,可由發出本證書日期起計作住宅、商業及其他用途,分別為期70年、40年及50年。

- (6) 根據廣州市人民政府於一九九七年九月十二日發出之國有土地使用證穗府國用(1997)字第特022號，該發展項目之部份土地使用權(包括地盤面積約6,088.48平方米之土地)由甲方持有，可由發出本證書日期起計作住宅、商業及其他用途，分別為期70年、40年及50年。
- (7) 根據廣州市土地管理局與甲方於一九九三年五月二十八日訂立之國有土地使用權出讓合同(「合同」)，廣州市土地管理局同意將該幅土地之土地使用權授予乙方，合同之主要條件如下：
- (i) 地盤面積 : 35,000平方米
 - (ii) 用途 : 體育設施、商業/住宅綜合大樓及游泳池
 - (iii) 土地使用年期 : 70年(住宅用途)；
40年(商業用途)；及
50年(其他用途)，各年期均由一九九三年十一月一日開始生效。
 - (iv) 地積比率 : 5.48
 - (v) 總樓面面積 : 161,000(商業/住宅用途)
25,000(體育設施)
6,090(商業設施)
 - (vi) 最高層數 : 30層
 - (vii) 土地出讓費 : 69,668,480元人民幣
- (8) 根據廣州市國土局房管局於一九九八年八月二十一日發出之三份房產所有權證穗房地產證字第0409195、0409196及0409197號，甲方擁有該物業之業權作商業用途。
- (9) 根據廣州市工商行政管理局於二零零一年四月五日發出之營業執照企作粵穗總字第002670號，甲方以註冊資本184,130,000港元註冊成立，經營期由一九九三年三月二日至二零零五年三月二日。
- (10) 該物業現時根據中國銀行廣州市海珠支行(下文稱為「承按人」)與甲方(「按揭人」)於二零零零年九月三十日訂立之按揭協議(參考編號GDK47764010120000043)按揭。該協議載有下列資料：
- (i) 按揭範圍 : 濱江東路37、45及53號商業平台第1、2及3層總樓面面積為4,446.27平方米之部份
 - (ii) 按揭貸款 : 30,000,000元人民幣
 - (iii) 按揭期 : 二零零零年八月十七日至二零零五年八月十七日止十一個月
 - (iv) 於該按揭協議生效期間，甲方須事先向承按人發出不少於30日通知，方可更改經營方式(包括訂立合約、租約、合併或擴展、合營、分拆、結盟或重組股本架構)。甲方必須獲得乙方書面批准有關修訂協議後，方可進行及實施上述修訂。
- (11) 該物業現時根據中國建設銀行廣州第一支行(下文稱為「承按人」)與甲方(「按揭人」)於二零零零年十二月七日訂立之按揭協議(2000穗建一房貸032號)按揭。該協議載有下列資料：
- (i) 按揭範圍 : 濱江東路31-53號商業平台總樓面面積為4,219.70平方米之部份
 - (ii) 按揭貸款 : 35,000,000元人民幣
 - (iii) 按揭期 : 二零零零年至二零零三年
 - (iv) 於該按揭協議生效期間，甲方須事先向承按人發出不少於30日通知，方可更改經營方式(包括訂立合約、租約、合併或擴展、合營、分拆、結盟或重組股本架構)。甲方必須獲得乙方書面批准有關修訂協議後，方可進行及實施上述修訂。
- (12) 該物業現時根據中國農業銀行廣州市穗西支行(下文稱為「承按人」)與甲方(「按揭人」)於一九九八年九月二十八日訂立之按揭協議按揭。該協議載有下列資料：
- (i) 按揭範圍 : 濱江東路37、45及53號商業平台第1層總樓面面積為1,250平方米之部份
 - (ii) 按揭貸款 : 15,930,250元人民幣
 - (iii) 按揭期 : 一九九八年十月一日至二零零一年九月三十日
 - (iv) 於該按揭協議生效期間，甲方須事先向承按人發出不少於30日通知，方可更改經營方式(包括訂立合約、租約、合併或擴展、合營、分拆、結盟或重組股本架構)。甲方必須獲得乙方書面批准有關修訂協議後，方可進行及實施上述修訂。

- (13) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業業權之法律意見，其中包括以下資料：
1. 根據上文註(8)所述之三份房產所有權證，該總樓面面積為15,167.59平方米之物業業權屬甲方所有。
 2. 該總地盤面積約為25,424.48平方米之物業之土地使用權由甲方持有，可由發出上述土地使用權證起計作住宅、商業及其他用途，分別為期70年、40年及50年(參閱註1-6)。
 3. 於土地使用權有效期間，甲方可轉讓、按揭或出租該物業之業權。惟轉讓、按揭或出租物業後，甲方須繳清有關之土地增值稅、按揭稅及租賃管理稅。
 4. 甲方已繳付上文註(7)所述根據土地使用權批授合同批授土地所規定之費用。
 5. 由於商業部份之總面積增加，故甲方須繳清為數達3,456,149元人民幣之地價，而甲方已全數繳付該金額。
- (14) 根據 貴集團提供之資料，所有權之狀況及獲授之主要批文及許可證如下：
- | | | |
|-----|----------|---|
| (a) | 房產所有權證 | 有 |
| (b) | 國有土地使用權證 | 有 |
| (c) | 營業執照 | 有 |
| (d) | 按揭協議 | 有 |

物業	概況及年期	估用詳情	二零零一年 三月十五日 現況下資本值
2. 中國 廣東省 廣州 海珠區 濱江東路 廣州市海珠半島花園 第二期 會所	<p>廣州市海珠半島花園(下文稱為「發展項目」)為一大型商住發展項目，建於位於廣州市海珠區海岸中部地盤面積約25,424.48平方米(273,667平方呎)之土地上。</p> <p>該物業為於一九九七年底落成之發展項目第二期平台之娛樂會所。</p> <p>該會所提供健身室、兒童遊樂室、蒸氣浴室、宴會室、乒乓球室、桌球室、餐廳、美容院及室外泳池等一系列設施，供住客享用。</p> <p>該物業之總樓面面積約為2,076.11平方米(22,347平方呎)。</p> <p>該物業按土地使用權持有，可作住宅、商業及其他用途，分別為期70年、40年及50年。</p>	該物業作為會所。	<p>9,700,000港元</p> <p>(貴集團應佔全部權益：9,700,000港元)</p>

註：

- (1) 根據廣州市人民政府於一九九三年十一月一日發出之國有土地使用證穗府國用(1993)字第特008號，該發展項目之部份土地使用權(包括地盤面積約6,252平方米之土地)由廣州市東迅房地產發展有限公司所有(下文稱為「甲方」)持有，可由發出本證書日期起計作住宅、商業及其他用途，分別為期70年、40年及50年。
- (2) 根據廣州市人民政府於一九九五年八月四日發出之國有土地使用證穗府國用(1995)字第特016號，該發展項目之部份土地使用權(包括地盤面積約3,190平方米之土地)由甲方持有，可由發出本證書日期起計作住宅、商業及其他用途，分別為期70年、40年及50年。
- (3) 根據廣州市人民政府於一九九五年九月四日發出之國有土地使用證穗府國用(1995)字第特017號，該發展項目之部份土地使用權(包括地盤面積約3,518平方米之土地)由甲方持有，可由發出本證書日期起計作住宅、商業及其他用途，分別為期70年、40年及50年。
- (4) 根據廣州市人民政府於一九九五年九月四日發出之國有土地使用證穗府國用(1995)字第特018號，該發展項目之部份土地使用權(包括地盤面積約3,423平方米之土地)由甲方持有，可由發出本證書日期起計作住宅、商業及其他用途，分別為期70年、40年及50年。

- (5) 根據廣州市人民政府於一九九七年九月十二日發出之國有土地使用證穗府國用(1997)字第特021號，該發展項目之部份土地使用權(包括地盤面積約2,953平方米之土地)由甲方持有，可由發出本證書日期起計作住宅、商業及其他用途，分別為期70年、40年及50年。
- (6) 根據廣州市人民政府於一九九七年九月十二日發出之國有土地使用證穗府國用(1997)字第特022號，該發展項目之部份土地使用權(包括地盤面積約6,088.48平方米之土地)由甲方持有，可由發出本證書日期起計作住宅、商業及其他用途，分別為期70年、40年及50年。
- (7) 根據廣州市土地管理局與甲方於一九九三年五月二十八日訂立之國有土地使用權出讓合同(「合同」)，廣州市土地管理局同意將該幅土地之土地使用權授予乙方，合同之主要條件如下：
- (i) 地盤面積 : 35,000平方米
 - (ii) 用途 : 體育設施、商業／住宅綜合大樓及游泳池
 - (iii) 土地使用年期 : 70年(住宅用途)；
40年(商業用途)；及
50年(其他用途)，各年期均由一九九三年十一月一日開始生效。
 - (iv) 地積比率 : 5.48
 - (v) 總樓面面積 : 161,000(商業／住宅用途)
25,000(體育設施)
6,090(商業設施)
 - (vi) 最高層數 : 30層
 - (vii) 土地出讓費 : 69,668,480元人民幣
- (8) 根據廣州市國土房管局於一九九九年五月二十六日發出之廣州市政府房地產所有權證穗房地證字第0483301號，該總樓面面積約為2,076.11平方米之物業之業權屬甲方所有。
- (9) 根據廣州市工商行政管理局於二零零一年四月五日發出之營業執照企粵穗總字第002670號，甲方以註冊資本184,130,000港元註冊成立，經營期由一九九三年三月二日至二零零五年三月二日。
- (10) 該物業現時根據深圳發展銀行廣州分行(下文稱為「承按人」)與甲方(「按揭人」)於一九九九年十二月二十三日訂立之按揭協議(深發穗營業抵字第990045號)按揭。該協議載有下列資料：
- (i) 按揭範圍 : 第二期發展項目會所一樓及閣層總樓面面積2,109平方米之部份及地庫第二層A區之102個車位
 - (ii) 按揭貸款 : 28,000,000元人民幣
 - (iii) 按揭期 : 一九九九年十二月二十三日至二零零一年十二月二十三日止兩年
 - (iv) 於該按揭協議生效期間，甲方須事先向承按人發出不少於30日通知，方可更改經營方式(包括訂立合約、租約、合併或擴展、合營、分拆、結盟或重組股本架構)。甲方必須獲得乙方書面批准有關修訂協議後，方可進行及實施上述修訂。
- (11) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業業權之法律意見，其中包括以下資料：
1. 根據上文註(8)所述之三份房產所有權證，該總樓面面積為2,076.11平方米之物業業權屬甲方所有。
 2. 該總地盤面積約為25,424.48平方米之物業之土地使用權由甲方持有，可由發出上述土地使用權證起計作住宅、商業及其他用途，分別為期70年、40年及50年(參閱註1-6)。
 3. 於土地使用權有效期間，甲方可轉讓、按揭或出租該物業之業權。惟轉讓、按揭或出租物業後，甲方須繳清有關之土地增值稅、按揭稅及租賃管理稅。
 4. 甲方已繳付上文註(7)所述根據土地使用權批授合同批授土地所規定之費用。
 5. 由於商業部份之總面積增加，故甲方須繳清為數達3,456,149元人民幣之地價，而甲方已全數繳付該金額。

- (12) 根據 貴集團提供之資料，所有權之狀況及獲授之主要批文及許可證如下：
- | | | |
|-----|----------|---|
| (a) | 房產所有權證 | 有 |
| (b) | 國有土地使用權證 | 有 |
| (c) | 營業執照 | 有 |
| (d) | 按揭協議 | 有 |

第二類 — 貴集團待售之中國物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	二零零一年 三月十五日 現況下資本值
3. 中國 廣東省 廣州 海珠區 濱江東路 廣州市海珠半島花園 第一期 餘下未售出之住宅 單位及地下車位	<p>廣州市海珠半島花園(下文稱為「發展項目」)為一大型商住發展項目，建於位於廣州市海珠區海岸中部地盤面積約25,424.48平方米(273,667平方呎)之土地上。</p> <p>該物業為座落於一九九六年落成三層高商場(連一層地庫停車場)之三幢28層高住宅大廈內之47個未售出之住宅單位(合稱第一期發展項目)。該物業亦包括位於地庫總樓面面積約為4,912.50平方米之93個私人車位。</p> <p>該等住宅單位之總樓面面積約為4,850.38平方米(49,303平方呎)。</p> <p>該物業按土地使用權持有，可作住宅、商業及其他用途，分別為期70年、40年及50年。</p>	該物業現正空置。	<p>48,100,000港元</p> <p>(貴集團應佔全部權益： 48,100,000港元)</p>

註：

- 根據廣州市人民政府於一九九三年十一月一日發出之國有土地使用證穗府國用(1993)字第特008號，該發展項目之部份土地使用權(包括地盤面積約6,252平方米之土地)由廣州市東迅房地產發展有限公司所有(下文稱為「甲方」)持有，可由發出本證書日期起計作住宅、商業及其他用途，分別為期70年、40年及50年。
- 根據廣州市人民政府於一九九五年八月四日發出之國有土地使用證穗府國用(1995)字第特016號，該發展項目之部份土地使用權(包括地盤面積約3,190平方米之土地)由甲方持有，可由發出本證書日期起計作住宅、商業及其他用途，分別為期70年、40年及50年。
- 根據廣州市人民政府於一九九五年九月四日發出之國有土地使用證穗府國用(1995)字第特017號，該發展項目之部份土地使用權(包括地盤面積約3,518平方米之土地)由甲方持有，可由發出本證書日期起計作住宅、商業及其他用途，分別為期70年、40年及50年。

- (4) 根據廣州市人民政府於一九九五年九月四日發出之國有土地使用證穗府國用(1995)字第特018號，該發展項目之部份土地使用權(包括地盤面積約3,423平方米之土地)由甲方持有，可由發出本證書日期起計作住宅、商業及其他用途，分別為期70年、40年及50年。
- (5) 根據廣州市人民政府於一九九七年九月十二日發出之國有土地使用證穗府國用(1997)字第特021號，該發展項目之部份土地使用權(包括地盤面積約2,953平方米之土地)由甲方持有，可由發出本證書日期起計作住宅、商業及其他用途，分別為期70年、40年及50年。
- (6) 根據廣州市人民政府於一九九七年九月十二日發出之國有土地使用證穗府國用(1997)字第特022號，該發展項目之部份土地使用權(包括地盤面積約6,088.48平方米之土地)由甲方持有，可由發出本證書日期起計作住宅、商業及其他用途，分別為期70年、40年及50年。
- (7) 根據廣州市土地管理局與甲方於一九九三年五月二十八日訂立之國有土地使用權出讓合同(「合同」)，廣州市土地管理局同意將該幅土地之土地使用權授予乙方，合同之主要條件如下：
- | | | | |
|-------|--------|---|---|
| (i) | 地盤面積 | : | 35,000平方米 |
| (ii) | 用途 | : | 體育設施、商業／住宅綜合大樓及游泳池 |
| (iii) | 土地使用年期 | : | 70年(住宅用途)；
40年(商業用途)；及
50年(其他用途)，各年期均由一九九三年十一月一日開始生效。 |
| (iv) | 地積比率 | : | 5.48 |
| (v) | 總樓面面積 | : | 161,000(商業／住宅用途)
25,000(體育設施)
6,090(商業設施) |
| (vi) | 最高層數 | : | 30層 |
| (vii) | 土地出讓費 | : | 69,668,480元人民幣 |
- (8) 根據廣州市國土局房管局於一九九六年九月十一日發出之廣州市房地產權屬證明書0029045號，該物業之業權屬甲方所有。
- (9) 根據廣州市工商行政管理局於二零零一年四月五日發出之營業執照企粵穗總字第002670號，甲方以註冊資本184,130,000港元註冊成立，經營期由一九九三年三月二日至二零零五年三月二日。
- (10) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業業權之法律意見，其中包括以下資料：
- 根據上文註(8)所述之廣州市房地產權屬證明書，該物業業權屬甲方所有。
 - 該總地盤面積約為25,424.48平方米之物業之土地使用權由甲方持有，可由發出上述土地使用權證起計作住宅、商業及其他用途，分別為期70年、40年及50年(參閱註1-6)。
 - 於土地使用權有效期間，甲方可轉讓、按揭或出租該物業之業權。惟轉讓、按揭或出租物業後，甲方須繳清有關之土地增值稅、按揭稅及租賃管理稅。
 - 甲方已繳付上文註(7)所述根據土地使用權批授合同批授土地所規定之費用。
 - 由於商業部份之總面積增加，故甲方須繳清為數達3,456,149元人民幣之地價，而甲方已全數繳付該金額。
- (11) 根據 貴集團提供之資料，所有權之狀況及獲授之主要批文及許可證如下：
- | | | |
|-----|----------|---|
| (a) | 房產所有權證 | 有 |
| (b) | 國有土地使用權證 | 有 |
| (c) | 營業執照 | 有 |

物業	概況及年期	估用詳情	二零零一年 三月十五日 現況下資本值
4. 中國 廣東省 廣州 海珠區 濱江東路 廣州市海珠半島花園 第二期 餘下未售出之住宅 單位及地下車位	廣州市海珠半島花園(下文稱為「發展項目」)為一大型商住發展項目，建於位於廣州市海珠區海岸中部地盤面積約25,424.48平方米(273,667平方呎)之土地上。 該物業為座落於一九九七年底落成兩層高會所平台之三幢39層高住宅大廈內之10個住宅單位連一層地庫(合稱第二期發展項目)。該物業亦包括位於地庫總樓面面積約為13,550.50平方米之265個私人車位。 該等住宅單位之總樓面面積約為1,368.9727平方米(14,736平方呎)。 該物業按土地使用權持有，可作住宅、商業及其他用途，分別為期70年、40年及50年。	該物業現正空置。	65,000,000港元 (貴集團應佔全部權益： 65,000,000港元)

註：

- (1) 根據廣州市人民政府於一九九三年十一月一日發出之國有土地使用證穗府國用(1993)字第特008號，該發展項目之部份土地使用權(包括地盤面積約6,252平方米之土地)由廣州市東迅房地產發展有限公司所有(下文稱為「甲方」)持有，可由發出本證書日期起計作住宅、商業及其他用途，分別為期70年、40年及50年。
- (2) 根據廣州市人民政府於一九九五年八月四日發出之國有土地使用證穗府國用(1995)字第特016號，該發展項目之部份土地使用權(包括地盤面積約3,190平方米之土地)由甲方持有，可由發出本證書日期起計作住宅、商業及其他用途，分別為期70年、40年及50年。
- (3) 根據廣州市人民政府於一九九五年九月四日發出之國有土地使用證穗府國用(1995)字第特017號，該發展項目之部份土地使用權(包括地盤面積約3,518平方米之土地)由甲方持有，可由發出本證書日期起計作住宅、商業及其他用途，分別為期70年、40年及50年。
- (4) 根據廣州市人民政府於一九九五年九月四日發出之國有土地使用證穗府國用(1995)字第特018號，該發展項目之部份土地使用權(包括地盤面積約3,423平方米之土地)由甲方持有，可由發出本證書日期起計作住宅、商業及其他用途，分別為期70年、40年及50年。

- (5) 根據廣州市人民政府於一九九七年九月十二日發出之國有土地使用證穗府國用(1997)字第特021號，該發展項目之部份土地使用權(包括地盤面積約2,953平方米之土地)由甲方持有，可由發出本證書日期起計作住宅、商業及其他用途，分別為期70年、40年及50年。
- (6) 根據廣州市人民政府於一九九七年九月十二日發出之國有土地使用證穗府國用(1997)字第特022號，該發展項目之部份土地使用權(包括地盤面積約6,088.48平方米之土地)由甲方持有，可由發出本證書日期起計作住宅、商業及其他用途，分別為期70年、40年及50年。
- (7) 根據廣州市土地管理局與甲方於一九九三年五月二十八日訂立之國有土地使用權出讓合同(「合同」)，廣州市土地管理局同意將該幅土地之土地使用權授予乙方，合同之主要條件如下：
- | | | | |
|-------|--------|---|---|
| (i) | 地盤面積 | : | 35,000平方米 |
| (ii) | 用途 | : | 體育設施、商業/住宅綜合大樓及游泳池 |
| (iii) | 土地使用年期 | : | 70年(住宅用途)；
40年(商業用途)；及
50年(其他用途)，各年期均由一九九三年十一月一日開始生效。 |
| (iv) | 地積比率 | : | 5.48 |
| (v) | 總樓面面積 | : | 161,000(商業/住宅用途)
25,000(體育設施)
6,090(商業設施) |
| (vi) | 最高層數 | : | 30層 |
| (vii) | 土地出讓費 | : | 69,668,480元人民幣 |
- (8) 根據廣州市國土局房管局於一九九九年三月發出之廣州市房地產權屬證明書102086號，該物業之業權屬甲方所有。
- (9) 根據廣州市工商行政管理局於二零零一年四月五日發出之營業執照企粵穗總字第002670號，甲方以註冊資本184,130,000港元註冊成立，營業期由一九九三年三月二日至二零零五年三月二日。
- (10) 該物業現時根據深圳發展銀行廣州分行(下文稱為「承按人」)與甲方(「按揭人」)於一九九九年十二月二十三日訂立之按揭協議(深發穗營業抵字第990045號)按揭。該協議載有下列資料：
- | | | | |
|-------|------|---|---|
| (i) | 按揭範圍 | : | 第二期發展項目會所一樓及閣層總樓面面積2,109平方米之部份及地庫第二層A區之102個車位 |
| (ii) | 按揭貸款 | : | 28,000,000元人民幣 |
| (iii) | 按揭期 | : | 一九九九年十二月二十三日至二零零一年十二月二十三日止兩年 |
| (iv) | | | 於該按揭協議生效期間，甲方須事先向承按人發出不少於30日通知，方可更改經營方式(包括訂立合約、租約、合併或擴展、合營、分拆、結盟或重組股本架構)。甲方必須獲得乙方書面批准有關修訂協議後，方可進行及實施上述修訂。 |
- (11) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業業權之法律意見，其中包括以下資料：
1. 根據上文註(8)所述之廣州市房地產權屬證明書，該物業業權屬甲方所有。
 2. 該總地盤面積約為25,424.48平方米之物業之土地使用權由甲方持有，可由發出上述土地使用權證起計作住宅、商業及其他用途，分別為期70年、40年及50年(參閱註1-6)。
 3. 於土地使用權有效期間，甲方可轉讓、按揭或出租該物業之業權。惟轉讓、按揭或出租物業後，甲方須繳清有關之土地增值稅、按揭稅及租賃管理稅。
 4. 甲方已繳付上文註(7)所述根據土地使用權批授合同批授土地所規定之費用。
 5. 由於商業部份之總面積增加，故甲方須繳清為數達3,456,149元人民幣之地價，而甲方已全數繳付該金額。
- (12) 根據 貴集團提供之資料，所有權之狀況及授出之主要批文及許可證如下：
- | | | |
|-----|----------|---|
| (a) | 房產所有權證 | 有 |
| (b) | 國有土地使用權證 | 有 |
| (c) | 營業執照 | 有 |

第三類 — 貴集團日後待售之在建中國物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	二零零一年 三月十五日 現況下資本值																																				
5. 中國 廣東省 廣州 海珠區 濱江東路 廣州市海珠半島花園 第三及四期 之餘下部份	<p>廣州市海珠半島花園(下文稱為「發展項目」)為一大型商住發展項目,建於位於廣州市海珠區海岸中部地盤面積約25,424.48平方米(273,667平方呎)之土地上。</p> <p>該物業為第三及第四期發展計劃之兩幅地盤。第三期發展計劃之地盤與廣州市海珠半島花園第二期相連,而第四期發展計劃之地盤則鄰近廣州市海珠半島花園第一期。</p> <p>第三期發展計劃共有542個住宅單位及393個地下私人車位,預期將於二零零一年年底落成。</p> <p>第三期發展計劃之計劃用途詳情如下:</p> <p>第三期</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th colspan="2">總樓面面積 (約數)</th> </tr> <tr> <td></td> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>68,704.73</td> <td>739,538</td> </tr> <tr> <td>地庫停車場</td> <td>25,000.00</td> <td>269,100</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>93,704.73</u></td> <td><u>1,008,638</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>第四期發展計劃共有450個住宅單位、一個三層高商業平台及113個地下私人車位。</p> <p>第四期發展計劃之擬定用途詳情如下:</p> <p>第四期</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th colspan="2">總樓面面積 (約數)</th> </tr> <tr> <td></td> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>40,121.40</td> <td>431,867</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>16,678.00</td> <td>179,522</td> </tr> <tr> <td>地庫停車場</td> <td>4,073.00</td> <td>43,841</td> </tr> <tr> <td>其他(會所及 輔助設施)</td> <td>9,500.00</td> <td>102,258</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>70,372.40</u></td> <td><u>757,488</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業為第三期之餘下未出售部份、總樓面面積約達48,077.13平方米(517,502平方呎)之多個住宅單位、393個私人車位,以及整個第四期發展計劃。</p> <p>該物業按土地使用權持有,可作住宅、商業及其他用途,分別為期70年、40年及50年。</p>	用途	總樓面面積 (約數)			(平方米)	(平方呎)	住宅	68,704.73	739,538	地庫停車場	25,000.00	269,100	總計	<u>93,704.73</u>	<u>1,008,638</u>	用途	總樓面面積 (約數)			(平方米)	(平方呎)	住宅	40,121.40	431,867	商業	16,678.00	179,522	地庫停車場	4,073.00	43,841	其他(會所及 輔助設施)	9,500.00	102,258	總計	<u>70,372.40</u>	<u>757,488</u>	<p>第三期發展計劃之建築工程在進行中,預期將於二零零一年底竣工。第四期發展計劃之地盤現時空置。</p>	<p>418,900,000港元</p> <p>(貴集團應佔全部權益: 418,900,000 港元)</p>
用途	總樓面面積 (約數)																																						
	(平方米)	(平方呎)																																					
住宅	68,704.73	739,538																																					
地庫停車場	25,000.00	269,100																																					
總計	<u>93,704.73</u>	<u>1,008,638</u>																																					
用途	總樓面面積 (約數)																																						
	(平方米)	(平方呎)																																					
住宅	40,121.40	431,867																																					
商業	16,678.00	179,522																																					
地庫停車場	4,073.00	43,841																																					
其他(會所及 輔助設施)	9,500.00	102,258																																					
總計	<u>70,372.40</u>	<u>757,488</u>																																					

註：

- (1) 根據廣州市人民政府於一九九三年十一月一日發出之國有土地使用證穗府國用(1993)字第特008號，該發展項目之部份土地使用權(包括地盤面積約6,252平方米之土地)由廣州市東迅房地產發展有限公司所有(下文稱為「甲方」)持有，可由發出本證書日期起計作住宅、商業及其他用途，分別為期70年、40年及50年。
- (2) 根據廣州市人民政府於一九九五年八月四日發出之國有土地使用證穗府國用(1995)字第特016號，該發展項目之部份土地使用權(包括地盤面積約3,190平方米之土地)由甲方持有，可由發出本證書日期起計作住宅、商業及其他用途，分別為期70年、40年及50年。
- (3) 根據廣州市人民政府於一九九五年九月四日發出之國有土地使用證穗府國用(1995)字第特017號，該發展項目之部份土地使用權(包括地盤面積約3,518平方米之土地)由甲方持有，可由發出本證書日期起計作住宅、商業及其他用途，分別為期70年、40年及50年。
- (4) 根據廣州市人民政府於一九九五年九月四日發出之國有土地使用證穗府國用(1995)字第特018號，該發展項目之部份土地使用權(包括地盤面積約3,423平方米之土地)由甲方持有，可由發出本證書日期起計作住宅、商業及其他用途，分別為期70年、40年及50年。
- (5) 根據廣州市人民政府於一九九七年九月十二日發出之國有土地使用證穗府國用(1997)字第特021號，該發展項目之部份土地使用權(包括地盤面積約2,953平方米之土地)由甲方持有，可由發出本證書日期起計作住宅、商業及其他用途，分別為期70年、40年及50年。
- (6) 根據廣州市人民政府於一九九七年九月十二日發出之國有土地使用證穗府國用(1997)字第特022號，該發展項目之部份土地使用權(包括地盤面積約6,088.48平方米之土地)由甲方持有，可由發出本證書日期起計作住宅、商業及其他用途，分別為期70年、40年及50年。
- (7) 根據廣州市土地管理局與甲方於一九九三年五月二十八日訂立之國有土地使用權出讓合同(「合同」)，廣州市土地管理局同意將該幅土地之土地使用權授予乙方，合同之主要條件如下：
- | | | | |
|-------|--------|---|---|
| (i) | 地盤面積 | : | 35,000平方米 |
| (ii) | 用途 | : | 體育設施、商業／住宅綜合大樓及游泳池 |
| (iii) | 土地使用年期 | : | 70年(住宅用途)；
40年(商業用途)；及
50年(其他用途)，各年期均由一九九三年十一月一日開始生效。 |
| (iv) | 地積比率 | : | 5.48 |
| (v) | 總樓面面積 | : | 161,000(商業／住宅用途)
25,000(體育設施)
6,090(商業設施) |
| (vi) | 最高層數 | : | 30層 |
| (vii) | 土地出讓費 | : | 69,668,480元人民幣 |
- (8) 根據廣州市土地管理局於二零零一年二月二十日發出之預售許可證穗房預字第19980289號，總樓面面積約29,380平方米(394個單位)之第三期發展計劃A座(即勝景閣)可於當地及海外市場預售。
- 根據廣州市土地管理局於二零零一年二月二十日發出之預售許可證穗房預字第19950286號，總樓面面積約29,380平方米(394個單位)之第三期發展計劃B座(即御景閣)可於當地及海外市場預售。
- 根據廣州市土地管理局於二零零一年二月二十日發出之預售許可證穗房預字第19950211號，總樓面面積約29,380平方米(394個單位)之第三期發展計劃C座(即龍景閣)可於當地及海外市場預售。

- (9) 貴公司之最終控股公司中華置業地產控股有限公司向吾等表示，第三期發展計劃之建築成本為344,500,000元人民幣。在進行估值時，吾等已計及該建築成本。
- (10) 根據廣州市工商行政管理局於二零零一年四月五日發出之營業執照企作粵穗總字第002670號，甲方以註冊資本184,130,000港元註冊成立，經營期由一九九三年三月二日至二零零五年三月二日。
- (11) 於估值時，吾等並無計及總樓面面積約為20,627.60平方米之第三期預售單位。
- (12) 該物業現時根據中國建設銀行廣州第一支行(下文稱為「承按人」)與甲方(「按揭人」)於二零零零年九月二十一日訂立之按揭協議(2000穗建一房貸020號)按揭。該協議載有下列資料：
- (i) 按揭範圍：第三期地庫第一層(部份)之134個車位
 - (ii) 按揭貸款：18,500,000元人民幣
 - (iii) 按揭期：二零零零年至二零零五年
 - (iv) 於該按揭協議生效期間，甲方須事先向承按人發出不少於30日通知，方可更改經營方式(包括訂立合約、租約、合併或擴展、合營、分拆、結盟或重組股本架構)。甲方必須獲得乙方書面批准有關修訂協議後，方可進行及實施上述修訂。
- (13) 該物業現時根據中國工商銀行廣州市第二支行(下文稱為「承按人」)與甲方(「按揭人」)於二零零零年一月十九日訂立之按揭協議(99年信字第063號)。該協議載有下列資料：
- (i) 按揭範圍：濱江東路543-549號第三期發展計劃A座(亦稱為御景閣)地盤面積約為1,688.5平方米之土地使用權
 - (ii) 按揭貸款：78,000,000元人民幣
 - (iii) 按揭期：二零零零年一月二十三日日至二零零三年一月二十二日止三年
 - (iv) 於該按揭協議生效期間，甲方須事先向承按人發出不少於30日通知，方可更改經營方式(包括訂立合約、租約、合併或擴展、合營、分拆、結盟或重組股本架構)。甲方必須獲得乙方書面批准有關修訂協議後，方可進行及實施上述修訂。
- 第一期貸款20,000,000元人民幣之到期日：二零零一年六月十日
- 第二期貸款20,000,000元人民幣之到期日：二零零一年十二月十日
- 第三期貸款38,000,000元人民幣之到期日：二零零二年二月十八日
- (14) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關物業業權之法律意見，其中包括以下資料：
1. 根據上文註(8)所述之三份預售許可證，甲方可預售該物業。
 2. 該總地盤面積約為25,424.48平方米之物業之土地使用權由甲方持有，可由發出上述土地使用權證起計作住宅、商業及其他用途，分別為期70年、40年及50年(參閱註1-6)。
 3. 於土地使用權有效期間，甲方可轉讓、按揭或出租該物業之業權。惟轉讓、按揭或出租物業後，甲方須繳清有關之土地增值稅、按揭稅及租賃管理稅。
 4. 甲方已繳付上文註(7)所述根據土地使用權批授合同批授土地所規定之費用。
 5. 由於商業部份之總面積增加，故甲方須繳清為數達3,456,149元人民幣之地價，而甲方已全數繳付該金額。
- (15) 根據 貴集團提供之資料，所有權之狀況及獲授之主要批文及許可證如下：
- (a) 房產所有權證 有
 - (b) 國有土地使用權證 有
 - (c) 營業執照 有
 - (d) 按揭協議 有

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而提供有關本公司之資料。本公司各董事對本通函所載有關本公司之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，致使本通函所載有關本公司之任何內容產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事權益

於最後可行日期，本公司各董事、主要行政人員及彼等各自之聯繫人士擁有根據披露權益條例第28條須知會本公司及聯交所之本公司或任何聯營公司(定義見披露權益條例)股本權益(包括根據披露權益條例第31條或附表第一部被視為或當作擁有之權益)，或須根據披露權益條例第29條登記於該規定所述登記冊之權益，或根據上市公司董事買賣證券標準守則須知會本公司及聯交所之權益如下：

(i) 本公司股份

有關公司	董事姓名	權益性質	股份數目
本公司	何湛雄	公司(附註1)	54,000,000
	何伯雄	公司(附註2)	54,000,000
	何鑑雄	公司(附註3)	54,000,000
	林令德	公司(附註4)	19,147,676

附註：

- (1) 該54,000,000股股份乃由何湛雄透過Morgan Estate Assets Limited實益持有。
- (2) 該54,000,000股股份乃由何伯雄透過On Tai Profits Limited實益持有。
- (3) 該54,000,000股股份乃由何鑑雄透過Morcambe Corporation實益持有。
- (4) 該19,147,676股股份乃由林令德透過Tasman Treasure Profits Limited實益持有。

(ii) 本公司聯營公司之股份

於最後可行日期，下列董事所擁有之本公司附屬公司無投票權遞延股份數目如下：

(aa) 所擁有之健力投資有限公司無投票權遞延股份數目

姓名	個人權益	公司權益	合計
何湛雄	91	9,997 *	10,088
何伯雄	91	9,997 *	10,088
何鑑雄	91	9,997 *	10,088
林令德	27	9,997 *	10,024

* 該等無投票權遞延股份乃由超霸投資有限公司持有，而其全部已發行股份10,000,000股乃分別由迅發控股有限公司（「迅發」）持有9,986,667股、何湛雄持有3,334股及何伯雄、何鑑雄與林令德各持有3,333股。迅發之股權則由何湛雄、何伯雄、何鑑雄及林令德平均持有。

(bb) 所擁有之東迅房地產發展有限公司無投票權遞延股份數目

姓名	個人權益	合計
何湛雄	91	91
何伯雄	91	91
何鑑雄	91	91
林令德	27	27

(cc) 所擁有之超霸控股有限公司無投票遞延股份數目

姓名	個人權益	合計
何湛雄	91	91
何伯雄	91	91
何鑑雄	91	91
林令德	27	27

(dd) 所擁有之中華置業地產投資有限公司無投票遞延股份數目

姓名	個人權益	合計
何湛雄	91	91
何伯雄	91	91
何鑑雄	91	91
林令德	27	27

除本通函所披露者外：

- (i) 本公司各董事或主要行政人員並無擁有根據披露權益條例第28條須知會本公司及聯交所之本公司或任何聯營公司(定義見披露權益條例)股本權益(包括根據披露權益條例第31條或附表第一部被視為或當作擁有之權益)，或須根據披露權益條例第29條登記於該規定所述登記冊之權益，或根據上市公司董事買賣證券標準守則須知會本公司及聯交所之權益；
- (ii) 各董事於本通函日期仍然生效，且對本集團整體業務有重大關係之任何合約或安排中，並無擁有任何重大權益；而
- (iii) 自二零零零年十二月三十一日(即本公司最近期公佈經審核賬目之結算日期)以來，各董事在本集團任何成員公司買賣或租用或建議買賣或租用之資產中，並無擁有任何權益。

獨立非執行董事郭琳廣先生同時亦為本公司就本通函所載建議收購及出售及建議更改公司名稱之法律顧問郭葉律師行(Andersen Legal聯號)之合夥人，郭葉律師行將就上述事項所提供之服務收取一般專業費用。

(b) 主要股東權益

於最後可行日期，根據本公司按披露權益條例第16(1)條須存置之登記冊所示，下列股東擁有本公司股本10%或以上權益：

主要股東名稱	股份數目	已發行股本百分比
High Rank Enterprises Limited	228,000,000	38.25%

於最後可行日期，根據本公司按披露權益條例第16(1)條存置之權益登記冊所示，除於本通函所披露之權益外，就本公司董事所知，並無任何人士(本公司董事或主要行政人員除外)直接或間接實益擁有可在任何情況下於本集團任何成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上或與該等股本有關之任何購股權之權益。

3. 重大逆轉

除本通函所披露者外，本集團之財務或經營狀況或前景自二零零零年十二月三十一日(即本集團最近期公佈經審核財務報表之結算日期)以來並無任何重大逆轉。

4. 服務合約

於最後可行日期，本公司董事概無與本集團任何成員公司訂立任何服務合約，惟於一年內屆滿或本集團可不作出賠償(法定賠償除外)而於一年內終止之合約除外。

5. 同意書

西門及卓德已各自就本通函之刊行發出同意書，同意以本通函所載之格式及內容轉載其函件及引述其名稱(視乎情況而定)，迄今並無撤回同意書。

西門及卓德均無實益擁有本集團任何成員公司股本權益，亦無擁有可自行或委任他人認購本集團任何成員公司證券之權利。

6. 訴訟

就本公司董事所知，本集團任何成員公司概無尚未了結或面臨任何重大訴訟或索償。

7. 其他事項

- (a) 本公司註冊秘書為何嘉莉女士。何女士為香港會計師公會及澳洲特許會計師公會之會員。
- (b) 本公司之香港股份登記及過戶分處為登捷時有限公司，地址為香港中環夏慤道10號和記大廈4樓。
- (c) 本通函中英文如有歧義，概以英文本為準。

股東特別大會通告



ZHONG HUA LAND HOLDINGS LIMITED

中華置業地產控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

茲通告中華置業地產控股有限公司(「本公司」)將於二零零一年六月二十二日星期五上午十一時四十五分假座香港中環干諾道中1號香港富麗華酒店四樓維多利亞廳舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否作出修訂)：

特別決議案

「**動議**在百慕達公司註冊處批准之情況下，將本公司名稱更改為「Zhong Hua International Holdings Limited」及「中華國際控股有限公司」，並授權本公司董事執行及簽署彼等認為必要或適當之一切行動、事項及文件，以完成更改公司名稱。」

承董事會命
公司秘書
何嘉莉

香港，二零零一年五月二十三日

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票之本公司股東，均可委任一名或以上代表代其出席及於表決時投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格及經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人證明之該等授權書或授權文件副本最遲須於會議指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處登捷時有限公司(地址為香港中環夏慤道10號和記大廈4樓)，方為有效。
3. 以上通告已載於本公司於二零零一年五月二十三日刊發之公佈。

* 僅供識別