

---

**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，對其準確性或完備性亦不發表聲明，且表明不會就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。

閣下對本通函任何內容或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、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之中華國際控股有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

---



**ZHONG HUA INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**  
**中華國際控股有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

**重大交易  
及  
須予披露交易**

**建議出售Ample Dragon Limited之51%股權  
及  
建議收購代價單位**

中華國際控股有限公司之財務顧問



**好盈融資有限公司**

---

中華國際控股有限公司將於二零零二年十二月三十日(星期一)上午十一時假正座香港中環景街1號國際金融中心一期33樓3302-3304室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第66頁至第67頁。隨附用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請盡快將代表委任表格按其列印之指示填妥，並無論如何最遲於大會或任何續會指定舉行時間48小時前交回中華國際控股有限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。填妥及交回代表委任表格後，股東屆時仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

\* 僅供識別

二零零二年十二月十三日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
預期時間表 .....	6
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	7
協議 .....	8
Ample Dragon之資料 .....	14
代價單位之資料 .....	17
訂立協議之理由 .....	17
所得款項用途 .....	17
出售資產之影響 .....	17
本集團之未來計劃及前景 .....	19
股東特別大會 .....	20
其他資料 .....	20
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	21
附錄二 — 物業估值 .....	24
附錄三 — 一般資料 .....	59
股東特別大會通告 .....	66

---

## 釋 義

---

在本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	China Land接納代價單位作為部份代價
「協議」	指	China Land與買方於二零零二年十月二十五日訂立，有關出售資產之有條件買賣協議
「Ample Dragon」	指	Ample Dragon Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於完成前為本公司擁有其51%權益之附屬公司
「Ample Dragon 集團」	指	Ample Dragon及其附屬公司
「Ample Dragon 股東協議」	指	賣方、Empower及Ample Dragon於二零零一年六月二十九日訂立，有關賣方及Empower作為Ample Dragon股東之權利及義務之股東協議
「出售資產」	指	China Land根據協議向買方出售Ample Dragon之51%股本權益
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「平均估值」	指	廣州物業項目其中一期之總估值(由估值師釐訂)除以廣州物業項目該期之總建築面積
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般營業日(星期六除外)
「China Land」或「賣方」	指	China Land Realty Investment (BVI) Limited，一家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及協議之賣方
「會所」	指	位於第二期發展項目範圍內之住宅會所。根據載於本通函附錄二日期為二零零二年九月三十日(估值日)由估值師編製之估值報告，該發展項目之估值為9,100,000港元。

---

## 釋 義

---

「商場」	指	位於第一期發展項目範圍內之商場。根據載於本通函附錄二日期為二零零二年九月三十日(估值日)由估值師編製之估值報告，該發展項目之估值為173,000,000港元。
「本公司」	指	中華國際控股有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其證券於聯交所上市
「完成」	指	根據協議之條款及在其條件之規限下，完成買賣銷售股份
「完成日期」	指	完成之日期
「完成單位」	指	同時包括完成住宅單位及泊車位
「同意」	指	包括由中國及／或香港及／或其他地方有關政府部門(包括但不限於聯交所)發出及／或給予之任何牌照、同意、批准、授權、許可、寬免、命令、確認或豁免
「代價」	指	買賣銷售股份之代價，即350,000,000港元，其中包括現金120,000,000港元及代價單位
「代價單位」	指	第四期發展項目總建築面積23,000平方米(可根據協議條款予以調整(如有))之完成單位，其估計價值為不少於230,000,000港元
「確認契據」	指	廣州東迅根據協議將予簽立，以確認其於協議項下責任之確認契據
「董事」	指	本公司董事
「Empower」	指	Empower Assets Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「第四筆分期替代單位」	指	第三期發展項目總建築面積6,849平方米(可根據協議條款予以調整(如有))之完成單位

---

## 釋 義

---

「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，一家根據中國法例成立為中外合作合營企業之有限公司
「廣州物業項目」	指	名為廣州海珠半島花園之物業發展項目，涉及建造及管理已在土地上落成或將落成並為土地其中部份之綜合住宅大廈、會所及商場。由商場、會所及四期住宅組成之廣州物業項目以及「第一期發展項目」、「第二期發展項目」、「第三期發展項目」及「第四期發展項目」等詞與本公佈所界定者具有相同涵義
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港東迅」	指	東迅房地產發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「土地」	指	位於中國廣州濱江東路543、545、547及549號地段之土地，其註冊擁有人為廣州東迅
「最近期估值報告」	指	(1) (就釐定第三筆分期替代單位而言) 估值師於二零零三年四月三十日所編製之估值報告；  (2) (就釐定第四筆分期替代單位而言) 估值師於二零零三年十二月三十一日所編製之估值報告；及  (3) (就釐定代價單位而言) 估值師於支付餘款日期前3個月內編製之估值報告

買方將承擔所有最近期估值報告之費用

---

## 釋 義

---

「最後實際可行日期」	指	二零零二年十二月十二日，即印發本通函前為確定本通函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
「購股權契約」	指	China Land與買方於完成時訂立之購股權契約，據此，買方給予China Land或其代名人／指定人購股權，以於購股權期間根據購股權契約之條款購買購股權股份／銷售股份
「購股權期間」	指	由二零零三年七月三十一日起至支付餘款日期後12(十二)個曆月屆滿止之期間
「第一期發展項目」	指	廣州物業項目之第一期發展項目，包括三幢住宅大廈及地庫私人泊車位。第一期發展項目之施工經已完成。根據載於本通函附錄二日期為二零零二年九月三十日(估值日)由估值師編製之估值報告，該發展項目之估值為49,700,000港元。
「第二期發展項目」	指	廣州物業項目之第二期發展項目，包括三幢住宅大廈及地庫私人泊車位。第二期發展項目之施工經已完成。根據載於本通函附錄二日期為二零零二年九月三十日(估值日)由估值師編製之估值報告，該發展項目之估值為67,100,000港元。
「第三期發展項目」	指	廣州物業項目之第三期發展項目，包括531個住宅單位及750個地庫私人泊車位。於最後實際可行日期，第三期發展項目仍在興建中。根據載於本通函附錄二日期為二零零二年九月三十日(估值日)由估值師編製之估值報告，該發展項目之估值為397,000,000港元。
「第四期發展項目」	指	廣州物業項目之第四期發展項目，將包括三幢住宅大樓及地庫私人車位。於最後實際可行日期，第四期發展項目之地盤乃空置。根據載於本通函附錄二日期為二零零二年九月三十日(估值日)由估值師編製之估值報告，該發展項目之估值為100,000,000港元。

---

## 釋 義

---

「健力」	指	健力投資有限公司，一家根據香港法例註冊成立之有限公司
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	Guangdong Properties Investment Ltd，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其本身及連同其最終實益擁有人乃獨立人士，與本公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連
人民幣	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股份」或 「購股權股份」	指	Ample Dragon之153股股份，於完成前由China Land持有
「證券披露權益條例」	指	證券(披露權益)條例(香港法例第396章)
「股東特別大會」	指	將於二零零二年十二月三十日星期一召開之本公司股東特別大會，大會通告載列於本通函第66頁至67頁
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.02港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「第三筆分期 替代單位」	指	第三期發展項目總建築面積6,849平方米(可根據協議條款予以調整(如有))之完成單位
「估值師」	指	卓德測計師行有限公司
「Wider Choice」	指	Wider Choice Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比

---

## 預期時間表

---

二零零二年

遞交股東特別大會代表委任表格之最後時限 ..... 十二月二十七日星期五  
下午四時正

股東特別大會 ..... 十二月三十日星期一  
上午十一時正

於報章刊登股東特別大會結果之公佈 ..... 十二月三十一日星期二

預期完成日期(附註) ..... 十二月三十一日星期二或相近日子

附註：倘協議所載之任何條件未能於二零零三年一月二十二日前(或協議各方書面同意之其他日期)達成或獲豁免(如適用)，買賣銷售股份將未能完成。





**ZHONG HUA INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

**中華國際控股有限公司\***

(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)

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事：

陳超國#

張杰#

總辦事處及

香港主要營業地點：

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：

**重大交易  
及  
須予披露交易**

**建議出售Ample Dragon Limited 之51%股權**

**及**

**建議收購代價單位**

**緒言**

於二零零二年十月二十五日，China Land就有關以代價350,000,000港元出售銷售股份(即China Land所持之153股Ample Dragon股份，佔Ample Dragon已發行股本51%)與買方訂立協議。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

根據上市規則，出售資產構成本公司一項重大交易，須待本公司股東於股東特別大會上批准後方可作實。根據上市規則，收購事項構成本公司一項須予披露之交易。

本通函旨在向閣下提供有關出售資產及收購事項之進一步資料，並向閣下提供股東特別大會通告，會上將提呈決議案以批准出售資產。

### 協議

#### 日期

二零零二年十月二十五日

#### 訂約方

賣方：China Land，本公司之全資附屬公司

買方：買方

買方及其實益擁有人乃獨立於及與本公司、本公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連。

買方乃一家從事投資控股之私人公司。

#### 出售資產

於最後實際可行日期，Ample Dragon有300股每股面值1.00美元之已發行股份，其中153股由China Land持有，而147股由Empower持有。

根據協議，China Land已有條件同意出售及買方已有條件同意認購銷售股份，即China Land所持之153股Ample Dragon股份。銷售股份佔Ample Dragon全部已發行股本51%，將於完成時由買方認購。

於完成時，China Land將不再擁有Ample Dragon任何股份或任何權益。

## 代價及付款條款

代價將由買方根據以下計劃支付予China Land：

- 5,000,000港元（「首期訂金」）於簽訂協議時由買方以現金方式支付予China Land；
- 15,000,000港元（「第二期訂金」）於完成日期由買方以現金方式支付予China Land；
- 50,000,000港元（「第三筆分期」）於二零零三年七月三十一日或之前由買方以現金方式支付China Land；
- 50,000,000港元（「第四筆分期」）於二零零四年三月三十一日或之前由買方以現金方式支付China Land；及
- 餘款230,000,000港元（「其餘代價」）由廣州東迅於緊接完成日期屆滿第30個月後首日或之前（「支付餘款日期」）向China Land及／或其代名人交吉及轉讓代價單位。

收購事項即China Land接納代價單位作為部分代價。根據將由廣州東迅、香港東迅、Ample Dragon、Empower及買方簽立之物業發展契據（「契據」），上述訂約方將確認買方享有從第四期發展項目之可銷售面積選購代價單位之優先權，而根據契據之條款，買方須授予China Land該項優先權。

受限於China Land之絕對酌情權下，買方可根據協議之條款透過向China Land及／或其代名人交吉及轉讓第三筆分期替代單位及／或第四筆分期替代單位之方式償付第三筆分期及／或第四筆分期。倘本公司選擇接納第三筆分期替代單位及／或第四筆分期替代單位以分別償還第三筆分期及／或第四筆分期，則本公司將遵守上市規則並作出適當披露（如需要）。本集團現時無意分別接納第三筆分期替代單位及／或第四筆分期替代單位，作為償付第三筆分期及／或第四筆分期之代價。

---

## 董事會函件

---

協議內並無承諾完成後本公司及其附屬公司(不包括Ample Dragon集團)董事會成員有任何變動。至於Ample Dragon集團，買方承諾，於完成後直至悉數支付代價期間，(除獲China Land事先書面同意外)：

- (a) China Land所委任之廣州東迅全體(三名)現任董事將維持不變，而買方將無權委任董事加入廣州東迅；及
- (b) China Land有權委任其代名人出任Ample Dragon集團其他成員公司之董事，比例不超逾各有關公司董事會三分之一。

第四期發展項目預期將於二零零五年落成及入伙。董事已確認訂立協議以就收購事項訂立條款及條件乃屬合法。

### 保障調整機制

倘賣方接納第三筆分期替代單位及／或第四筆分期替代單位作為償還第三筆分期及／或第四筆分期之代價，則買方須向賣方提供最近期估值報告，而第三筆分期替代單位及／或第四筆分期替代單位須分別作出以下調整：

- (a) 倘最近期估值報告所載之第三期發展項目之平均估值低於每平方米7,300港元，則第三筆分期替代單位須按以下方式計算：

50,000,000港元

平均估值

$$\text{平均估值} = \frac{\text{最近期估值報告所載第三期發展項目之總估值}}{\text{第三期發展項目總建築面積}}$$

## 董事會函件

- (b) 倘最近期估值報告所載之第三期發展項目之平均估值低於每平方米7,300港元，則第四筆分期替代單位須按以下方式計算：

$$\frac{50,000,000 \text{ 港元}}{\text{平均估值}}$$

$$\text{平均估值} = \frac{\text{最近期估值報告所載第三期發展項目之總估值}}{\text{第三期發展項目總建築面積}}$$

代價單位須就以下各項作出調整：

- (a) 倘最近期估值報告所載之第四期發展項目之平均估值低於每平方米10,000港元，則代價單位須按以下方式計算：

$$\frac{230,000,000 \text{ 港元}}{\text{平均估值}}$$

$$\text{平均估值} = \frac{\text{最近期估值報告所載第四期發展項目之總估值}}{\text{第四期發展項目總建築面積}}$$

倘第三期發展項目及第四期發展項目之平均估值分別超逾每平方米7,300港元及10,000港元，則第三筆分期替代單位、第四筆分期替代單位或代價單位(視情況而定)將無變動。

謹請留意由估值師編製並於本通函附錄二複述之估值報告書。據此，第三期發展項目及第四期發展項之估值分別為397,000,000港元及100,000,000港元。

### 欠繳款項

在不損China Land任何其他權利或補償措施情況下，倘買方未能於二零零三年七月三十一日、二零零四年三月三十一日及支付餘款日期或之前償付第三筆分期或第四筆分期或其餘代價，則：

- (A) China Land有權立即沒收以下由買方支付之款項：
- (a) 就第三筆分期而言，首期訂金及第二期訂金；
  - (b) 就第四筆分期而言，首期訂金、第二期訂金及第三筆分期；及
  - (c) 就其餘代價而言，首期訂金、第二期訂金、第三筆分期及第四筆分期；

及

- (B) China Land有權根據購股權契約之條款，於購股權期間內按1.00港元之價格，行使購股權向買方認購購股權股份／銷售股份。

由於買方須以代價單位支付其餘代價，故倘於支付餘款日期代價單位尚未完成，則買方將無法支付其餘代價，而China Land將因上述欠繳款項而有權獲得上述補償。

#### 代價之基準

代價乃經參考Ample Dragon集團於二零零一年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值之51%約335,000,000港元後按公平原則磋商釐定。

作為參考，代價較China Land於二零零一年十二月三十一日分佔Ample Dragon集團綜合資產淨值51%溢價約4%，並較本集團於Ample Dragon集團之物業權益估值（根據載於本通函附錄二之估值報告作出之估值）中之51%權益折讓約14%。因此，董事認為代價屬公平合理。

#### 協議之先決條件

出售資產須待以下條件達成後，方可完成：

- (A) 如適用，根據上市規則條文，就履行協議責任而進行之交易獲本公司股東（不包括上市規則規定就有關決議案投棄權票之股東）批准；

- (B) 本公司獨立股東(如適用)於本公司股東特別大會上批准協議項下擬進行之交易；
- (C) 訂約方就訂立協議及履行協議項下之責任獲得一切所需同意(如有)，包括但不限於本公司股東及聯交所之同意(如有需要)，而有關同意(如有)具十足效力及作用，且並無收到／接獲有關撤銷或更新有關同意之聲明及通知；
- (D) 根據上市規則就China Land訂立及／或履行協議項下之責任通過所有適用披露及獲得有關批准；
- (E) 獲得Ample Dragon現有股東放棄任何優先權及授予任何所需同意；
- (F) 買方與Empower訂立從屬契據(於Ample Dragon股東協議內列明)，據此，買方受Ample Dragon股東協議之所有條文約束；
- (G) China Land信納合資格中國法律顧問之法律意見，核實確認契據之法律效力及可執行性。獲取上述法律意見之費用由買方承擔；
- (H) 廣州東迅、香港東迅、Ample Dragon、Empower及買方訂立物業發展契據，據此，各訂約方確認Empower及買方作為Ample Dragon集團之最終股東，分別各佔第四期發展項目可銷售樓面面積約49%及51%，而買方擁有優先選擇上述應佔實用樓面面積之權利；及
- (I) China Land在協議所作出之陳述及保證在各重大方面均屬實無誤。

買方可行使唯一酌情權，豁免全部或部分上述(E)及(I)項先決條件，或延長達成該等條件之期間。先決條件(E)項下之有關豁免及同意已於二零零二年十一月六日取得。

倘上述條件未能於協議日期後60個營業日(或協議訂約方可能以書面議定之其他日期)內達成(或獲買方豁免)，則協議將作廢及終止，其後，各訂約方於協議項下之所有權利、責任及負債將予終止，而各方均不得就協議向另一方作出任何索償，惟於協議終止前之任何違約除外，而China Land須向買方退還首期訂金。

完成

買賣銷售股份將於上文所述之先決條件達成後第三個營業日(或China Land及買方可能同意之其他日期)完成。

收購事項須待完成後方可作實。

### AMPLE DRAGON之資料

Ample Dragon乃一家投資控股公司，其附屬公司主要從事物業發展、控股、管理及市場推銷之業務。Ample Dragon之全資附屬公司包括：

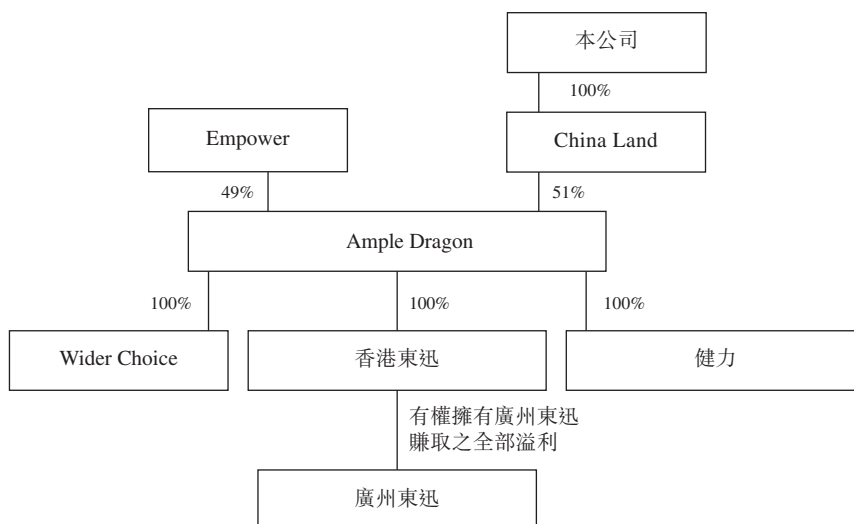
- (a) 香港東迅實益擁有廣州東迅所賺取之全部溢利、資產及負債。廣州東迅乃一家根據中國法律成立為中外合作合營企業之私人有限公司。根據其營業執照(企作粵穗總字第002670號)，廣州東迅獲准開發、建造、出售、租賃及管理廣州東迅於土地上興建之物業項目。自成立以來，廣州東迅一直承包廣州物業項目，包括興建及管理綜合住宅大樓、會所及商場(已建於土地上或將建於土地上並構成土地之一部份)；
- (b) 健力，從事商場之銷售及投資業務；及
- (c) Wider Choice，於中國從事廣州物業項目之物業銷售業務。

健力及Wider Choice與廣州東迅訂立一項「包銷協議」，分別包銷商場單位及住宅單位。該項安排並無對土地及商場之法定及實益擁有權構成任何影響。

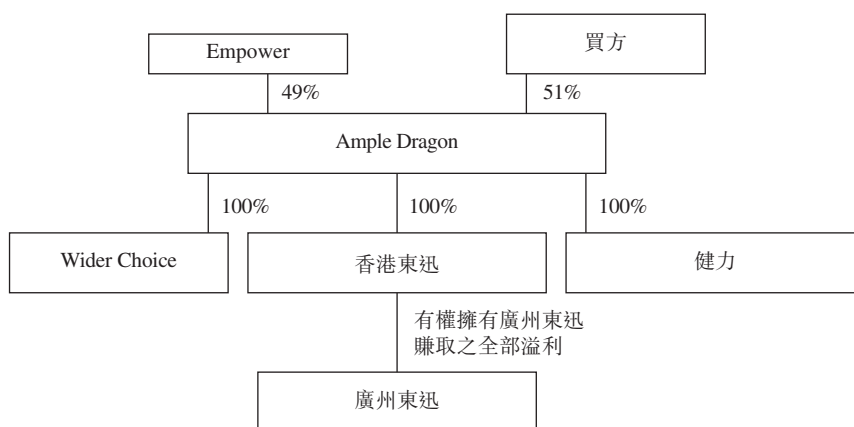


下圖說明 Ample Dragon 於完成前及完成後之股權架構。

完成前



完成後



Ample Dragon 有權擁有廣州東迅賺取之全部溢利。廣州物業項目包括4期住宅單位及泊車位、商場及會所。廣州物業項目之第一期發展項目及第二期發展項目經已完成，而部份第一期發展項目及第二期發展項目之住宅單位及泊車位經已出售。第三期發展項目之上蓋工程已於二零零一年年底竣工，而預期第三期發展項目之住宅單位將於二零零二年年年底入伙。截至二零零二年六月三十日，第三期發展項目逾55%之住宅單位經已預售一空。第四期發展項目之工程尚未展開。Ample Dragon 集團所持有之物業權益估計約為796,000,000港元（根據載於本通函附錄二之估值報告作出之估值）。因此，本集團於該物業權益之51%權益約為406,000,000港元。

廣州東迅之合營企業夥伴為廣州體育發展公司（「體育公司」）、廣州市越秀房地產開發經營公司（「越秀公司」）及香港東迅。除本集團應付予體育公司約5,000,000港元之款項外，體育公司及越秀公司之所有權利及負債已清償。上述負債將於完成後轉撥買方。體育公司及越秀公司及彼等之實益擁有人乃獨立於及與本公司、本公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連。

Ample Dragon集團截至二零零零年十二月三十一日止年度之備考未經審核除稅前及除稅後綜合純利（摘錄自本集團之經審核財務報表）分別約為268,701,000港元及258,947,000港元，其中包括集團內公司間交易溢利約258,401,000港元，而餘額乃由Ample Dragon集團之附屬公司保存。此對本公司截至二零零零年十二月三十一日止年度之綜合純利並無影響。

Ample Dragon集團截至二零零一年十二月三十一日止年度之未經審核除稅前及除稅後綜合純利（摘錄自本集團之經審核財務報表）分別約為51,106,000港元及36,885,000港元，其中亦包括豁免一項因本集團出售前共同控制個體而結欠本集團前共同控制個體約14,133,000港元之結餘。此對本公司截至二零零一年十二月三十一日止年度之綜合純利並無影響。

Ample Dragon集團於二零零零年十二月三十一日之備考未經審核綜合有形資產淨值（摘錄自本集團之經審核財務報表）約為620,000,000港元，而Ample Dragon集團於二零零一年十二月三十一日之未經審核綜合有形資產淨值（摘錄自本集團之經審核財務報表）約為657,000,000港元。本集團目前擁有Ample Dragon之51%股本權益。

上述財務資料乃根據香港公認會計原則而編製。由於Ample Dragon集團於二零零零年十二月三十一日尚未註冊成立，故上述截至二零零零年十二月三十一日止年度之財務資料乃備考資料。於Ample Dragon集團內，香港東迅及健力截至二零零一年及二零零零年十二月三十一日止年度之經審核財務報表乃根據香港公認會計原則編製，而廣州東迅截至二零零一年及二零零零年十二月三十一日止年度之經審核財務報表乃根據中國公認會計原則編製。

因銷售廣州物業項目之物業所產生而記入健力及Wider Choice之收益，會於Ample Dragon集團抵銷。因此，上述財務資料較Ample Dragon集團內個別公司者更有資料價值及意義。

## 代價單位之資料

代價單位包括尚未動工之第四期發展項目之完成單位。根據協議，買方須根據特定發展規劃建造第四期發展項目。目前，第三期發展項目正以每平方米約10,000港元之平均交易價進行預售。基於本公佈所述保障調整機制及第三期發展項目現時之平均交易價，代價單位之估計價值將不少於230,000,000港元。

第四期發展項目預期將於二零零五年完成及入伙。

## 訂立協議之理由

經考慮持續經營Ample Dragon集團業務之預期龐大資本開支(主要包括第四期發展項目之建築成本約340,000,000港元)，董事相信本集團就出售資產訂立協議乃符合本集團之最佳利益。出售資產將有助本集團變現其可動用資金，以進行其他投資及業務。同時，本公司將繼續在中國其他地區從事物業發展及繼續多元化拓展其科技相關業務。

## 所得款項用途

本公司擬利用出售資產所得現金淨額約120,000,000港元作：(1)本集團現有業務之一般營運資金；(2)撥資進行中國其他地區物業發展之新投資；及(3)撥資進行科技相關業務之新投資。董事目前擬持有代價單位作投資用途。

## 出售資產之影響

### 本公司尚餘業務

於出售資產後，本集團將主要從事：(i)於中國之物業投資及發展；(ii)提供網上英語學習服務；及(iii)提供技術諮詢服務：

位於中國之物業投資及發展

本集團其餘物業投資及發展業務，主要包括位於中國重慶之港渝廣場(「港渝」)。港渝為一幢於一九九七年落成，樓高16層之商業大廈。

提供英語學習服務

本集團於二零零二年三月起展開該項業務。其涵蓋香港及中國多個主要城市，包括北京、上海及廣州。本集團已於二零零二年與多名大型企業客戶及子經銷商訂立合約，而近月則與數名跨國客戶進行磋商。預期日後該業務將產生額外收益。

技術諮詢服務

於二零零一年年底及二零零二年年初，本集團曾在廣州進行大型市場推廣活動，宣傳使用電話銀行服務，且已贏得主要電訊服務供應商及其他公司之服務合約。該業務仍處於初步發展階段，故本集團預期日後來自該服務之收入將會增加。

上述項目截至二零零二年六月三十日止六個月之未經審核營業額、除稅前溢利及除稅後溢利如下：

	物業投資 千港元	英語學習服務 千港元	技術諮詢服務 千港元
營業額	1,612	187	—
除稅前溢利／(虧損)	960	(80)	(215)
			附註1
除稅後溢利／(虧損)	643	(80)	不適用

附註1： 該數字指應佔本集團持有35%股權之共同控制個體之業績。

出售資產及收購事項之財務影響

出售資產及收購事項之收益

根據Ample Dragon集團於二零零二年六月三十日之未經審核財務報表，出售資產之收益133,077,000港元（包括已計入Ample Dragon集團之資產淨值之儲備變現約126,000,000港元），其中7,604,000港元將於損益賬確認，而125,473,000港元將於完成時於本集團資產負債表記錄為遞延收益。本集團可全權擁有該項變現金額。

收購事項將並無已確認收益或虧損。

### 有形資產淨值之變動

根據Ample Dragon集團於二零零二年六月三十日之未經審核財務報表，出售資產將令本集團之有形資產淨值增加6,973,000港元(不包括遞延收益125,473,000港元)。收購事項並將不會令本集團之有形資產淨值產生變動。

### 資產、負債及盈利變動

於收購事項後，出售資產產生尚未支付之遞延收益將確認為本集團盈利，使本集團負債得以減少，而盈利則以同等金額增加。

### 代價較Ample Dragon集團賬面淨值超出之金額

按代價350,000,000港元計算，代價較於Ample Dragon集團之51%股權於二零零二年六月三十日之未經審核賬面值約343,000,000港元超出約7,000,000港元。

謹請留意本通函附錄一有關本集團資產淨值之資料。

### 本集團之未來計劃及前景

出售資產將令本集團可騰出資金用於其他投資及業務上。同時，本公司將繼續於中國其他地區從事物業發展業務，並持續多元化發展與科技有關之業務。

本公司已於二零零二年十月二十三日與一名獨立人士訂立備忘錄(「備忘錄」)。該獨立人士乃獨立於本公司及其任何附屬公司之任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之任何聯繫人士(定義見上市規則)並與彼等概無關連。備忘錄有關可能在中國河北省進行物業投資合作項目，其將包括低密度住宅及商用物業。備忘錄在其目標方面具有法律約束力，惟現階段並無就訂約方撤出有關項目制定任何刑罰。所涉及之投資總額(包括額外補地價)將為人民幣1,700,000,000元(以1.00港元兌人民幣1.06元之匯率換算，相等於約1,600,000,000港元)。該項目將分6個階段發展，預期為時15年。本集團於首階段之估計投資額將不多於人民幣300,000,000元(相等於約283,000,000港元)。誠如備忘錄所述，本公司目前正尋求法律意見及當地政府批文，並正研究進行投資之可行性，始落實任何投資計劃(包括投資代價之金額)，惟目前並未作出任何投資決定。

此外，本集團亦正研究在中國投資一項科技相關業務之可能性。本公司目前正與有關人士進行磋商，惟尚未對該兩項投資作出任何決定。

---

## 董事會函件

---

聯交所亦已表示，其將密切監視本集團日後作出之一切資產收購或出售，包括惟不限於接納第三筆分期替代單位及第四筆分期替代單位、代價單位作為償還代價及行使購股權契約。聯交所已表示，其有權酌情要求本公司就建議之交易向股東寄發通函，而不論有關交易之規模，尤其當有關交易偏離本公司於本公佈所述之主要業務時。此外，聯交所有權將本集團連串交易集合處理，而任何上述交易可導致本集團被視為進行非常重大收購，以及被視為新上市申請人處理。

### 股東特別大會

根據上市規則，出售資產構成本公司一項重大交易，須待本公司股東於股東特別大會上批准。概無股東須在股東特別大會上放棄投票。

將於二零零二年十二月三十日星期一上午十一時正假座香港中環港景街1號國際金融中心一期33樓3302-3304室舉行之股東特別大會之通告載於本通函第66頁至第67頁，並隨附代表委任表格。無論閣下能否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列印之指示填妥，並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，否則代表委任表格將不被視為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東屆時仍可親身出席股東特別大會並於會上投票。

### 其他資料

謹請閣下留意載於本通函附錄之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
中華國際控股有限公司  
主席  
何湛雄  
謹啟

香港，二零零二年十二月十三日

## 備考未經審核經調整綜合有形資產淨值

下列之本集團於出售後之備考未經審核經調整綜合有形資產淨值乃按本集團於二零零一年十二月三十一日之經審核綜合有形資產淨值編製，並已予調整以反映於完成日期出售資產之影響。

	千港元
本集團於二零零一年十二月三十一日之 經審核綜合資產淨值	838,843
股東應佔截至二零零二年六月三十日止六個月之 日常業務未經審核綜合純利 (摘錄自截至二零零二年六月三十日止 六個月之中期報告(「中期報告」))	9,494
截至二零零二年六月三十日止六個月 期間解除之投資物業重估儲備(摘錄自中期報告)	(28,478)
截至二零零二年六月三十日止六個月 期間匯兌波動儲備之變動(摘錄自中期報告)	661
	<hr/>
本集團於二零零二年六月三十日之 未經審核綜合資產淨值(摘錄自中期報告)	820,520
減：於二零零二年六月三十日計入中期報告 內同控制個體之權益之收購共同控制個體 產生之商譽	(298,705)
	<hr/>
本集團於二零零二年六月三十日之 未經審核綜合有形資產淨值	521,815
出售Ample Dragon 51%權益之所得款項	350,000
於二零零二年六月三十日出售Ample Dragon 51%權益產生之有形資產淨值減少－附註1	(342,881)
匯兌差額調整	(146)
	<hr/>
	(343,027)
出售Ample Dragon 51%權益之遞延收益－附註2	(125,473)
	<hr/>
本集團於緊隨出售Ample Dragon權益完成後之 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值	<u>403,315</u>

港元

按二零零二年六月三十日已發行股份2,980,016,725股

計算之經調整綜合每股有形資產淨值

－ 出售前

0.18

－ 出售後

0.14

附註1 — Ample Dragon集團之有形資產淨值中有約126,000,000港元之儲備。該儲備由本集團全權擁有。

附註2 — 確認遞延收益將與第三筆分期、第四筆分期及其餘代價之還款金額相符。

## 債務

### 借貸

於二零零二年九月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有未償還借貸210,000,000港元。借貸包括有抵押銀行貸款約198,000,000港元及無抵押銀行貸款約12,000,000港元。

### 抵押

於二零零二年九月三十日，本集團之銀行信貸乃由本集團若干投資物業、發展中物業及待售已落成物業，以及本公司作出之公司擔保抵押。

### 或然負債

於二零零二年九月三十日，本集團已就銀行授予若干本集團物業買家之按揭貸款作出約345,000,000港元之擔保。

### 免責聲明

除上述或本文另有說明以及集團內公司間之負債外，本集團於二零零二年九月三十日營業時間結束時，並無任何已發行但未償還或已同意將予發行之借貸資本、銀行透支、抵押或債券、按揭、貸款、或其他類似債務或任何融資租約承擔、租購承擔、承兌負債(一般商業票據除外)、承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。



除以本集團若干投資物業作抵押之銀行信貸41,000,000港元(其中12,700,000港元已於二零零二年十一月二十五日動用)外,董事確認,自二零零二年九月三十日以來,本集團之債務及或然負債並無重大變動。

於二零零二年九月三十日最多達316,000,000港元及29,000,000港元之按揭貸款擔保分別由廣州東迅及本公司之全資附屬公司重慶超霸房地產開發有限公司(「重慶超霸」)提供。完成後,廣州東迅不再為本公司之附屬公司,本集團亦不會於完成後獲提供有關擔保(重慶超霸提供之擔保除外)。

### 外幣交易

就本債務聲明而言,外幣金額已按二零零二年九月三十日營業時間結束時之適用匯率換算為港元。

### 營運資金

董事認為,在無不可預見事件之情況下及經計及協議、所收取之首期訂金、第二筆訂金及第三筆現金分期及本集團之內部資源、可動用銀行及其他借貸後,本集團有充裕營運資金應付目前所需。

以下函件全文為獨立物業估值師卓德測計師行有限公司發出之估值概要及估值證書，乃就本集團於二零零二年九月三十日持有之物業權益估值而編製，以供載入本通函。



國際物業顧問

卓德測計師行有限公司  
香港  
中環  
添美道1號  
中信大廈16字樓

電話：2840 1177  
傳真：2840 0600

茲遵照閣下之指示，對 Ample Dragon Limited (「貴公司」) 或其附屬公司 (以下統稱「貴集團」) 在中華人民共和國 (「中國」) 所持有之物業權益進行估值。吾等證實曾進行實地視察，作出有關查詢，並搜集及已獲得吾等認為必須之進一步資料，以便向閣下呈述吾等對該等物業權益於二零零二年九月三十日之公開市值之意見。

吾等之估值乃吾等對公開市值之意見。所謂公開市值，就吾等所下之定義而言，乃指「某項物業之權益在下列假定情況下於估值日無條件完成出售，可以取得之最高現金代價：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日之前，有一段合理期間 (就物業之性質及市況而言) 可適當地在市場推銷權益、協議價格及條款並完成銷售；
- (c) 如預定交換合約之日期早於估值日，則該日期之市況、價值水平及其他情況與估值日相同；

- (d) 不考慮具有特殊權益之潛在買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎之基礎上進行交易，並無任何強制行為。」

此外，吾等之估值乃假設業主於公開市場將該等物業權益求售，而無憑藉任何遞延條件合約、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，吾等於估值時並無計及任何有關或可影響出售物業之選擇權或優先購買權，亦假設並無任何形式之強制出售之情況。

吾等已參考市場上可提供之出售憑證及(如適用)根據 貴公司向吾等提供之文件上所載之淨收益資本化基準評估第一類及第二類物業權益(第一類物業權益內之第二項物業除外)。吾等已就支銷及(如適用)租約期滿時之市值收益作出撥備。

由於第二項物業乃為特殊用途而建造，並無市場交易實例可資比較，樓宇均不能按直接比較基準進行估值，因而採用折舊重置成本基準估值。吾等對「折舊重置成本」所下之定義為：吾等估算之土地在現有用途下之價值及樓宇之估計重置成本(包括手續費及財務支出)，然後就樓齡、樓宇狀況及功能變舊作出折讓。折舊重置成本法可為缺乏可資比較市場交易實例之物業提供一個最可靠之價值指標。

在評估持作發展或持作日後發展之第三類物業權益時，吾等已按該等物業權益將按照提供予吾等之發展計劃發展及完成而對該等物業權益進行估值。吾等已假設將會取得有關發展計劃之批准。在作出估值意見時，吾等已參考當地可資比較之交易進行估值，亦計及為落成發展項目將付出之建築成本以反映完成發展項目之質素。

就第四類物業之第七項物業而言，由於其僅能用作公共設施，故吾等認為其並無商業價值。

在吾等就物業權益進行估值時，根據 貴集團之指示，吾等已假設所有應付予廣州東迅房地產發展有限公司之中方之餘額已悉數支付，而 貴集團擁有該等物業之全部權益。

吾等已獲提供有關物業權益之產權文件摘錄副本，惟吾等並無查閱文件正本，以驗證業權或任何交予吾等之副本中未顯示之修訂條款。在吾等進行估值時，吾等依據 貴集團提供之資料及其中國法律顧問廣大律師事務所對物業之產權及其他法律事宜出具之法律意見，並已接納向吾等提供有關規劃或法定通告、地役權、年期、租賃、發展計劃、地盤及建築面積及所有其他相關事項之建議。估值證書中包

括之尺寸、量度和面積均依賴 貴集團提供予吾等之文件所載資料，故僅為約數。吾等未能進行實地測量以驗證該等物業權益之地盤及建築面積之準確性，吾等假設，吾等獲提供之文件中所示之地盤及建築面積數據均為正確。

吾等曾視察該物業之外部，在可能情況下，亦曾視察其內部。然而，吾等並無進行地質調查以確定土地情況及設施等是否適合作日後發展。吾等之估值乃假設該等情況令人滿意及在建築期間將不會產生任何重大之支出或延誤而編製。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業權益確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。

吾等之估值並無考慮任何估物業權益所附帶之任何抵押、按揭或債項，以及出售成交時或須承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假定物業權益概不附帶足以影響價值之繁重負擔、限制及支銷。

除另有說明外，所列之幣值全部指港元。吾等進行估值時乃採用1港元兌人民幣1.06元之匯率。人民幣兌港元之匯率在該日起至本函件發出日期止並無任何重大波動。

茲附上吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港中環  
港景街1號  
國際金融中心一期  
33樓3302-04室  
中華國際控股有限公司  
董事會 台照

代表  
卓德測計師行有限公司  
部門董事  
凌國維  
特許產業測量師  
M.R.I.C.S., A.H.K.I.S., R.P.S.(GP)  
謹啟

二零零二年十二月十三日

附註：凌國維(M.R.I.C.S., A.H.K.I.S., R.P.S(GP))，自一九八九年起一直為合資格估值師，在評估香港物業方面擁有約16年經驗，同時在評估中華人民共和國物業方面擁有豐富經驗。

## 估值概要

物業	於二零零二年 九月三十日		貴集團
	現況下之公開市值	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零二年 九月三十日 現況下應佔之 公開市值
<b>第一類 — 貴集團於中國持作投資之物業權益</b>			
1 中國 廣東省 廣州 海珠區 濱江東路 廣州海珠半島花園 第一期商場之部份面積	173,000,000港元	100%	173,000,000港元
2 中國 廣東省 廣州 海珠區 濱江東路 廣州海珠半島花園 第二期之會所	9,100,000港元	100%	9,100,000港元
	小計：		182,100,000港元

物業	於二零零二年 九月三十日 現況下之公開市值	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零零二年 九月三十日 現況下應佔之 公開市值
<b>第二類 — 貴集團於中國持作出售之物業權益</b>			
3 中國 廣東省 廣州 海珠區 濱江東路 廣州海珠半島花園 第一期餘下尚未售出之 住宅單位及地下車位	49,700,000港元	100%	49,700,000港元
4 中國 廣東省 廣州 海珠區 濱江東路 廣州海珠半島花園 第二期餘下尚未售出之 住宅單位及地下車位	67,100,000港元	100%	67,100,000港元
	小計：		116,800,000港元

物業	貴集團		
	於二零零二年 九月三十日 現況下之公開市值	貴集團 應佔權益	於二零零二年 九月三十日 現況下應佔之 公開市值

第三類 — 貴集團於中國持作日後發展或興建中以供日後銷售之物業權益

5 中國 廣東省 廣州 海珠區 濱江東路 廣州海珠半島花園 第三期餘下尚未售出之 住宅單位及地下車位	397,000,000港元	100%	397,000,000港元
6 中國 廣東省 廣州 海珠區 濱江東路 廣州海珠半島花園 第四期	100,000,000港元	100%	100,000,000港元
小計：	497,000,000港元		497,000,000港元

第四類 — 貴集團於中國持有之物業權益

7 一幅位於 中國 廣東省 廣州 海珠區 海珠游泳池以西及 廣州業餘 航海運動學校 以北之土地 (「海珠土地」)			無商業價值
總計：	795,900,000港元		795,900,000港元

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於中國持作投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零二年 九月三十日 現況下之公開市值
1 中國 廣東省 廣州 海珠區 濱江東路 廣州海珠半島花園 第一期商場之部份 面積	廣州海珠半島花園(以下統稱「發展項目」)為一項大型商／住兩用發展項目，建於一幅位於廣州海珠區中沿海地區中部地盤面積約35,000平方米(376,740平方呎)之土地上，當中25,424.48平方米將用作商／住用途，9,575.52平方米將用作綠化及道路。  該物業包括發展項目第一期三層高商場之尚未售出部份。該商場於一九九六年落成。  該物業之總建築面積約12,257.99平方米(131,945平方呎)。  該物業之土地使用權年期為70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途(請參閱附註1-6)。	該物業之其中部份乃根據多項租約出租，為期兩年至八年，最遲屆滿日為二零零九年八月，目前之月租總額約為人民幣236,290元，不包括管理費。	173,000,000港元 (貴集團應佔 100%權益： 173,000,000港元)

## 附註：

- 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權證穗府國用(1993)字第特008號，部份發展項目(地盤面積約6,252平方米)之土地使用權乃由廣州市東迅房地產發展有限公司(以下統稱「甲方」)持有，由發出該證日期起計，70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。
- 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權證穗府國用(1995)字第特016號，部份發展項目(地盤面積約3,190平方米)之土地使用權乃由甲方持有，由發出該證日期起計，70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。
- 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權證穗府國用(1995)字第特017號，部份發展項目(地盤面積約3,518平方米)之土地使用權乃由甲方持有，由發出該證日期起計，70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。



- (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權證穗府國用(1995)字第特018號，部份發展項目(地盤面積約3,423平方米)之土地使用權乃由甲方持有，由發出該證日期起計，70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。
- (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權證穗府國用(1997)字第特021號，部份發展項目(地盤面積約2,953平方米)之土地使用權乃由甲方持有，由發出該證日期起計，70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。
- (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權證穗府國用(1997)字第特022號，部份發展項目(地盤面積約6,088.48平方米)之土地使用權乃由甲方持有，由發出該證日期起計，70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。
- (7) 根據廣州市國土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」)，廣州市國土局同意將該土地之土地使用權授予甲方。內容其中包括以下主要條件：
- (i) 地盤面積 : 35,000平方米
  - (ii) 用途 : 體育設施、商／住綜合大樓及游泳池
  - (iii) 土地使用年期 : 由一九九三年十一月一日起計70年用作住宅用途；  
40年用作商業用途；及  
50年用作其他用途
  - (iv) 地積比率 : 5.48
  - (v) 總建築面積 : 161,000(商／住用途)  
25,000(體育設施)  
6,090(公共設施)
  - (vi) 樓高上限 : 30層
  - (vii) 土地出讓費用 : 人民幣69,668,480元

根據 貴集團之中國法律顧問就該物業提供之法律意見，土地出讓費用已悉數支付。

- (8) 根據廣州市國土局、甲方及廣州市體育委員會(乙方)訂立之國有土地使用權補充出讓合同穗國地出字(93)438號，甲方及乙方同意支付額外款項人民幣3,456,149元，以將原有總建築面積161,000平方米增加5,820平方米(用作商業用途)。吾等獲 貴集團之中國法律顧問就該物業提供之法律意見，土地出讓費用已悉數支付，而總建築面積則已增加至166,820平方米(用作商／住用途)。

上述地積比率已額外增加3.5倍。詳情請參閱第7項物業附註(3)。

- (9) 根據廣州市土地局管理局於一九九八年八月二十一日發出之房地產業權證穗房地證字第0409195、0409196及0409197號，該物業之業權乃歸甲方並用作商業用途。
- (10) 根據日期為一九九二年十二月二十三日之合營企業合同，甲方根據下列主要合營條件成立：
- (i) 合營企業方 : 廣州體育發展公司(前稱廣州體育服務公司)(「體育公司」)

廣州市越秀房地產開發經營公司（「越秀公司」）

香港超霸投資有限公司（「超霸公司」）

- (ii) 註冊資本 : 184,130,000港元 (全由超霸公司出資)
- (iii) 經營期間 : 由獲發營業執照日期起計12年
- (iv) 業務範圍 : 開發、建造、銷售、租賃及管理將於廣州濱江東路興建之商／住兩用大廈
- (v) 風險／溢利攤分 : 超霸公司須向體育公司提供總建築面積6,000平方米之發展項目部份平台，並向體育公司支付按發展項目總建築面積 (不包括上述之6,000平方米) 每平方米人民幣500元計算之溢利以及定額款項人民幣7,000,000元。

超霸公司須向越秀公司支付按發展項目 (不包括上述之6,000平方米) 之總建築面積每平方米人民幣50元計算之發展管理費。

超霸公司應獲得開發項目之其餘溢利。

誠如 貴集團提供之意見，除 貴集團應付予體育公司約5,000,000港元之款項外，體育公司及越秀公司於甲方之所有權利及負債已清償。

- (11) 根據超霸公司與越秀公司於一九九四年六月二十日訂立之協議，雙方同意超霸公司須於一九九七年七月十五日前向越秀公司支付人民幣5,750,000元，以代替超霸公司根據合營企業合同之條款須支付予越秀公司之發展管理費。倘發展項目之總建築面積擴大，超霸公司亦毋須向越秀公司支付額外發展管理費。
- (12) 根據體育公司、越秀公司、超霸公司及東迅房地產發展有限公司（「東迅公司」）於一九九七年五月二十九日訂立之轉讓合營公司外方權益及責任合同，所有訂約方均同意超霸公司以零代價轉讓其於甲方之所有權益及責任予東迅公司，而東迅公司將取替超霸公司之位置成為甲方三位合營企業夥伴其中一位。
- (13) 根據廣州市體育委員會及甲方於一九九七年七月二十八日訂立之確認書，雙方同意甲方之外方須向廣州市體育委員會支付人民幣18,000,000元，而甲方可擁有源自額外總建築面積 (由加於發展用地 (建築面積35,000平方米) 之3.5倍地積比率所產生) 之溢利。詳情請參閱附註(8)。
- (14) 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 (註冊號碼：企作粵穗總字第002670號)，甲方註冊成立之註冊資本為184,130,000港元，經營年期由一九九三年三月二日起至二零零五年三月二日止。甲方之法律代表為何伯雄。
- (15) 該物業現正受由中信實業銀行廣州分行 (以下統稱「承按人」) 及甲方 (「按揭人」) 於二零零二年三月二十九日訂立之按揭協議 (參考編號：(2002)環銀貸字第020001號) 所規限。該協議其中包括以下資料：
- (i) 按揭面積 : 濱江東路37、45及53號商用部份第二層及第三層部分 (總建築面積為3,046平方米)，以及發展項目第三期之若干住宅單位 (總建築面積為7,256平方米)。

- (ii) 按揭貸款 : 人民幣50,000,000元。
- (iii) 按揭年期 : 由二零零二年四月八日起至二零零三年四月八日止為期一年。
- (iv) 於按揭協議生效期間, 甲方於更改任何經營方式(如合同、租賃、合併或從屬、合營企業、分拆、聯營或改革股份架構)時須向承按人發出不少於30日事先通知。甲方須獲得承按人書面批准有關改革協議後方可進行及執行有關改革。
- (16) 該物業現正受由中國建設銀行廣州第一支行(以下統稱「承按人」)及甲方(「按揭人」)於二零零一年九月二十八日訂立之按揭協議(參考編號:(2001)穗建房貸015號)所規限。該協議其中包括以下資料:
- (i) 按揭面積 : 濱江東路37、45及53號商用部份第二層部份(總建築面積為4,219平方米), 以及發展項目第三期地庫第一層若干車位(總建築面積為5,734平方米)。
- (ii) 按揭貸款 : 人民幣50,000,000元。
- (iii) 按揭年期 : 由二零零一年起至二零零三年止。
- (iv) 於按揭協議生效期間, 甲方於更改任何經營方式(如合同、租賃、合併或從屬、合營企業、分拆、聯營或改革股份架構)時須向承按人發出不少於30日事先通知。甲方須獲得承按人書面批准有關改革協議後方可進行及執行有關改革。
- (17) 該物業現正受由增城市農村信用合作社聯合社(以下統稱「承按人」)及甲方(「按揭人」)於二零零二年六月二十五日訂立之按揭協議(參考編號:農信借字(2002)第014號)所規限。該協議其中包括以下資料:
- (i) 按揭面積 : 濱江東路37、45及53號商用部份第一層及第二層部份(總建築面積為800平方米)。
- (ii) 按揭貸款 : 人民幣10,000,000元
- (iii) 按揭年期 : 由二零零二年六月二十五日起至二零零三年六月二十日止為期一年
- (iv) 於按揭協議生效期間, 甲方於更改任何經營方式(如合同、租賃、合併或從屬、合營企業、分拆、聯營或改革股份架構)時須向承按人發出不少於30日事先通知。甲方須獲得承按人書面批准有關改革協議後方可進行及執行有關改革。
- (18) 吾等獲提供由 貴集團之中國法律顧問就該物業之產權出具之法律意見, 其中包括以下資料:
- (i) 甲方獲得發展項目(總地盤面積為25,424.48平方米)之有關國有土地使用權證及土地使用權。土地使用權之年期為70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。
- (ii) 甲方現正就發展項目餘下之土地(地盤面積9,575.52平方米)申請國有土地使用權證。餘下之土地用作如綠化及道路之公共配套設施。甲方於取得國有土地使用權證方面並無遇到法律阻礙, 而所有有關代價已悉數支付。
- (iii) 甲方有權經營、轉讓、按揭及租賃發展項目。

(iv) 甲方獲得該物業之有關房地產業權證／物業擁有權證，該等證書均為合法及有效。甲方擁有該物業之擁有權，並有權轉讓該物業。

(19) 根據 貴集團提供之資料，業權狀況及獲授之主要批文及許可證之情況如下：

(i)	房地產業權證	有
(ii)	國有土地使用權證	有
(iii)	營業執照	有
(iv)	按揭協議	有
(v)	國有土地使用權出讓合同	有
(vi)	合營企業合同	有
(vii)	建設用地規劃許可證	有
(viii)	建築工程規劃許可證	有
(ix)	竣工證	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零二年
			九月三十日 現況下之公開市值
2 中國 廣東省 廣州 海珠區 濱江東路 廣州海珠半島花園 第二期之會所	<p>廣州海珠半島花園(以下統稱「發展項目」)為一項大型商／住兩用發展項目，建於一幅位於廣州海珠區中沿海地區中部地盤面積約35,000平方米(376,740平方呎)之土地上，當中25,424.48平方米將用作商／住用途，9,575.52平方米將用作綠化及道路。</p> <p>該物業包括該發展項目之會所，即發展項目第二期平台之遊憩用地。該平台於一九九七年底落成。</p> <p>該物業之住戶可享用一系列設施，包括健身中心、兒童遊樂場、桑拿浴室、活動室、乒乓球、桌球室、餐廳、美容院及室外游泳池等。</p> <p>該物業之總建築面積約2,076.11平方米(22,347平方呎)。</p> <p>該物業之土地使用權年期為70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。</p>	該物業用作會所。	9,100,000港元 (貴集團應佔 100%權益： 9,100,000港元)

## 附註：

- (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權證穗府國用(1993)字第特008號，部份發展項目(地盤面積約6,252平方米)之土地使用權乃由廣州市東迅房地產發展有限公司(以下統稱「甲方」)持有，由發出該證日期起計，70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。
- (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權證穗府國用(1995)字第特016號，部份發展項目(地盤面積約3,190平方米)之土地使用權乃由甲方持有，由發出該證日期起計，70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。
- (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權證穗府國用(1995)字第特017號，部份發展項目(地盤面積約3,518平方米)之土地使用權乃由甲方持有，由發出該證日期起計，70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。

- (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權證穗府國用(1995)字第特018號，部份發展項目(地盤面積約3,423平方米)之土地使用權乃由甲方持有，由發出該證日期起計，70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。
- (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權證穗府國用(1997)字第特021號，部份發展項目(地盤面積約2,953平方米)之土地使用權乃由甲方持有，由發出該證日期起計，70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。
- (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權證穗府國用(1997)字第特022號，部份發展項目(地盤面積約6,088.48平方米)之土地使用權乃由甲方持有，由發出該證日期起計，70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。
- (7) 根據廣州市國土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」)，廣州市國土局同意將該土地之土地使用權授予甲方。內容其中包括以下主要條件：
- (i) 地盤面積 : 35,000平方米
  - (ii) 用途 : 體育設施、商／住綜合大樓及游泳池
  - (iii) 土地使用年期 : 由一九九三年十一月一日起計70年用作住宅用途；40年用作商業用途；及50年用作其他用途
  - (iv) 地積比率 : 5.48
  - (v) 總建築面積 : 161,000(商／住用途)  
25,000(體育設施)  
6,090(公共設施)
  - (vi) 樓高上限 : 30層
  - (vii) 土地出讓費用 : 人民幣69,668,480元

根據 貴集團之中國法律顧問就該物業提供之法律意見，土地出讓費用已悉數支付。

- (8) 根據廣州市國土局、甲方及廣州市體育委員會(乙方)訂立之國有土地使用權補充出讓合同穗國地出字(93)438號，甲方及乙方同意支付額外款項人民幣3,456,149元，以將原有總建築面積161,000平方米增加5,820平方米(用作商業用途)。吾等獲 貴集團之中國法律顧問就該物業提供之法律意見，土地出讓費用已悉數支付，而總建築面積則已增加至166,820平方米(用作商／住用途)。

上述地積比率已額外增加3.5倍。詳情請參閱第7項物業附註(3)。

- (9) 根據廣州市土地局管理局於一九九九年五月二十六日發出之國有土地使用權證穗房地證字第0483301號，該物業(總建築面積約為2,076.11平方米)之業權乃歸甲方。
- (10) 根據日期為一九九二年十二月二十三日之合營企業合同，甲方根據下列主要合營條件成立：
- (i) 合營企業方 : 廣州體育發展公司(前稱廣州體育服務公司)(「體育公司」)

廣州市越秀房地產開發經營公司（「越秀公司」）

香港超霸投資有限公司（「超霸公司」）

- (ii) 註冊資本 : 184,130,000港元 (全由超霸公司出資)
- (iii) 經營期間 : 由獲發營業執照日期起計12年
- (iv) 業務範圍 : 開發、建造、銷售、租賃及管理將於廣州濱江東路興建之商／住兩用大廈
- (v) 風險／溢利攤分 : 超霸公司須向體育公司提供總建築面積6,000平方米之發展項目部份平台，並向體育公司支付按發展項目總建築面積 (不包括上述之6,000平方米) 每平方米人民幣500元計算之溢利以及定額款項人民幣7,000,000元。

超霸公司須向越秀公司支付按發展項目 (不包括上述之6,000平方米) 之總建築面積每平方米人民幣50元計算之發展管理費。

超霸公司應獲得開發項目之其餘溢利。

誠如 貴集團提供之意見，除 貴集團應付予體育公司約5,000,000港元之款項外，體育公司及越秀公司於甲方之所有權利及負債已清償。

- (11) 根據超霸公司與越秀公司於一九九四年六月二十日訂立之協議，雙方同意超霸公司須於一九九七年七月十五日前向越秀公司支付人民幣5,750,000元，以代替超霸公司根據合營企業合同之條款須支付予越秀公司之發展管理費。倘發展項目之總建築面積擴大，超霸公司亦毋須向越秀公司支付額外發展管理費。
- (12) 根據體育公司、越秀公司、超霸公司及東迅房地產發展有限公司（「東迅公司」）於一九九七年五月二十九日訂立之轉讓合營公司外方權益及責任合同，所有訂約方均同意超霸公司以零代價轉讓其於甲方之所有權益及責任予東迅公司，而東迅公司將取替超霸公司之位置成為甲方三位合營企業夥伴其中一位。
- (13) 根據廣州市體育委員會及甲方於一九九七年七月二十八日訂立之確認書，雙方同意甲方之外方須向廣州市體育委員會支付人民幣18,000,000元，而甲方可擁有源自額外總建築面積 (由加於發展用地 (建築面積35,000平方米) 之3.5倍地積比率所產生) 之溢利。詳情請參閱附註(8)。
- (14) 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 (註冊號碼：企作粵穗總字第002670號)，甲方註冊成立之註冊資本為184,130,000港元，經營年期由一九九三年三月二日起至二零零五年三月二日止。甲方之法律代表為何伯雄。
- (15) 該物業現正受由深圳發展銀行廣州分行 (以下統稱「承按人」) 及甲方 (「按揭人」) 於二零零二年二月六日訂立之按揭協議 (參考編號：深發穗營業抵字第20010088號) 所規限。該協議其中包括以下資料：
- (i) 按揭面積 : 發展項目第二期第一層及閣樓以及會所 (總建築面積2,109平方米)，以及地庫第二層A區之若干車位。

- (ii) 按揭貸款 : 人民幣24,000,000元。
  - (iii) 按揭年期 : 由二零零二年三月十二日起至二零零三年三月十二日止。
  - (iv) 於按揭協議生效期間, 甲方於更改任何經營方式(如合同、租賃、合併或從屬、合營企業、分拆、聯營或改革股份架構)時須向承按人發出不少於30日事先通知。甲方須獲得承按人書面批准有關改革協議後方可進行及執行有關改革。
- (16) 吾等獲提供由 貴集團之中國法律顧問就該物業之產權出具之法律意見, 其中包括以下資料:
- (i) 甲方獲得發展項目(總地盤面積為25,424.48平方米)之有關國有土地使用權證及土地使用權。土地使用權之年期為70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。
  - (ii) 甲方現正就發展項目餘下之土地(地盤面積9,575.52平方米)申請國有土地使用權證。餘下之土地用作如綠化及道路之公共配套設施。甲方於取得國有土地使用權證方面並無遇到法律阻礙, 而所有有關代價已悉數支付。
  - (iii) 甲方有權經營、轉讓、按揭及租賃發展項目。
  - (iv) 甲方獲得該物業之有關房地產業權證/物業擁有權證, 該等證書均為合法及有效。甲方擁有該物業之擁有權, 並有權轉讓該物業。
- (17) 根據 貴集團提供之資料, 業權狀況及獲授之主要批文及許可證之情況如下:
- (i) 房地產業權證書 有
  - (ii) 國有土地使用權證 有
  - (iii) 營業執照 有
  - (iv) 按揭協議 有
  - (v) 國有土地使用權出讓合同 有
  - (vi) 合營企業合同 有
  - (vii) 建設用地規劃許可證 有
  - (viii) 建築工程規劃許可證 有
  - (ix) 竣工證 有



## 第二類 — 貴集團於中國持作銷售之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零二年
			九月三十日 現況下之公開市值
3 中國 廣東省 廣州 海珠區 濱江東路 廣州海珠半島花園 第一期餘下尚未售出之住宅單位及地下車位	<p>廣州海珠半島花園(以下統稱「發展項目」)為一項大型商/住發展項目,建於一幅位於廣州海珠區中沿海地區中部地盤面積約35,000平方米(376,740平方呎)之土地上,當中25,424.48平方米將用作商/住用途,9,575.52平方米將用作綠化及道路。</p> <p>該物業為建於一座三層高商場上之三幢二十八層高住宅大廈之47個尚未售出單位,連同地庫車位(統稱發展項目第一期),於一九九六年落成。該物業亦包括地庫之93個私家車位(總建築面積約為4,912.50平方米)。</p> <p>住宅單位之總建築面積約為4,850.38平方米(49,303平方呎)。</p> <p>該物業之土地使用權年期為70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。</p>	該物業現正空置。	49,700,000港元 (貴集團應佔 100%權益: 49,700,000港元)

## 附註:

- (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權證穗府國用(1993)字第特008號,部份發展項目(地盤面積約6,252平方米)之土地使用權乃由廣州市東迅房地產發展有限公司(以下統稱「甲方」)持有,由發出該證日期起計,70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。
- (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權證穗府國用(1995)字第特016號,部份發展項目(地盤面積約3,190平方米)之土地使用權乃由甲方持有,由發出該證日期起計,70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。

- (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權證穗府國用(1995)字第特017號，部份發展項目(地盤面積約3,518平方米)之土地使用權乃由甲方持有，由發出該證日期起計，70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。
- (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權證穗府國用(1995)字第特018號，部份發展項目(地盤面積約3,423平方米)之土地使用權乃由甲方持有，由發出該證日期起計，70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。
- (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權證穗府國用(1997)字第特021號，部份發展項目(地盤面積約2,953平方米)之土地使用權乃由甲方持有，由發出該證日期起計，70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。
- (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權證穗府國用(1997)字第特022號，部份發展項目(地盤面積約6,088.48平方米)之土地使用權乃由甲方持有，由發出該證日期起計，70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。
- (7) 根據廣州市國土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」)，廣州市國土局同意將該土地之土地使用權授予甲方。內容其中包括以下主要條件：
- (i) 地盤面積 : 35,000平方米
  - (ii) 用途 : 體育設施、商／住綜合大樓及游泳池
  - (iii) 土地使用年期 : 由一九九三年十一月一日起計70年用作住宅用途；40年用作商業用途；及50年用作其他用途
  - (iv) 地積比率 : 5.48
  - (v) 總建築面積 : 161,000(商／住用途)  
25,000(體育設施)  
6,090(公共設施)
  - (vi) 樓高上限 : 30層
  - (vii) 土地出讓費用 : 人民幣69,668,480元

根據 貴集團之中國法律顧問就該物業提供之法律意見，土地出讓費用已悉數支付。

- (8) 根據廣州市國土局、甲方及廣州市體育委員會(乙方)訂立之國有土地使用權補充出讓合同穗國地出字(93)438號，甲方及乙方同意支付額外款項人民幣3,456,149元，以將原有總建築面積161,000平方米增加5,820平方米(用作商業用途)。吾等獲 貴集團之中國法律顧問就該物業提供之法律意見，土地出讓費用已悉數支付，而總建築面積則已增加至166,820平方米(用作商／住用途)。

上述地積比率已額外增加3.5倍。詳情請參閱第7項物業附註(3)。

- (9) 根據廣州市土地局管理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，該物業之業權乃歸甲方。
- (10) 根據日期為一九九二年十二月二十三日之合營企業合同，甲方根據下列主要合營條件成立：
- (i) 合營企業方 : 廣州體育發展公司(前稱廣州體育服務公司)(「體育公司」)

廣州市越秀房地產開發經營公司（「越秀公司」）

香港超霸投資有限公司（「超霸公司」）

- (ii) 註冊資本 : 184,130,000港元 (全由超霸公司出資)
- (iii) 經營期間 : 由獲發營業執照日期起計12年
- (iv) 業務範圍 : 開發、建造、銷售、租賃及管理將於廣州濱江東路興建之商／住兩用大廈
- (v) 風險／溢利攤分 : 超霸公司須向體育公司提供總建築面積6,000平方米之發展項目部份平台，並向體育公司支付按發展項目總建築面積(不包括上述之6,000平方米)每平方米人民幣500元計算之溢利以及定額款項人民幣7,000,000元。

超霸公司須向越秀公司支付按發展項目(不包括上述之6,000平方米)之總建築面積每平方米人民幣50元計算之發展管理費。

超霸公司應獲得開發項目剩餘之溢利。

誠如 貴集團提供之意見，除 貴集團應付予體育公司約5,000,000港元之款項外，體育公司及越秀公司於甲方之所有權利及負債已清償。

- (11) 根據超霸公司與越秀公司於一九九四年六月二十日訂立之協議，雙方同意超霸公司須於一九九七年七月十五日前向越秀公司支付人民幣5,750,000元，以代替超霸公司根據合營企業合同之條款須支付予越秀公司之發展管理費。倘發展項目之總建築面積擴大，超霸公司亦毋須向越秀公司支付額外發展管理費。
- (12) 根據體育公司、越秀公司、超霸公司及東迅房地產發展有限公司（「東迅公司」）於一九九七年五月二十九日訂立之轉讓合營公司外方權益及責任合同，所有訂約方均同意超霸公司以零代價轉讓其於甲方之所有權益及責任予東迅公司，而東迅公司將取替超霸公司之位置成為甲方三位合營企業夥伴其中一位。
- (13) 根據廣州市體育委員會及甲方於一九九七年七月二十八日訂立之確認書，雙方同意甲方之外方須向廣州市體育委員會支付人民幣18,000,000元，而甲方可擁有源自額外總建築面積(由加於發展用地(建築面積35,000平方米)之3.5倍地積比率所產生)之溢利。詳情請參閱附註(8)。
- (14) 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(註冊號碼：企作粵穗總字第0002670號)，甲方註冊成立之註冊資本為184,130,000港元，經營年期由一九九三年三月二日起至二零零五年三月二日止。甲方之法律代表為何伯雄。
- (15) 吾等獲提供由 貴集團之中國法律顧問就該物業之產權出具之法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 甲方獲得發展項目(總地盤面積為25,424.48平方米)之有關國有土地使用權證及土地使用權。土地使用權之年期為70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。

- (ii) 甲方現正就發展項目餘下之土地(地盤面積9,575.52平方米)申請國有土地使用權證。餘下之土地用作如綠化及道路之公共配套設施。甲方於取得國有土地使用權證方面並無遇到法律阻礙，而所有有關代價已悉數支付。
- (iii) 甲方有權經營、轉讓、按揭及租賃發展項目。
- (iv) 甲方獲得該物業之有關房地產業權證／物業擁有權證，該等證書均為合法及有效。甲方擁有該物業之擁有權，並有權轉讓該物業。
- (16) 根據 貴集團提供之資料，業權狀況及獲授之主要批文及許可證之情況如下：
- |        |             |   |
|--------|-------------|---|
| (i)    | 房地產業權證書     | 有 |
| (ii)   | 國有土地使用權證    | 有 |
| (iii)  | 營業執照        | 有 |
| (iv)   | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| (v)    | 合營企業合同      | 有 |
| (vii)  | 建設用地規劃許可證   | 有 |
| (viii) | 建築工程規劃許可證   | 有 |
| (ix)   | 竣工證         | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零二年 九月三十日 現況下之公開市值
4 中國 廣東省 廣州 海珠區 濱江東路 廣州海珠半島花園 第二期餘下尚未售出 之住宅單位及地下車 位	<p>廣州海珠半島花園(以下統稱「發展項目」)為一項大型商／住發展項目，建於一幅位於廣州海珠區中沿海地區中部地盤面積約35,000平方米(376,740平方呎)之土地上，當中25,424.48平方米將用作商／住用途，9,575.52平方米將用作綠化及道路。</p> <p>該物業為建於一座兩層高會所上之三幢四十層高住宅大廈之10個住宅單位(總建築面積約為1,368.97平方米(14,736平方呎)，連同一層地庫(統稱發展項目第二期，於一九九七年底落成)。該物業亦包括地庫之265個私家車位(總建築面積13,550.50平方米)。</p> <p>該物業之土地使用權年期為70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。</p>	<p>該物業現正空置</p>	<p>該物業現正空置</p> <p>67,100,000港元            (貴集團應佔            100%權益：            67,100,000港元)</p>

附註：

- (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權證穗府國用(1993)字第特008號，部份發展項目(地盤面積約6,252平方米)之土地使用權乃由廣州市東迅房地產發展有限公司(以下統稱「甲方」)持有，由發出該證日期起計，70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。
- (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權證穗府國用(1995)字第特016號，部份發展項目(地盤面積約3,190平方米)之土地使用權乃由甲方持有，由發出該證日期起計，70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。
- (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權證穗府國用(1995)字第特017號，部份發展項目(地盤面積約3,518平方米)之土地使用權乃由甲方持有，由發出該證日期起計，70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。
- (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權證穗府國用(1995)字第特018號，部份發展項目(地盤面積約3,423平方米)之土地使用權乃由甲方持有，由發出該證日期起計，70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。
- (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權證穗府國用(1997)字第特021號，部份發展項目(地盤面積約2,953平方米)之土地使用權乃由甲方持有，由發出該證日期起計，70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。
- (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權證穗府國用(1997)字第特022號，部份發展項目(地盤面積約6,088.48平方米)之土地使用權乃由甲方持有，由發出該證日期起計，70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。
- (7) 根據廣州市國土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」)，廣州市國土局同意將該土地之土地使用權授予甲方。內容其中包括以下主要條件：
  - (i) 地盤面積 : 35,000平方米
  - (ii) 用途 : 體育設施、商／住綜合大樓及游泳池
  - (iii) 土地使用年期 : 由一九九三年十一月一日起計70年用作住宅用途；  
40年用作商業用途；及  
50年用作其他用途
  - (iv) 地積比率 : 5.48
  - (v) 總建築面積 : 161,000(商／住用途)  
25,000(體育設施)  
6,090(公共設施)
  - (vi) 樓高上限 : 30層
  - (vii) 土地出讓費用 : 人民幣69,668,480元(誠如獲提供之意見，已悉數支付)

根據 貴集團之中國法律顧問就該物業提供之法律意見，土地出讓費用已悉數支付。

- (8) 根據廣州市國土局、甲方及廣州市體育委員會(乙方)訂立之國有土地使用權補充出讓合同穗國地出字(93)438號,甲方及乙方同意支付額外款項人民幣3,456,149元,以將原有總建築面積161,000平方米增加5,820平方米(用作商業用途)。吾等獲 貴集團之中國法律顧問就該物業提供之法律意見,土地出讓費用已悉數支付,而總建築面積則已增加至166,820平方米(用作商/住用途)。

上述地積比率已額外增加3.5倍。詳情請參閱第7項物業附註(3)。

- (9) 根據廣州市土地局管理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,該物業之業權乃歸甲方。

- (10) 根據日期為一九九二年十二月二十三日之合營企業合同,甲方根據下列主要合營條件成立:

- (i) 合營企業方 : 廣州體育發展公司(前稱廣州體育服務公司)(「體育公司」)  
廣州市越秀房地產開發經營公司(「越秀公司」)  
香港超霸投資有限公司(「香港超霸」)
- (ii) 註冊資本 : 184,130,000港元(全由超霸公司出資)
- (iii) 經營期間 : 由獲發營業執照日期起計12年
- (iv) 業務範圍 : 開發、建造、銷售、租賃及管理將於廣州濱江東路興建之商/住兩用大廈
- (v) 風險/溢利攤分 : 超霸公司須向體育公司提供總建築面積6,000平方米之發展項目部份平台,並向體育公司支付按發展項目總建築面積(不包括上述之6,000平方米)每平方米人民幣500元計算之溢利以及定額款項人民幣7,000,000元。

超霸公司須向越秀公司支付按發展項目(不包括上述之6,000平方米)之總建築面積每平方米人民幣50元計算之發展管理費。

東迅公司應獲得開發項目之其餘溢利。

誠如 貴集團提供之意見,除 貴集團應付予體育公司約5,000,000港元之款項外,體育公司及越秀公司於甲方之所有權利及負債已清償。

- (11) 根據超霸公司與越秀公司於一九九四年六月二十日訂立之協議,雙方同意超霸公司須於一九九七年七月十五日前向越秀公司支付人民幣5,750,000元,以代替超霸公司根據合營企業合同之條款須支付予越秀公司之發展管理費。倘發展項目之總建築面積擴大,超霸公司亦毋須向越秀公司支付額外發展管理費。
- (12) 根據體育公司、越秀公司、超霸公司及東迅房地產發展有限公司(「東迅公司」)於一九九七年五月二十九日訂立之轉讓合營公司外方權益及責任合同,所有訂約方均同意超霸公司以零代

價轉讓其於甲方之所有權益及責任予東迅公司，而東迅公司將取替超霸公司之位置成為甲方三位合營企業夥伴其中一位。

- (13) 根據廣州市體育委員會及甲方於一九九七年七月二十八日訂立之確認書，雙方同意甲方之外方須向廣州市體育委員會支付人民幣18,000,000元，而甲方可擁有源自額外總建築面積(由加於發展用地(建築面積35,000平方米)之3.5倍地積比率所產生)之溢利。詳情請參閱附註(8)。
- (14) 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(註冊號碼：企作粵穗總字第002670號)，甲方註冊成立之註冊資本為184,130,000港元，經營年期由一九九三年三月二日起至二零零五年三月二日止。甲方之法律代表為何伯雄。
- (15) 該物業現正受深圳發展銀行廣州分行(以下統稱「承按人」)及甲方(「按揭人」)於二零零二年二月六日訂立之按揭協議(參考編號：深發穗營業抵字第20010088號)所規限。該協議其中包括以下資料：
- (i) 按揭面積：發展項目第二期第一層及閣樓以及會所(總建築面積為2,109平方米)，以及第二期發展項目地庫第二層A區之若干車位。
  - (ii) 按揭貸款：人民幣24,000,000元。
  - (iii) 按揭年期：由二零零二年三月十二日起至二零零三年三月十二日止。
  - (iv) 於按揭協議生效期間，甲方於更改任何經營方式(如合同、租賃、合併或從屬、合營企業、分拆、聯營或改革股份架構)時須向承按人發出不少於30日事先通知。甲方須獲得承按人書面批准有關改革協議後方可進行及執行有關改革。
- (16) 吾等獲提供由貴集團之中國法律顧問就該物業之產權出具之法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 甲方獲得發展項目(總地盤面積為25,424.48平方米)之有關國有土地使用權證及土地使用權。土地使用權之年期為70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。
  - (ii) 甲方現正就發展項目餘下之土地(地盤面積9,575.52平方米)申請國有土地使用權證。餘下之土地用作如綠化及道路之公共配套設施。甲方於取得國有土地使用權證方面並無遇到法律阻礙，而所有有關代價已悉數支付。
  - (iii) 甲方有權經營、轉讓、按揭及租賃發展項目。
  - (iv) 甲方獲得該物業之有關房地產業權證／物業擁有權證，該等證書均為合法及有效。甲方擁有該物業之擁有權，並有權轉讓該物業。



(17) 根據 貴集團提供之資料，業權狀況及獲授之主要批文及許可證之情況如下：

- |        |             |   |
|--------|-------------|---|
| (i)    | 房地產業權證書     | 有 |
| (ii)   | 國有土地使用權證    | 有 |
| (iii)  | 營業執照        | 有 |
| (iv)   | 按揭協議        | 有 |
| (v)    | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| (vi)   | 合營企業合同      | 有 |
| (vii)  | 建設用地規劃許可證   | 有 |
| (viii) | 建築工程規劃許可證   | 有 |
| (ix)   | 竣工證         | 有 |

## 第三類一 本集團於中國持作日後發展或興建中以供日後銷售之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零二年													
			九月三十日 現況下之公開市值													
5 中國 廣東省 廣州 海珠區 濱江東路 廣州海珠半島花園 第三期餘下尚未售出 之住宅單位及地下車 位	<p>廣州海珠半島花園(以下統稱「發展項目」)為一項大型商／住發展項目，建於一幅位於廣州海珠區中沿海地區中部地盤面積約35,000平方米(376,740平方呎)之土地上，當中25,424.48平方米將用作商／住用途，9,575.52平方米將用作綠化及道路。</p> <p>該物業包括一層用作興建第三期發展項目之平坦地盤。第三期發展項目之地盤與現有之廣州海珠半島花園第二期相連。</p> <p>第三期發展項目包括住宅單位及地下車位，預期於二零零二年年底竣工。</p> <p>第三期發展項目之住屋規劃詳情如下：</p> <p><b>第三期</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">總建築面積 (約數)</th> </tr> <tr> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>66,181.16</td> <td>712,374</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>91,181.16</u></td> <td><u>981,474</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	總建築面積 (約數)		(平方米)	(平方呎)	住宅	66,181.16	712,374	地庫停車場	25,000.00	269,100	總計	<u>91,181.16</u>	<u>981,474</u>	<p>該物業之正在興建中，並預期將於二零零二年年底竣工。</p> <p>397,000,000港元 (貴集團應佔 100%權益： 397,000,000港元)</p>
用途	總建築面積 (約數)															
	(平方米)	(平方呎)														
住宅	66,181.16	712,374														
地庫停車場	25,000.00	269,100														
總計	<u>91,181.16</u>	<u>981,474</u>														

於二零零二年

九月三十日

物業 概況及年期 佔用詳情 現況下之公開市值

根據 貴集團提供之資料，建築面積為37,599.99平方米之第三期發展項目之住宅單位已預售。該物業包括第三期發展項目尚未售出部分之多個住宅單位(總建築面積約為28,609.33平方米(307,951平方呎)及748個尚未售出車位(總建築面積約24,971.84平方米(268,797平方呎))。

該物業之土地使用權年期為70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。

附註：

- (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權證穗府國用(1993)字第特008號，部份發展項目(地盤面積約6,252平方米)之土地使用權乃由廣州市東迅房地產發展有限公司(以下統稱「甲方」)持有，由發出該證日期起計，70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。
- (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權證穗府國用(1995)字第特016號，部份發展項目(地盤面積約3,190平方米)之土地使用權乃由甲方持有，由發出該證日期起計，70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。
- (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權證穗府國用(1995)字第特017號，部份發展項目(地盤面積約3,518平方米)之土地使用權乃由甲方持有，由發出該證日期起計，70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。
- (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權證穗府國用(1995)字第特018號，部份發展項目(地盤面積約3,423平方米)之土地使用權乃由甲方持有，由發出該證日期起計，70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。
- (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權證穗府國用(1997)字第特021號，部份發展項目(地盤面積約2,953平方米)之土地使用權乃由甲方持有，由發出該證書日期起計，70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。
- (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權證穗府國用(1997)字第特022號，部份發展項目(地盤面積約6,088.48平方米)之土地使用權乃由甲方持有，由發出該證日期起計，70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。

(7) 根據廣州市國土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」），廣州市國土局同意將該土地之土地使用權授予甲方。內容其中包括以下主要條件：

- (i) 地盤面積 : 35,000平方米
- (ii) 用途 : 體育設施、商／住綜合大樓及游泳池
- (iii) 土地使用年期 : 由一九九三年十一月一日起計70年用作住宅用途；  
40年用作商業用途；及  
50年用作其他用途
- (iv) 地積比率 : 5.48
- (v) 總建築面積 : 161,000 (商／住用途)  
25,000 (體育設施)  
6,090 (公共設施)
- (vi) 樓高上限 : 30層
- (vii) 土地出讓費用 : 人民幣69,668,480元

根據 貴集團之中國法律顧問就該物業提供之法律意見，土地出讓費用已悉數支付。

(8) 根據廣州市國土局、甲方及廣州市體育委員會（乙方）訂立之國有土地使用權補充出讓合同穗國地出字（93）438號，甲方及乙方同意支付額外款項人民幣3,456,149元，以將原有總建築面積161,000平方米增加5,820平方米（用作商業用途）。吾等獲 貴集團之中國法律顧問就該物業提供之法律意見，土地出讓費用已悉數支付，而總建築面積則已增加至166,820平方米（用作商／住用途）。

上述地積比率已額外增加3.5倍。詳情請參閱第7項物業附註(3)。

(9) 根據由廣州市土地局管理局於二零零一年二月二十日發出之預售批文穗房預字第19980289號，總建築面積約為29,380平方米（394個單位）之第三期發展項目A座（亦稱勝景閣）准予於本地及海外市場預售。

根據由廣州市土地局管理局於二零零一年二月二十日發出之預售批文穗房預字第19950286號，總建築面積約為29,380平方米（394個單位）之第三期發展項目B座（亦稱御景閣）准予於本地及海外市場預售。

根據由廣州市土地局管理局於二零零一年二月二十日發出之預售批文穗房預字第19950211號，總建築面積約為29,380平方米（394個單位）之第三期發展項目C座（亦稱龍景閣）准予於本地及海外市場預售。

(10) 在吾等估值之過程當中，按中華國際控股有限公司所提供之意見，吾等已計及於第三期發展項目耗用及已支付之建築成本人民幣460,000,000元。根據 貴集團提供之資料，於估值日尚未償還之第三期發展項目建築成本約為人民幣20,000,000元。

(11) 根據日期為一九九二年十二月二十三日之合營企業合同，甲方根據下列主要合營條件成立：

- (i) 合營企業方 : 廣州體育發展公司（前稱廣州體育服務公司）（「體育公司」）

廣州市越秀房地產開發經營公司（「越秀公司」）

香港超霸投資有限公司（「超霸公司」）

- (ii) 註冊資本 : 184,130,000港元 (全由東迅公司出資)
- (iii) 經營期間 : 由獲發營業執照日期起計12年
- (iv) 業務範圍 : 開發、建造、銷售、租賃及管理將於廣州濱江東路興建之商／住兩用大廈
- (v) 風險／溢利攤分 : 超霸公司須向體育公司提供總建築面積6,000平方米之發展項目部份平台，並向體育公司支付按發展項目總建築面積 (不包括上述之6,000平方米) 每平方米人民幣500元計算之溢利以及定額款項人民幣7,000,000元。

超霸公司須向越秀公司支付按發展項目 (不包括上述之6,000平方米) 之總建築面積每平方米人民幣50元計算之發展管理費。

超霸公司應獲得開發項目之其餘溢利。

誠如 貴集團提供之意見，除 貴集團應付予體育公司約5,000,000港元之款項外，體育公司及越秀公司於甲方之所有權利及負債已清償。

- (12) 根據超霸公司與越秀公司於一九九四年六月二十日訂立之協議，雙方同意超霸公司須於一九九七年七月十五日前向越秀公司支付人民幣5,750,000元，以代替超霸公司根據合營企業合同之條款須支付予越秀公司之發展管理費。倘發展項目之總建築面積擴大，超霸公司亦毋須向越秀公司支付額外發展管理費。
- (13) 根據體育公司、越秀公司、超霸公司及東迅房地產發展有限公司（「東迅公司」）於一九九七年五月二十九日訂立之轉讓合營公司外方權益及責任合同，所有訂約方均同意超霸公司以零代價轉讓其於甲方之所有權益及責任予東迅公司，而東迅公司將取替超霸公司之位置成為甲方三位合營企業夥伴其中一位。
- (14) 根據廣州市體育委員會及甲方於一九九七年七月二十八日訂立之確認書，雙方同意甲方之外方須向廣州市體育委員會支付人民幣18,000,000元，而甲方可擁有源自額外總建築面積 (由加於發展用地 (建築面積35,000平方米) 之3.5倍地積比率所產生) 之溢利。詳情請參閱附註(8)。
- (15) 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 (註冊號碼：企作粵穗總字第002670號)，甲方註冊成立之註冊資本為184,130,000港元，經營年期由一九九三年三月二日起至二零零五年三月二日止。甲方之法律代表為何伯雄。
- (16) 吾等於吾等之估值中並無計及第三期發展項目之預售單位 (總建築面積約37,599.99平方米)。
- (17) 該物業現正受由中信實業銀行廣州分行 (以下統稱「承按人」) 及甲方 (「按揭人」) 於二零零二年三月二十九日訂立之按揭協議 (參考編號：(2002) 環銀貸字第020001號) 所規限。該協議其中包括以下資料：
- (i) 按揭面積 : 濱江東路37、45及53號商用部份第二層及第三層部份 (總建築面積為3,046平方米)，以及發展項目第三期若干住宅單位 (總建築面積為7,256平方米)。

- (ii) 按揭貸款 : 人民幣50,000,000元。
  - (iii) 按揭年期 : 由二零零二年四月八日起至二零零三年四月八日止, 為期一年。
  - (iv) 於按揭協議生效期間, 甲方於更改任何經營方式(如合同、租賃、合併或從屬、合營企業、分拆、聯營或改革股份架構)時須向承按人發出不少於30日事先通知。甲方須獲得承按人書面批准有關改革協議後方可進行及執行有關改革。
- (18) 該物業現正受中國建設銀行廣州第一支行(以下統稱「承按人」)及甲方(「按揭人」)於二零零一年九月二十八日訂立之按揭協議(參考編號:(2001)穗建房貸第015號)所規限。該協議其中包括以下資料:
- (i) 按揭面積 : 濱江東路37、45及53號商用部份第二層部份(總建築面積為4,219平方米)及於發展項目第三期地庫第一層之若干車位(總建築面積為5,734平方米)。
  - (ii) 按揭貸款 : 人民幣50,000,000元
  - (iii) 按揭年期 : 由二零零一年起至二零零三年止
  - (iv) 於按揭協議生效期間, 甲方於更改任何經營方式(如合同、租賃、合併或從屬、合營企業、分拆、聯營或改革股份架構)時須向承按人發出不少於30日通知。甲方須獲得承按人書面批准有關改革協議後方可進行及執行有關改革。
- (19) 該物業現正受由中國工商銀行廣州市第二分行(以下統稱「承按人」)及甲方(「按揭人」)於二零零一年十二月十日訂立之按揭協議(參考編號:99年信字第063-1號)所規限。該協議其中包括以下資料:
- (i) 按揭面積 : 發展項目第三期之若干住宅單位(總建築面積為15,395平方米)。
  - (ii) 按揭貸款 : 人民幣58,000,000元。
  - (iii) 按揭年期 : 由二零零一年起至二零零四年止。
  - (iv) 於按揭協議生效期間, 甲方於更改任何經營方式(如合同、租賃、合併或從屬、合營企業、分拆、聯營或改革股份架構)時須向承按人發出不少於30日通知。甲方須獲得承按人書面批准有關改革協議後方可進行及執行有關改革。
- (20) 該物業現正受由中國銀行廣州海珠支行(以下統稱「承按人」)及甲方(「按揭人」)於二零零二年六月十八日訂立之按揭協議(參考編號:GDK477640120020058)所規限。該協議其中包括以下資料:
- (i) 按揭面積 : 發展項目第三期若干住宅單位(總建築面積為7,809.40平方米)。
  - (ii) 按揭貸款 : 人民幣24,600,000元。
  - (iii) 按揭年期 : 由二零零二年六月十八日起至二零零三年六月十七日止。
  - (iv) 於按揭協議生效期間, 甲方於更改任何經營方式(如合同、租賃、合併或從屬、合營企業、分拆、聯營或改革股份架構)時須向承按人發出不少於30日事先通知。甲方須獲得承按人書面批准有關改革協議後方可進行及執行有關改革。
- (21) 吾等獲提供由 貴集團之中國法律顧問就該物業之產權出具之法律意見, 其中包括以下資料:
- (i) 甲方獲得發展項目(總地盤面積為25,424.48平方米)之有關國有土地使用權證及土地使用權。土地使用權之年期為70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。

- (ii) 甲方現正就發展項目餘下之土地(地盤面積9,575.52平方米)申請國有土地使用權證。餘下之土地用作如綠化及道路之公共配套設施。甲方於取得國有土地使用權證方面並無遇到法律阻礙，而所有有關代價已悉數支付。
  - (iii) 甲方有權經營、轉讓、按揭及租賃發展項目。
  - (iv) 甲方獲得發展項目第三期之有關預售許可證，該證乃合法及有效。甲方有權預售發展項目第三期。
- (22) 根據 貴集團提供之資料，業權狀況及獲授之主要批文及許可證之情況如下：
- (i) 房地產業權證書 有
  - (ii) 國有土地使用權證 有
  - (iii) 營業執照 有
  - (iv) 按揭協議 有
  - (v) 土地使用權出讓合同 有
  - (vi) 合營企業合同 有
  - (vii) 建設用地規劃許可證 有
  - (viii) 建築工程規劃許可證 有
  - (ix) 預售許可證 有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零二年
			九月三十日 現況下之公開市值
6 中國 廣東省 廣州 海珠區 濱江東路 廣州海珠半島花園 第四期	廣州海珠半島花園(以下統稱「發展項目」)為一項大型商／住發展項目，建於一幅位於廣州海珠區中沿海地區中部地盤面積約35,000平方米(376,740平方呎)之土地上，當中25,424.48平方米將用作商／住用途，9,575.52平方米將用作綠化及道路。	第四期發展項目現正空置。	100,000,000港元  (貴集團應佔100% 權益：100,000,000 港元)

該物業包括一層用作興建第四期發展項目之平坦地盤。第四期發展項目之地盤與現有之廣州海珠半島花園第一期相連。

該物業包括第四期整個發展項目，包括多個住宅單位及地下車位。

第四期發展項目之住屋規劃詳情如下：

#### 第四期

用途	總建築面積 (約數)	
	(平方米)	(平方呎)
住宅	60,560.00	651,868
地庫停車場	9,936.00	106,951
其他(配套設施)	1,000.00	10,764
總計	<u>71,496.00</u>	<u>769,583</u>

該物業之土地使用權年期為70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。



附註：

- (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權證穗府國用(1993)字第特008號，部份發展項目(地盤面積約6,252平方米)之土地使用權乃由廣州市東迅房地產發展有限公司(以下統稱「甲方」)持有，由發出該證日期起計，70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。
- (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權證穗府國用(1995)字第特016號，部份發展項目(地盤面積約3,190平方米)之土地使用權乃由甲方持有，由發出該證日期起計，70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。
- (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權證穗府國用(1995)字第特017號，部份發展項目(地盤面積約3,518平方米)之土地使用權乃由甲方持有，由發出該證日期起計，70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。
- (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權證穗府國用(1995)字第特018號，部份發展項目(地盤面積約3,423平方米)之土地使用權乃由甲方持有，由發出該證日期起計，70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。
- (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權證穗府國用(1997)字第特021號，部份發展項目(地盤面積約2,953平方米)之土地使用權乃由甲方持有，由發出該證日期起計，70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。
- (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權證穗府國用(1997)字第特022號，部份發展項目(地盤面積約6,088.48平方米)之土地使用權乃由甲方持有，由發出該證日期起計，70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。
- (7) 根據廣州市國土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」)，廣州市國土局同意將該土地之土地使用權授予甲方。內容其中包括以下主要條件：
  - (i) 地盤面積 : 35,000平方米
  - (ii) 用途 : 體育設施、商／住綜合大樓及游泳池
  - (iii) 土地使用年期 : 由一九九三年十一月一日起計70年用作住宅用途；  
40年用作商業用途；及  
50年用作其他用途
  - (iv) 地積比率 : 5.48
  - (v) 總建築面積 : 161,000(商／住用途)  
25,000(體育設施)  
6,090(公共設施)
  - (vi) 樓高上限 : 30層
  - (vii) 土地出讓費用 : 人民幣69,668,480元

根據 貴集團之中國法律顧問就該物業提供之法律意見，土地出讓費用已悉數支付。

- (8) 根據廣州市國土局、甲方及廣州市體育委員會(乙方)訂立之國有土地使用權補充出讓合同穗國地出字(93)438號,甲方及乙方同意支付額外款項人民幣3,456,149元,以將原有總建築面積161,000平方米增加5,820平方米(用作商業用途)。吾等獲 貴集團之中國法律顧問就該物業提供之法律意見,土地出讓費用已悉數支付,而總建築面積則已增加至166,820平方米(用作商/住用途)。

上述地積比率已額外增加3.5倍。詳情請參閱第7項物業附註(3)。

- (9) 根據日期為一九九二年十二月二十三日之合營企業合同,甲方根據下列主要合營條件成立:

- (i) 合營企業方 : 廣州體育發展公司(前稱廣州體育服務公司)(「體育公司」)  
廣州市越秀房地產開發經營公司(「越秀公司」)  
香港超霸投資有限公司(「超霸公司」)
- (ii) 註冊資本 : 184,130,000港元(全由東迅公司出資)
- (iii) 經營期間 : 由獲發營業執照日期起計12年
- (iv) 業務範圍 : 開發、建造、銷售、租賃及管理將於廣州濱江東路興建之商/住大廈
- (v) 風險/溢利攤分 : 超霸公司須向體育公司提供總建築面積6,000平方米之發展項目部份平台,並向體育公司支付按發展項目總建築面積(不包括上述之6,000平方米)每平方米人民幣500元計算之溢利以及定額款項人民幣7,000,000元。  
超霸公司須向越秀公司支付按發展項目(不包括上述之6,000平方米)之總建築面積每平方米人民幣50元計算之發展管理費。  
超霸公司應獲得開發項目之其餘溢利。

誠如 貴集團提供之意見,除 貴集團應付予體育公司約5,000,000港元之款項外,體育公司及越秀公司於甲方之所有權利及負債已清償。

- (10) 根據超霸公司與越秀公司於一九九四年六月二十日訂立之協議,雙方同意超霸公司須於一九九七年七月十五日前向越秀公司支付人民幣5,750,000元,以代替超霸公司根據合營合同之條款須支付予越秀公司之發展管理費。倘發展項目之總建築面積擴大,超霸公司亦毋須向越秀公司支付額外發展管理費。
- (11) 根據體育公司、越秀公司、超霸公司及東迅房地產發展有限公司(「東迅公司」)於一九九七年五月二十九日訂立之轉讓合營公司外方權益及責任合同,所有訂約方均同意超霸公司以零代價轉讓其於甲方之所有權益及責任予東迅公司,而東迅公司將取替超霸公司之位置成為甲方三位合營企業夥伴其中一位。

- (12) 根據廣州市體育委員會及甲方於一九九七年七月二十八日訂立之確認書，雙方同意甲方之外方須向廣州市體育委員會支付人民幣18,000,000元，而甲方可擁有源自額外總建築面積(由加於發展用地(建築面積35,000平方米)之3.5倍地積比率所產生)之溢利。詳情請參閱附註(8)。
- (13) 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(註冊號碼：企作粵穗總字第002670號)，甲方註冊成立之註冊資本為184,130,000港元，經營年期由一九九三年三月二日起至二零零五年三月二日止。甲方之法律代表為何伯雄。
- (14) 吾等認為，假定第四期整個發展項目已落成，而所有住宅單位已全面裝修並可作交吉出售，第四期(總建築面積約71,496平方米)於二零零二年九月三十日之公開市值為716,000,000港元。在編製本估值報告時，吾等已採用直接比較法。

在估值時，吾等假設第四期之設計已獲批准，而第四期發展項目之計劃亦已取得所有指定之批准及批文。

- (15) 吾等獲提供由 貴集團之中國法律顧問就該物業之產權出具之法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 甲方獲得發展項目(總地盤面積為25,424.48平方米)之有關國有土地使用權證及土地使用權。土地使用權之年期為70年用作住宅用途、40年用作商業用途及50年用作其他用途。
- (ii) 甲方現正就發展項目餘下之土地(地盤面積9,575.52平方米)申請國有土地使用權證。餘下之土地用作如綠化及道路之公共配套設施。甲方於取得國有土地使用權證方面並無遇到法律阻礙，而所有有關代價已悉數支付。
- (iii) 甲方有權經營、轉讓、按揭及租賃發展項目。
- (16) 根據 貴集團提供之資料，業權狀況及獲授之主要批文及許可證之情況如下：

(i)	房地產業權證書	不適用
(ii)	國有土地使用權證	有
(iii)	營業執照	有
(iv)	土地使用權出讓合同	有
(v)	合營企業合同	有
(vi)	建設用地規劃許可證	有
(vii)	建築工程規劃許可證(附註i)	無
(viii)	竣工證(附註i)	無

附註(i) 由於發展項目尚未施工，故甲方尚未取得建築工程規劃許可證及竣工證。

## 第四類一 貴集團於中國持有之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零二年 九月三十日 現況下之公開市值
7 一幅位於 中國 廣東省 廣州 海珠區 海珠游泳池以西及 廣州業餘航海運動學 校以北之土地 (「海珠土地」)	該物業包括一個位於海珠區 之地盤(建築面積約38,790平 方米(417,536平方呎))。  根據國有土地使用權出 讓合同，該物業之使用 權為70年用作住宅用途 及50年用作體育設施用 途。	該地盤現時設有之公 共設施包括游泳池、 康樂大樓、哥爾夫球 練習場及綠化	無商業價值

## 附註：

- (1) 根據廣州國土局、甲方及廣州市體育委員會(「乙方」)於一九九五年十一月一日訂立之國有土地使用權出讓合同，廣州國土局同意將一幅土地(「海珠土地」)之土地使用權授予甲方及乙方，惟須遵守以下主要條件：

- (i) 地盤面積 : 38,790平方米
- (ii) 用途 : 體育設施、商／住綜合大樓及小學
- (iii) 土地使用年期 : 70年用作住宅用途；  
50年用作體育設施
- (iv) 地積比率 : 未有提供
- (v) 總建築面積 : 121,110平方米(用作住宅用途)；  
1,800平方米(用作小學等用途)
- (vi) 土地出讓費用 : 人民幣32,890,349元

根據一份由廣州市國土資源和房屋管理局於二零零一年十二月二十六日發出之通告及貴集團之中國法律顧問提供之意見，海珠土地之土地出讓費用人民幣32,890,349元之其中部份(人民幣21,860,000元)已支付，尚未支付之土地出讓費用人民幣11,030,349元須於二零零二年十二月三十日前支付。

- (2) 根據貴集團中國法律顧問提供之法律意見，以及廣州市城市規劃局發出文件編號為(94)城規覆字第130號及城規批字(1994)第211號之文件，海珠土地僅可用作如綠化及體育設施等公共設施，而不得用於興建住屋。廣州市城市規劃局同意在甲方持有之土地(建築面積35,000平方米)(即發展用地)上加以3.5倍地積比率。由於海珠土地僅可用作公共設施，故吾等並無評估其商業價值。
- (3) 根據貴集團之中國法律顧問提供之法律意見，在地盤面積35,000平方米之土地(即發展用地)原有之5.48倍地積比率上加以額外3.5倍地積比率經已授出，作為嚴禁於海珠土地興建住屋之賠償。總地積比率因而增加至8.98倍。
- (4) 根據貴集團法律顧問提供之法律意見，儘管甲方並未悉數支付海珠土地之土地出讓費用，惟甲方取得之土地使用權或土地權益並無任何法律阻礙或影響。

## 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。各董事對本通函所載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，本通函內所發表之意見乃經審慎周詳之考慮後始行作出，且並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載之任何內容產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事權益

#### (1) 本公司

股份

於最後實際可行日期，根據本公司存置之披露權益登記冊所示，董事及彼等之聯繫人士(定義見上市規則)於本公司或其任何聯營公司(定義見披露權益條例)之股本中擁有根據披露權益條例第28條須知會本公司及聯交所之權益(包括根據披露權益條例第31條或附表第一部份視為或當作擁有之權益)，或根據披露權益條例第29條須載入該條例所述登記冊之權益，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益如下：

董事姓名	權益性質	股份數目
何湛雄	公司(附註1)	270,000,000
何伯雄	公司(附註2)	270,000,000
何鑑雄	公司(附註3)	270,000,000

附註：

- (1) 該270,000,000股股份乃由何湛雄透過Morgan Estate Assets Limited實益持有。
- (2) 該270,000,000股股份乃由何伯雄透過On Tai Profits Limited實益持有。
- (3) 該270,000,000股股份乃由何鑑雄透過Morcambe Corporation實益持有。

## (2) 聯營公司

於最後實際可行日期，下列本公司董事擁有本公司若干附屬公司之無投票權遞延股份權益如下：

## (i) 於健力無投票權遞延股份之權益

董事姓名	個人權益	公司權益	股份總數
何湛雄	91	9,997*	10,088
何伯雄	91	9,997*	10,088
何鑑雄	91	9,997*	10,088

\* 該等無投票權遞延股份乃以於超霸投資有限公司之名義登記，而全部已發行股本10,000,000股之其中9,986,667股由Shun Fat (Holdings) Limited (「Shun Fat」) 持有、3,334股由何湛雄持有，而3,333股則由何伯雄、何鑑雄與林令德(本公司之前任董事)各自持有。Shun Fat乃由何湛雄、何伯雄、何鑑雄及林令德等額擁有。

## (ii) 於香港東迅無投票權遞延股份之權益

董事姓名	個人權益	股份總數
何湛雄	91	91
何伯雄	91	91
何鑑雄	91	91

## (iii) 於超霸控股有限公司無投票權遞延股份之權益

董事姓名	個人權益	股份總數
何湛雄	91	91
何伯雄	91	91
何鑑雄	91	91

(iv) 於中華置業地產控股有限公司無投票權遞延股份之權益

董事姓名	個人權益	股份總數
何湛雄	91	91
何伯雄	91	91
何鑑雄	91	91

上述所有無投票權遞延股份並不附收取股息、獲發有關公司之任何股東大會通告或出席股東大會或於會上投票或於公司清盤時獲得任何分派之權利。

### (3) 董事認購股份之權利

下列尚未行使之購股權乃根據本公司於一九九七年九月十九日採納之購股權計劃（「舊計劃」）授予董事（附註1）。

董事姓名	於最後實際 可行日期 尚未行使之 購股權數目	授出 購股權日期 (附註2)	購股權 行使期間	購股權
				之行使價 (附註3) 港元
何湛雄	27,500,000	二零零一年 六月一日	二零零一年十二月一日 至二零零四年十二月一日	0.1395
何伯雄	27,500,000	二零零一年 六月一日	二零零一年十二月一日 至二零零四年十二月一日	0.1395
何鑑雄	27,500,000	二零零一年 六月一日	二零零一年十二月一日 至二零零四年十二月一日	0.1395
	<u>82,500,000</u>			

附註：

- 根據日期為二零零二年六月十一日之本公司普通決議案，舊計劃已根據上市規則第17章之修訂終止。於舊計劃終止後，概無據此進一步授出購股權。惟舊計劃於所有其他方面仍具有效力，以使根據舊計劃授出之購股權（「現有購股權」）可於舊計劃終止前得以行使。根據舊計劃之條款，現有購股權將繼續有效及可予行使。

2. 購股權之歸屬期乃由授出日期起計至行使期間開始為止。
3. 倘進行供股或紅利發行，或本公司股本出現其他類似變動，則購股權之行使價可予調整。

除本通函所披露者外及於最後實際可行日期：

- (a) 本公司各董事或主要行政人員概無於本公司或其任何聯營公司(定義見披露權益條例)之股份或債券中擁有或視為擁有根據披露權益條例第28條須知會本公司及聯交所之權益(包括根據披露權益條例第31條或附表第一部份當作或視為擁有之權益)，或根據披露權益條例第29條須載入該條例所述登記冊之權益，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益；
- (b) 各董事於任何對本集團整體管理及行政屬重要之現存合約或安排中概無擁有任何重大權益；及
- (c) 自二零零一年十二月三十一日(即編製本公司最近期經審核帳目之日期)以來，各董事概無在本集團任何成員公司已收購或出售或承租或擬收購或出售或承租之資產中擁有任何直接或間接權益。

#### (b) 主要股東權益

於最後實際可行日期，就董事所知，根據本公司根據披露權益條例第16(1)條須存置之主要股東登記冊所示，下列股東(其權益已於上文披露之董事除外)擁有本公司已發行股本面值10%以上之權益：

股東名稱	所持股份數目	佔本公司 股份百分比
High Rank Enterprises Limited	1,140,000,000	38.25%



除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並未獲悉有任何其他人士擁有本公司已發行股本10%或以上之權益。

### 3. 重大逆轉

除截至本年度止之年報及協議所披露者外，自二零零一年十二月三十一日(即編製本集團最近期經審核綜合財務報表之日期)以來，本集團之財務或貿易狀況或前景均無重大逆轉。

### 4. 專家之權益披露、同意書及資格

於最後實際可行日期，廣大律師事務所及卓德測計師行有限公司概無於本集團任何成員公司擁有直接或間接股權，亦無擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司股份之權利，或於本集團任何成員公司自二零零一年十二月三十一日(即編製本公司最近期經審核綜合賬目之日期)以來已收購或出售或承租，或擬收購或出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

廣大律師事務所及卓德測計師行有限公司均已就本通函之刊行發出同意書，同意以本通函所載之形式及內容轉載彼等之函件及意見，以及引述彼等之名稱，且迄今並無撤回其同意書。

提供載於本通函之意見或建議之專家之資格如下：

名稱	資格
卓德測計師行有限公司	專業測量師及估值師
廣大律師事務所	合資格中國法律顧問

### 5. 重大合約

下列為本集團成員公司於本通函刊發日期前兩年內訂立之重大或可能屬重大之合約(並非於一般業務過程中訂立之合約)：

- (1) 本公司董事何湛雄及何鑑雄與本公司於二零零一年四月二十四日簽訂一項擔保協議，據此，該兩名董事須就一筆為數26,000,000港元之應收款項引致之任何損失向本公司作出賠償。擔保期涵蓋二零零一年四月二十四日至二零零一年十二月三十一日止期間。

- (2) China Land及Empower於二零零一年四月六日簽訂一項有條件買賣協議，據此，China Land同意以代價320,000,000港元收購I-Action Agents Limited之繳足股本。該代價以向Empower及／或其代名人發行及配發每股面值1.00美元之入賬列作繳足股份（佔Ample Dragon經擴大已發行股本之49%）之方式支付。根據香港聯合交易所有限公司上市規則，該項交易構成一項須予披露交易。有關該項交易之詳情載於本公司日期為二零零一年五月三十一日之通函中，而該項交易已於二零零一年六月二十八日完成。
- (3) 本公司董事何湛雄與本公司於二零零二年四月二十四日簽訂一項擔保協議，據此，何湛雄須就總額約116,956,000港元之若干其他應收款項及投資訂金所引致之任何損失向本公司作出賠償。擔保期涵蓋二零零二年四月二十四日至二零零二年十二月三十一日止期間。

## 6. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁。據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

## 7. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何本公司不可於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

## 8. 其他資料

- (a) 本公司秘書為任嘉燕，彼為合資格會計師。

- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而總辦事處則位於香港中環港景街1號國際金融中心一期33樓3302-04室。本公司之股份過戶登記處香港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) 本通函中英文如有任何歧異，概以英文本為準。

## 9. 備查文件

下列文件可於截至及包括二零零一年十二月三十一日之一般營業時間內，在本公司之總辦事處查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 協議；
- (c) 載於本附錄「重大合約」一節之各項重大合約；
- (d) 本公司截至二零零零年及二零零一年十二月三十一日止年度之年報；
- (e) 估值師發出之估值報告及估值證書；
- (f) 本附錄「同意書」一節所述之同意書；
- (g) 廣大律師事務所提供之法律意見；及
- (h) 本通函。



**ZHONG HUA INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

**中華國際控股有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

茲通告中華國際控股有限公司(「本公司」)將於二零零二年十二月三十日上午十一時正假座香港中環港景街1號國際金融中心一期33樓3302-3304室舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為普通決議案：

**普通決議案**

「動議在各方面批准及確認本公司全資附屬公司China Land Realty Investment (BVI) Limited(作為賣方)及Guangdong Properties Investment Ltd(作為買方)就買賣Ample Dragon Limited已發行股本之51%而於二零零二年十月二十五日簽訂之買賣協議(「協議」)(印有「A」字樣之副本已呈交大會，並由大會主席簽署以資識別)，以及協議項下擬進行之所有交易；及動議授權本公司任何一位董事代表本公司：

- (a) 簽署、蓋章、執行、完成及交付所有文件，以及作出一切其酌情認為就或有關履行協議及其項下擬進行之所有交易而言屬必須或適宜之契據(包括協議所述之購股權契據)、行動、行為及事項；
- (b) 根據該協議行使或強制執行China Land Realty Investment (BVI) Limited或本公司之所有權利；及
- (c) 根據該協議之條款完成該協議。」

承董事會命  
中華國際控股有限公司  
主席  
何湛雄

香港，二零零二年十二月十三日

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

中環

港景街1號

國際金融中心一期

33樓3302-04室

附註：

- (1) 凡有權出席上述大會並於會上投票之本公司股東有權委派一名或多名代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。隨附大會適用之代表委任表格。如屬聯名持有人，則代表委任表格可由任何聯名持有人簽署，惟倘超過一位聯名持有人(不論親身或委任代表)出席大會，則僅就有關之聯名持有權益名列股東登記首位之聯名持有人有權投票。
- (2) 代表委任表格及經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人證明之授權書或授權文件之副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之股份過戶登記處香港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) 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會，並於會上投票。