
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函之任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、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名下所有載通國際控股有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附之投票委托書交予買主或承讓人，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。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



TRANSPORT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

(載通國際控股有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份編號：62)

須 予 披 露 及 關 連 交 易

獨立董事委員會及獨立股東之

獨立財務顧問



載通國際控股有限公司(「本公司」)董事會函件載於本通函第4頁至第11頁。獨立董事委員會函件載於本通函第12及13頁，當中載有獨立董事委員會為獨立股東提供之推薦建議。獨立財務顧問華富嘉洛企業融資有限公司之函件載於本通函第14頁至第23頁，當中載有其為獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

本公司謹訂於2010年1月21日上午十時正，假座香港九龍太子道西193號帝京酒店宴會廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，股東特別大會之通告刊載於本通函第33及34頁。無論閣下能否親身出席股東特別大會，均懇請閣下按照隨附的投票委托書上所印備之指示把其填妥，並盡快及在任何情況下於股東特別大會或其任何延會之指定舉行時間不少於48小時前，把投票委托書交回本公司位於香港九龍荔枝角寶輪街九號之總辦事處。即使閣下已填妥及交回投票委托書，閣下仍可親身出席股東特別大會並在會上投票。

* 僅資識別之用

香港，2009年12月30日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
1. 緒言	4
2. 買賣協議	5
3. 發展協議	6
4. 觀塘地段的資料	8
5. 上市規則規定	8
6. 交易的理由及裨益	8
7. 股東特別大會	9
8. 將予採取的行動	9
9. 一般事項	10
10. 投票程序	10
11. 推薦建議	11
獨立董事委員會函件	12
華富嘉洛企業融資函件	14
附錄一 — 估值報告	24
附錄二 — 一般資料	28
股東特別大會通告	33

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「董事會」	董事會
「本公司」	Transport International Holdings Limited (「載通國際控股有限公司」)，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「公司條例」	香港法例第32章公司條例
「發展協議」	KTRE、TRL、本公司與新鴻基地產於2009年12月11日簽訂的發展協議
「董事」	本公司董事
「出售項目」	按照買賣協議，KTPI向TRL出售觀塘地段50%之權益
「政府」	香港特別行政區政府
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港幣」	香港貨幣
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	董事會的獨立委員會，包括獨立非執行董事梁乃鵬博士、孔祥勉博士及蕭炯柱先生，就買賣協議和發展協議向獨立股東提供意見
「獨立股東」	新鴻基地產及其聯繫人以外的股東
「萊坊」	萊坊測計師行有限公司
「觀塘地段」	香港九龍巧明街98號觀塘內地段第240號
「KTPI」	KT Properties Investment Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司及本公司之全資附屬公司
「KTRE」	KT Real Estate Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司及本公司之全資附屬公司

釋 義

「最後實際可行日期」	2009年12月24日，即本通函付印前確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	香港聯合交易所證券上市規則
「項目」	申請觀塘地段的規劃許可、交還及重新批出，以及進行觀塘地段的建築工程
「項目成本」	與項目有關的所有成本及費用(包括但不限於(a)由有關當局評估的補地價；(b)建築總成本，其中包括拆卸、地基、底層結構、上蓋建築、屋宇設備及裝飾的成本；及(c)所有專業顧問的費用)
「項目經理」	由KTRE和TRL委任以管理及進行項目的項目經理
「華富嘉洛企業融資」	華富嘉洛企業融資有限公司，根據證券及期貨條例獲發牌可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團，就買賣協議及發展協議擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「買賣協議」	KTPI和TRL於2009年12月11日就出售觀塘地段50%之權益而簽訂的買賣協議
「證券及期貨條例」	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	本公司舉行的股東特別大會，審議及如認為合適，通過買賣協議和發展協議
「股東」	本公司股份的持有人
「新鴻基地產」	新鴻基地產發展有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「新鴻基地產集團」	新鴻基地產及其附屬公司
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「附屬公司」	具有香港法例第32章公司條例第2條所賦予的含義
「主要股東」	具有上市規則所賦予該詞的含義
「TRL」	Turbo Result Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司及新鴻基地產之全資附屬公司
「%」	百分比

如本通函的中、英文版本有任何歧義，一概以英文版本為準。



TRANSPORT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
(載通國際控股有限公司)*
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份編號：62)

董事：

鍾士元爵士太平紳士GBM, GBE[▲]，主席
梁乃鵬博士太平紳士GBS[▲]，副主席
郭炳聯太平紳士[#]
郭炳湘博士太平紳士[#]
伍兆燦[#]
雷禮權[#]
陳祖澤博士太平紳士GBS[#]
雷中元M.H.，執行董事
伍穎梅[#] (非執行董事及伍兆燦先生[#]之代行董事)
孔祥勉博士GBS, OBE[▲]
錢元偉[#]
李家祥博士太平紳士GBS, OBE[▲]
何達文，董事總經理
蕭炯柱太平紳士GBS, CBE[▲]
苗學禮先生SBS, OBE[#]
孔令成太平紳士 (孔祥勉博士GBS, OBE[▲]之代行董事)
容永忠 (郭炳聯太平紳士[#]之代行董事)
蘇偉基 (郭炳湘博士太平紳士[#]之代行董事)

([▲] 獨立非執行董事

[#] 非執行董事

* 僅資識別之用)

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處：

香港九龍荔枝角
寶輪街九號

敬啟者：

須予披露及關連交易

1. 緒言

董事會謹提述本公司於2009年12月11日就買賣協議及發展協議刊發之公佈。

董事會函件

本通函旨在(i)向閣下提供有關買賣協議及發展協議之進一步資料；(ii)載列華富嘉洛企業融資就買賣協議及發展協議之條款致獨立董事委員會及獨立股東所提供之意見函件；(iii)載列獨立董事委員會經考慮華富嘉洛企業融資的意見後，就買賣協議及發展協議之條款所提供之意見及推薦建議；(iv)向閣下發出股東特別大會通告，以審議及如認為合適，通過其中包括買賣協議和發展協議之決議案。

2. 買賣協議

日期

2009年12月11日

訂約方

1. KTPI，本公司之全資附屬公司，為賣方
2. TRL，新鴻基地產之全資附屬公司，為買方

事項

根據買賣協議之條款及細則，KTPI同意出售而TRL同意購買觀塘地段50%之權益。

出售項目完成後，觀塘地段將由KTRE及TRL按等額權益分權共有。

作價

出售項目之作價為港幣4.9億元，將由TRL以下列方式向KTPI支付：

- (a) 於簽訂買賣協議時，支付港幣4,900萬元作為訂金；及
- (b) 作價餘額港幣4.41億元將於出售項目完成時支付。

作價是訂約方參考由香港一位獨立估值師就觀塘地段於2009年11月16日之市場價格所作的估值，並於公平磋商後所達成。

先決條件

出售項目須由獨立股東於股東特別大會上批准。若先決條件未能於2010年1月22日(或KTPI及TRL以書面協定的其他日期)或之前完成，買賣協議將告終止，再無效力。

出售項目須於2010年1月25日或之前完成。

3. 發展協議

日期

2009年12月11日

訂約方

1. KTRE，本公司之全資附屬公司
2. TRL，新鴻基地產之全資附屬公司
3. 本公司
4. 新鴻基地產

發展協議之主要條款

發展協議之主要條款如下：

- (1) KTRE及TRL須共同向政府申請修改觀塘地段的政府土地契約作非住宅(不包括酒店)發展用途。修改土地契約之條款及細則，包括補地價，須獲KTRE及TRL雙方同意。若於2014年12月31日或KTRE及TRL雙方協定的其他日期之前，政府並無批准或同意批准KTRE及TRL的修改土地契約事宜，或者如果KTRE及TRL雙方未能同意相關的補地價，則KTRE或TRL任何一方可終止發展協議；
- (2) 如出售項目並無完成，則KTRE或TRL任何一方可終止發展協議；
- (3) KTRE及TRL須委任一家雙方同意的公司作為項目經理，而該公司的酬金、聘用條款、權責範圍須經KTRE及TRL雙方同意；

董事會函件

- (4) 項目的主承建合約，須經諮詢項目經理後，按KTRE及TRL雙方同意的條款及方式，批予有信譽、有能力的承建商；
- (5) 項目成本須由KTRE及TRL按相等份額承擔及出資；
- (6) 若KTRE或TRL任何一方未能出資及支付所攤佔之項目成本，則另一方可代違約方支付應付而未付的款項。在此情況下，由非違約方提供的此等融資金額將被視為違約方欠下非違約方的貸款，利率為香港銀行同業拆息加年息2%。如違約持續超過60天，則非違約方可通知違約方，按公開市場價值購入違約方於項目中的權益；
- (7) KTRE及TRL須委任一家雙方同意的公司，作為項目落成後的預租及租賃的租務代理。而該公司的酬金、聘用條款、權責範圍須經KTRE及TRL雙方同意；
- (8) KTRE及TRL須委任一家雙方同意的公司，作為項目落成後首個物業經理；
- (9) 扣除所有成本及支出後，來自項目完成後的所有收入及盈利須由KTRE及TRL以等額平分；
- (10) 於項目完成前，除非經另一方批准，否則KTRE或TRL不得出售、轉讓、抵押、質押或以其他方式出售其於觀塘地段的權益；及
- (11) 本公司及新鴻基地產須分別為KTRE及TRL在履行發展協議下的責任提供擔保。

項目成本

本公司估計項目成本約港幣36億元，當中包括項目涉及的所有成本及費用(包括但不限於由有關當局評估的補地價、建築成本、利息、項目管理費用及專業費用)。根據發展協議，KTRE須承擔項目成本的50%。

本公司預期本集團對項目成本的出資，將由出售項目的收入淨額及／或本公司的營運資金及／或銀行貸款支付。

先決條件

發展協議及在該協議下進行之交易須獲獨立股東在股東特別大會上通過。若此項先決條件未能於2010年1月22日(或KTRE及TRL以書面協定的其他日期)或之前履行，則KTRE或TRL任何一方可終止發展協議。

4. 觀塘地段的資料

作工業用途的觀塘地段位於香港九龍巧明街98號觀塘內地段第240號，登記的地盤面積約為95,830平方呎。觀塘地段披露於本公司截至2008年12月31日止經審核的綜合財務報告的帳面淨值為港幣2元。根據獲批准的有關分區計劃大綱，項目完成後觀塘地段可建的最高許可樓面總面積約1,150,000平方呎。於最後實際可行日期，觀塘地段為空置及由同屬本公司全資附屬公司的KTPI及KTRE按等額權益分權共有。根據香港一位獨立估值師的估值，觀塘地段於2009年11月16日的市值為港幣9.8億元。

5. 上市規則規定

TRL為新鴻基地產之附屬公司，而新鴻基地產是本公司的主要股東，持有本公司約33%股權，故根據上市規則的規定，TRL為本公司之關連人士。由於適用的百分比率超過2.5%，故按照買賣協議及發展協議項下所進行的交易將構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章的規定而作出報告、公佈及取得獨立股東的批准。

由於一個與買賣協議相關之適用百分比率及與本集團對項目成本估計所承擔之融資責任相關之適用百分比率均超過5%但少於25%，故根據上市規則第14章規定，按照買賣協議及發展協議項下所進行的交易亦構成本公司之須予披露交易。本公司將於取得項目成本的實際總額時按上市規則第14.15(2)條規定進行相關的計算，並於需要時再作出進一步公佈。

6. 交易的理由及裨益

董事認為，重建觀塘地段可帶來出租寫字樓和商舖租金收入，符合本集團尋求多元化業務發展以開拓經常性收入來源的策略。若本集團獨力進行觀塘地段重建項目，則估計的項目成本將對本集團構成龐大的財務支出。透過與TRL以各佔一半股權的方式共同發展觀塘地段，集團在發展項目中的資本承擔將減少50%至一個較能負擔的金額。此外，新鴻基地產是香港一家歷史悠久而具領導地位的地產發展商。董事相信，與新鴻基地產附屬公司TRL

董事會函件

共同進行發展項目，本集團將受惠於(i)新鴻基地產在觀塘地段附近擁有的寫字樓和商場所產生的協同效應，及(ii)新鴻基地產在設計、規劃、建造，推廣及租賃商用物業範疇的專長及經驗。

本集團預期從出售項目中獲得約港幣4.89億元的利潤，代表出售項目的收入扣除觀塘地段50%的帳面淨值及相關開支。出售項目的收入淨額將用以支付項目成本。

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議和發展協議的條款公平合理，是按正常商業條款而訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

7. 股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第33及34頁，是次股東特別大會上將提呈決議案，以通過買賣協議、發展協議及按照兩項協議所進行之交易。

基於新鴻基地產在買賣協議和發展協議中的權益，新鴻基地產及其聯繫人士(按上市規則的定義)將在股東特別大會上就有關通過買賣協議及發展協議的決議案放棄投票權。本公司已委任獨立董事委員會，包括獨立非執行董事梁乃鵬博士、孔祥勉博士及蕭炯柱先生，就買賣協議和發展協議的條款是否符合本公司及股東的整體利益，以及對股東而言是否公平合理，向獨立股東提供意見。其餘兩位本公司的獨立非執行董事，分別為前新鴻基地產獨立非執行董事鍾士元爵士，及現任新鴻基地產獨立非執行董事李家祥博士，均不獲委任為獨立董事委員會成員。本公司亦已委任華富嘉洛企業融資為獨立財務顧問，就買賣協議和發展協議的條款，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

8. 將予採取的行動

隨函附上適用於股東特別大會使用之投票委托書乙份。無論閣下能否出席股東特別大會，均懇請閣下按照隨附之投票委托書上所印備之指示把其填妥，並於股東特別大會之指定舉行時間不少於48小時前，把投票委托書交回本公司位於香港九龍荔枝角寶輪街九號之總辦事處。即使股東已填妥及交回投票委托書，股東仍可親身出席股東特別大會並在會上投票。

9. 一般事項

本公司的主要業務為投資控股。本集團的主要業務為於香港及中國內地營運專營及非專營公共運輸服務、物業持有及發展，以及提供媒體銷售服務。

TRL主要從事發展及投資物業。新鴻基地產集團主要從事發展及投資作銷售及租賃用途的物業。

10. 投票程序

根據本公司細則第66條，每項提呈股東大會進行投票之決議案將以舉手方式進行表決，除非下列人士要求以投票方式進行表決(惟須於以舉手方式進行表決之結果被宣佈之時或之前，或任何其他以投票方式表決之要求被撤銷之時提出)：

- (a) 該大會之主席；或
- (b) 至少三名親自出席之本公司股東(或如股東為一間公司，則其正式授權之代表)或當時有權於會上投票之委任代表；或
- (c) 任何一名或多名親身出席之本公司股東(或如股東為一間公司，則其正式授權之代表)或委任代表，而彼或彼等佔全體有權於大會上投票之股東之投票權總額不少於十分之一；或
- (d) 一名或多名親身出席之本公司股東(或如股東為一間公司，則其正式授權之代表)或委任代表，而彼或彼等持有獲賦予大會投票權之本公司股份之已繳股款總額，相等於佔所有獲賦予大會投票權之股份之已繳股款總額不少於十分之一。

由本公司股東委任之代表(或如股東為一間公司，則其正式授權之代表)提出之要求，須視為等於本公司股東提出的要求。

根據上市規則第13.39(4)條，任何於股東大會上股東之投票必須以投票方式進行。因此，股東特別大會主席將要求以投票方式對普通決議案進行表決。

董事會函件

11. 推薦建議

懇請閣下垂注載於本通函第12及13頁之獨立董事委員會函件，當中載有其為獨立股東提供之推薦建議。經考慮華富嘉洛企業融資之意見後，獨立董事委員會認為買賣協議和發展協議的條款公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議獨立股東應就載於股東特別大會通告（載於本通函第33及34頁）之決議案投贊成票。

同時懇請閣下垂注載於本通函附錄之額外資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
董事總經理
何達文
謹啟

2009年12月30日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會為供載入本通函而編製之建議函件全文。



TRANSPORT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

(載通國際控股有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份編號：62)

敬啟者：

須予披露及關連交易

吾等提述本公司於2009年12月30日致股東的通函(「通函」)，本函件為通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就吾等是否認為買賣協議及發展協議之條款屬公平合理，及是否符合本公司及股東的整體利益，向獨立股東提供意見。

吾等懇請閣下垂注華富嘉洛企業融資載於本通函第14頁至第23頁之意見函件，當中載有其就買賣協議及發展協議之條款為吾等及獨立股東提出之意見及推薦建議，以及其達致該等意見及推薦建議時所考慮之主要因素及理由。

懇請閣下垂注本通函第4頁至第11頁所載之董事會函件以及附錄刊載的一般資料。

* 僅資識別之用

獨立董事委員會函件

經考慮買賣協議及發展協議之條款及華富嘉洛企業融資之意見後，吾等認為買賣協議及發展協議之條款公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東應就提呈股東特別大會有關通過買賣協議及發展協議的決議案投贊成票。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會成員

梁乃鵬

孔祥勉

蕭炯柱

謹啟

2009年12月30日

以下為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問為供載入本通函而編製的意見函件全文，當中載列其就買賣協議及發展協議的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。



Quam Capital Limited

A Member of The Quam Group

敬啟者：

須予披露及關連交易

吾等引述吾等就買賣協議及發展協議獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。買賣協議及發展協議的相關條款詳情載於 貴公司於2009年12月30的致股東通函（「通函」，本函件為其中一部分）所載的「董事會函件」內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

2009年12月11日，KTPI和TRL簽訂買賣協議，據此KTPI同意出售而TRL同意購買觀塘地段50%之權益，作價港幣4.9億元。出售項目完成後，觀塘地段將由KTRE及TRL按等額權益分權共有。同日，KTRE、TRL、 貴公司及新鴻基地產簽訂發展協議，據此KTRE及TRL同意共同發展觀塘地段作非住宅（不包括酒店）用途（「共同發展項目」）。KTRE及TRL在根據發展協議下所履行之責任，須分別由 貴公司及新鴻基地產提供擔保。項目成本估計為港幣36億元，並須由KTRE及TRL按相等份額承擔。根據上市規則，出售項目及共同發展項目構成 貴公司的須予披露交易。TRL為新鴻基地產之附屬公司，而新鴻基地產是 貴公司的主要股東，持有 貴公司約33%股權，故根據上市規則的規定，TRL為 貴公司之關連人士。因此，出售項目及共同發展項目亦構成 貴公司的關連交易，並須於股東特別大會上以投票方式獲得獨立股東通過。

華富嘉洛企業融資函件

梁乃鵬博士、孔祥勉博士及蕭炯柱先生均為獨立非執行董事，並已獲委任為獨立董事委員會成員，就買賣協議及發展協議所訂立的相關條款是否按正常商業條款、屬公平合理，以及是否符合本公司及股東之整體利益，向獨立股東提供意見，並就獨立股東應否投票贊成將於股東特別大會上提呈有關通過買賣協議及發展協議的決議案，向獨立股東提供意見。作為獨立財務顧問，吾等的角色為就此向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

華富嘉洛企業融資獨立於 貴集團任何成員公司或其任何主要股東、董事或最高行政人員或其各自之任何聯繫人士，與彼等概無任何關係，因此具資格就買賣協議及發展協議提供獨立意見。

於達致吾等的推薦意見時，吾等倚賴 (i) 通函所載或所述的資料及事實；(ii) 貴集團及 貴集團就出售項目及／或項目而委任的獨立物業估值師（「估值師」）及工料測量師（「工料測量師」）所提供的資料；(iii) 董事及 貴集團管理層所發表的意見及陳述；及 (iv) 吾等對相關公開資料的檢視。吾等假設通函所載或所述的所有資料及陳述於本函件日期在各方面均為真實準確，並可予倚賴。吾等亦假設通函所載的所有聲明以及所作出或所述的陳述於作出時均屬真實，並於本通函日期仍屬真實，而董事此等有關信念、意見及意向的聲明以及通函所載或所述的聲明，乃經周詳仔細的查詢後合理地作出。吾等沒有理由懷疑由 貴集團管理層、董事、估值師及工料測量師向吾等提供的該等資料及陳述的真實性、準確性及完整性。董事已向吾等確認，通函所提供及提述的資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，致使通函所載的任何聲明有所失實或誤導。

吾等認為吾等已檢視目前可得的足夠及相關資料，就出售項目及共同發展項目達致知情的意見，並為信賴吾等獲得的資料及通函所載資料的準確性提供理據，從而為吾等的推薦意見建立合理基礎。然而，吾等沒有就 貴集團管理層、董事、估值師或工料測量師所提供的資料、作出的陳述或發表的意見進行任何獨立核證，亦沒有就 貴公司、新鴻基地產或其各自的任何附屬公司或聯營公司的業務、事務、營運、財政狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。

主要的考慮因素及理由

吾等於達致有關買賣協議及發展協議之建議時，曾考慮以下因素及理由：

1. 出售項目及共同發展項目之理由及裨益

(i) 觀塘地段之重建計劃

根據發展協議，訂約方同意在共同發展項目完成後，持有該項目作長線投資用途。吾等從 貴公司得知有意把觀塘地段重建為辦公室及零售物業。如通函中「董事會函件」所載，董事認為重建觀塘地段可帶來寫字樓和商舖租金收入，符合集團尋求多元化業務發展以開拓經常性收入來源的策略。

觀塘地段位於香港九龍觀塘巧明街98號觀塘內地段第240號，屬工業用途，登記的地盤面積約為95,830平方呎。於最後實際可行日期，觀塘地段為空置及由同屬 貴公司全資附屬公司的KTPI及KTRE按等額權益分權共有。如通函中「董事會函件」所載，觀塘地段於2008年12月31日之帳面淨值為港幣2元。根據估值師編製之估值報告，觀塘地段於2009年11月16日之市值為港幣9.8億元，詳情載於通函附錄一。

(ii) 出售項目及共同發展的理由

吾等留意到，重建觀塘地段作寫字樓及零售用途的預計總項目成本將約為港幣36億元。根據 貴公司截至2009年6月30日止六個月的中期報告（「2009年中期報告」）， 貴集團於2009年6月30日的未經審核現金及現金等價物約為港幣35億元，而未經審核的現金淨額約為港幣22億元。 貴公司向吾等確認， 貴集團由2009年6月30日起至最後實際可行日期的現金及現金等價物結餘及現金淨額狀況並無重大轉變。根據 貴集團對項目的預計融資需要及 貴集團目前可用的內部資源，吾等認同董事的見解，認為假如 貴集團獨力進行觀塘地段的重建項目，則估計的總項目成本將對 貴集團構成龐大的財務支出。吾等留意到，若按平分基準與一家適當的地產發展商共同重建觀塘地段， 貴集團對項目的資本承擔將減少50%至一個較能負擔的金額。

華富嘉洛企業融資函件

如通函中「董事會函件」所述，預期 貴集團可從出售項目中獲得約港幣4.89億元的利潤(代表出售項目的收益扣除觀塘地段帳面淨值的50%及相關開支)。吾等留意到，出售項目的收益淨額將用以支付 貴集團應佔的項目成本，金額為港幣18億元(「資本承擔」)，相當於總項目成本的50%。

基於上文所述，吾等認同董事的見解，認為出售項目及共同發展項目符合 貴集團的利益，使集團不單能受惠於利用目前空置的觀塘地段，而且共同發展亦可減輕 貴集團對項目的資金負擔，且長遠來說可擴闊 貴集團的收入來源。

2. 與新鴻基地產集團合作之理由

本集團的主要業務為於香港及中國營運專營及非專營公共運輸服務、物業持有及發展，以及提供媒體銷售服務。然而，吾等從 貴公司了解到，與新鴻基地產集團不同， 貴集團的核心能力並非物業發展，而新鴻基地產集團之主要業務為發展及投資物業作出售及出租用途，並在香港房地產市場擁有豐富的經驗、深厚的專長及卓越的往績。根據新鴻基地產截至2009年6月30日止的年報，於截至2009年6月30日止年度，新鴻基地產集團已於香港完成六個項目，應佔總樓面面積約為180萬平方呎，當中約34.3%為寫字樓用途，並持有作長線投資。吾等亦從新鴻基地產之網站獲悉，新鴻基地產集團曾獲得多項大獎，包括由2005年至2009年連續五年獲財經雜誌Euromoney頒發「香港最佳地產公司」，同時於2009年獲該雜誌頒發「香港最佳寫字樓發展商」，新鴻基地產集團亦於同年獲財經雜誌FinanceAsia選為「亞洲最佳地產公司」。

除了具有深厚的專長及卓越的往績外，吾等亦知道，新鴻基地產集團還在香港建立了穩固的業務根基，旗下所擁有及／或管理之物業遍佈全港。吾等尤其注意到新鴻基地產集團於觀塘地段附近擁有寫字樓及商場。因此，與新鴻基地產集團共同發展此地段，將可享有這些相鄰物業帶來的額外協同效應。若 貴集團不考慮相鄰物業的因素而獨力發展觀塘地段，將難以獲得同等的協同效應。

基於上文所述，吾等認為董事的看法合理，即 貴集團與新鴻基地產之附屬公司TRL共同進行發展觀塘地段項目，將能受惠於(i)新鴻基地產集團在設計、規劃、建造，推廣及租賃商用物業範疇的專長及經驗，及(ii)新鴻基地產集團在觀塘地段附近擁有的寫字樓和商場所產生的協同效應。

經考慮上述情況及上文第(1)(ii)節討論的有關出售項目及共同發展之理據，吾等同意董事之意見，即與新鴻基地產集團訂立買賣協議及發展協議，符合 貴公司及股東之整體利益。

3. 買賣協議之主要條款

(i) 出售項目之作價

出售項目之作價(「作價」)為港幣4.9億元，以現金支付。如通函中「董事會函件」所述，作價是KTPI及TRL參考由估值師就觀塘地段於2009年11月16日之市場價格港幣9.8億元所作的估值(「估值報告」，載於通函附錄一)，並於公平磋商後所達成。因此，觀塘地段50%之市值為港幣4.9億元，即等同作價。

吾等亦檢視了估值報告，並留意到評估觀塘地段所用的餘額估計法，乃根據現時的城市分區規劃以及土地使用者可修改土地契約將土地由工業用途改為商業用途，對觀塘地段的重建價值作出評估。根據估值報告，該估值方法乃建基於以下原則：買方負擔的土地價格，應為出售落成項目所得收入扣除所有建築成本後的盈餘或餘值。吾等留意到，發展成本(包括主要建築成本、融資成本、專業費用及進行項目所需的利潤保留)乃由估值師根據當前市價而估計；至於共同發展項目落成後所有可售單位的總市值，乃由估值師參考市場上可得的銷售證據來估計。為此，吾等曾與估值師討論估值報告所選用的估值方法，並留意到餘額估計法是同類物業的常用估值方法。因此，吾等認為觀塘物業所採用的估值基準恰當。

根據前述，吾等認為作價(包括相關的估計基準)是按正常商業條款而訂立，對貴公司及股東而言公平合理。

(ii) 買賣協議之其他條款

吾等亦已檢視買賣協議之其他主要條款，並無察覺任何條款有違正常的市場慣例。

(iii) 結論

根據前述，吾等認為買賣協議之條款是按正常商業條款而訂立，屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益。

4. 發展協議之主要條款

根據發展協議，KTRE及TRL有意清拆觀塘地段之現有建築物及結構，並共同重建觀塘地段作非住宅(不包括酒店)用途，且於共同發展項目完成後，持有該項目作長線投資用途。經 貴公司確認，發展協議之條款是訂約方參考現行之業內實務，於公平磋商後訂立。

(i) 項目成本

貴公司估計項目的成本，涵蓋所有成本及費用(包括但不限於由有關當局評估的補地價、建築成本、利息、項目管理費用及專業費用)約為港幣36億元。根據發展協議，KTRE須承擔50%之項目成本。如通函中「董事會函件」所述， 貴公司預期資本承擔將由出售項目之收益淨額及／或 貴公司之營運資金及／或銀行借貸應付。董事已向吾等確認，在為 貴集團選擇最佳的資本承擔融資方法時，他們將力求審慎，包括但不限於考慮融資之成本及時間。

吾等曾與 貴集團管理層討論項目成本估計，並留意到管理層主要考慮 (i) 根據獲批准的有關分區計劃大綱，項目完成後觀塘地段可建的最高許可樓面總面積約1,150,000平方呎；(ii) 共同發展項目的初步設計圖，而目前的意向是共同發展項目將不會興建大型商場；(iii) 由工料測量師估計的項目建築成本及相關專業顧問費用(統稱「建築成本」)；(iv) 根據估值師的意見，將觀塘地段的地契由工業改為商業用途預計所需支付的補地價(「補地價」)；及 (v) 為資本承擔提供融資所需的利息成本，乃根據項目的估計建築期及預測的利率計算。

吾等在評估項目成本是否公平合理時，曾檢視 (i) 由 貴公司提供的項目成本預測分析；(ii) 由工料測量師計算的建築成本及所採用的基礎及假設；(iii) 估值師對補地價的意見；(iv) 共同發展項目的初步設計；及 (v) 工料測量師在估計項目建築成本時考慮採用的若干可比較寫字樓及零售項目的建築成本。吾等亦曾與估值師討論他們就預計的補地價提供意見時所用的參考，另與工料測量師討論他們估計建築成本時所用的主要假設及基準。

吾等留意到估值師對補地價的意見，乃建基於觀塘區內部分用地由工業改為寫字樓及小型零售用途所需的補地價。然而，吾等應留意補地價的最終金額有待與政府就改變土地用途的細節進行磋商，並取決於當時的市況。

吾等與工料測量師討論他們估計建築成本時的考慮因素，了解他們曾考慮類似的寫字樓及零售項目，其中兩項位於觀塘地段同區（「可比較項目」），並以他們對正常市場慣例的一般認識及當時的價格為基礎。工料測量師進一步向吾等表示，他們在選擇可比較項目時所考慮的因素，包括類似共同發展項目的初步設計所需要的規模及質素。經考慮可比較項目的規模及質素，再根據工料測量師提供的資料及與他們的討論，吾等認同工料測量師的見解，認為可比較項目是估計共同發展項目建築成本時的適當參考。吾等亦留意到，項目的建築成本與可比較項目一致。工料測量師向吾等確認，他們估計建築成本時所用的方法，是估計香港物業發展成本最常用的方法。此外，吾等從工料測量師了解到，他們對建築成本的估計，是建基於同類寫字樓及零售項目的經調整固定投標價格，並考慮到工料測量師於2009年9月的投標價指數。為此，吾等曾檢視香港概約平均建造成本數據（按工料測量師公報的季度建築成本檢討報告中的固定價格投標資料計算），並留意到工料測量師所估計的共同發展項目建築成本是在2009年第三季香港平均建造成本的範圍內。

基於上文所述，吾等信納項目成本乃 貴公司經周詳仔細的查詢後而估計，並認為 貴公司有充分理由將項目成本定於建議的水平。

(ii) 發展協議之其他條款

吾等亦已檢視發展協議之其他主要條款，並無察覺任何條款有違正常的市場慣例。

(iii) 結論

根據前述，吾等認為發展協議之條款是按正常商業條款而訂立，屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

5. 出售項目及共同發展項目對 貴集團之財務影響

(i) 資產淨值

如2009年中期報告所述，貴集團於2009年6月30日之未經審核資產淨值約為港幣68億元。如通函中「董事會函件」所披露，觀塘地段於2008年12月31日之帳面淨值為港幣2元。貴公司已向吾等確認，由2008年12月31日起至最後實際可行日期止，觀塘地段之帳面淨值並無改變。預期出售項目於完成後可立即增加 貴集團之資產淨值。

貴公司表示將於資本承擔產生時將其資本化並視為發展中投資物業，並因此預計 貴集團的資產值將會增加。另一方面，貴公司預計資本承擔將由出售項目的收入淨額及／或 貴公司的營運資金及／或銀行借貸應付。因此，貴集團的營運資金或會因共同發展項目減少而負債或會增加，視乎上述個別融資方法應付資本承擔的程度而定。基於上文所述，預期共同發展項目對 貴集團的資產淨值不會構成重大的負面影響。

(ii) 盈利

如通函中「董事會函件」所述，預計 貴集團可從出售項目中獲得約港幣4.89億元的利潤，即等於出售項目所得收益扣除觀塘地段帳面淨值的50%及相關開支。因此，預期出售項目會對 貴集團的盈利帶來正面作用。

如 貴公司所告知，資本承擔將於發展期內資本化並視為發展中投資物業，因此不會對 貴集團的盈利造成任何重大影響。

(iii) 營運資金狀況

根據2009年中期報告，貴集團於2009年6月30日的未經審核現金及現金等價物約為港幣35億元。貴公司向吾等確認，貴集團的現金結餘由2009年6月30日起至最後實際可行日期並無重大轉變。貴公司亦確認，貴集團會有足夠財政資源應付全部資本承擔，而考慮到 (i) 貴集團目前的營運資金狀況及短至中期的營運資金需要；(ii) 預期可從出售項目得到的現金淨額；(iii) 貴集團現可動用的銀行信貸；及 (iv) 資本承擔將於數年內分期支付，故共同發展項目不會對 貴集團的營運資金狀況構成任何重大的負面影響。

(iv) 負債比率

根據2009年中期報告，貴集團於2009年6月30日的負債比率(計息負債總額對資產總值的比率)約為13.7%。基於上文第(5)(i)節所述，貴集團的資產值料會增加，故預期貴集團的負債比率將於出售項目完成後降低。

經考慮貴集團就資本承擔提出的不同融資方案，假如共同發展項目由銀行借貸提供資金，貴集團的負債比率或會提高。

根據前述，吾等認為出售項目及共同發展項目將不會對貴集團之財政狀況構成任何重大的不利影響。

推薦建議

經考慮上述之主要因素及理由，並特別考慮以下理據(應與本函件全文一併閱讀及理解)：

- 出租共同發展項目落成後之寫字樓及商舖，可為貴集團帶來經常性租金收入；
- 與TRL共同發展觀塘地段，可將貴集團對項目之資本承擔降至一個較能負擔的金額，並使貴集團得以借助新鴻基地產集團於香港房地產市場之專長及聲譽，並受惠於新鴻基地產集團在觀塘地段附近擁有的寫字樓和商場所產生的協同效應；
- 貴集團將可從出售項目之利潤及作價中取得可觀的現金收入約港幣4.89億元，並可用以應付資本承擔；
- 作價(包括相關的估計基準)是按正常商業條款而訂立，對貴公司及股東而言公平合理；
- 項目成本乃貴公司經周詳仔細的查詢後所估計；及
- 出售項目及共同發展項目對貴集團之財務狀況不會產生任何重大的不利影響，

吾等認為出售項目及共同發展項目是貴集團在日常及一般業務過程中，按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益。

華富嘉洛企業融資函件

因此，吾等建議獨立股東，及建議獨立董事委員會向獨立股東建議，對將會提呈股東特別大會的有關通過買賣協議及發展協議之普通決議案投贊成票。

此致

香港
九龍荔枝角
寶輪街九號
載通國際控股有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
華富嘉洛企業融資有限公司
董事總經理
魏永達
謹啟

2009年12月30日



香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4樓

敬啟者：

九龍觀塘巧明街98號觀塘內地段第240號（「該物業」）

吾等已根據KT Real Estate Limited（「貴公司」）的指示，為該物業進行估值。吾等確認，吾等已審閱、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必要的其他資料，就該物業於2009年11月16日之市值，向貴公司提供意見。吾等的意見已考慮在現有城市分區規劃下改變土地用途以及可能修訂土地契約由工業轉為商業用途所帶來的裨益，用以載於一個公開的通函中。

估值基準

吾等對物業的估值為吾等對物業市值的意見。吾等將市值定義為「就物業經過適當推銷後，自願買方與自願賣方經公平磋商，在知情、審慎及非強逼的情況下於估值日進行交易的物業的估計款額」。

市值是賣方於市場上合理地獲得的最高售價及買方於市場上合理地取得的最優惠價格。此估算價值尤其不會考慮因例如非典型融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關人士所授予的特殊報酬或特許權，或任何特殊價值因素等特殊條款或情況而有所增減的估價。評估物業的市值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何有關稅款。

估值方法

吾等的估值考慮該物業之重建潛力。在評估由現有城市分區規劃及可能修改土地契約由工業轉為商業用途所衍生出的物業重建價值時，吾等採用餘值估計法，是一種計算發展用地價值的理論性方法。

本方法之原理為，買家所能承擔的價格，應為出售已落成項目所得收入，扣除所有建造成本後之盈餘或餘額。發展成本包括主要建造成本、融資成本、專業費用、進行項目所需之盈利保留。

吾等於訂立總發展價值(即假設發展項目於估值日已經完成，而從出售其個別單位估計可得之收入)時，參考了市場上所能獲得之銷售證明。吾等的估值，反映吾等對該物業於落成後所有可售單位之總市值的意見。吾等並無考慮銷售所有單位所需的時間及成本。

估值的考慮因素

該物業乃根據於1997年6月30日前屆滿的政府租契而持有。吾等為該物業進行估值時，考慮了《中華人民共和國政府和大不列顛及北愛爾蘭聯合王國政府關於香港問題的聯合聲明》附件三及《新界土地契約(續期)條例》1988中所載之規定，該等契約毋須補地價並已延期至2047年6月30日，而從續期之日起，每年繳納相當於應課差餉租值3%的地租。

吾等在相當大程度上依賴閣下提供之資料，並接納閣下就法定通知、地役權、年期、租賃、樓面平面圖、地盤和樓面面積，以及所有其他有關事項所提出之意見。吾等已於土地註冊處進行查冊，但並無審閱文件正本以核實業權或可能在所獲文件副本中並無出現之修訂。所有文件及租約僅作參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等已視察該物業的外貌。吾等並無接獲指示進行任何現場調查，以確定該物業的土地狀況及設施是否適合未來發展，亦無對該物業進行考古、生態或環境調查。因此，吾等的估值是假設有關於方面均屬適合，而且在施工期間不會產生額外開支或出現延誤。

吾等的估值報告並無考慮估價的物業有否任何未償還的抵押、按揭或欠款，亦無考慮任何因銷售而可能涉及的開支或稅款。除另有說明外，吾等假設該物業概無附帶任何可能影響其價值的繁重債權負擔、限制及費用。

在進行評估時，吾等已遵照由香港測量師學會「香港測量師學會物業估值標準」中所載的規定。

隨函附上以證書形式載列之估值報告。

此致

香港九龍荔枝角
寶輪街九號
KT Real Estate Limited

代表
萊坊測計師行有限公司
估價部董事
張淑慧
MHKIS MRICS RPS (GP)
謹啟

2009年11月16日

附件

註：張淑慧女士為香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會的會員，並在香港擁有廣泛的估值經驗。

估值

持作未來發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年 11月16日 現況下之市值
九龍觀塘巧明街 98號觀塘內地段 第240號。	<p>該物業包括一幅登記地盤面積約95,830平方呎之土地。現址建有一幢約於1966年落成之5層高工業大廈。</p> <p>該物業之總樓面面積約281,498平方呎。</p> <p>該物業按政府租契持有，自1961年7月1日起為期21年，並已續期15年(減最後3天)，且已按法例規定延長至2047年6月30日。</p> <p>此物業每年應付地租為應課物業差餉租值的3%。</p>	該物業現時空置。	港幣9.8億元

附註：

- (1) 此物業之登記業主為KT Real Estate Limited (為擁有一半業權之共同業主) 及KT Properties Investment Limited (為擁有一半業權之共同業主)。
- (2) 觀塘內地段第240號受不反對通知書約束，其註冊摘要編號為UB5200550。
- (3) 現有政府租約載有以下與此物業有關之發展規定：
 - (i) 用途：工業
 - (ii) 建築物：工廠附屬辦公室及供樓宇安全及保安人員使用之宿舍
 - (iii) 樓宇高度：不超過主水平基準170呎高
 - (iv) 停車位：按每10,000平方呎或部分樓面面積計算不少於1個停車位，但無論如何，按每5,000平方呎或部分地盤面積計算不少於1個停車位
- (4) 根據2008年9月12日之觀塘分區計劃大綱圖編號S/K14S/16，此物業劃為「其他指定用途(商貿1)」地帶。根據指示，上述市值乃基於將向地政總署申請將物業由現時之工業用途改為商業用途的假設，並已適當考慮修契所應付之補地價及處理修契所需之估計時間。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。各董事願就本通函所刊載資料的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，本通函並無遺漏其他事實，致使本通函所載的任何聲明具誤導成分。

2. 權益披露

- (a) 於最後實際可行日期，本公司各董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益（包括根據證券及期貨條例上述規定被當作或視為擁有的權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須列入該條文所述之登記冊內之權益；或(iii)根據上市規則所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益如下：

(i) 股份權益

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	信託權益	所持有 佔已發行股份	
					股份總數	總額百分比
鍾士元爵士▲	18,821	—	—	—	18,821	0.005
郭炳聯#	393,350	—	—	—	393,350	0.097
郭炳湘博士#	61,552	—	—	—	61,552	0.015
伍兆燦#	—	21,000,609	—	—	21,000,609	5.203
雷禮權#	6,246,941	4,475	—	—	6,251,416	1.549
陳祖澤博士#	2,000	—	—	—	2,000	—
雷中元	12,427	—	—	2,651,750 (附註1)	2,664,177	0.660
伍穎梅#	41,416	—	—	21,000,609 (附註2)	21,042,025	5.213
孔祥勉博士▲	—	—	172,000	—	172,000	0.043
錢元偉#	2,000	—	—	—	2,000	—

(▲ 獨立非執行董事

非執行董事)

附註：

- 雷中元先生及其家庭成員共同於若干私人信託中擁有權益，該等私人信託合共實益持有本公司股份2,651,750股。
- 伍穎梅女士以若干私人信託之受益人身份於21,000,609股本公司股份中擁有權益，該等私人信託實益持有上述股份。

(ii) 本公司附屬公司路訊通控股有限公司每股面值港幣0.10元之股份權益（「路訊通股份」）。

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	信託權益	所持有 股份總數	佔已發行股份 總額百分比
鍾士元爵士 [▲]	4,000	—	—	—	4,000	—
郭炳聯 [#]	37,400	—	—	—	37,400	0.004
郭炳湘博士 [#]	6,600	—	—	—	6,600	0.001
伍兆燦 [#]	—	123,743	—	—	123,743	0.012
雷禮權 [#]	412,371	—	—	—	412,371	0.041
雷中元	—	—	—	209,131 (附註1)	209,131	0.021
伍穎梅 [#]	1,000,000	—	—	123,743 (附註2)	1,123,743	0.113
孔祥勉博士 [▲]	—	—	500,000	—	500,000	0.050

([▲] 獨立非執行董事

[#] 非執行董事)

附註：

- 雷中元先生及其家庭成員共同於若干私人信託中擁有權益，而該等私人信託合共實益持有路訊通股份209,131股。
 - 伍穎梅女士以若干私人信託之受益人身份於123,743股路訊通股份中擁有權益，該等私人信託實益持有上述的股份。
- (b) 除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員或其任何聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份，相關股份或債權證中擁有(i)任何根據證券及期貨條例第XV部第7及8部分須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括任何根據證券及期貨條例上述規定被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條文所述之登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

3. 董事於合約中的權益

- (a) 於2009年6月1日，新鴻基地產一家附屬公司向本集團購入當時為本公司全資附屬公司的珀麗灣客運有限公司（「珀麗灣客運」），其作價為港幣110,600,000元，其中港幣70,000,000元為購入珀麗灣客運欠下本公司一附屬公司Park Island Transport Holdings Limited的股東貸款之作價，而港幣40,600,000元為收購珀麗灣客運全部權益的作價。

於2009年3月6日，本集團在公開二手市場上向一家銀行購入由新鴻基地產一家附屬公司發行，面值總額為港幣15,000,000元之若干定息票據。

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第XV部規定，郭炳聯先生及郭炳湘博士被視為擁有新鴻基地產之權益，而新鴻基地產因此被視為擁有本公司約33%之權益。

除上文披露者外，概無董事於本集團任何成員公司自2008年12月31日（即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期）至最後實際可行日期以來所收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

- (b) 於最後實際可行日期，於新鴻基地產持有實益權益之郭炳聯先生及郭炳湘博士，在下列對本集團業務而言關係重大的合約中擁有權益。
- (i) 於2008年11月27日，本集團與新鴻基地產附屬公司新鴻基地產保險有限公司（「新鴻基地產保險」）簽訂多份保單，由新鴻基地產保險為本集團提供保險服務。這些保單已於2009年1月1日生效，並由生效日期起維持一年。據估計，本集團於截至2009年12月31日止年度向新鴻基地產保險已付及應付之全年保費將約為港幣67,700,000元。於最後實際可行日期，本集團根據此合同應付之未償餘額為零；及
- (ii) 於2009年11月19日，本集團與新鴻基地產保險簽訂多份保單，由新鴻基地產保險為本集團提供保險服務。這些保單於2010年1月1日生效，並將由生效日期起維持一年。據估計，本集團於截至2010年12月31日止年度向新鴻基地產保險已付及應付之全年保費將不超過港幣72,000,000元。於最後實際可行日期，本集團根據此合同應付之未償餘額為零。

除上文所披露者外，概無董事於最後實際可行日期後仍然存續，且對本集團業務而言關係重大的任可合約或安排中擁有重大權益。

4. 專家及同意書

以下為於本通函內提供意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
華富嘉洛企業融資	根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
萊坊	一間獨立專業估價行

華富嘉洛企業融資及萊坊已就本通函的刊發發出同意書，同意以本通函所載形式及涵義載入其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意。

於最後實際可行日期，華富嘉洛企業融資及萊坊概無於本集團任何成員公司自2008年12月31日(即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期)以來所收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，華富嘉洛企業融資及萊坊並無於本集團任何成員公司的股本中擁有實益權益，亦無擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券權利(不論是否依法強制執行)。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自2008年12月31日(即本集團最近刊發經審核財務報表的編製日期)以來，本集團之財務或經營狀況有任何重大的不利變動。

6. 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立不會於一年內屆滿或不可於一年內毋須給予補償(法定補償除外)而終止的服務合約。

7. 競爭權益

郭炳聯先生及郭炳湘博士為新鴻基地產的董事。按新鴻基地產於2008/09年度之年報，根據證券及期貨條例規定，彼等各自持有或被視為持有新鴻基地產超過10%股份的權益。新鴻基地產及其附屬公司的主要業務為於香港發展及投資物業作出售及租賃用途，該等業務與本集團的物業業務發展構成或可能構成直接或間接的競爭。然而，由於本公司及新鴻基地產是由兩個不同的董事會管理，因此不論現在或將來，本公司均可根據上市規則第8.10條規定獨立經營業務。此外，郭炳聯先生及郭炳湘博士將在本公司董事會會議上，就其擁有重大權益的決議案放棄投票。

除上述披露外，於最後實際可行日期，董事及其聯繫人士概無被視為擁有與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務權益。

8. 備查文件

下列文件之副本於直至股東特別大會舉行日期止(包括該日)期間由星期一至五(公眾假期除外)之一般辦公時間內，可在本公司位於香港九龍荔枝角寶輪街九號的總辦事處查閱：

- (a) 買賣協議；
- (b) 發展協議；
- (c) 獨立董事委員會發出之推薦意見函件，全文載於本通函第12及13頁；
- (d) 華富嘉洛企業融資發出之函件，全文載於本通函第14頁至第23頁；
- (e) 萊坊發出的觀塘地段估值報告，全文載於本通函第24頁至第27頁；及
- (f) 本附錄第4段所述華富嘉洛企業融資及萊坊之同意書。

股東特別大會通告



TRANSPORT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

(載通國際控股有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份編號：62)

茲通告載通國際控股有限公司(「本公司」)將於2010年1月21日上午十時正在香港九龍太子道西193號帝京酒店宴會廳舉行股東特別大會(「大會」)，以審議及如認為合適，通過下列本公司的決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認本公司之全資附屬公司KT Properties Investment Limited與新鴻基地產發展有限公司之全資附屬公司Turbo Result Limited於2009年12月11日所訂立之買賣協議及如本公司於2009年12月30日之通函中所述(「通函」)，在該協議下擬進行及履行之交易(買賣協議及通函，分別註有「A」及「B」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)；及
- (b) 授權本公司董事代表本公司執行一切行動及事情、簽署及履行及有需要時，在所有文件、文書、契據及協議加蓋本公司的印章，並採取一切彼等認為必需、適當、適宜或權宜之步驟，以使買賣協議及所有相關事宜生效或配合有關要求。」

2. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認KT Real Estate Limited、Turbo Result Limited、本公司及新鴻基地產發展有限公司於2009年12月11日所訂立之發展協議(一份註有「C」字樣之副

* 僅資識別之用

股東特別大會通告

本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別) 及如通函中所述，在該協議下擬進行及履行之交易；

- (b) 授權本公司董事代表本公司執行一切行動及事情、簽署及履行及有需要時，在所有文件、文書、契據及協議加蓋本公司的印章，並採取一切彼等認為必需、適當、適宜或權宜之步驟，以使發展協議及所有相關事宜生效或配合有關要求。」

承董事會命
公司秘書
胡蓮娜

香港，2009年12月30日

附註：

- (1) 凡有資格出席大會及在會上投票之股東均有權委任其它人仕作為代表出席並代其投票。於以投票方式表決時，股東可以親自(或若股東為法人團體，則由其正式授權之代表)投票或透過其根據公司細則委任的代表投票。受委任代表毋須為股東。一名持有兩股或以上的股東可委任超過一名代表代其於本大會上投票。
- (2) 倘屬聯名股份持有人，則排名較優先之一位人士(不論親身或委派代表出席)之投票獲接納，其他聯名持有人投票則不會受理，就此而言，排名優先次序按照於股東名冊上就有關聯名持股之排名先後而定。
- (3) 投票委托書連同任何經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之該等文件副本，須於大會或其任何延會指定舉行時間不少於48小時前送達本公司位於香港九龍荔枝角寶輪街九號之總辦事處方為有效。
- (4) 上述各項決議案將以投票方式在大會上表決。
- (5) 於本通告日期，本公司董事包括董事會主席及獨立非執行董事鍾士元爵士太平紳士，GBM, GBE；董事會副主席及獨立非執行董事梁乃鵬博士太平紳士，GBS；獨立非執行董事孔祥勉博士，GBS, OBE(代行董事孔令成太平紳士)、李家祥博士太平紳士，GBS, OBE及蕭炯柱太平紳士，GBS, CBE；董事總經理何達文先生；執行董事雷中元先生，M.H.；非執行董事郭炳聯太平紳士(代行董事容永忠先生)、郭炳湘博士太平紳士(代行董事蘇偉基先生)、伍兆燦先生(代行董事伍穎梅女士)、雷禮權先生、陳祖澤博士太平紳士，GBS、伍穎梅女士、錢元偉先生及苗學禮先生，SBS, OBE。
- (6) 本通告的中文譯本僅供參考。中英文本之間如有任何歧異，一概以英文本為準。