

此 乃 要 件 請 即 處 理

如閣下對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的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。

如閣下已出售或轉讓名下所有合生創展集團有限公司股份，應立即將本通函送交買主，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主。

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，並明確表示概不會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。

本通函僅作說明用途，並不構成購入、購買或認購本公司證券的邀請或要約。



合 生 創 展 集 團 有 限 公 司*

HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(股份代號：754)

(在百慕達註冊成立的有限公司)

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

涉及發行代價股份之
重大及關連交易
以及
增加法定股本

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



新百利有限公司

董事會函件載於本通函第5至第33頁。獨立董事委員會函件載於本通函第34頁。新百利有限公司函件載於本通函第35至第69頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

股東特別大會謹定於二零一一年二月二十二日(星期二)上午十時正假座香港金鐘道88號太古廣場一座5樓太古廣場會議中心Vinson Room舉行，大會通告載於本通函附錄七。

無論閣下能否親身出席大會，務請盡快將隨附的代表委任表格按其列印的指示填妥，並無論如何不得遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的主要辦事處，地址為香港中環康樂廣場一號怡和大廈33樓3305-3309室。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親自出席大會或其任何續會，並於會上投票。

* 僅供識別

二零一一年一月二十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	34
新百利有限公司函件	35
附錄一 — 本集團財務資料	I-1
附錄二 — 目標公司會計師報告	II-1
附錄三 — 有關目標集團的管理層討論與分析	III-1
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 該等地塊估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
附錄七 — 股東特別大會通告	VII-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據股份購買協議的條款收購目標公司全部已發行股本
「聯繫人士」	指	具上市規則賦予的含義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	合生創展集團有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據股份購買協議完成收購事項
「代價」	指	收購事項應付的代價
「代價股份」	指	根據股份購買協議的條款及條件將向遠富或其代名人配發及發行的523,246,625股新股份
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	於收購事項後經目標集團擴大的本集團
「股權轉讓協議」	指	目標公司(作為買方)與深圳珠江物流有限公司(作為賣方，由(其中包括)朱先生之兄弟及姊(妹)夫擁有，屬本公司關連人士)就買賣項目公司A及項目公司D的全部股本權益而於二零一零年三月三日訂立的股權轉讓協議
「監管股份」	指	遠富監管股份及新達監管股份
「遠富」	指	遠富投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司
「遠富監管股份」	指	根據股份購買協議的條款將向遠富或其代名人配發及發行的395,246,625股代價股份，將交付予由本公司及遠富共同委任的監管代理以監管方式代為持有，以確保遠富妥為及按時履行其於股份購買協議項下的責任
「建築面積」	指	建築面積

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「合生慈善基金」	指	合生教育慈善基金有限公司，一間根據香港法例第112章稅務條例第88條註冊的慈善機構
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事李頌熹先生、黃承基先生及陳龍清先生組成的獨立董事委員會，以就股份購買協議及其項下擬進行交易向本公司獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	新達、合生慈善基金及其各自聯繫人士以外的股東
「產業園區」	指	北京市通州區馬駒橋鎮國家環保產業園區
「發行價」	指	代價股份之發行價
「地塊A」	指	位於產業園區佔地面積約為68,539.062平方米的一幅土地
「地塊D」	指	位於產業園區佔地面積約為67,590.274平方米的一幅土地
「該等地塊」	指	地塊A及地塊D
「最後交易日」	指	二零一零年十一月二日
「土地增值稅」	指	土地增值稅
「最後實際可行日期」	指	二零一一年一月十七日，即本通函付印前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「朱先生」	指	董事會主席朱孟依先生

釋 義

「番禺協議」	指	合生集團有限公司、廣東韓江建築安裝工程有限公司及朱先生於二零零九年十一月二日訂立的股份轉讓協議，其詳情已於本公司日期為二零零九年十一月二十三日的通函中予以披露
「中國」	指	中華人民共和國
「項目」	指	於該等地塊上的物業開發項目，包含38幢獨立的辦公樓宇，總建築面積約為625,006平方米
「項目公司A」	指	北京創合豐威科技投資管理有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「項目公司D」	指	北京盛創恒達科技投資管理有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「該等項目公司」	指	項目公司A及項目公司D
「人民幣」	指	人民幣
「銷售股份」	指	目標公司已發行股本的一(1)股股份
「股東特別大會」	指	將予召開的本公司股東特別大會，以批准(其中包括)根據股份購買協議擬進行的收購事項及股份發行以及增加本公司之法定股本
「股份發行」	指	根據股份購買協議的條款向遠富及其代名人配發及發行代價股份
「股份購買協議」	指	本公司與遠富就收購事項及股份發行於二零一零年十一月三日訂立的股份購買協議(經補充協議更改及修訂)
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「新達」	指	新達置業有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司

釋 義

「新達監管股份」	指	根據股份購買協議的條款將向新達配發及發行的128,000,000股代價股份，將交付予由本公司及遠富共同委任的監管代理以監管方式代為持有，以確保遠富妥為及按時履行其於股份購買協議項下的責任
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	本公司與遠富於二零一零年十二月十三訂立之補充協議，以更改及修訂股份購買協議之若干條款及條件
「目標公司」	指	日佳投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司
「目標集團」	指	目標公司及該等項目公司
「珠江投資」	指	北京珠江投資開發有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司
「估值師」	指	獨立估值師戴德梁行有限公司

於本通函內，若干港元金額已按1.00港元兌人民幣0.86329元的匯率換算為人民幣，該匯率為二零一零年十一月二日（緊接股份購買協議日期前的營業日）由中國人民銀行公佈的港元兌人民幣匯率中間價。此項換算不應詮釋為表示相關金額已經、可能已經或可以按此匯率或任何其他匯率換算。



合生創展集團有限公司*

HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(股份代號：754)

(在百慕達註冊成立的有限公司)

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

執行董事：

朱孟依(主席)

項斌(副主席)

歐偉建

薛虎

趙明豐

廖若清

主要營業地點：

香港

中環

康樂廣場一號

怡和大厦33樓

3305-3309室

獨立非執行董事：

李頌熹

黃承基

陳龍清

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

敬啟者：

1. 緒言

於二零一零年十一月三日，本公司宣佈其已與遠富訂立股份購買協議。根據股份購買協議，遠富已有條件同意出售且本公司已有條件同意以代價購買銷售股份(即目標公司的全部已發行股本)。

於二零一零年十二月十三日，本公司與遠富訂立一項補充協議，以更改及修訂股份購買協議的若干條款及條件，包括(其中包括)(a)代價由人民幣6,875,066,000元(「原代價」)下調人民幣270,000,000元(「調整金額」)至人民幣6,605,066,000元及(b)發行價由每股股份8.806港元增至9.5港元。雖然收購事項並無涉及該等地塊及項目中物業權益之任何直接轉讓，但經參考相關中國法律及法規以及經考慮本集團持有項目作長期投資目的之現有意向後，預計收購事項將不會產生土地增值稅。董事會認為，其並不排除本集團可能於日後透過直接轉讓該等地塊及項目中物業權益處置該等地塊及項目，而在此情況下，本集團將須承擔項目於完成時之價值增加而應繳納的該部分土地增值稅。調整金額為訂約雙方，按股份購買協議所涉之買賣事項為該等地塊及項目中物業權益之直接轉讓的假設而估算該等項目公司根據相關中國法律及法規可能應付的土地增值稅稅款金額。

* 僅供識別

董事會函件

通過代價調整將更好及公平地將土地增值稅或然負債在本公司及遠富之間進行分配。增加發行價及相應減少代價股份數目乃回應本公司迄今就股份發行的潛在攤薄影響從若干獨立股東及普通投資大眾獲得的意見而提出的建議。

代價將部分以股份發行方式支付，部分則以現金支付。於「股份購買協議的主要條款—先決條件」一節所載全部條件均獲達成（或獲豁免）後，按照遠富指示，128,000,000股代價股份將配發並發行予新達，餘下395,246,625股代價股份將配發並發行予遠富或其代名人。

新達是本公司的控股股東，屬本公司關連人士。遠富為一間由朱先生之子朱一航先生間接全資擁有的公司，朱先生（透過新達）為本公司的控股股東，同時出任董事會執行董事及主席。故根據上市規則，遠富屬本公司關連人士。因此，根據上市規則，股份購買協議項下擬進行的收購事項及股份發行構成關連交易，並須於股東特別大會取得本公司獨立股東批准。根據上市規則，由於收購事項的一個或多個適用百分比率超過25%但低於100%，收購事項同樣構成本公司的一項重大交易。

本通函旨在為閣下提供：(i)有關收購事項及股份發行的進一步資料；(ii)該等地塊的估值報告；(iii)獨立財務顧問就收購事項及股份發行為本公司獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；(iv)獨立董事委員會就收購事項及股份發行向本公司獨立股東作出的推薦意見；(v)本集團財務資料及目標公司的會計師報告；(vi)有關增加本公司法定股本的資料；(vii)股東特別大會通告；及(viii)上市規則規定的其他資料。

2. 股份購買協議的主要條款

股份購買協議的主要條款如下：

日期： 二零一零年十一月三日（經補充協議更改及修訂）

訂約方： (1) 本公司；及
(2) 遠富，為一間由朱先生之子朱一航先生間接全資擁有的公司，根據上市規則為本公司的關連人士。

董事會函件

將予收購之資產：

銷售股份，即目標公司的全部已發行股本。

於最後實際可行日期，目標公司的唯一資產為其根據股權轉讓協議收購項目公司A及項目公司D全部股權的權益。於股權轉讓協議完成後，目標公司的資產將包括項目公司A及項目公司D的股權，而項目公司A及項目公司D分別持有地塊A及地塊D的土地使用權，而於該等地塊上正在開發項目。

於完成後，除於該等項目公司之股本權益之外，目標公司概無任何資產或負債；且除該等地塊及持續建設合約的權益（見下文「先決條件」一段之(c)分段）之外，該等項目公司概無任何資產及負債。根據持續建設合約的應付賬目之付款責任目前於該等項目公司各自的賬冊及賬目入賬為該等項目公司的負債，遠富將根據下文「先決條件」一段之(c)分段所述的合約要求承擔該等付款責任。

代價：

代價為人民幣6,605,066,000元，由本公司及遠富經參考估值師於二零一零年十月三十一日就項目（假設已完工）進行估值的公平值人民幣8,750,000,000元及經考慮訂約雙方按股份購買協議所涉之買賣事項為該等地塊及項目中物業權益之直接轉讓的假設而估算該等項目公司根據相關中國法律及法規可能應付的土地增值稅稅款金額後按公平協商原則釐定。訂約雙方估計該土地增值稅之或然負債為人民幣270,000,000元，該估計參考(a)相關中國法律及法規規定的現行土地增值稅稅率及(b)該項目於完成時之價值增加部分（即原代價人民幣6,875,066,000元與該項目不低於人民幣4,375,045,290元的總開發成本及相關中國法律及法規許可的其他可扣減項目（包括銷售稅及其他扣減項目）之間的差額）。

董事會函件

代價將由本公司按以下方式支付：

- 人民幣2,313,787,000元將以現金方式支付（「現金代價」）；及
- 餘下人民幣4,291,279,000元將以股份發行方式支付。

現金代價將由本公司按項目之不同施工階段分16期向遠富支付：

施工階段	完成至地面 層之施工	完成建築物	完成建築物	本公司驗收 通過之工程
		主體結構之 50%	主體結構之 100%	
地塊A一期	5% ^{附註}	5%	5%	5%
地塊A二期	5%	5%	5%	15%
地塊D一期	5%	5%	5%	5%
地塊D二期	5%	5%	5%	15%

附註： 現金代價之百分比

根據項目當前的施工規劃及時間表，以完成為前提，預期第一期分期付款（約人民幣115,689,000元）將於二零一一年第一季度到期支付。

現金代價將由本集團的內部資源支付。

先決條件：

完成須於下列所有條件達成（或獲豁免）後，方可作實：

- (a) 珠江投資之分立（見下文第5節「目標公司及該等項目公司之資料」）須妥為完成，從而令項目公司A及項目公司D妥為成立並分別獲轉讓地塊A及地塊D之土地使用權；

董事會函件

- (b) 目標公司及股權轉讓協議之賣方已就向目標公司轉讓各項目公司之股權取得所有必要的批文並完成所有必要的備案及登記，並向本公司提交上述批文、備案及登記之證明，即目標公司及賣方已完成項目公司之股權買賣；
- (c) 珠江投資就項目訂立之所有持續建設合約（「持續建設合約」）已轉至該等項目公司名下，且遠富（或本公司可接納之其任何聯繫人士）與其他人士已就持續建設合約訂立所有必要的補充協議，其中，遠富（或本公司可接納之其任何聯繫人士）成為上述合約主債務人承擔付款責任；
- (d) 該等項目公司已獲得該等地塊之土地使用權、物業開發權及其他附屬權利，於地塊A及地塊D國有土地使用權證登記之土地使用權業主已分別變更為項目公司A及項目公司D；
- (e) 地塊A發展項目之項目所有者已由珠江投資變更為項目公司A，有關該發展項目之所有其他許可及批文均以項目公司A之名義發出；
- (f) 地塊D發展項目之項目所有者已由珠江投資變更為項目公司D，有關該發展項目之所有其他許可及批文均以項目公司D之名義發出；
- (g) 該等項目公司已獲得於該等地塊上進行項目開發之所有必要許可及批文，該等許可及批文有效且存續；
- (h) 本公司滿意其對目標公司及該等項目公司各自進行之盡職審查及調查；

董事會函件

- (i) 本公司之獨立股東已於股東特別大會通過批准股份購買協議及據此擬進行之交易的所有必要決議案；
- (j) 聯交所上市委員會批准所有代價股份上市及買賣，且該批准於代價股份發行及交付前並未被撤回；
- (k) 本公司已獲得本公司信納之獨立估值師就項目發出之估值報告；
- (l) 遠富已就收購事項獲得中國法律要求(如有)之所有必要的批文並完成所有必要的備案及登記；
- (m) 本公司及遠富已獲得根據股份購買協議擬進行的交易所需或適當或與之有關的所有其他批文或同意；
- (n) 各項目公司已根據本公司之指引就其董事及管理人員之變動取得所有必要的批文並完成所有必要的備案及登記；
- (o) 截至完成日期，本公司根據股份購買協議作出之聲明、保證及承諾於所有重大方面均屬真實及準確；
- (p) 截至完成日期，遠富根據股份購買協議作出之聲明、保證及承諾於所有重大方面均屬真實及準確；
- (q) 本公司及遠富履行及遵守彼等各自根據股份購買協議須承擔之責任(有關責任須於完成前獲履行及遵守)；
- (r) 目標公司及該等項目公司之情況均無任何重大不利變動；

董事會函件

- (s) 本公司已獲得本公司委任或信納之中國律師行提供之法律意見，確認(其中包括)在該等地塊上建設「LOFT」風格的辦公樓符合中國法律及法規、該等土地的指定用途及有關項目開發所發出的任何許可、股份購買協議項下擬進行交易符合中國法律及法規、該等項目公司之成立符合中國法律以及該等項目公司擁有該等地塊之土地使用權；及
- (t) 新達取得其作為一方當事人或其資產受到約束的任何債券、按揭、押記、信託、租賃、協議、票據或責任下規定的一切所需的批文、豁免及同意，包括但不限於其債權銀行批准、豁免及同意新達根據股份購買協議交付及出售於監管代理的新達監管股份，且該等批文、豁免及同意於獲得時具有或將具有十足效力及效用，並將於完成時維持十足效力及效用。相關條件旨在消除新達根據監管安排進行配售新達監管股份而可能須遵守的任何約束或限制，而有關約束或限制乃由於對新達具有約束力之任何不抵押保證或承諾所引致。

除須獲新達接納之條件(t)及將由本公司發行之新達監管股份外，新達於股份購買協議中並無扮演其他角色。

倘於股份購買協議日期後十二個月內(即二零一一年十一月二日或之前)或各方可能協定之其他日期，任何上述條件未獲達成(除非本公司豁免上述第(c)至(h)、(k)至(n)及(p)至(t)項條件)，股份購買協議將自動終止，且任何一方不得對另一方提出任何申索，惟任何事先違反者除外。於最後實際可行日期，僅有條件(k)已達成。

董事會函件

遠富之其他責任：

根據股份購買協議，遠富進一步向本公司承諾：

1. 負責清償及支付該等項目公司於項目完成日期或之前產生或存在之一切債務及負債(由該等項目公司或代表該等項目公司就項目的融資及營銷而產生之債務及負債除外)，以及任何相關稅項付款；
2. 於二零一三年十二月三十一日或之前執行及完成與項目有關之所有必要準備工作及建築工作及行政手續，或促使上述事宜得到執行及完成，以令項目將於上述最後期限前按照本公司之規定及要求完成。上述最後期限僅可因本公司的作為而延期，上述期限為股份購買協議的重要要素。遠富應就完成上述工作及手續承擔一切成本及開支，包括全部土地轉讓費用或地價或應付政府稅項，以及應付承包商之建築成本，惟不包括根據本公司及／或該等項目公司的指示及授權，建設超過及高出目前規劃之項目總建築面積(即約625,006平方米)部分之額外建築面積而可能產生的任何額外建築成本及政府稅費；及
3. 向本公司提供或促使提供土地增值稅可扣減發票(包括土地轉讓費、設計費用、測量費用、建築及安裝費用、原料成本、設備費用、檢驗費及市政工程設施費用的發票)，合計不低於項目的開發成本人民幣4,375,045,290元(或每平方米人民幣7,000元)。該金額乃由訂約雙方經參考本集團過往投資估算所得。董事認為相關估算乃屬公平合理

董事會函件

倘遠富未能提供或促使提供上述金額的發票，遠富須就因遠富所提供發票價值出現任何不足而導致該等項目公司的土地增值稅或然負債增加，而向本公司作出賠償，在此情況下，本公司有權自任何未支付的現金代價中扣除該賠償款項及/或指示監管代理處置相關數目的監管股份並將相關所得款項作為賠償支付予本公司。

為控制及監控遠富履行其有關項目建設責任的情況，各方同意：

1. 遠富將無權為約束任何項目公司而訂立任何建設工程合約；所有上述合約必須由相關項目公司及第三方承包商簽署，而遠富(或本公司可接納之其任何聯繫人士)亦須簽訂為合約方以主債務人之身份承擔合約項下之付款責任；
2. 遠富必須就承包商之背景及資質以及上述合約之條款及條件與本公司商議，並於訂立任何合約之前獲得本公司之書面同意；
3. 遠富應採納並實施本公司可能不時就建築工程提出之任何意見及指示，惟前提是該等意見及指示並無違反股份購買協議的任何條款；
4. 遠富應於每月月底向本公司匯報建築工程之進度及其他相關事宜；及
5. 遠富應提供本公司合理要求之其他資料、文件及協助。

董事會函件

抵押：

為確保遠富妥為及按時履行其於股份購買協議項下之責任，於完成時，所有代價股份將交付予由訂約雙方共同委任之監管代理以監管方式代為持有。倘遠富出現違反其於股份購買協議項下之責任之行為及未能對本公司可能產生之任何損失作出彌償，本公司將有權指示監管代理以監管代理真誠地接受的有關價格處置適當數目之監管股份，並將所得款項作為賠償支付予本公司。根據股份購買協議的條款，監管代理將由本公司委派。預計監管代理將為獨立於遠富、本集團及其各自聯繫人士之持牌金融機構。對訂約各方可將監管股份出售予哪些人士方面並無存在任何限制。倘任何監管股份出售予本集團的關連人士，本公司須遵守相關上市規則(如需要)。鑒於監管股份將根據獨立持牌金融機構的託管及管理進行配售，董事(不包括獨立非執行董事(其意見載於本通函第34頁的獨立董事委員會函件)及朱先生)認為上述安排屬公平合理。

董事會函件

監管股份將於以下時間發還予新達或遠富(視乎情況而定)：

1. 所有新達監管股份及(若適用)若干遠富監管股份，共佔當時由監管代理以監管方式代為持有的監管股份總額之50%，將於本公司及項目的項目工程監理機構共同簽發接受項目已完成50%之證書後，發還予新達及(若適用)遠富。項目工程監理機構在項目的籌劃到竣工整個過程中負責整體監控及控制的事務，以確保項目在獲批成本內按時竣工並符合規定的質量標準。根據中國法律及法規，項目工程監理機構須持有住房和城鄉建設部或其授權機關所授予的所需許可證，而其通常透過公開投標委任。根據股份購買協議的條款，項目的項目工程監理機構須獲本公司接納。遠富已確認，該等項目公司於最後實際可行日期正計劃所需的投標，因此委任項目工程監理機構的事宜尚未確定。預計項目工程監理機構將為獨立於遠富、該等項目公司、本集團及其各自聯繫人士之第三方。由於項目工程監理將為項目公司委聘的獨立專業實體，儘管委聘費用將構成項目開發成本之部分並由遠富承擔，但董事會認為這將不會對項目工程監理造成任何利益衝突；項目工程監理將以項目公司之利益行事，而項目公司藉此將對項目進行有效監督；
2. 於扣除30,000,000股遠富監管股份後，剩餘的監管股份將於本公司接受項目最終完成後，發還予新達(倘剩餘監管股份包括任何新達監管股份)及遠富；及
3. 剩餘的30,000,000股遠富監管股份(或仍由監管代理以監管方式代為持有的遠富監管股份)連同本公司就遠富監管股份或將派付或已作出的股息及分派而產生的全部金額，及本公司就新達監管股份或將派付或已作出的股息及分派而產生的全部金額，將於完成工程結算審計及於提交遠富已結清所有未償還之建築成本之證明後分別發還予遠富及新達。

完成： 完成將會於股份購買協議的所有先決條件達成(或獲豁免)後五個工作日內進行。收購事項及股份發行將於完成日期同時進行。

3. 股份發行

待「股份購買協議的主要條款—先決條件」一節所載列的全部條件達成，本公司於完成後將會以下列方式發行523,246,625股代價股份(約佔本公司於最後實際可行日期的已發行股本1,752,367,809股股份之29.86%)，作為股份購買協議項下部分代價之付款：

- (a) 根據遠富之指示，128,000,000股代價股份將配發及發行予新達；及
- (b) 餘下395,246,625股代價股份將配發及發行予遠富或其代名人。

新達並非股份購買協議及股權轉讓協議的當事人。遠富由朱先生之子朱一航先生間接全資擁有。遠富已提名新達獲配發及發行128,000,000股代價股份，使新達於股份發行後透過維持約51%的股權水平鞏固其對本公司的控制權。

代價股份將按每股代價股份發行價9.5港元(「發行價」)配發及發行。

發行價乃經本公司與遠富公平磋商後協定。

發行價9.5港元，較：

- (a) 於最後交易日聯交所所報每股股份之收市價8.81港元，溢價約7.83%；
- (b) 截至最後交易日(包括該日)止最後五個連續交易日聯交所所報每股股份之平均收市價約8.768港元，溢價約8.35%；
- (c) 截至最後交易日(包括該日)止最後30個連續交易日聯交所所報每股股份之平均收市價約8.908港元，溢價約6.65%；及
- (d) 於最後實際可行日期聯交所所報每股股份之收市價約9.03港元，溢價約5.2%。

以股份發行償還部分代價，將有助減輕收購事項之現金支出負擔。董事曾考慮通過其他方式籌集部分代價資金，包括向獨立第三方投資者進行私人配售股份、供股及公開發售等股權融資以及銀行借貸等債務融資。考慮到(a)私人配售、供股或公開發售的發行或認購價可能較股份交易價格產生更大折讓(經考慮聯交所上市公司近期所進行之私人配售、供股及公開發售均出現折讓後)，從而可能令每股資產淨值(「資產淨值」)進一步攤薄；(b)可能產生的開支(包括配售或包銷佣金及其他管理及法律開支)；以及(c)無

董事會函件

法確定是否能成功進行，因此董事並無優先考慮以此等股權融資之替代方式作為收購事項籌集資金的方式。因此，本公司尚未就股權融資目的而聯繫任何配售代理或其他中介。另一方面，儘管本集團可能不時透過不同的債務融資方式籌集資金，惟由於銀行借貸及其他形式的債務融資將(a)涉及利息款項、其他管理開支及提供抵押品；(b)對本集團的資本負債比率產生不利影響；及(c)降低其他物業項目獲得銀行融資之機會，因此股份發行對本公司而言是更具成本效益且更有效的融資選擇。

誠如本通函附錄四「經擴大集團之未經審核備考財務資料」所披露，經擴大集團之每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值（「經調整有形資產淨值」）於完成時約為16.42港元，較本集團之每股經調整有形資產淨值約18.48港元低約11.1%。此項計算並無計及估值較代價之溢價約人民幣2,144,900,000元（或約2,484,600,000港元），而本集團於項目完成後將可從中獲益。這相當於約每股股份1.09港元（按本公司經股份發行擴大後之已發行股本計算）。倘此筆金額加入上述約16.42港元之每股未經審核備考經調整有形資產淨值，每股經調整資產淨值約為17.51港元。按此基準每股經調整有形資產淨值之折讓約為5.2%。

於二零一零年四月，中國中央政府引入一系列政策，包括調整資本充足率、上調二套房貸款利率及暫停發放三套房貸款，此舉旨在透過信貸緊縮抑制房地產市場的投機及投資活動。然而，正如本公司二零一零年中期報告所披露，本公司認為長遠而言，該等政策的出台有助於維持有序的市場及為房地產企業提供更為穩定健康的市場環境，政策的實施也帶來一定的市場觀望情緒，因此，不排除短期內房地產市場繼續出現調整的可能，且該等房地產調控措施導致中國房地產開發商的股份表現（包括本公司的股價）於二零一零年四月整體下跌，其中本公司的股價從二零一零年三月三十一日的12.54港元下跌至二零一零年四月三十日的10.3港元（為二零一零年四月的最低位）。由於該等政策仍然有效，因此，就評估發行價而言，董事認為於二零一零年四月或之前本公司的股份價格並不代表公平基準，因而與二零一零年五月起的價格並無相關性，此乃反映了當時中國新實施的政策所帶來的影響。股份價格於二零一零年五月一日起至最後實際可行日期止期間一直維持在11港元以下，而於二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日的綜合每股資產淨值分別約為17.71港元及18.55港元。由於股份發行通常以市價進行，因此本公司進行任何股份發行必將導致每股資產淨值下跌。鑒於代價約7,651,000,000港元相對於本集團於二零一零年六月三十日約4,329,300,000港元的本公司現金及現金等價物為高，上述多種融資方式的弊端以及「進行收購事項之理由及益處」一節所載的詳盡理由，董事（不包括非執行董事（其意見載於本通函第34頁的獨立董事委

董事會函件

員會函件)及朱先生)認為，儘管發行價9.5港元較本集團的每股資產淨值存有大幅折讓，但發行代價股份(按較其最近交易價格的溢價釐定的發行價發行)乃收購事項的最佳融資方式。此外，基於相同理由，董事(不包括非執行董事(其意見載於本通函第34頁的獨立董事委員會函件)及朱先生)認為，因按發行價發行代價股份而引起之每股淨資產攤薄屬可接受，且倘綜合考慮收購事項及融資方式，發行價就本公司而言屬公平合理，而股份發行符合本公司及股東整體利益。

代價股份於配發及發行後，將與現有已發行股份享有同等權益。所有代價股份將由訂約各方共同委任之監管代理以監管方式代為持有，並於發生若干事件後(見「股份購買協議的主要條款—抵押」一節)發還予新達或遠富(視乎情況而定)。

董事建議於股東特別大會尋求股東批准發行代價股份。本公司已向聯交所上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。

4. 股份發行對股權結構之影響

本公司於緊接股份發行完成前及緊隨股份發行完成後之現有及經擴大股權結構如下(假設於股份發行前並無發行其他股份)：

	於最後實際可行日期		緊隨股份發行完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
新達 ¹	1,032,363,809	58.91%	1,160,363,809	50.99%
合生慈善基金 ²	68,640,000	3.92%	68,640,000	3.01%
Yield Plentiful Incorporated ³	34,500,000	1.97%	34,500,000	1.52%
遠富	—	—	395,246,625	17.37%
公眾股東	<u>616,864,000</u>	<u>35.2%</u>	<u>616,864,000</u>	<u>27.11%</u>
	<u>1,752,367,809</u>	<u>100%</u>	<u>2,275,614,434</u>	<u>100%</u>

附註：

1. 新達由朱先生全資擁有。
2. 朱先生為合生慈善基金之唯一股東。
3. Yield Plentiful Incorporated由本公司之執行董事歐偉建先生全資擁有並控制。

董事會函件

於最後實際可行日期，本公司並無任何尚未轉換的可轉換或兌換為股份的可換股證券或購股權。收購事項及股份發行將不會導致本公司控制權出現變更。

5. 有關目標公司及該等項目公司之資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。於最後實際可行日期，其唯一資產為其根據股權轉讓協議收購各項目公司之全部股本權益。

根據股權轉讓協議，

- (a) 協議賣方同意將珠江投資分立為項目公司A及項目公司D，並將珠江投資之若干資產及負債分拆及分配予兩間項目公司，因此於分立完成後，項目公司A及項目公司D之主要資產將分別為地塊A及地塊D；及
- (b) 目標公司將以相當於由目標公司及賣方共同委任之估值師於分立及資產與負債分配完成後30日內評估之各項目公司之公平值總和之代價向賣方收購各項目公司之全部股本權益。

訂約方有關根據該等項目公司的評估公平值協定代價的協議乃按照規管外國投資者併購境內企業的相關中國法律（即《關於外國投資者併購境內企業的規定》）而訂立。上述法規規定委任進行估值的估值師須採用國際公認的估值方法就有關項目的公平值進行評估。根據股份購買協議，收購事項的完成須待（其中包括）股權轉讓協議完成後方可作實。倘目標公司及賣方因相關代價存在任何糾紛而未能完成股權轉讓協議，則收購事項將不會進行。就此而言，董事會認為，目標公司與賣方之間就股權轉讓協議之代價產生的可能影響收購事項或本公司於股份購買協議項下利益的糾紛之風險已經妥為考慮。

經遠富確認，須進行分立及資產與負債分配程序，以便於股權轉讓協議完成時，僅該等地塊及於持續建設合約之權益將連同該等項目公司之股本權益一併轉讓。股權轉讓協議將於上述分立及資產與負債分配完成，且訂約方均已取得股權轉讓所有必要的批文，並已完成所需的一切存檔及登記手續後方告完成。由於分立及資產與負債分配程序（其中涉及將珠江投資分立為該等項目公司、發出分立之法定通告、為分立及轉讓資產予該等項目公司申請各種批文、資本核證以及其他登記及存檔手續）乃複雜且費時，經遠富確認，於最後實際可行日期，上述程序並未完成，因此，並未對每間項目公司的公平值進行估值，且訂約各方並未就根據股權轉讓協議轉讓該等項目公司之全部股本權益

董事會函件

的代價達成共識。現時預期整個分立及資產與負債分配程序將於二零一一年三月或前後完成，而股權轉讓協議將於二零一一年六月或前後完成。

目標公司的財務資料於本通函附錄二中披露。該等項目公司於二零一零年十月二十一日成立。由於該等項目公司仍在分立及資產與負債分配過程中，故並無編製獨立的會計師報告。根據中國註冊會計師分別就該等項目公司之分立發出日期均為二零一零年十月八日的驗資報告，項目公司A及項目公司D於二零一零年九月三十日的資產淨值分別約為人民幣7,590,000元及人民幣5,360,000元。項目公司A及項目公司D於二零一零年九月三十日的保留虧損分別為人民幣2,410,000元及人民幣9,640,000元。

珠江投資主要從事在該等地塊上進行項目之開發業務，其業務於分立完成後將由該等項目公司接替。珠江投資於二零零六年以約人民幣263,000,000元之成本向中國政府獲得該等地塊。項目為位於產業園區的物業開發項目，而項目所涉及該等地塊的總地盤面積約為136,129平方米，指定作為科研用地。根據估值師於二零一零年十月三十一日之估值，該等地塊之公平值約為人民幣2,300,000,000元。項目包括總建築面積約625,006平方米的38幢獨立的辦公樓宇，經估值師評估，該項目於二零一零年十月三十一日落成後的公平值為人民幣8,750,000,000元。據珠江投資所告知，於最後實際可行日期，該項目完工仍需支出建築成本約為人民幣3,125,000,000元。根據股份購買協議，該項金額將由遠富承擔。

該等地塊已指定作為科研用地。根據現行中國法律及法規，除非該地區的劃分及城鎮規劃發生相應變化，否則該等地塊的用途不能更改。根據相關政府部門的現行慣例，在發出產權證之前，指定作為科研用地的地塊不允許進行任何銷售活動。該項限制同樣適用於項目。然而，有關項目公司一旦獲得某棟建築物的產權證，則其在完成產權劃分的規定手續後有權將該棟建築物分套出售。由於上述限制僅在產權證發放之前有效，且本公司有意將該項目持作長期投資用途，因此董事（不包括獨立非執行董事（其意見載於本通函第34頁的獨立董事委員會函件）及朱先生）認為上述銷售限制並不會對收購事項的整體利益造成重大負面影響。

根據本公司就該事宜所委任的獨立中國律師行目前提供的法律意見，法律及法規並無明確禁止任何研究樓宇作辦公用途。儘管中國政府部門可能對法律有不同詮釋，但獨立中國法律顧問認為倘該等地塊上開發的樓宇用作辦公物業，中國政府部門對該等項目公司採取任何行政手段的可能性極低。完成的其中一項先決條件是本公司應取得由本公

董事會函件

司委任或信納的中國律師行發出的法律意見，確認(其中包括)在該等地塊上建設「LOFT」風格的辦公樓符合中國法律及法規、該等土地的指定用途及有關項目開發所發出的任何許可。倘上述法律意見並無作出上述確認，除非獲本公司豁免，否則股份購買協議將會自動終止而收購事項將不會進行。董事會目前並無意豁免有關取得中國的律師行發出肯定的法律意見之要求，有關法律意見為並無特定的法規及規例禁止將研究樓宇用作辦公物業。根據股份購買協議，遠富亦已向本公司聲明及保證(其中包括)根據中國政府部門就項目發出的許可，該等地塊可以建設「LOFT」風格的辦公樓，並同意就本公司因上述聲明及保證失實或誤導而可能產生的全部虧損或損失向本公司作出彌償。根據股份購買協議，倘遠富因違反上述聲明及保證需要就產生的損失向本集團作出彌償，本公司將有權指示監管代理處置適當數目之監管股份，並將所得款項作為賠償支付予本公司。在此情況下，董事會認為股份購買協議條款及上述監管安排下的抵押已為本集團因項目無法用作辦公物業所面臨的風險提供了防範。

董事會注意到，在北京指定作科研用途的多幅地塊亦已被開發作並被用作辦公樓宇用途，而到目前為止，董事會並未獲悉有關部門因該等地塊的所有人或佔用者違背指定土地用途而對其採取任何強制性行動。其中一個例子為中關村科技園區，該園區已成立逾十年之久。考慮到上述情況、本公司已取得的初步法律意見及股份購買協議項下的預防措施，董事(不包括獨立非執行董事(其意見載於本通函第34頁的獨立董事委員會函件)及朱先生)認為該土地使用限制並不會對收購事項的整體利益造成重大負面影響。

項目將分四期開發，即地塊A一期及二期以及地塊D一期及二期。根據股份購買協議，項目必須於二零一三年十二月三十一日或之前竣工。上述最後期限僅可因本公司的作為而延期，否則上述期限為股份購買協議的重要要素。倘該項目無法於上述期限內竣工，根據股份購買協議，遠富須就延誤所產生的損失(包括因該延誤而導致的任何額外成本及開支)向本集團作出彌償，而本公司將有權指示監管代理處置適當數目之監管股份，並將所得款項作為賠償支付予本公司。

根據地塊A及地塊D的土地出讓合同，該等地塊的建設工程應於相關土地出讓合同日期(即二零零六年十二月二十八日)起計180日內開始；地塊A不少於42,494平方米的建設工程應於二零零七年六月三十日或之前完成，而地塊D不少於43,064平方米的建設工程應於二零零七年五月三十一日或之前完成，該等地塊開發應於二零零八年十二月三十一日或之前完成。珠江投資已確認，地塊D已於二零一零年十月開始建設工程，而於最

後實際可行日期，地塊A仍有待進行前期發展的土地平整及準備工作。目前預計地塊A於二零一一年七月或前後開始建設工程。根據現行中國法律及法規，獲授一幅土地的土地使用權後，獲授方須負責於相關土地出讓合同所規定的日期前根據獲許可的土地用途進行土地開發。倘在無取得相關政府部門事先許可的情況下，土地發展並無於規定時間段或其後一年內開展，而且該等延期並非因為不可抗力事件以及政府或相關政府部門的任何行動造成，政府可以展開調查並於其後根據該等調查的結果，通過向土地的註冊擁有人發出閑置土地決定書從而宣佈該土地為閑置土地。在若干情況下，政府可向註冊擁有人收回土地而無須支付任何補償。珠江投資確認，珠江投資或任何該等項目公司於最後實際可行日期並無意識到有相關政府部門正在對其進行任何有關閑置土地的調查，亦並無收到任何閑置土地決定書。根據本公司就該事宜所委任的獨立中國律師行提供的法律意見，由於並不存在該等調查，而珠江投資或該等項目公司亦無接獲任何閑置土地決定書，因此該等地塊不應被分類或被視為閑置土地。獨立中國法律顧問進一步告知，倘土地開發工作業已開展，則中國政府部門將並無可依照的相關法律及法規，就之前的若干違規宣佈一幅土地為閑置土地。因此，一旦該等地塊的建設工程開展後，除非該等項目公司於建設期內違反了有關閑置土地的其他法律及法規，否則中國政府部門將並無可依照的相關法律及法規，就上述無法於規定時限內開展及完成該等地塊的建設及開發工作而宣佈該等地塊為閑置土地。

根據股份購買協議，遠富已向本公司聲明及保證(其中包括)並無發生任何事件或可能發生任何事件而導致該等地塊的土地使用權受到不利影響，並同意就本公司因上述聲明及保證遭違反導致該等地塊被劃為閑置土地而可能產生的全部虧損或損失向本公司作出彌償。根據股份購買協議，倘遠富因該等地塊被劃為閑置土地而需要向本集團就產生的損失作出彌償，本公司將有權指示監管代理處置適當數目之監管股份，並將所得款項作為賠償支付予本公司。在此情況下，董事會認為股份購買協議條款及上述監管安排下的抵押已為本集團因該等地塊被相關中國政府部門劃為閑置土地所面臨的風險提供了防範。

於股權轉讓協議及股份購買協議完成後，目標公司及該等項目公司將成為本公司的間接全資附屬公司。本公司將透過目標公司擁有該等項目公司的股權及進而持有正在於其上開發項目的該等地塊。

6. 本集團與遠富之一般資料

本集團主要在中國多個城市(包括廣州、北京、上海及天津)從事物業開發及物業投資業務。

遠富為朱先生之子朱一航先生間接全資擁有的投資控股公司，亦為主要從事物業開發及物業投資業務的集團公司成員。

7. 進行收購事項之理由及益處

收購事項為本集團實現更大規模投資物業組合的策略性舉措，是對本集團物業發展業務之補充。本公司現時計劃將項目持作長期投資用途。項目於完成後將納入本集團的租賃物業組合，為本集團提供長期穩定的租金收入。自二零一零年四月以來，中央政府為調控大陸過熱的住宅物業市場而引入的一系列政策，包括調整資本充足率、上調第二套住房按揭貸款利率及禁止發放第三套住房按揭貸款。受此影響，全國範圍的住宅物業市場快速降溫，增長速度有所放緩，購房者亦採取觀望態度。為保持本集團穩定的表現及提升其抵抗有關政策波動的負面影響及市場風險的能力，本集團積極制定業務策略，將本集團物業組合及投資組合中作為投資物業的商業物業及高級酒店維持於適當的比例。誠如本公司日期為二零一零年八月二十四日的公佈所披露，作為該業務策略之第一步，本集團已訂立一份合作協議以收購一間中國實體之65%股本權益。該實體主要從事一個位於中國廣州市海珠區的服飾及時裝主題綜合項目（「科貿園項目」）的發展及興建業務。於竣工後，該項目將再為本集團的投資物業組合增加總建築面積500,000平方米。於竣工後，該項目將是本集團的投資物業組合的另一個重大補充。

於二零一零年六月三十日，本集團土地儲備的總建築面積為29,700,000平方米，其中約2.1%（即約630,000平方米）為投資物業（包括位於上海的合生國際廣場及位於廣州的廣州嘉和商業城）。本集團有意增加及分散其在一線城市的投資物業組合，其中首選城市為中國的政治、教育及文化中心首都北京。於二零一零年六月三十日，本集團在北京的土地儲備中，超過71%為住宅物業，及約6.4%（相當於約270,000平方米）為辦公樓宇。相對項目而言，由於本集團位於北京的辦公樓宇的部分所有權已經出售或相關項目規模相對較小，因此董事（不包括獨立非執行董事（其意見載於本通函第34頁的獨立董事委員會函件）及朱先生）並未考慮將有關辦公樓宇作為投資用途。因此，收購事項為本集團在北京實施其從地理位置上分散投資物業組合計劃之機遇。

收購事項將令本集團投資物業組合的規模翻番，並佔本集團土地儲備之約4.1%。倘進一步計入科貿園項目的建築面積約500,000平方米，本集團投資物業的總建築面積將進一步增加至本集團總建築面積之約5.7%。因此，該收購事項一方面將有助本集團提升產品組合及投資組合中商業物業之比例，另一方面亦可加強本集團投資物業組合之

董事會函件

質素。此舉與本集團加強其抵抗市場風險之策略相一致。由於從長遠看，預期該項目將會帶來長期穩定的租金收入及升值，董事會認為收購事項將令本集團獲得長期穩定的收益回報及資本升值。這符合本集團追求合理配置長短期投資資源的策略。

於完成後，本公司將透過目標公司擁有該等項目公司的股本權益，進而持有正在該等地塊上開發之項目的權益及開發權。項目涉及建設38幢獨立的辦公樓宇，總建築面積約為625,006平方米。其中的每一獨立單位均為「LOFT」風格的辦公樓，擁有5.49米高的樓高及架空層，可作多種用途並定制成及用作家庭辦公室（惟承租人作此用途須不違背該等地塊的指定用途）。項目旨在並定位於為在產業園區內或附近的北京經濟技術開發區開展業務或為大型企業提供周邊服務的新成立公司或中小型企業服務。

項目位於產業園區內，產業園區位於六環路及京津塘高速公路交匯處的通州區馬駒橋鎮，佔地面積約15平方公里。在北京所有市級發展區域中，產業園區最靠近北京中心商業區，相距僅為18公里。產業園區所處位置交通便利，距北京首都機場30公里，距北京火車站22公里以及距天津新港140公里。產業園區亦鄰近多條高速公路，其中包括京開高速公路、京瀋高速公路及京哈高速公路。

產業園區現已納入亦莊的新城發展計劃之中，並且已有約100間專門從事環境保育或環境保護業務及服務之公司進駐產業園區，其中包括眾多本地大型企業。產業園區毗鄰北京經濟技術開發區。截至二零一零年十月底，已有3,700多家大型企業在北京經濟技術開發區設立辦事處，其中不乏世界500強企業，總投資額已超過24,580,000,000美元。於二零一零年前十個月，已有約700間企業入駐北京經濟技術開發區。這為該區域帶來了穩定的辦公樓場所需求。兩個開發區均為該地區的發展重點，並得到當地政府的多項政策支持，包括稅項退還或稅項補貼、城市基礎設施建設費退還及對於通州區（包括產業園區及北京經濟技術開發區）成立的公司及企業發放的獎勵；以及地方政府為該地區的持續發展設立了一個特別基金。於二零一零年，並無位於產業園區中指定作辦公用途的地塊被出售，且相關政府部門並無就位於北京經濟技術開發區及產業園區中指定作科研用地（亦可能作辦公用途）的地塊發佈正式統計數據。董事會並不知悉產業園區及北京經濟技術開發區的辦公樓宇存在任何供應過剩。由於地段理想以及通州區當地政府提供的政策支持及獎勵，預期進駐產業園區及北京經濟技術開發區的大型企業數目將不斷增多，從而將吸引越來越多的新成立企業及中小企業進入該地區尋求商機。這將對產業園區及北京經濟技術開發區周邊的辦公樓帶來持續強勁的需求。

董事會函件

鑒於住宅連辦公的「LOFT」節省空間、運營及交通成本，對新成立企業及中小企業具有獨特的吸引力，預期產業園區及北京經濟技術開發區周邊地區對「LOFT」風格的辦公樓需求，將隨著兩個開發區未來幾年的進一步開發而不斷上升。

根據北京市規劃委員會就該項目發出的日期為二零零九年四月三日之意見函及多項建設用地規劃許可證，珠江投資獲准於該等地塊上建設層高為5.49米的建築。據珠江投資確認，有關規劃許可證的有效性並無時間限制。根據北京市政府頒佈的《建築層高控制與建築面積、容積率計算規定(試行)》，自二零一零年三月十日起，辦公樓建築的每層樓高不得高於4.5米，因此政府將不再批准興建任何每層樓高為5.5米的辦公樓。董事預期項目很可能成為市場上最後一批或其中最後一批供應「LOFT」風格的辦公樓宇的開發項目。預計「LOFT」風格的辦公樓供應緊缺將進一步推升市場需求，且預期「LOFT」風格的辦公樓將獲得在產業園區及北京經濟技術開發區周邊地區開展業務或尋求業務機會的新成立企業及中小企業的追捧。預期該地區「LOFT」風格的辦公樓的租金水平將呈上升趨勢。本集團在產業園區擁有另一項「LOFT」風格的物業發展項目—合生世界村。於二零零九年年底及二零一零年年初開盤銷售時，其所獲得的銷售訂單遠超出該項目可供出售的物業數量。這進一步增強本集團對「LOFT」風格物業市場發展潛力的信心。因此，董事會認為項目的投資價值理想，將可為本集團提供長期穩定的租金收入。

項目離合生世界村僅約100米之遙。合生世界村為馬駒橋鎮一個大型住宅開發區，擁有高層公寓、一個約100,000平方米的購物中心、一間會所及一座30,000平方米的高爾夫主題公園。預期購物中心建成後將是附近地區唯一的購物中心。由於該項目僅提供有限的商店及其他設施，預期合生世界村的配套設施及服務亦將為該項目的工作人員提供服務，而該等工作人員將為合生世界村的商店及服務設施帶來穩定的客源。預計這兩個開發項目將相得益彰。長遠而言，該協同效益將有助於兩個物業項目的保值，甚至可能提高項目的升值潛力。

股份購買協議之條款及條件乃經本公司與遠富公平磋商後釐定。代價較估值師於二零一零年十月三十一日評估之項目(竣工後)之公平值折讓約24.51%。代價將部分以股份發行的形式支付，部分以現金支付。現金代價將在建造項目的不同階段分16期支付並由本集團的內部資源撥資。於現金代價付款後，項目將增加本集團財務報表中的投資物業之結餘。根據項目的現時建造計劃及時間表，以完成為前提，預期現金代價之首期付款金額約人民幣115,689,000元可能於二零一一年第一季度到期支付。收購事項預期將不會對本集團之現金流狀況產生任何重大不利影響。

董事會函件

由於在訂立股份購買協議時，地塊D的建設工程已開始施工並將繼續進行，故倘出售現況下的項目，監於可能需要較長時間完成工程建設，訂約各方將難以定義及協定彼此有關在建工程的責任，如哪一方須承擔有關持續建設合約項下的違約責任。因此，訂約雙方已協定根據股份購買協議所載的安排按完成基準買賣項目，即：

- 遠富須於二零一三年十二月三十一日或之前按照規定的規格及標準向本公司交付或促使交付已完工項目；
- 代價包括項目的全部開發成本，因此遠富有責任及義務促使執行及完成與項目有關之所有必要準備工作及建築工作及行政手續，包括在本公司的監督下初步選定並聯絡合適的承包商；
- 代價及發行價於訂立股份購買協議時釐定；
- 代價股份將存置於監管賬戶內，以防止遠富在履行其建造項目的相關責任時出現任何違約行為；及
- 現金代價將按項目之完工進度分期支付。

儘管項目的完成與本集團的其他發展項目一樣將由遠富負責，但該等項目公司將以項目所有人的身份就項目的實際發展及建造工作與承包商訂立建設合約。遠富將參與所述合約以承擔支付責任。收購事項在任何重大方面與本集團的其他任何發展項目之間並無區別，均涉及收購土地及委聘承包商進行建造及其他開發工作直至最終交付已竣工的物業。據此，董事（不包括獨立非執行董事（其意見載於本通函第34頁的獨立董事委員會函件）及朱先生）認為，收購事項乃於本集團日常及一般業務過程中進行。儘管遠富在項目及上文提及的其他安排中的角色可能令收購事項與本集團的其他發展項目有所不同，然而各方已協定上述安排以保障本集團在收購事項下的利益、確保項目在完成時將符合規定的規格及標準並在指定時間按固定價格交付，進而防止本集團的建築成本於建設期間面臨任何通脹風險。董事（不包括獨立非執行董事（其意見載於本通函第34頁的獨立董事委員會函件）及朱先生）認為，該等安排在該等情況下屬合理且已由任何其他理性買方及賣方在任何相同或相似性質的公平交易中協定。因此，董事（不包括獨立非執行董事（其意見載於本通函第34頁的獨立董事委員會函件）及朱先生）認為，收購事項符合正常的商業條款。

董事會函件

正如本公司近期的中期報告所披露，本公司認為中國房地產行業將繼續保持穩健的增長勢頭且前景樂觀。此外，據報告，二零一零年十一月中國年度消費價格通脹水平自二零一零年十月的4.4%上升至5.1%。鑒於目前的低息環境，董事會預期未來幾年通脹率將繼續上升。因此，儘管項目將在二零一三年年底之前交付予本集團，惟本公司已同意於訂立股份購買協議時釐定代價及發行價，以便本公司能夠把握項目的總投資並防止在三年建設期間因任何成本通脹或市價上漲而導致本公司面臨任何價格上漲的風險。於協定代價金額時，訂約雙方已考慮項目(假設已完工)估值時得出的公平值，惟並未具體考慮遠富收購該等項目公司的初始成本(於最後實際可行日期仍未釐定)或發展項目的潛在成本。董事(不包括獨立非執行董事(其意見載於本通函第34頁的獨立董事委員會函件)及朱先生)經考慮下列因素：(a)由於收購事項涉及已完工物業的預售，因此就訂約雙方參考按已完工基準評估之項目公平值後評估及商討代價而言屬公平；(b)於對項目進行評估時，估值師已考慮(其中包括)投資物業之質素及7%之投資回報(相對於當前中國的三年期銀行存款利率4.15%而言)等因素；(c)此類交易為交易雙方為提供必要的可靠程度(在代價的金額及支付時間方面)之目的而於訂約時(而非完成時)定價的情況並不常見；及(d)理性賣方不會同意參考相關收購成本或開發成本對待售物業進行定價(尤其是在市場呈持續上升趨勢時)後認為，代價的釐定基準符合市場慣例，因此屬公平合理，且收購遠富(作為關連人士)的初始成本並非商議及釐定收購事項條款之相關因素。

根據本通函附錄五所載之估值報告，該等地塊於二零一零年十月三十一日現狀下之價值約為人民幣2,300,000,000元，完成項目所需支出建築成本預計約為人民幣3,125,000,000元。上述兩項款項之總額約為人民幣5,425,000,000元，較代價低約人民幣1,108,000,000元，即遠富應佔的「開發商溢利」。由於本公司目前乃按完工時約人民幣8,750,000,000元基準以較估值折讓約24.51%或低於估值約人民幣2,145,000,000元的價格購買該等地塊及項目，這將可以分享部分「開發商溢利」，而於通常情況下，「開發商溢利」由開發商享有。對比截至二零零九年十二月三十一日止財政年度本集團約為20.2%之利潤率(即本公司股權持有人應佔利潤減除稅後重估值收益後，再除以本集團的總營業額)及經考慮本節所載的其他代價後，董事(不包括非執行董事(其意見載於本通函第34頁的獨立董事委員會函件)及朱先生)認為，「開發商溢利」(即相對於估值之折讓)乃屬公平合理及符合 貴公司及股東之整體利益。

董事會函件

為了保障本公司免受遠富之違約風險，並無就代價作出任何提前支付或預付款。代價股份及現金代價將不會於完成後發還予或支付予遠富，惟將按項目不同的完成階段進行。預計遠富對承包商之付款義務與其收取本公司部分發還或支付代價股份或現金代價之間將存在時間間隔。就一定程度而言，遠富已承擔項目開發成本融資之財務或流動性風險。

透過按固定價格提前購買該竣工項目並於其後分不同階段作出支付，本公司已將建設期間的成本增加風險、上述財務或流動性風險以及與項目有關之若干其他風險(包括與設計、質量及建設工程可能出現延誤有關之風險)有效地轉移至遠富。儘管本集團可能於項目完成時面臨物業市場轉差而導致物業價值下跌之風險以及遠富之違約風險，惟由於本公司對中國房地產市場之前景持樂觀取態，特別是商業物業市場之表現遠較住宅物業市場表現穩健，以及本公司對上述項目之潛在發展前景信心十足，同時遠富之違約風險將大部分由寄存監管股份及分期支付現金代價所抵銷，因此董事會認為所涉及風險屬可接納。此外，由於本集團無須派遣管理團隊管理及監督項目的日常工作及進程，以及無須與施工過程的承包商及供應商進行交涉，而僅須派遣一或兩名員工監督遠富之表現，因此預期將會節約成本。

於權衡所產生的潛在風險及通過股份購買協議之安排由遠富承擔或轉讓予遠富之潛在風險，以及經考慮本公司對中國房地產市場的樂觀展望(特別是項目的潛在發展前景)、本公司持有項目作長期投資目的之當前意向、本集團於項目管理中可能節省之成本及代價較估值師於二零一零年十月三十一日對項目(假設已完工)公平值之估值折讓約24.51%(因此可令本公司分享部分「開發商溢利」，如上文所述，「開發商溢利」由遠富享有)後，董事(不包括獨立非執行董事，彼等之意見載於本通函第34頁獨立董事委員會函件，及朱先生)認為代價屬公平合理。

簡言之，收購事項將向本集團提供保證，項目將會於規定時限內按規定標準及固定費用竣工，因此防止本集團的建築成本於建設期間面臨任何通脹風險。本公司控制及監督施工表現及進程的能力及權力(請參閱「股份購買協議的主要條款—遠富之其他責任」一節)將保障項目符合竣工標準，而監管股份將就防止遠富於履行有關項目建設責任方面出現任何違約而為本公司提供充分保障。

董事會函件

經考慮上述因素後，董事（不包括獨立非執行董事，彼等之意見載於本通函第34頁之獨立董事委員會函件，及朱先生）認為股份購買協議之條款乃按一般商業條款訂立且屬公平合理，收購事項符合本公司及其股東整體利益。

在本公司於二零一零年十一月三日就股份購買協議刊發公佈後，若干獨立股東及普通投資大眾對代價股份的潛在攤薄影響以及項目應付的代價水平產生擔憂。就此而言，本公司及遠富積極回應有關擔憂，一方面通過訂立補充協議減少代價金額，另一方面通過提高發行價以相應減少代價股份的數目。

如「股份發行」一節，上述數段，儘管發行價9.5港元較本集團的每股資產淨值存有大幅折讓，但董事（不包括非執行董事（其意見載於本通函第34頁的獨立董事委員會函件）及朱先生）認為：(a)發行代價股份（按較其最近交易價格的溢價釐定的發行價發行）乃收購事項的最佳融資方式，及(b)因按發行價發行代價股份而引起之每股淨資產攤薄屬可接受，且倘綜合考慮收購事項及融資方式，發行價屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。

鑑於董事會認為相關代價及以發行價發行代價股份屬公平合理且符合本公司及股東整體利益，董事會認為股份購買協議的當前條款已恰當考慮獨立股東及一般投資大眾的擔憂及意見。

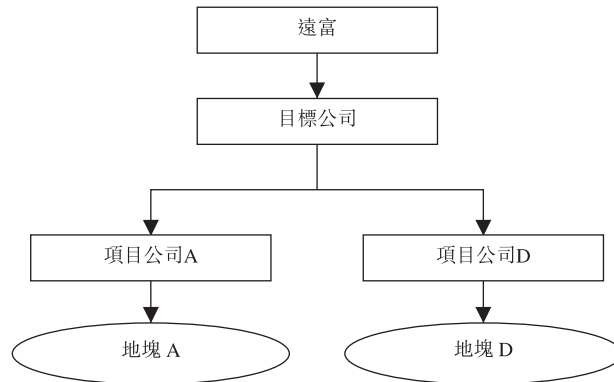
8. 收購事項完成前及完成後之集團架構

於收購事項完成後，目標公司與該等項目公司將成為本公司之間接全資附屬公司，彼等各自的財務業績將綜合計入本集團。

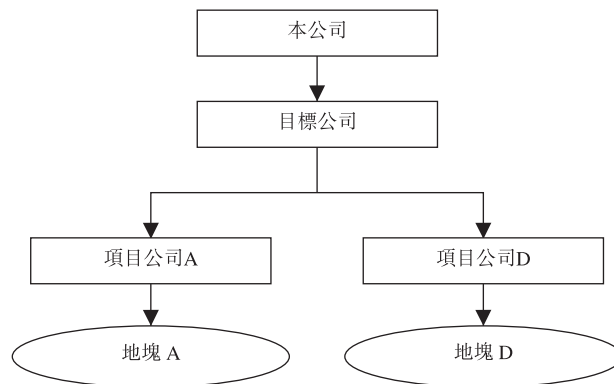
董事會函件

下表載列目標公司分別於最後實際可行日期(假設已完成股權轉讓協議)及緊隨收購事項完成後之股權結構：

目標公司於最後實際可行日期之 股權結構 (假設已完成股權轉讓協議)



目標公司於緊隨收購 事項完成後之股權結構



9. 交易之財務影響

現金代價將由本集團的內部資源支付。本公司預期，收購事項及股份發行(i)將令本集團的淨資產增加約人民幣4,291,279,000元；及(ii)對本集團的未來盈利產生積極影響。此外，投資物業結餘於分期支付現金代價後將會增加。

本集團的資本負債比率(指借貸(扣除已抵押/已質押銀行存款以及現金及現金等價物)除以淨資產總額)將由收購事項前截至二零一零年六月三十日之41%下降至備考資本負債比率36%(假設即時向遠富或其代名人發行代價股份)。

10. 過去十二個月曾進行的集資活動

根據於本公司日期為二零零九年十一月二日之公佈所公告之番禺協議，本公司於二零一零年三月十六日以發行價每股14.62港元發行185,461,463股代價股份，以支付金額為人民幣2,386,073,000元之收購代價餘款。除上述以外，本公司於過去十二個月並無發行股本證券籌集任何資金。

11. 上市規則涵義

由於收購事項根據上市規則之一個或多個適用百分比率高於25%但低於100%，根據上市規則，收購事項構成本公司之重大交易。

本公司之控股股東新達為本公司之關連人士。遠富為一間由朱先生(為本公司控股股東(透過新達)、執行董事及董事會主席)之子朱一航先生間接全資擁有的公司。因此，根據上市規則，遠富為本公司的關連人士。根據上市規則，根據股份購買協議擬進行的收購事項及股份發行均構成關連交易，並須經本公司獨立股東於股東特別大會批准。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除新達、合生慈善基金及其各自之聯繫人士外，概無股東於股份購買協議及其項下擬進行之交易擁有重大權益。因此，除新達、合生慈善基金及其各自之聯繫人士外，概無股東須於股東特別大會上就批准股份購買協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。而新達、合生慈善基金及其各自之聯繫人士將於股東特別大會上就批准股份購買協議項下擬進行之收購事項及股份發行之決議案放棄投票。由於朱先生於股份購買協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，彼並未參加批准股份購買協議及其項下擬進行之董事會會議或進行投票。

12. 增加法定股本

於最後實際可行日期，本公司之法定股本為200,000,000港元，分為2,000,000,000股股份。為應付根據股份發行之代價股份發行，將於股東特別大會上提呈及酌情通過一項決議案，以批准將本公司之法定股本增設1,000,000,000股股份，即由200,000,000港元增至300,000,000港元。經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無任何股東於本公司建議增加法定股本中擁有不同於其他股東之重大權益。因此，概無股東須就將於股東特別大會上提呈以批准增加本公司法定股本之決議案放棄投票。董事並無意配發及發行除代價股份以外之新股。

13. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就根據股份購買協議進行收購事項及股份發行之條款向獨立股東提供意見。

新百利有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就根據股份購買協議進行收購事項及股份發行之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

務請閣下垂注載於本通函第34頁之獨立董事委員會函件，當中載列其向獨立股東發出之推薦建議，以及載於本通函第35至第69頁由新百利有限公司向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見。

14. 股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函附錄七。股東特別大會上將向獨立股東提呈決議案，以考慮及酌情批准(i)增加本公司之法定股本及(ii)收購事項及股份發行。

隨本通函附奉供股東於股東特別大會使用之代表委任表格。倘閣下未能親身出席股東特別大會，懇請盡快按代表委任表格列印之指示填妥表格，並無論如何最遲於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司之主要辦事處，地址為香港中環康樂廣場一號怡和大廈33樓3305-3309室。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親自出席大會及其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

15. 推薦意見

董事(不包括獨立非執行董事，彼等之意見載於本通函第34頁獨立董事委員會函件，及朱先生)認為，(a)股份購買協議及其項下擬進行之交易條款為正常商業條款，屬公平合理及(b)股份購買協議及其項下擬進行之交易符合本公司及股東的整體利益。因此，董事(不包括獨立非執行董事，彼等之意見載於本通函第34頁獨立董事委員會函件，及朱先生)推薦股東於股東特別大會上投票贊成相關決議案。

董事會函件

16. 一般資料

務請閣下垂注載於本通函附錄六之一般資料。

於最後實際可行日期，執行董事包括朱孟依(主席)、項斌、歐偉建、薛虎、趙明豐及廖若清，而獨立非執行董事則包括李頌熹、黃承基及陳龍清。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
朱孟依
主席

二零一一年一月二十一日



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

(股份代號：754)

(在百慕達註冊成立的有限公司)

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

敬啟者：

涉及發行代價股份之
重大及關連交易

緒言

茲提述本公司所刊發日期為二零一一年一月二十一日之通函(「通函」)，而本函件為通函之一部分。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函其他部分所界定者具有相同涵義。

李頌熹先生、黃承基先生及陳龍清先生已獲委任組成獨立董事委員會，就股份購買協議、收購事項及股份發行(詳情載於通函)向閣下提出建議。新百利有限公司已獲委聘就股份購買協議、收購事項及股份發行向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

推薦意見

吾等謹請閣下細閱本通函第5頁至第33頁載列之董事會函件及本通函第35頁至第69頁載列之新百利有限公司函件，當中載有其就股份購買協議、收購事項及股份發行向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

經考慮新百利有限公司之意見及新百利有限公司考慮之主要因素及理由後，吾等認為股份購買協議、收購事項及股份發行之條款屬公平合理，亦符合本公司及其股東整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會投票贊成股份購買協議、收購事項及股份發行。

此 致

列位股東 台照

獨立非執行董事
陳龍清

代表
獨立董事委員會
獨立非執行董事
李頌熹

獨立非執行董事
黃承基

二零一一年一月二十一日

* 僅供識別

新百利有限公司函件

以下為新百利有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，當中載有其就重大及關連交易之意見，以供載入本通函：



新百利有限公司
香港
中環
遮打道3號A
香港會所大廈
10樓

敬啟者：

主要及關連交易

緒言

謹此提述吾等獲委任就 貴公司與遠富於二零一零年十一月三日所訂立股份購買協議以及彼等於二零一零年十二月十三日所訂立補充協議，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關股份購買協議之詳情載列於 貴公司致股東日期為二零一一年一月二十一日之通函（「通函」）內，本函件構成通函其中部分。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。

於最後實際可行日期， 貴公司由董事會主席朱先生實益擁有約62.83%，而遠富則由朱先生之子朱一航先生間接全資擁有。因此，根據上市規則， 貴公司與遠富訂立股份購買協議構成 貴公司之關連交易，及收購事項須經獨立股東於股東特別大會上以按股數投票方式表決批准。

獨立董事委員會（包括全體三名獨立非執行董事李頌熹先生、黃承基先生及陳龍清先生）已成立，以就股份購買協議之條款向獨立股東提供意見。吾等（新百利有限公司）已獲委聘為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於製訂吾等之意見時，吾等依賴 貴集團董事及管理層提供之資料及事實以及表達之意見，並假設該等資料、事實及意見於通函日期屬真確完整，以及直至股東特別大會舉行之時仍屬真確完整。吾等亦已徵求並獲董事確認，吾等已獲提供一切相關重大資料，且吾等所獲資料及意見並無遺漏任何重大事實。吾等無理由懷疑所獲提供資料之真

實性或準確性，亦無理由相信任何重大資料被遺漏或隱瞞。吾等依賴該等資料，並認為所獲提供資料足以達致吾等於本函件所載意見及推薦建議，吾等亦具備充分理據依賴該等資料。然而，吾等並無獨立調查 貴集團、遠富、目標公司以及彼等各自附屬公司及聯營公司之任何業務及事務。

所考慮主要因素及理由

於考慮股份購買協議之條款對獨立股東而言是否公平合理時，吾等曾考慮下列主要因素及理由：

1. 收購事項之背景、理由及好處

(i) 貴集團

貴集團主要業務為於中國進行房地產開發，專門開發中高端大型住宅物業。以土地儲備計， 貴集團現為中國最大房地產開發商之一，截至二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年六月三十日止六個月之綜合收入分別為約11,225,200,000港元及約4,667,900,000港元。於二零一零年六月三十日， 貴集團的土地儲備約為725萬平方米。於過往幾年， 貴集團之主要投資項目乃位於廣州、天津、上海及北京等項目所在的一線城市。

除房地產開發外， 貴集團亦從事投資控股、房地產開發、房地產投資、房地產管理及酒店營運。 貴集團的房地產投資業務指 貴集團持有作長期投資目的以產生租金收入之房地產投資及為 貴集團財務報表的一個呈報分部。收購事項為調整 貴公司投資與開發業務間的戰略平衡提供一個機會。過往， 貴集團擁有大量作租賃用途之商業、零售及停車場物業，該等物業主要位於廣州。該等物業隨後於二零零九年下半年獲重新指定為作出售及土地成本用途之已竣工物業。於二零一零年六月三十日， 貴集團持有兩項商業投資物業，即位於廣州的嘉和商業城及位於上海的合生國際廣場。兩項投資物業目前正在建設中，預計將自二零一二年起分期竣工。儘管過往 貴集團之資產及收入大部分來自房地產開發分部，惟近期物業投資分部之重要性正在逐步加強，就綜合資產負債表中 貴集團投資物業之賬面值而言，物業投資分部由二零零八年十二月三十一日之約2,856,100,000港元增加至二零零九年十二月三十一日之約8,378,100,000港元，並進一步增加至二零一零年六月三十日之約8,540,900,000港元。

新百利有限公司函件

以下載列 貴集團投資物業之賬面值及其於總資產中所佔比例(假設項目按完成基準的當前估值約人民幣8,750,000,000元(或約10,135,600,000港元)(「估值」)增加至 貴集團之投資物業組合)：

	於 二零一零年 六月三十日 千港元	於 收購事項完成 及項目完成後 千港元
投資物業 (附註1)	8,540,889	18,676,533
總資產	81,347,348	88,802,795 (附註2)
投資物業於總資產所佔比例	10.5%	21.0% (附註3)

附註：

- (1) 貴集團於二零一零年六月三十日之投資物業乃按公平值入賬。於收購事項及項目完成後投資物業增加約10,135,600,000港元指二零一零年十月三十一日之估值。
- (2) 總資產變動乃根據估值約10,135,600,000港元增加至貴集團於二零一零年六月三十日之總資產，減現金代價約2,680,200,000港元計算所得。
- (3) 貴公司於收購事項及項目完成後的「投資物業於總資產所佔比例」21.0%乃參考項目按完成基準的估值(而非土地成本)計算。

除以總代價人民幣3,717,600,000元建議收購廣州市一項房地產開發項目的65%權益外(將於下文「進行收購事項之理由及好處」第(v)分節作進一步討論)，截止最後實際可行日期， 貴公司並無有關貴集團投資物業組合其他增加項目之其他已披露意向。因此，項目於竣工後預計將是 貴集團投資物業組合的一個重大補充。經擴大投資物業組合將是對 貴集團波動性較大的房地產開發業務的補充。

(ii) 目標公司及股權轉讓協議

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，目前由遠富全資擁有，而遠富則由 貴公司控股股東(透過新達)朱先生之子朱一航先生間接全資擁有。目標公司自其於二零零七年三月九日註冊成立以來並無從事任何業務。

於二零一零年三月三日，目標公司與深圳珠江物流有限公司(「深圳珠江」，朱先生之關連人士)訂立股權轉讓協議。根據股權轉讓協議，目標公司同意收購於項目公司A及項目公司D之全部股本權益。股權轉讓協議完成之先決條件為：深圳珠江之全資附屬公司珠江投資分立為項目公司A及項目公司D，並將珠江投資之若干資產及負債分拆及分配予兩間項目公司(「重組」)，因此於重組完成後，項目公司A及項目公司D之主要資產將分別為地塊A及地塊D。進行重組旨在令目標公司於股權轉讓協議完成後可有效地擁有該等地塊及項目。於最後實際可行日期，項目公司A及項目公司D已註冊成立，惟相關資產轉讓尚未完成。根據股份購買協議，收購事項須待重組完成後方告完成，因此 貴集團將可以於完成後取得該等地塊及項目之合法所有權。

由於重組於最後實際可行日期尚未完成，故概無就該等項目公司編製獨立管理賬目。然而，誠如股份購買協議所規定，於收購事項完成後，該等項目公司將不會持有除該等地塊及彼等於珠江投資就項目而訂立之現有建設合約(「持續建設合約」)中所擁有之權益外的任何資產，亦將不會承擔任何負債。

目前預計重組將於二零一一年三月或前後完成，且股權轉讓協議將於二零一一年六月或前後完成。

(iii) 該等地塊及項目

該等地塊包括地塊A及地塊D，總地盤面積約為136,129平方米，乃位於北京六環路與京津塘高速公路交匯處的北京通州區產業園區內。產業園區毗鄰北京經濟技術開發區(「北京開發區」)，已有大量的國內外大型企業在開發區設立了辦事處。

吾等獲 貴集團管理層告知，截至二零一零年十月，已有3,700多間公司在北京開發區設立辦事處。已有約100間專門從事環境保育或環境保護業務之

公司(包括眾多本地大型企業)進駐產業園區。於二零一零年前十個月,已有約700間企業入駐北京開發區。董事認為,這將為該地區帶來穩定的辦公樓場所需求。

項目為位於該等地塊之商業物業開發項目,涉及建設38幢總建築面積約為625,006平方米的獨立辦公樓宇。項目將分四期開發,即地塊A的一及二期以及地塊D的一及二期。於最後實際可行日期,地塊D已開始建設工程。目前預計地塊A將於二零一一年七月或前後開始建設工程。項目預期於二零一三年年底之前竣工。貴集團目前擬持有項目作長期投資用途,從而將為貴集團帶來穩定的租金收入。

股權轉讓協議之賣方珠江投資目前負責開發項目。於重組完成後,項目將轉讓予該等項目公司,而該等項目公司則將於收購項目完成後由貴集團全資擁有。

根據股份購買協議及如下文「股份購買協議的主要條款—遠富之其他責任」第2(iv)節進一步詳述,遠富已向貴公司承諾將負責完成與項目有關之建設工程及行政手續,並按遠富與貴公司協定之規定及要求於二零一三年十二月三十一日或之前將該已竣工項目交付予貴公司。因項目而產生之一切成本及開支將由遠富承擔(惟因項目的融資及營銷而產生者除外),以及任何相關稅項付款。換言之,貴公司實際上是從遠富購買預計將於二零一三年十二月三十一日前交付之該已竣工項目。據貴集團管理層告知,該等安排令貴集團得以保障該已竣工項目按固定款項達致協定的定量及定性標準,從而令貴集團避免建設期間建材及建築成本的通脹風險。有報告顯示,中國二零一零年十一月的年度消費物價指數將由二零一零年十月的4.4%上升至5.1%,而北京市的最低工資將自二零一一年一月一日起上調約21%至每月人民幣1,160元。根據股份購買協議條款,於未來三年項目的建設期間,有關項目建設之通脹風險將由遠富承擔。

吾等獲貴集團管理層告知,項目的主要特色為高層高(高達5.49米)及「LOFT」設計風格,可作多種用途並定制成及用作家庭辦公樓(惟承租人作此用途須不違背該等地塊的指定用途)。項目位於北京產業園區內,將定位於為在產業園區內或北京開發區開展業務或為大型企業提供服務的新成立公司或中小企業服務。當地政府提供補貼、退稅或獎勵金等若干獎勵措施,以吸引企業入駐產業園區及北京開發區。貴集團管理層預計,由於地理位置優越及地方

政府的鼓勵，進駐產業園區及北京開發區的大型企業數量將會增加，從而將吸引新成立公司或中小型企業入駐該地區尋找商機。這將為產業園區及北京開發區周邊地區的辦公樓建築物帶來強勁的需求，進而拉動市場對項目辦公樓單位的需求。

貴集團的另一項「LOFT」風格物業發展項目—世界村亦位於產業園區內，項目於二零零九年年底及二零一零年年初開盤銷售時，受到市場熱捧。這進一步增強 貴集團對「LOFT」風格物業市場發展潛力的信心。

項目離合生世界村僅約100米之遙。合生世界村位於產業園內，是一個擁有高層公寓、購物中心、會所及高爾夫球場的住宅項目。預期合生世界村的購物中心建成後亦將為項目日後的租戶提供服務，而租戶則將為合生世界村的商店及服務設施帶來穩定的客源。因此， 貴集團管理層預期，合生世界村及項目於建成後將可以實現互補。

(iv) 銷售許可證及或然土地增值稅

據 貴集團管理層告知，於最後實際可行日期，該等竣工物業並無自相關部門取得分層出售之相關許可證。因此，於項目竣工及交付予 貴集團後，倘 貴集團決定於日後出售該等竣工物業且當時該等項目公司尚未取得相關許可證，則 貴集團將必須以整棟出售方式(屆時將有38棟)出售。如上文所述，由於 貴集團擬持有項目作長期投資用途以收取租金收入而非用於出售，因此吾等同意董事有關上述分層出售之限制並非重大不利因素之觀點。根據中國法律顧問意見，若該等項目公司能根據中國法律及法規完成所有必要的備案程序，該等項目公司在取得房屋所有權證以及以分層或整棟方式出售竣工物業方面將不會面臨任何重大阻礙。

該等項目公司(與目標公司一併被收購)已於賬目中記錄了彼等自相關土地管理部門收購該等地塊之原始成本，該成本低於股份購買協議中規定代價的價值。倘 貴集團(透過該等項目公司)日後向第三方出售該等竣工物業，將會按銷售所得款項減可扣減成本之基準被收取土地增值稅，該稅項乃參考上述原土地收購及開發成本而非 貴集團自遠富收購該等地塊之成本(即代價)計算所得。吾等已獲告知，執行董事於商討收購事項之條款時考慮此事宜。於達成代價時，或然土地增值稅以考慮在內，因此(i)項目高出原土地收購及開發成本最高約人民幣6,875,100,000元的原代價的價格增加部分所產生的土地增值稅將由遠富承擔，及(ii)高出代價的進一步價格增加部分(其利益由 貴集團享有)所產生的土地增值稅將由 貴集團承擔。根據股份購買協議，遠富已進一步承諾，其將可以提供有關項目不低於人民幣4,375,000,000元(相當於建築面積每平方米人民幣7,000元)的土地增值稅可扣減發票。經參考 貴集團過往項目而估計之土地增值稅可扣減發票，包括土地成本、建築成本及其他相關費用。根據 貴公司的經驗，按本案例所規定的質素進行開發所需成本約為每平方米

人民幣7,000元。然而，倘成本低於該水平，所提供的發票金額亦會較小，因此，貴公司將根據股份監管安排獲得賠償或將有權自任何尚未償還的現金代價中扣除賠償。另外，倘遠富所提供的發票金額超過人民幣4,375,000,000元，貴公司將因最終銷售而支付較少的土地增值稅。吾等認為遠富(負責承擔項目的建築成本)承諾向貴集團提供土地增值稅可扣減發票屬可接納舉措，有關發票將可於日後由貴集團用於就貴集團可能承擔之任何土地增值稅申請扣減金額。

董事已作出策略性決定，持有該等物業作長期投資而非出售用途。除非董事改變該決定，否則將不會產生土地增值稅。倘董事改變該決定，因上述情形所產生的土地增值稅已於釐定代價時作出撥備。

(v) 進行收購事項之理由及好處

擴大投資物業組合之策略性舉措

誠如通函中「董事會函件」所述，貴集團擬保留項目的竣工物業作為投資物業，以收取租金。於二零一零年六月三十日，綜合資產負債表中貴集團投資物業之賬面值約為8,540,900,000港元，而於二零一零年十月三十一日按完成基準估算之項目公平值約為人民幣8,750,000,000元(或約10,135,600,000港元)。於竣工後，項目預計將是貴集團投資物業組合的一個重大補充，旨在為貴集團日後提供長期穩定的租金收入，以補充更具波動性的房地產開發溢利。

吾等已審閱於二零一零年六月三十日主要於中國從事房地產開發的公司(該等公司的股票於聯交所主板上市)(「可資比較公司」)的投資組合。於

新百利有限公司函件

最後交易日，可資比較公司的市值乃位於較 貴公司市值高出或低於 50% 之區間。吾等的研究結果如下：

可資比較公司名稱	於 最後交易日 的市值 (百萬港元)	於 二零一零年 六月三十日 的投資物業 (百萬港元)	於 二零一零年 六月三十日 的總資產 (百萬港元)	投資物業 佔總資產 之百分比
恒盛地產 控股有限公司 (股份代號：845.HK)	21,664	2,519	31,848	7.9%
瑞安房地產有限公司 (股份代號：272.HK)	20,821	23,676	46,604	50.8%
合景泰富地產 控股有限公司 (股份代號：1813.HK)	18,111	3,486	33,660	10.4%
越秀地產股份有限公司 (股份代號：123.HK)	17,727	7,562	43,862	17.2%
新世界中國地產有限公司 (股份代號：917.HK)	16,755	12,409	68,983	18.0%
綠城中國控股有限公司(股 份代號：3900.HK)	14,403	25	98,898	0.0%
明發集團(國際)有限公司 (股份代號：846.HK)	14,280	3,032	16,312	18.6%
北京北辰實業 股份有限公司 (股份代號：588.HK)	14,102	9,736	31,270	31.1%
上海實業城市開發 集團有限公司 (股份代號：563.HK)	11,096	2,873	25,615	11.2%
深圳控股有限公司 (股份代號：604.HK)	9,938	4,380	31,529	13.9%
寶龍地產控股有限公司(股 份代號：1238.HK)	9,195	7,734	16,459	47.0%
融創中國控股有限公司(股 份代號：1918.HK)	8,880	584	13,200	4.4%
嘉華國際集團有限公司(股 份代號：173.HK)	7,932	4,370	20,226	21.6%
佳兆業集團控股有限公司 (股份代號：1638.HK)	7,749	1,579	19,328	8.2%
可資比較公司			平均	18.6%
貴公司：				21.0%

資料來源： 彭博及各可資比較公司最新刊發之財務報表

附註： 貴公司之財務資料乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製而成。根據各可資比較公司之已刊發財務報表，可資比較公司之財務資料乃根據香港財務報告準則或國際財務報告準則編製而成，而兩者於投資物業與持作開發之其他地塊及物業方面之會計準則類似。因此，吾等認為上表所作之比較乃基於類似之會計準則基礎作出。

如上表所示，中國的主要房地產開發商持有投資物業組合以收取租金收入屬常見做法。

通函中「董事會函件」已明確表示，董事認為收購事項為 貴集團獲取更大比例投資物業組合之策略性舉措，將有助補充 貴集團房地產開發業務。近期， 貴集團亦於物業投資分部作出其他投資。誠如 貴公司日期為二零一零年八月二十四日之公佈所披露， 貴集團擬收購位於廣州市的一個物業開發項目的65%股本權益，所涉及總代價最高約為人民幣3,717,600,000元。項目涉及一個服飾及時裝主題綜合項目(包括辦公樓、酒店、住宅公寓、購物商店及展覽中心)的發展，預期將為 貴集團提供穩定的租金收入。

吾等與董事達成一致意見，收購事項(將會提升 貴集團日後之租金收入)乃符合 貴集團多元化配置開發及投資項目資源的策略。

估值折讓

項目已由估值師於二零一零年十月三十一日按完成基準，假設項目已根據 貴公司的開發計劃完成而評估為約人民幣8,750,000,000元(或約10,135,600,000港元)。收購項目之代價約為人民幣6,605,100,000元(或約7,651,000,000港元)。據此，代價較估值低約人民幣2,144,900,000元(或約2,484,600,000港元)，意味著 貴公司乃按較估值折讓約24.5%之價格購買項目。上述折讓之計算並無計入現金部分及股份之任何潛在股息應佔之任何利息。

(vi) 進行股份發行之理由

代價約人民幣6,605,100,000元(或約7,651,000,000港元)將由(i) 貴公司以發行代價股份方式支付約人民幣4,291,300,000元(或約4,970,800,000港元)(「股份代價」)，及(ii)以現金方式支付約人民幣2,313,800,000元(或約2,680,200,000港元)。股權與現金融資之比例為65:35。相對於 貴集團於二零一零年六月三十日之未經審核綜合現金及現金等價物約4,329,300,000港元，以現金方式償還總代價7,651,000,000港元或並非明智之舉。發行代價股份以部分償還代價，有助將收購事項所需的現金支出降低至 貴集團財務可承受範圍之內之水平。有關 貴集團是否擁有足夠資源償還現金代價之進一步分析，亦請參閱「對 貴集團之財務影響 — 營運資金」一節。

新百利有限公司函件

貴公司曾考慮通過股份代價以外的其他融資方式，包括銀行貸款及股權融資。考慮到利息付款要求、貴集團當前的財務狀況、營運資本要求及資本負債比率以及貴集團借貸之到期情況，董事認為獲取額外銀行借貸為收購事項融資可能不符合股東利益，原因是此舉將提高貴集團的資本負債比率及降低其他物業項目獲得銀行融資之機會。董事亦考慮透過不會影響貴集團現金及債務狀況之其他股權融資為收購事項融資，包括向獨立第三方投資者發行私人配售股份或向現有股東作出供股或公開發售。

就因一名關連人士事宜而牽涉到的獨立股東而言，私人配售並無任何重大優勢，原因是這對彼等均有同等攤薄影響。私人配售一般以較現行市價大幅折讓的價格進行。董事同時亦考慮到以下因素：(i)私人配售、供股或公開發售的發行或認購價可能會較股份發行產生更大折讓，從而將導致每股股份的資產淨值進一步攤薄(經考慮聯交所上市公司近期所進行之私人配售、供股及公開發售均出現折讓後)、及(ii)可能產生的開支(包括配售或包銷佣金及其他管理及法律開支)以及(iii)無法確定供股或公開發售經長時間安排後是否能成功進行。因此，董事並無優先考慮以私人配售、供股或公開發售作為收購事項籌集資金的方式。因此，貴公司並無就該等其他相關股權融資方式聯繫任何配售代理或其他中介。

每股代價股份之發行價為9.50港元。根據通函附錄四所載之經擴大集團之備考財務資料，貴集團每股經調整綜合有形資產淨值(「經調整有形資產淨值」)預期將減少如下：

	於二零一零年 六月三十日 港元	
於二零一零年六月三十日之每股資產淨值	18.55	
減：無形資產約121,700,000港元 (約每股0.07港元)	<u>(0.07)</u>	
每股 貴集團經調整有形資產淨值	18.48	根據附錄四
每股經擴大集團未經審核備考經調整有形 資產淨值	16.42	根據附錄四
減少	11.1%	

如上表所示，於完成時每股經擴大集團未經審核備考經調整有形資產淨值約16.42港元乃較每股 貴集團經調整有形資產淨值約18.48港元低約11.1%。該計算並無計入估值較代價溢價之約人民幣2,144,900,000元（或約2,484,600,000港元），其中 貴集團於項目完成後將自該溢價受益。該金額相當於基於經股份發行擴大後之 貴公司已發行股本每股約1.09港元。倘該金額加至上述每股未經審核備考經調整有形資產淨值約16.42港元，則每股經調整資產淨值將約為17.51港元。據此，將較每股經調整有形資產淨值折讓約5.2%。

發行價9.50港元較 貴集團之資產淨值存在大幅折讓。然而，誠如下文「股價表現及與發行價之比較—股價表現分析」第7(i)節進一步詳情所載，於二零一零年五月一日至最後實際可行日期期間，股份的市價持續低於11港元，而於二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日之每股綜合資產淨值分別約為17.71港元及18.55港元。鑒於 貴集團於二零一零年六月三十日之現金及現金等價物約為4,329,300,000港元，代價約7,651,000,000港元相對於 貴公司而言屬於相對重大的款項，以及由於上述其他融資方式的缺點，董事認為以（按其近期市價溢價釐定）發行價發行代價股份乃為收購事項提供大部分融資之最佳替代方式。

2. 股份購買協議的主要條款

(i) 主要內容

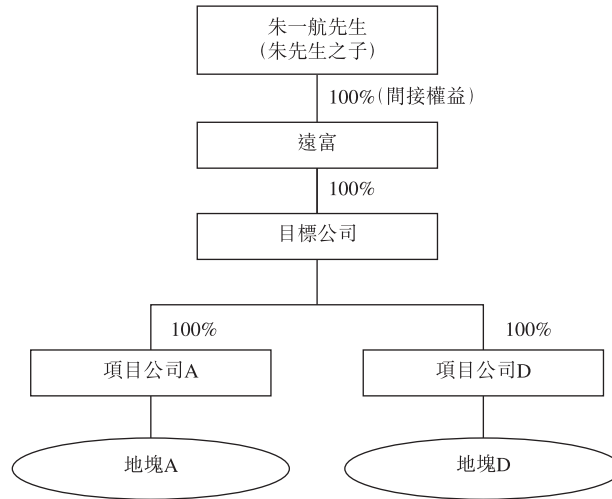
根據股份購買協議， 貴公司將從遠富收購目標公司之100%股本權益。於完成後， 貴公司將透過目標公司擁有該等項目公司之股本權益，進而擁有目前正在該等地塊上開發之項目之權益及開發權利。

根據股份購買協議之協定，於完成後，除擁有該等項目公司（該等項目公司將不會擁有除該等地塊及持續建設合約的權益之外的任何資產）之股本權益之外，目標公司將不會擁有任何資產及負債。

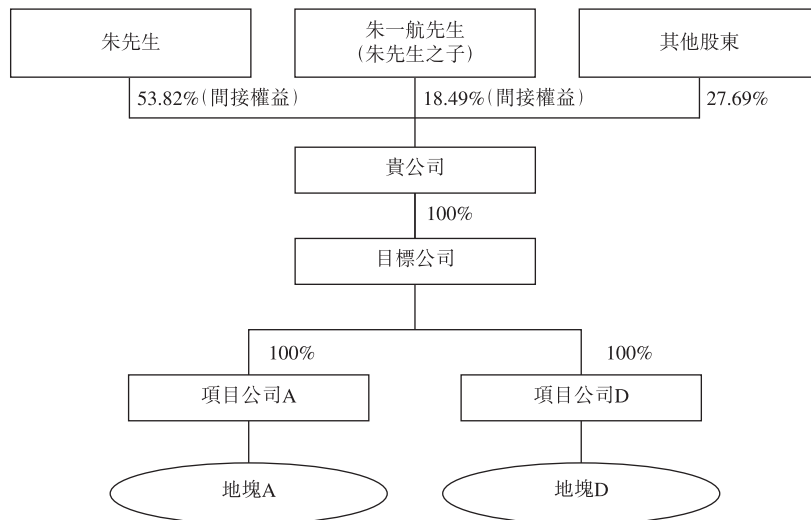
新百利有限公司函件

以下載列目標公司緊隨完成之前(假設已完成股權轉讓協議)及之後之簡化股權結構：

緊隨完成之前(假設已完成股權轉讓協議)



緊隨完成之後



(ii) 代價

收購事項之總代價約為人民幣6,605,100,000元(或約7,651,000,000港元)，其中(i)按 貴公司於完成後以每股代價股份發行價9.50港元配發及發行約523,200,000股代價股份(即總值約人民幣4,291,300,000元(或約4,970,800,000港元))支付，及(ii)約人民幣2,313,800,000元(或約2,680,200,000港元)將以現金支付。

新百利有限公司函件

現金代價

現金代價約人民幣2,313,800,000元(或約2,680,200,000港元)將由 貴公司按項目之不同施工階段分16期向遠富支付，具體如下：

施工階段	完成至地面層之施工	完成建築物主體結構之50%	完成建築物主體結構之100%	貴公司驗收通過之工程	總計
地塊A一期	5% ^{附註}	5%	5%	5%	20%
地塊A二期	5%	5%	5%	15%	30%
地塊D一期	5%	5%	5%	5%	20%
地塊D二期	5%	5%	5%	15%	30%

附註： 現金代價之百分比

根據項目當前的施工規劃及時間表，以完成為前提，預期第一期分期付款約人民幣115,700,000元(現金代價之5%)將於二零一一年第一季度到期支付。應付遠富之餘下款項將於施工期間由 貴公司償還，施工期間預期將於二零一三年年底結束。現金代價將由 貴集團的內部資源提供融資。

股份發行

根據股份發行將予發行之代價股份約佔於最後實際可行日期 貴公司現有已發行股本之29.9%及約佔經發行代價股份擴大後 貴公司已發行股本之23.0%。代價股份將按以下方式發行：

- (a) 根據遠富之指示，128,000,000股代價股份(即新達監管股份)將配發及發行予新達(朱先生全資擁有的公司)；及
- (b) 餘下395,246,625股代價股份(即遠富監管股份)將配發及發行予遠富或其代名人。

每股代價股份之發行價9.50港元乃由經 貴公司與遠富公平磋商後協定，且較緊隨股份購買協議日期前之最後交易日聯交所所報每股股份之收市價8.81港元溢價約7.8%。

為確保遠富妥為及按時履行其於股份購買協議項下之責任，於完成時，約523,200,000股代價股份(即監管股份，包括新達監管股份及遠富監管股份)將交付予由 貴公司及遠富共同委任之監管代理以監管方式代為持有。倘遠富出現違反其於股份購買協議項下之責任之行為及未能對 貴公司可能產生之任何損失作出彌償， 貴公司將有權指示監管代理按監管

新百利有限公司函件

代理真誠認為可按納之價格處置適當數目之監管股份，並將所得款項作為賠償支付予 貴公司。對訂約各方可將監管股份出售予哪些人士方面並無存在任何限制。

監管股份將於以下時間發還予新達或遠富(視乎情況而定)：

- (a) 所有新達監管股份及若干遠富監管股份，共佔當時由監管代理以監管方式代為持有的監管股份總額之50%，將於 貴公司及項目工程監理機構共同簽發接受項目已完成50%之證書後，發還予新達及(若適用)遠富；
- (b) 於扣除30,000,000股遠富監管股份後，剩餘的監管股份將於 貴公司接受項目最終完成後，發還予新達(倘剩餘監管股份全部為新達監管股份)及遠富；及
- (c) 剩餘的30,000,000股遠富監管股份(或仍由監管代理以監管方式代為持有的有關數目的遠富監管股份)連同 貴公司就遠富監管股份或將派付或已作出的股息及分派而產生的所有金額，及 貴公司就新達監管股份或將派付或已作出的股息及分派而產生的所有金額，將於完成工程結算審計及於提交遠富已結清所有未償還之建築成本之證明後分別發還予遠富及新達。

(iii) 先決條件

股份購買協議之完成須於(其中包括)若干條件達成後，方可作實。吾等認為就獨立股東而言較為重要之條件概述如下：

- (1) 珠江投資之分立須妥為完成，從而令項目公司A及項目公司D妥為成立並分別獲轉讓地塊A及地塊D之土地使用權；
- (2) 目標公司及股權轉讓協議之賣方已就向目標公司轉讓各項目公司之股權取得所有必要的批文並完成所有必要的備案及登記，並向 貴公司提交上述批文、備案及登記之證明；
- (3) 所有持續建設合約已轉至該等項目公司名下，且遠富(或 貴公司可接納之其任何聯繫人士)與其他人士已就持續建設合約訂立所有必要

新百利有限公司函件

的補充協議，其中，遠富(或 貴公司可接納之其任何聯繫人士)成為該等合約主債務人承擔付款責任；

- (4) 該等項目公司已獲得該等地塊之土地使用權、物業開發權及其他附屬權利，於地塊A及地塊D國有土地使用權證登記之土地使用權業主已分別變更為項目公司A及項目公司D；
- (5) 地塊A及地塊D發展項目之項目所有者已由珠江投資分別變更為項目公司A及項目公司D，且有關該發展項目之其他所有許可及批文均分別以項目公司A及項目公司D之名義發出；
- (6) 該等項目公司已獲得於該等地塊上進行項目開發之所有必要許可及批文，該等許可及批文有效且存續；
- (7) 貴公司滿意其對目標公司及該等項目公司各自進行之盡職審查及調查；
- (8) 貴公司之獨立股東已於股東特別大會通過批准股份購買協議及據此擬進行之交易的所有必要決議案；
- (9) 聯交所上市委員會批准所有代價股份上市及買賣，且該批准於代價股份發行及交付前並未被撤回；
- (10) 貴公司已獲得 貴公司信納之獨立估值師就項目發出之估值報告；
- (11) 貴公司已獲得 貴公司委任或信納之中國律師行提供之法律意見，確認(其中包括)在該等地塊上建設「LOFT」風格的辦公樓符合中國法律及法規、該等土地的指定用途及有關項目開發所發出的任何許可、股份購買協議項下擬進行交易符合中國法律及法規、該等項目公司之成立符合中國法律以及該等項目公司擁有該等地塊之土地使用權；及
- (12) 新達取得其作為一方當事人或其資產受到約束的任何債券、按揭、押記、信託、租賃、協議、票據或責任下規定的一切所需的批文、豁免及同意，包括但不限於其債權銀行批准、豁免及同意新達根據股份購買協議交付及出售於監管代理的新達監管股份，且該等批文、豁免及

同意於獲得時具有或將具有十足效力及效用，並將於完成時維持十足效力及效用。相關條件旨在消除新達根據監管安排進行配售新達監管股份而可能須遵守的任何約束或限制，而有關約束或限制乃由於對新達具有約束力之任何不抵押保證或承諾所引致。

除須獲新達接納之上述條件(12)及將由本公司發行之新達監管股份外，新達於股份購買協議中並無扮演其他角色。

於最後實際可行日期，僅有上述有關項目估值報告之條件(10)已達成。完成將會於股份購買協議的所有先決條件達成(或獲豁免)後五個工作日內進行。收購事項及股份發行將於完成日期同時進行。

(iv) 遠富之其他責任

根據股份購買協議，遠富進一步向 貴公司承諾：

- (a) 負責清償及支付該等項目公司於項目完成日期或之前產生或存在之一切債務及負債(由該等項目公司或代表該等項目公司就項目的融資及營銷而產生之債務及負債除外)，以及任何相關稅項付款；
- (b) 於二零一三年十二月三十一日或之前執行及完成與項目有關之所有必要準備工作及建築工作及行政手續，以令項目將於上述最後期限前按照 貴公司之規定及要求完成。遠富應就完成上述工作及手續承擔一切成本及開支，包括全部土地轉讓費用或地價或應付政府稅項，以及應付承包商之建築成本，惟不包括建設超過及高出目前規劃之項目總建築面積(即約625,006平方米)部分之額外建築面積而可能產生的任何額外建築成本及政府稅費；及
- (c) 向 貴公司提供有關項目不低於約人民幣4,375,000,000元的開發成本的土地增值稅可扣減發票。倘遠富未能提供上述金額的土地增值稅可扣減發票，遠富須就因遠富所提供發票價值出現任何不足而導致該等項目公司的土地增值稅或然負債增加，而向 貴公司作出賠償，在此情況下， 貴公司有權自任何未支付的現金代價中扣除該賠償款項及/或指示監管代理處置相關數目的監管股份並將相關所得款項作為賠償支付予 貴公司。對訂約各方可將監管股份出售予哪些人士方面

並無存在任何限制。根據股份購買協議之協定，監管代理將由 貴公司委任，預期將是分別獨立於遠富、 貴集團及彼等各自之聯繫人士之持牌金融機構。

倘遠富無法於二零一三年十二月前完成項目並將項目交付予 貴公司，根據股份購買協議， 貴公司將可就因延誤產生的損失(包括因該延誤而導致的任何額外成本及開支)向遠富尋求彌償。 貴公司將有權指示監管代理處置適當數目之監管股份，並將所得款項作為賠償支付予 貴公司。

監管代理處置之任何監管股份將按監管代理真誠認為可接納之價格出售。

就遠富根據 貴公司之規定及要求完成項目之責任而言，該竣工項目之若干定量及定性要求(包括建築物構造、建築物外牆、走廊、樓梯以及電力、電梯、監控系統、消防安全系統及網絡通訊等設備的要求)乃載於股份購買協議。該竣工項目於交付時並無內部裝修。 貴集團預期將須承擔進一步裝修的成本，以令項目達致適合用於日後租賃之質素，有關成本目前預計約為人民幣312,500,000元。估計裝修成本乃參考 貴集團於其過往物業項目中所產生之裝修成本計算。根據股份購買協議之進一步協定，一間 貴公司接納及預期將分別獨立於遠富、該等項目公司、 貴集團及彼等各自之聯繫人士之獨立第三方項目工程監理機構，將獲委任確保項目將按所授權成本按時完成，並符合規定的質量標準。項目工程監理機構亦將每月向 貴公司報告工程建設進度。根據股份購買協議，委聘項目工程監理機構之成本由遠富承擔。據 貴集團管理層告知，該等項目公司目前正計劃就委派項目工程監理機構進行公開招標。

貴集團監督項目進度之權利是允許 貴公司檢查遠富按時及根據所協定之定量及定性標準向 貴集團交付項目之保障。而遠富仍須負責確保設立適當的項目管理結構，費用由遠富承擔。

為控制及監控遠富履行其有關項目建設責任的情況，股份購買協議訂約雙方同意：

- (a) 遠富將無權為約束任何項目公司而訂立任何建設工程合約；所有上述合約必須由相關項目公司及第三方承包商簽署，而遠富(或 貴公司可接納之其任何聯繫人士)亦須作為訂約方以主債務人之身份承擔合約項下之付款責任；

- (b) 遠富必須就承包商之背景及資質以及上述合約之條款及條件與 貴公司商議，並於訂立任何合約之前獲得 貴公司之書面同意；
- (c) 遠富應採納並實施 貴公司可能不時就建築工程提出之任何意見及指示；
- (d) 遠富應於每月月底向 貴公司匯報建築工程之進度及其他相關事宜；及
- (e) 遠富應提供 貴公司合理要求之其他資料、文件及協助。

3. 項目評估

項目已由獨立專業測量師及物業估值師戴德梁行有限公司作出估值。日期為二零一零年十月三十一日之估值報告全文及證書乃載於通函附錄五，建議獨立股東細閱全文。

於釐定估值為約人民幣8,750,000,000元(或約10,135,600,000港元)時，估值師乃採納擬進行的發展項目完工後產生的淨收益資本化基準進行估值。該方法乃收集及分析可資比較物業(即辦公樓及附屬設施)之單位租金，以得出適用於項目之價值，猶如項目已根據 貴公司的開發計劃於二零一零年十月三十一日完成。估值師比較物業與有關可資比較物業所處位置、面積、每個單位樓高及其他特性等各方面的不同之處，從而得出適用於項目之價值。

吾等認為，上述估值方法可合理釐定指定作投資物業(持有以收取租金)項目之公開市值。基於上述基準，估值師估計月租金收入將約為人民幣56,200,000元，其中包括來自項目辦公樓單位、商舖及停車位之租金收入。大部分估計租金收入乃來自項目的辦公樓單位，其佔總建築面積之約76.0%。項目的其他區域，包括人防工程區域及其他附屬設施並無賦予價值，因此並無計入最終估值。

新百利有限公司函件

估值師釐定估值時所採用之若干估計及參數載列如下：

收益率	7%
空置撥備	10%
大宗購買折讓	5%
相關批文規定的未到期年限	46.2年
估計月租金收入	人民幣56,200,000元
賦予價值之建築面積(附註1)	602,959平方米
未賦予價值之建築面積(附註2)	<u>22,047平方米</u>
	 <u><u>625,006平方米</u></u>

附註：

1. 賦予價值之建築面積包括辦公樓單位、商舖及停車位。
2. 未賦予價值之建築面積包括人防工程區域及其他附屬設施。

於釐定上述估計月租金收入及最終估值時，估值師已計入空置撥備10%（即空租率撥備）及收益率7%。吾等獲估值師告知，空置撥備10%及收益率7%（相對於當前中國的三年期銀行存款利率4.15%而言）就具有類似特徵的物業而言屬正常水平。估值師亦考慮有關竣工物業在該等項目公司仍未取得分層出售之相關許可證之情況下僅可以整棟方式出售之限制，並已於估值中計入5%的大宗購買折讓。估值並無就或然土地增值稅作出撥備。

吾等已就釐定估值過程中所採用之可資比較物業及所作出之調整與估值師進行討論。吾等獲估值師告知，彼等已就該等物業的不同因素（包括辦公樓單位、商舖及停車位）分析了不同類型的可資比較物業。就該等因素中各個因素，彼等已收集大量可資比較物業之單位租金資料，並就所處位置、面積、竣工時間、配套設施、周邊環境及其他相關因素對單位租金作出調整。經調整平均單位租金則用於釐定適用於項目之單位租金。尤其是，於釐定項目的辦公樓單位時將層高調整因素設定為1.55倍，此乃反映項目辦公樓單位高層高（5.49米高）的特徵。吾等獲估值師告知，層高調整因素1.55倍乃反映項目辦公樓單位較其他可資比較物業擁有較高層高的優勢。於釐定項目層高調整因素時，估值師亦對是否具有高層高的可資比較物業的價格差進行了分析。

估值師已就估值進行視察、作出相關查詢及研究。吾等已審閱估值師進行估值時所採納之基準及假設，並就此與估值師進行討論。吾等另按照上市規則第13.80條附註(1)(d)之規定，就估值師及其進行之估值工作履行所需任務。

4. 代價評估

收購事項之代價約人民幣6,605,100,000元(或約7,651,000,000港元)。根據股份購買協議，遠富已向 貴公司承諾將負責完成與項目有關之建設工程及行政手續，並於二零一三年十二月三十一日或之前將該已竣工項目交付予 貴公司。根據股份購買協議進一步協定，除擁有該等項目公司(該等項目公司將不會擁有除該等地塊及持續建設合約的權益之外的任何資產或負債)之股本權益，目標公司將不會擁有資產及負債。因此，吾等有關代價的估值乃參考項目於完成時的價值進行。

項目已由估值師做出估值。有關代價與於二零一零年十月三十一日之估值對比載列如下：

	於 二零一零年 十月三十一日 之估值 人民幣 百萬元	代價 人民幣 百萬元	估值折讓 人民幣 百萬元
項目	8,750.0 (附註)	6,605.1	2,144.9 (或 24.5%)

附註： 指假設項目已根據 貴公司的開發計劃於二零一零年十月三十一日完成之項目估值。

在評估項目之代價是否公平時，吾等認為參考估值師所作獨立估值為合宜之舉。誠如上表所反映，於二零一零年十月三十一日之估值較代價高出約人民幣2,144,900,000元(或約2,484,600,000港元)，對 貴公司而言屬有利。

根據本通函附錄五所載之估值報告，該等地塊於二零一零年十月三十一日現狀下之價值約為人民幣2,300,000,000元，完成項目仍需支出建築成本預計約為人民幣3,125,000,000元。上述兩項款項之總額約為人民幣5,425,000,000元，較按完工基準計算之約人民幣8,750,000,000元之估值為低。一般情況下，按完工基準購買為賣家(在此指遠富)提供了「開發商溢利」。由於 貴集團目前乃按完工時之估值基準以折讓價購買該等地塊及項目，這將可以解釋為 貴公司可分享部分「開發商溢利」，而於通常情況下，「開發商溢利」由開發商享有。

5. 有關目標集團之資料

目標公司日佳投資有限公司於二零零七年三月九日在英屬處女群島註冊成立。於最後實際可行日期，目標公司於日期為二零一零年三月三日之股權轉讓協議擁有權益，內容有關收購各該等項目公司之全部股本權益，該收購事項尚未完成。於二零一零年九月三十日及於最後實際可行日期，該等項目公司尚未轉讓予目標公司，須待重組完成及股權轉讓協議完成。

根據本通函附錄二所載的目標公司會計師報告，截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一零年九月三十日止九個月，目標公司之經審核虧損淨額約為10,000港元、5,000港元及4,000港元。根據 貴集團管理層告知，該等虧損淨額主要為公司秘書服務及維護開支。

目標公司於二零一零年九月三十日之主要資產及負債為現金結餘約71,000港元及應付一間關連公司(朱先生之關連人士)之款項約130,000港元。於二零一零年九月三十日，目標公司之負債淨額約為56,000港元。

誠如上文「收購事項之背景、理由及好處—該等地塊及項目之背景」一節所述，由於重組於最後實際可行日期尚未完成，故概無就該等項目公司編製獨立管理賬目。

6. 有關 貴集團之業務及財務資料

(i) 業務

貴公司於百慕達註冊成立，其已發行股份自一九九八年起於聯交所主板上市。貴公司主要從事房地產開發業務，其營業額大部分來自中國。除房地產開發業務外，貴集團亦從事物業投資業務。

於二零零九年十二月三十一日，貴集團有超過45個發展中或有待未來發展之商業及住宅房地產開發項目，主要位於廣州、惠州、北京、天津及上海。於二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日，貴集團持有兩項商業投資物業，即位於廣州的嘉和商業城及位於上海的合生國際廣場。

(ii) 經營業績及財務狀況

下表載列 貴集團截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零一零年六月三十日止六個月之簡明經營業績，乃摘錄自 貴集團二零零九年年報及二零一零年中期報告：

經營業績

	截至六月三十日 止六個月		截至十二月三十一日 止年度	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (經審核)	二零零八年 千港元 (經審核)
收益	4,667,928	3,902,317	11,225,246	10,774,624
毛利	1,683,110	1,608,355	4,667,261	4,858,648
毛利率 %	36.1 %	41.2 %	41.6 %	45.1 %
經營溢利	2,081,679	1,511,707	8,727,593	4,077,894
除稅前溢利	1,965,277	1,360,910	8,791,918	3,861,762
年度/期間溢利	1,495,837	903,342	6,092,535	1,948,950

各回顧年度／期間，來自房地產開發之收益佔總收益超過90%，其餘則包括來自物業投資、物業管理及酒店營運之收益。來自房地產開發之收益主要來自廣東省、上海、北京及天津。

二零零九年與二零零八年之比較

由於中國中央政府出臺擴張性政策以應對全球金融風暴的影響， 貴集團二零零九年錄得收益增加約450,600,000港元(或約4.2%)至約11,225,200,000港元。於已確認的總收益中，約41,900,000港元及31,200,000港元乃分別來自 貴集團物業投資業務截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度之租金收入。 貴集團二零零九年已交付的總建築面積上升約20%至約897,000平方米，主要由於惠州、上海及天津的新項目交付所致。然而，已交付及已竣工物業之平均售價由二零零八年之每平方米約人民幣12,500元跌至二零零九年之每平方米約人民幣10,400元，主要由於該年度所確認的價格及利潤率較低的物業銷售額增加所致。因此，二零零九年的毛利率下跌約3.5%至約41.6%。

於二零零九年， 貴集團錄得經營溢利增加約4,649,700,000港元(或約114.0%)至約8,727,600,000港元，主要由於投資物業之公平值收益約為

新百利有限公司函件

4,700,100,000 港元。基於相同原因，二零零九年年度溢利增加約 4,143,600,000 港元(或約 212.6%)至約 6,092,500,000 港元。

截至二零一零年六月三十日止六個月與截至二零零九年六月三十日止六個月之比較

截至二零一零年六月三十日止六個月 貴集團錄得收益約 4,667,900,000 港元，較二零零九年同期增加約 765,600,000 港元(或約 19.6%)。然而，毛利率自二零零九年上半年約 41.2% 減少至二零一零年上半年約 36.1%，主要由於期內建築成本普遍上漲所致。

二零一零年上半年之經營溢利及除稅前溢利分別增至約 2,081,700,000 港元及 1,965,300,000 港元，主要由於出售一間物業控股附屬公司超洋投資有限公司收益約 958,200,000 港元(二零零九年：出售另一間附屬公司 Interwell Developments Limited 收益約 468,900,000 港元)。因此，截至二零一零年六月三十日止六個月之溢利增加約 592,500,000 港元(或約 65.6%)至約 1,495,800,000 港元。

資產與負債

	於六月三十日 二零一零年 千港元 (未經審核)	於十二月三十一日 二零零九年 千港元 (經審核)	二零零八年 千港元 (經審核)
非流動資產	16,926,899	16,362,819	10,187,390
流動資產	<u>64,420,449</u>	<u>54,291,445</u>	<u>48,084,398</u>
總資產	81,347,348	70,654,264	58,271,788
非流動負債	(22,140,740)	(15,309,780)	(16,376,469)
流動負債	<u>(24,403,108)</u>	<u>(24,845,008)</u>	<u>(19,331,246)</u>
負債總額	(46,543,848)	(40,154,788)	(35,707,715)
貴公司股權持有人應佔權益	32,505,858	28,193,743	20,179,894
非控制性權益	<u>2,297,642</u>	<u>2,305,733</u>	<u>2,384,179</u>
資產淨值	<u><u>34,803,500</u></u>	<u><u>30,499,476</u></u>	<u><u>22,564,073</u></u>
每股資產淨值 (不包括非控制性權益) (「資產淨值」)	<u>18.55 港元</u>	<u>17.71 港元</u>	<u>13.71 港元</u>

於二零一零年六月三十日，貴集團非流動資產主要指投資物業約8,540,900,000港元、物業及設備約3,175,800,000港元及可供出售財務資產約2,790,400,000港元。於二零一零年六月三十日，貴集團流動資產主要指可供出售之發展中物業約32,728,300,000港元及收購土地之預付款項約15,211,200,000港元。

於二零一零年六月三十日，貴集團非流動負債包括借貸約17,227,900,000港元及遞延稅項負債約4,411,000,000港元。於二零一零年六月三十日，貴集團流動負債包括就於二零一零年六月三十日尚未交付的物業自客戶收取之預售按金約9,589,500,000港元、應付賬款約5,098,600,000港元、本期稅項負債約3,985,500,000港元及借貸約1,811,300,000港元。於二零一零年六月三十日，貴集團借貸總額約為19,039,200,000港元，包括(i)銀行借貸約16,348,800,000港元，所有銀行借貸均為有抵押或已出具擔保，並按實際利率約5.6%計息；及(ii)優先票據約2,690,400,000港元乃按實際利率約8.6%計息。

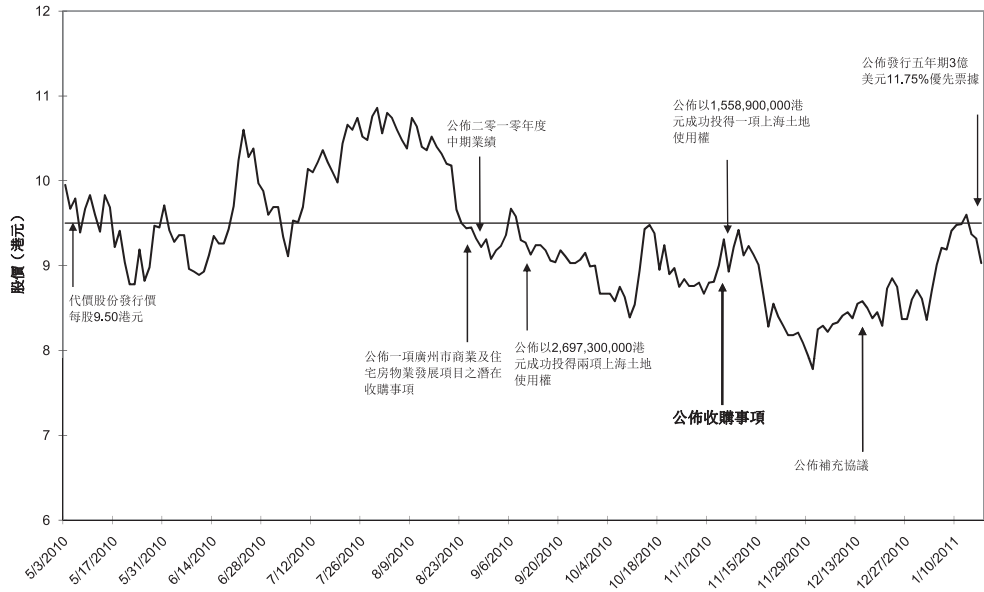
基於貴集團於二零一零年六月三十日之負債淨值(指借貸減現金及銀行存款)約14,349,000,000港元及資產淨值約34,803,500,000港元，貴集團於二零一零年六月三十日之資本負債比率(指負債淨值除以資產淨值)約為41.2%，較二零零九年十二月三十一日增加約31.6%。據貴集團管理層告知，這主要由於貴集團收購若干地塊所需借貸增加，主要包括(i)借貸與二零零九年十二月三十一日相比增加約2,690,400,000港元，及(ii)現金及銀行存款與二零零九年十二月三十一日相比減少約2,024,400,000港元。

7. 股價表現及與發行價之比較

(i) 股價表現分析

下圖顯示股份於二零一零年五月三日(股份購買協議日期前約6個月)至最後實際可行日期(包括該日)止期間(「該段期間」)之收市價。於二零一零年四月，中國中央政府陸續出台了調整資本充足率、上調第二套住房按揭貸款利率及禁止發放第三套住房按揭貸款等政策後，通過適度收縮信貸，抑制物業市場投機性和投資性活動。中國房地產公司的股價，包括貴公司的股價於該月普遍下跌。因此，吾等認為於二零一零年四月或之前的股價之關聯性較小，而自二零一零年五月開始的股價反映新實施的中國政策的影響，與吾等的分析更具相關性。

新百利有限公司函件



資料來源： 彭博

據上圖顯示，於二零一零年五月一日至二零一零年六月十六日期間，股份收市價於8.78港元至9.95港元之間徘徊。股價自二零一零年六月十七日開始上升，並於二零一零年六月二十二日上升至10.60港元高位，其後於二零一零年七月五日跌至9.11港元低位，於二零一零年七月二十九日再次上升至10.86港元高位，但於二零一零年八月二十四日再次下挫至9.44港元。該趨勢與同期的恆生指數趨勢基本一致。於二零一零年八月二十四日，貴公司公佈關於一項廣州市商業及住宅房物業發展項目之潛在收購事項，總代價最高約人民幣3,717,600,000元，收購事項預期將為貴集團提供長期穩定的租金收入。於二零一零年八月二十七日，貴公司公佈其二零一零年中期業績，顯示該期間之溢利較二零零九年同期增加約65.6%，主要由於出售一間物業控股附屬公司之收益，詳情載於上文「有關貴集團之業務及財務資料—經營業績及財務狀況」一節。

於二零一零年九月七日及二零一零年九月十日，貴公司進一步公佈成功投得上海兩項土地使用權，總代價約2,697,300,000港元。

於二零一零年九月一日至二零一零年十一月三日（公佈收購事項前最後一個交易日）期間，股價於8.39港元至9.67港元之間徘徊。

有關收購事項之公佈刊發後，於二零一零年十一月四日股份收市價上升至9.31港元，較前一個交易日上升約3.4%。於二零一零年十一月四日交易時段結束後，貴公司進一步公佈成功投得上海另一項土地使用權，代價約1,558,900,000港元。股價之後逐步下調至二零一零年十一月三十日之低位7.78

新百利有限公司函件

港元，但於二零一零年十二月十三日上升至8.55港元。同日，貴公司公佈就更改股份購買協議的若干條款訂立補充協議，包括收購事項之代價下調至約人民幣6,605,100,000元及代價股份的發行價增加至每股9.50港元。補充協議公佈後，於二零一零年十二月十四日至二零一零年十二月三十一日期間，股價於約8.29港元至8.85港元之間徘徊。隨後股價從二零一一年一月三日的8.70港元逐步升至二零一一年一月十二日的9.60港元高位，其後下跌至二零一一年一月十四日的9.32港元。於二零一一年一月十七日，貴公司宣佈其已於二零一一年一月十四日訂立一份認購協議，據此同意發行五年期11.75%的優先票據，涉及總本金額為300,000,000美元。於最後實際可行日期，股份收市價為9.03港元。

吾等亦已參考可資比較公司的股價趨勢。可資比較公司的股價變動趨勢一般情況下與貴公司的股價變動類似。

鑒於上述情況，吾等於期內並無發現股價的任何重大的不尋常變動。

(ii) 股份成交量之分析

下表載列由二零一零年五月至二零一零年十二月各整個月及由二零一一年一月一日至最後實際可行日期的(i)股份於各月份成交總數；(ii)每月成交量佔貴公司已發行股本之百分比；及(iii)每月成交量佔公眾持股總額之百分比：

月份	每月成交 股份數目 (百萬股)	該月成交 股份佔 貴公司 已發行 股本百分比	該月成交 股份佔 公眾持股 總額百分比
二零一零年五月	77.9	4.4 %	12.6 %
二零一零年六月	37.0	2.1 %	6.0 %
二零一零年七月	43.1	2.5 %	7.0 %
二零一零年八月	47.4	2.7 %	7.7 %
二零一零年九月	55.4	3.2 %	9.0 %
二零一零年十月	84.7	4.8 %	13.7 %
二零一零年十一月	98.4	5.6 %	15.9 %
二零一零年十二月	55.5	3.2 %	9.0 %
平均	62.4	3.6 %	10.1 %
由二零一一年一月一日直至 最後實際可行日期	41.7	2.4 %	6.8 %

資料來源： 彭博及 貴公司

根據上表所示，股份於期內在聯交所交投活躍。股份於二零一零年五月至二零一零年十二月之每月成交量相當於已發行股份總額2.1%至5.6%之間及公眾持股總額6.0%至15.9%之間。股份於二零一一年一月一日至最後實際可行日期之成交量相當於已發行股份總額2.4%及公眾持股總額6.8%。

(iii) 代價股份發行價之比較

每股代價股份發行價9.50港元乃經 貴公司與遠富經公平磋商後協定，較：

- (a) 於最後交易日聯交所所報每股股份之收市價8.81港元，溢價約7.8%；
- (b) 截至最後交易日(包括該日)止最後五個連續交易日聯交所所報每股股份之平均收市價約8.768港元，溢價約8.3%；
- (c) 截至最後交易日(包括該日)止最後10個連續交易日聯交所所報每股股份之平均收市價約8.806港元，溢價約7.9%；
- (d) 截至最後交易日(包括該日)止最後15個連續交易日聯交所所報每股股份之平均收市價約8.969港元，溢價約5.9%；及
- (e) 於最後實際可行日期聯交所所報每股股份之收市價9.03港元，溢價約5.2%。

8. 對 貴集團之財務影響

(i) 盈利

完成後，目標公司將成為由 貴集團全資擁有的附屬公司，而目標集團之財務業績及財務狀況將綜合計入 貴集團之財務報表。董事將該項目視為投資物業，將於初步確認後按公平值列賬。所有與項目有關之日後公平值收益或虧損(包括未變現之公平值收益或虧損)將於 貴集團之綜合損益表確認。

由於該等地塊仍在進行地面平整工程及該項目預期於二零一三年十二月三十一日或之前完成，故收購事項將不會於完成時即時為 貴集團帶來營業額及溢利貢獻。然而，董事認為於二零一三年年底或之前，於項目完成及轉讓予 貴集團後，以及完成與建設工程相當的質素標準的進一步裝修後，該項目將為 貴集團提供長期穩定的租金收入。

(ii) 資本負債比率

基於 貴集團於二零一零年六月三十日之負債淨值(指借貸減現金及銀行存款)約14,349,000,000港元及資產淨值約34,803,500,000港元， 貴集團於二零一零年六月三十日之淨資本負債比率(指負債淨值除以資產淨值)約為41.2%。緊隨完成後，因為大量發行新股， 貴集團備考資產淨值將會增加約4,970,800,000港元至約39,774,300,000港元。鑒於各方同意目標集團於完成時將不會有借貸，緊隨完成後， 貴集團之淨資本負債比率淨值預期將下降約5.1%至約36.1%。

(iii) 營運資金

代價將部分以現金代價約人民幣2,313,800,000元(或約2,680,200,000港元)支付。如上文「股份購買協議的主要條款—代價」一節所述，現金代價將在建造項目的不同階段分16期向遠富支付，預期將於二零一三年十二月前完成。根據項目的現時建造計劃及時間表，以完成為前提，預期首期付款金額約人民幣115,700,000元(現金代價之5%)將於二零一一年第一季度到期支付。 貴集團預期將須承擔進一步裝修的成本約人民幣312,500,000元，以令項目達致適合用於日後租賃之質素。現金代價及進一步裝修成本將由 貴集團之內部資源撥付。

董事認為經擴大集團擁有足夠營運資金應付其目前的需要，即本通函刊發日期起計至少未來12個月。經考慮現金代價將於直至二零一三年年底之整個項目建造期間結清，及(i)於二零一零年六月三十日， 貴集團之現金及現金等價物約4,329,000,000港元，(ii)於二零一零年六月三十日， 貴集團尚未動用之銀行信貸額度約39,144,000,000港元，(iii)於二零一零年六月三十日， 貴集團之銀行借貸約19,039,000,000港元，及(iv)於二零一零年六月三十日， 貴集團之資本承擔約11,386,000,000港元，吾等與董事達成一致意見，認為 貴集團於日後擁有足夠資源應付現金代價及上述進一步裝修成本。

9. 股權結構

下表載列 貴公司於最後實際可行日期及緊隨股份發行完成後(假設於最後實際可行日期及完成日期之間並無進一步發行股份)之股權結構：

	於最後實際可行日期		緊隨完成後	
	股份數目	概約 百分比	股份數目	概約 百分比
朱先生及其關連人士及 聯營公司(遠富除外)	1,101,003,809	62.83%	1,229,003,809	54.00%
遠富	—	—	395,246,625	17.37%
獨立股東	<u>651,364,000</u>	<u>37.17%</u>	<u>651,364,000</u>	<u>28.63%</u>
	<u>1,752,367,809</u>	<u>100.00%</u>	<u>2,275,614,434</u>	<u>100.00%</u>

股份發行可令 貴公司限制收購事項所需的現金代價至審慎水平。假設代價股份悉數發行並交付予新達或遠富，且於最後實際可行日期及完成日期之間並無進一步發行股份，獨立股東的股權將於完成後被攤薄約8.54%，即由約37.17%減少至約28.63%。於完成後，獨立股東可自(其中包括)該等地塊及項目中獲得利益，於二零一三年年底交付已竣工項目後預期將為經擴大集團產生穩定的租金收入。

10. 與收購事項相關之風險及緩解因素

吾等於評估收購事項是否公平及合理過程中所考慮與收購事項相關之主要風險載列如下：

近期的中國政策

近期，中國政府推出多項宏觀調控措施及政策以為中國住宅物業市場降溫。如上文「收購事項之背景、理由及好處—該等地塊及項目」一節所述，項目為商業物業開發項目，整體而言並非上述宏觀調控措施及政策之調控目標。貴集團管理層認為，將商業物業引入 貴集團之物業投資組合預期將提升 貴公司抵抗市場風險的能力。

中國銀行信貸普遍收緊，導致包括房地產開發商在內的公司獲取銀行信貸的難度普遍加大。收購事項允許 貴集團以現金支付約三分之一的代價，剩餘

部分則將通過股份發行結清，這將減少 貴集團債務融資及／或動用額外現金之需求以及避免資本負債增加的可能性。

該等地塊之批准用途

目前，項目的相關施工許可證規定，該等地塊指定作為研究樓宇及配套設施。項目之近期發展規劃為在該等地塊上建立38幢獨立的辦公樓宇。吾等已從 貴集團的管理層獲悉，根據現行中國法律及法規，除非該地區的劃分及城鎮規劃發生相應變化，否則項目適用的該指定用途不能更改。

根據 貴公司委聘的獨立中國律師事務所(「中國法律顧問」)提供之法律意見，法律及法規並無明確禁止研究樓宇用作辦公用途。中國法律顧問認為，倘該等地塊上開發的樓宇用作辦公物業，中國政府部門對該等項目公司采取任何行政手段的可能性極低。完成的其中一項先決條件是 貴公司應取得中國律師行就上述事項發出的肯定的法律意見。倘上述法律意見並無作出有關確認，除非獲 貴公司豁免，否則股份購買協議將會自動終止而收購事項將不會進行。

雖然以上中國法律意見並不約束中國政府，遠富已根據股份購買協議向 貴公司聲明及保證(其中包括)根據中國政府部門就項目發出的許可，該等地塊可以建設「LOFT」風格的辦公樓，並同意就 貴公司因上述聲明及保證失實或誤導而可能產生的全部虧損或損失向 貴公司作出彌償。倘遠富違反上述聲明及保證， 貴公司將有權指示監管代理處置適當數目之監管股份，並將所得款項作為賠償支付予 貴公司。

閒置土地問題

於最後實際可行日期，地塊D的建築工程經已開始。目前預計地塊A於二零一一年七月或前後開始建設工程。根據中國相關法律及法規，倘一幅土地被宣佈為閒置土地，在若干情況下，政府可向註冊擁有人收回土地而無須支付任何補償。就此而言，遠富已根據股份購買協議作出聲明及保證，並無發生任何事件或可能發生任何事件而導致該等地塊的土地使用權可能受到不利影響，並同意就 貴公司因上述聲明及保證遭違反導致該等地塊被劃為閒置土地而可能產生的全部虧損或損失向 貴公司作出彌償。

根據中國法律顧問的意見，該等地塊將於收到相關政府部門的書面確認函之後視為閒置土地。於最後實際可行日期，珠江投資或該等項目公司概無接獲中國有關政府部門的相關通知，亦並無知悉有相關政府部門正在進行任何閒置土地調查。因此，貴公司中國法律顧問認為該等地塊不應被分類或被視為閒置土地。鑒於地塊D之建築工程已經開始，中國法律顧問認為倘土地開發工作業已開展，則中國政府部門將並無可依照的明確法律及法規，宣佈一幅土地為閒置土地。

為應對該等地塊可能被相關中國政府部門視為閒置土地之任何潛在風險，股份購買協議規定遠富將就因該等地塊被視為閒置土地而可能引起之處罰或任何其他損失向貴集團作出彌償。如上文「股份購買協議的主要條款—代價」一節所述，倘遠富違反其於股份購買協議項下之責任，且未向貴公司就所產生之任何損失(包括因該等地塊被視為閒置土地而可能引起之任何虧損或損失)作出彌償，貴公司將有權指示監管代理處置適當數目之監管股份，以將處置之所得款項用於補償貴公司所承受之相關損失。在此情況下，吾等認為貴公司因閒置土地問題而面臨之風險已獲得充分防範。

該等項目公司之建設合約

為了確保貴集團於完成後在該等地塊及項目的權益，股份購買協議規定於收購事項完成後，該等項目公司將持有該等地塊及持續建設合約的權益。儘管股份購買協議規定遠富負責項目的建築成本，持續建設合約的對手方可對作為持續建設合約的一方當事人之該等項目公司(於完成後將由貴集團擁有)提出索賠。而就項目的任何其他建設合約(該等項目公司為該等合約當事人)而言，類似問題可能會再次發生。

為避免貴集團面臨上述風險，股份購買協議規定，完成在以下情況發生時方可作實：遠富與其他人士已就持續建設合約訂立所有必要的補充協議，其中，遠富成為上述合約主債務人承擔付款責任。股份購買協議進一步規定，遠富將無權為約束任何該等項目公司而訂立任何建設合約，所有上述合約必須由該等項目公司及第三方承包商簽署，而遠富亦須簽訂為合約方並以主債務人之身份承擔合約項下之付款責任。

倘遠富未能結清建築成本，建設合約的對手方有權對作為該等合約當事人之該等項目公司提出索賠。為解除對該等項目公司的該等或然索賠，根據股份購買協議擬進行之監管安排規定(其中包括)，在剩餘30,000,000股遠富監管股

份(或由監管代理仍以監管形式持有之該等數目的遠富監管股份)連同 貴公司就監管股份的股息及分派所產生的所有款項獲發還前，遠富須提交其所有尚未償付之建築成本之結清證明。

討論及分析

於吾等的工作過程中，吾等已就收購事項及其融資進行整體審核，並作為整體呈交予 貴公司，因此 貴公司不可能接受若干部分內容而拒絕其他部分。因此，獨立股東應根據於上文詳述並於下文概述之因素將收購事項及其融資作為整體考慮。

(i) 貴集團之策略性舉措

如本通函「董事會函件」所述，董事認為收購事項為 貴集團擴大其投資物業組合之策略性舉措，是對 貴集團物業發展業務之補充。近期， 貴集團物業投資分部之賬面值已大幅增加，由於二零零八年十二月三十一之約2,856,100,000港元增加三倍至於二零零九年十二月三十一日之約8,378,100,000港元。收購事項為該舉措之進一步行動，並將令投資物業佔總資產值比例提升至約21.0%，而董事認為該比例乃屬適當。

根據吾等的研究，在其總資產中保持較大比例的投資物業乃與 貴公司規模相當之中國房地產開發團體之慣例。吾等認為原因之一是具有穩定租金收入因素可補充其更具波動性的房地產開發溢利。因此，吾等同意董事的觀點，認為收購事項可能在適當時候改善 貴集團租金收入與開發收入之間的平衡，為 貴集團之策略性舉措。

(ii) 收購事項之性質

收購事項目前為空置土地，擁有獲批准之發展規劃且已開始部分建設工程，將按完成基準(預計為二零一三年)按目前協定之價格及方式進行。由於建材及施工成本可能存在的通脹等風險乃由賣方承擔，故此舉對 貴集團而言實屬有利。然而， 貴集團將須密切監控施工進度及質量。股份購買協議對此已作出詳細規定。此外，按完成基準購買將為賣方提供「開發商溢利」，儘管吾等認為其將被估值折讓(見下文(iii))所抵銷。

(iii) 估值折讓

項目已由估值師於二零一零年十月三十一日按完成基準，假設項目已根據 貴公司的開發計劃完成而評估為約人民幣8,750,000,000元(或約10,135,600,000港元)。 貴集團將根據建設進度分期支付收購事項之代價約人民幣6,605,100,000元

(或約7,651,000,000港元)。據此，代價較估值低約人民幣2,144,900,000元(或約2,484,600,000港元)，意味著 貴公司乃按較估值折讓約24.5%之價格購買項目。

(iv) 資本負債比率及代價之形式

於二零一零年六月三十日， 貴集團之淨資本負債比率約為41.2%。緊隨完成後，預期 貴集團之淨資本負債比率將有所下降，原因是目標集團並無借款，而由於大量發行新股份， 貴公司之淨資產將增加。因此，預期緊隨完成後， 貴集團之淨資本負債比率將下降約5.1%至約36.1%。

代價約人民幣6,605,100,000元(或約7,651,000,000港元)將由(i) 貴公司以發行代價股份方式支付約人民幣4,291,300,000元(或約4,970,800,000港元)，及(ii)以現金方式支付約人民幣2,313,800,000元(或約2,680,200,000港元)。股權與現金融資之比例為65:35。考慮到收購事項規模巨大、 貴公司目前之資本負債比率及近期中國收緊授予房地產行業之銀行信貸，吾等認為該股權現金比例為審慎之融資方式。

(v) 代價股份發行價與市價之比較

每股代價股份之發行價9.50港元乃由 貴公司與遠富經過公平磋商後協定，較截至最後交易日(包括該日)止最後十五個連續交易日聯交所報每股股份之平均收市價約8.969港元溢價約5.9%。於二零一零年年初， 貴公司股份之交易價格遠高於發行價，惟房地產及股市之市況瞬息萬變，且吾等認為，股份發行價一般參考相對近期之市價而定。於最後實際可行日期， 貴公司股份之收市價為9.03港元，較代價股份發行價溢價約5.2%。

(vi) 每股資產淨值之攤薄

發行價9.50港元乃較 貴集團於二零一零年六月三十日每股之經調整有形資產淨值約18.48港元折讓約48.6%。誠如下文「股價表現及與發行價之比較—股價表現分析」一節所載，近幾個月股價大幅低於資產淨值。因此，倘股票發行按一般市場慣例進行，則發行價及資產淨值之間將不可避免地出現折讓。有關此情況下之整體影響載於下一段。

於收購事項完成後，經擴大集團之每股未經審核備考經調整有形資產淨值約為16.42港元，較 貴集團二零一零年六月三十日之每股經調整有形資產淨值約18.48港元低約11.1%。該計算並不計及估值高出代價部分約人民幣2,144,900,000元(或約2,484,600,000港元)。按照經股份發行擴大之 貴公司已發行股本計算，相當於每股

約1.09港元。倘該金額加至上述每股未經審核備考經調整有形資產淨值約16.42港元，則每股經調整資產淨值將約為17.51港元。據此，將較每股經調整資產淨值折讓約5.2%。吾等認為，該情況下所涉及之整體攤薄11.1%及5.2%本身並非具吸引力的因素，惟倘出現更具吸引力之其他因素，則不應因攤薄而取消交易。

(vii) 獨立股東持股百分比之減少

於完成時，獨立股東之持股將由約37.17%攤薄約8.54%至約28.63%。吾等將其視為大幅攤薄，惟一旦決定以股權方式為收購事項提供大部分融資(吾等認為乃屬審慎)，除非作出供股，否則一定程度之攤薄屬在所難免。然而，董事認為時間延長及執行風險增加實屬不利。攤薄本身並非具吸引力的因素，惟吾等認為應就收購事項作整體考慮。

(viii) 風險因素

吾等已於上文載列若干風險因素。基於上文「與收購事項相關之風險及緩解因素」一節所載之原因，吾等認為，該等風險已透過收購事項之結構及文件得到充分解決。

(ix) 結論

上述因素當中，吾等認為因素(i)至(v)屬有利因素，而與按有形資產淨值折讓發行股份及與獨立股東持股攤薄相關之因素(vi)至(vii)則屬不利因素。每股淨資產之整體攤薄為11.1%，或倘計及估值盈餘，則為5.2%。就此而言，吾等注意到，貴公司股份之交易價格一直低於其資產淨值。由於股份發行通常根據市場價格而定，因此貴公司之任何股份發行或會令每股資產淨值降低。於此情況下，吾等認為，收購事項乃貴集團頗具規模之戰略舉措，應主要由股份提供審慎融資，亦應考慮貴集團目前之資本負債比率及信貸市場之現狀。有鑒於此，且考慮到上文(i)至(v)所載之有利因素，吾等認為，由於收購事項之結構及價格造成之每股資產淨值攤薄屬可以接受。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，並對收購事項及其融資方式作出整體評估後，吾等認為，就獨立股東而言，股份購買協議乃按公平合理之一般商業條款訂立。吾等亦認為，訂立股份購買協議乃 貴公司一般業務活動並符合 貴公司及其股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，吾等亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准(其中包括)訂立股份購買協議。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
新百利有限公司
主席
邵斌
謹啟

二零一一年一月二十一日

A. 載入作為參照的財務資料

本集團截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止三個財政年度各年的財務資料(包括相關附註)已分別於本公司二零零七年、二零零八年及二零零九年年報中披露，本集團截至二零一零年六月三十日止六個月的財務資料(包括相關附註)已於本公司二零一零年中期報告中披露，現載入本通函作為參照。本公司上述年報及中期報告可於本公司網站www.irasia.com/listco/hk/hopson及聯交所網站www.hkexnews.hk查閱。

中國一拖集團有限公司就擔保糾紛向廣州羅蘭德房地產有限公司(「羅蘭德公司」)及本集團旗下附屬公司廣州紫雲山莊房地產有限公司(「紫雲公司」)提出訴訟概要已披露於截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表附註39(b)及截至二零一零年六月三十日止六個月之中期財務資料附註22(b)中。於二零一零年八月十三日，河南省高等人民法院維持洛陽市中等人民法院的判決。根據上述判決，紫雲公司須就羅蘭德公司可能未能清償之款項以及訟費人民幣507,432元負上責任。

儘管河南省高等人民法院的判決為最終及終局判決，根據中國現有的法律及法規，本集團可向中國最高人民法院申請復審此項糾紛。根據本集團內部及外聘法律顧問之意見，董事認為現存充分理據就此案件作出抗辯，本集團將向中國最高人民法院申請復審此項糾紛。

根據本集團內部及外聘法律顧問之意見，本公司董事認為現存充分理據就此案件作出抗辯，因而亦無於該等財務報表作出撥備。

有關本集團旗下附屬公司廣州合生駿景房地產有限公司與中山市人民政府南區辦事處(「南區辦事處」)就轉讓國有土地之土地使用權合約之訴訟概要已分別於截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表附註39(a)及截至二零一零年六月三十日止六個月之簡明綜合財務資料附註22(a)中披露。

於二零一零年十二月二十日，廣東省高級人民法院(「高院」)發出民事調解書(「調解書」)，其中高院同意廣州合生駿景房地產有限公司、南區辦事處及中山市國土資源局之間達成的和解安排。根據和解安排，廣州合生駿景房地產有限公司須向南區辦事處支付下列款項：(i)於二零一一年一月五日前支付人民幣100,000,000元(即部分未支付的土地出讓金)；(ii)於二零一一年五月三十日前支付剩餘的土地出讓金人民幣135,000,000元及利息人民幣40,000,000元(統稱為「最終付款」)，另加從和解協議日期起至最終付款日期

止期間根據銀行採用的借貸利率按人民幣175,000,000元計算的進一步利息。高院發出的調解書所載之和解安排於所涉及的三方於二零一一年一月六日收到調解書後生效。

B. 其後收購

1. 收購番禺珠江房地產有限公司(「番禺珠江」)全部權益

在本公司截至二零零九年十二月三十一日止財政年度之年報刊發後，於二零一零年三月十六日，本公司間接全資擁有的附屬公司合生集團有限公司(「合生」)根據合生、廣東韓江建築安裝工程有限公司(「韓江」)及朱先生訂立的番禺協議之條款，收購番禺珠江全部權益。上述收購事項的總代價為人民幣3,346,073,000元，因合生向韓江出售超洋投資有限公司全部已發行股本的代價人民幣960,000,000元而部分抵銷，及部分按發行價每股14.62港元向新達配發及發行185,461,463股股份的方式支付。

番禺珠江主要從事房地產開發及管理業務。在上述收購事項完成時，番禺珠江的資產包括(a)位於廣東省番禺市珠江河岸以南及南大路以北，總地盤面積約為1,006,700平方米的多幅土地，(b)位於廣東省番禺市南村鎮陳邊村，地盤面積約為40,000平方米的另一幅土地，及(c)廣東華南新城房地產有限公司(根據中國法律註冊成立的中外合營公司)的1%權益(統稱為「該等資產」)。

上述收購事項的詳情已於本公司日期為二零零九年十一月二十三日的通函中披露。

合生董事應獲得的薪酬總額及實物利益並無因上述收購事項出現任何變動。

為滿足各方有關番禺珠江於收購事項完成時除該等資產外再無其他資產及負債的意圖，從舊番禺珠江中分拆出新番禺珠江以接收該等資產。由於新番禺珠江(其權益由本集團收購)乃於二零一零年一月三十一日註冊成立，故並無編製有關其財務業績的經審核財務報表。

2. 收購廣州第一染織廠(「第一染織」)65%權益

於二零一零年八月十八日，本公司間接全資擁有的附屬公司合生(廣州)實業有限公司與廣州紡織工貿集團有限公司訂立科貿園項目合作合同，以不超過人民幣

3,717,600,000元的代價收購第一染織的65%權益。上述代價將以本集團的內部資源撥付。

第一染織為於中國成立之染織廠房。根據廣州市政府的退二進三政策及三舊改造政策，第一染織自二零零七年十二月起已停止營運，而其廠房已自此獲出租予第三方，以待於該地塊上發展由寫字樓及酒店樓宇、住宅公寓、商場及展覽中心組成，總建築面積約為500,000平方米的房地產項目。收購事項的詳情已於本公司日期為二零一零年八月二十四日的公佈中披露。於最後實際可行日期，上述收購事項尚無完成，有待各訂約方達成合作合同下所載的若干條件及責任。

合生(廣州)實業有限公司董事應獲得的薪酬總額及實物利益並無因上述收購事項出現任何變動。

C. 債務聲明

於二零一零年十一月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團擁有下列借貸：

	百萬港元
8.125%高級票據 — 有抵押(附註(a))	2,697
銀行借貸 — 有抵押(附註(b))	21,621
應付聯繫人款項 — 無抵押(附註(c))	6
應付關連公司款項 — 無抵押(附註(c))	137
應付共同控制實體款項 — 無抵押(附註(c))	<u>1,666</u>
	<u><u>26,127</u></u>

附註：

- (a) 該等高級票據由若干附屬公司共同及個別擔保，並以附屬公司的股本為抵押。
- (b) 該等銀行借款以經擴大集團持有的若干土地成本、酒店物業、可供出售的發展中物業、可供出售的已竣工物業及投資物業為抵押。
- (c) 該等應付聯繫人、關連公司、及共同控制實體的款項為無抵押、免息及沒有預定還款期。

於二零一零年十一月三十日營業時間結束時，並無於財務報表作出撥備的財務擔保如下：

	百萬港元
就經擴大集團物業的若干買家獲授的按揭融資向銀行提供的擔保	10,395
就共同控制實體的銀行借貸向銀行提供的擔保	<u>1,146</u>
	<u>11,541</u>

於二零一零年十一月三十日營業時間結束時，經擴大集團有下列待決訴訟：

- (a) 有關本集團旗下附屬公司廣州合生駿景房地產有限公司與中山市人民政府南區辦事處；廣州合生駿景房地產有限公司與中山市國土資源局就轉讓國有土地之土地使用權合約之訴訟概要

於二零零七年九月，廣州合生駿景房地產有限公司（「合生駿景」）以人民幣500,000,000元之價格成功投得一塊確認為中山東坑地塊「P26-07-0049」（「該地塊」）之土地使用權。於二零零七年十月十日，合生駿景與中山市國土資源局就轉讓該地塊之土地使用權訂立「轉讓中山市國有土地之土地使用權合約」。簽立上述合約後，合生駿景支付人民幣15,000,000元之保證金及人民幣250,000,000元之部分土地轉讓費，結餘為人民幣235,000,000元之土地轉讓費則尚未支付。於二零零九年十月二十八日，中山市國土資源局向合生駿景收取上述土地轉讓費未支付結餘之權利轉讓至中山市人民政府南區辦事處（「南區辦事處」）。

於二零零九年十一月九日，南區辦事處（作為原告人）於廣東省高級人民法院向合生駿景（作為被告人）提出民事訴訟，當中有關支付餘下土地轉讓費人民幣235,000,000元、因違反合約產生之逾期罰款人民幣178,250,000元（將須根據實際付款日期予以調整之暫定總數）及訴訟費用。

於二零零九年十二月十七日，合生駿景（作為原告人）於廣東省高級人民法院向中山市國土資源局（作為被告人）提出訴訟，當中有關該地塊並不符合轉讓國有土地之條件，故轉讓程序乃違法，該地塊並非耕地，亦不可開發，乃由於該地塊上段出現高壓電纜所致。合生駿景要求中山市國土資源局須償還保證金

人民幣15,000,000元、土地轉讓費人民幣250,000,000元及上述總數之應計利息人民幣42,890,250元(利率為同期(自付款日期翌日至二零零九年十二月二十五日)銀行貸款利率，經還款實際日期予以調整)，以及承擔訴訟費用。法院已於二零一零年一月接納及登記合生駿景之申請。

於二零一零年十二月二十日，廣東省高級人民法院(「高院」)發出民事調解書(「調解書」)，其中高院同意合生駿景、南區辦事處及中山市國土資源局之間達成的和解安排。根據和解安排，合生駿景須向南區辦事處支付下列款項：(i)於二零一一年一月五日前支付人民幣100,000,000元(即部分未支付的土地出讓金)；(ii)於二零一一年五月三十日前支付剩餘的土地出讓金人民幣135,000,000元及利息人民幣40,000,000元(統稱為「最終付款」)，另加從和解協議日期起至最終付款日期止期間根據銀行採用的借貸利率按人民幣175,000,000元計算的進一步利息。高院發出的調解書所載之和解安排於所涉及的三方於二零一一年一月六日收到調解書後生效。

(b) 中國一拖集團有限公司就擔保糾紛向廣州羅蘭德房地產有限公司及本集團旗下附屬公司廣州紫雲山莊房地產有限公司提出訴訟概要

於二零零四年十二月，中國一拖集團有限公司(「一拖集團」)與廣州羅蘭德房地產有限公司(「羅蘭德公司」)訂立協議，當中羅蘭德公司同意透過質押其七幢別墅為抵押品提供反擔保以償還一拖集團就河南建業公司取得銀行貸款而提供為數人民幣127,138,320元之擔保。羅蘭德公司應向一拖集團支付之結餘人民幣93,138,320元已逾期。

於二零零七年六月二十一日，一拖集團(作為原告人)於洛陽市中級人民法院向羅蘭德公司(作為被告人)提出訴訟，要求償還餘下結餘人民幣93,138,320元。於二零零七年七月二十五日，原告人發出「補充起訴」，指羅蘭德公司及廣州紫雲房地產有限公司(「紫雲公司」)敵意合謀以低價轉讓資產及侵害一拖集團之法律權利，故加入紫雲公司為此項申索之共同被告人。一拖集團要求宣佈上述低價轉讓無效及勒令共同被告人償還結餘人民幣93,138,320元。

於二零零七年八月七日，洛陽市中級人民法院頒令凍結紫雲公司銀行賬戶總數人民幣11,446,100元及位於廣州市增城區新塘鎮南安村總面積130,452.83平方米之土地之土地使用權。於二零零八年三月十八日，洛陽市中級人民法院解除上述土地，並凍結另一項位於同一地點總面積為239,498.29平方米之土地之土地使用權。

根據誠如上述凍結銀行賬戶及土地使用權所帶來之損害，紫雲公司於廣州市中級人民法院向一拖集團及羅蘭德公司提出訴訟，要求禁制就紫雲公司違反權利而成為共同被告人及向紫雲公司就其經濟損失人民幣20,000,200元作出賠償。

洛陽市中級人民法院於二零零八年五月十五日及十六日審理有關一拖集團之訴訟。法院頒令羅蘭德公司償還結欠一拖集團之款項人民幣93,138,320元，而一拖集團可優先透過拍賣或出售抵押物業而獲得退款。法院進一步頒令紫雲公司須就羅蘭德公司可能未能清償之款項負上責任。紫雲公司就判決提出上訴及申請駁回判決，並宣稱紫雲公司毋須負責償還款項。

於二零一零年八月十三日，河南省高等人民法院維持洛陽市中等人民法院的判決。根據上述判決，紫雲公司須就羅蘭德公司可能未能清償之款項以及訟費人民幣507,432元負上責任。

儘管河南省高等人民法院的判決為最終及終局判決，根據中國現有的法律及法規，本集團可向中國最高人民法院申請複審此項糾紛。根據本集團內部及外聘法律顧問之意見，董事認為現存充分理據就此案件作出抗辯，本集團將向中國最高人民法院申請複審此項糾紛。因此，並無於該等財務報表作出撥備。

除上文或本通函其他部分披露者外，以及除了集團公司間負債及正常業務過程中的普通貿易及其他應付賬款之外，於二零一零年十一月三十日營業時間結束時，經擴大集團旗下公司概無任何未完結的已發行或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、負債、承兌負債或承兌信用責任、債務、按揭、押記、租購承諾、擔保或其他重大或然負債。

D. 營運資金

經考慮收購事項的預期完成及經擴大集團可動用的財務資源，包括內部產生的資金及可動用的銀行融資，董事認為經擴大集團擁有足夠營運資金應付其目前的需要，即本通函刊發日期起計至少未來12個月。

E. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並無知悉本集團的財務或貿易狀況自二零零九年十二月三十一日（即本集團最近刊發的經審核財務報表編製之日）以來出現任何重大不利變動。

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本通函。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓

敬啟者：

我們謹就日佳投資有限公司(「目標公司」)之財務資料作出報告。該財務資料包括目標公司於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日以及二零一零年九月三十日之資產負債表，以及目標公司自二零零七年三月九日(註冊成立日期)至二零零七年十二月三十一日期間、截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一零年九月三十日止九個月(「有關期間」)之全面收入報表、權益變動表及現金流量表，連同主要會計政策摘要及其他解釋附註。該財務資料乃由合生創展集團有限公司(「貴公司」)董事編製，載於下文第I至III節，以供載入 貴公司於二零一一年一月二十一日就 貴公司擬收購目標公司而刊發的通函(「通函」)附錄二。

目標公司於二零零七年三月九日根據二零零四年英屬處女群島《商業公司法》在英屬處女群島註冊成立為一間獲豁免有限公司。目標公司已採納十二月三十一日作為其財政年度結束日。於訂立股權轉讓協議以購買中國內地兩間物業發展公司之股本權益之前，目標公司並無涉及任何重大業務交易，故其並無編製經審核財務報表。

財務資料乃根據目標公司之未經審核財務報表編製且未經調整。

董事之責任

目標公司於有關期間之董事須根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製及公平地列報目標公司之財務報表。此責任包括設計、實施及維護與編製及公平地列報財務報表相關的內部監控，以使財務報表不

存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇及應用適當之會計政策；及按情況作出合理之會計估計。

貴公司之董事須根據香港財務報告準則、貴公司截至二零零九年十二月三十一日止年度經審核年度綜合財務報表所載 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)現時採納的會計政策以及於截至二零一零年九月三十日止九個月生效的新訂會計準則(如適用)編製及真實與公平地列報該等財務資料。此責任包括選擇及應用適當之會計政策，及按情況作出合理之會計估計。

申報會計師之責任

我們的責任是對財務資料發表意見，並向閣下報告。我們已按照香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」執行有關程序。

意見

我們認為，就本報告而言，財務資料已真實與公平地反映目標公司於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日以及二零一零年九月三十日之事務狀況，以及目標公司於截至上述日期止各有關期間的業績及現金流量。

審閱末段期間比較財務資料

我們已審閱本通函附錄二內下文第I至III節所載末段期間比較財務資料，包括目標公司截至二零零九年九月三十日止九個月的全面收入報表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋附註(「末段期間比較財務資料」)。

董事須根據下文第II節附註3所載並與香港財務報告準則、貴公司截至二零零九年十二月三十一日止年度經審核年度綜合財務報表所載 貴集團現時採納的會計政策以及於截至二零一零年九月三十日止九個月生效的新訂會計準則(如適用)相符的會計政策，編製及列報末段期間比較財務資料。

我們的責任是根據我們的審閱，對末段期間比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事宜的人員作出查詢，及應用分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港核數準則進行審核的範圍為小，故無法保證我們會知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不發表審核意見。

根據我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信就本報告而言末段期間比較財務資料在各重大方面未有根據下文第II節附註3所載並符合香港財務報告準則的會計政策編製。

I 目標公司之財務資料

以下為 貴公司董事編製之目標公司於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年九月三十日、自二零零七年三月九日(註冊成立日期)至二零零七年十二月三十一日期間、截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一零年及二零零九年九月三十日止九個月之財務資料。

資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元
資產					
流動資產					
應收直接控股公司款項	9	8	8	8	8
預付款項		—	1,982	1,982	3,172
現金及現金等價物	5	70,784	70,891	70,897	70,902
總資產		<u>70,792</u>	<u>72,881</u>	<u>72,887</u>	<u>74,082</u>
權益					
股本	6	8	8	8	8
累計虧損		<u>(38,388)</u>	<u>(48,057)</u>	<u>(52,809)</u>	<u>(56,372)</u>
虧絀總額		<u>(38,380)</u>	<u>(48,049)</u>	<u>(52,801)</u>	<u>(56,364)</u>
負債					
流動負債					
應付一間關連公司款項	9	<u>109,172</u>	<u>120,930</u>	<u>125,688</u>	<u>130,446</u>
負債總額		<u>109,172</u>	<u>120,930</u>	<u>125,688</u>	<u>130,446</u>
權益及負債總額		<u>70,792</u>	<u>72,881</u>	<u>72,887</u>	<u>74,082</u>
流動負債淨值及總資產減					
流動負債		<u>(38,380)</u>	<u>(48,049)</u>	<u>(52,801)</u>	<u>(56,364)</u>

全面收入報表

	附註	自二零零七年	截至		截至	
		三月九日 (註冊成立 日期)	十二月三十一日 期間	十二月三十一日止年度 二零零八年	十二月三十一日止年度 二零零九年	九月三十日止九個月 二零零九年
		港元	港元	港元	港元	港元
銀行存款利息收入		18,694	107	6	—	6
一般及行政費用		(57,082)	(9,776)	(4,758)	(3,569)	(3,569)
除稅前虧損		(38,388)	(9,669)	(4,752)	(3,569)	(3,563)
稅項	8	—	—	—	—	—
期內／年度虧損		(38,388)	(9,669)	(4,752)	(3,569)	(3,563)
其他全面收入		—	—	—	—	—
期內／年度全面 收入總額		<u>(38,388)</u>	<u>(9,669)</u>	<u>(4,752)</u>	<u>(3,569)</u>	<u>(3,563)</u>

權益變動表

	股本 港元	累計虧損 港元	總計 港元
自二零零七年三月九日至 二零零七年十二月三十一日期間			
全面收入：			
期內虧損	—	(38,388)	(38,388)
全面收入總額	—	(38,388)	(38,388)
與擁有人之交易：			
發行股份	8	—	8
於二零零七年十二月三十一日之結餘	<u>8</u>	<u>(38,388)</u>	<u>(38,380)</u>
截至二零零八年十二月三十一日止年度			
於二零零八年一月一日之結餘	8	(38,388)	(38,380)
全面收入：			
年度虧損	—	(9,669)	(9,669)
全面收入總額	—	(9,669)	(9,669)
於二零零八年十二月三十一日之結餘	<u>8</u>	<u>(48,057)</u>	<u>(48,049)</u>
截至二零零九年十二月三十一日止年度			
於二零零九年一月一日之結餘	8	(48,057)	(48,049)
全面收入：			
年度虧損	—	(4,752)	(4,752)
全面收入總額	—	(4,752)	(4,752)
於二零零九年十二月三十一日之結餘	<u>8</u>	<u>(52,809)</u>	<u>(52,801)</u>
截至二零一零年九月三十日止九個月			
於二零一零年一月一日之結餘	8	(52,809)	(52,801)
全面收入：			
期內虧損	—	(3,563)	(3,563)
全面收入總額	—	(3,563)	(3,563)
於二零一零年九月三十日之結餘	<u>8</u>	<u>(56,372)</u>	<u>(56,364)</u>
截至二零零九年九月三十日止九個月 (未經審核)			
於二零零九年一月一日之結餘	8	(48,057)	(48,049)
全面收入：			
期內虧損	—	(3,569)	(3,569)
全面收入總額	—	(3,569)	(3,569)
於二零零九年九月三十日之結餘	<u>8</u>	<u>(51,626)</u>	<u>(51,618)</u>

現金流量表

	自二零零七年 三月九日 (註冊成立 日期)至 二零零七年 十二月 三十一日 期間		截至 十二月三十一日止年度		截至 九月三十日止九個月	
	二零零七年		二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	港元		港元	港元	港元	港元
經營活動之現金流量						
期內／年度虧損	(38,388)	(9,669)	(4,752)	(3,569)	(3,563)	
就以下各項進行調整：						
— 利息收入	(18,694)	(107)	(6)	—	(6)	
營運資金變動：						
— 應付關連公司款項	109,172	11,758	4,758	4,758	4,758	
— 預付款項	—	(1,982)	—	(1,189)	(1,190)	
經營活動產生／(所用) 之現金淨額	52,090	—	—	—	(1)	
投資活動之現金流量						
已收利息	18,694	107	6	—	6	
現金及現金等價物之 增加淨額	70,784	107	6	—	5	
期初／年初現金及 現金等價物	—	70,784	70,891	70,891	70,897	
期終／年終現金及 現金等價物	70,784	70,891	70,897	70,891	70,902	

II 財務資料附註

1 一般資料

日佳投資有限公司(「目標公司」)為一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，其註冊辦事處地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, the British Virgin Islands。

於訂立股權轉讓協議以購買中國內地兩間物業發展公司之股本權益(見附註10)之前，目標公司並無涉及任何重大業務交易。

直接控股公司為遠富投資有限公司(一間於英屬處女群島註冊成立之公司)，最終控股公司為Clear Build Investments Limited(一間於英屬處女群島註冊成立之公司)。

2 編製基準

財務資料乃按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)按歷史成本慣例編製。

於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年九月三十日，目標公司流動負債超出其流動資產的部份分別為38,380港元、48,049港元、52,801港元及56,364港元，股東資金虧絀分別為38,380港元、48,049港元、52,801港元及56,364港元。目標公司之最終實益擁有人確認其有意為目標公司提供持續的財務支持，以使目標公司能應付其到期負債，直至 貴公司完成擬對目標公司進行的收購。因此，本公司董事乃根據持續經營基準編製財務資料。

按香港財務報告準則編製財務資料時需採用若干重要之會計估計，亦要求管理層於採用目標公司會計政策之過程中作出判斷。編製過程中概無涉及任何高度判斷或複雜性之方面，或涉及任何可能具有導致下一財政年度內之資產及負債賬面值作出重大調整之重大風險的假設及估計。

3 主要會計政策概要

編製財務資料所採用之主要會計政策載於下文。除另有說明外，該等會計政策與所有有關期間所採納者一致。於編製本財務資料時，目標公司已於有關期間貫徹採用於二零一零年一月一日開始之會計期間生效之香港財務報告準則。

(a) 尚未生效之準則、對現有準則之詮釋及修訂

香港會計師公會已頒佈若干新訂／經修訂準則、修訂本及詮釋，其於二零一零年一月一日或之後開始之會計期間尚未生效而目標公司並未提早採納。

新訂／經修訂準則、詮釋及修訂本

		於以下日期或 之後開始之 會計期間生效
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士之披露	二零一一年一月一日
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類	二零一零年二月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一三年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號 (修訂本)	最低資金要求之 預付款項	二零一一年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號	以股本工具抵銷 財務負債	二零一零年七月一日
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年香港 財務報告準則 之改進	二零一一年一月一日
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回 相關資產	二零一二年一月一日

目標公司已開始評估該等新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋之影響。董事認為，該等新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋並無對目標公司之業績、財務狀況或會計政策構成重大影響。

(b) 外幣換算

(i) 功能和呈列貨幣

目標公司的財務資料所列項目均以目標公司營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。目標公司的財務資料以港元呈報，港元為目標公司的功能及呈列貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在全面收入報表確認。

(c) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金及存於銀行之通知存款。

(d) 股本

普通股股份歸類為權益。

(e) 即期及遞延所得稅

期內稅項費用包括即期及遞延稅項。稅項均於損益表確認，惟如有關稅項與於其他全面收入或直接於權益內確認之項目相關之情況則除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收入確認或直接於權益中確認。

即期所得稅開支乃按結算日目標公司之附屬公司及聯營公司之營運及產生應課稅收入所在國家已頒佈或實質已頒佈之稅法計算。管理層定期評估適用稅法須受到相關詮釋規限情況下之納稅申報狀況，並在適當情況下按預期將支付稅務機關的款項基準計提撥備。

遞延所得稅乃利用負債法就資產與負債之稅基與彼等在財務資料之賬面值兩者之暫時差額作全數撥備。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質採用，並在有關之遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率及法例而釐定。

遞延所得稅資產乃於可能有可動用之暫時差額抵銷未來應課稅溢利時確認。

(f) 撥備

在出現以下情況時作出撥備：目標公司因已發生的事件而產生現有的法律或推定責任；可能需要有資源流出以償付責任；金額能被可靠估計。未來經營虧損概不作撥備。

(g) 收入確認

利息收入採用實際利率法按時間比例確認。

4 財務風險管理

(a) 財務風險因素

目標公司之業務令其承受銀行存款信貸風險及流動資金風險。目標公司的整體風險管理政策專注於金融市場的不可預測性，並力求減低對目標公司財務表現的潛在不利影響。

(i) 信貸風險

目標公司之信貸風險主要是由銀行存款所引致。目標公司按持續基準監控該信貸風險。

目標公司透過監控信貸評級管理其銀行及金融機構之存款。於有關期間，所有銀行存款乃存置於具良好信貸評級之多家國際性金融機構。

(ii) 流動資金風險

流動資金風險乃指目標公司於其現有債務到期時不能償付的風險。目標公司乃從其集團公司獲得資金或財務支持。

應付關連公司之款項於要求時償還。

(b) 資金風險管理

目標公司管理資本之目標乃保障目標公司能夠繼續根據持續基準經營，從而為股東創造回報並使其他利益相關者受惠。

目標公司於資產負債表所示之權益乃作為目標公司之資本管理。為維持或調整融資架構，目標公司或會發行新股或償還或從其集團公司獲取墊款。

(c) 公平值估算

因其短期性質，目標公司之財務資產及負債的公平值與其賬面值相若。

5 現金及現金等價物

	於十二月三十一日			於
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	九月三十日
	港元	港元	港元	二零一零年
				港元
銀行現金	<u>70,784</u>	<u>70,891</u>	<u>70,897</u>	<u>70,902</u>

現金及現金等價物乃以下列貨幣列值：

	於十二月三十一日			於
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	九月三十日
	港元	港元	港元	二零一零年
				港元
港元	70,684	70,791	69,797	69,802
美元	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>1,100</u>	<u>1,100</u>
	<u>70,784</u>	<u>70,891</u>	<u>70,897</u>	<u>70,902</u>

6 股本

	於十二月三十一日			於
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	九月三十日
	港元	港元	港元	二零一零年
				港元
法定				
50,000股每股面值				
1美元的普通股	<u>387,500</u>	<u>387,500</u>	<u>387,500</u>	<u>387,500</u>
已發行及繳足				
1股面值1美元的				
普通股	<u>8</u>	<u>8</u>	<u>8</u>	<u>8</u>

於二零零七年三月九日註冊成立日期，目標公司發行1股面值1美元之普通股。

7 董事酬金

於有關期間，概無董事就彼等服務向目標公司收取任何費用或其他酬金。

於有關期間，並無任何董事放棄任何酬金，而目標公司亦無向任何董事支付任何酬金作為加入目標公司或加入時之獎勵或作為離職補償。

8 稅項

由於目標公司於有關期間並無估計應課稅溢利，故並無計提任何香港利得稅撥備。

目標公司除稅前虧損之稅項與按照香港利得稅稅率計算之理論金額有所差異，詳情如下：

	二零零七年 三月九日 (註冊成立 之日)至 二零零七年 十二月 三十一日 止期間 港元	截至十二月三十一日止年度 二零零八年 港元	二零零九年 港元	截至九月三十日止九個月 二零零九年 港元	二零一零年 港元 (未經審核)
除稅前虧損	<u>(38,388)</u>	<u>(9,669)</u>	<u>(4,752)</u>	<u>(3,569)</u>	<u>(3,563)</u>
按適用稅率計算之					
稅項	(6,718)	(1,595)	(784)	(589)	(588)
不用課稅收入	(3,271)	(18)	(1)	—	(1)
不可扣稅支出	<u>9,989</u>	<u>1,613</u>	<u>785</u>	<u>589</u>	<u>589</u>
稅項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零零七年三月九日(註冊成立之日)至二零零七年十二月三十一日止期間，與截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年九月三十日止九個月之適用稅率分別為17.5%及16.5%。

於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年九月三十日並無重大未撥備遞延稅項。

9 直接控股公司及一間關連公司結餘

直接控股公司及一間關連公司結餘均無抵押、免息及並須應要求償還。

10 承擔

於二零一零年三月三日，目標公司與深圳珠江物流有限公司(一間關連公司)訂立股權轉讓協議，以收購於北京創合豐威科技投資管理有限公司(「項目公司A」)

及北京盛創恒達科技投資管理有限公司(於中國內地成立之有限責任公司(「項目公司D」))之全部股權權益。

於股權轉讓協議完成(預期將於二零一一年六月完成)後,目標公司的資產將包括項目公司A及項目公司D的股權,而項目公司A及項目公司D分別持有位於北京市通州區馬駒橋鎮國家環保產業園區佔地面積約為68,539平方米的一幅土地(「地塊A」)及佔地面積約為67,590平方米的一幅土地(「地塊D」)的土地使用權,而於該等地塊上正在開發項目。

項目公司A及項目公司D的股權權益代價將按項目公司A及項目公司D自北京珠江投資開發有限公司(深圳珠江物流有限公司之全資附屬公司)分立後30日內進行之估值釐訂。

11 關連人士交易

- (a) 直接控股公司及一間關連公司結餘均無抵押、免息及並須應要求償還。
- (b) 最終實益擁有人承諾向目標公司的未來經營提供持續財務資助。
- (c) 於二零一零年三月三日,目標公司與深圳珠江物流有限公司(一間關連公司)訂立股權轉讓協議,以收購於北京創合豐威科技投資管理有限公司及北京盛創恒達科技投資管理有限公司(於中國內地成立之有限責任公司)之全部股權的權益(見附註10)。

III. 期後財務報表

並無就二零一零年九月三十日之後任何期間為目標公司編製任何經審核財務報表。目標公司並未就二零一零年九月三十日之後任何期間宣派、作出或支付任何股息或分派。

此 致

合生創展集團有限公司
列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師

二零一一年一月二十一日

有關目標集團的管理層討論與分析

目標公司於二零零七年三月九日註冊成立，且自註冊成立以來並無進行任何業務。於二零一零年九月三十日，目標公司之累計虧損為約56,000港元，主要為自註冊成立以來支付之一般及行政費用。於二零一零年九月三十日，目標公司錄得負債淨值為約56,000港元。於二零一零年九月三十日，該公司並無任何借貸或任何重大或然負債。

於二零一零年九月三十日，目標公司並無記錄項目的任何投資成本。目標公司將透過收購該等項目公司的股本權益收購該等地塊。代價相等於遠富及股權轉讓協議的賣方聯合委任的估值師對該等項目公司所作公平值估值的總和。就附錄四的經擴大集團未經審核備考財務資料而言，倘收購事項已於二零一零年六月三十日完成，經擴大集團應該已經確認該等地塊土地使用權的公平值人民幣2,300,000,000元（相當於約2,664,226,000港元），其中該公平值乃參考戴德梁行有限公司於二零一零年六月三十日作出的一項獨立估值而釐定。根據附錄五中戴德梁行有限公司發出的估值證書所載，二零一零年六月三十日與二零一零年十月三十一日之間的估值並不存在任何差異。

於最後實際可行日期，除根據股權轉讓協議收購項目公司之全部股權的權益之外，目標公司並無任何資本承擔。於股權轉讓協議完成後，目標公司將擁有項目公司A及項目公司D之全部股權的權益，而項目公司A及項目公司D將分別持有地塊A及地塊D之土地使用權。

目前該項目正於該等地塊上進行開發。遠富將承擔完成與項目有關之所有必要準備工作及建築工作及行政手續之一切成本及開支（惟項目公司或代表項目公司就項目的融資及營銷而產生者除外），以及任何相關稅項付款。該等額外成本及開支將由貴集團之內部資源及外部借貸支付。

該等項目公司於二零一零年十月二十一日成立。鑒於分立及資產與負債分配過程仍在進行，故無法就各項目公司編製獨立會計師報告。根據註冊會計師Zhong Ping Jian Hua Hao分別就項目公司A及項目公司D之分立發出日期均為二零一零年十月八日的驗資報告，項目公司A及項目公司D於二零一零年九月三十日的資產淨值分別約為人民幣7,590,000元及人民幣5,360,000元。項目公司A及項目公司D於二零一零年九月三十日的保留虧損分別為人民幣2,410,000元及人民幣9,640,000元。

A. 緒言

以下載列之經擴大集團於二零一零年六月三十日之未經審核備考綜合資產負債表及經擴大集團於二零一零年六月三十日之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表，乃根據下文所載之附註編製，以說明收購事項之影響，猶如收購事項已於二零一零年六月三十日發生。編製此未經審核備考財務資料僅供說明之用，並由於其假設性質使然，未必能真實反映假設收購事項於二零一零年六月三十日或任何未來日期完成後經擴大集團之財務狀況。

I. 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表

	貴集團於 二零一零年 六月三十日 之未經審核 綜合資產 負債表 千港元 (附註1)	備考調整			經擴大 集團於 二零一零年 六月三十日 之未經審核 備考綜合 資產負債表 千港元
		目標公司於 二零一零年 九月三十日 之經審核 資產負債表 千港元 (附註2)	其他 備考調整 千港元	附註	
資產					
非流動資產					
土地成本	348,867	—			348,867
收購土地預付款項	198,591	—			198,591
建設工程之預付款項	—	—	2,306,617	3 (b)	2,306,617
物業及設備	3,175,785	—			3,175,785
投資物業	8,540,889	—	2,664,226	3 (a)	11,205,115
無形資產	121,700	—			121,700
於聯營公司之投資	45,442	—			45,442
於一間共同控制實體之投資	1,472,995	—			1,472,995
可供出售財務資產	2,790,433	—			2,790,433
遞延稅項資產	232,197	—			232,197
	<u>16,926,899</u>	<u>—</u>			<u>21,897,742</u>
流動資產					
收購土地預付款項	15,211,240	—			15,211,240
可供出售之發展中物業	32,728,303	—			32,728,303
可供出售之已落成物業	9,313,294	—			9,313,294
按公平值透過損益列賬之 財務資產	11,809	—			11,809
應收賬款	166,369	—			166,369
預付款項、按金及 其他流動資產	2,255,076	3			2,255,079
應收一間聯營公司款項	29,619	—			29,619
應收關連公司款項	14,513	—			14,513
已抵押／押記銀行存款	360,956	—			360,956
現金及現金等價物	4,329,270	71	(71)	3 (c)	4,329,270
	<u>64,420,449</u>	<u>74</u>			<u>64,420,452</u>
總資產	<u>81,347,348</u>	<u>74</u>			<u>86,318,194</u>

	備考調整			附註	經擴大集團於二零一零年六月三十日之未經審核備考綜合資產負債表 千港元
	貴集團於二零一零年六月三十日之未經審核綜合資產負債表 千港元 (附註1)	目標公司於二零一零年九月三十日之經審核資產負債表 千港元 (附註2)	其他備考調整 千港元		
負債					
非流動負債					
應付土地成本	80,431	—			80,431
借貸	17,227,878	—			17,227,878
應付少數股東款項	421,462	—			421,462
遞延稅項負債	4,410,969	—			4,410,969
	<u>22,140,740</u>	<u>—</u>			<u>22,140,740</u>
流動負債					
應付賬款	5,098,591	—			5,098,591
應付土地成本	252,568	—			252,568
借貸	1,811,345	—			1,811,345
遞延收益	9,589,526	—			9,589,526
應計款項及其他應付款項	1,699,283	—			1,699,283
應付一間聯營公司款項	6,323	—			6,323
應付關連公司款項	150,514	130	(71)	3(c)	150,514
			(59)	3(c)	
應付一間共同控制實體款項	1,809,469	—			1,809,469
本期稅項負債	3,985,489	—			3,985,489
	<u>24,403,108</u>	<u>130</u>			<u>24,403,108</u>
負債總額	<u>46,543,848</u>	<u>130</u>			<u>46,543,848</u>
淨資產／(負債)	<u>34,803,500</u>	<u>(56)</u>			<u>39,774,346</u>

附註：

- 有關款項乃摘錄自 貴公司已刊發之截至二零一零年六月三十日止六個月中期報告所載之 貴集團於二零一零年六月三十日之未經審核簡明綜合資產負債表。
- 調整乃指納入目標公司於二零一零年九月三十日之資產負債表(摘錄自載於本通函附錄二的目標公司於二零一零年九月三十日之會計師報告)。
- 備考調整反映以下事項：
 - 於目標公司(作為買方)與深圳珠江物流有限公司(作為賣方)就買賣項目公司A及項目公司D的全部股本權益訂立的股權轉讓協議完成後，目標公司將擁有項目公司A及項目公司D之全部股本權益，而項目公司A及項目公司D則分別持有地塊A及地塊D的土地使用權。倘收購事項已於二零一零年六月三十日完成，經擴大集團將確認項目公司A及項目公司D分別持

有之地塊A及地塊D之土地使用權公平值，而有關公平值乃參考戴德梁行有限公司於二零一零年六月三十日就有關地塊作出之獨立估值後而釐定。

- (b) 根據股份購買協議及補充股份購買協議，收購事項之代價為人民幣6,605,066,000元（相當於約7,651,040,000港元），其中(i)按以每股發行價9.5港元的523,246,625股股份（即總值4,970,843,000港元（相當於約人民幣4,291,279,000元））支付，及(ii)餘額約人民幣2,313,787,000元（相當於約2,680,197,000港元）將以現金在建造項目的不同階段分16期支付。倘收購事項於二零一零年六月三十日完成，523,246,625股代價股份（價值4,970,843,000港元）將予發行，以收購公平值為2,664,226,000港元（附註3(a)）之地塊A及地塊D之土地使用權，並預付將由遠富進行及完成的與項目有關之建築工作及行政手續費2,306,617,000港元。由於遠富於二零一零年六月三十日尚未進行項目之建設工程服務，且與日後事件有關，故備考調整並不反映按階段獲得施工服務時產生的餘下現金代價人民幣2,313,787,000元（相當於約2,680,197,000港元）（將入賬為負債）。
- (c) 根據股份購買計劃，遠富於收購事項完成後結清目標公司之其他資產及負債及豁免目標公司之應付關連公司款項，惟不包括地塊A及地塊D之土地使用權。

鑒於地塊A及地塊D於收購事項完成日期之土地使用權公平值，或會與編製此經擴大集團未經審核備考資產負債表所用之公平值存在差異，故將予確認之資產之最終金額或會與上文呈列之金額有別。

此外，於完成日期發行之代價股份之收市價，或與編製此經擴大集團未經審核備考資產負債表所用之代價股份價值存在重大差異。根據香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第8號「香港財務報告準則第2號之範圍」，倘發行之股份之公平值高於已收取的可識別貨品或服務之公平值，差額將於損益表中確認為開支。

4. 就其他備考調整而言，以人民幣列值之結餘乃按1.00港元兌人民幣0.86329元之匯率兌換為港元。
5. 並未作出任何其他調整，以反映經擴大集團於二零一零年六月三十日後的任何經營業績或訂立的其他交易。

II. 經擴大集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

貴公司		貴公司 股權持有人於 二零一零年 六月三十日 應佔 貴集團 未經審核綜合 有形資產淨值 千港元 (附註1)		貴集團於 二零一零年 六月三十日之 每股未經審核 綜合有形資產淨值 港元 (附註2)		貴公司 股權持有人於 二零一零年 六月三十日 應佔經擴大集團 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值 千港元 (附註3)		經擴大集團於 二零一零年 六月三十日之 每股未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值 港元 (附註4)	
	32,384,158		18.48		37,355,004		16.42		

附註：

1. 貴公司股權持有人於二零一零年六月三十日應佔 貴集團未經審核綜合有形資產淨值32,384,158,000港元，乃根據 貴集團未經審核簡明綜合資產負債表中 貴集團於二零一零年六月三十日的未經審核綜合資產淨值34,803,500,000港元，以及於二零一零年六月三十日的非控制性權益及無形資產分別調整2,297,642,000港元及121,700,000港元計算所得。
2. 貴集團於二零一零年六月三十日之每股未經審核綜合有形資產淨值乃根據於二零一零年六月三十日已發行在外的1,752,367,809股股份計算所得。
3. 於二零一零年六月三十日， 貴公司股權持有人應佔經擴大集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值37,355,004,000港元，乃根據經擴大集團未經審核備考綜合資產及負債表中經擴大集團於二零一零年六月三十日的未經審核備考綜合資產淨值39,774,346,000港元及於二零一零年六月三十日的非控制性權益及無形資產分別調整2,297,642,000港元及121,700,000港元計算所得。
4. 經擴大集團於二零一零年六月三十日每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值，乃根據假定於二零一零年六月三十日已發行在外2,275,614,434股股份(由1,752,367,809股現有股份及根據收購事項將予發行的523,246,625股新股組成)計算所得。
5. 概無作出任何其他調整以反映於二零一零年六月三十日後經擴大集團的任何經營業績或訂立的其他交易。

III. 經擴大集團之未經審核備考財務資料報告

以下為香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所提供的報告全文，以供載入本通函。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓

致合生創展集團有限公司董事之未經審核備考財務資料之會計師報告

吾等謹就載於合生創展集團有限公司(「貴公司」)就擬收購日佳投資有限公司(「目標公司」)之全部已發行股本，及其根據 貴公司收購北京創合豐威科技投資管理有限公司及北京盛創恒達科技投資管理有限公司全部權益的股權轉讓協議項下之權益(「收購」)而於二零一一年一月二十一日刊發之通函(「本通函」)第IV-1至IV-4頁的附錄四標題為「經擴大集團未經審核備考綜合資產及負債表」及「經擴大集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表」(「未經審核備考財務資料」)之未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供資料說明收購可能對 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的相關財務資料造成的影響。未經審核備考財務資料的編製基準載於本通函第IV-1至IV-4頁。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須對根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」編製之未經審核備考財務資料負全責。

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料表達意見並向閣下報告。除對於於報告刊發日期收到報告者承擔的責任之外，對於吾等就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而於過往提供之任何報告，吾等概不負責。

意見之基礎

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函報告聘用協定準則第300號「投資通函中之備考財務資料之會計師報告」執行工作。吾等之工作並不涉及對任何相關財務資料的獨立審閱，而主要包括比較 貴集團於二零一零年六月三十日之未經審核綜合資產及負債表、 貴集團於二零一零年六月三十日之未經審核綜合資產淨值以及 貴集團於二零一零年六月三十日之未經審核簡明綜合財務資料，考慮調整之憑證及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

吾等在策劃和進行工作時，均以取得吾等認為必需的資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述的基準適當編製、該基準與 貴集團的會計政策一致、且該等調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言乃屬適當，作出合理確定。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事的判斷和假設編製，僅供說明用途。鑒於其假設性質使然，故並不保證或表示任何事項將於未來發生，亦未必可作為 貴集團於二零一零年六月三十日或任何未來日期的財務狀況之指標。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零一一年一月二十一日

B. 經擴大集團之財務及經營前景

於二零一零年六月三十日，經擴大集團備考綜合總資產及資產淨值分別約為86,318,000,000港元及39,774,000,000港元。

於二零一零年六月三十日，倘向遠富或其代名人即時發行523,246,625股代價股份，經擴大集團之資本負債比率(指借貸(扣除已抵押/已質押銀行存款以及現金及現金等價物)除以淨資產總額)將由交易事項前之41%降至備考資本負債比率36%。

從決定房地產市場走向的供求關係看，中國調控政策的出台及實施，將導致市場需求結構轉變，購房需求由投資投機及自住型向最終用戶型需求轉變，剛性的最終用戶型需求重新積蓄並等待釋放機會。同時，中國增加居住用地供給、確保保障性住房和中小套型商品房的數量和比例等政策，增加市場有效供給以緩解市場供需矛盾，市場供應結構也將發生變化。但是，由於房地產市場供應週期性特點，短期內市場供應仍將以平穩為主，供求矛盾也難以得到根本改善。從未來數年看，城市化、舊城改造以及改善居住環境需求在中長期仍會推動中國住房需求，而房地產市場供需矛盾長期存在，中國房地產業未來數年仍有很大發展潛力。

長遠看，中國工業化和城市化發展的方向沒有改變；大量勞動力資源的態勢沒有改變；貨幣升值預期沒有改變；作為投資工具的房產保值增值功能沒有改變；中國人購房消費習慣沒有改變；中國房地產業長期將繼續保持穩健的增長勢頭，我們仍然堅定不移地看好房地產行業市場前景。

截至二零一零年十二月三十一日止之本財政年度之下半年，六個新項目已經在全國各經濟熱點區域推出，其中華北一個，華東三個，華南兩個，分佈於秦皇島、寧波、上海、杭州、廣州及惠州大亞灣國家經濟技術開發區。貴集團下半年新推項目有位於城市核心地段的高端商住、寫字樓，有擁有自然景觀資源的市郊別墅，也有二線城市擁有各項配套的綜合性居住大盤。所開發項目質素高，目標市場明確，現已受到目標客戶的廣泛關注，預計該等項目能為經擴大集團貢獻理想銷售業績。

由於該項目預計將於二零一三年年底前完成，該項目預期不會對經擴大集團於截至二零一一年十二月三十一日止財政年度之綜合損益表產生任何重大影響。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對 貴公司計劃收購之中國物業於二零一零年十月三十一日之估值意見而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

有關： 中國北京市通州區馬駒橋鎮國家環保產業園區名為地塊A及地塊D(南區)之兩幅土地

指示、目的及估值日期

吾等謹遵照 閣下指示對合生創展集團有限公司(簡稱「貴公司」)計劃收購之中華人民共和國(「中國」)物業進行估值(詳情載於估值證書)，吾等確認曾對該物業進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便按完成基準向 貴公司提供吾等對該物業於二零一零年十月三十一日(「估值日」)之估值意見。

市值定義

吾等對物業之估值指其市值。按照香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)，市值之定義指「自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日達成物業易手之公平交易之估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易」。

估值基準及假設

吾等之估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予之特殊代價或優惠或任何特別價值因素)所引致之估價升跌。

就該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈之證券上市規則第5章及應用指引第12號及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載列之規定。

吾等對位於中國之物業進行估值時，吾等假設物業在支付象徵式年度土地使用費後獲授指定年期之可轉讓土地使用權，且地價已全數結清。吾等亦假設該物業之承授人或使用人於所獲授期限未屆滿的整段期間內有權自由及不受干擾地使用、佔用或出讓或出租該物業。吾等依賴 貴公司提供之資料及 貴公司之法律顧問漢坤律師事務所就該物業之業權提供之意見。就吾等之估值而言，吾等假設承授人擁有物業之可強制行使業權。

就位於中國之物業而言，根據 貴公司所提供之資料，業權以及所授出主要證書、批准及執照之狀況，載於估值證書之附註。

吾等之估值並無考慮有關物業所產生任何抵押、按揭或欠款或在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除非另有指明，否則吾等假設物業並無任何可能對其價值構成影響之繁重產權負擔、限制及支出。

吾等之估值乃按全部權益基準進行。

估值方法

該物業包括兩幅土地，目前正在進行地面平整工程。按照 貴公司的特定指示，由於有關交易涉及擬進行的發展項目(假設其已於估值日竣工)之買賣，吾等依照指示評估擬進行的物業發展項目「於完工時的資本值」。於完工時的資本值，指擬進行的發展項目在假設其已按照 貴公司提供予吾等之最新發展計劃於估值日完工的情況下吾等認為的價值。於評估 貴集團計劃於中國持作投資之擬進行的物業發展項目「於完工時的資本值」時，吾等基於擬進行的發展項目完工後產生的淨收益資本化進行估值。

就物業於現況下的價值而言，吾等的物業估值乃基於該物業將按照 貴公司提供予吾等之最新發展計劃開發及完工。吾等假設該計劃已獲批准。在達致吾等的估值意見時，吾等採用直接比較法，參考有關市場上可資比較的銷售例子，並計入已動用建築成本及完成開發項目估計將動用的建築成本。

資料來源

吾等亦在頗大程度上依賴 貴公司所提供之資料，並已接納提供予吾等之有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業鑒定、發展計劃、建築成本、估計完工日期、地盤及建築面積以及所有其他相關事項之意見。估值證書所列尺寸、量度及面積乃以 貴公司向吾等提供之資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之重要估值資料之真實性及準確性。 貴公司亦向吾等表示，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等已獲提供有關物業之業權文件副本。然而，吾等並無進行查閱以核實物業業權，或查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本的修訂。

實地視察

吾等已視察該物業之外部，並在可能情況下視察物業內部。然而，吾等並無進行實地勘測，以確定土地狀況及有關設施等是否適合任何未來發展。吾等編製估值時已假設此等方面乃符合要求，並於建築期間不會招致任何特殊開支或延誤。除另有說明外，吾等無法進行實地測量，以核實該物業的地盤及樓面面積，吾等假設交予吾等之文件所示之面積均為正確。

貨幣

除另有說明外，於吾等之估值中，所有金額均以中國法定貨幣人民幣(人民幣)列示。

吾等隨函附奉估值證書。

此 致

合生創展集團有限公司
香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈33樓
3305-3309室

列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
陳家輝
註冊專業測量師(產業組)
註冊中國房地產估價師
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
謹啟

二零一一年一月二十一日

附註： 陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有逾23年香港及中國物業估值經驗。

估值證書

於二零一零年
十月三十一日
完工時的資本值

物業	概況及年期	估用詳情	完工時的資本值												
中國 北京市通州區 馬駒橋鎮國家環保產業 園區名為地塊A及地塊 D(南區)之兩幅土地	<p>該物業包括兩幅土地，總地盤面積約為136,129.33平方米。</p> <p>據 貴公司所告知， 貴公司計劃於該物業之上發展一項擬進行的大規模研發項目及配套設施，規劃建築面積約為625,006平方米。</p> <p>據 貴公司所告知，擬進行的發展項目將分四個階段進行，計劃於二零一三年完工。</p> <p>待完工時，發展項目將包括若干擁有兩層地庫的樓宇。擬進行的發展項目的大部份單位將擁有約5.49米的高樓層及閣樓。</p> <p>規劃建築面積之詳情概列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>擁有配套設施的 地上研發空間</td> <td>517,720</td> </tr> <tr> <td>地庫1及2</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 配套設施</td> <td>72,726</td> </tr> <tr> <td> 停車場</td> <td><u>34,560</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u><u>625,006</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	擁有配套設施的 地上研發空間	517,720	地庫1及2		配套設施	72,726	停車場	<u>34,560</u>	總計	<u><u>625,006</u></u>	於估值日期，該物業為土地，正在進行地塊D的地面平整工程。	人民幣8,750,000,000元
用途	概約規劃 建築面積 (平方米)														
擁有配套設施的 地上研發空間	517,720														
地庫1及2															
配套設施	72,726														
停車場	<u>34,560</u>														
總計	<u><u>625,006</u></u>														
	<p>該物業之土地使用權年期將於二零五六年十二月二十七日屆滿，作研發用途。</p>														

附註：

- (1) 根據北京市通州區人民政府發出的兩份國有土地使用權證，位於北京市通州區馬駒橋鎮國家環保產業園區之物業(總地盤面積約為136,129.33平方米)的土地使用權已授予北京珠江投資開發有限公司作研發用途，相關詳情如下：

證書編號	發出日期	土地使用年期之屆滿日期	地塊	地盤面積 (平方米)
(2007)第114號	二零零七年十一月七日	二零五六年十二月二十七日	地塊A(南區)	68,539.06
(2007)第077號	二零零七年八月六日	二零五六年十二月二十七日	地塊D(南區)	<u>67,590.27</u>
總計				<u>136,129.33</u>

- (2) 根據北京市國土資源局(「出讓人」)與北京珠江投資開發有限公司(「承讓人」)訂立的兩份日期均為二零零六年十二月二十八日的國有土地使用權出讓合同，位於北京市通州區馬駒橋鎮國家環保產業園區之物業(總地盤面積為136,129.33平方米)的土地使用權已授予承讓人，總地價為人民幣82,135,680元。

該土地的土地使用年期為五十年，作研發用途，相關詳情如下：

出讓合同編號	地塊	地盤面積 (平方米)	獲批准可開發 地上建築面積 (平方米)	地價 (人民幣元)
(2006)第823號	地塊A(南區)	68,539.06	169,976	40,794,240
(2006)第0302號	地塊D(南區)	<u>67,590.27</u>	<u>172,256</u>	<u>41,341,440</u>
總計		<u>136,129.33</u>	<u>342,232</u>	<u>82,135,680</u>

據 貴公司所告知，出讓人與承讓人將訂立一項補充出讓合同以增加獲批准可開發地上建築面積，承讓人將向出讓人額外支付地價人民幣26,685,379元。該程序目前正在進行之中。據 貴公司所告知，根據 貴公司與遠富投資有限公司(「遠富」)日期為二零一零年十一月三日之股份購買協議(經日期為二零一零年十二月十三日之補充協議更改及修訂)，額外地價將由遠富承擔，而增加的獲批准可開發地上建築面積的建築成本將由 貴公司承擔。

- (3) 根據北京市規劃委員會於二零零九年六月一日發出之建設用地規劃許可證2009第(0018)號，北京珠江投資開發有限公司獲批准於北京市通州區馬駒橋鎮國家環保產業園區建設項目，地盤面積為274,589.286平方米，作研發中心及配套用途。

建設用地規劃許可證中所規定的地盤面積通常包括周邊道路及附屬設施的土地面積。因此，該地盤面積通常大於國有土地使用證中所規定者。

- (4) 根據北京市規劃委員會發出的十份建設工程規劃許可證，北京珠江投資開發有限公司獲批准於北京市通州區馬駒橋鎮國家環保產業園區建設一個研發項目，總建築面積為625,006.37平方米(包括10,400平方米的人防區)。大部分擬建設樓宇均獲批准建設14層，且樓高為79.86米。有關許可證詳情如下：

許可證編號	發出日期	建設規模 (平方米)
(2009)第0123號	二零零九年六月二十六日	54,702.29
(2009)第0124號	二零零九年六月二十六日	92,265.72
(2009)第0125號	二零零九年六月二十六日	18,596.15
(2009)第0126號	二零零九年六月二十六日	54,702.29
(2009)第0169號	二零零九年七月二十日	54,702.29
(2009)第0172號	二零零九年七月二十一日	18,178.59
(2009)第0173號	二零零九年七月二十一日	54,702.29
(2009)第0250號	二零零九年十月二十一日	92,496.95
(2009)第0251號	二零零九年十月二十一日	92,496.95
(2009)第0252號	二零零九年十月二十一日	92,162.85
總計		625,006.37

- (5) 根據北京市住房和城鄉建設委員會發出的六份建築工程施工許可證，北京珠江投資開發有限公司獲批准於北京市通州區馬駒橋鎮國家環保產業園區建設一個研發項目，詳情如下：

許可證編號	發出日期	建設規模 (平方米)
(2010)第1523號	二零一零年九月二十九日	54,702.29
(2010)第1524號	二零一零年九月二十九日	37,794.66
(2010)第1525號	二零一零年九月二十九日	54,702.29
(2010)第1526號	二零一零年九月二十九日	37,563.43
(2010)第1527號	二零一零年九月二十九日	54,702.29
(2010)第1528號	二零一零年九月二十九日	18,596.15
總計		258,061.11

- (6) 據 貴公司所告知，於估值日期，該物業完工仍需支付建築成本人民幣3,125,000,000元，據 貴公司所告知，根據股份購買協議該款項將由遠富承擔。我們於估值時已計及該項金額。
- (7) 該物業於二零一零年十月三十一日現況下之資本值約為人民幣2,300,000,000元。
- (8) 根據日期為二零零八年六月十三日之營業執照第110000008158249號，北京珠江投資開發有限公司成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣280,000,000元，經營期限為二零零五年四月十一日至二零三五年四月十日。
- (9) 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為合法、有效及可強制執行；

- (ii) 北京珠江投資開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就建設擬進行的發展項目的部份項目獲政府發出有關證書和批文；
- (iii) 北京珠江投資開發有限公司將與北京市國土資源局訂立一項補充出讓合同，以增加獲批准可開發地上建築面積，並將額外支付地價共人民幣26,685,379元。該程序目前正在進行之中；
- (iv) 北京珠江投資開發有限公司於最後實際可行日期確認，其並不知悉相關部門進行任何閒置土地調查或收到任何閒置土地決定。由於並無進行有關調查且北京珠江投資開發有限公司並無收到任何閒置土地決定，因此該物業不會及應不會被分類為或被視為閒置土地；及
- (v) 於符合國有土地使用權出讓合同所載之規定後，北京珠江投資開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (10) 基於 貴公司中國法律顧問就附註(9)(iv)所述的閒置土地事宜作出之法律意見，吾等於估值時並無考慮閒置土地事宜。
- (11) 根據 貴公司向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有(部份)
營業執照	有

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料，本公司董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺騙，本通函並無遺漏任何其他事實，以致本通函或其所載任何聲明產生誤導。

2. 股本

本公司於最後實際可行日期以及緊隨發行代價股份後之法定及已發行股本載列如下：

法定股本：	港元
於最後實際可行日期2,000,000,000股每股0.10港元之股份：	200,000,000
於增加法定股本完成後將予設立之1,000,000,000股股份：	<u>100,000,000</u>
於增加法定股本完成後之3,000,000,000股股份	<u><u>300,000,000</u></u>
已發行及已繳足股份：	
於最後實際可行日期1,752,367,809股股份	175,236,781
根據股份發行將予發行之股份	
523,246,625股代價股份	<u><u>52,324,663</u></u>
	<u><u>227,561,444</u></u>

所有已發行及將予發行之股份互相之間在所有方面均享有同等權益，包括享有股息、投票及獲得資本回報之權利。於最後實際可行日期，概無本公司股份或貸款資本將予發行或擬發行以獲得現金或其他回報，除擬發行之代價股份外，概無就發行或出售任何該等資本而授予任何佣金、折扣、經紀費用或其他特殊條款。

3. 權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述登記冊內，或根據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或淡倉如下：

(a) 於股份之好倉

姓名	實益持有份數目		佔已發行股份 概約百分比
	個人	公司	
朱孟依先生	—	1,101,003,809 ⁽¹⁾	62.83
歐偉建先生	—	34,500,000 ⁽²⁾	1.97

附註：

1. 朱孟依先生透過彼全資擁有之公司新達置業有限公司及香港中央結算（代理人）有限公司持有1,032,363,809股股份，以及透過合生教育慈善基金有限公司持有68,640,000股股份。
2. 歐偉建先生透過彼全資擁有及控制之公司持有本公司34,500,000股股份。

(b) 於相關股份之好倉

於最後實際可行日期，本公司董事、主要行政人員及彼等之聯繫人士概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債券中，擁有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之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視作或當作擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述登記冊內，或根據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任何權益或淡倉。

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

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零零九年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之日期）以來所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，除上述披露者外，董事概無於擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之本公司股份及相關股份之權益或淡倉之公司中出任董事或僱員。

4. 主要股東

於最後實際可行日期，就董事所知或經董事合理查詢後可確定，於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接於本公司任何類別股份面值中擁有10%或以上權益之人士（並非本公司董事或主要行政人員）如下：

名稱	已發行股份數目	佔已發行股份 概約百分比
新達置業有限公司	1,032,363,809	58.91

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，概無任何人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接於本公司任何類別股份面值中擁有10%或以上權益。

5. 服務協議

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或擬訂立任何僱主於一年內不可在毋須作出賠償（法定賠償除外）之情況下終止之服務合約。

6. 重大合約

下列合約（並非本集團於日常業務過程中訂立之合約）乃為本集團成員公司緊接本通函日期前兩年至最後實際可行日期簽訂之重大或可能屬重大之合約：

- (a) 本公司與瑞士銀行、德意志銀行香港分行就配售120,000,000股股份而於二零零九年六月三日訂立之配售協議；
- (b) 番禺協議；及

- (c) 本公司、所有本公司於中國境外註冊成立或組建之全資附屬公司與瑞士銀行香港分行就本公司發行總本金額為300,000,000美元、於二零一六年到期之11.75%優先票據而於二零一一年一月十四日訂立之認購協議。

7. 專家

以下為於本通函提供意見或建議之專家之專業資格：

名稱	專業資格
新百利有限公司	根據證券及期貨條例可進行第一類(證券交易)、第四類(就證券提供意見)、第六類(就機構融資提供意見)及第九類(資產管理)受規管活動之香港持牌法團
戴德梁行有限公司	獨立估值師
羅兵咸永道會計師事務所	註冊會計師

於最後實際可行日期，新百利有限公司、戴德梁行有限公司及羅兵咸永道會計師事務所概無擁有本集團任何成員公司任何股權或可認購或委派他人認購本集團任何成員公司股份之權利(無論是否可依法強制執行)。

新百利有限公司、戴德梁行有限公司及羅兵咸永道會計師事務所各自己以書面同意以本通函刊載之形式及涵義於本通函轉載其函件／聲明／證書／報告／意見(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，新百利有限公司、戴德梁行有限公司及羅兵咸永道會計師事務所概無在本集團任何成員公司自二零零九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之日期)以來所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

8. 秘書

本公司之秘書為香港執業律師莫瑋坤女士。

9. 競爭業務

除於本公司業務之權益外，各董事及彼等各自之聯繫人士概無於與或可能與本公司業務直接或間接競爭之業務中擁有權益。

10. 備查文件

下列文件由二零一一年一月二十一日至二零一一年二月二十二日(包括首尾兩日)之一般辦公時間內,於本公司在香港之主要辦事處,地址為香港中環康樂廣場一號怡和大廈33樓3305-3309室,可供查閱:

- (a) 日期為二零一零年十一月三日之股份購買協議;
- (b) 日期為二零一零年十二月十三日之補充協議;
- (c) 董事會函件,全文載於本通函第5頁至第33頁;
- (d) 獨立董事委員會函件,全文載於本通函第34頁;
- (e) 新百利有限公司函件,全文載於本通函第35頁至第69頁;
- (f) 本公司組織章程大綱及細則;
- (g) 本公司截至二零零九年十二月三十一日止三個財政年度之年報;
- (h) 本公司截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告;
- (i) 羅兵咸永道會計師事務所就目標公司財務資料所作之報告,載於本通函附錄二;
- (j) 羅兵咸永道會計師事務所就經擴大集團未經審核備考財務資料所作之報告,載於本通函附錄四;
- (k) 估值師就項目所作之估值報告,全文載於本通函附錄五;
- (l) 本附錄「專家」一節所述之同意書;
- (m) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約;
- (n) 根據上市規則第14及/或14A章所載規定,自最近期刊發之經審核賬目之日期(即二零零九年十二月三十一日)以來刊發之所有通函;及
- (o) 本通函。

11. 訴訟

除本通函附錄一內C段「債務聲明」所披露者外,於最後實際可行日期,本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁,且就董事所知,本集團任何成員公司亦無尚未了結或可能面臨之其他重大訴訟或索償。

12. 其他事項

- (a) 本公司註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，香港主要營業地點為香港中環康樂廣場一號怡和大廈33樓3305-3309室。
- (b) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心46樓。
- (c) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版為準。



合生創展集團有限公司*

HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(股份代號：754)

(在百慕達註冊成立的有限公司)

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

茲通告合生創展集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)將於二零一一年二月二十二日(星期二)上午十時正假座香港金鐘道88號太古廣場一座5樓太古廣場會議中心Vinson Room舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過(不論作出修訂與否)下列將提呈為普通決議案之決議案：

普通決議案

- 「1. 動議批准將本公司之法定股本增設1,000,000,000股每股0.1港元之股份，即由200,000,000港元增至300,000,000港元，及全部該等新股將在所有方面與本公司現有股份享有同等地位。」
- 「2. 動議：
 - (a) 批准、追認及確認本公司與遠富投資有限公司(「遠富」)於二零一零年十一月三日訂立之股份購買協議(經日期為二零一零年十二月十三日之補充協議更改及修訂)(「股份購買協議」，註有「A」字樣之協議副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及據此擬進行之交易，股份購買協議內容有關本公司以總代價人民幣6,605,066,000元(「代價」)收購日佳投資有限公司的全部已發行股本(「收購事項」)，有關代價部分由本公司配發及發行523,246,625股本公司股本中每股面值0.1港元之股份(「代價股份」)支付及部分由現金支付；
 - (b) 批准、確認及追認本公司簽立、送交及履行股份購買協議；
 - (c) 批准、確認及追認股份購買協議項下擬進行或附帶之收購事項及一切交易，以及本公司及／或其附屬公司根據股份購買協議已採取或將採取之所有行動；

- (d) 批准根據股份購買協議之條款，按發行價每股9.5港元分別向新達置業有限公司（「新達」）及遠富及／或其代名人（由遠富指定）配發及發行128,000,000股及395,246,625股入賬列為已繳足之代價股份，以支付部分代價；及指示本公司股份過戶登記處於本公司指示之日期（包括本公司暫停辦理股份過戶登記手續之日），就上述128,000,000股及395,246,625股代價股份分別向新達及遠富及／或其代名人（由遠富指定）發出印有公司印章之股票；並授權任何一名單獨行動董事就上述事宜採取彼可能認為適當之任何及一切行動，及簽立任何文件；及
- (e) 授權本公司任何一名董事代表本公司採取一切有關行動及事宜，簽署、簽立及交付一切有關其他文件、契據、文據及協議以及作出彼可能認為使或就股份購買協議及發行代價股份或股份購買協議項下任何擬進行交易及附帶之所有其他事宜生效而言屬必要、適當或權宜之有關步驟。」

承董事會命
主席
朱孟依

香港，二零一一年一月二十一日

主要辦事處：

香港
中環康樂廣場一號
怡和大廈33樓
3305-3309室

附註：

- (1) 凡有權出席上述通告召開之大會及於會上投票之股東均有權委任一名代表代其出席及投票。持有兩股或以上股份之股東可委任超過一名代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東，惟必須親自代表股東出席大會。
- (2) 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人認證之授權書或其他授權文件副本，須於上述大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之主要辦事處，地址為香港中環康樂廣場一號怡和大廈33樓3305-3309室，方為有效。
- (3) 本通告之中文譯本僅供參考。如中英文版有任何歧義，概以英文版為準。

* 僅供識別