

---

此通函為重要文件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面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大凌集團有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



**STYLAND HOLDINGS LIMITED**

**大凌集團有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：211)

**主要交易**  
**有關出售城信投資有限公司之股權**

---

本公司謹訂於二零零九年十二月十八日(星期五)上午十一時正於香港九龍觀塘開源道61號金米蘭中心28樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第24至25頁。隨函奉附於股東特別大會(或其任何續會)上適用之代表委任表格。此代表委任表格亦刊載於聯交所之網站([www.hkexnews.com.hk](http://www.hkexnews.com.hk))及本公司之網站([www.irasia.com/listco/hk/styland](http://www.irasia.com/listco/hk/styland))。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥表格，並盡快交回本公司之主要營業地點，地址為香港九龍觀塘開源道61號金米蘭中心28樓，惟無論如何須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)，並於會上投票。

二零零九年十一月二十三日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	4
買賣協議 .....	5
城信、City Lion及該等物業之資料 .....	7
出售事項之財務影響 .....	8
進行出售事項之理由及利益以及所得款項之用途 .....	8
該等物業之物業估值與彼等之賬面值之對算 .....	9
上市規則之含義 .....	9
股東特別大會 .....	9
推薦意見 .....	10
其他資料 .....	10
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	11
附錄二 — 物業估值報告 .....	13
附錄三 — 一般資料 .....	17
股東特別大會通告 .....	24

---

## 釋 義

---

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具下列涵義：

「該公佈」	指	本公司於二零零九年十一月四日就出售事項而發表之公佈
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「銀行貸款」	指	用作購買該等物業的銀行貸款，於最後可行日期，尚未償還的有關款額為4,068,000港元
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港之銀行開門營業之日(不包括星期六、星期日及公眾假期)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「城信」	指	城信投資有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，於最後可行日期，由賣方全資擁有
「城信集團」	指	城信及City Lion
「City Lion」	指	City Lion Worldwide Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後可行日期，由城信全資擁有
「本公司」	指	大凌集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	二零一零年一月二十九日或賣方與買方同意之其他日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買方就銷售股份及銷售貸款應支付予賣方之總代價25,000,000港元
「按金」	指	2,500,000港元之按金，亦即代價之部份付款，在買賣協議簽署後將會隨即支付予賣方

---

## 釋 義

---

「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方出售銷售股份及銷售貸款
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士，其為獨立於本公司及其關連人士之人士
「最後可行日期」	指	二零零九年十一月二十日，即本通函付印前為確定本通函內若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	完成日期前之第七個營業日（或經由賣方與買方同意之其他日期）
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	香港新界大埔公路4135號峰林軒三樓A室及A號天台，以及第6、7及8號泊車位
「買方」	指	麥雪青女士
「買賣協議」	指	賣方與買方於二零零九年十月二十七日就出售事項而訂立之買賣協議
「銷售貸款」	指	城信集團在完成時結欠賣方之股東貸款總額
「銷售股份」	指	城信之全部已發行股份
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將予舉行及召開之股東特別大會，以敦請股東考慮及酌情批准出售事項

---

## 釋 義

---

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	本公司之股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「賣方」	指	Thunderbolt Property Corp., 一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後可行日期，為本公司之全資附屬公司
「賣方保證」	指	買賣協議所載由賣方作出之保證及聲明
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「%」	指	百分比



**STYLAND HOLDINGS LIMITED**

**大凌集團有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：211)

執行董事：

張浩宏先生 (行政總裁)

楊杏儀女士

陳志媚女士

張宇燕女士

陳麗麗小姐

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

獨立非執行董事：

趙慶吉先生 (主席)

楊純基先生

李漢成先生

盧梓峯先生

主要營業地點：

香港

九龍

觀塘

開源道61號

金米蘭中心

28樓

敬啟者：

**主要交易**

**有關出售城信投資有限公司之股權**

**緒言**

茲提述該公佈，本公司藉此宣佈本公司已於二零零九年十月二十七日透過賣方（其為本公司之全資附屬公司）與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方亦同意購入：(a)銷售股份，相等於城信之全部已發行股本；及(b)銷售貸款之權益及利益，就此涉及之現金總代價為25,000,000港元。

根據上市規則第14條，出售事項構成本公司之主要交易，因此須根據上市規則第14.40條之規定，獲得股東在股東特別大會上批准後，方可作實。由於並無股東在出售事項擁有重大權益，故此並無股東須放棄在股東特別大會上就出售事項投票。

---

## 董事會函件

---

刊發本通函之目的乃旨在(a)向閣下提供有關出售事項之進一步資料、本集團之有關財務資料及該等物業之估值報告；及(b)向閣下發出召開股東特別大會之通告，在會上將會提呈決議案，以考慮及酬情批准出售事項及據此擬進行之交易。

### 買賣協議

日期：

二零零九年十月二十七日

訂約方：

賣方：Thunderbolt Property Corp., 其為本公司之全資附屬公司

買方：麥雪青，其為中華人民共和國之市民，一位獨立第三方，亦為股票及物業投資者

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方為獨立第三方，乃獨立於本公司，且與本公司或其任何附屬公司之任何董事、主要行政人員、主要股東或彼等各自之任何聯繫人士概無關連。本集團在過去十二個月並無涉及任何先前與買方進行，而根據上市規則第14.22條須與出售事項綜合計算之交易。

將予出售之資產：

- (a) 銷售股份，相等於城信之全部已發行股本；及
- (b) 銷售貸款之權利及利益，亦即城信集團於完成日期結欠賣方之股東貸款，現時估計約為9,260,000港元。

於買賣協議之訂立日期，城信集團欠賣方上述之股東貸款。賣方現正向買方出售其於城信之全部權益，因此在出售銷售股份時亦同時向買方授讓銷售貸款。

---

## 董事會函件

---

### 現金代價：

就銷售股份與銷售貸款支付之現金合共25,000,000港元，將會以下列方式以現金支付：

- (a) 2,500,000港元，亦即按金，亦為代價之部份付款，將會在簽署買賣協議後隨即支付予賣方；及
- (b) 22,500,000港元，亦即代價之其餘部份，將會在完成時支付予賣方。

代價乃由賣方及買方按公平原則磋商後釐定，並經考慮多項因素：(a)該等物業在簽署買賣協議當時之市值；(b)經獨立物業估值師以比較法對該等物業於二零零九年三月三十一日之價值估值為22,000,000港元。所謂比較法，乃指把可資比較的物業之出售變現價格或市價的資料用作與該等物業之現行市值作比較，藉以釐定該等物業之價值；及(c)城信集團於二零零九年三月三十一日之財政狀況。董事會認為代價乃公平合理。

於最後可行日期，賣方已收妥買方支付之按金。

### 退還按金及沒收按金：

倘發生：(a)在最後截止日期或之前，先決條件(a)條（見下文「先決條件」所述詳情）未能達成；或(b)在完成日期或之前，因發生賣方違約之事件（包括（但不只限於）違反賣方保證或違反賣方根據買賣協議而作出之任何承擔）而導致不能完成；則賣方須應買方之要求，即時向買方退還按金。

倘因上文所述之理由以外之任何其他理由而導致不能完成，則賣方可以沒收整筆按金，作為經雙方協定之賠償金，而買賣協議所載之任何條文在各方面均不可以影響賣方或買方因對方違反買賣協議之條文而導致本身承受損失及損害而提出申索賠償之權利。

### 先決條件：

買賣協議須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (a) 股東於股東特別大會上批准買賣協議及據此擬進行之交易；
- (b) 根據買賣協議擬進行之交易及所有有關之監管規定（包括（但不只限於）根據上市規則及所有香港之有關監管規定）均已遵守及辦妥；



---

## 董事會函件

---

- (c) 買賣協議所述之保證在所有重要方面均維持真實及準確；
- (d) 該等物業已證實根據香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第13條之規定具有合法業權；及
- (e) 該等物業之交吉狀況必須經過驗證及在完成時以交吉狀況交付。

倘上述先決條件未能在最後截止日期中午十二時正或之前（或經賣方或買方同意之較後日子）獲賣方達成或獲買方以書面豁免（不包括上文先決條件(a)及(b)條），買賣協議將告失效，而賣方及買方根據買賣協議之所有權利及承擔亦將會隨即失效，而任何已支付之按金將會根據上文所述「退還按金及沒收按金」所述之方式處理。

完成：

待上述先決條件獲達成（或獲買方豁免）後，完成將會於完成日期（或在賣方及買方同意之其他日子及時間）落實。

### 城信、CITY LION及該等物業之資料

城信：

城信為一家在二零零一年八月十五日註冊成立之公司，其為一家投資控股公司及本公司之間接全資附屬公司。城信為：(a) City Lion全部已發行股本之實益擁有人；及(b)該等物業之實業擁有人。城信除持有City Lion之股權及該等物業外，並無經營任何業務。

**City Lion：**

City Lion在截至二零零八年三月三十一日及截至二零零九年三月三十一日止兩個年度內主要經營證券買賣業務。然而，由二零零九年四月開始，City Lion不再經營任何業務，自此成為一家不活躍之公司。

該等物業：

城信於二零零二年六月購入該等物業時支付之原價為13,000,000港元。鑑於持有該等物業之目的為賺取租金收入，該等物業在城信及本集團之賬目內一直當作投資物業列賬。於二零零九年三月三十一日，該等物業之賬面淨值為22,000,000港元。

截至二零零八年三月三十一日及截至二零零九年三月三十一日止年度及截至買賣協議簽署日期，該等物業仍然空置，並持作出售用途。

---

## 董事會函件

---

### 城信集團之財務資料：

下表載列城信集團截至二零零八年三月三十一日及截至二零零九年三月三十一日止年度及截至二零零九年九月三十日止期間之財務資料概要：

	千港元
除稅前溢利／(虧損)	
－ 截至二零零八年三月三十一日止年度	12,996
－ 截至二零零九年三月三十一日止年度	(8,598)
除稅後溢利／(虧損)	
－ 截至二零零八年三月三十一日止年度	11,701
－ 截至二零零九年三月三十一日止年度	(8,598)
資產淨值	
－ 於二零零八年三月三十一日	17,363
－ 於二零零九年三月三十一日	8,761
－ 於二零零九年九月三十日	8,628

上述財務資料乃經由本集團根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則及詮釋而編製。

### 出售事項之財務影響

在完成後，本集團將會隨即終止持有城信之任何權益，而城信集團將會終止為本公司之附屬公司。因此，根據城信集團於二零零九年九月三十日之未經審核管理賬目，預期本集團之總資產及總負債將會因為出售事項而減少。

由於進行出售事項，本集團預期將會錄得約2,300,000港元之收益(已扣除本集團應支付之有關開支)，此乃經參考代價、城信集團之未經審核資產淨值、將予償還之銀行貸款及於完成時之銷售貸款後計算。

### 進行出售事項之理由及利益以及所得款項之用途

本公司乃一間投資控股公司，本公司之附屬公司主要經營之業務為：(a)投資控股；(b)證券交易及經紀；(c)融資；(d)證券買賣；(e)一般進出口貿易；及(f)物業重建及投資。

董事經考慮到現時物業市場復甦之情況及買方就該等物業而願意付出之代價後，認為出售事項乃出售該等物業投資之最佳良機。董事認為出售事項乃變現其於該等物業之投資並獲得可觀回報之大好機會。

---

## 董事會函件

---

就出售City Lion而言，由於在交易日期，City Lion為城信之附屬公司，而且自二零零九年四月以來已成為不活躍之公司，故此City Lion在進行出售事項之時亦已一併出售。

根據代價及與出售事項相關之估計費用，預期在償還銀行貸款及支付開支之後，進行出售事項所得款項淨額約為20,000,000港元。本集團擬保留出售事項所得之款項淨額以用作：(a)未來業務發展及收購(如有)用途；及(b)本集團之一般營運資金。

出售事項之條款乃根據賣方與買方經考慮：(a)該等物業之現行市值；(b)該等物業之估值；及(c)城信集團之財政狀況後，經公平磋商後釐定。董事認為出售事項符合本公司及股東之整體利益，而出售事項條款乃公平合理並按一般商業條款制定。

### 該等物業之物業估值與彼等之賬面值之對算

該等物業於二零零九年十月三十一日之物業估值與彼等於二零零九年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日)之賬面淨值之對算如下：

	千港元
於二零零九年三月三十一日之賬面淨值	22,000
估值盈餘	1,000
	<hr/>
於二零零九年十月三十一日之物業估值(附註)	23,000
	<hr/> <hr/>

附註： 該等物業於二零零九年十月三十一日之物業估值載於本通函附錄二。

### 上市規則之含義

根據上市規則第14條，出售事項構成本公司之主要交易，因此須根據上市規則第14.40條之規定，獲得股東在股東特別大會上批准後，方可作實。由於並無股東在出售事項擁有重大權益，故此並無股東須放棄在股東特別大會上就出售事項投票。

### 股東特別大會

本通函第24至25頁載有召開股東特別大會之通告。本公司謹訂於二零零九年十二月十八日(星期五)上午十一時正於香港九龍觀塘開源道61號金米蘭中心28樓舉行股東特別大會。在股東特別大會上將會提呈普通決議案以敦請股東批准出售事項。在股東特別大會上就批准出售事項而提呈之普通決議案將會以點票方式表決，投票結果將會在股東特別大會結束後公佈。

---

## 董事會函件

---

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥表格，並盡快交回本公司之主要營業地點，地址為香港九龍觀塘開源道61號金米蘭中心28樓，惟無論如何須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)，並於會上投票。

### 推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為出售事項符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議全體股東應投票贊成將於股東特別大會上為批准出售事項而提呈之普通決議案。

### 其他資料

務請閣下留意本通函各附錄所載之其他資料及召開股東特別大會之通告。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
大凌集團有限公司  
主席  
趙慶吉  
謹啟

二零零九年十一月二十三日

## 1. 財務及業務前景

就業務前景而言，本集團對二零零九年度剩餘的日子抱樂觀審慎態度，因為管理層相信，全球市場已呈穩定，預期不會出現體系崩潰的情況。

鑑於截至二零零九年九月三十日止期間之現金水平及因出售事項而產生之所得款項淨額為20,000,000港元，本集團將會繼續在中國市場物色投資機會，善用本集團之營運資金，使業務持續增長。

展望將來，本集團認為股票市場及物業市場復甦須靠低利率支持，此正面因素將會對本集團之業務有利。儘管如此，本集團將會繼續審慎監管其成本架構及加強業務管理。

## 2. 營運資金

董事經計及本集團之內部財務資源、現時可供本集團運用之信貸額及出售事項所得款項淨額後，認為本集團在本通函刊發日期起計最少未來十二個月之內有足夠的營運資金供目前所需。

## 3. 債務聲明

於二零零九年十月三十一日（即本通函刊發前可編製本債務聲明之最後可行日期）營業時間結束時，本集團之有抵押銀行借貸及融資租約承擔分別約為12,726,000港元及302,000港元。

### 資產抵押

於二零零九年十月三十一日營業時間結束時，約78,000,000港元之投資物業及約5,000,000港元之銀行存款已經抵押，作為本集團所獲銀行借貸之擔保。

### 承諾

於二零零九年十月三十一日營業時間結束時，本集團以不可取消之經營租約租用物業而產生之未來最低限度租約付款合共約為1,443,000港元。

### 或然負債

於二零零九年十月三十一日營業時間結束時，本集團有若干尚未解決之訴訟，有關詳情載於本通函第20至22頁。

就上述之債務聲明而言，外幣款額已按二零零九年十月三十一日營業時間結束時之兌換率換算為港元。

除上文所述及於本通函其他部份披露者外，及除集團成員公司間的負債及一般往來賬及其他應付賬款外，於二零零九年十月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行或同意將予發行之尚未償還借貸股本、銀行借貸及透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租約或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

#### **4. 重大不利變動**

於最後可行日期，就董事所知，自二零零九年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日）以來，本集團之財務及業務狀況並無任何重大不利變動。

以下為獨立估值師資產評值顧問有限公司就該等物業於二零零九年十月三十一日的估值編撰的函件及估值證書全文，以供載入本通函。



**Asset Appraisal Limited**  
**資產評值顧問有限公司**

Rm 802 8/F On Hong Commercial Building  
No. 145 Hennessy Road Wanchai HK  
香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈8樓802室  
Tel: (852) 2529 9448 Fax: (852) 3521 9591

敬啟者：

香港新界  
大埔公路4135號  
峰林軒三樓A室及A號天台  
以及第6、7及8號泊車位

根據大凌集團有限公司（「貴公司」）要求對上文所述物業（「該等物業」）進行估值的指示，吾等確認已對該等物業進行視察，並作出有關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零零九年十月三十一日（「估值日」）市值的意見。

### 估值基準

吾等對物業的估值即其市值，乃吾等定義為「物業經適當推銷後，自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日以公平交易將物業易手的估計金額」。

### 業權

吾等已就該等物業在適當的土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查證該等物業之業權，亦無查證是否存在着並未收錄於吾等所獲提供的副本中的任何修訂條文。所有在此披露的有關文件僅供參考之用。

根據土地註冊處的記錄，該等物業之登記業主為城信投資有限公司（其為本公司之全資附屬公司）。

## 估值方法

吾等採用比較法，根據可比較物業的已變現價格或市場價格資料對該等物業進行估值。大小、性質及位置相若的可比較物業乃經分析及審慎權衡各自的利弊，以中肯比較各者的資本值。

## 假設

吾等在估值時乃假設業主在市場出售該等物業，而並無可影響該等物業價值的遞延條款合同、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排。

由於業主透過政府授出的長期土地使用權持有該等物業，吾等已假設業主於有關的政府官契的整個未屆滿期內有權自由而不受干擾地使用該等物業。

吾等估值的其他特殊假設(如有)將載於本函件隨附估值證書的註腳內。

## 限制條件

吾等的報告並無考慮估值該等物業的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮任何因銷售而可能產生之費用或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並無任何會影響其價值的產權承擔、限制或雜項支銷。

吾等相當依賴 貴公司提供的資料，亦接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租約及所有其他事宜的意見。

吾等已視察該等物業的外貌，並在可行情況下視察其內部及建築結構。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中，並無發現任何明顯損壞。然而，吾等無法呈報所視察大樓及建築結構是否並無腐朽、蟲蛀或任何結構損壞。吾等亦無測試任何大樓服務及設備。

吾等無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料是否真實準確。吾等亦已獲 貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料達致知情觀點，且無理由懷疑其中隱瞞任何重大資料。



對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章；香港測量師學會頒佈並由二零零五年一月一日起生效之香港測量師學會物業估值準則（2005年第1版）的所有規定。

隨函附奉吾等的估值證書。

此 致

香港  
九龍  
觀塘  
開源道61號  
金米蘭中心  
28樓  
大凌集團有限公司  
董事會 台照

代表  
資產評估顧問有限公司  
董事  
謝偉良  
*MFin BSc MRICS MHKIS RPS(GP)*  
謹啟

二零零九年十一月二十三日

謝偉良為皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，亦是註冊專業產業測量師。彼名列香港測量師學會有關上市事宜的註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函與估值所進行估值工作的物業估值師名冊、香港香業價值評估公會的註冊商業估值師，在香港、澳門及中國擁有逾14年的物業估值經驗。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十月三十一日 現況下之市值 港元
新界大埔公路4135號 峰林軒三樓A室及A號 天台，以及第6、7及8號 泊車位	該等物業包括一幢在一九九六年落成，以混擬三合土建築之四層高私人住宅樓宇三樓一個住宅單位、天台及三個泊車位。	誠如 貴公司 確認，該等物 業現正空置。	23,000,000
大埔內地段10號餘段及 其伸延地段200份其中 之38份	該等物業A單位之總樓面面積及實用面積分別約為2,870平方呎及2,327平方呎。該等物業之天台面積約為2,349平方呎。	該等物業以政府官契持有，由一八九八年七月一日開始，為期75年，可再續期24年。政府官契已經合法免補地價續期至二零四七年六月三十日。由續期日起，每年須繳納相當於該等物業當時之應課差餉租值3%的地租。	

## 附註：

1. 根據日期為二零零二年六月十四日之註冊摘要編號UB8722946，該等物業之登記業主為城信投資有限公司(其為本公司之全資附屬公司)。
2. 根據日期為二零零五年五月十二日之註冊摘要編號05060400380039，該等物業已按揭予中國銀行(香港)有限公司。
3. 根據日期為二零零九年一月十三日之分區計劃大綱圖第5/TP/21號，該等物業屬城市則劃「住宅(C類)」地帶。

## 1. 責任聲明

本通函載有為遵守上市規則而提供之本公司資料。各董事共同及個別就本通函所載資料之準確性負全責，且經作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏其他事實，致使本通函所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及最高行政人員

於最後可行日期，本公司董事或最高行政人員根據證券及期貨條例第十五部第7及8分部須知會本公司及聯交所；或根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述本公司須予存置之登記冊內；或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所彼等於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第十五部）之股份、相關股份或債券中擁有之權益或淡倉（包括任何董事或最高行政人員根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益）如下：

董事姓名	所持有每股面值0.01港元之 普通股數目及權益性質			總計	股權百分比
	家族權益	個人權益	於受控公司 之權益		
楊杏儀女士 （「楊女士」）(附註)	369,995,967	30,000,000	-	399,995,967	21.38%
陳志媚女士	-	39,288	-	39,288	0.00%

附註：

張志誠先生（「張先生」）個人持有299,995,967股股份。由於張先生是K.Y. Limited（「KY」）之唯一股東，故彼被視為於KY持有之60,000,000股股份中擁有權益，而張先生被視為額外擁有KY之全資附屬公司K.C. (Investment) Limited（「KC」）持有之10,000,000股股份之權益。

楊女士是張先生之配偶，因此被視為於張先生實益擁有之369,995,967股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員擁有根據證券及期貨條例第十五部第7及8分部須知會本公司及聯交所；或根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述本公司須予存置之登記冊內；或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所彼等於本公司或其相

聯法團(定義見證券及期貨條例第十五部)之股份、相關股份或債券中擁有之權益或淡倉(包括任何董事或最高行政人員根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益)。

於最後可行日期，概無董事於本公司或其任何附屬公司自二零零九年三月三十一日起(即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目之結算日)收購、出售或租賃之任何資產，或本公司或其任何附屬公司建議收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有權益。

於最後可行日期，概無董事在本公司或其任何附屬公司訂立且仍然有效及對本集團業務而言屬影響重大之合約或安排中擁有重大權益。

於最後可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂有任何並非在一年內到期或不可由僱主於一年內毋須作出補償(法定補償除外)而予以終止之服務合約。

於最後可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人從事與本集團業務直接或間接競爭或有可能競爭之任何業務或於此等業務擁有權益。

#### (b) 主要股東及其他人士

就本公司任何董事或最高行政人員所知，於最後可行日期，下列人士(非本公司董事或最高行政人員)於股份或相關股份中擁有權益，而須根據證券及期貨條例第十五部第2及3分部之條文之規定向本公司披露或直接或間接於任何類別之股本中擁有面值10%或以上之權益，而該等股本附帶權利，在一切情況下均可於本集團任何成員公司之股東大會上投票：

股東名稱	所持有每股面值0.01港元之 普通股數目及權益性質			總計	股權百分比
	家族權益	個人權益	於受控公司 之權益		
張先生(附註1)	30,000,000	299,995,967	70,000,000	399,995,967	21.38%
楊女士(附註2)	369,995,967	30,000,000	-	399,995,967	21.38%
Rajkumar M Daswani先生 (附註3)	-	112,411,667	-	112,411,667	6.01%
Gloryrise Group Limited (附註4)	-	370,000,000	-	370,000,000	19.77%
戴國良先生(附註4)	-	-	370,000,000	370,000,000	19.77%

附註：

1. 張先生個人持有299,995,967股股份。由於張先生是KY之唯一股東，故彼被視為於KY持有之60,000,000股股份中擁有權益，而張先生被視為額外擁有KY之全資附屬公司KC持有之10,000,000股股份之權益。張先生是楊女士之配偶，因此被視為於楊女士實益擁有之30,000,000股股份中擁有權益。
2. 楊女士是張先生之配偶，因此被視為於張先生實益擁有之369,995,967股股份中擁有權益。
3. Rajkumar M Daswani先生之權益乃按照彼於二零零四年四月一日根據證券及期貨條例向本公司發出之通知而呈列。於二零零四年十二月七日，本公司致函Rajkumar M Daswani先生以查詢彼在本公司之持股量，而本公司已接獲Rajkumar M Daswani先生發出日期為二零零四年十二月十三日之函件，表明彼及Shalini R Daswani於二零零四年九月三十日透過聯名戶口持有114,731,667股股份。於最後可行日期，本公司並無接獲Shalini R Daswani需要根據證券及期貨條例發出之有效通知。
4. 本公司與Gloryrise Group Limited (「Gloryrise」) 於二零零七年六月七日訂立期權協議(「期權協議」)，據此，Gloryrise有條件同意認購而本公司有條件同意授出購股權，購股權持有人於購股權獲全數行使時有權要求本公司配發及發行最多370,000,000股股份，認購價合共8,880,000港元(相當於每股股份0.024港元)。Gloryrise因而於根據期權協議可能將予發行之370,000,000股相關股份中擁有權益。

達成期權協議先決條件之最後時間已延遲至二零零九年十二月三十一日。於最後可行日期，期權協議之先決條件尚未獲達成。

戴國良先生實益擁有Gloryrise之全數已發行股本，並因而被視為於根據期權協議可能將予發行之370,000,000股相關股份中擁有權益。

5. 林文先生(「林先生」)及孫進林先生(「孫先生」)於二零零二年八月二十日知會本公司彼等分別持有165,050,000股及150,800,000股股份。為確保本公司股東登記冊之準確性，本公司已於二零零四年六月十四日致函林先生及孫先生，查詢彼等當時在本公司之持股量。於二零零四年十二月十三日，本公司接獲林先生發出之函件，聲稱彼持有約5,000,000股股份，該項資料與於聯交所網站上及本公司有關林先生之權益記錄出現重大差別。本公司一直反復嘗試向林先生及孫先生尋求證券及期貨條例所規定之有效通知。於最後可行日期，本公司仍未接獲林先生或孫先生之任何進一步回覆。

此外，於最後可行日期，萬慶華女士及李繼賢女士分別持有香港盛達投資集團有限公司(「香港盛達」)(本公司之非全資附屬公司)每股面值1.00港元之50,000股股份及21,633股股份，佔香港盛達之已發行股本分別約24.5%及10.6%。

除上文所披露者外，於最後可行日期，就本公司董事或最高行政人員所知，並無人士(非本公司董事或行政要員)於股份或相關股份中擁有任何根據證券及期貨條例第十五部第2及3分部之條文之規定須向本公司披露之權益，或於任何股本類別中擁有面值10%或以上之權益，而該等股本亦附帶在一切情況下均可於本集團之股東大會上投票之權利。

### 3. 重大合約

下列乃本集團在本通函刊發日期前兩年內訂立之合約（並非日常業務過程中訂立之合約），有關之概要如下：

#### (a) 新股（根據特別授權發行）

本公司作為發行人與八名認購人於二零零七年十一月十五日訂立數份認購協議，以向上述認購人發行及配發600,000,000股股份。其中五名認購人其後撤銷彼等認購股份之協議。有關餘下三名認購人如上文所述發行及認購股份於最後可行日期尚未完成。

有關上述股份認購之進一步詳情，請見本公司日期分別為二零零七年十一月十九日、二零零八年一月十七日、二零零八年四月二十二日、二零零八年七月十六日、二零零九年一月二日及二零零九年四月一日之公佈及本公司日期為二零零七年十一月二十八日之通函。

#### (b) 新股（根據一般授權發行）

本公司作為發行人與Chen Rong Lei先生作為認購人於二零零八年二月二十一日訂立認購協議，以向上述認購人發行及配發120,000,000股股份。由於有關股份於聯交所恢復買賣及聯交所上市委員會批准股份上市及買賣之先例條件於上述認購協議之最後截至日期尚未達成，故上述認購協議其後獲撤銷。

有關上述股份認購之進一步詳情，請見本公司日期為二零零八年二月二十五日及二零零八年四月二十二日之公佈。

#### (c) 買賣協議

### 4. 訴訟

#### (a) 有關海南萬眾實業投資有限公司（「海南萬眾」）之訴訟

二零零三年六月，海南萬眾促成海南省海口市中级人民法院（「海口市中级人民法院」）發出協助執行通知書，要求武漢東升公路建設發展有限公司凍結將分配給香港盛達投資人民幣19,270,000元之金額（「該訴訟」）。

法院於二零零六年十月駁回海南萬眾的索償，香港盛達取回凍結款項人民幣19,270,000元。

在二零零七年三月十六日，香港盛達從一份刊登在國內報章上的通知而獲悉，海南萬眾就海口市中级法院作出的判決不服提出上訴，排期在二零零七年五月十日及十七日展開聆訊。在二零零七年六月香港盛達收到三位股東，李繼賢女士、萬慶華女士、黃招華先生（該三名股東統稱為「李」、「萬」、「黃」）的通知，海口市中级法院於二零零七年六月六日發出協助執行通知書給香港盛達在武漢東升的中國合營企業合作方－武漢交通發展有限公司（「武漢交通」）要求從支付香港盛達的股權轉讓款中凍結人民幣19,270,000元，直至糾紛解決。

於二零零八年六月，香港盛達獲武漢交通會其收到海口市中级法院發出協助執行通知書及函件，據此，武漢交通被要求執行判決，並將人民幣27,234,582元轉至海口市中级法院之賬戶。

於二零零九年二月，香港盛達收到其中一名股東由中國最高人民法院發出之裁定書，而中國最高人民法院接納香港盛達之上訴申請。

根據香港盛達於二零零三年通過之股東決議案（股東決議參考編號：HKSDSM2003002），三名股東「李」、「萬」、「黃」已承諾負擔有關此訴訟之全部責任及法律費用（「承諾」）。其後，香港盛達好幾次接獲該三名股東「李」、「萬」、「黃」的函件，要求推翻先前所作承諾。

董事認為，本集團毋須承擔該訴訟所引致之任何債務，而海南萬眾之索償並無法律基礎。董事認為該訴訟並無為本集團帶來重大影響，於最後可行日期，並無任何因此而作出之撥備。

董事認為該三名股東「李」、「萬」、「黃」單方面要求撤回承諾是不可接受及缺乏法律理據的行為，為維護本公司及全體股東利益，董事會一致同意下，已決定本公司不會接納該三名股東「李」、「萬」、「黃」單方面撤回承諾。倘若該訴訟令本集團或香港盛達受到利益上的損害，本公司將會向該三名股東「李」、「萬」、「黃」採取法律行動追討賠償及損失。

#### **(b) 證監會發出之呈請書**

誠如本公司於二零零八年九月十一日發表之公佈及於二零零九年四月九日刊發之補充通函所進一步詳細披露，本公司為辯方之一，而本公司之若干現任及前任董事亦接獲證監會就本集團之若干過往交易而發出之呈請書。該呈請書已經於二零零八年十二月十七日聆訊。有關的聆訊將會在辯方提交證詞後重新開庭。董事認為此訴訟案件對本集團之財務及業務不會有任何重大影響。

除上文所述者外，於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司並無牽涉任何重大訴訟或索償，而就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

## 5. 專家及同意書

以下為在本通函內轉載其意見或建議的專家或專業顧問的資格：

名稱	資格
資產評值顧問有限公司	專業估值師

資產評值顧問有限公司已就本通函的刊行發出同意書，同意以現有形式及內容轉載其函件及引用其名稱，且迄今並無撤回同意書。

資產評值顧問有限公司概無擁有本集團任何成員公司股權或任何可自行或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論是否可依法執行）。

資產評值顧問有限公司自二零零九年三月三十一日（即本公司最近期刊發的經審核賬目之結算日）以來，於本集團任何成員公司已經收購、出售或租賃的資產或建議收購、出售或租賃的資產中概無擁有任何直接或間接權益。

## 6. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。本公司於香港之主要營業地點及總辦事處地址為香港九龍觀塘開源道61號金米蘭中心28樓。
- (b) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (c) 本公司之秘書為王展望先生，AHKSA, FCCA。
- (d) 本通函之中、英文版本如有歧異，概以英文版本為準。



## 7. 備查文件

下列文件由本通函刊發日期起至二零零九年十二月十八日(包括該日在內)止一般辦公時間內，可於本公司之主要營業地點查閱，地址為香港九龍觀塘開源道61號金米蘭中心28樓：

- (a) 本公司組織章程細則；
- (b) 本附錄三「重大合約」一節所述之合約；
- (c) 本公司截至二零零八年三月三十一日及二零零九年三月三十一日止兩個年度各年的年報；
- (d) 由資產評值顧問有限公司發出的估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (e) 本附錄三「專家及同意書」一節所述資產評值顧問有限公司的同業書；及
- (f) 根據上市規則第14章及／或14A章之規定，本公司自二零零九年三月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核賬目之結算日)以來刊發之各通函之印本。

---

## 股東特別大會通告

---



# STYLAND HOLDINGS LIMITED

## 大凌集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：211)

茲通告大凌集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零九年十二月十八日(星期五)上午十一時正，於香港九龍觀塘開源道61號金米蘭中心28樓舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司之普通決議案：

### 普通決議案

「動議：

- (a) 批准Thunderbolt Property Corp. (「賣方」，其為本公司之一間全資附屬公司) (作為賣方) 及麥雪青女士 (「買方」) (作為買方) 於二零零九年十月二十七日訂立買賣協議 (「買賣協議」)。註有「A」字樣之買賣協議副本已提呈大會並由大會主席簽署，以供識別。根據買賣協議，賣方同意出售城信投資有限公司 (「城信」) 之全部已發行股本及城信與其附屬公司結欠買方之一切股東貸款，就此涉及之總代價為25,000,000港元，以及批准就此進行之交易；
- (b) 批准、確認及追認由賣方訂立之買賣協議；及
- (c) 授權本公司董事在彼等絕對酌情認為必須、合適或權宜之情況下，作出一切附帶於、附屬及關於買賣協議而擬進行、採取、辦理之有關行動及事宜及／或簽立該等文件，以落實買賣協議及執行就此擬進行之所有交易；並在本公司董事認為符合本公司利益之情況下同意對買賣協議作出更改、修訂或豁免。」

承董事會命  
大凌集團有限公司  
主席  
趙慶吉

香港，二零零九年十一月二十三日

---

## 股東特別大會通告

---

註冊辦事處：

Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM12  
Bermuda

香港主要營業地點：

香港  
九龍  
觀塘  
開源道61號  
金米蘭中心  
28樓

附註：

1. 根據本公司細則之規定，凡有權出席按上述通告召開之股東特別大會並於會上投票之股東，均可委派一位或以上的代表出席大會並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。隨附股東特別大會適用之代表委任表格。
2. 代表委任表格連同用以簽署該表格之授權書或其他授權文件(如有)或該授權書或授權文件之核證副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會或點票表決之指定舉行時間48小時前交回本公司之主要營業地點，地址為香港九龍觀塘開源道61號金米蘭中心28樓，方為有效。
3. 本公司股東填妥及交回隨附之代表委任表格後，仍可親自出席大會或其任何續會。
4. 於本通告日期，本公司董事會包括五名執行董事分別為張浩宏先生、楊杏儀女士、陳志媚女士、張宇燕女士及陳麗麗小姐，以及四名獨立非執行董事分別為趙慶吉先生、楊純基先生、李漢成先生及盧梓峯先生。