

此乃要件 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商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之中國光大國際有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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之任何損失承擔任何責任。



CHINA EVERBRIGHT INTERNATIONAL LIMITED

中國光大國際有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份編號：257)

須予披露及關連交易

有條件出售

SINO VILLA HOLDINGS LIMITED

及

置升有限公司

全部已發行股本

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



第一上海融資有限公司

獨立董事委員會發出之函件載於本通函第13頁至第14頁。第一上海就交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之函件載於本通函第15頁至第24頁。

本公司謹定於二零零八年十二月十八日(星期四)上午十時正假座香港中環干諾道中五號香港文華東方酒店二樓告士打廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第39至第40頁。無論閣下能否出席大會，務請按照隨附代表委任表格所印備之指示填妥表格，並盡快交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，惟無論如何須於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大會或其任何續會，並於會上表決。

二零零八年十二月一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	4
Sino Villa 協議	5
置升協議	7
有關Sino Villa及該等物業之資料	8
有關置升之資料	9
有關本集團、光大集團及光大置業之資料	10
訂立交易之原因及好處	10
上市規則之影響	11
股東特別大會	12
推薦意見	12
其他資料	12
獨立董事委員會函件	13
第一上海函件	15
附錄一 – 估值報告	25
附錄二 – 一般資料	30
股東特別大會通告	39

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公佈」	指	本公司日期為二零零八年十一月十一日之公佈；
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「營業日」	指	香港持牌銀行公開營業之日，惟以下日子除外： (i) 星期六； (ii) 星期日；或 (iii) 在上午九時正至下午五時正任何時間於香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號之日；
「光大集團」	指	中國光大集團有限公司，於香港註冊成立之公司，為本公司控股股東，持有本公司已發行股本約56%權益；
「本公司」	指	中國光大國際有限公司，於香港註冊成立之公司，其股份在聯交所上市；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「控股股東」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「光大置業」	指	光大置業有限公司，於香港註冊成立之公司，為光大集團之全資附屬公司；
「擴建範圍」	指	定義見光大集團當時以賣方名義與本公司當時以買方名義就買賣Sino Villa全部已發行股本及其股東貸款所訂立日期為一九九九年五月二十日之買賣協議；
「股東特別大會」	指	本公司將就供獨立股東考慮及酌情批准及／或追認Sino Villa協議與置升協議以及交易而將召開及於二零零八年十二月十八日(星期四)上午十時正假座香港中環干諾道中五號香港文華東方酒店二樓告士打廳舉行之股東特別大會；

釋 義

「第一上海」	指	第一上海融資有限公司，一間根據證券及期貨條例獲准進行第六類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並獲委聘為獨立財務顧問，專責就交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；
「漢華評值」	指	獨立物業估值師漢華評值有限公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣；
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會；
「獨立股東」	指	光大集團及其聯繫人士以外之股東，根據上市規則，彼等有權於股東特別大會表決；
「最後實際可行日期」	指	二零零八年十一月二十六日，即本通函付印前確定當中所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「該等物業」	指	中山花園大廈裙樓地下一層之一、之三及第一層、第二層以及第三層局部辦公室單位之物業，詳情載於Sino Villa協議，而「該物業」則指包括擴建範圍之該等物業各部分或個別單位；
「置升」	指	置升有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，為本公司全資附屬公司；

釋 義

「置升協議」	指	本公司與光大置業於二零零八年十一月十日就買賣置升全部已發行股本所訂立之買賣協議；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東」	指	本公司股東；
「股東貸款」	指	於二零零八年九月三十日Sino Villa結欠本公司約港幣9,827,000元之貸款；
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股；
「Sino Villa」	指	Sino Villa Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，為本公司全資附屬公司；
「Sino Villa協議」	指	本公司與光大置業於二零零八年十一月十日就買賣Sino Villa全部已發行股本及其股東貸款所訂立之買賣協議；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「交易」	指	Sino Villa協議及置升協議項下擬進行之須予披露及關連交易；
「中山物業管理」	指	深圳中山物業管理有限公司，於中國註冊成立之有限責任公司，為一家中外合資企業，其95%股本權益由置升持有；及
「%」	指	百分比。

僅為說明用途及除本通函另行訂明外，以人民幣列值之金額乃按人民幣1.00元兌港幣1.1369元之匯率換算為港幣，惟並不表示任何人民幣金額應已或應可按上述匯率或任何其他匯率換算。



CHINA EVERBRIGHT INTERNATIONAL LIMITED

中國光大國際有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份編號：257)

執行董事：

唐雙寧先生(主席)

臧秋濤先生(副主席)

李學明先生(副主席)

陳小平先生(行政總裁)

范仁鶴先生

黃錦聰先生

張衛云女士

註冊辦事處：

香港

夏慤道十六號

遠東金融中心

二十七樓二七零三室

獨立非執行董事：

鍾逸傑爵士

李國星先生

馬紹援先生

敬啟者：

須予披露及關連交易

有條件出售

SINO VILLA HOLDINGS LIMITED

及

置升有限公司

全部已發行股本

緒言

茲提述本公司日期為二零零八年十月二十四日及二零零八年十一月十日之公佈，當中提述就交易進行之磋商。

於二零零八年十一月十一日，董事會在該公佈中宣佈，本公司與光大置業於二零零八年十一月十日訂立以下協議：(i) Sino Villa協議，據此，本公司有條件同

董事會函件

意出售，而光大置業有條件同意收購Sino Villa全部已發行股本及其股東貸款，總代價約港幣193,273,000元；及(ii)置升協議，據此，本公司有條件同意出售，而光大置業有條件同意收購置升全部已發行股本，總代價約港幣2,634,000元，均須受各自協議項下之條款及條件規限。

Sino Villa協議與置升協議兩者乃互為條件，兩者均須待(其中包括)Sino Villa協議及置升協議各自所載若干先決條件達成後，方告完成。Sino Villa協議及置升協議兩者完成後，Sino Villa及置升將不再為本公司附屬公司。

根據上市規則第14.22及14.23條，Sino Villa協議項下擬進行之交易與置升協議項下擬進行之交易須合併計算。於合併計算後，按照計算所得適用比率介乎5%至25%範圍之基準，有關交易構成本公司之須予披露交易。

光大置業為本公司控股股東光大集團之全資附屬公司，因而屬上市規則所界定之本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，交易將構成本公司之關連交易，須獲獨立股東於股東特別大會以按股數投票方式表決批准，而光大集團及其聯繫人士將於會上放棄投票。

本通函旨在(i)向股東提供有關(其中包括)交易之進一步詳情；及(ii)根據上市規則規定，向股東提呈股東特別大會通告及其他資料。

根據上市規則，第一上海已獲委聘為獨立財務顧問，就交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

SINO VILLA協議

Sino Villa協議之主要條款載列如下：

日期： 二零零八年十一月十日

訂約方： (1) 本公司，作為賣方
(2) 光大置業，作為買方

將予轉讓之資產： Sino Villa全部已發行股本及其股東貸款，須受Sino Villa協議所載條款及條件規限。

董事會函件

代價及付款條款： 出售Sino Villa全部已發行股本及其股東貸款之總現金代價約港幣193,273,000元，須按下列方式向本公司支付：

- (a) 其中約港幣57,982,000元(相當於總代價之30%)將由光大置業於Sino Villa協議日期起計十(10)個營業日內，向本公司或按其可能作出之指示支付；及
- (b) 結餘約港幣135,291,000元(相當於總代價之70%)將由光大置業於完成時，向本公司或按其可能作出之指示支付。

代價基準： 代價乃由本公司與光大置業經考慮該等物業於二零零八年九月三十日之獨立估值港幣193,273,000元後，公平磋商釐定。

完成： Sino Villa協議與置升協議乃互為條件，各自須待(其中包括)若干先決條件達成後，方告完成，當中包括但不限於本公司就Sino Villa協議擬進行交易達成上市規則項下一切所需規定，包括但不限於獲獨立股東於股東特別大會通過普通決議案，以批准Sino Villa協議所述交易。

本公司將盡其合理努力，以達成或促使達成有關條件。倘Sino Villa協議所載任何條件未能於二零零八年十二月三十一日或本公司與光大置業可能協議之較後日期或之前達成，Sino Villa協議將告無效且不再具有效力。

董事會函件

置升協議

置升協議之主要條款載列如下：

日期： 二零零八年十一月十日

訂約方： (1) 本公司，作為賣方
(2) 光大置業，作為買方

將予轉讓之資產： 置升全部已發行股本，須受置升協議所載條款及條件規限。

代價及付款條款： 出售置升全部已發行股本之總現金代價約港幣2,634,000元，將以下列方式向本公司支付：

- (a) 其中約港幣790,000元(相當於總代價之30%)將由光大置業於置升協議日期後十(10)個營業日內，向本公司或按其可能作出之指示支付；及
- (b) 餘款約港幣1,844,000元(相當於總代價之70%)將由光大置業於完成時，向本公司或按其可能作出之指示支付。

代價基準： 代價乃由本公司與光大置業經考慮置升於二零零八年九月三十日之未經審核綜合資產淨值後，公平磋商釐定。

董事會函件

完成：

置升協議與Sino Villa協議乃互為條件，各自須待(其中包括)若干先決條件達成後，方告完成，當中包括但不限於本公司就置升協議擬進行交易達成上市規則項下一切所需規定，包括但不限於獲獨立股東於股東特別大會通過普通決議案，以批准置升協議所述交易。

本公司將盡其合理努力，以達成或促使達成有關條件。倘置升協議所載任何條件未能於二零零八年十二月三十一日或本公司與光大置業可能協議之較後日期或之前達成，置升協議將告無效且不再具有效力。

交易均屬有條件性質，故可能會或不會進行。因此，股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務須審慎行事。

有關SINO VILLA及該等物業之資料

Sino Villa為於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，並由本公司全資擁有。Sino Villa之唯一資產為該等物業，即位於中山花園(「中山花園」)之若干商業物業。中山花園為一項商業及住宅發展項目，位於中國廣東省深圳市羅湖區商業中心區華麗路與鳳凰路交界。Sino Villa委託中山物業管理代其經營及管理該等物業之租賃事宜。

該等物業包括四層商業平台，總建築面積約為15,191平方米。該等物業現已租出，其現有租約由租戶與Sino Villa訂立。

獨立物業估值師行漢華評值有限公司已編製日期為二零零八年十二月一日之估值報告(「估值報告」)，而該等物業於二零零八年九月三十日按市值評定之估值為人民幣170,000,000元(相當於約港幣193,273,000元)。

董事會函件

Sino Villa於截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度之未經審核財務資料如下：

	截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度 未經審核 港幣	截至 二零零六年 十二月三十一日 止年度 未經審核 港幣
資產淨值	143,072,000	105,743,000
除稅項、非經常性項目及 少數股東權益前淨盈利	23,963,000	14,296,000
除稅項、非經常性項目及 少數股東權益後淨盈利	24,811,000	11,621,000

Sino Villa協議完成後，Sino Villa將不再為本公司之附屬公司。

有關置升之資料

置升為於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，並為本公司全資擁有的投資控股公司。置升為中山物業管理(於中國註冊成立之有限公司，為中外合資企業)95%權益之登記及實益擁有人。Sino Villa委託中山物業管理代其經營及管理該等物業之租賃事宜。

置升於截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度之未經審核綜合財務資料如下：

	截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度 未經審核 港幣	截至 二零零六年 十二月三十一日 止年度 未經審核 港幣
股東應佔資產淨值	2,874,000	2,459,000
除稅項、非經常性項目及 少數股東權益前淨盈利	280,000	484,000
除稅項、非經常性項目及 少數股東權益後淨盈利	216,000	383,000

置升協議完成後，置升將不再為本公司之附屬公司。

董事會函件

有關本集團、光大集團及光大置業之資料

本集團主要於中國從事環保投資、基建營運、物業投資及項目管理業務。自二零零二年起，本集團一直致力發展環保業務。

光大集團現為本公司之控股股東，於最後實際可行日期持有本公司已發行股本約56%權益。

光大置業為於香港註冊成立之公司，並為光大集團之全資附屬公司。光大置業為一家投資控股公司。

訂立交易之原因及好處

出售由Sino Villa持有之該等物業及中山物業管理之業務可讓本公司整合其資源發展環保核心業務。此亦為本公司按現行市值相若之售價變現其於非核心房地產業務權益之良機。

根據Sino Villa協議及置升協議分別計劃出售Sino Villa及置升之全部已發行股本，將為本公司帶來扣除開支前之銷售所得款項淨額約港幣195,907,000元。本公司目前擬將銷售所得款項用作一般營運資金。

按(i)代價約港幣193,273,000元；(ii) Sino Villa於二零零八年九月三十日之未經審核資產淨值約港幣161,702,000元；及(iii) Sino Villa於二零零八年九月三十日之結欠款項約港幣9,827,000元計算，出售Sino Villa全部權益可產生除稅後但扣除開支前之預計出售盈利約港幣21,744,000元。有關出售之預計盈利預期將於本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務業績反映，分別相當於(i)截至二零零七年十二月三十一日止年度經審核之股東應佔綜合純利約港幣337,932,000元之約6.43%；及(ii)截至二零零八年六月三十日止六個月未經審核之股東應佔綜合純利約港幣134,208,000元之約16.20%。

出售Sino Villa全部權益亦將令本集團之綜合資產淨值增加約港幣21,744,000元，即出售產生之預計盈利。有關金額指本集團綜合資產淨值增加約0.81%，而於二零零八年六月三十日未經審核之股東應佔綜合資產淨值則約為港幣2,681,259,000元。

董事會函件

現時預期按於二零零八年九月三十日之未經審核資產淨值出售置升權益將不會產生任何重大出售盈利或虧損。

於二零零八年六月三十日，本集團之負債總額為約港幣2,872,028,000元，而其資產總值則為約港幣5,855,453,000元。因此，本集團之資產負債比率(即負債總額除資產總值)為約49%。由於本集團目前擬將銷售所得款項用作一般營運資金，儘管預期出售置升不會產生任何重大盈虧，加上亦不會對資產負債比率造成任何重大影響，故預期出售Sino Villa將為本集團資產負債水平帶來正面影響。

出售Sino Villa及置升所得實際盈利須待作出審核方可確定，並須就反映Sino Villa及置升自二零零八年十月一日至有關出售完成日期止之業績作出調整。

經考慮上述各項因素，董事會(不包括獨立非執行董事，彼等之意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節內)相信，Sino Villa協議及置升協議各自乃按一般商業條款訂立，而根據Sino Villa協議出售Sino Villa全部已發行股本及其股東貸款，以及根據置升協議出售置升全部已發行股本之建議總代價乃公平合理，且訂立該等協議亦符合本公司及股東整體利益。

上市規則之影響

根據上市規則第14.22及14.23條，Sino Villa協議項下擬進行之交易與置升協議項下擬進行之交易須合併計算。於合併計算後，按照計算所得適用比率介乎5%至25%範圍之基準，有關交易構成本公司之須予披露交易。

據本公司作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，光大置業為本公司控股股東光大集團之全資附屬公司，因而屬上市規則所界定之本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，交易將構成本公司之關連交易，須獲獨立股東於股東特別大會以按股數投票方式表決批准，而光大集團及其聯繫人士將於會上放棄投票。

由全體獨立非執行董事鍾逸傑爵士、李國星先生及馬紹援先生組成之獨立董事委員會已告成立，以考慮Sino Villa協議及置升協議兩者之條款，並就如何於股東特別大會就有關上述各項普通決議案投票向獨立股東作出建議及推薦意見。

董事會函件

本公司已委聘第一上海為獨立財務顧問，以就Sino Villa協議及置升協議項下擬進行交易是否公平合理，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

有關召開股東特別大會之通告載於本通函第39至第40頁，會上將提呈有關交易之普通決議案。

本通函隨附適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格所印備之指示填妥表格，並盡快交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，惟無論如何須於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大會或其任何續會，並於會上表決。

本公司將於二零零八年十二月十六日(星期二)至二零零八年十二月十八日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會，所有經填妥之股份過戶表格連同有關股票，最遲須於二零零八年十二月十五日(星期一)下午四時三十分前交回本公司之上述股份過戶登記處。

推薦意見

董事會認為，Sino Villa協議及置升協議乃符合本公司及股東之整體利益，有關條款對股東而言屬公平合理。因此，董事建議全體股東表決贊成股東特別大會通告所載普通決議案。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
中國光大國際有限公司
執行董事
范仁鶴
謹啟

二零零八年十二月一日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會函件之全文，當中載列其向獨立股東作出之推薦意見，以供載入本通函。



CHINA EVERBRIGHT INTERNATIONAL LIMITED 中國光大國際有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份編號：257)

敬啟者：

須予披露及關連交易

有條件出售

SINO VILLA HOLDINGS LIMITED

及

置升有限公司

全部已發行股本

吾等謹此提述本公司日期為二零零八年十二月一日之通函(「該通函」，本函件為其中部分)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

Sino Villa協議及置升協議乃由本公司與其關連人士訂立。因此，根據上市規則第14A章，訂立Sino Villa協議及置升協議構成本公司之關連交易。Sino Villa協議、置升協議及交易須待獨立股東於股東特別大會以按股數投票方式表決批准，而光大集團及其聯繫人士須放棄投票。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就交易是否公平合理，向獨立股東提供意見。第一上海已獲委聘就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

務請閣下細閱(i)該通函第4頁至第12頁所載之董事會函件，當中載列交易條款及訂立理由；及(ii)該通函第15頁至第24頁所載第一上海致獨立董事委員會及獨立股東之函件，當中載列其就交易所給予之意見。

獨立董事委員會函件

經考慮第一上海之意見後，吾等認同第一上海之見解，認為交易符合本公司及股東整體利益，且就股東而言，屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東表決贊成股東特別大會通告所載普通決議案，以批准交易。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事
鍾逸傑爵士

獨立非執行董事
李國星
謹啟

獨立非執行董事
馬紹援

二零零八年十二月一日

第一上海函件

以下為第一上海就交易所編製致獨立董事委員會及獨立股東之建議函件全文，以供載入本通函。



敬啟者：

須予披露及關連交易

緒言

吾等謹此提述已獲委聘為獨立財務顧問，就交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，詳情載於 貴公司日期為二零零八年十二月一日致股東之通函（「通函」，本函件為其中部分）。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。

於二零零八年十一月十日， 貴公司(i)就按總代價約港幣193,273,000元（「Sino Villa代價」）出售Sino Villa全部已發行股本及股東貸款（「Sino Villa出售」）與光大置業訂立Sino Villa協議；及(ii)就按代價約港幣2,634,000元（「置升代價」）出售置升全部已發行股本（「置升出售」）與光大置業訂立置升協議。

光大置業為 貴公司控股股東光大集團之全資附屬公司。因此，光大置業為 貴公司關連人士（定義見上市規則）；而Sino Villa出售及置升出售則構成上市規則項下之 貴公司關連交易，須（其中包括）獲獨立股東於股東特別大會以按股數投票方式表決批准。

第一上海函件

由全體獨立非執行董事鍾逸傑爵士、李國星先生及馬紹援先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就交易向獨立股東提供建議。吾等(第一上海融資有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

在提呈吾等之意見及推薦意見時，吾等依賴通函所載以及董事與 貴集團所提供資料及陳述之準確性，並假設通函所作出或提述以及董事與 貴集團向吾等提供之一切有關資料及陳述，於作出時均屬真確，並於股東特別大會日期仍屬真確。吾等亦假設董事於通函提出之所有想法、意見及意向聲明，乃經妥善查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事及 貴集團向吾等提供之資料及陳述之真確性、準確性及完整性，而吾等亦已獲董事知會，通函所提供及提述資料並無隱瞞或遺漏任何重要事實。吾等已審閱(其中包括)通函附錄一所載漢華評值就該等物業估值而編製之估值報告。吾等認為，吾等已審閱足夠資料達致知情意見，並認為通函所載資料之準確性可加以信賴，亦為吾等之意見提供合理基礎。吾等徵求董事確認，所提供資料及/或所發表意見並無遺漏任何重要事實或資料。然而，吾等並未對通函所載及由董事提供之資料進行任何獨立驗證，亦並未對 貴集團之業務、事務或未來前景進行任何形式調查。

主要考慮因素及理由

於吾等達致交易是否屬公平合理之意見及推薦意見時，吾等曾考慮下列主要因素及理由：

1. 訂立 Sino Villa 協議及置升協議之背景資料及理由

於一九九九年五月二十日， 貴公司與光大集團訂立協議(「Sino Villa收購協議」)，據此， 貴公司同意按總代價約港幣142,100,000元向光大集團購買Sino Villa全部已發行股本及股東貸款。Sino Villa當時之唯一資產為該等物業及中山花園之泊車位(「泊車位」)。有關詳情載於 貴公司日期為一九九九年五月二十日之公佈及 貴公司日期為一九九九年六月九日之通函。Sino Villa收購協議已於一九九九年六月二十九日獲當時之獨立股東批准。 貴集團於訂立Sino Villa收購協議時，主要從事物業、建築、基建及工業投資業務。

第一上海函件

於二零零一年三月十五日，由於泊車位之有關所有權證尚未向Sino Villa發出，故 貴公司行使根據Sino Villa收購協議授出之選擇權，將其於泊車位之權益按Sino Villa收購協議議定之價格約港幣9,700,000元轉讓予光大集團。轉讓泊車位權益之詳情載於 貴公司日期為二零零一年三月十五日之公佈。因此，收購Sino Villa全部已發行股本及股東貸款之最終代價為約港幣132,400,000元。

於二零零三年十月三十一日， 貴公司根據Sino Villa收購協議提供之選擇權，透過其全資附屬公司置升，按零代價向深圳市中山投資有限公司及中國中山實業公司購入中山物業管理之95%權益。

誠如 貴公司截至二零零二年十二月三十一日止年度之年報所載， 貴集團自二零零二年開始重點發展環保業務。目前， 貴集團主要於中國從事環保投資、基建營運、物業投資及項目管理業務。誠如 貴公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報及 貴公司截至二零零八年六月三十日止六個月之中期報告（「中期報告」）所述， 貴集團之環保投資業務、物業投資及管理業務分別佔 貴集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度之總營業額約91.9%及1.3%，另分別佔 貴集團截至二零零八年六月三十日止六個月之總營業額約91.9%及1.2%。環保業務已成為 貴集團之主要收益來源及核心業務。

經考慮Sino Villa出售及置升出售(i)將有助 貴公司整合其資源發展其核心環保業務；及(ii)亦為 貴公司按現行市值相若之售價變現其於非核心房地產業務權益之良機，董事認為，訂立Sino Villa協議及置升協議乃符合 貴公司及股東整體利益。

經考慮(i) 貴集團現時主要從事環保業務；及(ii) Sino Villa出售及置升出售將有助 貴集團集中資源及注意力在其核心業務，並為 貴集團帶來變現非核心投資之良機後，吾等認為，訂立Sino Villa協議及置升協議乃符合 貴公司及股東整體利益。

2. 有關Sino Villa及該等物業之資料

Sino Villa為 貴公司全資擁有之物業控股公司。Sino Villa之唯一資產為該等物業，而該等物業之租賃事宜已委託中山物業管理代其經營及管理。

第一上海函件

誠如董事會函件及通函附錄一所載該等物業之估值報告所述，該等物業包括位於中國深圳市羅湖區華麗路與鳳凰路交界中山花園商業平台大廈裙樓地下一層之一、之三及第一層、第二層以及第三層局部辦公室單位。總建築面積約為15,191平方米。該等物業之土地使用權為期七十年，自一九九二年七月十八日開始至二零六二年七月十七日屆滿。

目前，該等物業建築面積約14,667平方米之多個部分已訂立租約，詳情載於通函附錄一之該等物業估值報告。該等物業現時月租為約人民幣1,100,000元。

*Sino Villa*之財務資料

Sino Villa未經審核管理賬目所載其截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零八年九月三十日止九個月之未經審核業績如下：

	截至十二月三十一日 止年度		截至 二零零八年 九月三十日 止九個月
	二零零六年 港幣千元 (未經審核)	二零零七年 港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)
營業額	10,647	11,908	10,626
除稅項前盈利	14,296	23,963	9,124
除稅項後盈利	11,621	24,811	8,006

Sino Villa截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零八年九月三十日止九個月之營業額主要來自該等物業產生之租金收入。該等物業之租金收入於截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零八年九月三十日止九個月持續增加，主要由於人民幣升值及根據租賃協議調升月租。Sino Villa之除稅項前盈利主要包括根據貴集團會計政策重估該等物業之估值盈利。除稅項後盈利由截至二零零六年十二月三十一日止年度約港幣11,600,000元大幅增至截至二零零七年十二月三十一日止年度約港幣24,800,000元，主要歸因於該等物業之估值盈利由截至二零零六年十二月三十一日止年度約港幣4,900,000元增加至截至二零零七年十二月三十一日止年度約港幣13,400,000元。

第一上海函件

下表概述根據Sino Villa之未經審核管理賬目所載其於二零零七年十二月三十一日及二零零八年九月三十日之未經審核資產負債表：

	於二零零七年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零零八年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)
非流動資產	182,291	193,273
流動資產	1,001	1,084
資產總值	183,292	194,357
流動負債	(2,094)	(2,480)
非流動負債	(38,126)	(30,175)
負債總額	(40,220)	(32,655)
資產淨值	143,072	161,702

Sino Villa之非流動資產為該等物業，於二零零七年十二月三十一日及二零零八年九月三十日分別約為港幣182,300,000元及港幣193,300,000元，而Sino Villa之流動資產主要為應收中山物業管理之款項，主要為代表Sino Villa收取之租金。

Sino Villa之流動負債為其他應付款項，主要為已收租金按金，而Sino Villa之非流動負債包括股東貸款及遞延稅項負債。於二零零八年九月三十日，貴公司授出之股東貸款為約港幣9,800,000元。股東貸款為無抵押、免息及無固定還款期，將於Sino Villa協議及置升協議完成（「完成」）後轉讓予光大置業。

3. 有關置升之資料

置升為一家由貴公司全資擁有之投資控股公司。吾等獲知會，於最後實際可行日期，除於中山物業管理之95%權益外，置升並無擁有任何其他重大資產或負債。中山物業管理乃於中國註冊成立之有限公司，為中外合資企業。Sino Villa委託中山物業管理代其經營及管理該等物業之租賃事宜。

第一 上海函件

置升之財務資料

置升及其附屬公司(「置升集團」)未經審核綜合管理賬目所載其截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零八年九月三十日止九個月之未經審核綜合財務業績概述如下：

	截至十二月三十一日 止年度		截至 二零零八年 九月三十日 止九個月
	二零零六年 港幣千元 (未經審核)	二零零七年 港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)
營業額	3,582	3,753	3,155
除稅項前盈利/(虧損)	484	280	(385)
除稅項及少數股東權益後 盈利/(虧損)	383	216	(415)

置升集團截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零八年九月三十日止九個月之營業額主要來自中山花園產生之管理費。中山花園產生之管理費於截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零八年九月三十日止九個月一直增加，主要由於人民幣升值。除稅項及少數股東權益後盈利由截至二零零六年十二月三十一日止年度約港幣400,000元減至截至二零零七年十二月三十一日止年度約港幣200,000元，主要由於行政費用增加所致。由於行政費用進一步增加，置升集團於截至二零零八年九月三十日止九個月錄得除稅項及少數股東權益後虧損約港幣400,000元。

第一上海函件

下表概述置升集團之未經審核綜合管理賬目所載其於二零零七年十二月三十一日及二零零八年九月三十日之未經審核綜合資產負債表：

	於二零零七年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零零八年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)
非流動資產	1,196	1,254
流動資產	7,015	7,325
資產總值	8,211	8,579
流動負債	(5,185)	(5,792)
非流動負債	-	(13)
負債總額	(5,185)	(5,805)
資產淨值	3,026	2,774
少數股東權益	152	140
股東應佔資產淨值	2,874	2,634

置升集團之非流動資產主要包括一個位於中山花園之住宅單位，有關單位已租予一名獨立第三方，而置升集團之流動資產主要為現金及銀行結餘，於二零零八年九月三十日為約港幣7,200,000元，相當於置升集團流動資產總值約98.7%。

置升集團之流動負債主要包括結欠Sino Villa款項及有關其物業管理業務之其他應付款項。於二零零八年九月三十日，置升集團之其他應付款項約為港幣4,700,000元，相當於置升集團流動負債約81.3%。

4. Sino Villa代價及置升代價之基準

Sino Villa代價

誠如通函中董事會函件所載，Sino Villa代價乃由 貴公司與光大置業公平磋商，並經考慮該等物業於二零零八年九月三十日之獨立估值約港幣193,273,000元後釐定。根據Sino Villa協議之條款， 貴公司將於完成日期轉讓股東貸款予光大置業。 貴公司管理層向吾等表示， 貴集團自二零零八年十月一日起至預計完成日期止將不再向Sino Villa提供貸款。

第一上海函件

由於Sino Villa代價為該等物業之獨立估值，就吾等評估Sino Villa代價而言，吾等集中分析該等物業之估值。

漢華評值之估值

該等物業於二零零八年九月三十日之估值由漢華評值評估為人民幣170,000,000元(約相當於港幣193,273,000元)。有關該等物業之估值報告及證書載於通函附錄一。

評估Sino Villa代價時，吾等已審閱並與漢華評值討論估值報告所載該等物業估值之方法，以及所採納基準及假設。漢華評值採納比較法對該等物業進行估值，吾等認為，該方法為確立該等物業市值之一般方法。評估該等物業市值時，漢華評值已參考可資比較物業之實際成交個案，並就可資比較物業之大小及地點作出調整。

置升代價

由於置升為投資控股公司，且除持有中山物業管理約95%權益外，並無其他重大資產或業務，因此，置升代價為 貴公司應佔置升於二零零八年九月三十日之未經審核綜合資產淨值，概述如下：

港幣千元
(未經審核)

置升於二零零八年九月三十日之

綜合資產淨值	2,774
減：中山物業管理之少數股東權益	140
	<hr/>
	2,634
	<hr/> <hr/>

根據Sino Villa協議及置升協議之條款， 貴公司保證Sino Villa及置升於完成日期之資產淨值將不會低於其各自於二零零八年九月三十日之資產淨值。 貴公司管理層表示，Sino Villa及置升之資產淨值自二零零八年十月一日起至預計完成日期止應無重大變動。

5. 對 貴集團之財務影響

盈利

完成時，Sino Villa及置升將不再為 貴公司之附屬公司，其財務業績將不再合併計入 貴集團於完成後刊發之賬目。

按(i) Sino Villa代價；(ii) Sino Villa於二零零八年九月三十日之未經審核資產淨值約港幣161,702,000元；及(iii)於二零零八年九月三十日結欠 貴公司之股東貸款約港幣9,827,000元計算，Sino Villa出售可錄得出售盈利約港幣21,744,000元。由於置升代價為 貴公司應佔置升集團之未經審核綜合資產淨值，故預期置升出售不會產生任何重大出售盈利或虧損。然而，上文出售盈利數字乃僅作參考之用，出售盈利之最終款額將於完成時釐定，並將計入 貴集團於完成後刊發之賬目。

完成後， 貴集團將不再享有分別來自Sino Villa及置升之租金收入及管理費。鑑於Sino Villa及置升所產生業績對 貴集團業績而言並不重大，除上述有關Sino Villa出售之非經常一次性盈利外，吾等認為，預期Sino Villa出售及置升出售對 貴集團之未來盈利不會構成重大影響。

資產淨值

完成後，Sino Villa及置升集團之資產及負債將不再合併計入 貴集團於完成後刊發之賬目。除預期 貴集團之資產淨值因上述Sino Villa出售之預期盈利約港幣21,744,000元增加外，預期Sino Villa出售及置升出售對 貴集團之綜合資產淨值狀況不會造成重大影響。

流動資金及資產負債比率

誠如中期報告所述， 貴集團於二零零八年六月三十日之現金及銀行結餘約為港幣602,700,000元。預期Sino Villa出售及置升出售將令 貴集團之現金狀況增加約港幣188,700,000元，即扣除開支前預期有關出售所得款項約港幣195,900,000元減置升集團之現金及銀行結餘約港幣7,200,000元。

第一上海函件

此外，完成後，貴集團之資產負債比率(借貸總額除資產總值)將基於上述預期，貴集團之資產淨值在完成後增加而有所改善。

討論及分析

貴集團目前主要從事環保業務，Sino Villa出售及置升出售為貴公司提供變現其非核心投資之良機，可讓貴集團集中資源及注意力於其核心業務上，吾等認為，此乃符合貴公司及股東整體利益。

Sino Villa及置升為物業持有及投資控股公司，其各自之主要資產為於該等物業及中山物業管理之權益。Sino Villa代價按獨立估值師就該等物業進行之估值計算。就置升而言，置升代價為貴公司應佔置升集團之綜合資產淨值。根據上文，吾等認為，釐定Sino Villa代價及置升代價之基準屬公平合理。此外，Sino Villa出售預期將於完成後為貴集團之收益表及資產負債表帶來一次性出售盈利；而貴集團之現金狀況預期可於完成後藉Sino Villa出售及置升出售所得款項淨額改善。

推薦意見

根據上述主要因素及理由，吾等認為Sino Villa協議及置升協議乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。吾等進一步認為，Sino Villa協議及置升協議於貴公司一般業務過程中訂立，符合貴公司及股東整體利益。因此，吾等建議，並推薦獨立董事委員會建議獨立股東表決贊成將於股東特別大會提呈批准Sino Villa協議及置升協議之普通決議案。

此致

獨立董事委員會及

列位獨立股東 台照

代表

第一上海融資有限公司

董事總經理

徐閔

執行董事

李崢嶸

謹啟

二零零八年十二月一日

以下為獨立物業估值師漢華評值編製之估值報告全文，以供載入本通函。

GREATER CHINA APPRAISAL LIMITED

漢華評值有限公司

香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心2703室
電話：852 2511 6868
傳真：852 2511 6161

敬啟者：

關於： 位於中華人民共和國廣東省深圳市羅湖區華麗路與鳳凰路交界中山花園大廈裙樓地下一層之一、之三及第一層、第二層以及第三層局部辦公室單位之物業(「物業」)

指示

吾等遵照閣下指示，對中國光大國際有限公司(「貴公司」)或其附屬公司(統稱「貴集團」)位於中華人民共和國(「中國」)之該物業進行估值，吾等確認曾對該物業進行視察及作出相關查詢，並取得吾等認為必須之其他資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零零八年九月三十日(「估值日」)之市值之意見。

估值基準

吾等之估值指對該物業市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，指「物業於估值日經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方公平磋商，雙方在知情、審慎及非被迫情況下買賣物業之估計價值」。

業權

吾等獲提供有關該物業之法定文件副本。然而，吾等並無核實該等物業之擁有權及是否存在任何會影響該物業擁有權之產權負擔。

吾等亦倚賴由中國法律顧問國浩律師集團事務所(一間合資格中國律師行)，就中國相關法律及法規、該物業之土地使用權性質向 貴公司提供之法律意見(「中國法律意見」)。所有於本報告披露之物業業權資料僅供參考用途。

估值方法

該物業乃依據可資比較物業之價格資料使用比較法作出估值。吾等分析類似大小、性質及地點之可資比較物業，並審慎衡量各項物業之所有優劣，從而對資本值作出公平比較。

假設

吾等進行估值時，假設業主於市場出售該物業，且無憑藉任何將影響該物業價值之遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。

由於業主以政府授予之長期土地使用權持有該物業，吾等假設業主有權就相關之土地使用權於整段未屆滿之期間內自由及不受干擾地使用該物業。

吾等估值之其他特殊假設(如有)載於隨附於估值證書之附註部分。

限制條件

吾等之報告並無考慮該物業之任何抵押、按揭或所欠付債項，或在進行銷售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業並無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。吾等進行估值時，假設賣家於市場出售該物業，且無憑藉足以影響該物業價值之遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團所提供之資料，亦接納吾等所獲有關如租期、規劃審批、法定通知、地役權、佔用詳情、出租以及其他所有相關事項之意見。

吾等並無進行詳盡實地測量，以核實該物業之樓面面積是否準確，惟已假設向吾等提供之正式文件所示面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積僅屬約數。

吾等曾視察該物業之外貌，並在可能情況下視察該物業之樓宇內部及結構。然而，吾等並無進行任何結構測量。於視察過程中，吾等並無發現任何明顯損毀。然而，吾等未能匯報所視察樓宇是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構損毀。吾等並無測試任何樓宇設施及設備。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料之真實性及準確性。 貴集團亦已向吾等確認，所提供資料並無遺漏任何重大內容。吾等認為已取得充足資料以達至知情見解，吾等亦無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等對該等物業進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及應用指引第12條以及由香港測量師學會頒佈並於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(二零零五年第一版)之規定。

本報告內全部款額均以人民幣列示。

隨函附奉估值證書。

此致

香港中環
夏慤道十六號
遠東金融中心
二十七樓二七零三室
中國光大國際有限公司
列位董事 台照

代表
漢華評值有限公司
助理副總裁
謝偉良

MFin BSc MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

二零零八年十二月一日

謝偉良為香港測量師學會成員、皇家特許測量師學會成員、註冊專業測量師(產業測量)。彼乃香港測量師學會所出版有關上市事宜的註冊成立或引述以及有關收購與合併的通函與估值工作的物業估值師名冊上的估值師，亦是香港商業價值評估公會的註冊商業價值評估師，對香港、澳門及中國物業估值積逾十年經驗。

估值證書

貴集團持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 九月三十日 之市值 人民幣												
位於中國深圳市羅湖區華麗路與鳳凰路交界中山花園大廈裙樓地下一層之一、之三以及第一層、第二層以及第三層局部辦公室單位之物業	<p>中山花園為一項於一九九五年落成之商住發展項目。包括兩幢建於四層高商業平台及地庫停車場之住宅大廈。</p> <p>該物業包括發展項目內商業平台地下一層之一、之三所有店舖單位，第一層、第二層所有店舖單位以及第三層局部辦公室單位。現時，該物業之地下一層細分為三個零售部分及入口大堂。第一層及第二層之店舖單位合併為一般零售區，由一名零售商佔用，而該物業之第三層則劃分為多個辦公室單位。</p>	<p>該物業建築面積14,666.50平方米之多個部分附有七份租約，詳情載於下文附註。該物業之餘下部分則用作大堂、員工飯堂、門衛室、物業經理辦公室或由業主佔用。</p>	170,000,000												
	<p>該物業之總建築面積為15,191.01平方米，並分為下列各項：</p>														
	<table border="0"> <thead> <tr> <th data-bbox="301 1295 342 1323">樓層</th> <th data-bbox="600 1295 680 1357">建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="301 1400 564 1427">地下一層之一、之三商用空間</td> <td data-bbox="613 1400 680 1427" style="text-align: right;">4,799.50</td> </tr> <tr> <td data-bbox="301 1434 464 1461">第一層之商用空間</td> <td data-bbox="613 1434 680 1461" style="text-align: right;">4,538.34</td> </tr> <tr> <td data-bbox="301 1468 464 1495">第二層之商用空間</td> <td data-bbox="613 1468 680 1495" style="text-align: right;">5,162.04</td> </tr> <tr> <td data-bbox="301 1502 486 1530">第三層之辦公室空間</td> <td data-bbox="625 1502 680 1530" style="text-align: right;">691.13</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="589 1536 680 1542" style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">691.13</td> </tr> </tbody> </table>	樓層	建築面積 平方米	地下一層之一、之三商用空間	4,799.50	第一層之商用空間	4,538.34	第二層之商用空間	5,162.04	第三層之辦公室空間	691.13		691.13		
樓層	建築面積 平方米														
地下一層之一、之三商用空間	4,799.50														
第一層之商用空間	4,538.34														
第二層之商用空間	5,162.04														
第三層之辦公室空間	691.13														
	691.13														
	<table border="0"> <tbody> <tr> <td data-bbox="301 1585 342 1613">總計</td> <td data-bbox="600 1585 680 1634" style="text-align: right;"><u>15,191.01</u></td> </tr> </tbody> </table>	總計	<u>15,191.01</u>												
總計	<u>15,191.01</u>														
	<p>該物業之土地使用權自一九九二年七月十八日起為期七十年，於二零六二年七月十七日屆滿。</p>														

附註：

1. 該物業已按Sino Villa Holdings Limited名義獲發四份樓宇及土地擁有權證(參考編號：2000024237、2000024242、2000024243及2000024247)。
2. 根據日期為一九九九年九月一日之租賃協議以及日期為二零零六年六月十六日之續租協議，該物業建築面積275平方米之地下下一層已出租，於二零一二年六月十六日屆滿。現時月租為人民幣70,000.00元，不包括管理費。
3. 根據日期為一九九九年十二月七日之租賃協議、日期為一九九九年十二月七日之補充租賃協議、日期為二零零三年八月十五日之補充租賃協議首次修訂、日期為二零零五年七月三十一日之補充租賃協議第二次修訂及日期為二零零七年十月十二日之補充租賃協議第三次修訂，該物業地下一層至第二層(包括貨物裝卸區)總建築面積為12,525.80平方米之部分已出租，將於二零一四年六月三十日屆滿。於現有年期屆滿後，租戶可選擇續租三次。每次續租之租期為五年。誠如上述補充租賃協議第二次修訂所述，現時月租為每平方米人民幣72.25元，包括按建築面積計算每平方米人民幣5元之管理費。
4. 根據日期均為一九九九年九月十五日之租賃協議及補充租賃協議，該物業地下一層建築面積1,600平方米之部分已出租，租期於二零零九年七月三十一日屆滿，並按營業額3%或按以下基本月租之較高者計算營業額租金：

二零零五年八月一日至二零零六年七月三十一日期間：人民幣147,028.00元
二零零六年八月一日至二零零七年七月三十一日期間：人民幣154,379.00元
二零零七年八月一日至二零零八年七月三十一日期間：人民幣162,098.00元
二零零八年八月一日至二零零九年七月三十一日期間：人民幣170,203.00元
上述所有月租不包括管理費。
5. 根據日期均為二零零二年六月十日之租賃協議及補充協議，該物業第三層建築面積213.40平方米之部分已出租，為期十年，將於二零一二年六月十日屆滿，年租為人民幣96,000元，不包括管理費。
6. 根據日期為二零零八年三月一日之租賃協議，該物業第三層建築面積52.3平方米之其他部分已出租，為期一年，將於二零零九年二月二十八日屆滿，月租為人民幣2,092元，包括管理費。
7. 於二零零八年十一月十一日，中國律師就該物業發表之意見概述如下：
 - 7.1 總應佔土地面積為2,496.7平方米及總建築面積為15,191.01平方米之該物業之土地使用權及樓宇擁有權由Sino Villa Holdings Limited持有。
 - 7.2 該物業之土地使用權已授出，年期由一九九二年七月十八日至二零六二年七月十七日屆滿。
 - 7.3 於估值日，該物業已向中信嘉華銀行(中國)有限公司作出按揭。根據中信嘉華銀行(中國)有限公司於二零零八年十一月四日作出之書面確認，有關按揭之所有未償還本金及利息已經償還，現正進行解除按揭之登記手續。
 - 7.4 Sino Villa Holdings Limited出租該物業為合法及有效。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料。各董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，致使其所載任何內容產生誤導。

2. 權益披露

於最後實際可行日期，各董事及本公司之主要行政人員在本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定知會本公司及聯交所之權益(包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(ii)須記錄於本公司按證券及期貨條例第352條而存置之登記冊內之權益；或(iii)須根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則知會本公司及聯交所之權益如下：

(a) 本公司股份之好倉

董事姓名	身份	權益性質	持有 普通股數目	佔本公司全部 已發行股本之 概約百分比 (%)
范仁鶴	實益擁有人	個人	8,000,000	0.25
黃錦驄	實益擁有人	個人	1,500,000	0.05
李國星	實益擁有人	個人	1,000,000	0.03

(b) 本公司相關股份之好倉

董事姓名	授出日期	行使價 (港幣)	行使期	購股權 涉及之相關 普通股數目	佔本公司全部 已發行股本之 概約百分比 (%)
臧秋濤	二零零六年 八月三日	0.850	二零零七年八月三日至 二零一三年五月二十五日 (附註2)	4,000,000	0.13
李學明	二零零三年 九月二十九日	0.296	二零零四年三月二十九日至 二零一三年五月二十五日 (附註1)	18,000,000	0.57
	二零零六年 八月三日	0.850	二零零七年八月三日至 二零一三年五月二十五日 (附註2)	4,000,000	0.13
陳小平	二零零三年 九月二十九日	0.296	二零零四年三月二十九日至 二零一三年五月二十五日 (附註1)	18,000,000	0.57
	二零零六年 八月三日	0.850	二零零七年八月三日至 二零一三年五月二十五日 (附註2)	5,000,000	0.16
范仁鶴	二零零六年 八月三日	0.850	二零零八年八月三日至 二零一三年五月二十五日	2,000,000	0.06
黃錦聰	二零零六年 八月三日	0.850	二零零七年八月三日至 二零一三年五月二十五日 (附註2)	3,000,000	0.10
張衛云	二零零三年 九月二十九日	0.296	二零零四年三月二十九日至 二零一三年五月二十五日 (附註1)	4,000,000	0.13
	二零零六年 八月三日	0.850	二零零七年八月三日至 二零一三年五月二十五日 (附註2)	1,000,000	0.03
鍾逸傑爵士	二零零三年 九月二十九日	0.296	二零零四年三月二十九日至 二零一三年五月二十五日 (附註1)	1,000,000	0.03

附註：

- (1) 佔下欄所示相關股份總數一半之購股權，可於二零零四年三月二十九日至二零一三年五月二十五日期間行使；而佔下欄所示相關股份總數其餘一半之購股權，則可於二零零四年九月二十九日至二零一三年五月二十五日期間行使。
- (2) 佔下欄所示相關股份總數一半之購股權，可於二零零七年八月三日至二零一三年五月二十五日期間行使；而佔下欄所示相關股份總數其餘一半之購股權，則可於二零零八年八月三日至二零一三年五月二十五日期間行使。

下表所載董事於最後實際可行日期分別於本公司及中國光大控股有限公司(「光大控股」)擔任之職位：

本公司

董事姓名 **在本公司擔任之職位**

唐雙寧 執行董事兼主席

臧秋濤 執行董事兼副主席

光大控股

董事姓名 **在光大控股擔任之職位**

唐雙寧 執行董事兼主席

臧秋濤 執行董事兼副主席

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員概無在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、相關股份或債券中，擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(b)須記錄於本公司按證券及期貨條例第352條存置之登記冊內之權益或淡倉；或(c)須根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，就董事及本公司主要行政人員所知，下列人士或法團（並非董事或本公司主要行政人員）在股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有面值10%或以上之任何類別股本（附有在一切情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之權利）或擁有有關該等股本之任何購股權：

(a) 本公司股份之好倉

主要股東名稱	身份	股份權益	佔本公司全部 已發行股本之 概約百分比 (%)
光大集團	實益擁有人	1,758,595,910 (附註1)	56

附註：

- 在1,758,595,910股股份中，其中1,758,215,910股由Guildford Limited（「**Guildford**」）持有。Guildford乃由Datten Investments Limited（「**Datten**」）擁有55%股權，其餘45%則由光大集團持有。Datten為光大集團之全資附屬公司。其餘380,000股股份則由光大集團之全資附屬公司光大投資管理有限公司（「**光大投資管理**」）持有。故此，光大集團被視為於Guildford持有之1,758,215,910股股份及光大投資管理持有之380,000股股份中擁有權益。
- 四名執行董事唐雙寧先生、臧秋濤先生、李學明先生及陳小平先生亦為光大集團之董事。另外一名執行董事張衛云女士亦為光大集團之僱員。
- 兩名執行董事陳小平先生及張衛云女士亦為Guildford之董事。
- 除上文附註2及3所披露者外，概無董事或候任董事（如有）為其他公司之董事或僱員，而該公司於最後實際可行日期在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。

(b) 本公司附屬公司股份／權益之好倉

本公司 附屬公司名稱	主要股東 名稱	所持股份 數目及類別	股權／權益 概約百分比 (%)
凱隆貿易有限公司	茅麗清	49,000股 普通股	49
Greenway Venture Limited	光大集團	20股	20
光大威立雅水務香港 控股有限公司	Veolia Water	4,284,272股 普通股	40
青島光威污水 處理有限公司*	青島市排水公司	—	40
光大水務(江陰) 有限公司#	新國聯公司	—	30

* 根據中國法律註冊成立為中外合作合營企業。

根據中國法律註冊成立為中外合資企業。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概不知悉任何其他人士在股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有面值10%或以上之任何類別股本(附有在一切情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之權利)或擁有有關該等股本之任何購股權。

4. 股東於股東大會要求投票表決之程序

根據上市規則，於股東大會徵求批准關連交易之任何表決須以按股數投票方式進行。因此，就有關交易於股東特別大會所提呈之決議案，需按股數投票表決。下文乃根據本公司組織章程文件，股東可要求按股數投票表決之程序。

根據本公司之公司細則第56條，在任何股東大會上，任何提呈大會投票表決之決議案均須以舉手方式表決，除非在宣佈舉手表決結果之前或當時，或在任何其他有關投票表決之要求撤銷時正式提出投票表決要求，或根據上市規則或任何其他適用法例、規則或規例之規定可能須不時進行投票表決。根據香港法例第32章公司條例，以下人士可要求以投票方式表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 最少三名親身出席且有權於會上投票之股東或受委代表；或
- (c) 合共佔全體有權出席大會並於會上投票之股東之投票權總額不少於十分之一之一名或多名親身出席股東或受委代表；或
- (d) 持有獲賦予出席大會及在會上投票權利股份之一名或多名親身出席股東或受委代表，而該等股份之實繳股款總額合共不少於全部獲賦予有關權利之股份之實繳股款總額十分之一。

5. 董事之合約權益

- (a) 於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂有，或擬訂立並非於一年內屆滿或本集團有關成員公司不可於一年內免付賠償(法定補償除外)予以終止之服務合約。
- (b) 於最後實際可行日期，並自二零零七年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之結算日)以來，董事概無在本集團任何成員公司所收購、出售或租用或本集團任何成員公司建議將予收購、出售或租用之資產中擁有任何直接或間接權益。

- (c) 於最後實際可行日期，董事概無在任何於本通函刊發日期仍然有效，且對本集團之業務有重大影響之合約或安排中擁有重大權益。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，董事概不知悉本集團各成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本公司或本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨提出或面臨威脅之重大訴訟或索償。

7. 競爭權益

於最後實際可行日期，據董事所知，李學明先生及范仁鶴先生均為香港建設(控股)有限公司之非執行董事，香港建設(控股)有限公司為於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市，主要從事物業發展與投資、替代能源投資及管理、基建及承建工程之業務，當中物業投資、基建及替代能源業務，特別是垃圾焚燒發電業務被視為與本集團業務構成或可能構成競爭。儘管李學明先生及范仁鶴先生均為香港建設(控股)有限公司之非執行董事，惟彼等並無參與香港建設(控股)有限公司日常業務，故本集團可獨立於香港建設(控股)有限公司運作。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，董事或彼等各自之聯繫人士概無於直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益或與本集團存在任何其他利益衝突。

8. 重大逆轉

於最後實際可行日期，董事概不知悉本集團之財務或經營狀況自二零零七年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之結算日)以來，出現任何重大逆轉。

9. 專家

以下為提供本通函內所載意見或建議之專業人士之專業資格：

名稱	資格
第一上海	根據證券及期貨條例獲准進行第六類(提供有關企業融資之意見)受規管活動的持牌法團
漢華評值	獨立物業估值師

第一上海已就本通函之刊發發出同意書，表示同意按本通函所載之形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

漢華評值已就本通函之刊發發出同意書，表示同意按本通函所載之形式及涵義轉載其就物業作出之估值意見及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

第一上海或漢華評值均無擁有本集團任何成員公司之任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法執行)。

自二零零七年十二月三十一日(即本公司最近期公佈經審核賬目之結算日)以來，第一上海或漢華評值均無在本集團任何成員公司所收購、出售或租用或建議將予收購、出售或租用之資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於香港夏慤道十六號遠東金融中心二十七樓二零三零三室。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。
- (c) 本公司之公司秘書為潘婉玲女士。潘女士為香港公司秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員。

- (d) 本公司之合資格會計師為執行董事黃錦聰先生。黃先生為香港會計師公會會員。
- (e) 本通函之中英文版本如有任何差異，概以英文版本為準。

11. 備查文件

以下文件之副本可由本通函日期起至二零零八年十二月十八日止(包括當日)之一般辦公時間內於普衡律師事務所(地址為香港中環花園道一號中銀大廈二十二樓)供查閱：

- (a) Sino Villa協議；
- (b) 置升協議；
- (c) 獨立董事委員會函件，全文載列於本通函內「獨立董事委員會函件」一節；
- (d) 第一上海函件，全文載列於本通函內「第一上海函件」一節；
- (e) 估值報告，全文載於本通函內「附錄一—估值報告」一節；
- (f) 本附錄內「專家」一段所述第一上海之同意書；及
- (g) 本附錄內「專家」一段所述漢華評值之同意書。

股東特別大會通告



CHINA EVERBRIGHT INTERNATIONAL LIMITED

中國光大國際有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份編號：257)

股東特別大會通告

茲通告中國光大國際有限公司(「本公司」)謹訂於二零零八年十二月十八日(星期四)上午十時正假座香港中環干諾道中五號香港文華東方酒店二樓告士打廳舉行股東特別大會(「大會」)，以按股數投票表決方式考慮及酌情通過(不論有否修改或修訂)下列決議案為普通決議案，中國光大集團有限公司及其聯繫人士將放棄投票：

普通決議案

「動議謹此批准、確認及／或追認(i)本公司(作為賣方)與光大置業有限公司(「光大置業」，本公司控股股東中國光大集團有限公司之全資附屬公司)(作為買方)於二零零八年十一月十日訂立之買賣協議，內容有關按代價港幣193,273,000元買賣Sino Villa Holdings Limited全部已發行股本及其股東貸款(「Sino Villa協議」，載有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)；及(ii)本公司(作為賣方)與光大置業(作為買方)於二零零八年十一月十日訂立之買賣協議，內容有關按代價港幣2,634,000元買賣置升有限公司全部已發行股本(「置升協議」，載有「B」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)；批准Sino Villa協議及置升協議項下擬進行交易；及授權本公司董事(「董事」)在其認為有關或關於進行或落實或以他方式進行或落實Sino Villa協議及置升協議而言屬必須、適當、適宜或權宜之有關行動及事宜，以及簽署及簽立該等其他文件及採取有關步驟。」

承董事會命

中國光大國際有限公司

執行董事

范仁鶴

香港，二零零八年十二月一日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

香港

夏慤道十六號

遠東金融中心

二十七樓二七零三室

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票之本公司股東，均可委任一名或多名代表代其出席大會，並於進行按股數投票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 倘為本公司股份之聯名持有人，則任何該等聯名持有人均可親身或委派代表在會上就有關股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則於本公司股東登記冊就該等股份排名首位之持有人方有權投票。
3. 代表委任表格連同簽署表格之任何授權文件或其他授權書(如有)或經公證人簽署之有關授權文件或授權書副本，必須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上表決。
4. 本公司將於二零零八年十二月十六日(星期二)起至二零零八年十二月十八日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續。於此期間亦不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席大會，股東必須於二零零八年十二月十五日(星期一)下午四時三十分前，將所有經填妥之過戶表格連同本公司股票送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。