
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓閣下所持中國誠通發展集團有限公司全部股份，應立即將本通函轉交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，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 CHENGTONG DEVELOPMENT GROUP LIMITED

中國誠通發展集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：217)

關連交易—

重組項目公司

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



聯昌國際證券(香港)有限公司

二零一零年三月十一日

目 錄

頁次

釋義	ii
董事會函件	
緒言	1
關連交易 — 重組項目公司	2
獨立意見	11
其他資料	11
獨立董事委員會函件	12
獨立財務顧問函件	13
附錄一 — 估值報告	27
附錄二 — 一般資料	46

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：

「該公佈」	指	本公司日期為二零一零年二月十八日有關重組之公佈
「協議」	指	由中實、合營夥伴、鳳凰置地、泰豐置地及港龍置地為執行重組而簽訂之日期為二零一零年二月十八日之協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「聯昌國際」或「獨立財務顧問」	指	聯昌國際證券(香港)有限公司，可從事證券及期貨條例下第1類(證券買賣)、第4類(就證券提供建議)及第6類(就企業融資提供建議)受規管活動的持牌法團，就重組向獨立董事委員會及獨立股東提供建議的獨立財務顧問
「本公司」	指	中國誠通發展集團有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	World Gain Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，其於該公佈日期持有本公司2,286,343,570股之已發行股份，即佔本公司已發行股本約54.8%。World Gain Holdings Limited為本公司之控股股東(定義見上市規則)
「董事」	指	本公司董事
「港龍置地」	指	諸城港龍置地有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，分別由中實及合營夥伴持有其80%股權及20%股權

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	將由獨立非執行董事組成之本公司獨立董事委員會，以就重組向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	毋須於股東大會（倘舉行）就批准重組而放棄投票的股東
「合營夥伴」	指	北京世紀尊博投資有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，於協議日期持有鳳凰置地、泰豐置地及港龍置地各自20%之股權
「最後可行日期」	指	二零一零年三月九日，即於本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「鳳凰置地」	指	諸城鳳凰置地有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，分別由中實及合營夥伴持有其80%股權及20%股權
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「中國公認會計原則」	指	中國公認會計原則
「項目公司」	指	鳳凰置地、泰豐置地及港龍置地的統稱

釋 義

「泰豐置地」	指	諸城泰豐置地有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，分別由中實及合營夥伴持有其80%股權及20%股權
「重組」	指	本通函所載「董事會函件」中「協議」一節內題為「主要事項」一段所述有關鳳凰置地、泰豐置地及港龍置地股權結構及若干債務之重組
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司每股面值人民幣0.10元的股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「中實」	指	中實投資有限責任公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，為本公司之全資附屬公司
「%」	指	百分比

於本通函內，以人民幣為單位之金額已按人民幣1.00元兌港幣1.14元之匯率換算為港幣（僅供說明用途）。採用該匯率（如適用）乃僅供說明用途，並不表示任何金額已經或可以按該匯率或任何其他匯率兌換。

倘本通函內所述之中國實體中文名稱與其英文譯名有任何差異，概以中文名稱為準。



CHINA CHENGTONG DEVELOPMENT GROUP LIMITED

中國誠通發展集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：217)

執行董事：

張國通先生(主席)

王洪信先生(董事總經理)

王天霖先生

註冊辦事處：

香港灣仔

港灣道18號

中環廣場

64樓

6406室

非執行董事：

顧來雲先生

徐震女士

獨立非執行董事：

鄭志強先生

徐耀華先生

勞有安先生

巴曙松先生

敬啟者：

**關連交易—
重組項目公司**

緒言

董事會宣佈，於二零一零年二月十八日，中實、合營夥伴、鳳凰置地、泰豐置地及港龍置地訂立協議，據此，訂約方有條件同意對鳳凰置地、泰豐置地及港龍置地的股權結構及若干債務進行重組。

向股東寄發本通函僅作提供資料用途，當中載有(其中包括)(i)有關重組的詳情；(ii)獨立財務顧問函件(當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的有關重組的意見)；及(iii)獨立董事委員會向獨立股東提供的有關重組的推薦意見。

關連交易 — 重組項目公司

協議主要條款摘要

1. 日期

二零二零年二月十八日

2. 訂約方

訂約方：

— 中實是一家於中國成立的有限責任公司，為本公司之全資附屬公司，主要從事物業開發及投資控股。

— 合營夥伴

合營夥伴是一家於中國註冊成立的有限責任公司，並擁有鳳凰置地、泰豐置地及港龍置地(各自為本公司附屬公司)各自20%權益。就董事經作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，合營夥伴的主要業務為投資控股。合營夥伴已確認彼或彼等任何聯繫人均非本公司任何證券的持有人，並承諾彼或彼等任何聯繫人待重組完成止均不會購買本公司任何證券。

— 鳳凰置地是一家於中國成立的有限責任公司，為本公司擁有80%權益的附屬公司，主要從事物業開發業務。

— 泰豐置地是一家於中國成立的有限責任公司，為本公司擁有80%權益的附屬公司，主要從事物業開發業務。

— 港龍置地是一家於中國成立的有限責任公司，為本公司擁有80%權益的附屬公司，主要從事物業開發業務。

董事會函件

3. 主要事項：

主要事項：

協議各方有條件同意進行重組，據此：

- (1) 中實將向合營夥伴收購鳳凰置地20%的權益；
- (2) 中實將向合營夥伴收購泰豐置地20%的權益；
- (3) 中實將向合營夥伴出售港龍置地80%權益；及
- (4) 下列截至二零一零年一月三十一日止欠付中實之債務將用於抵銷截至二零一零年一月三十一日止欠付合營夥伴之等額債務：

	欠付中實之債務 人民幣(百萬元)	欠付合營夥伴之債務 人民幣(百萬元)
鳳凰置地	不適用(附註1)	10.1
泰豐置地	不適用(附註1)	3.2
港龍置地	19.9	不適用(附註2)
港龍置地欠付 (支付義務由合營夥伴代替)		
鳳凰置地(歸屬中實)的債務	0.3	無
總計：	<u>20.2</u>	<u>13.3</u>

附註：

1. 截至二零一零年一月三十一日止，鳳凰置地及泰豐置地分別欠付中實約人民幣72,100,000元及人民幣24,100,000元。
2. 截至二零一零年一月三十一日止，港龍置地欠付合營夥伴約人民幣2,600,000元。

倘若任何上述債務金額出現變動，則第二期付款(定義見下文「代價」一段)須按等額予以調整。

4. 代價支付時間表

本集團收購鳳凰置地20%權益的應付收購價為人民幣10,000,000元(相等於港幣11,400,000元)，本集團收購泰豐置地20%權益的應付收購價為人民幣6,600,000元(約等於港幣7,500,000元)。

本集團向合營夥伴出售其於港龍置地80%權益的代價為人民幣27,900,000元(約等於港幣31,800,000元)。

中實及合營夥伴已同意相互抵銷上述支付義務，抵銷後合營夥伴就(i)出售鳳凰置地及泰豐置地各自20%權益及(ii)收購港龍置地80%權益應向本集團支付的淨額為人民幣11,300,000元(約等於港幣12,900,000元)。

除上述轉讓各公司權益之代價外，因上文「主要事項」一段所述債務轉讓及抵銷，合營夥伴應付本集團淨額約為人民幣6,900,000元(約等於港幣7,900,000元)。

因此，就重組而言，合營夥伴應付本集團總金額約為人民幣18,200,000元(約等於港幣20,800,000元)(「淨價」)。

協議條款規定合營夥伴須按下列方式向本集團以現金支付淨價：

- (1) 於簽署協議時需支付人民幣3,000,000元(約等於港幣3,400,000元)作為訂金(「訂金」)；
- (2) 於二零一零年二月二十八日或之前需支付約人民幣6,100,000元(約等於港幣7,000,000元)(「首付款」)；及
- (3) 於二零一零年三月三十一日或之前需支付約人民幣9,100,000元(約等於港幣10,400,000元)(「第二期付款」)，或因上文「主要事項」一段所述債務金額出現變動而有所調整的淨價餘額。

於最後可行日期，合營夥伴已向本集團支付訂金及首付款。

5. 先決條件及完成：

訂約方同意將鳳凰置地、泰豐置地及港龍置地股權結構各自之變化於中國政府部門登記之日作為重組完成日期。

訂約方同意待滿足下列先決條件後，訂約方應向有關中國政府部門遞交有關文件以完成重組：

- (1) 鳳凰置地、泰豐置地及港龍置地各自的董事會及股東均已批准重組；
- (2) 中實的董事會及股東已批准簽署協議；
- (3) 合營夥伴的董事會及股東已批准簽署協議；
- (4) 本公司的董事會及股東已按本公司章程及上市規則的要求批准重組；
- (5) 合營夥伴已就上文「代價」一段所述的淨價履行其支付義務；及
- (6) 合營夥伴於重組完成前已結清港龍置地欠付本集團所有款項（如適用）。

於最後可行日期，條件(1)至(4)已獲達成。

協議任何一方均不可豁免以上任一先決條件。

倘上述任一先決條件於協議簽署後90日（或中實與合營夥伴協定的較晚日期）內未能達成，協議將失效，協議任何一方不得向其他各方提出任何索賠或追究責任。

董事會函件

倘(i)合營夥伴未能向本集團支付首付款及／或第二期付款；或(ii)本集團已履行其自身義務，促使達成上述第(1)、(2)及(4)項先決條件，而其他先決條件因合營夥伴的原因未能達成，本集團有權終止協議並保留訂金作為賠償。

釐定代價之基準

本集團就重組而應付或應收(視情況而定)的各項代價乃經訂約方公平磋商並參照以下因素後釐定：(i)(就擬收購的鳳凰置地及泰豐置地各20%權益而言)有關權益所佔相關合營公司註冊資本的金額；及(ii)(就擬出售的港龍置地80%權益而言)有關權益佔港龍置地註冊資本的金額以及較本集團對有關註冊資本的出資溢價約5.7%。

上述債務將按其各自的面值予以抵銷。

有關項目公司的資料

鳳凰置地、泰豐置地及港龍置地均按照中實與合營夥伴於二零零八年七月三十一日訂立的若干合營文件於二零零八年八月十二日成立(有關成立此三間公司的詳情載於本公司日期為二零零八年八月二十一日之通函)。

於協議日期，鳳凰置地、泰豐置地及港龍置地的註冊資本分別為人民幣50,000,000元、人民幣33,000,000元及人民幣33,000,000元。中實及合營夥伴分別擁有鳳凰置地、泰豐置地及港龍置地各自註冊資本的80%及20%。

董事會函件

各項目公司主要在中國山東省諸城市地區從事物業開發業務。項目公司物業項目的進度如下：

項目公司名稱	物業項目地點	地盤面積及許可用途	進度
鳳凰置地	中國山東省諸城市 密州西路東段北側	146,006平方米 作住宅用途	正在興建中，預期第一期發展項目 工程將於二零一一年上半年或前後完成
泰豐置地	中國山東省諸城市 繁榮路西首北側	99,599平方米 作商業／服務及住宅用途	規劃階段
港龍置地	中國山東省諸城市 和平街北段東側	73,331平方米 作住宅用途	規劃階段

截至二零零九年十二月三十一日止，由於所有物業開發項目均處於開發或規劃階段，鳳凰置地、泰豐置地及港龍置地均無任何收入。

董事會函件

下表載列鳳凰置地於二零零八年八月十二日至二零零八年十二月三十一日期間及截至二零零九年十二月三十一日止年度的若干未經審核財務資料(根據中國公認會計原則編製)摘要：

	二零零八年 八月十二日至 二零零八年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
淨(虧損)(扣除稅項及非經常項目前)	(226)	(1,404)
淨(虧損)(扣除稅項及非經常項目後)	(226)	(1,404)

截至二零零九年十二月三十一日止，鳳凰置地未經審核資產總值及資產淨值分別約為人民幣135,200,000元及人民幣48,400,000元。

合營夥伴根據重組擬向本集團出售的鳳凰置地20%權益的原有成本約為人民幣20,000,000元(約等於港幣22,800,000元)，其中包括合營夥伴對鳳凰置地的註冊資本出資人民幣10,000,000元及合營夥伴向鳳凰置地墊支的股東貸款合共約人民幣10,000,000元。

下表載列泰豐置地於二零零八年八月十二日至二零零八年十二月三十一日期間及截至二零零九年十二月三十一日止年度的若干未經審核財務資料(根據中國公認會計原則編製)摘要：

	二零零八年 八月十二日至 二零零八年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
淨(虧損)(扣除稅項及非經常項目前)	(29)	(430)
淨(虧損)(扣除稅項及非經常項目後)	(29)	(430)

截至二零零九年十二月三十一日止，泰豐置地未經審核資產總值及資產淨值分別約為人民幣60,500,000元及人民幣32,500,000元。

董事會函件

合營夥伴根據重組擬向本集團出售的泰豐置地20%權益的原有成本約為人民幣9,800,000元(約等於港幣11,200,000元)，其中包括合營夥伴對泰豐置地的註冊資本出資人民幣6,600,000元及合營夥伴向泰豐置地墊支的股東貸款合共約人民幣3,200,000元。

下表載列港龍置地於二零零八年八月十二日至二零零八年十二月三十一日期間及截至二零零九年十二月三十一日止年度的若干未經審核財務資料(根據中國公認會計原則編製)摘要：

	二零零八年 八月十二日至 二零零八年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
淨(虧損)(扣除稅項及非經常項目前)	(33)	(334)
淨(虧損)(扣除稅項及非經常項目後)	(33)	(334)

截至二零零九年十二月三十一日止，港龍置地未經審核資產總值及資產淨值分別約為人民幣55,500,000元及人民幣32,600,000元。

中實根據重組擬向合營夥伴出售的港龍置地80%權益的原有成本約為人民幣46,100,000元(約等於港幣52,600,000元)，其中包括中實對港龍置地的註冊資本出資人民幣26,400,000元及中實向港龍置地墊支的股東貸款合共人民幣19,700,000元。

重組的財務影響

待重組完成後，鳳凰置地及泰豐置地均將成為本公司的全資附屬公司，本公司將不再擁有港龍置地的任何權益，港龍置地將由合營夥伴全資擁有。

本集團出售其於港龍置地的80%股權後，本公司預計將錄得未經審核會計收益約人民幣1,800,000元(約等於港幣2,100,000元)，即(i)本集團應收出售代價(為股權轉讓代價約人民幣27,900,000元)及(ii)港龍置地截至二零零九年十二月三十一日止未經審核資產淨值的80%(該80%即約為人民幣26,100,000元)間的差額。本集團出售其於港龍置地80%股權而錄得的實際損益金額將於重組完成後確定。本集團的股東權益預計會按等額增加。

董事會函件

董事預計，本集團因重組而收取的淨價約港幣20,800,000元將用作本集團的一般營運資金。

重組之原因及益處

本集團主要業務為物業發展、物業投資及土地資源開發。

執行董事認為，重組可使本集團以通過向合營夥伴收購少數股東權益而獲得鳳凰置地及泰豐置地各自的全部控制權，從而提高管理效率。此外，通過變現本集團於港龍置地的投資，本集團可於未來將其在諸城地區的業務及資源於鳳凰置地及泰豐置地所進行的項目進行集中整合。

執行董事認為，重組乃按公平原則釐定的條款進行，而協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

經考慮聯昌國際之意見，獨立董事委員會認為，重組乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及獨立股東的整體利益。

上市規則的涵義

鑒於合營夥伴與本集團的上述關係，合營夥伴為上市規則第14A章項下本公司的關連人士。由於若干適用百分比率超逾2.5%及所涉及金額價值超逾港幣10,000,000元，重組不符合上市規則第14A.31及14A.32條項下的任何豁免規定，故須遵守上市規則第14A章中有關申報、公佈及尋求獨立股東批准的規定。

合營夥伴已確認彼或彼等任何聯繫人均非本公司任何證券的持有人，並承諾彼或彼等任何聯繫人待重組完成止均不會收購本公司任何證券。有鑒於此，倘就批准重組召開股東大會，概無本公司任何股東須放棄投票。根據上市規則第14A.43條，本公司已取得聯交所一項豁免，即控股股東發出書面批准以替代舉行股東大會來批准重組之批准。

董事會函件

本公司已獲得控股股東發出的有關重組的書面股東批准，於該公佈日期，控股股東持有本公司已發行股本約54.8%。

獨立意見

聯昌國際已獲委任為獨立財務顧問，以就重組向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。敬請閣下垂注載於本通函第13至26頁的獨立財務顧問函件，當中載有其就重組向獨立董事委員會及獨立股東所提供的意見以及彼於達致該等意見時所考慮的主要因素及理由。

經慮及聯昌國際之意見後，獨立董事委員會認為，重組乃按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及獨立股東的整體利益。

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
中國誠通發展集團有限公司
董事總經理
王洪信
謹啟

二零一零年三月十一日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會編製的函件全文，以供載入本通函：



CHINA CHENGTONG DEVELOPMENT GROUP LIMITED

中國誠通發展集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：217)

敬啟者：

關連交易— 重組項目公司

吾等茲提述本公司向其股東發出的日期為二零一零年三月十一日的通函(「**通函**」，本函件為其中一部分)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

根據上市規則，重組構成本公司的一項關連交易。

吾等獲董事會委任以審議重組之條款，並就此向獨立股東提供就獨立股東而言該等條款是否公平合理之建議。聯昌國際已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函所載的董事會函件及獨立財務顧問函件。經考慮聯昌國際於其意見函件所載其所考慮的主要因素及理由以及意見後，吾等認為協議條款乃按一般商業條款訂立，且對獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

此致

獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

鄺志強 徐耀華

勞有安 巴曙松

獨立非執行董事

謹啟

二零一零年三月十一日

獨立財務顧問函件

以下為聯昌國際編製的致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，以供載入本通函。



聯昌國際證券(香港)有限公司

香港
皇后大道中28號
中匯大廈25樓

敬啟者：

有關重組項目公司的關連交易

緒言

謹此提述吾等已獲委聘為獨立財務顧問，以就重組向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，重組的詳情載於 貴公司日期為二零一零年三月十一日向股東發出的通函（「通函」）所載的董事會函件（「董事會函件」）內，本函件為通函其中一部分。除文義另有所指者外，本函件所用詞彙與通函所定義者具有相同涵義。

於二零一零年二月十八日，中實（ 貴公司全資附屬公司）、合營夥伴、鳳凰置地、泰豐置地及港龍置地訂立協議，據此，訂約方有條件同意進行重組。

獨立財務顧問函件

鑒於於最後可行日期，中實及合營夥伴分別持有鳳凰置地、泰豐置地及港龍置地80%及20%的註冊資本，故合營夥伴為上市規則第14A章項下 貴公司的關連人士，而重組構成 貴公司上市規則項下的關連交易。因此，重組須遵守上市規則有關申報、公佈及尋求獨立股東批准的規定。

貴公司已於二零一零年二月十八日獲得控股股東發出的有關重組的書面股東批准，截至最後可行日期，控股股東持有 貴公司已發行股本約54.8%。由於倘就批准重組召開股東大會，概無股東須放棄投票，根據上市規則第14A.43條， 貴公司已向聯交所申請並已取得一項豁免，即控股股東發出書面批准以替代舉行股東大會來批准重組。

貴公司已成立獨立董事委員會，成員包括所有獨立非執行董事，即鄺志強先生、徐耀華先生、勞有安先生及巴曙松先生組成，以就重組向獨立股東提供意見。

吾等意見的基準

於達致吾等的推薦建議時，吾等認為已審閱足夠的相關資料及文件，並已根據上市規則第13.80條的規定採取合理措施以得出知情意見，合理依賴通函所載資料，並為吾等的推薦建議提供合理基礎。吾等依賴通函所載及所指的資料及事實，以及 貴公司董事及管理層所作出或提供的聲明。董事於通函附錄二所載責任聲明內表明彼等就通函內所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任。吾等亦假設通函內所載或所指的資料以及董事的聲明於作出時以及在通函日期乃真實準確。吾等無理由懷疑 貴公司提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。吾等亦已獲董事告知並相信通函並無遺漏重大事實。

然而，吾等沒有對資料進行獨立核實，亦未對 貴公司、合營夥伴、鳳凰置地、泰豐置地及港龍置地或任何彼等之附屬公司或聯營公司的業務及事務或前景進行深入調查。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關重組的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

(I) 背景

背景

於二零一零年二月十八日，中實（貴公司全資附屬公司）、合營夥伴、鳳凰置地、泰豐置地及港龍置地訂立協議，據此，訂約方有條件同意進行重組，據此：

- (i) 中實將向合營夥伴收購鳳凰置地20%的權益（「鳳凰權益」），代價（「鳳凰代價」）為人民幣10,000,000元（相等於港幣11,400,000元）；
- (ii) 中實將向合營夥伴收購泰豐置地20%的權益（「泰豐權益」），代價（「泰豐代價」）為人民幣6,600,000元（約等於港幣7,500,000元）；
- (iii) 中實將向合營夥伴出售港龍置地80%的權益（「港龍權益」），代價（「港龍代價」）為人民幣27,900,000元（約等於港幣31,800,000元）；及
- (iv) 下列截至二零一零年一月三十一日止港龍置地欠付中實（包括鳳凰置地）之債務將用於抵銷截至二零一零年一月三十一日止鳳凰置地及泰豐置地欠付合營夥伴之等額債務（待重組完成後可予調整）。

獨立財務顧問函件

待重組完成（「完成」）後，鳳凰置地及泰豐置地均將成為 貴公司的全資附屬公司， 貴公司將不再擁有港龍置地的任何權益，港龍置地將由合營夥伴全資擁有。影響如下所示：

目標公司	於最後可行	緊接完成後	應佔權益變動 — 增 / (減)	對 貴集團 的影響
	日期 貴集團 應佔權益	貴集團 應佔權益		
鳳凰置地	80%	100%	20%	收購
泰豐置地	80%	100%	20%	收購
港龍置地	80%	—	(80%)	出售

有關項目公司的資料

鳳凰置地、泰豐置地及港龍置地均按照中實與合營夥伴於二零零八年七月三十一日訂立的若干合營文件於二零零八年八月十二日成立（有關詳情載於 貴公司日期為二零零八年八月二十一日的通函），主要於中國山東省諸城地區從事物業發展。

鳳凰置地

誠如董事會函件所述，於協議日期，鳳凰置地的註冊資本為人民幣50,000,000元，其中80%為中實持有，其餘20%為合營夥伴持有。鳳凰置地主要業務為開發位於中國山東省諸城市密州西路東段北側的一個物業項目（「鳳凰項目」）。

誠如保柏國際評估有限公司編製的估值報告（「估值報告」）所述，鳳凰項目包括地盤面積約146,006平方米（「平方米」）的一幅土地，計劃開發成名為香榭里的住宅樓群，計劃總建築面積（「建築面積」）約258,684平方米，加上地下室面積約為46,779平方米，包括32棟低層至高層住宅樓宇，以及公用、購物及停車配套設施。

獨立財務顧問函件

第一期發展項目(「鳳凰一期」)地盤面積為約48,897平方米，計劃發展成15棟4至9層的住宅樓及3棟2層的商業樓，以及機動車及非機動車停車位及泊車位，總建築面積約為46,424平方米，地下室面積約為6,373平方米。鳳凰一期建設計劃於二零一一年上半年完成。因此，鳳凰置地於二零零八年八月十二日(即其註冊成立之日)至二零零八年十二月三十一日期間及截至二零零九年十二月三十一日止年度並未錄得任何收入。以下為鳳凰置地於二零零八年八月十二日至二零零八年十二月三十一日期間及截至二零零九年十二月三十一日止年度按中國公認會計原則編製的未經審核財務資料：

	於二零零八年 八月十二日至 二零零八年 十二月三十一日 期間 人民幣千元 (未經審核)	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)
收入	—	—
淨虧損(扣除稅項及非經常項目前)	(226)	(1,404)
淨虧損(扣除稅項及非經常項目後)	(226)	(1,404)

根據估值報告，鳳凰項目於二零零九年十二月三十一日現況下之市值為人民幣161,000,000元。

泰豐置地

誠如董事會函件所述，於協議日期，泰豐置地的註冊資本為人民幣33,000,000元，其中80%為中實持有，其餘20%為合營夥伴持有。泰豐置地主要業務為開發位於中國山東省諸城市繁榮路西首北側的一個物業項目(「泰豐項目」)。

誠如估值報告所述，泰豐項目包括地盤面積約99,599平方米的一幅土地，按要求該土地分為兩部分，一部分地盤面積80,853平方米，將作住宅用途，最大建築面積約為121,280平方米，另一部分地盤面積為18,746平方米，將作住宅及商業用途，最大建築面積約為37,492平方米。

獨立財務顧問函件

據 貴公司管理層告知，於最後可行日期，泰豐項目仍處於規劃階段。以下為泰豐置地於二零零八年八月十二日至二零零八年十二月三十一日期間及截至二零零九年十二月三十一日止年度按中國公認會計原則編製的未經審核財務資料：

	於二零零八年 八月十二日至 二零零八年 十二月三十一日 期間 人民幣千元 (未經審核)	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)
收入	—	—
淨虧損(扣除稅項及非經常項目前)	(29)	(430)
淨虧損(扣除稅項及非經常項目後)	(29)	(430)

根據估值報告，泰豐項目於二零零九年十二月三十一日現況下之市值為人民幣78,000,000元。

港龍置地

誠如董事會函件所述，於協議日期，港龍置地的註冊資本為人民幣33,000,000元，其中，80%為中實所持有，餘下的20%為合營夥伴所持有。港龍置地主要業務為開發位於中國山東省諸城市和平街北段東側的一個物業項目（「港龍項目」）。

誠如估值報告所述，港龍項目包括一幅地盤面積約為73,331平方米的土地，已獲准開發作住宅用途，建築面積約205,300平方米。

獨立財務顧問函件

經 貴公司管理層告知，於最後可行日期，港龍置地仍然處於規劃階段。下表載列港龍置地於二零零八年八月十二日至二零零八年十二月三十一日期間及截至二零零九年十二月三十一日止年度根據中國公認會計原則編製的未經審核財務資料：

	於二零零八年 八月十二日至 二零零八年 十二月三十一日 期間 人民幣千元 (未經審核)	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)
收入	—	—
淨虧損(扣除稅項及非經常項目前)	(33)	(334)
淨虧損(扣除稅項及非經常項目後)	(33)	(334)

根據估值報告，港龍項目於二零零九年十二月三十一日現況下之市值為人民幣68,000,000元。

(II) 重組的原因

貴集團主要業務為物業發展、物業投資及土地資源開發。有鑒於此，吾等認為重組乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行。

獨立財務顧問函件

經 貴公司所告知，及吾等從諸城市國土資源局（「諸城國土局」）與鳳凰置地簽署的日期為二零零九年五月八日的國有建設用地使用權出讓合同（「鳳凰土地出讓合同」）、諸城國土局與泰豐置地簽署的日期為二零零九年四月十六日的國有建設用地使用權出讓合同（「泰豐土地出讓合同」）及諸城國土局與港龍置地簽署的日期為二零零九年五月八日的國有建設用地使用權出讓合同（「港龍土地出讓合同」，連同鳳凰土地出讓合同及泰豐土地出讓合同統稱為「土地出讓合同」）獲悉， 貴集團須向鳳凰項目、泰豐項目及港龍項目合共投入不少於人民幣1,450,000,000元，鳳凰項目及港龍項目須於二零零九年十一月或之前動工並須於二零一二年十一月或之前完工，而泰豐項目則須於二零零九年十月或之前動工並須於二零一二年十月或之前完工。儘管土地出讓合同載明相關建築工程的動工或竣工時間最多可延期一年，吾等贊同管理層的意見，即鑒於 貴集團的現有資源，重組可使 貴集團釋放用於港龍項目的資源，從而有利於 貴集團整合業務及資源開發鳳凰置地及泰豐置地所進行的項目，亦有助於 貴集團精簡在諸城地區的項目結構並提高對鳳凰置地及泰豐置地的管理效率。

此外，正如 貴公司截至二零零九年六月三十日止期間的中期報告所述，鳳凰項目的初步預售預期於二零一零年展開。鑒於收購合營夥伴持有的少數股東權益後， 貴公司可獲得鳳凰置地的全部控制權，而鳳凰項目於不久的將來可產生現金流量，吾等贊同管理層的意見，即重組將有助於提高 貴集團的現金流量。

吾等亦從董事會函件中留意到， 貴集團完成出售港龍權益後，預期可產生未經審核會計收益約人民幣1,800,000元（待審核及可予調整）。

鑒於以上所述，尤其是 貴集團項目開發資源的整合、 貴集團現金流狀況的預期改善、 貴集團結構的精簡以及 貴集團於港龍置地投資產生收益的變現，吾等認為重組符合 貴公司及股東的整體利益。

(III) 中國山東省經濟及地產市場概況

誠如董事會函件所述，項目公司的物業項目位於中國山東省諸城地區。經 貴公司告知，諸城位於山東半島的東南部，亦是2009年中國信息化綜合實力百強城市之一。吾等已審閱有關山東省經濟發展及地產市場的公開資料。

根據中國國家統計局及山東省統計局發佈的統計數據，山東省省內生產總值由二零零零年的人民幣833,700,000,000元上升至二零零九年的3,380,500,000,000元，在此期間的複合年均增長率約為16.8%。同期山東省城鎮居民年均可支配收入亦於二零零九年上升至約人民幣17,811元，複合年均增長率約為11.9%。

二零零零年至二零零九年期間，山東省固定資產投資總額約為人民幣1,903,100,000,000元，複合年均增長率約為25.1%；二零零九年進出口總額約為138,600,000,000美元，複合年均增長率約為21.0%；外商直接投資的合同價值約為8,700,000,000美元，複合年均增長率約為6.1%。

統計數據亦顯示，山東省二零零九年房地產投資總額約為人民幣242,900,000,000元，於同期複合年均增長率約為30.4%。

鑒於上述因素及中國的宏觀經濟發展， 貴公司管理層對諸城地區的經濟發展潛力、地產市場發展以及消費能力持樂觀態度。

(IV) 協議主要條款

(i) 淨價

誠如協議所述，中實將分別以(i)鳳凰代價人民幣10,000,000元及(ii)泰豐代價人民幣6,600,000元收購鳳凰權益及泰豐權益；並將以港龍代價人民幣27,900,000元出售港龍權益。合營夥伴應向中實支付的港龍代價人民幣27,900,000元將與鳳凰代價及泰豐代價的合共代價人民幣16,600,000元進行抵銷。進行抵銷後，合營夥伴就重組項下轉讓權益應向中實支付的淨代價（「淨代價」）為人民幣11,300,000元。

除淨代價外，根據協議，截至二零一零年一月三十一日止港龍置地欠付中實（包括鳳凰置地）之累計債務約人民幣20,200,000元將用於抵銷截至二零一零年一月三十一日止鳳凰置地及泰豐置地各自欠付合營夥伴之債務合共約人民幣13,300,000元。進行債務抵銷後，合營夥伴因債務轉讓應向中實支付的淨額（「債務轉讓淨額」）約人民幣6,900,000元。

經計及淨代價及債務轉讓淨額，合營夥伴就協議項下重組應向中實支付的總金額約為人民幣18,200,000元。

誠如董事會函件所述，鳳凰代價人民幣10,000,000元及泰豐代價人民幣6,600,000元乃經訂約方公平磋商並參照鳳凰權益及泰豐權益各佔相關合營公司註冊資本的金額而釐定。港龍代價人民幣27,900,000元乃經參考港龍權益佔港龍置地註冊資本的金額以及較 貴集團對該等註冊資本的出資溢價約5.7%而釐定。

為評估淨代價的公平與合理性，吾等已審閱鳳凰權益、泰豐權益及港龍權益各自應佔的經調整資產淨值（「經調整資產淨值」），該等淨值乃根據鳳凰權益、泰豐權益及港龍權益各自應佔的截至二零一零年一月三十一日止未經審核資產淨值分別就由保柏國際評估有限公司評估的鳳凰項目、泰豐項目及港龍項目於二零零九年十二月三十一日各自的市場價值作出調整後計算得出。根據吾等之分析，鳳凰置地、泰豐置地及港龍置地之經調整資產淨值分別約為人民幣79,900,000元、人民幣50,300,000元及人民幣45,300,000元。因此，鳳凰權益及泰豐權益應佔之經調整資產淨值減港龍權益應佔之經調整資產淨值應約為人民幣10,200,000元。淨代價較鳳凰權益及泰豐權益應佔之經調整資產淨值減港龍權益應佔之經調整資產淨值溢價約11%。

吾等亦已與保柏國際評估有限公司討論其於評估鳳凰置地、泰豐置地及港龍置地之物業（發展中及／或持作未來發展物業）權益時所採用的估值方法。經討論吾等了解到，保柏國際評估有限公司於評估該等物業權益時採用直接比較法，並假設有關物業可在現況下交吉出售，及經參考可資比較地點的交易及相關市場提供的土地價格進行估值。鑒於鳳凰項目為發展中項目，保柏國際評估有限公司亦已考慮其最近期發展計劃、已用建築成本及完成開發所需支付建築成本，以反映落成發展項目之質素。

保柏國際評估有限公司亦告知，該直接比較估值方法乃評估發展中物業及／或持作未來發展物業價值時最為常用的估值方法。

(ii) 調整債務轉讓淨額

協議規定對於債務轉讓淨額於完成日期之任何變動，淨價應作相應調整。債務轉讓淨額之任何變動應於下文所界定之第二期付款內作等額調整。

(iii) 支付條款

協議規定合營夥伴須按下列方式向中實支付淨價：

- (a) 於簽署協議時需支付人民幣3,000,000元(約等於港幣3,400,000元)作為訂金(「訂金」)；
- (b) 於二零一零年二月二十八日或之前需支付約人民幣6,100,000元(約等於港幣7,000,000元)(「首付款」)；及
- (c) 於二零一零年三月三十一日或之前需支付約人民幣9,100,000元(約等於港幣10,400,000元)(「第二期付款」)，或因上文「調整債務轉讓淨額」一段所述債務金額出現變動而有所調整的淨價餘額。

於最後可行日期，合營夥伴已向 貴集團支付訂金及首付款。

(iv) 完成

誠如協議所述，訂約方同意將鳳凰置地、泰豐置地及港龍置地股權結構各自之變化於中國政府部門登記之日作為完成日期。

倘任一先決條件(詳情載於董事會函件)於協議簽署後90日(或中實與合營夥伴協定的較晚日期)內未能達成，協議將失效，協議任何一方不得向其他各方提出任何索賠或追究責任。

倘(i)合營夥伴未能向 貴集團支付首付款及／或第二期付款；或(ii)貴集團已履行其自身義務，促使達成第(1)、(2)及(4)項先決條件(有關詳情於董事會函件「先決條件及完成」一節中披露)，而其他先決條件因合營夥伴的原因未能達成， 貴集團有權終止協議並保留訂金作為賠償。

吾等的意見

經考慮以上所述，尤其是淨代價較經調整資產淨值為高，吾等認為，協議之主要條款就 貴公司及股東而言屬公平合理。

(V) 重組的可能財務影響

(i) 可能財務影響

誠如董事會函件所述，待完成後， 貴公司預計將因 貴集團出售港龍權益錄得未經審核會計收益約人民幣1,800,000元（約等於港幣2,100,000元），即(i)港龍代價約人民幣27,900,000元)及(ii)港龍置地截至二零零九年十二月三十一日止未經審核資產淨值約人民幣32,600,000元的80%（該80%即約為人民幣26,100,000元）間的差額。此外，經 貴公司告知，預計 貴集團股東權益將等額增加。

然而，股東應留意，因出售港龍權益而錄得的實際損益最終金額須待釐定債務轉讓淨額、淨代價及／或完成日期後的附帶交易成本後方能確定，且應以 貴公司核數師行將進行的核數工作結果為準。

經 貴公司告知，除以上所述外，於緊接完成後對 貴集團之盈利及股東權益並無重大影響。

(ii) 運營資金

誠如董事會函件所述， 貴公司因重組而收取的淨價約人民幣18,200,000元將用作 貴集團的一般營運資金。有鑒於此，吾等認為重組預計將改善 貴集團的營運資金狀況。

獨立財務顧問函件

推薦建議

經考慮上述主要因素，吾等認為(i)協議乃於 貴集團的日常及一般業務過程中訂立，並符合 貴公司及股東的整體利益；及(ii)重組乃按正常商業條款訂立，就 貴公司及股東而言屬公平合理，並符合 貴集團及股東的整體利益。

因此，倘 貴公司將就批准重組召開臨時股東大會，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東批准重組。

此致

中國誠通發展集團有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

聯昌國際證券(香港)有限公司

劉志華

吳世良

董事

高級副總裁

企業融資部主管

謹啟

二零一零年三月十一日

以下為獨立物業估值師保柏國際評估有限公司就項目公司之物業權益估值發出之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。



B.I. Appraisals Limited 保柏國際評估有限公司

註冊專業測量師、估值師及物業顧問

香港灣仔告士打道109-111號東惠商業大廈13樓1301室

電話：(852) 2127 7762 傳真：(852) 2137 9876

電郵：info@biappraisals.com.hk

網址：www.bisurveyors.com.hk

敬啟者：

事由：中國誠通發展集團有限公司及／或其附屬公司持有的位於中華人民共和國（「中國」）山東省諸城市的三處物業

吾等根據中國誠通發展集團有限公司（下文統稱「**貴公司**」）指示，就 貴公司及其附屬公司（下文統稱「**貴集團**」）持有之標題所述物業（詳情請參閱下文之估值概要，下文統稱「**物業**」）進行估值。吾等確認曾作出有關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便就該等物業於二零零九年十二月三十一日（以下稱為「**估值日**」）之估值向 閣下提供意見。

根據吾等之理解，本估值文件將由 貴公司作披露用途。

本函件作為吾等估值報告之一部分，識別所估值之物業，闡明吾等估值之依據和方法，列出吾等估值過程中使用之假設和業權調查，以及限制條件。

估值基準

吾等就各項物業之估值乃吾等對其市場價值之意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，指自願買家及自願賣家在適當之推銷後於估值日達成物業交易之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易。

吾等對該等物業進行估值時，對各項物業作個別考慮。吾等並未考慮該等物業將出售予某一方之任何折讓，亦無考慮倘該等物業同時以組合形式提呈出售對價值構成之任何影響。

吾等之估值乃根據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)進行，並且按照普遍接納之估值程序和慣例進行，乃符合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項之規定。

估值方法

對於第一類物業(由 貴集團持有的發展中物業)，吾等已根據吾等獲提供的最近期發展計劃，採用直接比較法，並假設有關物業可在現況下交吉出售，及經參考可資比較地點的交易及相關市場提供的土地價格進行估值。吾等亦考慮已用建築成本及完成開發所需支付建築成本，以反映落成發展項目之質素。

除市值外，一般慣例亦會提供其「落成後資本值」之意見作為參考。物業之「落成後資本值」乃指假設該物業於估值日已落成情況下吾等估計該物業之價值。

在評估第二類物業(由 貴集團持作未來發展)之價值時，吾等採用直接比較法，假設有關物業可在現況下交吉出售，並參考可資比較地點的交易及相關市場提供的土地價格。

估值假設

在評估物業的價值時，吾等假設 貴集團擁有各項物業的有效及可強制執行的業權，及各物業已獲授指定年期之可轉讓土地使用權，每年繳納正常土地使用費，而地價亦已悉數繳付。吾等亦已假設各物業之承授人或使用人擁有自由及不受幹擾權利，可於獲批授之整個未屆滿年期內使用或轉讓物業。

吾等之估值乃假設每項物業將在公開市場上銷售，並無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資合營、管理協議或任何會影響該物業價值之類似安排。此外，吾等之估值中並無計算與物業權益銷售有關或影響物業權益銷售之任何優先購買選擇權或權利，亦無任何形式之強迫銷售情況。

吾等進一步假設有關於政府機關已發出所有同意書、批文及許可證，且無附帶可能影響物業價值的繁苛條件或不當延誤。

吾等之估值中並無就有關所評估之該物業權益之任何抵押、按揭或欠款或求售時可能產生之任何支出稅款作出撥備。除另有說明外，吾等假設物業並無可能影響其價值之產權負擔、限制和繁重支出。

業權調查

吾等獲 貴公司提供多份關於該等物業之業權文件及由 貴公司中國法律顧問浩天信和律師事務所編製日期為二零一零年三月一日的關於 貴集團於該等物業之業權及權益的法律意見複印本。吾等並無檢驗該等文件正本以核實所有權及確定是否有任何改動之情況而並無反映在交予吾等之複印本上。所有文件僅作參考用途。

於估值過程中，吾等依賴 貴公司及浩天信和律師事務所就 貴集團於該等物業之業權及權益提出之意見。吾等概不就具法律性質之事宜承擔責任，亦不就假設為良好及可買賣之物業業權提出任何意見。

限制條件

吾等曾視察該等物業之外觀及(倘可能)內部情況。然而，吾等並無對該等物業進行結構檢查，亦無對該等物業提供之設施進行任何檢測，故此，吾等無法報告該等物業是否沒有腐朽、蟲蛀或其他結構損壞，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重之缺陷。

吾等並無進行任何實地測量，以核實該等物業之地盤及建築面積，但已假設交予吾等之文件所示面積全屬正確。隨附之估值證書內所載之尺寸、量度及面積乃按 貴公司提供予吾等之文件所載資料計算所得，因此僅為約數。

此外，吾等並無進行實地調查，以確定地面狀況是否適當、是否存在污染情況，以及有否提供適當設施等以供未來發展。吾等編製估值時乃假設此等方面之情況均令人滿意，且於任何日後發展情況下不會產生任何非經常開支或延誤。

吾等頗大程度上依賴 貴公司提供之資料，以及吾等獲提供關於規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、發展建議、地盤及建築面積以及所有其他在識別該等物業時之有關事宜之意見。吾等並無查核規劃批准正本，並假設該等物業乃根據有關批准建築、佔用及使用。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料之真確性。吾等亦獲 貴公司知會，所提供資料中並無遺漏重大事實。吾等認為，吾等已取得足夠資料，以達致有充分依據之意見，且無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

貨幣

除另有說明外，吾等之估值報告中所列貨幣單位均為人民幣。

備註

吾等謹此確認，吾等現時及日後均無於 貴集團、該等物業或所報告之估值中擁有權益。

吾等之估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

香港
灣仔
港灣道18號
中環廣場
64樓6406室
中國誠通發展集團有限公司
列位董事 台照

代表
保柏國際評估有限公司

執行董事
岑志強
註冊專業測量師(產業測量組)
中國房地產估值師
MRICS ,MHKIS ,MCIREA
謹啟

二零一零年三月十一日

附註：岑志強先生為合資格估值師，彼名列於由香港測量師學會刊發之核准物業估值師名單，可進行估值以供載入或引述於有關收購及合併之上市資料及通函及估值。岑先生在評估香港物業方面具備逾25年經驗，並在評估中華人民共和國及亞太區物業方面擁有逾10年經驗。

估值概要

於二零零九年
十二月三十一日
現況下之市值
(人民幣)

物業

第一類 — 貴集團於中國持有的發展中物業

- | | |
|--|-------------|
| 1. 位於中國山東省諸城市密州西路東段北側之一幅土地(地段編號第01213003號) | 161,000,000 |
|--|-------------|

第二類 — 貴集團於中國持作未來發展之物業

- | | |
|---|------------|
| 2. 位於中國山東省諸城市和平街北段東側之一幅土地(地段編號第03231002號) | 68,000,000 |
| 3. 位於中國山東省諸城市繁榮路西首北側之一幅土地(地段編號第010141-2-1號) | 78,000,000 |

總計：	<u>307,000,000</u>
-----	--------------------

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持有的發展中物業

於二零零九年
十二月三十一日
現況下之市值

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值																					
1. 位於中國山東省諸城市密州西路東段北側之一幅土地(地段編號第01213003號)	<p>該物業為一幅地盤面積為約146,006.00平方米(1,571,609平方呎)(見附註1)的土地，位於諸城市密州西路東段北側。</p> <p>該物業計劃發展成名為香榭里的綜合住宅樓，包括32幢低層至高層住宅樓宇，以及公用、購物及停車配套設施。該物業有1,657個機動車及4,076個非機動車停車位。</p> <p>該物業計劃建築面積約258,684平方米(2,784,475平方呎)加上地下室建築面積約46,779平方米(503,529平方呎)。擬開發項目的地上建築的建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>238,438</td> <td>2,566,547</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>16,146</td> <td>173,796</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>1,600</td> <td>17,222</td> </tr> <tr> <td>幼兒園</td> <td>2,500</td> <td>26,910</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td><u>258,684</u></td> <td><u>2,784,475</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積			(平方米)	(平方呎)	住宅	238,438	2,566,547	商業	16,146	173,796	配套設施	1,600	17,222	幼兒園	2,500	26,910	小計	<u>258,684</u>	<u>2,784,475</u>	該物業目前在建。	人民幣161,000,000元
用途	概約建築面積																							
	(平方米)	(平方呎)																						
住宅	238,438	2,566,547																						
商業	16,146	173,796																						
配套設施	1,600	17,222																						
幼兒園	2,500	26,910																						
小計	<u>258,684</u>	<u>2,784,475</u>																						
	<p>第一期發展項目地盤面積為約48,897平方米(526,327平方呎)，計劃建設15幢4至9層的住宅樓及3幢2層的商業樓，以及155個機動車停車位和604個非機動車停車位。</p>																							

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持有的發展中物業

於二零零九年
十二月三十一日
現況下之市值

物業 概況及年期 估用詳情

第一期發展項目總建築面積約46,424平方米(499,708平方呎)加上地下室的建築面積約6,373平方米(68,599平方呎)。第一期發展項目的建築面積詳情如下：

用途	概約建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
<u>地上建築</u>		
住宅	41,088	442,271
商業	<u>5,336</u>	<u>57,437</u>
小計	<u>46,424</u>	<u>499,708</u>
<u>地下室</u>		
商業	1,638	17,631
倉儲	<u>4,735</u>	<u>50,968</u>
小計	<u>6,373</u>	<u>68,599</u>

第一期發展項目剛開始動工，預計於二零一一年初竣工。

該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於二零七九年五月十五日到期。

附註：

- (1) 根據吾等之理解，所述該幅土地乃兩塊土地(即前稱為第2008-10-01號地塊及第2008-11-01號地塊，地盤面積分別為133,333.00平方米及12,673.00平方米)之合併地盤。

- (2) 根據諸城市國土資源局與諸城鳳凰置地有限公司(下稱「鳳凰置地」)所訂立日期為二零零九年五月八日的國有建設用地使用權出讓合同(合同編號:諸城-01-2009-0015號),同意將該物業的土地使用權授予鳳凰置地,惟須受限於以下主要條件:
- (a) 地盤面積 : 146,006.00平方米;
 - (b) 土地使用權年期 : 自二零零九年五月十六日起70年;
 - (c) 允許用途 : 住宅;
 - (d) 土地出讓金 : 人民幣121,199,432元;
 - (e) 總建築面積 : 255,500.00平方米;
 - (f) 容積率 : 少於或等於2.50;
 - (g) 地盤覆蓋率 : 少於或等於25%;
 - (h) 高度限制 : 75米;
 - (i) 綠化土地比率 : 大於或等於35%;
 - (j) 房屋面積限制 : 不低於70%的總建築面積應設計為單位面積低於90平方米的房屋;
 - (k) 支付條款 : 土地出讓費金於合同簽署日期起三十天內一次性付清;
 - (l) 投資總額 : 不少於人民幣600,000,000元;
 - (m) 施工期 : 應於二零零九年十一月十五日或之前開始施工並於二零一二年十一月十五日或之前竣工。
- (3) 根據諸城市人民政府出具的日期為二零零九年五月二十六日的國有土地使用證(諸國用(2009)第01016號),該地盤面積146,006平方米物業的土地使用權已出讓予鳳凰置地,至二零七九年五月十五日屆滿,作住宅用途。
- (4) 根據中實投資有限責任公司(以下稱為「中實」)、北京世紀尊博投資有限公司(以下稱為「世紀尊博」)及于炳瀚於二零零八年七月四日訂立之合作協議書,三方均同意參與競投位於諸城之三幅土地(包括所估值物業)之土地使用權。合作協議書之主要條款及條件概述如下:
- (a) 中實與世紀尊博同意聘請于炳瀚為其代理人,以參與競投相關地塊之土地使用權。
 - (b) 于炳瀚同意根據中實與世紀尊博之工作安排及指示參與競投相關地塊之土地使用權。
 - (c) 中實擁有最終決定權(惟不得損害世紀尊博之權益)。

- (d) 資本投資總額將為人民幣250,000,000元，分別由中實與世紀尊博出資80%及20%。
 - (e) 成功投得(物業之)土地使用權後，于炳瀚不得擁有其中任何實際權益及不得要求支付任何報酬。
 - (f) 取得(物業之)土地使用權後，中實與世紀尊博將成立一家公司以進行開發項目。資本投資應為現金，中實與世紀尊博分別出資80%及20%。
- (5) 根據中實與世紀尊博於二零零八年七月十七日訂立之合作協議書之補充協議，雙方均同意以下條款及條件：
- (a) 按合作協議書所述方式及時間注入所需資本；
 - (b) 根據土地交易之付款時間表適時注資；及
 - (c) 倘若任何一方未適時注入相關資本，除相關延遲付款罰金外，還須向對方支付賠償金人民幣5,000,000元。
- (6) 吾等獲告知，中實乃 貴公司之間接全資附屬公司，而世紀尊博及于炳瀚為獨立第三方。
- (7) 根據中實、世紀尊博與鳳凰置地於二零零八年八月十九日訂立之土地開發協議，三方均同意物業開發之條款及條件，其詳情概述如下：
- (a) 鳳凰置地將透過訂立相關國有建設用地使用權出讓合同取得物業之土地使用權，並將負責投資及開發物業。
 - (b) 鳳凰置地於獲頒相關國有土地使用證後，須按相關比例承付之前分別由中實及世紀尊博支付之土地出讓金(以下稱為「應付款項」)。
 - (c) 雙方須付之土地出讓金相關部分分別將為人民幣107,848,332元及人民幣16,987,083元。
 - (d) 鳳凰置地於頒發國有土地使用證之日起計三年內須悉數結清應付款項。
 - (e) 應付款項於結清前須計算利息。第一年利率為10%，其後年度之利率由有關各方協定，惟不得低於10%。
- (8) 吾等獲告知，鳳凰置地為 貴公司間接擁有80%權益的附屬公司。
- (9) 根據 貴公司提供的正式收據副本，該物業土地出讓金已悉數付清。

- (10) 根據諸城市規劃局出具的日期為二零零九年四月二十八日的建設用地規劃許可證(地字第3707822009C0017號)，建議開發項目符合規劃規定。
- (11) 吾等自 貴公司獲悉，該物業乃於二零零八年九月以總收購成本約人民幣124,835,415元購得；開發該物業的總估計成本約人民幣617,000,000元，截至二零零九年十二月三十一日止，已投入約人民幣3,700,000元。
- (12) 該物業落成後的資本值約為人民幣1,038,000,000元。
- (13) 浩天信和律師事務所出具的日期為二零一零年三月一日的意見摘要如下：
- (a) 鳳凰置地為於中國正式成立的有限責任公司。
- (b) 合作協議書及其補充協議(上文附註4及5所述)及土地開發協議(上文附註7所述)均符合中國法律。
- (c) 鳳凰置地已取得國有土地使用證，故其對物業擁有有效合法業權，並有權根據相關程序及條件開發物業。
- (d) 鳳凰置地應於建築工程施工前取得建築工程施工許可證，否則監管部門可根據相關法律就不符合施工條件的工程要求整改或停工並繳交罰款。此外，沒有建築工程施工許可證，則不可能從法律角度確認施工的確切日期。
- (14) 吾等倚賴 貴公司提供之資料及上述法律意見，並按以下假設編製吾等之估值：
- (a) 鳳凰置地擁有該物業的合法業權，並有權連同該土地使用權的剩餘年期轉讓該物業，而毋須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用。
- (b) 已取得開發該物業的一切同意書、批文及必須之許可證、許可、證書及核准。
- (c) 將根據所提供的最新開發方案開發該物業。
- (d) 該物業可自由出售予第三方買方。
- (15) 根據 貴公司提供予吾等之資料及浩天信和律師事務之意見，有關業權及主要批文、同意書或許可證之批授狀況如下：
- | | |
|---------------|---|
| 國有建設用地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權 / 房地產權證 | 無 |

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持作未來發展之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
2. 位於中國山東省諸城市和平街北段東側之一幅土地（地段編號第03231002號）	<p>該物業包括一幅地盤面積約73,331.00平方米（789,335平方呎）的土地（地段編號第03231002號，之前的地段編號為第2008-10-02號）。該幅土地位於諸城市和平街北段東側。</p> <p>該物業獲准開發作住宅用途，建築面積約為205,300.00平方米（2,209,849平方呎）。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於二零七九年五月八日到期。</p>	該物業目前為一塊待發展地盤。	人民幣68,000,000元

附註：

- (1) 根據諸城市國土資源局與諸城港龍置地有限公司（下稱「港龍置地」）所訂立的日期為二零零九年五月八日的國有建設用地使用權出讓合同（合同編號：諸城-01-2009-0013號），同意將該物業的土地使用權授予港龍置地，惟須受限於以下主要條件：
- (a) 地盤面積：73,331.00平方米；
 - (b) 土地使用權年期：自二零零九年五月九日起70年；
 - (c) 允許用途：住宅；
 - (d) 土地出讓金：人民幣53,398,058元；
 - (e) 總建築面積：205,300.00平方米；
 - (f) 容積率：少於或等於2.80；
 - (g) 地盤覆蓋率：少於或等於25%；
 - (h) 綠化土地比率：大於或等於35%；
 - (i) 房屋面積限制：不低於70%的總建築面積應設計為單位面積低於90平方米的房屋；
 - (j) 支付條款：土地出讓金應於合同簽署日期起三十天內一次性付清；
 - (k) 投資總額：不少於人民幣500,000,000元；
 - (l) 施工期：應於二零零九年十一月一日或之前開始施工並於二零一二年十一月一日或之前竣工。

- (2) 根據諸城市人民政府出具的日期為二零零九年五月二十六日的國有土地使用證(諸國用(2009)第03028號)，該地盤面積73,331平方米物業的土地使用權已出讓予港龍置地，至二零七九年五月八日屆滿，作住宅用途。
- (3) 根據中實投資有限責任公司(「中實」)、北京世紀尊博投資有限公司(「世紀尊博」)及于炳瀚於二零零八年七月四日訂立之合作協議書，三方均同意參與位於諸城之三幅土地(包括所估物業)之土地使用權投標。合作協議書之主要條款及條件概述如下：
- (a) 中實與世紀尊博同意聘請于炳瀚為其代理人，以參與相關地塊之土地使用權投標。
 - (b) 于炳瀚同意根據中實與世紀尊博之工作安排及指示參與相關地塊之土地使用權投標。
 - (c) 中實擁有最終決定權(惟不得損害世紀尊博之權益)。
 - (d) 資本投資總額將為人民幣250,000,000元，分別由中實與世紀尊博出資80%及20%。
 - (e) 成功投得(物業之)土地使用權後，于炳瀚不得擁有其中任何實際權益及不得要求支付任何報酬。
 - (f) 取得(物業之)土地使用權後，中實與世紀尊博將成立一家公司以承接開發項目。資本投資應為現金，中實與世紀尊博分別出資80%及20%。
- (4) 根據中實與世紀尊博於二零零八年七月十七日訂立之合作協議書之補充協議，雙方均同意以下條款及條件：
- (a) 按合作協議書所述方式及時間注入所需資本；
 - (b) 根據土地交易之付款時間表適時注資；及
 - (c) 倘若任何一方未適時注入相關資本，除相關延遲付款罰金外，還須向對方支付賠償金人民幣5,000,000元。
- (5) 吾等獲告知，中實乃 貴公司之間接全資附屬公司，而世紀尊博及于炳瀚為獨立第三方。

- (6) 根據中實、世紀尊博與港龍置地於二零零八年八月十九日訂立之土地開發協議，三方均同意物業開發之條款及條件，其詳情概述如下：
- (a) 港龍置地將透過訂立相關國有建設用地使用權出讓合同取得物業之土地使用權，並將負責投資及開發物業。
 - (b) 港龍置地於獲頒相關國有土地使用證後，須按相關比例承付之前分別由中實及世紀尊博支付之土地出讓金（以下稱為「應付款項」）。
 - (c) 雙方須付之土地出讓金相關部分將分別為人民幣47,850,000元及人民幣7,150,000元。
 - (d) 港龍置地於頒發國有土地使用證之日起計三年內須悉數結清應付款項。
 - (e) 應付款項於結清前須計算利息。第一年利率為10%，其後年度之利率由有關各方協定，惟不得低於10%。
- (7) 吾等獲告知，港龍置地為 貴公司間接擁有80%權益的附屬公司。
- (8) 根據 貴公司提供的正式收據副本，該物業土地出讓金已悉數付清。
- (9) 根據諸城市規劃局出具的日期為二零零九年四月二十九日的建設用地規劃許可證（地字第3707822009C0020號），建議開發項目符合規劃規定。
- (10) 浩天信和律師事務所出具的日期為二零一零年三月一日的意見摘要如下：
- (a) 港龍置地為於中國正式成立的有限責任公司。
 - (b) 合作協議書及其補充協議（上文附註3及4所述）及土地開發協議（上文附註6所述）均符合中國法律。
 - (c) 港龍置地已取得國有土地使用證，故對該物業擁有有效合法業權，並有權根據相關程序及條件開發物業。」
 - (d) 倘未能根據國有建設用地使用權出讓合同開始建築工程的施工，港龍置地將就此承擔法律責任。責任可包括支付閒置土地的罰款及違約金等。倘若土地閒置持續兩年，諸城市國有土地資源局可無償收回該土地。

- (11) 吾等倚賴 貴公司提供之資料，並按以下假設編製吾等之估值：
- (a) 港龍置地擁有該物業的合法業權，並有權連同該土地使用權的剩餘年期轉讓該物業，而毋須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用。
 - (b) 將取得開發該物業的一切同意書、批文及必須之許可證、許可、證書及核准。
 - (c) 該物業(無論整體或部分)可自由出售予第三方買方。
- (12) 根據 貴公司提供予吾等之資料及浩天信和律師事務之意見，有關業權及主要批文、同意書或許可證之批授狀況如下：

國有建設用地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
國有土地使用證	有
房屋所有權 / 房地產權證	無

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持作未來發展之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值
3. 位於中國山東省諸城市繁榮路西首北側之一幅土地(地段編號第010141-2-1號)	該物業包括一幅地盤面積約99,599.00平方米(1,072,083平方呎)的土地(地段編號為第010141-2-1號,之前地段編號為第2008-10-03號)。該幅土地位於諸城市繁榮路西段北側。 根據規劃要求,該物業細分為A-1(作住宅用途)及A-2(作商用及住宅用途)兩部分,其地盤面積分別為80,853.00平方米(870,302平方呎)及18,746.00平方米(201,782平方呎)。 A-1獲准開發作住宅用途,核准容積率不得超過1.5倍,即最大建築面積約為121,279.50平方米(1,305,453平方呎);而A-2獲准開發作商業及住宅用途,核准容積率不得超過2倍,即最大建築面積約為37,492.00平方米(403,564平方呎)。 該物業已獲授土地使用權,作商業/服務及住宅用途,分別於二零四九年四月十五日及二零七九年四月十五日到期。	該物業目前為一塊待發展地盤。	人民幣78,000,000元

附註：

- (1) 根據諸城市國土資源局與諸城泰豐置地有限公司(下稱「泰豐置地」)所訂立的日期為二零零九年四月十六日的國有建設用地使用權出讓合同(合同編號：諸城-01-2009-0004號)，同意將該物業的土地使用權授予泰豐置地，惟須受限於以下主要條件：
- (a) 地盤面積 : 99,599.00平方米；
 - (b) 土地使用權年期 : 自二零零九年四月十六日起40年(商用/服務用途)及70年(住宅)；
 - (c) 允許用途 : 商用/服務用途及住宅；
 - (d) 土地出讓金 : 人民幣58,018,834.95元；
 - (e) 房屋面積限制 : 不低於70%的總建築面積應設計為單位面積低於90平方米的房屋；
 - (f) 支付條款 : 土地出讓金應於合同簽署日期起三十天內一次性付清；
 - (g) 投資總額 : 不少於人民幣350,000,000元；
 - (h) 施工期 : 應於二零零九年十月一日或之前開始施工並於二零一二年十月一日或之前竣工。
- (2) 根據國有建設用地使用權出讓合同(合同編號：諸城-01-2009-0004號)之附錄三，除附註1所述主要條件外，該物業還須受限於以下規劃規定：
- (a) 允許用途 : A-1為住宅及A-2為商用/服務；
 - (b) 容積率 : A-1須少於或等於1.5及A-2須少於或等於2.0；
 - (c) 地盤覆蓋率 : 少於或等於25%；
 - (d) 綠化土地比率 : A-1須大於或等於35%及A-2須大於或等於30%；
- (3) 根據諸城市人民政府出具的日期為二零零九年四月三十日的國有土地使用證(諸國用(2009)第01010號)，該地盤面積99,599平方米物業的土地使用權已出讓予泰豐置地，作商用/服務及住宅用途，分別於二零四九年四月十五日及二零七九年四月十五日屆滿。

- (4) 根據中實投資有限責任公司(「中實」)、北京世紀尊博投資有限公司(「世紀尊博」)及于炳瀚於二零零八年七月四日訂立之合作協議書，三方均同意參與位於諸城之三幅土地(包括所估物業)之土地使用權投標。合作協議書之主要條款及條件概述如下：
- (a) 中實與世紀尊博同意聘請于炳瀚為其代理人，以參與相關地塊之土地使用權投標。
 - (b) 于炳瀚同意根據中實與世紀尊博之工作安排及指示參與相關地塊之土地使用權投標。
 - (c) 中實擁有最終決定權(惟不得損害世紀尊博之權益)。
 - (d) 資本投資總額將為人民幣250,000,000元，分別由中實與世紀尊博出資80%及20%。
 - (e) 成功投得(物業之)土地使用權後，于炳瀚不得擁有其中任何實際權益及不得要求支付任何報酬。
 - (f) 取得(物業之)土地使用權後，中實與世紀尊博將成立一家公司以承接開發項目。資本投資應為現金，中實與世紀尊博分別出資80%及20%。
- (5) 根據中實與世紀尊博於二零零八年七月十七日訂立之合作協議書之補充協議，雙方均同意以下條款及條件：
- (a) 按合作協議書所述方式及時間注入所需資本；
 - (b) 根據土地交易之付款時間表適時注資；及
 - (c) 倘若任何一方未適時注入相關資本，除相關延遲付款罰金外，還須向對方支付賠償金人民幣5,000,000元。
- (6) 根據中實投資有限責任公司(「中實」)、北京世紀尊博投資有限公司(「世紀尊博」)及于炳瀚於二零零八年七月四日訂立之合作協議書，三方均同意參與位於諸城之三幅土地(包括所估物業)之土地使用權投標。合作協議書之主要條款及條件概述如下：
- (7) 吾等獲告知，中實乃 貴公司之間接全資附屬公司，而世紀尊博及于炳瀚為獨立第三方。

- (8) 根據中實、世紀尊博與泰豐置地於二零零八年八月十九日訂立之土地開發協議，三方均同意物業開發之條款及條件，其詳情概述如下：
- (a) 泰豐置地將透過訂立相關國有建設用地使用權出讓合同取得物業之土地使用權，並將負責投資及開發物業。
 - (b) 泰豐置地於獲頒相關國有土地使用證後，須按相關比例承付之前分別由中實及世紀尊博支付之土地出讓金（以下稱為「應付款項」）。
 - (c) 雙方須付之土地出讓金相關部分將分別為人民幣51,990,678元及人民幣7,768,722元。
 - (d) 泰豐置地於頒發國有土地使用證之日起計三年內須悉數結清應付款項。
 - (e) 應付款項於結清前須計算利息。第一年利率為10%，其後年度之利率由有關各方協定，惟不得低於10%。
- (9) 吾等獲告知，泰豐置地為 貴公司間接擁有80%權益的附屬公司。
- (10) 根據 貴公司提供的正式收據副本，該物業土地出讓金已悉數付清。
- (11) 根據諸城市規劃局出具的日期為二零零九年四月十日的建設用地規劃許可證（地字第3707822009C0010號），建議開發項目符合規劃規定。
- (12) 浩天信和律師事務所出具的日期為二零一零年三月一日的意見摘要如下：
- (a) 泰豐置地為於中國正式成立的有限責任公司。
 - (b) 合作協議書及其補充協議（上文附註4及5所述）及土地開發協議（上文附註8所述）均符合中國法律。
 - (c) 泰豐置地已取得國有土地使用證，故對該物業擁有有效合法業權，並有權根據相關程序及條件開發物業。」
 - (d) 倘未能根據國有建設用地使用權出讓合同進行建築工程的施工，泰豐置地將就此承擔法律責任。責任可包括支付閒置土地的罰款及違約金等。倘若土地閒置持續兩年，諸城市國有土地資源局可無償收回該土地。

- (13) 吾等倚賴 貴公司提供之資料及上述法律意見，並按以下假設編製吾等之估值：
- (a) 泰豐置地擁有該物業的合法業權，並有權連同該土地使用權的剩餘年期轉讓該物業，而毋須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用。
 - (b) 將取得開發該物業的一切同意書、批文及必須之許可證、許可、證書及核准。
 - (c) 該物業可自由出售予第三方買方。
- (14) 根據 貴公司提供予吾等之資料及浩天信和律師事務之意見，有關業權及主要批文、同意書或許可證之批授狀況如下：

國有建設用地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
國有土地使用證	有
房屋所有權 / 房地產權證	無

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則提供有關本公司之資料。董事對本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及深信，本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載之任何陳述產生誤導。

2. 董事權益

- (a) 於最後可行日期，各董事於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份或相關股份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權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視作持有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所述由本公司存置之登記冊之權益及淡倉；或根據上市規則所載上市發行人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及淡倉如下：

股東姓名	權益性質	股份數目	概約權益百分比
張國通	實益擁有人	365	0.000009%
顧來雲	實益擁有人	3,867,707	0.093%
徐震	實益擁有人	725,196	0.017%

- (b) 除本通函披露者外，於最後可行日期，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被認為或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所述由本公司存置之登記冊之權益及淡倉，或根據上市規則所載上市發行人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及淡倉。

- (c) 於最後可行日期，
- (i) 各董事自二零零九年十二月三十一日(即本集團最近期公佈之經審核賬目之編製日期)以來概無於本集團任何成員公司所買賣或租用或擬買賣或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (ii) 於最後可行日期，概無董事於與本集團之業務有重大關係且仍然生效之合約或安排中擁有重大權益。

3. 主要股東權益

- (a) 於最後可行日期，據董事所知，下列人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司之股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益：

股東姓名	權益性質	股份數目	概約權益百分比
World Gain Holdings Limited	實益擁有人 (附註2)	2,286,343,570(L)	54.78%
中國誠通香港有限公司	受控制法團 (附註2)	2,286,343,570(L)	54.78%
	實益擁有人 (附註3)	705,539,557(L)	16.91%
中國誠通控股集團有限公司	受控制法團 (附註2)	2,991,883,127(L)	71.69%

附註：

- 「L」代表該實體於股份之好倉。
- World Gain Holdings Limited全部已發行股本由中國誠通香港有限公司實益擁有，而中國誠通香港有限公司全部已發行股本則由中國誠通控股集團有限公司實益擁有。根據證券及期貨條例，中國誠通香港有限公司及中國誠通控股集團有限公司均被視為於World Gain Holdings Limited持有之所有股份中擁有權益。
- 該等股份代表第二份買賣協議(定義見本公司日期為二零零八年十一月二十九日的通函)完成後可能須配發及發行予中國誠通香港有限公司的代價股份。

- (b) 於最後可行日期，據董事所知，下列實體擁有附有權利可在任何情況下於本集團其他成員公司之股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益：

附屬公司名稱	股東名稱	股份數目／ 註冊資本金額	概約權益百分比
華商分銷網絡有限公司	Diagonal Trading Limited	2,000,000股每股 面值港幣1元之股份	20%
港龍置地	合營夥伴	註冊資本 人民幣20,000,000元	20%
鳳凰置地	合營夥伴	註冊資本 人民幣20,000,000元	20%
泰豐置地	合營夥伴	註冊資本 人民幣20,000,000元	20%

- (c) 除本通函披露者外，據董事所知，概無其他人士於本公司之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，或直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本集團任何成員公司之股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益。

4. 董事服務合約

董事並無與本公司訂立任何本公司不作賠償(法定賠償除外)則不可於一年內終止之服務合約。

5. 重大不利變動

於最後可行日期，董事概無知悉自二零零九年十二月三十一日(即本公司最近期公佈之經審核賬目之編製日期)，本集團的財務或營業狀況有任何重大不利變動。

6. 競爭業務

於最後可行日期，概無董事或彼等之聯繫人於本集團業務以外任何與本集團業務直接或間接構成競爭或很可能構成競爭之業務中擁有權益。

7. 專家

以下為曾於本通函發表意見或建議之專家之資歷：

名稱	資歷
聯昌國際	可從事證券及期貨條例下第1類(證券買賣)、第4類(就證券提供建議)及第6類(就企業融資提供建議)受規管活動的持牌法團
保柏國際評估有限公司	註冊專業測量師

聯昌國際及保柏國際評估有限公司已就本通函之刊發發出各自之同意書，同意本通函載入彼等各自之函件或報告及以所載形式及文義引述彼等之名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期，聯昌國際及保柏國際評估有限公司概無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦沒有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(無論可否依法強制執行)。

於最後可行日期，聯昌國際及保柏國際評估有限公司概無於自二零零九年十二月三十一日(即本公司最近期公佈經審核賬目之編製日期)以來本集團任何成員公司所買賣或租用或擬買賣或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 其他事項

- (1) 本公司之註冊及總辦事處位於香港灣仔港灣道18號中環廣場64樓6406室。
- (2) 本公司之股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心46樓。
- (3) 本公司之公司秘書為利菁女士，*FCCA*，*ICSA*，*HKICS*。

9. 備查文件

由本通函日期起至二零一零年三月二十五日(包括該日)，下列文件之副本可於任何工作日(公眾假日除外)一般辦公時間在本公司註冊辦事處香港灣仔港灣道18號中環廣場64樓6406室查閱：

- (a) 獨立董事委員會致股東之函件，全文載於本通函第12頁；
- (b) 獨立財務顧問之意見函件，全文載於本通函第13至26頁；及
- (c) 協議。