
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面有疑問，應諮詢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K. Wah International Holdings Limited嘉華國際集團有限公司之股份全部售出或轉讓，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、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，概不對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。



K. WAH INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
嘉華國際集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：173)

須予披露及關連交易

**購入麥世東方控股有限公司之
全部已發行股本及股東貸款**

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



博大資本國際有限公司

Partners Capital International Limited

二零一零年一月二十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	11
博大資本函件	12
附錄一 — 物業估值報告	19
附錄二 — 一般資料	24

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：

「協議」	指	Pilot Time、第一擔保人、第二擔保人及Million Link就交易訂立日期為二零一零年一月六日有條件買賣協議
「工作日」	指	中國、香港及英屬處女群島持牌銀行正式開門營業，進行一般業務之任何日子，惟星期六及星期日除外
「本公司」	指	K. Wah International Holdings Limited嘉華國際集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	訂約方根據協議之條款完成交易
「關連人士」	指	上市規則所賦予此詞彙之涵義
「代價」	指	以現金支付之港幣770,438,000元
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」及「港幣」	分別指	中國香港特別行政區及香港法定貨幣
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事鍾逸傑爵士、李東海博士、陳有慶博士、廖樂柏先生、葉樹林博士及潘宗光教授組成之獨立董事委員會
「獨立股東」	指	於交易中並無重大利益關係之股東
「獨立第三者」	指	上市規則所賦予此詞彙之涵義
「合營企業」	指	Shanghai Jia Hui Da Real Estate Development Co., Ltd.(上海嘉匯達房地產開發經營有限公司)，於中國成立之中外合資合營企業
「最後可行日期」	指	二零一零年一月二十五日，即本通函付印前確認其中所載若干資料之最後可行日期
「貸款人」	指	美國雷曼兄弟亞洲商業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	於二零零九年十二月三十一日麥世東方結欠貸款人約港幣520,000,000元之無追索權貸款
「麥世東方」	指	麥世東方控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為Pilot Time之全資附屬公司
「Million Link」	指	Million Link Group Limited，作為協議之買方，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「博大資本」	指	博大資本國際有限公司，根據證券及期貨條例可從事第一類（證券交易）及第六類（就企業融資提供意見）受規管的一間持牌法團，以就交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議
「Pilot Time」	指	Pilot Time Investments Limited，作為協議之賣方，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「中國」	指	中華人民共和國
「第一擔保人」	指	Offshore Capital Finance Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「物業」	指	上海嘉華中心，位於中國上海徐匯區淮海中路6街坊26號地塊，合營企業為其唯一登記持有人
「銷售股份」	指	麥世東方所有該等每股面值港幣1元（全數繳足）之1,000股普通股，即麥世東方之全部已發行股本
「第二擔保人」	指	Global Orient Finance Ltd.，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.1元之股份
「股東」	指	本公司股東
「股東貸款」	指	麥世東方結欠Pilot Time之貸款約港幣47,000,000元（包括應支付利息約港幣3,000,000元），而欠款將根據協議之條款轉讓予Million Link
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「附屬公司」	指	上市規則所賦予此詞彙之涵義
「交易」	指	根據協議之條款，擬議由Pilot Time銷售、質讓及轉讓，以及由Million Link收購、承擔及取得銷售股份及股東貸款
「%」	指	百分比率

人民幣1元兌換港幣為1.135元。此匯率僅供說明之用，並不表示有任何金額已按、應按或將按上述或任何其他匯率兌換。

就本通函而言，內文中若干中文名稱或詞彙的英文翻釋僅供參考之用，不應視作為有關中文名稱或詞彙的正式翻釋。

K. WAH INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
嘉華國際集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：173)

執行董事：

呂志和博士，GBS，MBE，太平紳士，LLD，DSSc，DBA

(主席兼董事總經理)

呂耀東

鄧呂慧瑜，BBS，太平紳士

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

非執行董事：

鍾逸傑爵士*，KBE，GBM，CMG，Hon. RICS，太平紳士

梁文建，CBE，太平紳士

鄭慕智博士，GBS，OBE，太平紳士

李東海博士*，GBM，GBS，LLD，太平紳士

陳有慶博士*，GBS，LLD，太平紳士

廖樂柏*

葉樹林博士*，LLD

潘宗光教授*，GBS，PhD，DSc，太平紳士

香港主要辦事處：

香港北角

渣華道191號

嘉華國際中心

29樓

* 獨立非執行董事

敬啟者：

須予披露及關連交易

**購入麥世東方控股有限公司之
全部已發行股本及股東貸款**

1. 緒言

茲提述本公司於二零一零年一月七日刊登之公告中董事會宣佈，Million Link (為本公司間接全資附屬公司) 與Pilot Time於二零一零年一月六日訂立協議。據此，Million Link作為買方同意向Pilot Time作為賣方購入銷售股份及股東貸款，總代價為港幣770,438,000元。

銷售股份為麥世東方之全部已發行股本。麥世東方為持有合營企業註冊資本30%少數權益，該合營企業是於中國成立之中外合資合營企業，亦為本公司之非全資附屬公司。在簽訂協議時，Pilot Time獲支付總額為港幣154,087,600元之按金，作為代價之部分付款。

本通函旨在向閣下提供(i)協議及交易之詳細資料；(ii)物業估值報告及(iii)獨立董事委員會及博大資本的建議及推薦意見。

2. 協議之主要條款

協議之主要條款如下：

訂立日期： 二零一零年一月六日

- 訂約方：
1. Pilot Time作為賣方
 2. Million Link作為買方
 3. Offshore Capital Finance Limited作為第一擔保人
 4. Global Orient Finance Ltd. 作為第二擔保人

截至協議日期，Pilot Time實益擁有麥世東方全部已發行股本之權益。Pilot Time於英屬處女群島註冊成立，主要業務為投資控股。Million Link於英屬處女群島註冊成立，為本公司間接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

於最後可行日期及交易完成之前，麥世東方持有合營企業註冊資本30%少數權益（合營企業為一間本公司之非全資附屬公司，本公司對其擁有主要管理權），而Pilot Time為麥世東方之聯繫人。因此，根據上市規則第14A.11(1)條及第14A.11(4)條，Pilot Time及麥世東方均為本公司之關連人士，因此交易構成為本公司之一項關連交易。

經董事作出一切合理查詢後，確認就彼等所知悉及確信，第一擔保人及第二擔保人均為獨立第三者，本集團並無與第一擔保人或第二擔保人於交易前作出任何交易。

交易之目標事項

根據協議，Pilot Time已有條件地同意銷售、質讓及轉讓，Million Link亦已有條件地同意收購、承擔及取得銷售股份，而並不附有任何債務負擔，可享有隨附之一切權利，以及於股東貸款之一切權利、所有權及權益，而並不附有任何債務負擔，可享有隨附之一切權利。

代價及付款

交易之代價為港幣770,438,000元，由Pilot Time與Million Link按公平原則磋商達成，屬正常之商業條款，已計及並參考麥世東方於合營企業所持有之少數權益及並無於合營企業擁有主要管理權，唯享有收取股息權利；及麥世東方截至二零零八年十二月三十一日止年度已審核之賬目及於二零零九年十一月三十日未經審核之賬目。

代價將以現金支付。在簽訂協議時，Pilot Time獲支付總額為港幣154,087,600元之按金（「按金」）作為代價之部分付款。預計將會於二零一零年二月二十五日或之前交易完成時，Pilot Time獲支付餘額港幣616,350,400元。

麥世東方尚欠償還貸款人一項貸款，其中包括，以押記銷售股份、質讓股東貸款及對麥世東方於合營企業權益之股權質押作為保證（統稱「抵押」）。於交易完成時，貸款人會妥善安排解除抵押，而Million Link亦會支付予貸款人全數償還貸款之金額。扣除償還貸款後之餘額將悉數支付予Pilot Time。

交易代價將由本集團內部資源支付。

交易完成之先決條件

交易須待下述條件達成後，方可完成：

- (i) Pilot Time或Million Link（視乎情況而定）個別所作各項保證於協議訂立日期及於交易完成當日在各重大方面均為真實正確；
- (ii) Pilot Time會於二零一零年二月十九日或之前提供麥世東方截至二零零九年十二月三十一日止年度已審核賬目予Million Link；及
- (iii) 在不會對Million Link完成交易之能力產生不良影響的情況下，本公司會遵守上市規則第十四章之要求（如有需要）作出公告、刊載及獲取本公司之股東批准協議及其項下擬進行之交易。

倘若任何訂約方未能於二零一零年二月二十五日（或訂約方書面同意之日期）達成協議條款、沒有違約的訂約方可以給予違約方書面通知延遲完成交易日（為工作日）不得超過二零一零年二月二十五日後之第三個工作日，儘可能完成交易（根據協議沒有違約的訂約方權力不受限制）或終止協議。

完成

交易將於所有先決條件經已達成或獲有關訂約方豁免後第二個工作日當日完成，但無論如何完成日期不得遲於二零一零年二月二十五日或訂約方以書面協定之任何其他日期。

擔保

第一擔保人同意提供無條件及不可撤回之擔保予Pilot Time，使其能妥善及適時履行其於協議項下結欠Million Link之所有債務之責任，並須按Million Link之要求，償還Pilot Time未能履行還款責任而作出承擔。

第二擔保人同意擔保第一擔保人之責任。Million Link在向第二擔保人提出申索或要求履行其擔保責任之前，需要先向Pilot Time及第一擔保人採取一切可行的行動，或Million Link在採取行使解除或行使抵押，擔保、賠償、權利或補償亦需先向Pilot Time及第一擔保人採取一切可行的索償。

終止合約

若Million Link根據協議條款終止協議，按金連同附帶之利息將於協議終止時退還予Million Link，此舉並不影響Million Link追討損失及賠償之權利。

若Pilot Time根據協議條款終止協議，Pilot Time會於協議終止時保留部份按金即港幣80,000,000元，此舉並不影響Pilot Time追討損失及賠償之權利。其餘按金連同附帶之利息將悉數退回Million Link。

前述之情況會令協議終止，協議因而無效並再沒有任何法律效力。訂約方需承擔因毀約而要負上的責任。

除上述所言，Million Link及Pilot Time可根據協議申請強制執行令要求履行協議之責任。

3. 協議訂約方之資料

- (i) Pilot Time主要從事投資控股。
- (ii) Million Link為本公司間接全資附屬公司，主要從事投資控股。
- (iii) Offshore Capital Finance Limited主要從事投資控股，亦擔任為相關附屬公司之擔保人。

(iv) Global Orient Finance Ltd. 主要從事投資控股，亦擔任為相關附屬公司之擔保人。

4. 麥世東方及合營企業之資料

銷售股份是麥世東方(為Pilot Time全資附屬公司)之全部已發行股本，麥世東方為投資控股公司，其唯一重大資產為其於合營企業所持有之30%少數權益。

於交易完成後，麥世東方之賬目將會綜合於本公司之賬目，並視為本公司之附屬公司。在完成交易後，本集團於持有物業的合營企業之實際權益將由39.6%增加至69.6%。

合營企業為物業登記持有人，而物業為其唯一重大資產。物業包括位於上海市一幢甲級寫字樓連同兩幢附屬大廈(總樓面面積約為72,000平方米)。物業於二零零五年在上海落成，由本集團作為物業之項目經理。本集團由合營企業開始營業時已擁有其主要管理權。

5. 麥世東方之財務資料

根據麥世東方之已審核財務報表，(i)由二零零七年一月二十六日(麥世東方之成立日期)至二零零七年十二月三十一日期間止，其除稅前及除稅後利潤為港幣39,497,897元；(ii)截至二零零八年十二月三十一日止年度之除稅前及除稅後利潤分別為港幣12,043,927元及港幣10,511,895元。截至二零零九年十二月三十日止未經審核之除稅前及除稅後虧損為港幣9,233,470元。

根據麥世東方之未經審核財務資料，於二零零九年十二月三十一日之總資產及總負債(包括貸款及股東貸款)分別約港幣612,000,000元及港幣567,000,000元，因此，其淨資產值約港幣45,000,000元。就考慮戴德梁行有限公司於二零零九年十二月三十一日依據公開市場價值基準進行物業估值後，麥世東方之總資產及總負債分別調整至約港幣775,000,000元及港幣573,000,000元，其淨資產值約為港幣202,000,000元。

6. 本公司之資料

本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司於中國內地、香港及東南亞從事物業發展及投資。

7. 交易之理由及利益

董事對於中國內地物業市場感到樂觀。在完成交易後，本集團於持有物業的合營企業之實際權益將由39.6%增至69.6%。本公司董事(獨立非執行董事除外，其將會計及獨立財務顧問的建議後作出意見)認為，此項交易使本集團佔有更大份額之租金收入及獲得物業之未來資本增值，此舉合乎本集團長線持有優質物業投資之策略。

本公司董事(獨立非執行董事除外，其將會計及獨立財務顧問的建議後作出意見)亦認為，計及麥世東方之相關資產，協議及支付交易之代價為公平合理，而交易乃合乎本公司及股東之整體利益，屬於正常商業條款。

8. 上市規則之含義

於最後可行日期及交易完成之前，麥世東方持有合營企業註冊資本之30%少數權益，合營企業為本公司之非全資附屬公司(本公司擁有合營企業之主要管理權)。而Pilot Time為麥世東方之聯繫人。因此，根據上市規則第14A.11(1)條及第14A.11(4)條，Pilot Time及麥世東方均為本公司之關連人士，而交易構成為本公司之一項關連交易。由於交易之適用百分比率(根據上市規則之定義)超過5%但少於25%，交易亦構成為本公司一項須予披露之交易。因此，根據上市規則，交易須遵守申報、公告及獨立股東(即於交易並無重大利益關係之股東)批准之規定。經一切合理查詢後，就本公司所知悉，概無股東於交易有重大利益關係，並須就批准交易之決議案放棄投票。按照上市規則第14A.43條，呂志和博士為本公司之主席兼董事總經理，持有5,208,534股股份並透過其直接或間接持有的公司(銘訊有限公司持有58,157,031股股份、Premium Capital Profits Limited持有135,435,613股股份、Super Focus Company Limited持有1,086,035,985股股份、步基證券有限公司持有3,095,377股股份、Favor Right Investments Limited持有101,209,000股股份及Best Chance Investments Ltd.持有35,696,109股股份)為一批有密切聯繫的股東合共持有1,424,837,649股股份，即約57.67%本公司已發行股本，已書面同意交易。而本公司亦已向聯交所提出申請豁免召開股東特別大會，及接受一批有密切聯繫股東之書面同意書。本公司已於二零一零年一月十二日獲得聯交所豁免召開股東特別大會。

9. 一般事項

本公司已成立由獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就有關交易向各股東提供意見。閣下務請留意載於本通函第11頁的獨立董事委員會之意見函件。

本公司已委任博大資本為獨立財務顧問，以就有關協議及交易是否公平合理、屬正常商業條款，並合乎本公司及獨立股東之整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。閣下務請留意載於本通函第12頁至第18頁之博大資本意見函件。

10. 進一步資料

敬請留意本通函附錄所載之附加資料。

此 致

諸位股東 台照

承董事會命

K. Wah International Holdings Limited

嘉華國際集團有限公司

主席兼董事總經理

呂志和博士

謹啟

二零一零年一月二十八日



K. WAH INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
嘉華國際集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：173)

敬啟者：

須予披露及關連交易

購入麥世東方控股有限公司之
全部已發行股本及股東貸款

吾等謹此提述本公司於二零一零年一月二十八日致股東的通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所採用的詞彙與通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

吾等獲委任為獨立董事委員會之成員，向獨立股東就該交易對本公司及股東而言是否公平合理以提供意見。

謹請閣下垂注載列於通函第12頁至18頁博大資本之意見函件，博大資本已獲委任為獨立財務顧問，以就有關協議及交易是否公平合理、屬正常商業條款並合乎本公司及獨立股東之整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，以及載列於通函第4頁至10頁之董事會函件。

經考慮博大資本於其意見函件中所述的考慮因素及理由，和其所提出的意見，吾等認為交易就本公司及獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。雖然本公司已根據上市規則第14A.43條獲聯交所豁免召開股東大會。如本公司擬召開股東大會批准交易，吾等建議獨立股東投票贊成批准交易。

此 致

諸位股東 台照

K. Wah International Holdings Limited

嘉華國際集團有限公司

獨立董事委員會

鍾逸傑爵士、李東海博士

陳有慶博士、廖樂柏先生

葉樹林博士、潘宗光教授

謹啟

二零一零年一月二十八日



博大資本國際有限公司
Partners Capital International Limited

博大資本國際有限公司
香港
皇后大道中183號
中遠大廈39樓3906室

敬啟者：

須予披露及關連交易

緒言

謹此提述吾等受聘，就協議條款及協議條款是否按一般商業條款釐定、屬公平合理及符合 貴公司及股東整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，詳情載於本公司就協議向獨立股東寄發日期為二零一零年一月二十八日之通函（「通函」）內，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內「釋義」一節界定者具有相同涵義。

誠如董事會函件（「董事會函件」）所載，於二零一零年一月六日，Million Link（貴公司間接全資附屬公司）與Pilot Time訂立協議，據此，Million Link同意購入銷售股份及股東貸款，總代價為港幣770,438,000元。麥世東方為合營企業之主要股東，合營企業為 貴公司之非全資附屬公司，而Pilot Time為麥世東方之聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，Pilot Time為 貴公司之關連人士。此外，由於協議之若干適用百分比率（利潤比率除外）超過2.5%及總代價超過港幣10,000,000元，根據上市規則，協議構成 貴公司一項須予披露及關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

博大資本與 貴公司或Pilot Time或任何其各自附屬公司之董事、高級行政人員及主要股東或其各自之聯繫人概無關連，故視為適合向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。除就委聘吾等之一般專業費用外，概無安排致使博大資本據此向 貴公司或 貴公司或其任何附屬公司之董事、高級行政人員及主要股東或彼等各自之聯繫人收取任何費用或利益。

吾等於達致意見時，依賴通函所載資料及聲明之準確性，並假設 貴公司執行董事及管理層於通函內提供或引述之所有資料及聲明於作出時均屬真確，且於通函日期仍為真確。吾等亦依賴與 貴公司執行董事及管理層就 貴集團及協議（包括通函內所載之資料及聲明）進行之研討，並且假設 貴公司執行董事及管理層於通函內聲明之一切所知、意見及意向乃建基

適當查詢後發出。吾等認為，吾等已審閱充份資料以達致知情意見，為吾等依賴通函所載資料之準確性提供理據，並為吾等之意見提供合理基礎。吾等無理由懷疑通函內載述資料或所表達意見有任何重大事實遭遺漏或隱瞞，亦無理由懷疑 貴公司執行董事及管理層向吾等提供資料及聲明是否真實、準確及完整。然而，吾等並無對 貴集團、麥世東方、合營企業及其各自之聯繫人之業務及事務進行獨立深入調查，亦無對獲提供之資料進行任何獨立核證。

協議

吾等達致協議條款之意見時，已考慮以下主要因素及理由：

1. 背景資料

上海設有兩個國際機場及一個貨運港口，乃中國之金融中心。根據戴德梁行有限公司研究部發表的「二零零九年第三季上海物業時報」(Shanghai Property Times — Third Quarter 2009)，上海優質寫字樓租金下降趨勢於二零零九年第三季期間放緩。隨著二零零九年中經濟回升，預計上海甲級寫字樓大廈之租金將趨於穩定。鑑於上文所述，特別是政府將上海發展為國際金融中心的政策，以及上海世博會臨近，誠如 貴集團二零零八年年報所述，董事對上海房地產市場的長遠發展感到樂觀。

貴公司為投資控股公司，主要附屬公司主要在中國內地、香港及東南亞地區從事物業發展及投資。志惠有限公司(貴公司持有72%權益)為合營企業之合資夥伴，並自合營企業一九九三年十二月成立以來持有55%股本權益。合營企業視作為 貴公司之附屬公司，因為其董事會成員由 貴公司佔有多數。合營企業之主要資產為物業。

麥世東方為投資控股公司，是擁有合營企業30%權益之另一合資夥伴，合營企業屬於麥世東方唯一僅有之資產。麥世東方於合營企業董事會之11名董事僅提名其中3名，故屬被動合資夥伴，物業之日常管理、市場推廣及租賃事務均由 貴公司承擔。合營企業視為麥世東方之聯營公司，故麥世東方可根據股權會計法按比例攤佔合營企業財務業績及財務狀況。

麥世東方截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核除稅後利潤約為港幣11,000,000元(主要源自淨匯兌收益及所分佔合營企業利潤分別約港幣32,100,000元及約港幣30,000,000元，加上財務費用約港幣49,500,000元)，而其截至二零零九年十二月三十一日止年度之未經審核除稅後虧損約為港幣9,200,000元(主要源自分佔合營企業

博大資本函件

利潤約港幣24,200,000元及財務成本約港幣33,100,000元)。根據 貴公司提供有關麥世東方之管理賬目，經計及獨立估值師戴德梁行有限公司於二零零九年十二月三十一日按公開市場估價基準就物業釐訂之獨立估值人民幣3,330,000,000元(相當於約港幣3,800,000,000元)之30%計算，麥世東方於二零零九年十一月三十日之未經審核資產淨值約為港幣202,000,000元。合營企業於截至二零零九年十一月三十日止十一個月之未經審核除稅後利潤約為港幣147,000,000元。

物業包括一幢37層高的甲級辦公大樓及三層高會所以及一幢建於兩層地庫上之四層高零售大廈，總樓面面積(「總樓面面積」)約72,000平方米，位於中國上海徐匯區淮海中路第1010號及1028號及襄陽北路108號。誠如董事會函件所披露，物業自二零零五年竣工起由 貴集團持有，作為長期投資物業，現時由超過80名租戶租賃及佔用。根據 貴公司提供之租賃組合，物業共有總樓面面積約67,000平方米已按獨立租約出租予多名個別租戶，年期由一年至五年以上。現有租戶包括國際知名的綜合企業、航空公司、投資基金公司及金融機構等。

下表載列物業現有租賃組合之年期，當中大部分租賃年期均為兩年以上。因此，董事會認為，物業可為 貴公司賺取穩定的中期租金收入來源。

租賃協議年期	按以下百分比計算	
	總樓面面積	租金收入
	概約	
一年內屆滿	20.8%	26.2%
一年後但兩年內屆滿	36.2%	42.4%
兩年後但五年內屆滿	42.1%	28.8%
五年後屆滿	0.9%	2.6%
	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

2. 訂立協議之理由

誠如董事會函件所載， 貴公司對中國物業市場感到樂觀，特別是上海。如二零零八年年報披露， 貴集團數項物業發展項目，主要為住宅物業，將由二零零九起陸續竣工，然而，物業為 貴集團唯一在上海竣工投資物業，並提供穩定租金回報。作為盡職審查之部分，吾等已隨機抽樣審閱若干租賃協議，知悉物業之租金在未來兩至五年已於大部分租賃協議議定。就合營企業之日後營運，吾等進一步與董事會研討，根據管理層之

預測(主要建基於已議定日後租金收入及基於物業現有營運規模之成本結構)，合營企業將繼續提供穩定盈利貢獻。就此，吾等認為交易讓 貴集團繼續享有從管理合營企業獲得之穩定收入及經營利潤。

考慮到(i)物業逾90%之高佔用率；(ii)物業帶來之穩定租金收入；(iii)合營企業與麥世東方之獲利往績；(iv)收購麥世東方，與 貴集團在上海之物業投資策略相符，吾等同意董事會意見，認為交易可讓 貴集團進一步分享合營企業之穩定租金收入及經營利潤。吾等認為，訂立協議合乎 貴公司之利益，就獨立股東而言亦為公平合理。

3. 協議之條款

根據協議，本公司將按總代價港幣770,438,000元收購銷售股份(為合營企業之30%權益)及股東貸款。誠如董事會函件所載，訂約方經考慮(其中包括)麥世東方於合營企業持有股本權益只佔少數之性質，以及合營企業過往財務表現，按公平磋商原則釐定代價。

根據協議，在完成前，貸款將獲全數償還，而股東貸款將轉讓予 貴公司。因此，於完成時，麥世東方之唯一僅有資產將是合營企業之30%權益，其會計賬冊將並無錄得負債。在評估代價是否公平合理時，吾等採取徹底方式(see-through approach)審閱合營企業的最新財務狀況。經計及物業於二零零九年十二月三十一日之獨立估值，合營企業於二零零九年十一月三十日之經調整未審核資產淨值計算如下：

	人民幣(百萬元)
於二零零九年十一月三十日之經調整資產淨值*	<u>2,825.5</u>
於經調整資產淨值之30%權益	<u>847.7</u>
代價(約港幣770,400,000元)	<u>678.8</u>
較合營企業經調整資產淨值之折讓	<u>19.9%</u>

* 即合營企業於二零零九年十一月三十日之經就建造成本及物業於二零零九年十二月三十一日獨立估值調整之未審核資產淨值。

吾等知悉為物業進行於二零零九年十二月三十一日之獨立估值，經已(i)採用來自現有租約租金收入資本化，並就可能退回收入作扣減之直接資本化方式，及(ii)參照與可資比較物業之市價及其他價格資訊進行相互比較。吾等與該獨立估值師研討估值方法，知悉物業之估值已與近期於二零零九年成交的上海寫字樓大廈、商業物業及車位(「可

博大資本函件

資比較物業」) 進行普遍互相比較，並經計及就質素、位置與有關交易時間等參數調整之可資比較物業每平方米價格資訊。

作為盡職審查工作之部分，吾等已審閱麥世東方之管理賬目，並知悉麥世東方除物業外並無其他重大資產。吾等亦已採取資產方式，就物業於二零零九年十二月三十一日獨立估值之30%，以及貸款及股東貸款之實際金額調整，計及麥世東方於二零零九年十一月三十日之資產淨值，有關計算呈列如下：

	港幣(百萬元)
於二零零九年十一月三十日麥世東方之經調整資產淨值*	201.6
加：股東貸款	46.6
加：貸款	<u>541.0</u>
於二零零九年十一月三十日之經調整資產淨值	<u><u>789.2</u></u>
代價	<u><u>770.4</u></u>
較經調整資產淨值之折讓	<u><u>2.38%</u></u>

* 公平價值之變動金額，為分估物業於二零零九年十二月三十一日獨立估值人民幣3,330,000,000元之30%，扣除稅項撥備。

資料來源： 貴公司提供之麥世東方管理賬目及與 貴公司管理層研討所得。

根據中國現行規則，企業須就有關目標土地及物業重估收益繳納遞進計算之土地增值稅。根據與 貴公司之研討，吾等獲悉，根據 貴集團之會計政策，就 貴集團年報物業重估收益毋須提撥土地增值稅撥備，原因為(i)物業持有作長期投資物業；及(ii) 貴集團無意在短期內出售物業。

於簽訂協議時， 貴集團已支付按金，吾等知悉在清償貸款及解除抵押後，代價餘額將支付予Pilot Time。

經考慮到代價較(i)合營企業以徹底方式釐定之於二零零九年十一月三十日之經調整資產淨值折讓19.9%；及(ii)經就貸款及股東貸款及攤佔物業獨立估值調整之麥世東方資產淨值於二零零九年十一月三十日折讓2.38%，吾等認為，就本公司及獨立股東而言，代價水平為公平合理。

4. 對 貴集團之財務影響

貴集團於合營企業擁有39.6%之應佔權益。於完成後， 貴集團將於合營企業實際擁有69.6%權益。合營企業將繼續以附屬公司入賬於 貴集團，其營業額、資產及負債將綜合 貴集團賬目。少數股東於合營企業利潤及資產淨值之權益百分比將由於上述應佔權益增加而減少。

(i) 盈利

合營企業之財務業績，特別是經營利潤將繼續綜合於 貴集團賬目。麥世東方於截至二零零八年十二月三十一日止年度錄得經審核除稅後利潤港幣11,000,000元，而於截至二零零九年十二月三十一日止年度錄得未經審核虧損港幣9,200,000元。預期 貴集團利潤將受輕微影響，因為 貴集團於合營企業之應佔權益由39.6%增至69.6%。

另一方面，麥世東方所錄得之財務成本在完成後將不再出現，因為貸款將於完成時償還。

(ii) 現金流量

根據 貴集團二零零九年中報報告， 貴集團於二零零九年六月三十日之現金及銀行結餘為數約港幣2,800,000,000元，可動用銀行融資超過港幣1,400,000,000元。由於港幣770,438,000元之代價將以現金支付，預期 貴集團之現金水平將會削減。 貴公司確認，現金水平削減將不會對 貴集團現有業務營運帶來重大不利的影響。

(iii) 資產淨值

於完成後， 貴集團將實際於合營企業擁有69.6%權益，鑑於 貴集團於合營企業之應佔權益由39.6%增至69.6%，以及代價相對於應佔麥世東方之估值及麥世東方經調整資產淨值兩者之折讓，交易將對 貴集團資產淨值狀況有正面影響。

基於上文所述及假設交易於截至二零零九年十二月三十一日止年度完成，交易將對 貴集團盈利有輕微影響，而對 貴集團資產淨值則有正面貢獻。經考慮交易可對 貴集團以至 貴集團現金及銀行結餘帶來上述整體裨益，吾等認為 貴集團現金水平削減，屬可予接受。

推薦建議

經考慮上文主要因素及理由，吾等認為協議之條款乃按照正常商業條款訂立，就獨立股東而言，為公平合理，而訂立協議乃合乎 貴公司及股東之整體利益。吾等認為，交易為 貴集團一般及日常業務過程中訂立。因此，若就批准下述決議案舉行股東大會，吾等提議獨立董事委員會建議獨立股東(而吾等亦提議獨立股東)投票贊成批准協議之普通決議案。

此 致

獨立董事委員會及
諸位獨立股東 台照

Partners Capital International Limited

博大資本國際有限公司

董事總經理

馮智明

謹啟

二零一零年一月二十八日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對該中國物業於二零零九年十二月三十一日之價值之意見而所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
怡和大厦16樓

敬啟者：

有關： 中國上海徐匯區襄陽北路108號及淮海中路1010和1028號嘉華中心(不包括淮海中路1028號102號單位)及嘉麗苑額外之24個泊車位

**估值指示、估值目的及
估值日期**

吾等謹遵照 閣下指示對標題所示由嘉華國際集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)所持之中華人民共和國(「中國」)物業進行估值，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要之其他資料，以便向 閣下提供吾等對該物業於二零零九年十二月三十一日之市值之意見，僅作公開披露用途。

估值準則及市值之定義

於對該物業進行估值時，吾等已遵守香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會物業估值準則(2005年第一版)所載之規定。

吾等對物業之估值指其市值。按照香港測量師學會之香港測量師學會物業估值準則，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」。

基準及假設

吾等之估值並不包括因特殊條款或情況(例如不尋常融資、售後租回安排、任何與該銷售有關之人士所授予之特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素)而有所增減之估計價格。

於對中國物業進行估值時，吾等已假設物業之可轉讓土地使用權乃按繳納名義土地使用費方式批授，且任何應付土地出讓金均已獲悉數繳清。除另有說明者外，吾等已假設物業之承授人或使用者所批授之整段未屆滿年期內，有權自由及不受干擾地使用、佔用、轉租或轉讓物業。吾等已依賴嘉華國際集團有限公司所提供之建議及 貴集團中國法律顧問中倫律師事務所就物業業權而發表之意見。吾等之估值乃按100%權益基準進行。

吾等之估值並無考慮物業所欠負之任何押記、按揭或欠款，或在銷售時可能發生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值且屬繁重之任何產權負擔、限制及支銷。

估值方法

對物業進行估值時，吾等採用直接資本化法，將來自現有租賃之收入資本化，並考慮其租金復歸潛力。

對物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12號之規定。

業權調查

就中國物業而言，吾等已獲提供有關物業之業權文件摘要。然而吾等並無查閱文件正本，以確定是否有任何修訂並未於交予吾等之副本上反映。

就位於中國之物業而言，基於吾等所獲提供之資料，業權狀況及主要證書、批文及許可之批授情況乃載於估值證書之附註內。

資料來源

於進行估值時，吾等在頗大程度上依賴 貴集團及 貴集團中國法律顧問就該中國物業所提供之資料及意見，並已接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇之識別資料、樓宇之竣工日期、佔用詳情、地盤及樓面面積、地盤及樓面平面圖及其他一切有關事宜而給予吾等之意見。

估值證書所載之尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供之資料為準，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等對本估值屬重要之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

實地視察

吾等曾視察該物業之外部，並在可能情況下，視察該物業之內部。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嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業確無腐壞、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。除另有說明者外，吾等無法進行詳細之實地測量，以核實該物業之地盤及總樓面面積，吾等假設交予吾等之文件所示之面積均為正確。

貨幣

除有另說明者外，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。

隨函附奉估值證書。

此 致

嘉華國際集團有限公司
香港
北角
渣華道191號
嘉華國際中心29樓

列位董事 台照

代表

DTZ Debenham Tie Leung Limited

戴德梁行有限公司

董事

陳家輝

註冊專業測量師(產業組)

中國房地產估價師

科學碩士，香港測量師學會會員，英國皇家測量師學會會員

謹啟

二零一零年一月二十八日

附註： 陳家輝先生為註冊專業測量師，於中國物業估值方面擁有逾二十二年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之資本值
中華人民共和國上海 徐匯區襄陽北路108 號及淮海中路1010 和1028號嘉華中心 (不包括淮海中路 1028號之102號單 位)及嘉麗苑額外之 24個泊車位)	嘉華中心包括二零零五年落成之一幢37層寫 字樓大廈、三層會所及四層零售商舖，建於 兩層地庫之上。 該物業之總樓面面積約91,152.61平方米。此 外，該物業提供合共291個泊車位(包括嘉華 中心姊妹大廈嘉麗苑地庫之24個泊車位)。 貴公司獲授其上述所建該物業之土地使用權 為期50年，於二零四七年五月十九日屆滿， 可作綜合用途。	誠如 貴集團所告 知，於估值日期，約 95%之零售及寫字 樓空間已經租出，月 租合共約人民幣 17,700,000元。 該物業之泊車位部分 已訂有租約，而其餘 泊車位則按小時出 租。	人民幣 3,330,000,000元

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零六年二月五日發出之上海市房地產權證滬房地徐字(2006)第002686號，總樓面面積92,012.98平方米之嘉華中心之業權歸屬上海嘉匯達房地產開發經營有限公司。土地使用權之期限自一九九四年十一月二日起至二零四七年五月十九日止，可作綜合用途。

根據中國法律意見，位於淮海中路1028號總樓面面積860.37平方米之102號單位已經出讓，並無計入本估值之內。

- (2) 根據上海市房屋土地資源管理局於一九九七年四月一日發出之上海市房地產權證滬房地市字(1997)第000840號，總樓面面積34,144.77平方米(包括總樓面面積5,081平方米之地庫泊車位)之嘉麗苑之業權歸屬上海嘉匯達房地產開發經營有限公司。土地使用權之期限自一九九四年十一月二日起至二零六三年十月十九日止，可作住宅用途。

- (3) 根據日期為二零零九年六月四日之商業執照第0794210號，上海嘉匯達房地產開發經營有限公司為一家中國成立之合作企業，註冊資本為53,000,000美元，有效之經營期由一九九三年十二月二十二日起至二零四三年十二月三十一日止。

- (4) 根據中國法律意見，

- (i) 上海嘉匯達房地產開發經營有限公司已取得總樓面面積91,152.61平方米之嘉華中心之房屋所有權，可作寫字樓／零售用途，而土地使用權將於二零四七年五月十九日屆滿；
- (ii) 總樓面面積91,152.61平方米之嘉華中心按揭予新加坡星展銀行有限公司上海分行，代價為人民幣150,000,000元及720,000,000港元，期限自二零零六年二月十六日起至二零一一年二月十六日止；

- (iii) 上海嘉匯達房地產開發經營有限公司有權轉讓、租賃或按揭總樓面面積91,152.61平方米之嘉華中心，惟須事先取得新加坡星展銀行有限公司上海分行之批准；
 - (iv) 上海嘉匯達房地產開發經營有限公司是嘉麗苑24個泊車位之唯一擁有人，該24個泊車位並沒有承造按揭；及
 - (v) 上海嘉匯達房地產開發經營有限公司有權轉讓及租賃該24個泊車位。
- (5) 根據 貴集團及中國法律意見提供之資料，業權狀況及主要批文及許可之批授情況如下：

上海市房地產權證
商業執照

有
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。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，致使本通函所載任何聲明有誤導成份。

2. 董事及行政總裁之權益

於最後可行日期，根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部向本公司及聯交所申報（包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉（如有）），或根據證券及期貨條例第352條由本公司備存之登記冊內，或根據載於上市規則附錄十向本公司及聯交所申報，各董事於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之本公司之普通股股份（「股份」）、相關股份及債券中所擁有之權益及淡倉（如有），與有關認購本公司股份之權益，及行使該等權益之詳情，載列如下：

(a) 股份（包括相關股份）

董事	股份數目				佔已發行 股本之概約 百分比率
	個人權益 ⁽¹⁾	家族權益	公司權益	合計	
呂志和	11,131,034	7,256,345 ⁽²⁾	1,419,629,115 ⁽³⁾	1,438,016,494	58.21
呂耀東	5,878,035	—	—	5,878,035	0.24
鄧呂慧瑜	13,213,771	—	—	13,213,771	0.53
鍾逸傑爵士	650,000	—	—	650,000	0.03
梁文建	500,000	—	—	500,000	0.02
鄭慕智	—	—	—	—	—
李東海	1,050,000	—	—	1,050,000	0.04
陳有慶	1,436,563	—	—	1,436,563	0.06
廖樂柏	753,000	—	—	753,000	0.03
葉樹林	—	—	—	—	—
潘宗光	—	—	—	—	—

除另有所述外，上述所有個人權益均為各董事以實益擁有人之身份持有。

(b) 認股權

董事	於最後 可行日期 所持有之認股權	每股 行使價 (港元)	行使期
呂志和	1,350,000	1.906	二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日
	1,055,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
	3,517,500	0.938	二零一零年三月三日至二零一四年三月二日
呂耀東	1,340,000	1.906	二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日
鄧呂慧瑜	930,000	1.906	二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日
	940,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
	800,000	3.882	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
	3,133,400	0.938	二零一零年三月三日至二零一四年三月二日
鍾逸傑爵士	150,000	0.720	二零零四年三月一日至二零一三年二月二十八日
	500,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
梁文建	500,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
鄭慕智	—	—	—
李東海	500,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
陳有慶	500,000	1.906	二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日
	500,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
廖樂柏	500,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
葉樹林	—	—	—
潘宗光	—	—	—

附註：

- (1) 由有關董事持有之該等股份包括認股權。
- (2) 呂志和博士透過其配偶之權益，被視作持有7,256,345股股份之權益。
- (3) 該1,419,629,115股股份為(i) Best Chance Investments Ltd.所持35,696,109股股份、(ii)步基證券有限公司所持3,095,377股股份、(iii) Favor Right Investments Limited所持101,209,000股股份、(iv) Super Focus Company Limited所持1,086,035,985股股份、(v) Premium Capital Profits Limited所持135,435,613股股份及(vi) 銘訊有限公司所持58,157,031股股份之總和。上述公司最終由呂志和博士實益擁有及控制。

上述所有權益均指好倉。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司董事及行政總裁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）的股份、相關股份及債券中，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（包括彼等根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉（如有））；或根據證券及期貨條例第352條存置之本公司登記冊所記錄；或根據上市規則附錄十須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

3. 主要股東之權益

於最後可行日期，就任何本公司董事所知，於本公司股份或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司存置之登記冊內之權益或淡倉，或直接或間接擁有可在一切情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益之每位人士（本公司董事除外）之權益如下：

股東名稱	股份數目 (好倉)	佔已發行股本之 概約百分比率
Super Focus Company Limited	1,086,035,985 ⁽¹⁾	43.96
Star II Limited	193,592,644 ⁽¹⁾	7.84

附註：

- (1) Super Focus Company Limited及Star II Limited分別實益擁有1,086,035,985股股份及193,592,644股股份，該兩間公司均由呂志和博士單獨擁有及控制。呂志和博士為本公司之主席及董事總經理，亦為該兩間公司之董事。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無任何人士曾知會本公司表示擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之本公司股份或相關股份之權益或淡倉，或任何人士直接或間接擁有本集團任何其他成員公司之股東大會上可在一切情況下於投票之任何類別股本面值10%或以上權益或持有相關的認股權證。

4. 訴訟

於最後可行日期，本集團之任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，據董事所知，本集團任何成員公司並無任何尚未了結或蒙受威脅之重大訴訟或索償。

5. 董事服務合約

於最後可行日期，各董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約（不包括本集團任何相關成員公司可於一年內而毋須支付賠償（法定賠償除外）而予以終止之服務合約）。

6. 競爭業務

於最後可行日期，呂志和博士、呂耀東先生及鄧呂慧瑜女士（統稱「有關董事」），擁有若干從事物業投資、貿易及發展業務之獨立管理公司之權益。該等公司之業務（「競爭業務」）與本集團的業務可能有直接或間接競爭。有關董事亦為若干競爭業務控股公司之董事。

儘管有關董事亦為本公司之執行董事，本集團仍然有能力就競爭業務獨立地按公平基準進行其業務。本公司有強大及獨立的董事會，共有十一名董事，其中八名成員為非執行／獨立非執行董事。而該等非執行／獨立非執行董事包括有專業人士（核數／會計及法律方面），成功的實業家，及前香港政府高級官員。本公司已設立一套企業管治的程序，可確保能獨立地對投資機遇及業務發展作出評估及檢討。有關董事完全知悉彼等之受信責任，並將會避免任何利益衝突。有關董事將會於遇上任何潛在利益衝突事項時，在有需要時將會放棄投票。因此，董事認為本集團之利益受到足夠保障。

除上述披露者外，本公司各董事及其各自有關的聯繫人士與本集團並無其他業務競爭權益。

7. 重大不利轉變

就董事所知悉，自二零零八年十二月三十一日（本公司最近期公佈經審核之財務報表）以來，本集團之財務或經營狀況並無任何重大不利轉變。

8. 資產及合約中之權益

於最後可行日期，就董事所知悉，概無任何董事自二零零八年十二月三十一日（本公司最近期公佈經審核之財務報表）以來於本集團任何成員公司所購入、出售或租賃，或擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，概無任何董事與本集團業務之任何合約或安排中擁有重大利益。

9. 專業人士資格及同意書

博大資本及戴德梁行有限公司均已經就刊發本通函發出同意書，表示同意在本通函按其所載的形式及涵義轉載其函件並引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

以下為於本通函發表意見或提供建議之專家之專業資格：

名稱	資格
博大資本	根據證券及期貨條例，可從事第一類(證券交易)及第六類(就企業融資提供意見)受規管活動的一家持牌法團
戴德梁行有限公司	獨立專業物業估值師

於最後可行日期，博大資本及戴德梁行有限公司均無自二零零八年十二月三十一日(本公司最近期公佈經審核之財務報表)以來於本集團任何成員公司所購入、出售或租賃，或擬購入、出售或租賃之資產中直接或間接擁有權益，亦無於本集團任何成員公司之股本中擁有任何實益權益，或任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論可依法強制執行與否)。

10. 其他資料

- (a) 本公司之註冊辦事處為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。
- (b) 本公司之主要辦事處為香港北角渣華道191號嘉華國際中心二十九樓。
- (c) 本公司之公司秘書為李慧君小姐，彼為香港之合資格律師，亦為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之會士。
- (d) 本通函的中英文本如有歧義，概以英文本為準。

11. 備查文件

下列文件之副本可於本通函日期起計直至二零一零年二月二十五日，於正常辦公時間內（假日除外），親臨本公司之主要辦事處，地址為香港北角渣華道191號嘉華國際中心二十九樓，可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零零七年十二月三十一日止及二零零八年十二月三十一日止兩個年度個別之年報；
- (c) 本公司截至二零零九年六月三十日止之中期報告；
- (d) 二零一零年一月六日之買賣協議；
- (e) 獨立董事委員會致股東之函件，全文載於本通函第11頁；
- (f) 博大資本致股東之意見函件，全文載於本通函第12頁至18頁；
- (g) 戴德梁行有限公司之物業估值報告，全文載於本通函第19頁至23頁；
- (h) 本附錄「專業人士資格及同意書」一節所提述博大資本及戴德梁行有限公司之同意書；及
- (i) 本通函。