

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。

閣下如已將名下之全部金朝陽集團有限公司股份售出或轉讓，應立即將本通函交予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。



金 朝 陽 集 團 有 限 公 司
(SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

重 大 交 易
股 份 認 購 協 議

目 錄

	頁次
釋義.....	1
主席函件	
緒言	3
維宇股份認購協議.....	4
有關維宇之資料.....	5
健超股份認購協議.....	6
有關健超之資料.....	7
董事會之變更	7
維宇及健超重組計劃之理由及所得資金用途.....	8
成交後之財務影響.....	8
營運前景	9
一般事項	9
其他資料	9
附錄一 — 估值報告	10
附錄二 — 一般資料	20

釋 義

在本通函中，除文義另有所指外，下列詞語之涵義如下：

董事會	指	本公司之董事會
本公司	指	金朝陽集團有限公司
專業機構	指	戴德梁行有限公司，忠誠測量行有限公司及簡福飴測量行
集團	指	本公司及其附屬公司
投資者	指	與本公司或其任何附屬公司之董事，行政總裁或主要股東或彼等各自之任何聯繫人士(定義見上市規則)概無關連之獨立第三者
最後可行日期	指	二零零二年三月十五日，即刊印本通函前可確定本通函所載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
貸款	指	投資者將於健超交易完成時授予健超之計息股東貸款港幣50,000,000.00元，利率為年利率優惠利率加二厘
購股權	指	Soundwill (BVI) 將授予投資者之購股權，藉以於維宇交易完成後十二個月內以港幣1.00元之代價購入維宇現有遞延股及維宇新遞延股
披露權益條例	指	證券(披露權益)條例(第三九六章)
股東	指	本公司之股東
Soundwill (BVI)	指	Soundwill (BVI) Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
金朝陽債務重組協議	指	於二零零零年五月八日由集團及其銀行債權人簽訂有關債務重組之協議
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
健超	指	健超投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
健超交易完成	指	於二零零三年八月二十七日或以前健超股份認購協議之完成
健超發展項目	指	發展新界元朗之住宇物業項目

釋 義

健超新普通股	指	根據健超股份認購協議，投資者將認購之健超每股面值港幣1.00元之9,998股新普通股
健超重組計劃	指	包括(i)增加健超之法定股本；及(ii)投資者認購健超新普通股之重組建議
健超股份認購協議	指	於二零零二年二月二十八日健超，Soundwill (BVI) 及投資者所簽訂有關健超重組計劃之有條件協議
交易	指	維宇股份認購協議及健超股份認購協議所預期之各項交易
維宇	指	維宇發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
維宇交易完成	指	於二零零二年四月十六日或以前維宇股份認購協議之完成
維宇現有遞延股	指	由 Soundwill (BVI) 實益持有於簽訂維宇股份認購協議當日已有之維宇每股面值港幣1.00元之2股遞延股
維宇現有普通股	指	由 Soundwill (BVI) 實益持有於維宇股份認購協議當日已有之維宇每股面值港幣1.00元之9,998股普通股
維宇新遞延股	指	將予兌換為遞延股之維宇現有普通股
維宇新普通股	指	根據維宇股份認購協議，投資者將認購之維宇每股面值港幣1.00元之10,000股新普通股
維宇物業	指	香港銅鑼灣羅素街8號地下1號，2號，3號及5號店舖，1至3字樓，5字樓之平台及圍繞5字樓平台之矮牆，地下至3字樓之外牆(展示於附於維宇股份認購協議之正面立面圖上並以粉紅色識別之1字樓部份外牆除外)
維宇重組計劃	指	包括(i)增加維宇之法定股本；(ii)將維宇現有普通股兌換為維宇新遞延股；(iii)投資者認購維宇新普通股；及(iv)Soundwill (BVI) 授予投資者購股權之重組建議
維宇股份認購協議	指	於二零零二年二月二十八日Soundwill (BVI)，維宇及投資者所簽訂有關維宇重組計劃之有條件協議



金朝陽集團有限公司
(SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

董事：
傅金珠(主席)
劉國元(副主席)
梁若谷(執行董事)
陳慧苓(執行董事)
謝振江(執行董事)
劉漢波(董事)
王德良*
袁慶文*

* 獨立非執行董事

總辦事處及
主要營業地點：
香港
銅鑼灣
羅素街38號
金朝陽中心21字樓

註冊辦事處：
Clarendon House
Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

敬啟者：

重大交易
股份認購協議

緒言

董事會於二零零二年二月二十八日宣佈於二零零二年二月二十八日，Soundwill (BVI)，維宇，健超及投資者分別簽署(i)維宇股份認購協議；及(ii)健超股份認購協議。

根據維宇股份認購協議，Soundwill (BVI) 將實行維宇重組計劃：

維宇交易完成後除維宇現有遞延股及維宇新遞延股(受限於購股權)，Soundwill (BVI) 將無任何利益於 Well Pacific。

作為 Soundwill (BVI) 實行維宇重組計劃之代價，投資者將向 Soundwill (BVI) 以現金支付港幣300,000,000.00元。

根據健超股份認購協議，Soundwill (BVI) 將實行健超重組計劃。

主席函件

健超交易完成後，Soundwil (BVI) 將持有健超之經擴大已發行普通股之50%。

作為 Soundwil (BVI) 實行健超重組計劃之代價，投資者將向 Soundwill (BVI) 以現金支付港幣10,000,000.00元。

根據上市規則，此交易構成本公司之主要交易須經股東於股東特別大會上批准，方告作實。

本公司已取得其控股股東，Ko Bee Limited，之書面批准。Ko Bee Limited 除持有本公司約55.82%之已發行股本外，於本交易中並無任何利益。本公司已根據上市規則第14.10條向聯交所申請接納 Ko Bee Limited 之書面批准以代替股東特別大會上批准交易。如若召開股東特別大會，會上並無任何人士需放棄投票權。

本通函旨在向股東提供交易的進一步資料。

維宇股份認購協議

日期

於二零零二年二月二十八日

有關各方

(甲) 維宇；(乙) Soundwill (BVI)；及(丙) 投資者

各方之責任

在下文所載之先決條件達成之前提下，各方有下列之責任：

(甲) Soundwill (BVI) 將實行維宇重組計劃，據此：

- (i) 維宇之法定股本將由港幣10,000.00元增加至港幣20,000.00元，包括20,000股每股面值港幣1.00元之股份；
- (ii) 維宇現有普通股將被兌換為遞延股與維宇現有遞延股享有同等權益；
- (iii) 購股權將被授予投資者，藉以於維宇交易完成後十二個月內以港幣1.00元之代價購入維宇現有遞延股及維宇新遞延股；及
- (iv) Soundwill (BVI) 將於維宇交易完成時以港幣1.00元之代價將維宇於成交當日結欠 Soundwill (BVI) 之貸款(於維宇股份認購協議日為約港幣263,293,000.00元) 轉給投資者。

(乙) 投資者將以每股面值港幣1.00元認購維宇新普通股，相當於維宇交易完成時所有已發行之普通股。

代價及付款條款

維宇重組計劃之代價為港幣300,000,000.00元，投資者將以下列方式支付：

- (甲) 於簽署維宇股份認購協議時，以現金付予維宇不會退還之訂金港幣5,000,000.00元以償還維宇結欠銀行債權人之部份貸款；
- (乙) 於維宇交易完成時，以現金付予維宇物業之承按人以贖回維宇物業現有按揭；
- (丙) 於維宇交易完成時，以現金付予 Soundwill (BVI) 港幣282,000,000.00元(減去贖回維宇物業之現有按揭所需之金額)；及
- (丁) 於維宇交易完成後之六個公曆月內以現金支付 Soundwill (BVI) 港幣13,000,000.00元。

根據於二零零二年二月二十八日之未審核賬目，維宇物業之面值約為港幣512,560,000.00元。代價乃經公平磋商，經考慮維宇物業現時於區內之價格(約為港幣300,000,000.00元)及經由集團所委任之戴德梁行有限公司及簡福飴測量行分別於約二零零一年八月及二零零二年二月所作出之估值而達致。於維宇交易完成後，實際虧損約為港幣212,560,000.00元

維宇交易完成

維宇股份認購協議將於二零零二年四月十六日或以前完成。交易完成時，Soundwill (BVI) 將只持有維宇現有遞延股及維宇新遞延股(受限於購股權)。

先決條件

維宇股份認購協議須待下列條件達成後始能完成：

- (甲) 本公司之股東通過批准維宇股份認購協議下所預期之交易之決議；
- (乙) 投資者滿意其或其代理人對維宇所作之調查結果；及
- (丙) 金朝陽債務重組協議內有關各方之准許已被取得。

有關維宇之資料

維宇於一九九二年九月二十二日於香港註冊成立，為本公司之間接全資附屬公司，其業務為物業發展及投資，主要資產為維宇物業。

主席函件

截至一九九九年十二月三十一日及二零零零年十二月三十一日止兩個年度之已審核財務資料如下：

	截至 一九九九年 十二月 三十一日 止年度 (已審核) 港幣(元)	截至 二零零零年 十二月 三十一日 止年度 (已審核) 港幣(元)
(甲) 稅前虧損淨額	(225,809)	(69,896)
稅後虧損淨額	(315,841)	(69,896)
(乙) 有形資產淨值	545,725	475,829

健超股份認購協議

日期

於二零零二年二月二十八日

有關各方

(甲) 健超；(乙) Soundwill (BVI)；及(丙) 投資者

各方之責任

在下文所載之先決條件達成之前提下，各方有下列之責任：

- (甲) Soundwill (BVI) 將實行健超重組計劃藉以增加健超之法定股本至港幣20,000.00元包括20,000 股面值港幣1.00元之股份；
- (乙) 投資者將以每股面值港幣1.00元認購健超新普通股，相當於健超交易完成時其50%之經擴大已發行普通股；及
- (丙) 投資者將以一般商業條款授予健超貸款用於健超發展項目。貸款須計利息，利率為年利率優惠利率加二厘，並可於健超董事會認為需要時以不少於七天的時間通知提取。

代價及付款條款

健超重組計劃之代價為港幣10,000,000.00元，投資者將於健超交易完成時以現金支付予 Soundwill (BVI)。

根據於二零零二年二月二十八日之未審核賬目，健超發展項目之面值約為港幣40,600,000.00元。代價乃經公平磋商，經考慮經由集團所委任之忠誠測量行有限公司於約二零零二年二月對健超發展項目所作之估值(約港幣20,000,000.00元) 達致。

健超交易完成

健超股份認購協議將於二零零三年八月二十七日或以前完成。交易完成時，Soundwill (BVI) 將持有健超經擴大已發行普通股之50%。健超將被視作本公司之附屬公司。

先決條件

健超股份認購協議須待下列條件達成後始能完成：

- (甲) 本公司之股東通過批准健超股份認購協議下所預期之交易之決議；
- (乙) 投資者滿意其或其代理人對健超所作之調查結果；及
- (丙) 集團於金朝陽債務重組協議(就該協議於二零零二年二月二十八日之總負債約為港幣1,396,600,000.00元)內之責任被解除。

有關健超之資料

健超於一九九二年六月二十三日於香港註冊成立，為本公司之間接全資附屬公司，其業務為物業發展及投資，主要業務乃健超發展項目。

截至一九九九年十二月三十一日及二零零零年十二月三十一日止兩個年度之已審核財務資料如下：

	截至 一九九九年 十二月 三十一日 止年度 (已審核) 港幣(元)	截至 二零零零年 十二月 三十一日 止年度 (已審核) 港幣(元)
(甲) 稅前虧損淨額	(10,945)	(209,535)
稅後虧損淨額	(10,945)	(209,535)
(乙) 有形資產淨值	3,016,200	2,806,665

董事會之變更

維宇交易完成時，維宇之現有董事將辭去董事職位而投資者將提名新董事。

健超交易完成時，Soundwill (BVI) 及投資者將各享有按照所持普通股數目比例提名最少二名及不多於十名董事之權利。除上文所載外，協議各方並沒有就決定票有任何安排或簽訂其他股東協議。

本公司之董事會將不受影響。

主席函件

維宇及健超重組計劃之理由及所得資金用途

從維宇股份認購協議所得之淨收益約港幣293,000,000.00元將用於償還集團之銀行借貸。於維宇交易完成時，集團之借貸將大幅減低並可大幅減少利息支出，而本公司之資本負債比率將由約181%減至149%。

從健超股份認購協議所得之收益約港幣10,000,000.00元及貸款50,000,000.00元將用於健超發展項目包括但不限於其他收購資本，法律及其他專業費用。據此，健超得以合理之利息支出為健超發展項目融資。

董事會認為交易乃符合本公司及其股東之利益。

本公司將在現會計年度中就維宇股份認購協議錄得港幣約219,000,000.00元之虧損（以審核之數為準）。

成交後之財務影響

交易事項之備考財務影響

港幣（元）

於集團資產淨值之影響

完成前	
於二零零二年二月二十八日	
未經審核集團綜合資產淨值（包括商譽）	945,296,897.00
維宇股份認購協議	
減：維宇淨值	(512,560,000.00)
加：減少之銀行借貸	293,000,000.00
健超股份認購協議	
發行9,998股新股予投資者之股份溢價	9,990,002.00
完成後	<u>735,726,899.00</u>

港幣（元）

集團每股資產淨值	
成交前	0.30
成交後	0.24

每股溢利／虧損之影響

由於本公司之資本結構並沒有轉變，故沒有每股溢利／虧損之影響。

主席函件

敬請注意於上述提及之備考財務影響只為說明預期因該等協議之交易而產生之若干特定財務影響而編製。

營運前景

雖然於二零零一年第4季度香港經濟出現疲態，但由於集團之管理層的努力，故集團之物業租售情況並未受到重大之負面影響。完成交易後集團之借貸及利息支出將大幅減低而本公司之資本負債比率將由181%減低至149%，故此集團之管理層相信本公司仍然保持財政健全並能以較佳之條款與本公司之銀行協商有關再融資之安排。於引入策略性伙伴發展新界之物業項目後，集團之業務將能進一步推展，並更好地發展其他盈利項目。

一般事項

集團主要從事物業發展及投資。

根據上市規則，是項交易構成本公司之主要交易。本公司已取得本公司之控股股東，Ko Bee Limited，之書面批准。Ko Bee Limited 除持有本公司約55.82%之已發行股本外，於交易並無任何利益。本公司已向聯交所申請豁免召開股東大會而以其控股股東之書面准許代替。

其他資料

本通函附錄載有其他資料，敬希垂注。

此致

列位股東 台照

主席
傅金珠
謹啟

二零零二年三月二十一日



Formerly C Y Leung & Company

原梁振英測量師行

敬啟者：

有關：香港銅鑼灣羅素街8號

茲根據 貴公司對吾等之指示，對上述物業在全部工程完成之假設下作出評估，以作融資參考用途。吾等證實曾進行視察及作出有關查詢，並搜集吾等認為必要之資料，以便向 閣下呈報吾等對該物業於二零零一年八月十五日（「估值日期」）之價值之意見。

吾等對該物業之估值乃該物業在已全部落成及可供入伙之特別假定下之公開市值，而公開市值指「物業之權益於估值日在下列假定情況下，無條件地以現金代價完成出售所取得之最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 在估值日之前有一段合理時間（就物業之性質及市道而言），可在市場上作適當推銷、商議價格與條款及完成銷售；
- (c) 於任何較早假定交換合約日期之市況、價格水平及其他情況與估值日無異；
- (d) 不考慮有特殊興趣之潛在買家之任何追加出價；及
- (e) 買賣各方均在知情、審慎及非被迫之情況下進行交易。」

吾等進行估值時，假設業主乃在公開市場出售該物業，且並無憑藉遞延條件合約、售後租回、合夥經營、管理協議或任何類似之安排，以影響該物業之價值。

在吾等之估值中，並無考慮該物業所欠負之抵押、按揭或債項，以及出售成交時可能須承擔之開支或稅項。除另有說明者外，吾等假定該物業並不附帶可能影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等就該物業進行估值時，乃採用直接比較法，並假定該物業已落成出售及可即時交吉，而比較時乃以有關市場內同類銷售交易作參考。

吾等在頗大程度上倚賴 貴公司所提供之資料，並接納 貴公司向吾等所提供之意見，尤其有關圖則批核、法定通告、地役權、年期、佔用情況、樓面面積及所有其他有關事項之資料。尺寸及量度均以 貴公司向吾等提供之文件副本或其他資料為根據，故僅為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等未獲提供有關該物業之業權文件副本，惟吾等已前往土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權，亦無查證是否有任何修訂。所有文件僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等曾視察該物業之外部，惟並無進行結構測量。吾等視察時並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何樓宇設備進行測試。

在未得吾等批准將予採用之形式及涵義之前，本函件及隨附之估值證書或其任何引述之全部或其中任何部份，均不得載於任何文件、通函或聲明內。

最後，根據吾等之慣例，吾等須聲明，本函件及隨附之估值證書均只供收件人使用，且不會就其內容之全部或其中任何部份向任何第三者承擔任何責任。

本函件隨附估值證書供 閣下閱覽。

此致

香港
銅鑼灣
羅素街38號
金朝陽中心21樓
維宇發展有限公司 台照

代表
戴德梁行
黃儉邦
註冊專業測量師
M.R.I.C.S., A.H.K.I.S.
董事
謹啟

二零零一年八月十五日

估值證書

在落成之情況下
於二零零一年
八月十五日之
資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	
香港 銅鑼灣 羅素街8號	該物業為一幢接近完成之27層高商業大廈。 該物業之結構工程已大致完成，現進行粉飾工程。	該物業目前空置，正處於發展之最後落成階段。然而，地下至3樓已訂約租予多名租戶，月租共約2,500,000港元。	650,000,000港元 (附註2及3)
內地段746號 C段餘段及 分段1、D段 餘段及分段1及 E段餘段及 分段1	該物業地下、1、2及3樓將作零售用途。除5樓及25樓分別作為機房及防火層外，樓上各層均作為寫字樓。該大廈不設4、14及24樓。 該物業之建築面積如下：		

樓層	用途	建築面積 (平方呎)
地下至3樓	商舖	22,607
5樓	機房	—
6至29樓 (不設14及24樓， 共21層)	辦公室	79,906
25樓	防火	—
	合計：	<u>102,513</u>

該物業按官契持有，年期由一八六一年六月二十五日起計999年。目前就該物業應付之地租為每年122港元。

附註：

(1) 該物業之註冊業主是維宇發展有限公司。

(2) 估值之分析如下：

地下至3樓	385,000,000港元
5至29樓	265,000,000港元

(3) 估值時乃特別假設該物業已於估值日全部落成，並具備即時入伙所需之所有許可、牌照及批准。吾等估值時亦無計及或扣減完成該物業所需之未付發展費用。

(4) 該物業已於二零零一年六月二十九日獲發入伙紙。



敬啟者：

茲根據 貴公司對吾等之指示，評估隨附之估值證書所述物業之價值。吾等證實曾進行視察及作出有關查詢，並搜集吾等認為必要之資料，以便向 閣下呈報吾等對該物業於二零二零年二月二十七日之價值之意見。

吾等對該物業之估值乃該物業之公開市值，而就吾等之定義而言，公開市值乃指「物業之權益於估值日在下列假定情況下，無條件地以現金代價完成出售所取得之最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 在估值日之前有一段合理時間（就物業之性質及市道而言），可在市場上作適當推銷、商議價格與條款及完成銷售；
- (c) 於任何假定較早交換合約日期之市況、價格水平及其他情況與估值日無異；
- (d) 不考慮有特殊興趣之買家之任何追加出價；及
- (e) 買賣各方均在知情、審慎及非被迫之情況下進行交易。」

吾等進行估值時，假設業主乃在公開市場出售該物業，且並無憑藉遞延條件合約、售後租回、合夥經營、管理協議或任何類似之安排，以增加該物業之價值。

吾等就該物業進行估值時，曾參考同類之市場交易，而在適用情況下，並假設在交予吾等之附表中所示之淨收入會撥作資本（已審慎計及支銷）及租約期滿後租金收入可能增加。

吾等在頗大程度上倚賴 貴公司所提供之資料，並接納 貴公司向吾等所提供之意見，尤其有關規劃批核、法定通告、地役權、年期、佔用情況、樓面面積及所有其他有關事項之資料。吾等已前往土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權，亦無查證是否有任何修訂。所有文件僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等曾視察該物業之外部，視察時並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何樓宇設備進行測試。

在吾等之估值中，並無考慮該物業所欠負之抵押、按揭或債項，以及出售成交時可能須承擔之開支或稅項。除另有說明者外，吾等假定該物業並不附帶可能影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

隨附吾等之估值證書。

此致

香港
銅鑼灣
羅素街38號
金朝陽中心21樓
維宇發展有限公司
列位董事 台照

代表
簡福飴測量行
董事
劉振權
AHKIS MRICS RPS (GP)
謹啟

二零零二年三月二十一日

附註： 劉振權先生為香港測量師學會之會員、英國皇家特許測量師學會之會員及註冊測量師(產業)，彼取得資格後在評估香港及中華人民共和國物業方面擁有逾八年經驗。

估值證書

於二零零二年
二月二十七日之
現況下資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	
香港銅鑼灣 羅素街8號 地下1、2、3及 5號舖位、1、2及 3樓全層	該物業為一幢約於二零零一年落成之27層高商業大廈地下四個舖位及1、2及3樓全層。	該物業現以四份租約租出，所有租約皆為期三年，最遲一份租約將於二零零四年七月屆滿，月租共約2,500,000元（不包差餉、管理費及冷氣費）。	300,000,000元
座落於內地 地段第746號 C段餘段及 分段1、D段 餘段及分段1、 E段餘段及 分段1	該物業之建築面積共約26,751平方呎。 該物業按官契持有，年期由一八六一年六月二十五日起計999年。	除了一租約外，其餘之三個租戶均被授予續約三年之權利。	
	目前就有關地段應付之地租為每年122元。		

附註：

- (1) 該物業之註冊業主為維宇發展有限公司。
- (2) 該物業分別於一九九七年十月十六日及二零零零年六月九日向香港上海滙豐銀行有限公司作首次樓宇按揭及第二按揭，註冊契據編號分別為7334479及8100318。
- (3) 該物業受一份於二零零零年十一月七日向香港上海滙豐銀行有限公司作出之確認契據規限，契據編號8236866。



忠誠測量行有限公司

C S SURVEYORS LIMITED

敬啟者：

有關： 新界元朗第113約地段1502號A-H段、J-N段、P-Z段、AA-AH段、AJ-AN段及餘段

茲根據 貴公司之指示，吾等進行視察及作出有關查詢，並搜集吾等認為必要之資料，以便向 閣下呈報吾等對該物業於二零零二年二月十八日（「估值日」）之資本值之意見。

本函件為估值證書之一部份，其中說明估值基準及方法，並闡明所作之假設、物業業權及限制條件。

吾等之估值乃吾等對公開市值之意見，而就吾等之定義而言，公開市值指「物業之權益於估值日在下列假定情況下，無條件地以現金代價完成出售預期可合理取得之最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 在估值日之前有一段合理時間（就物業之性質及市道而言），可在市場上作適當推銷、商議價格與條款及完成銷售；
- (c) 於任何較早假定交換合約日期之市況、價格水平及其他情況與估值日無異；
- (d) 不考慮有特殊興趣之買家之任何追加出價；及
- (e) 買賣各方均在知情、審慎及非被迫之情況下進行交易。」

除另有說明者外，物業權益以比較法作估值，而比較則按同類物業之實現價格進行。為就資本值作公平比較，曾分析面積、性質及地點相近之同類物業，並仔細分析每項物業本身之優劣。

吾等進行估值時，假設業主乃在公開市場出售物業權益，且並無憑藉遞延條件合約、售後租回、合夥經營、管理協議或任何類似之安排，以影響物業權益之價值。

由於該物業按集體官契持有，吾等假設物業權益之擁有人享有自行及不受干擾之權利，可於官契未屆滿年期整段時間使用該物業。除另有說明者外，該物業假設可供交吉。此外，除非證書另行註明，吾等假設並無侵佔或非法侵入之情況。

在估值過程中，吾等相信吾等已因應情況作合理之假設。此外，吾等並假設該物業可予交吉，不會出現任何可影響價值之繁重或不當延誤。估值證書之附註已載列其他有關該物業之特別假設(如有)。

吾等在頗大程度上倚賴 貴公司所提供之資料，並接納 貴公司向吾等所提供之意見，例如有關法定通告、圖則批核、地役權、年期、佔用情況、圖則、地盤及樓面面積及所有其他有關事項之資料。

吾等已就物業權益前往土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權，亦無查證是否有任何修訂未有載於吾等獲提供之副本。

隨附之估值證書所載之所有尺寸、量度及面積均以 貴公司向吾等提供之文件所載之資料為根據，故僅為約數。除報告中另有說明者外，並無進行實地量度。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供而對估值乃屬重大之資料之真實及準確性。此外，吾等並獲 貴集團通知，所提供之資料概無遺漏任何重大事項。

在吾等之估值中，並無考慮物業權益所欠負之抵押、按揭或債項，以及出售成交時可能須承擔之開支或稅項。吾等並假定物業權益並不附帶可能影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等曾視察該物業，惟並無作實地測量以確定其土地狀況是否適合進行任何物業發展。吾等估值時乃假設以上各項均屬滿意，且於建築期內不會出現任何非經常開支或延誤。

本證書所載之市值估算並未計及地質問題、環境評估或其他內在因素帶來之影響。敬請注意，閱覽本證書之人士應諮詢合資格工程師及／或環境顧問之意見，以衡量在土力／環境方面可能出現之問題，原因是有關情況會對市值構成重大影響。

物業權益之資本值載於估值證書。

此致

香港
銅鑼灣
羅素街38號
21字樓
金朝陽集團有限公司
列位董事 台照

代表
忠誠測量行有限公司
Lo Hon Cheung, Sam
董事
MRICS AHKIS RPS(GP) RPHM
MHIREA ACI Arb AHKI Arb
謹啟

二零零二年二月二十五日

附註： Lo Hon Cheung 先生為特許測量師，在香港物業估值方面具10年以上經驗。

於二零零二年
二月十八日之
資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	資本值
新界 元朗 第113約地段1502號 A-H段、J-N段、 P-Z段、 AA-AH段、 AJ-AN段 及餘段	<p>該物業為多幅農地。</p> <p>登記地盤面積共約141,134.2平方呎(按規定經測量之總面積共約145,486平方呎)。</p> <p>該物業按集體官契持有，年期由一八九八年七月一日起計75年，可續期24年。根據新界土地契約(續期)條例第6條，年期已延續至二零四七年六月三十日。目前就該物業應付之地租為每年2.24港元。</p>	該物業現為空置及荒廢之農地。	20,000,000.00港元

附註：

1. 該物業之註冊業主見附表(請參閱業權一覽表)。
2. 目前概無任何已註冊之重大負擔。
3. 根據日期為二零零零年十二月十二日之錦田南分區計劃大綱圖第S/YL-KTS/6號，該物業部份劃作「鄉村式發展」用途，另有部份劃作「農業」用途。
4. 吾等已獲指示，評估該物業之空置地盤價值，而估值時須計及該物業在取得建議興建37幢獨立式新界豁免管制樓宇之建屋牌照之情況下之發展潛力。

業權一覽表

地段編號	業主	契據編號	文據日期	代價(港元)
地段1502號A段	Tsang Yat Wah	808238	一九九八年三月五日	1,000,000.00元
地段1502號B段	Lai Kwai Tong	808235	一九九八年三月五日	1,000,000.00元
地段1502號C段	Wu Man Fai	808236	一九九八年三月五日	1,000,000.00元
地段1502號D段	Wu Man Tik	808242	一九九八年三月五日	1,000,000.00元
地段1502號E段	Lai, David Chi Keung	808241	一九九八年三月五日	1,000,000.00元
地段1502號F段	Wong Tin Yau	808243	一九九八年三月五日	1,000,000.00元
地段1502號G段	Lai Kwai Moon	808237	一九九八年三月五日	1,000,000.00元
地段1502號H段	Leung Hin Ping	808240	一九九八年三月五日	1,000,000.00元
地段1502號J段	Tsang Chi Ping	808239	一九九八年三月五日	1,000,000.00元
地段1502號K段	Tsang Chi Man	808581	一九九八年三月五日	1,000,000.00元
地段1502號L段	Tsang Tze Ying	810304	一九九八年三月二十日	1,000,000.00元
地段1502號M段	Woo Ka Lok	810305	一九九八年三月二十日	1,000,000.00元
地段1502號N段	Tsoi Wing Chiu	812580	一九九八年四月七日	1,000,000.00元
地段1502號P段	Cheung Kwok Wai	812829	一九九八年四月二十日	1,000,000.00元
地段1502號Q段	Lai Kwai Lam	817725	一九九八年六月一日	1,000,000.00元
地段1502號R段	Law Kwok Hung	817722	一九九八年六月一日	1,000,000.00元
地段1502號S段	Lai Chi Yuen	817721	一九九八年六月一日	1,000,000.00元
地段1502號T段	Tang Man Kit	817726	一九九八年六月一日	1,000,000.00元
地段1502號U段	Tang Wai Hong	822922	一九九八年六月三十日	1,000,000.00元
地段1502號V段	Yeung King Wai	822924	一九九八年六月二十三日	1,000,000.00元
地段1502號W段	Cheung Wing Pai	822923	一九九八年六月二十三日	1,000,000.00元
地段1502號X段	Teng Kon Song	822929	一九九八年六月二十三日	1,000,000.00元
地段1502號Y段	Law Sai Kit	822920	一九九八年六月二十三日	1,000,000.00元
地段1502號Z段				
地段1502號AA段				
地段1502號AB段				
地段1502號AC段				
地段1502號AD段				
地段1502號AE段	Super Keep	799996	一九九七年十二月一日	26,188,272.00元
地段1502號AF段	Investment Limited			(地段1502號全段)
地段1502號AG段				
地段1502號AH段				
地段1502號AJ段				
地段1502號AK段				
地段1502號AL段				
地段1502號AM段				
地段1502號AN段				
地段1502號餘段				

責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而提供有關本公司的資料。董事就本通函所載資料的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內容有誤導成份。

董事於股份中之權益

(i) 股權

於最後實際可行日期，本公司董事或行政總裁在本公司及其相聯法團（定義見披露權益條例）的股本中擁有根據披露權益條例第28條須知會本公司及聯交所之權益（包括根據披露權益條例第31條或附件第一部彼等視作或當作擁有的權益），或根據披露權益條例第29條須記入該條所述之登記冊或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益如下：

董事姓名	持有股份數目
傅金珠	1,739,586,000 (公司權益)
謝振江	280,179 (個人權益)

附註：

- (a) 傅金珠女士擁有 Ko Bee Limited 之股權（如下文(b)段所述），故所有該等股份為公司權益（定義見上市規則第5項應用指引（「應用指引」））。
- (b) 傅金珠女士擁有 Ko Bee Limited 一股面值1美元之股份（即其全部已發行股本）之個人權益（定義見應用指引）。Ko Bee Limited 在英屬處女群島註冊成立，持有及實益擁有本公司1,739,586,000股股份。

(ii) 購股權

除本文所披露之股份外，根據一九九七年二月二十五日本公司股東特別大會所採納之本公司購股權計劃已授予董事可認購本公司普通股之購股權，截至最後實際可行日期尚未行使之購股權詳列如下：

董事姓名	尚未行使之購 股權數目	行使價	行使購股權之期限
傅金珠	3,000,000	港幣0.660元	01/01/1999－31/12/2002
	3,500,000	港幣0.164元	08/08/2000－31/12/2004
	3,800,000	港幣0.100元	02/07/2001－24/02/2007
梁若谷	1,000,000	港幣0.660元	01/01/1999－31/12/2002
	2,000,000	港幣0.164元	08/08/2000－31/12/2004
	2,500,000	港幣0.100元	02/07/2001－24/02/2007
劉國元	3,800,000	港幣0.100元	02/07/2001－24/02/2007
陳慧苓	3,000,000	港幣0.100元	02/07/2001－24/02/2007
謝振江	2,000,000	港幣0.660元	01/01/1999－31/12/2002
	2,000,000	港幣0.164元	08/08/2000－31/12/2004
	2,500,000	港幣0.100元	02/07/2001－24/02/2007

除本通函披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或行政總裁或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)概無於本公司之證券中擁有實益或非實益之權益。

自集團最近期已公佈經審核帳目日期以來，各董事概無從集團任何成員公司收購或出售或租用任何資產中擁有直接或間接之權益。

各董事概無於任何對集團有重大關係的合約中擁有重大權益。

主要股東

於最後實際可行日期，除上文所述各董事之權益外，按照本公司根據披露權益條例第16(1)條而備存之登記冊所記錄，下列股東持有本公司已發行股本10%或以上之權益：

股東	持有股份數目	於最後實際可行日期 佔已發行股本之%
傅金珠 (附註(a))	1,739,586,000	55.82%
中國遠洋運輸(集團)總公司(附註(b))	330,736,000	10.61%

附註：

- (a) Ko Bee Limited 持有本公司1,739,586,000股股份。該公司之股份由傅金珠女士實益全資擁有。
- (b) 中國遠洋運輸(集團)總公司之間接附屬公司 COSCO Investments Limited及Graceful Nice Limited 分別持有本公司185,296,000股及145,440,000股股份。

除上述披露外，並無任何人士所登記擁有之本公司股本權益須根據披露權益條例第16(1)條予以記錄。

集團之財政狀況

- (1) 於最後可行日期，集團並沒有發行債務證券；
- (2) 於二零零一年十二月三十一日，在綜合的基礎上：
 - (i) 由本公司所擔保，集團有抵押之銀行借貸總金額為約港幣1,322,100,000.00元；
 - (ii) 集團之其他銀行借貸及透支總金額為約港幣74,500,000.00元；
 - (iii) 集團之其他借貸總金額為約港幣329,600,000.00元；
 - (iv) 上文(i)及(ii)分段之總額，即約港幣1,396,600,000.00元為金朝陽債務重組協議下總結欠金額；
 - (v) 除上段(i)，(ii)及(iii)段外，集團並沒有其他債務，包括銀行透支及承兌負債(一般商業票據除外)或承兌信貸，或租購承擔；
- (3) 於最後可行日期，集團之或然債務如下：
 - (i) 於本通函所載之訴訟；及

- (ii) 於集團之銀行債權人行使本公司所發行之非上市認股權證時，集團所擔保之最少回報，據此本公司之最大責任為約港幣18,000,000.00元。
- (4) 雖然於二零零一年第4季度香港經濟出現疲態，但由於集團之管理層的努力，故集團之物業租售情況並未受到重大之負面影響。完成交易後集團之借貸將大幅減低而本公司之資本負債比率將由181%減低至149%，故此集團之管理層相信本公司仍然保持財政健全並能以較佳之條款與本公司之銀行協商有關再融資之安排。於引入策略性伙伴發展新界之物業項目後，集團之業務將能進一步推展，並更好地發展其他盈利項目。
- (5) 就是項交易，集團得以大幅減低其借貸及利息支出，並能為現有項目融資。經考慮上文，董事相信集團備有充足營運資金以應付目前所需，及在可預見的將來支付集團的財務責任。

訴訟

兩宗有關物業買賣涉及本公司兩間全資附屬公司之物業買賣訴訟仍在進行當中。根據二零零一年十二月三日之判令，其中一訴訟即本公司之附屬公司為原訴人之訴訟之合約被撤銷而港幣33,000,000.00元之訂金須退還予本公司之附屬公司，被告人就此項法院判令提出上訴。自二零零一年中期報告後，另外一宗之訴訟即本公司之附屬公司為被告人之訴訟並無重大改變。根據本公司所聽取之最新法律意見，附屬公司及其股東除已付之訂金分別為港幣33,000,000.00元及港幣65,000,000.00元及／或堂費保證金外，均毋須負上其他額外責任。

除上文所述之兩宗訴訟外，本公司或本集團之任何成員概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本公司或本集團之任何成員亦無任何尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

董事之服務合約

各董事概無與本公司訂有本公司或其任何附屬公司不可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之未屆滿服務合約。

重大合約

以下為集團於本通函日期前兩年內所訂立之重大合約：

- (1) 由包括其他各方，本公司及 Vision Telecommunications Holdings Limited (「Vision」) 於二零零零年三月十日所訂立之認購協議，據此本公司之全資附屬公司以港幣82,113,500.00元認購 Vision 之經擴大已發行股本之20%。交易由下文所述於二零零零年三月十日所訂立之配售及認購協議所融資；

- (2) 由傅金珠女士(「陳太」)，培基證券(香港)有限公司及本公司於二零零零年三月十日所訂立之配售及認購協議，據此陳太以每股港幣0.63元配售當時現有之135,000,000股本公司現有股份及認購135,000,000股本公司之新股份；
- (3) 由包括其他各方，陳太及本公司於二零零零年四月十一日所訂立之認購協議，據此本公司之全資附屬公司以港幣287,398,440.00元認購 Vision 之已發行股份之70%，代價由本公司以每股港幣0.63元發行予陳太456,188,000股股份支付；
- (4) 由集團之銀行債權人及本公司於二零零零年五月八日所訂立有關集團債務重組之金朝陽債務重組協議；
- (5) 由 Ko Bee Limited(「Ko Bee」)(由陳太全資擁有之公司)及匯富證券有限公司；Ko Bee 及本公司分別於二零零零年九月八日所訂立之配售協議及認購協議，據此 Ko Bee 以每股港幣0.128元配售及認購115,000,000股本公司之股份；
- (6) 由本公司根據金朝陽債務重組協議之條款於二零零零年十一月十五日所訂立之文據，據此本公司發行予本公司之銀行債權人184,381,339單位之認股權證，使每單位之認股權證持有人可由二零零二年一月三十一日起計一年內以文據內所載之認購價認購本公司之一股股份；
- (7) 由本公司之附屬公司(由集團部份物業之接管人代行)，接管人及買方，即世港有限公司於二零零一年五月八日所訂立以港幣275,000,000.00元出售該物業作償還集團銀行借貸之用之買賣協議；
- (8) 由本公司之全資附屬公司及買方，即 Pogain Limited 於二零零一年八月二十七日所訂立以港290,000,200.00元出售集團部份物業作償還集團銀行借貸之用之買賣協議；
- (9) 維宇股份認購協議；及
- (10) 健超股份認購協議。

專業機構

- (1) 於最後實際可行日期，專業機構並無於集團任何成員公司之股本中擁有權益，且無權(不論可否依法執行)或認購權認購集團任何成員公司之證券。
- (2) 專業機構已就本文件之刊發，表示同意以本文件所載形式及涵義引述其名稱及(倘需要)轉載其函件及／或估值證書，且迄今並無撤回同意書。

備查文件

下列文件由即日起至二零零二年四月四日期間之一般辦公時間內，可在本公司之主要營業地點香港銅鑼灣羅素街38號金朝陽中心21字樓查閱：

- (1) 本公司之公司組織章程大綱及公司細則；
- (2) 上述之重大合約；
- (3) 維宇及健超之一九九九及二零零零年年度已審核帳目；
- (4) 集團一九九九及二零零零年之綜合已審核帳目；
- (5) 戴德梁行有限公司於二零零一年八月所作之估值報告；
- (6) 忠誠測量行有限公司於二零零二年二月所作之估值報告；及
- (7) 簡福飴測量行於二零零二年二月所作之估值報告。

其他事項

1. 本公司之公司秘書為關濟明先生，彼獲授香港最高法院律師資格亦為香港律師會之會員。
2. 本公司之香港股份過戶登記分處為標準證券登記有限公司，其註冊地址為香港干諾道中111號永安中心5字樓。
3. 倘本通函之中英文本出現歧異，概以英文本為準。