
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、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下的合景泰富地產控股有限公司股份，應立即將本通函送交買主、承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理，以便此後轉交買主或承讓人。

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函的全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



合 景 泰 富

KWG PROPERTY HOLDING LIMITED
合 景 泰 富 地 產 控 股 有 限 公 司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1813)

須予披露及關連交易

終止有關成都物業發展的合資安排

獨立董事委員會及
股東的獨立財務顧問



VC CAPITAL LIMITED
滙盈融資有限公司

本通函第3至6頁載列董事會函件。本通函第7頁載列獨立董事委員會函件。本通函第8至12頁載列獨立董事委員會及股東的獨立財務顧問滙盈融資的函件，該函件載有其就終止而向獨立董事委員會及股東提供的意見。

二零零九年四月二十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
獨立董事委員會函件	7
滙盈融資函件	8
附錄一 — 該項目的估值報告	13
附錄二 — 一般資料	23

釋 義

在本通函內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港的銀行開放營業的任何日子(不包括星期六、星期日、公眾假期或在香港懸掛八號或以上颱風信號或「黑色」暴雨警告信號的日子)；
「該通函」	指	本公司於二零零七年十月二十九日刊發的通函；
「本公司」	指	合景泰富地產控股有限公司，一家於開曼群島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；
「發展項目」	指	將3號地塊、9號地塊及10號地塊發展為住宅樓宇、商業樓宇及酒店；
「董事」	指	本公司的董事；
「首則公告」	指	本公司於二零零七年十月八日刊發的公告；
「得正」	指	得正有限公司，一家於二零零七年八月二十日於英屬處女群島註冊成立的公司，於最後實際可行日期為本公司的非全資附屬公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「同業拆息」	指	香港銀行同業拆息；
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由董事會委派的獨立非執行董事組成的董事會獨立委員會，就終止向股東提供意見；
「獨立財務顧問」或 「滙盈融資」	指	滙盈融資有限公司，根據證券及期貨條例獲發牌從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並為就終止而向獨立董事委員會及股東提供意見的獨立財務顧問；
「投資者」	指	Castor Investment, Ltd.，一家於開曼群島註冊成立的有限公司；及Castor Investment TE Sub, Ltd.，一家於開曼群島註冊成立的有限公司；
「投資者股份」	指	35股得正的A類股份；
「最後實際可行日期」	指	二零零九年四月十七日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「通知」	指	《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》；

釋 義

「3號地塊」	指 一幅位於成都高新區南部新區豐收片區(高新區原和平村1組、紅光村1組)的土地，總面積約13,857.17平方米；
「9號地塊」	指 一幅位於成都高新區南部新區仁和片區30號(高新區原仁和村3、7、8組、清和村9組)的土地，總面積約115,749.47平方米；
「10號地塊」	指 一幅位於成都高新區南部新區仁和片區38號(高新區原仁和村2組、3組、8組)的土地，總面積約70,954.48平方米；
「晉得」	指 晉得顧問有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司的控股股東，於最後實際可行日期持有1,612,500,000股股份；
「中國」	指 中華人民共和國；
「盛威」	指 盛威企業有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司；
「該項目」	指 位於3號地塊、9號地塊及10號地塊的物業開發項目
「項目公司」	指 成都市中天盈房地產開發有限公司，一家於二零零六年十二月六日在中國成立的有限責任公司，於最後實際可行日期為本公司的非全資附屬公司；
「外匯登記證」	指 外匯登記證；
「第二則公告」	指 本公司於二零零八年二月二十二日刊發的公告；
「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 股份的持有人；
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.10港元的股份；
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司；
「終止」	指 以轉讓方式終止盛威與投資者就發展項目訂立的合資安排；
「第三則公告」	指 本公司於二零零九年三月十二日刊發的公告；
「轉讓」	指 投資者向本公司或其代名人轉讓投資者股份；
「美元」	指 美元，美國的法定貨幣；及
「%」	指 百分比。

於本通函中，以人民幣列值的金額已按人民幣1.00元兌1.134港元的換算率換算為港元，及以美元列值的金額已按1.00美元兌7.75港元的換算率換算為港元。



合 景 泰 富

KWG PROPERTY HOLDING LIMITED
合 景 泰 富 地 產 控 股 有 限 公 司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1813)

執行董事：

孔健岷
孔健濤
孔健楠
李建明
徐錦添
何偉志

獨立非執行董事：

李嘉士
戴逢
譚振輝

敬啟者：

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港灣仔
港灣道18號
中環廣場
64樓6407室

須予披露及關連交易

終止有關成都物業發展的合資安排

緒言

謹此提述有關與投資者就發展項目訂立合資安排而刊發的首則公告及該通函。

誠如第三則公告所載的資料所示，本公司全資附屬公司盛威與投資者就發展項目訂立的合資安排已經通過轉讓方式終止。

本公司已成立獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事，以就終止向股東提供意見。本公司已委任滙盈融資為獨立財務顧問，以就終止向獨立董事委員會及股東提供意見。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)有關終止的進一步資料；及(ii)載有就終止而向獨立董事委員會及股東提供意見的獨立財務顧問函件；及(iii)獨立董事委員會就終止提供的推薦建議。

有關終止的背景

誠如首則公告及該通函披露的資料所示，盛威於二零零七年十月八日就發展項目與投資者訂立合資安排。根據合資安排，投資者以101,300,420.22美元認購投資者股份，因而可從發展項目中享有35%的利益。

目前，項目公司持有兩幅土地，即3號地塊及10號地塊；並根據土地使用權出讓合同在全數支付土地出讓金後將會持有一幅土地(即9號地塊)的土地使用權，作發展三個獨立但有關連的發展項目。3號地塊及10號地塊現處於發展階段，而3號地塊已於二零零九年四月初開始預售。截至最後實際可行日期，項目公司尚未展開9號地塊的建築工程。

二零零八年六月十八日，中國商務部頒佈於二零零八年七月一日生效的通知。根據通知，外商投資房地產企業(如項目公司)的投資(包括增資)，僅限於已獲有關中國政府機關批准的單一房地產發展項目。

發展項目涉及在三幅土地上的三個項目。通知實施後，除非發展項目現時的持股架構進行重組，否則項目公司將無法在符合通知的規定之情況下推行發展項目，而項目公司已獲發的外匯登記證亦將會被吊銷。一旦項目公司的外匯登記證被吊銷，盛威與投資者皆不能進一步向發展項目注資，而項目公司也不得將從發展項目中取得的未來股息或其他收入分派滙出中國。據中國法律顧問向本公司提供的意見，投資者通過得正參與發展項目，可供重組發展項目的選擇有限，而任何的重組舉措將會更為繁複，涉及重組的相關法律及時間，會對本公司增添不明朗因素。

於二零零九年三月十二日，盛威就發展項目與投資者訂立的合資安排已經通過轉讓方式終止。轉讓完成後，本公司將全資擁有發展項目，並就項目公司展開重組程序。按照中國法律顧問向本公司提供的意見，不涉及投資者參與的重組舉措，預計將於兩個月內實行。

基於(i)涉及投資者參與令重組發展項目的股權架構增添不明朗因素；(ii)3號地塊已於二零零九年四月初開始預售；及(iii)董事會對中國成都物業市場的前景持樂觀的態度，董事認為，終止將會符合本公司及股東的整體最佳利益，而本公司可從發展項目中獲得最大的利益，同時仍可全權控制項目公司。董事相信，即使進行轉讓，本集團具備充足的財務資金應付其營運所需，並足夠完成現有的物業發展項目，而本集團的財政狀況依然穩健。

終止

投資者會將投資者股份轉讓回本公司，從而取回101,300,420.22美元，本公司以下列的方式支付有關款項：

- (a) 已於二零零九年三月二十六日以現金支付76,677,614.05美元；及
- (b) 於二零零九年六月二十四日或之前以現金支付餘額，

上述款項均附帶利息，(a)項自二零零九年一月二十一日至二零零九年三月二十六日的利息按年利率0.28176厘計算，而(b)項自二零零九年三月二十七日至二零零九年六月二十四日的利息則按年利率8.28176厘計算。

轉讓的代價乃參照投資者認購投資者股份支付的價格予以釐定。本公司與投資者經公平磋商後協定轉讓代價、付款條款及有關利率。上文(a)項所列款項的利率乃參照協商終止時的一個月同業拆息予以釐定，而上文(b)項所列款項的利率為一個月同業拆息加8厘，乃參照本集團須於五年內全數償還的銀行貸款之平均利率予以釐定。

轉讓將於全數繳付代價之後下一個營業日完成。預計本集團將運用銀行貸款及內部資金支付代價。轉讓完成後，項目公司將成為本公司間接全資附屬公司。

於二零零八年十二月三十一日，得正的總資產淨值約為人民幣710,287,191元(相等於約805,465,674港元)。

上市規則的涵義

誠如第二則公告所載的資料所示，鑒於投資者透過彼等提名和委任的董事之批准權力而對本公司間接附屬公司得正具有影響力，聯交所根據上市規則第14A.06條視投資者為本公司的關連人士，故此根據上市規則，終止構成本公司一項不獲豁免關連交易。

鑒於(i)投資者基於其對得正具影響力而被視為本公司關連人士；(ii)投資者並無任何股份權益，而股東亦沒有於終止獲取任何利益(透過其擁有本公司權益者除外)，並不須就批准終止的決議案放棄投票；及(iii)擁有1,612,500,000股股份權益(即佔最後實際可行日期本公司已發行股本約62.17%)的晉得根據上市規則第14A.43條所載以股東書面批准方式批准終止，故本公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14A章的獨立股東批准的規定。聯交所已向本公司授出豁免，毋須嚴格遵守根據上市規則第14A.43條舉行股東大會以批准終止的規定。因此，本公司將不會舉行股東大會。本通函所載的資料僅供股東參考。

董事會函件

由於上市規則所載各適用的百分比率高於5%但低於25%，根據上市規則，終止亦構成本公司一項須予披露交易。

本公司已成立獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事，以就終止向股東提供意見。敬請閣下垂注本通函第7頁所載的獨立董事委員會推薦建議函件。

本公司已委任滙盈融資為獨立財務顧問，以就終止向獨立董事委員會及股東提供意見。敬請閣下垂注本通函第8至12頁所載的獨立財務顧問意見函件。

一般資料

本集團主要於中國從事物業開發業務。

各投資者乃為由Aetos Capital Asia投資基金管理之特殊目的公司。投資者的主要業務為投資控股。

其他資料

敬請閣下垂注本通函第7頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有其就終止向股東提供的推薦建議。本通函第8至12頁載列的滙盈融資意見函件，載有其就終止而向獨立董事委員會及股東提供的意見，以及其提供意見所考慮的主要因素及原因，敬請閣下垂注。

亦敬請閣下垂注本通函附錄所載的額外資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
合景泰富地產控股有限公司
主席
孔健岷
謹啟

二零零九年四月二十三日



合 景 泰 富

KWG PROPERTY HOLDING LIMITED

合 景 泰 富 地 產 控 股 有 限 公 司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1813)

敬啟者：

須予披露及關連交易

終止有關成都物業發展的合資安排

我們謹此提述本公司於二零零九年四月二十三日致股東的通函(「通函」)，本函件亦為其中部分。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。

董事會授權我們組成獨立董事委員會，以就終止對本公司及股東而言是否公平合理向股東提供意見。

通函第8至12頁載列滙盈融資有限公司(「滙盈融資」)的意見函件，滙盈融資獲委任為獨立財務顧問，以就終止向獨立董事委員會及股東提供意見。通函第3至6頁載列董事會函件。我們敬請閣下垂注上述函件。

經考慮滙盈融資於其意見函件中所述曾考慮的因素及理由，和其所提出的意見，我們認為終止就本公司及股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

此致

列位股東 台照

合景泰富地產控股有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

李嘉士

戴逢

譚振輝

謹啟

二零零九年四月二十三日

以下為滙盈融資就終止而向獨立董事委員會及股東提供意見的函件全文，以供載入本通函：



敬啟者：

須予披露及關連交易

終止有關成都物業發展的合資安排

緒言

我們獲委任為獨立財務顧問，就終止向獨立董事委員會及股東提供意見，詳情載於 貴公司於二零零九年四月二十三日刊發的通函（「通函」）內所載的董事會函件中，而本函件亦為通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所採用的詞彙與通函中所界定者具有相同涵義。

根據上市規則第14章，終止構成 貴公司一項須予披露的交易。誠如第二則公告所載的資料所示，鑒於投資者透過彼等提名和委任的董事之批准權力而對 貴公司間接附屬公司得正具有影響力，聯交所根據上市規則第14A.06條視投資者為 貴公司的關連人士，故此根據上市規則第14A章，終止亦構成 貴公司一項不獲豁免關連交易。誠如董事會函件所述，鑒於(i)投資者並無任何股份權益；(ii)概無股東於終止獲取任何利益(透過其擁有 貴公司權益而獲取者除外)，並須就批准終止的決議案放棄投票；及(iii)擁有1,612,500,000股股份權益(即佔於最後實際可行日期 貴公司已發行股本約62.17%)的晉得根據上市規則第14A.43條所載以股東書面批准方式批准終止，故 貴公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14A章的獨立股東批准的規定。聯交所已向 貴公司授出豁免，毋須嚴格遵守根據上市規則第14A.43條舉行股東大會以批准終止的規定。

獨立董事委員會由李嘉士先生、戴逢先生及譚振輝先生組成(彼等全部均為獨立非執行董事)，以就終止的條款對股東而言是否公平合理及終止是否符合 貴公司及股東整體利益而提供意見。

我們作為獨立董事委員會及股東的獨立財務顧問，我們的職責是就終止是否以正常商

滙盈融資函件

業條款訂立、是否於 貴集團的一般及日常業務過程中進行、終止的條款對股東而言是否公平合理，以及終止是否符合 貴公司與股東整體利益提供獨立意見。

滙盈融資有限公司(「滙盈融資」)與 貴公司及其主要股東或彼等各自的任何一致行動人士或假定的一致行動人士並無關連，故被視為合資格就終止提供獨立意見。除我們就是項委聘應收取的一般專業費用外，概無任何安排致使滙盈融資將獲得 貴公司或其主要股東或彼等各自的任何一致行動人士或假定的一致行動人士給予任何費用或利益。

於制定我們的意見時，我們依賴執行董事及 貴集團之高級管理層所提供的資料及事實，以及彼等所發表的意見。我們亦假設，通函內所列載或提述的資料及陳述，於編製或作出時並直至轉讓完成當日仍為真實及準確。我們並無理由懷疑執行董事及 貴集團之高級管理層向我們所提供的資料及陳述之真實性、準確性及完整性。我們亦獲得執行董事告知，通函及向我們提供的資料並無遺漏任何重要事實。

我們認為已審閱足夠資料以達致知情的見解，為依賴通函所載資料之準確性提供理據，並以此作為我們意見的合理基礎。然而，我們並無對 貴集團的業務及事務或未來前景進行任何獨立調查，亦無獨立核實所獲資料。

全體董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知，董事於通函內所表達的意見乃經審慎周詳考慮後方始達致，通函亦無遺漏其他事宜，致使通函所載任何聲明產生誤導。

主要考慮的因素及理由

我們於考慮終止是否以一般商業條款訂立、是否於 貴集團的一般及日常業務過程中進行、終止的條款就股東而言是否公平合理，以及終止是否符合 貴公司及股東整體利益時，已考慮以下主要因素及理由。

終止的背景及理由

誠如 貴公司就於二零零七年十月八日所訂立的協議(「二零零七年協議」)而於二零零七年十月二十九日刊發的通函所述，董事認為引入投資者(亞洲最大型房地產投資基金之一 Aetos Capital Asia 投資基金管理的特殊目的公司)作為項目公司的合資伙伴，將為進行發展項目帶來寶貴經驗和專業知識。

誠如董事會函件所述，項目公司目前持有3號地塊及10號地塊；並根據土地使用權出讓合同在全數支付土地出讓金後將會持有9號地塊的土地使用權，以進行發展項目。3號地塊及10號地塊現處於發展階段，而3號地塊已於二零零九年四月初開始預售。據我們向執行董事了解，9號地塊於本意見函件的日期尚未施工。

滙盈融資函件

於二零零八年六月十八日，中國商務部頒佈了於二零零八年七月一日生效的通知。根據通知，外商投資房地產企業(如項目公司)的投資(包括增資)，僅限於已獲有關中國政府機關批准的單一房地產發展項目。

發展項目涉及在三幅土地上的三個項目，故通知實施後，項目公司進一步發展其擁有的三幅土地將受限制。除非發展項目現時的持股架構進行重組，否則項目公司將無法在符合通知的規定之情況下推行發展項目。我們已審閱 貴公司中國法律顧問的法律意見，並注意到倘不重組發展項目現時的持股架構，項目公司的外匯登記證將被吊銷。一旦外匯登記證被吊銷，將不能進一步向發展項目注資，而項目公司也不得將從發展項目中取得的任何未來股息或其他收入分派滙出中國，同時 貴公司在發展項目上已作出的投資或將付諸東流。

我們亦從 貴公司中國法律顧問的法律意見中注意到，由於任何涉及投資者參與項目公司的重組將須辦理大量手續，並涉及多個不同的政府機關，引致項目公司負擔額外的行政時間及成本，以及可能對發展項目的進度造成不利影響，因此倘投資者繼續參與項目公司，可供重組發展項目的選擇有限，且任何涉及投資者的重組舉措將會更為繁複，在適用法律及重組時間方面對 貴公司及投資者增添不明朗因素。

為保障 貴公司及股東的利益，我們同意終止是 貴公司避免項目公司的外匯登記證被吊銷的最佳選擇，且發展項目可於通知實施後適時地持續進行。我們亦認為鑒於 貴集團在中國開發物業的經驗，投資者退出發展項目將不會對發展項目的進度造成任何重大不利影響。

經考慮(i)可供重組發展項目的選擇有限；(ii)任何涉及投資者持續參與項目公司的重組方案將會更為複雜，並對 貴公司及投資者增添不明朗因素；(iii)在複雜性、時間、成本及適時就持續進行發展項目取得所有必須批文的可能性而言，終止應是 貴公司的最佳選擇；及(iv)終止將可使 貴集團繼續進行發展項目，而毋須放棄 貴公司已在發展項目上作出的財務承擔及努力，因此我們認為終止屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體利益。

代價

誠如董事會函件披露，投資者將把投資者股份轉讓回 貴公司，從而取回根據二零零七年協議就投資者股份所支付的相同金額，即為101,300,420.22美元(約785,080,000港元)，有關款項以下列方式支付：

- (a) 已於二零零九年三月二十六日以現金支付76,677,614.05美元(約594,250,000港元)；及
- (b) 於二零零九年六月二十四日或之前以現金支付餘額24,622,806.17美元(約190,830,000港元)，

滙盈融資函件

上述款項均附帶利息，(a)項自二零零九年一月二十一日至二零零九年三月二十六日的利息按年利率0.28176厘計算，而(b)項自二零零九年三月二十七日至二零零九年六月二十四日的利息則按年利率8.28176厘計算。

據我們向執行董事了解，轉讓的代價乃參照投資者認購投資者股份支付的價格予以釐定，而 貴公司與投資者則經公平磋商後協定付款條款及有關利率。上文(a)項所列款項的利率乃參照協商終止時的一個月同業拆息予以釐定，而上文(b)項所列款項的利率為一個月同業拆息加8厘，乃參照 貴集團須於五年內全數償還的銀行借貸之平均利率予以釐定。我們從 貴公司二零零七年年報注意到，截至二零零七年十二月三十一日止兩個財政年度各年， 貴公司應付關連公司款項(以人民幣計值)的利率介乎約6.14厘至約7.34厘。(b)項所列款項的利率輕微高於 貴公司向關連公司支付的利率範圍。我們認為 貴公司就(b)項所列款項提供的利率合理，原因是(i)自二零零七年協議完成當日起，投資者已投資於發展項目及項目公司，因此，投資者已放棄任何注資款額可能產生的利息收入；(ii)因終止的關係，投資者將不能分佔任何發展項目可能產生的利益；及(iii)上述(b)項所列款項的利息期僅覆蓋由二零零九年三月二十七日直至二零零九年六月二十四日之短暫時期，因此我們認為有關款項的利率並不過高。

根據 貴公司提供的資料，截至二零零八年十二月三十一日止年度， 貴集團的項目借貸利率介乎同業拆息加3.50厘至約8.90厘。考慮到上文(b)項所列款項的利率8.28176厘屬於 貴公司就項目貸款所支付的利率範圍內，因此，我們認為與 貴公司就應付獨立第三方款項所支付的利率相比，8.28176厘的利率屬公平合理。

我們從載於通函附錄一的該項目估值報告中得知，獨立物業估值師於二零零九年二月二十八日對3號地塊、9號地塊及10號地塊的估值為人民幣1,758,000,000元(約1,993,570,000港元)，當中9號地塊被認為並無商業價值，理由是項目公司僅支付部份土地出讓金，而於二零零九年二月二十八日，尚未取得9號地塊的土地使用權證。我們進一步得知，倘已全數支付土地出讓金並取得國有土地使用權證，9號地塊於二零零九年二月二十八日的估值應為人民幣2,080,000,000元(約2,358,720,000港元)；而3號地塊、9號地塊及10號地塊於二零零九年二月二十八日的估值合計應為人民幣3,838,000,000元(約4,352,290,000港元)。

我們已審閱有關3號地塊、9號地塊及10號地塊的中國法律意見，並得知由於二零零八年發生四川大地震，成都市人民政府於二零零八年六月十五日發出檔案編號為(2008)50號的《關於促進房地產業恢復發展扶持居民安居置業的意見》，據此，成都市人民政府宣佈，受地震影響的公司可申請延長支付土地出讓金的期限。我們得知項目公司已申請將支付土地出讓金的期限延至二零零九年十二月三十一日，而項目公司至今並無因延遲支付尚未繳清的土地出讓金而受到有關中國政府部門懲處。中國法律顧問認為在有關中國政府部門准許延長繳款期限及項目公司在指定期限內支付尚未繳清的土地出讓金的前提下，項目公司取得9號地塊的土地使用權證不會有任何法律障礙。董事確認，預期 貴集團有充足財政資源支付約人民幣579,920,000元(約657,630,000港元)的尚未繳清土地出讓金。

滙盈融資函件

鑑於(i)因應有關中國法規，以終止的方式進行重組實屬必要；(ii)終止實際解除二零零七年協議的安排，貴集團將承擔及獲取該項目的所有風險及回報，猶如從未訂立二零零七年協議；及(iii)終止項下投資者股份的代價等同投資者根據二零零七年協議就投資者股份所支付的款額，因此，我們認為，就評估投資者股份代價的公平性和合理性而言，將投資者股份的代價與該項目的估值互相比較並不合適。

鑒於：(i)終止項下投資者股份的代價與投資者根據二零零七年協議就投資者股份所支付的款額完全相同；及(ii)就投資者股份未償付金額收取的息率，乃貴公司與投資者參照貴集團須於五年內全數償還的銀行貸款的平均利率，在公平基礎上釐定，且與貴集團的利息成本比較並不過高，因此我們同意代價對股東而言屬公平合理。

終止對 貴集團的財務影響

誠如董事會函件所述，貴集團將運用銀行貸款及內部資金支付代價。誠如貴公司最近期刊發的二零零八年六月三十日未經審核財務資料所示，受限制現金約為人民幣174,910,000元(約198,350,000港元)，而現金及現金等值物約為人民幣1,274,190,000元(約1,444,930,000港元)，因此預期終止將不會對貴集團的現金流量造成任何重大不利影響。我們亦從董事得悉，貴集團預期具備充足的財務資金以完成現有的物業發展項目，同時貴集團能維持穩健的財政狀況。此外，在轉讓完成後，項目公司將成為貴公司的間接全資附屬公司，而貴公司將能從發展項目中獲得最大的利益及任何可能產生的貢獻。誠如董事認為，鑒於成都物業市場的前景樂觀，我們同意終止屬公平合理，並符合貴公司與股東整體利益。

推薦意見

鑒於上述主要因素及理由，儘管終止並非於貴集團的一般及日常業務過程中進行，我們認為終止乃按照正常商業條款訂立、終止的條款對股東而言屬公平合理，且終止符合貴公司與股東整體利益。因此，不論貴公司會否就有關事項召開股東大會，我們將建議股東批准終止，並建議獨立董事委員會向股東建議批准終止。

此致

獨立董事委員會及列位股東 台照

代表
滙盈融資有限公司
董事總經理 執行董事
周景輝 劉明
謹啟

二零零九年四月二十三日

以下為世邦魏理仕有限公司就其於二零零九年二月二十八日對本集團若干物業權益所進行的估值而編製的估值函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

34/F Central Plaza
18 Harbour Road
Wanchai, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830

香港灣仔港灣道十八號中環廣場三十四樓
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

敬啟者：

我們根據合景泰富地產控股有限公司（「貴公司」）的指示，對 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的若干物業權益進行估值。我們確認曾進行有關現場視察及作出有關查詢，並取得我們認為必要之進一步資料，以向 閣下提供我們對該等物業權益於二零零九年二月二十八日（「估值日」）的資本值之意見。

我們按市值基準進行估值。所謂市值，我們定義為「自願買家與自願賣家就有關物業經適當推銷後於估值日達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易」。

除非另有說明，我們的估值乃按照英國皇家特許測量師學會頒佈的「英國皇家特許測量師學會估值準則第六版」及香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的「香港測量師學會物業估值準則第一版」進行估值。我們亦已遵守公司條例（第32章）附表3第34(2)、(3)段，及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第5章、第12項應用指引及第16項應用指引所載之一切規定。

我們進行估值時，假設業主將物業於公開市場出售，而並無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以影響此等物業權益的價值。

除非另有說明，所有物業權益均以比較法進行估值，並假設每項物業均可以交吉形式出售。比較基於實際交易所變現的價格或可比較物業的賣盤價為基準。類似面積、特性和地點的可比較物業會互相比較進行分析，並審慎衡量每項物業各自的優點和缺點，以達致公平價值比較。

第一類物業權益是 貴集團於中國持有的在建物業權益，我們對物業權益進行估值的基準，是物業將根據 貴集團所提供最近期開發計劃開發及竣工。我們假設建議方案已獲批准。於達致估值意見時，我們採納直接比較法，並參考有關市場可比較銷售的憑證，且計及 貴集團所提供的已付及將付開發成本，以反映已竣工開發項目的質素。「於估值日視物業為已竣工的物業資本值」指我們對開發項目總售價的意見，當中假設其於估值日已竣工。

於估值中，在建物業開發項目指建設工程施工許可證已簽發，但竣工驗收備案表尚未簽發的建築物。

第二類物業權益是 貴集團於中國持作未來開發用途的物業權益，我們亦採用直接比較法對該等物業權益進行估值，當中假設每項物業權益均按其現有狀況交吉出售，並經參考有關市場可比較銷售交易。

於估值中，持作未來開發用途的物業開發項目指建設工程施工許可證尚未簽發，但已取得國有土地使用權證的開發項目。

第三類物業權益是 貴集團將予收購的物業權益。 貴集團已與物業的有關業主或有關政府機關訂立協議，但截至估值日， 貴集團仍未獲國有土地使用權證及／或尚未全數支付土地出讓金。我們未有賦予該等物業權益任何商業價值。

我們對位於中國的物業權益進行估值時，乃依賴 貴公司的中國法律顧問競天公誠律師事務所就物業權益的業權文件及所有相關批准及同意而提供的法律意見（「中國法律意見」）。我們獲提供有關該等物業權益的業權文件的摘要，惟我們並無查閱文件正本以核實所有權或是否有任何修訂並未見於我們所取得的副本。所有文件僅用作參考。

根據中國現行規劃批准制度，估值師不能自由及迅速地進行任何規劃批准核實。我們頗為依賴 貴集團提供的資料，尤其但不限於規劃批准、法定通告、地役權、佔用情況及樓面面積(包括總建築面積、可售總建築面積及不可售總建築面積)等資料。我們並無進行實地測量。估值證書內的一切尺寸、量度及面積僅屬約數。我們已假設向我們提供的文件所示面積及辦事處地盤規劃正確無誤。於檢查所獲資料及作出查詢時，我們已採取一切合理審慎措施。我們無理由懷疑 貴公司提供給我們估值所依據的重要資料的真實性及準確性。我們亦獲 貴集團告知，我們獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。

我們已就是次估值範圍查驗有關物業。於查驗過程中，我們並無發現任何嚴重損壞。然而，我們並無進行結構性檢查，亦無測試建築物的設施。因此，我們無法報告有關物業是否有腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。我們並無進行實地調查，以確定下層土壤狀況及設施及樓宇等是否適合任何未來發展用途，而我們亦已假設該等範圍的狀況均屬滿意。我們的估值並無計及因過往使用情況而令土地受到污染(如有)之影響。

我們謹請 閣下注意，全球金融體制現時所面對的危機，為全球各地的商業房地產市場構成重大衝擊。此外，資本市場內的流動資金緊絀，意味可能難以於短期內成功出售物業資產。因此，我們建議定期檢討情況及估值，並在有意進行出售時諮詢特別銷售意見。

我們進行估值時，並無考慮物業權益所欠負的任何押記、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設物業權益概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有說明外，一切貨幣款額乃以人民幣(「人民幣」)計價。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港
灣仔
港灣道18號
中環廣場
64樓6407室
合景泰富地產控股有限公司
董事會 台照

代表

世邦魏理仕有限公司

估值及諮詢服務部
董事
梁沛泓
MHKIS MRICS RPS (GP)

估值及諮詢服務部
董事
盧銘恩
MHKIS MRICS

二零零九年四月二十三日

附註： 梁先生為註冊專業測量師(產業測量)、英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員，彼擁有逾13年於中國及香港估值的經驗。

盧先生為英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員，彼擁有逾五年於中國及香港估值的經驗。

估值概要

物業權益	於二零零九年 二月二十八日 現況下的資本值 (人民幣元)
第一類 — 貴集團持有的在建物業權益	
1. 位於中國 四川省 成都市 高新區 南部新區 豐收片區 成都疊翠峰的開發組群 (3號地塊)	303,000,000
第二類 — 貴集團持作未來開發用途的物業權益	
2. 位於中國 四川省 成都市 高新區 南部新區 仁和片區38號一塊保留地塊 (10號地塊)	1,455,000,000
第三類 — 貴集團將予收購的物業權益	
3. 位於中國 四川省 成都市 高新區 南部新區 仁和片區30號一塊保留地塊 (9號地塊) (附註i)	無商業價值
總計：	<u>1,758,000,000</u>

附註：

- i. 我們於估值中，並無賦予該物業任何商業價值。據 貴公司告知， 貴集團就該物業訂立國有土地使用權出讓合同。倘取得相關國有土地使用權證，假設已悉數支付所有土地出讓金，則物業於二零零九年二月二十八日的市值將為人民幣2,080,000,000元。

估值證書

第一類 — 貴集團持有的在建物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 二月二十八日 現況下的資本值 (人民幣元)
1. 位於中國 四川省 成都市 高新區 南部新區 豐收片區 成都疊翠峰的 開發組群 (3號地塊)	誠如 貴公司告知，竣工後，該物業將包括419個住宅單位(總建築面積約39,382.80平方米)、商業用地(包括商場及第四號樓宇)(總建築面積約9,873.23平方米)及312個停車位(總樓面面積約11,208.39平方米)。分配作公用的總樓面面積將約為2,286.05平方米。	該物業現時在開發中。	303,000,000
	成都疊翠峰的開發組群(「該開發項目」)佔用面積約13,857.17平方米的地盤，將計劃開發的總建築面積約49,392.80平方米。		
	誠如 貴公司告知，建議發展項目預期於二零零九年年底或二零一零年年初竣工。		
	該物業根據一份國有土地使用權證持有，住宅用途部分於二零七七年七月二十七日屆滿，而商業用途部分則於二零四七年七月二十七日屆滿。		

附註：

- i. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該開發項目（總地盤面積約13,857.17平方米）的土地使用權已按人民幣201,622,260元的代價訂約出讓予成都中天盈房地產開發有限公司（「項目公司」）。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	佔地面積 (平方米)	使用者	授出人
5101高新南(2007)出讓合同第22號	二零零七年七月二十七日	13,857.17	成都中天盈房地產開發有限公司	成都市國土資源局

- ii. 根據以下國有土地使用權證，物業所處的該開發項目（總地盤面積約13,857.17平方米）的土地使用權已出讓予項目公司。

國有土地使用權證編號	佔地面積 (平方米)	發出日期	屆滿日期
成高國用(2007)第6283號	13,857.17	二零零七年十一月一日	住宅：二零零七年七月二十七日； 商業：二零零七年七月二十七日

- iii. 根據建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，該開發項目（總建築面積約62,750.47平方米）的建程工程規劃及施工已獲批准。

- iv. 我們已接獲 貴公司的中國法律顧問競天公誠律師事務所提供的中國法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- a) 根據國有土地使用權證，項目公司為獨一法律權利使用者。於土地使用權年期內，項目公司有權佔用及使用該物業的土地使用權。
- b) 項目公司有權合法轉讓、租賃、按揭及處置該物業的土地使用權。
- c) 項目公司已就建設總建築面積約62,750.47平方米的開發組群向相關政府機關取得所有相關施工許可證。因此，項目公司擁有該物業的完整及全部開發權。
- d) 貴公司的全資附屬公司盛威企業有限公司（「盛威」）透過其於得正有限公司的股權於二零零七年十月八日就該物業與投資者訂立合資安排。得正有限公司間接持有項目公司的100%權益。盛威、Castor Investment TE Sub, Ltd.及Castor Investment, Ltd.(Castor Investment TE Sub, Ltd. 及 Castor Investment, Ltd. 統稱為「投資者」)分別持有得正有限公司65%、30%及5%權益。根據該合資安排協議，投資者有權從該物業中享有35%的利益。項目公司已獲許可於成都市高新區南部新區經營房地產開發及住宅開發業務。

- v. 誠如 貴公司告知，截至二零零九年二月二十八日所產生的開發成本約為人民幣72,600,000元，而完成建設尚欠建築成本估計約為人民幣197,700,000元(不包括營銷、融資及其他間接成本)。

- vi. 倘物業於二零零九年二月二十八日竣工，估計其資本值為人民幣675,000,000元。

- vii. 主要證書／批文摘要載列如下。

a) 國有土地使用權出讓合同	有
b) 國有土地使用權證	有
c) 建設用地規劃許可證	有
d) 建設工程規劃許可證	有
e) 建設工程施工許可證	有
f) 預售許可證	有
g) 竣工驗收備案表	不適用

估值證書

第二類 — 貴集團持作未來開發用途的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 二月二十八日 現況下的資本值 (人民幣元)
2. 位於中國 四川省 成都市 高新區 南部新區 仁和片區38號一 塊保留地塊 (10號地塊)	該物業包括面積約為 70,954.48平方米的地盤。 誠如 貴公司告知，於該物 業上建設的該等樓宇及構築 物的預期總建築面積約為 359,000平方米。 該物業根據一份國有土地使 用權證於兩段期間持有，住 宅部分於二零七七年七月二 十七日屆滿，而商業部分則 於二零四七年七月二十七日 屆滿。	該物業目前空置。	1,455,000,000 (收購該物業的 日期： 二零零七年 七月二十七日； 收購成本： 人民幣 1,346,361,005元)

附註：

- i. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該物業(地盤面積約70,954.48平方米)的土地使用權已按人民幣1,346,361,005元的代價訂約出讓予項目公司。

國有土地使用權 出讓合同編號	合同日期	佔地面積 (平方米)	使用者	授出人
5101高新南(2007)出讓合 同第24號	二零零七年 七月二十七日	70,954.48	成都中天盈房地產開發 有限公司	成都市國土資源局

- ii. 根據以下國有土地使用權證，該物業(地盤面積約70,954.48平方米)的土地使用權已出讓予項目公司。

國有土地使用權證編號	佔地面積 (平方米)	發出日期	屆滿日期
成高國用(2008)第2040號	70,954.48	二零零八年 四月十一日	住宅：二零七七年七月二十七日； 商業：二零四七年七月二十七日

- iii. 根據成都高新區建設項目總方案會審表(2008)170號，該物業(總建築面積約474,351.25平方米)的建設工程規劃已初步獲政府部門批准。

iv. 我們已接獲 貴公司的中國法律顧問競天公誠律師事務所提供的中國法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- a) 根據國有土地使用權證，項目公司為獨一法律權利使用者。於土地使用權年期內，項目公司有權佔用及使用該物業的土地使用權。
- b) 項目公司有權合法轉讓、租賃、按揭及處置該物業的土地使用權。
- c) 項目公司尚未取得建設工程施工許可證，落後於根據國有土地使用權出讓合同的施工時間，且尚未按照國有土地使用權出讓合同所載指定期間施工。

根據中國法律及國有土地使用權出讓合同，項目公司可能由於延遲施工而須繳交相等於或少於土地出讓金20%的罰款。

由於二零零八年發生四川大地震，成都市人民政府於二零零八年六月十五日發出檔案編號為(2008)50號的《關於促進房地產業恢復發展扶持居民安居置業的意見》，據此，成都市人民政府宣佈，受地震影響的公司可申請延長支付土地出讓金及施工的期限。

誠如 貴公司告知，項目公司已向成都市國土資源局及相關政府機關提出延長施工期限的申請。根據成都市人民政府於二零零八年六月十五日發出的文件第(2008)50號，倘項目公司向相關政府機關取得相關批文，則成都市國土資源局處罰項目公司的機會相對較低。同時， 貴公司確認，項目公司並無就該事宜收到成都市國土資源局的任何處罰通知。

- d) 貴公司確認，除延遲施工及閒置土地的事件外，項目公司佔用及使用該物業並無違反任何中國法律或法規。因此，該物業的土地使用權將不會收回、重新訂立、被起訴或處於任何其他不利情況。
- e) 貴公司的全資附屬公司盛威企業有限公司(「盛威」)透過其於得正有限公司的股權於二零零七年十月八日就該物業與投資者訂立合資安排。得正有限公司持有項目公司的100%權益。盛威、Castor Investment TE Sub, Ltd.及Castor Investment, Ltd.(Castor Investment TE Sub, Ltd. 及 Castor Investment, Ltd. 統稱為「投資者」)分別持有得正有限公司65%、30%及5%權益。根據該合資安排協議，投資者有權從該物業中享有35%的利益。項目公司已獲許可於成都市高新區南部新區經營房地產開發及住宅開發業務。

v. 主要證書／批文摘要載列如下。

- | | |
|----------------|-----|
| a) 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b) 國有土地使用權證 | 有 |
| c) 建設用地規劃許可證 | 不適用 |
| d) 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| e) 建設工程施工許可證 | 不適用 |
| f) 預售許可證 | 不適用 |
| g) 竣工驗收備案表 | 不適用 |

估值證書

第三類 — 貴集團將予收購的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 二月二十八日 現況下的資本值 (人民幣元)
3. 位於中國 四川省 成都市 高新區 南部新區 仁和片區30號 一塊保留地塊 (9號地塊)	該物業包括面積約為 115,749.47平方米的地盤。 誠如 貴公司告知，於該物 業上建設的該等樓宇及構築 物的預期總建築面積約為 514,000平方米。	該物業目前空置。	無商業價值 (收購該物業的 日期： 二零零七年 七月二十七日； 收購成本： 人民幣 2,074,809,190元)

附註：

- i. 根據以下國有土地使用權出讓合同，該物業(地盤面積約115,749.47平方米)的土地使用權已按人民幣2,074,809,190元的代價訂約出讓予項目公司。

國有土地使用權 出讓合同編號	合同日期	佔地面積 (平方米)	使用者	授出人
5101高新南(2007) 出讓合同第23號	二零零七年 七月二十七日	115,749.47	成都中天盈房地產 開發有限公司	成都市國土資源局

- ii. 我們獲告知，截至估值日期，貴集團已支付部分土地出讓金，該物業的國有土地使用權證預期將於悉數支付土地出讓金後取得。

- iii. 我們已接獲 貴公司的中國法律顧問競天公誠律師事務所提供的中國法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- a) 國有土地使用權出讓合同第5101高新南(2007)出讓合同第23號已符合所有中國法律及法規。前述合同合法、有效及對雙方具有法律約束力。

- b) 項目公司尚未根據國有土地使用權出讓合同協定時間表支付土地出讓金。根據中國法律及國有土地使用權出讓合同，倘款項逾期超過六個月仍未支付，國有土地使用權出讓合同可能會被終止，且項目公司可能須繳付相等於土地出讓金30%的違約罰款。

由於二零零八年發生四川大地震，成都市人民政府於二零零八年六月十五日發出檔案編號為(2008)50號的《關於促進房地產業恢復發展扶持居民安居置業的意見》，據此，成都市人民政府宣佈，受地震影響的公司可申請延長支付土地出讓金及施工的期限。

項目公司已向成都市國土資源局申請批准延遲支付土地出讓金。根據成都市人民政府於二零零八年六月十五日發出的文件第(2008)50號，倘項目公司向相關政府機關取得相關批文，成都市國土

資源局處罰項目公司的機會相對較低。同時，貴公司確認，項目公司並無就該事宜收到成都市國土資源局的處罰通知。倘項目公司於規定時限內全數支付土地出讓金，則貴集團取得國有土地使用權證方面並無任何法律障礙。

- c) 項目公司尚未取得建設工程施工許可證，落後於根據國有土地使用權出讓合同的施工時間，且尚未按照國有土地使用權出讓合同所載指定期間施工。根據中國法律及國有土地使用權出讓合同，項目公司可能須繳交相等於或少於土地出讓金20%的罰款。誠如貴公司告知，項目公司已向成都市國土資源局及相關政府機關提出延長施工期限的申請。根據成都市人民政府於二零零八年六月十五日發出的文件第(2008)50號，倘項目公司向相關政府機關取得相關批文，則成都市國土資源局處罰項目公司的機會相對較低。同時，貴公司確認，項目公司並無就該事宜收到成都市國土資源局的處罰通知。
- d) 本公司確認，除延遲建設及閒置土地的事件外，項目公司概無違反任何中國法律或法規。
- e) 誠如貴公司確認，項目公司已支付土地出讓金人民幣1,494,885,514元及收購該物業土地使用權的尚欠土地出讓金約為人民幣579,923,676元。
- f) 貴公司的全資附屬公司盛威企業有限公司(「盛威」)透過其於得正有限公司的股權於二零零七年十月八日就該物業與投資者訂立合資安排。得正有限公司持有項目公司的100%權益。盛威、Castor Investment TE Sub, Ltd.及Castor Investment, Ltd.(Castor Investment TE Sub, Ltd. 及 Castor Investment, Ltd. 統稱為「投資者」)分別持有得正有限公司65%、30%及5%權益。根據該合資安排協議，投資者有權從該物業中享有35%的利益。項目公司已獲許可於成都市高新區南部新區經營房地產開發及住宅開發業務。
- iv. 倘本集團取得相關國有土地使用權證及全數支付土地出讓金，於估值日期，該物業的資本值估計為人民幣2,080,000,000元。
- v. 主要證書／批文摘要載列如下。
- | | | |
|----|-------------|-----|
| a) | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b) | 國有土地使用權證 | 不適用 |
| c) | 建設用地規劃許可證 | 不適用 |
| d) | 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| e) | 建設工程施工許可證 | 不適用 |
| f) | 預售許可證 | 不適用 |
| g) | 竣工驗收備案表 | 不適用 |

1. 責任聲明

本通函包括根據上市規則的規定須提供有關本公司的資料。董事願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，確認就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致其中所載的任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員(除以下披露者外)於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，擁有或被視為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的任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的有關條文擁有或視作擁有的權益及淡倉)，或須記錄於根據證券及期貨條例第352條所指的登記冊的權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

擁有本公司的權益

董事姓名	好倉／淡倉	權益性質	所持股份概約數目 (附註1)	股權概約百分比
孔健岷 (附註2、3及4)	好倉	受控法團權益	1,714,441,500	66.10%
孔健濤 (附註2及3)	好倉	受控法團權益	1,687,500,000	65.06%
孔健楠 (附註2及3)	好倉	受控法團權益	1,687,500,000	65.06%
何偉志	好倉	配偶權益	10,000 (附註5)	0.00039%

附註：

1. 本公司股本中每股面值0.10港元的股份。
2. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有晉得顧問有限公司(「晉得」)76.5%、15%及8.5%的權益。因此，孔健岷、孔健濤及孔健楠被視作透過其在晉得的權益擁有1,612,500,000股股份的權益。
3. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有正富顧問有限公司(「正富」)76.5%、15%及8.5%的權益。因此，孔健岷、孔健濤及孔健楠被視作透過其在正富的權益擁有75,000,000股股份的權益。
4. 孔健岷合法及實益擁有英明集團有限公司(「英明」)100%的權益。因此，孔健岷被視作透過其在英明的權益擁有26,941,500股股份的權益。
5. 何偉志的配偶黃燕蕾持有並實益擁有該等股份。

擁有本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團	股份數目	於相聯法團的股權 概約百分比
孔健岷	晉得	765	76.50%
	正富	765	76.50%
孔健濤	晉得	150	15.00%
	正富	150	15.00%
孔健楠	晉得	85	8.50%
	正富	85	8.50%

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、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8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的條文擁有或視作擁有的權益及淡倉)，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊的權益或淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉，或須根據收購守則的規定披露的權益或淡倉。

概無董事或候選董事為在本公司股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須予披露的權益的公司的董事或僱員。

3. 主要股東

除以下所披露者外，於最後實際可行日期，根據摘錄自聯交所網站(www.hkex.com.hk)的主要股東名單，以下公司或人士於本公司按證券及期貨條例第336條所存置的登記冊記錄的股份中擁有權益或淡倉，且就董事所知，概無董事(其權益於上文披露)以外的其他人士於本公司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3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有可在任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益，或擁有與該等股本有關的任何購股權：

名稱	身份	股份數目 (附註1)	佔已發行股本的 百分比
晉得(附註2)	實益擁有人	1,612,500,000	62.17%

附註：

1. 本公司股本中每股面值0.10港元的股份。
2. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有晉得76.5%、15%及8.5%的權益。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團的任何成員公司或本公司的任何聯營公司訂立任何現有或擬定的服務合約(不包括可於一年內屆滿或終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的服務合約)。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司並無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團任何成員公司並無尚未解決或面臨的重大訴訟或索償。

6. 競爭利益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或彼等各自之聯繫人在與本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務中擁有須根據上市規則須予披露的權益。

7. 重大不利變動

除本通函、本公司於二零零九年一月二十三日刊發的公告及本公司於二零零九年四月十七日刊發的截至二零零八年十二月三十一日止年度全年業績公佈所披露者外，董事並不知悉本集團自二零零七年十二月三十一日(即本公司編製最近期刊發的經審核賬目的日期)以來的財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

8. 專家的資格及同意書

滙盈融資及世邦魏理仕有限公司已分別就刊發本通函發出書面同意，同意以本通函所載的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。

以下為曾向本通函提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
滙盈融資	根據證券及期貨條例界定可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
世邦魏理仕有限公司	獨立專業物業估值師

於最後實際可行日期，滙盈融資及世邦魏理仕有限公司並無擁有本集團任何成員公司自二零零七年十二月三十一日(即本集團編製最近期的經審核財務報表的日期)以來收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產的任何直接或間接權益；以及並無實益擁有本集團任何成員公司股本的權益，亦無擁有任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法強制執行)。

9. 一般資料

- (a) 概無董事擁有本集團任何成員公司自二零零七年十二月三十一日(即本集團編製最近期的經審核賬目的日期)起至最後實際可行日期為止收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產的任何直接或間接權益。
- (b) 於最後實際可行日期，概無董事擁有由本集團任何成員公司訂立，且仍然有效並對本集團業務關係重大的任何合約或安排的重大權益。
- (c) 本公司的公司秘書為徐錦添先生，徐先生為香港會計師公會會員。
- (d) 本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands；而香港主要營業地點則為香港灣仔港灣道18號中環廣場64樓6407室。
- (e) 本公司的股份過戶登記香港分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17樓1712-1716號舖。
- (f) 本通函的中英文本如有歧義，概以英文本為準。

10. 備查文件

下列文件由本通函刊發日期起至二零零九年五月八日(包括該日)可於任何週日(不包括公眾假期)的正常辦公時間在本公司的香港主要營業地點(地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場64樓6407室)可供查閱：

- (a) 本公司的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兩個年度各年的年報；
- (c) 獨立董事委員會致股東的函件，全文載於本通函第7頁；
- (d) 滙盈融資致獨立董事委員會及股東的意見函件，全文載於本通函第8至12頁；
- (e) 本通函附錄一所載世邦魏理仕有限公司就該項目所刊發的估值報告；
- (f) 本附錄「專家的資格及同意書」一段所指滙盈融資及世邦魏理仕有限公司的同意書；
- (g) 投資者及盛威就轉讓投資者股份而訂立的協議(以轉讓文據及載有轉讓條款的備忘錄為憑)；及
- (h) 本通函。