

---

此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或對應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、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名下所有新世界中國地產有限公司的股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本通函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。

---



**New World China Land Limited**  
**新世界中國地產有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號:0917)

關連交易

收購湖南成功新世紀投資有限公司之權益

獨立董事委員會及獨立股東

之獨立財務顧問

COMMERZBANK 

德國商業銀行香港分行

---

獨立董事委員會函件載於本通函第10頁。獨立財務顧問德國商業銀行之函件載於本通函第11至第19頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

二零零六年五月三十日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
獨立董事委員會函件 .....	10
德國商業銀行函件 .....	11
附錄—一般資料 .....	20

---

## 釋 義

---

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	新世界中國地產有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「德國商業銀行」	指	德國商業銀行，透過其香港分行行事，根據銀行業條例之持牌銀行及根據證券及期貨條例之授權金融機構，可進行根據證券及期貨條例附表五所載之第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）之受規管活動，並就股權轉讓協議而言擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「代價」	指	買方根據股權轉讓協議就該轉讓向賣方支付總代價人民幣724,680,000元（相等於約696,807,692港元）
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	訂約方於二零零六年五月八日就該轉讓訂立之股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海南中泓」	指	海南中泓投資有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元及港仙

## 釋 義

「湖南開發」	指	湖南成功開發投資有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，於股權轉讓協議日期擁有湖南成功60%股權
「湖南成功」	指	湖南成功新世紀投資有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，於股權轉讓協議日期由湖南開發、蘭先生及顏先生分別擁有60%、30%及10%權益
「獨立董事委員會」	指	本公司獨立董事委員會，包括所有獨立非執行董事，分別為鄭維志先生、田北俊先生及李聯偉先生
「獨立股東」	指	須根據上市規則就批准股權轉讓協議之決議案投棄權票之人士以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零零六年五月二十五日，即本通函印發前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「該土地」	指	位於中國湖南省長沙市勞動東路以北、火星大道以西、東二環以東及桂友路以南之土地，總面積約為671畝
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「蘭先生」	指	蘭光明先生，中國公民，於股權轉讓協議日期擁有湖南成功30%股權
「顏先生」	指	顏超先生，中國公民，於股權轉讓協議日期擁有湖南成功10%股權
「新世界中國投資」	指	新世界（中國）地產投資有限公司，一家於中國註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，在香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市，為本公司的控股股東（定義見上市規則）
「訂約方」	指	新世界中國投資、顏先生、蘭先生、湖南開發及海南中泓
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	新世界中國投資及海南中泓
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	每股面值0.10港元之本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有香港法例第32章公司條例第2及第2B條所界定的涵義
「該轉讓」	指	湖南開發、蘭先生及顏先生向新世界中國投資及海南中泓轉讓湖南成功100%股權
「雨花國土局」	指	中國國有土地管理局雨花區分局
「賣方」	指	湖南開發、蘭先生及顏先生

就本通函而言，1.00港元相當於人民幣1.04元。



**New World China Land Limited**  
**新世界中國地產有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號:0917)

**執行董事:**

鄭家純博士金紫荊星章 (主席兼董事總經理)

杜惠愷先生 太平紳士 (副主席)

鄭家成先生

梁志堅先生

周桂昌先生

周宇俊先生

方承光先生

顏文英女士

**非執行董事:**

符史聖先生

**獨立非執行董事:**

鄭維志先生

田北俊先生

李聯偉先生 太平紳士

敬啟者:

**註冊辦事處:**

P.O. Box 309

Ugland House

South Church Street

George Town

Grand Cayman

Cayman Islands

British West Indies

**香港主要營業地點:**

香港

皇后大道中十八號

新世界大廈第一期

九樓

## 關連交易

### 緒言

於二零零六年五月十日，董事會宣佈於二零零六年五月八日，新世界中國投資（本公司全資附屬公司）、海南中泓、湖南開發、蘭先生與顏先生訂立股權轉讓協議，據此，新世界中國投資及海南中泓同意向湖南開發、蘭先生及顏先生收購湖南成功100%股權。

於最後實際可行日期，海南中泓於本公司一家附屬公司持有20%股權，因此，根據上市規則，海南中泓乃本公司之關連人士。故此，根據上市規則，股權轉讓協議構成本公

司之關連交易。鑑於代價比率（按上市規則第14.07條之定義）超出2.5%，故股權轉讓協議須遵守上市規則之申報、公告及取得獨立股東批准之規定。

本通函旨在向閣下提供股權轉讓協議之詳情、獨立董事委員會就股權轉讓協議提供之意見，與德國商業銀行就股權轉讓協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件。

### 股權轉讓協議

訂立日期： 二零零六年五月八日

訂約方：

- (1) 新世界中國投資，本公司之直接全資附屬公司（作為買方）；
- (2) 海南中泓（作為買方）；
- (3) 湖南開發（作為賣方）；
- (4) 蘭先生（作為賣方）；及
- (5) 顏先生（作為賣方）。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除海南中泓（持有本公司之一家附屬公司20%股權）外，湖南開發、其及海南中泓之最終實益擁有人、蘭先生及顏先生各自均為獨立第三方，與本公司以及本公司之關連人士概無關連。

### 股權轉讓協議之主要條款

#### 收購湖南成功之股權

買方同意向賣方收購湖南成功100%股權，總代價為人民幣724,680,000元（相等於約696,807,692港元），其中90%（即人民幣652,212,000元（相等於約627,126,923港元））將由新世界中國投資以現金支付，而其餘10%（即人民幣72,468,000元（相等於約69,680,769港元））將由海南中泓支付。新世界中國投資應付之代價金額將以本集團之內部資源及銀行信貸撥付。

待該轉讓完成後，湖南成功將分別由新世界中國投資及海南中泓擁有90%及10%權益。

#### 湖南成功之主要資產

由於湖南成功之主要資產乃該土地，故該土地之國有土地使用權將為該轉讓之一部分。

付款條款

代價將由買方按以下方式支付：

- (a) 代價之50% (即人民幣362,340,000元) , 將於湖南開發解除湘西自治州中級人民法院頒佈有關轉讓湖南成功股權之限制後六天內支付, 條件為賣方僅可動用之代價為最多人民幣120,000,000元, 以償還湖南成功之貸款, 而資金餘款將由訂約方共同監控, 直至完成該轉讓之相關法律手續為止。
- (b) 代價之30% (即人民幣217,404,000元) , 將於賣方與雨花國土局簽署有關進行土地拆遷之協議後六天內, 支付予雨花國土局或其他相關機關, 作為拆遷工程資金。同時, 賣方將被視為已收取第二期代價。倘拆遷工程產生之開支超出或少於人民幣217,404,000元, 則應付賣方之最後一期代價將作出相應調整。
- (c) 代價之20% (即人民幣144,936,000元) , 將於接獲賣方有關完成清拆該土地上現有建築物之通知後六天內支付予賣方, 預期於支付第二期代價後一年內落實。

代價乃主要經參考有關該土地之國有土地使用權之現行市值後釐定。

違約責任

於支付首期代價日期起計15天內, 買方須就收購股權提供相關法律文件。倘買方未能於指定時間內提供有關文件, 買方將被視為違反股權轉讓協議, 賣方有權自由動用首期代價。倘買方已提供有關文件而賣方未能完成就該轉讓登記買方為湖南成功擁有人之法律手續, 則買方將有權撤銷股權轉讓協議, 並獲退還截至該日已付之代價部分。



---

## 董事會函件

---

倘買方未能根據股權轉讓協議指定方式支付代價，彼等將於延遲付款首10天就應付金額支付每天0.3%之違約金。倘買方於10天後未能付款，賣方有權撤銷股權轉讓協議，並要求買方向其支付代價之25%作為規定賠償金。

倘賣方未能向買方轉讓湖南成功股權及未能根據股權轉讓協議完成相關法律程序，則彼等將於延遲轉讓首10天就已付代價金額支付每天0.3%之違約金。倘延遲轉讓為期超過10天，買方有權撤銷股權轉讓協議，並要求賣方向其退還已付代價部份，另加代價之25%作為規定賠償金。

### 解除湖南成功之債務

湖南成功於股權轉讓協議前發生之一切債務及負債（包括任何或然負債），將由賣方解除。賣方保證於收取首期代價後15天內償還湖南成功之所有貸款，以解除該土地之所有產權負擔。於股權轉讓協議日期，湖南成功之未償還貸款約達人民幣120,000,000元。

倘賣方未能在適當時間全面解除上述債務，並導致湖南成功遭到索償，則買方可要求賣方向其賠償所有損失。倘賣方招致有關該土地之土地使用權之索償，或因其未能於適當時間解除負債而遭到索償，則賣方將承擔買方因此而蒙受之所有損失。

### 有關湖南成功之資料

湖南成功之主要業務為中國之物業發展。其主要資產乃位於中國湖南省長沙市勞動東路以北、火星大道以西、東二環以東及桂友路以南之該土地，毗鄰長沙市中心，總面積約671畝。該土地可用作住宅及商業用途。批准可供發展之面積約為1,070,000平方米。

湖南成功於二零零五年十二月三十一日之經審核資產淨值為人民幣28,696,000元，而截至二零零四年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核虧損淨額（除稅項及非經常項目前後）分別為人民幣5,312,000元及人民幣4,799,000元。

### 有關本公司之資料

本公司之主要業務包括中國之物業發展及物業相關投資。

### 有關新世界中國投資之資料

新世界中國投資之主要業務為中國物業項目之投資及提供有關中國物業發展之市場推廣及顧問服務。

### 有關海南中泓之資料

海南中泓之主要業務為中國之物業發展及投資業務。

### 有關湖南開發之資料

湖南開發之主要業務為中國之物業發展及投資業務。

### 訂立股權轉讓協議之理由及裨益

訂立股權轉讓協議之目的，是為了收購該土地之權益，而董事擬利用該土地興建中高檔住宅及／或商業物業。鑑於長沙市物業市場發展健康，加上近年物業售價穩步上揚，董事相信，該土地擁有位置便利及面積廣闊的優點，現時乃本集團收購該土地權益之最佳時機。

鑑於上述各項，董事（包括獨立非執行董事）相信，股權轉讓協議之條款公平合理，亦符合股東之整體利益。

### 關連交易

於最後實際可行日期，海南中泓於本公司之一家附屬公司持有20%股權，因此，根據上市規則，海南中泓乃本公司之關連人士。故此，根據上市規則，股權轉讓協議構成本公司之關連交易。鑑於代價比率（按上市規則第14.07條之定義）超出2.5%，故股權轉讓協議須遵守上市規則第14A.32條之申報及公告規定，並須待召開股東大會取得獨立股東批准，或根據上市規則第14A.43條透過合共持有超過附有權利可出席並於該股東大會上投票之股份面值50%之獨立股東之書面批准後，方可作實。

## 董事會函件

於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，海南中泓、湖南開發、其各自之最終實益擁有人、蘭先生、顏先生或彼等各自之聯繫人概無持有本公司任何權益。

鑑於以上所述，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有關本公司須召開股東大會以尋求獨立股東批准股權轉讓協議之規定，理由為(1)倘若本公司須予召開股東大會以批准股權轉讓協議，概無股東須於大會上放棄投票；及(2)已取得新世界發展通過股權轉讓協議之書面批准，而新世界發展乃直接及間接持有2,714,858,780股股份，佔附有權利可出席並於股東大會上投票之本公司已發行股本之權益約70%。

由於新世界發展於最後實際可行日期持有本公司已發行股本之應佔權益約70%，海南中泓亦為新世界發展之聯繫人，因此，股權轉讓協議亦構成新世界發展之關連交易。

### 意見

敬請閣下垂注本通函第10頁所載之獨立董事委員會函件，其載列獨立董事委員會就股權轉讓協議向獨立股東提出的意見。

同時敬請閣下垂注載於本通函第11至19頁之獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問德國商業銀行函件，其載列(其中包括)德國商業銀行就股權轉讓協議向獨立董事委員會及獨立股東作出的意見及其達致上述意見時所考慮的主要因素及理由。

敬請閣下垂注本通函附錄所載之一般資料。

此致

列位股東 台照

新世界中國地產有限公司  
主席兼董事總經理  
鄭家純博士

二零零六年五月三十日



**New World China Land Limited**  
**新世界中國地產有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號:0917)

敬啟者：

**關連交易**

茲提述本公司於二零零六年五月三十日刊發的通函(「通函」)所載董事會函件，而本函件乃通函的一部分。除非文義另有所指，否則通函所界定的詞彙當用於本函件時具相同涵義。

吾等獲委任為獨立董事委員會，以考慮股權轉讓協議之條款及就股權轉讓協議對獨立股東而言是否公平合理，以及股權轉讓協議是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。德國商業銀行已就此獲委任為獨立財務顧問，以向吾等提供意見。

敬請閣下垂注通函所載董事會函件，以及德國商業銀行致獨立董事委員會及獨立股東之函件，後者載列德國商業銀行向吾等所提供有關股權轉讓協議的意見。

經考慮德國商業銀行在其意見函件中所載主要考慮因素及理由及其提供之意見後，吾等認為股權轉讓協議之條款對獨立股東之利益而言屬公平合理，而股權轉讓協議亦符合本公司及其股東之整體利益。

此致

獨立股東 台照

獨立董事委員會

鄭維志

田北俊

李聯偉

二零零六年五月三十日

以下為德國商業銀行就股權轉讓協議致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，以供載入本通函內。

德 國 商 業 銀 行

COMMERZBANK 

(於德國聯邦共和國註冊成立之公眾有限公司)

香港分行  
香港郵政總局信箱  
11378號  
中環遮打道3A號  
香港會所大廈21樓

電話 28429666  
電傳 66 400 cbk hk hx  
傳真 28681414  
swift代碼 COBAHK HX XXX

敬啟者：

## 關連交易

### 引言

吾等獲委任為獨立財務顧問，就股權轉讓協議項下擬進行之交易（「**關連交易**」）（於二零零六年五月三十日刊發的通函（「**通函**」）載列（其中包括）此詞的釋義，而本函件乃通函的一部分）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函內所界定者具相同涵義。

吾等作為獨立董事委員會的獨立財務顧問，需就關連交易是否公平合理、按一般商業條款訂立及符合 貴公司及獨立股東整體利益，向獨立股東提供意見及推薦建議。

在訂定吾等的意見時，吾等乃依賴 貴公司向吾等提供的資料及事實。吾等假設由 貴公司提供並於通函所載或引述之所有資料、意見及聲明在各主要方面均屬真實、完備及準確而加以依賴。吾等亦依賴 貴公司作出之聲明，指彼等已作出一切合理查詢及審慎決定，而就彼等所知及所信，通函並無遺漏任何其他事實或聲明足致通函（包括本函件）所載的任何陳述有所誤導。吾等亦假設 貴公司向吾等提供並在通函發表或引述之所有資料、陳述及聲明（彼等對此完全負責）於作出時及在寄發通函當日在各主要方面均屬真實、完備及準確。

海南中泓於 貴公司一家附屬公司持有20%股權，故海南中泓乃 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則，股權轉讓協議項下擬進行之交易構成 貴公司之關連交易。

吾等認為已審閱足夠資料，使吾等可就關連交易之條款達致知情之觀點，並為吾等之意見提供合理依據。吾等並無理由懷疑遺漏或隱瞞任何重大事實，而就吾等所知亦無出現任何事實或情況致使向吾等提供的資料及發出的聲明變得失實、不確或誤導。然而，吾等並無對 貴集團提供之資料進行獨立核證，亦無對 貴集團之業務及狀況進行獨立深入調查。

## 主要考慮因素及理由

在評估關連交易整體上是否公平合理及向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立財務意見時，吾等已考慮下列主要因素：

### 1. 股權轉讓協議訂約方之背景資料

#### 1.1 有關 貴公司及新世界中國投資之背景資料

貴公司之主要業務為中國之物業發展及物業相關投資，包括但不限於中國之物業銷售、租賃及酒店業務。 貴公司乃中國一家房地產發展商，目前擁有土地儲備約17,000,000平方米，遍佈國內逾十七個城市。吾等從 貴公司最近期截至二零零五年六月三十日止之年報中留意到，其約78%土地儲備位於廣州、北京、瀋陽及武漢。董事相信，隨著中國漸趨城市化及人均可支配收入增加，將會繼續帶動中國住宅樓房之需求增長。

新世界中國投資乃買方之一，亦為 貴公司之直接全資附屬公司，其主要業務為中國物業項目之投資及提供有關中國物業發展之市場推廣及顧問服務。

#### 1.2 有關海南中泓之背景資料

海南中泓乃買方之一，其主要業務為中國之物業發展及投資業務。由於海南中泓於 貴公司一家附屬公司持有20%股權，故海南中泓乃 貴公司之關連人士。

### 1.3 有關湖南開發之背景資料

湖南開發乃賣方之一，其主要業務為中國之物業發展及投資業務。於股權轉讓協議簽訂當日，湖南開發擁有湖南成功之60%股權。

### 1.4 有關湖南成功之背景資料

於股權轉讓協議簽訂當日，湖南成功分別由湖南開發、蘭先生及顏先生擁有60%、30%及10%權益。湖南成功之主要業務為中國之物業發展。其主要資產乃位於中國湖南省長沙市勞動東路以北、火星大道以西、東二環以東及桂友路以南之該土地，毗鄰長沙市中心，總面積約671畝（相等於約447,333平方米）。該土地可用作住宅及商業用途。批准可供發展之面積約為1,070,000平方米。該土地之國有土地使用權將組成該轉讓之一部分。

## 2. 訂立股權轉讓協議之背景資料及理由

於二零零六年五月八日，新世界中國投資（貴公司全資附屬公司）與海南中泓（貴公司一名關連人士）訂立股權轉讓協議，據此，新世界中國投資及海南中泓同意向湖南開發、蘭先生及顏先生收購湖南成功100%股權。

就考慮關連交易整體是否公平合理時，吾等曾與董事討論，並了解訂立股權轉讓協議之目的在於載列訂約方各自於湖南成功之權利及責任。鑑於中國經濟發展強勁，董事認為在中國目前之整體經濟發展持續好轉之勢頭帶動下，相信房地產市場將會跟隨大勢所趨增長。此外，董事亦相信訂立股權轉讓協議符合貴公司參與中國優質土地發展之策略。

### 2.1 湖南省房地產市場之概覽

#### 2.1.1 整體經濟環境

根據吾等本身之內部研究及由畢馬威華振會計師事務所刊發之長沙投資環境研究2006（「該研究」），吾等明白長沙是湖南省之首府，而湖南省乃中國二十大「經濟先進」城市，二零零一年至二零零五年間之平均國內生產總值之年增長率約達14%，相比同期之全國平均國內生產總值年增長率則約為9%。人均國內生產總值

增長強勁，部分是由於湖南省之外商直接投資持續增長，過去五年之年複合增長率約達34.78%。根據湖南二零零五年統計年鑑，二零零五年外商直接投資額約達42億美元（相等於約328億港元），相比對上一年增長約62.6%。

此外，吾等留意到該研究中，二零零五年長沙之人均平均可支配收入約為1,500美元（相等於約11,700港元），較同期之全國人均平均可支配收入高出約15%。鑑於預期二零零六年至二零一零年隨著外商直接投資增加，相信長沙之經濟增長走勢凌厲，吾等認同畢馬威華振會計師事務所之意見，長沙人均平均可支配收入將會進一步增加，並會帶動房屋之需求增長。

### 2.1.2 長沙之房地產市場

此外，吾等亦從湖南省統計局得知，二零零五年房地產市場之投資額約達32億美元（相等於約250億港元），相比二零零四年增長約46%。長沙市政府預期到了二零一零年房地產市場之投資額將會進一步增長至約175億美元（相等於約1,370億港元），較二零零五年增長五倍。就此而言，吾等與市場共識一致，認為長沙今後之經濟將會繼續強勁增長，相信長沙房地產市場之長遠經濟前景樂觀。

吾等已審閱多項研究報告，並留意到由於中國政府實施控制措施以打壓中國過熱之房地產市場，導致中國之整體房地產市場放緩，該等政策包括(i)實施首兩年內出售新購入居所之新營業稅；及(ii)限制買方之間轉讓在建中新物業。儘管中國政府實施緊縮措施，根據湖南省統計局之資料，過去五年湖南房地產投資錄得複合年增長率約33.33%。鑑於湖南之需求將會持續強勁增長，吾等認同市場共識，相信湖南房地產市場之長遠基本因素前景樂觀。

鑑於(i)該土地位於長沙市中心毗鄰，屬於可作商住用途之黃金地段；(ii)長沙房地產市場之長遠前景樂觀；及(iii)在外商直接投資持續增長之帶動下，不久將來之經濟增長強勁，對平均人均可支配收入有正面影響，繼而帶動樓房之需求，吾等



認為訂立股權轉讓協議以收購湖南成功之90%股權，符合 貴集團之整體公司策略，並符合 貴集團及獨立股東之整體利益。

### 3. 股權轉讓協議之主要條款

吾等與董事討論，並留意到（其中包括）股權轉讓協議以下主要條款：

#### 3.1 收購湖南成功之股權

根據股權轉讓協議，買方同意按代價收購湖南成功100%股權，其中90%將由新世界中國投資以現金支付，而其餘10%將由海南中泓支付。待該轉讓完成後，湖南成功將分別由新世界中國投資及海南中泓擁有90%及10%權益。

誠如通函所載，湖南成功擁有之主要資產為該土地，毗鄰長沙市中心，總面積約671畝（相等於約447,333平方米）。該土地批准可供發展之面積約為1,070,000平方米。該土地之國有土地使用權將組成該轉讓之一部分。該土地擬用作興建中高檔住宅及／或商業物業。

#### 3.2 代價

誠如通函所載，代價乃主要經參考有關該土地之國有土地使用權之現行市值後釐定。吾等曾與董事討論，明白土地使用權之現行市值經參考位於長沙該土地毗鄰土地每畝之價格後釐定。

#### 3.3 付款條款

於股權轉讓協議日期，吾等留意到湖南成功尚未償還之貸款金額為人民幣120,000,000元。吾等已審閱股權轉讓協議，並留意到湖南成功於股權轉讓協議之前招致之全部債項及負債（包括任何或然負債）將獲賣方解除。鑑於湘西自治州中級人民法院就湖南成功之股權轉讓頒佈了限制，代價將按以下方式支付：

- (a) 代價之50%（即人民幣362,340,000元，相等於約348,403,846港元），將於湖南開發解除湘西自治州中級人民法院頒佈有關轉讓湖南成功股權之

限制後六天內支付，條件為賣方僅可動用之代價為最多人民幣120,000,000元，以償還湖南成功之貸款，而資金餘款將由訂約方共同監控，直至完成該轉讓之相關法律手續為止。

吾等留意到賣方保證於收取首期代價後15天內償還湖南成功之所有貸款，以解除該土地之所有產權負擔。此外，倘賣方未能在適當時間全面解除上述債務，並導致湖南成功或該土地之土地使用權遭到索償，則買方蒙受之所有損失將由賣方承擔。

- (b) 代價之30% (即人民幣217,404,000元，相等於約209,042,307港元)，將於賣方與雨花國土局簽署有關進行土地拆遷之協議後六天內，支付予雨花國土局或其他相關機關，作為拆遷工程資金。同時，賣方將被視為已收取第二期代價。倘拆遷工程產生之開支超出或少於人民幣217,404,000元 (相等於約209,042,307港元)，則應付賣方之最後一期代價將作出相應調整。
- (c) 代價之20% (即人民幣144,936,000元，相等於約139,361,538港元)，將於接獲賣方有關完成清拆該土地上現有建築物之通知後六天內支付予賣方，預期於支付第二期代價後一年內落實。

鑑於(i)首期代價用作償還債項，以適當地轉讓湖南成功之股權；(ii)第二期代價將會支付予政府機關以進行拆遷工程；以及(iii)最後一期代價將於接獲賣方有關完成清拆該土地上現有建築物之通知後支付，吾等認為按上述方式支付款項合理。

#### 4. 股權轉讓協議之財務影響

誠如通函所述，新世界中國投資與海南中泓同意按代價向賣方收購湖南成功100%股權，其中90%（相等於約627,126,923港元）將由新世界中國投資以現金支付，而其餘10%將由海南中泓支付。新世界中國投資應付之代價將以 貴集團內部資源及銀行借貸支付。

##### 4.1 資本負債水平

根據 貴公司最近期截至二零零五年六月三十日止之年報，吾等留意到未動用之手頭現金及銀行結存約為6,184,980,000港元。該筆款項佔未動用之手頭現金及銀行結存約10.14%。此外，吾等亦留意到 貴公司近期承諾於北京及成都進行另外兩項物業發展項目，有關詳情載於二零零六年五月二十九日刊發之通函（「北京及成都項目」）。倘若全數計入北京及成都項目之財務承擔，則該等款項將佔 貴集團於二零零五年六月三十日之未動用手頭現金及銀行結存約32.46%。

此外，吾等亦留意到 貴集團於二零零五年六月三十日之現金淨額約為594,680,000港元，即手頭現金及銀行結存約6,184,980,000港元減總負債約5,590,300,000港元。支付該筆款項後， 貴集團之淨負債將約為32,000,000港元，倘全數計入北京及成都項目之財務承擔，則約為1,413,000,000港元。支付該筆款項後，資本負債比率（即淨負債對股東權益）將約為0.1%，倘全數計入北京及成都項目之財務承擔，則約為6.1%。

此外，吾等亦已審閱下列上市公司之資本負債比率，該等公司之規模及經營之主要業務與 貴公司相若，即於中國從事物業發展及物業相關投資（「可資比較公司」）。

可資比較公司	彭博代號	資本負債比率*
中國海外發展有限公司	688	69.8%
首創置業股份有限公司	2868	162.2%
北京北辰實業股份有限公司	588	16.9%
深圳控股有限公司	604	66.4%
平均		78.8%

\* 按可資比較公司最近期之年報計算。

資料來源：彭博

吾等留意到 貴集團之資本負債比率，於支付該筆款項後約為0.1%或6.1%，遠低於該等可資比較公司介乎約16.9%至162.2%（平均約為78.8%）之資本負債比率範圍。

鑑於上述資金並不會一次過出資，且 貴集團需按拆遷工程進度而出資，而 貴集團將利用銀行借貸撥付該筆款項部分資金，吾等認為 貴集團具備充裕資金資源以於有需要時支付該筆款項，而資本負債比率之增幅乃屬可予接受。

#### 4.2 營運資金

根據 貴公司最近期截至二零零五年六月三十日止之年報，吾等留意到 貴集團之流動比率約為3.17倍（即總流動資產約11,255,390,000港元除以總流動負債約3,547,900,000港元）。清償該筆款項後，吾等留意到 貴集團之流動比率將會下降至約3.00倍，倘全數計入北京及成都項目之財務承擔，則下降至約2.6倍，即分別下降約5%及18%。

可資比較公司	彭博代號	流動比率*
中國海外發展有限公司	688	2.55倍
首創置業股份有限公司	2868	1.96倍
北京北辰實業股份有限公司	588	1.49倍
深圳控股有限公司	604	1.31倍
平均		1.83倍

\* 按可資比較公司最近期之年報計算。

資料來源：彭博

吾等留意到該等可資比較公司之流動比率，介乎約1.31至2.55倍，平均約為1.83倍。支付該筆款項後， 貴集團之流動比率約為3.00倍或2.60倍，仍然高於上述該等可資比較公司流動比率之最高倍數範圍以及平均數。

鑑於(i)該筆款項按湖南成功股權之比例百分比計算，並將會分期支付；(ii) 貴集團將有機會參與長沙市中心毗鄰之綜合發展項目；(iii)儘管支付該筆款項後 貴集團之流動比率將會下降至約3.00倍，倘全數計入北京及成都項目之財務承擔，則下降至約2.6倍，惟有關流動比率仍然高於上述該等可資比較公司流動比率之最高

---

## 德國商業銀行函件

---

倍數範圍以及平均數；(iv)儘管支付該筆款項後，貴集團之資本負債比率將會增至約0.1%，倘全數計入北京及成都項目之財務承擔，則增至約6.1%，有關資本負債比率仍然低於上述該等可資比較公司之資本負債比率之最低範圍及平均數；以及(v) 貴集團具備充裕現金流量以支付該筆款項，吾等認為該筆款項就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

### 整體推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為關連交易乃公平合理，按一般商業條款訂立，並符合 貴公司及其獨立股東之整體利益。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

德國商業銀行香港分行

富國德

香港分行行長

何婉儀

企業融資部

(併購業務) 主管

二零零六年五月三十日

## 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而編製的詳情，乃旨在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，並在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，以致本通函所載任何聲明有誤導成分。

## 權益披露

### 本公司董事及行政總裁

於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）之股份、相關股份及／或債券（視乎情況而定）中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部而須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據該等證券及期貨條例條文而被視作或當作擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記名冊內之權益或淡倉，或根據上市規則之上市公司董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (I) 於本公司的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉

##### (a) 於已發行股份的好倉

	股份數目				於最後實際 可行日期 佔已發行 股本的 百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總額	
鄭家純博士	—	12,500,000	52,271,200 (附註1)	64,771,200	1.69
杜惠愷先生	8,750,000	—	51,957,200 (附註2)	60,707,200	1.59
梁志堅先生	500,000	—	—	500,000	0.01
周宇俊先生	6,250,000	—	—	6,250,000	0.16
周桂昌先生	650,126	—	—	650,126	0.02
方承光先生	1,600,000	—	—	1,600,000	0.04

附註：

1. 該等股份由鄭家純博士全資擁有的一間公司實益擁有。
2. 該等股份由杜惠愷先生全資擁有的一間公司實益擁有。

(b) 於相關股份中的好倉

根據本公司於二零零二年十一月二十六日採納的購股權計劃，本公司向下述董事授予購股權以認購股份，故此彼被視作擁有相關股份中的權益。該董事於最後實際可行日期持有的購股權詳情如下：

董事姓名	授予日期	可行使期間	購股權數目	每股行使價
顏文英女士	二零零五年七月十四日	二零零六年八月十五日至 二零零七年八月十四日	100,000	2.300港元

(II) 於本公司相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

(a) 於本公司相聯法團股份的好倉

	股份數目／ 註冊資本金額			總計	於最後實際 可行日期 佔有關 已發行／ 註冊股本的 百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益		
新世界發展有限公司 (每股面值1.00港元的普通股)					
鄭家純博士	—	300,000	—	300,000	0.01
梁志堅先生	32,553	—	—	32,553	0.001
周桂昌先生	44,527	—	—	44,527	0.001

	股份數目／ 註冊資本金額			總計	於最後實際 可行日期 佔有關 已發行／ 註冊股本的 百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益		
<b>新創建集團有限公司</b>					
(每股面值1.00港元的普通股)					
鄭家純博士	3,179,199	587,000	8,000,000 (附註1)	11,766,199	0.61
杜惠愷先生	2,006,566	—	3,130,000 (附註2)	5,136,566	0.27
鄭家成先生	180,308	—	2,659,700 (附註3)	2,840,008	0.15
梁志堅先生	3,526,630	—	84,607 (附註4)	3,611,237	0.19
周桂昌先生	540,000	—	—	540,000	0.03
周宇俊先生	2,404,761	—	—	2,404,761	0.13
方承光先生	2,356,051	—	—	2,356,051	0.12
鄭維志先生	688,091	—	—	688,091	0.04
<b>Dragon Fortune Limited</b>					
(每股面值1.00美元的普通股)					
鄭家成先生	—	—	15,869 (附註5)	15,869	27.41
<b>飛溢房地產有限公司</b>					
(每股面值1.00美元的普通股)					
杜惠愷先生	—	—	1 (附註2)	1	50.00
<b>富運盛國際有限公司</b>					
(每股面值1.00美元的普通股)					
杜惠愷先生	—	—	60 (附註2)	60	60.00



	股份數目／ 註冊資本金額			總計	於最後實際 可行日期 佔有關 已發行／ 註冊股本的 百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益		
<b>豐盛地產發展(上海)有限公司</b>					
(美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	3,000,000 (附註6)	3,000,000	30.00
<b>偉業國際有限公司</b>					
(每股面值1.00美元的普通股)					
杜惠愷先生	—	—	10 (附註2)	10	10.00
<b>廣州榮和房地產有限公司</b>					
(人民幣註冊資本)					
符史聖先生	—	—	4,666,500 (附註7)	4,666,500	50.00
<b>Master Services Limited</b>					
(每股面值0.01美元的普通股)					
梁志堅先生	16,335	—	—	16,335	1.63
周桂昌先生	16,335	—	—	16,335	1.63
周宇俊先生	16,335	—	—	16,335	1.63
<b>華美達地產有限公司</b>					
(每股面值1.00美元的普通股)					
杜惠愷先生	—	—	200 (附註2)	200	20.00
<b>上海局一房地產發展有限公司</b>					
(人民幣註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	105,000,000 (附註6)	105,000,000	30.00

	股份數目／ 註冊資本金額			總計	於最後實際 可行日期 佔有關 已發行／ 註冊股本的 百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益		
<b>上海三聯物業發展有限公司</b>					
(美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	28,350,000 (附註8)	28,350,000	52.50
<b>新城集團有限公司</b>					
(每股面值1.00港元的普通股)					
鄭家成先生	—	80,000	3,570,000 (附註9)	3,650,000	45.63
<b>耀禮投資有限公司</b>					
(每股面值1.00港元的普通股)					
鄭家成先生	—	—	500 (附註10)	500	50.00
<b>YE Holdings Limited</b>					
(每股面值1.00港元的普通股)					
梁志堅先生	37,500	—	—	37,500	1.50
<b>肇慶新世界房產發展有限公司</b>					
(美元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	8,250,000 (附註11)	8,250,000	60.00
<b>肇慶新世界物業管理有限公司</b>					
(港元註冊資本)					
杜惠愷先生	—	—	300,000 (附註11)	300,000	60.00

附註：

1. 此等股份由鄭家純博士全資擁有的一家公司實益擁有。
2. 此等股份由杜惠愷先生全資擁有的公司實益擁有。
3. 此等股份由鄭家成先生全資擁有的一家公司實益擁有。
4. 此等股份由梁志堅先生直接擁有55%權益的一家公司實益擁有。
5. 鄭家成先生全資擁有的一家公司持有4,102股，另外新城集團有限公司（「新城」）持有11,767股，而鄭先生被視為擁有新城45.63%的已發行股本。
6. 此為杜惠愷先生全資擁有的一家公司持有的參與權益。
7. 此為符史聖先生擁有50%權益的一家公司實益擁有的權益。
8. 此包括杜惠愷先生全資擁有的公司持有上海三聯物業發展有限公司註冊資本的50%直接權益及2.5%參與權益。
9. 此等股份由鄭家成先生間接擁有48.18%權益的公司持有。
10. 由於鄭家成先生擁有新城的權益，故被視為擁有耀禮投資有限公司股份的權益。
11. 由於杜惠愷先生間接擁有富運盛國際有限公司60%權益，故被視為分別擁有該等公司的註冊資本的權益。

## (b) 於本公司相聯法團相關股份的好倉

## (i) 新世界移動控股有限公司

根據同系附屬公司新世界移動控股有限公司（「新世界移動」）的購股權計劃，下列董事擁有可認購新世界移動股份的購股權中的個人權益，故此被視為擁有新世界移動相關股份的權益。董事於最後實際可行日期持有的新世界移動購股權詳情如下：

董事姓名	授予日期	可行使期間	購股權數目	每股行使價
鄭家純博士	二零零五年 一月二十八日	(附註)	780,000	1.26港元
杜惠愷先生	二零零五年 一月二十八日	(附註)	300,000	1.26港元
周宇俊先生	二零零五年 一月二十八日	(附註)	482,000	1.26港元

附註：行使期由二零零五年一月二十八日起至二零一零年十二月三十一日止。

## (ii) 新創建集團有限公司

根據同系附屬公司新創建集團有限公司（「新創建」）採納的購股權計劃，下列董事持有可以認購新創建股份的購股權的個人權益，故被視作擁有新創建相關股份的權益。董事於最後實際可行日期持有的新創建購股權詳情如下：

董事姓名	授予日期	可行使期間	購股權數目	每股行使價
梁志堅先生	二零零三年 七月二十一日	(附註)	68,820	3.711港元
周宇俊先生	二零零三年 七月二十一日	(附註)	134,943	3.711港元

附註：分為兩批，行使期分別由二零零四年七月二十一日及二零零五年七月二十一日起至二零零八年七月二十日止。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司行政總裁於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）之股份、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分部而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括彼等根據該等證券及期貨條例條文而被視作或當作擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記名冊內之權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

### (III) 董事於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，下列董事被視為在若干與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務（不包括根據上市規則董事獲委任以董事身份代表本公司及／或本集團利益的該等業務）中擁有權益，詳情如下：

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務企業名稱	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的企業從事的業務	董事於企業的權益性質
鄭家純博士	香港京廣開發有限公司	於北京經營酒店	董事
	惠州新世界實業開發有限公司	於惠州發展物業	董事
	清遠新世界康居發展有限公司	於清遠發展物業	董事
	天津天正房地產招商有限公司	於天津從事土地 整治工程	董事
	武漢新鵬發展有限公司	於武漢投資物業	董事
	無錫華美達酒店有限公司	於無錫經營酒店	董事

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務企業名稱	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的企業從事的業務	董事於企業的權益性質
杜惠愷先生	新北方酒店有限公司	物業投資	董事
	天津天正房地產招商有限公司	於天津從事土地整治工程	董事
鄭家成先生	清遠新世界康居發展有限公司	於清遠發展物業	董事
	武漢新鵬發展有限公司	於武漢投資物業	董事
周桂昌先生	北京市天竺花園別墅發展有限公司	於北京發展物業	董事
	天津天正房地產招商有限公司	於天津從事土地整治工程	董事
	廣州金湖住宅發展有限公司	於廣州發展物業	董事
	廣州紅丰房地產有限公司	於廣州發展物業	董事
	增城永裕房地產有限公司	於廣州發展物業	董事
周宇俊先生	北京富華房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	北京麗來房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	古都新世界大酒店有限公司	於西安經營酒店	董事
	廣州新都會房地產有限公司	於廣州發展物業	董事

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務企業名稱	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的企業從事的業務	董事於企業的權益性質
周宇俊先生	廣州新世界物業發展有限公司	於廣州發展物業	董事
	惠州新世界實業開發有限公司	於惠州發展物業	董事
	新北方酒店有限公司	物業投資	董事
	清遠新世界康居發展有限公司	於清遠發展物業	董事
	武漢新鵬發展有限公司	於武漢投資物業	董事
方承光先生	北京京廣中心有限公司	於北京經營酒店	董事
	北京富華房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	北京麗來房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	古都新世界大酒店有限公司	於西安經營酒店	董事
	無錫新城發展有限公司	於無錫經營酒店	董事
顏文英女士	北京富華房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事
	北京麗來房地產開發有限公司	於北京發展物業	董事

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概無於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務（本集團之業務除外）中擁有權益。

#### (IV) 其他董事權益

自二零零五年六月三十日（本集團最近期已刊發之經審核綜合財務報表結算日）起，概無董事於本集團任何成員公司已經或計劃購買、出售或租賃之任何資產中擁有或曾經擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於任何對本集團整體業務而言屬重大並於本通函日期存續的合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，下列董事均為以下公司之董事，該等公司於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分部條文規定須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉。

董事姓名	主要股東名稱
鄭家純博士	Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited Centennial Success Limited 周大福企業有限公司 新世界發展 義榮企業有限公司
鄭家成先生	Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited Centennial Success Limited 周大福企業有限公司 新世界發展
梁志堅先生	新世界發展
周桂昌先生	新世界發展
周宇俊先生	義榮企業有限公司
李聯偉先生	新世界發展



## 本集團之主要股東

- (a) 於最後實際可行日期，除董事或本公司行政總裁外，以下各方於股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文規定須向本公司及聯交所披露之權益：

## 於已發行股份之好倉

名稱	股份數目		衍生工具涉及的 股份數目 (附註4)		總計	佔本公司 已發行 股本的 百分比
	實益權益	法團權益	實益權益	法團權益		
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTF」) (附註1)	—	2,714,858,780	—	262,000,000	2,976,858,780	77.81
Centennial Success Limited (「CSL」) (附註1)	—	2,714,858,780	—	262,000,000	2,976,858,780	77.81
周大福企業有限公司 (「周大福企業」) (附註2)	—	2,714,858,780	—	262,000,000	2,976,858,780	77.81
新世界發展 (附註3)	2,537,632,731	177,226,049	—	262,000,000	2,976,858,780	77.81
義榮企業有限公司 (「義榮」)	113,351,879	—	262,000,000	—	375,351,879	9.81

## 附註：

1. CYTF持有CSL之51%權益，而CSL則持有周大福企業之全部權益。因此，由於下文附註(2)所述周大福企業於新世界發展擁有權益，CYTF及CSL均被視為於周大福企業被視作擁有之股份中擁有權益。
2. 周大福企業及其附屬公司擁有新世界發展超過三分之一已發行股份的權益，因此被視為於新世界發展擁有或被視作擁有的股份中擁有權益。
3. 新世界發展所持法團權益下之股份數目，包括其59%附屬公司Great Worth Holdings Limited所持之22,508,064股股份，以及其54%附屬公司High Earnings Holdings Limited所持之41,366,106股股份。由於新世界發展擁有義榮之100%權益，因此亦被視為於義榮持有之股份中擁有權益。
4. 根據全部於二零零五年五月三十日訂立的若干期權協議，義榮向獨立第三方授予涉及262,000,000股股份的認沽期權。該等認沽期權可於二零零七年五月二十五日(受限於當中所訂明的若干加速事件)按每股2.90港元之初步行使價(可予調整)行使。

(b) 於最後實際可行日期，據本公司董事或行政總裁所知，除本通函另有披露外，下列各方（除董事或本公司行政總裁或本集團任何成員公司外）直接或間接擁有附帶權利在任何情況下均可於本公司任何附屬公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益，而各自於該等證券所持有的權益如下：

主要股東名稱	附屬公司名稱	所持股份數目／ 股本權益數額
大連市商業網點建設開發公司	大連新世界廣場國際有限公司	人民幣6,960,000元 (12%股本權益)
海南中泓投資有限公司	長沙香湘海房地產開發 有限公司	人民幣25,000,000元 (20%股本權益)
華美財富(北京)國際置業 有限公司	北京東方華美房地產開發 有限公司	人民幣12,500,000元 (25%股本權益)
萬邦投資有限公司	萬苑投資有限公司	142,900股 (14.29%股本權益)
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發 有限公司	10% (附註)
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發 第二有限公司	10% (附註)
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發 第三有限公司	10% (附註)
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發 第四有限公司	10% (附註)
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發 第五有限公司	10% (附註)
瀋陽正居實業有限公司	新世界(瀋陽)房地產開發 第六有限公司	10% (附註)

主要股東名稱	附屬公司名稱	所持股份數目／ 股本權益數額
深圳瑋鵬實業有限公司	深圳拓勁房地產開發有限公司	18,200,000港元 (10%股本權益)
武漢市國營漢口漁場	武漢新漢發展有限公司	30% (附註)
佛山市祥福房地產開發有限公司	佛山鄉村俱樂部房地產開發有限公司	10% (附註)
濟南陽光置業有限公司	濟南新世界陽光發展有限公司	8,094,600美元 (27%股本權益)
上海豐收投資有限公司	濟南匯泉新世界置業有限公司	人民幣6,000,000元 (30%股本權益)

附註：誠如相關之合作合營合同所載列之利潤分配比率。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，概無任何其他人士（董事或本公司行政總裁或本集團任何成員公司除外）於股份或相關股份中擁有權益或淡倉，須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定向本公司作出披露，或直接或間接擁有附帶權利在任何情況下均可於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%或以上權益。

## 服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司之間概無訂立任何現有或擬訂之服務合約（不包括一年內屆滿或毋須支付任何賠償（法定賠償除外）而可予終止之合約）。

## 無重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概無獲悉自二零零五年六月三十日（本集團所刊發最近期經審核賬目之編制日期）以來，本集團之財務或經營狀況出現任何重大不利變動。

## 專家

(a) 以下為名列本通函或曾提供本通函所載之意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
德國商業銀行	根據香港法例第155章香港銀行業條例透過其香港分行下之持牌銀行及根據證券及期貨條例獲認可之金融機構，可從事證券及期貨條例附表五所載第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動

(b) 德國商業銀行並無直接或間接擁有本集團任何成員公司的任何股權，或認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利（不論在法律上是否可以執行）。

(c) 德國商業銀行概無於本集團任何成員公司自二零零五年六月三十日（本集團所刊發最近期經審核財務報表之編制日期）以來已收購或出售或租用或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(d) 德國商業銀行已就本通函之刊發發出同意書，表示同意以本通函所載形式及文義載列其函件或引述其名稱，且迄今尚未撤回同意書。

(e) 德國商業銀行發出之函件及推薦意見乃以本通函刊發日期為截止日期，以供載入本通函。

## 訴訟

本集團任何成員公司概無牽涉任何就本集團而言重大之訴訟或仲裁，而據董事或本公司所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或提出或面臨指控之重大訴訟或索償。

## 一般資料

本通函之中、英文本如有歧異，概以英文本為準。

## 備查文件

股權轉讓協議之副本由本通函刊發日期起至二零零六年六月十四日（包括該日）止期間的一般營業時間內，在本公司之香港主要營業地點香港皇后大道中十八號新世界大廈第一期九樓可供查閱。