
此乃要件 請即處理

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，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動**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。

閣下如已出售或轉讓名下所有**建業地產股份有限公司**的股份，應立即將本通函送交買主或受讓人、或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或受讓人。



建業地產股份有限公司*
Central China Real Estate Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：832)

關連交易

收購文星投資有限公司 20.01% 股權

獨立財務顧問

寶
橋

BRIDGE PARTNERS

寶橋融資有限公司

董事會函件載於本通函第1頁至7頁；獨立董事委員會函件載於本通函第8頁至9頁；獨立財務顧問致獨立董事委員會及股東之意見之函件載於本通函第10頁至20頁。

二零零九年十月六日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	ii
董事會函件	1
獨立董事委員會函件	8
獨立財務顧問函件	10
附錄一 — 估值報告	21
附錄二 — 一般資料	29

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「10.01%收購」	指	由建業控股根據股權轉讓協議(10.01%)所載條款向宏萬收購文星投資10.01%股權；
「10%收購」	指	由建業控股根據股權轉讓協議(10%)所載條款向卓東收購文星投資10%股權；
「收購」	指	包括10.01%收購及10%收購；
「文星投資」	指	文星投資有限公司*，一間在處女群島註冊成立的有限公司；
「寶橋融資」或 「獨立財務顧問」	指	寶橋融資有限公司，一家根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管業務的持牌公司，獲委任為獨立財務顧問以就訂立股權轉讓協議向獨立董事委員會及股東提供意見；
「耀明集團」	指	耀明集團有限公司，一間在處女群島註冊成立的有限公司；
「董事會」	指	董事會；
「處女群島」	指	英屬處女群島；
「嘉德置地」	指	CapitaLand Limited (嘉德置地有限公司*)，一間在新加坡註冊成立的有限公司，為凱德置地(開曼)的最終控股公司；
「凱德置地(開曼)」	指	CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd，一間在開曼群島註冊成立的有限公司，於本通函日期為主要股東及嘉德置地的間接全資附屬公司；

釋 義

「建業控股」	指	建業地產控股有限公司，一間於處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「本公司」	指	建業地產股份有限公司*，一間根據開曼群島法律於二零零七年十一月十五日註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「董事」	指	本公司的董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港公認會計準則」	指	香港公認會計準則；
「洛陽世紀華陽項目」	指	一處位於河南省洛陽市九都路與延安路交界處的物業開發項目。截至本通函日期，洛陽中亞持有該項目總地盤面積約為257,797平方米土地的土地使用權證；
「獨立董事委員會」	指	本公司獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事，即張石麟先生、方風雷先生及王石先生；
「最後實際可行日期」	指	二零零九年九月三十日，即於本通函付印前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；

釋 義

「洛陽中亞」	指	洛陽中亞置業發展有限公司，一間在中國註冊成立的有限公司，為文星投資的間接全資附屬公司；
「宏萬」	指	宏萬國際有限公司，一間在處女群島註冊成立的有限公司；
「中國」	指	中華人民共和國；
「前次收購」	指	由建業控股以約人民幣75,000,000元的代價向耀明集團收購文星投資9.99%股權及有關股東貸款，於二零零九年六月九日完成。有關交易詳情，請參閱本公司日期為二零零九年五月二十五日的公告；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「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0.10港元的普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「股權轉讓協議(10.01%)」	指	建業控股與宏萬訂立的日期為二零零九年八月二十五日有關10.01%收購的股權轉讓協議；
「股權轉讓協議(10%)」	指	建業控股與卓東訂立的日期為二零零九年八月二十五日有關10%收購的股權轉讓協議；
「股權轉讓協議」	指	包括股權轉讓協議(10.01%)及股權轉讓協議(10%)；

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「卓東」	指	卓東投資有限公司，一間在處女群島註冊成立的有限公司；
「卓愉國際」	指	卓愉國際有限公司，一間於二零零七年二月十九日於處女群島註冊成立的有限公司，為本公司股東，由本公司董事及首席執行官王天也先生全資擁有；
「平方米」	指	平方米；及
「%」	指	百分比。

* 僅供識別



建業地產股份有限公司*
Central China Real Estate Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：832)

執行董事：

胡葆森先生 (主席)

王天也先生

閔穎春女士

非執行董事：

林明彥先生

廖茸桐先生

李 樺女士

胡勇敏先生

獨立非執行董事：

張石麟先生

方風雷先生

王 石先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

香港營業地址：

香港

九龍

尖沙咀東

科學館道1號

康宏廣場1008室

關連交易

收購文星投資有限公司 20.01% 股權

緒言

謹此提述本公司日期為二零零九年八月二十五日的有關股權轉讓協議的公告。根據股權轉讓協議，建業控股同意向宏萬及卓東分別收購文星投資10.01%及10%的股權。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供，其中包括(i)有關收購及股權轉讓協議的進一步資料；(ii)獨立董事委員會向股東提出之推薦意見；及(iii)獨立財務顧問向獨立董事委員會及股東提出之推薦意見。

收購

10.01%收購

股權轉讓協議(10.01%)的主要條款概列如下：

日期： 二零零九年八月二十五日

訂約方： 宏萬(作為賣方)，為本公司關連人士
建業控股(作為買方)，為本公司的間接全資附屬公司

根據股權轉讓協議(10.01%)，宏萬同意出售及建業控股同意向宏萬收購文星投資10.01%的股權。於10.01%收購完成後，(i)宏萬將不再持有文星投資任何權益；及(ii)建業控股於文星投資的股權將增加至85%。10.01%收購及10%收購完成後，建業控股於文星投資的股權將進一步增加至95%。

代價：

10.01%收購的代價為50,000,000港元，乃由10.01%收購訂約方經公平磋商並參照由獨立評估師(「評估師」)就洛陽世紀華陽項目編製的最新(截至二零零九年四月十日)土地物業估值約人民幣897,649,154元(約1,019,573,688港元)後達成。

據評估師告知，根據相關中國法律及法規，於釐定洛陽世紀華陽項目的土地估值時同時採用了假設開發法及市場比較法。對採用上述兩種不同估值法得出的兩個結果作出若干調整後，洛陽世紀華陽項目的土地價格最終釐定為約每平方米人民幣3,482元。

建業控股同意以本集團內部資源撥付的現金，於10.01%收購完成日期向宏萬支付代價的全部款額。

董事會函件

以下條件為10.01%收購完成的先決條件：

- (i) 10.01%收購經文星投資董事會批准；
- (ii) 10.01%收購經建業控股的董事會及獨立股東批准；及
- (iii) 10.01%收購經宏萬的董事會批准。

倘上述條件未於二零零九年十月三十一日(或訂約雙方書面商定的較遲日期)或之前全面達成或獲建業控股豁免，股權轉讓協議(10.01%)將立即終止。

10.01%收購已於二零零九年九月十六日完成。

10%收購

股權轉讓協議(10%)的主要條款概列如下：

日期： 二零零九年八月二十五日

訂約方： 卓東(作為賣方)，為本公司關連人士
建業控股(作為買方)，為本公司的間接全資附屬公司

根據股權轉讓協議(10%)，卓東同意出售及建業控股同意向卓東收購文星投資10%的股權。於10%收購完成後，(i)卓東將減持文星投資的股權至5%；及(ii)建業控股於文星投資的股權將增至84.99%。10.01%收購及10%收購完成後，建業控股於文星投資的股權將進一步增至95%。

代價：

10%收購的代價為50,000,000港元，乃由10%收購訂約方經公平磋商並參照由獨立評估師就洛陽世紀華陽項目編製的最新(截至二零零九年四月十日)土地物業估值約人民幣897,649,154元(約1,019,573,688港元)後達成。

董事會函件

據評估師告知，根據相關中國法律及法規，於釐定洛陽世紀華陽項目的土地估值時同時採用了假設開發法及市場比較法。對採用上述兩種不同估值法得出的兩個結果作出若干調整後，洛陽世紀華陽項目的土地價格最終釐定為約每平方米人民幣3,482元。

建業控股同意以本集團內部資源撥付的現金，於10%收購完成日期向宏萬支付代價的全部款額。

以下條件為10%收購完成的先決條件：

- (i) 10%收購經文星投資董事會批准；
- (ii) 10%收購經建業控股的董事會及獨立股東批准；及
- (iii) 10%收購經卓東的董事會批准。

倘上述條件未於二零零九年十月三十一日(或訂約雙方書面商定的較遲日期)或之前全面達成或獲建業控股豁免，股權轉讓協議(10%)將立即終止。

10%收購已於二零零九年九月十六日完成。

文星投資於收購完成後的股權架構

收購完成後，建業控股及卓東將分別擁有文星投資95%及5%的股權。

有關文星投資的資料

文星投資是一間在處女群島註冊成立的有限公司，為投資控股公司。文星投資透過洛陽中亞(其間接全資附屬公司)從事洛陽世紀華陽項目的開發及經營。董事認為，洛陽世紀華陽項目為本集團的重要開發項目之一。

截至二零零八年十二月三十一日止，按香港公認會計準則編製的文星投資未經審核負債淨值約為人民幣10,318,451元(約11,719,434港元)。截至二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止年度，按香港公認會計準則編製的文星投資未經審核淨虧損(除稅及非經常性項目前)分別約為人民幣998,353元(約1,133,937港元)及約人民幣12,086,910元(約13,728,407港元)。截至二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止年度，按香港公認會計準則編製的文星投資未經審核淨虧損(除稅及非經常性項目後)分別約為人民幣998,353元(約1,133,937港元)及約人民幣12,086,910元(約13,728,407港元)。

有關建業控股及本集團的資料

本集團主要在中國河南省從事房地產開發及銷售。

建業控股是一間在處女群島註冊成立的有限公司，為本公司間接全資擁有的投資控股公司。

有關宏萬及卓東的資料

宏萬是一間在處女群島註冊成立的有限公司，為投資控股公司。

卓東是一間在處女群島註冊成立的有限公司，為投資控股公司。

宏萬及卓東於文星投資所涉權益的原購買成本分別約為人民幣35,000,000元及零元。

訂立收購的理由及益處

自二零零九年初以來，受中國中央政府宣佈的大規模刺激經濟方案的推動，中國的房地產市場顯示出復甦跡象。於二零零九年上半年，洛陽世紀華陽項目預售成績喜人，董事預計洛陽世紀華陽項目將會對本集團二零零九年及之後的收入及利潤作出較大貢獻。因此，本集團於二零零九年五月收購文星投資9.99%的股權。董事認為進一步收購文星投資的股份將改善本集團的業績，故符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於宏萬及卓東為文星投資的主要股東及本公司關連人士，故各收購於上市規則第14A章項下構成本公司一項關連交易。根據上市規則第14A.25條，收購及前次收購(建業控股向耀明集團有限公司收購文星投資9.99%的股權)將綜合計算，猶如一項交易。由於收購及前次收購的最高合計百分比率超逾2.5%，且其合計代價不少於10,000,000港元，各項收購須遵守上市規則項下有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

恩輝投資為胡葆森先生(為本集團創辦人、本公司主席、執行董事兼控股股東)全資擁有。卓愉國際為王天也先生(為本公司執行董事兼首席執行官)全資擁有，並於二零零七年四月向恩輝投資收購其於本集團的股權。嘉德置地為首次公開發售前投資者，於二零零六年十二月(本集團重組前及本公司註冊成立前)透過其間接全資附屬公司凱德置地(開曼)投資於本集團。嘉德置地就其於本集團的投資委任兩名代表為董事會非執行董事。截至本通函日期，嘉德置地並無出售其於本公司之任何股份。董事認為，嘉德置地於本集團之投資屬長遠及策略性質，而且恩輝投資、卓愉國際及凱德置地(開曼)與各方已建立並將維持長久穩定的業務關係。

董事會函件

由於(i)宏萬、卓東及其各自之聯繫人並無持有任何股份，故倘本公司就批准收購召開臨時股東大會，概無股東須放棄投票；及(ii)恩輝投資、凱德置地(開曼)及卓愉國際就上市規則第14.45條及第14A.43條而言屬緊密聯繫並為有權就收購進行投票之股東，彼等於截至本公司於二零零九年八月二十五日刊發的公告日期分別持有944,246,820股、542,105,625股及13,647,555股股份，分別佔本公司已發行股本約47.2%、27.1%及0.7%(合共75%)。彼等已於二零零九年八月二十一日書面批准收購，而本公司已向聯交所申請並已於二零零九年八月二十六日獲聯交所授出豁免，以豁免本公司嚴格遵守上市規則第14A.43條項下有關召開股東大會的規定。根據上市規則第14A.43條，獨立股東批准的規定已被視為達成，故毋須為批准股權轉讓協議項下擬進行之收購而個別召開股東大會。

其他資料

提請閣下留意(1)獨立董事委員會函件；(2)獨立財務顧問函件；(3)本通函附錄一所載的估值報告及(4)本通函附錄二所載的一般資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
建業地產股份有限公司
王天也
董事兼首席執行官

二零零九年十月六日



建業地產股份有限公司*
Central China Real Estate Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：832)

敬啟者：

關連交易

收購文星投資有限公司20.01%股權

茲提述本公司於二零零九年十月六日致股東的通函(「通函」，本函件亦為其一部份)。除文意另有所指外，本函件中所使用的詞語與通函內之所下定義具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，就股權轉讓協議項下收購的條款是否按正常商業條款訂立，及是否屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益，向閣下提供吾等的意見。

敬請閣下垂注通函第10頁至20頁所載之獨立財務顧問寶橋融資有限公司的函件，當中載有就股權轉讓協議項下收購條款向獨立董事委員會及股東提供的意見，以及通函第1至7頁所載之董事會函件。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經考慮(其中包括)寶橋融資有限公司於其意見函件中所曾考慮的因素和理由後,吾等認為股權轉讓協議項下收購的條款乃按正常商業條款訂立,屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

此致

列位股東 台照

獨立董事委員會
建業地產股份有限公司

張石麟
獨立非執行董事

方風雷
獨立非執行董事

王石
獨立非執行董事

二零零九年十月六日

獨立財務顧問函件

以下為寶橋融資就訂立股權轉讓協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及股東之日期為二零零九年十月六日之意見函件全文，以供載入本通函：



寶橋融資有限公司
香港中環皇后大道中181號
新紀元廣場6樓605室

敬啟者：

關連交易

緒言

茲提述吾等已獲委任為獨立財務顧問，就訂立股權轉讓協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及股東提供意見。該等交易之詳情載於 貴公司日期為二零零九年十月六日之通函（「通函」）之「董事會函件」中，而本函件亦為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

獨立財務顧問函件

由於宏萬及卓東為文星投資的主要股東及 貴公司關連人士，故各收購構成上市規則第14A章項下 貴公司的一項關連交易。根據上市規則第14A.25條，收購及前次收購（建業控股於二零零九年五月向耀明集團收購文星投資9.99%的股權）將綜合計算，猶如一項交易。宏萬、卓東及彼等各自之聯繫人並無持有任何股份，倘 貴公司就批准收購召開臨時股東大會，概無股東須放棄投票。恩輝投資、凱德置地（開曼）及卓愉國際就上市規則第14.45條及第14A.43條而言屬有密切聯繫並有權就收購進行投票之股東，並於 貴公司日期為二零零九年八月二十五日之公告日期分別持有 貴公司已發行股本47.2%、27.1%及0.7%（合共75%），而彼等已於二零零九年八月二十一日書面批准收購。 貴公司已向聯交所申請並已獲聯交所授出豁免，以豁免 貴公司嚴格遵守上市規則第14A.43條項下有關召開股東大會的規定。二零零九年八月二十六日，聯交所已授出豁免，豁免 貴公司嚴格遵守上市規則第14A.43條的規定。

由張石麟先生、方風雷先生及王石先生（均為獨立非執行董事）組成之獨立董事委員會已告成立，以就收購是否按正常商業條款訂立、是否屬公平合理及是否符合 貴公司及股東之整體利益向股東提供意見。

吾等（即寶橋融資）已獲委任為獨立財務顧問，就各股權轉讓協議之條款是否按正常商業條款訂立，以及據此擬進行之交易是否公平合理及符合 貴公司及股東之整體利益向獨立董事委員會及股東提供意見。

吾等意見之基準

在達致吾等之意見及推薦建議時，吾等依賴 貴公司董事及管理層提供之資料及彼等表達之意見及陳述。吾等已審閱(其中包括)(i) 貴公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報、 貴公司截至二零零九年六月三十日止六個月的中期報告(「中期報告」)及 貴公司日期為二零零八年五月二十六日的招股章程、(ii)文星投資於截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度之未經審核財務賬目、(iii)獨立物業估值師洛陽豫方不動產評估諮詢有限公司(「洛陽豫方」)於二零零九年四月十日編製之估值報告及(iv)獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)於二零零九年八月三十一日編製的估值報告。吾等亦曾與 貴集團之董事及／或管理層就收購條款及理由進行討論。此外，吾等曾與第一太平戴維斯就彼等對洛陽世紀華陽項目土地之估值方式、方法及假設進行討論，並已審閱有關河南省房地產行業的統計數字。吾等認為，吾等已遵照上市規則第13.80條採取足夠及必需之步驟，以據此形成吾等推薦建議之合理基礎並達致知情意見。

吾等假設通函所載或提述之資料及陳述，及 貴公司及／或 貴公司董事及／或管理層提供之資料及陳述(彼等個別及共同對此負責)於作出時屬真實、準確及完整，且直至本通函日期(包括當日)為止仍屬真實。

吾等認為吾等已獲提供足夠資料，以為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑有任何重大事實或資料遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載資料及事實之真實、準確及完整性，或懷疑 貴公司、其顧問及／或董事向吾等表達之意見之合理性。經作出一切合理查詢後，董事全體及個別就通函所載資料之準確性負全部責任，並進一步確認，就彼等所知，彼等相信並無遺漏其他事實或陳述，以致通函之任何聲明(包括本函件)產生誤導。

然而，吾等並無對 貴公司董事及管理層提供之資料進行任何獨立核證，亦無對 貴公司、宏萬、卓東及建業控股以及彼等各自之聯繫人士及 貴公司附屬公司之業務及事務進行獨立調查。吾等亦無考慮收購對 貴集團或股東造成之稅務影響。

獨立財務顧問函件

刊發本函件僅在於供獨立董事委員會及股東在考慮股權轉讓協議及其項下擬進行之交易時作參考，故除收錄於通函內，未經吾等事先書面同意，不得引述或轉述本函件之全部或任何部分，亦不得將本函件作任何其他用途。吾等並無義務於本函件日期之後更新本函件。本函件所載內容一概不得詮釋為持有、出售或買入任何股份或 貴公司其他證券之推薦建議。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等就收購向獨立董事委員會及股東提供之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 收購的背景及理由

貴集團業務

貴集團主要在中國河南省從事房地產開發及銷售。據 貴公司管理層告知， 貴集團於河南省22個城市(包括18個地級市和4個縣級市)擁有不同開發階段的地產項目。 貴集團已實現從選址購地、融資、項目規劃設計、施工、預售、銷售直至為買家提供售後服務的垂直整合物業開發流程。 貴集團於二零零八年六月六日在聯交所上市，其收入主要源自自行開發商品房的銷售。

收購的背景

建業控股為 貴公司間接全資附屬公司，透過其附屬公司從事洛陽世紀華陽項目的開發和經營。為進一步擴充於中國的住宅及商業物業組合， 貴集團於二零零九年五月收購了耀明集團於文星投資9.99%的股權連同其於文星投資的股東貸款權益。洛陽世紀華陽項目位於河南省洛陽市澗西區九都路與延安路交界處，並持有約257,797平方米的土地使用權證；該項目包括一棟辦公樓、住宅、零售單位以及地下停車場等配套設施。

獨立財務顧問函件

收購完成前，文星投資由建業控股、宏萬及卓東分別擁有74.99%、10.01%及15%的股權。為進一步增強 貴集團於洛陽的住宅及商業物業組合， 貴集團於10.01%收購及10%收購完成後將其於文星投資的股權由74.99%再增加20.01%至95%。據董事告知， 貴集團目前透過洛陽中亞開發及經營洛陽世紀華陽項目。

根據按香港公認會計準則編製的未經審核財務報表，文星投資截至二零零八年十二月三十一日止的未經審核負債淨值約為人民幣10,318,451元(約相等於11,720,000港元)。於截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度，文星投資未經審核除稅及非經常性項目後淨虧損分別約為人民幣998,353元(約相等於1,130,000港元)及約人民幣12,086,910元(約相等於13,730,000港元)。根據 貴公司管理層之陳述，第一期工程將於二零零九年十二月前完成且超過98%的住宅單位已售出。預計項目的第二期將於下年完成。雖然文星投資處於淨虧損，但董事會預計收購後文星投資的財務狀況將會好轉，並於二零零九年帶來收入及利潤。

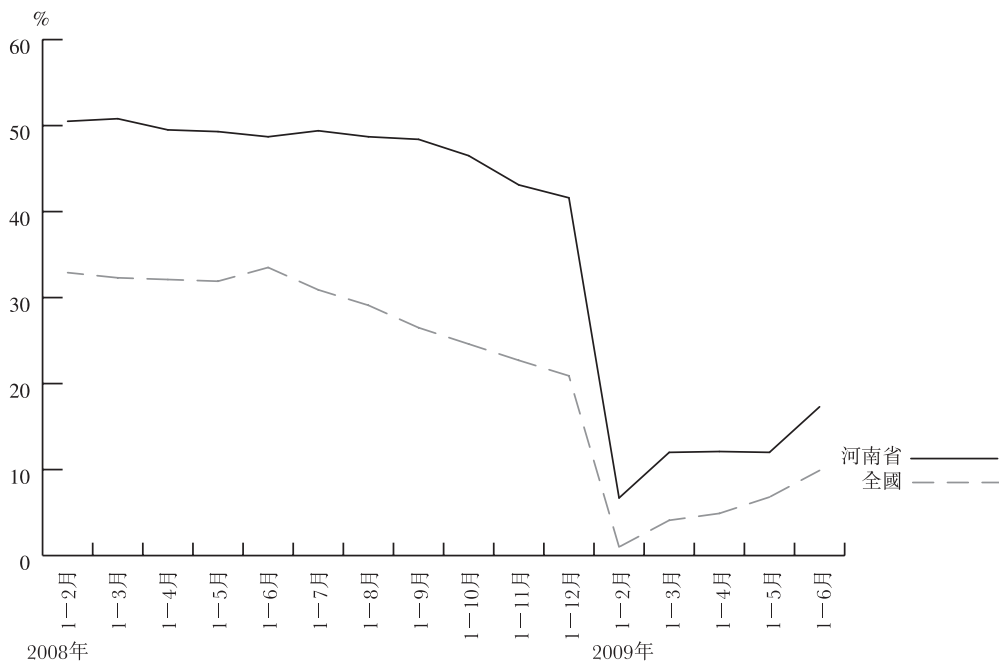
中國房地產行業

國際金融海嘯已影響到各國(包括中國)的整體經濟環境。為應對複雜的環境及促進國內需求，中國政府於二零零八年年底公佈了人民幣四萬億元的刺激方案。中國政府亦於二零零八年十月推出免稅、減少按揭保證金及首次置業者抵押貸款降息等一系列政策，以促進全球經濟低迷時期的房地產業發展。此外，根據中國國家統計局的公告，由於中國國內生產總值於二零零九年第二季度同比增長7.9%，中國成為全球經濟衰退中率先復甦的首個主要經濟體。房地產開發投資總額及房地產市場總收入見證了中國房地產業的上升趨勢。根據國家統計局的資料，中國自二零零九年一月至七月的房地產開發總投資達人民幣17,720億元，同比增長11.6%。自二零零九年一月至七月，國內商品房銷售總收入約達人民幣19,600億元，售房面積增速約為37.1%。

河南省房地產市場

吾等亦已研究河南省的經濟及房地產市場。河南省城市人口穩定增長，於二零零七年約達3,214萬，自二零零五年至二零零七年三年期間的複合增長率約為5.79%。於二零零七年上半年，河南省的本地生產總值增長率為8.2%，河南省房地產業投資達人民幣587.85億元，較上年同期增長17.3% (如以下圖表所示)。儘管二零零八年第三季度起金融海嘯爆發，二零零九年第一季度的市場復甦信號強勁 (如以下圖表所示)，且此復甦信號可獲中國及河南省房地產投資增長的進一步支持。

2008年起中國及河南省的房地產市場投資增長



資料來源：河南統計的網頁(<http://www.ha.stats.gov.cn>)

獨立財務顧問函件

另一方面，洛陽市於二零零九年七月的新建住宅售價指數增長4.2%，二手住宅售價指數增長7.0%。如洛陽市二零零八年至二零二零年城市開發規劃諮詢文件所述，澗西區為洛陽市的規劃區域之一。城市開發規劃的重點為改善交通系統、綜合開發住宅用地及建立住房保障制度，並擬恢復及開發澗西區的住宅用地，至二零二零年，將澗西區發展為洛陽市中央商務區。吾等認為，長遠來看，此舉將促進澗西區的住宅及商品房發展。

再者，誠如 貴公司日期為二零零八年五月二十六日的招股章程所述， 貴集團的戰略之一為進一步強化其在河南省的住宅地產市場的領先地位。據董事告知，洛陽世紀華陽項目預售成績喜人，預計該項目將會對 貴集團二零零九年及之後的收入及利潤作出重大貢獻。董事認為進一步收購文星投資的股權將改善 貴集團近期的業績。鑒於(i)洛陽世紀華陽項目會對 貴集團業績作出重大財務貢獻，(ii)收購符合 貴集團的企業總體戰略，(iii)中國經濟的持續發展及對房地產業的政策支持，及(iv)該發展計劃將促進澗西區的住宅及商品房的長遠發展，故吾等認為增持文星投資的股權將對 貴公司有利，訂立股權轉讓協議乃在 貴集團日常及一般業務過程中進行，且收購可提升 貴集團的財務業績，因而符合 貴公司及股東的整體利益。

2. 股權轉讓協議的主要條款

股權轉讓協議(10.01%)與股權轉讓協議(10%)的主要條款基本相同。根據股權轉讓協議，建業控股同意(i)以50,000,000港元的代價向宏萬收購文星投資10.01%股權，及(ii)以50,000,000港元的代價向卓東收購文星投資10%股權。建業控股將以 貴集團內部資源撥付的現金，分別於10.01%收購及10%收購之完成日期向宏萬及卓東支付代價的全部款額。據董事所述， 貴公司並無考慮其他支付收購的方式(如發行股份或可換股工具)是因為(i) 貴集團具備足夠現金支付收購的代價及(ii)現金支付方式可避免攤薄公眾股東的股權。經考慮 貴公司於二零零九年六月三十日的現金及現金等價物約人民幣1,402,910,000元(約相等於1,593,380,000港元)，吾等認為收購的支付方式屬公平合理。

經與 貴公司討論，董事認為現乃捕捉洛陽市住宅及商品房未來需求增長之良機，並看好中國房地產市場的發展。誠如「董事會函件」所述，收購的總代價乃由訂約方經公平磋商，並參照由洛陽豫方就洛陽世紀華陽項目於二零零九年四月十日編製的土地物業估值約人民幣897,649,154元(約相等於1,019,573,688港元)(「四月的估值」)後達成。收購代價合共為100,000,000港元，較四月的估值204,016,695港元(即洛陽世紀華陽項目土地估值的20.01%有效權益)約折讓50.98%。

經洛陽豫方告知其在評估物業時採納的估值方法後，吾等獲悉，洛陽豫方綜合採納了假設開發法及市場比較法，以評估洛陽世紀華陽項目的土地。洛陽豫方告知，該等方法為評估洛陽世紀華陽項目的適當估值方法。據洛陽豫方告知，分別根據假設開發法及市場比較法計算兩幅土地加權平均成本後，洛陽世紀華陽項目的土地成本約為每平方米人民幣3,482元。

獨立財務顧問函件

於評估收購的公平性及合理性時，吾等留意到洛陽豫方已作出多種假設，包括但不限於(i)活躍、發達的土地市場，且該等地塊能夠在市場上自由地進行交易；(ii)在磋商期間，市場及地理狀況並無變動；(iii)該等地塊的描述屬真實、準確，且相關文件合法有效；(iv)土地使用權合法；及(v)該等地塊與生產配合，業主按地塊的持續用途及現有狀況出售其土地權益。

根據上市規則，貴公司亦已委任第一太平戴維斯為洛陽世紀華陽項目的獨立物業估值師。於評估洛陽世紀華陽項目估值的公平性及合理性時，吾等亦已參考第一太平戴維斯於二零零九年八月三十一日為洛陽世紀華陽項目編製的估值報告。吾等已審閱第一太平戴維斯於二零零九年八月三十一日就洛陽世紀華陽項目進行的物業估值，估值為人民幣918,000,000元(約相當於1,043,146,256港元) (「八月的估值」)。吾等獲悉，洛陽豫方有關洛陽世紀華陽項目土地的評估值乃經計及洛陽世紀華陽項目的代價後釐定，較第一太平戴維斯的土地評估值為低。根據吾等與第一太平戴維斯的討論，土地的評估值乃經參考市場上可供比較的銷售交易後採納直接比較法釐定，並已考慮完成開發項目將耗費的建築成本，以反映完成開發項目的質素。由於洛陽世紀華陽項目相關土地的所有開發項目計劃於二零一三年完成，將耗費的建築成本將計入估值的市值中。

此外，吾等與第一太平戴維斯進行討論期間，並無發現重大資料令吾等相信洛陽世紀華陽項目相關土地的估值並非根據合理基礎進行或顯示方法及假設並非經審慎周詳考慮後採納及作出。

鑒於洛陽豫方及第一太平戴維斯就洛陽世紀華陽項目相關土地所得評估值相差約2.27%，吾等認為兩項洛陽世紀華陽項目的估值之間的差額並不重要。經董事告知，收購總代價的折讓乃分別經與宏萬及卓東公平磋商後釐訂。董事已向吾等確認，在釐訂收購的總代價時，彼等已考慮文星投資的負債淨額水平。此外，收購總代價較八月的估值折讓約52.09%至約208,733,566港元（即洛陽世紀華陽項目土地估值中20.01%的有效權益）。

經考慮上文所述，吾等認為10.01%收購及10%收購的代價屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

3. 收購對 貴集團可能構成之財務影響

(i) 盈利

待10.01%收購及10%收購完成後， 貴集團（透過建業控股）於文星投資所持股權由74.99%增至95%。文星投資將被繼續視為 貴集團間接擁有的附屬公司，其業績將繼續併入 貴公司財務報表。經 貴公司告知，洛陽世紀華陽項目可對 貴集團二零零九年及此後的收入及利潤作出重大貢獻。

(ii) 營運資金狀況

收購的總代價達100,000,000港元，將以 貴集團的內部資源撥付。根據 貴公司的中期報告， 貴集團的現金及現金等價物（「現金額」）約為人民幣1,402,910,000元（約相等於1,593,380,000港元）。經計及現金額及於二零零九年八月發行可換股債券所得款項淨額762,000,000港元（統稱「現金總額」），總代價100,000,000港元佔現金總額約4.24%。吾等認為，訂立股權轉讓協議對 貴集團的營運資金狀況將無重大不利影響。

獨立財務顧問函件

(iii) 資產負債比率

於二零零九年六月三十日，貴集團借款總額約為人民幣2,005,480,000元(約相等於2,277,760,000港元)，包括非即期借款約人民幣1,045,390,000元(約相等於1,187,320,000港元)及即期借款約人民幣960,090,000元(約相等於1,090,440,000港元)。由於收購的總代價將由現金撥付，吾等認為對貴集團資本負債狀況並無影響。

股東應留意到上述分析僅供說明之用，並不表明貴公司於股權轉讓協議完成後的具體財務狀況。

推薦意見

經考慮上述因素及理由後，吾等認為，股權轉讓協議的條款乃按正常商業條款訂立，其項下擬進行的交易屬公平合理並符合貴公司及股東的整體利益。因此，倘就此召開特別股東大會，吾等推薦股東及獨立董事委員會建議股東批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。

此致

建業地產股份有限公司

獨立董事委員會及列位股東 台照

代表

寶橋融資有限公司

林慧欣

董事總經理

謹啟

二零零九年十月六日

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司為收購而就物業於二零零九年八月三十一日的估值所編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



香港中環

交易廣場二期23樓

第一太平戴維斯

估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750

savills.com

敬啟者：

有關：位於中華人民共和國河南省洛陽市澗西區九都路與延安路交界處的洛陽世紀華陽項目（「該物業」）

吾等遵照閣下指示，對洛陽中亞置業發展有限公司（「該公司」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業進行估值。吾等確認曾進行視察，作出相關查詢，並蒐集吾等認為必需的其他資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零零九年八月三十一日（「估值日」）價值的意見，以供載入公開通函。

吾等對物業的估值乃吾等所認為的市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，即「某項物業於估值日的經適當推銷後，自願買方與自願賣方經公平磋商，在知情、審慎及不受強迫的情況下於估值日買賣一項物業的估計金額」。

市值為賣方可於市場上合理取得的最佳價格及買方可於市場上合理取得的最優惠價格。此估值尤其不考慮因特殊條款或情況，例如非典型融資、租回安排、合資企業、管理協議、與出售有關之人士所授出的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素所帶來的估計價格增減。評估物業市值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何有關稅項。

吾等對物業進行估值時，乃假設物業將根據 貴公司向吾等提供的最新發展計劃發展及完成。吾等假設物業發展計劃已取得有關政府部門的所有同意、批准及許可，並無任何繁瑣條件或延誤。吾等達致估值意見時，已採納直接比較法並參考市場上可供比較的銷售交易，並已考慮(如適用)完成開發項目將耗費的建築成本，以反映完成開發項目的質素。

吾等獲提供有關該物業的業權文件摘要副本，惟吾等並無查閱正本，以核實所有權或有否任何並未載於吾等所獲副本的任何修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司及中國法律顧問金博大律師事務所提供有關物業業權資料。吾等亦接納由 貴公司提供的有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、擁有權、落成日期、佔用詳情、地盤面積及建築面積及所有其他相關事宜的意見。估值證書內所有尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲文件中所載資料計算，故僅為約數。吾等並無進行任何實地測量。吾等並無理由懷疑 貴公司所提供重要估值資料的真實性及準確性。 貴公司亦已告知吾等所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等曾視察物業，視察期間並未有進行實地調查以決定土地狀況及服務等是否適合作日後發展。吾等編製估值報告時，乃假設該等方面均令人滿意，並不會於建築期內產生任何非經常性開支或延誤。

吾等對物業進行估值時，已遵循香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及應用指引第12項的規定，以及香港測量師學會頒佈的物業估值準則(二零零五年一月第一版)。

吾等的估值並無考慮任何物業的任何押記、按揭或負債或出售時可能產生的任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業不附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及開銷。

除另有指明外，全部金額均以人民幣(「人民幣」)列示。

茲隨函附奉估值證書。

此致

香港

九龍

尖沙咀東

科學館道1號

康宏廣場1008室

建業地產股份有限公司

列位董事 台照

二零零九年十月六日

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事總經理

陳超國

MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS (GP)

謹啟

附註： 陳超國，特許產業測量師、MSc、FRICS、FHKIS、MCI Arb、RPS (GP)為合資格估值師，在評估香港物業方面擁有約25年經驗，並於中國物業估值方面擁有約20年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
中國河南省洛陽市澗西區九都路與延安路交界處的洛陽世紀華陽項目	<p>該物業包括總地盤面積約為257,796.50平方米(2,774,922平方呎)的兩塊土地(即地塊甲及地塊丙)。</p> <p>根據 貴公司提供的資料，物業擬發展為規劃總建築面積約892,433.99平方米(9,606,159平方呎)的大型住宅開發項目，物業的用途及概約總建築面積如下：</p>	部分座落於地塊丙的物業正在興建中，而地塊甲為空置土地。	人民幣 918,000,000元
	用途	概約總建築面積	
		平方米	平方呎
	地塊甲		
	住宅	320,857.00	3,453,704
	商業	56,221.00	605,163
	辦公室	39,936.00	429,871
	停車場	33,887.00	364,760
	其他	35,827.00	385,642
	小計	486,728.00	5,239,140

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情		於二零零九年 八月三十一日 現況下的市值
		用途	概約總建築面積	
		平方米	平方呎	
	地塊丙			
	住宅	309,620.15	3,332,751	
	商業	32,636.84	351,303	
	停車場	56,932.00	612,816	
	其他	6,517.00	70,149	
	小計	405,705.99	4,367,019	
	總計	<u>892,433.99</u>	<u>9,606,159</u>	

據 貴公司告知，整個開發項目計劃於二零一三年竣工。

根據吾等獲提供的資料，物業中總建築面積約為189,075.05平方米的部份已於估值日按人民幣852,534,619.60元的總代價預售。

物業獲授的土地使用權期限於二零六三年七月六日屆滿，作綜合用途。

附註：

- (1). 根據由洛陽市人民政府於二零零四年三月二十五日發出的兩張國有土地使用證， 貴公司已獲授總地盤面積約為257,796.50平方米的兩塊土地的土地使用權。證書的詳情如下：

地盤	證書編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
地塊甲	洛市國用(2004)第04009398號	121,432.10	二零六三年七月六日	綜合
地塊丙	洛市國用(2004)第04009400號	136,364.40	二零六三年七月六日	綜合
	總計	257,796.50		

- (2). 根據洛陽市規劃局於二零零九年三月五日發出的建設用地規劃許可證地字41030020090018號，一塊總地盤面積約為289,213.02平方米的土地已獲批准作商業、住宅使用。
- (3). 根據洛陽市規劃局發出的多張建設工程規劃許可證，地塊丙獲批准興建總建築面積約277,734.64平方米。該等許可的詳情如下：

樓宇	證書編號	總建築面積 (平方米)	發證日期
地塊丙1號樓	2008-199	22,602.00	二零零八年五月二十三日
地塊丙2號樓	2008-131	12,318.00	二零零八年四月十六日
地塊丙3號樓	2008-198	23,732.00	二零零八年五月二十三日
地塊丙5號樓	2008-197	23,216.00	二零零八年五月二十三日
地塊丙6號樓	2008-196	11,421.00	二零零八年五月二十三日
地塊丙8號樓	2008-195	13,503.00	二零零八年五月二十三日
地塊丙地下室及設施	2008-129	19,097.00	二零零八年四月十六日
地塊丙一期商業裙樓	2008-128	10,193.00	二零零八年四月十六日
會所及2號綜合樓	2008-137	2,661.00	二零零八年四月十六日
地塊丙一期2號綜合樓	410300200800104	2,781.57	二零零八年十二月五日
地塊丙一期1號綜合樓	410300200800103	1,144.39	二零零八年十二月五日
會所及1號綜合樓	2008-136	1,168.00	二零零八年四月十六日
地塊丙9號樓	410300200800181	23,369.05	二零零八年十二月二十五日
地塊丙10號樓	410300200800182	23,400.70	二零零八年十二月二十五日
地塊丙11號樓	410300200800183	18,158.71	二零零八年十二月二十五日
地塊丙12號樓	410300200800184	25,160.58	二零零八年十二月二十五日
地塊丙13號樓	410300200800185	14,970.90	二零零八年十二月二十五日
地塊丙二期商業裙樓	410300200800186	28,837.74	二零零八年十二月二十五日
總計		277,734.64	

- (4). 根據洛陽市建設委員會發出的多張建設工程施工許可證，地塊丙中總建築面積約為266,500.00平方米的建設工程獲准動工。有關該等許可證的詳情如下：

樓宇	證件編號	總建築面積 (平方米)	發證日期
地塊丙1號樓	2008-083	20,413.00	二零零八年四月三十日
地塊丙2號樓	2008-084	12,318.00	二零零八年四月三十日
地塊丙3號樓	2008-085	20,899.00	二零零八年四月三十日
地塊丙5號樓	2008-086	22,469.00	二零零八年四月三十日
地塊丙6號樓	2008-087	10,600.00	二零零八年四月三十日
地塊丙8號樓	2008-088	12,784.00	二零零八年四月三十日
地塊丙地下室及設施	2008-092	19,097.00	二零零八年四月三十日
地塊丙一期商業裙樓	2008-091	10,193.00	二零零八年四月三十日
會所及2號綜合樓	2008-090	2,661.00	二零零八年四月三十日
會所及1號綜合樓	2008-089	1,168.00	二零零八年四月三十日
地塊丙九號樓	2009-014	23,369.00	二零零九年五月十八日
地塊丙十號樓	2009-015	23,401.00	二零零九年五月十八日
地塊丙十一號樓	2009-016	18,159.00	二零零九年五月十八日
地塊丙十二號樓	2009-017	25,160.00	二零零九年五月十八日
地塊丙十三號樓	2009-018	14,971.00	二零零九年五月十八日
地塊丙二期商業裙樓	2009-067	28,838.00	二零零九年五月十八日
總計		266,500.00	

- (5). 根據洛陽市房產管理局發出的四張預售許可證，物業中地塊丙總建築面積約為226,204.65平方米的部份已獲批准預售。該等許可的詳情如下：

樓宇	證書編號	總建築面積 (平方米)	發證日期
地塊丙一期住宅	Y08-039	103,560.15	二零零八年四月二十八日
地塊丙一期商業	Y08-111	10,199.84	二零零八年十月九日
地塊丙二期住宅	Y09-009	104,470.39	二零零九年二月二十四日
地塊丙二期商業	Y09-046	7,974.27	二零零九年八月十四日
總計		226,204.65	

- (6). 截至估值日，物業中總建築面積約為189,075.05平方米的部份已按人民幣852,534,619.60元的總代價預售，並已載入吾等的估值。
- (7). 據 貴公司告知，截至估值日，已投入建設成本總額約為人民幣317,428,800.38元，而擬用以完成建議開發項目的未投入建設成本估計約為人民幣2,000,000,000元。吾等於進行估值時已相應計及上述成本。
- (8). 截至估值日止，物業(假設已經竣工的情況下)的資本值為人民幣3,872,000,000元。
- (9). 吾等已獲提供中國法律顧問出具有關物業所有權的法律意見，其中包括以下資料：
- i. 貴公司已悉數支付土地出讓價款，並取得物業的國有土地使用證；
 - ii. 根據中國法律， 貴公司有權使用、轉讓、租賃及抵押擬座落於兩塊地塊上的建築物及土地使用權；及
 - iii. 貴公司已取得物業相關部份的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及預售許可證，而此等許可證全部合法及有效。根據中國法律， 貴公司有權動工及預售物業。

1. 責任聲明

本通函乃根據上市規則提供有關本公司的資料。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，致使其所載之任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

本公司董事及行政總裁

於最後實際可行日期，除以下披露者外，本公司董事或行政總裁概無於本公司或其任何聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部的第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例被視為或當作彼等擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述的登記冊內的權益或淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

姓名	好倉／ 淡倉	身份及 權益性質	擁有權益的已發行 普通股份數目	佔本公司已發行 股本百分比
胡葆森	好倉	受控法團權益	944,246,820 (附註1)	47.21%
		實益擁有人	6,350,000 (附註3)	0.32%
王天也	好倉	受控法團權益	13,647,555 (附註2)	0.68%
		實益擁有人	2,500,000 (附註3)	0.13%

姓名	好倉／ 淡倉	身份及 權益性質	擁有權益的已發行 普通股份數目	佔本公司已發行 股本百分比
林明彥	好倉	實益擁有人	2,500,000 (附註3)	0.13%
廖茸桐	好倉	實益擁有人	1,500,000 (附註3)	0.08%
閻穎春	好倉	實益擁有人	1,500,000 (附註3)	0.08%

附註：

1. 胡葆森先生持有恩輝投資全部已發行股本，對恩輝投資擁有控制性權益，故根據證券及期貨條例其被視為擁有恩輝投資所持的944,246,820股股份權益。
2. 王天也先生持有卓愉國際全部已發行股本，對卓愉國際擁有控制性權益，故根據證券及期貨條例其被視為擁有卓愉國際所持的13,647,555股股份權益。
3. 該等股份權益乃根據股東於二零零八年五月十四日採納的本公司首次公開發售前購股權計劃授出的購股權而持有。

3. 主要股東之權益

根據摘自聯交所網站(www.hkex.com.hk)的主要股東名單，於最後實際可行日期，除下文所披露者外，以下公司及人士(董事或本公司行政總裁除外)於股份及根據證券及期貨條例第336條存置的本公司權益登記冊中擁有權益或淡倉。就董事所知，除上文所披露的一位董事之權益外，概無其他人士於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分部向本公司披露的任何權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會投票並佔任何類別股本面值10%或以上的權益或於該等股本中擁有任何購股權：

名稱	身份及權益性質	擁有權益的股份數目	權益佔本公司已發行股本的概約百分比
恩輝投資(附註2)	實益擁有人	944,246,820	47.21%
胡葆森先生(附註2)	受控法團權益	944,246,820	47.21%
凱德置地(開曼)(附註3)	實益擁有人	542,105,625	27.11%
CapitaLand China Holdings Pte Ltd (凱德置地中國控股私人有限公司*) (「凱德置地中國」)(附註3)	受控法團權益	542,105,625	27.11%
CapitaLand Residential Limited (「CapitaLand Residential」) (附註3)	受控法團權益	542,105,625	27.11%
Temasek Holdings (Private) Limited(附註3)	受控法團權益	542,105,625	27.11%
FV Green Alpha Two Limited (「FV Green」)(附註4)	實益擁有人	289,951,497	14.50%

附註：

1. 持股百分比按截至最後實際可行日期已發行股份總數2,000,000,000股計算。
2. 胡葆森先生持有恩輝投資全部已發行股本，並將根據證券及期貨條例被視為擁有恩輝投資所持944,246,820股股份權益。
3. 凱德置地（開曼）由凱德置地中國直接全資擁有。凱德置地中國由CapitaLand Residential直接全資擁有，而CapitaLand Residential由嘉德置地直接全資擁有。Temasek Holdings (Private) Limited擁有嘉德置地已發行股本中約41.5%權益。因此，根據證券及期貨條例，凱德置地中國、CapitaLand Residential、嘉德置地及Temasek Holdings (Private) Limited均被視為或當作擁有凱德置地（開曼）所持542,105,625股股份的權益。
4. 於二零零九年八月五日，本公司與FV Green就發行及認購本金總額為687百萬港元的可換股債券（「**可換股債券**」）及（與賦予FV Green認購最多65,338,594股股份的權利的認股權證（「**認股權證**」）一併發行）訂立認購協議（「**認購協議**」）。根據每股股份3.10港元的初步換股價及假設全部可換股債券均按該換股價轉換，可換股債券將轉換為246,774,193股股份（「**換股股份**」）。認股權證賦予FV Green以每股股份4.10港元的初步行使價認購最多68,338,594股股份（「**權證股份**」）的權利。截至最後實際可行日期止，本公司概無向FV Green發行任何換股股份及／或權證股份。認購協議以及可換股債券及認股權證的發行已於二零零九年八月三十一日完成，進一步詳情請參閱本公司日期為二零零九年八月五日及二零零九年八月三十一日的公告。

4. 於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，董事或主要股東或彼等各自之聯繫人概無從事與本集團業務構成或可能構成競爭的業務，亦無根據上市規則第8.10條須予披露的與本集團的任何其他利益衝突。

5. 董事服務合約

各執行董事及非執行董事(胡勇敏除外)均已與本公司訂立服務合約，自二零零八年六月六日(股份於聯交所上市之日期)起為期三年。期間，倘一方欲終止合約，須至少提前三個月書面通知另一方。

各獨立非執行董事均已簽署自二零零八年六月六日(股份於聯交所上市之日期)起為期三年的聘任書。期間，倘一方欲終止合約，須至少提前三個月書面通知另一方。

於最後實際可行日期，上述服務合約及聘任書均未終止。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事與本集團成員公司概無訂有或擬訂立任何其他服務合約(不包括毋須僱主作出賠償(法定賠償除外)即會於一年內屆滿或可由僱主終止的合約)。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，自二零零八年十二月三十一日(即本公司最近期公佈之經審核賬目編製日期)起，本集團的財務或營業狀況概無任何重大不利變動。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉入任何有重大影響的訴訟或仲裁；據董事所知，本集團成員公司概無任何尚未了結或將面臨的有重大影響的訴訟或索償。

8. 專家及同意書

以下為提供意見或建議以供載入本通函之專業人士之資格：

名稱	資格
寶橋融資有限公司 (「寶橋融資」)	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管業務之持牌法團
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司 (「第一太平戴維斯」)	專業產業測量師、估值師及物業顧問

於最後實際可行日期，寶橋融資及第一太平戴維斯概無擁有本集團任何成員公司的任何股權，亦無享有任何認購或委派他人認購本集團任何成員公司證券的權利(無論是否可合法執行)。

於最後實際可行日期，寶橋融資及第一太平戴維斯概無於本集團任何成員公司自二零零八年十二月三十一日(即本公司最近期公佈之經審核賬目編製日期)以來所收購、出售或租用或擬由本集團任何成員公司收購、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

寶橋融資及第一太平戴維斯已各自就刊發本通函發出書面同意書，同意按本通函之形式及內容轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回書面同意書。

9. 一般資料

- (a) 自二零零八年十二月三十一日(即本公司最近期公佈之經審核賬目編製日期)起及截至最後實際可行日期止,在本集團任何成員公司所購入、出售或租用或建議購入、出售或租用的任何資產中,董事概無擁有任何直接或間接權益。
- (b) 概無董事於本集團任何成員公司訂立的,且於最後實際可行日期仍然存續並對本集團之業務乃屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。
- (c) 本公司註冊辦事處地址:Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (d) 本公司於香港的主要營業地點:香港九龍尖沙咀東科學館道1號康宏廣場1008室。
- (e) 本公司香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司,地址:香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (f) 本公司合資格會計師及公司秘書鄧文祖先生乃香港會計師公會及美國會計師公會成員。
- (g) 本通函中英文本如有歧義,概以英文本為準。

10. 備查文件

以下文件之副本於本通函日期起14日內任何周日(公眾假期除外)之正常營業時間內，在李偉斌律師行辦事處(地址為香港中環環球大廈22樓)可供查閱：

- (a) 載於本通函第8頁至9頁的獨立董事委員會函件；
- (b) 載於本通函第10頁至20頁的獨立財務顧問函件；
- (c) 本附錄「專家及同意書」一節所提述的專家同意書；
- (d) 第一太平戴維斯的估值報告，全文載於本通函附錄一內；
- (e) 股權轉讓協議(10.01%)；及
- (f) 股權轉讓協議(10%)。