
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函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。

閣下如已將名下蜆壳電器工業(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，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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本集團證券之邀請或建議。



SHELL ELECTRIC MFG. (HOLDINGS) COMPANY LIMITED

蜆壳電器工業(集團)有限公司

(根據公司條例在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 00081)

須予披露及關連交易

收購JODRELL INVESTMENTS LIMITED 20%股本權益

獨立董事委員會及獨立股東之

獨立財務顧問



博資財務顧問有限公司

董事會函件載於本通函第5至第19頁，而獨立董事委員會函件則載於本通函第20頁。

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問博資財務顧問有限公司發出之意見函件載於本通函第21至第38頁。

二零零六年十二月二十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	5
該協議	7
有關Jodrell之資料	15
收購事項之理由及益處	18
該協議對本集團可能造成之財務影響	18
推薦意見	18
附加資料	19
獨立董事委員會函件	20
博資財務顧問有限公司函件	21
附錄一 — 估值報告	39
附錄二 — 一般資料	96

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據該協議之條款及條件向賣方收購轉讓股份及股東貸款
「該協議」	指	買方、賣方及擔保人於二零零六年十月二十三日就收購事項訂立之買賣協議
「聯繫人士」	指	具備上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	星期六、星期日或香港公眾假期以外之日子
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中國光大房地產」	指	中國光大房地產開發有限公司，於中國註冊成立之有限責任公司。Jodrell目前持有其70%權益，而獨立第三方目前持有其30%權益
「本公司」	指	蜆壳電器工業(集團)有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	收購事項之完成
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例
「完成日期」	指	所有上述先決條件達成或(倘適用)獲豁免後第10個營業日或買方與賣方以書面雙方協議之其它日期
「關連人士」	指	具備上市規則所賦予之涵義

釋 義

「收購價」	指	收購事項之總收購價約港幣140,100,000元
「對價股份」	指	25,000,000股股份，即將予發行價值港幣60,000,000元（參考發行價所計算）之股份
「股東貸款轉讓契據」	指	買方、賣方及Jodrell將訂立之股東貸款轉讓契據
「終止契據」	指	賣方、Tigerlily及Jodrell就終止賣方、Tigerlily及Jodrell於二零零四年八月六日訂立之股東協議以及彼等於二零零五年六月七日訂立之補充股東協議而訂立之終止契據
「訂金」	指	於該協議簽署後下一個營業日支付予賣方之港幣20,000,000元
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	王韜光先生，於最後實際可行日期為Jodrell之董事
「香港準則」	指	香港普遍採納之會計準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會由所有獨立非執行董事組成，旨在考慮該協議之條款是否公平合理及是否符合本公司及股東之整體利益並就此向獨立股東提供意見而成立
「獨立第三方」	指	獨立於及與本公司及其附屬公司、任何關連人士或任何彼等各自之聯繫人士概無任何關連之人士或（如屬法團）法團及彼等之最終實益擁有人
「發行價」	指	每股股份港幣2.40元

釋 義

「金華星」	指	北京金華星置業有限公司，於中國註冊成立之有限責任公司。北京光大房地產開發有限公司（於中國註冊成立之公司，亦為中國光大房地產之全資附屬公司）目前持有其51%權益，而獨立第三方目前持有其49%權益
「Jodrell」	指	Jodrell Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期由Tigerlily及賣方分別擁有80%及20%權益
「最後實際可行日期」	指	二零零六年十二月十五日，即本通函付印前可確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「上市批准」	指	聯交所批准對價股份上市及買賣
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	迅城有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「轉讓股份」	指	將由買方根據該協議收購之Jodrell股本中2股每股面值1美元之普通股
「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	本公司每股面值港幣0.50元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	Jodrell應付予賣方為數港幣17,598,649.39元之股東貸款，該筆貸款為無抵押、免息並須應要求償還

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Tigerlily」	指	Tigerlily Overseas Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，其所有已發行股本由本公司間接擁有
「估值報告」	指	由獨立專業估值師行萊坊測計師行有限公司就Jodrell之附屬公司及共同控制公司於二零零六年十月三十一日持有之全部物業權益按公開市場現有用途基準發出之估值報告
「賣方」	指	Richwood Trading Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「中順」	指	北京中順超科房地產開發有限公司，於中國註冊成立之有限責任公司。金華星目前持有其70%權益，而獨立第三方目前持有其30%權益
「港幣」	指	港幣，香港現時之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國現時之法定貨幣
「%」	指	百分比

於本通函內，人民幣款額乃按人民幣1.00元兌港幣0.9848元之匯率換算為港幣，以供說明。



SHELL ELECTRIC MFG. (HOLDINGS) COMPANY LIMITED
蜆壳電器工業(集團)有限公司

(根據公司條例在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 00081)

董事:

翁國基先生

(集團董事長兼行政總裁)

李東海博士, 香港大紫荊勳章, 香港金紫荊星章,

意大利大十字爵士, 英國OBE, 法國國家榮譽騎士,

比利時里奧普二世司令, 榮譽法學博士, 香港太平紳士⁺

倪少傑先生, 銀紫荊星章, 英國OBE, 香港太平紳士⁺

翁何韻清女士

梁振華先生

潘澤生先生

丘鉅淙先生

翁國材先生[#]

王從安先生⁺

林晉光先生⁺

註冊辦事處:

香港

柴灣工業區

利眾街12號

蜆壳工業大廈

非執行董事

+ 獨立非執行董事

敬啟者:

須予披露及關連交易

收購JODRELL INVESTMENTS LIMITED 20%股本權益

緒言

於二零零六年十月二十六日, 董事會宣佈賣方、買方及擔保人於二零零六年十月二十三日簽訂該協議, 據此, 買方有條件同意向賣方收購(i)轉讓股份, 即Jodrell已發行股本之20%, 以及(ii)股東貸款, 總收購價為約港幣140,100,000元。上述收購價將

董事會函件

按每股股份港幣2.40元之價格發行港幣60,000,000元之對價股份之方式支付，而餘額約港幣80,100,000元將以現金支付。

根據Jodrell及本公司之財務資料，收購事項之三個適用百分比比率（根據上市規則第14.07條計算）均超逾5%但低於25%，而其他比率均低於5%。根據上市規則第14.06(2)條，收購事項構成本公司一項須予披露交易。鑒於賣方為本公司附屬公司之主要股東，因此亦屬本公司之關連人士，故根據上市規則第14A.13(1)(a)條，有關交易亦構成關連交易。

由於並無股東於收購事項中擁有權益，因此如本公司召開股東大會以考慮及酌情批准收購事項，概無任何股東須要放棄投票。

翁氏家族之成員（包括翁國基先生（25,331,000股股份，約佔5.06%）、翁何韻清女士（53,196,300股股份，約佔10.63%）、On Fat Profits Corporation（72,716,797股股份，約佔14.53%）以及Diamond Key Enterprises Inc.（118,612,287股股份，約佔23.70%），彼等於收購事項並無擁有任何權益，惟彼等以股東身份持有合共269,856,384股股份（佔本公司現有已發行股本約53.92%）之權益除外）已根據上市規則第14A.43條，於二零零六年十月二十六日向本公司發出一份書面證明批准收購事項，以代替股東大會。鑒於(1)翁何韻清女士為翁國基先生之母親；(2)On Fat Profits Corporation及Diamond Key Enterprises Inc.均由UBS Trustees (BVI) Limited以一項信託之受託人身份為翁國基先生家屬成員之利益而全資擁有；(3)根據證券及期貨條例－權益披露紀錄，翁何韻清女士、翁國基先生、On Fat Profits Corporation及Diamond Key Enterprises Inc.分別自一九八四年、二零零五年七月、二零零五年二月及二零零零年六月以來一直擔任股東（在本公司於二零零六年十月二十六日刊發之公佈中披露之日期被錯誤引述）；(4)就香港公司收購及合併守則而言，彼等乃一致行動人士；及(5)彼等（即翁何韻清女士、On Fat Profits Corporation及Diamond Key Enterprises Inc.）過往曾於股東週年大會常務決議案以外之股東決議案（指有關二零零五年五月進行主要交易之決議案）中聯手投票，本公司已作出陳詞確認，根據上市規則第14.45條所載準則，翁國基先生、翁何韻清女士、On Fat Profits Corporation及Diamond Key Enterprises Inc.

董事會函件

為一組關係密切之股東。鑒於上文所述理由，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14A.43條之規定，改為以獨立股東之書面批准取代召開股東大會，而聯交所亦已批准有關豁免。

於二零零六年十月二十六日（即向聯交所作出上述陳詞當日），翁國基先生個人擁有25,331,000股股份之權益，相當於本公司現有已發行股本約5.06%。於二零零六年十一月二日及三日，翁國基先生於市場上購入合共767,000股股份，使其個人權益增加至合共26,098,000股股份，相當於本通函附錄二「3(a)(i) 於本公司股份之好倉」一段所述，本公司現有已發行股本約5.21%。

另一方面，本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以考慮該協議之條款是否正常商業條款、屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益，並就此向獨立股東提供意見。博資財務顧問有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函旨在向閣下提供收購事項之有關資料。

該協議

(i) 訂立日期

二零零六年十月二十三日

(ii) 訂約方

賣方： Richwood Trading Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司。其為一家投資控股公司

買方： 迅城有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限責任公司，為本公司之全資附屬公司。其為一家投資控股公司

擔保人： 王韜光先生，於最後實際可行日期為Jodrell之董事

鑒於賣方為Jodrell之主要股東，而Jodrell為本公司擁有80%權益之附屬公司，因此賣方亦屬本公司之關連人士。

董事會函件

(iii) 收購事項之主要事項

根據該協議，買方有條件同意向賣方收購(i)轉讓股份，即Jodrell已發行股本之20%，以及(ii)股東貸款。

(iv) 收購價

收購價港幣140,072,800元將以下列方式支付：

- (a) 於簽訂該協議後之第一個營業日以現金形式向賣方支付訂金，於完成時，其中港幣2,401,350.61元將用作支付部分轉讓股份，而港幣17,598,649.39元將用作支付全數股東貸款；
- (b) 以電匯形式向賣方（或其代名人）支付現金人民幣61,000,000元（相等於約港幣60,100,000元），於完成時用作支付部分轉讓股份；及
- (c) (1) 倘董事會已批准發行及配發對價股份，且於完成前取得上市批准，則於完成時，促使本公司按發行價向賣方（或其代名人）發行對價股份，作為支付部分轉讓股份。根據發行價計算，對價股份之數目應代表港幣60,000,000元。對價股份將根據本公司於二零零六年五月三十日舉行之股東週年大會上由股東通過決議案授予董事配發、發行及買賣股份之一般授權而發行；或
- (2) 倘董事會並無批准發行及配發對價股份，或未於完成前取得上市批准，則於完成時將不會發行任何對價股份，而是由買方向賣方支付現金港幣60,000,000元。

收購價乃賣方與買方公平磋商後釐定。收購價乃經參考(i)尚未償還股東貸款之實際金額，以及於二零零六年八月三十一日中國光大房地產所有物業資產之初步估值報告之約人民幣40億元（相等於約港幣39億元）之現況下之估計市值及(ii)本集團於二零零五年六月向獨立第三方收購Tigerlily（持有Jodrell 80%權益）之100%權益所支付之收購價港幣500,833,800元後釐定。Tigerlily不時擁有之唯一資產為其於Jodrell之80%權益。於二零零六年六月三十日，Jodrell之附屬公司及共同控制公司持有之物業權益之賬面成本約為2,286,000,000港元。估值報告之副本（載有Jodrell之附屬公司及共同控制公司持有之全部物業權益）已載列於本通函附錄一。

董事會函件

於二零零六年十月三十一日，上述中國光大房地產物業資產預計市值約為人民幣33億元（約港幣32億元），僅指該等中國光大房地產、其附屬公司或共同控制公司取得合適法律業權之物業（即本通函附錄一估值報告所載第1至6項、第9項及第10、12至15項物業）市值。估值報告之獨立估值師已假設該等中國光大房地產、其附屬公司或共同控制公司並無取得合適法律業權之物業（即本通函附錄一估值報告所載第7、8及11項物業）並無商業價值。第2及5項物業之若干部分須繳付尚未償還之遲繳土地出讓金，或須完成拆卸及遷出工序。一旦繳付尚未償還之遲繳土地出讓金，或完成拆卸及遷出工序，則在取得相關土地使用權證方面將不會有任何法律障礙。就第7項物業之若干部分而言（誠如估值報告所載該等物業之附註12(ii)所述），本公司中國法律顧問認為，該物業部分並非以拍賣、招標或掛牌形式取得，而有關724,395.515平方米用地面積之該合同之合法性及真確性可能受到影響。此外，本集團之相關附屬公司可能無法為面積為380,717.506平方米之餘下用地取得土地使用權證。

中國光大房地產、其附屬公司或共同控制公司應佔相關物業資產權益償還尚未繳付之土地出讓金之滯納金、經擴大建築面積之土地出讓金、土地使用權轉讓合同項下尚未繳付之收購價，以及有關拆遷費用（惟不包括該等物業資產之發展費用及於最後實際可行日期未能確定或尚未承擔之款項）之估計所須額外資金需求約為人民幣277,000,000元（約港幣272,800,000元），而該等金額已於編製估值報告時從相關物業現況值中扣除。

誠如估值報告所示，估值報告所載之有關物業分別處於不同發展階段，有關物業仍需注入額外資金以支付土地出讓金、拆遷費用或發展費用。本公司目前擬以中國光大房地產、其附屬公司或共同控制公司之內部資源或借貸撥付發展該等物業所需之任何額外資金需求。經考慮(i) Jodrell已為本公司擁有80%權益之附屬公司，而收購事項僅涉及Jodrell額外20%股本權益（即於中國光大房地產之14%實際權益）；(ii) 本集團擬以其內部資源或額外借貸撥付任何有關資金需求；及(iii) 本集團將於該等物業發展計劃幾年期間分階段撥付有關額外資金需求，故本集團預期因收購事項項下物業之額外權益而產生之任何額外資金需求將不會對本集團之財務狀況構成沉重負擔。

董事會函件

估計遞延稅務影響及該等物業資產之未償還應付款項合共約為人民幣17億元（約港幣17億元），將由中國光大房地產承擔。因此，上述物業資產之估計價值與應付款項及遞延稅項影響之估計金額之間之估計差額將約為人民幣16億元（約港幣15億元）。儘管(i) Jodrell及其附屬公司於二零零五年十二月三十一日之未經審核資產淨值數額不大（詳情見下文「有關Jodrell之資料」一段），(ii) Jodrell集團尚未取得估值報告中披露其若干物業權益之土地使用權證，而該等土地使用權證須待Jodrell集團有關項目公司清償尚未繳交之土地出讓金之滯納金或完成拆遷後方可取得；(iii) Jodrell集團所持若干單位因Jodrell集團與銀行出現若干糾紛而須受法令限制，該等樓宇現分類列作「無商業價值」；及(iv)本集團申領前段所述該等物業之合適法律業權時，以及在上文(iii)所述情況下可能導致本集團須承擔法律後果及／或財務風險，但考慮到上述收購價之基準以及收購事項之理由及益處，董事認為應付收購價屬合理，而該協議之條款及條件（包括收購價）乃按照正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合股東之整體利益。

自本公司於二零零六年五月三十日舉行股東週年大會以股東決議案方式通過授予董事一般授權至最後實際可行日期期間，本公司概無行使一般授權以配發、發行及處理最多100,096,912股股份。

收購事項將以本集團之內部資源支付，及倘於完成前取得上市批准，港幣60,000,000元將以發行對價股份之形式支付。

由於股東貸款為免息，金額由現在至完成時將維持不變，因此於完成時收購價將不作任何調整。

董事會函件

根據於最後實際可行日期之每股港幣2.85元收市價，對價股份之價值應為港幣71,250,000元。

於二零零五年六月二十八日，本公司向獨立第三方購得Tigerlily（其擁有Jodrell已發行股本80%權益）之全部權益，總收購價為約港幣500,800,000元。該交易之詳情載於本公司分別於二零零五年五月十日及二零零五年六月二十八日刊發之公佈及通函內。據於二零零五年六月二十八日發出之通函所載列，上述交易之總收購價為港幣505,183,800元，其中包括現金港幣439,933,800元以及按每股港幣1.50元發行、價值港幣65,250,000元之43,500,000股對價股份。於發行上述對價股份之日，股份市價為每股港幣1.40元。因此，本公司賬目所記錄收購Tigerlily（其擁有Jodrell已發行股本80%權益）全部已發行股本之價值為港幣500,833,800元。

(v) 本公司之股權架構

下表為本公司於緊接發行及配發對價股份前及緊隨其後之股權架構：

股東	緊接發行及 配發對價股份前 所持股份數目及 佔股權之概約百分比		緊隨發行及 配發對價股份後 所持股份數目及 佔股權之概約百分比	
	股份	%	股份	%
翁氏家族 (附註1)	334,300,735	66.79	334,300,735	63.62
其他董事 (附註2)	9,144,982	1.83	9,144,982	1.74
公眾人士	157,038,845	31.38	157,038,845	29.88
賣方	0	0.00	25,000,000	4.76
合共	<u>500,484,562</u>	<u>100.00</u>	<u>525,484,562</u>	<u>100.00</u>

附註：

- 翁氏家族之成員包括翁何韻清女士、翁國基先生、翁國材先生及已故之翁祐博士。
- 翁氏家族成員董事以外之董事，包括梁振華先生、潘澤生先生、李東海博士以及林晉光先生。

董事會函件

本公司已向聯交所申請，而聯交所亦已批准對價股份於聯交所上市及買賣。

每股對價股份港幣2.40元之發行價較：

- 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股港幣2.85元折讓約15.8%；
- 股份於二零零六年十月二十日（該協議日期前之最後交易日）在聯交所所報之收市價每股港幣2.54元折讓約5.5%；
- 股份於截至二零零六年十月二十日（包括該日）止連續五個交易日之平均收市價每股港幣2.466元折讓約2.7%；及
- 於二零零六年六月三十日（即本集團刊發最新之未經審核綜合資產負債表之日）本集團之未經審核資產淨值約每股股份港幣4.56元折讓約47.4%。

發行對價股份將不會導致本公司之控股權產生任何變動。

(vi) 先決條件

待下列條件達成後，方告完成：

- (a) 股東根據上市規則之規定通過決議案批准該協議及其項下擬進行之交易（可由股東於股東大會上作出或以股東書面決議案之形式予以批准）；
- (b) 買方取得英屬處女群島法律顧問向賣方發出之法律意見，確認（其中包括）賣方讓與轉讓股份及股東貸款之權力及能力；
- (c) 賣方簽訂終止契據；
- (d) 賣方簽訂股東貸款轉讓契據；
- (e) Jodrell董事會於其董事會會議上議決批准該協議所載事宜之完成；

董事會函件

- (f) 自該協議簽訂日期起並無重大不利變動；及
- (g) 並無嚴重違反任何保證條款（或並無出現有能力補救但未補救之違反保證條款情況）。

(vii) 完成

於上述先決條件達成或獲豁免（惟先決條件(a)無法獲得豁免）後，方告於完成日期完成。該協議之最終截止日為二零零六年十一月三十日或買方及賣方可能協定之其他日期。基於下文所載原因，買方及賣方雙方已同意押後完成日期至不遲於二零零六年十二月三十日：

1. 於二零零六年十一月二十九日，Jodrell附屬公司及共同控制實體所持有之物業權益之若干有關資料需待進一步闡釋。因此，本公司並無按原訂計劃如期於二零零六年十一月二十九日向股東刊發有關收購事項之通函（「該通函」）。
2. 根據本公司時間表，該通函（載有Jodrell附屬公司及共同控制實體所持有之所有物業權益之估值）應於二零零六年十一月二十九日或之前刊發。因此，獨立專業估值師行萊坊測計師行有限公司已按公開市場現有用途為基準於二零零六年八月三十一日進行估值。
3. 根據上市規則第5.07條，估值報告之有效期不得超過該通函刊發日期前三個月。上述於二零零六年八月三十一日進行之估值有效期僅至二零零六年十一月三十日止。由於該通函並無於二零零六年十一月三十日刊發，本公司須更新有關估值至二零零六年十月三十一日以供載入該通函。
4. 因此，(i)本公司及其顧問需要額外時間，為獨立物業估值師及本公司有關中國法律方面之法律顧問編製及提供額外資料，以更新其有關報告或法律意見；(ii)獨立物業估值師需要額外時間，以更新於二零零六年十月三十一日之估值；及(iii)本公司有關中國法律方面之法律顧問需要額外時間，以更新彼等對有關Jodrell附屬公司及共同控制實體所持有之物業權益於二零零六年十月三十一日之法律地位方面之法律意見。

於最後實際可行日期，所有先決條件均已達成或獲豁免。

董事會函件

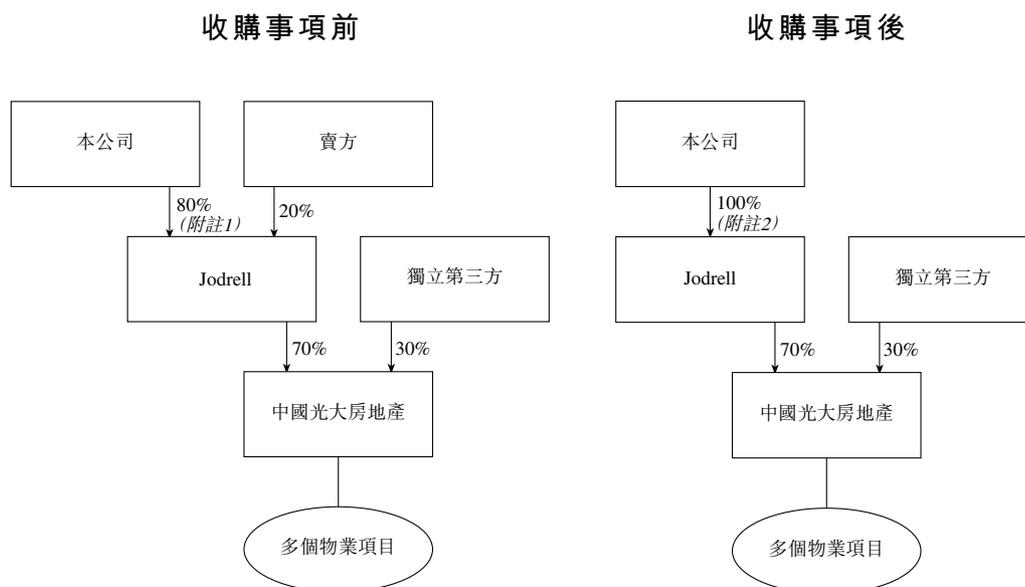
倘由於賣方建議讓與其轉讓股份及／或股東貸款之金額高於收購價，而導致未能完成，則賣方須將訂金不計利息以現金退還於買方，同時支付現金港幣20,000,000元作為對買方之額外償付損失（「退款及賠償責任」）。訂金及額外償付損失將於買方向賣方發出書面通知終止該協議之日起計七日內支付。

倘買方同意簽訂該協議，則擔保人將無條件及不可撤銷地向買方保證賣方將根據退款及賠償責任按時妥為履行及遵守其責任，並同意就因賣方違反其於退款及賠償責任項下之責任而導致買方產生之任何損失、負債、費用（包括但不限於法律費用）、收費、開支、起訴、訴訟、索賠及要求，向買方作出彌償。

倘因賣方違約導致未能完成，則賣方須向買方以現金不計利息退還訂金。訂金須於買方向賣方發出書面通知終止該協議之日起計七日內退還。倘因買方違約導致未能完成，則賣方有權沒收訂金。

有關JODRELL之資料

以下為Jodrell於收購事項前及緊隨其後之概約股權架構：



附註：

1. Jodrell為本公司間接擁有80%權益之附屬公司。
2. Jodrell為本公司之間接全資附屬公司。

該協議完成後，本集團將持有Jodrell之全部已發行股本。Jodrell之賬目將繼續於本集團賬目內綜合計算。

據董事所知，(i)賣方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除對價股份之外，賣方（包括其最終實益擁有人）及其各自之聯繫人士並無擁有股份或可兌換股份之權利或期權之權益；及(ii)擔保人及其聯繫人士並無擁有股份或可兌換股份之權利或期權之權益。

Jodrell為一家投資控股公司，其唯一資產乃於中國光大房地產之70%權益。中國光大房地產為一家投資控股及物業發展公司。於最後實際可行日期，中國光大房地產擁有附屬公司、共同控制公司及於其他公司之投資，而該等公司之主要業務為投資控股及／或物業發展。

董事會函件

中國光大房地產乃一家投資控股及物業發展公司。於最後實際可行日期，中國光大房地產在北京、廣州、上海、桂林、合肥及呼和浩特透過其附屬公司及共同控制公司持有9個物業項目／土地儲備（即本通函附錄一所載估值報告所述第1至12項物業）。本通函附錄一所載估值報告所述第13至14項物業為以投資性質持有之物業。本通函附錄一所載估值報告之第15項物業為自用物業。所有項目／土地儲備均為住宅及商業大樓，其中主要為持作發展項目及持作未來發展項目。

截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零六年六月三十日止六個月，Jodrell之未經審核綜合財務資料（根據香港準則計算）（並無計及Jodrell及其附屬公司所持物業資產之任何重估）如下：

	截至六月三十日		
	截至十二月三十一日止年度		止六個月
	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
除稅及少數股東權益前			
溢利／（虧損）	40,979	113,482	(57,445)
除稅及少數股東權益後			
溢利／（虧損）	19,484	72,141	(40,079)
	於十二月三十一日	於六月三十日	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資產淨值	19,484	71,945	36,928

Jodrell由賣方與本公司一家間接全資附屬公司Tigerlily於二零零三年四月成立。Jodrell最初以1美元已發行股本成立，然後其已發行股本於二零零四年八月增加至10美元。用以收購中國光大房地產70%股本權益之款項由Tigerlily及賣方貢獻，如下文所述，按彼等各自於Jodrell之股權比例作為股東貸款。於最後實際可行日期，Jodrell結欠之股東貸款金額為港幣179,279,000元（港幣17,598,600元來自賣方及港幣161,680,400元來自Tigerlily）。Tigerlily及賣方使用Jodrell作為收購中國光大房地產70%股本權益之工具。於二零零四年，Jodrell以港幣87,994,000元之收購價購入中國光大房地產之70%股本權益，收購價由Tigerlily與賣方按其各自於Jodrell之股權比例計算之資金分別港幣70,395,200元及港幣17,598,800元撥付。Tigerlily及賣方以股東貸款形式向Jodrell注資。於當時，中國光大房地產之物業資產為位於北京、廣州、上海及合肥之6項物業項目／土地儲備，該等物業資產均為未發展土地或已發展至不同階段。

董事會函件

於二零零六年八月二十一日，於中國註冊成立之中國光大房地產全資附屬公司北京光大房地產開發有限公司以代價人民幣125,000,000元（約港幣121,900,000元），完成向獨立第三方收購金華星之51%註冊股本。有關是次收購詳情於本公司在二零零六年十一月八日刊發之公佈中披露。

金華星擁有中順70%之註冊資本。中順為於中國註冊成立之公司，從事物業發展，並為一幅地盤面積約14,150平方米之土地之唯一擁有人，該土地位於中國北京海澱區學院南路11-15號，計劃發展為總建築面積約114,940平方米之商住樓宇／綜合大樓，以供出售及／或租賃用途。於最後實際可行日期，該項目仍未發展。該項目之詳情載於本通函附錄一估值報告第9項物業。

自從於二零零六年八月二十一日完成收購金華星51%之註冊資本後，上述Jodrell截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零六年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料並無計入金華星及中順之財務資料。

以下載列金華星截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零六年七月三十一日止七個月之綜合財務資料（根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製）。

	截至二零零四年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元	截至二零零五年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至二零零六年 七月三十一日 止七個月 (經審核) 人民幣千元
營業額	-	-	-
毛利／(毛虧損)	-	-	-
淨(虧損)	(22,104)	(18,738)	(6,212)
	於二零零四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元	於二零零五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元	於二零零六年 七月三十一日 (經審核) 人民幣千元
(負債)淨額	(1,833)	(20,118)	(26,330)

由於概無金華星於二零零六年七月三十一日透過中順持有之物業權益之估值，因此有關物業權益之賬面值為其成本。

收購事項之理由及益處

本集團主要從事(i)電風扇、吸塵機、電線電纜及其他家用電器之生產及市場推廣；(ii) EMS (電子製造服務) 業務；及(iii)中國之房地產發展及投資。此外，本集團亦從事證券買賣、經營一家出租汽車(的士)公司及投資於科技公司。

收購事項後，本集團於中國光大房地產之間接股本權益將由二零零五年之56%上升至70%，從而進一步加強本集團於蓬勃發展之中國房地產發展市場之戰略地位。

該協議對本集團可能造成之財務影響

(i) 公司架構

完成後，Jodrell將成為本公司之全資附屬公司。自二零零五年六月收購完成後，Jodrell之財務業績已經與本集團業績綜合計算，因此，此項交易之唯一影響為解除了少數股東權益。

(ii) 本公司之股權架構

緊隨完成後，假設25,000,000股對價股份已發行並配發予賣方，則現有股東之權益將會攤薄約4.76%。

(iii) 收購事項之財務影響

董事會相信，收購事項將不會對本集團之盈利、營運資金、資本負債比率、資產及負債構成任何重大影響。

推薦意見

本公司已委任博資財務顧問有限公司，就該協議之條款及條件是否正常商業條款、是否公平合理，以及是否符合本公司及股東之整體利益而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

董事會函件

博資財務顧問有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之函件，已轉載於本通函第21至38頁。經考慮有關函件中所載之原因及理由後，博資財務顧問有限公司認為該協議項下擬進行之交易對獨立股東而言屬公平合理，亦符合本公司及股東之整體利益。因此，博資財務顧問有限公司建議獨立董事委員會及獨立股東（如本公司召開股東大會以考慮並酌情批准收購事項）投票贊成就批准該協議項下擬進行交易而提呈之決議案。

附加資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表
蜆壳電器工業(集團)有限公司
集團董事長兼行政總裁
翁國基
謹啟

二零零六年十二月二十日

獨立董事委員會函件



SHELL ELECTRIC MFG. (HOLDINGS) COMPANY LIMITED

蜆壳電器工業(集團)有限公司

(根據公司條例在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 00081)

敬啟者:

吾等茲提述本公司於二零零六年十二月二十日刊發之通函(「通函」),本函件乃通函之一部分。除文義另有所指外,本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

董事會經已成立獨立董事委員會,藉以就收購事項向獨立股東提供意見,有關詳情載於通函「董事會函件」內。獨立董事委員會由全體獨立非執行董事組成。博資財務顧問有限公司已獲委任為獨立財務顧問,以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關博資財務顧問有限公司提供之意見連同達致有關意見時所考慮之主要因素及理由已載於通函第21頁至38頁內。

經考慮收購事項之詳情、獨立股東之利益、博資財務顧問有限公司所考慮之主要因素及理由以及其意見後,吾等認為該協議項下擬進行之收購事項之條款乃屬一般商業條款及對獨立股東而言屬公平合理,亦符合本公司及股東之整體利益。

因此,吾等建議獨立股東(如本公司需召開股東大會以考慮收購事項)投票贊成批准該協議項下擬進行交易而提呈之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
獨立非執行董事
李東海 倪少傑
王從安 林晉光
謹啟

二零零六年十二月二十日

博資財務顧問有限公司函件

以下為博資財務顧問有限公司就該協議致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，為供載入本通函而編製。



博資財務顧問有限公司
AMS Corporate Finance Limited

香港
中環
都爹利街8-10號
香港鑽石會大廈
20樓

敬啟者：

須予披露及關連交易

緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，就該協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關該協議之詳情載於 貴公司於二零零六年十二月二十日向股東發出之通函（「通函」）所載之董事會函件（「董事會函件」）內，而本函件亦為通函之一部分。本函件載有吾等就該協議向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。除非文義另有所指，否則本函件所採用之詞彙與通函所界定者具備相同涵義。

於二零零六年十月二十六日，董事會宣佈，買方（即迅城有限公司， 貴公司之全資附屬公司）、賣方及擔保人已於二零零六年十月二十三日簽訂該協議，據此，買方有條件同意收購而賣方則有條件同意出售轉讓股份（佔Jodrell已發行股本之20%）及股東貸款（即Jodrell應付予賣方之款項，於該協議日期為數港幣17,598,649.39元），總收購價為港幣140,072,800元。擔保人作為Jodrell於該協議日期之一名董事，亦同意無條件及不可撤銷地向買方保證賣方將根據退款及賠償責任按時妥為履行及遵守其責任。

博資財務顧問有限公司函件

於該協議簽訂日期，貴公司及賣方分別實益擁有Jodrell之80%及20%權益。作為貴公司附屬公司Jodrell之一名主要股東，賣方被視為貴公司之一名關連人士，而收購事項則根據上市規則構成貴公司一項關連交易，須遵守（其中包括）取得獨立股東批准規定。然而，由於並無任何股東於收購事項中擁有任何權益，故並無股東於貴公司召開股東大會以考慮及酌情批准收購事項之時，須放棄投票。就此而言，合共持有269,856,384股股份（佔貴公司現有已發行股本約53.92%）且於收購事項中並無任何權益（彼等作為股東之權益除外）之股東翁國基先生、翁何韻清女士、On Fat Profits Corporation及Diamond Key Enterprises Inc.已於二零零六年十月二十六日向貴公司發出一份書面證明批准收購事項，貴公司亦已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14A.43條。因此，貴公司將毋須根據上市規則第14A.43條所訂明之規定，召開股東大會以考慮及批准該協議項下擬進行之交易事項。

貴公司已成立由所有獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就簽訂該協議是否符合貴公司及股東整體利益，以及該協議之條款是否公平合理向獨立股東提供意見。作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等之職責為就簽訂該協議是否符合貴公司及股東整體利益，以及該協議之條款是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

除就吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問而應付予吾等之一般顧問費用外，概無任何安排以致吾等可據此向貴公司收取任何其他酬金或利益。吾等就上市規則第13.84條而言乃獨立於貴公司。

吾等意見之基準

於達致吾等之意見時，吾等乃依賴通函所載之陳述、資料、意見及聲明，以及貴公司及董事向吾等提供之資料及聲明。吾等假設通函所載或提述之所有資料、聲明及意見（均由貴公司及董事提供，彼等亦為此負全責）於作出時均屬真實及準確，且於本函件日期仍然真實及準確。吾等並無理由懷疑吾等於達致有關意見時所依賴之任何資料及聲明失實、不確或有誤導成份，吾等亦無發現遺漏任何重大資料，致使吾

等所獲提供之資料及作出之聲明變為失實、不確或有誤導成份。董事於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，通函內所發表之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，亦無遺漏任何其他事實或聲明，致使通函內所作之任何陳述（包括本函件）有誤導成份。吾等認為，吾等已審閱足夠之資料，致使吾等可根據合理基準達致吾等之意見。吾等亦認為吾等已根據上市規則第13.80條採取一切合理所需步驟，以確定所獲提供之資料之可靠性，並達致吾等之意見。然而，吾等並無對所獲提供之資料進行任何獨立核實工作，亦無對 貴集團或該協議任何訂約方之業務及事務，以及 貴集團或訂約方各自之經營市場進行任何深入調查。

經考慮之主要因素及理由

於達致有關該協議之意見時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

1. 簽訂該協議之背景資料及理由

a. 有關 貴集團之資料

貴集團主要從事(i)電風扇、吸塵機、電纜及其他家庭電器之製造及銷售；(ii) EMS（高科技代工生產）業務；及(iii)中國之房地產投資及發展。此外， 貴集團亦從事證券買賣、經營一家出租汽車公司及投資於科技公司。下文載列 貴集團截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止兩個

博資財務顧問有限公司函件

財政年度各年及截至二零零六年六月三十日止六個月之已刊發財務業績
(有關資料節錄自 貴公司二零零四年及二零零五年之年報及二零零六年之中期報告)：—

	截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日 止六個月	
	二零零四年 港幣千元 (經審計 及重列)	二零零五年 港幣千元 (經審計)	二零零五年 港幣千元 (未經審計 但經重列)	二零零六年 港幣千元 (未經審計)
持續經營業務之收益				
— 製造及銷售電風扇、 吸塵機及其他家庭 電器和EMS業務	1,058,762	1,117,386	688,437	712,567
— 製造及買賣電纜	40,097	40,505	15,700	15,863
— 租賃物業	60,653	62,328	30,814	36,780
— 物業投資及發展	—	73,348	—	7,320
— 經營出租汽車	13,618	15,069	7,354	8,088
— 電腦硬件及軟件之 開發及貿易	3,624	9,532	3,270	8,871
	1,176,754	1,318,168	745,575	789,489
終止經營業務之收益				
— 製造及買賣不銹鋼焊管	17,118	34,504	17,431	—
— 不銹鋼加工	47,999	—	—	—
— 經營收費道路	15,363	—	—	—
	80,480	34,504	17,431	—
總收益	1,257,234	1,352,672	763,006	789,489
經營(虧損)/溢利	(69,146)	145,680	64,144	70,614
股東應佔溢利	137,883	157,171	79,219	41,980

誠如上表所示，製造及銷售電風扇、吸塵機及其他家庭電器為 貴集團截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零零六年六月三十日止六個月之主要業務分部，佔其持續經營業務總收益逾80%。物業相關業務（即租賃物業及物業投資及發展）為 貴集團第二大業務分部。

截至二零零五年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得約港幣1,352,700,000元總收益，當中持續經營業務約佔港幣1,318,200,000元，而終止經營業務則約佔港幣34,500,000元。 貴集團二零零五年來自持續經營業務之總收益約為港幣1,318,200,000元，較二零零四年來自持續經營業務之總收益約港幣1,176,800,000元增加約12%，主要由於來自製造及銷售電器之收益增加約港幣58,600,000元，以及確認一項來自中國物業投資及發展業務之新收益約港幣73,300,000元。

截至二零零五年十二月三十一日止年度， 貴集團之經營業績轉虧為盈，經營溢利約為港幣145,700,000元，而上一年度則錄得經營虧損約港幣69,100,000元。誠如 貴公司年報所示， 貴集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之經營虧損主要由於 貴集團就並非持作買賣之證券投資、無形資產、出租汽車牌照以及物業、廠房及設備確認減值虧損約港幣191,000,000元。截至二零零五年十二月三十一日止年度，股東應佔溢利約達港幣157,200,000元，較上一年度約港幣137,900,000元增加約14.0%。

截至二零零六年六月三十日止六個月， 貴集團錄得約港幣789,500,000元總收益，較相同業務分部（即持續經營業務）於二零零五年六個月同期之總收益約港幣745,600,000元增加約5.9%。 貴集團截至二零零六年六月三十日止六個月之經營溢利約達港幣70,600,000元，較截至二零零五年六月三十日止六個月同期約港幣64,100,000元增加約10.1%。然而，由於應佔共同控制公司之虧損約為港幣48,000,000元，股東應佔溢利由截至二零零五年六月三十日止六個月錄得港幣79,200,000元下跌約47.0%，至截至二零零六年六月三十日止六個月同期約港幣42,000,000元。

誠如 貴公司年報所示，按收益計算，雖然 貴集團製造及銷售吊扇、座枱扇及吸塵機等家庭電器一直為 貴集團規模最大之業務分部，然而，租賃物業及物業投資及發展業務為 貴集團除所得稅及少數股東權益前之主要溢利貢獻來源，而物業分部亦佔 貴集團總資產之重大部分。具體而言，來自租賃物業及物業發展之溢利，分別佔 貴集團截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止兩個年度各年除所得稅及少數股東權益前之溢利約52%及65%。於二零零五年十二月三十一日， 貴集團有關租賃物業及物業投資及發展之分部資產及聯營公司權益佔其綜合資產總額約73.4%。

b. 簽訂該協議之理由

貴集團於二零零五年六月收購持有 Jodrell 80%股本權益之 Tigerlily (詳情載於 貴公司日期為二零零五年六月二十八日之通函內) 後，Jodrell 自此成為 貴公司間接擁有80%權益之附屬公司。Jodrell之唯一資產即其於中國光大房地產開發有限公司(「中國光大房地產」)之70%股權。中國光大房地產為一家投資控股及物業發展公司。根據 貴公司於二零零六年十一月八日刊發之公佈所披露，於二零零六年八月二十一日，中國光大房地產完成向獨立第三方收購北京金華星置業有限公司(「金華星」)51%之註冊股本，代價為人民幣125,000,000元，相等於約港幣121,900,000元。金華星之主要資產為於北京中順超科房地產開發有限公司(「中順」)註冊股本之70%權益，而中順為於中國註冊成立之物業發展公司。於最後實際可行日期，中順之主要資產為一幅地盤面積約14,150平方米之土地，該土地位於中國北京海淀區學院南路11-15號。計及上述收購事項後，於最後實際可行日期，中國光大房地產目前在中國北京、廣州、上海、桂林、合肥及呼和浩特共透過附屬公司及共同控制公司持有9個物業項目／土地儲備。該協議完成後，Jodrell將會成為 貴公司之間接全資附屬公司，繼而進一步增加 貴公司於中國光大房地產所持權益。

誠如董事會函件所述，收購事項將進一步加強 貴集團於蓬勃發展之中國房地產市場之戰略地位。 貴集團於中國光大房地產所持之間接股本權益將由二零零五年之56%增至收購事項後之70%，而收購事項將讓 貴公司可全面控制Jodrell之董事會。因此，董事會認為收購事項符合 貴公司及股東之整體利益。

鑒於 貴集團已於二零零五年六月收購Jodrell之80%股權，且物業組合佔 貴集團主要資產之比重亦漸增，可見 貴集團一直積極擴充業務，專注拓展中國房地產市場。於該協議日期，Jodrell及中國光大房地產已成為 貴公司之間接附屬公司。鑒於 貴集團之發展策略，而進行收購事項之目的為提高 貴集團於中國多個房地產開發項目及土地儲備擁有之權益，吾等認為收購事項乃於 貴集團一般及日常業務中訂立，而簽訂該協議亦符合 貴公司及股東之整體利益。

2. Jodrell 20%股本權益之估值

誠如上文所述，Jodrell為一家投資控股公司，其唯一資產乃其於中國光大房地產之70%權益。中國光大房地產為一家投資控股及房地產發展公司，目前在中國北京、廣州、上海、桂林、合肥及呼和浩特透過附屬公司及共同控制公司持有9個物業項目／土地儲備。誠如董事會函件所述，中國光大房地產所有項目／土地儲備均為住宅及商業大樓，其中主要為持作發展項目或持作未來發展項目。中國光大房地產及其附屬公司及共同控制公司所持物業權益（「該等物業權益」）詳情載於通函附錄一所載由卓德萊坊測量師行有限公司就中國光大房地產及其附屬公司及共同控制公司於二零零六年十月三十一日之物業估值而編製之估值報告（「估值報告」）。

誠如董事會函件所述，該協議之收購價港幣140,072,800元乃經有關訂約各方按公平原則磋商，並參考(i)尚未償還股東貸款之實際金額，以及於二零零六年八月三十一日中國光大房地產所有物業資產之初步估值報告內於現況下之估計價值約人民幣40億元（相等於約港幣39億元），及(ii)貴集團於二零零五年六月向獨立第三方收購Tigerlily（持有Jodrell 80%權益）之權益所支付之收購價港幣500,833,800元後釐定。

博資財務顧問有限公司函件

為評估該協議之收購價是否公平合理，且鑒於該等物業權益乃Jodrell之主要資產，吾等認為參考Jodrell資產淨值之估值方法及該等物業權益之市值乃屬合適及合理。根據董事會函件所載，Jodrell於二零零六年六月三十日之未經審核資產淨值約為港幣36,900,000元，根據香港普遍採納之會計準則編製，且並無計及Jodrell或其附屬公司或共同控制公司持有之物業資產估值。計及有關(i)上述中國光大房地產隨後於二零零六年八月收購金華星之51%註冊股本；(ii) Jodrell於二零零六年十月三十一日持有之實際權益應佔之中國光大房地產相關物業估值；及(iii)遞延稅項及少數股東權益之物業估值影響之調整後，Jodrell之未經審核經調整資產淨值（即Jodrell權益持有人應佔權益）於二零零六年六月三十日將約為港幣739,900,000元。Jodrell於二零零六年六月三十日之未經審核經調整資產淨值由 貴公司管理層編製，僅作分析該協議代價用途，務請 閣下垂注。

根據上述Jodrell於二零零六年六月三十日約港幣739,900,000元之經調整資產淨值，該協議之收購價約港幣140,100,000元較上述Jodrell於二零零六年六月三十日之未經審核資產淨值約港幣739,900,000元之20%及於該協議日期尚未償還股東貸款約港幣17,600,000元兩者之總和（即約港幣165,600,000元）折讓約15.4%。誠如董事會函件所述，股東貸款為免息，而於該協議日期尚未償還之金額約港幣17,600,000元將維持不變，直至完成為止。

就上文論述有關釐定該協議項下收購價之基準而言，務請注意該等物業權益之市值為評估Jodrell資產淨值之主要基準及釐定收購價之關鍵因素。吾等從 貴公司得悉，該等物業權益之市值乃以卓德萊坊測量師行有限公司（「估值師」）所進行之物業估值為基準而計算。就此而言，吾等已審閱估值報告及與估值師進行討論，並從估值報告中得悉所有發展中及持作未來發展物業（估值報告第1項物業除外）之估值乃以物業將按照 貴公司最近期之發展建議發展及落成為基準而作出。於達致市值時，估值師已參考同區可資比較之交易，並已計及反映已完成發展項目質素所須耗用之建造成本。就第1項物業而言，由於其建

築物及構築物乃專為其科研用途而設，而市場上並無即時可資比較之物業，故有關估值乃按折舊重置成本（即現時重置或重建物業之成本減就物理耗損及任何形式之老化及優化所作之扣減）之基準評定。

就持作出售、投資或自用之物業之估值而言，估值師已採納直接比較法並參考市場上可資比較之交易。就估值報告第10、13及14項物業而言，估值乃參照 貴公司所提供之租賃明細文件所示之收入淨額而釐定，而租金乃根據當時市場租金之基準評定。

吾等審閱估值報告並與估值師進行討論後得悉，該等物業權益於二零零六年十月三十一日之總商業價值約為人民幣3,333,800,000元（相等於約港幣3,283,100,000元）。吾等亦從估值報告中得悉，由於有關人士尚未取得若干該等物業權益之土地使用權證或有關物業權益之土地使用權無法轉讓，故估值師評定有關物業並無商業價值，該等物業權益分別為第2項物業之西翼、第5項物業之F2區，以及第7、8及11整項物業。

誠如估值報告所述，有關人士尚未應廣州市國土資源局要求清償第2項物業西翼之滯納金餘款約人民幣18,400,000元。然而， 貴公司之中國法律顧問認為，於清償有關滯納金餘款後，申領第2項物業西翼之土地使用權證方面概無任何重大法律障礙。此外，由於第2項物業擬發展計劃之總建築面積254,843平方米超過有關土地使用權出讓合同所訂明之總建築面積，故有關人士須就經擴大建築面積支付額外土地出讓金約人民幣91,000,000元。誠如估值報告所述，倘整個第2項物業已獲批土地使用權，且土地出讓金及滯納金亦已悉數清償，則有關物業於二零零六年十月三十一日之市值估計為人民幣2,380,000,000元。因此，經扣減滯納金及額外土地出讓金分別約人民幣18,400,000元及人民幣91,000,000元後，整個第2項物業（包括西翼）之市值將約為人民幣2,270,600,000元（相等於約港幣2,236,100,000元）。

就第5項物業而言，有關人士已悉數清償所有有關土地使用權出讓合同項下之土地出讓金。然而，由於第5項物業F2區因尚未完成拆卸及遷出工程而尚未申領有關區域之土地使用權證。誠如估值報告所述，貴公司之中國法律顧問認為，於上述土地之拆卸及遷出工程完成後，申領第5項物業F2區之土地使用權證方面概無任何重大法律障礙。根據估值報告所載資料，倘拆卸及遷出成本已悉數清償，第5項物業F2區於二零零六年十月三十一日現況下之市值估計為人民幣690,000,000元。據貴公司估計，拆卸及遷出之總成本將約為人民幣390,000,000元。因此，自估值中扣減拆卸及遷出之估計尚餘成本後，第5項物業F2區之市值將約為人民幣300,000,000元（相等於約港幣295,400,000元）。

就估值師評定並無任何商業價值之第7、8及11項物業而言，吾等從估值報告中得悉，有關人士尚未清償土地出讓金或尚未完成業權文件登記手續，故有關物業權益無法轉讓。鑒於吾等無法確認取得第7、8及11項物業之法定業權方面是否存在重大障礙，故吾等之分析不予考慮估值師就該等物業權益所評定之估值。

經考慮上文所述第2項物業西翼及第5項物業F2區之情況以及中國法律意見後，吾等認為，於評定該協議項下之收購價時計入第2項物業西翼及第5項物業F2區之市值，並扣減尚未繳付之土地出讓金及滯納金之做法乃屬合理。因此，就吾等之分析而言，吾等認為參考上文所述Jodrell於二零零六年六月三十日之經調整資產淨值約港幣739,900,000元之做法乃屬合理，有關經調整資產淨值已計入第2項物業西翼及第5項物業F2區於二零零六年十月三十一日之市值。計入吾等分析中，該等物業權益於二零零六年十月三十一日之總市值約為人民幣4,067,100,000元（相當於約港幣4,005,300,000元），較彼等按估值報告所述之總商業價值約人民幣3,333,800,000元（相當於約港幣3,283,100,000元）為少，供僅參考之用。

總括而言，吾等認為估值師所採用之估值方法與市場慣例相符。根據吾等與 貴公司及估值師所作之討論，並經考慮估價物業之性質，吾等認為估值師於進行估值時所採用之估值方法及假設乃屬公平合理。由於該協議之收購價約港幣140,100,000元於計及中國光大房地產隨後收購金華星以及該等物業權益於二零零六年十月三十一日之估值後，較應佔Jodrell經調整資產淨值比例折讓約15.4%，吾等認為該協議之收購價公平合理。

3. 該協議之主要條款

根據該協議，買方及賣方分別有條件同意收購及出售轉讓股份（佔Jodrell已發行股本20%）及股東貸款（即Jodrell於該協議日期結欠賣方合共港幣17,598,649.39元之金額），總收購價港幣140,072,800元將以下列方式支付：—

- (a) 於該協議簽訂後第一個營業日向賣方支付現金訂金港幣20,000,000元（即訂金），於完成時，其中港幣2,401,350.61元將作為轉讓股份之部分付款，而港幣17,598,649.39元將用作支付全數股東貸款；
- (b) 以電匯形式向賣方（或其代名人）支付現金人民幣61,000,000元（相等於約港幣60,100,000元），於完成時作為轉讓股份之部分付款；及
- (c) 倘董事會已批准發行及配發對價股份，且於完成前取得上市批准，則於完成時，促使 貴公司按每股對價股份發行價港幣2.40元（即發行價）向賣方（或其代名人）發行25,000,000股對價股份，作為轉讓股份之部分付款；或倘董事會並無批准發行及配發對價股份，或未於完成前取得上市批准，則於交易完成時，將不會發行任何對價股份，而是由買方向賣方支付現金港幣60,000,000元。

博資財務顧問有限公司函件

根據該協議，倘由於一個擬就轉讓轉讓股份及／或股東貸款而作出及較收購價為高之金額而導致賣方未能完成交易，則賣方須將訂金不計利息以現金退還予買方，同時支付港幣20,000,000元之現金作為對買方之額外償付損失（即退款及賠償責任）。訂金及額外償付損失將於買方向賣方發出書面通知終止該協議之日起計七日內支付。

就買方同意簽訂該協議，擔保人無條件及不可撤銷地向買方保證賣方將根據退款及賠償責任按時妥為履行及遵守其責任，並同意就因賣方違反其於退款及賠償責任項下之責任而導致買方產生之任何損失、負債、成本（包括但不限於法律開支）、費用、開支、起訴、訴訟、索賠及要求，向買方作出彌償。

倘因賣方違約導致未能完成交易，則賣方須向買方以現金不計利息退還訂金。訂金須於買方向賣方發出書面通知終止該協議後七日內退還。相反，倘因買方違約導致未能完成交易，則賣方有權沒收訂金。

誠如董事會函件所述，發行價乃經訂約各方按公平磋商原則並參考股份當前之市場價格釐定。每股對價股份港幣2.40元之發行價較：

- (i) 股份於二零零六年十月二十日（「最後交易日」，該協議日期前之最後交易日）在聯交所所報之收市價每股港幣2.54元折讓約5.5%；
- (ii) 股份於截至最後交易日（包括該日）止連續五個交易日之平均收市價每股約港幣2.466元折讓約2.7%；
- (iii) 股份於截至最後交易日（包括該日）止連續十個交易日之平均收市價每股約港幣2.437元折讓約1.5%；
- (iv) 股份於截至最後交易日（包括該日）止一個月之平均收市價每股約港幣2.510元折讓約4.4%；

博資財務顧問有限公司函件

- (v) 股份於二零零六年十月二十七日（即緊隨發表有關收購事項之公佈後首個交易日）在聯交所所報之收市價每股港幣2.59元折讓約8.42%；
- (vi) 股份於最後實際可行日期聯交所所報之收市價每股港幣2.85元折讓約15.79%；及
- (vii) 於二零零六年六月三十日（即 貴集團最近期刊發之未經審核綜合資產負債表之日）貴集團之未經審核資產淨值約每股港幣4.56元折讓約47.4%。

誠如上文所示，發行價較最後交易日前不同時段之每股平均收市價折讓最多約8%，亦較 貴集團於二零零六年六月三十日之未經審核資產淨值折讓約47%。一般而言，就上市公司發行新股之交易，比較其他上市公司近期配售股份（包括配售新股及以先舊後新方式配售股份）之認購／配售價以評估股份發行價是否公平合理為慣常做法。然而，依目前情況所見，建議以發行價每股對價股份港幣2.40元發行25,000,000股對價股份，藉此籌集合共港幣60,000,000元，乃旨在支付該協議之部分收購價。因此，將發行價與市場上其他上市公司近期一般為集資而配售股份之認購／配售價比較，此舉可能並不適合，亦不切合上述情況。此外，吾等認為，就整體而言，發行價作為該協議其中一項條款，理應連同該協議其他條款一同評估。

經考慮(i)就 貴公司而言，由於該協議之收購價約港幣140,100,000元較經該等物業權益之估值調整之Jodrell資產淨值折讓約15.4%，收購價乃屬公平合理；(ii)發行價港幣2.437元僅較股份於截至最後交易日（包括該日）止連續十個交易日之平均收市價每股約港幣2.437元輕微折讓約1.5%；及(iii)根據吾等對股份於最後交易日前六個月期間之過往市場價格所作之審閱，股份價格一直大幅低於 貴集團分別於二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日之綜合資產負債表所示之每股資產淨值，因此，吾等認為，經有關訂約各方按公平原則磋商並參考股份當前市場價格後釐定之發行價每股對價股份港幣2.40元乃屬公平合理。

總概而言，計及該協議之主要條款（包括釐定該協議代價之基準，該基準主要根據Jodrell持有之物業權益估值釐定）；該協議代價之交收安排；及釐定對價股份發行價之基準後，吾等認為，收購事項乃按正常商業條款進行，且公平合理。

4. 該協議之財務影響

a. 收入影響

吾等自 貴公司管理層得悉，預料完成將不會對 貴集團之盈利構成即時影響。由於Jodrell經已成為 貴公司間接持有80%權益之附屬公司，通過該協議收購Jodrell餘下20%權益將不會導致該附屬公司目前之會計處理方法產生任何變動。完成後，Jodrell之資產、負債及財務業績將繼續綜合於 貴集團賬目，而賣方現時所持Jodrell之20%股權應佔之少數股東權益將不予確認。

b. 流動資金及總借貸

根據 貴公司二零零六年中期報告所載 貴集團於二零零六年六月三十日之未經審核簡明綜合資產負債表， 貴集團之銀行結餘及現金約為港幣453,200,000元。由於收購事項之收購價約為港幣140,100,000元，吾等認為，即使 貴集團須以現金全數支付收購價， 貴集團亦擁有足夠財務資源以履行本身於該協議下之付款責任。

此外，根據 貴集團於二零零六年六月三十日之未經審核簡明綜合資產負債表，其總流動資產及總流動負債分別約為港幣3,107,700,000元及港幣1,780,200,000元，按此計算之流動資產淨值及流動比率分別約為港幣1,327,500,000元及1.75。另外， 貴集團於二零零六年六月三十日之銀行借貸總額約為港幣805,300,000元，而 貴集團於二零零六年六月三十日負債比率（以總銀行借貸淨額（扣除現金）與 貴公司權益持有人應佔權益約港幣2,280,600,000元之百分比列示）則約為15.4%。

博資財務顧問有限公司函件

假設收購事項已於二零零六年六月三十日完成，且賣方獲發行25,000,000股對價股份，則 貴集團之流動資產總值將減少約港幣80,100,000元至約港幣3,027,600,000元，按此計算之流動比率約為1.70，與完成前大致相同。

假設收購事項已於二零零六年六月三十日完成，且收購價已全數以現金支付，則 貴集團之流動資產總值將減少約港幣140,100,000元至約港幣2,967,600,000元，按此計算之流動比率約為1.67。

鑒於該協議之收購價約港幣140,100,000元將由 貴集團以內部資源撥付，相對 貴集團穩健之財務狀況而言，收購價之金額微不足道，故預料收購事項將不會對 貴集團之財務負債水平構成任何重大影響。

誠如估值報告所示，該等物業權益分別處於不同發展階段，仍需注入額外資金以支付土地出讓金、拆遷費用或發展費用。誠如 貴公司董事會函件告知，就該等物業權益償還土地出讓金、滯納金，以及折遷費用（惟不包括發展費用及於最後實際可行日期未能確定或尚未承擔之款項）之估計所須額外資金需求金額約為人民幣277,000,000元（相當於約港幣272,800,000元）。根據 貴公司之有關估計，根據收購事項，Jodrell應佔之20%權益之額外資金需求約為人民幣55,400,000元（相當於約港幣54,600,000元）。誠如 貴公司董事會函件告知， 貴公司目前擬以中國光大房地產、其附屬公司或共同控制公司之內部資源或借貸撥付發展該等物業權益所需之任何額外資金需求。經考慮(i) Jodrell已為 貴公司擁有80%權益之附屬公司，而收購事項僅涉及Jodrell額外20%股本權益（即於中國光大房地產之14%實際權益）；(ii)本集團擬以其內部資源或額外借貸撥付任何有關資金需求；及(iii)本集團將於該等物業權益發展計劃幾年期間分階段撥付有關額外資金需求，故吾等認為因收購事項項下該等物業權益之額外權益而產生之任何額外資金需求將不會對本集團之財務狀況構成沉重負擔。

c. 資產淨值

根據 貴集團於二零零六年六月三十日之未經審核簡明綜合資產負債表， 貴集團於二零零六年六月三十日之未經審核資產淨值（即 貴公司權益持有人應佔權益）約為港幣2,280,600,000元，按二零零六年六月三十日之已發行股份500,484,562股計算，每股資產淨值約為港幣4.56元。吾等自 貴公司管理層得悉，倘收購事項之收購價以現金約港幣80,100,000元及發行25,000,000股對價股份支付， 貴集團之資產淨值將於完成時增加約港幣60,000,000元，資產淨值增加乃由於以對價股份支付合共港幣60,000,000元之金額將計入 貴公司股本及股份溢價賬。然而，誠如上文所述，每股對價股份發行價港幣2.40元較 貴集團於二零零六年六月三十日之未經審核資產淨值約每股港幣4.56元折讓約47.4%。預料每股資產淨值將因收購事項而減少，但由於所發行之25,000,000股對價股份僅佔 貴公司現有已發行股本約5%，故有關減幅並不重大。

倘收購事項之收購價全數以現金支付，預期完成是項收購將不會對 貴集團之資產淨值構成任何即時影響。

根據上文所作分析，預料該協議項下擬進行之交易將不會對 貴集團之盈利、流動資金或財務狀況構成任何即時影響。倘發行對價股份支付部分收購價，則 貴集團之資產淨值將增加港幣60,000,000元。然而，預料每股資產淨值將因發行價較現時每股資產淨值有所折讓而輕微下跌。

5. 對持股量可能造成之攤薄影響

倘該協議獲批准並成為無條件，且董事會已批准發行及配發對價股份，並於完成前取得上市批准，貴公司將於完成時向賣方（或其代名人）發行25,000,000股對價股份作為支付該協議收購價之部分款項。該25,000,000股對價股份分別佔貴公司現有已發行股本及貴公司經發行對價股份擴大後之已發行股本約5.00%及約4.76%。按此基準計算，現有股東於貴公司所持之股份權益總額將被攤薄至95.24%。鑒於(i)建議發行對價股份乃該協議有關收購事項之其中一項條款，而吾等認為收購事項符合貴公司及股東之整體利益；(ii)每股對價股份發行價港幣2.40元實際上乃根據股份之當前市場價格釐定，屬公平合理；及(iii)全體股東（包括控股股東）之持股量將於發行對價股份時按其各自之持股量比例以相同幅度相應攤薄，吾等認為，現有股東於貴公司之股份權益所受之攤薄影響可予接受。

推薦意見

於達致吾等對獨立董事委員會及獨立股東作出之意見時，吾等經已考慮上述主要因素及理由，其中尤以下列者為然：—

- (i) 鑒於貴集團近期之業務發展，訂立該協議符合貴集團現時之業務方針。由於Jodrell經已成為貴公司之間接附屬公司，故收購Jodrell餘下股本權益將增加貴集團於中國多個房地產發展項目及土地儲備之權益。
- (ii) 該協議之收購價乃主要根據中國光大房地產於二零零六年十月三十一日所持全部物業權益之市值釐定，屬公平合理，有關收購價之詳情載述於上文「Jodrell 20%股本權益之估值」一節。
- (iii) 預料完成該協議將不會對貴集團之盈利構成任何即時影響。根據貴集團目前之財務狀況，貴集團將擁有足夠財務資源以履行該協議下之付款責任，而完成將不會對貴集團之財務狀況或資本架構構成重大影響。

博資財務顧問有限公司函件

鑒於上文所述，吾等認為，訂立該協議符合 貴公司及股東之整體利益，而該協議之條款亦屬公平合理。因此，吾等認為獨立董事委員會可建議獨立股東（如本公司需召開股東大會以考慮收購事項）投票贊成就批准該協議項下擬進行交易而提呈之決議案。

此 致

蜆壳電器工業(集團)有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

博資財務顧問有限公司

董事

莫綺嫻

謹啟

二零零六年十二月二十日

以下為獨立估值師萊坊測計師行有限公司就中國光大房地產持有之物業權益於二零零六年十月三十一日之估值意見而發出之函件、估值概要及估值證書全文，為供載入本通函而編製。



香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4樓

敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，對中國光大房地產開發有限公司（「中國光大房地產」）及其附屬公司及共同控制公司於中華人民共和國（「中國」）所持之物業權益進行估值。吾等確認，吾等已進行視察，作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之該等進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零零六年十月三十一日之市值之意見。

吾等之估值乃吾等對有關物業市值之意見，所謂「市值」，吾等擬定義指「物業經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及自願之情況下於估值日期公平交易所換取之估計金額」。

市值乃賣方可於市場上合理取得之最佳價格，亦為買方可於市場上合理取得之最有利價格。這估計特別不包括因特別條款或情況而上漲或減少之估計價格，例如不尋常融資、銷售及售後租回安排、與銷售有關之任何人士給予之特殊代價或讓價，或任何特殊價值。估計物業之市值時，亦不會考慮買賣成本，且不會抵銷任何相關之稅項。

就組別I及組別II分別為發展中及作未來發展用途之物業（除第1項物業外）而言，吾等已按該等物業將按照蜆壳電器工業（集團）有限公司（「貴公司」）向吾等提供之最近期發展建議發展及落成為基準對該等物業作出估值。吾等假設此等建議已於無任何影響物業權益價值之繁重條件下獲得批准。吾等於達致價值意見時，已參考同區可作比較之交易進行估值，並已計及就反映落成發展項目之質素所須耗用之建築成本。吾等已根據尚未完成之建築程序及 貴公司提供之估計總建築成本為尚未支付之建築成本進行估值。該「落成時之資本價值」指吾等評估各項發展項目之市值是假設其於評估日期時已完成。

至於第1項物業，基於大部分興建樓宇及建築物已被限制作科研用途，現時並無已知之市場可資比較，該等樓宇及建築物因而不能以直接比較法進行估值。因此，吾等以折舊重置成本進行評估。折舊重置成本之定義為物業之目前重置（或重建）成本減實際損耗及一切相關形式之陳舊及盡用。此乃基於土地現行用途之估計市值，加上物業裝修之目前重置（或重建）成本，再按實際損耗及一切相關形式之陳舊及盡用作出扣減計算。在欠缺可資比較銷售之既有市場之情況下，折舊重置成本法一般為最可靠的物業估值方法。

吾等基於折舊重置成本法之估值須視乎有關業務是否具備足夠盈利潛力而定。吾等必須表明終止現有業務（如有）可能對該物業以折舊重置成本法計算之市值構成重大影響。

吾等對組別III至組別V內分別持作出售、投資及作為自用之物業，使用「直接比較方式」進行估值，以參考市場上之市場可作比較交易。就第10、13及14項物業而言，吾等以 貴公司提供之明細租賃文件所示之淨收入撥充資本為基準進行估值。吾等假設上述租金乃按當時適用之市場租金釐定。吾等已計入各項支銷，並就（倘適用）於租約期滿時之潛在收入作出撥備。

然而，由於缺乏土地使用權或房屋所有權之適當合法業權或有關業權證明文件不足，吾等評定第7、8及11項物業之物業權益並無商業價值。

吾等已獲提供組別I至V全部物業之物業權益業權之文件摘錄。然而，吾等並無查閱文件正本以確定有否任何未有載於吾等所獲提供之副本之修訂。吾等進行估值時，於頗大程度上依賴 貴公司及其有關中國法律之法律顧問方達律師事務所（該顧問已於二零零六年十二月編製一份法律意見）就物業之物業權益業權提供之資料。吾等接納所獲提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、樓宇落成日期、佔用詳情、租賃詳情、發展計劃、土地及樓面面積等事宜之意見。隨附估值證書所載尺寸、量度及面積乃按吾等所獲提供資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等而對估值屬重大之資料之真確性及準確性。吾等亦已獲 貴公司知會，所提供資料並無遺漏任何重要事實。

吾等已視察所估物業之外部，並於可能情況下視察物業之內部。吾等並無進行實地調查，以釐定土地狀況及設備等是否適合任何未來發展。吾等在進行估值時，已假設該等物業均適合作上述用途。此外，吾等並無進行結構測量。然而，於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞，惟吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇設施。除另有註明外，吾等未能進行詳細實地量度，以核實物業之用地及樓面面積，並已假設吾等獲提供之文件所示面積為正確。

就發展中或持有作日後發展之物業權益而言，吾等並無進行實地測量或測試，以確定物業土地狀況及設施等，而吾等假設該等方面均令人滿意，及於建築期間不會產生任何非經常開支或延誤。

吾等於報告中並無為物業權益欠負之任何抵押、按揭或債項或出售成交時可能產生之任何開支或稅項提撥準備。除另有註明外，吾等假設該等物業權益均無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等於編製估值報告時，已遵照香港測量師學會刊發之「香港測量師學會物業估值標準第一版」及香港聯合交易所有限公司發佈之證券上市規則第5章之條文及第12項應用指引所載之所有規定。

除另有註明外，於估值中載列之所有款額均以人民幣列值。吾等於估值中採納之滙率為1美元兌港幣7.78元及港幣1元兌人民幣1.01元，由估值日期起至本報告日期止期間內，上述滙率並無任何重大波動。

隨函附奉吾等之估值概要及估值報告。

此 致

香港
柴灣
利眾街12號
蜆壳工業大廈一樓
蜆壳電器工業(集團)有限公司
列位董事 台照

代表
萊坊測計師行有限公司
執行董事
吳紹林
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

二零零六年十二月二十日

附註：吳紹林，*M.R.I.C.S., M.H.K.I.S., R.P.S.(G.P.)*自1995年11月起為萊坊測計師行有限公司合資格估值師，於香港物業估值方面擁有20年經驗，並自1998年起於中華人民共和國及亞太地區物業估值方面擁有豐富經驗。

估值簡要

組別 I—發展中物業

物業	於2006年 10月31日 現況下之市值	中國光大 房地產 應佔權益	於2006年 10月31日 中國光大 房地產應佔 物業權益價值
1. 一塊位於中國 上海浦東區 張江高科技園 北蔡鎮1街坊 25/2丘之用地	人民幣61,000,000元	65%	人民幣39,650,000元
2. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 琶州島 PZB11號地塊	人民幣1,104,000,000元	50%	人民幣552,000,000元
3. 三塊位於中國 北京市 西城區 平安里西大街48號之 毗連發展用地	人民幣1,540,000,000元	100%	人民幣1,540,000,000元
4. 位於中國 安徽省 合肥市合肥新站 綜合開發試驗區之 綜合發展項目之部分	人民幣167,000,000元	100%	人民幣167,000,000元
5. 位於中國 廣東省 廣州市 海珠區 工業大道122號 (前稱廣重廠) 廣州光大花園之部分	人民幣1,198,000,000元	50%	人民幣599,000,000元
		小計：	人民幣2,897,650,000元

組別II－持有作未來發展之物業

物業	於2006年 10月31日		於2006年 10月31日
	現況下之市值	中國光大 房地產 應佔權益	中國光大 房地產應佔 物業權益價值
6. 中國 廣東省 廣州市 海珠區工業大道北 以西一塊土地	人民幣289,000,000元	80%	人民幣231,200,000元
7. 一塊位於中國 廣西壯族自治區 桂林市 雁山區 雁山鎮桂陽公路 以東之用地 (現為良豐農場)	無商業價值	49.7%	無商業價值
8. 多塊環繞中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 二環路之用地	無商業價值	80%	無商業價值
9. 一塊位於中國 北京市 海淀區 學院南路11-15號之用地	人民幣350,000,000元	35.7%	人民幣124,950,000元
		小計：	人民幣356,150,000元

組別III－持有之待售物業

物業	於2006年 10月31日		於2006年 10月31日
	中國光大 房地產 現況下之市值	中國光大 房地產 應佔權益	中國光大 房地產應佔 物業權益價值
10. 位於中國北京市朝陽區 北京光大名築園未出售 之空置車位及會所	人民幣33,800,000元	100%	人民幣33,800,000元
11. 位於中國北京市海淀區 北京光大花園未出售 之空置車位及會所	無商業價值	100%	無商業價值
12. 357個位於中國北京市 海淀區萬柳地區名為 北京水墨風景之住宅 發展區未出售之空置車位	人民幣32,100,000元	100%	人民幣32,100,000元
		小計：	人民幣65,900,000元

組別 IV – 以投資性質持有之物業

物業	於2006年 10月31日		於2006年 10月31日
	中國光大 房地產 現況下之市值	中國光大 房地產 應佔權益	中國光大 房地產應佔 物業權益價值
13. 中國上海市徐匯區 漕寶路70號上海光大 國際會展中心第C座 801及802室	人民幣4,400,000元	100%	人民幣4,400,000元
14. 中國上海市閔行區 程家橋路虹橋 光大花園269弄6號 602室及11號 1003室及1103室	人民幣5,300,000元	100%	人民幣5,300,000元
		小計：	人民幣9,700,000元

組別 V – 自用物業

15. 中國上海市徐匯區 漕寶路70號上海 光大國際會展中心 第C座701及702室	人民幣4,400,000元	100%	人民幣4,400,000元
		小計：	人民幣4,400,000元
		總計：	人民幣3,333,800,000元

估值報告

組別I—發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年10月31日
			現況下之市值
1. 一塊位於中國上海浦東區張江高科技園北蔡鎮1街坊25/2丘之用地	<p>該物業包括一塊註冊用地面積約為7,543平方米之不規則形狀用地。</p> <p>該物業已計劃發展為六層高辦公樓（不包括地下室）以作科研用途，合共提供地上總建築面積11,321平方米及地下總建築面積5,994平方米。地庫停車場之建築面積為2,290平方米，擁有55個車位。</p> <p>該物業獲授之土地使用權期限，自2004年3月1日至2054年2月28日，為期50年。</p>	<p>上蓋建築工程現正進行，擬發展項目則預期於2006年底竣工。</p>	<p>人民幣 61,000,000元 （中國光大房地產應佔65%權益： 人民幣 39,650,000元）</p>

附註：

- 根據上海八六三信息安全產業基地有限公司（「甲方」）與上海金鶴數碼科技發展有限公司（「乙方」）於2003年7月18日訂立之國有土地使用權轉讓合同（「合同」），該物業土地使用權由甲方轉讓給乙方作高科技產業辦公物業，使用年限由國有土地使用權證發出日起為期50年，轉讓價金為人民幣9,040,000元。
- 根據上海市房地產權證滬房地浦字(2004)第024179號，該物業擁有用地面積約7,543平方米，其土地使用權獲上海市浦東新區房地產登記處授予乙方作科研用途，使用期限自2004年3月1日至2054年2月28日。上述房地產權證經已遺失，惟 貴公司已獲發內容與上述房地產權證相同之上海房地產權證滬房地浦字(2006)第036301號。

- (3) 根據上海市工商行政管理局浦東新區分局於2005年6月20日簽發之營業執照第317142號，乙方以註冊資本2,400,000美元成立，年限由2003年5月21日開始至2023年5月20日止，為期20年，業務範圍為開發、銷售軟件及硬件數碼產品及其後之技術支援以及批租地塊內房地產開發經營。
- (4) 貴公司確認中國光大房地產於乙方之應佔權益為65%。甲方為中國光大房地產之獨立第三方。
- (5) 根據日期為2003年11月28日之建設用地規劃許可證滬張地(03)第068號，乙方獲批准發展一幅用地面積為7,543平方米之土地。
- (6) 根據建設工程規劃許可證滬浦規建張(05)079號，已獲批准發展一幅總建築面積約為17,315平方米之土地(包括建築面積約為5,994平方米之地下室)。
- (7) 根據日期為2006年1月16日之建築工程施工許可證第04ZJPD0059D01310224200410182301號，乙方就建築面積約為17,315平方米之土地取得建築工程之施工批准。
- (8) 吾等由 貴公司通知，於2006年10月31日，完成該擬發展項目之預計尚未償還總建築成本及於其現況下已產生之建築成本分別約人民幣10,000,000元及人民幣49,000,000元。於2006年10月31日其落成時之資本價值約為人民幣71,000,000元。吾等於估值時，已計及上述尚欠之建築成本。
- (9) 吾等由 貴公司通知，該物業受到乙方與交通銀行股份有限公司(上海市南支行)(「甲銀行」)於2006年7月14日簽立之按揭協議所規限，甲銀行同意向乙方借出人民幣45,000,000元，借款於2008年6月20日到期。
- (10) 貴公司之中國法律顧問根據中國法律之意見，其中包括：
 - (i) 根據附錄分項(ii)，乙方已繳清合同之土地出讓金，並已合法取得上海市房地產權證滬房地浦字(2006)第036301號項下整項物業之土地使用權及在建工程。在符合法律法規和取得抵押權人同意之情況下，乙方有權轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處理上述土地使用權及建築工程；及
 - (ii) 該上海市房地產權證訂明該塊土地須用作科研用途。乙方應就其是否屬於更改規劃用途一事向土地管理部門及城市規劃部門尋求意見。倘土地管理部門及城市規劃部門認為須更改規劃用途，待乙方辦理有關批准手續、支付相應的土地出讓金(具體金額須待土地管理部門核定)及依法通過竣工驗收後，取得上海市房地產權證滬房地浦字(2006)第036301號項下發展項目之房屋所有權方面不存在實質性的法律障礙。
- (11) 吾等依據前述之法律意見，並按該物業作科研用途之準則進行估值。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年10月31日 現況下之市值
2. 中國 廣東省 廣州市 海珠區 琶州島 PZB11號地塊	該物業包括一塊註冊用地面積約為102,789平方米之不規則形狀用地(包括10,290平方米不可發展之綠化範圍)。	上蓋建築工程目前暫時停工,發展項目預定將於2008年9月完成。	人民幣 1,104,000,000元 (中國光大房地產 應佔50%權益: 人民幣 552,000,000元)
	該物業擬發展為兩翼,分為西翼及東翼。東翼將包括兩幢十五層高之辦公樓,興建於四層高商業/展覽館之平臺上,將提供約108,336平方米之建築面積。		
	西翼將包括四層高商業/展覽館,興建於地庫停車場及機器廠房之上,將提供約69,681平方米之建築面積。		
	該物業之地下室建築面積約為77,592平方米,包括建築面積為45,417平方米之約790個車位。		
	整個發展項目預定於2008年9月完成。		
	該用地面積為39,640平方米之物業東翼自2004年8月23日起獲授土地使用權,作住宅用途之土地使用權為期70年,作商業、旅遊及娛樂用途之土地使用權為期40年,作其他用途之土地使用權為期50年。		

附註：

- (1) 根據廣州市國土資源和房屋管理局（「甲方」）與廣州市環博展覽有限公司（「乙方」）於2003年3月26日簽立之國有土地使用權出讓合同穗國地出合[2003]76號（「該合同」），甲方授予乙方該用地面積約102,789平方米之物業之土地使用權作住宅用途（自國有土地使用權證簽發日期起為期70年）、商業、旅遊及娛樂用途（自國有土地使用權證簽發日期起為期40年）及工業、教育、科技、文化、衛生、體育、混合用途或其他用途（自國有土地使用權證簽發日期起為期50年）；土地出讓金為人民幣323,290,000元。
- (2) 根據國有土地使用權證穗國用(2004)第195號，廣州市人民政府已向乙方授出該用地面積約39,640平方米之物業自2004年8月23日之土地使用權，作住宅用途之土地使用權為期70年，作商業、旅遊及娛樂用途之土地使用權為期40年，而作其他用途之土地使用權則為期50年。
- (3) 根據廣州市工商行政管理局於2003年11月20日簽發之營業執照第4401011109465號，乙方以註冊資本人民幣50,000,000元成立，其業務範圍是展覽設計、策劃、諮詢服務及該物業（僅限於海珠區琶洲新港東路以北之琶洲塔以西之部分）之房地產開發。
- (4) 貴公司確認，中國光大房地產於乙方之應佔權益為50%。甲方為中國光大房地產之獨立第三方。
- (5) 根據日期為2003年10月23日之建設用地規劃許可證穗規地証(2003) 412號，乙方獲准發展一幅用地面積102,789平方米之用地。
- (6) 根據建設工程規劃許可證穗規建証(2005) 441號，獲准於該物業上興建總建築面積約254,843平方米之發展項目。
- (7) 根據日期為2005年8月26日之建設工程施工許可證第440105200508260101號，乙方就建築面積約254,843平方米之建築工程取得施工批准。
- (8) 根據日期為2005年12月29日之預售許可證穗房預（綱）字第20050226號，乙方已就建築面積約69,269.5平方米之預售項目向廣州市國土資源和房屋管理局取得批准。
- (9) 貴公司向吾等表示，該物業建築面積約59,471.64平方米之部分經已預售，代價為人民幣778,203,657元。根據 貴公司之指示，吾等於進行是次估值時計及此等預售部分。吾等就此等預售部分進行估值時，已參考該等部分上述之單價。於2006年10月31日預售面積竣工時及其現況下之市值分別為人民幣785,000,000元及人民幣460,000,000元。

- (10) 貴公司之中國法律顧問根據中國法律之意見，其中包括：
- (i) 乙方已合法取得用地面積為39,640平方米之國有土地使用權證穗國用(2004)第195號；除預售單位外，乙方已合法擁有尚未出售物業及其土地使用權，並享有轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述物業及其土地使用權之權利；
 - (ii) 儘管該合同涵概面積為63,149平方米之其餘用地，且乙方亦已繳付有關土地出讓金。誠如乙方所告知，由於滯納金並無全數付清，故乙方尚未取得其餘用地面積為63,149平方米之國有土地使用權證。待乙方應廣州市國土局要求繳清滯納金後，取得上述用地之國有土地使用權證將不存在實質性的法律障礙。乙方應向廣州市國土局繳交滯納金人民幣69,400,085.63元，而乙方已繳付人民幣50,951,573.75元；
 - (iii) 對已預售之單位，乙方須於買家根據預售合同悉數支付購買價餘款時轉讓該等單位之房屋所有權，並將該等單位交付予買家。在未經向政府部門進行產權登記轉移前，房屋所有權及其對應之土地使用權仍然由乙方持有，然而，於並未取得買家同意或上述合同終止前，乙方概無轉讓、出租、抵押或以其他方式處置有關單位及其對應之土地使用權之權力；
 - (iv) 乙方已取得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。乙方須申請重發建設用地規劃許可證，並於施工前重新申請建設工程施工許可證。根據建設工程規劃許可證，乙方擬進行總建築面積為254,843平方米之發展項目，惟有關總建築面積超逾該合同訂明之總建築面積138,750平方米，然而，就經擴大建築面積而言，倘乙方根據該合同取得規劃管理部門批准、與土地管理部門重新簽訂國有土地使用權出讓合同或補充合同並支付土地出讓金，乙方於重新獲發建設用地規劃許可證方面將不存在重大法律障礙。此外，乙方於取得新發建設工程施工許可證前不得繼續進行建築工程，否則發証部門可責令乙方改正並處以罰款最高人民幣30,000元；及
 - (v) 法律顧問已審閱甲方及廣州市工商局監制之商品房買賣合同範本，根據中國法律，上述合同之內容乃屬合法。
- (11) 根據附註10 (i)及(ii)，乙方已取得面積為39,640平方米之用地之土地使用權，惟其餘63,149平方米之用地尚未獲批土地使用權。誠如貴公司所告知，擁有土地使用權之用地乃東翼，而西翼並無土地使用權。於吾等進行估值時，吾等評定並無土地使用權之用地為無商業價值。根據附註12，該物業之市值乃按東翼地上發展項目之市值，以及經參考東翼用地面積佔整項物業用地面積之比例計算東翼地下發展項目分佔整項地下物業之市值兩者之總和計算。

- (12) 根據附註10(ii)，乙方須向廣州市國土局支付滯納金人民幣69,400,085.63元，而乙方已繳付人民幣50,951,573.75元。因此，滯納金餘款為人民幣18,448,511.88元。根據附註10(iv)乙方須就經擴大建築面積支付土地出讓金。根據該合同，應付之土地出讓金金額相當於所增加之規劃建築面積乘以地價總額再除以原定規劃建築面積。誠如 貴公司所告知，上述規劃建築面積增幅指地上建築面積增幅。根據 貴公司之意見，吾等評定上述之應付土地出讓金約為人民幣91,000,000元。於吾等進行估值之過程中，吾等已於評估該物業之市值時扣減上述滯納金及土地出讓金。
- (13) 假設整項物業已獲發土地使用權並已悉數支付土地出讓金及滯納金，致使整項物業具備妥善業權並可自由轉讓，估計整項物業於2006年10月31日現況下之市值為人民幣2,380,000,000元。因此，中國光大房地產應佔市值為人民幣1,190,000,000元。吾等獲 貴公司告知，於2006年10月31日，估計在現況下完成擬發展項目所需但尚未繳付之建築成本及已產生之建築成本分別為人民幣525,600,000元及人民幣649,100,000元。擬發展項目於2006年10月31日竣工時之資本價值約為人民幣3,925,000,000元。於吾等進行估值過程中，吾等已計及上述尚未支付之建築成本。
- (14) 誠如 貴公司所告知，由於乙方股東之間就該項目之運作模式意見分歧，故暫停上蓋工程。同時，乙方股東正就重新展開上蓋工程之決議案進行磋商。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年10月31日
			現況下之市值
3. 三塊位於 中國北京市 西城區 平安里西大街 48號之 毗連發展用地	<p>該物業包括三塊毗連發展用地，總註冊用地面積約為15,091平方米。</p> <p>擬於該物業上興建三座連三層地下室之十八至二十層辦公樓，完成後該擬發展項目將提供地上總建築面積約110,172平方米。地下室建築面積約為24,965平方米，停車場約有572個車位，建築面積為20,486平方米。</p> <p>該物業獲授之土地使用權自國有土地使用權出讓合同簽發當日起為期50年，可作辦公樓及車位用途。</p>	<p>上蓋建築工程仍然在 建，而該發展項目預 期於2006年底前竣 工。</p>	<p>人民幣 1,540,000,000元 (中國光大房地產 應佔100%權益： 人民幣 1,540,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據中國京劇院（「京劇院」）與北京中京藝苑房地產開發有限責任公司（「乙方」）於2003年9月27日訂立之合作協議，該協議之主要條款及條件如下：
- (i) 乙方負責進行開發、籌措資金並向京劇院進行補償。然而，京劇院綜合辦公樓之建築工程將由京劇院進行。
 - (ii) 京劇院綜合辦公樓之用地面積及建築面積分別為2,872平方米及19,217平方米。大樓之權益將由京劇院持有。
 - (iii) 中國京劇大劇院和寫字樓之用地面積及建築面積分別為22,000平方米及161,031平方米，其中京劇院及乙方將分別持有建築面積約11,306平方米及149,725平方米之權益。京劇院將持有中國京劇大劇院之權益，而乙方將持有三座辦公室大樓及其他物業之權益。

- (iv) 簽訂協議前，乙方已向京劇院支付人民幣44,650,000元作為補償。
- (v) 乙方將以下列方式向京劇院作出補償：
- 斥資人民幣70,000,000元興建京劇院綜合辦公樓；
 - 負責中國京劇大劇院之建築工程，且其權益將於中國京劇大劇院竣工後交付予京劇院；
 - 支付舊辦公樓拆遷費用及辦公周轉費用人民幣10,000,000元；及
 - 支付茶樓補償費人民幣1,000,000元。
- (vi) 京劇院同意在法律及法規允許的情況下就更改寫字樓用途向乙方提供支持並配合其要求。
- (vii) 乙方於中國京劇院之投資成本以人民幣80,000,000元為限，其餘金額須由京劇院支付。
- (viii) 根據京劇院與北京中核投資有限公司（「中核」）簽訂之股權轉讓協議，京劇院同意於本協議簽立時以轉讓費人民幣15,770,000元將乙方之49%股份轉讓予中核。
- (ix) 根據附件「中國京劇大劇院投資預算控制協議」，乙方向京劇院交付之中國京劇大劇院總面積不得超過11,306平方米（包括地面、地下及有關分攤面積）。
- (2) 根據北京市國土資源和房屋管理局（「甲方」）與北京中京藝苑房地產開發有限責任公司（「乙方」）簽訂之三份國有土地使用權出讓合同（「合同」），分別為於2004年3月7日簽訂之京地出合字(2004)第216號，以及均於2004年2月6日簽訂之京地出合字(2004)第127號及京地出合字(2004)第128號，甲方授予乙方該物業之土地使用權作辦公樓及車位用途，根據合同京地出合字(2004)第216號持有之地段自2004年3月7日起為期50年，餘下地段自2004年2月6日起為期50年。乙方應付土地出讓金總額為人民幣168,022,840元。
- (3) 根據國有土地使用權證京西國用(2005出)第20267號，北京市人民政府已向乙方授出該物業（用地面積約為7,358.65平方米）之土地使用權，於2054年3月6日到期，作辦公室及車位用途。
- (4) 根據國有土地使用權證京西國用(2006出)第20291號及京西國用(2006出)第20290號，北京市人民政府已向乙方授出該物業（總用地面積約為7,732.36平方米）之土地使用權，於2054年2月5日到期，作辦公室及車位用途。

- (5) 根據北京市工商行政管理局於2004年12月1日簽發之營業執照第1100001142699(1-1)號，乙方以註冊資本人民幣30,000,000元成立，業務範疇為從事物業發展及提供諮詢。
- (6) 貴公司確認中國光大房地產於乙方之應佔權益為100%。甲方、京劇院、中核及北京遠通酒店管理有限公司（「丙方」）為中國光大房地產之獨立第三方。
- (7) 根據日期為2002年6月3日之建設用地規劃許可證編號2002規地字0208號，乙方及中國京劇院獲批准發展一幅用地面積為21,950平方米之土地（包括該物業毗鄰之新中國京劇大劇院）。
- (8) 根據日期為2004年10月9日之建設工程規劃許可證2004規建字0416號，乙方獲批准發展一幅總建築面積161,343平方米之土地（包括該物業毗鄰之中國京劇大劇院）。
- (9) 根據日期為2005年2月21日之建設工程施工許可證00（建）2005-0326號，乙方獲批准就建築面積約161,343平方米（包括該物業毗鄰之新中國京劇大劇院）進行施工。
- (10) 根據預售許可證京房售証字(2006)241號，乙方就建築面積約75,337.82平方米之預售項目取得北京市建設委員會之批准。
- (11) 貴公司向吾等表示，於2006年10月31日現況下，完成該擬發展項目之預計尚未支付之建築成本（包括中國京劇大劇院之興建成本）及已產生之建築成本分別約人民幣115,000,000元及人民幣668,000,000元。於2006年10月31日其落成時之資本價值約為人民幣1,873,000,000元。吾等於估值時，已計及上述尚未支付之建築成本。
- (12) 該物業之1號樓受到乙方與北京銀行股份有限公司建國支行（「甲銀行」）於2005年9月28日簽訂之按揭協議之規限，甲銀行同意向乙方借出人民幣230,000,000元，由2005年9月28日起至2007年9月28日止，為期兩年。
- (13) 該物業之2號樓根據乙方與中國工商銀行（萬莊支行）（「乙銀行」）於2006年3月6日簽訂之按揭協議之規限，乙銀行同意向乙方借出人民幣120,000,000元，由2006年3月30日起至2008年3月21日止，為期兩年。
- (14) 該物業之2號樓亦根據乙方與乙銀行於2006年8月21日簽訂之按揭協議之規限，乙銀行同意向乙方借出人民幣65,000,000元，由2006年9月11日至2008年3月21日為止。

- (15) 貴公司向吾等表示，乙方與丙方於2006年7月26日簽訂預售協議，據此，乙方向丙方出售3號樓（建築面積約37,263.98平方米），代價為人民幣478,842,143元，而乙方須於2007年6月30日前將其交予丙方。根據 貴公司之指示，吾等於進行是次估值時計及此等預售部分。吾等就此等預售部分進行估值時，已參考該等部分上述之單價。預售部分於2006年10月31日於現況下及猶如其已竣工之市值分別為人民幣390,000,000元及人民幣500,000,000元。
- (16) 貴公司中國法律顧問根據中國法律作出之意見（其中包括）如下：
- (i) 乙方已合法擁有國有土地使用權證(2005)第20267號、(2006)第20291號及(2006)第20290號項下整項物業之土地使用權，並已悉數支付土地出讓金。除該等已作抵押之物業外，乙方享有轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置上述土地使用權之權利；就該等已作抵押之物業而言，乙方可於取得抵押權人同意後享有轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置上述土地使用權之權利；就該等並未完成正式轉讓手續之預售單位（即3號樓）及其所對應之土地使用權而言，乙方須根據合同的條款，在買方付清房款後，將房屋所有權及其所對應之土地使用權及將該等單位交付予買方。在政府部門登記產權轉移前，乙方仍然持有房屋所有權及其對應之土地使用權；然而，倘乙方並無取得買方同意，而上述合同並無解除前，則乙方並無轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該等單位及其所對應之土地使用權之權利；及
- (ii) 乙方已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。倘丙方擬將3號樓更改作酒店或其他商業用途，乙方須依法辦理相關更改土地規劃用途及有關工程許可文件變更手續。倘土地出讓部門認為有關土地出讓金因上述土地用途更改一事而須予調整，乙方可於支付經調整之土地出讓金（確實金額須於乙方提交之申請經土地出讓部門核實後核定）後方能完成辦理相關用地規劃變更手續。
- (17) 誠如 貴公司所告知，丙方擬將獲乙方轉售作辦公室用途之3號樓更改作酒店用途。根據另一中國法律顧問金杜律師事務所（「金杜」）於2006年12月4日就3號樓轉讓事項向乙方出具之法律意見，金杜確認，乙方尚未就上述樓宇轉讓後之安排向丙方提供任何保證及承諾，倘丙方有意更改上述樓宇之功能及用途，丙方須自行辦理相應的規劃調整手續，而乙方毋須就有關事宜承擔任何責任。吾等進行估值之過程中，吾等按3號樓乃作辦公室用途之基準評定其市值。
- (18) 三幢樓宇之估值分析如下（停車場按三幢樓宇之樓面面積分配）：—
- 1號樓 : 人民幣690,000,000元
2號樓 : 人民幣460,000,000元
3號樓 : 人民幣390,000,000元

謹請注意，1號樓擬定為一座樓高二十層地上建築面積為48,541.38平方米之辦公樓，附設面積為10,426.48平方米之地下室；2號樓擬定為一座樓高十八層地上建築面積為31,500.70平方米之辦公樓，附設面積為6,649.59平方米之地下室；3號樓擬定為一座樓高二十層地上建築面積為30,129.86平方米之辦公樓，附設面積為7,888.88平方米之地下室。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年10月31日 現況下之市值
4. 位於中國 安徽省 合肥市合肥新站 綜合開發試驗區 之綜合發展項目 之部分	<p data-bbox="523 391 831 576">該物業包括部分綜合發展項目，總註冊用地面積為約25,926.73平方米。該地塊分為四個地區，每個地區有不同發展階段，其摘要如下：</p> <p data-bbox="523 634 831 1017">A區為一幢五層高大樓，車位位於地下室，商業單位位於第一層，辦公室單位位於第二層至第五層。大樓建築面積約9,764平方米（地上）及1,526平方米（地下），於1998年落成。A區物業包括約7,307平方米之未售出建築面積及37個未售出之車位。</p> <p data-bbox="523 1074 831 1619">B區再細分為兩個區，名為B1及B2。一幢十六層高大樓建於B1區，車位及機械室位於地庫，商業單位位於第一層至第五層，辦公室位於第六層至第十六層。一幢五層高辦公室大樓（不包括地庫車位）位於B2區。該等大樓於1998年竣工，總建築面積約為30,136平方米（地上）及5,488平方米（地下）。B區物業包括約28,930平方米之未售出建築面積及120個未售出車位。</p>	<p data-bbox="874 391 1110 459">A區、B區及C區之物業均為空置。</p> <p data-bbox="874 512 1110 619">D區物業上之擬發展項目之上蓋建築工程仍然在建。</p>	<p data-bbox="1169 391 1367 459">人民幣 167,000,000元</p> <p data-bbox="1169 470 1367 619">（中國光大房地產 應佔100%權益： 人民幣 167,000,000元）</p>

於2006年10月31日

現況下之市值

物業

概況及年期

佔用詳情

C區為一幢五層高商業大樓，總建築面積約為22,162平方米，於2001年竣工。C區物業包括該大樓約12,357平方米之未售出建築面積。

D區現為在建中之地盤，計劃發展為擁有地庫停車場之大樓，商業部分在第一層至第五層，辦公室在第六層至第十八層，總建築面積約為36,097平方米（地上）及4,997平方米（地下），地下室有250個車位。D區之發展項目將於2007年4月竣工。

該物業包括A、B、C區之所有未出售部分及D區之未開發用地。

該物業獲授之土地使用權，將於2045年7月到期。

附註：

- (1) 根據安徽銀沱實業股份有限公司破產清算組（「甲方」）、山西興恆昌商貿有限公司（「乙方」）與安徽博鴻房地產開發有限公司（「丙方」）於2003年8月5日訂立之房地產項目轉讓書，甲方向丙方轉讓總用地面積為25,926.79平方米（約39畝）之銀沱金貿區，代價為人民幣66,800,000元。乙方及丙方已於簽訂協議時向甲方支付合共人民幣33,400,000元。丙方須於2003年8月15日前就尚未支付之代價人民幣33,400,000元提供等額之現金或存款質押擔保或獲甲方認可之銀行所發出之承諾擔保保函。甲方須於獲提供該等擔保起計三個月內向丙方轉讓銀沱金貿區。甲方轉讓銀沱金貿區予丙方，以及甲方及丙方完成正式交接手續後，丙方須於2003年12月15日前向甲方支付尚未支付之代價人民幣33,400,000元。

- (2) 根據所有均於2004年10月8日簽訂之國有土地使用權證合國用(2004)第0618號、合國用(2004)第0619號及合國用(2004)第0620號，由合肥市國土資源局授予丙方該總用地面積約25,926.73平方米之物業之土地使用權，作商業／辦公室用途，期限至2045年7月屆滿。
- (3) 根據房產所有權證合產047024號及合產047025號，位於A區第一層2號單位及A區325、326及327號單位（總建築面積為152.85平方米）之所有權已出讓予丙方。
- (4) 根據於2003年7月28日由安徽省工商行政管理局簽發之營業執照第3400002300155號，丙方以註冊資本人民幣20,000,000元成立，其經營範疇為房地產開發、經營、銷售、出租、諮詢、建材買賣、室內外裝修及物業管理。於營業執照上規定之營運期由2003年7月11日起計。
- (5) 根據 貴公司確認，中國光大房地產於丙方之應佔權益為100%。甲方、乙方及中房宏業房地產開發有限公司（「丁方」）為中國光大房地產之獨立第三方。
- (6) 根據日期為2004年6月30日之建設用地規劃許可證合綜試規（地）2004-014號，丙方獲准發展用地面積38.89畝（約25,900平方米）之項目。
- (7) 根據日期為2004年6月30日之建設工程規劃許可證合綜試建（民）許2004-211號，丙方獲准發展A區總建築面積10,826平方米之項目。
- (8) 根據日期為2004年6月30日之建設工程規劃許可證合綜試建（民）許2004-212號，丙方獲准發展B區總建築面積31,521平方米之項目。
- (9) 根據日期為2004年6月30日之建設工程規劃許可證合綜試建（民）許2004-213號，丙方獲准發展C區總建築面積22,284.8平方米之項目。
- (10) 根據日期為2006年2月16日之建設工程規劃許可證合規新建（民）許20061018號，丙方獲准發展D區總建築面積35,939.8平方米（額外4,810平方米作地下室用途）之項目。
- (11) 根據日期為2005年3月30日之建築工程施工許可證第10205030018號，丙方已取得A區及B區建築面積為39,727平方米之施工批准。
- (12) 根據日期為2005年8月8日之建築工程施工許可證第010205080004號，丙方已取得C區建築面積為22,284.8平方米之施工批准。
- (13) 根據日期為2006年3月9日之建設工程施工許可證第010206030003號，丙方獲批准開始展開D區建築面積為35,939.8平方米（額外4,810平方米作地下室用途）之建設工程。

- (14) 根據四份預售許可證（第2005344號、第2005433號、第2005637號及第20060884號，丙方已獲合肥市房地產管理局批准預售辦公單位、商業單位及157個車位（總建築面積約為104,271.53平方米）。
- (15) 貴公司向吾等表示，於2006年10月31日，現況下完成擬發展項目之D區估計尚欠之建築成本及D區已產生之建築成本分別約人民幣69,000,000元及人民幣44,000,000元。D區於2006年10月31日落成時之資本價值約為人民幣146,000,000元。吾等於估值時，已計及上述之尚欠建築成本。
- (16) 根據丙方與丁方於2005年7月7日簽訂之協議，丙方以單價每平方米人民幣3,200元向丁方出售該物業B1區第一至五層、B2區第一至五層及C區第一至五層。吾等對整項物業進行估值時，已就上述協議項下已售之部分物業參考上述單價。
- (17) 貴公司之中國法律顧問根據中國法律之意見，其中包括：
- (i) 丙方已獲轉讓整個銀沱金貿區發展項目，包括該發展項目所附權利及義務。因此，之前的建設單位所有有關該項目之建設之權利及義務將由丙方承擔；
 - (ii) 經已轉讓之銀沱金貿區項目乃一個在建項目。丙方須於該項目順利轉讓後完成辦理轉讓相關土地使用權及在建工程之有關手續。根據丙方所提供之文件，在建工程之轉讓程序已基本完成；
 - (iii) 丙方已取得國有土地使用權證合國用(2004)第0618號、第0619號及第0620號項下銀沱金貿區項目A區、B區、C區及D區整項物業之土地使用權，丙方可依法享有轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述權利；
 - (iv) 就已預售但並未完成正式轉讓過戶手續之單位而言，丙方須於雙方達成預售協議內之條件及買家悉數付清尚未繳付之房款後將該等單位之房屋所有權轉讓予買方及交付其使用。在政府部門進行產權轉移登記前，房屋所有權仍然由丙方所有，惟於取得買家同意或上述合同終止前，丙方概無轉讓、出租、抵押或以其他方式處置有關單位之權利；及
 - (v) 丙方已取得A區、B區、C區及D區之預售許可證，並有權預售該等物業；丙方已取得上述物業之土地使用權及進行建築工程之有關批文、同意及文件，其中A區、B區及C區已完成竣工驗收備案程序，而D區仍屬在建項目；待有關物業交付完成及D區竣工驗收備案程序獲通過後，四個區域於取得房產所有權初次登記及有效的房產所有權證方面不存在實質性法律障礙。至於附註3所述房屋所有權證第047025號及第047024號項下A區部分物業之房屋所有權，丙方合法擁有該等房產的房屋所有權，並有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置所述物業。該物業A區之餘下部分以及整個B區及整個C區並無房屋所有權證。
- (18) 四個區域之估值分析如下：—
- | | | |
|----|---|----------------|
| A區 | : | 人民幣32,000,000元 |
| B區 | : | 人民幣52,000,000元 |
| C區 | : | 人民幣40,000,000元 |
| D區 | : | 人民幣43,000,000元 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年10月31日 現況下之市值
5. 位於中國 廣東省 廣州市 海珠區 工業大道122號 (前稱「廣重廠」) 廣州光大花園之 部分	<p>所述發展項目廣州光大花園為一個大型私人住宅發展項目，於2001年至2005年間分區落成，新區域仍在規劃發展中。該發展項目之地面積約為434,699平方米。整體A至D區包括33幢五至三十二層高之住宅大樓，F1區包括共9幢中至高層住宅大樓及附屬商業設施及社區設施。地下室層提供車位。商業單位位於該發展項目中數幢住宅大樓一樓或一至二樓。該發展項目亦提供社區設施，例如會所、學校及幼兒園。E區目前仍然在建，而F2區則有待開發。</p> <p>該物業包括位於A至D區及F1區多個住宅單位、位於A至D區261個車位、位於A至D區及F1區多個商業單位、一座六層高中學宿舍及整個E區及F2區。</p>	<p>位於該物業A至D區及F1區之住宅單位目前空置，其中三個建築面積約為300平方米之單位由員工佔用，而中學宿舍則由員工及學生佔用，故並無任何租金收入。</p> <p>該物業A至D區建築面積為1,328平方米之零售部分目前空置，而其餘1,694平方米已按年租人民幣690,000元租出，為期兩年。</p> <p>該物業A至D區及F1區部分車位目前空置，其中部分車位以年租人民幣420,000元按月出租。</p> <p>該物業E區目前仍然在建，並正進行預售。</p> <p>該物業F2區目前空置，有待開發。</p>	<p>人民幣 1,198,000,000元 (中國光大房地產 應佔50%： 人民幣 599,000,000元)</p>

於2006年10月31日

現況下之市值

物業

概況及年期

佔用詳情

位於該物業A至D區及F1區
住宅單位以及中學宿舍之
建築面積約數如下：—

建築面積

A區	465平方米
B區	874平方米
C區	394平方米
D區及F1區	0平方米
中學宿舍：	<u>10,422平方米</u>
合共：	<u><u>12,155平方米</u></u>

位於該物業A至D區及F1區
多個非住宅單位之建築面
積（不包括車位）約數如
下：

建築面積

A區商業單位：	2,409平方米
B區商業單位：	354平方米
C區及F1區 商業單位：	0平方米
D區商業單位：	<u>259平方米</u>
合共：	<u><u>3,022平方米</u></u>

於2006年10月31日

物業 概況及年期 佔用詳情 現況下之市值

該物業用地面積約為47,980平方米之E區擬發展為10幢高層住宅樓，包括配套商業設施及公用設施。完成後，E區將提供作住宅用途之建築面積約190,059平方米，作商業用途之建築面積約10,228平方米、作公用及配套設施之建築面積約7,807平方米及作地下室之建築面積約31,989平方米。地下停車場之建築面積為21,103平方米，設有589個車位。E區正進行上蓋工程及預期將於2007年10月完成。

該物業用地面積為42,356平方米之F2區過往由廣重廠佔用。F2區擬發展為附設配套商業設施及公用設施之住宅樓。完成後，F2區將提供作住宅用途之建築面積約254,643平方米、作商業用途之建築面積約14,601平方米及作公用用途之建築面積約33,204平方米，並提供812個車位。此區預期將於2008年底完成。

該物業（包括F2區之87,902平方米用地面積除外）已獲授土地使用權，自1999年9月15日、2000年7月30日、2002年1月30日、2004年5月1日及2005年11月11日起，作住宅用途之土地使用權為期70年，作商業、旅遊及娛樂用途之土地使用權為期40年及作其他用途之土地使用權為期50年。

附註：

- (1) 根據廣州市國土資源和房屋管理局（「甲方」）與廣州市光大花園房地產開發有限公司（「乙方」）於1999年9月15日簽訂之國有土地使用權出讓合同穗國地出合(1999)523號（「出讓合同一」），甲方自建設用地批准書簽發日起授予乙方約43,541平方米用地之土地使用權，作住宅用途之土地使用權為期70年及作其他用途之土地使用權為期50年；土地出讓金為人民幣20,253,572元。出讓合同一所載之可發展建築面積如下：

(i)	住宅	:	71,868平方米
(ii)	幼兒園	:	2,000平方米
(iii)	配套區	:	4,250平方米
(iv)	文化館	:	5,000平方米

其後，根據於1999年10月15日簽訂之國有土地使用權證穗府國用(1999)字第特204號，廣州市國土資源和房屋管理局根據出讓合同一所載之條件向乙方授出用地面積約43,541平方米用地之土地使用權。

- (2) 根據甲方與乙方於2000年7月30日簽訂之國有土地使用權出讓合同穗國地出合(2000)296號（「出讓合同二」），甲方自2000年7月30日起授予乙方約58,044平方米用地之土地使用權，作住宅用途之土地使用權為期70年，作商業、旅遊及娛樂用途之土地使用權為期40年，作其他用途之土地使用權則為期50年；土地出讓金為人民幣42,770,174元。出讓合同二所載之可發展建築面積如下：

(i)	住宅	:	180,000平方米
(ii)	肉菜農貿市場	:	2,040平方米
(iii)	小學	:	3,500平方米

- (3) 根據於2003年7月16日訂立之補充協議，出讓合同二所載之土地出讓金更改為人民幣47,075,174元，並刪除須興建建築面積3,500平方米之小學之發展條款。

- (4) 根據於2004年4月22日訂立之另一份補充協議，出讓合同二所載之土地出讓金再更改為人民幣53,441,930元，而可發展建築面積變更如下：

(i)	住宅	:	193,536平方米
(ii)	商業	:	1,070平方米
(iii)	肉菜農貿市場	:	2,722平方米
(iv)	會所	:	1,195平方米
(v)	首層自行車車位	:	4,096平方米
(vi)	物業管理用房	:	250平方米
(vii)	首層架空綠化層	:	2,674平方米
(viii)	垃圾壓縮站	:	187.5平方米
(ix)	公廁	:	50平方米
(x)	地下室	:	22,203平方米

其後，根據於2000年9月25日簽發之國有土地使用權證穗府國用(2000)字第特151號，廣州市國土資源和房屋管理局根據出讓合同二所載之條件向乙方授出用地面積約56,373平方米用地之土地使用權。

- (5) 根據甲方與乙方於2002年1月30日簽訂之國有土地使用權出讓合同穗國地出合(2002)18號（「出讓合同三」），甲方自2002年1月30日起授予乙方約64,059平方米用地之土地使用權，作住宅用途之土地使用權為期70年，作商業、旅遊及娛樂用途之土地使用權為期40年，作工業及其他用途之土地使用權則為期50年；毋須支付土地出讓金。出讓合同三所載之可發展建築面積如下：

(i)	住宅	:	98,000平方米
(ii)	商業	:	500平方米
(iii)	中小學	:	32,828平方米（額外6,841平方米作地下室用途）
(iv)	公廁	:	50平方米
(v)	居委會	:	50平方米
(vi)	衛生站	:	50平方米
(vii)	文化活動站	:	50平方米
(viii)	地下室	:	8,500平方米

- (6) 根據於2004年3月29日簽訂之補充協議，出讓合同三所載之土地出讓金更改為負人民幣2,059,117元，而可發展建築面積變更如下：

(i)	住宅	:	99,415平方米
(ii)	商業	:	1,100平方米
(iii)	中小學	:	41,947.68平方米（包括7,016.34平方米作地下室）
(iv)	首層架空綠化層	:	4,124平方米
(v)	地下室	:	19,379平方米

其後，根據於2002年2月26日簽發之國有土地使用權證穗府國用(2002)字第特019號，廣州市國土資源和房屋管理局根據出讓合同三所載之條件，自2002年1月30日起向乙方授出用地面積約61,167.08平方米用地之土地使用權。

- (7) 根據甲方與乙方於2002年1月30日簽訂之國有土地使用權出讓合同穗國地出合(2002)19號（「出讓合同四」），甲方同意自2002年1月30日起授予乙方約34,987平方米用地之土地使用權，作住宅用途之土地使用權為期70年，作商業、旅遊及娛樂用途之土地使用權為期40年，作工業及其他用途之土地使用權為期50年；土地出讓金為人民幣197,311元。出讓合同四所載之可發展建築面積如下：

(i)	住宅	:	73,844平方米
(ii)	商業	:	1,500平方米
(iii)	衛生站	:	50平方米
(iv)	文化活動站	:	50平方米
(v)	居委會	:	50平方米
(vi)	地下室	:	3,000平方米
(vii)	飲食、副食店	:	300平方米
(viii)	配套商業	:	1,250平方米

其後，根據於2002年2月26日簽發之國有土地使用權證穗府國用(2002)字第特018號，廣州市國土資源和房屋管理局根據出讓合同四所載之條件，自2002年1月30日起向乙方授出用地面積約26,476.65平方米用地之土地使用權。

- (8) 根據甲方與乙方於2003年7月23日簽訂之國有土地使用權出讓合同穗國地出合(2003)275號（「出讓合同五」），甲方自國有土地使用權證簽發日起授予乙方約25,273平方米用地之土地使用權，作住宅用途之土地使用權為期70年，作商業、旅遊及娛樂用途之土地使用權為期40年，作工業、教育、科技、文化、衛生、體育及其他用途之土地使用權為期50年；土地出讓金為人民幣3,514,464元。出讓合同五所載之可發展建築面積如下：

(i)	住宅	:	31,866平方米
(ii)	衛生站	:	100平方米
(iii)	居委會	:	100平方米
(iv)	文化活動站	:	100平方米
(v)	幼兒園	:	4,415平方米
(vi)	地下室	:	2,500平方米

其後，根據於2004年5月9日簽發之國有土地使用權證穗府國用(2004)第83號，廣州市人民政府按出讓合同五所載之條件，自2004年5月1日起向乙方授出用地面積約24,718平方米用地之土地使用權。

- (9) 根據甲方與乙方於2003年7月23日簽訂之國有土地使用權出讓合同穗國地出合(2003)276號（「出讓合同六」），甲方自國有土地使用權證簽發日起授予乙方約26,391平方米用地之土地使用權，作住宅用途之土地使用權為期70年，作商業、旅遊及娛樂用途之土地使用權為期40年，作工業、教育、科技、文化、衛生、體育及其他用途之土地使用權為期50年；土地出讓金為人民幣26,513,409元。出讓合同六所載之可發展建築面積如下：

(i)	住宅	:	78,603平方米
(ii)	商業	:	5,000平方米
(iii)	廢品收購站	:	100平方米
(iv)	公安局	:	800平方米
(v)	其他指定商業店舖	:	1,700平方米
(vi)	衛生站	:	100平方米
(vii)	文化活動站	:	100平方米
(viii)	居委會	:	100平方米
(ix)	地下室	:	11,100平方米

其後，根據於2005年1月24日簽發之國有土地使用權證穗國用(2004)第368號，廣州市人民政府自2005年1月20日起向乙方授出出讓合同六所述用地面積約23,073平方米用地之土地使用權。

- (10) 根據甲方與乙方於2003年7月23日簽訂之國有土地使用權出讓合同穗國地出合(2003)277號（「出讓合同七」），甲方自國有土地使用權證簽發日起授予乙方約28,411平方米用地之土地使用權，作住宅用途之土地使用權為期70年，作商業、旅遊及娛樂用途之土地使用權為期40年，作工業、教育、科技、文化、衛生、體育及其他用途之土地使用權為期50年；土地出讓金為人民幣18,938,054元。出讓合同七所載之可發展建築面積如下：

(i)	住宅	:	62,350平方米
(ii)	體育活動中心	:	2,000平方米
(iii)	青少年宮	:	1,500平方米
(iv)	社區青年活動中心	:	900平方米
(v)	公廁	:	50平方米
(vi)	衛生站	:	100平方米
(vii)	居委會	:	100平方米
(viii)	垃圾壓縮站	:	200平方米
(ix)	文化活動站	:	100平方米
(x)	地下室	:	3,000平方米

其後，根據於2004年5月9日簽發之國有土地使用權證穗府國用(2004)第82號，廣州市人民政府自2004年5月1日起向乙方授出出讓合同七所述用地面積約21,112平方米之土地使用權。

- (11) 根據甲方與乙方於2004年8月31日簽訂之國有土地使用權出讓合同穗國地出合(2004)393號（「出讓合同八」），甲方自國有土地使用權證簽發日起授予乙方約52,051平方米用地之土地使用權，作住宅用途之土地使用權為期70年，作商業、旅遊及娛樂用途之土地使用權為期40年，作工業、教育、科技、文化、衛生、體育及其他用途之土地使用權為期50年；土地出讓金為人民幣29,166,906元。出讓合同八所載之可發展建築面積如下：

(i)	住宅	:	97,383平方米
(ii)	商業	:	1,500平方米
(iii)	老人活動中心	:	1,000平方米
(iv)	衛生站	:	100平方米
(v)	居委會	:	100平方米
(vi)	文化活動站	:	100平方米
(vii)	公廁	:	50平方米
(viii)	地下室	:	10,000平方米

- (12) 根據甲方與乙方於2004年3月25日簽訂之國有土地使用權出讓合同穗國地出合(2004)54號（「出讓合同九」），甲方自國有土地使用權證簽發日起授予乙方約24,539平方米用地之土地使用權，作住宅用途之土地使用權為期70年，作商業、旅遊及娛樂用途之土地使用權為期40年，作工業、教育、科技、文化、衛生、體育及其他用途之土地使用權為期50年；土地出讓金為人民幣22,222,018元。出讓合同九所載之可發展建築面積如下：

(i)	住宅	:	77,936平方米
(ii)	電影院	:	2,000平方米
(iii)	文化館	:	5,141平方米
(iv)	煤氣調壓站	:	108平方米
(v)	地下室	:	3,000平方米

- (13) 根據甲方與乙方於2004年3月25日簽訂之國有土地使用權出讓合同穗國地出合(2004)55號（「出讓合同十」），甲方自國有土地使用權證簽發日起授予乙方約36,812平方米用地之土地使用權，作住宅用途之土地使用權為期70年，作商業、旅遊及娛樂用途之土地使用權為期40年，作工業、教育、科技、文化、衛生、體育及其他用途之土地使用權為期50年；土地出讓金為人民幣32,983,471元。出讓合同十所載之可發展建築面積如下：

(i)	住宅	:	111,506平方米
(ii)	商業	:	3,504平方米
(iii)	社區文化活動中心	:	2,000平方米
(iv)	衛生站	:	100平方米

(v)	居委會	:	100平方米
(vi)	文化活動站	:	100平方米
(vii)	地下室	:	13,680平方米

(14) 根據於2006年8月23日訂立之補充協議，出讓合同十所載之土地出讓金更改為人民幣37,444,351元，而可發展建築面積變更如下：

(i)	住宅	:	112,123平方米
(ii)	商業	:	10,228平方米
(iii)	社區文化活動中心	:	2,017平方米
(iv)	電梯機房	:	800平方米
(v)	衛生站	:	336平方米
(vi)	居委會	:	111平方米
(vii)	首層架空綠化層	:	1,020平方米
(viii)	第三層架空綠化層	:	1,274平方米
(ix)	地下室	:	28,192平方米

(15) 根據於2005年11月28日簽發之國有土地使用權證穗國用(2005)第291號，廣州市人民政府根據出讓合同八、出讓合同九及出讓合同十之簽立自2005年11月11日起向乙方授出用地面積約90,336平方米之土地使用權。

(16) 根據甲方與乙方於2004年4月8日簽訂之國有土地使用權出讓合同穗國地出合(2004)67號（「出讓合同十一」），甲方自國有土地使用權證簽發日起授予乙方約40,591平方米用地之土地使用權，作住宅用途之土地使用權為期70年，作商業、旅遊及娛樂之土地使用權為期40年，作工業、教育、科技、文化、衛生、體育及其他用途之土地使用權為期50年；土地出讓金為人民幣5,117,876元。出讓合同十一所載之可發展建築面積如下：

(i)	住宅	:	30,863平方米
(ii)	綜合修理店	:	1,000平方米
(iii)	衛生院	:	1,014平方米
(iv)	社區中心	:	100平方米
(v)	工業品市場	:	1,000平方米
(vi)	消防站	:	2,223平方米
(vii)	小學	:	5,599平方米
(viii)	綜合醫院	:	14,270平方米
(ix)	衛生站	:	100平方米
(x)	文化活動站	:	100平方米
(xi)	地下室	:	3,000平方米

(17) 根據廣州市工商行政管理局於2003年3月21日簽發之營業執照第4401011102446號，乙方以註冊資本人民幣100,000,000元成立，其業務範圍是將434,699平方米用地（廣重廠原址範圍）發展為住宅物業。

- (18) 貴公司確認，中國光大房地產於乙方之應佔權益為50%。廣州廣重房地產開發有限公司及廣州廣重企業集團有限公司均為中國光大房地產之獨立第三方。
- (19) 根據於1998年3月25日訂立之建設用地規劃許可證穗規地証字(1998)第47號，廣州廣重房地產開發有限公司、中國光大房地產開發公司及廣州廣重企業集團公司獲准將一幅用地面積為104,618平方米之土地（包括1,221平方米作路面範圍）發展作住宅用途。
- (20) 根據於1998年8月24日訂立之建設用地規劃許可證穗規地証字(1998)第301號，廣州廣重房地產開發有限公司、中國光大房地產開發公司及廣州廣重企業集團公司獲准將一幅用地面積為330,081平方米之土地（包括29,560平方米作路面範圍及4,644平方米作綠化區）發展作住宅用途。
- (21) 根據於1999年3月25日訂立之建設工程規劃許可證穗規海建公字1999A010號，乙方獲准興建一幢總建築面積約17,600平方米之十二層高大樓（連地下室）。
- (22) 根據於1999年9月14日訂立之建設工程規劃許可證穗規海建公字[1999]第A095號，乙方獲准興建一幢總建築面積約9,300平方米之七層高大樓。
- (23) 根據於1999年9月14日訂立之建設工程規劃許可證穗規海建公字[1999]A088號，乙方獲准興建一幢總建築面積約11,090平方米之十二層高大樓（連半地下室）。
- (24) 根據於2001年11月23日訂立之建設工程規劃許可證穗海規建[2001]165號，乙方獲准興建兩幢總建築面積約26,192.988平方米之十二層高大樓（連地下室）。
- (25) 根據於2004年3月4日訂立之建設工程規劃許可證穗海規建[2003]441號，乙方獲准興建兩幢總建築面積約16,928.1平方米之十一層高大樓。
- (26) 根據於1999年9月2日訂立之建設工程規劃許可證穗規海建公字1999第A111號，乙方獲准興建一幢總建築面積約8,320平方米之七層高大樓。
- (27) 根據於2000年8月18日訂立之建設工程規劃許可證穗規海建公字[2000]第014號，乙方獲准興建三幢總建築面積約51,323平方米之十二層高大樓。
- (28) 根據於2001年11月23日訂立之建設工程規劃許可證穗規海建公字[1999]第A148號，乙方獲准興建一幢總建築面積約8,910平方米之四層高大樓（連地下室）及一幢建築面積約2,000平方米之三層高大樓。

- (29) 根據於2001年1月9日訂立之建設工程規劃許可證穗規海建公字第A162號，乙方獲准興建四幢總建築面積約33,916平方米之十一層高大樓及一幢建築面積約2,772平方米之兩層高大樓（連半地下室）。
- (30) 根據於2000年11月30日訂立之建設工程規劃許可證穗規建字(2000)第315號，乙方獲准發展總建築面積約124,840平方米之項目。
- (31) 根據於2002年3月7日訂立之建設工程規劃許可證穗海規建2001年210號，乙方獲准興建一幢總建築面積約39,669平方米之五層高大樓（連地下室）。
- (32) 根據於2003年6月3日訂立之建設工程規劃許可證穗海規建[2003]140號，乙方獲准興建一幢建築面積約10,032平方米之六層高大樓。
- (33) 根據於2003年4月25日訂立之建設工程規劃許可證穗規建証(2003)第639號，乙方獲准發展總建築面積約197,157平方米之項目。
- (34) 根據於2004年5月20日訂立之建設工程規劃許可證穗規建証(2004)591號，乙方獲准發展總建築面積約61,591平方米之項目。
- (35) 根據於2005年10月31日訂立之建設工程規劃許可證穗規建証(2005)1835號，乙方獲准發展總建築面積約240,083平方米之項目。
- (36) 根據於2005年11月10日訂立之建設工程規劃許可證穗規建証(2005)1945號，乙方獲准發展總建築面積約9,203平方米之項目。
- (37) 乙方獲授若干建設工程施工許可證之摘要如下：

證號	證書日期	座數	建築面積 (平方米)	樓數及座數
99190	1999年3月20日	A-1	17,600	一幢十二層高住宅連地下室
99402	1999年9月10日	A-2、A-3	20,390	一幢十二層及一幢七層高住宅
99541	1999年12月10日	B-1至B-4、 文化館 及幼兒院	61,730	十幢十二層、一幢十層、 一幢七層、一幢四層及 一幢三層高住宅、文化館 及幼兒院用途之樓宇
440101200012250201	2000年12月25日	C5至C7	134,840	三幢三十三層高住宅

證號	證書日期	座數	建築面積 (平方米)	樓數及座數
440101200101110201	2001年1月11日	C1至C4	39,766	四幢十二層高住宅
440101200203220101	2002年3月22日	A4、A5	26,192.988	兩幢十二層高之樓宇(連地下室)
440101200206280201	2002年6月28日	學校	39,669	一幢五層高之建築物(連地下室)
440101200308280301	2003年8月28日	D1、D2	100,431	兩幢十八層高住宅(連地下室)
440101200308280401	2003年8月28日	D3至D5	107,148	三幢十八層高住宅(連地下室)
440101200406020101	2004年6月2日	A7、A8	16,921.1	兩幢十一層高住宅
440101200407230101	2004年7月23日	F1用地	61,591	九幢十八層高住宅(連地下室)
440101200511180101	2005年11月18日	E1至E10	240,083	十幢三十三層高住宅(連地下室)
440105060824050101	2006年8月24日	電影院及文化館	9,203	一幢五層高之樓宇,部分為兩層高之構築物

(38) 根據編號為19990198、20000032、20000150、20010075、20000028、20000031、20010197、20020107、20020202、20020072、20030177-3、20040088-2、20040015-4、20030200-6、20040019-2、20040006-2、20040255-2及20060038-5之18份預售許可證,乙方獲廣州市國土資源和房屋管理局許可預售6,429個住宅及商業單位及170個車位,總建築面積約661,277.77平方米。

(39) 根據乙方與中國工商銀行(工業大道支行)(「甲銀行」)於2004年12月15日訂立之貸款協議,甲銀行同意向乙方借出人民幣90,000,000元,由2004年12月15日起至2007年12月13日為止,其中用地面積為26,391平方米之土地使用權已抵押予甲銀行。

(40) 根據乙方與中國銀行股份有限公司(廣州海珠支行)(「乙銀行」)於2006年3月10日訂立之貸款協議,乙銀行同意向乙方借出人民幣198,000,000元,為期36個月,其中E3、E4及E8座部分單位及E1至E10座之地庫停車場(總建築面積為49,809.52平方米)、E3座部分單位(建築面積為6,181.70平方米)及E9座部分單位(建築面積為15,627.93平方米)已抵押予乙銀行。

(41) 下列國有土地使用權證已作抵押，有關詳情概述如下：

國有土地 使用權證編號	產權負擔 備案編號	抵押權人	抵押金額 (人民幣)	抵押範圍
(1999) 204號	(2002)17315號	中國工商銀行 (工業大道支行)	84,179,562	B區B1座首層之 商業單位及8個住宅單位
(2002) 18號	(2004)25273號	中國工商銀行 (工業大道支行)	59,640,000	D1至D4座地下室一層 第1至162號車位
(2002) 19號	(2004)25623號	中國銀行股份有限公司 (海珠支行)	34,043,600	A區A7至A8座首層及 二層之商業單位
(2004) 82號	(2006)1080346號	中國工商銀行 (工業大道支行)	16,000,000	D1、D2、A1至A3、B1、B2、 C1及C2座之地庫停車場
(2004) 368號	(2005)6478號	中國工商銀行 (工業大道支行)	183,006,800	總用地面積為23,073平方米 之土地使用權
(2005) 291號	(2006)1081572號	中國銀行股份有限公司 (海珠支行)	40,638,495	E3座45個單位
(2005) 291號	(2006)1082021號	中國銀行股份有限公司 (海珠支行)	96,221,164	E9座128個單位
(2005) 291號	(2006)1082284號	中國銀行股份有限公司 (海珠支行)	198,964,682	E3座99個單位、E4座1個單位 及E8座28個單位

(42) 貴公司之中國法律顧問根據中國法律之意見，其中包括：

- (i) 乙方已取得房地產開發企業二級資質證書，但不得承擔建築面積逾250,000平方米之發展項目。然而，乙方實際開發的項目已超逾上述限制。乙方從事房地產開發經營一事已超出該資質等級。有關當局可責令乙方於指定期限內改正並處以人民幣50,000元以上，人民幣100,000元以下的罰款。倘乙方並無於指定期限內糾正問題，則工商行政管理部門可吊銷其營業執照；
- (ii) 除面積約87,902平方米之用地外，乙方已合法取得整項物業之國有土地使用權證。除已出售及附註分項(v)所述被查封之單位外，乙方已合法擁有其餘物業及其對應之土地使用權，並可享有轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置上述物業及其對應之土地使用權之權利；然而，就該等已作抵押之物業而言，乙方可於取得抵押權人事先同意之情況下享有轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置上述土地使用權之權利；

- (iii) 誠如 貴公司所告知，由於拆遷尚未完成，故出讓土地其中約87,902平方米土地（如 貴公司所確認，上述土地部分為F2區）尚未申請國有土地使用權證，惟上述土地於拆遷完成後於辦理國有土地使用權證方面概無任何實質性的法律障礙；
- (iv) 乙方已悉數支付所有國有土地使用權出讓合同之土地出讓金；
- (v) 被查封之物業包括E4座約57個單位、E5座約16個單位及E8座約62個單位，於法令撤銷前，乙方不可轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置上述單位及其對應之土地使用權。於乙方與興業銀行股份有限公司東風支行解決貸款協議之糾紛前，除非乙方可向法院提供滿意擔保，否則不會撤銷有關法令；
- (vi) A7座、A8座、D區及F1座經已交付以供使用，惟乙方並未提供建設工程竣工驗收備案文件。根據法例之有關規定，發展項目必先通過竣工驗收方可交付使用，否則有關政府部門可就該等經已交付但尚未進行驗收，且未能於指定期限內補辦手續之物業向乙方處以介乎人民幣100,000元至人民幣300,000元之罰款；
- (vii) 就已預售但並未完成正式轉讓手續之單位而言，乙方須根據合同之規定於買家付清房款時轉讓該等房屋所有權予買家及交付其使用。政府部門進行產權轉移登記前，房屋所有權包括其所對應的土地使用權仍然由乙方所有，惟於取得買家同意及上述合同解除前，乙方概無轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置有關單位及其對應之土地使用權之權利；及
- (viii) 廣重廠並無遵守國有土地使用權出讓合同有關拆遷之規定。廣州市國土資源局有權取消國有土地使用權出讓合同、沒收已付之土地出讓金或收取土地閑置費；乙方須就延遲期限一事與土地部門進行磋商。
- (43) 誠如 貴公司所告知，附註42(v)所述135個單位之總建築面積約為17,606平方米。上述被查封部分於2006年10月31日現況下之市值為人民幣102,000,000元。於估值時，吾等已自整項物業之市值中扣除該等被查封單位之市值。
- (44) 吾等獲 貴公司告知，E區742個總建築面積為93,282.72平方米之住宅單位經已預售，合約總價值為人民幣810,036,993元。根據 貴公司之指示，預售部分亦已計入估值當中。為該等預售面積進行估值時，吾等已參考該等部分之所述單位售價。預售部分於2006年10月31日於現況下及猶如其已落成之市值分別為人民幣540,000,000元及人民幣816,000,000元。
- (45) 吾等依據中國法律顧問前述之法律意見，由於該物業之F2區並無獲發國有土地使用權證，故吾等評定F2區並無任何商業價值。

(46) 按以下四個類別劃分之估值分析如下：

- (i) A至D區及F1區尚未售出之住宅單位及中學宿舍 : 人民幣10,000,000元
- (ii) A至D區及F1區尚未售出之非住宅單位 : 人民幣64,000,000元
- (iii) E區 : 人民幣1,124,000,000元
- (iv) F2區 : 無商業價值

(47) 吾等獲 貴公司告知，其於2006年10月31日現況下完成E區擬發展項目之估計尚欠建築成本及已產生之建築成本分別為人民幣209,000,000元及人民幣445,000,000元。假設法院就E區被查封單位所頒佈之法令經已撤回，致使整個E區具備妥善業權並可自由轉讓，並經考慮上述尚欠之建築成本，E區於2006年10月31日現況下之市值估計為人民幣1,226,000,000元。

(48) 假設該物業F2區已獲發國有土地使用權，且拆遷成本亦已悉數支付，致使F2區具備妥善業權並可自由轉讓，則該物業F2區於2006年10月31日現況下之市值估計為人民幣690,000,000元。誠如 貴公司所告知，上述拆遷成本估計為人民幣390,000,000元。

(49) 整體而言，假設整項物業已取得土地使用權、查封令已被撤銷且拆遷成本已悉數繳付，則整項物業之估值分析如下：

- (i) A至D區及F1區尚未售出之住宅單位及中學宿舍 : 人民幣10,000,000元
- (ii) A至D區及F1區尚未售出之非住宅單位 : 人民幣64,000,000元
- (iii) E區 : 人民幣1,226,000,000元
- (iv) F2區 : 人民幣690,000,000元

組別II－持有作未來發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年10月31日 現況下之市值
6. 中國 廣東省 廣州市 海珠區工業大道 北以西一塊土地	<p>該物業包括廣州光大花園旁一塊之前由一家橡膠廠佔用之用地，用地面積約為43,288平方米。</p> <p>此物業已計劃發展為附有社區設施之住宅大樓，擬發展項目完成後將可提供約144,480平方米作住宅用途、6,650平方米作社區用途及400個車位之建築面積。</p> <p>該物業自2005年10月18日起獲授土地使用權，作住宅用途之土地使用權為期70年，作商業、旅遊及娛樂用途之土地使用權為期40年及作其他用途之土地使用權為期50年。</p>	該用地現為空置，有待開發。	<p>人民幣 289,000,000元 (中國光大房地產 應佔80%權益： 人民幣 231,200,000元)</p>

附註：

- (1) 根據廣州市國土資源和房屋管理局（「甲方」，作為出讓人）與作為聯合承讓人之廣州廣橡輪胎企業集團有限公司廣州第十一橡膠廠（「乙方」）及廣州市華莎房地產開發有限公司（「丙方」）（「承讓人」）於2004年8月31日訂立之國有土地使用權出讓合同穗國地出合[2004]326號（「該合同」），甲方自國有土地使用權證簽發日起授予承讓人約43,420平方米用地之土地使用權，作住宅用途之土地使用權為期70年、作商業、旅遊及娛樂用途之土地使用權為期40年及作工業、教育、科技、文化、衛生、體育及其他用途之土地使用權為期50年；土地出讓金為人民幣51,675,916元。該合同所載之可發展建築面積如下：

(i)	住宅	:	144,480平方米
(ii)	小學	:	3,800平方米
(iii)	幼兒園	:	1,500平方米
(iv)	居委會	:	100平方米

(v)	衛生站	:	100平方米
(vi)	公廁	:	50平方米
(vii)	垃圾壓縮站	:	100平方米
(viii)	老人活動中心	:	100平方米
(ix)	文化站	:	400平方米
(x)	郵局	:	300平方米
(xi)	書店	:	200平方米

- (2) 根據於2005年6月28日訂立之補充協議，由於該物業之教育設施須予移交，故該合同所載之土地出讓金已修訂為人民幣45,156,916元。
- (3) 根據乙方、丙方、廣州市光大花園房地產開發有限公司（「丁方」）與廣州市華浩房地產開發有限公司（「戊方」）於2004年12月28日訂立之協議，乙方及丙方之合營方戊方同意退出該項目及放棄開發、建設、經營及有關該物業之所有權利，而丁方毋須向戊方作出任何補償或支付任何款項。轉讓期間，乙方及丙方須將彼等所有權益轉讓予丁方，而丁方須向乙方及丙方作出賠償之擔保。
- (4) 根據丙方與丁方於2004年12月29日訂立之轉讓協議，丙方須將所有有關權益轉讓予丁方，而丁方須向丙方支付人民幣22,000,000元作為補償。
- (5) 根據乙方、丁方與廣州橡膠企業集團有限公司（「己方」）於2004年12月30日訂立之合作協議，丁方同意向乙方支付人民幣134,400,000元。
- (6) 根據丙方與廣州光大置業有限公司（「庚方」）於2005年11月9日訂立之國有土地使用權轉讓合同書，丙方須轉讓該物業80%權益予庚方，代價為人民幣40,000,000元。
- (7) 根據於2005年12月20日訂立之國有土地使用權證穗國用(2005)第10098號，廣州市人民政府向作為聯合承讓人之乙方與庚方（由於庚方已向丙方收購土地使用權）授出用地面積約43,288平方米之用地自2005年10月18日起之土地使用權，作住宅用途之土地使用權為期70年，作商業、旅遊及娛樂用途之土地使用權為期40年，而作其他用途之土地使用權則為期50年。乙方及庚方分別佔該物業20%及80%之權益。
- (8) 根據己方、乙方、丁方與庚方於2006年3月1日訂立之協議，乙方之義務及權益須轉讓予己方，而丁方之義務及權益須轉讓予庚方。己方或乙方僅名義持有該物業20%權益及不享有該物業任何權益。庚方有權要求己方及乙方轉讓彼等所持之20%名義權益予丁方，而丁方或庚方概毋須向己方及乙方支付任何轉讓費用。

- (9) 根據廣州市工商行政管理局於2005年9月30日簽發之營業執照第4401011110625號，庚方以註冊資本人民幣10,000,000元成立，其業務範圍乃從事房地產開發、私用自有資本投資、項目投資諮詢、房地產信息諮詢及物業管理。
- (10) 貴公司確認，中國光大房地產於庚方及丁方之應佔權益分別為100%及50%。甲方、乙方、丙方、戊方及己方均為中國光大房地產之獨立第三方。
- (11) 貴公司之中國法律顧問根據中國法律之意見，其中包括：
- (i) 附註3、4及5所述協議並無明確表示乙方協助丁方取得該物業之方式。上述協議僅提及乙方擬以掛牌方式向丁方轉讓其於該物業之所有權益。然而，根據中國房產管理法，轉讓人須於轉讓土地前悉數支付土地出讓金，取得國有土地使用權證並支付該物業發展項目總投資金額之25%。吾等獲庚方告知，土地並未進行開發，因此，丙方尚未達成向庚方轉讓該物業之條件。上述條件將不會影響國有土地使用權證(2005)第10098號之合法性及有效性，亦不會對庚方於整項物業合法擁有之80%權益構成影響；
 - (ii) 誠如庚方所告知，並根據日期為2006年6月1日之廣東省政府性基金(資金)通用票據第BA01796121號，廣州市國土資源局及有關政府部門已調整該物業之土地出讓金。因此，丁方已代替乙方及丙方支付土地出讓金連滯納金合共人民幣41,540,615元。然而，庚方並無提供有關土地出讓金調整之任何文件；
 - (iii) 乙方及庚方已合法擁有整項物業之國有土地使用權證穗國用(2005)第10098號，而乙方及庚方分別合法擁有整項物業土地使用權之20%及80%權益；庚方已合法擁有土地使用權之80%權益，並可於完成該物業發展項目總投資額25%及取得乙方同意後享有轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置上述土地使用權之80%權益之權利；
 - (iv) 該合同項下之土地出讓金經已悉數支付；
 - (v) 庚方尚未繳清國有土地使用權轉讓合同書項下之代價；及
 - (vi) 庚方已取得建設用地規劃許可證，並正在申請建設工程規劃許可證。
- (12) 誠如 貴公司所告知，庚方已根據附註6及附註11(v)所述之合同支付人民幣22,000,000元之金額，而尚未償還之代價為人民幣18,000,000元。於吾等進行估值時，吾等已自該物業之市值扣減上述尚未償還之人民幣18,000,000元代價。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年10月31日 現況下之市值
7. 一塊位於中國 廣西壯族自治區 桂林市 雁山區 雁山鎮桂陽公路 以東之用地（現為 良豐農場）	<p data-bbox="523 391 831 538">該物業包括一塊位於桂陽公路東面之用地（現仍由良豐農場佔用），用地面積約為4,114,524平方米。</p> <p data-bbox="523 591 831 938">此物業已計劃發展為兩個階段。第一階段計劃發展為綜合休憩區，包括商業大樓，公寓連作遷居用途之房屋。第二階段計劃發展為高爾夫球區，包括兩個高爾夫球場、酒店及別墅。第二階段之兩個高爾夫球場並未納入為該物業一部分。</p>	該用地現由良豐農場佔用，有待開發。	無商業價值
	<p data-bbox="523 991 831 1257">擬發展項目竣工後，將可提供約1,184,710平方米作住宅用途、37,000平方米作遷居用途、160,933平方米作酒店用途、41,380平方米作商業用途及432個車位之建築面積。</p>		
	<p data-bbox="523 1310 831 1540">該物業用地面積約343,678平方米之部分獲授之土地使用權，自2005年10月15日起，作住宅用途之土地使用權為期70年及作商業用途之土地使用權為期40年。</p>		

附註：

- (1) 根據廣西農墾集團有限責任公司（「甲公司」）與廣西國有良豐農場（「乙公司」）（合稱為協議之甲方）及中國光大房地產開發公司（「丙公司」）與北京市立元房地產有限責任公司（「丁公司」）（合稱為協議之乙方）於2002年8月7日訂立之合作協議，甲方及乙方將開發面積約978.81畝之用地，當中土地使用權由甲方擁有。乙方負責籌集資本，規劃及設計項目，管理建設工程，銷售及推廣項目。甲方與乙方共同成立名為廣西桂林光大立元生態家園開發建設有限公司（「戊公司」）。合作協議內訂明之主要條件如下：
 - (i) 合營公司名稱：戊公司
 - (ii) 總投資金額：人民幣3,500,000,000元
 - (iii) 註冊資本：人民幣10,000,000元
 - (iv) 股權分佔比例：甲方－30%及乙方－70%
 - (v) 溢利分佔比例：甲方－30%及乙方－70%
- (2) 根據甲公司與乙公司（合稱為協議之甲方）與廣西光大旅遊投資有限公司（丙公司與丁公司成立之合營公司）（協議之乙方）於2006年1月20日訂立之合作補充協議，協議之主要條款及條件如下：
 - (i) 原有之已規劃建築用地為1,051畝（其中乙公司擁有978.81畝），乙公司負責開發共454.90畝之土地。戊公司將負責開發餘下之部分；
 - (ii) 甲方須負責為農場中30%之員工安排工作，而戊公司須負責青苗補償、樓宇之拆遷賠償，以及為70%之員工安排工作；
 - (iii) 樓宇之拆遷賠償應為現金及實物補償相結合之形式；
 - (iv) 兩個高爾夫球場將興建於戊公司向乙公司租用之土地上，租期為50年。於簽立租約後首五年，年租為每畝人民幣500元，而租金將每五年調高每畝人民幣100元。協議之甲方將只收取租金，而不應分佔經營高爾夫球場之溢利；
 - (v) 於租用高爾夫球場地區發展房地產所產生之收益將確認為戊公司之收益。各方之權利及責任須與合作協議及合作補充協議內訂明者相同；及

- (vi) 該項目主要分為兩個階段。第一階段計劃於地段A-6及A-7發展綜合休憩區；總用地面積約2,650畝，而第二階段計劃於地段A-1、A-2 (A-2-1除外)、A-3、A-4及A-5發展高爾夫球場區；總用地面積約4,750畝 (包括600畝農地)。第一階段估計將於2006年6月前施工，而整個項目將於2015年前竣工。
- (3) 吾等獲 貴集團告知， 貴集團並無出現員工工作分配安排之成本，亦無就樓宇拆遷作出現金賠償。 貴集團指青苗補償約為人民幣200,000元。
- (4) 根據桂林市國土資源局 (「丙方」) 與戊公司於2005年10月15日訂立之國有土地使用權出讓合同第[2005]2324號 (「該合同」)，丙方自2005年10月15日起授予戊公司約724,395.515平方米用地 (224,188平方米作商業用途，500,207.515平方米作住宅用途) 之土地使用權，作住宅用途之土地使用權為期70年及作商業用途之土地使用權為期40年；土地出讓金為人民幣37,089,050.37元。
- (5) 根據於2006年5月25日訂立之國有土地使用權證桂市國用(2006)第000333號，桂林市人民政府授予戊公司用地面積約112,096.98平方米之用地之土地使用權，作商業用途，至2045年10月14日到期。
- (6) 根據於2006年5月25日訂立之國有土地使用權證桂市國用(2006)第000334號，桂林市人民政府授予戊公司用地面積約112,091.02平方米之用地之土地使用權，作商業用途，至2045年10月14日到期。
- (7) 根據於2006年5月25日訂立之國有土地使用權證桂市國用(2006)第000335號，桂林市人民政府授予戊公司用地面積約119,490.009平方米之用地之土地使用權，作住宅用途，至2075年10月14日到期。
- (8) 根據於2004年8月26日訂立之建設用地規劃許可證(2004)327號，乙公司及戊公司獲准發展用地面積10,510,000平方米之項目。
- (9) 根據桂林市工商行政管理局於2002年10月29日簽發之營業執照第4503001104744(1-1)號，戊公司以註冊資本人民幣10,000,000元成立，其業務範圍是生態旅遊景區開發、房地產發展及物業管理。
- (10) 貴公司確認，中國光大房地產於其共同控制公司戊公司之應佔權益為49.7%。甲公司及乙公司均為戊公司之少數股東，而丙公司為中國光大房地產之獨立第三方。
- (11) 吾等獲 貴集團告知，根據桂林市相思江生態家園控制性詳細規劃附件 (A地塊)，地段A-6-4之未動用的已批准作遷居用途之建築面積，可轉換作住宅用途。 貴集團告知，作遷居用途之地區作住宅用途之建築面積為24,000平方米。吾等亦假設於作遷居用途地區之配套設施建築面積將為13,000平方米。

- (12) 貴公司之中國法律顧問根據中國法律之意見，其中包括：
- (i) 截至法律意見出具當日，戊公司尚未向丙方全數繳清土地出讓金。根據該合同，戊公司須於2007年10月15日前支付第二期土地出讓金人民幣19,492,736.30元；
 - (ii) 由於用地面積為724,395.515平方米之部分物業並非經招標、拍賣或者掛牌所得，故該合同之合法性及有效性可能受到影響，而附註5至7所述總用地面積為343,678.009平方米之三份國有土地使用權證之合法性及有效性可能受到影響，且戊公司未必能取得面積約380,717.506平方米之餘下用地之國有土地使用權證；倘戊公司以拍賣、招標或掛牌形式取得土地使用權並悉數支付土地出讓金，戊公司於取得整項物業之土地使用權時並無重大法律障礙；
 - (iii) 戊公司尚未獲有關部門批准整項物業之發展項目；及
 - (iv) 戊公司之房地產開發企業暫定資質證書已於2005年5月30日屆滿，戊公司須向有關部門申請延長期限，否則縣級以上地方人民政府之房地產開發部門有權向戊公司提出罰款，金額為人民幣50,000元以上及人民幣100,000元以下；倘未能於指定時限內作出改正，其營業執照可能會被吊銷。
- (13) 吾等依據前述之中國法律顧問意見，評定戊公司所持物業權益概無任何商業價值。此乃由於根據該合同所出讓用地面積約724,395.515平方米之部分物業其中面積380,717.506平方米之土地並無土地使用權及附註12(ii)所述用地面積為343,678.009平方米之其餘部分土地使用權之合法性及有效性可能受到影響。此外，用地面積約3,390,128平方米之整項物業之其餘部分概無土地使用權。
- (14) 吾等謹此指出，倘整項物業已合法取得土地使用權、所有土地出讓金已悉數支付，且擬發展項目之設計及建築符合當地規劃法規並獲有關部門批准，致使整項物業具備妥善業權並可自由轉讓，則該物業之資本價值將約為人民幣797,000,000元。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年10月31日
			現況下之市值
8. 多塊環繞中國 內蒙古自治區 呼和浩特市 二環路之用地	<p>該物業包括多塊環繞呼和浩特市二環路之土地。</p> <p>該物業之用地面積不少於12,600畝，其中3,248畝土地位於二環路兩旁。該物業不少於9,600畝之土地將用於房地產發展。</p> <p>該物業並無獲授土地使用權。</p>	<p>該用地大部分現正空置，其中一部分被佔用作多項用途。該用地正待收回，然後作發展用途。</p>	無商業價值

附註：

- (1) 根據呼和浩特繞城公路建設開發有限責任公司（「甲方」）與中國光大房地產（「乙方」）於2005年8月28日訂立之合作協議，該協議之主要條款及條件如下：
- (i) 甲方與乙方將成立一家合營公司呼和浩特光大環城建設開發有限公司（「合營公司」）
 - (ii) 合營公司將負責該物業之土地一級開發工作，而乙方則須負責集資；
 - (iii) 甲方就興建高速公路而產生成本人民幣1,500,000,000元。不論合營公司能否取得溢利，乙方須向甲方補償上述成本；
 - (iv) 甲方承諾該物業不少於9,600畝土地將劃撥作房地產發展；
 - (v) 股權分佔比例：甲方－20%及乙方－80%
 - (vi) 該物業所帶來之收益須按各方所佔比例分配。該等收益指扣除下列成本後所得之收入：
 - (a) 土地開發成本
 - － 向甲方賠償人民幣1,500,000,000元之道路建設補償費用
 - － 土地補徵性支出
 - － 土地徵用支出
 - － 土地開發性支出
 - (b) 土地交易費用
 - (c) 給予國家財政部及內蒙古自治區財政部之所得部分土地出讓收益；

- (vii) 合營公司每年可出售不少於1,500畝之土地；及
- (viii) 上述須向甲方補償人民幣1,500,000,000元高速公路之興建成本，預期乃按以下方式支付：
- (a) 於2005年，合營公司須向甲方支付人民幣400,000,000元，其中人民幣100,000,000元須於合營公司成立後一個月內支付；
 - (b) 於2006年，在合營公司就第一階段之規劃取得不少於1,500畝土地後，合營公司須向甲方支付人民幣300,000,000元，其中人民幣100,000,000元須於2006年3月10日前支付；
 - (c) 自2007年起，合營公司須向甲方支付人民幣200,000,000元，直至悉數清償為止；及
 - (d) 倘出現特殊情況，支付賠償時間表可予磋商。
- (2) 吾等獲 貴集團告知，附註(1)(vi)所述之估計成本如下：
- (a) 就總用地面積12,600畝而言，土地開發成本包括遷拆成本、青苗賠償及向鄉村委員會支付之賠償，分別為每畝人民幣75,000元、每畝人民幣25,000元及每畝人民幣60,000元，以及就用地面積為9,600畝之房地產發展項目而言，土地開發成本包括每畝人民幣75,000元之道路基建成本；
 - (b) 土地交易費用為土地售價之2%；及
 - (c) 貴集團並無應付國家財政部及內蒙古自治區財政部之土地出讓金。
- (3) 根據呼和浩特市工商行政管理局於2005年10月21日簽發之營業執照第1501001001480號，合營公司成立時之註冊資本為人民幣120,000,000元，其業務範圍是市政設施管理、房地產開發及管理。
- (4) 貴公司確認，中國光大房地產於合營公司之應佔權益為80%。甲方為合營公司之股東。
- (5) 該物業沒有已批核之建築圖則。
- (6) 根據 貴公司中國法律顧問根據中國法律之意見，其中包括：
- (i) 合營公司已合法取得二環路一帶總用地面積約5,600畝土地之一級開發的特許經營權。合營公司並未取得發展被開發土地之土地使用權；倘合營公司擬獲取全部或部分被開發土地之土地使用權，則須依法履行有關土地出讓手續並支付土地出讓金；及
 - (ii) 就小台什、大台什及後巧報村的土地開發項目，合營公司須獲有關政府部門批准土地前期開發可行性研究報告，並取得土地行政管理部門及規劃管理部門發出之土地前期開發建設用地批准書及建設用地規劃許可證。

- (7) 吾等依賴前述之中國法律顧問提供之意見，由於有關物業並無獲發土地使用權，吾等評定合營公司所持有之物業權益並無商業價值。
- (8) 吾等謹此指出，倘整項物業已取得土地使用權，且所有土地出讓金悉數支付，致使整項物業具備妥善業權並可自由轉讓，則該物業之資本價值將約為人民幣839,000,000元。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年10月31日
			現況下之市值
9. 一塊位於中國 北京市 海淀區 學院南路11-15號 之用地	該物業包括一塊用地面積 約14,150.51平方米 (152,316平方呎)之土地， 計劃發展為住宅／辦公室 ／商業綜合發展項目，建築 面積擬約114,940平方米 (1,237,214平方呎)。	該物業現正進行地盤 平整。	人民幣 350,000,000元 (中國光大房地產 應佔35.7%權益： 人民幣 124,950,000元)
	該物業作商業及地下商業 用途部分之土地使用權將 於2044年8月30日到期；而 作辦公室及地下車庫用途 部分之土地使用權將於 2054年8月30日到期；另作 住宅及公寓用途部分之土 地使用權將於2074年8月 30日到期。		

附註：

- (1) 根據北京市國土資源局(「甲方」)與北京中順超科房地產開發有限公司(「乙方」)於2004年8月31日簽訂之國有土地使用權出讓合同京地出合字(2004)第1302號(「該合同」)，甲方授予乙方用地面積為12,150平方米物業之土地使用權，可作商業、住宅、公寓、辦公室及地下車庫用途，自該合同簽發日期起分別為期40年、70年、70年、50年及50年。乙方應付之土地出讓金總額為人民幣104,415,500元。
- (2) 根據於2005年9月20日訂立之補充協議，該合同所載之條件經已修訂，而此協議之主要條件(其中包括)如下：
- (i) 用地面積 : 14,150.51平方米
 - (ii) 土地用途 : 商業、住宅、公寓、辦公室、地下車庫及地下商業
 - (iii) 土地使用權年期 : 作商業及地下商業用途之部分為期40年；作住宅及公寓用途之部分為期70年；及作辦公室及地下車庫用途之部分為期50年

- (iv) 建築面積 : 總建築面積為114,940平方米,包括地上83,650平方米(包括可作商業用途部分16,863平方米、可作住宅用途部分11,187平方米、可作公寓用途部分28,403平方米及可作辦公室用途部分27,197平方米);及地下31,290平方米(包括可作車庫用途部分11,649平方米、可作商業用途部分6,021平方米、可作設備房用途部分5,918平方米、可作自行車車庫用途部分730平方米及可作人防用途部分6,972平方米)
- (v) 土地出讓金 : 人民幣105,625,050元
- (3) 根據於2005年11月24日簽發之國有土地使用權證京海國用(2005出)第3553號,北京市人民政府向乙方授出該物業用地面積約14,150.51平方米之土地使用權,可作商業及地下商業用途部分之土地使用權將於2044年8月30日到期;可作辦公室及地下車庫用途部分之土地使用權將於2054年8月30日到期;而作住宅及公寓用途部分之土地使用權則於2074年8月30日到期。
- (4) 根據北京市工商行政管理局於2005年11月24日簽發之營業執照第1101082175644號,乙方於成立時之註冊資本為人民幣10,000,000元,經營年期由2000年11月14日至2020年11月13日止,其業務範圍包括物業發展。
- (5) 據 貴公司告知,中國光大房地產應佔乙方35.7%權益。中國光大房地產應佔北京金華星置業有限公司(「戊方」)51%權益。戊方應佔乙方70%權益。甲方、北京住總集團有限責任公司(「丙方」)、北京新世紀信息紙廠(「丁方」)及北京市新華書店(「己方」)均為中國光大房地產之獨立第三方。
- (6) 根據於2005年4月7日簽發之建設用地規劃許可證2005規地字0055號,乙方及北京市新華書店獲准將一幅總用地面積共30,374.59平方米之土地發展。吾等獲 貴公司告知,該物業用地面積為14,150.51平方米,包括上文規劃許可證所述之該等土地部分。
- (7) 根據於2006年2月8日簽發之建設工程規劃許可證2006規建字0053號,一幅總建築面積約114,497平方米之土地獲准作發展用途。
- (8) 根據於2006年7月20日簽發之建設工程施工許可證[2006]施建字1370號,總建築面積34,705平方米之綜合樓A座及住宅大樓之建築工程已獲准施工。
- (9) 根據於2006年7月21日簽發之建設工程施工許可證[2006]施建字1371號,總建築面積為79,792平方米之綜合樓B、C及D座及住宅大樓之建築工程已獲准施工。

- (10) 根據丙方與乙方於2000年訂立之西庫項目合作協議書及補充協議書，丙方同意向乙方出讓一塊位於學院南路11號用地面積為9,000平方米（可建設用地面積為5,000平方米）之土地；乙方同意於項目發展完成後向丙方支付最少人民幣50,000,000元（已包括拆卸及賠償費用）之金額。乙方亦同意發展項目於2001年3月15日施工並於2002年9月15日竣工。
- (11) 根據乙方與丙方於2005年4月26日訂立之房屋拆遷補償協議，乙方須拆卸32個由丙方所有建築面積為1,625平方米之南部庫房作發展用途。乙方已同意向丙方支付人民幣21,000,000元作為賠償。
- (12) 根據乙方與丙方於2005年12月25日訂立之補充協議，乙方同意向丙方支付人民幣10,000,000元作為違反附註11所述協議之賠償金。雙方亦已同意最後拆卸日期為2006年6月30日。
- (13) 根據乙方與丁方於2001年7月12日訂立之合作開發協議，雙方同意合作發展一塊位於學院南路13號用地面積為6,400平方米之土地，該塊土地乃丁方之投資資本。項目發展完成後之溢利分佔安排方面，丁方將獲分配竣工物業建築面積為8,200平方米之部分，而其餘部分將分配予乙方。此外，乙方同意向丁方支付人民幣2,800,000元作為拆卸及賠償費用。
- (14) 根據乙方、丁方與戊方於2005年5月25日訂立之物業權益轉讓合同，丁方同意向戊方轉讓其於附註13所述協議所述之所有權益。戊方同意就權益轉讓向丁方支付人民幣45,000,000元。
- (15) 根據乙方與己方於2001年12月3日訂立之協議書，己方及乙方分別提供一塊位於規劃土城住宅小區之土地及資金作合作發展上述土地用途。上述發展項目之溢利分佔安排方面，己方將獲分配竣工物業地上建築面積為10,000平方米之部分，而其餘部分將分配予乙方。簽訂該協議後，乙方須支付人民幣1,000,000元作為發展項目之按金。
- (16) 根據乙方與己方於2003年7月31日訂立之補充協議，己方將獲額外分配1,800平方米之建築面積作書店用途。
- (17) 根據乙方與己方於2005年9月23日訂立之協議，己方同意拆卸一座樓高五層總建築面積為1,323平方米「保留書庫」。乙方須向己方支付人民幣9,000,000元作為賠償。己方將獲提供合共119個車位。
- (18) 根據乙方與己方於2005年9月29日訂立之補充協議，乙方同意向己方支付人民幣120,000元作為拆卸「保留書庫」而對己方業務運作造成之影響之賠償。

- (19) 根據有關向北京光大房地產開發有限公司轉讓戊方51%權益之協議，北京金海誠投資顧問有限公司（據 貴公司所告知，該公司為中國光大房地產、乙方及戊方之獨立第三方）須代乙方承擔上文附註10至13所述與丙方及丁方所訂立之協議內訂明之所有責任。誠如 貴公司之中國法律顧問所告知，倘乙方須向丙方及丁方作出任何賠償，則乙方亦有權根據上述協議就其分別向丙方及丁方所作之賠償向北京金海誠投資顧問有限公司提出索償。於吾等進行估值過程中，吾等已計及所述有關轉讓戊方51%權益之協議及上文附註15至18所述乙方須向己方作出賠償之責任。因此，吾等就該物業市值所作之意見已反映所述之乙方責任。
- (20) 貴公司之中國法律顧問根據中國法律之意見，其中包括：
- (i) 乙方已合法擁有國有土地使用權證京海國用（2005出）第3553號項下整項物業之土地使用權，並已悉數支付土地出讓金。乙方有權出租及抵押上述土地使用權，並可於支付該物業發展項目總投資金額逾25%後轉讓或以其他方式處置上述土地使用權；
 - (ii) 乙方已取得房屋拆遷許可證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證，符合中國法例規定；
 - (iii) 乙方與丙方及乙方與丁方訂立之合作開發協議及補充協議，在並未取得丙方及丁方書面事先同意之情況下，乙方不得終止、停止、轉讓或以其他方式處置上述協議；及
 - (iv) 發展項目之施工日期已超逾該合同訂明者一年。根據該合同之條件，北京市國土資源局有權向乙方收取土地閑置費，金額相當於土地出讓金之20%。
- (21) 根據附註20(iv)，土地閑置費預計為人民幣21,125,010元。誠如 貴公司告知，乙方已展開地盤平整工序，而乙方並無收到有關徵收土地閑置費之任何警告通知及函件。吾等於進行估值時，並未計及上述土地閑置費。

組別 III – 持有之待售物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年10月31日
			現況下之市值
10. 位於中國北京市朝陽區北京光大名築園未出售之空置車位及會所	<p>所述發展項目為一個有8幢住宅大樓之住宅發展項目，約於2004年落成。</p> <p>該物業包括423個位於地下室的車位及一個會所。該會所及車位之建築面積分別約2,241平方米及14,805平方米。</p> <p>該物業獲授之土地使用權，分別為可作住宅用途，年期70年，將於2072年8月27日到期；可作配套用途，年期40年，將於2042年8月27日到期及地下車庫用途，年期50年，將於2052年8月27日到期。</p>	<p>大部分車位現時空置，206個車位以特許使用方式，按每個車位月租人民幣350元租出。</p> <p>會所目前在營業。</p>	<p>人民幣 33,800,000元 (中國光大房地產應佔100%權益： 人民幣 33,800,000元)</p>

附註：

- (1) 根據北京市國土資源和房屋管理局於2003年3月20日發出之國有土地使用權證京朝國用(2002出)字第0281號，北京光大房地產開發有限公司(「甲方」)獲授總用地面積約36,550.86平方米之用地之土地使用權，可作住宅用途部分之年期將於2072年8月27日到期，可作配套用途之部分年期將於2042年8月27日到期，而車位用途部分之年期將於2052年8月27日到期。
- (2) 根據於2004年11月29日發出之房屋所有權證京房權証朝其04字第00915號，甲方獲授該發展項目第5至12座及地下車庫(不包括6個單位)(建築面積約108,891.5平方米)之所有權。
- (3) 誠如 貴公司所告知，中國光大房地產應佔甲方100%權益。
- (4) 貴公司之中國法律顧問根據中國法律提供之意見，其中包括：
 - (i) 甲方已合法擁有國有土地使用權證京朝國用(2002出)字第0281號及房屋所有權證京房權証朝其04字第00915號項下整項物業之土地使用權及房屋所有權；甲方有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置上述423個尚未售出之車位，然而，會所已作公用建築面積進行分攤，甲方不得轉讓會所及其對應之土地使用權。
- (5) 吾等依賴中國法律顧問提供之上述意見，鑒於該會所之土地使用權並未能轉讓，吾等已假設該會所並無商業價值。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年10月31日
			現況下之市值
11. 位於中國北京市海澱區北京光大花園未出售之空置車位及會所	<p>所述發展項目為一個擁有8幢住宅大樓之住宅發展項目，約於2001至2005年落成。</p> <p>該物業包括430個位於地下室的車位及一個會所。該會所及車位之建築面積分別約4,771平方米及15,050平方米。</p> <p>該物業獲授之土地使用權，可作住宅用途部分，分別將於2069年7月5日、2069年8月8日及2070年8月8日到期；而可作車庫用途部分則將於2050年8月8日到期。</p>	<p>所有車位經已出租，其中大部份車位均按特許使用方式，以每個車位月租人民幣320元租出。</p> <p>會所目前在營業。</p>	無商業價值

附註：

- (1) 根據北京市國土資源和房屋管理局分別於1999年10月18日、2001年2月7日及2000年10月19日發出之國有土地使用權證京海國用(1999出)字第1120號、京海國用(1999出)字第1155號及京海國用(2000出)字第1402號，該總用地面積約37,245.58平方米之用地(該物業建於其上)之土地使用權，已授予中國光大房地產，可作住宅用途部分之年期分別將於2069年7月5日、2069年8月8日及2070年8月8日到期，而可作車庫用途部分之年期則將於2050年8月8日到期。
- (2) 根據中國光大房地產與華夏銀行股份有限公司北京東直門支行於2006年5月10日訂立之最高額按揭合同，該物業之會所須於2006年5月8日至2007年5月8日期間用作為數人民幣40,000,000元之貸款抵押。
- (3) 貴公司之中國法律顧問根據中國法律之意見，其中包括：
 - (i) 中國光大房地產已合法擁有國有土地使用權證京海國用(1999出)字第1155號、京海國用(1999出)字第1120號及京海國用(2000出)字第1402號項下整項物業之土地使用權。然而，中國光大房地產尚未完成整項物業之房屋所有權登記，因此不得轉讓上述物業及其對應之土地使用權。
- (4) 吾等依據中國法律顧問前述之法律意見，由於該物業之土地使用權無法轉讓，故吾等評定中國光大房地產所持物業權益並無任何商業價值。
- (5) 吾等謹此指出，倘整項物業具備妥善業權且整項物業之土地使用權可自由轉讓，則該物業之資本價值將約為人民幣34,400,000元。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年10月31日
			現況下之市值
12. 357個位於中國北京市海淀區萬柳地區名為北京水墨風景之住宅發展區未出售之空置車位	<p>所述發展項目為一個包括六幢住宅高樓及一幢商業大樓的住宅發展項目，已於2005年落成。</p> <p>該物業包括357個位於三層深地下室建築面積約12,495平方米之未出售車位。</p> <p>該物業獲授之土地使用權，全部自2003年7月6日起計，可作住宅用途部分為期70年，可作配套用途部分為期40年，而可作車庫用途部分則為期50年。</p>	該物業現暫空置。	<p>人民幣 32,100,000元 (中國光大房地產 應佔100%權益： 人民幣 32,100,000元)</p>

附註：

- (1) 根據北京市國土資源和房屋管理局(「甲方」)與中國光大房地產(「乙方」)於2003年7月6日簽訂之國有土地使用權出讓合同京地出合字(2003)第605號(「該合同」)及於2004年1月20日簽訂之補充協議，甲方授予乙方用地面積約32,257.56平方米物業之土地使用權，全部自該合同訂立日期(即2003年7月6日)起計，可作住宅用途部分為期70年，可作配套用途部分為期40年，而可作地下車庫用途部分為期50年；代價為人民幣26,604,039元，可發展建築面積為105,161.57平方米。
- (2) 吾等獲 貴公司告知，上述出讓代價已全數繳清。
- (3) 根據於2004年2月18日發出之國有土地使用權證京海國用(2003出)字2534號，乙方獲北京市國土資源和房屋管理局授出用地面積約32,550.08平方米物業之土地使用權，可作住宅用途部分之年期將於2073年7月5日到期，可作配套用途部分之年期將於2043年7月5日到期，而地下車庫用途部分之年期則於2053年7月5日到期。
- (4) 根據於2004年9月3日由國家工商行政管理總局發出之營業執照第001074號，乙方於成立時之註冊資本為人民幣133,000,000元，其經營範圍為投資、開發、買賣、出租及管有物業資產，物業管理與物業諮詢。營業執照訂明之經營年期自2000年12月18日至2054年9月2日止。
- (5) 根據於2005年8月4日簽發之房屋所有權證京房權証海涉字第0038031號，建築面積約為90,606.87平方米之1號樓至6號樓連地下車庫之房屋所有權已出讓予乙方。
- (6) 貴公司之中國法律顧問根據中國法律之意見，其中包括：
 - (i) 乙方已合法擁有國有土地使用權證京海國用(2003出)字2534號項下整項物業之土地使用權，並可享有轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置上述土地使用權之權利；
 - (ii) 乙方已合法擁有房屋所有權證第0038031號項下整項物業之房屋所有權，並可享有轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置上述物業之權利；及
 - (iii) 乙方已取得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、預售許可證及建設工程竣工驗收備案登記，符合中國法律規定。

組別 IV – 以投資性質持有之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年10月31日 現況下之市值						
13. 中國上海市徐匯區漕寶路70號上海光大國際會展中心第C座801及802室	<p>該發展項目為一大型多用途綜合建築物，名為上海光大國際會展中心，於1999年左右落成。整個發展項目包括會議及展覽場地、酒店、辦公室、公寓及服務式公寓。</p> <p>該物業包括兩個位於三十層樓高之辦公大樓內之辦公室單位。</p> <p>該物業所佔建築面積約如下：</p> <table border="1"> <tr> <td>801室</td> <td>130.20平方米</td> </tr> <tr> <td>802室</td> <td>139.52平方米</td> </tr> <tr> <td>合共</td> <td><u>269.72平方米</u></td> </tr> </table> <p>該物業獲授之土地使用權由2002年8月12日至2042年9月3日止。</p>	801室	130.20平方米	802室	139.52平方米	合共	<u>269.72平方米</u>	<p>801室之租約由2006年9月1日起至2007年8月31日止，每月租金人民幣12,672.80元（不包括管理費）。</p> <p>802室之租約為期1年，於2006年12月31日期滿，每月租金人民幣13,580元（不包括管理費）。</p>	<p>人民幣 4,400,000元 （中國光大房地產應佔100%權益： 人民幣 4,400,000元）</p>
801室	130.20平方米								
802室	139.52平方米								
合共	<u>269.72平方米</u>								

附註：

- (1) 根據上海市房地產登記處於2002年9月9日簽發之上海市房地產權證滬房地市字(2002)第008993號及滬房地市字(2002)第008994號，上海光大置業發展有限公司（「甲方」）自2002年8月12日至2042年9月3日獲授該物業之土地使用權，該物業之總建築面積約為269.72平方米，作辦公室用途。
- (2) 貴公司確認，甲方為中國光大房地產之全資附屬公司。
- (3) 貴公司之中國法律顧問根據中國法律之意見，其中包括：
 - (i) 甲方已合法取得整項物業之房地產所有權及享有依法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的權利；
 - (ii) 該等租賃協議為合法、有效並可執行；及
 - (iii) 誠如甲方所告知，該等租賃協議尚未辦理有關租賃登記備案手續。因此，上述租賃協議對業主及承租人以外的人士並無約束力。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年10月31日								
			現況下之市值								
14. 中國上海市閔行區程家橋路虹橋光大花園269弄6號602室及11號1003室及1103室	<p>該物業包括於2000年左右落成樓高十四層之兩個公寓單位及樓高七層之一個公寓單位。</p> <p>該物業所佔建築面積約如下：</p> <table border="1"> <tr> <td>602室</td> <td>244.21平方米</td> </tr> <tr> <td>1003室</td> <td>148.17平方米</td> </tr> <tr> <td>1103室</td> <td>148.17平方米</td> </tr> <tr> <td>合共</td> <td><u>540.55平方米</u></td> </tr> </table> <p>該物業獲授之土地使用權由1997年8月8日至2067年8月7日。</p>	602室	244.21平方米	1003室	148.17平方米	1103室	148.17平方米	合共	<u>540.55平方米</u>	<p>602室之租約由2006年3月1日起至2007年3月3日止，每月租金人民幣5,000元（包括管理費）。</p> <p>1003室之租約由2006年1月5日起至2007年1月4日止，每月租金人民幣3,500元（包括管理費）。</p> <p>1103室之租約由2006年1月5日起至2007年1月4日止，每月租金人民幣3,500元（包括管理費）。</p>	<p>人民幣 5,300,000元 （中國光大房地產應佔100%權益： 人民幣 5,300,000元）</p>
602室	244.21平方米										
1003室	148.17平方米										
1103室	148.17平方米										
合共	<u>540.55平方米</u>										

附註：

- (1) 根據上海市閔行區房地產登記處於2003年7月24日簽發之上海市房地產權證滬房地閔字(2003)第051008號、滬房地閔字(2003)第051009號及滬房地閔字(2003)第051022號，上海光大置業發展有限公司（「甲方」）自1997年8月8日至2067年8月7日獲授予該物業之土地使用權，該物業之總建築面積約為540.55平方米，作住宅用途。
- (2) 貴公司確認，甲方為中國光大房地產之全資附屬公司。
- (3) 貴公司之中國法律顧問根據中國法律之意見，其中包括：
 - (i) 甲方已合法取得整項物業之房地產所有權及享有依法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的權利；
 - (ii) 該等租賃協議為合法、有效並可執行；及
 - (iii) 誠如甲方所告知，該等租賃協議尚未辦理有關租賃登記備案手續。上述租賃協議對業主及承租人以外的人士並無約束力。

組別V－自用物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2006年10月31日						
			現況下之市值						
15. 中國上海市徐匯區漕寶路70號上海光大國際會展中心第C座701及702室	<p>該發展項目為一大型多用途綜合建築物，名為上海光大國際會展中心，於1999年左右落成。整個發展項目包括會議及展覽場地、酒店、辦公室、公寓及服務式公寓。</p> <p>該物業包括兩個位於三十層樓高之辦公大樓內之辦公單位。</p> <p>該物業所佔建築面積約如下：</p> <table border="1"> <tr> <td>701室</td> <td>130.20平方米</td> </tr> <tr> <td>702室</td> <td>139.52平方米</td> </tr> <tr> <td>合共</td> <td><u>269.72平方米</u></td> </tr> </table> <p>該物業獲授之土地使用權由2002年8月12日至2042年9月3日止。</p>	701室	130.20平方米	702室	139.52平方米	合共	<u>269.72平方米</u>	該物業為自用辦公室。	<p>人民幣 4,400,000元 (中國光大房地產應佔100%權益： 人民幣 4,400,000元)</p>
701室	130.20平方米								
702室	139.52平方米								
合共	<u>269.72平方米</u>								

附註：

- (1) 根據上海市房地產登記處於2002年9月9日簽發之上海市房地產權證滬房地市字(2002)第008991號及滬房地市字(2002)第008992號，上海光大置業發展有限公司(「甲方」)自2002年8月12日至2042年9月3日獲授予該物業之土地使用權，該物業之總建築面積約為269.72平方米，作辦公室用途。
- (2) 貴公司確認，甲方為中國光大房地產之全資附屬公司。
- (3) 貴公司之中國法律顧問根據中國法律之意見：
 - (i) 甲方已合法取得整項物業之房地產所有權及享有依法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業的權利。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本公司之資料詳情。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，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致本通函之任何內容有所誤導。

2. 本公司股本

本公司於最後實際可行日期之法定及已發行股本如下：

法定：	港幣千元
<u>900,000,000</u> 股股份	<u>450,000</u>
已發行及悉數繳足：	
<u>500,484,562</u> 股股份	<u>250,242</u>

自二零零六年六月三十日至最後實際可行日期，本公司之股本概無變動。

3. 權益披露

- (a) 於最後實際可行日期，董事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）之股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所之權益（包括根據證券及期貨條

例有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)或須根據證券及期貨條例第352條載入該條文所述由本公司存置之登記冊之權益,或須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)通知本公司及聯交所之權益如下:

(i) 於本公司股份之好倉

董事芳名	身份	權益性質	實益擁有 股份數目	好倉總額	持有股份好倉 總額佔本公司 已發行股本 百分率
翁國基先生	實益擁有人	個人	26,098,000	227,427,084	45.44%
	18歲以下子女或 配偶之權益(附註1)	其他	191,329,084		
	與其他人士共同持有之 權益(附註2)	其他	10,000,000		
李東海博士	實益擁有人	個人	5,306,382	5,306,382	1.06%
林晉光先生	信託之受益人 (附註3)	其他	1,300,000	1,300,000	0.26%
翁何韻清女士	實益擁有人	個人	53,196,300	63,196,300	12.63%
	配偶權益 (附註4)	家族	10,000,000		
梁振華先生	實益擁有人	個人	1,799,400	1,799,400	0.36%
潘澤生先生	實益擁有人	個人	739,200	739,200	0.15%
翁國材先生	實益擁有人	個人	39,147,911	43,677,351	8.73%
	受控制公司之 權益(附註5)	公司	3,529,440		
	配偶權益 (附註6)	家族	1,000,000		

附註：

- (1) 該等股份以信託形式就翁國基先生的家屬成員之利益持有。
- (2) 該等股份乃與其妻子徐芝潔女士共同持有。
- (3) 該等股份以信託形式就林晉光先生之利益持有。
- (4) 該等權益為已故翁祐博士持有之股份。
- (5) 該等股份由翁國材先生全資擁有之Konvex Enterprises Limited持有。
- (6) 該等權益為翁國材先生之配偶趙敏女士持有之股份。

(ii) 購股權計劃

董事於最後實際可行日期持有本公司附屬公司之購股權之詳情如下：

(1) 可認購Appeton Corporation (「Appeton」) 股份之購股權

董事芳名	授予日期	購股權可行使期間	每股 認購價 美元	於最後實際 可行日期持有 之購股權數目	佔Appeton於 最後實際可行 日期已發行 股本之百分率
翁國基先生	09.06.2003	09.06.2003 – 10.11.2012	2.50	6,750	
	09.06.2003	01.10.2003 – 10.11.2012	2.50	3,375	
	09.06.2003	01.04.2004 – 10.11.2012	2.50	3,375	
	09.06.2003	01.10.2004 – 10.11.2012	2.50	3,375	
	09.06.2003	01.04.2005 – 10.11.2012	2.50	3,375	
	09.06.2003	01.10.2005 – 10.11.2012	2.50	3,375	
	09.06.2003	01.04.2006 – 10.11.2012	2.50	3,375	
董事持有 購股權之總數				27,000	0.74%

Appeton乃一家於二零零二年一月註冊成立之有限公司，並從事投資控股及電腦軟件開發。於最後實際可行日期，本公司間接持有Appeton已發行股本89.33%，而Appeton已發行股本之餘下10.67%則由獨立第三方持有。

(2) 可認購Galactic Computing Corporation (「Galactic」) 股份之購股權

董事芳名	授予日期	購股權可行使期間	每股認購價 美元	於最後實際 可行日期持有 之購股權數目	佔Galactic於 最後實際可行 日期已發行股本 之百分率
翁國基先生	09.06.2003	09.06.2003 – 10.11.2012	0.45	25,000	
	09.06.2003	01.12.2003 – 10.11.2012	0.45	25,000	
	09.06.2003	01.06.2004 – 10.11.2012	0.45	25,000	
	09.06.2003	01.12.2004 – 10.11.2012	0.45	25,000	
	09.06.2003	01.06.2005 – 10.11.2012	0.45	25,000	
	09.06.2003	01.12.2005 – 10.11.2012	0.45	25,000	
	09.06.2003	01.06.2006 – 10.11.2012	0.45	25,000	
	09.06.2003	01.12.2006 – 10.11.2012	0.45	25,000	
董事持有 購股權之總數				<u>200,000</u>	<u>0.84%</u>

Galactic乃一家於二零零一年十一月註冊成立之有限公司，並從事投資控股及電腦軟件開發。於最後實際可行日期，本公司間接持有Galactic已發行股本100%。

- (b) 於最後實際可行日期，就董事所知，股東於本公司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分部須通知本公司及聯交所之權益如下：

(i) 本公司股份

主要股東芳名	身份	權益性質	持有 股份數目	好倉總額	持有股份 佔本公司 已發行 股本百分率
UBS Trustees (BVI) Limited	信託之受託人 (附註1)	其他	199,437,334	199,437,334	39.85%
Diamond Key Enterprises Inc.	實益擁有人 (附註1)	實益	118,612,287	118,612,287	23.70%
On Fat Profits Corporation	實益擁有人 (附註1)	實益	72,716,797	72,716,797	14.53%
趙敏女士	實益擁有人 配偶權益 (附註2)	個人 家族	1,000,000 42,677,351	43,677,351	8.73%
徐芝潔女士	配偶權益 與其他人士共同 持有之權益 (附註3)	家族 其他	26,098,000 10,000,000	36,098,000	7.21%
翁少芝女士 (附註4)	實益擁有人	個人	28,154,604	28,154,604	5.63%

附註：

- (1) 118,612,287股及72,716,797股股份組成UBS Trustees (BVI) Limited所持199,437,334股股份之部分，而118,612,287股股份及72,716,797股股份之總和（即191,329,084股股份）已在前文「(a)(i)於本公司股份之好倉」分段披露，以信託形式為翁國基先生的家屬成員之利益而持有。董事概無擔任On Fat Profits Corporation及Diamond Key Enterprises Inc.之董事或僱員。
- (2) 趙敏女士持有個人及家族權益之股份與其夫婿翁國材先生於前文「(a)(i)於本公司股份之好倉」分段披露之家族權益、個人及公司權益屬同一批股份。

- (3) 徐芝潔女士持有家族權益及其他權益之股份與其夫婿翁國基先生於前文「(a)(i)於本公司股份之好倉」分段披露之個人權益及其他權益屬同一批股份。
- (4) 翁少芝女士為翁何韻清女士之女兒。彼亦為翁國基先生及翁國材先生之姊妹。

(ii) 於本公司附屬公司之股份

主要股東名稱	附屬公司名稱	股權百分率
APD Semiconductor, Inc.	Phoenix Atlantic Limited	35.00%
Honwise International Limited	Brentwood Ventures Limited	12.50%
Wyler Investments Limited	Brentwood Ventures Limited	12.50%
Poly Bright Holdings Limited	Brentwood Ventures Limited	12.50%
Richwood Trading Limited	Jodrell Investments Limited	20.00%
Assure Win Investments Limited	中國光大房地產開發有限公司	30.00%
呼和浩特繞城公路建設 開發有限責任公司	呼和浩特光大環城建設 開發有限公司	20.00%
青海賢成實業股份有限公司	廣州市光大花園房地產開發 有限公司	42.00%

- (c) 除上文所披露者外，於最後實際可行日期：
- (i) 就各董事所知，本公司之董事或主要行政人員概無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）之股份、相關股份或債券權益中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視作擁有之權益或淡倉），或須根據證券及期貨條例第352條載入該條文所指之登記冊之任何權益或淡倉，或須根據標準守則通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉；及
 - (ii) 就董事或主要行政人員所知，概無任何人士擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司及聯交所披露本公司之股份及相關股份之任何權益或淡倉，或直接或間接擁有賦予權力在任何情況下可於本公司之股東大會上投票之已發行股本面值10%或以上之權益，或任何有關上述股本之購股權。

4. 董事於合約中之權益

- (a) 於最後實際可行日期，各董事概無與本集團任何成員公司訂立（或建議訂立）不可由本集團在一年內終止而毋須支付賠償金（法定賠償除外）之服務合約。
- (b) 於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，概無董事於本公司或本集團任何成員公司自二零零五年十二月三十一日（本公司最近期刊發之經審核綜合賬目之結算日）以來所收購、出售或租賃，或任何本集團成員公司建議購買、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。
- (c) 於最後實際可行日期，除所披露者外，概無董事在與本集團業務上屬關係重大且現時仍然有效之合約或安排中擁有任何重大權益。

- (d) 於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於任何被視為與本集團業務造成競爭或可能造成競爭（不論直接或間接）且須根據上市規則作出披露之業務擁有權益。

5. 重大不利變動

就各董事所知，自二零零五年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核綜合賬目之結算日）以來，本集團之財務或業務狀況概無任何重大不利變動。

6. 專家資格及同意書

- (a) 以下乃本通函內收錄其見解或意見之專家之資格：

名稱	資格
博資財務顧問有限公司	一間根據證券及期貨條例獲准從事證券及期貨條例下第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動之持牌機構
萊坊測計師行有限公司	獨立估值師
方達律師事務所	中國法律顧問

- (b) (i) 博資財務顧問有限公司、萊坊測計師行有限公司及方達律師事務所並無擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無任何可認購或委派他人代為認購本集團任何成員公司股份之權利（不論法律上可強制執行與否）。
- (ii) 博資財務顧問有限公司、萊坊測計師行有限公司及方達律師事務所在本集團任何成員公司自二零零五年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核綜合賬目之結算日）以來所購入或出售或租賃，或建議購入或出售或租賃之任何資產中，概無直接或間接擁有任何權益。

- (iii) 博資財務顧問有限公司、萊坊測計師行有限公司及方達律師事務所已就刊發本通函而以書面表示同意按本通函所示之形式及文義載列其於二零零六年十二月二十日發出之意見書及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

7. 訴訟

就董事所知，於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而本公司或其任何附屬公司亦概無任何尚未了結或面臨指控之重大訴訟或仲裁。

8. 備查文件

以下文件之副本可於二零零七年一月五日前（包括該日）任何營業日正常辦公時間內，於本公司之香港主要營業地點（地址為香港柴灣工業區利眾街12號蜆壳工業大廈）可供查閱：

- (a) 該協議；
- (b) 博資財務顧問有限公司之函件（全文載於本通函）；
- (c) 萊坊測計師行有限公司編製之物業估值報告（全文載於本通函附錄一）；
及
- (d) 本附錄「專業資格及同意書」一段所述之同意書。

9. 要求投票表決之程序

儘管毋須就此交易召開股東大會，本通函亦收錄此段以供參考。根據本公司之組織章程第74條，於股東大會上進行表決之決議案將以舉手形式決定，除非上市規則或任何其他適用法律、規則或法規不時規定須以投票方式表決，或（於公佈舉手結果之前或之際或其他進行投票表決之票求已被撤銷）由以下人士要求進行投票表決：

- (a) 大會主席；或

- (b) 有權於大會上投票，並親身或委派受委代表出席之最少三名股東；或
- (c) 有權於大會上投票及持有不少於全體股東投票權總額十分一之投票權，並親身或委派受委代表出席之一名或多名股東；或
- (d) 一名或多名親身或委派受委代表出席大會之股東，彼等須持有獲賦予可在大會上投票之本公司股份之實繳股款總額不少於附有該等權利之所有股份實繳股款總額十分一之股份。

作為股東受委任代表提出之要求或倘為一名公司股東，其正式授權代表或委任代表之要求應被視為與股東提出之要求相同。

10. 其他資料

- (a) 本公司之總辦事處及註冊辦事處位於香港柴灣工業區利眾街12號蜆壳工業大廈。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為標準證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (c) 本公司秘書為李業華先生，彼為於香港執業之合資格律師。
- (d) 本公司根據上市規則第3.24條委任之合資格會計師為本集團財務總監朱家來先生，其為英國特許秘書及行政人員公會與英國特許管理會計師公會會員，亦為香港會計師公會會員。
- (e) 本通函之中文譯本僅供參考用途。如本通函中英文版本出現歧義，概以英文本為準。