
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、公司秘書、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出全部名下的新澤控股有限公司股份，應立即將本通函交予買主或經手買賣的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主。

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，並明確表示概不因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

新澤控股有限公司 New Heritage Holdings Ltd. (於開曼群島註冊成立的有限公司) (股份代號：95)

主要交易 關連交易 出售凱亞有限公司10%權益

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第3至8頁，獨立董事委員會函件則載於本通函第9頁。獨立財務顧問卓怡融資有限公司函件載於本通函第10至15頁，當中載有其就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議。

二零零九年十二月二十一日

目錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
獨立董事委員會函件	9
獨立財務顧問函件	10
附錄一 — 本集團財務資料	16
附錄二 — 估值報告	17
附錄三 — 一般資料	23

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「卓怡融資」或「獨立財務顧問」	指	卓怡融資有限公司，根據證券及期貨條例，可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供建議)、第6類(就企業融資提供建議)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就出售事項的獨立財務顧問
「該協議」	指	康堡與買方就出售事項訂立日期為二零零九年十二月二日的協議
「該公佈」	指	本公司就出售事項刊發日期為二零零九年十二月三日的公佈
「Asia Investment」	指	Asia Investment Services Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司。經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，非執行董事的一名聯繫人控制該公司逾30%的投票權
「轉讓貸款」	指	凱亞欠康堡的本金額6,784,900美元
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	新澤控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	根據該協議完成出售事項及轉讓轉讓貸款
「關連人士」	指	上市規則所定義者
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	康堡根據該協議向買方出售銷售股份及轉讓轉讓貸款
「Fordham」	指	Fordham Essential Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司。經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，非執行董事的一名聯繫人控制該公司逾30%的投票權
「凱亞」	指	凱亞有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
「凱亞集團」	指	凱亞及其附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「康堡」	指	康堡投資有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由本公司間接全資擁有
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會的獨立委員會，由獨立非執行董事王家偉先生、孫立勳先生及陳樂文先生組成，就該協議的條款向獨立股東提供意見

釋義

「獨立股東」	指	於本公司股東大會(如舉行)上毋須就批准該協議及據此擬進行的交易放棄投票的股東
「最後實際可行日期」	指	二零零九年十二月十五日，即刊印本通函前為確定當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
「Newlink」	指	Newlink Developments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司。經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，該公司的最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所指的百分比率
「中國」	指	中華人民共和國
「中國公司」	指	上海盤谷房地產有限公司，由凱亞間接持有
「物業發展項目」	指	由中國公司承建位於中國上海嘉定區的住宅及商用物業發展項目
「買方」	指	Ultra Plan、Asia Investment、Fordham、Robinson及Newlink
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「Robinson」	指	Robinson Enterprise Limited，一間於海峽群島澤西島註冊成立的有限公司。經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，非執行董事的一名聯繫人控制該公司逾30%的投票權
「銷售股份」	指	100股凱亞股份，佔凱亞已發行股本10%
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	上市規則所定義者
「Ultra Plan」	指	Ultra Plan Ltd.，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司。經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，非執行董事的一名聯繫人控制該公司逾30%的投票權
「美元」	指	美元
「%」	指	百分比

於本通函內，除文義另有所指外，僅作說明用途而言，以美元計值的金額乃按1美元兌7.8港元的匯率兌換為港元。

董事會函件

新澤控股有限公司 New Heritage Holdings Ltd.

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：95)

執行董事：

陶哲甫先生 (主席)
陶家祈先生 (副主席)
陶錫祺先生 (董事總經理)
江淼森先生
嚴振亮先生

註冊辦事處：

Clifton House
75 Fort Street
P.O. Box 1350 GT
George Town
Grand Cayman
Cayman Islands

非執行董事：

陳智思先生

總辦事處及主要營業地點：

香港灣仔
告士打道77-79號
富通大廈
23樓2301室

獨立非執行董事：

王家偉先生
孫立勳先生
陳樂文先生

敬啟者：

主要交易 關連交易 出售凱亞有限公司10%權益

緒言

該公佈宣佈，於二零零九年十二月二日，本公司間接全資附屬公司康堡訂立該協議，以出售銷售股份及轉讓轉讓貸款予買方，總代價為11,185,000美元(相等於約87,243,000港元)。

該協議及據此擬進行的交易構成本公司的主要交易及關連交易，須作出申報、公佈及獲得股東批准。倘本公司將召開股東大會以批准該協議及據此擬進行的交易，概無股東須放棄投票。一組關係密切的股東合共持有本公司已發行股本約51.27%，有權出席本公司的股東大會並於會上投票以批准該協議及據此擬進行的交易，彼等已根據上市規則第14.44及14A.43條就該協議及據此擬進行的交易向本公司提供書面批准。

本通函旨在提供(其中包括)(a)該協議及據此擬進行的交易；(b)獨立董事委員會函件；及(c)獨立財務顧問函件的進一步資料。

董事會函件

該協議

- 該協議日期 : 二零零九年十二月二日
- 賣方 : 康堡
- 買方 : Ultra Plan、Asia Investment、Fordham、Robinson及Newlink
- 銷售股份 : 100股每股面值1.00美元的凱亞股份，佔凱亞已發行股本10%
- 轉讓貸款 : 凱亞欠康堡本金額6,784,900美元(相等於約52,922,220港元)，佔凱亞截至二零零九年十月三十一日的總股東貸款約10%
- 代價 : 11,185,000美元(相等於約87,243,000港元)。銷售股份及轉讓貸款的代價須在完成後以現金支付，代價由康堡與買方於參考凱亞集團於二零零九年十月三十一日的總股東資金及總股東貸款分別約770,400美元(相等於約6,009,000港元)及67,845,000美元(相等於約529,191,000港元)後經公平磋商釐定
- 條件 : 買賣銷售股份及轉讓轉讓貸款須待以下條件達成後，方告完成：
- (i) 凱亞股東通過批准(如有需要，訂約方應協助該等決議案獲得通過)向買方轉撥銷售股份及轉讓轉讓貸款的決議案；及
 - (ii) 倘上市規則有所規定，本公司須刊發必要的公佈及通函，且於本公司的股東特別大會上通過批准買賣銷售股份及轉讓轉讓貸款的決議案
- 倘上述條件於二零一零年二月二十八日下午五時正或之前(或訂約方協定的其他日期及時間)尚未達成，則該協議將失效及不再有效，除另有訂明外，訂約方根據該協議的所有責任將獲解除。
- 完成 : 買賣銷售股份及轉讓轉讓貸款會緊隨在上述條件達成後的第三個營業日完成

董事會函件

銷售股份及轉讓貸款將按以下比例轉撥及轉讓予買方：

買方	銷售股份數目	轉讓貸款金額	總代價
Ultra Plan	40	2,713,960美元	4,474,000美元
Asia Investment	25	1,696,225美元	2,796,250美元
Fordham	20	1,356,980美元	2,237,000美元
Robinson	12.5	848,112.5美元	1,398,125美元
Newlink	2.5	169,622.5美元	279,625美元
總計：	100	6,784,900美元	11,185,000美元

本集團應佔收益

於行使在二零零七年七月十八日發行的可換股票據所附帶的換股權後，本集團擁有銷售股份及轉讓貸款的權益。有關可換股票據的詳情載於本公司日期為二零零七年六月二十日的通函及二零零八年年報內。在出售事項總代價中扣除本集團的凱亞投資成本約52,923,000港元後，本集團因出售事項而應佔的收益約為34,000,000港元(扣除開支前)。

有關本集團的資料

本集團主要在中國蘇州市從事物業發展及物業投資業務，以及透過投資於一間聯營公司在中國北京從事物業投資業務。

有關凱亞及買方的資料

凱亞為於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股有限公司。於最後實際可行日期，凱亞10%股本權益由康堡直接持有，而餘下的90%分別由Ultra Plan持有42.5%、Asia Investment持有25%、Fordham持有20%及獨立第三方Newlink持有2.5%。據董事所知，凱亞的主要相關資產為一間中國公司的100%股本權益，該中國公司現為中國上海嘉定區住宅及商用物業發展項目的項目公司。根據獨立合資格估值師中和邦盟評估有限公司編製的估值報告(載於本通函附錄二)，截至二零零九年九月三十日物業發展項目的估值總額約為人民幣905,000,000元，故本集團應佔10%的價值約為人民幣90,500,000元。根據可供董事查閱的資料，凱亞集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的除稅前及除稅後溢利約為367,000美元(相等於約2,826,000港元)，而凱亞集團截至二零零八年十二月三十一日止年度的虧損則約為404,000美元(相等於約3,151,200港元)。於二零零九年十月三十一日，凱亞集團的資產淨值約為770,400美元(相等於約6,009,000港元)。

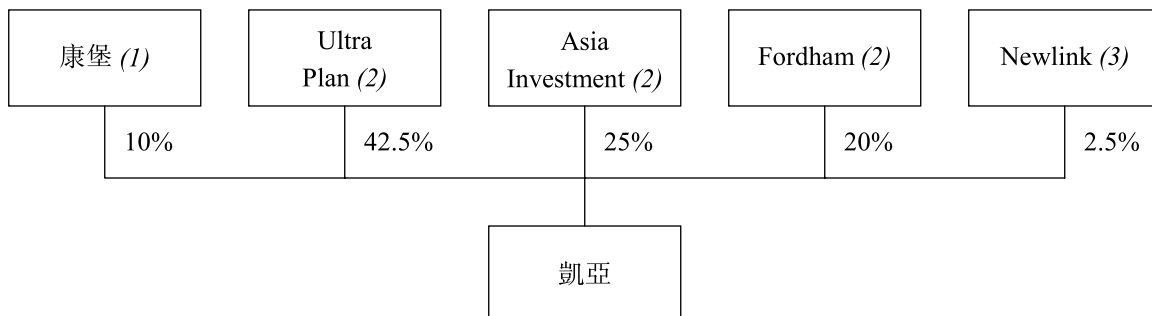
Ultra Plan、Asia Investment、Fordham、Robinson及Newlink的主要業務均為投資控股。經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，在買方當中，非執行董事陳智思先生的聯繫人(其及其聯繫人於最後實際可行日期並無持有本公司股份中任何權益)持有Ultra Plan、Asia Investment、Fordham及Robinson逾30%投票權，因此根據上市規則彼等被視為本公司的關連人士。經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，Newlink的最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。於最後實際可行日期，買方及彼等各自的聯繫人並無於本公司股份中持有任何權益。

董事會函件

於完成後，本公司將不再持有凱亞集團任何股權。

下圖顯示緊接出售事項前及緊隨出售事項後凱亞的股權架構：

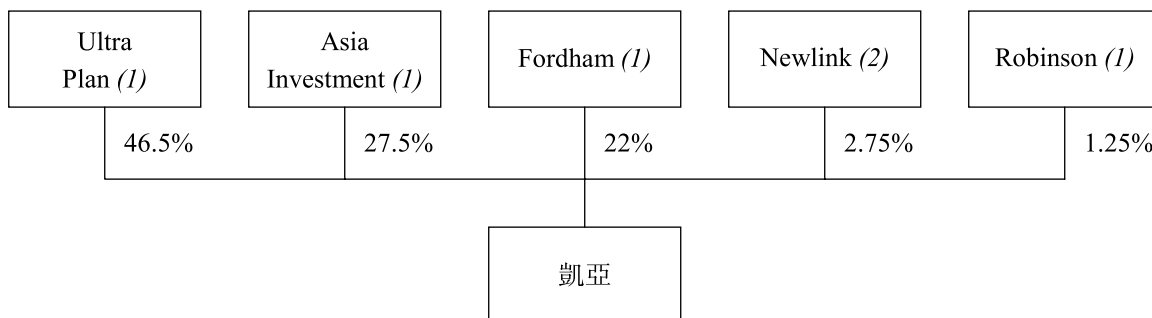
緊接出售事項前之股權架構：



附註：

- (1) 康堡為本公司之間接全資附屬公司。
- (2) 經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，非執行董事陳智思先生的聯繫人(其及其聯繫人於最後實際可行日期並無於本公司股份中持有任何權益)持有Ultra Plan、Asia Investment及Fordham逾30%投票權。
- (3) 經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，Newlink之最終實益股東為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

緊隨出售事項後之股權架構：



附註：

- (1) 經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，非執行董事陳智思先生的聯繫人(其及其聯繫人於最後實際可行日期並無於本公司股份中持有任何權益)持有Ultra Plan、Asia Investment、Fordham及Robinson逾30%投票權。
- (2) 經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，Newlink之最終實益股東為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

董事會函件

出售事項的理由及利益

據董事所知，物業發展項目第一期已於二零零九年十月開始預售及於二零一零年下半年落成後交付。物業發展項目的任何物業預售在有關物業於二零一零年落成後交付予買家後方會確認為中國公司的營業額。鑒於本集團僅持有凱亞少數股東權益，董事估計在凱亞宣派股息的情況下，本集團最早能於二零一一年分佔該投資的任何溢利。此外，由於物業發展項目仍處於第一期開發階段，故未能確定本集團是否需要就物業發展項目的開發而向凱亞額外注資。

基於以上理由及出售事項可為本集團提供即時的理想回報，亦有助加強本集團的財務狀況，董事決定落實進行出售事項，而不選擇透過銷售物業發展項目的物業變現本集團投資於凱亞所得的收益。因此，董事認為進行出售事項符合本公司及其股東的整體利益。

董事（包括所有獨立非執行董事）認為出售事項的條款（包括代價）屬公平合理，並符合股東的整體利益。

所得款項用途

本集團擬將出售事項所得款項約27,000,000港元及約60,000,000港元分別用作本集團一般營運資金及償還貸款。

出售事項的財務影響

除於完成後資產淨值增加約33,000,000港元（扣除估計開支後）外，本集團以出售事項的部分所得款項償還若干貸款亦可減省利息開支，故此，本集團的資產負債比率將會因償還有關貸款而下降。

上市規則及書面批准

由於適用的百分比率（定義見上市規則）超過25%但低於75%，因此，根據上市規則第14章，該協議及據此擬進行的交易構成本公司的主要交易，須遵守公佈及獲得股東批准的規定。根據上市規則，買方中的Ultra Plan、Asia Investment、Fordham及Robinson為本公司的關連人士，該協議及據此擬進行的交易因而構成本公司的關連交易。由於適用百分比率超過2.5%，故該協議及據此擬進行的交易須遵守上市規則第14A章有關申報、公佈及獲得股東批准的規定。

倘本公司將召開股東大會以批准該協議及據此擬進行的交易，概無股東須放棄投票。一組關係密切的股東，即Belbroughton Limited、陶哲甫先生、陶家祈先生及陶錫祺先生現合共持有599,600,792股股份，佔本公司已發行股本約51.27%，詳情如下：

董事會函件

股東	於最後實際可行日期 直接持有的股份數目及 佔本公司已發行股本的百分比
Belbroughton Limited	542,682,278 (46.41%)
陶哲甫先生	11,515,000 (0.98%)
陶家祈先生	22,701,757 (1.94%)
陶錫祺先生	22,701,757 (1.94%)
總計：	<u>599,600,792 (51.27%)</u>

Belbroughton Limited分別由Seal United Investments Limited及United Islands Group Limited擁有20%及80%權益。Seal United Investments Limited由陶哲甫先生及其配偶陶潘麗瑤女士均等擁有。United Islands Group Limited由陶哲甫先生、陶潘麗瑤女士、陶家祈先生、陶錫祺先生及陶蘊怡女士均等擁有。陶蘊怡女士為陶哲甫先生的女兒。陶家祈先生及陶錫祺先生為陶哲甫先生的兒子。

該等關係密切的股東有權出席本公司的股東大會並於會上投票，以批准該協議及據此擬進行的交易，彼等已根據上市規則第14.44及14A.43條就該協議及據此擬進行的交易向本公司提供書面批准。本公司亦已向聯交所申請豁免遵守舉行股東大會的規定，並根據上市規則第14A.43條接納獨立股東的書面批准。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為出售事項的條款及條件乃按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。因此，倘本公司將召開股東大會，以批准該協議及據此擬進行的交易，董事建議獨立股東就上述事項投贊成票。

其他資料

另敬請 閣下垂注：

- 載於本通函第9頁的獨立董事委員會函件，當中載有其就出售事項的推薦建議；及
- 載於本通函第10至15頁的獨立財務顧問函件，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及推薦建議；及
- 本通函附錄中所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

代表
新澤控股有限公司
主席
陶哲甫
謹啟

二零零九年十二月二十一日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會致獨立股東的函件全文，以供載入本通函。

 **新澤控股有限公司**
New Heritage Holdings Ltd.
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：95)

敬啟者：

主要交易
關連交易
出售凱亞有限公司10%權益

吾等提述本公司向股東發出日期為二零零九年十二月二十一日的通函（「該通函」），而本函件為該通函的一部分。除文義另有所指外，該通函已界定的詞語在本函件具有相同涵義。

本公司已成立獨立董事委員會，就出售事項的條款向獨立股東提供意見。卓怡融資已獲董事會委任為獨立財務顧問，就有關出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

敬請閣下垂注該通函第10至15頁所載的獨立財務顧問函件。吾等已考慮本協議的條款及條件及據此擬進行的交易、卓怡融資的意見及該通函第3至8頁的「董事會函件」中所載的其他因素。

吾等理解概無股東於出售事項中擁有與其他股東不同的權益，故此，倘本公司將召開股東大會以批准出售事項，概無股東須放棄投票，而一組關係密切的股東（持有599,600,792股股份，佔本公司已發行股本約51.27%）已根據上市規則第14.44及14A.43條就出售事項作出書面批准。本公司亦已向聯交所申請豁免遵守舉行股東大會的規定，並根據上市規則第14A.43條接納獨立股東的書面批准。因此，根據上市規則，毋須就有關出售事項舉行股東會議。

經考慮卓怡融資的意見後，吾等認為出售事項的條款乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。倘本公司將舉行股東大會，以考慮及酌情批准本協議及據此擬進行的交易，吾等建議獨立股東就決議案投贊成票。

此致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會
獨立非執行董事
王家偉先生 孫立勳先生
陳樂文先生
謹啟

二零零九年十二月二十一日

獨立財務顧問函件

以下為卓怡融資就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東的建議函件全文，以供載入本通函。



香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心
6樓606室

敬啟者：

主要交易及關連交易 出售投資

I. 緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，就該協議及據此擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。出售事項的詳情載於 貴公司日期為二零零九年十二月二十一日致股東的通函（「該通函」）中的董事會函件（「董事會函件」）內，本函件為該通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函已界定的具有相同涵義。

由於適用的百分比率（定義見上市規則）超過25%但低於75%，因此，根據上市規則第14章，該協議及據此擬進行的交易構成 貴公司的主要交易，須遵守公佈及獲得股東批准的規定。根據上市規則，買方中的Ultra Plan、Asia Investment、Fordham及Robinson為 貴公司的關連人士，該協議及據此擬進行的交易亦構成 貴公司的關連交易。由於適用百分比率超過2.5%，故該協議及據此擬進行的交易須遵守上市規則第14A章有關申報、公佈及獲得獨立股東批准的規定。

倘 貴公司將召開股東大會以批准該協議及據此擬進行的交易，概無股東須放棄投票。一組關係密切的股東，即Belbroughton Limited、陶哲甫先生、陶家祈先生及陶錫祺先生現合共持有599,600,792股股份，佔 貴公司已發行股本約51.27%，該組關係密切的股東有權出席 貴公司的股東大會並於會上投票，以批准該協議及據此擬進行的交易，並已根據上市規則第14.44及14A.43條就該協議及據此擬進行的交易向 貴公司提供書面批准。 貴公司亦已向聯交所申請豁免遵守舉行股東大會的規定，並根據上市規則第14A.43條接納獨立股東的書面批准。

獨立財務顧問函件

II. 獨立董事委員會

董事會現時由九名董事組成，分別為執行董事陶哲甫先生(主席)、陶家祈先生(副主席)、陶錫祺先生(董事總經理)、江淼森先生及嚴振亮先生；非執行董事陳智思先生；及獨立非執行董事王家偉先生、孫立勳先生及陳樂文先生。

全體獨立非執行董事，即王家偉先生、孫立勳先生及陳樂文先生已組成獨立董事委員會，就(i)該協議及據此擬進行交易的條款是否按一般商業條款訂立，及對獨立股東而言是否公平合理；及(ii)出售事項是否符合 貴公司及股東的整體利益，向獨立股東提供意見。

吾等已獲委任向獨立董事委員會及獨立股東提供有關該等方面的意見，並就出售事項發表意見，以供獨立董事委員會在向獨立股東作出推薦建議時作為考慮。

III. 吾等意見的基準及假設

於作出吾等的意見時，吾等完全依賴該通函所載有關 貴集團事宜的聲明、資料、意見及陳述，以及 貴集團及／或其高級管理層人員及／或董事所提供的資料及陳述。吾等假設該通函所載或提述有關 貴集團事宜的所有該等聲明、資料、意見及陳述，或 貴集團及／或其高級管理層人員及／或董事所提供、作出或給予的所有該等聲明、資料、意見及陳述(貴集團及／或其高級管理層人員及／或董事須就此負全責)於作出及給予時為真實、準確及有效，且於該通函日期仍為真實及有效。吾等假設 貴集團的董事及／或高級管理層人員於該通函所作出或提供有關 貴集團事宜的所有意見及陳述乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等亦已徵求並取得 貴集團及／或其高級管理層人員及／或董事確認，該通函所提供及提述的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等認為已審閱所有現有可得的資料及文件，致使吾等可達致知情見解，且可信賴所獲資料可作為吾等意見的合理根據。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或其高級管理層人員及／或董事以及彼等各自的顧問向吾等提供的聲明、資料、意見及陳述是否真實、準確及完整，亦無理由相信吾等所獲或上述文件所提及的資料有任何重大資料遭隱瞞或遺漏。然而，吾等並無對所獲資料進行獨立查核，亦無對 貴公司或其任何附屬公司的業務及事務進行獨立調查。

IV. 主要考慮因素及理由

吾等於作出推薦建議時，曾考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團的背景

貴集團的主要業務為在中國從事物業發展及物業投資。下表載列 貴集團截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零九年六月三十日止六個月的財務摘要，乃摘錄自 貴公司截至二零零八年十二月三十一日止年度的年報(「年報」)及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」)。

獨立財務顧問函件

	截至十二月三十一日		截至六月三十日	
	止年度		止六個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額：				
— 物業發展	175,679	76,948	37	113,464
— 物業投資及租賃	8,881	14,767	8,533	7,003
	184,560	91,715	8,570	120,467
銷售成本	(127,627)	(68,480)	(3,467)	(102,512)
毛利	56,933	23,235	5,103	17,955
其他收入	31,018	3,782	2,282	1,100
應佔聯營公司業績	21,417	23,831	11,169	3,547
除稅前(虧損)/盈利	61,727	(46,104)	(17,431)	(9,491)
期內/年度(虧損)/盈利	45,565	(46,021)	(17,359)	(11,559)
以下人士應佔：				
貴公司擁有人	36,115	(33,225)	(11,659)	(8,846)
非 貴公司擁有人	9,450	(12,796)	(5,700)	(2,713)

根據以上的回顧，貴集團截至二零零九年六月三十日止六個月的營業額約為120,500,000港元，較二零零八年同期增加約111,900,000港元。如中期報告所載，營業額大幅增加乃由於銷售及交付貴集團位於光福鎮的錦澤苑低密度住宅以及位於蘇州吳中區錦悅苑的其餘單位。貴集團毛利增至約18,000,000港元，相比貴公司截至二零零八年六月三十日止六個月的毛利則約為5,100,000港元。如中期報告所闡述，毛利增加主要由於物業發展所得營業額增加所致。截至二零零九年六月三十日止六個月，貴公司擁有人應佔虧損約為8,800,000港元，較二零零八年同期虧損約11,700,000港元有所改善。

2. 有關凱亞的資料

如董事會函件所載，凱亞為於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股有限公司。於最後實際可行日期，貴集團於凱亞10%股本權益由康堡直接持有，而餘下90%分別由Ultra Plan持有42.5%、Asia Investment持有25%、Fordham持有20%及獨立第三方Newlink持有2.5%。據董事所知，凱亞的主要相關資產為上海盤谷房地產有限公司(即中國公司)的100%股本權益，該中國公司現為中國上海嘉定區住宅及商用物業發展項目的項目公司(「物業發展項目」)。

根據可供董事查閱的資料，凱亞集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的除稅前及除稅後溢利約為367,000美元，而凱亞集團截至二零零八年十二月三十一日止年度的虧損則約為404,000美元(相等於約3,151,200港元)。於二零零九年十月三十一日，凱亞集團的資產淨值約為770,400美元(相等於約6,009,000港元)。

根據中期報告，物業發展項目第一期包括約600個住宅公寓單位，預計於二零零九年底前展開預售，並於二零一零年下半年落成後交付。

獨立財務顧問函件

吾等已與 貴公司管理層討論，並得悉物業發展項目的任何物業預售在有關物業於二零一零年落成後交付予買家後方會確認為中國公司的營業額。鑒於 貴集團僅持有凱亞少數股東權益， 貴公司管理層估計在凱亞宣派股息的情況下， 貴集團最早能於二零一一年分佔該投資的任何溢利。此外，由於物業發展項目仍處於第一期開發階段，故未能確定 貴集團是否需要就物業發展項目的開發而向凱亞額外注資。

3. 出售事項的理由及利益

如董事會函件所述，董事認為出售事項可為 貴集團提供理想回報，亦有助加強 貴集團的財務狀況。

經考慮凱亞的股權架構及 貴集團為被動投資者身份，董事認為該項投資的可銷性有限且市場流通性不高。由於凱亞股東之間並無訂立股東協議， 貴集團退出投資的一般方式為透過完成及出售物業發展項目，以及凱亞日後作出的任何溢利分派。因此，彼等認為向買方(全部均為凱亞現有股東)進行出售事項能讓 貴集團加快退出該項投資。鑒於買方對物業發展項目的認識及熟悉，促使 貴集團能有效地進行交易，而毋須對物業發展項目進行任何盡職審查或作出任何保證或承諾。因此，董事信納出售事項為 貴集團提供退出該項投資的機會，並令 貴集團能變現出售事項的溢利。

如董事會函件所述，於行使在二零零七年七月十八日發行的可換股票據所附帶的換股權後， 貴集團擁有銷售股份及轉讓貸款的權益。在出售事項的總代價約87,243,000港元中扣除 貴集團的凱亞投資成本約52,923,000港元， 貴集團應佔收益約為34,000,000港元(扣除開支前)，回報佔 貴集團於凱亞的投資約64.8%。

因此，出售事項為 貴集團提供機會，在可獲取利潤的情況下即時將其於凱亞的少數股東權益變現，並解除 貴集團因開發物業發展項目的任何資本規定(如有)。此外，代價將以現金支付，並會改善 貴集團的財務狀況。因此，吾等與各董事的意見一致，認為出售事項符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 該協議

該協議條款之詳情載於該通函之董事會函件內。

4.1 將予出售的資產

根據該協議，康堡有條件地同意向買方出售銷售股份及轉讓貸款，總代價為11,185,000美元(相等於約87,243,000港元)。

(a) 銷售股份

100股每股面值1.00美元的凱亞股份(即銷售股份)，佔凱亞已發行股本10%。

獨立財務顧問函件

(b) 轉讓貸款

凱亞欠康堡本金額為6,784,900美元(相等於約52,922,220港元)(即轉讓貸款)，佔凱亞截至二零零九年十月三十一日的總股東貸款約10%。

4.2 代價

銷售股份及轉讓貸款的總代價為11,185,000美元(相等於約87,243,000港元)。銷售股份及轉讓貸款須在完成後以現金支付，代價由康堡與買方於參考凱亞集團於二零零九年十月三十一日的總股東資金及總股東貸款分別約770,400美元(相等於約6,009,000港元)及67,845,000美元(相等於約529,191,000港元)後經公平磋商釐定。

根據載於該通函附錄二的估值報告，於二零零九年九月三十日 貴集團應佔物業發展項目的物業合共市值人民幣90,500,000元(相等於約102,700,000港元)。有關市值乃經參考當地可資比較的交易，並計入已動用建造成本及將動用以完成發展項目並反映落成後發展項目質素的建造成本。吾等已與獨立估值師討論，並認為此方法與市場慣例貫徹一致，而 貴集團應佔物業發展項目的物業的相關估值基準屬公平合理。

為評估出售事項代價是否合理，據吾等所知悉，吾等已嘗試將出售事項與近期涉及(i)香港上市公司於二零零九年六月一日至二零零九年十二月一日出售中國物業或主要資產為中國物業的公司；及(ii)根據於聯交所網頁所刊發公佈，代價少於100,000,000港元的交易作比較。根據上述資料，吾等已識別四項近期交易(「可資比較交易」)。可資比較交易概述如下：

公佈日期	股份代號	公司	代價 港元	估值 港元	較估值 溢價/ 折讓 (%)	出售 百分比 (%)
二零零九年八月十九日	794	錦勝集團(控股)有限公司	15,333,054	27,930,000	(45.1)	100
二零零九年六月二十六日	736	中國置業投資控股有限公司	45,450,000	54,610,000	(16.8)	100
二零零九年六月二十六日	8202	匯創控股有限公司	2,222,000	2,222,000 ⁽¹⁾	0.0	100
二零零九年六月九日	202	國中控股有限公司	55,000,000	67,382,000 ⁽²⁾	(18.4)	100
平均					(20.1)	
最高					0.0	
最低					(45.1)	
貴公司			87,243,000	102,717,500 ⁽³⁾	(15.1)	10

附註：

- (1) 該交易涉及出售估值為人民幣13,000,000元的酒店資產，連同本金額人民幣11,000,000元的銀行貸款，代價為人民幣2,000,000元。
- (2) 該交易涉及出售一間公司(其主要資產為估值約為128,391,000港元的物業)，連同約61,009,000港元的銀行及其他借貸，代價為55,000,000港元。
- (3) 以人民幣計值的金額乃按人民幣1元兌1.135港元的匯率換算為港元，僅作說明用途。

資料來源：聯交所網站(www.hkexnews.hk)

獨立財務顧問函件

根據上表，吾等得悉可資比較交易的代價通常與獨立專業估值師作出的估值有所差異，有關差異一般為折讓45.1%至0%，而平均折讓為20.1%。出售事項的代價約87,243,000港元，較獨立物業估值師作出的估值折讓約15.1%，有關折讓屬於可資比較交易的範圍，並低於可資比較交易的平均折讓數值。獨立股東亦須注意可資比較交易涉及出售有關物業的全部權益，即連同控股權，惟 貴公司僅持有凱亞的10%少數股東權益，故於凱亞的業務或相關物業項目並無任何控制權。吾等與獨立估值師討論後，認為於凱亞的10%應佔權益的估值人民幣90,500,000元乃以物業全部權益整體的估值人民幣905,000,000元計算所得。

基於(i)代價乃經各方公平磋商後協定；(ii) 貴集團僅持有物業發展項目的10%實際少數股東權益；及(iii)折讓15.1%乃屬於可資比較交易的範圍，吾等與董事的意見一致，認為出售事項之代價屬公平合理。

5. 出售事項可能產生的財務影響

如董事會函件所述，出售事項會帶來約34,000,000港元的收益(扣除開支前)，即代價約87,243,000港元與 貴集團於凱亞投資的成本約52,923,000港元之間的差額。鑑於代價將以現金支付， 貴集團的現金餘額於完成後將會增加，故 貴集團的財務狀況將有所改善。

於二零零九年六月三十日， 貴集團的借貸總額約為366,800,000港元。 貴集團於二零零九年六月三十日的資本負債比率(按借貸總額(並無計及少數股東貸款)除以股東資金總額計算)為33.4%。於完成後，部分所得款項將用於償還貸款，故 貴集團的資本負債比率將會減低，並可節省利息開支。

鑑於(i)出售事項的現金所得款項將加強 貴集團的財務資源，而(ii)部分所得款項將用於償還貸款，亦會減低 貴集團的資本負債比率，故吾等認為出售事項符合 貴公司及股東的整體利益。

V. 推薦意見

經考慮上述因素後，吾等認為該協議的條款乃於 貴集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，而訂立該協議符合 貴公司及股東的整體利益。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

卓怡融資有限公司

執行董事

林懷漢

執行董事

鍾建舜

謹啟

二零零九年十二月二十一日

1. 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（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表結算日）以來，本集團的財務或業務狀況或前景並無任何重大不利變動。

2. 債務

借貸

於二零零九年十一月三十日，本集團的借貸總額約為444,600,000港元。須於一年內償還的貸款約為170,000,000港元，而本集團於二零零九年十一月三十日本集團的資本負債比率（按借貸總額（並無計及少數股東貸款）除以股東資金總額計算）為43.8%。

資產抵押

於二零零九年十一月三十日，銀行貸款約236,100,000港元，分別由本集團約139,200,000港元的投資物業及約363,100,000港元的發展中物業作為抵押。於二零零九年十一月三十日，並沒有其他銀行借貸由本集團的銀行結存作為抵押。

或然負債

於二零零九年十一月三十日，本集團沒有重大的或然負債。

免責聲明

除上述及集團內公司間的負債外，於二零零九年十一月三十日營業時間結束時，本集團並無未償還的按揭、抵押、債券、借貸股本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似的債務、財務租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他未償還的重大或然負債。董事已確認自二零零九年十一月三十日以來本集團的債務及或然負債並無重大變動。

3. 本集團財務及業務前景

由於中國的房地產市場的市場周期仍難以預測、深受中央政府政策影響，以及周期一般較以往為短，因此本集團的策略是在房地產市場回升時迅速在市場推售單位，避免本集團承受過重負擔，以便本集團在經濟無可避免出現下滑時能有所準備。

本集團對於市場出現的不合理情況會繼續保持審慎。二零零七年至二零零八年全球經歷最嚴重的金融危機之一後，近期舉行的二零零九年土地拍賣中，部分土地的售價較二零零八年初的高峰期為高。由於二零零八年的債務和資本市場相繼受到重大打擊，這些創紀錄新高的價格似乎並不合理，本集團無意參考有關售價。

本集團承諾盡力為客戶提供最佳的價值，並致力發展及投資在蘇州、江蘇省、北京及其他地方的優質項目，與此同時，本集團力求實現持續增長，並提升本公司股東的價值。

4. 營運資金

董事認為，經計及本集團現有的財務資源（包括本集團的內部財務資源及現有可用的銀行信貸），由本通函日期起計至少十二個月內，本集團有足夠的營運資金以供本集團現時所需。

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就其對本集團擬出售的位於中華人民共和國的物業於二零零九年九月三十日的估值所編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。

BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 11-18, 31/F., Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心3111-18室
Tel 電話：(852) 2802 2191 Fax 傳真：(852) 2802 0863
Email 電郵：info@bmintelligence.com Website 網址：www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

指示

吾等遵照新澤控股有限公司（「貴公司」）的指示，對 貴公司及／或其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）持有位於中華人民共和國（「中國」）的物業進行估值。吾等確認已進行視察及作出有關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以便向 閣下提供吾等對該物業於二零零九年九月三十日（「估值日」）的市值的意見。

估值基準

吾等對該物業的估值乃基於市值作出，而市值的定義為「自願買家與自願賣家經適當市場推銷後，在雙方均知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日就物業進行公平交易的估計金額」。

估值方法

吾等已按該物業將根據 貴集團提供予吾等的發展項目建設方案發展及落成而評估其價值。吾等假設建設方案已獲批准。於達致吾等對市值的意見時，吾等已參考當地市場上可資比較的交易，並計入已動用建造成本及將動用以完成發展項目並反映落成後發展項目質素的建造成本評估該物業價值。

業權調查

吾等已獲提供業權文件副本，並獲 貴集團告知，並無編製其他相關文件。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定是否有任何修訂並未載於交予吾等的副本上。於估值過程中，吾等曾依賴由 貴集團及其中國法律顧問國浩律師集團（上海）事務所提供有關該物業業權的意見及資料。所有文件僅供參考之用。

對該項位於中國的物業進行估值時，吾等曾依賴 貴集團所給予的意見，表示 貴集團擁有可自由轉讓該項物業的有效及可強制執行的業權，並於整段未屆滿年期內擁有自由及不受干擾地使用該物業的權利，惟須支付年度地租／土地使用費，並全數清償一切所需地價／應付購買代價。

估值假設

吾等的估值乃假設該物業於市場出售，且並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可影響該物業價值的類似安排。

此外，吾等的估值並無考慮任何有關或影響該物業出售的選擇權或優先購買權，亦假設並無任何方式的強迫出售情況。

吾等已進一步假設相關中國部門就該物業的開發而授出的所有同意、批准及牌照並無附帶可影響該物業價值的嚴苛條件或不合理延誤。

估值考慮因素

吾等曾視察該物業的外部，並在可能情況許可下視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量。因此，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦無對任何設施進行測試。

吾等在進行估值時，頗大程度上依賴 貴集團及買方(定義見本通函)(根據上市規則被視為 貴公司的關連人士)所提供的資料，並採納 貴集團給予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤／建築面積、發展項目的計劃竣工日期、發展項目建設方案、該物業識別及其他相關資料等的意見。

除另有所指外，估值證書中所載的尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供的業權文件及其他文件所載的資料計算，故僅為約數。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實該物業的地盤／建築面積的準確程度，惟已假設送交吾等的文件中所列示的地盤／建築面積均屬正確。

吾等並無任何理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料的真實性及準確性，根據 貴集團給予吾等的意見，貴集團所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以供吾等達致知情意見。

吾等的估值並無考慮該物業的任何抵押、按揭或債項或於進行買賣時可能產生的任何開支或稅項。

除另有所指外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等的估值乃根據香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》(二零零五年第一版)編製。

吾等的估值已按照公認估值程序編製，及遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引的規定。所採用的匯率為於估值日的平均匯率，即1港元兌人民幣0.8808元。由估值日至本報告日期止匯率並無重大波動。

備註

吾等謹此確認，吾等於 貴集團或經估物業或所呈報的估值中概無擁有任何現時或未來權益。

除另有所指外，所有貨幣金額均以人民幣為單位，且並無考慮任何匯兌影響。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

香港
灣仔
告士打道77-79號
富通大廈
23樓2301室
新澤控股有限公司
列位董事 台照

代表
中和邦盟評估有限公司

董事總經理
鄭澤豪博士

*BSc, MUD, MBA (Finance), MSc (Eng), PhD (Econ),
MHKIS, MCI Arb, AFA, SIFM, FCIM,
MASCE, MIET, MIEEE, MASME, MIIE*

高級董事
陳詠芬

BSc. MSc. MRICS MHKIS RPS(GP)

謹啟

二零零九年十二月二十一日

附註：

鄭澤豪博士為香港測量師學會(產業測量)會員，在香港及中華人民共和國物業估值方面擁有逾16年經驗。

陳詠芬小姐為香港測量師學會(產業測量)會員，在香港物業估值方面擁有逾16年經驗，在中華人民共和國物業估值方面擁有逾10年經驗。

估值概要

物業	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零零九年 九月三十日 貴集團應佔價值 人民幣元
貴集團於中國持有的發展中物業			
中國上海市嘉定區 嘉定新城6-1及6-2地塊之 一個在建中住宅項目 「盤古天地」	905,000,000	10%	90,500,000
		總計：	90,500,000

估值證書

貴集團於中國持有的發展中物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元
中國 上海市 嘉定區 嘉定新城 6-1及6-2地塊之 一個在建中住宅項目 「盤古天地」	該物業包括建於一幅地盤面積約為130,964.50平方米(或約為1,409,701.88平方呎)的土地上的一個在建中住宅項目「盤古天地」。	據 貴集團告知，於估值日，該物業仍在興建中。	905,000,000 (貴集團應佔10% 權益：人民幣 90,500,000元)
	該物業落成後的計劃總建築面積(「總建築面積」)約為252,048平方米(或約為2,713,044.67平方呎)。該物業的第一期預定於二零一零年十二月竣工。		
	該物業已獲授土地使用權，分別於二零七七年七月四日及二零四七年七月四日屆滿，為期70年及40年，作住宅及商業用途。		

附註：

1. 根據上海市嘉定區房屋土地管理局及上海盤谷房地產有限公司(「中國公司」)訂立日期為二零零七年七月五日的上海市國有土地使用權出讓合同(「合同」)滬嘉房第(2007)出讓合同第184號，前者已同意向上海盤谷授出該物業的土地使用權，主要條件如下：
 - (i) 用途：住宅／商業用途
 - (ii) 該物業的地盤面積：130,965平方米
 - (iii) 土地使用權年期：均由合同簽訂日期開始，分別為期70年及40年，作住宅及商業用途
 - (iv) 地價：人民幣94,500,000元

2. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零八年五月二十八日發出的三份上海市房地產權證，該項總地盤面積為130,964.50平方米的物業的土地使用權已授予中國公司，分別於二零七七年七月四日及二零四七年七月四日屆滿，為期70年及40年，作住宅及商業用途。有關詳情概述如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)
滬房地嘉字(2008)第011373號	23,303.10
滬房地嘉字(2008)第011374號	38,847.60
滬房地嘉字(2008)第011375號	68,813.80
	總計： 130,964.50

3. 根據上海市嘉定區規劃管理局於二零零八年十一月十七日發出的建設用地規劃許可證滬嘉地(2008)14081118E04456號，總建築面積為252,048平方米的建築工程符合城鄉規劃的規定。
4. 根據上海市嘉定區規劃和土地管理局於二零零九年四月二十四日發出的建設工程規劃許可證滬嘉建(2009)FA31011420090858號，「盤古天地」總建築面積為78,148平方米的泰逸華庭符合城鄉規劃的規定。
5. 根據日期為二零零九年七月二十日的建築工程施工許可證第310114200803212519號，「盤古天地」總建築面積為78,148平方米的泰逸華庭的第15至17座、停車場P3及商業樓層C3的建築工程獲准施工。
6. 據 貴集團告知，該物業的已建造成本總額及已動用建造成本分別約人民幣1,840,000,000元及人民幣370,000,000元。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的業權及主要批准及牌照的授出狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有

8. 貴集團的中國法律顧問國浩律師集團(上海)事務所於二零零九年十二月十五日所作出的意見(其中包括)如下：
- 該物業的地價已全數付清。
 - 該物業的土地使用權乃合法歸屬中國公司。
 - 該物業的土地使用權可根據相關法律及法規於土地使用權年期內使用、轉讓、出租或抵押。
 - 建議住宅發展項目的建築工程符合相關法律及法規。
 - 於落成後於土地使用權年期內出租、抵押及轉讓該已發展物業並無法律障礙。
9. 據 貴集團告知， 貴集團實際擁有中國公司10%權益。

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則規定提供有關本公司資料的詳情。各董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及所信，本通函並無遺漏其他事實以致本通函所載任何聲明產生誤導。

2. 董事及本公司主要行政人員的權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文，彼等被當作或視作擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例規定由本公司置存登記冊的權益及淡倉；或(c)根據本公司所採納上市規則附錄十所載的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於股份的權益及於股本衍生工具（定義見證券及期貨條例第XV部）下相關股份的權益

董事姓名	好倉／淡倉	身份	所持股份數目	相關股份數目 (於本公司 股本衍生工具下)	權益總額	佔本公司 已發行股本 概約百分比
陶哲甫先生	好倉	受控法團權益	542,682,278 (附註1)		561,562,914	48.02%
		個人權益	11,515,000	7,365,636 (附註2)		
陶家祈先生	好倉	受控法團權益	542,682,278 (附註1)		572,749,671	48.98%
		個人權益	22,701,757	7,365,636 (附註2)		
陶錫祺先生	好倉	受控法團權益	542,682,278 (附註1)		572,749,671	48.98%
		個人權益	22,701,757	7,365,636 (附註2)		
江森森先生	好倉	個人權益	2,500,220	18,880,636 (附註2)	21,380,856	1.83%
嚴振亮先生	好倉	個人權益	1,232,605	18,880,636 (附註2)	20,113,241	1.72%

附註：

- (1) *Belbroughton Limited* 乃於英屬維爾京群島（「英屬維爾京群島」）註冊成立的公司，實益擁有 542,682,278 股股份。*Seal United Investments Limited*（一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，其全部已發行股本由陶哲甫先生及其配偶陶潘麗瑤女士按相等比例持有）及 *United Islands Group Limited*（一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，其全部已發行股本由陶哲甫先生及其配偶陶潘麗瑤女士以及其子女陶蘊怡女士、陶家祈先生及陶錫祺先生按相等比例持有）分別擁有 *Belbroughton Limited* 20% 及 80% 權益。因此，*Seal United Investments Limited*、*United Islands Group Limited* 以及陶哲甫先生、陶潘麗瑤女士、陶蘊怡女士、陶家祈先生及陶錫祺先生被視為於該等由 *Belbroughton Limited* 持有的 542,682,278 股股份擁有權益。
- (2) 購股權乃分別於二零零七年七月四日、二零零七年十月十八日、二零零八年四月二十九日、二零零八年七月二十一日及二零零八年十一月十九日授予各執行董事，並分別可於二零零七年七月四日至二零一零年七月三日期間按行使價每股 0.635 港元、二零零七年十月十八日至二零一零年十月十七日期間按行使價每股 0.524 港元、二零零八年四月二十九日至二零一一年四月二十八日期間按行使價每股 0.375 港元、二零零八年七月二十一日至二零一一年七月二十日期間按行使價每股 0.300 港元及二零零八年十一月十九日至二零一一年十一月十八日期間按行使價每股 0.192 港元行使。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）的股份、相關股份或債券中，擁有 (a) 根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；或 (b) 根據證券及期貨條例第 352 條須記入該條例規定由本公司置存登記冊的任何權益或淡倉；或 (c) 根據本公司所採納標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

3. 主要股東權益

於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，根據本公司按證券及期貨條例第 XV 部存置的登記冊，以下人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份及相關股份中，擁有或被視作或當作擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值 10% 或以上權益，或擁有涉及有關股本的任何購股權：

(A) 本公司

股東名稱	好倉/淡倉	身份	所持股份數目	權益總額	佔本公司 已發行股本 概約百分比	附註
陶潘麗瑤女士	好倉	受控法團權益	542,682,278	561,562,914	48.02%	1
		配偶權益	18,880,636			
Belbroughton Limited	好倉	實益擁有人	542,682,278	542,682,278	46.41%	1
Seal United Investments Limited	好倉	受控法團權益	542,682,278	542,682,278	46.41%	1

股東名稱	好倉/淡倉	身份	所持股份數目	權益總額	估本公司 已發行股本 概約百分比	附註
United Islands Group Limited	好倉	受控法團權益	542,682,278	542,682,278	46.41%	1
陶蘊怡女士	好倉	受控法團權益	542,682,278	542,682,278	46.41%	1
天祥事務有限公司	好倉	實益擁有人	150,000,000	150,000,000	12.83%	不適用
Spinnaker Capital Limited	好倉	投資經理	92,322,673	92,322,673	7.89%	2
Spinnaker Asset Management — SAM Limited	好倉	投資經理	92,322,673	92,322,673	7.89%	2
德意志銀行	好倉	對股份持有 保證權益的人	92,322,673	92,322,673	7.89%	3
亞洲金融集團(控股)有限公司	好倉	實益擁有人	45,454,545	68,181,818	5.83%	4
		受控法團權益	22,727,273			

附註：

- (1) *Belbroughton Limited* 乃於英屬維爾京群島註冊成立的公司，實益擁有542,682,278股股份。*Seal United Investments Limited* (一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，其全部已發行股本由陶哲甫先生及其配偶陶潘麗瑤女士按相等比例持有) 及 *United Islands Group Limited* (一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，其全部已發行股本由陶哲甫先生及其配偶陶潘麗瑤女士以及其子女陶蘊怡女士、陶家祈先生及陶錫祺先生按相等比例持有) 分別擁有 *Belbroughton Limited* 20% 及 80% 權益。因此，*Seal United Investments Limited*、*United Islands Group Limited* 以及陶哲甫先生、陶潘麗瑤女士、陶蘊怡女士、陶家祈先生及陶錫祺先生被視為於該等由 *Belbroughton Limited* 持有的542,682,278股股份擁有權益。
- (2) *Spinnaker Capital Limited* 及 *Spinnaker Asset Management — SAM Limited* (統稱「Spinnaker集團」) 為投資經理，彼等乃 *Spinnaker Global Opportunity Fund Limited* (「GO基金」)、*Spinnaker Global Emerging Markets Fund Limited* (「GEM基金」) 及 *Spinnaker Global Strategic Fund Limited* (「GS基金」) 的控股股東。GO基金、GEM基金及GS基金分別持有24,927,122股、44,314,883股及23,080,668股股份。
- (3) 股份乃由德意志銀行代Spinnaker集團託管。
- (4) 該等68,181,818股相關股份指全面兌換本金總額為75,000,000港元的5%可換股票據(由二零零七年十月十五日(可換股票據發行當日)起計滿60個月當日期)而可予發行的股份。

(B) 本集團其他成員公司

股東名稱	集團成員	好倉/淡倉	身份	所持股份數目/ 註冊資本	所佔股本 概約百分比
Spinnaker Global Opportunity Fund Limited	蘇州新澤地產 有限公司	好倉	實益擁有人	3,720,000美元	40%
Spinnaker Global Emerging Markets Fund Limited、 Spinnaker Global Strategic Fund Limited及Spinnaker Global Opportunity Fund Limited	協朗集團有限公司	好倉	實益擁有人	4,900股股份	49%

除上文披露者外，於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，概無其他人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的任何權益或淡倉；或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上權益；或持有涉及有關股本的任何購股權。

4. 申索及訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未完結或面臨的重大訴訟或申索。

5. 服務合約

本公司與非執行董事及各獨立非執行董事訂立的前委任書已於二零零八年十一月十三日到期。於二零零八年十月二十二日，非執行董事及各獨立非執行董事與本公司訂立委任書，由二零零八年十一月十四日開始，任期為三年；其中一方可向另一方發出一個月的書面通知終止有關委任書。

本公司與各執行董事訂立的前服務合約已於二零零九年十一月三十日到期。於二零零九年十一月十八日，各執行董事與本公司訂立服務合約，任期為25個月，由二零零九年十二月一日開始，執行董事可向本公司發出不少於三個月的書面通知或代通知金終止其服務合約。於服務合約註明的某些情況下，本公司可立即終止其服務合約而毋須向執行董事作出任何賠償。

除上文所披露者外，董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何可由本集團於一年內免付賠償（法定賠償除外）而予以終止的服務合約。

6. 競爭權益

陶哲甫先生(本公司主席)及其家族成員(包括副主席陶家祈先生及董事總經理陶錫祺先生)於若干中國物業擁有權益,此舉可能構成與本集團競爭的業務。該等物業包括由本公司一間附屬公司發展的蘇州錦麗苑兩幢別墅(總建築面積770.38平方米)(「該物業」)。

除本附錄所述者外,於最後實際可行日期,概無董事或彼等各自的聯繫人於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

7. 重大合約

以下為本集團於緊接本通函日期前兩年訂立的重大或可能屬重大合約(並非在本集團日常業務過程中訂立者):

- (A) Chong Lai (Panama) S.A. (「CLPSA」,由主席及其聯繫人所控制)及本公司於二零零九年三月九日及二零零九年六月二十九日訂立的貸款協議,據此,CLPSA分別向本公司作出一筆總額為10,000,000港元的貸款融資及一筆本金額最多為5,000,000港元的循環貸款融資;
- (B) CLPSA及世謙有限公司(「世謙」)於二零零九年八月二十八日訂立的貸款協議,據此,CLPSA向世謙作出一筆本金額最多為20,000,000港元的循環貸款融資;及
- (C) 該協議。

8. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議的專家的資格:

名稱	資格
卓怡融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供建議)、第6類(就企業融資提供建議)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團
中和邦盟評估有限公司	特許測量師

卓怡融資有限公司及中和邦盟評估有限公司均已就本通函的刊發發出同意書,同意在本通函內以現時的形式及文義刊載其意見及/或引述其名稱,且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期,卓怡融資有限公司及中和邦盟評估有限公司概無實益擁有本集團任何成員公司股本,亦無擁有可自行或委任他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利(不論可否依法行使)。

9. 於資產及合約的權益

除陶哲甫先生、陶家祈先生及陶錫祺先生於該物業擁有的權益外，自二零零八年十二月三十一日（即本公司最近期刊發的經審核賬目結算日）以來，董事及本附錄第8段所引述的任何專家概無於本集團任何成員公司所買賣或租賃或擬買賣或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

除(i)陳智思先生於本附錄第7段所述的(C)項重大合約及本公司於二零零七年十月十五日發行的可換股票據中的權益及(ii)陶哲甫先生、陶家祈先生及陶錫祺先生於本附錄第7段所述的(A)及(B)項重大合約中的權益外，於最後實際可行日期，概無董事於對本集團業務而言屬重要的任何存在合約或安排中擁有直接或間接重大權益。

10. 重大不利變動

於二零零八年十二月三十一日刊發最近期的經審核賬目以來，本集團的財務或業務狀況並無重大不利變動。

11. 其他事項

- (a) 本公司的公司秘書為陳美莉女士。彼持有工商管理(財務管理)碩士學位，亦分別為英國特許秘書及行政人員公會會員及香港特許秘書公會會員。
- (b) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (c) 本通函的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

12. 備查文件

以下文件的副本於直至二零一零年一月五日（包括該日）止任何工作日的一般辦公時間內，在本公司的辦事處（地址為香港灣仔告士打道77-79號富通大廈23樓2301室）可供查閱：

- (a) 該協議；
- (b) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第9頁；
- (c) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第10至15頁；
- (d) 由中和邦盟評估有限公司編製的估值報告及估值概要，全文載於本通函附錄二；
- (e) 本附錄第5段所述的董事服務合約；
- (f) 本附錄第8段所述的卓怡融資有限公司及中和邦盟評估有限公司各自的同意書；及
- (g) 載於本通函附錄二估值證書附註8所述的中國法律意見。