

此乃要件 請即處理

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

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

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



建業地產股份有限公司*
Central China Real Estate Limited
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：0832)

須予披露及關連交易
增資協議

獨立財務顧問

寶
橋
BRIDGE PARTNERS

寶橋融資有限公司

本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至10頁；獨立董事委員會函件載於本通函第11頁。獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見函件載於本通函第12至20頁。

* 僅供識別

二零一一年十二月二十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件	11
獨立財務顧問函件	12
附錄一 — 估值報告.....	21
附錄二 — 一般資料.....	25

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：

「董事會」	指	董事會；
「百瑞信託」	指	百瑞信託有限責任公司，一間於中國成立的有限公司，鄭州市財政局及獨立第三方分別擁有其22.05%及77.95%；
「嘉德置地」	指	CapitaLand Limited，一間於新加坡註冊成立的有限公司，為凱德置地(開曼)的最終股東；
「凱德置地(開曼)」	指	CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd，一間在開曼群島註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期為嘉德置地的主要股東及其間接全資附屬公司；
「增資」	指	根據增資協議條款建議將建業天明的註冊資本由人民幣100,000,000元增至人民幣1,500,000,000元；
「增資協議」	指	建業中國、百瑞信託、天明地產及建業天明就增資所訂立日期為二零一一年十二月七日的增資協議；
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會；
「建業中國」	指	建業住宅集團(中國)有限公司，一間在中國註冊成立的有限公司，為外商獨資企業，亦為本公司的間接全資附屬公司；
「建業天明」	指	鄭州建業天明置業有限公司，一間在中國註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期，建業中國及天明地產分別持有其50%；
「本公司」	指	建業地產股份有限公司*，一間根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「完成」	指	完成增資；

釋 義

「完成日期」	指	具有本通函「董事會函件」一節「增資協議 — 先決條件及完成」一段所界定涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「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	本公司的獨立董事委員會，包括全體獨立非執行董事：即張石麟先生、王石先生及辛羅林先生；
「獨立財務顧問」	指	寶橋融資有限公司，獲委任就增資協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議的獨立財務顧問；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方，且並非本公司的關連人士；
「恩輝投資」	指	恩輝投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，胡葆森先生全資擁有該公司；
「最後實際可行日期」	指	二零一一年十二月二十一日，即本通函付印前就確定本通函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；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

釋 義

「卓愉國際」	指	卓愉國際有限公司，一間在英屬處女群島註冊成立的有限公司，本公司執行董事兼首席執行官王天也先生及其子分別擁有其25%及75%；
「收購守則」	指	經不時修訂、補充或另行修改的香港公司收購、合併及股份購回守則；
「天明地產」	指	天明地產有限公司，一間在中國註冊成立的有限公司；
「信託」	指	百瑞信託於二零一一年四月二十九日成立名為「百瑞寶盈113號集合資金信託計劃(建業地產信託基金2號)」的信託；及
「%」	指	百分比。

* 僅供識別



建業地產股份有限公司*
Central China Real Estate Limited
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：0832)

執行董事：

胡葆森先生(主席)

王天也先生(首席執行官)

閔穎春女士

非執行董事：

林明彥先生(替代董事：羅臻毓先生)

廖茸桐先生

李樺女士

胡勇敏先生

獨立非執行董事：

張石麟先生

王石先生

辛羅林先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

香港營業地點：

香港

九龍

柯士甸道西1號

環球貿易廣場

77樓7701B-7702A室

須予披露及關連交易

緒言

茲提述本公司於二零一一年十二月七日刊發有關增資協議的公告，據此，建業中國、百瑞信託及天明地產有條件同意將建業天明的註冊資本由人民幣100,000,000元增至人民幣1,500,000,000元，增幅為人民幣1,400,000,000元。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關增資協議的進一步資料；(ii)獨立董事委員會向獨立股東提供的推薦建議；(iii)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供的推薦建議。

增資協議

增資協議的主要條款載列如下：

日期：二零一一年十二月七日

訂約方：建業中國，本公司間接全資附屬公司；
百瑞信託(即信託的信託人)；
天明地產；及
建業天明，本公司持有50%權益的附屬公司。

向建業天明增資

於最後實際可行日期及完成前，建業天明為本公司非全資附屬公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，建業中國及天明地產分別持有其50%及50%。

根據增資協議，建業中國、百瑞信託及天明地產同意將建業天明的註冊資本由人民幣100,000,000元增至人民幣1,500,000,000元，增幅為人民幣1,400,000,000元。就人民幣1,400,000,000元的總金額，建業中國、百瑞信託及天明地產同意分別以現金注資人民幣700,000,000元、人民幣600,000,000元及人民幣100,000,000元。建業中國、信託及天明地產將於完成日期作出上述注資。

建業中國、信託及天明地產各方作出的注資額是經增資協議各訂約方參考彼等於建業天明的股權比例並按正常商業條款經公平磋商後釐定。建業中國、信託及天明地產根據增資協議作出的總注資額指償付鄭東新區地塊(定義見下文)購買價所需的額外資金。

完成後，建業天明將有註冊資本人民幣1,500,000,000元，建業中國、信託及天明地產將分別持有其50%、40%及10%。儘管本公司於完成前後在建業天明的持股量將仍維持不變(50%)，但按照建業天明董事會的組成及決策程序，建業中國、信託及天明地產對建業天明的經濟活動並無單方面的控制權，故此建業天明將不再為附屬公司並將成為本公司的共同控制實體(有關詳情載於下文「於完成時建業天明的董事會組成」一段)。

董事會函件

先決條件及完成

完成須及待以下所有條件達成後方告落實：

- (a) 增資協議各訂約方的法定代表或授權代表簽立協議並蓋章；
- (b) 本公司已遵守上市規則項下的申報及公告規定，並獲獨立股東批准增資協議及其項下擬進行交易；及
- (c) 建業中國向百瑞信託提供的相關文件證明本公司已達成上文(b)段所述的條件，建業中國亦已就本公司達成上述條件向百瑞信託發出書面確認。

若於二零一二年一月三十一日或增資協議所有訂約方書面協定的稍後日期或之前無法達成上述條件，增資協議將即時終止。

完成須於上述所有條件達成後三十(30)個工作天內任何日期(「完成日期」)落實。

於完成時建業天明的董事會組成

完成時，建業天明董事會包括五(5)名成員。建業中國有權提名兩(2)名董事，百瑞信託有權提名兩(2)名董事，而天明地產有權提名一(1)名董事。董事會主席須為建業中國提名的董事，彼亦應以建業天明的法定代表身分行事。

建業天明董事會會議的最低法定人數應為三分之二(2/3)的董事會成員。所有決議案必須獲與會董事以三分之二(2/3)的大比數通過。

有關建業天明的資料

建業天明是在二零一一年二月十一日於中國成立的有限公司，為本公司間接持有50%權益的附屬公司，主要在中國河南省從事房地產開發及銷售。

董事會函件

下表載列建業天明截至二零一一年六月三十日止六個月的未經審核財務資料：

	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 (人民幣)
除稅前虧損淨額	104,563
除稅後虧損淨額	78,422

建業天明於二零一一年六月三十日的未經審核資產淨值為人民幣99,921,578元。

有關建業中國及本集團的資料

本集團主要在中國河南省從事房地產開發及銷售。

建業中國是於中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司，主要在中國河南省從事房地產開發及銷售和房地產投資。

有關增資協議其他訂約方的資料

天明地產是於中國成立的有限公司，主要在中國河南省從事房地產開發及銷售。於最後實際可行日期，天明地產持有建業天明50%股權。

百瑞信託是一家非銀行金融機構，鄭州市財政局及獨立第三方分別擁有其22.05%及77.95%。其已取得中國銀監會發放的牌照，主要向客戶提供信託相關產品及服務。據董事經作出一切合理查詢後所全悉、深知及確信，除於本集團多家共同關連實體的權益外，百瑞信託及其最終實益擁有人是獨立於本公司及其關連人士的第三方。

信託於二零一一年四月二十九日成立，信託基金達人民幣1,077,600,000元，本公司間接持有其中25%即人民幣269,400,000元。信託旨在透過收購本集團現有項目公司或向本集團現有項目公司注資或成立新合資公司的方式為本集團的現有及未來房地產項目籌集資金以作開發。

訂立增資協議的理由及裨益

本公司管理層及百瑞信託搜羅可供信託投資的本集團潛在房地產項目，並認為建業天明與其相關房地產發展項目符合組成信託的合作協議所載的全部條件(如預期股

董事會函件

本回報及項目發展週期)。本公司認為信託計劃向建業天明注資及引入信託作為建業天明的股權持有人是信託的部分信託安排，據此籌集的資金是用作開發本集團的房地產項目。

建業天明是位於中國鄭州市鄭東新區的一幅土地(「鄭東新區地塊」)的法定及實益擁有人，建業天明於二零一一年一月以約人民幣20.00億元的購買價購入鄭東新區地塊。該地塊位於鄭州市東面，正開發為區域、金融、商業和交通樞紐。鄭東新區地塊總佔地面積約87,000平方米，預計將開發為高層住宅及商業大樓。鄭東新區地塊正在興建中，並計劃於二零一三年第一季起分段落成。鄭東新區地塊的開發項目竣工時，預計將為本集團的利潤帶來重大貢獻。

截至最後實際可行日期，建業中國透過股東貸款向建業天明墊付約人民幣19.44億元，以償付購買價及開發鄭東新區地塊。鑒於本集團不斷支持鄭東新區地塊的開發項目，提升建業天明的註冊資本將進一步鞏固其財務狀況，有助開發鄭東新區地塊。建業天明將在完成後，向建業中國償還部分股東貸款，約人民幣14.00億元。建業中國於額外注資後的淨現金回報將達至人民幣7.00億元。其餘建業天明欠負建業中國約人民幣5.44億元的股東貸款將為無抵押、應要求償還，並每年按中國人民銀行頒佈當時基準貸款利率加1%計息。

此外，增資協議各訂約方進行磋商時，由於鄭東新區地塊處於黃金地段，百瑞信託強烈表示有意參與地塊發展，並要求加強監控整個程序，故同意建業天明董事會的所有決議案須獲與會董事以三分之二(2/3)的大比數批准。按照上文所述以及於完成時建業天明董事會的組成(詳情載於「於完成時建業天明的董事會組成」一段)，建業天明將受三名股權持有人共同控制及將於完成時成為本公司的共同控制實體。重組建業天明為共同控制實體符合本集團與百瑞信託的先前安排。

鑒於上述者，董事(包括獨立非執行董事)認為，增資協議條款是按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。

上市規則的涵義

天明地產現持有建業天明50%股權，屬上市規則第14A.10(3)條所界定的控制人。根據上市規則第14.29條，建業天明於完成後不再為本公司附屬公司，而該項交易將構成本公司的一項視作出售事項。增資涉及本公司被視為出售建業天明的權益，而天明地產(建業天明的主要股東)是控制人，其於建業天明的持股量將於完成後由50%降至10%。因此，根據上市規則第14A.13(1)(b)(i)條，建業中國訂立增資協議構成本公司的關連交易。

由於增資協議項下擬進行交易的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)超出5%，增資須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

由於增資協議項下擬進行交易的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)超出5%但低於25%，根據上市規則第14章，訂立增資協議亦構成本公司的須予披露交易。

鑒於(i)概無股東於增資協議及其項下擬進行交易中擁有與其他股東不同的重大權益，且本公司如召開股東大會批准增資協議項下擬進行交易，概無股東須放棄投票；及(ii)已接獲恩輝投資及凱德置地(開曼)的交易書面批准，如下文所述，彼等為上市規則第14.45及14A.43條所界定有權就交易投票，並於最後實際可行日期合共持有本公司已發行股本超過50%的有密切聯繫的一群股東，本公司已向聯交所申請並獲其豁免根據上市規則第14A.43條嚴格遵守召開股東大會的規定。根據上市規則第14A.43條，獨立股東批准規定視為已達成，故毋須召開股東大會批准增資協議項下擬進行交易。

根據上市規則第14.45條，恩輝投資及凱德置地(開曼)屬「有密切聯繫的一群股東」，原因載列如下：

- (a) 胡葆森先生(本集團創辦人、主席、執行董事兼控股股東)全資擁有恩輝投資。嘉德置地是首次公開發售前投資者，透過其間接全資附屬公司凱德置地(開曼)於二零零六年十二月投資本集團(在本集團重組及本公司註冊成立之前)。嘉德置地就其於本集團的投資可於董事會委任兩名代表出任非執行董事。在凱德置地中國、凱德置地(開曼)及本公司訂立日期為二零零八年五月十六日的不競爭承諾中，凱德置地中國同意，若其發現或獲提供任何於中國河南、湖北、湖南、山西、安徽和陝西等任何省份參與住宅發展項目的機遇，將知會本公司

董事會函件

有關機遇，而本公司在符合承諾所載的若干條件後可選擇磋商及參與有關項目。截至最後實際可行日期，凱德置地(開曼)並無出售其於本公司的任何股份。根據上文所述者，董事認為嘉德置地於本集團的投資屬長線並具策略性，而所成立的恩輝投資及凱德置地(開曼)將繼續互相保持長久穩定的業務關係；

- (b) 恩輝投資及凱德置地(開曼)各自從本公司於二零零七年十一月十五日註冊成立以來一直為股東；
- (c) 就收購守則而言，恩輝投資及凱德置地(開曼)並非「一致行動」人士；及
- (d) 恩輝投資及凱德置地(開曼)自本公司成立以來，一直就所有股東決議案進行一致表決(本公司於股東週年大會上通過日期為二零零九年五月十二日、二零一零年五月十八日及二零一一年五月三十日的股東決議案除外，原因為凱德置地(開曼)並無代表或委任代表出席大會)。

推薦建議

董事會已批准訂立增資協議。由於董事於增資概無任何利益衝突，董事概無就批准增資協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄表決。

敬希閣下垂注載於本通函第11頁的獨立董事委員會函件。經考慮獨立財務顧問的建議(載於本通函第12至20頁)後，獨立董事委員會認為，增資協議條款是按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東整體利益，因此若召開股東大會，建議獨立股東在就此召開的股東大會上批准增資協議。

其他資料

敬希閣下垂注(1)獨立董事委員會函件；(2)獨立財務顧問函件；(3)載於本通函附錄一的估值報告；及(4)載於本通函附錄二的一般資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
建業地產股份有限公司
王天也
董事兼首席執行官
謹啟

二零一一年十二月二十三日



建業地產股份有限公司*
Central China Real Estate Limited
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：0832)

敬啟者：

**須予披露及關連交易
增資協議**

吾等謹提述本公司於二零一一年十二月二十三日致股東的通函(「通函」)，本函件為通函的一部份。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。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就吾等認為增資協議條款是否按正常商業條款訂立及屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益，向閣下提供意見。

敬請閣下垂注通函第12至20頁所載的寶橋融資有限公司函件，當中載有獨立財務顧問就增資協議條款向獨立董事委員會及股東提供的意見，以及通函第4至10頁所載的董事會函件。

經考慮(其中包括)寶橋融資有限公司於其意見函件中所考慮的因素和理由後，吾等認為增資協議的條款乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言公平合理。吾等認為訂立增資協議符合本公司及股東的整體利益。因此，若召開股東大會，吾等建議股東投票贊成所提呈以批准增資協議及其項下擬進行交易的決議案。

此 致

列位股東 台照

獨立董事委員會
建業地產股份有限公司

張石麟
獨立非執行董事

辛羅林
獨立非執行董事
謹啟

王石
獨立非執行董事

二零一一年十二月二十三日

* 僅供識別

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問就訂立增資協議及其項下擬進行交易而編製致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，以供載入本通函：

寶
橋
BRIDGE PARTNERS

寶橋融資有限公司

香港中環
皇后大道中181號
新紀元廣場6樓605室

敬啟者：

須予披露及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就增資向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零一一年十二月二十三日的通函（「通函」）中的「董事會函件」，而本函件亦為通函的一部分。除文義另有所指外，通函所界定詞彙與本函件所用者具相同涵義。

截至最後實際可行日期及於完成前，建業天明為 貴公司非全資附屬公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，建業中國（貴公司間接全資附屬公司）及天明地產分別持有其50%及50%。於二零一一年十二月七日，建業中國與百瑞信託（即信託的信託人）、天明地產及建業天明訂立增資協議。根據增資協議，建業中國、百瑞信託及天明地產有條件同意將建業天明的註冊資本由人民幣100,000,000元增至人民幣1,500,000,000元，增幅為人民幣1,400,000,000元。完成後，建業天明將有註冊資本人民幣1,500,000,000元，建業中國、信託及天明地產將分別持有其50%、40%及10%。

天明地產現持有建業天明50%股權，屬上市規則第14A.10(3)條所界定的建業天明控制人。根據上市規則第14.29條，建業天明於完成後不再為 貴公司附屬公司，而該項交易將構成 貴公司的一項視作出售事項。增資涉及 貴公司被視為出售建業天明的權益，而天明地產（建業天明的主要股東）是控制人，其於建業天明的持股量將於完

獨立財務顧問函件

成後由50%降至10%。因此，根據上市規則第14A.13(1)(b)(i)條，建業中國訂立增資協議構成 貴公司的關連交易。由於增資協議項下擬進行交易的適用百分比率(定義見上市規則)超出5%，增資須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。此外，由於增資協議項下擬進行交易的適用百分比率(定義見上市規則)超出5%但低於25%，根據上市規則第14章，訂立增資協議亦構成 貴公司的須予披露交易。

鑒於(i)概無股東於增資協議及其項下擬進行交易中擁有與其他股東不同的重大權益，且 貴公司如召開股東大會批准增資及增資協議項下擬進行交易，概無股東須放棄投票；及(ii)已接獲恩輝投資及凱德置地(開曼)的交易書面批准，彼等為上市規則第14.45及14A.43條所界定有權就交易投票，並於最後實際可行日期合共持有 貴公司已發行股本超過50%的有密切聯繫的一群股東， 貴公司已向聯交所申請並獲其豁免根據上市規則第14A.43條嚴格遵守召開股東大會的規定。根據上市規則第14A.43條，獨立股東批准規定視為已達成，故毋須召開股東大會批准增資協議項下擬進行交易。

獨立董事委員會

獨立董事委員會(成員包括全體獨立非執行董事張石麟先生、王石先生及辛羅林先生)已告成立，就增資協議及其項下擬進行交易的條款是否按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合 貴公司及股東整體利益，向獨立股東發表推薦建議。吾等獲獨立董事委員會委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

吾等的意見基準

在達致吾等的意見及推薦建議時，吾等依賴董事及 貴公司管理層提供的資料及彼等表達的意見及陳述。吾等假設通函所載或提述的資料及陳述，與及 貴公司及／或董事及／或 貴公司管理層提供的資料及陳述(彼等須對此負全責)於作出時屬真實、準確及完整，且直至通函日期(包括當日)為止仍屬真實。吾等認為吾等已獲提供足夠資料，以為吾等的意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及／或董事向吾等表達的意見之合理性。

獨立財務顧問函件

然而，吾等並無對董事及 貴公司管理層提供的資料進行獨立核證，亦無對 貴公司、其附屬公司或聯營公司的業務及事務進行獨立調查，吾等亦無考慮增資對 貴集團或股東造成的稅務影響。

董事共同及個別就通函所載資料的準確性負上全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函所載意見乃經審慎周詳考慮後方始作出，且通函並無遺漏其他事實，以致通函的任何聲明產生誤導。

刊發本函件之唯一目的是提供資料供獨立董事委員會及獨立股東考慮增資協議及其項下擬進行交易，故除收錄於通函內，未經吾等事先書面同意，不得引述或轉述本函件的全部或任何部分，亦不得將本函件作任何其他用途。本函件內概無任何內容應詮釋為對持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券的推薦建議。

考慮的主要因素及理由

於達致吾等就增資協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

有關 貴集團的背景及財務資料

貴集團主要在中國河南省從事房地產開發及銷售。下文載列 貴集團截至二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一一年六月三十日止六個月的財務業績概要，乃摘錄自 貴公司截至二零一零年十二月三十一日止年度的年報及 貴公司截至二零一一年六月三十日止六個月的中期報告：

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元
營業額	2,739,831	4,516,351	2,529,121
毛利	951,582	1,545,912	1,154,382
除稅前利潤	651,352	1,095,486	821,205
期內利潤	428,131	580,059	332,042

獨立財務顧問函件

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(重列)		
資產總值	10,146,653	15,433,167	18,973,389
負債總額	6,826,960	11,661,483	14,373,119
權益總額	3,319,693	3,771,684	4,600,270

截至二零一零年十二月三十一日止年度，貴集團的營業額約為人民幣45.16億元(其中約人民幣43.92億元來自商品房銷售)，相比去年增加64.8%。營業額增加主要由於：(i)已銷售及已確認總建築面積由二零零九年的662,067平方米增加55.2%至二零一零年的1,027,276平方米；及(ii)平均銷售價格由二零零九年的每平方米人民幣4,018元上升6.4%至二零一零年的每平方米人民幣4,275元。年內利潤增加35.5%至截至二零一零年十二月三十一日止年度約人民幣580.1百萬元，主要由於銷售面積增加及平均銷售價格上升。

貴集團的營業額由截至二零一零年六月三十日止六個月約人民幣14.80億元增至截至二零一一年六月三十日止六個月約人民幣25.29億元，增長約70.9%。營業額增加主要是向貴集團客戶銷售物業的平均銷售價格由二零一零年同期的每平方米人民幣4,268元增至每平方米人民幣8,646元所致。截至二零一一年六月三十日止六個月的利潤由二零一零年同期約人民幣254.4百萬元增加30.5%至約人民幣3.32億元，主要由於期內營業額增加。

貴集團的現金及現金等價物由二零一零年十二月三十一日約人民幣33.70億元增至二零一一年六月三十日約人民幣35.40億元。貴集團的總借款由二零一零年十二月三十一日約人民幣50.15億元增至二零一一年六月三十日約人民幣51.95億元。負債比率(按借款淨額除以總權益計算)由二零一零年十二月三十一日的43.6%減少7.6%至二零一一年六月三十日的36.0%。

有關建業天明的背景及財務資料

誠如董事會函件所載，建業天明由天明地產及建業中國成立，以在中國河南省從事房地產開發及銷售。建業天明是在二零一一年二月十一日於中國註冊成立的有限公司，建業中國及天明地產目前持有其50%及50%。

獨立財務顧問函件

下文載列建業天明由二零一一年二月十一日(其註冊成立日期)至二零一一年十月三十一日止期間根據中國公認會計原則編製的未經審核財務資料概要：

	由二零一一年 二月十一日 (註冊成立日期)至 二零一一年 十月三十一日 止期間 (人民幣千元)
收益	—
除稅前虧損淨額	1,672
除稅後虧損淨額	1,255
	於二零一一年 十月三十一日 (人民幣千元)
資產總值	2,043,971
負債總額	1,945,226
資產淨值	98,745

吾等注意到建業天明自註冊成立以來並無錄得任何收益。自註冊成立日期起至二零一一年十月三十一日止期間的除稅後虧損淨額約為人民幣1.26百萬元，主要由於期內產生的行政開支所致。於二零一一年十月三十一日，建業天明的資產淨值約為人民幣98.74百萬元。

建業中國及天明地產於二零一一年一月十六日訂立合作協議，以在鄭州市國土資源局舉辦的公開拍賣上聯手競投一幅位於中國鄭州市鄭東新區榆林南路及地盤面積為86,956.57平方米的土地(「鄭東新區地塊」)的土地使用權，以轉讓國有土地使用權。鄭東新區地塊的購買價約為人民幣19.60億元，計劃地積比率不超過3.5倍。建業天明是鄭東新區地塊的法定及實益擁有人。

有關鄭東新區地塊的資料

鄭東新區地塊位於鄭州市東面，正開發為區域、金融、商業和交通樞紐。建業天明擬將鄭東新區地塊開發為高層住宅及商業大樓。根據 貴公司所指，鄭東新區地塊正在興建中，並計劃於二零一三年第一季起分段落成。

鄭州房地產市場的前景

鄭州是河南省省會及省內最大的城市。中國中部地區目前正發展神速。尤其是鄭東新區地塊屬區內主要地段，位處河南省的經濟發展重心。鄭東新區地塊坐落在鄭州商業區的心臟地帶，該處屬河南省規模最大及最繁盛的商業區之一。

鄭州市經濟一直發展神速。據二零一零年鄭州市國民經濟和社會發展統計公告發布的統計數據顯示，鄭州市國內生產總值在二零一零年增加至約人民幣4,000億元，較二零零九年增加約13%。二零一零年的固定資產總投資亦增加至約人民幣2,757億元，較二零零九年增加約20.8%。城鎮居民每年的人均可支配收入從二零零九年至二零一零年增加了7.2%，印證其可持續增長，繼而推動住宅及商業物業的需求。

由於住宅及商業物業的需求殷切，鄭州房地產市場一直迅速擴展。二零一零年的房地產物業投資金額約為人民幣775億元，增長約50.9%。二零一零年的商品房總銷售面積約為15.6百萬平方米，較二零零九年增加29.8%。

進行增資的理由及裨益

誠如 貴公司於二零一一年四月二十九日刊發的公告所述，建業中國與百瑞信託訂立合作協議成立信託，籌集所得資金將用以投資 貴集團的房地產開發項目。信託於二零一一年四月二十九日成立，已籌集資金約人民幣10.78億元。最近， 貴公司管理層及百瑞信託搜羅可供信託投資的 貴集團潛在房地產項目，並認為建業天明與其相關房地產發展項目符合組成信託的合作協議所載的全部條件(如預期股本回報及項目發展週期)。 貴公司認為信託計劃向建業天明注資及引入信託作為建業天明的股權持有人是信託的部分信託安排，據此籌集的資金是用作開發 貴集團的房地產項目。

誠如董事所指，建業天明是鄭東新區地塊的法定及實益擁有人。由於鄭東新區地塊處於黃金地段，建業天明計劃將其開發為高層住宅及商業大樓，此舉需要大量資金。同時，百瑞信託強烈表示有意參與地塊發展，並計劃成為建業天明的其中一名股權持有人。提升建業天明的註冊資本將進一步鞏固其財務狀況，有助開發鄭東新區地塊。誠如 貴公司於二零一一年四月四日刊發的公告所披露， 貴集團及百瑞信託訂立多項協議，據此，百瑞信託於二零一零年五月成立的首個房

地產信託的信託資金已注入 貴集團多家項目公司，而所有該等項目公司於所述注資完成後已成為 貴公司的共同控制實體。

誠如 貴公司截至二零一一年六月三十日止六個月的中期報告所述， 貴集團的策略以長遠持續發展為主，故將繼續擴大房地產項目的開發，加快項目開發速度及合理安排房地產項目的開發節奏。誠如董事所指， 貴集團的業務目標是加強各大策略夥伴等(包括信託)的支援，以開發 貴集團的房地產項目。信託旨在籌集資金開發 貴集團現有及未來的房地產項目。因此，信託注資乃符合 貴集團開發房地產項目的長遠業務目標。

鑒於上述者，尤其是：(i)信託注資符合 貴集團的長遠業務目標；(ii)提升建業天明的註冊資本將有助開發鄭東新區地塊；(iii)貴集團於完成後可維持其於建業天明的股權；及(iv)增資協議各方按彼等各自於建業天明的股權比例注資，吾等認為，增資是於 貴集團的正常及一般業務過程中進行，且符合 貴公司及股東整體利益。

增資協議的主要條款

誠如通函內「董事會函件」所述，建業中國、信託及天明地產各方作出的注資額是經增資協議各訂約方參考彼等於建業天明的股權比例按正常商業條款經公平磋商後釐定。建業中國、信託及天明地產根據增資協議作出的總注資額為償付鄭東新區地塊購買價所需的額外資金。

(A) 建業天明的股權、註冊資本及注資

根據增資協議的條款，建業中國、百瑞信託及天明地產同意將建業天明的註冊資本由人民幣100,000,000元增至人民幣1,500,000,000元，增幅為人民幣1,400,000,000元。就人民幣1,400,000,000元的總金額，建業中國、百瑞信託及天明地產同意分別以現金注資人民幣700,000,000元、人民幣600,000,000元及人民幣100,000,000元。完成後，建業天明將有註冊資本人民幣1,500,000,000元，建業中國、信託及天明地產將分別持有其50%、40%及10%。

鑒於各方的注資金額是按照彼等各自於建業天明的股權比例作出，吾等認為增資協議條款(包括增資協議各方作出的注資額)是按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。

(B) 利潤及虧損攤分

根據增資協議的條款，建業天明將修訂組織章程細則，以反映引入信託作為建業天明的股權持有人。根據建業天明的經修訂組織章程細則，建業中國、信託及天明地產將按其各自於建業天明的股權比例攤分建業天明的利潤、虧損、風險及負債。

(C) 建業天明的董事會組成

根據增資協議的條款，建業天明的董事會於完成時包括五(5)名成員。建業中國有權提名兩(2)名董事，百瑞信託有權提名兩(2)名董事，而天明地產有權提名一(1)名董事。董事會主席須為建業中國提名的董事，彼亦應以建業天明的法定代表身分行事。建業天明董事會會議的最低法定人數應為三分之二(2/3)的董事會成員。誠如 貴公司確認，若干與建業天明的管理及營運有關的主要決策(包括但不限於鄭東新區地塊的未來發展、房地產項目的財務及投資計劃)將須獲建業天明董事會內的建業中國及百瑞信託代表批准。

誠如增資協議所載，建業天明的董事會決議案／董事會決策須獲與會董事以三分之二(2/3)的大比數批准通過。因此，建業天明將受三名股權持有人共同控制，而按照建業天明董事會的組成及決策程序，建業中國、信託及天明地產對建業天明的經濟活動並無單方面的控制權。

儘管於完成時根據建業天明董事會的組成及決策程序，建業天明將不再為 貴公司的附屬公司，並將成為 貴公司的共同控制實體，吾等認為建業天明的董事會組成屬公平合理，此乃由於：(i)建業中國、信託及天明地產對建業天明的董事會並無單方面的控制權；(ii)若干與建業天明的管理及營運有關的主要決策將須獲建業天明董事會內的建業中國及百瑞信託代表批准；及(iii)建業天明於完成時成為 貴公司的共同控制實體乃符合 貴集團與百瑞信託的先前安排。

(D) 增資協議的其他條款

吾等亦已審閱增資協議的其他主要條款，包括但不限於完成的先決條件、終止、不可抗力及保密條款，且並未發現任何非慣用條款。因此，經考慮上述者，尤其是：(i)增資協議各方向註冊資本注資；(ii)建業天明的利潤及虧損攤分機制；及(iii)建

獨立財務顧問函件

業天明的董事會組成，吾等認為增資協議的條款乃正常商業條款，對獨立股東而言屬公平合理。

增資的財務影響

完成後，建業天明將不再為 貴公司的附屬公司，並將成為 貴公司的共同控制實體。因此，建業天明的財務業績及狀況將從 貴集團的綜合財務報表分開列賬，並將於 貴集團的綜合財務報表按權益法入賬。

誠如董事所指，增資不會對 貴集團的盈利及資產淨值有重大即時影響。儘管建業中國須按照增資協議向建業天明注資人民幣7.00億元， 貴集團的現金狀況將增加人民幣7.00億元，原因為建業天明將於完成後向建業中國償還部分股東貸款約人民幣14.00億元。

謹請 閣下垂注，上述分析僅作說明用途，並不代表 貴公司於完成後的財務狀況。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為增資協議的條款乃正常商業條款，對獨立股東而言屬公平合理。吾等亦認為訂立增資協議符合 貴公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東在所舉行的股東大會上投票贊成提呈以批准增資協議及其項下擬進行交易的決議案。

此 致

建業地產股份有限公司
獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表
寶橋融資有限公司
董事總經理
林慧欣
謹啟

二零一一年十二月二十三日

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對該物業於二零一一年十一月三十日的估值而編製的函件及估值證書全文，以供載入本通函。



香港中環
交易廣場二期23樓
第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

有關：中華人民共和國河南省鄭州市鄭東新區東風東路與康寧路交匯處地塊(出讓土地編號鄭政東出(2010)057號)(「該物業」)

吾等遵照閣下指示，對建業地產股份有限公司(「貴公司」)擁有權益及鄭州建業天明置業有限公司(「項目公司」)所持的中華人民共和國(「中國」)的該物業進行估值，吾等確認已進行視察並作出有關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等認為該物業於二零一一年十一月三十日(「估值日」)的價值，以供載入公眾通函。

吾等對該物業的估值乃吾等認為該物業的市值，吾等界定市值為「自願買賣雙方經適當推銷後基於公平交易原則，在知情、審慎及不受威迫的情況下於估值日成交物業的估計金額」。

市值為賣方於市場上可合理取得的最佳價格及買方於市場上可合理取得的最有利價格。此估計尤其不會考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、合資經營、

管理協議、由任何與該銷售有關人士授出的特殊報酬或優惠，或任何特殊價值要素)而有所增減的估計價格。估計物業市值時並無考慮買賣成本，且並無抵銷任何相關稅項。

評估該物業時，吾等已採用直接比較法，參考市場上公開的可比較銷售交易。

吾等已獲提供有關該物業的業權文件摘要副本，惟並無查核正本，以核實業權或證實是否有任何修訂並未顯示於交予吾等的副本上。吾等在頗大程度上依賴 貴公司及中國法律顧問金博大律師事務所提供有關該物業業權資料。吾等亦接納由 貴公司提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、擁有權、佔用詳情、地盤面積及建築面積及所有其他相關事宜的意見。估值證書內所有尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲文件中所載資料計算，故僅為約數。吾等並無進行任何實地測量。吾等並無理由懷疑 貴公司所提供重要估值資料的真實性及準確性。 貴公司亦已告知吾等所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

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

吾等對該物業估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引及香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年一月第一版)。

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

除另有指明外，全部金額均以人民幣(「人民幣」)列示。

隨函附奉估值證書。

此 致

香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
77樓7701B-7702A室
建業地產股份有限公司

列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事
劉振權
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

二零一一年十二月二十三日

附註：劉先生為註冊測量師，擁有超過19年香港及中國物業估值經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	在現況下																				
			於二零一一年十一月三十日的市值																				
一幅位於中國河南省鄭州市鄭東新區康寧路與東風東路交匯處的地塊 (出讓土地編號鄭政東出(2010)057號)	該物業包括地盤面積約86,956.57平方米(936,001平方呎)的一幅土地。 根據 貴公司提供的資料，該物業擬發展為總規劃建築面積(「建築面積」)約380,182.00平方米(4,092,279平方呎)的大型住宅發展項目，有關詳情如下：	該物業現時為空地。	人民幣 2,031,000,000元																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>278,052.00</td> <td>2,992,952</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>14,946.00</td> <td>160,879</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>84,630.00</td> <td>910,957</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td><u>2,554.00</u></td> <td><u>27,491</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>380,182.00</u></td> <td><u>4,092,279</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積		(平方米)	(平方呎)	住宅	278,052.00	2,992,952	零售	14,946.00	160,879	停車場	84,630.00	910,957	配套設施	<u>2,554.00</u>	<u>27,491</u>	總計	<u>380,182.00</u>	<u>4,092,279</u>		
用途	概約建築面積																						
	(平方米)	(平方呎)																					
住宅	278,052.00	2,992,952																					
零售	14,946.00	160,879																					
停車場	84,630.00	910,957																					
配套設施	<u>2,554.00</u>	<u>27,491</u>																					
總計	<u>380,182.00</u>	<u>4,092,279</u>																					
	該物業獲授的土地使用權期限於二零一一年四月十八日屆滿，作住宅用途。																						

附註：

- 根據鄭州市國土資源局(「甲方」)、建業住宅集團(中國)有限公司(其後稱為「建業中國」)(50%)及天明地產有限公司(其後稱為「天明」)(50%)(統稱為「乙方」)於二零一一年一月二十八日訂立的國有建設用地使用權出讓合同豫(鄭)出讓(2011)1001號(其後稱為「該合同」)，甲方同意按總代價人民幣1,961,650,000元向乙方出讓該物業的土地使用權。該合同的詳情如下：
 - 地盤面積：86,956.57平方米
 - 土地用途：住宅
 - 地積比率：不多於3.5倍
 - 土地使用年期：將於二零一一年四月十八日屆滿
 - 樓宇高度：最高80米
 - 樓宇密度：不多於25%
 - 綠化比例：不少於30%
 - 住宅單位的建築面積：60%的總建築面積應少於每單位90平方米
 - 竣工日期：二零一三年十一月十八日
- 根據建業中國及天明於二零一一年一月十六日訂立的《鄭州市鄭政東出(2010)057號地塊聯合競買與合作開發協議》，雙方同意成功投得地塊後成立項目公司。項目公司將與甲方簽署國有建設用地使用權出讓合同變更協議(「變更協議」)。

3. 根據乙方於土地拍賣前向甲方提交的《競得土地後成立新公司進行開發的申請》，乙方於二零一一年二月十一日成立項目公司。
4. 甲方與乙方於二零一一年五月十八日簽訂變更協議，各方同意更改物業買方的名稱為項目公司，而不會變更該合同的其他條款及條件。
5. 誠如 貴公司建議，項目公司現正申請國有建設土地使用權證。
6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業的業權發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 乙方於二零一一年一月十七日聯合競買「鄭政東出(2010)057號」地塊，二零一一年一月二十八日乙方與甲方簽訂上文附註1的該合同，並在二零一一年二月二十八日已全額繳納該合同所述該土地使用權的土地出讓金價款，乙方競得該地塊並簽訂土地使用權出讓合同的行為符合法律法規規定，其權利受中國法律保護；
 - ii. 二零一一年五月十八日項目公司、乙方與甲方簽訂上文附註2的變更協議，項目公司依該合同和變更協議可以合法取得該物業的土地使用權，其依法取得《國有建設用地使用權證》不存在法律障礙；及
 - iii. 項目公司於取得國有建設土地使用權證後，可於餘下土地使用年期內使用、佔用、租賃、按揭或以其他方式途徑處置該物業的土地使用權。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就本通函的資料共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且無遺漏任何事宜，致令本通函所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

本公司董事及主要行政人員

於最後實際可行日期，除以下披露者外，董事或本公司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)的股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部的第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據該等證券及期貨條例條款彼等被視為或當作擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述的登記冊內的權益或淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

姓名	好倉／淡倉	身份及 權益性質	所持已發行 普通股數目	佔本公司 已發行股本 百分比
胡葆森	好倉	受控法團權益	1,146,315,639 (附註1)	47.21%
		實益擁有人	8,560,420 (附註3)	0.35%
王天也	好倉	受控法團權益	16,568,131 (附註2)	0.68%
		實益擁有人	4,613,400 (附註3)	0.19%
林明彥	好倉	實益擁有人	2,563,000 (附註3)	0.11%
廖茸桐	好倉	實益擁有人	1,537,800 (附註3)	0.06%
閻穎春	好倉	實益擁有人	3,588,200 (附註3)	0.15%

附註：

1. 胡葆森先生於恩輝投資擁有控制性權益，故根據證券及期貨條例被視為擁有恩輝投資所持的1,146,315,639股股份權益。
2. 王天也先生於卓愉國際擁有控制性權益，故根據證券及期貨條例被視為擁有卓愉國際所持的16,568,131股股份權益。
3. 該等股份權益乃根據本公司的購股權計劃授出的購股權而持有。

3. 主要股東的權益

根據摘自聯交所網站(www.hkex.com.hk)的主要股東名單，於最後實際可行日期，除下文所披露者外，以下公司或人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份及根據證券及期貨條例第336條存置的本公司權益登記冊中擁有權益或淡倉，且就董事所知，除上文所披露的一位董事的權益外，概無其他人士於股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的規定向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會投票並佔任何類別股本面值10%或以上的權益或於該等股本中擁有任何購股權：

名稱	身份及權益性質	所持股份／相關股份數目	權益佔本公司已發行股本的概約百分比
恩輝投資(附註2)	實益擁有人	1,146,315,639	47.21%
胡葆森先生(附註2)	受控法團權益	1,146,315,639	47.21%
凱德置地(開曼)(附註3)	實益擁有人	658,116,228	27.11%
凱德置地中國控股私人有限公司 (「凱德置地中國」)(附註3)	受控法團權益	658,116,228	27.11%
CapitaLand Residential Limited (「CapitaLand Residential」)(附註3)	受控法團權益	658,116,228	27.11%
CapitaLand Limited(「嘉德置地」) (附註3)	受控法團權益	658,116,228	27.11%

名稱	身份及權益性質	所持股份／相關股份數目	權益佔本公司已發行股本的概約百分比
Temasek Holdings (Private) Limited (附註3)	受控法團權益	658,116,228	27.11%
FV Green Alpha Two Limited (附註4)	實益擁有人	298,566,476	12.30%

附註：

1. 持股百分比按截至最後實際可行日期已發行股份總數2,428,000,000股計算。
2. 胡葆森先生持有恩輝投資全部已發行股本，並將根據證券及期貨條例被視為擁有恩輝投資所持的1,146,315,639股股份權益。
3. 凱德置地(開曼)由凱德置地中國直接全資擁有。凱德置地中國由CapitaLand Residential直接全資擁有，而CapitaLand Residential由嘉德置地直接全資擁有。Temasek Holdings (Private) Limited擁有嘉德置地已發行股本中約40.9%權益。因此，根據證券及期貨條例，凱德置地中國、CapitaLand Residential、嘉德置地及Temasek Holdings (Private) Limited各自均被視為或當作擁有凱德置地(開曼)所持658,116,228股股份的權益。
4. 於二零零九年八月五日，本公司與FV Green就發行及認購本金總額為687百萬港元的可換股債券(「可換股債券」)(及與賦予FV Green認購最多68,338,594股股份的權利的認股權證(「認股權證」)一併發行)訂立一份認購協議(「認購協議」)。於二零一一年六月二十八日，本公司完成供股，據此配發及發行428,000,000股供股股份。因此，可換股債券及認股權證的換股價分別根據可換股債券及認股權證的條款調整至每股股份2.984港元(二零一零年十二月三十一日：每股股份3.1港元)及每股股份3.947港元(二零一零年十二月三十一日：每股股份4.10港元)。根據每股股份2.984港元的換股價及假設全部可換股債券均按該換股價轉換，可換股債券將轉換為230,227,882股股份(「換股股份」)。認股權證賦予FV Green以每股股份3.947港元的行使價認購最多68,338,594股股份(「權證股份」)的權利。截至本報告日期止，本公司概無向FV Green發行任何換股股份及／或權證股份。

4. 競爭利益

於最後實際可行日期，概無董事或主要股東或任何其他其各自聯繫人從事任何與本集團業務相競爭或可能相競爭的業務，或與本集團有任何其他須根據上市規則第8.10條規定而作出披露的利益衝突。

5. 董事的服務合約

各執行董事及非執行董事(胡勇敏先生除外)均已與本公司訂立服務合約，自二零一一年六月六日起為期三年，倘合約一方提前最少三個月書面通知對方，合約即可終止。

張石麟先生及王石先生各自己簽署自二零一一年六月六日起為期三年的獨立非執行董事聘任書，而辛羅林先生已簽署自二零一零年三月一日起為期三年的獨立非執行董事聘任書，倘合約一方提前最少三個月書面通知對方，合約即可終止。

截至最後實際可行日期，上述服務合約及聘任書均未終止。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事與本集團成員公司概無訂有或擬訂立任何其他服務合約(不包括於一年內屆滿或僱主於一年內毋須作出賠償(法定賠償除外)即可終止的合約)。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，自二零一零年十二月三十一日(即本公司最近期公佈經審核賬目的編製日期)起，本集團的財務或營業狀況概無任何重大不利變動。

7. 訴訟

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

8. 專家及同意書

以下為提供意見或建議以供載入本通函的專家資格：

名稱	資格
寶橋融資有限公司 (「寶橋融資」)	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管業務的持牌法團
第一太平戴維斯估值及 專業顧問有限公司 (「第一太平戴維斯」)	獨立物業估值師

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

於最後實際可行日期，寶橋融資及第一太平戴維斯概無於本集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日(即本公司最近期公佈經審核賬目的編製日期)以來所收購、出售或租用或擬由本集團任何成員公司收購、出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

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

9. 一般資料

- (a) 自二零一零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期)以來及截至最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃的任何資產中，直接或間接擁有任何權益。
- (b) 於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司訂立並存續及就本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。
- (c) 本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (d) 本公司於香港的主要營業地點位於香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7701B-7702A室。
- (e) 本公司香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址：香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (f) 本公司的合資格會計師及公司秘書朱偉明先生為香港會計師公會會員、英國特許公認會計師公會會員、合資格稅務顧問和香港稅務學會會員。
- (g) 本通函的中英文本如有歧義，概以英文本為準。

10. 備查文件

以下文件的副本於本通函日期起14日內任何平日(公眾假期除外)的正常營業時間內，在香港中環環球大廈22樓李偉斌律師行的辦事處可供查閱：

- (a) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第11頁；
- (b) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第12至20頁；
- (c) 本附錄「專家及同意書」一節所提述的同意書；
- (d) 第一太平戴維斯的估值報告，其全文載於本通函附錄一；
- (e) 董事服務合約及聘任書；
- (f) 增資協議；及
- (g) 本通函。