
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或須採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之建業實業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、持牌證券商或其他代理，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份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。



建業實業有限公司
Chinney Investments, Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號216)

關連及須予披露交易

**收購佛山市南海信達房地產有限公司
餘下20%股本權益**

**獨立董事委員會及股東
之獨立財務顧問**



文略融資有限公司

董事會函件載於本通函第4至7頁及獨立董事委員會函件載於本通函第8頁。獨立董事委員會之獨立財務顧問文略融資有限公司發出之函件，當中載有其向獨立董事委員會及股東提供之意見，乃載於本通函第9至13頁。

二零零六年二月十六日

目 錄

	頁次
釋義	1-3
董事會函件	
1. 緒言	4
2. 該協議	5-6
3. 收購事項之財務影響	6
4. 訂立收購事項之理由及益處	6
5. 本公司及漢國之資料	6
6. 賣方之資料	7
7. 上市規則之含義	7
8. 推薦建議	7
9. 其他資料	7
獨立董事委員會函件	8
文略融資有限公司函件	9-13
附錄一 — 該物業之估值報告	14-16
附錄二 — 一般資料	17-23

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下載列之涵義：

「第一份協議」	指	High Able Group Limited (作為賣方)、MSR Asia Acquisitions VII, Inc. (作為買方) 及漢國置業(中國)有限公司(作為賣方之擔保人)於二零零五年十二月十七日就出售事項而訂立之買賣協議
「收購事項」	指	根據該協議收購銷售權益
「該協議」	指	穗邦與賣方於二零零六年一月二十四日就收購銷售權益而訂立之協議
「該公佈」	指	本公司及漢國於二零零六年一月二十五日就以現金代價人民幣53,568,000元收購南海餘下20%股本權益而刊發之聯合公佈
「董事會」	指	本公司董事會
「建聯」	指	建聯集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「建業發展」	指	建業發展(集團)有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之控股公司
「本公司」	指	建業實業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市，並為漢國之控股公司
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	漢國之間接全資附屬公司High Able Group Limited以現金總代價人民幣133,920,000元向MSR Asia Acquisitions VII, Inc.出售Floralmist Holdings Ltd.已發行股本之50%及轉讓股東貸款(誠如二零零五年十二月二十日之公佈)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「漢國」	指	漢國置業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「漢國集團」	指	漢國及其附屬公司

釋 義

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港幣」	指	香港之法定貨幣港元
「獨立董事委員會」	指	董事會轄下之委員會，由全體獨立非執行董事楊國雄先生、王忠樞先生及王敏剛先生組成，並就收購事項向股東提供意見
「獨立財務顧問」 或「文略融資」	指	文略融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第6類(企業融資顧問)受規管活動之持牌法團，並就收購事項擔任獨立董事委員會及股東之獨立財務顧問
「最後實際可行日期」	指	二零零六年二月九日，即本通函付印前為確定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
「Lucky Year」	指	Lucky Year Finance Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「南海」	指	佛山市南海信達房地產有限公司，於中國註冊成立之公司，現時為穗邦之80%附屬公司
「穗邦」	指	穗邦有限公司，於香港註冊成立之有限公司，現時為漢國之間接全資附屬公司，於出售事項完成後將成為漢國之間接共同控制實體
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	位於中國佛山市南海大瀝雅瑤立交之住宅發展地盤，地盤總面積為247,987平方米
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售權益」	指	賣方所持有之南海20%股本權益
「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	本公司股東

釋 義

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「賣方」 指 深圳市御建業實業發展有限公司，於中國註冊成立之公司

為方便參考，人民幣兌港元乃按港幣1元兌人民幣1.04元之匯率換算。該換算並不表示任何人民幣或港幣款額已經、應已或可以按上述或任何其他匯率換算。



建業實業有限公司
Chinney Investments, Limited

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號216)

董事：

王世榮 (主席)

王查美龍

范仲瑜

馮文起 (董事總經理)

楊國雄*

王忠樞*

王敏剛*

註冊辦事處：

香港

德輔道中77號

恒生大廈18樓

* 獨立非執行董事

敬啟者：

關連及須予披露交易

收購佛山市南海信達房地產有限公司
餘下20%股本權益

1. 緒言

謹此提述該公佈，於該公佈中，董事會宣佈穗邦(作為買方)與賣方已於二零零六年一月二十四日訂立該協議，以現金代價人民幣53,568,000元(相等於約港幣51,508,000元)收購南海餘下20%股本權益。

根據上市規則，收購事項構成本公司之關連及須予披露交易。本通函旨在向閣下提供更多有關收購事項之資料及上市規則所規定之其他資料。本通函亦載有文略融資就收購事項向獨立董事委員會及股東發出之意見函件，以及載有獨立董事委員會就收購事項向股東發出推薦建議之函件。

2. 該協議

根據該協議，穗邦同意向賣方收購銷售權益。

(a) 日期

二零零六年一月二十四日

(b) 訂約各方

買方：穗邦有限公司，現時為漢國之間接全資附屬公司

賣方：深圳市御建業實業發展有限公司

(c) 涉及資產

漢國目前透過穗邦持有南海80%股本權益。銷售權益佔南海餘下20%股本權益。南海為投資控股公司，而南海所持有之唯一重要資產乃該物業。

該物業乃位於中國佛山市南海大瀝雅瑤立交之住宅發展地盤，地盤總面積為247,987平方米(約372畝)。該地盤規劃為低密度住宅發展用途，現時獲批准之最高地積比率為1倍。

收購事項完成後，南海將成為穗邦之全資附屬公司。漢國及本公司透過穗邦將分別間接持有南海100%及約58.81%權益。

收購事項及出售事項完成後，南海將成為漢國及本公司之共同控制實體。漢國及本公司將分別間接持有南海50%及約29.40%權益。

(d) 代價

銷售權益之代價為人民幣53,568,000元(相等於約港幣51,508,000元)。銷售權益之代價乃訂約各方經參考第一份協議項下之協定地價每畝人民幣720,000元後按公平磋商基準釐定。該物業之總協定地價為人民幣267,840,000元(相等於約港幣257,538,000元)，而該物業之20%權益為人民幣53,568,000元(相等於約港幣51,508,000元)。

總代價人民幣53,568,000元將按以下方式支付：

- i. 人民幣5,000,000元之按金已於簽署該協議時支付；及
- ii. 人民幣48,568,000元之代價餘額將於第一份協議完成日期後30個營業日內支付。

(e) 完成

該協議須待下列條件達成後方可完成：

- i. 獲地方當局發給新營業執照、新批准證明文件及批准股權轉讓之批文證明收購事項已完成；
- ii. 就收購事項取得所有其他必要之批准、同意及授權（如有）；及
- iii. 賣方所作出之聲明、保證及承諾，由該協議日期起至該協議完成日期止之整段期間內在各重大方面仍屬真實及準確。

該協議須待所有條件達成後五個營業日內完成，在任何情況下不會遲於二零零六年八月三十一日（或訂約各方可能協定之較後日期）。

3. 收購事項之財務影響

南海於截至二零零五年十二月三十一日止財政年度錄得輕微虧損及南海於截至二零零四年十二月三十一日止財政年度並無經營業績。

於漢國賬目內，(a)於二零零五年十二月三十一日，南海之資產淨值及該物業之賬面值（佔100%權益）均約為港幣119,000,000元；及(b)於二零零五年十二月三十一日，南海之資產淨值及該物業之賬面值（佔20%權益）均約為港幣24,000,000元。

預期收購事項對本集團之財務影響為(a)非流動資產增加約港幣28,000,000元；(b)流動資產減少約港幣52,000,000元；及(c)少數股東權益減少約港幣24,000,000元。

4. 訂立收購事項之理由及益處

於二零零五年十二月二十日，本公司及漢國宣佈漢國之間接全資附屬公司High Able Group Limited已訂立第一份協議，以現金總代價人民幣133,920,000元（相等於約港幣128,769,000元）出售Floralmist Holdings Ltd.已發行股本之50%及轉讓股東貸款。收購事項乃完成出售事項之其中一項須達成之條件。

董事認為該協議之條款屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

5. 本公司及漢國之資料

本公司為投資控股公司，其附屬公司（漢國集團除外）主要從事上蓋建築工程、地基打樁工程、成衣製造及貿易及一般投資業務。

漢國為投資控股公司，其附屬公司主要從事物業發展、物業投資及與物業相關之業務。

6. 賣方之資料

賣方為於中國註冊成立之公司，主要從事投資及貿易。

7. 上市規則之含義

由於賣方為南海之主要股東，因此被視為漢國及本公司之關連人士。因此，根據上市規則，收購事項構成漢國及本公司之關連交易。由於按上市規則所界定之適用百分比比率介乎2.5%與25%之間，並且代價超逾港幣10,000,000元，因此，收購事項須遵守上市規則第14A章所載之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

概無股東須在本公司股東大會上就批准收購事項放棄投票，而本公司已獲建業發展(其現時持有本公司已發行股本之55.67%)就收購事項發出書面批准。根據上市規則第14A.43條，聯交所已發出豁免，批准以獨立股東書面批准代替舉行本公司股東大會之方式，批准構成本公司關連及須予披露交易之收購事項。

8. 推薦建議

獨立董事委員會已經成立，並就收購事項向股東提供意見。文略融資已獲委任為獨立財務顧問，並就收購事項向獨立董事委員會及股東提供意見。因此，務請閣下垂注載於本通函第8頁之「獨立董事委員會函件」(當中載有獨立董事委員會就收購事項向股東提供之推薦建議)及載於本通函第9至13頁之「文略融資有限公司函件」(當中載有文略融資就收購事項向獨立董事委員會及股東提供之意見)。

經考慮文略融資就收購事項而提供之推薦建議及意見後，獨立董事委員會認為該協議之條款屬公平合理，而訂立收購事項符合本公司及股東之整體利益。

9. 其他資料

務請閣下亦須留意本通函附錄所載之一般資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
王世榮
主席
謹啟

二零零六年二月十六日



建業實業有限公司
Chinney Investments, Limited

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號216)

獨立董事委員會：

楊國雄
王忠樞
王敏剛

註冊辦事處：

香港
德輔道中77號
恒生大廈18樓

關連及須予披露交易

**收購佛山市南海信達房地產有限公司
餘下20%股本權益**

吾等謹此提述本通函，本函件乃其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與本通函所定義者具有相同涵義。

獨立董事委員會已經成立，並就根據該協議所載之條款而訂立之收購事項，按吾等之意見認為是否符合本公司及股東之整體利益及該協議之條款對本公司及股東而言是否公平合理，向股東提供意見。文略融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，並就收購事項向獨立董事委員會及股東提供建議。

吾等懇請閣下垂注載於本通函第9至13頁之「文略融資有限公司函件」。吾等已考慮該協議之條款、文略融資之意見及載於本通函第4至7頁之「董事會函件」中載列之其他因素。

經考慮「董事會函件」中載列之資料及文略融資之推薦建議及意見，吾等認為該協議之條款屬公平合理及根據該協議之條款而訂立之收購事項符合本公司及其股東之整體利益。

此致

列位股東 台照

建業實業有限公司
獨立董事委員會
楊國雄 王忠樞 王敏剛
謹啓

二零零六年二月十六日

以下為文略融資就收購事項致獨立董事委員會及股東之意見之函件全文，此為載入本通函用途而編製：



文略融資有限公司
香港干諾道中77號
標華豐集團大廈1樓06室

敬啟者：

關連及須予披露交易
收購佛山市南海信達房地產有限公司
餘下20%股本權益

吾等謹此提述吾等獲委任就收購事項向獨立董事委員會及股東提供意見，詳情載於貴公司日期為二零零六年二月十六日之通函（「本通函」）之董事會函件（「董事會函件」）內，本函件乃本通函之其中一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用之詞彙與本通函所定義者具相同涵義。

漢國之間接全資附屬公司穗邦（作為買方）與賣方已於二零零六年一月二十四日訂立該協議，以現金代價人民幣53,568,000元（相等於約港幣51,508,000元）收購南海餘下20%股本權益。漢國目前透過穗邦持有南海80%股本權益。銷售權益佔由賣方持有之南海餘下20%股本權益。由於賣方為南海之主要股東，故此被視為 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則，收購事項構成 貴公司之關連交易。由於按上市規則所界定之適用百分比比率介乎2.5%與25%之間，並且代價超逾港幣10,000,000元，因此，收購事項須遵守上市規則第14A章所載之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

概無 貴公司之股東須在 貴公司股東大會上就批准收購事項放棄投票，而 貴公司已獲建業發展（其現時持有 貴公司已發行股本之55.67%）就收購事項發出書面批准。根據上市規則第14A.43條，聯交所已發出豁免，批准以獨立股東書面批准代替舉行 貴公司股東大會之方式，批准構成 貴公司關連及須予披露交易之收購事項。

於達致吾等之意見時，吾等乃依賴本通函所載之聲明、資料、意見及陳述，以及 貴公司提供予吾等之資料及陳述。吾等已假設本通函所載或所提述之一切資料、陳述及意見，以及 貴公司提供之一切資料、陳述及意見於作出時直至本通函寄發日期止仍屬真實無誤。

吾等認為吾等已審閱充份資料，以容許吾等就收購事項之條款達致知情觀點，並為吾等之意見提供合理之基礎。吾等並無理由懷疑任何重大資料被遺漏或隱瞞，而吾等亦不知悉任何事實或情況會導致吾等所獲提供之資料及陳述失實、不準確或產生誤導。然而，吾等並無就 貴公司所提供之資料進行任何獨立核實，亦無就 貴集團之業務及事務進行任何獨立深入調查。

所考慮之主要因素

於達致吾等就收購事項向獨立董事委員會及股東提供之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下所載之主要因素：

I. 收購事項之背景及原因

貴公司為投資控股公司，其附屬公司(漢國集團除外)主要從事上蓋建築工程、地基打樁工程、成衣製造及貿易及一般投資業務。

漢國為投資控股公司，其附屬公司主要從事物業發展、物業投資及與物業相關之業務。

賣方乃一間在中國註冊成立之公司，主要從事投資及貿易。

南海為投資控股公司，而南海所持有之唯一重要資產乃該物業。該物業乃位於中國佛山市南海大瀝雅瑤立交之住宅發展地盤，地盤總面積為247,987平方米(約372畝)。該地盤規劃為低密度住宅發展用途，現時獲批准之最高地積比率為1倍。

於二零零五年十二月二十日， 貴公司及漢國宣佈漢國之間接全資附屬公司High Able Group Limited已訂立第一份協議，以現金總代價人民幣133,920,000元(相等於約港幣128,769,000元)出售Floralmist Holdings Ltd.已發行股本之50%及轉讓股東貸款。收購事項乃完成出售事項之其中一項須達成之條件。

收購事項完成後，南海將成為穗邦之全資附屬公司。 貴公司及漢國透過穗邦將分別間接持有南海約58.81%及100%權益。收購事項及出售事項完成後，南海將成為 貴公司及漢國之共同控制實體。 貴公司及漢國將分別間接持有南海約29.40%及50%權益。

漢國集團之核心業務策略為自行或與合適夥伴合作進行物業發展及投資，出售事項與此策略一致。透過引入摩根士丹利房地產基金作為發展該物業之合作夥伴，漢國集團將可分散發展該物業之風險，並可分享摩根士丹利房地產基金之資源及人才，因此， 貴公司及漢國之董事相信出售事項對漢國集團有利。

鑒於收購事項為完成出售事項之其中一項須達成之條件，因此收購事項之完成至為關鍵，以使出售事項產生之好處得以實現。有見及此，吾等認為收購事項與漢國集團之業務策略一致及屬有必要的。

II. 收購事項之條款

銷售權益之代價為人民幣53,568,000元(相等於約港幣51,508,000元)。銷售權益之代價乃訂約各方經參考第一份協議項下之協定地價每畝人民幣720,000元後按公平磋商基準釐定。該物業之總協定地價為人民幣267,840,000元(相等於約港幣257,538,000元)，而該物業之20%權益為人民幣53,568,000元(相等於約港幣51,508,000元)。

總代價人民幣53,568,000元將按以下方式支付：

- i. 人民幣5,000,000元之按金已於簽署該協議時支付；及
- ii. 人民幣48,568,000元之代價餘額將於第一份協議完成日期後30個營業日內支付。

該協議須待下列條件達成後方可完成：

- i. 獲地方當局發給新營業執照、新批准證明文件及批准股權轉讓之批文證明收購事項已完成；
- ii. 就收購事項取得所有其他必要之批准、同意及授權(如有)；及
- iii. 賣方所作出之聲明、保證及承諾，由該協議日期起至該協議完成日期止之整段期間內在各重大方面仍屬真實及準確。

該協議須待所有條件達成後五個營業日內完成，在任何情況下不會遲於二零零六年八月三十一日(或訂約各方可能協定之較後日期)。

董事認為該協議之條款公平合理及符合 貴公司及股東之整體利益。

於評估銷售權益之代價人民幣53,568,000元(相等於約港幣51,508,000元)是否公平時，吾等已參考該物業於二零零五年十二月十七日由獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「獨立估值師」)進行之估值，詳情請參閱本通函附錄一所載之估值報告。根據獨立估值師對該物業之估值人民幣250,000,000元(相等於約港幣240,385,000元)，該物業之20%權益約為人民幣50,000,000元(相等於約港幣48,077,000元)。因此，銷售權益之代價較上述估值溢價約7.14%。吾等認為該溢價對 貴公司及股東整體而言屬可接受。

III. 收購事項之財務影響

於收購事項完成後，南海將成為穗邦之全資附屬公司。 貴公司及漢國透過穗邦將分別間接持有南海約58.81%及100%權益。

於收購事項及出售事項完成後，南海將成為 貴公司及漢國之共同控制實體。 貴公司及漢國將分別間接持有南海約29.40%及50%權益。

收購事項之財務影響如下：

1. 資產淨值

於漢國賬目內，(a)於二零零五年十二月三十一日，南海之資產淨值及該物業之賬面值(佔100%權益)均約為港幣119,000,000元；及(b)於二零零五年十二月三十一日，南海之資產淨值及該物業之賬面值(佔20%權益)均約為港幣24,000,000元。

預期收購事項對 貴集團之財務影響為(a)非流動資產增加約港幣28,000,000元；(b)流動資產減少約港幣52,000,000元；及(c)少數股東權益減少約港幣24,000,000元。收購事項對 貴集團之資產淨值並無不利之影響。

2. 盈利

南海於截至二零零五年十二月三十一日止財政年度錄得輕微虧損，而南海於截至二零零四年十二月三十一日止財政年度並無經營業績。

3. 營運資金及資產負債比率

銷售權益之代價為人民幣53,568,000元(相等於約港幣51,508,000元)。 貴集團於二零零六年一月二十四日簽訂該協議時以內部資源支付按金人民幣5,000,000元。代價餘額人民幣48,568,000元須於第一份協議完成日期後30個營業日內支付。由於代價餘額人民幣48,568,000元將全數以第一份協議完成時應收摩根士丹利房地產基金之代價餘額人民幣103,920,000元撥支，因此， 貴集團營運資金將不會受到影響。

出售事項將為 貴集團提供人民幣133,920,000元之現金流入，收購事項(乃完成出售事項須達成之條件)將產生人民幣53,568,000元之現金流出，即 貴集團可獲人民幣80,352,000元之淨現金流入。有見及此，吾等認為收購事項可改善 貴集團之資產負債比率。

推薦建議

經考慮上述主要因素，尤其是：

1. 收購事項符合漢國集團之業務策略及屬有必要，因收購事項乃完成出售事項之其中一項須達成之條件；
2. 收購事項可協助完成出售事項，並可達致分散漢國集團在中國大陸之物業發展風險；
3. 銷售權益之代價較該物業於二零零五年十二月十七日經獨立估值師進行之估值溢價約7.14%，對 貴公司及股東整體而言屬可接受；
4. 收購事項將協助完成出售事項，繼而為 貴集團帶來淨現金流入；及
5. 於完成收購事項後將不會對 貴集團之整體財務狀況造成重大不利之影響。

文略融資有限公司函件

吾等認為收購事項符合 貴公司及股東之整體之利益，而該協議之條款對 貴公司及股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦建議獨立董事委員會建議股東有關收購事項之條款為公平合理。

股東應注意概無股東在 貴公司股東大會上就批准收購事項放棄投票，而 貴公司已獲建業發展（其現時持有 貴公司已發行股本之55.67%）就收購事項發出書面批准。根據上市規則第14A.43條，聯交所已發出豁免，批准以獨立股東書面批准代替舉行 貴公司股東大會之方式，批准構成 貴公司關連及須予披露交易之收購事項。

此致

建業實業有限公司
獨立董事委員會及股東 台照

代表
文略融資有限公司
梁濟安
董事
謹啟

二零零六年二月十六日

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就該物業發出之估值函件全文及估值證書，此僅為載入本通函用途而編製：



直線：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2501 5590

香港中環
交易廣場2期23樓

地產代理牌照：C-023750

電話：(852) 2842 4400

savills.com

敬啟者：

吾等按照閣下指示對佛山市南海信達房地產有限公司（「南海信達」）於中華人民共和國（「中國」）所持有之物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該物業權益於二零零五年十二月十七日之價值之意見。

吾等對該物業權益之估值均代表吾等對其市值之意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指在進行適當推銷後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在知情、審慎及不受脅逼之情況下於估值日期買賣一項物業之估計金額。

市場價值乃賣方在市場中合理取得之最高價格，亦為買方在市場中合理取得之最優惠價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況（例如非典型融資、銷售及售後租回安排、與銷售或特別價值之任何元素有關之人士所作出之特別考慮因素或特許權）令估計價格上漲或下降。物業市場價格之估計不會考慮買賣成本，亦不會將任何有關稅項抵消。

在對南海信達持作發展之該物業進行估值時，吾等乃於參考可比較之市場交易及在假設交吉交易之情況下進行估值。漢國置業有限公司（「漢國」，連同其附屬公司統稱「貴集團」）於南海信達擁有80%股本權益。

吾等已獲提供該物業所有權的文件摘要，惟並無查核文件正本，以確定有否未載於吾等所獲副本之任何修訂。進行估值時，吾等在頗大程度上依賴貴集團及其中國法律顧問廣東金地律師事務所就物業權益所有權所提供之資料。吾等亦已接納貴集團有關規劃批准或法定公告、地役權、佔用年期、佔用詳情、地盤面積及所有其他相關資料之意見。估值證書內一切尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供之文件內所載資料為基

礎，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等而對估值重要之資料之真實及準確程度。 貴集團亦向吾等表示，所提供之資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲得足夠資料以達致知情之見解。

吾等曾視察該物業，且並無發現任何嚴重之損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故吾等無法呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。吾等並無進行實地調查，以決定地塊狀況及設施等是否適合作日後發展。吾等編製估值時，乃假設該等方面令人滿意，且於建築期內不會產生非經常開支及延誤。

吾等未能進行詳細實地測量以核實物業之地盤面積之準確性，並假設送交吾等之文件所示之各項面積均準確無誤。

吾等之估值並無考慮任何抵押、按揭或欠負債項或出售時可能涉及之任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概無涉及可能影響其價值之繁重負擔、限制及開銷。

在評估該物業權益時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第十二項應用指引以及香港測量師學會制定之《物業估值準則》(二零零五年第一版)所載之規定。

除另有說明外，所有金額均以人民幣列示。吾等估值時所採用之匯率為港幣1元兌人民幣1.04元，即估值日之概約匯率，而自估值日至本函件發出之日期間，匯率並無出現任何重大波動。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港
德輔道中77號
恒生大廈18樓
建業實業有限公司
漢國置業有限公司

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

董事總經理

陳超國

特許產業測量師

MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)

謹啟

二零零六年二月十六日

附註：陳超國 (MSc.、F.R.I.C.S.、F.H.K.I.S.、M.C.I. Arb.、R.P.S.(G.P.)) 為合資格估值師，在評估香港物業方面擁有約21年經驗，並於中華人民共和國及亞太區物業估值方面亦擁有豐富經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年十二月十七日現況下之市值
中國佛山市南海大瀝雅瑤立交之地塊	<p>該物業包括兩幅土地，總地盤面積247,987平方米（約2,669,307平方呎）。</p> <p>該物業規劃為低密度住宅發展用途，最高可建建築面積247,987平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期分別於二零六三年七月二十二日及二零六四年十一月二十八日屆滿。</p>	該物業為空地。	人民幣250,000,000元 (港幣240,385,000元)

附註：

- (1) 根據佛山市國土資源局於二零零四年五月三十一日頒發之國有土地使用權證（南府國用2004第040028號），地盤面積200,000平方米之一幅土地之土地使用權由南海信達持有作混合住宅發展用途，年期至二零六三年七月二十二日屆滿。
- (2) 根據佛山市國土資源局於二零零四年五月三十一日頒發之國有土地使用權證（南府國用2004第040029號），地盤面積47,987平方米之一幅土地之土地使用權由南海信達持有作混合住宅發展用途，年期至二零六四年十一月二十八日屆滿。
- (3) 漢國透過名為穗邦有限公司之全資附屬公司持有南海信達80%權益。南海信達餘下之20%權益由深圳市御建業實業發展有限公司持有。
- (4) 根據佛山市規劃局南海分局於二零零五年十一月十四日發出之有關該物業規劃設計指引之信件，主要條件（其中包括）概述如下：

地盤面積	:	247,987平方米
地積比率	:	不超過1
覆蓋率	:	不超過25%
樓宇高度	:	不超過12層
- (5) 根據日期為二零零五年十月九日之營業執照（編號001230），南海信達以註冊資本港幣90,480,000元註冊成立，營運期間由二零零四年七月二十三日至二零一三年九月六日。
- (6) 貴集團之中國法律顧問廣東金地律師事務所已向吾等提供有關該物業所有權之法律意見，其中包括如下資料：
 - (i) 穗邦有限公司（甲方）、深圳市御建業實業發展有限公司（乙方）及佛山市南海桂平房地產開發公司（丙方）根據一項合營企業合作合約而現於南海信達擁有權益。利潤分配方式為扣除該項目銷售額之2.5%予丙方後，按照80%及20%之比例分配利潤予甲方及乙方。丙方於南海信達並沒有任何股權。
 - (ii) 南海信達已獲得地盤面積分別為200,000平方米及47,987平方米之兩幅土地之國有土地使用權證，作混合住宅發展用途，年期分別於二零六三年七月二十二日及二零六四年十一月二十八日屆滿。南海信達有權於公開市場自由轉讓或抵押該物業。
 - (iii) 南海信達並未遵守規定，於一九九六年及一九九七年前完成建築工作，從而令該幅土地承受被有關政府當局收回之風險。即使南海信達已就發展進行地盤平整工程及其他前期預備工程，惟上述未遵守規定為地方政府並沒有提供必需之基本設施，如供水、供電、道路工程及其他配套設施，致使建築工程不可繼續進行。
 - (iv) 該物業並不受任何抵押規限。
- (7) 根據漢國於二零零四年七月九日取得之法律意見，國土資源局將收回該物業而不作補償之機會極微，因為南海信達已於一九九三年及一九九四年悉數支付地價，而地方政府並沒有提供必需之基本設施，如供水、供電、道路工程及其他配套設施，致使建築工程不可繼續進行。因此，吾等進行估值時，已假設國土資源局將不會行使其權力收回該物業，並將授予南海信達延期完成該項發展。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載內容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，並無遺漏任何其他事實，致使本通函內任何陳述有所誤導。

2. 權益披露

2.1 董事於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事於本公司或其任何聯繫公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之規定所擁有或被視作擁有之權益及淡倉)，或須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定置存之登記冊或根據上市發行人之董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於本公司之普通股份之好倉

股東姓名	附註	權益性質	所持有普通 股份數目	持股概約 百分比
王世榮	1	公司	306,959,324	55.67
王查美龍	1	公司	306,959,324	55.67
范仲瑜		個人	1,882,285	0.34

(b) 於本公司之聯繫公司之普通股份之好倉

股東姓名	附註	聯繫公司名稱	權益性質	所持有普通 股份數目	持股概約 百分比
王世榮	2	漢國	公司	235,370,553	58.81
	2	建聯	公司	46,158,319	29.10
	3	建業發展	公司	9,900,000	99.00
		建業發展	個人	100,000	1.00
		Lucky Year	個人	10,000	50.00
王查美龍	2	漢國	公司	235,370,553	58.81
	2	建聯	公司	46,158,319	29.10
	3	建業發展	公司	9,900,000	99.00
		Lucky Year	個人	10,000	50.00
范仲瑜	4	冠暉投資有限公司	公司	2,000	20.00

(c) 於本公司之聯繫公司之相關股份之權益

根據建聯之購股權計劃，馮文起先生擁有可認購建聯320,000股股份之購股權，行使價為每股港幣1.75元(可予調整)。該購股權於一九九九年七月十三日授出及可於二零零九年七月十二日前行使。

附註：

1. 該等股份乃由Lucky Year之附屬公司建業發展實益持有。王世榮先生及王查美龍女士均為Lucky Year之董事並擁有其三分之一以上之股本權益。
2. 該等股份乃由本公司或其全資附屬公司實益持有。誠如附註1所述，王世榮先生及王查美龍女士被視作擁有該等股份之權益。
3. 該等股份由Lucky Year實益持有。誠如附註1所述，王世榮先生及王查美龍女士被視作擁有該等股份之權益。
4. 該等股份由金濤企業有限公司擁有，而范仲瑜先生為該公司之董事兼股東。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，董事概無於本公司或其任何聯繫公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之規定所擁有或被視作擁有之權益及淡倉)，或須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定置存之登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

2.2 其他人士於本公司及本集團其他成員公司之股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期及就董事所知，下列人士（不包括董事）於本公司之股份及相關股份中，擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

名稱	持有普通 股份數目	持股概約 百分比
建業發展	306,959,324	55.67
Lucky Year	306,959,324	55.67

上述所有權益均屬好倉。根據證券及期貨條例第316條，建業發展及Lucky Year被視作擁有同一批股份之權益。

據董事所知，於最後實際可行日期，下列人士（不包括董事）直接或間接擁有可於任何情況下在本公司或本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或於該等股本中擁有任何認購權：

股東名稱	所持有權益之 本集團成員公司名稱	權益概約 百分比
陳遠強	Chinney Contractors Company Limited	13.95
深圳市御建業實業發展 有限公司	廣州漢國福強地產 開發有限公司	30
運通國際投資有限公司	廣州漢國福強地產 開發有限公司	10
廣州市恒生集團有限公司	廣州市漢國恒生 房地產開發有限公司	25
深圳市御建業實業發展 有限公司	佛山市南海信達 房地產有限公司	20
Metro Corporation Indonesia Limited	Metro Gateway Concept (HK) Limited	49
內蒙古華業地產股份 有限公司	深圳漢國華業發展 有限公司	20
金濤企業有限公司	冠暉投資有限公司	20
李南	冠暉投資有限公司	20

除本通函披露者外，於最後實際可行日期，概無董事知悉任何人士（不包括董事）於本公司之股份及相關股份中，擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在本公司或本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或於該等股本中擁有任何認購權。

3. 董事於資產、合約及競爭業務之權益

漢國集團在Lucky Year提供現金抵押之協助下取得銀行融資港幣150,000,000元。考慮到Lucky Year所提供之現金抵押，漢國集團同意補償及支付Lucky Year於銀行貸款期限內尚未償還之現金抵押平均本金額之1.75%之每年佣金。銀行貸款將於二零零六年七月到期，但可提早償還或延遲償還。王世榮先生及王查美龍女士為Lucky Year之董事兼各自實益持有50%權益。馮文起先生亦為Lucky Year之董事。

本公司與漢國就提供一般企業管理服務簽訂管理合約。合約並無訂明年期，可由任何一方給予兩個月之事先書面通知終止。於截至二零零五年三月三十一日止年度，已向漢國收取之管理費用為港幣6,000,000元。王世榮先生及王查美龍女士為漢國之董事並於漢國擁有實益權益。馮文起先生亦為漢國之董事。

本公司透過提供行政及一般服務，於截至二零零五年三月三十一日止年度已向建聯收取港幣2,000,000元之管理費用。王世榮先生及馮文起先生為建聯之董事並於建聯擁有實益權益。王查美龍女士亦於建聯擁有實益權益。

范仲瑜先生為范仲瑜律師行之顧問，該公司向本集團提供法律及專業服務，並就該等服務收取正常專業費用。於截至二零零五年三月三十一日止年度，本集團已支付之費用總額約為港幣527,000元。

王查美龍女士為香港興業國際集團有限公司之董事。香港興業國際集團有限公司從事物業發展、物業投資、物業管理服務、保健服務、庫務投資及製造之業務。王查美龍女士因而被視為於與本集團競爭之業務中擁有權益。本集團之成員公司並無與香港興業國際集團有限公司有任何業務關係。倘本集團任何成員公司於日後與香港興業國際集團有限公司有任何業務交易，則此等交易將按公平基準進行，並符合上市規則。

據董事所深知，除上文所披露者外，於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事或彼等之聯繫人士自二零零五年三月三十一日(即本集團最近期公佈之經審核財務報表之編製日期)起所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃予本集團成員公司之任何資產中直接或間接擁有權益；
- (b) 概無董事或彼等之聯繫人士於由本集團任何成員公司訂立且於本通函刊發日期仍然生效並對本集團之業務屬重大影響之任何合約或安排中擁有重大權益；及
- (c) 概無董事或彼等之聯繫人士於與本集團之業務構成競爭者中直接或間接擁有權益。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立僱主不可於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

5. 重大逆轉

據董事所知，自二零零五年三月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核財務報表之編製日期）以來，本集團之財政或業務狀況並無任何重大逆轉。

6. 訴訟

- (a) Chinney Contractors Company Limited (本公司擁有86.05%權益之附屬公司) 之若干附屬公司於彼等各自之日常業務中牽涉法律訴訟或索償。於最後實際可行日期，因該等索償（包括估計之法律費用）而產生之或然負債約為港幣38,081,000元。經考慮法律意見後，董事認為該等訴訟及索償欠缺有效理據，因此毋須就任何潛在負債作出撥備。
- (b) 於一九九六年四月二十日，漢國之全資附屬公司集和投資有限公司（「集和投資」）就位於香港銅鑼灣波斯富街18-22號與謝斐道交界之樓宇之地下與相連之行人路出現不同水平高度而接獲傳訊令。索償額（不包括少量建築費及有關費用）分別為港幣41,000,000元或港幣69,300,000元，即索償十二個月期間所損失之租金收入或買入價之利息。該項索償之答辯書已於一九九六年七月二十二日提交。

於一九九七年十二月二日，該項索償之原告獲准修改於一九九六年四月二十日發出之傳訊令及申索陳述書。誠如漢國律師之建議，集和投資亦就此於一九九七年十二月三十日提交經修改之答辯書，而集和投資之律師亦於同日向原告之律師要求取得更詳盡之經修改申索陳述書。

經諮詢漢國之法律顧問（以集和投資法律顧問之身份）之意見後，董事認為該項經修改之索償並不可能成功，因而認為毋須就該項索償作出撥備。直至本通函日期，該項索償並無進一步進展。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，董事概不知悉本集團有任何成員公司牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團之任何成員公司概無尚未完結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

7. 專家及同意書

以下為本通函所載意見及建議之專家之資格：

名稱	資格
文略融資	根據證券及期貨條例可從事第6類(企業融資顧問)受規管活動之持牌法團
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	物業估值師

- (a) 於最後實際可行日期，文略融資及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司概無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有任何股權或可認購或可委派他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論是否可合法執行)。
- (b) 文略融資及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司各自已就本通函之刊發發出同意書，且迄今並無撤回，並同意載入其函件及以其形式及內容轉載其名稱。
- (c) 自二零零五年三月三十一日(即本集團最近期公佈之經審核財務報表之編製日期)起，文略融資及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司概無於所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃予本集團任何成員公司之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

8. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為陳玉英女士。彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會資深會員。
- (b) 本公司之合資格會計師為林國明先生。彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。
- (c) 本公司之註冊辦事處位於香港德輔道中77號恒生大廈18樓。
- (d) 本公司之股份過戶登記處為登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (e) 本通函中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

9. 備查文件

下列文件之副本，可由本通函刊發日期起至二零零六年三月三日止之期間內之一般辦公時間，於本公司之註冊辦事處（地址為香港德輔道中77號恒生大廈18樓）可供查閱：

- (a) 該協議；
- (b) 第一份協議；
- (c) 本通函第8頁所載之獨立董事委員會函件；
- (d) 本通函第9至13頁所載之文略融資之意見函件；
- (e) 本通函附錄一所載之第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司所編製之該物業之估值報告；及
- (f) 本附錄二「專家及同意書」一節所述之同意書。