

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券商、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中國奧園地產集團股份有限公司之股份，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、經紀或其他代理商，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所產生或因倚賴該等內容而引起之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供閣下參考之用，並不構成收購或認購中國奧園地產集團股份有限公司之證券之邀請或要約。



China Aoyuan Property Group Limited
中國奧園地產集團股份有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3883)

須予披露交易

關於
成立合資公司
之諒解備忘錄
及
關於未來商業土地開發項目
之契約

載有相關交易詳情之中國奧園地產集團股份有限公司董事會函件載於本通函第4至12頁。

二零零八年五月九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	4
一般資料.....	13

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：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島公司」	指	本公司將根據英屬處女群島法律註冊成立之全資附屬公司
「本公司」	指	中國奧園地產集團股份有限公司，一家根據開曼群島法律註冊成立之公司，其股份於聯交所上市
「注資」	指	相等於375,000,000港元之美元款項，即項目公司之50%註冊股本
「契約」	指	本公司與MGPA Co就未來商業土地開發項目於二零零八年三月二十八日訂立之一份契約
「董事」	指	本公司董事
「耀發」	指	耀發投資有限公司，一家根據香港法律註冊成立之公司，本公司之全資附屬公司
「未來商業土地開發項目」	指	<p>本公司及／或其聯屬公司於契約日期後將收購（或將參與），本公司及／或其聯屬公司於中國（不包括香港及中國澳門特別行政區）之任何已開發或未開發地塊之發展項目或將建於地塊上之樓宇改建為可用作商業用途之物業之項目；或任何已開發或未開發地塊之綜合項目及建於地塊上至少50%總建築面積用作商業用途之樓宇，之任何投資，其中：</p> <p>(a) 本公司及／或其聯屬公司所作投資之估計項目成本不少於100,000,000美元；</p> <p>(b) 將成立相關的外商獨資企業或股份公司，而本公司擁有其50%或以上的股權權益；及</p> <p>(c) 本公司及／或其聯屬公司已決定尋找合資夥伴進行投資</p>
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「廣東奧園」	指	廣東奧園置業有限公司，一家根據中國法律註冊成立之公司，本公司之全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立第三方」	指	並非本公司之關連人士（定義見上市規則）及連同其最終實益擁有人均獨立於本公司及本公司之關連人士（定義見上市規則）之第三方人士
「合資公司」	指	本公司將根據英屬處女群島法律註冊成立之全資附屬公司
「地塊」	指	具有有關監管部門頒發之土地使用證內所闡述為商服用地或根據中國國土資源部不時頒布之全國土地分類所界定類似分類之土地用途之地塊
「最後實際可行日期」	指	二零零八年五月五日，即本通函付印前為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
「諒解備忘錄」	指	本公司與MGPA Co於二零零八年三月二十八日簽訂，具有法律約束力的諒解備忘錄
「MGPA Co」	指	MGP Asia III Holdings (BVI) Limited，一家根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，Macquarie Global Property Advisors (Bermuda) Limited提供顧問服務的一隻房地產投資基金的全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「項目公司」	指	廣州奧譽房地產開發有限公司，一家根據中國法律註冊成立的中外合資公司，由耀發及廣東奧園分別擁有98%及2%

釋 義

「項目用地」	指	番禺區中心城區南區福德路北側政府儲備用地南區地塊2-1，土地面積為89,475平方米，其中64,861平方米作建築用途，24,614平方米作市政道路用途。估計建築面積約為179,977平方米，其中172,674平方米作商業及金融業用途，7,303平方米作公共停車場用途
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	本公司之股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比



China Aoyuan Property Group Limited

中國奧園地產集團股份有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3883)

執行董事：

郭梓文 (主席兼首席執行官)

郭梓寧

胡大為

鄭健軍

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

保爾·渥蘭斯基

梁秉聰 (亦為保爾·渥蘭斯基先生之替補董事)

主要營業地點：

香港

皇后大道中99號

中環中心51樓5105室

獨立非執行董事：

馬桂園

徐景輝

宋獻中

敬啟者：

須予披露交易
關於
成立合資公司
之諒解備忘錄
及
關於未來商業土地開發項目
之契約

緒言

於二零零八年四月九日，董事會發出公布，內容關於董事會宣佈本公司於二零零八年三月二十八日與MGPA Co簽訂有關成立合資公司及未來商業土地開發項目之諒解備忘錄及契約。

* 僅供識別

董事會函件

由於項目公司的總註冊股本及建築貸款超過一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，諒解備忘錄構成本公司一項須予披露的交易。

本通函旨在為閣下提供有關諒解備忘錄及成立合資公司之進一步資料。

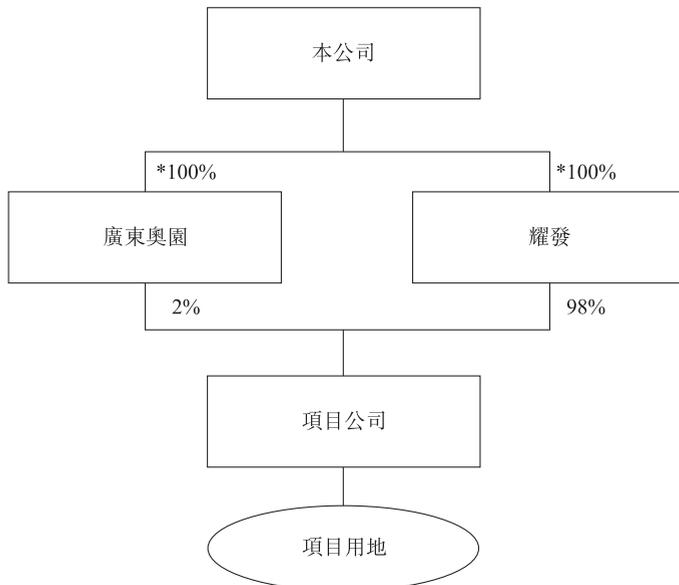
背景資料

於二零零八年三月二十八日，本公司和MGPA Co簽訂諒解備忘錄，據此雙方同意透過合資公司開發由項目公司持有之項目用地，該合資公司將由本公司及MGPA Co分別擁有50%。本集團已透過公開土地拍賣以人民幣647,290,000元(約712,019,000港元)之代價成功投得項目用地。

本公司及MPGA Co亦同意提供必需的企業擔保，協助項目公司取得建築貸款以滿足項目用地相關開發、建設及其他費用之需要。各方於企業擔保中的責任將分開承擔並限於總責任之50%。

於二零零八年三月二十八日，為了就未來商業土地開發項目建立長期的戰略業務關係，本公司亦和MGPA Co簽訂了契約，據此本公司將授予MGPA Co自契約日期起計為期五(5)年關於任何未來商業土地開發項目的優先參與權，惟須受契約之條款及條件規限。

項目公司目前之企業架構如下：



* 上圖並無顯示中間控股公司。

諒解備忘錄

日期

二零零八年三月二十八日

訂約方

1. 本公司；及
2. MGPA Co，於最後可行日期為獨立第三方。經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，MGPA Co及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

合作

根據諒解備忘錄，本公司和MGPA Co同意：

內部重組

- (a) 本公司將成立合資公司；及
- (b) 合資公司將成立英屬處女群島公司以向本公司收購耀發之全部已發行股份。

合資公司

於合資公司成立之後，

- (a) MGPA Co將支付項目公司的49%註冊股本，作為代價，本公司將配發及發行合資公司之50%股權予MGPA Co；
- (b) MGPA Co將支付項目公司的1%註冊股本，作為代價，合資公司將向MGPA Co配發及發行一(1)股無投票權可贖回優先股；
- (c) 於廣東奧園持有其於項目公司股權權益期間，MGPA Co將持有該一(1)股合資公司無投票權可贖回優先股，藉此MGPA Co有權(其中包括)於合資公司就普通股派付任何股息前收取相等於項目公司分派2%之優先股息；
- (d) 廣東奧園將和耀發簽訂股權轉讓協議，轉讓其於項目公司的2%股權權益予耀發；

董事會函件

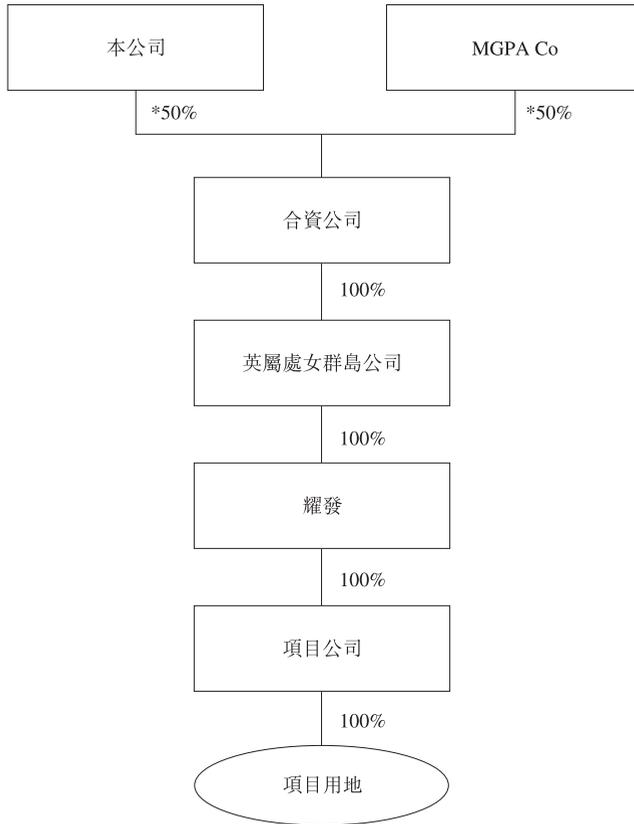
- (e) 在廣東奧園轉讓其於項目公司的股權權益予耀發時，本公司亦將認購一(1)股合資公司無投票權可贖回優先股，認購價等於耀發收購該等項目公司權益之成本(包括購買價)；及
- (f) 項目公司之後將成為一間外商獨資企業，並將於按諒解備忘錄開發的項目獲各有關審批部門批准之日期起計之20年內經營。

關於項目公司之資料

名稱	:	廣州奧譽房地產開發有限公司
成立日期	:	二零零八年二月十八日
成立地點	:	中國
業務範圍	:	於項目用地開發、建設、銷售及出租物業作商業及金融業用途
現有股東	:	廣東奧園(2%)；及 耀發(98%)
註冊股本	:	750,000,000港元
目前經營期限	:	二零零八年二月十八日至二零零九年二月十八日

董事會函件

待上述事項完成後，合資公司及其附屬公司之企業架構將如下：



* 上圖並無顯示中間控股公司。

合資公司及其附屬公司之財務資料

截至最後實際可行日期，(1)合資公司及英屬處女群島公司尚未註冊成立及(2)項目公司之註冊資本尚未繳足。

關於耀發之資料

	截至 二零零八年 三月三十一日 止三個月 (未經審核) 千港元	二零零七年 五月二十八日 註冊成立至 二零零七年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元
除稅前淨收益	1,148	951
除稅後淨收益	1,148	951

董事會函件

	於二零零八年 三月三十一日	於二零零七年 十二月三十一日
淨資產	<u>2,099</u>	<u>951</u>

關於項目公司之資料

	二零零八年 二月十八日 註冊成立至今 (未經審核) 千港元
除稅前淨收益	<u>—</u>
除稅後淨收益	<u>—</u>
淨資產	<u>—</u>

先決條件

MGPA Co提供注資的責任須待(其中包括)下列條件達成或獲MGPA Co豁免後,方可作實:

- MGPA Co進行之盡職調查結果理想;
- 有關監管部門向項目公司頒發至少二十(20)年之正式營業執照,允許項目公司擁有、開發及出售項目用地;
- 廣東奧園和耀發簽訂股權轉讓協議,轉讓其於項目公司之2%股權權益予耀發;
及
- 簽訂契約。

待上述先決條件達成或獲豁免以及MGPA Co支付代價後,本公司及MGPA Co將分別持有合資公司的50%股權。於最後實際可行日期,除於二零零八年三月二十八日簽訂契約之外,上述先決條件均未達成。

建築貸款

本公司及MGPA Co亦同意提供必需的企業擔保，協助項目公司取得不少於人民幣500,000,000元之建築貸款，以滿足項目用地相關開發、建設及其他費用之需要。各方於企業擔保中的責任將分開承擔並限於總責任之50%。現階段本公司及MGPA Co各自承諾提供的企業擔保上限為人民幣250,000,000元。

外匯政策

倘(a)中國之外匯法律、法規或政策變動及／或(b)外商於中國境內房地產市場投資受到進一步限制，導致對上述所協定之企業架構之建立及／或項目公司之經營造成重大不利影響，則本公司和MGPA Co將以誠信原則磋商，以根據項目公司之最佳利益達成另外的投資架構或調整項目用地之開發預算（視情況而定）。

投資期間及銷售限制

根據諒解備忘錄，本公司及MGPA Co同意於項目用地建設期間保留各自於項目公司及合資公司中之股權權益。

於項目用地之建設竣工後，出售於合資公司之股權權益須受另一方之優先取捨權規限。此外，各方於其出售股權權益時擁有強賣權，於另一方出售其於合資公司之股權權益時擁有跟隨權。

董事會

合資公司及英屬處女群島公司之董事會將由六(6)名成員組成，其中三(3)名成員由MGPA Co委任，另外三(3)名成員則由本公司委任。

耀發及項目公司之董事會將由四(4)名成員組成，其中兩(2)名成員由MGPA Co委任，另外兩(2)名成員則由本公司委任。於廣東奧園維持其於項目公司之股權權益期間，由本公司委任的兩(2)名項目公司董事中的其中一名將由廣東奧園委任。

契約

於二零零八年三月二十八日，為了就未來商業土地開發項目和MGPA Co建立長期的戰略業務關係，本公司亦和MGPA Co簽訂了契約，據此本公司將授予MGPA Co關於任何未來商業土地開發項目的優先參與權，自契約日期起計，為期五(5)年，惟須受契約之條款及條件規限。除MGPA Co將成為本公司於項目公司之合資夥伴外，MGPA Co及其聯繫人士（定義見上市規則）與本公司及其關連人士（定義見上市規則）概無任何關係。

訂立諒解備忘錄及契約之原因

本集團之主要業務包括中國境內之物業開發及物業投資。項目公司之主要業務為項目用地之開發及建設。

MGPA Co為Macquarie Global Property Advisors (Bermuda) Limited提供顧問服務的一隻房地產投資基金之全資附屬公司。Macquarie Global Property Advisors (Bermuda) Limited為一家獨立管理之私募股權房地產基金顧問公司，專注於亞洲及歐洲之房地產投資。Macquarie Global Property Advisors (Bermuda) Limited為該兩個區域之超過10,000,000,000美元資產提供投資顧問服務。該公司提供顧問服務之投資包括開發及再開發項目、合資公司投資以及寫字樓、零售、工業、住宅及酒店等領域之房地產經營公司。

Macquarie Global Property Advisors (Bermuda) Limited由其管理團隊擁有大部分股權(51%)及管理。其剩餘49%股權由Macquarie Group擁有，Macquarie Group為一家提供銀行、金融、顧問及投資服務的多元化國際公司，其總部位於澳洲悉尼。

作為諒解忘錄先決條件之一，契約屬於交易事項之一部份。經考慮諒解備忘錄及契約之整體情況後，董事認為，與MGPA Co的合作將能使本公司與該國際知名的投資者建立長期的戰略關係，並為本公司日後帶來更多的投資機會。

諒解備忘錄及契約均已獲董事會批准，除兩(2)名非執行董事及兩(2)名獨立非執行董事認為契約將限制本公司未來5年之未來商業土地開發項目合資夥伴之選擇外，董事認為，諒解備忘錄及契約之條款乃經公平磋商後釐定及屬一般商業條款，並屬公平合理且符合股東的整體利益。

出售事項之財務影響

於向MGPA Co轉讓合資公司股份完成後，合資公司及其附屬公司將不再為本公司之附屬公司。

根據項目公司於二零零八年三月三十一日之未經審核管理賬目，項目公司之資產包括項目用地人民幣647,290,000元及其他應收款項。由於項目公司之註冊資本尚未繳足，項目公司之資產為其應付款項。由於項目公司尚未開展任何業務，除項目用地外，將不會有任何重大收益表項目及資產。於完成出售後，合資公司及其附屬公司之50%股權將被出售，其中包括耀發及項目公司淨資產之50%。因此，假設項目公司之股本750,000,000港元獲繳足，於完成出售後，本公司預期將產生出售虧損約1,049,000港元(即耀發及項目公司淨資產之50%，約376,049,000港元與MGPA Co注資約375,000,000港元之差額)，資產減少約720,714,000港元，以及負債減少約720,729,000港元。

董事會函件

於出售事項完成後，合資公司及其附屬公司將由本公司及MGPA Co共同控制，因此，本集團於合資公司及其附屬公司之權益以權益法入賬。

出售所得款項之用途

MGPA Co支付之款項將用於繳納項目公司的50%註冊資本。

上市規則下之涵義

作為本公司和MGPA Co合資安排的一部份，本公司將向MGPA Co配發合資公司全部已發行股本的50%，作為代價，MGPA Co將負責支付項目公司的50%註冊資本。待向MGPA Co配發合資公司之股份完成後，合資公司及其附屬公司將不再為本公司之附屬公司。

由於項目公司的總註冊股本及本公司為建築貸款提供之企業擔保超過一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)的5%但低於25%，根據上市規則第14章，諒解備忘錄構成本公司一項須予披露交易。

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載一般資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
中國奧園地產集團股份有限公司
郭梓文
主席兼首席執行官

二零零八年五月九日

於香港之總部及主要營業地點：

香港

皇后大道中99號

中環中心51樓5105室

責任聲明

本通函包括根據上市規則而提供有關本公司之資料詳情。董事願對本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏其他事實，致使本通函任何內容有所誤導。

權益披露

(a) 董事於股份之權益

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，本公司董事及主要行政人員在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份及相關股份中概無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7和第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的規定彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於根據該條例所保存的登記冊的權益及淡倉，或根據上市公司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及淡倉：

股東名稱	身份	公司權益	股份數目		佔本公司已發行股本之百分比
			相關股份 (於本公司股本衍生工具下)	權益總額	
郭梓文先生	實益擁有人	1,154,325,000 (附註 1)	—	1,154,325,000	51.2%
保爾·渥蘭斯基先生	受託人及實益擁有人	293,175,000 (附註 2)	300,000 (附註 3)	293,475,000	13.0%
梁秉聰先生	受控制公司及實益擁有人	293,175,000 (附註 2)	4,581,000 (附註 3)	297,756,000	13.2%

附註：

- (1) Ace Rise Profits Limited之全部股本由Sturgeon Limited持有；而Sturgeon Limited則由Seletar Limited及Serangoon Limited分別持有50%權益，彼等乃作為Credit Suisse Trust Limited之代名人及受託人，以受託人身份為The GoldenJade Trust受益人持有信託權益。The Golden Jade Trust為根據新加坡法律及法規設立之酌情家庭信托。於最後實際可行日期，The Golden Jade Trust之受益人為郭梓文先生及江敏兒女士。
- (2) Cathay Sino Property Ltd.由Cathay Capital Holdings, L.P.全資擁有。保爾·渥蘭斯基先生及梁秉聰先生為Cathay Capital Holdings, L.P.之有限合夥人。有關詳情已載列於「主要股東於股份之權益」一節。
- (3) 董事持有之購股權詳情乃於下文(b)部份呈列。

(b) 董事於本公司購股權之權益

	授出日期	行使期	於二零零七年 十月二十三日 授出	購股權數目		於二零零七年 十二月三十一 日之結餘	每股行 使價 (港元)
				於年內 行使	於年內 失效		
執行董事 鄭健軍先生	二零零七年 十月二十三日	二零零七年業績 公佈日期至 二零一零年 十二月三十一日	1,069,000	—	—	1,069,000	6.55
非執行董事 保爾·渥蘭斯基 先生	二零零七年 十月二十三日	二零零八年 一月一日至 二零零八年 十二月三十一日	300,000	—	—	300,000	6.55
梁秉聰先生	二零零七年 十月二十三日	二零零八年 一月一日至 二零零八年 十二月三十一日	4,581,000	—	—	4,581,000	6.55
獨立非執行董事 馬桂園先生	二零零七年 十月二十三日	二零零八年 四月一日至 二零零八年 十二月三十一日	300,000	—	—	300,000	6.55
宋獻中先生	二零零七年 十月二十三日	二零零八年 四月一日至 二零零八年 十二月三十一日	300,000	—	—	300,000	6.55
徐景輝先生	二零零七年 十月二十三日	二零零八年 四月一日至 二零零八年 十二月三十一日	300,000	—	—	300,000	6.55
公司秘書 勞恒晃先生	二零零七年 十月二十三日	二零零八年 四月一日至 二零零八年 十二月三十一日	1,069,000	—	—	1,069,000	6.55
僱員	二零零七年 十月二十三日	二零零七年業績 公佈日期至 二零一零年 十二月三十一日	4,010,000	—	—	4,010,000	6.55
			11,929,000	—	—	11,929,000	

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員及彼等各自聯繫人在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、相關股份及債權證中概無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7和第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的規定彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於根據該條例所保存的登記冊的權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或上市規則所載之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及淡倉。

(c) 主要股東於股份之權益

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，就董事會所知悉，概無任何人士（不包括本公司董事或主要行政人員）於本公司股份或相關股份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披露之權益或淡倉：

股東名稱	身份 ⁽²⁾	股份數目	表決權概約百分比 (%)
Ace Rise Profits Limited ⁽¹⁾	實益擁有人	1,154,325,000	51.2%
Sturgeon Limited ⁽¹⁾	受控制公司	1,154,325,000	51.2%
Seletar Limited ⁽¹⁾	受控制公司	1,154,325,000	51.2%
Serangoon Limited ⁽¹⁾	受控制公司	1,154,325,000	51.2%
Credit Suisse Trust Limited ⁽¹⁾	受託人	1,154,325,000	51.2%
郭梓文 ⁽¹⁾	The Golden Jade Trust之 財產授予人／ 受益人	1,154,325,000	51.2%
江敏兒 ⁽¹⁾	The Golden Jade Trust之 財產授予人／ 受益人	1,154,325,000	51.2%
Cathay Sino Property Ltd. ⁽²⁾	實益擁有人	293,175,000	13.0%
Cathay Capital Holdings, L.P. ⁽³⁾	受控制公司	293,175,000	13.0%
Cathay Master GP, Ltd. ⁽³⁾	受控制公司	293,175,000	13.0%
保爾·渥蘭斯基 ⁽⁴⁾	受託人及實益擁有人	293,475,000	13.0%
梁秉聰 ⁽⁴⁾	受控制公司及 實益擁有人	297,756,000	13.2%
Capital Asset Management, Inc. ⁽⁵⁾	受控制公司	383,043,462	17.0%
Trust Asset Management LLP ⁽⁵⁾	受控制公司	383,043,462	17.0%
Donald Sussman Selwyn ⁽⁵⁾	受控制公司	383,043,462	17.0%

附註：

- (1) Ace Rise Profits Limited之全部股本由Sturgeon Limited持有；而Sturgeon Limited則由Seletar Limited及Serangoon Limited分別持有50%權益，彼等乃作為Credit Suisse Trust Limited之代名人及受託人，以受託人身份為The Golden Jade Trust受益人持有信託權益。The Golden Jade Trust為根據新加坡法律及法規設立之酌情家庭信託。於最後實際可行日期，The Golden Jade Trust之受益人為郭梓文先生及江敏兒女士。
- (2) 該293,175,000股股份以Cathay Sino Property Ltd.之名義登記。
- (3) Cathay Sino Property Ltd.由Cathay Capital Holdings, L.P.全資擁有。Cathay Master GP Ltd.為Cathay Capital Holdings, L.P.之普通合夥人。根據證券及期貨條例，Cathay Master GP, Ltd.及Cathay Capital Holdings, L.P.被視為於Cathay Sino Property Ltd.持有之股份中擁有權益。
- (4) 由於保爾·渥蘭斯基先生及梁秉聰先生為Cathay Capital Holdings, L.P.之有限合夥人，彼等被視為於Cathay Sino Property Ltd.持有之293,175,000股股份中擁有權益。沃蘭斯基先生及梁先生亦分別獲授可兌換300,000股股份及4,581,000股股份之購股權。

- (5) Capital Asset Management, Inc. 為Trust Asset Management LLP之普通合夥人，而Trust Asset Management LLP持有Cathay Master GP Ltd.之45%權益。於Donald Sussman Selwyn先生持有Capital Asset Management, Inc.之100%權益的情況下，彼等均被視為於Cathay Sino Property Ltd.持有之293,175,000股股份中擁有權益。89,868,462股股份以發行予Sunrise Partners Limited Partnership之可換股票據形式持有。於Trust Asset Management LLP為Sunrise Partners Limited Partnership之普通合夥人的情況下，根據證券及期貨條例，Capital Asset Management, Inc.、Trust Asset Management LLP及Donald Sussman Selwyn先生均被視為於該89,868,462股股份中擁有權益。

重大不利變動

董事確認，自二零零七年十二月三十一日（即本公司及其附屬公司最新公布之經審核賬目之日期）以來本公司及其附屬公司之財務或交易狀況並未出現任何重大不利變動。

訴訟

本公司及其附屬公司現時概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，於最後實際可行日期，本公司及其附屬公司概無任何未了結或面臨或對本公司及其附屬公司有不利影響之任何重大訴訟或索償。

董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本公司訂立或擬訂立任何將不可於一年內屆滿或不可於一年內由本公司終止而毋須支付補償（法定補償除外）之服務合約。

董事於合約之權益

於最後實際可行日期，董事概無於本公司或其任何附屬公司訂立之本集團業務任何重大合約中直接或間接擁有重大權益。

董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，根據上市規則之界定，概無董事或彼等各自之聯繫人於對本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中直接或間接擁有權益。

其他事項

- (a) 本公司的註冊地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司的主要營業地點為香港皇后大道中99號中環中心5105室。
- (b) 本公司之香港股份過戶登記分處是香港中央證券登記有限公司，位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖

- (c) 本公司之公司秘書為勞恒晃先生。勞先生為香港執業律師，現時為史蒂文生黃律師事務所之合夥人。彼一九八六年畢業於布裏斯托大學，獲頒授法律學士學位，並於一九九一年取得中國法學會頒授的中國法證書。
- (d) 本公司之合資格會計師為謝惠華先生。謝先生為香港會計師公會會員及美國會計師公協會會員，持有美國UNCC工商管理碩士學位，並於審計、會計及財務方面擁有逾十五年經驗。
- (e) 本通函之中英文版本如有任何歧義，則概以英文版本為準。