

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之經紀商，其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之海灣控股有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣之銀行經理、經紀商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）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，並明確表明概不會就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。



海灣控股有限公司  
GST HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：0416)

有關須予披露及關連交易  
購置辦公室物業事項

獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問



聯昌國際証券(香港)有限公司

海灣控股有限公司董事會函件載列於本通函3頁至9頁。獨立董事委員會函件載列於本通函第10頁至第11頁。

聯昌國際証券(香港)有限公司函件內有向獨立董事委員會及獨立股東提供之建議載列於本通函第12頁至第15頁。

海灣控股有限公司將於二零零六年十二月二十九日(星期五)下午三時正假座香港中環干諾道中三號麗嘉酒店宴會廳II召開特別股東大會之通告，載列於本通函第29頁至第30頁。本通函隨附特別股東大會之代表委任表格，不論閣下是否出席該特別股東大會，請閣下根據印列之指示填妥該代表委任表格並盡快或無論如何必須於特別股東大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前交回本公司於香港之股份過戶登記分處，香港中央證券登記有限公司，香港皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席特別股東大會(或任何續會)，並於會上投票。

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
1. 緒言 .....	3
2. 框架協議 .....	4
3. 本集團資料 .....	6
4. 賣方資料 .....	6
5. 收購事項之理由及利益 .....	6
6. 須予披露及關連交易 .....	7
7. 特別股東大會 .....	7
8. 應採取之措施 .....	8
9. 推薦意見 .....	9
10. 一般資料 .....	9
<b>獨立董事委員會函件 .....</b>	<b>10</b>
<b>聯昌國際證券(香港)有限公司函件 .....</b>	<b>12</b>
<b>附錄一 – 估值報告 .....</b>	<b>16</b>
<b>附錄二 – 一般資料 .....</b>	<b>24</b>
<b>特別股東大會通告 .....</b>	<b>29</b>

## 釋 義

在本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「購置事項」	指	根據由GST建議購置之物業的框架協議及輔助預售樓宇協議之條款及條件
「輔助預售樓宇協議」	指	由買方及賣方就簽訂有關購買該物業之二十四份房地產協議(全部為由北京市建設委員會及北京市工商行政管理局設計的標準合同並得賣方及買方同意採用)，該物業的每一個單位均須簽立一份協議
「聯繫人士」	按	上市規則所賦與之涵義
「北京海灣房地產」或「賣方」	指	北京海灣京城房地產開發有限公司，於中國註冊成立之有限公司並為海灣集團之非全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	海灣控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「代價」	指	人民幣81,695,584元，乃該購置事項之代價
「董事」	指	本公司董事
「特別股東大會」	指	本公司於二零零六年十二月二十九日(星期五)下午三時正假座香港中環干諾道中三號麗嘉酒店宴會廳II召開之特別股東大會，以考慮及酌情批准該框架協議及其項下擬進行之交易
「框架協議」	指	由GST作為買方及北京海灣房地產作為賣方於二零零六年十一月十三日就有關以該代價購買該物業之框架協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「GST」或「買方」	指	海灣安全技術有限公司，一家在中國註冊成立全外資企業並為本公司之全資附屬公司

## 釋 義

「GST International Management」	指	GST International Management Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司並為本公司控股股東
「海灣集團」	指	海灣科技集團有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立董事委員會」	指	本公司之獨立董事委員會由三位獨立非執行董事，孫倫先生、張祖同先生及陳志安先生組成
「獨立股東」	指	GST International Management及其聯繫人士以外之其他股東
「最後可行日期」	指	二零零六年十二月一日，即為本通函付印前確定本通函內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
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	中國北京市中關村海灣國際中心B座，1701-1703，1705-1711，1801-1803，1805-1811，1901-1903及1905室
「相關比率」	指	根據（「上市規則」）第14.07條載列之五個比率
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比



**海灣控股有限公司**  
**GST HOLDINGS LIMITED**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：0416)

執行董事：

宋佳城先生 (主席)

曹榆先生

彭開臣先生

徐紹文先生

註冊辦事處：

Century Yard

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O.Box 2681 GT

George Town

Grand Cayman

British West Indies

非執行董事：

曾軍先生

李均雄先生

獨立非執行董事：

孫倫先生

張祖同先生

陳志安先生

敬啟者：

**有關須予披露及關連交易**  
**購置辦公室物業事項**

**1. 緒言**

董事會於二零零六年十一月十四日刊發之公告內宣佈於二零零六年十一月十三日，買方，本公司全資附屬公司與賣方簽訂框架協議。根據該框架協議賣方有條件同意出售而買方有條件同意購置該物業。

該購置事項之代價為人民幣81,695,584元，並將會以本集團之內部資源用現金支付。

由於(1)海灣集團由二十二位股東擁有，彼等同樣為GST International Management全部已發行股本之實益股東，本公司控股股東，而彼等亦就其各自持有之GST International Management股份簽訂鎖定協議及(2)海灣集團董事，宋佳城先生及彭開臣先生亦為本公司董事。本公司認為，僅就(「上市規則」) 關連交易之詮釋而言，海灣集團與其附屬公司(但並非聯營公司)為本公司之關連人士。因賣方乃海灣集團之非全資附屬公司，根據其為海灣集團之非全資附屬公司賣方為本公司之關連人士。因此，根據(「上市規則」)第14A.17條該購置事項構成本公司之關連交易並須於特別股東大會上獲得獨立股東投票表決通過批准。GST International Management與其聯營公司將須於特別股東大會上放棄表決就批准該有關決議案的投票權。因該購置事項其中之一項相關比率高於5%但所有其他比率均低於25%，根據(「上市規則」)第14.06(2)條，該購置事項亦構成本公司之須予披露關連交易。

本公司已經成立獨立董事委員會就該購置事項向獨立股東提供意見，而本公司已經委任聯昌國際証券(香港)有限公司為獨立財務顧問就此購置事項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就該收購事項之進一步資料，獨立董事委員會向獨立股東所提供之意見，獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東就該購置事項之建議，特別股東大會通告及本公司之資料。獨立董事委員會函件載列於本通函之第10頁至第11頁而聯昌國際証券(香港)有限公司之函件則載列於本通函之第12頁至第15頁。

## 2. 該框架協議

(1) 日期 : 二零零六年十一月十三日

(2) 訂約方 : 賣方 : 北京海灣京城房地產開發有限公司，於中國註冊成立之有限公司，並為海灣集團非全資附屬公司。

買方 : 海灣安全技術有限公司，於中國註冊成立之外商獨資企業，並為本公司全資附屬公司。

**(3) 物業**

該由辦公室樓房組成之物業位於中國北京市中關村海灣國際中心B座1701-1703，1705-1711，1801-1803，1805-1811，1901-1903及1905室。

該物業總樓面面積為約4,691平方米。

該物業最近由賣方發展並修建完成，因此該物業並無原購買成本。該物業現時空置，GST為該物業第一手買家。然而，按賣方確認表示，根據迄今為止已產生及預計將會產生之各項成本(包括但不限於土地成本，建築成本及稅項)估計，該物業之發展成本約為每平方米人民幣12,500元，計算參照該物業之面積及整幢物業可銷售總面積。再者，賣方指由於該物業只佔該項建築之一部份而其他部份之進一步工程仍然處於施工階段，該成本數字仍須於整個發展計劃完工後作出調整。

**(4) 代價**

該購置物業之代價為人民幣81,695,584元並將於該輔助預售樓宇協議生效日起計七個工作天內以現金悉數支付。該購置樓宇之代價將由本集團之內部資源支付。該代價乃由賣方及買方按公平交易基礎進行磋商而釐定並已參考中國北京市當時周邊之市場情況及賣方給予之折讓。基於由利駿行測量師有限公司，獨立合資格估值師，於二零零六年十一月九日進行之估值，該物業之估值為約人民幣86,000,000元，平均單價每平方米約為人民幣18,333元。于是，該購置事項之代價與獨立估值相比有約5%之折讓。董事會認為該購置事項之條款乃公平合理並合乎本公司及股東之整體利益。

**(5) 該購置事項之條件**

該框架協議於履行並完成以下條件後，即告生效：—

- (a) 該框架協議已經由賣方及買方之授權代表妥為執行；及
- (b) 有關該購置事項之框架協議在特別股東大會上獲得獨立股東以普通決議案方式投票通過批准。

倘若上述條件未能於二零零七年六月三十日(或賣方及買方可能同意之任何日期)完成，該框架協議將告終止，賣方或買方均不須就該終止對另一方負法律責任，先前違反除外。

**(6) 完成**

於完成該框架協議後，賣方須於十個工作天內向買方提供銀行解除抵押文件並執行輔助預售樓宇協議(用以證明賣方較早前該物業按揭已被解除抵押)。買方然後須簽署輔助預售樓宇協議並於該輔助預售樓宇協議生效日起計七個工作天以內支付該代價予賣方。賣方亦須於該輔助預售樓宇協議生效日起計五個工作天內安排將已簽署之輔助預售樓宇協議向北京市之房地產行政管理機關妥為登記。自買方全數支付該代價日起計第五個工作天，賣方須將該物業交吉與買方。

**3. 本集團資料**

本集團乃中國消防報警系統供應商之領導者，並主要從事製造及分銷消防報警系統及網絡產品及有關產品，包括保安系統、樓宇自控系統及電子式電能錶。

**4. 賣方資料**

賣方乃海灣集團之非全資附屬公司。其主要業務範圍乃於中國銷售及開發房地產業務。

**5. 該購置事項之理由及利益**

本集團於中國北京市之總辦事處為租賃物業，面積約2,787平方米其租約將於二零零七年一月及二月底到期。由於本集團近年增長迅速，現時總辦事處之場址缺乏未來擴展之空間。因應本集團不同部門未來發展之需要，本集團曾經於北京市尋找較大面積之新辦公室樓房。

再者，北京市之租金費用迅速增加而根據中關村區之房地產資料顯示，現時辦公室租金約為每平方米每天人民幣5.5元。因此，約4,691平方米之租金費用約為每年人民幣940萬元。倘若購置該辦公室大樓並假設其30年折舊，年度所產生之折舊費用約為人民幣270萬元，對比於每年人民幣940萬元租金支出有重大減省。由於本集團會用內部資源以現金支付該購置事項之代價而該物業將會按成本記入本集團之物業、廠房及設備賬項中，因此，於完成該購置事項時本集團之資產及負債將大部份維持不變。

該物業位於北京市中關村區乃北京市高科技工業其中一個新發展之商業區。該物業由不同的辦公室單位組成總樓面面積約為4,691平方米，增加約68%的辦公室空間。預期將符合本集團未來擴張計劃之需要。基於本集團對辦公室空間需求的增長及租金費用之增加，該購置物業事項將減低本集團營運成本。因此，董事會（不包括已組成獨立董事委員會之獨立非執行董事，彼等附有意見之函件載列於本通函第10頁至第11頁）認為該購置事項合乎本公司及股東整體之利益。

### 6. 須予披露之關連交易

由於(1)海灣集團由二十二位股東擁有，彼等同樣為GST International Management全部已發行股本之實益股東，本公司控股股東，而彼等亦就其各自持有之GST International Management股份簽訂鎖定協議及(2)海灣集團董事，宋佳城先生及彭開臣先生亦為本公司董事。本公司認為，僅就（「上市規則」）關連交易之詮釋而言，海灣集團與其附屬公司（但並非聯營公司）為本公司之關連人士。因賣方乃海灣集團之非全資附屬公司，根據其為海灣集團之非全資附屬公司賣方為本公司之關連人士。因此，根據（「上市規則」）第14A.17條該購置事項構成本公司之關連交易並須於特別股東大會上獲得獨立股東投票表決通過批准。GST International Management與其聯營公司將須於特別股東大會上放棄表決就批准該有關決議案的投票權。因該購置事項其中之一項相關比率高於5%但所有其他比率均低於25%，根據（「上市規則」）第14.06(2)條，該購置事項亦構成本公司之須予披露關連交易。

本公司已經成立獨立董事委員會就該購置事項向獨立股東提供意見，而本公司已經委任聯昌國際証券（香港）有限公司為獨立財務顧問就此購置事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 7. 特別股東大會

特別股東大會將於二零零六年十二月二十九日（星期五）下午三時正假座香港中環干諾道中三號麗嘉酒店宴會廳II召開，並於該特別股東大會上向股東提呈普通決議案以批准該框架協議及其項下擬進行之交易。GST International Management及其聯繫人士為該購置事項之關連人士將放棄表決就批准該框架協議及其項下擬進行之交易之普通決議案之投票權。任何獨立股東須於該特別股東大會上以投票方式行使表決權。

根據本公司之公司組織章程，以下人士可以要求按股數投票方式表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 最少三名親身出席之股東或有權於該決議案表決之受委代表；或
- (c) 一名或多名親身出席之股東或受委代表，而彼等代表合計不少於有權出席並有權於大會上投票之全體其他股東總投票權之十分之一；或
- (d) 一名或多名親身出席之股東或受委代表，而彼等持有賦予權利可出席並可於大會上投票之股份，且該等股份之實繳股款總額不少於附帶有關權利之所有股份之實繳股款總額十分之一。

而以受委代表身份要求按股數投票方式表決之要求將如同該股東親身在大會上要求般有效。

根據上市規則第13.39(4)條，任何股東於股東大會上根據上市規則第14A章表決批准關連交易及須要獨立股東批准之交易均須按上市規則以投票方式表決通過。

因此，特別股東大會之主席將會要求提呈普通決議案以投票方式決定批准該框架協議及項下擬進行之交易。

GST International Management及其聯系人士概沒有就彼等於本公司之實益權益訂定具約束性之表決權信託、其他協議，安排或諒解協定。

## 8. 應採取之措施

本通函隨附特別股東大會之代表委任表格，不論閣下是否出席該特別股東大會，請閣下根據印列之指示填妥該代表委任表格並盡快或無論如何必須於特別股東大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前交回本公司於香港之股份過戶登記分處及轉名辦事處，香港中央證券登記有限公司，香港皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席特別股東大會(或任何續會)，並於會上投票。

**9. 推薦意見**

董事認為該購置事項之條款乃公平合理，並按正常商業條款訂定且合乎本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東於特別股東大會上投票贊成該決議案批准該購置事項及項下擬進行之交易。

**10. 一般事項**

請閣下垂注載於本通函附錄之一般資料及特別股東大會通知。

承董事會命  
海灣控股有限公司  
宋佳城  
主席

二零零六年十二月五日



**海灣控股有限公司**  
**GST HOLDINGS LIMITED**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：0416)

獨立非執行董事：

孫倫先生  
張祖同先生  
陳志安先生

註冊辦事處：

Century Yard  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O.Box 2681 GT  
George Town  
Grand Cayman  
British West Indies

敬啟者：

**有關須予披露及關連交易**  
**購置辦公室物業事項**

**緒言**

吾等，乃獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，現就有關上述購置辦公室物業事項致函閣下以提供吾等之推薦意見。董事會已經委任獨立董事委員會就彼等對訂定該框架協議是否合乎本公司及其股東之整體利益向閣下作為獨立股東，提供意見。除文義另有所指外，本通函所用之詞彙在本函件中具有相同涵義。

請閣下垂注載於本通函之董事會函件所述，其中內容包括，有關該購置事項資料及聯昌國際証券(香港)有限公司之建議信函其中包括對閣下及吾等提出之意見，內容分別載錄於本通函第3頁至第9頁及第12頁至第15頁。

## 獨立董事委員會函件

經考慮該框架協議之條款及聯昌國際証券(香港)有限公司之意見後，吾等認為就獨立股東而言，該框架協議之條款乃屬公平合理，並且合乎本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議閣下於特別股東大會上就表決有關該框架協議而提呈之普通決議案，投票贊成予以通過批准。

此致

列位獨立股東 台照

代表  
海灣控股有限公司  
獨立董事委員會  
孫倫  
張祖同  
陳志安  
獨立非執行董事  
謹啟

二零零六年十二月五日



聯昌國際証券（香港）有限公司

香港  
皇后大道中28號  
中匯大廈25樓

敬啟者：

**有關須予披露及關連交易  
購置辦公室物業事項**

吾等謹此提述獲委聘為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，就該購置事項提供意見，有關詳情載於 貴公司於二零零六年十二月五日刊發致股東之通函（「通函」），本函件為通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所採用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

買方（貴公司全資附屬公司）與賣方（海灣集團之非全資附屬公司），於二零零六年十一月十三日就該代價為人民幣81,695,584元之購置事項簽訂框架協議。誠如（1）海灣集團由二十二位股東全資擁有，彼等亦為GST International Management（貴公司控股股東）全部已發行股份之實益股東，而彼等亦就其各自持有之GST International Management股份簽訂鎖定協議及（2）海灣集團董事，宋佳城先生及彭開臣先生亦為 貴公司董事。僅就上市規則而言，海灣集團連同其附屬公司為 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則賣方，作為海灣集團之非全資附屬公司為 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A.17條該購置事項構成 貴公司之關連交易並受須於特別股東大會上獲得獨立股東投票表決通過批准之限制。GST International Management與其聯系人將須於特別股東大會上放棄表決就批准該有關決議案的投票權。根據上市規則第14.06(2)條，該購置事項亦構成 貴公司須予披露之關連交易。孫倫先生、張祖同先生及陳志安先生，作為獨立非執行董事已經成立獨立董事委員會就該購置事項向獨立股東提供意見。

於達致吾等之推薦意見時，吾等依賴引述或載於通函內之資料及事實以及 貴公司董事及管理層提供之陳述。董事已發表一份責任聲明載列於通函附錄，其內容為彼等願對通函所載資料及陳述之準確性共同及個別負全責。吾等亦假設通函所載資料及董事之陳述，於作

出當時屬真實及準確，並於通函寄發日期仍為準確。吾等概無理由懷疑董事向吾等提供之陳述及數據之真實性、準確性及完整性。董事已經向吾等表明而吾等亦相信通函內概無重大事件遭隱瞞或遺漏。

吾等認為吾等已經審閱足夠資料及文件，而吾等亦遵循上市規則第13.80條規定採取合理步驟令吾等信納吾等有合理基準以評估該購置事項乃公平及合理，並判定依賴通函內包含之資料可為吾等提供合理基準以製訂吾等之意見及推薦建議。然而，吾等概無對該資料進行獨立核實，亦概無對 貴公司、GST International Management、GST或任何其附屬公司，聯營公司，或共同控制企業之前景及業務狀況進行深入調查。

### 所考慮主要原因及理由

於達致吾等就該購置事項之推薦意見時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

#### 該購置事項之背景及理由

貴集團乃中國消防報警系統供應商之領導者並主要從事製造及分銷消防報警系統及網絡產品及有關產品，包括保安系統、樓宇自控系統及電子式電能錶。

根據該框架協議，賣方有條件同意出售而買方有條件同意以人民幣81,695,584元之代價購置該物業。該物業由多種辦公室單位組成，其總樓面面積約為4,691平方米。該物業位於中國北京市中關村，並為北京市高科技工業其中一個新發展之商業區。

誠如 貴集團於近年之高速增長，董事認為 貴集團現時之總辦公室樓宇（位於北京市之租賃物業，總樓面面積約2,787平方米，現時之租約至二零零七年一月及二月底到期）不足以應付 貴集團未來擴展所需，以及 貴集團已經於北京市尋找新辦公室樓宇。誠如來自公開資料庫之多項研究報告顯示，近年北京市之辦公室租金已經處於升浪當中並預計短期內將會持續面對租金向上調整之壓力。根據吾等之判斷及以上所述，吾等與董事之觀點一致認為該購置事項將令 貴集團得以應付因要容納未來擴張所需更寬敞辦公室空間之需求。有鑒於預期北京市之辦公室樓宇租金增長，該購置物業事項可以使 貴集團更有效地控制營運開支。

經考慮上述之背景及理由，吾等與董事之觀點一致認為該購置事項符合 貴公司及股東之整體利益。

## 代價

該購置事項之代價為人民幣81,695,584元將於簽訂輔助預售樓宇協議後七天之內由 貴集團內部資源以現金支付。該購置事項之協議乃由賣方及買方按公平原則磋商訂定並已參考該物業當時周邊之市場情況及賣方向買方提供之折讓。

於評估該代價是否公平時，吾等已經審閱由利駿行測量師有限公司，獨立物業估值師（該「獨立物業估值師」）於二零零六年十二月五日編製之估值報告（該「估值報告」），其內容載列於通函之附錄。誠如該估值報告，於達成該物業估值時（該「估值」），該獨立估值師採用銷售比較法假設該物業於估值當日以空置情況售出。獨立估值師向吾等指出上述估值方法通常於估值中使用。吾等亦從估值報告得知於二零零六年十一月九日，該估值約為人民幣86,000,000元，平均單價為每平方米約人民幣18,333元。因此，該代價有相等於估值約5%之折讓。

基於以上所述及事實上該代價有相等於估值約5%折讓，吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，該代價實屬公平合理。

## 有可能之財務影響

### 資產淨值

基於該購置事項之代價為人民幣81,695,584元，並將會記入物業、廠房及設備賬項中，並從 貴集團之內部資源以現金支付，倘該購置事項完成 貴集團之資產及負債將大部份維持不變。

### 盈利

董事告知，緊接該購置事項完成時，該購置事項將不會對 貴集團之盈利有重大影響。

營運資金

該購置事項之代價為人民幣81,695,584元，並將於簽訂輔助預售樓宇協議後七天之內由 貴集團內部資源以現金支付。基於最近刊發之中期報告， 貴集團於二零零六年六月三十日之現金及銀行結餘約為人民幣481.15百萬元。因此，董事認為而吾等亦同意該購置事項將不會對 貴集團之營運資金有重大不利影響。

推薦建議

經考慮上述之主要原因及理由，吾等之意見認為訂定該框架協議合乎 貴公司及股東之整體利益，而就 貴公司及獨立股東而言該等條款乃公平及合理。因此，吾等建議獨立董事委員會建議推薦獨立股東於特別股東大會上就建議之該購置事項普通決議案投票表決通過批准。

此致

GST控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

聯昌國際証券(香港)有限公司

執行副總裁

高級副總裁

劉志華

洪琬貽

謹啟

二零零六年十二月五日

以下為利駿行測量師有限公司就 貴公司將購置之物業之物業估值信函及估值證書內容，日期為二零零六年十一月九日，供載列於此通函內。



利駿行測量師有限公司  
**LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited**  
CHARTERED SURVEYORS  
PLANT AND MACHINERY VALUERS  
BUSINESS & FINANCIAL SERVICES VALUERS

讀者謹請留意以下報告已經根據由香港測量師學會（「HKIS」）頒佈之（香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）「HKIS準則」）訂定之指引編製，HKIS準則授權估值師作出假設，而假設經（譬如由讀者之法律代表）進一步調查可以證實為失準。任何例外已經於下文清楚列明。下文所加上標題，僅是方便參考而已，並無規範或擴大有關標題所指段落之文字。

香港  
中環  
利源東街9號  
利東大廈  
27樓

敬啟者：

根據海灣控股有限公司（下文稱為「貴公司」）管理人員對吾等之指示，為 貴公司於中華人民共和國（下文稱為「中國」）北京市海澱區之辦公室樓宇項目，其名稱為海灣國際中心（下文稱為「該等主題物業」）的權益進行估值。 貴公司或附屬公司有意於近期購置該物業。吾等確認吾等已經進行實地視察及相關的查詢，並且取得吾等認為必需之進一步資料，支持吾等對該等主題物業於二零零六年十一月九日（下文稱為「估值日期」）作出之估值意見，以供貴公司內部管理層作參考用途。

吾等明白使用吾等工作報告（不論呈報方式）會構成 貴公司對該等主題物業進行業務盡職審查之部份，而吾等並未受聘作出特定之買賣推薦建議。吾等又明白使用吾等工作報，對於在達致有關該等主題物業之業務決定時，並不會取代有理性投資者所應進行之其他盡職審查。吾等於此估值之理據及結論已收錄於估值報告內並於今天遞交 貴公司。

按 貴公司管理人員要求，吾等編製此摘要報告並將吾等之理據及結論概要地收錄於估值報告內(包括此信函及估值報告)。此今天日期之估值報告旨在供 貴公司股東參考。未有定義之詞彙將與此報告內所用詞語具有相同涵義，而於此摘要報告所採用之假設及限制均適用於此估值報告。

## 估值基準

吾等根據國際評估準則委員會頒佈之國際評估準則(下文稱為「IVS」)(二零零五年第七版)(HKIS準則亦依循IVS)，將估物業分為按市值基準評估之物業及按非市值基準評估之物業兩類。在此委聘中，吾等獲授指示以市值為評估基準對該等主題物業提供估值意見。

「市值」指「物業經過適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願之情況下於估值日期交易而所換取之估計金額」。

吾等進行估值時，乃假設

1. 該等主題物業之合法擁有人以該物業之現有狀況在市場出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後回租、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以抬高該等主題物業之價值；
2. 該等主題物業之合法擁有人必須有權可於整段獲授而未屆滿之土地使用權期限內自由及不受限制地使用或轉讓該估物業之權益，且已全數支付任何應繳地價；及
3. 該等主題物業於估值日期可於市場自由出售及轉讓予本地及海外買家而概無任何產權負擔作現行或其他用途，且毋須向政府支付任何地價。

如非以上情況，將對所呈報之估值有負面影響。

有三項公認接納的方法以絕對產權為基準估算物業的市場價值，即市值法，成本法及收益法。於為該等主題物業估值時，吾等採用市值法之可比較銷售法(又稱銷售比較法)，假設該等主題物業於估值日期以交吉狀況出售而計算。可比較銷售法考慮類似或替代物業之成交、供應或放盤詳情及相關市場數據而計算有理性投資者就擁有相若用途及絕對產權之同類物業所須支付之價值。

## 可能影響呈報估值之事項

吾等估值時並無考慮該等主題物業所涉及之任何抵押、按揭、未清償地價或欠債。除另有指明外，吾等假設該等物業概不附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

於本通函之最後可行日期，吾等未有發現任何有關該等主題物業而可能影響吾等工作報告所載之負面消息。因此，吾等不宜就該等消息對該等主題物業之影響(如有)作出任何報告或提供意見。然而，倘稍後確定於估值日期存在該等消息，吾等保留調整本報告內所載估值之權利。

## 業權之確立

據了解該等主題物業正處於最後施工階段，並沒有該等主題物業之業權文件可以提供給吾等。由於中國土地登記制度本身之缺點，吾等實無法向有關土地登記部門查閱文件正本，以核實該等主題物業現有業權誰屬或該等物業本身有否附帶任何重大產權負擔。吾等並非法律專業人士，而吾等並不合資格確定該等物業之業權，亦未能報告是否有任何已登記之產權負擔。

在估值過程中，吾等已遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則應用指引第12號所載之規定，並純粹依賴 貴公司提供有關該主題物業合法擁有人之中國法律意見副本日期為二零零六年十二月一日，並已於隨附估值證書中披露。吾等獲悉，該中國法律意見乃由合資格中國法律顧問通商律師事務所編撰。吾等概不承擔有關以上法律意見之任何責任或法律責任。

## 根據HKIS準則VS4對該等主題物業之視察及調查

就吾等獲得提供因進行估值而要求的資料，吾等已經視察該等主題物業。吾等並無視察該等主題物業內遭覆蓋、遮蔽或未能通往之部分，而假設該等部分處於合理狀況。吾等無法就該等物業之未經視察部份發表任何意見或建議而隨附之估值證書不應視作有關該部份之任何暗示或陳述。吾等並無進行結構測量、調查、測試或查察，但在視察過程中，吾等並無發現視查之該等主題物業有任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等主題物業是否確無腐朽、昆蟲、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無測試任何設施(如有)，亦無法識別該等被覆蓋、遮蔽或未能通往之設施。

吾等估值時，乃假設並無對該等主題物業作出任何未經許可之改動、擴建或增建，而有關視察及本工作報告不應視作為對該等主題物業之建築測量。吾等假設該等主題物業並無腐朽，內在危險或不適用的材料及技術。

如 貴公司管理人員建議購買該等主題物業並願意就該等物業狀況取得彼等信納之資料；在決定是否訂定買賣協議之前，貴公司管理人員應要獲取本身之建築測量師詳細視察報告。

吾等並無進行實地測量以查證該等主題物業之面積是否正確，惟吾等假設於有關文件及交付吾等資料所示面積為準確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等之任聘及對該等主題物業之協議估值程序並不包括進行獨立土地測量以核實該主題物業之法定邊界。吾等謹此表明，吾等並非專業土地測量師，因此吾等不宜查證或判定交付吾等之文件所示該等物業之法定邊界是否準確。吾等對此概不負責。 貴公司管理人員及於該等主題物業有利益之人士應自行進行法定邊界盡職審查工作。

吾等未有安排進行任何調查以確定該等主題物業乃使用或加入有危險或災害性的物料建成。因此，吾等概不就該等主題物業之此等風險作出報告。就此估值而言，吾等假設該等調查並不能對該等物料存在的重要程度作出披露。

吾等並不知悉是否有就該等主題物業進行之任何環境審核或其他環境調查或土壤勘察，而可能反映任何污染問題或出現污染之可能性。於吾等履行職責時，吾等按指示假設該等主題物業並不曾用作污染或會導致污染之用途。吾等並無就該等主題物業或任何鄰近土地過往或現時之用途進行調查，以確定該等主題物業會否因有關用途或位置而導致或可能導致污染，因而假設該等情況並不存在。然而，倘該等主題物業或鄰近土地於日後出現污染、滲漏或環境污染問題，或物業曾經或目前用於會產生污染之用途，則現時所報告之估值或會下降。

### 根據HKIS準則VS5進行之蒐集資料之來源及其核實

吾等僅依賴 貴公司管理人員或其委任人員或該主題物業之發展商／地產代理所提供之資料，未有再行核實，並已全部採納所獲提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用情況、施工進度及建築面積以及所有其他相關事項之意見。

吾等不曾進行任何研究以確定有可能代替之其他發展選擇，而相關經濟資料的評估不屬於本報告之範圍。吾等之估值僅依據吾等可獲得建議及資料而編撰。由於僅向當地物業市場業界人士作出有限度之一般查詢，吾等不可能核實與查明有關人士所提出之建議是否準確無誤。吾等概不承擔任何責任或法律責任。

其他人士所提供資料乃是吾等工作報告全部或部份之依據，有關資料相信屬於可靠，惟並未全部予以核實。吾等之評估、程序或工作並不構成對所提供資料審核、審閱或編纂。因此，吾等概不作出保證，且概不就指明由其他人士提供用作編製吾等工作報告之任何數據、建議、意見或估計之準確性負上任何責任。

吾等進行估值時採納其他專業人士之報告、提供數據之外界人士及 貴公司管理人員提供之工作報告，當中彼等所採納以得出彼等之意見之假設及重要事項亦適用於吾等之估值。吾等進行之程序毋須吾等像核數師般檢查所有憑證，以達致吾等之意見，而由於吾等並無進行審核，吾等之估值並非發表任何審核意見。

吾等不就 貴公司管理人員或其委任人員並無向吾等提供之資料承擔任何責任。吾等已徵得 貴公司管理人員或其委任人員確認，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等之分析及估值是根據 貴公司就可能影響估值之重大及隱藏因素向吾等作出全面披露之基準編製。

除另有指明外，所有金額均以人民幣（「人民幣」）元為單位。

吾等並無理由懷疑 貴公司管理人員或其委任人員所提供資料是否真實準確。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

### 此摘要報告之有限條件

吾等就該主題物業之摘要報告僅就上述目的及僅於估值日期有效，且僅供所列之 貴公司使用。吾等或吾等之人員一概毋須因本報告而向法庭或任何政府機關提供證供或出席聆訊，且估值師並不承擔對任何其他人士之任何責任。

吾等不會就市況變動、當地政府政策負責，亦無責任修訂摘要報告以反映本報告日期後出現或吾等才獲知之事件或情況。

在未取得吾等以書面允許前，本摘要報告全部或任何部份或其任何引述，概不得以所示之形式及內容收納於任何出版文件、通函或聲明，或以任何形式出版。然而，吾等同意於一份致 貴公司股東之通函內刊載本摘要報告。

吾等就是次任聘提供服務之最大責任（不論是否以合約、疏忽或其他形式採取之行動），僅限於就產生責任之服務或工作產品部分向吾等所支付之費用。惟無論如何吾等將不就任何後果、特殊、偶然或懲罰性損失、賠償或開支（包括但不限於溢利損失、機會成本等）負責，即使已獲告知可能出現上述情況下，亦概不就上述情況負責。

貴公司須就吾等被追討、支付或承擔任何與工作報告有關及根據其有關資料之任何索償、負債、成本及開支(包括但不限於律師費及吾等之人員所投入之時間)向吾等作出賠償保證,使吾等及吾等之人員免受任何損害,惟倘任何該等損失、開支、賠償或負債最終被確定為純粹吾等於進行工作時疏忽所引致則除外。此項規定於吾等因任何原因終止任聘後仍然有效。

## 聲明

隨附之估值證書乃根據HKIS準則所載之規定及指引而編撰。該等估值由符合估值資格之估值師(作為外界估值師)進行。

吾等將保留此摘要報告及估值報告各乙本,連同編製該等文件之數據,該等數據及文件將遵照香港法例由本報告日期起保存六年,隨後將會銷毀。吾等認為此等紀錄屬機密資料,未經貴公司授權及事先與吾等作出安排,吾等不准許任何人士取閱有關紀錄,執法機關或法院頒令,則作別論。此外,吾等會將 貴公司資料列入客戶檔案,以供日後參考。

吾等謹此證明,作出估值結論後,有關服務費用不會改變,而吾等目前並日後概不會於該等物業、貴公司及附屬公司或所申報之估值擁有任何利益。

隨附吾等之估值證書。

此致

海灣控股有限公司  
香港  
灣仔  
港灣道18號  
中環廣場6308室  
列位董事 台照

代表  
利駿行測量師有限公司  
董事總經理  
何展才  
B.Sc. PG Dip RPS (GP)  
謹啟

參與估值師：

吳紅梅 B.Sc. M.Sc RPS (GP)

馮志蘅 B.Sc.

二零零六年十二月五日

附註：

1. 何展才先生自一九八八年起在香港、澳門、台灣、中國大陸、日本、東南亞、芬蘭、德國、圭亞那、加拿大及美國為不同行業進行資產估值(包括房地產物業)及顧問工作。彼在中國大陸之房地產物業估值方面有逾十七年經驗。
2. 吳紅梅女士為註冊專業測量師,自一九九四年起在香港進行房地產物業估值,而在中國大陸物業估值方面擁有逾七年經驗。
3. 何展才先生及吳紅梅女士均為香港測量師學會所出版有關上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併之通函與估值所進行估值工作之物業估值師名冊上之估值師。

## 估值證書

貴公司或於中國的附屬公司擬購置的物業並按市場證據以市價作基準估值

物業	概述及年期	佔用情況	於二零零六年十一月九日之估值金額 (人民幣)
中華人民共和國北京市海淀區中關村海灣國際中心B座南翼及北翼第十七及十八樓全層以及B座北翼第十九樓全層 (見下述附註2)	海灣國際中心(該等建築物)由3棟大樓組成並分為:A座、B座(兩座相連)及一棟建築於一座六層高的商場及停車場平台上(包括建築於地底之二層)之住宅大樓。該等建築物現已於近期完工。	該物業現時空置 貴公司管理人員指該物業將由貴公司及/或附屬公司作辦公室用途。	86,000,000
	該等建築物的A座為辦公樓而B座(該主題座)為二棟相連的大樓名為南翼及北翼。南翼樓高12層而北翼高十三層作辦公室用途(不提供第十三及第十四樓)。		
	該物業為南翼及北翼之第十七及十八樓全層及主題座之北翼第十九樓全層用作辦公室用途。		
	該物業的總建築樓面積為約50,499平方呎(4,691.44平方米)而可銷售總面積為約31,908平方呎(2,964.37平方米)。		
	該建築物之規定土地用途為住宅、辦公室、配套商業及停車場用途,各具不同之使用年期。該物業只限於【辦公室】用途並規限土地使用期為五十年至二零五三年七月二十七日(見下述附註3)。		

附註：

1. 根據北京海灣京城房地產開發有限公司(賣方)及海灣安全技術有限公司(買方)，貴公司之全資附屬公司，於二零零六年十一月十三日簽訂之框架協議，賣方有條件同意以人民幣81,695,584元購置該物業。
2. 該物業亦稱為該主題座之1701-1703、1705-1711、1801-1803、1805-1811、1901-1903及1905室。
3. 根據 貴公司之中國法律顧問通商律師事務所編製之法律意見，下列為應注意事項：
  - (a) 該土地之擁有權由國家持有而其使用權則由北京市國土資源和房屋管理局通過發出二張國有土地使用權證名為(京海國用(2003)出字第2486號及京海國用(2004)出字第3103號【日期為二零零三年十一月二十四日及二零零四年六月九日】)分別授予賣方。賣方為該物業土地之法定權益方。
  - (b) 該土地之用途乃根據以上附註2a所述之國有土地使用權證規定限作住宅、辦公室、配套商業及停車場用途。多項土地使用年期分別至二零七三年七月二十七日作住宅用途，二零五三年七月二十七日作辦公室用途，二零四三年七月二十七日作商業配套用途及二零五三年七月二十七日作停車場用途。
  - (c) 根據多份相關的規劃許可証，建築許可証及商品房預售許可証【京房售証字(2004)508號】，日期為【二零零四年十一月三日】，賣方已經取得興建及預售該物業所須之許可証及審批，及
  - (d) 根據上述資料，該框架協議為合法及具法律約束力。在該框架協議下雙方之權利及責任均受中國法律保障。於 貴公司獨立股東批准該框架協議及相關購置事項要求之條件獲得完成後，買方取得相關房屋所有權証將不存在法律障礙。

## 1. 責任聲明

本通函所載資料乃根據上市規則而提供，旨在提供有關本公司之資料。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，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函並無遺漏其他事實，致使本通函中任何聲明產生誤導。

## 2. 權益披露

### A. 董事

於最後可行日期，本公司董事及行政總裁於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部（包括根據證券及期貨條例該等規定當作或視作擁有之權益及淡倉）須知會本公司及聯交所之權益；或(ii)遵照證券及期貨條例第352條須載入本公司管有之登記冊之權益；或(iii)根據上市規則所載之上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益如下：

#### 於相聯法團股份之實益權益

相聯法團名稱	董事名稱	所持相聯 法團普通股 股份數目	概約 持股百分比
GST International Management Limited	宋佳城	269,276股普通股	26.93%
GST International Management Limited	曾軍	231,366股普通股	23.14%
GST International Management Limited	曹榆	157,781股普通股	15.78%
GST International Management Limited	彭開臣	157,781股普通股	15.78%
GST International Management Limited	徐紹文	52,560股普通股	5.26%

除以上披露外，於最後可行日期，本公司董事或行政總裁於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，概無擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部（包括根據證券及期貨條例該等規定當作或視作擁有之權益及淡倉）須知會本公司及聯交所之權益；或(b)遵照證券及期貨條例第352條須載入本公司管有之登記冊之權益；或(c)根據上市規則所載之上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益。

## B. 主要股東

於最後可行日期，就本公司董事及行政總裁目前所知，以下人士或法團（並非本公司董事或行政總裁）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規限須向本公司披露之權益或淡倉如下：

股東名稱	身份	權益性質	持有之 股份數目	持有本公司 已發行股本 之長倉股份 概約百分比
GST International Management Limited	註冊及 實益擁有人	企業權益	423,409,369 (L)	52.93%
United Technologies Corporation (“UTC”) (附註)	控制企業 權益	企業權益	150,564,631 (L)	18.82%
Otis Elevator Company (“Otis”) (附註)	控制企業 權益	企業權益	148,580,631 (L)	18.57%
Carrier Corporation (“Carrier”) (附註)	控制企業 權益	企業權益	148,580,631 (L)	18.57%
United Technologies Far East Limited (“UTFE”) (附註)	註冊及 實益擁有人	企業權益	148,580,631 (L)	18.57%

(L)：長倉

附註：於最後可行日期，UTC分別持有Otis及Carrier百分之一百股本權益，Otis及Carrier合計持有UTFE百分之一百股本權益，UTFE擁有本集團148,580,631股股份。此外，UTC通過另一家附屬公司擁有本集團1,984,000股股份。

除以上披露外，於最後可行日期，董事並不知悉任何其他人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規限須向本公司披露之權益或淡倉。

### 3. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司已經簽訂或建議簽訂任何服務合約（不包括一年內屆滿或可由僱主不作賠償（法定賠償除外）而於一年內終止之服務合約）。

### 4. 訴訟

於最後可行日期，就董事所知，本公司或本集團任何成員公司概無涉及任何訴訟或重大價值之仲裁，而董事亦並不知悉任何有待解決之訴訟、仲裁、或重大價值之索償，或源於或針對本公司或本集團任何成員公司之訴訟。

### 5. 利益競爭

概無董事或其各自之聯系人士擁有可能與本集團業務競爭之任何業務之權益。

### 6. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本集團及其附屬公司於二零零五年十二月三十一日之財務及營業狀況有任何重大不利變動，該日為本公司最新刊發經審核賬目之編製截止日期。

### 7. 資產權益及／或合約及其他權益

於最後可行日期，於二零零五年十二月三十一日（該日為本公司最新刊發經審核賬目之編製截止日期），概無董事直接或間接擁有任何資產之權益，亦概無將其收購，出售或租賃與本集團任何成員。

於最後可行日期，董事概無於本公司業務有重大影響之任何合約或安排中擁有權益。

## 8. 專家

於本通函內發表意見之專家彼等之專業資格如下：

名稱	專業資格
聯昌國際證券(香港)有限公司	就證券及期貨條例受規管活動下可進行第一類證券交易，第四類建議證券及第六類建議公司融資之持牌法團
利駿行測量師有限公司	執業測量師

於最後可行日期，聯昌國際證券(香港)有限公司及利駿行測量師有限公司概無任何本集團成員公司之任何股份及概無任何權利(不論法律上是否有效)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

於最後可行日期，聯昌國際證券(香港)有限公司及利駿行測量師有限公司於二零零五年十二月三十一日(該日為本公司最新刊發經審核賬目之編製截止日期)概無直接或間接擁有本集團任何資產之權益。聯昌及利駿行亦概無收購，出售或租賃其與任何本集團任何成員，或曾經建議收購，出售或租賃其與任何本集團任何成員。

聯昌國際證券(香港)有限公司及利駿行測量師有限公司已分別就刊發本通函發出且並無撤回書面同意書，同意以其所示之格式及涵義，在本通函轉載其信函、報告、或證書(視乎情況而定)及引述其名稱。

## 9. 一般事項

- (a) 本公司之合資格會計師為何睿博先生。
- (b) 本公司之秘書為何睿博先生，香港執業會計師。
- (c) 本公司之註冊辦事處位於Century Yard, Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681GT, George Town, Grand Cayman, British West Indies，而本公司之香港主要營業地點位於香港灣仔港灣道18號中環廣場63樓6308室。
- (d) 本公司之股份過戶登記分處及轉名辦事處為香港中央證券登記有限公司，香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (e) 本通函之中、英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 10. 備查文件

下列文件可於二零零六年十二月二十八日或以前之一般辦公時間內於香港灣仔港灣道18號中環廣場63樓6308室查閱：

- (a) 框架協議；
- (b) 聯昌國際証券(香港)有限公司之信函其內容載於本通函12頁至15頁；
- (c) 利駿行測量師有限公司之估值報告其內容載於本通函附錄I；及
- (d) 於本附錄「專家」一段所述之聯昌國際証券(香港)有限公司及利駿行測量師有限公司同意書。



**海灣控股有限公司**  
**GST HOLDINGS LIMITED**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：0416)

茲通告海灣控股有限公司（「本公司」）謹訂於二零零六年十二月二十九日（星期五）下午三時正假座香港中環干諾道中三號麗嘉酒店宴會廳II舉行特別股東大會（「該特別股東大會」）以考慮並酌情通過或經修訂通過，下列本公司以普通決議案提呈之決議案：

**普通決議案**

「動議：由海灣安全技術有限公司及北京海灣京城房地產開發有限公司於二零零六年十一月十三日簽訂之框架協議（「框架協議」，註有「A」字樣之副本已於大會上提呈並由大會主席簽署以資識別），以及根據該框架協議項下擬進行之交易，於此批准，追認及確認並授權本公司董事代表本公司簽署、蓋印、簽立、完成、交付及進行彼／彼等或會全權酌情認為必須或適宜或合宜之一切該等文件，協議、契據、行動、事宜及事情致使該框架協議獲得執行。」

承董事會命  
海灣控股有限公司  
宋佳城  
主席

二零零六年十二月五日

## 特別股東大會通告

註冊辦事處：

Century Yard

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O.Box 2681GT

George Town

Grand Cayman

British West Indies

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

灣仔

港灣道18號

中環廣場

63樓6308室

附註：

1. 凡有權出席並於特別股東大會上投票之本公司成員有權委派其他人士作為彼之委任代表出席及代替其投票。委任代表不必為本公司成員但必須親身代表其出席該特別股東大會。
2. 隨附於該特別股東大會採用之委任代表表格。不論本公司成員是否親身出席該特別股東大會，他／她務須根據該表格印列之指示填妥及交回該委任代表表格。
3. 已經簽署之委任代表表格或經公證核實副本授權書或其他授權文件(如有)，必須於指定舉行特別股東大會或任何續會之前48小時送達本公司於香港之股份過戶登記分處，香港中央證券登記有限公司，地址香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，方為有效。
4. 填妥及遞交該委任代表表格後，本公司成員仍可出席該大會並親身表決或投票，而在此情況下，該委任表格將被視作為被撤銷。
5. 倘本公司任何股份屬共同擁有，則任何一位共同擁有人均可出席該特別股東大會或委任代表出席，猶如該股份屬於他／她個人擁有。倘若一位以上之共同擁有人均同時親身出席該特別股東大會或委任代表出席，該共同擁有人之名字於股東登記冊上，僅列首位之出席者將有權於該大會上投票。