
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、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有金榜集團控股有限公司之股份，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、持牌證券交易商或其他代理，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。



GOLDBOND GROUP HOLDINGS LIMITED

金榜集團控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：172)

**重大及關連交易
須予披露及關連交易**

金榜集團控股有限公司
獨立董事委員會的獨立財務顧問



文略融資有限公司

董事會函件載於本通函第5至第17頁。獨立董事委員會發出的函件載於本通函第18頁。

獨立財務顧問文略融資有限公司向獨立董事委員會及獨立股東發出的函件載於本通函第19至第30頁，當中載有其向獨立董事委員會提供的意見。

謹訂於二零零七年五月十日(星期四)上午十時正假座香港金鐘道88號太古廣場香港JW萬豪酒店三樓宴會廳舉行股東特別大會。股東特別大會通告載於本通函第52至53頁。

無論閣下能否出席股東特別大會，閣下須盡快按照隨附之代表委任表格上印列之指示將表格填妥並最遲須於股東特別大會指定舉行時間24小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

二零零七年四月十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	5
GGHL買賣協議	7
銳領買賣協議	9
南京商城之資料	9
Sino Dynasty之資料	10
認購協議	10
融眾BVI之資料	12
出售原因及所得款項用途	12
股份認購之原因	13
出售及股份認購之財務影響	13
買方之資料	14
本公司及本集團之資料	14
一般資料	14
股東特別大會	15
要求以投票方式表決之程序	16
推薦意見	17
其他資料	17
獨立董事委員會函件	18
獨立財務顧問意見函件	19
附錄一 — 有關本集團之財務資料	31
附錄二 — 物業估值	34
附錄三 — 一般資料	42
股東特別大會通告	52

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：

「Bateson」或「買方」	指	Bateson Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，擁有南京商城之50%權益。董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司之關連人士(定為見上市規則)之第三方
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	金榜集團控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	本公司根據GGHL買賣協議向買方出售Sino Dynasty之全部已發行股本及授予Sino Dynasty之貸款
「出售代價」	指	出售代價約125,300,000港元
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，為註冊專業測量師
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零七年五月十日召開之股東特別大會，以批准(其中包括)GGHL買賣協議以及其擬進行之交易
「GGHL買賣協議」	指	本公司與買方於二零零七年三月十八日就出售訂立之有條件協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立財務顧問」或「文略」	指	根據證券及期貨條例進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌公司
「獨立股東」	指	本公司之獨立股東
「發行人」或「融眾BVI」	指	融眾集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「最後可行日期」	指	二零零七年四月十三日，即為確定本通函所載若干資料之最後可行日期
「Legend Crown」	指	Legend Crown International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由一名董事之聯繫人士擁有
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「黃先生」	指	董事黃如龍先生
「謝先生」	指	謝小青先生，自二零零七年四月十日起獲委任為董事
「南京商城」	指	南京國際商城建設有限公司，一間根據中國法律成立之外商獨資企業
「南京國際」	指	南京國際集團股份有限公司，一間由南京商城擁有約67%權益之公司
「南京項目」	指	南京國際廣場一期項目及南京國際廣場二期項目
「NJ完成」	指	根據GGHL買賣協議完成擬進行之交易
「NJ完成日期」	指	待GGHL買賣協議所載之所有條件達成後，則為NJ最後完成日期或GGHL買賣協議之訂約方書面同意之其他日期

釋 義

「NJ最後完成日期」	指	二零零七年五月三十一日或NJ完成之先決條件獲達成之日後第21日(以較後者為準)，但無論如何不得遲於二零零七年六月二十一日或本公司與買方書面同意之其他日期
「Perfect Honour」	指	Perfect Honour Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「融眾集團」	指	融眾BVI及其附屬公司
「RZ完成」	指	認購協議完成
「RZ完成日期」	指	認購協議所載之所有條件達成或獲豁免(如適用)後10個營業日內或認購協議之訂約方書面同意之其他日期
「RZ最後完成日期」	指	二零零七年六月三十日，或認購協議之訂約方書面同意之其他日期
「買賣協議」	指	GGHL買賣協議及銳領買賣協議，各自亦稱買賣協議
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份認購」	指	Perfect Honour根據認購協議之條款認購融眾BVI之新股份
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「Sino Dynasty」	指	Sino Dynasty Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於GGHL買賣協議日期為本公司之全資附屬公司

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購人」	指	Perfect Honour、永華及Legend Crown
「認購協議」	指	認購人與融眾BVI於二零零七年三月二十日訂立之認購協議
「認購代價」	指	認購人各自就認購股份應付之有關代價
「認購股份」	指	認購協議所載認購人各自將認購之有關融眾BVI新股份
「賣方」	指	本公司及銳領，各自亦稱賣方
「銳領」	指	銳領投資有限公司，一間於香港註冊成立之公司，由董事黃如龍先生之一名家族成員實益擁有51%權益，及由其配偶實益擁有49%權益
「銳領置業」	指	銳領置業投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，於銳領買賣協議日期為銳領之全資附屬公司
「銳領買賣協議」	指	銳領與買方於二零零七年三月十八日就銳領向買方出售銳領置業之全部已發行股本及授予銳領置業之貸款而訂立之有條件協議
「永華」	指	永華國際有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由謝先生全資擁有
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比
「平方呎」	指	平方呎

附註：就本通函而言，除特別註明外，人民幣金額按人民幣1.00元兌1.00港元之匯率換算為港元，僅供說明之用；美元金額按1.00美元兌7.80港元之匯率換算為港元，僅供說明之用。



GOLDBOND GROUP HOLDINGS LIMITED

金榜集團控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：172)

執行董事：

王軍先生 (於二零零七年四月二日獲委任)

黃如龍先生

丁仲強先生

藍寧先生

紀華士先生

謝小青先生 (於二零零七年四月十日獲委任)

黃逸怡小姐

註冊辦事處：

香港

金鐘道89號

力寶中心第1座

39樓3901A室

獨立非執行董事：

葉彥華先生

馬豪輝先生 太平紳士

Melvin Jitsumi Shiraki先生

敬啟者：

**重大及關連交易
須予披露及關連交易**

緒言

出售

於二零零七年三月二十八日，本公司宣佈，於二零零七年三月十八日，本公司與買方訂立GGHL買賣協議，據此，本公司有條件同意出售及買方有條件同意按出售代價向本公司購入Sino Dynasty全部已發行股本及授予Sino Dynasty之貸款。Sino Dynasty持有南京商城25%權益。於二零零七年三月十八日，銳領亦與買方訂立銳領買賣協議，據此，銳領有條件同意出售及買方有條件同意向銳領購入銳領置業全部已發行股本及授予銳領置業之貸款。銳領置業持有南京商城25%權益。

根據上市規則第14.06(3)條，出售構成本公司之重大交易，因此須根據上市規則第14.44條於股東大會上獲股東之批准。此外，根據上市規則第14A.13(1)(b)(i)條，出售亦構成本公司之關連交易。由於銳領為黃先生之聯繫人士，黃先生及其聯繫人士須就提呈以批准出售之決議案放棄投票。

股份認購

於二零零七年三月二十日，Perfect Honour、永華及Legend Crown與融眾BVI訂立認購協議，據此，Perfect Honour、永華及Legend Crown有條件同意認購及融眾BVI有條件同意按比例分別配發及發行13,259,949股、11,439,956股及1,299,995股認購股份，認購代價分別為103,427,602.20港元、89,231,656.80港元及10,139,961港元。

於本通函日期，融眾BVI由Perfect Honour、永華及Legend Crown分別擁有51%、44%及5%權益。由於認購股份之認購乃按比例基準進行，RZ完成將不會導致融眾BVI之股權架構出現任何變動。

根據上市規則第14.06(2)條，股份認購構成本公司之須予披露交易。

永華乃持有融眾BVI(本公司之非全資附屬公司)44%權益之主要股東，而永華之唯一實益擁有人謝先生於過去十二個月乃融眾BVI之董事，因此彼為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，由於融眾BVI乃謝先生之聯繫人士(定義見上市規則)，融眾BVI乃本公司之關連人士。謝先生仍為融眾BVI之附屬公司之董事。於訂立認購協議日期，謝先生並無擁有任何股份。

因此根據上市規則第14A.13(1)(a)條，股份認購亦構成本公司之關連交易。因此，認購協議須根據上市規則第14A.43條於本公司之股東大會上獲得股東之批准。經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，概無股東須就提呈以批准股份認購之決議案放棄投票。

鑒於本公司已就認購協議及其項下擬進行之交易取得一組密切聯繫之股東(彼等合共持有836,120,343股股份，佔本公司於認購協議日期之總投票權約50.1%)之書面批准，本公司已向聯交所申請接納有關書面批准，以代替召開本公司之股東大會，而聯交所已向本公司授出有關批准。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關(i)出售及股份認購之條款；(ii)根據上市規則就出售及股份認購須作出之其他披露事項；及(iii)尋求股東批准出售之股東特別大會通告之進一步資料。

GGHL買賣協議

日期

二零零七年三月十八日

訂約方

賣方：本公司。

買方：Bateson，一家擁有南京商城50%權益之公司。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人乃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。

將予出售之資產

Sino Dynasty之全部已發行股本及授予Sino Dynasty之貸款。

出售代價

出售代價約為125,300,000港元，乃本公司與買方經考慮以下各項後按公平原則磋商釐定：(i)Sino Dynasty於二零零六年九月三十日之資產淨值約7,900,000港元；及(ii)本公司於二零零六年九月三十日向Sino Dynasty提供之股東貸款約101,400,000港元。

付款條款

出售代價須由買方向本公司按下述方式支付：

- (a) 3,000,000港元已於簽訂GGHL買賣協議時支付作為按金及出售代價之部分付款(「按金」)；及
- (b) 餘額約122,300,000港元(「餘下代價」)由買方選擇於NJ完成日期或NJ完成日期起計一年內支付，惟買方除支付出售代價外，須就餘下代價按單息

董事會函件

年利率6%計息以支付由NJ完成日期起至悉數付款日期止之利息，以及買方已促使及向本公司交付由香港持牌銀行向本公司發出之無條件及不可撤回擔保書以擔保支付餘下代價及上述應計利息。

如下文「先決條件」一段所述之條件未能於NJ最後完成日期前達成，GGHL買賣協議將自動失效，且再無效力。如下文「先決條件」一段所載之條件(2)可於協定時間內達成，但下文「先決條件」一段所載之條件(1)及／或(3)未能於NJ最後完成日期前達成，買方須即時向本公司支付500,000港元，而按金將由本公司全數沒收，作為本公司就訂立GGHL買賣協議所產生及將會產生之一切成本及開支之協定賠償。除上述事項或如買方未能符合GGHL買賣協議之條款或根據其條款完成，按金須於NJ最後完成日期後七日內全數退還買方。

先決條件

根據GGHL買賣協議，出售須待下列條件達成後方告完成：

- (1) 本公司根據若干文件承擔與南京項目之有關責任及負債已完全及全數解除及免除；
- (2) 本公司須就GGHL買賣協議及按照本公司適用之規則及規例履行根據有關協議擬進行之交易取得其股東之必要批准；及
- (3) 銳領買賣協議在各方面成為無條件(要求GGHL買賣協議成為無條件之條件除外)。

本公司及買方均無權豁免上述條件。於本通函日期，概無上述條件已經達成。

NJ完成

待GGHL買賣協議所載之條件達成後，NJ完成與銳領買賣協議將同時於NJ完成日期完成。

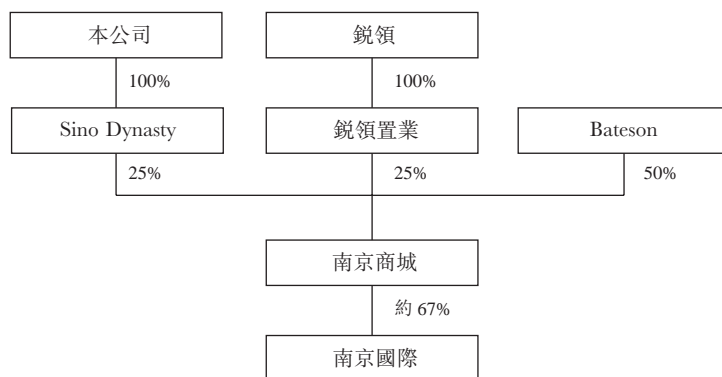
銳領買賣協議

在簽訂GGHL買賣協議之同日，銳領與買方亦訂立銳領買賣協議，據此銳領有條件同意出售而買方有條件同意向銳領買入銳領置業之全部已發行股本及授予銳領置業之貸款，總代價約為160,700,000港元。

銳領買賣協議與GGHL買賣協議之條款類似，除代價約160,700,000港元乃經計入下列各項而釐定：(i)銳領置業於二零零六年九月三十日之資產淨值約2,300,000港元，包括於二零零六年九月三十日被銳領置業全面予以減值之應收南京商城利息約9,000,000港元；及(ii)銳領於二零零六年九月三十日向銳領置業提供之股東貸款約128,700,000港元。

南京商城之資料

南京商城(由Bateson、銳領置業及Sino Dynasty分別擁有50%、25%及25%權益)持有南京國際約67%權益，而南京國際主要從事發展南京項目。南京項目為位於中國南京之一個商住物業項目。下圖載列南京商城集團之公司股權架構：



南京項目計劃分兩期發展。南京項目之第一期將包括一個購物商場、服務式住宅、酒店及寫字樓單位，總樓面面積約為227,000平方米。截至本通函日期，南京項目第一期建築工程尚未完成。南京項目第二期仍處於規劃階段，總樓面面積約為245,000平方米。

SINO DYNASTY之資料

Sino Dynasty為本公司全資擁有之投資控股公司。除於南京商城之25%權益外，Sino Dynasty亦擁有Ace Intelligent Consultants Limited之25%權益，Ace Intelligent Consultants Limited由Bateson、銳領置業及Sino Dynasty分別擁有50%、25%及25%權益，並向南京商城及南京國際提供若干行政服務。

下表載列Sino Dynasty根據適用之香港財務報告準則編製截至二零零六年三月三十一日止兩個財政年度之未經審核財務業績(南京商城、Ace Intelligent Consultants Limited及彼等各自之附屬公司之業績已根據Sino Dynasty於截至二零零六年三月三十一日止兩個財政年度於該等公司所持有之權益計入)：

	截至三月三十一日止財政年度	
	二零零五年	二零零六年
	千港元	千港元
除稅及非經常項目前淨(虧損)／溢利	(767)	2,365
除稅及非經常項目後淨(虧損)／溢利	(767)	2,365

於二零零六年九月三十日，Sino Dynasty擁有資產淨值約7,900,000港元。

認購協議

日期

二零零七年三月二十日

訂約方

認購人：(1) Perfect Honour，本公司全資附屬公司；

(2) 永華；及

(3) Legend Crown。

發行人：融眾BVI，本公司非全資附屬公司

將予收購之資產

Perfect Honour、永華及Legend Crown同意認購而融眾BVI同意按比例分別配發及發行13,259,949股、11,439,956股及1,299,995股認購股份，認購代價分別為103,427,602.20港元、89,231,656.80港元及10,139,961港元。

於本通函日期，融眾BVI由Perfect Honour、永華及Legend Crown分別擁有51%、44%及5%權益。由於認購股份之認購乃按比例進行，故RZ完成將不會造成融眾BVI股權架構任何改變，而融眾BVI將繼續為本公司非全資附屬公司。

認購代價

Perfect Honour於RZ完成時應付之認購代價103,427,602.20港元將由出售所得款項及／或本公司日期為二零零七年三月八日之公佈所載之非常重大出售（有關詳情載列於本公司於二零零七年三月二十八日刊發之通函）之所得款項及／或本集團之內部資金提供資金。認購代價乃由認購協議之訂約方按公平原則磋商釐定。

倘下文「先決條件」一段所載條件於RZ最後完成日期尚未達成或獲豁免（如適用），認購協議之任何訂約方均可選擇向另一方發出通知即時終止並取消認購協議。

先決條件

RZ完成須待下列條件達成後方可作實：

- (i) 如有需要，股東（根據上市規則須放棄投票者（倘適用）除外）於股東大會上通過批准認購協議及履行據此擬進行之交易之決議案；及
- (ii) 誠如本公司日期為二零零七年三月八日之公佈所載，完成一項非常重大出售交易（有關詳情載列於本公司於二零零七年三月二十八日刊發之通函）。

Perfect Honour可豁免上文(ii)所述之條件。於本通函日期，概無上述條件已經達成。

RZ完成

RZ完成將於上述條件達成或獲豁免（如適用）後10個營業日內生效。

融眾BVI之資料

融眾BVI乃於二零零四年三月三日於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。於本通函日期，融眾BVI由Perfect Honour、永華及Legend Crown分別擁有51%、44%及5%權益。永華之唯一實益擁有人謝先生於過去十二個月內為融眾BVI之董事。謝先生仍為融眾BVI之附屬公司之董事。於訂立認購協議日期，謝先生並無擁有任何股份。Legend Crown由黃先生之兩名聯繫人士以相同比例聯名擁有。

下表載列融眾集團根據適用之香港財務報告準則編製二零零四年十二月二十一日至二零零五年三月三十一日止期間及截至二零零六年三月三十一日止財政年度之未經審核財務業績：

	由二零零四年 十二月二十一日至 二零零五年 三月三十一日 千港元	截至 二零零六年 三月三十一日 止財政年度 千港元
除稅及非經常項目前淨(虧損)／溢利	(5,259)	(36,219)
除稅及非經常項目後淨(虧損)／溢利	(5,259)	(36,476)

於二零零六年九月三十日，融眾集團擁有負債淨額約55,000,000港元。

融眾集團主要於中國從事貸款擔保、當舖及信用卡業務，並聘用約600名員工。

出售原因及所得款項用途

董事(包括獨立非執行董事)認為出售屬本集團以其賬面值之溢價出售Sino Dynasty(持有南京商城之25%權益)之良機，並可避免本集團此一非核心業務所造成更多資金承擔。出售亦將加強本集團財務狀況，有助本集團運用出售所得新資金獲得其他商機，包括但不限於進一步投資於金融服務業務。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為出售屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

董事有意動用出售所得款項(i)約103,000,000港元於本集團在中國之金融服務業務之發展及擴展或將關活動再融資(如適用)；(ii)約10,000,000港元履行其向金榜融資股份有限公司(本集團擁有20%權益之公司，其從事提供投資及金融相關服務)提供循環貸款之承擔(詳情載列於本公司日期為二零零六年二月十七日之通函)；(iii)餘額可能用於償還由本公司發行將於二零零七年八月到期之總額為100,000,000港元之可換股票據(詳情載列於本公司日期為二零零四年五月十四日及二零零四年十一月十一日之通函)。

誠如本公司截至二零零六年三月三十一日止財政年度之年報所述，董事相信投資其金融服務業務將為本集團之長期策略行動。利用本集團於中國之專長及網絡，本集團將進一步打入中國消費金融市場，前景光明。此外，本集團現正考慮(其中包括)在中國其他城市收購或註冊成立兩家或以上當舖。於出售完成後，本集團將有額外資金把握上述商機，包括但不限於股份認購。

股份認購之原因

誠如上文所述，董事有意進一步發展並擴展其金融服務業務，而出售所得款項將有助本集團(其中包括)向融眾BVI注資，從而進一步打入中國消費金融市場及推動融眾集團之業務。因此，董事相信認購協議整體可促進本集團更多參與中國貸款擔保業務之增長。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為認購協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

出售及股份認購之財務影響

就出售而言，本集團預期將由出售變現賬面盈利約16,000,000港元，即(i)出售代價約125,300,000港元與(ii)於二零零六年九月三十日Sino Dynasty之資產淨值及本公司向Sino Dynasty提供之股東貸款分別約7,900,000港元及101,400,000港元之差額(但並不計及出售可能產生之任何開支及稅項及本公司應佔有關南京商城之匯兌儲備之撥回)。NJ完成之後，本集團之資產將增加約15,400,000港元(出售代價約125,300,000港元及於二零零六年九月三十日，Sino Dynasty於共同控制實體之權益

及應收共同控制實體之金額分別為97,800,000港元及12,100,000港元之差價)，而由於解除有關Sino Dynasty之共同控制實體之財務擔保合約，本集團之負債將減少約600,000港元（並不計及出售可能產生之任何開支及稅項）。NJ完成之後，Sino Dynasty將不再是本公司之附屬公司。

就股份認購而言，RZ完成後，本集團之綜合資產淨值（僅計算本公司之股東應佔權益）將因撥回先前計入本公司之少數股東應佔融眾集團之虧損約21,700,000港元（及至二零零六年九月三十日）而增加。本集團之資產將增加99,400,000港元，此乃由於應收永華及Legend Crown之認購代價分別約89,300,000港元及10,100,000港元，而負債將增加約77,700,000港元，此乃由於調整上文所提及撥回先前計入本公司之少數股東應佔融眾集團之虧損約21,700,000港元（並未計入因股份認購可能產生之任何開支及稅項）而令少數股東權益相應增加。

買方之資料

Bateson為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，擁有南京商城之50%權益。經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人乃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。

據董事所知，於本通函日期，Bateson之主要業務為投資控股，主要持有南京商城之50%權益。

本公司及本集團之資料

本集團主要於香港及中國從事物業發展及投資，以及提供金融服務。

一般資料

根據上市規則第14.06(3)條，出售構成本公司之一項重大交易，因此，根據上市規則，須經股東於股東大會上批准。此外，根據上市規則第14A.13(1)(b)(i)條，出售亦構成本公司之關連交易。由於銳領為黃先生之聯繫人士，黃先生及其聯繫人士須就提呈批准出售之決議案放棄投票。

根據認購協議，Perfect Honour有條件同意認購及融眾BVI有條件同意配發及發行13,259,949股認購股份，認購代價為103,427,602.20港元。根據上市規則第14.06(2)條，股份認購構成本公司之一項須予披露交易。

董事會函件

由於融眾BVI為謝先生之聯繫人士，故融眾BVI根據上市規則第14A章為本公司之關連人士，因而Perfect Honour訂立認購協議根據上市規則第14A.13(1)(a)條亦構成本公司之一項關連交易。

因此，根據上市規則第14章及第14A章，股份認購構成本公司之一項須予披露及關連交易，因而須符合上市規則有關獨立股東批准、公告及申報之規定。經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，概無股東須就提呈以批准股份認購之決議案放棄投票。

Allied Luck Trading Limited及Ace Solomon Investments Limited (根據公司收購及合併守則為一致行動人士及一組密切聯繫之股東，分別持有497,232,000股及338,888,343股股份)於本通函日期合共擁有本公司已發行股本約50.1%權益。根據上市規則第14A.43條，彼等已書面確認批准認購協議以及根據該等協議分別擬進行之交易。

鑒於本公司已就認購協議及根據該等協議分別擬進行之交易取得一組密切聯繫之股東之書面批准，本公司已向聯交所申請接納有關書面批准，以代替召開本公司之股東大會，而聯交所已向本公司授出有關批准。

股東特別大會

根據上市規則，出售構成本公司之一項重大及關連交易。根據上市規則第14A.52條，出售須待股東於股東特別大會上批准後，方可作實。由於黃先生及其聯繫人士為本公司之關連人士，董事確認黃先生及其聯繫人士將就批准GGHL買賣協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。

謹訂於二零零七年五月十日上午十時正假座香港金鐘道88號太古廣場香港JW萬豪酒店三樓宴會廳舉行股東特別大會。

於股東特別大會上，黃先生及其聯繫人士將就批准GGHL買賣協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。

無論閣下能否出席股東特別大會，閣下須盡快按照隨附之代表委任表格上印列之指示將表格填妥並最遲須於指定進行投票時間24小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

董事會函件

為符合上市規則，將於股東特別大會上進行之表決將以投票方式進行，投票結果將於股東特別大會後公佈。

於最後可行日期，誠如本通函所披露，本公司任何股東之實益股權與彼等將控制或有權於股東特別大會上對投票權行使控制權之股份數目並無不符。

要求以投票方式表決之程序

根據本公司之章程細則，下列人士可要求投票表決：

- (a) 大會主席(為一名有權投票之人士)；或
- (b) 不少於三位有權在會上投票而親身出席大會之股東或其正式授權代表(如股東為公司)或受委代表；或
- (c) 一位或多位佔所有可在大會投票股東之投票權總額不少於十分之一而親身出席大會之股東或其正式授權代表(如股東為公司)或受委代表；或
- (d) 一位或多位持有可在大會投票之本公司股份佔所有可在大會投票股份已繳股本總額不少於十分之一而親身出席大會之股東或其正式授權代表(如股東為公司)或受委代表；或
- (e) 倘聯交所規則規定，則一名或多名個別或共同持有於該大會上之總投票權5%或以上之董事。

作為股東受委代表之人士(或倘股東為公司，則其正式授權代表)所提出之要求，須視作等同股東所提出之要求。

主席將於股東特別大會上要求進行投票。投票過程將由本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司監票。投票結果將以發出公佈之方式公佈。

推薦意見

經考慮獨立財務顧問之意見，獨立董事委員會認為GGHL買賣協議及股份認購協議以及據此擬進行之交易乃符合本公司及股東之整體利益，且對獨立股東而言屬公平合理。因此，獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成就出售而於股東特別大會上提呈之普通決議案。

其他資料

獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件分別載列於本通函第18頁及第19至第30頁，敬請閣下垂注。本通函各附錄亦載有其他資料以供閣下參考。

此致

列位股東 台照

列位本公司優先股持有人，

可換股票據及購股權持有人 參照

承董事會命
金榜集團控股有限公司
行政總裁
黃如龍

二零零七年四月十九日



GOLDBOND GROUP HOLDINGS LIMITED
金榜集團控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：172)

敬啟者：

重大及關連交易
須予披露及關連交易

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，就GGHL買賣協議、認購協議及據此擬進行之各交易向閣下提供意見，有關詳情載於二零零七年四月十九日致股東之通函（「通函」）其中之董事會函件，而本函件為通函其中一部份。除非文義另有所指，否則通函已界定之詞語在本函件中具有相同涵義。

經考慮GGHL買賣協議、認購協議及據此擬進行之各交易之條款，以及載於通函第19至第30頁文略對此提供之意見後，吾等認為GGHL買賣協議、認購協議及據此擬進行之各交易之條款屬公平合理，且符合本集團及獨立股東之整體利益。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事

葉彥華 Melvin Jitsumi Shiraki 馬豪輝 太平紳士

謹啟

二零零七年四月十九日

獨立財務顧問意見函件

以下為文略融資有限公司就重大及關連交易，以及須予披露及關連交易發出之函件全文，乃就載入本通函編製：



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：

重大及關連交易 須予披露及關連交易

吾等獲委聘為獨立財務顧問，向獨立董事委員會及獨立股東提供有關出售及股份認購之意見，詳請載於 貴公司日期為二零零七年四月十九日致股東之通函（「通函」）內的「董事會函件」，而本函件亦為通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於二零零七年三月十八日， 貴公司與買方就出售訂立GGHL買賣協議，據此， 貴公司有條件同意出售及買方有條件同意按出售代價向 貴公司購入Sino Dynasty全部已發行股本及授予Sino Dynasty之貸款。Sino Dynasty持有南京商城25%權益。

考慮到出售之代價比率高於25%但低於75%。根據上市規則，出售構成 貴公司之重大交易，因此須於股東大會上獲股東之批准。此外，根據上市規則，出售亦構成 貴公司之關連交易。由於銳領為黃先生之聯繫人士，黃先生及其聯繫人士須就提呈以批准出售之決議案放棄投票。

於二零零七年三月二十日，Perfect Honour、永華及Legend Crown與融眾BVI

獨立財務顧問意見函件

就股份認購訂立認購協議，據此，Perfect Honour、永華及Legend Crown有條件同意認購及融眾BVI有條件同意按比例分別配發及發行認購股份。由於認購股份之認購乃按比例基準進行，RZ完成將不會導致融眾BVI之股權架構出現任何變動。

根據上市規則，股份認購構成 貴公司之關連交易，並須於股東大會上獲股東之批准。經作出一切合理查詢後，就董事所知、所得資料及所信，概無股東須就有關提呈批准股份認購之決議案放棄投票。

獨立董事委員會由全體獨立非執行董事組成，即葉彥華先生、馬豪輝先生太平紳士及Melvin Jitsumi Shiraki先生，就出售及股份認購向獨立股東提供意見。

吾等於制定意見時，依賴董事向吾等提供而載於通函之資料及陳述之準確性，而董事認為該等資料及陳述屬完整及相關。吾等亦假設有關聲明於作出時屬真實、準確及完整，且直至通函日期仍然真確無訛。

吾等亦假設董事於通函作出之所有想法、意見及意向聲明均經過審慎周詳查詢後合理地作出並以持平意見為基準。吾等並無理由懷疑董事向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性及完整性，且吾等獲董事知會，通函所提供及提述之資料及陳述概無遺漏任何重大事宜。

吾等認為，吾等已獲取足夠資料以作出知情意見，證明依賴通函所載資料及陳述之準確性，並為吾等之意見及推薦建議提供合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴公司或董事隱瞞任何重要資料。然而，吾等並無獨立調查 貴公司之業務及事務。吾等已根據上市規則第13.80條採取一切合理程序，其中包括下列程序：

- (a) 獲得一切有關評估出售及股份認購是否公平合理之資料及文件，包括但不限於 貴公司日期為二零零七年三月二十八日之公佈； 貴公司日期為二零零三年十二月二十四日、二零零四年七月二十八日及二零零五年六月十四日有關南京商城之通函、戴德梁行之物業估值報告、 貴公司日期為二零零四年五月十四日、二零零四年十一月二十五日及二零零五年七月二十八日有關融眾BVI之通函、董事會函件、GGHL買賣協議、認購協議、 貴公司截至二零零六年三月三十一日止年度之年報及 貴公司截至二零零六年九月三十日止六個月之中期報告；

獨立財務顧問意見函件

- (b) 審閱 貴公司之業績及財務狀況，以及下列之理由及背景：
- (i) 出售及GGHL買賣協議之條款；及
 - (ii) 股份認購及認購協議之條款；
- (c) 審閱戴德梁行就有關出售之物業估值報告所作假設之公平性、合理性及完整性；及
- (d) 並不限於上文(c)段之一般性原則，就戴德梁行提供與出售相關之物業估值報告而言：
- (i) 就戴德梁行之專業知識及其現時或過去與發行人、出售之其他訂約方及發行人或出售之另一方之關連人士之任何關係，會見戴德梁行；
 - (ii) 審閱戴德梁行之委聘條款，尤其是職責範圍、職責範圍是否切合須予提供之意見以及可能對戴德梁行之物業估值報告、意見或陳述之可信程度構成不利影響之任何職責範圍限制；及
 - (iii) 倘獨立財務顧問知悉發行人或出售之另一方已對戴德梁行作出正式或非正式聲明，則評估該等聲明是否符合獨立財務顧問所知悉者。

GGHL買賣協議

日期：

二零零七年三月十八日

訂約方：

賣方：貴公司。

買方：Bateson，一家擁有南京商城50%權益之公司。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所得資料及所信，買方及其最終實益擁有人乃獨立於 貴公司之第三方，且非 貴公司之關連人士。

將予出售之資產

Sino Dynasty之全部已發行股本及授予Sino Dynasty之貸款。

SINO DYNASTY

Sino Dynasty為 貴公司全資擁有之投資控股公司。除於南京商城之25%權益外，Sino Dynasty亦擁有Ace Intelligent Consultants Limited之25%權益，Ace Intelligent Consultants Limited由Bateson、銳領置業及Sino Dynasty分別擁有50%、25%及25%權益，並向南京商城及南京國際提供若干行政服務。Sino Dynasty截至二零零六年三月三十一日止兩個財政年度之未經審核財務業績載於「董事會函件」內「Sino Dynasty之資料」一節。於截至二零零六年九月三十日，Sino Dynasty之資產淨值約7,900,000港元。

南京商城

南京商城(由Bateson、銳領置業及Sino Dynasty分別擁有50%、25%及25%權益)持有南京國際約67%權益，而南京國際主要從事發展南京項目。南京項目為位於中國南京之一個商住物業項目。南京項目計劃分兩期發展。南京項目之第一期將包括一個購物商場、服務式住宅、酒店及寫字樓單位，總樓面面積約為227,000平方米。截至通函日期，南京項目第一期建築工程尚未完成。南京項目第二期仍處於規劃階段，總樓面面積約為245,000平方米。

南京商城集團之公司股權架構圖表載於「董事會函件」內「南京商城之資料」一節。

出售原因及所得款項用途

董事有意動用出售所得款項(i)約103,000,000港元於 貴集團在中國之金融服務業務之發展及擴展或將有關活動再融資(如適用)；(ii)約10,000,000港元履行其向金榜融資股份有限公司(貴公司擁有20%權益之公司，其從事提供金融相關業務)提供循環貸款之承擔(詳情載列於 貴公司日期為二零零六年二月十七日之通函)；(iii)餘額可能用於償還由 貴公司發行將於二零零七年八月到期之總額為100,000,000港元之可換股票據(詳情載列於 貴公司日期為二零零四年五月十四日及二零零四年十一月十一日之通函)。

誠如 貴公司截至二零零六年三月三十一日止財政年度之年報所述，董事相信投資其金融服務業務將為 貴集團之長期策略行動。利用 貴集團於中國之專長及網絡， 貴集團將進一步打入中國消費金融市場，前景光明。此外， 貴集團現正考慮(其中包括)在中國其他城市收購或註冊成立兩家或以上當舖。於出售完成後， 貴集團將有額外資金把握上述商機，包括但不限於股份認購。

吾等認為出售亦將加強 貴集團財務狀況，有助 貴集團運用出售所得新資金獲得其他商機，包括但不限於進一步投資於金融服務業務。因此，吾等認為出售符合 貴公司及股東之整體利益。

出售代價

出售代價約為125,300,000港元，乃 貴公司與買方經考慮以下各項後按公平原則磋商釐定：(i) Sino Dynasty於二零零六年九月三十日之資產淨值約7,900,000港元；及(ii) 貴公司於二零零六年九月三十日向Sino Dynasty提供之股東貸款約101,400,000港元。

為評估出售之總代價是否公平，吾等已採納下列方法：

(i) 市價對盈利

Sino Dynasty截至二零零六年三月三十一日止財政年度之未經審核除稅及非經常項目前之收入淨額約為2,400,000港元。於截至二零零六年三月三十一日止財政年度，應佔共同控制實體溢利產生之收入主要來自南京項目之顧問服務收入及外匯收益。於二零零六年三月三十一日，南京項目尚未落成。因此並無反映銷售物業之收入。因此，吾等認為市價對盈利法並不適合於評估出售，因為顧問服務收入及外匯收益並非物業投資公司(如Sino Dynasty)之主要收入。

(ii) 市價對資產淨值

根據Sino Dynasty於截至二零零六年九月三十日之未經審核管理賬目，出售代價約125,300,000港元較於截至二零零六年九月三十日，Sino Dynasty之資產淨值及 貴公司向Sino Dynasty提供股東貸款之總金額約109,300,000港元溢價約14.6%。

(iii) 戴德梁行之估值

戴德梁行就南京項目提供之估值，就其所下之定義市場價值指「自願買方與自願賣方於適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日買賣物業之估計價值」。

在對該物業權益進行估值時，戴德梁行乃假設該物業將按 貴公司提供予吾等之最新發展方案予以發展並落成。在達致其估值意見時，戴德梁行乃採用直接比較法進行估值，並參考有關市場之可資比較之交易個案，此外，戴德梁行亦考慮落成發展項目經已支銷及將予支銷之建設成本，以反映落成發展項目之質素。

戴德梁行之估值，不計及於特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、任何與銷售相關之人士授出之特別報酬或優惠，或任何特別價值元素）引致之任何預計價格上升或下跌。

在對位於中國之該物業進行估值時，戴德梁行已假設有關於物業之可轉讓土地使用權已按其特定年期以象徵式土地使用年費出讓，並已全數繳清應支付之任何地價。戴德梁行亦假定該物業之受讓人或使用人有權於整段獲出讓而未屆滿之期內自由且不受干擾地使用或出讓該物業。戴德梁行依賴 貴公司就該物業之所有權提供之意見，並假定（就戴德梁行之估值而言）業主擁有該物業之可強制執行業權。

戴德梁行之估值並無考慮該等物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，戴德梁行假設該物業概無涉及任何可影響價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等亦已與戴德梁行討論在上文所述及通函附錄二所載彼等採用之假設。吾等認為彼等之假設乃符合市場慣例，且並無理由懷疑戴德梁行在編製物業估值報告時採用之假設。然而，吾等謹請股東垂注，物業估值報告內所作出之假設之性質可能受未來之不明朗因素所影響。

經計入該物業之估值盈餘後，Sino Dynasty之資產淨值約為8,000,000港元，並非Sino Dynasty於二零零六年九月三十日之管理賬目所述之約7,900,000港元。因此，出售代價約125,300,000港元較Sino Dynasty從估值所得之資產淨值及 貴公司向Sino Dynasty提供股東貸款之總金額約109,400,000港元溢價約14.5%。

吾等認為出售代價較資產淨值及股東貸款溢價超過14.6%，另較Sino Dynasty從估值所得之資產淨值及 貴公司向Sino Dynasty提供之股東貸款之總金額溢價約14.5%，就 貴公司及股東之整體利益而言為公平合理。

付款條款

出售代價須由買方向 貴公司按下述方式支付：－

- (a) 3,000,000港元已支付作為按金；及
- (b) 餘下代價由買方選擇於NJ完成日期或NJ完成日期起計一年內支付，惟買方除支付出售代價外，須就餘下代價按單息年利率6%計息以支付由NJ完成日期起至悉數付款日期止之利息，以及買方已促使及向 貴公司交付由香港持牌銀行向 貴公司發出之無條件及不可撤回擔保書以擔保支付餘下代價及上述應計利息。

條件載於董事會函件「GGHL買賣協議」一節內之「先決條件」分節。

NJ完成

待GGHL買賣協議所載之條件達成後，NJ完成與銳領買賣協議將同時於NJ最後完成日期完成。

吾等認為GGHL買賣協議(包括買方可選擇支付日期及 貴公司於上文所提及之若干情況下可沒收若干按金)為一般商業條款，且就 貴公司及股東之利益而言為公平合理。

認購協議

日期

二零零七年三月二十日

訂約方

認購人： (1) Perfect Honour， 貴公司全資附屬公司；
(2) 永華；及
(3) Legend Crown。

發行人： 融眾BVI， 貴公司非全資附屬公司

將予收購之資產

Perfect Honour、永華及Legend Crown同意認購而融眾BVI同意按比例分別配發及發行13,259,949股、11,439,956股及1,299,995股認購股份，認購代價分別為103,427,602.20港元、89,231,656.80港元及10,139,961港元。

於通函日期，融眾BVI由Perfect Honour、永華及Legend Crown分別擁有51%、44%及5%權益。由於認購股份之認購乃按比例進行，故RZ完成將不會造成融眾BVI股權架構任何改變，而融眾BVI將繼續為 貴公司非全資附屬公司。

融眾BVI

融眾BVI乃於二零零四年三月三日於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。於通函日期，融眾BVI由Perfect Honour、永華及Legend Crown分別擁有51%、44%及5%權益。永華之唯一實益擁有人謝先生於過去十二個月內為融眾BVI之董事。Legend Crown由董事黃如龍先生之兩名聯繫人士以相同比例聯名擁有。

融眾BVI截至二零零五年三月三十一日止期間及截至二零零六年三月三十一日止財政年度之未經審核財務業績載於「董事會函件」內「融眾BVI之資料」一節。於二零零六年九月三十日，融眾BVI之負債淨額約55,000,000港元。

融眾集團主要於中國從事貸款擔保、當舖及信用卡業務，並聘用約600名員工。

股份認購之原因

誠如董事會函件所述，董事有意進一步發展並擴展其金融服務業務，而出售所得款項將有助 貴集團(其中包括)向融眾BVI注資，從而進一步打入中國消費金融市場及推動融眾集團之業務。

吾等相信認購協議整體可促進 貴集團更多參與中國貸款擔保業務之增長。因此，吾等認為認購協議之條款屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

認購代價

Perfect Honour於RZ完成時應付之認購代價103,427,602.20港元將由出售所得款項及／或 貴公司日期為二零零七年三月八日之公佈，內容有關非常重大出售之所得款項及／或 貴集團之內部資金提供資金。認購代價乃由認購協議之訂約方按公平原則磋商釐定。

條件載於董事會函件「認購協議」一節內之「先決條件」分節。

RZ完成

RZ完成將於上述條件達成或獲豁免(如適用)後10個營業日內生效。

吾等認為認購協議為一般商業條款，且就 貴公司及股東之利益而言為公平合理。

出售及股份認購之財務影響

出售之財務影響

Sino Dynasty出售之財務影響如下：

(i) 盈利

貴集團預期將由出售變現賬面盈利約16,000,000港元，即(i)出售代價約125,300,000港元與(ii)於二零零六年九月三十日Sino Dynasty之資產淨值及 貴公司向Sino Dynasty提供之股東貸款分別約7,900,000港元及101,400,000港元之差額(但並不計及出售可能產生之任何開支及稅項及 貴公司應佔有關南京商城之匯兌儲備之撥回)。

(ii) 資產淨值

NJ完成之後， 貴集團之資產總值將增加約15,400,000港元(出售代價約125,300,000港元及於二零零六年九月三十日，Sino Dynasty於共同控制實體之權益及共同控制實體之金額分別為97,800,000港元及12,100,000港元之差價)，而由於解除有關Sino Dynasty旗下之共同控制實體之財務擔保合約， 貴集團之負債將減少約600,000港元(並不計及出售可能產生之任何開支及稅項)。NJ完成之後，Sino Dynasty將不再是 貴公司之附屬公司。

(iii) 營運資金

貴集團營運資金(以流動資產及流動負債之淨額表示)於二零零六年九月三十日之負債淨額約74,700,000港元。 貴集團營運資金可由於出售代價(並無計及任何開支及稅項及 貴集團應佔有關南京商城外匯儲備之撥回)於緊隨NJ完成後大幅改善。

吾等認為出售將對 貴集團之財務狀況帶來正面影響，包括對 貴集團之盈利、資產淨值、流動資金及資本負債比率之正面影響。

股份認購之財務影響

股份認購之財務影響如下：

(i) 盈利

股份認購對 貴集團於RZ完成後之盈利並無即時影響。然而，RZ完成後， 貴集團之綜合資產淨值（僅計算 貴公司之股東應佔權益）將因撥回先前計入 貴公司之少數股東應佔融眾集團之虧損約21,700,000港元（及至二零零六年九月三十日）而增加。

(ii) 資產淨值

就股份認購而言，RZ完成後， 貴集團之綜合資產淨值（僅計算 貴公司之股東應佔權益）將因撥回先前計入 貴公司之少數股東應佔融眾集團之虧損約21,700,000港元（及至二零零六年九月三十日）而增加。 貴集團之資產將增加約99,400,000港元，此乃由於應收永華及Legend Crown之認購代價分別約89,300,000港元及10,100,000港元，而負債將增加約77,700,000港元，此乃由於調整上文所提及撥回先前計入 貴公司之少數股東應佔融眾集團之虧損約21,700,000港元（並未計入因股份認購可能產生之任何開支及稅項）而令少數股東權益相應增加。

(iii) 營運資金

貴集團之營運資金將於緊隨NJ完成後因永華及Legend Crown對融眾BVI作出之總資金注入約99,000,000港元（並未計入因股份認購可能產生之任何開支及稅項）而增加。

吾等認為股份認購將對 貴集團之財務狀況帶來正面影響（包括對 貴集團資產淨值及營運資金之正面影響），惟對 貴集團之盈利並無即時影響。

意見

經考慮上述主要因素及理由，尤其是：

1. 股份認購可促進 貴集團更多參與中國貸款擔保業務之增長，符合 貴集團有意進一步發展並擴展其金融服務業務，從而進一步打入中國消費金融市場；
2. 出售及股份認購將改善 貴集團之資產淨值、流動資金及資本負債比率；
3. 出售所得款項的主要部份擬用作股份認購；
4. 股份認購可促進 貴集團增加其於融眾BVI(由 貴集團所控制)之投資；而出售為出售南京商城(貴集團並無全面控制)之利益；
5. 出售代價及認購代價為公平合理，且就 貴公司及股東而言，符合 貴公司及股東之整體利益；及
6. GGHL買賣協議及認購協議之條款為一般商業條款，乃於 貴集團之日常業務範圍內進行，且就股東之利益而言屬公司合理。

推薦意見

根據上市規則，出售構成 貴公司之重大交易，因此須於股東大會上獲股東之批准。此外，根據上市規則，出售亦構成 貴公司之關連交易。由於銳領為黃先生之聯繫人士，黃先生及其聯繫人士須就提呈以批准出售之決議案放棄投票。

根據上市規則，股份認購亦構成 貴公司之關連交易。因此，認購協議須根據上市規則於股東大會上獲得股東之批准。經作出一切合理查詢後，就董事所知、所得資料及所信，概無股東須就提呈以批准股份認購之決議案放棄投票。鑒於 貴公司已就認購協議及其項下擬進行之交易取得一組密切聯繫之股東(彼等合共持有 貴公司已發行股本約50.1%)之書面批准， 貴公司已向聯交所申請接納有關書面批准，以代替召開 貴公司之股東大會，而聯交所已向 貴公司授出有關批准。

獨立財務顧問意見函件

吾等認為訂立GGHL買賣協議及認購協議乃按日常業務過程中進行、符合一般商業條款，且符合 貴公司及股東之整體利益，而GGHL買賣協議及認購協議之條款就股東利益而言為公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關GGHL買賣協議之決議案。倘召開有關股份認購之股東大會，吾等將建議獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成批准股份認購之相關決議案。

此致

金榜集團控股有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
文略融資有限公司
董事
梁濟安
謹啟

二零零七年四月十九日

1. 債務

於二零零七年二月二十八日(即本通函付印前就確定本債務聲明所載資料而言之最後可行日期)營業時間結束時,本集團有尚未償還銀行貸款約244,137,000港元,包括分別約232,137,000港元及12,000,000港元之有抵押及無抵押銀行借款。有抵押銀行貸款由以下各項作抵押:

- (i) 抵押存款分別約2,585,000美元(相等於約20,163,000港元)及人民幣4,000,000元(相等於約4,000,000港元);
- (ii) 賬面值約503,710,000港元之物業之法定抵押以及其所得租金收入之轉讓;
- (iii) 融眾集團有限公司資產之浮動押記;及
- (iv) 附屬公司沛民有限公司之股份抵押連同本公司授予沛民有限公司之貸款列為次等。

若干銀行借款由以下各項作抵押:

- (i) 本公司提供之公司擔保;
- (ii) 本公司與沛民有限公司之交叉擔保70,000,000港元;及
- (iii) 融眾投資集團有限公司提供之公司擔保。

於二零零七年二月二十八日營業時間結束時,本集團尚有結欠關連公司之未償還款項約47,805,000港元,應付少數股東款項約20,924,000港元。本集團所發行之可換股票據及可贖回可換股優先股,其負債部分於二零零七年二月二十八日分別約為96,345,000港元及1,357,000港元。

於二零零七年二月二十八日營業時間結束時,本集團尚有以下或然負債:

- (i) 本公司就一共同控制實體獲授之銀行信貸提供3,750,000美元(相等於約29,250,000港元)之擔保。此外,本集團亦將其應佔共同控制實體之股本權益作為該銀行信貸之抵押品。本公司作為擔保人之責任將於NJ完成後解除;
- (ii) 本公司就沛民有限公司獲授之銀行貸款向銀行提供擔保;

- (iii) 本公司就一共同控制實體所借之一項人民幣148,977,000元(相等於約148,977,000港元)之銀行貸款訂立融資、分配及分派協議。根據該等協議，本公司作出融資承諾及回購承諾，其詳情載列於本公司日期為二零零五年六月十四日之通函內。所有此等承諾合共不多於就貸款不時結欠款項及任何其他相關成本之16.7%。根據該等協議，本公司將以每平方米人民幣5,000元購入南京國際廣場一期北翼之住宅單位或(倘銀行要求)作出再融資安排。本公司根據融資、分配及分派協議作為擔保人之責任將於NJ完成後解除；
- (iv) 融眾投資集團有限公司就合共不超過人民幣60,000,000元(相等於約60,000,000港元)之銀行借款向銀行提供擔保，其中人民幣10,000,000元(相等於約10,000,000港元)及人民幣20,000,000元(相等於約20,000,000港元)於二零零七年二月二十八日已被其附屬公司動用；
- (v) 融眾投資集團有限公司就其附屬公司獲授合共不超過人民幣30,000,000元(相等於約30,000,000港元)之銀行貸款提供擔保，而全部金額於二零零七年二月二十八日已被其附屬公司提取；及
- (vi) 本集團於中國提供擔保服務之或然負債為人民幣714,690,000元(相等於約714,690,000港元)。

除上述或本通函另行披露者及集團內部之負債外，本集團於二零零七年二月二十八日營業時間結束時並無未償還已發行及未贖回或同意發行之任何借貸股本、銀行透支、貸款或其他同類債務、承兌負債、承兌信貸、債券、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

就董事確認，自二零零七年二月二十八日以來，本集團之債務狀況及或然負債並無出現任何重大不利變動。

2. 財務及經營前景

金融服務

融眾集團有限公司(「融眾」)

於二零零六年九月三十日，本集團擁有融眾(於中國從事貸款擔保及典當業務)51%股本權益。截至二零零六年九月三十日止六個月，本集團分佔融眾及其附屬公司(「融眾集團」)營業額(扣除開支後)約9,163,000港元及虧損約8,994,000港元(截至二零零五年九月三十日止六個月：分別為1,095,000港元及

14,963,000港元)，由於在二零零五年重組及中國銀行對消費信貸業務之態度並不進取。然而，貸款擔保業務之表現自本年度第三季開始已逐漸改善，擔保貸款數額於二零零六年九月單月已達人民幣86,961,000元。

董事相信，憑藉受到廣泛認可之品牌聲譽及穩固之業務網絡，一俟時機成熟，融眾已準備就緒將其消費融資業務擴展至大陸其他城市。

金榜融資股份有限公司（「金榜融資」）

於二零零六年九月三十日，本集團擁有金榜融資之20%股本權益，為截至二零零六年九月三十日止六個月期間帶來除稅後溢利約147,000港元。金榜融資之主營業務為提供投資及融資相關服務，包括但不限於證券及期貨交易、上市及非上市證券之分銷及配售、財務顧問、首次公開招股及資產管理。

鑑於香港市場之信心增強，合資格境內機構投資者出台，以及中國內地企業之大型集資活動，董事對香港及中國之金融市場表示樂觀。截至二零零六年九月三十日止期間，金榜融資完成永保時國際（控股）有限公司之首次公開招股活動。金榜融資亦作為資金籌集活動之配售代理，處理包括東潤拓展集團有限公司之股份配售。董事認為，金榜融資將會拓闊其於金融業之盈利基礎，並對本集團作出長遠貢獻。

3. 重大不利變動

董事確認，自二零零六年三月三十一日（本集團編製最近期經審核綜合財務報表之日期）以來，本集團之財務或經營狀況或前景並無任何重大不利變動。

4. 營運資金

經計及本集團之內部產生資金、可動用之銀行融資及預計完成建議出售本集團於金都商場之權益（誠如本公司日期為二零零七年三月二十八日之通函所載），董事認為，本集團於完成出售后，將擁有充裕之營運資金以應付其目前自本通函日期起計未來十二個月之所需。

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司就其對位於中國之物業權益於二零零七年三月三十一日之估值意見所編製，以供載入本通函之函件全文及估值證書。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈10樓

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國江蘇省南京市鼓樓區中央路201號之南京國際廣場

指示、目的及估值日

吾等已根據閣下指示，對上述位於中華人民共和國（「中國」）之物業權益（「該物業」）於現況下及假設該物業按規定發展計劃落成之市值進行估值，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢並取得吾等認為必要之其他資料，以向金榜集團控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）提供吾等對該物業於二零零七年三月三十一日（「估值日」）之市值之意見。

估值基準

吾等對該物業之估值代表其市值。所謂市值，就香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值標準所下定義而言，代表「物業經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日進行公平交易之預計款額。」

估值假設

吾等之估值，不計及於特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、任何與銷售相關之人士授出之特別報酬或優惠，或任何特別價值元素)引致之任何預計價格上升或下跌。

在對位於中國之該物業進行估值時，吾等已假設有關於物業權益之可轉讓土地使用權已按其特定年期以象徵式土地使用年費出讓，並已全數繳清應支付之任何地價。吾等亦假定該物業之受讓人或使用人有權於整段獲出讓而未屆滿之期內自由且不受干擾地使用或出讓該物業。吾等依賴 貴公司就該物業之所有權提供之意見，並假定(就吾等之估值而言)業主擁有該物業之可強制執行業權。

吾等之估值並無考慮該等物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概無涉及任何可影響價值之繁重負擔、限制及支銷。

估值方法

在對該物業進行估值時，吾等乃假設該物業將按 貴公司提供予吾等之最新發展方案予以發展並落成。在達致吾等之估值意見時，吾等乃採用直接比較法進行估值，並參考有關市場之可資比較之交易個案，此外，吾等亦考慮落成發展項目經已支銷及將予支銷之建設成本，以反映落成發展項目之質素。

在對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引及香港測量師學會刊發之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載之規定。

資料來源

吾等相當依賴 貴公司提供之資料及 貴公司之中國法律顧問江蘇天豪律師事務所就該項位於中國之物業之業權發出之意見。吾等已接納就有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、發展計劃、建築成本、預計工程竣工及／動工日期、地盤及樓面面積以及所有其他相關事宜而給予吾等之意見。

本估值證書所載之尺寸、測量及面積均以吾等獲提供之資料為基準，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值屬重要之資料之真實性及準確性。吾等亦獲悉，所提供之資料並無遺漏任何重要事實。

吾等謹此表明，吾等所獲提供之文件副本主要以中文編製，而英文版本乃依據吾等對內容之理解而編譯。因此，吾等建議 貴公司參考該等文件之中文正本，並就該等文件之合法性及詮釋諮詢 閣下之法律顧問。

業權調查

吾等獲提供有關該物業現時業權之文件副本。然而，吾等無法進行查冊以核實該物業之擁有權或確定交予吾等之副本上並未載列之任何修訂。

實地調查

吾等曾視察該物業之外貌及(如有可能)內部,但並無進行結構測量。惟吾等在視察期間,並無發現任何嚴重損壞。然而,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。吾等並無對任何設施進行測試。吾等並無對地盤進行調查以確定土地狀況及服務等是否適合任何未來發展。吾等之估值乃假設該等方面均令人滿意,且在施工期間不會發生任何額外開支或延誤而編製。吾等並無進行實地測量以核實該物業之地盤及樓面面積,故吾等假設交予吾等之文件副本所載之地盤及樓面面積屬正確。

貨幣

除另有註明者外,本估值報告所註明之所有金額均以中國法定貨幣人民幣列示。

隨函附上吾等之估值證書。

此致

香港
金鐘道89號
力寶中心
第1座
39樓3901A室
金榜集團控股有限公司
列位董事 台照

代表

戴德梁行有限公司

高級助理董事

曾俊叡

註冊專業測量師(產業測量組)

中國房地產估值師

MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.

二零零七年四月十九日

附註：

曾俊叡先生為註冊專業測量師,於中國物業估值方面擁有逾15年經驗。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 三月三十一日 現況下之市值
位於 中華人民共和國 江蘇省南京市 鼓樓區 中央路201號之 南京國際廣場	<p>該物業(南京國際廣場)為分兩期在一幅地盤面積約32,481.10平方米(349,627平方呎)略呈長方形地塊上建造之一個綜合發展項目。</p> <p>該物業計劃分兩期發展，總樓面面積約為444,665.32平方米(4,786,378平方呎)。</p>	<p>一期物業目前正在施工中，預定於二零零八年竣工。</p> <p>二期物業目前為一塊空地。</p>	人民幣 1,555,000,000元

南京國際廣場一期目前正在施工中，預定於二零零八年竣工。竣工後，其將包括兩座樓宇，即35層高之南座及38層高之北座，其中八層為零售商場及兩層為地庫，總泊車位為625個。

一期總樓面面積規劃如下：

	總樓面面積	
	平方米	平方呎
南座	48,426.26	521,260
北座	47,482.37	511,100
零售商場	87,061.47	937,130
小計：	<u>182,970.10</u>	<u>1,969,490</u>
地庫	<u>44,085.22</u>	<u>474,533</u>
總計：	<u><u>227,055.32</u></u>	<u><u>2,444,023</u></u>

於二零零七年
三月三十一日
現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 三月三十一日 現況下之市值
(續)	南京國際廣場二期物業目前為一塊空地。落成後，其將包括一座73層高之樓宇，其中八層為零售商場及三層為地庫，總泊車位為626個。	—	—

二期總樓面面積規劃如下：

	總樓面面積	
	平方米	平方呎
地上	194,900.00	2,097,904
地下	22,710.00	244,450
總計：	<u>217,610.00</u>	<u>2,342,354</u>

該物業之土地使用權已獲授出，住宅用途至二零六三年十月十八日到期，而綜合用途至二零四三年十月十八日到期。

附註：

(1) 根據南京國土資源局於二零零四年十二月二十日發出之國有土地使用權證(寧鼓國用【2004】字第23215號)，地盤面積為32,481.10平方米之土地使用權已授予南京國際集團股份有限公司及南京國際商城建設有限公司。詳情概述如下：

- (i) 土地使用者：南京國際集團股份有限公司及南京國際商城建設有限公司
- (ii) 地點：鼓樓區中央路(西)童家巷(北)
- (iii) 宗地編號：060070260413
- (iv) 土地用途：住宅及綜合用途
- (v) 地盤面積：32,481.10平方米
- (vi) 使用性質：授權
- (vii) 土地使用期：住宅用途：於二零六三年十月十八日到期
綜合用途：於二零四三年十月十八日到期

(2) 根據南京國土資源局與南京國際集團股份有限公司(前稱南京國際商城股份有限公司)及南京國際商城建設有限公司於一九九二年十一月十七日訂立之國有土地使用權出讓合同及於一九九九年十二月十三日訂立之補充合同，地盤面積為32,477.34平方米之土地使用權已經出讓，詳情概述如下：

- (i) 土地使用者：南京國際集團股份有限公司(前稱南京國際商城股份有限公司)及南京國際商城建設有限公司
- (ii) 地點：鼓樓區中央路(西)童家巷(北)

- (iii) 地積比率 : 5 (若其後批准設計超過此地積比率, 則土地使用條件將作相應調整。)
 - (iv) 土地用途 : 綜合辦公樓宇、住宅及綜合用途
 - (v) 地盤面積 : 32,477.34平方米
 - (vi) 使用性質 : 授權
 - (vii) 土地出讓金 : 約人民幣42,220,543元
- (3) 根據南京規劃局於二零零四年一月十二日發出之建設工程規劃許可證 ((2002)字第0394號) 副本 :
- (i) 開發商 : 南京國際集團股份有限公司及南京國際商城建設有限公司
 - (ii) 地點 : 鼓樓區中央路童家巷
 - (iii) 建設工程 : 南京國際廣場一期
 - (iv) 總樓面面積 : 185,081.90平方米 (地上)
43,212平方米 (地下)
- (4) 根據南京規劃局於二零零二年一月二十八日發出之建設工程開工許可證 ((2002)字第013號) 副本 :
- (i) 開發商 : 南京國際集團股份有限公司及南京國際商城建設有限公司
 - (ii) 建設工程 : 南京國際廣場一期
 - (iii) 地點 : 鼓樓區中央路童家巷
 - (iv) 總樓面面積 : 228,000平方米
- (5) 根據南京房地產管理局於二零零五年二月六日發出之商品房預售許可證第000616號, 零售商場之L1-L8、南座之L11-L22及北座之L11-L23及L25-L38獲准預售。
- (6) 根據南京計劃與開發局及南京建設局於二零零四年七月十九日發出之南京國際廣場(二期)開發項目批准備忘錄 ((2004)字第524號及(2004)字第527號), 二期獲准開發之總樓面面積為220,000平方米。據 貴公司告知, 此為二期項目建設之批文, 總樓面面積約為220,000平方米之二期建設許可證有待向有關機構作出後續申請。經告知, 並無施加影響發展二期之任何重大特別條件。
- (7) 根據 貴公司提供之資料, 完成該物業一期項目之總建設成本約為人民幣1,371,600,000元, 及截至二零零七年三月三十一日已支付總建設成本約為人民幣535,700,000元。估值過程中, 吾等已計及該等建設成本。
- (8) 該物業一期項目落成後之資本值約為人民幣2,611,000,000元。
- (9) 根據日期為二零零四年二月二十四日之營業執照第3201001005822號, 南京國際集團股份有限公司在中國成立為一間合營公司, 註冊資本為人民幣371,237,500元, 有效經營期限由一九九六年十一月五日至二零四六年十一月五日。
- (10) 根據日期為二零零四年六月二十日之營業執照第0801130號, 南京國際商城建設有限公司在中國成立為一間合營公司, 註冊資本為10,000,000美元, 有效經營期限由一九九二年十二月三日至二零一二年十二月三日。

- (11) 根據由江蘇天豪律師事務所提供之中國法律意見：
- (i) 南京國際集團股份有限公司及南京國際商城建設有限公司已於二零零四年十二月二十日獲南京國土資源局發出之國有土地使用權證(寧鼓國用【2004】字第23215號)及有關地盤面積為32,481.10平方米之土地使用權之國有土地使用權轉讓合同及其補充合同。作為住宅用途及綜合用途之土地使用權將分別於二零六三年十月十八日及二零四三年十月十八日屆滿。
 - (ii) 根據南京規劃局於二零零四年一月十二日發出之建設工程規劃許可證((2002)字第0394號)及南京規劃局於二零零二年一月二十八日發出之建設工程開工許可證((2002)字第013號)，一期獲批准之總樓面面積約為228,000平方米。
 - (iii) 根據南京房地產管理局於二零零五年二月六日發出之商品房預售許可證第000616號，一期獲准預售。
 - (iv) 根據南京計劃與開發局及南京建設局於二零零四年七月十九日發出之南京國際廣場(二期)發展項目批准備忘錄((2004)字第524號及(2004)字第527號)，二期獲批准之總樓面面積為220,000平方米。
 - (v) 一期符合開發及預售之法律規定。
 - (vi) 根據按揭合同第2006-019886號，南京國際廣場(一期)南座第11至22層(正在興建中)之按揭按予交通銀行南京分行，自二零零六年八月二十五日起至二零零七年三月十日止。(請參閱下文附註12)
 - (vii) 根據按揭合同第2005-021869、2005-024925、2005-023509及2005-025643號，南京國際廣場(一期)零售商場第1至8層、北座第11至23層、北座第25至38層(正在興建中)之按揭按予香港上海滙豐銀行有限公司上海分行及中國中信銀行南京分行，自二零零五年五月十七日起至二零一零年五月十六日止。
 - (viii) 南京國際集團股份有限公司及南京國際商城建設有限公司均為合法成立並有效存續之公司。
 - (ix) 南京國際集團股份有限公司及南京國際商城建設有限公司之發展項目及物業預售並無違法行為。
- (12) 根據按揭貸款延長合同，上述附註11(vi)之上述按揭已延長至二零零七年六月十日。
- (13) 根據中國法律意見及 貴集團提供之資料，業權及主要批文及執照授出狀況如下：
- | | |
|-------------------|-------|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同及其補充合同 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有(一期) |
| 建設工程開工許可證 | 有(一期) |
| 商品房預售許可證 | 有(一期) |
| 發展項目批文備忘錄 | 有(二期) |
| 營業執照 | 有 |

1. 責任聲明

本通函遵照上市規則規定提供有關本集團資料。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，就彼等所知及所信，本通函所發表之意見已經審慎周詳考慮，而本通函並無遺漏任何其他事實，致使其中任何陳述有所誤導。

2. 權益披露

A. 董事及主要行政人員之證券權益

於最後可行日期，除本文披露者外，概無本公司董事及主要行政人員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、相關股份或債券中曾擁有(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之權益或淡倉（包括按證券及期貨條例被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所述記錄冊中之權益或淡倉；或(c)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

(i) 股份之權益

董事姓名	權益性質	股份數目	概約持股百分比
黃先生	公司	497,232,000 (附註1)	28.81%
紀華士先生（「紀先生」）	公司	405,889,643 (附註2)	23.52%
丁仲強先生（「丁先生」）	個人	16,000,000	0.93%
藍寧先生（「藍先生」）	個人	4,920,000	0.29%
Melvin Jitsumi Shiraki先生 （「Shiraki先生」）	個人	2,100,000	0.12%
葉彥華先生	個人	1,600,000	0.09%
馬豪輝先生 太平紳士	個人	1,600,000	0.09%

附註：

1. 該等股份由Allied Luck Trading Limited (由黃先生及黃先生之配偶黃范碧珍太太(「黃太」)各自擁有50%權益)持有，黃先生因於Allied Luck Trading Limited股權而被視為擁有全部該等股份之權益。
2. 該等股份其中67,001,300股由Canasia Profits Corporation (由紀先生全資擁有)持有，而338,888,343股由Ace Solomon Investments Limited (由紀先生擁有89%及黃先生擁有11%權益)所持有，紀先生因其於Canasia Profits Corporation及Ace Solomon Investments Limited之有關股權而被視為擁有全部該等股份之權益。

(ii) 可換股票據之相關股份權益

董事姓名	權益性質	可換股票據之相關股份	可換股票據發行日期	每股股份換股價 (可予調整)	行使期	佔本公司經擴大已發行股本 (根據可換股票據發行股份後) 概約百分比 (附註3)
黃先生	公司	411,764,705股 (附註1)	二零零四年 八月五日	0.170港元	二零零四年八月五日 至二零零七年八月三日	17.37%
紀先生	公司	232,558,140股 (附註2)	二零零四年 十二月三十一日	0.129港元	二零零四年十二月三十一日 至二零零七年八月三日	9.81%

附註：

1. 該等可換股票據由銳領投資有限公司擁有，該公司分別由Golden Cloud Holdings Group Limited及Gold Choice Management Limited擁有99.9996%及0.0004%，而Golden Cloud Holdings Group Limited及Gold Choice Management Limited各由黃先生之家族成員黃如虹先生及黃太分別直接擁有51%及49%權益。根據證券及期貨條例，黃先生被視為擁有相關股份之權益。
2. 該等可換股票據由Legend (Asia Pacific) Investment Limited全資擁有之金榜投資控股有限公司擁有，而Legend (Asia Pacific) Investment Limited由紀先生全資擁有之Grace Honour Limited及由黃先生全資擁有之Central Executive Limited分別擁有90%及10%。因此，根據證券及期貨條例，紀先生被視為擁有相關股份之權益。
3. 假設全數兌換上述可換股票據(但不包括其他購股權或可換股票據(如有))。

(iii) 購股權之相關股份權益

董事姓名	權益性質	授出購股權數目	授出日期	認購價	行使期
丁先生	個人	8,000,000	二零零六年七月七日	0.21港元	二零一零年一月一日至二零一六年七月六日
紀先生	個人	16,000,000	二零零四年十一月八日	0.148港元	二零零七年一月一日至二零一四年十一月七日
藍先生	個人	8,000,000	二零零四年十一月八日	0.148港元	二零零七年一月一日至二零一四年十一月七日
黃先生	個人	16,000,000	二零零四年十一月八日	0.148港元	二零零七年一月一日至二零一四年十一月七日
黃逸怡小姐 〔黃小姐〕	個人	16,000,000	二零零七年三月二十九日	0.256港元	二零一零年三月二十九日至二零一七年三月二十八日
謝先生	個人	16,000,000	二零零七年三月二十九日	0.256港元	二零一零年三月二十九日至二零一七年三月二十八日
Shiraki先生	個人	1,600,000	二零零五年七月二十九日	0.132港元	二零零七年一月一日至二零一五年七月二十八日

(iv) 於相聯法團之股份權益

董事姓名	權益性質	金榜融資 股份有限公司 普通股數目	已發行 股本百分比
紀先生	公司	75,000,000	50%

上述所有權益均屬好倉。

B. 本公司之主要股東

於最後可行日期，除下述者披露外，據本公司董事或主要行政人員所知悉，概無任何人士（除本公司董事或主要行政人員外）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3分部條文向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本集團任何其他成員之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益：

(i) 股份之權益

名稱／姓名	股份數目	概約持股百分比
Allied Luck Trading Limited (附註1)	497,232,000股	28.81%
黃太	497,232,000股 (附註2)	28.81%
紀葉如蓮太太（「紀太」）	405,889,643股 (附註3)	23.52%
Ace Solomon Investments Limited (附註4)	338,888,343股	19.64%

附註：

- Allied Luck Trading Limited由黃先生及黃太各自擁有50%權益。
- 黃太因與其配偶擁有Allied Luck Trading Limited股權而被視為擁有該等股份權益。
- 根據證券及期貨條例，紀太因其配偶紀先生於Canasia Profits Corporation及Ace Solomon Investments Limited之股份權益而被視為於該等股份擁有權益。在該等股份中，338,888,343股股份由Ace Solomon Investments Limited擁有(附註4)。
- Ace Solomon Investments Limited由黃先生及紀先生分別擁有11%及89%權益，兩人均是董事。

(ii) 可換股票據之相關股份權益

名稱/姓名	已發行 可換股票據 之相關股份	可換股票據 發行日期	每股股份 換股價 (可予調整)	行使期	佔本公司 經擴大已 發行股本 (根據可換股票據 發行股份後) 概約百分比 (附註3)
銳領投資有限公司	411,764,705 股 (附註1)	二零零四年 八月五日	0.170港元	二零零四年八月五日 至二零零七年八月三日	17.37%
Golden Cloud Holdings Group Limited	411,764,705股 (附註1)	二零零四年 八月五日	0.170港元	二零零四年八月五日 至二零零七年八月三日	17.37%
黃太	411,764,705股 (附註1)	二零零四年 八月五日	0.170港元	二零零四年八月五日 至二零零七年八月三日	17.37%
黃如虹先生	411,764,705股 (附註1)	二零零四年 八月五日	0.170港元	二零零四年八月五日 至二零零七年八月三日	17.37%
金榜投資控股有限公司	232,558,140股 (附註2)	二零零四年 十二月 三十一日	0.129港元	二零零四年十二月三十一日 至二零零七年八月三日	9.81%
Legend (Asia Pacific) Investment Limited	232,558,140股 (附註2)	二零零四年 十二月 三十一日	0.129港元	二零零四年十二月三十一日 至二零零七年八月三日	9.81%
Grace Honour Limited	232,558,140股 (附註2)	二零零四年 十二月 三十一日	0.129港元	二零零四年十二月三十一日 至二零零七年八月三日	9.81%
紀太	232,558,140股 (附註2)	二零零四年 十二月 三十一日	0.129港元	二零零四年十二月三十一日 至二零零七年八月三日	9.81%

附註：

- 該等可換股票據由銳領投資有限公司擁有，該公司分別由Golden Cloud Holdings Group Limited及Gold Choice Management Limited擁有99.9996%及0.0004%，而Golden Cloud Holdings Group Limited及Gold Choice Management Limited各由黃先生之家族成員黃如虹先生及黃太分別直接擁有51%及49%權益。根據證券及期貨條例，Golden Cloud Holdings Group Limited、黃太及黃如虹先生分別均被視為擁有相關股份之權益。
- 該等可換股票據由Legend (Asia Pacific) Investment Limited全資擁有之金榜投資控股有限公司持有，而Legend (Asia Pacific) Investment Limited由紀先生全資擁有之Grace Honour Limited及由黃先生全資擁有之Central Executive Limited分別擁有90%及10%。因此，根據證券及期貨條例，Legend (Asia Pacific) Investment Limited、Grace Honour Limited及紀太(紀先生之配偶)被視為擁有相關股份之權益。
- 假設全數兌換上述可換股票據(但不包括其他購股權或可換股票據(如有))。

(iii) 購股權之相關股份權益

姓名	權益性質	授出購股權 數目	授出日期	認購價	行使期
紀太	家族 (附註1)	16,000,000	二零零四年 十一月八日	0.148港元	二零零七年一月一日 至二零一四年 十一月七日
黃太	家族 (附註2)	16,000,000	二零零四年 十一月八日	0.148港元	二零零七年一月一日 至二零一四年 十一月七日

附註：

1. 該等購股權由紀太之配偶紀先生持有，因此，根據證券及期貨條例，紀太被視為擁有該等購股權權益。
2. 該等購股權由黃太之配偶黃先生持有，因此，根據證券及期貨條例，黃太被視為擁有該等購股權權益。

上述所有權益均屬好倉。

(iv) 於本集團其他成員公司中持有之權益

本集團成員 公司名稱	姓名	性質	持股百分比
融眾集團有限公司	謝先生	實益擁有人	44%

- C. 於最後可行日期，除下文披露者外，概無董事為一家公司之董事或僱員，而於本公司之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3分部條文向本公司披露之權益或淡倉：

董事姓名	擁有須予披露權益或淡倉之公司名稱	於該公司 之身份
紀先生	Ace Solomon Investments Limited	董事
	Grace Honour Limited	董事
	金榜投資控股有限公司	董事
	Legend (Asia Pacific) Investment Limited	董事
黃先生	Ace Solomon Investments Limited	董事
	Allied Luck Trading Limited	董事
	Grace Honour Limited	董事
	金榜投資控股有限公司	董事
	Golden Cloud Holdings Group Limited	董事
黃小姐	Legend (Asia Pacific) Investment Limited	董事
	銳領投資有限公司	董事
	Golden Cloud Holdings Group Limited	董事

- D. 根據二零零五年四月十八日訂立之租約，本公司租用一項物業作為其辦公室，自二零零五年四月二十四日起兩年內的每月代價為68,000港元（不包括管理費、差餉、政府地租及營運開支）。該物業由黃太與黃先生一位近親實益擁有之公司所擁有，自二零零四年六月起由本公司使用。租約之進一步詳情載於本公司日期為二零零五年四月十九日之公佈。

根據二零零六年一月二十五日之協議，本公司向金榜融資股份有限公司（「金榜融資」）提供無抵押循環融資最高達40,000,000港元，自二零零六年一月二十五日起為期三年（「金榜融資循環融資協議」）。於最後可行日期，金榜融資乃一間分別由Flourish Global Limited（本公司之一間全資附屬公司）擁有20%、金榜投資控股有限公司（由董事紀華士先生及黃如龍先生分別間接擁有90%及10%權益）擁有50%，以及兩名獨立第三方分別擁有20%及10%權益之公司。金榜融資循環融資協議之進一步詳情載於本公司日期為二零零六年一月二十六日之公佈。

根據二零零六年四月二十八日訂立之租約，融眾集團有限公司租用一項物業作為其辦公室，自二零零六年五月一日起兩年內的每月代價為22,000港元（不包括管理費、差餉、政府地租及營運開支）。該物業由黃太及黃先生一位近親實益擁有之公司所擁有。租約之進一步詳情載於本公司日期為二零零六年四月二十八日之公佈。

除本文所披露者外，董事並無於持續至本通函日期於對本集團業務屬重大之其他合約或安排中擁有重大權益。

除上文所披露者外，自二零零六年三月三十一日（即本公司最近期編製刊發經審核賬目結算日期）以來，董事概無在本集團任何成員所收購或處置，或建議收購或處置之任何資產中擁有或曾擁有任何直接或間接權益。

3. 競爭權益

於最後可行日期，本公司董事或主要行政人員及彼等各自之聯繫人士並無擁有與本集團業務競爭或可能競爭之業務權益。

4. 服務合約

於最後可行日期，董事與本集團任何成員公司之間概無訂立或擬訂立任何服務合約（於一年內屆滿或本集團任何成員公司可於一年內不作賠償（法定賠償例外）而終止之合約除外）。

5. 訴訟

就董事所知，於最後可行日期，本公司及其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨重大訴訟或索償。

6. 重大逆轉

除本通函所披露者外，於最後可行日期，就董事確認，自二零零六年三月三十一日（即本公司編製最近期刊發經審核綜合結算日期）以來，本集團財政或經營狀況並無任何重大逆轉。

7. 重大合約

以下為於緊接本通函刊發前兩年內本集團成員公司訂立之重大或可能屬重大而非於日常業務過程中訂立之合約：

- (a) 本公司、南京國際商城建設有限公司（英文名稱為Nanjing City Plaza Construction Co. Ltd.（僅供識別））及貸款銀行訂立日期為二零零五年五月十七日之協議，內容有關（其中包括）由本公司向該貸款銀行及／或南京國際集團股份有限公司提供若干承諾；
- (b) Perfect Honour Limited（本公司之一間全資附屬公司）（作為貸方）與融眾集團有限公司（作為借方）訂立日期為二零零五年五月十七日之協議，內容有關由Perfect Honour Limited向融眾集團有限公司墊付17,000,000港元貸款；
- (c) 金榜融資循環融資協議；
- (d) 買方與沛民有限公司、妙輝投資有限公司及Apex Honour Limited分別就有關出售金都商場訂立日期為二零零七年二月二十六日之買賣協議；

- (e) GGHL買賣協議；及
- (f) 認購協議。

8. 專家

- (a) 以下為於本通函中提供報告、意見或建議之專家資格：

名稱	資格
文略融資有限公司（「文略」）	根據證券及期貨條例進行第6類受規管活動之持牌公司
戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）	註冊專業測量師

- (b) 於最後可行日期，文略或戴德梁行概無持有本集團任何成員公司的任何直接或間接股權，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論可否依法執行）。
- (c) 文略及戴德梁行已各自表示同意以現時刊發之形式及涵義在本通函轉載其函件及引述其名稱，而迄今並無撤回同意書。
- (d) 文略或戴德梁行均無於本集團自二零零六年三月三十一日（本公司編製最近期刊發經審核財務報表結算日期）以來已收購或處置或建議收購或處置之任何資產中，擁有直接或間接權益。
- (e) 文略及戴德梁行各自之函件乃於本通函日期發出，為本通函一部份。

9. 一般資料

- (a) 本公司之秘書為利俞璉小姐，彼為香港特許秘書公會會員與英國特許秘書及行政人員公會會員。
- (b) 本公司合資格會計師為連鳳儀小姐，彼為香港會計師公會會員與英國特許會計師公會資深會員。

- (c) 本公司註冊辦事處位於香港金鐘道89號力寶中心第1座39樓3901A室。
- (d) 本通函中英文版本如有歧義，概以英文本為準。

10. 備查文件

下列文件由本通函日期起至股東特別大會舉行日期(包括當日)止一般辦公時間內(公眾假期除外)，可於本公司註冊辦事處(地址為香港金鐘道89號力寶中心第1座39樓3901A室)查閱：

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及公司細則；
- (b) 截至二零零六年三月三十一日止兩個財政年度本公司及其附屬公司之經審核綜合財務報表；
- (c) 截至二零零六年九月三十日止六個月本公司及其附屬公司之未經審核綜合財務報表；
- (d) 戴德梁行編製之函件及估值證書；
- (e) 本附錄「專家」一節所述之同意書；
- (f) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (g) 本通函所述之GGHL買賣協議、銳領買賣協議及認購協議；及
- (h) 本公司於二零零七年三月二十八日就一項非常重大出售刊發之通函及本通函，該等通函乃根據第14及／或14A章之規定自最近期刊發經審核賬目之日期後發出。

股東特別大會通告



GOLDBOND GROUP HOLDINGS LIMITED

金榜集團控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：172)

茲通告金榜集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零零七年五月十日(星期四)上午十時正假座香港金鐘道88號太古廣場JW萬豪酒店三樓宴會廳舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過下列決議案為普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司(作為賣方)與Bateson Investment Limited(「買方」)(作為買方)於二零零七年三月十八日訂立之有條件買賣協議(「該協議」，其註有「A」字樣之副本已提交大會並經大會主席簽署以資識別)，據此本公司根據該協議所載之條款及在其條件之規限下，有條件地同意買入本公司實益擁有之Sino Dynasty Investments Limited(「Sino Dynasty」)全部已發行股本及接納所授之Sino Dynasty欠負本公司之全部貸款金額，總代價為125,300,000港元，並批准根據該協議擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司任何一名董事代表本公司採取必要、適宜或合宜之所有行動及措施，並簽署(不論以本公司印章或以其他方式簽立)及交付所有文件，以進行根據該協議擬進行之任何或所有交易或使其生效。」

承董事會命
公司秘書
利俞璉

香港，二零零七年四月十九日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

香港

金鐘道89號

力寶中心第1座

3901A室

附註：

1. 凡有權出席上述通告召開之大會並於會上投票之本公司股東，均可委任一名或多名代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任文件及經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於指定進行投票表決前24小時前送達本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司之辦公室，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心46樓，否則代表委任表格將被視為無效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，股東屆時仍可出席大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將視為經已撤回。
4. 倘屬任何股份之聯名持有人，只有在股東名冊上就有關此等股份排名首位人士方可於股東特別大會上親身或由代表就有關股份投票，猶如全權擁有相關股份。惟任何一名聯名持有人可被委任代表該等聯名持有人投票，及出席並於股東特別大會上投票。