

附錄

緒言

本公司之附屬公司北京中證房地產開發有限公司(「中證」)於二零零三年十二月二十三日與一獨立第三方中國網絡通訊集團公司(「另一方」)(定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」))訂立一項協議(「該協議」)，內容乃有關中國證券大廈之若干財務及施工安排。中國證券大廈為一座在中證所持位於中華人民共和國(「中國」)北京市西城區金融街B6區之地盤上興建之在建中寫字樓，總建築樓層面積約128,827平方米。

該協議之簡介

緒言

該協議乃一項有條件協議，在現階段並不構成本公司出售中國證券大廈及其附屬設施連同相關土地使用權之出售交易。

依據該協議，中證同意在若干先決條件獲達成後，包括但不限於與另一方訂立正式買賣協議，而該正式協議則以全面符合上市規則之要求為先決條件，此後，出售事宜將告完成，總代價約2,007,100,000元人民幣(約合1,875,800,000港元)。

先決條件

該協議須待中國證券大廈符合商品房預售要求(如提交完工證明書等)並簽署正式商品房銷售合同，及下列先決條件獲達成後，方可完成：一

- (a) 中國證券大廈通過有關政府部門規定之結構檢驗；

附錄

- (b) 中國證券大廈及其附屬設施之各個單位通過有關政府部門規定之檢驗；
- (c) 中國證券大廈完成室內裝修後之三個月內完成所有系統配置及整體檢驗，通過所有相關檢驗後在中國有關監管機構註冊；
- (d) 達致另一方規定之若干質量標準，包括於二零零五年榮獲建築獎項－「長城杯」；及
- (e) 履行該協議各附錄所載之所有其他條件。

建議代價

該協議之建議代價（「建議代價」）將包括以下各項：—

- (i) 現金代價約1,556,900,000元人民幣（約合1,455,000,000港元），於二零零四年至二零零五年期間分八期支付，每期付款之款額不盡相同；及
- (ii) 另一方一座位於北京市西城區、註冊樓面面積約25,729平方米之現成寫字樓（「代價物業」），將於該協議完成後四個月內，按雙方議定之價值約450,200,000元人民幣（約合420,800,000港元）轉讓予中證。上述估值與中證委聘之獨立物業估值師永利行評值顧問有限公司於二零零四年一月二十一日對代價物業之估值約450,000,000元人民幣（約合420,600,000港元）十分接近。

根據適用中國法規，保證期內另一方可保留總代價之2.5%，作為保證中國證券大廈不存在任何建築缺陷及業務營運約24個月之保證金。

倘中國證券大廈之實際建築樓面面積大於議定建築樓面面積，則建議代價將上調，惟調整幅度不得超過1%。倘實際建築樓面面積小於議定建築樓面面積，則建議代價將相應下調。

附錄

董事確認，建議代價乃經中證與另一方公平磋商後釐定，並已考慮下列因素：—

- (i) 中國證券大廈所有單位之一次性銷售；
- (ii) 接收分期付款時可能節省之其他工程貸款利息；及
- (iii) 預計中國證券大廈之竣工日期將不會早於二零零五年年中。

該協議之其他重要條款

中證須將中國證券大廈之設計方案送交另一方批准，之後再將有關設計方案送交有關政府部門。另一方如欲修改有關設計方案，須自行承擔有關額外費用。在各先決條件之規限下，中證須於二零零五年十二月三十日前完成該協議，否則則須按日向另一方支付損害賠償。倘可能出售之完成出現延誤，且延誤時間自二零零五年十二月三十日起計超過九十日，則另一方有權終止該協議(在此情況下，中證須退還所有已收訖之款項)或要求中證支付違約利息。

中證如能在二零零五年十二月三十日前完成該協議，則有權收取月度提早完工獎勵3,000,000元人民幣(約合2,800,000港元)。

有關該協議之額外資料

本公司之中國法律顧問地平線律師事務所確認，該協議之條款、格式及內容不符合商品房預售要求，而根據現行中國法規，該協議並非商品房銷售及購買合同，亦非商品房銷售或預售合同。因此，董事認為，在現階段，該協議尚不構成中證出售中國證券大廈及其附屬設施連同相關土地使用權之出售事項，亦不構成中證收購代價物業之收購事項。

附錄

附屬協議

有關各方亦已於二零零三年十二月二十三日或相近日子訂立各項附屬協議（「附屬協議」），以容許中證繼續中國證券大廈之施工工程並為中國證券大廈財務及施工安排提供有效之監察制度。

附屬協議之詳情如下：

(a) 監管協議

根據另一方、北京市金融街控股股份有限公司（「金融街控股」）及中證於二零零三年十二月二十三日訂立之監管協議（「監管協議」）之條款，金融街控股作為中證之有抵押債權人基本上同意中證與另一方訂立該協議：同意在未經另一方書面同意前，不對中證行使其根據抵押而享有之權利；及承諾提供所有援助，包括但不限於提供與出售中國證券大廈有關之相關政府部門同意書，並促成中證根據「商品房預售許可證及商品房銷售合同」交付及轉讓中國證券大廈予另一方。

中證須將根據該協議向另一方收取之資金，用於向金融街控股清償與中國證券大廈施工所涉及土地開發成本有關之未償還債務，有關還款將按照監管協議所載之付款安排，分三期分別於二零零四年及中證向另一方交付已落成大廈後三十日內支付。

(b) 融資監管協議

根據於二零零三年十二月二十三日訂立之融資監管協議之條款，另一方、中國建設銀行及金融街控股（作為中證之債權人）、同新有限公司（一間於薩摩亞群島註冊成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司，持有中證66%股權）（「同新」）、國證經濟開發有限公司（一間於中國註冊成立之有限責任公司，持有中證34%股權）（「國證」）（作為中證之實益擁有人）及中證同意（其中包括）成立融資監管委員會（「融資監管委員會」），負責監管中國證券大廈施工工程之融資事務及資金使用。

附錄

融資監管委員會須包括七名委員；其中兩名由另一方指定，融資監管協議之其他各方有權各自指定一名代表。融資監管委員會之任何決定須根據各代表成員之意見及融資監管協議之條款由另一方作出。

融資監管委員會亦須監察另一方為興建中國證券大廈而向另一方收取之資金之使用。

中國建設銀行、金融街控股及同新(作為中證之債權人)亦承諾，除非已取得另一方書面同意或另一方根據該協議所享有之權利已獲全面履行，否則彼等不會將收自另一方並存入指定帳戶之款項，用於抵銷中證應付彼等之款項。

另一方取得中國證券大廈之房屋所有權證及土地使用權證後，融資監管委員會須予解散。此外，一旦金融街控股及中國建設銀行作為中證債權人之身份在徵得另一方同意之情況下完全獲得解除，金融街控股及中國建設銀行須立即促使其代表自動辭去各自在融資監管委員會擔任之職務。

倘中證違反融資監管協議，另一方可按該協議所載之議定金額向中證索取損害賠償及／或終止該協議及其他相關協議，在此情況下，中證須在收到終止通知後三十日內將其根據該協議收取之所有款項連同違約利息一併退還予另一方。上述損害賠償及違約利息均由中證及另一方經公平磋商後釐定。

附錄

(c) 諒解備忘錄及顧問及擔保費協議

根據中國保利集團公司（「保利公司」）與中證於二零零三年十二月十八日簽署之諒解備忘錄（「諒解備忘錄」）及顧問及擔保費協議（「顧問及擔保費協議」），中證同意分三期向保利公司支付擔保費9,500,000元人民幣（約合8,878,505港元），作為保利公司為另一方提供保利公司擔保（定義見下文）之代價，詳見顧問及擔保費協議。

此外，中證須在中國證券大廈第10層竣工後十五個營業日內，就委聘保利公司於大廈施工期間監察該項目之日常運作並就此提供建議之事宜，向保利公司支付顧問費2,500,000元人民幣（約合2,336,449港元）。

擔保費及顧問費均由中證與保利公司經考慮中國同類安排之市場費用後，按公平原則議定。

(d) 保利公司擔保

應另一方要求，保利公司同意訂立一項擔保（「保利公司擔保」），就（其中包括）保利公司在清償其於該協議項下之所有債務（包括任何第三方索償）、向另一方交付中國證券大廈及付款之過程中可能出現之違約行為或延誤，另一方因中證之違約行為而招致之一切損失及負債，以及該協議終止後中證結欠另一方之所有款項提供擔保。

(e) 新城市擔保

根據本公司、中證與本公司其他兩位個人股東向另一方提供之擔保（「新城市擔保」），本公司及中證同意（其中包括）就中證履行其於該協議項下之所有義務之事宜提供擔保或促使他人提供擔保，並就保利公司於保利公司擔保項下之一切負債連同所有其他附帶損失向保利公司作出賠償保證。

附錄

(f) 新城市反賠償擔保與中證反賠償擔保

根據本公司向保利公司作出之賠償保證(「**新城市反賠償保證**」)，本公司同意就保利公司於保利公司擔保項下之義務，向保利公司作出以另一方為受益人之反賠償保證。

同樣，根據中證向保利公司作出之另一項賠償保證(「**中證反賠償保證**」)，中證同意就保利公司於保利公司擔保項下之義務，向保利公司作出以另一方為受益人之反賠償保證。

關連交易

附屬協議中之(i)諒解備忘錄及顧問及擔保費協議；(ii)新城市擔保，及(iii)保利公司擔保、新城市反賠償保證與中證反賠償保證，可能構成本公司之獨立關連交易，且可能屬上市規則第14A.32條項下最低限額或上市規則第14A.66條範圍內之獨立關連交易。倘屬實，根據上市規則等14A.45至14A.46條須予披露，因此該等關連交易詳情載於董事會報告。

(a) 最低限額關連交易

諒解備忘錄及顧問及擔保費協議

由於保利公司乃中證之主要股東，構成本公司之關連人士(定義見上市規則)，因此，中證根據諒解備忘錄及顧問及擔保費協議向保利公司支付擔保費(9,500,000元人民幣)與顧問費(2,500,000元人民幣)之事項，可能構成本公司之兩項獨立關連交易。

(b) 上市規則第14A.66條界定之關連交易

新城市擔保

根據新城市擔保，本公司與中證同意(其中包括)就中證履行其於該協議項下之所有義務一事提供擔保。此項擔保可能構成本公司就中證履行其義務而提供之擔保。由於此項擔保可能符合上市規則第14A.66條項下有關關連交易之豁免規定，故根據上市規則第14A.45條至第14A.46條之規定，有關新城市擔保之詳情僅須作出公告，並因此而載入本年報內。

附錄

保利公司擔保、新城市反賠償保證及中證反賠償保證

根據保利公司擔保，保利公司已同意就中證清償其於該協議項下之所有義務一事提供擔保。為此，本公司與中證訂立了以保利公司為受益人之新城市反賠償保證及中證反賠償保證，就保利公司於保利公司擔保項下之義務，向保利公司作出以另一方為受益人之反賠償保證。

經考慮上述事項後，董事會認為該等擔保及反賠償保證之整體及實際影響乃在於本公司須就中證之表現提供一項擔保。由於此舉可能符合上市規則第14A.66條項下有關關連交易之豁免規定，故根據上市規則第14A.45條至第14A.46條之規定，有關新城市擔保、新城市反賠償保證及中證反賠償保證之詳情須作出公告，並因此載入本年報內。

訂立該協議之理由

董事認為，該協議項下之現金代價可為中國證券大廈之興建持續提供資金。倘該協議得以完成，預期代價物業將為本集團日後賺取租金及銷售收入或其他收入帶來更多商機。

董事謹此重申，該協議乃一項有條件協議，在現階段並不構成本公司出售中國證券大廈及其附屬設施連同相關土地使用權之出售交易。只有在若干先決條件獲達成，且公司完全遵守當時適用之上市規則披露及/或股東批准規定之情況下，該協議方可完成。

中國證券大廈之背景資料

中國證券大廈於二零零零年一月開始動工，目前仍在施工。董事預計，中國證券大廈將於二零零五年六月左右全部完工。完工後，中國證券大廈之總建築面積將約為128,827平方米，地上與地下總建築面積分別約為90,588平方米及38,239平方米。董事確認，中國證券大廈預計將於二零零五年中期完成封頂。