

---

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，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之中渝置地控股有限公司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、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及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，概不對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的任何損失承擔任何責任。

---



**C C Land Holdings Limited**  
**中渝置地控股有限公司**

(於百慕達註冊成立的有限公司)

網址：[www.ccland.com.hk](http://www.ccland.com.hk)

(股份代號：1224)

主要交易

---

2013年12月4日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
附錄一 – 本集團的財務資料.....	12
附錄二 – 物業估值報告 .....	13
附錄三 – 一般資料 .....	19

---

## 釋 義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「協議」	指	日期為2013年11月13日由妙領、買方、本公司及買方擔保人就出售事項訂立的買賣協議
「公告」	指	本公司日期為2013年11月13日有關（其中包括）出售事項的公告
「聯繫人」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港主要商業持牌銀行一般開門營業的日子（不包括星期六、星期天或香港其他公眾假期）
「本公司」	指	中渝置地控股有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「成交」	指	根據協議出售事項的成交
「關連人士」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「代價」	指	根據協議由買方就出售事項向妙領或其指定人支付的代價
「按金」	指	人民幣300,000,000元（相等於約379,200,000港元），根據協議作為可退還按金由買方支付予妙領或其指定人及作為部份代價
「董事」	指	本公司的董事
「出售事項」	指	根據協議，(a)妙領擬出售其於轉讓股份的權益；及(b)妙領擬轉讓其於轉讓借款的權益，予買方或其指定人
「漢華評值」	指	漢華評值有限公司，就地塊估值獲委任為獨立評估師
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣

---

## 釋 義

---

「浩洋」	指	浩洋集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為妙領直接全資擁有
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的人士或公司及其最終實益擁有人
「地塊」	指	總地盤面積為265,313平方米的兩塊相連土地，位於中國重慶市照母山地區北部新區組團B標準分區
「土地使用權合約」	指	根據兩份由項目公司與重慶市國土資源和房屋管理局簽訂的國有土地使用權轉讓合約，項目公司獲授予權利以接受地塊之土地使用權的轉讓
「最後實際可行日期」	指	2013年11月29日，即於本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「借款代價」	指	根據協議由買方向妙領或其指定人支付的轉讓借款的代價
「最後限期」	指	2014年1月15日
「大多數股東」	指	興業有限公司（一間由張先生全資擁有的公司）及Regulator Holdings Limited，一間由Yugang International Limited（渝港國際有限公司，一間由張先生實益擁有44.06%的公司），分別持有1,070,810,231股股份及260,395,559股股份，合共佔本公司已發行股本約51.43%
「妙領」	指	妙領投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司及由本公司直接全資擁有
「張先生」	指	張松橋先生，董事會主席
「中國」	指	中華人民共和國
「項目公司」	指	重慶浚亮房地產開發有限公司，一間於中國成立的私營企業及由浚亮直接全資擁有

---

## 釋 義

---

「買方」	指	Shimao Property Holdings (BVI) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司及由買方擔保人全資擁有
「買方擔保人」	指	世茂房地產控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「轉讓借款」	指	於成交時浩洋應付結欠妙領的借款及淨應付結欠金額的總額，於協議簽訂日期該金額為1,550,979,415港元（僅作參考）
「轉讓股份」	指	浩洋股本中的1股面值1.00美元的股份，於協議簽訂日期為浩洋全部已發行股本
「《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	本公司股本中每股面值0.10港元的股份
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標集團」	指	浩洋、浚亮及項目公司
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣
「浚亮」	指	浚亮有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司並由浩洋直接全資擁有
「%」	指	百分比



# C C Land Holdings Limited 中渝置地控股有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

網址：[www.ccland.com.hk](http://www.ccland.com.hk)

(股份代號：1224)

**執行董事：**

張松橋先生 (主席)  
林孝文醫生 (副主席兼董事總經理)  
曾維才先生 (副主席)  
梁振昌先生  
梁偉輝先生

**非執行董事：**

王溢輝先生

**獨立非執行董事：**

林健鋒先生  
梁宇銘先生  
黃龍德教授

敬啟者：

**註冊辦事處：**

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

**香港總辦事處及主要營業地點：**

香港灣仔  
港灣道26號  
華潤大廈33樓  
3308-10室

## 主要交易

### 1. 緒言

茲提述公告。於2013年11月13日(交易時段後)，妙領(作為賣方)、買方(作為買方)、本公司(作為妙領的擔保人)及買方擔保人(作為買方的擔保人)就有關出售事項訂立協議，須受當中所載的條款及條件所規限。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)出售事項的進一步詳情及《上市規則》所規定的其他資料。

## 2. 協議

### 日期

2013年11月13日

### 訂約方

- (i) 賣方： 妙領
- (ii) 買方： Shimao Property Holdings (BVI) Limited
- (iii) 賣方擔保人： 本公司
- (iv) 買方擔保人： 世茂房地產控股有限公司

經作出所有合理查詢後，就董事深知、所悉及所信，買方、買方指定人（以協議為目的）、買方擔保人及買方擔保人的控股股東為獨立第三方。

### 將予出售的資產

- (a) 妙領於浩洋全部已發行股本中的權益，及
- (b) 妙領於轉讓借款的權益，即於成交時浩洋應付結欠妙領的借款及淨應付結欠金額的總額。於協議簽訂日期，該金額為1,550,979,415港元（僅作參考）。

### 代價

出售事項的代價總額為人民幣1,425,480,000元（相等於約1,801,807,000港元）。為作分攤的目的，(a)借款代價須為轉讓借款的面值，以及(b)轉讓股權的代價須為代價總額減去借款代價。

買方將按下列方式支付或促使支付代價：

- (a) 於協議簽訂日期後三(3)個營業日內：
  - (i) 由買方向妙領或其指定人支付人民幣300,000,000元（相等於約379,200,000港元）作為可退還按金，並將於成交時抵作代價的部份款項；及
  - (ii) 由買方向妙領交付一張由一間香港持牌銀行出具，日期為最後限期，金額為人民幣1,125,480,000元（相等於約1,422,607,000港元），以妙領為受益人的支票，作為買方於成交時支付代價餘額到期款項的保證。

---

## 董事會函件

---

妙領不得兌現該遠期支票，而應於成交時待買方按照下文(b)段履行其支付代價餘額的責任後退還予買方；

- (b) 於成交時或妙領及買方書面同意的任何其他日期（惟不應遲於最後限期），由買方向妙領或其指定人支付人民幣1,125,480,000元（相等於約1,422,607,000港元），即代價餘額。

代價乃經各方公平磋商及參考由獨立專業評估機構作出對地塊於2013年10月31日估值為人民幣2,520,000,000元（相等於約3,185,280,000港元）及經調整未付土地價款人民幣1,095,000,000元（相等於約1,384,080,000港元）後釐定。董事認為代價屬公平合理。

地塊於2012年12月31日之帳面值與地塊於2013年10月31日之估值對帳如下：

	人民幣千元
地塊於2012年12月31日之帳面值	1,096,225
於期內所產生之前期開發成本	<u>9,013</u>
地塊於2013年10月31日之帳面值	1,105,238
於2013年10月31日未付土地價款	1,095,000
地塊升值	<u>319,762</u>
地塊於2013年10月31日之估值	<u><u>2,520,000</u></u>

### 先決條件

成交須待下列先決條件於最後限期當日或之前達成後，方告落實：

- (i) 倘《上市規則》或聯交所要求，本公司須按照《上市規則》的規定獲得一切必須的股東批准（以書面股東批准的方式或（倘並未獲得有關書面批准）於股東大會上以普通決議案的方式），以批准協議及其項下的交易，及所有其他所需批准或豁免（倘適用）；及
- (ii) 妙領獲得有關出售事項的任何第三方的所有所需的同意（倘適用）。



---

## 董事會函件

---

就上文第(ii)項先決條件而言，除本集團之其他公司成員外，浩洋及浚亮均為多個貸款人向本公司授出之若干銀行信貸之擔保人。因此，須就出售事項取得該等貸款人同意解除浩洋及浚亮於該等銀行信貸項下作為擔保人之責任。於最後實際可行日期，本公司已自該等貸款人取得事先同意以於成交時解除浩洋及浚亮於該等銀行信貸項下作為擔保人之責任。惟除上述者外，妙領毋須就出售事項自任何第三方取得任何其他同意。

倘上述任何先決條件於最後限期前未能達成，除非訂約方另行約定，否則協議將自動終止及不再具有任何效力。除妙領需退還按金（不計利息）予買方外，任何一方將無須就此終止的結果向對方承擔任何進一步的責任。

### 其他主要條件

- (i) 若任何一方由於其本身的違約未能按照協議進行成交，另一方有權即時終止協議，而違約方須向守約方支付一筆人民幣100,000,000元（相等於約126,400,000港元）的定額違約金。倘妙領違約，妙領亦有責任退還按金（不計利息）及已支付的代價。定額違約金金額乃訂約方經參考地塊之價值及訂約各方可能蒙受之可能損失，按公平原則磋商後互相協定之預先估計守約方可能因其他訂約方未能進行至成交而蒙受之可能損失。董事認為，定額違約金金額乃屬公平合理。
- (ii) 鑑於妙領訂立協議，買方擔保人向妙領擔保，買方擔保人將賠償妙領由於買方任何違反於協議項下其責任和承諾（包括但不限於買方保證兌現載於上述題為「代價」一段中(a)(ii)分段的遠期支票）而導致妙領可能遭受的所有損失（受限於協議條款）。
- (iii) 鑑於買方訂立協議，本公司向買方擔保，本公司將賠償買方由於妙領任何違反於協議項下其責任和承諾而導致買方可能遭受的所有損失（受限於協議條款）。
- (iv) 妙領承諾盡力延遲支付土地價款餘額及開展興建及開發地塊之期限至2014年6月1日，而毋須承擔任何處罰。倘項目公司因其未能於2014年6月1日或之前支付土地價款餘額或開展興建及開發地塊而須承擔任何處罰或責任，妙領將單獨承擔有關處罰或責任。

---

## 董事會函件

---

- (v) 倘項目公司因其未能於2014年6月1日之後支付土地價款餘額或開展興建及開發地塊，或因買方及項目公司未能履行任何責任（包括有關於簽署協議後有關中國監管機關可能就延遲支付土地價款餘額或興建及開發之地塊之期限所施加之責任）而須承擔任何處罰或責任，買方將單獨承擔有關處罰或責任。

### 成交

成交將於上述先決條件達成後的第十(10)個營業日，或妙領及買方同意的任何其他日期（惟無論如何不應早於2014年1月10日及不應遲於最後限期）進行。

買賣轉讓股份及轉讓借款的成交須同時進行。

### 3. 出售事項的理由及裨益

大概於2013年8月，重慶直轄市政府宣佈正式劃分嘉州地區作為重慶渝北的主城核心商圈（「嘉州商圈」）。嘉州商圈，覆蓋約一平方公里區域，而本集團數個項目正位於其中心，為本集團於重慶的核心土地儲備所在地。新規劃的重點包括指定該區作高端金融服務及商業用途，以及由政府擴展公共交通基礎設施將致使該區成為一個主要的地鐵及汽車交通中心。

新的規劃標誌著本集團於該區的土地儲備價值顯著增加，本集團於該區的數個項目目前正在發展中。本集團正對其於重慶其他地區的物業組合進行微調以便集中更多的資源加快本集團位於嘉州商圈的項目（包含投資物業的重大部份）發展速度，並善用嘉州商圈的新規劃。出售事項為微調的一部份。由出售事項獲得的現金所得款項為人民幣1,425,480,000元（相等於約1,801,807,000港元），將充分增強本集團的營運資金以發展本集團的項目及於嘉州商圈的土地儲備上規劃更多的項目。

董事（包括獨立非執行董事）認為，協議的條款已按公平原則磋商及按一般商業條款而釐定，其條款屬公平合理，並符合本集團及股東的整體最佳利益。

### 4. 出售事項的財務影響及所得款項的用途

成交後，本公司將不再於目標集團中擁有任何權益，彼等所有成員皆不再為本公司的附屬公司，彼等成員的資產和負債以及利潤和虧損將不再綜合於本公司的綜合財務報表。

---

## 董事會函件

---

本公司預期於出售事項可變現除稅前淨收益約430,126,000港元，即出售事項的代價較目標集團於本公司2013年10月31日的綜合財務報表內的帳面淨值約1,371,681,000港元超出的金額。出售事項將帶來總金額為人民幣1,425,480,000元（相等於約1,801,807,000港元）的現金。出售事項所得款項將用作本集團的營運資金。

### 5. 買方及買方擔保人的資料

就董事深知，(i)買方的主要業務活動為投資控股；及(ii)買方擔保人（買方的最終控股公司）為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事物業發展、投資及酒店營運。

### 6. 本集團、妙領及目標集團的資料

本集團的主要業務為發展及投資中國西部房地產以及財務投資。

妙領為一間於2006年5月11日於英屬處女群島註冊成立的私營有限公司。現時已發行股本為50,000美元（相等於約388,000港元），由本公司全資擁有。妙領為一間投資控股公司並為浩洋的註冊及實益擁有人。妙領的主要業務是投資控股。

浩洋為一間於2006年8月21日於英屬處女群島註冊成立的私營有限公司，現時已發行股本為1美元（相等於約8港元），由妙領全資擁有。於協議簽訂日期，妙領已向浩洋提供總額合計為1,550,979,415港元的股東貸款。浩洋為一間投資控股公司並為浚亮的註冊及實益擁有人。浩洋的唯一業務是持有浚亮。

浚亮為一間於2006年8月1日於香港註冊成立的私營有限公司，現時已發行股本為1港元，由浩洋全資擁有。浚亮的唯一業務是持有項目公司。

項目公司為一間於2007年7月25日於中國成立的私營企業，現時註冊及實收資本為200,000,000美元（相等於約1,550,600,000港元），由浚亮全資擁有。項目公司的主要業務為於土地使用權合約項下，擁有及發展地塊，地塊位於重慶向北的中軸線上，北至禮嘉組團及悅來會展中心，西至大竹林片區，東至金開大道片區，南鄰高新園、新牌坊及城市核心區。項目公司於2012年11月19日以代價人民幣2,190,000,000元（相等於約2,768,160,000港元）通過拍賣的方式購入地塊。於公告日期，已支付土地價款人民幣1,095,000,000元（相等於約1,384,080,000港元）。地塊批准建築面積為663,284平方米，包括530,627平方米作住宅用途（為期50年）及132,657平方米作商業用途（為期40年）。地塊目前空置並由項目公司持作發展。

---

## 董事會函件

---

目標集團的財務摘要及綜合營運業績如下：

	截至2013年 10月31日止 10個月 港幣千元 (未經審核)	截至2012年 12月31日止 12個月 港幣千元 (未經審核)	截至2011年 12月31日止 12個月 港幣千元 (未經審核)
營業額	-	-	-
稅前虧損	(2,002)	(99)	(23)
淨虧損	(2,002)	(99)	(23)
	於2013年 10月31日 港幣千元 (未經審核)	於2012年 12月31日 港幣千元 (未經審核)	於2011年 12月31日 港幣千元 (未經審核)
總資產	1,626,515	1,582,725	278,589
總負債	1,557,300	1,550,974	233,190
淨資產	69,215	31,751	45,399

### 7. 《上市規則》涵義

由於適用百分比率超過25%但少於75%，因此出售事項構成本公司的主要交易，及本公司須根據《上市規則》第14章符合有關申報、公告及股東批准的規定。

本公司已獲得於公告日期持有合共超過50%本公司已發行股本面值的大多數股東有關協議、出售事項及其項下交易的書面批准。由於並無股東（包括大多數股東）於出售事項擁有其作為股東的權益以外的重大利益，故並無股東於倘本公司召開股東大會以考慮並酌情批准出售事項時須放棄投票。因此，由於已符合《上市規則》第14.44條項下的所有條件，該大多數股東的書面批准已獲接納以代替召開股東特別大會以批准協議、出售事項及其項下交易。

### 8. 推薦建議

董事會認為，協議、出售事項及其項下擬進行之交易均按一般商業條款訂立，而協議之條款已按公平原則基準磋商，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。倘召開股東特別大會以批准協議、出售事項及其項下擬進行之交易，則董事會將建議股東投票贊成協議、出售事項及其項下擬進行之交易。

---

## 董事會函件

---

### 9. 其他資料

謹請閣下垂注載於本通函附錄之資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
中渝置地控股有限公司  
副主席兼董事總經理  
林孝文  
謹啟

2013年12月4日

## 1. 債務聲明

於2013年10月31日（即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團的總借貸為約11,224,000,000港元，包括已抵押及無抵押銀行借貸分別為約7,284,000,000港元及約3,940,000,000港元。已抵押銀行借貸由本集團租賃物業、定期存款、發展中物業、預付土地租金、已落成待售物業及投資物業作抵押，帳面值合共約12,799,000,000港元。

於2013年10月31日，本集團擁有以下或然負債／財務擔保：

- (i) 就一間共同控制實體獲授之備用額向銀行作出為數約451,000,000港元之擔保；及
- (ii) 就若干銀行授予本集團之物業買家按揭額度提供為數約7,081,000,000港元之擔保。

除上述或其他在此披露以及集團內債務外，於2013年10月31日營業時間結束時，本集團並無已發行及未償還或同意將予發行任何有期貸款、貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債（除正常交易票據外）或承兌信貸、債券、按揭、抵押、財務租賃或租購承擔，無論屬已擔保、無擔保、已抵押及無抵押、擔保或其他重大或然負債。

## 2. 營運資金

經作出合理及仔細查詢後，董事認為，經考慮其現有財務資源，包括從其業務營運產生的內部資金及現有財務融資，本集團在並無不可預見的情況下擁有充足營運資金以滿足其於本通函日期起未來最少12個月的營運需要。

## 3. 本集團財務及經營前景

本集團的主要業務為發展及投資中國西部房地產以及財務投資。本集團的土地儲備位於中國西部數個主要城市，包括重慶、成都、貴陽及西安。

由於首次置業者及換房升級者的最終用戶需求持續強勁，以及隨著中國西部實施鼓勵地區發展政策而加速的城鎮化，本集團對其物業發展及投資業務於近期保持樂觀。根據未經審計營運數據，本集團錄得截至2013年10月31日止10個月累計合約銷售人民幣7,600,000,000元，較2012年同期增長約31%，已達到本集團2013年年度銷售目標人民幣8,800,000,000元約86%。本集團有信心實現其2013年年度銷售目標，並堅守其審慎策略，建立投資物業組合以發展及維持於適當時候於物業銷售收入與來自其投資物業組合的租金收入之間取得適當平衡。

於2013年10月31日，尚未確認的合約銷售額為約人民幣14,800,000,000元，預售建築面積為約1,900,000平方米。2013年及2014年的目標竣工面積分別1,200,000平方米及1,500,000平方米，高於各自的去年同期數字約17%及28%。這為本集團將來的盈利能力奠定堅實基礎。

以下為獨立估值師漢華評值有限公司就已訂約將予出售之地塊之房地產權益於2013年10月31日之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。

**GREATER CHINA APPRAISAL LIMITED**  
**漢華評值有限公司**

---

香港  
灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心  
2703室

敬啟者：

關於： 位於中華人民共和國（「中國」）重慶市北部新區組團B標準分區之兩幅地塊（稱為第B1-5/02、B1-6/02及B3-1/02號）（「地塊」）

吾等茲遵照中渝置地控股有限公司（稱為「貴公司」）之指示對 貴公司或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）已訂約將予出售之地塊之房地產權益進行估值，吾等確認曾進行視察，已作出相關查詢，並取得吾等認為必需之有關進一步資料，以便向 貴公司提供吾等對地塊之房地產權益於2013年10月31日（稱為「估值日」）之市值之意見。

本函件為吾等之估值報告之一部分，解釋估值基準及估值方法，並闡明吾等所作之假設、地塊之房地產權益之業權調查及限制條件。

## 估值基準

房地產權益之估值乃吾等對市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「一項資產或負債於估值日經適當推銷後，由自願買方及自願賣方經公平磋商，在雙方知情、審慎及無強迫之情況下進行交易之估計金額」。

市值理解為估算資產或負債價值，當中不計及買賣（或交易）成本且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

## 估值方法

吾等已採用直接比較法（假設按其現狀可即時交吉出售地塊）並參考有關市場上可用之可資比較銷售交易對地塊進行估值。

## 假設

吾等進行估值時，乃假設業主於現況下出售房地產權益，且並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而增加或減少房地產權益之價值。

吾等並無作出環境影響研究。吾等假設適用之地方、省級或國家環境法規及法律已經得到全面遵守。此外，就報告所涵蓋之任何用途而言，吾等亦假設已經或能夠從任何地方、省級或國家政府或私營公司或團體獲得或重續一切必要之執照、同意書或其他法律或行政授權。

估值之其他特殊假設（如有）載列於估值證書之附註部分。

## 業權調查

吾等已獲提供有關地塊之業權之法律文件副本。然而，基於中國現行登記制度，吾等未能就地塊附帶之法定業權或任何責任作出任何研究或調查。

吾等進行估值時，吾等依賴 貴公司之中國法律顧問重慶百君律師事務所就地塊之法定業權提供之法律意見。本報告所披露之所有法律文件僅供參考，吾等對於本報告所載有關地塊之法定業權之任何法律事宜概不負責。



## 限制條件

吾等曾視察地塊。然而，吾等並無進行調查以確定地面狀況和設施是否適合日後進行任何物業開發。吾等之估值乃假設該等方面之狀況均令人滿意，且於興建期間不會產生意外成本及延誤而編製。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無進行詳細之實地測量，以核實有關地塊之面積是否準確，惟已假設吾等所獲提供之文件所示面積均屬準確。基於吾等對類似中國物業估值之經驗，吾等認為所作假設均屬合理。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

經查察所有相關文件後，吾等在很大程度上依賴 貴公司及重慶浚亮房地產開發有限公司（稱為「項目公司」）所提供之資料，亦接納彼等向吾等提供有關規劃批文、法定公告、地役權、年期、佔用情況、地盤與樓面面積以及地塊之鑑定等事宜之意見。吾等並無理由懷疑 貴公司及項目公司提供予吾等之資料是否真實準確。吾等亦獲 貴公司及項目公司告知，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見，而吾等並無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

吾等之估值並無考慮所估值房地產權益之任何抵押、按揭或所欠負債項，或出售成交時可能涉及之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設房地產權益並無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

由於地塊位於中國之發展中市場，該等假設往往會根據不完善市場憑證作出。故因應所作出之假設，房地產權益可能被賦予不同範圍之價值。雖然吾等在達致估值時已作出專業判斷，然而報告讀者務須謹慎考慮估值報告所披露之有關假設之性質，而於詮釋估值報告時亦應審慎行事。

## 估值意見

地塊之房地產權益估值意見已於隨附之估值證書中列示。

## 備註

吾等根據普遍採納之估值程序進行估值，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12項之規定。

吾等對地塊之房地產權益進行估值時，已遵照由香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(2012年版本)之規定。

唐文灝先生(特許測量師)及何恩華先生(測量學副學士)於2013年10月24日對地塊進行實地視察。

除另有指明者外，本估值報告所載之所有金額以中國法定貨幣人民幣(「人民幣」)列值。

隨函附奉估值證書。

本估值報告乃根據吾等之一般服務條件作出。

此 致

香港  
北角  
馬寶道28號  
華匯中心15樓  
中渝置地控股有限公司  
董事會 台照

代表  
漢華評值有限公司

董事  
文瑞輝先生  
註冊專業測量師(產業測量組)  
FHKIoD, FRICS, MHKIS, MCIREA  
謹啟

2013年12月4日

附註：文瑞輝先生為特許測量師，在中國(包括香港)、新加坡、越南、菲律賓等國及亞太地區其他國家之物業擁有逾25年估值經驗。

## 估值證書

## 貴集團於中國已訂約出售之地塊

物業	概況	佔用詳情	於2013年10月31日 現況下之市值 人民幣元
中國重慶北部 新區組團B標準分區 B1-5/02, B1-6/02及 B3-1/02號兩地塊， 郵編為402760	地塊包括兩個相鄰之空置地盤， 總地盤面積約為265,313平方 米。該兩個地盤位於中國重慶向 北的中軸線上，在渝北區之內， 北至禮嘉組團及悅來會展中心， 西至大竹林片區，東至金開大道 片區，南鄰高新園、新牌坊及城 市核心區。	地塊為空置。	無商業價值  (見附註4)
	地塊之土地使用權已訂約授出， 自2012年12月30日起計，作商 業用途，為期40年，及作住宅用 途，為期50年。		

## 附註：

1. 根據兩份國有建設用地使用權成交確認書，即均由項目公司（貴公司之全資附屬公司）與重慶土地和礦業權交易中心於2012年11月23日簽訂之渝地交易出(2012) 164及165號，項目公司已按總代價人民幣2,190,000,000元競得地塊之土地使用權。
2. 根據兩份國有建設用地使用權出讓合同，即重慶市國土資源和房屋管理局於2013年1月28日及2013年1月29日簽訂之渝地(2013)合字（北新）第33及44號（「合同」），總地盤面積約為265,313平方米之地塊之土地使用權已訂約授予項目公司，作商業用途，為期40年，及作住宅用途，為期50年，總代價為人民幣2,190,000,000元。合同載有（其中包括）以下主要契諾：
  - a. 最大總建築面積：約663,284平方米；
  - b. 向項目公司交付地塊之日期：於2012年12月30日之前；
  - c. 施工日期：於2013年6月30日之前；及
  - d. 竣工日期：於2015年6月30日之前。

3. 貴公司中國法律顧問已就地塊向吾等提供法律意見，當中載有（但不限於）以下各項：
- a. 項目公司持有有效的營業執照；
  - b. 項目公司成功合法競得地塊之國有建設用地使用權並獲得地塊之國有建設用地使用權之受讓人資格；
  - c. 項目公司尚未滿足合同項下之所有付款要求。由於項目公司尚未於2013年11月19日或之前結付尚未支付之50%土地出讓金，故將按日處罰尚未支付土地出讓金0.1%付予重慶市國土資源及房屋管理局；
  - d. 倘尚延期支付土地出讓金超過60日，重慶市國土資源及房屋管理局有權終止合同、沒收預付定金及要求項目公司賠償；
  - e. 由於項目公司尚未根據合同付款，項目公司可能須承擔違約之相應責任（包括違約金）、終止合同及賠償損失；於最後實際可行日期，項目公司並沒有收到由重慶市國土資源及房屋管理局或任何其他有關中國監管機關發出關於催繳第二期土地出讓金的任何催繳或處罰通知書；
  - f. 於終止合同前，項目公司仍擁有地塊之受讓人資格；
  - g. 於項目公司悉數結付土地價款後，項目公司將可就地塊進行國有土地使用權登記。於項目公司獲得地塊之土地使用權後，其將有權於地塊上進行房地產發展活動；及
  - h. 由於重慶市國土資源及房屋管理局尚未根據合同所載之條款向項目公司交付地塊，故項目公司有權拒絕履行有關付款條款。
4. 經考慮上述法律意見及尚未獲得地塊之長期土地使用權證書之事實，吾等並無賦予地塊商業價值。然而，作參考之用，假設尚未支付土地出讓金人民幣1,095,000,000元及其他有關費用（如有）獲悉數結付、獲得所有有關業權證書且地塊可自由轉讓，吾等認為地塊於估值日期之市值將為人民幣2,520,000,000元。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照《上市規則》而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部之條文知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據《證券及期貨條例》有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或須根據《證券及期貨條例》第352條規定記錄於按該條例存置之登記冊之權益及淡倉；或須根據《上市規則》有關《上市公司董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### 於本公司的股份權益（好倉）

董事名稱	股份權益		根據本公司授出 購股權的相關	權益合計	概約百分比 <sup>4</sup>
			股份權益 <sup>3</sup>		
	個人權益	公司權益			
張松橋	-	1,331,205,790 <sup>1及2</sup>	-	1,331,205,790	51.43
林孝文	324,502	-	43,039,000	43,363,502	1.68
曾維才	3,394,242	-	-	3,394,242	0.13
梁振昌	666,948	-	1,500,000	2,166,948	0.08
梁偉輝	-	-	3,000,000	3,000,000	0.12

附註：

- 該等股份中的1,070,810,231股乃透過張先生全資擁有的興業有限公司（「興業」）持有。因此，張先生被視為透過興業所持有相同股份數目的權益。

2. 該等股份中的260,395,559股乃透過Yugang International (B.V.I.) Limited (「Yugang-BVI」) 的直接全資附屬公司Regulator Holdings Limited (「Regulator」) 持有，而Yugang-BVI則為Yugang International Limited (「渝港」) 直接全資附屬公司。渝港由中渝實業有限公司 (「中渝」)、Timmex Investment Limited (「Timmex」) 及張先生合共擁有約44.06%。中渝則由張先生、Peking Palace Limited (「Peking Palace」)、Miraculous Services Limited (「Miraculous Services」) 及Prize Winner Limited (「Prize Winner」) 分別擁有35%、30%、5%及30%權益。張先生擁有Timmex的全部實益權益。Prize Winner由張先生及其聯繫人實益擁有。Peking Palace及Miraculous Services則由Palin Holdings Limited (「Palin」) 持有。Palin為家族全權信託Palin Discretionary Trust的信託人，其對象包括張先生及其家人。故張先生亦被視為透過Regulator所持有相同股份數目的權益。
3. 有關董事根據本公司授出的購股權於相關股份的權益詳情如下：

董事名稱	行使期	購股權之 行使價 (每股港元)	授出而未行使 之購股權數目
林孝文	07-05-2009至06-05-2019	3.27	17,500,000
	03-09-2010至02-09-2020	3.31	21,539,000
	01-01-2011至02-09-2020	3.31	4,000,000
梁振昌	03-09-2010至02-09-2020	3.31	1,500,000
梁偉輝	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3,000,000

4. 概約百分比指董事的權益合計佔本公司於最後實際可行日期已發行股本的百分比 (取自小數點後兩個位)。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團 (定義見《證券及期貨條例》第XV部) 之股份、相關股份或債券中，擁有任何須根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部之條文知會本公司及聯交所之權益或淡倉 (包括彼等根據《證券及期貨條例》有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或須根據《證券及期貨條例》第352條規定記錄於本公司按該條例存置之登記冊之權益或淡倉；或須根據《上市規則》有關《上市公司董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事或候任董事於本集團任何成員公司自2012年12月31日 (即本集團最後編製已公佈經審核財務報表之日期) 起已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事擁有與本集團業務有關的合約或安排構成重大權益。

### 3. 根據《證券及期貨條例》股東須披露的權益及淡倉

於最後實際可行日期，根據本公司之董事及最高行政人員所知，下列人士（本公司董事或最高行政人員除外）持有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之股份或相關股份之權益或淡倉：

股東名稱	所持權益身分	所持股份數目	概約百分比 <sup>4</sup>
<b>(a) 好倉</b>			
興業	實益擁有人	1,070,810,231 <sup>1</sup>	41.37
Regulator	實益擁有人	260,395,559 <sup>2</sup>	10.06
Yugang-BVI	受控公司的權益	260,395,559 <sup>2</sup>	10.06
渝港	受控公司的權益	260,395,559 <sup>2</sup>	10.06
中渝	受控公司的權益	260,395,559 <sup>2</sup>	10.06
Palin	受控公司的權益	260,395,559 <sup>2</sup>	10.06
T. Rowe Price Associates Inc. and its Affiliates	實益擁有人	182,506,000	7.05
JPMorgan Chase & Co.	實益擁有人及保管人 —法團／核准借出代理人	181,156,867 <sup>3</sup>	6.99
<b>(b) 淡倉</b>			
JPMorgan Chase & Co.	實益擁有人	50,000	0.00

附註：

- 此等股份已包括在上文題為「2.權益披露」一節中「於本公司的股份權益（好倉）」一段所披露張先生於本公司股份的權益。  
  
張先生及梁宇銘先生為渝港之董事。  
  
張先生亦為興業、Regulator、Yugang-BVI、中渝及Palin之董事。
- 上文所示分別由Regulator、Yugang-BVI、渝港、中渝及Palin持有的權益乃屬同一批股份權益。該等權益已包括在上文題為「2.權益披露」一節中「於本公司的股份權益（好倉）」一段所披露張先生於本公司股份的權益。
- 在181,156,867股股份權益中，JPMorgan Chase & Co.作為實益擁有人持有252,500股股份權益，並以保管人—法團／核准借出代理人持有180,904,367股股份權益。180,904,367股為可供借貸的股份。
- 概約百分比指股東持有的股份數目或淡倉佔本公司於最後實際可行日期已發行股本的百分比（取自小數點後兩個位）。

於最後實際可行日期，據本公司董事及最高行政人員所知，下列人士（本公司董事或最高行政人員除外）直接或間接持有附有權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本（包括有關該等股本之任何期權）面值10%或以上權益：

集團成員公司名稱	股東名稱	佔已發行股本之概約百分比
凱港投資有限公司	迅平有限公司	15.0
貴陽中渝雲上房地產開發有限公司	成都同豐投資有限責任公司	15.0
雲南中渝置地發展有限公司	雲南光華投資有限公司	30.0
成都國嘉志得置業有限公司	四川省國嘉地產有限公司	49.0
重慶同景置業有限公司	同景集團有限公司	49.0
重慶同景文龍置地有限公司	重慶新華書店集團房地產開發公司	49.0
重慶同景共好置地有限公司	重慶新華書店集團房地產開發公司	49.0
重慶高德裝飾設計工程有限公司	重慶時逸投資管理有限公司	49.0
重慶同景文浩置業有限公司	重慶新華書店集團房地產開發公司	51.0



除上文所披露者外，於最後實際可行日期，根據本公司按照《證券及期貨條例》第336條存置之權益登記冊所載，以及據本公司董事及最高行政人員所知，並無任何其他人士（本公司董事或最高行政人員除外）持有股份或相關股份中，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任何權益或淡倉，或直接或間接持有附有權利可於任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何股本類別（包括有關該等股本之任何期權）面值10%或以上權益。

#### 4. 專家之資格及同意書

以下為名列本通函之專家之資格或本通函所載之意見或建議：

名稱	資格
漢華評值	專業評估師

漢華評值已就本通函之刊發發出書面同意書，表示同意按本通函現時之形式及內容載入其意見或函件及引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。漢華評值並無於本集團任何成員公司擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券的權利（不論可否依法執行）。漢華評值概無於本集團任何成員公司自2012年12月31日（即本集團最近期刊發之經審核賬目之編製日期）以來所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

#### 5. 競爭利益

於最後實際可行日期，就董事所深知，概無董事或候任董事或彼等各自之聯繫人於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之任何業務中擁有權益。

#### 6. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事或候任董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約（惟不包括於一年內屆滿或本集團有關成員可於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之合約）。

## 7. 重大合約

本集團成員於本通函日期前兩年內訂立以下重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務訂立）：

- (a) 日期為2011年12月14日的協議，由本公司間接持有51%的附屬公司重慶同景置業有限公司（「同景置業」）與重慶新華書店集團房地產開發公司訂立，（其中包括）向重慶同景共好置地有限公司增加註冊資本及提供額外股東貸款，合共人民幣280,000,000元；
- (b) 日期為2012年2月1日的買賣協議，由本公司全資擁有附屬公司灝盈企業有限公司（「灝盈」）（作為賣方）與周天萍女士及王喆先生（作為買方）訂立。據此，灝盈有條件同意出售，而周女士及王先生有條件同意，分別以代價17,000,000港元及3,000,000港元購買Ensure Success Holdings Limited已發行股本的85%及15%；
- (c) 日期為2012年4月23日的買賣協議，由本公司間接全資擁有附屬公司Dominio Mark International Limited（「Dominio Mark」）作為賣方與Younsun International Limited作為買方訂立。據此，Dominio Mark有條件同意出售，而Younsun International Limited有條件同意購買，Dominio Mark於建星有限公司全部已發行股本中的權益及Dominio Mark於建星有限公司結欠Dominio Mark的股東貸款中的權益，總代價為人民幣331,880,000元；
- (d) 兩份日期均為2012年7月17日的融資協議，由同景置業作為貸款人與本公司的間接全資擁有附屬公司重慶頂添置業有限公司（「重慶頂添」）及同景集團有限公司（「同景集團」）分別作為借款人訂立。據此，同景置業向重慶頂添及同景集團按照其於同景置業的股權比例各提供一筆分別為人民幣99,960,000元及人民幣96,040,000元的貸款融資；
- (e) 兩份日期均為2012年10月10日的融資協議，由同景置業作為貸款人與重慶頂添及同景集團作為借款人訂立。據此，同景置業向重慶頂添及同景集團各提供一筆分別為人民幣219,300,000元及人民幣210,700,000元的貸款融資；

- (f) 日期為2012年10月16日的權益轉讓協議，由本公司間接擁有51%的附屬公司成都國嘉志得置業有限公司（「成都國嘉志得」）作為賣方與成都希威房地產開發有限公司作為買方訂立。據此，成都國嘉志得同意出售其於成都盛世經緯房地產投資有限公司全部已註冊資本的權益，包括償還部份股東貸款人民幣573,511,474.25元，總代價為人民幣680,400,000元；
- (g) 日期為2013年5月9日的第一收購協議，由本公司間接全資擁有附屬公司億中投資有限公司（「億中」）作為買方與鴻基投資有限公司（「鴻基」）作為賣方訂立。據此，億中有條件同意收購，而鴻基有條件同意出售，榮邦投資有限公司全部已發行股本以及所結欠的股東貸款，總代價為人民幣320,000,000元；
- (h) 日期為2013年5月9日的第二收購協議，由本公司間接全資擁有附屬公司四川中渝置地有限公司（「四川中渝」）作為買方與黃鷹女士（「黃女士」）作為賣方訂立。據此，四川中渝有條件同意收購，而黃女士有條件同意出售，西安星創置業有限公司（「西安星創」）全部股本權益連同承諾提供貸款予西安星創以供西安星創償還結欠獨立第三方的貸款，總代價為人民幣230,000,000元；
- (i) 日期為2013年5月9日的出售協議，由本公司間接附屬公司凱港投資有限公司作為賣方與騰瑞投資有限公司作為買方訂立以促使出售貴陽鼎天投資諮詢有限公司全部股本權益予騰瑞投資有限公司，總代價為人民幣69,000,000元；及
- (j) 日期為2013年9月6日的買賣協議，由同景置業作為買方與重慶宏聲遠景實業（集團）有限公司作為賣方訂立。據此，同景置業有條件同意收購一地塊（發展及興建住宅物業以供出售，總佔地面積為95,312平方米）的57%項目權益，總代價為人民幣200,000,000元。

## 8. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，及據董事所知，本集團成員公司亦無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

## 9. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所知，自2012年12月31日（即本集團最近期經審核綜合財務報表之編製日期）以來，本集團之財政或經營狀況均無任何重大不利變動。

## 10. 其他資料

- (a) 本公司之註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司之香港總辦事處及主要營業地點為香港灣仔港灣道26號華潤大廈33樓3308-10室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (d) 本公司之公司秘書為張鳳儀小姐，張鳳儀小姐為香港特許秘書公會及特許秘書及行政人員公會的會員。
- (e) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

## 11. 備查文件

直至及包括2013年12月18日止期間的正常營業時間內，閣下可於本公司於香港的分支辦事處（地址為香港北角馬寶道28號華匯中心15樓）。查閱下列文件之副本：

- (a) 協議；
- (b) 本通函；
- (c) 物業估值報告，全文載於本通函第13至18頁；
- (d) 本附錄題為「4.專家之資格及同意書」部份所述的由漢華評值出具的書面同意書；
- (e) 本附錄題為「7.重大合約」部份所述的重大合約；
- (f) 本公司截至2011年12月31日及2012年12月31日止年度各年的綜合經審核帳目；及
- (g) 本公司組織章程大綱及公司細則。