

---

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，應立即將本通函連同隨附的委任代表表格送交買主或承讓人或經手買賣之銀行、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分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。

---



## 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)

### 非常重大的出售事項 及 股東特別大會通告

---

中渝置地控股有限公司謹訂於2015年7月10日(星期五)上午11時正假座香港灣仔港灣道26號華潤大廈33樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1頁。隨函附奉適用於股東特別大會的委任代表表格。無論閣下擬親身出席股東特別大會並於會上投票與否，務請盡快填妥並交回委任代表表格予中渝置地控股有限公司的股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，並無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。閣下填妥及交回委任代表表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

2015年6月23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 .....	AI-1
附錄二 – 目標集團的財務資料 .....	AII-1
附錄三 – 餘下集團的未經審核備考財務資料 .....	AIII-1
附錄四 – 物業估值報告 .....	AIV-1
附錄五 – 一般資料 .....	AV-1
股東特別大會通告 .....	SGM-1

---

## 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2015年6月2日由妙領、買方及買方擔保人就出售事項訂立的協議
「公告」	指	本公司日期為2015年6月2日有關（其中包括）協議及其項下擬進行的交易的公告
「章程細則」	指	高原不時修改的章程細則
「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	香港主要商業銀行一般開門營業的日子（不包括星期六、星期天或公眾假期）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「優俊」	指	優俊投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由高原直接全資擁有
「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
「成交日期」	指	進行成交的日期
「先決條件」	指	於協議載列的及於董事會函件題為「2.5先決條件」一段所述的成交的先決條件
「代價」	指	出售事項的代價
「重慶中渝」	指	重慶中渝物業發展有限公司，一間於中國成立的私營企業，由優俊直接全資擁有
「重慶中渝集團」	指	重慶中渝及其附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據協議由妙領向買方(a)出售銷售股份，及(b)轉讓於股東借款的利益及權益
「本地生產總值」	指	本地生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「漢華評值」	指	漢華評值有限公司，獨立專業評估機構

---

## 釋 義

---

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「豐怡」	指	豐怡控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司並由曾先生全資擁有
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士（定義見《上市規則》）以及獨立於及與本公司及其關連人士並無關連的獨立第三方
「投資協議」	指	日期為2014年4月7日由妙領、高原及曾先生訂立的投資協議（其詳情載於本公司日期為2014年4月7日及2015年6月3日的公告及2014年11月13日的通函）
「最後實際可行日期」	指	2015年6月18日，即於本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「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，並為本公司直接全資擁有
「曾先生」	指	曾維才先生，（其中包括）董事及董事會的副主席
「中國」	指	中華人民共和國，作為本通函的目的，不包括香港、澳門及台灣
「買方」	指	盛譽（BVI）有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並由買方擔保人間接全資擁有
「買方擔保人」	指	恒大地產集團有限公司，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
「餘下集團」	指	緊隨成交後的本集團
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「銷售股份」	指	2,760股高原股份，於協議簽署日期佔高原全部已發行股本的92%
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股東特別大會」	指	將於2015年7月10日就批准及追認協議及其項下擬進行的交易而召開的本公司股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股

## 釋 義

「股東」	指	股份持有人
「股東契約」	指	於2014年12月17日由妙領、曾先生、豐怡及高原訂立的有關高原的股東契約（其詳情分別載於本公司日期為2014年4月7日的公告及2014年11月13日的通函）
「股東借款」	指	於成交時的借款總額及高原應付妙領到期及結欠的淨額，僅作參考用途，於協議簽署日期總額為627,735,887.59港元
「獨家分派權利」	指	根據股東契約於妙領及曾先生之間的任何按比例分派前，有關妙領享有獨家資格及權利收取高原分派累計金額為人民幣2,550,000,000元（相等於約3,230,000,000港元）的安排
「平方米」	指	平方米
「高原」	指	高原國際有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期，由妙領直接擁有92%及由曾先生間接擁有8%
「高原股份」	指	高原股本中每股面值1.00美元（相等於約7.75港元）的普通股，及擁有投票及其他權利及利益（受制於其章程細則、股東契約的條款及妙領、曾先生及高原的任何其他股東之間不時約定的任何安排），各自於各方面享有同等權益
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標集團」	指	高原及其附屬公司（包括優俊及重慶中渝集團）
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣
「%」	指	百分比

中國成立公司、中國有關主管機關及本通函所用其他中文詞彙的英文名稱／翻譯僅為其正式中文名稱的翻譯。如有歧義，概以中文名稱為準。

於本通函內，人民幣及美元已分別按人民幣1元=1.267港元及1美元=7.75港元的匯率兌換為港元，僅供說明。概不表示任何人民幣、美元或港元金額已、可能已或可按上述匯率或任何其他匯率或所有匯率兌換。



# 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)

(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  
黃龍德博士

敬啟者：

**註冊辦事處：**

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM11  
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

## 非常重大的出售事項

### 1. 緒言

茲提述公告。於2015年6月2日，妙領、買方及買方擔保人訂立協議，據此(a)妙領有條件地同意出售，及買方有條件地同意購買銷售股份；以及(b)妙領有條件地同意轉讓，及買方有條件地同意受讓股東借款的所有利益及權益，總代價為人民幣5,500,000,000元（相等於約6,968,500,000港元）。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)協議的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)目標集團的財務資料；(iv)餘下集團的未經審核備考財務資料；(v)物業估值報告；及(vi)股東特別大會通告。

## 2. 協議

### 2.1 日期

2015年6月2日

### 2.2 訂約方

- (a) 賣方：                    妙領
- (b) 買方：                    盛譽 (BVI) 有限公司
- (c) 買方擔保人：          恒大地產集團有限公司

買方擔保人擔保協議項下買方的責任及承諾的履行。買方擔保人承諾，如買方未能按照協議的條款履行於協議下其所有責任及承諾（包括但不限於支付代價及利息），全部責任由買方擔保人承擔及履行。

經作出所有合理查詢後，就董事深知、所悉及所信，買方、買方擔保人及買方擔保人的控股股東為獨立第三方。

### 2.3 擬出售的資產

- (a) 妙領於銷售股份的權益，即高原全部已發行股本的92%，連同其所附帶、已累計或應累計的所有權利（包括獨家分派權利）；及
- (b) 妙領於股東借款的利益及權益。

### 2.4 代價

代價為人民幣5,500,000,000元（相等於約6,968,500,000港元）。

代價將由或代表買方向妙領或按其指示以現金或銀行轉賬（或妙領及買方約定的任何其他方式）按下列方式支付：

- (i) 人民幣550,000,000元（相等於約696,850,000港元），即代價的10%，作為按金應於協議簽署日期後5個營業日內支付（「按金」）；
- (ii) 人民幣1,650,000,000元（相等於約2,090,550,000港元），即代價的30%，應於成交日期支付；
- (iii) 人民幣1,650,000,000元（相等於約2,090,550,000港元），即代價的30%，應於協議簽署日期後6個月內（或妙領與買方書面約定的該等其他日期）支付；及
- (iv) 人民幣1,650,000,000元（相等於約2,090,550,000港元），即代價餘下的30%，應於協議簽署日期後9個月內（或妙領與買方書面約定的該等其他日期）支付。

## 董事會函件

於最後實際可行日期，買方已根據協議條款按時支付按金。

代價經協議各方公平磋商並按一般商業條款，經參考於2015年3月31日妙領應佔目標集團的經調整未經審核綜合資產淨值約為6,289,026,000港元（已考慮到由漢華評值評估目標集團物業估值初步結果、銷售股份所附帶的獨家分派權利及基於假設曾先生認購的高原股份已按投資協議條款成交的影響）以及考慮到股東借款的金額後釐定，其分析如下：

	千港元
目標集團於2015年3月31日未經審核綜合資產淨值	7,302,281
物業重估調整（已扣除遞延稅項）	<u>536,531</u>
目標集團經調整未經審核綜合資產淨值	7,838,812
減：目標集團非控制性權益	(135,002)
加：曾先生認購高原股份的所得款項	<u>624,000</u>
權益持有人應佔目標集團經調整未經審核綜合資產淨值（基於假設曾先生認購的高原股份已按投資協議條款成交）	8,327,810
減：獨家分派權利	<u>(3,230,850)</u>
權益持有人應佔目標集團經調整未經審核綜合資產淨值（除息後）	<u><u>5,096,960</u></u>
妙領應佔60%目標集團經調整未經審核綜合資產淨值（除息後）	3,058,176
加：獨家分派權利	<u>3,230,850</u>
妙領應佔目標集團經調整未經審核綜合資產淨值	6,289,026
股東借款	<u>627,736</u>
物業重估調整後妙領於目標集團權益的總值	6,916,762
溢價	<u>51,738</u>
代價	<u><u>6,968,500</u></u>

代價較妙領於目標集團權益的經調整賬面值約6,916,762,000港元溢價約51,738,000港元或0.7%。上述賬面值乃經考慮一切被認為與反映妙領於目標集團權益現值有關的因素，包括漢華評值對目標集團物業估值初步結果的影響、銷售股份所附的獨家分派權利並假設曾先生已按照投資協議完成高原股份認購事項作出調整。董事認為，根據經調整的妙領於目標集團權

溢賬面值，代價較妙領於目標集團權益的現值溢價約51,738,000港元或0.7%屬公平合理，且符合本公司及股東的利益。代價的付款安排由協議訂約方經公平磋商釐定，其中60%付款將於訂立協議當日起6至9個月內支付。經考慮成交可能所需的時間、買方及買方擔保人的身份及狀況，買方擔保人就買方履行協議項下的責任及承諾（包括但不限於支付代價及利息）所作的擔保及承諾，董事認為，付款安排乃一般商業條款，且符合本公司的利益。

### 2.5 先決條件

成交取決於，並以下列條件的達成為條件：

- (a) 倘按《上市規則》或應聯交所要求，本公司須由股東於股東大會上以通過一項普通決議案批准協議及其項下擬進行的交易的方式獲得所有所需的批准（倘適用）；
- (b) 妙領須就有關出售事項從任何第三方獲得所有所需的同意（倘適用）；
- (c) 倘按《上市規則》或應聯交所要求，買方的最終控股公司須由其股東於股東大會上以通過一項普通決議案批准協議及其項下擬進行的交易的方式獲得所有所需的批准（倘適用）；
- (d) 買方須就有關出售事項從任何第三方獲得所有所需的同意（倘適用）；
- (e) 協議各方須就有關協議項下擬進行的交易達成及遵守所有有關規管要求（包括但不限於《上市規則》）；及
- (f) 買方滿意其對目標集團的盡職調查結果。

於簽署協議後，妙領及買方須盡其各自的最大努力促使所有先決條件盡快獲達成，以及無論任何情況不應遲於協議日期起6個月期限屆滿之日。

倘任何先決條件（載於上文第(f)段須於協議簽署日期起15個營業日內完成的先決條件除外）未能於協議日期起6個月期限屆滿之前完成，除非妙領及買方另行約定，否則協議將自動終止，妙領將退還按金（不計利息）予買方並須向買方償還買方由於執行協議可能產生的該等款項金額（如有）（其數額須為妙領及買方雙方同意），以及各訂約方無須就該終止向其他訂約方承擔任何進一步的責任。

就上述先決條件(b)而言，於成交後解除高原、優俊及重慶中渝於本公司獲授的若干銀行融資項下作為擔保人（其中包括本集團的其他成員公司）的責任，須獲得多個貸款人的同意。於最

後實際可行日期，本公司已申請並正等候該等貸款人的有關同意。除上文所述外，妙領無須就出售事項獲得任何第三方的任何其他同意。

於最後實際可行日期，所有先決條件（如適用）尚未達成。

### 2.6 終止

- (a) 如買方不滿意其對目標集團的盡職調查結果，買方有權單方面提前終止協議，其後妙領將於該終止後5個營業日內向買方退還按金（不計利息），任何訂約方無須就該終止向其他訂約方承擔任何進一步的責任。
- (b) 協議可因下列任何情況的出現而被終止：(i)協議訂約方已經以書面形式就終止達成一致協議；(ii)協議已獲履行完畢；(iii)按適用法律規定；或(iv)不可抗力事件致使協議無法履行超過3個月且經協議訂約方書面確認終止協議。
- (c) 除協議另有約定外，任何一方違反協議下其責任，違約的一方應向守約方賠償由於該違反協定而引致守約方可能遭受的全部損失和損害（包括經濟性和非經濟性的損失和損害）。

### 2.7 投資協議及股東契約

- (a) 自協議日期至成交日期之間的期間，妙領將與曾先生及豐怡商討延遲根據投資協議第一次認購高原股份的成交的日期至成交日期後1個月內的日期。買方同意以由成交日期起生效的約務更替的方式承擔妙領於投資協議及股東契約項下的所有義務及責任。
- (b) 於協議日期至成交日期之間的期間，妙領將盡力促使曾先生、豐怡及買方之間就目標集團的公司治理達成合作。

於最後實際可行日期，妙領／高原及曾先生／豐怡已書面同意延遲根據投資協議第一次認購高原股份的成交日期至成交日期後1個月內的日期；及曾先生／豐怡已書面同意妙領更替投資協議及股東契約予買方，自成交日期起生效。有關投資協議及股東契約的更替契據將由有關各方於成交日期或之前訂立。

### 2.8 成交

成交將於最後的先決條件獲達成後的第5個營業日（或妙領與買方約定的有關其他日期）進行。

銷售股份的買賣及股東借款的轉讓須同時成交。

### 3. 出售事項的理由及裨益

受到本地生產總值增長急速上升帶動的中國物業行業，經過十年的高速增長後，房地產市況在過去一年多以來連續受到外圍經濟因素及中國本地生產總值增速放緩的衝擊。悲觀投資情緒於2015年第一季（當本地生產總值增長放緩至六年來的低位）進一步加劇，情況惡化是由於2014年12月中舉行的中央經濟工作會議後中央政府宣佈將根據國家未來增長模式調整中國的本地生產總值增長幅度。此外，隨著2014年11月24日中國國務院公佈《不動產登記暫行條例》，有（其中包括）關於短期內於中國全國實施向物業擁有人徵收房產稅的影響的顧慮。於2015年3月1日生效的《暫行條例》標誌著中國開始根據其物權法在全國範圍內實施不動產登記制度。該登記制度被市場視為或許是一項潛在措施，為開徵房產稅鋪路。儘管《暫行條例》的實施是否會對本集團於中國的物業銷售構成任何直接及即時的影響仍然有待觀察，但董事認為，各種憂慮（尤其是有關開徵房產稅（進一步闡釋見下文）的憂慮）很可能在短期及長期內進一步影響現已疲弱的市場氣氛。

雖然本集團於2014年繼續取得優越的業績，綜合收益及淨利潤達到紀錄新高，但亦受到2015年第一季急劇惡化的市場情緒影響，本集團於2015年第一季合約銷售下降約40%至人民幣1,017,000,000元（相等於約1,289,000,000港元）。由於中國地產行業一般不能及時作出反應以適當地減慢庫存的增長，市場深切關注尤其是於二線城市（例如重慶）物業市場大量的未售庫存及發展商較弱的資產流動性，情況有可能導致惡性減價及長期混亂的市場調整。目前，中國政府仍未就房產稅的納稅方案及稅率詳情發出任何官方公告。因此，仍然無法預測其對中國的物業價值及銷售的影響。然而，全國推行房產稅很可能為中國的不動產稅制帶來改革。儘管其對物業價值及銷售的影響無法預估，但董事仍認為開徵房產稅在目前及未來很可能持續成為購房者真正憂慮的因素之一，這將對本集團於中國的物業銷售帶來不利影響。

本集團早已就此迅速行動並自2014年起通過停止任何土地收購以凍結其土地儲備。但是，由於本集團於過去將物業銷售所得款項重新投資至其持有的土地，於2015年第一季季末本集團的總土地儲備依然達到12,300,000平方米（或以應佔基準為8,500,000平方米），其中6,300,000平方米位於重慶。董事認為有需要進一步努力減低庫存，尤其是於重慶，以應對中國西部物業市場可能出現的較長期的調整的挑戰。

儘管本公司的原意是達致與曾先生的長期利益一致，並透過訂立投資協議以保障其參與及不須引入任何第三方作為高原的股東，董事考慮到上述本集團所面對的連串環境改變，而協議為本集團提供機會可一次性及加速變現其於重慶持有的部分物業庫存，從而避免由於市內其他發展商過量的庫存導致的嚴峻的市場競爭的影響所帶來的不確定性，這將嚴重衝擊本集團已選定作出售的物業組合的盈利能力，因此認為本集團偏離其原意實屬合理。同樣地，儘管本公司的原意是微調其業務策略，其中包括多元化營運、配置額外財務資源至發展商業物業及令目標集團可以在加州商圈建立重大投資物業組合，但上述計劃由於情況變動而予以擱置。於成交後，本集團將繼續專注其發展及投資中

## 董事會函件

國西部房地產以及財務投資的主要業務。透過合理化的物業營運及庫存，本集團將可以繼續其有選擇的價格調整政策，以最大化本集團將來的收益，以及渡過本集團可能必須面對的任何長期市場衰退。協議又對本集團於香港的銀行借款組合提供對沖效應。現時本集團為數3,800,000,000港元中的2,600,000,000港元借款將於一年內到期償還，倘主要世界經濟體開始削減彼等的量化寬鬆政策，借款利息出現大幅上升，屆時上述對沖效應可紓緩本集團所受的影響。由於本集團計劃利用出售事項所得款項的部分現金償還其於香港的現有銀行借款，此舉將可以減低本集團將來的財務成本負擔，尤其是當廣泛預期借款加息週期將於2015年第三季展開。本公司將透過考慮任何可進一步改善其股權架構及現金流以及加強其項目回報的投資及／或合作機會，從而加快本集團整體的進一步發展，包括與潛在方就出售及／或合資及／或共同開發本集團項目進行磋商，以繼續採納審慎及謹慎的投資策略。

訂立協議因此符合本集團的審慎及謹慎投資策略。董事認為，協議的條款經過公平磋商並為一般商業條款，條款實屬公平合理，並符合本集團及本公司的股東的整體利益。

#### 4. 出售事項的財務影響及所得款項的用途

於成交後，本公司於目標集團將不再擁有任何權益，其所有成員公司將不再為本公司的附屬公司，彼等的資產和負債以及其利潤和虧損將不再綜合於本公司的綜合財務報表。

本公司預期成交可變現除稅前淨收益約為842,420,000港元，計算方法如下：

	千港元
代價	6,968,500
減：於協議簽署日期的股東借款	(627,736)
減：於2015年3月31日妙領應佔目標集團的未經審核綜合資產淨值（見以下計算）	(6,891,201)
減：資本化利息	(36,491)
加：於成交時解除的匯兌儲備	1,309,680
加：於成交時解除的可供出售投資重估儲備	119,668
	<hr/>
成交的收益	842,420
	<hr/> <hr/>

釐定成交收益時已根據本集團於其2014年年報披露所採納的會計政策包括，尤其是，於財務報表附註2.4主要會計政策概要部分下該等有關「可供出售金融投資」及「外幣」考慮於成交時的匯兌儲備及可供出售投資重估儲備。匯兌儲備乃於報告期末按適用的人民幣與港元之間的匯率轉換重慶中渝集團的資產與債務所引起差額的累計金額淨值。可供出售投資重估儲備乃收購成本與目標集團於2015年3月31日持有的可供出售投資的相應市值（已扣除遞延稅項）的差額。根據本集團所採納的會計政策，與目標集團／重慶中渝集團相關並已於其他全面收益中確認的匯兌儲備及可供出售投資重估儲備，因而於成交時重新分類為收益或虧損。

## 董事會函件

於2015年3月31日妙領應佔目標集團未經審核綜合資產淨值的計算如下：

	千港元
目標集團於2015年3月31日未經審核綜合資產淨值	7,302,281
減：目標集團非控制性權益	<u>(92,789)</u>
權益持有人應佔目標集團未經審核綜合資產淨值	7,209,492
減：獨家分派權利	<u>(3,230,850)</u>
權益持有人應佔目標集團未經審核綜合資產淨值（除息後）	<u>3,978,642</u>
妙領應佔92%目標集團未經審核綜合資產淨值（除息後）	3,660,351
加：獨家分派權利	<u>3,230,850</u>
於2015年3月31日妙領應佔目標集團未經審核綜合資產淨值	<u>6,891,201</u>

以上計算僅為估算以作說明用途，以及本公司可變現的實際收益將取決於在成交時妙領應佔目標集團的實際綜合資產淨值及股東借款。出售事項將可產生一筆總額為人民幣5,500,000,000元（相等於約6,968,500,000港元）的現金。出售事項所得款項部分將用作償還現有銀行借款及部分用作本集團的營運資金。

### 5. 本集團的資料

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。

### 6. 買方及買方擔保人的資料

就董事所深知，(i)買方的主要業務為投資控股；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，其附屬公司於中國主要從事物業發展及管理以及其他業務包括礦泉水、糧油、乳製品及健康產業。

### 7. 妙領及目標集團的資料

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387,500港元），由本公司直接全資擁有。妙領為一間投資控股公司並為高原全部已發行股本92%的註冊及實益擁有人。妙領的主要業務為投資控股。

高原為一間於2006年3月17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3,000美元（相等於約23,250港元）。於最後實際可行日期，高原由妙領直接擁有92%及由曾先生間接擁有8%。高原為一間投資控股公司並為優俊的註冊及實益擁有人。高原的唯一業務為持有優俊。

## 董事會函件

優俊為一間於2006年3月30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，由高原直接全資擁有。優俊為一間投資控股公司並為重慶中渝的註冊及實益擁有人。優俊的唯一業務為持有重慶中渝。

重慶中渝為一間於1992年6月11日於中國成立的私營企業，現時註冊及實收資本為131,000,000美元（相等於約1,015,250,000港元），由優俊直接全資擁有。重慶中渝集團的主要業務為於中國從事物業發展及投資。

於2007年至2014年期間，重慶中渝集團已完成約1,800,000平方米的若干物業發展項目。重慶中渝集團現時擁有竣工及規劃總建築面積約為3,420,000平方米的已竣工物業及發展中項目的組合，包括住宅、商業、酒店的綜合大樓及停車場區域，主要位於重慶市渝北區的心臟地帶，該區為中央行政區，主要高速公路的交匯點及新建鐵路運輸系統樞紐。該物業組合之概要詳述如下：

### 持有的發展中物業

物業地點	擬定用途	概約 地盤面積 (平方米)	概約 建築面積 (平方米)	預期竣工日期 (年份)	發展狀況
位於中國重慶市渝北區龍溪街道重慶國際金融貿易開發區新溉大道南面的地塊（第17-1號地段）	住宅、商業、配套設施及停車場	35,700	211,000	2017年或以後	規劃階段
位於中國重慶市渝北區龍溪街道重慶國際金融貿易開發區松牌路東面的地塊（第9號地段）	住宅、商業、寫字樓及停車場	81,300	656,000	2017年或以後	規劃階段
位於中國重慶市渝北區龍溪街道重慶國際金融貿易開發區紅錦大道東面的地塊（第3-1號地段）	住宅、商業、寫字樓及停車場	47,900	361,000	2017年或以後	規劃階段
位於中國重慶市渝北區龍溪街道重慶國際金融貿易開發區的兩幅地塊（第20號及第11-1號地段）	住宅及停車場	19,900	60,000	2017年或以後	規劃階段
位於中國重慶市渝北區龍溪街道重慶國際金融貿易開發區的地塊（第22號地段）	住宅及停車場	5,300	20,000	2017年或以後	規劃階段
位於中國重慶市渝北區龍溪街道重慶國際金融貿易開發區的地塊（第7-1號地段）	住宅及停車場	5,200	11,000	2017年或以後	規劃階段
位於中國重慶市渝北區新牌坊的地塊	住宅、商業、寫字樓及停車場	8,600	26,000	2017年或以後	規劃階段
位於中國重慶市渝北區龍溪街道重慶國際金融貿易開發區新溉大道及紅錦大道交匯處東南面的地塊（第10號地段）	商業、酒店、配套設施及停車場	59,400	290,000	2015年至2017年	工程進行中

## 董事會函件

物業地點	擬定用途	概約 地盤面積 (平方米)	概約 建築面積 (平方米)	預期竣工日期 (年份)	發展狀況
位於中國重慶市渝北區龍溪街道重慶國際金融貿易開發區新溉大道及金山路交匯處的三幅地塊(第19號地段)	住宅、商業、寫字樓、 配套設施及停車場	141,600	296,000	2015年至2016年	工程進行中
位於中國重慶市沙坪壩區西永組團的地塊	住宅、商業、配套設施 及停車場	47,300	206,000	2015年	工程進行中
位於中國重慶市渝北區龍溪街道重慶國際金融貿易開發區紅錦大道西面的地塊(第4號地段)	商業、寫字樓及停車場	96,900	746,000	2016年或以後	工程進行中

### 已落成持作出售物業

物業地點	用途	概約 建築面積 (平方米)
位於中國重慶市渝北區龍溪鎮金頂路2號山頂道1號部份	住宅、商業及停車場	13,000
位於中國重慶市渝北區龍溪鎮金山路11號山頂道8號部份	住宅、商業及停車場	3,000
位於中國重慶市渝北區龍溪鎮新溉大道18號及金山路15號山頂道國賓城(第一、第二、第三及第四期)部份	住宅、商業、配套設施及停車場	79,000
位於中國重慶市渝北區金山路及金頂路交匯處的御府部份	住宅、商業、配套設施及停車場	40,000
位於中國重慶市渝北區東湖南路301、303、305、307、309及333號愛都會(第一、第二及第三期)部份	住宅、商業、寫字樓、配套設施及 停車場	58,000
位於中國重慶市渝北區龍溪鎮金山路18號及新溉大道6號都會首站(第1A期)部份及都會9號(第1B期)部份	住宅、商業、寫字樓及停車場	32,000
位於中國重慶市渝北區龍溪鎮紅錦大道10號地塊中渝廣場(第二及第三期)部份	寫字樓	94,000

---

## 董事會函件

---

物業地點	用途	概約 建築面積 (平方米)
位於中國重慶市沙坪壩區思賢路15及17號春華秋實 (第一及第二期)部份	住宅、商業、配套設施及停車場	124,000
位於中國雲南省昆明市高新開發區第R1-1-7、R1-1-7A 及R1-1-10號地段雲都國際部份	住宅、商業及停車場	24,000

### 已落成持作投資物業

物業地點	用途	概約 建築面積 (平方米)
中國重慶市渝北區龍溪街道加州花園	住宅、商業及停車場	29,000
中國重慶市渝北區龍溪街道加州城市花園	商業、配套設施及停車場	19,000
中國重慶市渝北區龍溪街道金山路8號科創樓	停車場	3,000
中國重慶市渝北區龍溪街道金山路3號匯景台	商業及停車場	13,000
中國重慶市渝北區龍溪街道新溉大道2號 地庫停車場	停車場	8,000

重慶中渝集團物業組合於2015年3月31日之市值由漢華評值評估的價值為人民幣13,731,000,000元(相等於約17,397,000,000港元)。

## 董事會函件

物業組合於2014年12月31日的賬面值與物業組合於2015年3月31日之估值對賬如下：

	人民幣 (百萬元)
物業組合於2014年12月31日之賬面值	10,064
期內所產生之開發成本	180
期內銷售之物業	(100)
期內折舊及攤銷撥備	(2)
	10,142
物業組合於2015年3月31日之賬面值	10,142
物業組合升值	3,589
	13,731
代表：	
已獲取土地使用權證的物業（見附錄四－物業估值報告第AIV-8頁）	13,558
尚未獲取土地使用權證的物業（見附錄四－物業估值報告第AIV-56頁附註(iv)）	173
	13,731

載於本公司綜合財務報表內的目標集團的財務摘要及綜合營運業績如下：

	截至 2015年3月31日止 3個月 千港元 (未經審核)	截至 2014年12月31日止 12個月 千港元 (未經審核)	截至 2013年12月31日止 12個月 千港元 (未經審核)
	於 2015年3月31日 千港元 (未經審核)	於 2014年12月31日 千港元 (未經審核)	於 2013年12月31日 千港元 (未經審核)
收入	167,980	2,766,416	1,879,475
稅前利潤	3,252	676,585	661,395
淨利潤／（虧損）	(13,831)	215,440	263,908
總資產	14,852,664	14,596,543	15,639,746
總負債	7,550,383	7,240,521	8,506,217
淨資產	7,302,281	7,356,022	7,133,529

## 8. 《上市規則》涵義

由於適用百分比率超過75%，出售事項構成一項非常重大的出售事項，根據《上市規則》須符合有關公告及股東批准的規定。

雖然曾先生於協議並無利益，考慮到曾先生為持有3,394,242股股份的股東，佔已發行股份約0.13%及間接於240股高原股份中擁有權益，佔於最後實際可行日期高原全部已發行股本的8%，以及根據投資協議條款高原股份的認購全數成交後將擁有40%權益，曾先生及其聯繫人將於股東特別大會上就批准及追認協議及其項下擬進行的交易的有關建議決議案放棄投票。曾先生（作為董事）已就董事會批准協議及其項下的交易的決議案放棄投票。

## 9. 股東特別大會

本公司謹訂於2015年7月10日（星期五）上午11時正假座香港灣仔港灣道26號華潤大廈33樓舉行股東特別大會，一項普通決議案將於會上提呈股東考慮，以及酌情批准及追認協議及其項下擬進行的交易。股東特別大會通告載於本通函第SGM-1頁。於股東特別大會上股東的表決將以投票方式進行及本公司將根據《上市規則》公佈股東特別大會的投票結果。

隨函附奉供股東特別大會上使用的委任代表表格。無論閣下擬親身出席股東特別大會並於會上投票與否，務請盡快按照隨附的委任代表表格所印列的指示填妥並交回委任代表表格予本公司的股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，並無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。閣下填妥及交回委任代表表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

## 10. 推薦建議

董事認為，協議的條款及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款經公平磋商後釐定，協議條款屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。因此，董事推薦股東投票贊成載於股東特別大會通告的普通決議案以批准及追認協議及其項下擬進行的交易。

## 11. 其他資料

謹請閣下垂注載於本通函附錄的資料及股東特別大會通告。

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

2015年6月23日

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至2014年、2013年及2012年12月31日止3個年度各年之經審核綜合財務報表披露於以下文件，該等文件刊登於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.ccland.com.hk)：

- 本公司刊發日期為2015年3月25日的截至2014年12月31日止年度的2014年年度報告（第64至133頁）；
- 本公司刊發日期為2014年3月25日的截至2013年12月31日止年度的2013年年度報告（第66至141頁）；
- 本公司刊發日期為2013年3月26日的截至2012年12月31日止年度的2012年年度報告（第63至117頁）。

## 2. 債務聲明

於2015年5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9,910,353,000港元，包括已抵押及無抵押銀行借貸分別為約7,080,353,000港元及約2,830,000,000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，賬面值合共約16,355,204,000港元。

於2015年5月31日，本集團擁有以下或然負債／財務擔保：

- (i) 就一間聯營公司獲授之融資向銀行作出為數約526,092,000港元之擔保；及
- (ii) 就本集團之物業單位若干買家獲授之按揭額度向銀行作出為數約7,630,766,000港元之擔保。

除上述或其他在此披露以及集團內債務外，於2015年5月31日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還或同意將予發行的債務證券、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（除一般商業票據外）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。

## 3. 營運資金

經作出審慎及仔細查詢後，董事認為，經考慮成交的影響及本集團現有財務資源，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將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。

#### 4. 餘下集團的財務及交易前景

餘下集團的主要業務將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若干主要城市，包括重慶、成都、貴陽及西安。

餘下集團目前擁有的土地儲備約為910萬平方米（建築面積），足夠4至5年的發展，土地儲備的詳情按項目分析如下：

物業地點	擬定用途	概約 總建築面積 (平方米)	發展狀況	預計竣工日期 (年)	預計預售日期 (年)
梧桐郡 中國重慶	住宅、商業及停車場	113,000	在建	2015年	開始預售
御龍•天峰 中國重慶	住宅、商業、寫字樓及 停車場	1,029,000	在建	2015年或之後	開始預售
同景國際城 中國重慶	住宅、商業、寫字樓及 停車場	614,000	在建	2016年或之後	開始預售
璧山•同景國際城 中國重慶	住宅、商業及停車場	791,000	在建	2015年或之後	開始預售
同景•巴黎左岸 中國重慶	住宅、商業及停車場	146,000	在建	2015年	開始預售
同景優活城 中國重慶	住宅、商業、寫字樓及 停車場	676,000	在建	2017年或之後	開始預售
四海逸家 中國四川省成都	住宅及停車場	215,000	在建	2015年	開始預售
錦江逸家 中國四川省成都	住宅、商業及停車場	125,000	在建	2015年	開始預售
城南逸家 中國四川省成都	住宅及停車場	63,000	在建	2015年或之後	開始預售

物業地點	擬定用途	概約 總建築面積 (平方米)	發展狀況	預計竣工日期 (年)	預計預售日期 (年)
中渝國際 中國四川省成都	住宅、商業、寫字樓及 停車場	117,000	在建	2017年或之後	2015年
南湖逸家 中國四川省成都	住宅、商業及停車場	398,000	在建	2015年或之後	開始預售
天府逸家 中國四川省成都	住宅、商業及停車場	815,000	在建	2015年或之後	開始預售
雍河灣 中國四川省達州	住宅、商業及停車場	247,000	在建	2015年或之後	開始預售
中渝·第一城 中國貴州省貴陽	住宅、商業、寫字樓及 停車場	1,191,000	在建	2015年或之後	開始預售
中渝·萬錦城 中國貴州省貴陽	住宅、商業及停車場	641,000	在建	2017年或之後	開始預售
中渝·萬熙城 中國貴州省貴陽	住宅、商業、寫字樓及 停車場	1,313,000	規劃階段	2017年或之後	2016年
中渝·國際城 中國陝西省西安	住宅、商業、寫字樓及 停車場	626,000	在建	2016年或之後	開始預售

## 5. 餘下集團之管理層討論與分析

以下討論應與本集團之財務資料及本通函所載之過往財務資料及營運數據一併閱讀。本集團之財務報表乃根據香港財務報告準則編製。

餘下集團截至2014年、2013年及2012年12月31日止年度各年之管理層討論與分析載列如下，其中目標集團將不再為本公司之附屬公司，且本公司將不再擁有目標集團之任何擁有權權益。

**(A) 截至2014年12月31日止年度****業績**

餘下集團於2014年錄得收入約7,533,500,000港元，按年增長51.7%。淨利潤按年激增119.2%至874,700,000港元。出售重慶照母山項目及萬州項目產生非經常性收益，分別為除稅前利潤約457,400,000港元及90,000,000港元。餘下集團截至2014年12月31日止年度錄得股東應佔利潤877,700,000港元（2013年：244,100,000港元），較去年增加約259.6%。

**業務回顧**

餘下集團繼續專注於在中國西部地區的物業開發及投資業務。其大部分項目均位於中國西部地區的省會城市，該等城市的國內生產總值增速高於全國平均水平。去年中國經濟步入經濟及社會發展調節階段。經濟增長放緩，實際國內生產總值增長7.4%（2013年：7.7%）。樓市的疲弱情緒導致全國交易量及售價均下跌。

為了保持樓市的健康、平衡及可持續發展，中央政府已經放寬了關於樓市的緊縮政策，令更多買家能夠獲得更優惠的按揭條款，從而增加銷售。於2014年年底，各大城市出現樓市回穩的明顯跡象，受惠於中國的基本因素良好，預期樓市的重大下行風險不大。

**已確認收入**

餘下集團之物業銷售收入為7,506,900,000港元（人民幣5,939,700,000元）（2013年：4,943,900,000港元（人民幣3,910,900,000元）），已入賬銷售總建築面積達866,900平方米（2013年：519,800平方米）。物業銷售收入及已入賬建築面積分別較去年增加51.8%及66.8%。銷售收入及已入賬建築面積的大幅增加主要是由於年內交付更多物業並確認收入。餘下集團已確認收入主要來自重慶的三個項目、成都的三個項目以及貴陽的一個項目。由於上一個年度2013年已確認收入的大部分項目為平均售價（「平均售價」）及毛利率較高的高端住宅項目，餘下集團於2014年已確認銷售的平均售價從2013年的每平方米人民幣7,520元下降9.8%至2014年的每平方米人民幣6,850元。餘下集團於2014年的已入賬毛利率為27.1%（2013年：30.7%）。已於年內為餘下集團之若干發展物業作出金額共256,000,000港元（2013年：168,700,000港元）的減值撥備。計及該撥備後，餘下集團於2014年物業開發及投資業務的毛利率為23.7%（2013年：27.4%）。

**合約銷售**

2014年的首數月，中央政府繼續對樓市實施限購政策。市場觀望情緒強烈，打擊了首次置業者及改善住房者的購買慾。受此等不利市場情緒的影響，餘下集團的合約交易量及售出建築面積均較去年有所下降。

於2014年，餘下集團在西安推出首個項目，銷售成績理想。

年內，餘下集團自六個城市的16個項目錄得合約銷售總額為人民幣5,160,000,000元（2013年：人民幣7,398,000,000元），預售總面積達658,100平方米（2013年：894,000平方米），分別較去年減少30.3%及26.4%。整體平均售價從2013年的每平方米人民幣8,280元下降5.2%至每平方米人民幣7,840元。下降主要是由於項目貢獻及產品組合與去年相比有所改變。

除上述合約銷售外，於2014年12月31日，總計86,000平方米已獲認購，總值人民幣781,000,000元，將於未來幾個月轉化為合約銷售。

2014年共推出16個項目進行預售，其中包括四個新項目，分別為重慶的同景優活城、成都的南湖逸家、西安的中渝•國際城及貴陽的中渝•萬錦城。

### 土地儲備

餘下集團繼續其於中國西部主要城市的業務拓展策略。鑒於宏觀經濟環境、市場動態及銷售業績，餘下集團決定不在2014年收購任何新土地。

於2014年12月31日，餘下集團的土地儲備的建築面積達9,600,000平方米（應佔建築面積約為6,000,000平方米），足夠4至5年的開發。該等項目位於重慶、成都、貴陽、達州及西安五個城市。分別約38%及21%的持作發展土地儲備位於重慶及成都，而41%的持作發展土地儲備位於達州、貴陽及西安。平均建築面積土地成本約為每平方米人民幣1,800元。

為進一步整合土地儲備資源，餘下集團完成了重慶照母山及萬州地區項目的出售，代價分別約為人民幣1,425,500,000元及人民幣459,000,000元。此兩個項目的出售合共產生除稅前收益約547,400,000港元。

年內有16個項目處於不同發展階段。於2014年12月31日在建的總面積約為3,800,000平方米，佔餘下集團總土地儲備約40%。

### 財務投資業務

財務投資分部於本年度錄得利潤172,900,000港元（2013年：67,400,000港元）。出售餘下集團持有之可供出售投資變現收益為97,800,000港元（2013年：83,200,000港元）。上市證券之已變現虧損及未變現收益分別為4,500,000港元及60,500,000港元（2013年：上市證券之已變現收益及未變現虧損分別為800,000港元及27,900,000港元）。股息收入及投資於應收票據之利息收入合共22,900,000港元（2013年：15,000,000港元）。

## 財務狀況

餘下集團的財務狀況於年內維持穩健。於2014年12月31日，餘下集團之現金、銀行結餘及定期存款合共7,958,000,000港元（2013年：6,859,200,000港元）。餘下集團基於資產負債比率監控其資本。餘下集團於2014年12月31日按總借貸扣除現金、銀行結餘及定期存款後除以擁有人權益計算之淨資產負債比率為42.9%（2013年：32.4%）。資產負債比率的增加主要是由於分別支付地價及相關費用以及工程費人民幣553,400,000元及人民幣3,413,500,000元所致。該等款項主要從物業預售已收現金所產生之內部資源及外來銀行借貸撥付。合約銷售的放緩影響了預售所得款。截至2014年12月31日止年度平均貸款利率為每年6.09%（2013年：6.53%），於市場上處於相對較低的水平。

年內，物業業務的現金回收率為108%。

## 公司策略與展望

宏觀監管環境令潛在置業者卻步。由於市場動力於2014年有所放緩，置業者採取「觀望」態度並繼續於樓市外徘徊。大部分城市的房屋供應及交投量均達到歷史新低。政府在9月份開始推出旨在吸引置業者的相關政策，其中包括增加按揭供應以及為首次置業者及已經償還一套房按揭貸款的二套房買家提供更有利的按揭條款。預期中國將繼續採用審慎的貨幣政策，在實行改革的同時確保經濟發展。有利的政策提高消費者信心。房屋銷售的下跌趨勢在2014年最後一個季度有所放緩，此情況在一線城市尤為明顯。若經濟環境繼續改善，該等改變應可幫助樓市在未來幾個月重拾動力。

在土地收購方面，餘下集團將基於未來的市場供應以及置業者的消費偏好審慎篩選及評估每一個機會。為實現可持續增長，餘下集團將繼續確保始終具有充足資金以擴大具有高利潤潛力的土地儲備資源。

餘下集團的2015年目標竣工面積為2,053,000平方米，較2014年之竣工面積792,900平方米增加約159%。

於2014年12月31日，餘下集團共有16個發展中項目。根據現有開發計劃，餘下集團預期2015年新開工總面積約為2,000,000平方米。連同於2014年12月31日正在建設的面積3,800,000平方米，於2015年底預期發展中的總面積將超逾5,800,000平方米—佔餘下集團總土地儲備約60%。

於2014年12月31日，未付的地價約為人民幣542,000,000元。預期2015年的工程費約為人民幣5,600,000,000元。

餘下集團將繼續採取審慎及謹慎的投資策略，並將不時考慮可減輕餘下集團的財務承擔及增強其項目回報的任何投資及／或合作機會，以加快餘下集團的進一步增長。餘下集團將密切關注市場環境及需求之變動，對開發計劃及時作出適當調整，以保持理想之銷售進度，提升運營表現，為股東提供最大回報。

## 財務回顧

### 投資

針對具有增長潛力的戰略投資，並考慮到銀行存款的利息回報不斷下降，餘下集團轉而物色若干投資機會，並將未動用的資金投資於上市及非上市股本證券及非上市投資基金的組合。為維持審慎之投資組合，限制投資組合的價值不超過餘下集團總資產的10%。

於2014年12月31日，餘下集團持有一個以上市及非上市股本證券及應收票據（由聯交所上市公司發行）組成的投資組合，賬面值為1,270,200,000港元（2013年12月31日：694,400,000港元），約為餘下集團總資產的3.6%。餘下集團將密切監控未動用現金的使用並調整其投資組合的規模。於年內，由於香港股市價格波動，餘下集團錄得上市投資未變現公平值收益60,500,000港元（2013年：未變現公平值虧損27,900,000港元）。年內源自此等投資的股息及利息收入為22,900,000港元（2013年：15,000,000港元）。

### 流動資金及財務資源

餘下集團將繼續採取審慎之財務政策。財務及資金動用活動均進行有效的集中化管理及監控。在繼續維持與各大銀行的現有關係的同時，餘下集團亦在尋找其他融資渠道並優化其資本結構，以增強其風險抵禦能力。

於2014年12月31日，餘下集團之財務狀況穩健，在維持較高水平的定期存款及銀行結餘為數7,958,000,000港元（2013年12月31日：6,859,300,000港元）（當中包括已抵押予銀行的存款1,524,200,000港元（2013年12月31日：無））的同時亦為進行未來之資本擴張作好準備。在現金及銀行結餘中，受限制現金的賬面值約802,400,000港元（2013年12月31日：約2,102,400,000港元）。根據中國的有關法律法規，餘下集團須將預售物業的若干所得款項存入指定銀行戶口，以擔保相關物業的發展。

現金及銀行結餘的計值貨幣分析如下：

	2014年		2013年	
	百萬港元	百分比	百萬港元	百分比
人民幣	6,945.3	87.2	5,544.6	80.8
港元	1,009.9	12.7	1,302.7	19.0
美元	2.8	0.1	12.0	0.2
總計	<u>7,958.0</u>	<u>100.0</u>	<u>6,859.3</u>	<u>100.0</u>

於2014年12月31日，餘下集團的營運資金（流動資產減流動負債）約為8,444,800,000港元（2013年12月31日：7,063,900,000港元）。餘下集團的流動比率（流動資產除以流動負債）為1.5倍（2013年12月31日：1.4倍）。於2014年12月31日，餘下集團未動用之銀行貸款額度為353,000,000港元（2013年12月31日：678,000,000港元），其中大部份作為中長期用途，有助於減少再融資風險。餘下集團主要依賴內部產生的資金以及銀行借款以確保餘下集團長期穩定及健康發展，並定時監控資產負債比率以有效減低風險。

餘下集團的借貸總額為11,188,300,000港元(2013年12月31日:9,179,000,000港元),其中3,998,500,000港元(2013年12月31日:2,534,800,000港元)須於一年內或按要求償還,及7,189,800,000港元(2013年12月31日:6,644,100,000港元)須於一年後償還。截至2014年12月31日止年度的平均借貸利率為每年6.09%(2013年12月31日:6.53%),借貸總額的19.6%(2013年:20.7%)為固定利率。在494,100,000港元(2013年12月31日:502,100,000港元)資本化並計入發展中物業成本後,總融資成本較去年增加約77.0%至158,400,000港元(2013年12月31日:86,100,000港元)。於2014年12月31日,有抵押債務約佔借貸總額的69%(2013年12月31日:59%)。於2014年12月31日,將銀行借貸總額扣除現金結餘後,餘下集團的淨借貸為3,230,300,000港元(2013年12月31日:淨借貸2,319,700,000港元)。淨借貸結餘的增加主要是因為年內支付地價及相關費用約人民幣553,400,000元以及支付工程費約人民幣3,400,000,000元所需的資金所致。

於2014年12月31日,餘下集團股東權益為7,500,000,000港元(2013年12月31日:7,200,000,000港元)。

於2014年12月31日,銀行借貸的到期情況以及現金、銀行結餘及定期存款如下:

銀行貸款的貨幣	人民幣 百萬港元	港元 百萬港元	美元 百萬港元	總計 百萬港元	百分比
應於以下期限償還的銀行借貸:					
-1年內或於提出要求時	2,163.4	1,835.1	-	3,998.5	35.7
-於第2年	3,112.8	2,911.0	-	6,023.8	53.9
-於第3年至第5年(包括首尾兩年)	506.0	660.0	-	1,166.0	10.4
銀行借貸總額	5,782.2	5,406.1	-	11,188.3	100.0
減:現金、銀行結餘及定期存款	(6,945.3)	(1,009.9)	(2.8)	(7,958.0)	
淨借貸	<u>(1,163.1)</u>	<u>4,396.2</u>	<u>(2.8)</u>	<u>3,230.3</u>	

#### 或然負債／財務擔保

於2014年12月31日,餘下集團擁有以下或然負債／財務擔保:

1. 就一間聯營公司獲授的備用額向銀行作出為數526,100,000港元(2013年12月31日:526,100,000港元)之擔保。
2. 就餘下集團之物業單位之若干買家獲授的按揭額度向銀行作出為數6,477,500,000港元(2013年12月31日:6,444,200,000港元)之擔保。

### 資產抵押

於2014年12月31日，餘下集團已抵押以下資產：

- |    |                                    |                    |
|----|------------------------------------|--------------------|
| a. | 銀行結餘及定期存款，作為餘下集團獲授之一般銀行備用額的擔保。     | 1,524,300,000港元    |
| b. | 發展中物業及已落成待售物業，抵押作為餘下集團獲授之銀行備用額的擔保。 | 人民幣10,151,700,000元 |
| c. | 餘下集團位於中國的一間附屬公司的100%權益。            | 人民幣202,100,000元    |

### 匯率風險

餘下集團的物業業務在中國經營，其收入及大部分開支均以人民幣列值。因此，物業業務並無承受重大外匯風險。董事預計人民幣匯率的任何波動均不會對餘下集團營運產生任何重大不利影響。截至2014年12月31日，並無進行任何匯率對沖安排。餘下集團將繼續密切監控及管理其外匯匯率波動風險。

### 僱員

於2014年12月31日，餘下集團於中國及香港約有1,846名僱員（2013年12月31日：1,562名僱員），產生僱員成本約282,000,000港元（2013年12月31日：260,000,000港元）。餘下集團定期審核薪酬政策及方案，根據僱員功績、資歷、能力及現行市場工資環境酬賞其僱員。餘下集團亦已設立獎勵花紅計劃，按僱員表現及餘下集團整體表現加以獎賞，以吸引、挽留及激勵其僱員。僱員亦可根據本公司購股權計劃並按董事會的酌情決定獲授購股權。截至2014年12月31日及2013年12月31日止年度，概無於綜合損益表內扣除任何金額作為股權結算開支。其他僱員福利包括強制性公積金供款以及醫療保險。

### (B) 截至2013年12月31日止年度

#### 業績

於2013年，餘下集團之收入達4,965,400,000港元，較去年增加約4.9%，淨利潤增加17.6%至399,000,000港元。餘下集團截至2013年12月31日止年度錄得股東應佔利潤244,100,000港元（2012年：224,300,000港元），較去年增加約8.8%。

#### 業務回顧

於2013年，美國經濟復甦重拾升軌。預測歐洲經濟將恢復小幅增長。中國經濟繼續錄得增長，2013年實際國內生產總值增幅達7.7%，而2012年則為7.8%。物業市場方面，中央政府實施的限制措施並無對市場情緒造成重大打擊。受人均可支配收入持續增長、城市化進程加快以及自住及改善住房需求增加的推動，中國房地產市場呈現整體大幅上揚勢頭，樓價及成交量雙雙錄得上升。2013年是餘下集團令人興奮且具有戰略重要意義的一年，因為位於西安的首個項目被納入餘下集團的組合。透過將業務拓展至中國西部其他重點城市的多元化策略，餘下集團得以受惠於該地區的經濟增長。

## 已確認收入

2013年內，共有6個項目如期落成，總竣工面積達940,200平方米，較去年增長約38.2%。由於位於貴陽的中渝•第一城項目於12月底方獲得竣工證，即使項目如期竣工，但此項目住宅部分的收入僅可於2014年項目交付予買家後確認。因此，餘下集團之已確認交付面積及物業銷售收入較去年錄得增加約10.1%及4.5%，分別為519,800平方米（2012年：472,100平方米）及4,943,900,000港元（人民幣3,910,900,000元）（2012年：4,729,300,000港元（人民幣3,846,400,000元））。為配合過去數年的政策變更以滿足於中國西部充裕的首次置業買家，餘下集團調整其產品結構，以提供更多平均售價較低之中檔產品。因此，已確認物業銷售之平均售價減少7.7%至每平方米人民幣7,520元（2012年：每平方米人民幣8,150元）。2013年餘下集團的入賬毛利率為30.7%（2012年：27.7%）。已於年內就餘下集團若干發展物業作出168,700,000港元（2012年：無）的減值撥備。計及該撥備後，餘下集團於2013年物業開發及投資業務的毛利率為27.4%（2012年：27.8%）。

## 合約銷售

隨著物業限購政策的實施，投機性需求得到有效抑制。於2013年，餘下集團繼續調整其地理及產品結構。為擴展其於中國西部地區的業務，餘下集團收購了首個位於西安的項目，該項目於2014年1月開始預售。在產品組合方面，餘下集團繼續專注於針對首次置業者及實質用家的產品。受惠於剛性需求不斷上升，物業市場得以保持穩步增長。

年內，餘下集團的合約銷售來自5個城市的13個項目。10個項目的合約銷售額乃來自現有項目新的期數發展，而其餘合約銷售額則來自3個新項目。此等新項目是成都的錦江逸家、天府逸家及南湖逸家。受惠於及時的營銷計劃和有效的銷售策略，餘下集團於2013年獲得合約銷售總額約為人民幣7,398,000,000元，較去年顯著增長21.3%。售出的建築面積較去年增加14.0%至894,000平方米。整體平均售價由於2012年的每平方米人民幣7,780元增加6.4%至每平方米人民幣8,280元。有關增加乃主要由於2013年產品組合出現變動，商業單位的貢獻更多。

年內進行推廣的主要項目為錦江逸家、天府逸家及中渝•第一城，該等項目貢獻了大部分合約銷售額，總交易金額約為人民幣2,522,700,000元，佔2013年合約銷售總額的34.1%。

## 土地儲備

2013年之地價呈上揚趨勢。為實現可持續發展，餘下集團繼續密切關注土地市場，以補充或擴大其土地儲備。年內，透過中國政府舉行之公開拍賣或收購持有土地使用權之項目公司而獲得下列地塊。餘下集團亦於年內收購了位於西安的首個項目。餘下集團之土地儲備共增加5幅新土地，計劃建築面積總計約3,400,000平方米，總代價為人民幣3,000,000,000元。平均建築面積成本約為每平方米人民幣870元。將建造之大多數單位為中型單位，是首次置業者的首選產品。

	地塊位置	收購月份	用途	代價 (人民幣百萬元)	計劃建築面積 (平方米)	每平方米地價 (人民幣元)	本集團權益
1.	貴陽市烏當區	2月	住宅及商業	330	626,000	530	85%
2.	貴陽市合肥路	5月	住宅及商業	919	1,313,000	700	85%
3.	西安市未央區	5月	住宅及商業	550	640,000	860	100%
4.	重慶市璧山縣	10月	住宅及商業	137	145,000	940	26%
5.	重慶市沙坪壩區	12月	住宅及商業	1,027	675,000	1,520	51%
				<u>2,963</u>	<u>3,399,000</u>		

於2013年12月31日，餘下集團於重慶、成都、貴陽、西安及達州五個城市擁有地塊。餘下集團透過將業務拓展至中國西部其他重要城市的策略，將令其受惠於該地區的經濟增長並分散風險。

年內，為進一步優化其土地儲備組合，餘下集團已訂約出售數幅土地。所得款項作為年內餘下集團購置土地儲備及營運資金之用。

1. 於2013年1月，餘下集團完成出售其於成都都江堰區玉堂鎮禮里山莊項目的全部60%之權益，代價約人民幣331,900,000元。是次出售是餘下集團實現其項目投資並換取可觀回報的機會。出售產生的除稅前收益約171,900,000港元。
2. 於2013年11月，餘下集團訂立協議出售其位於重慶照母山地區之項目之全部權益，代價約人民幣1,425,500,000元。是次出售已於2014年1月完成，出售產生的預期除稅前收益約457,400,000港元，將於2014財政年度入賬。
3. 由於相關部門未能根據重慶二塘項目批地合約之條款設置高壓電線，且經考慮新的地方城市規劃將影響我們的發展計劃，餘下集團已接受當地政府的地塊收回方案。就該地塊支付之按金人民幣376,900,000元已即時歸還予餘下集團。

於2013年12月31日，餘下集團持作發展的土地儲備的建築面積達10,800,000平方米（應佔建築面積約為6,900,000平方米），足夠餘下集團未來5至6年的發展。持作發展的土地儲備的約43%位於重慶，而餘下57%位於成都、達州、貴陽及西安。平均建築面積成本約為每平方米人民幣1,760元。

年內有15個項目處於不同發展階段。於2013年12月31日在建的總面積約為3,500,000平方米，佔餘下集團總土地儲備約32%。

### 財務投資業務

財務投資分部於本年度錄得利潤67,400,000港元（2012年：188,100,000港元）。出售餘下集團持有之部份可供出售投資變現收益為83,200,000港元（2012年：187,400,000港元）。上市證券之已變現收益及未變現虧損分別為800,000港元及27,900,000港元（2012年：上市證券之已變現虧損及未變現收益分別為7,400,000港元及1,400,000港元）。股息收入及投資於應收票據之利息收入合共15,000,000港元（2012年：9,800,000港元）。

為有效管理資金，餘下集團之融資及財務活動集中於公司層面進行協調。面對2013年之低息環境，餘下集團將閒置資金投資上市證券及非上市投資基金的投資組合，以令銀行存款獲得更高回報。投資政策維持保守，過去數年均限制投資組合之價值為不超過餘下集團總資產之10%。

### 財務狀況

餘下集團的財務狀況於年內維持穩健。於2013年12月31日，餘下集團之現金、銀行結餘及定期存款合共6,859,200,000港元（2012年：4,981,200,000港元）。餘下集團基於淨資產負債比率監控其資本。餘下集團於2013年12月31日按總借貸扣除銀行結餘及現金後除以擁有人權益計算之淨資產負債比率為32.4%（2012年：41.8%）。於期內，支付地價及相關費用以及工程費分別為人民幣2,500,000,000元及人民幣3,700,000,000元。該等款項主要從物業預售已收現金所產生之內部資源及外來銀行借貸撥付。回顧年度內，物業業務的現金回收率為97%。截至2013年12月31日止年度平均貸款利率為每年6.53%（2012年：5.67%），於市場上處於相對較低的水平。

### 公司策略與展望

全球經濟將繼續保持緩慢增長。近期聯儲局縮減支出對美國帶來不穩定因素，而歐盟的經濟復甦亦相對緩慢。中國經濟儘管有所放慢，但仍繼續穩步增長。中央政府維持對於樓市的緊縮政策，但預期不會實施更嚴厲的調控。

儘管中國之經濟增長步伐放緩，但中國之經濟及房地產政策從長遠而言將有利於房地產行業的可持續增長。加上可支配收入的持續增長以及城市化進程的加快，自住及改善住房需求預期將保持強勁。

為實施穩健及可持續之增長，餘下集團將繼續實施審慎投資策略，謹慎及有選擇性地進行土地收購，但亦繼續致力於在餘下集團之土地儲備中加入具有巨大升值潛力之優質地塊，以增加餘下集團於未來年度之可出售資源。餘下集團將維持其土地儲備政策，為未來4至5年的發展維持足夠的土地儲備。

展望未來，餘下集團將加快現有項目之開發進度，並繼續戰略性地選擇及開發符合其發展戰略及經濟環境之物業項目。餘下集團將密切關注市場需求之變動，對開發計劃及時作出適當調整，以保持理想之銷售進度，提升運營表現，並為其股東提供最大回報。作為此審慎及謹慎投資策略的一部份，餘下集團將不時考慮任何可進一步改善其股份結構及現金流以及加強其項目回報的投資及／或合作機會，從而加快餘下集團整體進一步的增長。

## 財務回顧

### 投資

於2013年12月31日，餘下集團持有一個以上市及非上市股本證券及應收票據（由數間於聯交所上市之公司發行）組成之投資組合，賬面值為694,400,000港元（2012年12月31日：489,600,000港元）。由於年內香港股市之價格波動，餘下集團就此等上市投資錄得未變現公平值虧損27,900,000港元。年內源自此等投資之股息及利息收入為15,000,000港元（2012年：9,800,000港元）。

### 流動資金及財務資源

餘下集團全年保持健康穩定的流動資金，以保障餘下集團業務之健康發展。於2013年12月31日，餘下集團之現金及銀行結餘及定期存款合共6,859,200,000港元（2012年12月31日：4,981,200,000港元）。於此等結餘總額中，受限制現金之賬面值為2,102,400,000港元（2012年12月31日：1,804,800,000港元）。根據有關法規，餘下集團須將部分預售物業所得的款項存入指定銀行戶口。於項目竣工之前，所存入的所得款項僅可用於支付有關物業建設的費用。

餘下集團維持適當水平之外部借貸，以滿足餘下集團營運之需要。於2013年12月31日，總借貸為9,179,000,000港元（2012年12月31日：7,786,800,000港元），其中2,534,800,000港元（2012年12月31日：5,842,200,000港元）為須於1年內或於提出要求時償還，而6,644,100,000港元（2012年12月31日：1,944,600,000港元）為須於1年後償還。截至2013年12月31日止年度之平均貸款利率為每年6.53%（2012年：5.67%）。在502,100,000港元（2012年：300,900,000港元）資本化並計入發展中物業成本後，記入綜合損益表的融資成本總額較去年增加約57.3%至86,100,000港元。於2013年12月31日，有抵押債務約佔借貸總額之59%（2012年12月31日：53%）。

於2013年12月31日，將銀行及其他借貸總額扣除現金結餘後，餘下集團之淨借貸為2,319,700,000港元（2012年12月31日：2,805,500,000港元）。於2013年12月31日，餘下集團之股東權益為7,200,000,000港元（2012年12月31日：6,700,000,000港元）。

### 或然負債／財務擔保

於2013年12月31日，餘下集團擁有以下或然負債／財務擔保：

1. 就一間聯營公司獲授之備用額向銀行作出為數526,100,000港元(2012年12月31日：455,000,000港元)之擔保。
2. 就餘下集團之物業單位之若干買家獲授之按揭額度向銀行提供為數6,444,200,000港元(2012年12月31日：4,793,000,000港元)之擔保。

### 資產抵押

於2013年12月31日，餘下集團已抵押以下資產：

- a. 租賃物業，作為授予餘下集團之一般銀行備用額之擔保。 3,300,000港元
- b. 發展中物業及已落成待售物業，作為授予餘下集團銀行備用額之擔保。 人民幣7,403,100,000元

### 匯率風險

由於餘下集團的物業業務在中國經營，其收入及大部分開支均以人民幣列值。因此，物業業務並無承受重大外匯風險。董事預計人民幣匯率的任何波動均不會對餘下集團營運產生任何重大不利影響。截至2013年12月31日，並無進行任何貨幣對沖安排。餘下集團將繼續密切監控及管理其外匯匯率波動風險。

### 報告期後事項

於2014年1月15日，出售浩洋集團有限公司之交易已經完成。

### 僱員

於2013年12月31日，餘下集團約有1,562名僱員，2013年的工資及薪金約為260,000,000港元。餘下集團酬賞員工乃以其功績、資歷、能力及現行市場工資水平為基礎。餘下集團亦已設立獎勵花紅計劃，乃按僱員表現加以獎賞，以吸引、挽留及激勵最高行政人員及重要僱員。僱員亦可根據本公司購股權計劃並按董事會之酌情決定獲授購股權。於2012及2013年度，概無於收益表內扣除以股權結算購股權開支。其他福利包括強制性公積金供款以及醫療保險。

**(C) 截至2012年12月31日止年度****業績**

截至2012年12月31日止年度，餘下集團的收入達4,934,400,000港元，較2011年度2,619,200,000港元增長88%。物業發展與投資業務以及財務投資業務（持續經營業務）收入達4,734,800,000港元（2011年：2,046,100,000港元），較去年增長約131%，淨利潤為327,000,000港元，較去年大幅增長約187%。截至2012年7月分拆完成，餘下集團已終止經營的製造業務收入為199,700,000港元，淨利潤為12,200,000港元。

餘下集團截至2012年12月31日止年度錄得股東應佔利潤224,300,000港元（2011年：33,800,000港元），較去年大幅增長約564%。

**業務回顧**

2012年是餘下集團脫胎換骨的一年。年內，餘下集團採取一連串企業架構重組措施以精簡其業務。新集團（包括餘下集團）已經組成。餘下集團目前的核心業務主要在中國西部從事物業發展。

於2012年，由於現行的限制措施已經在整體上有效遏制投機，故中國政府並無出台更多嚴厲的新調控措施控制地產市場。再者，為增強市場流動性以應對外部經濟的不明朗及同時促進增長，中央政府兩次下調基準利率及放鬆銀行存款準備金要求。因此，物業市場自2012年3月起逐漸好轉，重回正軌。受到首次置業者及住房改善者的用家需求上升推動，房屋售價及交易量均逐漸反彈。地價亦有所增長。

除重慶及成都以外，餘下集團於2012年5月在貴陽推出其首個項目。該三個城市擁有強勁經濟增長，重慶、成都及貴陽於2012年的本地生產總值增長分別達到13.6%、13.0%及15.9%，遠超出全國於年內平均本地生產總值7.8%的增幅。

**已確認收入**

年內，餘下集團物業銷售收入4,729,300,000港元（人民幣3,846,400,000元）（2011年：2,037,800,000港元（人民幣1,663,300,000元）），入賬總建築面積為472,100平方米（2011年：317,200平方米）。來自物業銷售之收入及入賬總建築面積較2011年同期分別增長132%及49%。於2012年，已確認銷售之平均售價增長55%至每平方米人民幣8,150元（2011年：每平方米人民幣5,240元）。年內整體入賬毛利率由2011年的21.5%增長6.2個百分點至27.7%。較佳的毛利率乃由於多個項目交付第二或第三期單位所致，該等單位的售價較第一期為高。

於2012年，共有6個項目如期完成。餘下集團於回顧期內已完成之總建築面積約為680,000平方米。

**合約銷售**

年內，部份城鎮的物業成交量下降，房價按月環比亦下降，可見政府的措施（包括社會保障房計劃及針對私人購房的監管措施）已見成效。長遠而言，該等政策旨在維持中國地產行業穩定並促進其健康發展。由於首次置業者強勁需求的帶動，住宅物業銷售於2012年3月開始好轉。

2012年餘下集團的合約銷售總額為人民幣6,097,300,000元，較去年增長45%。售出的總建築面積較去年增長58%至784,200平方米。受推出10個項目的計劃帶動，透過餘下集團調整其產品組合，提供更多單位訂價較低的中檔產品以滿足首次置業者的需求並有助促進銷售，使整體平均售價由2011年的每平方米人民幣8,490元下降約8%至2012年的每平方米人民幣7,780元。該等項目當中，有3個是新項目，包括重慶的璧山•同景國際城、成都的光華逸家及貴陽的中渝•第一城。年內，同景國際城、光華逸家及中渝•第一城是首3個對合約銷售貢獻最大的項目。

### 土地儲備

年內，餘下集團的土地儲備位於重慶、成都、貴陽及達州4個城市內。截至本報告日期，餘下集團的土地儲備為10,000,000平方米建築面積（應佔建築面積約6,000,000平方米）。持作發展的土地儲備的約54%位於重慶，而餘下則位於成都、達州及貴陽。平均土地成本每平方米約為人民幣1,960元。土地儲備足夠應付未來4年至5年發展之用。

餘下集團將繼續其謹慎購置土地的策略。經考慮土地市場狀況、物業市場發展趨勢及其自身的財務狀況等各種因素後，年內餘下集團購入以下5幅地塊，預計這5幅地塊均具有巨大發展潛力。總代價約為人民幣3,900,000,000元，計劃建築面積約2,100,000平方米，平均地價約為每平方米人民幣1,830元。

	土地位置	收購月份	用途	代價 (人民幣百萬元)	計劃建築面積 (平方米)	每平方米地價 (人民幣元)	本集團權益
1.	重慶榮昌縣	1月	住宅	125	152,000	820	25%
2.	重慶照母山	11月	住宅及商業	2,190	663,000	3,300	100%
3.	成都華府大道	11月	住宅及商業	560	398,000	1,410	51%
4.	成都益州大道	11月	住宅及商業	90	121,000	740	51%
5.	成都大面鎮	12月	住宅及商業	959	814,000	1,180	51%
				3,925	2,148,000		

於2012年12月31日止年度以後，餘下集團透過其持有85%之附屬公司購入位於貴陽市烏當區雲上村及龍堂村一號振華廣場附近的一幅地塊，代價約人民幣330,000,000元。新購入地塊的總建築面積約444,000平方米。每平方米建築面積地價約人民幣740元。該塊土地將發展成為中高端住宅項目。

年內，為進一步優化其土地儲備組合，餘下集團已訂約出售下列地塊。所得款項已用於年內購置土地儲備之用。

1. 餘下集團訂立一份協議，出售其於成都都江堰區玉堂鎮禮里山莊項目的全部60%之權益，代價約人民幣332,000,000元。該項出售已於2013年1月完成。
2. 餘下集團出售成都市新津縣牧山逸家項目的全部51%權益，代價約人民幣680,000,000元，年內已確認稅前利潤10,000,000港元。

年內有11個項目處於不同發展階段。於2012年12月31日在建的總面積約為3,200,000平方米。

### 財務投資業務

財務投資分部於本年度錄得盈利188,100,000港元（2011年：虧損800,000港元）。出售餘下集團持有之部份可供出售投資變現收益為187,400,000港元（2011年：48,900,000港元）。股息收入及投資於應收票據之利息收入合共9,800,000港元（2011年：38,300,000港元）。上市證券之已變現虧損及未變現收益分別為7,400,000港元及1,400,000港元（2011年：上市證券之已變現及未變現虧損分別為30,700,000港元及50,400,000港元）。

為盡量擴大股東回報，並考慮到銀行存款之利息回報不斷下降，餘下集團將未需動用資金投資上市證券及非上市投資基金投資組合。為維持審慎之財務投資組合，餘下集團於最近數年已設定投資組合之價值為不超過其總資產之10%。

### 財務狀況

餘下集團的財務狀況於年內維持穩健。於2012年12月31日，餘下集團之現金、銀行結餘及定期存款合共4,981,200,000港元（2011年：3,267,000,000港元）。餘下集團於2012年12月31日按總借貸扣除銀行結餘及現金後除以擁有人總權益計算之淨資產負債比率為41.8%（2011年：33.7%）。淨資產負債比率增加之主要因為支付地價及相關費用以及工程費分別為人民幣2,900,000,000元及人民幣3,300,000,000元。該等款項主要從物業預售已收現金所產生之內部資源及外來銀行借貸撥付。回顧年內，物業業務的現金回收率為80%。截至2012年12月31日止年度平均貸款利率為5.67%（2011年：4.46%）。

### 公司策略與展望

展望2013年，預期國際金融及經濟形勢仍不明朗。中國經濟將持續受到全球經濟復甦緩慢所影響。預期現時對住宅物業市場的降溫和限制措施在2013年將沒有重大改變。同時，對新置住房及住房改善的需求日增、加快城鎮化及其他因素將持續推動物業市場需求，尤其是具有龐大用家住房需求而傳統上落後於一線城市的中國西部市場。

餘下集團採取快速資產周轉模式，目標於3至4年的時間內將年度合約銷售翻倍。若新動工的工程面積以相同比例增長，餘下集團的財務狀況可輕鬆地實現目標的銷售增長及保持毛利率於現有水平，而不須於市場低迷時期大幅減價出售物業。為確保充足的土地供應以配合其物業發展的長期策略規

劃，餘下集團憑藉穩健的財務狀況及低負債率，將積極並慎重地考慮每一個機會，於其他中國西部城市尋找合適的地塊作多元化發展。餘下集團傾向選擇於緊隨收購完成後可作即時發展的地塊，以維持快速資產周轉及有效風險管理的平衡。餘下集團將維持土地儲備政策以保持其土地儲備足夠未來4至5年的發展。同時將堅持謹慎的現金流管理，將餘下集團的資產負債比率保持穩健水平，以支持其長遠發展。

## 財務回顧

### 投資

於2012年12月31日，餘下集團持有一個以上市及非上市證券及應收票據（由一間於聯交所上市之公司發行）組成之投資組合，賬面值為489,600,000港元（2011年12月31日：989,300,000港元）。年內源自此等投資之股息、利息及其他收入為9,800,000港元（2011年：38,300,000港元）。

### 流動資金及財務資源

餘下集團的財務狀況全年保持穩健。於2012年12月31日，餘下集團之現金及銀行結餘及定期存款合共4,981,200,000港元（2011年12月31日：3,267,000,000港元），當中包括已抵押予銀行之存款55,500,000港元（2011年12月31日：1,000,000港元）。總借貸為7,786,800,000港元（2011年12月31日：5,549,500,000港元），約75%為1年內到期償還，餘下25%為長期借貸。餘下集團年內取得具有成本競爭力的充足營運資金可確保餘下集團的資金流動性，以應對額外資金的任何潛在需求。於2012年12月，餘下集團達成一項3年期3,400,000,000港元的銀團貸款的條款，其利率合理，為香港銀行同業拆息加425個基點。正式合同已於2013年1月訂立。此外，兩筆金額各為1,250,000,000港元及400,000,000港元的銀行貸款已於2012年12月完成，以用於撥款購置土地儲備。

在餘下集團總銀行貸款中為數約5,800,000,000港元為1年內到期償還，包括金額分別為1,900,000,000港元及1,300,000,000港元的港元銀團貸款及過渡性貸款。該等貸款將由上述的3,400,000,000港元銀團貸款再融資，剩餘金額將透過出售物業所得及內部資源撥付。

截至2012年12月31日止年度平均貸款利率為每年5.67%（2011年：4.46%）。將300,900,000港元（2011年：181,600,000港元）資本化並計入發展中物業成本後，記入綜合收益表的財務費用較去年增加約10%至54,700,000港元。於2012年12月31日，已抵押債項佔借貸總額約53%（2011年12月31日：56%）。

於2012年12月31日，將銀行及其他借貸總額抵銷現金結餘後，餘下集團之淨借貸為2,805,500,000港元（2011年12月31日：2,282,500,000港元）。於2012年12月31日，餘下集團股東權益為6,706,700,000港元（2011年12月31日：6,763,100,000港元）。

### 或然負債／財務擔保

於2012年12月31日，餘下集團擁有以下或然負債／財務擔保：

1. 就一間聯營公司獲授之備用額向銀行作出為數455,000,000港元（2011年12月31日：350,000,000港元）之擔保。
2. 就餘下集團之物業單位之若干買家獲授之按揭額度向銀行提供為數4,793,000,000港元（2011年12月31日：3,530,200,000港元）之擔保。

### 資產抵押

於2012年12月31日，餘下集團已抵押以下資產：

- |                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| a. 租賃物業，作為授予餘下集團之一般銀行備用額之擔保。       | 3,300,000港元       |
| b. 定期存款，作為授予餘下集團之一般銀行備用額之擔保。       | 55,500,000港元      |
| c. 發展中物業及已落成待售物業，作為授予餘下集團銀行備用額之擔保。 | 人民幣5,969,200,000元 |

### 匯率風險

由於餘下集團的物業業務在中國經營，其收入及大部分開支均以人民幣列值。因此，物業業務並無承受重大外匯風險。董事預計人民幣匯率的任何波動均不會對餘下集團營運產生任何重大不利影響。截至2012年12月31日，並無進行任何貨幣對沖安排。餘下集團將繼續密切監控及管理其外匯匯率波動風險。

### 報告期後事項

1. 於2013年1月3日，出售建星集團有限公司之交易已經完成。
2. 2013年1月25日，本公司作為借款人簽訂一項為期3年、貸款總額3,400,000,000港元的貸款協議（「貸款協議」）。其中包括餘下集團的若干公司（作為擔保人）及若干金融機構（作為貸款人）。根據該貸款協議，如張松橋先生(i)（除若干特定情況外）並無或不再（直接或間接）持有本公司已發行股本35%或以上的實益股權，並附有35%或以上的投票權；(ii)並非或不再（直接或間接）為本公司的單一最大股東；或(iii)並無或不再擁有本公司的管理操控權，將構成貸款協議項下其中一項違約事件。

### 僱員

於2012年12月31日，餘下集團約有1,261名僱員，2012年的人工及薪金約為198,000,000港元。餘下集團酬賞員工乃以其功績、資歷、能力及現行市場工資水平為基礎。餘下集團亦已設立獎勵花紅計劃，乃按個別僱員表現加以獎賞。僱員亦可根據本公司購股權計劃並按董事會之酌情決定獲授購股權。截至2012年12月31日止年度，概無於收益表內扣除以股權結算購股權開支（2011年：100,000港元）。其他福利包括公積金計劃、強制性公積金供款以及醫療保險。

### 目標集團的未經審核財務資料

下文載列目標集團於2012年、2013年及2014年12月31日的未經審核綜合財務狀況表，及目標集團截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年的未經審核綜合損益表、未經審核綜合全面收益表、未經審核綜合權益變動表及未經審核綜合現金流量表及解釋性附註（「未經審核財務資料」）。

未經審核財務資料已根據聯交所證券上市規則第14.68(2)(a)(i)段編製，編製基準載列於未經審核財務資料附註2。

未經審核財務資料由董事編製，僅供就出售事項載入本通函。本公司之申報會計師安永會計師事務所已獲委聘根據香港會計師公會頒佈之香港審閱聘任準則第2410號由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱並參照實務說明第750號根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料審閱載於第AII-2頁至第AII-9頁的目標集團財務資料。

審閱之範圍遠小於根據香港審核準則進行之審核，故申報會計師並無法確保申報會計師已知悉可通過審核辨別之所有重要事項。因此，申報會計師並不發表審核意見。基於審閱，申報會計師並無注意到任何事宜可引起申報會計師認為未經審核財務資料在所有重大方面並非按照未經審核財務資料附註2所載之編製基準編製。

## 未經審核綜合損益表

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度

	未經審核		
	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	千港元	千港元	千港元
收入	2,697,939	1,879,475	2,766,416
銷售成本	<u>(1,031,460)</u>	<u>(897,738)</u>	<u>(1,423,121)</u>
毛利	1,666,479	981,737	1,343,295
其他收入及收益	56,029	118,834	135,006
銷售及分銷費用	(97,151)	(85,362)	(107,134)
行政費用	(100,358)	(108,298)	(98,981)
其他開支	(169)	–	(1,616)
融資成本	<u>(9,741)</u>	<u>(4,172)</u>	<u>(1,401)</u>
除稅前盈利	1,515,089	902,739	1,269,169
所得稅開支	<u>(806,714)</u>	<u>(457,825)</u>	<u>(570,644)</u>
年內盈利	<u><u>708,375</u></u>	<u><u>444,914</u></u>	<u><u>698,525</u></u>
應佔：			
高原股東	680,316	442,310	653,835
非控制性股東權益	<u>28,059</u>	<u>2,604</u>	<u>44,690</u>
	<u><u>708,375</u></u>	<u><u>444,914</u></u>	<u><u>698,525</u></u>

## 未經審核綜合全面收益表

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度

	未經審核		
	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	千港元	千港元	千港元
年內盈利	708,375	444,914	698,525
其他全面收益			
於隨後期間重新分類至損益之其他全面收益：			
可供出售投資：			
公平值變動	17,593	(3,779)	95,454
遞延稅項	(4,398)	945	(23,864)
	13,195	(2,834)	71,590
匯兌波動儲備：			
換算境外業務的匯兌差額	319	94,218	(9,446)
於隨後期間重新分類至損益之 其他全面收益淨額	13,514	91,384	62,144
除稅後年內其他全面收益	13,514	91,384	62,144
年內全面收入總額	721,889	536,298	760,669
應佔：			
高原股東	693,624	532,421	715,813
非控制性股東權益	28,265	3,877	44,856
	721,889	536,298	760,669

## 未經審核綜合財務狀況表

2012年、2013年及2014年12月31日

	未經審核 12月31日		
	2012年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	97,921	98,974	110,267
投資物業	379,946	411,330	421,666
預付土地租金	13,729	13,871	13,537
於合資企業之投資	–	–	294,223
可供出售投資	209,589	212,373	360,357
發展中物業	851,577	805,714	434,520
於持作物業發展之土地使用權之權益	14,676	223,071	222,324
遞延稅項資產	147,579	209,264	265,095
非流動資產總值	<u>1,715,017</u>	<u>1,974,597</u>	<u>2,121,989</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	2,312,663	3,373,766	3,020,560
已落成待售物業	1,543,134	1,690,144	2,792,822
預付土地租金	279	288	287
預付款項、按金及其他應收款項	139,528	233,707	216,922
預付土地增值稅	5,796	–	–
經紀公司存款	1	1	3
已抵押存款	1,516,927	781,247	356,534
有限制銀行結餘	1,149,056	976,740	554,880
現金及等同現金	525,635	1,019,053	649,613
流動資產總值	<u>7,193,019</u>	<u>8,074,946</u>	<u>7,591,621</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬項及票據	905,276	998,359	1,260,008
其他應付款項及預提負債	1,587,781	1,882,759	855,549
附屬公司非控制性股東貸款	11,470	11,470	11,470
計息銀行借貸	1,036,448	1,028,516	154,018
應付稅項	1,187,595	1,286,848	1,674,794
應付餘下集團款項	941,861	1,171,153	1,474,568
流動負債總額	<u>5,670,431</u>	<u>6,379,105</u>	<u>5,430,407</u>
<b>淨流動資產</b>	<u>1,522,588</u>	<u>1,695,841</u>	<u>2,161,214</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>3,237,605</u>	<u>3,670,438</u>	<u>4,283,203</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行借貸	993,089	886,509	739,691
非流動負債總額	<u>993,089</u>	<u>886,509</u>	<u>739,691</u>
<b>淨資產</b>	<u>2,244,516</u>	<u>2,783,929</u>	<u>3,543,512</u>

	未經審核		
	12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	千港元	千港元	千港元
權益			
高原股東應佔權益			
已發行股本	—	—	23
儲備	2,203,302	2,735,723	3,451,536
	<u>2,203,302</u>	<u>2,735,723</u>	<u>3,451,559</u>
非控制性股東權益	41,214	48,206	91,953
	<u>41,214</u>	<u>48,206</u>	<u>91,953</u>
權益總額	<u>2,244,516</u>	<u>2,783,929</u>	<u>3,543,512</u>

## 未經審核綜合權益變動表

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度

	未經審核						
	高原股東應佔				合計 千港元	非控制性 股東權益 千港元	總權益 千港元
已發行股本 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	可供出售 投資重估 儲備 千港元	保留盈利 千港元				
於2012年1月1日	-	217,650	56,802	1,235,226	1,509,678	12,949	1,522,627
年內盈利	-	-	-	680,316	680,316	28,059	708,375
年內其他全面收益：							
除稅後可供出售投資公平值變動	-	-	13,195	-	13,195	-	13,195
換算境外業務的匯兌差額	-	113	-	-	113	206	319
年內全面收益總額	-	113	13,195	680,316	693,624	28,265	721,889
於2012年12月31日及於2013年1月1日	-	217,763	69,997	1,915,542	2,203,302	41,214	2,244,516
年內盈利	-	-	-	442,310	442,310	2,604	444,914
年內其他全面收益：							
除稅後可供出售投資公平值變動	-	-	(2,834)	-	(2,834)	-	(2,834)
換算境外業務的匯兌差額	-	92,945	-	-	92,945	1,273	94,218
年內全面收益總額	-	92,945	(2,834)	442,310	532,421	3,877	536,298
一名非控制性股東出資	-	-	-	-	-	3,115	3,115
於2013年12月31日及於2014年1月1日	-	310,708	67,163	2,357,852	2,735,723	48,206	2,783,929
年內盈利	-	-	-	653,835	653,835	44,690	698,525
年內其他全面收益：							
除稅後可供出售投資公平值變動	-	-	71,590	-	71,590	-	71,590
換算境外業務的匯兌差額	-	(9,612)	-	-	(9,612)	166	(9,446)
年內全面收益總額	-	(9,612)	71,590	653,835	715,813	44,856	760,669
發行股份	23	-	-	-	23	-	23
出售附屬公司	-	-	-	-	-	(1,109)	(1,109)
於2014年12月31日	23	301,096	138,753	3,011,687	3,451,559	91,953	3,543,512

## 未經審核綜合現金流量表

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度

	未經審核		
	截至12月31日止年度		
	2012年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元
<b>經營業務所得現金流量</b>			
除稅前盈利	1,515,089	902,739	1,269,169
就下列各項作出調整：			
將已落成待售物業撇值至可變現淨值	-	40,177	68,942
折舊	9,402	14,442	10,055
預付土地租金攤銷	271	250	276
融資成本	9,741	4,172	1,401
銀行存款利息收入	(43,799)	(46,295)	(19,203)
投資物業之公平值收益	(7,630)	(18,260)	(5,950)
上市股本投資之股息收入	(3,804)	(9,341)	(10,131)
非上市股本投資之股息收入	(916)	(1,303)	(4,174)
出售投資物業之虧損	149	-	-
出售附屬公司之收益	-	-	(98,957)
	1,478,503	886,581	1,211,428
發展中物業增加	(1,981,927)	(1,781,655)	(2,109,608)
已落成待售物業減少	1,027,869	853,382	1,350,128
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)	103,468	(89,809)	(37,237)
經紀公司存款增加	-	(1)	(1)
有限制銀行結餘減少／(增加)	(5,166)	208,298	418,591
應付賬項及票據以及其他應付款項及 預提負債增加／(減少)	(525,337)	284,971	(529,560)
	97,410	361,767	303,741
業務產生現金	(374,384)	(407,489)	(261,977)
已付稅項，淨額	(142,086)	(145,812)	(114,230)
	(419,060)	(191,534)	(72,466)
<b>投資活動所得現金流量</b>			
向合營企業貸款	-	-	(11,593)
已抵押定期存款減少／(增加)	(1,365,879)	783,180	422,099
支付地價及相關交易費用	(14,676)	(207,935)	-
購置物業及設備項目	(6,208)	(7,189)	(22,127)
購買投資物業	-	-	(5,676)
已收銀行存款利息	43,799	46,295	19,203
上市股本投資之股息收入	3,804	9,341	10,131
非上市股本投資之股息收入	916	1,303	4,174
出售物業及設備項目之所得款項	1,421	-	92
出售投資物業之所得款項	443	-	-
	(1,336,380)	624,995	416,303
投資活動所得／(所用)現金流量淨額			

	未經審核		
	截至12月31日止年度		
	2012年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	(1,336,380)	624,995	416,303
<b>融資活動所得現金流量</b>			
一名非控制性股東出資	–	3,115	–
應付餘下集團款項減少／(增加)	(389,976)	221,564	305,017
增加／(償還)銀行借貸，淨額	479,743	(178,065)	(1,014,907)
發行股份所得款項	–	–	23
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	89,767	46,614	(709,867)
<b>現金及等同現金增加／(減少)淨額</b>	(1,665,673)	480,075	(366,030)
年初之現金及等同現金	2,191,713	525,635	1,019,053
匯率變動之影響，淨額	(405)	13,343	(3,410)
<b>年終之現金及等同現金</b>	<b>525,635</b>	<b>1,019,053</b>	<b>649,613</b>
<b>現金及等同現金之結餘分析</b>			
現金及銀行結餘	525,635	1,019,053	649,613
<b>綜合現金流量表呈列之現金及等同現金</b>	<b>525,635</b>	<b>1,019,053</b>	<b>649,613</b>

**未經審核財務資料附註**

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度

**1. 一般資料**

高原為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。目標集團主要於中國內地從事物業發展及投資。

於2015年6月2日，妙領（為本公司之直接全資附屬公司及高原之直接控股公司）訂立協議以出售高原之92%已發行股本及高原結欠及應償還妙領的股東貸款。

**2. 未經審核財務資料之編製基準**

目標集團於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度的未經審核財務資料已根據上市規則第14.68(2)(a)(i)段編製，並僅供載入本公司就出售事項將予發行的通函內。

未經審核財務資料中所載金額乃根據最近幾年編製本公司及其附屬公司的綜合財務報表所採納的本公司相關會計政策確認及計量，該等政策符合香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）以及香港公認會計原則。未經審核財務資料表乃根據歷史成本記賬法編製，並以港元呈列。除另有指明者外，所有價值均四捨五入至最接近千位（千港元）。

未經審核財務資料所載資料不足以構成香港會計準則第1號財務報表之呈列所界定之完整財務報表，亦不構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號中期財務報告所定義之簡明財務報表。

## A. 餘下集團的未經審核備考財務資料

### 緒言

隨附之中渝置地控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（下文統稱「本集團」）於出售高原國際有限公司（「高原」）及其附屬公司（下文統稱「目標集團」）後之餘下集團（本集團於完成出售目標集團後之餘下集團下文統稱「餘下集團」）的未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）包括餘下集團於2014年12月31日之未經審核備考綜合財務狀況表、餘下集團截至2014年12月31日止年度之未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合現金流量表，乃由本公司董事（「董事」）根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29條及第14.68(2)(a)(i)條編製，旨在說明建議出售高原之92%已發行股本（「出售事項」）之影響。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據(i)本集團於2014年12月31日之經審核綜合財務狀況表（乃摘錄自日期為2015年3月25日之本集團截至2014年12月31日止年度之已刊發年報）；及(ii)目標集團於2014年12月31日之未經審核綜合財務狀況表（乃摘錄自載於本通函附錄二之目標集團的未經審核財務資料）編製，並根據相關附註所述之備考調整作出調整，猶如出售事項已於2014年12月31日完成。

餘下集團之未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據(i)本集團截至2014年12月31日止年度之經審核綜合損益表及經審核綜合現金流量表（乃摘錄自日期為2015年3月25日之本集團截至2014年12月31日止年度之已刊發年報）；及(ii)目標集團截至2014年12月31日止年度之未經審核綜合損益表及未經審核綜合現金流量表（乃摘錄自載於本通函附錄二之目標集團的未經審核財務資料）編製，並根據相關附註所述之備考調整作出調整，猶如出售事項已於2014年1月1日完成。

有關與交易直接相關及有事實根據的出售事項備考調整之詳細闡述，概述於隨附附註。

未經審核備考財務資料乃基於若干假設、估計、不確定性、目前可得之資料編製，僅供說明用途。基於其假設性質，其不擬描述假設出售事項已於相關結算日期或任何未來日期完成情況下餘下集團的經營業績、財務狀況或現金流量。此外，未經審核備考財務資料並不擬預測餘下集團日後的經營業績、財務狀況或現金流量。未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載的本集團財務資料、日期為2015年3月25日之本公司截至2014年12月31日止年度之已刊發年報、本通函附錄二所載的目標集團財務資料、本公司日期為2015年6月2日之公告，以及本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱覽。未經審核備考財務資料並無計及組成餘下集團的公司各自的財務報表日期後的任何買賣或其他交易。

## 餘下集團的未經審核備考綜合損益表

	備考調整					備考
	本集團 截至 2014年 12月31日 止年度 千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註4	千港元 附註5	餘下集團 截至 2014年 12月31日 止年度 千港元
收入	10,299,888	(2,766,416)	-	-	-	7,533,472
銷售成本	(7,587,444)	1,423,121	433,621	-	-	(5,730,702)
毛利	2,712,444	(1,343,295)	433,621	-	-	1,802,770
其他收入及收益	844,041	(135,006)	158,389	-	1,420,475	2,287,899
銷售及分銷費用	(397,620)	107,134	-	-	-	(290,486)
行政費用	(463,806)	98,981	4,354	-	-	(360,471)
其他開支	(18,640)	1,616	-	-	-	(17,024)
融資成本	(159,763)	1,401	-	-	-	(158,362)
應佔盈虧：						
合資企業	(24,173)	-	-	-	-	(24,173)
聯營公司	(13,448)	-	-	(3,780)	-	(17,228)
除稅前盈利	2,479,035	(1,269,169)	596,364	(3,780)	1,420,475	3,222,925
所得稅開支	(1,388,923)	570,644	(109,499)	-	(540,673)	(1,468,451)
本年度盈利	<u>1,090,112</u>	<u>(698,525)</u>	<u>486,865</u>	<u>(3,780)</u>	<u>879,802</u>	<u>1,754,474</u>
應佔：						
母公司擁有人	1,068,280	(653,835)	467,066	(3,780)	879,802	1,757,533
非控制性股東權益	21,832	(44,690)	19,799	-	-	(3,059)
	<u>1,090,112</u>	<u>(698,525)</u>	<u>486,865</u>	<u>(3,780)</u>	<u>879,802</u>	<u>1,754,474</u>

## 餘下集團的未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團						備考
	截至						餘下集團
	2014年						截至
	12月31日						2014年
	止年度						12月31日
	千港元	千港元	千港元	備考調整	千港元	千港元	止年度
	附註6	附註7	附註4	千港元	附註9	附註10	千港元
				附註8			
<b>非流動資產</b>							
物業及設備	184,099	(110,267)	-	(19,546)	-	-	54,286
投資物業	421,666	(421,666)	-	-	-	-	-
預付土地租金	121,068	(13,537)	-	(106,839)	-	-	692
高爾夫球會所會籍	10,540	-	-	-	-	-	10,540
於合資企業之投資	439,947	(294,223)	-	-	-	-	145,724
於聯營公司之投資	1,503,311	-	(57,021)	-	-	-	1,446,290
可供出售投資	690,448	(360,357)	53,241	-	-	-	383,332
發展中物業	7,324,735	(434,520)	-	(2,108,544)	-	-	4,781,671
於持作物業發展之土地使用權之權益	961,336	(222,324)	-	-	-	-	739,012
出售附屬公司之應收收益	290,922	-	-	-	2,090,550	-	2,381,472
遞延稅項資產	147,076	(265,095)	-	265,095	-	-	147,076
非流動資產總值	12,095,148	(2,121,989)	(3,780)	(1,969,834)	2,090,550	-	10,090,095
<b>流動資產</b>							
發展中物業	18,993,862	(3,020,560)	-	(2,326,834)	(10,986)	-	13,635,482
已落成待售物業	6,084,612	(2,792,822)	-	(580,222)	(18,500)	-	2,693,068
預付土地租金	2,565	(287)	-	(2,264)	-	-	14
預付款項、按金及其他應收款項	1,965,948	(216,922)	-	1	2,090,550	-	3,839,577
應收目標集團款項	-	-	-	-	-	846,832	846,832
透過損益按公平值列賬之股本投資	848,057	-	-	-	-	-	848,057
可供出售投資	38,789	-	-	-	-	-	38,789
預付所得稅及土地增值稅	115,525	-	-	-	-	-	115,525
經紀公司存款	58,030	(3)	-	-	-	-	58,027
已抵押存款	1,880,790	(356,534)	-	-	-	-	1,524,256
有限制銀行結餘	1,357,267	(554,880)	-	-	-	-	802,387
現金及等同現金	6,280,933	(649,613)	-	-	2,787,400	-	8,418,720
流動資產總值	37,626,378	(7,591,621)	-	(2,909,319)	4,848,464	846,832	32,820,734

	本集團						備考
	截至 2014年 12月31日 止年度						餘下集團 截至 2014年 12月31日 止年度
	千港元 附註6	千港元 附註7	千港元 附註4	備考調整 千港元 附註8	千港元 附註9	千港元 附註10	千港元
<b>流動負債</b>							
應付賬項及票據	4,510,638	(1,260,008)	-	-	-	-	3,250,630
其他應付款項及預提負債	11,930,179	(855,549)	-	-	3,000	-	11,077,630
附屬公司非控制性股東貸款	559,821	(11,470)	-	-	-	-	548,351
計息銀行借貸	4,152,564	(154,018)	-	-	-	-	3,998,546
應付稅項	2,939,012	(1,674,794)	-	-	540,673	-	1,804,891
應付餘下集團款項	-	(1,474,568)	-	-	627,736	846,832	-
收購附屬公司之應付代價	18,847	-	-	-	-	-	18,847
流動負債總額	24,111,061	(5,430,407)	-	-	1,171,409	846,832	20,698,895
淨流動資產	13,515,317	(2,161,214)	-	(2,909,319)	3,677,055	-	12,121,839
總資產減流動負債	25,610,465	(4,283,203)	(3,780)	(4,879,153)	5,767,605	-	22,211,934
<b>非流動負債</b>							
計息銀行借貸	7,929,438	(739,691)	-	-	-	-	7,189,747
遞延稅項負債	1,136,902	-	-	(1,070,423)	-	-	66,479
非流動負債總額	9,066,340	(739,691)	-	(1,070,423)	-	-	7,256,226
淨資產	16,544,125	(3,543,512)	(3,780)	(3,808,730)	5,767,605	-	14,955,708
<b>權益</b>							
母公司擁有人應佔權益							
已發行股本	258,822	(23)	-	-	23	-	258,822
儲備	14,538,245	(3,451,536)	(3,780)	(3,807,705)	6,090,158	-	13,365,382
非控制性股東權益	14,797,067	(3,451,559)	(3,780)	(3,807,705)	6,090,181	-	13,624,204
	1,747,058	(91,953)	-	(1,025)	(322,576)	-	1,331,504
權益總額	16,544,125	(3,543,512)	(3,780)	(3,808,730)	5,767,605	-	14,955,708

## 餘下集團的未經審核備考綜合現金流量表

	本集團						備考
	截至						餘下集團
	2014年						截至
	12月31日						2014年
	止年度						12月31日
	千港元	千港元	千港元	備考調整	千港元	千港元	止年度
	附註1	附註2	附註3	千港元	附註11	附註12	千港元
				附註4			
<b>經營業務所得現金流量</b>							
除稅前盈利	2,479,035	(1,269,169)	596,364	(3,780)	1,420,475	-	3,222,925
就下列各項作出調整：							
將已落成待售物業撇值至可變現淨值	91,661	(68,942)	-	-	-	-	22,719
將發展中物業撇值至可變現淨值	233,277	-	-	-	-	-	233,277
折舊	24,002	(10,055)	(2,076)	-	-	-	11,871
預付土地租金攤銷	2,554	(276)	(2,278)	-	-	-	-
其他應收賬款減值	12,676	-	-	-	-	-	12,676
融資成本	159,763	(1,401)	-	-	-	-	158,362
應佔合資企業盈虧	24,173	-	-	-	-	-	24,173
應佔聯營公司盈虧	13,448	-	-	3,780	-	-	17,228
銀行存款利息收入	(83,474)	19,203	-	-	-	-	(64,271)
非上市債務投資利息收入	(5,008)	-	-	-	-	-	(5,008)
其他利息收入	(89,321)	-	-	-	-	-	(89,321)
透過損益按公平值列賬之股本投資之							
公平值收益，淨額	(60,517)	-	-	-	-	-	(60,517)
投資物業之公平值收益	(5,950)	5,950	-	-	-	-	-
出售可供出售投資之收益	(97,806)	-	-	-	-	-	(97,806)
上市股本投資之股息收入	(27,994)	10,131	-	-	-	-	(17,863)
非上市股本投資之股息收入	(4,174)	4,174	-	-	-	-	-
出售物業及設備項目之收益	(133)	-	-	-	-	-	(133)
出售附屬公司之收益，淨額	(497,523)	98,957	(158,389)	-	(1,420,475)	-	(1,977,430)
	2,168,689	(1,211,428)	433,621	-	-	-	1,390,882
發展中物業增加	(7,237,290)	2,109,608	-	-	-	-	(5,127,682)
已落成待售物業減少	7,258,456	(1,350,128)	(433,621)	-	-	-	5,474,707
預付款項、按金及其他應收款項增加	(186,628)	37,237	-	-	-	-	(149,391)
透過損益按公平值列賬之股本投資增加	(474,676)	-	-	-	-	-	(474,676)
經紀公司存款增加	(56,378)	1	-	-	-	-	(56,377)
有限制銀行結餘減少	1,711,544	(418,591)	-	-	-	-	1,292,953
應付賬項及票據以及其他應付款項及預提負債減少	(666,971)	529,560	-	-	-	-	(137,411)
業務產生現金	2,516,746	(303,741)	-	-	-	-	2,213,005
已付稅項，淨額	(901,874)	261,977	-	-	-	-	(639,897)
已付利息	(703,765)	114,230	-	-	-	-	(589,535)
經營業務所得現金流量淨額	911,107	72,466	-	-	-	-	983,573

	本集團						備考
	截至						餘下集團
	2014年						截至
	12月31日						2014年
	止年度						12月31日
	千港元	千港元	千港元	備考調整	千港元	千港元	止年度
	附註1	附註2	附註3	千港元	附註11	附註12	千港元
				附註4			
<b>投資活動所得現金流量</b>							
收購並非業務之附屬公司	(300,183)	-	-	-	-	-	(300,183)
向合營企業貸款	(170,903)	11,593	-	-	-	-	(159,310)
於聯營公司之投資	(230,561)	-	-	-	-	-	(230,561)
與聯營公司往來款減少	41,699	-	-	-	-	-	41,699
已抵押定期存款增加	(1,102,158)	(422,099)	-	-	-	-	(1,524,257)
於獲取時距原有到期日多於三個月之							
無抵押定期存款減少	68,843	-	-	-	-	-	68,843
向非控制性股東貸款增加	(13,188)	-	-	-	-	-	(13,188)
支付地價及相關交易費用	(701,498)	-	-	-	-	-	(701,498)
購置物業及設備項目	(44,090)	22,127	-	-	-	-	(21,963)
購入非上市股本投資	(158,875)	-	-	-	-	-	(158,875)
購入投資物業	(5,676)	5,676	-	-	-	-	-
已收銀行存款利息	83,474	(19,203)	-	-	-	-	64,271
已收非上市債務投資之利息	5,008	-	-	-	-	-	5,008
已收其他利息	89,321	-	-	-	-	-	89,321
上市股本投資之股息收入	27,994	(10,131)	-	-	-	-	17,863
非上市股本投資之股息收入	4,174	(4,174)	-	-	-	-	-
出售物業及設備項目之所得款項	3,102	(92)	-	-	-	-	3,010
出售附屬公司之所得款項	1,771,625	-	-	-	2,787,400	-	4,559,025
出售非上市股本投資之所得款項	155,987	-	-	-	-	-	155,987
出售一間附屬公司部份權益之所得款項	93,600	-	-	-	-	-	93,600
應收目標集團款項增加	-	-	-	-	-	(305,040)	(305,040)
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	(382,305)	(416,303)	-	-	2,787,400	(305,040)	1,683,752
<b>融資活動所得現金流量</b>							
已付股息	(116,470)	-	-	-	-	-	(116,470)
已付非控制性股東之股息	(215,279)	-	-	-	-	-	(215,279)
向非控制性股東貸款減少	(574,762)	-	-	-	-	-	(574,762)
增加銀行借貸淨額	966,609	1,014,907	-	-	-	-	1,981,516
應付餘下集團款項減少	-	(305,017)	-	-	-	305,017	-
發行股份之所得款項	-	(23)	-	-	-	23	-
融資活動所得現金流量淨額	60,098	709,867	-	-	-	305,040	1,075,005

	本集團						備考
	截至						餘下集團
	2014年						截至
	12月31日		止年度		備考調整		12月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	止年度
	附註1	附註2	附註3	附註4	附註11	附註12	千港元
現金及等同現金增加淨額	588,900	366,030	-	-	2,787,400	-	3,742,330
年初之現金及等同現金	5,706,852	(1,019,053)	-	-	-	-	4,687,799
匯率變動之影響，淨額	(14,819)	3,410	-	-	-	-	(11,409)
年終之現金及等同現金	<u>6,280,933</u>	<u>(649,613)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,787,400</u>	<u>-</u>	<u>8,418,720</u>
現金及等同現金之結餘分析							
現金及銀行結餘	5,569,155	(649,613)	-	-	2,787,400	-	7,706,942
於獲取時距原有到期日少於三個月之 無抵押定期存款	<u>711,778</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>711,778</u>
綜合現金流量表呈列之現金及等同現金	<u>6,280,933</u>	<u>(649,613)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,787,400</u>	<u>-</u>	<u>8,418,720</u>

## 餘下集團的未經審核備考財務資料附註

- (1) 該金額乃摘錄自日期為2015年3月25日之本公司截至2014年12月31日止年度之已刊發年報所載之本集團截至2014年12月31日止年度的經審核綜合損益表及經審核綜合現金流量表。
- (2) 該調整反映不計及目標集團截至2014年12月31日止年度的業績及現金流量（乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團截至2014年12月31日止年度的未經審核綜合損益表及未經審核綜合現金流量表），並假設出售事項已於2014年1月1日進行。
- (3) 該調整指本集團於2006年收購目標集團而對物業作出的公平值調整，並於截至2014年12月31日止年度，於有關物業的銷售確認時或透過有關物業的折舊過程轉撥至本集團的綜合損益表。本集團於2006年收購目標集團而對物業作出的公平值調整（於2006年收購日期確認）指本集團於2006年收購日期目標集團該等物業的公平值與同日彼等各自之賬面值之間的差額。從本集團之角度，有關物業之成本為目標集團財務報表所列之賬面值加上公平值調整。因此，當本集團出售該等物業時，本集團將轉撥本集團承擔之物業成本至本集團綜合損益表內之銷售成本。倘所收購物業乃本集團自用而非持作銷售，則本集團將根據本集團所承擔的物業成本對物業進行折舊。

截至2014年12月31日止年度，本集團預期目標集團之銷售成本為1,856,742,000港元，相當於目標集團之賬目錄得之已售物業成本1,423,121,000港元加本集團綜合賬目錄得之轉撥已售物業相關公平值調整433,621,000港元。此外，截至2014年12月31日止年度，本集團已出售目標集團之一間附屬公司。目標集團賬目內記錄之附屬公司資產淨值低於本集團角度之附屬公司資產淨值，導致於本集團之其他收入及收益賬中錄得出售附屬公司之收益減少158,389,000港元。本集團預期，上述轉撥至本集團之綜合損益賬內的公平值調整於達致有關資產／負債之視作成本後將直接歸屬於目標集團之資產及負債。有關調整為非現金調整，並僅會影響餘下集團截至2014年12月31日止年度之未經審核備考綜合現金流量表內經營業務所得現金流量下若干項目的呈列。

- (4) 於截至2014年12月31日止年度，調整為目標集團所持的14%非上市股本投資應佔的盈利。目標集團對該投資對象並無重大影響，因此於目標集團的綜合財務狀況表內，該投資被列為以成本計量的可供出售投資。於本集團層面，本集團合共擁有該投資的39%權益，對該投資對象存在重大影響，故投資總額乃以權益會計法作為聯營公司入賬。因此，本集團層面及目標集團層面就該14%非上市股本投資的會計處理存在差異。於出售事項成交後，餘下集團於該投資的權益將為25%，並繼續按權益會計法作為聯營公司入賬。
- (5) 假設出售事項於2014年1月1日已完成，調整反映(a)出售事項的備考收益；及(b)確認出售事項資本收益的稅項。出售事項的備考收益乃計算如下：

	千港元
出售事項的現金代價	6,968,500
高原股東於2014年1月1日應佔目標集團的資產淨值（包括公平值調整）	(7,025,049)
列作可供出售投資之目標集團的8%保留權益（附註i）	562,004
轉讓股東借款（附註ii）	(627,736)
估計出售事項直接應佔的專業費用及其他開支	(3,000)
於2014年1月1日解除的匯兌儲備	1,478,593
於2014年1月1日解除的可供出售投資重估儲備	67,163
	<hr/>
除稅前出售事項的備考收益	1,420,475
出售事項資本收益的估計稅項（附註iii）	(540,673)
	<hr/>
除稅後出售事項的備考收益	<u>879,802</u>

上述備考調整不會對餘下集團的綜合損益表產生任何持續影響。出售事項的最終收益可能與上述金額有所差異，受目標集團的資產及負債於出售事項日期的賬面值所規限。

附註：

- (i) 假設出售事項於2014年1月1日已成交，則餘下集團將保留目標集團之8%權益，而餘下集團既不控制目標集團亦不對目標集團施加重大影響力。因此，於目標集團之保留權益將於出售事項成交時列作餘下集團之可供出售投資。可供出售投資初步按公平值確認，假定為約等於投資的賬面值並計算如下：

		千港元
高原股東於2014年1月1日應佔目標集團的資產淨值（包括公平值調整）	(A)	7,025,049
目標集團之8%保留權益之公平值	(B) = (A) x 8%	562,004

- (ii) 該金額乃於協議簽署日期，借款總額及高原應付鈔領到期及結欠的淨額。

- (iii) 出售事項的資本收益稅項估計按資本收益以10%的稅率計算。

- (6) 金額乃摘自本公司於2015年3月25日刊發的截至2014年12月31日止年度年報的本集團2014年12月31日經審核綜合財務狀況表。
- (7) 假設出售事項於2014年12月31日已發生，調整反映剔除2014年12月31日目標集團的資產及負債，乃摘自目標集團於2014年12月31日的未經審核綜合財務狀況表（載於本通函附錄二）。
- (8) 該調整指本集團於2006年收購目標集團而對物業作出的公平值調整之餘額。本集團於2006年收購目標集團而對物業作出的公平值調整（於2006年收購日期確認）指本集團於2006年收購日期目標集團該等物業之公平值與同日彼等各自之賬面值之間的差額。從本集團之角度，物業成本為目標集團財務報表所列之賬面值加公平值調整。誠如上文附註(3)所述，於2006年收購日期確認之公平值調整將於有關物業銷售確認時或透過相關物業之折舊過程轉撥至本集團之綜合損益表。本集團預期，彼等於達致有關資產／負債之視作成本後直接歸屬於目標集團之資產及負債。有關轉撥至截至2014年12月31日止年度之本集團綜合損益表之公平值調整金額請參閱第二次備考調整。

- (9) 假設出售事項於2014年12月31日已完成，調整反映(a)出售事項的備考收益；及(b)確認出售事項資本收益的稅項。出售事項的備考收益乃計算如下：

	千港元
出售事項的現金代價	6,968,500
高原股東於2014年12月31日應佔目標集團的資產淨值 (包括公平值調整及本集團層面分佔聯營公司資產淨值的調整)	(7,263,044)
目標集團的8%非控制性股東權益	322,576
轉讓股東借款(附註i)	(627,736)
估計出售事項直接應佔的專業費用及其他開支	(3,000)
集團層面資本化利息	(29,486)
於2014年12月31日解除的匯兌儲備	1,338,072
於2014年12月31日解除的可供出售投資重估儲備	127,653
	833,535
出售事項資本收益的估計稅項(附註ii)	(540,673)
	292,862

附註：

- (i) 該金額乃於協議簽署日期，借款總額及高原應付鈔領到期及結欠的淨額。
- (ii) 出售事項的資本收益稅項估計按資本收益以10%的稅率計算。
- (10) 由於出售事項完成後，目標集團不再為餘下集團內的公司，調整乃反映2014年12月31日集團內結餘的重列。
- (11) 該調整指於出售事項日期就出售事項以現金向賣方收取之第一及第二筆代價2,787,400,000港元，猶如出售事項已於2014年1月1日完成。餘下分別為數2,090,550,000港元及2,090,550,000港元之第三及第四筆代價將由賣方分別於2015年12月1日及2016年3月1日(即該協議訂定之第三及第四筆款項信貸期之最後日期)支付。假設出售事項直接產生之估計專業費用及其他開支以及出售事項資本收益之估計稅項於餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表中並未支付。此備考調整將不會對餘下集團之綜合現金流量表產生任何持續影響。出售事項之最終現金淨流入或會與上文所述金額不同，且須視乎出售事項日期目標集團之現金及等同現金結餘之賬面值而定。
- (12) 由於出售事項完成後，目標集團不再為餘下集團內的公司，調整乃反映截至2014年12月31日止年度集團內現金流量的重列。

**B. 獨立申報會計師就編製餘下集團之未經審核備考財務資料的鑒證報告**

以下為本公司接獲自申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)的報告全文,旨在載入本通函。



香港中環添美道1號  
中信大廈22樓

敬啟者：

吾等已對中渝置地控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製的 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)未經審核備考財務資料完成鑒證工作並作出報告,僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司就建議出售高原國際有限公司(「高原」,連同其附屬公司統稱為「目標集團」)之92%已發行股本及高原結欠及應償還妙領投資有限公司( 貴公司之全資附屬公司)之股東貸款(「建議出售事項」)而刊發的日期為2015年6月23日之通函(「通函」)第AIII-2至AIII-10頁所載的於2014年12月31日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至2014年12月31日止年度之未經審核備考綜合損益表、截至2014年12月31日止年度之未經審核備考綜合現金流量表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。 貴公司董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於通函第AIII-1頁之「緒言」一節。

未經審核備考財務資料由董事編製,以說明建議出售事項對 貴集團於2014年12月31日的財務狀況及 貴集團截至2014年12月31日止年度的財務表現及現金流量之影響,猶如該項交易分別於2014年12月31日及2014年1月1日進行。在此過程中,董事從 貴集團截至2014年12月31日止年度的財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量的資料。董事從目標集團截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度的財務資料(刊發於通函附錄二)中摘錄有關目標集團財務狀況、財務表現及現金流量的資料。

### 董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29條及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製載入投資通函的備考財務資料」（「會計指引第7號」）編製未經審核備考財務資料。

### 申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於吾等曾發出與編製未經審核備考財務資料所採用任何財務資料相關的任何報告，吾等除對該等報告出具日的報告收件人負責外，概不承擔任何其他責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號「滙報載入招股章程的備考財務資料工作的鑑證業務」執行吾等的工作。該準則要求申報會計師遵守職業道德規範，規劃和實施程序以合理確定董事是否根據上市規則第4.29條及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就本次委聘而言，吾等沒有責任就編製未經審核備考財務資料所使用的任何歷史財務資料而更新或重新出具任何報告或意見，且在本次委聘過程中，吾等亦未對編製未經審核備考財務資料所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載入通函，目的僅為說明建議出售事項對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如建議出售事項已在為說明目的而選擇的較早日期發生。因此，吾等不對建議出售事項的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當編製的合理鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準以呈列建議出售事項直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對貴集團性質、與編製未經審核備考財務資料有關的建議出售事項以及其他相關業務情況的了解。

本次委聘亦包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲取的證據是充分、適當的，為發表吾等之意見提供了基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整屬適當。

此 致

香港  
灣仔  
港灣道26號  
華潤大廈  
33樓3308-10室  
中渝置地控股有限公司  
董事會台照

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

2015年6月23日

以下為漢華評值就重慶中渝集團所持有之房地產物業權益於2015年3月31日之估值而編製之函件、估值概要及估值證書全文，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：重慶中渝物業發展有限公司（「重慶中渝」）及其附屬公司（統稱「重慶中渝集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有之多項房地產物業之估值

吾等茲遵照中渝置地控股有限公司（「貴公司」）之指示對重慶中渝所持有之房地產物業權益進行估值，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，以便向閣下提供吾等對房地產物業權益於2015年3月31日（稱為「估值日期」）之市值之意見。

本函件為吾等之估值報告之一部份，解釋估值基準及估值方法，並闡明吾等所作之假設、房地產物業之業權調查及限制條件。

#### I. 估值基準

房地產物業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期經適當推銷後，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。

## II. 估值方法

除另有說明外，吾等已採用直接比較法（假設按其現狀可即時交吉出售房地產物業權益）並參考有關市場上可用之可資比較銷售交易對第一、二、三及五類房地產物業權益進行估值。就受租約規限之房地產物業權益而言，吾等已採用收入資本化法對房地產物業權益進行估值，方法為透過將物業權益之尚餘租期內之應付租金金額資本化並就租期屆滿後之復歸權益作出適當撥備，而進行估值。於現時租約屆滿後是採納了物業之市場租金進行資本化。

對現時處於興建中之第四類房地產物業權益進行估值時，吾等假設其將按照重慶中渝提供予吾等之最新開發方案開發及竣工。於達致吾等有關市值之意見時，吾等已計及於估值日期與建設階段有關之開發成本以及完成開發將予支銷之餘下成本及費用。

## III. 假設

吾等進行估值時，乃假設業主於現況下出售房地產物業權益，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物業權益之價值。

對於根據長期土地使用權持有之房地產物業，吾等假設房地產物業權益之擁有人於有關土地使用權之整段未屆滿期間，擁有可自由及不受干預地使用或轉讓房地產物業權益之權利。進行估值時，吾等已假設擁有人可在公開市場上將房地產物業權益自由出售及轉讓予第三方，而毋須向有關政府部門繳付任何額外費用。

吾等已對現時處於興建中之第四類房地產物業權益進行估值，乃假設其將按照提供予吾等之開發方案開發。吾等假設已獲有關政府部門授予有關開發方案之所有同意、批准及許可或將獲授予而無嚴苛條件或延誤，而房地產物業之所有地價及其建議開發計劃（倘適用）已獲悉數支付及落實。

所有適用區域劃分、用途規例及限制已獲遵守，惟本估值報告中說明、界定及考慮之不合規事項除外。

吾等並無作出環境影響研究。吾等假設適用之地方、省級及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。

估值之其他特定假設（如有）載列於估值證書之附註部份。

#### IV. 業權調查

吾等已獲提供有關房地產物業之業權之法律文件副本。然而，基於中國現行登記制度，吾等未能就房地產物業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坤源衡泰律師事務所就房地產物業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房地產物業之法定業權之任何法律事宜概不負責。

#### V. 限制條件

吾等曾視察房地產物業之外觀，並在可能之情況下視察其內部狀況。然而，吾等並無進行結構測量，故吾等無法呈報房地產物業是否並無腐朽、蟲蛀或其任何其他結構損毀。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，以核實有關房地產物業之面積是否準確，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。

吾等並無進行土壤調查，以釐定地面狀況及設施等是否適合進行任何物業開發。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。

經查察所有相關文件後，吾等在很大程度上依賴重慶中渝集團所提供之資料，亦接納其向吾等提供有關規劃批文、法定公告、地役權、年期、佔用情況、發展計劃、建築成本、租賃、出租、地盤與樓面面積以及房地產物業之鑑定等事宜之意見。吾等並無理由懷疑重慶中渝集團提供予吾等之資料是否真實準確。吾等亦獲重慶中渝集團告知，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物業權益之任何抵押、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，吾等假設房地產物業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。

由於房地產物業位於中國之相對發展中市場，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，房地產物業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。

#### VI. 估值意見

吾等就房地產物業權益之估值意見已於隨附之估值概要及估值證書中列示。

**VII. 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。

吾等對房地產物業權益進行估值時，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）以及李玉喬女士（理學士）於2015年4月及5月之不同日期對房地產物業進行實地視察。已落成房地產物業保持在合理狀況，與其年期及用途吻合，並已配置正常樓宇服務。

除另有指明者外，本估值報告之所有金額以貨幣人民幣（「人民幣」）列值。

隨函附奉估值概要及估值證書。

本估值報告乃根據吾等之一般服務條件作出。

此 致

香港  
灣仔  
港灣道26號  
華潤大廈  
33樓3308-3310室  
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

2015年6月23日

附註：文瑞輝先生為特許測量師，在中國、香港、新加坡、越南、菲律賓等國及亞太地區擁有逾26年估值經驗。

## 估值概要

## 第一類－重慶中渝集團於中國持作業主自用之房地產物業

編號	房地產物業	於2015年3月31日 現況下之市值 (人民幣元)
1.	位於中國重慶市渝北區龍溪鎮 加州花園之一所學校郵編：401147	11,300,000
2.	中國重慶市渝北區龍溪鎮 加州城市花園7棟郵編：401147	61,200,000
3.	中國重慶市渝北區龍溪鎮 新溉大道8號商業樓3號郵編：401147	40,000,000
4.	位於中國重慶市渝北區龍溪鎮 新溉大道6號都會9號1樓「1-1」、「1-2」及「1-3」三個單位，郵編：401147	12,900,000
	小計：	<b>125,400,000</b>

## 第二類－重慶中渝集團於中國持作投資之房地產物業

編號	房地產物業	於2015年3月31日 現況下之市值 (人民幣元)
5.	中國重慶市渝北區龍溪鎮 加州花園A2棟1至3層、17層3單位及26層7單位郵編：401147	16,300,000
6.	中國重慶市渝北區龍溪鎮 加州花園A3棟1至3層部份、6層1單位及32/33層4單位郵編：401147	26,830,000
7.	中國重慶市渝北區龍溪鎮 加州花園A9棟1層3至6單位及2層5及6單位郵編：401147	3,150,000
8.	中國重慶市渝北區龍溪鎮 加州花園B2棟1至4層郵編：401147	20,300,000
9.	中國重慶市渝北區龍溪鎮 加州花園B4棟1至3層郵編：401147	53,900,000
10.	中國重慶市渝北區龍溪鎮 加州花園C2棟1至2層郵編：401147	13,200,000
11.	中國重慶市渝北區龍溪鎮 加州花園C3棟1至2層及6個住宅單位郵編：401147	5,420,000
12.	位於中國重慶市渝北區龍溪鎮 加州花園之一個農產品市場郵編：401147	7,680,000

編號	房地產物業	於2015年3月31日 現況下之市值 (人民幣元)
13.	中國重慶市渝北區龍溪鎮 加州花園A及B棟之兩層地下停車場郵編：401147	33,000,000
14.	中國重慶市渝北區龍溪鎮 加州城市花園4及5棟連接層之停車場郵編：401147	1,370,000
15.	中國重慶市渝北區龍溪鎮 加州城市花園8及9棟1層部份及連接層之停車場郵編：401147	14,360,000
16.	中國重慶市渝北區龍溪鎮 加州城市花園9及10棟連接層停車場郵編：401147	1,910,000
17.	中國重慶市渝北區龍溪鎮 加州城市花園13棟地下停車場及1至3層郵編：401147	30,690,000
18.	位於中國重慶市渝北區龍溪鎮 加州城市花園之車庫A及B郵編：401147	25,700,000
19.	中國重慶市渝北區龍溪鎮 金山路8號中渝科創大廈地下1至2層郵編：401147	8,440,000
20.	中國重慶市渝北區龍溪鎮 加州城市花園加州城市花園幼兒園郵編：401147	4,230,000
21.	中國重慶市渝北區 金山路3號匯景臺1期4棟地下1層及3棟地下2層及 2期18、19棟及商業樓宇地下1層及18棟地下2層郵編：401147	40,860,000
22.	中國重慶市渝北區龍溪鎮 新溉大道2號重慶國際金融貿易開發區 重慶國際科技會展中心地下1-3層郵編：401147	18,700,000
23.	位於中國重慶市渝北區龍溪鎮 新溉大道6號都會9號1樓「1-4」單位，郵編：401147	4,410,000
小計：		<b>330,450,000</b>

## 第三類－重慶中渝集團於中國持作銷售之房地產物業

編號	房地產物業	於2015年3月31日 現況下之市值 (人民幣元)
24.	位於中國重慶市渝北區龍溪鎮 金鼎路2號山頂道1號部份郵編：401147	45,440,000
25.	位於中國重慶市渝北區龍溪鎮 金山路11號山頂道8號部份郵編：401147	30,330,000
26.	位於中國重慶市渝北區龍溪鎮 新溉大道18號及金山路15號 山頂道國賓城(第一、二、三及四期)部份郵編：401147	538,040,000
27.	位於中國重慶市渝北區 金山路及金鼎路交匯處御府部份郵編：401147	1,009,300,000
28.	位於中國重慶市渝北區 東湖南路301、303、305、307、309及333號愛都會 第一、第二及第三期部份郵編：401147	358,690,000
29.	位於中國重慶市渝北區龍溪鎮 金山路18號及新溉大道6號都會首站(第I A期)及 都會9號(第I B期)部份郵編：401147	160,900,000
30.	位於中國重慶市沙坪壩區 思賢路15號及17號春華秋實第一及第二期部份郵編：401147	507,440,000
31.	位於中國雲南省昆明市 高新技術開發區R1-1-7、R1-1-7A及R1-1-10之 雲都國際部份郵編：650102	312,100,000
32.	位於中國重慶市渝北區龍溪鎮 紅錦大道之第10號地塊之 中渝廣場之T6、T8及T9辦公大樓部份郵編：401147	1,733,700,000
小計：		<u><u>4,695,940,000</u></u>

## 第四類－重慶中渝集團於中國持有之發展中物業

編號	房地產物業	於2015年3月31日 現況下之市值 (人民幣元)
33.	中國重慶市渝北區龍溪鎮 紅錦大道之第10號地塊中渝廣場之第二期及第三期部份郵編：401147	1,056,000,000
34.	中國重慶市渝北區新溉路北香奈公館第19號地塊郵編：401147	1,400,000,000
35.	中國重慶市沙坪壩區思賢路15號及 21號春華秋實之第一期之部份及第三期郵編：401147	399,800,000
36.	中國重慶市渝北區龍溪鎮 新牌坊加州花園第4號地塊郵編：401147	2,470,000,000
	小計：	<b>5,325,800,000</b>

## 第五類－重慶中渝集團於中國持作未來發展之物業

編號	房地產物業	於2015年3月31日 現況下之市值 (人民幣元)
37.	位於中國重慶市渝北區 觀音橋組別C分區之第C56-5/03號地塊郵編：401147	無商業價值
38.	中國重慶市渝北區龍溪鎮 新牌坊加州花園第3-1號地塊郵編：401147	820,000,000
39.	中國重慶市渝北區龍溪鎮 新牌坊加州花園第17-1號地塊郵編：401147	456,000,000
40.	中國重慶市渝北區龍溪鎮 新牌坊加州花園第9號地塊郵編：401147	1,560,000,000
41.	中國重慶市渝北區龍溪鎮 新牌坊加州花園第11-1號及第20號地塊郵編：401147	174,000,000
42.	中國重慶市渝北區龍溪鎮 第22號地塊郵編：401147	37,400,000
43.	中國重慶市渝北區龍溪鎮 新牌坊加州花園第7-1號地塊郵編：401147	32,800,000
	小計：	<b>3,080,200,000</b>
	總計：	<b>13,557,790,000</b>

## 估值證書

## 第一類－重慶中渝集團於中國持作業主自用之房地產物業

編號	房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下之市值
1.	位於 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州花園之 一所學校 郵編：401147	該房地產物業包括一所於1995年至2001年期間分期落成之一幢7層高(加一層地庫)教學樓及一幢7層高綜合大樓之學校。  根據重慶中渝所提供之資料，該房地產物業之總建築面積約為11,277.49平方米。  該房地產物業之土地使用權獲授之年期於2062年6月29日屆滿，作學校用途。	根據吾等之實地視察，該房地產物業被佔用作學校。	人民幣 11,300,000元  (人民幣 壹仟壹佰叁拾萬元)

## 附註：

- (i) 根據重慶市人民政府發出之2份國有土地使用權證(名為渝外國用(2003)字第021及022號)，總地盤面積約為2,495.81平方米之該房地產物業之土地使用權已授予重慶中渝，年期於2062年6月29日屆滿，作學校用途。
- (ii) 根據重慶市渝北區國土資源和房屋管理局發出之2份房屋所有權證(名為重慶市房權證201字第078392及078393號)，總建築面積約為11,277.49平方米之該房地產物業之房屋所有權由重慶中渝持有。
- (iii) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 重慶中渝有權享有該房地產物業之房屋所有權及相應土地使用權；
  - b. 於最後實際可行日期，該房地產物業未受任何按揭或司法查封所規限；及
  - c. 重慶中渝有權合法佔用、使用該房地產物業、賺取收益及處置該房地產物業，並有權轉讓、租賃或按揭該房地產物業。

編號	房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下之市值
2.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州城市花園7棟 郵編：401147	該房地產物業包括一幢於2004年左右落成之5層高辦公樓。  根據重慶中渝所提供之資料，該房地產物業之總建築面積約為9,127.73平方米。  該房地產物業之土地使用權獲授之年期於2062年5月25日屆滿，作辦公用途。	根據重慶中渝提供之資料，該房地產物業之部份受多份租賃規限，最遲租期於2016年12月31日屆滿，現時總月租約為人民幣88,049元。  餘下部份現時由重慶中渝佔用，作辦公用途。	人民幣 61,200,000元  (人民幣 陸仟壹佰貳拾萬元)

## 附註：

- (i) 根據重慶市人民政府發出之國有土地使用權證（名為渝國用(2004)字第1551號），地盤面積約為3,113.6平方米之該房地產物業之土地使用權已授予重慶中渝，年期於2062年5月25日屆滿，作辦公用途。
- (ii) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之房屋所有權證（名為重慶市房權證201字第0169231號），總建築面積約為9,127.73平方米之該房地產物業之房屋所有權由重慶中渝持有。
- (iii) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產物業之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - a. 重慶中渝有權享有該房地產物業之房屋所有權及相應土地使用權；
  - b. 該房地產物業受一份按揭規限；
  - c. 於最後實際可行日期，該房地產物業未受任何司法查封所規限；
  - d. 重慶中渝有權合法佔用、使用該房地產物業、賺取收益及處置該房地產物業，並有權轉讓、租賃或按揭該房地產物業。然而，由於該房地產物業受按揭規限，於按揭期內，重慶中渝於轉讓該房地產物業前須取得承按人之同意；及
  - e. 該房地產物業受多份租賃協議規限。該等租賃協議之內容並無違反法例及規例且合法有效。根據相關規例，該等租賃協議須於房地產管理部門登記。雖然重慶中渝並無就該等租賃協議申請登記，惟根據中國合同法，合法訂立之租賃協議自其獲訂立起即屬有效。因此，該等租賃協議仍合法有效。

編號	房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下之市值
3.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 新溉大道8號 商業樓3號 郵編：401147	該房地產物業包括一幢於2012年左右落成之3層高商業樓。  根據重慶中渝所提供之資料，該房地產物業之總建築面積約為1,937.51平方米。  該房地產物業之土地使用權獲授之年期於2063年5月25日屆滿，作其他商業服務用途。	根據吾等之實地視察，該房地產物業被佔用作銷售辦公室。	人民幣 40,000,000元  (人民幣 肆仟萬元)

## 附註：

- (i) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之房地產權證（名為201房地證2013字第021792號），共有地盤面積約為967.5平方米之該房地產物業之土地使用權已授予重慶中渝，年期於2063年5月25日屆滿，作其他商業服務用途，及建築面積約為1,937.51平方米之該房地產物業之房屋所有權由重慶中渝持有。
- (ii) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產物業之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- a. 重慶中渝有權享有該房地產物業之房屋所有權及相應土地使用權；
  - b. 該房地產物業受一份按揭規限；
  - c. 於最後實際可行日期，該房地產物業未受任何司法查封所規限；及
  - d. 重慶中渝有權合法佔用、使用該房地產物業、賺取收益及處置該房地產物業，並有權轉讓、租賃或按揭該房地產物業。然而，由於該房地產物業受按揭規限，於按揭期內，重慶中渝於轉讓該房地產物業前須取得承按人之同意。

編號	房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下之市值
4.	位於中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 新溉大道6號 都會9號1樓「1-1」、 「1-2」及「1-3」三個單位， 郵編：401147	該房地產物業包括一幢28層商業大廈另加三層地下停車場之一層之3個商業單位。該大廈於2011年前後落成。  根據重慶中渝所提供之資料，該房地產物業之總建築面積約為428.94平方米。  該房地產物業之土地使用權獲授之年期於2063年5月25日屆滿，作其他商業服務用途。	根據重慶中渝所提供之資料，該房地產物業之「1-2」及「1-3」單位現時為銷售辦事處，而該房地產物業之「1-1」單位閒置。	人民幣12,900,000元  (人民幣 壹仟貳佰玖拾萬元)

## 附註：

- (i) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之3份房地產權證(名為201房地證2014字第022772、022792及022795號)，共有地盤面積約為1,233.5平方米之該房地產物業之土地使用權已授予重慶中渝，年期於2063年5月25日屆滿，作其他商業服務用途，及總建築面積約為428.94平方米之該房地產物業之房屋所有權由重慶中渝持有。
- (ii) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 重慶中渝有權享有該房地產物業之房屋所有權及相應土地使用權；
  - 於最後實際可行日期，該房地產物業未受任何抵押或司法查封所規限；及
  - 重慶中渝有權佔用、使用該房地產物業、賺取收益及處置該房地產物業，並有權轉讓、租賃或按揭該房地產物業。

## 第二類－重慶中渝集團於中國持作投資之房地產物業

編號	房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下之市值
5.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州花園A2棟1至3層、 17層3單位及26層7單位 郵編：401147	<p>該房地產物業包括於1997年左右落成之一個商業平台之1至3層及一幢建於3層商業平台之上之27層高住宅大廈之2個住宅單位。</p> <p>根據重慶中渝所提供之資料，商業部份及住宅部份之總建築面積分別約為1,822.78平方米及311.78平方米。</p> <p>該房地產物業之土地使用權已獲授之年期70年，於2062年6月29日屆滿，作住宅及商業用途。</p>	<p>根據重慶中渝提供之資料，該房地產物業之第2層部份（建築面積約為118.79平方米）現時受一份租賃規限，租期於2017年12月31日屆滿，現時月租約為人民幣1,188元。</p> <p>該房地產物業之餘下部份現時空置。</p>	<p>人民幣16,300,000元</p> <p>（人民幣壹仟陸佰叁拾萬元）</p>

## 附註：

- (i) 根據重慶市人民政府發出一份國有土地使用權證（名為渝國用(1997)字第041號），加州花園A1及A2棟（地盤面積約為4,312.6平方米）之土地使用權已授予重慶中渝，為期70年，於2062年6月29日屆滿，作住宅及商業用途。
- (ii) 根據重慶國土資源和房屋管理局及重慶渝北區房屋管理局發出之2份房屋所有權證（名為重慶房權證201字第0162364號及渝北區字第29899號），加州花園A2棟（總建築面積約為37,238.88平方米）之房屋所有權由重慶中渝持有。
- (iii) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產物業之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - a. 重慶中渝有權享有該房地產物業之房屋所有權及相應土地使用權；
  - b. 於最後實際可行日期，該房地產物業未受任何按揭或司法查封所規限；
  - c. 重慶中渝有權合法佔用、使用該房地產物業、賺取收益及處置該房地產物業，並有權轉讓、租賃或按揭該房地產物業；及
  - d. 該房地產物業受一份租賃協議規限。該租賃協議之內容並無違反法例及規例且合法有效。根據相關規例，該租賃協議須於房地產管理部門登記。雖然重慶中渝並無就該租賃協議申請登記，惟根據中國合同法，合法訂立之租賃協議自其獲訂立起即屬有效。因此，該租賃協議仍合法有效。

編號	房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下之市值
6.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州花園A3棟 1至3層部份、6層1單位及 32/33層4單位 郵編：401147	<p>該房地產物業包括於1997年左右落成之一個商業平台之1至3層及一幢建於3層(加一個地庫)商業平台上之30層高住宅大廈之2個住宅單位。</p> <p>根據重慶中渝所提供之資料，商業部份及住宅部份之建築面積分別約為4,736.79平方米及411.79平方米。</p> <p>該房地產物業之土地使用權已獲授之年期70年，於2062年5月25日屆滿，作住宅用途。</p>	<p>根據重慶中渝提供之資料，該房地產物業之第1層及部份第2層(總建築面積約為841.52平方米)受多份租賃規限，最遲之租期於2017年12月31日屆滿，現時總月租約為人民幣12,316元。</p> <p>該房地產物業之餘下部份現時空置。</p>	<p>人民幣26,830,000元</p> <p>(人民幣 貳仟陸佰捌拾叁萬元)</p>

## 附註：

- (i) 根據重慶市人民政府發出一份國有土地使用權證(名為渝國用(1997)字第075號)，加州花園A3棟(地盤面積約為4,126.5平方米)之土地使用權已授予重慶中渝，為期70年，於2062年5月25日屆滿，作住宅用途。
- (ii) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之2份房屋所有權證(名為重慶房權證201字第073125及073126號)，加州花園A3棟(總建築面積約為12,143.38平方米)之房屋所有權由重慶中渝持有。
- (iii) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 重慶中渝有權享有該房地產物業之房屋所有權及相應土地使用權；
  - b. 該房地產物業受一份按揭規限；
  - c. 於最後實際可行日期，該房地產物業未受任何司法查封所規限；
  - d. 重慶中渝有權合法佔用、使用該房地產物業、賺取收益及處置該房地產物業，並有權轉讓、租賃或按揭該房地產物業。然而，由於該房地產物業之部份受按揭規限，於按揭期內，重慶中渝於轉讓該房地產物業之有關部份前須取得承按人之同意；
  - e. 該房地產物業受多份租賃協議規限。該等租賃協議之內容並無違反法例及規例且合法有效。根據相關規例，該等租賃協議須於房地產管理部門登記。雖然重慶中渝並無就該等租賃協議申請登記，惟根據中國合同法，合法訂立之租賃協議自其獲訂立起即屬有效。因此，該等租賃協議仍合法有效；及
  - f. 根據附註(i)所述之國有土地使用權證，該房地產物業之土地使用權已獲授作住宅用途，而該房地產物業之用途於房屋所有權證(重慶房權證201字第073125號)內載明作非住宅用途。由於有關房屋所有權證乃遲於國有土地使用權證發出，故該部份之用途為非住宅。

編號	房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下之市值
7.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州花園A9棟1層3至 6單位及2層5及6單位 郵編：401147	該房地產物業包括一幢於1997年左右落成之 30層高住宅大廈之六個住宅單位。  根據重慶中渝所提供之資料，該房地產物業之 總建築面積約為848.64平方米。  該房地產物業之土地使用權獲授之年期70年， 於2062年5月25日屆滿，作住宅用途。	根據重慶中渝提供之資 料，該房地產物業現時 空置。	人民幣3,150,000元  (人民幣 叁佰壹拾伍萬元)

## 附註：

- (i) 根據重慶市人民政府發出之國有土地使用權證（名為渝國用(1997)字第081號），加州花園A9棟（地盤面積約為1,520.2平方米）之土地使用權已授予重慶中渝為期70年，於2062年5月25日屆滿，作住宅用途。
- (ii) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之房屋所有權證（名為重慶房權證201字第034924號），加州花園A9棟（總建築面積約為33,883.02平方米）之房屋所有權由重慶中渝持有。
- (iii) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產物業之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - a. 重慶中渝有權享有該房地產物業之房屋所有權及相應土地使用權；
  - b. 於最後實際可行日期，該房地產物業未受任何按揭或司法查封所規限；及
  - c. 重慶中渝有權合法佔用、使用該房地產物業、賺取收益及處置該房地產物業，並有權轉讓、租賃或按揭該房地產物業。

編號	房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下之市值
8.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州花園B2棟1至4層 郵編：401147	<p>該房地產物業包括一幢建於1997年左右落成之4層商業平台上之21層高住宅大廈之商業平台1至4層。</p> <p>根據重慶中渝所提供之資料，該房地產物業之總建築面積約為3,813.66平方米。</p> <p>該房地產物業之土地使用權獲授之年期70年，於2062年6月29日屆滿，作住宅及商業用途。</p>	<p>根據重慶中渝提供之資料，4層及1層及3層部份（總建築面積約1,060.63平方米）受多份租賃協議規限，最遲之租期於2017年12月31日屆滿，現時總月租約為人民幣25,336元。</p> <p>該房地產物業之部份（總建築面積約1,061.04平方米）現由重慶中渝佔用。</p> <p>該房地產物業之餘下部份現時空置。</p>	<p>人民幣20,300,000元</p> <p>（人民幣 貳仟零叁拾萬元）</p>

## 附註：

- (i) 根據重慶市人民政府發出之國有土地使用權證（名為渝國用(1997)字第043號），加州花園B1、B2、B3及B4棟（地盤面積約為7,458.2平方米）之土地使用權已授予重慶中渝，為期70年，於2062年6月29日屆滿，作住宅及商業用途。
- (ii) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之房屋所有權證（名為重慶房權證201字第0162097號），該房地產物業（總建築面積約為3,813.66平方米）之房屋所有權由重慶中渝持有。
- (iii) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產物業之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - a. 重慶中渝有權享有該房地產物業之房屋所有權及相應土地使用權；
  - b. 於最後實際可行日期，該房地產物業未受任何按揭或司法查封所規限；
  - c. 重慶中渝有權合法佔用、使用該房地產物業、賺取收益及處置該房地產物業，並有權轉讓、租賃或按揭該房地產物業；及
  - d. 該房地產物業須受多份租賃協議規限。該等租賃協議之內容並無違反法例及規例且合法有效。根據相關規例，該等租賃協議須於房地產管理部門登記。雖然重慶中渝並無就該等租賃協議申請登記，惟根據中國合同法，合法訂立之租賃協議自其獲訂立起即屬有效。因此，該等租賃協議仍合法有效。

編號	房地產物業	概況及年期	估用詳情	於2015年3月31日 現況下之市值
9.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州花園B4棟1至3層 郵編：401147	<p>該房地產物業包括一幢建於1997年左右落成之3層商業平台上之22層高住宅大廈之商業平台1至3層。</p> <p>根據重慶中渝所提供之資料，該房地產物業之總建築面積約為6,994.17平方米。</p> <p>該房地產物業之土地使用權獲授之年期70年，於2062年6月29日屆滿，作住宅及商業用途。</p>	<p>根據重慶中渝提供之資料，部份之房地產物業總建築面積約6,548.35平方米受多份租賃協議規限。最遲之租期於2022年12月31日屆滿，總月租約為人民幣276,609元。</p> <p>該房地產物業之餘下部份現時空置。</p>	<p>人民幣53,900,000元</p> <p>(人民幣 伍仟叁佰玖拾萬元)</p>

## 附註：

- (i) 根據重慶市人民政府發出之國有土地使用權證(名為渝國用(1997)字第043號)，加州花園B1、B2、B3及B4棟(地盤面積約為7,458.2平方米)之土地使用權已授予重慶中渝，為期70年，於2062年6月29日屆滿，作住宅及商業用途。
- (ii) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之房屋所有權證(名為重慶房權證201字第0104644號)，該房地產物業總建築面積約為6,994.17平方米之房屋所有權由重慶中渝持有。
- (iii) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 重慶中渝有權享有該房地產物業之房屋所有權及相應土地使用權；
  - b. 該房地產物業須受一份按揭規限；
  - c. 於最後實際可行日期，該房地產物業未受任何司法查封所規限；
  - d. 重慶中渝有權合法佔用、使用該房地產物業、賺取收益及處置該房地產物業，並有權轉讓、租賃或按揭該房地產物業。然而，由於該房地產物業須受按揭規限，於按揭期內，重慶中渝須獲得於轉讓該房地產物業前取得承按人之同意；及
  - e. 該房地產物業受多份租賃協議規限。該等租賃協議之內容並無違反法例及規例且合法有效。根據相關規例，該等租賃協議須於房地產管理部門登記。雖然重慶中渝並無就該等租賃協議申請登記，惟根據中國合同法，合法訂立之租賃協議自其獲訂立起即屬有效。因此，該等租賃協議仍合法有效。

編號	房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下之市值
10.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州花園C2棟1至2層 郵編：401147	<p>該房地產物業包括一幢建於1997年左右落成之2層商業平台上之16層高住宅大廈之1至2層。</p> <p>根據重慶中渝所提供之資料，該房地產物業之總建築面積約為1,626.83平方米。</p> <p>該房地產物業之土地使用權已獲授之年期70年，於2062年6月29日屆滿，作住宅及商業用途。</p>	<p>根據重慶中渝提供之資料，該房地產物業（總建築面積約為1,421.72平方米）現時受多份租賃規限，最遲之租期於2018年8月31日屆滿，於估值日期，總月租約為人民幣53,066元。</p> <p>該房地產物業之餘下部份現時空置。</p>	<p>人民幣13,200,000元</p> <p>（人民幣壹仟叁佰貳拾萬元）</p>

## 附註：

- (i) 根據重慶市人民政府發出之國有土地使用權證（名為渝國用(1997)字第042號），加州花園C2、C3及C4棟（地盤面積約為9,721.9平方米）之土地使用權已授予重慶中渝，為期70年，於2062年6月29日屆滿，作住宅及商業用途。
- (ii) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之2份房屋所有權證（名為重慶房權證201字第0146890號及第0162095號），該房地產物業總建築面積約為1,626.83平方米之房地產物業由重慶中渝持有。
- (iii) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產物業之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - a. 重慶中渝有權享有該房地產物業之房屋所有權及相應土地使用權；
  - b. 於最後實際可行日期，該房地產物業未受任何按揭或司法查封所規限；
  - c. 重慶中渝有權合法佔用、使用該房地產物業、賺取收益及處置該房地產物業，並有權轉讓、租賃或按揭該房地產物業；及
  - d. 該房地產物業須受多份租賃協議規限。該等租賃協議之內容並無違反法例及規例且合法有效。根據相關規例，該等租賃協議須於房地產管理部門登記。雖然重慶中渝並無就該等租賃協議申請登記，惟根據中國合同法，合法訂立之租賃協議自其獲訂立起即屬有效。因此，該等租賃協議仍合法有效。

編號	房地產物業	概況及年期	估用詳情	於2015年3月31日 現況下之市值
11.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州花園C3棟1至2層及 6個住宅單位 郵編：401147	<p>該房地產物業包括於1997年左右落成之一個商業平台之1至2層及一幢建於2層商業平台之上之16層高住宅大廈之6個住宅單位。</p> <p>根據重慶中渝所提供之資料，商業部份及住宅部份之總建築面積分別約為271.43平方米及751平方米。</p> <p>該房地產物業之土地使用權已獲授之年期70年，於2062年6月29日屆滿，作住宅及商業用途。</p>	<p>根據重慶中渝提供之資料，該房地產物業之商業部份（總建築面積約為271.43平方米）受兩份租賃規限，均於2018年8月31日屆滿，現時總月租約為人民幣8,143元。</p> <p>該房地產物業之餘下部份現時空置。</p>	<p>人民幣5,420,000元</p> <p>（人民幣 伍佰肆拾貳萬元）</p>

## 附註：

- (i) 根據重慶市人民政府發出之國有土地使用權證（名為渝國用(1997)字第042號），加州花園C2、C3及C4棟地盤面積約為9,721.9平方米）之土地使用權已授予重慶中渝，為期70年，於2062年6月29日屆滿，作住宅及商業用途。
- (ii) 根據重慶國土資源和房屋管理局及重慶渝北區房屋管理局發出之3份房屋所有權證（名為重慶房權證201字第0146887號及第0146888號及渝北區字第29897號），加州花園C3棟（總建築面積約為17,629.61平方米）由重慶中渝持有。
- (iii) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產物業之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - a. 重慶中渝有權享有該房地產物業之房屋所有權及相應土地使用權；
  - b. 於最後實際可行日期，該房地產物業未受任何按揭或司法查封所規限；
  - c. 重慶中渝有權合法佔用、使用該房地產物業、賺取收益及處置該房地產物業，並有權轉讓、租賃或按揭該房地產物業；及
  - d. 該房地產物業須受一份租賃協議規限。該等租賃協議之內容並無違反法例及規例且合法有效。根據相關規例，該等租賃協議須於房地產管理部門登記。雖然重慶中渝並無就該等租賃協議申請登記，惟根據中國合同法，合法訂立之租賃協議自其獲訂立起即屬有效。因此，該等租賃協議仍合法有效。

編號	房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下之市值
12.	位於 中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州花園之 一個農產品市場 郵編：401147	該房地產物業包括一幢單層農產品交易市場。 該樓宇於2004年左右落成。  根據重慶中渝所提供之資料，該房地產物業之 建築面積約為2,794.38平方米。  該房地產物業之土地使用權獲授之年期於2063 年5月25日屆滿，作綜合用途。	根據重慶中渝提供之資 料，該房地產物業受多 份租賃規限，最遲之租 期於2015年12月30日 屆滿，現時總月租約為 人民幣40,590元。	人民幣7,680,000元  (人民幣 柒佰陸拾捌萬元)

## 附註：

- (i) 根據重慶市人民政府發出之國有土地使用權證（名為渝外國用(2004)字第009號），地盤面積約為8,216.03平方米之該房地產物業之土地使用權已授予重慶中渝，年期於2063年5月25日屆滿，作綜合用途。
- (ii) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之房屋所有權證（名為重慶市房權證201字第0135755號），建築面積約為2,794.38平方米之該房地產物業之房屋所有權由重慶中渝持有。
- (iii) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產物業之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- 重慶中渝有權享有該房地產物業之房屋所有權及相應土地使用權；
  - 於最後實際可行日期，該房地產物業未受任何按揭或司法查封所規限；
  - 重慶中渝有權合法佔用、使用該房地產物業、賺取收益及處置該房地產物業，並有權轉讓、租賃或按揭該房地產物業；及
  - 該房地產物業受多份租賃協議規限。該等租賃協議之內容並無違反法例及規例且合法有效。根據相關規例，該等租賃協議須於房地產管理部門登記。雖然重慶中渝並無就該等租賃協議申請登記，惟根據中國合同法，合法訂立之租賃協議自其獲訂立起即屬有效。因此，該等租賃協議仍合法有效。

編號	房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下之市值
13.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州花園A及B棟之 兩層地下停車場 郵編：401147	該房地產物業包括於1997年左右落成之2層地下停車場之362個停車位。  根據重慶中渝提供之資料，該房地產物業之總建築面積約為15,645.73平方米。  該房地產物業之土地使用權獲授之年期於2062年5月25日屆滿，作綜合用途（地下停車場）。	根據重慶中渝提供之資料，該房地產物業現時受1份特許協議規限，現時每月特許費約為人民幣86,317元。	人民幣33,000,000元  (人民幣 叁仟叁佰萬元)

## 附註：

- (i) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之國有土地使用權證（名為渝外國用(2001)字第009號），加州花園之地下停車場（地盤面積約為9,780.87平方米）之土地使用權已授予重慶中渝，年期於2062年5月25日屆滿，作綜合用途（地下停車場）。
- (ii) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之房屋所有權證（名為重慶房權證100字第0100002號），總建築面積約為15,645.73平方米之房地產物業之房屋所有權由重慶中渝持有。
- (iii) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產物業之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- 重慶中渝有權享有該房地產物業之房屋所有權及相應土地使用權；
  - 該房地產物業須受一份按揭規限；
  - 於最後實際可行日期，該房地產物業未受任何司法查封所規限；
  - 重慶中渝有權合法佔用、使用該房地產物業、賺取收益及處置該房地產物業，並有權轉讓、租賃或按揭該房地產物業。然而，由於該房地產物業須受按揭規限，於按揭期內，重慶中渝須於轉讓該房地產物業前取得承按人之同意；及
  - 該房地產物業受一份租賃協議規限。該租賃協議之內容並無違反法例及規例且合法有效。根據相關規例，該租賃協議須於房地產管理部門登記。雖然重慶中渝並無就該租賃協議申請登記，惟根據中國合同法，合法訂立之租賃協議自其獲訂立起即屬有效。因此，該租賃協議仍合法有效。

編號	房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下之市值
14.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州城市花園4及 5棟連接層之停車場 郵編：401147	該房地產物業包括於2004年左右落成之4及5 棟之間連接樓層之15個停車位。  根據重慶中渝提供之資料，該房地產物業之總 建築面積約為415.08平方米。  該房地產物業之土地使用權獲授之年期於2062 年5月25日屆滿，作商業用途。	根據重慶中渝提供之資 料，該房地產物業受1 份特許規限，現時每月 特許費總額約為人民幣 4,166元。	人民幣1,370,000元  (人民幣 壹佰叁拾柒萬元)

## 附註：

- (i) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之房地產權證（名為201房地證(2005)第22311號），地盤面積約為172.67平方米之該房地產物業之土地使用權已授予重慶中渝，年期於2062年5月25日屆滿，作商業用途，且建築面積約為415.08平方米之該房地產物業之房屋所有權由重慶中渝持有。
- (ii) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產物業之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- a. 重慶中渝有權享有該房地產物業之房屋所有權及相應土地使用權；
  - b. 於最後實際可行日期，該房地產物業未受任何按揭或司法查封所規限；
  - c. 重慶中渝有權合法佔用、使用該房地產物業、賺取收益及處置該房地產物業，並有權轉讓、租賃或按揭該房地產物業；及
  - d. 該房地產物業受一份租賃協議規限。該租賃協議之內容並無違反法例及規例且合法有效。根據相關規例，該租賃協議須於房地產管理部門登記。雖然重慶中渝並無就該租賃協議申請登記，惟根據中國合同法，合法訂立之租賃協議自其獲訂立起即屬有效。因此，該租賃協議仍合法有效。

編號	房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下之市值
15.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州城市花園8及 9棟1層部份及連接層之 停車場 郵編：401147	該房地產物業包括於2004年左右落成之1層一個商業單位及8及9棟連接樓層之83個停車位。  根據重慶中渝所提供之資料，商業部份及停車場部份之築面積分別約為598.15平方米及2,116.70平方米。  該房地產物業之土地使用權已獲授之年期於2062年5月25日屆滿，作商業服務用途。	根據重慶中渝提供之資料，該房地產物業之部份建築面積約1,957.4平方米須受一份特許規限，現時每月特許費約為人民幣19,644元及該房地產物業之部份總建築面積約383.41平方米須受兩份租約規限，最遲之租期於2017年11月30日屆滿，現時總月租約為人民幣17,291元。  該房地產物業之餘下部份現時空置。	人民幣14,360,000元  (人民幣 壹仟肆佰叁拾陸萬元)

## 附註：

- (i) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之2份房地產權證（名為201房地證2006字第57096及57097號），總地盤面積約為170.49平方米之該房地產物業之土地使用權已授予重慶中渝，年期於2062年5月25日屆滿，作商業服務用途，及總建築面積約為2,714.85平方米之該房地產物業之房屋所有權由重慶中渝持有。
- (ii) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產物業之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- 重慶中渝有權享有該房地產物業之房屋所有權及相應土地使用權；
  - 於最後實際可行日期，該房地產物業未受任何按揭或司法查封所規限；
  - 重慶中渝有權合法佔用、使用該房地產物業、賺取收益及處置該房地產物業，並有權轉讓、租賃或按揭該房地產物業；及
  - 該房地產物業受多份租賃協議規限。該等租賃協議之內容並無違反法例及規例且合法有效。根據相關規例，該等租賃協議須於房地產管理部門登記。雖然重慶中渝並無就該等租賃協議申請登記，惟根據中國合同法，合法訂立之租賃協議自其獲訂立起即屬有效。因此，該等租賃協議仍合法有效。

編號	房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下之市值
16.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州城市花園9及10棟 連接層停車場 郵編：401147	該房地產物業包括於2004年左右落成之9及10棟之間連接樓層之21個停車位。  根據重慶中渝所提供之資料，該房地產物業之建築面積約為527.84平方米。  該房地產物業之土地使用權已獲授之年期於2062年5月25日屆滿，作商業用途。	根據重慶中渝提供之資料，該房地產物業須受一份特許協議規限，現時每月特許費約為人民幣5,297元。	人民幣1,910,000元  (人民幣壹佰玖拾壹萬元)

## 附註：

- (i) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之房地產權證（名為201房地證2005字第22310號），地盤面積約為191.66平方米之該房地產物業之土地使用權已授予重慶中渝，年期於2062年5月25日屆滿，作商業用途，及建築面積約為527.84平方米之該房地產物業之該房屋所有權由重慶中渝持有。
- (ii) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產物業之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- 重慶中渝有權享有該房地產物業之房屋所有權及相應土地使用權；
  - 於最後實際可行日期，該房地產物業未受任何按揭或司法查封所規限；
  - 重慶中渝有權合法佔用、使用該房地產物業、賺取收益及處置該房地產物業，並有權轉讓、租賃或按揭該房地產物業；及
  - 該房地產物業受一份租賃協議規限。該租賃協議之內容並無違反法例及規例且合法有效。根據相關規例，該租賃協議須於房地產管理部門登記。雖然重慶中渝並無就該租賃協議申請登記，惟根據中國合同法，合法訂立之租賃協議自其獲訂立起即屬有效。因此，該租賃協議仍合法有效。

編號	房地產物業	概況及年期	估用詳情	於2015年3月31日 現況下之市值
17.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州城市花園13棟 地下停車場及1至3層 郵編：401147	該房地產物業包括於2004年左右落成之商業平台之1至3層及一幢建於3層(加一個地庫)商業平台上之23層高住宅大廈之地庫1層之35個停車位。  根據重慶中渝提供之資料，商業部份及停車場部份之總建築面積分別約為4,086.80平方米及1,061.87平方米。  該房地產物業之土地使用權已獲授之年期於2062年5月25日屆滿，作商業用途。	根據重慶中渝提供之資料，停車場須受一份特許協議規限，現時每月特許費約為人民幣10,657元。  該房地產物業之部份總建築面積約3,516.15平方米之1至3層現時須受多份租約規限，最遲之租期於2018年9月30日屆滿，於估值日期總月租約為人民幣119,434元。  該房地產物業之部份建築面積約為40.21平方米現時由重慶中渝佔用。  該房地產物業之餘下部份現時空置。	人民幣30,690,000元  (人民幣 叁仟零陸拾玖萬元)

## 附註：

- (i) 根據重慶渝北區人民政府發出一份國有土地使用權證(名為渝北國用(2004)第16638號)，加州城市花園13棟(地盤面積約為297.59平方米)之土地使用權已授予重慶中渝，年期於2062年5月25日屆滿，作商業用途。
- (ii) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之房屋所有權證(名為重慶房權證201字第0143472號)，總建築面積約為5,148.67平方米之該房地產物業之房屋所有權證由重慶中渝持有。
- (iii) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 重慶中渝有權享有該房地產物業之房屋所有權及相應土地使用權；
  - b. 於最後實際可行日期，該房地產物業未受任何按揭或司法查封所規限；
  - c. 重慶中渝有權合法佔用、使用該房地產物業、賺取收益及處置該房地產物業，並有權轉讓、租賃或按揭該房地產物業；及
  - d. 該房地產物業受多份租賃協議規限。該等租賃協議之內容並無違反法例及規例且合法有效。根據相關規例，該等租賃協議須於房地產管理部門登記。雖然重慶中渝並無就該等租賃協議申請登記，惟根據中國合同法，合法訂立之租賃協議自其獲訂立起即屬有效。因此，該等租賃協議仍合法有效。

編號	房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下之市值
18.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州城市花園之 車庫A及B 郵編：401147	該房地產物業包括建於兩個於2004年左右落成之單層車庫上的267個停車位。  根據重慶中渝提供之資料，該房地產物業之總建築面積約為7,972.11平方米。  該房地產物業之土地使用權已獲授之年期於2062年5月25日屆滿，作車庫用途。	根據重慶中渝提供之資料，該停車場須受兩份特許協議規限，現時每月特許費合共約為人民幣80,006元。	人民幣25,700,000元  (人民幣 貳仟伍佰柒拾萬元)

## 附註：

- (i) 根據重慶市人民政府發出之2份國有土地使用權證(名為渝外國用(2003)字第057及058號)，地盤面積約為7,729.5平方米之該房地產物業之土地使用權已授予重慶中渝，年期於2062年5月25日屆滿，作車庫用途。
- (ii) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之2份房屋所有權證(名為重慶房權證201字第0121104及0121105號)，總建築面積約為7,972.11平方米之該房地產物業之房屋所有權證由重慶中渝持有。
- (iii) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 重慶中渝有權享有該房地產物業之房屋所有權及相應土地使用權；
  - 該房地產物業須受按揭所規限；
  - 於最後實際可行日期，該房地產物業未受任何司法查封所規限；
  - 重慶中渝有權合法佔用、使用該房地產物業、賺取收益及處置該房地產物業，並有權轉讓、租賃或按揭該房地產物業。然而，由於該房地產物業須受按揭所規限，因此，於按揭期內，重慶中渝在轉讓該房地產物業前須取得承押人之同意；及
  - 該房地產物業受多份租賃協議規限。該等租賃協議之內容並無違反法例及規例且合法有效。根據相關規例，該等租賃協議須於房地產管理部門登記。雖然重慶中渝並無就該等租賃協議申請登記，惟根據中國合同法，合法訂立之租賃協議自其獲訂立起即屬有效。因此，該等租賃協議仍合法有效。

編號	房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下之市值
19.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 金山路8號 中渝科創大廈 地下1至2層 郵編：401147	該房地產物業包括於2004年左右落成之2層地下停車場的92個停車位。  根據重慶中渝提供之資料，該房地產物業之總建築面積約為2,823.05平方米。  該房地產物業之土地使用權已獲授之年期於2063年5月29日屆滿，作商業服務用途。	根據重慶中渝提供之資料，該停車場須受一份特許協議規限，現時每月特許費約為人民幣21,350元。	人民幣8,440,000元  (人民幣捌佰肆拾肆萬元)

## 附註：

- (i) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之2份房地產權證（名為201房地證2008字第11745及18757號），總地盤面積約為313.67平方米之該房地產物業之土地使用權已授予重慶中渝，年期於2063年5月29日屆滿，作商業服務用途，及總建築面積約為2,823.05平方米之該房地產物業之房屋所有權由重慶中渝持有。
- (ii) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產物業之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- 重慶中渝有權享有該房地產物業之房屋所有權及相應土地使用權；
  - 該房地產物業須受按揭所規限；
  - 於最後實際可行日期，該房地產物業未受任何司法查封所規限；
  - 重慶中渝有權合法佔用、使用該房地產物業、賺取收益及處置該房地產物業，並有權轉讓、租賃或按揭該房地產物業。然而，由於該房地產物業須受按揭所規限，因此，於按揭期內，重慶中渝在轉讓該房地產物業前須取得承押人之同意；及
  - 該房地產物業受一份租賃協議規限。該租賃協議之內容並無違反法例及規例且合法有效。根據相關規例，該租賃協議須於房地產管理部門登記。雖然重慶中渝並無就該租賃協議申請登記，惟根據中國合同法，合法訂立之租賃協議自其獲訂立起即屬有效。因此，該租賃協議仍合法有效。

編號	房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下之市值
20.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 加州城市花園 加州城市花園幼兒園 郵編：401147	該房地產物業包括一所於2004年左右落成之兩層高幼兒園。  根據重慶中渝提供之資料，該房地產物業之建築面積約為2,564.74平方米。  該房地產物業之土地使用權已獲授之年期於2062年5月25日屆滿，作商業服務用途。	根據重慶中渝提供之資料，該房地產物業受一份租約規限，年期於2018年8月屆滿，現時月租約為人民幣12,052元。	人民幣4,230,000元  (人民幣肆佰貳拾叁萬元)

## 附註：

- (i) 根據重慶市人民政府發出之國有土地使用權證（名為渝國用(2004)第1550號），地盤面積約為1,617.5平方米的該房地產物業之土地使用權已授予中渝物業發展有限公司（重慶中渝之前稱），年期於2062年5月25日屆滿，作商業服務用途。
- (ii) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之1份房屋所有權證（名為重慶市房權證201字第0168822號），總建築面積約為2,564.74平方米之該房地產物業之房屋所有權由重慶中渝持有。
- (iii) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產物業之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- 重慶中渝有權享有該房地產物業之房屋所有權及相應土地使用權；
  - 於最後實際可行日期，該房地產物業未受任何按揭或司法查封所規限；
  - 重慶中渝有權合法佔用、使用該房地產物業、賺取收益及處置該房地產物業，並有權轉讓、租賃或按揭該房地產物業；及
  - 該房地產物業受一份租賃協議及相關補充協議規限。該租賃協議及補充協議之內容並無違反法例及規例且合法有效。根據相關規例，該租賃協議須於房地產管理部門登記。雖然重慶中渝並無就該租賃協議申請登記，惟根據中國合同法，合法訂立之租賃協議自其獲訂立起即屬有效。因此，該租賃協議仍合法有效。

編號	房地產物業	概況及年期	估用詳情	於2015年3月31日 現況下之市值
21.	中國 重慶市 渝北區 金山路3號 匯景臺1期 4棟地下1層及 3棟地下2層及 2期18、19棟及 商業樓宇地下1層及 18棟地下2層 郵編：401147	<p>該房地產物業包括於2003年左右落成之一個綜合（住宅／商用）發展項目之地下1層及2層的多個商用空間及315個停車位。</p> <p>根據重慶中渝提供之資料，該房地產物業商用部份及停車位之總建築面積分別約為1,541.33平方米及10,950.79平方米。</p> <p>該房地產物業之土地使用權已獲授之年期於2064年12月12日（1期）及2063年5月29日（2期）屆滿，作商業及車庫用途。</p>	<p>根據重慶中渝提供之資料，停車場部份須受多份特許協議規限，現時每月特許費合共約為人民幣84,346元。</p> <p>建築面積約為100.33平方米之地下2層部份須受一份租約規限，年期於2017年12月31日屆滿，現時月租約為人民幣1,300元。</p> <p>該房地產物業之餘下部份現時空置。</p>	<p>人民幣40,860,000元</p> <p>（人民幣肆仟零捌拾陸萬元）</p>

## 附註：

- (i) 根據重慶市渝北區人民政府發出之2份國有土地使用權證（名為渝北國用(2004)第20462及20463號），該房地產物業1期總地盤面積約為2,266.96平方米之土地使用權已授予重慶中渝，年期於2064年12月12日屆滿，作商業及車庫用途。
- (ii) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之2份房屋所有權證（名為重慶房權證201字第0104132及0104133號），該房地產物業1期總建築面積約為3,673.86平方米之房屋所有權證由重慶中渝持有。
- (iii) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之3份房地產權證（名為201房地證2005字第00086、00088及00132號），該房地產物業2期總地盤面積約為2,327.24平方米之土地使用權已授予重慶中渝，年期於2063年5月29日屆滿，作商業及車庫用途，及該房地產物業2期總建築面積約為8,818.27平方米之房屋所有權由重慶中渝持有。
- (iv) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產物業之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - a. 重慶中渝有權享有該房地產物業之房屋所有權及相應土地使用權；
  - b. 於最後實際可行日期，該房地產物業未受任何按揭或司法查封所規限；
  - c. 重慶中渝有權合法佔用、使用該房地產物業、賺取收益及處置該房地產物業，並有權轉讓、租賃或按揭該房地產物業；及
  - d. 該房地產物業受多份租賃協議規限。該等租賃協議之內容並無違反法例及規例且合法有效。根據相關規例，該等租賃協議須於房地產管理部門登記。雖然重慶中渝並無就該等租賃協議申請登記，惟根據中國合同法，合法訂立之租賃協議自其獲訂立起即屬有效。因此，該等租賃協議仍合法有效。

編號	房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下之市值
22.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 新溉大道2號 重慶國際金融貿易開發區 重慶國際科技會展中心 地下1-3層 郵編：401147	該房地產物業包括於2007年左右落成之一幢商業樓宇之3層地下停車場。  根據重慶中渝所提供之資料，該房地產物業之總建築面積約為8,235.74平方米。  該房地產物業之土地使用權獲授之年期於2063年5月29日屆滿，作商業服務用途。	根據重慶中渝所提供之資料，該房地產物業現時空置。	人民幣18,700,000元  (人民幣壹仟捌佰柒拾萬元)

## 附註：

- (i) 根據1份房地產權證(名為201房地證2007字第09161號)，地盤面積約為3,199.7平方米之土地使用權已授予重慶中渝，年期於2063年5月29日屆滿，作商業服務用途，及該房地產物業建築面積約為8,235.74平方米之房屋所有權由重慶中渝持有。
- (ii) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 重慶中渝有權享有該房地產物業之房屋所有權及相應土地使用權；
  - b. 該房地產物業受一項按揭所規限；
  - c. 於最後實際可行日期，該房地產物業未受任何司法查封所規限；及
  - d. 重慶中渝有權合法佔用、使用該房地產物業、賺取收益及處置該房地產物業，並有權轉讓、租賃或按揭該房地產物業。然而，由於該房地產物業受按揭規限，於按揭期內，重慶中渝於轉讓該房地產物業前須取得承按人之同意。

編號	房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下之市值
23.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 新溉大道6號 都會9號1樓「1-4」單位， 郵編：401147	該房地產物業包括一幢28層商業大廈（另加三層地庫）之一層之一個商業單位。該大廈於2011年左右落成。  該房地產物業之建築面積約為184.08平方米。  該房地產物業之土地使用權獲授之年期於2063年5月25日屆滿，作其他商業服務用途。	根據重慶中渝所提供之資料，該房地產物業受一份租約規限，於2018年12月31日屆滿，現時月租約為人民幣15,427元，作辦公用途。	人民幣4,410,000元  (人民幣肆佰肆拾壹萬元)

## 附註：

- (i) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之房地產權證（名為201房地證2014字第022671號），該房地產物業之土地使用權已授予重慶中渝，年期於2063年5月25日屆滿，作其他商業服務用途，及該房地產物業之房屋所有權由重慶中渝持有。
- (ii) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產物業之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- a. 重慶中渝有權享有該房地產物業之房屋所有權及相應土地使用權；
  - b. 於最後實際可行日期，該房地產物業未受任何按揭或司法查封所規限；
  - c. 重慶中渝有權合法佔用、使用該房地產物業、賺取收益及處置該房地產物業，並有權轉讓、租賃或按揭該房地產物業；及
  - d. 該房地產物業受一份租賃協議規限。該租賃協議之內容並無違反法例及規例且合法有效。根據相關規例，該租賃協議須於房地產管理部門登記。雖然重慶中渝並無就該租賃協議申請登記，惟根據中國合同法，合法訂立之租賃協議自其獲訂立起即屬有效。因此，該租賃協議仍合法有效。

## 第三類－重慶中渝集團於中國持作銷售之房地產物業

編號	房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下之市值
24.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 金鼎路2號 山頂道1號部份 郵編：401147	該房地產物業包括一個位於金紫山東側（鄰近重慶人民代表大會常務委員會大樓及重慶高級人民法院）之綜合（住宅／商業）發展項目內之1個住宅單位、2個零售單位及305個停車位。該房地產物業於2008年左右落成。  誠如重慶中渝所告知，該房地產物業之總建築面積約為13,685平方米，其詳情如下：	根據重慶中渝所提供之資料，總建築面積約為294.14平方米之部份房地產物業受多份租約規限，最後年期於2018年9月30日屆滿，現時月租總額約為人民幣9,960元。  該房地產物業之餘下部份現時空置。	人民幣45,440,000元  (人民幣肆仟伍佰肆拾肆萬元)
		<b>用途</b>	<b>建築面積 (平方米)</b>	
		住宅	75.02	
		零售	575.66	
		停車場	13,034.01	
		<b>總計：</b>	<b>13,684.69</b>	
		該房地產物業之土地使用權已獲授之年期於2063年5月29日屆滿，作住宅及商業服務用途。		

## 附註：

- (i) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之2份房地產權證（名為201房地證2008字第52173及55980號），總地盤面積約為8,321平方米之山頂道1號部份之土地使用權已授予重慶中渝，年期於2063年5月29日屆滿，作商業服務用途，及總建築面積約為22,151.97平方米之該部份之房屋所有權由重慶中渝持有。
- (ii) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之1份房地產權證（名為201房地證2008字第52177號），地盤面積約為953.3平方米之山頂道1號部份之土地使用權已授予重慶中渝，年期於2063年5月29日屆滿，作住宅及商業服務用途，及建築面積約為17,308.72平方米之該部份之房屋所有權由重慶中渝持有。
- (iii) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產物業之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- 重慶中渝有權享有該發展項目之未售出部份之房屋所有權及相應土地使用權；
  - 於最後實際可行日期，該發展項目之未售出部份未受任何按揭或司法查封所規限；
  - 重慶中渝有權合法佔用、使用、賺取收益及處置該發展項目之未售出部份並有權轉讓、租賃或按揭有關部份；及
  - 部份該房地產物業受多份租賃協議規限。該等租賃協議之內容並無違反法例及規例且合法有效。根據相關規例，該等租賃協議須於房地產管理部門登記。雖然重慶中渝並無就該等租賃協議申請登記，惟根據中國合同法，合法訂立之租賃協議自其獲訂立起即屬有效。因此，該等租賃協議仍合法有效。

編號	房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下之市值
25.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 金山路11號 山頂道8號部份 郵編：401147	該房地產物業包括一個位於毗鄰山頂道1號（鄰近重慶人民代表大會常務委員會大樓及重慶高級人民法院）之綜合（住宅／商業）發展項目內之5個住宅單位、5個零售單位及19個停車位。該房地產物業於2011年左右落成。  誠如重慶中渝所告知，該房地產物業之總建築面積約為2,954平方米，其詳情如下：	誠如重慶中渝所告知，該房地產物業現時空置。	人民幣30,330,000元  (人民幣叁仟零叁拾叁萬元)
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	1,561.93	
		零售	419.48	
		停車場	972.88	
		總計：	<u>2,954.29</u>	
		該房地產物業之土地使用權已獲授之年期於2063年5月29日屆滿，作城鎮住宅及其他商業服務用途。		

## 附註：

- (i) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之3份房地產權證（名為201房地證2011字第055899、055913及055939號），總地盤面積約為5,658.9平方米之山頂道8號部份之土地使用權已授予重慶中渝，年期於2063年5月29日屆滿，作城鎮住宅用途，及總建築面積約為14,444.3平方米之該部份之房屋所有權由重慶中渝持有。
- (ii) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之2份房地產權證（名為201房地證2011字第064194及064264號），地盤面積約為9,724.5平方米之山頂道8號部份之土地使用權已授予重慶中渝，年期於2063年5月29日屆滿，作其他商業服務用途，及總建築面積約為10,122.6平方米之該部份之房屋所有權由重慶中渝持有。
- (iii) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產物業之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- 重慶中渝有權享有該主體發展項目之未售出部份之房屋所有權及相應土地使用權；
  - 於最後實際可行日期，該發展項目之未售出部份未受任何按揭或司法查封所規限；及
  - 重慶中渝有權合法佔用、使用該主體發展項目之未售出部份、賺取收益及處置該主體發展項目之未售出部份，並有權轉讓、租賃或按揭有關部份。

編號	房地產物業	概況及年期	估用詳情	於2015年3月31日 現況下之市值
26.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 新溉大道18號及 金山路15號 山頂道國賓城 (第一、二、三及四期)部份 郵編：401147	該房地產物業包括一個位於毗鄰山頂道1號及山頂道8號(鄰近重慶人民代表大會常務委員會大樓及重慶高級人民法院)之綜合(住宅/商業)發展項目內之113個住宅單位、3個零售單位、1,096個停車位及一個幼兒園。該房地產物業分四期發展及於2012年至2014年間落成。  誠如重慶中渝所告知，該房地產物業之總建築面積約為81,726平方米，其詳情如下：	根據重慶中渝所提供之資料，建築面積約為5,394.95平方米之部份房地產物業受一份租約規限，年期於2028年12月30日屆滿，現時月租約為人民幣9,100元。  該房地產物業之餘下部份現時空置。	人民幣538,040,000元  (人民幣伍億叁仟捌佰零肆萬元)  (見附註(iv)及(xi))
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	12,781.87	
		零售	22,558.94	
		幼兒園	3,200.30	
		停車場	43,184.82	
		總計：	<b>81,725.93</b>	
		該房地產物業之土地使用權已獲授之年期於2063年5月29日屆滿，作城鎮住宅及其他商業服務用途。		

## 附註：

- (i) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之1份房地產權證(名為201房地證2013字第051425號)，共有地盤面積約為47,152.87平方米之國賓城部份之土地使用權已授予重慶中渝，年期於2063年5月29日屆滿，作其他商業服務用途，及建築面積約為81,803.37平方米之該部份之房屋所有權由重慶中渝持有。
- (ii) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之9份房地產權證(名為201房地證2013字第006757、006854、006856、036394、036778、037481、037514、037533及042147號)，總地盤面積及總共有地盤面積分別約為6,520.88及11,216.5平方米之國賓城部份之土地使用權已授予重慶中渝，年期於2063年5月29日屆滿，作城鎮住宅用途，及總建築面積約為270,561平方米之該部份之房屋所有權由重慶中渝持有。
- (iii) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之一份房地產權證(名為201D房地證2011字第50241號)，地盤面積約為17,250.9平方米之一幅土地之土地使用權已授予重慶中渝，年期於2063年5月29日屆滿，作城鎮住宅用途。該房地產權證包括第四期。
- (iv) 誠如重慶中渝所告知，總建築面積約為5,183平方米之46個住宅單位已訂約出售，總代價約為人民幣44,200,000元。有關住宅單位之市值乃按上述代價列值並計入吾等之估值內。

- (v) 根據重慶市規劃局發出之建設用地規劃許可證（名為地字第建500136200900226號），許可證已獲發出以規劃建設該房地產物業之幼兒園及第四期。
- (vi) 根據重慶市規劃局發出之兩份建設工程規劃許可證（名為建字第建500112200900135號及500112200909128號），該房地產物業之幼兒園及第四期建設已獲批准。
- (vii) 根據重慶市城鄉建設委員會發出之兩份建築工程施工許可證（名為第510202200912280601號及第510202200912280701號），開始建設該房地產物業之幼兒園及第四期已獲批准。
- (viii) 根據2份商品房預售許可證（名為渝國土房管(2012)預字第(479)及(756)號），總建築面積約為71,071.27平方米之房地產物業之預售許可已獲授出。
- (ix) 根據城鄉建設管理委員會發出之2份竣工及驗收記錄（名為建竣備字(2014)第0044及0124號），總建築面積約103,829平方米之該發展項目及幼兒園之建設已完工並通過驗收。
- (x) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產物業之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- 重慶中渝有權享有該發展項目之未售出部份（幼兒園部份及第四期除外）之房屋所有權及相應土地使用權；
  - 重慶中渝享有該房地產物業第四期之土地使用權；
  - 於最後實際可行日期，該發展項目之未售出部份未受任何按揭或司法查封所規限；
  - 重慶中渝有權合法佔用、使用、賺取收益及處置該發展項目之未售出部份（幼兒園部份及第四期除外），並有權轉讓、租賃或按揭有關部份；
  - 於土地使用權期限內，重慶中渝有權合法佔用、使用第四期之土地、賺取收益及處置該土地，並有權於該土地上興建樓宇、結構物及配套設施。重慶中渝亦有權轉讓、租賃或按揭該土地之土地使用權；
  - 重慶中渝已獲得第四期部份之商品房預售許可證。重慶中渝有權預售房地產物業之有關部份，並將有權於符合有關法例及規例之規定時出售或租賃房地產物業；
  - 就該發展項目之已訂約出售部份而言，重慶中渝與買家訂立之商品房買賣合同之內容並無違反法例及規例。有關合約乃根據法例登記並合法及有效。重慶中渝有權收取該房地產物業之代價。於所有權獲過戶登記前，重慶中渝有權享有該部份之房屋所有權及相應土地使用權。然而，由於已簽署及登記該等商品房買賣合同，故重慶中渝轉讓、租賃或按揭有關部份將須受到限制；
  - 重慶中渝已獲得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，及該發展項目符合有關法例及規例。幼兒園部份及第四期均已竣工，於重慶中渝獲得所有有關竣工文件及悉數結算有關費用後，重慶中渝於取得該部份之房地產權證方面並無法律障礙。於獲得房地產權證後，重慶中渝有權佔用、使用、賺取收益及處置該幼兒園部份及第四期並有權轉讓、租賃或按揭該部份；及
  - 該房地產物業之部份須受一份租賃協議規限。租賃協議之內容並無違反法例及規例且合法有效。根據相關規例，該等租賃協議須於房地產管理部門登記。雖然重慶中渝並無就該等租賃協議申請登記，惟根據中國合同法，合法訂立之租賃協議自其獲訂立起即屬有效。因此，該等租賃協議仍合法有效。
- (xi) 於吾等之估值中，吾等已假定該房地產物業權益可於公開市場自由出售及轉讓予第三方，而毋須向有關政府機關支付任何地價或繁雜款項。

編號	房地產物業	概況及年期	估用詳情	於2015年3月31日 現況下之市值
27.	位於 中國 重慶市 渝北區 金山路及 金鼎路交匯處 御府部份 郵編：401147	該房地產物業包括位於渝北區金山路與金鼎路交匯處之一個住宅發展項目之37棟別墅、一個會所、一幢商業樓及105個停車位。該房地產物業已於2011年至2013年期間落成。  誠如重慶中渝所告知，該房地產物業之總建築面積約為40,235平方米，其詳情如下：	根據重慶中渝所提供之資料，該房地產物業之部份商業樓受一份租約規限，年期於2020年1月31日屆滿，現時月租約為人民幣30,079元。  該房地產物業之餘下部份現時空置。	人民幣1,009,300,000  (人民幣拾億玖佰叁拾萬元)
		<b>用途</b>	<b>建築面積 (平方米)</b>	
		別墅	28,667.12	
		會所	5,885.35	
		商業樓	1,704.08	
		停車場	3,978.26	
		<b>總計：</b>	<b>40,234.81</b>	
		該房地產物業之土地使用權已獲授之年期於2063年5月29日屆滿，作城鎮住宅及其他商服用途。		

## 附註：

- (i) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之37份房地產權證（名為201房地證2013字第006749、024820、024822、024823、024828、024831、024840、024845、024850、024893-024897、024899-024900、024904、024906、024911、024915、024917、024936、024939、024940、024944、024945、024953、024967、024969、024992、024994、024998-025000、025002、025004及025005號），總地盤面積約為18,570.3平方米之該房地產物業部份之土地使用權已授予重慶中渝，年期於2063年5月29日屆滿，作城鎮住宅用途，及總建築面積約為28,667.12平方米之該部份之房屋所有權由重慶中渝持有。
- (ii) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之3份房地產權證（名為201房地證2013字第051309號、201房地證2014字第000631及010565號），總共有地盤面積約為5,748.2平方米之該房地產物業部份之土地使用權已授予重慶中渝，年期於2063年5月29日屆滿，作其他商業服務用途，及總建築面積約為10,679.77平方米之該部份之房屋所有權由重慶中渝持有。
- (iii) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之2份房地產權證（名為201房地證2014字第025409號及025418號），總共有地盤面積約為13,366.6平方米之該房地產物業部份之土地使用權已授予重慶中渝，年期於2063年5月29日屆滿，作其他商業服務用途，及總建築面積約為887.92平方米之該部份之房屋所有權由重慶中渝持有。

- (iv) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產物業之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- a. 重慶中渝有權享有該房地產物業之房屋所有權及相應土地使用權；
  - b. 於最後實際可行日期，該房地產物業未受任何按揭或司法查封所規限；
  - c. 重慶中渝有權合法佔用、使用、賺取收益及處置該房地產物業並有權轉讓、租賃或按揭該房地產物業；及
  - d. 該房地產物業之部份須受一份租賃協議規限。租賃協議之內容並無違反法例及規例且合法有效。根據相關規例，該等租賃協議須於房地產管理部門登記。雖然重慶中渝並無就該等租賃協議申請登記，惟根據中國合同法，合法訂立之租賃協議自其獲訂立起即屬有效。因此，該等租賃協議仍合法有效。

編號	房地產物業	概況及年期	估用詳情	於2015年3月31日 現況下之市值
28.	位於 中國 重慶市 渝北區 東湖南路301、303、 305、307、309及333號 愛都會第一、第二及 第三期部份 郵編：401147	該房地產物業包括位於重慶北部新區龍頭寺火車北站南面之一個綜合（住宅／商業）發展項目之53個住宅單位、110個服務式公寓單位、4個辦公單位、15個零售單位、1,063個停車位及一所幼兒園。該房地產物業分三期發展並於2010年至2011年期間落成。  誠如重慶中渝所告知，該房地產物業之總建築面積約為57,709平方米，其詳情如下：	誠如重慶中渝所告知，幼兒園受一份租賃規限，年期於2030年5月31日屆滿，現時月租約為人民幣14,093元。  該房地產物業之餘下部份現時空置。	人民幣358,690,000元  (人民幣叁億伍仟捌佰陸拾玖萬元)  (見附註(viii)及(x))
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	3,513.92	
		服務式公寓	4,602.95	
		辦公室	1,027.03	
		零售	10,336.54	
		幼兒園	2,763.25	
		停車場	35,465.55	
		總計：	<b>57,709.24</b>	
		該房地產物業之土地使用權已獲授作城鎮住宅用途之年期於2075年6月17日屆滿，及作其他商業服務、商務金融、住宿餐飲及批發零售以及工業用途之年期於2045年6月17日屆滿。		

## 附註：

- (i) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之5份房地產權證（名為112房地證2010字第011706、012299號、112房地證2011字第10614、10615及23598號），總地盤面積約為4,111.81平方米之愛都會部份之土地使用權證已授予重慶中渝，年期於2075年6月17日屆滿，作城鎮住宅用途，及總建築面積約為71,247.41平方米之該部份之房屋所有權由重慶中渝持有。
- (ii) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之3份房地產權證（名為112房地證2010字第025072號、112房地證2011字第16496號及115房地證2012字第08368號），總地盤面積約為30,103.74平方米之愛都會部份之土地使用權證已授予重慶中渝，年期於2045年6月17日屆滿，作其他商業服務用途，及總建築面積約為56,758.24平方米之該部份之房屋所有權由重慶中渝持有。
- (iii) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之4份房地產權證（名為112房地證2011字第09538、09540及09550號及112房地證2012字第03114號），總地盤面積約為4,772.7平方米之愛都會部份之土地使用權證已授予重慶中渝，年期於2045年6月17日屆滿，作商務金融用途，及總建築面積約為34,537.39平方米之該部份之房屋所有權由重慶中渝持有。

- (iv) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之一份房地產權證（名為115房地證2012字第02123號），地盤面積約為1,111平方米之愛都會部份之土地使用權已授予重慶中渝，年期於2045年6月17日屆滿，作住宿餐飲用途，及建築面積約為19,250.66平方米之該部份之房屋所有權由重慶中渝持有。
- (v) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之一份房地產權證（名為112房地證2012字第03115號），地盤面積約為326.8平方米之愛都會部份之土地使用權已授予重慶中渝，年期於2045年6月17日屆滿，作批發零售用途，及建築面積約為5,662.32平方米之該部份之房屋所有權由重慶中渝持有。
- (vi) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之一份房地產權證（名為115房地證2012字第17480號），地盤面積約為1,115.9平方米之該房地產物業之幼兒園部份之土地使用權已授予重慶中渝，年期於2045年6月17日屆滿，作工業用途，及建築面積約為2,763.25平方米之該部份之房屋所有權由重慶中渝持有作其他用途。
- (vii) 根據上文附註(vi)所述之房地產權證附帶之測量平面圖，該樓宇之指示用途為愛都會幼兒園。於吾等估值中，吾等根據幼兒園用途對該房地產物業之此部份進行估值。
- (viii) 誠如重慶中渝所告知，總建築面積約為10,083平方米之11個住宅單位、70個服務式公寓單位、6個商用單位及14個停車位已訂約出售，總代價約為人民幣131,000,000元。該等單位及停車位之市值乃按上述代價列值並計入吾等之估值內。
- (ix) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產物業之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- 重慶中渝有權享有該發展項目之未售出部份之房屋所有權及相應土地使用權；
  - 於最後實際可行日期，該發展項目之未售出部份未受任何按揭或司法查封所規限；
  - 重慶中渝有權合法佔用、使用、賺取收益及處置該發展項目之未售出部份，並有權轉讓、租賃或按揭有關部份；
  - 就該發展項目之已訂約出售部份而言，重慶中渝與買家訂立之商品房買賣合同之內容並無違反法例及規例。有關合約乃根據法例登記並合法及有效。重慶中渝有權收取該房地產物業之代價。於所有權獲過戶登記前，重慶中渝有權享有該部份之房屋所有權及相應土地使用權。然而，由於已簽署及登記該等商品房買賣合同，故重慶中渝轉讓、租賃或按揭有關部份將須受到限制；
  - 根據上文附註(vi)所載述之房地產權證，重慶中渝有權享有幼兒園部份之房屋所有權及相應土地使用權。重慶中渝有權合法佔用、使用、賺取收益及處置該部份並有權轉讓、租賃或按揭該部份。誠如重慶中渝所告知，該房地產物業之幼兒園部份之土地使用權應作商業服務及住宅用途。上文附註(vi)載述之房地產權證所列示作工業之用途應為於申請該證書期間產生之錯誤。重慶中渝正在向有關政府部門處理該錯誤。然而，更正結果將不會影響重慶中渝對幼兒園部份之所有權及權利；及
  - 該房地產物業之幼兒園部份受一份租賃協議規限。租賃協議之內容並無違反法例及規例且合法有效。根據相關規例，該租賃協議須於房地產管理部門登記。雖然重慶中渝並無就該租賃協議申請登記，惟根據中國合同法，合法訂立之租賃協議自其獲訂立起即屬有效。因此，該租賃協議仍合法有效。
- (x) 於吾等之估值中，吾等已假定該房地產物業權益可於公開市場自由出售及轉讓予第三方，而毋須向有關政府機關支付任何地價或繁雜款項。

編號	房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下之市值										
29.	位於中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 金山路18號及 新溉大道6號 中渝都會首站(第IA期)及 都會9號(第IB期)部份 郵編:401147	該房地產物業包括於中渝都會首站之10個住宅單位、7個零售單位及685個停車位及於都會9號之26個辦公單位及3個零售單位。  中渝都會首站及都會9號乃位於毗鄰加州站(鄰近重慶人民代表大會常務委員會大樓及重慶高級人民法院)之綜合(住宅/商業)發展項目。該房地產物業已於2011年至2012年間落成。	誠如重慶中渝所告知，該房地產物業現時空置。	人民幣160,900,000元  (人民幣壹億陸仟零玖拾萬元)  (見附註(iv)及(vi))										
		誠如重慶中渝所告知，該房地產物業之總建築面積約為32,467平方米，其詳情如下：												
		中渝都會首站(第IA期)部份												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="493 715 539 736">用途</th> <th data-bbox="855 715 951 763">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="493 795 539 817">住宅</td> <td data-bbox="887 795 951 817">675.37</td> </tr> <tr> <td data-bbox="493 827 539 849">零售</td> <td data-bbox="871 827 951 849">1,681.97</td> </tr> <tr> <td data-bbox="493 859 560 880">停車場</td> <td data-bbox="855 859 951 880">28,202.64</td> </tr> <tr> <td data-bbox="493 912 549 934">總計：</td> <td data-bbox="855 912 951 949"><b>30,559.98</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	675.37	零售	1,681.97	停車場	28,202.64	總計：	<b>30,559.98</b>		
用途	建築面積 (平方米)													
住宅	675.37													
零售	1,681.97													
停車場	28,202.64													
總計：	<b>30,559.98</b>													
		中渝都會9號(第IB期)部份												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="493 1034 539 1055">用途</th> <th data-bbox="855 1034 951 1083">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="493 1115 560 1136">辦公室</td> <td data-bbox="871 1115 951 1136">1,314.19</td> </tr> <tr> <td data-bbox="493 1146 539 1168">零售</td> <td data-bbox="887 1146 951 1168">593.21</td> </tr> <tr> <td data-bbox="493 1200 549 1221">總計：</td> <td data-bbox="855 1200 951 1236"><b>1,907.40</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	辦公室	1,314.19	零售	593.21	總計：	<b>1,907.40</b>				
用途	建築面積 (平方米)													
辦公室	1,314.19													
零售	593.21													
總計：	<b>1,907.40</b>													
		該房地產物業之土地使用權已獲授之年期於2063年5月25日屆滿，作城鎮住宅及其他商業服務用途。												

附註：

- (i) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之3份房地產權證（名為201房地證2011字第052361、052366及052460號），總地盤面積約為5,774.9平方米之中渝都會首站及都會9號部份之土地使用權證已授予重慶中渝，年期於2063年5月25日屆滿，作城鎮住宅用途，及總建築面積約為79,150.63平方米之該部份之房屋所有權由重慶中渝持有。
- (ii) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之3份房地產權證（名為201房地證2011字第054188及057720號、201房地證2012字第004745號），共有地盤面積約為2,128.9平方米之中渝都會首站及都會9號部份之土地使用權已授予重慶中渝，年期於2063年5月25日屆滿，作其他商業服務用途，及總建築面積約為37,402.66平方米之該部份之房屋所有權由重慶中渝持有。
- (iii) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之一份房地產權證（名為201房地證2014字第043751號），共有地盤面積約為22,948.9平方米之中渝都會首站停車場部份（A區及B區）之土地使用權已授予重慶中渝，年期於2063年5月25日屆滿，作其他商業服務用途，及建築面積約為37,148.62平方米之該部份之房屋所有權由重慶中渝持有。
- (iv) 誠如重慶中渝所告知，總建築面積約為3,393平方米之3個住宅單位、24個辦公單位及9個商用單位已訂約出售，總代價約為人民幣62,000,000元。該等單位之市值乃按上述代價列值並計入吾等之估值內。
- (v) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產物業之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - a. 重慶中渝有權享有該發展項目之未售出部份之房屋所有權及相應土地使用權；
  - b. 於最後實際可行日期，該發展項目之未售出部份未受任何按揭或司法查封所規限；
  - c. 重慶中渝有權合法佔用、使用、賺取收益及處置該發展項目之未售出部份，並有權轉讓、租賃或按揭有關部份；及
  - d. 就該發展項目之已訂約出售部份而言，重慶中渝與買家訂立之商品房買賣合同之內容並無違反法例及規例。有關合同乃根據法例登記並合法及有效。重慶中渝有權收取該房地產物業之代價。於所有權獲過戶登記前，重慶中渝有權享有該部份之房屋所有權及相應土地使用權。然而，由於已簽署及登記該等商品房買賣合同，故重慶中渝轉讓、租賃或按揭有關部份將須受到限制。
- (vi) 於吾等之估值中，吾等已假定該房地產物業權益可於公開市場自由出售及轉讓予第三方，而毋須向有關政府機關支付任何地價或繁雜款項。

編號	房地產物業	概況及年期	估用詳情	於2015年3月31日 現況下之市值
30.	位於 中國 重慶市 沙坪壩區， 思賢路15及17號， 春華秋實第一期及 第二期部份 郵編：401147	該房地產物業包括一個位於思賢路南側及大學城東路東側之住宅／商業發展項目之489個住宅單位、140棟聯排別墅、90個零售單位及1,553個停車位及一個幼兒園。該房地產物業已於2013年至2014年間分期落成。  誠如重慶中渝所告知，該房地產物業之總建築面積約為130,651平方米，其詳情如下：	誠如重慶中渝所告知， 幼兒園現時受一份租賃規限，年期於2034年9月14日屆滿（免租期至2016年9月14日），自2016年9月15日起月租為人民幣14,280元，之後每2年遞增2%。  該房地產物業之餘下部份現時空置。	人民幣 507,440,000元  (人民幣 伍億柒佰肆拾肆萬元)  (見附註(vii)及(ix))
		<b>用途</b>	<b>建築面積 (平方米)</b>	
		住宅	33,141.09	
		聯排別墅	38,404.31	
		零售	6,627.27	
		停車場	50,114.62	
		幼兒園	2,364.14	
		<b>總計：</b>	<b>130,651.43</b>	
		該房地產物業之土地使用權已獲授之年期於2059年7月20日屆滿，作城鎮混合住宅用途。		

## 附註：

- (i) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之2份房地產權證（名為104D房地證2009字第10522及10524號），地盤總面積約為85,638平方米之兩塊土地之土地使用權證已授予重慶中渝，年期於2059年7月20日屆滿，作城鎮混合住宅用途。
- (ii) 根據重慶市規劃局發出之2份建設用地規劃許可證（名為地字第500106201000171號及500106201000172號），許可證已獲發出以規劃建設地盤總面積約為85,638.62平方米及總建築面積（地面以上）約為214,096.56平方米之房地產物業。
- (iii) 根據重慶市規劃局發出之2份建設工程規劃許可證（名為建字地500106201100067號及500106201200014號），已批准建設總建築面積約為302,468.14平方米之房地產物業。
- (iv) 根據重慶市沙坪壩區城鄉建設委員會發出之2份建築工程施工許可證（名為第500106201106130101號及500106201204110101號），已就開始建設建築面積約為302,468.14平方米之房地產物業發出許可。
- (v) 根據9份商品房預售許可證（名為渝國土房管(2011)預字第(909)及(942)號，渝國土房管(2012)預字第(084)、(160)、(525)、(623)、(739)及(831)號及渝國土房管(2013)預字第(230)號，許可證已獲發出以預售總建築面積約為195,447.271平方米之房地產物業。

- (vi) 根據重慶市重慶市沙坪壩區城鄉建設委員會發出之2份竣工及驗收記錄(名為沙建竣備字[2013]第0111號及沙建竣備字[2014]第087號),總建築面積約為300,074.41平方米之該房地產物業之建設已竣工並通過驗收。
- (vii) 誠如重慶中渝所告知,總建築面積約為22,210平方米之186個住宅單位、22個聯排別墅及6個零售單位已訂約出售,總代價約為人民幣110,000,000元。該等單位及停車位之市值乃按上述代價列值並計入吾等之估值內。
- (viii) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產物業之法律意見,當中載有(其中包括)以下各項:
- a. 重慶中渝有權享有該房地產物業之土地使用權;
  - b. 該房地產物業之部份土地使用權受按揭所規限;
  - c. 於最後實際可行日期,該房地產物業未受任何司法查封所規限;
  - d. 於土地使用權期限內,重慶中渝有權合法佔用、使用、賺取收益及處置該土地,並有權於該土地上興建樓宇、構築物及附屬設施,重慶中渝亦有權轉讓、租賃或按揭該土地之土地使用權;
  - e. 重慶中渝已獲得該房地產物業之建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證,及該發展項目符合有關法例及規例。於重慶中渝獲得所有有關竣工文件及悉數結算有關費用後,重慶中渝於取得該部份之房地產權證方面並無法律障礙。於獲得房地產權證後,重慶中渝有權佔用、使用、賺取收益及處置該房地產物業並有權轉讓、租賃或按揭該房地產物業。然而,由於部份主體土地受按揭規限,於按揭期內,重慶中渝於轉讓該部份土地前須取得承按人之同意;
  - f. 重慶中渝已獲得該房地產物業部份之商品房預售許可證。重慶中渝有權預售該房地產物業之相關部份,並有權於符合相關法例及法規規定之情況下出售或租賃該房地產物業;
  - g. 就該發展項目之已訂約出售部份而言,重慶中渝與買家訂立之商品房買賣合同之內容並無違反法例及規例。有關合同乃根據法例登記並合法及有效。重慶中渝有權收取該房地產物業之代價。於所有權獲過戶登記前,重慶中渝有權享有該部份之房屋所有權及相應土地使用權。然而,由於已簽署及登記該等商品房買賣合同,故重慶中渝轉讓、租賃或按揭有關部份將須受到限制;及
  - h. 幼兒園受一份租賃協議規限。該租賃協議之內容並無違反法例及規例,並屬合法及有效。根據相關規例,該租賃協議須於房地產管理部門登記。雖然重慶中渝並無就該租賃協議申請登記,惟根據中國合同法,合法訂立之租賃協議自其獲訂立起即屬有效。因此,該租賃協議仍合法有效。
- (ix) 於吾等之估值中,吾等已假定該房地產物業權益可於公開市場自由出售及轉讓予第三方,而毋須向有關政府機關支付任何地價或繁雜款項。

編號	房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下之市值
31.	位於 中國 雲南省 昆明市 高新技術開發區R1-1-7、 R1-1-7A及R1-1-10之 雲都國際部份 郵編：650102	該房地產物業包括一個位於環城西路2號及新發巷交界處以及昆明市中心以西約五公里之綜合(住宅/商業)發展項目內之35個住宅單位、440個零售單位及245個停車位。其亦毗鄰雲南財經大學西校區。該房地產物業於2012年左右落成。  誠如雲南中渝所告知，該房地產物業之總建築面積約為24,561平方米，其詳情如下：	誠如雲南中渝所告知，該房地產物業現時空置。	人民幣312,100,000元  (人民幣叁億壹仟貳佰壹拾萬元)  (見附註(vii)及(ix))
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	2,700.13	
		零售	14,535.01	
		停車場	7,325.88	
		總計：	<u>24,561.02</u>	
		該房地產物業之土地使用權已獲授之不同年期於2065年11月8日及2068年6月19日屆滿，作住宅用途。		

## 附註：

- (i) 根據昆明市國土資源局發出之3份國有土地使用權證(名為昆國用(2007)第00618號及昆國用(2008)第00688及00689號)，總地盤面積約為18,918.15平方米之雲都國際之土地使用權已授予雲南中渝置地發展有限公司(「雲南中渝」，重慶中渝擁有70%權益之附屬公司)，不同年期於2065年11月8日及2068年6月19日屆滿，作住宅用途。
- (ii) 根據昆明市規劃局發出之2份建設用地規劃許可證(名為地字第昆規地證(2008)第0209及0210號)，許可證已獲發出以規劃建設總地盤面積約為18,927平方米之房地產物業。
- (iii) 根據昆明市規劃局發出之建設工程規劃許可證(名為建字第530101200900175號)，總建築面積約為94,254平方米之該房地產物業之建設已獲批准。
- (iv) 根據昆明高新技術開發區建設局發出之2份建築工程施工許可證(名為昆高施第2010-06-01及2010-06-02號)，總建築面積約為94,254平方米之該房地產物業之施工許可已獲授出。
- (v) 根據雲南省住房和城鄉建設局發出之2份竣工驗收記錄(名為KG2012-10及KG2012-11)，該房地產物業之建設已竣工，並已通過驗收。

- (vi) 根據商品房預售許可證（名為預許昆高房字第201003號）及現售備案批復（名為昆建發[2013]第12號），總建築面積約為81,853平方米之房地產物業之預售許可已獲授出。
- (vii) 誠如雲南中渝所告知，總建築面積約為320平方米之3個住宅單位及3個停車位已訂約出售，總代價約為人民幣2,140,000元。有關單位及停車位之市值乃按上述代價列值並計入吾等之估值內。
- (viii) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產物業之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- a. 雲南中渝有權享有該房地產物業之土地使用權；
  - b. 於最後實際可行日期，該房地產物業未受任何按揭或司法查封所規限；
  - c. 於土地使用權期限內，雲南中渝有權合法佔用、使用、賺取收益及處置該土地並有權於該土地上興建樓宇、構築物及配套設施。雲南中渝亦有權轉讓、租賃或按揭該土地之土地使用權；
  - d. 雖然該房地產物業之土地使用權已獲授作住宅用途，惟根據建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，該房地產物業部份乃明確載述作商業用途。有關用途變動已獲相關部門批准並符合法律及法規；
  - e. 雲南中渝已獲得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，及該發展項目符合有關法例及規例。於雲南中渝獲得所有有關竣工文件及悉數結算有關費用後，雲南中渝於取得該部份之房地產權證方面並無法律障礙。於獲得房地產權證後，雲南中渝有權佔用、使用、賺取收益及處置房地產物業並有權轉讓、租賃或按揭房地產物業；
  - f. 雲南中渝已獲得有關房地產物業之商品房預售許可證及現售備案批復。雲南中渝有權預售該房地產物業之有關部份，並將有權於符合有關法例及規例之規定時出售或租賃房地產物業；
  - g. 就該發展項目之已訂約出售部份而言，雲南中渝與買家訂立之商品房買賣合同之內容並無違反法例及規例。有關合約乃根據法例登記並合法及有效。雲南中渝有權收取該房地產物業之代價。於所有權獲轉讓前，雲南中渝有權享有有關房地產物業之房屋所有權及相應土地使用權。然而，由於已簽署及登記該等商品房買賣合同，故雲南中渝轉讓、租賃或按揭有關部份將須受到限制；及
  - h. 雲南中渝持有有效作營運之營業執照。
- (ix) 於吾等之估值中，吾等已假定該房地產物業權益可於公開市場自由出售及轉讓予第三方，而毋須向有關政府機關支付任何地價或繁雜款項，且所有未支付費用均已悉數結付。

編號	房地產物業	概況及年期	估用詳情	於2015年3月31日 現況下之市值
32.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 紅錦大道第10號地塊之 中渝廣場之T6、T8及 T9辦公大樓部份 郵編：401147	該房地產物業包括三幢建於商業平台及地庫停車場上之27層至40層高辦公大樓之269個單位。該房地產物業於2014年左右落成。  誠如重慶中渝所告知，該房地產物業之總建築面積約94,861.38平方米。  該房地產物業之土地使用權已獲授之年期於2063年5月25日屆滿，作城鎮混合住宅及其他商業服務用途。	誠如重慶中渝所告知，該房地產物業之部份受多份租賃規限，最遲租期於2020年11月30日屆滿，現時總月租約為人民幣322,494.1元。  該房地產物業之餘下部份現時空置。	人民幣 1,733,700,000元  (人民幣 拾柒億 叁仟叁佰柒拾萬元)  (見附注(i)x及(xi))

## 附註：

- (i) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之2份房地產權證(名為201房地證2014字第026125及049846號)，總共有地盤面積約為3,260.24平方米之房地產物業部份之土地使用權已授予重慶中渝，年期於2063年5月25日屆滿，作其他商業服務用途，及總建築面積約為71,378.9平方米之該房地產物業部份之房屋所有權由重慶中渝持有。
- (ii) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之房地產權證(名為201D房地證2010字第00280號)，一幅地盤面積約為103,434.88平方米之土地之土地使用權已授予重慶中渝，年期於2063年5月25日屆滿，作城鎮混合住宅用途。此房地產權證包括整個第10號地塊。
- (iii) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之房地產權證(名為201D房地證2012字第00934號)，一幅地盤面積約為59,416.4平方米之土地之土地使用權已授予重慶中渝，年期於2063年5月25日屆滿，作城鎮混合住宅用途。此房地產權證包括第10號地塊之第二及三期。
- (iv) 根據重慶市規劃局發出之建設用地規劃許可證(名為地字第500136201000136號)，已就一個地盤面積約為87,658平方米及建築面積(地上)約為424,461平方米之房地產物業之建設規劃發出許可。此許可證包括整個第10號地塊。
- (v) 根據重慶市規劃局發出之建設工程規劃許可證(名為建字第500136201200103號)，建築面積約為268,573.07平方米之房地產物業(第二及三期-T8、T9及平台)之建設已獲批准。
- (vi) 根據重慶市城鄉建設委員會發出之建築工程施工許可證(名為第500000201111404101號)，已就建築面積約為268,122.07平方米之房地產物業(第二及三期-T8、T9及平台)之建設施工發出許可。
- (vii) 根據商品房預售許可證(名為渝國土房管(2013)預字第(122)號)，已就建築面積約為68,835.1平方米之房地產物業預售發出許可。
- (viii) 根據城鄉建設管理委員會發出之竣工及驗收記錄(名為建竣備字(2014)第0115號)，建築面積約為73,207平方米之第二及第三期-T9(7-40層)及平台部份(第一層、第二層、第五層、第六層之辦公室及辦公大堂)建設已完工並通過驗收。

- (ix) 誠如重慶中渝所告知，總建築面積約為6,117平方米之房地產物業部份已訂約出售，總代價約為人民幣103,000,000元。有關部份之市值按上述代價列值並計入吾等之估值中。
- (x) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產物業之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- a. 重慶中渝有權享有該發展項目之未售出部份（惟T9座及平台部份除外）之房屋所有權及相應土地使用權；
  - b. 於最後實際可行日期，該發展項目之未售出部份未受任何按揭或司法查封所規限；
  - c. 重慶中渝合法地有權佔用、使用、賺取收益及處置該發展項目之未售出部份（惟T9座及平台部份除外），並有權轉讓、租賃或按揭該部份；
  - d. 就該發展項目之已訂約出售部份而言，重慶中渝與買家訂立之商品房買賣合同之內容並無違反法例及規例。有關合約乃根據法例登記並合法及有效。重慶中渝有權收取該房地產物業之代價。於所有權獲過戶登記前，重慶中渝有權享有該部份之房屋所有權及相應土地使用權。然而，由於已簽署及登記該等商品房買賣合同，故重慶中渝轉讓、租賃或按揭有關部份將須受到限制；
  - e. 就T9座及平台部份而言，重慶中渝已獲得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，及該發展項目符合有關法例及規例。於重慶中渝獲得所有有關竣工文件及悉數結算有關費用後，重慶中渝於取得該部份之房地產權證方面並無法律障礙。於獲得房地產權證後，重慶中渝有權佔用、使用、賺取收益及處置T9座及平台部份，並有權轉讓、租賃或按揭該部份；及
  - f. 該房地產物業之部份受多份租賃協議規限。該等租賃協議之內容並無違反法例及規例且合法及有效。根據相關規例，該等租賃協議須於房地產管理部門登記。雖然重慶中渝並無就該等租賃協議申請登記，惟根據中國合同法，合法訂立之租賃協議自其獲訂立起即屬有效。因此，該等租賃協議仍屬合法及有效。
- (xi) 於吾等之估值中，吾等已假定該房地產物業權益可於公開市場自由出售及轉讓予第三方，而毋須向有關政府機關支付任何地價或繁雜款項。

## 第四類－重慶中渝集團於中國持有之發展中物業

編號	房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下之市值																								
33.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 紅錦大道之第10號地塊 中渝廣場第二期及 第三期部份 郵編：401147	<p>該房地產物業包括1幢建於商業平台及地下停車場上之33層酒店之在建商業發展項目。該房地產物業預計分期落成而最後一期預期將於2017年左右落成。</p> <p>根據所提供之資料，該房地產物業於落成時之總規劃建築面積將約為289,367平方米。其詳情如下：</p>	根據吾等之實地視察，該房地產物業正在興建。	<p>人民幣 1,056,000,000元</p> <p>(人民幣 拾億伍仟陸佰萬元)</p> <p>(見附註(vii)及(x))</p>																								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"><i>酒店部份(「酒店部份」)</i></td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>21,390</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>39,627</td> </tr> <tr> <td>其他輔助設施</td> <td>11,375</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>7,310</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>79,702</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><i>其他商業部份(「商業部份」)</i></td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>72,186</td> </tr> <tr> <td>其他輔助設施</td> <td>17,561</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>119,918</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>209,665</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	<i>酒店部份(「酒店部份」)</i>		商業	21,390	酒店	39,627	其他輔助設施	11,375	停車場	7,310	<b>總計：</b>	<b>79,702</b>	<i>其他商業部份(「商業部份」)</i>		商業	72,186	其他輔助設施	17,561	停車場	119,918	<b>總計：</b>	<b>209,665</b>		
用途	建築面積 (平方米)																											
<i>酒店部份(「酒店部份」)</i>																												
商業	21,390																											
酒店	39,627																											
其他輔助設施	11,375																											
停車場	7,310																											
<b>總計：</b>	<b>79,702</b>																											
<i>其他商業部份(「商業部份」)</i>																												
商業	72,186																											
其他輔助設施	17,561																											
停車場	119,918																											
<b>總計：</b>	<b>209,665</b>																											
		<p>誠如重慶中渝所告知，截至估值日期所產生之總建築成本約人民幣951,500,000元，而估計完成該房地產物業之成本約為人民幣1,180,000,000元。</p> <p>該房地產物業之土地使用權已獲授之年期於2063年5月25日屆滿，作城鎮混合住宅用途。</p>																										

附註：

- (i) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之房地產權證（名為201D房地證2010字第00280號），地盤面積約103,434.88平方米之地塊之土地使用權已授予重慶中渝，年期於2063年5月25日屆滿，作城鎮混合住宅用途。誠如重慶中渝所告知，該房地產權證包括整個第10號地塊。
- (ii) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之房地產權證（名為201D房地證2012字第00934號），地盤面積約59,416.4平方米之地塊之土地使用權已授予重慶中渝，年期於2063年5月25日屆滿，作城鎮混合住宅用途。誠如重慶中渝所告知，該房地產權證包括部份第10號地塊（第二及第三期）。
- (iii) 根據重慶市規劃局發出之建設用地規劃許可證（名為地字第500136201000136號），房地產物業（地盤面積約87,658平方米及建築面積（地面以上）約424,461平方米）之建設規劃已獲授許可。誠如重慶中渝所告知，該許可證包括整個第10號地塊。
- (iv) 根據重慶市規劃局發出之3份建設工程規劃許可證（名為建字第500136201200103至500136201200105號），總建築面積約435,333.02平方米之房地產物業（第二期及第三期—T6、T7、T8、T9及平台）之建設已獲批准。
- (v) 根據重慶市城鄉建設委員會發出之2份建設工程施工許可證（名為第500000201106150101號及第500000201111040101號），總建築面積約435,796.56平方米之房地產物業（第二期及第三期—T6、T7、T8、T9及平台）之施工許可已獲授出。
- (vi) 根據1份商品房預售許可證（名為渝國土房管(2013)預字第(122)號），總建築面積約68,835.1平方米（T9—66,144.06平方米及平台—2,691.04平方米）之房地產物業之預售許可已獲授出。
- (vii) 於吾等對停車場部份進行之估值過程中，吾等倚賴重慶中渝提供的停車位數目。誠如重慶中渝所告知，於落成時，酒店部份包括347個停車位及停車場部份之規劃建築面積將約為7,310平方米（有待最終測量確認），其商業部份包括1,693個停車位及建築面積為119,918平方米。
- (viii) 該房地產物業（猶如已於估值日期根據上述之開發方案竣工）之資本價值將為人民幣2,917,000,000元。
- (ix) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產物業之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - a. 重慶中渝有權享有該房地產物業之土地使用權；
  - b. 於最後實際可行日期，該房地產之土地使用權並未受任何按揭及司法查封所規限；
  - c. 於土地使用權期限內，重慶中渝有權合法佔用、使用該土地、賺取收益及處置該土地，並有權於該土地上興建樓宇、結構物及配套设施。重慶中渝亦有權轉讓、租賃或按揭該土地之土地使用權；及
  - d. 重慶中渝已獲得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，及該發展項目符合有關法例及規例。於轉讓該發展項目時，應符合下列規定：(1)所有土地出讓金已結清並取得土地使用權證；(2)根據土地出讓合同所載之條款進行投資及發展：一就房屋建設而言，已發展及投入總投資額逾25%；就開發土地而言，形成工業用地或其他建設用地條件。
- (x) 於吾等之估值中，吾等已假定該房地產物業權益可於公開市場自由出售及轉讓予第三方，而毋須向有關政府機關支付任何地價或繁雜款項。

編號	房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下之市值														
34.	中國 重慶市 渝北區 新溉路 北香奈公館 第19號地塊 郵編：401147	<p>該房地產物業包括一個14棟住宅及商業樓宇及配套設施及停車場之在建綜合發展項目（住宅／商業）。該房地產物業計劃分多期開發，最後一期於2016年12月落成。</p> <p>根據所提供之資料，該房地產物業於落成後之總建築面積將約為295,739平方米。明細詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>131,883</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>25,815</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>59,610</td> </tr> <tr> <td>其他配套</td> <td>7,295</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>71,136</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>295,739</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>誠如重慶中渝所告知，直至估值日期為止產生之總建築成本約為人民幣515,800,000元，而估計完成該房地產物業之成本約為人民幣748,500,000元。</p> <p>該房地產物業之土地使用權已獲授之年期分別於2060年7月5日及2062年5月25日屆滿，作教育及住宅用途。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	131,883	商業	25,815	辦公	59,610	其他配套	7,295	停車場	71,136	<b>總計：</b>	<b>295,739</b>	<p>根據吾等之實地視察，該房地產物業正在興建中。</p>	<p>人民幣 1,400,000,000元  (人民幣 拾肆億元)  (見附註(vi)及(ix))</p>
用途	建築面積 (平方米)																	
住宅	131,883																	
商業	25,815																	
辦公	59,610																	
其他配套	7,295																	
停車場	71,136																	
<b>總計：</b>	<b>295,739</b>																	

## 附註：

- (i) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之4份房地產權證（名為201D房地證2010字第00329、00330及2013字第00172及00173號），總地盤面積約為141,574.21平方米之該房地產物業之土地使用權已授予重慶中渝，年期分別於2060年7月5日及2062年5月25日屆滿，作教育及住宅用途。
- (ii) 根據重慶市規劃局發出之建設用地規劃許可證（名為地字第500136201000353號），地盤面積約為108,598平方米及建築面積（地面以上）約為260,324.93平方米之該房地產物業之建設規劃已獲批准。
- (iii) 根據重慶市規劃局發出之2份建設工程規劃許可證（名為建字第500112201300006及500112201300098號），總建築面積約為295,709.72平方米之房地產物業之建設已獲批准。
- (iv) 根據重慶市城鄉建設委員會發出之建築工程施工許可證（名為第500000201302060101號），總建築面積約為115,447.13平方米之房地產物業之施工許可已獲授出。

- (v) 根據6份商品房預售許可證(名為渝國土房管(2013)預字第(745)及(905)號及渝國土房管(2014)預字第(574)及(893)號及渝國土房管(2015)預字第(124)及(179)號),總建築面積約為185,776.75平方米之房地產物業預售許可證已獲發出。
- (vi) 誠如重慶中渝所告知,總建築面積約為28,807平方米之該房地產物業之住宅、商業及辦公部份已訂約出售,總代價約為人民幣270,000,000元。該部份之市值按上述代價列值並計入吾等之估值內。
- (vii) 該房地產物業(猶如於估值日期已根據上述發展建議完工)之資本值將為人民幣2,905,000,000元。
- (viii) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產物業之法律意見,當中載有(其中包括)以下各項:
- 重慶中渝有權享有該房地產物業之土地使用權;
  - 該房地產物業之土地使用權部份受按揭規限;
  - 於最後實際可行日期,該房地產物業未受任何司法查封規限;
  - 於土地使用權年期內,重慶中渝有權合法佔用、使用該土地、賺取收益及處置該土地,並有權在該土地上興建樓宇、結構物及配套設施。重慶中渝亦有權轉讓、租賃或按揭該土地之土地使用權;
  - 重慶中渝已獲得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證,且發展符合有關法例及規例。於轉讓該發展項目時,應已符合下列規定:(1)所有土地出讓金已獲結清及取得土地使用權證;(2)根據土地出讓合同所載之條款進行投資及發展:一就房屋建設而言,已發展及投入總投資額逾25%;就開發土地而言,形成工業用地或其他建設用地條件。然而,由於該土地之部份受按揭規限,於按揭期內,重慶中渝須於轉讓該部份土地之前取得承按人之同意;
  - 重慶中渝已獲得該房地產物業部份之商品房預售許可證。重慶中渝有權預售該房地產物業之相關部份,並將有權於符合有關法例及規例之規定時出售或租賃該房地產物業;及
  - 就該發展項目之已訂約出售部份而言,重慶中渝與買家訂立之商品房買賣合同之內容並無違反法例及規例。有關合約乃根據法例登記並屬合法及有效。重慶中渝有權收取該房地產物業之代價;及
  - 由於該發展項目並無通過竣工驗收,於所有權獲轉讓前,重慶中渝有權享有該發展項目之房屋所有權。然而,就該等已預售部份而言,由於該等商品房買賣合同已簽署及登記,重慶中渝轉讓、租賃或按揭該等部份將須受限制。
- (ix) 於吾等之估值中,吾等已假定該房地產物業權益可於公開市場自由出售及轉讓予第三方,而毋須向有關政府機關支付任何地價或繁雜款項。

編號	房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下之市值												
35.	中國 重慶市 沙坪壩區 思賢路15號 及21號 春華秋實之 第一期之部份、 及第三期 郵編：401147	<p>該房地產物業包括建設中集住宅、商業樓宇、配套設施及停車場之綜合（住宅／商業）發展項目。該房地產物業預期將於2015年11月落成。</p> <p>根據所提供之資料，該房地產物業竣工後之總規劃建築面積將約為207,945平方米，其詳情細分如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>124,065</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>30,563</td> </tr> <tr> <td>其他配套設施</td> <td>3,149</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>50,168</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>207,945</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>誠如重慶中渝所告知，截至估值日期為止產生總建設成本約人民幣307,000,000元，而估計完成該房地產物業之成本約人民幣291,000,000元。</p> <p>該房地產物業之土地使用權已獲授之年期於2059年7月20日屆滿，作城鎮混合住宅用途。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	124,065	商業	30,563	其他配套設施	3,149	停車場	50,168	<b>總計：</b>	<b>207,945</b>	<p>根據吾等之實地視察，該房地產物業在建設中。</p>	<p>人民幣 399,800,000元</p> <p>(人民幣 叁億玖仟 玖佰捌拾萬元)</p> <p>(見附註(vi)及(ix))</p>
用途	建築面積 (平方米)															
住宅	124,065															
商業	30,563															
其他配套設施	3,149															
停車場	50,168															
<b>總計：</b>	<b>207,945</b>															

## 附註：

- (i) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之2份房地產權證（名為104D房地證2009字第10523號及10524號），總地盤面積約87,972平方米之土地使用權已授予重慶中渝，年期於2059年7月20日屆滿，作城鎮混合住宅用途。
- (ii) 根據重慶市規劃局發出之2份建設用地規劃許可證（名為地字第500106201000170號至第500106201000172號），總地盤面積約為87,972.17平方米、總建築面積（地面以上）約為243,567.43平方米之該房地產物業之建設規劃已獲批准。
- (iii) 根據重慶市規劃局發出之3份建設工程規劃許可證（名為建字第500106201100067、500106201300011及500106201300012號），總建築面積約343,439.23平方米之該房地產物業之建設已獲批准。
- (iv) 根據重慶市沙坪壩區城鄉建設委員會發出之2份建築工程施工許可證（名為第500106201106130101及500106201303140801號），總建築面積約246,852.36平方米之該房地產物業之施工許可已獲授出。

- (v) 根據3份商品房預售許可證(名為渝國土房管(2013)預字第(871)號及渝國土房管(2014)預字第(024)及(542)號),總建築面積約48,983.96平方米之該房地產物業預售許可證已獲發出。
- (vi) 誠如重慶中渝所告知,總建築面積約為69,561平方米之該房地產物業之部份住宅已訂約出售,總代價約為人民幣301,000,000元。該部份之市值乃按上述代價列值並計入吾等之估值內。
- (vii) 該房地產物業(猶如於估值日期按上述之開發方案竣工)之資本價值將為人民幣879,500,000元。
- (viii) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產物業之法律意見,當中載有(其中包括)以下各項:
- a. 重慶中渝有權享有該房地產物業之土地使用權;
  - b. 該房地產物業之部份土地使用權受按揭所規限;
  - c. 於最後實際可行日期,該房地產物業未受任何司法查封所規限;
  - d. 於土地使用權年限內,重慶中渝有權合法佔用、使用該土地、賺取收益及處置該土地,並有權於該土地上建造樓宇、構築物及配套設施。重慶中渝亦有權轉讓、租賃或抵押該土地之土地使用權;
  - e. 重慶中渝已獲得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證,及該發展項目符合有關法例及規例。於轉讓該房地產物業時,應已符合下列規定:(1)所有土地出讓費已獲結清及取得土地使用權證;(2)根據土地出讓合同所載之條款進行投資及發展:一就房屋建設而言,已發展及投入總投資額逾25%;就開發土地而言,形成工業用地或其他建設用地條件。然而,由於土地部份受按揭所規限,於按揭期內,重慶中渝於轉讓該土地部份前須取得承押人之同意;
  - f. 重慶中渝已獲得該房地產物業部份之商品房預售許可證。重慶中渝有權預售該房地產物業之相關部份,並將有權於符合有關法例及規例之規定時出售或租賃該房地產物業;
  - g. 就已訂約出售該發展項目之部份而言,重慶中渝與買家訂立之商品房買賣合同之內容並無違反法例及規例。有關合同根據規例登記且合法有效。重慶中渝有權收取該房地產物業之代價;
  - h. 由於該發展項目並無通過竣工驗收,於所有權獲轉讓前,重慶中渝有權享有該發展項目之房屋所有權。然而,就該等已預售部份而言,由於該等商品房買賣合同已簽署及登記,重慶中渝轉讓、租賃或按揭該等部份將須受限制;及
  - i. 就一期之銷售辦公室部份而言,重慶中渝已獲得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證,及該發展項目符合有關法例及規例。由於銷售辦公部份尚未通過竣工驗收,於重慶中渝獲得所有有關竣工文件及悉數結算有關費用後,重慶中渝於取得該部份之房地產權證方面並無法律障礙。於獲得房地產權證後,重慶中渝有權佔用、使用、賺取收益及處置該銷售辦公室部份並有權轉讓、租賃或按揭該部份。
- (ix) 於吾等之估值中,吾等已假定該房地產物業權益可於公開市場自由出售及轉讓予第三方,而毋須向有關政府機關支付任何地價或繁雜款項。

編號	房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下之市值
36.	位於中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 新牌坊 加州花園 第4號地塊 郵編：401147	該房地產物業包括商業及辦公樓宇、配套設施及停車場之在建商業發展項目。該房地產物業計劃分多期開發，最後一期於2017年8月落成。  根據所提供之資料，該房地產物業竣工後之總建築面積將約為746,054平方米，其詳情細分如下：	根據吾等之實地視察，該房地產物業在建設中。	人民幣 2,470,000,000元  (人民幣 貳拾肆億柒仟萬元)  (見附註(vii))
		用途	建築面積 (平方米)	
		商業	227,353.22	
		辦公	216,527.15	
		其他配套設施	74,391.85	
		停車場	227,782.03	
		總計：	<b>746,054.25</b>	
		誠如重慶中渝所告知，截至估值日期為止產生總建設成本約人民幣575,000,000元，而估計完成該房地產物業之成本約人民幣3,288,000,000元。  該房地產物業之土地使用權已獲授之年期於2063年5月25日屆滿，作城鎮混合住宅用途。		

## 附註：

- (i) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之房地產權證(201房地證2010字第00305號)，該房地產物業之地盤面積約為96,917.17平方米之土地使用權已授予重慶中渝，年期於2063年5月25日屆滿，作城鎮混合住宅用途。
- (ii) 根據重慶市規劃局發出之建設用地規劃許可證(名為地字第500112201300037號)，該房地產物業之建築土地面積約為75,405平方米，作商業用途。允許建築面積(地面以上)約為395,625平方米及其許可容積率為7(包括地面以下)。
- (iii) 根據重慶市規劃局發出之6份建設工程規劃許可證(名為建字地第500112201400571、500112201400599、500112201400605、500112201500003、500112201500006及500112201500009號)，已批准建設總建築面積約為478,823.72平方米之房地產物業(包括第4號地塊的不同部份)。
- (iv) 根據重慶市城鄉建設委員會發出之4份建築工程施工許可證(名為第500000201409050201、500000201412290101、500000201501300101、500000201504170101號)，總建築面積約為261,959.72平方米之部份房地產物業之施工許可已獲授出。

- (v) 根據重慶中渝與新光三越百貨股份有限公司（「新光」）於2013年4月4日訂立之預租合約，第4號地塊之購物中心部份之地上7層及地下5層（總面積不少於250,000平方米）將訂約出租予新光。新光將獲授於第9號地塊上（待發展項目竣工後）租賃有關物業之優先權。預租合約之年期為20年，租金按為(i)基本租金及(ii)營業額租金中之較高者計算。首五個營業年度之基本租金分別為人民幣100,000,000元、人民幣130,000,000元、人民幣170,000,000元、人民幣210,000,000元及人民幣260,000,000元。
- (vi) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產物業之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- a. 重慶中渝有權享有該房地產物業之土地使用權；
  - b. 該房地產物業之土地使用權受按揭所規限；
  - c. 於最後實際可行日期，該房地產物業未受任何司法查封所規限；
  - d. 於土地使用權年期內，重慶中渝有權合法佔用、使用、賺取收益及處置該土地，並有權於該土地上建造樓宇、構築物及配套設施。重慶中渝亦有權轉讓、租賃或抵押該土地之土地使用權；
  - e. 重慶中渝已獲得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，及該發展項目符合有關法例及規例。於轉讓該發展項目時，應符合下列規定：(1)所有土地出讓金已結清並取得土地使用權證；(2)根據土地出讓合同所載之條款進行投資及發展：一就房屋建設而言，已發展及投入總投資額逾25%；就開發土地而言，形成工業用地或其他建設用地條件。然而，由於該地塊受按揭所規限，故於按揭期限內，重慶中渝於轉讓該土地前須獲得承按人之同意；及
  - f. 該房地產物業之部份受一份租賃協議規限。該租賃協議之內容並無違反法例及規例且合法有效。根據相關規例，該租賃協議須於房地產管理部門登記。雖然重慶中渝並無就該租賃協議申請登記，惟根據中國合同法，合法訂立之租賃協議自其獲訂立起即屬有效。因此，該租賃協議仍屬合法及有效。
- (vii) 於吾等之估值中，吾等已假定該房地產物業權益可於公開市場自由出售及轉讓予第三方，而毋須向有關政府機關支付任何地價或繁雜款項。

## 第五類－重慶中渝集團於中國持作未來發展之物業

編號	房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下之市值
37.	位於 中國 重慶市 渝北區 觀音橋組別C分區之 第C56-5/03號地塊 郵編：401147	該房地產物業包括一幅地盤面積約8,572平方米之土地。  根據重慶維港所提供之資料，該房地產物業之允許建築面積約為25,716平方米。  該房地產物業之土地使用權已合約獲授之年期為40年，自2014年12月24日起計，作商業及住宅用途。(見附註(ii))	根據吾等之實地視察，該房地產物業空置。	無商業價值  (見附註(iv))

## 附註：

- (i) 根據重慶國土資源和房屋管理局與重慶中渝之全資附屬公司重慶維港置地有限公司(「重慶維港」)於2013年2月8日訂立之國有建設用地使用權出讓合同(名為渝地(2013)合字(渝北)第66號)(「合同」)，總地盤面積約8,572平方米之該房地產物業土地使用權已訂約授予重慶維港，年期40年，自向重慶維港交付該房地產物業日期起計，作商業及住宅用途，代價為人民幣170,000,000元。合同載有(其中包括)下列契約：
- 最高總建築面積：約25,716平方米；
  - 土地使用權年期：商業用途40年及住宅用途50年；
  - 向重慶維港交付該房地產物業日期：2013年5月30日前；
  - 施工日期：2014年5月30日前；及
  - 竣工日期：2016年6月30日前。
- (ii) 根據日期為2014年12月24日之國有建設用地交地確認書(名為渝北交(2014)字第021號)，上文附註(i)所提及之地塊已於2014年12月24日交付予重慶維港，且重慶維港同意並接受對其進行管理。
- (iii) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 重慶維港已與重慶國土資源和房屋管理局訂立合同，並悉數結算土地出讓金；
  - 重慶國土資源和房屋管理局已於2014年12月24日交付該土地；
  - 重慶維港已取得該房地產物業之土地使用權之承讓人資質，並將可就該房地產物業之國有建設用地使用權註冊。於重慶維港取得該房地產物業之土地使用權後，重慶維港將有權進行有關該房地產物業之房地產開發活動；及
  - 於最後實際可行日期，該房地產物業未收任何按揭或司法查封所規限；及
  - 重慶維港持有有效之營業執照。
- (iv) 經考慮並未取得該房地產物業之長期土地使用權證之事實，吾等並無賦予該房地產物業任何商業價值。然而，就作為參考用途，吾等認為，假設所有土地出讓金及其他相關費用(如有)悉數結算，所有相關所有權證已經取得及該房地產物業可自由轉讓，則該房地產物業於估值日期之市值將為人民幣173,000,000元。

編號	房地產物業	概況及年期	估用詳情	於2015年3月31日 現況下之市值
38.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 新牌坊 加州花園第3-1號地塊 郵編：401147	該房地產物業包括一幅地盤面積約47,937平方米之土地。  根據重慶中渝所提供之資料，該房地產物業之允許建築面積約為196,255平方米。  該房地產物業之土地使用權已獲授之年期於2063年5月29日屆滿，作城鎮住宅用途。	根據吾等之實地視察，建於該房地產物業上之多棟樓宇（於1999年左右落成，總建築面積約為8,600平方米）部份空置及部份暫時被佔用作餐廳。	人民幣820,000,000元  (人民幣捌億貳仟萬元)  (見附註(v))

## 附註：

- (i) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之房地產權證（名為201D房地證2012字第00376），該房地產物業之地盤面積約為47,936.97平方米之土地使用權已授予重慶中渝，年期於2063年5月29日屆滿，作城鎮住宅用途。
- (ii) 據重慶市規劃局發出之建設用地規劃許可證（名為地字第500112201400500號），許可證已獲發出以規劃建設總地盤面積約為37,672平方米之該房地產物業。獲許可建築面積約為196,255平方米。
- (iii) 誠如重慶中渝所告知，重慶中渝正計劃要求該房地產物業之臨時佔用者於開始建設前三個月內拆除該地塊上之所有樓宇及構築物。
- (iv) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產物業之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- 重慶中渝有權享有該房地產物業之土地使用權；
  - 於最後實際可行日期，該房地產之土地使用權未受任何按揭或司法查封所規限；
  - 該房地產物業乃分拆自一幅土地，而重慶中渝已根據國有土地使用權出讓合同（名為(1992)重地合字（北縣）第12號）取得該土地之土地使用權。自1993年起，重慶中渝已分期發展該幅土地；
  - 誠如重慶中渝所告知，該房地產物業之允許建築面積約為196,255平方米；
  - 於土地使用權年期內，重慶中渝有權合法佔用、使用、賺取收益及處置該房地產物業，並有權於該房地產物業上興建樓宇、構築物及配套設施。重慶中渝亦有權轉讓、租賃或按揭該房地產物業之土地使用權；及
  - 於轉讓該房地產物業時，應已符合下列規定：(1)所有土地出讓金已獲結算及取得土地使用權證；(2)根據土地出讓合同所載之條款進行投資及發展：一就房屋建設而言，已發展及投入總投資額逾25%；就開發土地而言，形成工業用地或其他建設用地條件。
- (v) 於吾等之估值中，吾等已假定該房地產物業權益可於公開市場自由出售及轉讓予第三方，而毋須向有關政府機關支付任何地價或繁雜款項。

編號	房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下之市值
39.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 新牌坊 加州花園第17-1號地塊 郵編：401147	該房地產物業包括一幅地盤面積約35,710.5平方米之土地。  根據重慶中渝所提供之資料，該房地產物業之允許建築面積約為150,000平方米。  該房地產物業之土地使用權已獲授之年期於2063年5月29日屆滿，作城鎮住宅用途。	根據吾等之實地視察，該房地產物業為空置。	人民幣 456,000,000元  (人民幣 肆億伍仟陸佰萬元)  (見附註(iii))

## 附註：

- (i) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之房地產權證(名為201D房地證2011字第50240號)，該房地產物業之地盤面積約為35,710.5平方米之土地使用權已授予重慶中渝，年期於2063年5月29日屆滿，作城鎮住宅用途。
- (ii) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 重慶中渝有權享有該房地產物業之土地使用權；
  - 於最後實際可行日期，該房地產物業之土地使用權未受任何按揭或司法查封所規限；
  - 該房地產物業乃分拆自一幅土地，而重慶中渝已根據國有土地使用權出讓合同(名為(1992)重地合字(北縣)第12號)取得該土地之土地使用權。自1993年起，重慶中渝已分多期發展該幅土地；
  - 據重慶中渝所告知，該房地產物業之允許建築面積約為150,000平方米；
  - 於土地使用權年期內，重慶中渝有權合法佔用、使用、賺取收益及處置該房地產物業，並有權於該房地產物業上建造樓宇、構築物及配套設施。重慶中渝亦有權轉讓、租賃或按揭該房地產物業之土地使用權；及
  - 於轉讓該房地產物業時，應符合下列規定：(1)所有土地出讓金已結算及取得土地使用權證；(2)根據土地出讓合同所載之條款進行投資及發展：一就房屋建設而言，已發展及投入總投資額逾25%；就開發土地而言，形成工業用地或其他建設用地條件。然而，由於該房地產物業之部份受按揭所規限，於按揭期內，重慶中渝須於轉讓該土地之部份前取得承接人之同意。
- (iii) 於吾等之估值中，吾等已假定該房地產物業權益可於公開市場自由出售及轉讓予第三方，而毋須向有關政府機關支付任何地價或繁雜款項。

編號	房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下之市值
40.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 新牌坊 加州花園第9號地塊 郵編：401147	該房地產物業包括一幅地盤面積約為81,339.02平方米之土地。  根據建設用地規劃許可證，該房地產物業之建設用地面積約為70,036平方米及該房地產物業之允許建築面積約為345,656.6平方米。  該房地產物業之土地使用權已獲授之年期於2063年5月25日屆滿，作城鎮混合住宅用途。	根據吾等之實地視察，該房地產物業為空置。	人民幣 1,560,000,000元  (人民幣 拾伍億陸仟萬元)  (見附註(iv))

## 附註：

- (i) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出一份房地產權證(名為201房地證2010字第00281號)，地盤面積約為81,339.02平方米之該房地產物業之土地使用權已授予重慶中渝，年期於2063年5月25日屆滿，作城鎮混合住宅用途。
- (ii) 根據重慶市規劃局發出之建設用地規劃許可證(名為地字第500112201300037號)，該房地產物業之建設用地面積約為70,036平方米，作住宅及商業用途。允許建築面積約為345,656.6平方米。
- (iii) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 重慶中渝有權享有該房地產物業之土地使用權；
  - 於最後實際可行日期，該房地產物業之土地使用權未受任何按揭或司法查封所規限；
  - 該房地產物業乃分拆自一幅土地，而重慶中渝已根據一份國有土地使用權出讓合同(名為(1992)重地合字(北縣)第12號)取得其土地使用權。自1993年起，重慶中渝已分多期發展該幅土地；
  - 於土地使用權年內，重慶中渝有權合法佔用、使用、賺取收益及處置該房地產物業，並有權於該房地產物業上建造樓宇、構築物及配套設施。重慶中渝亦有權轉讓、租賃或抵押該房地產物業之土地使用權；及
  - 於轉讓該房地產物業時，應符合下列規定：(1)所有土地出讓金已結算及取得土地使用權證；(2)根據土地出讓合同所載之條款進行投資及發展：一就房屋建設而言，已發展及投入總投資額逾25%；就開發土地而言，形成工業用地或其他建設用地條件。
- (iv) 於吾等之估值中，吾等已假定該房地產物業權益可於公開市場自由出售及轉讓予第三方，而毋須向有關政府機關支付任何地價或繁雜款項。

編號	房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下之市值
41.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 新牌坊 加州花園第11-1號地塊及 第20號地塊 郵編：401147	該房地產物業包括總地盤面積約為19,922.8平方米之兩幅毗連土地。  根據重慶中渝所提供之資料，該房地產物業之允許建築面積約為49,296平方米。  第11-1號土地之土地使用權已獲授之年期於2063年5月29日屆滿，作住宅用途，而第20號之土地使用權已獲授之年期為70年。	根據吾等之實地視察，該房地產物業為空置。	人民幣 174,000,000元  (人民幣 壹億柒仟肆佰萬元)  (見附註(iv))

## 附註：

- (i) 根據重慶市人民政府發出一份國有土地使用權證(名為渝國用(1994)字第112號)，一幅地盤面積為2,584.8平方米土地之土地使用權已授予重慶中渝，為期70年。
- (ii) 根據重慶市人民政府發出一份國有土使用權證(名為渝外國用(2003)字第074號)，一幅地盤面積為81,127.67平方米土地之土地使用權已授予重慶中渝，年期於2063年5月29日屆滿，作住宅用途。誠如重慶中渝所告知，該地塊部份已發展為匯景台第一及二期，而地盤面積約為17,338平方米之餘下部份已計入該估值內。
- (iii) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 重慶中渝有權享有該房地產物業之土地使用權；
  - 於最後實際可行日期，該房地產物業之土地使用權未受任何按揭或司法查封所規限；
  - 該房地產物業乃分拆自一幅土地，而重慶中渝已根據一份國有土地使用權出讓合同(名為(1992)重地合字(北縣)第12號)取得其土地使用權。自1993年起，重慶中渝已分多期發展該幅土地；
  - 誠如重慶中渝所告知，該房地產物業之允許建築面積約為49,296平方米；
  - 於土地使用權年期內，重慶中渝有權合法佔用、使用、賺取收益及處置該房地產物業，並有權於該房地產物業上建造樓宇、構築物及配套設施。重慶中渝亦有權轉讓、租賃或按揭該房地產物業之土地使用權；及
  - 於轉讓該房地產物業時，應已符合下列規定：(1)所有土地出讓金已獲結算及取得土地使用權證；(2)根據土地出讓合同所載之條款進行投資及發展：一就房屋建設而言，已發展及投入總投資額逾25%；就開發土地而言，形成工業用地或其他建設用地條件。
- (iv) 於吾等之估值中，吾等已假定該房地產物業權益可於公開市場自由出售及轉讓予第三方，而毋須向有關政府機關支付任何地價或繁雜款項。

編號	房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年3月31日 現況下之市值
42.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 第22號地塊 郵編：401147	該房地產物業包括一幅地盤面積約為5,348.6平方米之土地。  根據重慶中渝所提供之資料，該房地產物業之允許建築面積約為12,334平方米。  該房地產物業之土地使用權已獲授之年期於2062年5月25日屆滿，作住宅用途。	根據吾等之實地視察，該房地產物業為空置。	人民幣 37,400,000元  (人民幣 叁仟柒佰肆拾萬元)  (見附註(iv))

## 附註：

- (i) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之房地產權證(名為201D房地證2007字第00240號)，總地盤面積約為10,195.6平方米之該房地產物業之土地使用權已授予重慶中渝，年期於2062年5月25日屆滿，作住宅用途。
- (ii) 根據日期為2002年9月29日之土地補償合同，上文附註(i)所述之地盤面積約為7.27畝之該地塊部份已由渝北區國土資源局收回作市政運輸用途。
- (iii) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 重慶中渝有權享有該房地產物業之土地使用權；
  - 於最後實際可行日期，該房地產物業之土地使用權未受任何按揭或司法查封所規限；
  - 該房地產物業乃分拆自一幅土地，而重慶中渝已根據一份國有土地使用權出讓合同(名為(1992)重地合字(北縣)第12號)取得其土地使用權。自1993年起，重慶中渝已分多期發展該幅土地；
  - 誠如重慶中渝所告知，該房地產物業之允許建築面積約為12,334平方米；
  - 於土地使用權年期內，重慶中渝有權合法佔用、使用、賺取收益及處置該房地產物業，並有權於該房地產物業上建造樓宇、構築物及配套設施。重慶中渝亦有權轉讓、租賃或按揭該房地產物業之土地使用權；及
  - 於轉讓該房地產物業時，應已符合下列規定：(1)所有土地出讓金已獲結算及取得土地使用權證；(2)根據土地出讓合同所載之條款進行投資及發展：一就房屋建設而言，已發展及投入總投資額逾25%；就開發土地而言，形成工業用地或其他建設用地條件。
- (iv) 於吾等之估值中，吾等已假定該房地產物業權益可於公開市場自由出售及轉讓予第三方，而毋須向有關政府機關支付任何地價或繁雜款項。

編號	房地產物業	概況及年期	估用詳情	於2015年3月31日 現況下之市值
43.	中國 重慶市 渝北區 龍溪鎮 新牌坊 加州花園第7-1號地塊 郵編：401147	該房地產物業包括一幅地盤面積約為5,245.88平方米之土地。  根據重慶中渝所提供之資料，該房地產物業之允許建築面積約為8,161平方米。  該房地產物業之土地使用權已獲授之年期於2063年5月25日屆滿，作綜合用途。	根據吾等之實地視察，該房地產物業為空置。	人民幣 32,800,000元  (人民幣 叁仟貳佰捌拾萬元)  (見附註(iii))

## 附註：

- (i) 根據重慶國土資源和房屋管理局發出之國有土地使用權證(名為渝外國用(2004)字第007號)，地盤面積為5,245.88平方米之該房地產物業之土地使用權已授予重慶中渝，年期於2063年5月25日屆滿，作綜合用途。
- (ii) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該房地產物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 重慶中渝有權享有該房地產物業之土地使用權；
  - 於最後實際可行日期，該房地產物業之土地使用權未受任何按揭或司法查封所規限；
  - 該房地產物業乃分拆自一幅土地，而重慶中渝已根據一份國有土地使用權出讓合同(名為(1992)重地合字(北縣)第12號)取得其土地使用權。自1993年起，重慶中渝已分多期發展該幅土地；
  - 誠如重慶中渝所告知，該房地產物業之允許建築面積約為8,161平方米；
  - 於土地使用權年期內，重慶中渝有權合法佔用、使用、賺取收益及處置該房地產物業，並有權於該房地產物業上建造樓宇、構築物及配套設施。重慶中渝亦有權轉讓、租賃或抵押該房地產物業之土地使用權；及
  - 於轉讓該房地產物業時，應已符合下列規定：(1)所有土地出讓金已獲結算及取得土地使用權證；(2)根據土地出讓合同所載之條款進行投資及發展：一就房屋建設而言，已發展及投入總投資額逾25%；就開發土地而言，形成工業用地或其他建設用地條件。
- (iii) 於吾等之估值中，吾等已假定該房地產物業權益可於公開市場自由出售及轉讓予第三方，而毋須向有關政府機關支付任何地價或繁雜款項。

## 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。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，且並無遺漏任何其他事項，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，本公司各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）的股份、相關股份及債權證中，擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部的條文知會本公司及聯交所的權益及淡倉（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的權益及淡倉）；或須根據《證券及期貨條例》第352條規定記錄於該條文所述的登記冊的權益及淡倉；或須根據《上市規則》有關《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司的股份權益（好倉）

董事姓名	股份權益		根據本公司 授出購股權的 相關股份權益 <sup>3</sup>	權益 合計	概約 百分比 <sup>4</sup>
	個人權益	公司權益			
張松橋（「張先生」）	-	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，張先生被視為擁有透過興業所持有相同數目股份的權益。
- 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（渝港國際有限公司，「渝港」）的直接全資附屬公司。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100%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。故張先生亦被視為擁有透過Regulator所持有相同數目股份的權益。
- 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：

董事姓名	行使期	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

- 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）。

## 於本公司相聯法團的股份權益（好倉）

董事姓名	相聯法團名稱	身份	所持股份數目	佔已發行股份的 概約百分比 <sup>2</sup>
曾維才	高原國際有限公司	實益擁有人及 受控公司的權益	1,840 <sup>1</sup>	61.33

## 附註：

- 曾先生於1,840股高原股份中的權益包括(a) 240股高原股份是透過豐泰控股有限公司的直接全資附屬公司豐怡持有，而豐泰控股有限公司則是曾先生直接全資擁有；及(b) 1,600股高原股份將由豐怡根據投資協議認購，詳情已於本公司日期為2014年4月7日及2015年6月3日的公告以及日期為2014年11月13日的通函披露。
- 概約百分比指董事於本公司有關相聯法團股份的權益合計佔本公司有關相聯法團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）的股份、相關股份或債權證中，擁有任何須根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉（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的權益及淡倉）；或須根據《證券及期貨條例》第352條規定記錄於該條文所述的登記冊的權益或淡倉；或須根據《標準守則》知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

除1,600股高原股份將由豐怡（由曾先生全資擁有）根據投資協議認購以外，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2014年12月31日（即本集團最近期刊發的經審核賬目的結算日）起已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

除曾先生為投資協議及股東契約的訂約方以外，於最後實際可行日期，概無董事於與本集團業務有重大關係的任何合約或安排中擁有重大權益。

### 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，據本公司的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分部的條文須向本公司披露的股份或相關股份的權益或淡倉：

股東名稱	所持權益身份	所持股份數目	概約百分比 <sup>3</sup>
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

附註：

1. 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股份的權益。張先生及梁宇銘先生為渝港的董事。張先生亦為興業、Regulator、Yugang-BVI、中渝及Palin的董事。
2. 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。該等股份亦已包括在上文題為「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股份的權益。
3. 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）。
4. 上述所披露之所有權益均指好倉。

於最後實際可行日期，據董事及本公司最高行政人員所知，下列人士（董事或本公司最高行政人員除外）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的任何類別股本（包括有關該等股本的任何購股權）面值10%或以上權益：

本集團成員公司名稱	股東名稱	佔已發行股本的 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	雲南光華投資集團有限公司	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

本集團成員公司名稱	股東名稱	佔已發行股本的 概約百分比
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

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條存置的權益登記冊所載，以及據董事及本公司最高行政人員所知，並無任何其他人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有，根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的任何權益或淡倉，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的任何類別股本（包括有關該等股本的任何購股權）面值10%或以上權益。

#### 4. 專家的資格及同意書

以下為名列本通函或提供本通函所載的意見或建議的專家資格：

名稱	資格
漢華評值	專業估值師

漢華評值已就本通函的刊發發出書面同意書，表示同意按本通函現時的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的證券的權利（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2014年12月31日（即本集團最近期刊發的經審核賬目的結算日）以來已收購或已出售或租賃或擬收購或出售或租賃的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，概無董事或候選董事或彼等各自的聯繫人於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的任何業務中擁有任何權益。

#### 6. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司現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公司可於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）的合約）。

## 7. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立以下重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 由重慶同景置業有限公司（作為買方）與重慶宏聲遠景實業（集團）有限公司（作為賣方）就買賣一地塊（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%項目權益訂立的日期為2013年9月6日的買賣協議（於2015年3月6日已自動終止），總代價為人民幣200,000,000元；
- (b) 由妙領（作為賣方）、Shimao Property Holdings (BVI) Limited（作為買方）、本公司（作為妙領之擔保人）及世茂房地產控股有限公司（作為買方之擔保人）就買賣浩洋集團有限公司（一間由本公司間接全資擁有之公司（「浩洋」））之全部已發行股本及轉讓浩洋應付及結欠妙領之借款中的所有利益及權益訂立的日期為2013年11月13日的協議，總代價為人民幣1,425,480,000元；
- (c) 投資協議；
- (d) 股東契約；
- (e) 由重慶瑞昌房地產有限公司（「重慶瑞昌」，由本公司間接全資擁有）（作為賣方）與重慶市驛鑫房地產開發有限公司（作為買方）就買賣重慶瑞繁實業有限公司（由重慶瑞昌直接全資擁有及由本公司間接全資擁有）之全部股本權益及轉讓總金額為人民幣13,874,831.57元之股東借款訂立的日期為2014年11月24日的協議，總代價為人民幣459,000,000元；及
- (f) 協議。

## 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，本集團任何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2014年12月31日（即本集團最近期刊發的經審核賬目的結算日）以來，本集團的財政或經營狀況均無任何重大不利變動。

## 10. 其他資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司的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) 本公司的股份過戶登記處香港分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本公司之公司秘書為張鳳儀，彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員。
- (e) 本通函的中英文本如有歧義，概以英文本為準。

## 11. 備查文件

直至及包括股東特別大會日期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），查閱下列文件的副本：

- (a) 協議；
- (b) 本通函；
- (c) 目標集團的未經審核財務資料，全文載於本通函附錄二；
- (d) 餘下集團的未經審核備考財務資料，全文載於本通函附錄三；
- (e) 漢華評值編製的物業估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (f) 本附錄「4.專家的資格及同意書」一節所述由漢華評值發出的書面同意書；
- (g) 本附錄「7.重大合約」一節所述的重大合約；
- (h) 本公司截至2013年及2014年12月31日止年度各年之綜合經審核財務報表；及
- (i) 本公司組織章程大綱及公司細則。

# 股東特別大會通告



## 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)

(股份代號：1224)

茲通告中渝置地控股有限公司（「本公司」）謹訂於2015年7月10日（星期五）上午11時正假座香港灣仔港灣道26號華潤大廈33樓舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過下列普通決議案（不論有否修訂）：

### 普通決議案

「動議謹此批准、確認及追認協議（註有「A」字樣的副本已提交本大會並由本大會主席簡簽以資識別，且其定義見本公司日期為2015年6月23日的通函）及其項下擬進行的交易，以及謹此授權本公司董事（除曾維才先生以外）為及代表本公司作出一切有關行動及事宜以簽署、簽立及交付任何協議、契據、文據及任何其他文件（親筆或加蓋印鑑）及作出及採取彼等可能視為必要、合宜、適當或權宜的有關其他事宜及一切有關行動及安排，以令協議及其項下擬進行的交易生效。」

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

香港，2015年6月23日

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票的任何股東有權委任其他人士作為其受委代表代其出席及投票。持有兩股或以上本公司股份的股東可委任一名或多名受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 日期與本通告相同之本公司通函附奉大會適用之委任代表表格。委任代表表格必須由閣下或閣下的正式書面授權代表簽署；如為一間公司，則須蓋上公司印鑑或經由負責人、授權代表或獲正式授權的其他人士簽署。
3. 委任代表表格連同經簽署的授權書或其他授權文件（如有）或該等授權書或授權文件的核證副本，須盡快惟無論如何最遲須於大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間48小時前送達本公司的股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效，否則委任代表表格概不會被視為有效。閣下填妥並交回委任代表表格後，仍可依願親身出席大會或其任何續會（視乎情況而定）並於會上投票。
4. 如屬任何股份的聯名登記持有人，則任何一名該等持有人均可親身或委派代表於任何會上就有關股份投票，猶如其為唯一有權投票的人士；惟倘超過一名有關聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只接納在股東名冊中就有關股份排名首位的人士作出的投票，其他聯名持有人的投票將不獲接納。
5. 除文義另有所指外，本通告所用詞彙與本公司日期為2015年6月23日的通函所界定的意義相同。