
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之中渝置地控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



C C Land Holdings Limited
中渝置地控股有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

網址：www.ccland.com.hk

(股份代號：1224)

主要交易

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 – 物業估值報告	AII-1
附錄三 – 一般資料	AIII-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7月24日由妙領、本公司、買方、買方擔保人、四川中渝及成都國嘉就出售事項訂立的協議
「公告」	指	本公司日期為2015年7月24日的公告，內容有關（其中包括）協議及其項下擬進行的交易
「聯繫人」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「餘額付款先決條件」	指	於協議載列及董事會函件題為「2.6.3 餘額付款先決條件」一段所述的餘額付款的先決條件
「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、星期日或公眾假期）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「四川中渝」	指	四川中渝置地有限公司，一間於中國成立的公司，由本公司間接全資擁有
「成都國嘉」	指	成都國嘉志得置業有限公司，一間於中國成立的公司，分別由志得及由國嘉地產實益擁有51%及49%
「成都國嘉集團」	指	成都國嘉及其附屬公司
「志得」	指	志得發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由悅景直接全資擁有
「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
「成交先決條件」	指	於協議載列及董事會函件題為「2.6.1 成交先決條件」一段所述的成交的先決條件
「成交日期」	指	進行成交的日期
「代價」	指	出售事項的總代價
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「出售事項」	指	根據協議由妙領向買方(a)出售銷售股份，及(b)轉讓於借款的利益及權益
「漢華評值」	指	漢華評值有限公司，一間獨立專業評估公司
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「國嘉地產」	指	四川省國嘉地產有限公司，一間於中國成立的公司
「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
「共管賬戶」	指	根據協議條款於香港開設的銀行賬戶，有兩位授權簽名人，當中一位由妙領及另一位由買方指定
「悅景」	指	悅景集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為妙領直接全資擁有
「最後實際可行日期」	指	2015年8月26日，即於本通函付印前為確定本通函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》
「借款」	指	悅景到期及結欠妙領的不計利息項目借款總額，於協議簽署日期金額為1,215,879,000港元並於協議簽署日期後不作任何調整
「大多數股東」	指	興業有限公司（一間由張先生全資擁有的公司）及Regulator Holdings Limited（一間由Yugang International Limited（渝港國際有限公司，一間由張先生實益擁有44.06%的公司）全資擁有的附屬公司，分別持有1,070,810,231股股份及260,395,559股股份，合共佔本公司已發行股本之約51.43%
「妙領」	指	妙領投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司直接全資擁有
「張先生」	指	張松橋先生，董事會主席
「中國」	指	中華人民共和國，作為本通函的目的，不包括香港、澳門及台灣

釋 義

「臨時共管賬戶」	指	根據協議條款於中國開設的銀行賬戶，由妙領及買方共同保管印章
「買方」	指	易勝控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並由買方擔保人全資擁有
「買方擔保人」	指	融創中國控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「國家工商行政管理局」	指	中國國家工商行政管理局，包括其分支及獲授權機關
「銷售股份」	指	1股悅景股本中每股面值1.00美元（相等於約7.75港元）的股份，即悅景全部已發行股本
「第二付款先決條件」	指	於協議載列及董事會函件題為「2.6.2 第二付款先決條件」一段所述的支付第二部分付款的先決條件
「《證券及期貨條例》」	指	《證券及期貨條例》（香港法例第571章）
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標集團」	指	悅景及其附屬公司
「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

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

非執行董事：

王溢輝先生

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

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：

主要交易

1. 緒言

茲提述公告。於2015年7月24日，妙領、本公司、買方、買方擔保人、四川中渝及成都國嘉訂立協議，據此妙領有條件地同意出售，及買方有條件地同意購買(a)銷售股份，及(b)借款，總代價為人民幣2,755,553,457.92元（相等於約3,491,286,000港元）。計入歸屬於國嘉地產的人民幣652,500,000元（相等於約826,718,000港元）後，妙領就出售事項將收取的代價合計淨額將為人民幣2,103,053,457.92元（相等於約2,664,568,000港元）。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)出售事項的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)物業估值報告；及(iv)《上市規則》所規定的其他資料。

2. 協議

2.1 日期

2015年7月24日

2.2 訂約方

- (a) 賣方： 妙領
- (b) 賣方擔保人： 本公司
- (c) 買方： 易勝控股有限公司
- (d) 買方擔保人： 融創中國控股有限公司
- (e) 債務人： 四川中渝
- (f) 目標公司： 成都國嘉

本公司擔保妙領完全並按時履行其於協議項下的責任及承諾。本公司亦共同地及個別地擔保妙領、成都國嘉及四川中渝於協議日期及成交日期，彼等各自於協議項下所作的陳述及保證於重大方面將保持真實、準確及完整。倘任何該等陳述及保證被發現於重大方面為不真實、不準確或不完整，而造成買方的損失及損害，買方有權要求妙領、本公司、成都國嘉或四川中渝承擔賠償責任。

買方擔保人擔保買方完全並按時履行其於協議項下的責任及承諾。買方擔保人連同買方亦擔保，於協議日期及成交日期，彼等各自於協議項下所作的陳述及保證於重大方面將保持真實、準確及完整。倘任何該等陳述及保證被發現於重大方面為不真實、不準確或不完整，而造成妙領及成都國嘉的損失及損害，妙領有權要求買方及買方擔保人承擔賠償責任。

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，即悅景全部已發行股本連同所有附帶權利；及
- (b) 妙領於借款的利益及權益。

2.4 代價

代價為人民幣2,755,553,457.92元（相等於約3,491,286,000港元），包括：

(a) 借款代價

一筆相等於借款的金額（「**借款代價**」）。

(b) 股份代價

一筆與借款代價合計相等於人民幣2,755,553,457.92元（相等於約3,491,286,000港元）的金額（「**股份代價**」）。

如下文題為「3.出售事項的理由及裨益」一段所解釋，由於認為所有該等物業權益可於短期內出售，為策略性考慮，本集團已就位於成都的目標集團的物業（尤其是商業及寫字樓物業）於市場上尋找可大批購入的買家。該收購模式及所涉及的物業均位於成都特定區域已限制可供選擇的潛在買家數目。根據向已被識別的潛在買家就包括興趣程度及價格意見作出的查詢及回應，考慮到買方擔保人最新公佈的財務報告表明的財務狀況，其業務基礎有能力承擔其於出售事項下的責任，以及建議的支付條款，本公司決定與買方訂立協議。代價經協議各方考慮到妙領於目標集團的權益總值1,802,674,000港元（即於2015年5月31日成都國嘉集團歸屬於妙領所持51%實益權益的未經審核綜合資產淨值約586,795,000港元及於協議簽署日期借款的賬面值1,215,879,000港元的總額），及下述的國嘉地產權益後，經公平磋商並按一般商業條款釐定。經考慮由漢華評值進行的目標集團物業估值初步結果後，代價較妙領於目標集團的權益的經調整價值2,443,096,000港元有溢價約221,472,000港元或9%。於此情況下，董事認為代價屬公平合理。

國嘉地產權益

如題為「7.本集團、妙領及目標集團的資料」一段所述，成都國嘉現時由妙領透過志得實益擁有51%，餘下49%由國嘉地產實益擁有。然而，如上述段落進一步載述，自初始成立以來，根據國家工商行政管理局的登記，成都國嘉的註冊及繳足資本為及仍然為80%登記於志得名下及20%登記於國嘉地產名下。因此，買方選擇按猶如志得實際持有成都國嘉集團80%權益及國嘉地產持有20%權益而釐定應付妙領的代價。儘管如此，就釐定代價的基準而言，妙領被視為於成都國嘉集團持有80%或51%權益並無任何差別，惟倘代價參考妙領於成都國嘉集團的80%名義權益釐定，則妙領須考慮協議項下有責任計入歸屬於國嘉地產因妙領被視為於成都國嘉名義上擁有的80%與其實益擁有的51%權益之間的29%的差別（80%減去51%）（「**國嘉地產權益**」），計算以下：

董事會函件

人民幣千元

代價		2,755,553
減：四川中渝結欠成都國嘉的債務（下文第2.5段所提及）		<u>(955,553)</u>
成都國嘉80%名義權益的代價	(A)	<u>1,800,000</u>
國嘉地產權益	(A/80%*29%)	<u>652,500</u>

計入歸屬於國嘉地產的國嘉地產權益後，妙領就出售事項將收取的代價合計淨額將為人民幣2,103,053,457.92元（相等於約2,664,568,000港元）。倘買方選擇按妙領於成都國嘉集團的51%實益權益為基準釐定應付妙領的代價，考慮到妙領無需就彼等於目標集團的權益的任何差別向國嘉地產負責，代價將為人民幣2,103,053,457.92元（相等於約2,664,568,000港元）。

付款

代價由買方以如下方式支付：

- (a) 買方須於協議簽署日期後及共管賬戶（或臨時共管賬戶，倘屆時共管賬戶尚未開立）開立日期後2日內支付相等於人民幣360,000,000元（相等於約456,120,000港元）的港元（「保證金」）至共管賬戶（或臨時共管賬戶）；
- (b) 買方須於第二付款先決條件全部達成後2日內支付相等於人民幣540,000,000元（相等於約684,180,000港元）的港元至共管賬戶（「第二部分付款」）；
- (c) 買方須於協議簽署日期後的第70日（倘該日不是營業日，則下一個營業日）或妙領與買方約定的任何其他日期支付相等於人民幣955,553,457.92元（相等於約1,210,686,000港元）的港元至共管賬戶（「第三部分付款」）；及
- (d) 買方須於協議簽署日期後3個月內，及餘額付款先決條件全部達成後或，倘餘額付款先決條件於協議簽署日期後3個月內未能全部達成，則於餘額付款先決條件全部達成後的下一日，支付相等於人民幣900,000,000元（相等於約1,140,300,000港元）的港元至共管賬戶（「餘額付款」）。

於最後實際可行日期，買方已根據協議條款妥為支付保證金及第二部分付款。

2.5 四川中渝的還款

四川中渝應以如下方式償還其結欠成都國嘉的債務人民幣955,553,457.92元（相等於約1,210,686,000港元）（即於協議簽署日期錄得的結餘）：

- (a) 於支付第三部分付款的當日內，四川中渝應向買方指定的公司支付人民幣955,553,457.92元（相等於約1,210,686,000港元），即其結欠成都國嘉的債務總額；及
- (b) 於四川中渝作出所述支付後，買方應促使由共管賬戶內解除相等於人民幣955,553,457.92元（相等於約1,210,686,000港元）的港元至妙領指定的賬戶，

由此四川中渝結欠成都國嘉的債務屆時將轉讓予並由該買方指定方承擔。四川中渝、成都國嘉及該買方指定方應就表明所述的轉讓訂立協議。

茲提述本公司日期為2009年12月21日的公告。合營企業協議（定義見公告）容許（其中包括）將暫時過剩的資金以彼等的出資比例歸還志得及國嘉地產。該歸還採取成都國嘉向各方或彼等指定人士進行公司間借款的方式。四川中渝結欠成都國嘉的債務指於協議簽署日期四川中渝應付成都國嘉總額的結餘（主要包括從2011年及直至協議簽署日期期間，由成都國嘉歸還予四川中渝（志得的指定人士）的有關資金總額）。四川中渝結欠成都國嘉的債務為免息及無指定還款期限。金額人民幣955,553,457.92元（相等於約1,210,686,000港元）無須作任何調整。

於最後實際可行日期，四川中渝尚未向買方指定的公司支付上述人民幣955,553,457.92元（相等於約1,210,686,000港元）的債務。

溢價

代價於扣除國嘉地產權益後，較妙領於目標集團的權益總額1,802,674,000港元（即於2015年5月31日成都國嘉集團歸屬於妙領所持51%實益權益的未經審核綜合資產淨值約586,795,000港元及於協議簽署日期借款的賬面值1,215,879,000港元的總額）有861,894,000港元（或約48%）的溢價。於釐定上述溢價時，無須計及或從代價中扣除四川中渝結欠成都國嘉的還款。儘管協議規定四川中渝的債務須於成交前於第三部分付款支付日期結清，並從共管賬戶劃撥同等金額予妙領，該安排實際上為結算志得因其出資而成都國嘉向四川中渝作出歸還資金的權益的一種方式，倘其分派並無採納上文所述的方式，則無須歸還資金。

2.6 先決條件

2.6.1 成交先決條件

成交取決於，並以下列條件的達成為條件：

- (a) 倘按《上市規則》要求，本公司須從持有其股權超過50%的股東取得批准協議及其項下擬進行的交易的書面批准（「書面股東批准」）及已符合《上市規則》項下適用的條件，將被接納代替召開股東大會，或（倘適用）本公司將從聯交所取得確認以豁免召開股東大會的要求（須符合獲得該豁免的任何附帶條件）。倘本公司未能取得書面股東批准或聯交所不同意給予該豁免，本公司將以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取得批准；
- (b) 妙領須就有關出售事項由任何第三方取得所有所需的批准（倘妙領認為必要）；
- (c) 倘按《上市規則》要求，買方擔保人須以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；及
- (d) 買方須就有關出售事項由任何第三方取得所有所需的批准（倘買方認為必要）。

於協議簽署後，妙領及買方須盡彼等各自最大努力以促使所有成交先決條件在可行的情況下盡快達成（並且無論如何於協議簽署日期起3個月期間內）。

倘任何成交先決條件未能於協議簽署日期起3個月內達成（由任何一方於所述期間內任何違約導致的成交先決條件未達成除外），除非妙領及買方另行約定，否則協議將自動終止，其後妙領須退回保證金（不計利息）予買方，而並無任何一方須為該終止向另一方承擔任何進一步的責任。

就上述成交先決條件(b)而言，於成交後解除悅景及志得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，本公司已取得該等貸款人的有關預先同意。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。

所有成交先決條件（倘適用）均已於最後實際可行日期達成。

2.6.2 第二付款先決條件

支付第二部分付款取決於，並以下列條件的達成為條件：

- (a) 截至協議簽署日期，成都國嘉及妙領所披露的信息應於重大方面保持真實以及買方於其盡職調查中未發現任何對協議項下擬進行的交易產生潛在重大不利影響的風險；
- (b) 妙領及買方已經就出售事項取得所有所需的內部批准，包括但不限於批准出售事項及簽署及履行有關出售事項的所有該等交易文件的股東決議（倘適用）及董事會決議；
- (c) 有關質押成都國嘉40%股本權益予買方或買方指定的第三方（「該質押」）的所有文件已簽署（包括但不限於質押協議及成都國嘉股東（即志得）批准該質押的決議），並且取得國家工商管理行政管理局的預先批准確認無遺漏，並交付予買方；
- (d) 於買方支付保證金至共管賬戶之日，妙領須由臨時共管賬戶退回等額的保證金予買方或買方指定的第三方；及
- (e) 妙領須向買方提供書面股東批准的副本。

於所有第二付款先決條件達成之日，保證金將自動轉為代價的部分付款。倘第二付款先決條件未能達成，導致買方終止協議，妙領須於買方發出書面通知的3個營業日內，解除並退回保證金至買方指定的賬戶。

於最後實際可行日期，所有第二付款先決條件（倘適用）均已達成。

2.6.3 餘額付款先決條件

支付餘額付款取決於，並以下列條件的達成為條件：

- (a) 所有第二付款先決條件仍然達成；
- (b) 妙領已促使以下行動：(i)成都國嘉的一名由妙領委派的董事變更為由買方委派的一名人士；(ii)總經理及財務負責人須已由買方委派至成都國嘉；及(iii)成都國嘉的所有印章及證照已由妙領及買方共同監管；
- (c) 買方須已取得該質押憑證或該質押登記已完成；

- (d) 附於銷售股份上的任何質押或權利負擔均已解除（該質押除外）以及銷售股份的所有權益保持完整；及
- (e) 四川中渝已根據載於上文第2.5段的協議條款妥為履行其付款責任。

倘由於買方的過失而導致第二付款先決條件及餘額付款先決條件未能達成，則視為妙領已按時達成所有第二付款先決條件及餘額付款先決條件，買方須按照協議的條款向妙領支付有關金額，否則買方將被視為違反按時履行其支付責任。

於最後實際可行日期，餘額付款先決條件(a)、(c)及(d)已獲達成，而餘額付款先決條件(b)及(e)（倘適用）尚未達成。

2.7 終止

- (a) 於支付保證金後，買方將安排有關人員就目標集團及其項目進行盡職調查。倘(i)買方未能於其盡職調查完成後盡職調查期間（為支付保證金的次日起10日期間）屆滿的2日內就其是否繼續履行協議書面通知妙領及(ii)買方未能作出第二部分支付，買方將被視為選擇終止協議。妙領及買方須於所述的2日期間屆滿後的2日內解除並退回保證金予買方，協議將因此終止。
- (b) 妙領及買方同意各方須於協議簽署日期起3個月內履行及完成協議項下有關出售事項的所有條件及條款（「交易期間」）。倘交易期間屆滿後，協議項下有關出售事項的條件及條款未能全部達成，妙領、買方或四川中渝須為未達成負責，以及非違約方（為免存疑，倘由於四川中渝的違約造成未能達成協議項下有關出售事項的所有條件及條款以及四川中渝須就該等違約負責，妙領將不會被認為是非違約方）將有權決定是否終止協議。倘非違約方決定終止協議，妙領及買方將交易恢復至其於簽署協議前的狀態，以及非違約方有權就違約向違約方尋求賠償。倘於交易期間內每一方已善意合理地盡力促使成交，但是並非所有協議項下有關出售事項的條件及條款均已獲達成，將由各方商議解決。

2.8 成交

成交將按載於上文題為「2.4 代價」一段中題為「付款」的分段第(d)項的方式由買方支付餘額付款後的下一個營業日或各方另行約定的該等其他時間進行。

於妙領履行其於協議項下的成交責任後的1個營業日內，共管賬戶中的任何餘額須解付予妙領指定的賬戶。

3. 出售事項的理由及裨益

今年中國非一線城市的物業市場普遍仍然疲弱，不過中國政府已採納若干措施刺激行業發展。由於中國經濟增長放緩，成都市場亦走勢疲弱，寫字樓及商業物業領域前景尤為不明朗。於可見未來，外資公司對甲級寫字樓的需求預期將維持溫和。對於零售空間的需求通常來自於其現有城市位置慣常擴展業務的當地奢侈品牌。由於經濟放緩，預計中短期內對於零售空間的需求將下跌。於此疲弱市況下囤積存貨已導致市內若干商業發展停工或半停工，而此可能引致進一步下行調整。上述不明朗情況為本集團帶來切實的挑戰。

目標集團現時擁有合共7個發展中及已完成項目，總可售建築面積為2,400,000平方米，當中約1,400,000平方米並未簽約出售，當中包括寫字樓區域、商業物業及停車場。董事期望快速出售此等物業可顯著改善本集團的資金使用率，獲增加的流動現金將於市場好轉時增強其於成都未來的發展潛力。

出售事項為本集團提供機會可一次性及加速變現其於成都持有的部分物業庫存。透過合理化的物業庫存，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，以及度過本集團可能必須面對的任何長期市場衰退。

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，本公司將不再擁有目標集團任何權益，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977,676,000港元，代價於扣除國嘉地產權益人民幣652,500,000元（相等於約826,718,000港元）後的剩餘部分超出就出售事項目標集團歸屬於妙領的資產淨值586,795,000港元及於協議簽署日期之借款1,215,879,000港元的總額及加上解除匯兌儲備115,782,000港元。出售事項於扣除國嘉地產權益及四川中渝償還欠付成都國嘉之債務後將可產生一筆淨額為人民幣1,147,500,000元（相等於約1,453,882,000港元）的現金。

上述計算方法僅為作說明用途的估算及本公司可變現的實際所得將根據於成交時目標集團歸屬於妙領的實際資產淨值及借款而定。出售事項所得款項將用作本集團的營運資金。

5. 前景及未來發展

本公司擬繼續於中國從事物業業務。由於過去兩年內中國物業市場情況變動，早前多元化其業務及分配更多財務資源進行商業物業發展的計劃已暫擱。相反，為最大化本公司的投資回報及應對可能長期存在的市場挑戰，本公司開始在其物業組合、合資投資及／或投資項目進行一系列戰略性出售

交易（之前已公佈）。本公司已從來自該等出售交易帶來的快速回報中獲益及其現金狀況已大為增強。

由於存貨過剩仍是中國非一線城市物業市場的主要負面因素，而本公司無意出售其現有業務，董事正審閱機遇以加速變現其物業組合內任何滯銷存貨的回報，並將持續根據相關市場機遇評估本公司的業務營運表現。倘出現較當前市場前景有利且將為股東帶來快速的合理回報的機遇，本公司將在符合其股東利益情況下把握有關機遇。出售事項可為進一步的投資選擇提供資金，此亦符合本公司的利益。

於最後實際可行日期，本公司並無就會導致本集團主要業務發生變動的任何收購或發展進行磋商或擬訂立任何協議、安排、承諾及諒解備忘錄。

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）及其附屬公司於中國主要從事物業開發、物業投資及物業管理。買方擔保人的股份於聯交所主板上市。

7. 本集團、妙領及目標集團的資料

本集團的主要業務為發展及投資中國西部房地產以及財務投資。

妙領為一間於2006年5月11日於英屬處女群島註冊成立的私營有限公司。現時已發行股本為50,000美元（相等於約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悅景全部已發行股本的註冊及實益擁有人。妙領的主要業務為投資控股。

悅景為一間於2007年7月12日於英屬處女群島註冊成立的私營有限公司，悅景現時已發行股本為1美元（相等於約7.75港元），由妙領直接全資擁有。悅景為一間投資控股公司並為志得的註冊及實益擁有人。悅景的唯一業務為擁有志得。

志得為一間於2007年6月14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，由悅景直接全資擁有。志得為一間投資控股公司並為成都國嘉的80%註冊資本的登記持有人。志得的唯一業務為擁有成都國嘉。

成都國嘉為一間於2007年於中國成都成立的中外合資企業，現時註冊及實收資本為人民幣1,375,000,000元（相等於約1,742,125,000港元）。自成立以來，成都國嘉的註冊及繳足資本中80%是以志得的名義登記並由志得出資，而20%以國嘉地產的名義登記並由國嘉地產出資。如本公司於2009年12月21日所公告，於增資（定義見公告）後，志得於成都國嘉的實益擁有權益減少至51%，餘下49%由國嘉地產持有。於協議簽署日期，成都國嘉仍由志得及國嘉地產分別實益擁有51%及49%。成都國嘉集團的主要業務為於中國從事物業發展及投資。

董事會函件

於2007年至2015年5月期間，成都國嘉集團完成約800,000平方米的若干物業發展項目。成都國嘉集團現時於成都擁有已完成及規劃可售總建築面積約為1,900,000平方米的已完成物業及發展中項目的組合（其中500,000平方米為已簽約出售）包括住宅、商業、寫字樓及停車場區域。該物業組合之概要詳情如下：

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)	預計竣工日期 (年份)	發展狀況
四海逸家部份，中國四川省成都	住宅、商業及停車場	52,500	219,000	2015年	在建
錦江逸家，中國四川省成都	住宅、商業及停車場	29,600	123,000	2015年	在建
城南逸家部份，中國四川省成都	住宅及停車場	84,600	82,000	2015年或之後	在建
中渝國際，中國四川省成都	住宅、商業、寫字樓及停車場	16,800	113,000	2017年或之後	在建
南湖逸家，中國四川省成都	住宅、商業及停車場	99,900	392,000	2015年或之後	在建
天府逸家，中國四川省成都	住宅、商業及停車場	99,600	800,000	2015年或之後	在建

已落成持作出售物業

物業地點	用途	概約建築面積 (平方米)
四海逸家部份，中國四川省成都	住宅、商業及停車場	15,000
城南逸家部份，中國四川省成都	住宅、商業及停車場	71,000
光華逸家及光華中心部份，中國四川省成都	住宅、商業、寫字樓及停車場	122,000

成都國嘉集團物業組合於2015年5月31日之市值由漢華評值評估的價值為人民幣9,278,000,000元（相等於約11,755,000,000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5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	6,799
期內所產生之開發成本	586
期內銷售之物業	<u>(392)</u>
物業組合於2015年5月31日之賬面值	6,993
物業組合升值	<u>2,285</u>
物業組合於2015年5月31日之估值	<u><u>9,278</u></u>

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 5月31日 止5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)
收入	904,001	2,444,832	1,238,457
稅前利潤	369,696	549,238	362,312
淨利潤	208,255	332,722	170,562
	於2015年 5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)
發展中物業	7,177,719	8,195,831	7,115,349
已落成待售物業	1,682,393	422,288	748,359
其他資產	<u>2,441,170</u>	<u>2,632,827</u>	<u>3,347,098</u>
總資產	<u><u>11,301,282</u></u>	<u><u>11,250,946</u></u>	<u><u>11,210,806</u></u>
應付賬項及其他應付款	5,711,486	6,007,599	5,701,047
銀行借貸	2,275,520	2,277,942	2,669,702
其他負債	<u>1,859,894</u>	<u>1,717,890</u>	<u>1,919,205</u>
總負債	<u><u>9,846,900</u></u>	<u><u>10,003,431</u></u>	<u><u>10,289,954</u></u>
淨資產歸屬於：			
— 妙領 (佔成都國嘉51%的實益權益)	586,795	481,293	314,707
— 國嘉地產 (佔成都國嘉49%的實益權益)	<u>867,587</u>	<u>766,222</u>	<u>606,145</u>
	<u><u>1,454,382</u></u>	<u><u>1,247,515</u></u>	<u><u>920,852</u></u>

董事會函件

妙領於成都國嘉集團的51%間接實益權益於2015年5月31日應佔淨資產586,795,000港元的詳情如下：

	千港元			
	註冊資本 千港元	儲備 千港元	總計 千港元	
於2015年5月31日目標集團的淨資產			<u>1,454,382</u>	(A)
於2015年5月31日成都國嘉集團的淨資產	<u>1,520,001</u>	<u>1,150,179</u>	<u>2,670,180</u>	
國嘉地產應佔權益	20%	49%		
國嘉地產於2015年5月31日 應佔成都國嘉集團的淨資產	<u>304,000</u>	<u>563,587</u>	<u>867,587</u>	(B)
妙領於2015年5月31日應佔目標集團的淨資產			<u>586,795</u>	(A)-(B)

8. 《上市規則》涵義

由於適用百分比率超過25%但少於75%，因此根據《上市規則》出售事項構成本公司主要交易，及須根據《上市規則》符合有關通知、刊登公告及股東批准的規定。

本公司已獲得於公告日期持有本公司已發行股本中合共超過50%投票權的大多數股東（為一批有密切聯繫的股東）的股東書面批准。由於並無股東（包括大多數股東）於出售事項擁有其作為股東的權益以外的重大利益，故並無股東於倘本公司召開股東大會以考慮並酌情批准協議、出售事項及其項下擬進行的交易時須放棄投票。因此，由於已符合《上市規則》第14.44條項下的所有條件，股東書面批准已獲接納代替召開股東特別大會以批准協議、出售事項及其項下擬進行的交易。

9. 推薦建議

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

10. 其他資料

謹請閣下垂注載於本通函附錄所載之資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
中渝置地控股有限公司
副主席兼董事總經理
林孝文
謹啟

2015年8月31日

1. 債務聲明

於2015年7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，本集團的總銀行及其他借貸為約9,151,194,000港元，包括已抵押及無抵押銀行及其他借貸分別為約6,321,194,000港元及約2,830,000,000港元。已抵押銀行及其他借貸由本集團定期存款、發展中物業、已落成待售物業及本集團的附屬公司的全部股權作抵押，賬面值合共約21,120,523,000港元。

於2015年7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備用額向銀行作出為數約526,092,000港元之擔保；及
- (ii) 就本集團之若干物業單位買家獲授之按揭額度向銀行作出為數約7,167,225,000港元之擔保。

除上述或本通函其他披露以及集團內債務外，於2015年7月31日營業時間結束時，本集團並無已發行及未償還或同意將予發行任何債務證券、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（除正常交易票據外）或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、財務租賃或租購承擔（無論屬已擔保、無擔保、已抵押及無抵押）、擔保或其他重大或然負債。

2. 營運資金

經作出合理及仔細查詢後，董事認為，經考慮成交之影響及本集團現時可用財務資源，包括從其業務營運產生的內部資金及可用財務融資，本集團在並無不可預見的情況下擁有充足營運資金以滿足其於本通函日期起未來最少12個月的業務運營。

3. 本集團財務及經營前景

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

除成都國嘉集團所持有土地儲備建築面積約1,700,000平方米之外，本集團現持有土地儲備建築面積約7,000,000平方米，足夠3至4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	110,000	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	983,000	在建	2016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	629,000	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	700,000	在建	2016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	67,000	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	675,000	在建	2017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	201,000	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	1,079,000	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	638,000	在建	2016年或之後	開始預售

以下為獨立估值師漢華評值有限公司就成都國嘉及其附屬公司所持有之房地產物業權益於2015年5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：成都國嘉志得置業有限公司（「成都國嘉」）及其附屬公司（統稱「成都國嘉集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有之多項房地產物業權益之估值

吾等茲遵照中渝置地控股有限公司（「貴公司」）之指示對成都國嘉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5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

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考慮，而進行估值。

對現時處於興建中之第二類房地產物業權益進行估值時，吾等假設其將按照成都國嘉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，擁有可自由及不受幹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二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。

吾等並無接獲指示進行或作出環境影響研究。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實體或組織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競天公誠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。所有所用之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成都國嘉集團所提供之資料，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。吾等並無理由懷疑成都國嘉集團提供予吾等之資料是否真實準確。吾等亦獲成都國嘉集團告知，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相對發展中之中國市場，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市值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）以及馮志蘅先生（碩士）於2015年7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8月31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－成都國嘉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5月31日 現況下之市值 (人民幣元)
1.	中國 四川省 成都市 錦江區 牡丹街692號及黃葛樹街5號 四海逸家一期及二期部份 郵編：610011	144,400,000
2.	中國 四川省 成都市 雙流縣 西航港街道 川大路二段 城南逸家發展項目部份(一期、二期(部份)、三期、四期(部份)及六期) 郵編：610211	944,080,000
3.	中國 四川省 成都市 青羊區 光華東路 光華逸家一至四期及光華中心五期發展項目部份 郵編：610074	1,208,510,000
		小計： 2,296,990,000

第二類－成都國嘉集團於中國持有之發展中房地產物業

編號	房地產物業	於2015年5月31日 現況下之市值 (人民幣元)
4.	中國 四川省 成都市 錦江區 牡丹街879號 四海逸家三期 郵編：610011	2,115,000,000

編號	房地產物業	於2015年5月31日 現況下之市值 (人民幣元)
5.	中國 四川省 成都市 錦江區 茶花街168號 錦江逸家 郵編：610011	863,000,000
6.	位於中國 四川省 成都市 雙流縣 西航港街道 川大路二段之 城南逸家發展項目部份(二期(部份)、四期(部份)、五期、七期及八期) 郵編：610211	652,700,000
7.	中國 四川省 成都市 龍泉驛區 大面街道辦事處 金鳳路 天鵝湖村 天府逸家一期、二期及三期 郵編：610100	1,822,000,000
8.	位於 中國 成都市 雙流縣 劍南大道延線之 南湖逸家發展項目(一期及二期) 郵編：610200	1,298,000,000
9.	位於 中國 四川省 成都市 雙流縣 華陽區 伏龍社區 之兩幅土地 (名為第02-13-097及02-13-098號) 郵編：610200	230,000,000
	小計：	<u>6,980,700,000</u>
	總計：	<u><u>9,277,690,000</u></u>

估值證書

第一類 – 成都國嘉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5月31日 現況下之市值
1.	中國 四川省 成都市 錦江區 牡丹街692號及 黃葛樹街5號 四海逸家一期及二期部份 郵編：610011	該房地產物業包括四海逸家一期及二期的61個住宅單位、5個商業／會所及251個停車位，用於住宅／商業發展。一期於2010年左右落成，而二期於2013年左右落成。 誠如成都國嘉所告知，該房地產物業之總建築面積約為15,492平方米，其詳情如下： 一期： 用途 住宅 商業 停車場 二期： 用途 住宅 商業／會所 停車場 總計： 該房地產物業之土地使用權已獲授作城鎮混合住宅用途，住宅用途之年期於2077年12月6日屆滿及商業用途之年期於2047年12月6日屆滿。	根據成都國嘉所提供之資料，該房地產物業二期部份現時受多份租約規限，最後年期於2020年4月30日屆滿，月租總額為人民幣26,483元。該房地產物業的餘下部份現時空置。	人民幣144,400,000元 (人民幣 壹億肆仟肆佰肆拾萬元) (見附註(viii)及(x))

附註：

- (i) 根據成都市國土資源局於2008年1月28日發出之一份國有土地使用權證（名為成國用(2008)第108號），地盤面積約為21,687.13平方米之四海逸家第一期之土地使用權已授予成都國嘉，作城鎮混合住宅用途，住宅用途之年期於2077年12月6日屆滿及商業用途之年期於2047年12月6日屆滿。
- (ii) 根據成都市國土資源局於2009年12月14日發出之一份國有土地使用權證（名為成國用(2009)第1035號），地盤面積約為33,996.81平方米之四海逸家第二期之土地使用權已授予成都國嘉，作城鎮混合住宅用途，住宅用途之年期於2077年12月6日屆滿及商業用途之年期於2047年12月6日屆滿。

- (iii) 根據成都市規劃管理局發出之2份建設用地規劃許可證(名為成規用地[2007]第498及513號),許可證已獲發出以規劃建設總地盤面積約為192,744.35平方米之房地產物業,其中54,986.14平方米屬代徵土地。
- (iv) 根據成都市規劃管理局發出之2份建設工程規劃許可證(名為建字第510104200830278及510104200930802號),總建築面積約為235,859.5平方米之該房地產物業之建設已獲批准。
- (v) 根據成都市建設委員會發出之3份建築工程施工許可證(名為第510100200804250201、510100200912310101及510100201004010201號),總建築面積約為235,859.5平方米之該房地產物業之施工許可已獲授出。
- (vi) 根據成都市房產管理局發出之10份商品房預售許可證(名為成房預售中心城區字第5519、5535、5834、5916、6285、6400、6630、8074、8223及8590號),總建築面積約為214,038.8平方米之房地產物業之預售許可已獲授出。
- (vii) 根據成都市房地產權登記中心發出一份房屋所有權證(名為成房權證監證字第3474773號),總建築面積約為2,053.35平方米之該房地產物業之商業/會所之房屋所有權由成都國嘉持有。
- (viii) 誠如成都國嘉所告知,總建築面積約2,865.42平方米之30個住宅單位及總建築面積約387平方米之12個停車場已訂約出售,總代價約為人民幣56,900,000元。有關單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:
- (a) 成都國嘉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,成都國嘉有權合法佔用、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,成都國嘉亦有權轉讓、租賃或按揭該土地之土地使用權;
 - (d) 成都國嘉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。於成都國嘉獲得所有有關竣工文件及悉數結算有關費用後,成都國嘉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,成都國嘉有權佔用、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;
 - (e) 成都國嘉已獲得該房地產物業部份之商品房預售許可證。成都國嘉有權預售該房地產物業之相關部份;
 - (f) 就該發展項目之已訂約出售部份而言,成都國嘉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。成都國嘉有權收取該房地產物業之代價。於所有權獲過戶登記前,成都國嘉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,故成都國嘉轉讓、租賃或按揭有關部份將須受到限制;及
 - (g) 該房地產物業若干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,並屬合法及有效。根據相關規例,該等租賃協議須於房地產管理部門登記。雖然成都國嘉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。
- (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	估用詳情	於2015年5月31日 現況下之市值										
2.	中國 四川省 成都市 雙流縣 西航港街道 川大路二段 城南逸家發展項目部份 (一期、二期(部份)、 三期、四期(部份)及 六期) 郵編:610211	該房地產物業包括一個位於四川 大學江安校區對面之綜合(住宅/ 商業)發展項目內之206個別墅單 位、1個會所及294個停車位。該房地 產物業乃分期開發,並於2010年至 2015年間分多期落成。 誠如成都國嘉所告知,該房地產 物業之總建築面積約為70,834平方 米,其詳情如下: <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>別墅</td> <td>54,539</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>6,107</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>10,188</td> </tr> <tr> <td>總計:</td> <td>70,834</td> </tr> </tbody> </table> 該房地產物業之土地使用權已獲授 不同年期,最後之年期於2075年3月 28日屆滿,作城鎮混合住宅用途及 城鎮住宅用途。(見附註(i)及(ii))	用途	建築面積 (平方米)	別墅	54,539	會所	6,107	停車場	10,188	總計:	70,834	根據成都國嘉所提供之資料, 會所部份現時被用作銷售辦公 室。 該房地產物業的餘下部份現時 空置。	人民幣944,080,000元 (人民幣 玖億肆仟肆佰零捌萬元) (見附註(vii)及(ix))
用途	建築面積 (平方米)													
別墅	54,539													
會所	6,107													
停車場	10,188													
總計:	70,834													

附註:

- (i) 根據雙流縣國土資源局於2008年7月3日發出一份國有土地使用權證(名為雙國用(2008)第1097號),地盤面積約為136,553.33平方米之該房地產物業之土地使用權已授予成都眾怡房地產開發有限公司(「成都眾怡」,為成都國嘉之全資附屬公司),作城鎮混合住宅用途,於2075年3月28日屆滿,(住宅用途之年期於2075年3月28日屆滿及商業用途之年期於2045年3月28日屆滿)。
- (ii) 根據雙流縣國土資源局於2013年5月28日發出一份國有土地使用權證(名為雙國用(2013)第9838號),地盤面積約為68,700.93平方米之該房地產物業之土地使用權已授予成都眾怡,作城鎮住宅用途(兼容商服用途),住宅用途之年期於2075年3月28日屆滿及商業服務用途之年期於2045年3月28日屆滿。
- (iii) 根據雙流縣規劃管理局發出之2份建設用地規劃許可證(名為第(05)265號及地字第510122200821066號),許可證已獲發出以規劃建設總地盤面積約為407.99畝之房地產物業,其中100.13畝屬於代徵土地。
- (iv) 根據雙流縣規劃管理局發出之5份建設工程規劃許可證(名為建字第510122200931083、510122201031009、510122201131035、510122201131034及510122201331016號),總建築面積約為209,829平方米之該房地產物業之建設已獲批准。

- (v) 根據雙流縣建設局及城鄉建設局發出之5份建築工程施工許可證（名為雙施[2009]編號第108號、雙施[2010]編號第023號）、雙施[2011]編號第043及044號以及雙施[2013]編號第048號），總建築面積約為210,121平方米之該房地產物業之施工許可已獲授出。
- (vi) 根據雙流縣房產管理局發出之17份商品房預售許可證（名為成房預售雙字第10057、10058、10062、10063、10073、10078、10093、10153、11051、11130、12048、13097、13108、13248、13249、13250及13326號），總建築面積約為191,100平方米之房地產物業之預售許可已獲授出。
- (vii) 誠如成都國嘉所告知，總建築面積約5,219平方米之15個別墅單位及總建築面積約336平方米之10個停車場已訂約出售，總代價約為人民幣77,100,000元。有關單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) 成都眾怡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，成都眾怡有權合法佔用、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，成都眾怡亦有權轉讓、租賃或按揭該土地之土地使用權。然而，由於該地塊受按揭所規限，故於按揭期限內，成都眾怡於轉讓土地使用權前須獲得承按人之同意；
 - (e) 成都眾怡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。於成都眾怡獲得所有有關竣工文件及悉數結算有關費用後，成都眾怡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，成都眾怡有權佔用、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；
 - (f) 成都眾怡已獲得該房地產物業部份之商品房預售許可證。成都眾怡有權預售該房地產物業之相關部份；及
 - (g) 就該發展項目之已訂約出售部份而言，成都眾怡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。成都眾怡有權收取該房地產物業之代價。於所有權獲過戶登記前，成都眾怡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，故成都眾怡轉讓、租賃或按揭有關部份將須受到限制。
- (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	估用詳情	於2015年5月31日 現況下之市值												
3.	中國 四川省 成都市 青羊區 光華東路 光華逸家一至四期及 光華中心五期發展 項目部份 郵編：610074	該房地產物業包括一個綜合（住宅／商業）發展項目內之19個住宅單位、101個零售單位、326個辦公單位及1,813個停車位，於2014年至2015年間落成。 誠如成都國嘉所告知，該房地產物業之總建築面積約為122,089平方米，其詳情如下：	根據成都國嘉所提供之資料，該房地產物業之零售單位及辦公單位部份目前受多項不同年期之租約規限，最後之年期屆滿日期為2023年6月3日，月租總額約為人民幣553,527元。 該房地產物業之餘下部份現時空置。	人民幣1,208,510,000元 (人民幣拾貳億零捌佰伍拾壹萬元) (見附註(vii)及(ix))												
		<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>1,229</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>15,561</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>49,279</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>56,020</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>122,089</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	1,229	零售	15,561	寫字樓	49,279	停車場	56,020	總計：	122,089		
用途	建築面積 (平方米)															
住宅	1,229															
零售	15,561															
寫字樓	49,279															
停車場	56,020															
總計：	122,089															
		該房地產物業之土地使用權已獲授作城鎮混合住宅及商業用途，住宅用途之年期於2081年6月23日屆滿及商業用途之年期於2051年6月23日屆滿。														

附註：

- (i) 根據成都市國土資源局與成都國嘉志得置業有限公司（「成都國嘉」）於2011年6月24日訂立之國有建設土地使用權出讓合同連同補充協議（名為510100-2011-B009(青)，「合同」），一幅地盤面積約103,652.28平方米之土地之土地使用權已訂約授予成都國嘉，作城鎮混合住宅及商業用途，代價為人民幣766,978,800元。合同載有（其中包括）下列契約：
- (a) 最高總建築面積：不超過273,921平方米
- (b) 土地使用權年期：住宅用途70年及商業用途40年
- (ii) 根據成都市國土資源局發出之一份國有土地使用權證（名為成國用(2012)第108號），地盤面積約為76,089.28平方米之地塊之土地使用權已授予成都國嘉，作城鎮混合住宅及商業用途，住宅用途之年期於2081年6月23日屆滿及商業用途之年期於2051年6月23日屆滿。
- (iii) 根據成都市規劃管理局發出之一份建設用地規劃許可證（名為地字第510105201120188號），許可證已獲發出以規劃建設總地盤面積約為103,652.28平方米之房地產物業，其中27,563平方米被指定用作道路、綠化及其他用途。
- (iv) 根據成都市規劃管理局發出之一份建設工程規劃許可證（名為建字第510105201230005號），建築面積約為364,888.94平方米之該房地產物業之建設已獲批准。

- (v) 根據成都市城鄉建設委員會發出之6份建築工程施工許可證(名為第51010201202200101、51010201203280101、51010201207240101、51010201205150301、51010201304030201及51010201201190701號),總建築面積為366,535平方米之該房地產物業之施工許可已獲授出。
- (vi) 根據成都市城鄉房產管理局發出之12份商品房預售許可證(名為成房預售中心城區字第8733、8734、8735、8797、8865、8912、9296、9331、9439、9623、9763及9939號),總建築面積約為297,208平方米之房地產物業之預售許可已獲授出。
- (vii) 誠如成都國嘉所告知,總建築面積約8,130平方米之4個住宅單位、9個零售單位及40個辦公單位、別墅單位以及總建築面積約2,618平方米之80個停車位已訂約出售,總代價約為人民幣124,000,000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。
- (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) 成都國嘉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,成都國嘉有權合法佔用、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,成都國嘉亦有權轉讓、租賃或按揭該土地之土地使用權;
 - (d) 成都國嘉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。於成都國嘉獲得所有有關竣工文件及悉數結算有關費用後,成都國嘉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,成都國嘉有權佔用、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;
 - (e) 成都國嘉已獲得該房地產物業部份之商品房預售許可證。成都國嘉有權預售該房地產物業之相關部份;
 - (f) 就該發展項目之已訂約出售部份而言,成都國嘉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。成都國嘉有權收取該房地產物業之代價。於所有權獲過戶登記前,成都國嘉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,故成都國嘉轉讓、租賃或按揭有關部份將須受到限制;及
 - (g) 該房地產物業若干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,並屬合法及有效。根據相關規例,該等租賃協議須於房地產管理部門登記。雖然成都國嘉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。
- (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。

第二類 – 成都國嘉集團於中國持有之發展中房地產物業

編號	房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年5月31日 現況下之市值												
4.	中國 四川省 成都市 錦江區 牡丹街879號 四海逸家三期 郵編：610011	<p>該房地產物業包括四海逸家三期，為6棟住宅及商業樓宇及配套設施及停車場之在建住宅／商業發展項目。該房地產物業計劃於2015年10月左右落成。</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219,007平方米。其詳情如下：</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>157,916.02</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>377.23</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>25,597.37</td> </tr> <tr> <td>其他配套設施</td> <td>35,116.17</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>219,006.79</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>誠如成都國嘉所告知，截至估值日期所產生之總建築成本約人民幣619,000,000元，而估計完成該房地產物業之成本約為人民幣288,000,000元。</p> <p>該房地產物業之土地使用權已獲授作城鎮混合住宅用途，住宅用途之年期於2080年3月4日屆滿及商業用途之年期於2050年3月4日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	157,916.02	零售	377.23	停車場	25,597.37	其他配套設施	35,116.17	總計：	<u>219,006.79</u>	<p>根據吾等之實地視察，該房地產物業正在興建。</p>	<p>人民幣2,115,000,000元</p> <p>(人民幣 貳拾壹億壹仟伍佰萬元)</p> <p>(見附註(vi)及(ix))</p>
用途	建築面積 (平方米)															
住宅	157,916.02															
零售	377.23															
停車場	25,597.37															
其他配套設施	35,116.17															
總計：	<u>219,006.79</u>															

附註：

- (i) 根據成都市國土資源局於2010年7月1日發出之一份國有土地使用權證(名為成國用(2010)第563號)，地盤面積約為52,482.54平方米之四海逸家第三期之土地使用權已授予成都國嘉，作城鎮混合住宅用途，住宅用途之年期於2080年3月4日屆滿及商業用途之年期於2050年3月4日屆滿。
- (ii) 根據成都市規劃管理局發出之2份建設用地規劃許可證(名為成規用地[2007]第498及513號)，許可證已獲發出以規劃建設總地盤面積約為192,744.35平方米之房地產物業，其中54,986.14平方米屬代徵土地。
- (iii) 根據成都市規劃管理局發出之2份建設工程規劃許可證(名為建字第510104201030526及510104201030527號)，總建築面積約為214,645.62平方米之該房地產物業之建設已獲批准。

- (iv) 根據成都市建設委員會發出之2份建築工程施工許可證(名為第510101201011150401及510101201011150501號),總建築面積約為214,645.62平方米之該房地產物業之施工許可已獲授出。
- (v) 根據成都市城鄉房產管理局發出之4份商品房預售許可證(名為成房預售中心城區字第9688、9466、9515及8913號),總建築面積約為105,063.12平方米之房地產物業之預售許可已獲授出。
- (vi) 誠如成都國嘉所告知,總建築面積為72,858平方米之774個住宅單位已訂約出售,總代價約為人民幣1,192,000,000元。有關單位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2,826,000,000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:
- (a) 成都國嘉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,成都國嘉有權合法佔用、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,成都國嘉亦有權轉讓、租賃或按揭該土地之土地使用權。然而,由於該地塊受按揭所規限,故於按揭期限內,成都國嘉於轉讓該部份土地前須獲得承按人之同意;
 - (e) 成都國嘉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。於成都國嘉獲得所有有關竣工文件及悉數結算有關費用後,成都國嘉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,成都國嘉有權佔用、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;
 - (f) 成都國嘉已獲得該房地產物業部份之商品房預售許可證。成都國嘉有權預售該房地產物業之相關部份;
 - (g) 就該發展項目之已訂約出售部份而言,成都國嘉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。成都國嘉有權收取該房地產物業之代價。於所有權獲過戶登記前,成都國嘉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,故成都國嘉轉讓、租賃或按揭有關部份將須受到限制;
 - (h) 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;及
 - (i) 由於該發展項目尚未竣工,於所有權獲轉讓前,成都國嘉有權建設該發展項目。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,成都國嘉轉讓、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	估用詳情	於2015年5月31日 現況下之市值												
5.	中國 四川省 成都市 錦江區 茶花街168號 錦江逸家 郵編：610011	<p>該房地產物業包括一個8棟住宅／公寓及商業樓宇加商業地庫及停車場之在建住宅／商業發展項目。該房地產物業預期將於2015年12月左右落成。</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123,210平方米。其詳情如下：</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／公寓</td> <td>78,303.06</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>8,896.84</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>29,679.28</td> </tr> <tr> <td>其他配套設施</td> <td>6,330.75</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>123,209.93</td> </tr> </tbody> </table> <p>誠如成都國嘉所告知，截至估值日期所產生之總建築成本約人民幣260,000,000元，而估計完成該房地產物業之成本約為人民幣169,000,000元。</p> <p>該房地產物業之土地使用權已獲授作住宅／商業用途，住宅用途之年期於2080年3月4日屆滿及商業用途之年期於2050年3月4日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅／公寓	78,303.06	零售	8,896.84	停車場	29,679.28	其他配套設施	6,330.75	總計：	123,209.93	<p>根據吾等之實地視察，該房地產物業正在興建。</p>	<p>人民幣863,000,000元</p> <p>(人民幣捌億陸仟叁佰萬元)</p> <p>(見附註(vi)及(ix))</p>
用途	建築面積 (平方米)															
住宅／公寓	78,303.06															
零售	8,896.84															
停車場	29,679.28															
其他配套設施	6,330.75															
總計：	123,209.93															

附註：

- (i) 根據成都市國土資源局於2010年11月3日發出之一份國有土地使用權證(名為成國用(2010)第907號)，地盤面積約為29,591.73平方米之該房地產物業之土地使用權已授予成都國嘉，作住宅／商業用途，住宅用途之年期於2080年3月4日屆滿及商業用途之年期於2050年3月4日屆滿。
- (ii) 根據成都市規劃管理局發出之一份建設用地規劃許可證(名為成規用地[2007]第498號)，許可證已獲發出以規劃建設總地盤面積約為83,378.65平方米之房地產物業，其中27,694.71平方米屬代徵土地。
- (iii) 根據成都市規劃管理局發出之一份建設工程規劃許可證(名為建字第510104201330062號)，總建築面積約為125,000.25平方米之該房地產物業之建設已獲批准。

- (iv) 根據成都市城鄉建設委員會發出一份建築工程施工許可證（名為第510101201303200201號），總建築面積約為124,970.25平方米之該房地產物業之施工許可已獲授出。
- (v) 根據成都市城鄉房產管理局發出之5份商品房預售許可證（名為成房預售中心城區字第9753、9648、9873、10047及10238號），總建築面積約為116,852.7平方米之房地產物業之預售許可已獲授出。
- (vi) 誠如成都國嘉所告知，總建築面積為82,201平方米之1,052個住宅／公寓單位及100個零售單位已訂約出售，總代價約為人民幣993,000,000元。有關單位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1,252,000,000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：
 - (a) 成都國嘉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，成都國嘉有權合法佔用、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，成都國嘉亦有權轉讓、租賃或按揭該土地之土地使用權；
 - (d) 成都國嘉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。於成都國嘉獲得所有有關竣工文件及悉數結算有關費用後，成都國嘉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，成都國嘉有權佔用、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；
 - (e) 成都國嘉已獲得該房地產物業部份之商品房預售許可證。成都國嘉有權預售該房地產物業之相關部份；
 - (f) 就該發展項目之已訂約出售部份而言，成都國嘉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。成都國嘉有權收取該房地產物業之代價。於所有權獲過戶登記前，成都國嘉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，故成都國嘉轉讓、租賃或按揭有關部份將須受到限制；
 - (g) 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；及
 - (h) 由於該發展項目並未落成，於所有權獲轉讓前，成都國嘉有權建設該發展項目。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，成都國嘉轉讓、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5月31日 現況下之市值										
6.	位於中國 四川省 成都市 雙流縣 西航港街道 川大路二段之 城南逸家發展項目部份 (二期(部份)、四期 (部份)、五期、七期及 八期) 郵編:610211	該房地產物業包括城南逸家二期 (部份)、四期(部份)、五期、七期 及八期,城南逸家為一個提供314個 別墅單位、368個停車位及配套設施 之在建綜合(住宅/商業)發展項 目。該發展項目位於四川大學江安 校區的對面。該房地產物業預計分 期落成而最後一期預期將於2018年 6月落成。 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 82,945平方米。其詳情如下:	根據吾等之實地視察,該房地產 物業正在興建。二期部份現時佔 用為其他期之通道,八期部份現 時為綠化區。	人民幣652,700,000元 (人民幣 陸億伍仟貳佰柒拾萬元) (見附註(ix))										
		<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>69,584</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>12,761</td> </tr> <tr> <td>其他配套設施</td> <td>600</td> </tr> <tr> <td>總計:</td> <td>82,945</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	69,584	停車場	12,761	其他配套設施	600	總計:	82,945		
用途	建築面積 (平方米)													
住宅	69,584													
停車場	12,761													
其他配套設施	600													
總計:	82,945													
		<p>誠如成都國嘉所告知,截至估值 日期所產生之總建築成本約人民 幣204,000,000元,而估計完成該 房地產物業之成本約為人民幣 265,000,000元。</p> <p>該房地產物業之土地使用權已獲授 不同年期,最後之年期於2075年3月 28日屆滿,作城鎮混合住宅用途及 城鎮住宅用途。 (見附註(i)及(ii))。</p>												

附註:

- (i) 根據雙流縣國土資源局於2008年7月3日發出一份國有土地使用權證(名為雙國用(2008)第1097號),地盤面積約為136,553.33平方米之該房地產物業之土地使用權已授予成都國嘉之全資附屬公司成都翠怡房地產開發有限公司(「成都翠怡」),作城鎮混合住宅用途,年期於2075年3月28日屆滿(住宅用途之年期於2075年3月28日屆滿及商業用途之年期於2045年3月28日屆滿)。
- (ii) 根據雙流縣國土資源局於2013年5月28日發出一份國有土地使用權證(名為雙國用(2013)第9838號),地盤面積約為68,700.93平方米之該房地產物業之土地使用權已授予成都翠怡,作城鎮住宅用途(兼容商服用途),年期於2075年3月28日(住宅用途)及2045年3月28日(商業服務用途)屆滿。

- (iii) 根據雙流縣規劃管理局發出之2份建設用地規劃許可證（名為第(05)265號及地字第510122200821066號），許可證已獲發出以規劃建設總地盤面積約為407.99畝之房地產物業，其中100.13畝屬代徵土地。
- (iv) 根據雙流縣規劃管理局發出之5份建設工程規劃許可證（名為建字第510122201031009、510122201131034、510122201231052、510122201331017及510122201331018號），總建築面積約為160,867平方米之該房地產物業之建設已獲批准。
- (v) 根據雙流縣建設局及城鄉發展局發出之5份建築工程施工許可證（名為雙施[2010]編號第023號、雙施[2011]編號第044號、雙施[2012]編號第136號、雙施[2014]編號第017及018號），總建築面積約為160,867平方米之該房地產物業之施工許可已獲授出。
- (vi) 根據3份商品房預售許可證（名為成房預售雙字第13098、13248及13326號），總建築面積約為43,085平方米之房地產物業之預售許可已獲授出。
- (vii) 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1,187,000,000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：
- (a) 成都眾怡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須受按揭所規限；
 - (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，成都眾怡有權合法佔用、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，成都眾怡亦有權轉讓、租賃或按揭該土地之土地使用權。然而，由於該地塊受按揭所規限，故於按揭期限內，成都眾怡於轉讓該土地使用權前須獲得承按人之同意；
 - (e) 成都眾怡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。於成都眾怡獲得所有有關竣工文件及悉數結算有關費用後，成都眾怡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，成都眾怡有權佔用、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；
 - (f) 成都眾怡已獲得該房地產物業部份之商品房預售許可證。成都眾怡有權預售該房地產物業之相關部份；
 - (g) 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；及
 - (h) 由於該發展項目並未落成，於所有權獲轉讓前，成都眾怡有權建設該發展項目。
- (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	估用詳情	於2015年5月31日 現況下之市值																										
7.	中國 四川省 成都市 龍泉驛區 大面街道辦事處 金鳳路 天鵝湖村 天府逸家一期、 二期及三期 郵編：610100	<p>該房地產物業為一個住宅／商業發展項目，即天府逸家。天府逸家分三期開發。一期及二期正在興建，而三期空置。</p> <p>第一期預計將於2015年12月左右落成及於落成時總規劃建築面積將約為232,432平方米。其詳情如下：</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>161,347.21</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>18,364.21</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>46,428.00</td> </tr> <tr> <td>幼兒園</td> <td>4,431.16</td> </tr> <tr> <td>其他配套設施</td> <td>1,861.08</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>232,431.66</td> </tr> </tbody> </table> <p>誠如成都國嘉所告知，一期截至估值日期所產生之總建築成本約人民幣372,000,000元，而估計完成該房地產物業之成本約為人民幣272,000,000元。</p> <p>二期預計將於2016年12月左右落成及於落成時總規劃建築面積將約為307,626平方米。其詳情如下：</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>185,434.82</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>21,158.32</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>93,855.00</td> </tr> <tr> <td>其他配套設施</td> <td>7,178.19</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>307,626.33</td> </tr> </tbody> </table> <p>誠如成都國嘉所告知，二期截至估值日期所產生之總建築成本約人民幣234,000,000元，而估計完成該房地產物業之成本約為人民幣633,000,000元。</p> <p>該房地產物業之土地使用權已獲授住宅用途之年期於2083年1月14日屆滿、商業用途之年期於2053年1月14日屆滿及教育用途之年期於2063年1月14日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	161,347.21	零售	18,364.21	停車場	46,428.00	幼兒園	4,431.16	其他配套設施	1,861.08	總計：	232,431.66	用途	建築面積 (平方米)	住宅	185,434.82	零售	21,158.32	停車場	93,855.00	其他配套設施	7,178.19	總計：	307,626.33	<p>根據吾等之實地視察，一期及二期正在興建而三期為空置土地。</p>	<p>人民幣1,822,000,000元</p> <p>(人民幣拾捌億貳仟貳佰萬元)</p> <p>(見附註(vii)及(x))</p>
用途	建築面積 (平方米)																													
住宅	161,347.21																													
零售	18,364.21																													
停車場	46,428.00																													
幼兒園	4,431.16																													
其他配套設施	1,861.08																													
總計：	232,431.66																													
用途	建築面積 (平方米)																													
住宅	185,434.82																													
零售	21,158.32																													
停車場	93,855.00																													
其他配套設施	7,178.19																													
總計：	307,626.33																													

附註：

- (i) 根據四川省成都市龍泉驛區國土資源局與成都市永平置業有限公司（「永平」）於2013年1月7日訂立的國有建設土地使用權出讓合同（名為第510101-2012-241號）（「合同」），總地盤面積約99,609平方米之該房地產物業之土地使用權已訂約授予永平，作住宅用途之年期為70年、作商業用途之年期為40年及作教育用途之年期為50年，代價為人民幣959,234,670元。合同載有（其中包括）下列契約：
- | | | | |
|-----|---------|---|---------------------------------------|
| (a) | 最高總建築面積 | : | 住宅用地部份不超過573,654平方米；教育用地部份不超過4,800平方米 |
| (b) | 建築密度 | : | 不超過35% |
| (c) | 施工日期 | : | 2013年7月14日前 |
| (d) | 竣工日期 | : | 2016年7月14日前 |
- (ii) 根據成都市龍泉驛區國土資源局於2013年4月13日發出之一份國有土地使用權證（名為龍國用(2013)第6495號），地盤面積約為99,609平方米之該房地產物業之土地使用權已授予永平，住宅用途之年期於2083年1月14日屆滿、商業用途之年期於2053年1月14日屆滿及教育用途之年期於2063年1月14日屆滿。
- (iii) 根據成都市龍泉驛區規劃管理局發出一份建設用地規劃許可證（名為地字第510112201320011號），許可證已獲發出以規劃建設總地盤面積約為149.4135畝之房地產物業。
- (iv) 根據成都市龍泉驛區規劃管理局發出之4份建設工程規劃許可證（名為建字第510112201330010、510112201330013、510112201430004及510112201530009號），總建築面積約為814,790.21平方米之該房地產物業之建設已獲批准。
- (v) 根據成都市龍泉驛區城鄉建設局發出之3份建築工程施工許可證（名為第510112201304010101、510112201403050101及510112201406240101號），總建築面積約為556,078.16平方米之該房地產物業之施工許可已獲授出。
- (vi) 根據成都市城鄉房產管理局發出之9份商品房預售許可證（名為成房預售龍泉字第683、664、719、730、782、791、871、919及925號），總建築面積約為329,029.71平方米之房地產物業之預售許可已獲授出。
- (vii) 誠如成都國嘉所告知，總建築面積186,943.86平方米之2,272個住宅單位及40個零售單位已訂約出售，總代價約為人民幣1,203,300,000元。有關單位之市值乃按上述代價列值並計入吾等之估值內。
- (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4,540,000,000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) | 永平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須受按揭所規限； |
| (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，永平有權合法佔用、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，永平亦有權轉讓、租賃或按揭該土地之土地使用權。然而，由於該土地受按揭所規限，故於按揭期限內，永平於轉讓該土地使用權前須獲得承按人之同意； |

- (e) 永平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。於永平獲得所有有關竣工文件及悉數結算有關費用後，永平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，永平有權佔用、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；
 - (f) 永平已獲得該房地產物業部份之商品房預售許可證。永平有權預售該房地產物業之相關部份；
 - (g) 就該發展項目之已訂約出售部份而言，永平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。永平有權收取該房地產物業之代價。於所有權獲過戶登記前，永平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，故永平轉讓、租賃或按揭有關部份將須受到限制；
 - (h) 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：—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；及
 - (i) 由於該發展項目並未落成，於所有權獲轉讓前，永平有權建設該發展項目。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，永平轉讓、租賃或按揭該等部份將須受限制。
- (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	估用詳情	於2015年5月31日 現況下之市值												
8.	位於 中國 四川省 成都市 雙流縣 劍南大道延線之 南湖逸家發展項目 (一期及二期) 郵編：610200	該房地產物業包括一個多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)。該房地產物業計劃將於2016年12月左右落成。 根據所提供之資料，該房地產物業於落成時之總建築面積將約為392,337平方米。其詳情如下：	根據吾等之實地視察，該房地產物業正在興建。	人民幣1,298,000,000元 (人民幣 拾貳億玖仟捌佰萬元) (見附註(vii)及(x))												
		<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>268,557</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>30,137</td> </tr> <tr> <td>其他配套設施</td> <td>9,407</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>84,236</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>392,337</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	268,557	商業	30,137	其他配套設施	9,407	停車場	84,236	總計：	392,337		
用途	建築面積 (平方米)															
住宅	268,557															
商業	30,137															
其他配套設施	9,407															
停車場	84,236															
總計：	392,337															
		<p>誠如成都國嘉所告知，截至估值日期所產生之總建築成本約人民幣516,000,000元，而估計完成該房地產物業之成本約為人民幣578,000,000元。</p> <p>該房地產物業之土地使用權已獲授作城鎮住宅用途(兼容商服用途)，作住宅用途之年期於2082年11月25日屆滿及作商服用途之年期於2052年11月25日屆滿。</p>														

附註：

- (i) 根據雙流縣國土資源局與成都國嘉之全資附屬公司成都國嘉中渝置業有限公司(「成都國嘉」)於2012年11月21日訂立之國有建設用地使用權出讓合同(名為510106-2012-B005(雙))(「合同」)，地盤面積約99,893.44平方米之一幅地塊之土地使用權已訂約授予成都國嘉，作城鎮住宅用途(兼容商服用途)，代價為人民幣560,402,348元。合同載有(其中包括)下列契約：
- | | | | |
|-----|---------|---|-------------------|
| (a) | 容積率 | : | 不少於1.8及不超過或等於3.0 |
| (b) | 土地使用權年期 | : | 住宅用途為70年及商業用途為40年 |
| (c) | 施工日期 | : | 2013年5月21日前 |
| (d) | 竣工日期 | : | 2015年5月21日前 |

- (ii) 根據雙流縣人民政府發出一份國有土地使用權證（名為雙國用(2013)第2584號），地盤面積約為99,893.44平方米之一幅地塊之土地使用權已授予成都國嘉，作城鎮住宅用途（兼容商服用途），住宅用途之年期於2082年11月25日屆滿及商業用途之年期於2052年11月25日屆滿。
- (iii) 根據雙流縣規劃管理局發出一份建設用地規劃許可證（名為地字第510122201321003號），許可證已獲發出以規劃建設地盤面積約為149.8402畝之房地產物業，及約43.7176畝屬代徵土地。
- (iv) 根據雙流縣規劃管理局發出一份建設工程規劃許可證（名為建字第510122201331077及510122201431022號），總建築面積約為398,560.97平方米之該房地產物業之建設已獲批准。
- (v) 根據雙流縣城鄉建設局發出一份建築工程施工許可證（名為雙施(2013)編號142及158號及雙施(2014)編號140及141號），總建築面積約為398,560.97平方米之該房地產物業之施工許可已獲授出。
- (vi) 根據雙流縣房產管理局發出一份商品房預售許可證（名為成房預售雙字第13150、13187、13232、13301、13424及13442號），總建築面積約為179,106平方米之該房地產物業之預售許可已獲授出。
- (vii) 誠如成都國嘉所告知，總建築面積約108,957平方米之該房地產物業之若干住宅及商業部份已訂約出售，總代價約為人民幣727,000,000元。有關部份之市值乃按上述代價列值並計入吾等之估值內。
- (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2,314,000,000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) 成都國嘉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須受按揭所規限；
 - (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，成都國嘉有權合法佔用、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，成都國嘉亦有權轉讓、租賃或按揭該土地之土地使用權。然而，由於該地塊受按揭所規限，故於按揭期限內，成都國嘉於轉讓該土地使用權前須獲得承按人之同意；
 - (e) 成都國嘉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。於成都國嘉獲得所有有關竣工文件及悉數結算有關費用後，成都國嘉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，成都國嘉有權佔用、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；
 - (f) 成都國嘉已獲得該房地產物業部份之商品房預售許可證。成都國嘉有權預售該房地產物業之相關部份；
 - (g) 就該發展項目之已訂約出售部份而言，成都國嘉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。成都國嘉有權收取該房地產物業之代價。於所有權獲過戶登記前，成都國嘉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，故成都國嘉轉讓、租賃或按揭有關部份將須受到限制；

- (h) 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：—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；及
 - (i) 由於該發展項目並未落成，於所有權獲轉讓前，成都國嘉有權建設該發展項目。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，成都國嘉轉讓、租賃或按揭該等部份將須受限制。
- (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	估用詳情	於2015年5月31日 現況下之市值														
9.	位於 中國 四川省 成都市 雙流縣 華陽區 伏龍社區 之兩幅土地 (名為第02-13-097及 02-13-098號) 郵編:610200	<p>該房地產物業包括兩幅地塊,地塊一及地塊二之地盤面積分別約為8,585.18平方米及8,248.05平方米。</p> <p>根據所提供之資料,該房地產物業於落成時之總建築面積將約為112,590平方米。其詳情如下:</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>24,275</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>4,627</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>52,987</td> </tr> <tr> <td>其他配套設施</td> <td>6,552</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>24,149</td> </tr> <tr> <td>總計:</td> <td>112,590</td> </tr> </tbody> </table> <p>該房地產物業計劃將於2017年10月左右落成。</p> <p>誠如成都國嘉所告知,截至估值日期所產生之總建築成本約為人民幣28,200,000元,而估計完成該房地產物業之成本約為人民幣365,200,000元。</p> <p>該房地產物業已獲授土地使用權,地塊一作商業用途之年期於2049年4月28日屆滿及地塊二作住宅用途之年期於2079年4月28日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	24,275	零售	4,627	寫字樓	52,987	其他配套設施	6,552	停車場	24,149	總計:	112,590	<p>根據吾等之實地視察,該房地產物業現時空置。</p>	<p>人民幣230,000,000元</p> <p>(人民幣 貳億叁仟萬元)</p> <p>(見附註(viii))</p>
用途	建築面積 (平方米)																	
住宅	24,275																	
零售	4,627																	
寫字樓	52,987																	
其他配套設施	6,552																	
停車場	24,149																	
總計:	112,590																	

附註:

- (i) 根據雙流縣人民政府於2010年11月9日發出之2份國有土地使用權證(名為雙國用(2010)第13434及13446號),總地盤面積為16,833.23平方米之該房地產物業之土地使用權已授予成都和佳置業有限公司(「成都和佳」),商業用途之年期於2049年4月28日屆滿及住宅用途之年期於2079年4月28日屆滿。
- (ii) 根據雙流縣規劃管理局發出之一份建設用地規劃許可證(名為地字第510122201021068號),許可證已獲發出以規劃建設總地盤面積約為25.24畝之房地產物業,及代徵土地為2.35畝。
- (iii) 根據成都市規劃管理局發出之2份建設工程規劃許可證(名為建字第510122201532010及510122201532011號),總建築面積約為112,590.21平方米之該房地產物業之建設已獲批准。

- (iv) 根據天府新區成都管理委員會經濟發展局於2014年12月4日發出之一份「關於同意和佳置業有限公司商業用房開發項目登記備案延期的通知」(名為天成管經投資備案(2014)第29號),該發展項目已獲批准延期登記。該發展項目應自登記之日起一年內施工。
- (v) 根據四川省成都天府新區成都片區管理委員會規劃建設和城市管理局發出之一份建築工程施工許可證(名為第51012201504270501號),總建築面積約為112,590.21平方米之該房地產物業之施工許可已獲授出。
- (vi) 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777,000,000元。
- (vii) 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) 成都和佳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,成都和佳有權合法佔用、使用、賺取收益及處置該土地,並有權於該土地上興建樓宇、構築物及配套设施,成都和佳亦有權轉讓、租賃或按揭該土地之土地使用權;
 - (d) 成都和佳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。於成都和佳獲得所有有關竣工文件及悉數結算有關費用後,成都和佳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,成都和佳有權佔用、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;及
 - (e) 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。
- (viii) 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。各董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確及完備，並無誤導或欺詐成分，且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條規定記錄於該條例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 ³	權益合計	概約百分比 ⁴
	個人權益	公司權益			
張松橋（「張先生」）	-	1,331,205,790 ^{1及2}	-	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股份數目的權益。
- 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的受託人，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所持有相同股份數目的權益。

3. 有關董事根據本公司授出的購股權於相關股份的權益詳情如下：

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

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

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司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分部的條文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條規定記錄於該條例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。

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（即本集團最近期編製已刊發的經審核賬目的日期）以來已收購、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。

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）持有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及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 ³
興業	實益擁有人	1,070,810,231 ¹	41.37
Regulator	實益擁有人	260,395,559 ²	10.06
Yugang-BVI	受控公司的權益	260,395,559 ²	10.06
渝港	受控公司的權益	260,395,559 ²	10.06
中渝	受控公司的權益	260,395,559 ²	10.06
Palin	受控公司的權益	260,395,559 ²	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。上述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（取至小數點後兩個位）。
4. 上文所披露的全部權益均指好倉。

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
成都國嘉志得置業有限公司	四川省國嘉地產有限公司	49.0
重慶同景置業有限公司	同景集團有限公司	49.0
重慶同景文龍置地有限公司	重慶新華書店集團房地產開發公司	49.0
重慶同景共好置地有限公司	重慶新華書店集團房地產開發公司	49.0

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）持有股份或相關股份中，須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的條文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其意見或建議載於本通函的專家的資格：

名稱	資格
漢華評值	專業評估師

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（即本集團最近期編製已刊發的經審核賬目的日期）以來已收購或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，除董事曾維才先生（「曾先生」）外，概無董事或彼等各自的緊密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。

曾先生為高原國際有限公司（「高原」）（透過其附屬公司間接於重慶從事物業開發及投資業務）的股東。高原原先為本公司的一間附屬公司，而於2015年7月17日本公司不再於高原及其附屬公司擁有任何權益。有鑒於此，各董事（包括曾先生）對本公司負有受信責任，其於履行其作為董事的職責時須避免引起實際或潛在的利益與職責的衝突，且不得為自身利益而損害本公司的利益，以及本公司的公司細則訂有條文禁止董事就批准其或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何董事會決議案（惟若干准許事宜除外）進行投票（或計入法定人數），董事認為，本公司能獨立於高原業務之外並按公平基準經營其業務。

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訂有或擬訂立任何服務合約（惟不包括於一年內屆滿或本集團有關成員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

除下文所披露者外，本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內概無訂立任何重大合約（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）就收購一地塊（發展及興建住宅物業以供出售，總佔地面積為95,312平方米）的57%項目權益訂立的

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（作為妙領擔保人）及世茂房地產控股有限公司（作為買方的擔保人）就出售浩洋集團有限公司（一間由本公司間接全資擁有的公司（「浩洋」））的全部已發行股本及轉讓浩洋應付及結欠妙領的借款中的所有利益及權益訂立日期為2013年11月13日的協議，總代價為人民幣1,425,480,000元；
- (c) 由妙領（因於2015年7月17日的約務更替及根據下文第(e)分段所述的協議，其據此負有的義務及責任已由盛譽（BVI）有限公司承擔）、高原及曾先生就妙領出售於高原的240股股份及高原向曾先生或其指定人士配發1,600股股份訂立的日期為2014年4月7日的投資協議，總代價為717,600,000港元；及由妙領（因於2015年7月17日的約務更替及根據下文第(e)分段所述的協議，其據此負有的義務及責任已由盛譽（BVI）有限公司承擔）、曾先生、豐怡控股有限公司及高原訂立日期為2014年12月17日有關高原的股東契約；
- (d) 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）就出售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）的全部股本權益及轉讓總金額為人民幣13,874,831.57元的股東借款訂立日期為2014年11月24日的協議，總代價為人民幣459,000,000元；
- (e) 由妙領（作為賣方）、盛譽（BVI）有限公司（作為買方）與恒大地產集團有限公司（作為買方擔保人）就出售高原全部已發行股本的92%及轉讓高原應付及結欠妙領的借款中的所有利益及權益訂立日期為2015年6月2日的協議，總代價為人民幣5,500,000,000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的重大訴訟或索償。

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（即本集團最近期編製已刊發的經審核賬目的日期）以來，本集團的財政或經營狀況概無任何重大不利變動。

10. 其他資料

- (a) 本公司的註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。

- (b) 本公司於香港的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) 本公司的公司秘書為張鳳儀，彼為香港特許秘書公會及特許秘書及行政人員公會的會員。
- (e) 本通函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2015年9月14日止期間的正常營業時間內，閣下可於本公司於香港的分支辦事處（地址為香港北角馬寶道28號華匯中心15樓），查閱下列文件的副本：

- (a) 協議；
- (b) 日期為2015年6月23日的通函及本通函；
- (c) 漢華評值編製的物業估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (d) 本附錄題為「4. 專家的資格及同意書」部份所述的由漢華評值出具的書面同意書；
- (e) 本附錄題為「7. 重大合約」部份所述的重大合約；
- (f) 本公司截至2013年及2014年12月31日止年度各年的綜合經審核財務報表；及
- (g) 本公司組織章程大綱及公司細則。