

---

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

(股份代號：1224)

主要交易

---

2015年11月5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 – 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10月19日由妙領及買方就出售事項訂立的協議
「公告」	指	本公司日期為2015年10月19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
「益東」	指	益東投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，間接及實益地由信和置業有限公司擁有50%，Chinese Estates Holdings Limited（華人置業集團）擁有25%及本公司擁有25%
「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
「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	2015年10月27日或各方書面約定的該等其他日期進行成交
「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	出售事項的總代價
「銀團借款」	指	由若干香港銀行組成的銀團提供予益東，並由信和置業有限公司、Chinese Estates Holdings Limited（華人置業集團）及本公司按其各自於益東的權益比例提供擔保的一系列借款，本金總額為2,104,367,663.67港元
「重慶尖置」	指	重慶尖置房地產有限公司，一間於中國成立的公司，由益東間接全資擁有
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據協議由妙領向買方出售銷售股份及應收借款
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，獨立物業估值師

---

## 釋 義

---

「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「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
「最後實際可行日期」	指	2015年11月2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》
「應收借款」	指	於成交日期怡滿到期及結欠妙領的不計利息借款總額，於協議簽署日期金額為1,004,811,705.40港元及預計於成交日期增加526,847,450.36港元至1,531,659,155.76港元（用作在成交日期償還銀團借款及相關利息）
「最後期限」	指	於協議簽署日期起3個月屆滿之日
「大多數股東」	指	興業有限公司（一間由張先生全資擁有的公司）及Regulator Holdings Limited，一間由Yugang International Limited（渝港國際有限公司，一間由張先生實益擁有44.06%的公司）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
「怡滿」	指	怡滿投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為妙領直接全資擁有
「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
「買方」	指	盛譽(BVI)有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由買方擔保人全資擁有
「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
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣

---

## 釋 義

---

「銷售股份」	指	1股怡滿股本中每股1.00美元（相等於約7.75港元）的股份，即怡滿全部已發行股本
「《證券及期貨條例》」	指	《證券及期貨條例》（香港法例第571章）
「股份」	指	本公司股本中每股0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標集團」	指	怡滿、益東、益東的三間直接全資擁有的附屬公司及重慶尖置
「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=1.213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10月19日，妙領及買方訂立協議，據此妙領有條件地同意出售，及買方有條件地同意購買(a)銷售股份以及(b)應收借款，總代價為1,750,000,000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10月19日

### 2.2 訂約方

- (a) 賣方：                    妙領
- (b) 買方：                    盛譽(BVI)有限公司

買方是買方擔保人的全資附屬公司。經作出所有合理查詢後，就董事深知、所悉及所信，買方、買方擔保人及其控股股東為獨立第三方。

### 2.3 擬出售的資產

- (a) 銷售股份；及
- (b) 應收借款。

### 2.4 代價

代價為1,750,000,000港元，將由或代表買方向妙領或按其指示以現金或銀行轉賬（或妙領與買方約定的任何其他方式）按下列方式支付：

- (a) 262,500,000港元，即代價的15%，作為按金，須於2015年10月26日下午3時正或之前支付；
- (b) 262,500,000港元，即代價的15%，須於成交後及協議簽署日期後的6個月內（或妙領與買方書面約定的該等其他日期）支付；
- (c) 350,000,000港元，即代價的20%，須於成交後及協議簽署日期後的12個月內（或妙領與買方書面約定的該等其他日期）支付；
- (d) 350,000,000港元，即代價的20%，須於成交後及協議簽署日期後的18個月內（或妙領與買方書面約定的該等其他日期）支付；及
- (e) 525,000,000港元，即代價的30%，須於成交後及協議簽署日期後的24個月內（或妙領與買方書面約定的該等其他日期）支付。

代價經妙領與買方公平磋商並按一般商業條款，經參考於2015年8月31日妙領應佔目標集團的未經審核綜合資產淨值約為65,155,000港元，由戴德梁行評估目標集團物業估值初步結果的應佔25%估值盈餘（扣減遞延稅後）約為48,534,000港元及約為1,531,659,000港元的應收借款後釐定。代價的付款安排亦經妙領與買方公平磋商，考慮到成交很可能需要的時間、如下文題為「2.8 違約」一段所述的違約應付款項、買方擔保人的身份及地位，以及下文題為「2.9 買方擔保人的擔保」一段所述買方擔保人將提供的擔保後釐定。董事認為該付款安排為一般商業條款並符合本公司的利益。

考慮到由戴德梁行評估目標集團物業估值的初步結果的影響，代價較經調整應佔25%估值盈餘（扣減遞延稅後）後目標集團歸屬於妙領的資產淨值約113,689,000港元及約為1,531,659,000港元的應收借款有約104,652,000港元或7%的溢價，董事認為代價屬公平合理。

於最後實際可行日期，妙領已根據協議收到代價的15%按金。

### 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，本公司須就批准協議及其項下擬進行的交易已從其股東取得所有所需的批准（以書面股東批准或（倘未能取得該書面批准）於股東大會上通過一項普通決議案的方式）（倘適用）；
- (b) 妙領須就有關出售事項從任何第三方已取得所有所需的批准（倘必須）；
- (c) 銀團借款須已全部清償及由信和置業有限公司、Chinese Estates Holdings Limited（華人置業集團）及本公司所提供的全部擔保須在成交日期或之前獲解除；
- (d) 妙領必須在2015年10月26日或之前已取得並向買方提供相關銀行書面確同意在成交日期前解除怡滿就給予本公司或妙領有關任何貸款的所有擔保責任，或已向買方提供買方滿意的還款記錄及證明，證明已清還該等貸款；
- (e) 倘按《上市規則》或應聯交所要求，買方的最終控股公司須就批准協議及其項下擬進行的交易已從其股東取得所有所需的批准（以書面股東批准或（倘未能取得該書面批准）於股東大會上通過一項普通決議案的方式）（倘適用）；



- (f) 買方須就有關出售事項從任何第三方已取得所有所需的同意（倘必須）；
- (g) 買方的最終控股公司已簽署如下文題為「2.9 買方擔保人的擔保」一段所述的擔保，及倘妙領要求，已提供由買方的法律顧問就買方擔保人有足夠能力給予擔保的法律意見書；
- (h) 載於買方與信和置業有限公司及Chinese Estates Holdings Limited（華人置業集團）就彼等於益東的權益分別訂立的協議中的所有先決條件均已達成並且成交亦可進行；及
- (i) 買方已於2015年10月26日下午3時正或之前支付代價的15%按金至指定帳戶。

於簽署協議後，妙領及買方須盡其各自的最大努力促使先決條件（就妙領而言有關第(a)至(d)分段所載以及就買方而言有關第(e)至(i)分段所載）盡快達成，以及無論如何不應遲於成交日期。買方可全部或部份豁免先決條件第(c)及(d)分段、妙領可全部或部份豁免先決條件第(h)分段。如先決條件無法於最後期限或之前全部達成或獲豁免，協議於最後期限即告終止。妙領應於本協議終止後5個營業日內退回代價的15%按金予買方（不包括利息），各方無需為協議終止承擔任何其他責任，但仍須為之前其違約行為負責。

於最後實際可行日期，所有先決條件（倘適用）均已根據協議達成，惟載於(c)分段的先決條件除外，其已獲買方豁免，只要信和置業有限公司、Chinese Estates Holdings Limited（華人置業集團）及本公司已根據協議於成交日期當日或之前悉數償還銀團借款，及(1)買方已於成交日期當日或之前接獲其信納的證實償還銀團借款的證明文件；(2)買方已於成交日期當日或之前接獲銀行確認書原件或經證明準確及完備的副本；及(3)妙領已同意促使有關銀行於銀行確認書日期起計7個營業日內向益東遞交解除文件。

### 2.6 終止

協議可由於以下任何一件事項的發生而終止：(i)協議已獲全面履行；(ii)根據適用法律；(iii)協議由於不可抗力事件導致不能履行超過3個月並且協議各方同意書面確認終止協議；或(iv)先決條件未能於最後期限或之前全部達成或獲豁免。

### 2.7 成交

成交將於所有先決條件達成（或獲豁免）後的成交日期進行。

銷售股份的買賣及應收借款的轉讓須同時成交。

如先決條件在成交日期仍未能全部達成（或獲豁免），買方有權書面通知妙領終止協議，妙領應於收到該書面通知的5個營業日內退還代價的15%（不包括利息）的按金予買方，各方無須向對方承擔進一步的責任，但仍須為之前其違約行為負責。

根據協議，成交已於2015年10月27日進行。

### 2.8 違約

倘妙領未能或不能（包括但不限於，未能或不能全部履行）根據協議履行其責任，其須向買方支付就每違約一日，按買方已付代價的該等部分以每日0.03%計算的違約款項，直至相關義務履行完畢為止。倘買方未能或不能（包括但不限於，未能或不能全部履行）根據協議履行其支付責任，其須向妙領支付就每違約一日，按買方應付未付代價的有關部分以每日0.03%計算的違約款項，直至支付完畢代價的有關部分。

於最後實際可行日期，協議雙方概無違約。

### 2.9 買方擔保人的擔保

買方擔保人將無條件地及不可撤回地擔保買方到期及按時履行支付責任，包括協議項下的違約款項（倘應付）及／或由於買方違反就上述支付責任的適當及按時履行而引致須支付予妙領的損害賠償，以及將按要求即時支付或促使支付所有該等支付責任，不得扣減或代繳。

## 3. 出售事項的理由及裨益

作為一項對抗市場逆轉挑戰的措施，本公司已經開始在其物業組合、合資投資及投資項目進行一系列戰略性出售。作為一項佔25%股權的合營項目，御龍天峰是已被指定作出售的投資項目。雖然位處重慶主城區優越位置，但由於項目的規模以及跨度超過12年的較長開發期，項目的投資回報僅能在整個開發期較後階段才能變現。考慮到不景氣的物業市場持續的可能性，項目的收入前景將有可能不確定。

出售事項為本集團提供一個機會以縮短全數收回項目投資款項的時間，並進一步加強本集團用作未來發展的現金狀況。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，本公司於怡滿將不再擁有任何權益，其將不再為本公司的附屬公司，其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。

本公司預期出售事項可變現收益約為153,186,000港元，為代價超出目標集團於2015年8月31日歸屬於妙領的資產淨值65,155,000港元及約為1,531,659,000港元的應收借款的合計總額。

有關目標集團的匯兌儲備總額約113,446,000港元據此於其他全面收益中被重列為損益。

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應收借款而定。出售事項所得款項將用作本集團的營運資金。

### 5. 買方的資料

就董事所深知，買方是買方擔保人的全資附屬公司及其主要業務為投資控股。

### 6. 本集團、妙領及目標集團的資料

本集團的主要業務為發展及投資中國西部房地產以及財務投資。

妙領為一間於2006年5月11日於英屬處女群島註冊成立的私營有限公司，現時已發行股本為50,000美元（相等於約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怡滿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。

怡滿為一間於2007年8月3日於英屬處女群島註冊成立的私營有限公司，現時已發行股本為1美元（相等於約7.75港元），由妙領直接全資擁有。怡滿為一間投資控股公司並為益東全部已發行股本的25%的註冊及實益擁有人。怡滿的唯一業務為擁有其於益東的權益。

益東為一間於2007年7月19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100美元（相等於約775港元），間接由信和置業有限公司（其股份於聯交所主板上市）擁有50%，Chinese Estates Holdings Limited（華人置業集團）（其股份於聯交所主板上市）擁有25%及本公司擁有25%。益東透過其三間全資擁有的附屬公司（全部為於香港註冊成立的投資控股公司）間接擁有重慶尖置的全部權益。益東的唯一業務為擁有其三間全資擁有的附屬公司致使其同時擁有重慶尖置。

重慶尖置為一間於2007年8月於中國成立的公司，現時註冊及實收資本為5,880,000,000港元並由益東間接全資擁有。重慶尖置的主要業務為擁有位於重慶的發展中項目御龍天峰，於2015年8月31日，其規劃總建築面積約為1,300,000平方米，包括住宅、寫字樓、商業及停車場區域，269,000平方米預期將於2016及2017年完成。餘下區域仍在規劃階段。整個項目的開發期預計跨度超過12年。

於2015年8月31日，御龍天峰的市值由戴德梁行評估的價值為人民幣5,408,000,000元（相當於約6,560,000,000港元）。

## 董事會函件

御龍天峰於2014年12月31日的賬面值與御龍天峰於2015年8月31日的估值對賬如下：

	人民幣 (百萬元)
於2014年12月31日之賬面值	5,264
期內所產生之開發成本	238
期內銷售之物業	(307)
	5,195
於2015年8月31日之賬面值	5,195
升值	213
	5,408

怡滿的財務摘要及營運業績（就其於益東的綜合業績的25%份額用權益法入帳後）如下：

	截至2015年 8月31日止 8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	-	-	-
稅前虧損	(6,472)	(13,335)	(4,242)
淨虧損	(6,472)	(13,335)	(4,242)
	於2015年 8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)
總資產	1,069,108	1,139,134	1,147,611
總負債	1,003,953	997,235	986,839
淨資產	65,155	141,899	160,772

益東的財務摘要及綜合營運業績如下：

	截至2015年 8月31日止 8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	406,615	-	-
稅前虧損	(25,888)	(53,105)	(16,574)
淨虧損	(25,888)	(53,105)	(16,574)
	於2015年 8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)
總資產	7,029,072	7,393,324	6,829,973
總負債	6,771,100	6,828,378	6,189,769
淨資產	257,972	564,946	640,204

### 7. 《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條項下的所有適用條件，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。

### 8. 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。

### 9. 其他資料

謹請閣下垂注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11月5日

## 1. 債務聲明

於2015年9月30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8,706,948,000港元，包括已抵押及無抵押銀行及其他借貸分別為約5,876,948,000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13,651,401,000港元。

於2015年9月30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7,012,040,000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9月30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、達州、貴陽及西安。

除目標集團所持有土地儲備建築面積約1,300,000平方米之外，本集團現持有土地儲備建築面積約4,000,000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)
梧桐郡，中國重慶	住宅、商業及停車場	110,000	在建及已開始預售	2015年
雍河灣，中國四川省達州	住宅、商業及停車場	201,000	在建及已開始預售	2015年或之後
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	在建及已開始預售	2015年或之後
中渝·萬錦城，中國貴州省貴陽	住宅、商業及停車場	641,000	在建及已開始預售	2017年或之後
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	在建及已開始預售	2017年或之後
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	在建及已開始預售	2016年或之後

本公司現時仍擬繼續於中國從事物業業務。誠如之前所公佈，作為一項對抗現時市場挑戰的措施，本公司已經開始在其物業組合、合資投資及／或投資項目進行一系列戰略性出售。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增強。

本公司的現有業務持續面臨中國西部地區市場（包括重慶）低迷的氣氛影響。於「黃金九月」市場表現普遍遜於預期，進一步加大開發商於第四季度努力減少庫存及實現其年度銷售目標的壓力。董事認為，於可見未來中國經濟預期將持續放緩且其對樓市的影響在人均收入仍遠低於中國一線城市的非一線城市將更為突出。因此，儘管今年中央政府大力刺激樓市，董事認為，市場何時能消化過剩的供應尚不明朗及預期中國西部主要城市的樓市將進一步整固。就經營而言，董事預期，於可見未來大多數物業開發商將繼續採納更多元化及積極的措施，以於該等城市（包括本公司現有物業業務所在的重慶及中國西部其他主要城市）加速減少庫存。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合理及快速回報的機遇，本公司將考慮在符合股東利益情況下把握有關機遇。

於最後實際可行日期，本公司並無就任何收購或發展進行磋商或擬訂立任何協議、安排、承諾或諒解書，以收購任何新業務及／或變更本集團主要業務。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對中渝置地控股有限公司所持有之該物業於2015年8月31日之市值之意見而編製之函件及估值證書全文，以供載入本通函。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
16樓

敬啟者：

### 指示、目的及估值日期

吾等提述中渝置地控股有限公司（「貴公司」）之指示，對重慶尖置房地產有限公司（「重慶尖置」，貴公司間接實益擁有25%權益之聯營公司）所持位於中華人民共和國（「中國」）之該物業編製物業估值。吾等確認吾等已進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該物業於2015年8月31日（「估值日期」）現況下的市值之意見，以作公開披露用途。

### 市值之定義

吾等對該物業之估值指其市值。香港測量師學會估值準則（2012年版本）所採納之市值定義乃沿用國際評估準則理事會（「國際評估準則理事會」）所公佈之國際評估準則之定義。國際評估準則理事會將市值定義為「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」。

### 估值基準及假設

吾等的估值不包括因特別條款或情況（如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士授出的特別報酬或優惠或任何特別價值因素）所引致的估計價格上升或下跌。

吾等已對位於中國的該物業進行估值，基準為該物業已按名義土地使用費獲批特定年期的可轉讓土地使用權，且已悉數支付任何應付地價。吾等已倚賴重慶尖置、貴公司及其法律顧問重慶百君律師事務所就於中國之該物業之業權及於該物業之權益而提供之資料及意見。吾等亦假設該物業之承讓人或使用人於所授予整段未屆滿年期內，擁有可自由及不受干擾地使用、佔用、出租或轉讓該物業之權利。



吾等之估值並無考慮該物業之任何抵押、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，吾等假設該物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對該物業進行估值時，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。吾等亦已遵照公司條例附表3第46段、香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項所載的一切規定。

## 估值方法

對重慶尖置所持之發展中物業進行估值時，吾等之估值基準為該物業將按照重慶尖置提供予吾等之最新開發方案開發及竣工。吾等假設已獲得或將獲得有關政府部門就有關開發方案之所有同意、批准及許可而無嚴苛條件或延誤。吾等亦假設該發展項目的設計及建設遵守當地的規劃及其他相關規定，並已獲或將獲有關部門批准。於達致吾等的估值意見時，吾等已採用直接比較法，參考有關市場內可得的可資比較銷售證據，並已計及已支出的建造成本及就落成開發項目以反映開發項目竣工後的質量將須支出的成本。「假設已竣工之市值」指吾等對假設該發展項目於估值日期已經竣工時之總售價之意見。

## 業權調查

吾等已獲提供有關位於中國的該物業之業權文件副本，惟並無搜尋正本，以核實擁有權或是否有任何修訂可能並未載於提供予吾等的副本。吾等未能在中國查核該物業之業權，但吾等已參考重慶尖置及 貴公司向吾等提供之業權文件副本。所有文件僅供參考而所有尺寸、量度及面積僅為約數。

## 資料來源

吾等在很大程度上倚賴重慶尖置、 貴公司及其法律顧問重慶百君律師事務所提供之資料。吾等已接納吾等獲提供有關規劃批文、法定公告、地役權、年期、該物業之鑑定、佔用詳請、開發方案、估計已支出及開發成本總額、預售狀況、未償付地價、地盤與樓面平面圖、地盤與樓面面積、 貴公司應佔權益等事宜以及所有其他相關事宜之意見。

隨附之估值證書所述之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之文件所載列之資料作基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑重慶尖置及 貴公司向吾等提供與估值有重大關係之資料是否真實準確。吾等亦獲重慶尖置及 貴公司告知，所提供之資料並無遺漏重大事實。

吾等謹指出，提供予吾等之文件副本主要以中文編製而其英文翻譯反映吾等對有關內容之理解。因此，吾等建議閣下參考有關文件之中文原文並就該等文件之合法性及詮釋諮詢閣下之法律顧問。

## 實地視察

吾等之重慶分公司之估值師汪闊已於2015年10月8日視察該物業之外部，及在可能情況下亦曾視察該物業之內部。然而，吾等並無進行任何實地視察，以決定土地狀況及設施等是否適合作任何未來發展。吾等編製估值時乃假設此等方面均符合要求，且於建設期間將不會產生任何非經常開支或延誤。此外，吾等並無進行結構性測量，惟吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。除另有說明者外，吾等無法進行實地測量，以核實該物業之地盤及樓面面積，吾等假設交予吾等之文件所示之面積均為正確。

## 貨幣

除另有註明外，本估值所列之全部款額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列示。

## 備註

敬請注意，戴德梁行有限公司亦獲信和置業中國投資集團有限公司及華人置業集團（股份代號：127）委任，就相同物業編製估值，以分別用作會計參考用途及公開披露用途。戴德梁行有限公司已就吾等為信和置業中國投資集團有限公司及華人置業集團進行估值尋求 貴公司（股份代號：1224）之同意。 貴公司、信和置業中國投資集團有限公司及華人置業集團均知悉，吾等之估值乃基於公平客觀之基礎且不會偏頗任何相關方而作出。

隨函附奉估值證書。

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  
各董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司

估價及顧問服務部董事  
曾俊叡  
註冊專業測量師（產業測量）  
註冊中國房地產估價師  
*MSc, MHKIS*  
謹啟

2015年11月5日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，於中國物業估值方面擁有逾22年經驗。

## 估值證書

## 重慶尖置於中國之持作發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年8月31日 現況下的市值																		
中國 重慶市 江北區 華新街 街道橋北村 及中興段1號 計劃發展項目 重慶－御龍天峰 之未售部分	<p>該物業佔用一幅形狀不規則之地盤，總地盤面積為205,068.70平方米。</p> <p>該物業位於北濱一路及御峰路西北角。附近的發展項目主要包括住宅樓宇及商業樓宇，如龍湖·春森彼岸、招商江灣城及春江名都等。該物業有公交車路及地鐵3號線經過。</p> <p>根據重慶尖置提供之開發方案，該物業包括計劃發展項目之未售部分，規劃總建築面積為1,336,479.42平方米，並將分期開發，包括住宅、公寓、商業、寫字樓、會所、學校及停車場，有關詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>類型</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>706,935.16</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>108,668.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>54,060.00</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>80,000.00</td> </tr> <tr> <td>幼兒園、學校、 會所及其他</td> <td>47,950.59</td> </tr> <tr> <td><b>地上的總建築 面積</b></td> <td><b>997,613.75</b></td> </tr> <tr> <td>停車場(地下) 及其他</td> <td>338,865.67</td> </tr> <tr> <td><b>總建築面積：</b></td> <td><b><u>1,336,479.42</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業不同部分已獲授土地使用權，作城鎮混合住宅用地，並將分別於2048年2月2日屆滿(作商業用途)及於2058年2月2日屆滿(作住宅及教育用途)。</p>	類型	規劃建築面積 (平方米)	住宅	706,935.16	公寓	108,668.00	商業	54,060.00	寫字樓	80,000.00	幼兒園、學校、 會所及其他	47,950.59	<b>地上的總建築 面積</b>	<b>997,613.75</b>	停車場(地下) 及其他	338,865.67	<b>總建築面積：</b>	<b><u>1,336,479.42</u></b>	<p>該物業有部分已於2015年新落成，部分目前為發展中並預期將於2016年及2017年落成。</p> <p>餘下區域仍在規劃階段並預期將於2021年全部落成。</p>	<p>人民幣5,408,000,000元</p> <p>(貴公司應佔25%權益： 人民幣1,352,000,000元)</p>
類型	規劃建築面積 (平方米)																				
住宅	706,935.16																				
公寓	108,668.00																				
商業	54,060.00																				
寫字樓	80,000.00																				
幼兒園、學校、 會所及其他	47,950.59																				
<b>地上的總建築 面積</b>	<b>997,613.75</b>																				
停車場(地下) 及其他	338,865.67																				
<b>總建築面積：</b>	<b><u>1,336,479.42</u></b>																				

## 附註：

(1) 根據重慶市房屋土地資源管理局發出的5份房地產權證，標的地盤之土地使用權歸屬於重慶尖置房地產有限公司（「重慶尖置」，中渝置地控股有限公司（「貴公司」）間接實益擁有25%權益之聯營公司），有關詳情如下：

- |       |        |   |  |
|-------|--------|---|--|
| (i)   | 坐落     | : | 江北區華新街街道橋北村及中興段1號  |
| (ii)  | 土地用途   | : | 城鎮混合住宅用地   |
| (iii) | 土地使用年限 | : | 將於2048年2月2日屆滿（作商業用途）及於2058年2月2日屆滿（作住宅及教育用途）  |
| (iv)  | 地盤面積   | : | 77,379.90平方米（一期）作混合用途<br>58,183.90平方米（二期）作城鎮住宅用途<br>25,489.00平方米（三期）作城鎮住宅用途<br>24,114.40平方米（四期）作城鎮住宅用途<br>19,901.50平方米（五期）作商業、城鎮住宅及教育用途<br>合共205,068.70平方米 |

(2) 根據日期為2008年2月2日之國有土地使用權出讓合同渝地(2008)合字（江北）第19號，該地盤之詳情概述如下：

- |         |   |                                |
|---------|---|--------------------------------|
| 出讓人     | : | 重慶市房屋土地資源管理局                   |
| 受讓人     | : | 重慶尖置                           |
| 坐落      | : | 江北區華新街街道橋北村及中興段1號              |
| 土地用途    | : | 住宅及學校                          |
| 地盤面積    | : | 205,086平方米                     |
| 土地使用年限  | : | 自合同日期起計40年（商業）、50年（住宅）、50年（工業） |
| 獲准總建築面積 | : | 不超過1,029,879平方米                |
| 建築密度    | : | 待規劃審批<br>住宅：不超過35%；學校：不超過30%   |
| 建築規約    | : | 於2008年3月31日前開工並於2011年3月31日前竣工  |
| 土地出讓金   | : | 人民幣4,180,000,000元              |

根據日期為2010年8月26日之函件，建築規約之開工日期及竣工日期已分別修訂為2010年7月30日及2013年7月30日。根據法律意見，建築規約已失效。於估值日期，重慶市房屋土地資源管理局尚未收回該物業之土地使用權。重慶尖置可繼續持有該物業之土地使用權並開發該物業，並可向重慶市房屋土地資源管理局申請延長項目竣工時間。

- (3) 根據重慶市規劃管理局於2008年5月6日發出之建設用地規劃許可證第500105200800355號，有關詳情如下：
- |      |   |                  |
|------|---|------------------|
| 開發商  | : | 重慶尖置             |
| 項目名稱 | : | 華新街街道橋北村及中興段1號項目 |
| 坐落   | : | 華新街街道橋北村及中興段1號   |
| 地盤面積 | : | 205,121平方米       |
| 建設規模 | : | 1,029,874平方米     |
- (4) 根據重慶市規劃管理局發出之2份建設工程規劃許可證，該物業一期A1及A2區之建設工程之總建設規模為189,430.63平方米。
- (5) 根據重慶市江北區城市建設委員會發出之2份建設工程施工規劃許可證，該物業一期A1及A2區之建設工程之總建設規模為189,430.63平方米。
- (6) 根據重慶市江北區城市建設委員會於2015年6月15日發出之重慶市工程竣工驗收記錄登記表第(2015) 0024號，該物業一期A1區之建設規模為88,297.55平方米。
- (7) 根據重慶欣榮土地房屋勘測技術研究所發出之3份重慶市房屋面積勘測報告，該物業第13、16及17棟之經測量總建築面積為37,531.46平方米。
- (8) 根據成都市城鄉房產管理局發出之5份預售許可證，該物業一期之總預售面積為189,430.63平方米。
- (9) 根據重慶尖置提供之資料，於2015年8月31日，1A期2區、1BC期、二期、三期、四期、幼兒園及學校已投入之開發成本約為人民幣530,000,000元。完成計劃發展項目之估計開發成本約為人民幣5,440,000,000元。於吾等之估值過程中，吾等已計入有關成本。
- (10) 根據重慶尖置告知，建築面積為74,968.04平方米之住宅部分已預售，預售總價為人民幣594,449,156元。吾等於估值時已計入有關預售部分。
- (11) 根據重慶尖置告知，於估值日期，地價人民幣73,186,941元尚未繳付。於估值過程中，吾等已計及未付地價。
- (12) 於2015年8月31日，計劃發展項目假設已竣工之市值約為人民幣15,215,000,000元。
- (13) 根據日期為2007年12月10日之營業執照第0234536號，重慶尖置成立為一間有限公司，註冊資本為760,000,000港元，自2007年8月22日起有效營運。
- (14) 吾等獲提供由 貴公司中國法律顧問就該物業編製之法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
- 重慶尖置持有該物業的合法業權；
  - 除額外地價人民幣73,186,941元外，標的地塊之國有土地使用權出讓合同所列之所有地價已經支付及償清；
  - 該物業之房地產權證根據中國法律為有效、合法並可強制執行；
  - 重慶市房屋土地資源管理局尚未收回該物業之土地使用權。重慶尖置可繼續持有該物業之土地使用權並開發該物業，並可向重慶市房屋土地資源管理局申請延長項目竣工時間；

- (v) 重慶尖置已就建設該物業若干部分取得政府相關證書及批文；
  - (vi) 重慶尖置已就預售該物業若干部分取得政府相關證書及批文；
  - (vii) 重慶尖置有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或出售該物業之土地使用權；及
  - (viii) 重慶尖置為 貴公司間接實益擁有25%權益之聯營公司。
- (15) 根據重慶尖置提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文及許可證授出情況如下：

房地產權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有(部分)
建築工程施工許可證	有(部分)
工程竣工驗收記錄登記表	有(部分)
房屋面積勘測報告	有(部分)
預售許可證	有(部分)
營業執照	有

## 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 <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 <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。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）直接或間接持有有關本集團內任何其他成員公司已發行的有投票權股份（包括有關該股本的任何購股權）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

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，或直接或間接持有本集團內任何其他成員公司已發行的有投票權股份（包括有關該股本的任何購股權）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
戴德梁行	物業估值師

戴德梁行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。

戴德梁行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）。

戴德梁行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) 由妙領（作為賣方）、Shimao Property Holdings (BVI) Limited（作為買方）、本公司（作為妙領的擔保人）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；
- (b) 由妙領（因於2015年7月17日的約務更替及根據下文第(d)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(d)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；

- (c) 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；
- (d) 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；
- (e) 由妙領（作為賣方）、本公司（作為賣方的擔保人）、易勝控股有限公司（作為買方）、融創中國控股有限公司（作為買方的擔保人）、四川中渝置地有限公司（作為債務人）與成都國嘉志得置業有限公司（作為目標公司）就出售悅景集團有限公司（一間由本公司間接全資擁有的公司（「悅景」））的全部已發行股本及轉讓悅景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7月24日的協議，總代價為人民幣2,755,553,457.92元；
- (f) 由妙領（作為賣方）與Colour Gold Limited（作為買方）就出售凱峰集團有限公司（一間由本公司間接全資擁有的公司）的全部已發行股本訂立日期為2015年9月4日的協議，代價為人民幣450,000,000元；及
- (g) 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11月19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) 日期分別為2015年6月23日及2015年8月31日的通函及本通函；
- (c) 戴德梁行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」部份所述的由戴德梁行出具的書面同意書；
- (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。