

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，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下恒大地產集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司以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，並明確表示概不就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。



**恒大地產集團**<sup>®</sup>

EVERGRANDE REAL ESTATE GROUP

**Evergrande Real Estate Group Limited**

**恒大地產集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：3333)

**須予披露及關連交易**

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



**普頓資本有限公司**  
**PROTON CAPITAL LIMITED**

董事會函件載於本通函第4頁至11頁，獨立董事委員會函件載於本通函第12頁。普頓資本函件載於本通函第13頁至23頁，載有致獨立董事委員會及本公司獨立股東之建議。

2013年11月29日

# 目 錄

|                    | 頁次 |
|--------------------|----|
| 釋義 .....           | 1  |
| 董事會函件 .....        | 4  |
| 獨立董事委員會函件 .....    | 12 |
| 普頓資本函件 .....       | 13 |
| 附錄一 一 物業估值報告 ..... | 24 |
| 附錄二 一 一般資料 .....   | 32 |

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

|            |   |   |
|------------|---|---|
| 「收購事項」     | 指 | 買方根據協議的條款從賣方收購待售股份；   |
| 「協議」       | 指 | 買方及賣方就向賣方收購待售股份於2013年10月15日簽訂的買賣協議；                           |
| 「聯繫人」      | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義；   |
| 「董事會」      | 指 | 本公司的董事會；  |
| 「英屬處女群島」   | 指 | 英屬處女群島；   |
| 「本公司」      | 指 | 恒大地產集團有限公司，於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份在聯交所主板上市；                      |
| 「完成」       | 指 | 完成協議項下擬進行的交易；   |
| 「關連人士」     | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義；   |
| 「代價」       | 指 | 收購待售股份的代價，金額為550,000,000美元；                                   |
| 「董事」       | 指 | 本公司董事；  |
| 「Grandday」 | 指 | Grandday Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，本集團於協議日期擁有51%權益的附屬公司； |
| 「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；   |
| 「香港」       | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區；   |
| 「獨立董事委員會」  | 指 | 由董事會委任、由所有獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，就收購事項向獨立股東提供意見；                   |

## 釋 義

|                 |   |   |
|-----------------|---|---|
| 「獨立股東」          | 指 | 除賣方及其聯繫人以外的股東；  |
| 「該土地」           | 指 | 位於中國江蘇省啟東市寅陽鎮總面積約為133.5萬平方米的土地；   |
| 「最後可行日期」        | 指 | 2013年11月28日，即本通函付印前確認當中所載若干資料之最後實際可行日期；   |
| 「上市規則」          | 指 | 聯交所證券上市規則；  |
| 「中國」            | 指 | 中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣；   |
| 「普頓資本」或「獨立財務顧問」 | 指 | 普頓資本有限公司，為可進行證券及期貨條例第1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就收購事項之獨立財務顧問； |
| 「買方」            | 指 | Shengjian (BVI) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，本公司的全資附屬公司；                              |
| 「人民幣」           | 指 | 人民幣，中國的法定貨幣；  |
| 「待售股份」          | 指 | 49股Grandday每股面值1.00美元的股份，佔Grandday已發行股本的49%；                                      |
| 「證券及期貨條例」       | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例；   |
| 「股份」            | 指 | 本公司股本中每股面值0.01美元之普通股；   |
| 「股東」            | 指 | 本公司股東；  |
| 「聯交所」           | 指 | 香港聯合交易所有限公司；  |
| 「美元」            | 指 | 美元，美利堅合眾國的法定貨幣；   |

## 釋 義

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| 「賣方」      | 指 | Dynamic Grand Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，於協議日期及完成前，擁有Grandday已發行股本的49%權益； |
| 「Xin Xin」 | 指 | Xin Xin (BVI) Limited，一間由本公司的主席及控股股東許家印先生全資擁有的公司；及                      |
| 「%」       | 指 | 百分比   |

除本通函另有指明外，於本通函內，美元分別按1.00美元兌7.75港元換算為港元，僅供說明之用。並不表示任何美元或港元金額已經或可以按該匯率或任何其他匯率或任何匯率換算。



**恆大地產集團**<sup>®</sup>

EVERGRANDE REAL ESTATE GROUP

**Evergrande Real Estate Group Limited**

**恆大地產集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：3333)

執行董事：

許家印先生(主席)

夏海鈞先生(副主席兼總裁)

李鋼先生(副主席兼常務副總裁)

謝惠華先生

徐文先生

賴立新先生

獨立非執行董事：

周承炎先生

何琦先生

謝紅希女士

註冊辦事處：

P.O. Box 309

Ugland House

Grand Cayman, KY1-1104

Cayman Islands

中國主要營業地點：

中國

廣東省廣州市

黃埔大道西78號

恒大中心43樓

郵編：510620

香港主要營業地點：

香港

金鐘道88號

太古廣場一座

1501-1507室

敬啟者：

### 須予披露及關連交易

#### 緒言

董事會宣佈，於2013年10月15日，買方(本公司的一間全資附屬公司)與賣方簽訂一份協議，據此，買方已同意以代價550,000,000美元(相當於約4,262,500,000港元)向賣方收購待售股份，佔Grandday已發行股本的49%。

## 董事會函件

本通函目的是：

- (a) 向閣下提供收購事項之詳情；
- (b) 載列獨立董事委員會就協議條款之觀點；及
- (c) 載列普頓資本就協議條款是否公平合理致獨立董事委員會及獨立股東提供之意見函件。

### 協議

日期： 2013年10月15日

### 協議雙方：

- (1) 買方： Shengjian (BVI) Limited，本公司的一間全資附屬公司。
- (2) 賣方： Dynamic Grand Limited，由一間國際投資基金全資擁有的投資控股公司。賣方為Grandday的一名主要股東，為本公司附屬公司層面的關連人士。除於Grandday之權益外，賣方及其控股公司為獨立於本公司任何控制方，且無關連關係。

### 收購事項

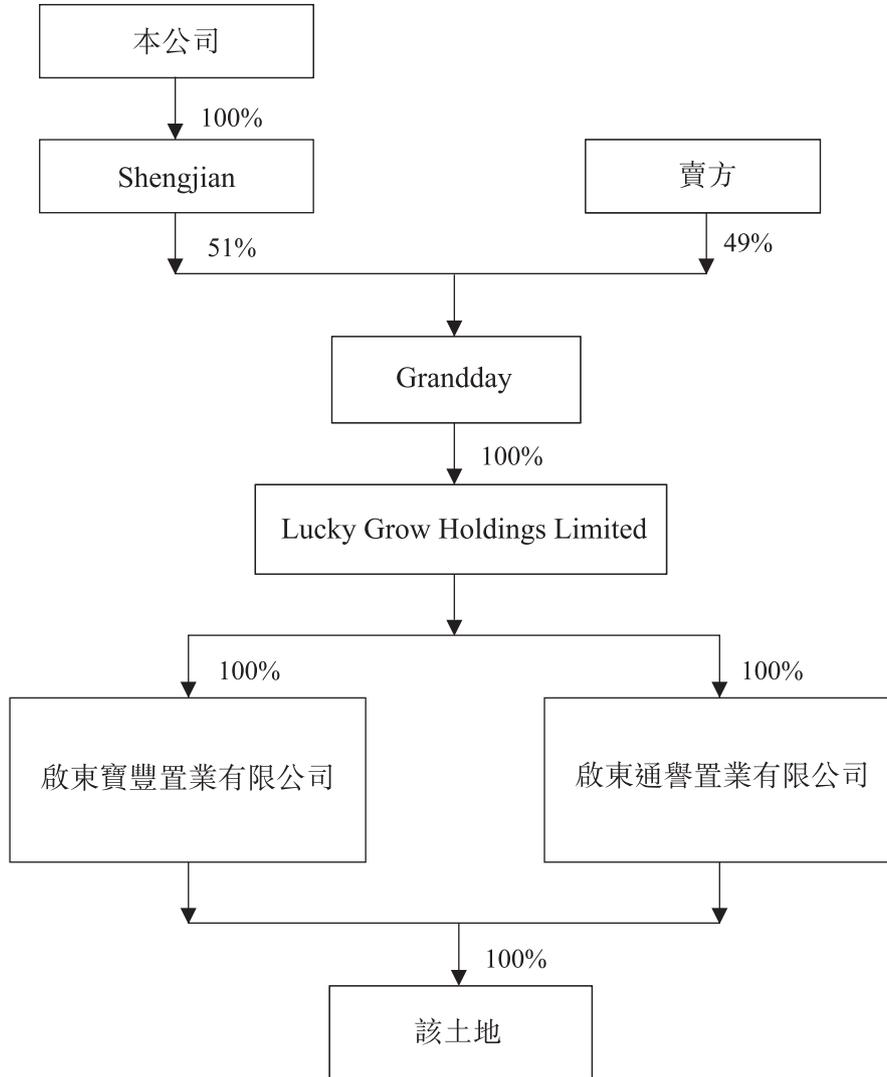
根據協議，買方及賣方已分別同意按代價收購及出售待售股份，佔Grandday已發行股本的49%。

Grandday為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由本公司擁有51%權益的附屬公司。Grandday為一間投資控股公司，其附屬公司擁有該土地。

# 董事會函件

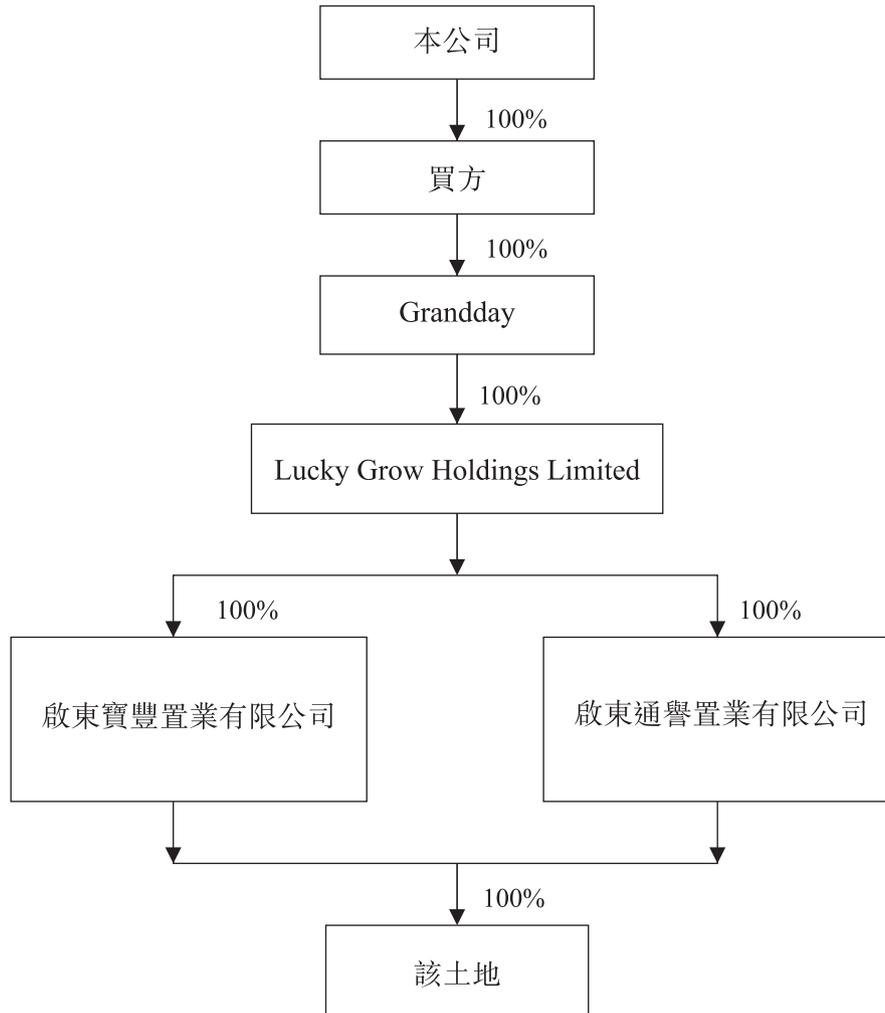
下圖載列Grandday於完成前後的架構：

完成前



董事會函件

完成後



## 董事會函件

於2013年8月31日，Grandday及其附屬公司的合併資產淨值約為人民幣104,838,952元。Grandday及其附屬公司於緊接交易日期前兩個年度的財務業績如下：

|              | 截至12月31日止年度            |                        |
|--------------|------------------------|------------------------|
|              | 2011<br>(經審核)<br>人民幣千元 | 2012<br>(經審核)<br>人民幣千元 |
| 除稅前(虧損)／溢利淨額 | 9,280                  | 63,270                 |
| 除稅後(虧損)／溢利淨額 | 11,227                 | 12,060                 |

完成後，Grandday成為本公司的間接全資附屬公司，而Grandday及其附屬公司按本集團的全資附屬公司進行會計處理。

### 代價

代價的總金額為550,000,000美元(相當於約4,262,500,000港元)。代價由雙方公平磋商，並參考本公司根據具有類似設施的物業的現行價值對該土地價值進行的內部估計而釐定。董事認為，代價與該土地的市價可資比較。因此，董事認為，收購事項屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

代價將根據以下安排由本集團透過其自有內部資源支付：

- (a) 合共150,000,000美元(相當於約1,162,500,000港元)將於簽訂協議之時由買方支付予賣方；及
- (b) 代價的餘下金額(相當於400,000,000美元(相當於約3,100,000,000港元)將由買方於完成時支付。

倘買方未能按上文(a)段所述支付代價的有關分期付款，則須按年息5%支付逾期付款利息。

## 條件

買賣待售股份須待下列條件達成後，方告完成：

- (a) 獨立股東批准協議，倘適用及須遵守上市規則，有關批准可能由 Xin Xin以書面批准的方式作出；及
- (b) 就協議項下擬進行的交易獲得所有其他同意、批准及授權。

倘協議中所列明的條件未能達成或未能於2013年12月31日或雙方可能另行協定的較後日期之前獲豁免，則協議將即刻失效及無效且不再具有任何效力(惟任何先前違反的情況除外)。

## 完成

完成將於協議條件達成後不遲於第10個營業日(或雙方另行協定的有關其他時間)生效。於最後可行日期，收購事項已完成。

## 有關GRANDDAY及該土地的資料

Grandday及其附屬公司為投資控股公司，彼等擁有該土地的業權。該土地位於中國江蘇省啟東市寅陽鎮，總地面面積約為133.5萬平方米，擬用於開發住宅物業、商用物業及相關配套設施。開發項目的首期工程已動工。

## 交易的原因

本集團主要從事大型住宅物業及綜合商用物業的開發。本集團於2011年5月以代價500,000,000美元向華人置業集團(一間一流的香港物業開發商)的一間全資附屬公司出售其於Grandday的49%權益，有助本公司與華人置業集團形成戰略聯盟，以在中國從事物業開發。華人置業集團於2012年9月以代價500,000,000美元向賣方出售其於Grandday的權益。鑒於賣方及其最終實益擁有人為金融投資者且並不涉及物業開發業務，本公司認為收購Grandday的49%權益符合本公司的利益，且將有助本集團綜合其對Grandday管理及對該土地開發的控制權。

## 董事會函件

鑒於代價乃經公平磋商後釐定，董事認為，協議乃按一般商業條款簽訂，且協議的條款屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

### 一般事項

由於收購事項有關的代價比率超過5%，因此，根據上市規則第14章，交易構成本公司的須予披露交易。於訂立協議時，賣方為Grandday的主要股東，且就上市規則而言，為本公司附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則，收購事項亦構成本公司的關連交易，須遵守報告、公佈及獨立股東批准規定。

概無董事於收購事項中擁有重大權益及須要於批准收購事項之董事會決議案中放棄投票權。由於賣方及其聯繫人於任何股份中概無任何權益，因此，倘本公司召開股東特別大會以批准收購事項，概無股東須就批准收購事項的決議案放棄投票權。因此，本公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請且聯交所已授出豁免遵守召開股東大會批准收購事項的規定，將由Xin Xin(於最後可行日期持有本公司已發行股本約58.49%的股東)以提供書面證明的形式批准。

本公司已組建由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就協議的條款向獨立股東提供意見，本公司亦將委聘普頓資本為獨立財務顧問，以就收購事項的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 一般資料

務請閣下垂注本通函附錄「一般資料」。

### 推薦意見

務請閣下垂注(i)載於本通函第12頁之獨立董事委員會函件，載有獨立董事委員會就協議致獨立股東之推薦意見；及(ii)載於本通函第13頁至23頁之普頓資本函件，就協議條款是否公平合理致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

## 董事會函件

獨立董事委員會經考慮普頓資本之意見後認為，協議之條款就獨立股東而言屬公平合理。

此 致

列位股東 台照

代表  
恒大地產集團有限公司  
主席  
許家印  
謹啟

2013年11月29日

## 獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會就協議致獨立股東之推薦意見函件全文，乃為載入通函而編製。



# 恒大地產集團<sup>®</sup>

EVERGRANDE REAL ESTATE GROUP

## Evergrande Real Estate Group Limited

### 恒大地產集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：3333)

敬啟者：

### 須予披露及關連交易

吾等提述致股東本公司日期為2013年11月29日之通函(「通函」)，當中本函件構成通函部分。除文義另有所指，本函件所用詞彙具有通函所界定之相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，就協議條款對獨立股東而言是否公平合理及符合本集團及股東整體利益，向獨立股東提供意見。

吾等務請閣下垂注載於通函第13頁至第23頁之普頓資本意見函件及載於通函第4頁至第11頁之董事會函件。

經考慮協議之條款及本公司情況以及普頓資本所考慮之因素及理由及其意見函件所述之意見後，吾等認為(i)協議條款屬正常商業條款及就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)訂立協議符合本公司及股東整體利益。

此 致

列位獨立股東 台照

代表  
獨立董事委員會  
獨立非執行董事  
周承炎先生  
何琦先生  
謝紅希女士  
謹啟

2013年11月29日

## 普頓資本函件

下文載列獨立財務顧問普頓資本就協議而致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，以供載入本通函。



普頓資本有限公司  
PROTON CAPITAL LIMITED

香港灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心  
28樓06-07室

敬啟者：

### 須予披露及關連交易

#### 緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關詳情載於 貴公司於2013年11月29日致股東的通函（「通函」）所載董事會函件（「董事會函件」）內，而本函件為通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函內所界定者具有相同涵義。

於2013年10月15日，買方（貴公司的一間全資附屬公司）與賣方簽訂協議，據此，買方已同意以代價550,000,000美元（相當於約4,262,500,000港元）向賣方收購待售股份，佔Grandday已發行股本的49%。由於Grandday已為 貴公司擁有51%權益的附屬公司，故於收購事項完成後，Grandday將成為 貴公司的全資附屬公司。

根據董事會函件，收購事項構成 貴公司的須予披露交易及關連交易，故根據上市規則須遵守報告、公佈及獨立股東批准規定。概無董事於收購事項中擁有任何重大權益及須就批准收購事項的董事會決議案放棄投票權。由於賣方及其聯繫人於任何股份中概無任何權益，故倘 貴公司召開股東特別大會以批准收購事項，概無股東須就批准收購事項的決議案放棄投票權。因此， 貴公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請且聯交所已授出豁免遵守召開股東

## 普頓資本函件

大會批准收購事項的規定，將由Xin Xin(於最後可行日期持有 貴公司已發行股本約58.49%的股東)以提供書面證明的形式批准。

由周承炎先生、何琦先生及謝紅希女士(彼等均為獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會已告成立，以就(i)協議的條款是否按一般商業條款簽訂及就獨立股東而言是否屬公平合理；及(ii)收購事項是否符合 貴公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。吾等(普頓資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 吾等意見的基準

在達成吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見時，吾等已依賴本通函內所載或提述的聲明、資料、意見及陳述及董事向吾等提供的資料及陳述。吾等假定，董事所提供的資料及陳述(彼等須就此全權負責)乃於彼等作出時真實準確及於最後可行日期仍然真實準確。吾等亦假定董事於通函內所作出的信念、意見、預期及意向的所有聲明均於審慎查詢及仔細考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料被隱瞞或懷疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及／或董事向吾等所表達意見的合理性。吾等認為，吾等已遵照上市規則第13.80條採取充分及必要的步驟以為吾等的意見形成合理基礎及達致知情見解。

吾等並未就 貴集團、賣方及Grandday的資產及負債進行任何獨立評估或評值，除通函附錄一所載有關該土地的物業估值報告(「估值報告」)外，吾等亦無獲提供任何評估或評值。估值報告乃由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「估值師」)編製。吾等並非土地及／或物業估值專家，因此吾等已全面倚賴估值報告中該土地於2013年8月31日的市值(「估值」)。

董事願就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，通函所載資料在任何重大方面屬準確及

完整，並無誤導或欺騙成份，亦無遺漏任何其他事實，致使通函中的任何聲明及通函有所誤導。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解及為吾等的意見提供合理依據。然而，吾等並無獨立深入調查 貴公司、賣方及Grandday的業務及事務狀況，亦無考慮因收購事項而對 貴集團或股東造成的稅務影響。吾等的意見乃基於最後可行日期存在的財務、經濟、市場及其他狀況及吾等獲得的資料。股東須注意，隨後的形勢發展(包括市場及經濟狀況的任何重大變動)可能影響及／或改變吾等的意見，而吾等並無責任更新吾等的意見以計及最後可行日期後所發生的事件，或更新、修改或重新確認吾等的意見。本函件內容不應解釋為持有、出售或買入 貴公司任何股份或任何其他證券的建議。

最後，本函件內的資料乃摘錄自己公佈或其他公開資料來源，普頓資本的責任僅為確保有關資料準確地摘錄自有關資料來源。

## 所考慮的主要因素及理由

於達致吾等就協議的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

### 1. 協議背景及理由

#### 貴集團的資料

根據董事會函件， 貴集團主要從事大型住宅物業及綜合商用物業的開發。

## 普頓資本函件

下文載列 貴集團截至2013年6月30日止六個月及截至2012年12月31日止兩個年度的財務資料，乃分別摘錄自 貴公司截至2013年6月30日止六個月的中期報告(「**2013中報**」)及其截至2012年12月31日止年度的年報(「**2012年報**」)：

|          | 截至2013年<br>6月30日<br>止六個月<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 截至2012年<br>12月31日<br>止年度<br>(經審核)<br>人民幣千元 | 截至2011年<br>12月31日<br>止年度<br>(經審核)<br>人民幣千元 | 2011年至<br>2012年<br>變動% |
|----------|---|--|--|------------------------|
| 營業額      | 41,952,314                                  | 65,260,838                                 | 61,918,185                                 | 5.4                    |
| —物業發展    | 41,289,271                                  | 63,507,271                                 | 60,474,361                                 | 5.0                    |
| —物業投資    | 70,110                                      | 99,000                                     | 83,920                                     | 18.0                   |
| —物業管理服務  | 274,399                                     | 506,693                                    | 463,322                                    | 9.4                    |
| —其他業務    | 318,534                                     | 1,147,874                                  | 896,582                                    | 28.0                   |
| 期間／年度毛利  | 11,452,017                                  | 18,210,367                                 | 20,607,627                                 | (11.6)                 |
|          | 於<br>2013年<br>6月30日<br>(未經審核)<br>人民幣千元      | 於<br>2012年<br>12月31日<br>(經審核)<br>人民幣千元     | 於<br>2011年<br>12月31日<br>(經審核)<br>人民幣千元     | 2011年至<br>2012年<br>變動% |
| 受限制現金    | 8,992,310                                   | 7,399,279                                  | 8,122,405                                  | (8.9)                  |
| 現金及現金等值物 | 32,981,092                                  | 17,790,320                                 | 20,081,945                                 | (11.4)                 |
| 權益總額     | 58,001,402                                  | 41,691,325                                 | 34,130,753                                 | 22.2                   |

誠如上表所述， 貴集團2012年的營業額較2011年增加約5.4%，其中物業發展產生的收入(其佔總營業額的大部分)增加約5.0%。其他業務分部於2012年產生的收入亦有所增加，尤其是物業投資分部及其他業務(即房地產建設及酒店經營)分部顯著增長，增幅分別為約18.0%及28.0%。然而，截至2012年12月31日止年度， 貴集團的毛利較上一財政年度減少約11.6%，誠

如2012年報所述，這主要是因為2012年三線城市項目交付比例上升，而且貴集團在2012年第三季度進行部分現貨促銷活動，使交付均價較上年下降。

誠如2013中報所述，於2012年12月15日及2012年12月16日召開的中央經濟工作會議指出，2013年下半年將堅持宏觀經濟政策連續性、穩定性，將積極穩妥推進以人為核心的新型城鎮化，促進房地產市場平穩健康發展。董事會認為，金融改革和制度創新將成為中國經濟發展的新動力。此外，董事會將進一步採取綜合措施優化住宅地產項目區位佈局，堅定不移降低負債率，努力提高現金總額和貴集團主營業務淨利潤率。

#### 有關賣方的資料

誠如董事會函件所述，賣方為由一間國際投資基金全資擁有的投資控股公司。賣方為Grandday的一名主要股東(定義見上市規則)，為貴公司附屬公司層面的關連人士。除其於Grandday的權益外，賣方及其控股公司均獨立於貴公司的任何控制人(定義見上市規則)，與之並無關連。

#### 有關Grandday的資料

誠如董事會函件所述，Grandday為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由貴公司擁有51%權益的附屬公司。Grandday為一間投資控股公司，其附屬公司擁有該土地。有關Grandday股權架構的詳情，載於董事會函件「完成前」及「完成後」分節。

## 普頓資本函件

誠如董事會函件所述，以下為 Grandday 截至2012年12月31日止兩個年度的經審核綜合財務業績：

|         | 截至12月31日止年度 |        |
|---------|-------------|--------|
|         | 2012年       | 2011年  |
|         | 人民幣千元       | 人民幣千元  |
| 除稅前溢利淨額 | 63,270      | 9,280  |
| 除稅後溢利淨額 | 12,060      | 11,227 |

吾等從上表獲悉，Grandday之2012年除稅前及除稅後溢利淨額均較2011年增長，尤其是除稅前溢利淨額增長超過五倍。如董事告知，Grandday的盈利能力提升主要是由於2012年開始銷售物業所致。展望未來，鑒於啟東市的經濟增長前景樂觀(見下文所述)，董事對Grandday的業務前景充滿信心。

### 有關該土地的資料

誠如董事會函件所摘錄，該土地位於中國江蘇省啟東市寅陽鎮，總面積約為133.5萬平方米，擬用於開發住宅物業、商用物業及相關配套設施。開發項目的首期工程已動工。經向董事作出進一步查詢後，吾等獲悉，該土地的開發預期將分為四期，開發項目將於2015年年底全部完工。

根據啟東市統計局的資料，啟東市2012年市內生產總值較2011年增長約11.8%，全年達約人民幣589億元。吾等進一步獲悉，啟東市2013年首六個月的房地產開發投資額較2012年同期增長約88.8%，2013年首六個月的投資總額達約人民幣19億元，其中(i)2013年首六個月的住宅房地產項目投資達約17億元，較2012年同期大幅增長約109.3%；及(ii)2013年首六個月的商用房地產項目投資達約7,900萬元，較2012年同期大幅增長約623.7%。2013年首六個月的商品房銷售亦顯著增長約123.5%，達約40萬平方米，而銷售收

入達約人民幣28億元，較2012年同期大幅增長約191.1%。(i)2013年首六個月的住宅商品房達約377,900平方米，增長約116.3%，而銷售收入增長約184.4%；及(ii)2013年首六個月的商用商品房達約12,700平方米，增長約994%，而銷售收入增長約499%。

#### 訂立協議的原因及潛在裨益

根據董事會函件，貴集團於2011年5月向華人置業集團（一間於聯交所上市的一流物業開發商，股份代號：127）的一間全資附屬公司出售其於Grandday的49%權益，有助貴公司與華人置業集團形成戰略聯盟，以在中國從事物業開發。然而，華人置業集團於2012年9月後向賣方出售其於Grandday的權益。鑒於賣方及其最終實益擁有人為金融投資者且並不涉及物業開發業務，貴公司認為收購Grandday的49%權益符合貴公司的利益，且將有助貴集團綜合其對Grandday管理及對該土地開發的控制權。

經考慮(i)Grandday由2011年至2012年的盈利能力提升；(ii)本函件「有關該土地的資料」分節所述的有利統計資料，說明啟東市的經濟增長前景樂觀；(iii)賣方及其最終實益擁有人的背景及彼等事實上並不涉及物業開發業務；及(iv)貴集團於完成後事實上能夠全權控制Grandday的管理及該土地開發，吾等認同董事的意見，認為訂立協議符合貴公司及股東的整體利益。

## 2. 協議的主要條款

根據協議，買方及賣方已分別同意按代價收購及出售待售股份，佔Grandday已發行股本的49%。

#### 代價

代價的總金額為550,000,000美元（相當於約4,262,500,000港元）。

董事確認，代價由雙方公平磋商，並參考貴公司根據具有類似設施的物業的現行市價對該土地價值進行的內部估計而釐定。董事認為，代價與

## 普頓資本函件

該土地的市價可資比較。因此，董事認為，收購事項屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

誠如董事會函件所述，代價將根據以下安排由 貴集團透過其自有內部資源支付：

- (a) 合共150,000,000美元(相當於約1,162,500,000港元)將於簽訂本協議之時由買方支付予賣方；及
- (b) 代價的餘下金額(相當於400,000,000美元(相當於約3,100,000,000港元))將由買方於完成時支付。

倘買方未能按上文所述支付代價的有關分期付款，則須按年息5%支付逾期付款利息。

### 估值

根據估值報告，估值為約人民幣8,300,000,000元(按人民幣1元兌1.27港元的匯率換算，相當於約10,541,000,000港元)。根據Grandday及其附屬公司(「**Grandday集團**」)的最新合併管理賬目，Grandday集團於2013年9月30日的合併資產淨值為約人民幣101,500,000元(相當於約128,900,000港元)。誠如董事告知，按估值以該土地的賬面值重置Grandday集團的合併管理賬目後，以Grandday集團於2013年9月30日的合併資產淨值計算，Grandday集團的經調整價值為約人民幣6,947,800,000元(相當於約8,823,700,000港元)(「**經調整價值**」)。因此，代價較「經調整價值的49%」折讓約1.41%。為進行盡職審查，吾等已審閱並與董事討論有關計算經調整價值的事宜。

估值乃由估值師採用直接比較法根據市場法編製。為履行吾等的盡職調查責任，吾等已審查估值採用的方法、基準及假設並已就此向估值師作出查詢。吾等從查詢中注意到，估值師已於2013年11月進行實地考察，就釐定該土地的公平市值調查必要的市場資料及數據。估值師亦闡釋，彼等已

參考有關市場可得的可資比較銷售憑證採用直接比較法，並已計及完成開發項目以反映已完成開發項目質素將耗費的建造成本。

估值師進一步確認，彼等就估值採用的估值方法為中國物業估值普遍採用者，與正常市場慣例一致，並符合香港測量師學會發表的香港測量師學會估值準則(2012年版)。

鑒於估值乃由估值師公平合理地釐定，並且代價較「經調整價值的49%」折讓約1.41%，吾等同意董事的意見，認為代價就獨立股東而言屬公平合理。

#### 條件

買賣待售股份須待下列條件達成後，方告完成：

- (i) 獨立股東批准協議，倘適用及為遵守上市規則，有關批准可能由 Xin Xin 以書面批准的方式作出；及
- (ii) 就協議項下擬進行的交易獲得所有其他同意、批准及授權。

倘協議中所列明的條件未能於2013年12月31日或雙方可能另行協定的較後日期之前達成或獲豁免，則協議將即刻失效及無效且不再具有任何效力(惟任何先前違反的情況除外)。

#### 完成

完成將於協議條件達成後不遲於第10個營業日(或雙方另行協定的有關其他時間)生效。於最後可行日期，收購事項經已完成。

經考慮協議的上述所有主要條款及條件後，吾等認同董事的意見，認為協議的條款為一般商業條款，且就獨立股東而言屬公平合理。

### 3. 收購事項的可能財務影響

於完成後，Grandday 將成為 貴公司的間接全資附屬公司，Grandday 集團所有成員公司將作為 貴集團的全資附屬公司入賬。

對資產淨值及盈利的影響

誠如2013年中期報告所載，貴集團於2013年6月30日的綜合資產淨值約為人民幣580億元。於完成後，貴集團預期貴集團的資產淨值將減少。另一方面，考慮到上文重點所述的Grandday的業務前景，董事預期收購事項將可能對貴集團的未來盈利帶來正面影響。

對資產負債比率及流動資金的影響

經參考2013年中期報告及2012年年報，貴集團於2013年6月30日的資產負債比率(按借款總額除以總資產計算)約為28%。據董事確認，於完成後，預期貴集團借款總額將維持不變，預期其總資產將會減少。因此，於完成後，貴集團的資產負債比率將有所上升。

就貴集團的流動資金而言，由於貴集團將透過其自身內部資源而非債務及／或股本融資支付代價，故收購事項將導致貴集團的現金結餘總額減少。吾等與董事討論後了解到，由於其於2013年6月30日的現金結餘總額約為人民幣420億元，董事相信貴集團有能力支付代價。

此外，發展該土地未來可能為貴集團帶來資金需求。

敬請注意，上述分析僅供說明，並非代表貴集團於完成後的財務狀況。

**推薦建議**

經考慮上述因素及理由後，吾等認為(i)協議的條款為一般商業條款，且對獨立股東而言屬公平合理；及(ii)收購事項符合 貴公司及股東的整體利益。因此，倘 貴公司將召開股東大會，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成批准協議及據此擬進行的交易的相關決議案，吾等亦推薦獨立股東投票贊成就此提呈的決議案。

此 致

恒大地產集團有限公司  
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
普頓資本有限公司  
董事總經理 — 企業融資  
林家威  
謹啟

2013年11月29日

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司編製有關貴集團持有的該物業於2013年8月31日估值的函件及估值證書全文，以供載入本通函。



第一太平戴維斯  
估值及專業顧問有限公司  
香港中環  
交易廣場二座23樓

電話：(852) 2801 6100  
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750  
savills.com

敬啟者：

有關： 位於中華人民共和國江蘇省啟東市寅陽鎮寅興墾區東南部的恒大海上  
威尼斯部分（「該物業」）

吾等遵照閣下的指示，對恒大地產集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）擁有權益的啟東通譽置業有限公司（「啟東通譽」）及啟東寶豐置業有限公司（「啟東寶豐」）所持位於中華人民共和國（「中國」）的該物業進行估值，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於2013年8月31日（「估值日」）之市值的意見。

## 估值基礎

吾等對該物業的估值乃吾等對其市值的意見。所謂市值，吾等所下定義為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受威逼的情況下，於估值日進行公平交易的估計金額」。

進行估值時，吾等遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引與香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2012年版)所載的規定。

## 物業分類及估值方法

該物業乃由 貴集團於中國持作開發。吾等以該物業將按照 貴集團提供的最近期發展方案進行發展及完工為基準。吾等假設已經從有關政府機構獲得或將獲授就發展方案發出的全部許可證、批文及執照，並無涉及繁瑣的條件及重大延誤。在達致吾等的估值意見前，吾等採用直接比較法參考相關市場的可比較銷售數據，亦計入將就完成開發支銷的建築成本，以反映已完成發展項目的質量。

## 業權調查

吾等已獲提供有關該物業的業權文件的摘要副本。然而，吾等並未查閱文件正本，以確定是否存在吾等所獲文件內並無載述的任何修訂。吾等在很大程度上依賴 貴集團及其中國法律顧問通商律師事務所提供與該物業業權有關的資料。

## 估值考慮因素及假設

吾等在估值過程中相當倚賴 貴集團所提供的資料，亦接納所獲提供有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、開發方案、已支出及將支出建築成本、估計竣工日期、樓面及地盤面積，以及所有其他相關事宜的意見。估值證書所載尺寸、量度及面積乃基於吾等所獲提供文件所載資料計算，因此僅為約數。吾等無法作詳細實地量度，以核實該物業的地盤及樓面面積是否正確，故假設吾等所獲文件所示地盤及樓面面積資料屬正確無誤。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的重大估值資料是否真實準確。 貴集團亦向吾等表

示，所提供的資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解。

吾等的估值並無考慮該物業的任何抵押、按揭或結欠款項，亦無考慮在出售該物業時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概無涉及可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

### 實地視察

吾等已視察該物業。Apple Zhang女士及其同事已於2013年11月7日進行實地視察。Apple Zhang女士為英國皇家特許測量師學會會員及中國註冊房地產估價師。於吾等視察期間，吾等並無發現任何嚴重損壞。此外，吾等並無進行任何結構測量，故不能報告該物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。然而，吾等並無實地勘察確定土地狀況及設施等是否適合未來開發。吾等進行估值時假設上述方面均符合要求且施工期間不會出現意外的成本或延誤。

### 備註

除另有說明外，所有金額均以人民幣(「人民幣」)呈列。

隨函附奉吾等的估值證書。

此 致

香港  
金鐘道88號  
太古廣場一座1501-1507室  
恒大地產集團有限公司  
列位董事 台照

代表  
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司  
董事  
劉振權

MHKIS MRICS RPS(GP)

謹啟

2013年11月29日

附註：劉振權先生為合資格測量師，取得專業資格後於香港及中國物業估值擁有超過20年經驗。

## 估值證書

| 物業                            | 概況及年期   | 佔用詳情           | 於<br>2013年8月31日<br>現況下的市值 |
|-------------------------------|---|----------------|---------------------------|
| 位於中國江蘇省啟東寅陽鎮寅興墾區東南部的恒大海上威尼斯部分 | 「恒大海上威尼斯」(「發展項目」)為於地盤總面積約500萬平方米的多幅土地上興建的大型住宅／商業發展項目。 | 於估值日，該物業仍在興建中。 | 人民幣<br>8,300,000,000元     |

發展項目位於啟東寅陽鎮寅興墾區東南部，距啟東市中心約30分鐘車程。

據 貴集團告知，該物業包括發展項目的部分，現正於地盤總面積約1,335,530.90平方米的10幅土地上進行發展。

根據 貴集團提供的最新發展方案，9幅土地將進行發展，竣工面積約1,061,518.96平方米。該物業的總建築面積約856,525.36平方米，分佈於上述9幅土地。將分別於9幅土地發展的該物業的用途及概約建築面積的詳情如下：

**第01-85-(002)-006-2號地段**

| 用途  | 概約建築面積<br>(平方米)   |
|-----|-------------------|
| 住宅  | <u>234,884.87</u> |
| 小計： | 234,884.87        |

於  
2013年8月31日  
現況下的市值

物業 概況及年期 佔用詳情

**第01-85-(002)-006-3號地段**

用途 概約建築面積  
(平方米)

住宅 97,931.57  
配套設施 3,277.22

小計： 101,208.79

**第01-85-(002)-007-2號地段**

用途 概約建築面積  
(平方米)

商業 106,438.15  
配套設施 37,112.97

小計： 143,550.24

**第01-85-(002)-007-3號地段**

用途 概約建築面積  
(平方米)

住宅 82,566.10

小計： 82,566.10

**第01-85-(002)-007-4號地段**

用途 概約建築面積  
(平方米)

住宅 39,536.63

小計： 39,536.63

於  
2013年8月31日  
現況下的市值

物業 概況及年期 佔用詳情

**第01-85-(002)-008-1號地段**

用途 概約建築面積  
(平方米)

教育設施 73,601.10

小計： 73,601.10

**第01-85-(002)-008-2號地段**

用途 概約建築面積  
(平方米)

住宅 65,275.13

小計： 65,275.13

**第01-85-(002)-009-1號地段**

用途 概約建築面積  
(平方米)

住宅 41,160.87

小計： 41,160.87

**第01-85-(002)-009-2號地段**

用途 概約建築面積  
(平方米)

商業 19,976.89

配套設施 54,764.74

小計： 74,741.63

總計： 856,525.36

於  
2013年8月31日  
現況下的市值

物業 概況及年期 佔用詳情

據 貴集團告知，上述土地的建議發展計劃將於2014年3月至12月期間落成。

餘下一幅土地(第01-85-(002)-006-1號地段土地)的發展方案尚未落實。

該物業同時獲批三年的土地使用權，分別作商業(於2051年1月6日屆滿)、科學及技術(於2061年1月6日屆滿)及住宅(於2081年1月6日屆滿)用途。

附註：

- 據 貴集團告知，將建於地段第01-85-(002)-006-3號、第01-85(002)-007-4號及第01-85-(002)-008-2號，總建築面積約205,003.60平方米的住宅單位經已售出，因此並未包括在吾等估值內。上述建築面積未計入吾等之估值內。
- 根據下列啟東市政府發出的國有土地使用權證，該物業地盤總面積約1,335,530.90平方米，土地使用權已批予啟東通譽及啟東寶豐。上述證書詳情如下：

| 編號     | 證書編號            | 地段編號              | 擁有人  | 用途        | 土地使用年期<br>屆滿日          | 地盤面積<br>(平方米)          |
|--------|-----------------|-------------------|------|-----------|------------------------|------------------------|
| (i)    | 其國用(2011)第0257號 | 01-85-(002)-006-1 | 啟東通譽 | 商業<br>住宅  | 2051年1月6日<br>2081年1月6日 | 664.8<br>65,815.50     |
| (ii)   | 其國用(2011)第0258號 | 01-85-(002)-006-2 | 啟東通譽 | 商業<br>住宅  | 2051年1月6日<br>2081年1月6日 | 1,360.70<br>134,709.40 |
| (iii)  | 其國用(2011)第0101號 | 01-85-(002)-006-3 | 啟東通譽 | 商業<br>住宅  | 2051年1月6日<br>2081年1月6日 | 1,359.34<br>134,574.96 |
| (iv)   | 其國用(2011)第0259號 | 01-85-(002)-007-2 | 啟東通譽 | 商業        | 2051年1月6日              | 134,371.00             |
| (v)    | 其國用(2013)第0055號 | 01-85-(002)-007-3 | 啟東通譽 | 住宅        | 2081年1月6日              | 80,320.50              |
| (vi)   | 其國用(2013)第0054號 | 01-85-(002)-007-4 | 啟東通譽 | 住宅        | 2081年1月6日              | 110,273.80             |
| (vii)  | 其國用(2011)第0256號 | 01-85-(002)-008-1 | 啟東寶豐 | 科學及<br>技術 | 2061年1月6日              | 109,887.90             |
| (viii) | 其國用(2011)第0125號 | 01-85-(002)-008-2 | 啟東寶豐 | 住宅        | 2081年1月6日              | 246,883.70             |
| (ix)   | 其國用(2011)第0126號 | 01-85-(002)-009-1 | 啟東寶豐 | 住宅        | 2081年1月6日              | 162,350.40             |
| (x)    | 其國用(2011)第0255號 | 01-85-(002)-009-2 | 啟東寶豐 | 商業        | 2051年1月6日              | 152,958.90             |

總計：**1,335,530.90**

- 根據啟東城市住宅規劃及建設局發出的9份建設用地規劃許可證—地字第2011003號至地字第2011008號及地字第2011014號至地字第2011016號，該物業地盤總面積約1,335,530.90平方米的土地已獲准建設。

4. 根據啟東城市住宅規劃及建設局發出的26份建設工程規劃許可證—建字第(2013)110號、建字第(2013)120號、其貴存第(2012)019號副本至其貴存第(2012)020號副本、其貴存第(2012)023號副本至其貴存第(2012)024號副本、其貴存第(2012)023-1號副本至其貴存第(2012)023-2號副本、其貴存第(2012)024-1號副本至其貴存第(2012)024-2號副本、其貴存第(2012)032號副本至其貴存第(2012)033號副本、其貴存第(2012)032-1號副本至其貴存第(2012)032-2號副本、其貴存第(2012)033-1號副本至其貴存第(2012)033-5號副本、其貴存第(2012)035號副本至其貴存第(2012)036號副本、其貴存第(2012)043號副本至其貴存第(2012)074號副本、其貴存第(2013)013號副本至其貴存第(2013)020號副本及其貴存第(2013)031號副本，該物業總規劃建築面積約1,272,874平方米的建設工程符合建設工程規定，並已獲批准建設。
5. 根據啟東城市住宅規劃及建設局發出的22份建設工程施工許可證—第320681020120034號至第320681020120035號、第320681020120051號至第320681020120054號、第320681020120068號至第320681020120069號、第320681020120071號至第320681020120073號、第320681020120076號、第320681020120100號、第320681020120156號、第320681020120160號、第320681020120176號、第320681020130027號、第320681020130081號、第320681020130103號、第320681020130105號、第320681020130108號及第320681020130155號，該物業總建築面積約1,206,369平方米的建設工程符合工程施工規定，並已獲批准建設。
6. 根據全部由啟東城市住宅規劃及建設局發出的18份商品房預售許可證—第2012007號至2012008號、第2012012號至第2012018號、第2012023號、第2012033號、第2013031號、第2013034號至第2013036號及第2013038號至第2013040號，總建築面積548,191.15平方米已獲准銷售。
7. 據 貴公司告知，該物業於估值日的已支銷總建設成本約人民幣1,552,287,827元，而該物業已落成部分於估值日尚需的建設成本約為人民幣765,104,412元。吾等已於估值時計及有關金額。
8. 於2013年8月31日，該物業的市值（假設其已全部落成並可立即佔用）估計約為人民幣10,864,000,000元。
9. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問就該物業業權出具之法律意見，當中載有（其中包括）以下假設：
  - i. 啟東通譽及啟東寶豐已取得該物業的土地使用權，並有權轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該土地使用權；
  - ii. 第01-85-(002)-007-2號及第01-85-(002)-006-2號地段已進行按揭；
  - iii. 如 貴集團所確認，除第01-85-(002)-007-2號及第01-85-(002)-006-2號地段已進行按揭外，該物業的土地使用權並無受任何被沒收、按揭或其他種類的限制；
  - iv. 就該物業已取得國有土地使用權證及其他相關許可證及批文的建設工程而言，啟東通譽及啟東寶豐合法擁有該建設工程，並有權轉讓、按揭或其他方式處置該物業的有關部分；
  - v. 啟東通譽及啟東寶豐有權預售上文所述商品房預售許可證所規定的樓宇面積；及
  - vi. 就該物業已經售出但尚未完成所有權轉讓的部分而言，啟東通譽及啟東寶豐無權轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業的有關部分，已取得買家批准或已取消有關銷售協議除外。
10. Dynamic Grand Limited於2012年9月以代價500,000,000美元（相當於約3,875,000,000港元），收購該物業擁有人Grandday Group Limited 49%已發行股本。

## 1. 責任聲明

本通函載有上市規則規定之詳情，董事願就此共同及個別承擔全部責任，以提供有關本集團之資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，亦無誤導或欺騙成份，且並無遺漏其他事實致使其中所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及最高行政人員

於最後可行日期，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（如有）（包括各董事及主要行政人員根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有之權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條規定存置的本公司登記冊所記錄的權益及淡倉，或須根據本公司所採納上市公司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之權益及淡倉如下：

#### (i) 於股份的權益

| 董事姓名     | 權益性質   | 股份數目               | 股權概約   |
|----------|--------|--------------------|--------|
|          |        |                    | 百分比    |
| 許家印（附註1） | 受控法團權益 | 10,162,119,735 (L) | 63.43% |

附註：

- (1) 所持10,162,119,735股股份中，9,370,871,497股股份由許家印博士全資擁有的公司Xin Xin (BVI) Limited持有，而791,248,238股股份則由許家印博士的配偶丁玉梅女士（「許太太」）全資擁有的公司均榮控股有限公司持有。根據證券及期貨條例，均榮控股有限公司於本公司的權益亦被視為由許博士持有。

## (ii) 於本公司股份、相關股份的權益

## (a) 首次公開發售前購股權計劃

| 董事姓名 | 權益性質  | 根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權涉及的股份數目 | 根據本公司現有已發行股本計算根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權獲行使時的股權概約百分比 |
|------|-------|-----------------------------|--|
| 夏海鈞  | 實益擁有人 | 20,000,000                  | 0.13%  |
| 李鋼   | 實益擁有人 | 13,080,000                  | 0.09%  |
| 謝惠華  | 實益擁有人 | 6,000,000                   | 0.04%  |
| 徐文   | 實益擁有人 | 6,000,000                   | 0.04%  |
| 賴立新  | 實益擁有人 | 6,000,000                   | 0.04%  |

附註： 首次公開發售前購股權的行使價為每股3.50港元。

## (b) 購股權計劃

| 董事姓名 | 權益性質  | 根據購股權計劃授出的購股權涉及的股份數目 | 根據本公司現有已發行股本計算根據購股權計劃授出的購股權獲行使時的股權概約百分比 |
|------|-------|----------------------|---|
| 夏海鈞  | 實益擁有人 | 80,000,000           | 0.53%                                   |
| 李鋼   | 實益擁有人 | 30,000,000           | 0.20%                                   |
| 謝惠華  | 實益擁有人 | 9,000,000            | 0.06%                                   |
| 徐文   | 實益擁有人 | 11,000,000           | 0.07%                                   |
| 賴立新  | 實益擁有人 | 9,000,000            | 0.06%                                   |

附註： 於2010年5月18日授出的購股權的行使價為每股2.40港元。

## (iii) 於本公司相聯法團的權益

| 董事姓名         | 相聯法團名稱                | 證券數目 | 股權概約百分比 |
|--------------|-----------------------|------|---------|
| 許家印<br>(附註1) | Xin Xin (BVI) Limited | 100股 | 100%    |
|              | 均榮控股有限公司              | 1股   | 100%    |

附註： 根據證券及期貨條例，均榮控股有限公司由許家印先生的配偶全資擁有，並被視作本公司的相聯法團。

## (iv) 於本公司債券的權益

| 董事姓名 | 債券貨幣 | 債券數量       | 已發行同類債券數量     |
|------|------|------------|---------------|
| 夏海鈞  | 人民幣  | 17,000,000 | 5,550,000,000 |
|      | 美元   | 1,500,000  | 1,500,000,000 |
| 謝惠華  | 人民幣  | 1,500,000  | 3,700,000,000 |
| 賴立新  | 人民幣  | 2,000,000  | 3,700,000,000 |

**(b) 主要股東**

就本公司任何董事或最高行政人員所知，於最後可行日期，於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文披露予本公司的權益或淡倉的股東，或根據證券及期貨條例第336條規定存置的本公司登記冊所記錄的股東如下：

**於本公司股份及相關股份的好倉**

| 股東姓名                  | 所持權益性質 | 於股份的權益                      | 股權概約百分比 |
|-----------------------|--------|-----------------------------|---------|
| 許太太                   | 受控公司權益 | 10,162,119,735 (L)<br>(附註1) | 63.43%  |
| Xin Xin (BVI) Limited | 實益擁有人  | 9,370,871,497 (L)<br>(附註2)  | 58.49%  |
| 均榮控股有限公司              | 實益擁有人  | 791,248,238 (L)<br>(附註3)    | 4.94%   |

附註：

1. 所持10,162,119,735股股份中，791,248,238股股份由許太太全資擁有的公司持有，而9,370,871,497股股份則由許太太的配偶許家印博士全資擁有的公司Xin Xin (BVI) Limited持有。根據證券及期貨條例，Xin Xin (BVI) Limited於本公司的權益亦被視為由許太太持有。
2. Xin Xin (BVI) Limited由許家印博士實益擁有。
3. 均榮控股有限公司由許太太全資擁有。

除上文披露者外，就本公司任何董事及最高行政人員所知，於最後可行日期，概無其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)擁有，或被視為或當作擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文披露予本公司的權益或淡倉，或於有權在所有情況下均可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之面值直接或間接擁有10%或以上權益或就該等股本持有任何購股權。

許家印先生為Xin Xin (BVI) Limited之董事。除披露者外，於最後可行日期，概無董事為擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文披露予本公司的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

### 3. 董事服務合約

於最後可行日期，董事與本集團任何成員公司或本公司任何聯營公司之間概無任何現行或擬訂立之服務合約(不包括於一年內屆滿或可予終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約)。

### 4. 董事之競爭業務權益

於最後可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人須根據上市規則披露於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

### 5. 重大不利變動

董事概不知悉自2012年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期)以來，本集團財務或交易狀況有任何重大不利變動。

### 6. 專家資格及同意書

普頓資本及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司已分別就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所示形式及文義載入其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

以下為於本通函提供意見或建議之專家或專業顧問之資格：

| 名稱                 | 資格  |
|--------------------|---|
| 普頓資本有限公司           | 根據證券及期貨條例從事第1類(證券買賣)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團 |
| 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司 | 註冊專業測量師、估值師及物業顧問                              |

於最後可行日期，普頓資本及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司概無於本集團任何成員公司自2012年12月31日（即本集團最近期經審核財務報表之編製日期）以來收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；且未於本集團任何成員公司股本中實益擁有權益，且並無擁有任何權利可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

## 7. 一般事項

- (a) 概無董事於本集團任何成員公司自2012年12月31日（即本公司最近期經審核財務帳目之編製日期）以來至最後可行日期止，收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (b) 除本通函披露者外，於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司訂立而仍然存續且對本集團業務屬重要之任何合約或安排中擁有重大權益。
- (c) 本公司之公司秘書為方家俊先生。方先生為香港律師會成員，且自2001年起為香港執業律師。
- (d) 本公司之註冊辦事處地址為P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1114, Cayman Islands。
- (e) 本公司之香港主要營業地點為香港金鐘道88號太古廣場一座1501-1507室。
- (f) 本公司之香港股份過戶登記處分處為香港中央證券登記有限公司。
- (g) 本公司之主要股份過戶登記處為Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited。
- (h) 為詮釋之用，本通函概以英文本為準。

## 8. 備查文件

以下文件之副本將於自本通函日期起至股東特別大會當日(包括該日)之工作日(公眾假期除外)之一般營業時間內,在本公司位於香港金鐘道88號太古廣場一座1501-1507室之香港主要營業地點可供查閱:

- (a) 協議;
- (b) 獨立董事委員會函件,該函件全文載於本通函第12頁;
- (c) 普頓資本函件,該函件全文載於本通函第13至23頁;
- (d) 本附錄「專家資格及同意書」一節所提述之同意函;及
- (e) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司所作之物業估值報告,該報告全文載於本通函附錄一;
- (f) 本通函。