

此乃要件 請即處理

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的內容概不負責，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。

閣下如對本通函任何內容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商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有建業地產股份有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附代表委任表格送交買主或受讓人、或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或受讓人。

本封面所使用的詞彙應具有通函內所界定的相同涵義。



建業地產股份有限公司*
Central China Real Estate Limited
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：0832)

須予披露及關連交易
股權重組協議

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問

寶橋
BRIDGE PARTNERS

寶橋融資有限公司

董事會函件載於本通函第4至14頁；獨立董事委員會函件載於本通函第15至16頁。寶橋向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見函件載於本通函第17至32頁。

* 僅供識別

2013年6月28日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件	15
寶橋函件.....	17
附錄一 — 估值報告.....	33
附錄二 — 一般資料.....	59

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：

「劃撥土地」	指	有關土地的土地使用權由政府毋須地價授出，且政府並無就有關土地使用權設下固定年期；
「董事會」	指	董事會；
「寶橋」	指	寶橋融資有限公司，獲委任為獨立財務顧問，以就股權重組協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提出建議；
「嘉德置地」	指	CapitaLand Limited (嘉德置地有限公司*)，於新加坡註冊成立的有限公司，並為凱德置地(開曼)的最終股東；
「凱德置地(開曼)」	指	CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd，於開曼群島註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期為一名主要股東及嘉德置地之間接全資附屬公司；
「建業中國」	指	建業住宅集團(中國)有限公司，在中國註冊成立的有限責任公司，為外商獨資企業，亦為本公司的間接全資附屬公司；
「建業大宏」	指	開封建業大宏住宅建設有限責任公司，在中國註冊成立的有限責任公司，且於最後實際可行日期由本公司持有60%權益及由開封大宏持有40%權益；
「本公司」	指	建業地產股份有限公司*，根據開曼群島法例註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市；
「董事」	指	本公司董事；
「股權重組協議」	指	建業中國、開封大宏及標的公司就標的公司若干股權重組安排而訂立，日期為2013年6月17日的股權重組協議；

釋 義

「森林半島」	指	開封建業森林半島置業有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司，且於最後實際可行日期由建業大宏全資擁有；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「酒店公司」	指	開封建業大宏西北湖酒店管理有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由建業大宏全資擁有；
「獨立董事委員會」	指	本公司獨立董事委員會，由所有獨立非執行董事組成，即張石麟先生、王石先生及辛羅林先生；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方，且並非本公司的關連人士；
「恩輝」	指	恩輝投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由胡葆森先生全資擁有；
「開封建業」	指	開封建業地產有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司，且於最後實際可行日期由建業中國持有80%權益及由開封大宏持有20%權益；
「開封大宏」	指	開封市大宏房地產開發有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司；
「最後實際可行日期」	指	2013年6月27日，即本通函付印前就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	聯交所證券上市規則；

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「標的公司」	指	建業大宏、森林半島、開封建業及酒店公司；
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元；及
「%」	指	百分比。

* 僅供識別



建業地產股份有限公司*
Central China Real Estate Limited
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：0832)

執行董事：
胡葆森先生(主席)
閔穎春女士

非執行董事：
林明彥先生(替代董事：羅臻毓先生)
廖茸桐先生
胡勇敏先生
李樺女士

獨立非執行董事：
張石麟先生
王石先生
辛羅林先生

敬啟者：

註冊辦事處：
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

香港營業地點：
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
77樓7701B-7702A室

須予披露及關連交易
股權重組協議

緒言

茲提述本公司於2013年6月17日刊發有關由本公司間接全資附屬公司建業中國與開封大宏、建業大宏、森林半島、開封建業及酒店公司訂立股權重組協議的公告。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關股權重組協議及其項下擬進行交易的進一步資料；(ii)獨立董事委員會向獨立股東提供的推薦建議；(iii)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供的推薦建議。

股權重組協議

股權重組協議的主要條款載列如下：

日期： 2013年6月17日

訂約方： 建業中國；
開封大宏；
建業大宏；
森林半島；
開封建業；及
酒店公司

標的事項及代價

根據股權重組協議，訂約方協定：

- (i) 建業中國向開封大宏出售建業大宏60%股權，代價為人民幣288,000,000元(「代價(建業大宏)」)；
- (ii) 建業中國向開封大宏收購開封建業20%股權，代價為人民幣30,000,000元(「代價(開封建業)」)；
- (iii) 建業中國向建業大宏收購酒店公司100%股權，代價為人民幣81,210,000元(「代價(酒店公司)」)；及
- (iv) 開封建業及酒店公司分別償還結欠建業大宏的貸款人民幣134,458,000元及人民幣10,800,000元(「建業大宏貸款」)。於股權重組協議日期，建業大宏及森林半島並無結欠建業中國的貸款。

重組安排及付款條款

股權重組及付款償付按以下方式進行，並在股權重組協議項下先決條件達成後，方為作實：

1. 在代價(開封建業)與代價(建業大宏)互相抵銷後，開封大宏須就根據股權重組協議轉讓建業大宏60%股權及開封建業20%股權而向建業中國支付人民幣258,000,000元。開封大宏經銀行轉賬方式分別以人民幣100,000,000元(「第一期付款」)及人民幣158,000,000元(「第二期付款」)兩期向建業中國支付上述款項。
2. 開封大宏須於股權重組協議日期起計3個工作天內分別向由開封大宏及開封建業開立(「賬戶A」)及由開封建業及建業大宏開立(「賬戶B」)的兩個聯名銀行賬戶過戶第一期付款及第二期付款。
3. 在第一期付款及第二期付款過戶至賬戶A及賬戶B之日後15個工作天內：
 - (i) 開封大宏須向建業中國轉讓開封建業20%股權，而建業大宏須向建業中國轉讓酒店公司100%股權，並完成相關工商登記；及
 - (ii) 建業中國須向開封大宏轉讓建業大宏60%股權，並完成相關工商登記。
4. 在股權重組協議日期起計5個工作天內，開封大宏須安排第一期付款由賬戶A過戶至建業中國。
5. 建業大宏60%股權轉讓的登記獲相關工商行政管理當局接納起計5個工作天內：
 - (i) 開封建業及酒店公司須向建業大宏支付各自的建業大宏貸款；及
 - (ii) 開封大宏須安排第二期付款由賬戶B過戶至賬戶A，再過戶至建業中國。
6. 酒店公司100%股權轉讓的登記完成當日起計5個工作日內，建業中國須安排從本集團內部資源撥出現金以供支付代價(酒店公司)。

董事會函件

先決條件

股權重組協議的完成須待本公司就股權重組協議遵守上市規則相關規定，方可作實，該等規定包括但不限於申報、公告及獨立股東批准規定(如適用)及聯交所施加的其他指定規定(如適用)。

完成

協議各方同意股權重組協議應於2013年6月30日前完成。

於最後實際可行日期及在股權重組協議完成前，建業大宏及森林半島(建業大宏的全資附屬公司)均是本公司擁有60%股權的附屬公司。待股權重組協議完成後，本公司於建業大宏及森林半島均將並無擁有任何股權或應佔權益，而建業大宏及森林半島將不再是本公司的附屬公司。

於最後實際可行日期及在股權重組協議完成前，開封建業為本公司擁有80%股權的附屬公司。待股權重組協議完成後，開封建業將成為本公司的全資附屬公司。

於最後實際可行日期及在股權重組協議完成前，本公司擁有酒店公司60%應佔股權。待股權重組協議完成後，酒店公司將成為本公司的全資附屬公司。

董事會函件

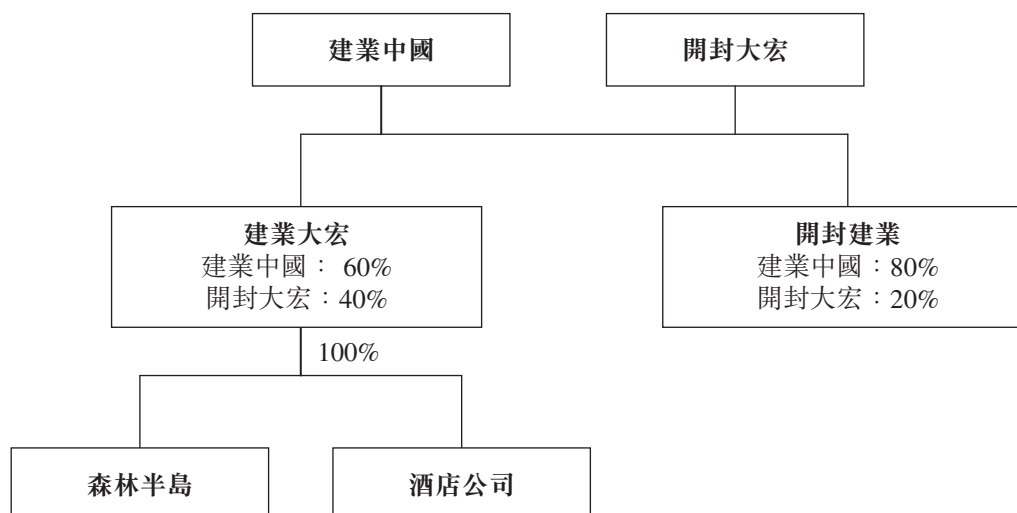
代價基準

股權重組協議項下代價(建業大宏)、代價(開封建業)及代價(酒店公司)乃經訂約方公平磋商後釐定，當中已參考(i)建業大宏、開封建業及酒店公司應佔根據股權重組協議將轉讓股權的資產淨值；及(ii)根據獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於2013年4月30日對標的公司各自持有物業的初步估值。建業大宏、開封建業及酒店公司於2013年5月31日的資產淨值載列如下：

	資產淨值 (人民幣)
建業大宏	197,961,666
開封建業	38,161,735
酒店公司	4,656,175

標的公司股權架構

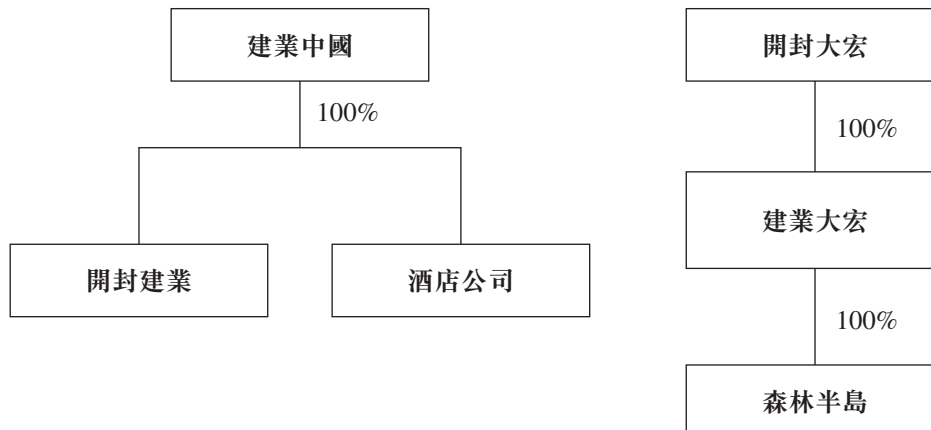
於最後實際可行日期及緊接股權重組協議完成前，標的公司的股權架構如下：



- (i) 建業中國及開封大宏分別持有建業大宏60%及40%權益；
- (ii) 建業大宏全資擁有森林半島；
- (iii) 建業中國及開封大宏分別持有開封建業80%及20%權益；及
- (iv) 酒店公司由建業大宏全資擁有。

董事會函件

於股權重組協議完成後標的公司的股權架構將如下：



- (i) 建業大宏及森林半島(建業大宏的全資附屬公司)將不再是本公司的附屬公司；及
- (ii) 開封建業及酒店公司均會成為本公司全資附屬公司。

訂立股權重組協議的理由及裨益

自2006年起，本集團就開發河南省開封市房地產項目與開封大宏建立策略合作關係，其後成立建業大宏、森林半島、開封建業及酒店公司。有關方的原意為利用對方於市場的競爭優勢，即(i)本公司於河南房地產的卓著名聲；及(ii)開封大宏於開封市場的基礎。

隨著中國政府近年相繼推出的都市化計劃，本集團開始進軍河南不同的縣級城市，並將於當地的物業組合多元化。自2012年起，本集團已在河南省8個縣級城市建立業務，於擴展至縣級市場取得重大進展，為本集團在河南的業務持續進步發展開拓了廣闊的空間。此外，本集團已繼續滲透區域內的縣級市場，積極物色新的有利可圖物業項目。然而，就本集團管理層所知，開封大宏並無相同看法。因此，本集團與開封大宏決定終止策略合作關係，於2013年6月17日按公平磋商基準訂立股權重組協議。考慮到(i)本集團一向負責開封建業及酒店公司物業項目的整體管理，以及(ii)開封大宏並無經營或管理酒店的經驗，本集團同意增持其於開封建業及酒店公司的股權，並出售其於建業大宏(包括森林半島)的60%股權。

董事會函件

預期待股權重組協議項下交易完成後，本集團將錄得收益約人民幣171百萬元(即(i)出售本集團於建業大宏及森林半島(建業大宏全資附屬公司)60%股權的代價(建業大宏)人民幣288百萬元，以及(ii)於2013年5月31日建業大宏及森林半島為數約人民幣117百萬元的60%未經審核合併資產淨值之間的差額)及淨現金流量人民幣31.5百萬元，可進一步提升本集團的流動資金及支持本集團未來進行土地收購。此外，就本集團收購開封建業及酒店公司的非控股權益而言，為數約人民幣101.7百萬元(即(i)本集團就收購開封建業20%股權及酒店公司40%股權的應付代價(即代價(開封建業)及代價(酒店公司)的總額)111.2百萬港元，以及(ii)本集團將收購非控股權益於2013年5月31日約為人民幣9.5百萬元的賬面值之間的差額)將計入本公司資本儲備內。待出售建業大宏及森林半島後，預期本集團的現金結餘及銀行貸款將分別減少人民幣120百萬元及人民幣360百萬元，原因是與建業大宏及森林半島的財務不再綜合。故此，就減少債項淨額以及改善資產負債比率而言，本集團將受惠於股權重組協議項下擬進行的交易。

鑒於以上所述，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將考慮寶橋的意見後，方會表達對股權重組協議的意見)認為，經訂約方公平磋商達致的股權重組協議條款乃正常商業條款、公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

有關開封大宏及標的公司的資料

開封大宏為於中國成立的有限責任公司，主要於中國河南省從事房地產開發及銷售和房地產投資。

建業大宏為於中國成立的有限責任公司，由建業中國及開封大宏分別持有60%及40%權益，主要從事住宅單位物業開發。

董事會函件

下表載列建業大宏(包括森林半島及其他附屬公司及聯營公司)按照香港財務報告準則編製截至2012年12月31日止兩個年度之經審核財務資料：

	截至 2012年 12月31日 止年度 (人民幣)	截至 2011年 12月31日 止年度 (人民幣)
除稅及非經常項目前淨溢利	57,373,474	174,075,680
除稅及非經常項目後淨溢利	38,118,117	115,657,191

森林半島為於中國成立的有限責任公司，由建業大宏全資擁有，主要從事住宅單位物業開發。

下表載列森林半島按照香港財務報告準則編製截至2012年12月31日止兩個年度之經審核財務資料：

	截至 2012年 12月31日 止年度 (人民幣)	截至 2011年 12月31日 止年度 (人民幣)
除稅及非經常項目前淨溢利	28,829,405	156,708,851
除稅及非經常項目後淨溢利	15,850,250	104,305,311

開封建業為於中國成立的有限責任公司，分別由建業中國及開封大宏擁有80%及20%權益，主要從事住宅單位物業開發。

下表載列開封建業按照香港財務報告準則編製截至2012年12月31日止兩個年度之經審核財務資料：

	截至 2012年 12月31日 止年度 (人民幣)	截至 2011年 12月31日 止年度 (人民幣)
除稅及非經常項目前淨虧損	(8,441,864)	(3,590,053)
除稅及非經常項目後淨虧損	(7,460,506)	(3,590,053)

董事會函件

酒店公司為於中國成立的有限責任公司，由建業大宏全資擁有，主營業務為一家在建酒店的管理及營運。

下表載列酒店公司按照香港財務報告準則編製截至2012年12月31日止兩個年度之經審核財務資料：

	截至 2012年 12月31日 止年度 (人民幣)	截至 2011年 12月31日 止年度 (人民幣)
除稅及非經常項目前淨虧損	(142,104)	(2,653)
除稅及非經常項目後淨虧損	(142,119)	(2,954)

有關建業中國及本集團的資料

建業中國為於中國成立的有限責任公司，乃本公司間接全資附屬公司，主要於中國河南省從事房地產開發及銷售和房地產投資。

本集團主要於中國河南省從事房地產開發及銷售。

上市規則的涵義

於股權重組協議日期當日，開封大宏於各標的公司擁有超過10%股權或應佔權益，而標的公司全部皆為本公司間接附屬公司。因此，開封大宏為本公司關連人士，而股權重組協議構成上市規則第14A章所指本公司關連交易。

由於股權重組協議項下擬進行交易的一個或多個適用的百分比率(定義見上市規則)超過5%，因此股權重組協議須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

由於股權重組協議項下擬進行交易的一個或多個適用的百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，因此股權重組協議亦構成上市規則第14章所指本公司須予披露交易。

鑒於(i)概無股東於股權重組協議及其項下所擬進行的交易中擁有重大權益，本公司如召開股東大會批准股權重組協議項下擬進行交易，概無股東須放棄投

董事會函件

票；及(ii)已接獲恩輝及凱德置地(開曼)的股權重組協議書面批准，彼等為上市規則第14.45及14A.43條所界定有權就交易投票，並於最後實際可行日期合共持有本公司已發行股本超過50%之有密切聯繫的一群股東，本公司已向聯交所申請並從聯交所取得豁免嚴格遵守上市規則第14A.43條召開股東大會之規定。根據上市規則第14A.43條，獨立股東批准規定已視為達成，故毋須確實召開股東大會批准股權重組協議項下擬進行之交易。

根據上市規則第14.45條，恩輝及凱德置地(開曼)屬「有密切聯繫的一群股東」，原因如下：

- (a) 恩輝實益擁有1,146,315,639股股份(佔本公司已發行股本約47.10%)，並由胡葆森先生(本集團創辦人、主席、執行董事兼控股股東)全資擁有。嘉德置地實益擁有658,116,228股股份(佔本公司已發行股本約27.04%)。嘉德置地是首次公開發售前投資者，透過其間接全資附屬公司凱德置地(開曼)於2006年12月(在本集團重組及本公司註冊成立之前)投資本集團。嘉德置地就其於本集團的投資於董事會委任兩名代表出任非執行董事。在凱德置地中國、凱德置地(開曼)及本公司訂立日期為2008年5月16日的不競爭承諾中，凱德置地中國同意，若其發現或獲提供任何於中國河南、湖北、湖南、山西、安徽和陝西之中任何省份參與住宅發展項目的機遇，將知會本公司有關機遇，而本公司在符合承諾所載的若干條件後可選擇磋商及參與有關項目。截至最後實際可行日期，凱德置地(開曼)並無出售其於本公司的任何股份。根據上文所述者，董事認為嘉德置地於本集團的投資屬長線並具策略性，而所成立的恩輝及凱德置地(開曼)將繼續互相保持長久穩定的業務關係；
- (b) 恩輝及凱德置地(開曼)各自從本公司於2007年11月15日註冊成立以來一直為股東；
- (c) 就公司收購、合併及股份購回守則而言，恩輝及凱德置地(開曼)並非「一致行動」人士；及
- (d) 恩輝及凱德置地(開曼)自本公司成立以來，一直就所有股東決議案進行一致表決(惟本公司於股東週年大會上通過日期為2009年5月12日、2010年5月18日、2011年5月30日、2012年5月24日及2013年5月20日的股東決議案除外，原因為凱德置地(開曼)並無代表或委任代表出席大會)。

董事會函件

推薦建議

董事會已批准訂立股權重組協議。由於董事於股權重組協議概無任何重大利益，董事概無須就批准股權重組協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄表決。

敬希閣下垂注載於本通函第15至16頁的獨立董事委員會函件。經考慮寶橋的建議(全文載於本通函第17至32頁)後，獨立董事委員會認為，股權重組協議條款是按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東整體利益，因此若召開股東大會，建議獨立股東在就此召開的股東大會上批准股權重組協議。

其他資料

敬希閣下垂注(1)獨立董事委員會函件；(2)寶橋函件；(3)載於本通函附錄一的估值報告；及(4)載於本通函附錄二的一般資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
建業地產股份有限公司
主席
胡葆森
謹啟

2013年6月28日



建業地產股份有限公司*
Central China Real Estate Limited
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：0832)

敬啟者：

須予披露及關連交易
股權重組協議

吾等謹提述本公司於2013年6月28日致股東的通函(「通函」)，本函件為通函的一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就吾等認為股權重組協議條款是否按正常商業條款訂立及屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益，向閣下提供意見。

敬請閣下垂注通函第17至32頁所載的寶橋函件，當中載有該獨立財務顧問就股權重組協議條款向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見，以及通函第4至14頁所載的董事會函件。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經考慮(其中包括)寶橋於其意見函件中提出考慮的因素和理由後,吾等認為股權重組協議的條款乃按正常商業條款訂立,屬公平合理,並符合本公司及股東的整體利益。因此,若召開股東大會,吾等建議股東投票贊成所提呈以批准股權重組協議及其項下擬進行交易的決議案。

此 致

列位股東 台照

獨立董事委員會
建業地產股份有限公司

張石麟
獨立非執行董事

辛羅林
獨立非執行董事
謹啟

王石
獨立非執行董事

2013年6月28日

寶橋函件

以下為寶橋就股權重組協議及其項下擬進行交易而編製致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，以供載入本通函。

寶
橋
BRIDGE PARTNERS

寶橋融資有限公司

香港中環
皇后大道中181號
新紀元廣場6樓605室

敬啟者：

有關股權重組協議之 須予披露及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就股權重組協議及其項下所擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為2013年6月28日的股東通函（「通函」）中的董事會函件（「董事會函件」），而本函件亦為通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

由於與股權重組協議項下所擬進行的交易有關的適用百分比率中有一個或以上超出5%但低於25%，根據上市規則第14章，訂立股權重組協議構成 貴公司的須予披露交易。於最後實際可行日期，開封大宏於各標的公司擁有超過10%股權，而所有標的公司皆為 貴公司的間接附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，開封大宏為 貴公司的關連人士，而訂立股權重組協議則構成 貴公司的關連交易。

由張石麟先生、王石先生及辛羅林先生（皆為獨立非執行董事組成之）獨立董事委員會已告成立，就股權重組協議是否按正常商業條款訂立，屬公平合理

寶橋函件

且符合 貴公司及股東整體利益，向獨立股東作出建議。吾等的職務乃就此等事項向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立建議。

吾等的意見基準

在達致吾等的意見及推薦建議時，吾等依賴董事及 貴公司管理層提供的資料及彼等表達的意見及陳述。吾等已審閱的文件有(其中包括)：(i) 貴公司截至2012年12月31日止年度的年報(「**2012年年報**」)以及 貴公司截至2012年6月30日止六個月的中期報告(「**中期報告**」)；(ii)通函；(iii)股權重組協議；(iv)建業大宏、森林半島、開封建業及酒店公司的財務賬目；(v)建業大宏、森林半島、開封建業及酒店公司所持物業於2013年4月30日的估值報告(「**估值報告**」)及(vi)中國河南省物業及旅遊業的統計數據。吾等已向董事及 貴集團管理層尋求並得到確認，所有重大的相關資料已交予吾等，且向我們提供的資料及表達的意見中並無遺漏重大事實。吾等並無理由懷疑給予吾等的資料有違事實或有欠準確，或相信有任何重大資料遺漏或遭隱藏。吾等已進行一切按上市規則第13.80條規定(包括其附註)必須的步驟，以達致知情意見，並有充分理由依賴所提供的資料，為吾等的意見提供合理基礎。吾等認為所接獲的資料已足以使吾等達致本函件所列之意見及推薦建議。吾等假設通函所載或提述的全部陳述於作出之時屬真實、準確或完備，且直至通函日期(包括當日)均一直屬實。

然而，吾等並無對 貴集團的業務事宜、財務狀況或未來展望進行任何形式的深入調查，或對由 貴公司、董事及 貴集團管理層所提供之資料、作出之陳述或表達之意見作任何獨立核證，而吾等亦無考慮因訂立股權重組協議而對 貴集團或股東引起的稅務影響。

刊發本函件之唯一目的是提供資料供獨立董事委員會及獨立股東考慮股權重組協議(包括股權重組協議的條款及其項下擬進行的交易)，故除收錄於通函內，未經吾等事先書面同意，不得引述或轉述本函件的全部或任何部分，亦不得將本函件作任何其他用途。本函件內概無任何內容應詮釋為對持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券的推薦建議。

考慮的主要因素及理由

於達致吾等就股權重組協議(包括股權重組協議的條款及其項下擬進行的交易)所作的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

(1) 貴集團的資料

貴集團主要在中國河南省從事房地產開發及銷售。下文載列 貴集團截至2011年12月31日及2012年12月31日止年度財務業績概要，乃摘錄自 貴公司2012年的年報：

	截至2012年 12月31日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至2011年 12月31日 止年度 (經審核) 人民幣千元
營業額	6,345,527	6,638,354
毛利	2,245,814	2,574,438
除稅前溢利	1,846,062	1,817,750
年內溢利	869,794	742,930
	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
資產總值	24,348,264	19,478,300
負債總額	18,725,054	14,436,548
權益總額	5,623,210	5,041,752

截至2012年12月31日止年度，貴集團的營業額約為人民幣63.46億元，相比去年下跌4.4%，下跌主要由於平均售價由2011年的每平方米約人民幣6,323元下跌至2012年的每平方米約人民幣5,667元。平均售價下跌的主要原因為產品組合改變。2012年的淨溢利較2011年約人民幣743百萬元增加17.1%至約人民幣870百萬元，主要由於：i) 其他經營收入由2011年約人民幣13百萬元增至約人民幣47百萬元，及ii) 投資物業公平值於2012年上升約人民幣17百萬元，而2011年升幅則為約人民幣2百萬元。

貴集團的現金及現金等價物從於2011年12月31日的約人民幣32.56億元增加至於2012年12月31日的人民幣39.50億元。貴集團的總借款由2011年12月31日約人民幣53.79億元增至2012年12月31日的約人民幣65.70億元。負債比率(按債項淨額除以總權益計算)由2011年12月31日的40.5%上升至2012年12月31日的44.7%，升幅為4.2%。

(2) 標的公司的資料

(a) 建業大宏

建業大宏自2006年10月8日開始註冊成立，由建業中國及開封大宏分別持有60%及40%權益，主要從事住宅單位物業開發。於最後實際可行日期，建業大宏持有森林半島全部已發行股本、酒店公司及位於中國河南省開封市金明區黃河大街城市花園的一個商住發展項目。

城市花園為一個商住發展項目，位於一幅地盤面積約135,180.99平方米的地塊上。該物業包括城市花園幾幢6層大樓的多個住宅單元，於2008年落成。

以下載列建業大宏(包括其附屬公司及聯營公司)按照香港財務報告準則編製截至2011年12月31日及2012年12月31日止年度之經審核財務資料概要：

	截至2012年 12月31日 止年度 (人民幣)	截至2011年 12月31日 止年度 (人民幣)
除稅及非經常項目前淨溢利	57,373,474	174,075,680
除稅及非經常項目後淨溢利	38,118,117	115,657,191

建業大宏的溢利主要來自森林半島發展項目(「森林半島發展項目」)。森林半島發展項目包括一個大型商住發展項目及一個城市綜合體。森林半島的商住發展項目擬分12期發展。誠如上文所示，建業大宏除稅

後溢利由截至2011年12月31日年財政年度約人民幣115.66百萬元下降至截至2012年12月31日止財政年度約人民幣38.12百萬元，減幅約67.04%。收入下降主要由於2012年住宅單元銷售下降。

(b) 森林半島

森林半島自2008年1月18日開始註冊成立，由建業中國及開封大宏分別持有60%及40%權益。於2008年9月18日，建業大宏與開封大宏訂立收購協議，據此，開封大宏同意向建業大宏轉讓森林半島40%股權，代價為人民幣4百萬元(當時相當於約4,558,924港元)。同日，建業中國亦與建業大宏訂立收購協議，據此，建業中國同意向建業大宏轉讓森林半島60%股權，代價為人民幣6百萬元(當時相當於約6,838,386港元)。緊接訂立股權重組協議前，建業大宏全資擁有森林半島。

以下載列森林半島按照香港財務報告準則編製截至2011年12月31日及2012年12月31日止年度之經審核財務資料概要：

	截至2012年 12月31日 止年度 (人民幣)	截至2011年 12月31日 止年度 (人民幣)
除稅及非經常項目前淨溢利	28,829,405	156,708,851
除稅及非經常項目後淨溢利	15,850,250	104,305,311

據 貴公司確認，森林半島的溢利來自森林半島發展項目未出售住宅單元。森林半島除稅後淨溢利由截至2011年12月31日止財政年度約人民幣104.31百萬元減少至截至2012年12月31日止財政年度約人民幣15.85百萬元，減幅約為84.80%，原因是已售建築面積由截至2011年12月31日止年度115,650平方米減至截至2012年12月31日止年度46,003平方米。

(c) 開封建業

開封建業自2007年8月10日開始註冊成立，分別由建業中國及建業大宏擁有50%及50%權益。於2013年5月14日，建業大宏分別向建業中國及開封大宏出售開封建業30%及20%股權。緊接訂立股權轉讓協議前，

寶橋函件

建業中國及開封大宏分別擁有開封建業80%及20%股權。開封建業主要於中國河南省開封市鼓樓區及龍亭區從事住宅單元物業開發。

以下載列開封建業按照香港財務報告準則編製截至2011年12月31日及2012年12月31日止年度之經審核財務資料概要：

	截至2012年 12月31日 止年度 (人民幣)	截至2011年 12月31日 止年度 (人民幣)
除稅及非經常項目前虧損	(8,441,864)	(3,590,053)
除稅及非經常項目後虧損	(7,460,506)	(3,590,053)

誠如上文所示，開封建業除稅後虧損由截至2011年12月31日止財政年度約人民幣3.59百萬元擴大至截至2012年12月31日止財政年度約人民幣7.46百萬元，增幅約1.08倍。此乃主要由於地塊於2011年及2012年尚未開始建築及發展，並於2011年及2012年支銷前期發展成本。

(d) 酒店公司

酒店公司自2008年9月23日開始註冊成立，並為建業大宏全資附屬公司。於最後實際可行日期，酒店公司持有一幅位於中國河南省開封市龍亭區西北湖的地塊。酒店公司主營業務為於中國管理、營運及發展酒店，該幅地塊擬發展為五星級酒店。目前，該酒店現正在建中。

寶橋函件

以下載列酒店公司按照香港財務報告準則編製截至2011年12月31日及2012年12月31日止年度之經審核財務資料概要：

	截至2012年 12月31日 止年度 (人民幣)	截至2011年 12月31日 止年度 (人民幣)
除稅及非經常項目前虧損	(142,104)	(2,653)
除稅及非經常項目後虧損	(142,119)	(2,954)

獲 貴公司管理層確認，淨虧損的主要原因是於2012年支付管理費。

(3) 河南省住宅物業行業

根據2012年中國統計年鑑資料顯示，於2011年末，河南省為中國人口第三多的省份。河南省地區生產總值由2007年約人民幣15,012.5億元增至2011年約人民幣26,931.0億元，複合年增長率約16%。2012年，全國物業市場內商品房平均售價為每平方米人民幣5,792元，按年增長8.1%。下表選錄於所示期間河南省的經濟統計數字。

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	複合年 增長率 (2007年 至2011年)
地區生產總值 (人民幣十億元)	1,501.25	1,801.85	1,948.05	2,309.24	2,693.10	15.88%
河南省年末人口(萬)	9,360	9,429	9,487	9,405	9,388	
人均地區生產總值 (人民幣)	16,039	19,110	20,534	24,553	28,687	15.77%

資料來源：2012年中國統計年鑑

根據2012年中國統計年鑑資料顯示，2011年，河南省落成商品房總建築面積為55.27百萬平方米，較2007年增加約18.69%。同年，河南省已售住宅單元合共497,700個。2011年，商品房銷售應佔銷售收入總額約為人民幣2,196.8億元，較2007年增加約2.48倍。

於2012年6月，中國國家旅遊局發佈一篇關乎中國旅遊業的文章，題為《關於鼓勵和引導民間資本投資旅遊業的實施意見》。中國國家旅遊局鼓勵地方企業投資不同分部及設施，包括但不限於酒店、交通網絡、遊客設施、溫泉等。河南省人民政府發佈的文章《推進中原經濟區建設河南旅遊業發展作用凸顯》指出，全省2012年共接待海外遊客3.63億人次，同比增長18.04%。河南省旅遊總收入人民幣336.4億元，較2011年增長約20.06%，足證河南省旅遊興旺。

據2012年年報主席報告所述，貴公司持續加快進入縣級城市的步伐，許昌、商丘、焦作、平頂山、駐馬店、漯河、新鄉及周口等地縣級市場的拓展取得了顯著成效，為貴公司繼續在河南市場發展。貴公司中國河南省商業物業、酒店物業、社區商業物業等多元化的物業組合將持續入市。董事認為，於股權重組協議完成時，貴集團估計變現出售事項收益約人民幣171百萬元並產生淨現金流入約人民幣31.5百萬元，該等收入可進一步加強貴集團的流動資金，為其日後收購土地提供資金。另據董事確認，貴集團將持續深化河南省房地產行業及私人經濟分部的投入。

鑒於(i)中國經濟持續增長，且中國政府持續鼓勵中國旅遊業發展；(ii)長遠而言，貴集團物業發展建議將刺激河南省住宅物業及商品房發展；及(iii)貴集團將持續深化河南省房地產行業及私人經濟分部的投入，吾等認為，訂立股權重組協議對貴公司有利。吾等亦認為，訂立股權重組協議於貴集團的正常及一般業務過程中進行，且條款符合貴公司及股東整體利益。

(4) 股權重組協議背景資料及訂立股權重組協議的理由

股權重組協議的對手方開封大宏為一家於中國成立的有限責任公司，主要於中國河南省從事房地產發展及投資。自2006年起，貴公司與開封大宏訂立策略性關係，以發展開封市房地產項目。與開封大宏組成策略性關係的原意是利用(i)貴公司享譽河南省房地產行業的知名品牌；及(ii)開封大宏於開封市的雄厚地位，彼此締造協同效益。因此，貴公司與開封大宏相繼成立建業大宏、森林半島、開封建業及酒店公司。在中國政府城市化規劃出台後，貴公司持續加快進入不同縣級城市的步伐，並推動物業組合

多元化。吾等從2012年年報得知，截至2012年年報日期，貴公司已進入河南的8個縣級城市。貴公司持續加快進入縣級城市的步伐，該等縣級市場的拓展取得了顯著成效。此外，貴公司於該等市場不斷積極進行新的獲利物業項目挖潛。然而，據貴公司管理層表示，開封大宏另持己見，至今未曾進入開封任何縣級城市。故此，貴公司與開封大宏決定終止策略性合作關係，並訂立股權重組協議。按公平磋商基準，股權重組協議乃貴公司將出售所持建業大宏60%股權之收益變現的良機，同時可保留其全資附屬公司開封建業及酒店公司。此外，貴公司認為(i)貴集團一直負責開封建業及酒店公司旗下物業項目之整體管理；及(ii)開封大宏並無酒店營運或管理之經驗，故此貴集團同意增持開封建業及酒店公司的股權。

開封建業將發展名為「水系」的大型商住物業，預計2013年至2018年分階段落成；而酒店公司將於開封市中心發展五星級酒店，酒店毗鄰景點清明上河園。誠如上文所述且獲董事確認，貴公司將持續豐富其物業組合，專注發展商業物業、酒店物業及社區商業物業。因此，吾等認為保留開封建業和酒店公司的股權符合貴公司及其股東的整體利益。

(5) 股權重組協議的主要條款

於2013年6月17日(交易時段結束後)，貴公司間接全資附屬公司建業中國與開封大宏、建業大宏、森林半島、開封建業及酒店公司訂立股權重組協議。根據股權重組協議，(i)建業中國向開封大宏出售建業大宏60%股權，代價為人民幣288,000,000元(「代價(建業大宏)」)；(ii)建業中國向開封大宏收購開封建業20%股權，代價為人民幣30,000,000元(「代價(開封建業)」)；(iii)建業中國向建業大宏收購酒店公司100%股權，代價為人民幣81,210,000元(「代價(酒店公司)」)；及(iv)開封建業及酒店公司分別償還結欠建業大宏的貸款人民幣134,458,000元及人民幣10,800,000元(「建業大宏貸款」)。於股權重組協議日期，建業大宏及森林半島並無結欠建業中國的貸款。

寶橋函件

在代價(開封建業)與代價(建業大宏)互相抵銷後，開封大宏須就根據股權重組協議轉讓建業大宏60%股權及開封建業20%股權而向建業中國支付人民幣258,000,000元。開封大宏分別以人民幣100,000,000元(「第一期付款」)及人民幣158,000,000元(「第二期付款」)兩期向建業中國支付上述款項。開封大宏須於股權重組協議日期起計3個工作天內分別向由開封大宏及開封建業開立(「賬戶A」)及由建業大宏及開封建業開立(「賬戶B」)的兩個聯名銀行賬戶過戶第一期付款及第二期付款。

在第一期付款及第二期付款過戶至賬戶A及賬戶B之日後15個工作天內：
(i)開封大宏須向建業中國轉讓開封建業20%股權，而建業大宏須向建業中國轉讓酒店公司100%股權，並完成相關工商登記；及(ii)建業中國須向開封大宏轉讓建業大宏60%股權，並完成相關工商登記。

在股權重組協議日期起計5個工作天內，開封大宏須安排第一期付款由賬戶A過戶至建業中國。

建業大宏60%股權轉讓的登記獲相關工商行政管理當局接納起計5個工作天內：
(i)開封建業及酒店公司須向建業大宏支付各自的建業大宏貸款；及(ii)開封大宏須安排第二期付款由賬戶B過戶至賬戶A，再過戶至建業中國。

轉讓酒店公司100%股權的登記完成當日起計5個工作日內，建業中國須安排從 貴集團內部資源撥出現金，向建業大宏支付代價(酒店公司)。

寶橋函件

根據董事會函件所載，股權重組協議項下代價(建業大宏)、代價(開封建業)及代價(酒店公司)乃經訂約方公平磋商後釐定，當中已參考(i)建業大宏、開封建業及酒店公司應佔根據股權重組協議將轉讓股權的資產淨值；及(ii)根據第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於2013年4月30日對標的公司各自持有物業的初步估值。以下概述摘錄自估值報告內估值證書的估值結果及估值方法：

類別	物業名稱	估值方法	於2013年4月30日 現況下的市值
第一類			
森林半島及建業大宏 持作出售的物業	中國河南省開封市金明區 鄭開大道南側森林半島 第1、3至5、8至9期 多個單元(「物業A」)	直接比較法	人民幣272,000,000元
建業大宏持作出售的物業	中國河南省開封市金明區 黃河大街城市花園 多個單元(「物業B」)	直接比較法	無商業價值
開封建業持作出售的物業	中國河南省開封市鼓樓區 萬盛街3-4號地塊熙和府 項目多個單元(「物業C」)	直接比較法	人民幣14,400,000元
第二類			
森林半島及建業大宏 持作發展的物業	中國河南省開封市金明區 鄭開大道南側森林半島 第3至5及10期之部分 (「物業D」)	直接比較法	人民幣336,000,000元
開封建業持作發展的物業	中國河南省開封市龍亭區 龍亭西路南側2-1地塊 七盛角項目(「物業E」)	直接比較法	人民幣110,000,000元

寶橋函件

於2013年4月30日
現況下的市值

類別	物業名稱	估值方法	現況下的市值
第三類			
森林半島及建業大宏持作 未來發展的物業	中國河南省開封市金明區 鄭開大道南側森林半島 第11至12期和A1地塊 (「物業F」)	直接比較法	人民幣313,000,000元
開封建業持作 未來發展的物業	中國河南省開封市鼓樓區 和龍亭區14宗土地 (「物業G」)	直接比較法	人民幣105,400,000元
酒店公司持作 未來發展的物業	中國河南省開封市龍亭區 西北湖一宗土地 (「物業H」)	直接比較法	人民幣83,200,000元

根據估值報告，吾等明白，上述三類物業利用直接比較法進行估值，此乃物業估值常用方法。根據獨立估值師編製的估值報告所示，就於中國持作出售的物業(第一類)而言，物業市值合共約為人民幣286,400,000元。吾等已審閱並與估值師討論於達致於中國持作出售物業市值所採納方法及所用假設。估值師採用直接比較法，參考市場上公開的可比較銷售交易，當中假設物業按現狀即時交吉出售。估值師確認，直接比較法為評估持作出售物業常用方法，符合正常市場慣例。

獲估值師確認，吾等明白，估值報告不僅計及物業A及物業C已售及未售住宅單元的實際數目，而且考慮到尺寸及位置相若的可比較商業／住宅物業，以達致公平的價值比較。估值師亦已計及物業A及物業C根據多項買賣協議預售部分的價值代價分別約為人民幣149,482,833.70元及人民幣12,830,000元。於對物業B多個單元進行估值時，吾等得知，估值師並無賦予

任何商業價值，原因是該物業的土地使用權根據劃撥土地持有(即繳納土地出讓金獲政府出讓的土地使用權，而政府並無設定土地使用權的固定年期)。與估值師討論時，吾等已進行審閱，並無發現任何重大因素，促使吾等質疑估值報告所採納的主要基準及假設是否公平合理。

就於中國持作發展的物業(第二類)及持作未來發展的物業(第三類)而言，物業市值合共分別約為人民幣446,000,000元及人民幣501,600,000元。根據估值報告，物業D落成所需估計總建築成本約為人民幣495,200,000元。估值師亦已計及該物業根據多項買賣協議預售價值代價約人民幣476,350,039元。吾等從估值師得知，倘物業D於2013年4月30日落成，物業D的市值將約為人民幣746,000,000元。

就物業E而言，物業E市值估值約為人民幣110,000,000元。物業E落成所需估計總建築成本約為人民幣65,000,000元。據 貴公司告知，於2013年4月30日，建築成本約為人民幣3,240,600元，估值師已將成本計入估值中。吾等從估值師得知，倘物業E於2013年4月30日落成，物業E的市值將約為人民幣205,000,000元。與估值師討論時，吾等已進行審閱，並無發現任何重大因素，促使吾等質疑估值報告就物業D及物業E所採納的主要基準及假設是否公平合理。

再者，吾等從估值報告得知，於2013年4月30日，物業F、物業G及物業H市值合共約為人民幣501,600,000元。物業F預定於2015年至2017年間分多個階段落成。為達致公平的價值比較，估值師參考了尺寸相若、位置與物業F接近的可比較商業／住宅物業。就物業G而言，預定於2013年至2018年間分多個階段落成。估值師於估值報告載列，物業G部分土地使用權市值乃假設所有土地出讓金人民幣1,597,000,000元已經支付。吾等亦得知，估值師並無賦予總地盤面積約723,060.42平方米的物業D之若干部份任何商業價值，原因是於2013年4月30日未付清土地出讓金。與估值師討論時，吾等已進行審閱，並無發現任何重大因素，促使吾等質疑估值報告對物業G所採納的主要基準及假設是否公平合理。

就物業H而言，物業H市值估值約為人民幣83,200,000元。據 貴公司表示，於2013年4月30日，前期發展成本約為人民幣34,600,000元，估值師已於估值

寶橋函件

中計及有關成本。與估值師討論時，吾等並無發現任何重大因素，促使吾等質疑估值報告對物業H所採納的主要基準及假設是否公平合理。

下表載列各標的公司經評估資產淨值(即各標的公司按其物業及資產公平值調整)：

	建業大宏 (包括森林 半島及其 其他附屬 公司和聯營 公司) 人民幣元	開封建業 人民幣元	酒店公司 人民幣元
物業	875,023,000	229,800,000	83,200,000
其他資產	469,161,001	543,387,332	577,952
負債	<u>(913,185,524)</u>	<u>(693,650,397)</u>	<u>(13,510,757)</u>
經評估資產淨值	<u>430,998,477</u>	<u>79,536,935</u>	<u>70,267,195</u>

代價(建業大宏)較應佔建業大宏(包括森林半島及其其他附屬公司及聯營公司)經評估資產淨值之60%股權溢價約人民幣29.40百萬元(或約11.37%)，溢價金額即代價(建業大宏)與應佔建業大宏經評估資產淨值(建業大宏按其物業及資產公平值調整後之資產淨值)60%股權人民幣258.60百萬元之差額(「**建業大宏出售溢價**」)。

代價(開封建業)較應佔開封建業經評估資產淨值之20%股權溢價約人民幣14.09百萬元(或約88.59%)，溢價金額即代價(開封建業)與應佔開封建業經評估資產淨值(開封建業按其物業及資產公平值調整後之資產淨值)20%股權人民幣15.91百萬元之差額(「**開封建業收購溢價**」)。

代價(酒店公司)較酒店公司經評估資產淨值之100%股權溢價約人民幣10.94百萬元(或約15.57%)，溢價金額即代價(酒店公司)與酒店公司經評估資產淨值(酒店公司按其物業及資產公平值調整後之資產淨值)100%股權人民幣70.27百萬元之差額(「**酒店公司收購溢價**」)。

以建業大宏出售溢價抵銷開封建業收購溢價及酒店公司收購溢價意味著，貴公司有權根據股權重組協議收取淨溢價約人民幣4.37百萬元(或約17.46%)。吾等認為，由於股權重組協議項下交易互為條件，故將代價溢價以淨額計算為合理之舉。

考慮到(i)估值報告按公平合理基準編製；(ii)股權重組協議可為貴集團帶來額外裨益，尤其是減低貴集團負債淨額水平，以便貴集團以較低成本進入國際資本市場；及(iii)貴公司可因股權重組協議而收取溢價約人民幣4.37百萬元，吾等認為，股權重組協議的條款(包括股權重組協議項下代價基準)公平合理，且訂立股權重組協議符合貴公司及其股東的整體利益。

(6) 股權重組協議完成後的潛在財務影響

股權重組協議完成後，貴公司將不再擁有任何建業大宏及森林半島的股權。建業大宏及森林半島(建業大宏全資附屬公司)將不再為貴公司附屬公司，其業績將不再併入貴集團賬目，而開封建業及酒店公司將成為貴公司全資附屬公司。預期於股權重組協議完成時，貴集團將錄得收益約人民幣171百萬元及淨現金流入人民幣31.5百萬元，該等收益可進一步加強貴集團的流動資金，為其日後收購土地提供資金。於出售建業大宏及森林半島時，預期貴集團負債總額將因不再在財務上綜合建業大宏及森林半島而減少。

股東務須注意，上述分析僅供說明用途，不擬表示股權重組協議完成時貴集團的財務狀況。

寶橋函件

推薦建議

經考慮上述因素及理由後，吾等認為股權重組協議乃於 貴公司日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立。

吾等亦認為，就股東而言，訂立股權重組協議公平合理，符合 貴公司及其股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東，如舉行股東大會，則於會上投票贊成提呈以批准股權重組協議及其項下擬進行交易的決議案。

此 致

建業地產股份有限公司
獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表
寶橋融資有限公司
董事總經理
林慧欣
謹啟

2013年6月28日

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對該物業於2013年4月30日的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。



香港中環
交易廣場二期23樓
第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

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：

吾等遵照建業地產股份有限公司(「貴公司」)指示，對開封建業大宏住宅建設有限責任公司(「建業大宏」)、開封建業森林半島置業有限公司(「森林半島」)、開封建業地產有限公司(「開封建業」)及開封建業大宏西北湖酒店管理有限公司(「酒店公司」)(以下統稱為「標的公司」)所持的中華人民共和國(「中國」)的物業進行估值，吾等確認已進行視察並作出有關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等認為該等物業於2013年4月30日(「估值日」)的價值，以供載入通函。

吾等對該等物業的估值乃吾等認為該等物業的市值，吾等界定市值為「自願買賣雙方經適當推銷後基於公平交易原則，在知情、審慎及不受威迫的情況下於估值日成交資產或負債的估計金額」。

市值可理解為不計及買賣(或交易)成本及沒有抵銷相關稅項或潛在稅項的資產或負債估計價值。

第一類物業為標的公司於中國持作出售的物業，在評估該等物業時，吾等已採用直接比較法，參考市場上公開的可比較銷售交易，當中假設該等物業按現狀即時交吉出售。

第二類物業為標的公司持作正在發展的物業，在評估該等物業時，吾等假設該等物業將會根據吾等所獲提供最近期發展方案發展及竣工，以此基準進行估值。吾等假設發展建議獲得有關政府部門的所有同意書、批文及許可證並無繁瑣條件或重大延誤。在達致吾等的估值意見前，吾等採用直接比較法參考有關市場可資比較之出售交易，並計及達致完成發展將要支出的建築成本，以反映竣工發展項目的質素。

第三類物業為標的公司持作未來發展的物業，在評估該等物業時，吾等採用直接比較法，參考市場上公開的可比較銷售交易，當中假設該等物業按現狀即時交吉出售。

吾等已獲提供位於中國的物業的業權文件摘要副本，如房地產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及商品房預售許可證等，惟並無查核正本，以核實業權或證實是否有任何修訂並未顯示於交予吾等的副本上。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司及中國法律顧問金博大律師事務所提供有關中國物業業權資料。 貴公司表示，該等物業並無涉及任何調查、通知、待決訴訟或違法。吾等亦接納由 貴公司提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、竣工日期、佔用詳情、發展方案、已支付的建築成本、地盤面積及建築面積及所有其他相關事宜的意見。估值證書內所有尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲文件中所載資料計算，故僅為約數。吾等並無進行任何實地測量。吾等並無理由懷疑 貴公司所提供重要估值資料的真實性及準確性。 貴公司亦已告知吾等所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等曾視察有關物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。在視察的過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。吾等並無進行結構測量，因此無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無測試任何樓宇設施。

吾等的估值並無考慮該物業的任何押記、按揭或負債或出售時可能產生的任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假設所有該等物業不附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及開銷。

以下專業估值師及若干其他助理於2013年3月5日至2013年3月8日期間進行實地視察：

中國註冊房地產估價師及註冊土地估價師周志鵬；及中國註冊土地估價師杜丹。

吾等對該等物業估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引及香港測量師學會出版的香港測量師學會估值標準(2012年版)。

除另有指明外，全部金額均以人民幣(「人民幣」)列示。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
77樓7701B-7702A室
建業地產股份有限公司

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
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

2013年6月28日

附註：劉先生為註冊測量師，擁有超過20年香港及中國物業估值經驗。

估值概要

編號	物業	2013年4月30日 現況下的市值 人民幣
第一類一標的公司於中國持作出售的物業		
1	中國河南省開封市金明區鄭開大道南側森林半島第1、3至5及8至9期多個單元	272,000,000
2	中國河南省開封市金明區黃河大街城市花園多個單元	無商業價值
3	中國河南省開封市鼓樓區萬盛街3-4號地塊「熙和府」項目多個單元	14,400,000
	小計	<u>286,400,000</u>
第二類一標的公司於中國持作發展的物業		
4	中國河南省開封市金明區鄭開大道南側森林半島第3至5及10期的部分	336,000,000
5	中國河南省開封市龍亭區龍亭西路南側2-1地塊「七盛角」項目	110,000,000
	小計	<u>446,000,000</u>

編號 物業

2013年4月30日
現況下的市值
人民幣

第三類一標的公司於中國持作未來發展的物業

6	中國河南省開封市金明區鄭開大道南側森林半島第11至12期和A1地塊	313,000,000
7	中國河南省開封市鼓樓區和龍亭區14宗土地	105,400,000
8	中國河南省開封市龍亭區西北湖土地	<u>83,200,000</u>
	小計	<u>501,600,000</u>
	總計	<u><u>1,234,000,000</u></u>

估值證書

第一類一標的公司於中國持作出售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2013年4月30日 現況下的市值										
1	中國河南省 開封市金明區 鄭開大道南側 森林半島 第1、3至5及8至9期 多個單元	<p>森林半島(「該發展項目」)包括一個大型商住發展項目及一個城市綜合體。該發展項目位於新發展區，該開發區距離開封市中心約7公里，項目周邊主要是一些在建的商住項目。該項目與開封市中心相距約10分鐘車程。</p> <p>據建業大宏及森林半島告知，擬將該商住發展項目分為12期開發。建議該發展項目第1、3至5及8至9期包括38幢3至27層商住大樓，建於總地盤面積約236,571.35平方米的兩幅地塊上。</p> <p>該物業包括第1、3至5及8至9期多個未售住宅單元，於2008年至2013年間分多個階段落成。</p> <p>該物業總建築面積約為37,538.61平方米，明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>25,674.39</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>3,768.19</td> </tr> <tr> <td>別墅</td> <td>8,096.03</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>37,538.61</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	25,674.39	零售	3,768.19	別墅	8,096.03	總計：	<u>37,538.61</u>	於估值日，該物業空置。	人民幣 272,000,000元
用途	概約 建築面積 (平方米)													
住宅	25,674.39													
零售	3,768.19													
別墅	8,096.03													
總計：	<u>37,538.61</u>													
		<p>該物業獲授的土地使用權有兩個年期，商業及住宅用途分別於2048年8月11日及2078年8月11日屆滿。</p>												

附註：

- (1) 根據以下全部由開封市人民政府發出的房地產權證，該發展項目第1至5及8至10期總地盤面積約236,571.35平方米，土地使用權授予建業大宏及森林半島，作商住用途。上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	所有人	地盤面積 (平方米)	土地用途	土地使用年期 屆滿日期	發出日期
i.	汴房地產權證第 234721號	森林半島	164,814.88	商住	2048年8月11日及 2078年8月11日	2008年 8月26日
ii.	汴房地產權證 第234128號	建業大宏	71,756.47	商住	2047年12月20日及 2077年12月20日	2007年 12月26日
總計			<u>236,571.35</u>			

該物業構成上述房地產權證的部分。

- (2) 根據以下由開封市建設委員會及開封市城鄉規劃局分別於2008年6月3日及2011年1月25日發出的建設用地規劃許可證，該發展項目第1至12期的三幅地塊總地盤面積約474,431.50平方米獲准使用。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證編號	建築商	地盤面積 (平方米)	用途	發出日期
i.	汴地字第2008034號	森林半島	353,270.00	商住	2008年6月3日
ii.	汴地字第2008035號	建業大宏	111,036.00	商住	2008年6月3日
iii.	汴地字第2011001號	建業大宏	6,125.50	商住	2008年11月25日
總計			<u>474,431.50</u>		

該物業構成上述建設用地規劃許可證的部分。

- (3) 根據以下由開封市建設委員會及開封市城鄉規劃局發出的建設工程規劃許可證，該發展項目第1、3至5及8至9期部分的建築規模獲准進行，總建築面積約233,319.58平方米。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證編號	所屬部分	建築商	建築規模 (平方米)	用途	發出日期
i.	建字第2009-362號	第27幢	森林半島	2,462.26	住宅	2009年10月27日
ii.	建字第2012-272號	第32幢	森林半島	11,515.11	住宅	2012年11月14日
iii.	建字第2012-273號	第33幢	森林半島	10,447.64	住宅	2012年11月14日
iv.	建字第2012-274號	第34幢	森林半島	11,515.11	住宅	2012年11月14日
v.	建字第2012-275號	第35幢	森林半島	11,515.11	住宅	2012年11月14日
vi.	建字第2012-276號	第36幢	森林半島	11,924.93	住宅	2012年11月14日
vii.	建字第2011-175號	第三期 商業大樓	森林半島	13,313.85	配套 設施	2011年4月18日

編號	許可證編號	所屬部分	建築商	建築規模 (平方米)	用途	發出日期
viii.	建字第2012-281號	第43幢	森林半島	10,181.64	住宅	2012年11月14日
ix.	建字第2012-282號	第44幢	森林半島	6,759.28	住宅	2012年11月14日
x.	建字第2012-283號	第46及47幢	森林半島	23,458.21	住宅	2012年11月14日
xi.	建字第2012-284號	第48幢	森林半島	11,638.11	住宅	2012年11月14日
xii.	建字第2012-277號	第37幢	森林半島	17,509.76	住宅	2012年11月14日
xiii.	建字第2012-278號	第39幢	森林半島	10,184.24	住宅	2012年11月14日
xiv.	建字第2012-279號	第41幢	森林半島	6,958.81	住宅	2012年11月14日
xv.	建字第2012-280號	第42幢	森林半島	6,751.80	住宅	2012年11月14日
xvi.	(2010)DT第254號	第A1幢	建業大宏	5,335.54	住宅	2010年9月17日
xvii.	(2010)DT第255號	第A2幢	建業大宏	4,049.04	住宅	2010年9月17日
xviii.	(2010)DT第256號	第A3幢	建業大宏	5,674.19	住宅	2010年9月17日
xix.	(2010)DT第257號	第A4幢	建業大宏	2,362.61	住宅	2010年9月17日
xx.	(2010)DT第258號	第A5幢	建業大宏	5,451.29	住宅	2010年9月17日
xxi.	(2010)DT第259號	第A6幢	建業大宏	4,075.73	住宅	2010年9月17日
xxii.	(2010)DT第260號	第A7幢	建業大宏	6,728.52	住宅	2010年9月17日
xxiii.	(2010)DT第261號	第A8幢	建業大宏	4,331.49	住宅	2010年9月17日
xxiv.	(2010)DT第262號	第A9幢	建業大宏	2,362.61	住宅	2010年9月17日
xxv.	(2010)DT第263號	第A10幢	建業大宏	3,808.65	住宅	2010年9月17日
xxvi.	(2010)DT第264號	第A11幢	建業大宏	3,373.11	住宅	2010年9月17日
xxvii.	(2010)DT第265號	第A24a幢	建業大宏	913.80	住宅	2010年9月17日
xxviii.	(2010)DT第266號	第A24b幢	建業大宏	881.20	住宅	2010年9月17日
xxix.	(2010)DT第267號	第A25幢	建業大宏	1,744.10	住宅	2010年9月17日
xxx.	(2010)DT第268號	第A26幢	建業大宏	1,744.10	住宅	2010年9月17日
xxxi.	(2010)DT第269號	第A27幢	建業大宏	1,744.10	住宅	2010年9月17日
xxxii.	(2010)DT第270號	第A28幢	建業大宏	913.80	住宅	2010年9月17日
xxxiii.	(2010)DT第271號	第A29幢	建業大宏	1,473.47	住宅	2010年9月17日
xxxiv.	(2010)DT第272號	第A30幢	建業大宏	1,473.47	住宅	2010年9月17日
xxxv.	(2010)DT第273號	第A31幢	建業大宏	1,473.47	住宅	2010年9月17日
xxxvi.	(2010)DT第274號	第A32幢	建業大宏	1,473.47	住宅	2010年9月17日
xxxvii.	(2010)DT第275號	第A33幢	建業大宏	2,897.98	住宅	2010年9月17日
xxxviii.	(2010)DT第278號	第A36幢	建業大宏	2,897.98	住宅	2010年9月17日

233,319.58

本次估值的物業(總建築面積37,538.61平方米)為上述建設工程規劃許可證涉及的物業範圍中的一部分。

- (4) 根據以下由開封市住房和城鄉建設局發出的建築工程施工許可證，該發展項目第1、3至5及8至9期部分總建築面積約230,003.68平方米，其建築工程獲准施工。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證編號	所屬部分	建築商	建築規模 (平方米)	發出日期
i.	410204200810080201	第23-30幢	森林半島	23,240.00	2008年10月8日
ii.	410204201006130101	第32-33幢	森林半島	22,153.00	2010年6月13日
iii.	410204201103090101	第34-36幢	森林半島	3,486.00	2011年3月9日
iv.	410204201103080101	第39、41-44、46-47幢	森林半島	65,106.00	2011年3月8日
v.	410204201107140101	第三期商業大樓	森林半島	13,313.00	2011年7月14日
vi.	410204201106020101	第37及48幢	森林半島	29,726.00	2011年6月2日
vii.	410204201009290102	第7-11、26-28、31、 32、35、36幢	建業大宏	33,749.28	2010年9月29日
viii.	410204201009290101	第1-6、24a、24b、25、 29-30、33-34幢	建業大宏	39,230.40	2010年9月29日

230,003.68

本次估值對象(總建築面積37,538.61平方米)為上述建築工程許可證涉及的物業範圍中的一部分。

- (5) 根據以下由開封市住房和城鄉建設局發出的商品房預售許可證，該發展項目第1、3至5、8及9期部分總建築面積約123,163.73平方米，獲准預售。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證編號	所屬部分	建築商	建築規模 (平方米)	用途	發出日期
i.	汴房售證字 (2008)第091號	第27幢	森林半島	2,400.00	住宅	2008年10月24日
ii.	汴住建預(銷)售證字 (2010)第001號	第32-33幢	森林半島	22,269.59	住宅	2010年8月12日
iii.	汴住建預(銷)售證字 2011第046號	第34-36幢	森林半島	33,540.66	住宅	2011年4月29日
iv.	汴住建預(銷)售證字 (2011)第083號	第三期 商業大樓	森林半島	8,479.27	零售	2011年5月27日
v.	汴住建預(銷)售證字 (2011)第060號	第24a、 24b、 25-27幢	建業大宏	4,819.28	住宅	2011年5月27日
vi.	汴住建預(銷)售證字 (2011)第061號	第28-32幢	建業大宏	5,095.29	住宅	2011年5月27日
vii.	汴住建預(銷)售證字 (2011)第062號	第33幢	建業大宏	2,175.02	住宅	2011年8月31日
viii.	汴住建預(銷)售證字 (2011)第090號	第1-2幢	建業大宏	7,997.65	住宅	2011年10月25日
ix.	汴住建預(銷)售證字 (2011)第108號	第3幢	建業大宏	4,768.53	住宅	2011年9月27日
x.	汴住建預(銷)售證字 (2011)第99號	第4、8及 9幢	建業大宏	7,642.69	住宅	2011年6月24日
xi.	汴住建預(銷)售證字 (2011)第69號	第5、7及 10-11幢	建業大宏	19,625.71	住宅	2011年6月24日

編號	許可證編號	所屬部分	建築商	建築規模 (平方米)	用途	發出日期
xii.	汴住建預(銷)售證字 (2011)第69號	第35-36幢	建業大宏	4,350.04	住宅	2011年8月12日

123,163.73

- (6) 據建業大宏及森林半島告知，本次估物業中有總建築面積約20,607.03平方米的物業已預售，並已簽定買賣合同，合同訂定總售價約為人民幣149,482,833.70元，因為在本次估值中已預售部分物業，我們採納了買賣合同約定售價。
- (7) 吾等已獲 貴公司中國法律顧問金博大律師事務所就該物業的業權發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下訊息：
- i. 森林半島及建業大宏已取得房地產權證，有權於土地使用權剩餘年期內使用、轉讓或按揭該物業的土地使用權，有關權利受中國法律保障；
 - ii. 森林半島及建業大宏已全數付清上述兩項房地產權證下該等地盤的土地出讓金；
 - iii. 該物業的土地使用權受限於兩項按揭；
 - iv. 森林半島及建業大宏已就該物業的建築工程取得所需許可證及批准；及
 - v. 相關政府機關已批准森林半島及建業大宏預售該物業。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2013年4月30日 現況下的市值
2	中國河南省開封市 金明區黃河大街城 市花園多個單元	<p>城市花園為一個商住發展項目，位於一幅地盤面積約135,180.99平方米的地塊上。其位處開封市中心的邊緣，相距5分鐘車程。區內發展項目主要包括商用／住宅大樓。</p> <p>該物業包括城市花園幾幢6層大樓的多個住宅單元，於2008年落成。</p> <p>該物業總建築面積約為10,663.47平方米。</p> <p>該物業的土地使用權劃撥作住宅用途。</p>	<p>於估值日，該物業部分受限於多項租賃，最後一份於2014年8月31日到期，總年租金約為人民幣2,000,039元(不包括管理費)，作寫字樓用途，該物業餘下部分空置。</p>	<p>無商業價值 (請參閱附註(5))</p>

附註：

- (1) 根據開封市人民政府於2008年1月30日發出的房地產權證汴房地產權證第234285號，地盤面積約135,180.99平方米的城市花園土地使用權劃撥予建業大宏作住宅用途。

該物業構成上述房地產權證的一部分。

- (2) 根據開封市建設委員會於2007年7月20日發出的建設用地規劃許可證編號2007-020，城市花園一幅地盤面積約160,231平方米的地塊獲准使用。

該物業構成上述建設用地規劃許可證的一部分。

- (3) 根據以下由開封市建設委員會發出的建設工程規劃許可證，第38、39及73幢的建築規模獲准進行，總建築面積約14,155.25平方米。上述許可證的詳情如下：

編號	幢數	許可證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
i.	第38幢(商住大樓)	2008 110	3,993.13	2008年4月3日
ii.	第39幢(商住大樓)	2009 271	2,799.61	2009年8月25日
iii.	第73幢(商住大樓)	2008 123	7,362.51	2008年4月3日
總計			14,155.25	

該物業構成上述建設工程規劃許可證的一部分。

- (4) 根據開封市建設委員會發出的兩項建築工程施工許可證，城市花園將建設成41幢物業，總建築面積約125,609.00平方米的建築工程獲准施工。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證編號	所屬部分	建築規模 (平方米)	發出日期
i.	410204200810200101	第1、11、12、22、39、49幢	21,362.00	2008年8月20日
ii.	410204200804210101	第8-10、19-21、28-29、34-38、 45-48、54-57、69-73、78-81、 87-90幢	104,247.00	2008年4月21日
			125,609.00	

該物業構成上述建築工程施工許可證的一部分。

- (5) 於估值時，吾等並無賦予該物業任何商業價值，原因是該物業的土地使用權為根據劃撥土地而持有。根據開封市發展和改革委員會發出的《關於建業大宏城市花園經濟適用房銷售價格的批覆》汴發改費管[2008]170號，該物業的標準售價為每平方米人民幣1,450元。
- (6) 吾等已獲 貴公司中國法律顧問金博大律師事務所就該物業的業權發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 建業大宏已全數付清上述該物業的土地收購成本；及
 - ii. 建業大宏須按附註(5)所述實施開封市發展和改革委員會發出的文件所定明的固定售價。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2013年4月30日 現況下的市值
3	中國河南省開封市 鼓樓區萬盛街3-4號 地塊「熙和府」項目 多個單元	熙和府(「該發展項目」)為一個住宅 發展項目,包括六幢5層住宅大樓及 配套設施,建在總地盤面積約 14,628.80平方米的兩幅地塊上。該 發展項目位於開封市市中心,周圍 發展項目大多為老舊大樓。 該物業包括於2012年落成的多個 未售熙和府住宅單元。 該物業總建築面積約為2,452.97平 方米。 該物業獲授的土地使用權期限為 兩期,分別於2048年12月5日及 2078年12月5日屆滿,分別作商業 及住宅用途。	於估值日,該物 業屬空置。	人民幣 14,400,000元

附註：

- (1) 根據開封市人民政府發出的房地產權證汴房地產權證第235005號,熙和府項目土地使用權總地盤面積約14,628.80平方米,已授予開封建業,兩個土地使用年期分別於2048年12月5日及2078年12月5日屆滿,分別作商業及住宅用途。

該物業構成上述房地產權證的一部分。

- (2) 根據開封市建設委員會於2008年12月24日發出的建設用地規劃許可證汴地字第2008090號,地盤面積約16,153.2平方米的熙和府地塊獲准使用。

該物業構成上述建設用地規劃許可證的一部分。

- (3) 根據以下全部由開封市城鄉規劃局於2011年3月8日至2011年3月28日期間發出的建設工程規劃許可證，熙和府部分的建築規模獲准進行，總建築面積約18,494.50平方米。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證編號	所屬部分	建築規模 (平方米)	用途	發出日期
i.	(2011)第080號	第1幢	3,140.80	住宅	2011年3月28日
ii.	(2011)第057號	第2幢	3,191.66	住宅	2011年3月8日
iii.	(2011)第058號	第3幢	2,787.67	住宅	2011年3月8日
iv.	(2011)第059號	第4幢	3,393.04	住宅	2011年3月8日
v.	(2011)第060號	第5幢	3,193.66	住宅	2011年3月8日
vi.	(2011)第061號	第6幢	2,787.67	住宅	2011年3月8日
			18,494.50		

總建築面積2,452.97平方米的該物業構成上述建設工程規劃許可證的一部分。

- (4) 根據開封市住房和城鄉建設局於2011年5月26日發出的建築工程施工許可證第410204201105260101號，熙和府的總建築面積約19,112.6平方米，其建築工程獲准施工。

總建築面積2,452.97平方米的該物業構成上述建築工程施工許可證的一部分。

- (5) 根據開封市住房和城鄉建設局於2011年6月17日發出的兩項商品房預售許可證，熙和府總建築面積約18,073.26平方米的部分獲准預售。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證編號	所屬部分	建築規模 (平方米)	用途	發出日期
i.	汴住建預(銷)售證字(2011)第066號	第1-5幢	15,379.98	住宅	2011年6月17日
ii.	汴住建預(銷)售證字(2011)第067號	第6幢	2,693.28	住宅	2011年6月17日
			18,073.26		

總建築面積2,452.97平方米的該物業構成上述商品房預售許可證的一部分。

- (6) 根據以下全部由開封市住房和城鄉建設局於2012年6月27日發出的工程竣工驗收備案表，茲證明熙和府總建築面積約19,184.57平方米(包括該物業)的部分已告落成。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證編號	所屬部分	建築規模 (平方米)	用途	發出日期
i.	預開封J201206-0024	第1幢	3,119.22	住宅	2012年6月27日
ii.	預開封J201206-0025	第2幢	3,131.75	住宅	2012年6月27日
iii.	預開封J201206-0026	第3幢	2,732.04	住宅	2012年6月27日
iv.	預開封J201206-0027	第4幢	3,337.77	住宅	2012年6月27日
v.	預開封J201206-0028	第5幢	3,131.75	住宅	2012年6月27日
vi.	預開封J201206-0029	第6幢	2,732.04	住宅	2012年6月27日
			<u>19,184.57</u>		

- (7) 據開封建業告知，該物業總建築面積約2,090.25平方米的部分已根據多項買賣協議預售，總代價約為人民幣12,830,000元。因此，吾等於估值時計及上述代價。
- (8) 吾等已獲 貴公司中國法律顧問金博大律師事務所就該物業的業權發出法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 開封建業已取得房地產權證，有權於土地使用權剩餘年期內使用、轉讓或按揭該物業的土地使用權，有關權利受中國法律保障；
 - ii. 開封建業已全數付清上述房地產權證下該等地盤的土地出讓金；
 - iii. 開封建業已就該物業的建築工程取得所需許可證及批准；及
 - iv. 相關政府機關已批准開封建業預售該物業。

第二類一標的公司於中國持作發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2013年4月30日 現況下的市值										
4	中國河南省開封市金明區鄭開大道南側森林半島第3至5及10期的部分	<p>森林半島(「該發展項目」)包括一個大型商住發展項目及一個城市綜合體。該發展項目位於新發展區，該區距離開封市市中心約7公里，項目周邊主要是在建商住項目。該項目與開封市中心相距約10分鐘車程。</p> <p>據建業大宏及森林半島告知，擬將該商住發展項目擬將分為12期開發。</p> <p>該物業包括該發展項目第3至5及10期部分，建於總地盤面積約236,571.35平方米的兩幅地塊上。</p> <p>根據所獲資料所示，該物業的規劃總建築面積約為182,783.64平方米，明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>142,858.54</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>11,884.34</td> </tr> <tr> <td>配套設施及停車場</td> <td>28,040.76</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>182,783.64</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業預定於2013年至2015年間分多個階段落成。</p> <p>該物業獲授的土地使用權有兩個年期，商業及住宅用途分別於2048年8月11日及2078年8月11日屆滿。</p>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	142,858.54	零售	11,884.34	配套設施及停車場	28,040.76	總計	<u>182,783.64</u>	於估值日，該物業在建中。	人民幣 336,000,000元
用途	概約 建築面積 (平方米)													
住宅	142,858.54													
零售	11,884.34													
配套設施及停車場	28,040.76													
總計	<u>182,783.64</u>													

附註：

- (1) 根據以下由開封市人民政府發出的房地產權證，該發展項目第1至5及8至10期總地盤面積約236,571.35平方米，土地使用權授予建業大宏及森林半島，作商住用途。上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	所有人	地盤面積 (平方米)	土地用途	土地使用年期 屆滿日期	發出日期
i.	汴房地產權證 第234721號	森林半島	164,814.88	商住	2048年8月11日及 2078年8月11日	2008年 8月26日
ii.	汴房地產權證 第234128號	建業大宏	71,756.47	商住	2047年12月20日及 2077年12月20日	2007年 12月26日
總計			<u>236,571.35</u>			

該物業構成上述房地產權證的部分。

- (2) 根據以下由開封市建設委員會及開封市城鄉規劃局分別於2008年6月3日及2011年1月25日發出的建設用地規劃許可證，該發展項目第1至12期的兩幅地塊總地盤面積約464,306.00平方米獲准使用。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證編號	建築商	概約 地盤面積 (平方米)	用途	發出日期
i.	汴地字第2008034號	森林半島	353,270.00	商住	2008年6月3日
ii.	汴地字第2008035號	建業大宏	<u>111,036.00</u>	商住	2008年6月3日
總計			<u>464,306.00</u>		

該物業構成上述建設用地規劃許可證的部分。

- (3) 根據以下由開封市城鄉規劃局發出的建設工程規劃許可證，該發展項目第3至5及10期部分的建築規模獲准進行，總建築面積約163,237.04平方米。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證編號	所屬部分	建築商	建築規模 (平方米)	用途	發出日期
i.	建字第2012-274號	第34幢	森林半島	11,515.11	住宅	2012年11月14日
ii.	建字第2012-275號	第35幢	森林半島	11,515.11	住宅	2012年11月14日
iii.	建字第2012-276號	第36幢	森林半島	11,924.93	住宅	2012年11月14日
iv.	建字第2011-203號	第45幢	森林半島	11,286.99	住宅	2011年5月10日
v.	建字第2011-204號	第49幢	森林半島	26,467.10	住宅	2011年5月10日
vi.	建字第2011-202號	第40幢	森林半島	11,286.99	住宅	2011年5月10日
vii.	建字第2011-230號	第G6-1幢	森林半島	1,380.58	配套 設施	2011年5月19日
viii.	建字第2012-353號	第1幢	建業大宏	1,168.38	商業	2012年9月26日
ix.	建字第2012-354號	第2幢	建業大宏	1,915.24	商業	2012年9月26日
x.	建字第2012-355號	第3幢	建業大宏	640.00	商業	2012年9月26日

編號	許可證編號	所屬部分	建築商	建築規模 (平方米)	用途	發出日期
xi.	建字第2012-356號	第4幢	建業大宏	1,885.03	商業	2012年9月26日
xii.	建字第2012-357號	第53幢	建業大宏	25,349.77	住宅	2012年9月26日
xiii.	建字第2012-358號	第54幢	建業大宏	10,666.20	住宅	2012年9月26日
xiv.	建字第2012-359號	第55幢	建業大宏	10,770.99	住宅	2012年9月26日
xv.	建字第2012-360號	第56幢	建業大宏	25,464.62	住宅	2012年9月26日
總計				<u>163,237.04</u>		

- (4) 根據以下由開封市住房和城鄉建設局發出的建築工程施工許可證，該發展項目第3至5及10期部分總建築面積約165,005.00平方米，其建築工程獲准施工。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證編號	所屬部分	建築商	建築規模 (平方米)	發出日期
i.	410204201103090101	第34-36幢	森林半島	34,864.00	2011年3月9日
ii.	410204201105310101	第40、45及49幢	森林半島	49,041.00	2011年5月31日
iii.	410204201301150101	第53-54幢、第1-2幢	建業大宏	39,099.00	2013年1月15日
iv.	410204201301150201	第55-56幢、第3-4幢	建業大宏	38,760.00	2013年1月15日
v.	410204201301140101	幼稚園	建業大宏	3,241.00	2013年1月14日
總計				<u>165,005.00</u>	

- (5) 根據以下由開封市住房和城鄉建設局發出的商品房預售許可證，該發展項目第3至5期部分總建築面積約81,000.53平方米，獲准預售。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證編號	所屬部分	所有人	建築規模 (平方米)	用途	發出日期
i.	Bian Zhu Jian Yu (Xiao) Shou Zheng Zi 2011 Di 046	第34-36幢	森林半島	33,540.66	住宅	2011年4月29日
ii.	Bian Zhu Jian Yu (Xiao) Shou Zheng Zi 2012 Di 080	第40及45幢	森林半島	22,548.16	住宅	2012年8月24日
iii.	Bian Zhu Jian Yu (Xiao) Shou Zheng Zi 2012 Di 094	第49幢	森林半島	24,911.71	住宅及其他	2012年9月29日
總計				<u>81,000.53</u>		

- (6) 據建業大宏及森林半島告知，該發展項目第3至5期及10期落成所需的估計總建築成本約為人民幣495,200,000元。於估值日，已支付的建築成本約為人民幣148,000,000元，吾等已於估值時計及有關費用。

- (7) 據建業大宏及森林半島告知，該物業總建築面積約106,531.82平方米的部分根據多項買賣協議預售，代價約為人民幣476,350,039元。因此，吾等於估值時計及上述代價。
- (8) 該物業倘於估值日落成，其市值為人民幣746,000,000元。
- (9) 吾等已獲 貴公司中國法律顧問金博大律師事務所就該物業的業權發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 森林半島及建業大宏已取得房地產權證，有權於土地使用權剩餘年期內使用、轉讓或按揭該物業之土地使用權，有關權利受中國法律保障；
 - ii. 森林半島及建業大宏已全數付清上述兩項房地產權證下該等地盤的土地出讓金；
 - iii. 該物業的土地使用權受限於兩項按揭；
 - iv. 森林半島及建業大宏已就該物業的建築工程取得所需許可證及批准；
 - v. 相關政府機關已批准森林半島及建業大宏預售該物業；及
 - vi. 森林半島第10期為團購發展項目，不符合預售規定。由於賣方未曾於預售前取得商品房預售許可證，故森林半島第10期的預售合同可能被宣佈無效。因此，建業大宏或須(i) 連同利息退還購買價的訂金；(ii) 賠償損失；及(iii) 賠償不超過購買價一倍的金額。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2013年4月30日 現況下的市值								
5	中國河南省開封市龍亭區龍亭西路南側2-1地塊「七盛角」項目	<p>該物業包括一個名為「七盛角」的商業發展項目(「該發展項目」)，建在地盤面積約24,620.77平方米的地塊上。該發展項目位於開封市中心，周圍發展項目大多為老舊大樓。</p> <p>據所獲資料所示，該物業於落成時的總建築面積約為14,526.49平方米，明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>13,108.50</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>1,417.99</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>14,526.49</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業預定於2013年至2014年間分多個階段落成。</p> <p>該物業獲授的土地使用權有兩個年期，商業及住宅用途分別於2048年8月12日及2078年8月12日屆滿。</p>	用途	概約 建築面積 (平方米)	商業	13,108.50	配套設施	1,417.99	總計	14,526.49	於估值日，該物業在建中。	人民幣 110,000,000元
用途	概約 建築面積 (平方米)											
商業	13,108.50											
配套設施	1,417.99											
總計	14,526.49											

附註：

- 根據開封市人民政府於2009年3月9日發出的房地產權證汴房地產權證第235073號，該物業地盤面積約24,620.77平方米，土地使用權授予開封建業，分別作商業及住宅用途，兩項年期分別於2048年8月12日及2078年8月12日屆滿。
- 根據開封市建設委員會於2008年12月25日發出的建設用地規劃許可證汴地字第2008091號，該物業地盤面積約24,620.80平方米的土地獲准使用。
- 據開封建業告知，該物業落成所需的估計總建築成本約為人民幣65,000,000元。於估值日，已支付的建築成本約為人民幣3,240,600元，吾等已於估值時計及有關費用。
- 該物業倘於估值日落成，其市值為人民幣205,000,000元。

- (5) 吾等已獲 貴公司中國法律顧問金博大律師事務所就該物業的業權發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 開封建業已取得房地產權證，有權於土地使用權剩餘年期內使用、轉讓或按揭該物業的土地使用權，有關權利受中國法律保障；
 - ii. 開封建業已全數付清上述房地產權證下該等地盤的土地出讓金；
 - iii. 開封建業現正根據開封市政府的有關優惠政策申請建築工程施工許可證；及
 - iv. 該物業已被抵押。

第三類一標的公司於中國持作未來發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2013年4月30日 現況下的市值												
6	中國河南省開封市金明區鄭開大道南側森林半島第11至12期和A1地塊	<p>森林半島(「該發展項目」)包括一個大型商住發展項目及一個城市綜合體。該發展項目位於新發展區，該區距離開封市市中心約7公里，項目周邊主要是一些在建商住項目。該項目與開封市中心相距約10分鐘車程。</p> <p>據建業大宏及森林半島告知，擬將該商住發展項目分12期開發。</p> <p>該物業包括四幅地塊，計劃發展為該發展項目第11至12期及一個城市綜合體。</p> <p>根據所獲資料所示，該物業總規劃建築面積約為583,889.45平方米，明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>180,530.49</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>95,679.83</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>174,513.44</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>133,165.70</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>583,889.45</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業預定於2015年至2017年間分多個階段落成。</p> <p>該物業獲授的土地使用權期限各異，介乎2051年4月18日至2081年4月18日間屆滿，分別作商業及住宅用途。</p>	用途	概約 建築面積 (平方米)	住宅	180,530.49	零售	95,679.83	寫字樓	174,513.44	配套設施	133,165.70	總計	<u>583,889.45</u>	於估值日，該物業為待開發地盤。	人民幣 313,000,000元
用途	概約 建築面積 (平方米)															
住宅	180,530.49															
零售	95,679.83															
寫字樓	174,513.44															
配套設施	133,165.70															
總計	<u>583,889.45</u>															

附註：

- (1) 根據以下全部由開封市人民政府發出的房地產權證，該發展項目第6至7、11至12期及城市綜合體總地盤面積約226,569.80平方米，土地使用權授予建業大宏及森林半島，作商住用途。上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	所有人	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期 屆滿日期	發出日期
i.	汴房地產權證 第234720號	森林半島	91,506.46	商住	2048年8月11日及 2078年8月11日	2008年 8月26日
ii.	汴房地產權證 第234722號	森林半島	95,951.91	商業	2048年12月11日	2008年 9月26日
iii.	汴房地產權證 第234129號	建業大宏	32,985.93	商住	2047年12月20日及 2077年12月20日	2007年 12月26日
iv.	汴房地產權證 第236187號	建業大宏	6,125.50	商住	2051年4月18日及 2081年4月18日	2011年 6月12日
總計			<u>226,569.80</u>			

該物業構成上述房地產權證的部分。

- (2) 根據以下由開封市建設委員會發出的建設用地規劃許可證，該發展項目第1至12期及城市綜合體的地塊總地盤面積約470,431.50平方米，建築工程獲准進行。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證編號	建築商	地盤面積 (平方米)	用途	發出日期
i.	汴地字第2008034號	森林半島	353,270.00	商住	2008年6月3日
ii.	汴地字第2008035號	建業大宏	111,036.00	商住	2008年6月3日
iii.	汴地字第2011001號	建業大宏	6,125.50	商住	2011年1月25日
總計			<u>470,431.50</u>		

該物業構成上述建設用地規劃許可證的部分。

- (3) 吾等已獲 貴公司中國法律顧問金博大律師事務所就該物業的業權發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 森林半島及建業大宏已取得房地產權證，有權於土地使用權剩餘年期內使用、轉讓或按揭該物業的土地使用權，有關權利受中國法律保障；
 - 森林半島及建業大宏已全數付清上述四項房地產權證下該等地盤的土地出讓金；及
 - 該物業受限於多項按揭。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2013年4月30日 現況下的市值
7	中國河南省開封市 鼓樓區和龍亭區14 宗土地	該物業包括14幅地塊，總地盤面積約為763,926.02平方米，計劃建設成一個名為「水系」的大型商住項目（「該發展項目」）。該發展項目位於開封市中心，周圍發展項目大多為老舊大樓。 根據所獲資料所示，該物業總規劃建築面積約為1,326,820.70平方米，明細如下：	於估值日，該物業為待發展地盤。	人民幣 105,400,000元 (請參閱附註(3))
			概約 建築面積 (平方米)	
		用途		
		住宅	919,853.79	
		零售	142,421.23	
		配套設施	<u>264,545.68</u>	
		總計	<u>1,326,820.70</u>	
		該物業預定於2013年至2018年間分多個階段落成。		
		該物業獲授的土地使用權期限各異，介乎2049年3月24日至2079年3月24日間屆滿，分別作商業及住宅用途。		

附註：

- (1) 根據以下全部由開封市人民政府發出的房地產權證，該物業總地盤面積約40,865.60平方米，土地使用權授予開封建業，作商住用途。上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期 屆滿日期	發出日期
i.	汴房地產權證第234937號	11,789.17	商住	2048年8月12日及 2078年8月12日	2008年 11月13日
ii.	汴房地產權證第234935號	4,402.17	商住	2048年8月12日及 2078年8月12日	2008年 11月13日
iii.	汴房地產權證第234934號	651.84	商住	2048年8月12日及 2078年8月12日	2008年 11月13日

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期 屆滿日期	發出日期
iv.	汴房地產權證第234938號	9,809.75	商住	2048年8月12日及 2078年8月12日	2008年 11月13日
v.	汴房地產權證第234933號	406.94	商住	2048年8月12日及 2078年8月12日	2008年 11月13日
vi.	汴房地產權證第234936號	942.39	商住	2048年8月12日及 2078年8月12日	2008年 11月13日
vii.	汴房地產權證第235156號	3,922.07	商住	2049年3月24日及 2079年3月24日	2009年 5月5日
viii.	汴房地產權證第235157號	645.74	商住	2049年3月24日及 2079年3月24日	2009年 5月5日
ix.	汴房地產權證第235158號	3,989.73	商住	2049年3月24日及 2079年3月24日	2009年 5月5日
x.	汴房地產權證第235155號	4,305.80	商住	2049年3月24日及 2079年3月24日	2009年 5月5日

40,865.60

- (2) 根據開封市建設委員會於2008年12月24日發出的三項建設用地規劃許可證，該發展項目的三幅地塊總地盤面積約26,905.50平方米獲准使用。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證編號	所屬部分	地盤面積 (平方米)	用途	發出日期
i.	汴地字第2008088號	第4-6幢	942.8	商業	2008年12月24日
ii.	汴地字第2008089號	第3-5幢	9,809.50	商業	2008年12月24日
iii.	汴地字第2008090號	第3-4幢及 第3-6幢	16,153.20	商住	2008年12月24日
總計			<u>26,905.50</u>		

- (3) 於估值時，吾等並無賦予總地盤面積約723,060.42平方米的該物業任何商業價值，原因是未付清土地出讓金。假設所有土地出讓金於估值日付清，該物業上述部分的土地使用權的市值為人民幣1,597,000,000元，僅供參考。
- (4) 吾等已獲 貴公司中國法律顧問金博大律師事務所就該物業的業權發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 開封建業已取得附註1所述10幅地塊的房地產權證，有權於土地使用權剩餘年期內使用、轉讓或按揭該物業的土地使用權，有關權利受中國法律保障；
 - ii. 開封建業已全數付清上述10幅地塊下該等地盤的土地出讓金；及
 - iii. 估物業中有地盤面積38,736.32平方米土地使用權已辦理按揭。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2013年4月30日 現況下的市值
8	中國河南省開封市 龍亭區西北湖土地	該物業包括地盤面積約58,348.52平方米的地塊。其位於開封市中心，鄰近景點「清明上河園」。	於估值日，該物業為待開發地盤。	人民幣 83,200,000元
		根據所獲資料所示，擬將該物業發展為一家五星級酒店，總規劃建築面積約為43,836平方米，明細如下：		
			概約 建築面積 (平方米)	
		用途		
		酒店	12,814	
		配套設施	31,022	
		總計	<u>43,836</u>	
		該物業獲授的土地使用權期限於 2049年3月8日屆滿，作商業用途。		

附註：

- (1) 根據開封市人民政府於2013年1月25日發出的房地產權證汴房地產權證第239328號，該物業地盤面積約58,348.52平方米，土地使用權授予酒店公司，作商業用途，於2049年3月8日屆滿。
- (2) 根據開封市建設委員會於2009年4月20日發出的建設用地規劃許可證汴地字第2009016號，該物業的一幅地塊地盤面積約58,348.609平方米獲准使用。
- (3) 據酒店公司告知，於估值日，已支付的前期建築成本約為人民幣34,600,000元，吾等已於估值時計及有關費用。
- (4) 吾等已獲 貴公司中國法律顧問金博大律師事務所就該物業的業權發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 酒店公司已取得房地產權證，有權於土地使用權剩餘年期內使用、轉讓或按揭該物業的土地使用權，有關權利受中國法律保障；及
 - ii. 酒店公司已全數付清該物業的土地出讓金。

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承擔全部責任。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大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且無遺漏任何其他事宜，致令本通函所載任何陳述產生誤導。

2. 董事及主要行政人員的權益

於最後實際可行日期，除以下披露者外，董事或本公司主要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、相關股份或債券中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部的第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據該等證券及期貨條例條款彼等被視為或當作擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述的登記冊內的權益或淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

本公司普通股

姓名	好倉／淡倉	身分及 權益性質	所持股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
胡葆森	好倉	受控法團權益	1,146,315,639 (附註1)	47.10%
		實益擁有人	8,560,420 (附註2)	0.35%
閔穎春	好倉	實益擁有人	1,320,160 (附註2)	0.05%
林明彥	好倉	實益擁有人	2,563,000 (附註2)	0.11%
廖茸桐	好倉	實益擁有人	1,537,800 (附註2)	0.06%
李樺	好倉	實益擁有人	1,500,000 (附註3)	0.06%
陳建業	好倉	實益擁有人	7,792,040 (附註2)	0.32%

附註：

1. 胡葆森先生於恩輝投資擁有控制性權益，故根據證券及期貨條例被視為擁有恩輝投資所持的1,146,315,639股股份權益。
2. 該等股份權益乃根據本公司的購股權計劃授出的購股權而持有。
3. 李樺女士的配偶實益擁有1,500,000股股份，故根據證券及期貨條例被視為擁有其配偶的股份的權益。

本公司債券

- 於二零一六年到期、175百萬新加坡元的10.75%優先票據(「175百萬新加坡元優先票據」)

名稱	身分及權益性質	所持債券金額	於175百萬新加坡元優先票據所佔權益的概約百分比
林明彥	實益擁有人	500,000新加坡元	0.29%
廖茸桐	實益擁有人	1,250,000新加坡元	0.71%
羅臻毓	實益擁有人	250,000新加坡元	0.14%

- 於二零二零年到期、200,000,000美元的8%優先票據(「200百萬美元優先票據」)

名稱	身分及權益性質	所持債券金額	於200百萬美元優先票據所佔權益的概約百分比
廖茸桐	實益擁有人	500,000美元	0.25%
羅臻毓	實益擁有人	500,000美元	0.25%

3. 主要股東的權益

根據摘自聯交所網站(www.hkex.com.hk)的主要股東名單，於最後實際可行日期，除下文所披露者外，以下公司或人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份及根據證券及期貨條例第336條存置的本公司權益登記冊中擁有權益或淡倉，且就董事所知，除上文所披露的一位董事的權益外，概無其他人士於股份及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分部的規定向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會投票並佔任何類別股本面值10%或以上的權益或於該等股本中擁有任何購股權：

名稱	身分及權益性質	所持股份	於本公司已發行股本所佔權益的概約百分比
恩輝投資(附註2)	實益擁有人	1,146,315,639	47.10%
胡葆森先生(附註2)	受控法團權益	1,146,315,639	47.10%
凱德置地(開曼)(附註3)	實益擁有人	658,116,228	27.04%
凱德置地中國控股私人有限公司 (「凱德置地中國」)(附註3)	受控法團權益	658,116,228	27.04%
CapitaLand Residential Limited (「CapitaLand Residential」) (附註3)	受控法團權益	658,116,228	27.04%
CapitaLand Limited(「嘉德置地」) (附註3)	受控法團權益	658,116,228	27.04%
Temasek Holdings (Private) Limited (附註3)	受控法團權益	658,116,228	27.04%
FV Green Alpha Two Limited(附註4)	實益擁有人	298,566,476	12.27%

附註：

1. 持股百分比按截至最後實際可行日期已發行股份總數2,433,641,600股計算。
2. 胡葆森先生持有恩輝投資全部已發行股本，並根據證券及期貨條例被視為擁有恩輝投資所持的1,146,315,639股股份權益。

3. 凱德置地(開曼)由凱德置地中國直接全資擁有。凱德置地中國由CapitaLand Residential直接全資擁有，而CapitaLand Residential由嘉德置地直接全資擁有。Temasek Holdings (Private) Limited擁有嘉德置地已發行股本中約40.93%權益。因此，根據證券及期貨條例，凱德置地中國、CapitaLand Residential、嘉德置地及Temasek Holdings (Private) Limited各自均被視為或當作擁有凱德置地(開曼)所持658,116,228股股份的權益。
4. 於2009年8月5日，本公司與FV Green Alpha II (“**FV Green**”)就發行及認購本金總額為687百萬港元的可換股債券(「可換股債券」)訂立一份認購協議(「認購協議」)，可換股債券與賦予FV Green權利認購最多68,338,594股股份的認股權證(「認股權證股份」)一併發行。於2011年6月28日，本公司完成供股，據此配發及發行428,000,000股供股股份。因此，可換股債券及認股權證的換股價分別根據可換股債券及認股權證的條款調整至每股股份2.984港元及每股股份3.947港元。根據每股股份2.984港元的換股價及假設全部可換股債券均按該換股價轉換，可換股債券將轉換為230,227,882股股份(「換股股份」)。截至最後實際可行日期，本公司概無向FV Green發行任何換股股份及/或認股權證股份。

4. 競爭利益

於最後實際可行日期，概無董事或主要股東或任何其各自聯繫人從事任何與本集團業務相競爭或可能相競爭的業務，或與本集團有任何其他須根據上市規則第8.10條規定而作出披露的利益衝突。

5. 董事的服務合約

各執行董事及非執行董事(胡勇敏先生除外)均已與本公司訂立服務合約，自2011年6月6日起為期三年，倘合約一方提前最少三個月書面通知對方，合約可予終止。

各獨立非執行董事已簽署自2011年6月6日起為期三年的聘任書，倘合約一方提前最少三個月書面通知對方，合約可予終止。

截至最後實際可行日期，上述服務合約及聘任書均未終止。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司概無訂有或擬訂立任何其他服務合約(不包括於一年內屆滿或僱主於一年內毋須作出賠償(法定賠償除外)即可終止的合約)。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，自2012年12月31日(即本公司最近期公佈經審核賬目的結算日)起，本集團的財務或營業狀況概無任何重大不利變動。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉入任何有重大影響的訴訟或仲裁，據董事所知，本集團任何成員公司概無尚未了結或將面臨的重大訴訟或索償。

8. 專家及同意書

以下為提供意見或建議以供載入本通函的專家資格：

名稱	資格
寶橋融資有限公司 (「寶橋」)	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管業務的持牌法團
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司 (「第一太平戴維斯」)	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，寶橋及第一太平戴維斯概無擁有本集團任何成員公司的任何股權，亦無享有任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(無論是否可合法執行)。

於最後實際可行日期，寶橋及第一太平戴維斯概無於本集團任何成員公司自2012年12月31日(即本公司最近期公佈經審核賬目的結算日)以來所收購、出售或租賃或擬由本集團任何成員公司收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

寶橋及第一太平戴維斯已各自就刊發本通函發出書面同意書，同意按本通函的形式及內容轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回書面同意書。

9. 一般資料

- (a) 自2012年12月31日(即本公司最近期公佈經審核賬目的結算日)以來及截至最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

- (b) 於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司訂立並存續及就本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。
- (c) 本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (d) 本公司於香港的主要營業地點位於香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7701B-7702A室。
- (e) 本公司香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址：香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (f) 本公司的公司秘書為郭柏成先生，為香港會計師公會會員。
- (g) 本通函的中英文本如有歧義，概以英文本為準。

10. 備查文件

以下文件的副本於本通函日期起14日內任何平日(公眾假期除外)的正常營業時間內，在香港中環環球大廈22樓李偉斌律師行的辦事處可供查閱：

- (a) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第15至16頁；
- (b) 寶橋函件，其全文載於本通函第17至32頁；
- (c) 本附錄「專家及同意書」一節所提述的書面同意書；
- (d) 第一太平戴維斯的估值報告，其全文載於本通函附錄一；
- (e) 董事服務合約及聘任書；
- (f) 股權重組協議；及
- (g) 本通函。