
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、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有恆力房地產發展(集團)有限公司(「本公司」)之股份，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、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交予買主或承讓人。

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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份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。

HL GROUP  **恆力房地產集團**
恆力房地產發展(集團)有限公司
HENGLI PROPERTIES DEVELOPMENT (GROUP) LIMITED
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：169)

非常重大出售事項及關連交易
及
建議更改公司名稱

恆力房地產發展(集團)有限公司之財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東
之獨立財務顧問

寶
橋
BRIDGE PARTNERS

寶橋融資有限公司

本公司董事會函件載於本通函第5至25頁內。獨立董事委員會就出售事項致獨立股東之意見函件載於本通函第26頁內。獨立財務顧問寶橋融資有限公司就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第27至47頁內。

本公司謹訂於二零一一年四月二十日(星期三)上午十一時假座香港金鐘道89號力寶中心第2座34樓3401室舉行股東特別大會或其任何續會，召開大會之通告載於本通函第111至112頁內。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下會否親身出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟在任何情況下最遲須於本公司股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席本公司股東特別大會，並於會上投票。

二零一一年三月二十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	26
獨立財務顧問函件	27
附錄一 — 本集團之財務資料	48
附錄二 — 出售集團之財務資料	50
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料	56
附錄四 — 該等物業之估值報告	67
附錄五 — 一般資料	105
股東特別大會通告	111

釋 義

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	本公司與買方於二零一一年三月三日就出售事項訂立之有條件買賣協議
「公佈」	指	本公司日期為二零一一年三月十日內容有關出售事項及更改公司名稱之公佈
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門經營一般銀行業務之日（惟星期六、星期日或香港於正午十二時仍然懸掛8號或以上颱風訊號或黑色暴雨警告訊號之日除外）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「更改公司名稱」	指	建議將本公司名稱「Hengli Properties Development (Group) Limited」更改為「Hengli Commercial Properties (Group) Limited」，並採納中文名稱「恆力商業地產（集團）有限公司」為其第二名稱，以取代現有之中文名稱「恆力房地產發展（集團）有限公司」
「本公司」	指	恆力房地產發展（集團）有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「完成」	指	出售事項之完成
「完成日期」	指	所有協議項下之先決條件獲達成後第三個營業日（或協議之各訂約方可能同意之其他時間及／或日期）

釋 義

「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義，而「關連」一詞亦應按此詮釋
「代價」	指	買方根據協議就出售事項應付本公司之代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本公司根據協議向買方出售出售權益及出售債權
「出售集團」	指	正威及其附屬公司
「現有可換股債券」	指	本公司於二零零八年一月二十一日發行尚未清償本金金額約2,317,000,000港元之可換股債券，換股價為每股兌換股份0.334港元，該等可換股債券之到期日於二零一八年一月二十日屆滿。於最後實際可行日期，現有可換股債券之持有人為本公司之執行董事兼主席陳長偉先生
「最後付款日期」	指	相應日期實為完成日期（包括完成日期）後180日之日期或協議之各訂約方書面議定之較後日期和時間
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，為免生疑，包括於完成前之出售集團
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之本公司獨立董事委員會，以就協議及據此擬進行之交易向獨立股東提供意見

釋 義

「獨立財務顧問」	指	寶橋融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為就有關協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	毋須根據上市規則於股東特別大會上就提呈批准協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票之股東
「最後實際可行日期」	指	二零一一年三月二十四日，即本通函付印前就確定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
「最後完成日期」	指	二零一一年四月二十日或協議之訂約各方書面釐定之較後日期及時間
「蘇先生」	指	蘇邦俊先生，（其家庭成員為一個實益擁有買方全部已發行股本之全權信託之受益人），並為出售集團若干附屬公司之董事
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	出售集團所有成員公司所擁有之全部物業
「買方」	指	China Fair Land Properties Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司並為協議之買方
「餘下集團」	指	緊隨完成後之本公司及其附屬公司
「正威」	指	正威控股有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司並由本公司全資擁有

釋 義

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「出售債權」	指	於二零一零年十二月三十一日出售集團任何成員公司應付、欠負本公司或產生之所有債務、責任及負債
「出售權益」	指	正威已發行股本中一股每股面值1.0美元之股份，佔於協議日期正威之全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一一年四月二十日（星期三）召開之股東特別大會，以供(i)獨立股東考慮及酌情批准協議及據此擬進行之交易；及(ii)股東考慮及酌情批准更改公司名稱
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值報告」	指	估值師就該等物業於二零一零年十二月三十一日之市值而編製之估值報告
「估值師」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，獨立物業估值師
「%」	指	百分比

就本通函而言，所有以人民幣計值之金額已按人民幣1.00元兌1.1838港元之匯率換算為港元，僅供說明用途。概不表示任何人民幣或港元金額可能已或可以按有關日期按上述匯率或任何其他匯率換算。

本通函中國實體之中文名稱如與其英文譯名有任何歧義，概以中文名稱為準。

如有任何歧義，概以本通函英文版本為準。



恆力房地產發展(集團)有限公司
HENGLI PROPERTIES DEVELOPMENT (GROUP) LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 169)

執行董事:

陳長偉先生

陳双妮女士

陳冬雪女士

註冊辦事處:

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

獨立非執行董事:

林文鋒女士

馬詠龍先生

葉景強先生

總辦事處及香港主要營業地點:

香港金鐘道89號

力寶中心第2座

34樓3401室

敬啟者:

非常重大出售事項及關連交易
及
建議更改公司名稱

緒言

謹此提述內容有關出售事項及更改公司名稱之公佈。

本通函旨在向閣下提供(其中包括):(i)出售事項及更改公司名稱之詳情;(ii)獨立董事委員會就協議致獨立股東之意見函件;(iii)獨立財務顧問就協議致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件;(iv)有關出售集團之財務資料;(v)該等物業之估值報告;及(vi)股東特別大會通告(會上將提呈決議案以考慮及酌情批准協議及據此擬進行之交易及更改公司名稱)。

(I) 出售事項

協議

於二零一一年三月三日(交易時段結束後)，本公司與買方訂立協議，據此，買方有條件同意收購而本公司有條件同意出售出售權益及出售債權，代價為149,900,000港元(可予調整)。

協議之主要條款載列如下：

日期：

二零一一年三月三日

參與方：

買方

China Fair Land Properties Limited

鑒於買方由全權信託(受益人為出售集團旗下若干成員公司之董事蘇先生之家庭成員)之受託人全權擁有之公司實益擁有其100%股權，故根據上市規則第14A章，買方被視為本公司之關連人士。

賣方

本公司

將予出售之資產：

根據協議，買方有條件同意收購而本公司有條件同意出售出售權益及出售債權，代價為149,900,000港元(可予調整)。出售權益佔正威全部已發行股本。出售集團主要於中國浙江省從事住宅及商用物業發展及銷售以及出租物業。

代價：

代價乃本公司與買方經公平磋商後按一般商業條款釐定。代價須相等於以下總和：

- (i) 出售集團於二零一零年十二月三十一日之未經審核資產淨值之98%（「未經審核資產淨值」），乃經考慮該等物業於二零一零年十二月三十一日之市值後，將出售集團於二零一零年十二月三十一日之未經審核負債總值及少數股東權益（如需要將計算在內）自出售集團於二零一零年十二月三十一日之未經審核資產總值中扣除而計算得出。於完成前接獲進一步詳細資料後，協議之訂約各方亦同意未經審核資產淨值須於完成時按下列方式作出調整（「經調整資產淨值」）：
 - (a) 所有該等物業將於二零一零年十二月三十一日由估值師重新估值，而重估將確定該等物業於二零一零年十二月三十一日之最終市值；及
 - (b) 經調整資產淨值其後經考慮上文(a)項所述該等物業之重估值後，將出售集團於二零一零年十二月三十一日之經審核負債總值及少數股東權益（如需要將計算在內）自出售集團於二零一零年十二月三十一日之經審核資產總值中扣除而計算得出。倘因重估後該等物業價值上升而應付任何稅項（不論以任何形式支付予任何稅務機構），則該稅款須從上述價值中扣除；及
- (ii) 未經審核出售債權金額之98%，將根據經審核出售債權調整。

根據出售集團之未經審核管理賬目，本集團於二零一零年十二月三十一日應佔出售集團之未經審核資產淨值為約67,300,000港元，該等物業之市值增加約59,900,000港元及未經審核出售債權之金額為約25,800,000港元。因此，代價應為149,900,000港元（可予調整）。

估值報告及出售集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核財務資料於簽訂協議後可供獲取。經參考上述文件／資料後，本集團應佔該等物業於二零一零年十二月三十一日之市值為約262,200,000港元（超出其賬面值約59,900,000港元（已計及重估之預計稅務影響））；而出售集團之經審核資產淨值及經審核出售債權分別為約

董事會函件

68,100,000港元及25,800,000港元。因此，經調整資產淨值為約128,000,000港元，而按經調整資產淨值及經審核出售債權計算之代價須為約150,700,000港元（「經調整代價」）。

根據協議，代價須以現金方式分三期進行支付：

- (i) 於完成日期支付45,000,000港元；
- (ii) 於完成日期後90日內支付45,000,000港元；及
- (iii) 於最後付款日期或之前支付代價之餘額（按經調整資產淨值及經審核出售債權而作出調整）。

代價乃主要參考獨立估值（即該等物業之現行市場價值）並經計及出售集團之其他資產淨值及出售債權後而釐定。此外，董事亦已考慮及比較於協議日期代價反映之出售集團之市賬率與香港若干其他上市物業發展商之市賬率。該等物業發展商（市值低於10,000,000,000港元）乃主要於中國從事物業發展及／或投資業務，而彼等之平均市賬率為約0.7倍。鑒於上文所述，董事認為代價（引申市賬率為0.98倍）就獨立股東而言實屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

先決條件：

協議須待本公司達成下列條件後方告完成：

- (i) 買方、其代理或專業顧問信納出售集團之盡職審查結果（有關法律、會計、財務、營運或買方認為重要之任何其他事宜）；
- (ii) 獨立股東根據本公司組織章程大綱及細則及上市規則於股東特別大會上批准協議及其項下擬進行之一切交易；及
- (iii) 本公司及出售集團已根據適用法例及法規，向對買方、出售集團或其他有關第三方（倘相關法律規定）具司法權力之有關機關就協議及其項下擬進行之一切交易取得所有相關批准、確認、豁免或同意。

董事會函件

本公司承諾合理地盡力於訂明時限內（如適用）促使上述條件(i)、(ii)及(iii)獲達成，包括但不限於及時向聯交所及證券及期貨事務監察委員會（如適用）提出一切必要申請及呈交相關資料。倘上述條件(ii)未能達成，本公司將不會被視為違反協議之條款。

於最後實際可行日期，上述條件(i)已經達成。

所有先決條件須於最後完成日期或之前達成。倘完成因本公司之原故而無法進行，本公司須承諾、同意及保證，於買方提出要求時向買方賠償其因本公司之違反而招致之任何損失、損害、費用、債項及相關成本（包括但不限於法律服務費用）。

倘完成因買方之原故而無法進行，買方須承諾、同意及保證，於本公司提出要求時向本公司賠償其因買方之違反而招致之任何損失、損害、費用、債項及相關成本（包括但不限於法律服務費用）。

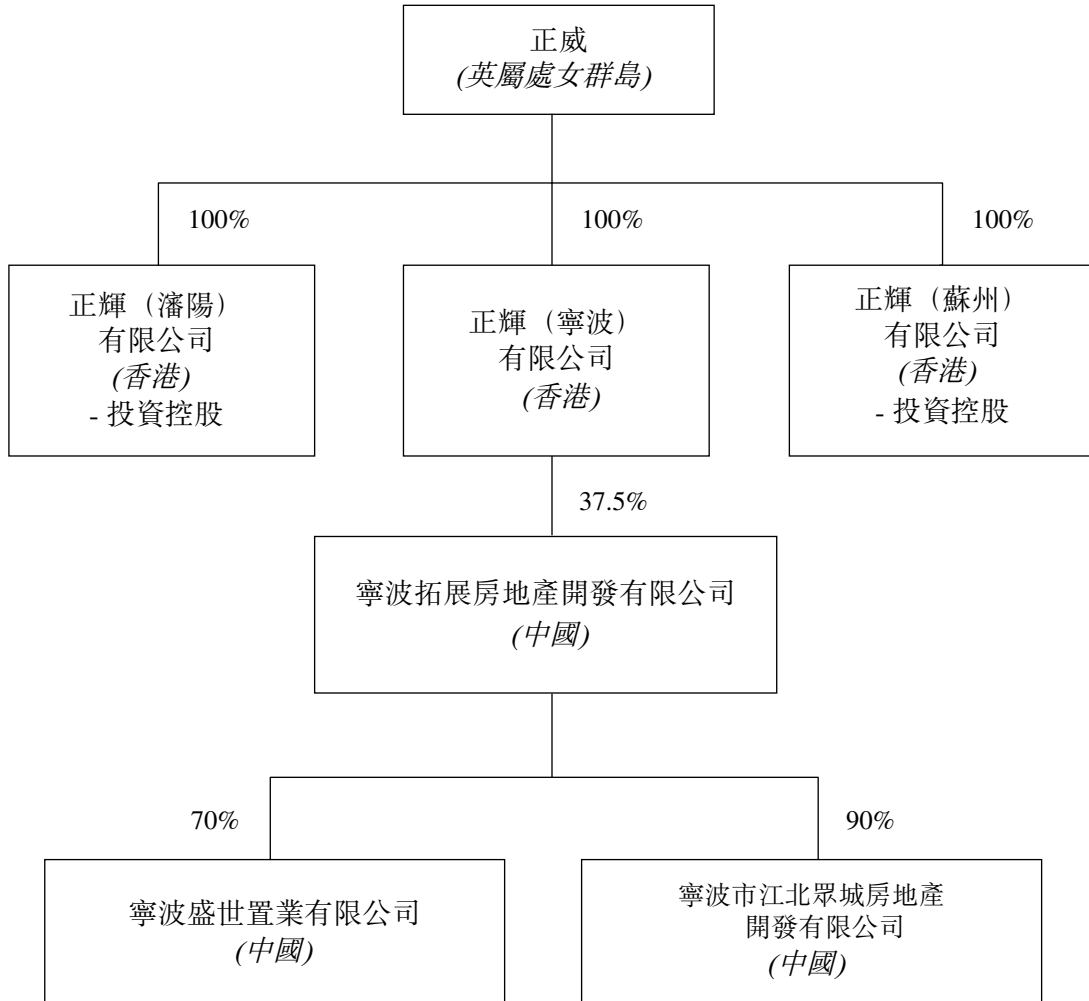
完成：

完成須於買方發出完成書面通知之日起計三個營業日內（或買方與本公司書面議定之較後日期）落實。買方僅於上文所載協議之先決條件獲達成後，方會發出有關書面通知。

倘完成未能於最後完成日期或之前進行，而協議項下任何訂約方並無違反協議，則本公司須於最後完成日期起計三日內悉數退回先前由買方支付之代價（如有），而買方須接受該代價金額，以作為完全及最終解決訂約各方於協議項下之責任。因此，本公司及買方不得向另一方提出任何損害賠償或特定履約或其他賠償。

出售集團之企業架構

下圖列示出售集團於最後實際可行日期之企業架構：



出售集團之資料

正威為本公司之直接全資附屬公司，其主要資產為以下附屬公司（即正輝（瀋陽）有限公司、正輝（寧波）有限公司及正輝（蘇州）有限公司）之100%直接股權。透過正輝（寧波）有限公司，正威亦間接於寧波拓展房地產開發有限公司持有37.5%權益，而寧波拓展房地產開發有限公司分別於寧波盛世置業有限公司及寧波市江北眾城房地產開發有限公司持有70%及90%權益。

誠如上文所述，出售集團主要於中國浙江省從事住宅及商用物業發展及銷售以及出租物業。出售集團之主要資產為該等物業，有關詳情如下：

	該等物業	用途	應佔權益
	<i>持作業主自用之物業權益</i>		
1	中國江蘇省蘇州市 平江區百塔東路 桐芳苑51號房	住宅	37.5%
2	中國 浙江省寧波市江北區 灣頭鄉永紅村 育才路282至286號繁景花園 八間辦公室及一間會所	辦公室及會所	37.5%
3	中國 浙江省寧波市 江北區灣頭鄉 永紅村育才路288號 繁景花園幼稚園	幼稚園	37.5%
4	中國 浙江省寧波市江北區 範江岸路271-1、273、275及275-1號 1至3層部分	商用	37.5%

董事會函件

	該等物業	用途	應佔權益
5	中國 浙江省寧波市 江東區中興路327號 商舖1-12至2-12號	商用	65.625%
6	中國 浙江省寧波市 江東區中興路331-1號 商舖1-15至2-15號	商用	65.625%
7	中國 浙江省寧波市 江東區中興路339號 商舖1-21至2-21號	商用	65.625%
8	中國 浙江省寧波市 江東區中興路341號 商舖1-22至2-22號	商用	65.625%
9	中國 浙江省寧波市 江東區中興路341-1號 商舖1-3至1-4號	商用	65.625%
10	中國 浙江省寧波市 江東區中興路361號 商舖1-3、1-4及2-2至2-4號	商用	65.625%
11	中國 浙江省寧波市 江東區樟樹街1號 商舖1-1及1-2號	商用	65.625%

董事會函件

	該等物業	用途	應佔權益
12	<p>中國 浙江省寧波市 江東區樟樹街111至121號 商舖1-4至1-9及2-8至2-11號</p> <p><i>持作出售之物業權益</i></p>	商用	65.625%
13	<p>中國 浙江省寧波市江北區 洪塘投資創業園區長興路 盛世嘉苑一期未出售部分</p>	住宅	37.5%
14	<p>中國 浙江省寧波市江北區 洪塘中路 姚江新都未出售部分</p>	辦公室及商用	33.75%
15	<p>中國 浙江省寧波市 江北區灣頭鄉 永紅村育才路288號 繁景花園三期未出售部分</p>	住宅	37.5%
16	<p>中國 浙江省寧波市 江東區中興東路 幸福苑(第一及二期) 錦繡花園未出售部分</p>	住宅	65.625%
17	<p>中國 浙江省寧波市 江東區中興東路 幸福苑(第四期) 文景花園未出售部分</p>	住宅	65.625%

董事會函件

	該等物業	用途	應佔權益
18	中國 浙江省寧波市 奉化溪口鎮 中山路 盛世桃園未出售部分	住宅	37.5%
	<i>持作投資之物業權益</i>		
19	中國 浙江省寧波市江北區 洪塘中路354-360號 商舖1-15至1-18號	商用	37.5%
20	中國 浙江省寧波市江北區 翠柏路第416、416-1及416-2號 第1及2層部分	商用	37.5%
21	中國 浙江省寧波市 江北區長陽東路 江北眾城部分	商用	33.75%
22	中國 浙江省寧波市 江東區樟樹街 錦繡花園(幸福苑第一及第二期) 49號巷9號603單位	住宅	65.625%
23	中國 浙江省寧波市 江北區洪塘中路 姚江新都部分	辦公室	33.75%

董事會函件

該等物業	用途	應佔權益
<i>發展中物業權益</i>		
24 中國 浙江省寧波市 江北區 洪塘投資創業園區 長興路 盛世嘉苑二期	住宅及商用	37.5%
<i>持作未來發展之物業權益</i>		
25 中國 浙江省寧波市慈溪龍山鎮 慈東工業園區 盛世置業	辦公室及商用	26.25%

出售集團之財務資料

以下為出售集團截至二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止兩個年度根據香港財務報告準則編製之未經審核財務資料摘要（乃摘錄自本通函附錄二）：

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元
綜合收入表		
營業額	426,086	174,379
除稅前溢利	144,885	63,906
本年度溢利	110,308	37,681
綜合資產負債表		
	於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零一零年 十二月三十一日 千港元
總資產	453,808	542,714
總負債	(317,275)	(365,231)
資產淨值	136,533	177,483

出售事項之背景及理由

本集團主要於中國從事出租物業、物業發展、出售已開發物業以及進行投資控股。

鑒於對中國第二三線城市之高檔住宅及商用物業之需求增加，本集團之長期發展策略乃開發高檔、高回報商用物業及商住綜合物業。此外，由於中國政府將福建省定位為海峽西岸經濟區，董事會預期中國福建省福州市之房地產市場長遠計將見進一步發展。透過出售浙江省之該等物業（大多數為中檔或低檔住宅及商用物業），董事會相信透過出售事項，本公司能更有效分配其資源，以集中發展其於福建省之現有高檔物業項目及達成其進一步進軍中國其他第二三線城市之長期策略。

恒力城之物業發展項目位於福州市金融區，並將發展為住宅、辦公室及零售商場，擁有總建築面積約241,600平方米，包括一幢40層高辦公室物業及三幢46層高住宅大廈，同建一個附設會所設施、零售舖位及3層地庫停車場之8層高商業平台上。恒力城已於二零零九年九月推出預售，並已就其商業平台訂立長期租約。上述物業之發展預期將於二零一一年底完成並將為餘下集團未來數年之發展帶來增長動力。本公司亦持有另外兩塊毗鄰恒力城用於發展商業零售及辦公物業之土地。該兩塊土地將發展為高檔商用物業，即恒力•金融中心及恒力•創富中心，估計建築面積分別約為54,949和51,799平方米。恒力•金融中心已於二零零九年十二月開始興建工程，而恒力•創富中心則估計於二零一一年六月開始興建工程。

鑒於上文所述，董事認為協議之條款乃按一般商業條款訂立，並就獨立股東而言屬公平合理，而出售事項符合本公司及股東之整體利益。

所得款項用途

出售事項所得款項淨額估計約為148,800,000港元。本公司擬將出售事項之所得款項淨額用作(i)減少本公司之負債，包括但不限於償還銀行借貸及／或可能提早贖回部份現有可換股債券；及／或(ii)本公司之一般營運資金。

於最後實際可行日期，本公司並無就出售事項之所得款項淨額用途制定任何具體計劃。本公司可能以出售事項之所得款項淨額償還之銀行貸款約124,600,000港元，並將須於二零一二年一月底之前到期償還。經考慮(i)餘下集團於二零一零年十二月三十一日之銀行及手頭現金為約199,120,000港元及有限制銀行存款約334,600,000港元；(ii)預售恒力城之持續所得款項；及(iii)本公司可能與有關銀行就延遲償還其銀行貸款之期限（如需要）進行商討，故本公司認為倘出售事項未能進行，本公司於履行其未來貸款償還責任方面並無任何財務困難。就可能提早贖回現有可換股債券而言，由於現有可換股債券現時為實價可換股債券，本公司認為使用出售事項之所得款項淨額撥付可能提早贖回現有可換股債券，將可減低現有可換股債券對本公司股東之股權之潛在攤薄影響。本公司須就可能提早贖回現有可換股債券（如本公司決定進行有關贖回）而與現有可換股債券之持有人進行磋商，並經審慎考慮當時之市況及本集團之業務及財務狀況後方可使用出售事項之所得款項淨額撥付上述之贖回。

於完成後，本公司預期錄得約56,800,000港元之收益，乃(i)經調整代價約150,700,000港元；及(ii)出售集團於二零一零年十二月三十一日之經審核資產淨值約68,100,000港元及經審核出售債權約25,800,000港元之差額。此外，於完成後，出售集團各成員公司將終止成為本公司之附屬公司，出售集團之業績將不再併入餘下集團之賬目內。

出售事項對餘下集團之資產及負債和盈利之影響

於完成後，出售集團各成員公司將終止成為本公司之附屬公司，出售集團之業績將不再併入餘下集團之賬目內。

對資產／負債之影響

誠如摘錄自本通函附錄三所載之餘下集團未經審核備考財務資料（「財務報表」），本集團於二零一零年十二月三十一日之經審核綜合總資產及總負債分別為約5,704,000,000港元及5,293,600,000港元。根據財務報表，於完成後，餘下集團之總資產及總負債分別為約5,310,000,000港元及4,954,100,000港元。

對盈利之影響

於完成後，本公司預期錄得約56,800,000港元之收益，乃(i)經調整代價約

150,700,000港元；及(ii)出售集團於二零一零年十二月三十一日之經審核資產淨值約68,100,000港元及經審核出售債權約25,800,000港元之差額。

務須注意，上述分析僅供說明之用，並非旨在陳述餘下集團於完成後之財政狀況。

餘下集團之管理層討論及分析

儘管本公司於二零一零年並無就恒力城錄得任何營業額，但董事會於考慮出售事項之理由後，認為出售事項符合股東之最佳利益。董事預期由將近二零一一年十月（恒力城之預期竣工日期）起，恒力城將開始自向餘下集團出租其零售面積而賺取租金收入及自向餘下集團出售其住宅及辦公室單位而賺取收入。於最後實際可行日期，恒力城之整個零售面積已出租。此外，銷售恒力城之住宅及辦公室單位之收入亦將於上述項目完成後於餘下集團之綜合財務業績入賬及反映。

董事亦預期就其他兩個項目－恒力·金融中心及恒力·創富中心獲授預售許可後，將自向餘下集團預售而賺取收入。現時，已就恒力·金融中心申請預售許可進行備案工作。本公司預期將分別於二零一一年三月底／四月初及二零一二年第二季就恒力·金融中心及恒力·創富中心進行有關申請。一般而言，將於約一個月之時間內獲授預售許可。因此，預期恒力·金融中心及恒力·創富中心可分別於二零一一年四月底／五月初及二零一二年第二季獲得各自之預售許可。於最後實際可行日期，並未就恒力·金融中心及恒力·創富中心定下任何預售日期。該兩個項目之預售收入將僅於項目完成後始行於餘下集團之綜合財務業績中入賬及反映。

於完成時，餘下集團之主要業務仍為於中國從事出租物業、物業發展、出售已開發物業以及進行投資控股。

財務回顧

餘下集團截至二零一零年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止年度之財務資料乃分別自本集團於二零一零年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日之經審核綜合賬目中扣除出售集團之未經審核綜合賬目而得出，並僅供說明用途。

資產淨值

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團分別錄得約5,161,200,000港元之總資產及約4,928,300,000港元之總負債。餘下集團於二零一零年十二月三十一日之資產淨值

為約232,900,000港元，分別較二零零九年十二月三十一日之約139,700,000港元增加約93,200,000港元及較二零零八年十二月三十一日之約199,800,000港元增加約33,100,000港元。董事相信於完成後，對餘下集團之資產及負債並無構成重大影響。

流動資金及財務比率

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團之現金及銀行結存總額為約395,800,000港元（二零零九年十二月三十一日：約262,800,000港元及二零零八年十二月三十一日：約800,000港元）。於二零一零年十二月三十一日，流動比率為約2.0（二零零九年十二月三十一日：約4.6及二零零八年十二月三十一日：約9.7）。於二零一零年十二月三十一日，資本負債比率為約90.9%（二零零九年十二月三十一日：約94.2%及二零零八年十二月三十一日：約91.1%）。於二零一零年十二月三十一日，銀行借款佔權益之比率為約874.2%（二零零九年十二月三十一日：約1,836.8%及二零零八年十二月三十一日：約592.7%）。

借款

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團之計息借款為約1,348,800,000港元（二零零九年十二月三十一日：約1,202,000,000港元及二零零八年十二月三十一日：約750,800,000港元），較二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日之金額分別增加約12.2%及79.7%。借款以人民幣及港元為計值單位。約93.7%之借款須於一年內償還，其中約20.4%以銀行存款作為抵押，其餘借款為須於一年後償還之銀行貸款約84,700,000港元。

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團之現有可換股債券賬面淨值合共約1,368,800,000港元（本金額為約2,347,700,000港元）。

外匯風險

除借貸融資活動以港元計算外，餘下集團絕大部分業務均以人民幣計算。因此，餘下集團面對人民幣兌港元之外匯風險。董事預計於可見將來，亦不會因人民幣兌港元之匯率變動而產生任何重大外匯虧損。董事亦相信，餘下集團有足夠以人民幣及港元計值之現金資源用以償還借款。年內，餘下集團並無使用任何金融工具作對沖作用，而於二零一零年十二月三十一日，餘下集團亦無任何未平倉之對沖工具。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團將其若干物業、廠房及設備、預付租金、在建物業及有限制銀行存款抵押予中國數家銀行，以獲得該等銀行給予之銀行貸款

款約1,348,800,000港元（二零零九年十二月三十一日：約1,128,100,000港元及二零零八年十二月三十一日：約657,800,000港元）。該等物業、廠房及設備、預付租金、在建物業及有限制銀行存款於二零一零年十二月三十一日之總賬面值分別約為1,600,000港元、8,100,000港元、3,518,600,000港元及344,600,000（二零零九年十二月三十一日：分別為約1,500,000港元、8,200,000港元、3,130,400,000港元及198,500,000港元及二零零八年十二月三十一日：分別為約1,500,000港元、8,200,000港元、2,652,200,000港元及零港元）。

或然負債

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團就銀行為客戶提供購買餘下集團已發展物業之按揭貸款而向銀行提供擔保約392,300,000港元（二零零九年十二月三十一日：無及二零零八年十二月三十一日：無）。該等由餘下集團向銀行提供之擔保將於銀行向客戶收取各項物業之房產權證作為提供按揭貸款之擔保質押時解除。於結算日，由於董事認為買家不會拖欠償還貸款，故餘下集團並無就該等擔保合約之責任作出撥備。

董事認為倘買家拖欠還款，有關物業之可變現淨值可足以償還拖欠之按揭本金以及應計利息及罰款，因此並無在財務報表中就擔保作出撥備。

重大收購及出售

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，餘下集團並無重大收購或出售附屬公司及聯屬公司。

資本架構

於二零一零年十二月八日，本公司當時之獨立股東於本公司之股東特別大會上以按股數投票方式批准按每持有一股現有股份獲發一股供股股份之基準進行之供股。供股已於二零一一年一月三日完成，並於該日以每股認購價0.10港元發行1,118,507,000股股份。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，按換股價每股0.50港元行使現有可換股債券所附帶之換股權而發行26,000,000股每股面值0.10港元之普通股。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，按換股價每股0.50港元行使現有可換股債券所附帶之換股權而發行682,000,000股每股面值0.10港元之普通股。

董事會函件

於二零零八年一月二十一日，本公司向陳長偉先生發行114,177,000股每股面值0.10港元之普通股，作為收購Amazing Wise Limited之部份收購代價。於收購日發行之股份之公平值為55,946,000港元。

除上文所述外，於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年，餘下集團之資本架構並無任何重大變動。

分部報告

本集團透過於中國境內不同地區之項目管理其業務。本集團呈列兩個報告分部－於福建省之項目及於浙江省之項目。浙江省之項目將於完成後予以出售。本公司按照符合向餘下集團最高層行政管理人員提供用於資源配置及評估表現之內部資料匯報之方式，於需要時辨識餘下集團之報告分部。

員工及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團於中國及香港共聘用約66名全職僱員（二零零九年十二月三十一日：61名及二零零八年十二月三十一日：30名）。餘下集團按員工表現、經驗及現行市價給予薪酬，而表現花紅則按酌情基準給予。其他僱員福利包括保險及醫療福利、教育津貼及培訓計劃。

餘下集團之財務及經營前景

於完成後，餘下集團之主要業務並無任何更改，並將繼續於中國從事出租物業、物業發展、出售已開發物業以及進行投資控股。本公司現時之業務計劃乃開發福建省之現有高檔商用物業，而本集團之長期發展策略乃於中國第二三線城市開發高檔、高回報商用物業及商住綜合物業。

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團於福州之在建物業為約3,951,000,000港元（按賬面值），而有關市值估計超過人民幣5,000,000,000元。誠如上文「出售事項之背景及理由」一節所載，福州恒力城之物業發展項目將發展為住宅、辦公室及零售商場，擁有總建築面積約241,600平方米。恒力城已於二零零九年九月推出預售。於二零一一年一月十八日，本集團就出租恒力城之商業平台與獨立於本公司之北京王府井百貨（集團）股份有限公司（一間於上海證券交易所上市之大型零售百貨集團公司）簽訂

一份長期租賃合約。上述物業之發展預期將於二零一一年底完成並開始為餘下集團帶來收益及租金收入。董事有信心恒力城之物業發展項目將為餘下集團未來數年之發展帶來增長動力。

此外，本公司亦持有另外兩塊毗鄰恒力城之土地，該兩塊土地將發展為高檔商用物業。於二零一一年三月十五日，本集團進一步收購一幅位於福建省面積為約42,125平方米之地塊之土地使用權。本公司計劃將該地塊發展高檔商用物業並附帶住宅地產項目。

董事認為上述發展計劃與上文所述本公司現時之業務計劃一致。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，餘下集團並無其他物業發展項目。

於完成後，本公司將收取現金代價，因此可改善餘下集團之財務狀況。展望未來，餘下集團將進一步把握於福建省及中國其他第二三線城市發展、出售及租賃高檔商用物業之機會。

上市規則之含義

由於有關出售事項之相關百分比比率（定義見上市規則）高於75%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，故須遵守上市規則第14章項下之報告、公佈、通函及股東批准之規定。鑒於買方由全權信託（受益人為出售集團旗下若干附屬公司之董事蘇先生之家庭成員）之受託人全權擁有之公司實益擁有其100%股權，故根據上市規則第14A章，買方被視為本公司之關連人士。因此，出售事項亦構成本公司之關連交易，須經獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准後方可作實。

於最後實際可行日期，蘇先生擁有280,000股股份，佔本公司已發行股本約0.012%。鑒於蘇先生被視為於出售事項中擁有重大利益，因此蘇先生及其聯繫人士須於股東特別大會上就批准協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

概無董事於協議及據此擬進行之交易擁有任何重大利益。因此，概無董事須於董事會會議上就批准協議及據此擬進行之交易放棄投票。

(II) 建議更改公司名稱

董事會建議將本公司之名稱由「Hengli Properties Development (Group) Limited」更改為「Hengli Commercial Properties (Group) Limited」，並採納中文名稱「恆力商業地產(集團)有限公司」作為其第二名稱以替代現有之中文名稱「恆力房地產發展(集團)有限公司」。將於實際可行情況下盡快召開及舉行之股東特別大會上提呈一項特別決議案，以便股東考慮及酌情批准更改公司名稱。

更改公司名稱之理由

更改公司名稱乃為反映本公司開發高檔、高回報商用物業及商住綜合物業之長期發展策略。董事會相信新公司名稱能為本公司提供更恰當之身份及形象，此舉將為本公司之未來業務發展帶來裨益，並因而符合本公司及股東之整體利益。

更改公司名稱之條件

更改公司名稱須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (i) 股東於股東特別大會上批准特別決議案；及
- (ii) 獲百慕達公司註冊處之批准。

本公司將於有關更改公司名稱之特別決議案於股東特別大會上獲通過後於百慕達公司註冊處辦理相關存檔登記。

待上述所載條件獲圓滿達成後，更改公司名稱將於百慕達公司註冊處於登記冊中登記本公司之新名稱(連同第二名稱)以取代現有名稱之日起生效。其後，本公司將於香港公司註冊處辦理所需之存檔手續。

本公司將另行刊發公佈，以知會股東更改公司名稱之生效日期及有關本公司股份名稱簡稱之買賣安排。

更改公司名稱之影響

更改公司名稱將不會對股東之任何權利產生影響。印有本公司現有名稱之所有現有已發行股票將於更改公司名稱後繼續為股份之合法所有權憑證，並可繼續有效地作為本公司新名稱下相同數目股份之買賣、結算、登記及交付用途。本公司將不會作出任何安排以免費將本公司現有股票更換為印有本公司新名稱之新股票。待更改公司名稱生效後，股份將以本公司之新股份名稱簡稱買賣，而任何股票亦會以本公司之新名稱發行。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一一年四月二十日（星期三）上午十一時假座香港金鐘道89號力寶中心第2座34樓3401室舉行股東特別大會或其任何續會，召開大會之通告載於本通函第111至112頁內。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下會否親身出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟在任何情況下最遲須於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。

一般資料

由林文鋒女士、馬詠龍先生及葉景強先生（全部均為獨立非執行董事）組成之獨立董事委員會已告成立，以就(i)協議之條款對獨立股東而言是否公平合理及出售事項是否符合本公司及股東之整體利益；及(ii)於考慮獨立財務顧問之推薦意見後如何就出售事項表決向獨立股東提供意見。

推薦意見

敬請閣下垂注本通函第26頁所載之獨立董事會函件，當中載列其就協議及據此擬進行之交易致獨立股東之推薦意見。另亦敬請閣下垂注本通函第27至47頁所載之獨立財務顧問函件，當中載列其就協議及據此擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦意見以及其達致有關推薦意見之主要因素及理由。

董事會認為協議之條款及據此擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案。

此外，董事會亦認為更改公司名稱符合本公司及股東之整體利益，因此，建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之特別決議案。

董事會函件

其他資料

敬請 閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
恆力房地產發展(集團)有限公司
主席
陳長偉
謹啟

二零一一年三月二十八日

HL GROUP  **恆力房地產集團**
恆力房地產發展(集團)有限公司
HENGLI PROPERTIES DEVELOPMENT (GROUP) LIMITED
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號: 169)

敬啟者：

非常重大出售事項及關連交易

吾等謹此提述本公司日期為二零一一年三月二十八日之通函(「通函」)，本函件構成其中一部份。除文義另有所指外，本函件所使用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任就協議之條款及據此擬進行之交易向獨立股東提供意見。寶橋融資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。

經考慮通函第27至47頁內獨立財務顧問之意見後，吾等認為協議之條款及據此擬進行之交易就獨立股東而言屬公平合理，而出售事項亦符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准協議及據此擬進行之交易之決議案。

此致

列位獨立股東 台照

林文鋒女士

獨立董事委員會

馬詠龍先生

葉景強先生

獨立非執行董事

謹啟

二零一一年三月二十八日

獨立財務顧問函件

以下為寶橋融資有限公司就協議之條款及據此擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製：

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：

非常重大出售事項及關連交易

緒言

吾等謹提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就協議之條款及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。協議之條款及據此擬進行之交易之詳情載於 貴公司日期為二零一一年三月二十八日之通函（「通函」）中之「董事會函件」（「董事會函件」），而本函件亦為通函之一部分。除非文義另有所指，否則本函件所使用之詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於二零一一年三月三日（交易時段結束後）， 貴公司與買方訂立協議，據此，買方有條件同意收購而 貴公司有條件同意出售出售權益及出售債權，代價為149,900,000港元（可予調整）。出售權益佔正威於協議日期之全部已發行股本。

鑒於買方由全權信託（受益人為出售集團旗下若干附屬公司之董事蘇先生之家庭成員）之受託人全權擁有之公司100%實益擁有，故根據上市規則第14A章，買方被視為 貴公司之關連人士。因此，出售事項構成 貴公司之關連交易，須經獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准後方可作實。於最後實際可行日期，蘇先生於280,000股股份中擁有權益，佔 貴公司已發行股本約0.012%。鑒於蘇先生被視為於出售事項中擁有重大利益，因此蘇先生及其聯繫人士須於股東特別大會上就批准協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事即林文鋒女士、馬詠龍先生及葉景強先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就協議之條款是否按正常商業條款訂立及據此擬進行之交易就獨立股東而言是否公平合理及出售事項是否符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供推薦意見，並就如何就出售事項表決向獨立股東提供意見。

吾等之意見基準

在達致吾等之意見及推薦意見時，吾等依賴董事及 貴公司管理層提供之資料及彼等表達之意見及陳述。吾等已假設通函所載或提述之資料及陳述，及 貴公司及／或董事及／或 貴公司管理層提供之資料及陳述（彼等須對此負全責）於作出時屬真實、準確及完整，且直至本通函日期（包括該日）為止仍屬真實。吾等亦假設董事於通函內提出之所有看法、意見、期望及意向之陳述，均經過審慎查詢及周詳考慮始行合理作出。吾等認為，吾等已獲得足夠資料以達致知情見解及證實通函所載資料之準確性屬可予倚賴，以為吾等之建議及推薦意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或吾等獲提供之 貴公司、其顧問及／或董事所表達之意見之合理性。

獨立財務顧問函件

董事對遵照上市規則之規定而提供有關 貴集團之資料共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，通函亦無遺漏任何其他事實，致使通函所載任何聲明或通函產生誤導。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料達致知情意見及為推薦意見提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及／或 貴公司管理層提供之資料進行任何獨立核證，亦無對 貴公司或其附屬公司或聯營公司之業務及事務進行獨立調查。吾等亦無考慮 貴集團或股東因出售事項而面對之稅務影響。

刊發本函件之目的僅在於供獨立董事委員會及獨立股東在考慮協議及據此擬進行之交易時作參考，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之全部或任何部分，亦不得將本函件作任何其他用途。本函件內概無任何內容可詮釋為對持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦意見。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

I. 貴集團之背景及財務資料

貴公司為一間投資控股公司。其附屬公司主要於中國從事出租物業、出售已開發物業以及進行投資控股。

獨立財務顧問函件

貴集團截至二零零九年十二月三十一日止兩年之經審核綜合財務資料(摘錄自 貴公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報(「二零零九年年報」))及 貴集團截至二零一零年六月三十日止及二零零九年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料(摘錄自 貴公司之二零一零年中期報告(「二零一零年中期報告」))概要載列如下:

	截至		截至	
	六月三十日止六個月		十二月三十一日止年度	
	二零一零年	二零零九年	二零零九年	二零零八年
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額	65,602	237,730	426,086	149,029
除稅前(虧損)/溢利	(41,353)	16,847	146,546	(555,146)
期內/年內				
(虧損)/溢利	(26,005)	(7,411)	83,476	(530,137)
下列各項應佔期內/				
年內(虧損)/溢利				
— 貴公司權益股東	(37,896)	(31,222)	11,217	(503,523)
— 少數股東權益	11,891	23,811	72,259	(26,614)
			於	
			二零一零年	於十二月三十一日
			六月三十日	二零零九年
			(未經審核)	(經審核)
			千港元	千港元
				二零零八年
				(經審核)
				千港元
資產淨值		279,563	276,200	224,792
現金及現金等值物		197,170	137,977	88,915

截至二零零九年十二月三十一日止年度對比截至二零零八年十二月三十一日止年度

誠如上表所載，貴集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度之營業額為約426,100,000港元，較截至二零零八年十二月三十一日止年度增加約185.9%。誠如二零零九年年報所載，貴集團之收入來自三個部份，即(i)銷售物業；(ii)銷售土地使用權及(iii)投資物業之租金收入。於二零零九年，來自銷售已開發物業之收入為約423,800,000港元(佔貴集團總營業額99.5%)，而來自投資物業之租金收入為2,200,000港元(佔貴集團餘下之營業額)。於二零零九年，貴集團銷售總建築面積為70,828平方米之住宅及商用物業，而二零零八年之總建築面積為234平方米。於二零零九年所銷售之物業主要來自位於寧波之兩個項目，即盛世嘉苑一期及姚江新都大廈。盛世嘉苑一期為位於寧波江北區中興路總建築面積達70,615平方米之住宅物業項目，於二零零九年三月落成。姚江新都大廈為位於寧波江北區洪塘中路總建築面積達35,809平方米之商用物業項目，於二零零九年七月落成。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，貴集團錄得貴公司權益股東應佔溢利約11,200,000港元，而二零零八年為虧損503,500,000港元。誠如二零零九年年報所載，財務業績改善乃主要由於(i)毛利增加57,900,000港元；(ii)市況復甦導致在建中物業減值虧損撥回125,000,000港元；(iii)投資物業公平值變動收益44,500,000港元；(iv)二零零八年出售附屬公司應收款項減值撥備減少81,600,000港元；及(v)商譽並無進一步之減值虧損(於二零零八年撇減299,000,000港元)所致。

貴集團之現金及現金等值物由二零零八年十二月三十一日之約88,900,000港元增加至二零零九年十二月三十一日止之約138,000,000港元。根據二零零九年年報所載，貴集團之計息借貸亦由二零零八年之約893,500,000港元增加至二零零九年約1,202,000,000港元。於二零零九年十二月三十一日，貴集團亦分別有賬面淨值約1,267,700,000港元之可換股債券及60,000,000港元之承兌票據。

截至二零一零年六月三十日止六個月對比截至二零零九年六月三十日止六個月

於截至二零一零年六月三十日止六個月，貴集團錄得未經審核綜合營業額約65,600,000港元，較上一個財政年度同期減少約72.4%。誠如二零一零年中期報告所載，截至二零一零年六月三十日止六個月之營業額主要來自銷售盛世嘉苑一期及姚江新都大廈之已開發物業，以及出租浙江省寧波市之投資物業。

於截至二零一零年六月三十日止六個月，貴集團錄得股東應佔未經審核綜合虧損約37,900,000港元，較上一個財政年度同期之股東應佔虧損約31,200,000港元增加虧損約21.40%。誠如貴公司所告知，虧損增加主要由於營業額減少、財務開支增加（與計息銀行貸款之增加一致）所致。

於二零一零年六月三十日，貴集團有現金及現金等值物約197,200,000港元，而於二零零九年十二月三十一日為約138,000,000港元。根據二零一零年中期報告所載，貴集團之計息銀行貸款亦由二零零九年十二月三十一日之約1,202,000,000港元增加至二零一零年六月三十日之約1,327,000,000港元。於二零一零年六月三十日，貴集團亦有賬面淨值合共為約1,317,900,000港元之可換股債券及30,000,000港元之承兌票據。

II. 出售事項之背景

有關出售集團及該等物業之資料

誠如董事會函件所載，正威為貴公司之直接全資附屬公司，其主要資產為以下附屬公司（即正輝（瀋陽）有限公司、正輝（寧波）有限公司及正輝（蘇州）有限公司）之100%直接股權。透過正輝（寧波）有限公司，正威亦間接於寧波拓展房地產開發有限公司持有37.5%權益，而寧波拓展房地產開發有限公司分別於寧波盛世置業有限公司及寧波市江北眾城房地產開發有限公司持有70%及90%權益。有關出售集團之企業架構可參閱董事會函件「出售集團之企業架構」一節。

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所載，出售集團主要於中國浙江省從事住宅及商用物業發展及銷售以及出租物業。出售集團之主要資產為該等物業。

下文載列該等物業之詳情，乃摘錄自本通函附錄四所載該等物業於二零一零年十二月三十一日之估值報告。

該等物業	用途	總建築面積	佔用詳情	於 二零一零年 十二月 三十一日 現況下之 市值	貴集團 應佔權益
<i>持作業主自用之物業權益</i>					
1	中國 江蘇省 蘇州市 平江區百塔東路 桐芳苑51號房	住宅 130.00 平方米	該物業現為 空置。	人民幣 1,640,000元	37.500%
2	中國 浙江省寧波市 江北區灣頭鄉 永紅村育才路 282及286號 繁景花園 八個辦公室單位及 一個會所	辦公室及 會所 1,329.28 平方米	該會所現由 貴集團佔用 作會所， 而辦公室單位 目前則由 貴集團佔用 作辦公室。	人民幣 2,120,000元	37.500%
3	中國 浙江省寧波市 江北區灣頭鄉 永紅村育才路 288號繁景花園 一間幼稚園	幼稚園 2,254.18 平方米	該物業目前則由 貴集團佔用 作幼稚園。	人民幣 5,670,000元	37.500%

獨立財務顧問函件

					於 二零一零年 十二月 三十一日 現況下之 市值	貴集團 應佔權益
該等物業	用途	總建築面積	佔用詳情			
4	中國 浙江省 寧波市江北區 範江岸路 271-1、273、 275及275-1號 1至3層部份	商業 1,726.04 平方米	該物業現由 貴集團佔用 作辦公室及 銷售辦公室。	人民幣 10,070,000元	37.500%	
5	中國 浙江省寧波市 江東區 中興路327號 商舖1-12至2-12號	商業 146.05 平方米	該物業按年租 約人民幣 70,000元租出。	人民幣 1,180,000元	65.625%	
6	中國 浙江省寧波市 江東區 中興路331-1號 商舖1-15至2-15號	商業 104.63 平方米	該物業按年租 約人民幣 80,000元租出。	人民幣 960,000元	65.625%	
7	中國 浙江省寧波市 江東區 中興路339號 商舖1-21至2-21號	商業 103.21 平方米	該物業按年租 約人民幣 80,000元租出。	人民幣 1,000,000元	65.625%	

獨立財務顧問函件

					於 二零一零年 十二月 三十一日 現況下之 市值	貴集團 應佔權益
該等物業	用途	總建築面積	佔用詳情			
8	中國 浙江省寧波市 江東區 中興路341號 商舖1-22至2-22號	92.39 平方米	該物業按年租 約人民幣 75,000元租出。	人民幣 890,000元	65.625%	
9	中國 浙江省寧波市 江東區 中興路341-1號 商舖1-3至1-4號	21.89 平方米	該物業按年租 約人民幣 75,000元租出。	人民幣 290,000元	65.625%	
10	中國 浙江省寧波市 江東區 中興路361號 商舖1-3、1-4及 2-2至2-4號	361.59 平方米	該物業按年租 約人民幣 200,000元租出。	人民幣 2,720,000元	65.625%	
11	中國 浙江省寧波市 江東區 樟樹街1號 商舖1-1及1-2號	51.75 平方米	該物業按年租 約人民幣 85,000元租出。	人民幣 950,000元	65.625%	
12	中國 浙江省寧波市 江東區 樟樹街111至121號 商舖1-4至1-9及 2-8至2-11號	1,141.33 平方米	該物業按年租 約人民幣 240,000元租出。	人民幣 6,760,000元	65.625%	

獨立財務顧問函件

該等物業	用途	總建築面積	佔用詳情	於 二零二零年 十二月 三十一日 現況下之 市值	貴集團 應佔權益
<i>持作出售之物業權益</i>					
13	中國 浙江省 寧波市江北區 洪塘投資創業園區 長興路 盛世嘉苑一期 未出售部分	住宅 3,911.00 平方米	該物業現為空置。	人民幣 30,020,000元	37.500%
14	中國 浙江省 寧波市江北區 洪塘中路姚江新都 未出售部分	辦公室及 商業 13,174.14 平方米	該物業現為空置。	人民幣 123,220,000元	33.750%
15	中國 浙江省 寧波市江北區 灣頭鄉永紅村 育才路288號 繁景花園三期 未出售部分	住宅 888.30 平方米	該物業現為空置。	人民幣 9,560,000元	37.500%

獨立財務顧問函件

				於 二零二零年 十二月 三十一日 現況下之 市值	貴集團 應佔權益
該等物業	用途	總建築面積	佔用詳情		
16	中國 浙江省寧波市 江東區 中興東路 幸福苑 (第一及二期) 錦繡花園 未出售部分	住宅 281.01 平方米	該物業現為空置。	人民幣 4,070,000元	65.625%
17	中國 浙江省寧波市 江東區 中興東路 幸福苑(第四期) 文景花園 未出售部分	住宅 216.63 平方米	該物業現為空置。	人民幣 1,340,000元	65.625%
18	中國 浙江省寧波市 奉化溪口鎮 中山路盛世桃園 未出售部分	住宅 1,546.36 平方米	該物業現為空置。	人民幣 12,370,000元	37.500%
<i>持作投資之物業權益</i>					
19	中國 浙江省寧波市 江北區洪塘中路 354-360號 商舖1-15至1-18號	商業 261.41 平方米	該物業現為空置。	人民幣 1,560,000元	37.500%

獨立財務顧問函件

				於 二零一零年 十二月 三十一日 現況下之 市值	貴集團 應佔權益
該等物業	用途	總建築面積	佔用詳情		
20 中國 浙江省 寧波市江北區 翠柏路 第416、416-1及 416-2號 第1及2層之 一部份	商業	3,111.41 平方米	該物業目前 按年租 約人民幣 1,130,000元 租出。	人民幣 22,190,000元	37.500%
21 中國 浙江省寧波市 江北區 長陽東路 江北眾城部分	商業	4,018.40 平方米	該物業按 兩部分出租。 零售部分按 營業額訂定 租金，而 辦公室單位 按年租 約人民幣 37,500元租出。	人民幣 59,680,000元	33.750%
22 中國 浙江省寧波市 江東區樟樹街 錦繡花園 (幸福苑第一及 二期) 49號巷 9號603單位	住宅	93.67 平方米	該物業按年租 約人民幣 8,400元之 租約租出。	人民幣 1,360,000元	65.625%
23 中國 浙江省寧波市 江北區 洪塘中路 姚江新都部分	辦公室	188.35 平方米	該物業按總年租 約人民幣 39,720元之 多份租約租出。	人民幣 1,180,000元	33.750%

獨立財務顧問函件

該等物業	用途	總建築面積	佔用詳情	於 二零二零年 十二月 三十一日 現況下之 市值	貴集團 應佔權益
<i>開發中物業權益</i>					
24	中國 浙江省寧波市 江北區洪塘投資 創業園區長興路 盛世嘉苑二期	住宅及 商業 58,983.49 平方米	該物業正在興建。	人民幣 264,000,000元	37.500%
<i>持作未來發展之物業權益</i>					
25	中國 浙江省寧波市 慈溪龍山鎮 慈東工業園區 盛世置業	辦公室及 商業 28,976.00 平方米	該物業現為空置。	人民幣 40,000,000元	26.250%

獨立財務顧問函件

出售集團之財務資料

以下為出售集團截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度根據香港財務報告準則編製之未經審核財務資料摘要（乃摘錄自本通函附錄二）：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
營業額	174,379	426,086
除稅前溢利	63,906	144,885
本年度溢利	37,681	110,308
以下各項應佔溢利：		
— 正威權益股東	14,432	42,091
— 非控股權益	23,249	68,217
	於十二月三十一日	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
總資產	542,714	453,808
總負債	(365,231)	(317,275)
資產淨值	177,483	136,533

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，出售集團錄得未經審核綜合營業額約174,400,000港元，較上一個財政年度同期減少約59.1%。出售集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度之未經審核除稅前及除稅後純利分別為約63,900,000港元及37,700,000港元。出售集團於二零一零年十二月三十一日之未經審核資產淨值為約177,500,000港元。

出售事項之理由及益處

根據二零一零年中期報告所載，吾等注意到 貴集團之物業組合主要位於浙江省及福建省。經參考董事會函件，鑒於預期對中國第二三線城市之高檔住宅及商用物業之需求增加， 貴集團之長期發展策略乃開發高檔商用物業及商住綜合物業。此外，誠如董事會所告知，由於中國政府將福建省定位為海峽西岸經濟區，預期福州市之房地產市場長遠計將見進一步發展。

吾等自董事會函件中注意到，貴集團於福州之在建物業於二零一零年十二月三十一日之金額為約3,951,000,000港元（按賬面值）。貴集團擁有若干在建物業發展項目，包括(i)恒力城之物業發展項目，該項目為位於福州市金融區之住宅、辦公室及零售商場，擁有總建築面積約241,600平方米。恒力城已於二零零九年九月推出預售，並已就其商業平台訂立長期租約。誠如董事所告知，上述物業之發展預期將於二零一一年底完成；(ii)另外兩塊毗鄰恒力城用於發展零售及辦公室物業之土地，該兩塊土地將發展為高檔商用物業，即恒力•金融中心及恒力•創富中心，估計建築面積分別約為54,949和51,799平方米。恒力•金融中心已於二零零九年十二月開始興建工程，而恒力•創富中心則估計於二零一一年六月開始興建工程。此外，吾等自日期為二零一一年三月十五日之公佈中注意到，貴集團以人民幣1,200,000,000元之價格成功於福建省收購一幅土地面積為約42,125平方米之土地之土地使用權。貴集團計劃將該地塊發展為高檔商用物業並附帶住宅地產項目。經考慮上述需要龐大資本之發展項目，吾等認同董事之意見，透過出售浙江省之該等物業（大多數為中檔或低檔住宅及商用物業），貴公司能更有效分配其資源，以集中發展其於福建省之現有高檔物業項目及達成其進一步進軍中國其他第二三線城市之長期策略。

此外，吾等注意到，貴集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度錄得大額虧損，及倘不包括一次性在建中物業減值虧損之撥回125,000,000港元，於截至二零零九年十二月三十一日止年度將錄得淨虧損。於截至二零一零年六月三十日止六個月，貴集團亦錄得淨虧損26,000,000港元。此外，於二零一零年六月三十日，貴集團之總負債為4,696,500,000港元及總權益為279,600,000港元。因此，貴集團之負債權益比率為16.8倍。吾等自董事會函件注意到，倘出售事項經已完成，貴集團將錄得估計收益56,800,000港元。經考慮貴公司現時之盈利能力及財務狀況，吾等認為出售事項乃貴集團自其投資變現溢利之機會，並可改善及加強貴集團之經營及財務表現。

鑒於上述出售事項之原因及益處，以及貴公司開發高檔商用物業及商住綜合物業之長期發展策略，吾等認同董事之意見，出售事項乃符合貴公司及股東之整體利益。

協議之主要條款

根據協議，買方有條件同意收購而 貴公司有條件同意出售出售權益及出售債權，代價為149,900,000港元（可予調整）。出售權益佔正威全部已發行股本。

(a) 代價基準

代價須相等於以下總和：

(i) 出售集團於二零一零年十二月三十一日之未經審核資產淨值之98%（「未經審核資產淨值」），乃經考慮該等物業於二零一零年十二月三十一日之市值後，將出售集團於二零一零年十二月三十一日之未經審核負債總值及少數股東權益自出售集團於二零一零年十二月三十一日之未經審核資產總值中扣除而計算得出。其後，未經審核資產淨值須於完成時按下列方式作出調整（「經調整資產淨值」）：

(a) 所有該等物業將於二零一零年十二月三十一日由估值師重新估值，而重估將確定該等物業於二零一零年十二月三十一日之最終市值；及

(b) 經調整資產淨值其後經考慮上文(a)項所述該等物業之重估值後，將出售集團於二零一零年十二月三十一日之經審核負債總值及少數股東權益（如需要將計算在內）自出售集團於二零一零年十二月三十一日之經審核資產總值中扣除而計算得出。倘因重估後該等物業價值上升而應付任何稅項（不論以任何形式支付予任何稅務機構），則該稅款須從上述價值中扣除；及

(ii) 於二零一零年十二月三十一日未經審核出售債權金額之98%，將根據二零一零年十二月三十一日之經審核出售債權調整。

於最後實際可行日期，該等物業之估值報告及出售集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核財務資料可供獲取。經參考上述文件／資料後， 貴集團應佔該等物業於二零一零年十二月三十一日之市值為約262,200,000港元（超出其賬面值約59,900,000港元（已計及重估之預計稅務影響））；而出售集團之經審核資產淨值及經審核出售債權分別為約68,100,000港元及25,800,000港元。因此，經調整資產淨值為約128,000,000港元，而按經調整資產淨值及經審核出售債權計算之代價為約150,700,000港元（「經調整代價」）。

誠如董事會函件所載，代價乃主要參考獨立估值（即該等物業之現行市場價值）並經計及出售集團之其他資產淨值及出售債權後而釐定。經 貴公司確認，董事亦已考慮及比較於協議日期代價反映之出售集團之市賬率與香港若干其他上市物業發展商之市賬率。

(b) 該等物業之估值

於評估代價之公平合理性時，吾等已審閱合資格估值師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」）（其為獨立第三方）就（其中包括）該等物業於二零一零年十二月三十一日之估值（「估值」）編製並載於通函附錄四之該等物業之估值報告。吾等已審閱並與第一太平戴維斯就達致估值所採納之方法及所採用之假設進行討論。根據估值報告，第一太平戴維斯按市值評估該等物業，而市值意指「自願買方與自願賣方在適當市場推銷後基於公平原則，在雙方均為知情、審慎及自願之情況下於估值日進行物業交易所得之估計金額」。

吾等明瞭，第一太平戴維斯已以直接比較法並參照有關市場之可資比較銷售數據達致該等物業之估值，吾等認為直接比較法乃達致該等物業之市值之一般採納之方法。經第一太平戴維斯確認，上述直接比較法為物業估值普遍採納之方法，其亦與一般市場慣例一致。估值之基準及假設之進一步詳情載於通函附錄四。於與第一太平戴維斯進行討論期間，吾等並無識別任何主要因素導致吾等懷疑第一太平戴維斯達致估值時所採用之主要基準及假設之公平合理性。由於代價乃主要參考獨立估值（即該等物業之現行市值）並考慮出售集團之其他資產淨值釐定，因此吾等認為釐定代價之基準屬公平合理。

基於上述所言，吾等認為協議之條款乃 貴公司與買方協議之商業條款，就獨立股東而言屬公平合理。

(c) 交易倍數分析

為評估代價是否公平合理，吾等進行了包括市賬率（「市賬率」）分析在內之交易倍數分析。雖然價格比較分析之慣常方法亦包括市盈率（「市盈率」），但由於出售集團之主要資產為該等物業，而其中多項乃由 貴集團持作擁有人佔有或仍然在建中。因此，吾等認為市盈率分析並不適用。

獨立財務顧問函件

為開展市賬率分析，吾等已查找於聯交所上市而(i)主要於中國經營物業發展及／或物業投資業務；(ii)市值少於10,000,000,000港元；及(iii)股份於聯交所主板上市之公司。就吾等所深知及竭盡所能，吾等發現有13家公司（「可資比較公司」）符合上述標準，且吾等認為基於有關標準可資比較公司已涵蓋所有情況。謹請注意出售集團之業務、營運及前景與可資比較公司並非完全相同，而吾等並無對可資比較公司之業務及營運作出任何深入調查。可資比較公司可能會或可能不會用作出售集團之直接可資比較公司。

下表載列可資比較公司之引伸市賬率，乃按該等股份於二零一一年三月三日（即協議日期）之收市價計算：

公司名稱	股份代號	市值 (百萬港元)	市賬率 (倍)
湯臣集團有限公司	258	4,159	0.44
眾安房產有限公司	672	3,660	0.72
沿海綠色家園有限公司	1124	1,535	0.46
上置集團有限公司	1207	2,595	0.31
中渝置地控股有限公司	1224	6,707	0.57
寶龍地產控股有限公司	1238	9,927	0.96
禹洲地產股份有限公司	1628	5,448	1.24
花樣年控股集團有限公司	1777	5,897	1.21
中國地產集團有限公司	1838	4,649	0.13
中駿置業控股有限公司	1966	5,735	0.13
復地（集團）股份有限公司	2337	8,676	1.02
首創置業股份有限公司	2868	4,983	0.89
中國奧園地產集團股份有限公司	3883	3,449	0.51
平均			0.66
最高			1.24
最低			0.13
出售集團			0.98 (附註1)

資料來源：彭博資訊

附註：

1. 根據經調整代價（即約150,700,000港元）除以153,800,000港元（即經調整資產淨值與二零一零年十二月三十一日之經審核出售債權金額之總和）之金額計算

獨立財務顧問函件

誠如上表所示，可資比較公司之平均市賬率約為0.66倍。按代價除以經調整資產淨值總額與經審核出售債權計算，出售集團之引伸市賬率約為0.98倍，其高於可資比較公司之平均數，並於可資比較公司之範圍內。

吾等亦已物色（就吾等所知及所悉）11項其他交易，該等交易涉及可資比較公司於協議日期前18個月期間收購或出售若干物業公司（「可資比較交易」），而該等可資比較交易之經調整資產淨值已經披露。下表概述吾等之有關調查結果：

公司名稱	股份代號	公佈日期	代價	經調整資產淨值	較經調整 資產淨值 溢價／ (折讓)
湯臣集團有限公司	258	二零一零年 六月四日	人民幣 1,218,810,000元	人民幣 1,218,800,000元	0.0%
湯臣集團有限公司	258	二零一零年 六月四日	人民幣 506,300,000元	人民幣 506,300,000元	0.0%
沿海綠色家園有限公司	1124	二零一零年 一月四日	738,600,000 港元	943,100,000 港元	(21.7%)
上置集團有限公司	1207	二零一零年 二月十日	323,760,000 港元	316,130,000 港元	2.4%
復地（集團）股份 有限公司	2337	二零一零年 三月二十六日	人民幣 153,880,000元	人民幣 192,990,000元	(20.3%)
首創置業股份有限公司	2868	二零一零年 二月二十五日	人民幣 10,000,000元	人民幣 10,510,000元	(5.0%)
首創置業股份有限公司	2868	二零一零年 二月二十五日	人民幣 12,500,000元	人民幣 13,140,000元	(5.0%)
首創置業股份有限公司	2868	二零零九年 十二月十八日	人民幣 43,490,000元	人民幣 43,130,000元	0.8%
首創置業股份有限公司	2868	二零零九年 十一月二十五日	20,000,000 美元 (附註2)	人民幣 136,680,000元	(2.4%)
首創置業股份有限公司	2868	二零零九年 十一月二十日	人民幣 369,500,000元	人民幣 368,900,000元	0.2%
首創置業股份有限公司	2868	二零零九年 十月二十九日	人民幣 123,500,000元	人民幣 125,260,000元	(1.4%)
平均					(4.8%)
最高					2.4%
最低					(21.7%)
出售事項					(2.0%) (附註1)

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 代價須相等於經調整資產淨值之98%與經審核出售債權之98%之總和
2. 美元已按1美元兌人民幣6.67元之匯率換算為人民幣

誠如上表所示，可資比較交易之代價與經調整資產淨值之平均比率為折讓約4.8%。代價較經調整資產淨值與經審核出售債權折讓2%，其高於可資比較公司之平均比率，並於可資比較公司之範圍內。

鑒於(i)出售集團之市賬率高於可資比較公司之平均數，並於可資比較公司之範圍內；(ii)代價乃根據出售集團之經調整資產淨值釐定，即當與可資比較交易之代價與經調整資產淨值之平均比率折讓約4.8%比較時更為有利，吾等認為代價就獨立股東而言屬公平合理。

(d) 協議之其他條款

吾等亦審閱協議之其他主要條款，且並不知悉有任何不尋常條款。因此，吾等認為，協議之條款乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。

出售事項之財務影響

誠如董事會函件所述，緊隨完成後，正威及其附屬公司將終止成為 貴公司之附屬公司。故此，正威及其附屬公司之業績於完成後將不再併入 貴集團之財務報表內。

對盈利之影響

誠如上文「出售事項之背景」一節所載，出售集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度錄得未經審核綜合營業額及除稅後未經審核純利分別約174,400,000港元及37,700,000港元。

根據通函附錄三所載之餘下集團未經審核備考財務資料，假設出售事項已於二零一零年一月一日進行，經計入出售事項之預期收益後，餘下集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度之未經審核綜合備考虧損將由約79,800,000港元收窄至約42,800,000港元。

對營運資金之影響

誠如董事會函件所述，出售事項之最終代價150,700,000港元須以現金方式分三期進行支付，而該所得款項將由 貴公司用於(i)減少 貴公司之負債，包括但不限於償還銀行借貸及／或可能提早贖回部份現有可換股債券；及／或(ii) 貴公司之一般營運資金。根據二零一零年中期報告， 貴集團之未償還銀行貸款為約1,327,000,000港元，而尚未兌換現有可換股債券之賬面值為約1,318,000,000港元（本金額為約2,347,700,000港元）。

根據通函附錄三所載之餘下集團未經審核綜合備考財務資料，假設出售事項已於二零一零年十二月三十一日進行，餘下集團之流動資產及流動資產淨值將由約5,448,500,000港元及約2,648,100,000港元分別減少至約5,182,500,000港元及約2,628,000,000港元，而餘下集團之銀行及手頭現金將由約209,800,000港元減少至約199,900,000港元。

對資產淨值之影響

根據通函附錄三所載之餘下集團未經審核備考財務資料，假設出售事項已於二零一零年十二月三十一日進行，餘下集團之未經審核備考資產淨值將由約410,400,000港元減少至約355,900,000港元，而 貴公司股東應佔總權益將由約222,300,000港元增加至約277,300,000港元。 貴公司股東應佔總權益有所增加乃來自出售事項之所得款項淨額。

推薦意見

經考慮以上主要因素及理由後，吾等認為(i)協議之條款乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理；及(ii)出售事項符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東以及推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈以批准協議及其項下擬進行交易之有關普通決議案，且吾等亦建議獨立股東就此投票贊成有關決議案。

此致

恆力房地產發展(集團)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

二零一一年三月二十八日

A. 三年財務資料

本集團(i)截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(已於本公司在二零一一年三月二十八日刊發之二零一零年年度業績公佈中披露)；(ii)截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(已於本公司在二零一零年四月二十九日刊發之二零零九年年報中第27至97頁披露)；及(iii)截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(已於本公司在二零零九年四月二十九日刊發之二零零八年年報中第26至101頁披露)，均已刊登於聯交所之網站(www.hkex.com.hk)及本公司之網站(<http://www.hlgrou.com.hk>)內。

B. 債務聲明

銀行借款

於二零一一年二月二十八日(即刊印本通函前就本債項聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之尚未償還已抵押銀行借款約為1,491,000,000港元。

可換股債券

於二零一一年二月二十八日營業時間結束時，本集團之尚未行使現有可換股債券賬面值約為1,368,000,000港元(本金額為2,317,000,000港元)。

現有可換股債券於二零零八年一月二十一日發行，可於二零零八年一月二十一日至二零一八年一月二十日兌換為股份。現時之換股價為每股兌換股份0.334港元。零息現有可換股債券以質押本公司全資附屬公司Amazing Wise Limited之全部股本進行擔保。

或然負債

於二零一一年二月二十八日，本集團就銀行為客戶提供購買本集團已發展物業之按揭貸款而向銀行提供擔保約600,000,000港元。該等由本集團向銀行提供之擔保將於銀行向客戶收取各項物業之房屋所有權證作為提供按揭貸款之擔保質押時解除。

除上文所述者以及集團間負債外，本集團於二零一一年二月二十八日營業時間結束時並無任何尚未償還之貸款、按揭、抵押、債券、借貸資本、債務證券、定期貸款及透支或其他類似債項、融資租賃或租購承擔、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、其他借貸或屬借貸之債項或任何擔保或其他重大或然負債。

於本通函日期，董事並不知悉本集團自二零一一年二月二十八日以來有關債務或其他或然負債之任何重大變動。

C. 重大不利轉變

於最後實際可行日期，董事確認本集團自二零一零年十二月三十一日（即編製本集團最近期刊發經審核財務報表之日）以來之財務或經營狀況並無任何重大不利轉變。

D. 營運資金聲明

董事經審慎周詳考慮後認為於完成後，經計及餘下集團之可用現有財務資源（包括內部一般營運資金及可用銀行融資）後，在無不可預見之情況下，餘下集團將具備足夠營運資金，應付其自本通函日期起計最少未來12個月所需。

下文載列出售集團於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日之未經審核綜合資產負債表，以及出售集團於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度各年之未經審核綜合收入表、綜合全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，有關資料乃經本集團之核數師畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會所頒佈之香港審閱委聘準則第2400號「委聘審閱財務報表」審閱。

綜合收入表

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度

(以港元列示)

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 千元	二零零九年 千元	二零一零年 千元
營業額	3,545	426,086	174,379
已售物業成本	(787)	(294,902)	(102,816)
其他收益及收入淨額	6,503	6,210	6,695
投資物業估值(虧損)/ 收益	(681)	44,497	9,152
銷售開支	(3,277)	(20,550)	(9,544)
行政開支	(10,187)	(11,824)	(12,882)
經營(虧損)/溢利	(4,884)	149,517	64,984
融資成本	—	(4,632)	(1,078)
除稅前(虧損)/溢利	(4,884)	144,885	63,906
所得稅抵免/(開支)	32	(34,577)	(26,225)
本年度(虧損)/溢利	<u>(4,852)</u>	<u>110,308</u>	<u>37,681</u>
以下各項應佔：			
本公司權益股東	(778)	42,091	14,432
非控股權益	(4,074)	68,217	23,249
本年度(虧損)/溢利	<u>(4,852)</u>	<u>110,308</u>	<u>37,681</u>

綜合全面收入表

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度

(以港元列示)

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 千元	二零零九年 千元	二零一零年 千元
本年度(虧損)/溢利	(4,852)	110,308	37,681
本年度其他全面收入 (經稅項調整):			
換算中華人民共和國 (「中國」)國內之 附屬公司之 財務報表之 匯兌差額	2,251	(366)	5,869
固定資產之重估 (虧絀)/盈餘	(5,160)	1,609	321
	(2,909)	1,243	6,190
本年度全面收入總額	(7,761)	111,551	43,871
以下各項應佔:			
本公司權益股東	(2,039)	42,206	16,579
非控股權益	(5,722)	69,345	27,292
本年度全面收入總額	(7,761)	111,551	43,871

綜合資產負債表

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日
(以港元列示)

	於十二月三十一日		
	二零零八年 千元	二零零九年 千元	二零一零年 千元
非流動資產			
投資物業	23,794	88,105	101,771
物業、廠房及設備	10,336	15,109	15,882
預付租金	2,446	3,471	3,520
可供出售投資	2,265	2,272	2,368
遞延稅項資產	9,358	8,838	4,397
	<u>48,199</u>	<u>117,795</u>	<u>127,938</u>
流動資產			
在建物業	398,085	81,135	139,775
待售物業	21,232	167,439	108,229
貿易及其他應收款項	42,145	11,400	7,991
預付稅項	11,763	2,359	81
銀行及手頭現金	88,084	73,680	158,700
	<u>561,309</u>	<u>336,013</u>	<u>414,776</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	140,770	167,974	192,479
預收款項	216,761	50,230	1,823
銀行貸款	142,695	—	—
即期稅項	81,703	84,790	77,443
	<u>581,929</u>	<u>302,994</u>	<u>271,745</u>
流動(負債)/資產淨值	<u>(20,620)</u>	<u>33,019</u>	<u>143,031</u>
總資產減流動負債	<u>27,579</u>	<u>150,814</u>	<u>270,969</u>
非流動負債			
銀行貸款	—	—	82,866
遞延稅項負債	2,597	14,281	10,620
	<u>2,597</u>	<u>14,281</u>	<u>93,486</u>
資產淨值	<u>24,982</u>	<u>136,533</u>	<u>177,483</u>
資本及儲備			
股本	—	—	—
保留溢利	4,771	46,862	61,294
其他儲備	4,491	4,606	6,753
	<u>9,262</u>	<u>51,468</u>	<u>68,047</u>
本公司權益股東應佔權益總額	<u>9,262</u>	<u>51,468</u>	<u>68,047</u>
非控股權益	15,720	85,065	109,436
	<u>24,982</u>	<u>136,533</u>	<u>177,483</u>
總權益	<u>24,982</u>	<u>136,533</u>	<u>177,483</u>

綜合權益變動表

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度

(以港元列示)

	股本 千元	資本儲備 千元	匯兌儲備 千元	本公司權益股東應佔		總計 千元	非控股 權益 千元	總權益 千元
				物業重估 儲備 千元	保留溢利 千元			
於二零零八年一月一日之結餘	10	-	2,859	2,883	58,549	64,301	28,838	93,139
二零零八年之權益變動：								
本年度虧損	-	-	-	-	(778)	(778)	(4,074)	(4,852)
本年度其他全面收入	-	-	755	(2,016)	-	(1,261)	(1,648)	(2,909)
全面收入總額	-	-	755	(2,016)	(778)	(2,039)	(5,722)	(7,761)
共同控制下之重組	(10)	10	-	-	-	-	-	-
已付股息	-	-	-	-	(53,000)	(53,000)	(7,396)	(60,396)
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日之結餘	-	10	3,614	867	4,771	9,262	15,720	24,982
二零零九年之權益變動：								
本年度溢利	-	-	-	-	42,091	42,091	68,217	110,308
本年度其他全面收入	-	-	(489)	604	-	115	1,128	1,243
本年度全面收入總額	-	-	(489)	604	42,091	42,206	69,345	111,551
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年一月一日之結餘	-	10	3,125	1,471	46,862	51,468	85,065	136,533
二零一零年之權益變動：								
本年度溢利	-	-	-	-	14,432	14,432	23,249	37,681
本年度其他全面收入	-	-	2,002	145	-	2,147	4,043	6,190
全面收入總額	-	-	2,002	145	14,432	16,579	27,292	43,871
已批准股息	-	-	-	-	-	-	(2,921)	(2,921)
於二零一零年 十二月三十一日之結餘	-	10	5,127	1,616	61,294	68,047	109,436	177,483

綜合現金流量表

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度

(以港元列示)

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 千元	二零零九年 千元	二零一零年 千元
經營活動			
經營(所用)/產生之現金	(4,425)	144,176	33,063
已付所得稅	(7,053)	(10,384)	(32,613)
經營活動(所用)/產生之現金淨額	<u>(11,478)</u>	<u>133,792</u>	<u>450</u>
投資活動			
購買物業、廠房及設備之款項	(135)	(143)	–
出售物業、廠房及設備之所得款項	171	714	–
可供出售投資之股息	–	610	478
已收利息	914	740	640
投資活動產生之現金淨額	<u>950</u>	<u>1,921</u>	<u>1,118</u>
融資活動			
已付利息	(8,432)	(7,221)	(2,177)
新借銀行貸款所得款項	103,780	–	82,866
償還銀行貸款	(24,915)	(142,695)	–
關連公司墊款淨額	2,653	2,826	–
附屬公司非控股權益股東墊款淨額	11,625	287	4,301
向一間附屬公司之非控股權益持有人支付股息	(7,396)	(2,728)	(4,771)
融資活動產生/ (所用)之現金淨額	<u>77,315</u>	<u>(149,531)</u>	<u>80,219</u>
現金及現金等值物增加/(減少)淨額	<u>66,787</u>	<u>(13,818)</u>	<u>81,787</u>
於一月一日之現金及現金等值物	22,277	88,084	73,680
匯率變動之影響	<u>(980)</u>	<u>(586)</u>	<u>3,233</u>
於十二月三十一日之現金及現金等值物	<u>88,084</u>	<u>73,680</u>	<u>158,700</u>

1. 一般資料

於二零一一年三月三日，恆力房地產發展（集團）有限公司（「本公司」）就以代價149,900,000港元（可予調整）向China Fair Land Properties Limited（「買方」）出售其於正威控股有限公司及其附屬公司（「出售集團」）之全部股權（「出售事項」）而訂立一份股權轉讓協議。於出售事項完成後，出售集團之成員公司將不再為本公司之附屬公司。

2. 未經審核財務資料之編製基準

出售集團之未經審核財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)條編製，僅為載入本公司就有關出售事項而刊發之通函而編製。

載於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度各年之未經審核財務資料之金額乃根據本公司及其附屬公司就編製其綜合財務報表所採納之相關會計政策而確認及計量，有關政策符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則。

未經審核財務資料並不包含構成香港會計準則第1號「財務報表之呈報」所界定之完整財務報表之足夠資料。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

敬啟者：

恆力房地產發展（集團）有限公司（「貴公司」）

吾等謹就日期為二零一一年三月二十八日之通函（「通函」）附錄三第58至66頁所載 貴公司及其附屬公司（「貴集團」）之未經審核備考財務資料（「備考財務資料」）提交報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製僅供說明用途，旨在提供有關出售正威控股有限公司（「出售集團」）全部股權對所呈列財務資料可能造成影響之資料。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函第58至66頁。

責任

貴公司董事須全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料表達意見並向閣下報告。對吾等先前就編製未經審核備考財務資料所用任何財務資料作出之任何報告，吾等不會承擔任何超出報告發出日吾等對報告接收人所負之責任。

意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函申報委聘準則第300號「投資通函中備考財務資料之會計師報告」行事。吾等之工作主要包括將未經調整財務資料與原

始文件作比較、考慮支持調整之憑證及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。委聘並不涉及對任何相關財務資料作出獨立檢視。

由於吾等之工作並未構成按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則或香港審閱工作準則進行之審核或審閱，故吾等概不就未經審核備考財務資料作出任何審核或審閱保證。

吾等策劃及進行工作旨在取得吾等認為必要之資料及解釋，以便獲得充分證據可合理確定未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準妥善編製，有關基準與 貴集團會計政策一致，且所作調整就根據上市規則第4.29(1)段作出披露之未經審核備考財務資料而言屬適當。

未經審核備考財務資料僅供說明用途並以 貴公司董事之判斷及假設為基礎，基於其假設性質，並不保證或表示日後會出現任何事項，亦未必可表示：

- 貴集團於二零一零年十二月三十一日或任何未來日子之財務狀況；或
- 貴集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度或任何未來期間之業績及現金流量。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段作出披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整屬適當。

此致

恆力房地產發展（集團）有限公司
列位董事 台照

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一一年三月二十八日

未經審核備考資料

(I) 餘下集團之未經審核備考綜合資產負債表

A 引言

餘下集團之未經審核備考綜合資產負債表之編製旨在說明有關非常重大出售本集團於正威控股有限公司（「出售集團」）之全部股權之影響。於二零一一年三月三日，本集團訂立一份股權轉讓協議，以代價149,888,000港元（可予調整）（最終議定之代價為150,656,000港元）出售其於出售集團之全部股權（「出售事項」）。

餘下集團之未經審核備考綜合資產負債表乃根據上市規則第4.29條編製，旨在說明出售事項之影響，猶如出售事項已於二零一零年十二月三十一日完成。

餘下集團之未經審核備考綜合資產負債表乃以本集團於二零一零年十二月三十一日之綜合資產負債表（乃摘錄自本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之年度業績公佈（「業績公佈」））為基準，並作出有關(i)直接與出售事項有關且與日後事件或決策概無關連；及(ii)有事實支持之出售事項之備考調整。

餘下集團之未經審核備考綜合資產負債表乃根據多項假設、估計、不明朗因素及現時可得資料而編製。因此，隨附餘下集團之未經審核備考綜合資產負債表並非旨在說明出售事項如於二零一零年十二月三十一日或任何未來日子完成，餘下集團可達致之實際財務狀況。餘下集團之未經審核備考綜合資產負債表並非旨在說明餘下集團之真實財務狀況或預測餘下集團之未來財務狀況。

餘下集團之未經審核備考綜合資產負債表須與業績公佈所載本集團之過往資料及本通函其他部份所載之其他財務資料一併細閱。

B 未經審核備考綜合資產負債表

	本集團於 二零一零年 十二月 三十一日 千港元	備考調整		於二零一零年 十二月 三十一日 之未經審核 備考餘下集團 千港元
		千港元 附註(a)	千港元 附註(b)	
非流動資產				
固定資產				
— 投資物業	101,771	(101,771)		—
— 物業、廠房及設備	18,540	(15,882)		2,658
預付租金	28,492	(3,520)		24,972
商譽	99,861	—		99,861
可供出售投資	2,368	(2,368)		—
遞延稅項資產	4,397	(4,397)		—
	<u>255,429</u>			<u>127,491</u>
流動資產				
在建物業	4,090,776	(139,775)		3,951,001
待售物業	108,229	(108,229)		—
土地使用權訂金	222,554	—		222,554
貿易及其他應收款項	93,216	(7,991)		85,225
借予一名董事之貸款	324,543	—		324,543
預付稅項	54,736	(81)		54,655
有限制銀行存款	344,637	—		344,637
銀行及手頭現金	209,835	(158,700)	148,756	199,891
	<u>5,448,526</u>			<u>5,182,506</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	374,261	(192,479)	25,785	207,567
預收款項	1,082,012	(1,823)		1,080,189
銀行貸款	1,264,082	—		1,264,082
即期稅項	80,082	(77,443)		2,639
	<u>2,800,437</u>			<u>2,554,477</u>
流動資產淨值	<u>2,648,089</u>			<u>2,628,029</u>
總資產減流動負債	<u>2,903,518</u>			<u>2,755,520</u>

	本集團於 二零一零年 十二月 三十一日 千港元	備考調整 千港元 附註(a)	於二零一零年 十二月 三十一日 之未經審核 備考餘下集團 千港元 附註(b)
非流動負債			
銀行貸款	167,584	(82,866)	84,718
可換股債券	1,368,839	–	1,368,839
遞延稅項負債	956,717	(10,620)	946,097
	<u>2,493,140</u>		<u>2,399,654</u>
資產淨值	<u>410,378</u>		<u>355,866</u>
資本及儲備：			
股本	111,851		111,851
累計虧損	(484,779)		(424,728)
其他儲備	595,259		590,132
本公司股東			
應佔權益總額	222,331		277,255
非控股權益	188,047	(109,436)	78,611
權益總額	<u>410,378</u>		<u>355,866</u>

附註：

- (a) 假設出售事項已於二零一零年十二月三十一日進行，該等調整反映剔除出售集團於二零一零年十二月三十一日之資產及負債。

- (b) 該等調整反映根據所呈列之估計總代價150,700,000港元減法律及專業費用約1,900,000港元計算之出售事項所產生之估計收益。而上述計算乃假設所得款項淨額148,800,000港元（即所得款項總額150,700,000港元減法律及專業費用1,900,000港元）已於二零一零年十二月三十一日收取／支付。經調整資產淨值指於完成日期於出售集團管理賬目中反映之出售集團各自之總資產淨值。

出售債權指應收出售集團款項約33,900,000港元減應付出售集團款項約8,100,000港元，即淨金額合共25,800,000港元。有關款項於出售事項後已計入本集團之賬目內。

	千港元
總代價	150,656
本集團應佔出售集團於二零一零年十二月三十一日之資產淨值	(68,047)
出售債權	(25,785)
法律及專業費用	(1,900)
就出售出售集團時將出售集團彼等各自之功能貨幣換算為港元 之累計外匯收益重新分類調整至綜合收入表	5,127
	<hr/>
出售收益	<u><u>60,051</u></u>

(II) 餘下集團之未經審核備考綜合收入表及未經審核備考綜合現金流量表**A 引言**

餘下集團之未經審核備考綜合收入表及未經審核備考綜合現金流量表之編製旨在說明出售事項之影響。

餘下集團之未經審核備考綜合收入表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據上市規則第4.29條編製，旨在說明出售事項之影響，猶如出售事項已於二零一零年一月一日完成。

餘下集團之未經審核備考綜合收入表及未經審核備考綜合現金流量表乃以本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合收入表及綜合現金流量表（乃摘錄自本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之年度業績公佈（「業績公佈」）為基準，並作出有關(i)直接與出售事項有關且與日後事件概無關連；(ii)預期對餘下集團構成持續影響；及(iii)有事實支持之出售事項之備考調整。

餘下集團之未經審核備考綜合收入表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據多項假設、估計、不明朗因素及現時可得資料而編製。因此，隨附餘下集團之未經審核備考綜合收入表及未經審核備考綜合現金流量表並非旨在說明出售事項如於二零一零年一月一日完成，餘下集團可達致之實際業績及現金流量或預測餘下集團之未來業績及現金流量。

餘下集團之未經審核備考綜合收入表及未經審核備考綜合現金流量表須與業績公佈所載本集團之過往資料及本通函其他部份所載之其他財務資料一併細閱。

該等報表乃董事僅供說明用途而編製，並基於其性質，該等報表未必可以真實反映倘出售事項實際於二零一零年一月一日或任何未來期間進行時餘下集團之業績及現金流量。

B 未經審核備考綜合收入表

	截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度之 本集團 千港元	備考調整 千港元 附註(c)	千港元 附註(d)	截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度之 未經審核 備考餘下集團 千港元
營業額	174,379	(174,379)		—
已售物業成本	(102,816)	102,816		—
毛利	71,563	(71,563)		—
其他收入及收入淨額	25,685	(6,695)		18,990
投資物業重估收益	9,152	(9,152)		—
銷售開支	(18,882)	9,544		(9,338)
行政開支	(36,353)	12,882		(23,471)
經營溢利／(虧損)	51,165	(64,984)		(13,819)
融資成本	(120,689)	1,078		(119,611)
除稅前虧損	(69,524)	(63,906)		(133,430)
所得稅	(10,256)	26,225		15,969
	(79,780)	(37,681)		(117,461)
出售出售集團之收益	—	—	74,628	74,628
本年度虧損	<u>(79,780)</u>	<u>(37,681)</u>		<u>(42,833)</u>
以下各項應佔：				
本公司權益股東	(102,911)	(14,432)	74,628	(42,715)
非控股權益	23,131	(23,249)		(118)
本年度虧損	<u>(79,780)</u>	<u>(37,681)</u>		<u>(42,833)</u>

附註：

- (c) 假設出售事項已於二零一零年一月一日進行，該等調整反映剔除出售集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度之業績。
- (d) 該等調整反映根據所呈列之估計總代價150,700,000港元減法律及專業費用約1,900,000港元計算之出售事項所產生之估計收益。而上述計算乃假設所得款項淨額148,800,000港元（即所得款項總額150,700,000港元減法律及專業費用1,900,000港元）已於二零一零年十二月三十一日收取／支付。經調整資產淨值指於完成日期於出售集團管理賬目中反映之出售集團各自之總資產淨值。

出售債權指應收出售集團款項約33,900,000港元減應付出售集團款項約8,100,000港元，即淨金額合共25,800,000港元。有關款項於出售事項後已計入本集團之賬目內。

	千港元
總代價	150,656
本集團應佔出售集團於二零一零年一月一日之資產淨值	(51,468)
出售債權	(25,785)
法律及專業費用	(1,900)
就出售出售集團時將出售集團彼等各自之功能貨幣換算為港元 之累計外匯收益重新分類調整至綜合收入表	3,125
出售收益	74,628

C 未經審核備考綜合現金流量表

	截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度之 本集團 千港元	備考調整 千港元 附註(e)	千港元 附註(f)	截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度之 未經審核 備考餘下集團 千港元
經營活動所用 之現金淨額	(52)	(450)		(502)
投資活動				
購買物業、廠房及設備 之款項	(58)	-		(58)
出售出售集團之 所得款項	-	-	148,756	148,756
出售物業、廠房及 設備之所得款項	261	-		261
可供出售投資之股息	478	(478)		-
已收利息	5,160	(640)		4,520
有限制銀行存款之 增加	(146,129)	-		(146,129)
投資活動(所用)/產生 現金淨額	(140,288)			7,350
融資活動				
發行股份 (扣除直接應佔開支)	108,025	-		108,025
已付利息	(67,332)	2,177		(65,155)
來自附屬公司非控股 權益持有人之墊款	4,325	(4,301)		24
償還承兌票據	(60,000)	-		(60,000)
銀行貸款所得款項	306,806	(82,866)		223,940
償還銀行貸款	(77,158)	-		(77,158)
向附屬公司非控股權益 持有人支付股息	(4,771)	4,771		-
融資活動產生之 現金淨額	209,895			129,676

	截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度之 本集團 千港元	備考調整		截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度之 未經審核 備考餘下集團 千港元
		千港元 附註(e)	千港元 附註(f)	
現金及現金等值物 增加淨額	69,555			136,524
於二零一零年 一月一日之 現金及現金等值物	137,977	(73,680)		64,297
匯率變動之影響	<u>2,303</u>	(3,233)		<u>(930)</u>
於二零一零年 十二月三十一日之 現金及現金等值物	<u>209,835</u>			<u>199,891</u>

附註：

- (e) 假設出售事項已於二零一零年一月一日進行，該等調整反映剔除出售集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度之現金流量。
- (f) 假設出售事項已於二零一零年一月一日進行，該等調整反映現金流入減出售事項產生之開支。

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彼等對恆力房地產發展(集團)有限公司所持物業於二零一零年十二月三十一日之估值發出之函件、估值概要及估值證書全文，乃編製以供載入本通函。



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) 2501 5590

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

有關：中華人民共和國多項物業之估值

根據閣下之指示，就恆力房地產發展(集團)有限公司(「貴公司」)及／或其附屬公司(下文統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有之物業進行估值，吾等確認曾進行視察，作出有關調查及查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供該等物業於二零一零年十二月三十一日之價值之意見，以供載入貴公司所發出之通函。

吾等對各項物業之估值乃吾等對其市值之意見，所謂市值，就吾等所下定義而

言，乃指「某項物業於估值日經適當市場推銷後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及並無強迫之情況下，按公平原則進行交易而交換之估計金額」。

市值為賣方於市場上可合理取得之最佳價格及買方於市場上可合理取得之最有利價格。此估計尤其不會考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、合資經營、管理協議、由任何與該銷售有關人士授出之特殊報酬或優惠，或任何特殊價值要素）而有所增減之估計價格。此外，估計物業市值時並無考慮買賣成本，且並無抵銷任何相關稅項。

對由 貴集團於中國持有作業主自用、銷售或日後發展之第一類、第二類及第五類物業進行估值時，吾等已參考市場所得之可資比較交易採用直接比較法。

對 貴集團於中國所持有作投資之第三類物業進行估值時，吾等乃採用直接比較法進行估值，並參考有關市場上可資比較的交易，以及（如適用）按交予吾等之文件中所示收入淨額撥充資本之基準進行估值。吾等已考慮有關開支，並於適當情況下就潛在收入變化作出適當撥備。

對由 貴集團於中國持有在建之第四類物業進行估值時，吾等乃按照其將會根據 貴集團向吾等提供之最新發展方案發展及落成。吾等假設已取得一切有關政府主管部門就發展方案發出之同意、批文及許可證。達致吾等之估值意見時，吾等已參考市場所得之可資比較交易採用直接比較法，亦已考慮已用建築成本及完成開發將耗費之成本。假設物業開發於估值日完成，完工時之資本價值即吾等就該等開發物業之價值總額之意見。

除非另有指明，於對中國物業估值之過程中，吾等已假設與該等物業有關之各自特定年期之可轉讓土地使用權已按象徵式土地使用年費出讓，並已全數支付任何應付土地補價。吾等亦假設業主對該等物業擁有可執行業權，於所授整個未屆滿年期內擁有自由不受干擾地使用、佔用或出讓物業的權利。吾等已獲提供有關中國物業業權文件摘要之副本。然而，吾等並未審閱文件正本，以核實業權，亦未查核可能未載於交予吾等之副本中的任何修訂條款。吾等倚賴 貴集團及 貴集團法律顧問浙江和義律師事務所就位於中國之各物業業權所提供之中國法律意見。

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供的資料，亦已接納向吾等提供有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、發展方案、已支出及未支付建築成本、物業辨識、地盤及樓面面積以及一切其他有關事項之意見。估值證書所載之尺寸、量度及面積乃按吾等獲提供之文件所載資料計算，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供重要估值資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，表示所提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等曾視察該等物業之外貌。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行任何結構測量，故無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無測試任何設施。此外，吾等亦無進行實地調查以確定地面狀況及設施是否適合作任何日後發展。吾等之估值乃假設此等方面之情況理想，且於建築期間內將不會產生預期外開支或延誤而編製。

吾等之估值並無考慮該等物業之任何抵押、按揭或欠款或於進行銷售時可能產生之任何費用或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業並無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃根據香港測量師學會公告之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）、公司條例相關條文、香港聯合交易所有限公司（主板）證券上市規則第五章及應用指引第十二項以及公司收購、合併及股份購回守則第11條所載所有規定而編製。

為符合公司收購、合併及股份購回守則第11.3條之規定及如 貴集團所告知，出售物業可能產生的潛在稅務負債包括：

- (a) 就位於中國之物業而言，按25%比率對出售該等物業產生之盈利收取利得稅；及
- (b) 就中國物業不超過50%至超過200%的升值按介乎30%至60%的累進稅率繳納的土地增值稅。

除另有說明外，就位於中國之物業而言，所有款項均以人民幣（「人民幣」）列值。吾等的估值所採納的匯率為估值日期適用的匯率人民幣1元兌1.1752港元。

吾等已於二零一一年三月二十八日就載於本報告之所有第一類及第三類物業於二零一零年十二月三十一日之市值估值刊發一份估值報告（「另一份報告」），以供貴公司作年終審核之用。吾等確認，吾等於另一份報告中就所有物業進行估值時所採用之估值基準、假設及方法與本報告所採用者相同，而所達致之市值與本報告所載者相同。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

恆力房地產發展（集團）有限公司
香港
金鐘道89號
力寶中心
第2座
34樓3401室

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

Anthony C K Lau

MHKIS MRICS RPS(GP)

董事

謹啟

二零一一年三月二十八日

附註： Anthony C K Lau先生為合資格估值師，並擁有超過18年香港及中國物業估值經驗。

估值概要

編號 物業	於二零一零年	貴集團 應佔權益 %	於二零一零年
	十二月三十一日 現況下之市值 人民幣		十二月三十一日 貴集團應佔市值 人民幣

第一類 – 貴集團在中國持作業主自用之物業

1	中國 江蘇省 蘇州市 平江區 白塔東路 桐芳苑51號房	37.5	615,000
2	中國 浙江省 寧波市 江北區 灣頭鄉永紅村 育才路282至286號 繁景花園 八間辦公室及 一間會所	37.5	795,000
3	中國 浙江省 寧波市 江北區 灣頭鄉 永紅村 育才路288號 繁景花園幼稚園	37.5	2,126,250

編號	物業	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值 人民幣	貴集團 應佔權益 %	於二零一零年 十二月三十一日 貴集團應佔市值 人民幣
4	中國 浙江省 寧波市 江北區 範江岸路 271-1、273、275及 275-1號1至3層部分	10,070,000	37.5	3,776,250
5	中國 浙江省 寧波市 江東區 中興路327號 商舖1-12至2-12號	1,180,000	65.625	774,375
6	中國 浙江省 寧波市 江東區 中興路331-1號 商舖1-15至2-15號	960,000	65.625	630,000
7	中國 浙江省 寧波市 江東區 中興路339號 商舖1-21至2-21號	1,000,000	65.625	656,250
8	中國 浙江省 寧波市 江東區 中興路341號 商舖1-22至2-22號	890,000	65.625	584,063

編號	物業	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值 人民幣	貴集團 應佔權益 %	於二零一零年 十二月三十一日 貴集團應佔市值 人民幣
9	中國 浙江省 寧波市 江東區 中興路341-1號 商舖1-3至1-4號	290,000	65.625	190,313
10	中國 浙江省 寧波市 江東區 中興路361號 商舖1-3、1-4及 2-2至2-4號	2,720,000	65.625	1,785,000
11	中國 浙江省 寧波市 江東區 樟樹街1號 商舖1-1及1-2號	950,000	65.625	623,438
12	中國 浙江省 寧波市 江東區 樟樹街111至121號 商舖1-4至1-9及 2-8至2-11號	6,760,000	65.625	4,436,250
			小計：	<u>16,992,189</u>

編號	物業	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值 人民幣	貴集團 應佔權益 %	於二零一零年 十二月三十一日 貴集團應佔市值 人民幣
第二類 – 貴集團在中國持作出售之物業				
13	中國 浙江省 寧波市 江北區 洪塘投資創業園區 長興路 盛世嘉苑一期 未出售部分	30,020,000	37.5	11,257,500
14	中國 浙江省 寧波市 江北區 洪塘中路 姚江新都部分	123,220,000	33.75	41,586,750
15	中國 浙江省 寧波市 江北區 灣頭鄉 永紅村 育才路288號 繁景花園三期部分	9,560,000	37.5	3,585,000

編號	物業	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值 人民幣	貴集團 應佔權益 %	於二零一零年 十二月三十一日 貴集團應佔市值 人民幣
16	中國 浙江省 寧波市 江東區 中興東路 幸福苑(第一及二期) 錦繡花園 未出售部分	4,070,000	65.625	2,670,938
17	中國 浙江省 寧波市 江東區 中興東路 幸福苑(第四期) 文景花園 未出售部分	1,340,000	65.625	879,375
18	中國 浙江省 寧波市 奉化 溪口鎮 中山路 盛世桃園 未出售部分	12,370,000	37.5	4,638,750
			小計：	<u>64,618,313</u>

編號	物業	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值 人民幣	貴集團 應佔權益 %	於二零一零年 十二月三十一日 貴集團應佔市值 人民幣
第三類 – 貴集團在中國持作投資之物業				
19	中國 浙江省 寧波市 江北區 洪塘中路354-360號 商舖1-15至1-18號	1,560,000	37.5	585,000
20	中國 浙江省 寧波市 江北區 翠柏路 第416、416-1及416-2號 第1及2層部分	22,190,000	37.5	8,321,250
21	中國 浙江省 寧波市 江北區 長陽東路 江北眾城部分	59,680,000	33.75	20,142,000
22	中國 浙江省 寧波市 江東區 樟樹街 錦繡花園 (幸福苑第一及第二期) 49號巷9號603單位	1,360,000	65.625	892,500

編號	物業	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值 人民幣	貴集團 應佔權益 %	於二零一零年 十二月三十一日 貴集團應佔市值 人民幣
23	中國 浙江省 寧波市 江北區 洪塘中路 姚江新都部分	1,180,000	33.75	398,250
			小計：	<u>30,339,000</u>
第四類 – 貴集團在中國持有之開發中物業				
24	中國 浙江省 寧波市 江北區 洪塘投資創業園區 長興路 盛世嘉苑二期	264,000,000	37.5	99,000,000
			小計：	<u>99,000,000</u>
第五類 – 貴集團在中國持作未來發展之物業				
25	中國 浙江省 寧波市 慈溪 龍山鎮 慈東工業園區 盛世置業	40,000,000	26.25	10,500,000
			小計：	<u>10,500,000</u>
			總計：	<u><u>221,449,502</u></u>

估值證書

第一類 – 貴集團在中國持作業主自用之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
1	中國 江蘇省 蘇州市 平江區 白塔東路 桐芳苑 51號房	該物業包括一個於一九九五年落成之大型豪宅發展項目內之一幢兩層高別墅。 該物業之總建築面積約為130.00平方米(1,399平方呎)。	該物業現為空置。	人民幣 1,640,000元 (貴集團應佔 37.5%權益： 人民幣 615,000元)

附註：

- 根據 貴公司提供之資料，寧波市拓展房地產開發有限公司(「寧波拓展」)為 貴公司擁有37.5%權益之合營公司，乃由正輝(寧波)有限公司(37.5%股權)、恆興基立(地產)有限公司(37.5%股權)及4名獨立股東(25%股權)成立，註冊資本為人民幣20,000,000元。寧波拓展之溢利根據股權比例及合作條件分攤。
- 根據蘇州市房地產管理局於二零零一年九月十九日發出之房產證蘇房權證市區字第00098091號，該物業(總建築面積為130.00平方米)之房屋所有權由寧波拓展持有。
- 吾等已獲提供 貴集團之法律顧問就該物業之業權發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

寧波拓展於一九八九年十一月二十一日成立，並已取得營運之一切所需許可證，經營期限為30年，業務範圍為房地產開發、銷售房屋及售後服務，且已取得該物業之所有權證，並有權以其他方式轉讓、按揭、租賃或出售該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值											
2	中國浙江省 寧波市 江北區 灣頭鄉 永紅村 育才路 282及286號 繁景花園 八個辦公室單位 及一個會所	該物業包括一個於一九九三年至一九九七年分不同階段落成之大型綜合商住發展項目內之八個辦公室單位及一個會所。 該物業之總建築面積約為1,329.28平方米(14,311平方呎)，其分析呈列如下：	該會所現由貴集團佔用作會所，而辦公室單位目前則由貴集團佔用作辦公室。	人民幣 2,120,000元 (貴集團應佔 37.5%權益： 人民幣 795,000元)											
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>類型</th> <th colspan="2">概約總建築面積 (平方米) (平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>369.28</td> <td>3,975</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>960.00</td> <td>10,333</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>1,329.28</u></td> <td><u>14,311</u></td> </tr> </tbody> </table>	類型	概約總建築面積 (平方米) (平方呎)		辦公室	369.28	3,975	會所	960.00	10,333	總計	<u>1,329.28</u>	<u>14,311</u>	
類型	概約總建築面積 (平方米) (平方呎)														
辦公室	369.28	3,975													
會所	960.00	10,333													
總計	<u>1,329.28</u>	<u>14,311</u>													
		該物業之土地使用權獲授年期為70年，分別於二零六零年十月二十六日、二零六零年十月二十八日及二零六三年五月二十四日屆滿，作興建住宅大廈及別墅以及住宅及配套設施用途。													

附註：

- 根據貴公司提供之資料，寧波市拓展房地產開發有限公司(「寧波拓展」)為貴公司擁有37.5%權益之合營公司，乃由正輝(寧波)有限公司(37.5%股權)、恆興基立(地產)有限公司(37.5%股權)及4名獨立股東(25%股權)成立，註冊資本為人民幣20,000,000元。寧波拓展之溢利根據股權比例及合作條件分攤。
- 根據寧波市人民政府與寧波市土地管理局發出之國有土地使用權證甬北國用(2003)字第5576號，該物業之土地使用權已授予寧波拓展，於二零六零年十月二十六日屆滿，作住宅用途。
- 根據房屋所有權證甬房權證字新字第J200300843號，該物業一部分(總建築面積為369.28平方米)之房屋所有權為寧波拓展持有。

- (4) 根據 貴集團提供之資料，該物業之會所（「會所」）（建築面積960平方米）未經中國政府有關當局的檢查及接納。因此，寧波拓展未能取得會所之房屋所有權證，寧波拓展亦無權出售或轉讓會所。由於會所之業權不能轉讓，吾等並無釐定會所之任何商業價值，而本物業估值所述物業之公開市值並不包括會所的價值。
- (5) 吾等已獲提供 貴集團之法律顧問就該物業之業權發出之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：

寧波拓展於一九八九年十一月二十一日成立，並已取得營運之一切所需許可證，經營期限為30年，業務範圍為房地產開發、銷售房屋及售後服務，且已取得該物業辦公室部分（總建築面積為369.28平方米）之所有權證，並有權轉讓、按揭、租賃或出售該物業部分。寧波拓展已取得該物業辦公室部分之銷售許可證及可轉讓該物業辦公室部分。倘寧波拓展租賃或佔用該物業該部分，則其須申請房屋所有權證。寧波拓展在取得房屋所有權證上並無法律障礙。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
3	中國浙江省 寧波市 江北區 灣頭鄉 永紅村 育才路 288號繁景花園 一間幼稚園	該物業包括一個大型綜合商住發展項目內之一幢4層高幼稚園，總建築面積約為2,254.18平方米(24,264平方呎)。該樓宇為於一九九三年落成之鋼筋混凝土結構。 該物業之土地使用權獲授年期為70年，分別於二零六零年十月二十六日、二零六零年十月二十八日及二零六三年五月二十四日屆滿，作興建住宅大廈、別墅以及住宅及配套設施用途。	該物業目前則由貴集團佔用作幼稚園。	人民幣 5,670,000元 (貴集團應佔 37.5%權益： 人民幣 2,126,250元)

附註：

- 根據貴公司提供之資料，寧波市拓展房地產開發有限公司(「寧波拓展」)為貴公司擁有37.5%權益之合營公司，乃由正輝(寧波)有限公司(37.5%股權)、恆興基立(地產)有限公司(37.5%股權)及4名獨立股東(25%股權)成立，註冊資本為人民幣20,000,000元。寧波拓展之溢利根據股權比例及合作條件分攤。
- 根據寧波市政府與寧波市土地管理局於一九九三年五月二十四日發出之國有土地使用權證甬國用(93)字第122號，一幅地盤面積為45,789.60平方米之土地之土地使用權已授予寧波拓展，年期為70年，於二零六三年五月二十四日屆滿，作興建配套設施用途。
- 根據兩份房屋所有權證房權證甬房權證自新字第200300507號及甬房權證江北字第200847108號，該物業之房屋所有權由寧波拓展持有。
- 吾等已獲提供貴集團之法律顧問就該物業之業權發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

寧波拓展於一九八九年十一月二十一日成立，並已取得營運之一切所需許可證，經營期限為30年，業務範圍為房地產開發、銷售房屋及售後服務，且為該物業之合法擁有人。倘寧波拓展轉讓、租賃或按揭該物業，則其須申請獨立國有土地使用權證。寧波拓展在取得獨立國有土地使用權證上並無法律障礙。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
4	中國 浙江省 寧波市 江北區 範江岸路 271-1、273、 275及275-1號 1至3層部份	該物業包括一幢於一九九七年落成之9層高綜合商住大廈1至3層之一部份。 該物業之總建築面積合共約為1,726.04平方米(18,579平方呎)。 該物業之土地使用權獲授年期於二零三三年五月二十四日屆滿，作商業用途。	該物業現由 貴集團佔用作辦公室及銷售辦公室。	人民幣 10,070,000元 (貴集團應佔 37.5%權益： 人民幣 3,776,250元)

附註：

- (1) 根據 貴公司提供之資料，寧波市拓展房地產開發有限公司(「寧波拓展」)為 貴公司擁有37.5%權益之合營公司，乃由正輝(寧波)有限公司(37.5%股權)、恆興基立(地產)有限公司(37.5%股權)及4名獨立股東(25%股權)成立，註冊資本為人民幣20,000,000元。寧波拓展之溢利根據股權比例及合作條件分攤。
- (2) 根據國有土地使用權證甬國用(2006)第0500462號，該物業之土地使用權已授予寧波拓展，年期於二零三三年五月二十四日屆滿，作商業用途。
- (3) 根據寧波市房地產管理局於二零零五年一月十日發出之房屋所有權證甬房權證江北字第200500462號，寧波拓展持有該物業之房屋所有權作商業用途。
- (4) 吾等已獲提供 貴集團之法律顧問就該物業之業權發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

寧波拓展於一九八九年十一月二十一日成立，並已取得營運之一切所需許可證，經營期限為30年，業務範圍為房地產開發、銷售房屋及售後服務，且已取得該物業之所有權證，並有權以其他方式轉讓、按揭、租賃或出售該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
5	中國浙江省 寧波市 江東區 中興路327號 商舖1-12至 2-12號	該物業包括一幢於二零零二年落成之9層高綜合商住大廈1至2層之一部分。 該物業總建築面積約為146.05平方米(1,572平方呎)。 該物業之土地使用權獲授年期於二零三三年三月二十四日屆滿，作商業用途。	該物業按年租約人民幣70,000元租出。	人民幣 1,180,000元 (貴集團應佔 65.625%權益： 人民幣 774,375元)

附註：

- (1) 根據 貴公司提供之資料，寧波市拓展房地產開發有限公司(「寧波拓展」)為 貴公司擁有37.5%權益之合營公司，乃由正輝(寧波)有限公司(37.5%股權)、恆興基立(地產)有限公司(37.5%股權)及4名獨立股東(25%股權)成立，註冊資本為人民幣20,000,000元。寧波拓展之溢利根據股權比例及合作條件分攤。
- (2) 根據寧波市人民政府於二零零九年二月二十四日發出之國有土地使用權證甬國用(2009)字第2400971號，該物業土地之土地使用權已授予寧波拓展，於二零三三年三月二十四日屆滿，作商業用途。
- (3) 根據寧波市房地產管理局於二零零九年發出之房屋所有權證甬房權證江東字第200902702號，該物業之房屋所有權由寧波拓展持有，作商業用途。
- (4) 吾等已獲提供 貴集團之法律顧問就該物業之業權發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

寧波拓展於一九八九年十一月二十一日成立，並已取得營運之一切所需許可證，經營期限為30年，業務範圍為房地產開發、銷售房屋及售後服務，且已取得該物業之所有權證，並有權以其他方式轉讓、按揭、租賃或出售該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
6	中國浙江省 寧波市 江東區 中興路 331-1號 商舖1-15至 2-15號	該物業包括一幢於二零零二年落成之9層高綜合商住大廈1至2層之一部分。 該物業總建築面積約為104.63平方米(1,126平方呎)。 該物業之土地使用權獲授年期於二零三三年三月二十四日屆滿，作商業用途。	該物業按年租約 人民幣80,000元 租出。	人民幣 960,000元 (貴集團應佔 65.625%權益： 人民幣 630,000元)

附註：

- (1) 根據 貴公司提供之資料，寧波市拓展房地產開發有限公司(「寧波拓展」)為 貴公司擁有37.5%權益之合營公司，乃由正輝(寧波)有限公司(37.5%股權)、恆興基立(地產)有限公司(37.5%股權)及4名獨立股東(25%股權)成立，註冊資本為人民幣20,000,000元。寧波拓展之溢利根據股權比例及合作條件分攤。
- (2) 根據寧波市人民政府於二零零九年二月二十四日發出之國有土地使用權證甬國用(2009)字第2400970號，該物業土地之土地使用權已授予寧波拓展，於二零三三年三月二十四日屆滿，作商業用途。
- (3) 根據寧波市房地產管理局於二零零九年發出之房屋所有權證甬房權證江東字第200902706號，該物業之房屋所有權由寧波拓展持有，作商業用途。
- (4) 吾等已獲提供 貴集團之法律顧問就該物業之業權發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

寧波拓展於一九八九年十一月二十一日成立，並已取得營運之一切所需許可證，經營期限為30年，業務範圍為房地產開發、銷售房屋及售後服務，且已取得該物業之所有權證，並有權以其他方式轉讓、按揭、租賃或出售該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
7	中國浙江省 寧波市 江東區 中興路339號 商舖1-21至 2-21號	該物業包括一幢於二零零二年落成之9層高綜合商住大廈1至2層之一部分。 該物業總建築面積約為103.21平方米(1,111平方呎)。 該物業之土地使用權獲授年期於二零三三年三月二十四日屆滿，作商業用途。	該物業按年租約人民幣80,000元租出。	人民幣 1,000,000元 (貴集團應佔 65.625%權益： 人民幣 656,250元)

附註：

- (1) 根據 貴公司提供之資料，寧波市拓展房地產開發有限公司(「寧波拓展」)為 貴公司擁有37.5%權益之合營公司，乃由正輝(寧波)有限公司(37.5%股權)、恆興基立(地產)有限公司(37.5%股權)及4名獨立股東(25%股權)成立，註冊資本為人民幣20,000,000元。寧波拓展之溢利根據股權比例及合作條件分攤。
- (2) 根據寧波市人民政府於二零零九年三月二日發出之國有土地使用權證甬國用(2009)字第2401275號，該物業土地之土地使用權已授予寧波拓展，於二零三三年三月二十四日屆滿，作商業用途。
- (3) 根據寧波市房地產管理局於二零零九年發出之房屋所有權證甬房權證江東字第200904881號，該物業之房屋所有權由寧波拓展持有，作商業用途。
- (4) 吾等已獲提供 貴集團之法律顧問就該物業之業權發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

寧波拓展於一九八九年十一月二十一日成立，並已取得營運之一切所需許可證，經營期限為30年，業務範圍為房地產開發、銷售房屋及售後服務，且已取得該物業之所有權證，並有權以其他方式轉讓、按揭、租賃或出售該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
8	中國浙江省 寧波市 江東區 中興路341號 商舖1-22至 2-22號	該物業包括一幢於二零零二年落成之9層高綜合商住大廈1至2層之一部分。 該物業總建築面積約為92.39平方米(994平方呎)。 該物業之土地使用權獲授年期於二零三三年三月二十四日屆滿，作商業用途。	該物業按年租約人民幣75,000元租出。	人民幣 890,000元 (貴集團應佔 65.625%權益： 人民幣 584,063元)

附註：

- (1) 根據 貴公司提供之資料，寧波市拓展房地產開發有限公司(「寧波拓展」)為 貴公司擁有37.5%權益之合營公司，乃由正輝(寧波)有限公司(37.5%股權)、恆興基立(地產)有限公司(37.5%股權)及4名獨立股東(25%股權)成立，註冊資本為人民幣20,000,000元。寧波拓展之溢利根據股權比例及合作條件分攤。
- (2) 根據寧波市人民政府於二零零九年三月二日發出之國有土地使用權證甬國用(2009)字第2401274號，該物業土地之土地使用權已授予寧波拓展，於二零三三年三月二十四日屆滿，作商業用途。
- (3) 根據寧波市房地產管理局於二零零九年發出之房屋所有權證甬房權證江東字第200904880號，該物業之房屋所有權由寧波拓展持有，作商業用途。
- (4) 吾等已獲提供 貴集團之法律顧問就該物業之業權發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

寧波拓展於一九八九年十一月二十一日成立，並已取得營運之一切所需許可證，經營期限為30年，業務範圍為房地產開發、銷售房屋及售後服務，且已取得該物業之所有權證，並有權以其他方式轉讓、按揭、租賃或出售該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
9	中國浙江省 寧波市 江東區 中興路341-1號 商舖1-3至 1-4號	該物業包括一幢於二零零二年落成之9層高綜合商住大廈1層之一部分。 該物業總建築面積約為21.89平方米(236平方呎)。 該物業之土地使用權獲授年期於二零三三年三月二十四日屆滿，作商業用途。	該物業按年租約 人民幣75,000元 租出。	人民幣 290,000元 (貴集團應佔 65.625%權益： 人民幣 190,313元)

附註：

- (1) 根據 貴公司提供之資料，寧波市拓展房地產開發有限公司(「寧波拓展」)為 貴公司擁有37.5%權益之合營公司，乃由正輝(寧波)有限公司(37.5%股權)、恆興基立(地產)有限公司(37.5%股權)及4名獨立股東(25%股權)成立，註冊資本為人民幣20,000,000元。寧波拓展之溢利根據股權比例及合作條件分攤。
- (2) 根據寧波市人民政府於二零零九年三月二日發出之國有土地使用權證甬國用(2009)第2400980號，該物業土地之土地使用權已授予寧波拓展，於二零三三年三月二十四日屆滿，作商業用途。
- (3) 根據寧波市房地產管理局於二零零九年發出之房屋所有權證甬房權證江東字第200902725號，該物業之房屋所有權由寧波拓展持有，作商業用途。
- (4) 吾等已獲提供 貴集團之法律顧問就該物業之業權發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

寧波拓展於一九八九年十一月二十一日成立，並已取得營運之一切所需許可證，經營期限為30年，業務範圍為房地產開發、銷售房屋及售後服務，且已取得該物業之所有權證，並有權以其他方式轉讓、按揭、租賃或出售該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
10	中國浙江省 寧波市 江東區 中興路361號 商舖1-3、1-4及 2-2至2-4號	該物業包括一幢於二零零二年落成之9層高綜合商住大廈1至2層之一部分。 該物業總建築面積約為361.59平方米(3,892平方呎)。 該物業之土地使用權獲授年期於二零三三年三月二十四日屆滿，作商業用途。	該物業按年租約 人民幣200,000元 租出。	人民幣 2,720,000元 (貴集團應佔 65.625%權益： 人民幣 1,785,000元)

附註：

- (1) 根據 貴公司提供之資料，寧波市拓展房地產開發有限公司(「寧波拓展」)為 貴公司擁有37.5%權益之合營公司，乃由正輝(寧波)有限公司(37.5%股權)、恆興基立(地產)有限公司(37.5%股權)及4名獨立股東(25%股權)成立，註冊資本為人民幣20,000,000元。寧波拓展之溢利根據股權比例及合作條件分攤。
- (2) 根據寧波市人民政府於二零零九年三月二日發出之國有土地使用權證甬國用(2009)第2400968號，該物業土地之土地使用權已授予寧波拓展，於二零三三年三月二十四日屆滿，作商業用途。
- (3) 根據寧波市房地產管理局於二零零九年發出之房屋所有權證甬房權證江東字第200902701號，該物業之房屋所有權由寧波拓展持有，作商業用途。
- (4) 吾等已獲提供 貴集團之法律顧問就該物業之業權發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

寧波拓展於一九八九年十一月二十一日成立，並已取得營運之一切所需許可證，經營期限為30年，業務範圍為房地產開發、銷售房屋及售後服務，且已取得該物業之所有權證，並有權以其他方式轉讓、按揭、租賃或出售該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
11	中國浙江省 寧波市 江東區 樟樹街1號 商舖1-1及 1-2號	該物業包括一幢於二零零二年落成之9層高綜合商住大廈1層之一部分。 該物業總建築面積約為51.75平方米(557平方呎)。 該物業之土地使用權獲授年期於二零三三年三月二十四日屆滿，作商業用途。	該物業按年租約 人民幣85,000元 租出。	人民幣 950,000元 (貴集團應佔 65.625%權益： 人民幣 623,438元)

附註：

- (1) 根據 貴公司提供之資料，寧波市拓展房地產開發有限公司(「寧波拓展」)為 貴公司擁有37.5%權益之合營公司，乃由正輝(寧波)有限公司(37.5%股權)、恆興基立(地產)有限公司(37.5%股權)及4名獨立股東(25%股權)成立，註冊資本為人民幣20,000,000元。寧波拓展之溢利根據股權比例及合作條件分攤。
- (2) 根據寧波市人民政府於二零零九年三月二日發出之國有土地使用權證甬國用(2009)第2400974號，該物業土地之土地使用權已授予寧波拓展，於二零三三年三月二十四日屆滿，作商業用途。
- (3) 根據寧波市房地產管理局於二零零九年發出之房屋所有權證甬房權證江東字第200902704號，該物業之房屋所有權由寧波拓展持有，作商業用途。
- (4) 吾等已獲提供 貴集團之法律顧問就該物業之業權發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

寧波拓展於一九八九年十一月二十一日成立，並已取得營運之一切所需許可證，經營期限為30年，業務範圍為房地產開發、銷售房屋及售後服務，且已取得該物業之所有權證，並有權以其他方式轉讓、按揭、租賃或出售該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
12	中國浙江省 寧波市 江東區 樟樹街111至 121號商舖 1-4至1-9 及2-8至 2-11號	該物業包括一幢於二零零二年落成之9層高綜合商住大廈1至2層之一部分。 該物業總建築面積約為1,141.33平方米(12,285平方呎)。 該物業之土地使用權獲授年期於二零三三年三月二十四日屆滿，作商業用途。	該物業按年租約 人民幣240,000元 租出。	人民幣 6,760,000元 (貴集團應佔 65.625%權益： 人民幣 4,436,250元)

附註：

- (1) 根據 貴公司提供之資料，寧波市拓展房地產開發有限公司(「寧波拓展」)為 貴公司擁有37.5%權益之合營公司，乃由正輝(寧波)有限公司(37.5%股權)、恆興基立(地產)有限公司(37.5%股權)及4名獨立股東(25%股權)成立，註冊資本為人民幣20,000,000元。寧波拓展之溢利根據股權比例及合作條件分攤。
- (2) 根據寧波市人民政府於二零零九年三月二日發出之國有土地使用權證甬國用(2009)字第2400966號，該物業土地之土地使用權已授予寧波拓展，於二零三三年三月二十四日屆滿，作商業用途。
- (3) 根據寧波市房地產管理局於二零零六年發出之房屋所有權證甬房權證江東字第200632145號，該物業之房屋所有權由寧波拓展持有，作商業用途。
- (4) 吾等已獲提供 貴集團之法律顧問就該物業之業權發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

寧波拓展於一九八九年十一月二十一日成立，並已取得營運之一切所需許可證，經營期限為30年，業務範圍為房地產開發、銷售房屋及售後服務，且已取得該物業之所有權證，並有權以其他方式轉讓、按揭、租賃或出售該物業。

估值證書

第三類 – 貴集團在中國持作出售之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
13	中國浙江省 寧波市 江北區 洪塘投資 創業園區 長興路 盛世嘉苑一期 未出售部分	盛世嘉苑（「發展項目」）乃一個住宅／商業發展項目，分為兩期開發，地盤面積約44,698.00平方米（481,129平方呎）。 該物業包括於二零零九年竣工發展項目第一期未出售部分。 該物業包括多個住宅單位、商業單位及停車位，總建築面積約為3,911.00平方米（42,098平方呎）。 該物業之土地使用權僅供住宅及配套設施使用而授予。	該物業現為空置。	人民幣 30,020,000元 (貴集團應佔 37.5%權益： 人民幣 11,257,500元)

附註：

- (1) 根據 貴公司提供之資料，寧波市拓展房地產開發有限公司（「寧波拓展」）為 貴公司擁有37.5%權益之合營公司，乃由正輝（寧波）有限公司（37.5%股權）、恆興基立（地產）有限公司（37.5%股權）及4名獨立股東（25%股權）成立，註冊資本為人民幣20,000,000元。寧波拓展之溢利根據股權比例及合作條件分攤。
- (2) 根據國有土地使用權證甬國用(2006)第0591732號，一幅地盤面積為44,698平方米土地之土地使用權已授予寧波拓展，作住宅及配套設施用途。
- (3) 根據兩份預售許可證江北區房預許字(2008)第001及005號，發展項目第一期獲准預售及出售。
- (4) 吾等已獲提供 貴集團之法律顧問就該物業之業權發出之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：

寧波拓展於一九八九年十一月二十一日成立，並已取得營運之一切所需許可證，經營期限為30年，業務範圍為房地產開發、銷售房屋及售後服務，且已取得該物業之銷售許可證，並有權轉讓該物業。寧波拓展於取得該物業之房屋所有權證後，有權向另一方出租該物業。寧波拓展在取得房屋所有權證上並無法律障礙。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
14	中國浙江省 寧波市 江北區 洪塘中路 姚江新都 未出售部分	姚江新都（「發展項目」）乃於一幅地盤面積約12,634.00平方米（135,992平方呎）之土地上建造之辦公室／商業發展項目。 該發展項目包括於三層高商業平台上建造之14層高辦公室大樓及於二零零九年落成之兩層停車場地庫。 該物業包括該發展項目多個辦公室單位、商業單位及停車位，總建築面積約為13,174.14平方米（141,806平方呎）。 該物業之土地使用權獲授年期於二零四四年十二月三十日屆滿，作商業及服務用途。	該物業現為空置。	人民幣 123,220,000元 (貴集團應佔 33.75%權益： 人民幣 41,586,750元)

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證甬北國用(2005)第02696號，一幅地盤面積為12,634平方米土地之土地使用權已授予 貴公司擁有應佔權益33.75%之寧波市江北眾城房地產開發有限公司（「江北眾城」），年期於二零四四年十二月三十日屆滿，作商業及服務業用途。
- (2) 吾等已獲提供 貴集團之法律顧問就該物業之業權發出之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 江北眾城已取得該物業4,113.74平方米之所有權證，並有權使用、租賃及按揭該物業該部分；
 - (ii) 江北眾城須於轉讓該物業之有關部分前申請獨立土地使用權證，江北眾城在取得該物業之土地使用權證上並無法律障礙；及
 - (iii) 江北眾城已取得該物業餘下部分之銷售許可證，並有權轉讓該物業該部分。江北眾城於取得該物業該部分之房屋所有權證後，有權向另一方出租該物業該部分。江北眾城在取得房屋所有權證上並無法律障礙。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
15	中國浙江省 寧波市 江北區 灣頭鄉 永紅村 育才路288號 繁景花園 三期未出售部分	繁景花園（「發展項目」）乃一個於一九九三年至一九九七年分不同階段落成之住宅發展項目。 該物業包括該發展項目多個住宅單位及商業單位，總建築面積約為888.30平方米（9,562平方呎）。	該物業現為空置。	人民幣 9,560,000元 (貴集團應佔 37.5%權益： 人民幣 3,585,000元)
		該物業已獲授土地使用權，分別於二零六零年十月二十六日、二零六零年十月二十八日及二零六三年五月二十四日屆滿，作興建住宅大廈及別墅以及住宅及配套設施用途。		

附註：

- 根據 貴公司提供之資料，寧波市拓展房地產開發有限公司（「寧波拓展」）為 貴公司擁有37.5%權益之合營公司，乃由正輝（寧波）有限公司（37.5%股權）、恆興基立（地產）有限公司（37.5%股權）及4名獨立股東（25%股權）成立，註冊資本為人民幣20,000,000元。寧波拓展之溢利根據股權比例及合作條件分攤。
- 根據三份國有土地使用權證甬國用（90約）字第003號、甬國用（92）字第102號及甬國用（93）字第122號，地盤面積分別為53,477.10平方米、1,680平方米及45,789.60平方米之土地（該物業之地盤為其中一部份）之土地使用權已授予寧波拓展，於二零六零年十月二十六日、二零六零年十月二十八日及二零六三年五月二十四日屆滿，作興建住宅大廈及別墅以及住宅及配套設施用途。
- 吾等已獲提供 貴集團之法律顧問就該物業之業權發出之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：

寧波拓展於一九八九年十一月二十一日成立，並已取得營運之一切所需許可證，經營期限為30年，業務範圍為房地產開發、銷售房屋及售後服務，且已取得該物業之銷售許可證，並有權轉讓該物業。寧波拓展於取得該物業之房屋所有權證後，有權向另一方出租該物業。寧波拓展在取得房屋所有權證上並無法律障礙。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
16	中國浙江省 寧波市 江東區 中興東路 幸福苑 (第一及二期) 錦繡花園 未出售部分	錦繡花園(「發展項目」)乃一個 於一九九六年年左右落成之住宅 發展項目。 該物業包括該發展項目多個住 宅單位及商業單位，總建築面 積約為281.01平方米(3,025平 方呎)。 該物業之土地使用權獲授年期 於二零六四年十一月一日屆 滿，作住宅用途。	該物業現為空置。	人民幣 4,070,000元 (貴集團應佔 65.625%權益： 人民幣 2,670,938元)

附註：

- (1) 根據 貴公司提供之資料，寧波市拓展房地產開發有限公司(「寧波拓展」)為 貴公司擁有37.5%權益之合營公司，乃由正輝(寧波)有限公司(37.5%股權)、恆興基立(地產)有限公司(37.5%股權)及4名獨立股東(25%股權)成立，註冊資本為人民幣20,000,000元。寧波拓展之溢利根據股權比例及合作條件分攤。
- (2) 根據國有土地使用權證甬國用(93)字第118號，一幅地盤面積為170,508.90平方米之土地之土地使用權已授予寧波拓展，於二零六四年十一月一日屆滿，作住宅用途。
- (3) 吾等已獲提供 貴集團之法律顧問就該物業之業權發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

寧波拓展於一九八九年十一月二十一日成立，並已取得營運之一切所需許可證，經營期限為30年，業務範圍為房地產開發、銷售房屋及售後服務，且已取得該物業之銷售許可證，並有權轉讓該物業。寧波拓展於取得該物業之房屋所有權證後，有權向另一方出租該物業。寧波拓展在取得房屋所有權證上並無法律障礙。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
17	中國浙江省 寧波市 江東區 中興東路 幸福苑(第四期) 文景花園 未出售部分	文景花園(「發展項目」)乃一個於二零零一年左右落成之住宅發展項目。 該物業包括該發展項目多個住宅單位及商業單位，總建築面積約為216.63平方米(2,332平方呎)。 該物業之土地使用權獲授年期於二零六四年十一月一日屆滿，作住宅用途。	該物業現為空置。	人民幣 1,340,000元 (貴集團應佔 65.625%權益： 人民幣 879,375元)

附註：

- 根據 貴公司提供之資料，寧波市拓展房地產開發有限公司(「寧波拓展」)為 貴公司擁有37.5%權益之合營公司，乃由正輝(寧波)有限公司(37.5%股權)、恆興基立(地產)有限公司(37.5%股權)及4名獨立股東(25%股權)成立，註冊資本為人民幣20,000,000元。寧波拓展之溢利根據股權比例及合作條件分攤。
- 根據國有土地使用權證甬國用(93)字第118號，一幅地盤面積為170,508.90平方米之土地之土地使用權已授予寧波拓展，於二零六四年十一月一日屆滿，作住宅用途。
- 吾等已獲提供 貴集團之法律顧問就該物業之業權發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

寧波拓展於一九八九年十一月二十一日成立，並已取得營運之一切所需許可證，經營期限為30年，業務範圍為房地產開發、銷售房屋及售後服務，且已取得該物業之銷售許可證，並有權轉讓該物業。寧波拓展於取得該物業之房屋所有權證後，有權向另一方出租該物業。寧波拓展在取得房屋所有權證上並無法律障礙。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
18	中國浙江省 寧波市 奉化 溪口鎮 中山路 盛世桃園 未出售部分	盛世桃園（「發展項目」）乃一個於二零零三年左右落成之住宅發展項目。 該物業包括該發展項目多個住宅單位，總建築面積約為1,546.36平方米（16,645平方呎）。	該物業現為空置。	人民幣 12,370,000元 (貴集團應佔 37.5%權益： 人民幣 4,638,750元)

附註：

- (1) 根據貴公司提供之資料，寧波市拓展房地產開發有限公司（「寧波拓展」）為貴公司擁有37.5%權益之合營公司，乃由正輝（寧波）有限公司（37.5%股權）、恆興基立（地產）有限公司（37.5%股權）及4名獨立股東（25%股權）成立，註冊資本為人民幣20,000,000元。寧波拓展之溢利根據股權比例及合作條件分攤。
- (2) 根據四份國有土地使用權證奉國用(2002)字第2-8074號、(2003)字第2-9*034號、(2006)字第2-12086號及(2006)字第2-12087號，盛世桃園之土地之土地使用權已授予寧波拓展。
- (3) 吾等已獲提供貴集團之法律顧問就該物業之業權發出之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：

寧波拓展於一九八九年十一月二十一日成立，並已取得營運之一切所需許可證，經營期限為30年，業務範圍為房地產開發、銷售房屋及售後服務，且已取得該物業之銷售許可證，並有權轉讓該物業。寧波拓展於取得該物業之房屋所有權證後，有權向另一方出租該物業。寧波拓展在取得房屋所有權證上並無法律障礙。

估值證書

第三類 – 貴集團在中國持作投資之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
19	中國浙江省 寧波市 江北區 洪塘中路 354-360號 商舖 1-15至1-18號	該物業包括一個於二零零四年 落成之綜合商住發展項目第1層 之4個舖位。 該物業之總建築面積合共約為 261.41平方米 (2,814平方呎)。 該物業之土地使用權獲授年期 於二零四三年五月十四日屆 滿，作商業服務用途。	該物業現為空置。	人民幣 1,560,000元 (貴集團應佔 37.5%權益： 人民幣 585,000元)

附註：

- (1) 根據 貴公司提供之資料，寧波市拓展房地產開發有限公司（「寧波拓展」）為 貴公司擁有37.5%權益之合營公司，乃由正輝（寧波）有限公司（37.5%股權）、恆興基立（地產）有限公司（37.5%股權）及4名獨立股東（25%股權）成立，註冊資本為人民幣20,000,000元。寧波拓展之溢利根據股權比例及合作條件分攤。
- (2) 根據寧波市江北區土地管理局於二零零四年十一月十六日發出之國有土地使用權證甬北國用(2004)第06231號，該物業之土地之土地使用權已授予寧波拓展，年期於二零四三年五月十四日屆滿，作商業服務用途。
- (3) 根據寧波市房地產管理局於二零零四年九月二十八日發出之房屋所有權證房權證甬北洪字第2004090號，該物業之房屋所有權由寧波拓展持有。
- (4) 吾等已獲提供 貴集團之法律顧問就該物業之業權發出之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：

寧波拓展於一九八九年十一月二十一日成立，並已取得營運之一切所需許可證，經營期限為30年，業務範圍為房地產開發、銷售房屋及售後服務，且已取得該物業之所有權證，並有權以其他方式轉讓、按揭、租賃或出售該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
20	中國浙江省 寧波市 江北區 翠柏路 第416、416-1 及416-2號 第1及2層之 一部份	該物業包括一個於二零零四年 落成之住宅大廈之2層高商業平 台第1及第2層之一部份。 該物業之總建築面積合共約為 3,111.41平方 米 (33,491平方 呎)。 該物業之土地使用權獲授年期 於二零三三年五月二十三日屆 滿，作商業用途。	該物業目前按 年租約人民幣 1,130,000元租出。	人民幣 22,190,000元 (貴集團應佔 37.5%權益： 人民幣 8,321,250元)

附註：

- (1) 根據 貴公司提供之資料，寧波市拓展房地產開發有限公司(「寧波拓展」)為 貴公司擁有37.5%權益之合營公司，乃由正輝(寧波)有限公司(37.5%股權)、恆興基立(地產)有限公司(37.5%股權)及4名獨立股東(25%股權)成立，註冊資本為人民幣20,000,000元。寧波拓展之溢利根據股權比例及合作條件分攤。
- (2) 根據寧波市土地資源局於二零零三年六月二十七日發出之國有土地使用權證甬北國用(2003)字第2460號，該物業之土地之土地使用權已授予寧波拓展，年期於二零三三年五月二十三日屆滿，作商業用途。
- (3) 根據寧波市房地產管理局於二零零三年十一月二十九日發出之房屋所有權證房權證甬房權證自新字第J200201089號，該物業之房屋所有權由寧波拓展持有。
- (4) 吾等已獲提供 貴集團之法律顧問就該物業之業權發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

寧波拓展於一九八九年十一月二十一日成立，並已取得營運之一切所需許可證，經營期限為30年，業務範圍為房地產開發、銷售房屋及售後服務，且已取得該物業之所有權證，並有權以其他方式轉讓、按揭、租賃或出售該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
21	中國浙江省 寧波市 江北區 長陽東路 江北翠城部分	該物業包括一個2層高商業平台第1及第2層之一部分，以及於二零零九年落成之17層高商業大廈之第9層。 該物業總建築面積約為4,018.40平方米（43,254平方呎）。 該物業之土地使用權獲授年期於二零四四年十二月三十日屆滿，作商業服務用途。	該物業按兩部分出租。零售部分按營業額訂定租金，而辦公室單位按年租約人民幣37,500元租出。	人民幣 59,680,000元 (貴集團應佔 33.75%權益： 人民幣 20,142,000元)

附註：

- (1) 根據寧波市人民政府於二零零五年發出之國有土地使用權證甬北國用(2005)字第02696號，該物業土地之土地使用權已授予 貴公司擁有應佔權益33.75%之寧波市江北翠城房地產開發有限公司（「江北翠城」），於二零四四年十二月三十日屆滿，作商業用途。
- (2) 根據寧波市房地產管理局發出之三份房屋所有權證甬房權證江北字第20091055187號、第20091055194號及第20091055199號，該物業零售部分之房屋所有權由江北翠城持有。
- (3) 吾等已獲提供 貴集團之法律顧問就該物業之業權發出之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 江北翠城已取得該物業之所有權證，並有權使用、租賃及按揭該物業；及
 - (ii) 江北翠城須於轉讓該物業前申請獨立土地使用權證。江北翠城在取得該物業房屋所有權證上並無法律障礙。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
22	中國浙江省 寧波市江東區 中興東路 幸福苑 (第一及二期) 錦繡花園 49號巷9號603單位	錦繡花園(「發展項目」)乃一個 於一九九六年左右落成之住宅 發展項目。 該物業包括該發展項目多個住 宅單位及商業單位，總建築面 積約為93.67平方米(1,008平方 呎)。 該物業之土地使用權獲授年期 於二零六四年十一月一日屆 滿，作住宅用途。	該物業按年租約 人民幣8,400元之 租約租出。	人民幣 1,360,000元 (貴集團應佔 65.625%權益： 人民幣 892,500元)

附註：

- (1) 根據 貴公司提供之資料，寧波市拓展房地產開發有限公司(「寧波拓展」)為 貴公司擁有37.5%權益之合營公司，乃由正輝(寧波)有限公司(37.5%股權)、恆興基立(地產)有限公司(37.5%股權)及4名獨立股東(25%股權)成立，註冊資本為人民幣20,000,000元。寧波拓展之溢利根據股權比例及合作條件分攤。
- (2) 根據國有土地使用權證甬國用(93)字第118號，一幅地盤面積為170,508.90平方米之土地之土地使用權已授予寧波拓展，於二零六四年十一月一日屆滿，作住宅用途。
- (3) 吾等已獲提供 貴集團之法律顧問就該物業之業權發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

寧波拓展於一九八九年十一月二十一日成立，並已取得營運之一切所需許可證，經營期限為30年，業務範圍為房地產開發、銷售房屋及售後服務，且已取得該物業之銷售許可證，並有權轉讓該物業。寧波拓展於取得該物業之房屋所有權證後，有權向另一方出租該物業。寧波拓展在取得房屋所有權證上並無法律障礙。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
23	中國浙江省 寧波市 江北區 洪塘中路 姚江新都 部分	姚江新都（「發展項目」）乃於一幅地盤面積約12,634.00平方米（135,992平方呎）之土地上建造之辦公室／商業發展項目。 該發展項目包括於三層高商業平台上建造之14層高辦公室大樓及於二零零九年落成之兩層停車場地庫。 該物業包括該發展項目兩個辦公室單位及五個停車位，總建築面積約為188.35平方米（2,027平方呎）。 該物業之土地使用權獲授年期於二零四四年十二月三十日屆滿，作商業及服務用途。	該物業按總年租約人民幣39,720元之多份租約租出。	人民幣 1,180,000元 (貴集團應佔 33.75%權益： 人民幣 398,250元)

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證甬北國用(2005)第02696號，一幅地盤面積為12,634平方米土地之土地使用權已授予 貴公司擁有應佔權益33.75%之寧波市江北眾城房地產開發有限公司（「江北眾城」），年期於二零四四年十二月三十日屆滿，作商業及服務業用途。
- (2) 吾等已獲提供 貴集團之法律顧問就該物業之業權發出之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 江北眾城已取得該物業4,113.74平方米之所有權證，並有權使用、租賃及按揭該物業之有關部分；
 - (ii) 江北眾城須於轉讓該物業之有關部分前申請獨立土地使用權證，江北眾城在取得土地使用權證上並無法律障礙；及
 - (iii) 江北眾城已取得該物業餘下部分之銷售許可證，並有權轉讓該物業之有關部分。江北眾城於取得該物業之有關部分之房屋所有權證後，有權向另一方出租該物業之有關部分。江北眾城在取得房屋所有權證上並無法律障礙。

估值證書

第五類 – 貴集團在中國持有之開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年十二月三十一日現況下之市值
24	中國浙江省 寧波市 江北區 洪塘投資 創業園區 長興路 盛世嘉苑二期	盛世嘉苑分兩期發展成為住宅／商業發展。 該物業包括第二期發展，擬建於一幅地盤面積約33,136.00平方米(356,676平方呎)之土地上，預期於二零一一年完成。 該物業之總規劃建築面積約為58,983.49平方米(634,898平方呎)。 該物業土地使用權獲授出作住宅及配套設施用途。	該物業正在興建。	人民幣 264,000,000元 (貴集團應佔 37.5%權益： 人民幣 99,000,000元)

附註：

- (1) 根據貴公司提供之資料，寧波市拓展房地產開發有限公司(「寧波拓展」)為貴公司擁有37.5%權益之合營公司，乃由正輝(寧波)有限公司(37.5%股權)、恆興基立(地產)有限公司(37.5%股權)及4名獨立股東(25%股權)成立，註冊資本為人民幣20,000,000元。寧波拓展之溢利根據股權比例及合作條件分攤。
- (2) 根據二零零九年十月十五日發出之國有土地使用權證甬國用(2009)第0507480號，一幅地盤面積為33,136平方米之土地使用權已授予寧波拓展，作住宅及配套設施用途。
- (3) 根據建設用地規劃許可證(2009)浙規地字第0201007號，地盤面積為33,136平方米之物業用地已獲准行建設工程。
- (4) 根據建設工程規劃許可證(2009)浙規建字第0201005號，該物業之建築規模為58,983.49平方米。
- (5) 根據建設工程開工許可證第330203201003180201號，總建築面積為58,984平方米之建設工程已獲准開工。
- (6) 根據按揭合約寧波2010人抵0028號，該物業之土地使用權以中國銀行寧波分行為受益人予以按揭。
- (7) 據貴公司知會，於二零一零年十二月三十一日完成該物業所需建築成本及估計未償還建築成本分別約為人民幣54,660,000元及人民幣109,880,000元，並已計入吾等之估值。
- (8) 倘該物業於二零一零年十二月三十一日落成，則該物業市值約為人民幣533,000,000元。

- (9) 吾等已獲提供 貴集團之法律顧問就該物業之業權發出之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 寧波拓展於一九八九年十一月二十一日成立，並已取得營運之一切所需許可證，經營期限為30年，經營範圍為房地產開發、銷售房屋及售後服務業務；
 - (ii) 寧波拓展有權以其他方式轉讓、租賃、按揭或出售該物業；及
 - (iii) 寧波拓展已獲得該物業發展的有關批准及許可。

估值證書

第六類 – 貴集團在中國持作未來發展之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之市值
25	中國浙江省 寧波市 慈溪 龍山鎮 慈東工業園 區盛世置業	<p>該物業包括一幅地盤面積約17,514.00平方米(188,521平方呎)之土地。</p> <p>該物業擬發展成為辦公／商業發展，預期於二零一二年完成。</p> <p>於落成後，該物業將包括總建築面積約28,976.00平方米(311,898平方呎)。</p> <p>該物業之土地使用權獲授年期為40年，於二零四五年七月二十一日屆滿，作商業用途。</p>	該物業現為空置。	<p>人民幣 40,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 26.25%權益： 人民幣 10,500,000元)</p>

附註：

- (1) 根據二零零六年五月二十四日發出之國有土地使用權證慈國用(2006)第051056號，一幅地盤面積為17,514平方米之土地使用權已授予 貴集團擁有應佔權益26.25%之寧波盛世置業有限公司(「盛世置業」)，作商業用途。
- (2) 根據建設用地規劃許可證(2009)浙規(地)字第0220559號，地盤面積為17,514平方米之物業用地已獲准進行建設工程。
- (3) 吾等已獲提供 貴集團之法律顧問就該物業之業權發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

盛世置業已取得該物業之土地使用權證，並有權以其他方式轉讓、按揭、租賃或出售該物業。

責任聲明

本通函載有遵照上市規則之細節，旨在提供有關本集團之資料；董事願就本通函之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，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

1. 董事及本公司主要行政人員之權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員及彼等各自之聯繫人士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）之股份、相關股份及債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部條文須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括彼等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(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之權益或淡倉；或(c)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

股東姓名	身份及權益性質	所持股份數目	佔本公司 已發行股本 之概約百分比
陳長偉先生 （「陳先生」）	實益擁有人及由受 控法團持有（附註1）	1,380,231,507	59.3%
陳双妮女士 （「陳夫人」）	實益擁有人（附註2）	12,346,000	0.5%
陳冬雪女士 （「陳女士」）	實益擁有人（附註3）	43,774,000	1.9%

附註：

- (i) 於最後實際可行日期，陳先生被視為於1,380,231,507股股份中擁有權益，其中(1)12,962,000股股份由陳先生直接持有；(2)172,000,000股股份由Ever Good Luck Limited（於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由陳先生實益擁有）以信託方式代其持有；及(3)1,195,269,507股股份由Ever Good Luck Limited實益擁有。
- (ii) 陳夫人為陳先生之配偶及陳女士之兄嫂。
- (iii) 陳女士為陳先生之胞妹，與陳夫人是姑嫂關係。

2. 主要股東之權益披露

於最後實際可行日期，據董事及本公司主要行政人員所知，以下人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況可於本集團任何成員公司之股東大會上附有投票權利之任何股本類別面值10%或以上之權益或淡倉或持有有關股本之任何購股權：

股東名稱	身份及權益性質	所持股份數目	佔本公司 已發行股本 之概約百分比
Ever Good Luck Limited	實益擁有人 (附註1)	1,195,269,507	51.3%
新特高有限公司	實益擁有人 (附註2)	200,000,000	8.6%
Glories Structure Limited	實益擁有人 (附註3)	170,000,000	7.3%

附註：

- (i) Ever Good Luck Limited為一家於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由陳先生最終持有。
- (ii) 新特高有限公司為一家於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由林崢先生最終持有。
- (iii) Glories Structure Limited為一家於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由吳輝順先生最終持有。

上文所披露之全部權益指於股份之好倉。

除上文所披露者外，據董事所知，概無其他人士於股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況可於本集團任何成員公司之股東大會上附有投票權利之任何股本類別面值10%或以上之權益或淡倉。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事或候任董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何不會於一年內屆滿或不可於一年內毋須支付任何賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

4. 董事於本集團資產或本集團之重大合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事自二零一零年十二月三十一日（即本集團編製最近期公佈之經審核財務報表之日期）起於本集團之任何成員公司所買賣或租賃或本集團之任何成員公司擬買賣或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，陳先生欠負福建中旅房地產開發有限公司合共約342,500,000港元之款項，償還日為二零一一年十二月三十一日。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，並無存在任何董事直接或間接擁有重大權益而對本集團業務而言屬重大之合約或安排。

5. 競爭權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或彼等各自之聯繫人士概無於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益（倘彼等為本公司控股股東，則須根據上市規則第8.10條予以披露）。

業務可能或極可能與本集團業務構成競爭之實體	實體業務描述	董事姓名	董事於實體權益之性質
湖南中旅房地產發展有限公司 （「實體」）	主要於中國湖南省長沙市從事物業開發	陳長偉	實體之全部股權由陳長偉實益擁有

6. 專家資格及同意書

以下為本通函內載有其意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
寶橋融資有限公司	根據證券及期貨條例獲准從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
畢馬威會計師事務所	執業會計師
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	獨立物業估值師

上述專家均已就本通函之刊發發出彼等各自之同意書，同意按照本通函所載之形式及文義轉載其函件及／或引述彼等之名稱或意見，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司之股本中擁有任何實益權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之任何權利（不論可依法強制執行與否）。

於最後實際可行日期，自二零一零年十二月三十一日（即本集團編製最近期公佈之經審核財務報表之日期）以來，上述專家於本集團之任何成員公司所買賣或租賃或本集團之任何成員公司擬買賣或租賃之任何資產中概無直接或間接擁有任何權益。

7. 重大合約

於最後實際可行日期，本集團於緊接本通函日期前兩年內訂立之重大或可能屬重大合約（非於本集團日常業務過程中訂立之合約）如下：

- (a) Ever Good Luck Limited作為包銷商（「包銷商」）與本公司就本公司按於記錄日期每持有一股現有股份獲發一股供股股份之基準進行之供股（「供股」）而訂立日期為二零一零年九月二十九日之包銷協議；
- (b) 包銷商與本公司就修訂供股之若干條款而訂立日期為二零一零年十一月九日之補充包銷協議；及
- (c) 協議。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，本集團任何成員公司概無待決或面臨威脅之任何重大訴訟或申索。

9. 一般資料

- (a) 本公司之註冊地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。
- (b) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點為香港金鐘道89號力寶中心第2座34樓3401室。
- (c) 本公司之主要股份過戶登記處為Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited, RosebankCentre, 4th Floor, 11 Bermudiana Road, Pembroke, HM 08 Bermuda。

- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (e) 本公司之公司秘書為許惠敏女士。許女士於二零零零年十二月加入本集團，負責本集團之公司秘書工作。許女士在執業會計及企業融資方面擁有逾20年專業經驗，彼為英國特許公認會計師公會、香港會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會及香港公司秘書公會資深會員以及香港證券專業學會會員。
- (f) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

10. 備查文件

以下文件之副本由本通函刊發日期起至股東特別大會舉行日期（包括該日）期間之營業時間在本公司之總辦事處及主要營業地點（地址為香港金鐘道89號力寶中心第2座34樓3401室）可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程及公司細則；
- (b) 協議；
- (c) 本附錄「專家資格及同意書」一節所提及之同意書；
- (d) 載於本通函第27至47頁之獨立財務顧問函件；
- (e) 載於本通函附錄四之該等物業之估值報告；
- (f) 載於本公司附錄三之餘下集團之未經審核備考財務資料；
- (g) 本通函所提及之所有協議／合約；
- (h) 本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之全年業績公佈、本公司截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告及本公司截至二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止兩年各年之年度報告；及
- (i) 本通函。



恆力房地產發展(集團)有限公司
HENGLI PROPERTIES DEVELOPMENT (GROUP) LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 169)

茲通告恆力房地產發展(集團)有限公司(「本公司」)謹訂於二零一一年四月二十日(星期三)上午十一時假座香港金鐘道89號力寶中心第2座34樓3401室舉行股東特別大會,以考慮並酌情分別通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司之普通決議案及特別決議案:

普通決議案

「動議:

- (a) 一般及無條件批准China Fair Land Properties Limited(「買方」)與本公司於二零一一年三月三日訂立之有條件買賣協議(「協議」,其註有「A」字樣之副本已由股東特別大會主席簽署以資識別),據此(其中包括),本公司同意按協議所載之條款及條件出售或促成出售;而買方同意按協議所載之條款及條件購入或促成購入出售權益及出售債權(各自之定義見協議);及
- (b) 批准授權本公司董事進行一切彼等認為可能屬必要、可取或權宜之其他行動及事宜、簽立彼等認為可能屬必要、可取或權宜之其他文件,並採取一切彼等認為可能屬必要、可取或權宜之步驟,以實行協議之條款及/或使協議之條款生效。」

特別決議案

「動議待獲百慕達公司註冊處批准後並在此規限下,將本公司名稱由「Hengli Properties Development (Group) Limited」更改為「Hengli Commercial Properties (Group) Limited」,並採納中文名稱「恆力商業地產(集團)有限公司」作為本公司第二名稱以替代現有之中文名稱「恆力房地產發展(集團)有限公司」,及動議授權本公司董事於

股東特別大會通告

彼等認為必要及權宜時採取有關行動及簽立有關文件，以落實更改本公司名稱及採用第二名稱事宜，並使之生效。」

承董事會命
恆力房地產發展（集團）有限公司
主席
陳長偉

香港，二零一一年三月二十八日

總辦事處及香港主要營業地點：

香港金鐘道89號

力寶中心第2座

34樓3401室

附註：

- (a) 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之股東均可委任他人作為其受委代表代其出席大會及代其投票。持有兩股或以上股份之股東可委任多於一位受委代表。受委代表毋須為本公司股東。
- (b) 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
- (c) 本公司將於二零一一年四月十八日至二零一一年四月二十日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為有權出席股東特別大會並於會上投票，務請確保將所有過戶文件連同有關股票最遲於二零一一年四月十五日（星期五）下午四時三十分前交回本公司之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (d) 於本通告日期，董事會包括三名執行董事即陳長偉先生、陳双妮女士及陳冬雪女士，及三名獨立非執行董事即林文鋒女士、馬詠龍先生及葉景強先生。