
此乃要件 請即處理

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

閣下如已出售或轉讓名下所有China Properties Group Limited(「本公司」)股份，應立即將本通函及隨附代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。

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內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



China Properties Group Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1838)

關連交易 建議發行可換股票據

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問

AmCap

Ample Capital Limited

豐盛融資有限公司

豐盛融資有限公司

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。獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問豐盛融資有限公司發出的函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦意見)載於本通函第17至39頁。

本公司謹訂於二零一二年三月十六日(星期五)上午十時正在香港中環畢打街20號會德豐大廈14樓舉行股東特別大會，召開股東特別大會的通告載於本通函第45至46頁。隨附股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附的代表委任表格上印列的指示填妥表格，並盡早交回本公司的股份過戶及登記處香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回。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或其任何續會，並於會上投票。

二零一二年二月二十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	15
獨立財務顧問函件	17
附錄 — 一般資料	40
股東特別大會通告	45

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：

釋義

「該公告」	指	本公司於二零一二年一月二十七日就認購協議發表的公告
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	除週六以外，香港銀行一般開門營業的日子
「本公司」	指	China Properties Group Limited，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	認購協議完成
「先決條件」	指	本通函「董事會函件」中第II節第4分節「先決條件」所載的先決條件
「可換股票據」	指	本公司根據認購協議將向認購人發行本金額為500,000,000港元的可換股票據
「轉換股份」	指	將於可換股票據所附轉換權獲行使時向票據持有人配發及發行的新股份
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以考慮並酌情批准認購協議及據此擬進行的交易
「融資」	指	根據融資協議提供或將予提供的有期貸款融資，可按照融資協議的條款削減、修改或註銷
「融資協議」	指	本公司(作為借方)、國家開發銀行股份有限公司香港分行(作為貸方)及附表一所列融資協議訂約方(原擔保人)於二零一零年十月二十二日訂立有關300,000,000美元有期貸款融資的融資協議

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	獲委任為獨立董事委員會成員的獨立非執行董事，負責就認購協議及據此擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	豐盛融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第4、第6及第9類(分別為就證券提供意見、就機構融資提供意見及提供資產管理)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	本公司股東，認購人及其聯繫人連同汪世忠先生及(如有)擁有重大利益且依據上市規則須於股東特別大會上放棄投票的任何其他股東除外
「最後實際可行日期」	指	二零一二年二月二十四日，即本通函付印前就確定當中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
「汪世忠先生」	指	董事總經理汪世忠先生，為認購人的法律上及實益擁有人
「票據持有人」	指	當其時為可換股票據持有人的人士
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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港元的股份
「股東」	指	本公司股東

釋 義

「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「認購人」	指 Hillwealth Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，由汪世忠先生全資擁有
「認購協議」	指 本公司與認購人於二零一二年一月二十七日就認購可換股票據訂立的有條件認購協議，經於二零一二年二月二十一日訂立的補充協議修訂
「認購款項」	指 500,000,000港元，即可換股票據的認購款項
「主要股東」	指 具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「收購守則」	指 證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購、合併及股份購回守則(經不時修訂)
「美元」	指 美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指 百分比



China Properties Group Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1838)

執行董事：

Dr. Wang Shih Chang, George (主席)

汪世忠先生

徐禮昌先生

非執行董事：

關啟昌先生

獨立非執行董事：

Warren Talbot Beckwith先生

陸觀豪先生

Garry Alides Willinge先生

鄭燦焜先生

吳志高先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive, P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港中環

畢打街20號

會德豐大廈14樓

關連交易 建議發行可換股票據

I. 緒言

茲提述該公告，董事會宣佈，於二零一二年一月二十七日，本公司與認購人訂立一份認購協議，據此，本公司同意發行而認購人同意以現金認購500,000,000港元的可換股票據。

於二零一二年二月二十一日，董事會公佈，本公司與認購人就上述認購協議訂立補充協議，據此，雙方同意(i)將可換股票據的到期日由可換股票據發行日四週年修訂為可換股票

據發行日六週年；及(ii)將轉換可換股票據的期限由直至可換股票據發行日四週年止延長至直至可換股票據發行日六週年止。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：

- (i) 認購協議及建議發行可換股票據的詳情；
- (ii) 獨立董事委員會就認購協議、建議發行可換股票據及據此擬進行的交易向獨立股東提供的推薦意見；
- (iii) 獨立財務顧問函件，當中載有其就認購協議、建議發行可換股票據及據此擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；及
- (iv) 股東特別大會通告。

II. 於二零一二年一月二十七日訂立的認購協議

1. 訂約方

發行人： 本公司。本公司的主要業務為投資控股。本集團主要於中國從事物業發展業務，專注於在中國策略性地點發展和創建優質大型住宅和商業項目。

認購人： Hillwealth Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司。認購人由本公司董事總經理汪世忠先生全資擁有。認購人的主要業務為投資控股。

2. 可換股票據

依據認購協議，本公司同意發行而認購人同意以現金認購本金額為500,000,000港元的可換股票據。

在先決條件的規限下及完成時，認購人須認購可換股票據，並須支付或安排支付認購款項予本公司。認購款項可於完成時以向本公司支付新資金及／或結清認購人、汪世忠先生或其任何聯繫人過往墊付予本公司的資金的方式清償。

董事會函件

根據與國家開發銀行股份有限公司香港分行訂立的融資協議，本公司不得擁有由本公司或其任何附屬公司任何股東提供的任何未償還財務債項，惟依據屬融資協議所載形式的後償契據後償於融資的財務債項除外。認購人同意可換股票據及據此應付的一切金額(包括利息款項)乃後償於融資，另同意於落實完成後隨即就可換股票據訂立後償契據。

3. 可換股票據的主要條款

可換股票據的條款乃由本公司與認購人磋商後達致，主要條款概述如下：

本金額：	500,000,000港元
利息：	由發行日起根據可換股票據未償還本金額逐日按年利率5厘累計，利息須於可換股票據發行日兩週年及該日後每個週年於年末支付。
到期日：	本公司須於可換股票據發行日六週年向票據持有人償還可換股票據的未償還本金額連同所有應計利息。
完成日期：	先決條件達成當日後第五個營業日或本公司與認購人就發行可換股票據可能協定的其他日期。
先決條件：	下文第4節「先決條件」所載的先決條件。
轉換價：	每股股份2.42港元。轉換價可就(其中包括)股份分拆或合併、溢利或儲備股本分派、供股及按低於股份市價90%的價格進行的其他發行事宜而作出調整。

董事會函件

- 轉換期：向國家開發銀行股份有限公司香港分行悉數償還融資協議下的貸款本金及所有未償還應計利息或根據融資協議提供貸款首日後滿36個月當日(以較早者為準)後，票據持有人將有權隨時及不時將可換股票據全部或部分本金額轉換為股份，直至可換股票據發行日六週年為止，每次轉換的金額須為10,000,000港元或其完整倍數；然而，倘於任何時候可換股票據的未償還本金額低於10,000,000港元，則可轉換可換股票據的全部(但非僅部分)本金額，條件為任何轉換將(i)不會觸發收購守則規則26.1下提出強制性收購建議的責任及(ii)不會導致本公司未能符合上市規則第8.08條的公眾持股量規定。
- 轉換股份的地位：於轉換時發行的股份將於各方面與於轉換通知日期的所有其他已發行現有股份享有同等地位，並有權享有記錄日期為轉換通知日期或之後的所有股息及其他分派。

董事會函件

- 可轉讓性： 在遵守聯交所任何適用規定(包括上市規則)的規限下，除向汪世忠先生或其任何聯繫人轉讓或出讓可換股票據外，凡轉讓或出讓可換股票據均須經本公司事先書面同意。每次出讓或轉讓可換股票據僅可以10,000,000港元或其完整倍數進行，惟倘於任何時候可換股票據的未償還本金額低於10,000,000港元，則可出讓或轉讓可換股票據的全部(但非僅部分)未償還本金額，前提為在本公司根據融資協議悉數償還及／或結清所有應付金額前，倘向屬本公司或本集團成員公司股東的人士轉讓或出讓(全部或部分)可換股票據，則須待該名人士訂立後償契據，使將予轉讓或出讓的全部或部分可換股票據及所有據此應付的一切金額(包括利息款項)後償於融資，作為有關轉讓或出讓的先決條件後，方可轉讓或出讓可換股票據。
- 投票： 票據持有人將無權以票據持有人身份為由出席本公司任何會議或於會上投票。
- 上市： 本公司將不會申請可換股票據於聯交所上市。於可換股票據所附轉換權獲行使時，本公司將申請據此獲發行的股份上市。

轉換價每股股份2.42港元乃按股份於直至二零一二年一月二十六日(緊接認購協議日期前的交易日)止連續五個交易日(包括該日)在聯交所所報的平均收市價每股2.416港元釐定，較股份於二零一二年一月二十六日在聯交所所報的收市價每股2.39港元溢價約1.26%。發行可換股票據的所得款項淨額估計約為499,000,000港元，而按所得款項淨額計算，對本公司而言的每股認購股份淨價約為2.4152港元。

可換股票據的原到期日(經補充協議修訂前,即可換股票據發行日四週年)乃由本公司與認購人於考慮以下各項後磋商釐定:(i)融資到期日及本公司發行的9.125%優先定息票據到期日;(ii)以其他途徑取得融資的成本頗高,且目前市場融資緊絀;及(iii)目前中國物業市場受壓。經進一步考慮該等因素,董事認為,將可換股票據的到期日由可換股票據發行日四週年修訂為可換股票據發行日六週年,可讓本公司更靈活地管理營運資金。由於房地產行業屬資本密集性質,且本集團必須為物業項目安排項目融資,故此資金靈活性極其重要。因此,董事(汪世忠先生及Dr. Wang Shih Chang, George除外,但包括獨立非執行董事)認為,修訂可換股票據到期日符合本公司及股東的整體利益。

4. 先決條件

認購可換股票據須待下列先決條件達成後,方可作實:

- (a) 聯交所上市委員會(無條件地或僅於本公司與認購人均未能合理地反對的條件的規限下)批准轉換股份上市及買賣;
- (b) 獨立股東於股東特別大會上批准(i)訂立認購協議、(ii)發行可換股票據以及於可換股票據所附轉換權獲行使時配發及發行轉換股份、(iii)於向汪世忠先生或其任何聯繫人轉讓或出讓全部或部分可換股票據的情況下,於可換股票據所附轉換權獲行使時向汪世忠先生或其相關聯繫人(視情況而定)配發及發行轉換股份及(iv)根據認購協議擬進行的一切交易;及
- (c) 就訂立認購協議及據此擬進行的交易取得其他必要批准、同意或授權(如有)。

倘上述任何條件未能於認購協議日期後滿三個月當日或之前或認購人與本公司可能協定的較後日期達成,則認購協議將告失效。

III. 所得款項用途及於過往十二個月的集資活動

發行可換股票據的所得款項淨額約499,000,000港元將用作本集團的一般營運資金，包括但不限於支付銷售及推廣開支、行政開支、建築成本、設計費用及財務成本；償還部分貸款；支付稅款；或作本公司不時可能認為合適的其他用途。目前，本集團一般透過股東貸款、銀行借貸、銷售所得款項、預售所得款項、租金收入及物業管理收入。

於緊接該公告日期前過往十二個月內，本公司並無進行任何集資活動。

IV. 訂立認購協議的理由及裨益

董事(汪世忠先生(於認購協議及據此擬進行的交易中擁有重大利益)及Dr. Wang Shih Chang, George(為汪世忠先生的聯繫人)除外，但包括獨立非執行董事)認為，在目前市況下以其他方式取得融資存在不確定性，且中國物業市場狀況低迷，故發行可換股票據實為本集團增強現金狀況的良機。經考慮上文所述，且鑑於以其他方式取得融資的成本相對較高，加上目前融資市場狀況艱難，董事(汪世忠先生及Dr. Wang Shih Chang, George除外，但包括獨立非執行董事)認為，認購協議的條款屬公平合理，而訂立認購協議符合本公司及股東的整體利益。

V. 認購人於本公司的股權

於最後實際可行日期，認購人持有1,350,000,000股股份，相當於本公司已發行股本總數約74.62%。

假設可換股票據所附轉換權按轉換價每股股份2.42港元獲悉數行使，將予發行的新股份總數將為206,611,570股，相當於最後實際可行日期本公司已發行股本1,809,077,000股股份約11.42%，以及經發行及配發該等新股份擴大後本公司已發行股本2,015,688,570股股份約10.25%。股東特別大會上將提呈一項普通決議案，以尋求(其中包括)配發及發行轉換股份的特定授權。

在該情況下，認購人將直接擁有合共1,556,611,570股股份的權益，即於最後實際可行日期本公司已發行股本1,809,077,000股股份約86.04%，以及經發行及配發該等新股份擴大後本公司已發行股本2,015,688,570股股份約77.22%。然而，務請注意，票據持有人轉換可

董事會函件

換股票據全部或部分本金額的權利的條件為任何轉換將(i)不會觸發收購守則規則26.1下提出強制性收購建議的責任及(ii)不會導致本公司未能符合上市規則第8.08條的公眾持股量規定。

VI. 悉數轉換可換股票據的影響

下文載列本公司於(i)最後實際可行日期；及(ii)緊隨可換股票據獲悉數轉換後(假設於最後實際可行日期起至可換股票據獲悉數轉換當日止，本公司的已發行股本除發行轉換股份外並無任何變動)的股權架構：

股東名稱	於最後實際可行日期		緊隨可換股票據獲悉數轉換後	
	所持股份數目 (股)	股權概約百分比 (%)	所持股份數目 (股)	股權概約百分比 (%)
認購人	1,350,000,000	74.62	1,556,611,570	77.22 (附註1)
其他股東	<u>459,077,000</u>	<u>25.38</u>	<u>459,077,000</u>	<u>22.78</u>
總計：	<u>1,809,077,000</u>	<u>100</u>	<u>2,015,688,570</u>	<u>100</u>

附註：

- (1) 務請注意，票據持有人轉換可換股票據全部或部分本金額的權利的條件為任何轉換將(i)不會觸發收購守則規則26.1下提出強制性收購建議的責任及(ii)不會導致本公司未能符合上市規則第8.08條的公眾持股量規定。

VII. 上市規則的涵義

鑑於認購人為本公司的主要股東，並由董事總經理汪世忠先生全資擁有，故根據上市規則，認購人訂立認購協議構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章下的申報、公告及獨立股東批准規定。此外，根據上市規則第13.36(1)(a)條，董事配發及發行可轉換為本公司股份的證券前，須經股東於本公司的股東大會上同意。

由於Dr. Wang Shih Chang, George為汪世忠先生的兄長，因此，根據上市規則第14A章為汪世忠先生的聯繫人，Dr. Wang Shih Chang, George已根據上市規則第13.44條及本

董事會函件

公司章程細則與汪世忠先生一同就批准認購協議及據此擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。概無其他董事須就批准認購協議及據此擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

董事會已委任Warren Talbot Beckwith先生、陸觀豪先生、Garry Alides Willinge先生、鄭燦焜先生及吳志高先生(全部均為獨立非執行董事)組成獨立董事委員會，負責就認購協議的條款是否公平合理及認購協議下的交易是否符合本公司及股東的整體利益，向獨立股東提供意見。

本公司已委任豐盛融資有限公司為獨立財務顧問，負責就認購協議及據此擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

VIII. 股東特別大會

本公司謹訂於二零一二年三月十六日(星期五)上午十時正在香港中環畢打街20號會德豐大廈14樓舉行股東特別大會(召開股東特別大會的通告載於本通函第45至46頁)，會上將提呈一項普通決議案，以批准(i)訂立認購協議；(ii)發行可換股票據以及於可換股票據所附轉換權獲行使時配發及發行轉換股份；(iii)於向汪世忠先生或其任何聯繫人轉讓或出讓全部或部分可換股票據的情況下，於可換股票據所附轉換權獲行使時向汪世忠先生或其相關聯繫人(視情況而定)配發及發行轉換股份；及(iv)根據認購協議擬進行的一切交易。

根據上市規則第14A章，任何關連人士凡於須獲股東於股東大會上批准的關連交易中擁有重大利益，則該關連人士及其聯繫人須就批准該交易的決議案放棄投票。因此，認購人及其聯繫人以及汪世忠先生將會就將於股東特別大會上提呈的決議案放棄投票。

就本公司於作出一切合理查詢後所知，於最後實際可行日期：

- (a) 認購人及汪世忠先生控制或有權控制認購人所持股份的投票權；
- (b) (i) 認購人與汪世忠先生並無就認購人所持股份訂立任何投票權信託或其他協議或安排或諒解(賣斷交易除外)，亦無受上述各項約束；

董事會函件

(ii) 認購人及汪世忠先生或彼等各自的聯繫人並無義務或權利，據此已經或可能全面或按個別情況，將行使認購人所持股份的股票權的控制權暫時或永久移交第三方；及

(c) 本通函所披露認購人於本公司的實益持股權益，與認購人及汪世忠先生可藉以控制或有權控制於股東特別大會上投票的權利的股份數目之間，並無差異。

根據上市規則第13.39(4)條，股東就將於股東特別大會上提呈的決議案進行所有投票，必須以投票表決方式進行。本公司將按上市規則第13.39(5)條所訂方式公佈投票表決結果。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附的代表委任表格上印列的指示填妥表格，並盡早交回本公司的股份過戶及登記處香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回。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或其任何續會，並於會上投票。

根據本公司的公司章程細則，倘本公司主席不願意出任股東大會的主席，則與會董事應從彼等當中選擇一人作為主席以主持會議。Dr. Wang Shih Chang, George為董事汪世忠先生的聯繫人，而汪世忠先生於認購協議中擁有重大利益。Dr. Wang Shih Chang, George已表示不會出任股東特別大會主席。因此，於股東特別大會上，與會董事(Dr. Wang Shih Chang, George及汪世忠先生除外)將彼此協定出任股東特別大會主席以主持會議的獨立非執行董事。

IX. 推薦意見

務請閣下垂注獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件，該等函件分別載於本通函第15至16頁及第17至39頁，內容有關彼等各自對認購協議及據此擬進行的交易的意見。獨立股東於決定於股東特別大會上如何就決議案投票前，務請細閱該等函件。

董事(汪世忠先生及Dr. Wang Shih Chang, George除外，但包括獨立非執行董事)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案。

董事會函件

X. 附加資料

務請閣下垂注本通函附錄所載有關本集團的一般資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命

CHINA PROPERTIES GROUP LIMITED

Dr. Wang Shih Chang, George

主席

二零一二年二月二十九日



China Properties Group Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1838)

敬啟者：

關連交易 建議發行可換股票據

吾等謹提述本公司日期為二零一二年二月二十九日的通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除非文義另有所指，否則通函內界定的詞彙於本函件內使用時具有相同涵義。

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，負責就吾等認為認購協議的條款是否公平合理以及認購協議項下的交易是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見，並就獨立股東應否投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案提供推薦意見。豐盛融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，負責就認購協議及據此擬進行的交易向獨立董事委員會提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函第4至14頁的董事會函件及通函第17至39頁所載獨立財務顧問的意見函件。

經考慮獨立財務顧問的意見及推薦意見，吾等認為認購協議的條款屬公平合理，而認購協議項下的交易符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准(i)訂立認購協議；(ii)發行可換股票據及於可換股票據所附轉換權獲行使時配發及發行轉換股份；(iii)於向汪世忠先生或其任何聯繫人轉讓或

獨立董事委員會函件

出讓全部或部分可換股票據的情況下，於可換股票據所附轉換權獲行使時向汪世忠先生或其相關聯繫人(視情況而定)配發及發行轉換股份；及(iv)根據認購協議擬進行的一切交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

CHINA PROPERTIES GROUP LIMITED

獨立董事委員會

Warren Talbot Beckwith先生

獨立非執行董事

陸觀豪先生

獨立非執行董事

Garry Alides Willinge先生

獨立非執行董事

鄭燦焜先生

獨立非執行董事

謹啟

吳志高先生

獨立非執行董事

二零一二年二月二十九日

獨立財務顧問函件

下文載列豐盛融資有限公司(獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問)的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

AmCap
Ample Capital Limited
豐盛融資有限公司

豐盛融資有限公司
香港
德輔道中135號
華懋廣場二期
14樓A室

敬啟者：

關連交易 建議發行可換股票據

緒言

茲提述吾等獲 貴公司委聘以就認購協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於日期為二零一二年二月二十九日致股東的通函(「通函」)，當中已轉載本函件。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。

豐盛融資有限公司獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，以就認購協議的條款是否公平合理提供推薦建議。訂立認購協議的詳細原因載於通函「董事會函件」(「董事會函件」)一節。

於二零一二年一月二十七日， 貴公司與認購人訂立有條件認購協議，據此， 貴公司同意發行而認購人同意以現金認購500,000,000港元的可換股票據。

於二零一二年二月二十一日， 貴公司與認購人就上述認購協議訂立補充協議，據此，雙方同意(i)將可換股票據的到期日由可換股票據發行日四週年修訂為可換股票據發行日六

獨立財務顧問函件

週年；及(ii)將轉換可換股票據的期限由直至可換股票據發行日四週年止延長至直至可換股票據發行日六週年止。

鑑於認購人為 貴公司的主要股東，並由董事總經理汪世忠先生全資擁有，故根據上市規則，認購人訂立認購協議構成 貴公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章下的申報、公告及獨立股東批准規定。

意見基準

在達致吾等的意見及推薦建議時，吾等信賴 貴公司向吾等提供的資料，以及董事及 貴公司管理層所發表的意見及聲明，包括通函所載者。吾等並無理由懷疑董事向吾等所提供資料及聲明的真實性、準確性及完整性。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑有任何有關資料遭隱瞞，吾等亦不知悉任何事實或情況可導致吾等所獲提供資料及向吾等作出的聲明為不真實、不準確或誤導。吾等認為吾等已採取一切必要步驟，致使吾等能達致知情觀點，並為吾等依賴所獲提供的資料提供理據，以為吾等的意見提供合理基礎。董事已確認，就彼等所知，彼等相信所提供資料並無遺漏重大事實或資料，而所作出的聲明或所發表的意見乃經審慎周詳考慮後達致，且並無遺漏其他事實或聲明，致使通函(包括本函件)內的任何陳述有所誤導。

雖然吾等已採取合理步驟以符合上市規則的規定，惟吾等並無對 貴公司或代表 貴公司提供或作出的資料、意見或聲明進行任何獨立核證，亦無對 貴集團的業務狀況或資產及負債或涉及認購協議的其他訂約方進行任何獨立調查。

本函件的中英文本如有歧義，概以英文本為準。

所考慮的主要因素

就認購協議達致意見時，吾等曾考慮以下因素：

1. 有關 貴集團的背景資料

為向獨立股東提供資料， 貴集團主要在中國從事物業發展，專注於在中國策略性地點發展和創建優質大型住宅和商業項目。摘錄自 貴公司最近期刊發財務報表(其

獨立財務顧問函件

截至二零一一年六月三十日止六個月的中期報告(「中期報告」)的 貴集團若干財務資料概要載列如下。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
收入	11,732	67,494
貴公司擁有人應佔利潤	413,656	5,766,027
	於	
	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資產總值	54,354,257	52,475,396
負債總額	18,805,279	18,189,376
資產淨值	35,548,978	34,286,020
銀行結餘及現金	306,112	796,730
銀行貸款 — 有抵押，一年內到期	339,792	683,321

於截至二零一一年六月三十日止六個月， 貴公司錄得未經審核綜合收入約11,732,000港元，較截至二零一零年六月三十日止六個月的未經審核綜合收入約67,494,000港元下跌約82.62%。中期報告指收入下跌原因是 貴集團的主要物業發展項目於二零一一年上半年仍在興建中。此外，於截至二零一一年六月三十日止六個月， 貴公司錄得 貴公司擁有人應佔未經審核綜合利潤約413,656,000港元，而二零

獨立財務顧問函件

二零年同期的 貴公司擁有人應佔未經審核綜合利潤則約為5,766,027,000港元，減少約92.83%。吾等從中期報告中發現，於截至二零一一年六月三十日止六個月， 貴集團的營運虧損約為19,370,000港元，而 貴公司擁有人應佔利潤大部分來自投資物業公平值的正面變動約577,568,000港元。於二零一一年六月三十日， 貴公司的未經審核綜合資產總值、負債總額及資產淨值分別約為54,354,257,000港元、18,805,279,000港元及35,548,978,000港元。吾等亦注意到於二零一一年六月三十日， 貴公司有未經審核銀行結餘及現金約306,112,000港元，金額小於其為數339,792,000港元的短期銀行貸款。

吾等亦於下文載列摘錄自 貴公司截至二零一零年十二月三十一日止年度年報(「年報」)的若干財務資料。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 千港元 (經審核)	二零零九年 千港元 (經審核)
收入	207,262	1,286,850
貴公司擁有人應佔利潤	4,477,832	9,609,321

	於十二月三十一日	
	二零一零年 千港元 (經審核)	二零零九年 千港元 (經審核)
資產總值	52,475,396	42,416,016
負債總額	18,189,376	13,880,024
資產淨值	34,286,020	28,535,992

於截至二零一零年十二月三十一日止年度， 貴公司錄得經審核綜合收入約207,262,000港元，較截至二零零九年十二月三十一日止年度產生的經審核綜合收入約1,286,850,000港元下跌約83.89%。此外，於截至二零一零年十二月三十一日止年度， 貴公司錄得 貴公司擁有人應佔經審核綜合利潤約4,477,832,000港元，而截至二零零九年十二月三十一日止年度的 貴公司擁有人應佔經審核綜合利潤則約為9,609,321,000港元，減少約53.40%。於二零一零年十二月三十一日， 貴公司的經審核綜合資產總值、負債總額及資產淨值分別約為52,475,396,000港元、18,189,376,000港元及34,286,020,000港元。

2. 認購協議

2.1 訂立認購協議的理由及裨益以及所得款項用途

董事會函件表示，董事認為，在目前市況下以其他方式取得融資存在不確定性，且中國物業市場狀況低迷，故發行可換股票據實為 貴集團增強現金狀況的良機。經考慮上文所述，且鑑於以其他方式取得融資的成本相對較高，加上目前融資市場狀況艱難，董事認為，認購協議的條款屬公平合理，而訂立認購協議符合 貴公司及股東的整體利益。

發行可換股票據的所得款項淨額約499,000,000港元將用作 貴集團的一般營運資金，包括但不限於支付銷售及推廣開支、行政開支、建築成本、設計費用及財務成本；償還部分貸款；支付稅款；或作 貴公司不時可能認為合適的其他用途。

2.2 可換股票據

2.2.1 可換股票據的主要條款

根據董事會函件，可換股票據的條款乃由 貴公司與認購人磋商後達致，主要條款概述如下：

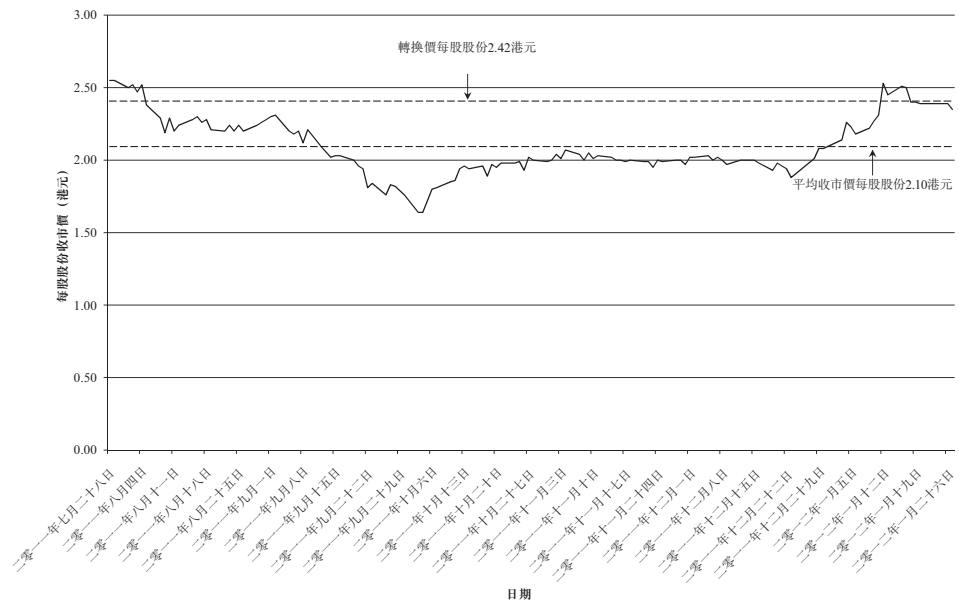
本金額：	500,000,000港元
利息：	由發行日起根據可換股票據未償還本金額逐日按年利率5厘累計，利息須於可換股票據發行日兩週年及該日後每個週年於年末支付。
到期日：	貴公司須於可換股票據發行日六週年向票據持有人償還可換股票據的未償還本金額連同所有應計利息。

轉換價： 每股股份2.42港元（「轉換價」）。轉換價可就（其中包括）股份分拆或合併、溢利或儲備股本分派、供股及按低於股份市價90%的價格進行的其他發行事宜而作出調整。

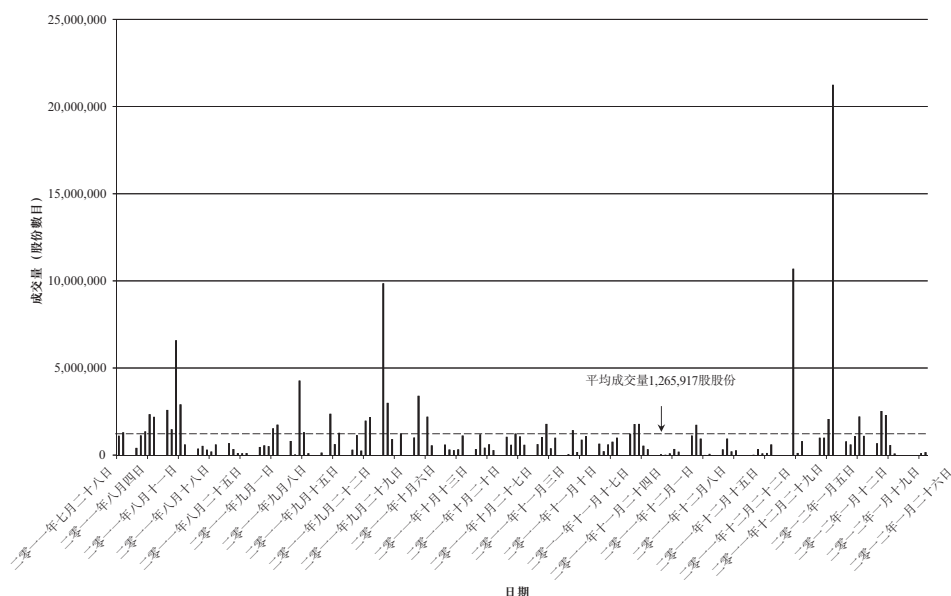
2.2.2 股份過往收市價及成交量

為向獨立股東說明股份於聯交所的收市價走勢及流通性，股份於截至二零一二年一月二十七日（即認購協議日期）止六個月（「回顧期間」）在聯交所的收市價及每日成交量圖表載列如下。

股份在聯交所的每日收市價



在聯交所的每日成交量



資料來源：<http://www.hkex.com.hk/>

如上圖所示，股份於回顧期間在聯交所的收市價介乎二零一一年十月三日的低位每股1.64港元至二零一一年七月二十八日的高位每股2.55港元。股份於回顧期間的平均收市價約為每股2.10港元。於回顧期間，股份的成交量相對薄弱，平均日成交量約為1,265,917股股份，相當於 貴公司於最後實際可行日期已發行股本約0.07%。股份的流通性相對較低，可能意味著潛在投資者或會於 貴公司發行新股份時尋求發行價的折讓而非溢價。

2.2.3 轉換價

根據董事會函件，轉換價每股股份2.42港元乃按股份於直至二零一二年一月二十六日（緊接認購協議日期前的交易日）止連續五個交易日（包括該日）在聯交所所報的平均收市價每股2.416港元釐定，較股份於二零一二年一月二十六日在聯交所所報的收市價每股2.39港元溢價約1.26%。

為進行分析，吾等已覓得36間主要業務與 貴集團相似（即在中國從事物業發展）的香港上市公司（「行業可資比較公司」），以進行行業比較。行業可資比較公司為依照吾等所深知、盡悉及確信盡列的同一行業內相關公司。吾等

獨立財務顧問函件

認為由於吾等的挑選基準(即主要在中國從事物業發展業務的所有相關公司)屬客觀標準，並不涉及任何主觀篩選，故該基準乃屬適當。吾等已採用市價對賬面值比率(「市賬率」)進行分析，市賬率乃對房地產公司進行估值時常用的基準。吾等亦已考慮於分析中採納市價對盈利比率(「市盈率」)，惟於考慮 貴公司所處的行業後，因為房地產業的特色為高度資本密集，吾等認為分析市賬率較分析市盈率更加適當。吾等亦認為，物業發展商的資產淨值較其盈利更能反映其相關價值。吾等的分析載列如下以供閣下閱覽。

公司名稱(股份代號)	主要業務	市值／估值 ¹ 千港元	擁有人應佔	
			資產淨值 ² 千港元	市賬率 倍
新澤控股有限公司(95)	在中國從事物業發展及物業投資	295,444	866,115	0.34
越秀地產股份有限公司(123)	開發、銷售及管理物業、持有投資物業	11,883,536	24,873,708 ³	0.48
恒力商業地產(集團)有限公司(169)	租賃商業物業及辦公室、銷售已發展物業及投資控股	964,696	616,332	1.57
瑞安房地產有限公司(272)	物業發展及投資	14,123,403	31,146,556 ³	0.45
SOHO中國有限公司(410)	房地產開發投資	27,188,559	25,078,902 ³	1.08
北京北辰實業股份有限公司(588)	物業投資、物業出租、土地及物業開發、零售業、經營酒店及提供餐飲服務	4,612,817	16,603,225 ³	0.28

獨立財務顧問函件

公司名稱(股份代號)	主要業務	市值／估值 ¹ 千港元	擁有人應佔 資產淨值 ² 千港元	市賬率 倍
合生創展集團 有限公司(754)	投資控股及物業發展、 投資、物業 管理及酒店經營	8,523,779	41,221,491	0.21
世茂房地產控股 有限公司(813)	在中國從事物業 發展、物業投資及 酒店經營	29,633,879	36,000,854 ³	0.82
建業地產股份 有限公司(832)	在中國從事物業發展	4,103,320	5,242,767 ³	0.78
恒盛地產控股 有限公司(845)	於中國主要經濟城市 發展及銷售優質 房地產項目	10,130,439	19,383,905 ³	0.52
新世界中國地產 有限公司(917)	在中國從事物業發展及 投資項目	16,165,457	41,694,164	0.39
龍湖地產有限公 司(960)	在中國從事物業 發展、物業投資及 物業管理業務	55,055,934	22,201,792 ³	2.48
中華國際控股 有限公司(1064)	物業發展及投資， 以及設備租賃	83,272	717,177	0.12
華潤置地 有限公司(1109)	物業發展、投資及 管理，以及建造及 裝修服務	82,153,210	49,662,303	1.65
沿海綠色家園 有限公司(1124)	物業發展、物業投資及 提供物業管理服務	823,222	3,892,669	0.21

獨立財務顧問函件

公司名稱(股份代號)	主要業務	市值／估值 ¹ 千港元	擁有人應佔 資產淨值 ² 千港元	市賬率 倍
百仕達控股 有限公司(1168)	房地產發展、物業 管理及房地產投資	2,337,134	7,089,004	0.33
珠光控股集團 有限公司(1176)	在中國從事物業 發展、物業投資及 物業租賃	2,394,755	1,096,962	2.18
上置集團 有限公司(1207)	房地產開發、大型 新城鎮規劃及開發、 物業租賃及酒店經營	1,883,517	9,409,661	0.20
寶龍地產控股 有限公司(1238)	物業開發、投資及 酒店經營	4,253,633	16,073,038 ³	0.26
開世中國控股 有限公司(1281)	開發住宅物業及 門窗加工業務	588,000	75,619 ³	7.78
鴻隆控股 有限公司(1383)	物業開發及租賃	263,979	2,210,441 ³	0.12
禹洲地產股份 有限公司(1628)	物業開發、物業投資、 提供管理服務及 酒店管理	4,560,000	5,897,309 ³	0.77
佳兆業集團控股 有限公司(1638)	在中國從事物業發展、 物業投資及 物業管理業務	7,995,786	13,463,296 ³	0.59
漢港房地產集團 有限公司(1663)	主要在中國江西省 從事住宅物業發展	948,000	1,036,182 ³	0.91

獨立財務顧問函件

公司名稱(股份代號)	主要業務	市值／估值 ¹ 千港元	擁有人應佔 資產淨值 ² 千港元	市賬率 倍
花樣年控股集團 有限公司(1777)	物業開發、物業投資、 物業代理服務、 物業經營服務及 酒店服務	4,217,850	6,363,091 ³	0.66
合景泰富地產控股 有限公司(1813)	物業開發、物業投資、 酒店營運、提供物業 管理服務	9,720,984	15,101,062 ³	0.64
融創中國控股 有限公司(1918)	專注於在中國經細選的 城市從事住宅及 商業地產開發， 尤其是大型中高端 物業發展項目	6,900,000	6,144,667 ³	1.12
中駿置業控股 有限公司(1966)	在中國從事房地產 開發、物業投資及 物業管理業務	4,536,588	4,234,872 ³	1.07
碧桂園控股 有限公司(2007)	物業發展、建築、 裝修、物業管理、 經營酒店及主題公園	60,617,871	32,069,014 ³	1.89
天山發展(控股) 有限公司(2118)	物業開發及銷售	1,730,000	1,346,717 ³	1.28
首創置業股份 有限公司(2868)	發展物業以及投資及 經營酒店	3,406,973	6,261,495 ³	0.54

獨立財務顧問函件

公司名稱(股份代號)	主要業務	市值／估值 ¹ 千港元	擁有人應佔 資產淨值 ² 千港元	市賬率 倍
恒大地產集團 有限公司(3333)	在中國從事房地產 開發、投資、管理及 建造以及其他 房地產開發相關服務	58,382,434	33,751,852 ³	1.73
雅居樂地產控股 有限公司(3383)	物業發展、物業管理、 酒店管理及裝修服務	31,665,951	24,742,785 ³	1.28
中國奧園地產集團股份 有限公司(3883)	發展及銷售物業、 租賃投資物業、 提供諮詢服務及 管理營運	2,667,810	7,531,920 ³	0.35
綠城中國控股 有限公司(3900)	發展優質住宅物業，主 攻中國中高收入居民	5,953,283	12,821,676 ³	0.46
南華置地 有限公司(8155)	在中國從事物業投資及 發展業務	1,050,779	1,876,661	0.56
			最低：	0.12
			最高：	7.78
			平均：	1.00
貴公司(1838)	專注於在中國策略性 地點發展和創建優質 大型住宅和商業項目 的物業發展	4,377,966	35,548,978	0.12

資料來源：<http://www.hkexnews.hk/>

獨立財務顧問函件

附註：

1. 行業可資比較公司的市值乃根據其於二零一二年一月二十七日(即認購協議日期)的每股股份收市價計算。 貴公司的估值乃根據轉換價每股股份2.42港元計算。
2. 行業可資比較公司的股東應佔資產淨值乃摘錄自最近期的已刊發財務報表。 貴公司的資產淨值乃摘錄自中期報告。
3. 此數字乃按約人民幣1元兌1.2307港元的匯率換算，僅供說明用途。

如上列分析所示，行業可資比較公司的市賬率範圍介乎最低約0.12倍至最高約7.78倍，平均數約為1.00倍。 貴公司參照轉換價計算的市賬率則約為0.12倍，處於行業可資比較公司範圍的下限。考慮到 貴公司的市賬率與行業可資比較公司者比較相對較低，吾等獲 貴集團管理層告知，並已交叉參考 貴集團截至二零零七年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度的經審核財務報表，發現於最近數個財政期間， 貴集團的發展項目的未變現公平值收益大幅上升，因而產生相對較低的市賬率。

為評估轉換價是否公平合理，吾等亦於下文載列轉換價較上市公司近期公佈發行可換股債務工具的最新每股收市價的差異分析。吾等已覓得22項於截至二零一二年一月二十七日(即認購協議日期)止兩個月由香港上市公司公佈的可換股債務工具發行交易(「可換股票據可資比較公司」)。可換股票據可資比較公司為依照吾等所深知、盡悉及確信，盡列的可資比較發行交易。

公司名稱(股份代號)	公告日期	較於最後交易 日收市價的 溢價／(折讓) %
華保亞洲發展有限公司*(810)	二零一二年一月二十六日	1.41
中國公共醫療(控股) 有限公司(8116)	二零一二年一月二十日	(15.52)

* 僅供識別

獨立財務顧問函件

公司名稱(股份代號)	公告日期	較於最後交易 日收市價的 溢價／(折讓) %
中國公共醫療(控股) 有限公司(8116)	二零一二年一月二十日	(15.52)
鴻隆控股有限公司(1383)	二零一二年一月二十日	(11.01)
李寧有限公司(2331)	二零一二年一月十九日	15.20
齊合天地集團有限公司(976)	二零一二年一月十七日	51.90
南亞礦業有限公司(705)	二零一二年一月十二日	5.00
泰盛實業集團有限公司*(1159)	二零一二年一月十一日	不適用 ¹
中盈國金資源控股 有限公司(766)	二零一一年十二月三十日	76.47
文化地標投資有限公司(674)	二零一一年十二月二十二日	5.26
中國富強金融集團 有限公司(290)	二零一一年十二月二十一日	24.20
中國平安保險(集團)股份 有限公司(2318)	二零一一年十二月二十日	不適用 ²
開源控股有限公司(1215)	二零一一年十二月十九日	(3.23)
國中控股有限公司(202)	二零一一年十二月十三日	(18.42)
百齡國際(控股)有限公司* (8017)	二零一一年十二月十三日	6.67
華南投資控股有限公司*(159)	二零一一年十二月十二日	(10.40)

* 僅供識別

獨立財務顧問函件

公司名稱(股份代號)	公告日期	較於最後交易 日收市價的 溢價／(折讓) %
駿科網絡訊息有限公司*(8081)	二零一一年十二月九日	(44.44)
新環保能源控股有限公司(3989)	二零一一年十二月六日	14.29
太平洋實業控股有限公司*(767)	二零一一年十二月四日	(24.24)
合興集團控股有限公司(47)	二零一一年十二月一日	(15.90)
海隆控股有限公司*(1623)	二零一一年十二月一日	67.83
中國心連心化肥有限公司* (1866)	二零一一年十一月二十八日	6.34
	最低：	(44.44)
	最高：	76.47
	平均：	5.79
貴公司(1838)	二零一二年一月二十七日	1.26

資料來源：<http://www.hkexnews.hk/>

附註：

1. 此可換股票據可資比較公司的股份自二零一零年九月二十二日起暫停買賣，而於相關公佈並無披露轉換價較最新每股收市價的溢價／折讓。
2. 此可換股票據可資比較公司的轉換價於刊發相關公佈時尚未釐定。

如上述分析所說明，可換股票據可資比較公司轉換價較各自收市價的差異範圍介乎折讓約44.44%至溢價76.47%，平均為溢價約5.79%。因此，貴公司轉換價較股份於最後交易日的收市價溢價約1.26%乃低於可換股票據可資比較公司的平均數字，並處於相關範圍內。

* 僅供識別

獨立財務顧問函件

獨立股東務請注意，轉換價乃參照股份市價釐定，而可於公開市場買賣公司的市價反映(i)投資公眾對公司的獨立評估；及(ii)各自願方以現金交換股份(或反之亦然)的公平價格。轉換價每股股份2.42港元：

- (i) 相當於股份於截至二零一二年一月二十六日止(包括該日)五個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股2.416港元；
- (ii) 較股份於二零一二年一月二十六日在聯交所所報的收市價每股2.39港元溢價約1.26%；
- (iii) 較股份於回顧期間的平均收市價每股2.10港元溢價約15.24%；及
- (iv) 接近股份於回顧期間內的收市價範圍上限。

經考慮上述因素，吾等認為轉換價每股股份2.42港元屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

2.2.4 利率及到期前期限

吾等注意到，於最後實際可行日期，香港上海滙豐銀行有限公司的港元最優惠借貸利率為年利率5厘(「**最優惠借貸利率**」)。吾等認為最優惠借貸利率乃各公司可取得銀行貸款的公平資本成本。吾等注意到，可換股票據的5厘年利率與最優惠借貸利率相同。此外，經 貴集團管理層確認， 貴集團自二零一一年起向中國(貴集團主要業務的所在地)多家銀行取得的所有銀行信貸額的實際利率遠高於可換股票據的利率。

獨立財務顧問函件

為評估可換股票據的利率及到期前期限是否公平合理，吾等亦於下文載列可換股票據可資比較公司的有關分析。

公司名稱(股份代號)	公告日期	到期前期限 (年)	利率 每年(厘)
華保亞洲發展有限公司*(810)	二零一二年一月二十六日	3.00	3.00
中國公共醫療(控股) 有限公司(8116)	二零一二年一月二十日	5.00	0.00
鴻隆控股有限公司(1383)	二零一二年一月二十日	1.00	0.10
李寧有限公司(2331)	二零一二年一月十九日	5.00	4.00
齊合天地集團有限公司(976)	二零一二年一月十七日	3.00	4.00
南亞礦業有限公司(705)	二零一二年一月十二日	5.00	5.00
泰盛實業集團有限公司*(1159)	二零一二年一月十一日	3.00	0.00
中盈國金資源控股 有限公司(766)	二零一一年十二月三十日	5.00	0.00
文化地標投資有限公司(674)	二零一一年十二月二十二日	1.00	12.00
中國富強金融集團 有限公司(290)	二零一一年十二月二十一日	3.00	12.00
中國平安保險(集團)股份 有限公司(2318)	二零一一年十二月二十日	6.00	3.00 ¹
開源控股有限公司(1215)	二零一一年十二月十九日	2.00	3.50

* 僅供識別

獨立財務顧問函件

公司名稱(股份代號)	公告日期	到期前期限 (年)	利率 每年(厘)
國中控股有限公司(202)	二零一一年十二月十三日	3.00	2.00
百齡國際(控股)有限公司* (8017)	二零一一年十二月十三日	2.00	0.00
華南投資控股有限公司*(159)	二零一一年十二月十二日	2.00	5.00
駿科網絡訊息有限公司*(8081)	二零一一年十二月九日	3.00	0.00
新環保能源控股有限公司(3989)	二零一一年十二月六日	3.00 ²	0.00
太平洋實業控股有限公司*(767)	二零一一年十二月四日	1.00	0.00
合興集團控股有限公司(47)	二零一一年十二月一日	不適用 ³	3.50
海隆控股有限公司*(1623)	二零一一年十二月一日	3.00	3.50
中國心連心化肥有限公司* (1866)	二零一一年十一月二十八日	5.00	4.50
	最低：	1.00	0.00
	最高：	6.00	12.00
	平均：	3.29	2.96
貴公司(1838)	二零一二年一月二十七日	6.00	5.00

附註：

1. 此可換股票據可資比較公司所列的利率為不多於3厘。
2. 此可換股票據可資比較公司所列的到期日為二零一四年十二月三十一日，與相關公告日期相距約三年。
3. 此可換股票據可資比較公司並無到期日。

* 僅供識別

如上述分析所說明，可換股票據可資比較公司的年利率介乎零至12厘，平均數字約2.96厘。因此可換股票據的5厘年利率處於可換股票據可資比較公司的範圍，並高於相關平均數字。

就到期前期限而言，吾等注意到可換股票據可資比較公司介乎最短一年至最長六年，平均約為3.29年。吾等注意到可換股票據的到期前期限為六年，處於可換股票據可資比較公司的最長年期，並較平均年期長。吾等認為，可換股債務工具的到期前期限乃發行人與認購人協定的商業條款，其長短(i)並不表示發行人或認購人任何特定優點或缺點；及(ii)對可換股債務工具的利率水平並無直接關係。基於可換股票據的到期前期限處於可換股票據可資比較公司的最長年期，吾等注意到(i)有關相對較長期限讓 貴公司於還款到期前(假設可換股票據並無轉換為股份)有較長時間可動用融資；及(ii)期限較長表示整個年期內的利息開支總額將相對較高。吾等從董事會函件注意到，發行可換股票據的所得款項淨額約499,000,000港元擬用作 貴集團的一般營運資金，包括但不限於支付銷售及推廣開支、行政開支、建築成本、設計費用及財務成本；償還部分貸款；支付稅款；或作 貴公司不時可能認為合適的其他用途。按照吾等與 貴集團管理層的討論，吾等得悉上述所得款項用途主要涉及 貴集團於中國的物業發展項目。吾等先前論述， 貴集團自二零一一年起向中國多家銀行取得的所有銀行信貸額的實際利率遠高於可換股票據的利率。因此，吾等認為可換股票據的到期前期限相對較長對 貴集團有利，原因為就 貴集團而言，與其可另行取得的銀行借貸比較，可換股票據屬成本較低的融資方法。

經考慮上文所述，吾等認為可換股票據的到期前期限及利率就 貴公司及股東整體而言屬公平合理。

2.2.5 有關可換股票據的結論

經考慮本節所論述的因素後，吾等認為可換股票據的條款就 貴公司及股東整體而言屬公平合理。

3. 其他融資方法

與 貴集團管理層的討論過程中，吾等得知 貴集團管理層亦曾考慮其他融資方法，包括籌集債務資本(如銀行借貸)及股本融資(包括配售股份、供股或公開發售)。

如本函件第1節所論述， 貴集團截至二零一一年六月三十日止六個月的未經審核營業額及純利較上一財政年度同期大幅下跌。鑑於 貴集團於中期報告內披露的財務狀況，以及中國自二零一一年起實施收緊貨幣政策(尤其是針對房地產業)， 貴集團管理層認為 貴集團或難以按對其有利的條款取得大額銀行融資。此外，任何銀行融資將無可避免地在整個貸款期內產生經常性利息開支。儘管香港現時的最優惠借貸利率為年利率5厘，惟如本函件第2.2.4節所論述， 貴集團自二零一一年起向中國多家銀行取得的所有銀行信貸額的實際利率遠高於可換股票據的利率。因此， 貴集團管理層預期，即使 貴集團可於不久將來在中國取得銀行融資，利率亦將遠高於可換股票據的5厘利息。最後，任何銀行融資的本金額須於其到期時償還，然而，可換股票據倘獲悉數轉換將不會對 貴公司帶來任何財務負擔。

就配售股份、供股或公開發售等股本融資而言， 貴集團管理層認為環球金融市場存在不少不明朗因素。配售股份方面， 貴集團管理層於最後實際可行日期尚未物色到任何合適的有意投資者。就供股或公開發售等其他按比例進行的股本融資方面， 貴集團管理層認為，現時環球金融市場的重大不明朗因素有可能對股東接納供股或公開發售(參與股東須承擔財務負擔的兩種集資活動)產生負面影響。基於上述情況， 貴集團應難以就股本集資活動取得包銷安排。

4. 可能對股東的股權造成的攤薄影響

下文載列 貴公司於(i)最後實際可行日期；(ii)假設可換股票據按符合最低公眾持股量的水平獲轉換；及(iii)緊隨可換股票據獲悉數轉換後(假設於認購協議日期起至可

獨立財務顧問函件

換股票據獲悉數轉換當日止，貴公司的已發行股本除發行轉換股份外並無任何變動)的股權架構：

股東名稱	於最後實際可行日期		假設可換股票據按符合 最低公眾持股量規定的 水平獲轉換		緊隨可換股票據獲悉數 轉換後	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
認購人	1,350,000,000	74.62	1,377,000,000	75.00	1,556,611,570	77.22 ¹
其他股東	<u>459,077,000</u>	<u>25.38</u>	<u>459,077,000</u>	<u>25.00</u>	<u>459,077,000</u>	<u>22.78</u>
總計	<u>1,809,077,000</u>	<u>100.00</u>	<u>1,836,077,000</u>	<u>100.00</u>	<u>2,015,688,570</u>	<u>100.00</u>

附註：

- 務請注意，票據持有人轉換可換股票據全部或部分本金額的權利的條件為任何轉換將(i)不會觸發收購守則規則26.1下提出強制性收購建議的責任及(ii)不會導致貴公司未能符合上市規則第8.08條的公眾持股量規定。

如上表所說明，於可換股票據按轉換價獲悉數轉換後，貴公司現有公眾股東的持股量將由最後實際可行日期約25.38%下跌至約22.78%。現有公眾股東的持股量跌幅相當於最大攤薄約10.24%。然而，務請注意，轉換可換股票據的條件為貴公司符合上市規則第8.08(1)條至少25%的最低公眾持股量規定。因此，按照現時所得的資料，預期現有公眾股東的攤薄將屬最低水平。經考慮本函件第2.1節所論述的因素，吾等認為上述攤薄屬可接受。

5. 可換股票據的財務影響

5.1 資產淨值

根據中期報告，貴集團於二零一一年六月三十日的未經審核資產淨值約為35,548,978,000港元。

貴公司將發行可換股票據，導致(i)非流動負債(負債部分)增加；(ii)可換股票據權益儲備(權益部分)增加；及(iii)現金(流動資產)增加。預期發行可換股票據將不會對貴集團的資產淨值造成任何重大影響。

5.2 流動資金

中期報告載列 貴集團於二零一一年六月三十日的未經審核流動資產及未經審核流動負債分別約為4,868,244,000港元及4,194,999,000港元，換算為流動比率(流動資產／流動負債)約為1.16倍。

如前文所論述，於可換股票據發行日期，發行可換股票據將增加 貴公司的非流動負債及現金(流動資產)。由於可換股票據預期不會對流動負債造成重大影響，故預期發行可換股票據將改善 貴集團的流動資金狀況。

5.3 資產負債

根據中期報告，於二零一一年六月三十日 貴集團的未經審核總債務約為4,821,828,000港元(包括(i)應付一名股東約208,226,000港元；(ii)銀行貸款(有抵押 — 一年內到期)約339,792,000港元；(iii)銀行貸款(有抵押 — 一年後到期)約3,483,626,000港元；及(iv)定息優先票據約790,184,000港元)。此外， 貴集團於二零一一年六月三十日的未經審核總資產約為54,354,257,000港元。因此， 貴集團的資產負債比率(總債務／總資產x100%)約為8.87%。

貴公司發行可換股票據將導致(i)債務按可換股票據本金額增加500,000,000港元；(ii) 貴公司的總資產按可換股票據的所得款項淨額增加約499,000,000港元；及(iii)可換股票據股本儲備增加(其計算方法須視乎於最後實際可行日期尚未確定之利率等多項因素而定)。若不計及可換股票據股本儲備的變動，則 貴集團於發行可換股票據後的資產負債比率預期將約為9.70%。

5.4 盈利

根據中期報告，於截至二零一一年六月三十日止六個月， 貴集團錄得 貴公司擁有人應佔未經審核利潤約413,656,000港元。

根據與 貴集團管理層的討論，可換股票據公平值於年終的任何變動將轉撥至綜合全面收益表。此外，可換股票據的利息開支將於 貴集團的全面收益表內反映。

獨立財務顧問函件

務請注意，上述分析僅供說明用途，並非旨在反映 貴集團於認購協議完成時的財務狀況。

結論

經考慮上述主要因素，吾等認為認購協議(包括發行可換股票據)的條款屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。此外，吾等認為認購協議乃於 貴集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立。因此，吾等建議(i)獨立董事委員會建議獨立股東；及(ii)獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准認購協議(包括發行可換股票據)的普通決議案。

此 致

China Properties Group Limited

獨立董事委員會及

列位獨立股東 台照

代表

豐盛融資有限公司

副總裁

蘇凱澤

謹啟

二零一二年二月二十九日

1. 責任聲明

本通函遵照上市規則載列關於本公司的資料，董事對此共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，當中亦無遺漏其他事宜以致本通函任何內容或本通函帶有誤導成份。

2. 董事權益披露

於最後實際可行日期，各董事及本公司主要行政人員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分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指登記冊的權益及淡倉；或(c)根據上市公司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及淡倉如下：

(i) 股份的好倉

董事姓名	權益性質	本公司		佔本公司	
		股份類別	持有股份數目	已發行股本總數	概約百分比
汪世忠先生	公司	普通股	1,350,000,000		74.62% (i)及(ii)

附註：

- (i) 該等股份由Hillwealth Holdings Limited（「Hillwealth」）直接持有，而Hillwealth的全部已發行股本則由汪先生持有。
- (ii) 待認購協議完成後及假設可換股票據獲悉數轉換，Hillwealth將獲發行合共206,611,570股轉換股份。Hillwealth及汪世忠先生亦被視為直接及間接擁有該可能須予發行的206,611,570股轉換股份的權益，該等股份相當於最後實際可行日期本公司已發行股本總額約11.42%，以及經發行及配發該等轉換股份擴大後本公司已發行股本約10.25%。

(ii) 本公司相聯法團股份的好倉

董事姓名	權益性質	相聯法團名稱	持有已發行 普通股數目	佔相聯法團 相同類別 已發行股份 百分比	附註
汪世忠先生	公司	協和地產集團(上海)有限公司(「協和地產(上海)」)	100股每股面值 1.00港元的 無投票權遞延 「B」股股份	100%	(iii)
	個人	Hillwealth	1股面值1.00美元的 股份	100%	(iv)

附註：

(iii) 協和地產(上海)為本公司間接附屬公司。其擁有100股已發行的無投票權遞延「B」股股份(其所附權利載於本公司日期為二零零七年二月九日的售股章程內)，所有該等股份由協和中國置地集團有限公司實益擁有，而協和中國置地集團有限公司由太平協和集團有限公司(「太平協和」，由汪世忠先生全資擁有)實益及全資擁有。

(iv) 由於Hillwealth擁有本公司全部已發行股本的74.62%，因此屬本公司的控股公司，故Hillwealth為證券及期貨條例第XV部項下的本公司相聯法團。Hillwealth全部已發行股本由汪世忠先生擁有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團的任何股份或相關股份或債券中擁有或被視為擁有任何權益或淡倉，亦無其他於本公司或其任何相聯法團的任何股份或相關股份或債券的權益或淡倉記錄於根據證券及期貨條例第352條須置存的登記冊，或根據標準守則已知會本公司及聯交所。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，除於上文第2節「董事權益披露」所披露者外，根據證券及期貨條例第336條由本公司置存的主要股東名冊披露，概無人士於本公司已發行股本中擁有須予公布權益或淡倉，而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作出披露。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，汪世忠先生本身或透過太平協和集團有限公司（「太平協和」，於香港註冊成立的有限公司，由汪世忠先生全資擁有）及其附屬公司持有中國多個物業發展項目（其中包括位於(i)北京市西城區宏廟胡同及(ii)北京市通州區永樂店鎮的物業發展項目，分別界定為「北京協和」及「北京康城」的權益，該等項目的詳情如下：

項目名稱	概述	發展項目的規模及狀況	物業持有公司	汪先生及其聯繫人應佔物業持有公司的權益
北京協和	擬興建北京協和的地盤位於中國北京市西城區宏廟胡同	預期該項目用作開發，預計總建築面積最多約為348,000平方米。目前此地盤尚未開始發展。	北京承乾房地產開發有限責任公司（「北京項目公司」）（附註1）	50%（餘下權益由獨立第三方擁有）
北京康城	擬興建北京康城的地盤位於中國北京市通州區永樂店鎮	通州區永樂店鎮人民政府與Keensino Investment Limited（「Keensino」）簽訂一份不具法律約束力的意向書，內容涉及北京市通州區永樂店鎮一幅可能面積為12,903,000平方米的地盤。	Keensino（附註2）	50%（餘下權益由獨立第三方擁有）

附註：

- (i) 北京項目公司為於中國成立的中外合營企業，目前由(i)北京蒼宏房地產開發有限公司擁有48%權益；(ii)北京兆泰置地(集團)股份有限公司擁有2%權益；及(iii)歷山投資有限公司（「歷山」，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由汪世忠先生全資擁有）擁有50%權益；其中(i)及(ii)為獨立第三方。

(ii) Keensino為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由汪世忠先生實益擁有50%權益。

汪世忠先生已根據其與本公司於二零零七年二月八日訂立的協議向本公司授出權利，本公司可按代價選擇收購歷山全部已發行股本或其於北京項目公司的50%股權，詳情載於本公司日期為二零零七年二月九日的售股章程。

汪世忠先生亦已根據其與本公司於二零零七年二月八日訂立的另一份協議向本公司授出權利，本公司可按相等於汪世忠先生投資成本的價格，選擇收購(i)其於Keensino已發行股本的50%權益，或(ii)其於北京康城地盤的應佔權益。

獨立非執行董事將代表本公司(以多數票)決定是否行使上述選擇權，有關上述選擇權的進一步詳情已於本公司日期為二零零七年二月九日的售股章程內披露。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無董事或彼等各自的聯繫人被視為於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務(本集團業務除外)中擁有任何權益。

5. 董事於資產及／或合約中的權益

除上文「競爭權益」一節所披露者外，於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於本集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中，直接或間接擁有任何權益；及
- (b) 概無董事於對本集團業務而言屬重大的任何現存合約或安排中擁有重大利益。

6. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何本集團不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)終止的服務合約。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團的財務或經營狀況自二零一零年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期)以來並無任何重大不利變動。

8. 專家及同意書

以下為獨立財務顧問(於本通函內發表意見或建議)的資格：

名稱	資格
豐盛融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第4、第6及第9類(分別為就證券提供意見、就機構融資提供意見及提供資產管理)受規管活動的持牌法團

- (a) 於最後實際可行日期，獨立財務顧問並無擁有本集團任何成員公司的股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否合法執行)。
- (b) 於最後實際可行日期，獨立財務顧問概無於本集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中，直接或間接擁有任何權益。
- (c) 獨立財務顧問已就本通函的刊行發出同意書，同意以於本通函所示形式及涵義收錄其函件並引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。
- (d) 獨立財務顧問的函件於本通函日期發出，以供載入本通函。

9. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands，而本公司的香港主要營業地點位於香港中環畢打街20號會德豐大廈14樓。
- (b) 本公司的股份過戶及登記處香港分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (c) 本通函的中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

10. 備查文件

認購協議的副本由即日起至股東特別大會及其任何續會日期(包括該日)止正常辦公時間內於香港中環畢打街20號會德豐大廈14樓可供查閱。



China Properties Group Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1838)

茲通告China Properties Group Limited(「本公司」)謹訂於二零一二年三月十六日(星期五)上午十時正在香港中環畢打街20號會德豐大廈14樓舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為本公司的普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司與認購人就以現金認購本金額為500,000,000港元的可換股票據(「可換股票據」)而於二零一二年一月二十七日訂立的認購協議(經日期為二零一二年二月二十一日的補充協議修訂)(「認購協議」，註有「A」字樣的副本已提呈大會，以資識別)及據此擬進行的一切交易；
- (b) 批准發行可換股票據及於可換股票據所附轉換權獲行使時配發及發行本公司股本中每股面值0.10港元的股份(「轉換股份」)，並授權本公司董事依據及根據認購協議及可換股票據配發及發行轉換股份；
- (c) 批准於向汪世忠先生或其任何聯繫人轉讓或出讓全部或部分可換股票據的情況下，於可換股票據所附轉換權獲行使時向彼等任何人士配發轉換股份；及

股東特別大會通告

(d) 授權董事(Dr. Wang Shih Chang, George及汪世忠先生除外)作出彼等認為對實行(i)訂立認購協議；(ii)發行可換股票據及於可換股票據所附轉換權獲行使時配發及發行轉換股份；及(iii)於向汪世忠先生或其任何聯繫人轉讓或出讓全部或部分可換股票據的情況下，於可換股票據所附轉換權獲行使時向汪世忠先生或其相關聯繫人(視情況而定)配發及發行轉換股份，以及使之生效而言屬必需、適宜或合宜的行動及事宜。」

承董事會命

CHINA PROPERTIES GROUP LIMITED

Dr. Wang Shih Chang, George

主席

香港，二零一二年二月二十九日

附註：

1. 凡有權出席上述通告召開的大會或其任何續會並於會上投票的本公司股東，均有權委派一名或以上代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人證明的授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司的股份過戶及登記處香港分處卓佳證券登記有限公司，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。
3. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席大會並於會上投票，在該情況下，委任代表的文據將被視作已撤銷論。
4. 倘屬本公司任何股份的聯名登記持有人，則任何一名該等聯名持有人均可親身或委派代表就該等本公司股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名有關聯名持有人出席大會，則排名首位的有關聯名持有人方有權就該等股份投票(不論親身或委派代表)，其他聯名持有人的投票將不獲受理。就此而言，排名先後以在本公司股東名冊的排名次序為準。
5. 於本通告日期，本公司董事會成員包括執行董事Dr. Wang Shih Chang, George、汪世忠先生及徐禮昌先生；非執行董事關啟昌先生；以及獨立非執行董事Warren Talbot Beckwith先生、陸觀豪先生、Garry Alides Willinge先生、鄭燦焜先生及吳志高先生。