
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函任何方面或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部招商局國際有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券商或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

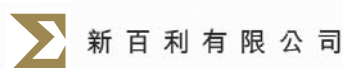
香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



主要及關連交易

終止有關中國南山開發(集團)股份有限公司 約23%股權的託管協議

獨立董事委員會及
獨立股東的獨立財務顧問



獨立董事委員會函件載於本通函第13至14頁，新百利向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的函件載於本通函第15至23頁。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。

本公司謹訂於2013年2月21日(星期四)上午九時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場香港JW萬豪酒店3樓宴會廳舉行股東特別大會，召開股東特別大會的通告載於本通函第87至88頁。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列印的指示填妥代表委任表格並於可行情況下盡快，但不少於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

2013年1月30日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	13
新百利有限公司函件	15
附錄一 本集團的財務資料	24
附錄二 物業估值報告	26
附錄三 一般資料	81
股東特別大會通告	87

釋 義

在本通函中，除非文義另有所指，否則下列詞語應具有以下所述的涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「中國南山」	指	中國南山開發(集團)股份有限公司，一家在中國註冊成立的股份有限公司
「赤灣託管協議」	指	本公司與中國南山訂立的日期為2012年9月17日的託管協議，據此，中國南山委託本公司行使中國南山持有的全部深圳赤灣股權的管理權及投票指示權
「赤灣轉讓協議」	指	中國南山與本公司一家全資附屬公司訂立的日期為2012年12月27日的轉讓協議，據此，中國南山同意向本公司轉讓中國南山持有的深圳赤灣25%的股權
「深圳赤灣」	指	深圳赤灣港航股份有限公司，一家根據中國法律成立的股份有限公司，其B股及A股在深圳證券交易所上市
「赤灣石油」	指	深圳赤灣石油基地股份有限公司，一家根據中國法律註冊成立的股份有限公司，其B股在深圳證券交易所上市
「招商局集團」	指	招商局集團有限公司，一家在中國註冊成立的公司，為本公司的最終控股公司
「招商局(香港)」	指	招商局集團(香港)有限公司，一家在香港註冊成立的公司，為本公司的中介控股公司
「本公司」	指	招商局國際有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，其普通股在聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，藉以審議及酌情批准終止協議
「託管南山股權」	指	廣業投資持有的117,465,000股中國南山普通股，佔中國南山已發行股本約23%以及是託管協議及終止協議的標的
「託管協議」	指	本公司與招商局(香港)訂立的日期為2010年6月18日的託管協議，據此，招商局(香港)委託本公司行使託管南山股權的管理權及投票指示權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣業託管」	指	廣業投資委託招商局(香港)行使託管南山股權的管理權及投票指示權
「廣業投資」	指	廣東省廣業投資控股有限公司，一家在中國註冊成立的公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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(即吉盈熙先生、李業華先生、李國謙先生、李家暉先生及龐述英先生)組成的獨立董事委員會
「獨立財務顧問」 或「新百利」	指	新百利有限公司，一家根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，並為獨立董事委員會及獨立股東有關終止協議的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除招商局(香港)及其聯繫人以外的股東
「最後實際可行日期」	指	2013年1月23日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期

釋 義

「上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「媽灣公司」	指	深圳媽灣港航有限公司、深圳媽灣港務有限公司及深圳媽灣倉碼有限公司，均是根據中國法律成立的公司
「南山集團」	指	中國南山及其附屬公司
「南山房地產開發」	指	深圳南山房地產開發有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司
「待出售集團」	指	中國南山及其附屬公司(不包括深圳赤灣及其附屬公司)
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區和台灣
「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
「股東」	指	本公司的股東
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「終止協議」	指	本公司與招商局(香港)訂立的日期為2012年12月28日的終止協議，據此，雙方同意終止託管協議
「美元」	指	美國法定貨幣美元



招商局國際有限公司

CHINA MERCHANTS HOLDINGS (INTERNATIONAL) COMPANY LIMITED

(根據公司條例於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：144)

執行董事：

傅育寧博士(主席)

李建紅先生(副主席)

李引泉先生

胡政先生

蒙錫先生

蘇新剛先生

余利明先生

胡建華先生(董事總經理)

王宏先生

鄭少平先生

註冊辦事處：

香港

干諾道中168-200號

信德中心

招商局大廈

38樓

獨立非執行董事：

吉盈熙先生

李業華先生

李國謙先生

李家暉先生

龐述英先生

敬啟者：

主要及關連交易

終止有關中國南山開發(集團)股份有限公司

約23%股權的託管協議

I 緒言

於2010年6月18日，董事會宣佈，本公司與招商局(香港)訂立託管協議，據此，招商局(香港)同意將中國南山全部已發行股本約23%股權的管理權及投票指示權委託本公司行使。託管協議於2010年8月12日經獨立股東批准後生效。

董事會函件

於2012年12月28日，董事會宣佈，本公司與招商局(香港)訂立終止協議，以終止託管協議。待終止協議獲獨立股東於股東特別大會上批准後，終止協議將視為自終止協議日期當日起生效。於最後實際可行日期，本公司透過其全資附屬公司持有中國南山全部已發行股本約37%股權，及根據託管協議，本公司有權行使託管南山股權的管理權及投票指示權，因而本公司可將中國南山的資產、負債及其他財務業績併入本集團的綜合財務報表，作為本公司的附屬公司。終止協議一經生效，本公司將不能再行使託管南山股權的管理權及投票指示權。根據《香港財務報告準則》，這將導致本公司不能再將待出售集團的資產、負債及其他財務業績併入本集團的綜合財務報表。待終止協議生效後，本公司將因赤灣託管協議而繼續將深圳赤灣作為附屬公司列賬，將其資產、負債及其他財務業績併入本集團的綜合財務報表。

由於招商局(香港)為本公司的主要股東，因此招商局(香港)為上市規則所定義的本公司的關連人士，而終止協議根據上市規則為本公司的關連交易。終止協議一經生效，待出售集團的資產、負債及其他財務業績將不再併入本集團的綜合財務報表。因此，在計算上市規則第14.07條規定的適用百分比率時，計及待出售集團100%的資產、收入及利潤，百分比率超過5%，故終止協議構成本公司一項不獲豁免的關連交易，須遵守上市規則有關申報、公告及獨立股東批准的規定。此外，由於上市規則第14.07條規定的適用百分比率超過25%但少於75%，故終止協議亦構成本公司的主要交易，須遵守上市規則有關通知、公告以及股東批准的規定。

本公司已成立由本公司全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就終止協議向獨立股東提供意見，並已委任新百利為獨立財務顧問，以就終止協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函旨在向閣下提供有關終止協議的進一步資料，並尋求閣下批准本通函結尾股東特別大會通告所載的普通決議案。獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議載於本通函第13至14頁。新百利致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件載於本通函第15至23頁。

2 終止協議

日期： 2012年12月28日

訂約方： (1) 本公司

(2) 招商局(香港)

根據終止協議，本公司及招商局(香港)同意終止託管協議，及本公司與招商局(香港)於託管協議產生的所有權利及義務。終止協議一經生效，本公司將不再有權行使託管南山股權的管理權及投票指示權。招商局(香港)根據終止協議須向本公司支付人民幣1.00元的一次性名義對價，該對價於終止協議經獨立股東於股東特別大會上批准後七天內由招商局(香港)以現金支付。

終止協議須經獨立股東於股東特別大會上批准後方可生效，且各訂約方同意待終止協議成為無條件後，其將被視為自終止協議日期起生效。

3 有關中國南山及南山集團的資料

中國南山是一家經國務院批准於1982年成立的股份有限公司。於最後實際可行日期，本公司通過其全資附屬公司總計持有中國南山的185,070,000股普通股，佔中國南山全部已發行股本約37%，及根據託管協議，本公司有權行使託管南山股權(佔中國南山全部已發行股本約23%)的管理權及投票指示權。廣業投資持有託管南山股權，且根據廣業託管，招商局(香港)受廣業投資的委託，獲得託管南山股權的管理權及投票指示權，並可指定其附屬公司行使託管南山股權的管理權及投票指示權。本公司經招商局(香港)告知，招商局(香港)及廣業投資已同意，終止協議一經生效，將終止廣業託管。中國南山其餘約40%的股權中，深圳市投資控股有限公司、中海石油投資控股有限公司、中國近海石油服務(香港)有限公司及黃振輝投資有限公司分別持有約26%、8%、2%及4%。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，中國南山的其他股東為獨立於本公司及上市規則定義的本公司關連人士的第三方。

中國南山的經營範圍包括土地開發，發展港口運輸，以及發展其他相關工業、商業、房地產及旅遊業。中國南山的主要業務為投資控股，而南山集團的主要業務為通過中國南

董 事 會 函 件

山的附屬公司開展的房地產開發以及提供與石油及天然氣的勘探、開採及生產有關的配套及後勤服務。中國南山的主要附屬公司為赤灣石油及南山房地產開發。

赤灣石油是一家在中國成立的股份有限公司，其發行的B股於深圳證券交易所上市。赤灣石油主要業務是提供與石油及天然氣的勘探、開採和生產有關的配套及後勤服務。赤灣石油還從事海洋工程服務和物流後勤服務。截至最後實際可行日期，中國南山持有赤灣石油約53%的股權。

南山房地產開發是一家在中國成立的有限責任公司，為中國南山的全資附屬公司。南山房地產開發的主要業務為房地產開發、管理和租賃。

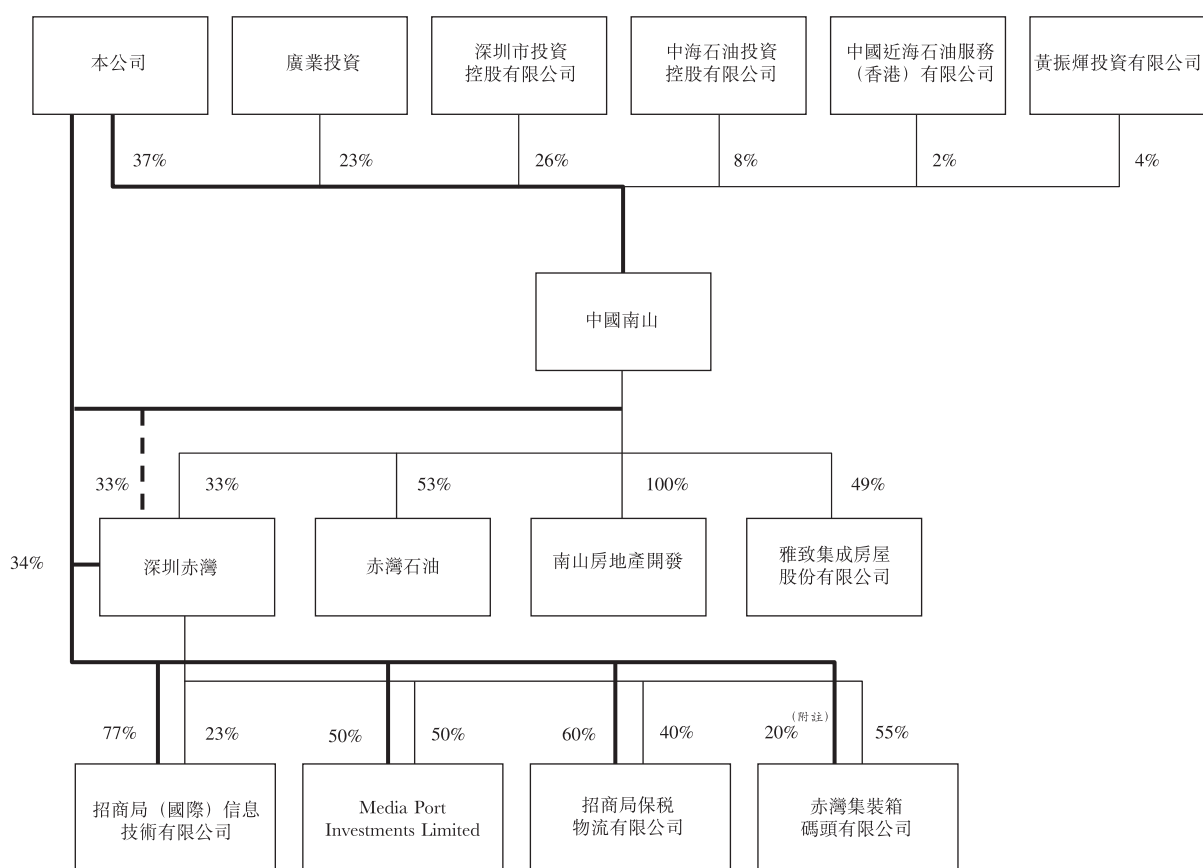
除上述主要附屬公司外，中國南山亦於兩家其他公司(即深圳赤灣及雅致集成房屋股份有限公司)擁有重大權益。

深圳赤灣是一家在中國成立的股份有限公司，其發行的B股和A股均於深圳證券交易所上市。深圳赤灣主要從事集裝箱、港口及港口配套業務的開發建設和經營管理。深圳赤灣也從事運輸服務和物流業務。深圳赤灣擁有赤灣集裝箱碼頭有限公司(擁有深圳赤灣港區9號至13號集裝箱泊位)、深圳赤灣港集裝箱有限公司(擁有深圳赤灣港區8號集裝箱泊位)以及媽灣公司(擁有深圳媽灣港區0號、5號、6號和7號集裝箱泊位)的重大權益，並在散雜貨碼頭業務運營中擁有權益。於最後實際可行日期，中國南山持有深圳赤灣約58%的股權，然而，於2012年12月27日，中國南山訂立赤灣轉讓協議，據此中國南山同意向本公司一家全資附屬公司轉讓其持有的深圳赤灣25%股權，對價為人民幣1,787,285,065元。中國南山轉讓深圳赤灣25%股權須待獲得中國國務院國有資產監督管理委員會及其他政府有關部門的正式批准。終止協議及赤灣轉讓協議的完成並非相互條件。赤灣轉讓協議完成後，本公司透過其全資附屬公司將持有深圳赤灣合共約34%股權，而根據赤灣託管協議，則有權對中國南山持有的深圳赤灣股權行使管理權及投票指示權。於最後實際可行日期，深圳赤灣分別持有招商局(國際)信息技術有限公司約23%的股權、Media Port Investments Limited約50%的股權以及招商局保稅物流有限公司約40%的股權，而本公司分別持有該等公司餘下約77%、50%及60%的股權。

董 事 會 函 件

中國南山透過其全資附屬公司持有雅致集成房屋股份有限公司(一家在中國成立的股份有限公司，其發行的A股於深圳證券交易所上市，其主要從事集成房屋的建設業務)約49%的股權。

本公司於終止協議生效後(假設中國南山將深圳赤灣25%權益完成轉讓至本公司全資附屬公司)有關中國南山及深圳赤灣以及彼等各自的經營附屬公司及聯營公司，以及本公司亦擁有權益的若干附屬公司、聯營公司及共同控制實體股權架構的簡明集團架構圖載列如下：



附註：本公司透過一間本公司持有60%權益的附屬公司持有有關權益。本公司於赤灣集裝箱碼頭有限公司的實際權益為12%。

—— 本公司或透過其全資附屬公司持有的實際股權

- - - 本公司以託管方式持有的股權

* 上文載列的股權百分比湊整至最接近整數

根據南山集團按照《中國企業會計準則》編製的截至2011年12月31日止年度經審核綜合財務報表，中國南山於2011年12月31日的綜合資產淨值為人民幣4,994百萬元。

董 事 會 函 件

南山集團截至2010年12月31日及2011年12月31日止兩個年度按照《中國企業會計準則》編製的經審計合併淨利潤(扣除稅金及非經常性項目前後)如下表所示：

	截至下列日期止財政年度	
	2010年	2011年
	12月31日	12月31日
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
除稅及非經常性項目之前的合併利潤	1,526	1,386
除稅及非經常性項目之後的合併利潤	1,295	1,103
南山集團股權持有人應佔除稅及 非經常性項目之後的合併利潤	665	611

終止協議生效後，本公司將不再能行使中國南山全部已發行股本約23%的管理權及投票指示權。根據《香港財務報告準則》，這將導致中國南山不再為本公司的附屬公司，而本公司將不再能將待出售集團的資產、負債和其他財務業績併入本集團的合併財務報表。待終止協議生效後，本公司將因赤灣託管協議而繼續將深圳赤灣的資產、負債及其他財務業績併入本集團的合併財務報表，作為本公司的附屬公司。儘管本公司將繼續密切注視不同因素(包括市況及業務策略等)並評估其有關投資中國南山的計劃，惟於終止協議生效後，本公司通過其全資附屬公司將繼續保留且不會出售其持有中國南山約37%股權。

4 終止協議生效後對本集團的財務影響

終止協議生效後，本集團不再將待出售集團視作附屬公司。根據《香港財務報告準則》，這將導致中國南山不再為本公司的附屬公司，且本公司不能再將待出售集團的資產、負債及其他財務業績併入本集團的合併財務報表，但根據權益會計法，中國南山將入賬為本公司的聯營公司。

根據待出售集團按照《香港財務報告準則》編製截至2012年6月30日止六個月的財務業績，預期因本集團視作出售待出售集團導致本公司錄得一次性虧損(除稅後)約108百萬港

董事會函件

元。該項虧損為待出售集團的資產、負債及非控制權益於終止協議生效後自本集團綜合財務報表取消確認的賬面值超過本集團所佔待出售集團聯營公司權益賬的差額，而其乃經參考待出售集團可識別資產及負債的公平淨值後計算。

倘終止協議於2012年6月30日生效且根據待出售集團於2012年11月30日的資產估值計算，本集團於2012年6月30日的未經審核總資產將由94,031百萬港元減至75,736百萬港元，而本集團於2012年6月30日的未經審核總負債將由38,660百萬港元減至26,242百萬港元，且本集團於2012年6月30日的未經審核非控制性權益將由11,957百萬港元減至6,341百萬港元，導致於2012年6月30日的資產淨值由43,414百萬港元減至43,153百萬港元。

終止協議的條款，包括人民幣1.00元的名義對價，乃經訂約雙方公平磋商後確定。董事(包括獨立非執行董事)認為，終止協議乃按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。概無董事於終止協議中擁有重大權益，因此，概無董事須就批准終止協議的董事會決議案放棄投票。

5 進行交易的理由

本集團的核心業務主要包括投資及經營港口及港口相關業務，以位於中國沿海經濟活動最蓬勃的三個三角洲地區的資產組合為基礎。在該等資產中，該等位於深圳西部港口區的資產構成本集團港口業務的重大部分。本集團於過去十年一直致力於在切實可行的情況下整合及／或重新配合其於該等深圳西部資產的權益、股權或營運，旨在協調地提升該等權益、股權或營運的效率，從而進一步鞏固本集團於鄰近地區的據點。

本公司於2010年6月與招商局(香港)訂立的託管協議使本公司可逐漸達到上述目標。此外，中國南山同意根據赤灣託管協議委託本公司行使深圳赤灣的管理權，從而使本公司不僅對深圳赤灣擁有管理控制權，亦對位於深圳西部港口區的所有港口業務擁有綜合控制權。根據赤灣託管協議，中國南山已向本公司授予中國南山持有的深圳赤灣所有A股的管理權及投票指示權，包括由中國南山持有並根據赤灣轉讓協議將轉讓予本公司一家全資附屬公司的25%深圳赤灣權益。因此，儘管赤灣轉讓協議尚未完成，但託管協議對本公司而言已再無必要。

董事會函件

除深圳赤灣外，南山集團有著多元化的業務經營組合，包括與鋁、紡織和服裝、金融服務、房地產、教育、旅遊及其他行業相關的業務。鑒於南山集團的未來發展方向及計劃，其戰略性發展及資源配置將針對消費、資源及房地產領域，以工業及商業房地產為主要發展重心。換言之，南山集團的未來戰略與本公司將仍然專注於港口及港口相關業務的未來戰略並不配合。倘本公司繼續與南山集團的現有關係，投資者對本公司的未來發展方向及財務架構的理解或會受到不利影響。

總而言之，在現階段終止託管協議預期能使本集團將其管理資源專注於其核心營運，從而可更清晰瞭解本集團的持續業務戰略及目標。

6 一般資料

本公司是一家中國領先的港口投資者和開發商，其投資和業務經營遍及香港、深圳、上海、寧波、青島、天津、廈門灣和湛江等地。本公司在越南、尼日利亞、多哥和斯里蘭卡亦有投資港口項目。

招商局(香港)是本公司的中介控股公司，其於1987年12月11日作為一家投資控股公司在香港成立，為招商局集團間接全資擁有的附屬公司。招商局(香港)的主要業務是通過其附屬公司經營交通(港口及相關服務、收費公路、能源運輸和物流)和金融服務(銀行、證券、基金和保險)。

7 上市規則的涵義

於最後實際可行日期，招商局(香港)間接持有本公司1,364,294,203股股份，佔本公司已發行股份約55%。由於招商局(香港)為本公司的主要股東，因此招商局(香港)為上市規則所定義的本公司的關連人士。

終止協議一經生效，待出售集團的資產、負債及其他財務業績將不再併入本集團的合併財務報表。因此，在計算上市規則第14.07條規定的適用百分比率時，計及待出售集團100%的資產、收入及利潤，百分比率超過5%，故終止協議構成本公司一項不獲豁免的關連交易，須遵守上市規則申報、公告及獨立股東批准的規定。此外，由於上市規則第14.07條規定的適用百分比率超過25%但少於75%，故終止協議亦構成本公司的主要交易，須遵守上市規則有關通知、公告以及股東批准的規定。

董事會函件

8 股東特別大會

本公司謹訂於2013年2月21日(星期四)上午九時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場香港JW萬豪酒店3樓宴會廳舉行股東特別大會，召開股東特別大會的通告載於本通函第87至88頁。於股東特別大會上擬提呈一項普通決議案，以審議並酌情批准終止協議。根據上市規則，招商局(香港)(於最後實際可行日期持有本公司1,364,294,203股股份權益)及其聯繫人將於股東特別大會就批准終止協議的普通決議案放棄投票。

9 推薦建議

新百利已獲委任為獨立財務顧問，以就終止協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。新百利認為終止協議乃根據正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。因此，新百利建議獨立股東，並建議獨立董事委員會推薦獨立股東，投票贊成於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准終止協議。新百利函件文本(載有其意見及其達成此意見的主要考慮因素及理由)載於本通函第15至23頁。

獨立董事委員會經考慮新百利的意見後，與新百利一致認為，終止協議乃根據正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准終止協議。獨立董事委員會的函件文本載於本通函第13至14頁。

10 其他資料

敬希閣下亦垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
招商局國際有限公司
主席
傅育寧
謹啟

2013年1月30日



招商局國際有限公司

CHINA MERCHANTS HOLDINGS (INTERNATIONAL) COMPANY LIMITED

(根據公司條例於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：144)

敬啟者：

主要及關連交易 終止有關中國南山開發(集團)股份有限公司 約23%股權的託管協議

緒言

吾等茲提述本公司向其股東發出日期為2013年1月30日之通函(「通函」)，本函件為其部分內容。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等為組成獨立董事委員會之獨立非執行董事，特致函閣下陳述吾等對終止協議之意見。獨立董事委員會成立，乃就終止協議之條款是否符合本公司及股東之整體利益，以及是否公平合理，而向獨立股東提供意見，並對獨立股東應否投票贊成將於股東特別大會上提呈批准終止協議之普通決議案提供推薦建議。

終止協議之條款概述於通函第4至12頁「董事會函件」內。此外，獨立董事委員會已獲新百利提供意見，以考慮終止協議之條款。務請閣下細閱新百利致獨立董事委員會及獨立股東之函件，載於通函第15至23頁。

推薦建議

作為獨立董事委員會，吾等曾與本公司管理層商討訂立終止協議之理由以及其條款之釐定基準。吾等亦曾與新百利討論有關其向吾等提供意見所依據之基準。

獨立董事委員會函件

經考慮新百利之推薦建議後，獨立董事委員會認為通函「董事會函件」所述之終止協議條款乃正常商業條款，就獨立股東而言屬公平合理。獨立董事委員會亦認為，儘管終止協議並非在本公司一般日常業務過程中訂立，惟其符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會推薦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，以批准終止協議，詳情載於通函第87至88頁的股東特別大會通告內。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事
吉盈熙先生

獨立非執行董事
李業華先生

獨立非執行董事
李國謙先生

獨立非執行董事
李家暉先生

獨立非執行董事
龐述英先生
謹啟

2013年1月30日

新百利有限公司函件

以下為新百利致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，乃為載入本通函而編製。



新百利有限公司
香港
中環
皇后大道中29號
怡安華人行20樓

敬啟者：

主要及關連交易 終止有關中國南山開發(集團)股份有限公司 約23%股權的託管協議

緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就終止協議(有關詳情載於 貴公司於2013年1月30日致股東的通函(「該通函」)內「董事會函件」中，本函件為該通函的一部分)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。除文義另有指明外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具相同涵義。

於最後實際可行日期，招商局(香港)間接持有 貴公司1,364,294,203股股份，佔 貴公司已發行股本約55%。由於招商局(香港)為 貴公司的主要股東，因此招商局(香港)為上市規則第14A章所定義的 貴公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立終止協議構成 貴公司一項關連交易。

終止協議一經生效，待出售集團的資產、負債及財務業績將不再併入 貴集團的財務報表。因此，根據上市規則第14.28條，待出售集團100%的總資產、利潤及收入均已用作計算適用百分比率。由於適用百分比率超過25%但少於75%，故訂立終止協議根據上市規

新百利有限公司函件

則第14章及第14A章分別構成 貴公司的主要及不獲豁免關連交易，且須遵守上市規則項下的申報、公告及獲獨立股東批准的規定。招商局(香港)及其聯繫人將在股東特別大會上就批准終止協議的決議案放棄投票。

貴公司已成立由 貴公司全體獨立非執行董事(即吉盈熙先生、李業華先生、李國謙先生、李家暉先生及龐述英先生)組成的獨立董事委員會，以就終止協議的條款就獨立股東而言是否公平合理、是否符合 貴公司及股東整體利益、及應否在股東特別大會上就批准終止協議的決議案投票而向獨立股東提供推薦意見。吾等新百利已獲委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

在擬定吾等的意見時，吾等依賴 貴集團執行董事及管理層提供的資料及事實以及所表達的意見，並已假設其於所有重要方面均屬真實、準確及完整，並一直維持至股東特別大會舉行為止。吾等亦已尋求並取得執行董事確認，吾等獲提供資料及獲表達的意見並無遺漏重大事實。吾等已依賴該等資料並認為吾等所接獲的資料足以供吾等達致本函件所載的意見及推薦意見並為吾等依賴該等資料提供理據。吾等並無理由相信 貴公司向吾等隱瞞任何重大資料，或懷疑吾等所獲提供資料的真實性、準確性或完整性。然而，吾等並無對 貴集團、南山集團、招商局(香港)或彼等各自的聯繫人的業務及狀況進行任何獨立調查，吾等亦未對所獲提供的資料進行任何獨立核證。

所考慮的主要因素及理由

於考慮終止協議的條款就獨立股東而言是否公平合理時，吾等已考慮到下列主要因素及理由：

1. 終止協議的背景

貴集團主要在中國多個城市(包括但不限於香港、深圳、上海、寧波、青島、天津、廈門灣和湛江)從事港口業務、保稅物流及冷鏈業務、房地產開發及投資。 貴集團在越南、尼日利亞、多哥和斯里蘭卡亦有投資港口項目。

託管協議

根據 貴公司與招商局(香港)於2010年6月18日訂立的託管協議， 貴公司已獲授權行使託管南山股權(佔中國南山全部已發行股本約23%)的管理權及投票指示權，名義對價

新百利有限公司函件

為人民幣1.00元。於2010年8月12日，交易獲獨立股東批准後已完成。連同 貴公司於中國南山實益擁有的約37%權益， 貴集團能行使南山集團的控制權並將其資產、負債及財務業績併入 貴集團的財務報表。招商局(香港)乃獲廣業投資委託持有託管南山股權。

然而，根據託管協議，廣業投資將保留對託管南山股權的若干權利，包括(特別是)收取託管南山股權的收入及股息的權利，以及於中國南山清盤時獲取剩餘資產及物業的權利。此外，就若干重要事宜(如中國南山合併、分拆、終止或清盤，以及中國南山進行重大收購及出售及訂立其他重大交易)， 貴公司須通過招商局(香港)取得廣業投資的事先書面同意後，方可行使其對託管南山股權的管理權。

南山集團

於完成赤灣轉讓協議前，南山集團主要從事港口及港口配套業務、房地產開發及提供與石油及天然氣勘探、開採和生產有關的配套和後勤服務。南山集團的主要業務主要通過深圳赤灣、南山房地產開發以及赤灣石油(全部均為中國南山的主要附屬公司)進行。

港口及港口配套業務是通過深圳赤灣及其附屬公司(「深圳赤灣集團」)經營，而其他主要業務則通過南山房地產開發及赤灣石油經營。

赤灣託管協議及赤灣轉讓協議

於2012年9月17日， 貴公司與中國南山訂立赤灣託管協議，據此，中國南山向 貴公司授予中國南山所持有深圳赤灣全部股權的管理權及投票指示權。

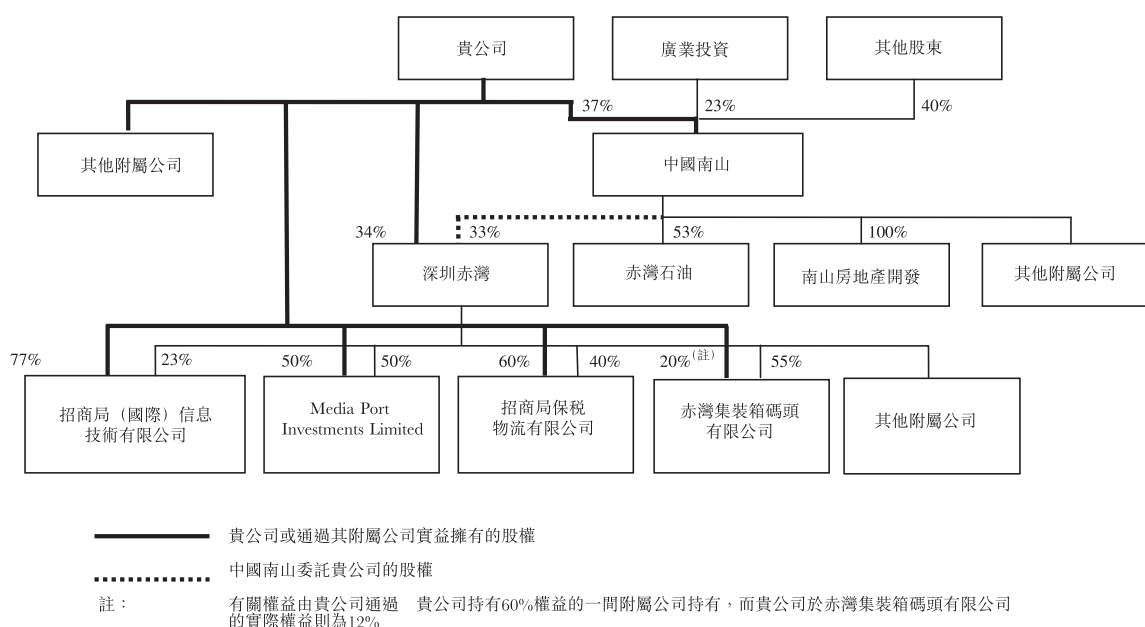
於託管協議日期， 貴公司實益擁有深圳赤灣約8%權益。自此， 貴公司一直從深圳證券交易所收購深圳赤灣的股份，緊接簽署赤灣轉讓協議前，其股權增至約9%，當時，深圳赤灣由中國南山擁有約58%。

新百利有限公司函件

於2012年12月27日，貴公司全資附屬公司與中國南山就中國南山向貴集團轉讓深圳赤灣約25%股權訂立赤灣轉讓協議。赤灣轉讓協議將在取得相關當局批准後成為無條件，之後，貴公司及中國南山將分別於深圳赤灣擁有約34%及33%權益。

由於訂立赤灣託管協議及赤灣轉讓協議，以及假設赤灣轉讓協議將獲相關當局批准，貴公司將擁有深圳赤灣約34%權益並控制相當於中國南山持有深圳赤灣另外約33%權益的股份的管理權及投票權。因此，即使沒有託管協議，貴集團仍能夠對深圳赤灣集團行使控制權。

於赤灣轉讓協議及終止協議生效後，貴公司於南山集團的權益的經簡化股權架構(百分比率約整至最接近整數)載列如下：



深圳赤灣集團

深圳赤灣集團的主要業務為發展及經營集裝箱碼頭、港口及港口配套業務。於最後實際可行日期，深圳赤灣持有招商局(國際)信息技術有限公司約23%權益、Media Port Investments Limited約50%權益及招商局保稅物流有限公司約40%權益，而貴公司則於該等公司各分別持有餘下約77%、50%及60%權益。

新百利有限公司函件

招商局(國際)信息技術有限公司、Media Port Investments Limited及招商局保稅物流有限公司的主要業務分別為提供信息技術支援服務、港口營運及提供集裝箱有關物流服務。

終止協議

南山集團就 貴集團的核心業務營運而言的相關部分為深圳赤灣，而 貴集團現能夠藉赤灣託管協議對深圳赤灣行使控制權。因此，不再需要託管協議，並且於2012年12月28日， 貴公司與招商局(香港)訂立終止協議，以終止託管協議，以及 貴公司及招商局(香港)在託管協議下的所有權利及責任。招商局(香港)須根據終止協議向 貴公司支付名義對價人民幣1.00元，招商局(香港)須於終止協議獲獨立股東在股東特別大會上批准後七天之內以現金支付。

終止協議須待獨立股東在股東特別大會上批准後方可作實，各方同意，於終止協議成為無條件時，其將被視為自終止協議日期起生效。根據終止協議， 貴公司同意於其自終止協議日期生效起行使託管南山股權投票權前先諮詢招商局(香港)。然而，招商局(香港)並無獲提供自終止協議日期起至獨立股東於股東特別大會上批准當日止期間更改 貴公司所作決定的權力。

於終止協議生效後， 貴公司將再無權行使管理權並再無權力行使託管南山股權的投票指示權。因此， 貴公司將不再將南山集團的資產、負債及財務業績併入 貴集團的財務報表。然而，通過赤灣託管協議， 貴公司將繼續將深圳赤灣集團的資產、負債及財務業績併入 貴集團的財務報表。

於終止協議後， 貴集團仍然保留中國南山約37%權益，並將中國南山作為聯營公司入賬。儘管 貴公司將持續注視不同因素(包括市況、業務策略等)及評估其有關投資中國南山的計劃，惟其現無意出售其於中國南山的股權。因此，吾等認為， 貴集團將充分瞭解中國南山並將對其施以影響力，以監察及保障其利益。

2. 訂立終止協議的理由

據董事解釋，貴公司主要因下列理由訂立終止協議：

託管協議再無必要

貴集團的核心業務多年來一直為港口及港口配套業務，而貴集團亦一向積極聯絡中國沿岸的主要港口集團，以尋找新的投資及合作機會，從而達致改進、融合和合作。誠如貴公司於2010年6月30日刊發的通函所披露，貴公司與招商局(香港)訂立託管協議。此乃為進一步影響南山集團的業務運營，從而使貴公司更好地整合南山集團與貴集團之間的港口業務並鞏固貴集團在深圳西部港區的地位，進而為貴集團帶來戰略利益。貴公司特別關注的南山集團部分為深圳赤灣集團，因南山集團的港口及港口配套業務通過深圳赤灣集團進行。

於2012年9月17日，貴公司訂立赤灣託管協議，並於2012年12月27日訂立赤灣轉讓協議，以增加其於深圳赤灣的股權。根據赤灣託管協議，貴公司獲授有關中國南山持有的深圳赤灣所有權益的管理權及投票指示權。赤灣轉讓協議完成後，貴集團於深圳赤灣的實益股權將由約9%增至約34%，而貴集團將成為深圳赤灣的最大股東。

由於上述各項，貴集團現能行使深圳赤灣集團的「直接」控制權。因此，貴公司不再需要託管協議間接管理深圳赤灣集團的業務。就此，託管協議的相關目標現時可透過赤灣託管協議及赤灣轉讓協議而更有效率及直接達致。

劃分 貴集團的核心業務

貴集團的核心業務包括港口及港口相關業務。根據託管協議，貴集團負責南山集團的多元化業務經營組合，包括鋁、紡織和服裝、金融服務、房地產開發、物流服務、教育、旅遊及其他行業，而其與貴集團的核心業務營運並不相關(「南山非核心業務」)。

據董事告知，南山非核心業務與貴集團的核心業務營運不大相關且並不補充。因此，保留南山非核心業務可能分散管理層注意力，令其難以專注於管理及經營其核心業務的主要目標及將市場注意力對準至其核心業務。

新百利有限公司函件

另一方面，透過赤灣轉讓協議向 貴公司轉讓其於深圳赤灣的25%股權後，南山集團計劃將其策略發展及資源集中在消費者、資源及房地產方面，而工業及商業房地產開發則為主要焦點。然而，董事告知吾等， 貴集團除現有的核心港口及港口相關業務外，現時並無計劃發展其他業務。具體而言，房地產行業的風險及資本架構異於 貴集團的核心業務。

考慮到 貴集團與待出售集團的未來策略發展方向存有分歧，吾等同意董事意見，認為訂立終止協議可將 貴集團的核心業務與南山非核心業務進行區分，並可讓股東及準投資者更清楚知悉 貴集團的業務重點及風險。

減低資產負債率

於2012年6月30日， 貴集團的資產負債比率(界定為總負債除以總資產)約為41%。考慮到於該通函「董事會函件」內所披露於終止協議生效後對 貴集團的總負債及總資產的影響，預期 貴集團的資產負債比率將減少至約35%。

3. 終止協議對 貴集團的財務影響

終止協議一經生效， 貴公司將不再將待出售集團的資產、負債及財務業績併入 貴集團的合併財務報表，而深圳赤灣集團則將繼續併入 貴集團的財務報表。

對盈利的影響

誠如上文第1節「終止協議的背景」中「託管協議」一段所述，根據託管協議， 貴公司並無獲權向中國南山收取託管南山股權的收入及股息。換言之，訂立託管協議並沒有產生任何額外經濟利益。

因此，董事並不預期股東應佔淨利潤將因待出售集團終止併入 貴集團財務報表而出現重大變動，鑑於 貴集團擁有的中國南山股權維持不變。

此外，於終止協議後， 貴集團能將其資源專注於其港口及港口相關業務，以進一步加強其於深圳西部港口區的業務，而董事認為這對策略發展有利，繼而對 貴集團的長遠盈利有利。

新百利有限公司函件

誠如 貴公司日期為2010年6月30日的通函及 貴公司的2011年報所披露，由於訂立託管協議以及就此將南山集團併入至 貴集團的財務報表， 貴集團於截至2010年12月31日止年度確認一次性收益約1,378百萬港元。該巨額收益為(i) 貴公司於託管協議生效時擁有的南山集團權益的歷史賬面值與公平值之間的差額，而其主要按從事類似業務的可資比較公司的市價估計得出；及(ii)在 貴公司的賬簿及賬目中變現有關南山集團的匯兌儲備，並已因資本收益稅撥備而有所抵銷。同時，南山集團公平值與南山集團資產、負債及少數股東權益公平值之間的差額亦產生商譽。

待終止協議生效及待出售集團就此不再併入 貴集團財務報表後， 貴公司預期將產生一次性虧損約108百萬港元。該虧損乃主要源自(i)待出售集團的公平值與待出售集團的資產、負債及少數股東權益的賬面值之間的差額；(ii)註銷於2010年因根據託管協議而將中國南山確認為附屬公司而非聯繫公司所產生的商譽；(iii)變現南山集團的匯兌儲備；及(iv)撥回就上段所述一次性收益而作出的資本收益稅項撥備。

所產生的一次性虧損的幅度較一次性收益相對較小，原因為(i)待出售集團的公平值因從事類似業務的可資比較公司市價降低而有所減少；及(ii)待出售集團的公平值與待出售集團資產淨值的賬面值之間的差額較低，因該賬面值已按南山集團於2010年的資產、負債及少數股東權益的公平值而作出調整。

經考慮(i)訂立終止協議對 貴集團長期策略發展而言有利，原因為其讓 貴集團專注於其核心業務；(ii) 貴公司無權就託管南山股權向中國南山收取任何股息；(iii)於2010年就託管協議產生的收益及就終止協議而產生的預期虧損均為一次性非現金收益或虧損，與 貴集團的營運及長期盈利能力無關；及(iv)約108百萬港元的預期虧損佔截至2011年12月31日止年度股東應佔淨利潤約2%，故吾等同意董事意見，認為終止協議對 貴集團已公佈業績的影響屬可接受水平。

對資產負債比率的影響

於2012年6月30日， 貴集團的資產負債比率(界定為總負債除以總資產)約為41%。董事預期 貴集團的資產負債比率將於終止協議生效後將減少至約35%，此乃由於不再併入待出售集團所致。

討論及分析

於考慮終止協議的條款就獨立股東而言是否公平合理時，吾等已考慮到上述主要因素及理由，概述如下：

- (i) 託管協議旨在透過管理深圳赤灣集團的營運而加強深圳西部港口區的整合，而這現時已透過訂立赤灣託管協議及赤灣轉讓協議而直接達致。因此，貴公司就此毋須訂立託管協議；
- (ii) 鑑於貴集團與南山集團的未來發展計劃方向不同（前者專注於港口及港口相關業務，而後者則專注於房地產開發），故董事認為貴公司訂立終止協議乃屬有利，以將貴集團的核心業務與南山非核心業務進行區分，並可避免市場對貴集團的業務重點及長期策略發展計劃產生任何混淆；
- (iii) 於2012年6月30日，貴集團的資產負債比率（界定為總負債除以總資產）約為41%。待終止協議生效後，貴集團的資產負債比率預期將有所減少，此乃由於不再併入待出售集團所致；
- (iv) 預期因訂立終止協議而產生的虧損約108百萬港元，屬一次性非現金虧損，且董事考慮到上述利益後屬可接受水平。

推薦建議

經考慮以上主要因素及理由，吾等認為終止協議的條款屬一般商業條款，對獨立股東而言屬公平合理。吾等亦認為，儘管終止協議並非於貴公司一般日常業務過程中訂立，惟其符合貴公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，而吾等亦推薦獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈尋求批准終止協議的有關普通決議案。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
新百利有限公司
董事
秦思良
謹啟

2013年1月30日

1 財務及業務前景

於可預見將來，本集團預期中國經濟將會繼續面對增長壓力、出口增長繼續放慢、投資繼續減少及需求仍然不足，且由於需求不斷下跌、運力仍然過剩及關稅繼續受壓，故國際海事市場將於一段持續期間繼續面對營運困難。受宏觀經濟及貿易環境影響，本集團亦預期港口業面對增長減速的壓力。

本集團的核心業務主要包括投資及經營港口及港口相關業務，以位於中國沿海經濟活動最蓬勃的三個三角洲地區的資產組合為基礎。本公司是一家中國領先的港口投資者和開發商，其投資和業務經營遍及香港、深圳、上海、寧波、青島、天津、廈門灣和湛江等地。在該等資產中，該等位於深圳西部港口區的資產構成本集團港口業務的重大部分。本集團於過去十年一直致力於在切實可行的情況下整合及／或重新配合其於該等深圳西部資產的權益、股權或營運，旨在協調地提升該等權益、股權或營運的效率，從而進一步鞏固本集團於鄰近地區的據點。赤灣託管協議使本公司不僅對深圳赤灣擁有管理控制權，亦對位於深圳西部港口區的所有港口業務擁有綜合控制權。因此，本集團預期其於深圳西部港口區母港的資源效率及資產效率將會繼續透過有關持續整合其營運及管理能力的而將不斷攀升。

展望將來，即使現行全球經濟環境不明朗，惟本集團相信透過持續整合深圳赤灣的營運以及深圳西部港口區集裝箱、港口及港口配套業務的營運，其將能夠儘管現時的艱難情況亦繼續航行，並對其未來前景充滿信心。本集團將繼續堅持「拓展海外市場、優化國內佈局」的港口發展戰略，積極推動海外項目發展，從而培育新增長空間，因而對本集團的可持續發展打下堅實的基礎。

2 營運資金

計及本集團可動用的財務資源(包括內部產生的資金、可獲得的銀行融資、來自本公司中介及最終控股公司的貸款及本集團可動用的其他財務資源)及終止協議的效力，董事認為本集團的營運資金足以應付其自本通函日期起計至少十二個月的現時需求。

3 債務¹

於2012年11月30日(即本通函付印前本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的借款約為280.28億港元，包括有抵押銀行貸款約2.35億港元、無抵押銀行貸款約104.84億港元、賬面值約115.49億港元的無抵押有擔保上市票據(本金額約116.38億港元)、無抵押無擔保未上市票據約41.66億港元(本金額約41.71億港元)、來自最終控股公司的無抵押貸款約9.81億港元及來自中介控股公司的無抵押貸款約6.13億港元。

有抵押銀行貸款由物業、廠房及設備抵押，而有擔保上市票據則由本公司提供的公司擔保抵押。

除上文或其他地方所披露者及集團內公司間負債以及正常的應付貿易債務外，於2012年11月30日營業時間結束，本集團並無任何未償還的已發行但未償還或同意將予發行的任何貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

4 重大不利變動

據董事所知，自2011年12月31日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之日期)以來，本集團之財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

¹ 外幣金額乃按2012年11月30日營業時間結束時的匯率(人民幣0.8152元兌1港元及1美元兌7.7587港元)換算為港元。

以下為從獨立估值師中證評估有限公司接獲就其於2012年11月30日對本集團於中國持有的物業權益進行估值而編製的估值函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。



香港
灣仔
告士打道151號
安盛中心
10樓1005室

敬啟者：

吾等謹遵閣下對吾等的指示，對由招商局國際有限公司（「貴公司」）及其在中華人民共和國（「中國」）的附屬公司（統稱為「貴集團」）持有的物業權益進行估值。吾等確認已進行視察、作出相關諮詢，並已取得吾等認為屬必要的進一步資料，以向閣下提供吾等就該等物業權益於2012年11月30日（「估值日期」）的市值的意見，以供載入貴公司於本函件日期所發出的通函。

市值的定義為：在物業估值當日，經正規的營銷後，自願買家與自願賣家之間所進行物業公平交易的估計金額，而雙方均在知情、審慎，及無強制手段情況下作此交易。

市值理解為在不計及買賣（或交易）成本及並無抵銷任何相關稅項及潛在稅項下估計物業的價值。

在對可資比較市場銷售欠奉的物業（第1、4至6、9至10、12至17、19至20、23、25、32項物業及第11項物業的幼稚園部分）進行估值時，吾等兼採市場及折舊重置成本法，分別對該等物業的土地部分以及土地上所建樓宇及構築物進行估值。因此，兩項結果的總和代表該等物業的整體市值。對土地部分進行估值時，已參考有關城市的基準地價及吾等在當地可取得的交易憑證。基於該等樓宇及構築物本身性質使然，無法按照市值進行估值，因此乃按照其折舊重置成本進行估值。折舊重置成本法考慮樓宇及修繕的現時重置

(重建)成本，減去就實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化作出的扣減。一般而言，在欠奉已知市場的可資比較銷售下，折舊重置成本法可提供最可靠的物業價值指標。此方法受到業務的潛在盈利能力是否足夠所規限。

吾等採用比較法對第2至3、7至8、18、21至22、26至31項物業及第11項物業的停車場部分進行估值，假設該等物業乃以現況交吉出售，並參考在有關市場上可取得的可資比較交易憑證。

在對第24項物業進行估值時，吾等已採用收入法並計及物業權益的現時租金水平及租約的復歸潛力。

在對第26至31項物業進行估值時，吾等乃根據該等物業將按吾等所獲提供的貴公司最新發展計劃發展及竣工而對有關物業權益進行估值。吾等假設有關於計劃已取得一切必要批文。在達致吾等的估值意見時，吾等已採用直接比較法，並參考相關市場可取得的可資比較銷售憑證，亦已計及已支銷建築成本及為完成發展項目將支銷的建築成本，以反映已竣工發展項目的質量。「總發展價值」乃指吾等對建於物業上的發展項目可銷售單位總售價的意見，並已假設於估值日期已落成且全部按所取得的最高售價售予獨立第三方。

在物業權益估值時，吾等乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引的所有規定及香港測量師學會編製的香港測量師學會物業估值準則(2012年版)進行估值。

吾等在是次估值項目中，乃假設業主是將物業權益在市場上出售，而無任何延期合約、業主租回條款、合營、管理合約或任何類似的安排等利益以致影響物業價值。

吾等的估值並無為被估值的物業因任何可能影響買賣的抵押、按揭、欠費、開支或稅項作任何準備。除另有所指外，吾等假定該等物業權益並無任何影響其價值的負擔、限制及費用。

就該等物業進行估值時，吾等假設業主於獲授使用權到期前的整個期間，均有權自由且不受干擾地使用該等物業，並有權將該物業的尚餘年期轉讓，而毋須向政府機關或任何第三方支付補價。

吾等假設有關於政府機關已經就該物業授出一切同意書、批文及執照，而並無附帶任何繁苛條件或出現不當延誤以致可能影響其價值。除估值證書所聲明、界定及考慮的不遵守的情況外，吾等假設所有適用的分區及使用規定與限制均已得到遵守。

吾等並無委託或實施任何環境影響調查。除估值證書所聲明、界定及考慮者外，吾等假設適用的國家、省及地方環境法律法規已經得到全面遵守。就估值證書所涵蓋的任何用途而言，吾等假設已經或能夠從任何地方、省或國家政府或私人實體或組織獲得或更換一切必要的執照、同意書或其他法律或行政權限。

吾等已獲提供多份有關該等物業的業權文件的摘錄。惟吾等並無對有關文件正本進行查冊，以核實擁有權或未有載於該等交予吾等的文件副本內的任何租賃修訂。基於中國土地註冊制度的性質使然，吾等無法對文件正本進行查冊，以核實該等物業目前的業權，或該等物業可能附帶的任何重大產權負擔。吾等就中國物業編製估值報告時，在相當大的程度上依賴 貴公司的法律顧問通商律師事務所就中國物業業權提供有關中國法律方面的意見。

吾等在進行估值時，在相當大的程度上依賴 貴公司於物業業權、法定通知、地役權、年期、佔用詳情、地盤及樓面面積、物業鑒別以及所有其他相關事宜上提供的資料。吾等並無理由懷疑 貴公司提供的資料的真實性及準確性。此外，吾等亦獲 貴公司告知所提供的資料並無遺漏任何重大事實。所有文件均僅供參考用途。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等曾視察該物業外貌，並在可能情況下視察其內部，並獲提供吾等進行估值所需的有關資料。然而，吾等並無進行任何結構測量，惟在視察過程中未能檢查該等構築物被覆蓋、隱蔽或無法觸及的木製及其他部分。因此，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構損壞，亦未有檢測任何樓宇設施。

該等物業乃由陳嘉華先生(英國皇家特許測量師、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量部))、叢岐鳳女士(房地產(榮譽)理學士)及陳劍輝先生(土地管理學士)於2012年10月26日至2013年1月25日進行視察。該等物業的外部狀況良好且屬合理。

除另有說明外，本估值證書所述的所有貨幣金額均以人民幣為單位。

吾等隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港
干諾道中168-200號
信德中心
招商局大廈38樓
招商局國際有限公司
董事會 台照

代表
中證評估有限公司
房地產評估部
董事

陳嘉華
英國皇家特許測量師，
香港測量師學會會員，
註冊專業測量師(產業測量部)
謹啟

2013年1月30日

附註：陳嘉華先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及產業測量部的註冊專業測量師，於香港、澳門、台灣、中國及亞洲區物業估值方面積累逾9年經驗。

估計概要

組別一：貴集團於中國持有主要作自用用途的物業權益

物業	於2012年 11月30日 現況下的市值 人民幣
1. 位於中國 廣東省 深圳市 南山區赤灣 的一幅土地、多幢樓宇及構築物	無商業價值
2. 中國 廣東省 廣州市 增城市 新塘鎮 翡翠綠洲大道 森林半島街2號705房	600,000
3. 中國 江蘇省 昆山市 花橋鎮 綠地國際家園 香榭麗大道333號237弄301室， 聖心東環路1弄111棟302室 及2弄53棟402室	2,900,000
4. 位於中國 湖北省 武漢市 武漢赤灣東方物流園 佛祖嶺二路以東 東園南路以北 的一幅土地、多幢樓宇及構築物	27,800,000
5. 位於中國 上海市 奉賢縣 西渡鎮 南渡村301號 的一幅土地、多幢樓宇及構築物	35,600,000

物業	於2012年 11月30日 現況下的市值 人民幣
6. 位於中國 廣東省 深圳市 石岩街道辦 的一幅土地、多幢樓宇及構築物	22,200,000
7. 位於中國 廣東省 深圳市 南山區 工業七路 的招北綜合樓B棟703室	1,300,000
8. 位於中國 廣東省 深圳市 南山區 蛇口 公園路89號 花果山大廈15棟402室	無商業價值
9. 位於中國 廣東省 深圳市 南山區 少帝路 港灣生活小區 的停車設施	無商業價值
10. 位於中國 廣東省 東莞市 麻涌鎮 南洲工業區 的兩幅土地、多幢樓宇及構築物	105,700,000
小計	<u>196,100,000</u>

組別二：貴集團於中國持有主要作投資用途的物業權益

物業	於2012年 11月30日 現況下的市值 人民幣
11. 位於中國 江蘇省 蘇州市蘇勝路南 與星湖街東 交叉口的 多個泊車位及幼稚園	無商業價值
12. 位於中國 上海市 寶山區 鐵力路388號 的四幅土地、多幢樓宇及構築物	459,200,000
13. 位於中國 河北省 廊坊市 廊坊開發區 緯五路南、 緯四路北 的一幅土地、多幢樓宇及構築物	98,200,000
14. 位於中國 天津市 塘沽區 聚源路西 寶濱道北 寶豐道南 的一幅土地、多幢樓宇及構築物	275,200,000
15. 位於中國 四川省 成都市 新都區 寶灣物流園 順運路9號 的一幅土地、多幢樓宇及構築物	94,700,000

物業	於2012年 11月30日 現況下的市值 人民幣
16. 位於中國 四川省 成都市 成都經濟技術開發區 汽車城大道999號 的兩幅土地、多幢樓宇及構築物	75,900,000
17. 位於中國 廣東省 廣州市 雲慶路15號 雲埔工業區 的兩幅土地、樓宇及構築物	128,200,000
18. 中國 廣東省 廣州市 增城市 新塘鎮 翡翠綠洲大道 森林半島街2號505房及506房	1,100,000
19. 位於中國 江蘇省 昆山市 花橋鎮 花集路北 的一幅土地、多幢樓宇及構築物	270,500,000
20. 位於中國 上海市 松江區 松蒸公路1339號及1340號 的兩幅毗鄰土地、多幢樓宇及構築物	177,900,000
21. 位於中國 廣東省 深圳市 南山區 太子南路 迎賓大廈 2棟403及404室	3,800,000

物業	於2012年 11月30日 現況下的市值 人民幣
22. 位於中國 廣東省 廣州市 增城市 新塘鎮 白江村的 新康花園 C座201房、202房、203房、204房、301房、302房、303房、 401房、402房、403房、404房、502房、503房、504房、 602房、603房、604房、701房、702房、703房及704房，以及 D座201房、202房、203房、301房及603房連同新康花園綜合樓	12,400,000
23. 位於中國 廣東省 深圳市 福田區 香蜜湖路 瀚盛花園1至4樓	4,400,000
24. 中國 上海市 虹口區 黃浦路53號 海灣大廈	167,600,000
小計	<u>1,769,100,000</u>

組別三：貴集團於中國持有主要作發展用途的物業權益

物業	於2012年 11月30日 現況下的市值 人民幣
25. 位於中國 江蘇省 南京市 江寧區 空港工業園西路東 建設南路 的一幅土地	11,000,000
26. 位於中國 江蘇省 蘇州市 南山金城 城北西路1958號及1959號 的多個未售單位及泊車位以及一幅土地	718,500,000
27. 位於中國 江蘇省 蘇州市 相城區 元和街道辦 澄和路 萬涇港以北 紀元路以南的一幅土地	945,600,000
28. 位於中國 湖南省 長沙市 望城縣 含浦科教產業園 的一幅土地	797,500,000

物業	於2012年 11月30日 現況下的市值 人民幣
29. 位於中國 湖南省 長沙市 望城縣 星城鎮 金星大道 的一幅土地	743,300,000
30. 位於中國 湖南省 長沙市 岳麓區 瀟湘中路和含光路交叉口東北角 的一幅土地	666,800,000
31. 位於中國 上海市 青浦區 徐涇鎮 向陽河以東 以河流、向陽河及機耕路為界 的兩幅毗鄰土地	1,817,300,000
32. 位於中國 湖北省 武漢市 漢南區 新型示範園 的一幅土地	無商業價值

	小計 <u>5,700,000,000</u>
	總計 <u><u>7,665,200,000</u></u>

估值證書

組別一： 貴集團於中國持有主要作自用用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年
			11月30日 現況下的市值 人民幣
1. 位於 中國 廣東省 深圳市 南山區赤灣 的一幅土地、 多幢樓宇及 構築物	該物業包括一幅土地連同建於其上的多幢樓宇及構築物，於1980年至2012年間分階段竣工。 標的土地的地盤面積及樓宇的總建築面積分別約1,446,195.47平方米及384,203.98平方米。 該物業部分於估值日期正在興建中。	標的物業主要用作集裝箱業務、港口及港口相關業務、散貨碼頭業務及海事工程以及物流支援業務。	無商業價值 見附註(ii)及(iii)

附註：

- i) 根據 貴集團提供的資料，地盤面積及總建築面積分別約1,446,195.47平方米及384,203.98平方米的物業範圍，並無任何業權文件。
- ii) 由於缺乏有關的業權文件，故吾等並無賦予該物業商業價值。然而，僅就說明用途，假設已取得有關業權文件及可自由轉讓，則該物業於估值日期的折舊重置成本為人民幣3,488,300,000元。
- iii) 據 貴公司告知，部分標的物業正在興建中，於估值日期的總開發成本(包括建築成本)約人民幣259,100,000元。
- iv) 吾等已獲提供由中國法律顧問通商律師事務所就物業而編製的中國法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：
 - (a) 該物業獲授權佔用；及
 - (b) 無法確認該物業的按揭及法律產權負擔狀況。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年
			11月30日 現況下的市值 人民幣
2. 中國 廣東省 廣州市 增城市 新塘鎮 翡翠綠洲大道 森林半島街 2號705房	該物業包括建築面積約73.43平方米的一個住宅單位，於2006年前後竣工。 該物業已獲授的土地使用權於2072年3月2日屆滿。	標的物業用作住宅用途。	600,000

附註：

- i) 根據房地產權證粵房地證字第C6241290號，建築面積約73.43平方米的一個住宅單位已授予廣州寶灣物流有限公司，於2072年3月2日屆滿。
- ii) 吾等已獲提供由中國法律顧問通商律師事務所就物業而編製的中國法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：
 - (a) 貴集團有權轉讓、出租及按揭該物業；及
 - (b) 該物業不附帶任何可對該物業所有權造成不利影響的按揭、押記及其他法律產權負擔。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年 11月30日 現況下的市值 人民幣
3. 中國 江蘇省 昆山市 花橋鎮 綠地國際家園 香榭麗大道 333號237弄 301室， 聖心東環路 1弄 111棟302室 及2弄53棟 402室	該物業包括總建築面積約342.43平方米的三個住宅單位，於2007年前後竣工。 該物業已獲授的土地使用權於2074年1月28日屆滿。	標的物業用作住宅用途。	2,900,000

附註：

- i) 根據三份國有土地使用權證，總地盤面積約184平方米已授予昆山寶灣國際物流有限公司。詳情如下：

國有土地使用權證編號	年期屆滿日期	概約地盤面積 (平方米)
昆國用(2007)第H02871號	2074年1月28日	58.3
昆國用(2007)第H02866號	2074年1月28日	55.1
昆國用(2007)第H02850號	2074年1月28日	70.6
	總計	184

- ii) 根據三份房屋所有權證，總建築面積約342.43平方米的3個住宅單位已授予昆山寶灣國際物流有限公司。證書編號及面積各自載列如下：

房屋所有權證編號	概約建築面積 (平方米)
昆房權證花橋字第131008134號	126.02
昆房權證花橋字第131008135號	108.6
昆房權證花橋字第131008133號	107.81
	總計
	342.43

- iii) 吾等已獲提供由中國法律顧問通商律師事務所就物業而編製的中國法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：
- (a) 貴集團有權轉讓、出租及按揭該物業；及
 - (b) 該物業不附帶任何可對該物業所有權造成不利影響的按揭、押記及其他法律產權負擔。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年 11月30日 現況下的市值 人民幣
4. 位於 中國 湖北省 武漢市 武漢赤灣東方 物流園 佛祖嶺二路 以東 東園南路以北 的一幅土地、 多幢樓宇及 構築物	該物業包括一幅土地連同建於其上的多幢樓宇及構築物，於2012年竣工。 標的土地的地盤面積及樓宇的總建築面積分別約89,794.25平方米及33,300平方米。 該物業已獲授為期50年的土地使用權，於2061年10月28日屆滿。	標的物業用作工業用途。	27,800,000 見附註(iii)

附註：

- i) 根據國有土地使用權證武新國用(2011)第078號，該物業地盤面積約89,794.25平方米的地塊已授予武漢赤灣東方物流有限公司，作工業用途，於2061年10月28日屆滿。
- ii) 根據 貴集團提供的資料，總建築面積約33,300平方米的樓宇並無任何業權文件。
- iii) 由於缺乏有關的業權文件，故吾等並無賦予該等樓宇商業價值，故該等樓宇未獲授權進行轉讓、出租及按揭。然而，僅就說明用途，假設已取得有關業權文件及樓宇可自由轉讓，則該等樓宇於估值日期的折舊重置成本為人民幣56,400,000元。
- iv) 吾等已獲提供由中國法律顧問通商律師事務所就物業而編製的中國法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：
 - (a) 貴集團有權轉讓、出租及按揭該物業的土地部分；
 - (b) 該物業的土地部分不附帶任何可對該物業所有權造成不利影響的按揭、押記及其他法律產權負擔；
 - (c) 該物業的樓宇部分未獲授權進行自由轉讓、出租及按揭；及
 - (d) 無法確認該物業樓宇部分的按揭及法律產權負擔狀況。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年
			11月30日 現況下的市值 人民幣
5. 位於 中國 上海市 奉賢縣 西渡鎮 南渡村301號 的一幅土地、 多幢樓宇及 構築物	該物業包括一幅土地連同建於其上 的多幢樓宇及構築物，於1997年至 2010年間竣工。 標的土地的地盤面積及樓宇的總 建築面積分別約59,706平方米及 64,045平方米。 該物業已獲授為期50年的土地使用 權，於2046年7月7日屆滿。	標的物業主要用作 工業用途。	35,600,000 見附註(iii)

附註：

- i) 根據一項房地產權證滬房地市字(1998)第004279號，該物業地盤面積約59,706平方米的地塊及總建築面積約9,203平方米的樓宇已授予上海松尾鋼結構有限公司，作工業用途，於2046年7月7日屆滿。
- ii) 根據 貴集團提供的資料，總建築面積約54,842平方米的樓宇並無任何業權文件。
- iii) 由於缺乏有關的業權文件，故吾等並無賦予總建築面積約54,842平方米的樓宇的商業價值，故該等樓宇未獲授權進行轉讓、出租及按揭。然而，僅就說明用途，假設已取得有關業權文件及可自由轉讓，則該等樓宇於估值日期的折舊重置成本約人民幣100,200,000元。
- iv) 吾等已獲提供由中國法律顧問通商律師事務所就物業而編製的中國法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：
 - (a) 貴集團有權轉讓、出租及按揭附註i)所提及該物業的土地部分及樓宇部分；
 - (b) 附註i)所提及該物業的土地部分及樓宇部分不附帶任何可對該物業所有權造成不利影響的按揭、押記及其他法律產權負擔；
 - (c) 附註ii)所提及該物業樓宇部分未獲授權進行自由轉讓、出租及按揭；及
 - (d) 無法確認附註ii)所提及樓宇部分的按揭及法律產權負擔狀況。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年 11月30日 現況下的市值 人民幣
6. 位於 中國 廣東省 深圳市 石岩街道辦 的一幅土地、 多幢樓宇及 構築物	該物業包括一幅土地連同建於其上 的多幢樓宇及構築物，於1999年至 2004年間竣工。 標的土地的地盤面積及樓宇的總 建築面積分別約32,882.1平方米及 16,034.23平方米。 該物業已獲授為期50年的土地使用 權，於2050年3月1日屆滿。	標的物業主要用作 工業用途。	22,200,000 見附註(iii)

附註：

- i) 根據房地產權證深房地字第5000354133號，地盤面積約32,882.1平方米的物業地塊已授予深圳赤曉建築科技有限公司，作工業用途，於2050年3月1日屆滿。
- ii) 根據 貴集團提供的資料，總建築面積約16,034.23平方米的樓宇並無任何業權文件。
- iii) 由於缺乏有關的業權文件，故吾等並無賦予該等樓宇的商業價值，故該等樓宇未獲授權進行轉讓、出租及按揭。然而，僅就說明用途，假設已取得有關業權文件及可自由轉讓，則該等樓宇於估值日期的折舊重置成本約人民幣26,300,000元。
- iv) 吾等已獲提供由中國法律顧問通商律師事務所就物業而編製的中國法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：
 - (a) 貴集團有權轉讓、出租及按揭該物業的土地部分；
 - (b) 該物業的土地部分不附帶任何可對該物業所有權造成不利影響的按揭、押記及其他法律產權負擔；
 - (c) 該物業樓宇部分未獲授權進行自由轉讓、出租及按揭；及
 - (d) 無法確認該物業樓宇部分的按揭及法律產權負擔狀況。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年 11月30日 現況下的市值 人民幣
7. 位於中國 廣東省 深圳市 南山區 工業七路 的招北綜合樓 B棟703室	該物業包括建築面積約68.13平方米的一個住宅單位，於1991年前後竣工。 該物業已獲授的土地使用權於2040年8月1日屆滿。	標的物業用作住宅用途。	1,300,000

附註：

- i) 根據房地產權證深房地字第4000371774號，建築面積約68.13平方米的一個住宅單位已授予深圳赤曉建築科技有限公司，於2040年8月1日屆滿。
- ii) 吾等已獲提供由中國法律顧問通商律師事務所就物業而編製的中國法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：
 - (a) 貴集團有權轉讓、出租及按揭該物業；及
 - (b) 該物業不附帶任何可對該物業所有權造成不利影響的按揭、押記及其他法律產權負擔。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年 11月30日 現況下的市值 人民幣
8. 位於中國 廣東省 深圳市 南山區 蛇口 公園路89號 花果山大廈 15棟402室	該物業包括建築面積約47平方米的一個住宅單位，於1995年前後竣工。	標的物業用作住宅用途。	無商業價值 見附註(ii)

附註：

- i) 根據 貴集團提供的資料，建築面積約47平方米的樓宇並無任何業權文件。
- ii) 由於缺乏有關的業權文件，故吾等並無賦予該物業商業價值，故該物業未獲授權進行轉讓、出租及按揭。然而，僅就說明用途，假設已取得有關業權文件及可自由轉讓，則該等樓宇於估值日期的折舊重置成本約人民幣800,000元。
- iii) 吾等已獲提供由中國法律顧問通商律師事務所就物業而編製的中國法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：
 - (a) 該物業未獲授權進行自由轉讓、出租及按揭；及
 - (b) 無法確認該物業的按揭及法律產權負擔狀況。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年 11月30日 現況下的市值 人民幣
9. 位於中國 廣東省 深圳市 南山區 少帝路 港灣生活小區 的停車設施	該物業包括339個泊車位，於1999年前後竣工。	標的物業用作停車位。	無商業價值 見附註(ii)

附註：

- i) 根據 貴集團提供的資料，總泊車位(339個)並無任何業權文件。
- ii) 由於缺乏有關的業權文件，故吾等並無賦予該物業商業價值，故該物業未獲授權進行轉讓、出租及按揭。然而，僅就說明用途，假設已取得有關業權文件及可自由轉讓，則該等樓宇於估值日期的折舊重置成本為約人民幣15,700,000元。
- iii) 吾等已獲提供由中國法律顧問通商律師事務所就物業而編製的中國法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：
 - (a) 該物業未獲授權進行自由轉讓、出租及按揭；及
 - (b) 無法確認該物業的按揭及法律產權負擔狀況。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年 11月30日 現況下的市值 人民幣
10. 位於中國 廣東省 東莞市 麻涌鎮 南洲工業區 的兩幅土地、 多幢樓宇及 構築物	該物業包括兩幅土地及座落於地盤上的多幢樓宇及構築物，於2005年至2011年間竣工。 該土地的總地盤面積及該等樓宇總建築面積分別約289,410.35平方米及83,689.82平方米。 該物業已獲授的土地使用權於2043年7月11日屆滿。	標的物業用作工業用途。	105,700,000 見附註(iv)

附註：

- i) 根據兩份土地使用權證，總地盤面積約317,661平方米的地塊已授予中國南山開發股份有限公司東莞分公司，作工業／商業用途，於2043年7月11日屆滿。詳情如下：

國有土地使用權證編號	概約地盤面積 (平方米)
東國特641號	96,986
東國特642號	220,675
總計	317,661

- ii) 吾等按指示對地盤面積約289,410.35平方米進行估值。因此，在吾等的估值過程中，吾等僅評估總地盤面積約289,410.35平方米的土地部分。
- iii) 根據 貴集團提供的資料，總建築面積約83,689.82平方米的樓宇並無任何業權文件。
- iv) 由於缺乏有關的業權文件，故吾等並無賦予該等樓宇商業價值，故該等樓宇未獲授權於市場進行轉讓、出租及按揭。然而，僅就說明用途，假設樓宇已取得有關業權文件及可自由轉讓，則該等樓宇於估值日期的市值為人民幣145,200,000元。
- v) 吾等已獲提供由中國法律顧問通商律師事務所就物業而編製的中國法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：
- 貴集團有權轉讓、出租及按揭該物業的土地部分；
 - 該物業的土地部分不附帶任何可對該物業所有權造成不利影響的按揭、押記及其他法律產權負擔；
 - 該物業的樓宇部分未獲授權進行自由轉讓、出租及按揭；及
 - 無法確認該物業樓宇部分的按揭及法律產權負擔狀況。
- vi) 標的物業位於東莞市南洲工業區。周邊主要包括工業公司及村莊。可乘公車及出租車抵達。

估值證書

組別二： 貴集團於中國持有主要作投資用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年
			11月30日 現況下的市值 人民幣
11. 位於 中國 江蘇省 蘇州市 蘇勝路南與 星湖街東 交叉口的 多個泊車位 及幼稚園	該物業包括476個泊車位及一個幼稚園，於2012年前後竣工。 該物業的總建築面積約3,521.45平方米(不包括地下泊車位)。	該物業於估值日期 空置。	無商業價值 見附註(i)

附註：

- i) 由於缺乏有關的業權文件，故吾等並無賦予該物業商業價值，故該物業未獲授權於市場進行轉讓、出租及按揭。然而，僅就說明用途，假設該物業已取得有關業權文件及可自由轉讓，則該物業於估值日期的市值為人民幣56,300,000元。
- ii) 吾等已獲提供由中國法律顧問通商律師事務所就物業而編製的中國法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：
 - (a) 貴集團無權轉讓、出租及按揭該物業；及
 - (b) 無法確認該物業的法律產權負擔狀況。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年 11月30日 現況下的市值 人民幣
12. 位於 中國 上海市 寶山區 鐵力路388號 的四幅土地、 多幢樓宇及 構築物	該物業包括四幅土地連同建於其上的多幢樓宇及構築物，於2003年至2011年間竣工。 標的土地的總地盤面積及樓宇的總建築面積分別約355,383平方米及181,172.9平方米。 該物業已獲授為期50年的土地使用權，最遲於2056年9月3日屆滿。	該物業受多份租賃協議規限，月租總額為人民幣5,823,000元，最後一份租約於2015年8月31日屆滿。 其主要用作物流支援業務。	459,200,000

附註：

- i) 根據四份房地產權證，該物業總地盤面積約335,383平方米的地塊及總建築面積約181,172.9平方米的樓宇已授予上海寶灣國際物流有限公司，作倉儲用途，年期各有不同。證書編號、使用年期及面積各自顯示如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	年期	建築面積 (平方米)
滬房地寶字(2004)第047305號	171,475	2003年5月8日至 2053年5月7日	84,605.11
滬房地寶字(2009)第023810號	46,439	2006年9月4日至 2056年9月3日	22,168.72
滬房地寶字(2009)第023811號	31,400	2006年9月4日至 2056年9月3日	15,329.4
滬房地寶字(2009)第001661號	106,069	2006年3月13日至 2056年3月12日	59,069.67
總計	355,383		181,172.9

- ii) 吾等已獲提供由中國法律顧問通商律師事務所就物業而編製的中國法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：

- (a) 貴集團有權轉讓、出租及按揭該物業；及
- (b) 該物業不附帶任何可對該物業所有權造成不利影響的按揭、押記及其他法律產權負擔。
- iii) 標的物業位於上海市寶山區鐵力路388號。周邊主要包括住宅開發項目。可乘公車、出租車及地鐵抵達標的物業。步行至寶安公路地鐵站約15分鐘。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年 11月30日 現況下的市值 人民幣
13. 位於 中國 河北省 廊坊市 廊坊開發區 緯五路南、 緯四路北 的一幅土地、 多幢樓宇及 構築物	該物業包括一幅土地連同建於其上的多幢樓宇及構築物，於2012年前後竣工。 標的土地的地盤面積及樓宇的總建築面積分別約173,646.5平方米及91,818.11平方米。 該物業已獲授為期50年的土地使用權，於2059年10月30日屆滿。	該物業受多份租賃協議規限，月租總額為人民幣2,532,000元，最後一份租約於2015年5月16日屆滿。 標的物業用作物流園區。	98,200,000 見附註(iii)

附註：

- i) 根據國有土地使用權證廊開國用(2009)第114號，該物業地盤面積約173,646.5平方米的地塊已授予廊坊寶灣國際物流有限公司，作倉儲用途，於2059年10月30日屆滿。
- ii) 根據 貴集團提供的資料，總建築面積約91,818.11平方米的樓宇並無任何業權文件。
- iii) 由於缺少房屋所有權證，故吾等並無賦予該等樓宇商業價值，故該等樓宇未獲授權於市場進行轉讓、出租及按揭。然而，僅就說明用途，假設該等樓宇已取得有關業權文件及可自由轉讓，則該等樓宇於估值日期的市值為人民幣176,300,000元。
- iv) 吾等已獲提供由中國法律顧問通商律師事務所就物業而編製的中國法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：
 - (a) 貴集團有權轉讓、出租及按揭該物業土地部分；
 - (b) 該物業的土地部分不附帶任何可對該物業所有權造成不利影響的按揭、押記及其他法律產權負擔；
 - (c) 該物業樓宇部分未獲授權進行自由轉讓、出租及按揭；及
 - (d) 無法確認該物業樓宇部分的按揭及法律產權負擔狀況。
- v) 標的物業位於廊坊經濟技術開發區。工業園區包括逾1,500家公司。可乘公車及出租車抵達。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年 11月30日 現況下的市值 人民幣
14. 位於 中國 天津市 塘沽區 聚源路西 寶濱道北 寶灃道南 的一幅土地、 多幢樓宇及 構築物	該物業包括一幅土地連同建於其上的多幢樓宇及構築物，於2009年至2010年間竣工。 標的土地的地盤面積及樓宇的總建築面積分別約320,489.4平方米及165,965平方米。 該物業已獲授為期50年的土地使用權，於2057年9月24日屆滿。	該物業受多份租賃協議規限，月租總額為人民幣4,062,000元，最後一份租約於2015年1月31日屆滿。 標的物業主要用作物流支援業務。	275,200,000 見附註(iii)

附註：

- i) 根據國有土地使用權證塘單國用(2007)第249號，地盤面積約320,489.4平方米的物業地塊已授予天津寶灣國際物流有限公司，作倉儲用途，於2057年9月24日屆滿。
- ii) 根據 貴集團提供的資料，總建築面積約165,965平方米的樓宇並無任何業權文件。
- iii) 由於缺少房屋所有權證，故吾等並無賦予該等樓宇商業價值，故該等樓宇未獲授權於市場進行轉讓、出租及按揭。然而，僅就說明用途，假設該等樓宇已取得有關業權文件及可自由轉讓，則該等樓宇於估值日期的市值為人民幣252,400,000元。
- iv) 吾等已獲提供由中國法律顧問通商律師事務所就物業而編製的中國法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：
 - (a) 貴集團有權轉讓、出租及按揭該物業的土地部分；
 - (b) 該物業的土地部分不附帶任何可對該物業所有權造成不利影響的按揭、押記及其他法律產權負擔；
 - (c) 該物業的樓宇部分未獲授權進行自由轉讓、出租及按揭；及
 - (d) 無法確認該物業樓宇部分的按揭及法律產權負擔狀況。
- v) 該物業位於濱海塘沽海洋高新技術開發區。周邊主要包括多個工業園區。可乘公車及出租車抵達。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年 11月30日 現況下的市值 人民幣
15. 位於 中國 四川省 成都市 新都區 寶灣物流園 順運路9號 的一幅土地、 多幢樓宇及 構築物	該物業包括一幅土地連同建於其上的多幢樓宇及構築物，於2009年至2010年間竣工。 標的土地的地盤面積及樓宇的總建築面積分別約126,269.78平方米及76,412.97平方米。 該物業已獲授為期50年的土地使用權，於2061年2月25日屆滿。	該物業受多份租賃協議規限，月租總額為人民幣1,219,000元，最後一份租約於2017年3月31日屆滿。 標的物業主要用作物流支援業務。	94,700,000 見附註(iii)

附註：

- i) 根據國有土地使用權證新都國用(2011)第7989號，地盤面積約126,269.78平方米的物業地塊已授予成都新都寶灣國際物流有限公司，作倉儲用途，於2061年2月25日屆滿。
- ii) 根據 貴集團提供的資料，總建築面積約76,412.97平方米的樓宇並無任何業權文件。
- iii) 由於缺乏房屋所有權證，故吾等並無賦予該等樓宇商業價值，故該等樓宇未獲授權於市場進行轉讓、出租及按揭。然而，僅就說明用途，假設該等樓宇已取得有關業權文件及可自由轉讓，則該等樓宇於估值日期的市值為人民幣102,700,000元。
- iv) 吾等已獲提供由中國法律顧問通商律師事務所就物業而編製的中國法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：
 - (a) 貴集團有權轉讓、出租及按揭該物業的土地部分；
 - (b) 該物業的土地部分不附帶任何可對該物業所有權造成不利影響的按揭、押記及其他法律產權負擔；
 - (c) 該物業的樓宇部分未獲授權進行自由轉讓、出租及按揭；及
 - (d) 無法確認該物業樓宇部分的按揭及法律產權負擔狀況。
- v) 標的物業位於新都區寶灣物流園。可乘公車及出租車抵達工業園區。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年 11月30日 現況下的市值 人民幣
16. 位於中國 四川省 成都市 成都經濟 技術開發區 汽車城大道 999號的 兩幅土地、 多幢樓宇及 構築物	<p data-bbox="454 510 879 658">該物業包括兩幅土地(「A部分」及「B部分」)連同建於其上的多幢樓宇及構築物，於2011年至2012年間竣工。</p> <p data-bbox="454 712 879 860">A部分及B部分的地盤面積分別為213,810.13平方米及20,000平方米。該等樓宇及構築物的總建築面積約88,559.15平方米。</p> <p data-bbox="454 913 879 981">該物業部分於估值日期正在興建中。</p> <p data-bbox="454 1034 879 1095">該物業已獲授為期50年的土地使用權，於2058年6月20日屆滿。</p>	<p data-bbox="911 510 1145 741">該物業受多份租賃協議規限，月租總額為人民幣1,570,000元，最後一份租約於2015年10月13日屆滿。</p> <p data-bbox="911 795 1145 860">標的物業主要用作物流支援業務。</p>	75,900,000 見附註(iii)

附註：

- i) 根據國有土地使用權證龍國用(2011)第2649號，地盤面積約213,810.13平方米的A部分的土地部分已授予成都龍泉寶灣國際物流有限公司，作工業用途，於2058年6月20日屆滿。
- ii) 根據 貴集團提供的資料，地盤面積及總建築面積分別約20,000平方米及88,559.15平方米的B部分的土地部分及樓宇並無任何業權文件。
- iii) 由於缺乏有關的業權文件，故吾等並無賦予B部分的土地部分及樓宇商業價值，故B部分的土地部分及樓宇未獲授權於市場進行轉讓、出租及按揭。然而，僅就說明用途，假設B部分的土地部分及樓宇已取得有關業權文件及可自由轉讓，則B部分的土地部分及樓宇於估值日期的市值為人民幣128,500,000元。
- iv) 據 貴公司告知，標的物業部分正在興建中，於估值日期，總開發成本(包括建築成本)約人民幣2,000,000元。估計將於2014年2月前後竣工。
- v) 吾等已獲提供由中國法律顧問通商律師事務所就物業而編製的中國法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：
 - (a) 貴集團有權轉讓、出租及按揭A部分的土地部分；

- (b) A 部分的土地部分不附帶任何可對該物業所有權造成不利影響的按揭、押記及其他法律產權負擔；
 - (c) 該物業 B 部分的土地部分及樓宇部分未獲授權進行自由轉讓、出租及按揭；及
 - (d) 無法確認該物業 B 部分的土地部分及樓宇部分的按揭及法律產權負擔狀況。
- vi) 標的開發項目位於成都經濟技術開發區。該工業園區有逾 380 家公司。可乘公車及出租車抵達。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年 11月30日 現況下的市值 人民幣
17. 位於 中國 廣東省 廣州市 雲慶路15號 雲埔工業區 的兩幅土地、 樓宇及構築物	<p data-bbox="453 524 879 629">該物業包括兩幅土地(「A部分」及「B部分」)連同建於A部分上的樓宇及構築物。</p> <p data-bbox="453 667 879 860">A部分及B部分的地盤面積分別為43,101平方米及101,385平方米。該等樓宇及構築物的總建築面積約19,483平方米，主要建於2006年前後。</p> <p data-bbox="453 898 879 958">該物業部分於估值日期正在興建中。</p> <p data-bbox="453 996 879 1104">該物業已獲授為期50年的土地使用權，最後屆滿日期為2060年5月26日。</p>	<p data-bbox="911 524 1145 748">該物業受多份租賃協議規限，月租總額為人民幣581,000元，最後一份租約於2013年12月31日屆滿。</p> <p data-bbox="911 786 1145 898">標的物業主要用作物流支援業務用途。</p>	128,200,000 見附註(iii)

附註：

- i) 根據國有土地使用權證穗府國用第05000010號，該土地地盤面積約101,385平方米的B部分的土地部分已授予廣州寶灣物流有限公司，作倉儲用途，於2060年5月26日屆滿。
- ii) 根據房地產權證粵房地權證字第0510003961號，地盤面積及總建築面積約43,101平方米及約19,483平方米的A部分的土地部分已授予廣州寶灣物流有限公司，作倉儲用途，為期50年，於2057年6月25日屆滿。
- iii) 據 貴公司告知，標的物業部分正在興建中，於估值日期，總開發成本(包括建築成本)約人民幣2,800,000元。
- iv) 吾等已獲提供由中國法律顧問通商律師事務所就物業而編製的中國法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：
 - (a) 貴集團有權轉讓、出租及按揭該物業；及
 - (b) 該物業不附帶任何可對該物業所有權造成不利影響的按揭、押記及其他法律產權負擔。
- v) 標的物業位於雲埔工業區。周邊主要包括多個工業園區。可乘公車及出租車抵達。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年 11月30日 現況下的市值 人民幣
18. 中國 廣東省 廣州市 增城市 新塘鎮 翡翠綠洲大道 森林半島街 2號505房及 506房	該物業包括總建築面積約146.86平方米的兩個住宅單位，於2006年前後竣工。 該物業已獲授的土地使用權於2072年3月2日屆滿。	標的物業受多項租賃協議規限，月租總額為人民幣3,400元，最後一份租約於2013年5月6日屆滿。 標的物業用作住宅用途。	1,100,000

附註：

- i) 根據兩份房地產權證，總建築面積約146.86平方米的住宅單位已授予廣州寶灣物流有限公司，於2072年3月2日屆滿。詳情如下：

房地產權證編號	概約建築面積 (平方米)
粵房地證字第C6241284號	73.43
粵房地證字第C6241442號	73.43
總計	146.86

- ii) 吾等已獲提供由中國法律顧問通商律師事務所就物業而編製的中國法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：

- (a) 貴集團有權轉讓、出租及按揭該物業；及
- (b) 該物業不附帶任何可對該物業所有權造成不利影響的按揭、押記及其他法律產權負擔。

- iii) 標的開發項目位於增城市新塘鎮。周邊主要包括低層住宅開發項目。可乘公車及出租車抵達。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年 11月30日 現況下的市值 人民幣
19. 位於中國 江蘇省 昆山市 花橋鎮 花集路北 的一幅土地、 多幢樓宇及 構築物	<p>該物業包括一幅土地連同建於其上的多幢樓宇及構築物，於2008年至2011年間竣工。</p> <p>標的土地的地盤面積及樓宇的總建築面積分別約266,666.69平方米及140,641.3平方米。</p> <p>該物業部分於估值日期正在興建中。</p> <p>該物業已獲授為期50年的土地使用權，於2056年12月18日屆滿。</p>	<p>標的物業受多份租賃協議規限，月租總額為人民幣3,331,000元，最後一份租約於2015年6月30日屆滿。</p> <p>標的物業主要用作物流支援業務。</p>	270,500,000 見附註(iv)

附註：

- i) 根據國有土地使用權證昆國用(2006)第12006111149號，地盤面積約266,666.69平方米的物業地塊已授予昆山寶灣國際物流有限公司，作倉儲(物流)用途，於2056年12月18日屆滿。
- ii) 根據15份房屋所有權證，總建築面積約139,721.3平方米的樓宇已授予昆山寶灣國際物流有限公司，於2056年12月18日屆滿。詳情如下：

房屋所有權證編號	用途	建築面積 (平方米)
昆房權證花橋字第131027273號	綜合	5,293.07
昆房權證花橋字第131027274號	倉庫	10,515.85
昆房權證花橋字第131027275號	倉庫	10,515.85
昆房權證花橋字第131027276號	倉庫	10,515.85
昆房權證花橋字第131027277號	倉庫	12,278.66
昆房權證花橋字第131027278號	倉庫	12,278.66

房屋所有權證編號	用途	建築面積 (平方米)
昆房權證花橋字第 131027279 號	倉庫	12,277.2
昆房權證花橋字第 131027280 號	倉庫	10,399.73
昆房權證花橋字第 131027281 號	倉庫	10,394.87
昆房權證花橋字第 131027282 號	倉庫	12,277.2
昆房權證花橋字第 131027283 號	倉庫	12,278.91
昆房權證花橋字第 131027284 號	倉庫	12,278.66
昆房權證花橋字第 131027285 號	泵房	166.8
昆房權證花橋字第 131027286 號	修車間、設備室 及廁所	233.34
昆房權證花橋字第 131050796 號	倉庫	8,016.65
	總計	139,721.3

- iii) 根據 貴集團提供的資料，總建築面積約 920 平方米的樓宇並無任何業權文件。
- iv) 由於缺乏有關的業權文件，故吾等並無賦予附註 iii) 所提及樓宇商業價值，故該等樓宇未獲授權於市場進行轉讓、出租及按揭。然而，僅就說明用途，假設該等樓宇已取得有關業權文件及可自由轉讓，則該等樓宇於估值日期的市值為人民幣 1,500,000 元。
- v) 據 貴公司告知，標的物業部分正在興建中，於估值日期，總開發成本(包括建築成本)約人民幣 3,600,000 元。
- vi) 吾等已獲提供由中國法律顧問通商律師事務所就物業而編製的中國法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：
- 貴集團有權轉讓、出租及按揭附註 ii) 所提及土地部分及樓宇；
 - 附註 ii) 所提及土地部分及樓宇不附帶任何可對該物業所有權造成不利影響的按揭、押記及其他法律產權負擔；
 - 附註 iii) 所提及物業的樓宇部分未獲授權進行自由轉讓、出租及按揭；及
 - 無法確認附註 iii) 所提及物業的樓宇部分的按揭及法律產權負擔狀況。
- vii) 該物業位於昆山市花橋鎮。周邊主要包括村莊。可乘公車及出租車抵達。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年 11月30日 現況下的市值 人民幣
20. 上海市 松江區 松蒸公路 1339號 及1340號 的兩幅毗鄰 土地、多幢 樓宇及構築物	<p>該物業包括兩幅毗鄰土地連同建於其上的樓宇及構築物，於2012年前後竣工。</p> <p>土地的總地盤面積及樓宇的總建築面積分別約213,861.3平方米及113,292.11平方米。</p> <p>該物業已獲授為期50年的土地使用權，最後屆滿日期為2059年12月30日。</p>	<p>該物業受多份租賃協議規限，月租總額為人民幣2,716,000元，最後一份租約於2014年3月14日屆滿。</p> <p>標的物業主要用作工業用途。</p>	177,900,000 見附註(iv)

附註：

- i) 根據房地產權證滬房地松字(2008)第014151號，地盤面積約99,966.3平方米的地塊部分已授予明江(上海)寶灣國際物流有限公司，作工業用途，於2057年12月19日屆滿。
- ii) 根據房地產權證滬房地松字(2010)第012326號，地盤面積約113,895平方米的地塊部分已授予明江(上海)寶灣國際物流有限公司，作工業用途，於2059年12月30日屆滿。
- iii) 根據 貴集團提供的資料，總建築面積約113,292.11平方米的樓宇並無任何業權文件。
- iv) 由於缺乏有關的業權文件，故吾等並無賦予該等樓宇商業價值，故該等樓宇未獲授權於市場進行轉讓、出租及按揭。然而，僅就說明用途，假設樓宇已取得有關業權文件及可自由轉讓，則該等樓宇於估值日期的市值為人民幣219,500,000元。
- v) 吾等已獲提供由中國法律顧問通商律師事務所就物業而編製的中國法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：
 - (a) 貴集團有權轉讓、出租及按揭該物業的土地部分；
 - (b) 該物業的土地部分不附帶任何可對該物業所有權造成不利影響的按揭、押記及其他法律產權負擔；
 - (c) 該物業的樓宇部分未獲授權進行自由轉讓、出租及按揭；及
 - (d) 無法確認該物業樓宇部分的按揭及法律產權負擔狀況。
- vi) 標的物業位於上海市松江區。周邊主要包括村莊。可乘公車及出租車抵達。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年
			11月30日 現況下的市值 人民幣
21. 位於中國 廣東省 深圳市 南山區 太子南路 迎賓大廈 2棟403及 404室	該物業包括總建築面積約280.8平方米的兩個住宅單位，於1984年前後竣工。 該物業已獲授的土地使用權於2030年5月9日屆滿。	該物業受多份租賃協議規限，月租總額為人民幣9,400元，最後一份租約於2015年7月31日屆滿。 標的物業用作住宅用途。	3,800,000

附註：

- i) 根據兩份房地產權證，總建築面積約280.8平方米的住宅單位已授予深圳赤灣石油基地股份有限公司，於2030年5月9日到期。證書編號及面積各自顯示如下：

房地產權證書編號	概約建築面積 (平方米)
深房地證字第6006976號	123
深房地證字第6006977號	157.8
總計	280.8

- ii) 吾等已獲提供由中國法律顧問通商律師事務所就物業而編製的中國法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：
- (a) 貴集團有權轉讓、出租及按揭該物業；及
- (b) 該物業不附帶任何可對該物業所有權造成不利影響的按揭、押記及其他法律產權負擔。
- iii) 標的開發項目位於深圳市南山區蛇口。周邊主要包括物流園區及住宅開發項目。可乘公車、出租車及出租車抵達。步行至赤灣地鐵站約10分鐘。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年 11月30日 現況下的市值 人民幣
22. 位於中國 廣東省 廣州市 增城市 新塘鎮 白江村 的新康花園C座 201房、202房、 203房、204房、 301房、302房、 303房、401房、 402房、403房、 404房、502房、 503房、504房、 602房、603房、 604房、701房、 702房、703房 及704房，以及 D座201房、202 房、203房、301 房及603房連同 新康花園綜合樓	該物業包括於2007年前後落成的 26個住宅單位連同綜合樓，總建築 面積約3,324.52平方米。 該物業已獲授的土地使用權於2064 年5月27日屆滿。	該物業受多份租賃 協議規限，月租總 額為人民幣26,000 元，無屆滿日期。 標的物業用作住宅 用途。	12,400,000 見附註(iii)

附註：

- i) 根據26份房地產權證，總建築面積約1,724.52平方米的住宅單位已授予深圳市赤灣物業管理有限公司，於2064年5月27日到期。證書編號及面積各自顯示如下：

房地產權證編號	概約建築面積 (平方米)
粵房地證字第C5671012號	65.06
粵房地證字第C5671018號	63.66
粵房地證字第C5666402號	70.42
粵房地證字第C6240895號	65.06
粵房地證字第C5671011號	65.06
粵房地證字第C5671037號	70.42
粵房地證字第C5671016號	70.42
粵房地證字第C5667601號	65.06
粵房地證字第C5671033號	70.42
粵房地證字第C5666302號	65.06
粵房地證字第C5671036號	70.42
粵房地證字第C5671039號	70.42
粵房地證字第C56666401號	65.06
粵房地證字第C5671035號	70.42
粵房地證字第C5671031號	70.42

房地產權證編號	概約建築面積 (平方米)
粵房地證字第 C5671026 號	65.06
粵房地證字第 C5666403 號	65.97
粵房地證字第 C5671034 號	70.42
粵房地證字第 C5671010 號	70.42
粵房地證字第 C5666404 號	65.97
粵房地證字第 C5671032 號	57.43
粵房地證字第 C5666405 號	69.63
粵房地證字第 C5671030 號	56.79
粵房地證字第 C5671009 號	57.43
粵房地證字第 C5671017 號	57.6
粵房地證字第 C5671038 號	70.42
總計	<u>1,724.52</u>

- ii) 根據 貴集團提供的資料，總建築面積約 1,600 平方米的樓宇並無任何業權文件。
- iii) 由於缺乏有關的業權文件，故吾等並無賦予附註 ii) 所述的該等樓宇商業價值，故附註 ii) 所述的該等樓宇未獲授權於市場進行轉讓、出租及按揭。然而，僅就說明用途，假設樓宇已取得有關業權文件及可自由轉讓，則附註 ii) 所述的該等樓宇於估值日期的市值為人民幣 11,500,000 元。
- iv) 吾等已獲提供由中國法律顧問通商律師事務所就物業而編製的中國法律意見，其中載有 (其中包括) 下列資料：
- (a) 貴集團有權轉讓、出租及按揭附註 i) 所提及物業；
- (b) 附註 i) 所提及物業不附帶任何可對該物業所有權造成不利影響的按揭、押記及其他法律產權負擔；
- (c) 附註 ii) 所提及物業未獲授權進行自由轉讓、出租及按揭；及
- (d) 無法確認附註 ii) 所提及物業的按揭及法律產權負擔狀況。
- v) 標的開發項目位於廣州市增城市。周邊主要包括低層住宅開發項目。可乘公車及出租車抵達。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年
			11月30日 現況下的市值 人民幣
23. 位於中國 廣東省 深圳市 福田區 香蜜湖路 瀚盛花園 1至4樓	該物業包括於2009年前後落成的總 建築面積約為2,481.3平方米的全 部1至4樓。 該物業已獲授的土地使用權於2072 年2月26日屆滿。	該物業受一份租賃 協議規限，月租為 人民幣33,300元， 租約於2019年8月 31日屆滿。 標的物業用作非住 宅用途。	4,400,000

附註：

- i) 根據房地產權證深房地字第3000576203號，總建築面積約2,481.3平方米已授予深圳市赤灣物業管理有限公司，作幼稚園用途，於2072年2月26日屆滿。
- ii) 吾等已獲提供由中國法律顧問通商律師事務所就物業而編製的中國法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：
 - (a) 貴集團有權轉讓、出租及按揭該物業；及
 - (b) 該物業不附帶任何可對該物業所有權造成不利影響的按揭、押記及其他法律產權負擔。
- iii) 目的物業位於深圳市福田區。周邊主要包括高層住宅開發項目。可乘公車、出租車及地鐵抵達。步行至香蜜地鐵站約10分鐘。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年 11月30日 現況下的市值 人民幣
24. 中國 上海市 虹口區 黃浦路53號 海灣大廈	該物業包括於1998年前後落成，總建築面積約為22,465.91平方米的32層樓宇的酒店部分146間客房(15至27層)及辦公部分的辦公單位(1至14層)。 該物業的土地使用權部分(辦公室部分)屬劃撥性質及該物業的餘下部分(酒店部分)已獲授土地使用權，於2048年6月15日屆滿，作綜合用途。	該物業部分受多份租約規限，月租總額為人民幣747,000元，最遲屆滿日期為2015年9月30日。 該物業佔用作辦公室、酒店及配套用途。	167,600,000 見附註(iv)

附註：

- i) 根據房地產權證(文件編號：滬房地紅字(2004)第015831號)，該物業的土地使用權部分(辦公部分)已劃撥至上海南山房地產開發有限公司。
- ii) 根據房地產權證(文件編號：滬房地紅字(2009)第020936號)，該物業另一地塊的土地使用權(酒店部分)已授予上海南山房地產開發有限公司，於2048年6月15日屆滿，作綜合用途。
- iii) 如附註(i)及(ii)所載房地產權證規定，下列為該物業的樓宇部分詳情：

房地產權證編號	概約建築面積 (平方米)	現時用途
滬房地紅字(2004)第015831號	13,073.04	辦公室
滬房地紅字(2009)第020936號	9,392.87	酒店
總計	22,465.91	

- iv) 由於建有辦公室部分的地塊屬劃撥性質，不得進行轉讓，故吾等並無賦予總建築面積約13,073.04平方米的物業辦公部分商業價值。然而，僅就說明用途，假設該物業此部分的地塊已授予 貴集團作辦公室用途，且該物業此部分可於市場自由轉讓，則該物業此部分於估值日期的市值為人民幣224,100,000元。

- v) 吾等已獲提供由中國法律顧問通商律師事務所就物業而編製的中國法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：
- (a) 該物業酒店部分的所有權歸屬於 貴集團，並獲授權於市場進行轉讓、出租及按揭；
 - (b) 由於該物業辦公室部分的土地屬劃撥性質，故 貴集團有權佔用該物業此部分，但物業轉讓受到限制。
 - (c) 根據日期為2011年11月25日的按揭協議(2011 Nian Da Zi No. 11111101)，附註iii)所提及物業受招商銀行股份有限公司上海東大名支行及上海南山房地產開發有限公司訂立的按揭所規限，有關按揭金額為人民幣172,000,000元，自2011年11月28日開始至2021年11月28日止。
- vi) 該物業位於上海市虹口區黃浦路。周邊主要包括高層住宅開發項目、商業廣場及辦公室。可乘公車、出租車及地鐵抵達。步行至天潼路地鐵站約5分鐘。

估值證書

組別三： 貴集團於中國持有主要作發展用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年 11月30日 現況下的市值 人民幣
25. 位於中國 江蘇省 南京市 江寧區 空港工業園 西路東 建設南路 的一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約 31,606.7平方米的土地。 該物業於估值日期正在進行施工前 準備工作。 該物業已獲授為期50年的土地使用 權，於2061年7月12日屆滿。	標的物業將開發作 工業用途。	11,000,000 見附註(iii)

附註：

- i) 根據南京市江寧區國土資源局(甲方)與南京寶灣國際物流有限公司(乙方)訂立日期為2012年4月6日的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約為160,301平方米的物業地塊由甲方授予乙方，作倉儲用途，代價為人民幣55,000,000元，自2012年10月6日起為期50年。所載主要開發條件如下：
- | | | |
|-------|---|-------|
| 容積率 | : | 少於2 |
| 高度限制 | : | 100米 |
| 地盤覆蓋率 | : | 少於55% |
| 綠化比率 | : | 超過10% |
- ii) 根據國有土地使用權證寧江國用(2011)第19656號，地盤面積約31,606.7平方米的地塊已授予南京寶灣國際物流有限公司，作倉儲用途，為期50年，於2061年7月12日屆滿。
- iii) 據 貴公司告知，於估值日期，總開發成本(包括建築成本)約人民幣10,200,000元。預期總開發成本約為人民幣305,630,000元。預期將於2014年前後竣工。
- iv) 假設該物業將根據 貴公司提供的最新開發規劃進行開發，於估值日期，該物業竣工後的市值約為人民幣316,630,000元。

- v) 吾等已獲提供由中國法律顧問通商律師事務所就物業而編製的中國法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：
- (a) 貴集團有權轉讓、出租及按揭該物業的土地部分；及
 - (b) 該物業的土地部分不附帶任何可對該物業所有權造成不利影響的按揭、押記及其他法律產權負擔。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年
			11月30日 現況下的市值 人民幣
26. 位於中國 江蘇省 蘇州市 南山金城 城北西路 1958號及 1959號 的多個未售 單位及泊車位 以及一幅土地	該物業包括29個住宅單位、557個泊車位總建築面積約4,192.3平方米(不包括地下泊車位)及一幅土地(估計總建築面積約97,995.87平方米)。 該物業所處開發項目(「開發項目」)的地盤面積約188,696.79平方米。 據 貴公司告知，該物業將開發為提供住宅單位及泊車位的全面住宅開發項目。 該物業已獲授為期70年的土地使用權，最後屆滿日期為於2078年6月25日。	誠如 貴集團所告知，於估值日期，該物業的建設工程已完成約72%。	718,500,000

附註：

- i) 根據三份國有土地使用權證，地盤面積約188,696.7平方米的開發項目地塊已授予蘇州南山置業有限公司，作住宅用途。詳情如下：

國有土地使用權證編號	租期屆滿日期	概約地盤面積 (平方米)
蘇國用(2008)第05001481號	2077年8月6日	141,241.7
蘇國用(2009)第05032672號	2077年8月6日	39,178.59
蘇國用(2010)第05032759號	2078年6月25日	8,276.5
	總計	<u>188,696.79</u>

- ii) 根據蘇州市國土資源局(甲方)與蘇州南山房地產開發有限公司(乙方)訂立日期為2007年8月7日的國有土地使用權出讓合同(文件編號:蘇地讓合(2007)第130號),地盤面積約188,696.7平方米的物業地塊由甲方授予乙方,作住宅用途,代價為人民幣641,568,780元,自該物業地塊移交日期起為期70年。所述主要開發條件如下:

容積率 : 少於或等於1.76

地盤覆蓋率 : 少於或等於25%

綠化比率 : 不少於37%

- iii) 據 貴公司告知,於估值日期已產生開發成本(包括建築成本)為人民幣159,100,000元。預期總開發成本約為人民幣1,094,000,000元。預期將於2013年前後竣工。
- iv) 假設該物業將根據 貴公司提供的最新開發規劃進行開發,於估值日期,該物業竣工後的市值(開發總值)為人民幣980,000,000元。
- v) 吾等已獲提供由中國法律顧問通商律師事務所就物業而編製的中國法律意見,其中載有(其中包括)下列資料:
- (a) 貴集團有權轉讓、出租及按揭該物業;及
- (b) 該物業不附帶任何可對該物業所有權造成不利影響的按揭、押記及其他法律產權負擔。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年 11月30日 現況下的市值 人民幣
27. 位於中國 江蘇省 蘇州市 相城區 元和街道辦 澄和路 萬涇港 以北 紀元路以南 的一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約71,536平方米的土地。 據 貴公司告知，該物業將開發為提供別墅、公寓及泊車位的全面住宅開發項目。 該物業竣工後的估計總建築面積約137,152.84平方米(不包括地下泊車位)。 該物業已獲授為期70年的土地使用權，於2080年8月18日屆滿，作住宅用途。	誠如 貴集團所告知，於估值日期，該物業的建設工程已完成約48%。	945,600,000

附註：

- i) 根據國有土地使用權證相國用(2011)第0700017號，地盤面積約71,536平方米的物業地塊已授予蘇州南山發展有限公司，作住宅用途，於2080年8月18日屆滿。
- ii) 根據蘇州市國土資源局(甲方)與蘇州南山發展有限公司(乙方)訂立日期為2010年10月29日的國有土地使用權出讓合同(文件編號：3205012010CR0150)，面積約71,536平方米的物業地塊已由甲方授予乙方，作住宅用途，代價為人民幣745,000,000元，自物業地塊移交日期起為期70年。所載主要開發條件如下：

容積率	：	少於或等於2
高度限制	：	不高於50米
地盤覆蓋率	：	少於或等於25%
綠化比率	：	不少於37%
- iii) 據 貴公司告知，於估值日期已產生開發成本(包括建築成本)為人民幣259,000,000元。預期總開發成本約為人民幣544,600,000元。預期將於2014年前後竣工。
- iv) 假設該物業將根據 貴公司提供的最新開發規劃進行開發，於估值日期，該物業竣工後的市值(開發總值)為人民幣1,525,700,000元。

- v) 吾等已獲提供由中國法律顧問通商律師事務所就物業而編製的中國法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：
- (a) 貴集團有權轉讓、出租及按揭該物業；及
 - (b) 該物業不附帶任何可對該物業所有權造成不利影響的按揭、押記及其他法律產權負擔。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年 11月30日 現況下的市值 人民幣
28. 位於中國 湖南省 長沙市 望城縣 含浦科教 產業園 的一幅土地	<p>該物業包括一幅地盤面積約390,250平方米的土地。</p> <p>據 貴公司告知，該物業將開發為提供住宅單位的全面住宅開發項目。</p> <p>該物業竣工後的估計總建築面積約468,300平方米。</p> <p>該物業已獲授為期70年的土地使用權，於2077年8月30日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業於估值日期正進行施工前準備工作。	797,500,000

附註：

- i) 根據國有土地使用權證望國用(2007)第298號，地盤面積約390,250平方米的物業地塊已授予長沙南山房地產開發有限公司，作住宅用途，於2077年8月30日屆滿。
- ii) 根據湖南省望城縣國土資源局(甲方)與長沙南山房地產開發有限公司(乙方)訂立日期為2007年8月31日的國有土地使用權出讓合同(文件編號：2007124)，地盤面積約390,250平方米的物業地塊已由甲方授予乙方，作住宅用途，代價為人民幣223,312,875元，自2007年8月16日起為期70年。所載主要開發條件如下：

容積率	：	少於或等於1.2
地盤覆蓋率	：	少於或等於24%
綠化比率	：	不少於40%
- iii) 據 貴公司告知，於估值日期已產生開發成本(包括建築成本)為人民幣10,400,000元。據 貴公司告知，該物業並無建設計劃。因此， 貴集團未能估計預期總開發成本及竣工年份。
- iv) 假設該物業將根據 貴公司提供的最新開發規劃進行開發，於估值日期，該物業竣工後的市值(開發總值)為人民幣2,435,200,000元。

- v) 吾等已獲提供由中國法律顧問通商律師事務所就物業而編製的中國法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：
- (a) 貴集團有權轉讓、出租及按揭該物業；及
 - (b) 該物業不附帶任何可對該物業所有權造成不利影響的按揭、押記及其他法律產權負擔。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年 11月30日 現況下的市值 人民幣
29. 湖南省 長沙市 望城縣 星城鎮 金星大道 的一幅土地	<p>該物業包括於2011年前後落成的5個住宅單位及一個零售單位以及一幅土地，估計總建築面積約286,260.4平方米(不包括地下泊車位及儲藏室)。</p> <p>據 貴公司告知，該物業所處開發項目(「開發項目」)將開發為提供別墅、住宅及零售單位及泊車位的全面綜合開發項目。</p> <p>該物業已獲授為期70年的土地使用權，於2075年7月27日屆滿，作住宅用途。</p>	誠如 貴集團所告知，於估值日期，該物業的建設工程已完成約97%。	743,300,000

附註：

- i) 根據兩份國有土地使用權證，地盤面積約307,296.1平方米的開發項目地塊已授予長沙南山房地產開發有限公司，作住宅用途，於2075年7月27日屆滿。詳情如下：

國有土地使用權證編號	概約地盤面積 (平方米)
望變更國用(2008)第220號	162,693.3
望變更國用(2008)第221號	144,602.8
總計	<u>307,296.1</u>

- ii) 根據湖南省望城縣國土資源局(甲方)與深圳南山開發實業有限公司及長沙南山房地產開發有限公司(乙方)訂立日期為2005年7月27日的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約334,612.26平方米的物業地塊已由甲方授予乙方，作住宅用途，代價為人民幣28,597,650元，自該物業地塊移交日期起為期70年。所載主要開發條件如下：

容積率	：	少於或等於1.2
地盤覆蓋率	：	少於或等於35%
綠化比率	：	不少於30%

- iii) 據 貴公司告知，於估值日期已產生開發成本(包括建築成本)為人民幣250,400,000元。預期總開發成本約為人民幣949,100,000元。預期將於2014年前後竣工。
- iv) 假設該物業將根據 貴公司提供的最新開發規劃進行開發，於估值日期，該物業竣工後的市值(開發總值)為人民幣1,636,500,000元。
- v) 吾等已獲提供由中國法律顧問通商律師事務所就物業而編製的中國法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：
 - (a) 貴集團有權轉讓、出租及按揭該物業；及
 - (b) 該物業不附帶任何可對該物業所有權造成不利影響的按揭、押記及其他法律產權負擔。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年
			11月30日 現況下的市值 人民幣
30. 位於中國 湖南省 長沙市 岳麓區 瀟湘中路和 含光路交叉口 東北角 的一幅土地	<p>該物業包括一幅地盤面積約61,604.15平方米的土地。</p> <p>據 貴公司告知，該物業將開發為提供住宅、商業單位及泊車位的全面綜合開發項目。</p> <p>該物業竣工後的估計總建築面積約211,740.94平方米(不包括地下泊車位)。</p> <p>該物業已獲授為期70年的土地使用權，於2080年5月9日屆滿，作住宅用途。</p>	誠如 貴集團所告知，於估值日期，該物業的建設工程已完成約10%。	666,800,000

附註：

- i) 根據國有土地使用權證長國用(2010)第084859號，該物業地盤面積約61,604.15平方米的物業地塊已授予長沙南山新城房地產有限公司，作住宅用途，於2080年5月9日屆滿。
- ii) 根據長沙市國土資源局(甲方)與長沙南山房地產開發有限公司(乙方)訂立日期為2010年3月9日的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約61,604.15平方米的物業地塊已由甲方授予乙方，作住宅用途，代價為人民幣502,550,000元，自2010年5月9日起為期70年。所載主要開發條件如下：

容積率 ： 少於或等於3.5
- iii) 據 貴公司告知，於估值日期，已產生開發成本(包括建築成本)為人民幣65,400,000元。預期總開發成本約為人民幣1,038,900,000元。預期將於2014年前後竣工。
- iv) 假設該物業將根據 貴公司提供的最新開發規劃進行開發，於估值日期，該物業竣工後的市值(開發總值)為人民幣1,896,900,000元。

- v) 吾等已獲提供由中國法律顧問通商律師事務所就物業而編製的中國法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：
- (a) 貴集團有權轉讓、出租及按揭該物業；及
 - (b) 該物業不附帶任何可對該物業所有權造成不利影響的按揭、押記及其他法律產權負擔。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年
			11月30日 現況下的市值 人民幣
31. 位於中國 上海市 青浦區 徐涇鎮 向陽河以東以 河流、向陽河 及機耕路為界 的兩幅毗鄰土 地	<p>該物業包括總地盤面積約159,216平方米的兩幅毗鄰土地。</p> <p>據 貴公司告知，該物業將開發為提供別墅、公寓單位及泊車位的全面住宅開發項目。</p> <p>該物業竣工後的估計總建築面積約156,673.48平方米(不包括地下泊車位)。</p> <p>該物業已獲授為期70年的土地使用權，於2081年10月20日屆滿，作住宅用途。</p>	誠如 貴集團所告知，於估值日期，該物業的建設工程已完成約30%。	1,817,300,000

附註：

- i) 根據兩份房地產權證，總地盤面積約159,216平方米的物業地塊已授予上海新南山房地產開發有限公司，作住宅用途，為期70年，於2081年10月20日屆滿。詳情如下：

房地產權證編號	概約地盤面積 (平方米)
滬房地青字(2012)第001152號	81,118
滬房地青字(2012)第001147號	78,098
總計	159,216

- ii) 根據上海市青浦區規劃和土地管理局(甲方)與上海新南山房地產開發有限公司(乙方)訂立日期為2011年12月29日的國有土地使用權出讓合同，總地盤面積約159,215.9平方米的物業地塊已由甲方授予乙方，作住宅用途，代價為人民幣850,213,000元，自2011年10月16日起為期70年。所載主要開發條件如下：

容積率	:	少於或等於1.0
高度限制	:	不超過12層
地盤覆蓋率	:	少於或等於24%
綠化比率	:	不少於40%

- iii) 據 貴公司告知，於估值日期已產生開發成本(包括建築成本)為人民幣176,100,000元。預期總開發成本約為人民幣1,890,200,000元。預期將於2015年前後竣工。
- iv) 假設該物業將根據 貴公司提供的最新開發規劃進行開發，於估值日期，該物業竣工後的市值(開發總值)為人民幣3,321,700,000元。
- v) 吾等已獲提供由中國法律顧問通商律師事務所就物業而編製的中國法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：
 - (a) 貴集團有權轉讓、出租及按揭該物業；及
 - (b) 該物業不附帶任何可對該物業所有權造成不利影響的按揭、押記及其他法律產權負擔。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年 11月30日 現況下的市值 人民幣
32. 位於中國 湖北省 武漢市 漢南區 新型示範園 的一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約 281,523.35平方米的土地。	該物業於估值日期 正進行施工期前準 備工作。	無商業價值 見附註(iv)

附註：

- i) 根據武漢市漢南區規劃和土地管理局(甲方)與寶灣物流(武漢)有限公司(乙方)訂立日期為2012年11月15日的國有土地使用權出讓合同，總地盤面積約281,523.35平方米的物業地塊已由甲方授予乙方，作倉儲用途，代價為人民幣71,790,000元，自2012年12月4日起為期50年。所載主要開發條件如下：

容積率 ： 超過0.8

地盤覆蓋率 ： 超過40%

- ii) 據 貴公司告知，於估值日期已產生開發成本(包括建築成本)為人民幣100,000元。預期總開發成本約為人民幣463,710,000元。預期將於2014年前後竣工。
- iii) 假設該物業將根據 貴公司提供的最新開發規劃進行開發，於估值日期，該物業竣工後的市值約為人民幣535,510,000元。
- iv) 由於缺乏有關的業權文件，故吾等並無賦予該物業商業價值，故該物業未獲授權進行轉讓、出租及按揭。然而，僅就說明用途，假設樓宇已取得有關業權文件及可自由轉讓，則該等樓宇的折舊重置成本約人民幣71,800,000元。
- v) 吾等已獲提供由中國法律顧問通商律師事務所就物業而編製的中國法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：
- (a) 待悉數支付土地出讓金及取得土地使用權證後，附註i)所提及土地使用權可予轉讓、出租及按揭；及
- (b) 無法確認該土地的按揭及法律產權負擔狀況。

1 責任聲明

本通函(董事願就本通函共同及個別承擔全部責任)收錄遵照上市規則規定刊載之詳情，旨在提供有關本公司之資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面準確且完整，並無遺漏或欺詐，亦無遺漏其他事實致使本通函內所作任何聲明或本通函產生誤導。

2 權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券證中擁有：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文本公司董事及最高行政人員被視為或當作擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入本公司根據該條規定存置之登記冊內之權益及淡倉；或(c)根據本公司採納之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於股份之權益

董事姓名	股份數目	佔已發行 股份百分比
傅育寧博士	587,699 (好倉)	0.024%
余利明先生	386,580 (好倉)	0.016%
王宏先生	529,277 (好倉)	0.021%
李業華先生	160,314 (好倉)	0.006%
李國謙先生	1,572,287 (好倉)	0.063%

(b) 認股權計劃

下列董事根據本公司於2011年12月9日採納之認股權計劃持有認股權可認購股份。日期為2001年12月20日並於2002年8月27日修訂之舊有認股權計劃已於新計劃採納日期終止。

董事姓名	授出日期	每股行使價 (港元)	獲授認股權 總數(及佔已 發行股份 百分比)	已行使認股權 (及佔已發行 股份百分比)	於最後實際 可行日期未行使 之認股權結餘 ¹ (及佔已發行 股份百分比)
傅育寧博士	2006年5月25日	23.03	800,000 0.032%	400,000 0.016%	400,000 0.016%
李引泉先生	2006年5月25日	23.03	400,000 0.016%	—	400,000 0.016%
胡政先生	2004年10月27日	11.08	500,000 0.020%	200,000 0.008%	300,000 0.012%
	2006年5月25日	23.03	400,000 0.016%	—	400,000 0.016%
蒙錫先生	2006年5月25日	23.03	400,000 0.016%	200,000 0.008%	200,000 0.008%
蘇新剛先生	2006年5月25日	23.03	350,000 0.014%	—	350,000 0.014%
余利明先生	2006年5月25日	23.03	500,000 0.020%	—	500,000 0.020%
王宏先生	2006年5月25日	23.03	650,000 0.026%	500,000 0.020%	150,000 0.006%
鄭少平先生	2006年5月25日	23.03	300,000 0.012%	—	300,000 0.012%
			<u>4,300,000</u> <u>0.173%</u>	<u>1,300,000</u> <u>0.052%</u>	<u>3,000,000</u> <u>0.120%</u>

附註：

1. 若該等認股權獲悉數行使，將相當於本公司已發行股本之0.120%。

於最後實際可行日期，上述未行使之認股權可由授出認股權日期起計十年期間任何時間行使。

除上文所載之股份及認股權外，於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉；(ii)根據證券及期貨條例第352條須列入本公司存置之登記冊內之任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(c) 董事於股東的其他職位

以下董事於下列股東擔任行政人員職位：

- (i) 傅育寧博士、李建紅先生、李引泉先生、胡政先生、蒙錫先生、蘇新剛先生、余利明先生、胡建華先生及王宏先生於招商局集團擔任行政人員職位；及
- (ii) 余利明先生亦於招商局(香港)擔任行政人員職位。

除本通函所披露者外，概無董事為於本公司股份或相關股份擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉之公司之董事或僱員。

3 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何屬重大之訴訟或索償，而就董事所知，目前並無針對本集團任何成員公司而尚未了結或面臨指控之重大訴訟或索償。

4 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本公司或本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或可由僱主終止而毋須給予補償(法定補償除外)之服務合約)。

5 競爭權益

於最後實際可行日期，除本公司業務外，概無董事及彼等各自之聯繫人於現時或過往與本公司業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務中擁有權益且於最後實際可行日期，並無存在由任何董事擁有重大權益且對本集團業務屬重大之合約或安排。

6 其他權益

於最後實際可行日期，概無董事或任何於本附錄「專家資格及同意書」一段中所述的專家於自2011年12月31日(本集團最近期刊發經審核賬目之結算日期)以來由本集團任何成員公司收購、出售或租賃或本集團任何成員公司建議收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7 專家資格及同意書

在本通函提供意見或建議之專業顧問之資格如下：

名稱	資格
新百利有限公司	一家根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團
中證評估有限公司	獨立物業估值師
通商律師事務所	中國法律顧問

新百利、中證評估有限公司及通商律師事務所已就刊發本通函各自發出同意書，表示同意按本通函現時之格式及內容載入其函件及報告(視乎情況而定)及引述彼等之名稱，且迄今並無撤回同意書。

新百利、中證評估有限公司或通商律師事務所概無於本集團任何成員公司之股本中擁有任何實益權益，或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(不論可否依法強制執行)。

8 重大合約

下列合約乃本集團成員公司於最後實際可行日期前兩年內訂立之重大合約(並非於本集團日常業務過程中所訂立者)：

- (a) 終止協議。
- (b) 赤灣託管協議。
- (c) 深圳市招商創業有限公司(「招商創業」)、深圳招商房地產有限公司(「招商地產」)及碼來倉儲(深圳)有限公司(「碼來倉儲」)於2012年9月28日訂立的物業權益轉讓協議，據此，碼來倉儲同意向招商創業收購招商海運中心(「海運中心」，位於中國南山區臨海大道)之口岸樓之全部物業權益及相關停車位，即相當於海運中心之46.7%物業權益。
- (d) 本公司與Aitken Spence PLC(「Aitken」)於2012年1月20日訂立的收購協議，據此，本公司同意向Aitken收購Colombo International Container Terminals Limited(「CICT」，本公司與斯里蘭卡港務局(「SLPA」)及Aitken的合營企業)30%的股權，總對價為5,500,000美元(相當於約42,744,900港元)。在該收購完成之前，CICT為由本公司擁有55%權益的附屬公司，另由Aitken持有30%權益及SLPA持有15%權益。在該收購完成之後，本公司持有CICT的85%權益。
- (e) 赤灣港航(香港)有限公司(「赤灣(香港)」)與Excel Steps Limited(「Excel Steps」)於2011年4月28日訂立的股份轉讓協議，據此，Excel Steps同意向赤灣(香港)出售其於軒運發展有限公司(「軒運」，持有深圳招商局海運物流有限公司(「招商局海運物流」)的20%股權的特殊項目的公司，為Excel Steps全資附屬公司)的100%權益，並轉讓軒運欠付Excel Steps的免息股東貸款予赤灣(香港)。赤灣(香港)收購軒運100%權益的總對價為人民幣6,270,000元(相當於約7,465,708港元)及10,000港元及轉讓予赤灣(香港)的股東貸款金額的總數，因此應由赤灣(香港)支付予Excel Steps作為是次轉讓股東貸款的對價為人民幣94,000,000元(相當於約111,926,081港元)及16,684港元的總數。

9 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為梁創順先生，彼為香港高等法院律師。
- (b) 本公司之註冊辦事處設於香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈38樓。
- (c) 本公司之股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓。
- (d) 本通函之中、英文版本如有歧義，概以英文本為準。

10 備查文件

下列文件之副本可自本通函刊發日期起至2013年2月14日(包括該日)止任何營業日之一般辦公時間內於年利達律師事務所(地址為香港遮打道歷山大廈10樓)可供查閱：

- (a) 本公司之組織大綱及細則；
- (b) 本公司截至2010年12月31日及2011年12月31日止財政年度各年之年報，以及本公司截至2012年6月30日止六個月之中期報告；
- (c) 託管協議；
- (d) 終止協議；
- (e) 赤灣託管協議；
- (f) 獨立董事委員會致獨立股東的函件，全文載於本通函第13至14頁；
- (g) 新百利向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的函件，全文載於本通函第15至23頁；
- (h) 中證評估有限公司編製之物業估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (i) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述專家之書面同意書；
- (j) 本附錄「重大合約」一段所述合約；及
- (k) 本通函。

股東特別大會通告



招商局國際有限公司

CHINA MERCHANTS HOLDINGS (INTERNATIONAL) COMPANY LIMITED

(根據公司條例於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：144)

股東特別大會通告

茲通告招商局國際有限公司(「本公司」)謹訂於2013年2月21日(星期四)上午九時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場香港JW萬豪酒店3樓宴會廳舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過下列決議案為普通決議案(不論是否經修訂)：

普通決議案

「動議一般及無條件批准本公司與招商局集團(香港)有限公司(「招商局(香港)」)於2012年12月28日訂立之終止協議，內容有關終止本公司與招商局(香港)於2010年6月18日訂立之託管協議，根據託管協議，招商局(香港)將中國南山開發(集團)股份有限公司全部已發行股本約23%的管理權及投票指示權授予本公司行使(「終止協議」，協議副本已由本會議主席簡簽並標註「A」字樣以資識別)，並授權本公司董事在其認為可能屬必要、適宜或權宜之情況下，作出一切進一步事情及行動並簽立進一步文件及採取一切步驟以執行終止協議及據此擬進行之任何交易及／或使其有關之任何事宜生效。」

承董事會命
主席
傅育寧

香港，2013年1月30日

註冊辦事處：

香港干諾道中168-200號

信德中心

招商局大廈38樓

附註：

1. 有權出席上述通告召開之大會並於會上投票之股東，均可委派一位或多位代表代其出席及投票。受委派代表毋須為本公司股東。

股東特別大會通告

2. 代表委任表格連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件(如有)，或由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於大會指定舉行時間48小時前交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
3. 根據上市規則第13.39(4)條，股東特別大會上將以投票進行表決，而本公司將按上市規則第13.39(5)條所指定之方式公佈投票結果。因此，大會主席將根據本公司之組織章程細則第58條就提呈股東特別大會表決的每一項決議案要求以投票方式表決。
4. 於本通告日，本公司之董事會成員包括執行董事傅育寧博士、李建紅先生、李引泉先生、胡政先生、蒙錫先生、蘇新剛先生、余利明先生、胡建華先生、王宏先生及鄭少平先生；及獨立非執行董事吉盈熙先生、李業華先生、李國謙先生、李家暉先生及龐述英先生。