

---

## 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或其他註冊證券機構、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恒力商業地產(集團)有限公司之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商、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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購恒力商業地產(集團)有限公司證券之邀請或要約。

---



**HLC**  
**恒力商業地產**  
**恒力商業地產(集團)有限公司**  
**HENGLI COMMERCIAL PROPERTIES (GROUP) LIMITED**  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：169)

- (1)出售本公司於附屬公司之權益構成非常重大出售事項、  
關連交易及特別交易；  
(2)恒力城租賃協議及恒力城物業管理協議構成特別交易；  
及  
(3)變更公司名稱

恒力商業地產(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



---

董事會函件載於本通函第10至34頁。本公司謹訂於二零一三年六月十七日上午九時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店7樓景雅廳舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告附於本通函。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下盡快按照隨附的代表委任表格上所印列的指示填妥代表委任表格，並交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司(地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)，並且無論如何必須於大會或其任何續會指定舉行時間不少於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大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一三年五月二十四日

---

## 目 錄

---

	頁次
預期時間表 .....	1
釋義 .....	2
董事會函件 .....	10
獨立董事委員會函件 .....	35
獨立財務顧問函件 .....	37
附錄一 – 買賣事項及要約之資料 .....	I-1
附錄二 – 本集團之財務資料 .....	II-1
附錄三 – 出售集團及AMAZING WISE集團之財務資料 .....	III-1
附錄四 – 餘下集團之管理層討論及分析 .....	IV-1
附錄五 – 餘下集團之未經審核備考財務資料 .....	V-1
附錄六 – 估值報告 .....	VI-1
附錄七 – 一般資料 .....	VII-1
股東特別大會通告 .....	SGM-1

---

## 預期時間表

---

為有權出席股東特別大會並於會上投票

而遞交股份過戶文件之最後時間 ..... 二零一三年六月十三日(星期四)  
下午四時三十分

暫停辦理本公司股份過戶登記手續 ..... 二零一三年六月十四日(星期五)至  
二零一三年六月十七日(星期一)  
(首尾兩日包括在內)

遞交股東特別大會代表委任表格之最後時間 ..... 二零一三年六月十五日(星期六)  
上午九時三十分

股東特別大會之記錄日期 ..... 二零一三年六月十七日(星期一)

股東特別大會 ..... 二零一三年六月十七日(星期一)  
上午九時三十分

股東特別大會投票結果公告 ..... 二零一三年六月十七日(星期一)

重新辦理本公司股份過戶登記日期 ..... 二零一三年六月十八日(星期二)

出售事項完成及買賣協議完成 ..... 二零一三年六月二十五日(星期二)

公開發售<sup>†</sup> ..... 不遲於二零一三年七月二日(星期二)

要約之首個截止日<sup>†</sup> ..... 不早於二零一三年七月二十三日(星期二)

附註：

<sup>†</sup> 須待買賣協議完成後，方可作實。

1. 有關要約更詳盡之時間表將載於要約文件。
2. 本通函就時間表各事項所載述之日期及最後期限僅為指示性，並可能被延長或修改。預期時間表之任何變動將予公佈(如適用)。所有時間及日期均指香港本地時間。

---

## 釋義

---

於本通函中，除另有界定或文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則界定之涵義；
「Amazing Wise」	指	Amazing Wise Limited，為本公司於英屬處女群島註冊成立之全資附屬公司；
「Amazing Wise出售代價」	指	Amazing Wise出售股份根據出售協議之代價，為587,811,263.59港元；
「Amazing Wise出售股份」	指	Amazing Wise之47%已發行股本；
「Amazing Wise集團」	指	Amazing Wise及其附屬公司；
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「明希投資」	指	明希投資有限公司，於本通函日期為本公司於英屬處女群島註冊成立之全資附屬公司；
「營業日」	指	香港銀行開門辦理一般銀行業務之日(星期六、星期日、公眾假期及上午九時正至下午五時正任何時間香港發出8號或以上颱風訊號或黑色暴雨警告之任何日子除外)；
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；
「變更公司名稱」	指	本公司名稱將由「Hengli Commercial Properties (Group) Limited」建議變更為「Wanda Commercial Properties (Group) Co., Limited」並採納中文名稱「万达商业地产(集團)有限公司」以取代現有第二名稱「恒力商業地產(集團)有限公司」作為本公司之第二名稱
「陳董事」	指	Zhizun委任之Amazing Wise董事；
「中金香港證券」	指	中國國際金融香港證券有限公司，為要約人之財務顧問；

---

## 釋義

---

「本公司」	指	恒力商業地產(集團)有限公司，為於百慕達註冊成立之公司，其股份於主板上市(股份代號：169)；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「可換股債券」	指	本公司於二零零八年一月二十一日向陳先生發行於二零一八年到期之零息可換股債券；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	本公司根據出售協議向Zhizun出售Amazing Wise出售股份以及將出售集團股份及股東貸款出售予Onu；以及本公司與Zhizun因此根據股東協議就Amazing Wise成立一間合營公司；
「出售協議」	指	本公司、Zhizun、Onu及陳先生就出售事項於二零一三年三月二十日訂立之協議；
「出售事項完成」	指	出售事項之完成；
「出售代價」	指	出售事項總代價，包括Amazing Wise代價、出售集團代價及貸款代價；
「出售集團」	指	翔希投資、明希投資、耀希投資及恒力資本管理及彼等各自之附屬公司；
「出售集團代價」	指	根據出售協議買賣出售集團股份之代價，為324,567,124.04港元；
「出售集團股份」	指	翔希投資、明希投資、耀希投資及恒力資本管理各自之全部已發行股本；
「萬達商業地產」	指	大連萬達商業地產股份有限公司，於中國註冊成立之公司；

---

## 釋義

---

「Ever Good」	指	Ever Good Luck Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，由陳先生全資擁有；
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或執行董事之任何受委人；
「翔希投資」	指	翔希投資有限公司，於本通函日期為本公司於英屬處女群島註冊成立之全資附屬公司；
「福建恒力博納廣場發展」	指	福建恒力博納廣場發展有限公司，於本通函日期為出售集團成員公司之一並為本公司於中國註冊成立之附屬公司；
「福建恒力博納廣場發展租賃協議」	指	福建中旅(作為業主)與福建恒力博納廣場發展(作為租戶)於二零一三年五月二十一日訂立之租賃協議，其主要條款載於董事會函件「5.恒力城租賃協議及恒力城物業管理協議—特別交易—(A)恒力城租賃協議」分節；
「福建恒力商務地產發展」	指	福建恒力商務地產發展有限公司，於本通函日期為出售集團成員公司之一並為本公司於中國註冊成立之全資附屬公司；
「福建恒力商務地產發展租賃協議」	指	福建中旅(作為業主)與福建恒力商務地產發展(作為租戶)於二零一三年五月二十一日訂立之租賃協議，其主要條款載於董事會函件「5.恒力城租賃協議及恒力城物業管理協議—特別交易—(A)恒力城租賃協議」分節；
「福建恒力房地產發展」	指	福建恒力房地產發展有限公司，於本通函日期為出售集團成員公司之一並為本公司於中國註冊成立之全資附屬公司；

---

## 釋義

---

「福建恒力房地產發展租賃協議」	指	福建中旅(作為業主)與福建恒力房地產發展(作為租戶)於二零一三年五月二十一日訂立之租賃協議，其主要條款載於董事會函件內「5. 恒力城租賃協議及恒力城物業管理協議—特別交易—(A) 恒力城租賃協議」分節；
「福建中旅」	指	福建中旅房地產開發有限公司，於本通函日期為餘下集團成員公司之一並為本公司於中國註冊成立之附屬公司；
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司；
「恒力•博納廣場」	指	一個位於中國福州市金融中心區之項目，擬發展為一項商用及住宅物業；
「恒力資本管理」	指	恒力資本管理有限公司，於本通函日期為本公司於香港註冊成立之全資附屬公司；
「恒力城」	指	一個位於中國福州市金融中心區之住宅、辦公及零售綜合項目；
「恒力城物業管理協議」	指	物業管理人與恒力城租戶於二零一三年五月二十一日訂立之物業管理協議，其主要條款載於董事會函件內「5. 恒力城租賃協議及恒力城物業管理協議—特別交易—(B) 恒力城物業管理協議」分節；
「恒力城租賃協議」	指	福建恒力房地產發展租賃協議、福建恒力博納廣場發展租賃協議及福建恒力商務地產發展租賃協議；
「恒力城租戶」	指	福建恒力博納廣場發展、福建恒力商務地產發展及福建恒力房地產發展；

---

## 釋義

---

「恒力•金融中心」	指	一項位於中國福州市金融中心區之商用物業；
「恒力•創富中心」	指	一項位於中國福州市金融中心區之發展中商用物業；
「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	為就該等交易及要約向獨立股東提供意見而成立之董事會獨立委員會，由並無於該等交易或要約中直接或間接擁有權益之本公司所有獨立非執行董事(即林文鋒女士、馬詠龍先生及葉景強先生)組成；
「獨立財務顧問」	指	就有關該等交易及要約之獨立董事委員會及獨立股東(視乎情況而定)作為獨立財務顧問之普頓資本有限公司；
「獨立股東」	指	除牽涉該等交易及要約或於當中擁有權益之陳先生及Ever Good(包括彼等之聯繫人與一致行動人士)以外之股東；
「不可撤銷承諾」	指	陳先生、Ever Good、陳太太及陳女士向要約人及中金香港證券作出之不可撤銷承諾契據，據此，陳先生、Ever Good、陳太太及陳女士向要約人及中金香港證券承諾，彼等不會(其中包括)就彼等於要約文件日期合法實益擁有之任何股份及(僅就陳先生而言)可換股債券接納要約；
「聯合公告」	指	本公司、陳先生、Ever Good及要約人於二零一三年四月十日就該等交易及要約聯合刊發之公告；
「最後實際可行日期」	指	二零一三年五月二十一日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期；



---

## 釋義

---

「董事會函件」	指	本通函所載董事會致股東之函件；
「力寶中心物業」	指	香港金鐘道89號力寶中心2座3401室；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「貸款重組」	指	根據出售協議擬進行之本集團內部(為釋疑起見，包括出售集團及餘下集團)公司間貸款重組；
「貸款代價」	指	根據出售協議出售股東貸款之代價，為399,163,591.79港元；
「主板」	指	聯交所維持及營運之主板；
「陳先生」	指	陳長偉先生，為董事會主席、執行董事及本公司控股股東；
「陳太太」	指	陳双妮女士，為陳先生之配偶及陳女士之兄嫂；
「陳女士」	指	陳冬雪女士，為執行董事及陳先生之妹妹；
「要約」	指	中金香港證券將代表要約人就以收購本公司所有已發行股份(要約人及其一致行動人士已經擁有或同意收購者除外)提出之強制性無條件現金要約；
「要約文件」	指	要約及回應文件(以整合或獨立形式)連同將根據要約寄發予股東之接納及過戶表格；
「要約人」	指	萬達商業地產(香港)有限公司或其根據買賣協議之條款提名之其他公司；
「Onu」	指	Onu Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，由陳先生全資擁有；

---

## 釋義

---

「中國」	指	中華人民共和國；
「該等物業」	指	恒力•博納廣場、恒力城、恒力•金融中心、恒力•創富中心及力寶中心物業；
「物業管理人」	指	福州市恒力第一太平戴維斯物業管理有限公司，為本公司於中國註冊成立之附屬公司；
「餘下集團」	指	本公司及其於出售事項完成後之附屬公司（為釋疑起見，包括Amazing Wise集團）；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「買賣」	指	根據買賣協議買賣待售股份及待售可換股債券；
「買賣協議」	指	陳先生、Ever Good、萬達商業地產及要約人就買賣待售股份及待售可換股債券於二零一三年三月二十日訂立之協議；
「待售可換股債券」	指	陳先生合法實益擁有之本金總額為209,000,000港元之可換股債券；
「待售股份」	指	1,856,341,956股股份，相當於本公司全部已發行股本之65%（根據兌換本金額為168,000,000港元之可換股債券後於買賣協議完成時之發行在外股份總數計算）；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；
「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	為審議及酌情通過有關該等交易及變更公司名稱之決議案而於二零一三年六月十七日舉行之本公司股東特別大會；
「股東貸款」	指	貸款重組後出售集團欠付本公司之本金總額為399,163,591.79港元之貸款；

---

## 釋義

---

「股東」	指	股份持有人；
「股東協議」	指	陳先生、Zhizun、本公司及Amazing Wise於二零一三年三月二十日訂立之股東協議；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股；
「買賣協議完成」	指	買賣之完成；
「買賣協議完成日期」	指	買賣協議完成之日期；
「耀希投資」	指	耀希投資有限公司，於本通函日期為本公司於英屬處女群島註冊成立之全資附屬公司；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「收購守則」	指	香港收購及合併守則；
「該等交易」	指	出售事項、恒力城租賃協議及恒力城物業管理協議；及
「Zhizun」	指	Zhizun Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，由陳先生全資擁有。

\* 僅供識別

本通函之中英文版本如有歧義，以英文版為準。



**恒力商業地產(集團)有限公司**  
**HENGLI COMMERCIAL PROPERTIES (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 (主席)

陳冬雪

陳志宏

吳璋瀾

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

獨立非執行董事：

林文鋒

馬詠龍

葉景強

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

敬啟者：

- (1)出售本公司於附屬公司之權益構成非常重大出售事項、  
關連交易及特別交易；  
(2)恒力城租賃協議及恒力城物業管理協議構成特別交易；  
及  
(3)變更公司名稱

## 1. 緒言

茲提述(i)本公司、陳先生、Ever Good及要約人於二零一三年四月十日刊發之聯合公告及其所載資料(其中包括)該等交易及要約；及(ii)本公司於二零一三年五月十五日刊發之澄清公告。

## 2. 買賣

聯合公告有關買賣資料之摘錄載於本通函附錄一A部。

## 3. 出售事項－非常重大出售事項、關連交易及特別交易

### (A) 出售協議

於二零一三年三月二十日，本公司與陳先生及其全資擁有之兩家公司（即Zhizun及Onu）訂立出售協議，內容有關(1)本公司按Amazing Wise出售代價向Zhizun出售Amazing Wise出售股份；(2)本公司按出售集團代價向Onu出售出售集團股份；及(3)本公司按貸款代價向Onu出售股東貸款。

下文載列出售協議之主要條款：

#### **日期：**

二零一三年三月二十日

#### **訂約各方：**

- (1) 本公司（作為賣方）；
- (2) Zhizun（作為買方）；
- (3) Onu（作為買方）；及
- (4) 陳先生。

由於Zhizun及Onu由陳先生（董事會主席、執行董事及本公司控股股東）全資擁有，故Zhizun、Onu及陳先生為本公司之關連人士。

---

## 董事會函件

---

### 將予出售之資產：

Amazing Wise出售股份指本公司全資附屬公司Amazing Wise之47%股份。

出售集團股份指以下各公司(均為本公司全資附屬公司)之全部已發行股本：

- (i) 翔希投資；
- (ii) 明希投資；
- (iii) 耀希投資；及
- (iv) 恒力資本管理。

股東貸款指貸款重組完成後出售集團結欠本公司之本金總額為399,163,591.79港元之貸款。

### 出售代價：

出售代價，即Amazing Wise出售代價、出售集團代價及貸款代價之總額，為1,311,541,979.42港元。

出售代價將以下列方式支付：

- (A) 抵銷本公司因贖回陳先生持有之本公司本金額為1,311,000,000港元之尚未轉換可換股債券而結欠陳先生之款項；及
- (B) 陳先生以現金支付541,979.42港元。

出售代價乃由本公司與陳先生經公平磋商後按一般商業條款釐定。出售代價乃經參考股東貸款金額、Amazing Wise集團及出售集團於二零一三年二月二十八日之未經審核綜合資產淨值(猶如貸款重組及Amazing Wise集團向出售集團轉讓力寶中心物業於該日完成)，及計及該等物業於二零一三年二月二十八日之市值而釐定。出售代價為於二零一二年十二月三十一日之出售集團資產淨值(不包括非控股權益)之124.0%、股東貸款及Amazing Wise集團之47%權益。

---

## 董事會函件

---

### 先決條件：

出售事項完成須待下列條件達成(或獲所有訂約方同意豁免)後方可作實：

- (a) 完成買賣協議之所有先決條件(不包括與出售協議有關之條件)已獲達成或豁免且買賣協議與出售協議同時完成；
- (b) 截至買賣協議完成日期出售協議訂約各方所發出之聲明及保證在所有重大方面屬真實準確；
- (c) 本公司已在所有重大方面履行其須於買賣協議完成日期或之前履行之所有責任；
- (d) 已訂立股東協議；
- (e) 已取得或作出本公司及出售集團任何成員公司須就出售協議、股東協議及完成該等協議項下擬進行之交易自任何政府機構或其他第三方取得或作出之所有批文、授權、登記、備案、同意及豁免，而如發出或完成有關批文、授權、登記、備案、同意或豁免時附帶條件，則有關條件須獲Zhizun及Onu合理接納；
- (f) 本公司已遵照上市規則及收購守則之適用規定就出售協議、股東協議及該等協議項下擬進行之各項交易於股東大會取得獨立股東之批准及獲董事會批准；
- (g) Amazing Wise已就股東協議及其項下擬進行之交易取得其股東及其董事會之批准；
- (h) 餘下集團已向出售集團轉讓力寶中心物業合法及實益所有權；及
- (i) 貸款重組已完成及已根據貸款重組將轉讓予本公司之所有貸款之合法及實益所有權轉讓予本公司。

---

## 董事會函件

---

### **出售事項完成：**

待上述各項先決條件達成(或獲所有訂約方同意豁免)後，出售事項完成將與買賣協議完成同時發生。

### **(B) 股東協議**

於出售事項完成後，本公司及Zhizun將分別持有Amazing Wise之53%股份及47%股份。於二零一三年三月二十日，本公司與Zhizun、陳先生及Amazing Wise訂立股東協議。

下文載列股東協議之主要條款：

#### **日期：**

二零一三年三月二十日

#### **訂約各方：**

- (1) 本公司(作為Amazing Wise之股東)；
- (2) Zhizun(作為Amazing Wise之股東)；
- (3) 陳先生(作為Zhizun責任之擔保人)；及
- (4) Amazing Wise(作為合營公司)。

#### **生效日期：**

股東協議將於出售事項完成時生效。

#### **Amazing Wise之業務：**

Amazing Wise集團之業務為持有、經營及管理恒力城。

#### **股息及其他分派：**

向Amazing Wise股東分派之任何溢利、股息及其他分派將按彼等於Amazing Wise之股權比例而作出。



---

## 董事會函件

---

### **陳先生之提供資金責任：**

倘Amazing Wise集團之任何成員公司並無足夠財務資源且無法取得充足第三方融資滿足恒力城項目之即時資金需要或負債，陳先生將須透過貸款方式提供資金，以補足滿足有關資金需要或清償負債所需之差額。有關資金須根據上市規則第14A章以正常商業條款及公平合理條款(或向Amazing Wise集團成員公司提供較優之條款)予以提供。任何由於該提供資金責任而欠付陳先生之貸款須於Amazing Wise作出任何分派前償還。

### **轉讓限制：**

Amazing Wise股東不得於未獲另一名股東之事先書面批准前轉讓Amazing Wise之股份。

### **保留事項：**

除非其章程文件另有規定，否則未經陳先生事先批准，Amazing Wise集團任何成員公司不得採取若干行動。有關行動概述如下：

- (a) 變更董事人數或委任董事之方式；
- (b) 變更Amazing Wise集團任何成員公司或恒力城項目之名稱；
- (c) 變更銀行簽署人；
- (d) 變更公司印章；
- (e) 變更其章程文件；
- (f) (i)任何清盤、破產或類似法律程序；(ii)任何自願重組程序；或(iii)就Amazing Wise集團任何成員公司全部或部分資產或業務委任接管人；
- (g) 創設或發行股份；
- (h) 修訂Amazing Wise股份所附任何權利；
- (i) 發行任何股本或債務證券；
- (j) 贖回任何股份；

---

## 董事會函件

---

- (k) 出售於股東協議日期(i)恒力城已經出租之任何零售或辦公單位；(ii)恒力城保留予零售綜合項目租戶或客戶使用之任何停車位；或(iii)恒力城由Amazing Wise集團使用之任何辦公單位；
- (l) 任何收購、併購、合併、重組、分拆、合營、成立任何附屬公司、合夥、溢利分成或特許協議或其他類似安排；
- (m) 於任何十二個月期間借入總額超過人民幣5,000,000元之款項；
- (n) 發行任何債務工具、創設任何質押或提供任何擔保；
- (o) 任何與恒力城項目無關之資本開支；
- (p) Amazing Wise集團業務之任何重大變化；
- (q) 任何十二個月期間Amazing Wise集團與其任何高級職員、僱員、董事或股東之間總價值超過人民幣1,000,000元之任何交易，或修訂或終止任何有關交易；
- (r) 任何不是在日常業務中按公平基準訂立之交易；
- (s) 批准、修訂或終止任何僱員購股權或獎勵計劃；及
- (t) 委任或更換核數師。

### **董事會構成：**

本公司及Zhizun分別有權委任Amazing Wise之兩名董事及一名董事。本公司委任之董事僅可由本公司罷免。Zhizun委任之董事僅可由Zhizun罷免。

---

## 董事會函件

---

### **管理層之穩定性：**

為確保Amazing Wise集團業務穩定性，各方同意Amazing Wise集團之管理層維持現狀。陳董事獲授權為Amazing Wise集團作出借款決定，但該決定不得限制上文所披露陳先生之提供資金責任。該權限可於任何時候由董事會或Amazing Wise撤回。

### **保密資料：**

各方確認，Zhizun及其聯屬人士可能不時擁有與物業發展項目及投資有關且可能符合Amazing Wise集團利益之保密資料。各方同意，Zhizun及陳董事並無責任向Amazing Wise集團披露有關保密資料或利用該保密資料協助Amazing Wise集團參與任何投資或以其他方式利用其獨悉之有關保密資料把握符合其利益之任何機會。

### **彌償保證：**

Zhizun及陳董事須盡職、合法及適當地經營及管理Amazing Wise。如於彼等經營及管理Amazing Wise過程中，Amazing Wise因Zhizun及／或陳董事之過錯產生虧損，則陳先生須不可撤回及無條件地就有關虧損（因不可抗力導致之任何虧損除外）補償本公司及／或Amazing Wise。

### **擔保：**

陳先生擔保Zhizun履行於股東協議下之責任。

---

## 董事會函件

---

### (C) 出售集團之資料

出售集團主要在中國福州金融區從事物業發展及銷售。於最後實際可行日期，除於物業項目(詳情於下文披露)擁有權益外，出售集團概無擁有重大資產或業務。

#### 出售集團項目

項目	用途	狀況	出售集團 應佔權益
1. 恒力•金融中心	商用	已竣工	100%
2. 恒力•創富中心	商用	發展中	100%
3. 恒力•博納廣場	商用及住宅	已付土地使用權之按金； 尚未開始發展	70%

#### 出售集團之財務資料

出售集團於二零一二年十二月三十一日未經審核之資產淨值約為137,200,000港元。出售集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度未經審核之除稅前虧損淨額約為9,200,000港元，而出售集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度之未經審核除稅前純利約為159,200,000港元。出售集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度之未經審核除稅後虧損淨額約為7,100,000港元，而出售集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度之未經審核除稅後純利約為87,200,000港元。

該等物業(由Amazing Wise集團持有之力寶中心物業及恒力城除外)均由出售集團持有。本公司目前使用力寶中心物業作為其香港辦事處，惟於買賣協議完成後將不再使用力寶中心物業作為其香港辦事處。於出售事項完成前(包括出售出售集團(包括該等物業，惟恒力城除外))，本公司將進行集團內部重組，據此，Amazing Wise集團將向出售集團轉讓力寶中心物業。出售代價乃於計及(其中包括)該等物業於二零一三年二月二十八日之市場價值後釐定。有關於二零一三年二月二十八日該等物業之物業估值報告載於本通函附錄六。

### (D) Amazing Wise之資料

Amazing Wise主要從事發展、銷售及管理恒力城。

#### *Amazing Wise之項目*

Amazing Wise間接持有恒力城之95%權益。恒力城為中國福州金融中心區一個總建築面積約241,600平方米之住宅、辦公及零售綜合項目。恒力城一個建築面積約為55,042平方米之零售綜合項目已出租予北京王府井百貨(集團)股份有限公司，租約為期20年並將於二零三二年屆滿。租金收入約人民幣1,247,000,000元預期於20年租期內產生。

#### *Amazing Wise集團之財務資料*

Amazing Wise集團於二零一二年十二月三十一日之未經審核資產淨值約為2,033,900,000港元。作為貸款重組部份(即為出售事項完成之一項先決條件)，本公司於二零一三年二月二十八日結欠Amazing Wise集團之公司間貸款約756,300,000港元，將會獲Amazing Wise集團豁免。該公司間貸款於二零一二年十二月三十一日之相應金額約為751,300,000港元。經核銷該等公司間貸款後，Amazing Wise集團於二零一二年十二月三十一日之未經審核資產淨值約為1,282,600,000港元。Amazing Wise集團於截至二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止兩個年度之未經審核除稅前純利分別約為174,000,000港元及534,000,000港元。Amazing Wise集團於截至二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止兩個年度之未經審核除稅後純利分別約為154,300,000港元及236,300,000港元。

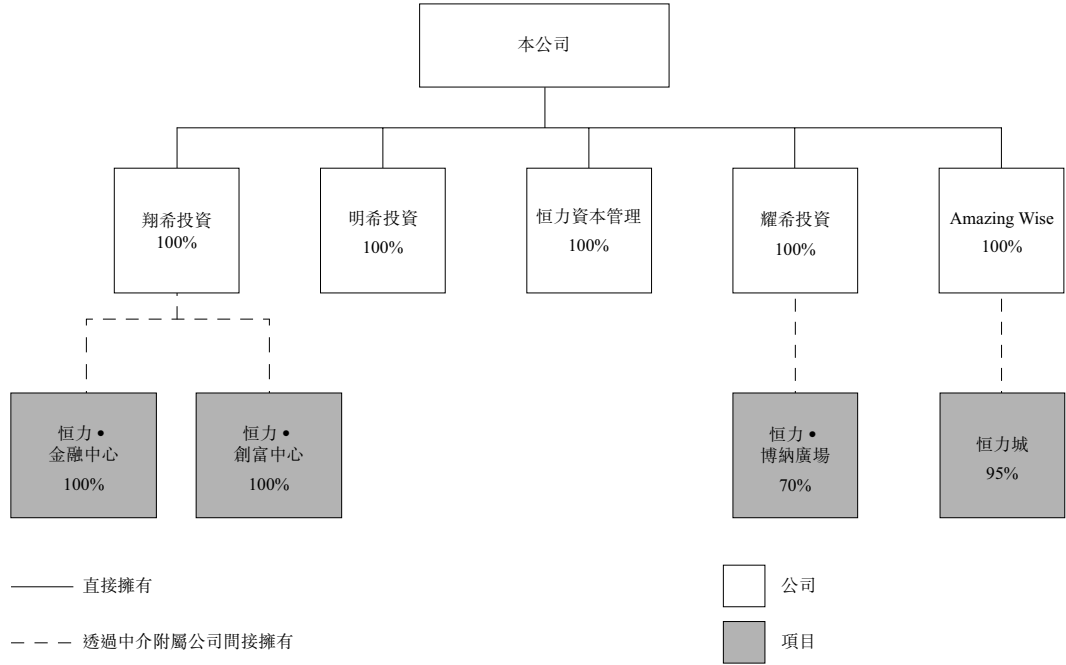
### (E) 陳先生、Zhizun及Onu之資料

陳先生為董事會主席、執行董事及本公司控股股東。Zhizun為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由陳先生全資擁有。Onu為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由陳先生全資擁有。Onu及Zhizun均為陳先生設立之特殊目的公司，以分別持有其於出售集團及Amazing Wise之權益，且其並無參與任何其他業務活動。

# 董事會函件

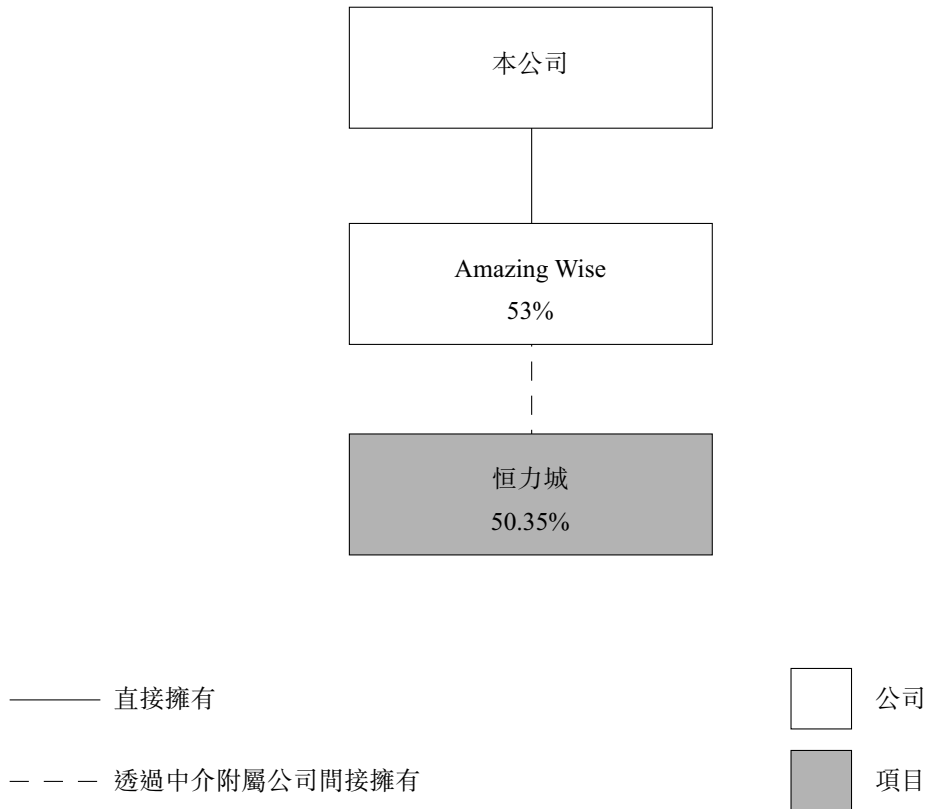
## (F) 本集團之企業架構

下圖列示本集團於本通函日期之簡化架構。各方框內列示之百分比指本集團應佔該實體或項目之權益百分比。



## 董事會函件

下圖列示本集團緊隨出售事項完成後之簡化架構。各方框內列示之百分比指餘下集團應佔該實體或項目之權益百分比。



### (G) 出售事項之理由

本集團主要在中國從事物業出租、物業發展、銷售已發展物業及投資控股業務。

尚未償還可換股債券之潛在重大攤薄影響及本公司之龐大債務限制了本公司為業務籌集資金之選擇。根據出售事項，絕大部分尚未償還可換股債券將被贖回，贖回款項將用於抵銷出售代價。出售事項完成後，本公司預期將能在籌集資金(包括透過發行股本證券)時處於更好的地位，這將有助本公司適時機擴展業務。於最後實際可行日期，除本集團成員公司不時於彼等正常業務過程中取得之銀行融資外，本公司並無物色任何集資機會。

---

## 董事會函件

---

於出售事項完成後，本公司擁有恒力城項目50.35%之間接權益。因此，Amazing Wise集團各成員公司仍將為本公司之附屬公司。本公司現時並無意出售其於Amazing Wise集團之餘下權益。經諮詢本公司之核數師畢馬威會計師事務所後，本公司認為Amazing Wise集團（為釋疑起見，包括持有、經營及管理恒力城項目之公司）於出售事項完成後將繼續計入本公司根據香港財務報告準則編製之綜合賬目內。根據股東協議之條款及條件並假設各方均遵守有關條款及條件，則本公司之核數師與有關結論之觀點一致。

出售事項完成須待達成（或獲所有訂約方同意豁免）本函件「3.出售事項 — 非常重大出售事項、關連交易及特別交易 — (A)出售協議 — 先決條件」分節所載之先決條件後，方可作實。若豁免出售事項完成之任何先決條件將導致本公司違反上市規則或收購守則項下之責任，本公司無意作此等豁免。於考慮是否豁免任何其他先決條件時，本公司將計及多項因素，包括未達成之條件對出售事項而言是否屬重大及豁免是否公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

### (H) 出售事項之影響

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，而本公司之唯一重大資產將為其於Amazing Wise之權益。於出售事項完成後，本公司將繼續持有Amazing Wise之53%已發行股本，及Amazing Wise將成為本公司之非全資附屬公司。

本通函附錄五所載述餘下集團之未經審核備考財務資料說明(a)(i)本集團之總資產將由約6,173,600,000港元減少37.7%至約3,844,100,000港元；(ii)本集團總負債將由約5,378,400,000港元減少47.3%至約2,835,800,000港元；及(iii)本公司權益股東應佔權益將由約667,400,000港元減少46.4%至約357,500,000港元（倘出售事項完成已於二零一二年十二月三十一日發生）；及(b)本公司權益股東應佔本集團之溢利將由約232,300,000港元增加28.4%至約298,200,000港元（倘出售事項完成已於二零一二年一月一日發生）。然而，務請知悉，已編製附錄五所載餘下集團之未經審核備考財務資料，以反映出售事項之影響，猶如出售事項已於二零一二年十二月三



---

## 董事會函件

---

十一日(就未經審核備考綜合財務狀況表而言)及二零一二年一月一日(就未經審核備考綜合收益表而言)已發生。由於其假設性質使然，故其未必能真實顯示餘下集團在出售事項於二零一二年一月一日或二零一二年十二月三十一日或任何其他日期完成後之財務業績、現金流量及財務狀況。

由於大部分出售代價將用於抵銷贖回陳先生持有之尚未轉換可換股債券，故出售事項對本集團業績之實際影響受本公司所持之可換股債券及相關贖回選擇權之公平值所影響。由於可換股債券及相關贖回選擇權之公平值視乎出售事項完成日期之若干市況(例如當時現行股價及市場利率)而定，故該影響於出售事項完成日期前未能釐定，因此可能有別於附錄五所載餘下集團之未經審核備考財務資料所述之影響。在任何情況下，本公司於截至二零一二年十二月三十一日止年度已按照香港財務報告準則錄得可換股債券利息開支約95,600,000港元(按可換股債券本金額約1,800,000,000港元至1,916,000,000港元計算)。因此，贖回可換股債券作為部份出售代價將會減少本集團之利息開支及負債，並避免於可換股債券到期時產生重大現金流出。

緊隨買賣協議完成及出售事項完成後，本公司未償還可換股債券之本金額為321,000,000港元，當中112,000,000港元將會由陳先生持有，而209,000,000港元將會由萬達商業地產及要約人持有。

### (I) 所得款項用途

出售事項之現金所得款項總額為541,979.42港元，本公司將用於支付該等交易產生之費用及開支。

### (J) 遵守上市規則及收購守則

由於根據上市規則第14.07條有關出售事項之一項或多項適用百分比率超過75%，出售事項構成上市規則項下本公司之一項非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章之申報、公告及股東批准規定。

由於Zhizun及Onu由董事會主席、執行董事及本公司控股股東陳先生全資擁有，故Zhizun、Onu及陳先生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，須遵守上市規則第14A章之申報、公告及獨立股東批准規定。

---

## 董事會函件

---

根據收購守則第25條，出售事項亦構成與要約有關之特別交易。要約人已向執行人員申請同意進行出售事項。倘執行人員同意，則該同意須待(i)獨立財務顧問認為出售事項之條款屬公平合理；及(ii)獨立股東在股東特別大會上以投票表決方式批准出售事項後，方可作實。

務請閣下垂注分別載於本通函第35至36頁及第37至57頁之獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件，當中載有彼等各自就出售事項是否公平合理、按一般商業原則進行及符合本公司及股東之整體利益之意見以及有關投票之推薦意見。

#### 4. 可能就股份提出強制性無條件現金要約

要約人於聯合公告中宣佈，於買賣協議完成後，要約人將持有1,856,341,956股股份。在買賣協議完成發生後且考慮到不可撤銷承諾的情況下，中金香港證券將代表要約人根據收購守則提出要約，要約為按以下基準收購所有已發行股份(不包括要約人及其一致行動人士已經擁有或同意收購之股份)之強制性無條件現金要約：

**所持每股股份 ..... 現金0.334港元**

**提出要約須待買賣協議完成後方可作實，而完成須待聯合公告中「(A)買賣協議 — 先決條件」分節所述數項先決條件獲達成後方可作實，故提出要約僅為一種可能性，其未必會進行。**

載有有關要約之進一步資料之聯合公告摘要載於本通函附錄一B部份。

5. 恒力城租賃協議及恒力城物業管理協議－特別交易

(A) 恒力城租賃協議

恒力城租戶，即出售集團之成員公司現時佔用恒力城之單位作為其辦事處。據其建議，恒力城租戶將會於出售事項完成後持續使用恒力城之單位作為其辦事處並根據恒力城租賃協議如此行事。恒力城租賃協議將在執行人員根據收購守則第25條授出之同意及有關同意所附全部條件獲達成後生效。

恒力城租賃協議之主要條款載列如下。

(1) 福建恒力房地產發展租賃協議

日期：	二零一三年五月二十一日
業主：	福建中旅
租戶：	福建恒力房地產發展
物業：	福州市鼓樓區五四路128-1號恒力城辦公樓40層c室
建築面積 (租金據此計算)：	60.29平方米
年期：	租賃協議生效之日起24個月
租金：	每月人民幣10,430元，於每月第五天提前向福建中旅支付，不包括管理費及所有其他租戶支出
保證金：	人民幣31,290元，租賃協議生效後第五天向福建中旅支付
管理費：	每月每平方米人民幣12元(相等於每月人民幣723.48元)，於每月第五天提前向物業管理人支付

---

## 董事會函件

---

(2) 福建恒力博納廣場發展租賃協議

日期：	二零一三年五月二十一日
業主：	福建中旅
租戶：	福建恒力博納廣場發展
物業：	福州市鼓樓區五四路128-1號恒力城辦公樓40層d室
建築面積 (租金據此計算)：	100平方米
年期：	租賃協議生效之日起24個月
租金：	每月人民幣17,300元，於每月第五天提前向福建中旅支付，不包括管理費及所有其他租戶支出
保證金：	人民幣51,900元，租賃協議生效後第五天向福建中旅支付
管理費：	每月每平方米人民幣12元(相等於每月人民幣1,200元)，於每月第五天提前向物業管理人支付

---

## 董事會函件

---

(3) 福建恒力商務地產發展租賃協議

日期：	二零一三年五月二十一日
業主：	福建中旅
租戶：	福建恒力商務地產發展
物業：	福州市鼓樓區五四路128-1號恒力城辦公樓40層f室
建築面積 (租金據此計算)：	100平方米
年期：	租賃協議生效之日起24個月
租金：	每月人民幣17,300元，於每月第五天提前向福建中旅支付，不包括管理費及所有其他租戶支出
保證金：	人民幣51,900元，租賃協議生效後第五天向福建中旅支付
管理費：	每月每平方米人民幣12元(相等於每月人民幣1,200元)，於每月第五天提前向物業管理人支付

**(B) 恒力城物業管理協議**

物業管理人(餘下集團之成員公司之一)為恒力城之物業管理人，因此，其物業管理服務將會擴延至恒力城租戶，惟其前提為恒力城租戶於出售事項完成後持續租用恒力城單位。物業管理人及各恒力城租戶於二零一三年五月二十一日訂立一項恒力城物業管理協議，其須待恒力城租戶訂立之恒力城租賃協議生效後方才生效。各份恒力城物業管理協議之年期須於其相應恒力城租賃協議終止時終止。各恒力城租戶應付物業管理人之管理費及其他應付款項如下。

(1) 與福建恒力房地產發展訂立之恒力城物業管理協議

- |        |   |
|--------|---|
| 管理費：   | 每月每平方米人民幣12元(相等於每月人民幣723.48元)，於每月第五天提前向物業管理人支付。                                     |
| 公共水電費： | 每月每平方米人民幣4元，於每月第五天提前向物業管理人支付。物業管理人將於每年年底退還所付費用任何超出部分或參考租戶就該等物業應收取的實際水電費要求支付不足的任何費用。 |
| 保證金：   | 相當於三個月管理費(相等於人民幣2,170.44元)，於本物業管理協議生效後第五天向物業管理人支付。                                  |

---

## 董事會函件

---

(2) 與福建恒力博納廣場發展訂立之恒力城物業管理協議

管理費： 每月每平方米人民幣12元(相等於每月人民幣1,200元)，於每月第五天提前向物業管理人支付。

公共水電費： 每月每平方米人民幣4元，於每月第五天提前向物業管理人支付。物業管理人將於每年年底退還所付費用任何超出部分或參考租戶就該等物業應收取的實際水電費要求支付不足的任何費用。

保證金： 相當於三個月管理費(相等於人民幣3,600元)，於本物業管理協議生效後第五天向物業管理人支付。

(3) 與福建恒力商務地產發展訂立之恒力城物業管理協議

管理費： 每月每平方米人民幣12元(相等於每月人民幣1,200元)，於每月第五天提前向物業管理人支付。

公共水電費： 每月每平方米人民幣4元，於每月第五天提前向物業管理人支付。物業管理人將於每年年底退還所付費用任何超出部分或參考租戶就該等物業應收取的實際水電費要求支付不足的任何費用。

保證金： 相當於三個月管理費(相等於人民幣3,600元)，於本物業管理協議生效後第五天向物業管理人支付。

### (C) 遵守上市規則及收購守則

由於恒力城租戶於出售事項完成後由陳先生全資擁有，而業主福建中旅將繼續為本集團之成員公司，故根據上市規則第14A章，恒力城租賃協議項下之租賃安排（「**恒力城租賃安排**」）（受限於出售事項完成）將構成本公司之持續關連交易。由於有關恒力城租賃安排最高年度價值總額之各項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）少於0.1%，故恒力城租賃安排豁免遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

由於恒力城租戶於出售事項完成後由陳先生全資擁有，而物業管理人將繼續為本集團之成員公司，故根據上市規則第14A章，物業管理人根據恒力城物業管理協議向恒力城租戶提供物業管理服務（「**恒力城物業管理服務**」）（受限於出售事項完成）將構成本公司之持續關連交易。由於有關恒力城物業管理服務最高年度價值總額之各項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）少於0.1%，故恒力城物業管理服務豁免遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

由於恒力城租賃協議及恒力城物業管理協議乃於要約之要約期間訂立及恒力城租賃協議以及恒力城物業管理協議之利益未能延伸至全體股東，故根據收購守則第25條，恒力城租賃協議及恒力城物業管理協議構成與要約有關之特別交易。要約人已向執行人員申請同意恒力城租賃協議及恒力城物業管理協議。倘執行人員同意，則該同意須待(i)獨立財務顧問認為恒力城租賃協議及恒力城物業管理協議之條款屬公平合理；及(ii)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准恒力城租賃協議及恒力城物業管理協議後，方可作實。



### (D) 一般資料

買賣或出售事項均毋須受限於訂立恒力城租賃協議以及恒力城物業管理協議及彼等成為無條件。倘恒力城租賃協議及恒力城物業管理協議未經獨立股東於股東特別大會上批准，恒力城租賃協議及恒力城物業管理協議將不會成為無條件，惟將不會影響買賣、出售事項或要約。

### 6. 恒力金融中心物業管理協議

根據出售集團成員公司福建恒力房地產發展與餘下集團成員公司物業管理人於二零一二年五月三十一日訂立之物業管理協議（「**恒力金融中心物業管理協議**」），物業管理人為恒力•金融中心提供物業管理服務，並向恒力•金融中心單位及停車位擁有人收取物業管理費用。由於若干停車位尚未出售，福建恒力房地產發展作為該等停車位之擁有人，有責任就該等停車位向物業管理人支付物業管理費用。由於出售集團成員公司於出售事項完成後將會成為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，物業管理人就未出售停車位向福建恒力房地產發展（作為擁有人）提供物業管理服務將會構成本公司之持續關連交易。由於持續關連交易最高年度價值總額（即未出售停車位之最高物業管理費用）之所有適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）低於0.1%，故恒力金融中心物業管理協議及物業管理人向福建恒力房地產發展（作為恒力•金融中心未售停車位之擁有人）提供之物業管理服務將會獲豁免遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱、公告及獨立股東批准之規定。

由於恒力金融中心物業管理協議於要約合理擬將提呈前訂立，故該協議及物業管理人向福建恒力房地產發展（作為恒力•金融中心未售停車位之擁有人）提供之物業管理服務並無構成收購守則第25條項下之特別交易。

## 7. 變更公司名稱

董事會建議，待買賣協議完成後，本公司名稱將由「Hengli Commercial Properties (Group) Limited」變更為「Wanda Commercial Properties (Group) Co., Limited」並採納中文名稱「万达商业地产(集团)有限公司」以取代現有第二名稱「恒力商業地產(集團)有限公司」作為本公司之第二名稱。本公司將於股東特別大會上提呈一項特別決議案，供股東考慮及酌情批准變更公司名稱。

### (A) 變更公司名稱之理由

於買賣協議完成後，本公司將會成為萬達商業地產之附屬公司。董事會認為，變更公司名稱將反映本公司與其新控股股東萬達商業地產間之關係。因此，董事會認為，變更公司名稱符合本公司及股東之整體最佳利益。

### (B) 變更公司名稱之條件

變更公司名稱須待以下各項後方可作實：

- (i) 股東於股東特別大會上透過特別決議案批准；
- (ii) 買賣協議完成；及
- (iii) 百慕達公司註冊處批准使用建議名稱「Wanda Commercial Properties (Group) Co., Limited」及建議第二名稱「万达商业地产(集团)有限公司」。

將於達成所有上述條件後在百慕達公司註冊處作出相關備案。

待達成上述條件後，變更公司名稱將自本公司新名稱及第二名稱列入百慕達公司註冊處保存之登記冊當日起生效，以取代本公司現有名稱及第二名稱。

本公司將獨立公佈變更公司名稱及本公司新股票簡稱之生效日期。

### (C) 變更公司名稱之影響

變更公司名稱將不會影響股東之任何權利。印有本公司現有名稱之所有已發行現有股票於變更公司名稱後將會持續作為股東之合法所有權證，且有效可作交易、交收、登記及交付用途。本公司將不會就現有股票換領為印有本公司新名稱之新股票作出任何安排。變更公司名稱一經生效後，新股票將會以本公司新名稱發行，且股份將以本公司新名稱於聯交所上買賣。

## 8. 一般資料

### (A) 股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會，以考慮及酌情：(i)由獨立股東批准進行之該等交易；及(ii)股東批准變更公司名稱(各項均以投票表決方式進行)。涉及任何該等交易或於當中擁有權益之陳先生、陳太太、陳女士及任何其他股東(僅為股東者除外)以及彼等各自之聯繫人及其任何一致行動人士須於股東特別大會上就批准該等交易之相關決議案放棄投票。由於概無股東於變更公司名稱中擁有重大權益，故並無股東須於股東特別大會上就批准變更公司名稱之決議案放棄投票。

召開股東特別大會之通告載於本通函SGM-1至SGM-2頁。無論閣下是否擬出席大會或其任何續會，務請閣下盡快按照隨附的代表委任表格上所印列的指示填妥代表委任表格，並交回本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳標準有限公司(地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)，並且無論如何必須於大會或其任何續會指定舉行時間不少於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大會或其任何續會，並於會上投票。

### (B) 獨立董事委員會

由於本公司並無任何非執行董事(獨立非執行董事除外)，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，彼等並無於該等交易中擁有直接或間接權益)組成之獨立董事委員會已告成立，以就該等交易之條款是否公平合理及該等交易是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，並就獨立股東應如何於股東特別大會上投票提供意見。

---

## 董事會函件

---

### (C) 獨立財務顧問

本公司已委任普頓資本有限公司為獨立財務顧問，以就該等交易及要約向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 9. 推薦意見

董事會(不包括於出售事項擁有重大權益及就批准該等交易之相關董事會決議案放棄投票之陳先生、陳女士及陳志宏先生以及獨立非執行董事(其意見載於本通函第35至36頁)認為，該等交易屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益，並建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關決議案，以批准出售事項、恒力城租賃協議、恒力城物業管理協議及其項下各自擬進行之交易。

董事會認為，變更公司名稱誠屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益，故建議股東投票贊成擬將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准變更公司名稱。

### 10. 進一步資料

敬請閣下亦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  
恒力商業地產(集團)有限公司  
主席  
陳長偉  
謹啟

二零一三年五月二十四日



**恒力商業地產(集團)有限公司**  
**HENGLI COMMERCIAL PROPERTIES (GROUP) LIMITED**  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：169)

敬啟者：

**出售本公司於附屬公司之權益構成非常重大出售事項、  
關連交易及特別交易  
及  
恒力城租賃協議及恒力城物業管理協議構成特別交易**

吾等謹此提述本公司日期為二零一三年五月二十四日之通函(「**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「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

吾等為董事會組成之獨立董事委員會之成員，就該等交易之條款就獨立股東而言是否屬公平合理向獨立股東提供意見。

該等交易與買賣協議完成有關，中金香港證券於買賣協議完成後將代表要約人作出要約。閣下於股東特別大會提呈批准出售事項之普通決議案之投票決定將決定出售事項、買賣及要約是否可能落實。

吾等謹請閣下垂注普頓資本有限公司(即獲委任以就該等交易之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問)之意見函件，當中載有(其中包括)獨立財務顧問就該等交易之條款之建議、意見及推薦意見，該意見函件載於本通函第37至57頁，及董事會函件載於本通函第10至34頁。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經審慎考慮有關該等交易及其條款之理由以及日期為二零一三年五月二十四日之獨立財務顧問意見函件所載之建議及推薦意見後：

- (i) 吾等認為(i)出售協議及股東協議之條款乃按正常商業條款訂立；(ii)出售事項之條款就獨立股東而言誠屬公平合理；及(iii)出售事項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於股東特別大會上擬提呈之決議案，以批准出售協議及股東協議以及據其項下各自擬進行之交易；及
- (ii) 吾等認為(i)恒力城租賃協議及恒力城物業管理協議之條款乃按正常商業條款訂立；(ii)該等協議之條款就獨立股東而言誠屬公平合理；及(iii)恒力城租賃協議及恒力城物業管理協議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於股東特別大會上擬提呈之決議案，以批准恒力城租賃協議及恒力城物業管理協議以及據其項下各自擬進行之交易。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會  
恒力商業地產(集團)有限公司

林文鋒女士

馬詠龍先生  
獨立非執行董事  
謹啟

葉景強先生

二零一三年五月二十四日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為普頓資本有限公司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。



普頓資本有限公司  
PROTON CAPITAL LIMITED

香港灣仔港灣道6-8號  
瑞安中心28樓06-07室

敬啟者：

### 出售貴公司於附屬公司之權益構成非常重大出售事項、 關連交易及特別交易 及 恒力城租賃協議及恒力城物業管理協議構成特別交易

#### 緒言

吾等謹此提述吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項、恒力城租賃協議及恒力城物業管理協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於 貴公司於二零一三年五月二十四日致股東之通函（「**通函**」）內所載之董事會函件（「**董事會函件**」）內，而本函件為通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函內所界定者具有相同涵義。

於二零一三年三月二十日，萬達商業地產及要約人（作為買方）與陳先生（董事會主席、執行董事及 貴公司控股股東）及Ever Good（為 貴公司控股股東，由陳先生全資擁有）（均作為賣方）就買賣若干股份及可換股債券（相當於 貴公司合共65%權益）訂立買賣協議。買賣協議須待（其中包括）完成出售事項及該等交易獲獨立股東批准後，方可作實。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於二零一三年三月二十日，貴公司與陳先生及其全資擁有之兩家公司(即Zhizun及Onu)訂立出售協議，內容有關(1) 貴公司按Amazing Wise出售代價向Zhizun出售Amazing Wise出售股份；(2) 貴公司按出售集團代價向Onu出售出售集團股份；及(3) 貴公司按貸款代價向Onu出售股東貸款。於出售事項完成後，出售集團成員公司將終止不再為貴公司之附屬公司，而貴公司將會保留其於Amazing Wise之53%股權，而Amazing Wise集團之成員公司將仍為貴公司之附屬公司。

根據董事會函件，由於Zhizun及Onu由董事會主席、執行董事及貴公司控股股東陳先生全資擁有，故Zhizun、Onu及陳先生為貴公司之關連人士。因此出售事項亦構成貴公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章之申報、公告及獨立股東批准規定。鑒於出售事項根據上市規則第14.07條計算之一項或多項適用百分比率超逾75%，故出售事項構成上市規則項下貴公司之一項非常重大出售事項，故須遵守上市規則第14章項下申報、公佈及股東批准規定。另外，由於出售事項為賦予特別權益予陳先生及其全資擁有附屬公司之安排，惟未能延伸至全體股東，故根據收購守則第25條，出售事項亦構成與要約有關之特別交易。要約人已向執行人員申請同意進行出售事項。倘執行人員同意，則該同意須待(i)獨立財務顧問認為出售事項之條款屬公平合理；及(ii)獨立股東在股東特別大會上以投票表決方式批准出售事項後，方可作實。

誠如董事會函件所披露，恒力城租戶(即出售集團之成員公司)現時佔用恒力城之單位作為其辦事處。建議恒力城租戶將會於出售事項完成後持續使用恒力城之單位作為其辦事處並根據恒力城租賃協議如此行事。物業管理人作為餘下集團之成員公司之一，故為恒力城之物業管理人，因此，其物業管理服務將會擴延至恒力城租戶，惟其前提為恒力城租戶於出售事項完成後持續使用恒力城之單位以作其辦事處。物業管理人與各恒力城租戶於二零一三年五月二十一日已訂立恒力城物業管理協議，惟須待恒力城租戶之恒力城租賃協議生效後方可作實。由於恒力城租戶於出售事項完成後將會由陳先生全資擁有，故於出售事項完成後，恒力城租賃協議及恒力城物業管理協議將會構成上市規則第14A章項下貴公司之持續關連交易。然而，由於恒力城租賃協議／恒力城物業管理協議之最高年度總值遵照上市規則第14.07條計算之各自適用百分比率低於0.1%，故恒力城租賃協議及恒力城物業管理協議將會獲豁免遵守上市規則第14A章項下申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。由於恒力城租賃協議及



---

## 獨立財務顧問函件

---

恒力城物業管理協議乃於要約之要約期間內訂立，且恒力城租賃協議或恒力城物業管理協議之溢利未能延伸至全體股東，故恒力城租賃協議及恒力城物業管理協議構成收購守則第25條項下要約之特別交易。要約人已向執行人員申請同意恒力城租賃協議及恒力城物業管理協議。倘執行人員同意，則該同意須待(i)獨立財務顧問認為恒力城租賃協議及恒力城物業管理協議之條款屬公平合理；及(ii)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准恒力城租賃協議及恒力城物業管理協議後，方可作實。

由於 貴公司並無任何非執行董事(獨立非執行董事除外)，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，彼等並無於該等交易中擁有直接或間接權益)組成之獨立董事委員會已告成立，以就該等交易(即出售事項、恒力城租賃協議及恒力城物業管理協議)之條款是否屬公平合理及該等交易是否符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，並就如何在股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。吾等(普頓資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。吾等獲委任為獨立財務顧問已獲獨立董事委員會批准。

### 吾等意見之基準

在達成吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等已依賴通函內所載或提述之聲明、資料、意見及陳述及董事向吾等提供之資料及陳述。吾等已假定，董事所提供之所有資料及陳述(彼等須就此全權負責)乃於彼等作出時均屬真實及準確及於最後實際可行日期仍然如此，且於寄發通函後吾等意見將不會出現任何重大變動。吾等於可能情況下盡快知會股東。吾等亦已假定董事於通函內所作出之信念、意見、預期及意向之所有聲明均於審慎查詢及仔細考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料被隱瞞或懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及／或董事向吾等提供之意見之合理性。吾等認為，吾等已遵照上市規則第13.80條及收購守則第2.1條採取足夠及必需之步驟，以為達致吾等意見構成合理基礎及達致知情意見。

---

## 獨立財務顧問函件

---

全體董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並經其作出一切合理查詢後確認，據其所悉，通函所表達之意見乃經審慎考慮後達致，且通函並無遺漏其他事實而致使通函所作任何陳述產生誤導。

通函乃遵照上市規則之規定提供 貴公司資料詳情，而董事願就通函所載資料共同及個別承擔全部責任。經董事作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且通函並無遺漏其他事實，致使通函內任何聲明或通函有所誤導。

吾等認為，吾等已獲提供足夠之資料以達致知情意見及為吾等意見提供合理依據。然而，吾等並無獨立深入調查 貴公司、Amazing Wise集團、出售集團、Zhizun及Onu或彼等各自附屬公司或聯營公司之業務及事務狀況，亦無考慮相關交易對 貴集團或股東造成之稅務影響。吾等的意見必然以實際之財務、經濟、市場及其他狀況以及於最後實際可行日期吾等可獲得的資料為基礎。本函件之內容不應詮釋為持有、出售或買入 貴公司任何股份或任何其他證券之推薦建議。

最後，倘本函件所載之資料乃摘錄自己刊發或以其他方式公開獲得之來源，普頓資本有限公司之唯一責任為確保有關資料乃準確且公允摘錄、轉載或呈報自有關來源。

### 所考慮之主要因素及理由

#### (A) 出售事項

於達致吾等有關出售事項之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

##### 1. 進行出售事項之背景及理由

###### 貴集團之業務概覽

貴公司為一間於百慕達註冊成立之投資控股有限公司，其股份於聯交所主板上市。於最後實際可行日期， 貴集團主要從事中國物業租賃、物業開發、已開發物業之銷售以及投資控股業務。

## 獨立財務顧問函件

出售事項完成後，出售集團之成員公司將會終止不再為 貴公司之附屬公司，且其財務業績將不再綜合入賬至 貴集團之財務報表。然而， 貴公司將會維持其於恒力城項目之50.35%間接權益，且Amazing Wise集團之各成員公司將仍為 貴公司之附屬公司。 貴公司現時並無意願出售其於Amazing Wise集團之餘下權益。

根據聯合公告，要約人擬繼續發展餘下集團之主要業務，以持有、經營及管理恒力城。完成後，要約人將對 貴集團之業務經營及財務狀況進行檢討，以就餘下集團之未來業務發展制訂業務計劃及策略。視乎檢討結果，且倘出現合適之投資或業務機會，要約人或會考慮將餘下集團之業務多樣化以拓寬其收入來源。然而，於聯合公告日期，並無發現該等投資或業務機會，要約人亦無訂立任何涉及向餘下集團注入任何資產或增加業務之協議、安排、諒解、意向或磋商。

下列載述 貴集團於截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年之財務資料，乃摘自 貴公司於截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報（「二零一二年年報」）：

	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元
收益 (持續經營業務)		
— 銷售物業	2,728,045	—
— 租金收入	43,124	—
— 物業管理收入	2,250	—
年度溢利	243,363	194,695

吾等自上述表格注意到， 貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度錄得零收益，而截至二零一二年十二月三十一日止年度則錄得營業額約2,773,000,000港元。根據二零一二年年報，相關顯著增幅主要乃因 貴集團於二零一二年完成恒力城項目並錄得營業額約2,349,300,000港元，且於截至二零一二年十二月三十一日止年度租賃恒力城之商業裙樓及其他單位令 貴集團錄得租金收入約43,100,000港元所致，而 貴集團於二零一一年僅預售其物業。恒力•金融中心項目於二零一二年為 貴集團錄得營業額約378,700,000港元。

## 獨立財務顧問函件

### Amazing Wise集團之資料

誠如董事會函件披露，Amazing Wise主要從事開發、銷售及管理恒力城項目。

下列載述Amazing Wise集團於截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年之未經審核財務資料，乃摘自通函附錄三所載述Amazing Wise集團之財務資料：

	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 百萬港元	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 百萬港元
除稅前純利	534.0	174.0
除稅後純利	236.3	154.3
		於二零一二年 十二月三十一日 (未經審核) 百萬港元
資產淨值		2,033.9
核銷公司間貸款		(751.3)*
經調整資產淨值		1,282.6

\* 作為貸款重組部份(即為出售事項完成之一項先決條件)，貴公司於二零一三年二月二十八日結欠Amazing Wise集團之公司間貸款約756,300,000港元，將會獲Amazing Wise集團豁免。該公司間貸款於二零一二年十二月三十一日之相應金額約為751,300,000港元。

Amazing Wise擁有恒力城項目之95%間接權益。恒力城項目之進一步資料載於本函件後面部份「餘下集團之資料」一節。

另外，Amazing Wise亦持有力寶中心物業，而貴公司現時將其用作其香港辦事處，惟將會於買賣協議完成後終止該用途。出售事項完成前，貴公司將會進行集團內部重組，據此，Amazing Wise集團將會轉讓力寶中心物業予出售集團。

## 獨立財務顧問函件

### 出售集團之資料

出售集團包括翔希投資、明希投資、耀希投資及恒力資本管理及其各自附屬公司。據董事告悉，出售集團股份相當於翔希投資、明希投資、耀希投資及恒力資本管理之各自全部已發行股本。翔希投資現時間接持有恒力•金融中心項目及恒力•創富中心項目；明希投資為並無具有重大資產或負債之無營業活動公司；耀希投資現時間接持有恒力•博納廣場項目；而恒力資本管理為並無具有重大資產或負債之無營業活動公司。該等前述公司全部為 貴公司之全資擁有附屬公司。

下列載述出售集團於截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年之未經審核財務資料，乃摘自通函附錄三所載述出售集團之財務資料：

	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 百萬港元	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 百萬港元
除稅前淨溢利／(虧損)	159.2	(9.2)
除稅後淨溢利／(虧損)	87.2	(7.1)

於二零一二年  
十二月三十一日  
(未經審核)  
百萬港元

資產淨值 137.2

誠如董事會函件所載述，出售集團主要從事開發及出售中國福州金融區之物業。於最後實際可行日期，出售集團並無任何重大資產或業務(不包括其於物業項目之權益)，其詳情載述如下。

項目	用途	狀況	出售集團 應佔權益
1. 恒力•金融中心	商業	已完成	100%
2. 恒力•創富中心	商業	開發中	100%
3. 恒力•博納廣場	商業及住宅	已付土地使用權 按金	70%

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 股東貸款之資料

根據出售協議，貴集團將會進行公司間貸款重組(為釋疑起見，包括出售集團及餘下集團)。於貸款重組完成後，股東貸款將會相當於出售集團結欠貴公司之貸款，其本金額合計399,163,591.79港元。

### 餘下集團之資料

於出售事項完成後，餘下集團將會包括貴公司及其附屬公司(為釋疑起見，包括Amazing Wise集團)。貴公司將會持續持有Amazing Wise已發行股本之53%，並於恒力城項目維持50.35%之間接權益。Amazing Wise集團之各成員公司將仍為貴公司之非全資擁有附屬公司。貴公司經與其核數師畢馬威會計師事務所進行諮詢後認為，Amazing Wise集團(為釋疑起見，包括持有、經營及管理恒力城項目之公司)於出售事項完成後將會持續綜合入賬至貴公司根據香港財務報告準則編製之綜合賬目。根據股東協議之條款及條件並假設訂約各方遵守其條款及條件，則貴公司之核數師認同相關結論。

吾等已注意到，於出售事項完成後，恒力城會成為餘下集團之唯一物業項目。恒力城為於二零一二年完成之集住宅、寫字樓及商業用途之物業開發項目，其總樓面面積約為241,600平方米，就其規模而言遠較恒力•金融中心項目之規模大。恒力•金融中心項目亦於二零一二年完成，惟其總樓面面積僅約為50,645平方米。

於二零一一年八月，餘下集團開始預售恒力城之寫字樓部份，於截至二零一一年十二月三十一日止年度錄得交易額約人民幣288,200,000元。於二零一一年一月十八日，餘下集團與北京王府井百貨(集團)股份有限公司(「北京王府井百貨集團」)就恒力城之商業裙樓訂立長期租賃協議，其期限自向北京王府井百貨集團移交商業裙樓日期起計為20年，據此，餘下集團預期於租賃期間(即二零一二年至二零三二年)將會產生租金收入約人民幣1,247,000,000元。為促進北京王府井百貨集團之經營業務，餘下集團亦分配約400個供租賃之停車位。於二零一一年十二月三十一日，餘下集團之累計預售額達約人民幣1,663,500,000元。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，餘下集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度之營業額達約2,394,700,000港元，當中約2,349,300,000港元、43,100,000港元及2,300,000港元分別來自銷售已開發物業、物業租賃及物業管理服務。貴公司於

---

## 獨立財務顧問函件

---

截至二零一二年十二月三十一日止年度之權益股東應佔餘下集團之溢利約為125,100,000港元，當中主要包括以下各項總和：(i)毛利約199,200,000港元；及(ii)投資物業之估值收益約449,800,000港元(已扣除(a)融資成本及其他經營開支約235,900,000港元；及(b)所得稅開支約297,700,000港元)。

根據通函附錄六所載估值報告，貴集團現時擁有恒力城若干部份將會由餘下集團持作投資用途。於二零一二年完成恒力城項目後，恒力城所租賃商業樓裙部份將會轉交予北京王府井百貨集團，而若干寫字樓單位亦於該年末予以租賃。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，餘下集團錄得租金收入約43,100,000港元。根據前述情況及鑒於向北京王府井百貨集團租賃預期於租賃期限內為餘下集團帶來租金收入約人民幣1,247,000,000元，故租金收入將會於二零一二年至二零三二年租賃期限內為餘下集團之收益來源。

### **進行出售事項之理由**

於最後實際可行日期，尚未償還可換股債券之本金額為1,800,000,000港元，可按現行兌換價每股0.334港元(可予調整)兌換作5,389,221,556股股份，於最後實際可行日期佔貴公司已發行股本約229.04%。

茲提述董事會函件及據董事告悉，尚未償還可換股債券之潛在重大攤薄影響及貴公司之龐大債務限制貴公司為業務籌集資金之選擇。

根據董事告悉，除陳先生所控制聯營公司於二零一零年十月包銷供股以外，貴公司自二零零八年發行可換股債券以來尚未進行任何股本集資活動，主要乃因尚未償還可換股債券(於兌換時)之潛在重大攤薄影響增加促使投資者／配售代理／包銷商進行股本募資活動之難度。根據二零一二年年報，金融機構貸款及貴集團之關連人士之貸款(大部份為短期貸款且須於一年內償還)為貴集團之主要融資來源。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等自 貴公司於過往數年之經審核財務報表中注意到，儘管可換股債券為零票息且並無令 貴公司產生實際現金流出， 貴公司卻根據香港財務報告準則錄得推算利息開支，而相關推算利息開支對其盈利及財務業績造成影響。於截至二零一二年十二月三十一日止財政年度， 貴公司根據香港財務報告準則於年內在其收益表就可換股債券錄得推算利息開支約95,600,000港元（乃根據可換股債券本金額約1,800,000,000港元至1,916,000,000港元計算）。該利息開支已對 貴公司之盈利及財務業績造成影響，進而令 貴集團於與金融機構磋商優惠借貸條款之議價能力蒙受不利影響。

於出售事項後，尚未償還可換股債券極大部份將會予以贖回及贖回金額將會抵銷出售代價。董事認為， 貴公司預期具有較優財務狀況，能夠募集資金，包括透過發行股本證券。此等舉措將會有利 貴公司於合適商機浮現時擴充其業務。於最後實際可行日期，除 貴集團成員公司於其日常業務過程中不時獲得銀行融資以外， 貴公司並無物色任何募資機會。

另外，賬目上可換股債券之負債部份將會逐年增加，故 貴公司將會最終須根據可換股債券之條款於二零一八年到期時，按其面值贖回任何尚未償還可換股債券，且相關贖回可能令 貴集團產生重大現金流出，並對其造成潛在不利影響。

出售事項完成後， 貴公司將會維持持有恒力城項目之50.35%間接權益，而 Amazing Wise集團之各成員公司將仍為 貴公司之附屬公司。餘下集團預期於租賃恒力城零售部份予北京王府井百貨集團之期限內錄得租金收入，且預期約為人民幣1,247,000,000元，而此將不會因出售事項而蒙受影響。

鑒於上述進行出售事項之理由，尤其為，出售事項預期(i)削減因行使可換股債券附帶兌換權而對獨立股東現有股權造成之潛在重大攤薄影響；(ii)減少 貴公司之未來推算利息開支及提升其業績之正面影響；(iii)減少 貴集團於可換股債券到期時之負債以及避免重大現金流出；(iv)改善 貴集團進行未來股本募資活動之財務狀況；及(v)將不會影響恒力城租賃部份所產生之租金收入，因此，吾等與董事會（不包括陳先生、陳女士及陳志宏先生（於出售事項擁有重大權益且就有關批准交易事項之董事會決議案已放棄投票）以及獨立非執行董事（其意見載於本通函獨立董事委員會函件內））一致認同，出售事項符合 貴公司及股東之整體利益。



**2. 出售協議之條款**

**(i) 出售協議**

於二零一三年三月二十日，貴公司與陳先生及其所全資擁有兩間公司(即Zhizun及Onu)訂立出售協議，內容有關(1) 貴公司按Amazing Wise出售代價向Zhizun出售Amazing Wise出售股份；(2) 貴公司按出售集團代價向Onu出售出售集團股份；及(3) 貴公司按貸款代價向Onu出售股東貸款。

**(ii) 出售代價**

出售代價即為Amazing Wise出售代價約587,810,000港元、出售集團代價約324,570,000港元及貸款代價約399,160,000港元之總和，約為1,311,540,000港元。

**(iii) 出售代價基準**

經董事確認，出售代價乃參照股東貸款金額、Amazing Wise集團及出售集團於二零一三年二月二十八日之備考未經審核綜合資產淨值(猶如貸款重組及由Amazing Wise集團轉讓力寶中心物業予出售集團已於該日期完成)以及物業於二零一三年二月二十八日預期市值(根據董事之最佳估值)(「**預期市值**」)並經貴公司與陳先生經公平合理磋商後釐定。吾等與董事作出查詢後，吾等瞭解到，當董事對物業於二零一三年二月二十八日之預期市值作出估計時，彼等乃參照估值師所釐定物業之初步指示性價值／或值範圍。

吾等已將通函附錄六所載世邦魏理仕有限公司(「**獨立估值師**」)進行物業估值結果(「**估值**」)與預期市值進行比較，並注意到，於二零一三年二月二十八日：

- (1) 根據估值釐定 貴集團權益應佔恒力城之資本總值為3,189,810,000港元，較董事預期市值約3,164,400,000港元高出約0.80%；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (2) 恒力•博納廣場、恒力•金融中心、恒力•創富中心及力寶中心物業(即為出售集團之物業)之資本總值根據估值為798,000,000港元，較董事預期市值約844,650,000港元低約5.52%；及
- (3) 根據估值釐定 貴集團權益應佔物業之總市值約為3,987,810,000港元，較預期市值約4,009,050,000港元低約0.53%。

吾等出於盡職審查原因，吾等已與獨立估值師進行諮詢並自其瞭解到，彼等就估值所採納估值法即為直接比較法及直接資本化法。該兩法常見於物業估值，符合日常市場慣例，且遵守(其中包括)香港測量師學會及英國皇家測量師學會所刊發之香港測量師學會物業估值準則(第一版)。透過諮詢後，吾等注意到，獨立估值師於二零一三年三月進行實地視查，以調查供釐定物業市值之必要資料。於吾等與獨立估值師討論中，吾等瞭解到(i)福州一般物業市場；(ii)如何選擇可比較同類物業；及(iii)如何計算出估值。因此，吾等認同獨立估值師之意見，一致認為估值法誠屬公平合理。然而，股東務請注意，由於估值涉及多項基準及假設，因此未必準確反映物業之真實市值。

吾等已進一步審閱Amazing Wise集團及出售集團之備考未經審核綜合資產淨值(乃由董事根據預期市值進行編製且其後根據估值予以調整)。吾等注意到：

- (1) Amazing Wise集團之備考未經審核綜合資產淨值(經計及估值及根據47%權益計算)達約595,300,000港元，即較其備考未經審核綜合資產淨值(乃根據董事預期恒力城市值及根據47%權益計算)約587,810,000港元高出約7,490,000港元；及
- (2) 出售集團之備考未經審核綜合資產淨值(經計及估值)達約273,740,000港元，較其備考未經審核綜合資產淨值(乃根據董事預期恒力•博納廣場、恒力•金融中心、恒力•創富中心以及力寶中心物業之市值計算)約324,570,000港元減少約50,830,000港元。

---

## 獨立財務顧問函件

---

儘管Amazing Wise出售代價約587,810,000港元較Amazing Wise集團之備考未經審核綜合資產淨值約595,300,000港元(乃根據估值及根據47%權益予以調整)低約1.26%，吾等卻瞭解到：

- (i) Amazing Wise出售事項為出售事項之一部份；
- (ii) 出售集團代價約324,570,000港元較出售集團備考未經審核綜合資產淨值(根據估值釐定)約273,740,000港元溢價18.57%；及
- (iii) 出售代價約1,311,540,000港元較出售事項項下擬將出售資產總值(經計及估值約1,268,200,000港元)溢價約3.42%。

鑒於(i)出售代價乃經 貴公司及陳先生公平合理磋商後釐定；(ii)所估值之物業之資本總值乃由獨立估值師公允合理釐定；(iii)貸款代價相當於股東貸款金額；(iv)出售代價較出售事項項下擬進行出售之資產總值(經計及估值)溢價約3.42%，吾等認同董事會(不包括陳先生、陳女士及陳志宏先生(於出售事項擁有重大權益且就有關批准交易事項之董事會決議案已放棄投票)以及獨立非執行董事(其意見載於本通函獨立董事委員會函件內))之意見，一致認為出售代價就獨立股東而言屬公平合理。

吾等亦認為，出售協議之條款乃按正常商業條款訂立，且就獨立股東而言誠屬公平合理。

### (iv) 結算出售代價

出售代價將以下列方式支付：

- (A) 抵銷 貴公司因贖回陳先生持有之 貴公司本金額為1,311,000,000港元之尚未轉換可換股債券而結欠陳先生之款項；及
- (B) 陳先生以現金支付541,979.42港元。

---

## 獨立財務顧問函件

---

貴集團就抵銷出售代價擬將贖回（「贖回」）之尚未償還可換股債券本金額於最後實際可行日期佔尚未償還可換股債券約72.83%，可按現行兌換價每股0.334港元（可予調整）兌換為3,925,149,700股股份，相當於 貴公司於最後實際可行日期之已發行股本約166.82%。吾等亦注意到，贖回乃按尚未償還可換股債券面值進行，故 貴公司毋須支付任何贖回溢價金。

根據(i)本函件「進行出售事項之理由」一節所載述出售事項之預期溢利；(ii)贖回將會大幅減少尚未償還可換股債券對獨立股東於 貴公司之股權所造成之潛在攤薄影響；及(iii)贖回乃按尚未償還可換股債券面值進行且 貴公司毋須支付任何贖回溢價金，故吾等認為出售代價之結算條款誠屬公平合理。

### 3. 股東協議

於出售事項完成後， 貴公司及Zhizun將分別持有Amazing Wise之53%股份及47%股份。於二零一三年三月二十日， 貴公司與Zhizun、陳先生及Amazing Wise訂立股東協議。董事會函件項下「股東協議」一節載述股東協議之條款詳情。股東協議之主要條款摘錄如下：

日期：

二零一三年三月二十日

訂約各方：

- (1) 貴公司（作為Amazing Wise之股東）；
- (2) Zhizun（作為Amazing Wise之股東）；
- (3) 陳先生（作為Zhizun責任之擔保人）；及
- (4) Amazing Wise（作為合營公司）。

---

## 獨立財務顧問函件

---

生效日期：

股東協議將於買賣協議完成時生效。

股息及其他分派：

向Amazing Wise股東分派之任何溢利、股息及其他分派將按彼等於Amazing Wise之股權比例而作出。

陳先生之提供資金責任：

倘Amazing Wise集團之任何成員公司並無足夠財務資源且無法取得充足第三方融資滿足恒力城項目之即時資金需要或負債，陳先生將須透過貸款方式提供資金，以補足滿足有關資金需要或清償負債所需之差額。有關資金須根據上市規則第14A章以正常商業條款及公平合理條款（或優於向Amazing Wise集團成員公司提供之條款）予以提供。任何由於該提供資金責任而欠付陳先生之貸款須於Amazing Wise作出任何分派前償還。

董事會構成：

貴公司及Zhizun分別有權委任Amazing Wise之兩名董事及一名董事。貴公司委任之董事僅可由貴公司罷免。Zhizun委任之董事僅可由Zhizun罷免。

誠如董事確認，股東協議乃由股東協議項下訂約各方經公平磋商後釐定。根據吾等對股東協議之審閱並考慮到(i)出售事項完成須待股東協議訂立後方可作實；(ii)上述進行出售事項之理由及裨益；(iii)向Amazing Wise之股東分派任何溢利、股息及其他分派將會按其於Amazing Wise之持股比例進行；(iv)陳先生須向Amazing Wise集團提供融資之責任有利於餘下集團（即倘若Amazing Wise集團任何成員公司並無充足財政資源且未能取得充足第三方融資以滿足任何即時資金需求，陳先生不論其於Amazing Wise之持股比例須透過貸款方式提供全部融資），因此吾等認為，股東協議之條款乃按正常商業條款訂立，且就獨立股東而言誠屬公平合理。

#### 4. 出售事項之潛在財務影響

經董事確認，於出售事項完成後，出售集團成員公司將會終止不再為 貴公司之附屬公司，且其財務業績將不再綜合入賬至 貴集團之財務報表。另一方面， 貴公司將會維持其於恒力城項目擁有50.35%間接權益，且Amazing Wise集團各成員公司將仍為 貴公司之附屬公司。餘下集團之未經審核備考財務資料載有出售事項之未經審核備考影響(猶如出售事項於二零一二年十二月三十一日(就未經審核備考綜合財務狀況表而言)及二零一二年一月一日(就未經審核備考綜合收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言)已發生)(「未經審核備考財務資料」)連同本通函附錄五所載述之畢馬威會計師事務所之報告。

##### (i) 對資產淨值之影響

根據餘下集團之未經審核備考財務資料之未經審核備考綜合財務狀況表(倘出售事項完成已於二零一二年十二月三十一日發生)，(a) 貴集團於二零一二年十二月三十一日之總資產將由約6,173,600,000港元減少37.7%至約3,844,100,000港元；(b) 貴集團總負債將由約5,378,400,000港元減少47.36%至約2,835,800,000港元；(c) 貴公司權益股東應佔權益將由約667,400,000港元減少46.4%至約357,500,000港元；及(d)餘下集團因出售事項將會錄得收益約176,960,000港元。

##### (ii) 盈利影響

根據餘下集團之未經審核備考財務資料之未經審核備考綜合收益表，倘出售事項已於二零一二年一月一日發生，則截至二零一二年十二月三十一日止年度 貴公司權益股東應佔餘下集團之溢利將由約232,300,000港元增加28.4%至約298,200,000港元。

##### (iii) 對營運資金之影響

誠如本函件「進行出售事項之理由」一節所述， 貴公司擬將出售事項之總現金所得款項541,979.42港元用於結付與該等交易有關之費用及開支。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據二零一二年年報，貴集團於二零一二年十二月三十一日擁有受限制銀行存款、銀行及手頭現金約519,545,000港元。根據未經審核備考財務資料，餘下集團於二零一二年十二月三十一日將擁有受限制銀行存款、銀行及手頭現金約391,783,000港元，前提為出售事項已於該日完成。儘管上述現金狀況減少，董事已確認彼等認為，於計及貴集團可獲得之財務資源(包括內部產生資金及可獲得之銀行融資)後，在無不可預見之情況下，貴集團將具備足夠營運資金，應付其自通函日期起計最少未來12個月之現時所需。

務請獨立股東注意，未經審核備考財務資料未必反映出售事項對餘下集團於完成後之實際影響，乃因大部分出售代價將用於抵銷贖回陳先生持有之尚未轉換可換股債券所致。誠如貴公司告悉，由於可換股債券及相關贖回選擇權之公平值視乎出售事項完成日期之若干市況(例如當時現行股價及市場利率)而定。在任何情況下，於截至二零一二年十二月三十一日止年度已按照香港財務報告準則錄得可換股債券之推算利息開支約95,600,000港元(按可換股債券本金額約1,800,000,000港元至1,916,000,000港元計算)。因此，贖回可換股債券作為部份出售代價將會減少貴集團之未來推算利息開支，對貴集團之表現具有積極影響，並削減其負債，並避免於可換股債券到期時產生重大現金流出。

從本分節所提述出售事項之可能財務影響及贖回可換股債券作為部份出售代價將無論如何減少推算利息開支及減少貴集團之債務並避免於可換股債券到期後產生重大現金流出判斷，吾等認為出售事項之整體財務影響有利於貴集團。

### 5. 特別交易

根據收購守則第25條，出售事項構成與要約有關之特別交易，及因此需徵得執行人員同意。要約人已向執行人員申請同意進行出售事項。倘執行人員同意，則該同意須待(i)獨立財務顧問認為出售事項之條款屬公平合理；及(ii)獨立股東於股東特別大會上以投票表決之方式批准出售事項後，方可作實。

---

## 獨立財務顧問函件

---

鑒於(i)上文所推論，基於本函件「進行出售事項之理由」一節所載述之理由，出售事項符合 貴公司及股東之整體利益；(ii)出售協議以及股東協議之條款屬正常商業條款；及(iii)餘下集團自恒力城獲得之租金收入將不會遭受出售事項完成之影響，吾等認為出售協議(作為特別交易之一)之條款就獨立股東而言屬公平合理。

### **(B) 恒力城租賃協議及恒力城物業管理協議－特別交易**

於達致吾等有關恒力城租賃協議及恒力城物業管理協議之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### **1. 訂立租賃協議之背景及理由**

根據董事會函件，恒力城租戶，即出售集團之成員公司現時佔用恒力城之單位作為其辦事處。誠如董事告知，恒力城租戶現時均為 貴集團之成員公司，故 貴集團並無與恒力城租戶訂立任何租賃協議，亦無就彼等於恒力城使用該等單位收取任何租金。為減免麻煩及遷離恒力城之相關費用以及福州中旅尋找替代租戶之需要，建議恒力城租戶於出售事項完成後，將繼續使用恒力城之該等單位作為彼等之辦事處，並與福州中旅相應訂立恒力城租賃協議。鑒於恒力城租戶於出售事項完成後將不再為 貴集團之成員公司， 貴集團與恒力城租戶訂立恒力城租賃協議，旨在載明向彼等租賃該等恒力城單位之條款及條件。鑒於 貴集團將從恒力城租賃協議中獲得租金收入，吾等認為 貴集團訂立恒力城租賃協議之理由屬公平合理。



### 2. 恒力城租賃協議之條款

恒力城租賃協議之主要條款載於董事會函件內「**恒力城租賃協議及恒力城物業管理協議－特別交易**」一節「恒力城租賃協議」分節。

吾等已審閱恒力城租賃協議，且將恒力城租賃協議與 貴集團與獨立第三方於二零一三年近期數月就租賃恒力城辦公室所訂立之近期租賃協議（「**參考租賃協議**」）作比較，並注意到恒力城租賃協議之主要條款，包括但不限於每平方米應付月租及支付條款乃不遜於參考租賃協議之條款。參考租賃協議乃隨機選擇，佔 貴集團於截至聯合公告日期前在二零一三年內簽之租賃協議之70%。此外，吾等已諮詢獨立估值師，並瞭解到福州鄰近恒力城之同類級別寫字樓之市場租金約介乎於每平方米人民幣130元至每平方米人民幣140元。鑒於恒力城租戶應付每月租金約為每平方米人民幣173元，恒力城租賃協議項下之租金較市場租金溢價。因此，吾等認為恒力城租賃協議之條款屬正常商業條款，並就獨立股東而言屬公平合理。

### 3. 恒力城物業管理協議之條款

恒力城物業管理協議之主要條款載於董事會函件內「**恒力城租賃協議及恒力城物業管理協議－特別交易**」一節「恒力城物業管理協議」分節。

吾等獨董事知會，恒力城物業管理協議之條款乃根據福建中旅（作為恒力城項目之發展商）與物業管理人於二零一二年一月十九日訂立之福建中旅城二期（恒力城）前期物業服務合同（「**總物業管理合同**」）予以釐定。根據總物業管理合同，物業管理人已通過招標過程獲選定且獲委任為就恒力城提供物業管理服務之服務供應商。總物業管理合同列明物業管理人將予收取之管理費用以及物業管理人之職責。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等已審閱總物業管理合同，並注意到恒力城物業管理協議之主要條款與總物業管理合同之主要條款一致。基於恒力城物業管理協議之主要條款與總物業管理合同之主要條款一致，而總物業管理合同釐定物業管理人將予收取之管理費以及其職責，吾等認為，恒力城物業管理協議之條款屬正常商業條款及恒力城物業管理協議屬公平合理。

#### 4. 恒力城租賃協議及恒力城物業管理協議作為特別交易

由於恒力城租賃協議及恒力城物業管理協議乃於要約之要約期間訂立及恒力城租賃協議以及恒力城物業管理協議之利益未能延伸至全體股東，故根據收購守則第25條，恒力城租賃協議及恒力城物業管理協議亦構成與要約有關之特別交易。

根據董事會函件，要約人已向執行人員申請同意恒力城租賃協議及恒力城物業管理協議。倘執行人員同意，則該同意須待(i)獨立財務顧問認為恒力城租賃協議及恒力城物業管理協議之條款屬公平合理；及(ii)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准恒力城租賃協議及恒力城物業管理協議後，方可作實。

基於(i)餘下集團將從恒力城租賃協議中獲得租金收入；及(ii)上文所推論恒力城租賃協議之條款屬正常商業條款；及(iii)上文所推論恒力城物業管理協議之條款屬正常商業條款，吾等認為恒力城租賃協議及恒力城物業管理協議(作為特別交易)之條款就獨立股東而言屬公平合理。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 推薦意見

經計及本函件(A)節所述之因素及理由後，吾等認為(i)出售協議及股東協議之條款屬正常商業條款；(ii)出售事項(作為特別交易之一)之條款就獨立股東而言屬公平合理；及(iii)出售事項符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准出售協議及股東協議及各自其項下擬進行之交易以及特別交易，且就此而言，吾等建議獨立股東投票贊成建議決議案。

就恒力城租賃協議及恒力城物業管理協議而言，經計及本函件(B)節所述之因素及理由後，吾等認為(i)恒力城租賃協議及恒力城物業管理協議之條款屬正常商業條款，(ii)其條款就獨立股東而言屬公平合理，及(iii)恒力城租賃協議及恒力城物業管理協議符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等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上提呈之決議案，以批准恒力城租賃協議、恒力城物業管理協議及其各自項下擬進行之交易以及特別交易，且就此而言，吾等建議獨立股東投票贊成建議決議案。

此致

恒力商業地產(集團)有限公司  
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
普頓資本有限公司

董事總經理  
梁享英

董事－企業融資  
劉惠芳

謹啟

二零一三年五月二十四日

附錄一A部份為載有與買賣有關之資料之聯合公告之摘錄。而附錄一B部份為載有與要約有關之資料之聯合公告之摘錄。本附錄一A部份及B部份所用之詞彙具有聯合公告「釋義」一節所賦予彼等之涵義。要約之其他資料將載於要約文件。

摘錄自聯合公告之資料反映截至聯合公告日期之狀況。

聯合公告載有以下責任聲明：

「董事共同及個別對本公告所載資料(與要約人、賣方、彼等各自的聯繫人或一致行動人士有關之資料除外)之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所知，本公告中所表達之意見(要約人、賣方、彼等各自的聯繫人或一致行動人士表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出，並無其他事實未載於本公告，而其遺漏將導致本公告中任何陳述構成誤導。」

「陳長偉先生(以個人身份及*Ever Good*唯一董事之身份)對本公告所載資料(與要約人、本公司、彼等各自的聯繫人或一致行動人士有關之資料除外)之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所知，本公告中所表達之意見(要約人、本公司、彼等各自的聯繫人或一致行動人士表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出，並無其他事實未載於本公告，而其遺漏將導致本公告中任何陳述構成誤導。」

「要約人之唯一董事及萬達商業地產及大連萬達之董事對本公告所載資料(與本公司及賣方、彼等各自的聯繫人或一致行動人士有關之資料除外)之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所知，本公告中所表達之意見(賣方、本公司、彼等各自的聯繫人或一致行動人士表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出，並無其他事實未載於本公告，而其遺漏將導致本公告中任何陳述構成誤導。」

**A 部份****(A) 買賣協議**

於二零一三年三月二十日，萬達商業地產及要約人(作為買方)與陳先生(董事會主席、執行董事及本公司控股股東)及Ever Good(為本公司控股股東，由陳先生全資擁有)(均作為賣方)就買賣若干股份及可換股債券(相當於本公司合共65%權益)訂立買賣協議。買賣協議須待(其中包括)完成出售事項及該等交易獲獨立股東批准後，方可作實。

下文載列買賣協議之主要條款。

日期：

二零一三年三月二十日

**訂約各方：**

- (1) 陳先生；
- (2) Ever Good(連同陳先生作為賣方)；
- (3) 萬達商業地產；及
- (4) 要約人(連同萬達商業地產作為買方)。

**標的事項：**

陳先生作為待售股份之唯一最終實益擁有人，同意出售517,888,011股待售股份並促使Ever Good出售，而Ever Good作為待售股份之唯一法定及實益擁有人，同意出售1,338,453,945股待售股份(不附帶所有產權負擔)連同於完成日期待售股份隨附或累積之所有權利(包括於完成日期或之後宣派、作出或派付之所有股息及分派)，而萬達商業地產及要約人同意於完成日期按股份代價購買待售股份。

陳先生作為待售可換股債券之唯一最終法定及實益擁有人，同意出售待售可換股債券(不附帶所有產權負擔)連同於完成日期以及於完成日期或之後待售可換股債券隨附及累積之所有權利，而萬達商業地產及要約人同意於完成日期按可換股債券代價購買待售可換股債券。

代價：

- (1) (資產淨值 + 280,000,000港元) x 0.65 (就待售股份而言)，即465,527,973.30港元，每股0.25港元；及
- (2) 209,000,000港元(就待售可換股債券而言)。

總代價經賣方、萬達商業地產及要約人考慮於買賣協議賬目所示本公司資產淨值、本公司之上市地位以及萬達商業地產及要約人可獲得本公司之控股權益後，經公平磋商後釐定。

總代價將透過香港持牌銀行開具之支票或賣方、萬達商業地產及要約人於完成時可能協定之其他方式支付。

特定保證：

賣方已向萬達商業地產及要約人作出若干聲明及保證，包括本集團於二零一三年中期賬目所示或於完成日期(以較遲者為準)之資產淨值不應低於436,196,882港元(不包括該等物業公平市價之任何正常調整)。

為釋疑起見，股份代價及可換股債券代價均不會因本集團於二零一三年中期賬目所示之資產淨值高於或低於436,196,882港元而調整。買賣協議並無就本集團於二零一三年中期賬目所示之資產淨值低於436,196,882港元的情況規定任何特定補償安排。該情況將構成陳先生及Ever Good違反買賣協議項下之特定保證，萬達商業地產及／或要約人可能就此提起法律訴訟，以尋求適當補償。

先決條件：

完成須待以下先決條件達成(或(如適用)獲豁免)後，方可作實：

- (1) 有關出售事項之協議之所有先決條件(惟有關買賣協議之先決條件除外)達成或獲豁免，以及有關出售事項之協議項下及買賣協議項下擬進行之交易同時完成；
- (2) 萬達商業地產及要約人對要約人或其任何高級職員、僱員、代理、專業顧問或其他代理就本集團之業務、事務、營運及財務狀況作出萬達商業地產及要約人酌情視為必須、適宜或適當之查詢、調查及盡職審查表示滿意。不論買賣協議之其他條款及條件，萬達商業地產及要約人須於買賣協議日期起計一個月內(「**盡職審查通知日期**」)完成盡職審查。倘萬達商業地產及要約人於盡職審查通知日期或之前並無就彼等對其盡職審查之結果表示不滿意發出書面通知，本先決條件將視為獲達成；
- (3) 經參考於完成日期存續之事實及情況，買賣協議中之保證截至完成日期在所有方面仍為真實準確及並無於任何方面存在誤導，且截至完成日期並無被撤銷或取消；
- (4) 任何法院、仲裁機構、政府機構、法定或監管機關並無送達、頒佈或作出任何通知、命令、判決、訴訟或程序，限制、禁止買賣協議項下擬進行之任何交易或導致其違法，或合理可能會對萬達商業地產及要約人於完成日期後擁有待售股份及待售可換股債券(不附帶任何產權負擔)之法定及實益擁有權之權利造成重大不利影響；
- (5) 本集團任何成員公司及／或萬達商業地產及／或要約人須自任何政府機構或其他第三方無條件及不可撤銷地取得有關買賣協議及／或買賣協議項下擬進行之交易之一切所需批准及同意，或如該等批准或同意附帶有條件，則該等條件須獲萬達商業地產及要約人合理接納；
- (6) 股份於主板上市並無經聯交所暫停或撤銷或以其他方式撤回，股份繼續在聯交所買賣，且並無進行任何除牌程序以終止股份上市；

- (7) 聯交所或證監會並無表示股份上市將因買賣協議項下擬進行之交易或其他理由於緊隨完成後任何時間暫停、撤銷或撤回；
- (8) 聯交所及執行人員已批准本公告及本公告之刊發；
- (9) 賣方及其一致行動人士於緊接完成前持有本公司全部已發行股本約74.98%；
- (10) 本公司已就出售事項(根據上市規則作為關連交易及根據收購守則作為特別交易)於股東大會上取得股東批准及取得董事會批准(包括形式獲要約人滿意之相關協議)，有關批准有效及存續且並無被撤銷或取消，且本公司已按要約人滿意之其他條款及條件完成出售事項，作為贖回賣方所持有同等本金額之可換股債券之代價；
- (11) 本公司實益擁有恒力城不少於50.35%之權益，並已正式完成、獲得、收到或獲授予、給予、允許與其有關之所有必要批准、登記、同意及許可，且有關批准、登記、同意及許可有效及存續且並無被撤銷或取消；及
- (12) 賣方向要約人交付由具有必要資格之律師發出有關香港、中國、百慕達及英屬處女群島法律之獲要約人合理滿意之法律意見。

倘任何先決條件未於最後截止日期或之前達成或獲萬達商業地產及要約人豁免，買賣協議將被終止，而賣方、萬達商業地產及要約人將被解除彼等各自於買賣協議下之責任(惟與任何前期違約有關者除外)。

可換股債券之攤薄影響：

為使賣方滿足上述第(9)項先決條件之持股要求，緊接買賣協議完成前，陳先生會將本金額為168,000,000港元之可換股債券按轉換價每股0.334港元轉換為502,994,011股股份。有關於本公告日期、緊接完成前及緊隨完成後可換股債券之攤薄影響，請參閱「(D)可能就股份提出無條件強制性現金要約 — 完成對本公司股權架構之影響」一節。



監管機構批准：

買賣協議項下擬進行之交易須待取得大連發改委及大連對外經貿局批准以及於取得前述批准後在大連外匯管理局辦理登記後方可作實，於本公告日期，萬達商業地產已就上述批准作出所有申請。

完成：

完成將於買賣協議之先決條件達成(或(如適用)獲豁免)之日起計第三個營業日或賣方及要約人以書面形式協定之較後日期發生。

## B 部份

### (D) 可能就股份提出無條件強制性現金要約

#### 要約條款

完成後，要約人將持有1,856,341,956股股份，相當於本公司於本公告日期之已發行股本約65%。在完成發生後且考慮到不可撤銷承諾的情況下，中金香港證券將代表要約人根據收購守則提出要約，要約為按以下基準收購所有已發行股份(不包括要約人及其一致行動人士已經擁有或同意收購之股份)之無條件強制性現金要約：

所持每股股份 ..... 現金0.334港元

提出要約須待完成後方可作實，而完成須待上文「(A)買賣協議 — 先決條件」分節所述數項先決條件獲達成後方可作實，故提出要約僅為一種可能性，其未必會進行。

股東務請閱讀獨立董事委員會以及獨立財務顧問有關要約之建議及意見(將載於要約文件)。

要約一旦作出，將為無條件強制性現金要約，而不以最低股份數目獲接納或任何其他條件為條件。

於本公告日期，已發行股份為2,352,916,692股。

除本金額為1,800,000,000港元之可換股債券尚未轉換外，本公司概無任何發行在外之證券、購股權、認股權證或衍生工具可轉換為股份或附有可要求發行股份之權利。除上述披露者外，本公司並無任何其他相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)。

根據不可撤銷承諾，陳先生、Ever Good、陳太太及陳女士已向要約人及中金香港證券不可撤銷地承諾(其中包括)，於不可撤銷承諾日期起至要約人悉數支付根據要約應付所有代價之日止(包括該日)期間，彼等不會(1)就任何股份及(就陳先生而言)彼等於要約文件日期合法實益擁有之可換股債券接納要約；或(2)除根據買賣協議者以外，轉讓或以其他方式出售(包括但不限於訂立協議出售或創設任何選擇權或衍生工具)；或(3)採取任何行動令其所擁有之任何股份／可換股債券可予接納，或收購任何股份、可換股債券(視情況而定)或本公司任何權益。

於本公告日期，除不可撤銷承諾外，要約人並無收到股東將接納或拒絕要約之任何表示或不可撤銷承諾。

由於作出要約當日唯一尚未轉換之可換股證券為陳先生所持有之本金額為112,000,000港元之可換股債券(不包括要約人擬將持有本金額209,000,000港元之可換股債券)，而要約人已根據不可撤銷承諾取得與該等可換股債券有關之不可撤銷承諾，由於該要約不會產生接納，故要約人將不會就該等可換股證券作出收購守則第13條規定之適當要約。

經考慮不可撤銷承諾，按要約價及於本公告日期已發行714,633,185股股份(即尚未由要約人或其一致行動人士擁有或將予收購之股份)計算，要約倘獲悉數接納，要約人根據要約應付總金額將為238,687,484港元，而本公司全部已發行股本之價值為785,874,175港元。

透過接納要約，股東將向要約人出售其股份，不附帶所有留置權、押記、申索及產權負擔，但連同股份附帶之所有權利，包括收取於要約提出日期(即要約文件寄發日期)之後宣派、作出或派付之所有股息及分派之權利。

### 監管機構批准

毋須就作出要約取得中國監管批准。於要約完成後，萬達商業地產將向大連發改委、大連對外經貿局及大連外匯管理局提交有關要約人所收購之股份及要約項下所支付之總金額之最新備案。

### 財務資源

要約人就悉數接納要約應付之代價所需之資金將以外部債務融資撥付。中金香港證券信納要約人有足夠財務資源支付就悉數接納要約應付之代價之資金。

### 付款

有關接納要約之現金付款將盡早但在任何情況下須於要約人或代其行事之代理收到有關所有權文件以使各份接納屬完整及有效後七天內作出。

### 印花稅

接納股東就要約應繳之從價印花稅(金額為代價或股份當時市價(以較高者為準)之0.1%)將由接納股東支付，並將由要約人於要約獲接納時應付代價中扣減。要約人屆時將代表接納股東繳納印花稅。

### 其他安排

要約人確認，於本公告日期，除買賣協議外，要約人、其最終實益擁有人或其一致行動人士概無擁有、控制或指示股份、可換股證券、本公司於本公告日期之購股權、認股權證或衍生工具之任何投票權或權利。

除訂立買賣協議外，於緊接二零一三年三月二十二日(即要約之要約期間開始日期)前六個月期間及直至本公告日期，要約人、其最終實益擁有人或其一致行動人士概無買賣股份、可換股證券、本公司之購股權、認股權證或衍生工具。要約人、其最終實益擁有人或其一致行動人士概無就可換股證券、本公司之購股權、認股權證或衍生工具訂立任何協議。

要約人確認，除買賣協議、不可撤銷承諾、出售協議、股東協議及持續安排外，並無其他安排（不論以選擇權、協議、彌償保證或收購守則第22條註釋8所提及之其他方式）與股份或要約人有關及對要約而言屬重大。

要約人進一步確認，除買賣協議、出售協議、股東協議及持續安排外，要約人並無訂立任何其他協議或安排而當中涉及其可以或不得援引或尋求援引要約先決條件或條件之情況。

於本公告日期，要約人、其最終實益擁有人或其一致行動人士或任何彼等概無就本公司之證券訂立任何與發行在外衍生工具有關之合約，且概無借入或借出本公司之任何相關證券（定義見收購守則第22條註釋4）。

### 完成對本公司股權架構之影響

下文載列於本公告日期及緊隨完成後但於接納要約前本公司之股權架構：

股東	於本公告日期		緊接完成前		緊隨完成後	
	所持股份數目	股份%	所持股份數目 (附註)	股份%	所持股份數目	股份%
陳先生、Ever Good 及與任何彼等 一致行動人士	1,638,283,507	69.63	2,141,277,518	74.98	284,935,562	9.98
要約人及與 其一致行動人士	—	—	—	—	1,856,341,956	65.00
公眾股東	714,633,185	30.37	714,633,185	25.02	714,633,185	25.02
總計	<u>2,352,916,692</u>	<u>100.00</u>	<u>2,855,910,703</u>	<u>100.00</u>	<u>2,855,910,703</u>	<u>100.00</u>

附註：完成前，陳先生將以轉換價每股股份0.334港元將本金額168,000,000港元之可換股債券轉換為502,994,011股股份。

### 要約人之資料

要約人為一間於香港註冊成立之投資控股有限公司，由萬達商業地產全資擁有。萬達商業地產由大連萬達擁有約52.97%，王先生擁有約8.58%及多名少數股東（為獨立於本公司及其關連人士且個人股本低於10%之第三方）擁有約38.45%。大連萬達由大連合興擁有98%及王先生擁有2%。大連合興則由王先生擁有98%及另一名股東（為獨立於本公司及其關連人士之第三方）擁有2%。

於本公告日期，要約人或其最終控股公司概無擁有任何股份。要約人及其最終控股公司為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

於本公告日期，要約人之唯一董事為丁本錫先生。要約人及其最終控股公司亦為獨立於買賣協議之賣方且不與賣方一致行動之第三方。

### 要約人對餘下集團之意向

要約人擬繼續發展餘下集團之主要業務，以持有、經營及管理恒力城。完成後，要約人將對本集團之業務經營及財務狀況進行檢討，以就餘下集團之未來業務發展制訂業務計劃及策略。視乎檢討結果，且倘出現合適之投資或業務機會，要約人或會考慮將餘下集團之業務多樣化以拓寬其收入來源。然而，於本公告日期，並無發現該等投資或業務機會，要約人亦無訂立任何涉及向餘下集團注入任何資產或增加業務之協議、安排、諒解、意向或磋商。

除前述事項外，要約人並無訂立任何涉及出售及／或重新配置餘下集團資產，或終止或減少餘下集團業務之協議、安排、意向或磋商，惟買賣協議所載之安排或其於日常業務過程之安排則除外。

### 本公司董事會構成之建議變動

董事會現時由七名董事組成，包括四名執行董事及三名獨立非執行董事。於完成後，要約人擬向董事會提名新董事，自收購守則准許之最早時間起生效，但於本公告日期，要約人並未就提名為新董事之人選達成任何最終決定。緊隨要約首次結束(或收購守則或證監會准許之其他時間)後，要約人之意向為離任董事將辭任，而陳先生將調任非執行董事。董事會之任何變動將根據收購守則及上市規則作出並相應作出公佈。

### 維持本公司之上市地位

要約人有意維持本公司之上市地位，且其將作出不可撤銷承諾，承諾負責於要約結束後維持上市規則第8.08條下25%公眾持股量之規定。

**倘於要約結束後，本公司由公眾人士持有之股份百分比低於指定最低百分比25%，或倘聯交所相信：**

— 股份買賣存在或可能存在虛假市場；

或

— 公眾人士持有之股份不足以維持一個有秩序之市場，聯交所將考慮行使其酌情權，暫停股份之買賣。

### 要約價與股份市價及股東應佔權益之比較

要約下之代價為每股股份0.334港元，該價格：

- 較股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股股份0.345港元折讓約3.2%；
- 較直至最後交易日(包括該日)止連續10個、20個及30個交易日之各自平均收市價分別約每股股份0.362港元、0.372港元及0.381港元折讓約7.7%、10.2%及12.3%；
- 較直至最後交易日(包括該日)止連續90個交易日之平均收市價約每股股份0.329港元溢價約1.5%；及

- 較根據本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之全年業績公告計算之於二零一二年十二月三十一日之股東應佔權益約每股股份0.284港元溢價約17.6%。

### 最高及最低股價

股份於緊接最後交易日前六個月期間(自二零一二年八月二十七日至二零一三年二月二十六日)在聯交所所報之最高及最低收市價分別為於二零一三年一月十一日之每股0.430港元及於二零一二年十月十九日至二零一二年十一月一日期間每個交易日之每股0.275港元。

### 豁免遵守收購守則第8.2條

根據收購守則第8.2條，要約文件應於本公告日期起計21天內由要約人或其代表寄發。然而，由於提出要約須遵守多項先決條件(如與完成相關之條件)，而有關先決條件無法在本公告日期起計21天內達成，故要約人須根據收購守則第8.2條註釋2向執行人員申請同意將寄發要約文件之截止時間延長至達成先決條件後七天內或二零一三年九月二十三日(以較早者為準)。

### 交易披露

茲促請本公司及要約人之聯繫人(包括其各自擁有相關證券5%或以上權益之股東)根據收購守則第22條披露彼等於本公司相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)之交易。

### 股票經紀、銀行及其他中介人之責任

代客買賣有關證券之股票經紀、銀行及其他人士，都負有一般責任在彼等能力所及之範圍內，確保客戶知悉收購守則第22條下聯繫人及其他人士應有之披露責任，及該等客戶願意履行該等責任。直接與投資者進行交易之自營買賣商及交易商應同樣地在適當情況下，促請投資者注意收購守則之有關規則。但假如在任何7天之期間內，代客進行之任何有關證券之交易之總值(扣除印花稅和經紀佣金)少於1,000,000港元，該規定將不適用。

該豁免不會改變主事人、聯繫人及其他人士自發地披露本身之交易之責任(不論交易所涉及之總額)。

對於執行人員就交易進行之查訊，中介人須給予合作。因此，進行有關證券交易之人士應該明白，股票經紀及其他中介人在與執行人員合作之過程中，將會向執行人員提供該等交易之有關資料，包括客戶之身份。

**海外股東**

向身為香港境外司法權區之市民、居民或國民之股東提出要約可能須受相關司法權區之法律所規限。該等相關股東或會受相關司法權區之法律禁止或影響，倘各相關股東欲接納要約，則彼等有責任自行全面遵守相關司法權區與此有關之法律，包括遵照一切必要手續或法律規定取得所須之任何政府、外匯管制或其他同意，及須支付相關司法權區之任何轉讓費用或應付之其他稅項。

**任何股東作出之任何接納將會被視為構成該股東聲明及擔保已遵守當地法律及規定。股東如有疑問應諮詢彼等之專業顧問。**

**警告**

**由於要約將僅於完成後提出，而完成須待達成多項條件後方可作實，故要約未必會進行，因此僅為一種可能性。股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。**



## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合財務報表(連同其相關附註)載列於本公司於該三個年度之年報內，而所有該等資料均可於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.hlgrou.com.hk>)查閱。

## 2. 債項聲明

### 借款

於二零一三年三月三十一日(即本通函付印前有關本債項聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還有抵押銀行借款約為73,600,000港元。

於二零一三年三月三十一日，本集團擁有來自一家由陳先生控制的公司之未償還借款約200,400,000港元。該借款無抵押及年利率為15%。

### 可換股債券

於二零一三年三月三十一日營業時間結束時，本集團之尚未行使之本金額為1,800,000,000港元之可換股債券賬面值約為1,243,000,000港元。可換股債券已於二零零八年一月二十一日發行，並有權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。於二零一三年三月三十一日，兌換價為每股股份0.334港元。零息可換股債券以質押Amazing Wise股本中一股已發行股份(即於二零一三年三月三十一日之全部已發行股本1%)作抵押。

### 或然負債

於二零一三年三月三十一日，本集團以其客戶為受益人就銀行提供予該等客戶以購買本集團物業之按揭貸款向銀行提供約585,800,000港元之擔保。該等擔保各自將於銀行收到客戶有關物業之房地產所有權證作為貸款之抵押後予以解除。

除上文所披露者及集團內公司間負債之外，本集團於二零一三年三月三十一日營業時間結束時並無任何外在按揭、押記、債務證券、定期貸款及透支、租購承擔、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、其他借貸或屬借貸性質之債項或任何擔保或其他重大或然負債。

### **3. 營運資金聲明**

董事經審慎周詳考慮後認為，經計及本集團之可用現有財務資源(包括內部產生資金及可用銀行融資)後，在無不可預見之情況下，本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個月之現時所需。

### **4. 本集團之財務及經營前景**

於出售事項完成後，本集團將不再持有該等物業(恒力城除外)。聯合公告中披露，要約人擬繼續發展餘下集團之主要業務，以持有、經營及管理恒力城，而在買賣協議完成後，要約人將對餘下集團之業務經營及財務狀況進行檢討，以就餘下集團之未來業務發展制訂業務計劃及策略。聯合公告亦披露，視乎檢討結果，且倘出現合適之投資或業務機會，要約人或會考慮將餘下集團之業務多樣化以拓寬其收入來源。

### **5. 重大不利變動**

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零一二年十二月三十一日(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有任何重大不利轉變。

## A部份 — 出售集團之未經審核財務資料

下文載列翔希投資有限公司、明希投資有限公司、耀希投資有限公司及恒力資本管理有限公司及彼等之附屬公司（「出售集團」）於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日之未經審核合併財務狀況表，以及截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年之相關未經審核合併收入表、合併權益變動表及合併現金流量表以及解釋性附註，有關資料乃經本公司之核數師畢馬威會計師事務所（香港執業會計師）根據香港會計師公會所頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「實體之獨立核數師對中期財務資料進行審閱」審閱。

## (I) 出售集團之財務資料

## 未經審核合併收入表

截至二零一零年、二零一一年及二零一二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		
	二零一零年 千元	二零一一年 千元	二零一二年 千元
營業額	—	—	378,724
銷售成本	—	—	(196,326)
<b>毛利</b>	—	—	182,398
其他收益	12	75	1,219
其他收入淨額	—	279	3,629
銷售、行政及其他經營開支	(1,039)	(9,578)	(28,066)
<b>經營(虧損)/溢利</b>	(1,027)	(9,224)	159,180
融資成本	—	—	—
<b>除稅前(虧損)/溢利</b>	(1,027)	(9,224)	159,180
所得稅	—	2,136	(71,997)
<b>年度(虧損)/溢利</b>	<u>(1,027)</u>	<u>(7,088)</u>	<u>87,183</u>
<b>以下各項應佔：</b>			
出售集團權益股東	(1,027)	(7,081)	88,084
非控股權益	—	(7)	(901)
<b>年度(虧損)/溢利</b>	<u>(1,027)</u>	<u>(7,088)</u>	<u>87,183</u>

## 未經審核合併財務狀況表

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日

(以港元列示)

	十二月三十一日		
	二零一零年 千元	二零一一年 千元	二零一二年 千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	—	606	917
遞延稅項資產	—	2,177	—
	—	2,783	917
<b>流動資產</b>			
待售物業	422,735	1,167,991	1,203,434
土地使用權之按金	222,554	695,010	702,694
貿易及其他應收款項	206	68,825	66,249
應收餘下集團款項	—	633	64,922
預付稅項	—	7,445	28,068
現金及現金等值物	151	4,136	122,604
	645,646	1,944,040	2,187,971
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	22,549	416,079	325,191
應付餘下集團款項	616,597	959,642	414,020
預收款項	—	255,298	1,306,278
有抵押銀行貸款	—	307,500	—
	639,146	1,938,519	2,045,489
<b>流動資產淨值</b>	6,500	5,521	142,482
<b>總資產減流動負債</b>	6,500	8,304	143,399
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	—	—	6,167
	—	—	6,167
<b>資產淨值</b>	6,500	8,304	137,232
<b>資本及儲備</b>			
股本	1	1	1
(累計虧損) / 保留溢利	(2,094)	(9,175)	70,358
其他儲備	8,593	17,485	29,771
<b>出售集團權益股東應佔權益總額</b>	6,500	8,311	100,130
非控股權益	—	(7)	37,102
<b>總權益</b>	6,500	8,304	137,232

## 未經審核合併權益變動表

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度  
(以港元列示)

	出售集團權益股東應佔				總計 千元	非控股權益 千元	總權益 千元
	股本 千元	匯兌儲備 千元	法定儲備金 千元	(累計虧損)/ 保留溢利 千元			
於二零一零年一月一日之結餘	1	84	—	(1,067)	(982)	—	(982)
二零一零年之股權變動：							
本年度虧損	—	—	—	(1,027)	(1,027)	—	(1,027)
本年度其他全面收入	—	8,509	—	—	8,509	—	8,509
全面收入總額	—	8,509	—	(1,027)	7,482	—	7,482
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日 之結餘	1	8,593	—	(2,094)	6,500	—	6,500
二零一一年之股權變動：							
本年度虧損	—	—	—	(7,081)	(7,081)	(7)	(7,088)
本年度其他全面收入	—	8,892	—	—	8,892	—	8,892
全面收入總額	—	8,892	—	(7,081)	1,811	(7)	1,804
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日 之結餘	1	17,485	—	(9,175)	8,311	(7)	8,304
二零一二年的股權變動：							
本年度溢利	—	—	—	88,084	88,084	(901)	87,183
本年度其他全面收入	—	3,735	—	—	3,735	509	4,244
全面收入總額	—	3,735	—	88,084	91,819	(392)	91,427
轉撥至法定儲備金	—	—	8,551	(8,551)	—	—	—
非控股權益注資	—	—	—	—	—	37,501	37,501
於二零一二年十二月三十一日 之結餘	1	21,220	8,551	70,358	100,130	37,102	137,232

## 未經審核合併現金流量表

截至二零一零年、二零一一年及二零一二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		
	二零一零年 千元	二零一一年 千元	二零一二年 千元
<b>經營活動</b>			
除稅前(虧損)／溢利	(1,027)	(9,224)	159,180
按下列各項調整：			
折舊	—	32	117
利息收入	(12)	(75)	(1,219)
營運資金之變動：			
待售物業增加	(62,500)	(729,497)	(24,920)
貿易及其他應收款項減少／(增加)	6,671	(62,869)	2,576
土地使用權之按金增加	(222,554)	(472,456)	—
預收款項增加	—	255,298	1,050,980
貿易及其他應付款項增加／(減少)	10,886	402,413	(94,347)
經營(所用)／產生之現金	(268,536)	(616,378)	1,092,367
已付中國稅項	—	(7,483)	(84,279)
<b>經營活動(所用)／產生之現金淨額</b>	<b>(268,536)</b>	<b>(623,861)</b>	<b>1,008,088</b>
<b>投資活動</b>			
購置物業、廠房及設備之款項	—	(638)	(426)
已收利息	12	75	1,219
餘下集團之墊款	—	(633)	(64,289)
<b>投資活動產生／(所用)之現金淨額</b>	<b>12</b>	<b>(1,196)</b>	<b>(63,496)</b>
<b>融資活動</b>			
非控股權益注資	—	—	37,501
已付利息	—	(15,759)	(10,523)
有抵押銀行貸款所得款項	—	301,750	—
償還有抵押銀行貸款	—	—	(307,525)
來自／(償還)餘下集團之墊款淨額	226,206	343,045	(545,622)
<b>融資活動產生／(所用)之現金淨額</b>	<b>226,206</b>	<b>629,036</b>	<b>(826,169)</b>
<b>現金及現金等值物(減少)／增加淨額</b>	<b>(42,318)</b>	<b>3,979</b>	<b>118,423</b>
於一月一日之現金及現金等值物	40,757	151	4,136
匯率變動之影響	1,712	6	45
<b>於十二月三十一日之現金 及現金等值物</b>	<b>151</b>	<b>4,136</b>	<b>122,604</b>

**出售集團之財務資料附註**

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度

**1. 一般資料**

於二零一三年三月二十日，恒力商業地產(集團)有限公司(「本公司」)與本公司控股方陳長偉先生(「陳先生」)以及由陳先生全資擁有公司Onu Holdings Limited(「Onu」)及Zhizun Holdings Limited(「Zhizun」)訂立協議，據此，(1)本公司向Onu出售翔希投資有限公司、明希投資有限公司、耀希投資有限公司及恒力資本管理有限公司(連同其各自附屬公司統稱為「出售集團」)之全部已發行股本；(2)本公司向Zhizun出售Amazing Wise Limited(「Amazing Wise」)之已發行股本47%；及(3)本公司向Onu出售出售集團結欠本公司、Amazing Wise及其附屬公司(統稱「餘下集團」)之貸款。

待出售事項完成後，組成出售集團之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上市規則第14.68(2)(a)(i)條編製，僅為載入本通函而編製。

載於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年之出售集團未經審核財務資料(包括出售集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日之合併財務狀況表，以及截至該日止年度各年之合併收入表、合併權益變動表及合併現金流量表及解釋性附註)乃使用組成出售集團之各公司之賬面值及採用本集團就編製本集團於該等相關年度之綜合財務報表所採納之相同會計政策而編製。本集團之綜合財務報表已按香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則而編製。

出售集團之未經審核財務資料並不包含構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表之呈報」所界定之完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之中期財務報告之足夠資料。

**(II) 有關出售集團之未經審核財務資料之審閱報告**

以下為本公司接獲香港執業會計師畢馬威會計師事務所編製報告全文，僅供載入本通函之用。

**致恒力商業地產(集團)有限公司董事會有關出售集團未經審核財務資料之審閱報告****緒言**

吾等已審閱第III-1至III-5頁所載之財務資料，當中包括翔希投資有限公司、明希投資有限公司、耀希投資有限公司及恒力資本管理有限公司及彼等之附屬公司（「出售集團」）於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日之合併財務狀況表，以及截至該日止年度各年之合併收入表、合併權益變動表及合併現金流量表以及解釋性附註（「財務資料」）。財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「主板上市規則」）第14.68(2)(a)(i)(A)段而編製，僅供載入恒力商業地產(集團)有限公司（「貴公司」）就出售出售集團而刊發之通函。

貴公司董事乃負責根據財務資料附註2所載之編製基準及主板上市規則第14.68(2)(a)(i)段編製及呈列財務資料。董事亦負責管理層確定為使財務資料之編製不存在任何重大錯誤陳述（無論因欺詐或失誤）而必要之內部控制。財務資料並不包含構成香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表之呈報」或香港會計準則第34號「中期財務報告」所分別界定之完整財務報表或中期財務報告之足夠資料。吾等之責任為按照吾等同意之委聘條款根據吾等之審閱作出結論並僅向閣下呈報吾等之結論，除此之外不作其他用途。吾等不就本報告之內容向任何其他人士承擔責任或負責。



**審閱範圍**

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「實體之獨立核數師對中期財務資料進行審閱」及參照應用指引第750項「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」進行吾等之審閱。財務資料之審閱包括主要向負責財務及會計事務之人士作出查詢及採用分析及其他審閱程序。審閱之範圍遠小於根據香港核數準則進行之審核，因此，無法令吾等確保知悉審核中可能識別之所有重大事宜。因此，吾等不會發表審核意見。

**結論**

根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事宜致使吾等認為有關期間之財務資料在所有重大方面並未根據財務資料附註2所載之編製基準而編製。

**畢馬威會計師事務所**

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一三年五月二十四日

**B部份 — AMAZING WISE集團之未經審核財務資料**

下文載列Amazing Wise Limited及其附屬公司(「Amazing Wise集團」)於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日之未經審核綜合財務狀況表，以及截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年之相關未經審核綜合收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及解釋性附註，有關資料乃經本公司之核數師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)根據香港會計師公會所頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「實體之獨立核數師對中期財務資料進行審閱」審閱。

**(I) AMAZING WISE集團之財務資料****未經審核綜合收入表**

截至二零一零年、二零一一年及二零一二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		
	二零一零年 千元	二零一一年 千元	二零一二年 千元
<b>營業額</b>	—	—	2,394,879
銷售成本	—	—	(2,195,662)
<b>毛利</b>	—	—	199,217
投資物業估值收益	—	215,701	449,846
其他收益	21,101	27,510	9,309
其他虧損淨額	(2,364)	(3,292)	(3,374)
銷售、行政及其他經營開支	(23,486)	(41,531)	(35,931)
<b>經營(虧損)/溢利</b>	(4,749)	198,388	619,067
融資成本	(28,143)	(24,368)	(85,055)
<b>除稅前(虧損)/溢利</b>	(32,892)	174,020	534,012
所得稅	15,969	(19,762)	(297,681)
<b>年度(虧損)/溢利</b>	<u>(16,923)</u>	<u>154,258</u>	<u>236,331</u>
<b>以下各項應佔：</b>			
Amazing Wise權益股東	(16,805)	146,090	224,402
非控股權益	(118)	8,168	11,929
<b>年度(虧損)/溢利</b>	<u>(16,923)</u>	<u>154,258</u>	<u>236,331</u>

## 未經審核綜合財務狀況表

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日

(以港元列示)

	於十二月三十一日		
	二零一零年 千元	二零一一年 千元	二零一二年 千元
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
— 物業、廠房及設備	2,659	3,814	17,595
— 預付租金	25,005	24,940	46,469
— 投資物業	—	1,683,501	2,361,583
遞延稅項資產	—	—	85,510
	<u>27,664</u>	<u>1,712,255</u>	<u>2,511,157</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業	3,518,598	2,669,163	875,408
貿易及其他應收款項	80,362	91,399	32,383
應收本公司款項	320,328	715,325	591,431
應收出售集團款項	412,157	749,540	208,442
預付稅項	54,655	112,562	—
受限制銀行存款	344,637	349,423	42,904
現金及現金等值物	44,222	52,553	330,353
借予一名董事之貸款	324,543	—	—
	<u>5,099,502</u>	<u>4,739,965</u>	<u>2,080,921</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	181,931	430,798	565,404
金融機構貸款	1,214,082	423,873	41,099
應付本公司款項	199,805	248,655	47,972
應付出售集團款項	—	632	49,267
關連人士貸款	—	377,479	280,284
承租人墊款	—	—	124,360
預收款項	1,080,189	1,796,419	226,249
即期稅項	2,639	2,749	550,835
	<u>2,678,646</u>	<u>3,280,605</u>	<u>1,885,470</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>2,420,856</u>	<u>1,459,360</u>	<u>195,451</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>2,448,520</u>	<u>3,171,615</u>	<u>2,706,608</u>

## 未經審核綜合財務狀況表 (續)

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日

(以港元列示)

	十二月三十一日		
	二零一零年 千元	二零一一年 千元	二零一二年 千元
<b>非流動負債</b>			
金融機構貸款	84,718	338,058	10,008
承租人墊款	—	123,000	—
遞延稅項負債	946,098	1,002,162	662,745
	<u>1,030,816</u>	<u>1,463,220</u>	<u>672,753</u>
<b>資產淨值</b>	<u>1,417,704</u>	<u>1,708,395</u>	<u>2,033,855</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	—	—	—
儲備	1,339,092	1,614,537	1,943,223
<b>Amazing Wise權益股東</b>			
應佔權益總額	1,339,092	1,614,537	1,943,223
非控股權益	78,612	93,858	90,632
<b>總權益</b>	<u>1,417,704</u>	<u>1,708,395</u>	<u>2,033,855</u>

## 未經審核綜合權益變動表

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度  
(以港元列示)

	Amazing Wise權益股東應佔								
	股本	匯兌儲備	物業重估	法定	(累計虧損)/		總計	非控股	
			儲備	儲備金	資本儲備	保留溢利		權益	總權益
千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	
於二零一零年一月一日之結餘	—	(82,624)	—	—	1,424,064	(71,119)	1,270,321	74,227	1,344,548
二零一零年之股權變動：									
本年度虧損	—	—	—	—	—	(16,805)	(16,805)	(118)	(16,923)
本年度其他全面收入	—	85,576	—	—	—	—	85,576	4,503	90,079
全面收入總額	—	85,576	—	—	—	(16,805)	68,771	4,385	73,156
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日 之結餘	—	2,952	—	—	1,424,064	(87,924)	1,339,092	78,612	1,417,704
二零一一年之股權變動：									
本年度溢利	—	—	—	—	—	146,090	146,090	8,168	154,258
本年度其他全面收入	—	129,355	—	—	—	—	129,355	7,078	136,433
全面收入總額	—	129,355	—	—	—	146,090	275,445	15,246	290,691
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日 之結餘	—	132,307	—	—	1,424,064	58,166	1,614,537	93,858	1,708,395
二零一二年之股權變動：									
本年度溢利	—	—	—	—	—	224,402	224,402	11,929	236,331
本年度其他全面收入	—	100,246	4,038	—	—	—	104,284	1,407	105,691
全面收入總額	—	100,246	4,038	—	—	224,402	328,686	13,336	342,022
非控股權益應佔股息	—	—	—	—	—	—	—	(16,562)	(16,562)
轉撥至法定儲備金	—	—	—	49,037	—	(49,037)	—	—	—
於二零一二年十二月三十一日 之結餘	—	232,553	4,038	49,037	1,424,064	233,531	1,943,223	90,632	2,033,855

## 未經審核綜合現金流量表

截至二零一零年、二零一一年及二零一二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		
	二零一零年 千元	二零一一年 千元	二零一二年 千元
<b>經營活動</b>			
除稅前(虧損)／溢利	(32,892)	174,020	534,012
按下列各項調整：			
投資物業估值收益	—	(215,701)	(449,846)
物業、廠房及設備之重估盈餘	—	(518)	—
折舊及攤銷	713	835	1,003
出售物業、廠房及設備之虧損	—	—	4
利息收入	(21,101)	(27,510)	(9,309)
營運資金之變動：			
待售物業(增加)／減少	(263,203)	(271,825)	1,827,259
貿易及其他應收款項(增加)／減少	(48,486)	7,297	59,016
預收款項增加／(減少)	736,067	716,230	(1,570,170)
貿易及其他應付款項(減少)／增加	(22,569)	248,867	134,606
經營產生之現金	348,529	631,695	526,575
已付中國稅項	(53,047)	(57,907)	(68,762)
<b>經營活動產生之現金淨額</b>	<u>295,482</u>	<u>573,788</u>	<u>457,813</u>
<b>投資活動</b>			
投資物業之支出	—	(116,509)	(161,620)
購置物業、廠房及設備之款項	(161)	(1,419)	(396)
已收利息	4,508	9,192	9,309
受限制銀行存款(增加)／減少	(146,129)	(4,786)	306,519
應收出售集團款項(增加)／減少	(192,265)	(337,383)	541,098
應收本公司款項(增加)／減少	(85,621)	(70,456)	123,894
<b>投資活動(所用)／產生之現金淨額</b>	<u>(419,668)</u>	<u>(521,361)</u>	<u>818,804</u>

## 未經審核綜合現金流量表 (續)

截至二零一零年、二零一一年及二零一二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		
	二零一零年 千元	二零一一年 千元	二零一二年 千元
<b>融資活動</b>			
已付利息	(65,482)	(58,915)	(39,328)
金融機構貸款所得款項	173,940	—	—
關連人士貸款所得款項	—	377,479	—
償還關連人士之貸款	(8,288)	—	(97,195)
償還金融機構之貸款	(77,158)	(536,869)	(710,824)
承租人墊款	—	123,000	—
應付出售集團款項增加	—	632	48,635
應付本公司款項減少／(增加)	121,907	48,850	(200,683)
<b>融資活動產生／(所用)之現金淨額</b>	<u>144,919</u>	<u>(45,823)</u>	<u>(999,395)</u>
<b>現金及現金等值物增加淨額</b>	20,733	6,604	277,222
<b>於一月一日之現金及現金等值物</b>	22,542	44,222	52,553
<b>匯率變動之影響</b>	947	1,727	578
<b>於十二月三十一日之現金 及現金等值物</b>	<u>44,222</u>	<u>52,553</u>	<u>330,353</u>

**AMAZING WISE集團之財務資料附註**

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度

**1. 一般資料**

於二零一三年三月二十日，恒力商業地產(集團)有限公司(「本公司」)與本公司控股方陳長偉先生(「陳先生」)以及由陳先生全資擁有公司Onu Holdings Limited(「Onu」)及Zhizun Holdings Limited(「Zhizun」)訂立協議，據此，(1)本公司向Onu出售翔希投資有限公司、明希投資有限公司、耀希投資有限公司及恒力資本管理有限公司(連同其各自附屬公司統稱為「出售集團」)之全部已發行股本；(2)本公司向Zhizun出售Amazing Wise Limited(「Amazing Wise」)之已發行股本47%；及(3)本公司向Onu出售出售集團結欠本公司、Amazing Wise及其附屬公司(Amazing Wise集團連同本公司統稱「餘下集團」)之貸款。

於出售事項完成後，本公司於Amazing Wise之控股權益將減至53%及Amazing Wise集團旗下成員公司將繼續為本公司之附屬公司。

**2. 未經審核財務資料之編製基準**

Amazing Wise集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年之未經審核財務資料包括Amazing Wise集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日之綜合財務狀況表及截至該日止各年度之綜合收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表及其解釋附註已根據上市規則第14.68(2)(a)(i)條編製，以供載入本通函。

Amazing Wise之未經審核財務資料已採納與本集團編製其於該等各自年度之綜合財務報表所採納之相同會計政策編製。此外，就本通函而言，Amazing Wise集團之未經審核財務資料計入就本集團於二零零八年一月二十一日收購Amazing Wise集團所錄得之公平值調整影響，其與本集團之綜合財務報表先前呈報之相關金額一致。本集團之綜合財務報表已按香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則而編製。

Amazing Wise集團之未經審核財務資料並不包含構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表之呈報」所界定之完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之中期財務報告之足夠資料。



**(II) 有關AMAZING WISE集團之未經審核財務資料之審閱報告**

以下為本公司接獲香港執業會計師畢馬威會計師事務所編製報告全文，僅供載入本通函之用。

**致恒力商業地產(集團)有限公司董事會有關Amazing Wise集團未經審核財務資料之審閱報告****緒言**

吾等已審閱第III-8至III-14頁所載之財務資料，當中包括Amazing Wise Limited及其附屬公司（「Amazing Wise集團」）截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日之綜合財務狀況表及截至該日止各年度之綜合收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表及其解釋附註（「財務資料」）。財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「主板上市規則」）第14.68(2)(a)(i)(A)段而編製，僅供載入恒力商業地產(集團)有限公司（「貴公司」）就出售Amazing Wise Limited之47%已發行股本而刊發之通函。

貴公司董事乃負責根據財務資料附註2所載之編製基準及主板上市規則第14.68(2)(a)(i)段編製及呈列財務資料。董事亦負責管理層確定為使財務資料之編製不存在任何重大錯誤陳述（無論因欺詐或失誤）而必要之內部控制。財務資料並不包含構成香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表之呈報」或香港會計準則第34號「中期財務報告」所分別界定之完整財務報表或中期財務報告之足夠資料。吾等之責任為按照吾等同意之委聘條款根據吾等之審閱作出結論並僅向閣下呈報吾等之結論，除此之外不作其他用途。吾等不就本報告之內容向任何其他人士承擔責任或負責。

**審閱範圍**

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「實體之獨立核數師對中期財務資料進行審閱」及參照應用指引第750項「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」進行吾等之審閱。財務資料之審閱包括主要向負責財務及會計事務之人士作出查詢及採用分析及其他審閱程序。審閱之範圍遠小於根據香港核數準則進行之審核，因此，無法令吾等確保知悉審核中可能識別之所有重大事宜。因此，吾等不會發表審核意見。

**結論**

根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事宜致使吾等認為有關期間之財務資料在所有重大方面並未根據財務資料附註2所載之編製基準而編製。

**畢馬威會計師事務所**

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一三年五月二十四日

以下為截至二零一二年十二月三十一日止年度餘下集團之管理層討論及分析。

### 1. 業務回顧

年內，恒力城已完工，是一個集住宅、辦公室及零售綜合項目於一體之發展項目，總建築面積約為241,600平方米，錄得營業額約2,349,300,000港元。恒力城之租賃商業平台於項目完成後已轉交予北京王府井百貨(集團)股份有限公司而恒力城之部分辦公室單位亦已出租。年內，餘下集團錄得租金收入約為43,100,000港元。

年內，餘下集團之一間成員公司(即與第一太平戴維斯物業顧問(廣州)有限公司之一間合營企業)，為恒力城及恒力•金融中心提供物業管理服務。

本年度之營業額約為2,394,700,000港元。其中約2,349,300,000港元、43,100,000港元及2,300,000港元分別來自已發展物業之銷售、物業租賃及物業管理服務。餘下集團錄得本公司權益股東應佔溢利約125,100,000港元，主要為以下因素之共同作用：(i)毛利約199,200,000港元及(ii)投資物業之估值收益約449,800,000港元(扣除(a)融資成本及其他經營開支約235,900,000港元及(b)所得稅開支約297,700,000港元)。

### 2. 流動資金及財務比率

於二零一二年十二月三十一日，餘下集團有現金及銀行結餘總額約396,900,000港元(二零一一年十二月三十一日：約403,300,000港元)。於二零一二年十二月三十一日，流動比率(即流動資產除以流動負債所得商數)約為1.0(二零一一年十二月三十一日：約1.4)，而資本負債比率(即債務淨額除以債務淨額與權益總額之和所得之商數)約為66.3%(二零一一年十二月三十一日：約82.7%)。於二零一二年十二月三十一日，餘下集團之金融機構借款與本公司權益股東應佔權益之比率約為9.5%(二零一一年十二月三十一日：約265.4%)。

### 3. 借款

於二零一二年十二月三十一日，餘下集團有計息金融機構借款約51,100,000港元(二零一一年十二月三十一日：約811,900,000港元)，較二零一一年十二月三十一日減少約93.7%。借款以人民幣及港元為計值單位。約80.4%之借款須於一年內償還。

於二零一二年十二月三十一日，餘下集團有計息關連人士借款約280,300,000港元(二零一一年十二月三十一日：約377,500,000港元)。所有借款均須於一年內償還。

於二零一二年十二月三十一日，餘下集團之尚未獲行使之可換股債券賬面淨值合共約為1,221,000,000港元(本金金額約為1,800,000,000港元)。可換股債券之到期日為二零一八年一月二十日。零息可換股債券以Amazing Wise於二零一二年十二月三十一日之全部已發行股本作抵押。

#### 4. 外匯風險

除以港元計值之借款融資活動外，餘下集團於年內進行之業務幾乎僅以人民幣計值。餘下集團承受人民幣兌港元匯率波動之外匯風險。

年內，餘下集團並無使用任何金融工具對沖外匯風險，而於二零一二年十二月三十一日，餘下集團亦無任何未平倉之對沖工具。

#### 5. 利率風險

年內，餘下集團擁有來自金融機構及關連人士之計息借款，故餘下集團之借款成本受利率變動的影響。於二零一二年十二月三十一日，借款約12,100,000港元按浮動利率計息，而其餘借款則按固定利率計息。由於利率風險被認為屬可接受水平，因此毋須作出對沖。年內，餘下集團已監察對沖工具(包括利率掉期)之合適性及成本效益，並考慮混合固定及浮動利率借款，以管理利率風險。

#### 6. 資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，餘下集團將其總賬面值分別約為2,400,000港元、24,900,000港元及42,900,000港元之若干物業、廠房及設備、預付租金及受限制銀行存款抵押予數家銀行，以獲取貸款約51,100,000港元。

#### 7. 投資

除恒力城之投資外，於二零一二年十二月三十一日，餘下集團並無持有任何重大投資。

**8. 或然負債**

於二零一二年十二月三十一日，餘下集團就數家銀行提供予客戶以購買餘下集團物業之按揭貸款以該等客戶為受益人提供約587,400,000港元之擔保。該等擔保各自將於銀行獲取客戶有關物業之房地產所有權證作為貸款抵押後予以解除。

**9. 重大收購及出售**

年內，餘下集團並無任何附屬公司或聯營公司之重大收購或出售。

**10. 員工及薪酬政策**

於二零一二年十二月三十一日，餘下集團於中國及香港共聘用約225名全職僱員。

年內，餘下集團按員工表現、經驗及市場行情給予薪酬，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、教育津貼及培訓課程。

以下為截至二零一一年十二月三十一日止年度餘下集團之管理層討論及分析。

## 1. 業務回顧

餘下集團於二零一一年八月開始預售恒力城之辦公室區，錄得交易金額約人民幣288,200,000元。年內，餘下集團預售住宅單位、辦公室單位及停車場分別約人民幣289,100,000元、人民幣288,200,000元及人民幣89,300,000元。於二零一一年十二月三十一日，餘下集團之累計預售額約為人民幣1,663,500,000元。

於二零一一年一月十八日，本集團與北京王府井百貨(集團)股份有限公司訂立一項長期租賃協議，以作為恒力城之商業平台，預期將於長期內為餘下集團帶來約人民幣1,247,000,000元之租金收入。為促進承租人之業務營運，餘下集團亦分配約400個停車位作出租用途。

於二零一一年四月，餘下集團與全球房地產服務供應商第一太平戴維斯集團之一間成員公司第一太平戴維斯物業顧問(廣州)有限公司成立一間物業管理合營企業，以提供高品質物業管理服務及提升物業價值及本集團之品牌價值。

餘下集團於年內錄得本公司權益股東應佔溢利約192,500,000港元，主要為以下因素之共同作用：(i)在建投資物業之估值收益約215,700,000港元、(ii)出售附屬公司之收益約62,500,000港元及(iii)回購可換股債券之收益約100,700,000港元，扣除融資成本及其他經營開支約180,800,000港元。

## 2. 流動資金及財務比率

於二零一一年十二月三十一日，餘下集團有現金及銀行結餘總額約403,300,000港元(二零一零年十二月三十一日：約395,600,000港元)。於二零一一年十二月三十一日，流動比率(即流動資產除以流動負債所得商數)約為1.4(二零一零年十二月三十一日：約1.9)，而資本負債比率(即債務淨額除以債務淨額與權益總額之和所得之商數)約為82.7%(二零一零年十二月三十一日：約91.5%)。於二零一一年十二月三十一日，餘下集團之金融機構借款與本公司權益股東應佔權益之比率約為265.4%(二零一零年十二月三十一日：約976.6%)。

### 3. 借款

於二零一一年十二月三十一日，餘下集團有計息金融機構借款約811,900,000港元(二零一零年十二月三十一日：約1,348,800,000港元)，較二零一零年十二月三十一日減少約39.8%。借款以人民幣及港元為計值單位。約58.4%之借款須於一年內償還。

餘下集團於二零一一年十二月三十一日擁有來自關連人士之計息借款約377,500,000港元，所有款項須於一年內償還。

於二零一一年十二月三十一日，餘下集團之未行使可換股債券賬面淨值合共約為1,203,400,000港元(本金金額約為1,916,000,000港元)。可換股債券之到期日為二零一八年一月二十日。零息可換股債券以Amazing Wise於二零一一年十二月三十一日之全部已發行股本作抵押。

### 4. 外匯風險

除以港元計值之借款外，餘下集團於年內進行之業務幾乎僅以人民幣計值。餘下集團承受人民幣兌港元匯率波動之外匯風險。

年內，餘下集團並無利用任何金融工具對沖外匯風險，並且於二零一一年十二月三十一日，餘下集團亦無任何未平倉之對沖工具。

### 5. 利率風險

年內，餘下集團擁有來自金融機構及關連人士之計息借款，故餘下集團之借款成本受利率變動的影響。於二零一一年十二月三十一日，借款約171,600,000港元按浮動利率計息，而其餘借款則按固定利率計息。由於利率風險被認為屬可接受水平，因此毋須作出對沖。年內，餘下集團已監察對沖工具(包括利率掉期)之合適性及成本效益，並考慮混合固定及浮動利率借款，以管理利率風險。

## 6. 資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，餘下集團將其總賬面值於二零一一年十二月三十一日分別約為2,000,000港元、25,000,000港元、766,300,000港元、1,446,700,000港元及349,400,000港元之若干物業、廠房及設備、預付租金、在建物業、在建投資物業及受限制銀行存款抵押予數家銀行，以獲取貸款約811,900,000港元。

## 7. 投資

除恒力城之投資外，於二零一一年十二月三十一日，餘下集團並無持有任何重大投資。

## 8. 或然負債

於二零一一年十二月三十一日，餘下集團就數家銀行提供予客戶以購買餘下集團物業之按揭貸款以該等客戶為受益人提供約528,900,000港元之擔保。該等擔保各自將於銀行獲取客戶有關物業之房地產所有權證作為貸款抵押後予以解除。

## 9. 重大收購及出售

於二零一一年三月三日，本公司訂立有條件協議，以出售本公司當時全資附屬公司Right Strong Holdings Limited之全部股權，作價約為150,700,000港元。交易於二零一一年五月二十四日完成並產生收益約62,500,000港元。

## 10. 員工及薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日，餘下集團於中國及香港共聘用約70名全職僱員。

年內，餘下集團按員工表現、經驗及市場行情給予薪酬，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、教育津貼及培訓課程。



以下為截至二零一零年十二月三十一日止年度餘下集團之管理層討論及分析。

### 1. 業務回顧

恒力城於年內處於在建中並於二零零九年九月起開始預售。

餘下集團於年內錄得本公司權益股東應佔虧損約126,000,000港元，主要為以下各項之匯總：(i)融資成本約129,300,000港元及(ii)經營開支約31,900,000港元，扣除利息收入約18,900,000港元。

### 2. 流動資金及財務比率

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團有現金及銀行結餘總額約395,600,000港元。於二零一零年十二月三十一日，流動比率(即流動資產除以流動負債所得商數)約為1.9，而資本負債比率(即債務淨額除以債務淨額與權益總額之和所得之商數)約為91.5%。於二零一零年十二月三十一日，餘下集團之金融機構借款與本公司權益股東應佔權益之比率約為976.6%。

### 3. 借款

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團有計息金融機構借款約1,348,800,000港元。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。

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團之未行使可換股債券賬面淨值合共約為1,368,800,000港元(本金金額約為2,347,700,000港元)。可換股債券之到期日為二零一八年一月二十日。零息可換股債券以Amazing Wise於二零一零年十二月三十一日之全部已發行股本作抵押。

### 4. 外匯風險

除以港元計值之借款外，餘下集團於年內進行之業務幾乎僅以人民幣計值。餘下集團承受人民幣兌港元匯率波動之外匯風險。

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團並無使用任何金融工具作對沖用途，亦無任何未平倉之對沖工具。

## 5. 利率風險

年內，餘下集團擁有來自金融機構及關連人士之計息借款，故餘下集團之借款成本受利率變動的影響。於二零一零年十二月三十一日，借款約185,800,000港元按浮動利率計息，而其餘借款則按固定利率計息。由於利率風險被認為屬可接受水平，因此毋須作出對沖。年內，餘下集團已監察對沖工具(包括利率掉期)之合適性及成本效益，並考慮混合固定及浮動利率借款，以管理利率風險。

## 6. 資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團將其總賬面值於二零一零年十二月三十一日分別約為1,600,000港元、28,600,000港元、3,518,600,000港元及344,600,000港元之若干物業、廠房及設備、預付租金、在建物業及受限制銀行存款抵押予數家銀行，以獲取貸款約1,348,800,000港元。

## 7. 投資

除恒力城之投資外，於二零一零年十二月三十一日，餘下集團並無持有任何重大投資。

## 8. 或然負債

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團就數家銀行提供予客戶以購買餘下集團物業之按揭貸款以該等客戶為受益人提供約392,300,000港元之擔保。該等擔保各自將於銀行獲取客戶有關物業之房地產所有權證作為貸款抵押後予以解除。

## 9. 重大收購及出售

年內，餘下集團並無任何附屬公司或聯營公司之重大收購或出售。

**10. 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60名全職僱員。

年內，餘下集團按員工表現、經驗及市場行情給予薪酬，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、教育津貼及培訓課程。

**(I) 餘下集團之未經審核備考財務資料**

編製以下餘下集團之未經審核備考財務資料(包括餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合收益表及未經審核備考綜合現金流量表)，旨在說明出售事項之影響，猶如出售事項已於二零一二年十二月三十一日(就未經審核備考綜合財務狀況表而言)及於二零一二年一月一日(就未經審核備考綜合收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言)發生。

有關餘下集團之未經審核備考調整之概述乃直接因進行出售事項而須作出且有事實支持，概述於未經審核備考財務資料之隨附附註內。

未經審核備考財務資料僅供說明而編製，由於其假設性質使然，故其未必能真實顯示餘下集團在出售事項於二零一二年一月一日或二零一二年十二月三十一日或任何其他日期完成後之財務業績、現金流量及財務狀況。

## A. 未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團						餘下集團 之未經審核 備考於 二零一二年	
	於二零一二年 十二月三十一日 千港元 附註(a)	備考調整 千港元 附註(b)	備考調整 千港元 附註(c)	備考調整 千港元 附註(d)	備考調整 千港元 附註(e)	備考調整 千港元 附註(f)	備考調整 千港元 附註(g)	十二月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>								
固定資產								
— 投資物業	2,361,583							2,361,583
— 物業、廠房及設備	18,512	(917)		(2,430)				15,165
— 預付租金	46,469			(24,908)				21,561
商譽	106,939						(48,013)	58,926
遞延稅項資產	85,510							85,510
	<u>2,619,013</u>							<u>2,542,745</u>
<b>流動資產</b>								
待售物業	2,107,945	(1,203,434)	(29,103)					875,408
購買土地使用權之按金	702,694	(702,694)						—
貿易及其他應收款項	132,887	(131,171)			15,178			16,894
衍生金融工具	63,430						(46,198)	17,232
預付稅項	28,068	(28,068)						—
受限制銀行存款	42,904							42,904
銀行及手頭現金	476,641	(122,604)					(5,158)	348,879
	<u>3,554,569</u>							<u>1,301,317</u>
<b>流動負債</b>								
貿易及其他應付款項	949,417	(739,211)			412,940			623,146
預收款項	1,532,527	(1,306,278)						226,249
金融機構貸款	41,099			(2,099)				39,000
關連人士貸款	280,284							280,284
承租人墊款	124,360							124,360
即期稅項	550,835							550,835
	<u>3,478,522</u>							<u>1,843,874</u>
流動資產／(負債) 淨值	<u>76,047</u>							<u>(542,557)</u>
總資產減流動負債	<u>2,695,060</u>							<u>2,000,188</u>
<b>非流動負債</b>								
金融機構貸款	10,008			(10,008)				—
可換股債券	1,220,962						(889,267)	331,695
遞延稅項負債	668,912	(6,167)		(2,547)				660,198
	<u>1,899,882</u>							<u>991,893</u>
<b>資產淨值</b>	<u>795,178</u>							<u>1,008,295</u>
<b>資本及儲備：</b>								
股本	235,292							235,292
保留溢利	84,144				1,402		188,846	274,392
其他儲備	348,008					27,695	(527,840)	(152,137)
本公司股東應佔權益總額	667,444							357,547
非控股權益	127,734	(37,102)				560,116		650,748
<b>總權益</b>	<u>795,178</u>							<u>1,008,295</u>

附註：

- (a) 該等金額摘錄自本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載之本集團於二零一二年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表。
- (b) 該等調整並無計入出售集團之資產及負債，猶如出售事項已於二零一二年十二月三十一日發生。出售集團於及截至二零一二年十二月三十一日止年度之未經審核財務資料載於本通函附錄三。
- (c) 該等調整並無計入本集團就出售集團之物業建造招致之29,100,000港元之借貸成本，該借貸成本已於本集團之綜合財務報表而非出售集團之財務資料內資本化。
- (d) 該等調整反映大隆實業集團有限公司(餘下集團之附屬公司)根據出售協議向喜裕(香港)有限公司(出售集團之成員公司)出售力寶中心物業之影響以及償還相關未償還抵押貸款。如本通函附錄三所載，力寶中心物業將轉讓予出售集團，而相關抵押貸款並無計入出售集團於及截至二零一二年十二月三十一日止年度之未經審核財務資料內。

根據出售協議，力寶中心物業將於出售事項完成前轉讓予出售集團，陳先生根據出售協議應付總代價將透過贖回陳先生持有之本金額為1,311,000,000港元之可換股債券及500,000港元之現金付款結清。

於二零一二年十二月三十一日，力寶中心物業之賬面淨值為27,300,000港元，相應之抵押貸款及遞延稅項負債分別為12,100,000港元及2,500,000港元。

下文附註(g)計算出售事項之估計收益時計入出售力寶中心物業之影響。

- (e) 該等調整反映向Onu出售出售集團結欠本公司之貸款淨額397,800,000港元(作為出售事項一部分)，猶如出售已於二零一二年十二月三十一日發生。擬向Onu出售之貸款之實際金額為399,200,000港元，即出售集團於二零一三年二月二十八日結欠餘下集團之貸款淨額。
- (f) 該等調整反映因出售於Amazing Wise集團之47%股權而確認之非控股權益560,100,000港元，乃經計及Amazing Wise集團於出售事項完成後豁免Amazing Wise集團應收本公司款項751,300,000元，猶如出售事項及豁免已於二零一二年十二月三十一日發生。該金額乃根據於二零一二年十二月三十一日Amazing Wise集團股東應佔淨資產賬面值之47%計算。

由於餘下集團繼續保留對Amazing Wise集團之控制權，因此概無就出售Amazing Wise集團之47%股權而確認收益或虧損。因此，587,800,000港元之代價與560,100,000港元之非控股權益之間之差額27,700,000港元計入餘下集團權益內之其他儲備。

- (g) 該等調整反映：
- (i) 消除於二零一二年十二月三十一日陳先生持有之賬面值為889,300,000港元可換股債券及本公司持有之賬面值為46,200,000港元之相關贖回選擇權；
- (ii) 因贖回可換股債券產生之84,800,000港元之收益，乃根據可換股債券之負債部分於二零一二年十二月三十一日之公平值與賬面值之差額計算；
- (iii) 如上述附註(g)(i)所述，因消除贖回選擇權而產生46,200,000港元之估計虧損；
- (iv) 於透過贖回可換股債券結清出售代價時，關於可換股債券權益部分之視同贖回付款506,500,000港元，直接於權益處理；
- (v) 餘下集團應佔商譽之商譽減值26,700,000港元。出售事項完成時，將就餘下集團應佔商譽進行減值測試，部分減值預計根據Amazing Wise集團之估計可收回金額予以記錄；及
- (vi) 出售事項估計收益如下：

	千港元
出售事項總代價 (附註(g)(1))	1,311,542
減：	
關於出售Amazing Wise集團47%股權之代價 (附註(f))	(587,811)
關於出售出售集團結欠本公司之Onu貸款淨額之代價 (附註(e))	(399,164)
出售集團股份之代價	324,567
本通函附錄三所列出售集團權益股東 應佔二零一二年十二月三十一日之出售集團資產淨額	(100,130)
取消確認出售集團應佔商譽	(21,300)
本集團就出售集團之物業建造招致之資本化借貸成本 (附註(c))	(29,103)
力寶中心物業賬面淨值，扣除相關抵押貸款及 遞延稅項負債 (附註(d))	(12,684)
權益內之相關其他全面收益項目重新分類為出售事項損益	21,310
關於出售事項之估計專業費用	(5,700)
出售事項之估計收益	<u>176,960</u>

附註：

- (1) 根據出售協議，出售事項總代價相當於陳先生持有之可換股債券之本金金額1,311,000,000港元及現金代價500,000港元。

陳先生持有之可換股債券及相關贖回選擇權之公平值、出售集團之資產及負債以及於出售事項完成日期之收益／虧損可能與上述所列金額不同。



## B. 未經審核備考綜合收益表

	本集團					餘下集團之	
	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 千港元 附註(h)	備考調整 千港元 附註(i)	備考調整 千港元 附註(j)	備考調整 千港元 附註(k)	備考調整 千港元 附註(l)	備考調整 千港元 附註(m)	未經審核 備考截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 千港元
營業額	2,773,419	(378,724)					2,394,695
銷售成本	(2,395,066)	196,326	3,262				(2,195,478)
毛利	378,353						199,217
贖回可換股債券收益	14,860				84,797		99,657
投資物業估值收益	449,846						449,846
其他收入	10,740	(1,219)					9,521
其他虧損淨額	(877)	(3,629)			(72,911)		(77,417)
銷售、行政及其他經營開支	(75,957)	28,066					(47,891)
經營溢利	776,965						632,933
融資成本	(163,924)					67,308	(96,616)
出售出售集團收益	—				176,960		176,960
除稅前溢利	613,041						713,277
所得稅	(369,678)	71,997					(297,681)
本年度溢利	<u>243,363</u>						<u>415,596</u>
以下各項應佔：							
本公司權益股東	232,335	(88,084)	3,262	(105,464)	188,846	67,308	298,203
非控股權益	11,028	901		105,464			117,393
本年度溢利	<u>243,363</u>						<u>415,596</u>

附註：

(h) 該等金額摘錄自本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載之本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益表。

(i) 該等調整並無計入出售集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之業績，猶如出售事項已於二零一二年一月一日完成。出售集團之未經審核財務資料載於本通函附錄三。

該等調整預計會對本集團產生持續影響。

(j) 該等調整並無計入就上文附註(c)所述之資本化借貸成本產生之額外銷售成本3,300,000港元，猶如出售事項已於二零一二年一月一日完成。

該等調整預計不會對本集團產生持續影響。

(k) 該等調整反映本公司權益股東與非控股權益之間重新分配利潤，假設出售Amazing Wise集團47%股權已於二零一二年一月一日發生。

該等調整預計會對本集團產生持續影響。

(l) 該等調整反映：

(i) 因贖回可換股債券產生之84,800,000港元之估計收益(詳情請參閱附註(g))；

(ii) 因消除贖回選擇權而產生之46,200,000港元之估計虧損(詳情請參閱附註(g))；

(iii) 權益內之相關其他全面收益項目21,300,000港元重新分類為出售事項損益(詳情請參閱附註(g))；

(iv) 餘下集團應佔商譽之商譽減值26,700,000港元。出售事項完成時，將就餘下集團應佔商譽進行減值測試，部分減值預計根據Amazing Wise集團之估計可收回金額予以記錄(詳情請參閱附註(g))；及

(v) 出售事項估計收益177,000,000港元(詳情請參閱附註(g))。

該等調整預計不會對本集團產生持續影響。

(m) 該等調整反映陳先生持有之可換股債券之利息開支節省，假設出售事項及贖回已於二零一二年一月一日完成。

該等調整預計會對本集團產生持續影響。

## C. 未經審核備考綜合現金流量表

	本集團 截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 千港元 附註(n)	備考調整 千港元 附註(o)	備考調整 千港元 附註(p)	餘下集團 之未經審核 備考截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 千港元
經營產生之現金淨額	1,574,162	(1,092,367)		481,795
已付中國稅項	(153,041)	84,279		(68,762)
<b>經營活動產生之現金淨額</b>	<b>1,421,121</b>			<b>413,033</b>
<b>投資活動</b>				
購置物業、廠房及設備之款項	(822)	426		(396)
出售事項招致之專業費用款項， 扣除收到之現金代價	—		(5,158)	(5,158)
投資物業開支	(161,620)			(161,620)
出售已終止經營業務，扣除出售的現金	73,000			73,000
已收利息	10,740	(1,219)		9,521
受限制銀行存款減少	306,519			306,519
出售集團還款	—	545,622		545,622
<b>投資活動產生之現金淨額</b>	<b>227,817</b>			<b>767,488</b>
<b>融資活動</b>				
非控股權益注資	37,501	(37,501)		—
已付利息	(49,851)	10,523		(39,328)
關連人士貸款	27,062			27,062
償還關連人士貸款	(127,328)			(127,328)
償還金融機構貸款	(1,068,324)	307,525		(760,799)
回購可換股債券之款項	(50,000)			(50,000)
出售集團墊款	—	64,289		64,289
<b>融資活動所用之現金淨額</b>	<b>(1,230,940)</b>			<b>(886,104)</b>
<b>現金及現金等值物增加淨額</b>	<b>417,998</b>			<b>294,417</b>
於二零一二年一月一日之現金 及現金等值物	58,017	(4,136)		53,881
匯率變動之影響	626	(45)		581
<b>於二零一二年十二月三十一日 之現金及現金等值物</b>	<b>476,641</b>			<b>348,879</b>

附註：

(n) 該等金額摘錄自本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載之本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合現金流量表。

(o) 該等調整並無計入出售集團之現金流量，乃基於本通函附錄三所列截至二零一二年十二月三十一日止年度出售集團之未經審核合併現金流量表，假設出售事項已於二零一二年一月一日完成。

該等調整預計會對本集團產生持續影響。

(p) 該等調整反映就出售事項支付5,700,000港元之專業費用，扣除收到之現金代價500,000港元。

該等調整預計不會對本集團產生持續影響。

**(II) 餘下集團未經審核備考財務資料之報告**

以下為本公司接獲香港執業會計師畢馬威會計師事務所編製報告全文，僅供載入本通函之用。



香港中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

敬啟者：

**恒力商業地產(集團)有限公司(「貴公司」)**

吾等就日期為二零一三年五月二十四日之通函(「本通函」)第V-1至V-9頁所載 貴公司及其附屬公司(「餘下集團」)於完成出售事項(定義見下)後之未經審核備考財務資料(「備考財務資料」)作出報告，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(1)翔希投資有限公司、明希投資有限公司、耀希投資有限公司及恒力資本管理有限公司各自之全部已發行股本；(2) Amazing Wise Limited之47%已發行股本；及(3)翔希投資有限公司、明希投資有限公司、耀希投資有限公司及恒力資本管理有限公司及其各自之附屬公司欠付 貴公司、Amazing Wise Limited及其附屬公司之貸款(「出售事項」)可能對所呈列財務資料產生之影響之資料。未經審核備考財務資料之編製基準載於本通函第V-1頁。

**責任**

貴公司董事須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段及參考香港會計師公會(「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」全權負責編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任為按照上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下呈報。就編製未經審核備考財務資料所採用任何過往由吾等就任何財務資料所發出之報告而言，除對該等報告於發出日期之報告對象外，吾等概不承擔任何責任。

### 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「投資通函備考財務資料之會計師報告」進行有關工作。吾等之工作主要包括比對來源文件與未經調整財務資料、考慮支持調整之憑據及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。有關委聘並不涉及獨立驗證任何相關財務資料。

由於吾等之工作並不構成根據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，故吾等並無對未經審核備考財務資料發表任何審核或審閱保證。

吾等計劃及進行有關工作，以取得吾等認為必要之資料及闡釋，從而向吾等提供足夠憑證作出合理保證，確保貴公司董事已按所述基準妥為編製未經審核備考財務資料，有關基準符合貴公司之會計政策及就根據上市規則第4.29(1)段規定披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當。

未經審核備考財務資料乃以貴公司董事之判斷及假設為依據，僅作說明用途，且由於其假設性質使然，有關資料並不保證或表示任何事件將於日後發生及未必能反映：

- 餘下集團於二零一二年十二月三十一日或日後任何日期之財務狀況；或
- 餘下集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度或日後任何期間之業績及現金流量。

意見

吾等認為：

- (a) 貴公司董事已根據所述基準妥為編製未經審核備考財務資料；
- (b) 有關基準與貴公司之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段規定披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當。

此致

恒力商業地產(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

二零一三年五月二十四日

## I 出售集團之物業權益\*

以下為緊接出售事項完成後出售集團之物業權益清單：

物業	本附錄所載 估值報告參考	於二零一三年 二月二十八日 本集團應佔權益 (估值日期)	緊接出售 完成後本集團 應佔權益
中國 福建省 福州市 鼓樓區 營跡路南側 恒力·創富中心 商業開發	(1)	100%	0%
中國 福建省 福州市 鼓樓區 觀風亭街6號 恒力·金融中心 各類辦公室單位及停車位	(4)	100%	0%
香港 金鐘道89號 力寶中心第二座 34樓1室 辦公室	(5)	100%	0%
中國 福建省 福州市 鼓樓區 二環路北側及福飛路東側 一幅土地	(7)	70%	0%



## II 餘下集團之物業權益\*

以下為緊接出售事項完成後餘下集團之物業權益清單：

物業	本附錄所載 估值報告參考	於二零一三年 二月二十八日 集團應佔權益 (估值日期)	緊接出售 完成後集團 應佔權益
中國 福建省 福州市 鼓樓區 五四路128號 恒力城 地庫1層、1至7樓 部分零售空間、 各類辦公室單位 及地庫2層至 4層停車位	(2)	95%	50.35%
中國 福建省 福州市 鼓樓區 五四路128號 恒力城 各類住宅、辦公室單位 及停車位	(3)	95%	50.35%
中國 福建省 福州市 鼓樓區 五四路128號 恒力城 40樓辦公室單位	(6)	95%	50.35%

\* 本附錄六第I節及第II節所載之概要資料並不構成世邦魏理仕有限公司所編製報告(載於本附錄六第III節)之一部分。

**III 估值報告**

以下為本公司接獲自獨立估值師世邦魏理仕有限公司於二零一三年二月二十八日就彼等對本集團之物業權益進行之估值之報告全文，乃為載入本通函而編製。

**CBRE**

香港中環  
康樂廣場八號  
交易廣場  
第三期四樓

電話 852 2820 2800

傳真 852 2810 0830

[www.cbre.com.hk](http://www.cbre.com.hk)

地產代理(公司)牌照號碼：C-004065

敬啟者：

吾等根據 貴公司指示，對**恒力商業地產(集團)有限公司**（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及香港特別行政區（「香港」）持有之物業權益進行估值。吾等確認曾進行現場視察及作出有關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一三年二月二十八日（「估值日期」）之資本值之意見。

吾等按市值基準進行估值。所謂市值，香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之香港測量師學會估值準則（二零一二年第二版）定義為「自願買家與自願賣家就有關權益經適當推銷後於估值日期達成資產或負債易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易。」

除非另有說明，吾等之估值乃按照香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會估值準則（二零一二年第二版）」及皇家特許測量師學會估值準則進行估值。吾等亦已遵守公司條例（香港法例第32章）附表3第34(2)、(3)段及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第五章及第12項應用指引以及公司收購及合併守則規則11所載之所有規定。

吾等進行估值時，假設業主將物業於公開市場出售，而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以抬高該等物業權益之價值。

吾等進行估值時，並無考慮物業權益所欠負的任何押記、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有說明者外，所有物業權益均以直接比較法進行估值，並假設每項物業均可按交吉形式或附租約形式出售。比較乃按實際交易所變現之價格或對可資比較物業之叫價進行。面積、特性及地點相若之可資比較物業會作出分析，並審慎衡量每項物業各自之所有優點及缺點，以達致價值之公平比較。

就 貴集團所持有之第一類發展中物業權益而言，吾等對物業權益進行估值時乃以該等物業各自將按 貴集團向吾等出示之最新發展計劃發展及落成為基準。吾等假設發展計劃已取得有關部門之批文。達致吾等之意見時，吾等已參考於相關市場可取得之可資比較土地銷售憑證採用直接比較法，亦已考慮所投入之發展成本。

就第二類 貴集團持作投資之物業權益而言，吾等已採納兩種估值方法 — 直接比較法及直接資本化法。按比較法估值的物業權益包括根據可比較物業的變現價格或目前沽售價的比較。選取面積、特性及地點相若的可比較物業，接著分析及謹慎衡重各物業各自的所有優點及缺點，以達致資本值的公平比較。吾等亦按直接資本化法對物業權益進行估值。直接資本化法計及物業權益的現時租金及租賃復歸潛力，吾等於餘下租賃期將現有租賃資本化為定期利息，並與復歸權益（以比較法評估按空置管有權以適用物業收益率貼現市值而得出）彙集。吾等對賬兩種方法及總結價值。

就第三類 貴集團持作銷售之物業權益而言，吾等採用直接比較法，評估每項物業權益的價值，當中假設每項物業權益在現況下騰空交吉，並參考有關市場上可資比較的銷售例子。

在評估第四類物業權益(即 貴集團持有作自用之物業權益)時，吾等採用直接比較法，評估每項物業權益的價值，當中假設每項物業權益在現況下騰空交吉，並參考有關市場上可資比較的銷售例子。

就第五類物業權益(即 貴集團收購的物業)而言，由於 貴集團尚無獲授該等物業權益的相關土地所有權，故吾等將該等物業權益評定為無商業價值。

在對位於中國之物業權益進行估值時，吾等依賴 貴集團之中國法律顧問廣東景達律師事務所提供之法律意見。吾等已獲提供有關該等物業權益之業權文件摘要，惟吾等並無查閱文件正本以核實所有權或任何並未見於交予吾等之副本中之修訂。所有文件僅用作參考。

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，尤其但不限於未售出單位記錄、規劃批准、發展計劃、未償建築成本、法定通告、地役權、租約、收入及建築面積等資料。吾等並無進行實地量度。估值證書內之一切尺寸、量度及面積僅屬約數。

於檢查所獲提供資料及作出有關查詢時，吾等已採取一切合理審慎措施。吾等無理由懷疑 貴集團提供予吾等且對估值屬重要之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，吾等獲提供之資料並無遺漏任何重要事實。

吾等已就是次估值所需視察有關物業。吾等謹此說明，吾等並無視察該等樓宇及構築物未外露或未能進入之部份。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構性測量，亦無測試樓宇之設施。因此，吾等無法呈報有關物業是否並無朽壞、蛀蝕或任何其他結構性損壞。吾等並無實地查驗地基狀況及設施等方面是否適合任何未來發展。

於二零一三年三月二十六日至二十八日期間，莫子茵女士(為世邦魏理仕有限公司之估值及諮詢服務部之估值師)曾進行實地視察。莫女士於中港兩地擁有兩年估值經驗。

除另有說明者外，一切貨幣款額乃以港元（「港元」）計價。根據香港銀行公會網站的資料顯示，於估值日期之通行匯率為人民幣（「人民幣」）1元=1.2454港元。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

**恒力商業地產(集團)有限公司**

董事會

香港

金鐘道89號

力寶中心

第二座

34樓1室

代表

**世邦魏理仕有限公司**

大中華區

估值及諮詢服務部

高級董事

**盧銘恩** MRICS MHKIS RPS (GP)

二零一三年五月二十四日

附註：盧銘恩先生為註冊專業測量師（產業測量）、英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員，在中國及香港從事估值業務超過9年。

## 估值概要

物業權益	於二零一三年 二月二十八日 之資本值	貴集團 應佔權益	於二零一三年 二月二十八日 貴集團應佔資本值
<b>第一類：持有之發展中物業權益</b>			
1. 中國 福建省 福州市 鼓樓區 營跡路南側 恒力•創富中心 商業開發	652,600,000港元	100%	652,600,000港元
<b>第一類小計：</b>			<b>652,600,000港元</b>
<b>第二類：持作投資之物業權益</b>			
2. 中國 福建省 福州市 鼓樓區 五四路128號 恒力城 地庫1層、1至7樓 部分零售空間、 各類辦公室單位 及地庫2層至 4層停車位	2,382,500,000港元	95%	2,263,400,000港元
<b>第二類小計：</b>			<b>2,263,400,000港元</b>

**第三類：持作出售之物業權益**

3.	中國 福建省 福州市 鼓樓區 五四路128號 恒力城 各類住宅、辦公室單位 及停車位	931,600,000港元	95%	885,000,000港元
4.	中國 福建省 福州市 鼓樓區 觀風亭街6號 恒力·金融中心 各類辦公室單位及停車位	105,900,000港元	100%	105,900,000港元

**第三類小計：** **990,900,000港元**

**第四類：持有作自用之物業權益**

5.	香港 金鐘道89號 力寶中心第二座 34樓1室 辦公室	39,500,000港元	100%	39,500,000港元
6.	中國 福建省 福州市 鼓樓區 五四路128號 恒力城 40樓辦公室單位	43,590,000港元	95%	41,410,000港元

**第四類小計：** **80,910,000港元**

**第五類：擬收購之物業權益**

7.	中國	無商業價值
	福建省	
	福州市	
	鼓樓區	
	二環路北側及福飛路東側	
	一幅土地	

**第五類小計：** **無商業價值**

**總計：** **4,155,690,000港元** **3,987,810,000港元**



## 第一類：持有之發展中物業權益

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 二月二十八日 之資本值												
1. 中國福建省 福州市鼓樓 區營跡路南 側恒力·創 富中心商業 開發	據 貴集團告知，該物業將 開發為26層複合商業開發項 目，包括3層停車場、3層零 售墊樓及4至23層辦公室，規 劃總建築面積約為56,173.14 平方米，細分如下：	據 貴集團告 知，該物業目 前仍在建中。	652,600,000港元  貴集團應佔100% 權益：652,600,000 港元												
該物業位於 營跡路南 側，處於福 州市中央商 務區，可乘 坐公共交通 到達。	<table border="1"> <thead> <tr> <th>物業</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下停車場</td> <td>15,280.74</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>6,555.37</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>34,085.05</td> </tr> <tr> <td>其他附屬設施</td> <td>251.98</td> </tr> <tr> <td><b>規劃總計</b></td> <td><b><u>56,173.14</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	物業	總建築面積 (平方米)	地下停車場	15,280.74	零售	6,555.37	辦公室	34,085.05	其他附屬設施	251.98	<b>規劃總計</b>	<b><u>56,173.14</u></b>		
物業	總建築面積 (平方米)														
地下停車場	15,280.74														
零售	6,555.37														
辦公室	34,085.05														
其他附屬設施	251.98														
<b>規劃總計</b>	<b><u>56,173.14</u></b>														
	據知，開發預計於二零一三 年完成。														
	該物業乃按於二零一一年七 月十三日屆滿之國有土地使 用權證持有，用於商業用 途。														

附註：

a) 根據福州國有土地使用權出讓合同編號榕地合(2010)第48號(日期為二零一零年十一月一日)，物業所在地盤面積約6,875平方米之地盤之土地使用權，已授予福建恒力商務地產發展有限公司，以作商業之用，其代價為人民幣466,000,000元。福建恒力商務地產發展有限公司為 貴公司之附屬公司。 貴公司間接持有福建恒力商務地產發展有限公司100%之衡平法權益。

b) 根據以下國有土地使用權證，地盤面積總和約6,875平方米之地盤之土地使用權已授予 貴集團。

國有土地用權證編號	用途	地盤面積 (平方米)	到期日期
榕國用(2011) 第32432922171	商業	6,875	商業：二零一一年七月十三日

c) 據 貴公司告知，於估值日期，物業完工之估計未償建築成本約為人民幣220,000,000元，所產生建築成本約為人民幣87,000,000元。吾等認為，倘於估值日期經已完成開發後，建議發展項目的總開發價值將會為人民幣1,088,000,000元。

d) 已獲取或擬獲取之物業主要證書／批准概要如下：

	是否獲取
i. 國有土地使用權出讓合同	是
ii. 國有土地使用權證	是
iii. 福州房地產權證	不適用
iv. 建築用地規劃許可證	是
v. 建築工程規劃許可證	是
vi. 建築工程施工許可證	是
vii. 預售許可證	否
viii. 建築工程完工證明報告	否

e) 吾等獲提供廣東景達律師事務所編製之有關物業之法律意見，其中載有以下資料：

(i) 根據國有土地使用權出讓合同應付之代價已悉數支付。 貴集團已獲授國有土地使用權證，合法擁有該物業之土地使用權並有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處理該物業。

(ii) 貴集團已取得相關建築用地規劃許可證、建築工程規劃許可證及施工許可證。

- f) 於估值日期，因出售該等物業而可能產生之潛在稅務負債包括就出售物業獲得溢利徵收之25%企業所得稅、就於中國成立之 貴公司之相關附屬公司向 貴集團宣派之股息徵收之5%至10%預扣稅以及按30%至60%累進稅率就物業價值增值獲得收益徵收之土地增值稅，以及就銷售物業所得款項徵收營業稅及相關稅項5.65%。 貴公司告知，於二零一三年五月二十一日(即發行我們的估值報告前的最後實際可行日期)，該等物業擬作未來銷售用途。因此，相關稅務負債產生之可能性較高。

## 第二類：持作投資之物業權益

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 二月二十八日 之資本值								
2. 中國福建省 福州市鼓樓 區五四路128 號恒力城地 庫1層、1至7 樓部分零售 空間、各類 辦公室單位 及地庫2層至 4層停車位  該物業位於 福州市中央 商務區內五 四路主路， 可乘坐各種 公共交通到 達。	<p>該物業為住宅、商業及辦公室綜合大樓，包括一棟高層辦公樓、建於地庫1層、1至7樓商業空間平臺之上的三棟住宅樓連同地庫2層至4層的停車場，地盤面積約23,134平方米。</p> <p>該物業總建築面積約56,826.21平方米，不包括400個車位，細分如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>物業</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>55,042.34</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>1,783.87</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b><u>56,826.21</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業於二零一二年完工。</p> <p>該物業乃按於二零四四年八月二十九日、二零五四年八月二十九日及二零七四年八月二十九日屆滿之國有土地使用權證持有，分別用於商業、辦公室及住宅用途。</p>	物業	總建築面積 (平方米)	零售	55,042.34	辦公室	1,783.87	<b>總計</b>	<b><u>56,826.21</u></b>	<p>據 貴集團告知，部分零售空間已出租予北京王府井百貨(集團)股份有限公司，用於商業用途，租期為20年，於二零三二年五月三十一日屆滿。</p> <p>誠如 貴集團告知，該物業之其他部份已根據介乎兩至三年年期之租約租賃予租戶作辦公室用途及該物業之若干停車位亦已由 貴集團不時出租。</p> <p>有關該物業截至二零一三年二月二十八日止月份之總租金收入約為人民幣4,430,000元。</p>	<p>2,382,500,000港元</p> <p>貴集團應佔95%權益：</p> <p>2,263,400,000港元</p>
物業	總建築面積 (平方米)										
零售	55,042.34										
辦公室	1,783.87										
<b>總計</b>	<b><u>56,826.21</u></b>										

附註：

- a) 根據福州國有土地使用權出讓合同編號榕地合(1995)第25號(日期為一九九五年四月八日)，地盤(物業所在地盤面積約23,134平方米)之土地使用權，已授予福建中旅房地產開發有限公司，以作住宅、商業及寫字樓之用。福建中旅房地產開發有限公司為 貴公司之附屬公司。 貴公司間接持有福建中旅房地產開發有限公司95%之衡平法權益。
- b) 根據以下國有土地使用權證，地盤面積總和約23,134平方米之地盤之土地使用權已授予 貴集團。

國有土地用權證編號	用途	地盤面積 (平方米)	到期日期
榕國用(2006) 第3243320035	住宅、商業及 寫字樓	23,134	住宅：二零七四年八月二十九日 商業：二零四四年八月二十九日 寫字樓：二零五四年八月二十九日

- c) 根據福州市房地產管理局簽發之商品房預售許可證，部分標的開發已獲准預售。詳情載列如下：

預售許可證	總面積 (平方米)	簽發日期	樓宇用途
榕房許字第(2009) 2740	31,288	二零一三年一月二十三日	辦公室
榕房許字第(2009) 2739	35,172	二零一二年八月二十二日	住宅
榕房許字第(2009) 2738	52,785	二零一二年八月二十二日	住宅
榕房許字第(2009) 2745	39,054	二零一二年九月十三日	商業停車場
榕房許字第(2010) 3131	46,643	二零一二年八月二十二日	商業
<b>總計：</b>	<b>204,942</b>		

d) 已獲取或擬獲取之物業主要證書／批准概要如下：

	是否獲取
i. 國有土地使用權出讓合同	是
ii. 國有土地使用權證	是
iii. 福州房地產權證	不適用
iv. 建築用地規劃許可證	是
v. 建築工程規劃許可證	是
vi. 建築工程施工許可證	是
vii. 預售許可證	是
viii. 建築工程完工證明報告	是

e) 吾等獲提供廣東景達律師事務所編製之有關物業之法律意見，其中載有以下資料：

- (i) 根據國有土地使用權出讓合同應付之代價已悉數支付。貴集團已獲授國有土地使用權證，並合法擁有該物業之土地使用權。
- (ii) 貴集團已通過相關中國部門取得該物業之預售許可證，並有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處理該物業，惟該物業已預售之部分除外及須受買賣協議所約束。

f) 於估值日期，因出售該等物業而可能產生之潛在稅務負債包括就出售物業獲得溢利徵收之25%企業所得稅、就於中國成立之 貴公司之相關附屬公司向 貴集團宣派之股息徵收之5%預扣稅以及按30%至60%累進稅率就物業價值增值獲得收益徵收之土地增值稅，以及就銷售物業所得款項徵收營業稅及相關稅項5.65%。 貴公司告知，於二零一三年五月二十一日（即發行我們的估值報告前的最後實際可行日期），該等物業作為長期投資持有，以賺取租金收入，且無意出售該等物業。因此，該等稅務負債產生之可能性微小。

## 第三類：持作出售之物業權益

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 二月二十八日 之資本值								
3. 中國福建省 福州市鼓樓 區五四路128 號恒力城各 類住宅、辦 公室單位及 停車位	該物業為住宅、商業及辦公室綜合大樓，包括一棟高層辦公樓、建於地庫1層、1至7樓商業空間平台之上的三棟住宅樓連同地庫2層至4層的停車場，地盤面積約23,134平方米。	據 貴集團告知，部分住宅、辦公室及停車位由 貴集團預售，其餘部分空置。	931,600,000港元  貴集團應佔95% 權益：885,000,0000 港元								
該物業位於 福州市中央 商務區內五 四路主路， 可乘坐各種 公共交通到 達。	該物業總建築面積約 24,162.46平方米，不包括185 個車位，細分如下：	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="480 1064 544 1098">物業</th> <th data-bbox="703 1064 874 1140">總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="480 1187 544 1221">住宅</td> <td data-bbox="746 1187 874 1221">11,772.96</td> </tr> <tr> <td data-bbox="480 1225 576 1259">辦公室</td> <td data-bbox="746 1225 874 1259">12,389.50</td> </tr> <tr> <td data-bbox="480 1306 544 1340"><b>總計</b></td> <td data-bbox="746 1306 874 1340"><b><u>24,162.46</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	物業	總建築面積 (平方米)	住宅	11,772.96	辦公室	12,389.50	<b>總計</b>	<b><u>24,162.46</u></b>	
物業	總建築面積 (平方米)										
住宅	11,772.96										
辦公室	12,389.50										
<b>總計</b>	<b><u>24,162.46</u></b>										
	該物業於二零一二年完工。										
	該物業乃按於二零四四年八月二十九日、二零五四年八月二十九日及二零七四年八月二十九日屆滿之國有土地使用權證持有，分別用於商業、辦公室及住宅用途。										

附註：

a) 根據福州國有土地使用權出讓合同編號榕地合(1995)第25號(日期為一九九五年四月八日)，地盤(物業所在地盤面積約23,134平方米)之土地使用權，已授予福建中旅房地產開發有限公司，以作住宅、商業及寫字樓之用。福建中旅房地產開發有限公司為 貴公司之附屬公司。 貴公司間接持有福建中旅房地產開發有限公司95%之衡平法權益。

b) 根據以下國有土地使用權證，地盤面積總和約23,134平方米之地盤之土地使用權已授予 貴集團。

國有土地用權證編號	用途	地盤面積 (平方米)	到期日期
榕國用(2006) 第3243320035	住宅、商業及 寫字樓	23,134	住宅：二零七四年八月二十九日 商業：二零四四年八月二十九日 寫字樓：二零五四年八月二十九日

c) 根據福州市房地產管理局簽發之商品房預售許可證，部分標的物業已獲准預售。詳情載列如下：

預售許可證	總面積 (平方米)	簽發日期	樓宇用途
榕房許字第(2009) 2740	31,288	二零一三年一月二十三日	辦公室
榕房許字第(2009) 2739	35,172	二零一二年八月二十二日	住宅
榕房許字第(2009) 2738	52,785	二零一二年八月二十二日	住宅
榕房許字第(2009) 2745	39,054	二零一二年九月十三日	商業 停車場
榕房許字第(2010) 3131	46,643	二零一二年八月二十二日	商業
<b>總計：</b>	<b>204,942</b>		

d) 據 貴集團告知，總建築面積約3,254.18平方米之辦公室單位、總建築面積約5,511.38平方米之住宅單位及41個停車位受多項買賣協議規限，總代價約人民幣268,034,028元。上述市值包括受買賣協議規限之物業部分。



e) 已獲取或擬獲取之物業主要證書／批准概要如下。

	是否獲取
i. 國有土地使用權出讓合同	是
ii. 國有土地使用權證	是
iii. 福州房地產權證	不適用
iv. 建築用地規劃許可證	是
v. 建築工程規劃許可證	是
vi. 建築工程施工許可證	是
vii. 預售許可證	是
viii. 建築工程完工證明報告	是

f) 吾等獲提供廣東景達律師事務所編製之有關物業之法律意見，其中載有以下資料：

- (i) 根據國有土地使用權出讓合同應付之代價已悉數支付。貴集團已獲授國有土地使用權證，並合法擁有該物業之土地使用權。
- (ii) 貴集團已通過相關中國部門取得該物業之預售許可證，並有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處理該物業，惟該物業已預售之部分除外及須受買賣協議所約束。

g) 於估值日期，因出售該等物業而可能產生之潛在稅務負債包括就出售物業獲得溢利徵收之25%企業所得稅、就於中國成立之貴公司之相關附屬公司向貴集團宣派之股息徵收之5%預扣稅以及按30%至60%累進稅率就物業價值增值獲得收益徵收之土地增值稅，以及就銷售物業所得款項徵收營業稅及相關稅項5.65%。貴公司告知，於二零一三年五月二十一日（即發行我們的估值報告前的最後實際可行日期），該等物業擬作未來銷售用途。因此，將相關稅務負債產生之可能性較高。

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 二月二十八日 之資本值
<p>4. 中國福建省 福州市鼓樓 區觀風亭街6 號恒力·金 融中心各類 辦公室單位 及停車位</p> <p>該物業位於 觀風亭街， 接連湖東 路，湖東路 位於福州市 中央商務 區，可乘坐 公共交通到 達。</p>	<p>該物業位於商業開發區，包 括3層地庫停車場、5層零售 平台及20層辦公室空間。</p> <p>該物業總建築面積約2,281.57 平方米，有59個停車位。據 貴集團告知，該物業已於二 零一二年完工。</p> <p>該物業乃按於二零四九年十 二月二十一日及二零五九年 十二月二十一日屆滿之國有 土地使用權證持有，分別用 於商業、辦公室及停車用 途。</p>	<p>據 貴集團告 知，所有辦公 室空間及部分 停車場已預 售。其餘停車 空間目前空 置。</p>	<p>105,900,000港元</p> <p>貴集團應佔100% 權益：105,900,000 港元</p>

附註：

- a) 根據福州國有土地使用權出讓合同編號榕地合(2008)第3號(日期為二零零八年四月一日)，地盤(物業所在地盤面積約6,035.4平方米)之土地使用權，已授予福建恒力房地產發展有限公司，以作商業、寫字樓及停車場之用，其代價為人民幣278,000,000元。整個項目之承建成本為人民幣304,000,000元。福建恒力房地產發展有限公司為 貴公司之附屬公司。 貴公司間接持有福建恒力房地產發展有限公司100%之衡平法權益。
- b) 根據以下國有土地使用權證，地盤面積總和約6,035.4平方米之地盤之土地使用權已授予 貴集團。

國有土地用權證編號	用途	地盤面積 (平方米)	到期日期
榕國用(2010) 第32333100007	住宅、商業及 寫字樓	6,035.4	商業：二零四九年十二月二十一日 寫字樓：二零五九年十二月二十一日 停車場：二零五九年十二月二十一日

- c) 根據福州市房地產管理局簽發之商品房預售許可證，標的開發已獲准預售。詳情如下：

預售許可證	總面積 (平方米)	簽發日期	樓宇用途
榕房許字第(2011) 3343	43,693	二零一一年十月十日	商業辦公室停車場
<b>總計：</b>	<b>43,693</b>		

- d) 據 貴集團告知，總建築面積約2,281.57平方米之辦公室單位及21個停車位受多項買賣協議規限，總代價約人民幣66,217,812元。上述市值包括受買賣協議規限之物業部分。於二零一三年二月二十八日，僅有38個停車位仍未出售。

e) 已獲取或擬獲取之物業主要證書／批准概要如下：

	是否獲取
i. 國有土地使用權出讓合同	是
ii. 國有土地使用權證	是
iii. 福州房地產權證	不適用
iv. 建築用地規劃許可證	是
v. 建築工程規劃許可證	是
vi. 建築工程施工許可證	是
vii. 預售許可證	是
viii. 建築工程完工證明報告	是

f) 吾等獲提供廣東景達律師事務所編製之有關物業之法律意見，其中載有以下資料：

- (i) 根據國有土地使用權出讓合同應付之代價已悉數支付。貴集團已獲授國有土地使用權證，並合法擁有該物業之土地使用權。
- (ii) 謹請留意，於二零一三年二月二十八日估值當日，國有土地使用權證已到期。貴集團現正重續土地使用權文件，並經福州當地政府允許延期更新相關土地使用權文件。因此，該物業之土地使用權現時尚未終止。
- (iii) 貴集團已通過相關中國部門取得該物業之預售許可證，並有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處理該物業，惟該物業已預售之部分除外及須受買賣協議所約束。

g) 於估值日期，因出售該等物業而可能產生之潛在稅務負債包括就出售物業獲得溢利徵收之25%企業所得稅、就於中國成立之貴公司之相關附屬公司向貴集團宣派之股息徵收之5%至10%預扣稅以及按30%至60%累進稅率就物業價值增值獲得收益徵收之土地增值稅，以及就銷售物業所得款項徵收營業稅及相關稅項5.65%。貴公司告知，於二零一三年五月二十一日（即發行我們的估值報告前的最後實際可行日期），該等物業擬作未來銷售用途。因此，相關稅務負債產生之可能性較高。

## 第四類：持有作自用之物業權益

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 二月二十八日 之資本值
5. 香港金鐘道 89號力寶中 心第二座34 樓1室辦公室	該物業位包括一棟36層辦公 樓之辦公單位，建於4層商業 平台之上，於一九八七年完 工。	據 貴集團告 知，該物業目 前由 貴集團 佔用。	39,500,000港元  貴集團應佔100% 權益：39,500,000港 元
內地段第 8615號 102,750份之 1,290份中 1,000份之104 份。	該物業可售面積約1,180平方 英尺。  該物業乃按UB11720號售樓 條件持有，自一九八四年二 月十五日開始為期75年，可 再續期75年。應付政府租金 為每年1,000港元。		
該物業位於 港島中心 區，接連皇 后大道，可 達成地鐵及 各類巴士路 線到達。			

## 附註：

- a) 根據日期為一九九八年六月一日之註冊摘要編號UB7505639，該物業之註冊擁有人為大隆實業集團有限公司。大隆實業集團有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
- b) 該物業受限於：
- i. 日期為一九八八年八月三十一日之大廈公契，註冊摘要編號為UB3824584；
  - ii. 日期為一九八八年八月三十一日及一九八八年九月八日之合格證書，摘要編號分別為UB3824585及UB3832333。
  - iii. 日期為一九九一年六月二十七日之補充大廈公契及計劃，摘要編號為UB4877936；
  - iv. 日期為一九九三年十一月一日之附屬公契及計劃，摘要編號為UB5856470；
  - v. 日期為一九九八年六月一日之抵押，以集友銀行有限公司為受益人，以擔保一般銀行融資，摘要編號為UB7505640。

- c) 該物業位於當區分區計劃大綱圖下之「商業」地帶。
- d) 於估值日期，因出售該物業而可能在香港產生之潛在稅務負債為就出售該物業產生之有關應課稅溢利16.5%之利得稅及按1.5%至8.5%累進稅率參照該物業市值課稅之印花稅。然而，貴公司確認，該物業乃按長期投資持有，故利得稅負債產生之可能性微小。該物業將轉讓予出售集團(定義見下文)之成員公司以作為貴公司出售其於若干附屬公司(「出售集團」)之權益之一項條件，故此，按買賣協議將就轉讓收取印花稅。於估值日期，市值為39,500,000港元之物業之從價印花稅適用稅率為8.5%。

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 二月二十八日 之資本值
<p>6. 中國福建省 福州市鼓樓 區五四路128 號恒力城40 樓辦公室單 位</p> <p>該物業福州 市中央商務 區五四路主 路，可乘坐 各種公共交 通到達。</p>	<p>該物業為一間位於恒力城高層辦公室樓宇40樓之辦公室單位，恒力城乃住宅、商業及辦公室綜合樓宇，佔地面積約23,134平方米。</p> <p>該物業總建築面積約988.15平方米。</p> <p>該物業於二零一二年完工。</p> <p>該物業乃按於二零四四年八月二十九日、二零五四年八月二十九日及二零七四年八月二十九日屆滿之福州房地產權證持有，分別用於商業、辦公室及住宅用途。</p>	<p>據 貴集團告知，該物業目前由 貴集團作為辦公室估用。</p>	<p>43,590,000港元</p> <p>貴集團應佔95%權益：41,410,000港元</p>

附註：

a) 根據以下福州國有土地使用權出讓合同編號榕地合(1995)第25號(日期為一九九五年四月八日)，物業所在地盤面積約23,134平方米之地盤之土地使用權，已授予福建中旅房地產開發有限公司，以作住宅、商業及寫字樓之用。福建中旅房地產開發有限公司為 貴公司之附屬公司。 貴公司間接持有福建中旅房地產開發有限公司95%之衡平法權益。

b) 根據以下國有土地使用權證，地盤面積總和約23,134平方米之地盤之土地使用權已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	用途	地盤面積 (平方米)	到期日期
榕國用(2006) 第3243320035	住宅、商業及 寫字樓	23,134	住宅：二零七四年八月二十九日 商業：二零四四年八月二十九日 寫字樓：二零五四年八月二十九日

c) 吾等獲提供廣東景達律師事務所編製之有關物業之法律意見，其中載有以下資料：

(i) 根據國有土地使用權出讓合同應付之代價已悉數支付。

(ii) 貴集團已通過相關中國部門取得該物業之預售許可證，並有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處理該物業，惟該物業已預售之部分除外及須受買賣協議所約束。

d) 於估值日期，因出售該等物業而可能產生之潛在稅務負債包括就出售物業獲得溢利徵收之25%企業所得稅、就於中國成立之 貴公司之相關附屬公司向 貴集團宣派之股息徵收之5%預扣稅以及按30%至60%累進稅率就物業價值增值獲得收益徵收之土地增值稅，以及就銷售物業所得款項徵收營業稅及相關稅項5.65%。 貴公司告知，於二零一三年五月二十一日(即發行我們的估值報告前的最後實際可行日期)，該等物業以擁有人佔用方式持有，且無意出售該等物業。因此，該等稅務負債產生之可能性微小。



## 第五類：擬收購之物業權益

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 二月二十八日 之資本值
7. 中國福建省 福州市鼓樓 區二環路北 側及福飛路 東側一幅土 地  該物業位於福 州市商務區 內，可乘坐各 種公共交通到 達。	該物業佔地面積約42,125平 方米。  據 貴集團告知，該物業已 根據合同授予 貴公司，然 而，尚未獲得土地使用權 證。	據 貴集團告 知，該物業目 前空置。	無商業價值

附註：

- a) 根據日期為二零一一年三月二十四日編號為榕地合(2011) 009之國有土地使用權出讓合同，用於商業及住宅用途之約42,125平方米地盤之土地使用權，已授予福建恒力博納廣場發展有限公司，其代價為人民幣1,200,000,000元，其中 貴公司已支付人民幣600,000,000元。 貴公司間接持有福建恒力博納廣場發展有限公司70%之衡平法權益，編號為榕地合(2011) 009之國有土地使用權出讓合同之主要條款及條件載列如下：

地段編號	: 2011-08
地盤面積	: 42,125平方米
土地用途	: 商業及住宅
土地使用期	: 商業：自向 貴公司移交之日起計40年 住宅：自向 貴公司移交之日起計70年
建築密度	: 不超過35%
容積率	: 不超過4.8
綠化率	: 超過25%
建築高度	: 低於120米

- b) 由於土地溢價尚未償還、開發計劃尚待提交且無獲授所有權證書，因此該物業目前處於在建中亦不可能立即開發。
- c) 由於尚未向 貴集團授予相關土地使用權，因此吾等將該物業列為無商業價值。
- d) 已獲取或擬獲取之物業主要證書／批准概要如下：

	是否獲取
i 國有土地使用權出讓合同	是
ii 福州房地產權證	否
iii 建築用地規劃許可證	否
iv 建築工程規劃許可證	否
v 建築工程施工許可證	否
vi 預售許可證	否
vii 建築工程完工證明報告	否

- e) 吾等獲提供廣東景達律師事務所編製之有關物業之法律意見，其中載有以下資料：
- (i) 於二零一三年二月二十八日估值當日，福州當地政府尚未就該物業完成拆遷工作，且尚未向 貴集團移交該物業。支付第二期代價之要求尚未達成。因此， 貴集團尚未悉數結付土地收購之未支付費用，及由於其未獲授土地使用權證，故尚未取得該物業之土地使用權。 貴集團於估值日期已支付國有土地使用權出讓合同項下應付總代價之50% (即人民幣600,000,000元)。
  - (ii) 假設應付總代價之餘下50%將予支付及結算，前提為該物業之拆遷工作已由福州當地政府完成。

## 1. 責任聲明

本通函包括根據上市規則及收購守則提供之詳情，以提供有關本公司之資料。

董事共同及個別對本通函所載資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所知，本通函中所表達之意見乃經審慎周詳考慮後作出，並無其他事實未載於本通函，而其遺漏將導致本通函中任何陳述構成誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及主要行政人員

於最後實際可行日期，董事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、相關股份及債權證中擁有之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、本公司根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指之登記冊內之權益，或根據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如下：

#### 於本公司股份及相關股份之權益

董事姓名	好倉/淡倉	身份/權益性質	於本公司股份及相關股份之權益	佔本公司已發行股本之概約百分比
陳長偉先生	好倉	實益擁有人及 由受控制法團持有 (附註1)	1,582,163,507	67.24%
	好倉	配偶權益 (附註1及2)	12,346,000	0.53%
	好倉	實益擁有人 (附註3)	5,389,221,556	229.04%
	淡倉	實益擁有人及 由受控制法團持有 (附註1)	1,856,341,956	78.90%
	淡倉	實益擁有人 (附註3)	625,748,502	26.59%
陳冬雪 (附註4)	好倉	實益擁有人	43,774,000	1.86%

## 於本公司債權證之權益

董事姓名	好倉／淡倉	身份／權益性質	本公司 債權證之金額
陳長偉先生	好倉	實益擁有人 (附註3)	1,800,000,000港元
	淡倉	實益擁有人 (附註3)	209,000,000港元

## 附註：

- (1) 於最後實際可行日期，陳先生被視為擁有(a)1,594,509,507股股份之好倉，其中(i) 14,894,000股股份由陳先生直接持有，(ii) 172,000,000股股份由Ever Good以信託方式為其持有；(iii) 1,395,269,507股股份由Ever Good實益擁有，及(iv) 12,346,000股股份由其配偶陳太太作為實益擁有人持有及(b) 1,856,341,956股股份之淡倉。
- (2) 陳太太為陳先生之配偶及陳女士之兄嫂。
- (3) 於最後實際可行日期，陳先生持有未償還本金總額為1,800,000,000港元之可換股債券，可按每股0.334港元之價格轉換為股份。根據買賣協議，陳先生已同意向萬達商業地產及要約人出售(其中包括)本金額為209,000,000港元之可換股債券。可換股債券以質押Amazing Wise股本中一股已發行股份(即於最後實際可行日期全部已發行股本之1%)作抵押。
- (4) 陳女士為陳先生之妹妹。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員並無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有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或淡倉、本公司根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指之登記冊內之權益或淡倉，或根據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。

## (b) 主要股東

於最後實際可行日期，就本公司所知，以下人士（本公司董事及主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中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，或直接或間接擁有附有權利可在任何情況於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益：

姓名	好倉／淡倉	身份／權益性質	於本公司股份及 相關股份之權益	佔本公司已發行股 本之概約百分比
陳双妮女士	好倉	實益權益	12,346,000	0.53%
	好倉	配偶權益 (附註1)	1,582,163,507	67.24%
	好倉	配偶權益 (附註1)	5,389,221,556	229.04%
	淡倉	配偶權益 (附註1)	1,856,341,956	78.90%
	淡倉	配偶權益 (附註1)	625,748,502	26.59%
Ever Good Luck Limited (附註2)	好倉	實益權益	1,395,269,507	59.30%
Ever Good Luck Limited	淡倉	實益權益	1,338,453,945	56.88%
Glories Structure Limited (附註3)	好倉	實益權益	170,000,000	7.23%
王健林先生	好倉	由受控制法團持有	2,482,090,458	105.49%
大連合興投資 有限公司	好倉	由受控制法團持有	2,482,090,458	105.49%
大連萬達集團股份 有限公司	好倉	由受控制法團持有	2,482,090,458	105.49%

姓名	好倉/淡倉	身份/權益性質	股份權益	佔本公司已發行股本之概約百分比
大連萬達商業地產股份有限公司	好倉	由受控制法團持有	2,482,090,458	105.49%
萬達商業地產(香港)有限公司	好倉	實益權益	2,482,090,458	105.49%

附註：

- (1) 陳太太為陳先生之配偶。因此，陳太太被視為於陳先生擁有權益之本公司股份及相關股份中擁有權益。包括有關本節(a)部分所披露陳先生所持可換股債券之本公司之相關股份。
- (2) Ever Good之全部已發行股本由陳先生最終擁有，陳先生為Ever Good之惟一董事。
- (3) Glories Structure Limited為一家於英屬處女群島註冊成立之公司。

### 3. 購股權計劃

本公司之購股權計劃(「該計劃」)已根據於二零零二年五月十五日通過之決議案獲採納，主要目之為向董事及合資格僱員提供獎勵。根據該計劃，董事會可向合資格僱員(包括董事及本公司附屬公司之董事)授出購股權，以供認購股份。根據該計劃可能授出之購股權所涉及之股份總數不得超過本公司不時已發行股份之30%。於最後實際可行日期，並無尚未行使購股權。該計劃之計劃期間為自採納日期(即二零零二年五月十五日)起計為期十年。該計劃已到期。

### 4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，任何董事並無與本集團任何成員公司訂立現有或建議服務合約(不包括已屆滿合約或本集團該成員公司釐定於一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)而終止之合約)。

## 5. 董事於資產及合約之權益

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，並無董事於任何資產中擁有任何直接或間接權益。自二零一二年十二月三十一日（即本集團最近刊發之經審核財務報表之編製日期）起，該等資產已由本集團任何成員公司收購或出售或租賃予本集團任何成員公司，或擬由本公司任何成員公司收購或出售或租賃予本集團任何成員公司。

本公司與一家由陳先生控制的公司訂立貸款協議，據此一家由陳先生控制的公司向本集團提供貸款融資。於最後實際可行日期，本集團擁有來自一家由陳先生控制的公司之未償還借款約200,400,000港元。該借款無抵押及年利率為15%。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，並無任何董事直接或間接於其中擁有重大權益，及與本集團業務有重大關係之合約或安排。

## 6. 董事於競爭性業務之權益

於最後實際可行日期，並無董事或其各自聯繫人於任何與本集團業務存在或可能存在競爭之業務中擁有任何權益（倘相關董事為本公司控股股東，則有關權益須根據上市規則第8.10條披露）。

## 7. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內截至最後實際可行日期訂立之重大或可能重大之合約（並非於本集團一般業務過程中訂立）：

- (a) 出售協議；
- (b) 股東協議；及
- (c) 本公司與陳先生就購回本金額為356,000,000港元之可換股債券於二零一一年十一月二十一日訂立之協議。

## 8. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司並無涉及任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未完結或面臨有威脅之重大訴訟或索償。



## 9. 專家資格及同意書

以下為向我們提供本通函所載意見或建議之專家資格：

名稱	資格
世邦魏理仕有限公司	獨立物業估值師
畢馬威會計師事務所	執業會計師
普頓資本有限公司	一家可從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)及第6類(企業融資顧問)受規管活動之持牌法團
廣東景達律師事務所	中國法律顧問

世邦魏理仕有限公司、畢馬威會計師事務所、普頓資本有限公司及廣東景達律師事務所已就刊發本通函發出書面同意，同意按本通函所載之各自形式及涵義轉載其報告、函件或意見(視情況而定)及提述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，世邦魏理仕有限公司、畢馬威會計師事務所、普頓資本有限公司及廣東景達律師事務所並無於本公司或本集團任何成員公司之任何股份中擁有任何權益，亦無任何權利(不論是否可依法執行)認購或提名任何人士認購本公司或本集團任何成員公司之任何股份。

於最後實際可行日期，世邦魏理仕有限公司、畢馬威會計師事務所、普頓資本有限公司及廣東景達律師事務所並無於任何資產中擁有直接或間接權益。自二零一二年十二月三十一日(即本集團最近刊發之經審核財務報表之編製日期)起，該等資產已由本集團任何成員公司收購或出售或租賃予本集團任何成員公司，或擬由本公司任何成員公司收購或出售或租賃予本集團任何成員公司。

## 10. 備查文件

以下文件之副本自本通函日期起直至二零一三年六月七日(包括該日)(即本通函日期起不遲於十四日)內之任何營業日之一般營業時間在本公司香港主要營業地點(地址為香港金鐘道89號力寶中心二座3401室)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止財政年度之年報；

- (c) 本附錄七「7.重大合約」分節所述合約；
- (d) 恒力城租賃協議；
- (e) 恒力城物業管理協議；
- (f) 獨立董事委員會之推薦意見函件，全文載於本通函；
- (g) 獨立財務顧問之意見函件，全文載於本通函；
- (h) 畢馬威會計師事務所就出售集團於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之過往財務資料編製之審閱報告，全文載於本通函附錄三A部份；
- (i) 畢馬威會計師事務所就Amazing Wise集團於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之過往財務資料編製之審閱報告，全文載於本通函附錄三B部份；
- (j) 畢馬威會計師事務所就餘下集團未經審核備考財務資料所作會計師報告，全文載於本通函附錄五；
- (k) 世邦魏理仕有限公司就該等物業編製之物業估值報告，全文載於本通函附錄六第III節；
- (l) 廣東景達律師事務所編製之法律意見；
- (m) 本附錄七「9.專家資格及同意書」分節所述書面同意；及
- (n) 本通函。

## 11. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。
- (b) 本公司之在香港之總部及主要營業地點為香港金鐘道89號力寶中心二座34樓3401室。
- (c) 本公司之主要證券登記及過戶處Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited地址為26 Burnaby Street, Hamilton, HM 11 Bermuda。

- (d) 本公司香港股份過戶登記分處及過戶辦事處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。彼為英國特許公認會計師協會、香港會計師公會、英國特許秘書及行政人員協會及香港特許秘書公會資深會員。彼亦為香港證券專業學會會員。
- (f) 倘本通函之中文版與英文版存在歧義，應以英文版為準。

---

## 股東特別大會通告

---



恒力商業地產(集團)有限公司

**HENGLI COMMERCIAL PROPERTIES (GROUP) LIMITED**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：169)

茲通告恒力商業地產(集團)有限公司(「本公司」)謹訂於二零一三年六月十七日上午九時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店7樓景雅廳舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過下列第1及2項決議案為普通決議案(不論有否修訂)及下列第3項決議案為特別決議案：

### 普通決議案

1. 「**動議**謹此批准本公司訂立日期為二零一三年三月二十日之出售協議及股東協議(協議副本已送交大會並經大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之相關交易(本公司日期為二零一三年五月二十四日之通函所界定之詞彙如用於本決議案，具有相同涵義)。」
2. 「**動議**謹此批准福建中旅所訂立日期為二零一三年五月二十一日之恒力城租賃協議(其副本已送交大會並經大會主席簡簽以資識別)；及物業管理所訂立日期為二零一三年五月二十一日之恒力城物業管理協議(其副本已送交大會並經大會主席簡簽以資識別)，以及據其項下擬進行之相關交易(本公司日期為二零一三年五月二十四日之通函所界定之詞彙如用於本決議案，具有相同涵義)。」

---

# 股東特別大會通告

---

## 特別決議案

3. 「**動議**以(i)買賣協議完成；及(ii)百慕達公司註冊處批准使用建議名稱「Wanda Commercial Properties (Group) Co., Limited」及建議第二名稱「万达商业地产(集团)有限公司」為前提及先決條件，本公司名稱將由「Hengli Commercial Properties (Group) Limited」變更為「Wanda Commercial Properties (Group) Co., Limited」及採納「万达商业地产(集团)有限公司」作為本公司之新第二名稱以取代「恒力商業地產(集團)有限公司」，自本公司新名稱及新第二名稱列入百慕達公司註冊處保存之登記冊當日起生效，並**動議**授權任何一名董事於彼等認為就實施前述變更公司名稱及採納第二名稱或使其生效而言屬必要及權宜之情況下採取一切有關行動、行為及事宜及簽訂一切有關文件(本公司日期為二零一三年五月二十四日之通函所界定之詞彙如用於本決議案，具有相同涵義)。」

承董事會命  
主席  
陳長偉

香港，二零一三年五月二十四日

附註:

- (1) 凡有權出席上述通告所召開之大會及於會上(或其任何續會)投票之股東，均有權委派一位代表代其出席大會，並於以投票方式表決時投票。持有兩股或以上股份之股東有權委任一位以上代表，受委代表毋須為本公司股東，但必須親身出席以代表股東。填妥及交回代表委任文件並不妨礙股東親身出席大會(或其任何續會)並於會上投票。
- (2) 如屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一位該等人士均可親身或委派受委代表於大會上(或其任何續會)就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一位該等聯名持有人親身或委派受委代表出席大會(或其任何續會)，則僅於本公司股東名冊內就有關股份排名首位之聯名股東(或其受委代表)方有權就有關股份投票。
- (3) 具指定格式之代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或該等授權書或授權文件之核證副本須盡快且無論如何不遲於大會或其任何續會指定舉行時間前48小時送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
- (4) 於二零一三年六月十七日名列本公司股東名冊之股東有權出席大會。為符合出席大會之資格，所有轉讓文件連同有關股票必須不遲於二零一三年六月十三日下午四時三十分，送交本公司之香港證券登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。