

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

新加坡證券交易所有限公司概不對本公告內作出的任何陳述、載列的任何報告或發表的任何意見的準確性承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購中國新城鎮發展有限公司的證券之邀請或要約。



**CHINA NEW TOWN DEVELOPMENT
COMPANY LIMITED**
中國新城鎮發展有限公司

(於英屬維京群島法律下註冊成立的
股份有限責任公司)

香港股票編號: 1278
新加坡股票編號: D4N.si



**CHINA DEVELOPMENT BANK
INTERNATIONAL HOLDINGS
LIMITED**
國開國際控股有限公司

(註冊成立於香港的有限責任公司)

聯合公告

- (1) 認購新發行股份及申請清洗豁免，
 - (2) 建議增加本公司最高獲授權發行股份數目，
並因此修改公司章程及大綱
 - (3) 出售剝離資產
- (於香港上市規則下構成非常重大出售事項及關連交易
於新加坡上市手冊下構成重大交易及利益人交易
及於香港收購守則下構成特殊交易)

及

- (4) 終止與 Zennon 及新世界策略之討論

本公司之財務顧問



渣打銀行(香港)有限公司

國開國際之財務顧問



中國國際金融香港證券有限公司

國開國際股份認購

於 2013 年 10 月 10 日，本公司、國開國際及上置控股簽訂了國開國際股份認購協議，國開國際同意根據協議中的條款和條件以每股港幣 0.27 元認購國開國際認購股份（即 5,347,921,071 股新發行公司股份）；

國開國際認購股份約為本公司於股份認購協議日已發行總股數的 118.89%及約為本公司在股份認購交易後擴大總股數的 54.32%（假設於國開國際股份認購協議日與國開國際股份認購完成日之間除因國開國際股份認購而發行的股份外概無總發行股數的變化）。

國開國際認購股份之發行乃取決於公司獨立股東於特別股東大會投票表決批准。

本公司將分別向香港聯交所及新加坡交易所就國開國際認購股份的掛牌及買賣許可提呈申請。

建議增加本公司最高獲授權發行股份數目，並因此修改公司章程及大綱

於本公告刊發日期，本公司於公司章程及大綱下之最高獲授權發行股份數目均為 10,000,000,000 股。為國開國際股份認購完成後的將來需求考慮，董事會建議將本公司最高獲授權發行股份數目由 10,000,000,000 股增加至 20,000,000,000 股並修改公司章程及大綱以反映此增加。前述建議增加本公司最高獲授權發行股份數目並因此修改公司章程及大綱的事項取決於新加坡交易所的批准及公司股東於特別股東大會以投票表決方式批准。

資產剝離交易

於 2013 年 10 月 10 日，本公司及上置控股簽訂了剝離主協議。根據協議，以人民幣 2,069,832,594 元（即折合約港幣 2,622,477,897 元）的總代價（可予調整），本公司有條件地同意出售或促成出售，及上置控股有條件地同意購入或促成購

入，本公司的剝離資產，及安排清償其貸款。該代價須於國開國際股份認購完成日期之後的 24 個月內分 5 個階段全部以現金清付。

資產剝離交易乃取決於獨立股東於特別股東大會的表決批准。

作為國開國際認購交易的先決條件，施建先生於 2013 年 10 月 10 日向本公司就資產剝離交易訂立了一份擔保契約，並據此施建先生無條件地及不可撤回地向本公司及其承繼方、承讓方及受讓方擔保上置控股的妥善及準時履行其於剝離主協議下之義務，以及其根據剝離主協議所簽訂的所有協議。

收購守則之下的含義及申請清洗豁免及特殊交易許可

於國開國際認購完成後，國開國際及其一致行動人士將約持有因國開國際認購交易而擴大的總發行股份數目之 54.32%（假設於國開國際股份認購協議日與國開國際股份認購交易完成日之間除因國開國際股份認購交易而發行的公司股份外概無已發行公司股份總數的變化）。因此，在沒有清洗豁免的情況下，國開國際及其一致行動人士有責任根據香港收購守則第 26 條及新加坡收購守則第 14 條向除了國開國際認購交易中發行及分配的股份及其他證券以外、未被之擁有或同意被之收購的公司股份及其他證券提出強制性收購要約。

國開國際將分別向執行人員及新加坡證監會按香港收購守則第 26 條有關豁免事宜之註釋 1 及新加坡收購守則第 14 條有關豁免事宜之註釋 1 提出清洗豁免的申請。如獲授予清洗豁免，則須取決於獨立股東於特別股東大會中以投票表決的方式批准。

由於資產剝離交易並不具備可延伸至全體公司股東的可行性，因此資產剝離交易於香港收購守則第 25 條下構成特殊交易，因而必須取決於獲得執行人員就有關特殊交易所授之許可。本公司已向執行人員就簽訂剝離主協議及執行據之所擬進行交易申請許可。本公司亦將向新加坡證監會就新加坡收購守則第 10 條於資產剝離交易之適用性取得裁決結果，並在適用情況下，本公司將向新加坡證監會申請特殊交易之許可。

倘獲執行人員授予其就特殊交易之許可，將取決於(a)獨立財務顧問發表意見認同剝離主協議的條款乃公平及合理；及(b)獨立股東於特別股東大會就剝離主協議及據之所擬進行交易表決批准。倘在適用情況下獲新加坡證監會授予其就特殊交易之許可，將取決於新加坡獨立財務顧問發表意見認同剝離主協議的條款乃公

平及合理。

上市規則的含義

由於適用於資產剝離交易的其中一個百份比率測試（根據香港上市規則第 14.07 條定義所計算）超過 75%，資產剝離交易對公司而言於香港上市規則下構成一非常重大出售事項。根據新加坡上市手冊第 1006 條所計算的相對數值，剝離交易於新加坡上市手冊第 10 章下構成一重大交易。此外，由於上置控股現乃本公司的控制性股東並持有約 32.64% 的已發行公司股份總數，上置控股於香港上市規則 14A 之下被視為本公司的關連人士及於新加坡上市手冊下視為利益人士，而資產剝離交易對於本公司而言於香港上市規則下構成關連交易及於新加坡上市手冊第 9 章下構成一利益人士交易。尤其是，由於剝離資產的價值高於本集團的有形淨資產（擷自本集團最近的經審核財務報表）的 5%，根據新加坡上市手冊第 906 條，資產剝離交易將須經獨立股東的投票表決批准。資產剝離交易因而受香港上市規則及新加坡上市手冊下就關於申報、公告及獨立股東表決批准的要求所規限。

概況

獨立董事委員會由本公司所有獨立非執行董事組成，以考慮國開國際股份認購、資產剝離交易及清洗豁免的條款，並向獨立股東就以下事項提供建議：(i) 國開國際股份認購、資產剝離交易（除其他事項外，該交易於香港收購守則第 25 條構成一特殊交易）及清洗豁免的條款是否公平及合理；及(ii)於特別股東大會上就有關批准國開國際股份認購協議、剝離主協議及據之擬進行交易，及清洗豁免之決議案的投票事宜。由於非獨立非執行董事余偉亮先生乃上置控股的股東並於國開國際股份認購、資產剝離交易及清洗豁免中有重大利益，余偉亮先生根據香港收購守則並未獲委任為獨立董事委員會的成員。獨立董事委員會中概無任何成員參與國開國際股份認購、資產剝離交易及清洗豁免或於此等安排中有任何利益。獨立財務顧問將受委任就國開國際股份認購的條款、資產剝離交易及清洗豁免等事項向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

本公司擬召開特別股東大會，考慮、及在經考慮為合適情況下表決批准以下事項：(i) 國開國際股份認購協議及據之擬進行的交易；(ii) 剝離主協議及據之所擬進行的交易；(iii) 清洗豁免；及 (iv) 建議增加本公司最高獲授權發行股份數目

及修改公司章程及大綱以反映該增加。

據董事所知，概無公司股東需於建議增加本公司最高獲授權發行股份數目及修改公司章程及大綱以反映該增加的決議案中在特別股東大會放棄投票。但是，只有獨立股東可於國開國際股份認購協議、剝離主協議及據之所擬進行的交易及清洗豁免等事項於特別股東大會進行投票表決。因此，國開國際、其一致行動人士及不獨立於他們的人士、上置控股及其一致行動人士、上置控股的聯繫人及參與國開國際股份認購、資產剝離交易及清洗豁免或於此有利益的人士（包括施建先生、李耀民先生、司曉東女士（施建先生的配偶）及施建東先生）概須於特別股東大會中就國開國際股份認購協議、剝離主協議及其據之所擬進行的交易及清洗豁免等的決議案中放棄投票。

本公司將向股東於 2013 年 10 月 31 日或之前刊發包括以下信息的通函：(i) 關於國開國際股份認購及國開國際股份認購協議的信息；(ii) 關於資產剝離交易及剝離主協議的信息；(iii) 關於建議增加本公司最高獲授權發行股份數目及修改公司章程及大綱以反映該增加的信息；(iv) 清洗豁免事項；(v) 獨立董事委員會向獨立股東所作的建議；(vi) 獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東所作的建議；(vii) 召開特別股東大會通知書；(viii) 就本集團的物業所作之評估報告；(ix) 本集團及剝離資產的財務資料；(x) 保留集團的未經審核備考財務資料；(xi) 由安永所撰之報告；(xii) 如本公告內以「根據香港收購守則第 10 條所作之若干未經審核財務資料」為題的部份所載，由渣打銀行（香港）有限公司所撰之確認函；及 (xiii) 上市規則及收購守則所要求的其他信息。倘不能於 2013 年 10 月 31 日寄發通函，本公司將另行刊發公告（如適用）。

終止與 Zennon 及新世界策略之討論

茲提述本公司日期為 2013 年 5 月 16 日之公告，內容關於本公司分別與 Zennon 及新世界策略訂立不具約束力的諒解備忘錄，據此，Zennon 及新世界策略表示有意認購或促使由其指定的一間公司認購本公司的股份。經過本公司分別與 Zennon 及新世界策略的進一步討論後，Zennon 及新世界策略均已通知本公司彼等將不會進一步考慮認購股份。因此，本公司已終止一切有關 Zennon 及新世界策略可能認購本公司股份的磋商。

特此提醒股東，國開國際股份認購及資產剝離交易須待本公告所連載之一系列先決條件被滿足（或者在適用情況下，獲豁免）方可作實，並且國開國際股份認購及剝離資產安排未必一定進行。建議股東及潛在投資者應於交易本公司股票時審慎行事。

國開國際股份認購

國開國際股份認購協議

日期

2013年10月10日

訂約方

- (a) 國開國際；
- (b) 本公司；及
- (c) 上置控股

根據董事所知、所悉、所信及作出所有合理的查詢下，國開國際及其受益人乃獨立於本集團及本公司之關連人士（根據香港上市規則定義）及利益人士（根據新加坡上市手冊定義）的第三方。

國開國際認購股份

根據國開國際股份認購協議，國開國際同意按照協議中的條款及條件認購國開國際認購股份（即 5,347,921,071 股新發行股份）。於股份認購協議日期，已發行公司股份總數為 4,498,198,676 股，而國開國際認購股份為 (i)於國開國際股份認購協議日期已發行公司股份總數之約 118.89%及 (ii)經國開國際股份認購交易擴大後已發行公司股份總數的 54.32%（假設於國開國際股份認購協議日與國開國際股份認購交易完成日之間除因國開國際股份認購交易而發行的公司股份外概無總發行公司股份數目的變化）。

認購價

國開國際認購股份的認購價為每股國開國際認購股份港幣 0.27 元（總代價港幣 1,443,938,689.17 元），此為：

- (i) 對在香港聯交所於非受擾交易日收市價每股港幣 0.50 元而言折讓約 46% 及對在新加坡交易所於非受擾交易日收市價每股新幣 0.078 元而言折讓約 44.2%；

- (ii) 對在香港聯交所於包括非受擾交易日在內的緊接之前連續 5 個交易日平均收市價每股港幣 0.49 元而言折讓約 44.8%及對在新加坡交易所於包括非受擾交易日在內的緊接之前連續 5 個交易日平均收市價每股新幣 0.076 元而言折讓約 42.6%;
- (iii) 對在香港聯交所於包括非受擾交易日在內的緊接之前連續 10 個交易日平均收市價每股港幣 0.46 元而言折讓約 41.0%及對在新加坡交易所於包括非受擾交易日在內的緊接之前連續 10 個交易日平均收市價每股新幣 0.071 元而言折讓約 38.5%;
- (iv) 對在香港聯交所於包括非受擾交易日在內的緊接之前連續 30 個交易日平均收市價每股港幣 0.37 元而言折讓約 27.5%及對在新加坡交易所於包括非受擾交易日在內的緊接之前連續 30 個交易日平均收市價每股新幣 0.058 元而言折讓約 25.0%;
- (v) 對在香港聯交所於 2013 年 3 月 15 日（其為有關簽訂國開國際可能認購公司股份的諒解備忘錄之公告日緊接前一交易日）之收市價每股港幣 0.81 元而言折讓約 66.7%及對在新加坡交易所於 2013 年 3 月 15 日之收市價每股新幣 0.116 元而言折讓約 62.5%;
- (vi) 對在香港聯交所於 2013 年 5 月 15 日（其為有關包括簽訂國開國際可能認購公司股份的補充諒解備忘錄在內之公告日緊接前一交易日）之收市價每股港幣 0.67 元而言折讓約 59.7%及對在新加坡交易所於 2013 年 5 月 15 日之收市價每股新幣 0.102 元而言折讓約 57.4%;
- (vii) 對在香港聯交所於最後交易日之收市價每股港幣 0.68 元而言折讓約 60.3%及對在新加坡交易所於最後交易日之收市價每股新幣 0.106 元而言折讓約 59.0%;
- (viii) 對在香港聯交所於包括最後交易日在內的緊接之前連續 5 個交易日平均收市價每股港幣 0.64 元而言折讓約 57.8%及對在新加坡交易所於包括最後交易日在內的緊接之前連續 5 個交易日平均收市價每股新幣 0.100 元而言折讓約 56.6%;
- (ix) 對在香港聯交所於包括最後交易日在內的緊接之前連續 10 個交易日平均收市價每股港幣 0.64 元而言折讓約 57.7%及對在新加坡交易所於包括最後交易日在內的緊接之前連續 10 個交易日平均收市價每股新幣 0.101 元而言折讓約 57.1%;

- (x) 對在香港聯交所於包括最後交易日在內的緊接之前連續 30 個交易日平均收市價每股港幣 0.62 元而言折讓約 56.4%及對在新加坡交易所於包括最後交易日在內的緊接之前連續 30 個交易日平均收市價每股新幣 0.100 元而言折讓約 56.4%；及
- (xi) 按本集團於截至 2012 年 12 月 31 日的經審核合併資產淨值，對於每股公司股份的資產淨值約港幣 0.738 元（按人民幣 1 元=港幣 1.244 元的匯率折算）而言折讓約 63.4%。

國開國際認購股份的認購價乃由本公司及國開國際之間經參考以下各項後，按公平原則磋商所得：

- (a) 本公司股份於非受擾日停牌前三個月期間內於香港聯交所平均收市報價每股港幣 0.33 元；
- (b) 本集團於 2012 年 12 月 31 日之經審核合併資產淨值人民幣 2,670,180,000 元；
- (c) 本集團及其未來業務之經營及財務業績；
- (d) 從事房地產發展的上市發行人，尤其是其中流動性較弱者，其市值對資產淨值的折讓；
- (e) 國開國際將取得作為本公司之控股權益；及
- (f) 引入國開國際作為公司股東的戰略優勢。

雖然認購價較本公司之歷史交易價及本集團之資產淨值均為顯著折讓，董事期望國開國際的參與可加強本集團的未來增長及發展潛力，因此認為認購價格為合理及合乎本公司的利益。國開國際可期為本公司帶來甚多的益處，包括加強品牌形象及影響力、改進資本結構、改善融資能力、引進具戰略優勢資源及加快增長前景。詳情請參閱本公告中以「國開國際股份認購及資產剝離交易的原因」為題的部份。

股份權益

國開國際認購股份一經發行及繳足，將與於國開國際股份認購完成日已發行的公司股份，享有完全相同的權益，其中包括於國開國際股份認購完成日後宣佈或分派的紅利及其他分派權益。

國開國際股份認購條件

國開國際股份認購交易的完成乃取決於國開國際股份認購最後截止日或之前以下事項的發生：

- (a) 國開國際就國開國際或其執事人員、員工、中介機構、專業顧問及任何其視為必須、理想及合適的人士針對本集團的業務、事務、運營及財務狀況的詢問、研究及盡職調查達至滿意；
- (b) 獲得香港的清洗豁免，及倘相關批准乃取決於香港證監會所設的條件，則該等條件須對於國開國際而言可被合理地接受；
- (c) 獲得新加坡的清洗豁免，及倘相關批准乃取決於新加坡證監會所設的條件（新加坡收購守則第 2 章附錄 I 中所載條件除外），則該等條件須對於國開國際而言可被合理地接受；
- (d) 就特殊交易獲得許可；
- (e) 獨立股東於特別股東大會中表決批准以下事項：
 - (i) 國開國際股份認購協議及據之擬進行的交易，包括根據特別授權而配發及發行的國開國際認購股份；
 - (ii) 剝離主協議及據之擬進行的交易；
 - (iii) 香港清洗豁免；
 - (iv) 新加坡清洗豁免；
- (f) 香港聯交所及新加坡交易所批准國開國際認購股份的掛牌和買賣（取決於配發及相關配套事宜）及有關批准隨後不在國開國際股份認購交易完成日前被撤回，及如該等批准乃取決於香港聯交所及新加坡交易所設制的條件，則該等條件須對國開國際而言可被合理地接受；
- (g) 有關簽約方簽訂剝離主協議；
- (h) 由施建先生向本公司訂立一份擔保契約；
- (i) 按有關法律及法規，所有就國開國際股份認購協議、國開國際資產認購交易的生效及剝離主協議的落實，本公司及國開國際獲授、收到或取得在其司法管轄區域內所必須的授權、批准、同意、豁免及有關當局之許可，其

中包括中國的國家發展及改革委員會、商務部及外匯管理局北京外匯管理部的批核；

- (j) 由本公司及上置控股就國開國際股份認購協議所作之保證及承諾於所有重大方面為真實及準確；
- (k) 於任何時候概無發生關於本集團的財務及經營狀況之重大不利改變或發展；
- (l) 按國開國際認購協議所載之由本集團所簽訂的貸款、信貸或類似的融資安排協議（「融資協議」），
 - (i) 獲得相關的債權人確認本公司及 / 或其附屬公司於該等融資協議下的義務將由剝離資產及剝離資產的承讓人所承擔或承繼；
 - (ii) 達至國開國際所滿意的，由剝離資產（若剝離資產為一公司，則指該公司；若剝離資產為一資產，則指直接持有該資產的公司）與第三方間之書面貸款安排，以達致本公司及 / 或其附屬公司於該等融資協議下之義務的有效終止，而本集團（剝離資產除外）於該等融資協議下的義務獲得解除；
 - (iii) 倘剝離資產擬出售予第三方，則該等第三方就有關承繼於該等融資協議下本公司及 / 或其附屬公司的義務，所作的為國開國際所滿意之承諾；或
 - (iv) 任何事先獲國開國際以絕對酌情權同意就該等融資協議下的義務所作的其他安排。
- (m) 完成訂約各方所同意之本集團的若干雇員轉移至上置控股及 / 或其所指定之公司；及
- (n) 若任何剝離主協議擬進行的剝離資產之出售（包括任何轉讓、合併或分立）需要其股東（本公司或本公司的任何附屬公司除外）的授權、批准或許可，則須獲得該等股東的授權、批准及許可。為免生疑，若該剝離資產的股東為一外資全資擁有的企業，則此指獲得該企業的董事會之授權、批准及許可，若該剝離資產的股東為一由中國權力機關所持或所控的企業，則此指獲得該等中國權力機關之授權、批准及許可。

上文(b)至(g)段及(i)段所載的國開國際股份認購條件概不可豁免，但國開國際可就上文第(a)段、第(h)段、第(j)至(n)段所載之國開國際股份認購條件以絕對酌情權在國開國際認購交易完成前予以豁免。若在國開國際股份認購最後截止日完結前，倘任何國開國際股份認購條件未被滿足或未被豁免（上文國開國際股份認購條件中第(b)至(g)段及第(i)段所載之不可豁免條件除外）或成為不可實現，則國開國際股份認購協議（除認購協議延續性條款）即立即自動失效，而訂約各方之權利及責任將隨協議之失效而同時終止，惟認購協議延續性條款內及各方於失效

前之權利及責任除外。

於特別股東大會上，將提呈一份普通決議案，以尋求按照國開國際股份認購協議而發行國開國際認購股份的特別授權。國開國際認購股份的發行將取決於獨立股東於特別股東大會中投票表決批准。

本公司將會就國開國際認購股份的掛牌及買賣許可向香港聯交所及新加坡交易所提出申請。

此外，就國開國際股份認購，上置控股將於國開國際股份認購完成日向本公司訂立一份賠償契約。根據此契約，上置控股承諾向本公司就本公司及 / 或其附屬公司因任何賠償事項的發生而蒙受或承受的所有損失、索償、費用、損毀、開支、罰金及義務作出賠償及全額補償，以保障本公司從中不受損害。賠補事項包括了如賠償契約中所載，除其他事項以外，因任何如賠償契約中所述的情況未能將剝離資產向上置控股及 / 或其附屬公司轉移及(如適用)任何本集團的成員的不遵守相關法律、法規及規則。上置控股於賠償契約下保障本公司的義務將於國開國際股份認購協議完成日的第二周年終止。

國開國際股份認購的完成

隨國開國際股份認購條件的滿足（或在合適情況下獲豁免），國開國際股份認購將於國開國際股份認購日完成。

禁售期承諾

根據國開國際股份認購協議：

- (a) 國開國際向本公司及上置控股承諾，除為本公司提供財務資助此唯一目的（包括從任何股份分拆、股份合併所得之任何股份，及由此應得或衍生之所有股份、認購證、其他證券等）而進行的財務負擔安排之外，自國開國際股份認購完成日起的三年期限內，國開國際將不會，亦將促成相關的登記持有人不會出售任何國開國際認購股份或簽署任何關於該股份或其任何部份（包括從任何股份分拆、股份合併所得之任何股份，及由此應得或衍生之所有股份、認購證、其他證券等）的出售協議，或就此進行期權、權益轉移或財務負擔等形式的安排；及
- (b) 上置控股向國開國際承諾，自國開國際股份認購完成日起的三年期限內，上置控股將不會，亦將促成相關的登記持有人不會出售任何其於國開國際股份認購完成日所持有之公司股份，或簽署任何關於該股份或其任何部份

（包括任何從股份分拆、股份合併所得之任何股份，及由此應得或衍生之所有股份、認購證、其他證券等）的出售協議，或就此進行期權、權益轉移或財務負擔等形式的安排。

國開國際提名董事的權利

國開國際股份認購協議中規定，於國開國際股份認購交易完成後，在相關法律、法規、規則及公司組織章程容許的情況下，則其有權通過書面通知向本公司要求提名董事會的大多數董事（「提名權」）。

根據組織章程第 57 條及相關法律的規定，如於遞交請求書之日對於會議要求的事項有權行使總投票權不少於二十分之一之股東通過書面要求，董事會應遵守相關法律召開股東特別大會。該會議應當於遞交請求書之日後兩個月內召開。根據章程細則第 85（1）條的規定，本公司可於任何股東大會上通過普通決議案委任任何人士為董事。根據組織章程第 58（1）條的規定，除非按照細則章程同意較短的通知，否則須至少提前 14 天發出通知予於通知當天出現在股東名冊的、有權於股東大會及股東週年大會投票的股東，或至少提前 21 天發出通知予於通知當天出現在股東名冊的、有權於特別股東大會上投票以通過一項特別決議案的股東。

在國開國際行使其提名權的情況下，本公司在履行相關的義務時，將 (i) 遵守所有於組織章程下就委任國開國際所提名人士的程序上之要求，包括通過該等委任所需要的決議；及 (ii) 確保遵守所有上市規則下包括有關董事的資歷等的相關條文要求。

本公司之股權架構

本公司於國開國際股份認購協議日（根據本公司所收到的信息包括按香港證券及期貨條例第 XV 部份及新加坡證券及期貨法第 VII 部份所作之通知）及緊接國開國際股份認購交易完成後（假設於國開國際股份認購協議日期與國開國際股份認購交易完成日之間除因國開國際股份認購交易而發行的股份外概無總發行股數的變化）的股權架構概括如下：

於國開國際股份認購協議日期

緊接國開國際股份認購交易完成後

	持股數量	約佔已發行 公司股份 總數百分比	持股數量	約佔已發行公 司股份 總數百分比
國開國際	--	0.00%	5,347,921,071	54.32%
上置控股(註 1 及 註 2)	1,468,356,862	32.64%	1,468,356,862	14.91%
<i>公司董事</i>				
施建先生 (註 1)	6,104,938	0.14%	6,104,938	0.06%
李耀民先生	8,352,672	0.19%	8,352,672	0.09%
余偉亮先生	5,332,500	0.12%	5,332,500	0.05%
顧必雅女士	3,000,000	0.07%	3,000,000	0.03%
茅一平先生	2,475,000	0.06%	2,475,000	0.03%
陳頌國先生	100,000	0.002%	100,000	0.001%
司曉東女士 (施建 先生配偶) (註 2)	1,090	0.00002%	1,090	0.00001%
其他股東	3,004,475,614	66.79%	3,004,475,614	30.51%
總數	4,498,198,676	100.00%	9,846,119,747	100.00%

註:

- 由於施建先生及其配偶司曉東女士合共持有上置控股 63% 權益，施先生因此被視為持有於上置控股所持有的 1,468,356,862 股公司股份權益。此外，施先生亦以個人名義於 6,104,938 股公司股份持有權益，連同司女士以個人名義持有的 1,090 股公司股份及上置控股所持有的 1,468,356,862 股公司股份，施建先生於香港證券及期貨條例第 XV 部份及新加坡證券及期貨法第 4 部份之下被視為持有 1,474,462,890 股公司股份的權益。
- 由於司曉東女士持有上置控股已發行股本的 30%，司曉東女士按新加坡證券及期貨法第 4 部份視為於上置控股所持之 1,468,356,862 股公司股份持有利益。此外，司曉東女士亦直接持有 1,090 股公司股份的權益。司曉東女士總共直接及被視作持有 1,468,357,952 股公司股份的權益。

於本公告日，本公司概無任何已發行的期權、認股證及可換股證券。

國開國際就本集團的意向

國開國際股份認購完成後，本公司將成為國開國際的戰略附屬公司，而國開國際自身乃國開金融的全資擁有附屬公司。國開金融擬將本公司作為其城鎮土地開發唯一的上市平台，並通過以下策略將本公司轉變為中國領先的及規模最大的綜合性新城鎮開發商和運營商：

- 繼續進行本集團的現有業務，重點集中於中國的一級土地開發，為本公司建立起一個全國性的業務網絡；
- 加強本公司的業務模式，以達致更穩定的收入來源及改善盈利；
- 為本公司發掘其他商機，如長期投資於相關業務或與國開金融業務夥伴合作，為業務創造穩定的現金流及加強業務增長和發展前景。

此外，國開金融擬加強現有的管理團隊和架構，並適時對管理架構引入改變和補充，使本公司能夠在規模擴大的情況下經營。

國開金融也打算提供以下的額外支持，幫助和加快本公司在未來擴大規模下的增長和發展：

- 調動國開金融的資源，為本公司提供全面的金融服務支持；
- 利用其現有的全國性業務網絡引進更可靠的商業合作夥伴、供應商及客戶，以為本公司營造更理想的經營環境；
- 利用其廣泛的地方政府關係，為本公司在往後合同及項目收購的選擇及談判上帶來系統性的實力；及
- 不排除在未來為本公司注入資產及 / 或共同投資具吸引力項目的可能性。惟於本公告日，國開金融概無計劃、亦未有進行任何有關向本公司注入任何資產或業務的討論或談判。

建議增加本公司獲授權發行之最高公司股份數目及因此修改公司大綱及章程

於本公告日，本公司根據公司大綱及章程獲授權發行之最高公司股份數目為10,000,000,000股。為了滿足國開國際股份認購完成後將來的需要，董事會建

議本公司獲授權發行之最高公司股份數目由 10,000,000,000 股增加至 20,000,000,000 股，及修改公司大綱及章程以反映此增加。前述之擬增加本公司獲授權發行之最高公司股份數目及隨之對公司大綱及章程的修改須取決於新加坡交易所的批准及本公司股東於特別股東大會上表決批准。

剝離主協議

日期

2013 年 10 月 10 日

訂約方

- (a) 本公司；及
- (b) 上置控股

於剝離主協議簽訂日，上置控股約持有本公司現有已發行股份總數的約 32.64% 為本公司的控股股東。因此，上置控股根據香港上市規則為本公司的關連人士，及根據新加坡上市手冊其為本公司的利益人士。

擬剝離的資產

根據剝離資產主協議，從國開國際認購交易完成日起 24 個月內以分階段的形式，本公司有條件地同意出售或促使出售，以及上置控股有條件地同意購買或促使購買剝離資產，並安排償還貸款，總代價為人民幣 2,069,832,594 元（等值約為港幣 2,622,477,897 元）（可「按剝離資產代價的調整」部份所述予以調整）。其中人民幣 1,003,106,105 元（等值約為港幣 1,270,935,435 元）乃剝離資產之代價及人民幣 1,066,726,489 元（等值港幣約 1,351,542,462 元）乃應償還貸款。該代價將在國開國際股份認購完成日後 24 個月內分 5 個階段，由上置控股及 / 或其附屬公司向本公司以現金支付。

於 2012 年 12 月 31 日，剝離資產應佔之未經審核綜合資產淨值為人民幣 2,149,095,000 元；於截至 2012 年 12 月 31 日的年度，剝離資產應佔之除稅及非經常項目前及除稅及非經常項目後之未經審核綜合淨虧損分別為人民幣 46,945,000 及人民幣 44,233,000 元；於截至 2011 年 12 月 31 日的年度，剝離資產應佔之除稅及非經常項目前及除稅及非經常項目後未經審核綜合淨虧損分

別為人民幣 268,726,000 及人民幣 211,012,000 元。

剝離資產由本集團內的於國開國際股份認購交易後預期將不會保留為集團新業務策略重心之資產構成。雖然於上海、無錫及瀋陽的實物資產乃位於本集團的新鎮內，該等資產為配套設施（例如酒店、醫院及會議中心）或商業及住宅開發。經營該等資產要求與一級土地開發所不同的管理專業知識、經驗及資源。因此，儘管該等資產或與本集團的主營業務具互補性，本集團計劃將其資源及管理層的精力重新專注於一級土地開發。詳情請參考本公告中以「國開國際就本集團的意向」部份。同時，該等資產產生的經營現金流相對於其的賬面值而言較少。董事認為資產剝離交易為本公司提供從剝離資產實現現金價值以重新投放至本集團之核心城鎮土地開發業務的一次良好機會。

以下表格包含剝離資產的概況及於資產剝離交易之重大事實的小結。有關剝離資產及剝離主協議的之條款的更詳細信息載於該表格之後。

剝離資產的概述		
	剝離資產之明細	代價
(a)	<p>成都上置置業有限公司（「成都上置」）之 100%權益</p> <p>成都上置的主要業務為房地產的開發與管理，貨物及科技進出口。成都綠洲雅賓利花園項目為由成都上置全資擁有的一個在建的商業和住宅開發項目。</p>	<p>由於剝離資產代價乃由剝離主協議的訂約各方根據剝離資產的總估值而定，各訂約方同意就成都上置之 100%權益的對應代價為人民幣 0 元，並且於成都上置之 100%權益剝離完成之日起，上置控股有權從與成都上置之 100%權益同批次剝離的其他剝離資產的對應代價中扣除人民幣 802,697 元的金額。成都上置之 100%權益的相關買方亦須支付成都上置對保留集團公司所欠之</p>

		<p>貸款淨額人民幣 491,562,937 元（該金額為保留集團公司向成都上置的負債總額人民幣 6,200,000 元及成都上置向保留集團公司的負債總額人民幣 497,762,937 元之淨差。）</p>
(b)	<p>無錫鴻慶房地產開發有限公司（「無錫鴻慶」）之 100%權益</p> <p>無錫鴻慶的主要業務為房地產的開發及管理。江南華府 II 期為一個由無錫鴻慶全資擁有的在建住宅發展項目。計劃發展上海新瑞醫院無錫分院的開發用地乃由無錫新瑞醫院全資擁有。</p>	<p>由於剝離資產代價乃由剝離主協議的訂約各方根據剝離資產的總估值而定，訂約各方同意就無錫鴻慶之 100%權益的對應代價為人民幣 0 元，並且於無錫鴻慶之 100%權益剝離完成之日起，上置控股並有權從與無錫鴻慶之 100%權益同批次剝離其他剝離資產的應付代價中扣除人民幣 7,674,387 元的金額。無錫鴻慶之 100%權益的相關買方亦須支付無錫鴻慶向保留集團公司所欠之貸款額人民幣 166,757,197 元。</p>
(c)	<p>無錫映水庭酒店有限公司（「無錫映水庭」）之 100%權益</p> <p>無錫映水庭的主要業務為酒店管理。</p>	<p>無錫映水庭之 100%權益的對應代價為人民幣 43,050 元。</p>
(d)	<p>無錫新瑞醫院管理有限公司（「無錫新瑞醫</p>	<p>無錫新瑞醫院之 60%權益的對應代價為人民幣</p>

	院」) 之 60%權益 無錫新瑞醫院的主要業務為上海瑞金醫院無錫分院的開發及管理。上海瑞金醫院無錫分院擬開發地塊為無錫新瑞醫院全資擁有。	49,702,788 元。
(e)	無錫鴻山新城鎮綠化環保建設有限公司(「無錫鴻山綠化」) 之 90%權益 無錫鴻山綠化的主要業務為綠化建設，及持有瀋陽隕石山旅游開發建設有限公司(「瀋陽隕石山旅游」) 之 100%權益。	無錫鴻山綠化之 90%權益的對應代價為人民幣 355,770,684 元。由於保留集團公司對無錫鴻山綠化及瀋陽隕石山的負債淨額為人民幣 49,424,152 元(該金額為保留集團公司向無錫鴻山綠化及瀋陽隕石山的負債總額人民幣 428,424,152 元及無錫鴻山綠化向保留集團公司的負債總額人民幣 379,000,000 元之淨差)，上置控股獲同意有權於剝離無錫鴻山綠化之 90%權益的完成日起從與無錫鴻山綠化之 90%權益同批次剝離的其他剝離資產的應付貸款額中扣除相同的金額。
(f)	由無錫鴻山新城鎮開發有限公司(「無錫鴻山」) 擁有的除錫房權證新區字第 XQ1000109757 號下的土地及樓宇以外的吳文化街項目之物業權益(「吳文化街資產」) 吳文化街資產包括商業街各種商店和 31 間酒店客房以及鴻山新城鎮新鴻路以西剩餘	吳文化街資產的對應代價為人民幣 197,501,014 元。由於無錫鴻山為吳文化街資產所承擔的負債總額為人民幣 17,858,443 元，吳文化街資產的相關買方亦須

	地塊。	償還前述之無錫鴻山公司所承擔的負債。
(g)	<p>上海美蘭湖康體文化發展有限公司(「美蘭湖康體」)之 95%的權益</p> <p>美蘭湖康體的主要業務為經營 36 洞高爾夫球場。</p>	<p>美蘭湖康體之 95%權益的對應代價為人民幣 6,735,915 元。由於保留集團公司對美蘭湖康體的負債額為人民幣 27,118,631 元(該金額為保留集團公司向美蘭湖康體的負債總額人民幣 32,036,337 元及美蘭湖康體向保留集團公司的負債總額人民幣 4,917,706 元之淨差),上置控股獲同意有權於剝離美蘭湖康體 95%權益的完成日起從與美蘭湖康體 95%權益同批次剝離的其他剝離資產的應付貸款額中扣除相同的金額。</p>
(h)	<p>上海美蘭湖醫院投資有限公司(「美蘭湖醫院」)之 100%權益</p> <p>美蘭湖醫院的主要業務為於羅店新城鎮內發展美蘭湖醫院項目(一個由美蘭湖醫院全資擁有的在建醫院發展項目)。</p>	<p>美蘭湖醫院 100%權益應佔代價為人民幣 189,571,208 元。由於保留集團公司對美蘭湖醫院的負債額為人民幣 75,855,324 元,上置控股獲同意有權於剝離美蘭湖醫院之 100%權益的完成日起從與美蘭湖醫院之 100%權益同批次剝離的其他剝離資產</p>

		的應付貸款額中扣除相同的金額。
(i)	<p>羅店新公司之 72.63%權益</p> <p>羅店新公司將持有以下現由羅店公司所持有的資產：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 美蘭湖會議中心 2) 上海美蘭湖皇冠假日酒店及高爾夫俱樂部 3) 羅店新鎮商業街(北歐風情街) 4) 交通樞紐的零售部份 5) 美蘭湖硅谷項目未售出部份 6) 交通樞紐辦公樓未售部份 7) 有關羅店新鎮內高爾夫球場的租賃之若干權利及義務 	<p>羅店新公司之 72.63%權益的對應代價為人民幣 49,479,629 元。羅店新公司之 72.63%權益的相關買方亦應償還羅店新公司對保留集團公司應付及結欠之貸款淨金額人民幣 661,242,971 元（該淨金額為在羅店公司分立後羅店新公司將向保留集團公司所欠的負債總額人民幣 669,042,971 元及在羅店公司分立後保留集團公司將向羅店新公司所欠的負債總額人民幣 7,800,000 元之淨差）。</p>
(j)	<p>上海美蘭湖旅遊發展有限公司（「美蘭湖旅遊」）之 90%權益，其主要業務為旅遊諮詢。</p> <p>美蘭湖旅遊的主要業務為旅遊諮詢，及持有主要業務為國內旅遊的上海金羅店國際旅行社有限公司（「羅店旅行」）之 100%權益。</p>	<p>美蘭湖旅遊之 90%權益的對應代價為人民幣 2,851,827 元。由於保留集團公司對美蘭湖旅遊及羅店旅行的負債總額為人民幣 1,400,000 元，上置控股獲同意有權於剝離美蘭湖旅遊之 90%權益的完成日起從與美蘭湖旅遊之 90%權益同批次剝離的其他剝離資產的應付貸款額中扣除相同的金額。</p>

(k)	<p>上海美蘭湖酒店經營管理有限公司(「美蘭湖酒店管理」)之100%權益</p> <p>美蘭湖酒店管理的主要業務是酒店及會所管理。</p>	<p>美蘭湖酒店管理之100%權益的對應代價為人民幣4,986,209元。由於保留集團公司對美蘭湖酒店管理的負債額為人民幣493,462元,上置控股獲同意有權於剝離美蘭湖酒店管理之100%權益的完成日起從與美蘭湖酒店管理之100%權益同批次剝離的其他剝離資產的應付貸款額中扣除相同的金額。</p>
(l)	<p>上海美蘭湖投資管理有限責任公司(「美蘭投資管理」)之100%權益</p> <p>美蘭投資管理的主要業務是投資諮詢及投資管理。</p>	<p>由於剝離資產代價乃由剝離主協議的訂約各方根據剝離資產的總估值而定,雙方同意就美蘭投資管理之100%權益的對應代價為人民幣0元,並且於美蘭投資管理之100%權益剝離完成之日起,上置控股並有權從與美蘭投資管理之100%權益同批次剝離的其他剝離資產的對應代價中扣除人民幣12,831,805元的金額。美蘭投資管理之100%權益的相關買方亦須支付美蘭投資管理向保留集團公司所欠之貸款額人民幣10,153,547元。</p>

(m)	<p>無錫鴻山新城鎮商業經營管理有限公司(「鴻山商業」)之 100%權益</p> <p>鴻山商業的主要業務為商用物業之管理。</p>	<p>由於剝離資產代價乃由剝離主協議的訂約各方根據剝離資產的總估值而定, 雙方同意就鴻山商業 100%權益的對應代價為人民幣 0 元, 並且於鴻山商業 100%權益剝離完成之日起, 上置控股並有權從與鴻山商業 100%權益同批次剝離的其他剝離資產的對應代價中扣除人民幣 2,771,372 元的金額。鴻山商業之 100%權益的相關買方亦應償還鴻山商業對保留集團公司應付及結欠之貸款額人民幣 3,169,393 元。</p>
(n)	<p>瀋陽美蘭湖鄉村(體育健身)俱樂部有限公司(「瀋陽鄉村俱樂部」)之 100%權益</p> <p>瀋陽鄉村俱樂部的主要業務是經營體育場館及建設健身設施、餐廳、咖啡廳和場館內的水上設施。</p>	<p>由於剝離資產代價乃由剝離主協議的訂約各方根據剝離資產的總估值而定, 雙方同意就瀋陽鄉村俱樂部之 100%權益的對應代價為人民幣 0 元, 並且於瀋陽鄉村俱樂部之 100%權益剝離完成之日起, 上置控股並有權從與瀋陽鄉村俱樂部之 100%權益同批次剝離的其他剝離資產的對應代價中扣除人民幣 8,293,777 元的金額。瀋陽鄉村俱樂部 100%權</p>

		<p>益的相關買方亦須償還瀋陽鄉村俱樂部對保留集團公司應付及結欠之貸款額人民幣10,530,000元。</p>
(o)	<p>新城鎮採購有限公司(「新城鎮採購」)之100%權益</p> <p>新城鎮採購的主要業務為持有上海恒常商貿有限公司(「上海恆常」)之100%的權益。上海恒常的主要業務為五金交電及其他材料的批發、佣金代理、進出口、及其他服務。上海恒常同時持有上海元頤實業有限公司(「上海元頤」)之100%的權益。上海元頤的主要業務為銷售建築材料。</p>	<p>新城鎮採購之100%權益的對應代價為人民幣23,990,647元。新城鎮採購之100%權益的相關買方應償還新城鎮採購對保留集團公司應付及結欠之貸款金額為人民幣3,302,013元。</p> <p>由於保留集團公司對上海恒常的負債額為人民幣110,900,000元，上置控股獲同意有權於剝離新城鎮採購之100%權益的完成日起從與新城鎮採購之100%權益同批次剝離的其他剝離資產的應付貸款額中扣除相同的金額。</p> <p>由於保留集團公司對上海元頤的負債額為人民幣14,800,000元，上置控股獲同意有權於剝離新城鎮採購之100%權益的完成日起從與新城鎮採購之100%權益同批次剝離的其他剝離資產的應付貸款額中扣除</p>

		相同的金額。
(p)	<p>新城（中國）商貿有限公司（「新城商貿」）之 100% 權益</p> <p>新城商貿的主要業務為貿易。</p>	<p>由於剝離資產代價乃由剝離主協議的訂約各方根據剝離資產的總估值而定，雙方同意就新城商貿之 100% 權益的對應代價為人民幣 0 元，並且於新城商貿之 100% 權益剝離完成之日起，上置控股並有權從同批次剝離的其他剝離資產的對應代價中扣除人民幣 5,385 元的金額。</p>
(q)	<p>上海美蘭湖藝術品展覽有限公司（「美蘭湖藝術」）之 20% 權益</p> <p>美蘭湖藝術的主要業務是藝術品、工藝品的展示、展覽。</p>	<p>美蘭湖藝術之 20% 權益的對應代價為人民幣 200,000 元。</p>
(r)	<p>其他權利及權益</p> <p>相關承讓方須繼承以下各項的若干權利及權益：</p> <p>(1) 李相新城生態園區、體育公園</p> <p>(2) 李相新城項目區域內酒店項目</p>	<p>李相新城生態園區、體育公園之權利及義務的相關承讓方須向瀋陽李相新城現代農業有限公司（「瀋陽農業」）就相關物業導致的成本提供全面補償，金額為人民幣 111,558,908 元。由於瀋陽農業為李相新城生態園區、體育公園所承擔之負債總額為人民幣 23,212,707 元，李相新城生態園區、體育公園之權利及義務的相關承讓</p>

		<p>方須償還前述之瀋陽農業所承擔的該負債。</p> <p>李相新城項目區域內酒店項目之權利及義務的相關承讓方須向瀋陽農業就酒店項目導致的成本提供全面補償。上述賠償的金額為人民幣43,093,647元。</p>
<p>出售剝離資產的時間安排</p> <p>剝離資產須分4批出售，其中第一批須在不可晚於以下的較早者完成：(1)從國開國際股份認購完成日起的一個月及(2)上述(a)段內所載的剝離資產之出售完成，其餘3批須盡快完成但不可晚於國開國際股份認購完成日起的24個月。</p>		
<p>總代價</p> <p>剝離資產應付總代價(包括貸款償還)為人民幣2,069,832,594元(約等於港幣2,622,477,897元)(可予調整)，共分5個階段支付，支付時間分別為國開國際股份認購完成日起1個月後、6個月後、12個月後、18個月後及24個月後的當天或之前。無論剝離資產是否能於24個月的期限內完成剝離，上置控股及/或其附屬公司均有義務支付剝離資產代價。</p> <p>剝離資產代價須在以下情況下作出調整：</p> <p>(a) 2013年6月30日至出售任何作為公司持股權益之剝離資產的期間，發生該等公司對保留集團公司作出任何分派；</p> <p>(b) 2013年6月30日至出售任何作為公司持股權益之剝離資產的期間，發生保留集團公司對該等公司作出任何增資或減資；</p> <p>(c) 於2013年6月30日至出售任何剝離資產期間，(1)由保留集團公司提供或以屬於保留集團公司資產的資金提供予該剝離資產使用的款項金額的增加或減少，或(2)由該剝離資產提供或以屬於該剝離資產的資金提供</p>		

予保留集團公司使用的款項金額的增加或減少；

- (d) 若任何擬按羅店公司分立後出售羅店新公司持股權益的方法實行剝離的羅店新公司資產未能剝離。

條件

剝離主協議取決於獲得獨立股東的批准、特殊交易許可及國開國際股份認購的完成，而該等條件不可被豁免。

請參考下面每個剝離資產所相關之先決條件的更詳細描述。

出售剝離資產予第三方

剝離主協議的訂約各方可在討論後同意出售剝離資產予除上置控股及其附屬公司以外的第三方。此外，於剝離資產的出售須按相關中國法律通過公開招標程序進行，該等剝離資產或被第三方成功投得。於上述的兩種情況下，為確保本公司所獲支付的最終代價與剝離主協議中已同意的代價相同，剝離主協議的條款約定倘第三方就該剝離資產所支付的代價高於剝離主協議中所載的相關資產的對應代價，則該等額外的金額應從剝離資產代價之中扣減（導致上置控股受益於該代價的溢價部份）。而如第三方就該剝離資產所支付的代價低於剝離主協議中所載的相關資產的對應代價，則該差額應由上置控股支付。

就剝離資產代價未付款項的保障安排

若一項剝離資產係為股權，該項剝離資產的相關買方（除如上所述的第三方買方）應立即向相關賣方提交此股權作為支付剝離資產代價之抵押，而該抵押只可於剝離資產代價被全數支付時釋放。

施建先生於 2013 年 10 月 10 日向本公司訂立了一份擔保契約，並據此施建先生無條件地及不可撤回地擔保上置控股的妥善及準時履行其於剝離主協議下之義務，以及其根據剝離主協議所簽訂的所有協議及義務。根據擔保契約，施建先生亦向本公司承諾彼將盡最大努力促成任何由本公司向上置控股所分派之紅利將被用於償還上置控股因剝離主協議所欠本公司的債務。

有關剝離資產的更多詳情

- (a) 位于四川省成都市郫縣紅光鎮三官村成都綠洲雅賓利花園項目之 100% 的權益（通過出售成都上置之 100% 權益）

成都綠洲雅賓利花園項目，由成都上置全資擁有，為一個在建的商業和住宅開發項目。其佔地面積約為 90,981.84 平方米。發展計劃為在 2013 年和 2015 年之間竣工後將有總建築面積約 289,971.05 平方米。該發展項目持有作商業、公共服務及住宅用途的土地使用權，分別之有效期至 2050 年 12 月 28 日、2060 年 12 月 28 日及 2080 年 12 月 28 日。

成都上置為一家在 2012 年 12 月 20 日於中國成立的有限責任公司，乃羅店公司全資擁有的附屬公司。成都上置的註冊資本為人民幣 20,000,000 元（約等於港幣 25,340,000 元），該註冊資本已全額繳足。成都上置的主要業務為房地產的開發與管理，貨物及科技進出口。

成都上置之 100% 權益轉讓須待下列條件達成後方可實現：

- (i) 若於簽訂股權轉讓協議時，成都上置為訂約方之貸款或擔保協議或成都上置資產受其約束之貸款或擔保協議仍生效，則須取得該等貸款或擔保協議下之貸款人或承保方就關於股權轉讓之同意，或提前通知該等貸款或擔保協議下之貸款人或承保方（取決於該等貸款或擔保協議的具體條款）；
- (ii) 取得羅店公司董事會的內部批准（如有必要）；
- (iii) 取得羅店公司的股東上海羅店資產經營投資有限公司之集體資產管理部門的批准，並履行集體資產管理部門要求的評估和備案手續（如有必要）；及
- (iv) 履行國有資產及 / 或集體資產產權的轉讓手續（如有必要）。

由於剝離資產代價乃由剝離主協議的訂約各方根據剝離資產的總估值而定，各訂約方同意就成都上置之 100% 權益的對應代價為人民幣 0 元，並且於成都上置之 100% 權益剝離完成之日起，上置控股有權從與成都上置之 100% 權益同批次剝離的其他剝離資產的對應代價中扣除人民幣 802,697 元的金額。成都上置之 100% 權益的相關買方亦須支付成都上置對保留集團公司所欠之貸款淨額人民幣 491,562,937 元（該金額為保留集團公司向成都上置的負債總額人民幣 6,200,000 元及成都上置向保留集

團公司的負債總額人民幣 497,762,937 元之淨差。) 成都上置之 100% 權益轉讓完成後，本公司將不再擁有成都上置的任何權益，成都上置亦將不再為本公司之附屬公司。

(b) *位于江蘇省無錫鴻山新城鎮之江南華府 II 期之 100% 權益 (通過出售無錫鴻慶之 100% 股權)*

江南華府 II 期為一個由無錫鴻慶全資擁有的在建住宅發展項目。其佔地面積約為 69,212.40 平方米。發展計劃於 2014 年竣工後將有總建築面積約 114,047.56 平方米。該項目發展持有為期 70 年作住宅用途的土地使用權。

無錫鴻慶是一家在 2010 年 4 月 27 日於中國成立的有限責任公司，為本公司佔 90% 權益之非直接控股附屬公司。無錫鴻慶的註冊資本為人民幣 8,000,000 元 (約等於港幣 10,136,000 元)，該註冊資本已全額繳足。無錫鴻慶的主要業務為房地產的開發及管理。

無錫鴻慶之 100% 權益轉讓須待下列條件達成後方可實現：

- (i) 取得由無錫市新區城市投資發展有限公司之國有資產管理部門的批准，並履行無錫市新區城市投資發展有限公司之國有資產管理部門要求的評估和備案手續 (如有必要)；
- (ii) 取得無錫鴻山董事會的內部批准；
- (iii) 履行國有資產產權轉讓手續 (如有必要)；及
- (iv) 若於簽訂股權轉讓協議時，無錫鴻慶為訂約方之貸款或擔保協議或無錫鴻慶資產或股權受其約束之貸款或擔保協議仍生效，則須取得該等貸款或擔保協議下之貸款人或承保方就關於股權轉讓之同意，或提前通知該等貸款或擔保協議下之貸款人或承保方 (取決於該等貸款或擔保協議的具體條款)。

由於剝離資產代價乃由剝離主協議的訂約各方根據剝離資產的總估值而定，訂約各方同意就無錫鴻慶之 100% 權益的對應代價為人民幣 0 元，並且於無錫鴻慶之 100% 權益剝離完成之日起，上置控股並有權從與無錫鴻慶之 100% 權益同批次剝離其他剝離資產的應付代價中扣除人民幣

7,674,387 元的金額。無錫鴻慶之 100%權益的相關買方亦須支付無錫鴻慶向保留集團公司所欠之貸款額人民幣 166,757,197 元。

無錫鴻慶之 100%權益轉讓完成後，本公司將不再擁有無錫鴻慶的任何權益，無錫鴻慶亦將不再為本公司之附屬公司。

(c) *無錫映水庭之 100%權益*

無錫映水庭為一家在 2012 年 8 月 24 日於中國成立的有限責任公司，乃本公司佔 90%權益之非直接控股附屬公司。無錫映水庭的註冊資本為人民幣 100,000 元（約等於港幣 126,700 元），該註冊資本已全額繳足。無錫映水庭的主要業務為酒店管理。

無錫映水庭之 100%權益轉讓須待下列條件達成後方可實現：

- (i) 取得由無錫市新區城市投資發展有限公司之國有資產管理部門的批准，並履行無錫市新區城市投資發展有限公司之國有資產管理部門要求的評估和備案手續（如有必要）；
- (ii) 取得無錫鴻山董事會的內部批准；
- (iii) 履行國有資產產權轉讓手續（如有必要）；及
- (iv) 若於簽訂股權轉讓協議時，無錫映水庭為訂約方之貸款或擔保協議或無錫映水庭資產或股權受其約束之貸款或擔保協議仍生效，則須取得該等貸款或擔保協議下之貸款人或承保方就關於股權轉讓之同意，或提前通知該等貸款或擔保協議下之貸款人或承保方（取決於該等貸款或擔保協議的具體條款）。

無錫映水庭之 100%權益的對應代價為人民幣 43,050 元。

無錫映水庭之 100%權益轉讓完成後，本公司將不再擁有無錫映水庭的任何權益，無錫映水庭亦將不再為本公司之附屬公司。

(d) *擬用於發展江蘇省無錫鴻山新城鎮上海瑞金醫院無錫分院的開發地塊之 60%權益（通過出售無錫新瑞醫院之 60%權益）*

上海瑞金醫院無錫分院擬開發地塊為無錫新瑞醫院全資擁有。其佔地面積

約為 62,145.30 平方米。按發展計劃於 2014 年竣工後將有總建築面積約 111,861.54 平方米。該發展項目持有於 2013 年 8 月 26 日獲得之為期 50 年限作醫院用地的土地使用權。土地使用權的土地出讓金為人民幣 75,071,500 元。

無錫新瑞醫院乃一家於 2012 年 5 月 12 日於中國成立的有限責任公司，為本公司通過其持有 90%權益的附屬公司無錫鴻山所非直接持有 54%權益的附屬公司。本公司持有無錫鴻山的 90%權益，而彼則持有無錫新瑞醫院的 60%權益。因此本公司於無錫新瑞醫院的應佔權益為 54%。雖然本公司於無錫新瑞醫院應佔 54%權益，根據國際會計準則委員會頒布的國際財務報告準則，此公司被視為本公司之合資企業。無錫新瑞醫院的註冊資本為人民幣 250,000,000 元（約等於港幣 316,750,000 元），其中人民幣 82,500,000 元（約等於港幣 104,527,500 元）已繳足。無錫新瑞醫院的主要業務為上海瑞金醫院無錫分院的開發及管理。

無錫新瑞醫院 60%權益轉讓須待下列條件達成後方可實現：

- (i) 取得由無錫市新區城市投資發展有限公司之國有資產管理部門的批准，並履行無錫市新區城市投資發展有限公司之國有資產管理部門要求的評估和備案手續（如有必要）；
- (ii) 取得無錫鴻山董事會的內部批准；
- (iii) 作為無錫新瑞醫院的股東，無錫市新區經濟發展集團總公司放棄前述權益的優先購買權及就該轉讓授予同意（不適用於無錫市新區經濟發展集團總公司購買該權益的情況）；
- (iv) 履行國有資產產權轉讓手續（如有必要）；
- (v) 若於簽訂股權轉讓協議時，無錫新瑞醫院為訂約方之貸款或擔保協議或無錫新瑞醫院資產或股權受其約束之貸款或擔保協議仍生效，則須於取得該等貸款或擔保協議下之貸款人或承保方就關於股權轉讓之批准，或提前通知該等貸款或擔保協議下之貸款人或承保方（取決於貸款或擔保協議的具體條款）；及
- (vi) 修正未能按相關工商當局要求全額繳付註冊資本的違欠（如有必要）。

無錫新瑞醫院之 60% 權益的對應代價為人民幣 49,702,788 元。

無錫新瑞醫院之 60% 權益轉讓完成後，本公司將不再擁有無錫新瑞醫院的任何權益。

(e) *無錫鴻山綠化之 90% 權益*

無錫鴻山綠化為一家於 2007 年 8 月 17 日於中國成立的有限責任公司，乃本公司佔 90% 權益之非直接控股附屬公司。無錫鴻山綠化的註冊資本為美金 49,800,000 元（約等於港幣 386,149,200 元），該註冊資本已全額繳足。無錫鴻山綠化的主要業務為綠化建設及持有瀋陽隕石山旅游之 100% 權益。

瀋陽隕石山旅游為一家於 2008 年 3 月 13 日於中國成立的有限責任公司，由無錫鴻山綠化全資持有的附屬公司。瀋陽隕石山旅游的註冊資本為人民幣 340,050,000 元（約等於港幣 430,843,350 元），該註冊資本已全額繳足。瀋陽隕石山旅游的主要業務為建設旅游設施及開發旅游產品。

無錫鴻山綠化之 90% 權益轉讓須待下列條件達成後方可實現：

- (i) 作為無錫鴻山綠化的股東，無錫新區城市投資發展有限公司放棄前述權益的優先購買權以及就該轉讓授予同意（不適用於無錫市新區城市投資發展有限公司購買該權益的情況）；
- (ii) 取得中國新城鎮開發（無錫）有限公司的內部批准；
- (iii) 取得由無錫市新區城市投資發展有限公司之國有資產管理部門的批准，並履行按照國有資產管理部門要求的評估和備案手續（如有必要）；
- (iv) 取得外商投資管理當局就有關無錫鴻山綠化股權轉讓的批准；
- (v) 履行國有資產產權轉讓手續（如有必要）；及
- (vi) 由無錫鴻山繼承的或由無錫鴻山指定公司繼承以無錫鴻山綠化的名義取得的一級土地開發的相關許可證和執照，例如項目審批文件及土地建設規劃許可證（如有必要）。

無錫鴻山綠化之 90%權益的對應代價為人民幣 355,770,684 元。由於保留集團公司對無錫鴻山綠化及瀋陽隕石山的負債淨額為人民幣 49,424,152 元（該金額為保留集團公司向無錫鴻山綠化及瀋陽隕石山的負債總額人民幣 428,424,152 元及無錫鴻山綠化向保留集團公司的負債總額人民幣 379,000,000 元之淨差），上置控股獲同意有權於剝離無錫鴻山綠化之 90%權益的完成日起從與無錫鴻山綠化之 90%權益同批次剝離的其他剝離資產的應付貸款額中扣除相同的金額。

無錫鴻山綠化之 90%權益轉讓完成後，本公司將不再擁有無錫鴻山綠化及瀋陽隕石山的任何權益，無錫鴻山綠化及瀋陽隕石山亦將不再為本公司之附屬公司。

(f) 吳文化街資產

吳文化街資產包括下面項目：

商業街的各种商店和 31 間酒店客房以及鴻山新城鎮新鴻路以西剩餘地塊，其中包括：

- (i) 於 2008 年落成的各種 2 至 3 層樓高的建築，其佔地面積約為 31,715.60 平方米，總樓面面積約為 12,161.94 平方米。其中一部分店鋪已於 2012 年翻新成為 31 間酒店客房，總樓面面積約為 2,843.53 平方米；以及
- (ii) 剩餘地塊的總佔地面積約為 57,187.80 平方米。在該地塊上吳文化街餘下階段擬開發的總建築面積約 51,450 平方米。

這些資產持有作商業用途的土地使用權為期至 2047 年 11 月 29 日。

吳文化街資產權益轉讓須待下列條件達成後方可實現：

- (i) 取得無錫鴻山公司董事會的內部批准，至少一位由無錫市新區城市投資發展有限公司提名的董事為該決議投票；
- (ii) 取得由無錫市新區城市投資發展有限公司之國有資產管理部門的批准，並履行無錫市新區城市投資發展有限公司之國有資產管理部門要求的評估和備案手續（如有必要）；

- (iii) 將錫新國用(2008)第 2 號土地使用權證書分成兩個土地使用證書，即一個屬吳文化街的土地使用權及一個屬指揮中心的土地使用權（如有必要）；
- (iv) 履行國有資產產權轉讓手續（如有必要）；及
- (v) 若於簽訂股權轉讓協議時，吳文化街的資產受其約束之貸款或擔保協議仍生效，則須取得該等貸款或擔保協議下之貸款人或承保方就關於股權轉讓之同意，或提前通知於該等貸款或擔保協議下之貸款人或承保方（取決於貸款或擔保協議的具體條款）。

吳文化街資產的對應代價為人民幣 197,501,014 元。由於無錫鴻山為吳文化街資產所承擔的負債總額為人民幣 17,858,443 元，吳文化街資產的相關買方亦須償還前述之無錫鴻山所承擔的負債。

吳文化街資產轉讓完成後，本公司將不再擁有吳文化街資產的任何權益。

(g) 美蘭湖康體之 95%權益

美蘭湖康體為於 2004 年 7 月 6 日在中國註冊成立的有限責任公司，並由羅店公司持有其 95%的股權及上海羅南房地產有限公司持有其 5%的股權。美蘭湖康體的註冊資本為人民幣 50,000,000 元（折合港幣約 63,350,000 元）而該註冊資本已全額繳足。美蘭湖康體的主要業務是經營 36 洞高爾夫球場。

美蘭湖康體之 95%股權轉讓須待下列條件達成後方可實現：

- (i) 作為美蘭湖康體的股東，上海羅南房地產有限公司放棄其於前述權益的優先購買權及就轉讓授予同意（不適用於上海羅南房地產有限公司購買該權益的情況）；
- (ii) 取得作為上海羅店公司股東的上海羅店資產經營投資有限公司集體資產管理部門的批准，並履行集體資產管理部門要求的評估和備案手續（如有必要）；
- (iii) 取得羅店公司董事會的內部批准（如有必要）；
- (iv) 履行國有資產及 / 或集體資產的產權轉讓手續（如有必要）；

(v) 若於簽訂股權轉讓協議時，美蘭湖康體為訂約方之貸款或擔保協議或美蘭湖康體資產受其約束之貸款或擔保協議仍生效，則須取得該等貸款或擔保協議下之貸款人或承保方就關於股權轉讓之同意，或提前通知該等貸款或擔保協議下之貸款人或承保方（取決於貸款或擔保協議的條件）；及

(vi) 取得中誠信託有限責任公司的批准（如有必要）。

美蘭湖康體之 95% 權益的對應代價為人民幣 6,735,915 元。由於保留集團公司對美蘭湖康體的負債額為人民幣 27,118,631 元（該金額為保留集團公司向美蘭湖康體的負債總額人民幣 32,036,337 元及美蘭湖康體向保留集團公司的負債總額人民幣 4,917,706 元之淨差），上置控股獲同意有權於剝離美蘭湖康體 95% 權益的完成日起從與美蘭湖康體 95% 權益同批次剝離的其他剝離資產的應付貸款額中扣除相同的金額。

美蘭湖康體 95% 權益轉讓完成後，本公司將不再擁有美蘭湖康體的任何權益，美蘭湖康體亦將不再為本公司之附屬公司。

(h) *美蘭湖醫院之 100% 權益*

美蘭湖醫院項目為由美蘭湖醫院全資擁有的在建醫院。其佔地面積約為 34,192 平方米。預計於 2013 年竣工後，該發展項目之總樓面面積將為 45,761 平方米。該發展項目持有 50 年期的作醫療護理及衛生用途之土地使用權，期至 2062 年 3 月 4 日。

美蘭湖醫院為於 2009 年 3 月 16 日在中國註冊成立的有限責任公司，乃羅店公司的全資附屬公司。美蘭湖醫院的註冊資本為人民幣 200,000,000 元（折合港幣約 253,400,000 元），該註冊資本已繳足。美蘭湖醫院的主要業務為於羅店新城鎮內發展美蘭湖醫院項目。

美蘭湖醫院 100% 權益轉讓須待下列條件達成後方可實現：

(i) 取得作為羅店公司股東的上海羅店資產經營投資有限公司之集體資產管理部門的批准，並履行集體資產管理部門的要求的評估和備案手續（如有必要）；

(ii) 取得羅店公司董事會的內部批准（如有必要）；

- (iii) 若於簽訂股權轉讓協議時，美蘭湖醫院為訂約方之貸款或擔保協議或美蘭湖醫院資產受其約束之貸款或擔保協議仍生效，則須取得該等貸款或擔保協議下之貸款人或承保方就關於股權轉讓之批准，或提前通知該等貸款或擔保協議下之貸款人或承保方（取決於貸款或擔保協議的具體條款）；
- (iv) 履行國有資產及 / 或集體資產的產權轉讓手續（如有必要）；及
- (v) 取得中誠信托有限責任公司的批准（如有必要）。

美蘭湖醫院 100% 權益應佔代價為人民幣 189,571,208 元。由於保留集團公司對美蘭湖醫院的負債額為人民幣 75,855,324 元，上置控股獲同意有權於剝離美蘭湖醫院之 100% 權益的完成日起從與美蘭湖醫院之 100% 權益同批次剝離的其他剝離資產的應付貸款額中扣除相同的金額。

美蘭湖醫院之 100% 權益轉讓完成後，本公司將不再擁有美蘭湖醫院的任何權益，美蘭湖醫院亦將不再為本公司之附屬公司。

(i) *羅店新公司之 72.63% 權益*

由於羅店公司的剝離資產為數及金額較大，因此本公司擬通過在羅店公司完成分立後轉讓羅店新公司之 72.63% 權益的方式，而非直接轉讓的方式，進行剝離資產的轉讓，以優化稅項 / 成本。

羅店公司由本公司全資擁有的美高投資有限公司持有其 45.26% 權益，及由本公司通過全資擁有的匯領國際有限公司所全資持有之上海嘉通實業有限公司，持有其 27.37% 權益。因此，本公司總共持有羅店公司之 72.63% 權益。

於剝離羅店新公司完成後，本公司於羅店公司的所佔權益為 72.63%。於羅店公司內的保留資產包括(a)羅店新鎮內的指揮中心，其為羅店公司全資擁有的物業，由佔地面積約 12,142.7 平方米的兩棟建築物所構成。該物業持有為期 50 年、由 2005 年 9 月 6 日至 2056 年 9 月 5 日為期限用作機關團體用地之土地使用權；及(b)於土地開發過程中形成的可出讓的土地開發之相關資產，主要包括動遷成本及公共設施成本。

根據此分立安排，羅店新公司將由羅店公司分立並成為一家新公司，而羅

店新公司的股權結構將與羅店公司一致。羅店新公司將負有的負債總額為人民幣 3,156,380,832 元。羅店新公司將持有以下現由羅店公司所持有的資產（「羅店新公司資產」）：

1) 美蘭湖會議中心

美蘭湖會議中心為羅店公司全資擁有的位於羅店新鎮的 5 層高會議中心綜合體。其總佔地面積為 26,116 平方米及總樓面面積為 33,537.26 平方米。建成於 2004 年，美蘭湖會議中心由 4 個會議廳、2 個多用途廳、22 間會議室、一個展覽廳、劇院、餐廳、76 間客房，以及其他娛樂設施及地下停車位。該物業持有為期 50 年用於公眾設施的土地使用權，由 2005 年 10 月 26 日起至 2055 年 10 月 25 日止。

2) 上海美蘭湖皇冠假日酒店及高爾夫俱樂部

上海美蘭湖皇冠假日酒店及高爾夫俱樂部為羅店公司全資擁有的物業。其總佔地面積為 336,491 平方米及總樓面面積為 49,708.83 平方米。該等物業持有為期 40 年用於商服的土地使用權，由 2003 年 7 月 18 日起至 2043 年 7 月 17 日止。

3) 羅店新鎮商業街(北歐風情街)

羅店新鎮北歐風情街為羅店公司全資擁有，由位於羅店新鎮的各種商店及公用事業組成。其總佔地面積為 90,329 平方米及總樓面面積為 72,682.99 平方米。該物業建成於 2004 年及於 2008 年翻新。該物業持有為期 50 年用於公共設施的土地使用權，由 2005 年 10 月 26 日起至 2055 年 10 月 25 日止。

4) 交通樞紐的零售部份

交通樞紐的零售部份為羅店公司全資擁有的物業。建成於 2010 年，該物業的佔地面積約為 17,969.20 平方米，總地面樓面面積為 21,575.19 平方米，總地下樓面面積約為 7,813.51 平方米。該物業持有分別用作交通用途的土地使用權 50 年及用作商業用途的土地使用權 40 年，從 2009 年 12 月 15 日起計算。

5) 美蘭湖硅谷項目未售部份

美蘭湖硅谷項目未售出部份為羅店公司全資擁有的物業，總佔地面積為 336,491 平方米。該物業的共計樓面積為 34,921.4 平方米的部份開發已於 2012 年完成。本公司計劃開發剩餘共計樓面積為 58,204.77 平方米的部份並於 2015 年完成。該物業持有作商業用途至 2043 年 7 月 17 日止的土地使用權。

6) 交通樞紐辦公樓未售部份

交通樞紐辦公樓未售部份為由羅店公司全資擁有的物業。完成於 2013 年，該物業佔地面積約為 17,969.20 平方米，總樓面面積約為 22,472.68 平方米。該物業持有分別用作交通用途的土地使用權 50 年及用作商業用途的土地使用權 40 年，從 2009 年 12 月 15 日起計算。

7) 羅店新鎮內高爾夫球場的租賃所相關之若干權利及義務

羅店新鎮內的高爾夫球場乃羅店公司向羅店鎮政府租賃，從 2003 年 10 月 23 日起為期 40 年。該物業由羅店新鎮內一佔地面積為 1,146,081 平方米（1,719 畝）的國際高爾夫球場構成。

羅店新公司應於分立後自羅店公司繼承與根據分立轉移到羅店新公司之相關資產有關的應付物業稅及土地使用稅。

羅店新公司之 72.63%權益轉讓須待下列條件達成後方可實現：

- (i) 完成羅店公司的分立；
- (ii) 作為羅店新公司的股東，上海羅店資產經營投資有限公司放棄其於前述權益的優先購買權及就轉讓授予同意(不適用於上海羅店資產經營投資有限公司購買該權益的情況)；
- (iii) 取得上海羅店資產經營投資有限公司之集體資產管理部門的批准，並履行集體資產管理部門的要求的評估和備案手續（如有必要）；
- (iv) 分別取得美高投資有限公司及上海嘉通實業有限公司的內部批准；
- (v) 羅店新公司股權轉讓取得外商投資管理當局的批准；

- (vi) 履行國有資產及 / 或集體資產的產權轉讓手續 (如有必要); 及
- (vii) 若於簽訂股權轉讓協議時, 羅店新公司為訂約方之貸款或擔保協議或羅店新公司的資產受其約束之貸款或擔保協議仍生效, 則須取得該等貸款或擔保協議下之貸款人或承保方就關於股權轉讓之同意, 或提前通知該等貸款或擔保協議下之貸款人或承保方 (取決於貸款或擔保協議的具體條款)。

羅店新公司之 72.63% 權益的對應代價為人民幣 49,479,629 元。羅店新公司之 72.63% 權益的相關買方亦應償還羅店新公司對保留集團公司應付及結欠之貸款淨金額人民幣 661,242,971 元 (該淨金額為在羅店公司分立後羅店新公司將向保留集團公司所欠的負債總額人民幣 669,042,971 元及在羅店公司分立後保留集團公司將向羅店新公司所欠的負債總額人民幣 7,800,000 元之淨差)。在羅店新公司資產不以轉讓羅店新公司之 72.63% 權益的形式而改以直接轉讓資產的形式進行的情況下, 上述淨額為人民幣 661,242,971 元的貸款仍須由羅店新公司資產的承讓方償還, 而且由該等承讓方所支付的差額須由上置控股及 / 或其附屬公司所承擔。

羅店新公司之 72.63% 權益轉讓完成後, 本公司將不再擁有羅店新公司的任何權益或羅店新公司資產, 羅店新公司亦將不再為本公司之附屬公司。

(j) *美蘭湖旅遊之 90% 權益*

美蘭湖旅遊乃於 2009 年 12 月 29 日在中國註冊成立的有限責任公司, 並由羅店公司持有其 90% 的股權。美蘭湖旅遊的註冊資本為人民幣 3,000,000 元 (折合港幣約 3,801,000 元) 而該註冊資本已全額繳足。美蘭湖旅遊的主要業務為旅遊諮詢, 美蘭湖旅遊亦持有羅店旅行之 100% 的權益。

羅店旅行乃於 2010 年 6 月 18 日在中國註冊成立的有限責任公司, 並屬美蘭湖旅遊全資擁有之附屬公司。羅店旅行的註冊資本為人民幣 1,000,000 元 (折合港幣約 1,267,000 元) 而該註冊資本已全額繳足。羅店旅行的主要業務為國內旅遊。

美蘭湖旅遊 90% 權益轉讓須待下列條件達成後方可作實:

- (i) 作為美蘭湖旅遊的股東, 上海羅店旅遊服務發展有限公司放棄其於前

述權益的優先購買權及就轉讓授予同意（不適用於上海羅店旅遊服務發展有限公司購買該權益的情況）；

- (ii) 取得作為上海羅店公司股東的上海羅店資產經營投資有限公司之集體資產管理部門的批准，並履行集體資產管理部門要求的評估和備案手續（如有必要）；
- (iii) 取得羅店公司董事會的內部批准（如有必要）；及
- (iv) 履行國有資產及 / 或集體資產的產權轉讓手續（如有必要）。

美蘭湖旅遊之 90% 權益的對應代價為人民幣 2,851,827 元。由於保留集團公司對美蘭湖旅遊及羅店旅行的負債總額為人民幣 1,400,000 元，上置控股獲同意有權於剝離美蘭湖旅遊之 90% 權益的完成日起從與美蘭湖旅遊之 90% 權益同批次剝離的其他剝離資產的應付貸款額中扣除相同的金額。

美蘭湖旅遊之 90% 權益轉讓完成後，本公司將不再擁有美蘭湖旅遊及羅店旅行的任何權益，美蘭湖旅遊及羅店旅行亦將不再為本公司之附屬公司。

(k) 美蘭湖酒店管理之 100% 權益

美蘭湖酒店管理為於 2006 年 4 月 25 日在中國註冊成立的有限責任公司，並為羅店公司全資擁有之附屬公司。美蘭湖酒店管理的註冊資本為人民幣 5,000,000 元 (折合港幣約 6,335,000 元) 而該註冊資本已全額繳足。美蘭湖酒店管理的主要業務是酒店及會所管理。

美蘭湖酒店管理之 100% 權益轉讓須待下列條件達成後方可實現：

- (i) 取得作為羅店公司股東的上海羅店資產經營投資有限公司之集體資產管理部門的批准，並履行集體資產管理部門要求的評估和備案手續（如有必要）；
- (ii) 取得羅店公司董事會的內部批准；及
- (iii) 履行國有資產及 / 或集體資產的產權轉讓手續（如有必要）。

美蘭湖酒店管理之 100% 權益的對應代價為人民幣 4,986,209 元。由於保留集團公司對美蘭湖酒店管理的負債額為人民幣 493,462 元，上置控股獲同意有權於剝離美蘭湖酒店管理之 100% 權益的完成日起從與美蘭湖酒店管理之 100% 權益同批次剝離的其他剝離資產的應付貸款額中扣除相同的金額。

美蘭湖酒店管理之 100% 權益轉讓完成後，本公司將不再擁有美蘭湖酒店管理的任何權益，美蘭湖酒店管理亦將不再為本公司之附屬公司。

(I) *美蘭投資管理之 100% 權益*

美蘭投資管理乃於 2005 年 7 月 28 日在中國註冊成立的有限責任公司，並為羅店公司全資擁有之附屬公司。美蘭投資管理的註冊資本為人民幣 1,680,000 元 (折合港幣約 2,128,560 元) 而該註冊資本已全額繳足。美蘭投資管理的主要業務是投資諮詢及投資管理。

美蘭投資管理之 100% 權益轉讓須待下列條件達成後方可實現：

- (i) 取得作為羅店公司股東的上海羅店資產經營投資有限公司集體資產管理部門的批准，並履行集體資產管理部門要求的評估和備案手續 (如有必要)；
- (ii) 取得羅店公司董事會的內部批准 (如有必要)；及
- (iii) 履行國有資產及 / 或集體資產的產權轉讓手續 (如有必要)。

由於剝離資產代價乃由剝離主協議的訂約各方根據剝離資產的總估值而定，雙方同意就美蘭投資管理之 100% 權益的對應代價為人民幣 0 元，並且於美蘭投資管理之 100% 權益剝離完成之日起，上置控股並有權從與美蘭投資管理之 100% 權益同批次剝離的其他剝離資產的對應代價中扣除人民幣 12,831,805 元的金額。美蘭投資管理之 100% 權益的相關買方亦須支付美蘭投資管理向保留集團公司所欠之貸款額人民幣 10,153,547 元。

美蘭投資管理之 100% 權益轉讓完成後，本公司將不再擁有美蘭投資管理的任何權益，美蘭投資管理亦將不再為本公司之附屬公司。

(m) *鴻山商業之 100% 權益*

鴻山商業為一家在 2008 年 3 月 18 日於中國成立的有限責任公司，屬本公司佔 90% 權益之非直接控股附屬公司。鴻山商業的註冊資本為人民幣 1,000,000 元（約等於港幣 1,267,000 元），該註冊資本已全額繳足。鴻山商業的主要業務為商用物業之管理。

鴻山商業之 100% 權益轉讓須待下列條件達成後方可實現：

- (i) 取得無錫鴻山董事會的內部批准（如有必要）；
- (ii) 取得由無錫市新區城市投資發展有限公司之國有資產管理部門的批准，並履行無錫市新區城市投資發展有限公司之國有資產管理部門要求的評估和備案手續（如有必要）；
- (iii) 履行國有資產的產權轉讓手續（如有必要）；及
- (iv) 若於簽訂股權轉讓協議時，鴻山商業為訂約方之貸款或擔保協議或鴻山商業資產或股權受其約束之貸款或擔保協議仍生效，則須取得該等貸款或擔保協議下之貸款人或承保方就關於股權轉讓之批准，或提前通知該等貸款或擔保協議下之貸款人或承保方（取決於貸款或擔保協議的條件）。

由於剝離資產代價乃由剝離主協議的訂約各方根據剝離資產的總估值而定，雙方同意就鴻山商業 100% 權益的對應代價為人民幣 0 元，並且於鴻山商業 100% 權益剝離完成之日起，上置控股並有權從與鴻山商業 100% 權益同批次剝離的其他剝離資產的對應代價中扣除人民幣 2,771,372 元的金額。鴻山商業之 100% 權益的相關買方亦應償還鴻山商業對保留集團公司應付及結欠之貸款額人民幣 3,169,393 元。

鴻山商業之 100% 權益轉讓完成後，本公司將不再擁有鴻山商業的任何權益，鴻山商業亦將不再為本公司之附屬公司。

(n) *瀋陽鄉村俱樂部之 100% 權益*

瀋陽鄉村俱樂部為於 2008 年 3 月 6 日在中國註冊成立的有限責任公司，屬本公司非直接全資控股附屬公司。瀋陽鄉村俱樂部的註冊資本為美金

2,500,000 元 (折合港幣約 19,385,000 元)而該註冊資本已全額繳足。瀋陽鄉村俱樂部的主要業務是經營體育場館及建設健身設施、餐廳、咖啡廳和場館內的水上設施。

瀋陽鄉村俱樂部之 100% 權益轉讓須待下列條件達成後方可實現：

- (i) 取得瀋陽鄉村俱樂部有關外商投資當局的批准；
- (ii) 取得中國新城鎮發展(瀋陽)有限公司決策機構的內部批准；及
- (iii) 履行國有資產的產權轉讓手續（如有必要）。

由於剝離資產代價乃由剝離主協議的訂約各方根據剝離資產的總估值而定，雙方同意就瀋陽鄉村俱樂部之 100% 權益的對應代價為人民幣 0 元，並且於瀋陽鄉村俱樂部之 100% 權益剝離完成之日起，上置控股並有權從與瀋陽鄉村俱樂部之 100% 權益同批次剝離的其他剝離資產的對應代價中扣除人民幣 8,293,777 元的金額。瀋陽鄉村俱樂部 100% 權益的相關買方亦須償還瀋陽鄉村俱樂部對保留集團公司應付及結欠之貸款額人民幣 10,530,000 元。

瀋陽鄉村俱樂部之 100% 權益轉讓完成後，本公司將不再擁有瀋陽鄉村俱樂部的任何權益，瀋陽鄉村俱樂部亦將不再為本公司之附屬公司。

(o) *新城鎮採購之 100% 權益*

新城鎮採購為一家在 2011 年 1 月 27 日於香港成立的有限責任公司，乃本公司全資擁有之附屬公司。新城鎮採購獲授權發行股本為港幣 8 元，由每股港幣 8 元 1 股組成。該 1 股已發行並全額繳足。新城鎮採購的主要業務為持有上海恒常之 100% 的權益。

上海恒常為一家在 2011 年 5 月 9 日於中國成立的有限責任公司，屬新城鎮採購全資擁有附屬公司。上海恒常的註冊資本為美金 500,000 元（約等於港幣 3,877,000 元），該註冊資本已全額繳足。上海恒常的主要業務為五金交電及其他材料的批發、佣金代理、進出口、及其他服務及。上海恒常同時持有上海元頤 100% 的權益。

上海元頤為一家在 2011 年 8 月 2 日於中國成立的有限責任公司，屬上海

恒常全資擁有附屬公司。上海元頤的註冊資本為人民幣 3,000,000 元（約等於港幣 3,801,000 元），該註冊資本已全額繳足。上海元頤的主要業務為銷售建築材料。

新城鎮採購之 100% 權益的轉讓無需取決於更多的先決條件。

新城鎮採購之 100% 權益的對應代價為人民幣 23,990,647 元。新城鎮採購之 100% 權益的相關買方應償還新城鎮採購對保留集團公司應付及結欠之貸款金額為人民幣 3,302,013 元。

由於保留集團公司對上海恒常的負債額為人民幣 110,900,000 元，上置控股獲同意有權於剝離新城鎮採購之 100% 權益的完成日起從與新城鎮採購之 100% 權益同批次剝離的其他剝離資產的應付貸款額中扣除相同的金額。

由於保留集團公司對上海元頤的負債額為人民幣 14,800,000 元，上置控股獲同意有權於剝離新城鎮採購之 100% 權益的完成日起從與新城鎮採購之 100% 權益同批次剝離的其他剝離資產的應付貸款額中扣除相同的金額。

新城鎮採購之 100% 權益轉讓完成後，本公司將不再擁有新城鎮採購、上海恒常及上海元頤的任何權益，新城鎮採購、上海恒常及上海元頤亦將不再為本公司之附屬公司。

(p) *新城商貿之 100% 權益*

新城商貿於 2007 年 7 月 31 日在 BVI 成立的有限責任公司，屬本公司全資擁有之附屬公司。新城商貿獲授權發行股本為美金 1 元，由每股美金 1 元 1 股組成。該 1 股已發行且全額繳足。新城商貿的主要業務為貿易。

新城商貿之 100% 權益的轉讓無需取決於更多的先決條件。

由於剝離資產代價乃由剝離主協議的訂約各方根據剝離資產的總估值而定，雙方同意就新城商貿之 100% 權益的對應代價為人民幣 0 元，並且於新城商貿之 100% 權益剝離完成之日起，上置控股並有權從同批次剝離的其他剝離資產的對應代價中扣除人民幣 5,385 元的金額。

新城商貿之 100% 權益轉讓完成後，本公司將不再擁有新城商貿的任何權益，新城商貿亦將不再為本公司之附屬公司。

(q) *美蘭湖藝術之 20% 權益*

美蘭湖藝術乃於 2006 年 4 月 25 日在中國註冊成立的有限責任公司，並由羅店公司持有其 20% 的股權。美蘭湖藝術的註冊資本為人民幣 1,000,000 元 (折合港幣約 1,267,000 元) 而該註冊資本已全額繳足。美蘭湖藝術的主要業務是藝術品、工藝品的展示、展覽。

美蘭湖藝術之 20% 權益轉讓須待下列條件達成後方可實現：

- (i) 作為美蘭湖藝術的股東，上海東墅投資發展有限公司放棄其於前述權益的優先購買權及就轉讓授予同意（不適用於上海東墅投資發展有限公司購買該權益的情況）；
- (ii) 取得作為羅店公司股東的上海羅店資產經營投資有限公司集體資產管理部門的批准，並履行集體資產管理部門要求的評估和備案手續（如有必要）；
- (iii) 取得羅店公司董事會的內部批准；及
- (iv) 履行國有資產及 / 或集體資產的產權轉讓手續（如有必要）。

美蘭湖藝術之 20% 權益的對應代價為人民幣 200,000 元。

美蘭湖藝術之 20% 權益轉讓完成後，本公司將不再持有美蘭湖藝術的任何權益。

(r) *其他權利及權益*

1. *李相新城生態園區、體育公園*

相關承讓方須繼承：

- (1) 由瀋陽東陵區人民政府與瀋陽李相新城現代農業有限公司（「瀋陽農業」）簽署的項目建設協議書項下瀋陽農業建設體育公園有關之權利與義務；

- (2) 與由瀋陽市東陵區李相鎮前李村民委員會（「李相村委會」）與瀋陽農業簽訂的李相新城生態園區、體育公園佔地協議書項下瀋陽農業所租賃的地塊有關之權利與義務；以及
- (3) 由李相村委會及瀋陽農業於2007年10月11日簽訂的集體林林地、林木承包合同項下瀋陽農業的權利與義務。

以及須向瀋陽農業就相關物業導致的成本提供全面補償，金額為人民幣111,558,908元。由於瀋陽農業為李相新城生態園區、體育公園所承擔之負債總額為人民幣23,212,707元，李相新城生態園區、體育公園之權利及義務的相關承讓方須償還前述之瀋陽農業所承擔的該負債。

有關繼承上述的權利與義務以及支付上述的補償與貸款取決於下列條件的落實：

- (i) 取得上述協議其他各方就相關承讓方繼承瀋陽農業於上述協議的權利和義務的同意；
- (ii) 獲得瀋陽農業的另一股東東陵區國有資產經營有限公司就上述安排的同意（如有必要）。

2. 李相新城項目區域內酒店項目

有關承讓方須繼承瀋陽農業擬在瀋陽李相新城項目區域內擬建的酒店項目，並應為瀋陽農業就該酒店項目導致的成本提供全面補償。上述補償的金額為人民幣43,093,647元。擬建酒店項目的繼承及上述補償金的支付取決於瀋陽農業的另一股東東陵區國有資產經營有限公司就有關以上的安排的同意（如有必要）。

出售剝離資產的時間安排

根據剝離主協議，剝離資產須按以下所載分4批出售：

剝離資產批次

上述第(g)、(j)及(k)段所載之剝離資產

剝離時間

不可晚於以下兩者中之較早者：(1)從國開國際股份認購完成日起的一個月及(2)上述(a)段內所載的剝離資產的出售完成

上述第(a)、(n) 及(r)段所載之剝離資產	盡早完成但不可晚於國開國際股份認購完成日起的 24 個月
上述第(c)、(d)、(e)、(f)、(h)、(l)、(m)及(q)段所載之剝離資產	盡早完成但不可晚於國開國際股份認購完成日起的 24 個月
上述第(b)、(i)、(o) 及(p) 段所載之剝離資產	盡早完成但不可晚於國開國際股份認購完成日起的 24 個月

根據剝離主協議，同批次內的有關剝離資產的出售應同時完成。本公司可更改任何剝離資產出售的時間表，但於任何情況下所有剝離資產的出售之完成不可晚於國開國際認購完成日起的 24 個月。剝離資產中的每項剝離交易之間不具互為條件的關係。

本公司將或將促使其相關附屬公司及上置控股將或將促使其相關附屬公司訂立有關買賣協議，而該等買賣協議的內容須不能抵觸剝離主協議中的條款。

有關剝離資產的資金及管理的特別安排

倘任何剝離資產未能於上述指定時間內出售，上置控股或其附屬公司須於國開國際認購完成日起 24 個月內的期限結束後 10 天內向：

- (1) 於該剝離資產為一公司的情況下，則該公司，或
- (2) 於該剝離資產為一資產的情況下，則持有相關資產的公司

提供一筆免息資金，其金額相等於 (i) 該等剝離資產所負的債務，及 (ii) 所有從之產生的相關利息、罰金、罰款及賠償金額。該筆免息資金須由上置控股或其附屬公司提供及不可撤回直至該等剝離資產的出售完成。倘一剝離資產按分立一現存公司的方式剝離（例如在羅店公司的情況下），該筆由上置控股或其附屬公司提供的資金將由該等分立後擁有該剝離資產的新公司（例如羅店新公司）所承繼。前述之該等公司與本集團之關係乃如下所述：

- i) 於現存公司的分立完成前，該現存公司為本集團的附屬公司；
- ii) 於現存公司的分立完成後，該現存公司及分立後持有剝離資產之公司均為本集團的附屬公司；及
- iii) 持有剝離資產的公司之權益轉移之後，該現存公司將保留為本集團的附屬公司，而分立後持有剝離資產之公司將成為上置控股或相關承讓方的附屬

公司。

倘剝離資產於國開國際股份認購完成日後24個月內未能完成剝離，則該等剝離資產將繼續由本公司所擁有。

於國開國際認購完成日至完成出售所有剝離資產的期間，上置控股應指定人員管理及經營剝離資產，而本公司應提供所需的支持及與上置控股在此方面合作。從2013年7月1日起，剝離資產須自行負責支付其債務及開支及履行其義務。倘在剝離資產沒有足夠資金應付該等支出或履行該等義務的情況下，上置控股須在保留集團公司應付該等支出或履行該等義務之前向本公司支付相同金額以作補償。

剝離資產應付總代價

剝離資產應付總代價為人民幣 2,069,832,594 元(約等於港幣 2,622,477,897 元) (須根據下列情況予以調整)，其中人民幣 1,003,106,105 元為轉讓剝離資產而支付的代價，人民幣 1,066,726,489 元為償還貸款的金額。該等代價乃由本公司、上置控股及國開國際經參考剝離資產於 2013 年 6 月 30 日的估值及狀況及其貸款的金額後，按公平原則磋商達成。該代價的基礎為以下兩者的較高者：(i) 剝離資產於本集團的賬面淨值總和（按 100%基準計算，本集團無控制性權益及賬面淨值以按比例方式計算的剝離資產除外）；或 (ii) 由戴德梁行有限公司以 100%基準於 2013 年 6 月 30 日計算的剝離資產範圍內本集團的物業權益市場價值總和(見附註 1) 減去剝離資產按 100%基準於 2013 年 6 月 30 日計算的負債，並加上物業評估報告由於性質並非本集團的物業權益而未覆蓋的剝離資產賬面值金額（見附註 2）、抵扣不由無錫鴻山新城鎮發展有限公司持有的無錫新瑞醫院之 40%股份權益及抵扣吳文化街及無錫鴻慶由於現行的無錫項目一級土地開發的竣工比例而未反映在於 2013 年 6 月 30 日賬面值計算之部份賬面值等的調整。而前述的總代價乃基於剝離資產的總賬面淨值，經加上吳文化街及無錫鴻慶由於現行的無錫項目一級土地開發的竣工比例而未反映在於 2013 年 6 月 30 日賬面值計算之部份賬面值及抵扣擬通過股份轉讓而轉移予上置控股之已被合併至本集團合併報表的剝離資產之非控制權益（由於該等非控制權益已被包括在該等剝離資產的賬面淨值但實質上並不構成剝離資產的一部份）等的調整。剝離資產之總代價超出其賬面淨值的部份約為人民幣 11,200,004 元。剝離資產相關的磋商及其代價的商定乃按剝離資產之整體的基礎進行，而非按逐個資產的基礎進行。在進行該等商訂時，本公司並無考慮個別剝離資產的歷史淨利潤及其他歷史財務數據。

附註：

1. 請參閱本公告的附錄 III 有關戴德梁行有限公司所撰的物業評估報告文本，其中包括基準於 2013 年 6 月 30 日計算的剝離資產範圍內本集團的物業權益價值，及本公告的附錄 IV 有關戴德梁行有限公司就其出具並載於本公告附錄 III 的物業評估報告提供之相關補充信息所發出之函件文本。
2. 物業評估報告範圍乃評估集團的物業權益。然而，剝離資產之物業權益並不包含形成剝離資產賬面淨值的一部份之現金、應收賬款，預付賬款及其它雜項資產。戴德梁行所評估之市場價值已經過按資產帳面淨值加入該應收賬款的調整，以確保剝離資產的市場價值及賬面淨值之比較具可比基礎。根據相同理由，剝離資產的市場價值亦經抵扣剝離資產的貸款、應付賬款、預收賬款及其它雜項負債的類似調整。該調整為上述按 100% 基準計算抵扣剝離資產負債的部份。

上置控股應進一步按下表所列分五個階段支付剝離資產代價至本公司指定銀行賬戶：

應付剝離資產代價

支付時間

支付不少於剝離資產代價的 20%(如適用，予以下文所述之調整)及償還不少於貸款的 20%(如適用，予以下文所述之調整)

國開國際股份認購完成日起 1 個月後的當天或之前

與前期付款累加後，支付不少於剝離資產代價的 40%(如適用，予以下文所述之調整)及償還不少於貸款的 40%(如適用，予以下文所述之調整)

國開國際股份認購完成日起 6 個月後的當天或之前

與之前各期付款累加後，支付不少於剝離資產代價的 60%(如適用，予以下文所述之調整)及償還不少於貸款的 60%(如適用，予以下文所述之調整)

國開國際股份認購完成日起 12 個月後的當天或之前

與之前各期付款累加後，支付不少於剝離資產代價的 80%(如適用，予以下文所述之調整)及償還不少於貸款的 80%(如適用，予以下文所述之調

國開國際股份認購完成日起 18 個月後的當天或之前

整)

與之前各期付款累加後，支付不少於剝離資產代價的 100%(如適用，予以下文所述之調整)及償還不少於貸款的 100% (如適用，予以下文所述之調整)

國開國際股份認購完成日起 24 個月後的當天或之前

不管剝離資產是否能於 24 個月的期限內完成剝離，上置控股及 / 或其附屬公司均有義務支付剝離資產代價。倘出現上置控股未能按時支付剝離資產代價的情況，則其須承擔相等於剝離資產代價未按時支付部份之 0.05%的每日罰款。

剝離資產代價的調整

剝離資產代價須按以下方式調整：

(a) 若剝離資產為公司的持股權益，而該等公司向保留集團公司作出分派

若剝離資產為一家公司的持股權益，在 2013 年 6 月 30 日至出售該等剝離資產的期間，發生該等公司對保留集團公司作出任何分派，則該剝離資產的對應代價（因此剝離資產代價）須作以下方式調整及計算而來：

$$X - Y$$

其中：

「X」為於剝離主協議所載之該等剝離資產的原代價；及

「Y」為保留集團公司所收到的分派金額。

(b) 若剝離資產為公司的持股權益，而保留集團公司對該等公司進行增資或減資

若剝離資產為一家公司的持股權益，在 2013 年 6 月 30 日至出售該剝離資產的期間，在保留集團公司對該等公司進行增資或減資的情況下，調整後的對應代價（因此剝離資產代價）應為以下方式調整及計算而來：

$$A + B - C$$

其中：

「A」為於剝離主協議所載之該等剝離資產的原代價；

「B」為保留集團公司就增資所實際支付的金額，或由保留集團公司為該等增資所注入的資產的公允值；及

「C」為保留集團公司就減資所實際收到的金額，或保留集團公司因該等減資所收到的資產的公允值。

- (c) 於 2013 年 6 月 30 日至出售任何剝離資產期間， (1)由保留集團公司提供或以屬於保留集團公司資產的資金提供予該剝離資產使用的款項金額的增加或減少，或(2)由該剝離資產提供或以屬於該剝離資產的資金提供予保留集團公司使用的款項金額的增加或減少

於 2013 年 6 月 30 日至出售任何剝離資產期間，倘(1)以屬於保留集團公司資產的資金提供或由保留集團公司提供予該剝離資產或該剝離資產為公司之持股權益的該等公司使用的款項（「A 類資金」）的金額出現增加或減少，或(2)以屬於該剝離資產的資金提供或由該剝離資產為公司之持股權益的該等公司提供予保留集團公司之資產或保留集團公司使用的款項（「B 類資金」）的金額出現增加或減少，則該等剝離資產相關之應償還貸款金額（因此剝離資產的總應償還貸款金額）應予以下所述的方式調整及計算：

$$R - S - T + U + V$$

其中：

「R」為按剝離主協議所載之該等剝離資產相關的貸款；

「S」為 A 類資金於 2013 年 6 月 30 日後的減少金額；

「T」為 B 類資金於 2013 年 6 月 30 日後的增加金額；

「U」為 A 類資金於 2013 年 6 月 30 日後的增加金額；及

「V」為 B 類資金於 2013 年 6 月 30 日後的減少金額。

- (d) 若任何擬按羅店公司分立後出售羅店新公司持股權益的方法實行剝離的羅店新公司資產未能剝離

若任何擬按羅店公司分立後出售羅店新公司持股權益的方法實行剝離的羅店新公司資產未能剝離，則全部羅店新公司資產須通過直接轉讓資產的方式進行剝離。於此種情況下，則羅店新公司資產的對應代價（因此剝離資

產代價) 應按以下方式調整:

$$(L \div M) + N - O$$

其中:

「L」為羅店新公司之 72.63% 權益按剝離主協議所列表載之原對應代價;

「M」為 72.63% (原擬轉讓之羅店新公司的權益百份比);

「N」為羅店新公司原擬按分立安排而將負有的總額為人民幣 3,156,380,832 元負債; 及

「O」為將由羅店新公司向保留集團公司所欠之貸款金額 (淨額為人民幣 661,242,971 元)。

在羅店新公司資產以直接轉讓資產方式進行的情況下, 該轉讓資產的代價須由相關承讓人於資產轉移完成日支付, 以及羅店公司須負責償還原擬由羅店新公司按分立安排而負有的總負債額 (如上文「N」項中所述), 經抵扣將由羅店新公司向保留集團公司所欠的貸款 (如上文「O」項中所述) 後之餘額。

出售剝離資產予第三方

剝離主協議還規定, 訂約各方可在討論後同意出售剝離資產予除上置控股及其附屬公司以外的第三方, 及在剝離資產的出售須根據相關中國法律以公開招標程序進行, 而且該剝離資產成功被第三方所投得的情況下, 剝離主協議的訂約各方同意促成出售該剝離資產予該第三方。

若該等剝離資產向第三方的出售完成而其相關貸款被全額清付, 則上置控股之購買或促使購買該剝離資產的義務及本公司之促成出售予上置控股或其附屬公司的義務將即時中止。若該剝離資產向第三方的出售因任何原因而未能完成, 則上置控股及本公司的該等義務將被恢復。

該第三方應立即就相關的剝離資產向本公司及 / 或其附屬公司支付代價, 而金額等同 (i) 如剝離主協議中所載相關剝離資產的對應代價及 (ii) 向第三者出售的相關剝離資產的代價兩者之間較低者的金額將由緊接之後的上置控股應付剝離資產代價之階段款額中扣減。倘該剝離資產相對應的貸款於相關剝離資產轉讓予第三方時未獲償還, 則上置控股應向本公司安排償還相對應的貸款額。

剝離主協議的訂約各方可在討論後同意出售剝離資產予除上置控股及其附屬公司以外的第三方。此外，於剝離資產的出售須按相關中國法律通過公開招標程序進行，該等剝離資產或被第三方成功投得。於上述的兩種情況下，為確保本公司所獲支付的最終代價與剝離主協議中已同意的代價相同，剝離主協議的條款約定倘第三方就該剝離資產所支付的代價高於剝離主協議中所載的相關資產的對應代價，則該等額外的金額應從上置控股應付的剝離資產代價之最後階段中扣減（導致上置控股受益於該代價的溢價部份）。而如第三方就該剝離資產所支付的代價低於剝離主協議中所載的相關資產的對應代價，則該差額應由上置控股按如上所述的剝離資產代價的各階段的付款安排支付。

就剝離資產代價未付款項的保險安排

剝離主協議的訂約各方同意，若一項剝離資產係為股權，該項剝離資產的相關買方（除如上所述的第三方買方）應立即向相關賣方提交此股權作為支付剝離資產代價之抵押，而該抵押只可於剝離資產代價被全數支付時釋放。

此外，作為國開國際股份認購的完成條件之一，施建先生於 2013 年 10 月 10 日就資產剝離交易向本公司訂立了一份擔保契約，並據此施建先生無條件地及不可撤回地向本公司及其承繼方、承讓方及受讓方擔保上置控股的妥善及準時履行其於剝離主協議下之義務，以及其根據剝離主協議所簽訂的所有協議及義務。根據擔保契約，施建先生亦向本公司承諾彼將盡最大努力促成任何將來由本公司向上置控股所分派之紅利將被用於償還上置控股因剝離主協議所欠本公司的債務。為免生疑，本公司於本公告日並無宣派任何紅利的計劃。

由資產剝離交易而產生的稅項分擔

剝離主協議的訂約各方亦同意，如實際因資產剝離交易而產生的稅項金額不超過人民幣 94,000,000 元，則訂約方各自應承擔該等稅項金額的 50%。但若該等稅項金額超過人民幣 94,000,000 元，則本公司只須承擔其中的人民幣 47,000,000 元，餘額由上置控股承擔，並由上置控股於支付剝離資產代價的最後款項時同期向本公司支付。

剝離主協議條件

剝離主協議須取決於下列條件：

- (a) 按照上市規則及收購守則規定下的剝離主協議和據之擬進行交易，於特別股東大會上獲獨立股東投票表決批准；

(b) 取得特殊交易許可；及

(c) 完成國開國際股份認購。

剝離主協議的條件不能被豁免。在剝離主協議的條件未能達成的情況下，剝離主協議將自動終止並即時生效，而任一協議方的權利和義務也會隨協議終止而停止。

而對於每個剝離資產如剝離主協議所載之相關的先決條件，本公司可在遵守所有適用法律、法規、上市規則、收購守則、組織章程及類似含限制性的條款，根據當時的情況及於其權力範圍內更改或豁免該等先決條件。

根據新加坡上市手冊第 10 章，資產剝離交易的相對數值

根據新加坡上市手冊第 1006 條所計算的相對數值乃如下所述：

(a) 資產淨值測試（新加坡上市手冊第 1006(a)條）

<u>剝離資產於 2013 年 6 月 30 日</u> <u>之資產淨值</u>	<u>本集團於 2013 年 6 月 30 日</u> <u>之資產淨值</u>	<u>相對數值</u>
人民幣 2,058,632,590 元	人民幣 3,296,218,078 元	62%

(b) 淨利測試（新加坡上市手冊第 1006(b)條）

<u>剝離資產於 2013 年 6 月 30 日</u> <u>之淨利 / 淨虧損</u>	<u>本集團於 2013 年 6 月 30 日</u> <u>之淨利 / 淨虧損</u>	<u>相對數值</u>
人民幣 -105,632,000 元	人民幣 103,221,679 元	-102%

以上(a)及(b)段數值乃擷自本集團最近公告的 2013 年 1 月 1 日至 2013 年 6 月 30 日之 6 個月期間未經審核財務報表。

(c) 市值測試（新加坡上市手冊第 1006(c)條）

<u>剝離資產之交易代價</u>	<u>本公司之市值，以</u> <u>4,498,198,676 股已發行公司</u> <u>股票及於 2013 年 10 月 10 日</u> <u>的加權平均價新幣 0.1042</u>	<u>相對數值</u>
人民幣 2,069,832,594	新幣 468,712,302（折合人民	90%

幣約 2,296,209,360 元)

(d) 股本證券測試（新加坡上市手冊第 1006(d)條）

由於資產剝離交易並不牽涉本公司作出收購，因此該條規則並不適用。

基於上述，資產剝離交易於新加坡上市手冊第 1014 條構成一重大交易。因此，資產剝離交易需經公司獨立股東於特別股東大會投票表決批准。

國開國際股份認購及資產剝離交易之原因

集團的主要業務是於中國從事規劃及發展新城鎮項目，特別是有關土地的開發。在過去的幾年裡，集團已積累了豐富的經驗，並成功在業內建立了一個管理及運營團隊。

請參考本文中以「國開國際、上置控股及本集團的主營業務」為題部份中有關國開國際及其控股公司國開金融的主營業務之詳情。

因新城鎮的開發是資本密集型且需要大量的資本開支，集團目前僅在中國經營三個新城鎮項目並且在過去幾年裡沒有開拓新的項目。集團目前狀態下融資能力有限，因其高負債水平及從為數較少的項目帶來的頻率較低的土地銷售造成不穩定的現金流。結果本公司無法實現理想的規模效應或更快的發展步伐，並導致其增長前景受限。

鑑於國開金融在全中國城鎮化項目方面廣泛覆蓋的網絡及大量的資本投入，而且國開金融在過去十年裡一直支持中國的城鎮化項目，本公司認為國開金融將為集團的主營業務帶來強大的協同效應。本公司董事預期與國開金融的戰略合作將通過以下的要點提升集團未來的增長和發展前景：

- **改進品牌形象及影響力。** 本公司將成為國開金融城市土地開發的唯一上市平台，從而提高本公司在香港及中國的知名度。作為國開金融的附屬公司將為本公司在政府項目合同的選擇及談判上帶來系統性優勢。本公司還預期充分借助國開金融的大力支持及豐富資源，借助國開金融作為國家開發銀行的附屬公司及其強大的融資能力、深厚的政府關係、專業的經驗和全國性的業務網絡，提升本公司在業內的影響力。
- **改進資本結構。** 國開國際股份認購將為本公司帶來近港幣 14 億元的長期

資金及永久性股本。

- **改善融資能力。** 預計本公司改善的財務實力將使本公司在未來通過接觸國際資本市場而帶來多元化的融資渠道，通過擁有國開金融的大力財務支持融資成本亦可相對其現有水平有所降低。
- **引進具戰略優勢的資源。** 國開金融在新城鎮開發方面具有豐富的經驗並通過其各種基金及其他投資於全國起過 20 個城市發展超過 20 個新城鎮項目。本公司可利用國開金融全國性業務網絡為本公司引進優秀的業務合作伙伴。
- **加快增長前景。** 國開金融不排除在未來為本公司注入資產和 / 或共同投資具吸引力項目的可能性。於本公告日，國開金融沒有計劃亦沒有進行任何有關為本公司注入任何資產或業務的討論或談判

此外，預計資產剝離交易能與國開國際股份認購交易形成互補，進一步帶來下列額外的裨益：

- 由於在2012年剝離資產產生經營虧損（主要原因為諸如酒店、醫院及會議中心的配套設施於歷史期內盈利欠佳），本公司認為短期內這些資產不太可能為盈利或現金流的主要來源，及資產剝離交易實際上能提高本公司的盈利能力；
- 從剝離資產所實現的現金價值可被重新投放於本集團的核心城鎮土地發展業務及將來的擴張機遇；
- 出售事項所得的大量現金款項大大改善本公司的流動資金狀況，同時通過撇除與剝離資產相關的債務以降低本公司的資產負債比率；
- 簡化商業模式，便於管理層投放更多精力於城鎮土地開發業務，從而提升盈利能力。

剝離資產的財務影響

根據本集團於截至2013年6月30日之六個月的中期業績，剝離資產於2013年6月30日的帳面淨值為人民幣2,058,632,590元。於2013年1月1日至2013年6月30日的六個月期間，剝離資產應佔的淨虧損為人民幣105,632,000元。根據本公司聘任的戴德梁行於2013年8月31日所撰的評估報告，截止於2013年6月30日剝離資產範圍內本集團的物業權益的估值為人民幣4,241,300,000元。剝離資產代價對

於剝離資產的帳面淨值的溢價約為人民幣11,200,004元。本公司向戴德梁行得悉其估值基礎為符合由香港測量師學會所刊發的香港測量師學會估值準則2012版本，定義為「資產或負債於估值日期，在一名有意的買家及有意的賣家之間按公平原則及經正常的推廣後，在知情、謹慎及不受壓的情況下進行交易的估計金額」的市場價值。假設所有剝離資產均出售予上置控股及 / 或其附屬公司，本集團預期將從資產剝離交易中實現的稅後虧損約為人民幣194,478,000元，此乃參照應收取之代價，剝離資產於2013年6月30日的資產及負債之賬面值及剝離資產交易預計產生的交易費用及稅項（包括所得稅）所計算。

請參閱本公告的附錄III有關戴德梁行有限公司所撰的物業評估報告文本，其中包括基準於2013年6月30日計算的剝離資產範圍內本集團的物業權益價值，及本公告的附錄IV有關戴德梁行有限公司就其出具並載於本公告附錄III的物業評估報告之補充信息提供之相關補充信息所發出之函件文本。就本公告的刊發，包括其物業評估報告、其補充信息之函件、及本公告所載形式及內容提述其名稱，戴德梁行有限公司已給予及並無撤回其書面許可。

資產剝離交易產生的稅後虧損人民幣194,478,000元主要包括以下事項：

- (a) 預計交易產生稅項金額為人民幣47,000,000元；
- (b) 預計本集團就交易所聘用的各方顧問所產生的顧問費用為人民幣11,191,000元；及
- (c) 預計剝離資產代價的時間值損耗為人民幣136,287,000元，乃由於剝離資產代價將只會於24個月期間分批次向本集團支付。

剝離資產後，本集團的主營業務為經營三個分別位於上海、無錫及瀋陽的一級土地開發項目。本集團計劃保留現行的一級土地開發業務模式，繼續投資於現有的一級土地開發項目及在將來擴展至由本集團發掘的中國城市內新的一級土地開發項目。

資產剝離交易對本集團的備考財務數據僅供參考，既不反映資產剝離交易對每股盈利及每股有形資產淨值的實際財務影響，也不代表緊隨資產剝離交易完成後本集團的實際財務狀況和 / 或業績。

資產剝離交易之財務影響乃根據本集團2012年12月31日財政年度之經審核合併財務報表及通過以下假設作出：

- (a) 為計算出資產剝離交易對每股有形資產淨值的財務影響，假設資產剝離交易已於2012年12月31日完成；以及

- (b) 為計算出資產剝離交易對每股盈利的財務影響，假設資產剝離交易已於2012年1月1日完成。

截至2012年12月31日資產剝離交易對每股有形資產淨值的影響

基於上文所載之假設，資產剝離交易對每股有形資產淨值的備考影響如下：

	資產剝離交易前	資產剝離交易後
有形資產淨值 (人民幣千元)	2,552,558	2,404,044
每股有形資產淨值 (人民幣元)	0.5675	0.5344

截至2012年12月31日資產剝離交易對每股盈利的影響

基於上文所載之假設，資產剝離交易對每股盈利的備考影響如下：

	資產剝離交易前	資產剝離交易後
股東應佔溢利 (人民幣千元)	14,441	-141,015
每股盈利 (人民幣元)	0.0035	-0.0337

請參考載於本公告附錄I之保留集團的備考財務數據及載於本公告附錄II之就預備該等備考數據的獨立會計師核証報告中節錄的文字，其由獨立會計師安永會計師事務所（香港）按香港上市規則專為包括在本公告內所撰：

安永就刊發本公告並包含其報告在內及於本公告所出現的形式及文義引用其名字，已給予及並無撤回其書面許可。

國開國際股份認購及資產剝離交易之所得款項用途

從國開國際股份認購所得之淨現金預期約為港幣1,443,938,689元，而從資產剝離交易所得之淨現金預期約為人民幣2,011,641,594元（約等於港幣2,548,749,900元）。現擬從國開國際股份認購及資產剝離交易所得款項將用於以下的用途：

- (i) 所得淨現金之約17%將用於繼續投資及開發由羅店公司及無錫鴻山公司進行的一級土地開發項目，包括但不限於償還無錫鴻山公司的應付賬款；
- (ii) 所得淨現金之約60%將用於投資在將來由本集團發掘的於中國之一級土地

開發項目；及

(iii) 所得淨現金之約23%將用於本公司的一般營運資金。

董事因應需要而不時改變上述的用途。本公司將於合適時候按上市規則的要求作出進一步的公告。

收購守則之含義及申請清洗豁免及特殊交易之許可

於國開國際完成股份認購交易後，國開國際及其一致行動人士將約持有因國開國際股份認購交易而擴大的總發行股份數目之54.32%（假設於國開國際股份認購協議日與國開國際股份認購交易完成日之間除因國開國際股份認購交易而發行的公司股份外概無已發行公司股份總數的變化）。因此，在沒有清洗豁免的情況下，國開國際及其一致行動人士有責任根據香港收購守則第26條及新加坡收購守則第14條向除了國開國際股份認購交易中配發及發行的股份以外、未被其擁有或同意被其收購的公司股份提出強制性收購要約。

國開國際將根據香港收購守則第26條有關豁免事宜之註釋1及新加坡收購守則第14條有關豁免事宜之註釋1分別向執行人員及新加坡證監會申請清洗豁免，如獲授予清洗豁免，則仍須由獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。

國開國際股份認購交易完成後，國開國際及其一致行動人士將持有本公司超過50%的投票權。因此，國開國際可隨之在無就收購守則第26條規定下提出全面收購要約之進一步義務下，增加其於本公司的控股權益。

由於資產剝離交易不具備可延伸至全體公司股東的可行性，資產剝離交易根據香港收購守則第25條構成特殊交易並須取得執行人員授予的特殊交易許可。根據將向新加坡證監會申請之就新加坡收購守則第10條於剝離交易之適用性的裁決結果，在適用情況下，本公司將向新加坡證監會申請特殊交易之許可。

公司已向執行人員就簽訂剝離主協議及執行據之所擬進行交易申請許可。倘獲執行人員授予其就特殊交易之許可，則將取決於(a)獨立財務顧問發表意見認同剝離主協議的條款乃公平及合理；及(b)獨立股東於特別股東大會就剝離主協議及據之所擬進行交易表決批准。倘在適用情況下獲新加坡證監會授予其就特殊交易之許可，將取決於新加坡獨立財務顧問發表意見認同剝離主協議的條款乃公平及合理。

除按股份認購協議認購國開國際認購股份外，國開國際或其任何一致行動人士概不會：

- (a) 由國開國際股份認購協議日起至國開國際股份認購交易完成日收購或出售或簽訂任何協議或安排以收購或出售任何於本公司之投票權（包括任何可轉換為公司股份的工具及公司股份的期權）；及
- (b) 股東特別大會後六個月內，由或向董事個人或主要股東收購或出售或簽訂任何協議或安排以收購或出售任何於本公司之投票權。

於本公告日，國開國際和一致行動之人士概無持有、控制或可主導本公司的投票權或股份權利。於本公告日，國開國際和一致行動之人士沒有收到任何股東就表決贊成國開國際股份認購交易及 / 或清洗豁免之任何不可撤回承諾。

除於本公告中以「國開國際於本公司證券的買賣及權益」為題部份所披露以外，國開國際和其每位董事和股東已確認它/他或其任何一致行動之人士概無：

- (a) 於2013年3月18日（其為由本公司及國開國際就有關簽訂國開國際可能認購公司股份的諒解備忘錄之聯合公告日）國開國際認購協議之日起前六個月內及截至本公告日，已收購或出售或簽訂任何協議或安排以收購或出售任何本公司之投票權（包括任何可轉換為公司股份的工具及公司股份的期權）；
- (b) 擁有任何尚未行使之購股權、認股權證、可換股證券或有關公司股份的任何衍生工具，概無就本公司證券已訂立任何尚未行使之衍生工具；
- (c) 香港收購守則第22條註釋8所述，與其他人士就有關本公司之證券（根據香港收購守則第22條註釋4所定義）或國開國際之股份（不論以購股權、彌償保證或其他方式），作出任何會對是次股份認購協議及香港清洗豁免所涉交易構成重大影響之安排；
- (d) 它/他/她就其可能會或不會在股份認購協議或香港清洗豁免及據之擬進行的交易設置或尋求設置先決條件或條件事宜，有任何協議或安排。它/他/她亦概無通過設置或尋求設置交易先決條件或條件導致其可獲支付任何終止費用的任何此類協議或安排；及
- (e) 已借入或借出任何與本公司股份相關的證券（定義見香港收購守則第22條註釋4）。

上市規則之含義

國開國際認購股份的發行取決於獨立股東於特別股東大會的投票表決批准。

由於適用於資產剝離交易的其中一個百份比率測試（根據香港上市規則第14.07條定義所計算）超過75%，資產剝離交易對公司而言於香港上市規則下構成非常重大出售事項。根據新加坡上市手冊第1006條所計算的相對數值，而其詳情載於本公告以「根據新加坡上市手冊第10章，資產剝離交易的相對數值」為題的部份，剝離交易於新加坡上市手冊第10章下構成一重大交易。此外，由於上置控股現乃本公司的控制性股東並持有約32.64%的已發行公司股份總數，上置控股於香港上市規則之下被視為本公司的關連人士及於新加坡上市手冊下視為利益人士，而資產剝離交易對於本公司而言於香港上市規則下構成關連交易及於新加坡上市手冊第9章下構成一利益人士交易。尤其是，由於剝離資產總代價超過本集團有形資產淨值（擷自本集團之最近經審核財務報表）之5%，資產剝離交易在新加坡上市手冊第906條之下須經公司獨立股東的投票表決批准。資產剝離交易因而受香港上市規則及新加坡上市手冊下就關於申報、公告及獨立股東表決批准的要求所規限。

由於董事施建先生、李耀民先生、余偉亮先生、顧必雅女士和茅一平先生每位均為上置控股的股東及施建先生和李耀民先生亦為上置控股之董事，他們就國開國際認購、資產剝離交易及清洗豁免中擁有重大權益，因此於本公司之董事會會議上就表決通過國開國際股份認購及資產剝離交易之決議案已放棄投票權。

截至 2013 年 12 月 31 日財務年度內的利益人士交易

於本公告日，除剝離交易外，於截至 2013 年 12 月 31 日財務年度內，本公司與上置控股及其聯繫人或其他利益人士間，概無任何需予披露之利益人士交易。

董事及審計委員會聲明

董事認為（不包括獨立非執行董事，彼等將考慮獨立財務顧問的意見後，表述彼等之意見），國開國際股份認購、國開國際股份認購協議、資產剝離交易、剝離主協議及清洗豁免的條款屬公平和合理及符合正常商業條款，國開國際股份認購協議、剝離主協議及清洗豁免乃符合本公司及股東之整體利益。

本公司審計委員會由陳頌國先生、葉怡福先生和張浩先生組成。獨立非執行董事（根據新加坡上市手冊第 917(4)條而包括審計委員會）在考慮獨立財務顧問的意見後將表述其意見有關資產剝離交易乃否屬正常商業條款及對本公司及小股

東的利益沒有構成損害。為遵守新加坡上市手冊第 917(4)(ii)條，審計委員會之意見將列載於本公司寄發的股東通函內。

國開國際於本公司證券的買賣及權益

除簽訂國開國際股份認購協議及如下的披露以外，於2013年3月18日（其為由本公司及國開國際就有關簽訂國開國際可能認購公司股份的諒解備忘錄之聯合公告日至本公告日）前六個月期間，國開國際或任何行動一致人士概無買賣公司股份或就公司股份發行的可換股證券、認股權證或購股權（或任何尚未行使之衍生工具）。

中金香港證券及其關聯公司的買賣

於2013年3月18日（其為由本公司及國開國際就有關簽訂國開國際可能認購公司股份的諒解備忘錄之聯合公告日）前六個月至本公告日的期間，CICC Financial Products Ltd.進行了以下公司股份的買賣活動。CICC Financial Products Ltd.為中金香港證券（國開國際的財務顧問，而國開國際為清洗豁免的申請人）的附屬公司，其主營業務為自有資金交易。

日期	交易性質	股份數目	共涉資金 (港幣元)
2012年12月6日	於市場購入	320,000	105,612.48
2012年12月31日	於市場沽售	320,000	119,337.60
2013年1月25日	於市場購入	330,000	233,175.03
2013年2月20日	於市場沽售	330,000	243,400.08
2013年3月11日	於市場購入	55,000	39,600.00
2013年4月12日	於市場沽售	55,000	33,000.00

CICC Financial Products Ltd.的自有資金交易部門在當時及現在而言均與中金香港證券的企業融資部門以「防火牆」分隔。在上述交易發生當時，CICC Financial Products Ltd.並未知悉中金香港證券或受聘為國開國際股份認購相關的財顧顧問。

除上述所載，中金香港證券及其關聯公司概無於2013年3月18日前六個月至本公告日期間，進行公司股份的買賣。而於本公告日，中金香港證券不再持有本公司

的任何投票權。

根據香港收購守則附錄VI的第3段，如果在執行人員根據香港收購守則第26條授予關於向公司提出強制性全面收購要約的義務之豁免前，有任何不合規交易的發生，則執行人員一般不會授予該等豁免。不合規交易包括於提案相關的公告前6個月內及於與該等公司之董事就有關提案之磋商、討論、或達成共識或協議之後，尋求豁免的人士及其一致行動人士購入該等公司的投票權。此外，在提案的公告至認購交易完成期間，該等人士若在未獲執行人員事先許可下購入或沽售該等投票權，則不會獲授予豁免，或者被撤銷已獲授予之豁免。

由於中金香港證券就國開國際股份認購交易受聘為國開國際之財務顧問發生於2013年4月12日交易時段結束後，及CICC Financial Products Ltd.進行公司股份的買賣於中金香港證券被視作成為與國開國際一致行動人士前發生，上述買賣於香港收購守則下並不構成「不合規交易」。

董事及控股股東權益

除本公告所披露者外，概無董事或控股股東（直接或間接地）持有關於資產剝離交易的任何權益，就他或其持有本公司之股權者除外（如有）。

服務合約

關於資產剝離交易中，沒有董事獲建議加入董事會。因此，本公司沒有與任何該等人士擬簽訂服務合約。請參考本公告上文「國開國際提名董事的權利」部份中關於國開國際於國開國際股份認購完成後提名董事的進一步詳情。

過去十二個月之集資活動

緊接本公告日前過去十二個月期間，本公司概無發行任何股本證券集資活動以募集資金。

根據香港收購守則第10條所作之若干未經審核財務資料的報告

為遵守上市規則的要求，本公司於本公告作出若干未經審核的財務數據披露，包括於2012年12月31日剝離資產之應佔綜合資產淨值、分別於2011年及2012年截至12月31日之兩個年度內剝離資產應佔的稅項及特殊項目前後綜合淨虧損、及

於截至2013年6月30日之六個月期內剝離資產應佔虧損（統稱「未經審核財務數據」）。由於該未經審核財務數據為未經審核數據，其於香港收購守則第10條下被視為盈利預測，並需由本公司的申報會計師及財務顧問作出報告。

為遵守香港收購守則第10條，該未經審核財務數據乃按香港收購守則要求作出。根據香港收購守則第10條，安永(即本公司之申報會計師)未經審核財務數據的審閱報告已呈交給執行人員。此外，根據香港收購守則第10條，渣打銀行(香港)有限公司(即本公司的財務顧問)已將有關其已審閱及與董事討論未經審核財務數據的基礎之確認函呈交予執行人員。

該未經審核財務數據乃擷自剝離資產未經審核之綜合的財務資料(由剝離資產分別於2010年、2011年及2012年12月31日，及2013年6月30日綜合的財務狀況報表，綜合的全面收入報表，綜合的股權變化報表，分別截至2010年、2011年及2012年12月31日的年度及截至2013年6月30日的六個月之綜合的現金流量表，及註釋所組成)。該等剝離資產綜合的未經審核財務資料已由申報會計師按國際審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立會計師進行的中期財務資料的審閱」及參考由香港會計師公會所刊發之執業指引第750號「於香港上市規則下就非常重大出售事項進行的財務資料審閱」進行審閱。

概況

獨立董事委員會由本公司所有獨立非執行董事組成，以考慮國開國際股份認購、資產剝離交易及清洗豁免的條款，並向獨立股東就以下事項提供建議：(i) 國開國際股份認購、資產剝離交易（除其他事項外，該交易於香港收購守則第25條構成一特殊交易）及清洗豁免的條款是否公平及合理；及(ii)於特別股東大會上就有關批准國開國際股份認購協議、剝離主協議及據之擬進行交易，及清洗豁免之決議案的投票事宜。由於非獨立非執行董事余偉亮先生乃上置控股的股東及於國開國際股份認購、資產剝離交易及清洗豁免中有重大利益，余偉亮先生因香港收購守則未被委任為獨立董事委員會的成員。獨立董事委員會成員概無參與或擁有任何權益於國開國際股份認購，資產剝離交易及清洗豁免。獨立財務顧問將受委任以向獨立董事委員會及獨立股東就國開國際股份認購協議的條款、資產剝離交易及清洗豁免提供意見。

本公司擬召開特別股東大會，考慮及在經考慮為合適情況下表決批准以下事項：(i) 國開國際股份認購協議及據之擬進行的交易；(ii) 剝離主協議及據之所擬進行的交易；(iii) 清洗豁免；及(iv) 建議增加本公司獲授權發行最高股份數目及修改公司章程及大綱以反映該增加。

據董事所知，概無公司股東需於建議增加本公司最高獲授權發行股份數目及修改公司章程及大綱以反映該增加的決議案中在特別股東大會放棄投票。但是，只有獨立股東可於國開國際股份認購協議、剝離主協議及據之所擬進行的交易及清洗豁免等事項於特別股東大會進行投票表決。因此，國開國際、其一致行動人士及不獨立於他們的人士、上置控股及其一致行動人士、上置控股的聯繫人及參與國開國際股份認購交易、資產剝離交易及清洗豁免或於此有利益的人士（包括施建先生、李耀民先生、司曉東女士（施建先生的配偶）及施建東先生）概需於特別股東大會中就國開國際股份認購協議、剝離主協議及其據之所擬進行的交易及清洗豁免等的決議案中放棄投票。

一份刊載包括以下信息的通函本公司將向股東於2013年10月31日或之前刊發：

- (i) 關於國開國際股份認購及國開國際股份認購協議的信息；
- (ii) 關於資產剝離交易及剝離主協議的信息；
- (iii) 關於建議增加本公司最高獲授權發行股份數目及修改公司章程及大綱以反映該增加的信息；
- (iv) 清洗豁免事項；
- (v) 獨立董事委員會向獨立股東所作的建議；
- (vi) 獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東所作的建議；
- (vii) 召開特別股東大會通知書；
- (viii) 就本集團的物業所作之評估報告；
- (ix) 本集團及剝離資產的財務資料；
- (x) 保留集團的未經審核備考財務資料；
- (xi) 由安永所撰之報告；
- (xii) 如本公告內以「根據香港收購守則第10條所作之若干未經審核財務資料」為題的部份所載，由渣打銀行（香港）有限公司所撰之確認函；及
- (xiii) 上市規則及收購守則所要求的其他信息。倘不能於2013年10月31日寄發通函，本公司將另行刊發公告（如適用）。

特此提醒股東，國開國際股份認購及剝離資產乃取決於本公告所列之一系列先決條件被滿足（或者，在適用情況下獲豁免），國開國際股份認購及剝離資產安排或因此未可繼續。股東及潛在投資者應於交易本公司股票時小心行事。

國開國際、上置控股及本集團的主營業務

國開國際為由國開金融全資擁有的投資控股公司，並為國開金融專注於海外投資的核心投資平台。而國開金融本身則為國開行全資擁有的附屬公司。國開行成立於1994年3月，為一國有政策性金融機構，致力為建立強勁的經濟而提供中至長期融資貸款。國開金融隨國務院批准的商業改革計劃成立於2009年，註冊資本金為人民幣476億元。作為國開行下屬的投資機構，國開金融投資於各個領域，其中包括但不限於股權、夾層投資、土地一級開發、商業物業及私募股權等，並擔任國開行內部的投資管理者，為國開行管理金融資產。國開金融的主營業務分

成四大範疇，包括城鎮開發、產業投資、海外投資及基金管理等。借助國開行的背景、品牌、專業實力及客戶網絡，國開金融已發展為市場上領先的投資機構及資產管理公司，服務於中國的城鎮化、工業化及全球化，基本上已成為一個業務跨越海內外的綜合性戰略投資平台。

上置控股的主要業務為投資控股。上置控股的實益股東包括施建先生（持有33%權益）、司曉東女士（施建先生之配偶，持有30%權益）、李耀民先生（持有5%的權益）、余偉亮先生（持有2%權益）、顧必雅女士（持有1%權益）、宋亦青女士（持有1%權益）、茅一平先生（持有1%權益）、楊勇剛先生（持有1%權益）、施建先生及/或司曉東女士之若干親屬（合共持有13%的權益）以及其他若干個別人士（合共持有13%權益）。施建先生、李耀民先生、余偉亮先生、顧必雅女士及茅一平先生均為本公司董事。上置控股亦同時為上置集團有限公司（香港聯交所編號：1207）持有約51.43%已發行股本的控股股東。

本集團從事一級土地開發業務。集團有獨特的商業模式，通過和地區政府的機構成立合資公司，將生地轉化為有價值的土地資源，並在地塊通過公開招、拍、掛售予獨立第三方房地產開發商後，從相關的中國土地部門獲得相當部份的土地出讓金。

剝離資產後，本集團的主營業務為經營三個分別位於上海、無錫及瀋陽的一級土地開發項目。本集團計劃保留現行的一級土地開發業務模式，繼續投資於現有的一級土地開發項目及將來擴展至由本集團發掘的中國城市內新的一級土地開發項目。請參考本公告以「國開國際就本集團的意向」為題的部份。

於新加坡可供查考的文件

於本公告日起為期三個月內，國開國際股份認購協議、剝離主協議及評估報告的副本於本公司的新加坡股票過戶中介Tricor Barbinder Share Registration Services在辦公時間內可供查考，地址為80 Robinson Road, #02-00, Singapore 068898。

終止與Zennon及新世界策略的討論

茲提述本公司日期為2013年5月16日之公告，內容關於本公司分別與Zennon及新世界策略訂立不具約束力的諒解備忘錄，據此，Zennon及新世界策略表示有意認購或促使由其指定的一間公司認購本公司的股份。經過本公司分別與Zennon及新世界策略的進一步討論後，Zennon及新世界策略均已通知本公司

彼等將不會進一步考慮認購股份。因此，本公司已終止一切有關 Zennon 及新世界策略可能認購本公司股份的磋商。

定義

「章程」	本公司之組織章程
「董事會」	本公司董事會
「BVI」	英屬維京群島
「國開行」	國家開發銀行股份有限公司
「國開金融」	國開金融有限責任公司
「國開國際」或「國開金融」	國開國際投資有限公司，為由國開金融全資擁有的、註冊於香港的附屬公司，而國開金融乃國開行全資擁有的附屬公司
「國開國際股份認購條件」	國開國際股份認購交易完成的先決條件，其詳情載於本公告以「國開國際股份認購條件」為題的相關部份
「國開國際股份認購最後截止日」	以下兩者之間的較早者：(i)2014年3月31日(或由國開國際、本公司及上置控股之間以書面同意的其他日期)，或(ii)於特別股東大會上審批新加坡清洗豁免議案獲得通過的日期起三個月限期前六個工作日。
「國開國際股份認購」	國開國際根據國開國際股份認購協議而認購國開國際認購股份
「國開國際股份認購協議」	由國開國際、本公司及上置控股於2013年10月10日就國開國際股份認購交易所簽訂的有條件認購協議

「國開國際股份認購完成日」	國開國際認購交易之完成日期，其為國開國際認購條件完全滿足（或在適用情況下獲豁免）之後的第五個工作天或由國開國際、本公司及上置控股所同意的其他日期
「國開國際認購股份」	由國開國際根據國開國際股份認購協議所認購的5,347,921,071股新發行公司股份
「中金香港證券」	中國國際金融香港證券有限公司，國開國際的財務顧問
「本公司」	中國新城鎮發展有限公司，於BVI以有限責任制註冊成立的公司，其股份於香港聯交所及新加坡交易所同步上市
「董事」	本公司的董事
「資產剝離交易」	根據剝離主協議擬進行的出售剝離資產的交易，其於香港收購守則下構成一特殊交易
「剝離資產」	統稱本集團中與本集團於中國從事規劃及發展新城鎮項目的主營業務無關的資產，其詳情載於本公告中以「擬剝離資產」為題的部份，該類資產中的任何單獨一項均界定為「剝離資產」
「剝離資產代價」	人民幣 2,069,832,594 元，其為人民幣 1,003,106,105 元的剝離資產出售的總代價及人民幣 1,066,726,489 元為應償還貸款的總和，並可按載於本公告中以「剝離資產代價調整」為題的部份之詳情予以調整
「剝離主協議」	由本公司及上置控股於2013年10月10日就資產剝離交易所簽訂的有條件協議

「剝離主協議條件」	剝離主協議的先決條件，其詳情載於本公告中以「剝離主協議條件」為題的部份
「特別股東大會」	本公司為考慮、及經考慮為合適後表決通過國開國際股份認購協議、剝離主協議及據之所擬進行的交易及清洗豁免，以及建議增加本公司最高獲授權發行股份數目及修改公司章程及大綱以反映該增加等事項而召開的特別股東大會
「每股盈利」	每股公司股份的盈利
「執行人員」	香港證監會企業融資部之執行董事或其所委派的任何代表
「本集團」	本公司及其附屬公司之統稱
「香港獨立財務顧問」	將受委任向獨立董事委員會及獨立股東就國開國際股份認購交易、資產剝離交易及清洗豁免事項提供意見的香港獨立財務顧問
「香港上市規則」	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「香港收購守則」	香港公司收購及合併守則
「港幣」	港幣，香港的法定貨幣
「香港」	中國香港特別行政區
「香港聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「香港清洗豁免」	由執行人員根據香港收購守則第26條有關豁免事宜之附註1向國開國際授予之豁免，

豁免其及其一致行動人士根據香港收購守則第26條向除了在國開國際認購交易中發行及分配的股份以外、未被之擁有或同意被之收購的公司股份提出強制性收購的責任

「獨立董事委員會」

獨立董事委員會由本公司所有獨立非執行董事組成，其中包括陳頌國先生、江紹智先生、張浩先生及葉怡福先生，獨立董事委員會乃受公司委任向獨立股東就國開國際股份認購、剝離資產及清洗豁免作出建議

「獨立財務顧問」

香港獨立財務顧問及新加坡獨立財務顧問

「獨立股東」

除(i)國開國際、任何其一致行動人士及不獨立於他們的人士、(ii)上置控股及任何與其一致行動人士，及上置控股的聯繫人之外的公司股東，及(iii)任何其他沒有參與或持利益於國開國際股份認購協議、剝離主協議及據之所擬進行的交易，及清洗豁免事項的公司股東

「最後交易日」

2013年10月10日，為公司股份於香港聯交所及新加坡交易所（按其適用情況）在國開國際股份認購協議簽訂前的最後一個交易日

「上市規則」

香港上市規則及新加坡上市手冊

「（剝離資產的）貸款」

於剝離資產為一家公司的權益的情況下，則指由該公司向保留集團公司所欠之欠款，及於其他情況下，指持有相關剝離資產的公司向保留集團公司所欠之若干欠款

「羅店公司」

上海金羅店開發公司，以中國法律成立的公司，其45.26%股權由本公司之全資附屬公司美高投資有限公司持有，27.37%由本公司之全資附屬公司上海嘉通實業有限公司

持有，及27.37%由上海羅店資產經營投資有限公司持有

「羅店新公司」	指根據中國法律由於羅店公司分立而新成立的公司。該公司將持有若干現由羅店公司所持有的資產，詳情載於本公告內以「於羅店新公司內72.63%之持股」為題的部份
「大綱」	公司組織章程大綱
「有形資產淨值」	有形資產淨值
「新世界策略」	新世界策略投資有限公司
「一致行動人士」	具香港收購守則及新加坡收購守則所賦予之含義，視情況而定
「中國」	指中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、澳門和台灣地區
「保留集團」	於剝離資產剝離之後的本集團
「保留集團公司」	本集團中不構成剝離資產的成員公司
「人民幣」	人民幣，中國之法定貨幣
「新加坡元 / 新幣」	新加坡元，新加坡之法定貨幣
「公司股票」	本公司之無面值普通股份
「香港證監會」	香港證券及期貨事務監察委員會
「公司股東」	持有公司股票的股東

「新加坡證券及期貨法」	新加坡證券及期貨法(新加坡法律第 289 章)
「香港證券及期貨條例」	香港證券及期貨條例(香港法律第 571 章)
「新加坡證監會」	新加坡證券業委員會
「新加坡」	新加坡共和國
「新加坡獨立財務顧問」	將受委任向獨立董事委員會就國開國際股份認購交易、資產剝離交易及清洗豁免事項提供意見的新加坡獨立財務顧問
「新加坡上市手冊」	新加坡交易所的上市手冊
「新加坡交易所」	新加坡證券交易有限公司
「新加坡收購守則」	新加坡收購及合併守則
「新加坡清洗豁免」	由新加坡證監會根據新加坡收購守則第 14 條有關豁免事宜之附註 1 向國開國際授予之豁免, 豁免其及其一致行動人士向除了在國開國際認購交易中發行及分配的股份以外、未被之擁有或同意被之收購的公司股份提出強制性收購的責任
「特殊交易許可」	由執行人員根據香港收購守則第 25 條及在適用情況下由新加坡證監會就新加坡收購守則第 10 條分別就簽訂剝離主協議及據之所擬進行的交易所授予的許可
「上置控股」	上置投資控股有限公司, 一間註冊於 BVI 的公司, 為本公司之控股股東
「認購協議延續性條款」	在國開國際股份認購協議中有關定義及含義、完成先決條件、費用及開支、公告、信

息及保密性、通知安排、完整協議、豁免、部份無效性、文本、受管轄法律及司法管轄區域，及約束力等的條款

「收購守則」

香港收購守則及新加坡收購守則

「非受擾交易日」

2013年1月14日，其為公司股份待2013年1月18日公告本公司正與數名獨立第三方就可能以認購新發行公司股份的形式入股前的短期停止買賣前的最後交易日

「美金 / 美元」

美元，美國的法定貨幣

「評估報告」

就剝離資產的估值而撰寫的報告

「清洗豁免」

香港清洗豁免及新加坡清洗豁免

「無錫鴻山公司」

無錫鴻山新城鎮開發公司，以中國法律成立的公司，其90%股權由本公司之全資附屬公司寶德國際有限公司持有，10%由無錫市新區城市投資發展有限公司所持有

「Zennon」

Zennon Capital Partners, L.P.

「%」

百份點 / 百份比

承董事會命

中國新城鎮發展有限公司

施建

主席

承董事會命

國開國際控股有限公司

張旭光

董事

香港及新加坡，2013年10月10日

於本公告日，本公司董事會有六名執行董事，分別為施建先生（主席）、李耀民先生、施冰先生、顧必雅女士、茅一平先生及錢毅鋒先生；一名非獨立非執行董事，余偉亮先生；以及四名獨立非執行董事，分別為陳頌國先生、江紹智先生、張浩先生及葉怡福先生。

本公司董事聯合及各自為本公告所含信息之準確性接受全責（除有關國開國際及其一致行動人士（包括但不限於中金香港證券及 CICC Financial Products Ltd.）的部份）。彼等亦確認，在作出一切合理的查詢後，根據彼等所知及所信，本公告中所述意見，除國開國際及其一致行動人士（包括但不限於中金香港證券及 CICC Financial Products Ltd. 的部份）部份之外，乃經周詳嚴謹考慮後所作，本公告亦概無可導致本公告任何陳述具誤導性的被遺漏事實。

於本公告日，國開國際之唯一董事為張旭光先生。

國開國際之唯一董事為本公告所含信息之準確性接受全責（除有關本公司、上置控股及其一致行動人士的部份）。本公司出一切合理的查詢後，根據彼等所知，本公告中所述意見，除本公司及其董事之外，乃經周詳嚴謹考慮後所作，本公告亦概無可導致本公告任何陳述具誤導性的被遺漏事實。

除非本公告另有界定，於人民幣之金額均按每人民幣 1 元=港幣 1.267 元的匯率轉換為港幣，於美元之金額均按每美金 1 元=港幣 7.754 元的匯率轉換為港幣，於新加坡元之金額均按每新幣 1 元=港幣 6.207 元的匯率轉換為港幣，該匯率僅供參考，並不代表任何金額已被或可被按以上的匯率、其他匯率或任何匯率轉換為港幣。

於中國成立的公司或實體之英文名稱，均為其官方中文名字的譯本。如有分歧，概以中文名字為準。

附錄 I
保留集團之未經審核備考財務資料

該處所載之財務資料乃根據上市規則第 4.29 段所編制，僅供說明用途，以便向有意向投資者進一步提供資料，說明完成資產剝離交易可能對本集團財務資料可能造成之影響，假設資產剝離交易已分別於二零一二年十二月三十一日及二零一二年一月一日完成。有關報表僅供說明用途而編制，且由於其性質使然，故其未必能真實反映於資產剝離交易完成時，集團之財務狀況或財務業績。

保留集團之未經審核備考財務資料

1. 集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表

以下為作說明用途之本公司擁有人應佔本集團之未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表，該報表乃根據下列記載的附註所編制，旨在說明資產剝離交易若已於二零一二年十二月三十一日進行的假定情況下之影響。該未經審核本公司擁有人應佔本集團之備考經調整合併有形資產淨值報表的編制僅供說明用途，且由於其假設性質使然，未必能真實反映倘資產剝離交易於二零一二年十二月三十一日或任何未來日期實際已經完成時，集團之財務狀況。

	於 2012 年 12 月 31 日 本公司擁有人應佔 本集團之合併 有形資產淨值 人民幣 千元 附註 1	剝離資產之 遞延稅項資產 人民幣 千元 附註 2	資產剝離交易 估計所得虧損 人民幣 千元 附註 3	緊隨資產剝離 交易完成後 本公司擁有人 應佔本集團之 未經審核備考 經調整合併 有形資產淨值 人民幣 千元 附註 4	緊隨資產剝離 交易完成後 本公司擁有人 應佔本集團之 每股未經審核備考 經調整合併 有形資產淨值 人民幣 元 附註 5
基於資產剝離交易	2,552,558	45,964	(194,478)	2,404,044	0.5344

附註:

附註 1:

於二零一二年十二月三十一日本公司擁有人應佔本集團之合併有形資產淨值乃基於二零一二年十二月三十一日本公司擁有人應佔本集團之合併資產淨值約為人民幣 2,670,180 千元減去遞延稅項資產約人民幣 117,622 千元(摘自於本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之已刊發年報)而計算。於二零一二年十二月三十一日資產剝離交易完成前，本公司擁有人應佔本集團之每股合併有形資產淨值為人民幣 0.5675 元。

附註 2:

該調整已確認剝離資產之遞延稅項資產。

附註 3:

該調整已確認資產剝離交易估計所得虧損，其計算乃參照將要收取之協定代價現值(計算現值的折現率之假設乃基於本集團現有銀行借款利率)、於二零一三年六月三十日(該日期乃剝離主協議代價之決定基礎)剝離資產之資產及負債賬面值及與資產剝離交易相關之估計稅項及支出。

附註 4:

並無作出任何調整以反映本集團於二零一二年十二月三十一日後訂立之任何買賣結果或其他交易。

附註 5:

緊隨資產剝離交易完成後，本公司擁有人應佔之每股未經審核備考經調整合併資產淨值乃基於二零一二年十二月三十一日已發行之 4,498,198,676 股股份計算。

2. 公司擁有人應佔之未經審核備考經調整合併綜合收益表

以下為作說明用途之本公司擁有人應佔之未經審核備考經調整合併綜合收益表，該報表乃根據下列記載的附註所編制，旨在說明資產剝離交易若已於二零一二年一月一日進行的假定情況下之影響。該本公司擁有人應佔之未經審核備考經調整合併綜合收益表的編制僅供說明用途，且由於其假設性質使然，未必能真實反映倘資產剝離交易於二零一二年一月一日或任何未來日期實際已經完成時，集團之財務業績。

	截至 2012 年 12 月 31 日止年度 之本公司擁有人 應佔之合併綜合收益 人民幣 千元 附註 6	剝離資產之 綜合虧損 人民幣 千元 附註 7	資產剝離交易 估計所得虧損 人民幣 千元 附註 8	緊隨資產剝離 交易完成後 本公司擁有人 應佔之未經審核 備考經調整合併 綜合虧損 人民幣 千元 附註 9	緊隨資產剝離 交易完成後 本公司擁有人 應佔之未經審核 備考經調整之 每股盈利 人民幣 元 附註 10
基於資產剝離交易	14,441	(39,022)	(194,478)	(141,015)	(0.0337)

附註:

附註 6:

截至二零一二年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔之經審核合併綜合收益乃摘自於本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之已刊發年報。截至二零一二年十二月三十一日止年度資產剝離交易完成前，本公司擁有人應佔之每股盈利為人民幣 0.0035 元。

附註 7:

該調整反映不包括剝離資產截至二零一二年十二月三十一日止年度的業績，假設資產剝離交易已於二零一二年一月一日發生。

附註 8:

該調整已確認資產剝離交易估計所得虧損，其計算乃參照將要收取之協定代價現值(計算現值的折現率之假設乃基於本集團現有銀行借款利率)、於二零一三年六月三十日(該日期乃剝離主協議代價之決定基礎)剝離資產之資產及負債賬面值及與資產剝離交易相關之估計稅項及支出。

附註 9:

並無作出任何調整以反映本集團於二零一二年十二月三十一日後訂立之任何買賣結果或其他交易。

附註 10:

緊隨資產剝離交易完成後，本公司擁有人應佔之未經審核備考經調整合併每股盈利乃基於二零一二年十二月三十一日止年度已發行之 4,180,595,099 股加權平均股數計算。

附錄 II 有關備考財務資料的函件
有關編製備考財務資料之獨立申報會計師核證報告



安永會計師事務所
香港中環添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

吾等已完成核證工作，以就董事（「董事」）編製之中國新城鎮發展有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）備考財務資料提交報告，僅供說明用途。備考財務資料包括於 2012 年 12 月 31 日之備考合併每股有形資產淨值及截至 2012 年 12 月 31 日止年度之備考每股盈利及載於貴公司於 2013 年 10 月 10 日所刊發之公告附錄 I 中的相關附註（「備考財務資料」）。董事編製備考財務資料所依據之適用準則載述於附錄 I。

備考財務資料乃由董事編製，以說明剝離資產（與規劃及發展新城鎮項目之主營業務無關的資產）的剝離（「資產剝離交易」）對於 2012 年 12 月 31 日之備考合併每股有形資產淨值及截至 2012 年 12 月 31 日止年度之備考每股盈利之影響，假設資產剝離交易已分別於 2012 年 12 月 31 日及 2012 年 1 月 1 日進行。作為此程序之一部分，有關貴集團備考財務資料乃由董事摘錄自貴集團截至 2012 年 12 月 31 日止年度之經審核合併財務報表。

董事就備考財務資料之責任

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第 4.29 段，並參照香港會計師公會（「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而編製備考財務資料。

申報會計師之責任

吾等之責任為按照上市規則第 4.29(7)段之規定，就備考財務資料發表意見並向閣下匯報吾等之意見。對於吾等之前曾就編製備考財務資料所採用之任何財務資料而發出之任何報

告，除了對該等報告在發出當日之收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則（「香港核證委聘準則」）第 3420 號就編製備考財務資料以供載入供股章程發出核證委聘報告展開委聘工作。此準則要求申報會計師遵守道德規範，並計劃及執行程序，以合理確保董事有否根據上市規則第 4.29 段，並參照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而編製備考財務資料。

就此委聘工作而言，吾等概不負責就編製備考財務資料所採用之任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，而吾等在此委聘工作過程中亦無審核或審閱編製備考財務資料所採用之財務資料。

公告所載之備考財務資料僅為說明資產剝離交易對貴集團之未經調整財務資料之影響，假設以供說明之交易已於選定之較早日期發生或進行。因此，吾等概不保證交易之實際結果與所呈列者一致。

就備考財務資料是否已根據適用準則妥為編製而發出之合理核證委聘報告，涉及進程序以評估董事於編製備考財務資料時所採用之適用準則是否為呈列事件或交易直接產生之重大影響提供合理依據，以及就下列事項取得充足合適證據：

- 相關備考調整是否恰當地執行該等準則；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料恰當地應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師之判斷，並考慮到申報會計師對貴集團性質、有關編製備考財務資料之事件或交易及其他相關委聘情況之了解。

委聘亦涉及評估備考財務資料之整體呈列。

吾等相信，吾等所取得之證據足夠及恰當地為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已由董事按所列基準妥為編製；
- (b) 有關基準與貴集團之會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第 4.29(1)段披露之備考財務資料而言屬恰當。

此 致

香港
灣仔港灣道 18 號
中環廣場 40 樓 4006 室
中國新城鎮發展有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

2013 年 10 月 10 日

附錄 III
戴德梁行有限公司出具的物業評估報告

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司就本集團之物業權益於 2013 年 6 月 30 日之估值意見編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本公告。



香港
中環
康樂廣場 1 號
怡和大廈 16 樓

敬啟者：

1. 估值指示、目的及日期

吾等遵照 閣下指示，對中國新城鎮發展有限公司（稱為「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有之物業進行估值（詳述於估值證書），吾等確認已進行視察，作出有關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便就該等物業於 2013 年 6 月 30 日（「估值日期」）之市值向 閣下發表意見。

2. 市值定義

吾等對各項物業所作估值指其市值，而市值根據香港測量師學會發出之香港測量師學會物業估值準則 2012 年版界定為「自願買家與自願賣家在進行適當推銷後於估值日期以公平交易方式進行資產或負債的交易所估計金額，而雙方在知情、審慎情況下自願進行交易」。

3. 估值基準及假設

吾等對該等物業進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第 12 項，以及香港測量師學會發出之香港測量師學會物業估值準則 2012 年

版所載規定。

吾等之估值不包括因特別條款或情況（如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關人士所授出特別代價或優惠或任何特別價值因素）所引致估計價格上升或下跌。

對位於中國的該等物業進行估值時，吾等依賴貴集團及其法律顧問競天公誠律師事務所就各項物業的業權及貴集團於該等物業所擁有的權益而提供的資料及意見。吾等對物業進行估值時，乃假設貴集團擁有各項物業的可執行業權，並可於相關獲批土地使用年期屆滿前整段期間內，不受干預地自由使用、佔用或轉讓物業。

就位於中國之物業而言，根據貴集團所提供資料，業權以及所授出主要證書、批准及執照之狀況，載於估值證書之附註。

吾等的估值並無考慮該等物業所欠負的任何押記、按揭或欠款，或在銷售時可能產生的任何開支或稅項。

就滿足收購及合併守則規則 11.3 而言，及按貴集團所提供的信息，由出售該等物業所產生的稅項包括：

- (a) 位於中國之物業的營業稅，按其代價之5%提計；
- (b) 出售位於中國之物業所產生的溢利，按25%的所得稅率提計；及
- (c) 位於中國之物業的土地增值稅，根據物業由不高於50%至高於200%的增值比例，按30%至60%的遞增式稅率提計。

按貴集團所提供信息，若該等物業以估值金額出售，估計產生約人民幣 8,800 萬元的潛在應付稅項。上述金額乃按現行規則及於最後交易日可得到之信息計算，僅供參考。

4. 估值方法

在為 A 組第一類及 B 組第一類物業（貴集團於中國已竣工之物業）估值時，吾等已採用直接比較法（該方法乃假設該物業於現況下出售，並已參考相關市場已有之可資比較銷售交易），或已採用收入法（該方法以資本化源自現有租約之租金收入淨額為基準，並作出適當計算就該物業租期屆滿後之潛在收入或參考可資比較市場交易。

在為 A 組第二類、B 組第二類及 B 組第三類物業（貴集團於中國分別在建及持作未來開發之物業）估值時，吾等已按此物業將會根據吾等所獲之貴集團最近期開發建議書（如有）開發及落成為基準進行估值。吾等假設已就開發建議書自相關政府部門取得一切許可、批准及執照，且並無繁重條件或延誤。吾等亦已假設開發項目之設計及建築已遵守地方規劃法規，並已由相關部門批准。在達致吾等之估值意見時，吾等已參考相關市場已有之可資比較銷售交易採用直接比較法，並已考慮已支銷成本及將予支銷以完成開發項目之成本，以反映已落成開發項目之質素。「物業竣工後之市值」的提述反映吾等就該等物業若於估值日期出售之總售價的意見。

B 組第四類物業（貴集團於中國租賃及運營之物業）被視為無商業價值，主要乃由於該等物業被禁止出讓及分租，或欠缺可觀的租金利潤。

5. 資料來源

吾等已獲貴集團提供有關物業業權之文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以核證有否並未載於吾等獲提供文件副本之任何修訂。

在估值過程中，吾等於頗大程度上依賴貴集團及其法律顧問競天公誠律師事務所就各項物業的業權及貴集團於該等物業所擁有的權益提供之信息，並已接受貴集團向吾等所提供就規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及物業識別資料、樓宇落成日期、停車位數目、佔用詳情、地盤及樓面面積、貴集團應佔權益及其他一切相關事項等之意見。

隨附估值證書所載尺寸、量度及面積均按吾等獲提供之信息所得，故此僅為約數。吾等概無理由懷疑貴集團向吾等所提供對估值重要之信息之真實性及準確性。貴集團亦向吾等表示，所提供之信息並無遺漏任何重大事實。

6. 業權調查

吾等已獲提供有關中國物業業權之文件摘錄，惟並無對物業進行查冊。吾等並無查閱文件正本以核實擁有權或確定是否存在吾等所獲副本未有顯示之任何修訂。吾等亦無法確定中國物業之業權，故依賴貴集團及其法律顧問所提供就有關貴集團中國物業權益之意見。

7. 實地考察

吾等於 2013 年內已視察物業之外觀，及在可能情況下亦已視察物業之內部情況。然而，吾等並無進行實地調查以釐定土壤狀況及服務等方面對任何未來開發的適合程度。吾等之估值乃基於此等方面屬滿意及於施工期間並無招致特別成本或延誤的假設而編製。然而，吾等概無作出結構測量，惟在考察過程中，吾等並無注意到任何嚴重缺陷。吾等無法就該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞作出報告，亦並無就任何設施進行任何測試。除另有說明外，吾等無法進行實地測量以核證該物業之地盤及樓面面積，因此已假設吾等所獲提供之文件副本所載面積均為正確。

8. 貨幣及匯率

除非另有指明，否則本估值證書所列一切貨幣金額均以中國官方貨幣人民幣列賬。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港
灣仔
港灣道 1 號
中環廣場
40 樓，4006 室
中國新城鎮發展有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
高級董事
陳家輝
註冊專業測量師（產業測量組）
註冊中國房地產估值師
MSc , M.H.K.I.S, M.R.I.C.S
謹啟

2013 年 8 月 31 日

附註： 陳家輝先生為註冊專業測量師，於中國物業估值具逾 26 年經驗。

估值概要

物業	於 2013 年 6 月 30 日 現況下之市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於 2013 年 6 月 30 日 現況下之市值 (人民幣)
A 組—貴集團於中國持有之物業			
A 組第一類—貴集團於中國持有及佔用之物業			
1. 中國上海市寶山區羅店新鎮指揮中心	42,000,000	72.63	30,504,600
2. 中國江蘇省無錫市鴻山新鎮指揮中心	14,600,000	90.00	13,140,000
3. 中國遼寧省瀋陽市東陵區李相新鎮指揮中心	12,000,000	90.00	10,800,000
A 組第一類小計:	68,600,000		54,444,600
A 組第二類—貴集團於中國持作未來發展之物業			
4. 中國江蘇省無錫市鴻山新鎮酒店項目 土地	115,000,000	90.00	103,500,000
A 組第二類小計:	115,000,000		103,500,000
A 組總計:	183,600,000		157,944,600

估值概要

物業	於 2013 年 6 月 30 日 現況下之市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於 2013 年 6 月 30 日 現況下之市值 (人民幣)
	<p>B 組一貴集團位於中國之擬剝離物業</p> <p>B 組第一類一貴集團位於中國之擬剝離的已竣工物業</p>		
5. 中國上海市寶山區羅店新鎮美蘭湖會議中心	188,000,000	72.63	136,544,400
6. 中國上海市寶山區羅店新鎮上海美蘭湖皇冠假日酒店	299,000,000	72.63	217,163,700
7. 中國上海市寶山區羅店新鎮風情街商鋪	478,900,000	72.63	347,825,070
8. 中國上海市寶山區羅店新鎮交通樞紐的商鋪部份	210,000,000	72.63	152,523,000

估值概要

B 組第一類—貴集團位於中國之擬剝離的已竣工物業（續）

物業	於 2013 年 6 月 30 日 現況下之市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於 2013 年 6 月 30 日 現況下之市值 (人民幣)
	9. 中國江蘇省無錫市鴻山新鎮新鴻路以西的風情街商鋪和 31 間酒店房及剩餘土地	180,400,000	90
10. 中國上海市寶山區羅店新鎮美蘭湖矽谷項目未售部份	1,170,000,000	72.63	849,771,000
11. 中國上海市寶山區羅店新鎮交通樞紐的辦公樓部份之未售部份	300,000,000	72.63	217,890,000
B 組第一類小計:	2,826,300,000		2,084,077,170

估值概要

B 組第二類—貴集團位於中國之擬剝離的發展中物業

物業	於 2013 年 6 月 30 日 現況下之市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於 2013 年 6 月 30 日 現況下之市值 (人民幣)
	12. 中國上海市寶山區羅店新鎮美蘭湖婦 產科醫院在建項目	420,000,000	72.63
13. 中國江蘇省無錫市鴻山新鎮江南華府 二期在建項目	132,000,000	90.00	118,800,000
14. 中國四川省成都市郫縣紅光鎮三觀村 成都綠洲雅賓利花園在建項目	780,000,000	72.63	566,514,000
B 組第二類小計:	1,332,000,000		990,360,000

估值概要

B 組第三類—貴集團位於中國之擬剝離的持作未來發展物業

物業	於 2013 年 6 月 30 日 現況下之市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於 2013 年 6 月 30 日 現況下之市值 (人民幣)
15. 中國江蘇省無錫市無錫新區鴻山新鎮 上海瑞金醫院無錫分院待建專案土地	83,000,000	54.00	44,820,000
B 組第三類小計:	83,000,000		44,820,000

B 組第四類—貴集團位於中國之擬剝離的租賃物業

16. 中國上海市寶山區羅店新鎮高爾夫球場	無商業價值	72.63	無商業價值
17. 中國遼寧省瀋陽市東陵區李相新鎮高爾夫球場	無商業價值	90.00	無商業價值
B 組第四類小計:	無商業價值		無商業價值

B 組總計:	4,241,300,000		3,119,257,170
A 組及 B 組總計:	4,424,900,000		3,277,201,770

估值證書

A 組第一類 – 貴集團於中國持有及佔用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2013 年 6 月 30 日 現況下之市值
1. 中國上海市 寶山區 羅店新鎮 指揮中心	<p>羅店北歐新鎮為綜合開發項目，包括零售店、會議中心綜合大樓、高爾夫球場、俱樂部、練習場、酒店及多幅計劃作住宅開發之土地。</p> <p>該物業為羅店新鎮內的指揮中心。</p> <p>指揮中心包括羅店北歐新鎮內之兩幢樓宇。其中一幢為於 2003 年落成之 2 層高樓宇，稱為該物業第一期。另一幢為於 2007 年落成之 4 層高樓宇，稱為該物業第二期。</p> <p>該物業第一期之總建築面積約為 1,328.90 平方米，並無上海市房地產權證。</p> <p>該物業第二期之總建築面積約為 5,302.88 平方米，擁有上海市房地產權證。</p> <p>該物業乃以為期 50 年之土地使用權持有，由 2006 年 9 月 6 日至 2056 年 9 月 5 日，作公共設施（機構）用途。</p>	<p>該物業由貴集團及當地政府佔用作辦事處。</p>	<p>人民幣 42,000,000 元</p> <p>（貴集團應佔 72.63%權益： 人民幣 30,504,600 元）</p>

附註：

- (1) 根據上海市寶山區房屋土地管理局（甲方）與上海金羅店開發有限公司（乙方）於2006年9月6日訂立之上海市國有土地使用權出讓合同(2006)第168號，甲方已授出位於上海市寶山區羅南鎮之土地的土地使用權予乙方。該合同所規定之主要條件概述如下：

地點：寶山區羅南鎮約帕路南及滬太路東側

佔地面積：12,142.7平方米

土地出讓金：人民幣2,185,680元

用途：公共設施（機構）

土地使用期：50年

容積率：0.53（總建築面積不得超過6,435.63平方米）

- (2) 根據日期為2008年8月1日之上海市房地產權證第(2008) 029673號，該證書內之主要詳情概述如下：

擁有人：上海金羅店開發有限公司

地點：滬太路6655號

土地用途：公共設施（機構）

地段編號：寶山區羅南鎮12街坊44/3丘

土地使用期：由2006年9月6日至2056年9月5日（50年）

佔地面積：12,142.70平方米

建築面積：5,302.88平方米

在估值過程中，由於貴集團尚未獲發上海市房地產權證，吾等認為物業第一期並無商業價值。

(3) 根據寶山區規劃和土地管理局於2006年1月17日發出之建設用地規劃許可證第(2006)13060118E00091號，位於美蘭湖路以南及滬太路以東佔地面積17,260平方米之土地上之羅店新鎮指揮中心之建設項目乃符合城市規劃規定。

(4) 根據日期為2012年6月19日之營業執照第310000400317858號，上海金羅店開發有限公司經已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣548,100,000元，經營期由2002年9月26日至2027年9月25日。業務範疇包括土地開發、於透過以代價轉讓國有土地程序取得之土地進行房地產開發、提供公用事業服務及興建市政設施、相關物業管理、經營高爾夫球場、練習場、酒店、飲食店、配套購物中心（包括煙酒）、泳池、網球場、遊艇泊位及會議中心。

(5) 吾等已獲提供貴公司之中國法律顧問所出具之法律意見，當中載有（其中包括）以下信息：

(i) 該物業之上海市房地產權證為合法、有效及於中國法律下具可執行性；

(ii) 上海金羅店開發有限公司（「上海金羅店」）為該物業的唯一合法土地使用者，並已就興建該物業的第二期向政府取得相關的權證及批准；

(iii) 上海金羅店有權自由佔用及使用該物業的第二期之土地使用權及房屋所有權；該物業的第二期已進行按揭安排並已完成登記；及

(iv) 國有土地使用權出讓合同所列之所有土地出讓金經已妥為支付及清償。

(6) 根據吾等所獲之信息，業權及獲授之主要批准及執照之狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
上海市房地產權證	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

A 組第一類 — 貴集團於中國持有及佔用之物業（續）

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2013 年 6 月 30 日 現況下之市值
2. 中國江蘇省 無錫市鴻山新鎮 指揮中心	<p>該物業包括多幢建於總佔地面積為 31,715.60 平方米之土地之 2 至 3 層高樓宇之單位，其為整幅總佔地面積約 88,903.40 平方米之土地（又名鴻山新鎮風情街）之一部分。</p> <p>該物業於 2008 年落成，總建築面積約為 2,916.64 平方米。</p> <p>該物業之土地使用權持有至 2047 年 11 月 29 日屆滿，限作商業用途。</p>	該物業由貴集團佔用作辦事處。	<p>人民幣 14,600,000 元</p> <p>（貴集團應佔 90%權益： 人民幣 13,140,000 元）</p>

附註：

- (1) 根據無錫市人民政府於2008年1月29日發出之國有土地使用權證第(2008)2號，總佔地面積約88,903.4平方米之該物業之土地使用權已歸屬於無錫鴻山新城鎮開發有限公司，於2047年11月29日屆滿，限作商業用途。
- (2) 根據無錫市房產管理局於2008年11月18日發出之房屋所有權證，總建築面積約2,916.64平方米之該物業之房屋所有權已歸屬於無錫鴻山新城鎮開發有限公司，限作商業用途，詳情如下：

證書編號	地址	層數	建築面積 (平方米)
XQ1000109757	至德大道815號	3	2916.64

- (3) 根據日期為2012年4月13日之營業執照第320200400029334號，無錫鴻山新城鎮開發有限公司經已成立為有限責任公司，註冊資本為49,800,000美元，經營期由2007年3月6日至2057年3月5日。業務範疇包括鴻山新鎮內之房地產開發、公共設施開發、物業管理、社會經濟諮詢及體育設施開發等。
- (4) 吾等已獲提供貴公司之中國法律顧問所出具之法律意見，當中載有（其中包括）以下信息：
- (i) 該物業之國有土地使用權證及房屋所有權證為合法、有效及於中國法律下具可執行性；
 - (ii) 無錫鴻山新城鎮開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就興建該物業向政府取得相關的權證及批准；
 - (iii) 無錫鴻山新城鎮開發有限公司有權自由佔用及使用該物業之土地使用權及房屋所有權。該物業已進行按揭安排並已完成登記；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所列之所有土地出讓金經已妥為支付及清償。
- (5) 根據吾等所獲之信息，業權及獲授之主要批准及執照的狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

A 組第一類 — 貴集團於中國持有及佔用之物業（續）

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2013 年 6 月 30 日 現況下之市值
3. 中國遼寧省 瀋陽市東陵區 李相新鎮 指揮中心	該物業為一幢建於李相新鎮內佔 地面積為 7,689.65 平方米之土地 上的指揮中心。 該物業於 2012 年落成，總建築面 積約為 2,504.86 平方米。 該物業之土地使用權持有至 2049 年 3 月 31 日屆滿，限作商業用途。	該物業由貴集團佔用 作辦事處。	人民幣 12,000,000 元 (貴集團應佔 90%權益： 人民幣 10,800,000 元)

附註：

- (1) 根據瀋陽市人民政府於2013年4月1日發出之國有土地使用權證第(2013) 07210892號，總佔地面積約7,689.65平方米之物業之土地使用權已歸屬於瀋陽李相新城現代農業有限公司，於2049年3月31日屆滿，限作商業用途。
- (2) 根據瀋陽市規劃和國土資源局東陵分局於2010年12月6日發出之規劃許可證第210112201006013號，限作商業用途的該物業之總建築面積約為11,661.63平方米的建築工地乃符合城市規劃規定。
- (3) 根據日期為2012年10月23日之營業執照第210100400004963號，瀋陽李相新城現代農業有限公司經已成立為有限責任公司，註冊資本為9,800,000美元，經營期由2007年3月6日至2057年3月5日。
- (4) 吾等已獲提供貴公司之中國法律顧問所出具之法律意見，當中載有（其中包括）以下信息：

- (i) 該物業之國有土地使用權證為合法、有效及於中國法律下具可執行性；
 - (ii) 瀋陽李相新城現代農業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；
 - (iii) 瀋陽李相新城現代農業有限公司有權自由佔用、使用及出售該物業之土地使用權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所列之所有土地出讓金經已妥為支付及清償。
- (5) 根據吾等所獲之信息，業權及獲授之主要批准及執照的狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

A 組第二類 — 貴集團於中國持有作未來發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2013 年 6 月 30 日 現況下之市值
4. 中國江蘇省 無錫市鴻山新鎮 酒店項目土地	該物業為一幅佔地面積約為 74,762.90 平方米之土地。 據貴集團所告知，計劃將於該 物業之上興建一座名為鴻山新 鎮酒店的開發項目，總建築面 積約為 82,239.19 平方米。 該物業以期限至 2050 年 2 月 3 日止的土地使用權證持有，限 作酒店用途。	於估值日期，該物 業為一幅空置土 地。	人民幣 115,000,000 元 (貴集團應佔 90% 權益： 人民幣 103,500,000 元)

附註：

(1) 根據無錫市國土資源局（「授予人」）與無錫鴻山新城鎮開發有限公司（「承授人」）於2008年1月25日所訂立的國有土地使用權出讓合同第（2008）20號，授予人已授出位一塊土地的土地使用權予承授人，詳情如下：

- (i) 地點 : 無錫鴻山新鎮泰伯陵以南錫賢路北側
- (ii) 佔地面積 : 74,762.9平方米
- (iii) 用途 : 商業用途
- (iv) 土地出讓金 : 人民幣121,900,000元
- (v) 土地使用期 : 40年

- (2) 根據於2010年7月12日由無錫市人民政府發出的國有土地使用權證第(2010) 014號，總佔地面積約為74,762.9平方米之該物業之土地使用權已歸屬於無錫鴻山新城鎮開發有限公司，於2050年2月3日屆滿，限作酒店用途。
- (3) 根據無錫市人民政府於2010年2月10日發出之建設用地規劃許可證第3202012010X0019號，限作酒店用途之該物業之總建築面積約為74,762.9平方米的建築工地乃符合城市規劃規定。
- (4) 根據日期為2012年4月13日之營業執照第320200400029334號，無錫鴻山新城鎮開發有限公司經已成立，註冊資本為49,800,000美元，經營期由2007年3月6日至2057年3月5日。業務範疇包括鴻山新鎮內之房地產開發、公共設施開發、物業管理、社會經濟諮詢及體育設施開發等。
- (5) 吾等已獲提供貴公司之中國法律顧問所出具之法律意見，當中載有（其中包括）以下信息：
- (i) 該物業之國有土地使用權證為合法、有效及於中國法律下具可執行性；
 - (ii) 無錫鴻山新城鎮開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；
 - (iii) 無錫鴻山新城鎮開發有限公司有權自由佔用及使用該物業的土地使用權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所列之所有土地出讓金經已妥為支付及清償。
- (6) 根據吾等所獲之信息，業權及獲授之主要批准及執照之狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

B 組第一類 — 貴集團於中國之擬剝離的已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2013 年 6 月 30 日 現況下之市值
5. 中國上海市 寶山區 羅店新鎮 美蘭湖會議中心	<p>羅店北歐新鎮為綜合開發項目，包括零售店、會議中心綜合大樓、高爾夫球場、俱樂部、練習場、酒店及多幅計劃作住宅開發之土地。</p> <p>該物業包括建於羅店新鎮內佔地面積約為 26,116 平方米之土地的一幢 5 層高會議中心綜合大樓。</p> <p>該綜合大樓包括 4 個會議廳、2 個多功能廳、22 間會議室、一間展廳、劇院、餐廳、76 間客房、其他娛樂設施及地下停車位。</p> <p>該物業於 2004 年落成，總建築面積約為 33,537.26 平方米。</p> <p>該物業乃以為期 50 年之土地使用權持有，由 2005 年 10 月 26 日至 2055 年 10 月 25 日，限作公共設施用途。</p>	該物業作為會議中心綜合大樓經營。	人民幣 188,000,000 元 (貴集團應佔 72.63%權益： 人民幣 136,544,400 元)

附註：

- (1) 根據上海市寶山區房屋土地管理局(甲方)與上海金羅店開發有限公司(乙方)於2005年10月26日訂立之國有土地使用權出讓合同(2005)第140號，甲方已授出位於上海市寶山區羅南鎮之土地的土地使用權予乙方。該合同所規定之主要條件概述如下：

地點 : 寶山區羅南鎮12街坊28/3丘

佔地面積 : 26,116平方米

土地出讓金 : 人民幣7,386,720元

用途 : 公共設施

土地使用期 : 50年

容積率 : 1.28 (總建築面積不得超過33,537.26平方米)

- (2) 根據上海市房屋土地管理局於2005年10月27日發出之上海市房地產權證第(2005)035549號，該物業之擁有權已歸屬於上海金羅店開發有限公司，詳情如下：

擁有人 : 上海金羅店開發有限公司

地點 : 寶山區羅南鎮羅芬路888號

土地面積 : 26,116平方米

土地用途 : 公共設施

土地使用期 : 由2005年10月26日至2055年10月25日

建築面積 : 33,537.26平方米

樓宇用途 : 酒店

層數 : 5

落成年度 : 2004年

- (3) 根據寶山區規劃和土地管理局於2003年4月14日發出之建設用地規劃許可證第(2003) 0087號，位於諾貝爾路以南及滬太路以西、佔地面積18,340平方米之土地上的羅店新鎮美蘭湖會議中心建設項目乃符合城市規劃規定。

- (4) 根據寶山區規劃和土地管理局於2003年10月23日發出之建設工程規劃許可證第(2003) 0383號，位於諾貝爾路以南及滬太路以西、面積34,560平方米之土地上之會議中心的建築工程乃符合城市規劃規定且獲得批准。
- (5) 根據日期為2012年6月19日之營業執照第310000400317858號，上海金羅店開發有限公司經已成立為有限公司，註冊資本為人民幣548,100,000元，經營期由2002年9月26日至2027年9月25日。業務範疇包括土地開發、於透過以代價轉讓國有土地程序取得之土地進行房地產開發、提供公用事業服務及興建市政設施、相關物業管理、經營高爾夫球場、練習場、酒店、飲食店、配套購物中心（包括煙酒）、泳池、網球場、遊艇泊位及會議中心。
- (6) 吾等已獲提供貴公司之中國法律顧問所出具之法律意見，當中載有（其中包括）以下信息：
- (i) 該物業之上海市房地產權證為合法、有效及於中國法律下具可執行性。雖然於取得土地使用權的過程中存在程序上的瑕疵，但上海金羅店開發有限公司（「上海金羅店」）已訂立國有土地使用權出讓合同、繳付所有土地出讓金、取得有效的房地產權證，並取得寶山區規劃和土地管理局書面確認相關的政府部門不會因為此程序上的瑕疵而撤回該土地使用權或對上海金羅店施以行政處分；
 - (ii) 上海金羅店為該物業的唯一合法土地使用者，並已就興建該物業向政府取得相關的權證及批准；
 - (iii) 上海金羅店有權自由佔用及使用該物業之土地使用權及房屋所有權。該物業已進行按揭安排並已完成登記；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所列之所有土地出讓金經已妥為支付及清償。
- (7) 根據吾等所獲之信息，業權及獲授之主要批准及執照之狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 上海市房地產權證 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

B 組第一類 — 貴集團位於中國之擬剝離的已竣工物業（續）

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2013 年 6 月 30 日 現況下之市值
6. 中國 上海市 寶山區 羅店新鎮 上海美蘭湖 皇冠假日酒店	<p>羅店新鎮為綜合開發項目，包括零售店、會議中心 / 酒店綜合大樓、高爾夫球場、俱樂部、酒店及多幅計劃作住宅開發之土地。</p> <p>該物業包括羅店新鎮內一幢 9 層高酒店，該酒店由 274 間客房、地下停車位、中式及西式餐廳、酒吧、室內泳池、健身室、水療及其他設施組成。</p> <p>該物業於 2006 年落成，總建築面積約為 38,215.82 平方米，其中約 30,105.94 平方米位於地面及約 8,109.88 平方米位於地下。</p> <p>該物業乃以為期 40 年之土地使用權持有，由 2003 年 7 月 18 日至 2043 年 7 月 17 日，作商業用途。</p>	<p>該物業作為酒店（名為「上海美蘭湖皇冠假日酒店」）經營，並於酒店全面開業後受限於與假日酒店（中國）有限公司於 2007 年 6 月 20 日訂立之管理協議，初步為期 10 年；並自動重續 10 年，除非任何一方發出通知終止該協議。</p>	<p>人民幣 299,000,000 元</p> <p>（貴集團應佔 72.63%權益： 人民幣 217,163,700 元）</p>

附註：

- (1) 根據上海市寶山區房屋土地管理局（甲方）與上海金羅店開發有限公司（乙方）於 2003 年 7 月 18 日訂立之國有土地使用權出讓合同(2003)第 14 號，甲方已同意授出位於上海市寶山區羅南鎮撫遠路東側、馬路河南側及潘涇路西側之土地的土地使用權予乙方。該合同所規定之主要條件（其中包括）概述如下：

地點：上海市寶山區羅南鎮撫遠路東側、馬路河南側及潘涇路西側

佔地面積 : 336,491平方米

土地出讓金 : 人民幣47,108,740元

用途 : 商業及服務

土地使用期 : 40年

容積率 : 不超過0.4
(總樓面面積不得超過134,596.4平方米)

- (2) 根據上海市房屋土地管理局於2007年8月28日發出之上海市房地產權證第(2007)040750號，該物業之擁有權已歸屬於上海金羅店開發有限公司，詳情如下：

擁有人 : 上海金羅店開發有限公司

地點 : 寶山區羅南鎮5街坊88/8丘

土地用途 : 商業及服務

土地使用期 : 由2003年7月18日至2043年7月17日(40年)

佔地面積 : 336,491平方米

落成年度 : 2006年

建築面積 : 49,708.83平方米

- (3) 據貴集團所告知，該土地上有一家酒店及一幢高爾夫俱樂部樓宇。貴集團無法提供憑證以確定酒店及俱樂部樓宇所佔用之土地部份之獨立佔地面積。

- (4) 根據寶山區規劃管理局於2002年12月31日發出之建設用地規劃許可證第(2002)0275號，位於潘涇路西側佔地面積340,000平方米之土地上之羅店新鎮高爾夫俱樂部、練習場之建設項目乃符合城市規劃規定。

- (5) 根據寶山區規劃管理局於2004年10月22日發出之建設工程規劃許可證第(2004)0268號，位於美蘭湖路佔地面積37,661平方米之土地上之羅店新鎮高爾夫俱樂部A幢之建築工程符合城市規劃規定且獲得批准。
- (6) 根據日期為2012年6月19日之營業執照第310000400317858號，上海金羅店開發有限公司經已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣548,100,000元，經營期由2002年9月26日至2027年9月25日。業務範疇包括土地開發、於透過以代價轉讓國有土地程序取得之土地進行房地產開發、提供公用事業服務及興建市政設施、相關物業管理、經營高爾夫球場、練習場、酒店、飲食店、配套購物中心（包括煙酒）、泳池、網球場、遊艇泊位及會議中心。
- (7) 吾等已獲提供貴公司之中國法律顧問所出具之法律意見，當中載有（其中包括）以下信息：
- (i) 該物業之上海市房地產權證為合法、有效及於中國法律下具可執行性。雖然於取得土地使用權的過程存在程序上的瑕疵，但上海金羅店開發有限公司（「上海金羅店」）已訂立國有土地使用權出讓合同、繳付所有土地出讓金、取得有效的房地產權證，並取得寶山區規劃和土地管理局書面確認相關的政府部門不會因為此程序上的瑕疵而撤回該土地使用權或對上海金羅店施以行政處分。因此，上海金羅店之土地使用權因該項程序缺陷而被撤銷之可能性甚低；
- (ii) 上海金羅店為該物業的唯一合法土地使用者，並已就興建該物業向政府取得相關的權證及批准；
- (iii) 上海金羅店有權自由佔用及使用該物業之土地使用權及房屋所有權。該物業已進行按揭安排並已完成登記；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同所列之所有土地出讓金經已支付及清償。
- (8) 根據吾等所獲之信息，業權及獲授之主要批准及執照之狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 上海市房地產權證 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

B 組第一類 — 貴集團位於中國之擬剝離的已竣工物業（續）

物業	概況及年期	估用詳情	於 2013 年 6 月 30 日 現況下之市值
7. 中國 上海市 寶山區 羅店新鎮 風情街商鋪	<p>羅店新鎮為綜合開發項目，包括零售店、會議中心 / 酒店綜合大樓、高爾夫球場、俱樂部、酒店及多幅計劃作住宅開發之土地。</p> <p>該物業包括羅店新鎮內多家商鋪及公共設施。</p> <p>該物業於 2004 年落成，而翻新工程則於 2008 年完成。</p> <p>該物業之總建築面積約為 72,682.99 平方米。</p> <p>該物業乃以為期 50 年之土地使用權持有，由 2005 年 10 月 26 日至 2055 年 10 月 25 日，作公共設施用途。</p>	<p>於估值日期，該物業部份受限於多項租賃協議，而該等租賃協議最後之屆滿日期為 2021 年 6 月 28 日。</p> <p>該物業之其餘部份為空置。</p>	<p>人民幣 478,900,000 元</p> <p>（貴集團應佔 72.63%權益： 人民幣 347,825,070 元）</p>

附註：

- (1) 根據上海市寶山區房屋土地管理局（甲方）與上海金羅店開發有限公司（乙方）於 2005 年 10 月 26 日訂立之國有土地使用權出讓合同(2005)第 141 號，甲方已同意授出位於上海市寶山區羅南鎮之土地的土地使用權予乙方。該合同所規定之主要條件（其中包括）概述如下：

地段編號 ： 寶山區羅南鎮 12 街坊 28/6 丘

佔地面積 : 90,329平方米

土地出讓金 : 人民幣22,420,980元

用途 : 公共設施

土地使用期 : 50年

容積率 : 總樓面面積不得超過74,912平方米

- (2) 根據日期為 2005 年 10 月 27 日之上海市房地產權證第(2005) 035588 號，該證書所規定之主要詳情（其中包括）概述如下：

擁有人 : 上海金羅店開發有限公司

地點 : 寶山區羅南鎮羅芬路555弄、689弄、789弄、989弄

土地用途 : 公共設施

地段編號 : 寶山區羅南鎮12街坊28/6丘

土地使用期 : 由2005年10月26日至2055年10月25日（50年）

佔地面積 : 90,329平方米

落成年度 : 2004年

建築面積 : 62,628.98平方米

- (3) 根據日期為 2008 年 7 月 29 日之上海市房地產權證第(2008) 028929 號，該證書所規定之主要詳情（其中包括）概述如下：

擁有人 : 上海金羅店開發有限公司

地點 : 羅芬路555弄63至66號以及羅芬路698弄86至88號及地下車庫

土地用途 : 公共設施

地段編號 : 寶山區羅南鎮12街坊28/6丘

土地使用期 : 由2005年10月26日至2055年10月25日 (50年)

佔地面積 : 90,329平方米

落成年度 : 2008年

建築面積 : 10,054.01平方米

- (4) 根據日期為 2012 年 6 月 19 日之營業執照第 310000400317858 號，上海金羅店開發有限公司經已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣 548,100,000 元，經營期由 2002 年 9 月 26 日至 2027 年 9 月 25 日。業務範疇包括土地開發、於透過以代價轉讓國有土地程序取得之土地進行房地產開發、提供公用事業服務及興建市政設施、相關物業管理、經營高爾夫球場、練習場、酒店、飲食店、配套購物中心（包括煙酒）、泳池、網球場、遊艇泊位及會議中心。
- (5) 吾等已獲提供貴公司之中國法律顧問所出具之法律意見，當中載有（其中包括）以下信息：
- (i) 該物業之上海市房地產權證為合法、有效及於中國法律下具可執行性。雖然於取得土地使用權的過程存在程序上的瑕疵，但上海金羅店開發有限公司（「上海金羅店」）已訂立國有土地使用權出讓合同、繳付所有土地出讓金、取得有效的房地產權證，並取得寶山區規劃和土地管理局書面確認相關的政府部門不會因為此程序上的瑕疵而撤回該土地使用權或對上海金羅店施以行政處分。因此，上海金羅店之土地使用權因該項程序缺陷而被撤銷之可能性甚低；
 - (ii) 上海金羅店為該物業的唯一合法土地使用者，並已就興建該物業（翻新工程部份除外）向政府取得相關的權證及批准；
 - (iii) 上海金羅店有權自由佔用及使用該物業之土地使用權及房屋所有權。該物業已進行按揭安排並已完成登記；及

(iv) 國有土地使用權出讓合同所列之所有土地出讓金經已妥為支付及清償。

(6) 根據吾等所獲之信息，業權及獲授之主要批准及執照之狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
上海市房地產權證	有
營業執照	有

估值證書

B 組第一類 — 貴集團位於中國之擬剝離的已竣工物業（續）

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2013 年 6 月 30 日 現況下之市值
8. 中國 上海市 寶山區 羅店新鎮 交通樞紐的 商舖部份	<p>羅店新鎮為綜合開發項目，包括零售店、會議中心 / 酒店綜合大樓、高爾夫球場、俱樂部、酒店及多幅計劃作住宅開發之土地。</p> <p>該物業於 2011 年落成，包括羅店新鎮內交通樞紐之商舖部份。</p> <p>該物業有地面總建築面積約 21,575.19 平方米及地下總建築面積約 7,813.51 平方米。</p> <p>該物業乃以為期 50 年及 40 年之土地使用權持有，由交付土地日期起，分別作運輸用途及商業用途。</p>	<p>於估值日期，該物業部份受限於多項租賃協議，而該等租賃協議最後之屆滿日期為 2030 年 12 月 31 日。</p> <p>該物業之其餘部份為空置。</p>	<p>人民幣 210,000,000 元</p> <p>（貴集團應佔 72.63%權益： 人民幣 152,523,000 元）</p>

附註：

- (1) 根據上海市寶山區規劃和土地管理局（「授予人」）與上海金羅店開發有限公司（「承授人」）於2009年11月24日訂立之國有土地使用權出讓合同(2009)第84號，授予人已授出一幅商業土地的土地使用權予承授人，詳情如下：

地點	：	羅芬路東側、美丹路南側、滬太路西側及陶濱路北側
佔地面積	：	17,969.20平方米
用途	：	其他商業及服務
代價	：	人民幣59,400,000元

土地使用期 : 50年作運輸用途及40年作商業用途

(2) 根據日期為2012年5月18日之上海市房地產權證第(2012) 013525號，該證書所規定之主要詳情（其中包括）概述如下：

擁有人 : 上海金羅店開發有限公司

地點 : 寶山區羅南鎮10街坊93/20丘

土地用途 : 其他商業用途

土地使用期 : 由2009年12月15日至2059年12月14日（50年作公共運輸用途）
由2009年12月15日至2049年12月14日（40年作商業用途）

佔地面積 : 17,969平方米

建築面積 : 21,575.19平方米

(3) 根據日期為2012年5月18日之上海市房地產權證第(2012) 013526號，該證書所規定之主要詳情（其中包括）概述如下：

擁有人 : 上海金羅店開發有限公司

地點 : 寶山區羅南鎮10街坊93/20丘

土地用途 : 其他商業用途

土地使用期 : 由2009年12月15日至2059年12月14日（50年作公共運輸用途）
由2009年12月15日至2049年12月14日（40年作商業用途）

佔地面積 : 17,969平方米

建築面積 : 7,813.51平方米

- (4) 根據上海市寶山區規劃和土地管理局於2009年12月10日發出之建設用地規劃許可證第(2009) EA31011320091523號，佔地面積17,969.20平方米且用作運輸及商業用途之該物業之建築地盤乃符合城市規劃規定。
- (5) 根據日期為2012年6月19日之營業執照第310000400317858號，上海金羅店開發有限公司經已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣548,100,000元，經營期由2002年9月26日至2027年9月25日。業務範疇包括土地開發、於透過以代價轉讓國有土地程序取得之土地進行房地產開發、提供公用事業服務及興建市政設施、相關物業管理、經營高爾夫球場、練習場、酒店、飲食店、配套購物中心（包括煙酒）、泳池、網球場、遊艇泊位及會議中心。
- (6) 吾等已獲提供貴公司之中國法律顧問所出具之法律意見，當中載有（其中包括）以下信息：
- (i) 該物業之上海市房地產權證為合法、有效及於中國法律下具可執行性；
 - (ii) 上海金羅店開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就興建該物業向政府取得相關的權證及批准；
 - (iii) 上海金羅店有權自由佔用及使用該物業之土地使用權及房屋所有權。該物業已進行按揭安排並已完成登記；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所列之所有土地出讓金經已妥為支付及清償。
- (7) 根據吾等所獲之信息，業權及獲授之主要批准及執照之狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 上海市房地產權證 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

B 組第一類 — 貴集團位於中國之擬剝離的已竣工物業（續）

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2013 年 6 月 30 日 現況下之市值
9. 中國 江蘇省 無錫市 鴻山新鎮 新鴻路以西的 風情街商鋪和 31 間酒店房及剩餘 土地	<p>該物業包括多幢建於總佔地面積為 31,715.60 平方米之土地之 2 至 3 層高樓宇，其為整幅總佔地面積約 88,903.40 平方米之土地（又名為鴻山新鎮風情街）之一部份。</p> <p>該物業於 2008 年落成，總建築面積約為 12,161.94 平方米。</p> <p>商鋪部份已於 2012 年完成翻新為 31 間酒店房，總建築面積約為 2,843.53 平方米。</p> <p>該物業亦包括總佔地面積約 57,187.80 平方米之剩餘土地。</p> <p>據 貴集團所告知，將於該土地上開發之風情街其餘期數之總建築面積約為 51,450 平方米。</p> <p>該物業之土地使用權持有至 2047 年 11 月 29 日屆滿，作商業用途。</p>	<p>於估值日期，風情街部份受限於多份租賃協議，而該等租賃協議最遲之屆滿日期為 2016 年 9 月 18 日。</p> <p>風情街其餘部份為空置。</p> <p>剩餘土地為空地。</p>	<p>人民幣 180,400,000 元</p> <p>（貴集團應佔 90%權益： 人民幣 162,360,000 元）</p> <p>其細分如下：</p> <p>多間商鋪： 人民幣 51,000,000 元</p> <p>31 間酒店房： 人民幣 24,000,000 元</p> <p>空地： 人民幣 105,400,000 元</p>

附註：

- (1) 根據無錫市人民政府於2008年1月23日發出之國有土地使用權證第(2008) 2號，總佔地面積約88,903.4平方米之該物業之土地使用權已歸屬於無錫鴻山新城鎮開發有限公司，於2047年11月29日屆滿，作商業用途。
- (2) 根據無錫市房產管理局全部於2008年11月18日發出之十份房屋所有權證，總建築面積約12,161.94平方米之該物業之房屋所有權已歸屬於無錫鴻山新城鎮開發有限公司，作商業用途，詳情如下：

證書編號	地址	層數	建築面積 (平方米)
XQ1000109808-1	至德大道803-1至803-6號	2	976.30
XQ1000109808-2	至德大道803-1至803-6號	2	185.01
XQ1000109809	至德大道811號	2	2,039.23
XQ1000109805	至德大道807-1至807-4號	2	2,377.02
XQ1000109806	至德大道809-1至809-2號	3	804.30
XQ1000109811	至德大道813-1至813-2號	2	2,361.79
XQ1000109810-1	至德大道805-1至805-13號	2	855.47
XQ1000109810-2	至德大道805-1至805-13號	2	1,063.80
XQ1000109803-3	至德大道805-1至805-13號	2	393.11
XQ1000109807	至德大道801-1至801-5號	2	1,105.91
		總計：	<u>12,161.94</u>

- (3) 根據日期為2012年4月13日之營業執照第320200400029334號，無錫鴻山新城鎮開發有限公司經已成立為有限責任公司，註冊資本為49,800,000美元，經營期由2007年3月6日至2057年3月5日。業務範疇包括鴻山新鎮內之房地產開發、公共設施開發、物業管理、社會經濟諮詢及體育設施開發。
- (4) 吾等已獲提供貴公司之中國法律顧問所出具之法律意見，當中載有（其中包括）以下信息：
- (i) 該物業之國有土地使用權證及房屋所有權證為合法、有效及於中國法律下具可執行性；
- (ii) 無錫鴻山新城鎮開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就興建該物業向政府取得相關的權證及批准；

(iii) 無錫鴻山新城鎮開發有限公司有權自由佔用及使用該物業之土地使用權及房屋所有權。該物業已進行按揭安排並已完成登記；及

(iv) 國有土地使用權出讓合同所列之所有土地出讓金經已妥為支付及清償。

(5) 根據吾等所獲之信息，業權及獲授之主要批准及執照之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

B 組第一類 — 貴集團位於中國之擬剝離的已竣工物業（續）

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2013 年 6 月 30 日 現況下之市值
10. 中國 上海市 寶山區 羅店新鎮 美蘭湖矽谷項目 未售部份	<p>羅店新鎮為綜合開發項目，包括零售店、會議中心 / 酒店綜合大樓、高爾夫球場、俱樂部、酒店及多幅計劃作住宅開發之土地。</p> <p>該物業包括一個建於總佔地面積約 336,491 平方米之土地上、名為美蘭湖矽谷項目之開發項目之未售部份。</p> <p>該開發項目部份於 2012 年竣工，未售部份總建築面積約為 34,921.40 平方米。</p> <p>據貴集團所告知，其餘部份開發計劃之總建築面積為 58,204.77 平方米，計劃於 2015 年竣工。</p> <p>該物業之土地使用權持有至 2043 年 7 月 17 日屆滿，作商業用途。</p>	<p>於估值日期，該物業之已竣工部份為空置，而該物業其餘部份為空地。</p>	<p>人民幣 1,170,000,000 元</p> <p>（貴集團應佔 72.63%權益： 人民幣 849,771,000 元）</p>

附註：

(1) 根據上海市寶山區房屋土地管理局(「授予人」)與上海金羅店開發有限公司(「承授人」)於2003年7月18日所訂立的國有土地使用權出讓合同(2003)第14號, 授予人已授出一幅商業土地的土地使用權予承授人, 詳情如下:

(i) 地點 : 馬路河南側及潘涇路西側

(ii) 佔地面積 : 336,491 平方米

(iii) 用途 : 商業及服務

(iv) 代價 : 人民幣 47,108,740 元

(v) 土地使用期 : 40 年

(2) 根據日期為2004年10月25日之上海市房地產權證第(2004) 047623號, 該證書所規定之主要詳情(其中包括)概述如下:

擁有人 : 上海金羅店開發有限公司

地點 : 寶山區羅南鎮5街坊88/8丘

土地用途 : 商業

地段編號 : 寶山區羅南鎮5街坊88/8丘

土地使用期 : 由2003年7月18日至2043年7月17日

佔地面積 : 336,491平方米

(3) 根據日期為2011年6月7日之建設工程規劃許可證第(2011) FA81011320111003號, 總建築面積106,223.6平方米之該物業之建築工程乃符合建築工程規定且獲得批准。

(4) 據貴集團所告知, 該物業建築面積約3,880.25平方米之已竣工部份受限於多份買賣協議, 總代價為人民幣119,596,360元。上述有關該物業此部份之總代價已於上文所示吾等之估值中反映及計入。

(5) 根據日期為2012年6月19日之營業執照第310000400317858號，上海金羅店開發有限公司經已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣548,100,000元，經營期由2002年9月26日至2027年9月25日。業務範疇包括土地開發、於透過以代價轉讓國有土地程序取得之土地進行房地產開發、提供公用事業服務及興建市政設施、相關物業管理、經營高爾夫球場、練習場、酒店、飲食店、配套購物中心（包括煙酒）、泳池、網球場、遊艇泊位及會議中心。

(6) 吾等已獲提供貴公司之中國法律顧問所出具之法律意見，當中載有（其中包括）以下信息：

(i) 該物業之上海市房地產權證為合法、有效及受中國法律保障，而上海金羅店開發有限公司（「上海金羅店」）可合法享有該證項下之土地使用權。雖然於取得土地使用權的過程存在程序上的瑕疵，但上海金羅店已訂立國有土地使用權出讓合同、繳付所有土地出讓金、取得有效的房地產權證，並取得寶山區規劃和土地管理局書面確認相關的政府部門不會因為此程序上的瑕疵而撤回該土地使用權或對上海金羅店施以行政處分。因此，上海金羅店之土地使用權因該項程序缺陷而被撤銷之可能性甚低；

(ii) 上海金羅店已進行必要之政府審批手續，並就興建該物業取得必要文件；

(iii) 上海金羅店有權自由佔用及使用該物業之土地使用權及房屋所有權。該物業已進行按揭安排並已完成登記；及

(iv) 國有土地使用權出讓合同所列之所有土地出讓金經已支付及清償。

(7) 根據吾等所獲之信息，業權及獲授之主要批准及執照之狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
上海市房地產權證	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

B 組第一類 — 貴集團位於中國之擬剝離的已竣工物業（續）

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2013 年 6 月 30 日 現況下之市值
11. 中國 上海市 寶山區 羅店新鎮 交通樞紐的 辦公樓部份 未售部份	<p>羅店新鎮為綜合開發項目，包括零售店、會議中心 / 酒店綜合大樓、高爾夫球場、俱樂部、酒店及多幅計劃作住宅開發之土地。</p> <p>該物業包括羅店新鎮內交通樞紐之辦公樓部份未售部份。</p> <p>該物業於 2013 年落成，總建築面積約為 22,472.68 平方米。</p> <p>該物業乃以為期 50 年及 40 年之土地使用權持有，由 2009 年 12 月 15 日起，分別作運輸用途及商業用途。</p>	於估值日期，該物業為空置。	<p>人民幣 300,000,000 元</p> <p>（貴集團應佔 72.63%權益： 人民幣 217,890,000 元）</p>

附註：

(1) 根據上海市寶山區規劃和土地管理局（「授予人」）與上海金羅店開發有限公司（「承授人」）於2009年11月24日所訂立的國有土地使用權出讓合同(2009)第84號，授予人已授出一幅商業土地的土地使用權予承授人，詳情如下：

- (i) 地點 : 滬太路西側
- (ii) 佔地面積 : 17,969.20 平方米
- (iii) 用途 : 其他商業用途

(iv) 代價 : 人民幣 59,400,000 元

(v) 土地使用期 : 50 年作運輸用途及 40 年作商業用途

(2) 根據日期為2010年4月29日之上海市房地產權證第(2010) 019799號，該證書所規定之主要詳情（其中包括）概述如下：

擁有人 : 上海金羅店開發有限公司

地點 : 寶山區羅南鎮10街坊93/20丘

土地用途 : 其他商業用途

地段編號 : 寶山區羅南鎮12街坊28/6丘

土地使用期 : 由2009年12月15日至2059年12月14日（作公共運輸用途）

由2009年12月15日至2049年12月14日（作商業用途）

佔地面積 : 17,969.20 平方米

(3) 根據上海市寶山區規劃和土地管理局於2009年12月10日發出之建設用地規劃許可證第(2009) EA31011320091523號，佔地面積17,969.20平方米且用作運輸及商業用途之該物業之建築地盤乃符合城市規劃規定。

(4) 據貴集團所告知，該物業建築面積約8,556.61平方米之部份受限於多份買賣協議，總代價為人民幣139,811,606元。上述有關該物業此部份之總代價已於上文所示吾等之估值中反映及計入。

(5) 根據日期為 2012 年 6 月 19 日之營業執照第 310000400317858 號，上海金羅店開發有限公司經已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣 548,100,000 元，經營期由 2002 年 9 月 26 日至 2027 年 9 月 25 日。業務範疇包括土地開發、於透過以代價轉讓國有土地程序取得之土地進行房地產開發、提供公用事業服務及興建市政設施、相關物業管理、經營高爾夫球場、練習場、酒店、飲食店、配套購物中心（包

括煙酒)、泳池、網球場、遊艇泊位及會議中心。

(6) 吾等已獲提供貴公司之中國法律顧問所出具之法律意見，當中載有（其中包括）以下信息：

(i) 該物業之上海市房地產權證為合法、有效及受中國法律保障，而上海金羅店開發有限公司（「上海金羅店」）可合法享有該證項下之土地使用權；

(ii) 上海金羅店已進行必要之政府審批手續，並就興建該物業取得必要文件；

(iii) 根據中國法律，上海金羅店有權於該物業之土地使用權及房屋所有權期限內自由佔用、使用及按揭該等權利。該物業已進行按揭安排並已完成登記；及

(iv) 國有土地使用權出讓合同所列之所有土地出讓金經已妥為支付及清償。

(7) 根據吾等所獲之信息，業權及獲授之主要批准及執照之狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
上海市房地產權證	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

B 組第二類 — 貴集團位於中國之擬剝離的發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2013 年 6 月 30 日 現況下之市值
12. 中國 上海市 寶山區 羅店新鎮 美蘭湖婦產科醫院在建項目	該物業包括一個在建醫院發展項目，乃於一幅佔地面積約 34,192 平方米之土地上發展。 據貴集團所告知，該物業計劃於 2013 年落成。 於落成後，該發展項目將包括以下建築面積：	於估值日期，該物業仍在發展。	人民幣 420,000,000 元 (貴集團應佔 72.63%權益： 人民幣 305,046,000 元)

用途	概約 建築面積 (平方米)
醫院	26,706
配套設施	11,229
地庫(招股書譯「地下」, 英文為 basement, 有別於 underground)	7,826
d) 停車位	
總計:	45,761

該物業乃以為期 50 年之土地使用權持有，於 2062 年 3 月 4 日屆滿，作保健及衛生用途。

附註：

(1) 根據上海市寶山區規劃和土地管理局（「授予人」）與上海美蘭湖醫院投資有限公司（「承授人」）於2012年3月5日所訂立的國有土地使用權出讓合同(2012)第15號，授予人已授出一幅土地的土地使用權予承授人，詳情如下：

- (i) 地點 : 美諾路北側、羅迎路東側
- (ii) 佔地面積 : 34,192.3 平方米
- (iii) 用途 : 保健及衛生用途
- (iv) 代價 : 人民幣 47,219,600 元
- (v) 土地使用期 : 50 年

(2) 根據日期為2012年3月23日之上海市房地產權證第(2012) 007583號，該證書所規定之主要詳情（其中包括）概述如下：

- 擁有人 : 上海美蘭湖醫院投資有限公司
- 地點 : 羅南鎮0005街坊67/10丘
- 土地用途 : 保健及衛生用途
- 地段編號 : 羅南鎮5街坊67/10丘
- 土地使用期 : 由2012年3月5日至2062年3月4日
- 佔地面積 : 34,192平方米

(3) 根據上海市寶山區規劃和土地管理局於2011年6月29日發出之建設用地規劃許可證第(2011) EA31011320110951號，佔地面積34,192平方米且用作公共設施用途之該物業之建築地盤乃符合城市規劃規定。

- (4) 根據日期為2012年4月16日之建設工程規劃許可證第(2012) FA31011320124200號，總建築面積45,003平方米之該物業之建設工程乃符合建設工程規定且獲得批准。
- (5) 根據上海市城鄉建設和交通委員會於2012年5月4日發出之建築工程施工許可證第1101BS0056D01 310113201106100419號，總建築面積45,003平方米之該物業乃符合施工規定且獲得許可。
- (6) 據貴集團所告知，該物業於估值日期已支銷之總建築成本為人民幣396,589,710元，而於估值日期用以完成該物業之尚未支付建築成本為人民幣53,410,290元。吾等於估值時已考慮該等金額。
- (7) 該物業落成時之市值於估值日期合共為人民幣470,000,000元。
- (8) 根據日期為2012年7月3日之營業執照第31011300075907號，上海美蘭湖醫院投資有限公司經已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣200,000,000元，經營期由2009年3月16日至2019年3月15日。
- (9) 吾等已獲提供貴公司之中國法律顧問所出具之法律意見，當中載有（其中包括）以下信息：
- (i) 該物業之上海市房地產權證為合法、有效及受中國法律保障，而上海美蘭湖醫院投資有限公司可合法享有該證項下之土地使用權；
 - (ii) 上海美蘭湖醫院投資有限公司已進行必要之政府審批手續，並就興建該物業取得必要文件；及
 - (iii) 上海美蘭湖醫院投資有限公司有權根據中國法律於土地使用權及房屋所有權期限內佔用、使用及按揭該等權利；及
- (10) 根據吾等所獲之信息，業權及獲授之主要批准及執照之狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 上海市房地產權證 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |

營業執照

有

估值證書

B 組第二類一 貴集團位於中國之擬剝離的發展中物業（續）

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2013 年 6 月 30 日 現況下之市值
13. 中國 江蘇省 無錫市 鴻山新鎮 江南華府二期 在建項目	<p>該物業包括一個在建住宅發展項目，乃於一幅佔地面積約 69,212.4 平方米之土地上發展。</p> <p>據 貴集團所告知，該物業計劃於 2014 年落成。</p>	於估值日期，該物業仍在發展。	人民幣 132,000,000 元 （貴集團應佔 90% 權益： 人民幣 118,800,000 元）

於落成後，該發展項目將包括以下建築面積：

用途	概約建築 面積 (平方米)
聯排式別墅	26,249.68
低層住宅	56,063.37
地庫停車位	22,855.20
總計：	105,168.25

該物業乃以為期 40 年、70 年及 50 年之土地使用權持有，分別作商業用途、住宅用途及其他用途。

附註：

(1) 根據無錫市國土資源局（「授予人」）與無錫鴻山新城鎮開發有限公司（「承授人」）於2008年5月6日所訂立的國有土地使用權出讓合同(2008)第41號，授予人已授出一幅土地的土地使用權予承授人，詳情如下：

(i) 地點：新鴻路以西、錫賢路以南

(ii) 佔地面積：69,212.4 平方米

(iii) 用途：住宅

(iv) 代價：人民幣 125,000,000 元

(v) 土地使用期：70 年，作住宅用途

根據無錫市國土資源局、無錫鴻山新城鎮開發有限公司及無錫鴻慶房地產開發有限公司於2010年6月7日訂立之國有土地使用權出讓合同補充協議(2008)第41號，該物業之土地使用權已轉讓予無錫鴻慶房地產開發有限公司。

- (2) 根據無錫市人民政府於2011年4月26日發出之國有土地使用權證第(2011) 022號，總佔地面積約69,212.4平方米之該物業的土地使用權已歸屬於無錫鴻慶房地產開發有限公司，於2080年2月8日屆滿，作住宅用途。
- (3) 根據無錫市人民政府新區管理委員會於2011年1月27日發出之建設用地規劃許可證第3202012011X0014號，佔地面積69,183.8平方米且用作住宅用途之該物業之建築地盤乃符合城市規劃規定。
- (4) 根據日期為2011年10月8日之建設工程規劃許可證第3202012011X0252號，總建築面積114,047.56平方米之該物業之建設工程乃符合建設工程規定且獲得批准。
- (5) 根據無錫市人民政府新區管理委員會規劃建設環保局於2011年12月1日發出之建築工程施工許可證第320291020110057號，總建築面積114,047.56平方米之該物業乃符合施工規定且獲得許可。
- (6) 據貴集團所告知，該物業於估值日期已支銷之總建築成本為人民幣34,029,697元，而於估值日期用以完成該物業之尚未支付建築成本為人民幣524,598,303元。吾等於估值時已考慮該等金額。

- (7) 該建議發展項目落成時之市值於估值日期合共為人民幣874,000,000元。
- (8) 根據日期為2010年4月27日之營業執照第320213000131430號，無錫鴻慶房地產開發有限公司經已於2010年4月27日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣8,000,000元，經營期由2010年4月27日開始。
- (9) 吾等已獲提供貴公司之中國法律顧問所出具之法律意見，當中載有（其中包括）以下信息：
- (i) 該物業之國有土地使用權證為合法、有效及受中國法律保障，而無錫鴻慶房地產開發有限公司可合法享有該證項下之土地使用權；
 - (ii) 無錫鴻慶房地產開發有限公司已進行必要之政府審批手續，並就興建該物業取得必要文件；
 - (iii) 根據中國法律，無錫鴻慶房地產開發有限公司有權於土地使用權期限內佔用、使用及按揭該等權利；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所列之所有土地出讓金經已妥為支付及清償。
- (10) 根據吾等所獲之信息，業權及獲授之主要批准及執照之狀況如下：
- | | |
|-----------------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同補充協議 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

B 組第二類一 貴集團位於中國之擬剝離的發展中物業（續）

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2013 年 6 月 30 日 現況下之市值
14. 中國 四川省 成都市郫縣 紅光鎮三觀村 成都綠洲雅賓利 花園在建項目	<p>該物業包括一個在建商業及住宅發展項目，乃於一幅佔地面積約 90,981.84 平方米之土地上發展。</p> <p>據 貴集團所告知，該物業計劃於 2013 年至 2015 年間落成。</p>	於估值日期，該物業仍在發展。	人民幣 780,000,000 元 （貴集團應佔 72.63%權益： 人民幣 566,514,000 元）

於落成後，該發展項目將包括下列建築面積：

用途	概約建築 面積 (平方米)
低層住宅	8,344.00
高層住宅公 寓	201,423.00
零售	2,585.00
地庫停車位	77,619.05
總計：	289,971.05

該物業之土地使用權持有至 2060 年 12 月 28 日、2050 年 12 月 28 日及 2080 年 12 月 28 日，分別作公共服務用途、商業用途及住宅用途。

附註：

- (1) 根據四川省成都市郫縣國土資源局(「授予人」)與成都上置置業有限公司(「承授人」)於2010年12月12日所訂立的國有土地使用權出讓合同第5101082010-96號，授予人已授出一幅土地的土地使用權予承授人，詳情如下：
 - (i) 地點 : 郫縣紅光鎮 2、3、4
 - (ii) 佔地面積 : 90,981.84 平方米
 - (iii) 用途 : 住宅用途及公共服務用途
 - (iv) 代價 : 人民幣 423,063,200 元
 - (v) 土地使用期 : 40 年作商業用途、70 年作住宅用途
- (2) 根據郫縣人民政府於2011年5月6日發出之兩份國有土地使用權證第(2011) 71號及第(2011) 72號，總佔地面積約90,981.84平方米之該物業的土地使用權已歸屬於成都上置置業有限公司，分別於2060年12月28日、2050年12月28日及2080年12月28日屆滿，分別作公共服務用途、商業用途及住宅用途。
- (3) 根據郫縣規劃管理局於2011年1月12日發出之建設用地規劃許可證第5101242011200004號，佔地面積90,981.84平方米且用作住宅用途及公共服務用途之該物業之建築地盤乃符合城市規劃規定。
- (4) 根據日期為2011年7月8日之建設工程規劃許可證第510124201130066號，總建築面積124,249.39平方米之該物業之建設工程乃符合建設工程規定且獲得批准。
- (5) 根據郫縣住房和城鄉建設局於2011年7月19日發出之建築工程施工許可證第510124201107190101號，總建築面積124,249.39平方米之該物業乃符合施工規定且獲得許可。
- (6) 據貴集團所告知，該物業建築面積約53,720平方米之部份受限於多份買賣協議，總代價為人民幣289,031,627元。上述有關該物業此部份之總代價已於上文所示吾等之估值中反映及計入。

- (7) 據貴集團所告知，該物業於估值日期已支銷之總建築成本為人民幣189,528,856元，而於估值日期用以完成該物業之尚未支付建築成本為人民幣455,663,586元。吾等於估值時已考慮該等金額。
- (8) 該建議發展項目落成時之市值於估值日期合共為人民幣1,703,000,000元。
- (9) 根據日期為2012年5月2日之營業執照第510124000040121號，成都上置置業有限公司經已於2010年12月20日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣20,000,000元，經營期由2010年12月20日開始。
- (10) 吾等已獲提供貴公司之中國法律顧問所出具之法律意見，當中載有（其中包括）以下信息：
- (i) 該物業之國有土地使用權證為合法、有效及受中國法律保障，而成都上置置業有限公司可合法享有該證項下之土地使用權；
 - (ii) 成都上置置業有限公司已進行必要之政府審批手續，並就興建該物業取得必要文件；
 - (iii) 根據中國法律，成都上置置業有限公司有權於該物業之土地使用權期限內佔用及使用該等權利。該物業已進行按揭安排並已完成登記；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所列之所有土地出讓金經已妥為支付及清償。
- (11) 根據吾等所獲之信息，業權及獲授之主要批准及執照之狀況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

B 組第三類一 貴集團位於中國之擬剝離的持作未來發展物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2013 年 6 月 30 日 現況下之市值
15. 中國 江蘇省 無錫市 鴻山新鎮 上海瑞金醫院 無錫分院 待建項目土地	該物業包括一幅佔地面積約 62,145.3 平方米之土地，作建 議醫院發展項目用途。 據貴集團所告知，該建議醫院 發展項目計劃於 2014 年落成。 於落成後，該建議醫院發展項 目將包括總建築面積約 111,861.54 平方米。 該物業乃以為期 50 年之土地使 用權持有， 作醫院用途。	於估值日期，該物 業為一幅土地。	人民幣 83,000,000 元 (貴集團應佔 54% 權益： 人民幣 44,820,000 元)

附註：

- (1) 根據無錫市國土資源局（「授予人」）與無錫新區新瑞醫院管理有限公司（「承受人」）於2012年3月5日所訂立的國有土地使用權出讓合同第(2012) 15號，授予人已授出一幅土地的土地使用權予承受人，詳情如下：
- (i) 地點 : 新區錫東大道與錫賢路東南交界處
 - (ii) 佔地面積 : 62,145.3 平方米
 - (iii) 用途 : 醫院
 - (iv) 代價 : 人民幣 75,071,500 元

(v) 土地使用期 : 50 年

(2) 根據日期為2012年4月9日之營業執照第320213000154085號，無錫新區新瑞醫院管理有限公司經已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣250,000,000元，經營期由2011年5月12日開始。

(3) 吾等已獲提供貴公司之中國法律顧問所出具之法律意見，當中載有（其中包括）以下信息：

(i) 該物業之國有土地使用權出讓合同為合法、有效及受中國法律保障；

(ii) 無錫新區新瑞醫院管理有限公司尚未開始興建該建議醫院發展項目，可能導致違約責任；及

(iii) 國有土地使用權出讓合同所列之所有土地出讓金經已妥為支付及清償。

(4) 根據吾等所獲之信息，業權及獲授之主要批准及執照之狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值證書

B 組第四類一 貴集團位於中國之擬剝離的租賃物業

物業	概況及租約詳情	於 2013 年 6 月 30 日 現況下之市值
16. 中國 上海市 寶山區 羅店新鎮 高爾夫球場	該物業包括上海市寶山區羅店新鎮之現有 36 洞國際高爾夫球場，其佔地面積約為 1,146,081 平方米（1,719 畝）。 該 36 洞國際高爾夫球場包括兩個分別名為南湖泊球場及北森林球場之 18 洞高爾夫球場。18 洞南湖泊球場於 2004 年 8 月開始營業，長 7,248 碼，屬標準桿 72 桿。18 洞北森林球場於 2005 年 9 月開始營業，長 7,266 碼，屬標準桿 72 桿。 該物業目前由上海美蘭湖高爾夫俱樂部有限公司營運及管理。 該物業由羅店鎮政府出租予上海金羅店開發有限公司（「上海金羅店」），租賃期由 2003 年 10 月 23 日起計 40 年。於租賃期內，上海金羅店獲豁免支付租金，惟須承擔高爾夫球場之維護開支及向羅店新鎮財政所支付有關高爾夫球場營運之營業稅。 根據中國法律意見，該租賃協議對出租人及承租人均具有約束力。經貴集團查詢後，作為高爾夫球場出租人之羅店新鎮政府未能提供高爾夫球場之土地使用權文件。倘上海金羅店因高爾夫球場之土地使用權糾紛而不能根據租賃協議使用高爾夫球場，上海金羅店有權根據租賃協議提出索償。	無商業價值

附註：

- (1) 吾等未獲提供有關上述該物業之樓宇及構築物業權之全部法律文件（如房屋所有權證或房地產權證）。

根據貴集團之特定指示，吾等按照特殊假設進行估值，包括假設球場上所建樓宇及構築物已獲授權興建，並符合相關規劃及建設規定，且已向相關政府部門取得必要批准。

據貴集團確認，會籍已經售出。吾等於估值過程中，將該物業視作全面營運實體，享有可能達致之未來買賣潛力及營業額水平之全部權益。根據上述特殊假設，吾等認為，該物業於估值日期作為全面營運之高爾夫俱樂部，且不受讓與權限制，可在市場上自由轉讓，毋須支付土地出讓金，其市值合共為人民幣 140,000,000 元。

估值證書

B 組第四類一貴集團位於中國之擬剝離的租賃物業（續）

物業	概況及租約詳情	於 2013 年 6 月 30 日 現況下之市值
17. 中國遼寧省 瀋陽市東陵區 李相新鎮 高爾夫球場	<p>該物業包括瀋陽市東陵區李相新鎮之現有 36 洞國際高爾夫球場，其佔地面積約為 20,000,000 平方米。</p> <p>該 36 洞國際高爾夫球場包括兩個分別名為松鼠園球場及老鷹谷球場之 18 洞高爾夫球場。該物業目前由上海美蘭湖高爾夫俱樂部有限公司營運及管理。</p> <p>該物業由瀋陽市東陵區李相鎮前李村民委員會出租予瀋陽李相新城置業有限公司（前稱瀋陽李相新城現代農業有限公司），租賃期為期 50 年。</p> <p>根據中國法律意見，由於瀋陽李相新城現代農業有限公司未有取得村民代表之有效同意，亦無鎮人民政府之有效批准，故該協議可能被土地行政管理部門視為無效。</p>	無商業價值

附註：

- (1) 吾等未獲提供有關上述該物業之樓宇及構築物業權之全部法律文件（如房屋所有權證或房地產權證）。

根據貴集團之特定指示，吾等按照特殊假設進行估值，包括假設球場上所建樓宇及構築物已獲授權興建，並符合相關規劃及建設規定，且已向相關政府部門取得必要批准。

吾等於估值過程中，將該物業視作全面營運實體，享有可能達致之未來買賣潛力及營業額水平之全部權益，包括出售未售出會籍。根據上述特殊假設，吾等認為，假設出售受限於估值日期當時之會籍狀況，且不受讓與權限制，可在市場上自由轉讓，

毋須支付土地出讓金，該物業於估值日期作為全面營運之高爾夫俱樂部，其市值合共為人民幣 135,000,000 元。

附錄 IV

有關 2013 年 8 月 31 日戴德梁行有限公司出具的物業評估報告之補充信息

以下內容為戴德梁行有限公司就其於2013年8月31日出具包含截至2013年6月30日本集團物業權益之估值的物業評估報告，提供相關補充信息而發出之函件：



敬啟者：

吾等特此就於中國新城鎮發展有限公司(「貴公司」)及國開國際控股有限公司的聯合公告(「公告」)中所披露，由戴德梁行於 2013 年 8 月 31 日出具的評估報告(「物業評估報告」)，提供相關的補充信息。除文義另有所指或另有界定外，本函內之詞彙及表述應與協議所界定具相同涵義。

估值指示、目的及日期

吾等遵照指示對貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)所持有的所有物業進行估值。此外，遵照指示，吾等將該等物業分為兩組。A 組包括貴公司將繼續持有的物業，而 B 組則包括由貴集團根據資產剝離安排而剝離的物業。

估值基礎及假設

吾等在編制物業評估報告的過程中，已考慮及遵守載於證監會所發之香港公司收購及合併守則之規定。

有關因剝離物業而可能產生的潛在稅務負債，為遵守香港公司收購及合併守則第 11.3 條，吾等現作出以下澄清：

就吾等物業評估報告 A 組之物業，貴集團將繼續持有而無意剝離。因此，因剝離該等物業而可能產生潛在稅務負債之可能性甚微。

就吾等物業評估報告 B 組之物業，貴集團將根據資產剝離安排而剝離該等物業。根據貴集團的意見，若以評估價值剝離該等物業，則有可能產生約人民幣 8,800 萬元之潛在稅務負債。上述價格僅參考之用，並根據截至最後交易日的現行規則及信息而計算。

估值方法

於吾等的估值過程中，吾等參考了貴公司的法律顧問競天公誠律師事務所出具的中國物業法律意見書內有關各物業的名稱以及貴集團於各物業所佔的權益。

對於貴集團持有的待發展物業，貴集團尚未開始發展工程。一般來說，吾等會假設所有關於該等物業就其發展計劃已從相關政府部門獲取所有許可證、批准及執照，並沒有任何繁瑣條件或延誤。吾等亦假設該等發展工程的設計和建設符合當地規劃條例，並已獲有關機構的批准。

在準備物業評估報告的過程中，有關第 12 至 14 號的發展中物業，吾等已遵守香港公司收購及合併守則第 11.2(d)條，詳情請見物業評估報告中該等物業的估值證書。

其它事項

Shanghai Baoshan District Housing and Land Administrative Bureau 的中文名稱為上海市寶山區房屋土地管理局。

下表為吾等物業評估報告內所載列之部分持有物業的實體與貴公司之間的關係：

上海金羅店開發有限公司	公司所佔權益為 72.63%之附屬公司
無錫鴻山新城鎮開發有限公司	公司所佔權益為 90%之附屬公司
瀋陽李相新城現代農業有限公司	公司所佔權益為 90%之附屬公司
上海美蘭湖醫院投資有限公司	公司所佔權益為 72.63%之附屬公司
無錫鴻慶房地產開發有限公司	公司所佔權益為 90%之附屬公司
成都上置置業有限公司	公司所佔權益為 72.63%之附屬公司
無錫新區新瑞醫院管理有限公司	公司所佔權益為 54%之附屬公司

此 致

香港

灣仔港灣道 18 號

中環廣場 40 樓 4006 室

中國新城鎮發展有限公司

列位董事 台照

代表

戴德梁行有限公司

陳家輝

註冊專業測量師（產業測量）

中國註冊房地產估價師

MSc, MHKIS, MRICS

高級董事，估值及諮詢服務

謹啟

2013年10月10日