
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他獨立專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

本通函並非作為直接或間接於或向美國分派。本通函亦不構成或成為在美國境內任何提呈發售或招攬購買或認購證券的一部份。股份及中國新城市股份不曾並將不會根據美國證券法登記，且不得在美國提呈發售或出售，惟根據美國證券法登記或獲豁免登記規定者除外。股份及中國新城市股份將不會在美國進行公開發售。

本通函所載若干資料可予以修訂，且須待中國新城市招股章程落實及獲批准刊發後方可作實。建議分拆須待(其中包括)聯交所批准所有中國新城市股份上市及買賣後方可作實。因此，本公司證券股東及有意投資者於詮釋本通函所載資料及買賣有關證券時，務請審慎行事。

本通函僅供參考用途，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。尤其是本通函並不構成亦非在香港、美國或其他地方進行證券銷售或邀請或招攬購買或認購證券的要約。

香港交易及結算有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



众安房产
ZHONG AN REAL ESTATE

ZHONG AN REAL ESTATE LIMITED

眾安房產有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：672)

主要交易

有關建議分拆中國新城市商業發展有限公司
及於香港聯合交易所有限公司主板獨立上市
的視作出售附屬公司股權

獨立董事委員會及股東之
獨立財務顧問



致股東的董事會函件載於本通函第17至68頁。

致股東的獨立董事委員會函件載於本通函第69至70頁，當中載有其對建議分拆提出的意見。

致獨立董事委員會及股東的獨立財務顧問函件載於本通函第71至110頁，當中載有其對建議分拆提出的意見。

眾安房產有限公司謹訂於二零一四年五月三十日(星期五)上午九時三十分假座中國浙江省杭州市蕭山區山陰路688號杭州眾安假日酒店四樓四號會議室舉行股東特別大會，召開股東特別大會的通告載於本通函第184至185頁。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格所列印的指示，盡快將其填妥及交回本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何須不遲於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)，並於會上投票。

二零一四年五月十四日

股東特別大會及優先發售時間表

下述指示之時間均指香港本地時間，待建議分拆時間表落實後，或會予以調整，必要時將會另行刊發公告。

股東特別大會

二零一四年

交回股東特別大會代表委任表格之最後時限 五月二十八日(星期三)
上午九時三十分

遞交股份過戶文件以符合資格出席

股東特別大會並於會上投票之最後時限 五月二十八日(星期三)
下午四時三十分

本公司暫停辦理股份過戶登記手續 五月二十九日(星期四)
至五月三十日(星期五)
(包括首尾兩日)

股東特別大會 五月三十日(星期五)
上午九時三十分

本公司恢復辦理股份過戶登記手續 六月三日(星期二)

優先發售

按優先發售連權基準買賣股份之最後日期 六月三日(星期二)

按優先發售除權基準買賣股份之首日 六月四日(星期三)

遞交股份過戶文件以符合優先發售資格之

最後時限(附註) 六月五日(星期四)下午四時三十分

本公司暫停辦理股份過戶登記手續(附註) 六月六日(星期五)
至六月十日(星期二)
(包括首尾兩日)

確定享有優先發售配額之記錄日期(附註) 六月六日(星期五)
下午四時三十分

本公司恢復辦理股份過戶登記手續 六月十一日(星期三)

附註：董事會可能更改本公司暫停辦理股份過戶登記手續之日期，以確定優先發售的配額，屆時將會另行刊發公告知會股東。

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	17
獨立董事委員會函件	69
獨立財務顧問函件	71
附錄一 – 本集團之財務資料.....	111
附錄二 – 物業估值.....	113
附錄三 – 一般資料.....	175
附錄四 – 股東特別大會通告.....	184

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，下列詞語具有以下涵義：

「安徽眾安房地產」	指	安徽眾安房地產開發有限公司，於二零零一年八月九日根據中國法律成立的全資外資擁有企業，為本公司的間接全資附屬公司及餘下眾安集團的成員公司
「章程細則」或「細則」	指	本公司組織章程細則
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義
「保證配額」	指	合資格股東根據優先發售申請認購預留股份的配額，基準為於記錄日期下午四時三十分合資格股東各自於本公司的持股量
「白塔發展」	指	白塔新城發展建設有限公司，根據中國法律按白塔鎮政府與眾安盛隆於二零一三年十一月十五日訂立的合作協議預期將會成立的合營公司，並將於重組完成後為中國新城市的間接非全資附屬公司
「白塔鎮政府」	指	中國浙江省台州市仙居縣白塔鎮人民政府
「藍色申請表格」	指	向合資格股東寄發可根據優先發售申請認購預留股份的申請表格
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行開放予公眾辦理一般銀行業務的任何日子（星期六及星期日除外）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島

釋 義

「資本化發行」	指	於上市日期或之前透過將中國新城市因全球發售而產生的若干股份溢價賬進賬款項撥充資本而向 Ideal World 發行中國新城市股份，詳情載於中國新城市招股章程
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作之中央結算及交收系統
「朝陽社區佔地」	指	一塊位於中國浙江省杭州蕭山區朝陽社區蜀山街，市心路以東，石岩山河以南，西河路以西及南四路以北的土地
「中國新城市」	指	中國新城市商業發展有限公司，於二零一三年七月二日根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「淳安民福」	指	淳安民福旅遊置業有限公司，由外資企業投資並於二零零三年十月二十四日根據中國法律成立的有限公司，於重組完成後為中國新城市的間接全資附屬公司
「慈溪房地產開發」	指	慈溪眾安房地產開發有限公司，於二零一三年二月二十八日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司及餘下眾安集團的成員公司
「中國新城市控股股東」	指	具上市規則所賦予之涵義，就本通函而言，指緊隨全球發售後中國新城市的控股股東，即 Ideal World、本公司、全好及施先生(均為「中國新城市控股股東」)
「中國新城市集團」	指	重組完成後由中國新城市及其附屬公司組成之集團公司

釋 義

「中國新城市招股章程」	指	中國新城市就全球發售將予刊發的招股章程
「中國新城市股份」	指	於中國新城市股本中每股面值0.10港元之普通股
「本公司」	指	眾安房產有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：672)
「關連人士」	指	具上市規則第1章所賦予涵義
「合作協議」	指	余姚眾安置業與余姚時代廣場置業於二零一四年三月十六日訂立的合作協議，內容有關就時代廣場住宅部分由余姚眾安置業持續建設、發展及銷售的管理及監督，委聘余姚眾安置業為獨家項目管理人
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一四年五月三十日(星期五)舉行的股東特別大會或其任何續會，以考慮及酌情批准建議分拆
「建築面積」	指	建築面積
「可供出售建築面積」	指	(i) 就已竣工物業而言，即中國新城市集團指定作銷售但尚未出售的建築面積；及 (ii) 就開發中物業而言，即中國新城市集團指定作銷售的估計建築面積
「持作投資建築面積」	指	(i) 就已竣工物業而言，即中國新城市集團指定作租賃的建築面積；及 (ii) 就開發中物業而言，即中國新城市集團指定作租賃的估計建築面積

釋 義

「預售建築面積」	指	已售出但未交付予中國新城市集團客戶的建築面積
「已售建築面積」	指	已售出及交付予中國新城市集團客戶的建築面積
「全球發售」	指	建議發行及發售以供香港公眾認購中國新城市股份及將中國新城市股份向專業、機構及其他投資者進行國際配售之統稱
「本集團」	指	本公司及其附屬公司(包括中國新城市集團)
「杭州多瑙河」	指	杭州多瑙河置業有限公司，根據中國法律於二零零三年三月七日成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「杭州德宏」	指	杭州德宏新型建材有限公司，前稱杭州德宏投資管理有限公司，於二零零八年二月一日根據中國法律成立的外商獨資企業，於重組完成後為中國新城市的間接全資附屬公司
「杭州富凱企業管理」	指	杭州富凱企業管理有限公司，於二零一一年三月二日根據中國法律成立的有限公司，於重組完成後為中國新城市的間接非全資附屬公司
「杭州匯宏」	指	杭州匯宏投資管理有限公司，於二零零八年二月十九日根據中國法律成立的外商獨資企業，於重組完成後為中國新城市的間接全資附屬公司
「杭州匯駿」	指	杭州匯駿信息技術有限公司，於二零零七年十二月五日根據中國法律成立的外商獨資企業，為本公司的間接全資附屬公司及餘下眾安集團的成員公司

釋 義

「杭州駿杰」	指	杭州駿杰投資管理有限公司，於二零零七年十二月四日根據中國法律成立的外商獨資企業，為本公司的間接全資附屬公司及餘下眾安集團的成員公司
「杭州市國土資源局」	指	杭州市國土資源局蕭山分局
「杭州市蕭山政府」	指	杭州市蕭山區人民政府蜀山街道辦事處
「杭州蕭山眾安假日酒店」	指	杭州蕭山眾安假日酒店有限公司，於二零零七年五月二十八日根據中國法律成立的有限公司，於重組完成後為中國新城市的間接非全資附屬公司
「杭州正江」	指	杭州正江房地產開發有限公司，於二零零六年三月十六日根據中國法律成立的有限公司，於重組完成後為中國新城市的間接非全資附屬公司
「杭州眾強」	指	杭州眾強建築實業有限公司，於一九九六年四月二十二日根據中國法律成立的有限公司，持有眾安房地產蕭山開發（於重組完成後為中國新城市持有其90%的附屬公司）10%的權益，杭州眾強的實益股東為戚小敏及陳軍民
「合肥假日酒店」	指	合肥眾安假日酒店有限公司，由外資企業投資並於二零零八年三月十八日根據中國法律成立的有限公司，於重組完成後為中國新城市的間接全資附屬公司

釋 義

「恒利企業」	指	恒利企業管理(杭州)有限公司，於二零零六年十二月四日根據中國法律成立的外商獨資企業，於重組完成後為中國新城市的全資附屬公司
「恒隆商廈」	指	杭州眾安恒隆商廈有限公司，於二零零五年九月二十日根據中國法律成立的有限公司，於重組完成後為中國新城市的間接非全資附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港匯源」	指	香港匯源地產有限公司，於二零零八年二月二十六日於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司以及餘下眾安集團的成員公司
「香港發售股份」	指	中國新城市根據香港公開發售提呈發售以供認購的中國新城市股份(可予調整)
「香港公開發售」	指	根據並受限於中國新城市招股章程及相關申請表格所述條款及條件，提呈供香港公眾人士按發售價以現金認購香港發售股份的要約
「香港包銷商」	指	香港公開發售之包銷商
「香港包銷協議」	指	由(其中包括)中國新城市、香港包銷商及獨家全球協調人就香港公開發售所訂立的包銷協議

釋 義

「匯駿建材」	指	匯駿建材物資貿易(杭州)有限公司，於二零零八年七月十六日根據中國法律成立的外商獨資企業，於重組完成後為中國新城市的間接全資附屬公司
「匯駿國際」	指	匯駿(國際)控股有限公司，於二零零五年三月四日於香港註冊成立的有限公司，於重組完成後為中國新城市的直接全資附屬公司
「匯駿置業」	指	浙江匯駿置業有限公司，於二零零五年四月一日根據中國法律成立的中外合資合營公司，於重組完成後為中國新城市的間接非全資附屬公司
「Ideal World」	指	Ideal World Investments Limited，於二零零三年十一月六日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「獨立董事委員會」	指	由所有獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，為股東就建議分拆提供意見
「獨立財務顧問」	指	時富融資有限公司，根據證券及期貨條例從事第1類(買賣證券)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為有關建議分拆的獨立董事委員會及股東的獨立財務顧問
「獨立第三方」	指	與本公司或其附屬公司之董事、主要股東或主要行政人員及彼等各自之聯繫人並無關連(定義見上市規則)的人士
「國際辦公中心」	指	位於中國杭州蕭山區錢江世紀城的國際辦公中心

釋 義

「國際發售」	指	由國際包銷商向機構及專業投資者以及於香港及根據S規例位於美國境外的其他地區預期對中國新城市股份有頗大需求的其他投資者有條件配售國際發售股份
「國際發售股份」	指	中國新城市根據國際發售按發售價初步發售以供認購的中國新城市股份(或會按中國新城市招股章程所述予以調整及重新分配)。國際發售股份亦包括根據優先發售所發售的預留股份
「國際包銷商」	指	國際發售的包銷商
「國際包銷協議」	指	將由(其中包括)中國新城市與國際包銷商就國際發售訂立的包銷協議
「江蘇嘉潤」	指	江蘇嘉潤置業有限公司，於二零一一年九月九日根據中國法律成立的有限公司，於重組完成後為中國新城市的合營公司
「江蘇協眾」	指	江蘇協眾投資有限公司，於二零一一年四月十四日根據中國法律成立的有限公司，於重組完成後為中國新城市的合營公司
「金誠同達律師事務所」	指	金誠同達律師事務所
「土地收購協議」	指	杭州匯宏與安徽眾安房地產於二零一四年三月二十日訂立的土地收購協議，內容有關收購溫哥華酒店座落的土地連同其上的在建樓宇
「土地使用權出讓合同」	指	浙江眾安、杭州國土局及杭州蕭山政府於二零一四年四月三日訂立有關朝陽社區佔地的國有建設用地使用權出讓合同

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零一四年五月七日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	中國新城市股份於聯交所主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	中國新城市股份開始於聯交所買賣的日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	聯交所經營的股票市場，不包括聯交所創業板及期權市場
「施先生」	指	施侃成先生(別名施中安)，本公司主席、首席執行官兼執行董事，並為中國新城市控股股東之一
「新慈溪眾安」	指	慈溪眾安置業有限公司，於二零一三年十二月六日根據中國法律成立的有限公司，於重組完成後為中國新城市的間接非全資附屬公司
「不競爭承諾」	指	中國新城市控股股東與中國新城市擬訂立的不競爭承諾契約
「非合資格股東」	指	於記錄日期下午四時三十分名列本公司香港股東名冊分冊但名冊所示的地址位於中國及／或任何該等地區的海外股東，而該等地區為董事會於作出相關查詢後，不時認為鑒於相關地區法律之法例限制或當地相關監管機構或證券交易所之規定，並於上市規則第13.36(2)條准許的情況下，不向該等海外股東進行優先發售乃屬必要或恰當(該等地區各自稱為「非合資格地區」)

釋 義

「發售價」	指	中國新城市股份將根據全球發售予以發行或出售的每股中國新城市股份最終港元價格(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)
「發售股份」	指	香港發售股份、國際發售股份及預留股份，連同(倘適用)根據超額配股權獲行使而發行的任何中國新城市股份
「超額配股權」	指	中國新城市代表國際包銷商預期將會向獨家全球協調人授出的購股權，獨家全球協調人根據國際包銷協議代表國際包銷商可予行使，以要求中國新城市按發售價發行額外中國新城市股份(佔初步提呈發售的發售股份最多15%)以(其中包括)應付國際發售的超額分配(如有)
「海外股東」	指	於本公司香港股東名冊分冊之地址為香港境外地區的股東
「第15項應用指引」	指	上市規則第15項應用指引
「第15項應用指引申請」	指	本公司於二零一三年六月十三日根據第15項應用指引向聯交所提呈的文件
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「優先發售」	指	根據並受限於中國新城市招股章程及藍色申請表格所述條款及條件，按保證基準以發售價優先向合資格股東提呈發售預留股份以供認購

釋 義

「開業前管理協議」	指	合肥假日酒店與安徽眾安房地產於二零一四年三月二十日訂立的開業前管理協議，內容有關就溫哥華酒店持續建設及發展的整體管理及監督事宜，委聘合肥假日酒店為獨家項目管理人
「先前公告」	指	本公司日期為二零一三年六月二十一日、二零一三年九月三十日、二零一四年二月二十八日及二零一四年五月十四日之公告，內容有關(其中包括)建議分拆
「建議分拆」	指	透過全球發售形式建議分拆中國新城市及中國新城市股份於聯交所主板獨立上市
「祺瑞企業」	指	祺瑞企業管理(杭州)有限公司，於二零零五年十一月二十一日根據中國法律成立的外商獨資企業，為本公司的間接全資附屬公司及餘下眾安集團的成員公司
「祺瑞管理」	指	祺瑞商業管理(杭州)有限公司，於二零一三年十月十八日根據中國法律成立的外商獨資企業，於重組完成後為中國新城市的直接全資附屬公司
「合資格股東」	指	於記錄日期下午四時三十分名列本公司香港股東名冊分冊並持有1,000股股份或以上的股東(非合資格股東除外)，彼等有權根據優先發售按優先基準認購預留股份
「記錄日期」	指	二零一四年六月六日(或本公司可能釐定及公佈的其他較後日期)，即確定合資格股東有關中國新城市股份保證配額之記錄日期
「S規例」	指	美國證券法項下S規例
「餘下眾安集團」	指	於重組完成後為本公司及其附屬公司(不包括中國新城市集團)

釋 義

「重組」	指	本集團已作出及將作出的企業重組以籌備建議分拆，據此，中國新城市將成為中國新城市集團的控股公司
「預留股份」	指	中國新城市根據優先發售向合資格股東提呈發售全球發售項下的發售股份作為保證配額，並可分配至國際發售
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「上海眾安房地產開發」	指	上海眾安房地產開發有限公司，於二零零四年一月十九日根據中國法律成立的有限公司，於重組完成後為中國新城市的間接非全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的股份
「股東」	指	股份登記持有人
「獨家全球協調人」	指	全球發售的獨家全球協調人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第2條所賦予涵義
「主要股東」	指	有權於本公司股東大會上行使10%或以上的投票權或對10%或以上的投票權擁有控制權

釋 義

「商用土地使用權出讓補充合同」	指	眾安盛隆、杭州國土局及杭州蕭山政府於二零一四年四月三日訂立的國有建設用地使用權出讓補充合同，對於二零一四年四月三日訂立的商業用地使用權出讓補充合同有關朝陽社區佔地的商業部份作出補充
「住宅土地使用權出讓補充合同」	指	浙江眾安、杭州國土局及杭州蕭山政府於二零一四年四月三日訂立的國有建設用地使用權出讓補充合同，對於二零一四年四月三日訂立的商業用地使用權出讓補充合同有關朝陽社區佔地的住宅部份作出補充
「時代廣場住宅部分」	指	位於眾安時代廣場(二期)的綜合商業體上蓋的住宅物業
「桐廬開發合營公司」	指	桐廬小源山養生投資開發有限公司，根據中國法律於二零一四年三月三十一日成立的合營公司，並於完成重組後為中國新城市的間接非全資附屬公司
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「美國」	指	美利堅合眾國，包括哥倫比亞特區、其領地及屬土
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)，以及其項下頒佈的規則及規例
「溫哥華酒店」	指	溫哥華城項目規劃的在建中酒店
「白馬房地產開發」	指	杭州白馬房地產開發有限公司，於二零零二年六月二十七日根據中國法律成立的有限公司，於重組完成後為中國新城市的間接非全資附屬公司

釋 義

「全好」	指	全好管理有限公司，於二零零七年五月三日在英屬處女群島註冊成立的公司，由施先生全資擁有
「余姚房地產開發」	指	余姚眾安房地產開發有限公司，於二零一零年三月五日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司及餘下眾安集團的成員公司
「余姚時代廣場開發」	指	余姚眾安時代廣場開發有限公司，於二零一三年八月五日根據中國法律成立的有限公司，於重組完成後為中國新城市的間接非全資附屬公司
「余姚時代廣場管理」	指	余姚眾安時代廣場商業管理有限公司，於二零一一年十二月六日根據中國法律成立的有限公司，於重組完成後為中國新城市的間接非全資附屬公司
「余姚時代廣場置業」	指	余姚眾安時代廣場置業有限公司，於二零一三年八月十三日根據中國法律成立的中外合資公司，於重組完成後為中國新城市的間接非全資附屬公司
「余姚眾安置業」	指	余姚眾安置業有限公司，於二零一零年十二月十日根據中國法律成立的中外合資公司，為本公司的間接非全資附屬公司及餘下眾安集團的成員公司
「浙江拍賣中心」	指	浙江國際商品拍賣中心有限責任公司

釋 義

「浙江眾安」	指	眾安集團有限公司，前稱浙江眾安房地產開發有限公司，於一九九七年十二月二十六日根據中國法律成立，由外資企業所投資的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司及餘下眾安集團的成員公司
「眾安長宏投資」	指	杭州眾安長宏投資管理有限公司，於二零一一年八月二十六日根據中國法律成立的有限公司，於重組完成後為中國新城市的間接非全資附屬公司
「眾安商業投資」	指	浙江眾安商業投資管理有限公司，於二零一一年八月一日根據中國法律成立的有限公司，於重組完成後為中國新城市的間接非全資附屬公司
「眾安建設」	指	浙江省眾安城市建設投資有限公司，於二零一三年十二月十七日根據中國法律成立的有限公司，並於重組完成後為中國新城市的間接非全資附屬公司
「眾安國際航運」	指	眾安國際航運(香港)有限公司，於二零一一年十月十一日在香港註冊成立的有限公司，於重組完成後為中國新城市的間接非全資附屬公司
「眾安鯉魚門」	指	杭州眾安盛隆鯉魚門置業有限公司，於二零一四年四月二十一日根據中國法律成立之有限公司，並為中國新城市於重組完成後的間接非全資附屬公司

釋 義

「眾安服務」	指	浙江眾安物業服務有限公司(前稱為杭州蕭山眾安物業服務有限公司)，於一九九八年十一月十八日根據中國法律成立的有限公司，並為本公司的間接非全資附屬公司以及餘下眾安集團的成員公司
「眾安置業」	指	眾安置業(中國)有限公司，於二零一三年六月二十日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司及餘下眾安集團的成員公司
「眾安房地產蕭山開發」	指	浙江眾安房地產蕭山開發有限公司，於一九九七年四月三日根據中國法律成立的有限公司，於重組完成後為中國新城市的間接非全資附屬公司
「眾安盛隆」	指	浙江眾安盛隆商業有限公司，於二零一三年九月九日根據中國法律成立的有限公司，於重組完成後為中國新城市的間接非全資附屬公司
「%」	指	百分比

如本通函載述的於中國成立的實體或公司的中文名稱與其英文譯名有任何歧義，概以中文名稱為準。



众安房产
ZHONG AN REAL ESTATE

ZHONG AN REAL ESTATE LIMITED

眾安房產有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：672)

執行董事：

施侃成先生(別名施中安)

(主席兼首席執行官)

樓一飛先生

沈條娟女士

張堅鋼先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

貝克偉教授

陸海林博士

張化橋先生

香港主要營業地點：

香港灣仔

港灣道26號

華潤大廈

40樓4006室

敬啟者：

主要交易

有關建議分拆中國新城市商業發展有限公司
及於香港聯合交易所有限公司主板獨立上市
的視作出售附屬公司股權

緒言

茲提述有關(其中包括)建議分拆的先前公告。

董事會函件

於二零一三年六月十三日，本公司根據第15項應用指引就建議分拆中國新城市向聯交所提交分拆建議。聯交所已於二零一四年二月二十八日批准第15項應用指引申請，並確認本公司可進行建議分拆。

於二零一三年九月三十日，中國新城市向聯交所提交上市申請表格(表格A1)，以申請批准中國新城市股份在聯交所主板上市及買賣。

本通函旨在向股東提供下列各項：

- (1) 有關(i)建議分拆的背景、原因、裨益及影響以及上市規則規定有關建議分拆的其他資料；及(ii)優先發售的進一步資料。倘落實建議分拆及全球發售，則根據上市規則第14章構成視作本公司出售中國新城市的股權及本公司的主要交易；
- (2) 獨立董事委員會的意見函，載有其就建議分拆的條款是否公平合理及建議分拆是否符合本公司及股東整體利益的意見，並就股東特別大會上提呈的建議分拆之投票向股東提出意見；
- (3) 獨立財務顧問之意見函件，當中載有其就建議分拆的條款是否公平合理及建議分拆是否符合本公司及股東整體利益向獨立董事委員會及股東提出之意見和推薦意見以及其就股東特別大會上提呈的建議分拆之投票向股東提出意見；及
- (4) 股東特別大會通告，於會上將向股東提呈普通決議案，以考慮及酌情批准建議分拆及其相關交易。

股東及潛在投資者務請注意，建議分拆受限於(其中包括)董事會及中國新城市董事會的最終決定以及股東及聯交所之批准，而建議分拆亦未必進行。因此，股東及本公司潛在投資者於買賣或投資本公司證券時務請審慎行事。

有關建議分拆的資料

建議分拆

建議分拆預期以全球發售(包括香港公開發售、國際發售及優先發售)及中國新城市股份於聯交所主板獨立上市的形式實行。有關優先發售的進一步資料載於下文「優先發售的建議條款」一段。建議分拆的最後架構(包括全球發售規模、發售價範圍及香港公開發售、國際發售及優先發售之間的確實分配)將由董事會及中國新城市董事會釐定。

根據全球發售可予發行的中國新城市股份將於各方面與所有於配發及發行該等中國新城市股份當日的現有已發行中國新城市股份享有同等權利(資本化發行的權利除外)。根據建議分拆的現有架構(待最終落實)，假設超額配股權未獲行使，本公司於緊隨建議分拆完成後將透過其直接全資附屬公司Ideal World繼續持有已發行中國新城市股份約73.1%。倘超額配股權獲悉數行使，本公司於中國新城市的間接股權將會減至約70.2%。於任何該等情況下，中國新城市將於建議分拆完成後繼續為本公司的間接非全資附屬公司，而中國新城市集團的經營業績亦將繼續於本集團的綜合財務報表中綜合入賬。

基於上述者，於緊隨建議分拆完成後，中國新城市將擁有不少於25%的公眾持股量，並將符合上市規則第8.08條的最低公眾持股量規定。

目前預期中國新城市將會代表國際包銷商向獨家全球協調人授出超額配股權，以要求中國新城市按發售價發行及配發額外中國新城市股份(佔初步提呈發售的發售股份最多15%)，以(其中包括)應付國際發售的超額分配(如有)。

中國新城市股份獨立上市

於二零一三年九月三十日，中國新城市向聯交所提交上市申請表格(表格A1)，以申請批准中國新城市股份在聯交所主板上市及買賣。中國新城市集團成員於建議分拆完成後將繼續為本公司的非全資擁有附屬公司。

本公司須遵守第15項應用指引的規定。董事確認，本公司將就建議分拆符合上市規則的所有規定，惟受股東於股東特別大會上通過普通決議案以批准建議分拆所

限。中國新城市股份於聯交所主板上市須待下文「建議分拆之條件」分節所述的條件獲達成或豁免後，方可作實。

待中國新城市股份獲聯交所批准於主板上市及買賣，且符合香港結算的股份收納規定後，中國新城市股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自上市日期或香港結算所指定的任何其他日期起於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易交收須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行。所有中央結算系統內的活動均須依據不時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

股份將於建議分拆完成後繼續在聯交所主板上市。

建議分拆的股權影響

中國新城市集團於建議分拆前的股權架構

中國新城市於二零一三年七月二日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免公司，並於最後實際可行日期為本公司間接全資附屬公司。

本集團成員公司將於建議分拆前進行重組，據此，中國新城市將成為中國新城市集團的控股公司，並將透過其相關附屬公司持有(其中包括)本通函附錄二物業估值報告所述的商用物業。

附註：

1. 江蘇協眾餘下50%之已發行股本由獨立第三方江蘇協鑫房地產有限公司持有。
2. 眾安房地產蕭山開發餘下10%之已發行股本由杭州眾強持有。杭州眾強的實益擁有人為戚小敏及陳軍民。戚女士及陳先生亦為眾安盛隆主要股東杭州蕭山雲中霞裝飾有限公司(「蕭山雲中霞」)的實益擁有人。戚女士亦為本集團的僱員。除上述者外，戚女士及陳先生並無與本公司或其附屬公司的董事、主要股東或主要行政人員及彼等各自聯繫人有任何關連。
3. 眾安盛隆餘下10%之已發行股本由蕭山雲中霞持有。蕭山雲中霞之實益擁有人為戚小敏及陳軍民。戚女士及陳先生亦為眾安房地產蕭山開發主要股東杭州眾強的實益擁有人。戚女士亦為本集團的僱員。除上述者外，戚女士及陳先生並無與本公司或其附屬公司的董事、主要股東或主要行政人員及彼等各自聯繫人有任何關連。
4. 於最後實際可行日期，白塔發展尚未成立。白塔發展預期將根據白塔鎮政府與眾安盛隆於二零一三年十一月十五日訂立的合作協議成立。白塔發展餘下34%之已發行股本預期將由仙居縣力源投資有限公司持有，仙居縣力源投資有限公司預期為白塔鎮政府指定及擁有的公司。
5. 桐廬開發合營公司餘下15%之已發行股本預期將由桐廬縣旅遊投資開發有限公司持有，桐廬縣旅遊投資開發有限公司由中國浙江省杭州市桐廬縣人民政府所指定(透過桐廬縣鳳川街道辦事處)均為獨立第三方桐廬縣國有資產管理委員會及桐廬縣分水鎮建設投資開發有限公司及擁有的公司。

中國新城市集團於建議分拆完成後的股權架構

根據建議分拆的現有架構，全球發售項下將獲初步提呈發售的中國新城市股份數目預期佔緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行中國新城市股份總數約26.9% (假設超額配股權未獲行使)，而本公司於中國新城市的股權將於緊隨全球發售及資本化發行完成後減至約為73.1% (假設超額配股權未獲行使) 或70.2% (假設超額配股權獲悉數行使)。

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，全好（一間由施先生全資擁有之公司）為持有已發行股份約68.8%的主要股東。假設本公司之股權截至記錄日期並無任何變動，倘進行建議分拆及優先發售及倘聯交所已就全好參與優先發售授出同意書（不論上市規則附錄六第5(2)段之規定及上市規則第10.03條之規定），則全好將成為擁有保證配額的合資格股東，可根據優先發售申請有關預留股份數目，相當於中國新城市緊隨全球發售及資本化發行完成後的已發行股本約1.9%。由於全好由施先生（中國新城市的主席兼非執行董事）全資擁有，故全好將成為中國新城市的關連人士，且將不被視為中國新城市的公眾股東。
- (2) 假設全好將悉數接納其根據優先發售的預留股份，且不計及可能根據全球發售而接納的任何其他中國新城市股份及因行使超額配股權而配發及發行的任何中國新城市股份，中國新城市預期將有不少於25%的公眾持股量，符合根據上市規則第8.08條的最低公眾持股量規定。

有關本集團及中國新城市集團的資料

本集團的業務

本集團主要從事四個主要業務範圍，即(i)物業開發；(ii)物業租賃；(iii)酒店營運；及(iv)物業管理。於建議分拆前，其物業開發組合包括於中國的住宅及商用物業。於建議分拆完成後，本公司將透過中國新城市集團經營其商用物業開發及投資業務，主要重點為長江三角洲地區，而餘下眾安集團將為中國純住宅物業發展商。

中國新城市集團的業務

中國新城市為商用物業發展商、業主及營運商，專門於長江三角洲地區的二線城市副城市中心開發商業綜合體。中國新城市集團的業務包括三大範圍：(i)物業銷售，即主要開發商用物業作銷售用途，包括辦公室、零售單位及服務式住宅；(ii)物業租賃及物業管理，即開發、租賃及管理商用物業，主要集中於商業綜合體；及(iii)酒店營運，即投資及經營酒店。中國新城市集團亦將於日後透過與中國當地政府機關訂立合作協議，擴展至中國各縣鎮的土地發展業務，其中包括佔地總體規劃、徵用土地、遷拆、公共設施及設備建設（如道路及管道網絡連接）。此外，為抓住中國城鎮持續城鎮化所湧現的商機及發展機遇，中國新城市集團亦擴展至與其他縣鎮城鎮化相關的業務及服務，其中包括農業現代化、農產品供應及提供養老管理服務。

董事會函件

經計及本集團的整體業務發展策略及資源分配後，董事認為餘下眾安集團應將其資源集中於發展住宅物業，並成為中國純住宅物業發展商，且本集團可透過中國新城市集團投資於土地發展的業務及其他相關業務及服務，將有助該等將予開發土地的城鎮化。董事認為有關安排將符合本公司及其股東的整體利益。

中國新城市集團的商業綜合體提供便捷的一站式方案，集酒店、購物商場、零售商舖、餐飲、辦公大樓、服務式住宅及其他配套設施於一身。中國新城市集團的旗艦項目恒隆廣場已成為杭州蕭山區著名的商業綜合體，設有酒店、購物商場及辦公大樓。截至二零一三年十二月三十一日，中國新城市集團經已開發及管理其他三個商業綜合體，分別為國貿大廈、綜合服務中心及隱龍灣，並計劃再開發三個商業綜合體。此外，中國新城市集團亦開發及經營酒店。截至二零一三年十二月三十一日，中國新城市集團經營一間酒店，即杭州蕭山眾安假日酒店，並計劃額外經營六間酒店，其中兩間預計將由中國新城市集團以其本身品牌經營，而其餘四間預計由國際知名的酒店營運商管理。

截至二零一四年二月二十八日，物業發展項目組合包括下列各項：

- (a) 八個已竣工項目（即中國新城市集團已獲得相關政府部門竣工證明的項目或項目分期）；
- (b) 五個開發中項目（即中國新城市集團已獲得土地使用權證及建設施工許可，但未獲得竣工證明的項目或項目分期）；
- (c) 兩個持作未來開發項目（即中國新城市集團已取得土地使用權證，但未取得建設施工許可的項目或項目分期）；
- (d) 兩個已訂約將予收購項目（即中國新城市集團根據其整體策略及業務發展計劃與相關政府機關簽訂列出有關佔地的一般發展條件，包括項目類別、佔地面積及地積比率的諒解備忘錄，但中國新城市集團並未參與任何土地的公開招標、拍賣及掛牌競價，亦概無保證中國新城市集團會獲出讓有關土地的項目或項目分期）；及
- (e) 兩個已竣工樓宇的單位。

附 錄 圖 件

下表載列中國新城市集團截至二零一四年二月二十八日有關已竣工項目、開發中項目、持作未來開發項目及已訂約將予收購項目的若干資料：

已竣工項目

截至二零一四年二月二十八日，中國新城市集團已經完成了八項已竣工項目及位於兩幢已竣工樓宇的單位，總建築面積為 855,960 平方米及應佔總建築面積為 791,741 平方米。

項目名稱	佔地面積 (單位)	總建築 面積 (單位)	中國新城市 集團應佔 總建築 面積	可供出售總建築面積			持作投資之 可供出租 總建築面積 (單位)	中國新城市 集團持有自用 的建築面積 (單位)	中國新城市 集團持有的物業 (單位)	非出售/ 可供出租 建築面積 (單位)	已產生的 開發成本 (人民幣 百萬元)	估計 將產生的 開發成本 (單位)	建設工 日期 (單位)	建設 竣工日期 (單位)	預售 開始日期 (單位)	物業估值 報告日期 (單位)
				其中 已出售 (單位)	其中 已預售 (單位)	其中 可供出售 (單位)										
浙江省杭州																
國貿大廈	1,455	12,225	9,902	-	-	-	12,225	-	-	63.5	-	-	一九九六年二月	一九九六年十月	-	4
綜合服務中心	2,979	11,164	10,048	2,809	-	547	5,913	-	148	26.9	-	-	二零三年十一月	二零五年八月	二零零四年八月	2.9
恒隆廣場	30,933	171,071	153,964	2,630	-	-	105,599	-	-	612.6	-	-	二零零四年十二月	二零零九年一月	二零零四年十二月	3.8
山水苑一期	53,260	14,104	12,694	-	-	-	3,039	-	-	24.1	-	-	二零零二年十一月	二零零五年九月	-	1.11
山水苑二期	34,073	13,008	11,707	-	-	-	7,846	-	-	13.0	-	-	二零零四年七月	二零零六年十二月	-	1.11
白馬尊邸	73,514	169,439	168,931	126,432	283	3,312	-	-	1,666	904.3	-	-	二零零七年九月	二零零九年十二月	二零零八年六月	10
新白馬公寓	62,800	222,236	200,012	161,966	-	-	-	-	4,809	899.6	-	-	二零零五年五月	二零零八年四月	二零零六年四月	12
西湖國貿中心 ^{***}	246	676	608	-	-	-	-	676	-	-	-	-	-	-	-	7
龍龍灣 ^{***}	89,173	241,695	223,568	91,018	4,147	87,664	24,328	-	6,206	1,397.3	-	-	二零零四年四月	二零一三年四月	二零一零年十月	6.13
小計	348,433	855,619	791,434	384,895	4,430	91,323	158,950	676	12,830	3,941.3	-	-	-	-	-	-
上海																
逸樂軒 ^{***}	171	341	307	-	-	-	341	-	-	-	-	-	-	-	-	5
總計	348,604	855,960	791,741	384,895	4,430	91,323	159,291	676	12,830	3,941.3	-	-	-	-	-	-

開發中項目

截至二零一四年二月二十八日，中國新城市集團擁有五項正在開發的項目，估計總建築面積為1,245,194平方米及應佔總建築面積為956,896平方米。

項目名稱	佔地面積 (萬平方米)	應佔權益 (%)	總建築 面積 (萬平方米)	中國新城市 集團應佔 總建築 面積		可供出售總建築面積		持作投資之 可供出租 總建築面積 (萬平方米)	中國新城市 集團持有 物業 (萬平方米)	未出售/ 可供出租 建築面積 (萬平方米)	已產生的 開發成本 (人民幣 百萬元)	估計 將產生的 開發成本 (人民幣 百萬元)	建設竣工 日期 (萬年)	預計建設 竣工日期 (萬年)	預告 開始日期 (萬年)	物業估值 報告對照
				其中 已出售 (萬平方米)	其中 已預告 (萬平方米)	可供出售 (萬平方米)	(平方米)									
浙江省杭州																
杭州千島湖洲度假																
酒店	112,593	100	37,028	37,028	-	-	55,732	132,886	2,184	658.2	1,185.6	二零一三年十月	二零一五年十一月	二零一四年七月	-	15
國際辦公中心	39,060	100	328,367	328,367	-	21,391	108,507	-	71,679	646.1	1,473.9	二零一二年七月	二零一五年十一月	二零一三年九月	-	16
A3****	288,331		993,803	843,770	-	21,391	164,239	370,821	95,480	2,875.1	4,407.3	二零一二年十二月	二零一五年十月	-	-	17
小計			251,191	113,126	-	71,684	233,923	493,796	140,031	3,371.3	6,187.3	二零一三年五月	二零一六年十二月	二零一五年三月	-	18
江蘇省蘇州																
蘇州嘉瑞廣場																
總計	309,698		1,245,194	956,896	-	21,391	233,923	493,796	140,031	6,858	6,187.3	二零一三年五月	二零一六年十二月	二零一五年三月	-	18

持作未來開發項目

截至二零一四年二月二十八日，中國新城市集團擁有兩項持作未來開發項目，估計總建築面積為470,428平方米及應佔總建築面積為470,428平方米。

項目名稱	佔地面積 (單位)	應佔權益 (%)	總建築 面積(單位)	中國新城市 集團應佔 總建築面積	可供出售總建築面積			其中 已出售 (單位)	其中 可供出售 (單位)	特作投資之 可供出租 總建築面積 (單位)	中國新城市 集團持有 的物業 (單位)	未出售/ 可供出租 建築面積 (單位)	已產生的 開發成本 (人民幣 百萬元)	估計 產生的 開發成本(單位)	預計建設 施工日期 (單位)	預計建設 開始日期 (單位)	預計預告 開始日期 (單位)	物業估值 報告日期
					其中 已出售 (單位)	其中 可供出售 (單位)	特作投資之 可供出租 總建築面積 (單位)											
浙江省杭州 國際辦公中心 A1****	25,533	100	341,838	341,838	-	-	-	-	241,000	45,000	-	60.9	1,666.2	二零一四年六月	二零一七年十二月	-	-	19
國際辦公中心 A2****	28,017	100	128,590	128,590	-	-	-	-	21,500	56,500	-	65.1	828.8	二零一四年六月	二零一七年二月	-	-	19
總計	53,550		470,428	470,428					262,500	101,500		126.1	2,465.0					

已訂約將予收購項目

截至二零一四年二月二十八日，中國新城市集團擁有兩項已訂約將予收購項目，估計總建築面積為1,098,065平方米及應佔總建築面積為1,098,065平方米。

項目名稱	佔地面積 (附註1)	應佔權益 (附註2)	總建築 面積(附註2)	中國新城市 集團應佔 總建築面積	可供出售建築面積			特種投資之 可供出租 總建築面積 (附註4)	未出售/ 可供出租 建築面積 (附註4)	估計 已產生的 開發成本 (附註7)	估計 已產生的 開發成本 (附註7)	預計建設 竣工日期 (附註5)	預計出售 開始日期 (附註6)	物業估值 報告日期
					其中 已出售 (附註4)	其中 已發售 (附註4)	可供出售 (附註4)							
	(平方米)	(%)	(千平方米)	(平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)				
浙江省杭州 國際辦公中心(B及C)	207,390	100	1,098,065	1,098,065	-	-	998,015	100,050	-	-	-	-	-	不適用
總計	207,390		1,098,065	1,098,065	-	-	998,015	100,050	-	-	-	-	-	

董事會函件

附註：

- * 數字包括住宅。白馬尊邸為住宅項目，其所有住宅公寓已於重組前全部售罄，惟尚有未售出的配套商舖（根據房屋所有權證被指定作「商業」用途）及停車位，故白馬尊邸納入為中國新城市集團的項目。因此，白馬尊邸的控股公司計入為中國新城市集團的成員公司。於二零一三年十二月三十一日，由於有關住宅物業的買家未能完成有關買賣，故總建築面積為283平方米的住宅物業可供銷售。餘下可供出售的建築面積3,312平方米為商用物業。於最後實際可行日期，住宅單位的283平方米已進行預售。住宅物業的可供出售建築面積指於二零一三年十二月三十一日被中國新城市集團指定作銷售但尚未售出的已竣工住宅物業。於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年，銷售白馬尊邸住宅物業所產生的收入分別為零及零。由於中國新城市集團只專注於商用物業，故並無於中國新城市集團的財務報表計入截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十月三十一日止的各年度由白馬尊邸住宅物業銷售產生的所有收入，原因為其重要性、住宅物業性質及避免誤導投資者。
 - ** 數字包括住宅。新白馬公寓為住宅項目，其所有住宅公寓經已全部售出，惟尚有未售出的停車位，故新白馬公寓納入為中國新城市集團的項目。因此，新白馬公寓的控股公司計入為中國新城市集團的成員公司。於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年，銷售新白馬公寓住宅物業所產生的收入均為零。
 - *** 西湖國貿中心物業權益包括該樓宇內由中國新城市集團擁有的三個單位。
 - **** 逸樂軒物業權益包括該樓宇內由中國新城市集團擁有的一個樓層。
 - ***** 國際辦公中心項目將不會持作出售。
- (1) 佔地面積是以相關土地使用權證、土地使用權出讓合同、投標文件或其他相關協議作基準（視乎可取得哪種文件）。
 - (2) 應佔權益是以中國新城市集團於各相應項目公司的實際擁有權權益作基準。
 - (3) 總建築面積是以竣工證明、建設施工許可或其他相關文件作基準（視乎可取得哪種文件），並包括可供銷售／出租面積、不可銷售／出租面積、停車位及公共區域。
 - (4) 已售、預售、餘下未售的可供出售總建築面積及持作投資可供出租總建築面積不包括停車位、非出售面積及公共區域，且來自中國新城市集團的內部記錄。
 - (5) 中國新城市集團所持有的物業包括酒店及／或服務式住宅。
 - (6) 非出售／可供出租建築面積指並無計入地積比率的停車位、貯藏倉庫、設備室、民防及市政配套設施、公共區域及其他地下空間的建築面積。
 - (7) 估計將產生的開發成本僅以中國新城市集團的項目計劃、目標成本及內部估算為基準，並可能出現變動。
 - (8) 建設施工日期指開始興建項目首幢樓宇的日期。預計建設施工日期是以中國新城市集團現時的估算為基準。
 - (9) 建設竣工日期指整個分期的竣工日期。分期內若干物業可能已於該日期前竣工。實際建設竣工日期是以竣工證明或其他相關文件為基準（視乎可取得哪種文件）。預期建設竣工日期是以中國新城市集團現時的估算為基準。
 - (10) 實際或預計預售開始日期是以預售許可或中國新城市集團的項目計劃（就中國新城市集團並未取得預售許可的項目而言）為基準。
 - (11) 隱龍灣的可供出售建築面積均為商用物業。

中國新城市集團與餘下眾安集團的其餘業務間的業務劃分

於建議分拆後，餘下眾安集團將繼續主要從事中國住宅物業的開發、銷售及管理，而中國新城市集團將主要從事長江三角洲地區商用物業的開發、投資及管理。中國新城市集團未來亦將聯同當地政府共同開發中國各縣鎮的土地，並可能擴展至其他縣鎮城鎮化相關的業務及服務。餘下眾安集團及中國新城市集團的核心業務性質不同，並獨立營運。為釐清中國新城市集團及餘下眾安集團的業務劃分，住宅物業及商用物業根據相關土地使用權合同及／或獲發的土地使用權證。住宅物業指於拍賣土地的投標條件中指定的土地上發展之物業，該土地的特定部份或若干比例指定作住宅物業發展之用及指定土地使用權合同為住宅用途及／或土地使用權證特別為住宅用途發出，反之亦然，同樣道理亦適用於商用物業。

中國新城市控股股東與中國新城市將訂立不競爭承諾，以處理餘下眾安集團及中國新城市集團的潛在利益衝突及劃分其各自業務，有關詳情載列於下文「不競爭承諾」一段。根據不競爭承諾，餘下眾安集團將承諾不會從事中國商用物業之開發、銷售、投資或管理，而中國新城市集團將承諾不會從事中國住宅物業之開發、銷售、投資或管理。

特別是有關收購商住混合用途土地項目的土地，中國新城市集團與餘下眾安集團在不影響各自於不競爭承諾的責任的情況下，可分別個別地為發展項目中的相應商業及住宅部份投標，或（於不可行時）中國新城市集團不會為土地投標（除非中國新城市集團已根據下文「共同開發商住混合用途土地物業項目」一段所述的機制獲餘下眾安集團邀請及與其協定條款及條件則另作別論），於有關情況下，中國新城市集團及餘下眾安集團將共同為土地投標，並根據兩個集團協議合作的相關條款及條件個別地擁有及開發各自的土地部分。董事認為，該等安排實可妥為避免兩個集團就商住混合用途土地項目之間出現直接競爭，並可將兩個集團就釐定哪一個集團主導各商住混合用途土地項目的開發糾紛減至最少，且符合兩個集團的最佳利益。根據本集團於二零一三年十二月三十一日合共30個項目（當中包括已竣工項目、開發中項目、持作未來開發項目及已訂約將予收購項目），只有其中兩個本集團項目為商住混合用途土地項目，即眾安時代廣場（二期）及慈溪山水苑。根據管理層的經驗，大部

分商住混合用途土地項目的商業部分一般較小，並用作向住宅部分的居民或附近的住宅物業提供零售商舖、餐廳、娛樂、辦公及其他配套設施。因此，董事認為餘下眾安集團（並非中國新城市集團）在評估有關發展商住混合用途土地項目方面採取更積極的態度實屬公平合理。由於中國新城市仍為本公司的附屬公司，董事認為本公司的獨立董事委員會將在評估商住混合用途土地項目的發展潛力方面考慮到本集團（包括中國新城市集團）的整體利益，此舉將會有利於兩個集團及彼等各自的股東。

此外，本集團截至二零一三年十二月三十一日的30個項目中，概無項目涉及相關政府機關對本集團施加任何強制性發展條件，以按有關土地使用權不可劃分為住宅及商業部分的方式發展混合用途土地，就此而言只有一個項目（即眾安時代廣場（二期））乃由本集團設計及規劃。因此，董事認為就住宅及商業部分擁有個別土地使用權的混合用途土地發展項目實屬一般市場慣例，故實施下文「共同開發商住混合用途土地物業項目」一段所述的機制於各重大方面均不會限制餘下眾安集團日後的機會，並符合本公司及股東的利益。為了讓本集團符合未來混合用途土地發展項目的規定，本集團將確保有關收購混合用途土地的相關投標條件及土地使用權合同不會包括任何可能限制或阻止本集團就混合用途土地（附有住宅及商業部分的個別土地業權）進行設計、規劃及發展的強制性發展條件。

儘管如此，預計緊隨建議分拆完成後，餘下眾安集團將繼續持有其開發的住宅物業項目若干配套商舖及停車位以及溫哥華酒店，並為隱龍灣向中國新城市集團提供物業管理服務，而中國新城市集團將繼續持有時代廣場住宅部分，原因於下文進一步說明。

住宅物業的配套商舖及停車位

於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，餘下眾安集團極少部分的收入（分別約為人民幣69,900,000元及人民幣23,600,000元，佔餘下眾安集團於相應年度的總收入分別約3.0%及1.5%）來自餘下眾安集團旗下兩間成員公司出售或出租商舖及停車位。餘下眾安集團該等成員公司持有的餘下商舖及停車位為餘下眾安集團開發的住宅物業項目的配套物業。因此，由於該等配套物業並非中國新城市

集團重點發展的主要商用物業，故該等物業將繼續由餘下眾安集團持有，而中國新城市集團將會集中發展及投資於設有辦公大樓、服務式住宅、酒店及購物商場的商業綜合體。

溫哥華酒店

就座落安徽眾安房地產(餘下眾安集團的成員公司)擁有的住宅用地的溫哥華酒店而言，因其仍處於在建階段，因而未能轉讓予中國新城市集團，故本集團已與中國新城市集團訂立土地收購協議及開業前管理協議，以使本集團與中國新城市集團就溫哥華酒店有清晰業務劃分。

(i) 土地收購協議

安徽眾安房地產(餘下眾安集團成員公司)已與杭州匯宏(中國新城市集團成員公司)訂立土地收購協議，據此，安徽眾安房地產已同意向杭州匯宏出售溫哥華酒店座落的土地及連同其上的在建樓宇。

土地收購協議的完成須待達成下文所述的若干先決條件後，方可作實。如未能達成或豁免任何該等先決條件及終止土地收購協議，則土地收購協議之完成將不會落實，而餘下眾安集團將繼續擁有溫哥華酒店，但餘下眾安集團將會受到以下限制：溫哥華酒店作為酒店而投資、開發及經營或作為可能會構成不競爭承諾項下餘下眾安集團限制業務(定義見下文)的其他用途，有關更多詳情載於下文「不競爭承諾」一段。

土地收購協議之主要條款及條件如下：

- 土地收購協議之完成須待下列條件達成後，方可作實，其中包括溫哥華酒店的建設竣工、就溫哥華酒店取得所需土地使用權證(改為商業用途)及房屋所有權證以及協議進一步所述的其他先決條件。本公司的中國法律顧問金誠同達律師事務所認為，待符合原有土地合同的相關條

件及向相關政府機關提交所需申請文件後，概不會就土地使用權證改變而授出所有相關批准及就溫哥華酒店取得房屋所有權證而面對任何重大阻礙；

- 如(i)於(a)溫哥華酒店竣工及完成驗收及備案一年後或(b)二零一六年十二月三十一日(或雙方同意的較遲日期)(以較早者為準)之前，協議所述任何先決條件並未達成或(如適用)獲豁免；或(ii)雙方同意終止土地收購協議，則土地收購協議將會被終止；
- 土地收購協議的代價為人民幣234,000,000元，乃根據於二零一四年一月三十一日之土地評估價值為人民幣103,000,000元以及直至土地收購協議日期止安徽眾安房地產就溫哥華酒店所產生的開發成本及開支為人民幣131,000,000元計算。土地於二零一四年一月三十一日的估值乃根據香港測量師學會估值準則(二零一二年版)及經參考世邦魏理仕有限公司於二零一四年三月十七日所編製的獨立物業估值報告所釐定。土地已採用市場法進行估值。市值指自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日達成資產易手的公平交易估計金額，雙方乃在知情、審慎及無協迫情況下自願進行交易。於編製有關物業估值報告時，已計及的重大假設包括(其中包括)本集團將於公開市場上自由出售土地、本集團擁有自由而不間斷地使用及出讓土地使用權的權利、土地可於獲授的土地使用權的餘下未到期年期內自由出售及轉讓，以及土地並無產權負擔、限制及支銷。本公司認為有關假設為獨立估值師於達致土地估值時所考慮的一般商業條款。因此，本公司認為有關假設屬公平合理；
- 杭州匯宏將支付溫哥華酒店自土地收購協議日期起的所有開發成本及開支。該等成本及開支將於終止土地收購協議時悉數退還予杭州匯宏；及
- 溫哥華酒店不得於土地收購協議完成前開始經營。

(ii) 開業前管理協議

安徽眾安房地產於簽訂土地收購協議的同時，已與合肥假日酒店訂立開業前管理協議，據此，合肥假日酒店將獲委任為獨家項目管理人，根據以下主要條款及條件承擔溫哥華酒店持續建設及發展的整體管理及監督：

- 合肥假日酒店將承擔有關溫哥華酒店持續建設及發展的整體管理及監督；
- 合肥假日酒店將負責(其中包括)提供開業籌備服務，包括釐定溫哥華酒店的管理架構以及組織不同部門，制定酒店的管理控制程序及會計系統，招募員工、實行員工培訓計劃、制定營銷策略、廣告宣傳及公共關係計劃以及實施促銷活動；
- 安徽眾安房地產與合肥假日酒店將一致同意，溫哥華酒店不會於土地收購協議完成前開始營運；
- 開業前管理協議的期限將自簽署開業前管理協議日期起計直至完成或提前終止土地收購協議，除非由於(其中包括)違反開業前管理協議而提早終止；及
- 根據開業前管理協議，安徽眾安房地產將不會向中國新城市集團支付費用。

就中國新城市集團發展溫哥華酒店的成本、開支及稅項的會計處理而言，於執行土地收購協議及開業前管理協議後所產生的開支將於中國新城市集團的資產負債表中列為開發中物業或於中國新城市集團的財務報表列為開支。

董事相信，儘管存在土地收購協議及開業前管理協議，中國新城市集團有能力在獨立於餘下眾安集團的情況下經營其業務，原因如下：

- (i) **中國新城市集團將為溫哥華酒店的獨家項目管理人**：中國新城市集團將於土地收購協議完成後有權享有溫哥華酒店的產權、所有權、經濟收益以及營運及控制權，並將能於土地收購協議完成前以溫哥華酒店

獨家項目管理人身份控制溫哥華酒店的設計及開發。除下文第(iv)分段所述的行政職務外，餘下眾安集團於簽訂開業前管理協議後將不再參與開發溫哥華酒店。

- (ii) **中國新城市集團將承擔有關開發溫哥華酒店的所有成本、開支、稅項及其他負債**：根據土地收購協議，中國新城市集團將自土地收購協議日期起承擔溫哥華酒店的所有開發成本及開支。
- (iii) **概無收入將來自餘下眾安集團經營溫哥華酒店**：由於溫哥華酒店於土地收購協議完成前將不會開始營運，於開業前管理協議終止前，餘下眾安集團將不會自經營溫哥華酒店產生任何收入。餘下眾安集團將不會依賴中國新城市集團以產生收入，反之亦然。
- (iv) **餘下眾安集團僅擔任行政職務**：餘下眾安集團將僅以溫哥華酒店合法擁有人的身份擔任行政職務，以就溫哥華酒店取得必要的土地使用權證(改為商業用途)及房屋所有權證，並於溫哥華酒店竣工後申請轉讓有關證書予中國新城市集團。

提供物業管理服務

餘下眾安集團及中國新城市集團將各自提供物業管理服務。然而，餘下眾安集團將僅為由餘下眾安集團或獨立第三方發展商擁有之住宅物業發展提供物業管理服務(以下所述的隱龍灣項目除外)，而中國新城市集團將僅為由中國新城市集團所擁有或獨立第三方發展商開發之商用物業發展提供物業管理服務。於最後實際可行日期，中國新城市集團僅提供其商業綜合體的全面營運管理，包括識別目標顧客及建立商場品牌、組織市場營銷活動及監督整體營運(「**全面管理服務**」)，並聘用第三方物業管理服務供應商為租戶提供保安、物業維修、清潔及其他配套服務(「**配套服務**」)。於日後，除全面管理服務外，當中國新城市集團取得中國法律及法規下提供物業管理服務所需資格後，中國新城市集團亦計劃為商用物業發展提供配套服務。

然而，根據浙江省物業管理條例，預期緊隨建議分拆完成後，餘下眾安集團將為隱龍灣項目（中國新城市集團的商用物業發展項目）提供物業管理服務。中國新城市集團的成員公司杭州正江於二零一零年九月二十五日與餘下眾安集團的成員公司眾安服務簽訂初步物業管理協議（由日期為二零一三年十二月五日的補充物業管理協議所補充）（「物業管理協議」），據此，眾安服務被委派為隱龍灣項目於業主委員會（代表所有業主）及相關物業服務供應商簽訂物業服務合約前提供初步物業管理服務，其中包括保養、清潔、維修、保安及其他配套服務。

根據浙江省物業管理條例，於取得物業發展的預售許可前，物業發展商應委任物業管理服務供應商，以提供初步物業管理服務，並於成立業主委員會（代表所有業主）前，必須符合若干條件（如已出售、已交付及已入住的總建築面積必須達到最低百分比；或首項已出售、已交付及已入住物業必須達若干年期以及已出售、已交付及已入住的總建築面積必須達到最低百分比）。由於尚未符合該等條件，故尚未成立業主委員會（代表所有業主），因此，將需要繼續聘用眾安服務，直至其被另一名由業主委員會（於其成立後）（代表所有業主）所委任的物業服務供應商所取代為止。業主委員會其後將會自行決定及委任適合的服務供應商，為隱龍灣項目提供物業管理服務。除以上中國新城市集團需繼續使用餘下眾安集團的物業管理服務外，中國新城市集團其他所有項目有關的物業管理服務均由中國新城市集團自行提供或由獨立合資格物業管理公司提供。

餘下眾安集團極少部分的物業管理費收入（於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度分別約為人民幣216,000元及人民幣2,400,000元，佔餘下眾安集團於相應年度的總收益分別約0.01%及0.15%）乃源於餘下眾安集團就隱龍灣項目提供的初步物業管理服務。

眾安時代廣場(二期)住宅物業

眾安時代廣場(二期)為眾安時代廣場的商住綜合體一部分，而眾安時代廣場乃中國新城市集團於中國浙江省余姚市的發展項目。眾安時代廣場(二期)估計建築面積約26.1%為時代廣場住宅部分。由於眾安時代廣場(二期)的土地使用權證指明為「城市住宅用地」，時代廣場住宅部分的業權只能於相關房屋所有權證於建築工程竣

董事會函件

工時發出後方可獲得確認。由於眾安時代廣場(二期)的發展截至最後實際可行日期仍處於在建階段，故住宅物業尚未獲得確認，因此於此前不能被分開及轉讓予餘下眾安集團。

時代廣場住宅部分擬作銷售，而該等物業預計將在二零一三年九月開始預售，且根據本公司過往經驗，二零一四年年底前將完成所有銷售。因此，中國新城市集團於建設竣工後(據此該等住宅單位將獲發相關房屋所有權證，並因此能被轉讓)向餘下眾安集團出售時代廣場住宅部分，以供餘下眾安集團向市場轉售有關住宅部份，並不具稅務效益。

截至最後實際可行日期，眾安時代廣場(二期)的住宅部分的預售收入約為人民幣70,800,000元。有關(其中包括)預售所得款項的會計處理，請參閱「時代廣場住宅部份收入淨額的會計處理」一段。

為餘下眾安集團與中國新城市集團之間就時代廣場住宅部分實現清晰的業務劃分(儘管存在上述時代廣場住宅部分的所有權)，余姚時代廣場置業(為時代廣場住宅部分的擁有人及中國新城市集團的成員公司)已與余姚眾安置業(為餘下眾安集團的成員公司)訂立合作協議，據此，余姚眾安置業將獲委任為獨家項目管理人，根據以下主要條款及條件承擔時代廣場住宅部分持續建設及發展的整體管理及監督：

- 余姚眾安置業須全權負責開發及銷售時代廣場住宅部分的管理及監督，並有權取得時代廣場住宅部分產生的經濟收益淨額；
- 於合作協議生效後，余姚眾安置業將承擔有關時代廣場住宅部分開發及銷售的一切成本、開支及稅項，並且須向余姚時代廣場置業賠償及補償余姚時代廣場置業因銷售及預售時代廣場住宅部分以及擔保安排(如下文所述)而招致或蒙受的任何成本、開支、稅項及其他負債；
- 雖然相關土地使用權及(於完成開發後)房屋所有權的合法業權及所有權將繼續由中國新城市集團持有，惟於完成開發後及應餘下眾安集團的要求，中國新城市集團將代表及為餘下眾安集團的利益持有該等業權及所有權，

協助其買家取得所購物業的物業所有權證或(視情況而定)轉讓或協助餘下眾安集團取得任何未出售物業的物業所有權證；

- 余姚眾安置業須負責時代廣場住宅部分的開發、銷售及營銷的管理及監督，而余姚時代廣場置業須以時代廣場住宅部分合法業主身份採取相關必要行動(費用由余姚眾安置業承擔)以促進時代廣場住宅部分的開發、預售及銷售，包括協助余姚眾安置業申請必要的預售批准、與物業買家按余姚眾安置業釐定的售價以及條款及條件訂立預售及／或銷售協議以及協助買家及／或余姚眾安置業取得有關物業的物業所有權證；
- 來自預售及銷售時代廣場住宅部分的所得款項將會存入由銀行所監管的余姚時代廣場置業的銀行賬戶，並用於建設持續項目，惟受有關預售所得款項的相關法定規定所限，及於扣除中國新城市集團或代表中國新城市集團於合作協議生效前就時代廣場住宅部分所招致的一切未償還開發成本及開支以及余姚眾安置業根據合作協議須向中國新城市集團支付之其他款項後，時代廣場住宅部分的銷售所得款項淨額須支付予余姚眾安置業；
- 余姚時代廣場置業以業主身份將就時代廣場住宅部分預售買家的按揭貸款提供以銀行為受益人的擔保。余姚眾安置業將悉數賠償余姚時代廣場置業因該等擔保安排而可能蒙受的一切索償、負債、成本、開支及／或虧損；及
- 合作協議須於整個時代廣場住宅部分的銷售、轉讓及交付予其買家或(視情況而定)余姚眾安置業完成後終止。倘時代廣場住宅部分的任何公寓截至二零一六年六月三十日仍未售出，則余姚時代廣場置業承諾將於該日按賬面成本將該等未售出住宅轉讓予余姚眾安置業，有關成本將通過其他已售出住宅的銷售所得款項予以補償及支付。合作協議下的銷售所得款項淨額將由中國新城市集團於二零一六年六月三十日向余姚眾安置業支付。

根據上述條款及合作協議項下的安排，中國新城市集團只就時代廣場住宅部分的銷售擔任餘下眾安集團的代理。

時代廣場住宅部份收入淨額的會計處理

於合作協議生效後，餘下眾安集團將會獨自為時代廣場住宅部份的持續開發及銷售負責，並將有權獲得時代廣場住宅部份的淨經濟收益，因此中國新城市集團認為時代廣場住宅部份之風險將轉嫁予餘下眾安集團。根據現行的國際財務報告準則（國際財務報告準則第18號收入確認分辨委託人及代理人），中國新城市集團於其資產負債表剔除確認時代廣場住宅部份，同時確認相同金額為應收關聯方款項，而中國新城市集團不會確認任何收益或虧損。中國新城市集團代表餘下眾安集團所收取或將予收取時代廣場住宅部份的預售所得款項，將會於中國新城市集團的資產負債表中被列為應付關聯方款項，而中國新城市集團代表餘下眾安集團所支付或將予支付的成本、開支及稅項（餘下眾安集團將向中國新城市集團退款及償還）將會於中國新城市集團的資產負債表中被列為應收關聯方款項。倘餘下眾安集團於履行預售合約中有主要責任開發、向買家銷售及交付時代廣場住宅部份的物業，銷售時代廣場住宅部份的總收入及成本將不會獲中國新城市集團確認為銷售收入及成本，但會於本公司的綜合財務報表中被確認為本集團銷售的總收入及成本。

就餘下眾安集團的時代廣場住宅部分所產生的銷售開支及開發成本的會計處理而言，有關時代廣場住宅部分的銷售開支將於產生有關銷售開支時在資產負債表內列為應付關聯方款項及於餘下眾安集團的收入表列為銷售開支，而時代廣場住宅部分的開發成本將於有關住宅物業交付予買家及來自住宅物業的銷售所得款項獲確認時在餘下眾安集團的資產負債表內列為應付關聯方款項及於餘下眾安集團的收入表內列為銷售成本。中國新城市集團向餘下眾安集團轉讓的銷售所得款項淨額將於二零一六年六月三十日在餘下眾安集團的資產負債表內獲確認為償付應收關聯方款項淨額。

由於中國新城市集團不能向餘下眾安集團轉讓時代廣場住宅部分，時代廣場住宅部分的法定產權及所有權將保留於中國新城市集團，並將於中國新城市集團名下出售或預售。根據合作協議，中國新城市集團將以服務費方式向余姚眾安置業支付所得款項淨額。

董事認為，儘管存在合作協議，中國新城市集團保留時代廣場住宅部分將不會影響餘下眾安集團與中國新城市集團的業務劃分，原因如下：

- (i) **餘下眾安集團負責開發及銷售，並有權享有經濟收益淨額：**中國新城市集團認為，會計處理及稅務影響並不影響中國新城市集團與餘下眾安集團間的業務劃分。根據合作協議項下的安排，餘下眾安集團將於合作協議生效後全權負責時代廣場住宅部分的持續發展及銷售，並將有權享有時代廣場住宅部分的經濟收益淨額，而中國新城市集團於合作協議生效後將不再從事時代廣場住宅部分的銷售及發展。
- (ii) **非中國新城市集團重點：**眾安時代廣場(二期)為大型商住綜合體項目。時代廣場住宅部分被視為有關商業發展的次要或附加物業，且其住宅單位並非中國新城市集團有關發展項目的主要重點。
- (iii) **不重要：**時代廣場住宅部分僅佔中國新城市集團及餘下眾安集團截至二零一三年十二月三十一日的規劃總建築面積分別約3.7%及2.2%。因此，時代廣場住宅部分對餘下眾安集團及中國新城市集團相對不重要。
- (iv) **不能被轉讓：**鑒於時代廣場住宅部分的住宅單位位於商業綜合體的上蓋，住宅單位的土地使用權於建設完成前無法被分離並轉讓予餘下眾安集團。由於眾安時代廣場(二期)的發展截至最後實際可行日期仍處於在建階段，時代廣場住宅部分無法被分離並轉讓予餘下眾安集團。
- (v) **預售時間不同：**時代廣場住宅部分的預售將於二零一三年九月開始，本公司預計所有住宅單位將於二零一四年年底前售罄。翡翠瓏灣(餘下眾安集團於附近地點的住宅發展項目)小部分高層公寓截至最後實際可行日期尚在建中，翡翠瓏灣的單位目前預計在二零一五年年初開始預售。因此，時代廣場住宅部分與翡翠瓏灣小部分高層公寓的預售時間將不會有任何重疊，而餘下眾安集團與中國新城市集團就此方面的競爭機會微乎其微，且並不如表面般大。

不競爭承諾

為保障中國新城市集團及餘下眾安集團免受任何潛在競爭，預期中國新城市控股股東及與中國新城市將訂立不競爭承諾，據此，各中國新城市控股股東及中國新

董事會函件

城市將(其中包括)不可撤回地及無條件地向彼此承諾,於有關期間(定義見下文)內任何時間:

- (i) 各中國新城市控股股東須促使彼等各自聯繫人(除中國新城市集團外):
- 除除外業務(定義見下文)外,不可直接或間接進行、投資或參與任何將會或可能會與中國新城市集團現正及不時從事的業務構成競爭之業務,包括但不限於不時開發或銷售或投資或管理於中國的商用物業及/或土地開發(「餘下眾安集團限制業務」);
 - 不得招攬中國新城市集團現時或當時員工供彼等或彼等各自的聯繫人(除中國新城市集團外)聘用;
 - 未得到中國新城市同意下,不得使用彼等可能因作為中國新城市控股股東及/或董事所得到的有關中國新城市集團業務的任何資料,用作與餘下眾安集團限制業務競爭;
 - 就彼等或彼各自聯繫人(除中國新城市集團外)承接的有關任何餘下眾安集團限制業務的營銷、銷售及開發的任何建議書,其須於切實可行的情況下盡快通知中國新城市集團及向中國新城市集團就相關建議書提供所有必要資料,並將相關建議書轉介至中國新城市集團及付出所有合理努力以促使向中國新城市控股股東及其各自的聯繫人傳遞建議書的人士直接就建議書與中國新城市集團聯絡;及
 - 於任何情況下均不會進行、投資於或從事彼等或彼等各自聯繫人(除中國新城市集團外)所承接的任何建議書(如上文所述),而不論中國新城市集團是否已決定爭取有關建議書的機會。
- (ii) 中國新城市須促使其各自的聯繫人(除中國新城市控股股東及餘下眾安集團外):
- 除除外業務(定義見下文)外,不可直接或間接進行、投資或參與任何將會或可能會與餘下眾安集團現正及不時從事的業務構成競爭之業

董事會函件

務，包括但不限於不時開發、銷售或投資或管理中國的住宅物業（「中國新城市集團限制業務」）；

- 不得招攬餘下眾安集團現時或當時員工供中國新城市集團或彼等各自的聯繫人（除餘下眾安集團外）聘用；
- 未得到本公司同意下，不得使用中國新城市可能因作為本公司附屬公司及／或董事所得到的有關餘下眾安集團業務的任何資料，用作與中國新城市集團限制業務競爭；
- 就中國新城市集團或其各自聯繫人（除餘下眾安集團外）承接的有關任何中國新城市集團限制業務的營銷、銷售及開發的任何建議書，中國新城市集團於切實可行的情況下盡快通知餘下眾安集團及向餘下眾安集團就相關建議書提供所有必要資料，並將相關建議書轉介至餘下眾安集團並付出所有合理努力以促使向中國新城市集團或其各自的聯繫人傳遞建議書的人士直接就建議書與餘下眾安集團聯絡；及
- 於任何情況下均不會進行、投資於或從事中國新城市集團或其各自的聯繫人（除餘下眾安集團外）所承接的任何建議書（如上文所述），而不論餘下眾安集團是否已決定爭取有關建議書的機會。

就上述目的而言：

(A) 「有關期間」指從上市日期開始並在下列事件發生的最早日期結束的期限：

- 就上市規則而言，相關中國新城市控股股東（單獨或連同其他中國新城市控股股東作為整體）不再為中國新城市控股股東的日期；
- 中國新城市股份不再於聯交所或（如適用）其他證券交易所上市的日期；

(B) 「除外業務」指：

董事會函件

- 餘下眾安集團或中國新城市集團有關任何須遵守下文「共同開發商住混合用途土地物業項目」一段中所載機制的共同發展商住混合用途土地物業項目的土地或物業開發及銷售；
- 為餘下眾安集團或中國新城市集團不時擁有及／或開發的商住混合物業提供物業管理服務，以及由眾安服務根據隱龍灣項目的物業管理協議向中國新城市集團提供物業管理服務；
- 餘下眾安集團將於溫哥華酒店的發展及投資（前提為溫哥華酒店須由中國新城市集團根據開業前管理協議的條款及條件獨家管理），及其向中國新城市集團的銷售以及於土地收購協議項下擬進行的其他交易；
- 餘下眾安集團開發、銷售及／或投資於由餘下眾安集團不時擁有及／或正在開發及／或於日後開發的住宅物業的配套商舖及停車位，前提為與相關住宅物業項目有關的該等商舖的總建築面積不應超過其相關住宅物業項目的規劃總建築面積之10%；
- 中國新城市控股股東及／或其各自的聯繫人（除中國新城市集團外）對中國新城市股份或中國新城市（但並非中國新城市集團任何其他成員公司）的其他證券的直接或間接投資；
- 中國新城市集團於時代廣場住宅部分的現有投資及於合作協議項下擬進行的交易；
- 任何中國新城市控股股東及／或其各自的聯繫人（除中國新城市集團外）對上市公司（除中國新城市集團任何成員公司外）的股份直接或間接投資，而：
 - (i) 有關中國新城市控股股東及／或其聯繫人（除中國新城市集團外）的合計投資不可超過該公司整體已發行股本的5%；及
 - (ii) 有關中國新城市控股股東及／或其聯繫人均不會成為該公司的單一最大股東；及

董事會函件

- (iii) 有關中國新城市控股股東及／或其聯繫人均不會參與該公司及／或其附屬公司的營運及管理。
- 中國新城市集團及／或其聯繫人（中國新城市控股股東及餘下眾安集團除外）於上市公司（除本公司及餘下眾安集團任何其他成員公司外）的股份的任何直接或間接投資，據此：
 - (i) 中國新城市集團及／或其聯繫人（除中國新城市控股股東及餘下眾安集團外）所持有之合計權益不得超過該公司全部已發行股本的5%；及
 - (ii) 概無中國新城市集團及／或其聯繫人的成員公司（除中國新城市控股股東及餘下眾安集團外）將成為該公司的單一最大股東；及
 - (iii) 概無中國新城市集團及／或其聯繫人的成員公司（除中國新城市控股股東及餘下眾安集團外）將參與該公司及／或其附屬公司的經營及管理。

各中國新城市控股股東將根據不競爭承諾，承諾自身並促使其各自聯繫人（中國新城市集團除外），向中國新城市及／或其董事（包括其獨立非執行董事）不時提供所有必要資料，以供其獨立非執行董事就中國新城市控股股東遵守不競爭承諾條款的每年審核。各中國新城市控股股東亦將承諾透過中國新城市年報，每年作出有關遵守不競爭承諾條款的聲明。

共同開發商住混合用途土地物業項目

根據不競爭承諾，本公司及中國新城市一致同意，於上市日期起至下列各項最早發生者期間，(i)本公司及Ideal World不再為中國新城市的控股股東之日；及(ii)中國新城市股份不再於聯交所或（如適用）其他證券交易所上市之日，餘下眾安集團及中國新城市集團各自將於機會出現時就開發商住混合物業發展項目採納以下機制：

- (A) 每當由有關規劃機關指定作商住混合用途用於物業發展項目的土地出現收購及發展機會時（不論該土地（「混合用途土地」）的指定或若干部分有否被指定作商業用途而另一部分作住宅用途），倘本公司的獨立董事委員會決定

考慮開發混合用途土地的物業，則應採用下列機制，而除非中國新城市集團獲餘下眾安集團邀請作為參與發展商（定義見下文）（如下文所述）參與共同開發（定義見下文），否則其將不會積極考慮任何混合用途土地的物業開發；

- (B) 餘下眾安集團僅於以下條件獲達成後，方可進行混合用途土地的物業開發：
- (a) 餘下眾安集團主導該混合用途土地的規劃及發展，而其董事將至少邀請另外一位發展商（「參與發展商」）（須擁有本公司的獨立董事委員會按個別項目基準所訂明有關作為參與發展商的候選人的資格、經驗及其他合資格條件）以共同收購及發展方式參與混合用途土地商業部份的物業開發（「共同開發」）。如並無參與發展商願意參與共同開發，或能就其參與共同開發與餘下眾安集團達成協議，則餘下眾安集團在任何情況下均不會繼續於該混合用途土地進行物業發展；
 - (b) 將規劃及設計共同開發，致使相關土地使用權合約應分別指定土地特定部分或比例作商業用途及住宅用途，並就混合用途土地的相關商業及住宅部分個別發出施工、竣工及預售許可，並特別就混合用途土地特定部分發出「商業」或「住宅」用途（但並非商住混合用途或類似眾安時代廣場（二期）的方式）的土地使用權證。倘相關土地使用權不可分為商業部分及住宅部分，且不可特定就商業或住宅用途發出土地使用權證，則餘下眾安集團於任何情況下不會就有關混合用途土地進行物業發展（如涉及建於商業平台上蓋的住宅綜合體發展）。此舉可確保中國新城市集團及餘下眾安集團就土地所有權而言明確劃分業務，並避免中國新城市集團於相同地塊的住宅發展方面過份依賴餘下眾安集團或第三方發展商，反之亦然；
 - (c) 混合用途土地住宅部分的業權及所有權應屬於餘下眾安集團，而混合用途土地商業部分應屬於參與發展商；

- (d) 獲參與發展商同意的任何共同開發的條款及條件(包括共同開發的名稱、共同開發項下各自的角色、利益及責任、共同開發的設計、投標、建設、完成、營銷、預售及交付安排詳情,以及共同開發的配套設施的建設及開發)須由餘下眾安集團及參與發展商協商,並須經本公司的獨立董事委員會按個別項目批准,並經計及(其中包括)本集團於共同開發的前景、預期回報及風險組合、參與發展商各候選人的經驗及其先前於商業發展物業項目的經驗、各參與發展商就共同開發提供的建議書的條款及條件(例如有關共同開發的任何市場推廣活動的成本分攤)是否屬公平合理及接受任何有關建議書是否符合本公司及其股東之整體利益,惟(1)共同開發須以合作協議形式進行(當中須訂明共同開發各方的相關角色、責任、利益及債務),而非以成立合營公司的形式進行;(2)餘下眾安集團將全權負責混合用途土地住宅部分的建設及開發,並將有權享有來自混合用途土地住宅部分的收入,而參與發展商將全權負責混合用途土地商業部分的建設及開發,並將有權享有來自混合用途土地商業部分的收入;及(3)餘下眾安集團將承擔混合用途土地住宅部分的一切成本、開支及稅項,並將承擔因混合用途土地住宅部分的開發、銷售或投資所招致的任何責任,而參與發展商將承擔混合用途土地商業部分的一切成本、開支及稅項,並將承擔因混合用途土地商業部分的開發、銷售或投資所招致的任何責任;
- (e) 倘中國新城市集團合資格且獲邀作為參與發展商(不論單獨或與其他發展商共同)參與共同開發,本公司管理層必須最少提交多一個與合資格獨立第三方發展商有關共同開發的建議書(不涉及中國新城市集團)及與中國新城市集團有關共同開發的建議書,以供本公司的獨立董事委員會批准,除非本公司的獨立董事委員會合理信納(1)除中國新城市集

董事會函件

團外，本公司管理層未能覓得另一位合資格的獨立第三方發展商以本公司可合理接受的條款及條件作為參與發展商參與共同開發；及(2)本公司管理層必須向本公司獨立董事委員會證明其已就共同開發的建議合作採取合理步驟以接觸合資格的獨立第三方發展商，但未能以本公司可合理接受的條款及條件就共同開發達成協議；及

(C) 倘中國新城市集團符合資格並獲餘下眾安集團邀請參與共同開發，則中國新城市集團只可於下列條件獲達成後進行共同開發：

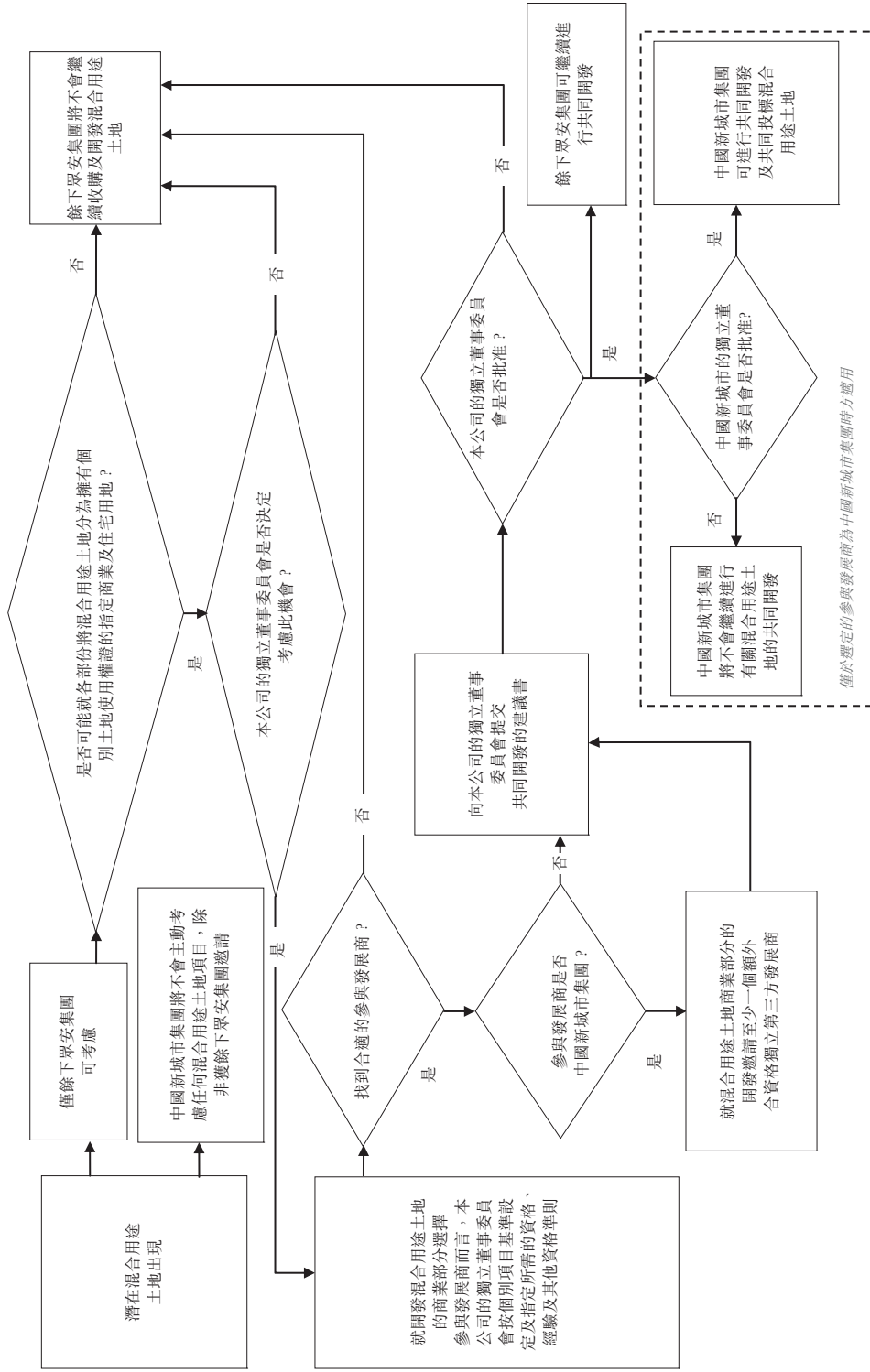
- (a) 中國新城市集團遵守上市規則第14A章的適用規定；
- (b) 中國新城市的獨立董事委員會已批准有關中國新城市集團作為參與發展商參與共同開發的建議，並批准兩個集團按公平原則磋商而達成的條款及條件。為促進審批過程，中國新城市管理層應研究(其中包括)建議開發混合用途土地的商業部分的土地收購成本、建築預算、預期回報及未來前景，並據此進行可行性研究，且提供中國新城市集團的獨立董事委員會可能規定的其他資料。中國新城市的獨立董事委員會經計及(其中包括)中國新城市集團參與共同開發的前景、預期回報及風險狀況、有關建議參與的條款及條件是否屬公平合理及參與共同開發是否符合中國新城市集團及中國新城市股東之整體利益後，審閱及如認為合適可批准有關建議參與事宜；及

(D) 除除外業務及按上述機制作為參與發展商參與共同開發外，中國新城市集團將不會從事任何混合用途土地的物業開發業務。

就上述目的而言：

- (A) 「**商業用途**」指混合用途土地拍賣招標條件中指定該土地的特定部分或一定比例的土地作商業物業發展，土地使用權合同指定該特定部分或比例的土地用於商業用途及特別就商業用途發出土地使用權證；及
- (B) 「**住宅用途**」指混合用途土地拍賣招標條件中指定該土地的特定部分或一定比例的土地作住宅物業發展，土地使用權合同指定該特定部分或比例的土地用於住宅用途及特別就住宅用途發出土地使用權證。

以下圖表顯示餘下眾安集團及(如適用)中國新城市集團有關各共同開發項目各自的相關決策過程：



董事會函件

遵守及執行不競爭承諾的企業管治措施

為妥善管理餘下眾安集團及中國新城市集團之間有關遵守及執行不競爭承諾的任何潛在或實際利益衝突，本公司將採納以下企業管治措施：

- (A) 獨立非執行董事將至少每年一次審核中國新城市集團遵守及執行不競爭承諾條款的情況；
- (B) 本公司將透過本公司的年報或公告，披露獨立非執行董事就遵守及執行不競爭承諾所審核事宜的決定（包括有關開發混合用途土地事宜的決定）；
- (C) 本公司將於本公司年報中的企業管治報告內披露，不競爭承諾的條款如何被遵守及執行；
- (D) 根據章程細則的適用條文，倘任何董事及／或其各自聯繫人於董事會審議的任何有關遵守及執行不競爭承諾的任何事項中擁有重大利益，則其須向董事會披露其利益，以及不可就批准該事項的董事會決議案投票，並不會計入投票的法定人數；
- (E) 有關開發混合用途土地的機制，本公司及中國新城市各自將分別向對方承諾，為上市後結束的每個財政年度，必須指示核數師或獨立財務顧問審核核數師或獨立財務顧問所需的文件，並向董事會確認，已於該財政年度遵守載於上文「共同開發商住混合用途土地物業項目」一段的安排；
- (F) 如上文(E)中提及，本公司及中國新城市各自將分別向對方承諾，其將不時向對方提供所有所需資料，作核數師及／或獨立財務顧問為對方進行年度審核之用；
- (G) 本公司及中國新城市將於年報中的企業管治報告披露任何由其核數師及／或獨立財務顧問於上文(E)中提及的年度審核的任何發現；

- (H) 倘「共同開發商住混合用途土地物業項目」一段中的安排於相關財政年度未獲遵守，而不競爭承諾的豁免因而並不適用，獨立非執行董事應決定就中國新城市對不競爭承諾的任何可能違反事項採取強制執行措施；及
- (I) 任何由餘下眾安集團就共同開發混合用途土地作出的決定(包括但不限於作為參與發展商進行混合用途土地的物業開發及共同開發的條款及條件)將須取得本公司的獨立董事委員會批准。中國新城市亦將向本公司承諾其將向本公司提供獨立董事委員會作出上述決定所需的一切資料。有關決定亦將於本公司年報內公佈。有關進一步詳情，請參閱上文「共同開發商住混合用途土地物業項目」一段所載的機制。

為分割混合用途土地及避免少數股東權益的進一步企業重組

重組將由(其中包括)以下步驟組成，讓餘下眾安集團(i)將其持有的混合用途土地的商業部份重新分配予中國新城市集團；(ii)出售中國新城市集團若干成員公司的少數股東權益；及(iii)收購由中國新城市集團持有的餘下眾安集團成員公司的少數股東權益。

由中國新城市集團收購新慈溪眾安

於二零一三年二月一日，餘下眾安集團的成員公司慈溪物業發展購置一塊於浙江省寧波慈溪慈東濱海區龍山新城的混合用途土地(「寧波慈溪地塊」)。本公司估計寧波慈溪地塊商業部份的規劃總建築面積將約為124,510平方米或約為整個混合用途土地項目的規劃總建築面積25%。寧波慈溪地塊商業部份的特定位置可被清楚指出並與寧波慈溪地塊住宅部份分隔。作為重組一部份，透過成立一間名為新慈溪眾安的新實體，慈溪物業發展已進行分拆並分為兩個個別實體，據此，寧波慈溪地塊商業部份的業權及所有權已轉讓予新慈溪眾安，而於該分拆後新慈溪眾安的全數股權已轉讓予中國新城市集團的成員公司眾安盛隆，而有關轉讓已於二零一四年三月三日生效。於有關轉讓後，新慈溪眾安由眾安盛隆全資擁有，並成為中國新城市的間接非全資附屬公司。寧波慈溪地塊住宅部份的土地使用權證乃由慈溪物業發展保留。

董事會函件

餘下眾安集團出售上海眾安房地產發、恒隆商廈及余姚時代廣場置業各自的少數股東權益

作為重組一部份，餘下眾安集團將出售若干中國新城市集團成員公司的少數股東權益如下：

(a) 上海眾安房地產開發

緊接出售之前，上海眾安房地產開發的51%由眾安盛隆擁有而49%由餘下眾安集團成員公司安徽眾安實業有限公司擁有。

安徽眾安實業有限公司已出售上海眾安房地產開發的49%股權予眾安盛隆。有關出售已於二零一三年十一月二十一日生效。於該出售后，上海眾安房地產開發由眾安盛隆全資擁有，並成為中國新城市的間接非全資附屬公司。

(b) 恒隆商廈

緊接出售之前，恒隆商廈的90%由眾安盛隆擁有而10%由餘下眾安集團成員公司安徽眾安實業有限公司擁有。

安徽眾安實業有限公司已出售恒隆商廈的10%股權予眾安盛隆。有關出售已於二零一三年十一月二十七日生效。於該出售后，恒隆商廈由眾安盛隆全資擁有，並成為中國新城市的間接非全資附屬公司。

(c) 余姚時代廣場置業

緊接出售之前，余姚時代廣場置業的70%由眾安盛隆擁有而30%由餘下眾安集團的成員公司香港匯源擁有。香港匯源已出售余姚時代廣場置業的30%股權予另一中國新城市集團的成員公司匯駿國際，作為(i)匯駿國際向香港匯源轉讓其於杭州駿杰及杭州匯駿各自的100%股權及(ii)香港匯源向匯駿國際支付約為8,490萬美元(相等於約人民幣6.18億元)的現金代價(其為余姚時代廣場置業、杭州駿杰及杭州匯駿之間的註冊資本淨差額)的代價及交換。該出售於二零一四年三月二十一日生效。於該出售后，余姚時代廣場置業的70%由眾安盛隆擁有及由匯駿國際擁有30%，並成為中國新城市集團的間接非全資附屬公司。

由餘下眾安集團收購杭州多瑙河之少數股東權益

緊接收購之前，杭州多瑙河為中國新城市之聯營公司，並由當時為匯駿國際的全資附屬公司及中國新城市集團成員公司的杭州匯駿及杭州駿杰分別擁用17.5%及8.992%，而餘下眾安集團成員公司浙江眾安則擁用73.508%。

香港匯源已如上文所述從匯駿國際收購其杭州駿杰及杭州匯駿100%的股權上述收購已於二零一四年四月二十一日生效。於緊接該項收購後，杭州匯駿及杭州駿杰不再為中國新城市集團的成員公司，而杭州多瑙河亦不再為中國新城市集團的聯營公司。

收購一塊混合用途土地及眾安集團與中國新城市集團之間住宅部份及商業部份的分配安排

於二零一四年三月二十五日，浙江眾安通過浙江拍賣中心組織及舉辦的公開招標拍賣，成功競得朝陽社區佔地（一塊混合用途土地）。朝陽社區佔地面積為46,703平方米（36,162平方米作住宅用途及10,541平方米作商業用途）。朝陽社區佔地被指定作住宅及商業開發，並各有獨立的部份，將建於朝陽社區佔地樓宇總建築面積有約73%被指定作住宅用途，而將建於朝陽社區佔地樓宇總建築面積有約27%被指定作商業用途。

根據有關日期為二零一四年三月二十五日，並由浙江眾安及浙江拍賣中心訂立的土地使用權成交確認書，浙江眾安於二零一四年四月三日與杭州國土局及杭州蕭山政府就收購朝陽社區佔地訂立土地使用權出讓合同，浙江眾安及眾安盛隆（或其各自獲杭州國土局批准的項目公司）就住宅及商業部份中將獲更替的權利及義務，(i)浙江眾安與杭州國土局及杭州蕭山政府就浙江眾安收購朝陽社區佔地住宅部份，訂立住宅土地使用權出讓補充合同，及(ii)眾安盛隆與杭州國土局及杭州蕭山政府就眾安盛隆收購朝陽社區佔地商業部份，訂立商業用地使用權出讓補充合同。

根據住宅土地使用權出讓補充合同及商用土地使用權出讓補充合同項下的安排，餘下眾安集團及中國新城市集團就朝陽社區佔地住宅及商業部份物業開發分別

董事會函件

各自取得及承擔權利及責任，並將分別獲發訂明「住宅」及「商業」用途的土地使用權證。董事相信上述安排已有效地分隔及分配兩個集團於開發混合用途土地住宅及商用部份的權利及責任，並因此對兩個集團之間的業務劃分並無負面影響。

餘下眾安集團及中國新城市集團的董事職位

於建議分拆完成後，本公司及中國新城市集團將有各自獨立運作的董事會。下表載列緊隨建議分拆後中國新城市董事會的董事組成：

姓名	於本公司的職位／職銜	於中國新城市的職位／職銜
施侃成先生 (又名施中安)	執行董事、主席兼首席執行官	非執行董事兼主席
樓一飛先生	執行董事	無
沈條娟女士	執行董事	無
張堅鋼先生	執行董事	無
貝克偉教授	獨立非執行董事	無
陸海林博士	獨立非執行董事	無
張化橋先生	獨立非執行董事	無
金妮女士	無	中國新城市集團執行董事、 副主席兼總裁
李礎先生	無	中國新城市集團 執行董事兼副總裁
唐怡燕女士	無	中國新城市集團 執行董事兼副總裁
吳士元先生	無	獨立非執行董事及副主席
須成發先生	無	獨立非執行董事

董事會函件

姓名	於本公司的職位／職銜	於中國新城市的職位／職銜
嚴振亮先生	無	獨立非執行董事

於為建議分拆而進行的重組完成前，中國新城市執行董事之一金妮女士一直履行本集團副總裁的角色。她負責本集團的策略發展、業務管理以及商業項目及物業的營運。於建議分拆完成後，金女士將不再於餘下眾安集團擔任任何管理層或董事職務。

於建議分拆完成後，本公司及中國新城市將僅有一名重疊的董事，即施侃成先生。於緊接建議分拆前，施先生為本公司執行董事、主席兼首席執行官，並將於建議分拆完成後於本公司留任該等職位。施先生為中國新城市的非執行董事及中國新城市董事會主席，將不會參與中國新城市集團日常業務運作及管理。除以上所披露外，預期於建議分拆後本集團及中國新城市集團的管理團隊將不會有任何重疊。

倘本集團及董事或彼等各自的聯繫人訂立可能引起潛在利益衝突的交易，有利害關係的董事應於本公司相關董事會會議中，放棄就該等交易投票，且不應被計算為法定人數。

彌償保證

預期Ideal World及本公司將就建議分拆訂立以中國新城市集團為受益人的彌償保證契約，以就(其中包括)中國新城市集團的成員公司因於上市日期或之前賺取、應計、收取、訂約或產生的任何收入、利潤、收益、交易、事件、事宜或事項而可能應付的香港遺產稅責任及任何稅項作出彌償保證。

預期根據該彌償保證契約，Ideal World及本公司亦將向中國新城市承諾，其將就中國新城市集團任何成員公司(i)實施重組；及(ii)如上市日期前於中國新城市招股章程所述，中國新城市集團就任何適用中國法律及規定的違規或涉嫌違規而產生或遭受的資產價值損耗或減少或任何損失(包括一切法律費用或暫停營業)、成本、開支、損害賠償或其他負債，在任何時候均會向中國新城市集團提供足額彌償。

包銷協議、禁售限制及借股安排

包銷協議

就建議分拆而言，預期 Ideal World 及本公司將就全球發售與（其中包括）中國新城市及全球發售的包銷商訂立包銷協議。將分別就香港公開發售及國際發售訂立獨立的包銷協議，即香港包銷協議及國際包銷協議。香港包銷協議及國際包銷協議的詳細條款及條件仍有待落實，但董事預期，該等條款及條件會大致與其他可資比較的全球發售及在聯交所主板上市的有關包銷協議的條款及條件一致。

禁售

中國新城市控股股東各自將受上市規則第 10.07 條規限，各自不得並須促使有關註冊持有人不會：

- (a) 自中國新城市招股章程內披露中國新城市控股股東股權所提述的日期起至上市日期起計滿六個月之日止期間（「首六個月期間」），出售或訂立任何協議出售按中國新城市招股章程所述其為實益擁有人的任何中國新城市股份或中國新城市證券或以其他方式就該等股份或證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；及
- (b) 倘於緊隨出售或行使或執行上述購股權、權利、權益或產權負擔後會導致其不再為中國新城市「控股股東」（定義見上市規則），於首六個月期間屆滿之日起計六個月期間（「第二個六個月期間」），出售或訂立任何協議出售上文(a)所述任何中國新城市股份或證券或以其他方式就該等股份或證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔。

預期中國新城市控股股東將與香港包銷協議及國際包銷協議項下的包銷商訂立類似的不出售安排。

借股安排

基於建議分拆的目前架構，預期 Ideal World 將與全球發售的穩定價格經辦人訂立借股協議，據此，穩定價格經辦人或其代理可向 Ideal World 借入最多相等於全

球發售初步可供認購中國新城市股份數目之15%，以補足就國際發售超額配發之股份。穩定價格經辦人或其代理將不會就借股安排向Ideal World支付任何款項。

建議分拆的財務影響

於建議分拆完成後，中國新城市集團成員公司將繼續為本公司的非全資附屬公司。因此，中國新城市集團的經營業績將併入本公司的財務報表。

以下乃基於建議分拆的目前架構（即中國新城市將根據全球發售提呈發售經擴大已發行中國新城市股份約26.9%）（假設超額配股權未獲行使並僅供說明之用）而作出有關建議分拆對本集團財務影響的估計。

資產淨值

本集團於二零一三年十二月三十一日的經審核合併資產淨值（扣除非控股權益）約為人民幣5,887,000,000元。中國新城市集團於二零一三年十二月三十一日的未經審核合併資產淨值（經扣除非控股權益）約為人民幣2,326,400,000元。

根據(i)發售股份數目，(ii)現時全球發售的建議架構，及(iii)中國新城市集團於二零一三年十二月三十一日的未經審核合併資產淨值，中國新城市的估計最低市值將約為7,126,000,000港元（假設超額配股權未獲行使）。董事會預期本集團的綜合資產淨值將因中國新城市股份以高於其應佔合併資產淨值之發行價發行而有所增加（「資產淨值增加」），增加額約為人民幣823,600,000元，而本集團的綜合現金結餘將按全球發售的所得款項淨額而有所增加。依照香港財務報告準則，資產淨值增加（構成不會導致失去控制權的母公司於附屬公司擁有權益的變動）會在權益入賬。因此，由於中國新城市將於緊接建議分拆及全球發售完成後，繼續為本公司的間接非全資附屬公司，本公司根據全球發售視作出售中國新城市的權益將無所得的盈利或虧損以於本公司的綜合收益表中確認。

盈利

建議分拆對本集團未來盈利的影響視乎（其中包括）全球發售籌集的所得款項所產生的回報，以及中國新城市集團業務營運的增長。

董事會函件

根據本集團截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年之經審核綜合財務報表，本集團的經審核除稅前綜合純利分別約為人民幣696,800,000元及人民幣824,200,000元。就截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年，本集團的經審核除稅後綜合純利分別約為人民幣390,100,000元及人民幣458,000,000元。

根據中國新城市集團截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年的未經審核合併財務報表，中國新城市集團未經審核除稅前合併純利分別約為人民幣115,200,000元及人民幣608,000,000元。截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年，中國新城市集團未經審核除稅後合併純利分別約為人民幣86,500,000元及人民幣395,800,000元。

於建議分拆完成後，由於本公司於中國新城市的權益將由100%減少至約73.1%（倘超額配股權未獲行使）及中國新城市將被視為本公司間接非全資的附屬公司，中國新城市集團對本集團的盈利貢獻預期將有所減少。因此，中國新城市集團的財務業績將於本集團賬目中綜合入賬，而本集團的非控股權益預期會有所增加。

物業估值對帳

獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司已於二零一四年二月二十八日就中國新城市集團的物業權益估值。與該等物業權益有關的信函全文、估值概要及估值證書載於本通函附錄二。

董事會函件

下表呈列本集團於二零一三年十二月三十一日的物業權益帳面淨值及中國新城市集團於二零一四年二月二十八日的物業權益估值的對帳：

人民幣千元

本集團物業權益於二零一三年十二月三十一日的賬面淨值	
—物業(物業及設備項下)	202,133
—投資物業	2,501,000
—在建物業	7,508,457
—持作銷售已竣工物業	4,386,355
—合營公司擁有物業的應佔權益	462,448
—分類為持作出售的投資物業	31,000
	<u>15,091,393</u>
加：二零一四年一月一日至二零一四年二月二十八日期間 本集團的增加	464,364
減：二零一四年一月一日至二零一四年二月二十八日期間 本集團的折舊	(1,734)
減：二零一四年一月一日至二零一四年二月二十八日期間 本集團出售持作銷售投資物業	—
二零一四年一月一日至二零一四年二月二十八日期間 合營公司擁有物業的應佔權益增加	33,935
	<u>15,587,958</u>
本集團物業權益於二零一四年二月二十八日的賬面淨值	15,587,958
減：不包括於本通函附錄二物業估值報告的物業	(8,489,348)
中國新城市集團物業權益於二零一四年二月二十八日的賬面淨值	7,098,610
估值盈餘淨額	<u>9,765,190</u>
本通函附錄二物業估值報告所載中國新城市集團於 二零一四年二月二十八日物業權益的估值	<u>16,863,800</u>

建議分拆的理由及好處

董事會認為，建議分拆符合本公司及中國新城市以及彼等各自股東的整體利益，原因如下：

- (a) 為該兩個集團建立純粹業務，讓投資者更專注：中國新城市在聯交所主板建議分拆及獨立上市將為中國新城市集團及餘下眾安集團建立更明確的業務重心，因中國新城市集團將成為中國純商用物業發展商及餘下眾安集

團將成為中國純住宅物業發展商，從而進一步提升品牌知名度，讓投資者及公眾人士投資於各集團時有更高的專注度。有關用作商住混合用途的土地，中國新城市集團與餘下眾安集團在不影響各自於不競爭承諾的責任的情況下，可分別個別地為發展項目中的相應商業及住宅部份投標，或（於不可行時）中國新城市集團不會為土地投標（除非中國新城市集團已根據本通函「共同開發商住混合用途土地物業項目」一段所述的機制獲餘下眾安集團邀請參與共同開發（作為參與發展商）及與其協定條款及條件則另作別論），於有關情況下，中國新城市集團與餘下眾安集團將共同為土地投標，但兩個集團須根據兩個集團協議合作的相關條款及條件個別地擁有及開發各自的土地部分（須遵守上市規章第14A章規定及中國政府機關的相關批准）；

- (b) **為投資者及公眾人士投資提供更佳透明度：**建議分拆將增加中國新城市集團營運及財務之透明度，並使投資者、市場及評級機構更清楚中國新城市集團的業務及財務狀況；
- (c) **管理層目標更清晰及專注：**建議分拆將使中國新城市集團及餘下眾安集團之管理層有效分配資源及專注彼等各自的業務，從而加強決策過程及彼等對市場變化的反應；
- (d) **進入資本市場的機會更多及增加財務靈活性：**建議分拆將使中國新城市及本公司於債務及權益資本市場能夠擁有獨立的融資平台，進而將為兩個集團提高融資靈活性；
- (e) **持續受益：**儘管建議分拆建立擁有不同增長路徑、業務策略及風險規劃的兩個集團公司，但分拆將給投資者帶來機會參與餘下眾安集團及中國新城市集團的未來發展，因緊接建議與分拆及全球發售後中國新城市將繼續為本公司間接非全資附屬公司；及
- (f) **為股東創造更多價值：**透過識別及確立各該等業務的公允價值，預期建議分拆將為本公司及中國新城市股東提升回報。

董事會函件

董事(包括全體獨立董事委員會)認為,建議分拆及其項下擬進行之交易將符合本公司及股東之整體利益。

建議分拆之條件

建議分拆須待(其中包括)以下各項達成後,方告生效:

- (1) 股東於股東特別大會上以投票表決方式通過普通決議案批准落實建議分拆;
- (2) 聯交所上市委員會批准根據全球發售(包括根據超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份)及資本化發行已發行及將予發行的中國新城市股份上市及買賣;及
- (3) Ideal World、本公司、中國新城市及獨家全球協調人均同意全球發售的條款及架構。

倘上述任何及其他適用條件於指定時間及日期前尚未達成或獲豁免(如適用),或倘董事會決定不進行建議分拆及全球發售,則建議分拆將不會進行,並將即時知會聯交所,而本公司將於切實可行情況下盡快刊發公告。

全球發售所得款項淨額的建議用途

中國新城市董事估計發行新中國新城市股份的所得款項淨額(扣除中國新城市應付有關全球發售的包銷費用及估計開支後)將約為2,004,500,000港元(即來自全球發售的預期所得款項淨額的中位數,可根據全球發售的條款予以最後釐定)。中國新城市的董事現時打算將此等所得款項淨額作下列用途:

- (1) 約70.0%將會用作撥資開發中國新城市集團的國際辦公中心項目,包括:
 - 約20.0%將用作撥資興建及開發中國新城市集團之國際辦公中心A3項目;
 - 約50.0%將用作撥資興建及開發中國新城市集團之國際辦公中心A1及A2項目;
- (2) 約20.0%將用作撥資興建及開發中國新城市集團之其他項目;及

(3) 約 10.0% 將用作營運資金及其他一般公司用途。

如全球發售的所得款項淨額多於或少於預期，中國新城市將按比例調整分配予上述用途的所得款項淨額。

倘超額配股權獲悉數行使，中國新城市將會收取額外所得款項。中國新城市將於扣除其應付的包銷費用及估計開支後按比例應用額外所得款項作以上用途。

如來自全球發售的所得款項淨額並未立即用於上述用途，中國新城市將於計息銀行賬戶存入所得款項淨額。

上述全球發售所得款項淨額的擬定用途僅供指示之用，並可予變動。有關應用全球發售所得款項淨額的資料將載於中國新城市招股章程。

優先發售的建議條款

待上市委員會批准在建議分拆現行架構下根據全球發售及資本化發行已發行及將予發行的中國新城市股份上市及買賣後，預期合資格股東將獲邀申請優先發售中最多合共 47,352,700 股預留股份，相當於根據全球發售初步可供發售的發售股份約 10.1% 及緊隨全球發售及資本化發行（假設超額配股權尚未行使）完成後已發行的中國新城市股份總額約 2.7%，並相當於全球發售初步可供發售的發售股份約 8.8% 及緊隨全球發售及資本化發行（假設超額配股權獲悉數行使）完成後已發行中國新城市股份總數約 2.6%，為於記錄日期下午四時三十分合資格股東每持有 1,000 股完整倍數股份獲保證配發 20 股預留股份，惟於記錄日期下午四時三十分持有少於 1,000 股股份的任何合資格股東將無權申請任何預留股份。

董事認為，將提呈為預留股份供合資格股東認購之發售股份比例較高，與其他類似分拆上市案例相若。董事亦認為，已根據第 15 項應用指引第 3(f) 段妥善兼顧本公司現有股東的權益以及將就優先發售分配的發售股份比例。各合資格股東的最終保證配額將取決於合資格股東於記錄日期下午四時三十分所持有的股份數目。本公司將於記錄日期或之後刊發公告確定合資格股東獲發預留股份之數目。

董事會函件

於記錄日期下午四時三十分名列本公司的香港股東名冊分冊及其於有關名冊所示地址位於非合資格地區的任何海外股東，將無權申請優先發售的預留股份。

於最後實際可行日期，根據本公司的股份過戶登記處，本公司有一名有中國地址的海外股東。依照上市規則的第13.36(2)條，本公司已就中國適用之證券法下的法例限制作出查詢。經考慮情況後，董事會認為無需於優先發售中排除該海外股東或董事會認為有需要或適宜限制於中國的海外股東接納該海外股東於優先發售項下之預留股份保證配額的能力（如該海外股東於記錄日期下午四時三十分繼續為股東），此乃由於中國相關機構要求中國新城市招股章程的存檔及／或批准及／或遵守中國相關當地或監管要求所需的額外步驟所需的時間及成本。如有需要，本公司將為任何於記錄日期下午四時三十分名列本公司股東名冊分冊的海外股東，進一步查詢有關其他相關地區適用之證券法例的法例限制，並將基於相關地區法律下的法例限制或該地區相關監管機構或證券交易所之要求，考慮是否必要或恰當於優先發售排除任何海外股東。非合資格股東將無權於優先發售申請任何預留股份。

任何作為代名人、受託人或以任何其他身份的登記持有人持有股份的合資格股東，所獲待遇將不會有別於任何其他登記持有人。股份以代名人、受託人或以任何其他身分的登記持有人登記的任何股份實益擁有人須與有關代名人、受託人或登記持有人就保證配額作出安排。任何有關人士可考慮其是否有意於記錄日期前安排以實益擁有人之名義登記相關股份。

合資格股東務請注意，申請優先發售項下預留股份的任何決定應僅根據中國新城市招股章程所提供的資料。

保證配額提呈的中國新城市股份可能不是一手完整買賣單位1,000股中國新城市股份的倍數。中國新城市股份的碎股可能以其現行市價或低於其現行市價買賣。

藍色申請表格將連同中國新城市招股章程的副本一併寄交各合資格股東。將中國新城市招股章程及／或藍色申請表格分派至香港以外的任何司法權區可能受法律所限制。持有中國新城市招股章程及／或藍色申請表格的人士（包括但不限於代理、託管人、代名人及受託人）須得悉及注意任何有關限制。無法遵守有關限制可能構成違反任何有關司法權區的證券法。

董事會函件

合資格股東將可根據優先發售申請數目可相等於、少於或多於保證配額的預留股份。認購等於或少於合資格股東保證配額數目之預留股份之有效申請將獲全數接納，惟須受中國新城市招股章程及／或藍色申請表格所載的條款及條件所限。倘申請的預留股份數目超過合資格股東的保證配額，其保證配額將獲悉數配發，但有關申請超額部分則僅在其他合資格股東放棄接納彼等之部分或全部保證配額而使預留股份有足夠剩餘及將符合根據上市規則第 8.08(1) 條最低公眾持股量要求之情況下獲接納。倘申請的預留股份數目少於或多於合資格股東的保證配額，建議申請人按藍色申請表格背頁所載之倍數及應繳股款一覽表（其中載有申請一手預留股份買賣單位各完整倍數之應繳股款）申請其中一個買賣單位之完整倍數；倘申請人並無按該建議申請少於或多於保證配額的預留股份，彼等必須按照藍色申請表格背頁所載之倍數及應繳股款一覽表所載之公式計算申請預留股份數目之正確應付股款。未附上正確金額申請股款的任何申請將被視為全部無效，而該申請人將不會獲配發任何預留股份。獨家全球協調人（代表包銷商）會將任何未獲合資格股東接納的保證配額分配至國際發售。

於最後實際可行日期，全好（施先生全資擁有之公司）為持有約 68.8% 已發行股份的主要股東。假設直至記錄日期本公司之股權將不會有任何變動，合資格股東包括全好，而全好為中國新城市非執行董事施先生全資擁有之公司。上市規則附錄六第 5(2) 段規定，除非符合上市規則第 10.03 及 10.04 條所載條件，否則有關規則限制向上市申請人董事或現有股東或彼等的聯繫人分配股份（不論是否以彼等本身的名義或透過代名人），倘並無取得聯交所的書面同意，身為合資格股東的中國新城市董事及／或其聯繫人不得參與優先發售。上市規則第 10.03 條規定，如上市申請人的董事及彼等的聯繫人並無獲優先提呈證券及於證券分配中並無獲提供優先待遇，則彼等僅可認購申請或購買新申請人本身或由代表進行銷售而尋求上市的證券。根據優先發售向全好提呈的預留股份將優先提呈發售，因此未能符合上市規則第 10.03(1) 條所載條件。中國新城市已向聯交所申請而聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則第 10.03 條，儘管上市規則附錄六第 5(2) 段及上市規則第 10.03 條另有規定，聯交所同意批准全好參與優先發售。

董事會函件

根據上述聯交所授出的豁免及同意書，除非有關董事或首席執行官或彼等各自之聯繫人為合資格股東，否則預留股份將不會給予股份現有實益擁有人、中國新城市之董事或首席執行官或彼等各自之聯繫人或中國新城市任何其他關連人士或緊隨全球發售完成後將會成為中國新城市的關連人士之人士。

除透過藍色申請表格申請預留股份外，合資格股東將有權以白色或黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示或利用網上白表服務向網上白表服務供應商發出電子認購指示就香港發售股份提交一次申請。合資格股東將不會就根據香港公開發售以白色或黃色申請表格或向香港結算發出電子認購指示或透過網上白表服務供應商申請香港發售股份，而獲得任何優先配額或優先分配。

合資格股東之保證配額不得轉讓且未繳股款配額不會於聯交所買賣。根據優先發售提呈之預留股份將自國際發售股份提呈。

建議分拆受市場條件所限

董事謹此強調，即使建議分拆獲股東於股東特別大會以普通決議案通過及其他未達成條件已告達成，董事會就是否進行建議分拆的最終決定取決於市況及定價。倘董事會認為新城市股份根據全球發售(取決於市況)取得之價格致使按照該等條款進行建議分拆符合本公司及股東之整體利益，則董事會方會進行建議分拆。

除非進行建議分拆，否則優先發售將不會進行。

上市規則之涵義

根據建議分拆之現有架構且不計及任何根據超額配股權獲行使而發行之中國新城市股份，本公司於中國新城市之權益將於緊隨落實建議分拆後由100%減至約73.1%，如超額配股權獲悉數行使，將會進一步減至約70.2%。根據上市規則第14.29條，建議分拆將構成視作出售本公司於中國新城市之股權，由於根據上市規定第14.07條計算之其中一項適用百分比率超過25%但預期少於75%，建議分拆(倘進行)根據上市規則第14章構成本公司的主要交易。因此，建議分拆須遵守上市規則第14章的公告及股東批准規定。根據上市規則第15項應用指引，建議分拆亦須取得股東批准。

股東特別大會

本公司須召開股東特別大會，供股東考慮及酌情批准(其中包括)建議分拆。

由於並無股東於建議分拆擁有有別於其他股東之重大權益，因此全體股東均有權於股東特別大會上就批准建議分拆之普通決議案投票。

本公司謹訂於二零一四年五月三十日(星期五)上午九時三十分假座中國浙江省杭州市蕭山區山陰路688號杭州眾安假日酒店四樓四號會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第184至185頁。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請盡快按隨附代表委任表格印列之指示填妥表格，並連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權文件副本，於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

暫停辦理股份過戶登記手續

誠如本公司於二零一四年五月十四日之公告所載，為確定股東出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一四年五月二十九日(星期四)至二零一四年五月三十日(星期五)(包括首尾兩天)，暫停辦理股份過戶登記手續。於暫停辦理股份過戶登記手續期間將不會進行任何股份轉讓。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須最遲於二零一四年五月二十八日(星期三)的下午四時三十分前送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司。

待股東於股東特別大會上批准建議分拆，為確定合資格股東之優先發售配額，本公司將於二零一四年六月六日(星期五)至二零一四年六月十日(星期二)(包括首尾兩天)或董事會可能決定及公佈之其他日期，暫停辦理股份過戶登記手續。於此暫停辦理股份過戶登記手續期間，將不會進行任何股份轉讓。為符合資格享有優先發售配額，所有過戶文件連同相關股票須最遲於二零一四年六月五日(星期四)或董事會可能決定及公佈之較後日期的下午四時三十分前交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司。按優先發售連權基準買賣股份之最後日期預期為二零一四年六月三日(星期二)。

以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，除該條另有指明外，股東於股東大會上必須以投票方式表決。因此，本通函所載股東特別大會通告所列普通決議案將以投票方式表

決。股東特別大會主席將於股東特別大會開始時解釋進行投票之詳細程序。股東特別大會結束後，表決結果將刊載於聯交所及本公司各自之網站。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會乃由全體獨立非執行董事組成，分別為貝克偉教授、陸海林博士及張化橋先生，目的為經考慮獨立財務顧問的推薦意見後，向股東就建議分拆是否公平合理及是否符合本公司及股東的整體利益向股東提供意見，並向股東就應如何就將提呈以批准建議分拆之普通決議案投票提供意見。

時富融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就建議分拆是否公平合理及是否符合本公司及股東的整體利益向獨立董事委員會及股東提供意見，並向股東就於股東特別大會上應如何就建議分拆投票提供意見。

推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，建議分拆對股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。因此，建議股東投票贊成股東特別大會通告所載批准建議分拆的普通決議案。

敬請閣下垂注(i)載於本通函第69至70頁的獨立董事委員會函件，內容載有獨立董事委員會就建議分拆向股東提供的推薦意見；及(ii)載於本通函第71至110頁的致獨立董事委員會及股東的獨立財務顧問函件，內容載有獨立財務顧問就此方面向獨立董事委員會及股東提供的意見。

獨立董事委員會經計及獨立財務顧問意見，認為建議分拆之條款對股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。因此，獨立董事委員會建議股東投票贊成股東特別大會通告所載批准建議分拆的普通決議案。

一般資料

董事會預期載有(其中包括)優先發售詳情(包括分配基準)的中國新城市招股章程將適時寄發予合資格股東。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，全球發售的中國新城市股份建議認購人(及彼等各自的最終實益擁有人)為獨立第三方，惟：

董事會函件

- (a) 所有合資格股東(包括身為合資格股東的本公司關連人士)將有權參與優先發售；及
- (b) 儘管有上市規則附錄六第5(2)段之規定及上市規則第10.03條之規定，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第10.03條規定及其同意，並已獲聯交所授予，允許中國新城市非執行董事施先生之聯繫人全好(其為股東)認購優先發售之中國新城市股份。

額外資料

本通函正派發予股東。本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。本通函或當中所載任何內容並非任何形式之合約或承諾的依據。

謹請股東留意，本公司可能無法根據上文所載條款甚至未必會進行建議分拆。董事會謹此特別聲明，建議分拆的具體條款及時間需獲同意及批准，包括股東通過普通決議案批准。本公司已向聯交所申請批准中國新城市股份於聯交所主板上市及買賣，惟未必會取得有關同意及批准。由於建議分拆會否進行及何時進行(倘進行)尚未確定，因此股東於買賣本公司證券時務請審慎行事。決定申請全球發售項下的中國新城市股份時，請僅倚賴中國新城市招股章程所提供的資料。建議分拆如有任何重大發展及／或本通函所載資料出現重大變動，則本公司將適時另行刊發公告。如有疑問，股東及有意買賣本公司證券的其他人士及潛在投資者須諮詢彼等的專業顧問。

謹請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
眾安房產有限公司
主席
施侃成

二零一四年五月十四日



众安房产
ZHONG AN REAL ESTATE

ZHONG AN REAL ESTATE LIMITED

眾安房產有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：672)

敬啟者：

主要交易

**有關建議分拆中國新城市商業發展有限公司
及於香港聯合交易所有限公司主板獨立上市
的視作出售附屬公司股權**

吾等謹此提述本公司向其股東發出日期為二零一四年五月十四日之通函(「通函」)，本函件為通函其中部分。除非文義另有所指，本函件所使用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等理解建議分拆將被視作本公司出售於中國新城市的股權，並對本公司而言將構成一項主要交易(定義見上市規則)。根據上市規則第十四章及第15項應用指引須獲得股東批准。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，就建議分拆對股東而言是否公平合理及是否符合本公司及股東的整體利益向股東提供意見。時富融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就此向吾等及股東提供意見，故敬請閣下垂注載於通函第71至110頁的獨立財務顧問意見。敬請閣下亦垂注載於通函第17至68頁的董事會函件，內容載有建議分拆的詳情。

經考慮(其中包括)獨立財務顧問所考慮的因素和理由以及其意見和推薦意見後，吾等認為建議分拆對股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准建議分拆的普通決議案。

此 致

列位股東 台照

代表獨立董事委員會

獨立非執行董事

貝克偉教授 陸海林博士 張化橋先生

謹啟

二零一四年五月十四日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問時富融資有限公司就建議分拆致獨立董事委員會及股東的意見函件全文，以供載入本通函。



時富融資有限公司
香港
皇后大道中181號
新紀元廣場
低座21樓

敬啟者：

主要交易

有關建議分拆中國新城市商業發展有限公司 及於香港聯合交易所有限公司主板獨立上市 的視作出售附屬公司股權

緒言

茲提述吾等已獲委聘為獨立財務顧問，就建議分拆向獨立董事委員會及股東提供意見，有關詳情載於 貴公司致股東日期為二零一四年五月十四日之通函（「**通函**」）所載董事會函件（「**董事會函件**」）內，而本函件為通函之一部分。除另有指明外，本函件所使用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

建議分拆預期以全球發售（將會包括香港公開發售、國際發售及優先發售）及中國新城市股份於聯交所主板獨立上市的形式實行。根據上市規則第14.29條，建議分拆（倘進行）將構成視作出售 貴公司於中國新城市之股本權益，且由於根據上市規則第14.07條計算之其中一項適用百分比率超過25%但預期少於75%，可能根據上市規則第14章構成 貴公司之主要交易。因此，建議分拆須遵守上市規則第14章的公告及股東批准規定。根據上市規則第15項應用指引，建議分拆亦須取得股東批准。

根據建議分拆之現有建議架構，預計合資格股東將獲邀參與優先發售以認購預留股份。謹請留意，在吾等的職權範圍內無須就是否參與優先發售向合資格股東提供意見，因此，建議合資格股東諮詢各自專業顧問並參考適時發佈的通函及中國新

獨立財務顧問函件

城市招股章程所載資料。吾等並無考慮建議分拆(包括優先發售)對股東的稅務影響，乃因該影響因人而異。須就證券交易繳納海外稅項的股東應考慮各自涉及建議分拆的稅務情況，如有疑問，應諮詢其本身的專業顧問。

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成，包括貝克偉教授、陸海林博士及張化橋先生)已告成立，以就建議分拆是否公平合理及是否符合 貴公司及股東的整體利益而向股東提供意見。就此而言，吾等獲委任為獨立財務顧問就此向獨立董事委員會及股東提供獨立意見。

意見基礎

於達致吾等有關建議分拆之意見及推薦建議時，吾等依賴 貴公司及／或董事及／或 貴集團(包括中國新城市集團及餘下眾安集團)管理層所提供的資料、事實及聲明以及所表述的意見。吾等亦依賴通函所載或引述的資料、事實及聲明，並已假設獲提供的資料、事實及聲明以及向吾等所表述的意見於作出時在所有重要方面乃真實、準確及完整，並於截至最後實際可行日期將仍屬真實、準確及完整。吾等亦假設 貴公司及／或董事及／或 貴集團(包括中國新城市集團及餘下眾安集團)管理層於通函作出的一切看法及意見陳述乃經審慎查詢後方始合理作出，而 貴公司及／或董事及／或 貴集團(包括中國新城市集團及餘下眾安集團)管理層所作出的預期及意向將會達成或履行(視乎情況而定)。吾等亦尋求並獲得 貴公司確認所提供的資料及所表述的意見中並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等所獲得的資料足夠吾等達致本函件所載意見及推薦建議，而吾等並無理由相信有遺漏或隱瞞任何重要資料，亦無理由懷疑吾等獲提供的資料的真實性或準確性。然而，吾等並無對 貴集團(包括中國新城市集團及餘下眾安集團)的業務及事務現況進行任何獨立調查，亦無對 貴公司及／或董事及／或 貴集團(包括中國新城市集團及餘下眾安集團)管理層提供的資料進行任何獨立核證。

誠如通函「附錄三—一般資料—1. 責任聲明」一節所載，董事遵照上市規則提供有關 貴公司的資料詳情並就通函承擔共同及個別全部責任。董事經作出一切合理

查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均準確完備且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事實致使本函件或通函所載任何聲明有所誤導。

本函件僅就獨立董事委員會及股東考慮建議分拆而刊發作參考之用。除載入通函及就通函「附錄三 – 一般資料 – 7. 備查文件」一節所載作備查用途外，未經吾等事先書面同意，不應引述或提述本函件全部或部分內容，亦不應將本函件用作任何其他用途。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關建議分拆的意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團及中國新城市集團之業務

貴集團之業務

貴集團主要從事四個主要業務範圍，即(i)物業發展；(ii)物業租賃；(iii)酒店營運；及(iv)物業管理。於建議分拆前，其物業發展組合包括中國住宅及商用物業。於建議分拆完成後，貴公司將透過中國新城市集團經營商用物業發展及投資業務，主要重點為中國長江三角洲地區，而餘下眾安集團將成為中國純住宅物業開發商。

中國新城市集團之業務

中國新城市為商用物業開發商、業主及營運商，專門於中國長江三角洲地區的二線城市的副城市中心開發商業綜合體。中國新城市集團的業務包括三大範疇，即(i)物業銷售，即主要開發商用物業作出售用途，包括辦公室、零售單位及服務式住宅；(ii)物業租賃及物業管理，即開發、租賃及管理商用物業，主要集中於商業綜合體；及(iii)酒店營運，即投資及經營酒店。中國新城市集團於二零一四年二月二十八日的物業發展項目組合包括：(a)八個已竣工項目；(b)五個開發中項目；(c)兩個持作未來開發項目；(d)兩個已訂約將予收購項目(誠如董事會函件所述，中國新城市集團已根據其整體策略及業務發展計劃與相關政府機關簽訂列出有關佔地的一般發展條件的諒解備忘錄，但並無保證中國新城

市集團會獲出讓有關土地)；及(e)兩幢已竣工樓宇的單位。誠如董事會函件所述，將來中國新城市集團(1)亦將透過與中國當地政府機構訂立合作協議，擴展至中國各縣鎮的土地發展業務，其中包括佔地總體規劃、徵用土地、拆遷及安置、公共設施及設備建設；及(2)亦可能擴展至其他與縣鎮城鎮化相關的業務及服務，其中包括農業現代化、農產品供應及提供養老管理服務(上文(1)及(2)所述的所有業務均稱為「擴展業務」)。

2. 建議分拆的理由及好處

經董事會告知，預計建議分拆將為 貴公司、中國新城市及其各自股東整體帶來下列好處，與董事會函件所載建議分拆的理由及好處一致：

- (a) 董事會認為，建議分拆將讓投資者更專注於餘下眾安集團及中國新城市集團。於建議分拆及中國新城市於聯交所主板獨立上市完成後，餘下眾安集團將成為中國純住宅物業開發商，而中國新城市集團將成為中國純商用物業開發商(中國新城市集團亦計劃於日後涉足擴展業務)。預計該兩個集團的業務重心將更明確，從而進一步提升各自的品牌知名度，讓投資者及公眾人士在投資於各集團上有更集中的專注度；
- (b) 預期建議分拆將提升中國新城市集團營運及財務之透明度(因中國新城市將成為主板上市公司及其後將就中國新城市集團的業務遵守上市規則有關(其中包括)申報、公佈及／或股東批准的規定)，並使投資者、市場及評級機構更清楚餘下眾安集團及中國新城市集團的業務及財務狀況；
- (c) 預期建議分拆使該中國新城市集團及餘下眾安集團各自之管理層目標更清晰及專注。於建議分拆完成後，餘下眾安集團及中國新城市集團之業務各有側重，彼等各自之管理層將有能力有效分配資源及專注其各自業務，從而加強決策過程及其各自對市場變化的反應能力；

- (d) 中國新城市獨立上市將於股權及債券資本市場上為餘下眾安集團及中國新城市集團提供獨立融資平台，為兩個集團就各自業務發展及營運提高融資靈活性；
- (e) 建議分拆完成後，中國新城市將繼續為 貴公司的間接非全資附屬公司。因此，彼等除參與餘下眾安集團未來發展外， 貴公司及股東(因中國新城市將繼續為 貴公司的間接非全資附屬公司，故可透過彼等各自於 貴公司的投資)將透過 貴集團合併中國新城市集團的財務業績繼續受惠於中國新城市集團開發的潛在上行價值；及
- (f) 預計建議分拆將為 貴公司及中國新城市之股東創造更多價值。於建議分拆完成後， 貴集團將擁有核心業務重點各異的兩個上市工具，董事會預計餘下眾安集團及中國新城市集團各自業務的公允價值透過建議分拆得以更好地確認及確立。

經考慮於建議分拆完成後預期為 貴集團及中國新城市集團帶來的上述裨益後，吾等同意董事的意見，認為建議分拆將符合 貴公司及股東的整體利益。

3. 將籌集之資金及全球發售所得款項淨額的建議用途

建議分拆的最後架構(其中包括全球發售規模及發售價範圍)尚未釐定，並將由董事會及中國新城市董事會釐定。吾等已獲董事確認，相關決定乃經參考(其中包括)潛在機構投資者、專業投資者及其他投資者於全球發售詢價過程中的踴躍程度而定。

董事會函件載列中國新城市的估計最低市值為約7,126,000,000港元(「中國新城市估計市值」)，乃根據於二零一三年十二月三十一日之中國新城市集團之未經審核合併資產淨值(中國新城市集團於二零一三年十二月三十一日之未經審核合併資產淨值經扣除非控股權益後約為人民幣2,326,400,000元)、目前全球發售的建議架構，以及發售股份數目而估計(未計及行使超額配股權後或會予以發行的任何中國新城市股份)。董事會函件亦載有，中國新城市董事目前預期全球發售的估計所得款項淨額將約為2,004,500,000港元(即來自全球發售的預期所得款項淨額的中位數，可根據全球發售的條款予以最後釐定)，該筆款項將按中國新城市董事目前的意圖應用如下：

獨立財務顧問函件

- (1) 約 70.0% 將會用作撥資開發中國新城市集團的國際辦公中心項目，包括：
 - 約 20.0% 將用作撥資興建及開發中國新城市集團之國際辦公中心 A3 項目；
 - 約 50.0% 將用作撥資興建及開發中國新城市集團之國際辦公中心 A1 及 A2 項目；
- (2) 約 20.0% 將用作撥資興建及開發中國新城市集團之其他項目（經董事確認，該等項目將與中國新城市集團之主要業務一致）；及
- (3) 約 10.0% 將用作營運資金及其他一般公司用途。

此外，倘全球發售所得款項淨額多於或少於上述預期值（包括因行使超額配股權而使所得款項淨額多於預期值的情況），中國新城市將調整所得款項淨額分配並按比例用作以上用途。

國際辦公中心位於中國杭州蕭山區錢江世紀城。誠如董事告知，國際辦公中心預期將由三段組成（即 A、B 及 C 段），並將建成為綜合商用大樓，包括服務式住宅、酒店、零售及辦公室部份。誠如董事會函件所述，截至二零一四年二月二十八日，(a) 國際辦公中心 A3 正在建設中，預計將於二零一四年十二月竣工，將產生之開發成本估計為人民幣 1,334,200,000 元（僅依據中國新城市集團項目計劃、目標成本及內部估算而估計，可予以更改）；及 (b) 國際辦公中心 A1 及 A2 為持作未來發展項目，該兩個項目之預計動工及竣工時間分別為二零一四年六月及二零一七年十二月，該兩個項目將產生之開發成本估計總額為人民幣 2,465,000,000 元（僅依據中國新城市集團項目計劃、目標成本及內部估算而估計，可予以更改）。

吾等注意到，倘中國新城市進行建議分拆及於聯交所主板獨立上市，將不僅為中國新城市集團提供全球發售所得款項淨額以撥付其作為中國純商用物業開發商的業務（中國新城市集團亦計劃於日後涉足擴展業務）及經營資金，亦令餘下眾安集團可保留及於日後調配其自身財務資源以撥付用於其作為中國純住宅物業開發商的業務及營運及／或其他合適投資機遇的資金。有見及此並考慮到中國新城市董事目前計劃將約 90% 的全球發售（倘實行）所得款項淨額用作撥資興建及開發中國新城市集

團之國際辦公中心A1至A3地塊及其他項目，此舉(如董事所確認)應與中國新城市集團的主要業務一致，吾等認同董事之觀點，認為建議分拆符合 貴公司及股東之整體利益。

然而，全球發售所籌集的上述預計款項及全球發售所得款項淨額的擬定用途僅供參考，並可因多項因素而變動，其中包括當時股市的市況及 貴公司及中國新城市各自的董事會所釐定的全球發售的最後架構；因此，全球發售所籌集的最後資金及全球發售的所項款項淨額分配或會有別於董事會函件所載者及於本函件再次提述者。有關全球發售所籌集的金額及全球發售所得款項淨額的應用詳情將載列於中國新城市招股章程。

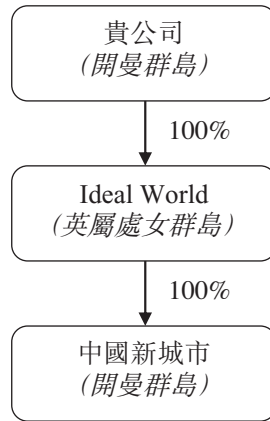
4. 建議分拆之架構

貴公司擬以全球發售(包括香港公開發售及國際發售)的形式進行建議分拆中國新城市股份及於聯交所主板獨立上市。此外，根據全球發售獲分配以供認購的一部分中國新城市股份將根據優先發售以預留股份提供予合資格股東(約佔根據全球發售現有建議架構於全球發售項下初步可供發售的發售股份的10.1%)。

根據全球發售可予發行的中國新城市股份將於各方面與所有於配發及發行該等中國新城市股份當日的現有已發行中國新城市股份享有同等權利(資本化發行的權利除外)。根據建議分拆的現有建議架構(待最終落實)，假設超額配股權未獲行使， 貴公司於緊隨建議分拆完成後將繼續間接持有已發行中國新城市股份約73.1%。倘超額配股權獲悉數行使， 貴公司於中國新城市的間接股權將會減至約70.2%。於任何該等情況下，中國新城市將繼續為 貴公司的間接非全資附屬公司，而中國新城市集團的經營業績亦將繼續合併入 貴集團的綜合財務報表中。

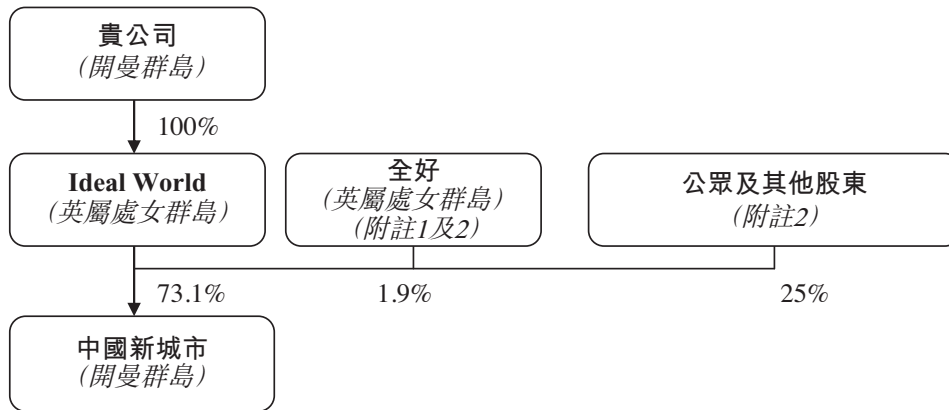
獨立財務顧問函件

以下載列中國新城市緊隨重組後，但於完成建議分拆、全球發售及資本化發行前之股權架構：



下圖載列中國新城市於緊接建議分拆、全球發售及資本化發行完成後的股權架構 (i) 假設 貴公司股權於通函日期及直至記錄日期並無任何變動，及所有合資格股東將接納彼等個別的保證配額；及 (ii) 並不計及根據全球發售可能接納的任何中國新城市股份)：

假設超額配股權未獲行使



附註：

- (1) 於最後實際可行日期，全好（一間由施先生全資擁有之公司）為持有已發行股份約68.8%的主要股東。假設全好於 貴公司之股權截至記錄日期並無任何變動，倘進行建議分拆及全球發售（其中包括優先發售），以及由於聯交所已就全好參與優先發售授出同意書（不論上市規則附錄六第5(2)段之規定及上市規則第10.03條之規定），則全好將為擁有保證配額的合資格股東，可根據優先發售申請有關預留股份數目，相當於中國新城市緊隨全球發售及資本化發行

獨立財務顧問函件

完成後的已發行股本約1.9%（假設超額配股權未獲行使）。由於全好由施先生（中國新城市的主席兼非執行董事）全資擁有，故全好將為中國新城市的關連人士，且將並不被視為中國新城市的公眾股東。

- (2) 假設全好將悉數接納其根據優先發售有權接納的預留股份，且不計及可能根據全球發售而接納的任何其他中國新城市股份及因行使超額配股權而配發及發行的任何中國新城市股份，中國新城市預期將有不少於25%的公眾持股量，符合根據上市規則第8.08條的最低公眾持股量規定。

根據建議分拆的現有建議架構，根據全球發售初步可供認購的中國新城市股份數目預計約佔緊接完成全球發售及資本化發行後（假設超額配股權未獲行使）全部已發行中國新城市股份的26.9%，且於緊接完成全球發售及資本化發行後，貴公司於中國新城市的股權將削減至73.1%（假設超額配股權未獲行使）或70.2%（假設超額配股權已獲悉數行使）。

餘下眾安集團與中國新城市集團的業務劃分

誠如董事會函件所詳述，於建議分拆後，餘下眾安集團及中國新城市集團的核心業務性質不同，並獨立營運。餘下眾安集團將專注於其作為中國純住宅物業開發商的業務，而中國新城市集團將於中國開展商用物業開發及投資業務，並在未來涉足擴展業務。兩個集團的業務劃分詳情亦載於董事會函件，住宅物業（或商用物業，視情況而定）指於特定部份或若干比例土地於拍賣土地的投標條件中指定該土地用作住宅物業發展之用的土地上發展之物業（或商用物業發展，視情況而定），相關土地使用權合同及／或土地使用權證特別為住宅用途發出（或商業用途，視情況而定）。儘管如此，預計於建議分拆完成後，餘下眾安集團將繼續持有其開發的住宅物業項目之若干商舖及停車位（「餘下配套物業」）以及溫哥華酒店，而中國新城市集團將繼續持有於眾安時代廣場（二期）的住宅物業（即誠如董事會函件所定義的時代廣場住宅部分）。

住宅物業配套商舖及停車位

於建議分拆後，餘下眾安集團將繼續持有餘下配套物業。誠如董事會函件所述，餘下眾安集團極少部分的收入來自餘下眾安集團兩間成員公司出售或租

賃商舖及停車位，截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度，該部分收入分別約為人民幣69,900,000元及人民幣23,600,000元（分別佔餘下眾安集團於上述財政年度的總收入約3.0%及1.5%）。誠如 貴集團管理層所告知，預期於建議分拆完成後出售或租賃餘下配套物業將繼續佔餘下眾安集團收入的極少部分。儘管中國新城市集團將集中發展及投資於包含辦公大樓、服務式住宅、酒店及購物商場的商業綜合體，該等餘下配套物業（屬配套性質）並非中國新城市集團的核心商業物業。因此，餘下配套物業將繼續歸入餘下眾安集團。

吾等已與 貴集團管理層討論並獲告知，為方便重組及兩個集團的業務劃分，現決定(a) 貴集團開發的住宅物業項目（其項目中所有住宅單位於重組前售出的項目，註：請參閱以下有關白馬尊邸的段落。）將由中國新城市集團擁有，乃由於該等項目各自的餘下未售部分全部為商舖及停車位，屬商業性質；及(b) 餘下配套物業，即 貴集團開發的住宅物業項目的商舖及停車位（其項目中部分住宅單位於重組時尚未售出的項目），將由餘下眾安集團保留並持有。吾等已獲 貴集團的管理層告知，(1) 於截至二零一三年十二月三十一日止年度，中國新城市集團與餘下眾安集團訂立銷售及租賃管理協議，據此，中國新城市集團就餘下眾安集團的住宅物業附屬的若干商舖及／或停車位（包括餘下配套物業）的銷售及租賃向餘下眾安集團提供銷售及租賃代理服務，而有關協議（如 貴集團的管理層所確認）已於二零一四年三月五日終止；及(2) 貴集團的管理層認為餘下眾安集團出售及／或租賃餘下配套物業並不會導致兩個集團之間有任何重大競爭問題，乃鑑於(i) 餘下配套物業的規劃總建築面積對餘下眾安集團及中國新城市集團相對並不重大；(ii) 餘下配套物業乃為滿足相關住宅開發的居民的基本需要及便利而建，乃常見於所有住宅項目及按其性質將視為「住宅物業」的一部分；(iii) 餘下配套物業旨在為餘下眾安集團住宅物業項目的居民提供便利以滿足其基本日常需要，例如雜貨及銀行設施，而中國新城市集團的商業物業

內的零售店舖乃針對希望一站式體驗的客戶，提供廣泛有關辦公室、餐廳、服裝、餐飲、購物及娛樂的設施；及(iv)餘下配套物業的停車位旨在出售予居民作長期使用，而中國新城市集團的商業物業的停車位旨在短期租予前往商業物業的人士(其可能居於或並非居於商業物業附近)或(如適用)出售予相關服務式住宅的居民。吾等已獲 貴集團管理層進一步告知，透過保留餘下配套物業(為商舖及停車位)，餘下眾安集團可以更靈活地規劃其相關住宅物業項目的餘下住宅單位未來的銷售／預售。此外，吾等根據中國新城市控股股東及中國新城市將簽訂的不競爭協議得知，由於餘下眾安集團開發、銷售及／或投資由餘下眾安集團不時擁有及／或正在開發及／或於日後開發的住宅物業的配套商舖及停車位，乃屬餘下眾安集團的除外業務(定義見董事會函件)，因此其亦享有類似靈活性，前提為該等商舖的合共建築面積不得超過其相關住宅物業項目的規劃總建築面積之10% (「10%限額」)。基於上述者，吾等認同董事的觀點，餘下眾安集團保留餘下配套物業，即於重組前部分住宅單位尚未售出的住宅物業項目的商舖及停車位，乃屬合理。

就10%限額而言，吾等已獲 貴集團的管理層所告知，10%限額乃根據下列各項釐定：(1)為餘下眾安集團就日後計劃住宅物業項目的發展及銷售提供靈活性；及(2)經計及餘下眾安集團的現有住宅物業項目中商舖的總建築面積佔其項目的規劃總建築面積之百分比(如 貴集團管理層所確認，全部均少於10%)。吾等已獲 貴集團管理層進一步確認，(a)餘下眾安集團的原則為住宅物業項目的商舖及停車位應屬附屬性質，並為符合相關住宅發展的居民之基本需要及為居民提供便利而設，而餘下眾安集團將繼續於日後規劃及發展其住宅物業項目方面秉承有關原則；及(b)基於有關原則，屬餘下眾安集團的住宅物業項目配套的商舖及停車位不應佔有關住宅物業項目總規劃建築面積的重大部分。經考慮餘下眾安集團就其住宅物業項目的商舖及停車位所秉承的原則、於規劃其住宅物業項目(設有配套商舖及停車位以配合相關住宅發展的居民的基本需要及為居民提供便利)的發展及銷售向餘下眾安集團所提供的靈活性，以及餘下眾安集團及中國新城市集團對10%限額的釐定(彼等經計及餘下眾安集團的現有住

宅物業項目中商舖的總建築面積佔其項目的規劃建築面積的百分比)後，吾等認為10%限額屬公平合理。此外，(i)透過設立10%限額，可有助確保餘下眾安集團的住宅物業項目的零售部分不會構成其重大部分；及(ii)按照10%限額所建設的餘下眾安集團的住宅物業項目的商舖及停車位(以及餘下眾安集團目前所持有及將保留的餘下配套物業)屬附屬性質及旨在於滿足相關住宅發展的居民的基本需要及提供便利而設，且有別於中國新城市集團商用物業內的零售商舖所針對希望一站式體驗的客戶，提供廣泛有關辦公室、餐廳、服裝、餐飲、購物及娛樂的設施，餘下眾安集團的住宅物業項目附屬的商舖及停車位(包括餘下配套物業)與中國新城市集團的商用物業的商舖及停車位之間的競爭微乎其微；因此，餘下眾安集團與中國新城市集團於建議分拆完成後的建議業務劃分不會受到影響。

吾等於董事會函件中得知，白馬尊邸(一個由 貴集團開發並現時由中國新城市集團擁有附有商舖及停車位的住宅物業項目)中的一個住宅公寓(「**相關住宅公寓**」)於二零一三年十二月三十一日仍未售出。誠如董事會函件所解釋，於二零一三年十二月三十一日，相關買家未能完成相關住宅公寓的購買，導致相關總建築面積在當日視為可供出售。誠如董事會函件所述，此住宅單位於最後實際可行日期前經已預售。據此，董事確認，於最後實際可行日期，白馬尊邸所有可供出售的總建築面積乃商業性質之商舖及停車位。董事已進一步確認，於最後實際可行日期，中國新城市集團住宅物業項目的所有商舖及停車位乃與所有住宅單位均已售出的項目有關。

經考慮(i)餘下配套物業性質上屬配套物業，及為於最後實際可行日期尚有未售出住宅單位的住宅物業項目之商舖及停車位；(ii)銷售或租賃配套物業(即住宅物業配套的商舖及停車位)已佔及預計將佔餘下眾安集團收入的極小部分；及(iii)餘下配套物業(即餘下眾安集團開發的住宅物業項目之配套物業，但並非指獨立開發的商用物業項目)之性質與中國新城市集團的核心商業物業不一致，故 貴公司認為於建議分拆後，於餘下眾安集團中保留該等配套物業屬合理。

溫哥華酒店

溫哥華酒店是規劃的在建中酒店，並位於餘下眾安集團擁有的一塊住宅用地(含未售出住宅)。誠如董事會函件所述，溫哥華酒店將仍處於在建階段，

因此不能轉讓予中國新城市集團。為清晰劃分業務，餘下眾安集團與中國新城市集團已就溫哥華酒店訂立土地收購協議及開業前管理協議。

(i) 土地收購協議

根據土地收購協議，餘下眾安集團已同意向中國新城市集團出售溫哥華酒店（「溫哥華酒店土地」）所座落的土地及連同其上的在建樓宇。土地收購協議之建議主要條款及條件之詳情載列於董事會函件內。

誠如董事會函件所載，根據土地收購協議，代價為人民幣234,000,000元，乃根據於二零一四年一月三十一日之溫哥華酒店土地之土地估值（「溫哥華酒店土地估值」）（根據獨立測量師世邦魏理仕有限公司（「獨立估值師」）於二零一四年三月十七日所發出有關溫哥華酒店土地的估值報告（「估值報告」），即為人民幣103,000,000元）及直至土地收購協議日期止餘下眾安集團就溫哥華酒店所產生的開發成本及開支（如 貴集團管理層所確認，即為人民幣131,000,000元）計算（溫哥華酒店自土地收購協議日期起的所有開發成本及開支將由中國新城市集團支付，及倘土地收購協議終止，則由餘下眾安集團其後向中國新城市集團全數退還）。吾等已審閱估值報告並知悉，獨立估值師透過採納市場法對溫哥華酒店土地進行估值，而市值指自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日達成資產易手的公平交易估計金額，雙方乃在知情、審慎及無脅迫情況下自願進行交易。吾等已與獨立估值師進一步討論並知悉，市場法為一般採納作土地估值的方法，並依照香港測量師學會估值準則（二零一二年版）進行。有見及此，吾等認為獨立估值師所採納的估值方法（即市場法）一般而言符合市場慣例並屬合理。然而，謹請股東注意，與其他正式估值相似，溫哥華酒店土地估值涉及若干基準及假設，其未必能夠準確反映溫哥華酒店土地之真正市場價值。

就餘下眾安集團於土地收購協議日期止就溫哥華酒店所產生的開發成本及開支人民幣131,000,000元而言，吾等已審閱下列由 貴公司所提供的資料及內容：(a) 開發成本及開支的明細；及(b) 相關合約及協議的樣本。吾等已獲 貴集團管理層確認，除為數人民幣131,000,000元的金額外，餘下眾安集團概無於截至土地收購協議日期止就溫哥華酒店產生或支付其他開發成本及開支。

獨立財務顧問函件

鑒於土地收購協議乃為餘下眾安集團及中國新城市集團的業務劃分及建議分拆而訂立，吾等認為，假設於二零一四年一月三十一日後溫哥華酒店土地的價值並無重大變動，土地收購協議項下代價釐定基礎（為於二零一四年一月三十一日的溫哥華酒店土地估值以及直至土地收購協議日期止餘下眾安集團就溫哥華酒店所產生的開發成本及開支總數）（而溫哥華酒店自土地收購協議日期起的所有開發成本及開支將由中國新城市集團支付，及倘土地收購協議終止，則由餘下眾安集團其後向中國新城市集團全數退還）屬公平合理。

誠如董事會函件所述，根據土地收購協議，杭州匯宏（為中國新城市集團的成員公司）將支付溫哥華酒店自土地收購協議日期起的所有開發成本及開支。該等成本及開支將於終止土地收購協議時悉數退還予杭州匯宏。倘雙方同意終止土地收購協議，或倘於(a)溫哥華酒店竣工及完成驗收及備案一年後或(b)二零一六年十二月三十一日（或土地收購協議之雙方同意的較遲日期）（以上(a)及(b)以較早者為準）之前，任何協議所述的先決條件並未達成或（如適用）獲豁免，則土地收購協議將會被終止。

土地收購協議之完成須待下列條件達成後，方可作實，其中包括溫哥華酒店的建設竣工、就溫哥華酒店取得所需土地使用權證（改為商業用途）及房屋所有權證以及協議進一步所述的其他先決條件。

吾等已獲 貴集團管理層確認，(i)溫哥華酒店的建設符合建設時間表，及項目的主要樓宇已按計劃於二零一三年十二月封頂；(ii)根據建設時間表，建設工程將於二零一五年完成。

溫哥華酒店不得於完成土地收購協議之前開始經營。如土地收購協議終止及土地收購協議將不會完成，則餘下眾安集團將繼續擁有溫哥華酒店，但其不得將溫哥華酒店以酒店形式進行投資、開發及經營或用於根據不競爭承諾項下可能構成餘下眾安集團受限制業務（定義見董事會函件）的其他用途。吾等於董事會函件中得知，餘下眾安集團之受限業務不包括除外項目（除外項目應包括（其中包括）餘下眾安集團於溫哥華酒店之開發及投資），假設溫哥華酒店由中國新城市集團根據開業前管理協議（將於下段討論）內條款及條件及土地收購協議項下擬進行之交易（包括向中國新城市集團出售溫哥華酒店）進行獨家管理。

吾等已獲 貴集團的管理層告知，倘土地收購協議終止，且土地收購協議未完成，餘下眾安集團可能考慮將溫哥華酒店改為住宅項目，而有關項目並非餘下眾安集團的受限制業務。此外，吾等已獲 貴集團管理層告知， 貴公司已獲其中國法律顧問所告知，於餘下眾安集團完成興建溫哥華酒店及就溫哥華酒店取得相關土地使用權證及房屋所有權證後，餘下眾安集團其後可就溫哥華酒店申請將住宅用途的土地使用權更改為商業用途的土地使用權及轉讓新的土地使用權證及房屋所有權證。

此外，誠如董事會函件所載， 貴公司的中國法律顧問金誠同達律師事務所（「中國法律顧問」）認為，待符合原有土地合同的相關條件及向相關政府機關提交所需申請文件後，就土地使用權證變動授出所有相關批准及就溫哥華酒店取得房屋所有權證方面並無面對任何重大法律阻礙。吾等亦已獲 貴集團管理層所確認，除有關土地管理及房地產管理的規則及法規以及上述原有土地合同的相關條件（特別是向政府機關支付額外的土地代價）外，概無其他適用於溫哥華酒店的限制規定。就 貴集團管理層的有關意見而言，吾等已與中國法律顧問進一步討論，而中國法律顧問就法律角度而言同意有關意見。吾等已獲 貴集團管理層進一步確認，根據土地收購協議的條款，上述溫哥華酒店自土地收購協議日期起的所有開發成本及開支將由中國新城市集團支付，因此上述向政府機關支付的額外土地代價款項將由中國新城市集團承擔。

吾等已獲 貴集團管理層進一步確認，(i) 受原有土地合同的條件及向相關政府機關提交所需申請文件所限，餘下眾安集團向中國新城市集團轉讓溫哥華酒店的土地使用權及房屋所有權證方面並無面對任何重大法律阻礙；及(ii) 除有關土地管理及房地產管理的規則及法規以及上述原有土地合同的相關條件（特別是達到投資的所需水平（按所需或已竣工建築面積與規劃建築面積相比的總投資比較的投資金額計算））外，概無任何其他適用於溫哥華酒店的限制規定。就 貴集團管理層的有關意見而言，吾等已與中國法律顧問進一步討論，而中國法律顧問就法律角度而言同意有關意見。

就中國新城市集團發展溫哥華酒店的成本、開支及稅項的會計處理而言，誠如董事會函件所載，於執行土地收購協議及開業前管理協議後所產生的開支將於中國新城市集團的資產負債表中列為開發中物業或於中國新城市集團的財務報表中列為開支。

(ii) 開業前管理協議

誠如董事會函件所述，安徽眾安房地產（為餘下眾安集團的成員公司）及合肥假日酒店（為中國新城市集團的成員公司）於簽訂土地收購協議的同時，已訂立開業前管理協議。據此，合肥假日酒店將獲委任為獨家項目管理人，承擔溫哥華酒店持續建設及發展的整體管理及監督以及負責（其中包括）提供開業籌備相關服務。開業前管理協議之主要條款及條件詳情載列於董事會函件內。

開業前管理協議的期限將自簽署開業前管理協議日期起計直至土地收購協議完成或提前終止。根據開業前管理協議，餘下眾安集團將不會向中國新城市集團支付費用。

經考慮上述因素及鑒於餘下眾安集團與中國新城市集團已就各自業務之劃分及建議分拆而訂立土地收購協議及開業前管理協議，吾等認為，兩個集團訂立土地收購協議及開業前管理協議屬合理，且董事會函件中所規定之土地收購協議及開業前管理協議各自的主要條款及條件屬公平合理。此外，根據土地收購協議及開業前管理協議，(i) 中國新城市集團將為溫哥華酒店的獨家項目管理人且將於土地收購協議日期起承擔有關溫哥華酒店的開發成本及開支，而餘下眾安集團將僅以溫哥華酒店合法擁有人的身份擔任行政職務；及(ii) 餘下眾安集團將不會依賴中國新城市集團以產生收入，此乃由於溫哥華酒店於土地收購協議完成前將不會開始營運。吾等同意董事觀點，認為中國新城市集團有能力在獨立於餘下眾安集團的情況下經營其有關於溫哥華酒店的業務。

眾安時代廣場(二期)住宅物業

誠如董事會函件所提述，眾安時代廣場(二期)為眾安時代廣場的商住綜合體一部分，眾安時代廣場乃中國新城市集團於中國浙江省余姚市的一項發展項目。時代廣場住宅部分約佔眾安時代廣場(二期)估計建築面積26.1%的住宅物業。時代廣場住宅部分的所有權僅能於建築工程竣工(誠如董事會函件中所述預期於二零一五年十一月竣工)時發出相關房屋所有權證後方可獲得確認。由於截至最後實際可行日期眾安時代廣場(二期)仍處於在建階段，住宅物業尚未獲得確認，因此於中國新城市集團股份全球發售完成之前及於聯交所獨立上市開始前不能分割及轉讓予餘下眾安集團。

為餘下眾安集團與中國新城市集團之間就時代廣場住宅部分實現清晰的業務劃分，余姚時代廣場置業(為中國新城市集團的成員公司及時代廣場住宅部分的擁有人)已與余姚眾安置業(為餘下眾安集團的成員公司)訂立合作協議。據此，餘下眾安集團將獲委任為獨家項目管理人，負責時代廣場住宅部分持續建設及發展的整體管理及監督工作。合作協議的建議主要條款及條件詳情載於董事會函件。

誠如董事會函件中詳述，根據合作協議，餘下眾安集團將有權以服務費形式自中國新城市集團取得時代廣場住宅部分(為出售時代廣場住宅部分之銷售所得款項淨額)產生的淨經濟利益。中國新城市集團將於二零一六年六月三十日向餘下眾安集團支付銷售所得款項淨額。於合作協議生效後，餘下眾安集團將承擔與時代廣場住宅部分有關的開發及銷售相關的一切成本、開支及稅項。余姚時代廣場置業就銷售及預售時代廣場住宅部分以及董事函件所述的擔保安排招致或蒙受的任何成本、開支、稅項及其他債項須以扣除預售及銷售時代廣場住宅部分之所得款項之相關金額形式向余姚時代廣場置業作出補償。有關時代廣場住宅部分的所得款項淨額的會計處理詳情，已載於董事會函件「時代廣場住宅部份收入淨額的會計處理」一段。中國新城市集團將代表及為餘下眾安集團的利益持有相關土地使用權及(於完成開發後)房屋所有權的合法業權及所有權，惟且於完成開發後及應餘下眾安集團的要求，協助其買家取得所購物業的物業

所有權證或(視情況而定)轉讓或協助餘下眾安集團取得任何未出售物業的物業所有權證。時代廣場住宅部分於截至二零一六年六月三十日任何仍未售出的公寓，將由中國新城市集團於該日按賬面成本轉讓予餘下眾安集團，有關成本將通過上述預售及銷售時代廣場住宅部分所得款項予以扣除相關金額。鑒於根據上述安排，餘下眾安集團有權享有時代廣場住宅部分的經濟收益淨額且承擔與時代廣場住宅部分有關的所有成本、開支及稅項，其符合餘下眾安集團有關中國住宅物業的發展及銷售所作出的業務重點。吾等認為，合作協議的主要條款及條件屬公平合理。

誠如董事會函件所述，眾安時代廣場(二期)為大型商業綜合體項目。時代廣場住宅部分被視為有關商業發展的次要或附加物業，且其住宅物業(即時代廣場住宅部分)並非中國新城市集團有關發展項目的主要重點。截至二零一三年十二月三十一日，時代廣場住宅部分僅佔中國新城市集團及餘下眾安集團的規劃總建築面積分別約3.7%及2.2%。因此，時代廣場住宅部分對餘下眾安集團及中國新城市集團相對不重要。

時代廣場住宅部分已在二零一三年九月前後開始預售，根據過往經驗，貴公司預計將於二零一四年年底完成所有住宅單位的銷售。吾等已審閱下列由貴公司所提供的資料及內容：(a)時代廣場住宅部分自二零一三年九月開始預售起的已訂約可供預售的總建築面積明細；及(b)有關於二零一四年預售時代廣場住宅部分餘下單位的最新計劃。吾等已就預售計劃與貴集團管理層作進一步討論。經考慮時代廣場住宅部分預售的資料及內容以及就此與管理層所作出的討論，吾等認為，預售計劃(據此，餘下眾安集團(在中國新城市集團協助下)於二零一四年年底完成銷售時代廣場住宅部分的所有住宅單位)實屬可行。然而，股東應注意，時代廣場住宅部分的最後銷售受多項因素所限，包括但不限於市場氣氛、宏觀經濟及監管因素，而銷售的實際結果可能偏離有關計劃。然而，吾等已獲貴集團的管理層所確認，倘時代廣場住宅部分的任何住宅單位並未於二零一四年年底售出，則余姚眾安置業(餘下眾安集團的成員公司及時代廣場住宅部分的獨家項目管理人)在余姚時代廣場置業(中國新城市集

團的成員公司及時代廣場住宅部分的法定擁有人)的協助下，將繼續預售／銷售時代廣場住宅部分。時代廣場住宅部分於截至二零一六年六月三十日尚未出售的住宅將由中國新城市集團按董事會函件所詳述及前段提及的方式轉讓予餘下眾安集團。

誠如董事會函件中所載，中國新城市集團於完工後向餘下眾安集團出售時代廣場住宅部分，以供餘下眾安集團隨後向市場轉售有關住宅部份，並不符合稅務效益。吾等已與中國法律顧問討論並已注意到由企業轉讓中國物業(包括時代廣場住宅部分)須繳納各種稅項，包括但不限於銷售稅(5%)、土地契稅(3%至5%)、土地增值稅(累進稅率由30%至60%)、印花稅(0.05%)及企業所得稅(25%)。

吾等已於董事會函件中注意到，貴公司目前計劃於二零一五年初開始預售翡翠瓏灣(餘下眾安集團的一項於截至最後實際可行日期尚在建設中的住宅項目)小部分高層公寓。吾等已獲貴集團管理層所告知，並於貴集團的二零一二年年報中知悉，翡翠瓏灣為只設有配套設施的低密度住宅項目，其包括聯體住宅及高層公寓，而時代廣場住宅部分為商住綜合體眾安時代廣場的一小部分，並預期時代廣場住宅部分的居民將享有由眾安時代廣場商業部分所提供之集酒店、商場、零售商舖、辦公室大樓及其他配套設施於一身的一站式便利。因此，可合理地預期翡翠瓏灣的目標客戶應有別於時代廣場住宅部分的目标客戶。基於上述者，該等兩項住宅物業的預售時間將不會有任何重疊，而餘下眾安集團與中國新城市集團(於合作協議生效後，將不再負責時代廣場住宅部分的銷售及開發)就此方面的競爭，貴公司認為微乎其微且言過其實。

誠如董事會函件所述：(1)根據合作協議項下的條款及安排，中國新城市集團只就時代廣場住宅部分的銷售擔任餘下眾安集團的代理；(2)於合作協議生效後，中國新城市集團認為時代廣場住宅部份之風險將轉嫁予餘下眾安集團。根據當前國際財務報告準則(國際會計準則第18號收入確認分辨委託人及代理人)，中國新城市集團於其資產負債表中剔除確認時代廣場住宅部分，而中國新城市集團代表餘下眾安集團所收取或將予收取時代廣場住宅部份預售收入，將會於中國新城市集團資產負債表中被記錄為應付關聯方款項，而中國新城市集團代表餘下眾安集團所支付或將予支付的相關成本、開支及稅項(餘下眾安集團將向中國新城市集團付還及彌償)將會於中國新城市集團的資產負債表中被記錄

為應收關聯方款項；(3)倘餘下眾安集團於履行預售合約中有主要責任開發、向買家銷售及交付時代廣場住宅部份物業，時代廣場住宅部份的還原收入及銷售成本將不會被確認為中國新城市集團的收入及銷售成本，但會於 貴公司的綜合財務報表中被確認為 貴集團的還原收入及銷售成本；(4)有關時代廣場住宅部分的銷售開支將於產生有關銷售開支時在資產負債表內入賬為應付關聯方款項及於餘下眾安集團的收益表入賬為銷售開支，而時代廣場住宅部分的開發成本將於有關住宅物業交付予買家及來自住宅物業的銷售所得款項獲確認下在餘下眾安集團的資產負債表內入賬為應付關聯方款項及於餘下眾安集團的收益表入賬為銷售成本；及(5)中國新城市集團向餘下眾安集團轉讓的銷售所得款項淨額將於二零一六年六月三十日在餘下眾安集團的資產負債表內獲確認為償付應收關聯方款項淨額。

經考慮以上因素，吾等一致同意董事觀點，認為中國新城市集團以合法擁有人的身份保留時代廣場住宅部分將不會影響餘下眾安集團與中國新城市集團的業務劃分，餘下眾安集團將有權享有就此產生的一切經濟利益，並根據合作協議就此承擔一切開發成本。

不競爭承諾

誠如董事會函件中所進一步解釋，為保障中國新城市集團及餘下眾安集團彼此之間免受任何潛在競爭，中國新城市控股股東(包括 貴公司及 貴公司的直接全資附屬公司Ideal World)將與中國新城市將訂立不競爭承諾。據此，各中國新城市控股股東及中國新城市將(其中包括)不可撤回地及無條件地向彼此承諾，於有關期間(定義見董事會函件)內的任何時間：

- (i) 除除外業務(定義見董事會函件)外，各中國新城市控股股東(包括 貴公司)須促使彼等各自聯繫人(除中國新城市集團外)，不可直接或間接進行、投資或參與任何將會或可能會與中國新城市集團現時及不時從事之業務，其中包括但不限於不時開發或銷售或投資於或管理中國商用物業及／或土地開發；及
- (ii) 除除外業務(定義見董事會函件)外，中國新城市須，並須促使其各自之聯繫人(除中國新城市控股股東及餘下眾安集團外)不可直接或間接進行、投資或參與任何將會或可能會與餘下眾安集團現時及不時從事

之業務，其中包括但不限不時開發或銷售或投資於或管理中國住宅物業。

不競爭承諾之更多詳情載列於董事會函件。

開發混合式商業－住宅土地項目

根據不競爭承諾，貴公司及中國新城市同意互相承諾，於上市日期起生效至下列各項最早發生者期滿，(i) 貴公司及Ideal World(貴公司直接全資附屬公司) 不再為中國新城市的控股股東之日；及(ii) 中國新城市股份停止於聯交所或(如適用) 其他證券交易所上市之日，倘 貴公司的獨立董事委員會決定考慮發展混合用途土地的物業，而中國新城市集團不會積極考慮任何混合用途土地的物業發展，除非其獲餘下眾安集團邀請作為參與發展商(定義見下文) 參與共同開發(定義見董事會函件) 則另作別論，餘下眾安集團及中國新城市集團將於出現機會收購及開發有關規劃機構指定作混合商住用途物業開發的土地(即混合用途土地，定義見董事會函件) 時，採用開發機制(「**開發機制**」)，而不論混合用途土地的特定部分或若干部分是否指定作商業用途(定義見董事會函件) 而另一部分作住宅用途(定義見董事會函件) (開發機制之詳情載列於董事會函件內「混合商住用途土地共同物業開發項目」一段)。

根據開發機制，餘下眾安集團僅可於符合以下董事會函件所載列之條件的情況下，繼續進行混合用途土地的物業開發：

- (a) 餘下眾安集團將於有關混合用途土地的規劃及開發的共同開發中牽頭，並將邀請最少一名參與發展商(可能包括或排除中國新城市集團)，以共同收購及開發形式參與混合用途土地商業部份的物業開發(倘中國新城市集團被邀成為參與發展商(不論單獨或聯同其他發展商)， 貴公司必須邀請另一名合資格獨立參與發展商，除非得到 貴公司獨立董事委員會同意，並合理地符合以下條件(i) 貴公司管理層

未能識別合資格獨立第三方發展商作為參與發展商，按 貴公司可合理接受的條款及細則參與共同開發，及(ii) 貴公司管理層已採取合理步驟，就共同開發的建議合作接觸合資格獨立第三方發展商，惟未能就共同開發以 貴公司可合理接受的條款及細則達成協議)。餘下眾安集團邀請任何人選成為參與發展商(包括獨立第三方發展商及中國新城市集團)，須符合資歷、經驗(如 貴集團管理層所告知，包括商用物業開發項目的經驗)及由 貴公司獨立董事委員會按個別項目指定的其他條件的資格。倘缺乏參與發展商參與或餘下眾安集團未與任何參與發展商達成有關共同開發協議，餘下眾安集團將不會繼續進行混合用途土地的物業開發；

- (b) 共同開發將被規劃及設計，以致有關混合用途土地的相關土地使用權合同能分別劃定商業用途及住宅用途土地的特定部分或比例，有關興建及預售的相關許可應向混合用途土地分別的商業及住宅部分個別發出，而個別土地使用權證須特別為混合用途土地特定部分的「商業」或「住宅」用途發出(惟非為混合式商住用途或與眾安時代廣場(二期)相似的方式)。吾等獲 貴集團管理層告知，將由餘下眾安集團就有關混合用途土地發展的各項目履行必要的盡職審查工作(特別是誠如董事會函件所載， 貴集團將確保有關收購混合用途土地的相關投標條件及土地使用權合同不會包括任何可能限制或阻止 貴集團就混合用途土地(附有住宅及商業部分的個別土地業權)進行設計、規劃及發展的強制性發展條件)，及倘相關土地使用權不可分為商業部分及住宅部分，且不可特定就商業或住宅用途發出土地使用權證(如涉及建於商業平台上蓋的住宅綜合體發展)，餘下眾安集團根據不競爭承諾不獲允許繼續進行因而將不會繼續進行該混合用途土地的共同開發。混合用途土地商業部分的業權及擁有權根據開發機制應歸於參與發展商，而混合用途土地住宅部分的業權及擁有權應歸於餘下眾安集團；及

- (c) 任何共同開發將不會以建立合營公司方式進行，惟將以餘下眾安集團與參與發展商（可能包括或排除中國新城市集團）達成合作協議的方式進行，訂明訂約方須於磋商後按個別項目決定的相關條款及細則（包括但不限於各方各自的角色、責任、益處及義務；尤其是餘下眾安集團及參與發展商將(i)分別負責及承擔混合用途土地有關興建、開發及出售住宅部分的所有成本、開支及任何負債（就餘下眾安集團而言），及有關興建、開發及出售商業部分的所有成本、開支及任何負債（就參與發展商而言）及(ii)分別有權獲得來自混合用途土地住宅部分（就餘下眾安集團而言）及商業部分（就參與發展商而言）的所有收入）。任何餘下眾安集團與參與發展商（可能包括或排除中國新城市集團）之間的合作協議（包括其條款及細則）須獲 貴公司獨立董事委員會於考慮以下因素後按個別項目批准，（其中包括）共同開發下餘下眾安集團的預期回報及風險、各候選參與發展商的經驗（包括過往參與商用物業開發項目的經驗）、各個參與發展商就共同開發提出建議的條款及細則是否公平及合理，以及接受該等提議是否符合 貴公司及其股東整體的利益。

董事會函件亦列明，倘中國新城市集團符合資格並獲餘下眾安集團邀請參與共同開發，中國新城市集團僅可以以下列方式進行共同開發：(a) 中國新城市集團遵守上市規則第14A章的適用規定；及(b) 倘中國新城市集團作為參與發展商的建議參與，連同有關的條款及細則須獲中國新城市的獨立董事委員會經考慮以下因素後批准，其中包括在共同開發下中國新城市集團的預期回報及風險、建議參與共同開發的條款及細則是否公平及合理，以及參與共同開發是否符合中國新城市集團及中國新城市股東整體的利益。此外，除除外業務（如董事所確認，即(i) 就共同物業發展或混合式商住用途土地項目根據共同開發發展及銷售任何土地或物業；(ii) 不時向餘下眾安集團或中國新城市集團所擁有及／或開發的混合式商住物業提供物業管理服務，以及眾安服務根據隱龍灣項目的物業管理協議向中國新城市集團提供物業管理服務；(iii) 中國新城市集團於時代廣場住宅部分及合作協議項下擬進行的交易的現有投資；及(iv) 中國新城市集團及／或其聯繫人（中國新城市控股股東及餘下眾安集團除外）（中國新城市集團及有關聯繫人統稱為「中國新城市集團及相關聯繫人」）直接或間接投資於上市公司的股份（不包括 貴公司及餘下眾安集團的任何其他成員公司），據此，中國新城市集團及相關聯繫人並無於持有該公司5%以上的全部已發行股本總額，彼等概不會

獨立財務顧問函件

成為該公司的單一最大股東，亦不會涉及該公司及／或其附屬公司的營運及管理) 以外及其根據開發機制以參與發展商身份參與共同開發以外，中國新城市集團將不會參與任何混合用途土地的物業開發。

吾等已與 貴集團的管理層討論並瞭解，由於中國新城市集團將不會參與任何混合用途土地的物業開發(除非中國新城市集團受餘下眾安集團邀請，以參與發展商的身份參與由餘下眾安集團主導的共同開發)，董事會函件所詳述之開發機制／共同開發將獲確立，以加強餘下眾安集團(開發及出售住宅物業)及中國新城市集團(開發及出售商用物業)各自之業務劃分，並避免兩個集團之間有關收購及開發任何混合用途土地的任何競爭。換言之，經 貴公司獨立董事委員會考慮多項因素及不競爭承諾下有關共同開發的機制按個別項目批准後，餘下眾安集團將自行決定是否透過邀請參與發展商參與收購及開發混合用途土地及中國新城市集團是否將獲邀成為參與發展商。倘相關土地使用權、證書及許可不可分為商業部分／用途及住宅部分／用途，則餘下眾安集團將受到限制(「**相關限制**」)，不可進行任何混合用途土地發展，就此而言，誠如董事會函件所載， 貴集團截至二零一三年十二月三十一日的30個項目中，概無項目涉及相關政府機關對 貴集團施加任何強制性發展條件，以按有關土地使用權不可劃分為住宅及商業部分的方式發展混合用途土地，就此而言只有一個項目(即眾安時代廣場(二期))乃由 貴集團設計及規劃。此外，吾等務請股東垂注，(i)如上文「2. 建議分拆的理由及好處」及「3. 將籌集之資金及全球發售所得款項淨額的建議用途」兩段所述的建議分拆的理由、好處及將籌集的資金(特別是中國新城市獨立上市將為餘下眾安集團及中國新城市集團提供獨立的集資平台及估計所得款項淨額約2,004,500,000港元(即來自全球發售的預期所得款項淨額的中位數，可根據全球發售的條款予以最後釐定)將用作中國新城市集團發展的資金)；及(ii)為上市申請人及其控股股東於日後免受任何潛在競爭，上市申請人及其控股股東於上市申請人的股份開始於香港上市前訂立不競爭承諾實屬慣例。吾等已與 貴集團的管理層討論及獲其所告知，儘管餘下眾安集團根據不競爭承諾不可進一步尋求發展混合用途土地(倘相關土地使用權、證書及許可不可分為商業部分／用途及住宅部分／用途)，惟建議分拆可為 貴集團提供另一個上市平台，以清晰劃分中國新城市集團的商業物業發展及投資以及餘下眾安集團的住

宅物業發展及投資，有關好處應超越不可分為住宅及商業部分／用途之混合用途土地的投資機會的可能性，而根據 貴集團於截至二零一三年十二月三十一日發展其30個項目的經驗而言，董事認為有關情況並不常見。吾等務請股東注意有關下文「分析及推薦建議」一節所載的建議分拆的整體推薦建議。基於上述者，吾等同意董事的觀點，就餘下眾安集團建議收購及開發任何混合用途土地為避免中國新城市集團的競爭而設立的安排（參與發展商（可能包括或排除中國新城市集團）以餘下眾安集團可接受的條款及細則參與）符合餘下眾安集團及股東整體的利益。

有關中國新城市集團及第三方發展商作為參與發展商的邀請及評核，吾等注意到 貴公司獨立董事委員會將審議事項及於考慮各項因素（「評核因素」）後按個別項目考慮及批准，其中包括餘下眾安集團於共同開發的預期回報及風險、各候選參與發展商的經驗（包括過往參與商用物業開發項目的經驗）、各個參與發展商就共同開發提出建議的條款及細則是否公平及合理，以及接受該等提議是否符合 貴公司及其股東整體的利益。誠如 貴集團管理層所述(i)獨立董事委員會的所有成員不應於任何候選參與發展商（可能包括或排除中國新城市集團）及／或共同開發擁有任何權益，或倘獨立董事委員會有任何成員於該等候選參與發展商及／或共同開發擁有任何權益，其應於有關邀請及評核候選參與發展商的投票中棄權；及(ii)各候選參與發展商應就共同開發編製書面的建議，而

餘下眾安集團管理層應編製書面的評核報告，列出分析評核因素的結果供獨立董事委員會審議。於此基礎上，吾等同意董事的觀點，須獲獨立董事委員會成員按個別項目批准及考慮評核因素後方可進行的共同開發機制（包括邀請及評核候選參與發展商），當有效執行時，符合餘下眾安集團的利益。

遵守及執行不競爭承諾的企業管治措施

誠如董事會函件所載，為管理餘下眾安集團及中國新城市集團之間有關遵守及執行不競爭承諾的任何潛在或實際利益衝突，貴公司將採納多項企業管治措施。吾等注意到有關措施包括下列各項：

- (a) 獨立非執行董事最少每年審核有關遵守及執行中國新城市集團所作的
不競爭承諾條款的情況以及於 貴公司年報的企業管治報告中作出相
關披露；
- (b) 經獨立非執行董事審閱有關遵守及執行不競爭承諾的事宜所作出的決
定（包括就混合用途土地發展的事宜所作出的決定）亦將由 貴公司以
年報或 貴公司公告的形式作出披露；
- (c) 就符合開發混合用途土地的機制， 貴公司及中國新城市將就開發混合
用途土地的開發機制／共同開發是否獲遵守分別向對方承諾，必須就
上市後每個財政年度指示其核數師或獨立財務顧問審核該等文件，並
向董事會確認開發機制於審核的財政年度是否獲遵守。此外， 貴公司
及中國新城市將於其年報的企業管治報告中披露其核數師及／或獨立
財務顧問的任何相關發現；
- (d) 餘下眾安集團就混合用途地的共同開發的機制作出的任何決定將須取
得 貴公司的獨立董事委員會的批准，及中國新城市亦已向 貴公司
承諾其將向 貴公司提供獨立董事委員會作出有關共同開發的決定所
需的所有資料（該等決定將於 貴公司年報公佈）。

獨立財務顧問函件

吾等認為上述企業管治措施與上市規則第14A章項下的持續關連交易的年度審核規定相若，當貴公司及中國新城市有效地實行有關措施時，將有助監管遵守及執行不競爭承諾的情況（包括但不限於開發機制及混合用途土地的共同開發），故符合餘下眾安集團的利益。

餘下眾安集團及中國新城市集團的董事職位

誠如董事會函件所詳述，於建議分拆完成後，貴公司及中國新城市集團將有各自獨立運作的董事會。董事會組成詳情載於董事會函件。

吾等獲悉，於為建議分拆而進行的重組完成前，中國新城市執行董事之一金妮女士一直履行貴集團副總裁的角色，並負責貴集團商業項目及物業的策略發展、業務管理以及營運。於建議分拆完成後，金女士將停止於餘下眾安集團擔任任何管理層或董事職務。由於金女士（為中國新城市的執行董事）一直負責貴集團的商業項目及物業，該等物業目前為中國新城市集團的所專注的核心業務，吾等認為該安排屬合適。

吾等亦獲悉，於建議分拆完成後，僅施侃成先生將為貴公司（董事會由七名董事組成）及中國新城市（共有七名董事）的唯一一名重疊董事。於緊接建議分拆前及分拆後，施先生擔任並將繼續擔任貴公司執行董事、主席兼首席執行官。彼為中國新城市的非執行董事兼主席，並將不會參與中國新城市集團日常業務運作及管理。誠如董事會函件所載，除所披露外，預期於建議分拆後貴集團及中國新城市集團的管理團隊將不會有任何重疊。

鑒於以上所述，吾等同意董事的觀點，於完成建議分拆後，貴公司與中國新城市的董事會將各自獨立運作。

彌償保證

誠如董事會函件所述，貴公司及Ideal World（貴公司的直接全資附屬公司）將就（其中包括）中國新城市集團因於上市當日或之前可能應付的香港遺產稅責任及任何有關任何賺取、應計、收取、訂立或發生的收入、利潤、收益、交

易、事件、事項或物件的稅項作出以中國新城市集團為受益人的若干彌償保證契約。 貴公司及Ideal World亦將向中國新城市承諾彼等將作出彌償，並於任何時候完全保償資產價值的消耗或損耗或中國新城市集團任何成員公司可能產生或遭受的任何損失、成本、開支、損害或其他負債或就實施有關建議分拆的重組以及如中國新城市招股章程所載中國新城市集團於上市日期前未能遵守或聲稱未能遵守任何適用中國法律及法規。

包銷協議、禁售限制及借股安排

正如香港其他分拆之先例一樣， 貴公司及Ideal World（ 貴公司的直接全資附屬公司）作為中國新城市控股股東將就全球發售訂立包銷協議及（就Ideal World而言）借股協議。中國新城市控股股東（包括 貴公司及Ideal World）各自將受上市規則第10.07條規限，且預期中國新城市控股股東（包括 貴公司及Ideal World）將與香港包銷協議及國際包銷協議項下的包銷商訂立類似的不出售安排。

優先發售及保證配額

根據第15項應用指引，倘獨立上市，分拆實體股份之保證配額將提供予母公司現有股東。誠如董事會函件所載，在建議分拆之現有建議結構下根據優先發售，預計合資格股東將獲邀請按保證配額基準申請預留股份，基準為於記錄日期下午四時三十分合資格股東每持有1,000股完整倍數股份獲保證配額20股預留股份，惟於記錄日期下午四時三十分持有少於1,000股股份的任何合資格股東將無權申請任何預留股份。

待上市委員會批准根據全球發售及資本化發行已發行及將予發行的中國新城市股份按建議分拆的現有架構上市及買賣後，預期47,352,700股預留股份將於優先發售中可供合資格股東按上述保證配額基準申請。該等股份佔根據全球發售初步可供認購的發售股份約10.1%及佔緊接完成全球發售及資本化發行後中國新城市全部已發行股份約2.7%（假設超額配股權並不獲行使）。

獨立財務顧問函件

就比較而言，吾等已盡最大努力識別及審閱（盡吾等所知並認為是詳盡）自二零一零年起至最後實際可行日期，香港上市公司於聯交所主板完成分拆並附有保證配額的十四個個案（不包括分拆及以介紹形式上市的個案）。有關詳情載列如下：

招股章程日期	分拆公司名稱(股份代號)	預留股份/ 股份合訂單位 數目	發售股份/ 股份合訂單位 數目	保證配額 佔所分拆公司 初次發售股份/ 股份合訂單位 數目的概約 百分比	市值 (附註1) (百萬港元)
二零一零年九月十日	美即控股國際有限公司(1633HK)	8,011,700	200,000,000	4.0%	1,920
二零一零年九月十七日	福源集團控股有限公司(1682HK)	21,281,983	118,000,000	18.0%	219
二零一零年九月二十八日	麗悅酒店集團有限公司(2266HK)	28,626,000	540,000,000	5.3%	4,080
二零一零年十一月八日	中信大錳控股有限公司(1091HK)	75,000,000	750,000,000	10.0%	6,300
二零一零年十二月八日	百富環球科技有限公司(327HK)	1,770,024	319,200,000	0.6%	2,530
二零一一年六月二十一日	新礦資源有限公司(1231HK)	40,000,000	1,000,000,000	4.0%	7,000
二零一一年六月三十日	匯星印刷集團有限公司(1127HK)	12,531,836	125,000,000	10.0%	350
二零一一年十一月十六日	香港電訊信託與香港電訊有限公司 (6823HK)	616,007,000 (附註2)	2,053,354,000	30.0% (附註2)	29,068
二零一一年十二月三十日	聯合水泥控股有限公司(1312HK)	16,500,000	165,000,000	10.0%	660
二零一二年六月二十八日	確利達國際控股有限公司(1332HK)	8,625,999	14,375,999	60.0%	229
二零一三年五月十六日	朗廷酒店投資與郎廷酒店投資 有限公司(1270HK)	42,608,000	852,174,000	5.0%	9,300
二零一三年十一月二十八日	怡益控股有限公司(1372HK)	5,000,000	50,000,000	10.0%	200
二零一三年十二月六日	嘉里物流聯網有限公司(636HK)(附註3)	722,136,614 (附註3)	216,071,500	不適用 (附註3)	14,585
二零一四年一月十六日	港燈電力投資與港燈電力投資有限公司 (2638HK)	533,565,500	4,426,900,000	12.1%	48,157
最小值：				0.6%(附註3)	200
最大值：				60.0%(附註3)	48,157
平均值：				13.8%(附註3)	
中間值：				10.0%(附註3)	
中國新城市				10.1%	7,126

可資比較分拆個案資料來源：摘自各公司相關公告、通函及／或招股章程

獨立財務顧問函件

附註：

- (1) (i) 摘錄自其各自上市文件的可資比較公司的市值(「全球發售市值」)乃基於其最低發售價及假設並無行使超額配股權(如有)所計算。

(ii) 誠如董事會函件所載，基於建議分拆之現有建議結構、全球發售以及中國新城市集團於二零一三年十二月三十一日之未經審核合併資產淨值，中國新城市的估計最低市值將約為7,126,000,000港元。
- (2) 香港電訊信託及香港電訊有限公司根據優先發售提呈的至多合共616,007,000個股份合訂單位(約佔股份合訂單位全球發售初步可供認購的股份合訂單位數目的30%)包括(i)207,780,000個股份合訂單位(約佔股份合訂單位全球發售時初步可供認購的股份合訂單位數目的10%)作為保證配額提呈予電訊盈科有限公司的合資格股東；及(ii)至多額外408,227,000個股份合訂單位(約佔股份合訂單位全球發售時初步可供認購的股份合訂單位數目的20%)可供電訊盈科有限公司的合資格股東申請認購超過其保證配額的超額預留股份合訂單位。
- (3) 如嘉里物流聯網有限公司(「嘉里物流聯網」)的上市文件所載，嘉里物流聯網的母公司向其擁有保證配額的合資格股東提供嘉里物流聯網的股份，方式為向彼等以實物分派嘉里物流聯網的722,136,614股股份，有別於其他上述分拆個案及中國新城市之分拆，其各自的母公司股東獲邀／將獲邀申請預留股份。因此，並不會於分析中計及以嘉里物流聯網股份作出實物分派的保證配額。

鑒於上表載列的分拆個案(不包括嘉里物流聯網有限公司)(「可資比較分拆」)為自二零一零年起及直至最後實際可行日期香港上市公司於聯交所主板透過邀請各自的母公司股東申請認購預留股份完成分拆並附有保證配額的個案，吾等認為參考彼等各自母公司當時之股東的保證配額乃屬合理。吾等注意到可資比較分拆之保證配額佔初始提呈發售股份／股份合訂單位之百分比範圍為約0.6%至60.0%，中間值約為10.0%，而保證配額約為10.1%(如貴集團管理層所告知，相當於建議分拆現有建議架構下可供優先發售的預留股份之最大數目除以全球發售初步可供發售股份的數目)為(i)有關可資比較分拆的保證配額範圍約0.6%至60.0%內；及(ii)可與可資比較分拆的保證配額中間值約10.0%相比較。此外，倘吾等集中關注較近期的可資比較分拆，即於二零一三年及二零一四年(至最後實際可行日期)公佈的三項可資比較分拆，吾等注意到約為10.1%的保證配額亦(a)介乎該三項近期可資比較分拆的保證配額範圍約5.0%至12.1%內，及(b)高於該三項近期可資比較分拆其中兩項的保證配額。

獨立財務顧問函件

若計及全球發售時的市值規模（基於各項可資比較分拆全球發售的最低發售價以及初步提呈發售的發售股份數目計算），吾等將焦點放在全球發售市值介乎約3,563,000,000港元至約14,252,000,000港元之間的可資比較分拆，分別為中國新城市估計市值約7,126,000,000港元的50%及200%。如上表所示，有四項可資比較分拆的全球發售市值介乎該特定範圍內，即(i)麗悅酒店集團有限公司、(ii)中信大錳控股有限公司、(iii)新礦資源有限公司，及(iv)朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司。約為10.1%的保證配額與中信大錳控股有限公司分拆的10%保證配額一致，並高於三個其他可資比較分拆介乎4.0%至5.3%的保證配額。

有關香港電訊信託與香港電訊有限公司的分拆的優先配額約為30.0%包括，(a) 10.0%作為保證配額提呈予電訊盈科有限公司的合資格股東，及(b) 20.0%僅用於滿足電訊盈科有限公司合資格股東申請認購超過其保證配額（如上文(a)段所述）的超額預留股份合訂單位，但並無保證該等就預留股份合訂單位的超額申請將獲悉數滿足。事實上，吾等注意到，各項可資比較分拆中，僅香港電訊信託與香港電訊有限公司於全球發售時提供保證配額，並就超出保證配額的申請提供優先發售安排。在此基礎上，吾等認為於建議分拆時僅提供保證配額而不就任何超出保證配額的申請提供優先發售安排可以接受。

計及上述因素，吾等認為優先發售中預留作申請保證配額之發售股份百分比可以接受。

董事會函件載列，於記錄日期下午四時三十分名列於 貴公司香港股東名冊分冊及其於有關名冊所示地址位於不合資格司法權區的任何海外股東將無權申請優先發售的預留股份，而截至最後實際可行日期，有一名地址位於中國的海外股東。根據上市規則第13.36(2)條， 貴公司已就中國適用之證券法下的法律限制作出查詢，並將就於記錄日期下午四時三十分名列於 貴公司香港股東名冊分冊的任何海外股東所在司法權區適用之證券法的法律限制作出進一步查詢（如需要）。董事會函件亦詳細載列，董事會經考慮有關情況後認為有需要或適宜限制該名於中國的海外股東接納該海外股東於優先發售項下之預留股份保

證配額的能力(如該海外股東於記錄日期下午四時三十分仍然為股東)，乃由於中國相關機構要求中國新城市招股書的存檔及／或批准及／或遵守中國相關當地或監管要求所需的額外步驟涉及的時間及成本。就地址位於中國以外司法權區的海外股東而言(如有)，董事基於其他相關司法權區適用之證券法的法律限制、根據法律或該地區相關監管機構或證券交易所之要求，考慮是否必要或恰當於優先發售排除任何海外股東。非合資格股東將無權於優先發售申請任何預留股份。

經計及(特別是)(i)具備保證配額的優先發售使合資格股東在中國新城市招股章程所載的條款及條件所規限下，有機會按保證配額基準以發售價認購預留股份；及(ii)優先發售可供作為保證配額申請預留股份之發售股份百分比乃(ii.a)於可資比較分拆預留股份百分比相關範圍內及與可資比較分拆預留股份百分比中間值可比較，(ii.b)介乎於二零一三年及二零一四年(至最後實際可行日期)公佈的三項近期可資比較分拆所提呈的保證配額相關範圍內，並高於其中兩項的保證配額，及(ii.c)當與四項可資比較分拆(全球發售市值均介乎中國新城市估計市值約7,126,000,000港元的50%至200%)的保證配額比較，與其中一項可資比較分拆的保證配額一致，並高於其他三項可資比較分拆所提呈的保證配額，吾等認為就股東整體而論，優先發售可以接受。謹請注意，向合資格股東建議是否參與優先發售不屬於吾等之職權範圍內。就此而言，建議合資格股東諮詢彼等各自之專業顧問，並參考通函及於適當時候將予發行之中國新城市招股章程所載資料。

5. 建議分拆對 貴集團之財務影響

中國新城市現為 貴公司之全資附屬公司。根據建議分拆之現有建議架構，中國新城市於緊隨完成全球發售及資本化發行後將繼續為 貴公司之間接非全資附屬公司，且中國新城市集團之經營業績將繼續合併至 貴集團之綜合財務報表。

貴集團的財務狀況及盈利

建議分拆完成後，由於 貴公司於中國新城市的股權將由100%減至(i)全球發售完成後及假設超額配股權尚未行使下約73.1%，(ii)全球發售完成後及假設超額配股權獲悉數行使下約70.2%，中國新城市集團對 貴集團股東應佔綜合資產淨值及盈利所帶來的貢獻經計及非控股權益後將有所減少。

誠如董事會函件所載，根據(a)發售股份的數目、(b)全球發售的現時建議架構及(c)中國新城市集團於二零一三年十二月三十一日的未經審核合併資產淨值，中國新城市估計市值將約為7,126,000,000港元(假設超額配股權尚未行使)。由於全球發售項下中國新城市股份按高於應佔相關合併資產淨值的發行價發行，董事會預期， 貴集團的綜合資產淨值將增加約人民幣823,600,000元(即董事會函件所界定的資產淨值增加)。此外， 貴集團的綜合現金結餘將增加相當於全球發售的所得款項淨額的數額(「現金結餘增加」)。誠如董事會函件所載，中國新城市董事估計，在全球發售下發行新中國新城市股份的所得款項淨額(經扣除中國新城市有關全球發售的包銷費用及估計開支)將約為2,004,500,000港元(即來自全球發售的預期所得款項淨額的中位數，可根據全球發售的條款予以最後釐定)。然而，應注意 貴集團資產淨值增加及現金結餘增加乃根據多項假設作出估計，其中包括中國新城市估計市值，且並無計及中國新城市集團於二零一三年十二月三十一日後的財務狀況。因此，中國新城市成功分拆後， 貴集團綜合資產淨值及現金結餘的實際變動應參考全球發售完成時中國新城市集團的財務狀況計算，可能有別於董事會函件所述及上文規定的 貴集團資產淨值增加及現金結餘增加。誠如董事會函件進一步載列，根據香港財務報告準則，資產淨值增加均計入權益，因此並無收益或虧損因全球發售項下 貴公司視作出售中國新城市權益而於 貴公司綜合收益表中確認，原因是中國新城市將於緊隨建議分拆及全球發售完成後繼續為 貴公司的間接非全資附屬公司。

由於 貴公司於中國新城市的股權將由現有水平的100%減至(i)全球發售完成後及假設超額配股權尚未行使下約73.1%，(ii)全球發售完成後及假設超額配股權獲悉數行使下約70.2%，假設所有其他因素維持不變，歸屬於非控股權益的

財務業績及 貴集團權益的非控股權益於建議分拆及全球發售完成後均有所上升。儘管於建議分拆及全球發售後非控股權益有所增加，基於建議分拆（如 貴集團根據建議分拆及全球發售的現有建議架構所預期）將導致籌集的所得款項淨額約為2,004,500,000港元（即來自全球發售的預期所得款項淨額的中位數，可根據全球發售的條款予以最後釐定），並因而導致 貴集團的綜合資產淨值增加約人民幣823,600,000元及 貴集團的綜合現金結餘增加來自全球發售的所得款項淨額，吾等認為建議分拆的條款屬公平合理。

貴集團的營運資金

誠如董事會函件所述及上文所複述，緊隨建議分拆及全球發售完成後， 貴集團的綜合現金結餘將由於全球發售的所得款項淨額而有所增加。在此基礎上， 貴集團的營運資金將因而上升。據董事確認，彼等不會預期 貴集團的貸款及借款因建議分拆及全球發售而有任何重大改變。在董事預期 貴集團貸款及借款不會有任何重大改變及 貴集團的綜合現金狀況／營運資金將於建議分拆及全球發售完成後有所增加的情況下， 貴集團的資產負債比率預期於建議分拆及全球發售完成時下降。基於上述基礎，吾等認為建議分拆的條款屬公平合理。

6. 中國新城市集團估值

中國新城市集團現時為中國純商用物業開發商。於分析物業開發商估值時，通常使用股價淨值比（「**股價淨值比**」）。

誠如董事會函件所載，中國新城市集團於截至二零一三年十二月三十一日的未經審核合併資產淨值（經扣除非控股權益後）約為人民幣2,326,400,000元。

根據(i)全球發售現有建議架構項下中國新城市估計市值約7,126,000,000港元及(ii)中國新城市集團於二零一三年十二月三十一日的未經審核合併資產淨值（經扣除非控股權益後）約為人民幣2,326,400,000元（相等於約2,929,100,000港元，有關款項按中國人民銀行於二零一四年四月三十日（即緊接最後實際可行日期前一個曆月的最

後一天)所報的滙率中間價(即1港元兌人民幣0.79425元)所換算),中國新城市集團的股價淨值比約為2.43倍(「中國新城市集團股價淨值比」)。中國新城市集團實際歷史股價淨值比將隨(其中包括)全球發售項下發行新中國新城市股份之最終發售價及最終數目而變化。

為評估中國新城市估計市值所代表中國新城市集團估值之公平性及合理性,吾等已選取如下公司(「可資比較公司」):

- (i) 只於中國從事非住宅物業開發及/或投資作為其主要經營業務;
- (ii) 其股份於聯交所上市;及
- (iii) 於二零一四年四月三十日(即緊接最後實際可行日期前一個曆月的最後一個交易日)其市值乃於中國新城市估計市值二分之一至兩倍範圍內。

吾等認為選取可資比較公司充足數目樣本及具有與中國新城市集團(目前只於中國從事商用物業開發及投資)可資比較規模及主要業務之途徑合理。吾等相信,可資比較公司乃公平、具代表性及詳盡之樣本,但謹請股東注意,由於可資比較公司之業務詳情及財務特徵及前景與中國新城市集團所具備者並不完全一致,故與可資比較公司之比較僅供一般參考。

獨立財務顧問函件

下表載列與可資比較公司歷史股價淨值比之比較：

公司名稱	股份代號	主要經營業務 ⁽¹⁾	於二零一四年四月三十日之市值 ^(附註1) (A) 欄	貴公司／母公司 擁有人應佔集團 綜合權益 ^(附註2) (B) 欄	股價淨值比 (附註3)
和記港陸有限公司	715	於中國內地從事物業投資並賺取租金收益	5,291,200,000 港元	6,100,800,000 港元	0.87
人和商業控股有限公司	1387	發展、租賃及管理購物商場業務	9,410,900,000 港元	25,330,900,000 港元	0.37
五洲國際控股有限公司	1369	多功能商業綜合體開發及營運	6,285,600,000 港元	4,403,800,000 港元	1.43
最小值：					0.37
最大值：					1.43
平均值：					0.89
中間值：					0.87
中國新城市 (根據中國新城市估計市值及中國新城市集團於二零一三年十二月三十一日的未經審核合併資產淨值(經扣除非控股權益))					2.43

附註：

- (1) 來源：聯交所投資服務中心，於截至二零一四年四月三十日。
- (2) 數據乃摘自各可資比較公司最近刊發之年報／業績公告，(倘以人民幣列示) 並按 1 港元兌人民幣 0.79425 元 (即中國人民銀行於二零一四年四月三十日所報的匯率中間價) 之匯率兌換。
- (3) 可資比較公司之股價淨值比乃根據權益持有人應佔綜合權益 (即 (B) 欄) 及其於二零一四年四月三十日市值 (即 (A) 欄) 計算。

誠如上表所列示，可資比較公司歷史股價淨值比 (「可資比較股價淨值比」) 範圍為 0.37 至 1.43 倍，平均值及中間值分別為約 0.89 倍及 0.87 倍。

中國新城市集團的物業於二零一四年二月二十八日的估值報告已刊發，並載於本通函附錄二。吾等於董事會函件中注意到，根據估值及中國新城市集團物業權益於二零一四年二月二十八日的未經審核賬面淨值，估值盈餘淨額約為人民幣 9,765,200,000 元 (「估值盈餘」)。吾等已與 貴集團管理層及 貴公司核數師討論及

獨立財務顧問函件

了解，根據國際財務報告準則，(i) 中國新城市集團的開發中物業及持作銷售已竣工物業按成本及可變現淨值之較低者列賬（就持作銷售已竣工物業而言，則經計及售價減按當前市況出售物業所產生的估計成本而定）；及(ii) 中國新城市集團的投資物業於財務報告期末在中國新城市集團的財務報表按公允價值列賬，乃按獨立專業估值師的估計市值所釐定，而期內公允價值的變動所產生的損益乃以投資物業的公允價值損益入賬。吾等亦已獲 貴集團管理層所告知，(i) 中國新城市集團的投資物業截至二零一三年十二月三十一日止（包括該日）的所有估值盈餘已計入，從而得出於扣除非控股權益後中國新城市集團的未經審核合併資產淨值約人民幣2,326,400,000元；(ii) 中國新城市集團於二零一四年二月二十八日的投資物業估值較二零一三年十二月三十一日的估值相比輕微下跌約人民幣1,000,000元；及(iii) 經計及中國新城市集團的投資物業於截至二零一四年二月二十八日止兩個月下跌約人民幣1,000,000元後，估值盈餘人民幣9,765,200,000元與中國新城市集團的物業（投資物業除外）的物業權益有關，且根據上述國際財務報告準則，並不會計及估值盈餘以得出中國新城市集團的資產淨值。經計及上述有關中國新城市集團物業權益的會計處理（特別是有關投資物業的會計處理）及 貴集團管理層的聲明（即中國新城市投資物業的估值於截至二零一四年二月二十八日止兩個月輕微下跌約人民幣1,000,000元）後，吾等認為對上述有關中國新城市股價淨值比的分析及與可資比較公司股價淨值比作出的比較並無構成影響。

經計及中國新城市股價淨值比2.43倍所說明 貴公司透過建議分拆視作出售於中國新城市之權益將按高於中國新城市集團於二零一三年十二月三十一日的未經審核合併資產淨值（於扣除非控股權益後）之溢價進行，及中國新城市股價淨值比2.43倍(i) 乃高於所有可資比較股價淨值比0.37至1.43倍；及(ii) 高於上述可資比較股價淨值比之平均值及中間值，吾等認為全球發售現有建議架構項下按中國新城市估計市值約7,126,000,000港元得出之中國新城市股價淨值比2.43倍（倘落實）符合 貴公司及股東整體利益。然而，謹請股東注意中國新城市集團實際歷史股價淨值比將隨（其中包括）全球發售項下發行新中國新城市股份之最終發售價及最終數目而變化。

然而，股東亦請注意，由於可資比較公司之業務詳情及財務狀況及前景與中國新城市集團所具備者並不完全一致，故中國新城市股價淨值比與可資比較股價淨值比之比較僅供一般參考。

7. 建議分拆之條件

誠如董事會函件「建議分拆之條件」一節所載，建議分拆須待（其中包括）以下各項條件達成後，方告生效：

- (1) 股東於股東特別大會上以按股數投票表決方式通過普通決議案批准落實建議分拆；
- (2) 聯交所上市委員會批准上市及買賣根據全球發售（包括根據超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份）及資本化發行將予發行的中國新城市股份；及
- (3) 貴公司、Ideal World、中國新城市及獨家全球協調人均同意全球發售的條款及架構。

倘上述任何及其他適用條件尚未達成或獲豁免，（如適用）於將予指定的日期及時間前或董事會決定不進行建議分拆及全球發行，建議分拆將不會進行。董事向吾等表示，即使建議分拆於股東特別大會上以普通決議案獲董事批准通過及其他未達成條件均獲施行，倘董事會於計及相關因素如（其中包括）當時股票市場狀況及全球發售下中國新城市股份之需求後，認為進行建議分拆及全球發售可能不符合貴公司及股東整體利益，則建議分拆及全球發售可能不會進行。因此，概無保證建議分拆一定會或不會成功完成。股東於買賣股份時謹請審慎行事。

分析及推薦建議

誠如上述「建議分拆對 貴集團之財務影響」一段所提及，於完成建議分拆後，由於 貴公司於中國新城市之股權將自100% (i) 於完成全球發售及假設概無行使超額配股權後減至約73.1%，(ii) 於完成全球發售及超額配股權獲悉數行使後減至約70.2%，中國新城市集團貢獻綜合盈利及股東應佔未經審核綜合資產淨值將於計及非控股權益後有所減少。儘管存在上述影響，吾等注意到於完成全球發售及資本化發行後，(1) 中國新城市將繼續為 貴公司之間接非全資附屬公司，及中國新城市集團之經營業績將繼續合併至 貴集團綜合財務報表；(2) 根據中國新城市集團於二零一三年十二月三十一日之未經審核合併資產淨值以及上述「建議分拆對 貴集團之

獨立財務顧問函件

財務影響」重申之董事會函件所載全球發售現有建議架構及其他有關假設，董事會預期 貴集團的綜合資產淨值將因中國新城市股份以高於其應佔相關綜合資產淨值之發行價發行而增加，增加額約為人民幣823,600,000元，而 貴集團的綜合現金結餘將會以全球發售的所得款項淨額增加，換言之，此將會對 貴集團當時之財務狀況有正面作用。此外，一方面 貴公司將繼續保留對中國新城市集團（目前為中國純商用物業開發商，中國新城市集團亦計劃於日後擴展至擴展業務）之控制權及間接從其未來溢利及增長中獲益，另一方面於建議分拆完成後，餘下眾安集團將繼續於中國從事有關住宅物業開發、銷售及投資之主要業務。

吾等進一步認為建議分拆對 貴集團而言乃透過中國新城市集團實現商業物業之價值及潛力之策略舉措，及根據董事會函件及上段「將籌集之資金及全球發售所得款項淨額的建議用途」所載全球發售所得款項淨額擬定計劃應用為中國新城市之現有及未來物業項目提供籌集資金之機會，而該等現有及未來物業項目經由董事確認後，須與中國新城市集團主要業務互相一致。此外，中國新城市股份於聯交所成功上市後，中國新城市集團將擁有獨立融資平臺，因此餘下眾安集團及中國新城市集團具有靈活性以獨立及單獨自資本及債券市場融資，及保留及部署其自身財務資源以為其業務及經營及／或其他合適投資機會提供資金。能夠對中國新城市集團業務作獨立估值之機會亦將吸引僅對中國商業物業（及於日後對擴展業務）感興趣而無意於商住混合物業之新投資者。

建議分拆將透過採納獨立業務及融資策略為餘下眾安集團及中國新城市集團提供更明確的業務重點及靈活性。於完成建議分拆後， 貴公司及中國新城市將擁有各自的董事會及施侃成先生將為 貴公司（董事會由共計七名董事組成，及施先生為董事會主席、執行董事及首席執行官）及中國新城市（董事會由共計七名董事組成，及施先生為董事會主席及非執行董事，但不參與中國新城市集團日常業務經營及管理）的唯一一名重疊董事，施先生於緊接完成建議分拆前及緊隨完成建議分拆後擔任並將繼續擔任 貴公司之執行董事、主席及首席執行官，及董事預期於完成建議分拆後 貴集團及中國新城市集團管理層隊伍概無任何重疊。因此， 貴公司及中國新城市於完成建議分拆後可獨立行使其職能。此外，為進一步界定 貴集團及中國新城市集團之業務及避免未來之業務競爭，訂立不競爭契諾、土地收購協議、合作協議及開業前管理協議對兩個集團而言屬適當。

獨立財務顧問函件

預期 貴公司於中國新城市集團權益之攤薄最高為約29.8% (假設悉數行使超額配股權)。經計及本函件討論之建議分拆可能產生之利益，吾等認為該攤薄水平屬可接受。合資格股東亦有機會依願根據優先發售按照於記錄日期下午四時三十分每持有1,000股完整倍數股份獲20股預留股份之基準認購預留股份來減少攤薄的影響。根據全球發售現有建議架構，合共最多達47,352,700股預留股份可供於優先發售項下申請，相當於根據全球發售初步可供發售的發售股份約10.1%。吾等經比較香港其他近期分拆後認為優先發售乃合理。

根據建議分拆現有的建議架構項下，中國新城市估計市值約為7,126,000,000港元及中國新城市集團未經審核合併資產淨值(經扣除非控股權益後)約為人民幣2,326,400,000元(相等於約2,929,100,000港元，有關款項按中國人民銀行於二零一四年四月三十日所報的滙率中間價(即1港元兌人民幣0.79425元)所換算)，中國新城市之股價淨值比約為2.43倍(中國新城市集團實際歷史股價淨值比將隨(其中包括)全球發售項下發行新中國新城市股份之最終發售價及最終數目而變化)。此表明透過建議分拆視作出售 貴公司於中國新城市之權益將以高於中國新城市集團於二零一三年十二月三十一日的未經審核合併資產淨值(扣除非控股權益後)之溢價進行，且(i)乃高於所有可資比較股價淨值比及(ii)高於上述可資比較股價淨值比之平均值及中間值。吾等認為全球發售現有建議架構項下中國新城市估計市值約7,126,000,000港元得出之中國新城市股價淨值比2.43倍(倘落實)符合 貴公司及股東之整體利益。

經計及上述主要因素及理由，吾等認為，就 貴公司及股東整體而論，建議分拆之條款屬公平合理及符合 貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦股東投票贊成及吾等亦建議股東投票贊成將於股東特別大會所提呈有關批准建議分拆的決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位股東
台照

代表

時富融資有限公司

董事總經理
吳慧璇

執行董事
林敏

謹啓

二零一四年五月十四日

1. 債項

借款

於二零一四年三月三十一日(即確定本債務聲明所載若干資料的最後實際可行日期)，本集團(包括中國新城市集團)的未償還銀行及其他借款約為人民幣5,645,800,000元。

或然負債

於二零一四年三月三十一日，本集團或然負債約為人民幣1,997,700,000元，主要為本集團就若干銀行向本集團物業的買家授出的按揭信貸出具擔保。

免責聲明

除上文所述及集團間負債外，本集團於二零一四年三月三十一日營業時間結束時並無任何已發行及未償還或同意將予發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌債券負債、按揭、抵押、融資租賃承諾、擔保或其他重大或然負債。

2. 營運資金

經計及本集團的內部資源、可用銀行融資及來自建議分拆的預期淨現金流入，董事認為本集團具備充足營運資金，按現時需要可供其自通函日期起計未來12個月之用。

3. 並無重大不利變動

董事確認，本集團財務或業務狀況自二零一三年十二月三十一日(即本集團編製最近期公佈的經審核財務報表的日期)以來並無重任何重大不利變動。

4. 本集團財務及經營前景

本集團主要從事四個主要業務範圍，即(i)物業開發；(ii)物業租賃；(iii)酒店營運；及(iv)物業管理。其於建議分拆前的物業發展組合包括住宅及商用物業。於建議分拆完成後，本公司將透過中國新城市集團主要專注於長江三角洲地區經營其商用物業發展及投資業務。中國新城市集團未來亦會擴展至中國其他縣鎮的土地開發業務及其他縣城鎮化相關的業務及服務。

截至二零一三年十二月三十一日止財政年度，本集團錄得約人民幣458,000,000元經審核綜合除稅後淨溢利及本集團於二零一三年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值為約人民幣6,189,600,000元。

中國新一屆政府已經開始關注就房地產市場建立一個長期的監管制度，預期將為行業整體穩步發展帶來正面影響。中國共產黨第18次全國代表大會亦探討城市化發展，其方向將由快速擴張轉向提高質量。長遠而言，隨著中國經濟的持續增長及城市化的穩步推進，對優質房屋的需求將繼續增長。

長江三角洲地區為本集團業務發展的核心區域及推動城市化的主要地區。本集團管理層預期長江三角洲地區快將發展成為一個更具國際競爭力的城市群，其將為本集團提供可觀發展潛力。經過16年的物業發展，本集團已自一家地方性房地產公司成長為長江三角洲地區的領軍發展商。憑藉在小城鎮住宅及商業項目開發的豐富經驗，結合對長江三角洲地區經濟形勢的深入研究及發展機遇的敏銳洞察力，本集團已準備就緒把握持續城市化的發展機遇。

具體而言，本集團將逐步推出針對終端用戶的快速銷售的產品及高附加值、低密度住宅單位，包括本年度新推出物業項目的高層公寓，充分利用品牌優勢，並保持穩定的銷售進度。本集團將繼續通過各種方式（例如合作發展、品牌管理及引進戰略合作夥伴）以增加業務發展的規模、實現資源整合的協同效應，捕捉市場機遇，迅速擴大市場份額，於中國推動本集團住宅物業的快速發展。

以下為獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司函件全文，載有估值概要及估值證書，內容有關世邦魏理仕有限公司就中國新城市集團於2014年2月28日持有的物業權益價值的意見，以供載入本通函。

CBRE

4/F Three Exchange Square
8 Connaught Place
Central, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830

香港中環康樂廣場八號交易廣場第三期四樓
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

www.cbre.com.hk

地產代理(公司)牌照號碼
Estate Agent's License No: C-004065

敬啟者：

我們根據指示，對中國新城市商業發展有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值（「物業」），我們確認曾進行視察及作出有關查詢，並取得我們認為必要之進一步資料，以向閣下提供我們對物業於2014年2月28日（「估值日」）的市值的意見。

估值基準、假設及方法

除非另有說明，本估值乃按照香港測量師學會頒佈的「香港測量師學會估值準則（2012年版）」進行。我們亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規

則)第5章及應用指引第12項所載的一切規定以及證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購、合併及股份購回守則(「收購守則」)規則11所載的規則。

我們按市值基準進行估值。按照香港測量師學會物業估值準則的定義，市值指「自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日達成物業易手的公平交易估計金額，雙方乃在知情、審慎及無脅迫情況下自願進行交易」。

我們的估值不包括特別條款或情況引致之預計價格上升或下跌，如非典型融資、與物業擁有人的租賃安排、合資經營、管理協議、任何與銷售相關之人士授出之特別報酬或優惠，或任何特別價值元素，且我們已假設業主將物業於公開市場出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以影響物業的價值而獲益或造成負擔。對物業進行估值時，亦不會考慮買賣成本，且不會抵銷任何相關的稅項。

如按估值金額出售資產，則有可能產生潛在稅項責任，包括但不限於利得稅、營業稅、土地增值稅、資本收益稅及當時各司法權區適用之任何其他有關稅項。市值之基準及定義不需考慮出售時可能產生之任何稅項，因此我們於估值時並不考慮有關稅項責任。

除另有指明外，我們已假設取得按年度名義土地使用費獲批特定年期物業的可轉讓土地使用權且已悉數結算任何應付土地出讓金。除另有指明外，我們亦假設物業擁有人於整個授出條款期內對物業擁有正式業權，以及擁有自由及不受中斷的權利使用、佔用或出讓物業權益。

除另有說明外，所有物業均採用直接比較法估值，並假設每項物業均可按現況附帶現有租約或交吉出售，並參考相關市場上的可資比較銷售交易。直接比較法(亦稱為市場法)乃透過將進行估值的物業與其他可資比較物業進行直接比較而得出估值。我們會分析面積、特性及地點相若的可資比較物業，並審慎衡量每項物業各自的所有優點及缺點，以達致價值的公平比較。於比較物業時，實際狀況、地點及經濟特性乃分析的重要條件。

我們進行估值時，並無考慮物業所欠負的任何押記、按揭或款項，亦無考慮在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設物業概無涉及任

何可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。除另有說明外，我們對物業進行估值時，我們假設可就物業所獲授土地使用權於整個未屆滿年限內的現有用途，向當地及海外買家自由轉讓該物業而無須向有關部門繳納任何地價。

就第一類物業權益（貴集團持有作投資的物業權益）而言，我們以直接比較法及收入法兩種方式對每項物業權益進行估值。直接比較法假設每項物業權益均按現況附帶現有租約或交吉出售，並參考相關市場上可資比較的銷售交易。收入法考慮物業權益的現行租金以及租約的複歸潛力，而於估值時所採用的市場收益率介乎5%至6.5%。我們已就上述兩個方法應用相同比重（50%及50%），以得出各物業的最終價值，即倘直接比較法所得出的價值為(1)，而收入法所得出的價值為(2)，則最終價值相等於 $(1) \times 50\% + (2) \times 50\%$ 。

就第二類物業權益（貴集團於中國持有作銷售及佔用的物業權益）而言，我們以直接比較法對每項物業權益進行估值。我們假設每項物業權益均可以現況交吉出售，並參考相關市場上可資比較的銷售交易。在我們的估值中，已竣工的房地產開發項目為該等已獲得有關地方機關發出建設工程竣工驗收報告或房屋所有權證或證實樓宇竣工的任何其他文件的開發項目。

就第三類物業權益（貴集團持有的開發中物業權益）而言，我們對物業權益進行估值時乃以該等物業權益將按貴集團向我們提供的最新發展計劃發展及落成為基準。我們假設已獲得有關機關批准該等計劃。於達致我們的估值意見時，我們採納了直接比較法，並參考於估值日在有關市場獲取的可比較土地資料，且亦計及已招致的開發成本及將會招致的有關成本，以準確反映該等發展項目竣工時的質素。在我們的估值中，發展中物業為該等已取得建設工程施工許可證但尚未發出建設工程竣工驗收報告的開發項目。

就第四類物業權益（貴集團持有作未來開發的物業權益）而言，我們採納了直接比較法並參考於有關市場獲取的土地銷售憑據，以達致我們的估值意見。在我們的估值中，持作未來發展的物業為該等已發出國有土地使用權證而尚未發出建設工程施工許可證的開發項目。

就第三類及第四類物業權益而言，倘有關物業權益狀況出現重大變動，則我們保留修改資本值意見之權利。批文之變動（包括獲批發展參數）及延誤取得任何相關機關之批文及致使告知我們的發展參數改變的任何類似事宜均被視為可對物業權益的資本值狀況構成重大變動之潛在風險。

於進行估值時，倘現有財政狀況、市場的賣家及／或潛在買家的特定資金鏈及影響發展期間、銷售時間表及任何與出售進度或實現物業權益的資本值相關的任何類似事宜出現重大變動，則我們保留修改資本值的意見之權利。

第三類及第四類資產的物業權益會出現更高的價值波動，原因為受供應及／或需求的市場融資改變、建築成本、市價及出售期間等多項因素所影響。

資料來源

就中國的物業權益，我們信賴 貴集團的中國法律顧問金誠同達律師事務所提供的法律意見（「中國法律意見」）。我們已獲提供有關於中國的該等物業權益的業權文件摘要，惟我們並無查閱文件正本以核實所有權，並且我們沒有取得任何副本中的修訂。所有文件僅用作參考。

我們頗為依賴 貴集團提供的資料，尤其但不限於銷售記錄、規劃批准、發展計劃、未償開發成本、法定通告、地役權、租賃及樓面面積（包括建築面積、可銷售建築面積及不可銷售建築面積）等資料。我們並無進行實地計量。估值證書內的一切尺寸、量度及面積僅屬約數。

於檢查所獲資料及作出有關查詢時，我們已採取一切合理審慎措施。我們無理由懷疑 貴集團提供給我們估值所依據的重要資料的真實性及準確性。我們亦獲 貴集團告知，我們獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。

我們已就這次估值範圍而查驗物業。於查驗過程中，我們並無發現任何嚴重損壞。然而，我們並無進行結構性檢查，亦無測試建築物的設施。因此，我們無法呈報有關物業是否沒有腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。

我們並無實地調查以確定土地狀況及設施等是否適合建設樓宇，並假設該等方面均為滿意。我們的估值亦無考慮因過往使用可能引致的土地毒害或污染（如有）。

我們的估值乃假設該等方面屬滿意及於發展期間並無招致特別開支或延遲的基準所編製。

同意

世邦魏理仕有限公司同意於眾安房產有限公司的通函中載入本函件概要，惟眾安房產有限公司須致使通函文件的收件人知悉下列免責聲明。

責任及免責聲明

本報告及估值必須整份參考，不得單獨參考其中章節。除上述擬定目的外，不得作任何其他用途。

世邦魏理仕有限公司、其董事及僱員僅限於向本報告之收件人負責，而不會向任何第三方負責、作出承擔或履行責任。

閣下(眾安房產有限公司)同意及保障我們免受因本項契約所產生的何形式之損失、索償、行動、損害賠償金、費用或債務，包括合理的律師費。閣下承諾之保障及補償範圍包括世邦魏理仕有限公司之董事、行政人員、員工、轉包人、附屬機構或代理人或任何本公司的有關負責人。如我們因是項契約而被涉及任何債務，不論任何法理前提下，該債務應只限於我們就是項契約所收取之費用的三倍。

中國房地產估價師黃均君女士、黃璟淪女士、周誼臬先生、金帆先生及焦通先生曾於2014年1月進行實地視察。

除非另有說明，所有貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)列示。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港灣仔
港灣道26號
華潤大廈
40樓4006室
眾安房產有限公司
董事會 台照

代表
世邦魏理仕有限公司
盧銘恩
MRICS MHKIS RPS(GP)
資深董事
大中華區
估值及諮詢服務
謹啟

2014年5月14日

附註：盧銘恩先生為註冊專業測量師(產業測量)、英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，擁有逾9年中國及香港估值經驗。

估值概要

物業	在2014年 2月28日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	在2014年 2月28日 貴集團 應佔資本值 (人民幣)
第一類— 貴集團於中國持有作投資的物業權益			
1. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 蜀山路及潘水路 山水苑 第一層至第二層的多個零售 單位及43號商業樓宇整幢	127,800,000	90%	115,000,000
2. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 蕭然東路及金家橋路 綜合服務中心 第1層部分、第2至第4層 全部	79,800,000	90%	71,800,000
3. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 山陰路及工人路 恒隆廣場 多個辦公室單位、零售單位 及服務式住宅單位	1,739,900,000	90%	1,565,900,000
4. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 城廂鎮 市心路93號 國貿大廈 地庫1層至第15層	152,600,000	81%	123,600,000

物業	在2014年 2月28日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	在2014年 2月28日 貴集團 應佔資本值 (人民幣)
5. 中華人民共和國 上海市 徐匯區 長樂路433號 逸樂軒 1層的一個零售店鋪	14,800,000	90%	13,300,000
6. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 聞堰鎮聞興村 隱龍灣 多個零售單位	385,100,000	92.5%	356,200,000
	小計： 2,500,000,000		2,245,800,000

第二類－ 貴集團於中國持有作銷售及佔用的物業權益

7. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 上城區 長生路58號 西湖國貿中心 609、611、612及613室	20,900,000	90%	18,800,000
8. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 山陰路688號 恒隆廣場 杭州蕭山眾安假日酒店 及467個停車位	674,700,000	90%	607,200,000

物業	在2014年 2月28日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	在2014年 2月28日 貴集團 應佔資本值 (人民幣)
9. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 蕭然東路及金家橋路 綜合服務中心 多個零售單位、辦公室單位 及41個停車位	13,900,000	90%	12,500,000
10. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 西湖區 厚仁路及金家渡河交界 白馬尊邸 多個零售單位、住宅單位及 226個停車位	67,800,000	99.7%	67,600,000
11. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 蜀山路及潘水路 山水苑 68個停車位	5,600,000	90%	5,000,000
12. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區山陰路 新白馬公寓 46個停車位	6,000,000	90%	5,400,000

物業	在2014年 2月28日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	在2014年 2月28日 貴集團 應佔資本值 (人民幣)
13. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 聞堰鎮聞興村 隱龍灣 多個服務式住宅單位、會所、 356個停車位及一個零售單位	2,166,900,000	92.5%	2,004,400,000
	小計：		
	<u>2,955,800,000</u>		<u>2,720,900,000</u>

第三類－ 貴集團於中國持有的開發中物業權益

14. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 寧圍鎮 豐二村, 利一村及利二村 杭州國際辦公中心 A3地塊(嘉潤公館)	3,923,000,000	100%	3,923,000,000
15. 中華人民共和國 浙江省 寧波市 余姚市 環西路以南及 新建北路以西 眾安時代廣場一期	1,163,000,000	90%	1,046,700,000
16. 中華人民共和國 浙江省 寧波市 余姚市 環西路以南及新建北路 以西 眾安時代廣場二期	1,605,000,000	63%	1,011,200,000

物業	在2014年 2月28日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	在2014年 2月28日 貴集團 應佔資本值 (人民幣)
17. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 淳安縣千島湖鎮 大石坪 千島湖潤洲度假酒店	263,000,000	100%	263,000,000
18. 中華人民共和國 江蘇省 蘇州市 吳中區 現代大道以南、興祺巷以 北、玉影路以東及思安街 以西 嘉潤廣場	1,021,000,000	45%	459,500,000
	小計： 7,975,000,000		6,703,400,000
第四類－ 貴集團於中國持有作未來開發的物業權益			
19. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 寧圍鎮 豐二村，利一村及利二村 杭州國際辦公中心 預留用地(A1及A2地塊)	3,433,000,000	100%	3,433,000,000
	小計： 3,433,000,000		3,433,000,000
	總計： 16,863,800,000		15,103,100,000

估值證書

第一類一 貴集團於中國持有作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	在2014年 2月28日 現況下的估值 人民幣
1. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 蜀山路及潘水路 山水苑 第1層至第2層的多 個零售單位及43號 商業樓宇整幢 該物業位於湘湖旅 遊度假區東面，10 分鐘步行距離。	該物業一期包括一個2層零 售裙房內25個零售店鋪單 位(總建築面積約3,039.46 平方米)以及二期為一整幢4 層零售樓宇(總建築面積約 7,845.81平方米)。 山水苑(「該開發項目」)佔用 用地面積約87,333.33平方 米(「該用地」)已分兩期開 發，為帶有零售裙房的住宅 開發項目。 該物業一期已於2005年竣工 以及該物業二期已於2006年 竣工。 該用地根據於2071年12月18 日屆滿的國有土地使用權證 持有。	總建築面積約 5,111.53平方米的 部分該物業已按不 同租期租予多名租 戶作為零售店鋪， 月租總額人民幣 144,755元，最遲 屆滿日期為2021年 3月21日。 總建築面積約 5,773.74平方米的 該物業餘下部分現 時空置。	127,800,000 (貴集團應佔90% 權益： 115,000,000)

附註：

- 根據蕭山區國土資源局發出的日期為2002年11月25日的國有土地使用權證杭蕭國用(2002)4500044，該物業所在用地的該開發項目土地使用權(用地面積約53,260平方米)已授予貴集團作住宅用途，為期70年，屆滿日期為2071年12月18日。
- 根據蕭山區國土資源局發出的日期為2002年11月25日的國有土地使用權證杭蕭國用(2002)4500043，該物業所在用地的該開發項目土地使用權(用地面積約34,073.33平方米)已授予貴集團作住宅及商業用途，為期70年，屆滿日期為2071年12月18日。

3. 根據杭州市人民政府發出的下列國有土地使用權證，該物業的土地使用權由 貴集團持有：

國有土地使用權證編號	簽發日期	用途	用地面積 (平方米)	屆滿日期
杭蕭國用(2014) 第000858號	2014年2月10日	商業	477.50	2041年12月18日
杭蕭國用(2014) 第000860號	2014年2月10日	商業	642.00	2041年12月18日
杭蕭國用(2014) 第000862號	2014年2月10日	商業	642.00	2041年12月18日
杭蕭國用(2014) 第000863號	2014年2月10日	商業	427.80	2041年12月18日
杭蕭國用(2014) 第000864號	2014年2月10日	商業	37.60	2041年12月18日
杭蕭國用(2014) 第001192號	2014年2月25日	商業	54.10	2041年12月18日
杭蕭國用(2014) 第001193號	2014年2月25日	商業	33.60	2041年12月18日
杭蕭國用(2014) 第001199號	2014年2月25日	商業	11.80	2041年12月18日
杭蕭國用(2014) 第001206號	2014年2月25日	商業	15.30	2041年12月18日
杭蕭國用(2014) 第001210號	2014年2月25日	商業	9.70	2041年12月18日
杭蕭國用(2014) 第001212號	2014年2月25日	商業	13.60	2041年12月18日
杭蕭國用(2014) 第001215號	2014年2月25日	商業	16.00	2041年12月18日
杭蕭國用(2014) 第001219號	2014年2月25日	商業	37.10	2041年12月18日
杭蕭國用(2014) 第001220號	2014年2月25日	商業	46.50	2041年12月18日
杭蕭國用(2014) 第001222號	2014年2月25日	商業	46.50	2041年12月18日
杭蕭國用(2014) 第001224號	2014年2月25日	商業	12.60	2041年12月18日
杭蕭國用(2014) 第001225號	2014年2月25日	商業	12.20	2041年12月18日
杭蕭國用(2014) 第001227號	2014年2月25日	商業	12.00	2041年12月18日
杭蕭國用(2014) 第001228號	2014年2月25日	商業	30.60	2041年12月18日
杭蕭國用(2014) 第001230號	2014年2月25日	商業	55.00	2041年12月18日
杭蕭國用(2014) 第001231號	2014年2月25日	商業	22.50	2041年12月18日
杭蕭國用(2014) 第001232號	2014年2月25日	商業	23.00	2041年12月18日
杭蕭國用(2014) 第001233號	2014年2月25日	商業	19.50	2041年12月18日
杭蕭國用(2014) 第001235號	2014年2月25日	商業	40.10	2041年12月18日
杭蕭國用(2014) 第001236號	2014年2月25日	商業	17.00	2041年12月18日
杭蕭國用(2014) 第001290號	2014年2月27日	商業	51.90	2041年12月18日

國有土地使用權證編號	簽發日期	用途	用地面積 (平方米)	屆滿日期
杭蕭國用(2014) 第001291號	2014年2月27日	商業	37.60	2041年12月18日
杭蕭國用(2014) 第001292號	2014年2月27日	商業	25.50	2041年12月18日
杭蕭國用(2014) 第001293號	2014年2月27日	商業	19.80	2041年12月18日
總計：			<u>2,890.40</u>	

4. 根據杭州房地產管理局發出的下列房屋所有權證，該物業的房屋所有權由 貴集團持有：

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
一期			
杭房權證蕭移字第13315108號	2013年10月29日	155.41	商業及貿易
杭房權證蕭移字第13323293號	2013年12月13日	74.90	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323328號	2013年12月13日	61.51	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323330號	2013年12月13日	76.22	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323331號	2013年12月13日	72.88	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323332號	2013年12月13日	192.18	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323333號	2013年12月13日	155.41	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323334號	2013年12月13日	192.18	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323335號	2013年12月13日	153.15	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323336號	2013年12月13日	105.37	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323337號	2013年12月13日	80.10	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323338號	2013年12月13日	65.95	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323339號	2013年12月13日	138.21	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323340號	2013年12月13日	125.70	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323341號	2013年12月13日	213.30	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323342號	2013年12月13日	92.68	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323343號	2013年12月13日	63.09	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323347號	2013年12月13日	94.38	住宅服務

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
杭房權證蕭移字第 13323348 號	2013 年 12 月 13 日	69.81	住宅服務
杭房權證蕭移字第 13323349 號	2013 年 12 月 13 日	164.84	住宅服務
杭房權證蕭移字第 13323350 號	2013 年 12 月 13 日	225.99	住宅服務
杭房權證蕭移字第 13323351 號	2013 年 12 月 13 日	222.53	住宅服務
杭房權證蕭移字第 13323353 號	2013 年 12 月 13 日	79.95	住宅服務
杭房權證蕭移字第 13323354 號	2013 年 12 月 13 日	77.40	住宅服務
杭房權證蕭移字第 13323358 號	2013 年 12 月 13 日	86.32	住宅服務
		小計：	
		3,039.46	
二期			
杭房權證蕭移字第 13315135 號	2013 年 10 月 29 日	1,533.12	住宅服務
杭房權證蕭移字第 13315136 號	2013 年 10 月 29 日	2,300.71	住宅服務
杭房權證蕭移字第 13318807 號	2013 年 11 月 26 日	2,300.71	住宅服務
杭房權證蕭移字第 13318809 號	2013 年 11 月 26 日	1,711.27	住宅服務
		小計：	
		7,845.81	
		總計：	
		10,885.27	

5. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，其中載有以下資料：
- (a) 貴集團已悉數支付該用地的土地出讓金及根據國有土地使用權證，貴集團已取得該用地的土地使用權（已出售及轉讓部分除外）。於土地使用權期限內，貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該用地，已抵押部分除外。就該用地的已抵押部分而言，貴集團有權佔用及使用。有關部分的轉讓、租賃、抵押及其他處置須取得承押人的事先同意。貴集團合法持有該物業的房屋所有權。貴集團有權佔用、使用、租賃、出售或抵押該物業；
 - (b) 貴集團已取得必要的預售許可證，故所有預售交易均屬合法有效；
 - (c) 貴集團與承租人訂立的租賃協議屬合法有效並對雙方具有法律約束力；及

(d) 該物業的以下部分受按揭所限：

相關的房地產權證編號	產權負擔編號	文據日期	債權人
杭房權證蕭移字 第 13315136 號 (2,300.71 平方米)	33100620130047942	2013 年 11 月 8 日	中國農業銀行 股份有限公司 杭州蕭山支行
杭房權證蕭移字 第 13315135 號 (1,533.12 平方米)			

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	在 2014 年 2 月 28 日 現況下的估值 (人民幣)
2. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 蕭然東路及金家橋 路綜合服務中心 第1層部分、第2至 第4層全部 該物業位於蕭山區 中心區，距離杭州 南站約5分鐘車程。	該物業包括第一層的部分 及第二層至第四層全部(總 建築面積為約 5,913.49 平方 米)。 綜合服務中心(「該開發 項目」)佔用的用地面積 約 2,979.34 平方米(「該 用地」)，地上建築面積約 9,417.97 平方米及地下建築 面積約 1,746.30 平方米。 該物業已於 2005 年竣工。 該物業根據於 2051 年 3 月 8 日屆滿的兩份國有土地使用 權證持有，分別作混合用途 及農業市場用途。	該物業第 1 層及第 2 層(總建築面積 約 2,949.46 平方 米)已出租予杭州 聯華華商集團有限 公司作為超級市場 用途，租期於 2015 年 9 月 14 日屆滿， 目前月租為人民幣 141,453 元。 該物業第 3 層(總建 築面積約 1,728.08 平方米)已出租予 戚國杰，租期於 2021 年 4 月 21 日屆 滿，已訂約初步月 租為人民幣 57,819 元。	79,800,000 (貴集團應佔 90% 權益：人民幣 71,800,000 元)

附註：

- 根據蕭山市土地管理局發出的以下國有土地使用權證，該物業所在該用地的土地使用權(總用地面積約 2,979.34 平方米)已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	簽發日期	用途	用地面積 (平方米)	屆滿日期
杭蕭國用(2001)字 第 0100086 號	2001 年 4 月 16 日	農業市場	2,148.67	2051 年 3 月 8 日
杭蕭國用(2001)字 第 0100084 號	2001 年 4 月 16 日	混合用途	830.67	2051 年 3 月 8 日
總計：			2,979.34	

2. 根據杭州房地產管理局發出的下列房屋所有權證，物業由 貴集團持有作混合用途。

房地產所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
杭房權證蕭移字第 13323352 號	2013 年 12 月 13 日	1,875.34	混合
杭房權證蕭移字第 13323355 號	2013 年 12 月 13 日	1,728.08	混合
杭房權證蕭移字第 13323356 號	2013 年 12 月 13 日	1,074.12	混合
杭房權證蕭移字第 13323357 號	2013 年 12 月 13 日	1,235.95	混合
	總計：	5,913.49	

3. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：

- (a) 貴集團已悉數支付該用地有關的土地出讓金及根據國有土地使用權證，貴集團已取得該用地的土地使用權(已出售及轉讓部分除外)。於土地使用權期限內，貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置土地使用權證，已抵押部分除外。就已抵押的部分土地使用權而言，貴集團有權佔用及使用。有關部分的轉讓、租賃、抵押或其他處置須取得承押人的事先同意；
- (b) 貴集團合法持有該物業的所有權。貴集團有權佔用、使用、租賃、轉讓或抵押該物業，已抵押部分除外。就已抵押的部分該物業而言，有關部分的轉讓、租賃或抵押須取得承押人的事先同意；及
- (c) 貴集團與承租人訂立的租賃協議屬合法有效並對雙方具有法律約束力。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	在 2014 年 2 月 28 日 現況下的估值 (人民幣)
<p>3. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 山陰路及工人路 恒隆廣場 多個辦公室單位、 零售單位及服務式 住宅單位</p> <p>該物業位於人民廣 場以南，距離正在 建設當中的地鐵 2 號線 10 分鐘步行距 離。</p>	<p>該物業包括 2 幢內的多個 辦公室單位(總建築面積 約 24,491.11 平方米)，2、 3、4、5 幢零售裙房內的多 個零售單位(總建築面積約 60,013.90 平方米)，3 幢內 的 133 個服務式住宅單位 (總建築面積約 7,900.16 平 方米)及 4 幢內的 230 個服務 式住宅單位(總建築面積約 13,193.43 平方米)。</p> <p>不同部分的面積概要：</p>	<p>總建築面積約 22,304.61 平方米 的部分辦公樓宇已 按不同租期租予多 名租戶，月租總 額人民幣 872,229 元，最遲屆滿日期 為 2018 年 11 月 30 日。</p> <p>總建築面積 52,585.29 平方米 的部分零售店舖已 按不同租期租予多 名租戶，月租人民 幣 2,244,280 元(不 包括分成租金)， 最遲屆滿日期為 2026 年 10 月 27 日。</p> <p>總建築面積約 7,900.16 平方米的 部分服務式住宅 單位已租予杭州 格琳綠色照明有 限公司作酒店用 途，月租為人民 幣 160,046 元，租 期 5 年，自 2009 年 3 月 16 日起至 2014 年 3 月 15 日屆滿。</p>	<p>1,739,900,000</p> <p>(貴集團應 佔 90% 權益： 1,565,900,000)</p>

物業	概況及年期		佔用詳情	在 2014 年 2 月 28 日 現況下的估值 (人民幣)
	部分	建築面積 (平方米)		
	辦公室	24,491.11	總建築面積約 13,193.43 平方米 的餘下部分服務式 住宅單位已租予浙 江三必酒店股份有 限公司作酒店用 途，租期自 2010 年 2 月 23 日起至 2017 年 12 月 23 日屆滿， 2012 年 12 月 24 日 至 2015 年 12 月 23 日月租為人民幣 364,320 元 2015 年 12 月 24 日至 2017 年 12 月 23 日月租為人 民幣 400,752 元。	
	零售	60,013.90		
	服務式住宅	21,093.59		
	總計：	<u>105,598.60</u>		
	恒隆廣場(「該開發項目」) 佔地面積約 30,933 平方米 (「該用地」)，為一個大型綜 合商業開發項目，包括一間 酒店、多個辦公室單位、零 售裙房及多個服務式住宅單 位。			
	該物業已於 2009 年竣工。			
	該用地根據於 2051 年 6 月 19 日屆滿的國有土地使用權證 持有。			

附註：

1. 根據蕭山區國土資源局發出的日期為 2001 年 7 月 17 日的國有土地使用權證杭蕭國用(2001)0100185，該物業所在用地的土地使用權(用地面積約 30,933 平方米)已授予 貴集團作混合用途，為期 50 年，屆滿日期為 2051 年 6 月 19 日。

2. 根據杭州房地產管理局發出的下列房屋所有權證，物業的房屋所有權由 貴集團持有：

房屋所有權證編號	簽發日期 用途	建築面積 (平方米)	用途
杭房權證蕭移字第 13315102 號	2013 年 10 月 29 日	7,546.53	商業及辦公室
杭房權證蕭移字第 13315138 號	2013 年 10 月 29 日	13,193.43	商業及辦公室
杭房權證蕭移字第 13318808 號	2013 年 11 月 26 日	24,491.11	商業及辦公室
杭房權證蕭移字第 14330495 號	2014 年 1 月 15 日	49,868.97	商業及業務
總計：		95,100.04	

3. 據 貴公司告知，該開發項目地下部分總建築面積約 10,576 平方米作人民防空用途。
4. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：
- (a) 貴集團已悉數支付該用地有關的土地出讓金及根據國有土地使用權證， 貴集團已取得該用地的土地使用權(已出售及轉讓部分除外)。於土地使用權期限內， 貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該土地使用權，已抵押部分除外。就已抵押的部分土地使用權而言， 貴集團有權佔用及使用。有關部分的轉讓、租賃、抵押及其他處置須取得承押人的事先同意；
 - (b) 貴集團合法持有該物業的所有權。 貴集團有權佔用、使用、租賃、轉讓或抵押該物業，已抵押部分除外。就已抵押的部分該物業而言，有關部分的租賃須取得承押人的事先同意；
 - (c) 貴集團與承租人訂立的租賃協議屬合法有效並對雙方具有法律約束力；及

(d) 該物業及該用地的以下部分受按揭所限：

相關的房地產權證編號	產權負擔編號	文據日期	債權人
杭房權證字第00016150號 (24,491.11平方米)； 杭蕭國用(2001)字第0100185號(建立樓宇的相關實地面積(總佔地面積為24,491.11平方米))	平銀(杭州)抵字(2012)第C1001600281200001號	2012年11月15日	平安銀行股份有限公司杭州分行
杭房權證蕭移字第14330495號 (49,868.97平方米)	興銀杭委抵(2013)第017-1號	2013年12月27日	興業銀行股份有限公司杭州分行

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	在 2014 年 2 月 28 日 現況下的估值 (人民幣)
4. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 城廂鎮 市心路 93 號 國貿大廈 地庫 1 層至第 15 層 該物業位於蕭山區 中心區，距離杭州 南站約 10 分鐘車 程。	該物業由一個 15 層樓宇組成，包括 11 層辦公室（總建築面積約 6,341.87 平方米）及最低 5 層零售樓面（總建築面積約 5,883.53 平方米）（包括一個地庫）。 國貿大廈（「該開發項目」）佔用的用地面積約 1,454.65 平方米（「該用地」）。 該物業於 1998 年前後竣工。 該用地根據於 2047 年 1 月屆滿的國有土地使用權證持有，作混合用途。	部分地庫 1 層至第 1 層（總建築面積約 1,224.72 平方米）已按不同租期出租予多個租戶作零售用途，最遲屆滿日期為 2015 年 7 月 19 日，目前月租為人民幣 235,833 元。 部分第 1 層及第 5 層至第 15 層全部（總建築面積約 6,441.87 平方米）已出租予上海錦江國際旅館投資有限公司作酒店用途，租期於 2026 年 4 月 14 日屆滿，目前月租為人民幣 208,333 元。	152,600,000 (貴集團應佔 81% 權益： 123,600,000)

附註：

1. 根據蕭山市土地管理局發出的以下國有土地使用權證，該物業所在用地的土地使用權（用地面積約 1,454.65 平方米）已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	用途	用地面積 (平方米)	屆滿日期
杭蕭國用(2005)第 0100014 號	商業及住宅	1,154.47	2047 年 1 月
杭蕭國用(2012)第 0100021 號	商業及住宅	100.06	2047 年 1 月 1 日
杭蕭國用(2012)第 0100019 號	商業及住宅	100.06	2047 年 1 月 1 日
杭蕭國用(2012)第 0100018 號	商業及住宅	50.03	2047 年 1 月 1 日
杭蕭國用(2012)第 0100020 號	商業及住宅	50.03	2047 年 1 月 1 日
	總計：	<u>1,454.65</u>	

2. 根據下列房屋所有權證，該物業的房屋所有權由 貴集團持有。

房地產所有權證編號	簽發日期	用途	建築面積 (平方米)	屆滿日期
蕭山市房權證城廂鎮字第1337796號	1998年8月10日	商用	1,204.10 (地庫1層)	2047年1月
杭房權證蕭字第1335558號	2004年5月26日	商用	4,679.43 (第1至4層)	2047年1月1日
蕭山市房權證城廂鎮字第1337797號	1998年8月10日	辦公	745.30 (第5層)	2047年1月
蕭山市房權證城廂鎮字第1337798號	1998年8月10日	辦公	762.31 (第6層)	2017年1月
蕭山市房權證城廂鎮字第1337799號	1998年8月10日	辦公	537.14 (第7層)	2047年1月
蕭山市房權證城廂鎮字第1337800號	1998年8月10日	辦公	537.14 (第8層)	2047年1月
蕭山市房權證城廂鎮字第1337801號	1998年8月10日	辦公	537.14 (第9層)	2047年1月
杭房權證蕭字第00056753號	2008年7月15日	辦公	537.14 (第10層)	不適用
杭房權證蕭字第00030007號	2007年8月16日	辦公	537.14 (第11層)	不適用
杭房權證蕭字第00030005號	2007年8月16日	辦公	537.14 (第12層)	不適用
杭房權證蕭字第00030003號	2007年8月16日	辦公	537.14 (第13層)	不適用
杭房權證蕭字第00030006號	2007年8月16日	辦公	537.14 (第14層)	不適用
杭房權證蕭字第00030008號	2007年8月16日	辦公	537.14 (第15層)	不適用
總計：			12,225.4	

3. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：

- (a) 該物業已竣工及由 貴集團持有。 貴集團已取得國有土地使用權證及房屋所有權證。 貴集團已取得的土地使用權已被抵押。就已抵押的土地使用權而言， 貴集團有權佔用及使用。有關土地使用權的轉讓、租賃、抵押及其他處置須取得承押人的事先同意；
- (b) 貴集團合法持有該物業的所有權。 貴集團有權佔用及使用該物業。該物業的租賃或抵押須取得承押人的事先同意；
- (c) 貴集團與承租人訂立的租賃協議屬合法有效並對雙方具有法律約束力；及

(d) 該物業及該用地的以下部分受按揭所限：

相關的房地產權證編號	產權負擔編號	文據日期	債權人
杭蕭國用(2005)字第0100014號 杭蕭國用(2012)字第0100018至0100021號 蕭山市房權證城廂鎮字 第1337797-1337801號 杭房權證蕭字第1335558、00056753、 00030003、00030005至 00030008號	1311-662309189-02-n1	2013年11月21日	華一銀行上海虹橋 支行

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	在2014年 2月28日 現況下的估值 (人民幣)
5. 中華人民共和國 上海市 徐匯區 長樂路433號 逸樂軒 1層的一個零售店 鋪 該物業位於上海市 市中心，距離地鐵 1號線及地鐵10號 線10分鐘步程。	該物業由位於地下樓層的一 個零售店鋪組成，總建築面 積約340.84平方米。 該物業於1997年竣工。 該用地根據於2054年4月28 日屆滿的上海市房地產權證 持有，作商業用途。	該物業目前按月租 人民幣65,396元出 租，租期於2014年 10月16日屆滿， 2014年10月17日至 2015年10月17日為 人民幣68,665元及 2015年10月18日至 2016年10月17日為 人民幣72,098元。	14,800,000 (貴集團應佔90% 權益：人民幣 13,300,000元)

附註：

- 根據上海市房屋土地資源管理局發出的日期為2004年4月28日的上海市房地產權證滬房地徐字(2004)第018002號，該物業(建築面積約340.84平方米)由 貴集團持有作商業用途，屆滿日期為2054年4月28日。
- 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：
 - 貴集團合法擁有該單位並有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業所有權；
 - 貴集團與承租人訂立的租賃協議屬合法有效並對雙方具有法律約束力；及
 - 該物業及該用地的以下部分受按揭所限：

相關的房地產權證編號	產權負擔編號	文據日期	債權人
滬房地徐字(2004)第018002號	1311-662309189-01-n1	2013年11月21日	華一銀行上海虹橋支行

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	在 2014 年 2 月 28 日 現況下的估值 (人民幣)
6. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 聞堰鎮聞興村 隱龍灣 多個零售單位	該物業由多個零售單位 組成，總建築面積約 24,327.52 平方米。 隱龍灣(「該開發項目」)佔用 的用地面積約 89,173 平方米 (「該用地」)。 該物業於 2013 年竣工。 該物業根據國有土地使用權 證持有，作商業用途，土地 使用權期限於 2044 年 7 月 20 日屆滿。	於估值日期， 總建築面積約 20,606.61 平方米 的多個零售單位已 訂約將按不同租期 租予多名租戶，作 零售用途，最遲租 期於 2027 年 1 月 27 日屆滿，已訂約初 步月租金總額為人 民幣 768,224 元(不 包括分成租金)。 該物業的餘下部分 目前空置。	385,100,000 (貴集團應佔 92.5% 權益： 356,200,000)

附註：

- 根據日期為 2007 年 2 月 25 日的國有土地使用權證杭蕭國用(2007)第 1600003 號，該物業所在用地的土地使用權(用地面積約 89,173 平方米)已授予杭州正江房地產開發有限公司作商業用途，土地使用權期限於 2044 年 7 月 20 日屆滿。
- 根據日期為 2013 年 4 月 26 日的杭州蕭山建設工程竣工證書蕭備案字(2013)第 0102 號及蕭備案字(2013)第 0104 號，該物業所在的 1# 至 2# 幢及 3# 至 4# 幢已竣工。
- 根據杭州房地產管理局發出的下列房屋所有權證，該物業的房屋所有權由 貴集團持有：

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
蕭山區杭房權證蕭字第 13309843 號	2013 年 8 月 26 日	52.98	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309844 號	2013 年 8 月 26 日	39.24	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309845 號	2013 年 8 月 26 日	39.24	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309846 號	2013 年 8 月 26 日	39.24	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309847 號	2013 年 8 月 26 日	39.24	商業及零售

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
蕭山區杭房權證蕭字第 13309848 號	2013 年 8 月 26 日	52.98	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309849 號	2013 年 8 月 26 日	52.98	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309850 號	2013 年 8 月 26 日	25.51	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309851 號	2013 年 8 月 26 日	39.24	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309852 號	2013 年 8 月 26 日	39.24	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309853 號	2013 年 8 月 26 日	39.24	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309854 號	2013 年 8 月 26 日	52.98	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309855 號	2013 年 8 月 26 日	54.26	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309856 號	2013 年 8 月 26 日	25.99	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309857 號	2013 年 8 月 26 日	39.79	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309858 號	2013 年 8 月 26 日	39.58	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309859 號	2013 年 8 月 26 日	114.11	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309860 號	2013 年 8 月 26 日	52.58	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309861 號	2013 年 8 月 26 日	52.58	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309862 號	2013 年 8 月 26 日	52.58	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309863 號	2013 年 8 月 26 日	52.58	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309864 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309865 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309866 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309867 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309868 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309869 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309771 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309772 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309773 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309774 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309775 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
蕭山區杭房權證蕭字第 13309776 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309777 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309778 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
杭房權證蕭字第 13309779 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309780 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309781 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309782 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309783 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309784 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309785 號	2013 年 8 月 26 日	29.42	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309786 號	2013 年 8 月 26 日	28.65	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309787 號	2013 年 8 月 26 日	28.65	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309788 號	2013 年 8 月 26 日	29.42	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309789 號	2013 年 8 月 26 日	221.51	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309790 號	2013 年 8 月 26 日	126.27	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309791 號	2013 年 8 月 26 日	4,922.43	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309792 號	2013 年 8 月 26 日	130.04	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309793 號	2013 年 8 月 26 日	238.80	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309794 號	2013 年 8 月 26 日	3,900.81	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309795 號	2013 年 8 月 26 日	5,048.81	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309796 號	2013 年 8 月 26 日	238.80	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309797 號	2013 年 8 月 26 日	238.80	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309798 號	2013 年 8 月 26 日	4,252.02	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309799 號	2013 年 8 月 26 日	913.50	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309800 號	2013 年 8 月 26 日	260.27	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309801 號	2013 年 8 月 26 日	456.51	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309802 號	2013 年 8 月 26 日	649.15	商業及零售

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
蕭山區杭房權證蕭字第 13309803 號	2013 年 8 月 26 日	78.04	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309804 號	2013 年 8 月 26 日	13.02	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309805 號	2013 年 8 月 26 日	13.10	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309806 號	2013 年 8 月 26 日	67.29	商業及零售
總計：		24,218.27	

4. 據 貴公司告知，該開發項目地下部分總建築面積約 9,946 平方米作人民防空用途。
5. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已悉數支付該用地有關的土地出讓金及根據國有土地使用權證，貴集團已取得該用地的土地使用權(已出售及轉讓部分除外)。於土地使用權期限內，貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該土地，已抵押部分除外。就已抵押的部分該用地而言，貴集團有權佔用及使用。有關部分的轉讓、租賃、抵押及其他處置須取得承押人的事先同意；
 - 貴集團與承租人訂立的租賃協議屬合法有效並對雙方具有法律約束力；
 - 貴集團合法持有該物業的房屋所有權。貴集團有權佔用、使用、租賃、出售或抵押該物業。在 貴集團有權預售部分該物業之前，貴集團須取得必要的預售許可證；及
 - 該物業及該用地的以下部分受按揭所限：

相關的房地產權證編號	產權負擔編號	文據日期	債權人
杭房權證蕭字第 13309789 號至第 13309806 號	33100620130048630	2013 年 11 月 13 日	中國農業銀行股份有限公司杭州金城路支行
杭蕭國用(2007)第 1600003 號 杭房權證蕭字第 13301426 號 至第 13301436 號	平銀甬地產抵字第 20140114 號 第 001-3 號	2014 年 1 月 14 日	平安銀行股份有限公司寧波支行

估值證書

第二類一 貴集團於中國持有作銷售及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	在2014年 2月28日 現況下的估值 (人民幣)												
7. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 上城區 長生路58號 西湖國貿中心 609、611、612及 613室	該物業由3個單位(609室、 611、612及613室)組成， 作商業用途，於2011年竣 工。 該物業總建築面積約676.31 平方米，單位明細載列如 下：	該物業目前由 貴 集團佔用。	20,900,000 (貴集團應 佔90%權益： 18,800,000)												
該物業位於西湖東 北面，距離地鐵站 10分鐘步程。	<table border="1"> <thead> <tr> <th>單位</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>609</td> <td>300.85</td> </tr> <tr> <td>611</td> <td></td> </tr> <tr> <td>612</td> <td>120.24</td> </tr> <tr> <td>613</td> <td>255.22</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>676.31</u></td> </tr> </tbody> </table>	單位	建築面積 (平方米)	609	300.85	611		612	120.24	613	255.22	總計：	<u>676.31</u>		
單位	建築面積 (平方米)														
609	300.85														
611															
612	120.24														
613	255.22														
總計：	<u>676.31</u>														
	該物業根據國有土地使用權 證持有，作商業用途，土地 使用期限於2050年1月25日 屆滿。														

附註：

- 根據日期為2011年4月13日的國有土地使用權證杭上國用(2011)第002009號，該物業(613室)(用地面積約92.70平方米)的土地使用權(該物業在上建成)已授予杭州富凱企業管理有限公司，作商業用途，土地使用期將於2050年1月25日屆滿。
- 根據日期為2011年4月13日的國有土地使用權證杭上國用(2011)第002011號，該物業(609及611室)(用地面積約109.30平方米)的土地使用權(該物業在上建成)已授予杭州富凱企業管理有限公司，作商業用途，土地使用期限將於2050年1月25日屆滿。
- 根據日期為2013年5月17日的國有土地使用權證杭上國用(2013)第003610號，該物業(612室)(用地面積約43.7平方米)的土地使用權(該物業在上建成)已授予杭州富凱企業管理有限公司，作綜合用途，土地使用期限將於2050年1月25日屆滿。

4. 根據日期為2011年4月1日的房屋所有權證杭房權證上移字第11937855號及第11937837號，建築面積約255.22平方米(613室)及300.85平方米(609室及611室)的該等物業的房屋所有權已授予杭州富凱企業管理有限公司，作商業用途，使用期限將於2050年1月25日屆滿。
5. 根據日期為2013年4月28日的房屋所有權證杭房權證上移字第13208375號，建築面積約120.24平方米(612室)的該等物業的房屋所有權已授予杭州富凱企業管理有限公司，作非住宅用途，使用期限將於2050年1月25日屆滿。
6. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 杭州富凱企業管理有限公司合法擁有土地使用權及有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該土地使用權；
 - (b) 杭州富凱企業管理有限公司有合法權利於土地使用權期限內佔用及使用該土地；
 - (c) 杭州富凱企業管理有限公司合法擁有該等單位並有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置物業所有權；
 - (d) 杭州富凱企業管理有限公司有合法權利於物業所有權期限內佔用及使用該等單位；
 - (e) 僅於承押人事先同意情況下，杭州富凱企業管理有限公司有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置此部分土地使用權；及
 - (f) 該物業的以下部分受按揭所限：

相關的房地產權證編號	產權負擔編號	文據日期	債權人
杭房權證上移字第11937837號 (300.85平方米)	33100620130047717	2013年11月7日	中國農業銀行股份有限公司杭州蕭山支行
杭房權證上移字第11937855號 (255.22平方米)			

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	在 2014 年 2 月 28 日 現況下的估值 (人民幣)
8. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 山陰路 688 號 恒隆廣場 杭州蕭山翠安假日 酒店及 467 個停車 位	該物業總建築面積為約 35,833.93 平方米，擁有 417 個客房及 467 個地下停車位。 恒隆廣場(「該開發項目」)佔 用用地面積約 30,933 平方米 (「該用地」)，為一個大型綜 合商業開發項目，包括一間 酒店、多個辦公室單位、零 售裙房及多個服務式住宅單 位。 該物業已於 2009 年竣工。 該用地根據於 2051 年 6 月 19 日屆滿的國有土地使用權證 持有。	該物業正在營運當 中。	674,700,000 (貴集團應 佔 90% 權益： 607,200,000)

附註：

- 根據蕭山區國土資源局發出的日期為 2001 年 7 月 17 日的國有土地使用權證杭蕭國用(2001)0100185，該物業所在用地的土地使用權(用地面積約 30,933 平方米)已授予 貴集團作混合用途，為期 50 年，屆滿日期為 2051 年 6 月 19 日。
- 根據杭州房地產管理局發出的日期為 2013 年 10 月 29 日的房屋所有權證杭房權證蕭字第 13315137 號，總建築面積約 35,833.93 平方米的物業的房屋所有權由 貴集團持有，作商業用途。
- 據 貴公司告知，該開發項目地下部分總建築面積約 10,576 平方米作人民防空用途。
- 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：
 - 貴集團已悉數支付該用地有關的土地出讓金及根據國有土地使用權證， 貴集團已取得該用地的土地使用權(已出售及轉讓部分除外)。於土地使用權期限內， 貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該土地使用權，已抵押部分除外。就已抵押的部分土地使用權而言， 貴集團有權佔用及使用。有關部分的轉讓、租賃、抵押及其他處置須取得承押人的事先同意；及
 - 貴集團合法持有該物業的所有權。 貴集團有權佔用、使用、租賃、轉讓或抵押該物業，已抵押部分除外。就已抵押的部分該物業而言，有關部分的轉讓、租賃或抵押須取得承押人的事先同意。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	在 2014 年
			2 月 28 日 現況下的估值 (人民幣)
9. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 蕭然東路及金家橋 路 綜合服務中心 多個零售單位、辦 公室單位及 41 個停 車位 該物業位於蕭山區 中心區，距離杭州 南站約 5 分鐘車程。	該物業由多個零售單位(總 建築面積約 239.21 平方 米)、多個辦公室單位(總建 築面積約 308.23 平方米)及 41 個停車位組成。 綜合服務中心(「該開發 項目」)佔用的用地面積 約 2,979.34 平方米(「該用 地」)，地上總建築面積約 9,417.97 平方米及地下總建 築面積約 1,746.30 平方米。 該物業已於 2005 年竣工。 該物業根據於 2051 年 3 月 8 日屆滿的兩份國有土地使用 權證持有，分別作混合用途 及農業市場用途。	於估值日期，該物 業的總建築面積約 92.31 平方米的 2 個零售單位已出租 予杭州家家健康藥 房連鎖有限公司， 租期於 2016 年 3 月 11 日屆滿，目前月 租為人民幣 10,417 元。該物業的餘下 部分目前空置。	13,900,000 (貴集團佔 90% 權 益：12,500,000)

附註：

1. 根據蕭山市土地管理局發出的以下國有土地使用權證，該物業所在用地的土地使用權(總用地面積約 2,979.34 平方米)已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	簽發日期	用途	用地面積 (平方米)	屆滿日期
杭蕭國用(2001)字第 0100086 號	2001 年 4 月 16 日	農業市場	2,148.67	2051 年 3 月 8 日
杭蕭國用(2001)字第 0100084 號	2001 年 4 月 16 日	混合用途	830.67	2051 年 3 月 8 日
		總計：	<u>2,979.34</u>	

2. 根據杭州房地產管理局發出的下列房屋所有權證，部分物業由 貴集團持有作辦公室用途。

房地產所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
杭房權證蕭移字第 13315141 號	2013 年 10 月 29 日	14.99	辦公室
杭房權證蕭移字第 13315142 號	2013 年 10 月 29 日	14.99	辦公室
杭房權證蕭移字第 13315140 號	2013 年 10 月 29 日	35.20	辦公室
杭房權證蕭移字第 13315139 號	2013 年 10 月 29 日	70.34	辦公室
杭房權證蕭移字第 13315133 號	2013 年 10 月 29 日	46.44	辦公室
杭房權證蕭移字第 13315132 號	2013 年 10 月 29 日	58.34	辦公室
	總計：	240.30	

3. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：

- (a) 貴集團已悉數支付該用地有關的土地出讓金及根據國有土地使用權證， 貴集團已取得該用地的土地使用權(已出售及轉讓部分除外)。於土地使用權期限內， 貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置土地使用權證，已抵押部分除外。就已抵押的部分土地使用權而言， 貴集團有權佔用及使用。有關部分的轉讓、租賃、抵押及其他處置須取得承押人的事先同意；及
- (b) 貴集團合法持有該物業的所有權。 貴集團有權佔用、使用、租賃、轉讓或抵押該物業，已抵押部分除外。就已抵押的部分該物業而言，有關部分的轉讓、租賃或抵押須取得承押人的事先同意。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	在2014年 2月28日 現況下的估值 (人民幣)
10. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 西湖區 厚仁路及 金家渡河交界 白馬尊邸 多個零售單位、住 宅單位及226個停 車位	該物業由一個2層零售裙房 內的13個零售單位(總建築 面積約3,312.35平方米)及 226個地下停車位組成。 白馬尊邸(「該開發項目」)佔 用用地面積約73,514平方米 (「該用地」)，為一個住宅開 發項目，包括住宅單位、零 售裙房及停車位。 該物業位於西湖區 三墩鎮，距離杭州 長途巴士北站約10 分鐘車程及距離杭 州鐵路站約30分鐘 車程。	該物業目前空置。	67,800,000 (貴集團應佔 99.7%權益： 67,600,000)
	該物業於2009年竣工。 該用地根據國有土地使用權 證持有，其中作住宅用途於 2074年屆滿，作商業用途於 2044年屆滿及作綜合用途於 2054年屆滿。		

附註：

1. 根據杭州市國土資源局發出的以下國有土地使用權證，該物業所在用地的土地使用權(用地面積約73,514平方米)已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	用途	用地面積 (平方米)	屆滿日期
杭西國用(2007)第000172號	商業	2,695	2045年7月29日
杭西國用(2007)第000173號	住宅	47,087	2075年7月29日
杭西國用(2007)第000174號	綜合(寫字樓)	1,503	2055年7月29日
杭西國用(2007)第000175號	住宅	22,229	2075年7月29日

2. 據 貴公司告知，該開發項目地下部分總建築面積約11,526平方米作人民防空用途。

3. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：
- (a) 貴集團已悉數支付該用地有關的土地出讓金及根據國有土地使用權證， 貴集團已取得該用地的土地使用權(已出售及轉讓部分除外)。於土地使用權期限內， 貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該用地，已抵押部分除外。就已抵押的部分該用地而言， 貴集團有權佔用及使用。有關部分的轉讓、租賃、抵押及其他處置須取得承押人的事先同意；
 - (b) 貴集團合法擁有該等零售單位並有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業所有權。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	在 2014 年
			2 月 28 日 現況下的估值 (人民幣)
11. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 蜀山路及潘水路 山水苑 68 個停車位	該物業由 68 個停車位組成。 山水苑(「該開發項目」)佔用 總用地面積約 87,333.33 平 方米(「該用地」)已分兩期開 發，為帶有零售裙房的住宅 開發項目。 該物業位於湘湖旅 遊度假區東面，10 分鐘步行距離。	該物業目前空置。	5,600,000 (貴集團應佔 90% 權益：5,000,000)
	該物業一期已於 2005 年竣工 以及該物業二期已於 2006 年 竣工。 該用地根據於 2071 年 12 月 18 日屆滿的國有土地使用權證 持有。		

附註：

- 根據蕭山區國土資源局發出的日期為 2002 年 11 月 25 日的國有土地使用權證杭蕭國用(2002)4500044，該物業所在用地的該開發項目土地使用權(用地面積約 53,260 平方米)已出讓予 貴集團作住宅用途，為期 70 年，屆滿日期為 2071 年 12 月 18 日。
- 根據蕭山區國土資源局發出的日期為 2002 年 11 月 25 日的國有土地使用權證杭蕭國用(2002)4500043，該物業所在用地的該開發項目土地使用權(用地面積約 34,073.33 平方米)已出讓予 貴集團作住宅及商業用途，為期 70 年，屆滿日期為 2071 年 12 月 18 日。
- 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：
 - 貴集團已悉數支付該用地有關的土地出讓金及根據國有土地使用權證，貴集團已取得該用地的土地使用權(已出售及轉讓部分除外)。於土地使用權期限內，貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該用地，已抵押部分除外。就已抵押的部分該用地而言，貴集團有權佔用及使用。有關部分的轉讓、租賃、抵押及其他處置須取得承押人的事先同意；及
 - 貴集團合法持有該物業的房屋所有權。貴集團有權佔用、使用、租賃、出售或抵押該物業。在 貴集團有權預售部分該物業之前，貴集團須取得必要的預售許可證。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	在 2014 年 2 月 28 日 現況下的估值 (人民幣)
12. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區山陰路 新白馬公寓 46 個停車位 該物業位於人民廣 場西南面，距離濱 康路地鐵站 30 分鐘 步行距離。	該物業由 46 個停車位組成。 該物業於 2008 年竣工。 該物業根據國有土地使用權 證持有，作商業及住宅用 途，土地使用期將於 2070 年 1 月 31 日屆滿。	該物業目前空置。	6,000,000 (貴集團應佔 90% 權益：5,400,000)

附註：

- 根據與杭州市蕭山區規劃與國土資源局簽署的日期為 2000 年 1 月 31 日的國有土地使用權出讓合同蕭土合(1999)第 172 號以及有關出讓國有土地使用權予浙江明日房地產有限公司的批文，用地面積約 31,400 平方米的的土地使用權已訂約出讓予浙江明日房地產有限公司，代價為人民幣 11,775,000 元，土地使用期 70 年，作住宅用途。
 - 根據日期為 2004 年 8 月 29 日的國有土地使用權出讓合同蕭土合(1999)第 172 號的補充合同，該土地的受讓人已將原受讓人的權利及責任轉讓予杭州白馬房地產開發有限公司。
- 根據日期為 2004 年 8 月 29 日的國有土地使用權出讓合同蕭土合(1999)第 173 號的補充合同，該土地的受讓人已將原受讓人的權利及責任轉讓予杭州白馬房地產開發有限公司。
- 根據日期為 2004 年 11 月 16 日的國有土地使用權出讓合同的補充合同，杭州市蕭山區規劃與國土資源局同意將總建築面積調整至 167,714 平方米。杭州白馬房地產開發有限公司同意支付人民幣 31,766,496.65 元。
- 根據國有土地使用權證杭蕭國用(2004)第 400025 號，該物業(用地面積約 31,400 平方米)的土地使用權已授予 貴集團作商業及住宅用途，土地使用權將於 2070 年 1 月 31 日屆滿。
- 根據國有土地使用權證杭蕭國用(2004)第 4400026 號，該物業(用地面積約 31,400 平方米)的土地使用權已授予 貴集團作商業及住宅用途，土地使用權將於 2070 年 1 月 31 日屆滿。
- 據 貴公司告知，新白馬公寓地下部分總建築面積約 8,214 平方米作人民防空用途。

7. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：
- (a) 貴集團已悉數支付該用地的土地出讓金及根據國有土地使用權證，貴集團合法擁有土地面積62,800平方米的土地使用權並有權於獲授土地使用權期限內轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等土地使用權；
 - (b) 貴集團已就該物業向有關當局取得所有必要許可證、批文及證書，而該等許可證、批文及證書不得撤銷、變更、撤銷或廢除；及
 - (c) 貴集團已取得必要的預售許可證，故所有預售交易均屬合法。

2. 根據日期為2013年4月26日的杭州蕭山建設工程竣工證書蕭備案字(2013)第0102號及蕭備案字(2013)第0104號，部分該物業所在的1#至2#幢及3#至4#幢已竣工。
3. 根據下列房地產所有權證，總建築面積約75,542.01平方米的房屋所有權已授予杭州正江房地產開發有限公司。

房地產所有權證編號	樓幢號	簽發日期	用途	建築面積 (平方米)
杭房權證蕭字第13301426號	5幢	2013年6月18日	商業辦公	2,822.25
杭房權證蕭字第13301427號	6幢	2013年6月18日	商業辦公	2,958.21
杭房權證蕭字第13301428號	7幢	2013年6月18日	商業辦公	3,011.57
杭房權證蕭字第13301429號	8幢	2013年6月18日	商業辦公	3,253.51
杭房權證蕭字第13301430號	9幢	2013年6月18日	商業辦公	3,203.34
杭房權證蕭字第13301431號	10幢	2013年6月18日	商業辦公	3,113.10
杭房權證蕭字第13301432號	11幢	2013年6月18日	商業辦公	2,957.77
杭房權證蕭字第13301433號	12幢	2013年6月18日	商業辦公	3,052.67
杭房權證蕭字第13301434號	13幢	2013年6月18日	商業辦公	3,397.48
杭房權證蕭字第13301435號	14幢	2013年6月18日	商業辦公	3,262.65
杭房權證蕭字第13301436號	15幢	2013年6月18日	商業辦公	2,762.27
杭房權證蕭字第13301437號	16幢	2013年6月18日	商業辦公	2,777.35
杭房權證蕭字第13301438號	17幢	2013年6月18日	商業辦公	2,971.82
杭房權證蕭字第13301439號	18幢	2013年6月18日	商業辦公	2,971.82
杭房權證蕭字第13301440號	19幢	2013年6月18日	商業辦公	2,982.33
杭房權證蕭字第13301441號	20幢	2013年6月18日	商業辦公	2,956.18
杭房權證蕭字第13301442號	21幢	2013年6月18日	商業辦公	2,342.58
杭房權證蕭字第13301443號	22幢	2013年6月18日	商業辦公	2,740.66
杭房權證蕭字第13301444號	23幢	2013年6月18日	商業辦公	2,947.41
杭房權證蕭字第13301445號	24幢	2013年6月18日	商業辦公	3,045.61
杭房權證蕭字第13301446號	25幢	2013年6月18日	商業辦公	2,950.86
杭房權證蕭字第13301447號	26幢	2013年6月18日	商業辦公	3,094.09
杭房權證蕭字第13301448號	27幢	2013年6月18日	商業辦公	3,577.31

房地產所有權證編號	樓幢號	簽發日期	用途	建築面積 (平方米)
杭房權證蕭字第13301449號	28幢	2013年6月18日	商業辦公	3,566.65
杭房權證蕭字第13301450號	29幢	2013年6月18日	商業辦公	2,822.52
總計：				<u>75,542.01</u>

4. 據 貴公司告知，該開發項目地下部分總建築面積約9,946平方米作人民防空用途。
5. 據 貴公司告知，總建築面積約664.57平方米的住宅單位已訂約以人民幣5,770,174元出售，而總建築面積約2,762.27平方米的會所已訂約以人民幣65,800,000元出售。該出售價已於估值中考量。
6. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：
- (a) 貴集團已悉數支付該用地有關的土地出讓金及根據國有土地使用權證，貴集團已取得該用地的土地使用權(已出售及轉讓部分除外)。於土地使用權期限內，貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該用地，已抵押部分除外。就已抵押的部分該用地而言，貴集團有權佔用及使用。有關部分的轉讓、租賃、抵押及其他處置須取得承押人的事先同意；
- (b) 貴集團合法持有該物業的房屋所有權。貴集團有權佔用、使用、租賃、出售或抵押該物業。在 貴集團有權預售部分該物業之前，貴集團須取得必要的預售許可證；及
- (c) 該物業及該用地的以下部分受按揭所限：

相關的房地產權證編號	產權負擔編號	文據日期	債權人
杭房權證蕭字第13301437號 至第13301450號	華銀營業部抵字 2013年第0607號	2013年6月18日	華融湘江銀行股份有限公司
杭蕭國用(2007)第1600003號 杭房權證蕭字第13301426 號至第13301436號	Ping Yin Yong Di Chan Di Zi 第20140114號 第001-3號	2014年1月14日	平安銀行股份有限公司寧波 支行

估值證書

第三類一 貴集團於中國持有的開發中物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	在2014年 2月28日 現況下的估值 (人民幣)																
14. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 寧圍鎮 豐二村、利一村及 利二村 杭州國際辦公中心 A3地塊(嘉潤公 館)	於完成後，該物業將由多 個零售單位及服務式住 宅組成，總建築面積約 237,934.56平方米及地下總 建築面積約90,432.00平方 米，包括1,964個地下停車 位。 建築面積明細載列如下：	於視察日期，該物 業正在開發中。	3,923,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 3,923,000,000)																
該物業位於錢塘江 南岸錢江世紀城， 與北岸錢江新城隔 江相望。	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地上</td> <td></td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>25,243.96</td> </tr> <tr> <td>服務式住宅</td> <td>212,690.60</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>237,934.56</u></td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>90,432.00</td> </tr> <tr> <td>(包括人民 防空)</td> <td><u>11,928</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u><u>328,366.56</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	建築面積 (平方米)	地上		零售	25,243.96	服務式住宅	212,690.60	小計：	<u>237,934.56</u>	地下	90,432.00	(包括人民 防空)	<u>11,928</u>	總計：	<u><u>328,366.56</u></u>		
部分	建築面積 (平方米)																		
地上																			
零售	25,243.96																		
服務式住宅	212,690.60																		
小計：	<u>237,934.56</u>																		
地下	90,432.00																		
(包括人民 防空)	<u>11,928</u>																		
總計：	<u><u>328,366.56</u></u>																		

物業	概況及年期	佔用詳情	在 2014 年 2 月 28 日 現況下的估值 (人民幣)
	<p>總用地面積約為 92,610.3 平方米(「該用地」)的國際辦公中心(「該開發項目」)是一項大型綜合商業發展項目，其將開發總建築面積約 798,794.56 平方米，包括酒店、辦公室、零售及服務式住宅部分。</p>		
	<p>據 貴集團告知，預計該物業將於 2014 年竣工。</p>		
	<p>該物業根據國有土地使用權證持有，作商業服務用途，土地使用權年期將於 2047 年 2 月 15 日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據日期為 2007 年 2 月 15 日的國有土地使用權出讓合同蕭土合字[2007]儲第 06 號，該物業所在用地的土地使用權(總用地面積約 92,610.3 平方米)已訂約出讓予恒利企業管理(杭州)有限公司，總代價為人民幣 208,880,000 元，土地使用權年期為 40 年，作商業服務用途。
2. 根據日期為 2007 年 8 月 30 日的國有土地使用權證杭蕭國用(2007)第 0800034 號，該物業所在用地的土地使用權(總用地面積約 92,610.3 平方米)已出讓予恒利企業管理(杭州)有限公司，作商業服務用途，土地使用權年期於 2047 年 2 月 15 日屆滿。
3. 根據日期為 2007 年 7 月 31 日的建設用地使用規劃許可證(2007)浙規證第 0110065 號，規劃土地面積 92,610.3 平方米的開發項目(作商業及辦公用途)已獲許可。
4. 根據日期為 2010 年 7 月 16 日的建設工程規劃許可證浙規證建字第(2010)0110142 號，規劃建築面積 328,378 平方米的開發項目獲准由恒利企業管理(杭州)有限公司開發。
5. 根據以下建設工程開工許可證，杭州國際辦公中心一期(A3)項目(規劃建築面積 328,378 平方米)獲准由恒利企業管理(杭州)有限公司開發。

建設工程施工許可證編號	簽發日期	項目名稱	建設規模 (平方米)
330181201009170101	2010年9月17日	杭州國際辦公中心一期(A3) 項目一段1-4座及地庫	185,731
330181201009160101	2010年9月17日	杭州國際辦公中心一期(A3) 項目二段5-7座及地庫	142,647
總計：			328,378

6. 據 貴集團所提供，於估值日期已產生及未償付的建築費用分別為約人民幣1,007,800,000元及人民幣1,332,000,000元。
7. 該物業於估值日期之總開發價值(「總開發價值」)估計約為人民幣6,655,000,000元。
8. 據 貴公司告知，於竣工後，該物業地下部分總建築面積約11,928平方米將作人民防空用途。
9. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：

- (a) 貴集團已悉數支付該用地有關的土地出讓金及根據國有土地使用權證，貴集團已取得該用地的土地使用權(已出售及轉讓部分除外)。於土地使用權期限內，貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該用地，惟已抵押部分除外。就該用地的已抵押的部分而言，貴集團有權佔用及使用。有關部分的轉讓、租賃、抵押或其他處置須取得承押人的事先同意；
- (b) 貴集團合法持有該物業的房屋所有權。貴集團有權佔用、使用、租賃或抵押該物業；及
- (c) 該物業及該用地的以下部分受按揭所限：

相關的房地產權證編號	產權負擔編號	文據日期	債權人
杭蕭國用(2007)第0800034號 (92,610.3平方米)	2013年固貸抵字 第002-1號	2013年5月4日	招商銀行股份有限 公司杭州蕭山支行
杭蕭國用(2007)第0800034號 (92,610.3平方米)	2013年固貸抵字 第003號	2013年9月23日	招商銀行股份有限 公司杭州蕭山支行

10. 我們已根據下列假設編製我們的估值：

- (a) 物業以其「現有」狀況出售；

- (b) 貴集團擁有該物業的恰當業權，有權佔有、使用、開發、租賃、抵押以及向當地或海外買家轉讓該物業及其餘下年期的土地使用權而無須向有關機關支付額外土地出讓金或其他重大款項；
 - (c) 該物業的擬定用途符合規劃土地用途；
 - (d) 所有土地出讓金、搬遷成本及公用設施撥備已悉數付清；及
 - (e) 該物業的設計及建設符合當地規劃及樓宇規例，並已獲有關部門批准。
11. 主要證書／批文的概要如下：
- (a) 國有土地使用權出讓合同 有
 - (b) 國有土地使用權證 有
 - (c) 建設用地使用規劃許可證 有
 - (d) 建設工程規劃許可證 有
 - (e) 建設工程施工許可證 有
 - (f) 建設工程竣工驗收報告 不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	在 2014 年 2 月 28 日 現況下的估值 (人民幣)								
15. 中華人民共和國 浙江省 寧波市 余姚市 環西路以南及新建 北路以西 眾安時代廣場一期 該物業位於環西路 以南及新建北路以 西，西面被中江環 繞。	於竣工後，該物業將由一幢 24 層 SOHO 辦公大樓，一幢 4 層購物商場，一間 19 層酒 店(地面的總建築面積約為 190,801.34 平方米及地下的 總建築面積約為 114,671.23 平方米(包括 1,809 個地下停 車位)) 組成。	該物業目前正在建 設當中。	1,163,000,000 (貴集團應 佔 90% 權益： 1,046,700,000)								
	建築面積的明細載列如下：										
	<table border="0"> <tr> <td data-bbox="544 793 603 819">用途</td> <td data-bbox="743 793 858 853">建築面積 (平方米)</td> </tr> </table>	用途	建築面積 (平方米)								
用途	建築面積 (平方米)										
	<table border="0"> <tr> <td colspan="2" data-bbox="544 889 603 915">地上</td> </tr> <tr> <td data-bbox="544 921 624 946">辦公室</td> <td data-bbox="730 921 858 946">56,538.61</td> </tr> <tr> <td data-bbox="544 953 603 978">零售</td> <td data-bbox="719 953 858 978">113,639.03</td> </tr> <tr> <td data-bbox="544 985 603 1010">酒店</td> <td data-bbox="730 985 858 1010">20,623.70</td> </tr> </table>	地上		辦公室	56,538.61	零售	113,639.03	酒店	20,623.70		
地上											
辦公室	56,538.61										
零售	113,639.03										
酒店	20,623.70										
	<table border="0"> <tr> <td data-bbox="571 1053 644 1078">小計：</td> <td data-bbox="719 1053 858 1078"><u>190,801.34</u></td> </tr> </table>	小計：	<u>190,801.34</u>								
小計：	<u>190,801.34</u>										
	<table border="0"> <tr> <td colspan="2" data-bbox="544 1121 603 1146">地下</td> </tr> <tr> <td data-bbox="544 1153 667 1178">(包括人民</td> <td data-bbox="719 1121 858 1146">114,671.23</td> </tr> <tr> <td data-bbox="544 1185 635 1210">防空)</td> <td data-bbox="730 1153 858 1178"><u>23,660.00</u></td> </tr> </table>	地下		(包括人民	114,671.23	防空)	<u>23,660.00</u>				
地下											
(包括人民	114,671.23										
防空)	<u>23,660.00</u>										
	<table border="0"> <tr> <td data-bbox="624 1257 697 1283">總計：</td> <td data-bbox="719 1257 858 1283"><u><u>305,472.57</u></u></td> </tr> </table>	總計：	<u><u>305,472.57</u></u>								
總計：	<u><u>305,472.57</u></u>										

物業	概況及年期	佔用詳情	在 2014 年 2 月 28 日 現況下的估值 (人民幣)
	<p>總用地面積約為 136,678 平方米(「該用地」)的眾安時代廣場(「該開發項目」)將開發總建築面積約 628,407.76 平方米，包括酒店、辦公室、零售及住宅部分。</p>		
	<p>據 貴集團告知，物業預期將於 2015 年完成。</p>		
	<p>該物業根據國有土地使用權證持有，作商業用途，土地使用期將於 2050 年 1 月 24 日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據與余姚市國土資源局簽署的日期為 2010 年 3 月 26 日的國有土地使用權出讓合同第 3302812010A21063 號以及有關轉讓國有土地使用權予余姚眾安房地產開發有限公司的批文，用地面積約 65,159 平方米的該物業土地使用權已訂約出讓予余姚眾安房地產開發有限公司，代價為人民幣 342,090,000 元，土地使用期為 40 年，作商業用途。
2. 根據日期為 2013 年 12 月 20 日的國有土地使用權證余國用(2013)第 14564 號，該物業(用地面積約 65,159.00 平方米)的土地使用權(該物業在上建成)已出讓予余姚眾安時代廣場開發有限公司，作商業用途，土地使用期將於 2050 年 1 月 24 日屆滿。
3. 根據日期為 2010 年 3 月 26 日的建設用地使用規劃許可證地字第(2010)號浙規(地)0210034 號，規劃土地面積 395,294 平方米(當中已包括物業土地面積)的開發項目(作商業及住宅用途)已獲許可。
4. 根據日期為 2013 年 12 月 13 日的建設工程規劃許可證建字第(2013)號浙規(建)證 0210071 號，規劃建築面積 305,472.57 平方米的開發項目(作商業用途)已獲許可。
5. 根據日期為 2013 年 12 月 19 日的建設工程施工許可證余建市管(2013)227 號，規劃建築面積 305,472.57 平方米已獲許可由浙江省二建建設集團有限公司開發。
6. 於估值日產生反映地盤實際施工狀況的建設成本約人民幣 73,110,000 元。估值已計及所產生的建築成本。於估值日期，估計完成施工所需的建築成本為約人民幣 1,148,800,000 元。
7. 估計總開發價值達約人民幣 3,731,700,000 元。

8. 據 貴公司告知，於竣工後，該物業地下部分總建築面積約 23,660 平方米將作人民防空用途。
9. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：
- (a) 貴集團合法擁有土地使用權並有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等土地使用權；
- (b) 由於 貴集團分拆，該等土地使用權將列於余姚翠安時代廣場開發有限公司名下；
- (c) 余姚翠安時代廣場開發有限公司有合法權利於土地使用權期限內佔用及使用土地；及
- (d) 僅於承押人事先同意情況下，余姚翠安時代廣場開發有限公司有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置此部分土地使用權；及
- (e) 該物業及該用地的以下部分受按揭所限：

相關的房地產權證編號	產權負擔編號	文據日期	債權人
余國用(2013)第14564號	平銀甬地產抵字第20140114號第001-2號	2014年1月14日	平安銀行股份有限公司寧波支行

10. 主要證書／批文的概要如下：
- (a) 國有土地使用權出讓合同 有
- (b) 國有土地使用權證 有
- (c) 建設用地使用規劃許可證 有
- (d) 建設工程規劃許可證 有
- (e) 建設工程施工許可證 有
- (f) 建設工程竣工驗收報告 不適用

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	在2014年 2月28日 現況下的估值 (人民幣)
16. 中華人民共和國 浙江省 寧波市 余姚市 環西路以南及新建 北路以西 眾安時代廣場二期	於竣工後，該物業將包括一幢14層辦公大樓、一幢4層商業大廈步行街，一幢24層酒店、6幢住宅大樓(27到30層)，及多座附屬樓宇(地面的總建築面積約為204,301.61平方米及地下的總建築面積約為118,633.56平方米(包括1,928個地下停車位))。	該物業目前正在建設當中。	1,605,000,000
該物業位於環西路以南及新建北路以西，西面被中江環繞。	建築面積的明細載列如下：		(貴集團應佔63%權益： 1,011,200,000)
	用途	建築面積 (平方米)	
	地上		
	辦公	12,710.50	
	零售	33,807.02	
	酒店	71,679.09	
	住宅	83,380.35	
	附屬部份	2,724.65	
	小計：	<u>204,301.61</u>	
	地下	118,633.56	
	(包括人民防空)	48,708.00	
	總計：	<u>322,935.17</u>	

物業	概況及年期	佔用詳情	在 2014 年 2 月 28 日 現況下的估值 (人民幣)
	<p>總用地面積約為 136,678 平方米(「該用地」)的眾安時代廣場(「該開發項目」)將開發總建築面積約 640,280.98 平方米，包括酒店、辦公室、零售及住宅部分。</p>		
	<p>據 貴集團告知，預計該物業將於 2015 年竣工。</p>		
	<p>該物業根據國有土地使用權證持有，分別作商業服務用途及住宅用途，土地使用權期限將於 2081 年 5 月 19 日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據與余姚市國土資源局簽署的日期為 2011 年 7 月 7 日的國有土地使用權出讓合同第 3302812011A21074 號以及有關轉讓國有土地使用權予余姚眾安房地產開發有限公司的批文，用地面積約 71,519 平方米的該物業土地使用權已訂約轉讓予余姚眾安房地產開發有限公司，代價為人民幣 322,909,790 元，作商業用途的土地使用期為 40 年及作住宅用途的為 70 年。
2. 根據日期為 2013 年 12 月 20 日的國有土地使用權證余國用(2013)第 14565 號，該物業(用地面積約 71,519.00 平方米)的土地使用權(該物業在上建成)已出讓予余姚眾安時代廣場置業有限公司，作住宅及商業用途，土地使用期將分別於 2081 年 5 月 19 日及於 2051 年 5 月 19 日屆滿。
3. 根據日期為 2011 年 7 月 20 日的建設用地使用規劃許可證地字第(2011)號浙規(地)0210034，規劃土地面積 71,519 平方米的開發項目(作商業及住宅用途)已獲准許。
4. 根據日期為 2012 年 8 月 27 日的建設工程規劃許可證建字第(2012)浙規(建)證第 0210036 號，規劃建築面積 152,390.33 平方米的開發項目(作商業及住宅用途)已獲准許。

根據日期為 2012 年 1 月 19 日的建設工程規劃許可證建字第(2012)浙規(建)證第 0210004 號，規劃建築面積 170,544.84 平方米的開發項目(作商業及住宅用途)已獲准許。
5. 根據日期為 2012 年 9 月 7 日的建設工程施工許可證余建市管(2012) 164，規劃建築面積 152,390.33 平方米已獲許可由寧波建設工程有限公司開發。

根據日期為2012年8月24日的建設工程施工許可證余建市管(2012) 149，規劃建築面積170,544.84平方米已獲許可由中鐵建工集團有限公司開發。

6. 於估值日期產生反映地盤實際施工狀況的建設成本約人民幣285,900,000元。估值已計及所產生的建築成本。於估值日期，估計完成施工所需的建築成本為約人民幣1,178,400,000元。
7. 估計總開發價值達約人民幣4,052,800,000元。
8. 據 貴公司告知，於竣工後，該物業地下部分總建築面積約48,708平方米將作人民防空用途。
9. 據 貴公司告知，總建築面積約6,176平方米的零售單位已訂約以人民幣190,199,181元出售，而總建築面積約15,215平方米的住宅單位已訂約以人民幣184,760,991元出售。該出售價已於估值中考量。
10. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 貴集團合法擁有土地使用權並有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等土地使用權；
 - (b) 由於 貴集團分拆，該等土地使用權將列於余姚翠安時代廣場開發有限公司名下；
 - (c) 余姚翠安時代廣場開發有限公司有合法權利於土地使用權期限內佔用及使用土地；
 - (d) 僅於承押人事先同意情況下，余姚翠安時代廣場開發有限公司有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置此部分土地使用權；及
 - (e) 該物業及該用地的以下部分受按揭所限：

相關的房地產權證編號	產權負擔編號	文據日期	債權人
余國用(2013)第14565號	平銀甬地產抵字 第20140114號 第001-1號	2014年1月14日	平安銀行股份有限公司 寧波支行

11. 我們已根據下列假設編製我們的估值：
 - (a) 物業以其「現有」狀況出售；
 - (b) 貴集團擁有該物業的恰當業權，有權佔有、使用、開發、租賃、抵押以及向當地或海外買家轉讓該物業及其餘下年期的土地使用權而無須向有關機關支付額外土地出讓金或其他重大款項；
 - (c) 該物業的擬定用途符合規劃土地用途；
 - (d) 所有土地出讓金、搬遷成本及公用設施撥備已悉數付清；及

(e) 該物業的設計及建設符合當地規劃及樓宇規例，已獲有關部門批准。

12. 主要證書／批文的概要如下：

- | | |
|-----------------|-----|
| (a) 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| (b) 國有土地使用權證 | 有 |
| (c) 建設用地使用規劃許可證 | 有 |
| (d) 建設工程規劃許可證 | 有 |
| (e) 建設工程施工許可證 | 有 |
| (f) 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	在2014年 2月28日 現況下的估值 (人民幣)
17. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 淳安縣千島湖鎮 大石坪 千島湖潤洲度假酒 店 該物業臨近千島 湖。	該物業由一個酒店開發項 目組成，總建築面積約 37,028平方米及用地面積約 112,593.25平方米。 於竣工後，該物業將發展成 一個商業開發項目，擁有 161間客房及31間別墅。 據 貴集團告知，該物業預 期將於2015年10月前竣工。 該用地根據4份國有土地使 用權證持有，土地使用年期 分別將於2045年6月30日、 2051年6月9日、2046年3月 14日及2051年6月9日屆滿。	該物業目前正在建 設當中。	263,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 263,000,000)

附註：

1. 根據淳安縣國土資源局發出的以下國有土地使用權出讓合同，該開發項目的土地使用權(土地面積約112,593.25平方米)已出讓予 貴集團，土地出讓總金額為人民幣7,113,189元。

國有土地使用權出讓合同編號	簽發日期	用地面積 (平方米)	用途及屆滿日期
淳土合字(93)05號	1993年5月14日	45,328.8	旅遊：50年
淳土讓字(2006)13號	2006年2月6日	24,574.16	工業：50年
淳土讓字(2006)14號	2006年2月6日	38,305.53	工業：50年
淳政儲出(2011)15號	2011年5月20日	3,361.83	酒店配套：40年
淳政儲出(2011)16號	2011年5月20日	1,022.93	酒店配套：40年

總計：**112,593.25**

- * 根據淳安縣國土資源局與浙江二十一世紀投資有限公司於2007年5月14日訂立的土地用途變更協議，土地用途已由工業用地變更為旅遊用地，額外土地出讓金補償為人民幣8,308,900元，土地使用期變更為40年。

2. 根據淳安縣政府發出的下列國有土地使用權證，該開發項目的土地使用權(土地面積約112,593.25平方米)已授予 貴集團：

國有土地使用權證編號	用途	用地面積 (平方米)	屆滿日期
淳安國用(2003)字第297號	旅遊配套設施	45,328.8	2045年6月30日
淳安國用(2011)字第02498號	商業及服務	3,361.83	2051年6月9日
淳安國用(2007)字第124號	商業(度假村)	62,879.69	2046年3月14日
淳安國用(2011)字第02499號	商業及服務	1,022.93	2051年6月9日
總計：		112,593.25	

3. 根據日期為2011年6月3日的建設用地使用規劃許可證地字第淳20110170023號及地字第淳20110170024號，規劃土地面積分別為45,328.8平方米及62,879.69平方米的開發項目(作商業用途)已獲許可。
4. 根據日期為2012年4月28日的建設工程規劃許可證淳20120170004，規劃建築面積23,800.63平方米的開發項目已獲許可由淳安民福旅遊置業有限公司開發。
5. 根據日期為2012年12月21日的建設工程開工許可證第330127201212210101號，杭州千島湖翠安新世界酒店項目(規劃建築面積23,800.63平方米)已獲許可由淳安民福旅遊置業有限公司開發。
6. 於估值日期產生反映地盤實際施工狀況的建設成本約人民幣135,200,000元。估值已計及所產生的建築成本。於估值日期，估計的未償付建築成本為約人民幣335,400,000元。
7. 估計總開發價值達約人民幣858,400,000元。
8. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：
- (a) 貴集團已悉數支付該用地有關的土地出讓金及根據國有土地使用權證，貴集團已取得該用地的土地使用權(已出售及轉讓部分除外)。於土地使用權期限內，貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該用地，惟已抵押部分除外。就該用地的已抵押的部分而言，貴集團有權佔用及使用。有關部分的轉讓、租賃、抵押或其他處置須取得承押人的事先同意；及
- (b) 貴集團合法持有該物業的房屋所有權。貴集團有權佔用、使用、租賃或抵押該物業。

9. 我們已根據下列假設編製我們的估值：
- (a) 物業以其「現有」狀況出售；
 - (b) 貴集團擁有該物業的恰當業權，有權佔有、使用、開發、租賃、抵押以及向當地或海外買家轉讓該物業及其餘下年期的土地使用權而無須向有關機關支付額外土地出讓金或其他重大款項；
 - (c) 該物業的擬定用途符合規劃土地用途；
 - (d) 所有土地出讓金、搬遷成本及公用設施撥備已悉數付清；及
 - (e) 該物業的設計及建設符合當地規劃及樓宇規例，並已獲有關部門批准。
10. 主要證書／批文的概要如下：
- | | |
|-----------------|-----|
| (a) 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| (b) 國有土地使用權證 | 有 |
| (c) 建設用地使用規劃許可證 | 有 |
| (d) 建設工程規劃許可證 | 有 |
| (e) 建設工程施工許可證 | 有 |
| (f) 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	在 2014 年 2 月 28 日 現況下的估值 (人民幣)																								
18. 中華人民共和國 江蘇省 蘇州市 吳中區 現代大道以南、興 祺巷以北、玉影路 以東及思安街以西 嘉潤廣場	於竣工後，該物業將由一幢 30層辦公大樓、一幢39層服 務式住宅大樓及一間32層酒 店(帶有零售裙房)(地面總 建築面積約為 181,159.87平 方米及地下總建築面積約為 70,231.56平方米(包括 853 個地下停車位))組成。	該物業目前正在建 設當中。	1,021,000,000 (貴集團應 佔 45% 權益： 459,500,000)																								
該物業位於金雞湖 東面，距離時代廣 場地鐵站 10 分鐘步 程。	建築面積明細載列如下：																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="544 795 600 821">部份</th> <th data-bbox="743 795 847 853">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" data-bbox="544 891 600 917">地上</td> </tr> <tr> <td data-bbox="544 923 624 949">辦公室</td> <td data-bbox="735 923 847 949">56,154.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="544 955 600 981">酒店</td> <td data-bbox="735 955 847 981">44,551.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="544 987 679 1012">服務式住宅</td> <td data-bbox="735 987 847 1012">52,654.47</td> </tr> <tr> <td data-bbox="544 1019 600 1044">零售</td> <td data-bbox="735 1019 847 1044">25,851.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="544 1051 652 1076">配套設施</td> <td data-bbox="743 1051 847 1076">1,949.40</td> </tr> <tr> <td data-bbox="544 1115 616 1140">小計：</td> <td data-bbox="719 1115 847 1140"><u>181,159.87</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="544 1178 600 1204">地下</td> </tr> <tr> <td data-bbox="544 1210 668 1236">(包括人民</td> <td data-bbox="735 1178 847 1204">70,231.56</td> </tr> <tr> <td data-bbox="544 1242 636 1268">防空)</td> <td data-bbox="735 1215 847 1240"><u>12,800.00</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="624 1317 847 1342">總計：</td> <td data-bbox="719 1317 847 1342"><u><u>251,391.43</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	部份	建築面積 (平方米)	地上		辦公室	56,154.00	酒店	44,551.00	服務式住宅	52,654.47	零售	25,851.00	配套設施	1,949.40	小計：	<u>181,159.87</u>	地下		(包括人民	70,231.56	防空)	<u>12,800.00</u>	總計：	<u><u>251,391.43</u></u>		
部份	建築面積 (平方米)																										
地上																											
辦公室	56,154.00																										
酒店	44,551.00																										
服務式住宅	52,654.47																										
零售	25,851.00																										
配套設施	1,949.40																										
小計：	<u>181,159.87</u>																										
地下																											
(包括人民	70,231.56																										
防空)	<u>12,800.00</u>																										
總計：	<u><u>251,391.43</u></u>																										
	嘉潤廣場(「該開發項目」)用 地面積約為 21,366.64 平方 米(「該用地」)。																										
	據 貴集團告知，預計物業 將於 2016 年竣工。																										
	該物業根據國有土地使用權 證持有，作商業服務及住宅 用途，土地使用權期將分別 於 2052 年 5 月 18 日及 2082 年 5 月 18 日屆滿。																										

附註：

1. 根據與蘇州工業園區規劃及國土資源局簽署日期為2011年5月19日的國有土地使用權出讓合同第3205032011CR0034號，該物業的土地使用權(用地面積約21,366.64平方米)(「該用地」)已訂約出讓予江蘇協眾投資有限公司，代價為人民幣363,240,000元，作商業用途的土地使用權年期為40年及作住宅用途的土地使用權年期為70年。
 - a) 根據與蘇州工業園區規劃及國土資源局簽署的日期為2011年10月31日的國有土地使用權出讓合同第3205032011CR0034號的補充協議，該用地的國有土地使用權已由江蘇協眾投資有限公司轉讓予江蘇嘉潤置業有限公司。
2. 根據日期為2013年2月8日的國有土地使用權證蘇園國用(2013)第00013號，該物業(用地面積約21,366.64平方米)的土地使用權(該物業在上建成)已出讓予江蘇協眾投資有限公司，作商業用途的年期將於2052年5月18日屆滿及作住宅用途的年期將於2082年5月18日屆滿。
3. 根據日期為2012年3月22日的建設用地使用規劃許可證地字第B20110001-01號，規劃土地面積2.14公頃的開發項目(作商業及綜合用途)已獲許可。
4. 根據日期為2013年5月2日的建設工程規劃許可證建字證第20130741號，規劃建築面積251,391.43平方米的開發項目已獲許可由江蘇嘉潤置業有限公司開發。
5. 根據日期為2013年5月15日的建設工程開工許可證第320594201305150301號，嘉潤廣場綜合體樓宇(規劃建築面積為251,391.43平方米)DK20110019地塊樁基施工已獲許可由江蘇嘉潤置業有限公司開發。
6. 估計總開發價值達約人民幣3,780,900,000元及估計完成施工所需的建築成本為人民幣1,486,400,000元，而於估值日期產生的建設工程的建築成本為人民幣113,800,000元。
7. 據 貴公司告知，於竣工後，該物業地下部分總建築面積約12,800平方米將作人民防空用途。
8. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 貴集團合法擁有土地使用權並有權於土地使用權期間內轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等土地使用權；
9. 我們已根據下列假設編製我們的估值：
 - (a) 物業以其「現有」狀況出售；
 - (b) 貴集團擁有該物業的恰當業權，有權佔有、使用、開發、租賃、抵押以及向當地或海外買家轉讓該物業及其餘下年期的土地使用權而無須向有關機關支付額外土地出讓金或其他重大款項；
 - (c) 該物業的擬定用途符合規劃土地用途；
 - (d) 所有土地出讓金、搬遷成本及公用設施撥備已悉數付清；及

(e) 該物業的設計及建設符合當地規劃及樓宇規例，並已獲有關部門批准。

10. 主要證書／批文的概要如下：

- | | |
|-----------------|-----|
| (a) 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| (b) 國有土地使用權證 | 有 |
| (c) 建設用地使用規劃許可證 | 有 |
| (d) 建設工程規劃許可證 | 有 |
| (e) 建設工程施工許可證 | 有 |
| (f) 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |

估值證書

第四類一 貴集團於中國持有作未來開發的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	在2014年 2月28日 現況下的估值 (人民幣)
19. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 寧圍鎮 豐二村、利一村及 利二村 杭州國際辦公中心 預留用地(A1及A2 地塊)	該物業為若干幅土地，作商業服務用途，總用地面積約53,550平方米。 據 貴集團告知，建議開發項目將由酒店、零售及辦公部分(地面總建築面積為約364,000平方米及地下總建築面積約為106,428平方米(包括2,993個地下停車位))組成。 該物業位於錢塘江南岸錢江世紀城，與北岸錢江新城隔江相望。	該物業目前為若干幅空置土地。	3,433,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 3,433,000,000)
	建築面積的明細載列如下：		
	部分	建築面積 (平方米)	
	A1 地塊		
	地上		
	酒店	45,000	
	零售	45,000	
	辦公室	196,000	
	小計：	<u>286,000</u>	
	地下	55,838	
	(包括人民 防空)	15,628	
	A2 地塊		
	地上		
	酒店	56,500	
	零售	21,500	
	小計：	<u>78,000</u>	
	地下	50,590	
	(包括人民 防空)	6,239	
	總計：	<u>470,428</u>	

物業	概況及年期	佔用詳情	在 2014 年 2 月 28 日 現況下的估值 (人民幣)
	<p>總用地面積約為 92,610.3 平方米(「該用地」)的國際辦公中心(「該開發項目」)是一項大型綜合商業發展項目，其將開發總建築面積約 798,794.56 平方米，包括酒店、辦公室、零售及服務式住宅部分。</p>		
	<p>該物業根據國有土地使用權證持有，作商業服務用途，土地使用權年期將於 2047 年 2 月 15 日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據日期為 2007 年 2 月 15 日的國有土地使用權出讓合同蕭土合字[2007]儲第 06 號，該物業所在用地的土地使用權(總用地面積約 92,610.3 平方米)已訂約出讓予恒利企業管理(杭州)有限公司，總代價為人民幣 208,880,000 元，土地使用權年期為 40 年，作商業服務用途。
2. 根據日期為 2007 年 8 月 30 日的國有土地使用權證杭蕭國用(2007)第 0800034 號，該物業所在用地的土地使用權(總用地面積約 92,610.3 平方米)已出讓予恒利企業管理(杭州)有限公司，作商業服務用途，土地使用權年期於 2047 年 2 月 15 日屆滿。
3. 據 貴公司告知，於竣工後，該物業地下部分總建築面積約 21,867 平方米將作人民防空用途。
4. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，其中載有以下資料：
 - (a) 貴集團已悉數支付該用地有關的土地出讓金及根據國有土地使用權證，貴集團已取得該用地的土地使用權(已出售及轉讓部分除外)。於土地使用權期限內，貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該用地，惟已抵押部分除外。就該用地的已抵押的部分而言，貴集團有權佔用及使用。有關部分的轉讓、租賃、抵押或其他處置須取得承押人的事先同意；
 - (b) 貴集團合法持有該物業的房屋所有權。貴集團有權佔用、使用、租賃或抵押該物業；及

(c) 該物業及該用地的以下部分受按揭所限：

相關的房地產權證編號	產權負擔編號	文據日期	債權人
杭蕭國用(2007)第0800034號 (92,610.3平方米)	2013年固貸抵字 第002-1號	2013年5月4日	招商銀行股份有限公司 杭州蕭山支行
杭蕭國用(2007)第0800034號 (92,610.3平方米)	2013年固貸抵字 第003號	2013年9月23日	招商銀行股份有限公司 杭州蕭山支行

1. 責任聲明

本通函由董事共同及個別承擔全部責任，當中包括遵照上市規則的規定提供有關本公司之資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，及並無遺漏任何其他事實，致使本文所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中，擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括其根據證券及期貨條例的規定被當作或被視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條的規定載入該條所指登記冊內的權益及淡倉；或(iii)須根據上市規則上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

所持本公司股份數目及權益性質：

董事姓名	身份	持有證券數目 及類別 (附註1)	權益概約 百分比
施侃成先生	受控法團權益 (附註2)	1,628,760,000 股股份(L)	68.79%

附註：

1. 字母「L」代表董事於本公司證券的好倉。
2. 此等股份由全好持有，其全部已發行股本由施侃成先生全權實益擁有。

於本公司相關股份的好倉：

董事姓名	身份	持有相關 股份數目 (附註)	本公司 已發行股本 概約百分比
施侃成先生	實益擁有人	5,183,720	0.22%
沈條娟女士	實益擁有人	2,641,860	0.11%
樓一飛先生	實益擁有人	2,421,705	0.10%
張堅鋼先生	實益擁有人	2,421,705	0.10%
貝克偉教授	實益擁有人	660,465	0.03%
陸海林博士	實益擁有人	660,465	0.03%

附註：該等數目指根據本公司於二零零九年五月十五日所採納之購股權計劃所授予彼等各位的購股權獲行使時將配發及發行予各董事的股份數目。

所持本公司相聯法團股份數目及權益性質：

董事姓名	本公司相聯 法團名稱	身份	持有證券數目 及類別 (附註)	權益概約 百分比
施侃成先生	全好	實益擁有人	1股面值1.00 美元股份(L)	100%

附註：字母「L」代表董事於公司證券的好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員概無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括其根據證券及期貨條例的規定被當作或被視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條的規定載入該條所指登記冊內的權益及淡倉；或(iii)須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

(b) 主要股東權益披露

於最後實際可行日期，據董事所知，以下人士（非本公司董事或主要行政人員）於股份或相關股份中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定向本公司披露的權益或淡倉；或(ii)直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益或淡倉：

名稱	本公司／ 本集團成員 公司的名稱	身份／ 權益性質	股本／持有 股份數目 (附註1)	權益概約 百分比
全好	本公司	實益擁有人 (附註2)	1,628,760,000 (L)	68.79%
蕭山雲中霞	浙江眾安	實益擁有人	註冊資本 人民幣5,000,000元 (L)	10.00%
理想國際控股 集團有限公司	杭州安源房地產 開發有限公司	實益擁有人	註冊資本 人民幣49,000,000元 (L)	49.00%
杭州眾強	眾安房地產 蕭山開發	實益擁有人	註冊資本 人民幣200,000元 (L)	10.00%
萬夢萍	杭州眾安佳居樂 家政服務有限 公司	實益擁有人	註冊資本 人民幣600,000元 (L)	20.00%
深圳市國際印象 建築設計有限 公司	杭州眾安印象 建築工程設計 公司	實益擁有人	註冊資本 人民幣490,000元 (L)	49.00%
桐廬縣旅遊投資 開發有限公司	桐廬開發 合營公司	實益擁有人	註冊資本 人民幣15,000,000元 (L)	15.00%

附註：

1. 字母「L」代表個人於本公司證券的好倉或相關集團成員的註冊資本。
2. 此等股份由全好持有，其全部已發行股本由施侃成先生全權實益擁有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員並不知悉任何人士（非本公司董事或主要行政人員）於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益或淡倉。

(c) 董事的服務合約

截至最後實際可行日期，本公司董事概無亦不擬與本公司或其任何附屬公司訂立服務合同，惟於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須補償（法定補償除外）者除外。

(d) 於合約及安排的權益

本公司董事概無於在最後實際可行日期存續而與本集團業務有重大關連的任何合約或安排中擁有重大權益。

(e) 於競爭性業務的權益

據董事所深知，董事或彼等各自聯繫人概無於任何對本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務擁有權益。

(f) 於資產的權益

截至最後實際可行日期，概無董事自二零一三年十二月三十一日起（即本集團最新公佈經審計財務報表編制日期），於本集團任何成員公司收購或出售或租用或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

3. 訴訟

截至最後實際可行日期，據董事所知，概無本公司或其任何附屬公司涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而據董事所知，本公司並無尚未解決或受威脅或面臨會對本公司經營業績或財務狀況造成重大不利影響的重大訴訟、仲裁或索償。

4. 專家

以下為於本通函內表達或同意納入其意見或建議的專家資格：

名稱	資格
時富融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(買賣證券)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為就有關建議分拆上市向獨立董事委員會及股東提供意見的獨立財務顧問
世邦魏理仕有限公司	專業測量師
金誠同達律師事務所	合資格中國律師

截至最後實際可行日期，時富融資有限公司、世邦魏理仕有限公司及金誠同達律師事務所各自概無於本集團任何成員的股本中擁有任何實益權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司股份或證券的權利(不論是否可依法強制執行)及自二零一三年十二月三十一日起(即本集團最新公佈經審計財務報表編制日期)，於本集團任何成員公司收購或出售或租用或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

時富融資有限公司、世邦魏理仕有限公司及金誠同達律師事務所已各自就刊發本通函發出書面同意書，同意按照本通函所載之形式及涵義轉載其函件及／或估值概要(視情況而定)並引述其名稱，且並未撤回同意書。

5. 重大合約

以下為本集團於緊接本通函日期前兩年內所訂立重大或可能屬於重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) (i) 杭州多瑙河(作為賣方)與(ii) 浙江眾安(作為買方)於二零一三年四月十六日訂立的股權轉讓協議；及(i) 杭州多瑙河與(ii) 浙江眾安於二零一三年十月二十三日訂立的股權轉讓補充協議，據此，浙江眾安收購杭州正江的75%股權，作為代價及交換，浙江眾安轉讓其於杭州普羅托斯投資管理有限公司的100%股權予杭州多瑙河；

- (b) (i) 余姚眾安置業、(ii) 余姚時代廣場置業、(iii) 浙江眾安與(iv) 香港匯源於二零一三年六月二十四日訂立的分立協議，內容有關余姚眾安置業的分立、余姚時代廣場置業的成立、余姚眾安置業註冊資本的變動及余姚眾安置業與余姚時代廣場置業之間資產與負債的分配；
- (c) (i) 余姚房地產開發與(ii) 余姚時代廣場開發於二零一三年六月二十六日訂立的分立協議，內容有關余姚房地產開發的分立、余姚時代廣場開發的成立、余姚房地產開發註冊資本的變動及余姚房地產開發與余姚時代廣場開發之間資產與負債的分配；
- (d) (i) 浙江眾安、(ii) 眾安盛隆、(iii) 祺瑞企業與(iv) 蕭山雲中霞於二零一三年八月十四日訂立的分立協議，內容有關浙江眾安的分立、眾安盛隆的成立、浙江眾安註冊資本的變動、浙江眾安當時附屬公司股權的分配及浙江眾安與眾安盛隆之間土地使用權及相關物業、資產與負債的分配；
- (e) (i) 祺瑞企業與(ii) 祺瑞管理於二零一三年九月二十九日訂立的分立協議；及(i) 祺瑞企業與(ii) 祺瑞管理於二零一三年九月三十日訂立的補充分立協議；內容有關祺瑞企業的分立、祺瑞管理的成立、祺瑞企業註冊資本的變動、眾安盛隆股權的分配及祺瑞企業與祺瑞管理之間資產與負債的分配；
- (f) (i) 安徽眾安實業有限公司(作為賣方)與(ii) 眾安盛隆(作為買方)於二零一三年十一月一日訂立的股權轉讓協議，據此，眾安盛隆以現金代價人民幣4,900,000元收購於上海眾安房地產開發的49%股權；
- (g) (i) 慈溪房地產開發與(ii) 新慈溪眾安於二零一三年十一月十八日訂立的分立協議，內容有關慈溪房地產開發的分立、新慈溪眾安的成立、慈溪房地產開發的註冊資本改變及慈溪房地產開發與新慈溪眾安之間土地使用權、資產與負債的分配；
- (h) (i) 安徽眾安實業有限公司(作為賣方)與(ii) 眾安盛隆(作為買方)於二零一三年十一月十九日訂立的股權轉讓協議，據此，眾安盛隆以現金代價人民幣200,000元收購眾恒隆商廈的10%股權；

- (i) (i) 浙江眾安(作為賣方)與(ii)眾安盛隆(作為買方)於二零一四年二月二十八日訂立的股權轉讓協議，據此，眾安盛隆以代價人民幣50,000,000元收購新慈溪眾安的全部股權；
- (j) (i) Ideal World(作為賣方)及(ii)中國新城市(作為買方)於二零一四年三月三日訂立的股份購買協議，據此，中國新城市向Ideal World收購匯駿國際的全部已發行股本，而中國新城市(a)將Ideal World當時持有的1,000,000股入賬列為繳足的未繳股款中國新城市股份；及(b)配發及發行予Ideal World的400,000股入賬列為繳足的新中國新城市股份作為代價及交換條件；
- (k) (i) Ideal World(作為賣方)及(ii)中國新城市(作為買方)於二零一四年三月十三日訂立的股權轉讓協議；及(i)Ideal World及(ii)中國新城市以相同日期訂立的補充股權轉讓協議，據此，中國新城市向Ideal World收購恒利企業的75%股權，而中國新城市配發及發行予Ideal World的300,000股入賬列為繳足的新中國新城市股份作為代價及交換條件；
- (l) (i) 余姚眾安置業與(ii)余姚時代廣場置業於二零一四年三月十六日訂立的合作協議，以委任余姚眾安置業為獨家項目管理人以提供時代廣場住宅部分持續建設及發展的整體管理及監督，作為代價，余姚時代廣場置業將銷售時代廣場住宅部分的銷售所得款項淨額支付予余姚眾安置業作為服務費；
- (m) (i) Ideal World(作為賣方)及(ii)中國新城市(作為買方)於二零一四年三月十八日訂立的股權轉讓協議；及(i) Ideal World及(ii)中國新城市以相同日期訂立的補充股權轉讓協議，據此，中國新城市向Ideal World收購祺瑞管理的全部股權，而中國新城市配發及發行予Ideal World的300,000股入賬列為繳足的新中國新城市股份作為代價及交換條件；
- (n) (i) 安徽眾安房地產(作為出讓人)與(ii)杭州匯宏(作為受讓人)於二零一四年三月二十日訂立的土地收購協議，據此，杭州匯宏以代價人民幣234,000,000元收購溫哥華酒店座落的土地連同其上的在建樓宇；
- (o) (i) 安徽眾安房地產(作為擁有人)與(ii)合肥假日酒店(作為管理人)於二零一四年三月二十日訂立的開業前管理協議，以委任合肥假日酒店為獨家項目管理人以提供溫哥華酒店持續建設及發展的整體管理及監督；

- (p) (i) 香港匯源(作為出讓人)與(ii)匯駿國際(作為受讓人)於二零一四年三月二十日訂立的股權轉讓協議，據此，匯駿國際收購余姚時代廣場置業的30%股權，而作為代價及交換，(i)匯駿國際將其於杭州駿杰及杭州匯駿各自的全部股權轉讓予香港匯源；及(ii)香港匯源向匯駿國際支付約為8,490萬美元(相等於約人民幣6.18億元)的現金代價(其為余姚時代廣場置業、杭州駿杰及杭州匯駿之間的註冊資本淨差額)；
- (q) (i)匯駿國際(作為賣方)與(ii)香港匯源(作為買方)於二零一四年四月十八日訂立的股權轉讓協議；及(i)匯駿國際與(ii)香港匯源亦於同日訂立補充股權轉讓協議，據此，匯駿國際按分段(p)轉讓其於杭州駿杰的100%股權；及
- (r) (i)匯駿國際(作為賣方)與(ii)香港匯源(作為買方)於二零一四年四月二十日訂立的股權轉讓協議；及(i)匯駿國際與(ii)香港匯源亦於同日訂立補充股權轉讓協議，據此，匯駿國際按分段(p)轉讓其於杭州匯駿的100%股權。

6. 其他事項

- (a) 本公司之香港股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (b) 本公司公司秘書為林友耀先生。彼為香港會計師公會及英國特許會計師公會資深會員。
- (c) 本通函所載之時間及日期均指香港之時間及日期。
- (d) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

7. 備查文件

下列文件副本由本通函刊發日期起至股東特別大會日期(包括該日)止期間於一般營業時間內在本公司辦事處香港灣仔港灣道26號華潤大廈40樓4006室可供查閱：

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (c) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第69至70頁；
- (d) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第71至110頁；
- (e) 由世邦魏理仕有限公司編製之估值報告，包括函件、估值概要及估值證書，其全文載於本通函附錄二；
- (f) 本附錄「5. 重大合約」一段所指之各重大合約；及
- (g) 本附錄「4. 專家」一段所述之同意書。



众安房产
ZHONG AN REAL ESTATE

ZHONG AN REAL ESTATE LIMITED

眾安房產有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：672)

股東特別大會通告

茲通告眾安房產有限公司(「本公司」)謹訂於二零一四年五月三十日(星期五)上午九時三十分假座中國浙江省杭州市蕭山區山陰路688號杭州眾安假日酒店四樓四號會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列普通決議案：

普通決議案

「動議中國新城市商業發展有限公司(「中國新城市」，連同其附屬公司「中國新城市集團」)之建議分拆(「建議分拆」)及中國新城市股份(「中國新城市股份」)之獨立上市，其詳情已載列於本公司日期為二零一四年五月十四日之通函(「通函」)內，惟仍可作出本公司董事經考慮為並不重大之任何修改或變動，(通函註有「A」字樣之副本已提呈大會及寄發予本公司之股東，並由主席簡簽以資識別，而為召開大會而刊發之通告亦構成通函之一部分並已提呈大會)，建議分拆上市構成本公司於中國新城市之權益之視作出售(定義見香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則)(須待聯交所批准建議分拆，方可作實)，並授權本公司董事按其可能認為必要或權宜者，進行一切行動及訂立就此或據此擬進行之一切交易及安排，包括但不限於相關彌償契據、不競爭承諾、借股協議、包銷協議及通函更詳述本公司將予訂立之其他交易及協議，以落實建議分拆。」

承董事會命
眾安房產有限公司
主席
施侃成

香港，二零一四年五月十四日

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O.Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港灣仔

港灣道26號

華潤大廈

40樓4006室

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之股東，均有權委任其他人士為其代表代其出席並代其投票。若股東持有兩股或以上本公司股份（「股份」），可委任多於一名代表代其出席股東特別大會並投票。所委任之代表無須為本公司股東。
2. 如屬股份聯名持有人，則任何一名有關聯名持有人可親身或委派代表就所持有關股份投票，猶如其為唯一有權投票之人士，惟倘超過一名有關聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則上述出席人士中只有在股東名冊內就有關股份排名首位者方有權就有關股份表決。
3. 代表委任表格必須由委任人或其正式書面授權的代表以書面親筆簽署，或如委任人為公司，則須加蓋公司印鑑，或由正式獲授權的公司負責人或代表親筆簽署，並連同已簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明之授權書或其他授權文件副本，無論如何須不遲於股東特別大會（或其任何續會）指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
4. 填交委任代表之文據後，股東仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，而在此情況下，該委任代表之文據將被視作撤銷。
5. 為確定本公司股東出席股東特別大會及於會上投票的資格，本公司將於二零一四年五月二十九日（星期四）至二零一四年五月三十日（星期五）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記。為符合出席股東特別大會及於會上投票的資格，所有過戶文件連同有關股票必須於二零一四年五月二十八日（星期三）下午四時三十分前，送達附註3所述本公司股份過戶登記處。
6. 本通告所載決議案以投票方式表決。
7. 本通告中文譯本及英文本如有歧異，概以英文本為準。

於本通告日期，本公司執行董事為施侃成先生、樓一飛先生、沈條娟女士及張堅鋼先生；而本公司獨立非執行董事為貝克偉教授、陸海林博士及張化橋先生。