

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有中糧置地控股有限公司股份，應立即將本通函交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



COFCO LAND HOLDINGS LIMITED

中糧置地控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：207)

須予披露及關連交易

收購亨達發展有限公司及

亞龍灣開發股份(香港)有限公司之少數權益

獨立董事委員會及股東
之獨立財務顧問



新百利融資有限公司

董事會函件載於本通函第7至第23頁。獨立董事委員會函件載於本通函第24頁，當中載有獨立董事委員會致股東之建議。獨立財務顧問新百利之函件載於本通函第25至第51頁，當中載有新百利致獨立董事委員會及股東之建議。

二零一四年八月二十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	24
新百利函件	25
附錄一甲 – 亨達發展之物業估值	IA-1
附錄一乙 – 亞龍灣開發(香港)之物業估值	IB-1
附錄二 – 一般資料	II-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「得茂」	指	得茂有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，本公司控股股東，於最後可行日期持有本公司已發行股本約67.03% (可轉換優先股除外)
「該等收購協議」	指	亨達收購協議及亞龍灣開發收購協議
「該等收購事項」	指	亨達收購事項及亞龍灣開發收購事項
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港結算銀行開門進行一般銀行業務交易的日子(不包括星期六或星期日或在上午九時正至下午五時正任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或發出「黑色」暴雨警告訊號之日)
「中糧集團」	指	中糧集團有限公司，一家於一九五二年九月根據國務院國有資產監督管理委員會於中國註冊成立之國有企業，且為本公司控股股東
「中糧集團(香港)」	指	中糧集團(香港)有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司控股股東
「本公司」	指	中糧置地控股有限公司，一家於一九九二年九月二十三日根據百慕達法律註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00207)
「代價股份」	指	亨達代價股份及亞龍灣開發代價股份

釋 義

「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義，就本公司而言，指得茂、中糧集團(香港)及中糧集團
「可轉換優先股」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之不可贖回可轉換優先股
「董事」	指	本公司董事
「一般授權」	指	於二零一四年六月四日舉行之本公司股東週年大會上授予董事之一般及無條件授權，據此，董事獲授權配發、發行及買賣最多1,695,746,496股新股份(佔本公司於二零一四年六月四日之已發行普通股股本之20%)
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「Grow Wealth」	指	Grow Wealth Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事(即劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士、林建明先生及胡國祥先生榮譽勳章)組成，以就(其中包括)該等收購事項向股東提供意見
「獨立財務顧問」或「新百利」	指	新百利融資有限公司，可從事證券及期貨條例所界定的第1類(證券買賣)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，就(其中包括)該等收購事項擔任獨立董事委員會及股東之獨立財務顧問

釋 義

「發行價」	指	每股代價股份2.00港元
「亨達收購事項」	指	根據亨達收購協議擬收購亨達銷售股份及亨達股東貸款
「亨達收購協議」	指	本公司與Grow Wealth於二零一四年八月一日就亨達收購事項訂立之收購協議
「亨達代價股份」	指	本公司根據亨達收購協議就支付代價而配發及發行之509,460,864股新股
「亨達發展」	指	亨達發展有限公司，一家於薩摩亞註冊成立之有限公司，緊接亨達收購事項完成前由本公司及Grow Wealth分別擁有78%及22%權益
「亨達銷售股份」	指	亨達發展22股每股面值1.00美元之普通股，佔亨達發展於緊接亨達收購協議完成前已發行股本之22%
「亨達股東貸款」	指	亨達發展於緊接亨達收購協議完成前欠負Grow Wealth之股東貸款69,904,943港元(相當於9,020,000美元)
「最後交易日」	指	二零一四年八月一日，即簽署該等收購協議前股份之最後交易日
「最後可行日期」	指	二零一四年八月二十日，即本通函印發前用來確定本通函所指若干資料的最後可行日期
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載之任何五個百分比率
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「三亞虹霞」	指	三亞虹霞開發建設有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，由亞龍灣開發(三亞)及中糧集團全資附屬公司中糧海南投資發展有限公司分別擁有80%及20%
「三亞悅晟」	指	三亞悅晟開發建設有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，由亞龍灣開發(三亞)全資擁有
「第一太平戴維斯」	指	本公司委任之獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「上海鵬利」	指	上海鵬利置業發展有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為亨達發展之全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「智恆」	指	智恆有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司直接全資附屬公司
「Woo + Woo」	指	Woo + Woo Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「亞龍灣海岸公園」	指	三亞亞龍灣熱帶海岸公園管理有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，由亞龍灣開發(三亞)全資擁有
「亞龍灣開發收購事項」	指	根據亞龍灣開發收購協議擬收購亞龍灣開發銷售股份及亞龍灣開發股東貸款
「亞龍灣開發收購協議」	指	本公司與Woo + Woo於二零一四年八月一日就亞龍灣開發收購事項訂立之收購協議
「亞龍灣開發代價股份」	指	本公司根據亞龍灣開發收購協議就支付代價而配發及發行之499,223,228股新股份
「亞龍灣開發(香港)」	指	亞龍灣開發股份(香港)有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，於緊接亞龍灣開發收購協議完成前由智恆及Woo + Woo分別擁有約67.57%及約32.43%
「亞龍灣開發銷售股份」	指	亞龍灣開發(香港)1,005,309股普通股，佔亞龍灣開發(香港)已發行股本約32.43%
「亞龍灣開發(三亞)」	指	三亞亞龍灣開發股份有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，由亞龍灣開發(香港)擁有50.82%，餘下權益由其他少數股東擁有

釋 義

「亞龍灣開發股東貸款」	指	亞龍灣開發(香港)於緊接亞龍灣開發收購協議完成前欠負Woo + Woo之股東貸款174,014,191港元
「亞龍灣物業管理」	指	三亞亞龍灣物業管理有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，由亞龍灣開發(三亞)全資擁有
「%」	指	百分比

於本通函中，除文義另有所指外，「聯營公司」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有上市規則賦予該等詞彙的涵義(經聯交所不時修訂)。

於本通函內，除文義另有所指外，人民幣按人民幣0.79542元兌1.00港元的相若匯率換算為港元。有關匯率僅供說明，並不表示任何港元或人民幣金額曾經、原應已或可能按該比率或任何其他比率換算，甚至根本不予換算。

本通函所載若干金額及百分比數字已經約整。因此，表示若干表格總數及貨幣換算或百分比等值的數字未必是該等數字的算數總和。



中糧
COFCO

自然之源 重塑你我

COFCO LAND HOLDINGS LIMITED
中糧置地控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：207)

執行董事：

周政先生(主席)

韓石先生

非執行董事：

史焯焯先生

馬建平先生

馬王軍先生

姜華女士

獨立非執行董事：

劉漢銓先生金紫荊星章，太平紳士

林建明先生

胡國祥先生榮譽勳章

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港主要營業地點：

香港

銅鑼灣

告士打道262號

鵬利中心33樓

須予披露及關連交易
收購亨達發展有限公司及
亞龍灣開發股份(香港)有限公司之少數權益

緒言

謹請參閱本公司日期為二零一四年八月一日及二零一四年八月十九日分別有關該等收購事項及完成該等收購事項之公佈。於二零一四年八月一日，本公司(i)與Grow Wealth訂立亨達收購協議，據此，本公司同意購入而Grow Wealth同意出售亨達發展已發行股本之22%及亨達股東貸款；及(ii)與Woo + Woo訂立亞龍灣

董事會函件

開發收購協議，據此，本公司同意購入而Woo + Woo同意出售亞龍灣開發(香港)已發行股本之約32.43%及亞龍灣開發股東貸款。於二零一四年八月十九日，該等收購事項之先決條件均獲達成且該等收購事項已完成。

緊接該等收購事項完成前，亨達發展由本公司及Grow Wealth分別擁有78%及22%，且因此為本公司直接非全資附屬公司，而亞龍灣開發(香港)由本公司直接全資附屬公司智恆及Woo + Woo分別擁有67.57%及32.43%，且因此為本公司間接非全資附屬公司。於該等收購事項完成後，亨達發展成為本公司直接全資附屬公司，而亞龍灣開發(香港)成為本公司間接全資附屬公司。

於亨達收購事項完成後，本公司就結算亨達收購事項的代價向Grow Wealth發行509,460,864股亨達代價股份。於亞龍灣開發收購事項完成後，本公司就結算有關亞龍灣開發收購事項的代價而向Woo + Woo發行499,223,228股亞龍灣開發代價股份。本公司以發行價每股代價股份2.00港元分別向Grow Wealth及Woo + Woo發行509,460,864股亨達代價股份及499,223,228股亞龍灣開發代價股份，分別相當於本公司於該等收購事項完成後經擴大已發行股本總額約5.37%及5.26%。代價股份根據一般授權發行，並在各方面於該等收購事項完成日期已發行股份享有同等地位。聯交所已批准代價股份上市。代價股份將於二零一四年八月二十日起開始於聯交所買賣。

由於亨達收購事項及亞龍灣開發收購事項各自的適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14.07條，亨達收購事項及亞龍灣開發收購事項各自構成本公司須予披露交易。

根據上市規則第14A章，Grow Wealth及Woo + Woo因彼等各自於亨達發展及亞龍灣開發(香港)的股權而為本公司的關連人士。由於亨達收購事項及亞龍灣開發收購事項各自的適用百分比率均超過5%，故亨達收購事項及亞龍灣開發收購事項各自構成本公司關連交易，並須遵守上市規則第14A章之申報、公告及股東批准的規定。

本通函旨在向股東提供：(i)該等收購事項；(ii)獨立董事委員會就該等收購事項向股東發出的建議；(iii)獨立財務顧問就該等收購事項向獨立董事委員會及股東發出的意見函；及(iv)該等收購事項的目標公司亨達發展及亞龍灣開發(香港)所持物業之估值的詳情。

該等收購事項

亨達收購協議

日期

二零一四年八月一日

訂約方

- (1) 本公司(作為買方)；及
- (2) Grow Wealth(作為賣方)。

涉及事項

本公司同意收購而Grow Wealth同意出售亨達發展已發行股本之22%及亨達股東貸款，惟須遵守亨達收購協議之條款及條件。緊接亨達收購事項完成前，本公司於亨達發展的已發行股本中擁有78%權益。於亨達收購事項完成後，亨達發展已成為本公司直接全資附屬公司。

代價

亨達收購事項之代價為1,018,921,728港元，包括收購亨達銷售股份之949,016,785港元及購入亨達股東貸款之69,904,943港元(相等於約9,020,000美元)。代價將於亨達收購事項完成後以發行價向Grow Wealth發行及配發509,460,864股亨達代價股份支付。

代價之基準

代價乃根據亨達發展於二零一三年十二月三十一日之重估資產淨值折讓27%以及股東貸款之金額由亨達收購協議之訂約各方經公平磋商後釐定。亨達發展之重估資產淨值乃參考以下各項釐定：(i)亨達發展未經審核綜合財務報表所示Grow Wealth於二零一三年十二月三十一日應佔權益約人民幣924.6百萬元；及(ii)第一太平戴維斯初步評估Grow Wealth於二零一三年十二月三十一日應佔物業的增值，然後就亨達發展相關應付稅項估計金額作調整，總金額約為人民幣109.5百萬元。

董事會函件

完成

下文「完成該等收購事項的先決條件」一段所載之所有先決條件均獲達成，且亨達收購事項已於二零一四年八月十九日完成。本公司向Grow Wealth發行509,460,864股亨達代價股份，以支付亨達收購事項之代價。本公司以發行價每股代價股份2.00港元向Grow Wealth發行之509,460,864股亨達代價股份佔該等收購事項完成後本公司經擴大已發行股本總額約5.37%。

亞龍灣開發收購協議

日期

二零一四年八月一日

訂約方

- (1) 本公司(作為買方)；及
- (2) Woo + Woo(作為賣方)。

涉及事項

本公司同意收購而Woo + Woo同意出售亞龍灣開發(香港)已發行股本之32.43%及亞龍灣開發股東貸款，惟須遵守亞龍灣開發收購協議之條款及條件。緊接亞龍灣開發收購事項完成前，本公司間接於亞龍灣開發(香港)已發行股本中擁有67.57%的權益。於亞龍灣開發收購事項完成後，亞龍灣開發(香港)成為本公司間接全資附屬公司。

代價

亞龍灣開發收購事項之代價為998,446,456港元，包括收購亞龍灣開發銷售股份之824,432,265港元及購入亞龍灣開發股東貸款之174,014,191港元。代價於亞龍灣開發收購事項完成後以發行價向Woo + Woo發行及配發499,223,228股亞龍灣開發代價股份支付。

董事會函件

代價之基準

代價乃根據亞龍灣開發(香港)於二零一三年十二月三十一日之重估資產淨值折讓27%以及亞龍灣開發股東貸款之金額由亞龍灣開發收購協議之訂約各方經公平磋商後釐定。亞龍灣開發(香港)之重估資產淨值乃參考以下各項釐定：(i)亞龍灣開發(香港)未經審核綜合財務報表所示Woo + Woo於二零一三年十二月三十一日應佔權益約人民幣416.8百萬元；及(ii)第一太平戴維斯初步評估Woo + Woo於二零一三年十二月三十一日應佔物業的增值，然後就亞龍灣開發(香港)相關應付稅項估計金額作調整，總金額約為人民幣532.7百萬元；及(iii)亞龍灣開發(香港)向Woo + Woo宣派並支付之截至二零一三年財政年度的末期股息約人民幣51.2百萬元。

完成

下文「完成該等收購事項的先決條件」一段所載之所有先決條件均獲達成，且亞龍灣開發收購事項已於二零一四年八月十九日完成。於亞龍灣開發收購事項完成後，本公司向Woo + Woo發行499,223,228股亞龍灣開發代價股份，以支付亞龍灣開發收購事項之代價。本公司以發行價每股代價股份2.00港元向Woo + Woo發行之499,223,228股亞龍灣開發代價股份佔該等收購事項完成後本公司經擴大已發行股本總額約5.26%。

完成該等收購事項的先決條件

亨達收購協議及亞龍灣開發收購協議各自須待以下先決條件達成(或獲豁免，如適用)後(視情況而定)，方可完成：

- (a) 就該等收購協議各自的條款及各項該等收購事項(視情況而定)於本公司股東特別大會上獲股東批准或本公司取得可替代召開股東大會的股東書面同意(如為聯交所所接受)；
- (b) 聯交所批准亨達代價股份及亞龍灣開發代價股份分別於聯交所主板上市及買賣；
- (c) 股份仍然在聯交所上市，而股份現有上市地位並無被撤銷，且並無接獲聯交所之指示，表示相關上市地位可能被撤銷或註銷；

董事會函件

- (d) 本公司於該等收購協議各自分別所作保證倘於該等收購事項分別完成前任何時間重複作出，經參考當時的事實及情況下仍屬真實準確且並無誤導；
- (e) Grow Wealth及Woo + Woo(視情況而定)於該等收購協議各自所作保證倘於該等收購事項分別完成前任何時間重複作出，經參考當時的事實及情況下仍屬真實準確且並無誤導；及
- (f) Grow Wealth及Woo + Woo(視情況而定)已經各自履行及遵守分別該等收購協議各自規定須於其所擬交易完成時或之前履行及遵守的所有協議、責任及條件。

上述所有條件已獲達成，且概無獲豁免。因此，該等收購事項已於二零一四年八月十九日完成。進一步詳情請參閱「本集團於該等收購事項完成前後的股權架構-該等收購事項完成後」一節。

該等收購事項各自的賣方，即Grow Wealth及Woo + Woo彼此並無關連，而亨達收購事項及亞龍灣開發收購事項各自相互獨立。亨達收購事項或亞龍灣開發收購事項之完成(視情況而定)毋須受限於另一收購事項或須待另一收購事項完成後方可達成。

GROW WEALTH及WOO + WOO作出之禁售承諾

根據該等收購協議，Grow Wealth及Woo + Woo已各自向本公司承諾於亨達收購協議及亞龍灣開發收購協議(視情況而定)之各自完成日期後之十二(12)個月期間，其不得：

- (a) 直接或間接、有條件或無條件地出售、要約出售、訂約或同意出售、借出任何亨達代價股份或亞龍灣開發代價股份(視情況而定)、就此授出或出售任何購股權、認股權證、合約或購買權利、購買任何購股權、認股權證、合約或出售權利，或以其他方式轉讓或出售或設立產權負擔，或同意就此進行轉讓或出售或設立產權負擔；或
- (b) 直接或間接有條件或無條件訂立向他人轉讓全部或部分亨達代價股份或亞龍灣開發代價股份(視情況而定)擁有權的任何經濟效果的任何掉

董事會函件

期或其他安排，或同意轉讓或出售任何亨達代價股份或亞龍灣開發代價股份(視情況而定)或上述任何一項的任何權益或就此設立產權負擔；或

- (c) 訂立與上文第(a)或(b)段指明的任何交易具有相同經濟效果的任何交易；或
- (d) 提出或同意或宣佈有意進行上文第(a)、(b)或(c)分段指明的任何交易，

在各情況下，不論上文第(a)、(b)或(c)段指明的任何交易是否將以交付股份或本公司任何其他股本證券或以現金或其他方式結算。

上述限制不會制約Woo + Woo在向本公司發出至少5個營業日之事先書面通知後及倘以下條件獲達成下，於亞龍灣開發收購協議完成日期後第一個六(6)個月屆滿後之六個月期間(「第二個六個月期間」)轉讓任何亞龍灣開發代價股份：

- (i) 亞龍灣開發代價股份擬轉讓予Woo + Woo之關連方(「關連方」指Woo + Woo的最終實益擁有人胡楊銘榴女士及Woo King Wai David先生及彼等各自的聯繫人士(具上市規則所界定之涵義)以及孫子女中的任何一方)，而接受所轉讓亞龍灣開發代價股份的受讓人須向本公司書面承諾，於整個第二個六個月期間，(i)其將不會進行上文(a)至(d)段所訂明的交易；及(ii)其將繼續為Woo + Woo的關連方；
- (ii) 擬於第二個六個月期間轉讓之亞龍灣開發代價股份總數目並未超過根據亞龍灣開發收購協議向Woo + Woo發行之亞龍灣開發代價股份之20% (即99,844,645股股份)；及
- (iii) Woo + Woo已提供有關上述條件(i)及(ii)並獲本公司合理信納的合理證明文件。

上述限制不會制約Grow Wealth在獲得本公司事先書面同意後，於亨達收購協議完成日期後第一個六(6)個月屆滿後六個月期間轉讓任何亨達代價股份，而本公司作出事先書面同意書前會考慮多種因素(包括建議承讓人；將予轉讓之亨達代價股份數目；相關轉讓是否對股份買賣有重大影響及轉讓之其他情況)。

代價股份之資料

代價股份

本公司將根據一般授權配發及發行代價股份。代價股份將以繳足形式發行，且在各方面與於該等收購事項完成日期已發行的股份享有同等地位。

申請上市

本公司已向上市委員會申請批准代價股份上市及買賣，而聯交所已批准代價股份上市。代價股份於二零一四年八月二十日於聯交所開始買賣。

發行價

發行價每股代價股份2.00港元較：

- (a) 每股股份於最後交易日在聯交所所報的收市價1.91港元溢價約4.71%；
- (b) 每股股份截至最後交易日(包括該日)止的連續五個交易日在聯交所所報的平均收市價約1.93港元溢價約3.63%；
- (c) 每股股份截至最後交易日(包括該日)止的連續10個交易日在聯交所所報的平均收市價約1.95港元溢價約2.56%；
- (d) 每股股份截至最後交易日(包括該日)止的連續三十個交易日在聯交所所報的平均收市價約1.91港元溢價約4.71%；
- (e) 每股股份於最後可行日期在聯交所所報的收市價約2.00港元；及
- (f) 本公司於二零一三年十二月三十一日之每股股份(包括本公司發行之股份及可轉換優先股)資產淨值溢價約14.99%。

董事會函件

該等收購事項的理由及裨益

董事認為，由於該等收購事項將會增加對本集團物業組合的有效權益及盡量提高亨達發展及亞龍灣開發(香港)對本集團的溢利貢獻，從而能有效增加本公司每股核心盈利，故該等收購事項符合本公司利益。該等收購事項亦使本公司可全面控制亨達發展及亞龍灣開發(香港)，將提升實施有關亨達發展及亞龍灣開發(香港)的業務決策及發展策略的效率。

配發及發行代價股份對本公司股權架構的影響

經計及發行及配發代價股份，本公司緊接該等收購事項完成前及緊隨該等收購事項完成後的股權架構詳情載列如下：

	緊接該等收購事項完成前		緊隨該等收購事項完成後	
	所持 股份數目	已發行普通股本 概約百分比	所持 股份數目	已發行普通股本 概約百分比
得茂	6,359,043,360 (附註1)	75.00%	6,359,043,360 (附註1)	67.03%
董事	6,000 (附註2)	0.00%	6,000 (附註2)	0.00%
Grow Wealth (附註3)	-	-	509,460,864	5.37%
Woo + Woo (附註3)	-	-	499,223,228	5.26%
其他公眾股東	2,119,683,120	25%	2,119,683,120	22.34%
總計	<u>8,478,732,480</u>	<u>100%</u>	<u>9,487,416,572</u>	<u>100%</u>

附註：

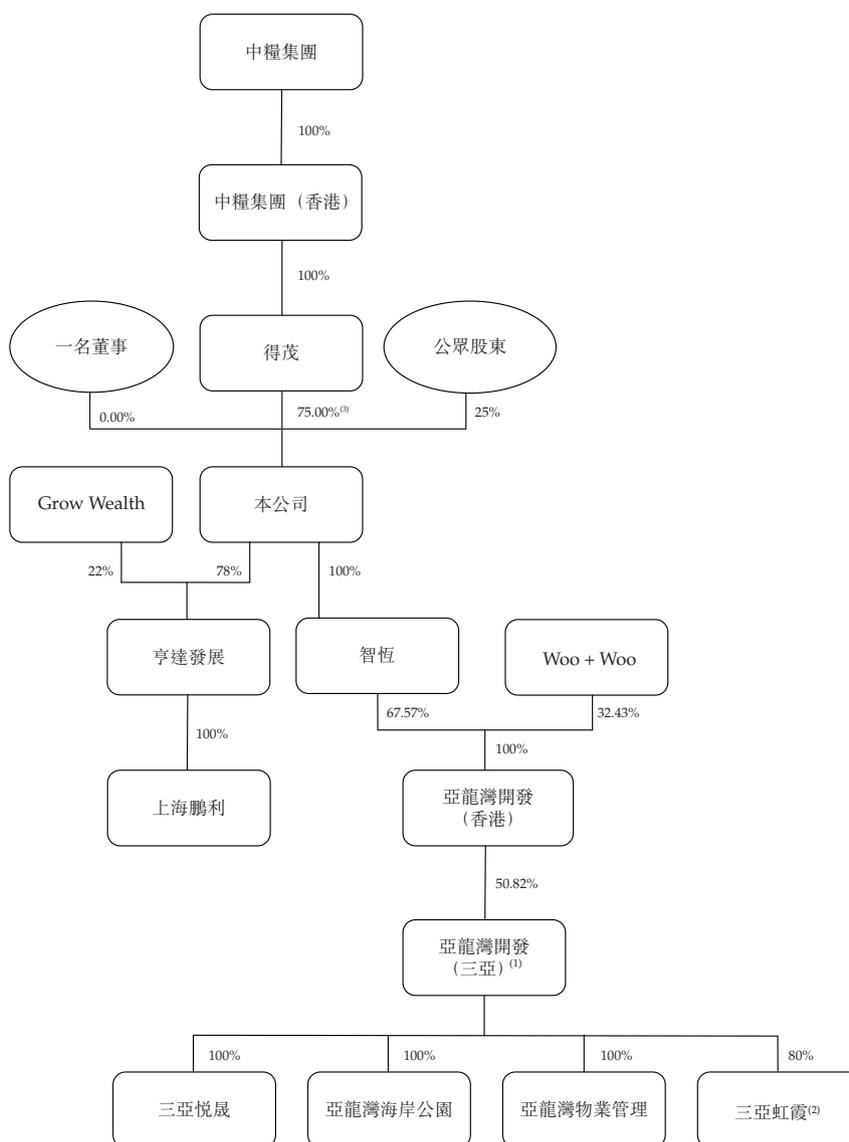
- (1) 指得茂所持股份數目，不包括其所持1,095,300,778股可轉換優先股。
- (2) 該等股份由獨立非執行董事林建明先生持有。
- (3) 由Grow Wealth及Woo + Woo持有的該等股份根據上市規則第8.24條構成公眾人士所持有之股份。

董事會函件

本集團於該等收購事項完成前後的股權架構

緊接該等收購事項完成前及緊隨該等收購事項完成後，就本公司於亨達發展及亞龍灣開發(香港)(即該等收購事項的目標公司)的股權而言，本集團的股權架構載列如下：

該等收購事項完成前

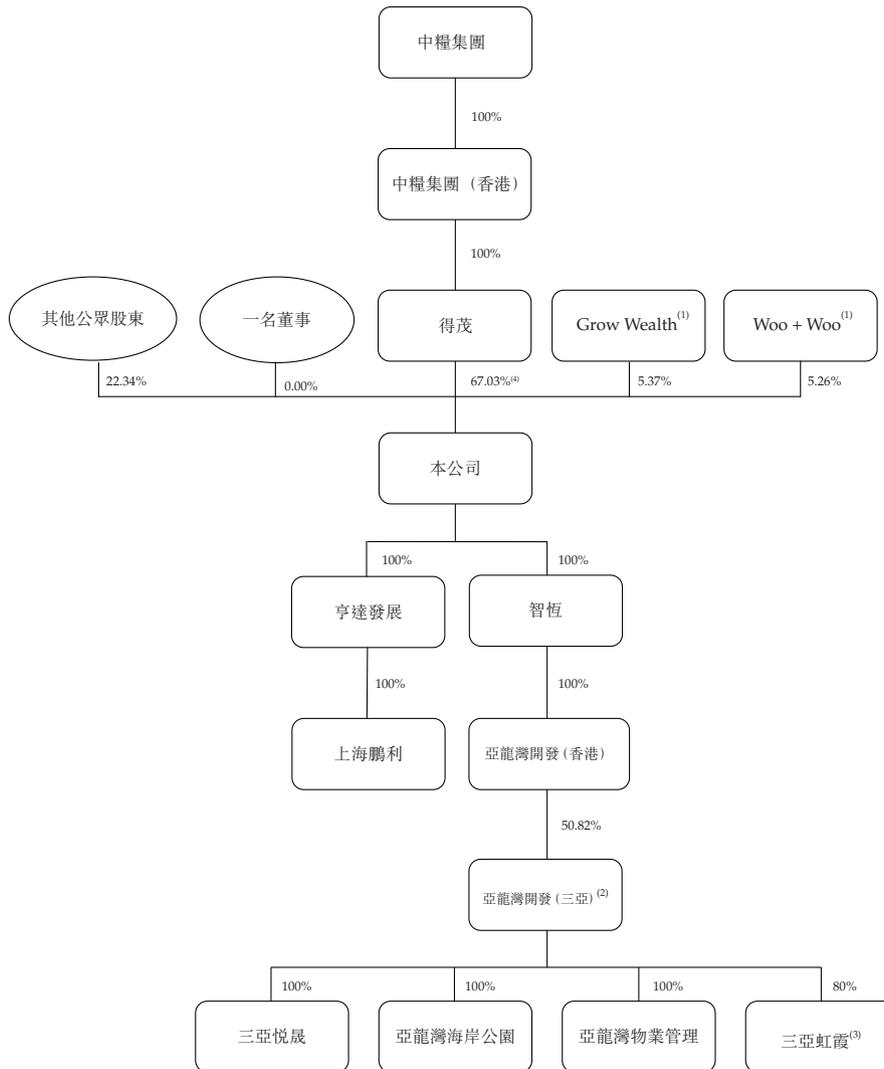


附註：

- (1) 亞龍灣開發(三亞)餘下約49.18%權益由中谷集團三亞貿易有限公司及明誠投資諮詢有限公司(均為中樞集團附屬公司)以及屬獨立第三方之若干其他公司及個人股東分別持有約4.90%、約1.27%及約43.01%。
- (2) 三亞虹霞餘下20%權益由中樞集團之全資附屬公司中樞海南投資發展有限公司持有。
- (3) 指得茂所持股份數目，不包括其所持1,095,300,778股可轉換優先股。

董事會函件

該等收購事項完成後



附註：

- (1) Grow Wealth及Woo + Woo所持有之股份構成公眾人士所持有之股份。
- (2) 亞龍灣開發(三亞)餘下49.18%權益由中谷集團三亞貿易有限公司及明誠投資諮詢有限公司(均為中糧集團附屬公司)以及屬獨立第三方之若干其他公司及個人股東分別持有4.90%、1.27%及43.01%。
- (3) 三亞虹霞餘下20%權益由中糧集團之全資附屬公司中糧海南投資發展有限公司持有。
- (4) 指得茂所持股份數目，不包括其所持1,095,300,778股可轉換優先股。

本集團之資料

本公司於百慕達註冊成立，股份於聯交所主板上市。本公司為一家投資控股公司，而本集團主要從事開發、運營、銷售、租賃及管理綜合體及商用物業。

GROW WEALTH及WOO + WOO之資料

Grow Wealth為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為投資控股公司，其最終實益擁有人為Kwai Kui Man先生，除於Grow Wealth及亨達發展中擁有權益及於亨達收購事項完成前獲委任為本集團附屬公司上海鵬利的董事外，彼獨立於本集團及本集團關連人士。Grow Wealth自二零零四年起投資於亨達發展，收購成本為132,127,043.72港元(包括注資及股東貸款)，並一直持有有關權益作長期投資。

Woo + Woo為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為投資控股公司，其最終實益擁有人為胡楊銘榴女士及Woo King Wai David先生，除於Woo + Woo及亞龍灣開發(香港)中擁有權益及彼等於亞龍灣開發收購事項完成前獲委任為亞龍灣開發(香港)及本集團附屬公司亞龍灣開發(三亞)的董事外，彼等獨立於本集團及本集團關連人士。Woo + Woo自一九九四年起投資於亞龍灣開發(香港)，投資成本為215,539,652.99港元(包括注資及股東貸款)，並一直持有有關權益作長期投資。

亨達發展及亞龍灣開發(香港)之資料

亨達發展

亨達發展之業務

亨達發展為一家投資控股公司，其直接持有一家於中國註冊成立之項目公司之股權，而該項目公司持有一個商用物業項目，包括位於上海浦東新區之海景壹號及上海鵬利輝盛閣公寓。海景壹號包括兩幢住宅公寓(供出售)，而上海鵬利輝盛閣公寓包括三幢酒店式公寓(供出租)。該項目於二零一零年竣工且包括住宅單位，於二零一四年六月三十日，其總地盤面積為24,316平方米，可出租總面積為49,670平方米及可出售總建築面積為48,407平方米。於同日，其亦有311個停車位可供出租。

於二零一四年六月三十日，Grow Wealth應佔亨達發展及其附屬公司所持物業之估計市值總額為約人民幣1,382.9百萬元。詳情請參閱本通函附錄一甲所載之物業估值報告。

亨達發展之財務資料

截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年，亨達發展及其附屬公司之未經審核綜合收益分別約為人民幣1,059.9百萬元及人民幣1,310.6百萬元。於二零一三年十二月三十一日，亨達發展及其附屬公司之未經審核綜合資產淨值約為人民幣4,202.7百萬元。

董事會函件

亨達發展及其附屬公司於各期間之未經審核綜合除稅前及除稅後溢利如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 (人民幣百萬元)	二零一三年 (人民幣百萬元)
除稅前溢利	1,010.9	1,012.2
除稅後溢利	571.0	414.5

上述財務資料乃摘錄自亨達發展之未經審核綜合財務報表，反映亨達發展及其附屬公司之100%股權。根據亨達收購協議，本公司僅收購亨達發展22%已發行股本。

亞龍灣開發(香港)

亞龍灣開發(香港)之業務

亞龍灣開發(香港)為一家投資控股公司，直接或間接持有於中國註冊成立之項目公司之股權，而項目公司持有位於亞龍灣國家旅遊度假區之綜合旅遊項目，主要包括下列開發項目，其於二零一四年六月三十日之詳情載列如下：

- (a) 兩座度假酒店，即亞龍灣瑞吉度假酒店及三亞凱萊仙人掌度假酒店(均由亞龍灣開發(三亞)持有)。亞龍灣瑞吉度假酒店於二零一一年十二月竣工，總佔地面積為204,032平方米，總建築面積為90,869平方米。該度假酒店總計擁有373間客房及28棟別墅。三亞凱萊仙人掌度假酒店於一九九八年竣工並於二零零五年翻新，總佔地面積為90,012平方米，總建築面積為38,500平方米，總計擁有563間客房及套房；
- (b) 兩個商務公寓開發項目，即龍溪29及公主郡三期(均由三亞虹霞持有)。龍溪29為臨港商務公寓項目，於二零一一年竣工，總計包括29套別墅式公寓。龍溪29位於亞龍灣國家旅遊度假區內亞龍灣瑞吉度假酒店的酒店區域內，該開發項目總佔地面積為123,926平方米，總建築面積為27,146平方米。公主郡三期亦為商務公寓開發項目，於二零一二年竣工，包括別墅式商務公寓及多層商務公寓。該項目位於亞龍灣國家旅遊度假區，毗鄰亞龍灣高爾夫俱樂部。該開發項目總佔地面積為198,075平方米，總建築面積為78,759平方米，包括別墅式公寓及多層商務公寓以及35個停車位；
- (c) 一個商業開發項目，即三亞亞龍灣國際展覽中心綜合體(由三亞虹霞持有)。其總佔地面積為224,382平方米，總規劃建築面積為89,402平方米。該開發項目預期包括商務公寓、會展中心及停車位。該開發項目預期將於二零一五年第四季度竣工；

董事會函件

- (d) 一個公園，即亞龍灣山海世界(由亞龍灣開發(三亞)持有)。預期該開發項目之總佔地面積為380,600平方米，設有300個停車位。該開發項目預期將於二零一六年第二季度竣工，
- (e) 一處自用物業，即七層高之月川大廈(由亞龍灣開發(三亞)持有)，位於三亞市東區。該大廈乃於一九九三年竣工，總計擁有28個單元。該開發項目總佔地面積為698平方米，總建築面積為2,445平方米。
- (f) 一幢辦公樓，即行政中心(由亞龍灣開發(三亞)持有)。其為一幢於二零一三年竣工之五層高辦公樓，毗鄰亞龍灣國家旅遊度假區之主幹道。該開發項目之總佔地面積為34,364平方米，總建築面積為31,504平方米，包括辦公區及95個停車位；及
- (g) 遊艇會，即亞龍灣遊艇會(由亞龍灣開發(三亞)持有)，其為位於亞龍灣國家旅遊度假區之度假區風格遊艇俱樂部，於二零一一年竣工。

於二零一四年六月三十日，Woo + Woo應佔亞龍灣開發(香港)及其附屬公司所持物業之估計市值總額為約人民幣777.4百萬元。詳情請參閱本通函附錄一乙所載之物業估值報告。

監管合規

如本公司日期為二零一三年十一月三十日之通函(內容有關構成本公司反向收購的非常重大收購事項及關連交易(「二零一三年通函」))所披露，三亞凱萊仙人掌度假酒店、公主郡三期及三亞亞龍灣國際展覽中心綜合體均涉及若干違規事項。有關該等違規事項的相關原因及可能的法律後果(如適用)的進一步詳情，請參閱二零一三年通函「目標集團的業務—監管合規」一節。二零一三年通函日期起至截至最後可行日期止有關違規事項之最新發展情況概述如下：

- (a) 就三亞凱萊仙人掌度假酒店之興建及其隨後之翻修而言，亞龍灣開發(三亞)因缺乏相關申請文件而未能根據中國法律及法規自相關政府機關獲得相關批文及許可證。有關缺乏相關申請文件之進一步詳情於二零一三年通函披露。因此，亞龍灣開發(三亞)無法取得三亞凱萊仙人掌度假酒店之房屋所有權證。由於隨時間推移而不可能重新申請相關批文及許可證，自二零一三年通函日期起至截至最後可行日期，有關違規狀況並無任何重大變動；

董事會函件

- (b) 就公主郡三期而言，該開發項目之別墅式公寓的實際建築面積超逾相關建築工程規劃許可證的許可建築面積。於最後可行日期，三亞虹霞已結清公主郡三期的別墅式公寓的未償還地價及成功取得別墅式公寓的相關房屋所有權證且概無任何政府部門就上述事宜對三亞虹霞處以罰金或其他法律或行政制裁；及
- (c) 就三亞亞龍灣國際展覽中心綜合體而言，三亞虹霞未按土地使用權出讓合同規定的施工日期(即二零一三年五月九日)取得該物業的建築工程施工許可證。於最後可行日期，三亞虹霞已就該開發項目動工完成所需環境影響評估及審批程序及並未就延遲而接獲相關中國部門的任何違約金或處罰通知。

亞龍灣開發(香港)的財務資料

截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年，亞龍灣開發(香港)及其附屬公司的未經審核綜合收益分別約為人民幣2,676.6百萬元及人民幣1,808.0百萬元。亞龍灣開發(香港)及其附屬公司於二零一三年十二月三十一日的未經審核綜合資產淨值(包括非控股權益應佔資產淨值)約為人民幣3,346.2百萬元。

亞龍灣開發(香港)及其附屬公司於有關期間之未經審核除稅前及除稅後綜合溢利如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年	二零一三年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
除稅前溢利	1,168.0	901.2
除稅後溢利	744.0	572.6

上述財務資料乃摘錄自亞龍灣開發(香港)之經審核綜合財務報表，反映亞龍灣開發(香港)及其附屬公司之100%股權。根據亞龍灣開發收購協議，本公司僅收購亞龍灣開發(香港)約32.43%已發行股本。

董事會函件

該等收購事項所涉及上市規則的涵義

由於亨達收購事項及亞龍灣開發收購事項各自的適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14.07條，亨達收購事項及亞龍灣開發收購事項各自構成本公司之須予披露交易。

緊接該等收購事項完成前，亨達發展及亞龍灣開發(香港)為本公司之非全資附屬公司。Grow Wealth擁有亨達發展已發行股本22%權益及Woo + Woo擁有亞龍灣開發(香港)已發行股本約32.43%權益。亨達發展及亞龍灣開發(香港)均並非為本公司之非重大附屬公司，故上市規則第14A.09條的例外情況並不適用。因此，根據上市規則第14A章，Grow Wealth及Woo + Woo透過彼等分別於亨達發展及亞龍灣開發(香港)持有的股權而成為本公司的關連人士。

由於發行代價股份作為該等收購事項之代價，故本公司將不會受惠於上市規則第14A.101條之豁免。由於亨達收購事項及亞龍灣開發收購事項各自的適用百分比率超過5%，故亨達收購事項及亞龍灣開發收購事項各自構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章之申報、公告及股東批准規定。

豁免召開股東大會及董事會會議投票

據本公司所知，概無股東於該等收購事項中擁有重大權益。因此，倘召開批准該等收購事項的本公司股東大會，概無股東須於會上放棄投票。

本公司已從本公司控股股東得茂就該等收購事項獲得股東書面批准，得茂持有6,359,043,360股股份(即附帶投票權的本公司已發行普通股)，佔本公司於該等收購協議日期附帶投票權的已發行普通股本約75%。

根據上市規則第14A.37條，聯交所已授予本公司豁免，豁免本公司召開本公司股東大會以批准該等收購事項的規定，並已接納得茂有關該等收購事項之書面股東批准，以替代根據上市規則第14A.36條召開有關股東特別大會。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無董事以任何形式於該等收購事項中擁有重大權益，因此概無董事就批准該等收購事項在董事會中放棄投票權。

董事會函件

推薦意見

董事認為，該等收購協議的條款及條件乃由相關訂約方按公平磋商原則磋商，屬公平合理且符合一般商業條款，而該等收購事項符合本公司及股東整體利益。因此，倘舉行股東大會，董事將建議股東批准該等收購協議及據此擬進行之交易。

本公司已成立獨立董事委員會以向股東就該等收購協議及其據此擬進行之交易條款是否公平合理提供意見。經考慮該等收購協議條款及條件及新百利的建議後，獨立董事委員會認為，該等收購協議條款及條件實屬公平合理且符合一般商業條款，該等收購事項符合本公司及股東整體利益。據此，倘舉行股東大會，獨立董事委員會將建議股東批准該等收購協議及據此擬進行之交易。

其他資料

獨立董事委員會函件載於本通函第24頁，當中載有其意見及推薦建議。新百利函件載於本通函第25頁至51頁，當中載有其意見及推薦建議。

閣下亦務請注意本通函各附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
中糧置地控股有限公司
主席
周政
謹啟

二零一四年八月二十二日



中糧
COFCO

自然之源 重塑你我

COFCO LAND HOLDINGS LIMITED
中糧置地控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：207)

敬啟者：

須予披露及關連交易
收購亨達發展有限公司及
亞龍灣開發股份(香港)有限公司之少數權益

吾等謹此提述本公司於二零一四年八月二十二日刊發的通函(「通函」)，本函件屬其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲董事會授權組建獨立董事委員會，以考慮及就該等收購事項向股東提供意見，詳情載於通函。

吾等務請閣下垂注該通函第7至23頁所載董事會函件及通函第25至51頁所載獲委任為獨立財務顧問以就該等收購協議之條款向獨立董事委員會及股東提供意見之新百利之意見函件。

經考慮(其中包括)新百利意見函件所列其考慮之因素及理由以及其意見、該等收購協議之條款及條件、該等收購事項對本公司之業務及財務影響以及亨達發展及亞龍灣開發(香港)及彼等各自附屬公司所持物業組合之質素及規模後，吾等認為該等收購協議之條款及條件屬公平合理及按一般商業條款訂立，以及該等收購事項符合本公司及股東之整體利益。因此，倘舉行股東大會，吾等將建議股東批准該等收購協議及據此擬進行之交易。

此 致

列位股東 台照

代表
中糧置地控股有限公司
獨立董事委員會
獨立非執行董事
劉漢銓 金紫荊星章，太平紳士
林建明
胡國祥 榮譽勳章
謹啟

二零一四年八月二十二日

新百利函件

以下乃新百利融資有限公司就該等收購事項致獨立董事委員會的意見函件全文，乃為載入通函而編製。



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行
20樓

敬啟者：

須予披露及關連交易 收購亨達發展有限公司及 亞龍灣開發股份(香港)有限公司之少數權益

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任以就該等收購事項向獨立董事委員會提供意見，詳情載於日期為二零一四年八月二十二日致股東之通函(「通函」)(本函件為通函之一部分)之董事會函件。除文義另有所指外，本函件所使用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一四年八月一日，貴公司同意收購而Grow Wealth同意出售亨達發展已發行股本之22%及亨達股東貸款，代價為1,018,921,728港元，惟須遵守亨達收購協議之條款及條件。於亨達收購協議日期，貴公司於亨達發展的已發行股本中擁有78%權益。

同日，貴公司同意收購而Woo + Woo同意出售亞龍灣開發(香港)已發行股本之32.43%及亞龍灣開發股東貸款，代價為998,446,456港元，惟須遵守亞龍灣開發收購協議之條款及條件。於亞龍灣開發收購協議日期，貴公司間接於亞龍灣開發(香港)已發行股本中擁有約67.57%的權益。

如貴公司日期為二零一四年八月十九日的公告所披露，該等收購事項之所有先決條件已達成且該等收購事項已於二零一四年八月十九日完成。

新百利函件

緊接該等收購事項完成前，亨達發展及亞龍灣開發(香港)為 貴公司非全資附屬公司，分別由 貴公司擁有78%及約67.57%權益。Grow Wealth擁有亨達發展已發行股本22%權益及Woo + Woo擁有亞龍灣開發(香港)已發行股本約32.43%權益。亨達發展及亞龍灣開發(香港)均並非為 貴公司之非重大附屬公司，故上市規則第14A.09條的例外情況並不適用。因此，根據上市規則第14A章，Grow Wealth及Woo + Woo透過彼等各自於亨達發展及亞龍灣開發(香港)持有的股權而成為 貴公司的關連人士。由於已發行代價股份作為該等收購事項的代價，故 貴公司將不會受惠於第14A.101條之豁免。由於亨達收購事項及亞龍灣開發收購事項的適用百分比率超過5%，故亨達收購事項及亞龍灣開發收購事項各自構成 貴公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章之申報、公告及股東批准規定。

由於亨達收購事項及亞龍灣開發收購事項各自的適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14.07條，亨達收購事項及亞龍灣開發收購事項各自亦構成 貴公司之須予披露交易。

據 貴公司所知，概無股東於該等收購事項中擁有重大權益。因此，倘 貴公司為批准該等收購事項而召開股東大會，概無股東須於會上放棄投票。 貴公司已從 貴公司控股股東得茂就該等收購事項獲得股東書面批准，得茂持有6,359,043,360股股份(即附帶投票權的 貴公司已發行股份)，佔 貴公司於該等收購協議日期附帶投票權的已發行股本約75%。

聯交所已批准 貴公司根據上市規則第14A.37條豁免遵守 貴公司須召開批准該等收購事項的股東大會的規定，且已接納得茂就該等收購事項發出書面股東批准，以替代根據上市規則第14A.36條召開有關股東大會。

由全體獨立非執行董事(即劉漢銓先生金紫荊星章太平紳士、林建明先生及胡國祥先生榮譽勳章)組成的獨立董事委員會已告成立，藉以在考慮吾等的建議後，向股東就該等收購事項之條款是否公平合理及該等收購事項是否符合 貴公司及股東之整體利益提供意見。獨立董事委員會就該等收購事項的意見載於通函所載其函件內。吾等(新百利融資有限公司)已獲 貴公司委任為獨立財務顧問以就該等收購事項向獨立董事委員會及股東提供建議。該等收購事項之詳情載於通函。

新百利函件

吾等與 貴公司、Grow Wealth、Woo + Woo或彼等各自的主要股東或聯繫人士並無聯繫或關連，且因此被視為合資格就該等收購事項作出獨立意見。除有關是次委任應付吾等的正常專業費用，並無存在吾等將自 貴公司、Grow Wealth、Woo + Woo或彼等各自的主要股東或聯繫人士收取任何費用或利益的安排。

於作出吾等的意見及建議時，吾等依賴 貴公司董事及管理層(統稱「管理層」)所提供的資料及事實以及其發表的意見，且吾等假設該等資料、事實及意見屬真實、正確及完整。吾等已審閱 貴公司已刊發的資料包括但不限於 貴公司截至二零一二年十二月三十一日止年度的年報(「二零一二年年報」)及截至二零一三年十二月三十一日止年度的年報(「二零一三年年報」)、 貴公司日期為二零一三年十一月三十日內容有關(其中包括)二零一三年收購事項(定義見下文)之通函及通函所載之其他資料。吾等已審閱股份於聯交所的交易表現。吾等已徵求並獲得董事確認，彼等所提供的資料及表達的意見並無遺漏任何重大事實。吾等無理由懷疑獲提供資料的真實性或準確性，亦無理由懷疑任何重要資料被遺漏或隱瞞。然而，吾等並無對 貴集團的業務及事務進行任何獨立調查，亦無對獲提供的資料進行獨立核查。吾等亦已假設通函載列或提述的一切聲明於作出時及於通函日期均屬真實，如有任何重大變動，股東將盡快獲知會。

考慮之主要因素及理由

於制定吾等就該等收購事項之意見及建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團之資料

1.1 貴集團之近期發展

中糧置地控股有限公司(前稱僑福建設企業機構)為一家於百慕達註冊成立之有限公司，且其普通股於聯交所主板上市。 貴公司之主要業務為投資控股。 貴公司之附屬公司主要從事投資控股、物業投資及開發、物業管理及酒店經營。

於二零一二年七月，中糧集團有限公司之間接全資附屬公司得茂完成收購 貴公司全部已發行股本約73.5%並已成為 貴集團之控股股東。於二零一三年九月二十四日， 貴公司宣佈自得茂全資附屬公司中糧置地有限公司收購(「二零一三年收購事項」)多個公司(「二零一三年目

標集團」)，該等公司持有中國多個綜合體物業項目。二零一三年收購事項已於二零一三年十二月十九日完成，自此，貴公司已成為中糧集團於中國開發及運營高品質綜合體及商用物業之香港上市平台。二零一三年目標集團之兩家成員公司亨達發展及亞龍灣開發(香港)已自二零一三年收購事項於二零一三年十二月完成起相應成為貴公司分別擁有78%及約67.57%權益之附屬公司。

於最後可行日期，貴集團於北京、上海、三亞、成都、南昌、蘇州及香港擁有包含12個物業項目的組合。該等物業項目位處中國內地一、二線城市及香港。該組合包含多項優質資產并涉及不同業務領域，包括北京中糧廣場及成都大悅城等地標性物業，上海海景壹號公寓及三亞龍溪29及公主郡等位於核心城市黃金地段的物業，以及國際高端奢華酒店。

1.2 貴集團之財務表現及狀況

如二零一三年年報所披露者，由於貴集團及二零一三年目標集團自二零一二年七月二十三日起共同受得茂控制及得茂於二零一三年收購事項完成後繼續控制貴公司，故二零一三年收購事項視為共同控制下之業務合併，并根據合併基準入賬。其亦表明，應用合併會計法後，經考慮香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併之規定，二零一三年收購事項將於貴集團之綜合財務報表作為二零一三年目標集團(被視作會計收購方)反收購貴公司入賬。因此，貴集團之綜合財務報表已獲編製作為二零一三年目標集團之綜合財務報表之延續，且於該等綜合財務報表內呈列之比較資料重列為二零一三年目標集團之比較資料。

新百利函件

以下為摘錄自截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度(「該期間」)之綜合損益表之 貴集團若干主要財務資料，詳情載於二零一三年年報：

	截至	
	十二月三十一日止年度	
	二零一三年 (經審核) 人民幣千元	二零一二年 (經審核) 人民幣千元 (經重列)
收益	3,922,552	4,433,008
—物業及土地開發	2,517,953	3,228,725
—物業投資	389,467	357,895
—物業管理及相關服務	203,237	210,996
—酒店經營及旅遊	811,895	635,392
銷售及服務成本	<u>(1,584,452)</u>	<u>(1,871,590)</u>
毛利	2,338,100	2,561,418
除稅前溢利	4,958,921	2,628,598
所得稅開支	<u>(1,694,830)</u>	<u>(962,050)</u>
年度溢利	<u><u>3,264,091</u></u>	<u><u>1,666,548</u></u>
以下各項應佔年度溢利：		
—貴公司擁有人	2,007,981	918,840
—非控股權益	1,256,110	747,708

物業及土地開發產生之收益為收入之主要來源，佔 貴集團於該期間之總收益超過60%。收益之餘下部分來自物業投資、物業管理及相關服務及酒店經營。

如二零一三年年報所披露，本集團物業及土地開發收益為約人民幣2,518.0百萬元，佔截至二零一三年十二月三十一日止年度(「二零一三年財政年度」)收入總額約64.2%，及較截至二零一二年十二月三十一日止年度(「二零一二年財政年度」)收益總額下降約22%。有關收益減少主要因公主郡三期多層商務公寓和別墅式公寓及龍溪29別墅式公寓出售面積減少所致。二零一三年財政年度之投資物業租金收入為約人民幣389.5百萬元，佔二零一三年財政年度收入總額約9.9%，及較二零一二年財政年度收益總額上升約8.8%。有關增加主要由於北京中糧廣場、上海鵬利輝盛閣和香港鵬利中心的租金收入增長。酒店經營及旅遊收

新百利函件

益佔二零一三年財政年度收益總額約20.7%，並自二零一二年財政年度的約人民幣635.4百萬元增加約27.8%至二零一三年財政年度的約人民幣811.9百萬元，主要是由於三亞美高梅金殿酒店及亞龍灣瑞吉度假酒店的收益增加。物業管理及相關服務收益佔二零一三年財政年度收益總額約5.2%及顯示較二零一二年財政年度按年下跌約3.7%。儘管毛利於二零一三年財政年度下降約8.7%，但毛利率自二零一二年財政年度的約57.8%上升至二零一三年財政年度約59.6%，主要由於物業銷售及租賃略有增加及三亞兩間新酒店業績良好。由於二零一三年財政年度錄得投資物業公平值收益約人民幣3,076.1百萬元，年內溢利由二零一二年財政年度的約人民幣1,666.5百萬元驟升至二零一三年財政年度的約人民幣3,264.1百萬元，年增長約95.9%。

下表載列摘自二零一三年年報之 貴集團於二零一二年及二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表之概要：

	於十二月三十一日	
	二零一三年	二零一二年
	(經審核)	(經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
		(經重列)
非流動資產		
投資物業	13,238,730	10,186,577
物業、廠房及設備	3,665,195	3,879,794
租賃土地及土地使用權	589,155	1,011,761
在建物業	1,231,098	427,050
其他非流動資產	558,650	1,480,510
	19,282,828	16,985,692
流動資產		
存貨	13,235	14,760
待售物業	852,781	1,529,657
待售在建物業	469,356	38,876
現金及現金等價物	7,941,122	2,891,403
其他流動資產	645,077	3,241,120
	9,921,571	7,715,816
總資產	29,204,399	24,701,508

新百利函件

	於十二月三十一日	
	二零一三年 (經審核) 人民幣千元	二零一二年 (經審核) 人民幣千元 (經重列)
流動負債		
銀行及其他借款	1,860,085	1,380,958
其他流動負債	4,559,647	9,949,100
	6,419,732	11,330,058
非流動負債		
銀行及其他借款	2,357,073	2,158,360
其他非流動負債	2,363,377	1,824,613
	4,720,450	3,982,973
總負債	11,140,182	15,313,031
總權益		
貴公司擁有人應佔權益	13,244,741	5,612,973
非控股權益	4,819,476	3,775,504
	18,064,217	9,388,477

於二零一三年十二月三十一日，總資產為約人民幣29,204.4百萬元及總負債為約人民幣11,140.2百萬元。貴集團於二零一三年十二月三十一日之總資產及總負債較二零一二年十二月三十一日分別上升及下降約18.2%及27.3%。於二零一三年十二月三十一日，貴集團的現金及現金等價物為約人民幣7,941.1百萬元，較二零一二年十二月三十一日大幅上升約174.6%。

於二零一三年十二月三十一日，貴集團錄得流動資產淨值約人民幣3,501.8百萬元。銀行及其他借款總額由二零一二年十二月三十一日的約人民幣3,539.3百萬元增加約19.2%至二零一三年十二月三十一日的約人民幣4,217.2百萬元，其中銀行及其他借款的流動部分較同期增加約34.7%至約人民幣1,860.1百萬元。貴集團的流動比率由二零一二年十二月三十一日的約0.68大幅上升至二零一三年十二月三十一日的約1.55，主要由於現金狀況提升及流動負債減少。

於二零一三年十二月三十一日，貴公司擁有人應佔總權益約人民幣13,244.7百萬元。於二零一三年十二月三十一日，貴公司擁有人應佔總權益因於二零一三年財政年度錄得純利而較二零一二年增加。

2. 亨達發展及亞龍灣開發(香港)之資料

2.1 亨達發展之資料

2.1.1 亨達發展之業務

如通函董事會函件所述，緊接亨達收購事項完成前，貴公司擁有亨達發展已發行股本78%權益。亨達發展為一家投資控股公司，其直接持有一家於中國註冊成立之項目公司之股權，而該項目公司持有一個商用物業項目，包括位於上海浦東新區之海景壹號及上海鵬利輝盛閣公寓。海景壹號包括兩幢供出售之住宅公寓，而上海鵬利輝盛閣公寓包括三幢供出租之酒店式公寓。該物業項目於二零一零年竣工且包括住宅單位，於二零一四年六月三十日，其總地盤面積為24,316平方米，可出租總面積為49,670平方米及可銷售總建築面積為48,407平方米。於同日，其亦有311個停車位可供出租。

2.1.2 亨達發展之財務資料

如通函董事會函件所披露，截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年，亨達發展及其附屬公司(「亨達集團」)之未經審核綜合收益分別約為人民幣1,059.9百萬元及人民幣1,310.6百萬元。於二零一三年十二月三十一日，亨達集團之未經審核綜合資產淨值約為人民幣4,202.7百萬元。

亨達集團於各期間之未經審核綜合除稅前及除稅後溢利如下：

	截至	
	十二月三十一日止年度	
	二零一二年	二零一三年
	(人民幣百萬元) (人民幣百萬元)	
除稅前溢利	1,010.9	1,012.2
除稅後溢利	571.0	414.5

新百利函件

上述財務資料乃摘錄自亨達發展之未經審核綜合財務報表，反映亨達發展及其附屬公司之100%股權。根據亨達收購協議，貴公司僅收購亨達發展22%已發行股本。

2.2 亞龍灣開發(香港)之資料

2.2.1 亞龍灣開發(香港)之業務

如通函董事會函件所述，緊接亞龍灣開發收購事項完成前，貴公司通過智恆有限公司擁有亞龍灣開發(香港)已發行股本約67.57%權益。亞龍灣開發(香港)為一家投資控股公司，直接或間接持有於中國註冊成立之項目公司之股權，而項目公司持有位於亞龍灣國家旅遊度假區之綜合旅遊項目，主要包括下列開發項目，於二零一四年六月三十日之詳情載列如下：

- i. 兩座度假酒店，即亞龍灣瑞吉度假酒店及三亞凱萊仙人掌度假酒店(均由亞龍灣開發(三亞)持有)。亞龍灣瑞吉度假酒店於二零一一年十二月竣工，總佔地面積為204,032平方米，總建築面積為90,869平方米。該度假酒店總計擁有373間客房及28棟別墅。三亞凱萊仙人掌度假酒店於一九九八年竣工並於二零零五年翻新，總佔地面積為90,012平方米，總建築面積為38,500平方米，總計擁有563間客房及套房；
- ii. 兩個商務公寓開發項目，即龍溪29及公主郡三期(均由三亞虹霞持有)。龍溪29為臨港商務公寓項目，於二零一一年竣工，總計包括29套別墅式公寓。龍溪29位於亞龍灣國家旅遊度假區內亞龍灣瑞吉度假酒店的酒店區域內，該開發項目總佔地面積為123,926平方米，總建築面積為27,146平方米。公主郡三期亦為商務公寓開發項目，於二零一二年竣工，包括別墅式商務公寓及多層商務公寓。該項目位於亞龍灣國家旅遊度假區，毗鄰亞龍灣高爾夫俱樂部。該開發項目總佔地面積為198,075平方米，總建築面積為78,759平方米，包括別墅式公寓及多層商務公寓以及35個停車位；

- iii. 一個商業開發項目，即三亞亞龍灣國際展覽中心綜合體(由三亞虹霞持有)。其總佔地面積為224,382平方米，總規劃建築面積為89,402平方米。該開發項目預期包括商務公寓、會展中心及停車位。該開發項目預期將於二零一五年第四季度竣工；
- iv. 一個公園，即亞龍灣山海世界(由亞龍灣開發(三亞)持有)。預期該開發項目之總佔地面積為380,600平方米，設有300個停車位。該開發項目預期將於二零一六年第二季度竣工；
- v. 一處自用物業，即七層高之月川大廈(由亞龍灣開發(三亞)持有)，位於三亞市東區。該大廈乃於一九九三年竣工，總計擁有28個單元。該開發項目總佔地面積為698平方米，總建築面積為2,445平方米；
- vi. 一幢辦公樓，即行政中心(由亞龍灣開發(三亞)持有)。其為一幢於二零一三年竣工之五層高辦公樓，毗鄰亞龍灣國家旅遊度假區之主幹道。該開發項目之總佔地面積為34,364平方米，總建築面積為31,504平方米，包括辦公區及95個停車位；及
- vii. 遊艇會，即亞龍灣遊艇會(由亞龍灣開發(三亞)持有)，其為位於亞龍灣國家旅遊度假區之度假區風格遊艇俱樂部，於二零一一年竣工。

2.2.2 亞龍灣開發(香港)之財務資料

如通函董事會函件所披露，截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年，亞龍灣開發(香港)及其附屬公司(「亞龍灣開發集團」)的未經審核綜合收益分別約為人民幣2,676.6百萬元及人民幣1,808.0百萬元。亞龍灣開發集團於二零一三年十二月三十一日的未經審核綜合資產淨值(包括非控股權益應佔資產淨值)約為人民幣3,346.2百萬元。

新百利函件

亞龍灣開發集團於有關期間之未經審核除稅前及除稅後綜合溢利如下：

	截至	
	十二月三十一日止年度	
	二零一二年	二零一三年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
除稅前溢利	1,168.0	901.2
除稅後溢利	744.0	572.6

上述財務資料乃摘錄自亞龍灣開發(香港)之未經審核綜合財務報表，反映亞龍灣開發(香港)及其附屬公司之100%股權。根據亞龍灣開發收購協議，貴公司僅收購亞龍灣開發(香港)約32.43%已發行股本。

3. 亨達集團及亞龍灣開發集團所持物業之估值

亨達集團於二零一四年六月三十日之物業權益(「亨達物業」)及亞龍灣開發集團於二零一四年六月三十日之物業權益(「亞龍灣物業」)已由獨立及合資格香港估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)進行估值。亨達物業及亞龍灣物業各自於二零一四年六月三十日現況下之市值之估值報告全文及物業證書(統稱「估值報告」)分別載於通函附錄一甲及附錄一乙。

根據估值報告，並假設所有物業已獲得相關業權文件且可予自由轉讓，Grow Wealth應佔亨達物業於二零一四年六月三十日現況下之市值及Woo + Woo應佔亞龍灣開發於二零一四年六月三十日現況下之市值分別約為人民幣1,382.9百萬元及人民幣884.9百萬元(「估值」)。

吾等已審閱估值報告並就估值所採用之方法、基準及假設以及達致估值所作出之調整與第一太平戴維斯進行討論。吾等注意到第一太平戴維斯已對亞龍灣開發集團於中國持作經營之物業按現狀持續經營酒店業務使用貼現現金流量法進行估值。第一太平戴維斯對該等物業進行估值時假設已妥善取得於中國經營酒店屬必要的所有相關法定及/或強制許可、許可證、批文及執照。根據貼現現金流量法，第一太平戴維斯假設經營期限為5年且主要假設詳情載於估值報告估值證書。

新百利函件

就亨達集團／亞龍灣開發集團於中國持作投資的物業而言，第一太平戴維斯已參考市場上可獲得之可比市場交易，並在適當情況下採用吾等所獲計劃所示收入淨額資本價值基準並計及物業重訂租約的潛在收入而估值。

就亨達集團／亞龍灣開發集團於中國持有待售及佔用之物業而言，第一太平戴維斯已參考市場可資比較交易並假設物業按交吉方式出售對該等物業進行估值。

最後，第一太平戴維斯已對亞龍灣開發集團持作日後開發之物業進行估值，估值基準是該等物業會根據第一太平戴維斯所獲提供彼等各自之最近期開發方案開發及竣工。第一太平戴維斯假設已經或將會獲得有關方案的監管及政府批文而並無繁瑣條件或重大延誤。在達致該等物業之估值前，第一太平戴維斯採用直接比較法，參考相關市場可資比較之銷售數據，並計入完成開發項目將支銷的成本，以反映已完成發展項目的質素。

吾等認為，上述估值方法乃釐定亨達物業及亞龍灣物業之市值之常用及合理方法。此外，根據上市規則第13.80條附註(1)(d)之規定，吾等已(i)與第一太平戴維斯進行會談，會談內容包括其專業知識及其與 貴集團、Grow Wealth或Woo + Woo及 貴集團、Grow Wealth或Woo + Woo之核心關連人士之當前或之前之關係；(ii)檢討委聘條款(尤其是針對工作範圍是否切合須予提供之意見及可能對估值報告作出之保證程度、意見或陳述造成不利影響之工作範圍限制)；及(iii)評估 貴集團、Grow Wealth或Woo + Woo向第一太平戴維斯所作出之聲明是否與吾等所知悉之內容一致。

4. 該等收購事項之理由及裨益

如上文「2. 亨達發展及亞龍灣開發(香港)之資料」一節所討論，亨達發展及亞龍灣開發(香港)於緊接該等收購事項完成前各為 貴集團之非全資附屬公司。因此，該等收購事項不僅為 貴公司提供增加於亨達發展及亞龍灣開發(香港)以及彼等各自相關物業項目之實際權益之機會，亦會促進 貴集團提升實施有關亨達發展及亞龍灣開發(香港)業務決策及發展策略之效率並

儘量增加其對 貴集團之溢利貢獻。經考慮(其中包括)(i)上文詳述的該等收購事項的理由及裨益；及(ii)如下文「5.該等收購協議之主要條款」及「6.發行價之估值」等節進一步討論，該等收購協議之條款(包括亨達代價、亞龍灣開發代價及發行價)屬公平合理，吾等與董事一致認為，訂立該等收購事項符合 貴公司利益。

5. 該等收購協議之主要條款

5.1 亨達收購協議之主要條款

5.1.1 將予收購之資產

根據亨達收購協議， 貴公司同意購入而Grow Wealth同意出售亨達發展已發行股本之22%及亨達股東貸款，惟須遵守亨達收購協議之條款及條件。

5.1.2 代價

亨達收購事項之代價為1,018,921,728港元(「亨達代價」)，包括收購亨達銷售股份之代價949,016,785港元及購入亨達股東貸款之代價69,904,943港元(相等於約9,020,000美元)。如通函董事會函件所披露，亨達代價乃基於以下內容由亨達收購協議之訂約各方根據下列基準經公平磋商後釐定：

	概約 人民幣百萬元	概約 百萬港元
Grow Wealth應佔亨達集團於 二零一三年十二月三十一 日之資產淨值(根據亨達集 團未經審核財務報表計算)	924.6	1,162.4
加：Grow Wealth應佔物業 增值(根據第一太平戴維 斯於二零一三年十二月 三十一日之估值計算)， 扣除亨達集團應付之相 關稅項 ^(附註1)	109.5	137.7
	109.5	137.7

新百利函件

	概約 人民幣百萬元	概約 百萬港元
Grow Wealth應佔亨達重估 資產淨值(「亨達重估資產 淨值」) ^(附註2)	1,034.1	1,300.1
(i) 亨達重估資產淨值折讓 27%	754.9	949.0
(ii) 亨達股東貸款	55.6	69.9
亨達代價(i) + (ii)	810.5	1,018.9

附註：

1. 物業增值乃按Grow Wealth應佔亨達集團所持物業於二零一三年十二月三十一日之估值(約人民幣1,434.4百萬元)超過Grow Wealth應佔各項物業於二零一三年十二月三十一日賬面成本的金額(約人民幣1,190.8百萬元)計算得出。相關稅項責任包括Grow Wealth應佔日後出售住宅物業項目的土地增值稅、營業稅及所得稅約人民幣134.1百萬元，已自增值額扣除。經管理層告知，貴公司核數師並無審閱Grow Wealth應佔物業增值額約人民幣109.5百萬元之計算。
2. 亨達重估資產淨值之計算由貴公司參考亨達集團於二零一三年十二月三十一日之未經審核資產淨值及亨達集團所持物業權益之公平值變動產生之重估盈餘(如第一太平戴維斯於二零一三年十二月三十一日之估值所列)編製。

吾等與管理層一致認為，由於亨達集團於二零一三年十二月三十一日之資產淨值並無考慮亨達集團於二零一三年十二月三十一日所持若干物業項目的相關市值及出售亨達集團所持住宅物業項目時可能應付的估計稅項，因此，上述調整屬達致亨達代價的相關類別調整。然而，謹請股東注意，由於亨達集團物業的最終售價變動及／或政府稅項政策變動，計算亨達重估資產淨值所含估計稅項負債或有別於實際應付稅項。

由於(i)亨達代價較亨達股東貸款及亨達重估資產淨值總額存在折讓，而吾等認為此乃評估物業投資及開發公司代價是否公平通常所使用者；及(ii)第一太平戴維斯評估Grow Wealth應佔物業

市值時採用的估值方法合理可行，吾等認為亨達代價基準公平合理。

5.2 亞龍灣開發收購協議之主要條款

5.2.1 將予收購之資產

根據亞龍灣開發收購協議，貴公司同意購入而Woo + Woo同意出售亞龍灣開發(香港)已發行股本約32.43%及亞龍灣開發股東貸款，惟須遵守亞龍灣開發收購協議之條款及條件。

5.2.2 代價

亞龍灣開發收購事項之代價為998,446,456港元(「亞龍灣開發代價」)，包括收購亞龍灣開發銷售股份之代價824,432,265港元及購入亞龍灣開發股東貸款之代價174,014,191港元。如通函董事會函件所述，亞龍灣開發代價乃由亞龍灣開發收購協議之訂約各方基於以下內容經公平磋商後釐定：

	概約 人民幣百萬元	概約 百萬港元
Woo + Woo應佔亞龍灣開發集團於二零一三年十二月三十一日之資產淨值(根據亞龍灣開發集團未經審核財務報表計算)	416.8	524.0
加： Woo + Woo應佔物業增值值(根據第一太平戴維斯於二零一三年十二月三十一日之估值計算)，扣除亞龍灣開發集團應付之相關稅項 ^(附註1)	532.7	669.7

新百利函件

	概約 人民幣百萬元	概約 百萬港元
減：亞龍灣開發(香港)已宣派 及派付予Woo + Woo之 二零一三年財政年度 之末期股息 ^(附註2)	(51.2)	(64.4)
Woo + Woo應佔亞龍灣開發 集團重估資產淨值(「亞龍 灣重估資產淨值」) ^(附註3)	898.3	1,129.3
(i) 亞龍灣重估資產淨值折 讓27%	655.8	824.4
(ii) 亞龍灣開發股東貸款	138.4	174.0
亞龍灣開發代價(i) + (ii)	794.2	998.4

附註：

1. 物業增值乃按Woo + Woo應佔亞龍灣開發集團所持物業於二零一三年十二月三十一日之估值(約人民幣972.9百萬元)超過Woo + Woo應佔各項物業於二零一三年十二月三十一日賬面成本的金額(約人民幣392.4百萬元)計算得出。相關稅項責任包括Woo + Woo應佔日後出售住宅物業項目的土地增值稅、營業稅及所得稅約人民幣47.9百萬元，已自增值額扣除。經管理層告知，貴公司核數師並無審閱Woo + Woo應佔物業增值額約人民幣532.7百萬元之計算。
2. 根據 貴公司所提供之資料，亞龍灣開發(香港)已就截至二零一三年十二月三十一日止財政年度宣派末期股息(「股息」)並已於二零一四年七月十六日向其股東派付該股息。因此，Woo + Woo已自亞龍灣開發(香港)收取股息約人民幣51.2百萬元(相當於約64.4百萬港元)。
3. 亞龍灣重估資產淨值之計算由 貴公司參考亞龍灣開發集團於二零一三年十二月三十一日之未經審核資產淨值及亞龍灣開發集團所持物業權益之公平值變動產生之重估盈餘(如第一太平戴維斯於二零一三年十二月三十一日之估值所列)編製。

與達致亨達代價之情況相若，亞龍灣開發集團於二零一三年十二月三十一日之資產淨值並無考慮亞龍灣開發集團於二零一三年十二月三十一日所持若干物業項目的相關市值及出售亞龍灣開發集團所持住宅物業項目時可能應付的估計稅項。同時，由於亞龍灣開發(香港)乃於年度結算日二零一三年十二月三十一日後向包括Woo + Woo在內之股東派付股息，因此，於達致亞龍灣重估資產淨值時計及有關股息付款之調整屬合理。因此，吾等與管理層一致認為，上述調整屬達致亞龍灣開發代價的相關類別調整。然而，謹請股東注意，由於亞龍灣開發集團物業的最終售價及／或政府稅項政策變動，計算亞龍灣重估資產淨值所含估計稅項負債或有別於實際應付稅項。

由於(i)亞龍灣開發代價較亞龍灣開發股東貸款及亞龍灣重估資產淨值的總額存在折讓，而吾等認為此乃評估物業投資及開發公司代價是否公平通常所使用者；及(ii)第一太平戴維斯評估Woo + Woo應佔物業市值時採用的估值方法合理可行，吾等認為亞龍灣開發代價基準公平合理。

5.3 付款條款

根據收購協議條款，亨達代價及亞龍灣開發代價於完成各該等收購協議後按發行價分別向Grow Wealth及Woo + Woo發行及配發509,460,864股亨達代價股份及499,223,228股亞龍灣開發代價股份支付。

代價股份佔(i) 貴公司於緊接代價股份發行前之全部現有已發行股本約11.9%；(ii) 貴公司緊隨發行代價股份後經擴大之全部已發行股本約10.6%。經董事告知，發行價乃參考股份之現行市價由該等收購協議之訂約各方經公平磋商後釐定。

貴公司根據一般授權配發及發行代價股份。代價股份以繳足形式發行，且在各方面與於該等收購事項完成日期的已發行股份享有同等地位。

貴公司已向上市委員會申請批准代價股份上市及買賣，而聯交所已批准代價股份上市。代價股份於二零一四年八月二十日於聯交所開始買賣。

5.4 完成該等收購事項之先決條件

亨達收購協議及亞龍灣開發收購協議各自須待若干先決條件獲達成(或(倘適用)獲豁免)後方可作實，先決條件包括但不限於(i)已就收購協議之各項條款及各收購事項(視情形而定)而言已於 貴公司股東特別大會上獲股東批准，或 貴公司獲得書面股東批准代替召開(視情況而定)股東特別大會(聯交所可能接納)；及(ii)聯交所已批准亨達代價股份及亞龍灣開發代價股份各自於聯交所主板上市及買賣。有關完成該等收購事項之先決條件之其他詳情載於通函董事會函件「完成該等收購事項之先決條件」一節。

通函董事會函件亦列明，該等收購事項的各賣方(即Grow Wealth及Woo + Woo)彼此之間並無關連，而亨達收購事項及亞龍灣開發收購事項各自相互獨立。亨達收購協議或亞龍灣開發收購協議(視情況而定)之完成毋須受限於另一收購事項或須待另一收購事項完成後方可完成。

如通函董事會函件所披露，上述所有條件均獲達成，且概無獲豁免。因此，該等收購事項已於二零一四年八月十九日完成。

5.5 *Grow Wealth*及*Woo + Woo*作出之禁售承諾

根據各項收購協議，*Grow Wealth*及*Woo + Woo*已各自向 貴公司承諾於亨達收購協議及亞龍灣開發收購協議(視情況而定)之各自完成日期後之十二(12)個月期間，其不得：

- (a) 直接或間接、有條件或無條件地出售、要約出售、訂約或同意出售、借出任何亨達代價股份或亞龍灣開發代價股份(視情況而定)、就此授出或出售任何購股權、認股權證、合約或購買權利、購買任何購股權、認股權證、合約或出售權利，或以其他方式轉讓或出售或設立產權負擔，或同意就此進行轉讓或出售或設立產權負擔；或
- (b) 直接或間接、有條件或無條件地訂立向他人轉讓全部或部分亨達代價股份或亞龍灣開發代價股份(視情況而定)擁有權的任何經濟效果的任何掉期或其他安排，或同意轉讓或出售任何亨達代價股份或亞龍灣開發代價股份(視情況而定)或上述任何一項的任何權益或就此設立產權負擔；或
- (c) 訂立與上文第(a)或(b)段指明的任何交易具有相同經濟效果的任何交易；或
- (d) 提出或同意或宣佈有意進行上文第(a)、(b)或(c)段指明的任何交易，

在各情況下，不論上文第(a)、(b)或(c)段指明的任何交易是否將以交付股份或 貴公司任何其他股本證券或以現金或其他方式結算。

上述限制不會制約*Woo + Woo*在向 貴公司發出至少5個營業日之事先書面通知後及倘以下條件獲達成下，於亞龍灣開發收購協議完成日期後第一個六(6)個月屆滿後之六個月期間(「第二個六個月期間」)轉讓任何亞龍灣開發代價股份：

- (i) 亞龍灣開發代價股份擬轉讓予*Woo + Woo*之關連方(「**關連方**」指*Woo + Woo*的最終實益擁有人胡楊銘榴女士及*Woo King Wai David*先生及彼等各自的聯繫人士(具上市規則所界定之

涵義)以及孫子女中的任何一方)，而接受所轉讓亞龍灣開發代價股份的受讓人須向 貴公司書面承諾，於整個第二個六個月期間，(i)其將不會進行上文(a)至(d)段所訂明的交易；及(ii)其將繼續為Woo + Woo的關連方；

- (ii) 於第二個六個月期間轉讓之亞龍灣開發代價股份總數目並未超過根據亞龍灣開發收購協議向Woo + Woo及／或其代名人發行之亞龍灣開發代價股份之20% (即99,844,645股股份)；及
- (iii) Woo + Woo已提供有關上述條件(i)及(ii)並獲 貴公司合理信納的合理證明文件。

上述限制不會制約Grow Wealth在獲得 貴公司事先書面同意後，於亨達收購協議完成日期後第一個六(6)個月屆滿後之六個月期間轉讓任何亨達代價股份，而 貴公司可能於考慮多種因素(包括建議承讓人；將予轉讓之亨達代價股份數目；相關轉讓是否對股份買賣有重大影響及轉讓之其他情況)後作出書面同意。

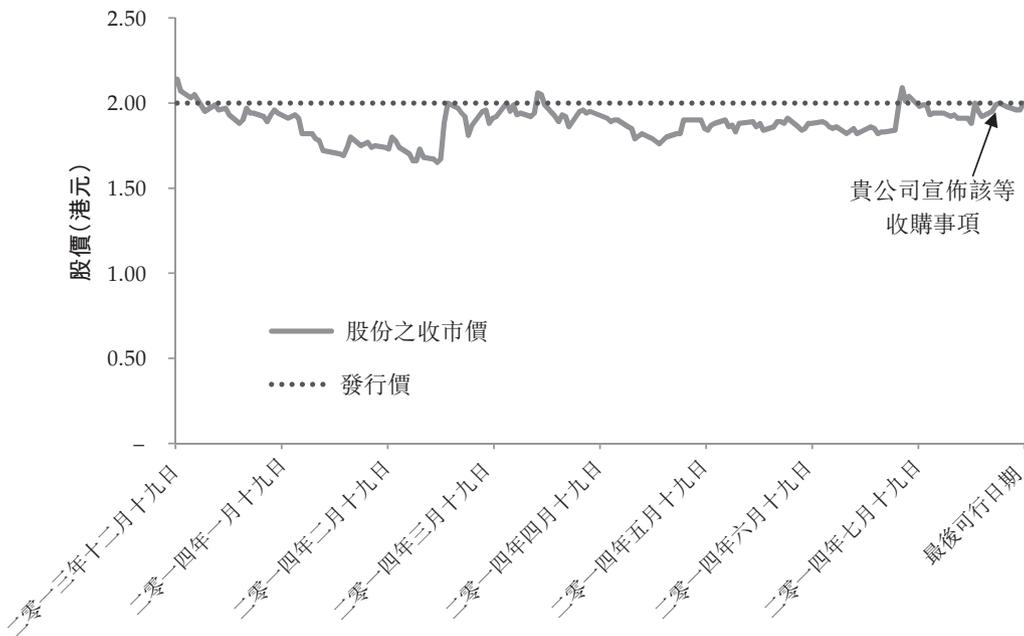
6 發行價之估值

6.1 過往股價表現

吾等注意到，於二零一三年收購事項前及得茂於二零一二年七月收購前後， 貴集團之相關資產基本不變。於二零一一年三月三十一日、二零一一年九月三十日、二零一二年三月三十一日、二零一二年九月三十日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日， 貴集團每股資產淨值分別為0.31港元、0.37港元、0.35港元、0.34港元、0.35港元及0.36港元，而於上述期間，股份收市價每股資產淨值有162%至1,803%之溢價。於 貴公司於二零一二年七月十六日宣佈控制權變動前，該溢價介乎162%至320%，其後介乎320%至1,803%。 貴公司於二零一三年九月宣佈二零一三年收購事項，據此， 貴公司自中糧集團購入高品質中國綜合體及商業物業組合。於二零一三年收購事項於二零一三年十二月十八日之股東特別大會上獲批准後，於二零一三年十二月十九日(即有關二零一三年收購事項完成之公告日期)，股份之收市價由上一交易日之每股收市價3.24港元大幅下跌約34%至每股2.14港元。自二零

新百利函件

一三年十二月十九日二零一三年收購事項之完成，吾等注意到，於二零一三年十二月三十一日，貴公司股份(包括貴公司發行之股份及可轉換優先股)之收市價逐步向下並按接近每股資產淨值約1.74港元之價格買賣。鑒於上述於二零一三年收購事項完成前後之股價表現及二零一三年收購事項之完成引致貴集團之經營規模及財務狀況發生重大變動，吾等認為，股份於二零一三年收購事項完成後之成交價更能反映貴集團之最近期狀況，因此，吾等認為與吾等之分析更為相關及適合。下圖反映股份之收市價由二零一三年十二月十九日(即二零一三年收購事項之完成日期)至最後可行日期(包括首尾兩日，「回顧期間」)之變動：



資料來源：聯交所網站

如上圖所示，於二零一三年十二月十九日至二零一四年八月一日(即刊發貴公司日期為二零一四年八月一日有關收購事項之公告前之最後交易日)期間(包括首尾兩日，「公告前期間」)，股份之收市價介乎每股1.65港元至2.14港元，平均價為每股1.88港元。

新百利函件

於整段公告前期間，每股代價股份2.00港元之發行價高於股份1.88港元之平均收市價及尤其是較：

- (a) 股份於最後交易日在聯交所所報之每股收市價1.91港元溢價約4.71%；
- (b) 股份截至最後交易日(包括該日)止連續五個交易日在聯交所所報之每股平均收市價約1.93港元溢價約3.63%；
- (c) 股份截至最後交易日(包括該日)止連續10個交易日在聯交所所報之每股平均收市價約1.95港元溢價約2.56%；
- (d) 股份截至最後交易日(包括該日)止連續三十個交易日在聯交所所報之每股平均收市價約1.91港元溢價約4.71%；
- (e) 貴公司於二零一三年十二月三十一日之每股股份(包括 貴公司發行之股份及可轉換優先股)資產淨值溢價約14.99%；及
- (f) 股份於最後可行日期在聯交所所報之每股收市價2.00港元。

6.2 與可資比較公司相比

如上文所披露者，物業及土地開發產生的收益已成為收入的主要來源，佔 貴集團於該段期間總收益逾60%。餘下收益來自物業投資、酒店營運，其次為物業管理及相關服務。因此，吾等已物色42間聯交所上市公司(「可資比較公司」)以進行比較，該等公司(i)於其各自已刊發之年報中所載之最近財政年度主要於中國從事與 貴集團類似的業務，即物業開發、物業投資及酒店營運；及(ii)於最近呈報財政年度至少50%之收益來自於中國的物業開發。吾等認為可資比較公司為所有符合上述準則的相關公司。

市賬率(「市賬率」)分析為就以資產為基礎之公司(如於香港上市之物業開發公司)進行估值時常用之方法。同時，物業開發公司之盈利很可能視乎物業開發項目之落成及銷售時間而大幅波動，從而可能導致

新百利函件

市盈率分析結果失實。因此，吾等認為市賬率分析乃評估物業公司價值之更為恰當之方法。下表說明可資比較公司及 貴公司各自之市賬率水平。

股份 代號	公司名稱	股份價格 (附註1)	市值 百萬港元 (附註1)	擁有人 應佔資產		市賬率 倍 (附註2)
				淨值 百萬港元 (附註1)		
3383	雅居樂地產控股有限公司	6.260	21,796	37,172		0.6
2868	首創置業股份有限公司(附註3)	2.910	5,901	10,508		0.6
588	北京北辰實業股份有限公司(附註4)	2.210	10,755	19,791		0.5
832	建業地產股份有限公司	2.140	5,212	7,856		0.7
1	長江實業(集團)有限公司(附註5)	147.600	341,866	378,575		0.9
3883	中國奧園地產集團股份有限公司	1.420	3,953	9,138		0.4
1838	China Properties Group Limited	1.790	3,238	42,732		0.1
1109	華潤置地有限公司	18.560	108,227	86,460		1.3
1668	華南城控股有限公司	3.940	30,177	19,970		1.5
2349	中國水務地產集團有限公司	0.475	883	1,767		0.5
298	莊士中國投資有限公司	0.570	910	2,558		0.4
1124	沿海綠色家園有限公司	0.260	1,088	4,933		0.2
3333	恒大地產集團有限公司	3.250	47,917	61,506		0.8
1777	花樣年控股集團有限公司	0.910	5,239	10,578		0.5
817	方興地產(中國)有限公司	2.130	19,514	35,674		0.5
337	綠地香港控股有限公司	3.760	4,295	7,114		0.6
3900	綠城中國控股有限公司	8.030	17,344	31,579		0.5
754	合生創展集團有限公司	7.950	17,839	52,746		0.3
173	嘉華國際集團有限公司	5.370	14,813	27,619		0.5
1638	佳兆業集團控股有限公司	2.780	14,112	23,144		0.6
1813	合景泰富地產控股有限公司	5.820	17,147	22,554		0.8
1125	麗豐控股有限公司	0.181	2,914	12,251		0.2
846	明發集團(國際)有限公司	2.040	12,431	12,980		1.0
1107	當代置業(中國)有限公司	1.340	2,144	3,130		0.7
95	新澤控股有限公司	2.700	3,737	973		3.8
917	新世界中國地產有限公司	4.730	41,078	54,349		0.8
119	保利置業集團有限公司	3.580	13,048	29,617		0.4
563	上海實業城市開發集團有限公司	1.600	7,698	12,619		0.6
755	上海証大房地產有限公司	0.118	1,756	6,226		0.3
604	深圳控股有限公司(附註6)	2.670	14,372	25,338		0.6
813	世茂房地產控股有限公司	17.180	59,659	52,838		1.1
272	瑞安房地產有限公司	2.060	16,484	45,766		0.4
3377	遠洋地產控股有限公司(附註7)	4.360	32,524	50,706		0.6

新百利函件

股份 代號	公司名稱	股份價格 (附註1)	市值 百萬港元 (附註1)	擁有人 應佔資產	
				淨值 百萬港元 (附註1)	市賬率 倍 (附註2)
59	天譽置業(控股)有限公司	0.830	1,840	2,342	0.8
1207	上置集團有限公司	0.240	1,360	9,231	0.1
2608	陽光100中國控股有限公司	3.540	7,080	2,522	2.8
258	湯臣集團有限公司	2.260	3,449	11,436	0.3
3688	萊蒙國際集團有限公司	2.460	2,855	5,646	0.5
1369	五洲國際控股有限公司	1.680	7,822	4,428	1.8
123	越秀地產股份有限公司	1.740	16,224	30,602	0.5
1628	禹洲地產股份有限公司	1.760	6,083	9,319	0.7
672	眾安房產有限公司	1.280	3,031	7,452	0.4
				最高值	3.8
				最低值	0.1
				平均	0.7
	貴公司	2.00 (附註8)	16,957 (附註9)	16,765 (附註10)	1.0 (附註11)

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 可資比較公司於最後可行日期之收市股價及市值乃來自聯交所及上海證券交易所網站。可資比較公司之市值乃按其各自於最後可行日期之收市股價及已發行股份數目計算。擁有人應佔經審核／未經審核綜合資產淨值乃摘錄自可資比較公司之最近期刊發年報／中報。
2. 可資比較公司的歷史市賬率乃按於最後可行日期其各自的擁有人應佔最近期經審核／未經審核綜合資產淨值及市值計算。
3. 如首創置業股份有限公司(「首創置業」)於截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報所披露，於二零一三年十二月三十一日，其擁有649,205,700股已發行內資股及357,998,300股已發行外資非H股。於最後可行日期，首創置業擁有1,020,756,000股於聯交所上市之已發行H股。
4. 於最後可行日期，北京北辰實業股份有限公司(「北京北辰」)擁有707,020,000股於聯交所上市之已發行H股及2,660,000,000股於上海證券交易所上市(股票代碼：601588)之已發行A股。於最後可行日期，北京北辰A股收市價為人民幣2.73元。

新百利函件

5. 如長江實業(集團)有限公司截至二零一四年三月三十一日止年度之年報所述，該集團收益(包括合資企業產生之收益)約85%來自截至二零一四年三月三十一日止年度之物業銷售，而該集團總收益(包括合資企業產生之收益)約51%來自中國。長江實業(集團)有限公司截至二零一四年三月三十一日止年度之年報並無載列各經營分部之地區細分。
6. 如深圳控股有限公司(「深圳控股」)日期為二零一四年一月八日及二零一四年五月八日之公告及其日期為二零一四年五月十二日之通函所披露，深圳控股自一名關連人士收購中國若干物業項目，收購代價乃通過深圳控股向該名關連人士按較深圳控股當時之每股資產淨值有所折讓之發行價發行新股份支付。
7. 如遠洋地產控股有限公司(「遠洋」)日期為二零一三年九月二十七日之公告及其於日期為二零一三年十月二十八日之通函所披露，遠洋自一名關連人士收購中國若干物業項目的餘下權益，收購代價乃以關連人士(包括出售於上述物業項目權益的關連人士)按較遠洋當時之每股資產淨值有所折讓之認購價認購遠洋新股份的部分所得款項支付。
8. 即每股代價股份發行價2.00港元。
9. 貴公司的理論市值為發行價乘以於緊接該等收購事項完成前 貴公司已發行的8,478,732,480股股份計算。
10. 即 貴公司於二零一三年十二月三十一日的擁有人應佔綜合資產淨值(摘錄自二零一三年報)。
11. 貴公司的市賬率乃按(i)其理論市值；及(ii) 貴公司於二零一三年十二月三十一日的擁有人應佔綜合資產淨值計算。
12. 就本列表而言，人民幣兌港元乃按人民幣0.79元兌1.00港元的平均匯率計算，僅供說明。

於最後可行日期，可資比較公司之市賬率介乎約0.1倍至約3.8倍，平均約為0.7倍。市賬率(相當於發行價除以於二零一三年十二月三十一日 貴公司擁有人應佔每股股份經審核資產淨值)約1.0倍，高於可資比較公司之平均市賬率，且就此被視為有利。

考慮到上文所述，尤其是，(i)發行價較股份於公佈前之平均收市價及於二零一三年十二月三十一日之每股股份(包括 貴公司發行之股份及可轉換優先股)資產淨值有所溢價；及(ii) 貴公司根據發行價計算之市賬率高於可資比較公司之平均市賬率，吾等認為，就 貴公司及股東整體而言，發行價屬公平合理。

7. 對 貴公司股權架構之影響

於該等收購事項完成後，亨達代價及亞龍灣開發代價分別向Grow Wealth及Woo + Woo發行及配發509,460,864股亨達代價股份及499,223,228股亞龍灣開發代價股份達成。如董事會函件所述，現有股東所持 貴公司股權由於緊接該等收購事項完成前的100%攤薄至於完成發行代價股份後的約89.4%。

然而，經計及(i)上文「4.該等收購事項的理由及裨益」一節詳述之該等收購事項的裨益；及(ii)就有關股東而言，該等收購協議的條款及發行價屬公平合理，吾等認為，因該等收購事項而對現有股東的股權產生的攤薄影響於商業上可予接受。

8. 該等收購事項對 貴集團之財務影響

8.1 盈利

於該等收購事項完成後，亨達集團及亞龍灣開發集團的財務業績已悉數合併至 貴公司財務報表內。鑒於亨達集團及亞龍灣開發集團截至二零一三年十二月三十一日的盈利，吾等與董事一致認為，該等收購事項將有利於經擴大集團的盈利基礎，但有利的程度將取決於亨達集團及亞龍灣開發集團的未來表現。

管理層告知吾等，緊隨該等收購事項完成後，該等收購事項並無對 貴集團的綜合損益表造成重大影響。

8.2 資產淨值

由於亨達集團及亞龍灣開發集團的資產及負債已於該等收購事項完成後悉數於 貴公司的財務報表綜合入賬內，故 貴公司擁有人應佔股權已於該等收購事項完成後有所提升。

8.3 現金流量

由於亨達代價及亞龍灣開發代價已透過 貴公司配發及發行代價股份支付，除 貴集團就該等收購事項產生的專業費用及其他開支外， 貴集團的現金流量不會受重大影響。

鑒於上文所述，吾等認為，該等收購事項不會對 貴集團緊隨該等收購事項完成後的盈利、資產淨值及現金流量造成重大不利影響。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為該等收購協議的條款符合一般商業條款且對股東而言屬公平合理。吾等亦認為訂立該等收購協議乃於 貴集團之一般及日常業務過程中進行，並符合 貴公司及其股東之整體利益。此外，吾等認為，根據該等收購協議按發行價發行代價股份對 貴公司及股東整體而言在商業上屬可接受。聯交所已授予 貴公司豁免，豁免 貴公司根據上市規則第14A.37條召開 貴公司股東大會以批准該等收購事項的規定，並已接納得茂就有關該等收購事項之書面股東批准，以替代根據上市規則第14A.36條召開有關股東特別大會。如舉行股東大會，吾等將建議獨立董事委員會建議，且吾等建議獨立股東投票贊成批准該等收購事項的普通決議案。

此致

獨立董事委員會、股東台照
及可轉換優先股股東參照

代表
新百利融資有限公司
董事
譚思嘉
謹啟

二零一四年八月二十二日

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對亨達發展及其附屬公司所持物業於二零一四年六月三十日之估值意見編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



第一太平戴維斯估值及
專業顧問有限公司
香港中環
交易廣場二期23樓

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照：C-023750
savills.com

敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，對亨達發展有限公司（「**亨達發展**」）及其附屬公司分別位於中華人民共和國（「**中國**」）擁有權益之物業進行估值。吾等知悉中糧置地控股有限公司（「**貴公司**」）及／或其附屬公司（以下統稱為「**貴集團**」）正考慮有關自Grow Wealth Limited（「**Grow Wealth**」）收購亨達發展已發行股本總額22%的交易。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及調查，並獲得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等就該等物業於二零一四年六月三十日（「**估值日**」）的市場價值的意見，以供載入通函。

估值基礎

吾等的估值乃代表吾等對各項物業市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，是指「在進行適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方經公平磋商，在知情、審慎及非強逼的情況下於估值日進行一項資產或負債交易的估計金額」。

進行物業估值時，吾等遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引與香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所載的規定。

物業類別及估值方法

就貴集團於中國持作投資的第一類物業而言，吾等已參考市場上之可資比較市場交易，及在適當情況下資本化交付予吾等附件所示之收入淨額，並計及物業歸復時之租金潛力而估值。

就貴集團於中國持有待售的第二類物業，吾等已參考市場可資比較交易並假設物業按交吉方式出售而進行估值。

對貴集團於中國租用的第三類物業，因該等物業不得出讓及分租或缺乏可觀租金利潤，吾等並無賦予此類物業任何商業價值。

業權調查

吾等獲提供該等物業的業權文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本核實擁有權，亦無確定有否所獲副本並無顯示的任何修訂。於估值過程中，吾等頗為倚賴貴集團及其中國法律顧問海問律師事務所所發出有關物業業權的資料。

估值考慮因素及假設

對物業進行估值的過程中，除另有說明外，吾等假設各指定年期物業的可轉讓土地使用權已按象徵式土地使用費授出，且已全部繳足應付土地出讓金。除另有說明外，吾等亦假設貴集團擁有該等物業的可執行業權，可於獲授的整個未屆滿年期內自由而不受干擾地使用、佔用或轉讓有關物業。

吾等在估值過程中頗為倚賴貴集團所提供的資料，亦接納所獲提供有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、樓面及地盤面積以及所有其他相關事宜的意見。估值證書所載尺寸、量度及面積基於吾等所獲提供文件所列資料，因此僅為約數。吾等無法作詳細實地量度，以核實物業的地盤及樓面面積是否準

確，故假設吾等所獲文件所示地盤及樓面面積資料準確。吾等並無理由懷疑貴集團向吾等提供的重大估值資料是否真實準確。貴集團亦向吾等表示，所提供的資料並無遺漏任何重要內容。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解。

吾等估值時並無考慮任何物業的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮出售時或須承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設所有物業概無附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

實地視察

吾等曾視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。在視察的過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。另外，吾等並無進行結構測量，因此無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇設施。然而，吾等並無實地勘察確定土地狀況及設施等是否適合未來開發。吾等進行估值時假設上述方面均符合要求且施工期間不會出現意外的成本或延誤。

張家豪先生(高級經理)已於二零一四年六月對物業進行實地視察。張家豪先生為英國皇家特許測量師學會專業會員及香港測量師學會專業會員。

備註

除另有說明外，所有金額均以人民幣(「人民幣」)列值。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港
銅鑼灣
告士打道262號
鵬利中心
33樓
中糧置地控股有限公司
列位董事 台照

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事

劉振權

MRICS MHKIS RPS(GP)

謹啟

二零一四年八月二十二日

附註： 劉振權先生乃特許產業測量師，擁有逾21年中國及香港物業估值經驗。

估值概要

編號	物業	於二零一四年		於二零一四年
		六月三十日	Grow Wealth	六月三十日
		現況下之市值	應佔權益	應佔現況下之市值
第一類－貴集團於中國持作投資之物業				
1.	中國 上海 浦東新區 陸家嘴金融貿易區 銀城中路 600弄 上海鵬利 輝盛閣公寓	人民幣5,195,000,000元	22%	人民幣1,142,900,000元
	小計：	人民幣5,195,000,000元		人民幣1,142,900,000元
第二類－貴集團於中國持有待售之物業				
2.	中國 上海 浦東新區 陸家嘴金融貿易區 銀城中路 600弄 海景壹號部分	人民幣1,091,000,000元	22%	人民幣240,020,000元
	小計：	人民幣1,091,000,000元		人民幣240,020,000元
第三類－貴集團於中國租用之物業				
3.	中國 上海 閘北區 天目中路585號 70-1F室及601-ACEG室			無商業價值
	小計：			零
	總計：	<u>人民幣6,286,000,000元</u>		<u>人民幣1,382,920,000元</u>

估值證書

第一類—貴集團於中國持作投資之物業

編號	物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一四年 六月三十日 現況下之市值
1.	中國 上海 浦東新區 陸家嘴金融貿易區 銀城中路 600弄 上海鵬利 輝盛閣公寓	<p>上海鵬利輝盛閣公寓及海景壹號(「開發項目」)為建於一幅地盤面積約24,316.00平方米土地上的豪華住宅及酒店式公寓開發項目。</p> <p>該開發項目位於上海浦東新區陸家嘴金融貿易區。鄰近的開發項目主要為中高層商業及住宅開發項目。該開發項目距陸家嘴地鐵站約5分鐘車程及距上海浦東國際機場約45分鐘車程。</p> <p>該開發項目包括總建築面積約99,066.02平方米的2幢住宅樓及3幢酒店式公寓樓、會所及地下停車場。該項目於二零一零年竣工。</p> <p>該物業包括該開發項目總建築面積約49,212.01平方米的5、6及7號樓。該物業亦包括地下車庫A、B及C的人防區，總建築面積約為17,268.29平方米。</p> <p>已獲授該物業的土地使用權，於二零六九年四月二十二日屆滿，作住宅用途。</p>	<p>於估值日期，獨立第三方就可出租總建築面積約39,925.00平方米的該物業部分訂有153項租約，作酒店式公寓用途，最遲於二零一五年七月三十一日屆滿，月收入總額約為人民幣8,690,000元(不包括管理費及其他經營性費用)，而該物業其餘部分空置。</p>	<p>人民幣 5,195,000,000元 (Grow Wealth應佔 22%權益： 人民幣 1,142,900,000元)</p>

附註：

1. 根據日期為二零一一年七月二十日的房地產權證—滬房地浦字(2011)第043560號，總建築面積約49,212.01平方米的該物業的房屋所有權歸屬上海鵬利置業發展有限公司(「上海鵬利」，於估值日期，為 貴公司間接擁有78%權益的附屬公司)，用作公寓，且地盤面積為24,316.00平方米土地的相關土地使用權已授予上海鵬利，於二零六九年四月二十二日屆滿，作住宅用途。

貴公司表示，Grow Wealth應佔物業權益為22%。

2. 貴集團表示，上海鵬利輝盛閣公寓於估值日期的可出租總樓面面積約為46,669.68平方米。
3. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 上海鵬利為該開發項目第5、6及7號樓的合法擁有人，有權在剩餘土地使用年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業；
 - ii. 該物業第6及7號樓涉及兩項抵押，而該物業其餘部分並無涉及任何抵押、權屬糾紛、法院查封或其他司法強制措施；及
 - iii. 上海鵬利已獲得上海市民防工程和普通地下室使用備案證書，為人防物業的合法使用人。
4. 於完成收購亨達發展22%權益後， 貴公司將擁有該物業的100%權益。

第2類－貴集團於中國持有待售之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 六月三十日 現況下之市值
2.	中國 上海 浦東新區 陸家嘴 金融貿易區 銀城中路 600弄 海景壹號部分	上海鵬利輝盛閣公寓及 海景壹號(「開發項目」) 為建於一幅地盤面積約 24,316.00平方米土地上 的豪華住宅及酒店式公 寓開發項目。	於估值日期，該物業 空置。	人民幣 1,091,000,000元 (Grow Wealth 應佔22%權益： 人民幣 240,020,000元)
		該開發項目位於上海浦 東新區陸家嘴金融貿易 區。鄰近的開發項目主 要為中高層商業及住宅 開發項目。該開發項目 距陸家嘴地鐵站約5分鐘 車程及距上海浦東國際 機場約45分鐘車程。		
		該開發項目包括總建築 面積約99,066.02平方米 的2幢住宅樓與3幢酒店 式公寓樓、會所及地下 停車場。該開發項目於 二零一零年竣工。		
		該物業包括開發項目總 建築面積約6,652.23平方 米的1及2號樓未售部分 及總建築面積約632.17平 方米的8號樓未售部分。		
		已獲授該物業的土地使 用權，於二零六九年四 月二十二日屆滿，作住 宅用途。		

附註：

1. 根據下列房地產權證，總建築面積約為48,458.99平方米的開發項目第1、2及8號樓的房屋所有權已授予上海鵬利置業發展有限公司(「上海鵬利」)(於估值日期，為貴公司間接持有78%權益之附屬公司)，用作公寓，及一幅地盤面積約24,316.00平方米的土地的相關土地使用權已授予上海鵬利，於二零六九年四月二十二日屆滿，作住宅用途。證書詳情如下：

證書編號	發證日期	樓盤編號	建築面積 (平方米)
滬房地浦字(2011)第043562號	二零一一年七月二十日	8號大樓	22,224.01
滬房地浦字(2014)第029905號	二零一四年四月二十五日	1號及2號大樓	26,234.87
		總計：	<u>48,458.99</u>

貴公司表示，該物業包括上述房地產權證所載部分樓宇。

貴公司表示，Grow Wealth應佔22%物業權益。

2. 貴集團表示，截至估值日期，貴集團就該物業應付而未付的建築成本約為人民幣25,600,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
3. 貴集團表示，該物業總建築面積約2,184.35平方米的部分已根據多項買賣協議以總代價約人民幣303,466,224元訂約出售。因此，吾等於估值時已計及上述金額。
4. 吾等已接獲貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
- i. 根據中國法律，上海鵬利已取得1、2及8號樓的不動產權屬證書，有權出售1、2及8號樓的未售部分；及
 - ii. 該物業並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或其他司法強制措施。
5. 於完成收購亨達發展22%權益後，貴公司將擁有該物業100%權益。

第3類－貴集團於中國租用之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 六月三十日 在現況下的市值
3.	中國 上海 閘北區 天目中路585號 70-1F室及 601-ACEG室	該物業包括總建築面積約1,854.04平方米的2個辦公單位，於二零零零年竣工。 該物業由上海新梅實業有限公司(「出租方」)(獨立第三方)租賃予上海鵬利置業發展有限公司(「上海鵬利」)(於估值日期，貴公司間接持有其78%權益之附屬公司)，租賃於二零一四年九月三十日到期。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

1. 該物業由上海鵬利自二零一二年十一月十三日起以每平方米人民幣2.2元之日租向出租方租賃，租賃於二零一四年九月三十日屆滿。
2. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就該物業租約是否合法發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 租約具法律約束力；及
 - ii. 上海鵬利有權在租期內佔有及使用該物業；及
 - iii. 該租賃已獲租賃登記備案。

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就亞龍灣開發(香港)及其附屬公司所持物業於二零一四年六月三十日之估值意見編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



第一太平戴維斯估值及
專業顧問有限公司
香港中環
交易廣場二期23樓

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照：C-023750
savills.com

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對位於中華人民共和國(「中國」)而亞龍灣開發股份(香港)有限公司(「亞龍灣開發(香港)」)及／或其附屬公司持有權益之物業進行估值。吾等獲悉中糧置地控股有限公司(「貴公司」)及／或其附屬公司(以下統稱「貴集團」)正在考慮關於從Woo + Woo Investments Limited(「Woo + Woo」)購入亞龍灣開發(香港)32.43%已發行股本的交易。吾等確認曾視察該物業、作出有關查詢及調查，並搜集吾等認為必要的其他資料，為閣下提供吾等就該等物業於二零一四年六月三十日(「估值日」)的市場價值的意見，以供載入通函。

估值基礎

吾等的估值乃代表吾等對各項物業市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，是指「在進行適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方經公平磋商，在知情、審慎及非強逼的情況下於估值日進行一項資產或負債交易的估計金額」。

進行物業估值時，吾等遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引與香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所載的規定。

物業類別及估值方法

對於貴集團於中國持作經營的第一類物業，吾等按現狀持續經營酒店業務進行物業估值。吾等已採納折現現金流(「折現現金流」)法。於進行估值時，吾等已假設所有於中國經營酒店所需的相關法定及／或強制許可、許可證、批文及執照均已齊備。使用折現現金流法時，吾等假設經營期為5年及主要假設的詳情載於估值證書。

對於貴集團於中國持作投資的第二類物業，吾等參考市場可資比較交易及在適當情況下資本化交付予吾等附件所示之收入淨額，並計及物業歸復時之租金潛力而估值。

對於貴集團於中國持有待售的第三類物業及佔用的第四類物業，吾等參考市場可資比較交易並假設物業按交吉方式出售而進行估值。

對於貴集團持作未來開發的第五類物業，吾等的估值基準是該等物業會根據吾等所獲提供貴集團最近期開發方案開發及竣工。吾等假設已經或將會獲得有關方案的監管及政府批文而並無繁瑣條件或重大延誤。在達致吾等的估值意見前，吾等對物業採用直接比較法參考相關市場可資比較之銷售數據，亦計及完成開發將支出的成本，以反映竣工開發物業的質量。

對於貴集團於中國租用的第六類物業，因該等物業不得出讓及分租或缺乏可觀租金利潤，吾等認為此類物業並無任何商業價值。

業權調查

吾等並無獲提供香港物業的業權文件副本，但並無查閱文件正本核實擁有權，亦無確定有否所獲副本並無顯示的任何修訂。吾等在估值過程中頗為倚賴貴集團所提供的資料及中國法律顧問海問律師事務所所發出有關物業業權的法律意見。

估值考慮因素及假設

對業進行估值，除另有說明外，吾等假設各指定年期物業的可轉讓土地使用權已按象徵式土地使用費授出，且已全部繳足應付土地出讓金。除另有說明外，吾等亦假設貴集團擁有該等物業的可執行業權，可於獲授的整個未屆滿年期內自由而不受干擾地使用、佔用或轉讓有關物業。

吾等在估值過程中頗為倚賴貴集團所提供的資料，亦接納所獲提供有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、交易賬、開發方案、樓面及地盤面積以及所有其他相關事宜的意見。估值證書所載尺寸、量度及面積基於吾等所獲提供文件所列資料，因此僅為約數。吾等無法作詳細實地量度，以核實物業的地盤及樓面面積是否準確，故吾等假設所獲文件所示地盤及樓面面積資料準確。吾等並無理由懷疑貴集團向吾等提供的重大估值資料是否真實準確。貴集團亦向吾等表示，所提供的資料並無遺漏任何重要內容。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解。

吾等估值時並無考慮任何物業的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮出售時或須承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設所有物業概無附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

實地視察

吾等曾視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。在視察的過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。另外，吾等並無進行結構測量，因此無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇設施。然而，吾等並無實地勘察確定土地狀況及設施等是否適合未來開發。吾等進行估值時假設上述方面均符合要求且施工期間不會出現意外的成本或延誤。

周洛娉女士(高級經理)及一名估值助理已於2014年5月期間對該等物業進行實地視察。周洛娉女士為中國註冊房地產估價師。

備註

除另有說明外，所有金額均以人民幣(「人民幣」)列值。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港
銅鑼灣
告士打道262號
鵬利中心33樓
中糧置地控股有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事
劉振權
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

二零一四年八月二十二日

附註： 劉振權先生乃特許產業測量師，擁有逾21年中國及香港物業估值經驗。

估值概要

編號	物業	於二零一四年	Woo + Woo	於二零一四年
		六月三十日		應佔權益
		現況下之市值		Woo + Woo
				應佔現況下的市值
第一類-貴集團於中國持作經營的物業				
1.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣國家旅遊度假區 港城路亞龍灣 瑞吉度假酒店	人民幣2,545,000,000元	16%	人民幣407,200,000元
2.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣國家旅遊度假區 龍潭路 三亞凱萊仙人掌度假酒店			無商業價值
	小計：	人民幣2,545,000,000元		人民幣407,200,000元
第二類-貴集團於中國持作投資的物業				
3.	中國 海南省 三亞市 河東區河東西路 月川大廈	人民幣15,690,000元	16%	人民幣2,510,400元
4.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣國家旅遊度假區 亞龍大道 公主郡一期會所一期	人民幣88,200,000元	16%	人民幣14,112,000元
	小計：	人民幣103,890,000元		人民幣16,622,400元

編號	物業	於二零一四年 六月三十日 現況下之市值	Woo + Woo 應佔權益	於二零一四年 六月三十日 Woo + Woo 應佔現況下的市值
第三類—貴集團於中國持有待售的物業				
5.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣國家旅遊度假區 亞龍大道公主郡三期 預售及未交付部分	人民幣6,670,000元	13%	人民幣867,100元
6.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣國家旅遊度假區 龍溪29未售部分	人民幣628,500,000元	13%	人民幣81,705,000元
	小計：	人民幣635,170,000元		人民幣82,572,100元
第四類—貴集團於中國持有佔用的物業				
7.	中國 海南省 三亞市 河西區 寧海花園A幢及B幢地下室	人民幣6,100,000元	16%	人民幣976,000元
8.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣國家旅遊度假區 亞龍大道公主郡一期會所二期	人民幣17,400,000元	16%	人民幣2,784,000元
9.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣國家旅遊度假區 亞龍大道行政中心	人民幣289,000,000元	16%	人民幣46,240,000元
	小計：	人民幣312,500,000元		人民幣50,000,000元

編號	物業	於二零一四年 六月三十日 現況下之市值	Woo + Woo 應佔權益	於二零一四年 六月三十日 Woo + Woo 應佔現況下的市值
第五類—貴集團於中國持作未來開發的物業				
10.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣國家旅遊度假區 濱海路亞龍灣山海世界	人民幣639,000,000元	16%	人民幣102,240,000元
11.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣國家旅遊度假區 椰風路 三亞亞龍灣國際展覽中心綜合體 第C-02號及第C-03號地塊	人民幣913,650,000元	13%	人民幣118,774,500元
	小計：	人民幣1,552,650,000元		人民幣221,014,500元
第六類—貴集團於中國租用的物業				
12.	中國 海南省 海口市 濱海大道 南洋大廈2712室			無商業價值
13.	中國 海南省 三亞市 亞龍灣 吉陽鎮 亞龍灣國家旅遊度假區 龍潭路與濱海路交匯處的多幅地塊			無商業價值
	小計：			零
	總計：	人民幣5,149,210,000元		人民幣777,409,500元

估值證書

第一類—貴集團於中國持作經營的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 六月三十日 現況下之市值
1.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣 國家旅遊度假區 港城路亞龍灣 瑞吉度假酒店	<p>該物業包括建於一幅地盤面積約204,032.28平方米土地上的一幢八層高酒店及28幢別墅，於二零一一年竣工。</p> <p>該物業位於海南省三亞市亞龍灣國家旅遊度假區。鄰近的開發項目主要為低密度度假開發項目。該物業距三亞市中心約25分鐘車程及距三亞鳳凰國際機場約40分鐘車程。</p> <p>該物業設有373間客房及28幢別墅，配備會議室及多功能廳、餐廳、水療設施、健身房、私人海灘、游泳池及商務中心等其他設施。</p> <p>貴集團表示，該物業的總建築面積約為90,869.00平方米。</p> <p>已獲授該物業的土地使用權，於二零五六年十月十一日屆滿，作旅遊度假之用。</p>	<p>於估值日，該物業由貴集團經營作酒店。</p>	<p>人民幣 2,545,000,000元</p> <p>(Woo + Woo 應佔16%權益： 人民幣 407,200,000元)</p>

附註：

1. 根據日期為二零零六年十月十六日的房地產權證一三土房(2006)字第5280號，三亞亞龍灣開發股份有限公司(「亞龍灣開發(三亞)」，貴公司於估值日應佔34%實際權益的間接附屬公司)獲授地盤面積204,032.28平方米土地的土地使用權，於二零五六年十月十一日屆滿，作旅遊度假之用。

貴集團表示，Woo + Woo應佔該物業16%權益。

2. 根據海南省建築工程竣工驗收備案證一第(2011) 079號，總建築面積約為90,869.00平方米的該物業已於二零一一年十二月三十一日竣工。
3. 貴集團表示，截至估值日貴集團應付而未付的建築成本總額約為人民幣234,000,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
4. 吾等已接獲貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 亞龍灣開發(三亞)為該物業土地的合法使用人，有權在剩餘土地使用年期內對該物業之土地享有佔有、使用和收益的權利；
 - ii. 亞龍灣開發(三亞)已取得該物業建設工程的竣工驗收備案文件。倘亞龍灣開發(三亞)根據中國法律指定程序依法申請辦理業權登記手續，則取得該物業相關樓宇的房地產權證方面將不存在實質性法律障礙；及
 - iii. 該物業已抵押。
5. 完成收購亞龍灣開發(香港)32.43%權益後，貴公司將於該物業擁有約51%應佔權益。
6. 於對該物業進行估值時，吾等採納的主要假設概括如下：

- | | | |
|------|--------------|--------------|
| i. | 日均房價(「日均房價」) | 第一年人民幣2,600元 |
| ii. | 日均房價的年增長 | 穩定於4% |
| iii. | 可入住客房入住率 | 第一年約50% |
| iv. | 折現率 | 9% |
| v. | 資本化率 | 5% |

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 六月三十日 現況下之市值
2.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣 國家旅遊度假區 龍潭路三亞凱 萊仙人掌 度假酒店	<p data-bbox="528 346 810 555">該物業包括建於兩幅地盤面積約90,011.66平方米土地上的一幢五層高酒店，於一九九八年竣工並於二零零五年翻新。</p> <p data-bbox="528 597 810 878">該物業位於海南省三亞市亞龍灣國家旅遊度假區。鄰近的開發項目主要為低密度度假開發項目。該物業距三亞市中心約25分鐘車程及距三亞鳳凰國際機場約40分鐘車程。</p>	於估值日，該物業由貴集團經營作酒店。	無商業價值 (見附註2)
		<p data-bbox="528 921 810 1059">該酒店設有563間客房，配備餐廳、水療設施、游泳池及商務中心等其他設施。</p>		
		<p data-bbox="528 1102 810 1208">貴集團表示，該物業的總建築面積約為38,500.00平方米。</p>		
		<p data-bbox="528 1251 810 1419">已獲授該物業的土地使用權，於二零四二年二月二十一日及二零四五年二月二十八日屆滿，作商業服務之用。</p>		

附註：

1. 根據日期為二零一二年九月二十七日的兩份房地產權證—三土房(2012)字第008783號及第008806號，三亞亞龍灣開發股份有限公司(「亞龍灣開發(三亞)」，貴公司於估值日應佔34%實際權益的間接附屬公司)獲授總地盤面積90,011.66平方米之兩幅土地的土地使用權，於二零四二年二月二十一日及二零四五年二月二十八日屆滿，作商業服務之用。

貴集團表示，Woo + Woo應佔該物業16%權益。

2. 由於亞龍灣開發(三亞)未就物業的建設、翻新及擴建事宜完成相關審批批准程序而無法取得不動產權屬證書，故吾等並無賦予該物業商業價值。如物業可於市場自由轉讓，則物業於估值日的市值為人民幣672,000,000元(Woo + Woo應佔16%權益為人民幣107,520,000元)，惟僅供參考。
3. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 亞龍灣開發(三亞)為該物業土地的合法使用人，有權在剩餘土地使用年期內對該物業之土地享有佔有、使用和收益的權利；
 - ii. 亞龍灣開發(三亞)尚未取得該物業的不動產權屬證書，亦未就該物業的建設、翻新及擴建事宜完成相關審批程序；及
 - iii. 該物業並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或其他司法強制措施。

第二類—貴集團於中國持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 六月三十日 現況下之市值
3.	中國 海南省 三亞市 河東區 河東西路 月川大廈	<p>該物業為建於一幅地盤面積約698.48平方米土地上的七層樓宇，於一九九三年竣工。</p> <p>該物業位於海南省三亞市河東區。鄰近的開發項目主要為樓齡各異的住宅及商用開發項目。該物業距三亞市中心約5分鐘車程及距三亞鳳凰國際機場約30分鐘車程。</p> <p>貴集團表示，該物業總建築面積約為2,444.67平方米。</p> <p>已獲授該物業的土地使用權，於二零四二年八月二十八日屆滿，用作綜合住宅。</p>	<p>於估值日，獨立第三方就總建築面積約1,690.00平方米的該物業部分目前訂有租約，作住宅用途，於二零一五年一月三十一日屆滿，月租約為人民幣25,500元(不包括管理費及其他經營性費用)，而餘下部分則空置。</p>	<p>人民幣15,690,000元</p> <p>(Woo + Woo 應佔16%權益：人民幣2,510,400元)</p>

附註：

- 根據日期為二零一零年一月二十日的房地產權證—三土房(2010)字第00721號，總建築面積約2,444.67平方米物業的房屋所有權歸屬三亞亞龍灣開發股份有限公司(「亞龍灣開發(三亞)」，貴公司於估值日應佔34%實際權益的間接附屬公司)，而亞龍灣開發(三亞)獲授一幅地盤面積698.48平方米土地的相應土地使用權，於二零四二年八月二十八日屆滿，用作綜合住宅。

貴集團表示，Woo + Woo應佔該物業16%權益。
- 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - 亞龍灣開發(三亞)為該物業的合法所有權人，有權在剩餘土地使用年期內佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業；及
 - 該物業並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或其他司法強制措施。
- 完成收購亞龍灣開發(香港)32.43%權益後，貴公司將於該物業擁有約51%應佔權益。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 六月三十日 現況下之市值
4.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣 國家旅遊度假區 亞龍大道 公主郡一期 會所一期	<p data-bbox="528 346 810 555">公主郡一期(「該開發項目」)為建於一幅地盤面積約572,897.66平方米土地上的大型度假村型開發項目，於二零零八年竣工。</p> <p data-bbox="528 597 810 878">該物業位於海南省三亞市亞龍灣國家旅遊度假區。鄰近的開發項目主要為低密度度假開發項目。該物業距三亞市中心約25分鐘車程及距三亞鳳凰國際機場約40分鐘車程。</p>	於估值日，該物業空置。	<p data-bbox="1129 346 1366 374">人民幣88,200,000元</p> <p data-bbox="1129 417 1366 519">(Woo + Woo 應佔16%權益： 人民幣14,112,000元)</p>
		<p data-bbox="528 923 772 1023">該物業包括一幢3層會所，建築面積約為7,829.14平方米。</p>		
		<p data-bbox="528 1068 804 1202">已獲授該物業的土地使用權，於二零四八年一月二十二日屆滿，作綜合旅遊用途。</p>		

附註：

1. 根據日期為一九九八年一月二十二日的國有土地使用權證—三土房(1998)字第0074號，三亞亞龍灣開發股份有限公司(「亞龍灣開發(三亞)」，貴公司於估值日應佔34%實際權益的間接附屬公司)獲授一幅地盤面積572,897.66平方米土地的土地使用權，於二零四八年一月二十二日屆滿，作綜合旅遊用途。

貴集團表示，Woo + Woo應佔該物業16%權益。
2. 根據海南省建築工程竣工驗收備案證第[2009] 062號，總建築面積為7,829.14平方米的物業已於二零零八年七月十七日核實竣工。
3. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 亞龍灣開發(三亞)已取得該物業建設工程的竣工驗收備案文件。倘亞龍灣開發(三亞)根據中國法律指定程序依法申請辦理業權登記手續，則取得該物業的房地產權證方面將不存在實質性法律障礙；及
 - ii. 該物業並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或其他司法強制措施。
4. 完成收購亞龍灣開發(香港)32.43%權益後，貴公司將於該物業擁有約51%應佔權益。

第三類—貴集團於中國持有待售的物業

			於二零一四年 六月三十日 現況下之市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情
5.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣 國家旅遊度假區 亞龍大道 公主郡三期 預售及 未交付部分	<p>公主郡三期(「該開發項目」)為建於一幅地盤面積約198,074.99平方米土地上的大型商務公寓開發項目，於二零一二年竣工。</p> <p>該開發項目總建築面積約為78,758.97平方米。</p> <p>該物業位於海南省三亞市亞龍灣國家旅遊度假區。鄰近的開發項目主要為低密度度假開發項目。該物業距三亞市中心約25分鐘車程及距三亞鳳凰國際機場約40分鐘車程。</p> <p>該物業包括該開發項目於第18及21棟的兩間預售公寓，總建築面積約202.83平方米。</p> <p>已獲授該物業的土地使用權，於二零四五年三月三十一日屆滿，作商業服務用途。</p>	<p>於估值日，該物業空置。</p> <p>人民幣6,670,000元</p> <p>(Woo + Woo 應佔13%權益： 人民幣867,100元)</p>

附註：

1. 根據分別於二零一二年十一月八日及二零一三年十一月二十六日頒發的七份房地產權證—三土房(2012)字第009295、009303、009304、009311及009314號以及三土房(2013)字第14516號及第14543號，該開發項目第3、11、18、19、21、V19及V33棟總建築面積9,808.72平方米物業的房屋所有權歸屬於 貴公司於估值日應佔27%實際權益的間接附屬公司三亞虹霞開發建設有限公司(「三亞虹霞」)，而三亞虹霞獲授一幅地盤面積約19,342.70平方米土地的相應土地使用權，於二零四五年三月三十一日屆滿，用作商業服務。

貴集團表示，該物業包括樓宇部分及上文房地產權證所述的地塊。

貴集團表示，Woo + Woo應佔該物業13%權益。

2. 貴集團表示，截至估值日 貴集團應付而未付的建築成本總額約為人民幣179,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
3. 貴集團表示，該開發項目的地價已悉數結清。
4. 貴集團表示，該物業總建築面積約202.83平方米已根據兩項買賣協議以總代價約人民幣6,853,144元訂約出售。因此，吾等於估值時已計及截至估值日的上述金額。

貴集團表示，該物業並未交付予買方。

5. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 三亞虹霞為該物業土地的合法使用人，有權在剩餘土地使用年期內對該物業之土地享有佔有、使用和收益的權利；
 - ii. 三亞虹霞已取得該物業房地產所有權證書並有權根據中國法律出售該物業的未出售部分；及
 - iii. 該物業並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或其他司法強制措施。
6. 完成收購亞龍灣開發(香港)32.43%權益後， 貴公司將於該物業擁有約41%應佔權益。

編號	物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一四年 六月三十日 現況下之市值
6.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣 國家旅遊度假區 龍溪29 未售部分	龍溪29(「該開發項目」) 為建於一幅地盤面積 123,925.51平方米土地上 的大型商務公寓開發項 目，於二零一一年竣工。 貴集團表示，該開發項 目的總建築面積約為 27,146.36平方米。	於估值日期，該物業 目前空置。	人民幣628,500,000元 (Woo + Woo 應佔13%權益： 人民幣81,705,000元)
		該物業位於海南省三亞 市亞龍灣國家旅遊度假 區。鄰近的開發項目主 要為低密度度假開發項 目。該物業距三亞市中 心約25分鐘車程及距三 亞鳳凰國際機場約40分 鐘車程。		
		該物業包括該開發項目 建築面積約7,150.06平方 米的10套未售商務公寓 加約1,810.10平方米的 地下建築面積。		
		已獲授該物業的土地使 用權，於二零五六年十 月十一日屆滿，作商業 服務用途。		

附註：

1. 根據日期為二零一二年七月三十一日的29份房地產權證—三土房(2012)字第006136至006144號及第006147至006166號，三亞虹霞開發建設有限公司(「三亞虹霞」，貴公司於估值日期應佔27%實際權益的間接附屬公司)獲授總地盤面積123,925.51平方米之該開發項目的土地使用權，於二零五六年十月十一日屆滿，作商業服務用途。

貴公司表示，Woo + Woo應佔該物業權益為13%。

2. 貴集團表示，貴集團就該物業截至估值日應付建築成本合共約為人民幣17,000,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
3. 貴集團表示，總建築面積約1,809.41平方米的物業部分(包括約192.50平方米的地下建築面積)已根據多項買賣協議以總代價約人民幣158,203,781元訂約出售。因此，吾等於估值時已計及上述金額。
4. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 三亞虹霞為該物業土地的合法使用人，有權在剩餘土地使用年期內對該物業之土地享有佔有、使用和收益的權利；
 - ii. 根據中國法律，三亞虹霞已取得該物業的房地產權證，有權出售該物業；及
 - iii. 該物業並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或其他司法強制措施。
5. 於完成收購亞龍灣開發(香港)32.43%股權後，貴公司應佔該物業的權益約為41%。

第四類—貴集團於中國佔用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 六月三十日 現況下之市值
7.	中國 海南省 三亞市 河西區外貿路 寧海花園 A幢及B幢 地下室	寧海花園(「該開發項目」)為於二零零五年竣工的兩座19層住宅樓。	於估值日，該物業目前由貴集團佔用作車庫。	人民幣6,100,000元 (Woo + Woo 應佔16%權益： 人民幣976,000元)
		該物業位於海南省三亞市河東區。鄰近的開發項目主要為樓齡各異的住宅及商用開發項目。該物業距三亞市中心約5分鐘車程及距三亞鳳凰國際機場約30分鐘車程。 該物業包括該開發項目總建築面積約1,782.97平方米的停車場地下室及總面積約為872.00平方米的人防區。		
		已獲授該物業的土地使用權，於二零五二年十一月十九日屆滿，用作住宅。		

附註：

1. 根據日期為二零一零年十二月二十日的房地產權證—三土房(2010)字第13883號，總建築面積約1,782.97平方米物業的房屋所有權歸屬三亞亞龍灣開發股份有限公司(「亞龍灣開發(三亞)」，貴公司於估值日應佔34%實際權益的間接附屬公司)，而亞龍灣開發(三亞)獲授地盤面積309.43平方米物業的相應土地使用權，於二零五二年十一月十九日屆滿，用作住宅。

貴集團表示，Woo + Woo應佔該物業16%權益。
2. 根據人民防空工程平時使用證第Sy-02-2010-025號，人防區面積約為872.00平方米。
3. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 亞龍灣開發(三亞)為該物業(不包括人防區物業)的合法所有權人，有權在剩餘土地使用年期內佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業；
 - ii. 該物業並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或其他司法強制措施；及
 - iii. 亞龍灣開發(三亞)已取得人民防空工程平時使用證，為人防物業的合法使用人。
4. 完成收購亞龍灣開發(香港)32.43%權益後，貴公司將於該物業擁有約51%應佔權益。

			於二零一四年 六月三十日 現況下之市值	
編號	物業	概況及年期	估用詳情	
8.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣 國家旅遊度假區 亞龍大道 公主郡一期 會所二期	<p>該物業由一幢3層會所組成，建於一幅地盤面積約3,295.24平方米土地上。其於二零零八年竣工。</p> <p>該物業位於海南省亞龍灣國家旅遊度假區。鄰近的開發項目主要為低密度度假開發項目。該物業距三亞市中心約25分鐘車程及距三亞鳳凰國際機場約40分鐘車程。</p> <p>該物業總建築面積約為1,930.87平方米。</p> <p>已獲授該物業的土地使用權，於二零四八年一月二十二日屆滿，作商業服務用途。</p>	<p>於估值日，該物業總建築面積約150.00平方米的部分訂立一項租約，將於二零一九年十二月三十一日屆滿，月租總額約為人民幣1,125元，而該物業其餘部分由貴集團估用作會所。</p>	<p>人民幣17,400,000元</p> <p>(Woo + Woo 應佔16%權益： 人民幣2,784,000元)</p>

附註：

1. 根據日期為二零零八年十一月九日的房地產權證—三土房(2008)字第9200號，於估值日，總建築面積1,930.87平方米物業的房屋所有權歸屬三亞亞龍灣開發股份有限公司(「亞龍灣開發(三亞)」，貴公司應佔34%實際權益的間接附屬公司)及亞龍灣開發(三亞)獲授一幅地盤面積3,295.24平方米土地的相關土地使用權，於二零四八年一月二十二日屆滿，作商業服務用途。

貴集團表示，Woo + Woo應佔該物業16%權益。
2. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 亞龍灣開發(三亞)為該物業的合法所有權人，有權在剩餘土地使用年期內佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業；及
 - ii. 該物業並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或其他司法強制措施。
3. 完成收購亞龍灣開發(香港)32.43%權益後，貴公司將於該物業擁有約51%應佔權益。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 六月三十日 現況下之市值
9.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣國家 旅遊度假區 亞龍大道 行政中心	該物業由兩幢5層 商業/住宅綜合體組 成，建於一幅地盤面積 約34,364.31平方米土地 上。其於二零一三年竣 工。	於估值日，該物業由 貴集團佔用作辦公室。	人民幣 289,000,000元 (Woo + Woo應佔 16%權益： 人民幣 46,240,000元)
		該物業位於海南省亞龍 灣國家旅遊度假區。鄰 近的開發項目主要為低 密度度假開發項目。該 物業距三亞市中心約25 分鐘車程及距三亞鳳凰 國際機場約40分鐘車程。		
		該物業總建築面積約為 31,504.14平方米，另加人 防區面積約2,350.00平方 米。		
		已獲授該物業的土地使 用權，於二零五九年八 月五日屆滿，作組織用 途。		

附註：

1. 根據日期為二零零九年八月五日的國有土地使用權出讓合同，三亞亞龍灣開發股份有限公司(「亞龍灣開發(三亞)」，貴公司於估值日期應佔34%實際權益的間接附屬公司)獲授地盤面積約35,049.63平方米地塊的土地使用權，作辦公室用途，土地出讓金為人民幣358,006,980元。

貴公司表示，Woo + Woo應佔該物業16%權益。
2. 根據日期為二零一三年十一月二十七日的兩份房地產權證一三土房(2013)字第14670號及14671號，總建築面積約31,504.14平方米的該物業的房屋所有權及相應的土地使用權歸屬亞龍灣開發(三亞)所有。
3. 貴集團表示，截至估值日，貴集團就該物業應付而未付的建築成本合共約為人民幣7,091,757.45元。吾等於估值時已計及上述金額。
4. 根據人民防空工程平時使用證一第Sy-03-2013-018號，人防區面積約為2,350.00平方米。
5. 吾等已接獲貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - i. 亞龍灣開發(三亞)為該物業的合法所有權人，有權在剩餘土地使用年期內佔有、使用、轉讓、出租或以其他合法方式處置該物業；
 - ii. 該物業並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或其他司法強制措施；及
 - iii. 亞龍灣開發(三亞)已取得人民防空工程平時使用證，為人防物業的合法擁用人。
6. 完成收購亞龍灣開發(香港)32.43%權益後，貴公司將於該物業擁有約51%應佔權益。

第五類—貴集團於中國持作未來開發的物業

				於二零一四年 六月三十日 現況下之市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
10.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣國家 旅遊度假區 濱海路 亞龍灣山海世界	<p>該物業包括九幅總地盤面積約380,600.00平方米的部分土地。</p> <p>該物業位於海南省亞龍灣國家旅遊度假區。鄰近的開發項目主要為低密度度假開發項目。該物業距三亞市中心約25分鐘車程及距三亞鳳凰國際機場約40分鐘車程。</p> <p>貴集團表示，計劃將該物業開發成公園，獲准最大建築面積約為19,429.24平方米(總建築面積約為9,500.00平方米的經翻新地下圖騰廣場(現稱亞龍灣蝴蝶谷以及亞龍灣中心廣場)除外)，另加人防區面積約4,967.00平方米。</p> <p>已獲授該物業的土地使用權，年期各異(詳情請參閱附註1)。</p>	<p>於估值日，該物業總建築面積約為9,500.00平方米，部分由擁有人亞龍灣蝴蝶谷以及亞龍灣中心廣場佔用，該物業的其餘部分則為綠化帶及公共設施用地。</p>	<p>人民幣 639,000,000元</p> <p>(Woo + Woo應佔 16%權益： 人民幣 102,240,000元)</p>

附註：

1. 根據以下房地產權證，三亞亞龍灣開發股份有限公司(「亞龍灣開發(三亞)」，於估值日，貴集團應佔34%實際權益的間接附屬公司)獲授該物業總地盤面積約491,174.03平方米九幅土地的土地使用權，作商業服務用途。證書詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	發證日期	土地使用期限屆滿日期
(i)	三土房(2012)字第008787號	17,082.26	二零一二年 九月二十七日	二零六二年十二月二十五日
(ii)	三土房(2012)字第11135號	9,189.30	二零一二年 十一月五日	劃撥土地
(iii)	三土房(2012)字第11159號	61,917.70	二零一二年 十月二十九日	劃撥土地
(iv)	三土房(2012)字第008791號	12,037.65	二零一二年 九月二十七日	二零六二年十二月二十五日
(v)	三土房(2012)字第008792號	9,711.51	二零一二年 九月二十七日	二零六二年十二月二十五日
(vi)	三土房(2012)字第008797號	190,088.82	二零一二年 九月二十七日	二零四五年二月二十八日
(vii)	三土房(2012)字第008803號	86,162.50	二零一二年 九月二十七日	二零四五年二月二十八日
(viii)	三土房(2012)字第008806號	84,212.80	二零一二年 九月二十七日	二零四五年二月二十八日
(ix)	三土房(2012)字第008867號	20,771.49	二零一二年 九月二十九日	二零四五年二月一日
總計		491,174.03		

貴集團表示，該物業包括上述房地產權證所提及土地部分。

貴公司表示，Woo + Woo應佔該物業權益為16%。

2. 根據日期為二零一四年五月二十日的建設工程規劃許可證(臨時)-[2014]第77號，該物業獲准建設規模約為19,429.24平方米(總建築面積約為9,500.00平方米的經翻新地下Totem Plaza除外)。
3. 根據人民防空工程平時使用證第Sy-03-2008-011號，人防區面積約為4,967.00平方米。
4. 由於附註1的(ii)及(iii)項所述物業土地不可於市場自由轉讓，故吾等並無賦予其任何商業價值。
5. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
- i. 亞龍灣開發(三亞)為附註1第(i)及(iv)至(ix)所述物業土地的合法土地使用人，有權在剩餘土地使用年期或自相關房地產權證發證日期起40年商業、旅遊及娛樂土地使用年期的剩餘年期(以較短者為準)內對上述土地享有佔有、使用和收益的權利；
 - ii. 根據中國法律，該物業並非視為閒置土地；
 - iii. 亞龍灣開發(三亞)須先取得相關人民政府批准，方有權開發房地產權證-三土房(2012)字第11135及第11159號的劃撥土地；
 - iv. 該物業的土地使用權並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或其他司法強制措施；及
 - v. 亞龍灣開發(三亞)已取得人民防空工程平時使用證，為人防物業的合法使用人。
6. 於完成收購亞龍灣開發(香港)32.43%權益後，貴公司將於該物業中擁有約51%的應佔權益。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 六月三十日 現況下之市值
11.	中國海南省 三亞市吉陽鎮 亞龍灣 國家旅遊度假區 椰風路 三亞亞龍灣 國際展覽中心 綜合體 第C-02號及 第C-03號地塊	該物業包括兩幅總地盤面積約224,382.09平方米的土地，詳情如下：	於估值日，該物業空置。	人民幣 913,650,000元
				(Woo + Woo應佔 13%權益： 人民幣 118,774,500元)
		土地	地盤面積 (平方米)	
		C-02	197,511.98	
		C-03	26,870.11	
		總計：	<u>224,382.09</u>	

該物業位於海南省亞龍灣國家旅遊度假區。鄰近的開發項目主要為低密度度假開發項目。該物業距三亞市中心約25分鐘車程及距三亞鳳凰國際機場約40分鐘車程。

根據貴集團提供的開發方案，該物業將開發成一個涵蓋公寓、別墅及展覽中心的住宅區。於竣工時，該物業獲准最大建築面積約為89,402.00平方米。

已獲授該物業的土地使用權，涉及兩個年期，分別於二零五三年二月九日(作為住宿及餐飲等度假接待設施用地)及二零六三年二月九日(用作展覽中心)屆滿。

附註：

1. 根據日期為二零一二年九月九日的國有土地使用權出讓合同，三亞虹霞開發建設有限公司(「三亞虹霞」，貴公司於估值日期應佔27%實際權益的間接附屬公司)獲授地盤面積約224,382.09平方米地塊的土地使用權，作為度假及展覽用途，土地出讓金為人民幣406,000,000元。

貴公司表示，Woo + Woo應佔該物業13%權益。

2. 根據日期為二零一二年十二月十九日的兩份房地產權證一三土房(2012)字第009552及第009551號，三亞虹霞獲授總地盤面積224,382.09平方米地塊的土地使用權，涉及兩個年期，分別於二零一三年二月九日(作為住宿及餐飲等度假接待設施用地)及二零一六年二月九日(用作展覽中心)屆滿。

3. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：

- i. 三亞虹霞為該物業土地的合法土地使用人，有權在剩餘土地使用年期內對該物業之土地享有佔有、使用和收益的權利；
- ii. 三亞虹霞未按土地使用權出讓合同(「土地出讓合同」)規定的施工日期(即二零一三年五月九日)取得該物業的建築工程施工許可證。根據土地出讓合同，可就建築工程的動工時間延期每延遲一天向三亞虹霞徵收相當於土地出讓合同出讓價款總額0.1%的違約金。此外，倘延遲超過一年，則可徵收不超過土地出讓金20%的土地閒置費。貴公司表示，有關延遲乃由政府機關對規劃條件的調整造成，且相信政府機關徵收相關行政費用的可能性甚微；及
- iii. 該物業土地使用權並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或其他司法強制措施。

4. 於完成收購亞龍灣開發(香港)32.43%權益後，貴公司將於該物業中擁有約41%的應佔權益。

第六類—貴集團於中國租用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 六月三十日 現況下之市值
12.	中國 海南省 海口市 濱海大道 南洋大廈 2712室	南洋大廈(「該大廈」)包括一幢29層商業建築。於二零零零年竣工。 該物業包括位於該大廈27層建築面積102.51平方米一個辦公單位。 該物業由海南海島建設股份有限公司(「出租人」,為獨立第三方)於估值日租予三亞亞龍灣開發股份有限公司(「亞龍灣開發(三亞)」,貴公司應佔34%實際權益的間接附屬公司),至二零一六年三月三十一日屆滿。	於估值日,該物業由貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註:

1. 該物業由出租人以每月租金人民幣2,530.00元(管理費除外)租予亞龍灣開發(三亞),自二零一四年四月一日起至二零一六年三月三十日屆滿。
2. 吾等已接獲貴公司中國法律顧問就該物業租約是否合法發出的法律意見,當中載有以下資料:
 - i. 租約具法律約束力;
 - ii. 亞龍灣開發(三亞)有權在租期內佔有及使用該物業;及
 - iii. 該項租約尚未辦理租賃登記備案,但並不影響其效力。

二零一四年
六月三十日
現況下的市值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	現況下的市值
13.	中國 海南省 三亞市 亞龍灣 吉陽鎮 亞龍灣 國家旅遊度假區 龍潭路與濱海路 交匯處的 多幅地塊	該物業包括總地盤面積約286.67畝(191,113.30平方米)的多幅土地(包括水域及周邊環境)。 該物業由三亞市吉陽鎮六盆村民委員會(「出租人」,為獨立第三方)於估值日租予三亞亞龍灣開發股份有限公司(「亞龍灣開發(三亞)」),貴公司應佔34%實際權益的間接附屬公司),至二零三七年四月三十日屆滿。	於估值日,該物業由貴集團估用作業務經營之用。	無商業價值

附註:

1. 該物業由出租人以整個期間租金人民幣1,600,000元租予亞龍灣開發(三亞),自二零一二年五月一日起至二零三七年四月三十日屆滿。
2. 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就該物業租約是否合法發出的法律意見,當中載有以下資料:
 - i. 租約具法律約束力;及
 - ii. 亞龍灣開發(三亞)有權在租期內佔有及使用該物業。

A. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則規定而提供有關本集團之資料。董事就本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均準確完整，無誤導或欺詐成分，且本通函亦無遺漏其他事實，致使本通函所載任何內容有所誤導。

B. 權益披露

1. 董事權益

於最後可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文當作或視作擁有之權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條要求存置之登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證之好倉

董事／最高行政人員姓名	公司／相聯法團名稱	身份	所持已發行普通股數目 (附註1)	所持相關股份數目	佔已發行股本概約百分比 (%)
馬建平	中國食品有限公司	實益擁有人	-	920,000 (附註2)	0.0329% (附註4)
韓石	中國糧油控股有限公司	實益擁有人	153,400	-	0.0029% (附註5)
馬王軍	中國糧油控股有限公司	實益擁有人	-	583,000 (附註3)	0.0111% (附註5)
林建明	本公司	實益擁有人	6,000	-	0.00006% (附註6)

附註：

- 於本公司或其相聯法團股份（不包括股本衍生工具，如購股權、認股權證或可換股債券）中之好倉。
- 根據中國食品有限公司購股權計劃向馬建平先生授出之購股權項下之中國食品有限公司相關股份之好倉。

3. 根據中國糧油控股有限公司購股權計劃向馬王軍先生授出之購股權項下之中國糧油控股有限公司相關股份好倉。
4. 該百分比(約整至小數點後四位)乃根據中國食品有限公司於最後可行日期之已發行股份總數2,797,223,396股股份計算。
5. 該百分比(約整至小數點後四位)乃根據中國糧油控股有限公司於最後可行日期之已發行股份總數5,249,880,788股股份計算。
6. 該百分比(約整至小數點後五位)乃根據於最後可行日期之已發行股份總數9,487,416,572股股份計算。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文當作或視作擁有之權益或淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條要求存置之登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

2. 主要股東權益

於最後可行日期，就本公司董事所知，以下人士(不包括本公司董事或最高行政人員)在本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉：

於本公司股份及相關股份之好倉

股東名稱	身份	股份／可轉換 優先股數目 (附註1)	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
得茂	實益擁有人	6,359,043,360股 股份(附註2)	67.03% (附註3)
		1,095,300,778股 可轉換優先股 (附註4)	100% (附註5)
中糧集團(香港)	受控法團	6,359,043,360股 股份(附註6)	67.03% (附註3)
		1,095,300,778股 可轉換優先股 (附註6)	100% (附註5)
中糧集團	受控法團	6,359,043,360股 股份(附註7)	67.03% (附註3)
		1,095,300,778股 可轉換優先股 (附註7)	100% (附註5)
GIC Private Limited	投資管理人	775,000,000股 股份(附註8)	8.17% (附註3)
Grow Wealth	實益擁有人	509,460,864股 股份(附註9)	5.37% (附註3)
KWAI Kui Man	受控法團	509,460,864股 股份	5.37% (附註3)
Woo + Woo	實益擁有人	499,223,228股 股份(附註10)	5.26% (附註3)
胡楊銘榴	受控法團	499,223,228股 股份	5.26% (附註3)

附註：

1. 本公司股份及相關股份之好倉。
2. 於最後可行日期，得茂直接作為實益擁有人持有6,359,043,360股股份。
3. 百分比(約整至小數點後兩位)乃根據於最後可行日期之已發行股份總數9,487,416,572股股份並假設1,095,300,778股可轉換優先股並無悉數轉換為1,095,300,778股股份計算。
4. 於最後可行日期，得茂直接作為實益擁有人持有1,095,300,778股可轉換優先股。
5. 百分比乃根據於最後可行日期之已發行可轉換優先股總數1,095,300,778股可轉換優先股計算。
6. 中糧集團(香港)透過其全資附屬公司得茂被視作於得茂持有的股份及可轉換優先股中擁有權益。
7. 中糧集團透過其全資附屬公司中糧集團(香港)被視作於得茂持有的股份及可轉換優先股中擁有權益。
8. 於最後可行日期，GIC Private Limited作為投資管理人持有775,000,000股股份。
9. 於最後可行日期，Grow Wealth作為實益擁有人持有509,460,864股股份。
10. 於最後可行日期，Woo + Woo作為實益擁有人持有499,223,228股股份。

如上表所示，得茂與中糧集團為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益的公司。於最後可行日期，馬建平先生、馬王軍先生、周政先生及韓石先生為得茂董事，而姜華女士則為中糧集團董事。

除上文披露者外，於最後可行日期，就本公司董事所知，並無任何人士(並非本公司董事或最高行政人員)擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益(或於股份或相關股份中拥有好倉)。

C. 董事服務合約

於最後可行日期，董事與本集團任何成員公司並無任何現有或建議訂立服務合約(不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)而予以終止的合約)。

D. 董事於資產或合約或安排之權益

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，概無董事直接或間接於由本集團任何成員公司訂立且與本集團業務有重大關係之任何存續合約或安排中擁有重大權益。

E. 競爭權益

於最後可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之任何業務(不包括本集團業務)中擁有權益。

F. 專家同意書及資格

新百利、第一太平戴維斯及海問律師事務所已就本通函之刊行發出同意書，同意以當中所載形式及內容載入其函件、報告、意見及/或估值證書並於通函中引述彼等之名稱，且迄今並無撤回其同意書。

以下為於本通函內提供意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
新百利	獲許可從事證券及期貨條例所界定第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
第一太平戴維斯	獨立物業估值師
海問律師事務所	中國法律顧問

新百利、第一太平戴維斯及海問律師事務所均確認，於最後可行日期，其並無擁有本集團任何成員公司之任何實益股權，或可以認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論是否可合法強制執行)，且概無自二零一三年十二月三十一日(即本集團最近期經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

G. 重大不利變動

董事確認，於最後可行日期，除本公司刊發且日期為二零一四年六月二十五日之盈利警告公告(該公告指預期本集團截至二零一四年六月三十日止六個月錄得之盈利較去年同期大幅下降，主要由於本集團之投資物業於相關時間之公平值升幅預期較低)所披露者外，董事並不知悉本集團自二零一三年十二月三十一日(即本集團最近期經審核綜合財務報表之編製日期)以來之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

H. 備查文件

下列文件由本通函日期起至二零一四年九月五日止(包括該日)星期一至星期五(公眾假期除外)之正常辦公時間，於本公司之主要營業地點(地址為香港銅鑼灣告士打道262號鵬利中心33樓)可供查閱：

- (a) 該等收購協議；
- (b) 獨立董事委員會之推薦建議函件，全文載於本通函第24頁；
- (c) 新百利函件，全文載於本通函第25至51頁；
- (d) 第一太平戴維斯編製之物業估值報告，全文載於本通函附錄一甲及附錄一乙；
- (e) 海問律師事務所的中國法律意見；
- (f) 本附錄「專家同意書及資格」一段所述同意書；及
- (g) 本通函。

I. 其他事項

本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。