

---

此 乃 要 件      請 即 處 理

---

閣下如對本通函任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，以尋求獨立意見。

閣下如已售出或轉讓名下所有中國海外發展有限公司的股份，應立即將本通函送交買主、承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券商或註冊證券機構或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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

---



**中國海外發展有限公司**

**CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：688)

- (1) 有關自中建股份集團收購物業組合的  
須予披露及關連交易
- (2) 有關向中國海外發行新股的關連交易  
及
- (3) 股東大會通告

本公司財務顧問

HSBC  滙豐

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



新百利融資有限公司

---

董事局發出的函件載於本通函第6至28頁，獨立董事委員會發出的函件(當中載有其推薦建議)載於本通函第29至30頁。獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問發出的函件(當中載有其意見及推薦建議)載於本通函第31至61頁。

本公司股東大會謹訂於二零一五年五月五日下午三時正假座香港皇后大道東1號太古廣場三座11樓舉行，大會通告載於本通函第171至172頁。

無論閣下能否出席股東大會，務請盡快將隨附的代表委任表格按所印列的指示填妥，並無論如何須盡快於大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司的股份過戶登記處卓佳標準有限公司，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，閣下屆時仍可依願親身出席股東大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票。

二零一五年四月十七日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事局函件 .....	6
獨立董事委員會函件 .....	29
獨立財務顧問函件 .....	31
附錄一 目標集團的物業估值 .....	62
附錄二 一般資料 .....	166
股東大會通告 .....	171

隨附文件：

代表委任表格

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方建議收購目標公司
「收購完成」	指	根據買賣協議的條款及條件完成收購事項
「收購條件」	指	收購完成的條件，載於本通函「買賣協議的先決條件」一段
「公告」	指	本公司於二零一五年三月二十四日刊發有關收購事項及股份認購的公告
「董事局」	指	本公司董事局
「營業日」	指	香港結算銀行開門進行一般銀行業務交易之日(星期六或星期日或於上午九時正至下午五時正之間任何時間香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告訊號之日除外)
「買方」	指	Alpha Progress Global Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司的直接全資附屬公司
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「世邦魏理仕」	指	本公司委聘的獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司
「中國海外」	指	中國海外集團有限公司，一家於香港註冊成立的公司，為本公司的直接控股股東
「公司條例」	指	公司條例(香港法例第622章)，經不時修訂或補充
「本公司」	指	中國海外發展有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，及其股份於聯交所主板上市(股份代號：688)
「代價」	指	收購事項的代價人民幣1,823,928,427元

---

## 釋 義

---

「建築工程相關服務」	指	包括樓宇設計、建築工程、打樁及地基、樓宇及物業裝修工程、內部裝飾、安裝空調機組及升降機等服務
「中建股份」	指	中國建築股份有限公司，一家於中國內地成立的股份有限公司，其股份在上海證券交易所上市(股份代號：601668)，透過其於中國海外的權益，亦為本公司的控股股東
「中建股份集團」	指	中建股份及其不時的附屬公司(不包括本集團及目標集團)
「中建股份股東貸款」	指	目標集團於收購完成時欠付中建股份集團的未償還貸款
「中建股份不競爭承諾」	指	中建股份以本公司為受益人於二零一五年三月二十四日作出的不競爭承諾，內容有關界定物業開發及投資業務
「董事」	指	本公司董事
「終止日期」	指	二零一五年九月三十日，或買賣協議或股份認購協議訂約方可能書面協定的該等較後日期
「經擴大集團」	指	收購完成時的本集團及目標集團
「託管公司」	指	由中建股份及其關聯集團公司持有的項目公司，主要從事房地產開發及投資業務，其均須遵守委託管理協議(惟上海楷誠置業有限公司除外)，且全部均為本集團根據買賣協議將予收購的目標集團成員公司
「委託管理協議」	指	本公司與中建股份於二零一四年一月二十八日就向託管公司提供管理服務而訂立的委託管理協議，為期三年
「建築面積」	指	建築面積
「股東大會」	指	本公司將舉行的股東大會，以酌情批准股份認購協議、買賣協議及其項下擬進行的交易

---

## 釋 義

---

「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事局的獨立委員會，成員包括全體獨立非執行董事，即林廣兆、黃英豪、李民斌諸位先生及范徐麗泰女士，成立目的為就(其中包括)收購事項及股份認購向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	新百利融資有限公司，即獨立董事委員會及獨立股東有關收購事項及股份認購的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	中國海外及其聯繫人(包括銀樂發展有限公司)以外的股東，其毋須對將於股東大會上所提呈有關交易事項的相關決議案放棄投票
「最後實際可行日期」	指	二零一五年四月十三日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂)
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「新中建股份集團承建總協議」	指	本公司與中建股份於二零一三年四月十五日就本集團聘請中建股份集團擔任本集團於中國內地提供建築工程相關服務的承建商所訂立的承建協議
「中國內地」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「重估資產淨值」	指	於二零一五年一月三十一日目標公司股東應佔未經審核合併重估資產淨值，乃經參考本通函「代價基準」一段所載的基準及調整釐定
「人民幣」	指	中國內地的法定貨幣人民幣

---

## 釋 義

---

「決議案」	指	本通函第 171 至 172 頁股東大會通告所載將於股東大會上提呈的普通決議案
「買賣協議」	指	買方、本公司、賣方及中國海外就買賣目標公司的全部已發行股本於二零一五年三月二十四日訂立的買賣協議
「賣方」或「頌景有限公司」	指	頌景有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司及中國海外的直接全資附屬公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例，經不時修訂或補充
「股份認購」	指	中國海外根據股份認購協議認購認購股份
「股份認購協議」	指	本公司與中國海外就向中國海外發行認購股份而訂立日期為二零一五年三月二十四日的股份認購協議
「股東」	指	本公司股東
「股份」	指	本公司已發行股本中的普通股
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購完成」	指	根據股份認購協議的條款及條件完成股份認購
「認購代價」	指	42,806,057,107.50 港元，即股份認購的代價
「認購價」	指	每股認購股份的認購價 25.38 港元
「認購股份」	指	將根據股份認購協議向中國海外發行的 1,686,605,875 股新股份
「目標公司」	指	天宇投資有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司及賣方的直接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司、其附屬公司、合營企業及聯營公司，而「目標集團成員公司」則指其中任何一家公司
「交易事項」	指	收購事項及股份認購

---

## 釋 義

---

於本通函內，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。

就本通函而言，除文義另有所指外，人民幣按人民幣0.79元兌港幣1.00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已經、可以或可能按上述匯率或任何其他匯率兌換，甚至根本不予兌換。

本通函所載若干金額及百分比數字已予約整。因此，若干表格所示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術總和。

中國實體的英文名稱(附有「\*」標記)為其中文名稱的譯名，載於本通函僅作識別用途，而不應被視作其正式英文譯名。如有任何歧義，概以中文名稱為準。



**中國海外發展有限公司**  
**CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：688)

**董事**

執行董事：

郝建民先生(主席兼行政總裁)

肖肖先生(副主席)

陳誼先生

羅亮先生

聶潤榮先生

郭勇先生

關洪波先生

註冊辦事處：

香港

皇后大道東1號

太古廣場三座10樓

非執行董事：

鄭學選先生

獨立非執行董事：

林廣兆先生

黃英豪先生

范徐麗泰女士

李民斌先生

敬啟者：

- (1)有關自中建股份集團收購物業組合的  
須予披露及關連交易
- (2)有關向中國海外發行新股的關連交易  
及
- (3)股東大會通告

**I. 緒言**

茲提述公告，本通函旨在向股東提供：(i)有關交易事項的進一步資料；(ii)獨立財務顧問就交易事項提出的意見；(iii)獨立董事委員會就交易事項作出的推薦建議；(iv)有關目標集團物業的物業估值報告；及(v)召開股東大會的通告及代表委任表格。



### II. 交易事項的背景

茲提述本公司於二零一三年八月五日及二零一四年一月二十八日發出的公告，內容是有關(其中包括)其控股股東中建股份擬將中建股份及其關聯集團公司運營的房地產發展業務注入本公司。上述擬注入本公司的房地產發展業務現由託管公司運營，而作為擬注入前的過渡安排，該等託管公司的管理及運營連同其各自有關房地產發展項目的開發自二零一四年一月起委託予本集團。

### III. 自中建股份集團收購物業組合

董事局欣然宣佈，本公司與中建股份已就擬注入資產達成協議，且買賣協議已於二零一五年三月二十四日訂立，據此，買方(本公司的全資附屬公司)同意自賣方(中建股份的全資附屬公司)收購目標集團(其中包括託管公司及從事物業開發及投資的其他公司)。目標集團持有的相關物業項目位於中國北京、上海、天津、重慶、蘇州、成都、西安、烏魯木齊、長沙、濰坊、淄博及英國倫敦，即中建股份及其關聯集團公司目前於中國內地及倫敦持有的絕大部分餘下物業開發項目，惟由其附屬公司工程局及設計院所營運者除外。

代價人民幣1,823,928,427元(相當於約2,308.8百萬港元)乃經參考重估資產淨值釐定。此外，於收購完成後，買方亦將透過目標集團承擔目標集團欠付中建股份集團的中建股份股東貸款，於二零一五年一月三十一日，金額約人民幣31,992.9百萬元(相當於約40,497.3百萬港元)。代價及中建股份股東貸款(於二零一五年一月三十一日)的總額相當於約人民幣33,816.8百萬元(相當於約42,806.1百萬港元)。

#### 買賣協議

於二零一五年三月二十四日，Alpha Progress Global Limited(本公司的直接全資附屬公司，作為買方)、頌景有限公司(中國海外的直接全資附屬公司，作為賣方)、本公司及中國海外訂立買賣協議，以在買賣協議條款及條件的規限下購買天宇投資有限公司(作為目標公司)的全部已發行股本。

#### 日期

二零一五年三月二十四日

#### 訂約方

- (a) Alpha Progress Global Limited(作為買方)；

- (b) 頌景有限公司(作為賣方)；
- (c) 本公司(作為買方擔保人)；及
- (d) 中國海外(作為賣方擔保人)。

### 標的事項

買方已同意收購，而賣方已同意出售目標公司的全部已發行股本，惟須符合買賣協議的條款及條件。

中國海外(作為賣方的擔保人)無條件及不可撤回地向買方及本公司擔保會妥善及準時履行賣方根據買賣協議或因買賣協議產生或與此有關的所有義務及責任。本公司(作為買方擔保人)無條件及不可撤回地向賣方及中國海外擔保會妥善及準時履行買方根據買賣協議或因買賣協議產生或與此有關的所有義務及責任。

目標公司為在英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，間接持有託管公司及其他物業項目權益。目標集團持有位於中國內地多個城市的27個物業項目及位於倫敦的3個物業項目組合。有關目標集團的進一步詳情載於下文「有關目標公司及目標集團的資料」一段。

### 代價

代價為人民幣1,823,928,427元(相當於約2,308.8百萬港元)，須由買方於收購完成時以本公司內部資源償付。

### 代價基準

代價乃由買賣協議訂約方於考慮(其中包括)目標公司所持物業組合的質素及規模以及重估資產淨值約人民幣1,823.9百萬元(相當於約2,308.8百萬港元)後經公平磋商釐定。重估資產淨值乃按(i)二零一五年一月三十一日目標公司股東應佔未經審核合併資產淨值；與(ii)目標公司股東應佔目標集團未經審核合併價值增值之總和金額約人民幣1,552.7百萬元(相當於約1,965.4百萬港元)釐定。

---

## 董事局函件

---

目標集團的未經審核合併價值之增值乃按目標集團持有物業的評估值減其賬面淨值，經扣除遞延稅項後釐定，其中：

「*評估值*」指就目標集團所擁有的物業而言，世邦魏理仕評估由目標集團擁有的該等物業於二零一五年一月三十一日的初步市值總額；及

「*賬面淨值*」指就目標集團所擁有的物業而言，根據香港財務報告準則計量於二零一五年一月三十一日目標集團擁有的開發中物業、已竣工物業及／或投資物業的未經審核賬面總值。

此外，於收購完成後，買方亦將透過目標集團承擔目標集團欠付中建股份集團的中建股份股東貸款，於二零一五年一月三十一日，金額約人民幣31,992.9百萬元(相當於約40,497.3百萬港元)。有關償還安排的詳情，請參閱下文「於收購完成後償還中建股份股東貸款」一節。代價及中建股份股東貸款(於二零一五年一月三十一日)的總額相當於約人民幣33,816.8百萬元(相當於約42,806.1百萬港元)。

### **買賣協議的先決條件**

收購完成須待以下條件於終止日期或之前達成或獲豁免(視情況而定)後，方可作實：

- (a) 獲獨立股東於股東大會上批准買賣協議、股份認購協議及其項下擬進行的交易；
- (b) 股份認購協議於收購完成時或之前並無終止；
- (c) 自(其中包括)目標集團各成員公司的債權人及股東、其他相關第三方及／或政府或監管機關或機構(包括中國內地、香港、英屬處女群島、澤西及盧森堡相關機關)取得為簽立及履行買賣協議所需的一切必要牌照、同意、批准、授權、許可、寬免、命令、豁免或通知，且於收購完成前並無撤回；
- (d) 賣方於買賣協議中作出的保證，倘於收購完成前任何時間就當時事實及情況重複作出，仍屬真實準確且並無誤導性；

---

## 董事局函件

---

- (e) 自二零一五年一月三十一日以來，目標集團任何成員公司的業務、營運、財務狀況或前景並無重大不利變動或潛在重大不利變動；及
- (f) 待達成上文(a)至(e)項全部收購條件、買方已向賣方及中國海外交付收購完成通知(定義見下文「收購完成」一段)及買方已收到資金可供使用通知(定義見下文「收購完成」一段)確認用於償付認購代價的必要資金將自預期收購完成日期起計十(10)個營業日內(或本公司及中國海外根據股份認購協議可能協定的較遲日期)可供使用。

就可獲買方豁免的收購條件(即(d)至(f)項收購條件)而言，倘該等收購條件於終止日期前未能達成，在(i)該項豁免的影響不重大及不影響收購事項的性質或(ii)就(f)項條件而言，買方獲賣方及／或中國海外知會將會有所需資金可用作償付收購代價的情況下，買方可選擇豁免有關條件。於最後實際可行日期，所有收購條件(包括(d)至(f)項)均仍未達成，而且由於買方並不知悉有可能會導致(d)至(f)項收購條件未能於收購完成或之前達成的任何情況，故買方並無豁免亦無意豁免該等條件。倘上述任何收購條件於終止日期前未能達成或獲買方豁免(就上文(d)至(f)項收購條件而言)，則買賣協議將予終止，且各訂約方不得向任何其他方索償，惟任何就先前違反買賣協議條款而提出者除外。

### 收購完成

收購完成須於最後一項收購條件(即(f)項收購條件)達成或獲豁免(視情況而定)之日後第二(2)個營業日或訂約方可能書面協定的其他日期落實。

根據買賣協議，待(a)至(e)項收購條件達成後，買方應向賣方及中國海外交付書面通知(收購完成通知)，知會彼等有關其落實收購完成的意向及預期收購完成日期。於收到收購完成通知後三(3)個營業日內，賣方及中國海外須以書面向買方確認(資金可供使用通知)(i)用於償付認購代價的必要資金將自預期收購完成日期起計十(10)個營業日內(或本公司及中國海外根據股份認購協議可能協定的較遲日期)可供使用；(ii)預期認購完成日期(須待收購完成落實後)；及(iii)中國海外須根據股份認購協議的條款及條件以及資金可供使用通知落實認購完成。

倘收購完成得以實現惟由於中國海外疏忽或違約導致認購完成未能根據股份認購協議的條款及條件及資金可供使用通知發生，則本公司及中國海外協定，收購完成須予解約且各相關方須恢復至彼等於買賣協議日期前的原狀況，在此情況下 (i) 賣方須按代價購回目標公司的全部已發行股本；(ii) 本公司、買方及／或本集團的其他成員公司由於或就收購事項或股份認購向中國海外、賣方或中建股份集團的任何成員公司支付的任何款項(包括但不限於償還中建股份股東貸款的任何部分(連同任何利息付款))須退還予相關付款人(自相關付款日期起計息)；(iii) 中國海外及賣方須報銷本公司及買方由於或有關收購事項或股份認購合理產生的費用及開支；(iv) 委託管理協議(連同當中包含的不競爭承諾的條款)項下的現有委託安排須根據其條款恢復原狀並繼續運作；及(v) 中國海外及賣方須採取一切適當措施補償本公司、買方及本集團的其他成員公司由於或有關認購完成未發生導致本集團合理產生的任何實際費用、開支及虧損並就此向本公司、買方及本集團的其他成員公司提供全額彌償保證。中國海外及賣方的責任及彌償保證金額須在導致或造成認購完成未發生的本公司、買方或本集團的其他成員公司的任何疏忽或違約範圍內按比例減少。

#### IV. 向中國海外發行新股

就收購事項而言及補充經擴大集團的資金來源及支持經擴大集團的日後物業開發業務，中國海外(本公司的直接控股股東及中建股份的全資附屬公司)已同意按認購價25.38港元認購1,686,605,875股認購股份。認購代價為42,806,057,107.50港元(相當於約人民幣33,816.8百萬元)，約相當於代價及中建股份股東貸款(於二零一五年一月三十一日)的總額。

#### 股份認購協議

於二零一五年三月二十四日，本公司與中國海外就向中國海外發行合共1,686,605,875股認購股份訂立股份認購協議。

#### 日期

二零一五年三月二十四日

#### 訂約方

- (a) 本公司(作為發行人)；及
- (b) 中國海外(作為認購人)。

### 標的事項

中國海外已同意按每股認購股份25.38港元的認購價認購，而本公司已同意發行合共1,686,605,875股認購股份，惟須符合股份認購協議的條款及條件。

### 認購股份

認購股份佔本公司截至最後實際可行日期現有已發行股本約20.63%及本公司經認購股份擴大已發行股本約17.10%。

認購股份於配發、發行及悉數繳足後，彼此之間及配發及發行認購股份之日已發行股份之間在所有方面均享有同等權益。本公司將向聯交所申請批准認購股份上市及買賣。

### 認購價

認購價為每股認購股份25.38港元，而總認購代價為42,806,057,107.50港元(相當於約人民幣33,816.8百萬元)。

認購價乃由本公司與中國海外經參考(其中包括)股份近期交易價後公平磋商釐定，並較：

- (i) 聯交所於二零一五年三月二十三日(即股份認購協議日期前的最後交易日)所報的收市價每股股份22.90港元溢價約10.8%；
- (ii) 聯交所於截至股份認購協議日期前的最後交易日(包括該日)最後五(5)個連續交易日所報的平均收市價約每股股份22.16港元溢價約14.5%；及
- (iii) 聯交所於截至股份認購協議日期前的最後交易日(包括該日)最後十(10)個連續交易日所報的平均收10市價約每股股份22.02港元溢價約15.2%。

認購價較聯交所於最後實際可行日期所報的收市價每股股份29.45港元折讓約13.8%。認購代價將由中國海外於認購完成時以現金支付予本公司。

### 股份認購協議的先決條件

認購完成須待以下條件於終止日期或之前達成或獲豁免(視情況而定)後，方可作實：

- (a) 獲獨立股東於股東大會上批准股份認購協議、買賣協議及其項下擬進行的交易；
- (b) 獲聯交所批准認購股份於聯交所主板上市及買賣；
- (c) 自任何第三方及／或政府或監管機關或機構(包括中國內地、香港、英屬處女群島、澤西及盧森堡相關機關)取得為簽立及履行股份認購協議所需的一切必要牌照、同意、批准、授權、許可、寬免、命令、豁免或通知，且於認購完成前並無撤回；
- (d) 收購完成已根據買賣協議的條款及條件落實；及
- (e) 本公司於股份認購協議中作出的保證，倘於認購完成前任何時間就當時事實及情況重複作出，仍屬真實準確且並無誤導性。

倘上述(e)項條件獲中國海外豁免，在(e)項條件並非於終止日期前達成的情況下，如該項豁免的影響不重大及不影響股份認購的性質，中國海外可能會選擇豁免該項交易。於最後實際可行日期，所有上述條件均仍未達成，而且由於中國海外並不知悉有可能會導致(e)項條件未能於收購完成或之前達成的任何情況，故中國海外並無豁免亦無意豁免(e)項條件。倘上述任何條件於終止日期前未能達成或未獲中國海外豁免(就上文(e)段所載條件而言)，則股份認購協議將予終止，且各訂約方不得向任何其他方索償，惟任何就先前違反股份認購協議條款而提出者除外。

### 中國海外所持股份禁售

中國海外向本公司承諾，除任何債券持有人將China Overseas Finance Investment (Cayman) IV Limited (中國海外的全資附屬公司)於二零一四年二月四日發行的任何可交換債券交換為股份外，自認購完成之日起計六個月期間，其不會並將促使其持有任何股份之附屬公司不會(i)出售、要約出售、訂約或同意出售、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或有權購買、購買任何購股權、認股權證、合約或有權出售，或以其他方式轉讓或出售或設立產權負擔，或同意轉讓或出售或設立產權負擔(不論為直接或間接，有條件或無條件)其於認購完成日期所持任何股份(包括認購股份)；(ii)訂立任何掉期或其他安排，

將其於股份認購日期所持任何股份(包括認購股份)的擁有權或全部或部分經濟後果轉讓予他人，或同意轉讓或出售或設立產權負擔(不論為直接或間接，有條件或無條件)任何股份(包括認購股份)或於其於認購完成日期所持上述任何股份的任何權益；(iii)訂立與上文(i)或(ii)段所指任何交易具有相同經濟效應的任何交易；或(iv)提呈或同意或宣佈有任何意圖實行上文(i)、(ii)或(iii)段所述任何交易。

### 認購完成

認購完成須於「股份認購協議的先決條件」一段所載最後一項條件達成或獲豁免(視情況而定)之日後第十(10)個營業日或下文所述本公司可能同意押後之較遲日期落實。

根據用於償付認購代價的必要資金可供使用日期及根據(f)項收購條件交付的資金可供使用通知所述預期認購完成日期，本公司可根據股份認購協議選擇將認購完成押後至不遲於原定認購完成日期後二十(20)個營業日之日。

中國海外已在股份認購協議中向本公司承諾安排於自收購完成日期起計十(10)個營業日內償付認購代價並為此取得必要資金。中國海外承認，於資金可供使用通知交付後，其將根據股份認購協議的條款及條件於資金可供使用通知所述預期認購完成日期落實認購完成。

### 所得款項用途

股份認購所得款項總額將為42,806,057,107.50港元(相當於約人民幣33,816.8百萬元)，而所得款項淨額預期約為42,786.1百萬元。本公司擬將股份認購所得款項淨額用作補充經擴大集團的資金來源及支持經擴大集團的日後物業開發業務。用於日後物業開發業務的所得款項淨額當中，本公司現時擬就中國內地現有國內項目的日後開發用途使用約3,800百萬元，並使用約29,000百萬元為日後項目收購土地。於最後實際可行日期，並無有關日後收購土地或展開新項目的具體計劃或時間表已作定案，而上述的所得款項擬作分配及任何有關土地收購將視乎下列因素而有變，包括但不限於房地產市況、掛牌出售程序、與其他有意投地開發商的競爭及土地出讓條款。



### 本公司募集資金

於緊接股份認購協議日期前12個月期間，本公司並無以發行股本證券的方式募集任何資金。

### 完成交易事項的影響

#### 收購完成

本公司擬於收購條件達成或獲豁免(視情況而定)後繼續進行收購完成。於收購完成後，目標公司將不再為賣方的直接附屬公司並將成為本公司的間接全資附屬公司，而目標集團將成為經擴大集團的一部分。

#### 認購完成

本公司擬在收購完成後盡快於可行情況下及待股份認購協議的其他先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後進行認購完成。本公司預計認購完成將於收購完成後第十(10)個營業日發生，惟本公司或會同意於獲得向中國海外結算認購代價所需資金後將認購完成日期押後至不遲於原定認購完成日期後二十(20)個營業日之日。

#### 認購完成對本公司股權架構的影響

於最後實際可行日期，中國海外為本公司的直接控股股東，連同其全資附屬公司銀樂發展有限公司持有4,346,517,308股股份(佔本公司已發行股本總額約53.18%)。於認購完成後，中國海外連同其全資附屬公司銀樂發展有限公司將持有6,033,123,183股股份(佔本公司經認購股份擴大的已發行股本總額約61.18%)之權益。

## 董事局函件

本公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨認購股份發行後的股權架構(假設自最後實際可行日期起計直至認購完成本公司已發行股本並無變動，惟因配發及發行認購股份而變動者除外)概述如下：

股東名稱	於最後實際可行日期		緊隨認購完成後	
	所持股份數目	佔已發行股本總額的概約百分比	所持股份數目	佔已發行股本總額的概約百分比
中國海外銀樂發展有限公司 (附註)	3,837,380,380	46.95%	5,523,986,255	56.02%
公眾股東	509,136,928	6.23%	509,136,928	5.16%
	3,827,458,198	46.82%	3,827,458,198	38.82%
總計	<u>8,173,975,506</u>	<u>100%</u>	<u>9,860,581,381</u>	<u>100%</u>

附註：銀樂發展有限公司為中國海外的直接全資附屬公司。於最後實際可行日期，本公司直接控股股東中國海外，連同其全資附屬公司銀樂發展有限公司，持有本公司已發行股本的53.18%。

### 於收購完成後償還中建股份股東貸款

於收購完成前，作為中建股份集團的集團內公司間融資安排一部分，中建股份集團就目標集團所持物業項目作出的股東注資一貫主要以股東貸款方式作出。於二零一五年一月三十一日，目標集團欠付中建股份集團的未償還股東貸款總額約為人民幣31,992.9百萬元(相當於約40,497.3百萬港元)。於收購完成前，有關中建股份股東貸款將一直繼續根據其現有條款及條件管理及其金額可根據目標集團的營運需求而不時有所不同。

仍由目標集團欠付的中建股份股東貸款，於收購完成時由買方承擔，而買方須促使相關貸款根據買賣協議的條款及條件及在其規限下償還。買方尤其須促使目標集團：

- (i) 於收購完成後五(5)個營業日內向中建股份集團的相關貸款人償還金額不超過人民幣20,444.5百萬元的一部分中建股份股東貸款；及
- (ii) 於收購完成後一年內向中建股份集團的相關貸款人償還中建股份股東貸款的餘額，惟須待認購完成方可作實。

---

## 董事局函件

---

第一部分人民幣20,444.5百萬元的中建股份股東貸款將以經擴大集團的備用現金資源償還。上文(ii)段所載的中建股份股東貸款的餘額僅於認購完成發生後及本公司已全數收取認購代價後方到期支付，而非於任何較早時候，另有約定則除外。於收購完成後，如有任何中建股份股東貸款未償還部分仍未清償，該等未償還中建股份股東貸款應開始按年利率5.04%（乃按買賣協議日期參考中國人民銀行現行貸款利率釐定，董事認為可比擬市場利率）累計利息。根據上市規則第14A.90條的規定，基於(i)中建股份股東貸款乃按正常商業條款或更好的條款訂立；及(ii)中建股份股東貸款並非以經擴大集團的資產作抵押，於收購完成後，任何未償還的中建股份股東貸款將構成經擴大集團的獲豁免財務支援。

### **委託管理協議**

於二零一四年一月二十八日，本公司與中建股份訂立委託管理協議作為過渡安排，據此，中建股份委託本公司就其業務運營及行政向託管公司提供管理服務（包括以本公司擁有的現有品牌及知識產權開發該等公司的房地產項目），至二零一六年十二月三十一日止，為期三年。委託管理協議的進一步詳情載於本公司日期為二零一四年一月二十八日的公告。

由於託管公司將由本集團根據收購事項予以收購，並於收購完成後成為經擴大集團的一部分，且在委託管理協議下與其他實體訂立的委託管理安排將會終止，委託管理協議將於收購完成後根據其條款終止。

### **中建股份不競爭承諾**

根據委託管理協議，中建股份已向本公司同意，將於委託管理協議生效期間內，其本身原則上不會在中國內地從事新的直接經營一般房地產開發業務，但由其屬下各工程局及設計院運營的房地產開發業務則除外。

為支持本公司的房地產開發業務，中建股份以本公司為受益人作出中建股份不競爭承諾，據此，中建股份向本公司承諾，於收購完成後及只要中國海外持有本公司已發行股份50%以上，其原則上將不會（惟透過經擴大集團除外）在中國內地、香港、澳門及倫敦從事

任何新的直接經營一般房地產開發業務，惟由其屬下各工程局及設計院營運的房地產開發業務除外。在促進中建股份集團內的合作以及本公司將獲優先選擇的原則下，中建股份亦承諾制定特定內部管理政策以避免與本公司在中國內地、香港、澳門及倫敦房地產業務的競爭。

### V. 有關本公司及交易事項各訂約方的資料

#### 本公司及本集團

本公司於香港註冊成立，其股份於聯交所主板上市。本集團主要從事物業開發與投資、房地產代理及管理，以及財資運作。

買方(一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司)為本公司的全資附屬公司。買方為一家投資控股公司。

#### 交易事項的對手方

中建股份(本公司的間接控股股東)為主要從事房屋建築、國際工程承包、房地產開發與投資、基礎設施建設與投資以及設計及勘察的綜合企業集團。中建股份於上海證券交易所上市(股份代號：601668)。

賣方(一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司)為中國海外的全資附屬公司。賣方為一家投資控股公司，持有目標集團的權益。

中國海外(一家於香港註冊成立的有限公司)為本公司的直接控股股東。中國海外為一家投資控股公司，於本公司及中國建築國際集團有限公司(股份代號：3311)持有權益。

## VI. 有關目標公司及目標集團的資料

### 目標集團的業務

目標公司是一家於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，持有託管公司及其他從事物業開發及物業投資的公司。目標集團主要從事房地產開發及投資，擁有位於中國內地多個主要城市(包括北京、上海、天津、重慶、蘇州、成都、西安、烏魯木齊、長沙、瀋坊及淄博)的27個物業項目及位於倫敦的3個物業項目組成的物業組合。該等物業項目截至2015年1月31日的詳情載於下表：

項目名稱	目標集團 的持股 比例		總建築 面積 (平方米)	現況	實際／預計 完工年份	估值報告內 參考編號
	城市 (%)	主要用途				
開發型物業						
中建國際港	北京 80%	住宅	332,165	第一期已完工 第二期及第三期持作開發	完工部份：2013年 開發部份：2017年	#1 #17
中建紅杉溪谷	北京 100%	住宅	145,619	第一期及部份第二期 已完工	完工部份：2013年	#2
中建國際城(北區)	北京 100%	住宅及寫字樓	296,518	部份第二期持作開發 部份已完工	開發部份：2015年 完工部份：2014年	#18 #3
中建玲瓏山	北京 100%	寫字樓	81	部份持作開發 已完工	開發部份：2015年 2013年	#19 #4
中建大公館	上海 100%	住宅	182,526	已完工	2013年	#5

目標集團			總建築面積 (平方米)	現況	實際／預計 完工年份	估值報告內 參考編號
項目名稱	的持股 比例	主要用途				
溪岸瀾庭	上海 100%	住宅	155,192	第一期已完工	完工部份：2014年	#6
紫御豪庭	上海 50%	住宅	121,482	第二期及第三期持作開發	開發部份：2015年	#22
黎香湖	重慶 100%	住宅	2,316,535	已完工	2014年	#7
				部份已完工	完工部份：2013年	#8
				部份持作開發	開發部份：2015年	#24
					至2020年	
桐梓林壹號	成都 41%	住宅	272,983	已完工	2014年	#9
中建尚城	西安 70%	住宅	60,133	已完工	2014年	#10
中海•開元壹號	西安 100%	住宅	689,913	第一期已完工	完工部份：2012年	#11
				第二期至第五期持作開發	開發部份：2016年	#27
					至2017年	
中建•幸福里	烏魯木齊 60%	配套用房	3,507	已完工	2014年	#12
中建•蘇香台壹號	烏魯木齊 60%	住宅	2,437	已完工	2014年	#13
梅溪湖壹號	長沙 95%	住宅	572,601	第一期已完工	完工部份：2014年	#14
				第二期至第四期持作開發	開發部份：2015年	#32
					至2019年	

目標集團

項目名稱	城市	持有的比例	主要用途	總建築面積 (平方米)	現況	實際／預計		估值報告內 參考編號
						完工年份	完工年份	
大觀天下	濰坊	100%	住宅	2,324,610	部份已完工	完工部份：2012年 至2014年	#15	
文昌湖	淄博	100%	住宅	1,008,681	部份持作開發	開發部份：2015年 至2020年	#33	
中建國際城(南區)	北京	80%	住宅	119,342	持作開發	2015年	#20	
奧體南區4號地	北京	100%	寫字樓及商業	129,213	持作開發	2017年	#21	
濱海壹號	天津	90%	住宅	280,386	持作開發	2015年至2020年	#23	
蘇州竹輝飯店	蘇州	100%	餐飲及酒店	30,387	持作開發	待重建	#25	
新華府	成都	50%	住宅	113,341	持作開發	2015年	#26	
喀什東路商業住宅	烏魯木齊	60%	住宅及寫字樓	378,932	持作開發	2018年	#28	
紫雲閣	烏魯木齊	60%	住宅	130,055	持作開發	2019年	#29	
河灘南	烏魯木齊	60%	住宅	292,447	持作開發	2019年	#30	
中海•雲鼎大觀	烏魯木齊	60%	住宅	812,504	持作開發	2016年至2019年	#31	
小計				<b>10,771,590</b>				

目標集團		總建築		實際／預計		估值報告內	
項目名稱	的持股 比例	面積 (平方米)	現況	完工年份	參考編號		
投資物業							
盛福大廈	北京 100%	1,978	已完工	1999年	#35		
中建大廈	上海 51%	95,622	已完工	2008年	#36		
One Finsbury Circus	倫敦 100%	19,260	已完工	於2008年翻修	#37		
61 Aldwych	倫敦 100%	16,482	已完工	於2007年翻修	#38		
Carmelite House	倫敦 100%	12,447	已完工	於2014年重建	#39		
小計		<b>145,789</b>					
總計		<b>10,917,379</b>					

有關目標集團持有物業的估值報告及進一步詳情，請參閱本通函「附錄一」。

由目標集團持有的在建中物業的估計完工成本總額(不包括尚無發展計劃的部分)約為人民幣8,180.3百萬元。



## 董事局函件

### 目標集團的財務資料

就本通函而言，假設目標集團自二零一三年一月一日已成立，且已具有目標公司於買賣協議日期於目標集團各其他成員公司所持有的股權比例，於有關期間未經審核除稅前合併溢利／(虧損)及目標公司股東應佔除稅後合併溢利／(虧損)載列如下：

	截至 十二月三十一日 止年度	
	二零一三年	二零一四年
	(人民幣百萬元) (人民幣百萬元)	
除稅前合併溢利／(虧損)	1,857.2	(13.6)
目標公司股東應佔除稅後合併溢利／(虧損)	1,384.0	(387.1)

於二零一五年一月三十一日，目標公司股東應佔未經審核合併資產淨值約為人民幣271.2百萬元(相當於約343.3百萬港元)及重估資產淨值約為人民幣1,823.9百萬元(相當於約2,308.8百萬港元)。於二零一五年一月三十一日中建股份股東貸款約為人民幣31,992.9百萬元(相當於約40,497.3百萬港元)。中建股份集團對目標集團的原始總投資成本(包括向目標集團作出的注資及股東貸款)約為人民幣31,110.7百萬元(相當於約39,380.6百萬港元)。

目標集團於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度錄得目標公司股東應佔除稅後合併虧損約人民幣387.1百萬元(相當於約490.0百萬港元)(與截至二零一三年十二月三十一日止財政年度的股東應佔除稅後合併溢利比較)，主要是由於就目標集團所持若干物業撇減資產人民幣2,454.0百萬元所致。該等調整是為確定目標集團的公平及合理價值，在釐定重估資產淨值以至代價時已計及其影響。目標集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度並無錄得物業撇減。

上述目標集團的未經審核合併財務資料乃按根據香港財務報告準則編製的目標集團成員公司各自的未經審核管理賬目計算，且僅供說明用途，未必反映目標集團的經審核財務資料。

### 聘請中建股份集團擔任經擴大集團的建築工程承建商

目標集團需要建築工程相關服務的中國內地建築工程項目通常由通過公開招標選定的承建商承包。於正常業務過程中，目標集團不時邀請中建股份集團參與其建築工程相關服務的競標，而目標集團會不時於中建股份集團中標後聘請其擔任目標集團的建築工程承建商，該等安排於收購完成後預期將會繼續。

本公司根據收購事項收購目標集團後，聘請中建股份集團擔任目標集團的建築工程承建商亦將構成本公司的持續關連交易。二零一三年四月十五日，本公司與中建股份就中建股份集團中標後聘請其擔任本集團於中國內地的建築工程承建商訂立了新中建股份集團承建總協議，年期自二零一三年七月一日起至二零一六年六月三十日止為期三年。董事認為，於收購完成後任何新的聘請中建股份集團擔任目標集團建築工程承建商的事宜均將屬於新中建股份集團承建總協議的範圍之內，並須根據新中建股份集團承建總協議的條款及條件進行。

董事預期截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年六月三十日止六個月經擴大集團可授予中建股份集團的最高合約總額(包括收購完成後目標集團於中標後可能授出的任何新合約)將不會超過本公司獨立股東批准的新中建股份集團承建總協議的有關年度上限，即(i)截至二零一五年十二月三十一日止年度將不超過人民幣50億元；及(ii)於二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日期間將不超過人民幣25億元。目標集團於收購完成前授予中建股份集團的任何合約不屬於新中建股份集團承建總協議範圍內，亦不構成本集團的持續關連交易。目標集團於收購完成後將根據先前已有合約各自的條款繼續履行該等合約。

## VII. 交易事項的理由及裨益

董事認為收購事項及股份認購符合本公司利益，理由如下：

### (a) 鞏固本公司作為中建股份物業開發業務的骨幹上市平台的地位

將注入本集團的物業組合為中建股份及其關聯集團公司目前在中國內地、香港、澳門及倫敦的絕大部分餘下物業開發項目，惟由其屬下各工程局及設計院營運者除外。此外，

中建股份不競爭承諾規定，中建股份本身原則上不會(除非通過經擴大集團)在中國內地、香港、澳門及倫敦從事任何新增直接營運的一般房地產開發業務。

交易事項可提供的裨益為減少中建股份與本公司之間競爭以及進一步鞏固本公司作為中建股份物業開發業務的骨幹上市平台的地位。中建股份作為控股股東，將利用其自身資源於日後持續向本公司提供專門及全面支持。

### (b) 補充本集團的全國土地儲備

交易事項為本集團增加及補充其橫跨於不同經濟區的中國內地主要城市的全國土地儲備提供一個良好機會。除位於倫敦的三個投資物業外，目標集團的物業項目主要位於中國內地多個一線城市如北京及上海，以及二線城市如天津、重慶、成都、西安、烏魯木齊及長沙的優質地段。於二零一五年一月三十一日，目標集團的物業項目總建築面積約為10.9百萬平方米(並無計及目標集團相關成員公司的比例權益)。與本集團於二零一四年十二月三十一日的土地儲備總建築面積37.4百萬平方米(並無計及集團相關成員公司的比例權益)比較，收購事項將增加土地儲備總建築面積約29.1%。優質土地儲備增加對本集團的業務規模及未來發展均有利。

### (c) 為本集團提供額外的大量可供銷售資源及穩定租金收入

本集團連同合營企業及聯營公司透過於過往年度積極進行傳統土地收購及房地產開發項目，其已取得穩定業務增長，並於二零一二年至二零一四年錄得合約銷售每年16.0%的平均增長。交易事項代表本集團的一項策略性拓展。目標集團所持有的物業組合以供出售物業為主，以及部分用作投資用途的部分商業物業。該等物業項目現處於不同開發階段，透過直接利用本集團的強大品牌效應及管理專長，預期於交易事項完成後將對合約銷售、現金流、收益(按銷售收入及租金收入計)及溢利有正面影響。

### (d) 增強本公司的資本基礎並為經擴大集團的未來發展奠定堅實的財務基礎

於二零一五年一月三十一日，目標集團為淨現金狀態，其現金及銀行結餘超過外部借款。通過發行合共1,686,605,875股認購股份，股份認購將擴大本公司的股本及增強本公司的資本基礎。交易事項將於緊隨認購完成後降低經擴大集團的負債比率，從而強化其資本架構，提高財務靈活性，為時刻把握合適業務發展機遇為股東創造最大價值奠定堅實的財務基礎。

## VIII. 交易事項在上市規則下的涵義

於最後實際可行日期，本公司直接控股股東中國海外連同其全資附屬公司銀樂發展有限公司持有本公司已發行股本的53.18%，為本公司的關連人士。賣方為中國海外的全資附屬公司，因而為本公司關連人士的聯繫人。因此，收購事項及股份認購各自將構成本公司的關連交易。

由於收購事項及股份認購各自的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，(i)收購事項構成本公司於上市規則第十四章項下的一項須予披露交易及上市規則第十四A章項下的一項關連交易；及(ii)股份認購構成上市規則第十四A章項下的一項關連交易，須遵守上市規則第十四A章所載的申報、公告及獨立股東批准的規定。

交易事項須經獨立股東於股東大會上批准後，方可作實。於最後實際可行日期，中國海外(作為本公司的直接控股股東)及其聯繫人(包括其全資附屬公司銀樂發展有限公司)合共持有本公司已發行股本約53.18%，須就將於股東大會上提呈批准交易事項的相關決議案放棄投票。

## IX. 監管合規

賣方已承諾彌償買方、本集團及目標集團公司由於買方、本集團或目標集團因目標集團任何成員公司面臨或招致的任何不合規索償及不合規虧損而遭受或招致的任何或全部虧損、負債、責任及損失，惟彌償總金額最高不應超過人民幣30百萬元，並受買賣協議的其他條款及條件規限。

據本公司所知，目標集團已取得其物業項目於現有開發階段所需及對其在中國內地及英國的業務經營屬重大的全部必要許可、牌照、證書及批准。目標集團一直在所有重大方面已遵守中國內地及英國的適用法律及規例。據本公司所知，並無中國內地或英國監管機關對目標集團提起對其業務經營屬重大的未結或面臨威脅的訴訟，且目標集團現時並無遭受有關中國內地或英國機關所發出且對其業務經營屬重大的任何重大性質的處罰。

### X. 股東大會

股東大會謹訂於二零一五年五月五日下午三時正假座香港皇后大道東1號太古廣場三座11樓舉行，大會通告載於本通函第171至172頁，會上將向獨立股東提呈考慮並酌情批准買賣協議及股份認購協議以及據此擬進行交易的普通決議案。隨函奉附股東大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請盡快將隨附的代表委任表格按所印列的指示填妥，並無論如何須盡快於大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司的股份過戶登記處卓佳標準有限公司，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，閣下屆時仍可依願親身出席大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票。

為釐定有權出席大會並於會上投票的股東身份，本公司將由二零一五年五月四日至二零一五年五月五日期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保有權出席大會，所有填妥及已繳印花稅的過戶表格連同有關股票最遲須於二零一五年四月三十日下午四時三十分前，將送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以供辦理登記手續。

根據上市規則第13.39(4)條，股東大會主席將根據本公司組織章程細則要求就將於股東大會提呈的決議案進行點票表決。中國海外及銀樂發展有限公司(中國海外的直接全資附屬公司)於最後實際可行日期合共擁有本公司全部已發行股本約53.18%，故於經考慮交易事項中擁有重大權益，因此將於股東大會上放棄投票。

概無董事於交易事項中擁有重大權益，因此並無董事須就批准交易事項的決議案放棄投票。投票結果將由本公司於股東大會後根據上市規則第2.07C條予以公佈。

### XI. 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事，經考慮獨立財務顧問的意見後，彼等的意見載於本通函)認為，雖然買賣協議及股份認購協議並非於本集團日常及一般業務過程中訂立，但其乃由訂約方經公平磋商後按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

---

## 董事局函件

---

務請閣下垂注載於本通函第29至30頁獨立董事委員會致獨立股東的函件(當中載有就收購事項及股份認購作出的推薦建議)及載於本通函第31至61頁獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件(當中載有就收購事項及股份認購作出的意見及推薦建議)。因此，董事推薦獨立股東投票贊成決議案。

亦務請閣下垂注載於本通函附錄中的一般資料。

此致

列位股東 台照

承董事局命  
中國海外發展有限公司  
主席兼行政總裁  
郝建民  
謹啟

二零一五年四月十七日

以下為獨立董事委員會致獨立股東的函件全文，以供載入本通函。



**中國海外發展有限公司**  
**CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：688)

敬啟者：

- (1) 有關自中建股份集團收購物業組合的  
須予披露及關連交易**
- (2) 有關向中國海外發行新股的關連交易**

吾等茲提述本公司日期為二零一五年四月十七日的通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事局委任組成獨立董事委員會，就買賣協議、股份認購協議及據此擬進行的交易是否按正常商業條款釐定及是否公平合理以及是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。新百利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注載於通函第6至28頁的董事局函件(載有買賣協議、股份認購協議及據此擬進行的交易的資料)以及載於通函第31至61頁的獨立財務顧問函件(載有其對此的意見及推薦建議)。

經考慮買賣協議、股份認購協議及據此擬進行的交易的條款、獨立財務顧問的意見及推薦建議以及董事局函件所載的有關資料後，吾等認為雖然買賣協議及股份認購協議並非於本集團日常及一般業務過程中訂立，但其乃由訂約方經公平磋商後按正常商業條款進行，且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，吾等建議獨立股東投票贊成決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表

中國海外發展有限公司  
獨立董事委員會

獨立非執行董事  
林廣兆

獨立非執行董事  
黃英豪

獨立非執行董事  
范徐麗泰

獨立非執行董事  
李民斌

謹啟

二零一五年四月十七日



---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為新百利融資有限公司就交易事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函全文，  
乃為載入本通函而編製。



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：

- (1)有關自中建股份集團收購物業組合的  
須予披露及關連交易  
及  
(2)有關向中國海外發行新股的關連交易**

### 緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，就交易事項向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。交易事項的詳情載於 貴公司二零一五年四月十七日向股東發出的通函(「通函」)，本函件為通函的一部份。除非文義另有所指，否則本函件所使用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

二零一五年三月二十四日，買賣協議已予訂立，據此，買方( 貴公司的全資附屬公司)同意自賣方(中建股份的全資附屬公司)收購目標集團(其中包括託管公司及從事物業開發及投資的其他公司)及其旗下於中國北京、上海、天津、重慶、蘇州、成都、西安、烏魯木齊、長沙、濰坊、淄博及英國倫敦的相關物業項目。代價人民幣1,823,928,427元(相當於約2,308.8百萬港元)乃經參考重估資產淨值釐定。此外，於收購完成後，買方亦將透過目標集團承擔目標集團欠付中建股份集團的中建股份股東貸款，於二零一五年一月三十一日，金額約人民幣31,992.9百萬元(相當於約40,497.3百萬港元)。中建股份股東貸款將須於收購完成後償還。代價及中建股份股東貸款(於二零一五年一月三十一日)的總額相當於約人民幣33,816.8百萬元(相當於約42,806.1百萬港元)。

---

## 獨立財務顧問函件

---

就收購事項而言及補充經擴大集團的資金來源及支持經擴大集團的日後物業開發業務，中國海外（貴公司的直接控股股東及中建股份的全資附屬公司）已同意按認購價25.38港元認購1,686,605,875份認購股份。認購代價為42,806,057,107.50港元（相當於約人民幣33,816.8百萬元），約相當於代價及中建股份股東貸款（於二零一五年一月三十一日）的總額。

收購事項及股份認購的其他主要條款載於本函件下文「6. 買賣協議的主要條款」及「7. 股份認購協議的主要條款」兩節。

於最後實際可行日期，中國海外（連同其全資附屬公司銀樂發展有限公司（「銀樂」））持有貴公司已發行股本的53.18%，並為貴公司的關連人士。賣方為中國海外的全資附屬公司，因而為貴公司關連人士的聯繫人。因此，收購事項及股份認購各自應構成貴公司的一項關連交易。

由於收購事項及股份認購各自的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故(i)收購事項構成貴公司於上市規則第十四章項下的一項須予披露交易及上市規則第十四A章項下的一項關連交易；及(ii)股份認購構成上市規則第十四A章項下的一項關連交易，須遵守上市規則第十四A章所載有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

交易事項須經獨立股東於股東大會上批准後，方可作實。於最後實際可行日期，中國海外（作為貴公司的直接控股股東）及其聯繫人（包括銀樂）合共持有貴公司已發行股本約53.18%，須就將於股東大會上提呈批准交易事項的相關決議案放棄投票。

獨立董事委員會（由全體獨立非執行董事組成，即林廣兆、黃英豪、李民斌諸位先生及范徐麗泰女士）已予成立，以就收購事項向獨立股東提供意見及推薦建議。吾等（新百利融資有限公司）已獲委任為獨立財務顧問，以就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等與 貴公司、買方、賣方、中國海外或彼等各自的核心關連人士、緊密聯繫人或聯繫人並無關連，因此被視為合資格就交易事項的條款提供獨立意見。除 貴公司就此項及相若委任向吾等支付的一般專業費用外，概無吾等可向 貴公司、買方、賣方、中國海外或彼等各自的核心關連人士、緊密聯繫人或聯繫人收取任何費用或利益的安排。

在達致意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)買賣協議、股份認購協議、 貴公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的年度業績公告(「二零一四年年度業績公告」)、 貴公司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」)及通函所載資料。

此外，吾等依賴董事及 貴集團管理層提供的資料及事實以及所發表的聲明、陳述和意見，並假設該等資料、事實、聲明、陳述和意見於作出時在所有重大方面均屬真實、準確及完整。吾等並無理由相信吾等賴以達致意見的任何資料、事實、聲明、陳述或意見屬存在失實、不確或產生誤導，而吾等亦不知悉存在任何重大遺漏事實，足以導致向吾等提供或表述的資料、事實、聲明、陳述或意見失實、不確或產生誤導。吾等假設董事及 貴集團管理層向吾等提供或表述有關 貴集團事宜的一切資料、事實、聲明、陳述或意見是經妥善審慎查詢後合理作出。吾等依賴該等資料、事實、聲明、陳述及意見，並認為足以使吾等達致本函件所載的意見及推薦建議。然而，吾等並無對 貴集團任何成員公司或目標集團的業務、財務狀況、事務及前景進行任何獨立調查。

## 主要考慮因素及理由

在達致意見及推薦建議時，吾等已考慮下文所載的主要風險及理由。

### 1. 貴集團的主要業務活動及財務狀況

貴集團主要從事物業開發與投資、房地產代理及管理以及財資運作。貴集團繼續推行全面的全國戰略佈局和在不同城市供應差異化物業，以實現物業銷售、租賃和管理的平衡發展。下文載列貴集團截至二零一四年十二月三十一日止三個年度的財務表現概要，乃摘錄自二零一四年年度業績公告及二零一三年年報。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年	二零一三年	二零一二年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
營業額	119,997.0	82,469.1	64,580.7
經營溢利	42,414.0	28,347.6	27,070.3
除稅前溢利	43,667.4	33,288.7	29,422.2
股東應佔純利	27,680.2	23,043.7	18,722.2

貴集團於二零一三年及二零一四年均錄得營業額增長。營業額增長約27.7%至二零一三年的約825億港元，及增長約45.5%至二零一四年的約1,200億港元。營業額增長主要是由於多個物業項目的開發及銷售步伐加快。貴集團於二零一四年的物業合約銷售額實現歷史新高。因貴集團在優質地段的新竣工投資物業而帶來的租金收入增加也促進了營業額增長。

股東應佔純利增長約23.1%至二零一三年的約230億港元，及增長約20.1%至二零一四年的約277億港元。

## 獨立財務顧問函件

下表載列 貴集團於二零一四年、二零一三年及二零一二年十二月三十一日的財務狀況概要，乃摘錄自二零一四年年度業績公告及二零一三年年報。

	於十二月三十一日		
	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	44,754.8	32,531.7	23,657.3
其他非流動資產	22,160.9	22,775.1	25,899.9
	<u>66,915.7</u>	<u>55,306.8</u>	<u>49,557.2</u>
<b>流動資產</b>			
庫存物業	194,956.0	160,952.1	108,479.9
銀行結餘及現金	51,215.3	41,411.2	40,880.4
其他流動資產	37,850.0	38,852.3	30,907.2
	<u>284,021.3</u>	<u>241,215.6</u>	<u>180,267.5</u>
<b>流動負債</b>			
預售按金	46,848.4	61,414.4	40,506.2
一年內到期之銀行借貸	22,541.8	3,302.7	5,545.6
其他流動負債	66,519.8	46,210.7	37,923.7
	<u>135,910.0</u>	<u>110,927.8</u>	<u>83,975.5</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>148,111.3</u>	<u>130,287.8</u>	<u>96,292.0</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>215,027.0</u>	<u>185,594.6</u>	<u>145,849.2</u>
<b>非流動負債</b>			
一年後到期之銀行借貸	23,813.0	36,708.8	32,095.3
應付擔保票據	48,177.4	32,688.1	21,147.7
其他非流動負債	6,228.9	5,147.3	5,049.2
	<u>78,219.3</u>	<u>74,544.2</u>	<u>58,292.2</u>
<b>權益</b>			
股東應佔權益	133,333.6	109,970.6	87,244.2
非控制股東權益	3,474.1	1,079.8	312.8
	<u>136,807.7</u>	<u>111,050.4</u>	<u>87,557.0</u>

貴集團擁有大量流動資產基礎，其中大部分由庫存物業組成。於二零一三年及二零一四年，貴集團在中國內地多個城市及香港收購了42幅土地。截至二零一四年年底，貴集團在31個中國內地城市以及香港及澳門擁有合共37.4百萬平方米土地儲備，反映其業務的全國性佈局。貴集團的土地儲備在中國內地的不同地區相對均勻地分配，這使其業務能實現平衡發展。

雖然近年來貴集團的負債有所增加，但其於二零一四年十二月三十一日的整體資產負債比率仍保持在32.4%的相對較低水平。

總而言之，貴集團平衡發展，在中國物業行業中處於領先地位。收購事項能提高貴集團在中國物業行業的領先地位，並為貴集團進入海外市場提供機會。有關收購事項之裨益的更多資料，請參閱本函件下文「3. 交易事項的理由及裨益」一節。

## 2. 有關目標集團的資料

### (i) 目標集團的業務

目標集團主要從事房地產開發及投資，擁有位於中國多個主要城市(包括北京、上海、天津、重慶、蘇州、成都、西安、烏魯木齊、長沙、濰坊及淄博)的27個物業項目及位於英國倫敦的3個物業項目組成的物業組合。於二零一五年一月三十一日目標集團持有的該等物業項目的詳情載於下表。

項目名稱	目標集團 的持股 比例		主要用途	總建築 面積 (平方米)	現況	實際/預計 完工年份	估值報告內 參考編號 (通函附錄一)
	城市 (%)						
開發型物業							
中建國際港	北京	80%	住宅	332,165	第一期已完工	完工部份：2013年	#1
中建紅杉溪谷	北京	100%	住宅	145,619	第二期及第三期持作開發 第一期及部份第二期 已完工	開發部份：2017年 完工部份：2013年	#17 #2
中建國際城(北區)	北京	100%	住宅及寫字樓	296,518	部份第二期持作開發 部份已完工	開發部份：2015年 完工部份：2014年	#18 #3
中建玲瓏山	北京	100%	寫字樓	81	部份持作開發 已完工	開發部份：2015年 2013年	#19 #4
中建大公館	上海	100%	住宅	182,526	已完工	2013年	#5
溪岸瀾庭	上海	100%	住宅	155,192	第一期已完工 第二期及第三期持作開發	完工部份：2014年 開發部份：2015年	#6 #22
紫御豪庭	上海	50%	住宅	121,482	已完工	2014年	#7
黎香湖	重慶	100%	住宅	2,316,535	部份已完工 部份持作開發	完工部份：2013年 開發部份：2015年 至2020年	#8 #24
桐梓林壹號	成都	41%	住宅	272,983	已完工	2014年	#9
中建尚城	西安	70%	住宅	60,133	已完工	2014年	#10

# 獨立財務顧問函件

項目名稱	目標集團 的持股 比例		主要用途	總建築 面積 (平方米)	現況	實際/預計 完工年份	估值報告內 參考編號 (通函附錄一)
	城市	(%)					
中海•開元壹號	西安	100%	住宅	689,913	第一期已完工 第二期至第五期持作開發	完工部份：2012年 開發部份：2016年 至2017年	#11 #27
中建•幸福里	烏魯木齊	60%	配套用房	3,507	已完工	2014年	#12
中建•蘇香台壹號	烏魯木齊	60%	住宅	2,437	已完工	2014年	#13
梅溪湖壹號	長沙	95%	住宅	572,601	第一期已完工 第二期至第四期持作開發	完工部份：2014年 開發部份：2015年 至2019年	#14 #32
大觀天下	濰坊	100%	住宅	2,324,610	部份已完工	完工部份：2012年 至2014年	#15
文昌湖	淄博	100%	住宅	1,008,681	部份持作開發	開發部份：2015年 至2020年	#33
中建國際城(南區)	北京	80%	住宅	119,342	持作開發	2015年	#20
奧體南區4號地	北京	100%	寫字樓及商業	129,213	持作開發	2017年	#21
濱海壹號	天津	90%	住宅	280,386	持作開發	2015年至2020年	#23
蘇州竹輝飯店	蘇州	100%	餐飲及酒店	30,387	持作開發	待重建	#25
新華府	成都	50%	住宅	113,341	持作開發	2015年	#26
喀什東路商業住宅	烏魯木齊	60%	住宅及寫字樓	378,932	持作開發	2018年	#28
紫雲閣	烏魯木齊	60%	住宅	130,055	持作開發	2019年	#29



目標集團

項目名稱	城市 (%)	持有的比例	主要用途	總建築面積		現況	實際/預計完工年份	估值報告內參考編號 (通函附錄一)
				(平方米)				
河灘南	烏魯木齊	60%	住宅	292,447		持作開發	2019年	#30
中海•雲鼎大觀	烏魯木齊	60%	住宅	812,504		持作開發	2016年至2019年	#31
小計				<b>10,771,590</b>				
<b>投資物業</b>								
盛福大廈	北京	100%	寫字樓	1,978		已完工	1999年	#35
中建大廈	上海	51%	寫字樓	95,622		已完工	2008年	#36
One Finsbury Circus	倫敦	100%	寫字樓	19,260		已完工	於2008年翻修	#37
61 Aldwych	倫敦	100%	寫字樓	16,482		已完工	於2007年翻修	#38
Carmelite House	倫敦	100%	寫字樓	12,447		已完工	於2014年重建	#39
小計				<b>145,789</b>				
總計				<b>10,917,379</b>				

完成目標集團所持發展中項目(不包括尚無發展計劃的部分)的估計總成本約為人民幣8,180.3百萬元(相等於約10,354.8百萬港元)。

## 獨立財務顧問函件

### (ii) 目標集團的財務資料

假設目標集團於二零一三年一月一日已成立，且已具有目標公司於買賣協議日期於目標集團各成員公司所持有的股權比例，則於有關年度未經審核除稅前合併溢利／(虧損)及目標公司股東應佔除稅後合併溢利／(虧損)載列如下。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年	二零一三年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
除稅前合併溢利／(虧損)	(13.6)	1,857.2
目標公司股東應佔除稅後		
合併溢利／(虧損)	(387.1)	1,384.0

截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標公司股東應佔除稅後合併虧損乃由於就若干物業撤減資產人民幣2,454.0百萬元(相當於約3,106.3百萬元)。截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團並無錄得物業撤減。

二零一五年一月三十一日，目標公司股東應佔未經審核合併資產淨值(「資產淨值」)約為人民幣271.2百萬元(相當於約343.3百萬元)。資產中的大部分為物業庫存，即位於中國內地多個城市的27個物業項目及位於英國倫敦的3個投資物業。目標集團的運營主要以中建股份股東貸款提供資金。

根據買賣協議，賣方已保證目標集團的未經審核合併財務資料公平合理地反映目標集團的財務狀況及經營業績。

### 3. 交易事項的理由及裨益

貴集團主要從事物業開發與投資、房地產代理及管理以及財資運作。董事認為，收購事項及股份認購符合貴公司的利益，理由如下：(a) 交易事項將鞏固貴公司作為中建股份物業開發業務的骨幹上市平台的地位；(b) 交易事項將補充貴集團的全國土地儲備；(c) 交易事項將為貴集團提供額外的大量可供銷售資源及穩定租金收入；及(d) 交易事項將增強貴公司的資本基礎並為經擴大集團的未來發展奠定堅實的財務基礎。有關上述交易事項的理由及裨益的詳細闡述，獨立股東謹請注意通函所載董事局函件中「VII. 交易事項的理由及裨益」一節。

#### 4. 行業概覽

在全球金融危機後的五年中，世界經濟整體上正經歷著艱難復蘇。二零一四年的世界經濟形勢中，美國出現有利的經濟發展，而歐元區停滯不前，歐債市場再次引發關注。日本近年來經濟發展一直不及預期，而中東、東歐及亞洲國家的地緣政治衝突加劇了對世界經濟所面臨政治風險的擔憂。根據世界銀行的資料，二零一四年全球增長低於最初預期，增長率為2.6%，僅略高於二零一三年2.5%的增長率。

在全球經濟環境充滿變數和發展緩慢的背景下，中國政府承認經濟軟著陸的可能性，二零一四年經濟發展錄得國內生產總值（「GDP」）增長7.4%，僅略低於7.5%的目標，中國政府正謹慎管理經濟軟著陸。中國政府已推出多項措施穩增長，包括（其中包括）增加基礎設施投資、適度放鬆貨幣政策提高流動性及在二零一四年十一月份調低貸款利率，這是兩年多來的首次下調，並向特定銀行提供價值超過人民幣800億元的直接貸款。此外，二零一五年二月五日，中國人民銀行宣佈存款準備金率下調0.5個百分點（由20%降至19.5%），此舉預計將向中國銀行系統釋放出超過人民幣6,000億元流動資金，是二零一二年五月以來中國人民銀行首次下調存款準備金率。在二零一五年三月舉行的一年一度全國人民代表大會上，李克強總理提出了二零一五年中國政府的宏觀經濟目標，其中大部分較過往年度的目標有所降低。一個顯著調低的目標是GDP增長率，由二零一四年的7.5%下調至二零一五年的7.0%。中國政府同時釋放信號，不計劃通過大規模財政刺激方案推動經濟發展。適中的經濟目標和經濟政策表明，中國政府致力於更加平衡、可持續的經濟發展。

總之，雖然未來幾年中國經濟增長會逐步放緩，但中國仍將是世界主要經濟體中經濟表現最好的國家之一。

二零一四年，中國物業市場開始出現價格和銷量下降。二零一四年物業市場不景氣促使物業投資增長率下滑至二零一四年的10.5%，幾乎為二零一三年所實現增長率19.8%的一半。房地產不景氣也抑制了對從鐵礦石到銅的一系列大宗商品的需求，拖低了全國GDP增長率。上述衰退已促使中國政府放鬆先前為控制因投機購買而使房價飆升所採取的監管措施。在二零一五年三月舉行的全國人民代表大會上，李克強總理在其政府工作報告中強調，中國今年將穩定房地產市場，以量身定制的和以市場為導向的政策引導「平穩健康發展」。在此背景下，雖然中國房地產市場不太可能重複過去的爆炸式投資和增長，但預期中

國政府將不會容忍快速下滑，因為下滑過快會引起導致開發公司普遍發展低迷的風險，而這最終會影響其財政收入和對金融市場造成壓力。此外，由於中國的城鎮化勢頭和居住條件改善需求仍在繼續，其產生的影響很可能會為中國房地產市場提供支持。當前，中國正朝著《國家新型城鎮化規劃(2014-2020)》所設定的城鎮化目標邁進，即到二零二零年前實現60%的人口居住在城市。

### 5. 目標集團所持物業的估值

目標集團的物業由 貴公司委聘的獨立物業估值師世邦魏理仕進行估值。吾等已就其專業知識與世邦魏理仕會談，了解到世邦魏理仕是一家知名的獨立物業估值師，已為在(其中包括)香港、中國及英國擁有物業權益的多間上市公司完成大量估值任務。吾等了解到，世邦魏理仕估值團隊的總估值師在中國及香港的物業估值方面擁有逾20年取得資格後工作經驗，以及相關估值團隊成員擁有2至10年不等的取得資格後工作經驗。吾等也審閱了世邦魏理仕委任函的條款，注意到其目的是就目標集團所持有的物業權益編製物業估值報告並向 貴公司提供估值意見。委任函也載有獨立物業估值師所進行典型物業估值的標準估值範圍。

#### (i) 估值方法

有關目標公司於二零一五年一月三十一日應估物業之估值報告及證書的全文(「估值報告」)，載於通函附錄一。尤其是，吾等注意到在對目標公司應估物業進行估值過程中，世邦魏理仕已將目標集團所持不同類別物業進行分類，並對有關類別分別採納以下估值方法(有關目標集團所持各個物業類別下物業的詳情可參閱通函附錄一)：

- (a) 就第一類物業，即目標集團在中國持作出售的物業而言，世邦魏理仕乃參考市場上可用的可資比較市場交易及假設每項物業的銷售是在其現況下進行，而對這些已竣工物業進行估值(「直接比較法」)。
- (b) 就第二類物業，即目標集團在中國持有的開發中物業而言，世邦魏理仕乃基於這些在建物業將根據其獲提供的目標集團最新開發方案及開發計劃進行開發及完成，而對這些物業進行估值(「替代成本法」)。世邦魏理仕假設有關於開發方案的所有同意、批文及牌照已自相關政府機關取得，且無附加條件或延遲。在達致其估值意見時，世邦魏理仕乃參考相關市場上可用的可資比較銷售憑證採用直接比較法，同時考慮了已支出建設成本。

- (c) 就第三類及第四類物業，即目標集團在中國及英國持作投資的物業而言，世邦魏理仕乃以直接比較法及現有租約所得租金收入淨額資本化相結合的方式對這些投資物業進行估值，並就物業復歸收入潛力適度增加（「收入資本化法」）。

基於上述理解，吾等已就對目標集團所持不同物業估值而採納不同估值方法的理據，與世邦魏理仕進行討論。根據世邦魏理仕的意見，直接比較法是評估第一類物業市值時最適當的估值方法，因為這些物業大部分是位於中國一、二線城市的住宅及商業物業，有關市價的資料透明且易於取得。世邦魏理仕認為，對第二類物業（即目標集團持有的開發中物業）進行估值最適當的估值方法會是替代成本法，在此情況下這些物業的未完工狀態使得難以純粹依賴直接比較法或收入資本化法得出市值。在這一方法下，世邦魏理仕首先以直接比較法得出目標物業地塊的市值，然後加上截至估值日已支出建設成本及其他已產生開支總額，從而得出目標物業的最終市值。就評估第三類及第四類物業（即停車場、辦公室、零售、住宿及混合用途商業物業）的市值而言，考慮到這些物業的收入來源性質及將隨時可用的可比較已進行交易作為直接比較法的參考，世邦魏理仕認為收入資本化法及直接比較法相結合是最適當的估值方法。在這一方法下，世邦魏理仕同時運用收入資本化法和直接比較法得出目標物業的總市值，其後對兩種方法使用同量加權以得出目標物業的最終市值。

經考慮世邦魏理仕選擇採納不同估值方法對目標集團所持不同物業進行估值的理由後，吾等認為，所採用估值方法以確定目標公司於二零一五年一月三十一日應佔物業市值屬合理及可接受。

### (ii) 估值基準及假設

採用直接比較法釐定第一類住宅及商業物業的估值時，世邦魏理仕通常先收集及分析目標物業及其附近市場可資比較物業的近期交易。其後調整所收集的比較交易，以反映可資比較物業與目標物業在位置、樓齡、面積及樓宇質素等方面的差異。

世邦魏理仕已採用替代成本法釐定第二類開發中物業的估值。與就第一類持作出售的物業所採用者相似，世邦魏理仕首先採用直接比較法釐定目標物業地塊的市值，其後加上相關建設成本及其他開支以釐定該物業的最終市值。在上述情況下，加入目標物業總市值以釐定目標物業估值的建設成本及其他開支，乃相關物業開發項目截至估值日期（包括該

日)所產生的已支出建設開支。世邦魏理仕確認，其已根據目標集團管理層所提供的相關預算及其內部有關類似物業開發項目過往建設開支的數據庫，對相關物業開發項目所產生的已支出建設開支的合理性進行評估。

世邦魏理仕採用直接比較法與收入資本化法相結合的方式釐定第三類及第四類停車場、辦公室、零售、住宿及混合用途商業物業的估值。根據收入資本化法，所採用的收入來源乃以物業現有未到期租約為依據，而假設空置單位按各自於估值日期的市場租金出租。現有租約到期後，假設各個單位按各自於估值日期的市場租金出租。世邦魏理仕其後採用根據市場銷售交易所得收益及其對物業投資者市場預期的了解而得出的資本化率，以評估各物業於估值日期的市場租金。與收入資本化法一樣，直接比較法用以支持對第三類及第四類停車場、辦公室、零售、住宿及混合用途商業物業的估值。就此而言，世邦魏理仕已收集及分析近期可資比較交易的數據，其後調整所收集的可資比較交易，以計及該物業與所收集可資比較交易的差異，包括(其中包括)位置及樓宇質素。

經計及上述各項，吾等認為，世邦魏理仕就上述估值方法採納的基準及假設實屬合理，符合市場慣例。

## 6. 買賣協議的主要條款

於二零一五年三月二十四日，Alpha Progress Global Limited( 貴公司的直接全資附屬公司，作為買方)、頌景有限公司(中國海外的直接全資附屬公司，作為賣方)、 貴公司(作為買方擔保人)及中國海外(作為賣方擔保人)訂立買賣協議，以在買賣協議條款及條件的規限下購買天宇投資有限公司(作為目標公司)的全部已發行股本。

### (i) 標的事項

買方已同意收購，而賣方已同意出售目標公司的全部已發行股本，惟須符合買賣協議的條款及條件。目標公司為在英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，間接持有託管公司及其他物業項目權益。目標集團持有位於中國內地多個城市的27個物業項目及位於倫敦的3個物業項目組合。有關目標集團的進一步詳情載於本函件上文「2. 有關目標集團的資料」一節及通函所載董事局函件「VI. 有關目標公司及目標集團的資料」一節。

## 獨立財務顧問函件

此外，於收購完成後，買方亦將透過目標集團承擔目標集團欠付中建股份集團的中建股份股東貸款，於二零一五年一月三十一日，金額約人民幣31,992.9百萬元(相當於約40,497.3百萬港元)。中建股份股東貸款將須於收購完成後償還。

### (ii) 代價

代價(即收購目標公司全部已發行股本的代價)為人民幣1,823,928,427元(相當於約2,308.8百萬港元)，須由買方於收購完成時以 貴公司內部資源償付。代價乃由買賣協議訂約方於考慮(其中包括)目標公司所持物業組合的質素及規模以及重估資產淨值後經公平磋商釐定。此外，由於買方將於收購完成時承擔並於收購完成後償還目標集團欠付中建股份集團的中建股份股東貸款，故收購事項的付款總額將包括償還下表所載列的中建股份股東貸款。

	人民幣百萬元	約相當於 百萬港元
二零一五年一月三十一日目標公司股東應佔 未經審核合併資產淨值	271.2	343.3
加：目標公司股東應佔目標集團未經審核 合併資產淨值價值增值(按世邦魏理仕對目標 集團應佔物業於二零一五年一月三十一日 評估的市值釐定)，並扣除遞延稅項(附註1)	1,552.7	1,965.5
重估資產淨值	1,823.9	2,308.8
中建股份股東貸款(附註2)	31,992.9	40,497.3
總額	<u>33,816.8</u>	<u>42,806.1</u>

### 附註：

1. 於計量重估資產淨值時，目標集團於二零一五年一月三十一日的未經審核合併資產淨值已按估計稅項撥備(包括(其中包括)(i)土地增值稅；及(ii)企業所得稅)予以下調。

如 貴公司管理層告知，遞延土地增值稅乃根據相關中國土地增值稅法規按「土地增值金額」的適用稅率30%至40%計算，即將自出售該等物業收取的估計所得款項超出可扣減開

## 獨立財務顧問函件

支(包括借貸成本及物業發展開支)的部份。遞延企業所得稅乃按就出售該等物業產生的估計應課稅溢利按25%的稅率(即適用稅率)計算，而出售該等物業產生的估計應課稅溢利則按照將自出售該等物業收取的估計所得款項減(其中包括)物業發展開支及土地增值稅計算。

2. 上述中建股份股東貸款的金額指二零一五年一月三十一日的結餘，僅供參考。中建股份股東貸款於收購完成時的實際金額可能視乎目標集團的營運需要而有所變動，中建股份股東貸款將按等額基準進行償還。

目標集團的物業升值大致上為目標集團應佔該等物業的價值(根據世邦魏理仕對其於二零一五年一月三十一日的估值並扣除遞延稅項後釐定)超出目標集團於同日的未經審核合併管理賬目所示賬面值的差額。吾等與 貴公司管理層一致認為，由於目標集團於二零一五年一月三十一日的合併資產淨值並無計及目標集團於二零一五年一月三十一日所持物業項目的最新市值及估計遞延稅項，因此上述調整屬達致代價的相關類別調整。此外，吾等明瞭 貴公司管理層已作出相關考慮，包括與其稅務顧問討論，得悉除上述估計遞延稅項外，目標集團及／或 貴集團概無因收購事項而面臨重大稅項風險。

鑒於(i)代價與重估資產淨值相等，而吾等認為此乃物業投資及開發公司評估代價是否公平通常採納的方法；及(ii)世邦魏理仕確定目標集團物業的市值時採用的估值方法合理可行，吾等認為代價基準公平合理。然而，謹請獨立股東注意，由於目標集團物業的最終售價變動及／或政府稅收政策變動，計算重估資產淨值所含估計稅項負債或有別於實際應付稅項。

### (iii) 先決條件

收購完成須待(其中包括)以下收購條件於終止日期或之前達成或獲豁免(視情況而定)後，方可作實。

- (a) 獲獨立股東於股東大會上批准買賣協議、股份認購協議及其項下擬進行的交易；
- (b) 股份認購協議於收購完成時或之前並無終止；



## 獨立財務顧問函件

- (c) 自二零一五年一月三十一日以來，目標集團任何成員公司的業務、營運、財務狀況或前景並無重大不利變動或潛在重大不利變動；及
- (d) 待達成所有其他收購條件，買方已向賣方及中國海外交付收購完成通知及買方已收到資金可供使用通知確認用於償付認購代價的必要資金將自預期收購完成日期起計十個營業日內(或 貴公司及中國海外根據股份認購協議可能協定的較遲日期)可供使用。

其他先決條件載於通函所載董事局函件「買賣協議的先決條件」一段。倘任何收購條件於終止日期前未能達成或獲豁免，則買賣協議將予終止。

收購完成須於最後一項收購條件達成或獲豁免(視情況而定)之日後第二個營業日或訂約方可能書面協定的其他日期落實。

倘收購完成得以實現惟由於中國海外疏忽或違約導致認購完成未能根據股份認購協議的條款及條件及資金可供使用通知發生，則 貴公司及中國海外協定，收購完成須予解約且各相關方須恢復至彼等於買賣協議日期前的原狀況，猶如從未訂立買賣協議。

### (iv) 付款條款

代價為人民幣 1,823,928,427 元(相當於約 2,308.8 百萬港元)，須由買方於收購完成時以現金償付。

仍由目標集團欠付的中建股份股東貸款，於收購完成時由買方承擔。買方須促使目標集團：

- (a) 於收購完成後五個營業日內向中建股份集團的相關貸款人償還金額不超過人民幣 20,444.5 百萬元的一部分中建股份股東貸款；及
- (b) 於收購完成後一年內向中建股份集團的相關貸款人償還中建股份股東貸款的餘額，惟須待認購完成方可作實。

就上文(b)段所載於收購完成後的中建股份股東貸款未償還部分而言，該等未償還中建股份股東貸款應開始按年利率 5.04% (乃按買賣協議日期參考中國人民銀行現行貸款利率釐定，董事認為可比擬市場利率) 累計利息。

根據吾等與 貴集團管理層的討論，最多為人民幣20,444.5百萬元(相當於約25,879.1百萬港元)的第一部分中建股份股東貸款將以經擴大集團的內部現金資源償還。 貴集團償還上文(b)段所載的中建股份股東貸款餘款的時間及金額將視乎(其中包括) 貴集團屆時財務狀況及借款成本而定，惟無論如何中建股份股東貸款的餘額須根據買賣協議於收購完成後一年內全數償還。

基於中建股份股東貸款未償還部分按5.04%的利率計息乃參考中國現行貸款利率釐定且 貴集團亦可靈活選擇在收購完成起計一年時期內任何時間償還中建股份股東貸款未償還部分，吾等認為付款條款屬公平合理。

### 7. 股份認購協議的主要條款

就收購事項而言及補充經擴大集團的資金來源及支持經擴大集團的日後物業開發業務， 貴公司(作為發行人)及中國海外(作為認購人)於二零一五年三月二十四日訂立股份認購協議，據此中國海外已同意按認購價25.38港元認購1,686,605,875股認購股份。認購代價為42,806,057,107.50港元(相當於約人民幣33,816.8百萬元)，約相當於代價及中建股份股東貸款(於二零一五年一月三十一日)的總額。

#### (i) 標的事項

中國海外已同意按每股認購股份25.38港元的認購價認購，而 貴公司已同意發行合共1,686,605,875股認購股份，惟須符合股份認購協議的條款及條件。

認購股份佔 貴公司截至最後實際可行日期現有已發行股本約20.63%及 貴公司經認購股份擴大已發行股本約17.10%。認購股份於配發、發行及悉數繳足後，彼此之間以及配發及發行認購股份之日已發行股份之間在所有方面均享有同等權益。

#### (ii) 認購價

認購價為每股認購股份25.38港元，此乃由 貴公司與中國海外經參考(其中包括)股份近期交易價後公平磋商釐定。每股認購股份25.38港元的認購價較：

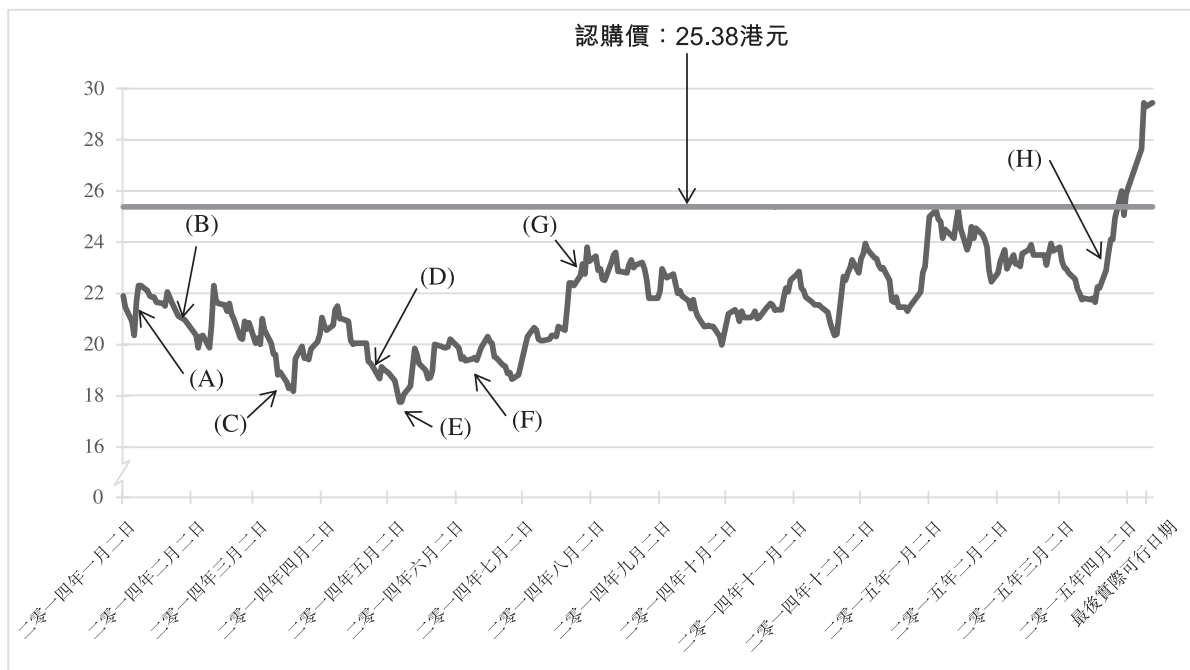
- (a) 聯交所於最後實際可行日期所報的收市價每股股份29.45港元折讓約13.8%；

## 獨立財務顧問函件

- (b) 聯交所於二零一五年三月二十三日(即股份認購協議日期前的最後交易日)所報的收市價每股股份22.90港元溢價約10.8%；
- (c) 聯交所於截至股份認購協議日期前的最後交易日(包括該日)最後五個連續交易日所報的平均收市價約每股股份22.16港元溢價約14.5%；
- (d) 聯交所於截至股份認購協議日期前的最後交易日(包括該日)最後十個連續交易日所報的平均收市價約每股股份22.02港元溢價約15.2%；及
- (e) 根據二零一四年十二月三十一日股東應佔經審核資產淨值133,333,583,000港元除以最後實際可行日期已發行8,173,975,506股股份計算所得的收市價每股股份16.31港元溢價約55.6%。

認購代價將由中國海外於認購完成時以現金支付予 貴公司。

下圖顯示股份於二零一四年年初至最後實際可行日期(包括該日)止期間(「回顧期間」)的收市價：



資料來源：彭博及聯交所網站

## 獨立財務顧問函件

於回顧期間，貴公司已作出多份重要公告，概述如下：

	公告日期	概況
(A)	二零一四年一月七日	建議回購China Overseas Finance Investment (Cayman) Limited於二零零七年發行的可交換債券
(B)	二零一四年一月二十八日	有關根據委託管理協議向託管公司提供管理服務的持續關連交易
(C)	二零一四年三月十三日	貴集團截至二零一三年十二月三十一日止年度全年業績公告
(D)	二零一四年四月二十三日	委任 貴公司總裁
(E)	二零一四年五月八日	貴公司一家附屬公司發行合共1,000百萬美元的擔保票據上市
(F)	二零一四年六月十一日	貴公司一家附屬公司發行合共1,000百萬美元的擔保票據上市
(G)	二零一四年八月一日	貴集團截至二零一四年六月三十日止六個月中期業績公告
(H)	二零一五年三月二十四日	貴集團截至二零一四年十二月三十一日止年度全年業績公告以及公告

二零一四年年初股份收市價範圍介於約每股股份20港元與22港元之間。此後，二零一四年上半年股份收市價整體呈下降趨勢，儘管於二零一四年三月十三日刊發 貴集團截至二零一三年十二月三十一日止年度全年業績公告後於二零一四年三月及四月出現反彈。自二零一四年七月起，股份收市價開始回升，由約每股股份19港元曲折向上，至二零一四年年底升至約每股股份23港元。股份收市價於二零一五年年初出現上漲，隨後於二零一五年三月中旬跌至約為22港元。在二零一五年三月二十四日刊發公告以及二零一四年全年業績公告後，股份收市價上揚，介於每股股份23.55港元至29.45港元的範圍。於最後實際可行日期，股份收市價為29.45港元。綜上所述，於刊發公告前，每股認購股份25.38港元的認購價高於整個回顧期間的股份收市價。

下表所載自二零一三年一月一日至最後實際可行日期止期間公佈的一系列交易（「可資比較交易」），其涉及發行代價股份或認購／配售新普通股以收購主要經營房地產業務的國有企業（「國有企業」，其於最後實際可行日期的市值均超過200億港元）於香港上市平台的有關資產，據吾等所知，可資比較交易屬詳盡及具代表性。

## 獨立財務顧問函件

就各項已發行的可資比較交易而言，吾等已將其發行／認購／配售價格與(a)發佈相關公告前最後交易日(「最後交易日」)的股份收市價；(b)於最後交易日(包括該日)前5天平均股份收市價；及(c)於最後交易日(包括該日)前10天平均股份收市價進行比較，溢價或折讓情況概述於下表：

公告日期	公司名稱	股份代號	主要業務	於最後實際可行日期的市值 (百萬港元)	交易性質	發行／認購／配售價格 較以下各項溢價／(折讓)			
						最後交易日 股份收市價 (%)	前5天平均 股份收市價 (%)	於最後 交易日 (包括該日) 股份收市價 (%)	前10天平均 股份收市價 (%)
二零一四年十二月八日	華潤置地有限公司	1109	華潤置地有限公司透過其附屬公司進行物業開發及投資。該公司亦提供企業融資及電子工程服務。	165,885.9	發行代價股份 為收購籌資	(8.6)	(8.6)	(8.6)	(7.2)
二零一四年八月一日	大悅城地產有限公司 (前稱為中糧置地控股 有限公司及僑福建設 企業機構)	207	大悅城地產有限公司從事開發、經營、銷售、出租及管理綜合體和商用物業，例如購物中心、酒店、辦公樓、酒店式公寓及休閒度假旅遊物業。	23,908.3	發行代價股份 為收購籌資	4.7	3.6	3.6	2.6
二零一四年一月二十七日	深圳控股有限公司	604	深圳控股有限公司主要從事物業開發、投資及管理業務、提供運輸服務業務，以及製造及銷售工業及商業產品業務。	26,159.9	發行代價股份 進行收購	21.3	17.0	17.0	16.7
二零一三年九月二十七日	遠洋地產控股 有限公司	3377	遠洋地產控股有限公司以一家房地產控股公司的形式進行經營。該公司在華北地區開發住宅、辦公樓及商業地產。	45,107.6	認購股份為 收購籌資	1.7	1.4	1.4	0.5

## 獨立財務顧問函件

公告日期	公司名稱	股份代號	主要業務	於最後實際 可行日期 的市值 (百萬港元)	交易性質	發行／認購／配售價格 較以下各項溢價／(折讓)			
						最後 交易日 股份收市價 (%)	最後 交易日 股份收市價 (%)	最後 交易日 股份收市價 (%)	最後 交易日 股份收市價 (%)
二零一三年九月二十四日	大悅城地產 有限公司	207	大悅城地產有限公司從事開發、經營、 銷售、出租及管理綜合體和商用物業， 例如購物中心、酒店、辦公樓、酒店式 公寓及休閒度假旅遊物業。	23,908.3	發行代價股份 及配售新股為 收購籌資	(42.9)	(39.2)	(38.3)	(38.3)
二零一三年一月二十二日	深圳控股有限公司	604	深圳控股有限公司主要從事物業開發、 投資及管理業務、提供運輸服務業務， 以及製造及銷售工業及商業產品業務。	26,159.9	發行代價股份 進行收購	9.1	9.3	8.7	8.7
					平均	(2.5)	(2.8)	(2.8)	(2.8)
					中位數	3.2	2.5	1.6	1.6
					最高	21.3	17.0	16.7	16.7
					最低	(42.9)	(39.2)	(38.3)	(38.3)
二零一五年三月二十四日	貴公司	688	貴集團主要從事物業開發與投資、房地 產代理及管理，以及財資運作。	240,723.6	認購取決 於收購完成	10.8	14.5	15.2	15.2

資料來源：彭博及聯交所網站

## 獨立財務顧問函件

如上表所示，認購價較股份認購協議日期前多個期間的股份收市價有溢價，高於可資比較交易的平均及中位數，且貼近可資比較交易的最高溢價。

經計及(i)認購價較每股最新資產淨值16.31港元溢價約55.6%；(ii)於二零一四年七月至二零一五年三月二十四日刊發公告前當日期間股份收市價介於約19港元至約25港元；(iii)認購價的價格與可資比較交易的相比更優(即認購價較股份認購協議日期前多個期間的股份收市價有溢價，高於可資比較交易的平均及中位數，且貼近可資比較交易的最高溢價)；及(iv)交易事項完成後預計每股資產淨值將由16.3港元增至17.7港元(如本函件下文「10.交易事項對 貴集團的財務影響」一節所討論者)，吾等認為，認購價屬公平合理。

### (iii) 先決條件

認購完成須待(其中包括)以下條件於終止日期或之前達成或獲豁免(視情況而定)後，方可作實。

- (a) 獲獨立股東於股東大會上批准股份認購協議、買賣協議及其項下擬進行的交易；
- (b) 獲聯交所批准認購股份於聯交所主板上市及買賣；及
- (c) 收購完成已根據買賣協議的條款及條件落實。

倘上述任何條件於終止日期前未能達成或獲豁免，則股份認購協議將予終止。

認購完成須於股份認購協議的最後一項先決條件達成或獲豁免(視情況而定)之日後第十個營業日或 貴公司可能同意押後之較遲日期落實。

### (iv) 所得款項用途

股份認購所得款項總額將約為42,806.1百萬港元(相當於約人民幣33,816.8百萬元)，而所得款項淨額預期約為42,786.1百萬港元。 貴公司擬將股份認購所得款項淨額用作補充經擴大集團的資金來源及支持經擴大集團的日後物業開發業務。用於日後物業開發業務的所得款項淨額當中， 貴公司現時擬就中國現有國內項目的日後開發用途使用約3,800百萬港元，並使用約29,000百萬港元為日後項目收購土地。於最後實際可行日期，並無有關

日後收購土地或展開新項目的具體計劃或時間表已作定案，而上述的所得款項擬作分配及任何有關土地收購將視乎下列因素而有變，包括但不限於房地產市況、掛牌出售程序、與其他有意投地開發商的競爭及土地出讓條款。

(v) 中國海外所持股份禁售

中國海外向 貴公司承諾，除任何有關債券持有人將China Overseas Finance Investment (Cayman) IV Limited (中國海外的全資附屬公司)於二零一四年二月四日發行的任何可交換債券交換為股份外，中國海外所持股份及其附屬公司所持股份須自認購完成日期起禁售六個月期間。

8. 可供 貴集團選擇的融資途徑

吾等已審查是否有可供 貴集團選擇的其他融資途徑(認購除外)。

據 貴集團管理層告知， 貴公司曾考慮其他股本融資形式。一般而言，透過向獨立第三方發行新股份(例如配售新股份)或按比例向現有股東發行新股份(例如進行供股或公開發售)的方式籌集大額資金通常須就股份的現行市價作出大幅折讓。其低於每股認購股份25.38港元的認購價，認購價較股份於股份認購協議日期前最後一個交易日的收市價溢價約10.8%。此外，透過供股或公開發售集資可能招致較高的交易成本(如包銷及其他費用)，而對不參與股東所造成的攤薄影響通常會較配售新股份的影響為大。債務融資將增加總體融資成本及不可避免地導致較高資產負債比率。吾等獲悉當前提呈的融資結構提議乃經 貴集團管理層審慎周詳考慮各項途徑後確定。吾等贊成 貴集團管理層的觀點，認為建議發行認購股份就收購事項而言屬可接受融資方法。



## 獨立財務顧問函件

### 9. 貴公司股權架構及認購完成對 貴公司股權架構的影響

貴公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨認購股份發行後的股權架構(假設自最後實際可行日期起計直至認購完成 貴公司已發行股本並無變動，惟因配發及發行認購股份而變動者除外)概述如下：

股東名稱	於最後實際可行日期		緊隨認購完成後	
	所持股份數目	佔已發行股本總額的概約百分比	所持股份數目	佔已發行股本總額的概約百分比
中國海外	3,837,380,380	46.95%	5,523,986,255	56.02%
銀樂(附註)	509,136,928	6.23%	509,136,928	5.16%
公眾股東	<u>3,827,458,198</u>	<u>46.82%</u>	<u>3,827,458,198</u>	<u>38.82%</u>
總計	<u>8,173,975,506</u>	<u>100%</u>	<u>9,860,581,381</u>	<u>100%</u>

附註：銀樂為中國海外的直接全資附屬公司。於最後實際可行日期，貴公司直接控股股東中國海外，連同其全資附屬公司銀樂，合共持有 貴公司已發行股本的53.18%。

如上表所示，現有公眾股東於 貴公司的股權由約46.82%降至緊隨認購完成後的約38.82% (即攤薄約17.09%)。儘管現有公眾股東的股權將遭攤薄，但經考慮：(i) 交易事項可帶來的裨益；(ii) 目標集團的公平估值；(iii) 認購價較該公告刊發前的股份市價及每股現行資產淨值有大幅溢價；(iv) 認購所得款項將有效應用於補充支付收購事項代價及償還中建股份股東貸款所用現金，其中 貴公司就收購事項將無需大量現金支出；(v) 認購完成後每股資產淨值可能提高；及(vi) 強化 貴公司資本基礎及股份的流動資金增加，吾等認為，對現有公眾股東股權的攤薄影響可予接受。

10. 交易事項對 貴集團的財務影響

(a) 股東應佔權益

於收購事項完成後，目標公司將成為 貴公司的全資附屬公司，因此，目標集團的所有資產及負債將於 貴集團綜合入賬。

據 貴集團管理層告知，由於目標公司於收購事項之前及之後一直受中建股份共同控制，故收購事項將以合併會計法入賬。因此，目標集團合併實體或業務的資產淨值將從控制方的角度以現有賬面值綜合入賬。以控制方權益持續為限，不會就商譽或收購人於被收購人的可識別資產、負債及或然負債的公平淨值中的權益超過共同控制合併時成本的部分確認任何金額。假設交易事項完成於二零一四年十二月三十一日落實及基於(i)二零一四年十二月三十一日股東應佔資產淨值約133,333.6百萬港元；(ii)二零一五年一月三十一日目標公司股東應佔未經審核合併資產淨值約343.3百萬港元；(iii)收購事項代價約2,308.8百萬港元；及(iv)股份認購所得款項淨額約42,786.1百萬港元，二零一四年十二月三十一日經擴大集團股東應佔資產淨值將增加約40,820.6百萬港元或30.6%至約174,154.2百萬港元。按每股基準，二零一四年十二月三十一日經擴大集團股東應佔每股資產淨值將由約16.3港元增加約1.4港元或8.6%至約17.7港元。

對經擴大集團資產淨值的實際影響將會有所變化，原因是有關款項將根據收購完成落實當日目標集團資產及負債的賬面值計算。

(b) 盈利

於收購事項完成後，目標集團的財務業績將於 貴集團的綜合財務報表綜合入賬。由於收購事項將以合併會計法入賬，故目標集團的財務業績將於所呈列的最早日期或自目標集團的合併實體或業務首次受到共同控制當日起納入 貴集團的綜合收益表。

截至二零一四年十二月三十一日止年度目標公司股東應佔目標集團虧損淨額約為490.0百萬港元，而截至二零一四年十二月三十一日止年度股東應佔 貴集團純利約為27,680.2百萬港元。假設交易事項完成於二零一四年一月一日落實，截至二零一四年十二月三十一日止年度經擴大集團的純利將減少約1.8%至約27,190.2百萬港元。

務請注意，截至二零一四年十二月三十一日止年度目標集團的財務業績受目標集團所持物業撇減約人民幣2,454.0百萬元(相等於約3,106.3百萬港元)的影響。倘此項一次性開支被排除，截至二零一四年十二月三十一日止年度目標集團股東應佔目標集團純利將約為人民幣2,066.9百萬元(相等於約2,616.3百萬港元)。按此基準，截至二零一四年十二月三十一日止年度股東應佔經擴大集團純利將增加約9.5%至約30,296.5百萬港元。

按每股基準，截至二零一四年十二月三十一日止年度經擴大集團的盈利將由約3.39港元減少約0.63港元或18.6%至約2.76港元。倘撇除物業的一次性開支，每股盈利將減少約0.32港元或9.4%至3.07港元。

亦請注意，誠如上文「(a)股東應佔權益」一段所討論者，目標集團的淨資產(主要為開發物業)將以現有賬面值而非公平值綜合入賬。開發物業公平值超出賬面值的「未變現」盈餘日後將予變現並於銷售開發物業後於 貴集團的綜合收益表確認(須滿足若干收益確認條件)。

### (c) 資產負債比率

於二零一四年十二月三十一日， 貴集團的借款淨額約為43,249.7百萬港元，相當於負債總額(包括短期及長期借款及應付擔保票據)約94,532.3百萬港元減銀行結餘及現金51,282.6百萬港元，而資產負債比率(相當於借款淨額除以股東應佔權益)約為32.4%。假設交易事項完成於二零一四年十二月三十一日落實並計及(i)股份認購所得款項淨額約42,786.1百萬港元；(ii)代價現金付款約2,308.8百萬港元；(iii)償還中建股份股東貸款的第一部分人民幣20,444.5百萬元(相等於約25,879.1百萬港元)；及(iv)二零一五年一月三十一日目標集團的淨現金狀態，經擴大集團的淨借款狀態及資產負債比率均會降低。

總之，交易事項對 貴集團的財務影響總體為正面，按股東應佔資產淨值計， 貴集團的規模會大幅增長。經擴大集團股東應佔每股資產淨值及資產負債狀況均會有所改善。然而，按備考基準，每股盈利將略為下降。然而，鑒於目標集團為房地產開發商，過往盈利表現未必全面反映目標集團的日後盈利潛力。反之，吾等認為側重交易事項對 貴集團資產淨值的影響更為恰當。

### 11. 中建股份不競爭承諾

根據委託管理協議，中建股份已向 貴公司同意，將於委託管理協議生效期間內，其本身原則上不會新增位於中國內地直營從事純粹的普通房地產開發業務，但由其屬下各工程局及設計院運營的房地產開發業務則除外。

為支持 貴公司的房地產開發業務，中建股份以 貴公司為受益人作出中建股份不競爭承諾，據此，中建股份向 貴公司承諾，於收購完成後及只要中國海外持有 貴公司已發行股份 50% 以上，其原則上將不會(惟透過經擴大集團除外)在中國內地、香港、澳門及倫敦從事任何新的直接經營一般房地產開發業務，惟由其屬下各工程局及設計院營運的房地產開發業務除外。在促進中建股份集團內的合作以及 貴公司將獲優先選擇的原則下，中建股份亦承諾制定特定內部管理政策以避免可能與 貴公司在中國內地、香港、澳門及倫敦房地產業務出現集團內部競爭。

鑒於提供中建股份不競爭承諾將盡量減少來自中建股份集團的集團內部競爭，吾等認為，中建股份不競爭承諾具戰略重要性，從商業上來說，對 貴集團有利。吾等亦認為，由於落實中建股份不競爭承諾及中建股份的具體內部管理政策盡量減少與 貴公司在特定地區的房地產業務出現集團內部競爭，收購事項的公平性及合理性得以保持， 貴公司及股東的整體利益得以保障。

### 12. 委託管理協議

於二零一四年一月二十八日， 貴公司與中建股份訂立委託管理協議作為過渡安排，據此，中建股份委託 貴公司就其業務運營及行政向託管公司提供管理服務(包括以 貴公司擁有的現有品牌及知識產權開發該等公司的房地產項目)，至二零一六年十二月三十一日止，為期三年。委託管理協議的進一步詳情載於 貴公司日期為二零一四年一月二十八日的公告。

由於託管公司將由 貴集團根據收購事項予以收購，並於收購完成後成為經擴大集團的一部分，且在委託管理協議下與其他實體訂立的委託管理安排將會終止，委託管理協議將於收購完成後根據其條款終止。

鑒於託管公司將由 貴集團根據收購事項予以收購，並於收購完成後成為經擴大集團的一部分，吾等認為終止委託管理協議合乎邏輯。

## 討論及分析

貴集團主要從事物業開發與投資、房地產代理及管理以及財資運作。貴公司的明確策略是運用全國性綜合化策略性覆蓋範圍及在繁華市中心提供差異化大的高質量產品。目標集團主要從事房地產開發及投資，擁有位於中國內地多個主要城市的27個物業項目及位於英國倫敦的性質分別為住宅、辦公、商業及停車場的3個物業項目組成的物業組合，符合貴集團的發展策略。因此，收購事項象徵著貴集團業務在邏輯上的延伸。目標集團目前所持大量物業項目自二零一四年一月起乃根據委託管理協議進行管理。貴集團管理層與目標集團經已熟識並對目標集團的業務運營擁有直接管理經驗。將目標集團併入貴集團預期不會產生任何重大經營困難或收購第三方資產或業務可能導致的其他典型風險。

預期交易事項會為貴集團帶來許多裨益，其中包括(a)鞏固貴公司作為中建股份物業開發業務的骨幹上市平台的地位；(b)補充貴集團的全國土地儲備；(c)為貴集團提供額外的大量可供銷售資源及穩定租金收入；及(d)增強貴公司的資本基礎並為經擴大集團的未來發展奠定堅實的財務基礎。

收購事項的總代價(包括收購目標公司全部已發行股本及償還目標集團欠付中建股份集團的中建股份股東貸款)約為人民幣33,816.8百萬元(相等於約42,806.1百萬港元)。有關代價相等於重估資產淨值，其已計及獨立物業估值師於二零一五年一月三十一日對目標集團物業所作估值及估計遞延稅項，以及中建股份股東貸款總額，其將以同等金額結清。吾等認為，根據目標集團的資產淨值釐定的代價基準就目標集團物業的最新估值作出調整，乃評估此類交易代價是否公平的慣用方法。

收購事項的代價(包括結清中建股份股東貸款)將以貴集團內部資源撥付，並將以收購完成後短期內透過認購所籌集資金予以補充。認購價25.38港元(較該公告刊發前回顧期內的股份價格有溢價)較每股最新資產淨值16.31港元溢價約55.6%，與可資比較交易的價格相比更優，對獨立股東而言乃視為公平合理。此外，發行認購股份(所得款項總額相等於收購事項的總代價)表明中國海外對經擴大集團的前景充滿信心。

---

## 獨立財務顧問函件

---

貴集團管理層經已考慮收購事項的其他融資途徑，包括配售新股份、供股、公開發售及債務融資。然而，考慮到 貴公司及其股份的情況以及建議發行認購股份的條款，這些途徑本身都有各自的不足之處。因此，吾等贊成 貴集團管理層的觀點，認為就收購事項而言，認購乃可予接受的融資方法。

儘管收購完成將令 貴公司現有公眾股東的股權攤薄約 17.09%，但經考慮下列各項後攤薄被視為可予接受：(i) 交易事項可帶來的裨益；(ii) 目標集團的公平估值；(iii) 認購價較該公告刊發前股份的市價及每股現行資產淨值有大幅溢價；(iv) 認購所得款項將有效應用於補充支付收購事項代價及償還中建股份股東貸款所用現金，其中 貴公司就收購事項將無需大量現金支出；(v) 認購完成後每股資產淨值可能提高；及(vi) 增強 貴公司資本基礎及股份的流動資金增加。

交易事項對 貴集團的財務影響總體為正面，按股東應佔資產淨值計， 貴集團的規模會大幅增長 30.6% 至約 174,154.2 百萬港元。假設交易事項已於二零一四年十二月三十一日完成，於二零一四年十二月三十一日經擴大集團股東應佔每股資產淨值將由約 16.3 港元增加約 1.4 港元或 8.6% 至約 17.7 港元，資產負債狀況會有所改善。然而，即使撇除目標集團物業的一次性開支，按備考基準，每股盈利仍將略為下降。然而，鑒於目標集團為房地產開發商，過往盈利表現未必全面反映目標集團的日後盈利潛力。反之，吾等認為側重交易事項對 貴集團資產淨值的影響更為恰當。此外，經擴大集團的規模壯大將享有規模經濟效益，並可鞏固 貴公司作為中國房地產開發領域領導者之一的地位。資本基礎增強和負債比率有所改善亦對 貴公司的信貸評級有益。

中建股份發出的中建股份不競爭承諾被視為具戰略重要性，從商業上來說，對 貴集團有利，原因是盡量減少可能來自中建股份集團其他成員公司的集團內部競爭。更為重要的是， 貴集團的業務將與中建股份集團的明確區分， 貴集團將發展成為中建股份集團在中建股份不競爭承諾所涉及的具戰略重要性地區（即中國內地、香港、澳門及倫敦）進行房地產開發及投資中的骨幹上市佼佼者。

## 獨立財務顧問函件

鑒於落實中建股份不競爭承諾及中建股份的具體內部管理政策盡量減少可能與 貴公司在上述地區的房地產業務出現集團內部競爭以及上文所述 貴集團的規模及財務狀況已增強，預期經擴大集團應作好更充分準備把握下列各項帶來的市場機遇：(i) 中國物業開發行業不斷進行市場整合，而按銷售額增長計，大型物業開發商常常勝過小型物業開發商；及(ii) 根據國務院國有資產監督管理委員會的指令，主要業務並非房地產的中央企業加快重組及退出房地產業務，其中重組過的房地產業務須遵循以市場為基礎的原則。基於上文所述，吾等認為，中建股份不競爭承諾可保持收購事項的公平性及合理性以及提高 貴公司及股東的整體利益。

倘交易事項於股東大會上不獲獨立股東批准，買賣協議及股份認購協議均會失效。在此情況下，股東將無法享有上文所述交易事項的裨益。尤其是，根據委託管理協議，中建股份不競爭承諾於二零一六年十二月三十一日屆滿後，除非該不競爭承諾獲續新，中建股份集團與 貴集團可能會出現潛在集團內部競爭。基於上述主要因素及理由，吾等並無發現不投票贊成批准交易事項的決議案將為獨立股東帶來任何益處。

### 意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，儘管交易事項並非於 貴集團一般及日常業務過程中訂立，符合 貴公司及股東的整體利益，且交易事項的條款乃一般商業條款，對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，而吾等本身亦推薦獨立股東投票贊成將於股東大會上提呈的決議案，以批准交易事項。

此致

中國海外發展有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

新百利融資有限公司

董事總經理

鄒偉雄

董事

鄭逸威

謹啟

二零一五年四月十七日

以下為世邦魏理仕有限公司就其於二零一五年一月三十一日對目標集團的所有物業權益所進行的估值而編製的估值函件全文、估值概要及估值證書，以供納入本通函。

# CBRE

香港中環康樂廣場八號交易廣場第三期十二樓  
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

www.cbre.com.hk  
地產代理(公司)牌照號碼  
No: C-004065

敬啟者：

依據 貴公司的指示，我們對天宇投資有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)在中華人民共和國(「中國」)及大不列顛及北愛爾蘭聯合王國(「英國」)所持部分物業權益進行估值。我們確認已進行實地視察及作出有關查詢，並已取得我們認為必要之進一步資料，以向閣下提供我們對該等物業截至二零一五年一月三十一日(「估值日」)的權益資本價值的意見。

## 估值基礎與假設

我們的估值依據為香港測量師學會發佈的《香港測量師學會物業估值準則》(二零一二年版本)(「《準則》」)。



我們的估值基於《國際評估準則》及香港測量師學會所定義的市值，即「資產或負債經過適當的市場推廣後，自願買方及自願賣方於雙方均在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日進行公平交易，透過該物業可換取之金額代價」。

我們亦已遵守《公司(清盤及雜項條文)條例》(第32章)附錄三中第46段及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)第五章、第12項應用指引中所載的相關規定。

我們進行估值時，已假設擁有人在公開市場出售物業，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何其他類似安排，以抬高或減少此等物業權益的價值。

我們進行估值時，並無考慮物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，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，我們假設物業權益概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

## 估值方法

估值第一類(已完成並由目標集團持作銷售及自用)、第三類及第四類(由目標集團分別在中國及英國倫敦持作投資)物業時，我們採用直接比較法，假設此等各物業現況下出售，並參考相關市場同類出售交易；適當時亦採用收益資本化法，將現有租賃所得淨租金收益進行資本化處理，並適當考慮該物業的未來收益潛力。

估值第二類由目標集團在中國持有的開發物業時，我們假設此等物業將依據目標集團提供予我們的最新開發建議書及發展計劃開發並完工。我們假設發展計劃已經獲得有關政府機構的所有同意、審批及許可，並無繁重條件或延遲。我們亦假設開發項目的設計與建設符合當地規劃規定並已獲得有關機構的批准。我們採用直接比較法，並參考相關市場同類出售交易以達成估值意見，同時已考慮已經支出的建設成本。「估計完工資本價值」代表假定其於估值日完工時我們對該開發項目總售價的意見。

採用直接比較法進行物業估值時，我們允許主要就住宅物業的交易時間、地點、樓宇狀況與質量、景觀及管理因素、零售物業的時間、地點、朝向、尺寸、樓層、樓宇狀況與質量因素及停車場的時間、地點、樓宇狀況與質量、管理及規模因素進行調整。

## 資料來源

我們在相當程度上依賴目標集團提供的資料，尤其但不限於銷售記錄、規劃批文、法定通告、地役權、開發計劃、土地面積與樓面面積、租賃及相關資料。我們並無進行實地測量。估值證書內的一切尺寸、量度及面積僅屬約數。在檢查所獲資料及作出相關查詢時，我們已採取一切合理審慎措施。我們無理由懷疑目標集團提供給我們對估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。我們亦獲集團告知，我們獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。

我們已獲提供該等物業的業權文件副本。然而，由於中國土地登記制度的性質，我們無法翻查該等物業的業權，或審查所有正本以核實所有權及繁重產權負擔，或確認有否存在我們所取得的副本並未列明的任何後續修訂。

我們於估值時依賴中國法律顧問競天公誠律師事務所提供的法律意見（「中國法律意見」）。我們獲提供有關該等中國物業權益的業權文件的摘要，惟我們並無查閱文件正本以核實所有權，或有否存在我們所取得的副本並未列明的任何修訂。所有文件僅用作參考。

## 物業查驗

我們已就這次估值視察有關物業，在視察過程中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，我們無法報告有關物業是否沒有腐朽、蟲蛀或任何其他結構性缺陷。

我們並無實地測量以確定該等物業土地面積的準確性，並假設提供予我們的文件及官方總平面圖中所列土地面積準確無誤。在調查過程中，我們並無實地調查以確定地基狀況及設施等方面是否適合任何未來發展。我們的估值乃假設該等方面均令人滿意而編製。

陳志華先生、劉蘊女士、毛豔女士、陳倩女士、劉玉秀女士、於豔妮女士、朱文玫女士、金帆先生、區思賢女士、金璐女士、陳珍妮女士、魯瓊女士及張戈女士於二零一五年二月十六日至二零一五年三月六日期間在中國視察了物業。

Neil Adams先生、Caroline Smith女士及Martyn Munford先生於二零一五年二月十八日及十九日在英國視察了物業。

幣種

除另有說明外，位於中國的物業的一切貨幣款額乃以人民幣（「人民幣」）計價，位於英國的物業的一切貨幣款額乃以英鎊（「英鎊」）計價。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港皇后大道東一號  
太古廣場三期十樓  
中國海外發展有限公司  
董事局

二零一五年四月十七日

代表

世邦魏理仕有限公司

估值及諮詢服務部

執行董事

陳志華

香港測量師學會資深會員

中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員

註冊專業測量師（產業測量）

註：陳志華先生為香港測量師學會資深會員、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員及註冊專業測量師（產業測量），他具有逾20年中國及香港物業估值經驗。

劉蘊女士、毛豔女士、劉玉秀女士、區思賢女士、魯瓊女士及張戈女士為中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員和中國土地估價師協會會員。於豔妮女士和朱文攻女士為中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員。金帆女士為中國土地估價師協會會員。他們具有一至十年中國估值經驗。

在陳志華先生的督導下，世邦魏理仕英國公司的具專業資格的估值師對倫敦的物業進行了視察及估值。我們駐當地估值師在英國物業估值方面具約10至20年的執業經驗。

## 估值概要

物業權益	截至	目標集團 應佔權益 (%)	截至
	二零一五年 一月三十一日 現況下的 資本價值 (人民幣)		二零一五年 一月三十一日 目標集團 應佔現況下的 資本價值 (人民幣)
<b>第一類－目標集團在中國持有的銷售物業權益</b>			
1 中華人民共和國北京市大興區黃村鎮 中建國際港一期未售部分	58,500,000	80%	46,800,000
2 中華人民共和國北京市通州區 靜水園A1區居住項目地塊 中建紅杉溪谷一期和二期未售部分	470,000,000	100%	470,000,000
3 中華人民共和國北京市順義區仁和鎮梅 溝營村(北側)中建國際城(北區) 未售部分	225,000,000	100%	225,000,000
4 中華人民共和國北京市朝陽區 新房路3號院中建玲瓏山未售部分	999,500	100%	999,500
5 中華人民共和國上海市楊浦區 江灣城路899號中建大公館未售部分	3,206,800,000	100%	3,206,800,000
6 中華人民共和國上海市嘉定區德園路 1259號溪岸瀾庭一期未售部分	84,100,000	100%	84,100,000
7 中華人民共和國上海市普陀區同普路 688號紫御豪庭未售部分	3,691,900,000	50%	1,845,950,000

物業權益	截至	目標集團 應佔權益 (%)	截至
	二零一五年 一月三十一日 現況下的 資本價值 (人民幣)		二零一五年 一月三十一日 目標集團 應佔現況下的 資本價值 (人民幣)
8 中華人民共和國重慶市南川區 黎香湖鎮南湖村黎香湖未售部分	908,800,000	100%	908,800,000
9 中華人民共和國四川省成都市高新區 盛和二路168號桐梓林壹號未售部分	2,479,000,000	41%	1,016,390,000
10 中華人民共和國陝西省西安市滄灞 生態區酒十路以東中建尚城未售部分	232,000,000	70%	162,400,000
11 中華人民共和國陝西省西安市曲江大明 宮遺址區中海·開元壹號一期 未售部分	100,000,000	100%	100,000,000
12 中華人民共和國新疆維吾爾自治區 烏魯木齊經濟技術開發區嵩山路 中建·幸福里配套用房	無商業價值	60%	無商業價值
13 中華人民共和國新疆維吾爾自治區 烏魯木齊市新市區蘇州西街南二巷 300號中建·蘇香台壹號未售部分	10,800,000	60%	6,480,000
14 中華人民共和國湖南省長沙市岳麓區 梅溪湖路梅溪湖壹號一期未售部分	231,000,000	95%	219,450,000

物業權益	截至	目標集團 應佔權益 (%)	截至
	二零一五年 一月三十一日 現況下的 資本價值 (人民幣)		二零一五年 一月三十一日 目標集團 應佔現況下的 資本價值 (人民幣)
15 中華人民共和國山東省濰坊市高新區 東方路5716號大觀天下未售部分	436,900,000	100%	436,900,000
16 中華人民共和國山東省淄博市 周村區文昌湖未售部分	792,500,000	100%	792,500,000
第一類小計：			<u>9,522,569,500</u>
<b>第二類－目標集團在中國持有的開發物業權益</b>			
17 中華人民共和國北京市大興區黃村鎮 中建國際港二期和三期部分	3,484,600,000	80%	2,787,680,000
18 中華人民共和國北京市通州區 靜水園A1區居住項目地塊 中建紅杉溪谷項目二期部分	1,259,000,000	100%	1,259,000,000
19 中華人民共和國北京市順義區仁和鎮 梅溝營村(北側)中建國際城(北區)部分	1,306,000,000	100%	1,306,000,000
20 中華人民共和國北京市順義區仁和鎮 梅溝營村(南側)中建國際城(南區)部分	880,000,000	80%	704,000,000

物業權益	截至	目標集團 應佔權益 (%)	截至
	二零一五年 一月三十一日 現況下的 資本價值 (人民幣)		二零一五年 一月三十一日 目標集團 應佔現況下的 資本價值 (人民幣)
21 中華人民共和國北京市朝陽區 奧林匹克公園南區奧體文化商務區 (一期)4號地塊奧體南區4號地	2,369,000,000	100%	2,369,000,000
22 中華人民共和國上海市嘉定區德園路 1259號溪岸瀾庭二期和三期	1,019,100,000	100%	1,019,100,000
23 中華人民共和國天津市濱海新區京津塘 高速公路與威海路交口濱海壹號	1,233,700,000	90%	1,110,330,000
24 中華人民共和國重慶市南川區 黎香湖鎮南湖村黎香湖發展用地	1,943,000,000	100%	1,943,000,000
25 中華人民共和國江蘇省蘇州市竹輝路 168號蘇州竹輝飯店	270,000,000	100%	270,000,000
26 中華人民共和國四川省成都市新華府	857,600,000	50%	428,800,000
27 中華人民共和國陝西省西安市曲江大明 宮遺址區中海·開元壹號項目 二期至五期	1,749,800,000	100%	1,749,800,000
28 中華人民共和國新疆維吾爾自治區 烏魯木市新市區喀什東路商業住宅 發展用地	265,700,000	60%	159,420,000

物業權益	截至	目標集團 應佔權益 (%)	截至
	二零一五年 一月三十一日 現況下的 資本價值 (人民幣)		二零一五年 一月三十一日 目標集團 應佔現況下的 資本價值 (人民幣)
29 中華人民共和國新疆維吾爾自治區 烏魯木市新市區河灘北路1009號 紫雲閣發展用地	138,200,000	60%	82,920,000
30 中華人民共和國新疆維吾爾自治區 烏魯木市新市區河灘南路河灘南 發展用地	250,900,000	60%	150,540,000
31 中華人民共和國新疆維吾爾自治區 烏魯木市米東區河灘北路土地及東南路 950號中海·雲鼎大觀發展用地	783,600,000	60%	470,160,000
32 中華人民共和國湖南省長沙市岳麓區 梅溪湖路梅溪湖壹號二期至四期	2,011,000,000	95%	1,910,450,000
33 中華人民共和國山東省濰坊市高新區 東方路5716號大觀天下部分	1,575,600,000	100%	1,575,600,000
34 中華人民共和國山東省淄博市周村 區文昌湖	935,500,000	100%	935,500,000
		第二類小計：	<u>20,231,300,000</u>



物業權益	截至	目標集團 應佔權益	截至
	二零一五年 一月三十一日 現況下的 資本價值 (人民幣)		二零一五年 一月三十一日 目標集團 應佔現況下的 資本價值 (人民幣)
<b>第三類－目標集團在中國持有的投資物業權益</b>			
35 中華人民共和國北京市朝陽區麥子店街 37號盛福大廈12層及9個車位	69,400,000	100%	69,400,000
36 中華人民共和國上海市浦東新區 世紀大道1568至1588號中建大廈	3,251,000,000	51%	1,658,010,000
		<b>第三類小計：</b>	<b><u>1,727,410,000</u></b>
<b>第四類－目標集團在英國持有的投資物業權益</b>			
物業權益	截至	目標集團 應佔權益	截至
	二零一五年 一月三十一日 現況下的 資本價值 (英鎊)	(%)	二零一五年 一月三十一日 目標集團 應佔現況下的 資本價值 (英鎊)
37 英國倫敦，One Finsbury Circus	162,700,000	100%	162,700,000
38 英國倫敦，61 Aldwych	187,800,000	100%	187,800,000
39. 英國倫敦，50 Victoria Embankment， Carmelite House	143,500,000	100%	143,500,000
		<b>第四類小計：</b>	<b><u>494,000,000</u></b>

## 第一類－目標集團在中國持有的銷售項目物業權益

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零一五年 一月三十一日 現況下的資本價值								
1. 中華人民共和國 北京市 大興區 黃村鎮中建國際 港一期未售部分	該物業包括建於兩幅地塊的多個商業單位、泊車位及配套面積，總土地面積約為17,556平方米。  該物業的總建築面積約為10,965平方米，其用途及概約建築面積詳情如下：	截至估值日， 該物業空置。	人民幣 58,500,000元  目標集團應佔 80%權益： 人民幣 46,800,000元								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>674</td> </tr> <tr> <td>泊車位及 配套面積</td> <td>10,291</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>10,965</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	商業	674	泊車位及 配套面積	10,291	總計	<u>10,965</u>		
用途	概約建築面積 (平方米)										
商業	674										
泊車位及 配套面積	10,291										
總計	<u>10,965</u>										
	該物業於二零一三年完工。										
	該物業根據一份國有土地使用權持有，商業和地下商業部分的期限是40年，於二零五零年三月二十九日屆滿；泊車位和地下泊車位部分的期限是50年，於二零六零年三月二十九日屆滿。										

註：

- 北京中建興華房地產開發有限公司收購該物業所在土地的土地使用權，代價為人民幣3,005,000,000元。
- 根據二零一一年四月十五日簽發的國有土地使用證京興國用(2011出)字第00050號，該物業的土地使用權(土地面積82,071.56平方米)已批予北京中建興華房地產開發有限公司，作住宅用途者於二零八零年三月二十九日屆滿、作商業與地下商業用途者於二零五零年三月二十九日屆滿、作寫字樓及地下泊車位用途者於二零六零年三月二十九日屆滿。

3. 根據下列房屋所有權證，該等樓宇的擁有權由北京中建興華房地產開發有限公司持有。

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
X京房權證興字第155956	二零一四年七月十日	32,487.2	住宅、崗亭、商業、休閒活動站、防火中心
X京房權證興字第155958	二零一四年七月十日	27,963.84	商業、住宅、社區服務中心、社區住宅委員會、社區健康站、休閒活動站
X京房權證興字第155957	二零一四年七月十日	8,382.00	泊車位

4. 依據提供予我們的資訊，所有權及主要審批與許可證情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
建築工程竣工驗收證	有
房屋所有權證	有

5. 該物業符合現時城市規劃用途。

6. 中國法律顧問已向我們提供有關該物業權益的法律意見書，其中包括如下意見：

- (a) 北京中建興華房地產開發有限公司是該物業土地使用權的唯一合法擁有者，有權在土地使用條款下轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權。
- (b) 我們並未發現可能嚴重影響該物業土地使用權的按揭、扣押、訴訟或任何其他情形。
- (c) 北京中建興華房地產開發有限公司的80%已發行股本由中建國際建設有限公司持有。

7. 據目標公司指出，中建國際建設有限公司為目標公司的間接全資附屬公司。

8. 對該物業估值時，我們假設商業部分的單價約為每平方米人民幣35,600元，每個泊車位人民幣160,000元。

對該物業進行估值時，我們參考了類似地區內與該物業特徵相似的商業物業和泊車位的售價及叫價。一層單位商業部分的價格約為每平方米人民幣46,000元至人民幣50,000元，每個泊車位的價格為人民幣170,000元至人民幣260,000元。經適當調整後，我們假設的單位價格與相關案例一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零一五年一月三十一日現況下的資本價值
2. 中華人民共和國 北京市 通州區靜水園 A1區居住項目 地塊中建紅杉 溪谷一期和 二期未售部分	一期和二期物業包括多個住宅單位、商業單位及泊車位，佔地面積約70,321平方米。  該物業總建築面積約為29,204平方米，其用途及概約建築面積詳情如下所示：	截至估值日， 該物業空置。	人民幣 470,000,000元  目標集團應佔 100%權益： 人民幣 470,000,000元

用途	概約建築面積 (平方米)
住宅	17,544
商業	1,158
泊車位	10,502
<b>總計</b>	<b><u>29,204</u></b>

該物業於二零一三年完工。

該物業根據一份國有土地使用證持有，住宅部分期限70年，屆滿日為二零七九年十月二十日，商業部分的期限是40年，屆滿日為二零四九年十月二十日，寫字樓、地下寫字樓部分和地下泊車位的期限是40年，屆滿日為二零五九年十月二十日。

註：

- 於二零一零年十二月十三日，北京智地願景房地產開發有限公司收購該物業所在土地的土地使用權，代價為人民幣854,755,046元。
- 根據二零一一年三月十五日簽發的國有土地使用證京通國用(2011C)字第004號，該物業所在土地的土地使用權(土地面積144,749.30平方米)北京智地願景房地產開發有限公司，作住宅用途者於二零七九年十月二十日屆滿、作商業用途者於二零四九年十月二十日屆滿、作寫字樓、地下寫字樓及泊車位用途者於二零五九年十月二十日屆滿。

3. 根據下列房屋所有權證，該等樓宇的擁有權由北京智地願景房地產開發有限公司持有。

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
X京房權證通字第1319241	二零一三年 八月二十一日	14,694	地下泊車位
X京房權證通字第1319242	二零一三年 八月二十一日	52,449.89	住宅
X京房權證通字第1316173	二零一三年 七月十日	101,746.48	住宅及文化活動站

4. 依據提供予我們的資訊，所有權及主要審批與許可證情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
建築工程竣工驗收證	有
房屋所有權證	有

5. 該物業符合現時城市規劃用途。

6. 中國法律顧問已向我們提供有關該物業權益的法律意見書，其中包括如下意見：

(a) 北京智地願景房地產開發有限公司是該物業土地使用權的唯一合法擁有者，有權在土地使用條款下轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權。

(b) 我們並未發現可能嚴重影響該物業土地使用權的按揭、扣押、訴訟或任何其他情形。

(c) 北京智地願景房地產開發有限公司為中建國際建設有限公司的全資附屬公司。

7. 據目標公司指出，中建國際建設有限公司為目標公司的間接全資附屬公司。

8. 該物業的若干住宅單位部分(總建築面積約2,340平方米)及13個泊車位已簽約售出，總代價為人民幣49.9百萬元。在確定該等部分的資本價值時，我們考慮了此等部分的合同價格。
9. 對該物業估值時，我們假設住宅部分的單價約為每平方米人民幣25,500元，商業部分的單價為每平方米人民幣18,200元，地下泊車位部分的單價為每個人民幣138,000元。

對該物業進行估值時，我們參考了類似地區內與該物業特徵相似的住宅物業的售價及開價。住宅物業的價格約為每平方米人民幣24,670元至人民幣27,680元，商業物業的價格約為每平方米人民幣24,700元至人民幣27,700元，泊車位的價格為每個人民幣160,000元至人民幣180,000元。經適當調整後，我們假設的單位價格與相關案例一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零一五年 一月三十一日 現況下的資本價值
			人民幣
3. 中華人民共和國 北京市 順義區仁和鎮 梅溝營村(北側) 中建國際城(北區) 未售部分	該物業包括多個住宅單位、商業單位、泊車位和配套面積，總土地面積約為97,287平方米。  該物業的總建築面積約為39,751平方米，其用途及概約建築面積詳情如下：	截至估值日， 該物業空置。	人民幣 225,000,000元
	用途	概約建築 面積(平方米)	目標集團應佔 100%權益： 人民幣 225,000,000元
	住宅	542	
	商業	11,017	
	泊車位及 配套面積	28,192	
	<b>總計</b>	<b>39,751</b>	
	該物業於二零一四年完工。		
	該物業根據兩份國有土地使用證持有，住宅用途的屆滿日為二零八一年七月十四日，商業用途的屆滿日為二零五一年七月十四日，及綜合用途的屆滿日為二零六一年七月十四日。		

註：

- 北京仁和燕都房地產開發有限公司於二零一一年七月十五日收購該物業的土地使用權，代價為人民幣1,101,000,000元。
- 依據下列國有土地使用權證，該物業的土地使用權已獲批予北京仁和燕都房地產開發有限公司。

土地使用權證編號	簽發日期	土地面積 (平方米)	土地用途及屆滿日
京順國用(2012)出第00171號	二零一三年 一月二十二日	42,022	住宅：二零八一年七月十四日 商業：二零五一年七月十四日 綜合：二零六一年七月十四日
京順國用(2012)出第00025號	二零一二年 二月二十八日	55,265	住宅：二零八一年七月十四日 商業：二零五一年七月十四日 綜合：二零六一年七月十四日



3. 依據提供予我們的資訊，所有權及主要審批與許可證情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
建築工程竣工驗收證	有

4. 該物業符合現時城市規劃用途。

5. 中國法律顧問已向我們提供有關該物業權益的法律意見書，其中包括如下意見：

- a) 北京仁和燕都房地產開發有限公司是該物業土地使用權的唯一合法擁有者，有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權。
- b) 我們並未發現可能嚴重影響該物業土地使用權的按揭、扣押、訴訟或任何其他情形。
- c) 獲得該物業的房屋所有權證並無法律障礙。
- d) 北京仁和燕都房地產開發有限公司為中建國際建設有限公司的全資附屬公司。

6. 據目標集團指出，中建國際建設有限公司為目標公司的間接全資附屬公司。

7. 該物業中若干住宅和商業部分(總建築面積約為2,465平方米)已簽約售出，總代價約為人民幣63.3百萬元。在確定該部分資本價值時，我們考慮了此等部分的合同價格。

8. 對該物業估值時，我們假設該物業商業部分的單價約為每平方米人民幣17,500元，泊車位每個約為人民幣101,000元。

對該物業進行估值時，我們參考了類似地區內與該物業特徵相似的商業物業及泊車位的售價及開價。一、二層商業物業的價格約為每平方米人民幣15,200元至人民幣25,100元，泊車位價格約為每個人民幣150,000元至人民幣250,000元。經適當調整後，我們假設的單位價格與相關案例一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零一五年 一月三十一日
			現況下的資本價值
4. 中華人民共和國 北京市 朝陽區 新房路3號院 中建玲瓏山 未售部分	該物業包括一個寫字樓單位和倉儲，土地面積約為52,011平方米。  該物業總建築面積約為81平方米。其用途和概約建築面積詳情如下：	截至估值日， 該物業空置。	人民幣 999,500元
	用途	概約建築 面積(平方米)	目標集團應佔 100%權益： 人民幣 999,500元
	寫字樓	50	
	倉儲	31	
	總計	<u>81</u>	
	該物業於二零一三年完工。		
	該物業土地使用權為綜合用途，期限為50年，屆滿日為二零五九年十月二十一日。		

註：

- 北京智地普惠房地產開發有限公司於二零零九年十月二十一日收購一塊地塊的土地使用權，代價為人民幣557,000,000元。該物業包括該地塊部分。
- 依據二零一零年六月一日國有土地使用證京朝國用(2010出)第00234號，該物業其中一部分(土地面積52,011.28平方米)的土地使用權已批予北京智地普惠房地產開發有限公司，作綜合用途者於二零五九年十月二十一日屆滿及作商業用途者則於二零四九年十月二十一日屆滿。
- 根據以下房屋所有權證，該等樓宇的所有權由北京智地普惠房地產開發有限公司持有。

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
X京房權證朝字第1271434號	二零一三年 八月七日	10,267.57	寫字樓及商業
X京房權證朝字第1271505號	二零一三年 八月七日	1,880.82	倉儲

4. 依據提供予我們的資訊，所有權及主要審批與許可證情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
建築工程竣工驗收證	有
房屋所有權證	有

5. 該物業符合現時城市規劃用途。

6. 中國法律顧問已向我們提供有關該物業權益的法律意見書，其中包括如下意見：

- (a) 北京智地普惠房地產開發有限公司是該物業土地使用權的唯一合法擁有着，有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權。
- (b) 我們並未發現可能嚴重影響該物業土地使用權的按揭、扣押、訴訟或任何其他情形。
- (c) 北京智地普惠房地產開發有限公司為中建國際建設有限公司的全資附屬公司。

7. 據目標公司指出，中建國際建設有限公司為目標公司的間接全資附屬公司。

8. 該物業若干倉儲部分(建築面積約為31平方米)已簽約售出，代價為人民幣10,000元。評估該部分資本價值時，我們考慮了該部分的簽約價格。

9. 對該物業估值時，我們假設寫字樓部分的單價約為每平方米人民幣19,700元。

對該物業進行估值時，我們參考了類似地區內與該物業特徵相似的寫字樓物業的售價及開價。此等寫字樓物業的價格約為每平方米人民幣22,000元至人民幣24,000元。經適當調整後，我們假設的單位價格與相關案例一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零一五年 一月三十一日 現況下的資本價值
5. 中華人民共和國 上海市 楊浦區江灣城路 899號中建大公館 未售部分	該物業包括多個住宅單位、泊車位和配套面積，土地面積約為114,517平方米。  該物業總建築面積約為182,526平方米。其用途和概約建築面積詳情如下：	截至估值日， 該物業空置。	人民幣 3,206,800,000元  目標集團應佔 100%權益： 人民幣 3,206,800,000元
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	住宅	63,739	
	泊車位及 配套面積	118,787	
	<b>總計</b>	<b>182,526</b>	
	該物業於二零一三年完工。		
	該物業根據房地產權證持有，用途為商品住宅(普通商品房)，土地使用權屆滿日為二零八零年二月十一日。		
註：			
1. 華東中建地產有限公司於二零一零年八月九日收購該物業所在地塊的土地使用權，代價為人民幣3,720,000,000元。			
2. 依據日期為二零一四年七月一日的上海市房地產權證滬房地楊字(2014)第013792號，該物業的土地使用權(包含總建築面積215,724.65平方米)由華東中建地產有限公司持有，用作商品住宅(普通商品房)用途，於二零八零年二月十一日屆滿。			
3. 依據提供予我們的資訊，所有權及主要審批與許可證情況如下：			
	國有土地使用權出讓合同	有	
	建設用地規劃許可證	有	
	建設工程規劃許可證	有	
	建築工程施工許可證	有	
	建築工程竣工驗收證	有	
	房屋所有權證	有	
4. 該物業符合現時城市規劃用途。			

5. 中國法律顧問已向我們提供有關該物業及資產權益的法律意見書，其中包括如下意見：
  - a) 華東中建地產有限公司是該地塊土地使用權的唯一合法擁有着，有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他方式合法處置該地塊的土地使用權。
  - b) 我們並未發現可能嚴重影響該物業土地使用權的按揭、扣押、訴訟或任何其他情形。
  - c) 華東中建地產有限公司為中建國際建設有限公司的全資附屬公司。
6. 據目標公司指出，中建國際建設有限公司為目標公司的間接全資附屬公司。
7. 該物業若干住宅部分(總建築面積約為4,218平方米)已簽約售出，代價為人民幣303.7百萬元。在確定該部分資本價值時，我們考慮了此等部分的合同價格。
8. 對該物業估值時，我們假設住宅物業的單價約為每平方米人民幣47,800元，每個泊車位單價人民幣117,000元。

對該物業估值時，我們參考了類似地區與該物業特徵類似的住宅物業和泊車位售價及叫價。用作住宅物業的價格大約為每平方米人民幣41,800元至人民幣75,300元，泊車位價格每個約為人民幣150,000元至人民幣170,000元。經適當調整後，我們假設的單位價格與相關案例一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零一五年一月三十一日現況下的資本價值								
6. 中華人民共和國 上海市 嘉定區 德園路1259號 溪岸瀾庭一期 未售部分	該物業包括多個住宅單位、泊車位及配套面積，總土地面積為35,946平方米。  該物業的總建築面積約為26,944平方米。其用途及概約建築面積詳情如下：	截至估值日，該物業空置。	人民幣 84,100,000元  目標集團應佔 100%權益： 人民幣 84,100,000元								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>3,283</td> </tr> <tr> <td>泊車位及 配套面積</td> <td>23,661</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>26,944</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	3,283	泊車位及 配套面積	23,661	<b>總計</b>	<b>26,944</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)										
住宅	3,283										
泊車位及 配套面積	23,661										
<b>總計</b>	<b>26,944</b>										
	該物業二零一四年完工。										
	該物業根據房地產所有權證持有，為住宅用途，期限70年，屆滿日為二零八二年一月二十日。										

註：

1. 上海中建嘉好地產有限公司於二零一一年十一月收購該物業所處地塊的土地使用權，代價為人民幣1,186,290,000元。
2. 根據日期為二零一二年二月二十一日的房地產權證滬房地嘉字(2012)第001992號，該開發項目(土地面積81,252.4平方米)的土地使用權已授予上海中建嘉好地產有限公司，作住宅用途，於二零八二年一月二十日屆滿。該物業包括部分開發項目。
3. 該物業若干住宅部分(總建築面積約為1,662平方米)已簽約售出，代價為人民幣29.6百萬元。在確定該部分資本價值時，我們考慮了此等部分的合同價格。

4. 依據提供予我們的資訊，所有權及主要審批與許可證情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
建築工程竣工驗收證	有
房地產權證	有

5. 該物業符合現時城市規劃用途。

6. 中國法律顧問已向我們提供有關該物業及資產權益的法律意見書，其中包括如下意見：

- (a) 上海中建嘉好地產有限公司是該物業土地使用權的唯一合法擁有着，有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權。
- (b) 我們並未發現可能嚴重影響該物業土地使用權的按揭、扣押、訴訟或任何其他情形。
- (c) 獲得該物業的相關房屋所有權證並無法律障礙。
- (d) 上海中建嘉好地產有限公司為中建國際建設有限公司的全資附屬公司。

7. 據目標公司指出，中建國際建設有限公司為目標公司的間接全資附屬公司。

8. 對該物業估值時，我們假設住宅物業的單價約為每平方米人民幣16,800元至人民幣18,600元，泊車位單價每個人民幣45,000元。

對該物業進行估值時，我們參考了類似地區內與該物業特徵相似的住宅物業和泊車位的售價及叫價。該等住宅物業的價格約為每平方米人民幣17,000元至人民幣23,000元，泊車位價格每個約為人民幣50,000元至人民幣70,000元。經適當調整後，我們假設的單位價格與相關案例一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零一五年 一月三十一日 現況下的資本價值
7. 中華人民共和國 上海市 普陀區 同普路688號 紫御豪庭 未售部分	該物業包括建於兩幅地塊的多個住宅單位、商業單位、泊車位和配套面積，總土地面積約為142,108平方米。  該物業的總建築面積約為121,482平方米。其用途及概約建築面積詳情如下：	截至估值日， 該物業空置。	人民幣 3,691,900,000元  目標集團應佔 50%權益： 人民幣 1,845,950,000元
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	住宅	47,726	
	商業	3,573	
	泊車位及 配套面積	70,183	
	<b>總計</b>	<b>121,482</b>	
	該物業於二零一四年完工。		
	該物業根據房地產權證持有，為住宅用地，期限70年，屆滿日為二零八零年四月十四日。		

註：

- 上海海創房地產有限公司收購了該物業所在地塊的土地使用權，代價為人民幣7,006,000,000元。
- 依據以下上海市房地產權證，該物業所處地塊的土地使用權及包括該物業一部分的房屋所有權已批予上海海創房地產有限公司。

房地產權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	土地用途及屆滿日
滬房地普字(2010)第019230號	二零一零年七月十九日	無	住宅：二零八零年 四月十四日
滬房地普字(2013)第025013號	二零一三年九月四日	103,028.21	住宅：二零八零年 四月十四日
滬房地普字(2014)第009002號	二零一四年四月二十四日	191,373.64	住宅：二零八零年 四月十四日



3. 依據提供予我們的資訊，所有權及主要審批與許可證情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
建築工程竣工驗收證	有
上海市房地產權證	有

4. 該物業符合現時城市規劃用途。

5. 中國法律顧問已向我們提供有關該物業和資產權益的法律意見書，其中包括如下意見：

- (a) 上海海創房地產有限公司是該物業土地使用權的唯一合法擁有人，有權佔用、使用、租賃、按揭或以其他方式處置該物業。
- (b) 我們並未發現可能嚴重影響該物業土地使用權的按揭、扣押、訴訟或任何其他情形。
- (c) 上海海創房地產有限公司的50%已發行股本由中建國際建設有限公司持有。

6. 據目標公司指出，中建國際建設有限公司為目標公司的間接全資附屬公司。

7. 該物業若干住宅和商業部分(總建築面積約為11,432平方米)及9個地下泊車位已簽約售出，總代價約為人民幣391.0百萬元。在確定該部分資本價值時，我們考慮了此等部分的合同價格。

8. 對該物業估值時，我們假設住宅部分的單價大約為每平方米人民幣44,200元至人民幣81,900元，商業部分的單價約為每平方米人民幣32,500元，每個泊車位約為人民幣292,000元至人民幣324,000元。

對該物業進行估值時，我們參考了類似地區內與該物業特徵相似的同類物業的售價及叫價。住宅物業的價格為每平方米約人民幣43,000元至人民幣105,000元，一層商業物業的價格為每平方米約人民幣35,700元至人民幣50,000元，及泊車位的價格為每個約人民幣260,000元至人民幣330,000元。經適當調整後，我們假設的單位價格與相關案例一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零一五年一月三十一日現況下的資本價值
8. 中華人民共和國 重慶市 南川區黎香湖鎮 南湖村黎香湖 未售部分	該物業包括多個住宅單位和配套面積，總土地面積約為238,572平方米。  該物業的總建築面積約為139,227平方米。其用途及概約建築面積如下：	截至估值日，該物業空置。	人民幣 908,800,000元  目標集團應佔 100%權益： 人民幣 908,800,000元

用途	概約建築面積 (平方米)
住宅	129,999
配套面積	9,228
<b>總計</b>	<b><u>139,227</u></b>

該物業於二零一三年完工。

該物業根據四份房地產權證持有，住宅部分的期限最遲將於二零八二年十二月九日屆滿，商業部分的期限最遲將於二零五二年十二月九日屆滿。

註：

1. 重慶海安投資有限公司及重慶中海實業有限公司收購了該物業所在地塊的土地使用權，總代價為人民幣397,790,000元。
2. 根據日期為二零一二年九月二十八日的不動產所有權證房地證2012年第04220號，該物業所在地塊的土地使用權(土地面積108,741.2平方米)已授予重慶中海實業有限公司，作住宅及商業用途，分別於二零八二年九月二十六日及二零五二年九月二十六日屆滿。

3. 依據以下不動產所有權證書，該物業所處三個地塊的土地使用權已批予重慶海安投資有限公司。

房地產權證編號	簽發日期	土地面積 (平方米)	土地用途及屆滿日
房地證2012年 第00052號	二零一三年 一月十一日	44,821	商業：二零五二年 六月十六日
房地證2012年 第04670號	二零一二年 十一月五日	102,691	商業：二零五二年 十二月九日 住宅：二零八二年 十二月九日
房地證2012年 第20312號	二零一二年 十二月二十七日	46,139	商業：二零五二年 十二月九日 住宅：二零八二年 十二月九日

4. 依據提供予我們的資訊，所有權及主要審批與許可證情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
建築工程竣工驗收證	有
房地產權證	部分

5. 該物業符合現時城市規劃用途。

6. 中國法律顧問已向我們提供有關該物業及資產權益的法律意見書，其中包括如下意見：

- (a) 重慶中海實業有限公司和重慶海安投資有限公司是該物業土地使用權的唯一合法所有者，有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權。
- (b) 獲得部分物業的不動產所有權證並無法律障礙。
- (c) 重慶海安投資有限公司為重慶中海興業實業有限公司的全資附屬公司。
- (d) 重慶中海實業有限公司為中國海外建築工程有限公司的全資附屬公司。
- (e) 重慶中海興業實業有限公司為中國海外建築工程有限公司的全資附屬公司。

7. 據目標公司指出，中國海外建築工程有限公司為目標公司的直接全資附屬公司。
8. 該物業若干住宅部分的總建築面積約為20,579平方米已簽約售出，總代價為人民幣105.7百萬元。在確定該部分資本價值時，我們考慮了此部分的合同價格。
9. 對該物業估值時，我們假設該物業單位的單價約為每平方米人民幣6,530元。

對該物業進行估值時，我們參考了類似地區內與該物業特徵相似的住宅物業的售價及叫價。該等住宅物業的價格區間為每平方米人民幣4,300元至人民幣12,000元。經適當調整後，我們假設的單位價格與相關案例一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零一五年 一月三十一日 現況下的資本價值
9. 中華人民共和國 四川省 成都市 高新區盛 和二路168號 桐梓林壹號 未售部分	該物業包括建於一幅地塊的多個住宅單位、商業單位、泊車位及配套面積。總土地面積約為62,575平方米。  該物業的總建築面積約為272,983平方米，其用途及概約建築面積詳情如下：	截至估值日， 該物業空置。	人民幣 2,479,000,000元  目標集團應佔 41%權益： 人民幣 1,016,390,000元

## 概約建築面積

用途	(平方米)
住宅	177,344
商業	12,558
泊車位及配套面積	83,081
<b>總計</b>	<b>272,983</b>

該物業於二零一四年完工。

該物業根據一份國有土地使用證持有，住宅部分的期限是70年，屆滿日為二零八一年七月七日，商業部分的期限是40年，屆滿日為二零五一年七月七日。

註：

1. 成都錦城中建地產開發有限公司於二零一一年六月購買該物業的土地使用權，購買價為人民幣951,138,328元。
2. 根據二零一一年十二月二十二日簽發的國有土地使用證成高國用(2011)第27682號，該物業所在地塊的土地使用權(土地面積62,574.89平方米)已授予成都錦城中建地產開發有限公司，作住宅及商業用途，其屆滿日分別為二零八一年七月七日及二零五一年七月七日。
3. 依據提供予我們的資訊，所有權及主要審批與許可證情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
建築工程竣工驗收證	有

4. 該物業符合現時城市規劃用途。
5. 中國法律顧問已向我們提供有關該物業和資產權益的法律意見書，其中包括如下意見：
  - (a) 成都錦城中建地產開發有限公司是該物業土地使用權的唯一合法擁有者，有權轉讓、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權，但須經過中國銀行成都錦江支行書面同意。
  - (b) 該物業獲得房屋所有權證並無法律障礙。
  - (c) 依據二零一二年九月二十四日簽訂的抵押合同(合同編號：2012年中錦最高抵Y字004號)國有土地使用證(成高國用(2011)第27682號)錄入的土地使用權土地面積約為62,574.89平方米，該土地使用權從二零一二年九月五日至二零一五年十二月三十一日期間抵押給中國銀行錦江支行。
  - (d) 成都錦城中建地產開發有限公司的41%已發行股本由中建國際建設有限公司持有。
6. 據目標公司指出，中建國際建設有限公司為目標公司的間接全資附屬公司。
7. 該物業若干住宅與商業部分的總建築面積約97,414平方米及1個泊車位已簽約售出，總價格約為人民幣1,260.9百萬元。在確定該部分資本價值時，我們考慮了此等部分的合同價格。
8. 對該物業估值時，我們假設住宅部分的單價約每平方米人民幣9,740元，商業部分單價約人民幣每平方米人民幣27,500元，泊車位單價約每個人民幣100,000元。

對該物業進行估值時，我們參考了類似地區內與該物業特徵相似的物業的售價及叫價。

住宅	:	約每平方米人民幣9,600元至人民幣10,900元
商業	:	約每平方米人民幣10,200元至人民幣41,400元
泊車位	:	約每個人民幣150,000元至人民幣180,000元

經適當調整後，我們假設的單位價格與相關案例一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零一五年 一月三十一日 現況下的資本價值
10. 中華人民共和國 陝西省 西安市滄灞生態區 酒十路以東 中建尚城 未售部分	該物業包括多個住宅單位、商業單位、泊車位及配套面積，總土地面積約為33,118平方米。  該物業總建築面積約為60,133平方米。其用途及概約建築面積詳情如下：	截至估值日，除由目標集團所佔用建築面積約1,248平方米的若干商業部分外，該物業空置。	人民幣 232,000,000元  目標集團應佔 70%權益： 人民幣 162,400,000元
		<b>概約建築面積 (平方米)</b>	
	<b>用途</b>		
	住宅	24,024	
	商業	7,880	
	泊車位及配套面積	28,229	
	<b>總計</b>	<b>60,133</b>	
	該物業於二零一四年完工。		
	該物業根據三份國有土地使用證持有，住宅用途將於二零一一年十二月二十九日屆滿，商業用途將於二零一五年十二月二十九日屆滿。劃撥作住宅土地的部分並無指定土地使用條款。		

註：

1. 西安中建滄灞置業有限公司於二零一一年十二月二十八日購買該物業所在地塊的土地使用權，購買價為人民幣111,430,300元。
2. 依據以下國有土地使用證，該物業的土地使用權已獲批予西安中建滄灞置業有限公司：

土地使用權證編號	簽發日期	土地面積 (平方米)	土地用途及屆滿日
西安滄灞國用(2012出)第21號	二零一二年 五月十一日	30,583.57	住宅：二零一一年 十二月二十九日
西安滄灞國用(2012出)第22號	二零一二年 五月十一日	942.86	商業：二零一一年 十二月二十九日
西安滄灞國用(2012出)第23號	二零一二年 五月十一日	1,591.72	劃撥住宅部分： 無指定土地使用年期條款

3. 依據建築工程竣工驗收證，西安中建滄瀾置業有限公司所持物業的建設工程(建築面積約為135,935.5平方米)已證明完工。
4. 依據提供予我們的資訊，所有權及主要審批與許可證情況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證     | 有 |
| 建設用地規劃許可證   | 有 |
| 建設工程規劃許可證   | 有 |
| 建築工程施工許可證   | 有 |
| 建築工程竣工驗收證   | 有 |
5. 該物業符合現時城市規劃用途。
6. 中國法律顧問已向我們提供有關該物業和資產權益的法律意見書，其中包括如下意見：
- 西安中建滄瀾置業有限公司合法擁有該物業的土地使用權，並有權合法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業。
  - 我們並未發現可能嚴重影響該物業土地使用權的按揭、扣押、訴訟或任何其他情形。
  - 該物業獲得房屋所有權證並無法律障礙。
  - 西安中建滄瀾置業有限公司的70%已發行股本由中建國際建設有限公司持有。
7. 據目標公司指出，中建國際建設有限公司為目標公司的間接全資附屬公司。
8. 該物業若干住宅部分的總建築面積約5,235平方米及47個泊車位已簽約銷售，總代價約為人民幣33.9百萬元。在確定該部分資本價值時，我們考慮了此等部分的合同價格。
9. 對該物業估值時，我們假設住宅部分及商業部分的單價為每平方米分別約人民幣5,000元及人民幣10,000元，普通泊車位每個約為人民幣112,000元，機械式泊車位為每個人民幣67,000元。

對該物業進行估值時，我們參考了類似地區內與該物業特徵相似的相關物業的售價及叫價。一層商業部分價格約為平方米人民幣13,000元至人民幣20,000元。住宅價格約為每平方米人民幣4,700元至人民幣6,500元，泊車位價格約為每個人民幣160,000元至人民幣180,000元。經適當調整後，我們假設的單位價格與相關案例一致。



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零一五年一月三十一日現況下的資本價值
11. 中華人民共和國 陝西省 西安市 曲江大明宮遺址區 中海·開元 壹號一期 未售部分	該物業包括多個住宅單位、商業單位及泊車位，總土地面積約為55,647平方米。  該物業的總建築面積約為7,936平方米，其用途及概約建築面積詳情如下：	截至估值日，除由目標集團所佔用若干建築面積約5,008平方米商業部分外，該物業空置。	人民幣 100,000,000元  目標集團應佔 100%權益： 人民幣 100,000,000元

用途	概約建築面積 (平方米)
住宅	1,388
商業	5,045
泊車位	1,503
<b>總計</b>	<b>7,936</b>

該物業於二零一二年完工。

該物業根據兩份有兩份國有土地使用證持有，住宅用途於屆滿日為二零七九年十二月三十日。

註：

1. 依據以下國有土地使用證，該物業所處土地的土地使用權已批予西安中建地產有限公司。

**土地使用權**

證編號	簽發日期	土地面積 (平方米)	土地用途及屆滿日
市曲江(大)國用 (2010出)第22號	二零一零年七月一日	47,504.20	住宅：二零七九年十二月三十日
市曲江(大)國用 (2010出)第23號	二零一零年 六月二十四日	8,142.50	住宅：二零七九年十二月三十日

2. 依據提供予我們的資訊，所有權及主要審批與許可證情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
建築工程竣工驗收證	部分

3. 該物業符合現時城市規劃用途。

4. 中國法律顧問已向我們提供有關該物業權益的法律意見書，其中包括如下意見：

- (a) 西安中建地產有限公司是該物業土地使用權的唯一合法擁有者，有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權。
- (b) 我們並未發現可能嚴重影響該物業土地使用權的按揭、扣押、訴訟或任何其他情形。
- (c) 獲得該物業的房屋所有權證並無法律障礙。
- (d) 西安中建地產有限公司為中建國際建設有限公司的全資附屬公司。

5. 據目標公司指出，中建國際建設有限公司為目標公司的間接全資附屬公司。

6. 該物業若干住宅部分的總建築面積約為999平方米已簽約售出，總代價約為人民幣6.54百萬元。在確定該部分資本價值時，我們考慮了此部分的合同價格。

7. 對該物業估值時，我們假設住宅部分及商業部分每平方米分別約人民幣7,880元及人民幣16,800元，泊車位價格每個約為人民幣160,000元。

對該物業進行估值時，我們參考了類似地區內與該物業特徵相似的相關物業的價格。該等住宅物業的價格約為每平方米人民幣6,400元至人民幣7,500元，一層該等商業物業的價格約為每平方米人民幣27,000元至人民幣30,000元。泊車位的價格每個約為人民幣200,000元至人民幣280,000元。經適當調整後，我們假設的單位價格與相關案例一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零一五年一月三十一日現況下的資本價值
12. 中華人民共和國 新疆 維吾爾自治區 烏魯木齊經濟技術 開發區嵩山路 中建·幸福里 配套用房	該物業配套面積的總土地面積約為47,341平方米。  該物業的總建築面積約為3,507平方米。  該物業於二零一四年完工。	截至估值日， 該物業空置。	無商業價值
	該物業根據兩份國有土地使用證持有，住宅用途及商業用途分別將於二零六二年六月八日與二零五二年六月八日屆滿。		

註：

1. 新疆中建地產有限公司於二零一二年六月八日收購一幅地塊的土地使用權，代價為人民幣22,900,000元。該物業包括該等地塊的一部分。
2. 根據以下國有土地使用權證，該物業的土地使用權已授予新疆中建地產有限公司。

土地使用權證編號	簽發日期	土地面積 (平方米)	土地用途及屆滿日
烏國用(2012) 第0038772號	二零一二年 九月二十日	25,318.01	商業：二零五二年六月八日 住宅：二零六二年六月八日
烏國用(2012) 第0038773號	二零一二年 九月二十日	22,023.07	商業：二零五二年六月八日 住宅：二零六二年六月八日

3. 依據提供予我們的資訊，所有權及主要審批與許可證情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
建築工程竣工驗收證	有

4. 該物業符合現時城市規劃用途。

5. 中國法律顧問已向我們提供有關該物業權益的法律意見書，其中包括如下意見：
  - (a) 新疆中建地產有限公司是該物業土地使用權的唯一合法擁有着。
  - (b) 我們並未發現可能嚴重影響該物業土地使用權的按揭、扣押、訴訟或任何其他情形。
  - (c) 新疆中建地產有限公司的60%已發行股本由中建國際建設有限公司持有。
6. 據目標公司指出，中建國際建設有限公司為目標公司的間接全資附屬公司。
7. 該物業為人防用途的配套面積。我們設定該物業無商業價值。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零一五年 一月三十一日
			現況下的資本價值
13. 中華人民共和國 新疆 維吾爾自治區 烏魯木齊市新市區 蘇州西街 南二巷300號 中建·蘇香台 壹號未售部分	該物業包括多個住宅單位和配套面積，總土地面積約為18,440平方米。	截至估值日，該物業空置。	人民幣 10,800,000元
	該物業的總建築面積約為2,437平方米，其用途及概約建築面積詳情如下：		目標集團應佔 60%權益： 人民幣 6,480,000元
		<b>概約建築面積</b> (平方米)	
	<b>用途</b>		
	住宅	1,221	
	配套面積	1,216	
	<b>總計</b>	<b>2,437</b>	
	該物業於二零一四年完工。		
	該物業根據一份國有土地使用證持有，用作商業用途與住宅用途，屆滿日分別為二零五一年六月四日與二零六一年六月四日。		

註：

1. 新疆中建地產有限公司收購該物業所在地塊的土地使用權，代價為人民幣26,350,000元。
2. 根據日期為二零一二年五月二日的國有土地使用證烏國用(2012)第0037141號，該物業所在地塊的土地使用權(土地面積18,439.55平方米)已授予新疆中建地產有限公司作住宅及商業用途，分別於二零六一年六月四日及二零五一年六月四日屆滿。
3. 依據提供予我們的資訊，所有權及主要審批與許可證情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
4. 該物業符合現時城市規劃用途。

5. 中國法律顧問已向我們提供有關該物業權益的法律意見書，其中包括如下意見：
- (a) 新疆中建地產有限公司是該物業土地使用權的唯一合法擁有着，有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權。
  - (b) 我們並未發現可能嚴重影響該物業土地使用權的按揭、扣押、訴訟或任何其他情形。
  - (c) 該物業獲得房屋所有權證並無法律障礙。
  - (d) 新疆中建地產有限公司的60%已發行股本由中建國際建設有限公司持有。
6. 據目標公司指出，中建國際建設有限公司為目標公司的間接全資附屬公司。
7. 對該物業估值時，我們假設住宅部分單價約為每平方米人民幣8,840元。

對該物業進行估值時，我們參考了類似地區內與該物業特徵相似的住宅物業的價格。住宅物業價格約為每平方米人民幣6,900元至人民幣10,200元。經適當調整後，我們假設的單位價格與相關案例一致。



土地使用權證編號	簽發日期	土地面積 (平方米)	土地用途及屆滿日
長國用(2012)第042095號	二零一二年 七月二十日	9,783.23	住宅：二零八一年 十二月十日
長國用(2012)第042096號	二零一二年 七月二十日	4,712.64	住宅：二零八一年 十二月十日
長國用(2012)第042097號	二零一二年 七月二十日	20,635.32	住宅：二零八一年 十二月十日
長國用(2012)第042098號	二零一二年 七月二十日	32,236.41	住宅：二零八一年 十二月十日
長國用(2012)第042477號	二零一二年 七月二十日	23,653.86	商業：二零五一年 十二月十日
長國用(2012)第042478號	二零一二年 七月二十日	42,526.18	住宅：二零八一年 十二月十日
長國用(2012)第042479號	二零一二年 七月二十日	21,490.31	住宅：二零八一年 十二月十日
長國用(2012)第042480號	二零一二年 七月二十日	15,487.59	住宅：二零八一年 十二月十日

3. 依據提供予我們的資訊，所有權及主要審批與許可證情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
建築工程竣工驗收證	部分

4. 該物業符合現時城市規劃用途。

5. 中國法律顧問已向我們提供有關該物業權益的法律意見書，其中包括如下意見：

- a) 長沙中建梅溪房地產開發有限公司是該物業土地使用權的合法擁有者，有權擁有、使用、租賃、轉讓、按揭或以合法形式處置該物業。
- b) 我們並未發現可能嚴重影響該物業土地使用權的按揭、扣押、訴訟或任何其他情形。
- c) 該物業獲得房屋所有權證並無法律障礙。
- d) 長沙中建梅溪房地產開發有限公司的95%已發行股本由中建國際建設有限公司持有。

6. 據目標公司指出，中建國際建設有限公司為目標公司的間接全資附屬公司。

7. 該物業的21個泊車位已簽約售出，總代價為人民幣2.6百萬元。在確定該部分資本價值時，我們考慮了此等部分的合同價格。



8. 對該物業估值時，我們已假設住宅部分單價約為每平方米人民幣7,760元至人民幣26,600元及商業部分單價約為人民幣21,700元。就泊車位而言，我們已假設每月單位租金約為每個人民幣258元，收益率為4.5%。

對該物業進行估值時，我們參考了類似地區內與該物業特徵相似的部分住宅物業及商業物業的價格和泊車位的叫價。住宅部分的價格約為每平方米人民幣8,400元至人民幣31,000元，商業部分的價格約為每平方米人民幣30,000元至人民幣42,000元，主要泊車位的每月叫價約為每個人民幣248元至人民幣280元(不包括管理費)。

經適當調整後，我們假設的單位價格與相關案例一致。考慮到所分析的收益率，我們採用的資本化率為合理。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零一五年 一月三十一日 現況下的資本價值
15. 中華人民共和國 山東省 濰坊市高新區 東方路5716號 大觀天下 未售部分	該物業包括建於兩幅地塊上的多個住宅單位、商業單位、地下泊車位及配套面積，總土地面積約為377,816平方米。  該物業的總建築面積約為98,553平方米。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	截至估值日， 該物業空置。	人民幣 436,900,000元  目標集團應佔 100%權益： 人民幣 436,900,000元
	<b>概約建築面積</b>		
	<b>用途</b>	<b>(平方米)</b>	
	住宅	55,054	
	商業	4,739	
	泊車位及配套面積	38,760	
	<b>總計</b>	<b>98,553</b>	
	該物業於二零一二年至二零一四年完工。		
	該物業根據一份國有土地使用證持有，住宅用途的期限是70年，屆滿日為二零七六年六月十日，商業用途的期限是40年，屆滿日為二零四六年六月十日。		

註：

- 濰坊中建地產有限公司於二零一一年七月收購了該物業所在地塊的土地使用權，代價為人民幣1,412,800,000元。該物業包括該等地塊的一部分。
- 根據以下國有土地使用證，該物業的土地使用權已授予濰坊中建地產有限公司。

土地使用權證	簽發日期	土地面積 (平方米)	土地用途及屆滿日
濰國用(2011) 第E091號	二零一一年 七月十二日	177,867	住宅：二零七六年六月十日 商業：二零四六年六月十日
濰國用(2011) 第E093號	二零一一年 七月十二日	199,949	住宅：二零七六年六月十日 商業：二零四六年六月十日

3. 根據多份房屋所有權證，總建築面積238,913.67平方米的樓宇的房屋所有權由濰坊中建地產有限公司持有。
4. 依據提供予我們的資訊，所有權及主要審批與許可證情況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證     | 有 |
| 建設用地規劃許可證   | 有 |
| 建設工程規劃許可證   | 有 |
| 建築工程施工許可證   | 有 |
| 建築工程竣工驗收證   | 有 |
| 房屋所有權證      | 有 |
5. 該物業符合現時城市規劃用途。
6. 中國法律顧問已向我們提供有關該物業和資產權益的法律意見書，其中包括如下意見：
- a) 濰坊中建地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，並有權合法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業。
- b) 我們並未發現可能嚴重影響該物業土地使用權的按揭、扣押、訴訟或任何其他情形。
- c) 濰坊中建地產有限公司為中建國際建設有限公司的全資附屬公司。
7. 據目標公司指出，中建國際建設有限公司為目標公司的間接全資附屬公司。
8. 該物業若干住宅及商業部分的總建築面積約23,917平方米及66個停車位已簽約售出，總代價為人民幣174.9百萬元。在估值過程中，我們已考慮前述該等部分的簽約價。
9. 對該物業估值時，我們假設住宅部分的單價約為每平方米人民幣5,600元至人民幣7,200元，商業部分的單價約為每平方米人民幣2,800元至人民幣4,000元，泊車位的每月單位租金為每個人民幣200元，收益率為5%。

對該物業進行估值時，我們參考了類似地區內與該物業特徵相似的部分住宅物業及商業物業的售價和泊車位的叫價。住宅部分的價格約為每平方米人民幣4,400元至人民幣9,900元，商業部分的價格約為每平方米人民幣5,700元至人民幣9,300元，泊車位的每月叫價約為每個人民幣150元至人民幣250元(不包括管理費)。

經適當調整後，我們假設的單位價格與相關案例一致。考慮到所分析的收益率，我們採用的資本化率為合理。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零一五年 一月三十一日 現況下的資本價值
16. 中華人民共和國 山東省 淄博市周村區 文昌湖未售部分	該物業包括建於兩幅地塊的多個住宅單位、商業單位、泊車位及倉儲，總土地面積約為118,164平方米。  該物業的總建築面積約為118,008平方米。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	截至估值日， 該物業空置。	人民幣 792,500,000元  目標集團應佔 100%權益： 人民幣 792,500,000元
		<b>概約建築面積 (平方米)</b>	
	<b>用途</b>		
	住宅	76,918	
	商業	21,822	
	泊車位	5,165	
	倉儲	14,103	
	<b>總計</b>	<b>118,008</b>	
	該物業於二零一四年完工。		
	該物業根據兩份國有土地使用證持有，住宅部分的期限是70年，屆滿日分別為二零八二年八月二十三日與二零八三年一月三十日，商業部分的期限是40年，屆滿日分別為二零五二年八月二十三日與二零五三年一月三十日。		

註：

1. 淄博中海海頤置業有限公司及中海淄博置業有限公司於二零一二年八月二十四日、二零一二年十一月二日及二零一三年一月三十一日收購了該物業所在地塊的土地使用權，總代價為人民幣123,050,000元。該物業包括該等地塊的一部分。
2. 依據以下國有土地使用證，該物業的土地使用權已授予淄博中海海頤置業有限公司和中海淄博置業有限公司。

土地使用權證編號	簽發日期	土地面積 (平方米)	土地用途及屆滿日
淄國用(2013)第G00001號	二零一三年三月二日	65,653	住宅：二零八三年一月三十日 商用：二零五三年一月三十日
淄國用(2013)第G00008號	二零一三年三月四日	52,511	住宅：二零八二年八月二十三日 商用：二零五二年八月二十三日

3. 依據提供予我們的資訊，所有權及主要審批與許可證情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
建築工程竣工驗收證	有

4. 該物業符合現時城市規劃用途。

5. 中國法律顧問已向我們提供有關該物業權益的法律意見書，其中包括如下意見：

- (a) 淄博中海海頤置業有限公司及中海淄博置業有限公司合法有效擁有該物業土地使用權，有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他方式合法處置該物業的土地使用權。
- (b) 該物業的土地使用權並無附有任何按揭及扣押。
- (c) 該物業獲得房屋所有權證並無法律障礙。
- (d) 淄博中海海頤置業有限公司及中海淄博置業有限公司均為中國海外建築工程有限公司的全資附屬公司。

6. 據目標公司指出，中國海外建築工程有限公司為目標公司的間接全資附屬公司。

7. 該物業若干住宅及商業部分(總建築面積約55,446平方米)及617個泊車位已簽約售出，總代價為人民幣390.9百萬元。在確定該部分資本價值時，我們考慮了此等部分的合同價格。

8. 對該物業估值時，我們假設住宅部分的單價約為每平方米人民幣5,540元，商業部分每平方米為人民幣12,000元，泊車位每個人民幣55,000元。

對該物業進行估值時，我們參考了類似地區內與該物業特徵相似的物業的售價及叫價。

住宅	:	每平方米人民幣4,000元至人民幣9,600元
商業	:	每平方米人民幣11,300元至人民幣17,400元
泊車位	:	每個人民幣85,000元至人民幣138,000元

經適當調整後，我們假設的單位價格與相關案例一致。



4. 根據以下建設工程規劃許可證，該物業的建築工程規劃已獲許可。

建設工程規劃許可證編號	簽發日期	建設面積 (平方米)
建字第 110115201100063 號	二零一一年三月十六日	82,252.72
建字第 110115201300079 號	二零一三年三月一日	215,275.54
建字第 110115201200164 號	二零一二年五月十四日	65,171.06

5. 根據以下建築工程施工許可證，該物業的建築工程已獲許可施工。

建築工程施工許可證編號	簽發日期	許可建設規模 (平方米)
2011 市建字第 0446 號	二零一一年四月二十一日	82,251.72
2013 市建字第 0398 號	二零一三年六月六日	215,274.54
2012 市建字第 0957 號	二零一二年九月十五日	20,077.89

6. 依據多個商品房預售許可證，二期可預售的總建築面積為 174,542 平方米及三期的總建築面積為 17,672.59 平方米。若干住宅及商業部分的總建築面積約 167,220 平方米已簽約售出，總代價約為人民幣 4,012.5 百萬元。於確定該部分資本價值時，我們考慮了此等部分的合同價格。

7. 依據提供予我們的資訊，所有權及主要審批與許可證情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	部分

8. 若於估值日完工，該物業開發中二期與三期項目的估計資本價值約為人民幣 5,932.9 百萬元。

9. 該物業符合現時城市規劃用途。

10. 中國法律顧問已向我們提供有關該物業權益的法律意見書，其中包括如下意見：

- a) 北京中建興華房地產開發有限公司擁有該物業的合法產權，並有權使用、轉讓、租賃與按揭該物業。

- b) 我們並未發現可能嚴重影響該物業土地使用權的按揭、扣押、訴訟或任何其他情形。
  - c) 北京中建興華房地產開發有限公司的80%已發行股本由中建國際建設有限公司持有。
11. 據目標公司指出，中建國際建設有限公司為目標公司的間接全資附屬公司。
  12. 據目標集團指出，截至估值日已投入建設成本約為人民幣354.5百萬元及估計完工成本將約為人民幣856.5百萬元。我們在估值過程中考慮了此等成本。
  13. 我們採用直接比較法對該物業進行估值，並考慮已投入的建設成本與相關成本。假設土地的樓面地價約為每平方米人民幣13,586元。

對該物業進行估值時，我們參考了類似地區的地塊價格。樓面地價介乎約每平方米人民幣11,180元至人民幣16,081元。經適當調整後，我們假設的單位價格與相關案例一致。



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零一五年 一月三十一日
			現況下的資本價值
18. 中華人民共和國 北京市 通州區 靜水園A1區 居住項目地塊 中建紅杉溪谷 項目二期部分	該物業包括一個用於住宅開發的 開發用地，總土地面積約為74,428 平方米。  該物業規劃總建築面積約為 116,415平方米，其用途及概約建 築面積如下所示：	截至估值日， 該物業在建中。	人民幣 1,259,000,000元
			目標集團應佔100% 權益： 人民幣 1,259,000,000元
		<b>概約建築面積</b>	
	<b>用途</b>	<b>(平方米)</b>	
	住宅	63,199	
	泊車位及配套面積	53,216	
	<b>總計</b>	<b>116,415</b>	

預計該物業將於二零一五年完工。

註：

1. 依據日期為二零零九年十月二十一日的國有土地使用權出讓合同及日期為二零一零年十二月十三日的補充協議，該物業的土地使用權(土地面積為144,749.3平方米)已授予北京智地願景房地產開發有限公司，代價為人民幣854,755,046元。
2. 根據日期為二零一一年三月十五日的國有土地使用證編號京通國用(2011C)第004號，該物業(總土地面積144,749.30平方米)的土地使用權已授予北京智地願景房地產開發有限公司，作住宅、商業及寫字樓/地下寫字樓用途，分別於二零七九年十月二十日、二零四九年十月二十日及二零五九年十月二十日屆滿。
3. 根據日期為二零一一年十一月九日的建設用地規劃許可證建字第110112201000073，土地面積156,723.3平方米的用地規劃已獲許可。
4. 根據以下建設工程規劃許可證、該物業的建設工程規劃已獲許可：

建設工程規劃許可證編號	發出日期	建設面積 (平方米)
建字第110112201100183(2011規通建字第0119號)	二零一一年 五月二十六日	42,484.476
建字第110112201100161(2011規通建字第0110號)	二零一一年 五月三十一日	72,011.409

5. 根據兩份於二零一二年十二月三十一日簽發的建築工程施工許可證，該物業建築面積為114,495.9平方米的建築工程已獲許可施工。
6. 根據商品房預售許可證，住宅部分可預售總建築面積為85,685.1平方米的多幢樓宇已獲許可可予預售。截至估值日，部分住宅單位(總建築面積32,184平方米)已簽約售出，預售總額約為人民幣836.1百萬元。
7. 依據提供予我們的資訊，所有權及主要審批與許可證情況如下：
- |             |    |
|-------------|----|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有  |
| 國有土地使用證     | 有  |
| 建設用地規劃許可證   | 有  |
| 建設工程規劃許可證   | 有  |
| 建築工程施工許可證   | 有  |
| 商品房預售許可證    | 部分 |
8. 假設於估值日完工，該物業資本價值估計約為人民幣1,834.5百萬元
9. 中國法律顧問已向我們提供有關該物業權益的法律意見書，其中包括如下意見：
- (a) 北京智地願景房地產開發有限公司是該物業土地使用權的唯一合法擁有着，有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權。
- (b) 我們並未發現可能嚴重影響該物業土地使用權的按揭、扣押、訴訟或任何其他情形。
- (c) 北京智地願景房地產開發有限公司為中建國際建設有限公司的全資附屬公司。
10. 據目標公司指出，中建國際建設有限公司為目標公司的間接全資附屬公司。
11. 據目標集團指出，截至估值日已投入的建設成本約為人民幣521.2百萬元及估計完工成本將約為人民幣114.5百萬元。我們在估值過程中考慮了此等成本。
12. 我們採用直接比較法對該物業估值時，並考慮已投入的建設成本和相關成本。假設土地的樓面地價約為每平方米人民幣10,090元。

我們對該物業進行估值時，我們參考了類似地區地塊的價格。樓面地價約為每平方米人民幣5,150元至人民幣11,800元。經過適當調整後，我們假設的單價與相關案例一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零一五年 一月三十一日 現況下的資本價值
			人民幣 1,306,000,000 元  目標集團應佔 100% 權益： 人民幣 1,306,000,000 元
19. 中華人民共和國 北京市 順義區 仁和鎮 梅溝營村(北側) 中建國際城 (北區)部分	該物業包括一個用於住宅和商業開發的開發用地，土地面積約為 97,287 平方米。  該物業規劃包括總建築面積約為 256,767 平方米，各其用途及概約建築面積詳情如下：	截至估值日，該物業在建中。	
	<b>概約建築面積</b>		
	<b>用途</b>	<b>(平方米)</b>	
	住宅	84,249	
	寫字樓	69,236	
	商業	25,989	
	倉儲	7,283	
	泊車位及配套面積	<u>70,010</u>	
	<b>總計</b>	<b><u>256,767</u></b>	
	該物業預計於二零一五年完工。		
	該物業根據兩份國有土地使用證持有，住宅用途的屆滿日為二零八一年七月十四日，商業用途的屆滿日為二零五一年七月十四日，及綜合用途的屆滿日為二零六一年七月十四日。		

註：

1. 依據二零一一年七月十五日簽發的國有土地使用權出讓合同京地出(合)字(2011)第 0236 號，該物業的土地使用權已批予北京仁和燕都房地產開發有限公司，代價為人民幣 1,101,000,000 元。
2. 根據以下國有土地使用權證，該物業的土地使用權已批予北京仁和燕都房地產開發有限公司。

土地使用權證編號	簽發日期	土地面積 (平方米)	土地使用及屆滿日
京順國用(2012)出第 00171 號	二零一三年 一月二十二日	42,022	住宅：二零八一年七月十四日 商業：二零五一年七月十四日 綜合：二零六一年七月十四日
京順國用(2012)出第 00025 號	二零一二年 二月二十八日	55,265	住宅：二零八一年七月十四日 商業：二零五一年七月十四日 綜合：二零六一年七月十四日

3. 依據提供予我們的資訊，所有權及主要審批與許可證情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	部份
商品房預售許可證	部份

4. 中國法律顧問已向我們提供有關該物業權益的法律意見書，其中包括如下意見：

- a) 北京仁和燕都房地產開發有限公司是該物業土地使用權的唯一合法擁有者，有權在土地使用條款下轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權。
- b) 我們並未發現可能嚴重影響該物業土地使用權的扣押、訴訟或任何其他情形。
- c) 北京仁和燕都房地產開發有限公司為中建國際建設有限公司的全資附屬公司。

5. 據目標公司指出，中建國際建設有限公司為目標公司的間接全資附屬公司。

6. 若於估值日完工，該物業的估計資本價值約為人民幣3,725.1百萬元。

7. 該物業若干住宅部分的總建築面積約15,097平方米已簽約售出，總代價約為人民幣310.7百萬元。在確定該部分的資本價值時，我們考慮了此等部分的合同價格。

8. 據目標集團指出，截至估值日已投入的建設成本約為人民幣82.2百萬元及估計完工成本將約為人民幣1,060.7百萬元。我們在估值過程中考慮了此等成本。

9. 我們採用直接比較法對該物業進行估值，並考慮已投入的建設成本與相關成本。假設土地的樓面地價約為每平方米人民幣6,530元。

對該物業進行估值時，我們參考了類似地區的地塊價格。樓面地價約為每平方米人民幣6,830元至人民幣9,502元。經適當調整後，我們假設的單位價格與相關案例一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零一五年 一月三十一日 現況下的資本價值
20. 中華人民共和國 北京市 順義區 仁和鎮 梅溝營村(南側) 中建國際城 (南區)部分	該物業包括一個用於商業和住宅開發的地塊，土地面積約為115,260平方米。  該物業規劃總建築面積約為119,342平方米，其用途及概約建築面積詳情如下：	截至估值日， 該物業在建中。	人民幣 880,000,000元  目標集團應佔80% 權益：人民幣 704,000,000元
	<b>概約建築面積</b>		
	<b>用途</b>	<b>(平方米)</b>	
	住宅	80,059	
	商業	2,503	
	倉儲	10,552	
	泊車位及配套面積	<u>26,228</u>	
	<b>總計</b>	<b><u>119,342</u></b>	
	預計該物業於二零一五年完工。		
	該物業根據一份國有土地使用權證持有，商業部分的期限是40年，於二零五一年六月一日屆滿；住宅部分的期限是70年，於二零八一年六月一日屆滿；綜合用途的期限是50年，屆滿日為二零六一年六月一日。		
	註：		
	1. 依據二零一一年六月二日簽訂的國有土地使用權出讓合同京地出(合)字(2011)第0167號，該物業的土地使用權(土地面積約為115,260平方米)已批予北京慧眼置業有限公司，代價為人民幣1,017,928,000元。		
	2. 根據國有土地使用證，該物業的土地使用權已授予北京慧眼置業有限公司作住宅、商業及綜合用途，分別於二零八一年六月一日、二零五一年六月一日及二零六一年六月一日屆滿。		
	3. 依據二零一一年十一月十四日簽發的建設用地規劃許可證，總土地面積121,760.2平方米的的土地的土地用途規劃已經獲得許可。		

4. 依據二零一四年四月一日簽發的建設用地規劃許可證，該物業總建設面積約為119,342平方米的建設工程規劃已經獲得許可。
5. 依據二零一四年八月一日及二零一四年十月十日簽發的建築工程施工許可證，該物業總建築面積約為116,142平方米的建築工程已經獲得施工許可。
6. 依據提供予我們的資訊，所有權及主要審批與許可證情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	部分
商品房預售許可證	部分
7. 中國法律顧問已向我們提供有關該物業及資產權益的法律意見書，其中包括如下意見：
  - a) 北京慧眼置業有限公司是該物業土地使用權的唯一合法擁有者，有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權。
  - b) 我們並未發現可能嚴重影響該物業土地使用權的按揭、扣押、訴訟或任何其他情形。
  - c) 北京慧眼置業有限公司80%的已發行股本由中建國際建設有限公司持有。
8. 據目標公司指出，中建國際建設有限公司為目標公司的間接全資附屬公司。
9. 若於估值日完工，擬開發項目的估計資本價值將約為人民幣1,820百萬元。
10. 該物業若干住宅建築面積約14,726平方米已簽約售出，總代價為人民幣302.5百萬元。在確定該部分資本價值時，我們考慮了此等部分的合同價格。
11. 據目標集團指出，截至估值日已投入的建造成本約為人民幣122.5百萬元及完工估計成本將約為人民幣400.4百萬元。我們在估值過程中考慮了此等成本。
12. 我們採用直接比較法對該物業估值，並考慮已投入的建設成本與相關成本。假設樓面地價約為每平方米人民幣8,061元。

對該物業進行估值時，我們參考了類似地區的土地價格。樓面地價約為每平方米人民幣8,870元至人民幣10,792元。經過適當調整後，我們假設的單價與相關案例一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零一五年 一月三十一日 現況下的資本價值
21. 中華人民共和國 北京市 朝陽區 奧林匹克公園 南區奧體文化 商務區(一期)4號 地塊奧體 南區4號地	該物業包括一個用作商業開發的 開發用地，總土地面積約為15,243 平方米。  該物業規劃總建築面積約為 129,213平方米。該物業的用途及 概約建築面積詳情如下：	截至估值日， 該物業在建中。	人民幣 2,369,000,000元  目標集團應佔100% 權益： 人民幣 2,369,000,000元
	<b>概約建築面積</b>		
	<b>用途</b>	<b>(平方米)</b>	
	寫字樓	48,868	
	商業	35,110	
	泊車位及配套面積	<u>45,235</u>	
	<b>總計</b>	<b><u>129,213</u></b>	
	預計該物業將於二零一七年完工。		
	該物業根據一份國有土地使用證持有，商業部分的期限是40年，屆滿日為二零五零年二月十九日；綜合用途的期限是50年，屆滿日為二零六零年二月十九日。		
註：			
1.	依據日期為二零一零年二月二十日的國有土地使用權出讓合同京地出(合)字(2010)第0040號，該物業的土地使用權(土地面積15,242.5平方米)已批予北京奧城四季置業有限公司，代價為人民幣1,470,000,000元。		
2.	根據日期為二零一一年十一月二日的國有土地使用證京朝國用(2011出)第00483號，該物業(總土地面積15,242.50平方米)的土地使用權已授予北京奧城四季置業有限公司作商業及綜合用途，分別於二零五零年二月十九日及二零六零年二月十九日屆滿。		
3.	依據二零一一年六月八日簽發的建設用地規劃許可證，該物業總土地面積約為15,242.50平方米的土地用途規劃已獲許可。		
4.	依據提予於我們的資訊，所有權及主要審批與許可證情況如下：		
	國有土地使用權出讓合同	有	
	國有土地使用證	有	
	建設用地規劃許可證	有	

5. 中國法律顧問已向我們提供有關該物業及資產權益的法律意見書，其中包括如下意見：
  - (a) 北京奧城四季置業有限公司是該物業土地使用權的唯一合法擁有人，有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權。
  - (b) 我們並未發現可能嚴重影響該物業土地使用權的按揭、扣押、訴訟或任何其他情形。
  - (c) 北京奧城四季置業有限公司為中建國際建設有限公司的全資附屬公司。
6. 據目標公司指出，中建國際建設有限公司為目標公司的間接全資附屬公司。
7. 若於估值日完工，該物業的資本價值估計約為人民幣3,659.2百萬元。
8. 據目標集團指出，截至估值日已投入的建造成本約為人民幣59.0百萬元及完工估計成本將約為人民幣1,106.8百萬元。我們在估值過程中考慮了此等成本。
9. 我們採用直接比較法對該物業估值，並考慮已投入的建設成本與相關成本。假設土地樓面地價約為每平方米人民幣30,240元。

我們在對物業估值時參考了類似地區地塊的價格。樓面地價約為每平方米人民幣20,600元至每平方米人民幣37,900元。經適當調整後，我們假設的單位價格與相關案例一致。



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零一五年 一月三十一日								
			現況下的資本價值								
22. 中華人民共和國 上海市 嘉定區 德園路 1259 號 溪岸瀾庭 二期和三期	<p>該物業包括二期與三期開發用地，用作住宅開發，土地面積約為 45,306 平方米。</p> <p>該物業完工後總建築面積約為 128,248 平方米。</p> <p>其用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>88,296</td> </tr> <tr> <td>泊車位及配套面積</td> <td>39,952</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b><u>128,248</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	88,296	泊車位及配套面積	39,952	<b>總計</b>	<b><u>128,248</u></b>	<p>截至估值日，該物業在建中。</p>	<p>人民幣 1,019,100,000 元</p> <p>目標集團應佔 100% 權益： 人民幣 1,019,100,000 元</p>
用途	概約建築面積 (平方米)										
住宅	88,296										
泊車位及配套面積	39,952										
<b>總計</b>	<b><u>128,248</u></b>										
	<p>該物業預計於二零一五年完工。</p> <p>該物業根據一份國有土地使用權證持有，住宅用途的期限是 70 年，屆滿日為二零八二年一月二十日。</p>										

註：

1. 依據二零一一年十一月二十五日簽訂的國有土地使用權出讓合同—滬嘉規土(2011)出讓合同第 101 號及補充協議滬嘉規土(2011)出讓合同補字第 215 號，該物業的土地使用權(土地面積約為 81,252.4 平方米)已批予上海中建嘉好地產有限公司，代價為人民幣 1,186,290,000 元。
2. 依據二零一二年二月二十一日簽發的上海市房地產權證滬房地嘉字(2012)第 001992 號，該開發項目(土地面積 81,252.4 平方米)的土地使用權已被出讓於上海中建嘉好地產有限公司作住宅用途，於二零八二年一月二十日屆滿。
3. 依據該物業建設用地規劃許可證滬嘉地(2012) EA31011420124227 號，開發用地(土地面積約為 81,252.4 平方米)的土地用途規劃已獲許可。

4. 根據以下建設工程規劃許可證，該物業的建設工程規劃已獲許可。

建設工程規劃許可書編號	建設面積 (平方米)
滬嘉建(2012)FA31011420124522	91,073.83
滬嘉建(2012)FA31011420124702	19,547.88
滬嘉建(2013)FA31011420134613	108,094.51

5. 根據建築工程施工許可證編號 1201JD0001D01、1201JD0001D03 及 1201JD0001D04，該物業(建設面積 218,716.22 平方米)的建築工程施工已獲許可。

6. 根據商品房預售許可證編號嘉定房管(2012)預字第 0000522 號、嘉定房管(2013)預字第 000084 號、嘉定房管(2014)預備字第 000543 號及嘉定房管(2014)預備字第 000125 號，建築面積 156,882.6 平方米的多幢樓宇作住宅用途。

7. 依據提供予我們的資訊，所有權及主要審批與許可證情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
房地產權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	部份

8. 中國法律顧問已向我們提供有關該物業權益的法律意見書，其中包括如下意見：

- (a) 上海中建嘉好地產有限公司是該物業土地使用權的唯一合法擁有人，有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權。
- (b) 我們並未發現可能嚴重影響該物業土地使用權的按揭、扣押、訴訟或任何其他情形。
- (c) 上海中建嘉好地產有限公司為中建國際建設有限公司的全資附屬公司。

9. 據目標公司指出，中建國際建設有限公司為目標公司的間接全資附屬公司。

10. 假如於估值日完工，該物業的資本價值估計為人民幣 1,700 百萬元。

11. 該物業若干住宅部分的總建築面積約為84,720平方米已簽約售出，總代價約為人民幣1,599.4元。在確定該部分資本價值時，我們考慮了此等部分的合同價格。
12. 據目標集團指出，截至估值日已投入的建造成本約為人民幣214.5百萬元及完工估計成本將約為人民幣357.8百萬元。
13. 我們在估值過程中考慮了此等成本。我們採用直接比較法對該物業估值，並考慮已投入的建造成本與相關成本。假設土地樓面地價約為每平方米人民幣17,100元。

對該物業進行估值時，我們參考了類似地區的土地價格。樓面地價約為每平方米人民幣16,500元至人民幣19,800元。經適當調整後，我們假設的單位價格與相關案例一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零一五年一月三十一日現況下的資本價值
23. 中華人民共和國 天津市 濱海新區 京津塘高速公路 與威海路交口 濱海壹號	該物業包括兩幅地塊。總土地面積為146,283平方米。	截至估值日，物業在建中。	人民幣 1,233,700,000元
	該物業住宅和商業開發總建築面積約為280,386平方米。		目標集團應佔90%權益： 人民幣 1,110,330,000元
	一期與二期用途及概約建築面積詳情如下：		
		<b>概約建築面積</b>	
	<b>用途</b>	<b>(平方米)</b>	
	住宅	91,311	
	商業	3,635	
	泊車位及配套面積	<u>57,330</u>	
	<b>總計</b>	<b><u>152,276</u></b>	
	該物業預計於二零一五年至二零二零年分階段完工。		
	該物業根據兩份國有土地使用證持有，住宅部分的期限是70年，商業部分的期限是40年，於二零一一年三月十七日開始。		

註：

1. 根據日期為二零一零年十二月十四日的國有土地使用權出讓合同編號TJ 11112010020及TJ 11112010021，該物業(土地面積146,282.7平方米)的土地使用權已授予天津中建地產有限公司，總代價為人民幣1,470,000,000元。
2. 根據國有土地使用證編號房地證記字第107051100569號及房地證記字第107051100570號，該物業(總土地面積146,282.7平方米)的土地使用權已授予天津中建地產有限公司作住宅及商業用途，分別於二零八一年三月十六日及二零五一年三月十六日屆滿。
3. 根據日期為二零一一年一月五日的建設用地規劃許可證第120301201100272號，該物業部分(土地面積88,047.70平方米)的土地使用規劃已獲許可。

4. 根據以下建設工程規劃許可證，該物業的建設工程規劃已獲許可。

建設工程規劃許可證編號	簽發日期	建設面積 (平方米)
建字第 120301201300734 號	二零一三年九月三日	2,631.39
建字第 120301201101576 號	二零一一年九月三十日	56,683.07
建字第 120301201101567 號	二零一一年九月二十二日	38,904
建字第 120301201300665 號	二零一三年一月二十八日	50,479.86
建字第 120301201300663 號	二零一三年一月二十四日	41,167.10
建字第 120301201101525 號	二零一一年七月七日	1,657.38
建字第 120301201200337 號	二零一二年十二月二十六日	270.58
建字第 120301201101561 號	二零一一年九月十三日	2,802.51
建字第 120301201300735 號	二零一三年九月三日	45,521.68

5. 根據以下建築工程施工許可證，該物業的建設工程施工已獲許可。

建設工程規劃許可證編號	簽發日期	建設面積 (平方米)
12107021201112002	二零一三年十月十一日	54,463.48
12107021201109005	二零一一年九月二十八日	1,657
12107021201112003	二零一一年十二月二十九日	89,268.37
12107021201112002	二零一一年十二月二十九日	55,463.84
12107021201303002	二零一三年三月八日	50,479.86
12107021201303001	二零一三年三月八日	59,453.91

6. 依據提供予我們的資訊，所有權及主要審批與許可證情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	部分
建設工程規劃許可證	部分
建築工程施工許可證	部分
商品房預售許可證	部分

7. 若於估值日完工，一期與二期估計資本價值將約為人民幣1,187百萬元。

8. 中國法律顧問已向我們提供有關該物業及資產權益的法律意見書，其中包括如下意見：

- a) 天津中建地產有限公司為該物業的合法擁有人，有權使用、轉讓、租賃與按揭該物業（惟該物業按揭部分除外）。

- b) 根據第03020306-2013號北站(地)字第0032號抵押合同，該物業(總土地面積為58,231.9平方米)須抵押予中國工商銀行股份有限公司天津北站支行。
  - c) 天津中建地產有限公司90%的已發行股本由中建國際建設有限公司持有。
9. 據目標公司指出，中建國際建設有限公司為目標公司的間接全資附屬公司。
10. 據目標集團指出，截至估值日一期與二期已投入的建造成本約為人民幣324.6百萬元及一期與二期完工估計成本將約為人民幣97.6百萬元。我們在估值過程中考慮了此等成本。
11. 該物業若干住宅部分(總建築面積約為8,393平方米)已簽約售出，總代價約為人民幣85.7百萬元。
12. 我們採用直接比較法對該物業估值，並考慮已投入的建設成本與相關成本。假設土地樓面地價約為每平方米人民幣3,660元。

我們在對物業估值時參考了類似地區地塊的價格。樓面地價約為每平方米人民幣3,527元至每平方米人民幣3,792元。經適當調整後，我們假設的單位價格與相關案例一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零一五年 一月三十一日 現況下的資本價值
24. 中華人民共和國 重慶市 南川區 黎香湖鎮南湖村 黎香湖發展用地	該物業包括一塊開發用地及多塊地塊。總土地面積約為1,755,742平方米。  該物業規劃總建築面積為2,177,308平方米。其用途及概約建築面積詳情如下：	截至估值日， 物業在建中。	人民幣 1,943,000,000元
			目標集團應佔100% 權益： 人民幣 1,943,000,000元

用途	概約建築面積 (平方米)
住宅	1,876,687
商業	300,621
<b>總計</b>	<b><u>2,177,308</u></b>

該物業預計於二零一五年至二零二零年分階段完工。

該物業根據三十六份不動產所有權證持有，住宅部分的期限是70年，最遲的屆滿日為二零八二年十二月九日，而商業部分的期限是40年，最遲的屆滿日為二零五二年十二月九日。

註：

1. 依據以下國有土地使用權出讓合同及補充協議，該物業(總土地面積約為1,273,330平方米)的土地使用權已批予重慶寶民置業有限公司、重慶海安投資有限公司、重慶嘉安置業有限公司、重慶中海實業有限公司、重慶安喬置業有限公司，總代價為人民幣2,134,178,000元。

#### 重慶寶民置業有限公司

##### 國有土地使用權

出讓合同編號	簽發日期	土地面積 (平方米)	代價 (人民幣)
渝地(2012)(南川)讓字第03號	二零一二年三月二十九日	2,429	4,150,000
渝地(2012)(南川)讓字第04號	二零一二年三月二十九日	38,969	66,050,000
渝地(2012)(南川)讓字第05號	二零一二年三月三十日	20,108	34,100,000
渝地(2012)(南川)讓字第06號	二零一二年三月二十九日	18,751	31,800,000
渝地(2012)(南川)讓字第07號	二零一二年三月二十九日	22,161	37,600,000
渝地(2012)(南川)讓字第08號	二零一二年三月二十二日	18,216	30,900,000
渝地(2012)(南川)讓字第09號	二零一二年三月二十九日	15,855	26,900,000
渝地(2012)(南川)讓字第10號	二零一二年三月二十八日	29,469	49,950,000
渝地(2012)(南川)讓字第11號	二零一二年三月二十二日	28,098	47,650,000
渝地(2012)(南川)讓字第12號	二零一二年三月二十九日	20,428	34,650,000
渝地(2012)(南川)讓字第13號	二零一二年三月二十九日	14,866	25,200,000

#### 重慶海安投資有限公司

##### 國有土地使用權

出讓合同編號	簽發日期	土地面積 (平方米)	代價 (人民幣)
渝地(2012)(南川)讓字第14號	二零一二年四月十八日	17,146	29,100,000
渝地(2012)(南川)讓字第15號	二零一二年四月十八日	19,842	33,650,000
渝地(2012)(南川)讓字第16號	二零一二年四月十八日	66,262	112,350,000
渝地(2012)(南川)讓字第22號	二零一二年五月十七日	400	700,000
渝地(2012)(南川)讓字第23號	二零一二年五月十七日	25,100	42,550,000
渝地(2012)(南川)讓字第25號	二零一二年五月十七日	37,800	64,100,000
渝地(2013)(南川)讓字第46號	二零一三年九月十七日	37,635	63,800,000
渝地(2012)(南川)讓字第56號	二零一二年十月二十九日	102,691	174,100,000
渝地(2012)(南川)讓字第57號	二零一二年十月二十九日	327	550,000
渝地(2012)(南川)讓字第58號	二零一二年十月二十九日	6,676	11,350,000
渝地(2012)(南川)讓字第59號	二零一二年十月二十九日	2,645	4,500,000



## 重慶嘉安置業有限公司

## 國有土地使用權

出讓合同編號	簽發日期	土地面積 (平方米)	代價 (人民幣)
渝地(2012)(南川)讓字第18號	二零一二年四月二十八日	61,900	104,950,000
渝地(2012)(南川)讓字第19號	二零一二年五月四日	20,000	33,900,000
渝地(2012)(南川)讓字第20號	二零一二年五月三日	42,300	71,700,000
渝地(2012)(南川)讓字第21號	二零一二年四月二十八日	77,200	130,900,000

## 重慶中海實業有限公司

## 國有土地使用權

出讓合同編號	簽發日期	土地面積 (平方米)	代價 (人民幣)
渝地(2013)(南川)讓字第31號	二零一三年七月十一日	2,510	4,250,000
渝地(2013)(南川)讓字第32號	二零一三年七月十一日	1,625	2,800,000
渝地(2013)(南川)讓字第33號	二零一三年七月十一日	76,859	130,300,000
渝地(2013)(南川)讓字第34號	二零一三年七月十一日	59,685	101,200,000
渝地(2013)(南川)讓字第38號	二零一三年七月十五日	40,724	69,202,000
渝地(2013)(南川)讓字第39號	二零一三年七月十五日	60,134	101,926,000
渝地(2012)(南川)讓字第49號	二零一二年九月二十七日	27,925	17,800,000

## 重慶安喬置業有限公司

## 國有土地使用權

出讓合同編號	簽發日期	土地面積 (平方米)	代價 (人民幣)
渝地(2012)(南川)讓字第45號	二零一二年十月十六日	24,511	41,550,000
渝地(2012)(南川)讓字第46號	二零一二年十月十六日	43,176	73,200,000
渝地(2012)(南川)讓字第47號	二零一二年十月十六日	18,580	31,500,000
渝地(2012)(南川)讓字第48號	二零一二年十月十六日	57,924	98,200,000
渝地(2012)(南川)讓字第53號	二零一二年十月十六日	16,600	28,150,000
渝地(2012)(南川)讓字第54號	二零一二年十月十六日	40,851	69,250,000
渝地(2012)(南川)讓字第68號	二零一二年十二月二十六日	17,145	29,100,000
渝地(2012)(南川)讓字第69號	二零一二年十二月二十六日	21,312	36,150,000
渝地(2012)(南川)讓字第70號	二零一二年十二月二十六日	19,140	32,450,000

2. 依據以下成交確認書，該物業的土地使用權已批予重慶中海實業有限公司及重慶海安投資有限公司。詳情如下：

**重慶中海實業有限公司**

成交確認書編號	簽發日期	土地面積 (平方米)	代價 (人民幣)
掛成字(2010)第04號	二零一零年九月十日	477,350	758,230,000

**重慶海安投資有限公司**

成交確認書編號	簽發日期	土地面積 (平方米)	代價 (人民幣)
掛成字(2013)第16號	二零一三年三月一日	71,368	121,000,000

3. 依據以下不動產所有權證，該物業的土地使用權已批予重慶寶民置業有限公司、重慶海安投資有限公司、重慶嘉安置業有限公司、重慶中海實業有限公司和重慶安喬置業有限公司。

不動產所有權證編號	簽發日期	土地面積 (平方米)	土地用途及屆滿日
房地證二零一二年第04670號	二零一二年十一月五日	102,691	商業：二零五二年十二月九日 住宅：二零八二年十二月九日
房地證二零一三年第10263號	二零一三年十一月二十五日	25,766	商業：二零五二年五月十六日
房地證二零一二年第04671號	二零一二年十二月五日	2,645	商業：二零五二年十二月九日 住宅：二零八二年十二月九日
房地證二零一二年第04674號	二零一二年十一月五日	6,676	商業：二零五二年十二月九日
房地證二零一三年第09802號	二零一三年十一月十二日	37,614	住宅：二零八二年四月二十七日
	二零一三年十一月十二日	41,658	住宅：二零八二年四月二十七日
	二零一三年十一月十二日	41,092	住宅：二零八二年四月二十七日
房地證二零一二年第04023號	二零一二年九月七日	17,146	商業：二零五二年四月十七日
房地證二零一三年第00606號	二零一三年二月四日	18,580	住宅：二零八二年十一月十九日
房地證二零一三年第00589號	二零一三年二月四日	21,312	住宅：二零八三年三月二十九日
房地證二零一三年第00595號	二零一三年二月四日	19,140	住宅：二零八三年三月二十九日
房地證二零一三年第00608號	二零一三年二月四日	16,600	住宅：二零八二年十二月九日
房地證二零一三年第00611號	二零一三年二月四日	57,924	住宅：二零八二年十二月九日
房地證二零一三年第00613號	二零一三年二月四日	43,176	住宅：二零八二年十二月九日
房地證二零一三年第00603號	二零一三年二月四日	40,851	住宅：二零八二年十二月九日
房地證二零一二年第03848號	二零一二年八月二十日	22,161	住宅：二零八二年四月二十七日
房地證二零一二年第03847號	二零一二年八月二十日	14,866	住宅：二零八二年四月二十七日
房地證二零一二年第03887號	二零一二年八月二十日	38,969	住宅：二零八二年四月二十七日
房地證二零一二年第03836號	二零一二年八月二十日	20,108	住宅：二零八二年四月二十七日

不動產所有權證編號	證書日期	土地面積 (平方米)	土地用途及屆滿日
房地證二零一二年第03839號	二零一二年八月二十日	15,855	住宅：二零一二年四月二十七日
房地證二零一二年第03837號	二零一二年八月二十日	18,751	住宅：二零一二年四月二十七日
房地證二零一二年第03838號	二零一二年八月二十日	29,469	住宅：二零一二年四月二十七日
房地證二零一二年第03840號	二零一二年八月二十日	28,098	住宅：二零一二年四月二十七日
房地證二零一三年第01110號	二零一三年二月二十八日	19,978	住宅：二零一三年六月二日
房地證二零一三年第01156號	二零一三年三月一日	61,900	住宅：二零一三年五月二十九日
房地證二零一三年第01150號	二零一三年三月二日	77,200	住宅：二零一三年五月二十九日
房地證二零一三年第01152號	二零一三年三月三日	42,300	住宅：二零一三年六月二日
房地證二零一二年第04024號	二零一二年九月七日	19,842	商業：二零一二年四月十七日
房地證二零一二年第04025號	二零一二年九月七日	66,262	商業：二零一二年九月七日
房地證二零一二年第04411號	二零一二年十月十九日	37,800	商業：二零一二年六月十六日
房地證二零一四年第01380號	二零一四年二月二十七日	59,685	住宅：二零一四年七月九日
房地證二零一三年第09019號	二零一三年十月二十二日	40,724	住宅：二零一三年九月二十九日
房地證二零一三年第09018號	二零一三年十月二十二日	2,510	住宅：二零一三年九月二十九日
房地證二零一三年第09020號	二零一三年十月二十二日	1,625	住宅：二零一三年九月二十九日
房地證二零一三年第04219號	二零一二年九月二十八日	27,925	商業：二零一二年九月二十六日 住宅：二零一二年九月二十六日
房地證二零一三年第09017號	二零一三年十月二十二日	60,134	住宅：二零一三年九月二十九日

4. 根據多個建設用地規劃許可證，該地盤(土地面積為73,844平方米)的用地規劃已獲許可：
5. 依據多個建設工程規劃許可證，該物業(建築面積為49,476平方米)的建設工程規劃已獲許可。
6. 依據二零一四年一月十六日簽發的建築工程施工許可證，該物業(建設面積19,507.35平方米)的建設工程已獲准開工。
7. 依據多個商品房預售許可證，總建築面積18,565.75平方米的多幢樓宇已獲許可進行預售。
8. 該物業的若干住宅部分總建築面積約735平方米已簽約售出，總代價約為人民幣8.8百萬元。
9. 假如於估值日完工，估計該物業已具開發計劃部分的資本價值為人民幣11,388.0百萬元。

10. 依據提供予我們的資訊，所有權及主要審批與許可證情況如下：

國有土地使用權出讓合同	部分
不動產所有權證	部分
建設用地規劃許可證	部分
建設工程規劃許可證	部分
建築工程施工許可證	部分
商品房預售許可證	部分

11. 中國法律顧問已向我們提供有關該物業權益的法律意見書，其中包括如下意見：

- (a) 重慶中海實業有限公司是前述物業所處七幅地塊土地使用權的唯一合法所有者，有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置物業所處七個地塊的土地使用權。
- (b) 該物業的土地使用權並無任何扣押及按揭。
- (c) 重慶海安投資有限公司與重慶中海實業有限公司就該物業兩幅地塊(總土地面積約為518,718平方米)分別簽訂交易確認函。目標集團已支付總地價人民幣808.24百萬元，尚餘地價人民幣71百萬元尚未繳付。政府尚未完成該地區土地使用規劃。由於地方政府的城市規劃變化，上述地塊的土地使用權出讓合同有待簽立。
- (d) 目標集團通過正常政府程序簽訂土地使用權出讓合同並繳付尚欠的地價款、相關稅項及／或費用後，獲得所述土地的土地使用權並無法律障礙。
- (e) 重慶寶民置業有限公司、重慶嘉安置業有限公司及重慶安喬置業有限公司為寶民發展有限公司的全資附屬公司。
- (f) 重慶海安投資有限公司為重慶中海興業實業有限公司的全資附屬公司。
- (g) 重慶中海實業有限公司為中國海外建築工程有限公司的全資附屬公司。
- (h) 重慶中海興業實業有限公司為中國海外建築工程有限公司的全資附屬公司。

12. 據目標公司指出，寶民發展有限公司為目標公司的間接全資附屬公司，而中國海外建築工程有限公司為目標公司的直接全資附屬公司。

13. 據目標集團指出，截至估值日已投入的建造成本約為人民幣159.8百萬元，估計竣工成本約為人民幣123.1百萬元，而未支付土地出讓金為人民幣71百萬元。我們在估值過程中考慮了此等成本。
14. 我們採用直接比較法對該物業估值，並考慮已投入的建設成本與相關成本。假設土地樓面地價約為每平方米人民幣800元。

對該物業進行估值時，我們參考了類似地區的土地價格。住宅用地的樓面地價約為每平方米人民幣1,072元至人民幣1,500元，商業用地的樓面地價約為每平方米人民幣859元至人民幣1,660元。經適當調整後，我們假設的單位價格與相關案例一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零一五年一月三十一日現況下的資本價值
25. 中華人民共和國 江蘇省 蘇州市 竹輝路168號 蘇州竹輝飯店	該物業包括一座飯店，所處土地總土地面積約為43,315平方米。  該物業總建築面積約為30,387平方米。  該物業於一九九零年代完工及計劃作重建。  該物業根據一份國有土地使用證持有，用作餐飲旅館業用途，期限為40年，屆滿日為二零四五年七月十日。	截至估值日，該物業空置。	人民幣 270,000,000元  目標集團應佔 100%權益： 人民幣 270,000,000元

## 註：

- 根據蘇州市人民政府於二零零五年八月十九日簽發的國有土地使用證第(2005) 02007903號，該物業(土地面積43,315平方米)的土地使用權歸屬蘇州竹輝飯店，用途為餐飲旅館業，屆滿日為二零四五年七月十日。
- 根據房屋所有權證編號蘇房字第0048578號，該物業(建築面積30,387.44平方米)由蘇州竹輝飯店持有。
- 依據提供予我們的資料，所有權及主要審批與許可證情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
- 根據日期為二零一三年十月三十一日的買賣協議，目標公司收購持有該物業的菱華工程有限公司已發行股本的60%，代價為人民幣162百萬元。
- 中國法律顧問已向我們提供有關該物業權益的法律意見書，其中包括如下意見：
  - 蘇州竹輝飯店已更名為蘇州竹輝興業有限公司。
  - 蘇州竹輝興業有限公司為該物業的土地使用權的合法擁有人，有權使用、轉讓、租賃與按揭該物業。
  - 蘇州竹輝興業有限公司為菱華工程有限公司的全資附屬公司。

6. 據目標公司指出，菱華工程有限公司為目標公司的直接全資附屬公司。
7. 我們採用直接比較法對該物業估值，假設該物業所處土地的樓面地價約為每平方米人民幣8,895元。

對該物業估值時，我們參考了類似地區的土地價格。樓面地價約為人民幣5,800元至人民幣8,300元。我們的評估值是基於對類似地區土地價格的適當調整而得出的。





6. 根據多份商品房預售許可證，總建築面積84,422.19平方米的多幢樓宇已獲許可進行預售。
7. 該物業若干住宅及商業部分(總建築面積28,246平方米)已簽約出售，總價格為人民幣371.3百萬元。在確定該部分的資本價值時，我們考慮了此等部分的合同價格。
8. 依據提供予我們的資訊，所有權及主要審批與許可證情況如下：
- |             |    |
|-------------|----|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有  |
| 國有土地使用證     | 有  |
| 建設用地規劃許可證   | 有  |
| 建設工程規劃許可證   | 有  |
| 建築工程施工許可證   | 有  |
| 商品房預售許可證    | 部分 |
9. 該物業符合現時城市規劃用途。
10. 中國法律顧問已向我們提供有關該物業權益的法律意見書，其中包括如下意見：
- a) 成都錦府中建房地產開發有限公司為該物業土地使用權的合法擁有人，並有權佔用、轉讓、租賃與按揭該物業。
  - b) 我們並未發現可能嚴重影響該物業土地使用權的按揭、強制徵用、訴訟或任何其他情形。
  - c) 成都錦府中建房地產開發有限公司50%的已發行股本由中建國際建設有限公司持有。
11. 據目標公司指出，中建國際建設有限公司為目標公司的間接全資附屬公司。
12. 若於估值日完工，物業的估計資本價值約為人民幣1,126百萬元。
13. 據目標集團指出，截至估值日已投入的建造成本約為人民幣237.7百萬元及估計完工成本將約為人民幣135.8百萬元。我們在估值過程中考慮了此等成本。
14. 我們採用直接比較法對該物業估值，並考慮已投入的建造成本與相關成本。假設該幅地塊的樓面地價約為每平方米人民幣6,640元。

對該物業進行估值時，我們參考了相似區域的土地價格。樓面地價約為每平方米人民幣5,640元至人民幣6,850元。經適當調整後，我們假設的單位價格與相關案例一致。



2. 依據以下國有土地使用證，該物業所處土地的土地使用權已批予西安中建地產有限公司。

國有土地使用證編號	簽發日期	土地面積 (平方米)	土地用途及屆滿日
市曲江(大)國用 (2011出)第007號	二零一一年五月十日	46,088.90	住宅：二零七九年 十二月三十日
市曲江(大)國用 (2012出)第034號	二零一二年十一月六日	96,068.90	住宅：二零七九年 十二月三十日
市曲江(大)國用 (2013出)第020號	二零一三年七月九日	14,366.75	住宅：二零七九年 十二月三十日

3. 根據三份分別於二零一一年九月六日、二零一三年三月五日及二零一三年十一月四日簽發的建設工程規劃許可證，該物業的建設工程規劃(建築面積為368,466平方米)已獲許可。
4. 根據四份分別於二零一一年十一月八日、二零一三年三月十二日、二零一三年七月一日及二零一四年四月四日簽發的建築工程施工許可證，物業的建設工程(建築面積約310,728平方米)已獲准施工。
5. 若於估值日完工，擬開發項目的估計資本價值將約為人民幣4,939百萬元。
6. 該物業部分的建築面積約為120,199平方米及471個泊車位已簽約售出，總代價為人民幣1,104.5百萬元。在確定該部分資本價值時，我們考慮了此等部分的合同價格。
7. 依據提供予我們的資訊，所有權及主要審批與許可證情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	部分
建設用地規劃許可證	部分
建設工程規劃許可證	部分
建築工程施工許可證	部分
商品房預售許可證	部分

8. 中國法律顧問已向我們提供有關該物業權益的法律意見書，其中包括如下意見：
- (a) 西安中建地產有限公司是該物業土地使用權的唯一合法擁有着，有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權。
- (b) 該物業五期土地面積約33,328.75平方米的空置地塊尚未取得國有土地使用證，乃由於政府調整土地規劃所致。

- (c) 該物業部分(土地面積約33,328.75平方米)獲得國有土地使用證無法律障礙。
- (d) 西安中建地產有限公司為中建國際建設有限公司的全資附屬公司。
9. 據目標公司指出，中建國際建設有限公司為目標公司的間接全資附屬公司。
10. 據目標集團指出，截至估值日已投入的建造成本約為人民幣500.2百萬元及建設中的二期與三期估計完工成本約為人民幣471.8百萬元。我們在估值過程中考慮了此等成本。
11. 我們採用直接比較法對該物業估值，並考慮已投入的建設成本與相關成本。假設平均樓面地價約為每平方米人民幣2,190元。

我們在對物業估值時參考了類似地區地塊的價格。樓面地價約為每平方米人民幣2,000元至人民幣2,300元。經適當調整後，我們假設的單位價格與相關案例一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零一五年 一月三十一日 現況下的資本價值
28. 中華人民共和國 新疆維吾爾自治區 烏魯木市 新市區喀什東路 商業住宅發展用地	該物業的總土地面積約為100,958平方米。  該物業的規劃總建築面積約為378,932平方米，其用途及概約建築面積詳情如下：	截至估值日， 該物業空置。	人民幣 265,700,000元  目標集團應佔 60%權益： 人民幣 159,420,000元
	<b>概約建築面積</b>		
	<b>用途</b>	<b>(平方米)</b>	
	住宅	168,278	
	寫字樓	120,118	
	商業	9,425	
	配套面積	81,111	
	<b>總計</b>	<b>378,932</b>	
	該物業預計於二零一八年完工。		
	該物業根據一份國有土地使用權出讓合同持有，分別自二零一二年一月八日起作住宅用途為期50年及作商業用途為期40年。		

註：

1. 依據日期為二零一二年一月八日的國有土地使用權出讓合同(編號65010020120004)，該物業(出讓土地面積95,910.38平方米及劃撥土地面積5,047.91平方米)的土地使用權已授予新疆中建地產有限公司。土地出讓金為人民幣77,050,000元。
2. 依據提供予我們的資料，所有權及主要審批與許可證情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	無
3. 假如於估值日完工，該物業資本價值估計約為人民幣2,560百萬元。
4. 中國法律顧問已向我們提供有關該物業權益的法律意見書，其中包括如下意見：
  - (a) 新疆中建地產有限公司已簽訂該物業的土地使用權出讓合同並已全數繳付土地出讓金。

- (b) 新疆中建地產有限公司獲得該物業的國有土地使用證並無法律障礙。
  - (c) 新疆中建地產有限公司60%的已發行股本由中建國際建設有限公司持有。
5. 據目標公司指出，中建國際建設有限公司為目標公司的間接全資附屬公司。
  6. 據目標集團指出，土地補償費和土地拆遷安置成本分別約為人民幣134.7百萬元和人民幣25百萬元。截至估值日，土地補償費已經全部繳付，但土地拆遷安置成本人民幣25百萬元尚未繳付。
  7. 我們採用直接比較法對該物業估值，並考慮土地補償費及土地拆遷安置成本。我們假設該物業樓面地價約為每平方米人民幣350元。

我們在估值時參考了類似地區地塊的價格。住宅及商業用地的樓面地價約為每平方米人民幣274元至人民幣353元。經適當調整後，我們假設的單位價格與相關案例一致。



6. 依據提供予我們的資訊，所有權及主要審批與許可證情況如下：

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

7. 中國法律顧問已向我們提供有關該物業權益的法律意見書，其中包括如下意見：

- a) 新疆中建地產有限公司是該物業土地使用權的唯一合法擁有者，有權在土地使用條款下轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權。
- b) 建造工程已因與項目建設無關及非目標集團所能控制的外在因素而暫停。地方當局接獲當地居民的投訴，並已為維持社會穩定性而發出物業暫停建設活動的通知。
- c) 新疆中建地產有限公司60%的已發行股本由中建國際建設有限公司持有。

8. 據目標公司指出，中建國際建設有限公司為目標公司的間接全資附屬公司。

9. 若於估值日完工，該物業的資本價值估計約為人民幣811.6百萬元。

10. 據目標集團指出，截至估值日的估計完工成本將約為人民幣485.3百萬元。我們在估值過程中考慮了此等成本。

11. 依據目標集團提供的資料，土地補償費約為人民幣45.2百萬元，土地拆遷安置成本約為人民幣10.6百萬元。截至估值日，土地補償費與土地拆遷安置成本已經全部繳付。

12. 經考慮(1)暫停建設及所導致的建造工程延誤乃由於非目標集團所能控制的外在因而所致；及(2)目標集團已妥為遵守地方當局發出的建造工程暫停令，中國法律顧問的意見為，目標集團須就違反土地出讓合同負上法律責任的可能性甚低，因此，公司認為暫停建造工程不會招致重大法律風險。目標集團目前正在等候地方當局發出的建造工程復工通知。根據目標集團與地方當局進行的磋商，目前預期直至二零一七年將會暫停建造工程。



13. 我們採用直接比較法對該物業估值，並考慮土地補償費及土地拆遷安置成本。我們假設該物業的樓面地價約為每平方米人民幣435元。

我們在估值時參考了類似地區地塊的價格。住宅及商業用地的樓面地價約為每平方米人民幣383元至人民幣470元。經適當調整後，我們假設的單位價格與相關案例一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零一五年 一月三十一日 現況下的資本價值
30. 中華人民共和國 新疆維吾爾自治區 烏魯木市 新市區河灘南路 河灘南發展用地	該物業包括三幅地塊，總土地面積約為107,934平方米。  該物業總建築面積約為292,447平方米。其用途及建築面積詳情如下：	截至估值日，該物業空置，部分為等待拆遷的現有住戶佔用。	人民幣 250,900,000元  目標集團應佔 60%權益： 人民幣 150,540,000元
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	住宅	208,267	
	商業	11,287	
	泊車位及配套面積	72,893	
	<b>總計</b>	<b>292,447</b>	
	該物業預計於二零一九年完工。		
	該物業根據國有土地使用權出讓合同，用作住宅用途，期限為50年，屆滿日為二零六一年十一月二十八日。		

## 註：

- 依據多份國有土地使用權出讓合同(合同編號65010020120005、65010020120006及65010020120007)，該物業(總土地面積為107,933.95平方米)的土地使用權已批予新疆中建地產有限公司，作住宅用途，為期50年，土地出讓金總額為人民幣101,500,000元。
- 依據提供予我們的資料，所有權及主要審批與許可證情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	無
- 中國法律顧問已向我們提供有關該物業權益的法律意見書，其中包括如下意見：
  - 新疆中建地產有限公司已獲得該物業土地使用權出讓合同，土地出讓金已全部繳付。

- b) 由於拆遷安置工作尚未完成，該物業土地使用證有待簽發。
  - c) 新疆中建地產有限公司60%的已發行股本由中建國際建設有限公司持有。
4. 據目標公司指出，中建國際建設有限公司為目標公司的間接全資附屬公司。
  5. 若於估值日完工，該物業資本價值估計約為人民幣1,863.8百萬元。
  6. 據目標集團指出，土地補償費約為人民幣113.4百萬元，土地拆遷安置成本約為人民幣20.7百萬元。截至估值日，土地補償費已經全部繳付，土地拆遷安置成本已繳付人民幣10.4百萬元。尚未完成拆遷和拆除地塊上的建築物。我們已於估值過程中考慮此等成本。
  7. 我們採用直接比較法對該物業估值，並考慮土地補償費及土地拆遷安置成本。我們假設該物業的樓面地價約為每平方米人民幣563元。

我們在估值時參考了類似地區地塊的價格。住宅及商業用地的樓面地價約為每平方米人民幣302元至人民幣535元。經適當調整後，我們假設的單位價格與相關案例一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零一五年 一月三十一日
			現況下的資本價值
31. 中華人民共和國 新疆維吾爾自治區 烏魯木市 米東區 河灘北路土地及 東南路950號 中海·雲鼎大觀 發展用地	該物業包括兩幅用作商業及住宅 開發的土地，總土地面積約為 325,304平方米。  該物業的規劃總建築面積約為 812,504平方米。其用途及概約建 築面積詳情如下：	截至估值日， 該物業部分在 建中，部分為 等待拆遷的現 有住戶佔用。	人民幣 783,600,000元  目標集團應佔 60%權益： 人民幣 470,160,000元
	<b>概約建築面積</b>		
	<b>用途</b>	<b>(平方米)</b>	
	住宅	554,450	
	商業	50,923	
	配套面積	207,131	
	<b>總計</b>	<b>812,504</b>	
	該物業預計分期於二零一六年至二 零一九年之間完工。		
	該物業的土地使用權依據國有土地 使用權出讓合同，用作商業部分的 期限為40年，住宅部分的期限為 50年。		

註：

1. 依據以下國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權(總土地面積為325,303.69平方米)已批予新疆中建地產有限公司，作住宅用途(為期50年)及作商業用途(為期40年)。土地出讓金總額為人民幣209,600,000元。

**國有土地使用權**

出讓合同編號	簽發日期	土地面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣)
65010020120099	二零一二年五月二十八日	54,623.20	36,800,000
650100201200115	二零一二年六月二十六日	179,214.12	116,000,000
650100201200116	二零一二年六月二十六日	91,466.37	56,800,000

2. 依據二零一三年八月二十一日簽發的國有土地使用證烏國用(2013)第0040288號，該物業的土地使用權(土地面積為56,298.44平方米)已批予新疆中建地產有限公司，作住宅用途(為期50年)及作商業用途(為期40年)。
3. 依據二零一三年四月二日簽發的建設用地規劃許可證第650108201300013號，該物業(土地面積為56,298.44平方米)土地用途規劃已獲許可。
4. 依據二零一三年七月九日簽發的建設工程規劃許可證第650108201300144號，該物業的建設工程(建設面積約為130,261.79平方米)規劃已獲許可。
5. 依據二零一三年三月十五日簽發的建築工程施工許可證第550106201309160101號，該物業建築工程(建設面積約為130,261.79平方米)已獲開工許可。
6. 根據二零一三年十一月十五日簽發的六份商品房預售許可證，多幢樓宇(總建築面積為69,512.8平方米)已獲許可預售。
7. 依據提供予我們的資料，所有權及主要審批與許可證情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	部分
建設用地規劃許可證	部分
建設工程規劃許可證	部分
建築工程施工許可證	部分
商品房預售許可證	部分

8. 中國法律顧問已向我們提供有關該物業權益的法律意見書，其中包括如下意見：
  - a) 新疆中建地產有限公司已獲得該物業土地使用權出讓合同，土地出讓金已全部繳付。
  - b) 為進行物業開發，已就部分該物業取得建設用地批准書。
  - c) 由於拆遷安置工作尚未完成，該物業的國有土地使用證有待簽發。
  - d) 新疆中建地產有限公司60%的已發行股本由中建國際建設有限公司持有。
9. 據目標公司指出，中建國際建設有限公司為目標公司的間接全資附屬公司。
10. 若於估值日完工，該物業開發中部分的資本價值估計為人民幣964.9百萬元。
11. 據目標集團指出，截至估值日建設中部分已投入的建造成本約為人民幣154.7百萬元，而估計完工成本將約為人民幣177.5百萬元。我們在估值過程中考慮了此等成本。
12. 據目標集團指出，土地補償費約為人民幣207.5百萬元，土地拆遷安置成本約為人民幣27.5百萬元。截至估值日，土地補償費及土地拆遷安置成本已經全部繳付。我們在估值過程中考慮了此等成本。
13. 我們採用直接比較法對該物業估值，並考慮土地補償費、土地拆遷安置成本、已發生的建造成本及相關成本。我們假設樓面地價約為每平方米人民幣435元至人民幣446元。

我們在估值時參考了類似地區地塊的價格。住宅及商業用地的樓面地價約為每平方米人民幣284元至人民幣470元。經適當調整後，我們假設的單位價格與相關案例一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零一五年 一月三十一日 現況下的資本價值
32. 中華人民共和國 湖南省 長沙市 岳麓區梅溪湖路 梅溪湖壹號 二期至四期	該物業包括梅溪湖壹號二期至四期的開發用地，總土地面積約為192,817平方米。  其用途及概約建築面積詳情如下：	截至估值日， 該物業在建中。	人民幣 2,011,000,000元  目標集團應佔 95%權益： 人民幣 1,910,450,000元
	<b>概約建築面積</b>		
	<b>用途</b>	<b>(平方米)</b>	
	住宅	411,769	
	商業	27,822	
	泊車位及配套面積	113,953	
	<b>總計</b>	<b>553,544</b>	
	該物業預計分期於二零一五年及二零一九年期間完工。		
	該物業根據十三份國有土地使用證持有，用作住宅部分的屆滿日為二零八一年十二月十日，商業部分的屆滿日為二零五一年十二月十日。		

註：

1. 依據以下國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已批予長沙中建梅溪房地產開發有限公司。

國有土地使用權出讓合同編號	簽發日期	土地面積 (平方米)	代價 (人民幣)
先導2011036號	二零一一年十月十日	160,742.31	956,870,000
先導2011037號	二零一一年十月十日	76,239.64	633,630,000
先導2012018號	二零一二年四月二十七日	3,225.55	23,482,004

2. 依據以下國有土地使用證，該物業的土地使用權已批予長沙中建梅溪房地產開發有限公司。

土地使用權證編號	簽發日期	土地面積 (平方米)	土地用途及屆滿日
長國用(2012)第037019號	二零一二年七月二十日	3,225.55	住宅：二零八一年十二月十日
長國用(2012)第042091號	二零一二年七月二十日	15,617.36	住宅：二零八一年十二月十日
長國用(2012)第042092號	二零一二年七月二十日	18,813.88	住宅：二零八一年十二月十日 商業：二零五一年十二月十日
長國用(2012)第042093號	二零一二年七月二十日	16,209.95	住宅：二零八一年十二月十日 商業：二零五一年十二月十日
長國用(2012)第042094號	二零一二年七月二十日	15,815.24	住宅：二零八一年十二月十日
長國用(2012)第042095號	二零一二年七月二十日	9,783.23	住宅：二零八一年十二月十日
長國用(2012)第042096號	二零一二年七月二十日	4,712.64	住宅：二零八一年十二月十日
長國用(2012)第042097號	二零一二年七月二十日	20,635.32	住宅：二零八一年十二月十日
長國用(2012)第042098號	二零一二年七月二十日	32,236.41	住宅：二零八一年十二月十日
長國用(2012)第042477號	二零一二年七月二十日	23,653.86	商業：二零五一年十二月十日
長國用(2012)第042478號	二零一二年七月二十日	42,526.18	住宅：二零八一年十二月十日
長國用(2012)第042479號	二零一二年七月二十日	21,490.31	住宅：二零八一年十二月十日
長國用(2012)第042480號	二零一二年七月二十日	15,487.59	住宅：二零八一年十二月十日

3. 根據以下建設用地規劃許可證，該地盤的用地規劃已獲許可：

建設用地規劃許可證編號	簽發日期	土地面積 (平方米)
地字第長先出[2012]0011號	二零一二年五月十日	236,981.95
建規地字第先出[2012]0026號	二零一二年八月二十七日	3,225.55

4. 依據以下建設工程規劃許可證，該物業的建設工程規劃已獲許可。

建設工程規劃許可證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)
建規建字長先建1[2013]0070號	二零一三年八月一日	21,955.14
建規建字長先建1[2013]0119號	二零一三年十一月二十日	80,103.29
建規建字長先建1[2013]0091號	二零一三年九月二十三日	95,117.5



5. 依據二零一三年八月二十八日至二零一四年三月十七日簽發的多個建築工程施工許可證，該物業(建設面積197,175.9平方米)的建設工程已獲准開始施工。
6. 依據二零一三年八月二十九日至二零一四年四月二十一日簽發的商品房預售許可證，總建築面積18,594.62平方米的多幢樓宇已獲許可進行預售。
7. 依據提供予我們的資料，所有權及主要審批與許可證情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	部分
商品房預售許可證	部分
8. 中國法律顧問已向我們提供有關該物業及資產權益的法律意見書，其中包括如下意見：
  - a) 長沙中建梅溪房地產開發有限公司是唯一的合法擁有者，有權擁有、使用、租賃、轉讓、按揭或以合法形式處置該物業的土地使用權。
  - b) 我們並未發現可能嚴重影響該物業土地使用權的按揭、強制徵用、訴訟或任何其他情形。
  - c) 長沙中建梅溪房地產開發有限公司95%的已發行股本由中建國際建設有限公司持有。
9. 據目標公司指出，中建國際建設有限公司為目標公司的間接全資附屬公司。
10. 二期與三期總建築面積約80,987平方米的若干住宅部分已按總代價約人民幣805.8百萬元簽約出售。在確定該部分資本價值時，我們考慮了此等部分的合同價格。
11. 假如於估值日完工，該物業資本價值估計為人民幣5,000百萬元。
12. 據目標集團指出，截至估值日已投入的建造成本約為人民幣547.1百萬元及估計完工成本將約為人民幣1,414百萬元。我們在估值過程中考慮了此等成本。

13. 我們採用直接比較法對該物業估值，並考慮發生的建造成本與相關成本。假設土地樓面地價約為每平方米人民幣3,110元。

我們在對物業估值時參考了類似地區地塊的價格。樓面地價約為每平方米人民幣2,350元至人民幣3,320元。經適當調整後，我們假設的單位價格與相關案例一致。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零一五年 一月三十一日 現況下的資本價值										
33. 中華人民共和國 山東省 濰坊市 高新區 東方路5716號 大觀天下部分	<p>該物業包括五幅地塊，總土地面積約為807,747平方米。</p> <p>該物業的規劃總建築面積約為2,226,057平方米。其用途及概約建築面積詳細資料如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>1,387,490</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>377,041</td> </tr> <tr> <td>泊車位及配套面積</td> <td>461,526</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b><u>2,226,057</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業預計於二零一五年至二零二零年期間分期完工。</p> <p>地塊A、B、D和E根據國有土地使用證持有，用作住宅部分的期限是70年，屆滿日為二零七六年六月十日，商業部分的期限是40年，屆滿日為二零四六年六月十日。</p> <p>該物業地塊C根據一份國有土地使用證，用作住宅部分的期限是70年，屆滿日為二零七九年三月二十九日，商業部分的期限是40年，屆滿日為二零四九年三月二十九日。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	1,387,490	商業	377,041	泊車位及配套面積	461,526	<b>總計</b>	<b><u>2,226,057</u></b>	截至估值日，該物業在建中。	人民幣 1,575,600,000元  目標集團應佔 100%權益： 人民幣 1,575,600,000元
用途	概約建築面積 (平方米)												
住宅	1,387,490												
商業	377,041												
泊車位及配套面積	461,526												
<b>總計</b>	<b><u>2,226,057</u></b>												

註：

1. 根據日期為二零零八年六月三十日的土地使用權轉讓合同及補充協議，總土地面積約1,261,522平方米的兩幅地塊的土地使用權已轉讓予濰坊中建地產有限公司，代價為人民幣1,412,800,000元。
2. 依據以下國有土地使用證，五幅地塊(總土地面積為807,747平方米)的土地使用權已批予濰坊中建地產有限公司。證書的詳情如下：

國有土地使用證編號	簽發日期	土地面積 (平方米)	土地用途及屆滿日
濰國用(2011)第E091號	二零一一年 七月十二日	177,867	商業：二零四六年六月十日 住宅：二零七六年六月十日
濰國用(2011)第E092號	二零一一年 七月十二日	160,395	商業：二零四六年六月十日 住宅：二零七六年六月十日
濰國用(2011)第E093號	二零一一年 七月十二日	199,949	商業：二零四六年六月十日 住宅：二零七六年六月十日
濰國用(2011)第E094號	二零一一年 七月十二日	145,995	商業：二零四六年六月十日 住宅：二零七六年六月十日
濰國用(2011)第E095號	二零一一年 七月十二日	123,541	商業：二零四九年三月二十九日 住宅：二零七九年三月二十九日

3. 依據提供予我們的資料，所有權及主要審批與許可證情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有

4. 中國法律顧問已向我們提供有關該物業及資產權益的法律意見書，其中包括如下意見：
  - a) 濰坊中建地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，有權合法轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業。
  - b) 我們並未發現可能嚴重影響該物業土地使用權的按揭、強制徵用、訴訟或任何其他情形。
  - c) 濰坊中建地產有限公司為中建國際建設有限公司的全資附屬公司。
5. 據目標公司指出，中建國際建設有限公司為目標公司的間接全資附屬公司。
6. 依據多份商品房預售許可證，總建築面積為323,565.76平方米的多幢樓宇許可進行預售。截至估值日，該物業部分(總建築面積約為62,661平方米)已簽約出售，代價為人民幣298.9百萬元。我們已在估值過程中考慮前述預售部分的簽約價格。

7. 若於估值日完工，該物業的資本價值估計為人民幣10,251.7百萬元。
8. 據目標集團指出，截至估值日地塊A及B已投入的建造成本約為人民幣334.7百萬元及估計完工成本將約為人民幣1,180.9百萬元。我們在估值過程中考慮了此等成本。
9. 我們採用直接比較法對該物業估值，並考慮已投入的建造成本與相關成本。我們假設該開發中及平整土地的樓面地價約為每平方米人民幣511元至人民幣940元。

我們在對物業估值時參考了類似地區地塊的價格。樓面地價約為每平方米人民幣818元至人民幣1,680元。經適當調整後，我們假設的單位價格與相關案例一致。



4. 根據日期為二零一三年一月三十一日的兩份國有土地使用權出讓合同及補充協議，該物業所在地塊(總土地面積138,781平方米)的土地使用權已批予淄博中海海昌置業有限公司，代價為人民幣139,870,000元。
5. 根據日期為二零一三年三月四日的兩份國有土地使用證，該物業所在地塊(土地面積141,014平方米)的土地使用權已批予中海淄博置業有限公司，作住宅用途(期限於二零八年八月二十三日屆滿)及作商業用途(期限於二零五二年八月二十三日屆滿)。
6. 根據日期為二零一三年三月四日的兩份國有土地使用證，該物業所在地塊(土地面積138,781平方米)的土地使用權已批予淄博中海海昌置業有限公司，作住宅用途(期限於二零八年一月三十日屆滿)。
7. 根據日期為二零一三年三月四日的兩份國有土地使用證，該物業所在的地塊(土地面積147,360平方米)的土地使用權已批予淄博中海海悅置業有限公司，作住宅用途(期限於二零八年一月三十日屆滿)。
8. 根據日期為二零一三年三月二日的國有土地使用證，該物業所在的地塊(土地面積112,072平方米)的土地使用權已批予淄博中海海頤置業有限公司，作住宅用途(期限於二零八年一月三十日屆滿)及作商業用途(期限於二零五三年一月三十日屆滿)。
9. 根據日期為二零一三年四月十日的建設用地規劃許可證地字第370301-2013-20號，該物業部分(土地面積68,820平方米)的土地用途規劃已獲許可。
10. 根據日期為二零一三年九月二十五日的建築工程施工許可證，該物業一部分(建設面積182,674.51平方米)的建築工程已獲批准開始施工。
11. 依據提供予我們的資料，所有權及主要審批與許可證情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
12. 假如於估值日完工，該物業在開發中的地塊的資本價值估計為人民幣4,700百萬元。

13. 中國法律顧問已向我們提供有關該物業及資產權益的法律意見書，其中包括如下意見：
- (a) 中海淄博置業有限公司、淄博中海海頤置業有限公司、淄博中海海悅置業有限公司及淄博中海海昌置業有限公司是該物業土地使用權的合法所有人並有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他方式合法處置該物業的土地使用權。
  - (b) 我們並未發現可能嚴重影響該物業土地使用權的按揭、強制徵用、訴訟或任何其他情形。
  - (c) 中海淄博置業有限公司、淄博中海海頤置業有限公司、淄博中海海悅置業有限公司及淄博中海海昌置業有限公司為中國海外建築工程有限公司的全資附屬公司。
14. 據目標公司指出，中國海外建築工程有限公司為目標公司的一家全資附屬公司。
15. 依據多份商品房預售許可證，建築面積包括141,867.84平方米住宅部分、123.45平方米商業部分及123個泊車位的多棟樓宇已獲准預售。截至估值日，總建築面積為12,369平方米的住宅已簽約出售，預售所得總額約為人民幣59.3百萬元。
16. 據目標集團指出，截至估值日在建部分已投入的建造成本約為人民幣298.7百萬元及估計完工成本將約為人民幣120.7百萬元。我們在估值過程中考慮了此等成本。
17. 我們採用直接比較法對該物業估值，並考慮已投入的建造成本與相關成本。土地樓面地價假設為約每平方米人民幣710元至人民幣890元。

我們在估值時參考了類似地區地塊的價格。該等地塊的樓面地價約為每平方米人民幣800元至人民幣960元。經適當調整後，我們假設的單位價格與相關案例一致。



## 第三類－目標集團在中國持有的投資物業權益

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零一五年 一月三十一日 現況下的資本價值
35. 中華人民共和國 北京市 朝陽區 麥子店街37號 盛福大廈12層及 9個車位	<p>該物業包括盛福大廈第12層和位於地庫一層及地庫三層的9個泊車位。</p> <p>該物業總建築面積約為1,978平方米，其中包括約1,839平方米是寫字樓用途及139平方米是泊車用途。</p> <p>該物業於一九九九年完工。</p> <p>該物業根據一份國有土地使用證持有，用作寫字樓用途，期限是50年，屆滿日為二零四七年一月十七日。</p>	<p>截至估值日，寫字樓面積約1,510平方米（包括139.10平方米泊車位）租賃給一家租戶，租期為1.62年，屆滿日為二零一五年十月十五日。</p> <p>二零一五年一月的應收月租總額約為人民幣233,070元（不包括管理費）。</p> <p>該物業剩餘部分由業主自用作為寫字樓之用。</p>	<p>人民幣 69,400,000元</p> <p>目標集團應佔 100%權益： 人民幣 69,400,000元</p>

註：

1. 依據二零零八年五月三十日簽發的國有土地使用證京市朝其國用(2008出)7004133，該物業所處地塊(土地面積151.87平方米)的土地使用權已批予中建國際建設有限公司，作寫字樓用途(期限於二零四七年一月十七日屆滿)。
2. 依據房屋所有權證編號X京房權證市其字第011094，該物業的註冊擁有人為中建國際建設有限公司，該物業的用途為寫字樓及泊車位，建築面積約為1,978.22平方米。

3. 該物業符合現時城市規劃用途。
4. 中國法律顧問已向我們提供有關該物業及資產權益的法律意見書，其中包括如下意見：
  - (a) 中建國際建設有限公司是該物業土地使用權的唯一合法擁有者，有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權。
  - (b) 該物業土地使用權不存在任何被強制徵用或按揭。
5. 據目標公司指出，中建國際建設有限公司為目標公司的間接全資附屬公司。
6. 我們採用直接資本化法的主要假設如下：

部分	市場月租 (每平方米人民幣元) ／(每個人民幣元)	資本化率
寫字樓	每平方米人民幣210元	4.5%
泊車位	每個人民幣1,100元	4.5%

我們在估值時參考了該物業以及類似地區類似物業的租金水準。主要寫字樓按建築面積計算的月租為每平方米人民幣200元至人民幣240元(不包括管理費)。

依據我們收集並分析的相關市場板塊的回報率，寫字樓收益率約為4.5%至5%。

經過適當調整後，我們假設前述市場租金水平與相關案例一致。考慮到所分析的收益率，我們採用的資本化率較為合理。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零一五年 一月三十一日 現況下的資本價值										
36. 中華人民共和國 上海市 浦東新區 世紀大道1568至 1588號中建大廈	<p>該物業包括一座位於一個3層商業裙房和上面的19層寫字樓及一個4層地庫。該物業地庫一層至地庫四層樓設有221個普通泊車位及125個機械式泊車位。該物業佔用一塊面積約9,190平方米的土地。</p> <p>該物業建築面積約為95,622平方米。其用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>寫字樓</td> <td>66,465</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>6,423</td> </tr> <tr> <td>泊車位及配套面積</td> <td>22,734</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>95,622</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業於二零零八年完工。</p> <p>該物業根據一份房地產權證持有，用作綜合用途，期限是50年，屆滿日為二零五四年九月二十二日。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	寫字樓	66,465	商業	6,423	泊車位及配套面積	22,734	<b>總計</b>	<b>95,622</b>	<p>截至估值日，商場中建築面積約3,408平方米租賃予不同租戶，大部分租期為3年至10年。</p> <p>寫字樓中建築面積約63,150平方米租賃予不同租戶，租期為1年至10年。</p> <p>二零一五年一月零售及寫字樓部分的應收月租總額約為人民幣14,321,000元(不包括管理費)。</p>	<p>人民幣 3,251,000,000元</p> <p>目標集團應佔 51%權益： 人民幣 1,658,010,000元</p>
用途	概約建築面積 (平方米)												
寫字樓	66,465												
商業	6,423												
泊車位及配套面積	22,734												
<b>總計</b>	<b>95,622</b>												

註：

1. 依據二零零九年六月十五日簽發的上海市房地產權證滬房地浦字(2009)第038894號，該物業所處地塊(土地面積9,190平方米)的土地使用權已批予上海中建投資有限公司，作綜合用途並將於二零五四年九月二十二日屆滿。

2. 依據提供予我們的資料，所有權及主要審批與許可證情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
建築工程竣工驗收證	有
房地產權證	有

3. 該物業符合現時城市規劃用途。

4. 中國法律顧問已向我們提供有關該物業及資產權益的法律意見書，其中包括如下意見：

- (a) 上海中建投資有限公司是該物業土地使用權的唯一合法擁有着，有權轉讓、租賃、抵押(物業已抵押部分除外)或以其他方式處置該物業的土地使用權。
- (b) 根據抵押合同第17122000380201號，部分物業(面積為34,136.39平方米)已抵押予中國工商銀行上海市外灘支行。
- (c) 上海中建投資有限公司51%的已發行股本由中建國際建設有限公司持有。

5. 據目標公司指出，中建國際建設有限公司為目標公司的間接全資附屬公司。

6. 我們採用直接資本化法作出的主要假設如下所示：

部分	市場月租	資本化率
寫字樓	每平方米人民幣232元	4.5%
商業	每平方米人民幣232元	4.5%
泊車位	每個人民幣1,100元	4.5%

我們在估值時參考了物業內部及類似地區類似物業的租金。主要寫字樓的月租約為每平方米人民幣207元至人民幣274元，商業首層部分的月租約為每平方米人民幣487元至人民幣628元(不包括管理費)。

我們收集並分析了相關市場板塊的回報率，顯示寫字樓收益率約為4.5%至5%。

經過適當調整後，我們假設的前述市場租金水平與相關案例一致。考慮到所分析的收益率，我們採用的資本化率較為合理。

## 第四類－目標集團在英國持有的投資物業權益

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零一五年一月三十一日現況下的資本價值
37. 英國倫敦， One Finsbury Circus	<p>該建築物目前包括地庫、地下低層、地面及地上8層樓面共計約19,260平方米的寫字樓、兩個商業單位及倉儲／配套設施(及八個泊車位與60個自行車車位)。</p> <p>One Finsbury Circus最初於一九八零年代末重建外立面後部建築，並於二零零八年全面翻新。</p> <p>土地面積約3,626平方米。</p> <p>該物業部分為永久業權，部分為長期租賃。長期租賃區域位於Moorgate地下車站入口正上方。租期為999年，一九八七年十月二日開始，整個租期僅需繳納固定的象徵性租金。</p>	<p>截至估值日，該物業租給多個租戶，每年簽約租金收入淨額合共為6,608,769英鎊，即平均每年每平方米343.1英鎊。</p> <p>出租率超過99%。寫字樓區域全部租出。主要租期於二零二五年屆滿。</p>	<p>162,700,000英鎊</p> <p>目標集團應佔100%權益： 162,700,000英鎊</p>

註：

1. 該物業註冊擁有人為One Finsbury Circus London Propco S.a.r.l.。
2. 據目標公司指出，One Finsbury Circus London Propco S.a.r.l.為City Financial District S.a.r.l.的全資附屬公司，而City Financial District S.a.r.l.為目標公司的間接全資附屬公司。
3. One Finsbury Circus London Propco S.a.r.l.與英國滙豐銀行曾於二零一三年十月十八日就該物業簽訂一份融資協議，貸款額為91,200,000英鎊。依據融資協議，中國海外集團有限公司為One Finsbury Circus London Propco S.a.r.l.擔保人。
4. City Financial District S.a.r.l.於二零一二年十二月五日收購了One Finsbury Circus London Propco S.a.r.l.的全部已發行股本，代價為152百萬英鎊，而One Finsbury Circus London Propco S.a.r.l.獨家擁有該物業。
5. 該物業符合現時城市規劃用途。
6. 該物業外立面被列作二級建築。該物業外立面需受保護。
7. 對該物業估值時，我們假設每平方米單價8,450英鎊，寫字樓和商業部分每平方米平均年租分別為435.9英鎊和511.3英鎊，每個泊車位3,250英鎊。依據租賃期，我們採用的收益率為4.5%至5.5%。
8. 同類交易顯示收益率為4.3%至4.9%，每平米資本價值為8,364英鎊至12,185英鎊。我們的寫字樓租金資料顯示每平方米年租金為511.3英鎊至645.8英鎊。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零一五年 一月三十一日 現況下的資本價值
38. 英國倫敦， 61 Aldwych	<p>該物業目前包括地庫、地面及地上9層樓面共計16,482平方米。</p> <p>該物業配有兩個玻璃中庭，首層設有四個商業單位。地下低層設有12個泊車位，可由Portugal Street經車輛升降機進入。</p> <p>寫字樓部分共計約15,001平方米。第九層亦設有屋頂平台。商業部分的總面積是1,302平方米。</p> <p>該物業始建於一九一三年，一九九九年重建，最近於二零零七年翻新。</p> <p>土地面積約1,987平方米。</p> <p>該物業為永久業權。</p>	<p>截至估值日，該物業租賃於多家租戶，每年簽約租金收入總額為9,429,567英鎊，即平均每年每平方米572.1英鎊。</p> <p>入駐率超過99%。主要租約於二零二四年屆滿，租期至少持續至二零一九年。</p>	<p>187,800,000 英鎊</p> <p>目標集團應佔 100% 權益： 187,800,000 英鎊</p>

註：

1. 該物業註冊擁有人為 Great Fortune Property Limited。
2. 據目標公司指出，Great Fortune Property Limited 為目標公司的間接全資附屬公司。
3. Great Fortune Property Limited 於二零一三年十月三十日收購該物業，代價為 170 百萬英鎊。
4. 該物業符合現時城市規劃用途。
5. 對該物業估值時，我們假設寫字樓的單價為每平方米 11,394 英鎊、平均年租約為每平方米 656.6 英鎊，商業單位租金為每平方米 1,076.4 英鎊、泊車位每個 3,500 英鎊。對於該物業，我們採用的收益率為 5.14%。
6. 同類交易顯示收益率為 4.35% 至 5.15%，每平方米資本價值為 8,826 英鎊至 14,144 英鎊。我們的寫字樓租金資料顯示每平方米年租金為 565.1 英鎊至 688.9 英鎊。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零一五年 一月三十一日 現況下的資本價值
39. 英國倫敦， 50 Victoria Embankment, Carmelite House	<p>該物業由地下低層、地面及地上6個樓面組成的、共計12,447平方米的寫字樓及配套設施。兩層地庫共提供11個汽車泊車位及25個電單車與單車泊車位。</p> <p>該物業於二零一四年重建。</p> <p>土地面積約2,509平方米。</p> <p>該物業為永久業權。</p>	<p>截至估值日，該物業以年租7,368,333英鎊整體租賃，即平均每年每平方米592英鎊。租約於二零二九年屆滿。</p>	<p>143,500,000英鎊</p> <p>目標集團應佔 100%權益： 143,500,000英鎊</p>

註：

1. 該物業註冊擁有人為 Carmelite Riverside London S.a.r.l.。
2. 據目標公司指出，Carmelite Riverside London S.a.r.l. 為萬蒼有限公司的全資附屬公司，而萬蒼有限公司為目標公司的間接全資附屬公司。
3. Carmelite Riverside London S.a.r.l. 於二零一四年五月二十三日收購該物業，代價為142,814,196英鎊。
4. 該物業符合現時城市規劃用途。
5. 該物業外立面被列作二級建築。該物業外立面需受保護。
6. 對該物業估值時，我們假設寫字樓的單價約為每平方米11,528英鎊、寫字樓平均年租金為每平方米651.2英鎊，泊車位每個3,500英鎊。對於該物業，我們採用的收益率為4.5%。
7. 同類交易顯示收益率為4.03%至4.91%，每平方米的資本價值為6,383英鎊至13,175英鎊。我們的寫字樓租金資料顯示每平方米年租金為656.1英鎊至699.7英鎊。

## 1. 責任聲明

本通函遵照上市規則提供有關本公司之資料，各董事願共同及個別對本通函承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面屬準確完整，不存在誤導或欺詐，且並無遺漏其他事實，致使本通函或其所載任何聲明有所誤導。

## 2. 董事及行政總裁之權益披露

於最後實際可行日期，各董事及本公司最高行政人員於發行人或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(a)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的權益及淡倉(包括其根據證券及期貨條例的有關條文被視為或當作擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入其所述登記冊的權益及淡倉；或(c)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### (a) 於本公司的股份及相關股份中持有之好倉

(全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

董事姓名	所持股份數目	佔本公司 已發行股份的 概約百分比
郝建民先生	3,353,172	0.041%
肖 肖先生	1,022,064	0.013%
郭 勇先生	200,000	0.002%
闕洪波先生	696,800	0.009%
李民斌先生	5,460,000	0.067%



## (b) 於相聯法團的股份及相關股份中持有之好倉

(全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

董事姓名	所持股份數目	佔已發行股份 的概約百分比		
- 中建股份				
陳誼先生	320,000	0.001%		
鄭學選先生	360,000	0.001%		
- 中國海外宏洋集團有限公司				
羅亮先生	70,000	0.003%		
董事姓名	所持股份數目	所持購股權 包含的相關 股份(附註1)	所持購股權 涉及的股份 及相關股份 的總數	佔已發行 股份的 概約百分比
- 中國建築國際集團有限公司 (「中國建築國際」)				
肖肖先生	1,879,278	959,247	2,838,525	0.071%
羅亮先生	3,531,469	—	3,531,469	0.088%
李民斌先生	4,101,080	—	4,101,080	0.102%

附註：1. 股份購股權於二零零五年九月十四日授出，而經調整每份購股權行使價目前為0.2254港元(調整詳情：於二零零五年九月十四日授出時，每份購股權的行使價為1.03港元；於緊隨二零零七年九月十日的公開發售完成後行使價調整為0.99港元，於緊隨二零零八年六月十二日的股份拆細獲批准後進一步調整為0.2475港元；於緊隨二零零九年九月一日的供股完成後調整為0.2345港元，於緊隨二零一一年五月十六日的供股完成後調整為0.2254港元)。歸屬期由二零零五年九月十四日起至二零一零年九月十三日止(包括首尾兩日)，而行使期由二零零六年九月十四日起至二零一五年九月十三日止(包括首尾兩日)。由二零零六年九月十四日起，每年可行使20%(「限額」)。限額的未行使部分(如有)可於餘下行使期內行使，但將不會計入計算相關年度的限額內。其可由二零一零年九月十四日起至二零一五年九月十三日止(包括首尾兩日)全數行使。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司行政總裁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)的股份、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的任何權益及淡倉(包括其根據證券及期貨條例的有關條文被視為或當作擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入其所述登記冊的任何權益及淡倉；或(iii)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

#### (c) 董事於主要股東擔任的職位

於最後實際可行日期，(其中包括)中國建築股份有限公司、中建股份、中國海外及銀樂發展有限公司均為須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司作出披露的主要股東。郝建民、肖肖、陳誼及鄭學選諸位先生為本公司及中國海外的董事。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為在本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉的公司擔任董事或僱員而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司作出披露。

#### (d) 董事的其他權益

於最後實際可行日期，概無董事於其擁有重大權益且對本集團業務而言具有重大影響的合約或安排。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一四年十二月三十一日(即本公司最新公佈的經審核綜合財務報表的結算日)以來所收購、出售或租賃，或建議收購、出售或租賃的任何資產中擁有直接或間接權益。

### 3. 服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司概無訂立或擬訂立不會於一年內屆滿，或本集團不可於一年內在不作賠償(法定賠償除外)的情況下而予以終止之服務合約。

### 4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一四年十二月三十一日(即本公司最新公佈的經審核綜合財務報表的結算日)以來本集團的財務或經營狀況有任何重大不利變動。

## 5. 董事的競爭性權益

於最後實際可行日期，董事於被視為直接或間接與本集團業務存在或可能存在競爭之業務(被委任為代表本公司及／或本集團成員公司權益的該等業務的董事除外)中之權益如下：

郝建民、肖肖、陳誼、聶潤榮、鄭學選、羅亮、郭勇及闕洪波諸位先生均為中建股份及其附屬公司的公司董事。

除上文所披露者外，本公司並無獲知會本公司董事、高級管理人員或主要股東或控股股東之間有任何其他關係。

由於董事局之運作獨立於此等公司之董事局，本集團的業務乃獨立於此等公司之業務及以公平基準與此等公司有業務往來。

除本節所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自的聯繫人於直接或間接構成或將會構成競爭而根據上市規則第8.10條須予披露的業務(本集團業務除外)中擁有權益。

## 6. 專家及同意書

以下載有於本通函內提供日期為二零一五年四月十七日的意見或建議之專家(統稱「專家」)之資格：

名稱	資格
世邦魏理仕有限公司	專業估值師
競天公誠律師事務所	中國法律顧問
新百利融資有限公司	根據證券及期貨條例獲證券及期貨事務監察委員會發牌進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團

專家已就本通函之刊發發出同意書，同意將專家聲明納入本通函，且迄今並無撤回其同意書。

## 7. 專家之權益

專家已確認，於最後實際可行日期：

- (a) 其並無直接或間接於本集團任何成員公司中持有任何股份，或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利（無論可否在法律上強制執行）；及
- (b) 專家並無於本集團任何成員公司自二零一四年十二月三十一日（即本公司最新公佈的經審核綜合財務報表的結算日）以來所收購、出售或租賃，或建議收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 8. 一般資料

本通函及隨附代表委任表格的中、英文本如有歧異，概以英文本為準。

## 9. 備查文件

下列文件之副本由本通函刊發日期起至二零一五年五月五日（包括該日）（星期六、日除外）止之營業時間內，在本公司辦事處（地址為香港皇后大道東1號太古廣場三座10樓）可供查閱，於股東大會上亦可查閱：

- (a) 買賣協議；
- (b) 股份認購協議；
- (c) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (d) 新百利融資有限公司函件，其全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；
- (e) 世邦魏理仕物業估值報告，其全文載於本通函附錄一；及
- (f) 本附錄「專家及同意書」一節所提述世邦魏理仕、獨立財務顧問及競天公誠律師事務所各自的書面同意書。



**中國海外發展有限公司**  
**CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：688)

**股東大會通告**

茲通告中國海外發展有限公司(「本公司」)謹訂於二零一五年五月五日下午三時正假座香港皇后大道東1號太古廣場三座11樓舉行股東大會(「股東大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案(無論是否有修訂)為本公司的普通決議案：

**普通決議案**

「動議：

- (a) 批准、追認及確認買賣協議及股份認購協議(各自定義見二零一五年四月十七日刊發的通函(「通函」)，而本通告構成其部份)(註有「A」字樣並由本大會主席簡簽以資識別的副本已提呈大會)以及據此擬進行的交易；及
- (b) 授權本公司任何一名董事代表本公司簽署任何其他文件、文據及協議，並執行其認為附帶、輔助或有關買賣協議及股份認購協議項下擬進行的事宜的所有行動或事情(包括加蓋本公司的公司鋼印)。

承董事局命  
中國海外發展有限公司  
主席兼行政總裁  
郝建民

香港，二零一五年四月十七日

註冊辦事處：

香港

皇后大道東1號

太古廣場三座10樓

---

## 股東大會通告

---

附註：

- (1) 隨函奉附大會適用的代表委任表格一份。
- (2) 凡有權出席大會及投票的股東，均有權委派一名或以上的代表出席並在投票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (3) 代表委任文據必須由委任人或委任人正式書面授權的授權人親筆簽署；倘委任人屬法團，則必須加蓋公司鋼印或由一名負責人員、授權人或其他獲正式授權簽署的人士親筆簽署。
- (4) 代表委任表格連同已簽署的授權書(如有)或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會(視乎情況而定)舉行時間48小時前，送達本公司的股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
- (5) 倘屬任何股份的聯名登記持有人，則任何一名該等聯名登記持有人均可於大會上就該等股份投票(不論親身或委派受委代表)，猶如彼為唯一有權投票者。惟倘超過一名該等登記聯名持有人親身或派代表出席大會，則僅股東名冊內就該等股份記錄為首名聯名登記持有人的投票才會被接納，其他登記聯名持有人的投票將作廢。
- (6) 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會(視乎情況而定)及於會上投票，在這情況下，代表委任表格將被視作撤銷論。
- (7) 為釐定有權出席大會並於會上投票的股東身份，本公司將由二零一五年五月四日至二零一五年五月五日期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保有權出席大會，股份承讓人最遲須於二零一五年四月三十日(星期四)下午四時三十分前，將所有填妥及已繳印花稅之過戶文件連同有關股票送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，辦理登記手續。