

此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取的行動如有任何疑問，請諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有華潤置地有限公司股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格轉交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理，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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 華潤置地有限公司 China Resources Land Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：1109)

## (1) 關於擬向華潤(集團)有限公司收購 深圳灣項目及停車場項目權益 之須予披露及關連交易 及 (2) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



新百利融資有限公司

本通函第6頁至第15頁載有董事會函件。本通函第16頁至第17頁的獨立董事委員會函件載有其向獨立股東提出的推薦意見。本通函第18頁至第35頁的新百利函件載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

華潤置地有限公司謹訂於二零一六年十月十一日上午十時正假座香港灣仔港灣道26號華潤大廈46樓舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。無論閣下能否親自出席大會，務請將隨附的代表委任表格按其上列印的指示盡早填妥，且無論如何最遲須於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回華潤置地有限公司的股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

二零一六年九月十五日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件 .....	16
新百利函件.....	18
附錄一 — 物業估值 .....	I-1
附錄二 — 一般資料 .....	II-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

## 釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據收購協議收購明翠全部已發行股本及其項下擬進行之交易
「收購協議」	指	本公司與宏祥就(其中包括)買賣待售股份而於二零一六年八月二十六日訂立之有條件買賣協議
「該公告」	指	本公司於二零一六年八月二十六日就(其中包括)收購事項作出的公告
「估算價值」	指	高力國際根據目標集團公司應估物業於二零一六年六月三十日當時狀況下之市場價值，所編製之自有物業之估算價值
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日(不包括星期六、星期日及公眾假期)
「停車場項目」	指	在中國成都(四川)、濟南(山東)、南京(江蘇)、瀋陽(遼寧)、唐山(河北)、鄭州(河南)、重慶及天津之停車場項目，連同自有物業、經營權及/或管理權，詳情載於本通函「董事會函件—建議向華潤集團收購深圳灣商住項目及停車場項目之權益—目標集團之資料—停車場項目」一節
「高力國際」或 「獨立物業估值師」	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司，本公司所委聘以估算自有物業之價值之獨立物業估值師
「本公司」	指	華潤置地有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「完成交易」	指	根據收購協議之條文完成買賣待售股份

## 釋 義

「完成日期」	指	根據收購協議之條款完成交易當日
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	根據收購協議收購待售股份之代價
「控股股東」	指	具有上市規則賦予之涵義
「華潤集團」	指	華潤(集團)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「彌償保證契約」	指	本公司與宏祥將於完成交易時就目標集團之稅項及其他負債訂立之彌償保證契約
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准收購協議及其項下擬進行之交易
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	香港不時之法定貨幣港幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「宏祥」	指	宏祥企業有限公司，一間根據英屬處女群島註冊成立之有限公司
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(包括王石先生、何顯毅先生、閻焱先生、尹錦滔先生及馬蔚華先生)組成之本公司獨立董事委員會，藉以就收購協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見

## 釋 義

「獨立股東」	指	根據上市規則毋須於股東特別大會放棄投票之股東(華潤集團、宏祥及彼等各自之聯繫人除外)
「最後可行日期」	指	二零一六年九月十二日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理權」	指	根據目標集團公司所訂立之協議授予目標集團公司以管理濟南(山東)及鄭州(河南)之停車場項目之權利
「資產淨值」	指	資產淨值
「經營權」	指	根據目標集團公司所訂立之協議授予目標集團公司以於成都(四川)、濟南(山東)、瀋陽(遼寧)、鄭州(河南)及重慶經營停車場項目之權利
「自有物業」	指	目標集團公司已擁有或將擁有之物業，包括於中國深圳(廣東)之深圳灣項目及於成都(四川)、南京(江蘇)、瀋陽(遼寧)、唐山(河北)、天津及重慶之若干停車場項目
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「項目地塊」	指	深圳灣項目及停車場項目
「關連人士貸款」	指	目標集團公司結欠宏祥而於完成日期仍未償還之關連人士貸款及應計利息。於最後可行日期，該關連人士貸款及應計利息之未償還總額為人民幣2,581百萬元(相當於約3,020百萬港元)
「人民幣」	指	中國不時之法定貨幣人民幣

## 釋 義

「待售股份」	指	明翠股本中兩股每股面值1.00美元之普通股(佔明翠於最後可行日期全部已發行股本，以宏祥名義登記並由其實益擁有)，以及明翠於完成交易前可能發行之有關額外股份(如有)
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值1.00美元之普通股
「深圳灣項目」	指	本通函「董事會函件—建議向華潤集團收購深圳灣商住項目及停車場項目之權益—目標集團之資料—深圳灣項目」所述的一個項目地盤
「明翠」	指	明翠企業有限公司，一間根據英屬處女群島註冊成立之有限公司
「新百利」	指	新百利融資有限公司，一間根據證券及期貨條例(香港法例第571章)獲准從事第1類(證券買賣)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並為獨立董事委員會及獨立股東就收購協議及其項下擬進行交易之獨立顧問
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」或 「控股公司」	指	具有公司條例(香港法例第622章)第13至15條賦予該等詞彙之相關涵義，惟本通函對一間公司之任何提述將被視為包括提述於香港境外或根據香港法例下之任何其他條例註冊成立或成立之法團，以及任何未註冊成立之團體人士
「目標集團」或 「目標集團公司」	指	於本通函日期為明翠及其附屬公司之統稱，而「目標集團公司」則指其任何一方

## 釋 義

「%」 指 百分比

如本通函所述中國實體之中文名稱與其英文翻譯有歧義，概以中文版本為準。

就本通函而言及僅供參考，人民幣兌港幣乃根據人民幣1.00000元兌港幣1.17004元之概約匯率作出，並不代表任何港幣或人民幣金額已經或可以按上述匯率或任何其他匯率換算。



**華潤置地有限公司**  
**China Resources Land Limited**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1109)

執行董事：

吳向東先生  
唐勇先生(副主席)  
俞建先生

非執行董事：

閻飈先生  
杜文民先生  
丁潔民先生  
魏斌先生  
陳鷹先生  
王彥先生

獨立非執行董事：

王石先生  
何顯毅先生  
閻焱先生  
尹錦滔先生  
馬蔚華先生

註冊辦事處：

Ugland House  
South Church Street  
Post Office Box 309  
George Town  
Grand Cayman  
Cayman Islands  
British West Indies

總辦事處：

香港  
灣仔  
港灣道26號  
華潤大廈  
46樓

**(1) 關於擬向華潤(集團)有限公司收購  
深圳灣項目及停車場項目權益  
之須予披露及關連交易  
及  
(2) 股東特別大會通告**

**(I) 緒言**

謹此提述日期為二零一六年八月二十六日之該公告，據此，董事會宣佈，本公司與宏祥訂立收購協議，據此本公司有條件同意收購及宏祥有條件同意出售待售股份(相當於明翠全部已發行股本)，代價為人民幣6,236百萬元(相當於約港幣7,296百萬元)。明翠為一間投資控股公司，而目標集團之主要資產則為



## 董事會函件

深圳灣項目之全部權益。目標集團亦擁有停車場項目的大多數權益。全部項目地塊均位於中國，連同自有物業、經營權及／或管理權。

於最後可行日期，宏祥為華潤集團之全資附屬公司，而華潤集團為本公司之控股股東。因此，根據上市規則之含義，宏祥為本公司之關連人士，訂立收購協議因而構成本公司之關連交易。鑒於上市規則第14.07條項下規定有關收購事項之若干適用百分比率超逾5%但所有適用百分比率均低於25%，加上代價超過港幣一千萬元，故收購事項為須遵守上市規則第14A章所載申報、公告及獨立股東批准之規定的關連交易。此外，根據相關百分比率，按照上市規則第14章，收購事項亦構成本公司之須予披露交易。

就本通函而言：

- (i) 向股東提供有關收購事項、目標集團及據收購協議擬進行之交易之進一步詳情；
- (ii) 載列獨立董事委員會就收購協議及據此擬進行之交易致獨立股東之推薦建議；
- (iii) 載列本公司獨立財務顧問新百利就收購協議及據此擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議；
- (iv) 載列獨立物業估值師就自有物業出具之物業估值報告；及
- (v) 發出股東特別大會之通告。

### (II) 擬向華潤集團收購深圳灣項目及停車場項目之權益

#### (a) 收購協議

日期 二零一六年八月二十六日(早上交易時段後)

訂約方 (1) 賣方 : 宏祥，華潤集團之全資附屬公司，主要從事投資控股

(2) 買方 : 本公司

## 董事會函件

### 主體事項

本公司有條件同意收購及宏祥有條件同意出售待售股份。

### 代價及支付條款

買賣待售股份之代價，即人民幣6,236百萬元(相當於約港幣7,296百萬元)，須於完成日期起計一年內任何時間以現金或現金等值物支付，並須按年利率3.14%繳付利息。有關支付款將由本集團之內部資源撥付。

### 先決條件

完成交易取決於獨立股東於股東特別大會上以股數投票方式批准收購協議及其項下擬進行交易。

上述先決條件在任何情況下均不得豁免。倘上述先決條件未能於二零一六年十一月三十日前(或收購協議訂約方可能以書面協定之其他日期)達成，則收購協議將據此失效及自始無效。

### 完成交易

交易將於先決條件根據收購協議達成後第十五(15)個營業日或之前或收購協議訂約方可能協定之其他日期完成。

### 彌償保證契約

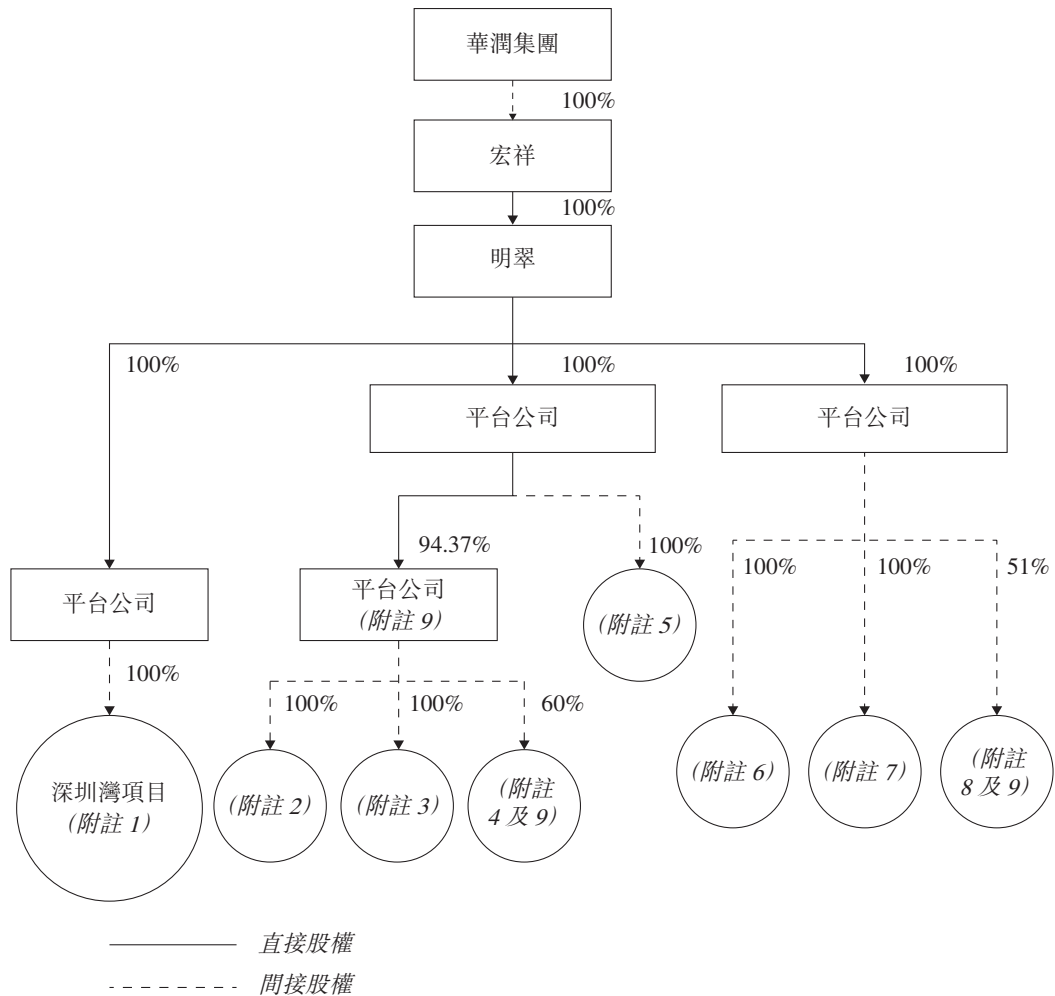
於完成交易時，本公司與宏祥將訂立彌償保證契約。在提出申索之最低金額門檻及時限、總賠償金額上限等規限及其他常規限制下，宏祥須就目標集團公司之若干負債向本公司作出彌償，金額等於本公司向宏祥購買於有關目標集團公司的直接或(視乎情況而定)間接股權百分比，並以宏祥於當中的股權佔比為根據，包括於完成交易前與目標集團之業務活動有關之任何稅務負債、第三方就位於中國瀋陽(遼寧)之停車場項目提出之索償和相關法院對土地的查封措施，以及就未有在法定時限內就位於中國唐山(河北)之停車場項目動工而可能被充公土地。本公司認為總賠償金額上限足以涵蓋前述關於目標集團公司之賠償。

(b) 目標集團之資料

目標集團架構

明翠為一間投資控股公司，而目標集團之主要資產則為深圳灣項目之全部權益。目標集團亦擁有停車場項目的大多數權益，全部項目地塊均位於中國，連同自有物業、經營權及／或管理權。

下圖載列目標集團於最後可行日期之簡化股權架構：



## 董事會函件

附註：

1. 作為自有物業的多用途綜合發展項目。
2. 位於中國濟南(山東)、瀋陽(遼寧)、鄭州(河南)及重慶之七個停車場項目連同經營權及/或管理權。
3. 位於中國成都(四川)及天津之七個停車場項目連同自有物業。
4. 位於中國唐山(河北)之一個停車場項目連同自有物業。
5. 位於中國重慶之一個停車場項目連同自有物業。
6. 位於中國成都(四川)及重慶之三個停車場項目連同經營權。
7. 位於中國瀋陽(遼寧)、成都(四川)及南京(江蘇)之三個停車場項目連同自有物業。位於中國南京(江蘇)之項目土塊之法定業權預計將於建築工程竣工後由業主轉讓予目標集團。建築工程竣工(目前預計約於二零一六年末至二零一八年)後，上述項目之總建築面積預計約為105,000平方米。
8. 位於中國瀋陽(遼寧)之一個停車場項目連同自有物業。
9. 目標集團公司除各自於相關目標集團公司之權益外，其少數權益股東獨立於本公司及其關連人士。

### 財務資料

就本通函而言，假設目標集團於二零一四年一月一日已成立，以下為按香港財務報告準則編製之目標集團截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年之若干未經審核合併財務資料：

	截至二零一四年		截至二零一五年	
	十二月三十一日止年度		十二月三十一日止年度	
	概約人民幣	概約港幣	概約人民幣	概約港幣
	百萬元	百萬元等值	百萬元	百萬元等值
除稅前合併				
溢利/(虧損)	36	42	(103)	(121)
除稅後合併虧損	(2)	(2)	(111)	(130)

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，目標集團錄得除稅後純虧損，主要由於華潤集團及其附屬公司收取利息開支所致。倘不計及上述利息開支，目標集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度應錄得除稅後純利約人民幣87.2百萬元(相當於約港幣102百萬元)，而於截至二零一五年十二月三十一日止年度應錄得除稅後純虧

## 董事會函件

損約人民幣3.4百萬元(相當於約港幣4百萬元)。截至二零一五年十二月三十一日止年度產生虧損乃主要由於就若干停車場項目確認一筆過減值虧損(根據適用會計準則及相關目標集團公司當時的會計政策計算)所致。

於二零一六年六月三十日，明翠股東應佔目標集團之未經審核賬面淨值為人民幣3,741百萬元(相當於約港幣4,377百萬元)。於最後可行日期，目標集團公司結欠宏祥之關連人士貸款及利息約為人民幣2,581百萬元(相當於約港幣3,020百萬元)。關連人士貸款為無抵押、由二零一六年七月一日起按年利率3.14%計息，且按一般商業條款提供及須於二零一七年十二月三十一日或之前償還。

### 深圳灣商住項目

深圳灣商住項目為深圳市南山區內一個多用途綜合發展項目，位處深圳市特指的全新商業中心區域。很多知名科技公司的總部皆設於南山區的高科技園。

深圳灣商住項目毗連深圳灣體育中心將發展為四座高層住宅樓宇、一座以「Andaz」品牌營運之時尚酒店、豪華服務式公寓及一座現代化的購物商場。可銷售住宅發展項目、可銷售服務式公寓、酒店、購物商場及停車場的建築面積將分別約為149,000平方米<sup>1</sup>、50,000平方米、40,000平方米、58,000平方米及109,000平方米。可售發展住宅發展項目於二零一五年底開展預售，就截至二零一六年六月三十日預售的約37,000平方米錄得逾人民幣4,200百萬元(相當於約4,914百萬港元)之合約銷售額，而收入將直至二零二零年體現，預計將於二零一八年交樓。服務式公寓則預計於二零二零年交樓。購物商場及酒店預計將於分別於二零一八年及二零一九年開幕。

由高力國際所提供深圳灣商住項目於二零一六年六月三十日在現況下之估算價值約為人民幣14,025百萬元(相當於約港幣16,410百萬元)，佔高力國際所提供目標公司應佔自有物業於二零一六年六月三十日在現況下之總估算價值約90.5%。

<sup>1</sup> 深圳灣項目包括額外20,000平方米的住宅發展項目，根據土地使用權合約，須於建築工程竣工後，無償轉讓予中國政府部門。

停車場項目

停車場項目包括23個在中國管理及經營停車場和有較小部分用作商業及其他用途的配套物業擁有權的項目。當中，13個項目擁有自有物業連同相關停車場之管理或經營權，其餘十個項目則擁有經營權及／或管理權，容許經營權及／或管理權之承授人收取若干百分比之收入及／或管理費。包含自有物業之停車場項目之總建築面積約為379,000平方米，包括一個位於中國南京(江蘇)之項目之地塊，該地塊將於其上的建築工程在約於二零一六年底至二零一八年竣工後，轉讓予目標集團；而擁有經營權及／或管理權之停車場項目之總建築面積約為294,000平方米。停車場項目合共擁有超過13,300個停車位。停車場項目主要位於中國多個省會。

(c) 代價基準

代價人民幣6,236百萬元(相當於約港幣7,296百萬元)須於完成日期起計一年內支付，並按年利率3.14%計息，乃由本公司與宏祥經公平磋商釐定，已考慮：(i)本集團納入項目地塊之協同效益；(ii)相關項目地塊之估計開發時間表；(iii)擁有經營權及／或管理權所帶來的業務前景；及(iv)參考目標集團經調整資產淨值，其計算如下：

	人民幣 百萬元	相當於約 港幣 百萬元
<b>於二零一六年六月三十日之資料</b>		
目標集團之未經審核賬面淨值	3,741	4,377
項目地塊估值增加(已扣除潛在遞延稅項)	5,204	6,089
<b>目標集團之經調整資產淨值</b>	<b>8,945</b>	<b>10,466</b>
代價	6,236	7,296
折讓		30.3%

自有物業之總估算價值人民幣15,489百萬元(相當於約港幣18,123百萬元)乃由獨立物業估值師高力國際根據目標公司應佔物業於二零一六年六月三十日在現況下之市值所編製。自有物業之估值指其根據香港測量師學會

## 董事會函件

頒佈之《香港測量師學會評估準則(2012版本)》及國際資產評估準則委員會頒佈之《國際評估準則》得出之市值。

於二零一六年六月三十日，宏祥以往對目標集團作出之總投資成本為人民幣6,526百萬元(相當於約港幣7,636百萬元)。

董事(包括獨立非執行董事)認為代價基準誠屬公平合理。

### (d) 進行收購事項之原因及好處

本集團之主要業務為在中國從事物業投資、發展及管理。

本集團的策略一直是開發、經營及管理優質物業，以及於中國戰略重點地區補充土地儲備。深圳灣商住項目位於中國深圳(廣東省)，而停車場項目則主要位於中國多個省會。董事相信收購事項為本集團的良機以增加其位於中國一線城市及省會的土地儲備。收購事項完成後，本集團的土地儲備(以總建築面積計算)將增加約740,000平方米(包括地下面積)。

深圳灣項目尤其對本集團之長遠發展有著策略上之重要性，因為董事認為隨著中國深圳(廣東省)的經濟發展日益蓬勃，未來對該城市的優質物業的需求必定會繼續上升。由於深圳灣商住項目已開始預售，預計收購事項將為本集團的合約銷售及現金流量提供即時及穩定的貢獻。

注入停車場項目亦令集團業務更多元化，並為本集團開拓新的收入來源。本集團相信中國的主要省會對停車場的需求有龐大增長潛力，包括停車場項目所在的城市。

完成交易後，明翠將成為本公司之全資附屬公司，而明翠之財務業績將據此綜合計入本集團之財務報表。

董事(包括獨立非執行董事)認為收購協議乃按一般商業條款訂立，該等條款誠屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。概無董事被視為於收購協議中擁有重大權益。



### (III) 須予披露及關連交易

於最後可行日期，宏祥為華潤集團之全資附屬公司，而華潤集團為控股股東。因此，根據上市規則之含義，宏祥為本公司之關連人士，於二零一六年八月二十六日訂立收購協議因而構成本公司之關連交易。鑒於上市規則第14.07條項下規定有關收購事項之若干適用百分比率超逾5%但所有適用百分比率均低於25%，加上代價超過港幣一千萬元，故收購事項為須遵守上市規則第14A章所載申報、公告及獨立股東批准之規定的關連交易。此外，根據相關百分比率，按照上市規則第14章，收購事項亦構成本公司之須予披露交易。

就關連人士貸款而言，鑒於其條款按一般商業條款並以目標集團利益訂立(目標集團或本集團毋須就關連人士貸款提供任何資產抵押)，根據上市規則第14A.90條，該等財務資助獲豁免遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准之規定。

### (IV) 一般事項

獨立董事委員會已告成立，以就收購協議之收購條款向獨立股東提供意見。新百利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。概無董事於收購協議擬訂進行之收購事項中擁有任何重大權益，因此概無董事須就董事會之決議案放棄投票。

謹請閣下垂注本通函所載獨立董事委員會及新百利之函件。誠如獨立董事委員會函件所載，獨立董事委員會成員認為，收購事項乃於本集團日常及一般業務過程中進行，乃按一般商業條款訂立，符合本公司及股東之整體利益，且收購事項之條款對獨立股東而言誠屬公平合理。

### (V) 股東特別大會

本公司謹訂於二零一六年十月十一日(星期二)上午十時正假座香港灣仔港灣道26號華潤大廈46樓舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情批准收購協議擬訂進行之收購事項，大會通告載於本通函第EGM-1頁。

根據上市規則，股東及本公司之關連人士(於收購事項中擁有重大權益)須就批准收購協議擬訂進行之收購事項的決議案放棄投票。因此，華潤、宏祥及彼等各自之聯繫人(目前持有合共4,246,618,418股股份，佔本公司已發行股本約



## 董事會函件

61.27%)將於股東特別大會就上述決議案放棄投票。概無董事於收購協議擬訂進行之收購事項擁有重大權益，故概無董事須就有關提呈之決議案放棄投票。

根據上市規則第13.39(4)條的規定，有關收購協議及據此擬進行之交易之決議案須於股東特別大會上按股數投票表決。

本公司將不會就股東特別大會作出暫停辦理股份過戶登記手續之安排。為符合資格於股東特別大會投票，務請於二零一六年十月七日(星期五)下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同相關股票一併送交本公司之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理登記手續。

隨函附奉股東特別大會的代表委任表格。無論閣下是否有意出席大會，務請閣下按照代表委任表格印列的指示將其填妥，並盡快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會並於會上投票。

### (VI) 推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，收購協議擬訂進行之收購事項之條款屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益，因此，董事建議股東就將於股東特別大會提呈之相關決議案投贊成票。

務請閣下垂注本通函第16頁至第17頁所載獨立董事委員會之推薦意見及第18頁至第35頁所載之新百利函件。

### (VII) 其他資料

另請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
華潤置地有限公司  
副主席  
唐勇  
謹啟

二零一六年九月十五日

以下為獨立董事委員會就收購事項致獨立股東之推薦意見函件全文，以供載入本通函內。



**華潤置地有限公司**  
**China Resources Land Limited**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1109)

敬啟者：

**關於擬向華潤(集團)有限公司收購  
深圳灣項目及停車場項目權益  
之須予披露及關連交易**

茲提述本公司日期為二零一六年九月十五日致股東之通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，通函所界定詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就收購協議擬訂進行之事項向獨立股東提供意見，有關詳情於通函所載董事會函件內闡述。

吾等亦請閣下注意通函第18至第35頁所載獲委任為獨立財務顧問之新百利就收購協議擬訂進行之收購事項之意見。

作為獨立董事委員會成員，吾等已與本公司管理層討論訂立收購協議之理由，有關詳情於通函所載董事會函件內闡述。吾等亦已考慮通函中新百利函件所載，新百利就收購協議擬訂進行之收購事項之條款達致其意見所依據的主要因素，吾等建議閣下務須仔細閱讀。

經考慮(其中包括)獨立董事委員會及獨立股東之獨立顧問新百利的意見後，吾等認為收購事項乃於本集團日常及一般業務過程中進行，乃按一般商業條款

獨立董事委員會函件

訂立，符合本公司及股東之整體利益，且收購事項之條款對獨立股東而言誠屬公平合理。

因此，吾等建議閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准收購協議擬訂進行之收購事項。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會  
獨立非執行董事  
王石 何顯毅  
閻焱 尹錦滔  
馬蔚華  
謹啟

二零一六年九月十五日

## 新百利函件

下文載列獨立財務顧問新百利融資有限公司就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，編製以供載入本通函。



新百利融資有限公司  
香港  
中環皇后大道中29號  
華人行  
20樓

敬啟者：

### 關於擬向華潤(集團)有限公司收購 深圳灣項目及停車場項目權益 之須予披露及關連交易

#### 緒言

吾等提述吾等就收購事項獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。收購事項之詳情載於 貴公司日期為二零一六年九月十五日致股東之通函(「通函」)內，本函件亦為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所定義者具有相同涵義。

於二零一六年八月二十六日， 貴公司與宏祥(華潤集團之全資附屬公司)訂立收購協議，據此 貴公司有條件同意收購及宏祥有條件同意出售待售股份(相當於明翠全部已發行股本)，代價為人民幣6,236百萬元(相當於約港幣7,296百萬元)。目標集團之主要資產則為深圳灣項目之全部權益。目標集團亦擁有停車場項目的大多數權益。

於最後可行日期，宏祥為華潤集團之全資附屬公司，而華潤集團為 貴公司控股股東。因此，根據上市規則之含義，宏祥為 貴公司之關連人士，訂立收購協議因而構成 貴公司之關連交易。鑒於上市規則第14.07條項下規定有關收購事項之若干適用百分比率超逾5%但所有適用百分比率均低於25%，加上代價

## 新百利函件

超過港幣一千萬元，故收購事項為須遵守上市規則第14A章所載申報、公告及獨立股東批准之規定的關連交易。此外，根據相關百分比率，按照上市規則第14章，收購事項亦構成 貴公司之須予披露交易。

由全體獨立非執行董事，包括王石先生、何顯毅先生、閻焱先生、尹錦滔先生及馬蔚華先生組成的獨立董事委員會已告成立，以就收購事項向獨立股東提供意見。吾等(新百利)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。

吾等與 貴公司、宏祥、華潤集團或彼等各自之核心關連人士、緊密聯繫人或聯繫人並無聯繫，故被視為合資格就以上事宜提供獨立意見。除就是項委聘及類似委聘應付吾等之一般專業費用外，並無任何現有安排可讓吾等自 貴公司、宏祥、華潤集團或彼等各自之核心關連人士、緊密聯繫人或聯繫人收取任何費用或利益。

於制定吾等之意見時，吾等已審閱(其中包括)收購協議、 貴公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期業績公告(「二零一六年中期業績公告」)、 貴公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報(「二零一五年年報」)、目標集團截至二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度之未經審核合併財務資料、 貴公司委任之獨立物業估值師高力國際就自有物業編製之估值報告(「估值報告」，載於通函附錄)及載於通函之資料。吾等亦已與 貴集團管理層討論 貴集團受收購事項影響之業務及未來前景。吾等亦已就估值報告所用的估值方法及基準和假設與高力國際進行討論。

吾等依賴 貴集團董事及管理層向吾等提供之資料及事實，以及彼等所表達之意見，並假設該等資料、事實及意見均屬真實、準確及完整。吾等亦已徵求並獲得董事確認，彼等向吾等提供的資料及表達的意見並無遺漏任何重大事實。吾等無理由相信彼等向吾等隱瞞任何重大資料，或懷疑彼等提供的資料的真實性或準確性。吾等依賴該等資料，並認為吾等所獲得的資料足以達致知情意見。然而，吾等並無對 貴集團或目標集團的業務及事務進行任何獨立調查，亦無對獲提供的資料進行獨立核查。

## 考慮之主要因素及理由

於達致吾等之意見及推薦意見時，吾等考慮的主要因素及理由載列如下。

### 1. 貴集團之主要業務活動

貴集團主要活動為於中國發展及銷售已發展物業、物業投資及管理、酒店經營及提供建築、裝修服務以及其他物業發展相關服務。於二零一六年六月三十日，貴集團已佈局全國56個城市，總土地儲備面積達4,209萬平方米，其中開發物業3,577萬平方米，投資物業632萬平方米，一二線城市土地儲備佔比總共達72%。

以下載列 貴集團於截至二零一六年六月三十日及二零一五年六月三十日止六個月以及截至二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度之財務表現概要，乃摘錄自二零一六年中期業績公告及二零一五年年報。

	截至六月三十日 止六個月		截至十二月三十一日 止年度	
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
收益	44,522.3	37,144.3	103,393.2	89,704.5
毛利	15,095.6	11,942.6	32,298.1	27,353.3
除稅前溢利	15,342.7	12,065.9	32,520.3	27,365.7
期／年內溢利	9,121.6	7,451.6	19,377.7	16,478.9
貴公司擁有人應佔 期／年內溢利	7,684.0	6,450.3	17,527.5	15,140.9

貴集團於二零一五年取得收益約港幣103,393.2百萬元，較二零一四年增長約15.3%。銷售已發展物業為 貴集團最大收益來源，佔 貴集團於二零一五年及二零一四年收益超過90%。二零一五年的開發物業收益及已入賬建築面積分別為約港幣93,536.2百萬元及7.04百萬平方米，分別按年增長約14.4%及18.7%。 貴集團之毛利由二零一四年約30.5%增加約0.7%至二零

## 新百利函件

一五年約31.2%，乃主要由於精準的定位及成本控制令銷售已發展物業之毛利率有所改善。主要由於開發物業分部表現改善，貴集團於二零一五年錄得純利及股東應佔溢利分別為約17.6%及15.8%。

受惠於貴集團之策略及中國地產業復甦，貴集團之收益於二零一六年上半年維持升勢，升至約44,522.3百萬港元，較去年同期增加約7,378.0百萬港元或19.9%。本期間之開發物業收益及已入賬銷售面積分別達39,152.6百萬港元及2.75百萬平方米。二零一六年上半年之毛利率進一步改善至約33.9%，而二零一五年同期則約為32.2%。由於收益及毛利率增加，二零一六年上半年之純利及股東應佔溢利增幅分別增加約22.4%及19.1%。

## 新百利函件

以下載列 貴集團於二零一六年六月三十日、二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日之財務狀況概要，乃摘錄自二零一六年中期業績公告及二零一五年年報。

	於 二零一六年 六月三十日 港幣百萬元	於 二零一五年 十二月 三十一日 港幣百萬元	於 二零一四年 十二月 三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業	90,282.0	88,319.1	79,239.7
其他非流動資產	32,548.7	22,248.6	14,562.2
	<u>122,830.7</u>	<u>110,567.7</u>	<u>93,801.9</u>
流動資產			
待售物業	192,494.9	188,339.7	186,402.2
貿易應收款項、其他應收款項、 預付款項及按金	38,277.8	27,564.0	27,589.8
現金及銀行結餘	46,480.1	45,874.9	44,857.4
其他流動資產	15,315.7	16,889.1	9,627.7
	<u>292,568.5</u>	<u>278,667.7</u>	<u>268,477.1</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	53,571.7	51,373.2	45,683.2
預售物業已收墊款	103,071.2	96,258.5	81,497.4
其他流動負債	35,411.9	35,078.7	37,271.0
	<u>192,054.8</u>	<u>182,710.4</u>	<u>164,451.6</u>
流動資產淨值	<u>100,513.7</u>	<u>95,957.3</u>	<u>104,025.5</u>
權益			
貴公司擁有人應佔權益	116,078.4	114,965.8	105,631.2
非控股權益	18,402.4	16,858.4	11,491.8
	<u>134,480.8</u>	<u>131,824.2</u>	<u>117,123.0</u>
非流動負債			
銀行及其他借貸	53,170.2	46,665.7	44,568.4
優先票據	15,344.6	15,341.7	23,113.4
遞延稅項負債	11,382.0	11,197.1	9,924.0
其他非流動負債	8,966.8	1,496.3	3,098.6
	<u>88,863.6</u>	<u>74,700.8</u>	<u>80,704.4</u>



貴集團擁有龐大物業資產基礎，包括投資物業及待售物業。於二零一六年六月三十日，投資物業包括(但不限於)商用、辦公及酒店，貴集團應佔總建築面積為約9.8百萬平方米，包括營運中的4.5百萬平方米及在建及規劃中的5.3百萬平方米。待售物業大部分為貴集團持有作銷售或發展之發展物業項目。於二零一六年六月三十日，貴集團於中國56個城市擁有土地儲備，貴集團應佔面積合共為35.0百萬平方米，反映其於全國範圍的業務覆蓋。貴集團之土地儲備於中國不同地區相對分佈均勻，讓貴集團可達致平衡的業務增長。龐大物業資產狀況反映了貴集團之業務性質。

雖然貴集團於近年來已擴張其營運規模及錄得收益及溢利不斷增加，於二零一六年六月三十日，其維持整體資產負債比率27.9% (即計息債務淨額對權益(包括非控股權益)比率)，水平相對較低，僅輕微高於二零一五年十二月三十一日的23.0%，但大大低於二零一四年十二月三十一日的38.7%。

貴公司擁有人應佔權益由二零一四年十二月三十一日約人民幣105,631.2百萬元增加約8.8%至二零一五年十二月三十一日約人民幣114,965.8百萬元。增幅乃主要由於二零一五年錄得純利，於二零一五年初發行代價股份以向華潤股份有限公司(「華潤股份」)及華潤集團收購四個物業項目及於二零一五年五月配售400,000,000股新股份所致。

貴集團於中國物業行業佔有領先地位。收購事項讓貴集團可加強其業內領導地位及增加其於中國一線城市及省會的土地儲備。

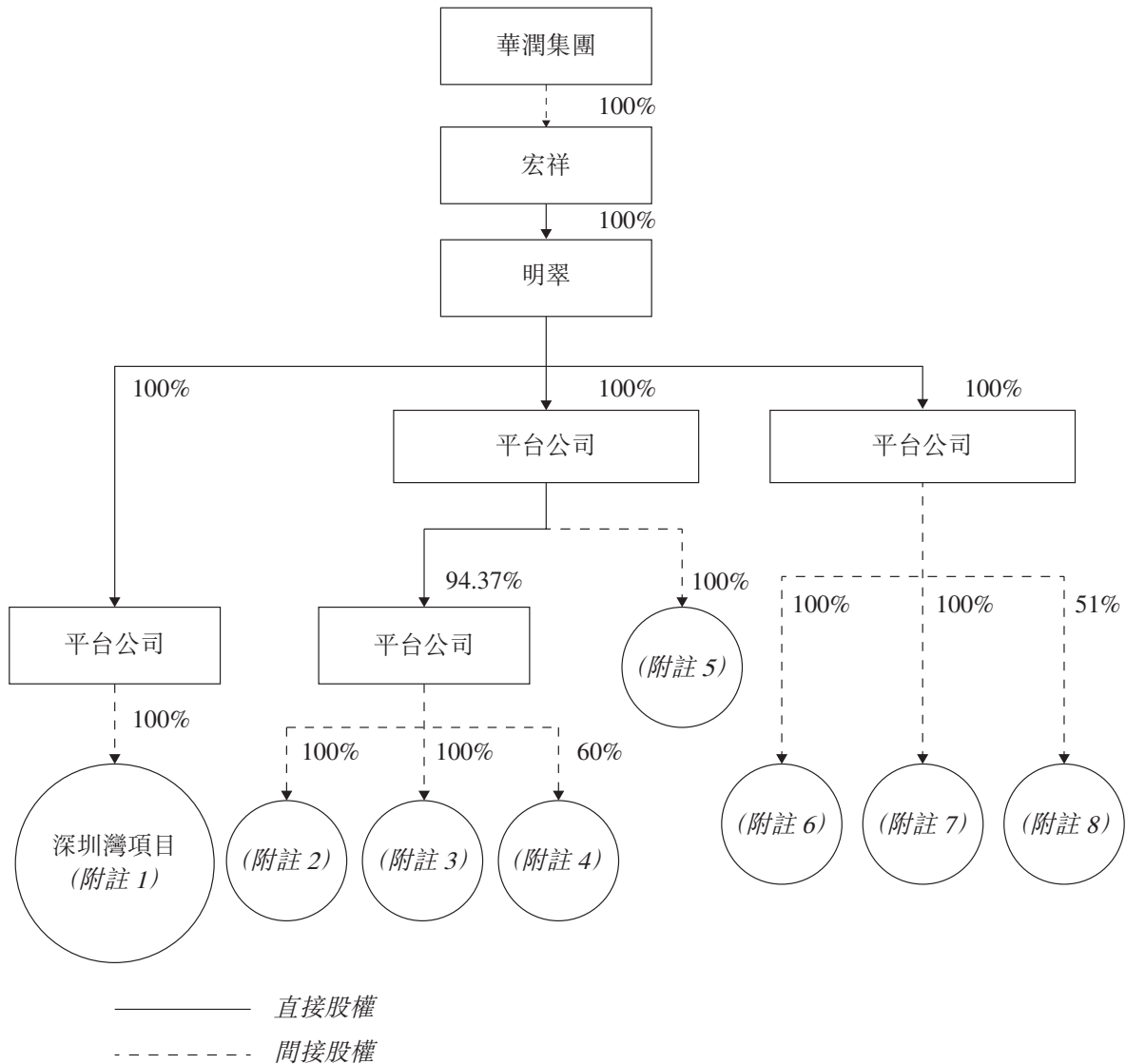
## 2. 目標集團及項目地塊之資料

### (a) 目標集團之資料

明翠為一間投資控股公司，而目標集團之主要資產則為深圳灣項目之全部權益。目標集團亦擁有停車場項目的大多數權益，全部項目地塊均位於中國，連同自有物業、經營權及／或管理權。

# 新百利函件

下圖載列目標集團於最後可行日期之簡化股權架構：



附註：

1. 作為自有物業的多用途綜合發展項目。
2. 七個停車場項目連同經營權及／或管理權位於中國濟南(山東)、瀋陽(遼寧)、鄭州(河南)及重慶。
3. 七個停車場項目連同自有物業位於中國成都(四川)及天津。
4. 一個停車場項目連同自有物業位於中國唐山(河北)。
5. 一個停車場項目連同自有物業位於中國重慶。

## 新百利函件

6. 三個停車場項目連同經營權位於中國成都(四川)及重慶。
7. 三個停車場項目連同自有物業位於中國瀋陽(遼寧)、成都(四川)及南京(江蘇)。位於中國南京(江蘇)之項目土塊之法定業權預計將於建築工程竣工後由業主轉讓予目標集團。建築工程竣工(目前預計約於二零一六年末至二零一八年)後，上述項目之總建築面積預計約為105,000平方米。
8. 一個停車場項目連同自有物業位於中國瀋陽(遼寧)。

假設目標集團於二零一四年一月一日已成立，以下為按香港財務報告準則編製之目標集團截至二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度之若干未經審核合併財務資料：

	截至二零一五年		截至二零一四年	
	十二月三十一日止年度		十二月三十一日止年度	
	概約人民幣 百萬元	概約港幣 百萬元等值	概約人民幣 百萬元	概約港幣 百萬元等值
除稅前合併溢利／ (虧損)	(103)	(121)	36	42
除稅後合併虧損	(111)	(130)	(2)	(2)

目標集團於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度錄得純損(除稅後)，主要由於華潤集團及其附屬公司收取的利息開支。經剔除前述利息開支，目標集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度將錄得純利(除稅後)約人民幣87.2百萬元(相當於約港幣102百萬元)及於截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得純損(除稅後)約人民幣3.4百萬元(相當於約港幣4百萬元)。於截至二零一五年十二月三十一日止年度產生虧損，主要由於按適用會計準則及相關目標集團公司當時的會計政策，確認若干停車場項目的一次性減值虧損所致。

於二零一六年六月三十日，明翠股東應佔目標集團之未經審核賬面淨值約為人民幣3,741百萬元(相當於約港幣4,377百萬元)。於二零一六年六月三十日，目標集團之資產主要包括於深圳灣項目及若干停車場項目之物業權益、應收關連方款項及現金及銀行結餘，而目標集團之負債主要包括預售物業已收墊款、應付關連方款項及其他應付款項。於最後可行日期，目標集團公司結欠宏祥之關連人士貸款連同相關利息約為人民幣2,581百萬元(相當於約港幣3,020百萬元)。關連人士

貸款為無抵押、由二零一六年七月一日起按年利率3.14%計息，且按一般商業條款提供及須於二零一七年十二月三十一日或之前償還(可按 貴集團酌情決定選擇提早償還)。

### (b) 深圳灣項目

深圳灣項目為深圳市南山區內一個多用途綜合發展項目，位處深圳市特指的全新商業中心區域。若干知名科技公司的總部皆設於南山區的高科技園。

深圳灣項目毗連深圳灣體育中心將發展為四座高層住宅樓宇、一座以「Andaz」品牌營運之酒店、服務式公寓及一座購物商場。可銷售住宅發展項目、可銷售服務式公寓、酒店、購物商場及停車場的建築面積將分別約為149,000平方米、50,000平方米、40,000平方米、58,000平方米及109,000平方米。可售發展住宅發展項目於二零一五年底開展預售，就截至二零一六年六月三十日預售的約37,000平方米錄得逾人民幣4,200百萬元(相當於約港幣4,914百萬元)之合約銷售額，而收入將直至二零二零年體現，預計將於二零一八年交樓。服務式公寓則預計於二零二零年交樓。購物商場及酒店預計將於分別於二零一八年及二零一九年開幕。

由高力國際所提供深圳灣項目於二零一六年六月三十日在現況下之估算價值約為人民幣14,025百萬元(相當於約港幣16,410百萬元)，佔高力國際所提供目標集團應佔自有物業於二零一六年六月三十日在現況下之總估算價值約90.5%。

### (c) 停車場項目

停車場項目包括23個在中國管理及經營停車場和有較小部分用作商業及其他用途的配套物業擁有權的項目。當中，13個項目擁有自有物業連同相關停車場之管理或經營權，其餘十個項目則擁有經營權及／或管理權，容許經營權及／或管理權之承授人收取若干百分比之收入及／或管理費。包含自有物業之停車場項目之總建築面積約為379,000平方米，包括一個位於中國南京(江蘇)之項目之地塊，該地塊將於其上的建築工程在約於二零一六年底至二零一八年竣工後，轉讓予目標集團；而擁有經營權及／或管理權之停車場項目之總建築面積約為294,000平方米。停車場項目合共擁有超過13,300個停車位。停車場項目主要位於中國若干省會。

### 3. 行業概覽

全球金融危機過後，全球經濟整體疲弱，未能重拾經濟動力；相反，中國國內生產總值於同期內一直能維持可觀的高個位數增長。根據中國國家統計局(「國家統計局」)於二零一六年二月二十九日公佈的數據，中國國內生產總值由二零一一年的約人民幣484,124億元增至二零一五年的約人民幣676,708億元，複合年增長率為約8.7%，證明中國經濟持續增長。雖然國內生產總值增長率自二零一一年的9.5%逐步放緩至二零一五年的約6.9%，該增長率仍遠勝大多數成熟經濟體。根據國家統計局於二零一六年七月十六日公佈的數據，中國國內生產總值增長於二零一六年上半年仍然穩健，按期上升約6.7%。

受新興經濟行業(其中包括製造新能源汽車、製造工業機械人及可再生能源發電，以及傳統行業開發電子商務)提振，深圳經濟發展速度較中國大部分其他地區為快。於二零一六年上半年，深圳的本地生產總值較去年同期增長8.6%。此外，深圳工業生產及固定資產投資於同期分別上升7.5%及24.3%。另外，吾等注意到(見下表所載)過去數年深圳的本地生產總值、城市居民人均可支配收入及永久人口均持續增長，可能帶動高質物業的需求。

	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年 上半年	複合 年增長率 (附註)
本地生產總值 (人民幣十億元)	977.3	1,151.6	1,297.1	1,457.3	1,600.2	1,750.3	860.9	12.4%
城市居民人均可支配 收入(人民幣元)	32,381	36,505	40,742	44,653	40,948	不適用	不適用	6.0%
永久人口(百萬)	10.4	10.5	10.5	10.6	10.8	11.4	不適用	1.9%

資料來源：中國統計出版社所出版之《深圳統計年鑒2015》及《2015年深圳國民經濟和社會發展統計公報》，公佈於深圳市統計局網站(<http://www.sztj.gov.cn>)。

附註：複合年增長率指二零一零年至二零一四年或二零一五年(視乎情況而定)相關項目的複合年增長率。

#### 4. 收購事項之理由及裨益

貴公司的主要業務活動為於中國從事物業投資、開發及管理。誠如二零一五年年報管理層討論及分析一節及二零一六年中期業績公佈所述，貴集團將集中於核心策略城市，補充優質土地儲備以配合其發展策略。除不時向華潤集團購買物業項目外，貴公司亦集中於一線及核心二線城市的物業發展機會。除向華潤股份及華潤集團收購四個物業項目外，貴集團於二零一五年及二零一六年上半年分別向其他人士收購18個物業項目(合計5.1百萬平方米)及15塊土地(建築面積5.0百萬平方米)。於二零一六年六月三十日，貴集團應佔土地儲備總建築面積達約35.0百萬平方米，位於(其中包括)深圳、北京、上海、成都及瀋陽地區。

誠如董事會函件所述，貴集團的策略一直是開發、經營及管理優質物業，以及於中國戰略重點地區補充土地儲備。深圳灣商住項目位於中國深圳(廣東省)，而停車場項目則主要位於中國多個省會。董事相信收購事項為貴集團的良機以增加其位於中國一線城市及省會的土地儲備。收購事項完成後，貴集團的土地儲備(以總建築面積計算)將增加約740,000平方米(包括地下面積)。

深圳灣項目尤其對貴集團之長遠發展有著策略上之重要性，因為董事認為隨著中國深圳(廣東省)的經濟發展日益蓬勃，未來對該城市的優質物業的需求必定會繼續上升。由於深圳灣項目已開始預售，預計收購事項將為貴集團的合約銷售及現金流量提供即時及穩定的貢獻。

注入停車場項目亦令集團業務更多元化，並為貴集團開拓新的收入來源。貴集團相信中國的主要省會對停車場的需求有龐大增長潛力，包括停車場項目所在的城市。

#### 5. 自有物業的估值

##### (a) 估值背景

誠如通函的董事會函件披露，代價由貴公司與宏祥經公平磋商釐定，已考慮(其中包括)自有物業於二零一六年六月三十日(「估值日期」)由高力國際編製的估算價格(「估值」)。估值詳情載於通函附錄一的估值報告。估值乃根據香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會評估準則



(2012版本)》及國際資產評估準則委員會頒佈之《國際評估準則》及上市規則第5章及第12項應用指引進行。

吾等已審閱高力國際的估值報告及相關估值工作，並訪問高力國際的相關員工，重點為：(i)高力國際與 貴公司的委聘條款；(ii)高力國際就編製估值的資格及經驗；及(iii)高力國際履行估值時採取的步驟及盡職審查措施。經審閱 貴公司與高力國際的委聘函，吾等信納 貴公司與高力國際的委聘條款就高力國際須提供的意見而言屬合適。高力國際已確認其獨立於 貴公司、宏祥及華潤集團及其各自的核心關連人士、緊密聯繫人及聯繫人。吾等亦知悉高力國際獲認證擁有履行估值所需的相關專業資格，且估值的負責人士於為物業行業客戶履行估值服務擁有逾19年經驗。吾等注意到高力國際主要透過實地檢查、訪問管理層及獨立所有權調查，並依賴其自行調查獲得的公開資料以及 貴集團管理層提供的財務資料進行盡職審查。

### (b) 估值方法

為達成估值意見，高力國際已採納市場法以對自有物業進行估值，並假設物業權益按其現狀出售，以及參考相關市場可得的可比較銷售交易。在建自有物業方面，達成物業權益的估值意見時已計及未付開發成本、未完成開發期間及毛利率。考慮到自有物業的現狀，吾等認為方法屬達致自有物業公開市場價值的合理做法。

### (c) 估值基準及假設

吾等留意到，自有物業的估值主要基於其將按照目標集團向高力國際提供的最新開發計劃及開發方案開發及落成，並且假設已取得相關政府機關就開發計劃發出的所有同意、批准及許可，而無繁苛條件或延誤。在達致自有物業之估值時，高力國際一般首先收集和分析位於自有物業附近的市場可資比較對象的近期交易。具體而言，高力國際所甄選的市場可比較交易(i)位於同一地區或城市(視乎情況而定)或倘不適用則位於鄰近地區或城市；(ii)於估值日期當月進行(即二零一六年六月)或倘不適用則為估值日期前後；及(iii)與自有物業的性質相同

或質量相若。其後再對收集所得的可資比較對象作出調整，以反映(其中包括)於可資比較對象與自有物業在位置、成交日期、物業性質及質量等方面的差異。自有物業的估值乃源於自有物業的估計加權平均單位價格及建築面積，而在建自有物業則須扣除未付開發成本及毛利率。吾等已審閱及討論高力國際在選取市場可資比較對象方面的工作及所作出的相關調整。吾等認為，選取市場可資比較對象及作出有關調整(包括各項考慮因素，如交易日期、地點、物業性質及質量)的基準乃為反映選定可比較對象與自有物業之間的差異，就釐定自有物業的估值而言，乃屬合理及適切。

經計及上文所述，吾等認為上文所述高力國際採用的估值方法及其基礎和假設屬合理及符合市場常規。

## 6. 收購協議之主要條款

### (a) 主體事宜

於二零一六年八月二十六日，貴公司(作為買方)與宏祥(作為賣方)(為華潤集團之全資附屬公司)訂立收購協議。根據收購協議，貴公司已有條件同意收購及宏祥已有條件同意出售待售股份(相當於明翠於收購協議日期之全部已發行股本)。目標集團之主要資產為深圳灣項目之全部權益。目標集團亦擁有停車場項目之大多數權益。有關目標集團之更多詳情載於本函件上文「2. 目標集團及項目地塊之資料」一節及通函董事會函件內「(b) 關於目標集團的資料」一段。

### (b) 代價及支付條款

買賣待售股份之代價人民幣6,236百萬元(相當於約港幣7,296百萬元)將於完成日期後一年內任何時間以現金或現金等價物結付，而相關利息按年利率3.14%計算。付款將以貴集團之內部資源提供資金。



## 新百利函件

代價乃由 貴公司及宏祥經考慮以下各項後公平磋商而定：(i)將項目地塊加入 貴集團後之協同效應；(ii)相關項目地塊之估計發展時間表；(iii)經營權及／或管理權之擁有權的業務前景；及(iv)參考目標集團經調整資產淨值(如下文所詳述)。

目標集團之經調整資產淨值與代價之比較列載如下。

	人民幣 百萬元	概約港幣 百萬元 等值
於二零一六年六月三十日明翠股東 應佔目標集團之未經審核賬面淨值	3,741	4,377
加：明翠股東應佔目標集團未經審核資產 淨值(根據高力國際於二零一六年 六月三十日評估之目標集團應佔自有 物業市值)之增值，扣除潛在遞延稅項 (附註)	5,204	6,089
目標集團之經調整資產淨值	8,945	10,466
代價	6,236	7,296
代價較目標集團經調整資產淨值折讓		
— 金額	2,709	3,170
— 百分比	30.3%	30.3%

附註：於計算目標集團的經調整資產淨值時，目標集團於二零一六年六月三十日之未經審核資產淨值已按估計稅項撥備進行下調，有關稅項撥備包括(但不限於)涉及(i)土地增值稅；及(ii)企業所得稅之估計遞延稅項。

據 貴公司管理層告知，根據相關中國土地增值稅法規，遞延土地增值稅乃就土地增值規模(即將自出售物業收取的估計所得款項超出可扣稅開支的超額部分，而可扣稅開支包括所產生的銷售及管理開支、物業發展開支、借貸成本及相關印花稅)按最高50%的適用稅率計算。遞延企業所得稅乃

## 新百利函件

就出售物業所得估計應課稅溢利按25% (即適用稅率) 計算，而有關應課稅溢利則是基於自出售物業將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。

目標集團之物業增值基本上為目標集團應佔自有物業估值(基於高力國際於二零一六年六月三十日編製之估值)經扣除潛在遞延稅項後，超出同日目標集團之未經審核合併管理賬目所示其賬面值之超額部分。吾等認同 貴公司管理層之觀點，即上述調整為達致目標集團經調整資產淨值時所作調整之相關類別，因為目標集團於二零一六年六月三十日之合併賬面淨值並未計及目標集團所持自有物業於二零一六年六月三十日之最近期市場估值及估計潛在遞延稅項。

目標集團之經調整資產淨值為約人民幣8,945百萬元(相當於約港幣10,466百萬元)。代價人民幣6,236百萬元(相當於約港幣7,296百萬元)較前述經調整資產淨值折讓人民幣2,709百萬元(相當於約港幣3,170百萬元)或約30.3%。

基於(i)代價低於目標集團之經調整資產淨值，吾等認為此乃評估物業發展公司之代價是否公平的常用方法；及(ii)高力國際在確定目標集團之自有物業市值時所採納之估值方法為合理及可接納，故吾等認為代價之基準誠屬公平合理。

此外，基於吾等與 貴集團管理層之討論，吾等注意到 貴集團離岸人民幣現有融資成本不低於每年3.14%。考慮到上文所述及基於 貴集團可酌情提早償還代價及關連人士貸款，吾等認為支付條款可接納。

### (c) 先決條件

完成交易取決於獨立股東於股東特別大會上以股數投票方式批准收購協議及其項下擬進行交易。上述先決條件在任何情況下均不得豁免。倘上述先決條件未能於二零一六年十一月三十日前(或收購協議訂約方可能以書面協定之其他日期)達成，則收購協議將據此失效及自始無效。

### (d) 完成交易

交易將於先決條件根據收購協議達成後第十五(15)個營業日或之前或收購協議訂約方可能協定之其他日期完成。

(e) 彌償保證契約

於完成交易時，貴公司與宏祥將訂立彌償保證契約。在多種限制(如最低金額限制及提出申索的時限、總負債最高金額上限及其他慣有限制等)的規限下，就目標集團公司之若干負債向貴公司作出彌償，金額等於貴公司向宏祥購買於有關目標集團公司的直接或(視乎情況而定)間接股權百分比，並以宏祥於當中的股權佔比為根據，包括於完成交易前與目標集團之業務活動有關之任何稅務負債、第三方就位於中國瀋陽(遼寧)之停車場項目提出之索償和相關法院對土地的查封措施，以及就未有在法定時限內就位於中國唐山(河北)之停車場項目動工而可能被充公土地。

7. 收購事項之財務影響

下文列載收購事項對貴集團之資產淨值、盈利及營運資金之影響。

(a) 資產淨值

待完成收購事項後，明翠將成為貴公司之全資附屬公司，據此，目標集團之所有資產及負債將綜合入賬至貴集團。

誠如貴集團管理層告知，由於收購事項進行前後貴集團及目標集團均受華潤集團共同控制及根據貴集團採納之現行會計政策，收購事項將根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制合併之合併會計法」(「會計指引第五號」)之合併會計法原則列賬，而貴集團及目標集團之資產淨值以現有賬面值綜合入賬。就於目標集團過往之投資成本對銷目標集團之股本之調整將於貴集團之權益變動表內之合併儲備作出。假設於二零一六年六月三十日完成交易及基於(i)於二零一六年六月三十日之股東應佔貴集團資產淨值約港幣116,078百萬元；(ii)於二零一六年六月三十日之明翠股東應佔目標集團未經審核賬面淨值約港幣4,377百萬元；及(iii)代價約港幣7,296百萬元，貴集團股東應佔二零一六年六月三十日經收購事項擴大的資產淨值(「經擴大集團」)將減少約港幣2,919百萬元或約2.5%至約港幣113,159百萬元。

## 新百利函件

儘管如此，股東應注意，上述 貴集團資產淨值減少乃主要由於上文討論 貴集團採納的合併會計法。倘計及自有物業之市值(扣除潛在遞延稅項)，則於二零一六年六月三十日之經擴大集團股東應佔資產淨值將增加約港幣3,170百萬元或約2.7%至約港幣119,248百萬元。

經擴大集團之資產淨值之實際影響將可能變動，因為有關款項將基於目標集團於完成交易當日之資產及負債之賬面值計算。

### (b) 盈利

完成交易後，明翠將成為 貴公司之全資附屬公司，據此，目標集團之財務業績將綜合入賬至 貴集團之綜合財務報表。如上文(a)段所述，收購事項將根據會計指引第五號之合併會計法原則列賬，目標集團之財務業績將計入 貴集團自最早呈列日期或自目標集團之合併實體或業務首次受共同控制之日起之綜合收益表內。

由於目標集團的主要資產(即深圳灣項目)仍在發展階段，在深圳灣項目的建築工程竣工及有關物業交付予買家或出租以賺取租金收入前，預期目標集團不會對 貴集團的收入或盈利有任何重要貢獻。因此，於深圳灣項目的建築工程竣工前，收購事項預期不會對 貴集團之財務業績產生任何重大即時影響。

### (c) 營運資金

誠如董事會函件所述，代價人民幣6,236百萬元(相當於約港幣7,296百萬元)將以 貴集團內部資源支付)。此外，根據吾等與 貴集團管理層的討論，於最後可行日期的關連人士貸款人民幣2,581百萬元(相當於約港幣3,020百萬元)，連同任何應計之利息，應於二零一七年底前以 貴集團內部資源償還。根據 貴集團於二零一六年六月三十日之現金及銀行結餘約港幣46,480百萬元及流動資產淨值約港幣100,514百萬元，董事認為，緊隨完成交易後，代價及關連人士貸款及應計利息將不會對 貴集團之營運資金造成任何重大不利影響。

**意見及推薦建議**

經考慮上述主要因素及原因後，吾等認為，收購事項乃 貴集團在日常業務過程中進行，符合正常商業條款及符合 貴公司及股東整體利益，且收購事項之條款就獨立股東而言誠屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦(及吾等本身推薦)獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准收購事項。

此 致

華潤置地有限公司  
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
新百利融資有限公司  
董事  
鄭逸威  
謹啟

二零一六年九月十五日

以下為獨立評估師高力國際物業顧問(香港)有限公司就 貴集團將收購之物業權益於二零一六年六月三十日的估值發出的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



高力國際物業顧問(香港)有限公司  
估值及諮詢服務  
公司執照編碼：C-006052



香港  
灣仔港灣道18號  
中環廣場5701室

敬啟者：

### 指示、目的及估值日期

茲提述吾等接獲閣下指示，對華潤置地有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文稱為「貴集團」)將收購的位於中華人民共和國(「中國」)的物業權益的市值進行評估。吾等確認，吾等曾進行現場視察、作出相關查詢及查冊，並獲得吾等認為必要的進一步資料，以便向閣下提供吾等對物業權益於二零一六年六月三十日(「估值日」)的市值的意見。

### 估值基準

吾等已按市值基準進行估值。所謂市值，乃香港測量師學會界定的「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受威逼的情況下，於估值日進行公平交易的估計金額」。

市值被理解為在不考慮買賣(或交易)成本且不扣除任何相關稅項或潛在稅項的情況下所估計的資產或負債價值。

此估值明確排除因與銷售有關的任何人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素而有所增減的估計價格。

## 估值方法

為 貴集團將收購之中國物業權益進行估值時，(倘適用)吾等採用市場法，假設物業權益於現況下銷售並參考相關市場可得之比較銷售交易。

於評估在建物業權益於估值日之價值時，吾等已採用市場法評估擬建發展項目的總發展價值，並參考相關市場可得之比較銷售交易。總發展價值其後計及尚未結付開發成本、尚餘開發年期及潛在利潤以達致吾等對物業權益之估值意見。

## 估值準則

估值乃根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)、國際評估準則理事會頒佈的國際評估準則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引所載的規定進行。

## 土地年期及業權調查

吾等已獲提供有關該物業權益業權的文件副本。然而，吾等並無審查正本以核實業權或核實送交予吾等的副本上可能未有顯示的任何修訂。吾等於相當程度上倚賴 貴集團所提供的資料。

吾等依賴 貴集團法律顧問環球律師事務所就中國物業權益之業權作出的意見。吾等不會就吾等對該等資料的任何詮釋承擔任何責任，因此乃屬法律顧問的責任範圍。

本函件、估值概要及估值證書所披露的全部法律文件僅供參考。吾等對本函件、估值概要及估值證書所載涉及該物業權益法定業權的任何法律事宜概不負責。



## 資料來源

吾等於相當程度上倚賴 貴集團及法律顧問就中國該等物業權益的業權所提供的資料。吾等亦已接納就法定通告、地役權、土地年期、土地面積、宗地圖及所有其他相關事項給予吾等的意見。估值所載的尺寸、量度及面積乃以提供予吾等的文件所載的資料為依據，故僅為約數。

吾等亦已獲 貴集團知會所提供資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以出具已知情的意見。吾等認為編製估值時所用的假設乃屬合理，且並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。

## 實地量度

吾等並無進行詳細實地量度以核實主體地塊的土地面積是否正確，惟假設提供予吾等的文件及圖則所示的面積均屬正確。所有文件僅作參考使用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

## 實地視察

吾等已視察該等物業的外觀及(在可能的情況下)內部。吾等無進行結構測量，惟在視察過程中吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何公用設施。

吾等並無發現影響該等物業的任何不利的地面狀況，亦無進行地面及泥土測量。吾等並無進行實地調查以釐定地面狀況及公用設施等是否適合作任何未來發展。吾等編製估值時乃假設該等情況令人滿意且於發展期間不會產生特別開支或延誤。吾等進一步假設該區並無可能影響任何未來發展的嚴重污染或毒害。

## 估值假設

吾等的估值乃假設出售人於公開市場出售該物業權益，且並無遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排等利益影響該物業權益的價值。



吾等的報告並無考慮所評估物業權益的任何抵押、按揭或欠債，或出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並無可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

由於物業權益按長期土地使用權持有，吾等假設擁有人可於整個土地使用權未屆滿期內自由且不受干擾地使用該等物業。

## 貨幣

除另有說明外，本報告所述的所有金額均以人民幣計值。

吾等謹此證明，吾等於該等物業或所報告的價值中概無即時及延後權益。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

Ugland House  
South Church Street  
Post Office Box 309  
George Town  
Grand Cayman  
Cayman Islands  
British West Indies  
華潤置地有限公司

董事會 台照

代表  
高力國際物業顧問(香港)有限公司

張翹楚  
註冊專業產業測量師  
房地產(榮譽)理學士  
工商管理碩士  
皇家特許測量師學會資深會員  
香港測量師學會會員  
估值及諮詢服務部—亞洲區執行董事  
謹啟

二零一六年九月十五日

附註：張翹楚先生持有工商管理碩士學位，而彼為註冊專業產業測量師、於房地產行業及資產評估擁有逾19年經驗。張先生於香港、澳門、台灣、南韓、中國大陸，越南、柬埔寨及其他海外國家擁有豐富的評估經驗。張先生為皇家特許測量師學會資深會員及香港測量師學會會員。張先生名列「就註冊成立的公司進行評估或就上市事項及有關收購及合併的通函及估值提供參考的物業評估師名單」內，並為香港商業價值評估公會的註冊商業評估師。

## 估值概要

## 第一類 — 貴集團將收購位於中國作發展的物業權益

編號	物業	於二零一六年 六月三十日 現況下市值 人民幣元	收購後 貴集團 將應佔權益	收購後 貴集團 將應佔於 二零一六年 六月三十日 現況下市值 人民幣元
1	位於中國廣東省深圳南山區濱海大道及科苑大道交界的綜合發展項目	14,025,000,000	100%	14,025,000,000
2	位於中國遼寧省瀋陽和平區天津北街及吉安路交界的地下零售及停車場發展項目	135,000,000	100%	135,000,000
3	位於中國遼寧省瀋陽鐵西區興華南街2號的地下零售及停車場發展項目	505,000,000	51%	257,550,000
4	位於中國河北省唐山路北區裕華路及學院路交界的商業用地	44,000,000	56.62%	24,912,800
	小計：	<u>14,709,000,000</u>		<u>14,442,462,800</u>

## 第二類 — 貴集團將收購位於中國作部分投資及部分出售的物業權益

編號	物業	於二零一六年 六月三十日 現況下市值 人民幣元	收購後 貴集團 將應佔權益	收購後 貴集團 將應佔於 二零一六年 六月三十日 現況下市值 人民幣元
5	位於中國四川省成都武侯區紅牌樓路219號的地庫停車場及多個零售單位及未售出車位	無商業價值	94.37%	無商業價值
6	位於中國四川省成都金牛區福源路3號的地庫停車場及多個零售及辦公室單位	142,000,000	94.37%	134,005,400
7	位於中國四川省成都青羊區西城角巷18號的地庫停車場及多個零售及辦公室單位	68,000,000	94.37%	64,171,600
8	位於中國四川省成都青羊區大牆西街52號的地庫停車場加多個露天停車位及一棟零售大樓	24,000,000	94.37%	22,648,800
9	位於中國四川省成都青羊區東坡路55號的地庫停車場	15,000,000	94.37%	14,155,500
10	位於中國四川省成都金牛區紅花西路16號的地庫停車場及零售大樓	38,000,000	94.37%	35,860,600
11	位於中國四川省成都武侯區紫杉路15號的地庫停車場	11,000,000	100%	11,000,000
12	位於中國天津市和平區新華路與錦州道交界之地庫停車場及多個服務式住宅、商舖及辦公室單位	784,000,000	94.37%	739,860,800
13	位於中國江蘇省南京市雨花台區六朝路與金陽東街交界之多個擬建地庫停車場	153,000,000	無	無
14	位於中國重慶市渝中區嘉賓路130號的一個有蓋停車場、一個地庫停車場及多個零售單位	25,000,000	100%	25,000,000
	小計：	<u>1,260,000,000</u>		<u>1,046,702,700</u>
	總計：	<u>15,969,000,000</u>		<u>15,489,165,500</u>

## 估值證書

## 第一類—貴集團將收購位於中國作發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一六年 六月三十日 現況下市值 人民幣元
1	位於中國廣東省深圳南山區濱海大道及科苑大道交界的綜合用途發展項目	該物業由一個綜合發展項目組成，當中包括四座住宅大樓、一個購物中心、一個酒店暨服務式公寓大樓及地庫停車場設施，總擬建建築面積約317,763.18平方米(不包括地庫停車場設施面積)。	該物業現正施工建設。據貴集團告知，建設工程計劃於二零一七年及二零一九年內分階段完成。	14,025,000,000 (人民幣壹佰肆拾億 貳仟伍佰萬圓)  貴集團收購後將 應佔100%權益：  14,025,000,000 (人民幣壹佰肆拾億 貳仟伍佰萬圓)
		該項目地塊獲出讓予作不同期限之住宅及商業用途之土地使用權(請參閱下文附註4)。		

## 附註：

- 該物業經張杰雄MHKIS MRICS RPS(GP)及張翹楚MHKIS FRICS RPS(GP)於二零一六年六月六日進行視察。
- 該物業之估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS(GP)及張翹楚MHKIS FRICS RPS(GP)編製。
- 根據深圳市規劃和國土資源委員會第二直屬管理局與華潤置地(深圳)發展有限公司、華潤深圳灣發展有限公司與華潤萬家(深圳)發展有限公司分別訂立的兩份土地使用權出讓合同，該主地塊(總地盤面積約68,449.55平方米)之土地使用權已出讓予華潤置地(深圳)發展有限公司、華潤深圳灣發展有限公司及華潤萬家(深圳)發展有限公司，總代價為人民幣3,600,000,000元，作不同期限之住宅及商業用途。

土地使用權出讓合同之詳情列如載下：

合同編號	日期	物業部分	承授人	年期/用途	代價 (人民幣元)	地盤面積 (平方米)
深地合字 (2012)8038號	二零一二年 十二月十一日	北部	華潤置地(深圳) 發展有限公司	70年作住宅 用途	947,000,000	14,787.82
深地合字 (2012)8022號	二零一二年 八月十六日	南部	華潤置地(深圳) 發展有限公司， 華潤深圳灣發展 有限公司及華潤 萬家(深圳)發展 有限公司	70年作住宅 用途及 40年作商業 用途	2,653,000,000	53,661.73
					<u>3,600,000,000</u>	<u>68,449.55</u>

4. 根據深圳市人民政府所出具之四份房地產權證，有關地塊(總地盤面積約37,549.84平方米)之土地使用權已出讓予華潤置地(深圳)發展有限公司，作不同期限之住宅及商業用途。

房地產業權證之詳情列載如下：

證書編號	日期	物業部分	用途	土地使用權 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
深房地字第4000612414號	二零一五年 四月二日	北部	住宅	二零八二年 十二月十日	14,787.82
深房地字第4000612729號	二零一五年 四月八日	南部地塊1	住宅及商業	二零八二年 八月十五日	10,249.99
深房地字第4000612731號	二零一五年 四月八日	南部地塊3	商業	二零五二年 八月十五日	8,726.65
深房地字第4000612415號	二零一五年 四月二日	南部地塊5	商業	二零五二年 八月十五日	3,785.38
					37,549.84

5. 根據深圳市規劃和國土資源委員會第二直屬管理局所出具之四份建設用地規劃許可證，有關地塊的土地用途已獲審批。

建設用地規劃許可證之詳情列載如下：

許可證號	日期	地塊部分	用途
深規土許ZG-2013-0032號	二零一三年八月三十日	北部	住宅
深規土許ZG-2014-0043號	二零一四年七月二十一日	南部地塊1	住宅及商業
深規土許ZG-2014-0045號	二零一四年七月二十一日	南部地塊3	商業
深規土許ZG-2014-0047號	二零一四年七月二十三日	南部地塊5	酒店及服務式公寓

6. 根據深圳市規劃和國土資源委員會第二直屬管理局所出具之三份建設工程規劃許可證，有關地塊部分發展已獲審批。

建設工程規劃許可證之詳情列載如下：

許可證號	日期	地塊部分	發展
深規土建許字ZG-2014-0031號	二零一四年五月三十日	北部	住宅
深規土建許字ZG-2014-0072號	二零一四年十一月十一日	南部地塊1	住宅及商業
深規土建許字ZG-2014-0073號	二零一四年十一月十一日	南部地塊3	商業

7. 根據深圳市住房和建設局所出具之四份建設工程施工許可證，有關地塊其中部分之建築工程已獲審批施工。

建設工程施工許可證之詳情列載如下：

許可證號	日期	地塊部分
10101020130004001	二零一三年十一月七日	北部
44030020130334001	二零一四年八月二十一日	北部
10101020130004006	二零一四年十二月十五日	南部地塊1
10101020130004004	二零一四年十二月十五日	南部地塊3

8. 該物業於估值日的現況下市值及總發展價值分別評定為人民幣14,025,000,000元及人民幣24,655,000,000元。根據所提供資料，於估值日的未付建築成本為約人民幣4,460,000,000元。

9. 該物業之概況及市場資料概述如下：

地點：該物業位於中國廣東省深圳南山區濱海大道及科苑大道交界。

交通：該物業距離深圳寶安國際機場、后海地鐵站及深圳西站分別約25公里、1公里及6公里。

周邊地區環境：項目所在地區主要為商業及住宅區。

10. 吾等已獲取環球律師事務所有關該物業之法律意見，其中包括以下各項：

- (a) 華潤置地(深圳)發展有限公司已取得該物業在房地產業權證項下之土地使用權；及
- (b) 遵照土地使用權出讓合同項下之條件及房地產業權證所述之用途，華潤置地(深圳)發展有限公司有權在土地使用權之期限內佔用、使用、開發、轉讓、出租、按揭或以其他方式處理該項目地塊。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 六月三十日 現況下市值 人民幣元
2	位於中國遼寧省瀋陽和平區天津北街及吉安路交界的地下零售及停車場發展項目	該物業由一個三層地庫零售及停車場發展項目組成，總擬建建築面積約24,051.2平方米。	該物業現正施工建設。據貴集團告知，建設工程計劃於二零一六年內完成。	135,000,000 (人民幣壹億叁仟伍佰萬圓)
		該項目地塊獲出讓予作其他商業用途之土地使用權有效期至二零一五年十二月五日屆滿(請參閱下文附註4)		貴集團收購後將應佔100%權益：  135,000,000 (人民幣壹億叁仟伍佰萬圓)

## 附註：

1. 該物業經張杰雄MHKIS MRICS RPS(GP)及香港測量師學會見習測量師Nelson Chan於二零一六年六月二十七日進行視察。
2. 該物業之估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS(GP)及張翹楚MHKIS FRICS RPS(GP)編製。
3. 根據瀋陽市規劃和國土資源局與華潤停車場(瀋陽)有限公司所分別訂立日期為二零一一年十二月五日之一份國有建設用地使用權出讓合同2101012011A0072及日期為二零一四年七月三十一日之國有用地使用權出讓補充合同瀋規國土出合補字2014008號，該項目地塊(地盤面積約8,329.7平方米)之土地使用權已出讓予華潤停車場(瀋陽)有限公司，作其他商業用途，代價為人民幣33,566,660元，為期四十年。
4. 根據瀋陽市人民政府所出具日期為二零一三年十二月二十四日之國有土地使用權證瀋陽國用(2013)第0102號，該項目地塊(地盤面積約8,329.93平方米)之土地使用權已出讓予華潤停車場(瀋陽)有限公司，作其他商業用途，有效期至二零一五年十二月五日屆滿。
5. 根據瀋陽市規劃和國土資源局所出具日期為二零一三年十一月二十九日之建設用地規劃許可證地字第210100201300073號，該項目地塊的土地用途已獲審批。
6. 根據瀋陽市規劃和國土資源局所出具日期為二零一五年六月三十日之建設工程規劃許可證建字第210100201500031號，該項目地塊之發展已獲審批。
7. 根據瀋陽市城鄉建設委員會所出具日期為二零一六年四月二十八日之建設工程施工許可證210100201604281301，該項目地塊之建築工程已獲審批施工。
8. 該物業於估值日的現況下市值及總發展價值分別評定為人民幣135,000,000元及人民幣222,000,000元。根據所提供資料，於估值日的未付建築成本為約人民幣54,000,000元。





編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 六月三十日 現況下市值 人民幣元
3	位於中國遼寧省瀋陽鐵西區興華南街2號的地下零售及停車場發展項目	該物業由一個兩層地庫零售及停車場發展項目組成，總擬建建築面積約94,222平方米。	該物業現正施工建設。據貴集團告知，建設工程計劃於二零一七年內完成。	505,000,000 (人民幣伍億零伍佰萬圓)
		該項目地塊獲出讓予作其他商業用途之土地使用權有效期至二零五三年四月十九日屆滿(請參閱下文附註4)。		貴集團收購後 應佔51%權益：  257,550,000 (人民幣貳億伍仟柒佰伍拾伍萬圓)

## 附註：

1. 該物業經張杰雄 *MHKIS MRICS RPS(GP)* 於二零一六年六月二十八日進行視察。
2. 該物業之估值由張杰雄 *MHKIS MRICS RPS(GP)* 及張翹楚 *MHKIS FRICS RPS(GP)* 編製。
3. 根據瀋陽市規劃和國土資源局鐵西分局與華潤城市交通設施開發(瀋陽)有限公司所訂立日期為二零一三年九月十六日之一份國有建設用地使用權出讓合同2101062013A0012，該項目地塊(地盤面積約59,083平方米)之土地使用權已出讓予華潤城市交通設施開發(瀋陽)有限公司，作商業及停車場用途，代價為人民幣71,679,090元，為期四十年。
4. 根據瀋陽市人民政府所出具日期為二零一三年十一月十四日之一份國有土地使用權證鐵西國用(2013)第23號，該項目地塊(地盤面積約59,083平方米)之土地使用權已出讓予華潤城市交通設施開發(瀋陽)有限公司，作其他商業用途，有效期至二零五三年四月十九日屆滿。
5. 根據瀋陽市規劃和國土資源局鐵西分局所出具日期為二零一三年十一月七日之一份建設用地規劃許可證地字第210106201300009號，該項目地塊的土地用途已獲審批。
6. 根據瀋陽市規劃和國土資源局鐵西分局所出具日期為二零一五年二月十日之建設工程規劃許可證建字第210106201500001號，該項目地塊之發展已獲審批。
7. 根據瀋陽市鐵西區城市建設局所出具日期為二零一五年五月五日之建設工程施工許可證(210106201505050601)，該項目地塊之建築工程已獲審批施工。
8. 該物業於估值日期的現況下市值及總發展價值分別評定為人民幣505,000,000元及人民幣1,266,000,000元。根據所提供資料，於估值日期的未付建築成本為約人民幣468,000,000元。



編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 六月三十日 現況下市值 人民幣元
4	位於中國河北省唐山路北區裕華路及學院路交界的商業用地	該物業由一幅地盤面積約5,933.38平方米之商業用地組成。	該物業現正空置。	44,000,000 (人民幣肆 仟肆佰萬圓)
		該項目地塊獲出讓予作商業用途之土地使用權有效期至二零五三年二月十七日屆滿(請參閱下文附註4)。		貴集團收購後 將應佔56.62% 權益：  24,912,800 (人民幣 貳仟肆佰玖 拾壹萬貳仟 捌佰圓)

## 附註：

- 該物業經香港測量師學會見習測量師Nelson Chan於二零一六年六月二十八日進行視察。
- 該物業之估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS(GP)及張翹楚MHKIS FRICS RPS(GP)編製。
- 根據唐山市國土資源局與華潤城市交通設施發展(唐山)有限公司所訂立日期為二零一三年二月十八日之一份國有建設用地使用權出讓合同c1302002013000029，該項目地塊(地盤面積約5,933.38平方米)之土地使用權已出讓予華潤城市交通設施發展(唐山)有限公司，作商業及金融用途，代價為人民幣37,113,292元，為期四十年。
- 根據唐山市人民政府所出具日期為二零一三年三月二十九日之一份國有土地使用權證冀唐國用(2013)第7270號，該項目地塊(地盤面積約5,933.38平方米)之土地使用權已出讓予華潤城市交通設施發展(唐山)有限公司，作商業用途，有效期至二零五三年二月十七日屆滿。
- 根據唐山市城鄉規劃局所出具日期為二零一四年一月十六日之一份建設用地規劃許可證地字第130201201406221號，該項目地塊的土地用途已獲審批。
- 該物業之概況及市場資料概述如下：
 

地點：該物業位於中國河北省唐山路北區裕華路及學院路交界。

交通：該物業距離唐山三女河機場及唐山站(地鐵站)分別約18公里及7公里。

周邊地區環境：項目所在地區主要為住宅區。
- 吾等已獲取環球律師事務所有關該物業之法律意見，其中包括華潤城市交通設施發展(唐山)有限公司已取得該物業在國有土地使用權證項下之土地使用權。

## 第二類一貴集團將收購位於中國作部分投資及部分出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 六月三十日 現況下市值 人民幣元
5	位於中國四川省成都武侯區紅牌樓路219號的地庫停車場及多個零售單位及未售出車位	該物業由一個兩層地庫停車場(提供556個泊車位及總樓面面積約17,425.41平方米)、16個總樓面面積約5,056.53平方米之零售單位,以及47個總樓面面積約1,474.54平方米之未售泊車位組成。該物業約於二零一六年落成。	該等泊車位現時供月租或時租之用。零售單位及未售泊車位現正空置。	無商業價值 貴集團收購後 將應佔94.37% 權益: 無商業價值
		該項目地塊獲出讓予作公共地庫停車場及商業用途之土地使用權有效期至二零四八年九月二十四日屆滿(請參閱下文附註4)。		

## 附註:

1. 該物業經張杰雄MHKIS MRICS RPS(GP)於二零一六年六月二十二日進行視察。
2. 該物業之估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS(GP)及張翹楚MHKIS FRICS RPS(GP)編製。
3. 根據國有建設用地使用權出讓合同5101武(2008)出讓合同第23號(日期為二零零八年九月二十五日,由成都市國土資源局與成都潤逸城市建設有限公司訂立,九幅地塊(包括地塊第TCC01-1、TCC01-2、TCC01-3、TCC01-4、TCC01-5、TCC01-6、TCC01-7、TCC01-8、TCC01-9號,總地盤面積約91,000平方米)的土地使用權已出讓予成都潤逸城市建設有限公司,總代價為人民幣66,000,000元,為期40年,作商業及公共停車場用途。項目地塊為地塊第TCC01-1號。
4. 根據成都市人民政府所出具之兩份國有土地使用權證,該項目地塊(總地盤面積約10,610.36平方米)之土地使用權已出讓予華潤城市交通設施(成都)有限公司,作公共地庫停車場及商業用途,有效期至二零四八年九月二十四日屆滿。

國有土地使用權證之詳情列載如下:

證書編號	日期	部份	用途	土地使用權 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
成國用(2014)第256號	二零一四年 七月二十八日	地塊WH6-15-155	公共地庫 停車場	二零四八年 九月二十四日	8,621.36
成國用(2013)第96號	二零一三年 三月一日	地塊WH6-15-133	商業	二零四八年 九月二十四日	1,989.00
					10,610.36

5. 據貴集團告知，該物業仍未獲授正式房屋所有權證。於估值過程中，我們將其評定為無商業價值。假設該物業已獲授正式房屋所有權證及可自由轉讓，該物業於估值日之市值約為人民幣75,000,000元。
6. 該物業之概況及市場資料概述如下：
  - 地點：該物業位於中國四川省成都武侯區紅牌樓路219號。
  - 交通：該物業距離成都雙流國際機場、西南財大站(地鐵站)及成都南站(火車站)分別約14公里、4.5公里及6.5公里。
  - 周邊地區環境：項目所在地區主要為住宅區。
7. 吾等已獲取環球律師事務所有關該物業之法律意見，其中包括以下各項：
  - (a) 華潤城市交通設施(成都)有限公司已取得該物業在國有土地使用權證下之土地使用權；
  - (b) 根據國有建設用地土地使用權出讓合同的條件及國有土地使用權證所述用途，華潤城市交通設施(成都)有限公司有權於土地使用權期間內佔用、使用、開發、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處理該項目地塊；及
  - (c) 華潤城市交通設施(成都)有限公司已完成該物業的建築竣工登記，現正申請房屋所有權的產權證。於提交相關法律及有關當局規定的文件予產權登記機關後，該物業的產權登記概無法律障礙。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一六年 六月三十日 現況下市值 人民幣元
6	位於中國四川省成都金牛區福源路3號的地庫停車場及多個零售及辦公室單位	該物業由一個提供489個泊車位的三層地庫停車場(建築面積約15,717.49平方米)、9個零售單位(總建築面積約7,638.83平方米)及26個辦公室單位(總建築面積約1,237.03平方米)組成。該物業約於二零一四年落成。	該等泊車位現時可供月租或時租之用。兩個零售單位(總建築面積為約411.86平方米)根據一份單一租約被租用，餘下零售單位及辦公單位現正空置。	142,000,000元 (人民幣壹億肆仟貳佰萬圓)  貴集團收購後將應佔94.37%權益：  134,005,400元 (人民幣壹億叁仟肆佰萬零伍仟肆佰圓)
		該項目地塊獲出讓予作商業用途之土地使用權有效期至二零四八年九月二十四日屆滿(請參閱下文附註4)。		

## 附註：

1. 該物業經張杰雄MHKIS MRICS RPS(GP)於二零一六年六月二十二日進行視察。
2. 該物業之估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS(GP)及張翹楚MHKIS FRICS RPS(GP)編製。
3. 根據成都市國土資源局與成都潤逸城市建設有限公司所分別訂立日期為二零零八年九月二十五日之一份國有建設用地使用權出讓合同5101武(2008)出讓合同第23號，九幅地塊(包括地塊第TCC01-1、TCC01-2、TCC01-3、TCC01-4、TCC01-5、TCC01-6、TCC01-7、TCC01-8、TCC01-9號，總地盤面積約91,000平方米)之土地使用權已出讓予成都潤逸城市建設有限公司，作商業及公共停車用途，總代價為人民幣66,000,000元，共同期限為四十年。該地盤為地塊第TCC01-5號。
4. 根據成都市人民政府所出具日期為二零一三年三月一日之一份國有土地使用權證(成國用(2013)第90號)，該項目地塊(地盤面積約7,446.98平方米)之土地使用權已出讓予華潤城市交通設施(成都)有限公司，作商業用途，有效期至二零四八年九月二十四日屆滿。
5. 根據成都市城鄉房產管理局所出具之三份房屋所有權證，該發展項目(總建築面積49,222.83平方米)之房屋所有權已歸屬華潤城市交通設施(成都)有限公司。

房屋所有權證之詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	建築面積 (平方米)
成房權證監證字第4214609號	二零一四年 十一月十一日	辦公	24,926.26
成房權證監證字第4214605號	二零一四年 十一月十一日	零售	8,579.08
成房權證監證字第4214607號	二零一四年 十一月十一日	停車	15,717.49
			49,222.83

6. 於估值日期，總建築面積411.86平方米的租賃零售單位的現行每月租金收入為約人民幣45,304.60元(不包括管理費及其他支出)。現行每月租金收入將於二零一七年二月重訂為人民幣47,363.90元，並於二零一八年二月重訂為人民幣49,423.20元。總建築面積8,464平方米的餘下零售單位及辦公室單位目前空置。
7. 該物業之概況及市場資料概述如下：
- 地點                               ： 該物業位於中國四川省成都金牛區福源路3號。
- 交通                               ： 該物業距離成都雙流國際機場、春熙路地鐵站及成都火車站分別約18公里、1.5公里及7公里。
- 周邊地區環境               ： 項目所在地區主要為商業及住宅區。
8. 吾等已獲取環球律師事務所有關該物業之法律意見，其中包括以下各項：
- (a) 華潤城市交通設施(成都)有限公司已取得國有土地使用權證下該物業之土地使用權；
- (b) 遵照國有建設用地使用權出讓合同項下之條件及國有土地使用權證所述之用途，華潤城市交通設施(成都)有限公司有權在土地使用權之期限內佔用、使用、開發、轉讓、抵押或以其他方式處理該項目地塊；
- (c) 華潤城市交通設施(成都)有限公司已取得該物業之房屋所有權，並為該物業之唯一合法擁有人；及
- (d) 華潤城市交通設施(成都)有限公司有權佔用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處理項目房屋。



編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 六月三十日 現況下市值 人民幣元
7	位於中國四川省成都青羊區西城角巷18號的地庫停車場及多個零售及辦公室單位	該物業由一個提供87個泊車位的兩層地庫停車場(建築面積約3,967.34平方米)、6個零售單位(總建築面積約3,295.16平方米)及37個辦公室單位(總建築面積約1,565.87平方米)組成。該物業約於二零一四年落成。	該等泊車位現時可供月租或時租之用。零售單位根據一份單一租約被租用，辦公單位現正空置。	68,000,000元 (人民幣陸仟 玖佰萬圓)
		該項目地塊獲出讓予作商業用途之土地使用權有效期至二零四九年五月二十六日屆滿(請參閱下文附註4)。		貴集團收購後將 應佔94.37%權益：  64,171,600元 (人民幣陸仟 肆佰萬壹拾柒萬 壹仟陸佰圓)

## 附註：

1. 該物業經張杰雄MHKIS MRICS RPS(GP)於二零一六年六月二十二日進行視察。
2. 該物業之估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS(GP)及張翹楚MHKIS FRICS RPS(GP)編製。
3. 根據成都市國土資源局與成都潤逸城市建設有限公司所分別訂立日期為二零零八年九月二十五日之一份國有建設用地使用權出讓合同5101武(2008)出讓合同第23號，九幅地塊(包括地塊第TCC01-1、TCC01-2、TCC01-3、TCC01-4、TCC01-5、TCC01-6、TCC01-7、TCC01-8、TCC01-9號，總地盤面積約91,000平方米)之土地使用權已出讓予成都潤逸城市建設有限公司，作商業及公共停車用途，總代價為人民幣66,000,000元，共同期限為四十年。該地盤為地塊第TCC01-8號。
4. 根據成都市人民政府所出具日期為二零一三年三月五日之一份國有土地使用權證(成國用(2013)第94號)，該項目地塊(地盤面積約3,091.73平方米)之土地使用權已出讓予華潤城市交通設施(成都)有限公司，作商業用途，有效期至二零四九年五月二十六日屆滿。
5. 根據成都市城鄉房產管理局所出具之三份房屋所有權證，該發展項目(總建築面積24,734.86平方米)之房屋所有權已歸屬華潤城市交通設施(成都)有限公司。

房屋所有權證之詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	建築面積 (平方米)
成房權證監證字第4246239號	二零一四年 十二月四日	零售	3,295.16
成房權證監證字第4246237號	二零一四年 十二月四日	辦公	17,472.36
成房權證監證字第4246238號	二零一四年 十二月四日	停車	3,967.34
			24,734.86

6. 於估值日，總建築面積3,295.16平方米的租賃零售單位的現行每月租金收入為約人民幣227,961.60元(不包括管理費及其他支出)。現行每月租金收入將於二零一六年八月起每年增加3%。總建築面積1,565.87平方米的辦公室單位目前空置。
7. 該物業之概況及市場資料概述如下：
- 地點                               ： 該物業位於中國四川省成都青羊區西城角巷18號。
- 交通                               ： 該物業距離成都雙流國際機場、文殊坊地鐵站及成都火車站分別約19公里、1公里及4.5公里。
- 周邊地區環境               ： 項目所在地區主要為住宅區。
8. 吾等已獲取環球律師事務所有關該物業之法律意見，其中包括以下各項：
- (a) 華潤城市交通設施(成都)有限公司已取得國有土地使用權證下該物業之土地使用權；
- (b) 遵照國有土地使用權證所述之用途，華潤城市交通設施(成都)有限公司有權在土地使用權之期限內佔用、使用、開發、轉讓、出租、按揭或以其他方式處理該項目地塊；
- (c) 華潤城市交通設施(成都)有限公司已取得該物業之房屋所有權，並為該物業之唯一合法擁有人；及
- (d) 華潤城市交通設施(成都)有限公司有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他方式處理項目房屋。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 六月三十日 現況下市值 人民幣元
8	位於中國四川省成都青羊區大牆西街52號的地庫停車場及一棟零售大樓	該物業由一個提供35個泊車位的單層地庫停車場(建築面積約853.55平方米)及四層零售大樓(總建築面積約2,372.01平方米)組成。該物業約於二零一一年落成。  該項目地塊獲出讓予作商業用途之土地使用權有效期至二零四八年九月二十四日屆滿(請參閱下文附註4)。	該等泊車位現時可供月租或時租之用。零售大樓3樓現正空置，餘下層數根據多份租約被租用。	24,000,000元 (人民幣貳仟肆佰萬圓)  貴集團收購後應佔94.37%權益：  22,648,800元 (人民幣貳仟貳佰陸拾肆萬捌仟捌佰圓)

## 附註：

1. 該物業經張杰雄MHKIS MRICS RPS(GP)於二零一六年六月二十二日進行視察。
2. 該物業之估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS(GP)及張翹楚MHKIS FRICS RPS(GP)編製。
3. 根據成都市國土資源局與成都潤逸城市建設有限公司所訂立日期為二零零八年九月二十五日之一份國有建設用地使用權出讓合同5101武(2008)出讓合同第23號，九幅地塊(包括地段第TCC01-1、TCC01-2、TCC01-3、TCC01-4、TCC01-5、TCC01-6、TCC01-7、TCC01-8、TCC01-9號，總地盤面積約91,000平方米)之土地使用權已出讓予成都潤逸城市建設有限公司，作商業及公共停車用途，總代價為人民幣66,000,000元，共同期限為四十年。該地盤為地段第TCC01-3號。
4. 根據成都市人民政府所出具日期為二零一三年三月一日之一份國有土地使用權證(成國用(2013)第88號)，該項目地塊(地盤面積約1,771.66平方米)之土地使用權已出讓予華潤城市交通設施(成都)有限公司，作商業用途，有效期至二零四八年九月二十四日屆滿。
5. 根據成都市城鄉房產管理局所出具之兩份房屋所有權證，該物業(總建築面積3,225.56平方米)之房屋所有權已歸屬華潤城市交通設施(成都)有限公司。

房屋所有權證之詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	建築面積 (平方米)
成房權證監證字第3468979號	二零一三年 二月二十五日	零售及 農業市場	2,372.01
成房權證監證字第3468968號	二零一三年 二月二十五日	停車	853.55
			3,225.56

6. 於估值日期，總建築面積1,684.04平方米的租賃零售樓層的現行每月租金收入為約人民幣98,810.35元(不包括管理費及其他支出)。總建築面積687.97平方米的餘下零售樓層目前空置。
7. 該物業之概況及市場資料概述如下：
- 地點                               ： 該物業位於中國四川省成都青羊區大牆西街52號。
- 交通                               ： 該物業距離成都雙流國際機場、太升南路地鐵站及成都火車站分別約20公里、0.5公里及5.5公里。
- 周邊地區環境               ： 項目所在地區主要為商業及住宅區。
8. 吾等已獲取環球律師事務所有關該物業之法律意見，其中包括以下各項：
- (a) 華潤城市交通設施(成都)有限公司已取得國有土地使用權證下該物業之土地使用權；
- (b) 遵照國有建設用地使用權出讓合同項下之條件及國有土地使用權證所述之用途，華潤城市交通設施(成都)有限公司有權在土地使用權之期限內佔用、使用、開發、轉讓、抵押或以其他方式處理該項目地塊；
- (c) 華潤城市交通設施(成都)有限公司已取得該物業之房屋所有權，並為該物業之唯一合法擁有人；及
- (d) 華潤城市交通設施(成都)有限公司有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他方式處理項目房屋。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 六月三十日 現況下市值 人民幣元
9	位於中國四川省成都青羊區東坡路55號的地下停車場	該物業由一個提供380個泊車位的單層地庫停車場(建築面積約11,255.08平方米)組成。該物業約於二零一五年落成。	該等泊車位現時可供月租或時租之用。	15,000,000元 (人民幣壹仟伍佰萬圓)
		該項目地塊獲出讓予作公共停車場用途之土地使用權有效期至二零四八年九月二十四日屆滿(請參閱下文附註4)。		貴集團收購後應佔94.37%權益：  14,155,500 (人民幣壹仟肆佰壹拾伍萬伍仟伍佰圓)

## 附註：

1. 該物業經張杰雄*MHKIS MRICS RPS(GP)*於二零一六年六月二十二日進行視察。
2. 該物業之估值由張杰雄*MHKIS MRICS RPS(GP)*及張翹楚*MHKIS FRICS RPS(GP)*編製。
3. 根據國有建設用地土地使用權出讓合同5101武(2008)出讓合同第23號(日期為二零零八年九月二十五日，由成都市國土資源局與成都潤逸城市建設有限公司訂立)，九幅地塊(包括地段第TCC01-1、TCC01-2、TCC01-3、TCC01-4、TCC01-5、TCC01-6、TCC01-7、TCC01-8、TCC01-9號，總地盤面積約91,000平方米)的土地使用權已出讓予成都潤逸城市建設有限公司，總代價為人民幣66,000,000元，為期40年，作商業及公共停車場用途。項目地段為地段第TCC01-2號。
4. 根據成都市人民政府所出具日期為二零一三年三月一日之國有土地使用權證(成國用(2013)第93號)，該項目地塊(地盤面積約10,954.56平方米)之土地使用權已出讓予華潤城市交通設施(成都)有限公司，作公共停車場用途，有效期至二零四八年九月二十四日屆滿。
5. 根據成都市城鄉房產管理局所出具日期為二零一五年二月十五日之房屋所有權證(成房權證監證字第4328645號)，該物業(建築面積約11,255.08平方米)之房屋所有權已歸屬華潤城市交通設施(成都)有限公司，作停車場用途。
6. 該物業之概況及市場資料概述如下：

地點：該物業位於中國四川省成都青羊區東坡路55號。

交通：該物業距離成都雙流國際機場、文化宮地鐵站及成都西站分別約17公里、2.5公里及5.5公里。

周邊地區環境：項目所在地區主要為住宅區。

7. 吾等已獲取環球律師事務所有關該物業之法律意見，其中包括以下各項：
- (a) 華潤城市交通設施(成都)有限公司已根據國有土地使用權證取得該物業的土地使用權；
  - (b) 根據國有建設用地土地使用權出讓合同的條件及國有土地使用權證所述用途，華潤城市交通設施(成都)有限公司有權於土地使用權期間內佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處理項目地塊；
  - (c) 華潤城市交通設施(成都)有限公司已取得該物業之房屋所有權，並為該物業之唯一合法擁有人；及
  - (d) 華潤城市交通設施(成都)有限公司有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處理項目房屋。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一六年 六月三十日 現況下市值 人民幣元
10	位於中國四川省成都金牛區紅花西路16號的地庫停車場及零售大樓	該物業由一個提供68個泊車位的單層地庫停車場(建築面積約1,923.41平方米)及五層零售大樓(總建築面積約7,147.01平方米)組成。該物業約於二零一零年落成。	該等泊車位現時可供月租或時租之用。零售大樓3樓現正空置，其他樓層已訂立不同租約。	38,000,000元 (人民幣叁仟捌佰萬圓)
		該項目地塊獲出讓予作商業用途之土地使用權有效期至二零四八年九月二十四日屆滿(請參閱下文附註4)。		本集團收購後應佔94.37%權益：  35,860,600元 (人民幣叁仟伍佰捌拾陸萬零陸佰圓)

## 附註：

1. 該物業經張杰雄MHKIS MRICS RPS(GP)於二零一六年六月二十二日進行視察。
2. 該物業的估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS(GP)及張翹楚MHKIS FRICS RPS(GP)編製。
3. 根據國有建設用地土地使用權出讓合同5101武(2008)出讓合同第23號(日期為二零零八年九月二十五日，由成都市國土資源局與成都潤逸城市建設有限公司訂立)，九幅地塊(包括地段第TCC01-1、TCC01-2、TCC01-3、TCC01-4、TCC01-5、TCC01-6、TCC01-7、TCC01-8、TCC01-9號，總地盤面積約91,000平方米)的土地使用權已出讓予成都潤逸城市建設有限公司，總代價為人民幣66,000,000元，為期40年，作商業及公共停車場用途。項目地段為地段第TCC01-4號。
4. 根據成都市人民政府所出具日期為二零一三年三月一日之國有土地使用權證(成國用(2013)第91號)，該項目地塊(地盤面積約3,170.26平方米)之土地使用權已授予華潤城市交通設施(成都)有限公司，有效期至二零四八年九月二十四日屆滿，作商業用途。
5. 根據成都市城鄉房產管理局所出具之五份房屋所有權證，零售大樓(總建築面積7,147.01平方米)之房屋所有權已歸屬華潤城市交通設施(成都)有限公司。



房屋所有權證之詳情列載如下：

證書編號	日期	部份	用途	建築面積 (平方米)
成房權證監證字第3585251號	二零一三年五月二十九日	1樓	農業市場	1,514.90
成房權證監證字第3468973號	二零一三年二月二十五日	2樓	農業市場	1,353.72
成房權證監證字第3468974號	二零一三年二月二十五日	3樓	零售	1,516.19
成房權證監證字第3468967號	二零一三年二月二十五日	4樓	零售	1,380.65
成房權證監證字第3468972號	二零一三年二月二十五日	5樓	車庫	1,381.55
				7,147.01

誠如 貴集團所述，地庫停車場尚未獲授正式房屋所有權證。於估值過程中，我們將其評定為無商業價值。該物業於估值日期的市值(假設地庫停車場已獲授正式房屋所有權證及可自由轉讓)約為人民幣41,000,000元。

6. 於估值日期，總建築面積5,630.82平方米的租賃零售樓層的現行每月租金收入為約人民幣182,876.25元(不包括管理費及其他支出)。總建築面積1,516.19平方米的餘下零售樓層目前空置。
7. 該物業之概況及市場資料概述如下：
 

地點                               ： 該物業位於中國四川省成都金牛區紅花西路16號。

交通                                ： 該物業距離成都雙流國際機場、成都北站(地鐵站)及成都站(火車站)分別約26公里、2公里及2.5公里。

周邊地區環境                ： 項目所在地區主要為住宅區。
8. 吾等已獲取環球律師事務所有關該物業之法律意見，其中包括以下各項：
  - (a) 華潤城市交通設施(成都)有限公司已取得該物業在國有土地使用權證項下之土地使用權；
  - (b) 根據國有建設用地土地使用權出讓合同的條件及國有土地使用權證所述用途，華潤城市交通設施(成都)有限公司有權於土地使用權期間內佔用、使用、開發、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處理項目地塊；

- (c) 華潤城市交通設施(成都)有限公司已取得該物業(不包括地庫停車場)之房屋所有權，並為該物業(不包括地庫停車場)之唯一合法擁有人；
- (d) 華潤城市交通設施(成都)有限公司有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處理項目房屋(不包括地庫停車場)；及
- (e) 華潤城市交通設施(成都)有限公司已於二零一零年十月十九日完成地庫停車場的建築竣工登記。於概無轉讓合約安排下，提交相關法律及有關當局規定的文件予產權登記機關後，地庫停車場的產權登記概無法律障礙。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 六月三十日 現況下市值 人民幣元
11	位於中國四川省成都武侯區紫杉路15號的地庫停車場	該物業由一個提供113個泊車位的單層地庫停車場(建築面積約3,273.23平方米)組成。該物業約於二零一三年落成。	該等泊車位現時可供月租或時租之用。	11,000,000元 (人民幣壹仟壹佰萬圓)
		該項目地塊獲出讓予作商業(地庫停車場)用途之土地使用權有效期至二零四八年九月十日屆滿(請參閱下文附註4)。		貴集團收購後 應佔100%權益：  11,000,000元 (人民幣壹仟壹佰萬圓)

## 附註：

- 該物業經張杰雄*MHKIS MRICS RPS(GP)*於二零一六年六月二十二日進行視察。
- 該物業之估值由張杰雄*MHKIS MRICS RPS(GP)*及張翹楚*MHKIS FRICS RPS(GP)*編製。
- 根據成都高投置業有限公司與華潤城市交通設施(成都)高新有限公司訂立之商品戶買賣合同CH-01-0605，該物業(地盤面積約3,211.56平方米)及建築面積約3,273.23平方米售予華潤城市交通設施(成都)高新有限公司，代價為人民幣16,950,000元。
- 根據成都市人民政府所出具日期為二零一一年十一月十八日之國有土地使用權證(成國用(2011)第26102號)，該項目地塊(地盤面積約3,211.58平方米)之土地使用權已出讓予華潤城市交通設施(成都)高新有限公司，有效期至二零四八年九月十日屆滿，作商業(地庫停車場)用途。
- 根據成都市城鄉房產管理局所出具日期為二零一三年一月二十五日之房屋所有權證(成房權證監證字第3437953號)，該物業(建築面積約3,273.23平方米)之房屋所有權已歸屬華潤城市交通設施(成都)高新有限公司，作停車場用途。
- 該物業之概況及市場資料概述如下：
 

地點：該物業位於中國四川省成都武侯區紫杉路15號。

交通：該物業距離成都雙流國際機場、桐梓林站(地鐵站)及成都南站(火車站)分別約11公里、3公里及4公里。

周邊地區環境：項目所在地區主要為住宅區。
- 吾等已獲取環球律師事務所有關該物業之法律意見，其中包括以下各項：
  - 該物業的土地使用權已抵押予珠海華潤銀行股份有限公司深圳分行；

- (b) 華潤城市交通設施(成都)高新有限公司已根據國有土地使用權證取得該物業的土地使用權；
- (c) 根據國有土地使用權證所述用途，華潤城市交通設施(成都)高新有限公司有權於土地使用權期間內佔用、使用、開發、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處理項目地塊，惟須待承按人書面同意；
- (d) 該物業的房屋所有權已抵押予珠海華潤銀行股份有限公司深圳分行；
- (e) 華潤城市交通設施(成都)高新有限公司已取得該物業之房屋所有權，並為該物業之唯一合法擁有人；及
- (f) 華潤城市交通設施(成都)高新有限公司有權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處理項目房屋，惟須待承按人書面同意。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年六月三十日現況下市值 人民幣元
12	位於中國天津市和平區新華路與錦州道交界之地庫停車場及多個服務式住宅、商舖及辦公室單位	<p>該物業由一個提供645個泊車位的三層地庫停車場(建築面積約24,415.03平方米)、272個服務式住宅單位(總建築面積約16,090.76平方米)、32個零售單位(總建築面積約5,765.33平方米)及132個辦公室單位(總建築面積約8,176.13平方米)組成。該物業約於二零一五年落成。</p> <p>該項目地塊獲出讓予作商業用途之土地使用權有效期至二零一五年十一月二十七日屆滿(請參閱下文附註4)。</p>	該等泊車位現時可供月租或時租之用。一部分的服務式住宅、商舖及辦公室單位現正根據多份租約被租用，餘下單位現正空置。	<p>784,000,000元 (人民幣柒億捌仟肆佰萬圓)</p> <p>貴集團收購後應佔94.37%權益：</p> <p>739,860,800元 (人民幣柒億叁仟玖佰捌拾陸萬零捌佰圓)</p>

## 附註：

1. 該物業經香港測量師學會見習測量師Nelson Chan於二零一六年六月二十九日進行視察。
2. 該物業之估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS(GP)及張翹楚MHKIS FRICS RPS(GP)編製。
3. 根據天津市國土資源和房屋管理局與華潤停車場(天津)有限公司所分別訂立日期為二零一一年三月十五日之一份國有建設用地使用權出讓合同TJ11102011003及日期為二零一二年六月四日及二零一四年十二月三十日之兩份補充合同，該項目地塊(地盤面積約7,437.2平方米)之土地使用權已出讓予華潤停車場(天津)有限公司，作商業用途，代價為人民幣395,000,000元，為期四十年。
4. 根據天津市人民政府及天津市國土資源和房屋管理局所出具日期為二零一二年七月十三日之一份房地產權證(房地證津字第101051200062號)，該項目地塊(地盤面積約7,437.2平方米)之土地使用權已出讓予華潤停車場(天津)有限公司，作商業及金融用途，有效期至二零一五年十一月二十七日屆滿。
5. 根據天津市人民政府及天津市國土資源和房屋管理局所出具日期為二零一五年十月二十七日之497份房地產權證，該發展項目(總建築面積59,108.29平方米)之房屋所有權已歸屬華潤停車場(天津)有限公司。

房地產權證之詳情概括如下：

物業部分	用途	建築面積 (平方米)
地庫停車場	非住宅	24,415.03
商業	非住宅	34,693.26
		59,108.29

6. 於估值日期，總建築面積9,868.17平方米的服務式住宅、商舖及辦公室單位租賃部分的現行每月租金收入為約人民幣502,068.14元(不包括管理費及其他支出)。總建築面積20,164.05平方米的餘下單位目前空置。
7. 該物業之概況及市場資料概述如下：
  - 地點 : 該物業位於中國天津市和平區新華路與錦州道交界。
  - 交通 : 該物業距離天津濱海國際機場、和平路地鐵站及天津火車站分別約19公里、1公里及2.5公里。
  - 周邊地區環境 : 項目所在地區主要為商業及住宅區。
8. 吾等已獲取環球律師事務所有關該物業之法律意見，其中包括以下各項：
  - (a) 華潤停車場(天津)有限公司已取得該物業之房屋所有權，並為該物業之唯一合法擁有人；及
  - (b) 華潤停車場(天津)有限公司有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他方式處理項目房屋。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一六年 六月三十日 現況下市值 人民幣元
13	位於中國江蘇省南京市雨花台區六朝路與金陽東街交界之多個擬建地庫停車場	該物業由多個擬建地庫停車場組成，提供約2,445至2,500個泊車位。  該項目地塊獲出讓予作商業用途之土地使用權有效期至二零一五年六月二十七日屆滿(請參閱下文附註4)。	該物業現正施工建設。據 貴集團告知，建設工程計劃於二零一六年至二零一八年內分階段完成。	153,000,000元 (人民幣壹億伍仟叁佰萬圓)  貴集團收購後概無應佔權益：  無

## 附註：

1. 該物業經香港測量師學會見習測量師Simon Lee於二零一六年六月二十四日進行視察。
2. 該物業之估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS(GP)及張翹楚MHKIS FRICS RPS(GP)編製。
3. 根據上海證大房地產有限公司與Urban Car Park Holdings Limited所訂立日期為二零一四年一月二十二日之停車場資產收購承諾及彌償保證契據，擬建地庫停車場(提供約2,445至2,500個泊車位)位於一個商業發展項目(即南京證大大拇指廣場項目)第一期地庫一及二層以及第二期地庫二層，已訂立承諾將由Urban Car Park Holdings Limited所成立之項目公司收購，代價為人民幣157,500,000元；而位於第一期地庫三層及第二期地庫一及三層的擬建地庫停車場(提供約2,500個泊車位)已訂立承諾將委託予該項目公司營運及管理。
4. 根據南京市人民政府所出具之六份國有土地使用權證，總體用地(總地盤面積約93,526.51平方米)之土地使用權已出讓予南京證大大拇指商業發展有限公司，作商業用途，有效期至二零一五年六月二十七日屆滿。

國有土地使用權證之詳情列載如下：

證書編號	日期	物業部分	用途	土地使用權 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
寧雨國用(2014)第04254號	二零一四年 四月十五日	A地塊	商業	二零一五年 六月二十七日	15,470.10
寧雨國用(2014)第06476號	二零一四年 六月十一日	B地塊	商業	二零一五年 六月二十七日	18,432.49
寧雨國用(2014)第06477號	二零一四年 六月十一日	C地塊	商業	二零一五年 六月二十七日	14,718.14
寧雨國用(2014)第06478號	二零一四年 六月十一日	D地塊	商業	二零一五年 六月二十七日	15,843.72
寧雨國用(2013)第09194號	二零一三年 七月三十日	E地塊	商業	二零一五年 六月二十七日	14,718.23
寧雨國用(2013)第09195號	二零一三年 七月三十日	F地塊	商業	二零一五年 六月二十七日	14,343.83
					93,526.51

5. 根據南京市規劃局所出具日期為二零一三年四月八日之建設用地規劃許可證地字第320114201310159號，總體用地的土地用途已獲審批。
6. 根據南京市規劃局所出具之四份建設工程規劃許可證，該項目地塊其中一幅地之發展已獲審批。



建設工程規劃許可證之詳情列載如下：

許可證號	日期	物業部份	發展用途
建字第320114201510189號	二零一五年 四月二日	C及D地塊	地基
建字第320114201510327號	不適用	D地塊	辦公室、商舖 及停車場
建字第320114201310490號	二零一三年 十二月十九日	E地塊	服務式住宅、 辦公室、商舖 及停車場
建字第320114201310491號	二零一三年 十二月十九日	F地塊	酒店、辦公室、 商舖及停車場

7. 根據南京市城鄉建設委員會所出具之五份建設工程施工許可證，該項目地塊其中部分之建築工程已獲審批施工。

建築工程施工許可證之詳情列載如下：

許可證號	日期	物業部份
320114201603280201	二零一六年三月二十八日	C地塊(45米以上部分)
320114201601200301	二零一六年一月二十日	C地塊(45米以下部分)
320114201603280101	二零一六年三月二十八日	D地塊(45米以上部分)
320114201601200101	二零一六年一月二十日	D地塊(45米以下部分)
320114201512210101	二零一五年十二月二十一日	F地塊(45米以上部分)

8. 該物業現正施工興建中而Urban Car Park Holdings Limited尚未收購該物業。於估值日期 貴集團概無任何收購後應佔權益。假設該物業已竣工並已獲授予妥當房屋所有權業權證，並自由轉讓，該物業於估值日期之市值約為人民幣373,000,000元。
9. 該物業於估值日期的現況下市值及總發展價值分別評定為人民幣153,000,000元及人民幣373,000,000元。根據估計，於估值日期當前發展商將承擔的未付建築成本為約人民幣134,000,000元。
10. 該物業之概況及市場資料概述如下：

地點：該物業位於中國江蘇省南京市雨花台區六朝路與金陽東街交界。

交通：該物業距離南京祿口國際機場、南京南站(地鐵站)及南京南站(火車站)分別約34公里、0.5公里及0.5公里。

周邊地區環境：項目所在地區主要為住宅區。

11. 吾等已獲取環球律師事務所有關該物業之法律意見，其中包括以下各項：
- (a) 南京證大大拇指商業發展有限公司已取得該物業在國有土地使用權證項下之土地使用權；及
  - (b) 遵照國有建設用地使用權出讓合同項下之條件及國有土地使用權證所述之用途，南京證大大拇指商業發展有限公司有權在土地使用權之期限內佔用、使用、開發、轉讓、按揭或以其他方式處理該項目地塊。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一六年 六月三十日 現況下市值 人民幣元
14	位於中國重慶市渝中區嘉賓路130號的一個有蓋停車場、一個地庫停車場及多個零售單位	該物業由一個共提供222個泊車位的三層有蓋停車場及單層地庫停車場(總建築面積約13,765平方米)以及兩個零售單位(總建築面積約3,538.97平方米)組成。該物業約於二零零零年落成。	該等泊車位現時可供月租之用。其中一個零售單位現正根據多份租約被租用，另一個零售單位現正空置。	25,000,000元 (人民幣貳仟伍佰萬圓)
		該項目地塊獲出讓予分多個年期作住宅及商業用途之土地使用權(請參閱下文附註3)。		貴集團收購後 應佔100%權益：  25,000,000元 (人民幣貳仟伍佰萬圓)

## 附註：

1. 該物業經香港測量師學會見習測量師Simon Lee於二零一六年七月十四日進行視察。
2. 該物業之估值由張杰雄MHKIS MRICS RPS(GP)及張翹楚MHKIS FRICS RPS(GP)編製。
3. 根據分別由重慶市渝中區人民政府及重慶市國土資源和房屋管理局出具之一份國有土地使用權證及一份房地產權證，該項目地塊(總地盤面積約8,880.00平方米)之土地使用權已分多個年期出讓予重慶潤隆實業有限公司作住宅及商業用途。

國有土地使用權證及房地產權證之詳情列載如下：

證書編號	日期	物業部分	用途	土地使用權 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
渝中國用(2001)字第11657號	二零零一年 八月二十二日	5011-4地塊	住宅及商業	住宅為二零四三年 五月三十一日而 商業為二零三三年 五月三十一日	3,797.70
101房地證2005字第05212號	二零零五年 六月二十二日	YZ13-41-7地塊	混合用途	二零四三年 五月三十一日	5,082.30
					8,880.00

4. 根據重慶市國土資源和房屋管理局所出具之一份房屋所有權證及一份房地產權證，該發展項目(總建築面積152,957.54平方米)之房屋所有權已歸屬重慶潤隆實業有限公司。

房屋所有權證及房地產權證之詳情列載如下：

證書編號	日期	建築面積 (平方米)
房權證101字第064197號	二零零一年四月二十七日	84,826.56
101房地證2005字第05212號	二零一四年十二月四日	68,130.98
		<u>152,957.54</u>

5. 於估值日期，總建築面積1,200平方米的租賃零售單位的現行每月租金收入為約人民幣20,841元(不包括管理費及其他支出)。另一個總建築面積2,338.97平方米的零售單位目前空置。

6. 該物業之概況及市場資料概述如下：

地點：該物業位於中國重慶市渝中區嘉賓路130號。

交通：該物業距離重慶江北國際機場、重慶城市軌道黃花園站及重慶火車站分別約24公里、1.5公里及3.5公里。

周邊地區環境：項目所在地區主要為住宅區。

7. 吾等已獲取環球律師事務所有關該物業之法律意見，其中包括以下各項：

- 重慶潤隆實業有限公司已取得該物業在國有土地使用權證及房地產權證項下之土地使用權；
- 遵照國有建設用地使用權出讓合同項下之條件以及國有土地使用權證及房地產權證所述之用途，重慶潤隆實業有限公司有權在土地使用權之期限內佔用、使用、開發、轉讓、出租、按揭或以其他方式處理該項目地塊；
- 重慶潤隆實業有限公司已取得該物業之房屋所有權，並為該物業之唯一合法擁有人；及
- 重慶潤隆實業有限公司有權佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他方式處理項目房屋。

## 1. 責任聲明

本通函(各董事願共同及個別承擔全部責任)乃根據上市規則提供有關本公司的資料。各董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，以及並無遺漏任何其他事實，致使本文或本通函所載任何內容產生誤導。

## 2. 權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(定義見證券及期貨條例)(包括根據證券及期貨條例有關規定彼等被視作或當作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊的權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### (a) 於本公司股份及相關股份權益：

董事姓名	好倉／淡倉	股份數目	身份及 權益性質	權益概約 百分比(%) <sup>(1)</sup>
吳向東	好倉	1,629,000	實益擁有人	0.024
閻颺	好倉	1,992,000	實益擁有人	0.029
杜文民	好倉	640,000	實益擁有人	0.009
陳鷹	好倉	500,000	實益擁有人	0.007

附註：

- (1) 該百分比為於股份及相關股份的好倉總數佔最後實際可行日期已發行股份總數的百分比。

- (b) 於本公司相聯法團華潤啤酒(控股)有限公司(「華潤啤酒」)(前稱華潤創業有限公司)已發行普通股及相關股份權益：

董事姓名	好倉／淡倉	普通股 數目	身份及 權益性質	權益概約 百分比(%) <sup>(1)</sup>
閻飈	好倉	500,000	實益擁有人	0.015
杜文民	好倉	100,000	實益擁有人	0.003
王彥	好倉	167,999	實益擁有人	0.005

附註：

- (1) 該百分比為於華潤啤酒股份及相關股份的好倉總數佔最後實際可行日期華潤啤酒已發行股份總數的百分比。

- (c) 於本公司相聯法團華潤燃氣控股有限公司(「華潤燃氣」)(前稱華潤勵致有限公司)已發行普通股及相關股份權益：

董事姓名	好倉／淡倉	普通股 數目	身份及 權益性質	權益概約 百分比(%) <sup>(1)</sup>
吳向東	好倉	45,000	實益擁有人	0.002
杜文民	好倉	54,000	實益擁有人	0.002

附註：

- (1) 該百分比為於華潤燃氣股份及相關股份的好倉總數佔最後實際可行日期華潤燃氣已發行股份的百分比。

- (d) 於本公司相聯法團華潤電力控股有限公司(「華潤電力」)已發行普通股及相關股份權益：

姓名	好倉／淡倉	普通股 數目	身份及 權益性質	權益概約 百分比(%) <sup>(1)</sup>
唐勇	好倉	1,800	實益擁有人	0.00004
閻颺	好倉	570,080	實益擁有人	0.012
杜文民	好倉	480,240	實益擁有人	0.010
王彥	好倉	44,000	實益擁有人	0.0009

附註：

- (1) 該百分比為於華潤電力股份及相關股份的好倉總數佔最後實際可行日期華潤電力已發行股份總數的百分比。

- (e) 於本公司相聯法團華潤水泥控股有限公司(「華潤水泥」)已發行普通股及相關股份權益

姓名	好倉／淡倉	普通股 數目	身份及 權益性質	權益概約 百分比(%) <sup>(1)</sup>
陳鷹	好倉	230,000	實益擁有人	0.004

附註：

- (1) 該百分比為於華潤水泥股份及相關股份的好倉總數佔最後實際可行日期華潤水泥已發行股份總數的百分比。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份及債券中擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關規定彼等被視作或當作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊的任何權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

### 3. 主要股東

於最後實際可行日期，就本公司董事或主要行政人員所知，除本公司董事或主要行政人員外，下列人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露的權益及淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益及淡倉：

股東名稱	所持權益性質	好倉／淡倉	股份數目	股份好倉總數佔於最後可行日期本公司已發行股本的概約百分比(%)
華潤集團(置地)有限公司(「華潤(置地)」)	實益持有人	好倉	4,243,788,418	61.23
華潤集團 <sup>(1)</sup>	受控制公司權益	好倉	4,246,618,418	61.27
CRC Bluesky Limited (「Bluesky」) <sup>(1)</sup>	受控制公司權益	好倉	4,246,618,418	61.27
華潤股份有限公司 (「華潤股份」) <sup>(1)</sup>	受控制公司權益	好倉	4,246,618,418	61.27
中國華潤總公司 (「華潤總公司」) <sup>(1)</sup>	受控制公司權益	好倉	4,246,618,418	61.27

附註：

- (1) 華潤(置地)以及Commotra Company Limited分別直接持有4,243,788,418股以及2,830,000股股份，華潤集團為華潤(置地)以及Commotra Company Limited之唯一股東，而華潤集團是Bluesky的全資附屬公司，Bluesky是華潤股份的全資附屬公司，而華潤股份則是華潤總公司的全資附屬公司，因此，華潤集團、Bluesky、華潤股份、華潤總公司均被視為擁有4,246,618,418股股份的權益。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，概無其他人士於股份及相關股份擁有任何根據按證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須予披露或根據證券及期貨條例第336條須登記於本公司所存置登記冊內的權益。



於最後可行日期，除下文所披露者外，概無其他董事為於本公司股份及相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露權益或淡倉之上述主要股東之董事或僱員：

董事姓名	於上述主要股東之職位
閻飈先生	華潤集團之總法律顧問
杜文民先生	華潤集團之副總經理兼首席人力資源官，及華潤集團及華潤總公司之董事
陳鷹先生	華潤集團之首席戰略官及戰略管理部總監
魏斌先生	華潤集團之首席財務官，及華潤集團和華潤總公司之董事
王彥先生	華潤集團審計部副總監

#### 4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司及其任何附屬公司訂立或擬訂立任何於一年內未屆滿或本集團可於一年內終止而毋須支付任何賠償金(法定賠償除外)之服務合約。

#### 5. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，董事並不知悉，除本集團業務外，任何董事或彼等各自之聯繫人擁有任何業務屬上市規則規定之披露範圍，而直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

#### 6. 董事於合約的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本公司或其任何附屬公司所訂立仍然存續且對本集團業務屬重大的合約或安排中擁有重大權益。

#### 7. 董事於資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事自本公司最近期刊發經審核賬戶結算日二零一五年十二月三十一日以來，於本公司或其任何附屬公司已收購或出售或租賃，或本公司及其任何附屬公司擬收購或出售或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

## 8. 專家及同意書

獨立財務顧問新百利為根據證券及期貨條例可從事第1類(進行證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。高力國際為獨立物業估值師。

新百利及高力國際各自就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函所示之形式及內容轉載其函件及／或提述彼等名稱，且迄今並無撤回該同意書。

於最後實際可行日期，新百利及高力國際概無於任何股份或本集團任何成員公司股份中擁有任何權益，亦無擁有任何可認購或提名他人認購任何股份或本集團任何成員公司股份之權利或購股權(不論可否合法執行)。於最後實際可行日期，上述各方自二零一五年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之結算日)以來，概無於本公司及其任何附屬公司所購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉，自二零一五年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之結算日)以來，本集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

## 10. 一般事項

除本通函所述中國實體的中文名稱的英文譯名外，本通函之中英文版本倘有任何歧義，概以英文版本為準。

## 11. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)期間之任何營業日(公眾假期除外)之一般辦公時間內,在本公司之總辦事處(地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈46樓)可供查閱:

- (a) 收購協議;
- (b) 獨立董事委員會函件,載於本通函第16頁至第17頁;
- (c) 新百利致獨立董事委員會及獨立股東之函件,載於本通函第18頁至第35頁;
- (d) 高力國際的物業估值報告,載於本通函第I-1頁至第I-36頁;
- (e) 本附錄「專家及同意書」一節所述之同意書;及
- (f) 本通函。



# 華潤置地有限公司

China Resources Land Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1109)

茲通告華潤置地有限公司(「本公司」)謹訂於二零一六年十月十一日(星期二)上午十時正，假座香港灣仔港灣道26號華潤大廈46樓舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案：

## 作為普通決議案

### 「動議：

1. 在批准、確認及追認宏祥企業有限公司(「賣方」)(賣方)與本公司(買方)所訂立日期為二零一六年八月二十六日之有條件買賣協議(「收購協議」)(註有「A」字樣的副本已送呈大會，並由大會主席簽署以資識別)，內容有關(其中包括)收購事項(定義見本公司致其股東日期為二零一六年九月十五日之通函(「通函」))(註有「B」字樣的通函副本已送呈大會，並由大會主席簽署以資識別)，並動議批准根據收購協議擬進行之一切交易(包括但不限於完成交易(定義見通函)後，訂立彌償保證契約(定義見通函)，以及根據收購協議以現金支付人民幣6,236百萬元(相當於約港幣7,296百萬元)(「代價」)；及授權本公司任何一位董事及／或經本公司董事會不時授權的任何其他人士，就實行及完成收購協議及收購協議所述或相關的一切其他擬進行之交易及收購協議所涉及或相關的一切其他事項而簽署、執行、完成、交付，並在需要時加蓋本公司印章於一切彼認為屬必需、合

## 股東特別大會通告

適、適當或適宜的文件、文據及契據，及作出一切彼認為屬必需、合適、適當或適宜的行動，並同意修訂及豁免董事認為就收購事項而言屬於合適、適當或適宜且符合本公司最佳利益的任何行政及補充性質及有關收購事項的事宜。」

承董事會命  
華潤置地有限公司  
副主席  
唐勇

香港，二零一六年九月十五日

香港主要營業地點：

香港  
灣仔  
港灣道26號  
華潤大廈  
46樓

附註：

1. 隨函附奉大會適用之代表委任表格。
2. 委任受委代表之文據須由委任人或正式書面授權的代理人親筆簽署，或倘委任人為一間公司，則必須蓋上公司印鑑或經由負責人或正式獲授權的代理人親筆簽署。
3. 凡有權出席大會並於會上投票之股東，均可委任一名或多名代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
4. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本，必須於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
5. 填妥及交回代表委任表格後，股東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。在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。
6. 倘為任何股份之聯名登記持有人，任何一位該等聯名持有人可親身或委派代表就該等股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則就有關股份在股東名冊排名首位之聯名登記持有人之投票始獲接納，而其他登記持有人之投票不會受理。