

---

## 此 乃 要 件 請 即 處 理

---

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

閣下如已將名下之C C Land Holdings Limited股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

---



# C C Land Holdings Limited 中 渝 置 地 控 股 有 限 公 司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

網址：[www.ccland.com.hk](http://www.ccland.com.hk)

(股份代號：1224)

## 關 連 交 易

獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問

Access  
Capital

---

董事會函件載於本通函第4至第7頁。獨立董事委員會函件載於本通函第8頁。

卓怡融資函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第9至第16頁。

二零一零年一月十一日

\* 僅供識別

---

# 目錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
1. 緒言 .....	4
2. 國嘉地產增資 .....	5
3. 交易的理由及得益 .....	6
4. 本集團、國嘉地產及國嘉合營公司之主要業務 .....	6
5. 上市規則涵義 .....	7
6. 其他資料 .....	7
<b>獨立董事委員會函件</b> .....	8
<b>卓怡融資函件</b> .....	9
<b>附錄一 — 物業估值報告</b> .....	17
<b>附錄二 — 一般資料</b> .....	28

---

## 釋義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「卓怡融資」	指	卓怡融資有限公司為一家獲《證券及期貨條例》許可下進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團及為國嘉地產增資之獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「董事會」	指	董事會
「增資」	指	志得增資及國嘉地產增資
「世邦魏理仕」	指	世邦魏理仕有限公司為國嘉合營公司物業權益之獨立估值師
「志得」	指	志得發展有限公司，一家於香港註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「志得增資」	指	根據於二零零九年十一月十七日國嘉合營公司董事會通過決議批准志得向國嘉合營公司繳付註冊資本人民幣300,000,000元(相等於約340,500,000港元)
「成都眾怡」	指	成都眾怡房地產開發有限公司，一家於中國成立之公司，為國嘉合營公司之全資附屬公司
「成都盛世」	指	成都盛世經緯房地產投資有限公司，一家於中國成立之公司
「本公司」	指	C C Land Holdings Limited (中渝置地控股有限公司*)，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司之董事
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「國嘉合營公司」	指	成都國嘉志得置業有限公司，一家於中國成立之公司，分別由志得持有51%及國嘉地產持有49%
「國嘉地產」	指	四川省國嘉地產有限公司，一家於中國成立之公司
「國嘉地產增資」	指	根據於二零零九年十二月二十一日國嘉合營公司董事會通過決議批准國嘉地產向國嘉合營公司增資人民幣271,800,000元(相等於約308,493,000港元)

---

## 釋義

---

「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「花源鎮地塊」	指	位於成都新津縣花源鎮白雲村之低密度住宅地塊
「獨立董事委員會」	指	本公司獨立董事委員會，成員包括林健鋒先生、梁宇銘先生及黃龍德博士，目的就國嘉地產增資向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	所有股東，因沒有股東須就批准國嘉地產增資而放棄表決權利
「合營公司協議」	指	國嘉地產與志得於二零零七年十月二十三日訂立(其中包括)成立國嘉合營公司之協議
「土地使用權合約」	指	根據三份由成都盛世與成都新津縣國土資源局之間簽訂的國有土地使用權轉讓合約，成都盛世已獲授予地塊受讓轉讓使用權
「地塊」	指	包括三幅位於成都新津縣花源鎮佔地面積共430畝之花源鎮地塊的國有土地使用權及指定為成都新津縣花源鎮白雲村七、八組
「最後實際可行日期」	指	二零一零年一月六日，即於本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「《上市規則》」	指	聯交所證券上市規則
「大比數股東」	指	興業有限公司(一家由張松橋先生全資擁有)及Regulator Holdings Limited，一家由Yugang International Limited(渝港國際有限公司*)，一家由張松橋先生實益擁有44.06%)全資擁有附屬公司，分別持有1,039,925,571股股份及254,239,636股股份，合共持有1,294,165,207股股份，佔本公司已發行股本約50.31%
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

---

## 釋義

---

「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「四海逸家項目」	指	一個位於成都錦江區包括兩相連地塊總面積約138,000平方米之住宅發展項目
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「文星鎮地塊」	指	位於成都雙流縣文星鎮之地塊
「成都新津縣國土資源局」	指	成都新津縣國土資源局，成都市國土資源局分處
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

中國成立公司、中國有關主管機關及本通函所用其他中文詞彙之英文名稱／翻譯僅為其正式中文名稱之翻譯。如有歧義，概以中文名稱為準。

於本通函內，人民幣已按人民幣1元=1.135港元之匯率兌換為港元，僅供說明。概不表示任何人民幣或港元金額已、可能已或可按上述匯率或任何其他匯率或所有匯率兌換。



# C C Land Holdings Limited 中渝置地控股有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

網址：[www.ccland.com.hk](http://www.ccland.com.hk)

(股份代號：1224)

**執行董事：**

張松橋先生 (主席)  
林孝文醫生 (副主席兼董事總經理)  
曾維才先生 (副主席)  
林曉露先生  
梁振昌先生  
梁偉輝先生  
潘浩怡女士  
黃劍榮博士  
胡匡佐先生

**註冊辦事處：**

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

**香港總辦事處及主要營業地點：**

香港北角  
馬寶道28號  
華匯中心7樓

**非執行董事：**

王溢輝先生

**獨立非執行董事：**

林健鋒先生  
梁宇銘先生  
黃龍德博士

敬啟者：

## 關連交易

### 1. 緒言

茲提述本公司於二零零九年十二月二十一日有關國嘉地產增資之公告，國嘉合營公司董事會會議通過決議批准國嘉地產以現金向國嘉合營公司投入資金人民幣271,800,000元(相等於約308,493,000港元)，將作為支付部份購入成都盛世96.5%註冊資本後根據土地使用權合約所需支付之土地價金。

本通函旨在向閣下提供國嘉地產增資之詳情及根據上市規則其他所需資料。同時刊載於本通函內有：(i)獨立董事委員會致獨立股東之函件；(ii)卓怡融資致獨立董事委員會及獨立股東之函件；及(iii)由世邦魏理仕對國嘉合營公司之物業權益發出的物業估值報告。

### 2. 國嘉地產增資

#### 日期

二零零九年十二月二十一日，即國嘉合營公司董事會通過決議批准國嘉地產增資當日。

#### 參與方

- (i) 國嘉地產，作為認繳方，為國嘉合營公司之主要股東；及
- (ii) 國嘉合營公司，作為配發新股本方，為本公司之間接附屬公司。

#### 金額

以現金向國嘉合營公司投入資金人民幣271,800,000元(相等於約308,493,000港元)，及將作為支付部份於二零零九年十二月八日本公司公告所披露購入成都盛世96.5%註冊資本後根據土地使用權合約所需支付之土地價金。

國嘉地產增資之金額相等於國嘉地產取得國嘉合營公司49%權益所需之金額人民幣271,800,000元(相等於約308,493,000港元)，金額計算已考慮下列因素：

- (i) 於增資前，國嘉合營公司持有之總資金投入之人民幣840,000,000元(相等於約953,400,000港元)；
- (ii) 按照志得增資由志得投入之資金之人民幣300,000,000元(相等於約340,500,000港元)；及
- (iii) 由國嘉地產投入之人民幣240,000,000元(相等於約272,400,000港元)，如非因為國嘉地產增資可被國嘉地產在志得增資後取回之資金(如國嘉合營公司選擇該資金不按當時市場借貸息率發放利息作為補償國嘉地產)。

#### 完成

增資已經完成，因此國嘉合營公司之總資金投入現已達人民幣1,411,800,000元(相等於約1,602,393,000港元)，其中志得已投入人民幣720,000,000元(相等於約817,200,000港元)，即總資金投入之51%及國嘉地產已投入人民幣691,800,000元(相等於約785,193,000港元)，即總資金投入之49%。

#### 完成增資後之融資責任

完成增資後，志得及國嘉地產將根據雙方應佔國嘉合營公司調整後的權益比例分別承擔國嘉合營公司51%及49%之融資責任。

#### 出任國嘉合營公司董事會代表

完成增資後，國嘉合營公司董事會將維持由志得及國嘉地產分別委任三位及兩位董事。

### 3. 交易的理由及得益

於國嘉地產增資所獲得的收益將作為國嘉合營公司支付部份購入成都盛世96.5%註冊資本後根據土地使用權合約所需支付之土地價金。由於中國經濟持續改善及富裕階層不斷增長，故出現對優質低密度物業之穩定需求，而地塊(包括花源鎮地塊)亦適合該等發展。鑒於國嘉合營公司對該等新資金之需求，故通過一項決議批准於國嘉合營公司實行國嘉地產增資以配合在該地區市場繼續增長之潛力。

根據國嘉地產增資之條款，國嘉合營公司將分別由志得及國嘉地產提供51%及49%資金。意即除了國嘉地產投入之金額人民幣271,800,000元(相等於約308,493,000港元)外，其已投入原須被歸還之人民幣240,000,000元(相等於約272,400,000港元)，已由國嘉合營公司保留作為國嘉地產49%之部份增資。因此，收購成都盛世將可被確保能成功完成以及國嘉合營公司之營運資金能進一步被加強。增資完成後，國嘉合營公司將成為志得擁有51%之附屬公司，其資產及負債將合併在本公司的綜合財務報表內。

儘管國嘉合營公司之應佔權益於近期被調整，但基於該地區市場繼續增長之潛力，國嘉地產增資將能加強國嘉地產與本集團之策略聯盟並確定花源鎮地塊(其中一幅位於成都牧馬山區最佳之地塊)將被列入國嘉合營公司發展組合內。經過考慮所有有關因素後，董事會認為國嘉地產增資的條款已按公平原則磋商及按一般商業條款而釐定，其條款就獨立股東而言屬公平合理，並符合本集團及股東的整體最佳利益。

### 4. 本集團、國嘉地產及國嘉合營公司之主要業務

本集團之主要業務為發展及投資中國西部房地產、製造及買賣包裝及旅行袋產品、以及財務投資。

就我們所知，國嘉地產主要從事中國物業發展及投資。

國嘉合營公司為一家於二零零七年在中國成都註冊成立之中外合資企業，作為本集團於成都合營企業物業發展之工具。國嘉合營公司於成立時，其主要業務為持有及發展四海逸家項目，一個位於成都錦江區包括兩塊面積分別約56,000平方米及82,000平方米之相連地塊之住宅發展項目。四海逸家項目建築已開始動工，首幅地塊第一期發展的可銷售總面積約88,000平方米，其中64,000平方米已於二零零九年十二月二十日預售。首幅地塊第二期發展亦已進行中，將提供可銷售面積約139,000平方米。第二幅地塊之建築現於規劃階段並預期提供可銷售面積約331,000平方米。

國嘉合營公司於二零零九年七月購入100%成都眾怡，其為一家物業發展公司，主要業務為持有及發展位於成都雙流縣文星鎮總地塊面積約205,000平方米的兩幅地塊。文星鎮地塊現於發展階段中，其規劃可銷售面積約312,000平方米。



## 董事會函件

於二零零九年十二月，國嘉合營公司取得另一家物業發展公司成都盛世96.5%，其主要業務為擁有及發展三幅位於成都新津縣花源鎮白雲村牧馬山區佔地總面積約287,000平方米之地塊。花源鎮地塊正處於初期發展階段及已規劃建築面積約344,000平方米。

### 5. 上市規則涵義

由於國嘉地產為國嘉合營公司之主要股東，根據《上市規則》第十四A章，其為本公司之關連人士及國嘉地產增資項下進行之交易事項構成本公司關連交易。由於相關百分比率超過2.5%但低於25%，根據《上市規則》第十四A章，國嘉地產增資須符合有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

經作出合理查詢後，在就董事所知、所悉及所信，由於並無任何股東須放棄表決權利倘本公司須召開股東大會以通過國嘉地產增資。本公司已就國嘉地產增資取得以大比數股東書面批准。最後實際可行日期，大比數股東合共持有1,294,165,207股股份，佔本公司已發行股本約50.31%。據此，本公司已向聯交所申請根據《上市規則》第14A.43條獲取並獲得豁免召開股東大會以批准國嘉地產增資，召開股東大會的規定以大比數股東書面批准方式代替。因此，本公司不需要召開股東大會以批准國嘉地產增資。

獨立董事委員會已獲委任就國嘉地產增資之條款是否按一般商業條款而釐定及就獨立股東而言是否公平合理並符合本集團及股東之整體利益向獨立股東提供意見。卓怡融資已獲委任為獨立財務顧問就國嘉地產增資向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 6. 其他資料

謹請閣下垂注(a)獨立董事委員會函件(當中載有其就國嘉地產增資致獨立股東之建議)載於本通函第8頁；(b)卓怡融資函件(當中載有其就國嘉地產增資致獨立董事委員會及獨立股東之意見及達致其意見時所考慮之主要因素及理由。)載於本通函第9至第16頁；及(c)由世邦魏理仕對國嘉合營公司之物業權益發出的物業估值報告。

獨立董事委員會就卓怡融資之意見認為國嘉地產增資之條款是符合本集團及股東之整體利益及對獨立股東整體而言屬公平合理。

謹請閣下垂注載於本通函附錄之資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
**C C Land Holdings Limited**  
副主席兼董事總經理  
**林孝文**  
謹啟

二零一零年一月十一日

## 獨立董事委員會函件



# C C Land Holdings Limited 中渝置地控股有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

網址：[www.ccland.com.hk](http://www.ccland.com.hk)

(股份代號：1224)

獨立董事委員會成員：

林健鋒先生  
梁宇銘先生  
黃龍德博士

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港北角  
馬寶道28號  
華匯中心7樓

敬啟者：

### 關連交易

吾等已獲委任就國嘉地產增資向閣下提出意見。吾等提述本函件為通函之組成部份。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與本通函所定義者具有相同涵義。

吾等務請閣下垂注通函第4至7頁所載之董事會函件，當中載有(其中包括)有關國嘉地產增資之資料；及通函第9至16頁所載之卓怡融資函件，當中載有其就國嘉地產增資向吾等及閣下提供之意見。

經考慮卓怡融資之意見後，吾等認為國嘉地產增資符合本集團及股東之整體利益，及其條款已按一般商業條款而釐定並對獨立股東而言屬公平合理。由於本公司已獲取並獲得聯交所根據《上市規則》第14A.43條豁免召開股東大會，本公司不需要召開股東大會批准國嘉地產增資。倘召開股東大會，吾等推薦獨立股東投票贊成普通決議案以批准國嘉地產增資。

此致

列位獨立股東 台照

### 獨立董事委員會

**林健鋒**  
獨立非執行董事

**梁宇銘**  
獨立非執行董事

**黃龍德**  
獨立非執行董事

二零一零年一月十一日

---

# 卓怡融資函件

---

以下為卓怡融資致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函內：



香港  
中環  
夏慤道12號  
美國銀行中心  
6樓606室

敬啟者：

## 關連交易

### I. 緒言

茲提述吾等已獲委聘為獨立財務顧問，以便就國嘉地產增資之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。國嘉地產增資之詳情載於 貴公司致股東日期為二零一零年一月十一日之通函（「**通函**」）內之「董事會函件」，而本函件為通函之組成部份。除另有指明者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零零九年十二月二十一日，國嘉合營公司董事會通過決議案以批准國嘉地產增資。於最後實際可行日期，國嘉地產增資已經完成。由於國嘉地產為國嘉合營公司之主要股東，根據上市規則第十四A章，其為 貴公司之關連人士及國嘉地產增資項下進行之交易事項構成 貴公司關連交易。由於相關百分比率超過2.5%但低於25%，根據上市規則第十四A章，國嘉地產增資須符合有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

由於倘 貴公司須召開股東大會以通過國嘉地產增資，並無任何股東須放棄表決權利， 貴公司已取得大比數股東書面批准，彼等於最後實際可行日期合共持有 貴公司已發行股本約50.31%。 貴公司已向聯交所申請（並已獲授出）豁免遵守上市規則第14A.43條召開股東大會以批准國嘉地產增資之規定，並以大多數股東之書面批准取代舉行股東大會。

---

## 卓怡融資函件

---

### II. 獨立董事委員會

董事會現時由十三名董事組成，分別為執行董事張松橋先生、林孝文醫生、曾維才先生、林曉露先生、梁振昌先生、梁偉輝先生、潘浩怡女士、黃劍榮博士及胡匡佐先生；非執行董事王溢輝先生，以及獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生及黃龍德博士。

由全體獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生及黃龍德博士組成之獨立董事委員會經已成立，以便就(i)國嘉地產增資之條款是否按一般商業條款訂立，以及對獨立股東而言是否公平合理；及(ii)國嘉地產增資是否符合 貴集團及股東之整體利益，向獨立股東提供意見。

吾等已獲委聘就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就國嘉地產增資提供意見，以供獨立董事委員會在向獨立股東作出推薦意見時予以考慮。

### III. 意見基準及假設

吾等於制定意見時，僅倚賴通函所載之聲明、資料、意見及陳述，以及 貴公司及／或其高級管理層員工及／或董事向吾等提供之資料及陳述。吾等假設通函所述或 貴公司及／或其高級管理層員工及／或董事向吾等提供或作出或給予之所有有關聲明、資料、意見及陳述(彼／彼等須對此負全責)在作出或給予之時均屬真實準確及有效，且於通函日期仍為真實及有效。吾等已假設通函所載由董事及／或 貴公司高級管理層員工作出或提供之意見及陳述乃經審慎周詳考慮後始行合理作出。吾等亦已尋求並取得 貴公司及／或其高級管理層員工及／或董事之確認，通函所提供及所述之資料當中並無遺漏重大事實。

吾等認為，吾等已審閱向吾等作出之所有現時可得資料及文件，以使吾等達致知情意見，並為吾等倚賴所提供之資料提供合理依據，從而為吾等之意見奠定合理基準。吾等並無理由懷疑 貴公司及／或其高級管理層員工及／或董事及彼等各自之顧問向吾等提供之聲明、資料、意見及陳述之真實性、準確性及完整性，或相信吾等獲提供或以上文件所述之資料當中有重大資料被隱瞞或遺漏。然而，吾等並無對獲提供之資料進行任何獨立核證，亦無對 貴公司或其任何附屬公司之業務及事務進行任何獨立調查。

## 卓怡融資函件

### IV. 所考慮之主要因素及理由

吾等就國嘉地產增資制定意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 貴集團之主要業務

貴集團之主要業務為發展及投資中國西部房地產、製造及買賣包裝及旅行袋產品、以及財務投資。

以下為 貴集團截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零九年六月三十日止六個月（「二零零九年中期期間」）之經營業績概要，乃分別摘錄自 貴公司二零零八年年報及二零零九年中期報告：

	(經審核)		(未經審核)
	截至十二月三十一日止年度		截至二零零九年
	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	千港元	千港元	止六個月
			千港元
收益：			
— 銷售包裝產品	411,141	434,953	130,580
— 銷售旅行袋	419,408	229,285	70,068
— 財務投資	18,805	(581)	1,255
— 物業發展及投資	61,405	731,986	171,073
<b>總計</b>	<b>910,759</b>	<b>1,395,643</b>	<b>372,976</b>
<b>其他收入及收益</b>	<b>547,763</b>	<b>244,436</b>	<b>50,845</b>
<b>年度／期間溢利</b>			
／(虧損)	<b>903,611</b>	<b>(1,078,637)</b>	<b>(124,633)</b>

按上文審閱，截至二零零八年十二月三十一日止年度，貴集團來自物業發展及投資之收益由上個年度約61,400,000港元增加至約732,000,000港元。根據 貴公司管理層所述，此明顯增長乃由於在二零零八年內交付已完工物業單位（總樓面面積約188,000平方米）時確認收益所致。貴集團之物業發展及投資業務錄得分部虧損約1,128,000,000港元。誠如 貴集團二零零八年年報所載，此乃主要由於 貴集團之土地權益減值約885,100,000港元，及將港元／美元註冊資本兌換成人民幣作為 貴集團於中國內地項目公司之營運資金時，因人民幣升值而產生匯兌虧損約42,100,000港元所致。其他收入及收益主要來自出售一間附屬公司部份權益之收益、追回應收賬款及投資物業之公平值收益。

---

## 卓怡融資函件

---

於二零零九年中期間，貴集團來自物業發展及投資業務之收益約為171,100,000港元，較二零零八年同期增加約9.1%。二零零九年中期間之收益增加，乃由於移交已在上個期間內預售之物業單位所致。二零零九年中期間錄得分部虧損約33,100,000港元(二零零八年同期則錄得分部溢利約93,400,000港元)。誠如貴公司管理層所闡述，並無物業項目於二零零九年上半年完工。虧損則來自有關於期間擴大項目發展活動之固定成本，該等項目所產生之收益將於物業完工及交付予買方之相應期間內反映。截至二零零八年六月三十日止六個月之溢利包括出售一間附屬公司部份權益之收益約138,400,000港元、撥回應收賬款之減值及投資物業之公平值收益合共59,200,000港元。二零零九年中期間之其他收入主要為出售若干土地使用權權益之收益及投資物業之公平值收益。

### 2. 貴公司對於其物業發展及投資業務之策略

誠如二零零九年中報告「管理層討論及分析」一節所載，貴集團集中在中國西部開發及投資物業，尤其是中國重慶市和四川省成都市，乃因彼等根據政府數據認為，該等地區乃中國經濟增長最迅速地區之一。於二零零九年六月三十日，貴集團於中國重慶、成都及昆明擁有十二個處於不同發展階段之項目。

另一方面，貴集團之策略乃保持土地儲備組合足以應付七至八年發展之用。根據二零零九年中報告，於二零零九年上半年，貴集團以總代價人民幣834,000,000港元購入了三幅地段，合共約760,000平方米。於二零零九年六月三十日，貴集團持作發展之土地儲備建築面積約為13,300,000平方米。貴集團之土地儲備位於中國重慶、成都及昆明。於二零零九年十二月八日，貴公司宣佈，國嘉合營公司於二零零九年十二月四日訂立收購協議，以代價人民幣71,217,000港元收購成都盛世之96.5%註冊資本。成都盛世之主要資產包括其於土地使用權合約項下接納地塊授讓之權利。根據土地使用權合約，應付土地價金總額(扣除稅項及拍賣費用前)為人民幣541,800,000元。就地塊全數支付土地價金後，貴集團之土地儲備將進一步提升。

地塊包括三幅位於中國四川省成都新津縣花源鎮佔地面積共430畝之低密度住宅用地地塊的國有土地使用權。根據花源鎮政府網站所指，花源鎮乃與成都相距20公里之郊區。其被發展為低密度高端住宅區，包括聯排住宅及別墅。貴公司預期地塊將提供建築面積約344,000平方米之住宅物業，於未來三年作發展用途。

### 3. 國嘉地產增資之理由及裨益

誠如通函之董事會函件所述，國嘉地產增資將作為支付部份購入成都盛世96.5%註冊資本(如貴公司於二零零九年十二月八日宣佈)後根據土地使用權合約所需支付之土地價金。董事會認為，國嘉地產增資將能加強與合營夥伴國嘉地產之策略聯盟，並向國嘉合營公司提供資助，使其處於最佳位置，把握成都日漸增長之市場潛力。

---

## 卓怡融資函件

---

### 4. 國嘉地產增資

於二零零九年十二月二十一日，國嘉合營公司董事會通過一項決議案，詳情載於本通函之董事會函件。根據國嘉地產增資之條款，國嘉合營公司將分別由志得及國嘉地產提供51%及49%資金。

根據決議案，國嘉地產將以現金向國嘉合營公司投入資金人民幣271,800,000元。誠如本通函之董事會函件所述，國嘉地產增資的金額乃國嘉地產與國嘉合營公司按公平原則磋商而釐定，相等於國嘉地產取得國嘉合營公司49%權益所需之金額，金額計算已考慮下列因素：

- (i) 於增資前，國嘉合營公司持有之總資金投入人民幣840,000,000元（相等於約953,400,000港元）；
- (ii) 按照志得增資由志得投入之資金人民幣300,000,000元（相等於約340,500,000港元）；及
- (iii) 由國嘉地產投入之人民幣240,000,000元（相等於約272,400,000港元），如非因為國嘉地產增資本可被國嘉地產在志得增資後提取之資金（如國嘉合營公司選擇不發放該資金按當時市場借貸息率之利息作為補償國嘉地產）。

### 5. 國嘉合營公司之資料

國嘉合營公司為一家於二零零七年在中國成都註冊成立之中外合資企業，作為 貴集團於中國成都合營企業物業發展之工具。於最後實際可行日期，國嘉合營公司於成都擁有兩個發展中項目，名為(i)四海逸家項目及(ii)文星鎮地塊。該等項目詳情載於本通函之董事會函件「本集團、國嘉地產及國嘉合營公司之主要業務」一段。自二零零九年十二月十日就地塊全數支付土地價金後，地塊將被列入國嘉合營公司發展組合內。根據 貴公司管理層所述，該筆款項須透過國嘉合營公司向成都盛世增資支付。實際繳付日期將視乎監管程序（包括批准擴大國嘉合營公司之已註冊業務範圍）及（如有需要）中國有關當局進行之外匯結算而定。

地塊位於成都新津縣花源鎮白雲村牧馬山區，佔地總面積約287,000平方米。花源鎮地塊土地正處於初期發展階段及已規劃建築面積約344,000平方米。根據 貴公司管理層所述，地塊乃成都盛世於二零零九年十一月以人民幣541,800,000元透過投標而取得。根據世邦魏理仕出具日期為二零一零年一月十一日有關地塊之物業估值報告（「估值報告」），於二零零九年十一月三十日，地塊之資本值為人民幣649,000,000元（假設地塊業權妥當及土地價金已繳清）。

---

## 卓怡融資函件

---

根據國嘉合營公司由二零零七年十月二十五日(註冊成立日期)至二零零七年十二月三十一日止期間、截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及截至二零零九年九月三十日止九個月之未經審核綜合財務報表，國嘉合營公司分別錄得虧損約人民幣2,459,000元、人民幣10,960,000元及人民幣11,956,000元。由於國嘉合營公司之物業項目尚在發展，故該等期間並無錄得收益。於交付四海逸家項目之預售物業單位時(預期為二零一零年十二月)，將會錄得收益。吾等從 貴公司管理層得知，於二零零九年十二月二十日，四海逸家項目一期之總規劃可銷售面積約88,000平方米當中，約64,000平方米已預售。於二零零九年九月三十日，國嘉合營公司之資產包括位於成都之物業項目(如上文所述)及現金及等同現金約人民幣293,000,000元。國嘉合營公司之資產主要由銷售物業之按金、銀行及其他借貸，以及由志得及國嘉地產提供之資金(以註冊資本及墊款方式)撥資。

### 6. 國嘉地產之資料

根據國嘉地產之網站所指，其於一九九五年在中國四川省成都成立。其獲認可為「國家二級資質專業房地產開發經營企業」。截至二零零七年止，彼於成都進行超過十個物業發展項目，佔地超過1,500,000平方米。根據 貴公司管理層所述，自國嘉合營公司註冊成立以來， 貴集團與國嘉地產之間的關係及合作經驗一直保持良好。誠如本通函之董事會函件「本集團、國嘉地產及國嘉合營公司之主要業務」一段所述，由國嘉合營公司發展之首個項目－四海逸家項目已獲得良好反應。

### 7. 志得及國嘉地產之增資

自國嘉合營公司註冊成立以來，志得及國嘉地產曾作出增資，並向彼等歸還款項。按合營公司協議所審閱，由志得及國嘉地產向國嘉合營公司作出之增資(無論以註冊資本增資或墊款方式)，將同樣被視為增資。合營公司協議亦規定，可按相同出資比例向志得及國嘉地產歸還暫時過剩資金，或倘按比例歸還款項屬不適宜的，則未獲歸還之款項按市場借貸利率之計息作出適當補償。

誠如 貴公司於二零零九年十一月十七日所宣佈，由於國嘉合營公司之現有物業項目發展迅速，及為了符合其他新項目之資金需求，志得增資於其董事會會議上獲得批准。緊隨志得增資後，國嘉合營公司之資本將由志得及國嘉地產分別擁有80%及20%。

誠如 貴公司日期為二零零九年十二月二十一日之公佈「志得及國嘉地產之增資」所載，緊隨志得增資後(並假設已如期完成向中國國家工商行政管理總局註冊)，志得及國嘉地產之出資總額為人民幣1,140,000,000元(志得出資人民幣720,000,000元及國嘉地產出資人民幣420,000,000元)。按此基準，擁有權比率由預期比率(即志得擁有之80%及國嘉地產擁有之20%)有所變動，因而引致超額款項人民幣240,000,000元而須歸還予國嘉地產，惟該款項一直由國嘉合營公司保留。



---

## 卓怡融資函件

---

### 8. 吾等之意見

於增資後，貴集團於國嘉合營公司之權益將由80%被攤薄至51%。然而，國嘉合營公司之資本總額（無論是註冊資本或墊款）將由人民幣840,000,000元（緊接增資前）增加至人民幣1,411,800,000元。按照吾等與貴公司管理層之討論，吾等得悉估計現有項目之重大現金流出來自：(i)地塊之土地價金約人民幣558,000,000元；(ii)現有項目之發展成本約人民幣2,321,000,000元；及(iii)購入成都眾怡（已於二零零九年七月完成）之款項餘額約人民幣224,000,000元。按貴公司管理層所述，國嘉合營公司董事會擬以相關物業之銷售所得款項、銀行及其他借貸，以及志得及國嘉地產所提供之資金（不論以註冊資本或墊款方式）撥作其項目之資金。鑑於上文所述國嘉合營公司之估計所需資金及各項目處於不同發展階段，不一定與有關物業所收取之銷售收益之時間相配合，故吾等與董事意見一致，認為向國嘉合營公司作出額外增資對其現有項目之發展及新投資機會有利。

另一方面，憑藉國嘉地產增資，如上文所述國嘉地產應提取由其作出之資金人民幣240,000,000元將由國嘉合營公司保留。吾等認為，貴集團擴大其土地儲備，透過引入合營夥伴之資金，促進其對於物業發展業務之策略，且同時維持於國嘉合營公司之控股權益，實屬合理且靈活之舉。根據貴公司之二零零九中期報告，貴集團於持作發展項目之權益介乎25%至100%。因此，貴集團之策略為，透過於項目所在城市擁有經驗之發展商合營，分散資源至不同物業投資。

有見於此及國嘉地產之經驗，吾等認為，國嘉地產增資符合貴集團及股東之整體利益。

### 9. 國嘉地產增資可能導致之財務影響

於最後實際可行日期，增資已完成。貴公司於國嘉合營公司之權益由80%減少至51%。國嘉合營公司仍然為貴公司之間接附屬公司。其資產及負債將計入貴公司之財務報表內。憑藉國嘉地產增資及完成收購地塊，國嘉合營公司之資產主要為現金及土地物業將進一步提升。

根據國嘉地產增資之條款，國嘉地產將就國嘉合營公司之未來資金需求出資49%。誠如上文所述，先前由國嘉地產出資之人民幣240,000,000元（倘無國嘉地產增資應歸還予國嘉地產）將予保留。

根據貴公司管理層所述，由於志得增資與國嘉地產增資之完成相距不遠（在兩個月內），彼等認為志得於國嘉合營公司之所有權利益由50%變為80%再變為51%，實際上視為單一交易處理，即由50%變為51%。故此，在由80%變為51%時不會有任何攤薄影響。貴公司管理層估計，在短時間內發生之增資，將使貴集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合收益表出現一筆進賬，乃超出收購一間附屬公司成本之款額。

---

## 卓怡融資函件

---

### IV. 推薦意見

吾等已考慮上述主要因素及理由，尤其是(i)國嘉地產增資將就國嘉合營公司之發展中項目及促進其業務策略以提升土地儲備提供資金；(ii)國嘉地產增資乃按國嘉地產於國嘉合營公司之擁有權權益比例而作出；(iii)憑著來自國嘉地產之新增資金，同時亦保留 貴集團於國嘉合營公司之控股權益， 貴集團可將於志得保持其80%權益時須向國嘉合營公司投入資金之財政來源分散至其他項目；及(iv)國嘉地產在當地之經驗，其與 貴集團維持良好關係。

吾等認為，國嘉地產增資符合 貴集團及其股東之整體利益，而其條款乃按正常商業條款而訂立，且就獨立股東而言屬公平合理。因此，倘召開股東大會以批准國嘉地產增資，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成批准國嘉地產增資項下擬進行之該等交易。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
卓怡融資有限公司  
執行董事 執行董事  
戴國良 鍾建舜  
謹啟

二零一零年一月十一日

以下為獨立估值師世邦魏理仕有限公司就物業權益於二零零九年十一月三十日之估值編製之估值函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

34/F Central Plaza  
18 Harbour Road  
Wanchai, Hong Kong  
T 852 2820 2800  
F 852 2810 0830  
香港灣仔港灣道十八號中環廣場三十四樓  
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

[www.cbre.com.hk](http://www.cbre.com.hk)

敬啟者：

**有關：在中華人民共和國成都市的四海逸家項目、城南逸家項目及牧馬山項目（「該物業」）**

我們遵照中渝置地控股有限公司（下文簡稱「貴公司」）的指示，評估成都國嘉志得置業有限公司及其附屬公司（下文簡稱「國嘉合營公司」）在中華人民共和國（「中國」）所擁有物業權益的價值，該等物業權益的資料載於隨附的估值證書。我們確認已作出適當調查及查詢，並已取得我們認為必需的其他資料，以便向閣下提供我們對各項物業權益於二零零九年十一月三十日（「估值日」）市值之意見。

對物業權益估值時，我們已遵從香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則（「聯交所上市規則」）第五章及應用指引第12號，以及香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的香港測量師學會物業估值準則（第一版）所載的一切規定。

我們的估值乃基於市值進行。所謂市值，就香港測量師學會所下定義而言，乃指「物業經適當推銷後，於估值當日由自願買方及賣方在知情、審慎和並無強迫的情況下公平交易而轉手的估計金額」。

在達致我們就國嘉合營公司在中國持有的第一類在建物業權益價值的意見時，除另有訂明外，我們的物業權益估值基準，是假設該物業將根據我們獲得的國嘉合營公司最新發展計劃發展及完工。我們已採用直接比較法，參考相關市場現有的可比較銷售憑證。已就面積、特點及位置相若之可供比較物業作出分析，並審慎衡量各物業權益的個別優點及缺點，以公平比較得出資本價值。

由於第一類物業已開展建築工程，故我們已將產生的建築成本、專業費用及其他成本，加進按直接比較法計算得出的空置地盤價值內，以達致該物業於現況下的資本值。

評估國嘉合營公司持作未來發展的第二類物業權益價值時，我們根據同類物業的市價水準以直接比較法評估該等物業權益。我們分析擁有相若大小、特性及位置的同類物業，並小心衡量各物業的所有相關優點及缺點，以公平比較得出資本價值。

我們是以「海外顧問」的身份編撰估值報告，而我們的估值乃假設擁有人可在公開市場出售該等物業，且無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而抬高該等物業的價值。

我們估值時並無考慮該等物業所涉及的任何抵押、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。除另有列明外，我們假設該等物業並無涉及任何可影響價值的繁重產權負擔、限制及支出。

我們在頗大程度上依賴 貴公司提供的資料，亦接納我們所獲有關年期、圖則審批、法定公告、地役權、發展計劃、地盤與建築面積、佔用詳情及一切其他相關資料的意見。我們並無進行實地測量，而估值證書所列的尺寸、量度及面積均來自我們所獲提供檔所載的資料，因此均為約數。我們並無理由懷疑向我們提供對估值屬重要的資料的真確性及準確性。我們亦獲告知所獲提供的資料並無遺漏任何重大事情。

我們已獲提供有關物業的業權文件副本，但由於中國的土地註冊制度使然，我們未能安排查詢有關物業的業權，亦未能查閱所有文件的正文，以核實所有權及產權負擔，或確定其後是否有所提供副本未有顯示的修訂。在達致我們對中國物業的估值時，我們依賴 貴公司中國法律顧問四川天澄門律師事務所所提供的法律意見（「中國法律意見」）。

我們於估值時已假設 貴公司將向政府當局及交易對方支付餘款，而政府將根據土地出讓合同向 貴公司交付該等地塊。

我們已實地視察該等物業，以便進行估值，而在視察過程中，我們並無發現任何嚴重損壞。然而，我們並無進行任何結構測量，亦無測試任何樓宇設施。因此，我們未能確定該等物業是否沒有腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。我們並無對地塊的任何未來發展作出調查，以決定地基狀況及設施等方面的合適情況。我們的估值是基於上述各方面均令人滿意而作出。

我們並無進行實地測量，以核實該等物業的地盤面積是否準確，並已假設我們所獲文件及正式地塊圖則所列的地塊面積均屬正確。

物業權益的估值金額是以人民幣元（「人民幣元」）為單位。

我們隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港北角  
馬寶道28號  
華匯中心7樓  
中渝置地控股有限公司  
列位董事 台照

代表

**世邦魏理仕有限公司**

估值及諮詢服務

資深董事

**陳志華**

香港測量師學會會員

英國皇家特許測量師

中國房地產估價師學會會員

註冊專業測量師

謹啟

二零一零年一月十一日

附註：陳志華先生為註冊專業測量師（產業組）、香港測量師學會會員、英國皇家測量師學會會員及中國房地產估價師學會會員，具有逾十七年中國估值經驗。

## 估值概要

物業	於二零零九年 十一月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)	國嘉合營公司 應佔權益 (%)	國嘉合營公司應佔 於二零零九年 十一月三十日 現況下的資本值 (人民幣元)
<b>第一類 — 國嘉合營公司持有的發展中物業權益</b>			
1. 中華人民共和國 四川省成都市錦江區 糧豐村三、四組 四海逸家項目一期	<b>530,000,000</b>	100%	<b>530,000,000</b>
		小計	<b>530,000,000</b>
<b>第二類 — 國嘉合營公司持作未來發展的物業權益</b>			
2. 中華人民共和國 四川省成都市錦江區 糧豐村三、四組(二期)、 糧豐村四、九組、 大關村六組(三至四期) 四海逸家項目二至四期	<b>464,000,000</b>	100%	<b>464,000,000</b>
3. 中華人民共和國 四川省成都市 雙流縣 西航港街道 城南逸家項目	<b>495,000,000</b>	100%	<b>495,000,000</b>
4. 中華人民共和國 四川省成都市 新津縣花源鎮 白雲村七、八組 牧馬山項目	<b>無商業價值</b>	96.5%	<b>無商業價值</b>
		小計	<b>959,000,000</b>
		<b>總計：</b>	<b>1,489,000,000</b>

## 估值證書

## 第一類 — 國嘉合營公司持有的發展中物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
1. 中華人民共和國四川省成都市錦江區糧豐村三、四組四海逸家項目一期	<p data-bbox="316 474 721 534">該物業包括一個總地塊面積約21,687.13平方米的發展地塊。</p> <p data-bbox="316 561 721 619">該物業乃用作名為四海逸家的建議住宅發展項目，包括住宅及停車場。</p> <p data-bbox="316 646 721 768">建議發展項目的總建築面積約為65,154平方米，建築樓面面積則約為88,000平方米(包括地庫及其他不可出售空間)。</p> <p data-bbox="316 795 721 853">建議發展項目預期於二零一零年十二月完工。</p> <p data-bbox="316 880 721 1000">該物業的土地使用年期分別於二零七七年十二月六日(作住宅用途)及二零四七年十二月六日(作商業用途)屆滿。</p>	於估值日，一期正在施工中，並已快將平頂。	<p data-bbox="1064 474 1297 561"><b>人民幣530,000,000元</b> (人民幣伍億叁仟萬元正)</p> <p data-bbox="1030 589 1297 676">國嘉合營公司應佔100%權益： 人民幣530,000,000元</p>

附註：

1. 根據日期為二零零八年一月二十八日的國有土地使用證成國用(2008)第108號，地塊面積約21,687.13平方米的該物業(就一期而言)的土地使用權已出讓予成都國嘉志得置業有限公司。該物業的土地使用年期分別於二零零七年十二月六日(住宅)及二零四七年十二月六日(商業)屆滿。土地使用權已抵押予中國工商銀行成都春熙支行，以換取銀行融資。
2. 根據於二零零七年十二月七日簽訂的第5101號錦(2007)土地使用權出讓合同修訂文件第35號，政府計劃將地塊面積約55,683.94平方米(就一及二期而言)以代價人民幣735,027,920元(一及二期合計)出讓予成都國嘉志得置業有限公司作住宅及商業用途。根據該合同，該物業所在的該地塊的發展須受(其中包括)下列主要條款及條件所規限：
 

容積率	：	≤3.0
建築密度	：	≤30%
施工期	：	兩年內，故建築工程必須於二零一零年六月七日前竣工，經發展商申請下可延長一年
3. 主要證明書／批文概要如下：
 

i.	國有土地使用權出讓合同	有
ii.	國有土地使用證	有
iii.	建設用地規劃許可證	有
iv.	建設工程規劃許可證	有
v.	建設工程施工許可證	有
vi.	預售許可證	有
4. 該物業的建議用途符合城市規劃用途。
5. 倘該項物業已於二零零九年十一月三十日落成，其資本值將為人民幣1,005,000,000元。
6. 貴公司表示，該物業已產生人民幣163,000,000元的建築成本，於估值日，估計完工所需的額外成本約為人民幣193,000,000元。
7. 中國法律意見指出(其中包括)：
  - 成都國嘉志得置業有限公司於中國成立，並已取得日期為二零零八年一月二十八日的國有土地使用證成國用(2008)第108號。
  - 成都國嘉志得置業有限公司為上述物業的土地使用權的唯一合法擁有人，並受中國法律保障。
  - 成都國嘉志得置業有限公司有權使用、發展、轉讓、出租及抵押上述物業的土地使用權。
  - 上述物業的土地使用權已抵押予中國工商銀行成都春熙支行，以取得銀行融資。

## 估值證書

## 第二類 — 國嘉合營公司持作未來發展的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值								
2. 中華人民共和國四川省成都市錦江區糧豐村三、四組(二期)，糧豐村四、九組，大關村六組(三至四期)四海逸家項目二至四期	該物業包括一個總地塊面積約116,071.24平方米的發展地塊。該物業包括三塊地塊面積分別約為33,996.81平方米、29,591.73平方米及52,482.70平方米的地塊，分別為二至四期發展項目的地塊。	於估值日，二至四期地塊為空置。	二期之資本值： <b>人民幣464,000,000元</b> (人民幣肆億陸仟肆佰萬元正)								
	該物業乃用作名為四海逸家的建議住宅發展項目，包括住宅及停車場。		國嘉合營公司應佔100%權益： 人民幣464,000,000元								
	建議發展項目的總建築面積約為348,959平方米，建築樓面面積則約為471,000平方米(包括地庫及其他不可出售空間)。		三及四期之資本值： <b>無商業價值</b>								
	按期數劃分於二零零九年十一月的建築面積如下：		國嘉合營公司應佔100%權益： 無商業價值								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="316 1000 367 1029">期數</th> <th data-bbox="515 1000 721 1029">建築面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="316 1064 330 1093">2</td> <td data-bbox="639 1064 721 1093">102,119</td> </tr> <tr> <td data-bbox="316 1095 330 1125">3</td> <td data-bbox="653 1095 721 1125">89,050</td> </tr> <tr> <td data-bbox="316 1127 330 1157">4</td> <td data-bbox="639 1127 721 1157">157,790</td> </tr> </tbody> </table>	期數	建築面積(平方米)	2	102,119	3	89,050	4	157,790		
期數	建築面積(平方米)										
2	102,119										
3	89,050										
4	157,790										
	<b>總計</b>										
			<b><u>348,959</u></b>								
	四海逸家項目二期所用土地的土地使用年期分別於二零七七年十二月六日(作住宅用途)及二零四七年十二月六日(作商業用途)屆滿。										



附註：

1. 根據日期為二零零九年十二月十四日的國有土地使用證成國用(2009)第1035號，地塊面積約33,996.81平方米的該物業(就二期而言)的土地使用權已出讓予成都國嘉志得置業有限公司。該物業的土地使用年期分別於二零零七年十二月六日(住宅)及二零零七年十二月六日(商業)屆滿。
2. 根據於二零零七年十二月七日簽訂之第5101號錦(2007)土地使用權出讓合同修訂文件第35號，政府計劃將地塊面積約55,683.94平方米(就一及二期而言)以代價人民幣735,027,920元(一及二期合計)出讓予成都國嘉志得置業有限公司作住宅及商業用途。根據該合同，該物業所在的該地盤的發展須受(其中包括)下列主要條款及條件所規限：
 

容積率	：	≤3.0
建築密度	：	≤30%
施工期	：	兩年內，故建築工程必須於二零一零年六月七日前竣工，經發展商申請下可延長一年
3. 二期的主要證明書／批文概要如下：
 

i.	國有土地使用權出讓合同	有
ii.	國有土地使用證	有
iii.	建設用地規劃許可證	不適用
iv.	建設工程規劃許可證	不適用
v.	建設工程施工許可證	不適用
4. 三及四期的主要證明書／批文概要如下：
 

i.	國有土地使用權出讓合同	不適用
ii.	國有土地使用證	不適用
iii.	建設用地規劃許可證	不適用
iv.	建設工程規劃許可證	不適用
v.	建設工程施工許可證	不適用
5. 該物業的建議用途符合城市規劃用途。
6. 貴公司表示，於估值日，四海逸家項目三及四期的已付價金約為人民幣56,000,000元，而未繳付土地價金約為人民幣1,076,624,880元。
7. 根據土地競標確認函，國嘉合營公司已透過於二零零七年十月十二日的公開土地拍賣成功投得該物業三及四期的土地使用權。土地使用證尚待繳清土地價金後方會由當地政府發出。在我們的估值中，我們並無向該物業三及四期賦予商業價值。
8. 按經平整地塊的基準，假設業權妥當而土地價金已繳清，四海逸家項目三及四期於估值日的資本值為人民幣1,120,000,000元。
9. 中國法律意見指出(其中包括)：
  - 成都國嘉志得置業有限公司已就上述物業的二期取得日期為二零零九年十二月十四日的國有土地使用證成國用(2009)第1035號。
  - 成都國嘉志得置業有限公司為上述物業二期的土地使用權的唯一合法擁有人，並受中國法律保障。
  - 成都國嘉志得置業有限公司有權使用、發展、轉讓、出租及抵押上述物業二期的土地使用權。
  - 成都國嘉志得置業有限公司已透過於二零零七年十月十二日舉行的公開土地拍賣成功投得上述物業三及四期的土地使用權。
  - 成都國嘉志得置業有限公司尚未取得上述物業三及四期的土地使用證。
  - 上述物業三及四期的土地使用證須待按照相關土地出讓規定繳清土地價金後方會出具。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
3. 中華人民共和國四川省成都市雙流縣西航港街道城南逸家項目	<p data-bbox="316 406 721 459">該物業包括一個總地塊面積約205,254平方米的發展地塊。</p> <p data-bbox="316 491 721 576">該物業乃用作名為城南逸家的建議住宅發展項目，包括住宅、商業及停車場。</p> <p data-bbox="316 608 721 725">建議發展項目的總建築面積約為220,034平方米，建築樓面面積則約為311,818平方米(包括地庫及其他不可出售空間)。</p> <p data-bbox="316 757 721 989">該物業中地塊面積68,700.93平方米(作住宅及商業用途)的土地使用年期將於二零七五年十月十七日(住宅)及二零四五年十月十七日(商業)屆滿。該物業中地塊面積136,553.33平方米(作住宅及商業用途)的土地使用年期將於二零七五年三月二十八日(住宅)及二零四五年三月二十八日(商業)屆滿。</p>	於估值日，該地塊為空置。	<p data-bbox="1057 406 1295 491"><b>人民幣495,000,000元</b> (人民幣肆億玖仟伍佰萬元正)</p> <p data-bbox="1030 523 1295 608">國嘉合營公司應佔100%權益： 人民幣495,000,000元</p>

附註：

1. 根據日期為二零零六年一月十一日的國有土地使用證雙國用(2006)第00039號，地塊面積約68,700.93平方米(作住宅／商業用途)的該物業的土地使用權已出讓予成都眾怡房地產開發有限公司。該物業的土地使用年期分別於二零七五年十月十七日(住宅)及二零四五年十月十七日(商業)屆滿。
2. 根據日期為二零零八年七月三日的國有土地使用證雙國用(2008)第1097號，地塊面積約136,553.33平方米(作住宅／商業用途)的該物業的土地使用權已出讓予成都眾怡房地產開發有限公司。土地使用權已抵押予重慶銀行股份有限公司成都分行，以換取銀行融資。該物業的土地使用年期分別於二零七五年三月二十八日(住宅)及二零四五年三月二十八日(商業)屆滿。
3. 根據於二零零五年十月十八日簽訂的第51-01-06號(2005)土地使用權出讓合同修訂文件第168號，政府計劃將地塊面積約68,700.93平方米的該物業土地使用權以代價人民幣44,315,800元出讓予成都眾怡房地產開發有限公司作住宅用途。
4. 根據於二零零五年三月二十九日簽訂的第51-01-06號(2005)土地使用權出讓合同修訂文件第049號，政府計劃將地塊面積約133,351.05平方米的該物業土地使用權以代價人民幣86,008,600元出讓予成都眾怡房地產開發有限公司作住宅用途。另根據日期為二零零八年六月十日的國有土地使用權出讓合同變更協議的執行變動，土地面積以額外代價人民幣3,739,680元修訂為136,553.33平方米。
5. 主要證明書／批文概要如下：
  - i. 國有土地使用權出讓合同 有
  - ii. 國有土地使用證 有
  - iii. 建設用地規劃許可證 有
  - iv. 建設工程規劃許可證 有(就一期而言)
  - v. 建設工程施工許可證 有(就一期而言)
6. 中國法律意見指出(其中包括)：
  - 成都眾怡房地產開發有限公司於中國成立，是成都國嘉志得置業有限公司的全資附屬公司。
  - 成都眾怡房地產開發有限公司已取得日期為二零零六年一月十一日的國有土地使用證雙國用(2006)第00039號。
  - 成都眾怡房地產開發有限公司就上述物業的土地使用權取得日期為二零零八年七月三日的國有土地使用證雙國用(2008)第1097號。土地使用權已抵押予重慶銀行股份有限公司成都分行以取得銀行融資。
  - 成都眾怡房地產開發有限公司為上述物業的唯一合法擁有人，並受中國法律保障。
  - 成都眾怡房地產開發有限公司有權使用、發展、轉讓、出租及抵押上述物業的土地使用權。

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下的資本值
4. 中華人民共和國四川省成都市新津縣花源鎮白雲村七、八組牧馬山項目	<p data-bbox="316 406 721 463">該物業包括一個總地塊面積約286,667平方米的發展地塊。</p> <p data-bbox="316 495 721 553">該物業乃用作建議住宅發展項目，包括聯排住宅及別墅。</p> <p data-bbox="316 585 721 642">建議發展項目的最大總建築面積約為344,000平方米。</p> <p data-bbox="316 674 721 725">該物業的土地使用年期為七十年(作住宅用途)。</p>	於估值日，該物業為空置。	<p data-bbox="1171 406 1295 429">無商業價值</p> <p data-bbox="1026 461 1295 549">國嘉合營公司應佔96.5%權益： 無商業價值</p>

附註：

1. 根據於二零零九年十一月二十五日簽訂的第(20090049)號國有土地使用權出讓合同，政府計劃將地塊面積約155,809平方米以代價人民幣294,479,000元出讓予成都盛世經緯房地產投資有限公司作住宅用途，為期七十年。根據該合同，該物業所在地塊的發展須受(其中包括)下列主要條款及條件所規限：

容積率	:	≤1.2
建築密度	:	≤40%
施工期	:	建築工程必須於二零一零年八月二十六日前開始施工，及於二零一三年八月二十六日前竣工，另經發展商申請下可延長一年

2. 根據於二零零九年十一月二十五日簽訂的第(20090050)號國有土地使用權出讓合同，政府計劃將地塊面積約43,070平方米以代價人民幣81,402,000元出讓予成都盛世經緯房地產投資有限公司作住宅用途，為期七十年。根據該合同，該物業所在地塊的發展須受(其中包括)下列主要條款及條件所規限：

容積率	:	≤1.2
建築密度	:	≤40%
施工期	:	建築工程必須於二零一零年八月二十六日前開始施工，及於二零一三年八月二十六日前竣工，另經發展商申請下可延長一年

3. 根據於二零零九年十一月二十五日簽訂的第(20090051)號國有土地使用權出讓合同，政府計劃將地盤面積約87,788平方米以代價人民幣165,919,000元出讓予成都盛世經緯房地產投資有限公司作住宅用途，為期七十年。根據該合同，該物業所在地塊的發展須受(其中包括)下列主要條款及條件所規限：

容積率	:	≤1.2
建築密度	:	≤40%
施工期	:	建築工程必須於二零一零年八月二十六日前開始施工，及於二零一三年八月二十六日前竣工，另經發展商申請下可延長一年

4. 主要證明書／批文概要如下：

i.	國有土地使用權出讓合同	有
ii.	國有土地使用證	不適用
iii.	建設用地規劃許可證	不適用
iv.	建設工程規劃許可證	不適用
v.	建設工程施工許可證	不適用

5. 貴公司表示，於估值日，已付價金約為人民幣26,000,000元，而該物業的未繳付土地價金約為人民幣515,800,000元。

6. 土地使用證尚待繳清土地價金後方會由當地政府發出。在我們的估值中，我們並無向該物業賦予商業價值。

7. 按經平整地塊的基準，假設業權妥當而土地價金已繳清，該物業於估值日的資本值為人民幣649,000,000元。

8. 中國法律意見指出(其中包括)：

- 成都盛世經緯房地產投資有限公司已於二零零九年十一月二十五日訂立三份國有土地使用權出讓合同第(20090049)、(20090050)及(20090051)號。
- 成都盛世經緯房地產投資有限公司尚未取得上述物業的土地使用證。
- 上述物業的土地使用證須待按照相關土地出讓規定繳清土地價金後方會出具。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照《上市規則》之規定而提供有關本公司之資料。董事對本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，致使其所載之任何聲明有誤導成份。

## 2. 權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及主要政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部之條文知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據《證券及期貨條例》有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或須根據《證券及期貨條例》第352條規定記錄於按該條例存置之登記冊之權益及淡倉；或須根據《上市規則》有關《上市公司董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### 於本公司之權益（好倉）

董事名稱	股份權益		根據購股權 可認購之 相關股份權益 <sup>3</sup>	權益合計	概約百分比 <sup>4</sup>
	個人權益	公司權益			
張松橋		1,294,165,207 <sup>1及2</sup>		1,294,165,207	50.31
林孝文	11,000		39,039,000	39,050,000	1.52
曾維才	3,314,000			3,314,000	0.13
梁振昌	534,000		1,500,000	2,034,000	0.08
梁偉輝			3,000,000	3,000,000	0.12
潘浩怡	104,000		2,000,000	2,104,000	0.08
黃劍榮	250,000		2,000,000	2,250,000	0.09
胡匡佐			1,800,000	1,800,000	0.07

附註：

- 該等股份中之254,239,636股乃透過Regulator Holdings Limited（「Regulator」，為Yugang International Limited（「渝港」）之間接全資附屬公司）持有，而渝港則由中渝實業有限公司（「中渝」）、Timmex Investment Limited（「Timmex」）及張松橋先生合共持有44.06%權益。基於張松橋先生於中渝擁有間接股權，彼被視為擁有由Regulator所持相同數目股份之權益。由於張松橋先生擁有Timmex之100%實益權益，故彼亦被視為擁有由Timmex透過Regulator所持相同數目股份之權益。

該等股份中之1,039,925,571股乃透過張松橋先生全資擁有之興業有限公司（「興業」）持有。故彼亦被視為擁有由興業擁有權益之相同數目股份之權益。

- 張松橋先生、Peking Palace Limited、Miraculous Services Limited及Prize Winner Limited分別擁有中渝35%、30%、5%及30%股本權益。Peking Palace Limited及Miraculous Services Limited由家族全權信託Palin Discretionary Trust實益擁有，該信託之對象包括張松橋先生及其家屬。Prize Winner Limited由張松橋先生及其聯繫人士實益擁有。張松橋先生擁有Timmex之100%實益權益。

3. 有關董事於本公司購股權之權益詳情如下：

董事名稱	行使期	每股行使價 (每股港元)	授出而未行使之 購股權數目
林孝文	01-01-2008至10-12-2016	4.95	2,000,000
	01-01-2009至10-12-2016	4.95	1,939,000
	01-01-2008至15-02-2017	4.81	6,000,000
	01-01-2008至18-04-2017	5.26	2,000,000
	01-01-2009至18-04-2017	5.26	2,000,000
	01-01-2008至26-04-2017	5.37	4,000,000
	10-07-2008至07-08-2017	5.27	1,800,000
	01-07-2009至07-08-2017	5.27	1,800,000
	07-05-2009至06-05-2019	3.27	17,500,000
梁振昌	01-01-2009至10-12-2016	4.95	500,000
	10-07-2008至07-08-2017	5.27	500,000
	01-07-2009至07-08-2017	5.27	500,000
梁偉輝	01-01-2008至10-12-2016	4.95	1,000,000
	01-01-2009至10-12-2016	4.95	1,000,000
	10-07-2008至07-08-2017	5.27	500,000
	01-07-2009至07-08-2017	5.27	500,000
潘浩怡	01-01-2008至10-12-2016	4.95	500,000
	01-01-2009至10-12-2016	4.95	500,000
	10-07-2008至07-08-2017	5.27	500,000
	01-07-2009至07-08-2017	5.27	500,000
黃劍榮	03-01-2009至28-10-2017	5.27	1,000,000
	03-01-2010至28-10-2017	5.27	1,000,000
胡匡佐	01-01-2008至10-12-2016	4.95	400,000
	01-01-2009至10-12-2016	4.95	400,000
	10-07-2008至07-08-2017	5.27	500,000
	01-07-2009至07-08-2017	5.27	500,000

4. 股份或相關股份之合計好倉佔本公司已發行股本百分比。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或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》第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有任何須根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部之條文知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括彼等根據《證券及期貨條例》有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或須根據《證券及期貨條例》第352條規定記錄於本公司按該條例存置之登記冊之權益或淡倉；或須根據《上市規則》有關《上市公司董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事或擬委任董事於本集團任何成員公司自二零零八年十二月三十一日（即本集團最後編製已公佈經審核財務報表之日期）起已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事擁有與本集團業務有關的合約或安排構成重大權益。

### 3. 根據《證券及期貨條例》股東須披露之權益及淡倉

於最後實際可行日期，根據本公司之董事及最高行政人員所知，下列人士（本公司董事或主要行政人員除外）持有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之股份或相關股份之權益或淡倉：

股東名稱	身分	所持股份數目(好倉)	概約百分比 <sup>3</sup>
Regulator	實益權益	254,239,636 <sup>1</sup>	9.88
Yugang International (B.V.I.) Limited (「Yugang-BVI」)	受控公司之權益	254,239,636 <sup>1</sup>	9.88
渝港	受控公司之權益	254,239,636 <sup>1</sup>	9.88
中渝	受控公司之權益	254,239,636 <sup>1</sup>	9.88
Palin Holdings Limited (「Palin」)	受控公司之權益	254,239,636 <sup>1</sup>	9.88
興業	實益權益	1,039,925,571 <sup>2</sup>	40.42
T. Rowe Price Associates, Inc. and its Affiliates	投資經理	129,620,000	5.03

附註：

- 上文所示分別由Regulator、Yugang-BVI、渝港、中渝及Palin持有之權益乃屬同一批股份權益。Regulator為Yugang-BVI直接全資附屬公司，而Yugang-BVI則為渝港之直接全資附屬公司，中渝、Timmex及張松橋先生合共擁有渝港44.06%權益，中渝、Timmex及Palin由張松橋先生控制。上述權益已包括在上述標題為「權益披露」一節中「於本公司之權益(好倉)」一段所披露張松橋先生於本公司股份之權益。

張松橋先生，林曉露先生，梁宇銘先生及王溢輝先生為渝港之董事。

張松橋先生亦為Regulator，Yugang-BVI，中渝，Palin及興業之董事。



2. 此等股份已包括在上文「權益披露」一節中「於本公司之權益(好倉)」一段所披露張松橋先生於本公司股份之權益。
3. 股份之合計好倉佔本公司已發行股本百分比。

於最後實際可行日期，據本公司董事及最高行政人員所知，下列人士(本公司董事或主要行政人員除外)直接或間接持有附有權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本(包括有關該等股本之任何期權)面值10%或以上權益：

集團成員公司名稱	股東名稱	佔已發行股本之概約百分比
海天環球有限公司	周天萍	20.8
海天環球有限公司	黃罡	10.0
Theme Production House Limited	易昌展	24.0
Theme Production House Limited	周海燕	25.0
智盈集團有限公司	Hero City Trading Limited	40.0
成都國嘉志得置業有限公司	四川省國嘉地產有限公司	49.0
雲南中渝置地發展有限公司	雲南光華投資有限公司	30.0
四川經都置業有限公司	貴州亨特房地產開發有限公司	40.0
四川恒辰房產開發有限公司	王小林	39.6
重慶同景置業有限公司	同景集團有限公司	29.9

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，根據本公司按照《證券及期貨條例》第336條存置之權益登記冊所載，以及據本公司董事及主要行政人員所知，並無任何其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)持有股份或相關股份中，須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露之任何權益或淡倉，或直接或間接持有附有權利可於任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何股本類別(包括有關該等股本之任何期權)面值10%或以上權益。

#### 4. 專家之資格及同意書

以下為名列本通函之專家之資格或本通函所載之意見或建議：

名稱	資格
卓怡融資	一家獲《證券及期貨條例》許可下進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團
世邦魏理仕	專業估值師

卓怡融資及世邦魏理仕已分別就本通函之刊發發出書面同意書，表示同意按本通函現時之形式內容載入其意見及引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。

卓怡融資及世邦魏理仕並無於本集團任何成員公司擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券的權利(不論可否依法執行)。

卓怡融資及世邦魏理仕概無於本集團任何成員公司自二零零八年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之日期)以來所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

#### 5. 競爭利益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之任何業務中擁有權益。

#### 6. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團訂有或擬訂立任何服務合約(惟不包括於一年內屆滿或本集團可於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之合約)。

#### 7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所知，自二零零八年十二月三十一日(即本集團最近期經審核綜合財務報表之編製日期)以來，本集團之財政或經營狀況均無任何重大不利變動。

#### 8. 其他資料

- (a) 本公司之註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司之香港總辦事處及主要營業地點為香港北角馬寶道28號華匯中心7樓。

- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (d) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

## **9. 備查文件**

直至及包括二零一零年一月二十五日止期間之正常營業時間內，閣下可於本公司(地址為香港北角馬寶道28號華滙中心7樓)查閱下列文件之副本：

- (a) 國嘉合營公司日期為二零零九年十一月十七日及二零零九年十二月二十一日之董事會決議；
- (b) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第8頁；
- (c) 卓怡融資函件，全文載於本通函第9至16頁；
- (d) 由世邦魏理仕發出之物業估值報告，全文載於本通函第17至27頁；及
- (e) 本附錄由卓怡融資及世邦魏理仕發出之書面同意書。