
此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或對應採取之行動如有任何疑問，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。

閣下如已出售或轉讓名下所有恒天立信工業有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

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



CHTC FONG'S INDUSTRIES COMPANY LIMITED

恒天立信工業有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：641)

須予披露及關連交易 及 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



恒天立信工業有限公司之董事會函件載於本通函第4至20頁。載有獨立董事委員會向獨立股東提供之推薦建議的獨立董事委員會函件載於本通函第21至22頁。載有獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議的獨立財務顧問函件載於本通函第23至38頁。

本公司謹訂於二零一五年八月十一日(星期二)上午十一時正在香港青衣長達路22-28號8樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示將表格填妥，並盡早送達本公司之香港主要營業地點，地址為香港青衣長達路22-28號8樓，但無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一五年七月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	21
華富嘉洛企業融資函件	23
附錄一 – 物業估值報告	I-1
附錄二 – 一般資料	II-1
股東特別大會通告	SGM-1

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	買方根據該協議之條款及條件收購銷售股份
「該協議」	指	買方與賣方就收購事項所訂立日期為二零一五年六月二十五日之買賣協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於正常營業時間內一般開門營業的日子（不包括星期六或星期日或於上午九時正至中午十二時正懸掛或仍然懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號且於中午十二時正或之前仍未除下或取消的日子）
「公司細則」	指	本公司之公司細則
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「本公司」	指	恒天立信工業有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於主板上市
「完成」	指	完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	根據該協議買賣銷售股份之總代價人民幣146,139,690元（相當於約182,675,000港元）
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「恒天地產」	指	恒天地產有限公司，一間於中國註冊成立之公司，於最後實際可行日期母公司於其持有之應佔權益為47.35%
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事應偉先生、袁銘輝博士與李建新先生組成之獨立董事委員會，負責就該協議及據此擬進行之交易向獨立股東提供推薦建議
「獨立股東」	指	母公司及其聯繫人以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零一五年七月二十一日，即本通函付印前就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
「主板」	指	聯交所主板
「母公司」	指	中國恒天集團有限公司，其為本公司之控股股東，於最後實際可行日期持有本公司全部已發行股本約55.80%
「中國」	指	中華人民共和國
「中國公認會計準則」	指	中國公認會計準則
「買方」	指	立信染整機械（深圳）有限公司，本公司之全資附屬公司
「華富嘉洛企業融資」或「獨立財務顧問」	指	華富嘉洛企業融資有限公司，可從事證券及期貨條例項下第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就該協議及據此擬進行之交易的獨立財務顧問
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股份」	指	目標公司之全部繳足註冊資本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准該協議及據此擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.05港元之普通股
「股東」	指	股份之登記持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	佛山市禪華德信息科技有限公司，一間於中國註冊成立之公司
「賣方」	指	北京華德投資有限公司，一間於中國註冊成立之公司，持有目標公司75%的繳足註冊資本；及佛山市匯銀金盛投資有限公司，一間於中國註冊成立之公司，持有目標公司25%的繳足註冊資本
「%」	指	百分比

除另有指明及僅作說明用途，於本通函內人民幣款額乃按人民幣1.00元兌1.25港元之概約匯率換算為港元。有關換算不應被視為該貨幣實際可按該匯率或任何其他匯率兌換。



CHTC FONG'S INDUSTRIES COMPANY LIMITED

恒天立信工業有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：641)

執行董事：

石廷洪先生 (主席)

冀 新先生 (首席執行官)

雲維庸先生

方國樑先生

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

非執行董事：

葉茂新先生 (副主席)

總辦事處及主要營業地點：

香港

青衣

長達路22-28號

8樓

獨立非執行董事：

應 偉先生

袁銘輝博士

李建新先生

敬啟者：

**須予披露及關連交易
及
股東特別大會通告**

緒言

於二零一五年六月二十五日，董事會欣然宣佈，買方（為本公司之全資附屬公司）與賣方訂立該協議，據此，買方有條件地同意以總代價人民幣146,139,690元（相當於約182,675,000港元）向賣方收購銷售股份（即目標公司之全部繳足註冊資本）。

董事會函件

目標公司為一名主要股東，持有恒天地產繳足註冊資本之13.26%。由於母公司所持有之應佔恒天地產權益為47.35%，根據上市規則第14A.28條，收購目標公司構成本公司之關連交易。由於有關收購事項之最高適用百分比率超過5%但低於25%，收購事項亦構成本公司之須予披露交易。因此，收購事項須遵守上市規則項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

本通函旨在向閣下提供：(i)該協議及據此擬進行之交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就收購事項發出之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就收購事項之條款提供之推薦建議；(iv)物業估值報告；及(v)上市規則規定之其他資料，以及股東特別大會通告，並隨函附奉代表委任表格。

該協議

日期

二零一五年六月二十五日

訂約方

賣方：北京華德投資有限公司，一間於中國註冊成立之公司，持有目標公司75%的繳足註冊資本；及

佛山市匯銀金盛投資有限公司，一間於中國註冊成立之公司，持有目標公司25%的繳足註冊資本

買方：立信染整機械(深圳)有限公司，本公司之全資附屬公司

目標公司之董事兼法定代表人向德軍先生亦為恒天地產之董事兼首席執行官。除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及彼等之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

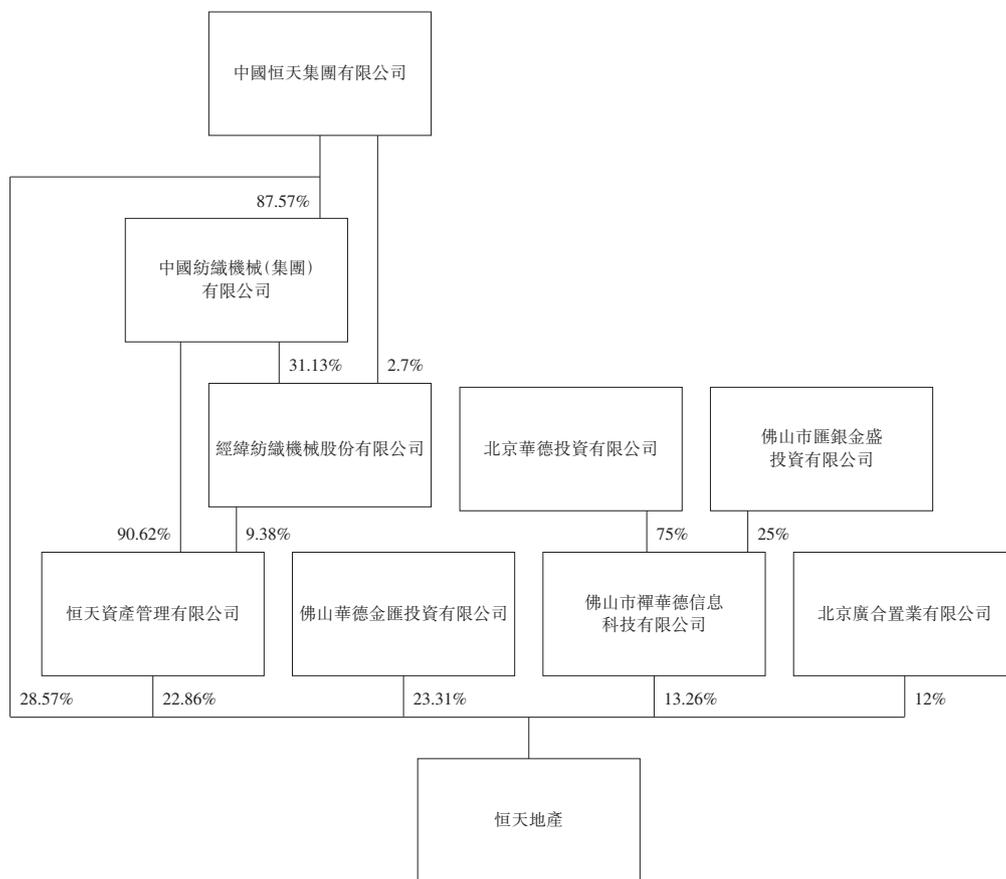
董事會函件

標的事項

買方已有條件地同意收購而賣方已有條件地同意出售銷售股份（即目標公司之全部繳足註冊資本），惟須受該協議之條款及條件規限。

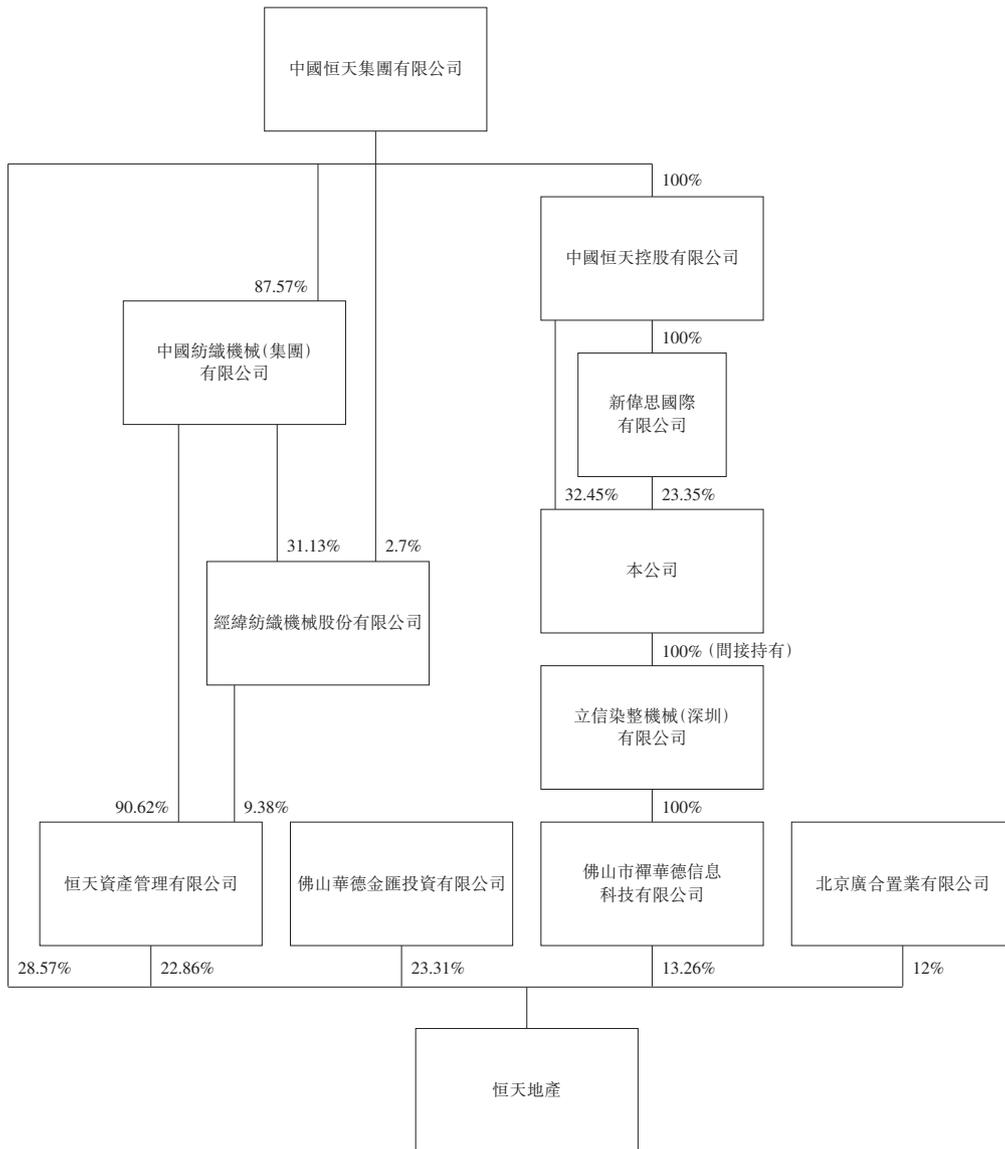
目標公司為恒天地產之主要股東，持有其13.26%的繳足註冊資本。由於母公司所持有之應佔恒天地產權益為47.35%，根據上市規則第14A章，恒天地產為本公司之關連人士。

下圖概述恒天地產於緊接收購事項前之實際股權架構：



董事會函件

下圖概述恒天地產於緊接收購事項後之實際股權架構：



董事會函件

代價

總代價為人民幣146,139,690元（相當於約182,675,000港元）。代價將以現金支付。於完成日期應付予賣方之金額如下：

賣方	金額
北京華德投資有限公司	人民幣109,604,767.50元
佛山市匯銀金盛投資有限公司	人民幣36,534,922.50元

代價乃由賣方與買方按公平原則商定，並經參考（其中包括）目標公司於二零一零年五月十五日於恒天地產之初始資本投資以及獨立專業估值師行北京中資房地產土地評估有限公司就恒天地產所持物業權益中的13.26%權益於二零一五年四月三十日之初步估值而釐定。有關北京中資房地產土地評估有限公司就恒天地產所持房地產發出之最終估值報告載於本通函附錄一。根據本通函附錄一所載之物業估值報告所載估值方法釐定，恒天地產房地產之13.26%權益於二零一五年四月三十日之最終估值為人民幣166,517,881元（相當於約208,147,351港元）。根據最終估值，於二零一五年四月三十日恒天地產13.26%權益之經調整資產淨值高於二零一零年五月十五日目標公司於恒天地產之初始資本投資。

董事會函件

下表載列恒天地產於最後實際可行日期所持之房地產權益：

物業編號	位置	目標公司 於最後實際 可行日期所持 實際股權	目標公司 於二零一五年 四月三十日 應佔的現況下 市值 人民幣元
恒天地產持有之房地產權益			
1	中國北京朝陽區水郡長安家園 1號院4號樓文化活動站(會所)	13.26%	4,752,032
2	中國北京朝陽區雙橋路水郡長安 家園地下車庫	13.26%	5,406,609
3	中國陝西省渭南市臨渭區華山大 街北恒天首府一期	5.304%	7,201,666
4	中國浙江省嘉興市嘉善縣惠民街 道泰山路嘉善恒天花園里	6.7626%	13,153,568

董事會函件

目標公司
於二零一五年
四月三十日
應佔的現況下
市值
人民幣元

恒天地產持有之房地產權益

物業編號	位置		
5	中國陝西省咸陽市渭城區人民中路16號中宏國際廣場A座高層住宅樓、B座高層住宅樓、商業裙樓以及地下車庫	13.26%	46,145,962
6	中國江蘇省宿遷市泗陽縣洋河南路10號恒天·香緹花園一期	6.7626%	10,112,495
7	中國陝西省咸陽市渭城區人民中路16號中宏麗舍T3、T4號樓	13.26%	4,923,208
8	中國陝西省咸陽市渭城區人民中路16號北區商業區土地及地上建築物	13.26%	342,412

董事會函件

		目標公司 於最後實際 可行日期所持 實際股權	目標公司 於二零一五年 四月三十日 應佔的現況下 市值 人民幣元
恒天地產持有之房地產權益			
物業編號	位置		
9	中國江蘇省宿遷市泗陽縣洋河南路10號恒天·香緹花園後期土地	6.7626%	11,478,646
10	中國陝西省渭南市臨渭區華山大街北恒天首府二期及三期土地	5.304%	9,217,075
11	中國江西省南昌市紅谷灘新區九龍湖片區西部大街以南、城運大道以西土地	6.7626%	23,759,292
12	中國陝西省咸陽市渭城區人民中路16號中宏大廈22及23層	13.26%	655,283
13	中國陝西省咸陽市秦都區寶泉路中宏星苑二期3號樓2單元102室	13.26%	50,958

董 事 會 函 件

目標公司
 於二零一五年
 四月三十日
 應佔的現況下
 市值
 人民幣元

恒天地產持有之房地產權益

物業編號	位置	目標公司 於最後實際 可行日期所持 實際股權	目標公司 於二零一五年 四月三十日 應佔的現況下 市值 人民幣元
14	中國上海市徐匯區漕寶路400號 上海明申廣場1203室、1204室、 1205室及1206室	6.7626%	674,191
15	中國北京朝陽區雙橋路水郡長安 家園2號院1號樓202、203及302 室	13.26%	0
16	中國河南省鄭州市中原區天山路 東，牛莊路南保利百合花園未售 部份	6.63%	7,105,168
17	中國陝西省咸陽市渭城區人民中 路16號中宏麗舍T7、T10、T11號 樓及U2地下車庫未售部份	13.26%	13,657,066
18	中國陝西省咸陽市秦都區寶泉路 中宏星苑二期3棟1601號房	13.26%	268,324

董事會函件

		目標公司 於最後實際 可行日期所持 實際股權	目標公司 於二零一五年 四月三十日 應佔的現況下 市值 人民幣元
恒天地產持有之房地產權益			
物業編號	位置		
19	中國陝西省咸陽市渭城區人民中路16號中宏麗舍T5、T6號樓未售部份	13.26%	857,053
20	中國陝西省咸陽市渭城區人民中路16號中宏麗舍T9號樓地下車庫未售部份	13.26%	1,829,353
21	中國北京市朝陽區雙橋路水郡長安2號院5號樓2單元302室	13.26%	532,813
22	中國北京市朝陽區北沙灘大屯路36號華源凱旋園1號樓儲蓄所用房	13.26%	66,475
23	中國北京市朝陽區北沙灘大屯路36號華源凱旋園2號樓未售部份	13.26%	4,193,583

董事會函件

			目標公司 於二零一五年 四月三十日 應佔的現況下 市值 人民幣元
物業編號	位置	目標公司 於最後實際 可行日期所持 實際股權	
24	中國吉林省延吉市長白路2號恒天•玫瑰園二期未售部份	4.641%	134,649
25	中國北京朝陽區建國路99號中服大廈寫字樓第20層	-	無商業價值
26	中國山東省青島市嶗山區梅嶺路29號810、811及813房間	-	無商業價值
	總市值		<u>166,517,881</u>

代價較上文提述之最終估值折讓約12.2%。有關上表所載房地產權益之概況全文，請參閱本通函附錄一。

先決條件

完成須待（其中包括）以下先決條件達成後，方可作實：

- (a) 本公司符合上市規則相關規定，包括於股東特別大會上取得獨立股東之批准；及
- (b) 獲得中國主管部門之批准（如適用）。

董事會函件

倘上述先決條件未能於該協議訂立日期起計九個月內達成，則該協議將自動終止。於終止後，訂約方概不得向另一方提出任何申索。該協議所載條件均不可獲豁免。

於最後實際可行日期，上述先決條件均未達成。

完成

完成將於所有先決條件達成後六個月內作實。待完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。

有關目標集團之資料

目標公司

目標公司為於二零零九年十一月九日在中國註冊成立之公司，主要從事投資控股業務。於最後實際可行日期，目標公司之唯一資產為其持有恒天地產的13.26%股權。

下表所載為根據中國公認會計準則編製之目標公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核財務資料：

	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 港元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 港元
除稅前溢利淨額	3,760,765	9,824,831
除稅後溢利淨額	2,820,574	9,824,831
	於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港元	於二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港元
資產淨值	176,436,429	174,252,195

董事會函件

恒天地產

恒天地產為於中國註冊成立之公司，主要從事房地產開發業務，並於中國北京、嘉興、南昌、青島、上海、宿遷、渭南、襄陽、咸陽、延吉及鄭州擁有多個房地產開發項目及資產。

下表所載為根據中國公認會計準則編製之恒天地產於截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核財務資料：

	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 港元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 港元
除稅前溢利淨額	405,634	63,729,832
除稅後(虧損)/溢利淨額	(8,519,216)	57,525,357
	於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港元	於二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港元
資產淨值	1,300,026,321	1,410,382,534

誠如恒天地產所確認，董事注意到，恒天地產截至二零一四年十二月三十一日止年度之溢利淨額較上年增加乃主要由於(i)截至二零一四年十二月三十一日止年度內於中國江蘇省宿遷市的物業銷售產生之收益增加；及(ii)恒天地產於一間合營企業的長期股權投資產生之投資收入增加。

收購事項之財務影響

於完成時，本集團將以現金總額人民幣146,139,690元(相當於約182,675,000港元)支付代價(本集團須於適當時候繳納稅項)。緊隨完成後，目標公司將入賬列作本公司之附屬公司，而目標公司之財務業績將於本集團之綜合財務報告中反映。目標公

董事會函件

司於二零一五年四月三十日之賬面值約為人民幣141,458,834元（相當於約176,823,543港元）。根據香港財務報告準則，恒天地產將於本集團之綜合財務報告中確認為可供出售金融資產。當本集團收取股息之權利確立時，可供出售金融資產之股息將於本集團之綜合損益表內確認。收購事項將須於中國繳納0.05%印花稅，據此，估計應繳稅款總額約為人民幣73,070元（相當於約91,337港元）。

估值之對賬

目標公司之唯一資產為其持有恒天地產的13.26%股權，恒天地產於房地產物業中擁有重大權益。為說明房地產估值對恒天地產之資產負債表的財務影響，已基於恒天地產最近期經審核財務報表進行對賬。有關對賬載列如下：

港元

目標公司於恒天地產持有之 13.26% 物業權益的資產淨值	
於二零一五年四月三十日之賬面結餘	187,984,204
加：從估值承前之價值	<u>28,880,687</u>
於二零一五年四月三十日之經調整資產淨值	<u><u>216,864,891</u></u>

進行收購事項之理由

本集團主要從事製造及銷售染整機械、不銹鋼材貿易與製造及銷售不銹鋼鑄造產品。

買方為根據中國法律成立之本公司全資附屬公司，其主要業務為製造及銷售染整機械。

賣方均為於中國註冊成立之投資控股公司，專注於中國房地產行業。

目標公司為一間於中國註冊成立之公司，主要從事投資控股業務。其持有恒天地產13.26%的股權，恒天地產為一間於中國註冊成立之公司，主要從事房地產開發業務，於中國擁有多個物業開發項目。根據本公司日期為二零一四年八月三十一日之公告，恒天地產為以代價人民幣150,000,000元向本集團有條件購買佛山東亞股份有限公

董事會函件

司30%股權之公司。於該公告日期，本集團正就收購恒天地產股權之可能性進行初步磋商。於最後實際可行日期，該交易尚未完成。

董事仍對整體房地產市場抱有信心。經考慮恒天地產所持物業開發組合的質素及規模，董事認為收購事項將在未來提供另一收入來源，從而提升本集團的盈利能力。

該協議之條款乃按公平原則商定。董事認為，收購事項符合本集團之業務計劃及該協議之條款就獨立股東而言屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

於最後實際可行日期，母公司於615,408,140股股份中擁有權益，佔本公司全部已發行股本約55.80%。於最後實際可行日期，目標公司為恒天地產之主要股東，持有其13.26%的繳足註冊資本。由於母公司所持有之應佔恒天地產權益為47.35%，根據上市規則第14A.28條，收購事項構成本公司之關連交易。由於有關收購事項之最高適用百分比率超過5%但低於25%，收購事項亦構成本公司之須予披露交易。因此，收購事項須遵守上市規則項下之申報、公告及獨立股東批准規定。母公司及其聯繫人須就批准該協議項下擬進行之交易的決議案放棄投票。據董事會所知，於最後實際可行日期，概無賣方及彼等各自之最終實益擁有人為本公司股東，除母公司及其聯繫人外，亦無其他股東於該協議項下擬進行之交易中擁有重大權益並須於股東特別大會上就批准上述事項之決議案放棄投票。

目標公司之董事兼法定代表人向德軍先生亦為恒天地產之董事兼首席執行官。除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及彼等之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

由於並無董事在該協議項下擬進行之交易中擁有任何重大利益，故此概無董事已就批准該協議項下擬進行之交易的董事會決議案放棄投票。

董事會函件

股東特別大會

本公司謹訂於二零一五年八月十一日（星期二）舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准該協議及據此擬進行之交易。召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。

隨本通函附奉供股東於股東特別大會使用之代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會並於會上投票，務請按照代表委任表格上印備之指示將表格填妥，並盡早交回本公司之香港主要營業地點，地址為香港青衣長達路22-28號8樓，惟無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

為釐定出席股東特別大會及於會上投票之權利，本公司將由二零一五年八月十日（星期一）至二零一五年八月十一日（星期二）（包括首尾兩天）期間暫停辦理過戶登記。為符合出席股東特別大會及於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零一五年八月七日（星期五）下午四時三十分之前，送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

根據公司細則第70條，除非按公司細則第71條所述要求以按股數投票方式表決，否則提呈大會表決之決議案須以舉手方式進行。根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上所進行的所有表決均須以按股數投票方式進行。因此，大會主席將根據公司細則第71條要求就提呈股東特別大會表決之各項決議案以按股數投票方式表決。

本公司將於股東特別大會結束後在聯交所及本公司網站公佈投票結果。

獨立董事委員會

本公司已根據上市規則委任全體獨立非執行董事應偉先生、袁銘輝博士及李建新先生成立獨立董事委員會，以考慮該協議及據此擬進行之交易之條款，並就有關條款是否屬於正常商業條款、公平合理以及符合本公司與股東之整體利益向獨立股東提供意見。

董事會函件

概無獨立董事委員會成員在該協議項下擬進行之交易中擁有任何權益或參與其中。獨立董事委員會是在考慮獨立財務顧問之建議後就該協議的條款發表意見。

本通函第21至22頁載列獨立董事委員會函件，當中載列其就股東特別大會上之投票向獨立股東提供之推薦建議，敬希垂注。

亦請垂注本通函第23至38頁所載之獨立財務顧問函件，當中載列其就該協議及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之建議。

推薦建議

董事會認為，該協議之條款就獨立股東而言誠屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東之整體利益。因此，董事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，以批准該協議及據此擬進行之交易。

其他資料

由於該協議項下擬進行之完成須待該協議所載之先決條件達成後方可作實，故該協議項下擬進行之交易可能會或可能不會完成。本公司股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

務請閣下垂注本通函其他部份及各附錄載列之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
恒天立信工業有限公司
主席兼執行董事
石廷洪
謹啟

二零一五年七月二十四日



CHTC FONG'S INDUSTRIES COMPANY LIMITED

恒天立信工業有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：641)

敬啟者：

須予披露及關連交易

緒言

吾等謹此提述恒天立信工業有限公司(「本公司」)日期為二零一五年七月二十四日之通函(「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。

吾等為獨立非執行董事，已獲委任組成獨立董事委員會，就該協議(包括據此擬進行之交易，有關詳情載於通函「董事會函件」一節)向閣下提供意見。

華富嘉洛企業融資已獲委任為獨立財務顧問，就該協議之條款是否公平合理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4至20頁的董事會函件，以及載於通函第23至38頁的華富嘉洛企業融資函件，當中載有(其中包括)彼等就該協議之條款向吾等提供的意見及推薦建議，以及彼等得出意見及推薦建議時所考慮的主要因素及理由。

獨立董事委員會函件

推薦建議

經考慮華富嘉洛企業融資的意見及推薦建議及彼等得出意見時所考慮的主要因素及理由，吾等認為儘管訂立該協議並非本集團的日常及一般業務範圍，惟該協議的條款屬正常商業條款並就獨立股東而言屬公平合理，而訂立該協議符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈以批准該協議及據此擬進行之交易的決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

應偉先生

獨立董事委員會

袁銘輝博士

謹啟

李建新先生

二零一五年七月二十四日

華富嘉洛企業融資函件

以下為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問華富嘉洛企業融資之意見函件全文，乃為供載入本通函而編製，當中載列其就該協議及據此擬進行之交易的條款致獨立董事委員會及獨立股東之意見。



Quam Capital Limited

A Member of The Quam Group

敬啟者：

須予披露及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就有關該協議及據此擬進行之交易之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關交易之詳情載於 貴公司於二零一五年七月二十四日刊發致股東之通函（「**通函**」，本函件組成其中部分）之「**董事會函件**」（「**董事會函件**」）內。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。

於二零一五年六月二十五日，買方（為 貴公司之全資附屬公司）與賣方訂立該協議，據此，買方有條件地同意以人民幣146,139,690元（相當於約182,675,000港元）之總代價向賣方收購銷售股份（相當於目標公司全部繳足註冊股本）。代價將於完成日期以現金支付。於最後實際可行日期，目標公司之唯一資產為其持有恒天地產13.26%的股權，恒天地產主要於中國從事房地產開發業務。

由於母公司於恒天地產之應佔權益為47.35%，根據上市規則第14A.28條，收購事項構成 貴公司一項關連交易。由於有關收購事項之最高適用百分比率超過5%但

華富嘉洛企業融資函件

低於25%，收購事項亦構成 貴公司之須予披露交易。因此，收購事項須遵守上市規則項下之申報、公告及獨立股東批准規定。母公司及其聯繫人須就將於股東特別大會上提呈以批准該協議及據此擬進行之交易的相關決議案放棄投票。

貴公司已成立由全體獨立非執行董事應偉先生、袁銘輝博士及李建新先生組成之獨立董事委員會，以就該協議之條款是否按正常商業條款訂立、對獨立股東而言是否公平合理，以及收購事項是否符合 貴公司及股東之整體利益，向獨立股東提供意見，並且就將於股東特別大會上提呈以批准該協議及據此擬進行之交易之相關決議案的投票意向，向獨立股東提供意見。作為獨立財務顧問，吾等之角色為就此向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

於最後實際可行日期，華富嘉洛企業融資與 貴公司、賣方或母公司概無可合理地認為對華富嘉洛企業融資獨立性有影響之任何關係或利益。於過往兩年，吾等（於二零一四年十月）就 貴公司一間全資附屬公司向恒天地產出售於佛山東亞股份有限公司（「佛山東亞」）的30%股權（「出售事項」）擔任 貴公司獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。除因本次委任吾等作為獨立財務顧問已支付或須支付予吾等之正常專業費用外，概無使吾等曾經從 貴公司、賣方或母公司收取任何費用或利益之安排。因此，吾等符合資格就該協議及據此擬進行之交易提供獨立意見。

吾等意見之基礎

於制訂吾等之意見及建議時，吾等倚賴(i)通函所載或提述之資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問所提供之資料；(iii)董事及 貴集團管理層所發表之意見及陳述；及(iv)吾等對相關公開資料之審閱。吾等已假設吾等獲提供之一切資料及向吾等發表或通函所載或提述之陳述及意見，於編製當日在各方面均為真實、準確及完整，並可予以依賴。吾等亦假設通函所載之所有聲明及作出或提述之陳述，於作出時及截至最後實際可行日期止均為真實，且董事及 貴集團管理層之信念、意見及意向之所有該等聲明，以及通函所載或提述之該等聲明乃經審慎適當查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事、 貴集團管理層及／或 貴公司顧問向吾等提供之資料及陳述之真實性、準

華富嘉洛企業融資函件

確性及完整性。吾等亦已尋求並獲董事確認，通函內所提供及提述之資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，且董事及 貴集團管理層向吾等提供之一切資料或陳述於作出時在各方面均為真實、準確、完整及並無產生誤導，且截至通函日期止仍然如此。

吾等認為，吾等已審閱目前可供查閱之足夠資料，以達致知情之意見，並為吾等依賴通函所載資料之準確性提供合理依據，從而為吾等之推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及 貴集團管理層所提供之資料、所作出之陳述或所發表之意見進行任何獨立核實，亦無對 貴公司、其附屬公司及聯營公司之業務、事務、營運、財政狀況或未來前景以及目標公司及根據該協議將收購之相關資產進行任何形式之深入調查。

所考慮之主要因素及理由

於考慮該協議之條款對獨立股東而言是否公平合理時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 收購事項之背景及進行收購事項之原因及裨益

(i) 貴集團之資料

貴集團主要從事(a)製造及銷售染整機械；(b)不銹鋼材貿易；及(c)製造及銷售不銹鋼鑄造產品，分別佔截至二零一四年十二月三十一日止年度分部收益總額之約73.6%、12.6%及13.8%。截至二零一四年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得溢利淨額約為117,500,000港元。

(ii) 有關目標公司及恒天地產之資料

正如董事會函件所披露，目標公司為於中國註冊成立之投資控股公司，目前由北京華德投資有限公司及佛山市匯銀金盛投資有限公司分別持有75%及25%股權。於最後實際可行日期，目標公司之唯一資產為其於恒天地產持有的13.26%股權。

華富嘉洛企業融資函件

恒天地產於中國註冊成立，主要從事房地產開發業務，於中國北京、嘉興、南昌、青島、上海、宿遷、渭南、襄陽、咸陽、延吉及鄭州等地擁有多個房地產開發項目及資產。吾等從通函附錄一所載估值報告（「估值報告」）獲悉，恒天地產之房地產開發項目主要用於住宅用途。於最後實際可行日期，恒天地產擁有全數繳足股本人民幣875,000,000元。

(iii) 進行收購事項之原因及裨益

於二零一四年八月三十一日，貴集團公佈同意以人民幣150,000,000元之代價向恒天地產出售其於佛山東亞全部30%之股本權益。佛山東亞之主要資產為位於中國佛山市禪城區之三幅地塊。於二零一四年三月上旬終止其色織布匹製造業務後，佛山東亞計劃從事房地產開發業務。鑑於(a) 貴集團及佛山東亞此前均無房地產開發業務經驗及專業知識；及(b) 貴集團或需投入大筆資金以支持佛山東亞之持續業務經營，貴集團同意向恒天地產（地產開發商）出售其於佛山東亞全部30%之股本權益，以換取更多資金以為將為貴集團帶來更可觀財務回報的優質投資提供資金。

正如貴公司日期分別為二零一四年八月三十一日及二零一四年十月三十一日之有關出售事項之公告及通函所披露，貴集團彼時正考慮以出售事項所得銷售款項收購恒天地產股權之可能性，由此，貴集團無須參與房地產開發業務及向該業務投入大量資金，而該等投資會為貴集團帶來額外收入來源。

誠如董事會函件所述，董事仍對整體房地產市場抱有信心。經考慮恒天地產所持物業開發組合的質素及規模，董事認為收購事項將在未來提供另一收入來源，從而提升貴集團的盈利能力。

中國房地產市場

根據中國國家統計局數據顯示，中國經濟持續增長，二零一四年國內生產總值較二零一三年錄得增長約7.4%。就房地產市場而言，

二零一四年之房地產開發投資達約人民幣95,036億元，較二零一三年增長約10.5%。此外，二零一五年第一季度之房地產開發投資達約人民幣16,651億元，較二零一四年同期增長約8.5%。尤其是，二零一四年之住宅及商業地產投資較去年分別增長約9.2%及21.3%至約人民幣64,352億元及5,641億元。此外，二零一五年第一季度之住宅及商業地產投資較二零一四年同期分別增長約5.9%及20.6%至約人民幣11,156億元及人民幣1,088億元。二零一三年，商業住宅樓宇及辦公樓宇每平方米的平均銷售價格分別約為人民幣5,850元及人民幣12,997元，相比去年各增長約7.7%及5.6%。

鑒於恒天地產之物業主要位於北京、陝西省及江蘇省，吾等已對有關北京、陝西省及江蘇省之若干重要背景資料及可獲得之最近統計數據進行獨立調查研究結果如下：

北京

北京為四個直轄市之一，被河北省環繞。北京總面積約16,801平方公里（「平方公里」），截至二零一四年末居住人口約1,960萬人。根據北京市統計局的統計數據，二零一四年北京的國內生產總值約為人民幣21,331億元，較二零一三年增加約7.3%。二零一四年房地產投資總額較二零一三年增加約6.7%至約人民幣3,715億元。二零一四年北京城鎮居民人均可支配收入及支出亦較二零一三年分別增加約7.2%至約人民幣43,910元及約6.6%至約人民幣28,009元。

陝西省

陝西省位於中國西北地區。陝西省總面積約205,800平方公里，截至二零一四年末居住人口約3,730萬人。根據陝西省統計局的統計數據，二零一四年陝西省的國內生產總值約為人民幣17,690億元，較二零一三年增加約9.7%。二零一四年房地產

華富嘉洛企業融資函件

投資總額較二零一三年增加約8.3%至約人民幣2,427億元。二零一四年陝西省城鎮居民人均可支配收入及支出亦較二零一三年分別增加約9.0%至約人民幣24,366元及約7.0%至約人民幣17,546元。

江蘇省

江蘇省位於中國東海岸。江蘇省總面積約102,600平方公里，截至二零一四年末居住人口約7,880萬人。根據江蘇省統計局的統計數據，二零一四年江蘇省的國內生產總值約為人民幣65,088億元，較二零一三年增加約8.7%。二零一四年房地產投資總額較二零一三年增加約13.8%至約人民幣8,240億元。二零一四年江蘇省城鎮居民人均可支配收入及支出亦較二零一三年分別增加約8.7%至約人民幣34,346元及約6.9%至約人民幣19,164元。

中國國家統計局及北京市、陝西省及江蘇省統計局並無公佈北京市、陝西省及江蘇省二零一四年及二零一五年的住宅物業平均售價。吾等已盡力透過其他公開渠道搜索資料但未能獲得相關資料。因此，吾等未能比較該等地區的住宅物業近期平均售價。

展望

正如 貴公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報所披露， 貴集團將致力於以下若干行動，包括(i)探索新的收入來源及節省開支，進一步推動精益生產，以維持穩健生產及運營狀態；及(ii)考慮投資及收購機會以優化業務結構及盈利模式。

基於上述內容，吾等認為收購事項契合 貴集團業務策略，並符合 貴公司及股東之整體利益。

2. 該協議之主要條款

(i) 標的事項

根據該協議，買方（貴公司之一間全資附屬公司）已有條件地同意向賣方購買目標公司之全部繳足註冊股本。於完成後，貴公司將透過目標公司於恒天地產持有13.26%之股本權益。

(ii) 代價

根據該協議，買方將就收購銷售股份向賣方支付總代價人民幣146,139,690元（相當於約182,675,000港元），並將以現金結清。於完成日期應付予賣方之金額載列如下：

賣方	金額
北京華德投資有限公司	人民幣109,604,767.50元
佛山市匯銀金盛投資有限公司	人民幣36,534,922.50元

該代價由賣方及買方經公平磋商後經參考(a)目標公司於二零一零年五月十五日於恒天地產之初始資本投資；及(b)由獨立專業估值師行北京中資房地產土地評估有限公司（「估值師」）對恒天地產於二零一五年四月三十日持有之物業權益之13.26%權益進行之獨立評估而釐定。

(iii) 先決條件

該協議之完成須待以下條件達成後方可作實：（其中包括）(a) 貴公司符合上市規則相關規定，包括於股東特別大會上獲得獨立股東之批准；及(b)獲得中國主管部門之批准（如適用）。

倘上述先決條件未能於該協議訂立日期起計九個月內達成，則該協議將自動終止，且訂約方概不得向另一方提出任何申索。該協議所載條件不可獲豁免。

於最後實際可行日期，上述先決條件均未達成。

3. 有關目標公司及恒天地產之財務資料

(i) 目標公司

根據中國公認會計準則編製之目標公司截至二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一五年四月三十日止四個月之經審核綜合財務資料乃概列如下：

	截至 四月三十日 止四個月 二零一五年 (經審核) 人民幣千元	截至 十二月三十一日止年度 二零一四年 (經審核) 千港元	截至 二零一三年 (經審核) 千港元
除稅前溢利淨額	2,018 (相當於約 2,522港元)	9,825	3,761
除稅後溢利淨額	2,018 (相當於約 2,522港元)	9,825	2,821
	於四月三十日 二零一五年 (經審核) 人民幣千元	於十二月三十一日 二零一四年 (經審核) 千港元	二零一三年 (經審核) 千港元
資產淨值	141,459 (相當於約 176,824港元)	174,252	176,436

於最後實際可行日期，除其於恒天地產之13.26%的股權外，目標公司並無擁有任何其他投資或附屬公司。恒天地產之財務業績及資產淨值已以權益會計法在目標公司財務報表中入賬。因此，目標公司之財務業績主要來自分佔恒天地產之損益、收自恒天地產之股息收入及目標公司之其他營運開支。

華富嘉洛企業融資函件

於二零一五年四月三十日，目標公司之資產包括現金及現金等值物約人民幣31,000元及於恒天地產之投資約人民幣145,200,000元。目標公司於二零一五年四月三十日之唯一負債為稅項負債約人民幣3,800,000元。因此，於二零一五年四月三十日之資產淨值約人民幣141,500,000元。

(ii) 恒天地產

根據中國公認會計準則編製之恒天地產截至二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一五年四月三十日止四個月之經審核綜合財務資料乃概列如下：

	截至 四月三十日 止四個月 二零一五年 (經審核) 人民幣千元	截至 十二月三十一日止年度 二零一四年 (經審核) 千港元	截至 二零一三年 (經審核) 千港元
除稅前溢利淨額	5,837	63,730	406
	(相當於約 7,296港元)		
除稅後溢利／ (虧損)淨額	5,837	57,525	(8,519)
	(相當於約 7,296港元)		
	於四月三十日 二零一五年 (經審核) 人民幣千元	於十二月三十一日 二零一四年 (經審核) 千港元	二零一三年 (經審核) 千港元
資產淨值	1,134,143	1,410,383	1,300,026
	(相當於約 1,417,679港元)		

截至二零一四年十二月三十一日止年度，恒天地產之除稅前溢利淨額為約63,700,000港元，而截至二零一三年十二月三十一日止年度為約400,000港元。此外，恒天地產截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得除稅後溢利淨額約57,500,000港元，而其截至二零一三年十二月三十一日

止年度錄得除稅後虧損淨額約8,500,000港元。吾等得悉恒天地產截至二零一四年十二月三十一日止年度之溢利大幅增加，此乃主要由於(i)於截至二零一四年十二月三十一日止年度銷售中國江蘇省宿遷市物業產生之收益增加；及(ii)於合營企業之長期股本投資產生之投資收入增加。

根據 貴公司所提供恒天地產於二零一五年四月三十日之經審核綜合財務報告，恒天地產之非流動資產為約人民幣256,600,000元，主要包括(a)固定資產（扣除折舊）約人民幣118,000,000元，主要是物業約人民幣90,400,000元；及(b)於合營企業及兩間聯營公司之長期股本投資約人民幣129,600,000元。恒天地產之流動資產為約人民幣2,399,700,000元，主要包括(a)存貨為約人民幣1,448,100,000元，其中約人民幣1,411,400,000元分類為開發費用；(b)現金及銀行結餘為約人民幣142,800,000元；及(c)貿易及其他應收款項為約人民幣767,700,000元。恒天地產之流動負債為約人民幣1,131,900,000元，主要是(a)短期貸款約人民幣200,000,000元；及(b)貿易及其他應付款項為約人民幣687,900,000元。恒天地產之非流動負債為約人民幣390,300,000元，主要是長期貸款約人民幣364,900,000元。於二零一五年四月三十日，恒天地產之資產淨值為約人民幣1,134,100,000元。

4. 評估恒天地產所持物業權益

(i) 估值師之經驗及其委聘

吾等已與估值師進行會面，以查詢其對中國類似物業權益之估值經驗及其獨立性，並已審閱估值師之委聘函條款，特別是其工作範圍。吾等考慮到其工作範圍對於構成其須提供之意見而言是合適的，而其工作範圍並無受到可能對估值師在估值報告中作出保證的程度構成不利影響的任何限制。

(ii) 估值方法

恒天地產所持物業權益（「物業權益」）已由估值師評估，日期為二零一五年七月二十四日之估值報告全文及證書載於通函附錄一。

誠如估值報告所載，吾等注意到，物業權益包括共26處位於中國的物業，該等物業被分為不同類物業，包括(a)持作投資物業；(b)發展中物業；(c)持作未來發展物業；(d)持作自用物業；(e)持作出售物業；及(f)租用物業。

一般而言，對中國持作出售物業及持作自用物業進行估值時乃採用直接比較法，假設每處物業均以其現狀出售，並參考在有關市場可取得之可資比較售價。就中國發展中物業及持作未來發展物業而言，一般採用直接比較法，經參考在現有市場可取得之可資比較銷售憑證、已支銷建築成本及完成開發項目所需支出的成本，以反映竣工發展項目的質量。就持作投資物業而言，估值師已直接採用彼等各自之賬面值。

鑑於物業權益之使用性質及其他特質，估值師認為上述方法達致屬於彼等價值之恰當估值方法。此外，據估值師告知，該等方法符合香港測量師學會頒布之香港測量師學會估值準則（二零一二年版）及上市規則第5章及第12項應用指引所載之標準及指導。吾等亦從估值師方面知悉，估值師已進行實地視察，並就估值作出相關查詢，於估值過程中並無發現不合規事項。鑑於估值師所採用的估值方法屬普遍方法，並符合香港測量師學會頒布之標準，吾等認為估值師就釐定物業權益之價值採用之方法及基準乃屬恰當。

5. 代價之評估

(i) 經重估資產淨值

因大部分物業權益通常以成本入賬，下列恒天地產之重估資產淨值（「重估資產淨值」）反映已計入物業權益評估後的相關資產淨值：

	人民幣千元 (概約)
恒天地產擁有人應佔恒天地產 於二零一五年四月三十日之 經審核綜合資產淨值 (附註1)	984,600
加：恒天地產於二零一五年四月三十日 應佔源於物業權益評估之重估盈餘淨值 (附註2)	174,242
	1,158,842
恒天地產重估資產淨值	1,158,842
目標公司於恒天地產之股權	13.26%
目標公司分佔恒天地產重估資產淨值	153,662
加：目標公司於二零一五年四月三十日之現金 (經審核)	31
減：目標公司於二零一五年四月三十日之負債 (經審核)	(3,785)
	149,908
目標公司經調整資產淨值	149,908
代價	146,140
代價較目標公司經調整資產淨值折讓	2.5%

附註：

1. 恒天地產於二零一五年四月三十日之經審核綜合資產淨值（包括其非控股權益）約為人民幣1,134,100,000元（相當於約1,417,700,000港元）。
2. 此指源自於二零一五年四月三十日恒天地產（不包括於二零一五年四月三十日並非恒天地產附屬公司之(i)渭南恒天地產有限公司；及(ii)鄭州恒天興華房地產有限公司）控制之物業權益估值約人民幣1,509,100,000元（誠如估值師所估值）與彼等各自於二零一五年四月三十日之面值約人民幣1,334,800,000元間的差額之重估盈餘，扣除該等重估盈餘應佔相關稅項之估計金額。

如上文所示，人民幣146,139,690元（相當於約182,675,000港元）之代價較其於恒天地產之13.26%股權應佔經調整資產淨值約人民幣149,900,000元（相當於約187,400,000港元）折讓約2.5%。因此，吾等認為，就此而言，代價乃屬公平及合理。由於吾等未能從公開來源獲得由獨立估值支持的同業公司經重估資產淨值，吾等未能就折讓2.5%與市場上的恒天地產同業公司進行比較。作為吾等的經重估資產淨值分析之補充及交叉核查，吾等已將代價及與恒天地產從事同一行業的公司之現行市場估值進行比較，詳情載於下節。

(ii) 可資比較分析

誠如上文所討論，恒天地產主要從事房地產開發，在中國若干城市擁有多個物業開發項目及資產，物業開發項目主要專注於包括住宅物業之項目。因此，吾等已搜索主要於中國從事房地產開發業務，且最近期刊發之權益持有人應佔資產淨值（「資產淨值」）介乎約人民幣500,000,000元（相當於約625,000,000港元）至人民幣2,500,000,000元（相當於約3,125,000,000港元）（即恒天地產於二零一五年四月三十日之資產淨值的約50%至250%）的聯交所主板上市公司。根據上述標準，吾等識別出七間公司（「可資比較公司」），吾等認為，根據吾等在聯交所網站進行的研究，此乃可資比較公司的盡錄列表。

華富嘉洛企業融資函件

儘管與恒天地產擁有人應佔之恒天地產於二零一五年四月三十日之資產淨值約人民幣984,600,000元（相當於約1,230,800,000港元）比較，可資比較公司之資產淨值各有不同，但由於彼等的業務範疇與恒天地產相似及被認為與恒天地產從事相同行業，故將其列入可資比較分析。務須知悉，由於各公司獨有的業務策略及情況，識別一間自相同業務及地區分部產生相同收入貢獻比例的公司並不切實際。

市賬率（「市賬率」）是判斷物業公司估值時最為常用的指標。下表闡列各可資比較公司之市賬率：

可資比較公司	股份代號	於最後實際 可行日期之市值 (百萬港元) (附註1)	最近期刊發之 權益持有人 應佔資產淨值 (百萬港元) (附註2)	市賬率 (附註2)
天譽置業(控股) 有限公司	59	1,994.9	2,137.6	0.93
綠景(中國)地產 投資有限公司	95	3,585.2	988.8	3.63
朗詩綠色地產 有限公司	106	2,056.1	1,669.6	1.23
莊士中國投資 有限公司	298	836.0	2,590.0	0.32
合富輝煌集團控股 有限公司	733	1,509.7	2,144.9	0.70
力高地產集團 有限公司	1622	8,576.0	2,118.5	4.05
漢港房地產集團 有限公司	1663	1,632.0	1,487.9	1.10
最高				4.05
最低				0.32
平均				1.71
目標公司		182.7 (附註3)	176.8 (附註4)	1.03 (附註5)

資料來源： 聯交所網站(www.hkexnews.hk)

華富嘉洛企業融資函件

附註：

1. 根據彼等各自於最後實際可行日期之股份收市價及已發行股份數目計算。
2. 根據彼等最近期之擁有人應佔經審核／未經審核綜合資產淨值及彼等於最後實際可行日期之市值計算。
3. 代價人民幣146,139,690元（相當於約182,675,000港元）。
4. 為目標公司於二零一五年四月三十日之綜合資產淨值。
5. 恒天地產之市賬率乃根據(i)代價；及(ii)目標公司於二零一五年四月三十日之綜合資產淨值計算。
6. 就此表格而言，人民幣兌港元乃按平均匯率人民幣1.00元兌1.25港元換算，惟僅供說明。

誠如上表所示，可資比較公司的市賬率介乎約0.32倍至4.05倍，平均數約為1.71倍。吾等注意到，收購事項之隱含市賬率（按代價除以目標公司於二零一五年四月三十日之綜合資產淨值計算）約為1.03倍，乃處於可資比較公司的範圍之內並低於平均數，故符合市場水平。另外，務請注意可資比較公司可能因其本身業務活動、其發展項目狀況及財務狀況而獲市場給予不同估值。加上吾等對恒天地產經重估資產淨值的分析，吾等認為代價對 貴公司及股東整體而言屬公平合理。

6. 貴集團之財務影響

(i) 盈利

於完成後，目標公司將入賬為 貴公司之附屬公司及目標公司之財務業績將於 貴集團綜合財務報告中反映。根據香港財務報告準則，恒天地產將於 貴集團綜合財務報告內確認為可供出售金融資產。當 貴集團收取股息之權利確立，可供出售金融資產之股息於 貴集團之綜合損益表內確認。

截至二零一四年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得股東應佔溢利約為117,900,000港元。截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標公司亦錄得股東應佔溢利約為人民幣7,900,000元（相當於約9,800,000港元）。

華富嘉洛企業融資函件

董事認為收購事項將在未來提供另一收入來源，從而提升 貴集團的盈利能力。

(ii) 資產淨值及資本負債比率

於二零一四年十二月三十一日， 貴公司之綜合資產淨值為約1,290,400,000港元及 貴集團之資本負債比率（即扣除現金及現金等值物之銀行借款及除以權益總額）為約40.8%。由於人民幣146,139,690元（相當於約182,675,000港元）之代價將全部透過出售事項之出售所得款項籌資，董事預期收購事項不會對 貴集團資產淨值及資本負債比率產生任何重大影響。

(iii) 營運資金

貴集團於二零一四年十二月三十一日之現金及現金等值物約為495,600,000港元。於完成後， 貴集團將以出售事項之出售所得款項支付代價。董事認為收購事項將不會對 貴集團於完成後之營運資金狀況產生任何重大不利影響。

推薦建議

經考慮上文所述之主要因素及理由後，吾等認為，該協議之條款是按正常商業條款訂立、對獨立股東而言誠屬公平合理。吾等亦考慮到該協議雖並非於 貴集團之日常及一般業務過程中訂立，但符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成並且建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准該協議及據此擬進行之交易的普通決議案。

此 致

香港
青衣
長達路22-28號
8樓
恒天立信工業有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
華富嘉洛企業融資有限公司
董事總經理
洪珍儀
謹啟

二零一五年七月二十四日

洪珍儀女士為一名於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人及華富嘉洛企業融資之負責人員，根據證券及期貨條例可從事第六類（就機構融資提供意見）受規管活動。彼於企業融資擁有逾15年之經驗。

以下為本公司接獲獨立估值師北京中資房地產土地評估有限公司就其於二零一五年四月三十日對恒天地產有限公司及其附屬公司所持物業進行的估值而發出的函件全文估值概要及估值證書以供載入本通函而編製。物業估值報告乃以中文編製，而英文版本是原文之翻譯。倘中英文版本之間有任何歧義，則概以中文版本為準。

北京中資房地產土地評估有限公司

北京西城區西直門外大街18號

金貿大廈C2座1603室

電話：(86) 010-8833 4853

傳真：(86) 010-8833 4017

www.chinarec.net

敬啟者：

指示

我們根據閣下的指示對恒天地產有限公司（「恒天地產」）及其附屬公司（以下統稱為「地產集團」）分別位於中華人民共和國（「中國」）擁有權益之物業（「該等物業」）進行估值。我們知悉立信染整機械（深圳）有限公司正考慮收購佛山市禪華德信息科技有限公司（「禪華德」）之全部權益。佛山市禪華德信息科技有限公司直接持有恒天地產13.26%的權益。我們確認我們已進行實地視察，並作出相關查詢及查察，以及取得我們認為必要的進一步資料，以向閣下提供我們對物業權益截至二零一五年四月三十日（「估值日」）的市場價值（「市值」）意見。

估值基準

我們所提供有關物業權益的估值為「市值」，就我們所下定義而言，意指「經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方，在知情、審慎和自願的公平交易情況下，於估值日就一項資產或負債進行交易的估計金額」。我們的估值是根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12項所載之規定，以及由香港測量師學會所頒布之《香港測量師學會估值標準》（二零一二年版）編製。

估值假設

我們的估值並不考慮因特殊條款或情況，例如不尋常融資、售後租回安排、任何與銷售有關的人士授予之特殊對價或優惠，或任何影響價值的特殊因素引致升跌的估計價格。

在對位於中國之該等物業進行估值時，我們假設在繳納名義土地使用年費的情況下，已獲授有關該等物業各自於其指定年期內的可轉讓土地使用權，而任何應付土地出讓金亦已由擁有人全數支付。我們倚賴地產集團所提供數據及意見及由北京金誠同達律師事務所（「金誠同達」）日期為二零一五年四月三十日有關該等物業業權及該等物業權益而提供的法律意見。除另有說明外，對該等物業進行估值時，我們已假設擁有人擁有該等物業可執行業權，且可於獲批年期屆滿前的整個期間內，有權在自由及不受干擾的情況下，使用、佔用或轉讓該等物業。

除另有說明外，我們的報告並未考慮任何物業權益所涉及的任何押記、按揭或欠款，或於出售時可能產生的任何費用或稅項。除另有說明者外，我們假設該等物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。

我們並未進行詳細實地測量以核實物業地盤面積的準確性，惟我們已假設地產集團送交我們的文件及／或正式圖則所示的地盤面積均屬正確。所有文件和合約均僅作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。我們並未實地進行量度。

實地視察

我們的估價師孫芳芳（高級項目經理，註冊房地產估價師，證書編號1120090002）及江怒（高級項目經理，註冊房地產估價師，證書編號1120070053）已於二零一四年十二月及二零一五年五月期間對本估值報告的物業進行實地視察，估價師現場核實相關權屬證書，對土地及地上建築物實物勘察，及對土地開發程度以及周邊同類型市場調研。我們並無察覺到任何影響該等物業的不利土地情況且並未有進行泥土勘察。我們並無進行實地調查以決定土地條件及設施是否適合用作未來發展（如有）。我們的估值是假設該等方面均為理想且於施工期間並不會產生任何非經常開支或延誤而編製。

估值方法

對於地產集團持作投資的第一類物業，由於根據中國恒天集團有限公司及恒天資產管理有限公司（以下統稱「恒天集團」）分別簽署的《關於北京京德順房地產開發有限公司（「京德順」）的承諾函》可知，恒天集團承諾在二零一六年四月三十日之前將京德順的股權或其可能存在減值情況的資產從恒天地產有限公司剝離，並在剝離時對此給恒天地產有限公司造成的損失予以補足；如在上述期限內未能剝離，則由恒天集團以現金方式補足當由恒天集團補足的部分，故評估值按賬面值列示。

對於地產集團持有發展中之第二類物業及持有作未來發展之第三類物業（除第8號物業），我們乃基於該等物業將按照地產集團提供予我們的最新發展建議進行開發及竣工而進行估值。我們假設有關於發展建議已在並無附帶任何嚴苛條件或延誤的情況下取得政府有關當局的一切同意書、批文及執照。我們亦假設發展項目的設計及建築符合當地規劃法規並獲有關當局的批准。我們於達致估值意見時已採用直接比較法，參考有關現有市場上可資比較的銷售證據，同時亦考慮已支銷建築成本及完成開發項目所需支出的成本，以反映竣工發展項目的質量。

對於地產集團持作未來發展之第8號第三類物業，因不具備估值條件，例如規劃條件尚不確定、企業尚未取得權屬證書等原因，我們直接引用其賬面價值作為評估結果。

對於地產集團持作自用之第12號至第14號第四類物業，我們以直接比較法進行估值，假設各項該等物業按現狀出售，並參照有關市場現有可資比較售價。

對於地產集團持作自用之第15號第四類物業，由於該賬面值已包含在地產集團持作投資之第1號第一類物業中，故此處評估值為零。

對於地產集團持有作出售之第五類物業（除第16號物業），我們以直接比較法進行估值，假設各項該等物業按現狀出售，並參照有關市場現有可資比較售價。

對於地產集團持有作出售之第16號第五類物業，我們乃基於該等物業將按照地產集團提供予我們的最新發展建議進行開發及竣工而進行估值。我們假設有關發展建議已在並無附帶任何嚴苛條件或延誤的情況下取得政府有關當局的一切同意書、批文及執照。我們亦假設發展項目的設計及建築符合當地規劃法規並獲有關當局的批准。我們於達致估值意見時已採用直接比較法，參考有關現有市場上可資比較的銷售證據，同時亦考慮已支銷建築成本及完成開發項目所需支出的成本，以反映竣工發展項目的質量。

對於地產集團租用之第六類物業，因該等物業不得出讓及分租或缺乏可觀租金利潤，故我們並無賦予此類物業任何商業價值。

對於地產集團持作投資之第一類物業，評估值為賬面值，未考慮營業稅及附加、房產稅、契稅、企業所得稅及土地增值稅。

對於地產集團持作自用之第四類物業，評估值不考慮營業稅及附加、企業所得稅及土地增值稅等稅費。

對於地產集團持有發展中之第二類物業、持有作未來發展之第三類物業、持有作出售之第五類物業，評估值已考慮銷售稅費、土地增值稅及所得稅。

資料來源

我們在頗大程度上倚賴恒天地產所提供的數據，並已接納就該等物業的年期、規劃批文、建議發展計劃、估計開發成本、地役權、佔用情況、物業識別及所有其他有關事宜向我們提供的意見。

我們並無理由懷疑恒天地產向我們所提供數據的真實性及準確性。我們亦獲恒天地產確認，所提供數據概無遺漏任何重大事實。我們認為我們已獲提供充分數據以達致知情意見，我們並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

我們謹指出，提供予我們之文件副本主要以中文編製，而其英文譯本反映我們對有關內容之理解。因此，我們建議恒天地產參考有關文件之中文原文並就該等文件之合法性及詮釋諮詢恒天地產之法律顧問。

業權查核

我們於若干情況下已獲恒天地產提供多份業權文件摘要（包括有關物業權益的地盤邊界）並作出有關查詢。然而，我們並未查閱文件正本以核實物業權益的現有業權及可能附帶於該物業的任何重大產權負擔。於估值過程中，我們頗為依賴地產集團及金誠同達所發出有關物業業權的資料。

貨幣及匯率

除另有註明外，我們之估值所列之全部金額均以中國法定貨幣人民幣列示。

我們的估值概要載於下文，並隨函附奉估值證書。

此 致

立信染整機械(深圳)有限公司

董事會 台照

深圳

龍崗區南灣街道

丹竹頭工業區立信路17-19號

代表

北京中資房地產土地評估有限公司

法人

馮春雷

註冊中國資產評估師

註冊中國房地產估價師

謹啟

二零一五年七月二十四日

附註：北京中資房地產土地評估有限公司為中國房地產估價師與房地產經紀人學會之公司註冊會員。馮春雷先生為註冊中國房地產估價師（註冊證編號：1119960026），註冊日期一九九六年三月，執業時間為一九九六年，具有逾十九年中國物業估值之經驗。馮春雷先生於二零零四年四月到我司任職為公司法定代表人。

估值概要

第一類－地產集團於中國持作投資之物業

編號	物業	於二零一五年 四月三十日 現況下的市值 人民幣元	禪華德 應佔權益 %	禪華德 在二零一五年 四月三十日 應佔的 現況下市值 人民幣元
1	中國北京朝陽區雙橋路水郡 長安家園1號院4號樓文化活 動站(會所)	35,837,343	13.26	4,752,032
2	中國北京朝陽區雙橋路水郡 長安家園地下車庫	40,773,826	13.26	5,406,609
	小計:	<u>76,611,169</u>		<u>10,158,641</u>

第二類－地產集團於中國持有發展中之物業

編號	物業	於二零一五年 四月三十日 現況下的市值 人民幣元	禪華德 將應佔權益 %	禪華德 在二零一五年 四月三十日 應佔的 現況下市值 人民幣元
3	中國陝西省渭南市臨渭區 華山大街北恒天首府一期	135,778,021	5.304	7,201,666
4	中國浙江省嘉興市嘉善縣 惠民街道泰山路嘉善 恒天花園里	194,504,600	6.7626	13,153,568
5	中國陝西省咸陽市渭城區 人民中路16號中宏國際 廣場A座高層住宅樓、B座 高層住宅樓、商業裙樓 以及地下車庫	348,008,763	13.26	46,145,962
6	中國江蘇省宿遷市 泗陽縣洋河南路10號 恒天·香緹花園一期	149,535,605	6.7626	10,112,495
7	中國陝西省咸陽市渭城區 人民中路16號中宏麗舍 T3、T4號樓	37,128,269	13.26	4,923,208
小計：		<u>864,955,258</u>		<u>81,536,899</u>

第三類－地產集團於中國持有作未來發展之物業

編號	物業	於二零一五年 四月三十日 現況下的市值 人民幣元	禪華德 將應佔權益 %	禪華德 在二零一五年 四月三十日 應佔的 現況下市值 人民幣元
8	中國陝西省咸陽市渭城區 人民中路16號北區商業區土 地及地上建築物	2,582,291	13.26	342,412
9	中國江蘇省宿遷市泗陽縣 洋河南路10號 恒天·香緹花園後期土地	169,737,169	6.7626	11,478,646
10	中國陝西省渭南市臨渭區 華山大街北恒天首府二期及 三期土地	173,775,932	5.304	9,217,075
11	中國江西省南昌市紅谷灘 新區九龍湖片區西部大街以 南、城運大道以西土地	351,333,695	6.7626	23,759,292
	小計：	<u>697,429,087</u>		<u>44,797,425</u>

第四類－地產集團於中國持作自用之物業

編號	物業	於二零一五年 四月三十日 現況下的市值 人民幣元	禪華德 將應佔權益 %	禪華德 在二零一五年 四月三十日 應佔的 現況下市值 人民幣元
12	中國陝西省咸陽市渭城區 人民中路16號中宏大廈22及 23層	4,941,800	13.26	655,283
13	中國陝西省咸陽市秦都區 寶泉路中宏星苑二期 3號樓2單元102室	384,300	13.26	50,958
14	中國上海市徐匯區漕寶路400 號上海明申廣場1203室、1204 室、1205室及1206室	9,969,400	6.7626	674,191
15	中國北京朝陽區雙橋路 水郡長安家園2號院1號樓 202、203及302室	0	13.26	0
		小計：		
		15,295,500		1,380,432

第五類－地產集團於中國持作出售之物業

編號	物業	於二零一五年 四月三十日 現況下的市值 人民幣元	禪華德 將應佔權益 %	禪華德 在二零一五年 四月三十日 應佔的 現況下市值 人民幣元
16	中國河南省鄭州市中原區 天山路東，牛莊路南 保利百合花園未售部份	107,166,934	6.63	7,105,168
17	中國陝西省咸陽市渭城區 人民中路16號中宏麗舍T7、 T10、T11號樓及U2 地下車庫未售部份	102,994,468	13.26	13,657,066
18	中國陝西省咸陽市秦都區 寶泉路中宏星苑二期3棟1601 號房	2,023,558	13.26	268,324
19	中國陝西省咸陽市渭城區 人民中路16號中宏麗舍T5、 T6號樓未售部份	6,463,444	13.26	857,053

第五類－地產集團於中國持作出售之物業（續）

編號	物業	於二零一五年 四月三十日 現況下的市值 人民幣元	禪華德 將應佔權益 %	禪華德 在二零一五年 四月三十日 應佔的 現況下市值 人民幣元
20	中國陝西省咸陽市渭城區 人民中路16號中宏麗舍 T9號樓地下車庫未售部份	13,796,023	13.26	1,829,353
21	中國北京市朝陽區雙橋路 水郡長安2號院5號樓2單元 302室	4,018,200	13.26	532,813
22	中國北京市朝陽區北沙灘 大屯路36號華源凱旋園1號樓 儲蓄所用房	501,319	13.26	66,475
23	中國北京市朝陽區北沙灘大 屯路36號華源凱旋園2號樓未 售部份	31,625,811	13.26	4,193,583
24	中國吉林省延吉市長白路2號 恒天·玫瑰園二期未售部份	2,901,300	4.641	134,649
	小計：	<u>271,491,057</u>		<u>28,644,484</u>

第六類－地產集團於中國租用之物業

編號	物業	禪華德	
		於二零一五年 四月三十日 現況下的市值 人民幣元	將應佔權益 %
			禪華德 在二零一五年 四月三十日 應佔的 現況下市值 人民幣元
25	中國北京朝陽區建國路99號 中服大廈寫字樓第20層		無商業價值
26	中國山東省青島市嶗山區梅 嶺路29號810、811及813 房間		無商業價值
		小計	0
		總計：	<u>1,925,782,071</u>
			<u>166,517,881</u>

附註：

- (1) 我們關注到恒天地產間接持有54%權益的青島瑞和置業有限公司取得3宗海域使用權證，並且填土完成，尚未取得國有土地使用證，項目僅發生部分前期費用，總計人民幣226,520,359元，根據中國法律意見，其取得的海域使用權上未設置抵押、不存在權屬糾紛、被查封或其他司法限制措施。因有關土地並未取得國有土地使用證，故有關前期費用及任何土地價值並未被納入於本估值報告中。

估值證書

第一類－地產集團於中國持作投資之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 四月三十日的 現況下市值
1	中國北京朝陽區雙橋路水郡長安家園1號院4號樓文化活動站(會所)	物業4號樓於二零零八年竣工，地上兩層，地下兩層，共19套，其中屬於北京京德順房地產開發有限公司12套，均為文化活動站(會所)，依據二零零九年三月二十三日的京房權證朝字第652613號房產證，屬於北京京德順房地產開發有限公司，房屋合計面積4,065.88平方米，具體組成如下：	物業樓宇已悉數出租，當中涉及6份租約，最近年期於二零一五年九月三十日屆滿，最遠年期於二零三二年十月十六日屆滿，其中101室、102室、103室、106室一次性對外出租二十年，均已收取了二十年全部的租金並確認了收入。現時稅前月收入總額為人民幣61,565元(不包括管理費及其他經營費用)。	人民幣35,837,343元 (禪華德應佔13.26%權益： 人民幣4,752,032元)
		1號院4號樓101	162.68	
		1號院4號樓102	24.41	
		1號院4號樓103	147.02	
		1號院4號樓104	51.17	
		1號院4號樓105	371.55	
		1號院4號樓106	11.57	
		1號院4號樓201	625.70	
		1號院4號樓202	93.40	
		1號院4號樓203	45.18	
		1號院4號樓204	45.88	
		1號院4號樓-201	910.02	
		1號院4號樓-101	1,577.30	
		合計	<u>4,065.88</u>	
		物業位於北京市朝陽區。臨近項目主要為商業及住宅項目。物業主要出租並用於為長安家園業主提供服務；並無環境問題及訴訟爭議；並無樓宇翻新計劃、或更改物業用途。		
		物業已獲授土地使用權，住宅用地年期由二零零四年五月五日起至二零七四年五月四日止，配套、地下配套用地年期由二零零四年五月五日起至二零四四年五月四日止。		

附註：

- (1) 根據日期為二零零九年三月二十三日的京房權證朝字第652613號北京市房屋所有權證及日期為二零零四年十月十四日的京朝國用(2004出)第0502號國有土地使用證，上述證書規定的詳情概述如下：
 - (i) 擁有人：北京京德順房地產開發有限公司（其於估值日期為恒天地產直接擁有100%權益的附屬公司）
 - (ii) 位置：北京市朝陽區水郡長安1號院4號樓
 - (iii) 地盤面積：53,356.79平方米
 - (iv) 用途：住宅、配套、地下配套
 - (v) 土地使用年期：住宅用地年期由二零零四年五月五日起至二零七四年五月四日止，配套、地下配套用地年期由二零零四年五月五日起至二零四四年五月四日止。
 - (vi) 總建築面積：17,634.27平方米該物業為上述地盤面積的一部分。
- (2) 根據日期為二零一三年十月二十五日的營業執照第110000001877336號，北京京德順房地產開發有限公司於二零零零年十二月二十日成立為有限公司，註冊資本為人民幣1.8億元，有效經營期為二零零零年十二月二十日至二零二零年十二月十九日。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 北京京德順房地產開發有限公司已獲得有效營業執照並為合法成立；
 - (ii) 北京京德順房地產開發有限公司為物業的合法擁有人；
 - (iii) 北京京德順房地產開發有限公司不得對外銷售，但根據中國法律在剩餘土地使用年期內可自用或出租該物業；
 - (iv) 該物業並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或其他司法附制措施。

(4) 根據中國恒天集團有限公司及恒天資產管理有限公司（以下統稱「恒天集團」）分別簽署的《關於北京京德順房地產開發有限公司（「京德順」）的承諾函》可知，恒天集團承諾在二零一六年四月三十日之前將京德順的股權或其可能存在減值情況的資產從恒天地產有限公司剝離，並在剝離時對此給恒天地產有限公司造成的損失予以補足；如在上述期限內未能剝離，則由恒天集團以現金方式補足當由恒天集團補足的部分，故評估值按帳面值列示。

(5) 根據地產集團所提供數據及法律意見，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

北京市房屋所有權證	有
北京市國有土地使用權	有
營業執照	有

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 四月三十日的 現況下市值
2	中國北京朝陽區雙橋路水郡長安家園地下車庫	<p>物業於二零零八年竣工，屬於北京京德順房地產開發有限公司的物業位於地下一層，依據二零一零年七月二十七日的京房權證朝字第884080號房產證，合計面積2,980.17平方米，規劃用途為車位。</p> <p>物業位於北京市朝陽區。臨近項目主要為商業及住宅項目。物業主要出租並用於為長安家園業主提供服務；並無環境問題及訴訟爭議；並無樓宇翻新計劃、或更改物業用途。</p> <p>物業已獲授土地使用權，地下車庫用地年期由二零零四年四月一日起至二零五四年三月三十一日止。</p>	<p>物業已悉數出租，依據北京京德順房地產開發有限公司與北京誠信安順停車管理有限公司（乙方）簽署的水郡長安地下車庫車位設備使用承包合同，北京誠信安順停車管理有限公司租賃北京京德順房地產開發有限公司水郡長安小區地下車庫，其中機械車位986個，東區人防33個平面車位，租賃年期由二零一一年九月一日起至二零二一年八月三十一日屆滿，車庫承包費以乙方管理停車位400輛為準，管理停車位超出400輛車的車位租金北京京德順房地產開發有限公司分成60%，車位租金標準為稅前每月人民幣350-380元（不包括管理費及其他經營費用）。</p>	<p>人民幣40,773,826元 (禪華德應佔 13.26%權益： 人民幣5,406,609元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為二零一零年七月二十七日的京房權證朝字第884080號北京市房屋所有權證及日期為二零零五年一月十九日的京朝國用(2005出)第0013號國有土地使用證，上述證書規定的詳情概述如下：
 - (i) 擁有人：北京京德順房地產開發有限公司（其於估值日期為恒天地產直接擁有100%權益的附屬公司）
 - (ii) 位置：北京市朝陽水郡長安2號院26幢
 - (iii) 地盤面積：47,407.88平方米
 - (iv) 用途：住宅、配套、地下配套、地下車庫
 - (v) 土地使用年期：住宅用地年期由二零零四年四月一日起至二零七四年三月三十一日止，配套、地下配套用地年期由二零零四年四月一日起至二零四四年三月三十一日止，地下車庫年期由二零零四年四月一日起至二零五四年三月三十一日止
 - (vi) 總建築面積：3,185.92平方米該物業為上述地盤面積的一部分。
- (2) 根據日期為二零一三年十月二十五日的營業執照第110000001877336號，北京京德順房地產開發有限公司於二零零零年十二月二十日成立為有限公司，註冊資本人民幣1.8億元，有效經營期為二零零零年十二月二十日至二零二零年十二月十九日。
- (3) 水郡長安家園（包含本物業）總開發成本為人民幣42,136,231元，計提折舊後淨值人民幣40,773,826元。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 北京京德順房地產開發有限公司已獲得有效營業執照並為合法成立；
 - (ii) 北京京德順房地產開發有限公司為物業的合法擁有人；
 - (iii) 北京京德順房地產開發有限公司有權根據中國法律在剩餘土地使用年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業；
 - (iv) 該物業並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或其他司法附制措施。

- (5) 根據中國恒天集團有限公司及恒天資產管理有限公司（以下統稱「恒天集團」）分別簽署的《關於北京京德順房地產開發有限公司（「京德順」）的承諾函》可知，恒天集團承諾在二零一六年四月三十日之前將京德順的股權或其可能存在減值情況的資產從恒天地產有限公司剝離，並在剝離時對此給恒天地產有限公司造成的損失予以補足；如在上述期限內未能剝離，則由恒天集團以現金方式補足當由恒天集團補足的部分，故評估值按帳面值列示。
- (6) 根據地產集團所提供數據及法律意見，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

北京市房屋所有權證	有
北京市國有土地使用權證	有
營業執照	有

第二類－地產集團於中國持有發展中之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 四月三十日的 現況下市值
3	中國陝西省渭南市 臨渭區華山大街北 恒天首府一期	恒天首府項目包括住宅、商業用房、配套用房、幼兒園等。項目總規劃建築面積332,706.68平方米。正在興建的恒天首府一期包括1#住宅樓、2#住宅樓、8#住宅樓、9#住宅樓和幼兒園，規劃建築面積86,790.44平方米。恒天首府一期於二零一三年四月動工建設，預期於二零一五年第三季度末竣工。	物業為正在興建中	人民幣135,778,021元 (禪華德應佔 5.3040%權益： 人民幣7,201,666元)
		根據所提供資料，於竣工時，恒天首府一期物業的總建築面積86,790.44平方米，詳情如下：		
		物業名稱	建築面積 (平方米)	
		1#住宅樓	29,806.92	
		2#住宅樓	15,203.57	
		8#住宅樓	15,203.57	
		9#住宅樓	24,509.28	
		幼兒園	<u>2,067.10</u>	
		合計	<u>86,790.44</u>	
		物業位於中國陝西省渭南市臨渭區，臨渭區為渭南市主城區。臨近發展項目主要居住發展項目。按地產集團告知，物業主要作住宅用途；並無環境問題及訴訟爭議；並無樓宇翻新計劃、或更改物業用途。		
		物業已獲授土地使用權，年期至二零八二年五月止，作住宅用途。		

附註：

- (1) 根據日期為二零一二年九月六日的渭城國用(2012)第058號的國有土地使用證，恒天首府的土地使用權包括地盤面積85,700.26平方米，已歸屬於渭南恒天地產有限公司，年期至二零八二年五月止，住宅用途。
- (2) 根據日期為二零一一年十二月十六日的SX001654號國有土地使用權出讓合同：
- (i) 承讓人： 渭南恒天地產有限公司（其於估值日期為恒天地產間接擁有28%權益的公司，見附註10）
- (ii) 地盤面積： 85,700.26平方米
- (iii) 土地： 解放路與華山大街十字西北角
- (iv) 土地用途： 住宅
- (v) 土地使用年期： 七十年
- (vi) 土地出讓金： 人民幣111,053,000元

該物業為上述地土面積的一部分。

- (3) 根據日期為二零一二年五月十四日的渭規地字第[2012]10號建設用地規劃許可證，總建築面積332,706.68平方米的地塊建築地盤已遵守城市規劃規定。
- (4) 根據建設工程規劃許可證，下列建築工程已遵守城市規劃規定：

證書號碼	出具日期	批准建設工程	總建築面積 (平方米)
渭規建字第[2013]22號	二零一三年七月二日	1#、2#住宅樓	45,010.49
渭規建字第[2013]23號	二零一三年七月二日	8#、9#住宅樓、幼兒園	41,779.95

該物業為上述地盤面積的一部分。

- (5) 根據建設工程施工許可證，下列建築工程已獲批准施工：

證書號碼	出具日期	批准建設工程	總建築面積 (平方米)
6105022013121001-43	二零一三年 十二月十日	恒天首府(1#、2#、8#、 9#住宅樓及幼兒園)	86,790

該物業為上述地盤面積的一部分。

- (6) 根據商品房預售許可證，下列商品房已獲批准預售：

證書號碼	出具日期	項目名稱	預售總建築 面積預售 (平方米)
2013房預售證第062號	二零一三年 十二月二十五日	恒天首府1#住宅樓	29,806.90
2013房預售證第063號	二零一三年 十二月二十五日	恒天首府2#住宅樓	15,203.50
2013房預售證第064號	二零一三年 十二月二十五日	恒天首府8#住宅樓	15,203.50
2013房預售證第065號	二零一三年 十二月二十五日	恒天首府9#住宅樓	24,509.28

- (7) 根據地產集團提供數據，此項目於估值日期，住宅部分已完成總工程量的49.7%，商舖部分已完成總工程量的0.00%，車庫已完成總工程量的49.7%，恒天首府一期於估值日期尚未竣工，於二零一五年九月全部交付使用。預測本項目住宅和商業銷售週期為三年，即二零一四年起開始預售至二零一六年項目清盤；地下車位擬轉讓給購房業主。
- (8) 根據地產集團提供資料，截至估值日期已支付的建築成本為人民幣168,458,170.16元，一期估計完成發展計劃的總成本為人民幣338,972,893.84元。我們於估值過程中已計入該等成本。
- (9) 該物業於估值生效日期預計的現況下資本值為人民幣135,778,021元；一期竣工後的預計資本值為人民幣332,231,947.15元。

- (10) 恒天地產有限公司擁有咸陽宏大房地產開發有限公司70%股權，咸陽宏大房地產開發有限公司擁有渭南恒天地產有限公司40%股權。按中國法律意見，二零一四年十月八日咸陽紡織機械廠與咸陽宏大房地產開發有限公司簽署的《土地開發補充協議》（協議）承諾自二零一二年一月一日起，咸陽紡織機械廠無條件放棄其持有的咸陽宏大房地產開發有限公司30%股權對應享有的股東權利（包括但不限於投票權）、權益、利潤及分紅（不含投資成本）等。咸陽紡織機械廠同意該等權利（包括但不限於投票權）、權益、利潤及分紅等均由恒天地產有限公司享有。同時，亦不再因此而對恒天地產有限公司及咸陽宏大房地產開發有限公司承擔任何責任與義務。根據中國法律意見，此協議為符合中國法律且現行有效，並可據此確定恒天地產依法享有咸陽宏大房地產開發有限公司100%權益，惟倘咸陽宏大房地產開發有限公司清盤，根據相關法律，咸陽紡織機械廠有權獲得退回其全部或部分初始投資／已變現資產淨值的30%。故本次評估依據法律意見採用恒天地產享有咸陽宏大房地產開發有限公司100%權益原則確定而恒天地產有限公司對渭南恒天地產有限公司享有40%的權益評估。
- (11) 根據日期為二零一四年五月十九日的營業執照第610500100014786號，渭南恒天地產有限公司於二零一零年三月二十二日成立為有限公司，註冊資本為人民幣3,000萬元，有效經營期為二零一零年三月二十二日至二零六零年三月二十一日。
- (12) 根據中國法律意見：
- (i) 渭南恒天地產有限公司已獲得有效營業執照並為合法成立；
 - (ii) 渭南恒天地產有限公司為物業的合法擁有人；
 - (iii) 渭南恒天地產有限公司有權根據中國法律在剩餘土地使用年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業；
 - (iv) 此項目計劃施行無特別或重要限制或指定條件，無特別或重要的建築規約；
 - (v) 此項目之規定竣工日期為二零一六年九月九日；
 - (vi) 根據中國法律，該物業並非視為閒置土地；

(vii) 恒天首府的土地部分及建築工程（渭城國用(2012)第058號的國有土地使用證）目前就總貸款額人民幣1.8億元按予北京銀行股份有限公司。除此之外，該物業並無涉及任何其他抵押、權屬糾紛、查封或其他司法附制措施。

(13) 根據地產集團所提供數據及法律意見，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用證	有
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
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 四月三十日的 現況下市值
4	中國浙江省嘉興市 嘉善縣惠民街道泰 山路嘉善恒天花園 里	嘉善恒天花園里項目包括住 宅、商業及配套設施等。規劃 總建築面積82,083.6平方米， 總戶數為676戶。預計 二零一五年十一月全面完工， 於二零一五年十二月全部交 付使用。	物業為正在興建中	人民幣194,504,600元 (禪華德應佔 6.7626%權益： 人民幣13,153,568元)
		物業位於中國浙江省嘉興市 嘉善縣。臨近發展項目主要居 住發展項目。按地產集團告 知，物業主要作住宅用途；並 無環境問題及訴訟爭議；並無 樓宇翻新計劃、或更改物業用 途。		
		物業已獲授土地使用權，年 期自二零一三年十一月十五 日起，商業四十年，住宅七十 年，作商住用途。		

附註：

(1) 根據日期為二零一四年一月二十七日的善國用(2014)第00301196號的國有土地使用證，嘉善恒天花園里的土地使用權包括地盤面積31,510.50平方米，已歸屬於嘉善恒華房地產開發有限公司（其於估值日期為恒天地產直接擁有51%權益的附屬公司），年期自二零一三年十一月十五日起，商業四十年，住宅七十年，商住用途。

(2) 根據日期為二零一三年九月六日的3304212013A21034號國有土地使用權出讓合同：

- (i) 承讓人： 嘉善恒華房地產開發有限公司
- (ii) 地盤面積： 31,510.50平方米
- (iii) 土地： 開發區泰山東路南側、永豐橋港東側
- (iv) 土地用途： 商住
- (v) 土地使用年期： 住宅七十年，商業四十年
- (vi) 土地出讓金： 人民幣57,065,516元
- (vii) 總建築面積： 81,984.44平方米

(3) 根據日期為二零一四年一月二十六日的地字第330421201400016號建設用地規劃許可證，總建築面積81,501.50平方米的地塊建築地盤已遵守城市規劃規定。

(4) 根據建設工程規劃許可證，下列建築工程已遵守城市規劃規定：

證書號碼	出具日期	批准建設工程	總建築面積 (平方米)
建字第33042120140079號	二零一四年 五月五日	嘉善恒天花園里項目	82,083.6

- (5) 根據建設工程施工許可證，下列建築工程已獲批准施工：

證書號碼	出具日期	批准建設工程	總建築面積 (平方米)
330421201406160101	二零一四年 六月十六日	嘉善恒天花園里項目	82,083.6

- (6) 根據商品房預售許可證，下列商品房已獲批准預售：

證書號碼	出具日期	項目名稱	預售總 建築面積 (平方米)
售許字(14)第023號	二零一四年 九月二十九日	恒天花園里6幢、7幢、 8幢	20,916.48
售許字(15)第002號	二零一五年 三月十日	恒天花園里1-5幢	住宅39,910.84 商業1,322.47

- (7) 根據地產集團提供數據，此項目於估值日期，住宅部分已完成總工程量的70%，商舖部分已完成總工程量的75%，車庫已完成總工程量的80%，預計二零一五年十一月全面完工，於二零一五年十二月全部交付使用。預測本項目住宅和商業銷售週期為兩年，即二零一五年起開始預售至二零一六年項目清盤；地下車位擬一次性轉讓給購房業主。
- (8) 根據地產集團提供資料，截至估值日期已支付的建築成本為人民幣146,796,697.01元，估計完成發展計劃的總成本為人民幣260,536,560元。我們於估值過程中已計入該等成本。
- (9) 該物業於估值生效日期預計的現況下資本值為人民幣194,504,600元；竣工後的預計資本值為人民幣352,078,130元。
- (10) 根據日期為二零一三年十一月十二日的營業執照第330421000106176(1/1)號，嘉善恒華房地產開發有限公司於二零一三年十月十日成立為有限公司，註冊資本為人民幣5,000萬元，有效經營期為二零一三年十月十日至二零一三年十月九日。

- (11) 根據中國法律意見：
- (i) 嘉善恒華房地產開發有限公司已獲得有效營業執照並為合法成立；
 - (ii) 嘉善恒華房地產開發有限公司為物業的合法擁有人；
 - (iii) 嘉善恒華房地產開發有限公司有權根據中國法律在剩餘土地使用年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業；
 - (iv) 此項目計劃施行無特別或重要限制或指定條件，無特別或重要的建築規約；
 - (v) 此項目之規定竣工日期為二零一五年十一月；
 - (vi) 根據中國法律，該物業並非視為閒置土地；
 - (vii) 恒天花園里的土地部分及建築工程（善國用(2014)第00301196號的國有土地使用證）從嘉興銀行嘉善支行取得人民幣借款44,900,000元，借款到期日為二零一七年九月十五日。除此之外，該物業並無涉及任何其他抵押、權屬糾紛、查封或其他司法附制措施。
- (12) 根據地產集團所提供數據及法律意見，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 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 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 四月三十日 的現況下市值
5	中國陝西省咸陽市渭城區人民中路16號中宏國際廣場A座高層住宅樓、B座高層住宅樓、商業裙樓以及地下車庫	中宏國際廣場項目包括住宅和配套用房等。項目總規劃建築面積93,817.79平方米。中宏國際廣場項目包括A座高層住宅樓、B座高層住宅樓、商業裙樓以及地下車庫，項目於二零一三年七月開工建設，預計於二零一五年十二月竣工交付。	物業為正在興建中	人民幣348,008,763元 (禪華德應佔 13.26%權益： 人民幣46,145,962元)
		根據所提供資料，中宏國際廣場項目物業尚未銷售。		
		物業位於中國陝西省咸陽市渭城區，渭城區為咸陽市主城區。臨近發展項目主要居住發展項目和商業用途地產。按地產集團告知，物業主要作商業、住宅用途；並無環境問題及訴訟爭議；並無樓宇翻新計劃、或更改物業用途。		
		物業已獲授土地使用權，商業年期至二零四九年十一月，住宅年期至二零七九年十一月，作商業、住宅用途。		

附註：

- (1) 根據日期為二零一四年三月十八日的咸國用(2014)第037號的國有土地使用證，中宏國際廣場的土地使用權包括地盤面積11,012.5平方米，已歸屬於咸陽宏大房地產開發有限公司（其於估值日期為恒天地產直接擁有70%權益的附屬公司，見附註12），商業年期至二零四九年十一月，住宅年期至二零七九年十一月，作商業、住宅用途。
- (2) 根據日期為二零零九年十一月二十五日的(2009)0008號國有土地使用權出讓合同：
- (i) 承讓人：咸陽宏大房地產開發有限公司
- (ii) 地盤面積：11,012.5平方米
- (iii) 土地：咸陽市人民中路
- (iv) 土地用途：商業、住宅
- (v) 土地使用年期：商業四十年、居住七十年
- (vi) 土地出讓金：人民幣4,653,954元
- (3) 根據日期為二零一四年六月五日的地字第610400201000043號建設用地規劃許可證，總用地面積約17.36畝的地塊建築地盤已遵守城市規劃規定。
- (4) 根據建設工程規劃許可證，下列建築工程已遵守城市規劃規定：

證書號碼	出具日期	批准建設工程	總建築面積 (平方米)
建字第610400201300056號	二零一四年 六月五日	國際廣場項目	93,817.79

該物業為上述地盤面積的一部分。

- (5) 根據建設工程施工許可證，下列建築工程已獲批准施工：

證書號碼	出具日期	批准建設工程	總建築面積 (平方米)
咸建施2013-59號	二零一三年 九月十一日	國際廣場項目	95,047

該物業為上述地盤面積的一部分。

- (6) 根據商品房預售許可證，下列商品房已獲批准預售：

證書號碼	出具日期	項目名稱	預售 總建築面積 (平方米)
咸房預售證第2014038號	二零一四年 七月十八日	中宏國際廣場	91,280.39

- (7) 根據地產集團提供數據，此項目於估值日期，中宏國際廣場項目A座主體施工至28層，砌體工程完成至9層；B座主體施工至31層，砌體工程完成至8層；商業裙樓主體封頂，地下車庫主體已完工，正在進行二次結構砌體工程。預計於二零一五年十二月商業裙樓交付使用，於二零一六年九月住宅部分交付使用。預測本項目住宅和商業銷售週期為4年，即二零一四年底起開始預售至二零一七年項目清盤；地下車位擬轉讓給購房業主。
- (8) 根據地產集團提供資料，截至估值日期已支付的建築成本（包括宗地轉讓補償、拆遷和安置價款）為人民幣216,604,617.53元，估計完成發展計劃的總成本（包括宗地轉讓補償、拆遷和安置價款）為人民幣461,199,647.80元。我們於估值過程中已計入該等成本。
- (9) 該物業於估值生效日期預計的現況下資本值為人民幣348,008,763元；竣工後的預計資本值為人民幣785,762,769.14元。
- (10) 根據日期為二零一四年十月十七日的營業執照第610400100003319號，咸陽宏大房地產開發有限公司於二零一四年一月二十七日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣6,000萬元，有效經營期為長期。

- (11) 根據中國法律意見：
- (i) 咸陽宏大房地產開發有限公司已獲得有效營業執照並為合法成立；
 - (ii) 咸陽宏大房地產開發有限公司為物業的合法擁有人；
 - (iii) 咸陽宏大房地產開發有限公司有權根據中國法律在剩餘土地使用年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業；
 - (iv) 此項目計劃施行無特別或重要限制或指定條件，無特別或重要的建築規約；
 - (v) 此項目之規定竣工日期為二零一六年三月十日；
 - (vi) 根據中國法律，該物業並非視為閒置土地；
 - (vii) 中宏國際廣場的土地部分及建築工程（咸國用(2014)第037號及咸國用(2006)第217號的國有土地使用證）目前就總貸款額人民幣1.5億元按予北京銀行股份有限公司；除此之外，該物業並無涉及任何其他抵押、權屬糾紛、查封或其他司法附制措施；
 - (viii) 根據二零一二年三月咸陽宏大房地產開發有限公司與咸陽紡織機械廠簽署的「中宏國際廣場」開發協議，咸陽宏大房地產開發有限公司需支付咸陽紡織機械廠宗地轉讓補償、拆遷和安置價款人民幣112,905,000元，至評估基準日已支付人民幣67,247,625元，還有人民幣45,657,375元尚未支付。
- (12) 恒天地產有限公司擁有咸陽宏大房地產開發有限公司70%股權。按法律意見，二零一四年十月八日咸陽紡織機械廠與咸陽宏大房地產開發有限公司簽署的《土地開發補充協議》（協議）承諾自二零一二年一月一日起，咸陽紡織機械廠無條件放棄其持有的咸陽宏大房地產開發有限公司30%股權對應享有的股東權利（包括但不限於投票權）、權益、利潤及分紅（不含投資成本）等。咸陽紡織機械廠同意該等權利（包括但不限於投票權）、權益、利潤及分紅等均由恒天地產有限公司享有。同時，亦不再因此而對恒天地產有限公司及咸陽宏

大房地產開發有限公司承擔任何責任與義務。根據中國法律意見，此協議為符合中國法律且現行有效，並可據此確定恒天地產依法享有咸陽宏大房地產開發有限公司100%權益，惟倘咸陽宏大地產開發有限公司清盤，根據相關法律，咸陽紡織機械廠有權獲得退回其全部或部分初始投資／已變現資產淨值的30%。故本次評估依據法律意見採用恒天地產享有咸陽宏大房地產開發有限公司100%權益原則評估。

(13) 根據地產集團所提供數據及法律意見，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用證	有
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
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 四月三十日的 現況下市值
6	中國江蘇省宿遷市 泗陽縣洋河南路 10號恒天•香緹 花園一期	<p>「恒天•香緹花園」總佔地約13.5萬平方米，規劃總建築面積約46萬平方米，共2,900餘戶。該項目位於泗水河畔洋河路東側，城市主幹道淮海路以南，東距城市核心花園口500米。眾興路商圈，人民路商業主軸和泗水商業街環伺左右。泗陽縣實驗小學、實小幼兒園分佈周邊。</p> <p>項目土地使用權終止日期為（商業用途）二零五二年七月十八日，（住宅用途）二零八二年七月十八日。目前正在開發一期。</p> <p>「恒天•香緹花園」一期於二零一二年十月正式開工，佔地面積為74.8畝，合49,866.92平方米，工程預計二零一五年六月竣工。建築總面積167,516.50平方米，物業類型包括住宅122,947.23平方米、1,060套；商舖10,866平方米、99套；儲物間5,701.84平方米，車位580個。一期共分為兩個標段，一標段建設1-4號樓、7號樓、11號樓共計6幢以及S1樓，二標段建設5號樓、6號樓、8號樓至10號樓共計5幢。</p> <p>一標段二零一四年底交房，確認收入；預計二標段二零一五年六月交房開始銷售。整個銷售期預計到二零一六年底全部結束、清盤。</p>	物業為正在興建中	<p>人民幣149,535,605元</p> <p>(禪華德應佔 6.7626%權益： 人民幣10,122,495元)</p>

附註：

(1) 本項目取得《國有土地使用證》情況見下表：

證件頒發日期	證件編號	土地使用權人	坐落	使用權		土地面積 (平方米)	終止日期
				類型	地類(用途)		
二零一二年 七月二十四日	泗國用(2012) 第1120號	宿遷金科房地產 開發有限公司	眾興鎮淮海路 南側、洋河路 東側	出讓	商業、居住	36,405	商業二零五二年 七月十八日、 住宅二零八二年 七月十八日
二零一二年 七月二十四日	泗國用(2012) 第1121號	宿遷金科房地產 開發有限公司	眾興鎮淮海路 南側、洋河路 東側	出讓	商業、居住	33,333	商業二零五二年 七月十八日、 住宅二零八二年 七月十八日

「恒天·香緹花園」一期佔用1120號土地全部以及1121號土地中的13,461.92平方米。

該土地使用權人宿遷金科房地產開發有限公司於估值日期為恒天地產直接擁有51%權益的附屬公司。

(2) 根據日期為二零一零年六月二十日的3213232010CR0032國有土地使用權出讓合同：

- (i) 承讓人：宿遷金科房地產開發有限公司
- (ii) 地盤面積：135,096平方米
- (iii) 土地位置：淮海路南側洋河路東側
- (iv) 土地用途：商業、居住用地
- (v) 土地使用年期：商業用途為四十年，住宅用途七十年
- (vi) 土地出讓金：人民幣253,305,000元
- (vii) 總建築面積：合共不超過270,000平方米

該物業為上述地盤面積的一部分。

- (3) 根據建設用地規劃許可證，總用地面積202.6畝，合135,096平方米的地塊建築地盤已遵守城市規劃規定。

證書號碼	出具日期	用地項目名稱	用地性質	批准用地規模
地字第321323201100090號	二零一一年 十二月二十日	香緹花園	居住、商業用地	約202.6畝

該物業為上述地盤面積的一部分。

- (4) 根據建設工程規劃許可證，下列建築工程已遵守城市規劃規定：

證書號碼	出具日期	批准建設工程	總建築面積 (平方米)
建字第321323201300008號	二零一三年 三月二十五日	香緹花園9#-11#、S1#樓	39,496
建字第321323201300007號	二零一三年 三月二十五日	香緹花園5#-8#樓	47,005
建字第321323201300006號	二零一三年 三月二十五日	香緹花園1#-4#樓	54,343
建字第321323201400085號	二零一四年 九月一日	香緹花園地下室	19,634
合計			160,478

- (5) 根據建設工程施工許可證，下列建築工程已獲批准施工：

證書號碼	出具日期	批准建設工程	總建築面積 (平方米)
321323020130022	二零一三年 四月二十二日	泗陽香緹花園 1-4、7、11、S1樓	86,794
321323020130042	二零一三年 六月二十七日	泗陽香緹花園 5、6、8、9、10樓	54,050
合計			140,844

- (6) 根據商品房預售許可證，物業獲准預售。

證書號碼	出具日期	預售房屋坐落	預售建築面積 (平方米)
泗房准預[2013]030號	二零一三年 五月二十一日	香緹花園1#、2#、3#號樓	37,294.5
泗房准預[2013]069號	二零一三年 九月二十九日	香緹花園4#、7#、11#、 S1號樓	45,134.27
泗房准預[2013]081號	二零一三年 十二月三日	香緹花園5#、6#號樓	22,587.44
泗房准預[2013]089號	二零一三年 十二月二十七日	香緹花園8#、9#、10#號樓	28,797.29
合計			133,813.5

- (7) 根據地產集團提供數據，此項目於估值日期，香緹花園項目11棟樓、S1主體已施工完工。預計於二零一五年六月全部交付使用。預測本項目住宅和商業銷售週期為1.5年，即二零一五年六月起開始預售至二零一六年底項目清盤；地下車位擬轉讓給購房業主。
- (8) 根據地產集團提供資料，截至估值日期已支付的建築成本（包括宗地轉讓補償、拆遷和安置價款）為人民幣365,740,848.61元，估計完成發展計劃的總成本（包括宗地轉讓補償、拆遷和安置價款）為人民幣549,201,158.45元。我們於估值過程中已計入該等成本。
- (9) 該物業於估值生效日期預計的現況下資本值為人民幣149,535,605元；竣工後的預計資本值為人民幣625,946,204元。

(10) 根據日期為二零一三年十二月二十六日的營業執照第321323000057836號，宿遷金科房地產開發有限公司於二零一零年五月二十一日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣1億元，有效經營期為二零一零年五月二十一日至二零二零年五月十日。

(11) 根據中國法律意見：

- (i) 宿遷金科房地產開發有限公司已獲得有效營業執照並為合法成立；
- (ii) 宿遷金科房地產開發有限公司為物業的合法擁有人；
- (iii) 宿遷金科房地產開發有限公司有權根據中國法律在剩餘土地使用年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業；
- (iv) [泗國用(2012)第1121號] 33,333平方米、[泗國用(2012)第1120號] 36,405平方米土地使用權，以及正在開發的「恒天·香緹花園」一期1號樓、2號樓、3號樓、4號樓、7號樓、11號樓、S1樓等未出售的房產和門市房已設定抵押，其中住宅439套、門市房92間，抵押權人中國農業銀行泗陽縣支行，抵押期限從二零一三年十月至二零一六年十月一日。以上抵押貸款額人民幣5,000萬元；

除上述之外，該物業並無涉及任何其他抵押、權屬糾紛、查封或其他司法附制措施；

- (v) 此項目計劃施行無特別或重要限制或指定條件，無特別或重要的建築規約；
- (vi) 此項目之規定竣工日期為二零一五年九月三十日
- (vii) 根據中國法律，該物業並非視為閒置土地。

(12) 根據地產集團所提供數據及法律意見，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用證	有
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
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 四月三十日 的現況下市值
7	中國陝西省咸陽市渭城區人民中路16號中宏麗舍T3、T4號樓	中宏麗舍T3、T4項目包括住宅和配套用房等。項目總規劃建築面積21,200平方米。中宏麗舍T3、T4項目包括T3高層住宅樓、T4高層住宅樓，項目於二零一四年十月開工建設，預計二零一六年九月竣工交付。	物業為正在興建中	人民幣37,128,269元 (禪華德 應佔13.26%權益： 人民幣4,923,208元)
		物業位於中國陝西省咸陽市渭城區，渭城區為咸陽市主城區。臨近發展項目主要為居住發展項目和商業用途地產。按地產集團告知，物業主要作住宅用途；並無環境問題及訴訟爭議；並無樓宇翻新計劃、或更改物業用途。		
		物業已獲授土地使用權，年期至二零七一年三月止，作住宅用途。		

附註：

- (1) 根據日期為二零零五年十一月十六日的咸國用(2005)第201號的國有土地使用證，中宏麗舍T3、T4的土地使用權包括地盤面積58,783平方米，已歸屬於咸陽宏大房地產開發有限公司（其於估值日期為恒天地產直接擁有100%權益的附屬公司，見附註9），年期至二零七一年三月止，住宅用途。
- (2) 根據日期為二零零一年三月二十九日的GF-94-1003號國有土地使用權出讓合同：
 - (i) 承讓人：咸陽紡織機械廠
 - (ii) 地盤面積：71,950平方米

- (iii) 土地：人民中路16號
- (iv) 土地用途：住宅
- (v) 土地使用年期：七十年，至二零七一年三月
- (vi) 土地出讓金：人民幣4,662,360元

根據日期為二零零一年三月二十九日的GF-94-1003號國有土地使用權出讓合同：

- (i) 承讓人：咸陽紡織機械廠
- (ii) 地盤面積：51,702平方米
- (iii) 土地：人民中路16號
- (iv) 土地用途：住宅
- (v) 土地使用年期：七十年，至二零七一年三月
- (vi) 土地出讓金：人民幣3,350,289.60元

根據日期為二零零五年八月十八日由咸陽紡織機械廠（甲方）、宏大投資有限公司（乙方）與中國紡織機械（集團）有限公司（丙方）簽訂的土地開發協議，甲方同意將咸陽紡織機械廠原生產區土地（上述合約土地為生產區土地部份）轉讓給乙方下屬咸陽宏大房地產開發有限公司整體合作開發。土地補償金額及40%的分紅權總計按照人民幣1.3億元確定。根據中國法律意見，咸陽宏大房地產開發有限公司據此合法取得物業用地的土地使用權。

該物業為上述地盤面積的一部分。

- (3) 根據日期為二零零五年七月二十八日的編號2005征72號建設用地規劃許可證，總用地面積約87.53畝的地塊建築地盤已遵守城市規劃規定。

- (4) 根據建設工程規劃許可證，下列建築工程已遵守城市規劃規定：

證書號碼	出具日期	批准建設工程	總建築面積 (平方米)
編號2006新76號	二零零六年 八月四日	中宏二期T1-T4高層住宅	42,400

該物業為上述地盤面積的一部分。

- (5) 根據建設工程施工許可證，下列建築工程已獲批准施工：

證書號碼	出具日期	批准建設工程	總建築面積 (平方米)
咸建施2014-68號	二零一四年 十一月七日	中宏二期T3、T4高層住宅	21,200

該物業為上述地盤面積的一部分。

- (6) 根據地產集團提供數據，此項目於估值日期，住宅部分開始地下室牆板混凝土工程施工，預計二零一五年十月主體封頂，於二零一六年九月全部交付使用。預測本項目住宅銷售週期為1年，即二零一五年末起開始預售至二零一六年末項目清盤。
- (7) 根據地產集團提供資料，截至估值日期已支付的建築成本為人民幣20,802,212.41元，估計(完成)發展計劃的總成本為人民幣72,252,724.94元。我們於估值過程中已計入該等成本。
- (8) 該物業於估值生效日期預計的現況下資本值為人民幣37,128,269.44元；竣工後的預計資本值為人民幣115,255,920.00元。

- (9) 恒天地產有限公司擁有咸陽宏大房地產開發有限公司70%股權。按法律意見二零一四年十月八日咸陽紡織機械廠與咸陽宏大房地產開發有限公司簽署的《土地開發補充協議》(協議)承諾自二零一二年一月一日起,咸陽紡織機械廠無條件放棄其持有的咸陽宏大房地產開發有限公司30%股權對應享有的股東權利(包括但不限於投票權)、權益、利潤及分紅(不含投資成本)等。咸陽紡織機械廠同意該等權利(包括但不限於投票權)、權益、利潤及分紅等均由恒天地產有限公司享有。同時,亦不再因此而對恒天地產有限公司及咸陽宏大房地產開發有限公司承擔任何責任與義務。根據中國法律意見,此協議為符合中國法律且現行有效,並可據此確定恒天地產依法享有咸陽宏大房地產開發有限公司100%權益,惟倘咸陽宏大地產開發有限公司清盤,根據相關法律,咸陽紡織機械廠有權獲得退回其全部或部分初始投資/已變現資產淨值的30%。故本次評估依據法律意見採用恒天地產享有咸陽宏大房地產開發有限公司100%權益原則評估。
- (10) 根據日期為二零一四年十月十七日的營業執照第610400100003319號,咸陽宏大房地產開發有限公司於二零零零年一月二十七日成立為有限責任公司,註冊資本為人民幣6,000萬元,有效經營期為長期。
- (11) 根據中國法律意見:
- (i) 咸陽宏大房地產開發有限公司已獲得有效營業執照並為合法成立;
 - (ii) 咸陽宏大房地產開發有限公司為物業的合法擁有人;
 - (iii) 咸陽宏大房地產開發有限公司有權根據中國法律在剩餘土地使用年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業;
 - (iv) 該物業並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或其他司法附制措施;
 - (v) 此項目計劃施行無特別或重要限制或指定條件,無特別或重要的建築規約及無完成發展計劃的期限;
 - (vi) 根據中國法律,該物業並非視為閒置土地。

(12) 根據地產集團所提供數據及法律意見，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用證	有
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
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

第三類－地產集團於中國持作未來發展之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 四月三十日的 現況下市值
8	中國陝西省咸陽市 渭城區人民中路 16號北區商業區 土地及地上建築物	<p data-bbox="528 485 847 549">中宏北區商業區項目為綜合商業體。</p> <p data-bbox="528 602 847 874">咸陽宏大房地產開發有限公司預計二零一五年上半年對北區商業區立項開展項目開發前期工作，至評估基準日尚未取得《建設用地規劃許可證》和《建築工程規劃許可證》。</p>	<p data-bbox="879 485 1107 789">物業為儲備用地，該宗地上還有房屋建築物尚未拆除，房屋建築物於評估基準日對外出租，月租由咸陽紡織機械廠收繳；租約到二零一五年底結束。</p>	<p data-bbox="1161 485 1362 512">人民幣2,582,291元</p> <p data-bbox="1161 566 1362 672">(禪華德應佔13.26%權益： 人民幣342,412元)</p>
		<p data-bbox="528 927 847 1115">該宗地上還有房屋建築物尚未拆除，預計拆遷工作於二零一六年開始，項目開發方案、工程節點進度、銷售計劃尚未進行編製。</p>		
		<p data-bbox="528 1168 847 1481">物業位於中國陝西省咸陽市渭城區，渭城區為咸陽市主城區。臨近發展項目主要居住發展項目和商業用途地產。按地產集團告知，物業主要作商業用途；並無環境問題及訴訟爭議；並無樓宇翻新計劃、或更改物業用途。</p>		
		<p data-bbox="528 1534 847 1634">物業已獲授土地使用權，商業年期至二零四二年十二月，作商業用途。</p>		

附註：

- (1) 根據日期為二零零六年十二月三十一日的咸國用(2006)第217號的國有土地使用證，北區商業區的土地使用權包括地盤面積8,819平方米，已歸屬於咸陽宏大房地產開發有限公司（其於估值日期為恒天地產直接擁有70%權益的附屬公司，見附註4），至二零四二年十二月，商業用途。
- (2) 根據日期為二零零二年的2002-55號國有土地使用權出讓合同：
 - (i) 承讓人：咸陽宏大房地產開發有限公司
 - (ii) 地盤面積：8,819平方米
 - (iii) 土地：人民中路16號
 - (iv) 土地用途：商業
 - (v) 土地使用年期：四十年
 - (vi) 土地出讓金：人民幣2,275,174元
- (3) 目前咸陽宏大僅已辦理土地使用權證，僅取得該宗土地的使用權，但原有建築物仍在使用的，拆遷方案並未談妥，並未對該塊土地做出任何規劃。未來開發經營及可實現權益無法可靠估計，評估值按已發生開發成本按賬面值列示。
- (4) 恒天地產有限公司擁有咸陽宏大房地產開發有限公司70%股權。按法律意見，二零一四年十月八日咸陽紡織機械廠與咸陽宏大房地產開發有限公司簽署的《土地開發補充協議》（協議）承諾自二零一二年一月一日起，咸陽紡織機械廠無條件放棄其持有的咸陽宏大房地產開發有限公司30%股權對應享有的股東權利（包括但不限於投票權）、權益、利潤及分紅（不含投資成本）等。咸陽紡織機械廠同意該等權利（包括但不限於投票權）、權益、利潤及分紅等均由恒天地產有限公司享有。同時，亦不再因此而對恒天地產有限公司及咸陽宏大房地產開發有限公司承擔任何責任與義務。此協議為符合中國法律且現行有效，並可據此確定恒天地產依法享有咸陽宏大房地產開發有限公司100%權益，惟倘咸陽宏大地產開發有限公司清盤，根據相關法律，咸陽紡織機械廠有權獲得退回其全部或部分初始投資／已變現資產淨值的30%。故本次評估依據法律意見採用恒天地產享有咸陽宏大房地產開發有限公司100%權益原則評估。

- (5) 根據日期為二零一四年十月十七日的營業執照第610400100003319號，咸陽宏大房地產開發有限公司於二零零零年一月二十七日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣6,000萬元，有效經營期為長期。
- (6) 根據中國法律意見：
- (i) 咸陽宏大房地產開發有限公司已獲得有效營業執照並為合法成立；
 - (ii) 咸陽宏大房地產開發有限公司為物業的合法擁有人；
 - (iii) 咸陽宏大房地產開發有限公司有權根據中國法律在剩餘土地使用年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業；
 - (iv) 北區商業區的土地部分（咸國用(2006)第217號的國有土地使用證）目前就總貸款額人民幣1.5億元按予北京銀行股份有限公司。除此之外，該物業並無涉及任何權屬糾紛、查封或其他司法附制措施；
 - (v) 此項目計劃施行無特別或重要限制或指定條件，無特別或重要的建築規約及無完成發展計劃的期限；
 - (vi) 根據中國法律，該物業並非視為閒置土地。
- (7) 根據地產集團所提供數據及法律意見，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 四月三十日的 現況下市值
9	中國江蘇省宿遷市 泗陽縣洋河南路 10號恒天•香緹 花園後期土地	「恒天•香緹花園」總佔地約 13.5萬平方米，規劃總建築面 積約46萬平方米，共2,900餘 戶。該項目位於泗水河畔洋河 路東側，城市主幹道淮海路以 南，東距城市核心花園口500 米。眾興路商圈，人民路商業 主軸和泗水商業街環伺左右。 泗陽縣實驗小學、實小幼兒園 分佈周邊。	於估值日，該物業為 空置。總空置面積為 85,229.08平方米。	人民幣169,737,169元 (禪華德 應佔6.7626%權益： 人民幣11,478,646元)
		「恒天•香緹花園」一期於 二零一二年十月正式開工，佔 地面積為74.8畝，合49,866.92 平方米，工程預計二零一五年 六月竣工(見第6號估值 證書)。項目建築總面積 167,516.50平方米。		
		後期待開發土地佔[泗國 用(2012)第1121號]部分土 地19,871.08平方米，[泗國 用(2012)第1122號]全部土 地39,467平方米及[泗國用 (2012)第1119號]全部土地 25,891平方米。		
		物業已獲授土地使用權，商業 用途年期至二零五二年七月 十八日，住宅用途年期至二零 八二年七月十八日。		

附註：

(1) 本項目取得《國有土地使用證》情況見下表：

證件 頒發日期	證件編號	土地使用權人	坐落	使用權		土地面積 (平方米)	終止日期
				類型	地類(用途)		
二零一二年 七月二十四日	泗國用(2012) 第1121號	宿遷金科房地產 開發有限公司	眾興鎮淮海路 南側、洋河路 東側	出讓	商業、居住	33,333	商業二零五二年 七月十八日、 住宅二零八二年 七月十八日
二零一二年 七月二十四日	泗國用(2012) 第1122	宿遷金科房地產 開發有限公司	眾興鎮淮海路 南側、洋河路 東側	出讓	商業、居住	39,467	商業二零五二年 七月十八日、 住宅二零八二 年七月十八日
二零一二年 七月二十四日	泗國用(2012) 第1119	宿遷金科房地產 開發有限公司	眾興鎮淮海路 南側、洋河路 東側	出讓	商業、居住	25,891	商業二零五二年 七月十八日、 住宅二零八二年 七月十八日

該物業為1121號土地證的一部分(19,871.08平方米)以及1122和1119號證土地的全部。該土地使用權人宿遷金科房地產開發有限公司於估值日期為恒天地產直接擁有51%權益的附屬公司。

(2) 根據日期為二零一零年六月二十日的3213232010CR0032國有土地使用權出讓合同：

- (i) 承讓人：宿遷金科房地產開發有限公司
- (ii) 地盤面積：135,096平方米
- (iii) 土地：淮海路南側洋河路東側
- (iv) 土地用途：商業、居住用地
- (v) 土地使用年期：商業用途為四十年，住宅用途七十年
- (vi) 土地出讓金：人民幣253,305,000元
- (vii) 總建築面積：合共不超過270,000平方米

該物業為上述地盤面積的一部分。

- (3) 根據建設用地規劃許可證，總用地面積202.6畝，合135,096平方米的地塊建築地盤已遵守城市規劃規定。

證書號碼	出具日期	用地項目名稱	用地性質	批准用地規模
地字第321323201100090號	二零一一年十二月二十日	香緹花園	居住、商業用地	約202.6畝

該物業為上述地盤面積的一部分。

- (4) 根據地產集團提供資料，截至估值日期已支付的建築成本為人民幣35,000元，我們於估值過程中已計入該等成本。
- (5) 根據日期為二零一三年十二月二十六日的營業執照第321323000057836號，宿遷金科房地產開發有限公司於二零一零年五月二十一日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣1億元，有效經營期為二零一零年五月二十一日至二零二零年五月十日。
- (6) 根據中國法律意見：
- (i) 宿遷金科房地產開發有限公司已獲得有效營業執照並為合法成立；
 - (ii) 宿遷金科房地產開發有限公司為物業的合法擁有人；
 - (iii) 宿遷金科房地產開發有限公司有權根據中國法律在剩餘土地使用年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業；
 - (iv) [泗國用(2012)第1121號] 33,333平方米土地使用權已設定抵押，抵押權人中國農業銀行泗陽縣支行，抵押期限從二零一三年十月至二零一六年十月一日。除此之外，該物業並無涉及任何其他抵押、權屬糾紛、查封或其他司法附制措施；
 - (v) 此項目計劃施行無特別或重要限制或指定條件，無特別或重要的建築規約及無完成發展計劃的期限；
 - (vi) 根據中國法律，該物業並非視為閒置土地。

(7) 根據地產集團所提供數據及法律意見，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 四月三十日的 現況下市值
10	中國陝西省渭南市 臨渭區華山大街北 恒天首府二期及三 期土地	恒天首府項目包括住宅、商 業用房、配套用房、幼兒園 等。項目(包括第一、第二 及第三期)總規劃建築面積 332,706.68平方米。二期及三 期規劃建築面積245,916.24平 方米。	於估值日,物業為儲 備空地,總空置面積 為63,344.34平方米。	人民幣173,775,932元 (禪華德 應佔5.3040%)權益: 人民幣9,217,075元)
		物業位於中國陝西省渭南市 臨渭區,臨渭區為渭南市主城 區。臨近發展項目主要居住發 展項目。按地產集團告知,物 業主要作住宅用途;並無環境 問題及訴訟爭議;並無樓宇翻 新計劃、或更改物業用途。		
		項目地盤總面積85,700.26平 方米,二期及三期待開發土地 佔渭城國用(2012)第058號部 分土地63,344.34平方米。		
		物業已獲授土地使用權,年期 至二零八二年五月止,作住宅 用途。		

附註:

- (1) 根據日期為二零一二年九月六日的渭城國用(2012)第058號的國有土地使用證,恒天首府的
土地使用權包括地盤面積85,700.26平方米,已歸屬於渭南恒天地產有限公司,年期至
二零八二年五月止,住宅用途。

- (2) 根據日期為二零一一年十二月十六日的SX001654號國有土地使用權出讓合同：
- (i) 承讓人：渭南恒天地產有限公司（其於估值日期為恒天地產間接擁有28%權益的附屬公司，見附註5）
 - (ii) 地盤面積：85,700.26平方米
 - (iii) 土地：解放路與華山大街十字西北角
 - (iv) 土地用途：住宅
 - (v) 土地使用年期：七十年
 - (vi) 土地出讓金：人民幣111,053,000元

該物業為上述土地面積的一部分。

- (3) 根據日期為二零一二年五月十四日的渭規地字第[2012]10號建設用地規劃許可證，總建築面積332,706.68平方米的地塊建築地盤已遵守城市規劃規定。

該物業為上述地盤面積的一部分。

- (4) 根據地產集團提供數據，此項目於估值日期，項目二期及三期尚未開工，截至估值日期未有已支付的建築成本，該物業於估值生效日期預計的現況下資本值為人民幣173,775,932.46元。
- (5) 恒天地產有限公司擁有咸陽宏大房地產開發有限公司70%股權，咸陽宏大房地產開發有限公司擁有渭南恒天地產有限公司40%股權。按法律意見，二零一四年十月八日咸陽紡織機械廠與咸陽宏大房地產開發有限公司簽署的《土地開發補充協議》（協議）承諾自二零一二年一月一日起，咸陽紡織機械廠無條件放棄其持有的咸陽宏大房地產開發有限公司30%股權對應享有的股東權利（包括但不限於投票權）、權益、利潤及分紅（不含投資成本）等。咸陽紡織機械廠同意該等權利（包括但不限於投票權）、權益、利潤及分紅等均由恒天地產有限公司享有。同時，亦不再因此而對恒天地產有限公司及咸陽宏大房地產開發有限公司

承擔任何責任與義務。此協議為符合中國法律且現行有效，並可據此確定恒天地產依法享有咸陽宏大房地產開發有限公司100%權益，惟倘咸陽宏大房地產開發有限公司清盤，根據相關法律，咸陽紡織機械廠有權獲得退回其全部或部分初始投資／已變現資產淨值的30%。故本次評估依據法律意見採用恒天地產享有咸陽宏大房地產開發有限公司100%權益原則確定而恒天地產有限公司對渭南恒天地產有限公司享有40%的權益評估。

- (6) 根據日期為二零一四年五月十九日的營業執照第610500100014786號，渭南恒天地產有限公司於二零一零年三月二十二日成立為有限公司，註冊資本為人民幣3,000萬元，有效經營期為二零一零年三月二十二日至二零六零年三月二十一日。
- (7) 根據中國法律意見：
- (i) 渭南恒天地產有限公司已獲得有效營業執照並為合法成立；
 - (ii) 渭南恒天地產有限公司為物業的合法擁有人；
 - (iii) 渭南恒天地產有限公司有權在剩餘土地使用年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業；
 - (iv) 恒天首府的 land 部分及建築工程（渭城國用(2012)第058號的國有土地使用證）目前就總貸款額人民幣1.8億元按予北京銀行股份有限公司，除此之外，該物業並無涉及任何其他抵押、權屬糾紛、查封或其他司法附制措施；
 - (v) 此項目計劃施行無特別或重要限制或指定條件，無特別或重要的建築規約及無完成發展計劃的期限；
 - (vi) 根據中國法律，該物業並非視為閒置土地。
- (8) 根據地產集團所提供數據及法律意見，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

				於二零一五年 四月三十日的 現況下市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
11	中國江西省南昌市紅谷灘新區九龍湖片區西部大街以南、城運大道以西土地	紅谷灘新區項目尚未取得土地使用證，僅簽訂土地出讓合同，具體取得土地使用證時間、開發時間、開發產品等不能準確確定。 物業位於江西省南昌市紅谷灘新區，紅谷灘新區為南昌市新城區。臨近發展項目主要居住、辦公發展項目。按地產集團告知，物業主要作商業用途；並無環境問題及訴訟爭議；並無樓宇翻新計劃、或更改物業用途。 項目發生費用主要包括土地出讓價款。	於估值日，物業為儲備空地，總空置面積為55,965.23平方米。物業已簽訂出讓合同，尚未取得土地使用證，已全額支付土地款，尚未繳納契稅	人民幣351,333,695元 (禪華德應佔6.7626%權益：人民幣23,759,292元)

附註：

- (1) 根據日期為二零一四年九月十一日編號36201401120024號的《國有建設用地使用權出讓合同》：
- (i) 該土地受讓人恒天地產有限公司、北京中地華夏投資有限公司、江西省昌吉恒中投資有限公司，出讓人同意待受讓人的新公司（恒天地產（南昌）有限公司，出資構成為：恒天地產有限公司出資51%、北京中地華夏投資有限公司出資25%、江西省昌吉恒中投資有限公司出資24%）成立後，與受讓人、受讓人的新公司簽訂本合同變更協議，由受讓人的新公司全部享有和承擔受讓人在本合同中的權利和義務，並將本合同項下宗地的《國有土地使用證》辦理到受讓人的新公司名下。

- (ii) 地盤面積：55,965.23平方米
 - (iii) 土地：紅谷灘新區九龍湖片區西部大街以南、城運大道以西(HJZ705-C01)地塊
 - (iv) 土地用途：商業、商務用地
 - (v) 土地使用年期：四十年
 - (vi) 土地出讓金：人民幣335,792,000元，已經繳人民幣335,792,000元
- (2) 根據日期為二零一四年十月三十日編號36201401120024號的《國有建設用地使用權出讓合同》變更協議：
- 該土地受讓人恒天地產有限公司、北京中地華夏投資有限公司、江西省昌吉恒中投資有限公司，出讓人同意待受讓人的新公司（恒天地產（南昌）有限公司，出資構成為：恒天地產有限公司出資51%、北京中地華夏投資有限公司出資25%、江西省昌吉恒中投資有限公司出資24%）成立後，與受讓人、受讓人的新公司簽訂本合同變更協議，由受讓人的新公司全部享有和承擔受讓人在本合同中的權利和義務，並將本合同項下宗地的《國有土地使用證》辦理到受讓人的新公司名下。
- (3) 根據日期為二零一五年二月四日編號36201401120024號的《國有建設用地使用權出讓合同》變更協議：恒天地產（南昌）有限公司在辦理建設用地規劃許可證中發現用地面積與紅線圖不符，經測繪公司重新測量，面積為56,141.53平方米（合84.212畝），紅線圖面積比已出讓面積多176.3平方米，並補繳土地出讓金人民幣105.78萬元，該費用已繳清。
- (4) 根據日期為二零一四年十二月十二日的地字第360100201401078號建設用地規劃許可證，總用地面積84.212畝的地塊建築地盤已遵守城市規劃規定。
- (5) 根據地產集團提供數據，此項目於估值日期，項目尚未開工建設，該宗地尚未取得國有土地使用證，未來開發經營及可實現權益無法可靠估計，評估時對於開發成本按賬面值列示。
- (6) 根據日期為二零一四年七月十日的營業執照第360100110017925號，恒天地產（南昌）有限公司於二零一三年七月十九日成立為有限公司，註冊資本為人民幣1億元，有效經營期為二零一三年七月十九日至二零一三年七月十八日。

- (7) 根據中國法律意見：
- (i) 恒天地產(南昌)有限公司已獲得有效營業執照並為合法成立；
 - (ii) 恒天地產(南昌)有限公司在繳納全部土地出讓金後為物業的合法擁有人，可取得土地使用證；
 - (iii) 恒天地產(南昌)有限公司在繳納全部土地出讓金後有權在剩餘土地使用年內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業；
 - (iv) 該宗土地之上未設置抵押，不存在權屬糾紛、被查封或其他司法限制措施；
 - (v) 此項目規定動工日期二零一五年六月十一日前，規定竣工日期二零一八年六月十一日前；
 - (vi) 根據中國法律，該物業並非視為閒置土地。
- (8) 根據地產集團所提供數據及法律意見，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

第四類－地產集團於中國持作自用之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 四月三十日的 現況下市值
12	中國陝西省咸陽市 渭城區人民中路 16號中宏大廈 22及23層	<p>中宏大廈為商業、住宅物業。物業於二零零七年一月竣工。</p> <p>中宏大廈為咸陽宏大房地產開發有限公司開發的項目，22、23層留作咸陽宏大房地產開發有限公司自用辦公，咸陽宏大房地產開發有限公司對其進行了簡單裝修。</p>	物業為自用辦公	<p>人民幣4,941,800元</p> <p>(禪華德 應佔13.26%權益： 人民幣655,283元</p>
		<p>物業位於中國陝西省咸陽市渭城區，渭城區為咸陽市主城區。臨近發展項目主要居住發展項目和商業用途地產。按地產集團告知，物業主要作辦公用途；並無環境問題及訴訟爭議；並無樓宇翻新計劃、或更改物業用途。</p>		
		<p>物業已獲授土地使用權，住宅年期至二零七二年十二月，作住宅用途。</p>		

附註：

(1) 企業已取得房產證（咸陽市房權證秦都區字第G010460-6號、咸陽市房權證秦都區字第G010460-7號、咸陽市房權證秦都區字第G010460-8號、咸陽市房權證秦都區字第G010460-9號、咸陽市房權證秦都區字第G010460-10號、咸陽市房權證秦都區字第G010460-11號）。上述房產證於二零零七年六月十日發出，詳情概述如下：

- (i) 房屋所有權人：咸陽宏大房地產開發有限公司（其於估值日期為恒天地產直接擁有70%權益的附屬公司，見附註3）
- (ii) 房屋坐落：陝西省咸陽市人民中路16號
- (iii) 房號：中宏大廈22-1、中宏大廈22-2、中宏大廈22-3、中宏大廈22-4、中宏大廈22-5、中宏大廈23-1
- (iv) 產別：有限責任公司房產
- (v) 建築面積：998.35平方米
- (vi) 設計用途：住宅
- (vii) 總層數：23層
- (viii) 建築結構：鋼筋混凝土框剪結構
- (ix) 竣工日期：二零零七年

(2) 該物業已取得土地使用權證（編號：咸國用(2002)字第160號）

- (i) 土地用途：商住
- (ii) 土地使用權類型：出讓
- (iii) 終止日期：住宅至二零七二年，商業至二零四二年
- (iv) 土地權面積：1,753.7平方米（該面積為中宏大廈整體使用權面積）

- (3) 恒天地產有限公司擁有咸陽宏大房地產開發有限公司70%股權。按法律意見，二零一四年十月八日咸陽紡織機械廠與咸陽宏大房地產開發有限公司簽署的《土地開發補充協議》(協議)承諾自二零一二年一月一日起，咸陽紡織機械廠無條件放棄其持有的咸陽宏大房地產開發有限公司30%股權對應享有的股東權利(包括但不限於投票權)、權益、利潤及分紅(不含投資成本)等。咸陽紡織機械廠同意該等權利(包括但不限於投票權)、權益、利潤及分紅等均由恒天地產有限公司享有。同時，亦不再因此而對恒天地產有限公司及咸陽宏大房地產開發有限公司承擔任何責任與義務。此協議為符合中國法律且現行有效，並可據此確定恒天地產依法享有咸陽宏大房地產開發有限公司100%權益，惟倘咸陽宏大房地產開發有限公司清盤，根據相關法律，咸陽紡織機械廠有權獲得退回其全部或部分初始投資／已變現資產淨值的30%。故本次評估依據法律意見採用恒天地產享有咸陽宏大房地產開發有限公司100%權益原則評估。
- (4) 根據日期為二零一四年十月十七日的營業執照第610400100003319號，咸陽宏大房地產開發有限公司於二零零零年一月二十七日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣6,000萬元，有效經營期為長期。
- (5) 根據中國法律意見：
- (i) 咸陽宏大房地產開發有限公司已獲得有效營業執照並為合法成立；
 - (ii) 咸陽宏大房地產開發有限公司為物業的合法擁有人；
 - (iii) 咸陽宏大房地產開發有限公司有權根據中國法律在剩餘土地使用年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業；
 - (iv) 該物業並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或其他司法附制措施。
- (6) 根據地產集團所提供數據及法律意見，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：
- | | |
|--------|---|
| 咸陽市房權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 四月三十日的 現況下市值
13	中國陝西省咸陽市 秦都區寶泉路中 宏星苑二期3號樓 2單元102室	<p data-bbox="528 417 847 519">中宏星苑二期3號樓2單元102室為住宅物業。物業於二零一二年九月竣工。</p> <p data-bbox="528 576 847 800">中宏星苑為咸陽宏大房地產開發有限公司開發的項目，中宏星苑二期3號樓2單元102室面積70.29平方米，為咸陽中宏物業服務有限公司辦公使用。</p>	物業為咸陽中宏物業服務有限公司辦公使用	<p data-bbox="1166 417 1362 438">人民幣384,300元</p> <p data-bbox="1166 495 1362 602">(禪華德應佔13.26%權益： 人民幣50,958元)</p>
		<p data-bbox="528 857 847 1123">咸陽中宏物業服務有限公司負責所有咸陽宏大房地產開發有限公司開發的房地產項目之物業管理服務，中宏星苑項目未設計物業管理用房，故將該處住宅提供給物業公司作為管理用房使用。</p>		
		<p data-bbox="528 1181 847 1485">物業位於中國陝西省咸陽市秦都區，渭城區為咸陽市主城區。臨近發展項目主要居住發展項目和商業用途地產。地產集團告知，物業主要作辦公用途；並無環境問題及訴訟爭議；並無樓宇翻新計劃、或更改物業用途。</p>		
		<p data-bbox="528 1542 847 1644">物業已獲授土地使用權，住宅年期至二零七七年十一月，作住宅用途。</p>		

附註：

- (1) 咸陽宏大房地產開發有限公司尚未取得該物業的房產證。
- (2) 該物業已取得土地使用權證（編號：咸國用(2008)第004號）
 - (i) 土地用途：住宅
 - (ii) 土地使用權類型：出讓
 - (iii) 終止日期：二零七七年十一月
 - (iv) 土地權面積：7,025平方米（該面積為中宏星苑二期整體使用權面積）
- (3) 恒天地產有限公司擁有咸陽宏大房地產開發有限公司70%股權。按法律意見，二零一四年十月八日咸陽紡織機械廠與咸陽宏大房地產開發有限公司簽署的《土地開發補充協議》（協議）承諾自二零一二年一月一日起，咸陽紡織機械廠無條件放棄其持有的咸陽宏大房地產開發有限公司30%股權對應享有的股東權利（包括但不限於投票權）、權益、利潤及分紅（不含投資成本）等。咸陽紡織機械廠同意該等權利（包括但不限於投票權）、權益、利潤及分紅等均由恒天地產有限公司享有。同時，亦不再因此而對恒天地產有限公司及咸陽宏大房地產開發有限公司承擔任何責任與義務。此協議為符合中國法律且現行有效，並可據此確定恒天地產依法享有咸陽宏大房地產開發有限公司100%權益，惟倘咸陽宏大地產開發有限公司清盤，根據相關法律，咸陽紡織機械廠有權獲得退回其全部或部分初始投資／已變現資產淨值的30%。故本次評估依據法律意見採用恒天地產享有咸陽宏大房地產開發有限公司100%權益原則評估。
- (4) 根據日期為二零一四年十月十七日的營業執照第610400100003319號，咸陽宏大房地產開發有限公司於二零零零年一月二十七日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣6,000萬元，有效經營期為長期。

- (5) 根據中國法律意見：
- (i) 咸陽宏大房地產開發有限公司已獲得有效營業執照並為合法成立；
 - (ii) 咸陽宏大房地產開發有限公司為物業的合法擁有人；
 - (iii) 咸陽宏大房地產開發有限公司有權根據中國法律在剩餘土地使用年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業；
 - (iv) 該物業並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或其他司法附制措施。
- (6) 根據地產集團所提供數據及法律意見，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

咸陽市房權證	無
營業執照	有

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 四月三十日的 現況下市值
14	中國上海市徐匯區 漕寶路400號上海 明申廣場1203室、 1204室、1205室及 1206室	<p>上海市徐匯區漕寶路400號上海明申廣場位於漕寶路、虹漕路口，為甲級寫字樓。大廈外觀極富現代感，內部設計先進，總建築面積35,619平方米，共25層，其中主樓5至25層為純寫字樓，建築面積20,648平方米；1至4層為裙房，建築面積11,838平方米。大廈設地下和地面泊車位100餘個，可充分滿足用戶需求。大廈主樓外立面為玻璃幕牆，配置5台迅達電梯直達各層，垂直交通便捷。主樓設有辦公專屬入口，大堂簡潔氣派，地面選用優質花崗岩，牆面為天然大理石，主樓採用中央空調系統，每單元可自行調溫，並配有充足的電話線，具有完善和先進的智能化功能，樓內配有餐廳。大廈二零零二年竣工。</p> <p>其土地使用權用途為綜合，使用期限從二零一一年四月十八日至二零五二年十二月十八日止。</p> <p>宿遷金科房地產開發有限公司於二零一一年四月購置該物業，購置建築面積共計506.06平方米。並於二零一二年二月完成了二次裝修，4間寫字間現已全部打通，形成一個大的辦公區。</p>	物業為宿遷金科房地 產開發有限公司自用 辦公	人民幣9,969,400元 (禪華德 應佔6.7626%權益： 人民幣674,191元)

附註：

(1) 根據上海市房地產權證，上述證書規定的詳情概述如下：

登記日	證書編號	權利人	房地坐落	土地權屬性質	使用權		宗地號	宗地面積 (平方米)	土地使用期限	房屋室號 或部位		建築面積 (平方米)	建築類型
					取得方式	用途							
二零一一年 五月五日	滬房地徐字(2011) 第006411號	宿遷金科房地產 開發有限公司	漕寶路400號	國有建設用地 使用權	出讓	綜合	徐匯區康健街道 329街坊1丘	8,457	二零一一年四月十八日至 二零五二年十二月 十八日	1203	110.89	辦公樓	
二零一一年 七月二十八日	滬房地徐字(2011) 第001926號	宿遷金科房地產 開發有限公司	漕寶路400號	國有建設用地 使用權	出讓	綜合	徐匯區康健街道 329街坊1丘	8,457	二零一一年四月十八日至 二零五二年十二月 十八日	1204	142.14	辦公樓	
二零一一年 五月五日	滬房地徐字(2011) 第006412號	宿遷金科房地產 開發有限公司	漕寶路400號	國有建設用地 使用權	出讓	綜合	徐匯區康健街道 329街坊1丘	8,457	二零一一年四月十八日至 二零五二年十二月 十八日	1205	110.89	辦公樓	
二零一一年 五月五日	滬房地徐字(2011) 第006409號	宿遷金科房地產 開發有限公司	漕寶路400號	國有建設用地 使用權	出讓	綜合	徐匯區康健街道 329街坊1丘	8,457	二零一一年四月十八日至 二零五二年十二月 十八日	1206	142.14	辦公樓	

該房屋所有權人宿遷金科房地產開發有限公司其於估值日期為恒天地產直接擁有51%權益的附屬公司。物業總購買成本為人民幣7,882,494元，購買成本已包括了與該收購有關的其他成本。

(2) 根據日期為二零一三年十二月二十六日的營業執照第321323000057836號，宿遷金科房地產開發有限公司於二零一零年五月二十一日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣1億元，有效經營期為二零一零年五月二十一日至二零三零年五月十日。

(3) 根據中國法律意見：

(i) 宿遷金科房地產開發有限公司已獲得有效營業執照並為合法成立；

(ii) 宿遷金科房地產開發有限公司為物業的合法擁有人；

- (iii) 宿遷金科房地產開發有限公司有權根據中國法律在剩餘土地使用年期限內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業；
 - (iv) 該物業並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或其他司法附制措施。
- (4) 根據地產集團所提供數據及法律意見，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：
- | | |
|----------|---|
| 上海市房地產權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 四月三十日的 現況下市值												
15	中國北京朝陽區雙橋路水郡長安家園2號院1號樓202、203及302室	物業為北京市朝陽區水郡長安家園2號院1號樓，於二零零八年竣工，屬於北京京德順房地產開發有限公司的物業位於二層及三層，依據二零零八年十二月十一日的京房權證朝字第670728號房產證，房屋合計面積2,980.17平方米，規劃用途為物業管理辦公用房及衛生診所。具體組成如下：	物業中202室及203室暫對外出租，依據北京京德順房地產開發有限公司與北京粉紅女郎美容有限公司簽署的房屋租賃合同，租期自二零一零年十月十八日起至二零一五年十二月十七日止，其中二零一一年六月十七日前免租，免租期滿後第一個租賃稅前年租金人民幣3萬元（不包括管理費及其他經營費用），該租金水平於估值日與市場租金水平一致。第2個租賃年起在上一年度標準上遞增5%。	人民幣0元 (禪華德應佔13.26%權益： 人民幣0元)												
		<table border="0"> <tr> <td>202物業管理</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 辦公用房</td> <td>606.42</td> </tr> <tr> <td>203 衛生診所</td> <td>53.91</td> </tr> <tr> <td>302物業管理</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 辦公用房</td> <td>688.84</td> </tr> <tr> <td></td> <td><hr/></td> </tr> </table>	202物業管理		辦公用房	606.42	203 衛生診所	53.91	302物業管理		辦公用房	688.84		<hr/>		
202物業管理																
辦公用房	606.42															
203 衛生診所	53.91															
302物業管理																
辦公用房	688.84															
	<hr/>															
		<table border="0"> <tr> <td>合計</td> <td><u>1,349.17</u></td> </tr> </table>	合計	<u>1,349.17</u>												
合計	<u>1,349.17</u>															
		物業位於北京市朝陽區。臨近項目主要為商業及住宅項目。物業主要出租用作為長安家園業主提供服務所用；並無環境問題及訴訟爭議；並無樓宇翻新計、或更改物業用途。	302室由北京京德順房地產開發有限公司自用。													
		住宅用地年期由二零零四年四月一日起至二零七四年三月三十一日止，配套、地下配套用地年期由二零零四年四月一日起至二零四四年三月三十一日止，地下車庫年期由二零零四年四月一日起至二零五四年三月三十一日止。														

附註：

- (1) 根據日期為二零零八年十二月十一日的京房權證朝字第670728號北京市房屋所有權證及日期為二零零五年一月十九日的京朝國用(2005出)第0013號國有土地使用證，上述證書規定的詳情概述如下：
 - (i) 擁有人：北京京德順房地產開發有限公司（其於估值日期為恒天地產直接擁有100%權益的附屬公司）
 - (ii) 位置：北京市朝陽區水郡長安2號院1號樓
 - (iii) 地盤面積：47,407.88平方米
 - (iv) 用途：住宅、配套、地下配套、地下車庫
 - (v) 土地使用年期：住宅用地年期由二零零四年四月一日起至二零七四年三月三十一日止，配套、地下配套用地年期由二零零四年四月一日起至二零四四年三月三十一日止，地下車庫年期由二零零四年四月一日起至二零五四年三月三十一日止。
 - (vi) 總建築面積：77,430.01平方米該物業為上述地盤面積的一部分。
- (2) 根據日期為二零一三年十月二十五日的營業執照第110000001877336號，北京京德順房地產開發有限公司於二零零零年十二月二十日成立為有限公司，註冊資本為人民幣1.8億，有效經營期為二零零零年十二月二十日至二零二零年十二月十九日。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 北京京德順房地產開發有限公司已獲得有效營業執照並為合法成立；
 - (ii) 北京京德順房地產開發有限公司為物業的合法擁有人；
 - (iii) 該物業並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或其他司法附制措施；

(iv) 根據中國恒天集團有限公司及中國恒天資產管理有限公司（以下統稱「恒天集團」）分別簽署的《關於北京京德順房地產開發有限公司的承諾函》可知，恒天集團承諾在二零一六年四月三十日之前將京德順的股權或其可能存在減值情況的資產從恒天地產有限公司剝離，並在剝離時對此給恒天地產有限公司造成的損失予以補足；如在上述期限內未能剝離，則由恒天集團以現金方式補足應當由恒天集團補足的部分，故評估值按賬面值列示。由於此項物業之賬面值已包含在編號1之估值證書中，故此處評估值為零。

(4) 根據地產集團所提供數據及法律意見，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

北京市房屋所有權證	有
北京市國有土地使用權證	有
營業執照	有

第五類－地產集團於中國持作出售之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 四月三十日的 現況下市值
16	中國河南省鄭州市 中原區天山路東， 牛莊路南保利百合 花園未售部份	<p>該物業包括保利百合花園項目銷售剩餘的商品房、商業、車位、保障性住房、幼兒園。保利百合花園項目開發總建築面積251,266.27平方米，其中地上建築面積207,821.89平方米，地下建築面積43,528平方米，容積率3.8，建築密度23%，於二零一四年五月竣工。</p> <p>保利百合花園項目共開發商品住宅建築面積169,404.68平方米、廉租房面積20,710.4平方米、配套商業13,172.26平方米、幼兒園建築面積2,165.88平方米、物業設備用房面積2,169.22平方米；地下車庫建築面積43,528平方米，共計872個。住宅合計2,213套，90平方米以下商品住宅共計1,337套，建築面積114,359.48平方米，廉租房416套，建築面積20,710.4平方米（套型面積50平方米）；90平方米以上商品住宅共計460套，建築面積55,045.2平方米。截至評估基準日住宅累計銷售面積169,516.40平方米；商業累計銷售面積2,377.93平方米；車位已經銷售308個；幼兒園已與鄭州市中原區人民政府簽訂轉讓協議；廉租房已與鄭州市保障性住房辦公室簽訂回購協議。</p> <p>物業位於中國河南省鄭州市中原區。臨近發展項目主要居住發展項目。按地產集團告知，物業主要作住宅用途；並無環境問題及訴訟爭議；並無樓宇翻新計劃、或更改物業用途。</p> <p>物業已獲授土地使用權，年期二零一一年七月二十日止，作住宅用途。</p>	於估值日，該物業為空置，空置面積共29,063.46平方米	<p>人民幣107,166,934元</p> <p>(禪華德 應佔6.63%權益： 人民幣7,105,168元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為二零一一年八月三十一日的鄭國用(2011)第0387號的國有土地使用證，保利百合花園的土地使用權包括地盤面積54,502.69平方米，已歸屬於鄭州恒天興華房地產有限公司（其於估值日期為恒天地產間接擁有50%權益的合營企業，恒天地產持有北京博宏房地產開發有限公司100%的股權，北京博宏房地產開發有限公司持有鄭州恒天興華房地產有限公司50%股權），年期二零一一年七月二十日止，作住宅用途。
- (2) 根據日期為二零一一年四月二十二日的豫（鄭）出讓（2011年）第0001號國有土地使用權出讓合同：
- (i) 承讓人： 鄭州恒天興華房地產有限公司
- (ii) 地盤面積： 54,502.69平方米
- (iii) 土地： 鄭州市天山路東、牛莊路南
- (iv) 土地用途： 城鎮住宅
- (v) 土地使用年期： 七十年
- (vi) 土地出讓金： 人民幣263,230,000元
- (3) 根據日期為二零一一年七月二十五日的鄭規地字第410100201119105號建設用地規劃許可證，總土地面積54,502.497平方米的地塊建築地盤已遵守城市規劃規定。
- (4) 根據建設工程規劃許可證，下列建築工程已遵守城市規劃規定：

證書號碼	出具日期	批准建設工程	總建築面積 (平方米)
鄭規建字 第410100201129241號	二零一一年 十二月三十一日	保利百合小區	251,525.49

該物業為上述地盤面積的一部分。

- (5) 根據建設工程施工許可證，下列建築工程已獲批准施工：

證書號碼	出具日期	批准建設工程	總建築面積 (平方米)
410102201203120101	二零一二年 三月十二日	保利百合小區	125,263.25
410102201202230101	二零一二年 二月二十三日	保利百合小區	126,262.24

該物業為上述地盤面積的一部分。

- (6) 根據商品房預售許可證，下列商品房已獲批准預售：

證書號碼	出具日期	項目名稱	預售 總建築面積 (平方米)
2012鄭房管預字第2982號	二零一二年 八月二十四日	保利百合小區	住宅65,722.35 非住宅3,523.07
2012鄭房管預字第3058號	二零一二年 十二月十二日	保利百合小區	住宅67,540.73 非住宅2,385.21
2013鄭房管預字第3008號	二零一三年 七月十五日	保利百合小區	住宅36,141.60 非住宅7,463.43

- (7) 根據地產集團表示，項目總開發成本為人民幣1,047,247,227.06元，截至估值當日已全數支付，該物業為項目的一部分。

- (8) 根據日期為二零一二年三月二十六日的營業執照第410100000039380 (1-1)號，鄭州恒天興華房地產有限公司於二零一零年二月二十五日成立為有限公司，註冊資本為人民幣1億元，有效經營期為二零一零年二月二十五日至二零二零年二月八日。

- (9) 根據中國法律意見：
- (i) 鄭州恒天興華房地產有限公司已獲得有效營業執照並為合法成立；
 - (ii) 鄭州恒天興華房地產有限公司為物業的合法擁有人；
 - (iii) 鄭州恒天興華房地產有限公司有權根據中國法律在剩餘土地使用年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業；
 - (iv) 該物業並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或其他司法附制措施；
 - (v) 經核實，恒天地產持股比例50%，除了按法定股權比例及公司法規定享有權益及利益之外，無特別約定對公司權益／利潤／物業的其他利益安排。
- (10) 根據地產集團所提供數據及法律意見，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 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 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 四月三十日的 現況下市值
17	中國陝西省咸陽市渭城區人民中路16號中宏麗舍T7、T10、T11號樓及U2地下車庫未售部份	中宏麗舍T7、T10、T11號樓及U2地下車庫項目包括住宅和地下車庫等。項目總規劃建築面積72,945平方米。T7、T10、T11號樓及U2地下車庫項目包括T7高層住宅樓、T10高層住宅樓、T11高層住宅樓以及地下車庫，項目於二零一二年十月開工建設，已於二零一四年十月竣工交付。	於估值日，該物業為空置；空置總面積23,308.66平方米。	人民幣102,994,468元 (禪華德應佔13.26%權益： 人民幣13,657,066元)
		根據所提供資料，T7、T10、T11號樓及U2地下車庫項目剩餘未銷售住宅物業的總建築面積23,308.66平方米。		
		物業位於中國陝西省咸陽市渭城區，渭城區為咸陽市主城區。臨近發展項目主要居住發展項目和商業用途地產。按地產集團告知，物業主要作住宅用途；並無環境問題及訴訟爭議；並無樓宇翻新計劃、或更改物業用途。		
		物業已獲授土地使用權，年期至二零七一年三月止，作住宅用途。		

附註：

(1) 根據日期為二零零六年六月八日的咸國用(2006)第082號的國有土地使用證，T7、T10、T11號樓及U2地下車庫項目的土地使用權包括地盤面積44,973平方米，已歸屬於咸陽宏大房地產開發有限公司（其於估值日期為恒天地產直接擁有70%權益的附屬公司，見附註8），年期至二零七一年三月止，住宅用途。

(2) 根據日期為二零零一年三月二十九日的GF-94-1003號國有土地使用權出讓合同：

(i) 承讓人：咸陽紡織機械廠

(ii) 地盤面積：71,950平方米

(iii) 土地：人民中路16號

(iv) 土地用途：住宅

(v) 土地使用年期：七十年，至二零七一年三月

(vi) 土地出讓金：人民幣4,662,360元

根據日期為二零零一年三月二十九日的GF-94-1003號國有土地使用權出讓合同：

(i) 承讓人：咸陽紡織機械廠

(ii) 地盤面積：51,702平方米

(iii) 土地：人民中路16號

(iv) 土地用途：住宅

(v) 土地使用年期：七十年，至二零七一年三月

(vi) 土地出讓金：人民幣3,350,289.60元

根據日期為二零零五年八月十八日由咸陽紡織機械廠（甲方）、宏大投資有限公司（乙方）與中國紡織機械（集團）有限公司（丙方）簽訂的土地開發協議，甲方同意將陽紡織機械廠原生產區土地（上述合約土地為生產區土地部份）轉讓給乙方下屬咸陽宏大房地產開發有限公司整體合作開發。土地補償金額及40%的分紅權總計按照人民幣1.3億元確定。根據中國法律意見，咸陽宏大房地產開發有限公司據此合法取得物業用地的土地使用權。

該物業為上述地盤面積的一部分。

- (3) 根據日期為二零零五年七月二十八日的地字第610400200900018號建設用地規劃許可證，總用地面積約67.45畝的地塊建築地盤已遵守城市規劃規定。

- (4) 根據建設工程規劃許可證，下列建築工程已遵守城市規劃規定：

證書號碼	出具日期	批准建設工程	總建築面積 (平方米)
建字第610400200800032號	二零一三年 二月二十一日	中宏麗舍T5-T11高層 住宅樓、地下車庫	170,480.97

該物業為上述地盤面積的一部分。

- (5) 根據建設工程施工許可證，下列建築工程已獲批准施工：

證書號碼	出具日期	批准建設工程	總建築面積 (平方米)
編號咸建施2013-08號	二零一三年 三月二十一日	中宏·麗舍T7、T10、 T11號樓及U2 地下車庫	72,945

該物業為上述地盤面積的一部分。

- (6) 根據商品房預售許可證，下列商品房已獲批准預售：

證書號碼	出具日期	項目名稱	預售 總建築面積 (平方米)
咸房預售第2013023號	二零一三年 六月十日	中宏麗舍T7、T10、T11	63,654.98

- (7) 根據地產集團表示，此項目總建築成本合共約為人民幣243,604,796.17元，截至估值當日已支付建築成本合共約為人民幣243,604,796.17元，該物業為此項目的一部分。

- (8) 恒天地產有限公司擁有咸陽宏大房地產開發有限公司70%股權。按法律意見，二零一四年十月八日咸陽紡織機械廠與咸陽宏大房地產開發有限公司簽署的《土地開發補充協議》(協議)承諾自二零一二年一月一日起，咸陽紡織機械廠無條件放棄其持有的咸陽宏大房地產開發有限公司30%股權對應享有的股東權利(包括但不限於投票權)、權益、利潤及分紅(不含投資成本)等。咸陽紡織機械廠同意該等權利(包括但不限於投票權)、權益、利潤及分紅等均由恒天地產有限公司享有。同時，亦不再因此而對恒天地產有限公司及咸陽宏大房地產開發有限公司承擔任何責任與義務。此協議為符合中國法律且現行有效，並可據此確定恒天地產依法享有咸陽宏大房地產開發有限公司100%權益，惟倘咸陽宏大房地產開發有限公司清盤，根據相關法律，咸陽紡織機械廠有權獲得退回其全部或部分初始投資／已變現資產淨值的30%。故本次評估依據法律意見採用恒天地產享有咸陽宏大房地產開發有限公司100%權益原則評估。
- (9) 根據日期為二零一四年十月十七日的營業執照第610400100003319號，咸陽宏大房地產開發有限公司於二零零零年一月二十七日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣6,000萬元，有效經營期為長期。
- (10) 根據中國法律意見：
- (i) 咸陽宏大房地產開發有限公司已獲得有效營業執照並為合法成立；
 - (ii) 咸陽宏大房地產開發有限公司為物業的合法擁有人；
 - (iii) 咸陽宏大房地產開發有限公司有權根據中國法律在剩餘土地使用年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業；
 - (iv) 該物業並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或其他司法附制措施。
- (11) 根據地產集團所提供數據及法律意見，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 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 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 四月三十日的 現況下市值
18	中國陝西省咸陽市秦都區寶泉路中宏星苑二期3棟1601號房	中宏星苑二期項目包括住宅和配套用房等。項目總規劃建築面積48,096.38平方米。中宏星苑二期項目包括3號住宅樓、4號住宅樓，項目於二零一零年六月開工建設，已於二零一二年九月竣工交付。	於估值日，該物業為空置；空置總面積78.53平方米	人民幣2,023,558元 (禪華德應佔13.26%權益： 人民幣268,324元)

根據所提供資料，中宏星苑二期剩餘未銷售物業的總建築面積78.53平方米，詳情如下：

序號	幢號	房號	面積 (平方米)
1	3	3-1601	78.53
合計			<u>78.53</u>

物業位於中國陝西省咸陽市秦都區，秦都區為咸陽市西部城區。臨近發展項目主要居住發展項目。按地產集團告知，物業主要作住宅用途；並無環境問題及訴訟爭議；並無樓宇翻新計劃、或更改物業用途。

物業已獲授土地使用權，年期至二零七七年十一月止，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據日期為二零零八年一月九日的咸國用(2008)第004號的國有土地使用證，中宏星苑二期的土地使用權包括地盤面積7,025平方米，已歸屬於咸陽宏大房地產開發有限公司，年期至二零七七年十一月止，住宅用途。
- (2) 根據日期為二零零七年的2007-42號國有土地使用權出讓合同：
- (i) 承讓人： 咸陽宏大房地產開發有限公司（其於估值日期為恒天地產直接擁有70%權益的附屬公司，見附註8）
- (ii) 地盤面積： 7,025平方米
- (iii) 土地： 咸陽紡機電子多臂廠家屬區以北、隴海鐵路以南、寶泉路彩虹住宅新區以東
- (iv) 土地用途： 居住
- (v) 土地使用年期： 七十年
- (vi) 土地出讓金： 人民幣1,325,000元
- (3) 根據日期為二零零九年五月四日的地字第610400200900018號建設用地規劃許可證，總建築面積48,096.38平方米的地塊建築地盤已遵守城市規劃規定。
- (4) 根據建設工程規劃許可證，下列建築工程已遵守城市規劃規定：

證書號碼	出具日期	批准建設工程	總建築面積 (平方米)
建字第610400201000010-1號	二零一零年 十一月十八日	中宏·星苑3號住宅樓	43,400
建字第610400201000010-2號	二零一零年 七月八日	中宏·星苑4號住宅樓	4,696.38

該物業為上述地盤面積的一部分。

- (5) 根據建設工程施工許可證，下列建築工程已獲批准施工：

證書號碼	出具日期	批准建設工程	總建築面積 (平方米)
咸建施2010-094號	二零一零年 十一月九日	中宏·星苑二期3號、 4號住宅樓	49,696

該物業為上述地盤面積的一部分。

- (6) 根據商品房預售許可證，下列商品房已獲批准預售：

證書號碼	出具日期	項目名稱	預售 總建築面積 (平方米)
(咸)房預售證第2010076號	二零一零年 十二月十七日	中宏星苑3號樓	43,374.98
咸房預售第2011049號	二零一一年 九月二日	中宏星苑4號樓	4,661.25

- (7) 根據地產集團表示，此項目總建築成本合共約為人民幣127,746,222.48元，該物業為此項目的一部分。

- (8) 恒天地產有限公司擁有咸陽宏大房地產開發有限公司70%股權。按法律意見，二零一四年十月八日咸陽紡織機械廠與咸陽宏大房地產開發有限公司簽署的《土地開發補充協議》(協議)承諾自二零一二年一月一日起，咸陽紡織機械廠無條件放棄其持有的咸陽宏大房地產開發有限公司30%股權對應享有的股東權利(包括但不限於投票權)、權益、利潤及分紅(不含投資成本)等。咸陽紡織機械廠同意該等權利(包括但不限於投票權)、權益、利潤及分紅等均由恒天地產有限公司享有。同時，亦不再因此而對恒天地產有限公司及咸陽宏大房地產開發有限公司承擔任何責任與義務。此協議為符合中國法律且現行有效，並可據此確定恒天地產依法享有咸陽宏大房地產開發有限公司100%權益，惟倘咸陽宏大地產開

發有限公司清盤，根據相關法律，咸陽紡織機械廠有權獲得退回其全部或部分初始投資／已變現資產淨值的30%。故本次評估依據法律意見採用恒天地產享有咸陽宏大房地產開發有限公司100%權益原則評估。

(9) 根據日期為二零一四年十月十七日的營業執照第610400100003319號，咸陽宏大房地產開發有限公司於二零零零年一月二十七日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣6,000萬元，有效經營期為長期。

(10) 根據中國法律意見：

(i) 咸陽宏大房地產開發有限公司已獲得有效營業執照並為合法成立；

(ii) 咸陽宏大房地產開發有限公司為物業的合法擁有人；

(iii) 咸陽宏大房地產開發有限公司有權根據中國法律在剩餘土地使用年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業；

(iv) 該物業並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或其他司法附制措施。

(11) 根據地產集團所提供數據及法律意見，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用證	有
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
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 四月三十日的 現況下市值
19	中國陝西省咸陽市渭城區人民中路16號中宏麗舍T5、T6號樓未售部份	中宏麗舍T5、T6項目包括住宅和配套用房等。項目總規劃建築面積63,380.42平方米。中宏麗舍T5、T6項目包括T5高層住宅樓、T6高層住宅樓，項目於二零一零年十月開工建設，已於二零一二年十月竣工交付。	於估值日，該物業為空置；空置面積為2,200.71平方米	人民幣6,463,444元 (禪華德應佔13.26%權益： 人民幣857,053元)

根據所提供資料，中宏麗舍T5、T6項目剩餘未銷售住宅物業的總建築面積2,200.71平方米，詳情如下：

序號	幢號	房號	實際面積 (平方米)
1	T5	1-601	128.05
2	T5	3-102	128.35
3	T5	2-201	128.66
4	T6	6-1-201	122.07
5	T6	6-3-102	70.29
6	T6	6-4-1801	126.75
7	T6	6-4-2002	140.47
8	地下室	6-4-2801	<u>1,356.07</u>
合計			<u>2,200.71</u>

物業位於中國陝西省咸陽市渭城區，渭城區為咸陽市主城區。臨近發展項目主要居住發展項目和商業用途地產。按地產集團告知，物業主要作住宅用途；並無環境問題及訴訟爭議；並無樓宇翻新計劃、或更改物業用途。

物業已獲授土地使用權，年期至二零七一年三月止，作住宅用途。

附註：

(1) 根據日期為二零零六年六月八日的咸國用(2006)第082號的國有土地使用證，中宏麗舍T5、T6的土地使用權包括地盤面積44,973平方米，已歸屬於咸陽宏大房地產開發有限公司（其於估值日期為恒天地產直接擁有70%權益的附屬公司，見附註8），年期至二零七一年三月止，住宅用途。

(2) 根據日期為二零零一年三月二十九日的GF-94-1003號國有土地使用權出讓合同：

(i) 承讓人：咸陽紡織機械廠

(ii) 地盤面積：71,950平方米

(iii) 土地：人民中路16號

(iv) 土地用途：住宅

(v) 土地使用年期：七十年，至二零七一年三月

(vi) 土地出讓金：人民幣4,662,360元

根據日期為二零零一年三月二十九日的GF-94-1003號國有土地使用權出讓合同：

(i) 承讓人：咸陽紡織機械廠

(ii) 地盤面積：51,702平方米

(iii) 土地：人民中路16號

(iv) 土地用途：住宅

(v) 土地使用年期：七十年，至二零七一年三月

(vi) 土地出讓金：人民幣3,350,289.60元

根據日期為二零零五年八月十八日由咸陽紡織機械廠（甲方）、宏大投資有限公司（乙方）與中國紡織機械（集團）有限公司（丙方）簽訂的土地開發協議，甲方同意將陽紡織機械廠原生產區土地（上述合約土地為生產區土地部份）轉讓給乙方下屬咸陽宏大房地產開發有限公司整體合作開發。土地補償金額及40%的分紅權總計按照人民幣1.3億元確定。根據中國法律意見，咸陽宏大房地產開發有限公司據此合法取得物業用地的土地使用權。

該物業為上述地盤面積的一部分。

(3) 根據日期為二零零五年七月二十八日的地字第610400200900018號建設用地規劃許可證，總用地面積約67.45畝的地塊建築地盤已遵守城市規劃規定。

(4) 根據建設工程規劃許可證，下列建築工程已遵守城市規劃規定：

證書號碼	出具日期	批准建設工程	總建築面積 (平方米)
建字第610400200800032號	二零一三年 二月二十一日	中宏麗舍T5-T11高層 住宅樓、地下車庫	170,480.97

該物業為上述地盤面積的一部分。

(5) 根據建設工程施工許可證，下列建築工程已獲批准施工：

證書號碼	出具日期	批准建設工程	總建築面積 (平方米)
編號咸建施2011-001號	二零一一年 一月五日	中宏麗舍T5、T6、 地下車庫	63,380.42

該物業為上述地盤面積的一部分。

(6) 根據商品房預售許可證，下列商品房已獲批准預售：

證書號碼	出具日期	項目名稱	預售 總建築面積 (平方米)
咸房預售證第2011029號	二零一一年 五月二十七日	中宏麗舍T5、T6	56,919.15

(7) 根據地產集團表示，此項目總建築成本合共約為人民幣200,458,893.02元，截至估值當日已支付建築成本合共約為人民幣200,458,893.02元，該物業為此項目的一部分。

- (8) 恒天地產有限公司擁有咸陽宏大房地產開發有限公司70%股權。按法律意見，二零一四年十月八日咸陽紡織機械廠與咸陽宏大房地產開發有限公司簽署的《土地開發補充協議》（協議）承諾自二零一二年一月一日起，咸陽紡織機械廠無條件放棄其持有的咸陽宏大房地產開發有限公司30%股權對應享有的股東權利（包括但不限於投票權）、權益、利潤及分紅（不含投資成本）等。咸陽紡織機械廠同意該等權利（包括但不限於投票權）、權益、利潤及分紅等均由恒天地產有限公司享有。同時，亦不再因此而對恒天地產有限公司及咸陽宏大房地產開發有限公司承擔任何責任與義務。此協議為符合中國法律且現行有效，並可據此確定恒天地產依法享有咸陽宏大房地產開發有限公司100%權益，惟倘咸陽宏大房地產開發有限公司清盤，根據相關法律，咸陽紡織機械廠有權獲得退回其全部或部分初始投資／已變現資產淨值的30%。故本次評估依據法律意見採用恒天地產享有咸陽宏大房地產開發有限公司100%權益原則評估。
- (9) 根據日期為二零一四年十月十七日的營業執照第610400100003319號，咸陽宏大房地產開發有限公司於二零零零年一月二十七日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣6,000萬元，有效經營期為長期。
- (10) 根據中國法律意見：
- (i) 咸陽宏大房地產開發有限公司已獲得有效營業執照並為合法成立；
 - (ii) 咸陽宏大房地產開發有限公司為物業的合法擁有人；
 - (iii) 咸陽宏大房地產開發有限公司有權根據中國法律在剩餘土地使用年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業；
 - (iv) 該物業並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或其他司法附制措施。

(11) 根據地產集團所提供數據及法律意見，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用證	有
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
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

				於二零一五年 四月三十日的 現況下市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
20	中國陝西省咸陽市渭城區人民中路16號中宏麗舍T9號樓地下車庫未售部份	<p>中宏麗舍T9及地下車庫項目包括住宅和地下車庫等。項目總規劃建築面積28,345平方米。中宏麗舍T9及地下車庫項目包括T9高層住宅樓和地下車庫。項目於二零零八年九月開工建設，已於二零一一年九月竣工交付。</p> <p>根據所提供資料，中宏麗舍T9及地下車庫項目剩餘未銷售物業為地下車庫132個，地下室660.87平方米。</p> <p>物業位於中國陝西省咸陽市渭城區，渭城區為咸陽市主城區。臨近發展項目主要居住發展項目和商業用途地產。按地產集團告知，物業主要作住宅用途；並無環境問題及訴訟爭議；並無樓宇翻新計劃、或更改物業用途。</p> <p>物業已獲授土地使用權，年期至二零七一年三月止，作住宅用途。</p>	<p>於估值日，該物業為空置；空置車位個數為132個，地下室660.87平方米。</p>	<p>人民幣13,796,023元</p> <p>(禪華德應佔13.26%權益：人民幣1,829,353元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為二零零六年六月八日的咸國用(2006)第082號的國有土地使用證，中宏麗舍T9及地下車庫的土地使用權包括地盤面積44,973平方米，已歸屬於咸陽宏大房地產開發有限公司（其於估值日期為恒天地產直接擁有70%權益的附屬公司，見附註8），年期至二零七一年三月止，住宅用途。

(2) 根據日期為二零零一年三月二十九日的GF-94-1003號國有土地使用權出讓合同：

- (i) 承讓人：咸陽紡織機械廠
- (ii) 地盤面積：71,950平方米
- (iii) 土地：人民中路16號
- (iv) 土地用途：住宅
- (v) 土地使用年期：七十年，至二零七一年三月
- (vi) 土地出讓金：人民幣4,662,360元

根據日期為二零零一年三月二十九日的GF-94-1003號國有土地使用權出讓合同：

- (i) 承讓人：咸陽紡織機械廠
- (ii) 地盤面積：51,702平方米
- (iii) 土地：人民中路16號
- (iv) 土地用途：住宅
- (v) 土地使用年期：七十年，至二零七一年三月
- (vi) 土地出讓金：人民幣3,350,289.60元

根據日期為二零零五年八月十八日由咸陽紡織機械廠（甲方）、宏大投資有限公司（乙方）與中國紡織機械（集團）有限公司（丙方）簽訂的土地開發協議，甲方同意將陽紡織機械廠原生產區土地（上述合約土地為生產區土地部份）轉讓給乙方下屬咸陽宏大房地產開發有限公司整體合作開發。土地補償金額及40%的分紅權總計按照人民幣1.3億元確定。根據中國法律意見，咸陽宏大房地產開發有限公司據此合法取得物業用地的土地使用權。

該物業為上述地盤面積的一部分。

(3) 根據日期為二零零五年七月二十八日的地字第610400200900018號建設用地規劃許可證，總用地面積約67.45畝的地塊建築地盤已遵守城市規劃規定。

- (4) 根據建設工程規劃許可證，下列建築工程已遵守城市規劃規定：

證書號碼	出具日期	批准建設工程	總建築面積 (平方米)
建字第610400200800032號	二零一三年 二月二十一日	中宏麗舍T5-T11高層 住宅樓、地下車庫	170,480.97

該物業為上述地盤面積的一部分。

- (5) 根據建設工程施工許可證，下列建築工程已獲批准施工：

證書號碼	出具日期	批准建設工程	總建築面積 (平方米)
編號咸建施(2008)49號	二零零八年 九月二十五日	中宏麗舍T8、T9、 T11地下車庫工程	88,947

該物業為上述地盤面積的一部分。

- (6) 根據商品房預售許可證，下列商品房已獲批准預售：

證書號碼	出具日期	項目名稱	預售 總建築面積 (平方米)
咸房預售第2010027號	二零一零年 四月二十三日	中宏麗舍T9	26,070.70

- (7) 根據地產集團表示，此項目總建築成本合共約為人民幣109,970,245.92元，截至估值當日已支付建築成本合共約為人民幣109,970,245.92元，該物業為此項目的一部分。

- (8) 恒天地產有限公司擁有咸陽宏大房地產開發有限公司70%股權。按法律意見，二零一四年十月八日咸陽紡織機械廠與咸陽宏大房地產開發有限公司簽署的《土地開發補充協議》(協議)承諾自二零一二年一月一日起，咸陽紡織機械廠無條件放棄其持有的咸陽宏大房地產開發有限公司30%股權對應享有的股東權利(包括但不限於投票權)、權益、利潤及分紅(不含投資成本)等。咸陽紡織機械廠同意該等權利(包括但不限於投票權)、權益、利潤及分紅等均由恒天地產有限公司享有。同時，亦不再因此而對恒天地產有限公司及咸陽宏大房地產開發有限公司承擔任何責任與義務。此協議為符合中國法律且現行有效，並可據此確定恒天地產依法享有咸陽宏大房地產開發有限公司100%權益，惟倘咸陽宏大房地產開發有限公司清盤，根據相關法律，咸陽紡織機械廠有權獲得退回其全部或部分初始投資／已變現資產淨值的30%。故本次評估依據法律意見採用恒天地產享有咸陽宏大房地產開發有限公司100%權益原則評估。
- (9) 根據日期為二零一四年十月十七日的營業執照第610400100003319號，咸陽宏大房地產開發有限公司於二零零零年一月二十七日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣6,000萬元，有效經營期為長期。
- (10) 根據中國法律意見：
- (i) 咸陽宏大房地產開發有限公司已獲得有效營業執照並為合法成立；
 - (ii) 咸陽宏大房地產開發有限公司為物業的合法擁有人；
 - (iii) 咸陽宏大房地產開發有限公司有權根據中國法律在剩餘土地使用年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業；
 - (iv) 該物業並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或其他司法附制措施。
- (11) 根據地產集團所提供數據及法律意見，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 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 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

				於二零一五年 四月三十日的 現況下市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
21	中國北京市朝陽區 雙橋路水郡長安 2號院5號樓2單元 302室	物業於二零零八年竣工，屬於 北京京德順房地產開發有限 公司水郡長安項目尾房，依據 二零零八年二月二十九日的 京房權證朝字第547193號，物 業面積152.02平方米，規劃用 途為住宅。	於估值日，該物業為 空置；空置面積共為 152.02平方米。	人民幣4,018,200元 (禪華德 應佔13.26%權益： 人民幣532,813元)
		物業位於北京市朝陽區。臨近 項目主要為商業及住宅項目。 無環境問題及訴訟爭議；並無 樓宇翻新計劃、或更改物業用 途。		
		物業已獲授土地使用權，住 宅用地年期由二零零四年四 月一日起至二零七四年三月 三十一日止。		

附註：

- (1) 根據日期為二零零八年二月二十九日的京房權證朝字第547193號房產證北京市房屋所有權證及日期為二零零五年一月十九日的京朝國用(2005出)第0013號國有土地使用證，上述證書規定的詳情概述如下：
- (i) 擁有人：北京京德順房地產開發有限公司（其於估值日期為恒天地產直接擁有100%權益的附屬公司）
 - (ii) 位置：北京市朝陽區水郡長安2號院5號樓
 - (iii) 座落：朝陽區茶家東路東側京德順生態家園一期（西區）西一區1-16號、西二區1號-8號樓
 - (iv) 地盤面積：47,407.88平方米
 - (v) 用途：住宅、配套、地下配套、地下車庫

(vi) 土地使用年期：住宅用地年期由二零零四年四月一日起至二零七四年三月三十一日止，配套、地下配套用地年期由二零零四年四月一日起至二零四四年三月三十一日止，地下車庫年期由二零零四年四月一日起至二零五四年三月三十一日止。

(vii) 總建築面積：20,547.02平方米

該物業為上述地盤面積的一部分。

(2) 根據日期為二零一三年十月二十五日的營業執照第110000001877336號，北京京德順房地產開發有限公司於二零零零年十二月二十日成立為有限公司，註冊資本為人民幣1.8億元，有效經營期為二零零零年十二月二十日至二零二零年十二月十九日。

(3) 根據中國法律意見：

(i) 北京京德順房地產開發有限公司已獲得有效營業執照並為合法成立；

(ii) 北京京德順房地產開發有限公司為物業的合法擁有人；

(iii) 北京京德順房地產開發有限公司有權根據中國法律在剩餘土地使用年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業；

(iv) 該物業並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或其他司法附制措施。

(4) 根據地產集團所提供數據及法律意見，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

北京市房屋所有權證	有
北京市國有土地使用權證	有
營業執照	有

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 四月三十日的 現況下市值
22	中國北京市朝陽區 北沙灘大屯路36 號華源凱旋園1號 樓儲蓄所用房	物業於二零零八年竣工，屬於北京博宏房地產開發有限公司大屯路36號華源凱旋園項目的尾房，位於1號樓的一層。依據二零零九年八月七日的京房權證朝字第709138號北京市房屋所有權證，物業面積55.62平方米，規劃用途為儲蓄所。	於估值日，該物業為空置；空置面積共為55.62平方米。	人民幣501,319元 (禪華德 應佔13.26%權益： 人民幣66,475元)
		物業位於北京市朝陽區。臨近項目主要為商業及住宅項目。無環境問題及訴訟爭議；並無樓宇翻新計劃、或更改物業用途。		
		物業已獲授土地使用權，配套用地年期由二零零三年一月二十七日起至二零四三年一月二十六日止，非配套、地下車庫年期由二零零三年一月二十七日起至二零五三年一月二十六日止。		

附註：

- (1) 根據日期為二零零九年八月七日的京房權證朝字第709138號北京市房屋所有權證及日期為二零零五年二月六日的京朝國用(2005出)第0045號國有土地使用證，上述證書規定的詳情概述如下：
- (i) 擁有人：北京博宏房地產開發有限公司（其於估值日期為恒天地產直接擁有100%權益的附屬公司）
 - (ii) 位置：朝陽區大屯路36號1號樓

- (iii) 地盤面積：29,441.22平方米
- (iv) 用途：住宅、配套、非配套、地下非配套、地下車庫
- (v) 土地使用年期：住宅用地年期由二零零三年一月二十七日起至二零七三年一月二十六日止，配套用地年期由二零零三年一月二十七日起至二零四三年一月二十六日止，非配套、地下車庫年期由二零零三年一月二十七日起至二零五三年一月二十六日止。
- (vi) 總建築面積：53,279.56平方米

該物業為上述地盤面積的一部分。

- (2) 根據日期為二零一零年十二月六日的營業執照第110000002716356號，北京博宏房地產開發有限公司於二零零一年五月二十五日成立為有限公司，註冊資本為人民幣1億元，有效經營期為二零零一年五月二十五日至二零二一年五月二十四日。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 北京博宏房地產開發有限公司已獲得有效營業執照並為合法成立；
 - (ii) 北京博宏房地產開發有限公司為物業的合法擁有人；
 - (iii) 北京博宏房地產開發有限公司有權根據中國法律在剩餘土地使用年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業；
 - (iv) 該物業並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或其他司法附制措施。
- (4) 根據地產集團所提供數據及法律意見，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

北京市房屋所有權證	有
北京市國有土地使用權證	有
營業執照	有

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 四月三十日的 現況下市值
23	中國北京市朝陽區 北沙灘大屯路36 號華源凱旋園2號 樓未售部份	<p>物業於二零零九年竣工，屬於北京博宏房地產開發有限公司朝陽區大屯路36號華源凱旋園項目的尾房，位於2號樓的地下二層庫房，位於地下一層、地上一層及地上二層的配套商業用房，依據二零一一年六月十日北京中鼎衡測繪事務所的房屋土地測繪技術報告書，其中地下二層面積325.47平方米，地下一層面積798.21平方米，地上一層面積1,060.87平方米，地上二層面積1,324.25平方米，物業面積合計3,508.8平方米。</p> <p>物業位於北京市朝陽區。臨近項目主要為商業及住宅項目。無環境問題及訴訟爭議；並無樓宇翻新計劃、或更改物業用途。</p> <p>物業已獲授土地使用權，配套用地年期由二零零三年一月二十七日起至二零四三年一月二十六日止，非配套、地下車庫年期由二零零三年一月二十七日起至二零五三年一月二十六日止。</p>	<p>物業中地下二層的庫房於估值日為空置待出售，總面積3,508.8平方米。</p> <p>地下一層、地上一層及地上二層的房屋，北京博宏房地產開發有限公司已於二零一零年十二月三十日與羅柱流簽署北京市商品房認購書，約定房屋單價為每平方米人民幣17,287.88元，總房價款為人民幣54,426,922元，並於二零一零年十二月三十日簽署補充協議，約定如因北京博宏房地產開發有限公司原因於二零一三年一月一日前仍無法滿足正式簽署網上備案合同的條件，北京博宏房地產開發有限公司需自二零一三年一月一日起按日計算向買受人支付其實際交納款項（實際交納款項）人民幣713.09萬元的0.03%違約金，如違約時間超過30日，則買受人有權退房。</p> <p>截止評估基準日，該物業尚未簽署網上備案合同。買受人尚未提出退房要求，物業仍處於閒置狀態。</p>	<p>人民幣31,625,811元</p> <p>(禪華德 應佔13.26%權益： 人民幣4,193,583元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為二零零五年二月六日的京朝國用(2005出)第0045號國有土地使用證，規定的詳情概述如下：
- (i) 擁有人：北京博宏房地產開發有限公司（其於估值日期為恒天地產直接擁有100%權益的附屬公司）
 - (ii) 位置：朝陽區大屯路36號
 - (iii) 地盤面積：29,441.22平方米
 - (iv) 用途：住宅、配套、非配套、地下非配套、地下車庫
 - (v) 土地使用年期：住宅用地年期由二零零三年一月二十七日起至二零七三年一月二十六日止，配套用地年期由二零零三年一月二十七日起至二零四三年一月二十六日止，非配套、地下車庫年期由二零零三年一月二十七日起至二零五三年一月二十六日止。

該物業為上述地盤面積的一部分。

- (2) 根據日期為二零零七年七月五日的2004規地字0129號建設用地規劃許可證，總建築面積29,836.804平方米的地塊建築地盤已遵守城市規劃規定。
- (3) 根據建設工程規劃許可證，下列建築工程已遵守城市規劃規定：

證書號碼	出具日期	批准建設工程	總建築面積 (平方米)
2007規(朝)建字0034號	二零零七年 二月七日	1#住宅樓	24,260.94

該物業為上述地盤面積的一部分。

- (4) 根據建設工程施工許可證，下列建築工程已獲批准施工：

證書號碼	出具日期	批准建設工程	總建築面積 (平方米)
[2008]施建字0708號	二零零八年 四月二十九日	1#住宅樓	24,636.78

該物業為上述地盤面積的一部分。

- (5) 根據日期為二零一零年十二月六日的營業執照第110000002716356號，北京博宏房地產開發有限公司於二零零一年五月二十五日成立為有限公司，註冊資本為人民幣1億元，有效經營期為二零零一年五月二十五日至二零二一年五月二十四日。
- (6) 根據中國法律意見：
- (i) 北京博宏房地產開發有限公司已獲得有效營業執照並為合法成立；
 - (ii) 北京博宏房地產開發有限公司為物業的合法擁有人；
 - (iii) 北京博宏房地產開發有限公司有權根據中國法律在剩餘土地使用年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業；
 - (iv) 該物業並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或其他司法附制措施。
- (7) 截止估價基準日，北京博宏房地產開發有限公司開發項目規劃的教育配套尚未建成，該物業尚未完成銷售並向購房者交房。考慮到教育配套完成時間不能確定，企業雖然對未來教育配套建設費用進行了預計，但由於存在不確定性，故對本物業按審計後的賬面值確認。
- (8) 根據地產集團所提供數據及法律意見，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 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 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 四月三十日的 現況下市值
24	中國吉林省延吉市 長白路2號 恒天•玫瑰園二 期未售部份	「恒天•玫瑰園」二期住宅待 售2間，總面積為104.93平方 米；11號樓待售車庫9個，總 面積201.20平方米；14號樓待 售車庫9個，總面積195.61平 方米；17號樓待售車庫3個， 總面積63.88平方米；19號樓 待售車庫3個，總面積68.94平 方米；1號樓地下待售車位43 個，總面積2,588.58平方米。	於估值日，該物業 為空置，總面積 2,588.58平方米。	人民幣2,901,300元 (禪華德 應佔4.641%權益： 人民幣134,649元)
		<p>項目位於延吉市南側、長白路 和新豐街交界處東南段，現通 醫院南側40米，鐵北路北側， 地段東側與渤海小區毗鄰，西 側隔新豐路與煙廠庫房相對。 地塊東西向180米，南北向430 米，佔地面積6.53萬平方米， 總建築面積109,091平方米， 分兩期開發，其中一期佔地面 積約3.67萬平方米，建築面積 約6.1萬平方米，容積率1.66， 設計為低密度，中端高品質樓 盤；二期佔地面積約2.86萬平 方米，建築面積約4.85萬平方 米，目前一期已經全部銷售完 畢。</p> <p>二期項目於二零一二年十月 開工，二零一三年六月竣工開 始銷售，現剩餘上述少量尾 房。</p>		

附註：

(1) 本項目取得《國有土地使用證》情況見下表：

證件 頒發日期	證件編號	土地使用權人	坐落	使用權	地類(用途)	土地面積 (平方米)	終止日期
二零一二年 八月二十七日	延州國用(2012) 第240100186號	延邊宏大興邊置業 發展有限公司	延吉市長白山路南 側,新豐街東側	出讓	商服用地	87.61	二零四六年 十二月十三日
二零一二年 八月二十七日	延州國用(2012) 第240100187號	延邊宏大興邊置業 發展有限公司	延吉市長白山路南 側,新豐街東側	出讓	商服用地	8,116.01	二零四六年 十二月十三日
二零一二年 八月二十七日	延州國用(2012) 第240100185號	延邊宏大興邊置業 發展有限公司	延吉市長白山路南 側,新豐街東側	出讓	城鎮住宅用地	19,886.71	二零七六年 十二月十三日
二零一零年 八月二日	延州國用(2010) 第240100160號	延邊宏大興邊置業 發展有限公司	延吉市長白山路南 側,新豐街東側	出讓	住宅用地	32,107.96	二零七六年 十二月十三日
二零一零年 八月二日	延州國用(2010) 第240100161號	延邊宏大興邊置業 發展有限公司	延吉市長白山路南 側,新豐街東側	出讓	商服用地	2,716.29	二零四六年 十二月十三日
二零一零年 八月二日	延州國用(2010) 第240100158號	延邊宏大興邊置業 發展有限公司	延吉市長白山路南 側,新豐街東側	出讓	商服用地	28,090.30	二零四六年 十二月十三日
二零一零年 八月二日	延州國用(2010) 第240100159號	延邊宏大興邊置業 發展有限公司	延吉市長白山路南 側,新豐街東側	出讓	商服用地	762.03	二零四六年 十二月十三日
二零零七年 七月十日	延州國用(2007) 第240100115號	延邊宏大興邊置業 發展有限公司	延吉市長白山路 2號	出讓	商服用地	65,411.37	二零四六年 十二月十三日

以上為物業所在項目整體用地。該物業為上述地盤面積的一部分。

該土地使用權人延邊宏大興邊置業發展有限公司其於估值日期為恒天地產直接擁有35%權益的附屬公司。

(2) 根據日期為二零零五年十月十八日的延市收儲處合字[2005](012)號《儲備庫土地合同書》：

- (i) 承讓人：吉林興邊實業集團有限公司
- (ii) 地盤面積：65,411.37平方米
- (iii) 土地：延吉市河南街長白山路南側、新豐街東側；
- (iv) 土地用途：商服用地
- (v) 土地使用年期：商業用途為四十年，而住宅用途則為七十年
- (vi) 土地出讓金：人民幣32,705,685元
- (vii) 總建築面積：合共不超過157,178.28平方米

該物業為上述地盤面積的一部分。

(3) 根據建設用地規劃許可證，總用地面積61,826平方米的地塊建築地盤已遵守城市規劃規定。

證書號碼	出具日期	用地 項目名稱	用地性質	批准用地規模 (平方米)
地字第YD-SQ2010036號	二零一零年 六月二十二日	商住樓、住宅 (恒天玫瑰小區)	居住用地	34,856
地字第YD-SQ2012045號	二零一二年 七月三十日	恒天玫瑰園 (二期)	居住用地	19,885
地字第YD-SQ2013005號	二零一三年 二月十九日	恒天玫瑰園三期	居住用地	7,085
合計				61,826

該物業為上述地盤面積的一部分。

(4) 根據建設工程規劃許可證，下列建築工程已遵守城市規劃規定：

證書號碼	出具日期	批准建設工程	總建築面積 (平方米)
建字第GC-SQ2010036號	二零一零年 七月二十日	JR商住樓、住宅9棟 1-8層帶閣樓、帶地下	60,298.74
建字第GC-SQ2012054號	二零一二年 十月二十五日	恒天玫瑰園(二期) 9棟3-4層	22,281.24
建字第GC-SQ2013006號	二零一三年 三月十一日	恒天玫瑰園三期4棟3層	6,801.2
合計			89,381.18

該物業為上述地盤面積的一部分。

(5) 根據建設工程施工許可證，下列建築工程已獲批准施工：

證書號碼	出具日期	批准建設工程	總建築面積 (平方米)
222400201007270101 (2010-11)	二零一零年 七月二十七日	恒天玫瑰園	27,103
222400201007270101 (2010-13)	二零一零年 七月二十七日	恒天玫瑰園	19,116
222400201007270101 (2010-12)	二零一零年 七月二十七日	恒天玫瑰園	14,872
222401201210290101	二零一二年 十月二十九日	恒天玫瑰園住宅小區 二期	22,281.21
222401201304170101	二零一三年 四月十七日	恒天玫瑰園住宅小區 三期13#、14#、20#、21# 樓工程	6,801.2
合計			90,173.41

該物業為上述地盤面積的一部分。

(6) 根據商品房預售許可證，物業獲准預售。

證書號碼	出具日期	預售房屋坐落	預售建築面積 (平方米)
延房許字第2010080號	二零一零年 十月二十一日	延吉市新豐街708號 恒天玫瑰園1號樓	16,262.73
延房許字第2010081號	二零一零年 十月二十一日	延吉市新豐街708號 恒天玫瑰園2號樓	10,439.09
延房許字第2010082號	二零一零年 十月二十一日	延吉市新豐街708號 恒天玫瑰園3號樓	8,982.09
延房許字第2010083號	二零一零年 十月二十一日	延吉市新豐街708號 恒天玫瑰園4號樓	7,838.58
延房許字第2010084號	二零一零年 十月二十一日	延吉市新豐街708號 恒天玫瑰園5號樓	4,027.80
延房許字第2010085號	二零一零年 十月二十一日	延吉市新豐街708號 恒天玫瑰園6號樓	4,702.07
延房許字第2010086號	二零一零年 十月二十一日	延吉市新豐街708號 恒天玫瑰園7號樓	5,374.28
延房許字第2010087號	二零一零年 十月二十一日	延吉市新豐街708號 恒天玫瑰園8號樓	3,381.42
延房許字第2012193號	二零一二年 十月三十一日	住宅樓恒天玫瑰園 二期10#、11#、12#、 13#、16#、17#、18#、 19#、20#	22,266.19
延房許字第2013045號	二零一三年 四月二十七日	延吉市新豐街708號 恒天玫瑰園14號樓	2,788.82
延房許字第2013044號	二零一三年 四月二十七日	延吉市新豐街708號 恒天玫瑰園15號樓	1,605.84
延房許字第2013043號	二零一三年 四月二十七日	延吉市新豐街708號 恒天玫瑰園22號樓	1,605.84
合計			<u><u>89,274.75</u></u>

- (7) 根據地產集團表示，此項目未售部分建築成本約為人民幣1,116,146.75元，該物業為此項目的一部分。
- (8) 根據日期為二零一零年二月五日的營業執照第222400000012313號，延邊宏大興邊置業發展有限公司於二零零六年十一月二十九日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣1,000萬元，有效經營期為二零零六年十一月二十九日至二零二六年十一月二十八日。
- (9) 根據中國法律意見：
- (i) 延邊宏大興邊置業發展有限公司已獲得有效營業執照並為合法成立；
- (ii) 延邊宏大興邊置業發展有限公司為物業的合法擁有人；
- (iii) 延邊宏大興邊置業發展有限公司有權根據中國法律在剩餘土地使用年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業；
- (iv) 該物業並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或其他司法附制措施。
- (10) 根據地產集團所提供數據及法律意見，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 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 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

第六類－地產集團於中國租用之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 四月三十日的 現況下市值
25	中國北京朝陽區建國路99號中服大廈寫字樓第20層	中服大廈(該大廈)包括一幢26層商業建築,於二零零二年竣工。	於估值日期,該物業由恒天地產佔用作辦公室	無商業價值
		該物業包括位於該大廈第20層,總建築面積1,168.2平方米,用作寫字樓。		
		該物業由中國服裝集團公司(為恒天地產之關連公司)自二零一四年十月一日起租予恒天地產有限公司,至二零一五年九月三十日屆滿。		

附註:

- (1) 該物業由恒天地產自二零一四年十月一日起以人民幣每月266,466元(管理費除外)之日期租向中國服裝集團公司租賃,租賃於二零一五年九月三十日屆滿,該合同租金與市值租金一致。
- (2) 我們已接獲恒天地產中國法律顧問就該物業租約是否合法發出的法律意見,當中載有以下資料:
 - (i) 租約具法律約束力;
 - (ii) 恒天地產有權在租期內佔有及使用該物業;及
 - (iii) 該租賃已獲租賃登記備案。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 四月三十日的 現況下市值
26	中國山東省青島市 嶗山區梅嶺路29 號810、811及813 房間	青島市嶗山區梅嶺路29號辦公樓，於二零零八年竣工。 該物業包括位於該大廈第8層，總建築面積170.24平方米，用作寫字樓。 該物業由青島嶗山風景旅遊發展公司自二零一五年三月八日起租予青島瑞和置業發展有限公司，至二零一六年三月七日屆滿。	於估值日期，該物業由青島瑞和置業發展有限公司承租，用作辦公室	無商業價值

附註：

- (1) 該物業由青島瑞和置業發展有限公司自二零一五年三月八日起以人民幣每天每平方米3元（管理費除外）之日期租向青島嶗山風景旅遊發展公司租賃，租賃於二零一六年三月七日屆滿，該合同租金與市值租金一致。
- (2) 我們已接獲恒天地產中國法律顧問就該物業租約是否合法發出的法律意見，當中載有以下資料：
 - (i) 租約具法律約束力；
 - (ii) 恒天地產有權在租期內佔有及使用該物業；及
 - (iii) 該租賃已獲租賃登記備案。

1. 責任聲明

各董事願就本通函遵照上市規則而提供的有關本集團的資料共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事實，致使本通函中的任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 本公司董事及最高行政人員之權益

於最後實際可行日期，本公司之董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有(a)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為擁有之權益及淡倉），或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條所提及的登記冊之權益及淡倉，或(c)根據本公司所採納之《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

姓名	所持有權益或淡倉之公司的名稱	權益性質	股份數目	概約持股百分比
方國樑先生	本公司	實益擁有人	3,100,000	0.28%
		由配偶持有	200,000	0.02%
			<u>3,300,000</u>	<u>0.30%</u>
雲維庸先生	本公司	實益擁有人	4,036,000	0.36%
		公司權益 (附註1)	<u>2,627,000</u>	<u>0.24%</u>
			<u>6,663,000</u>	<u>0.60%</u>

附註：由於雲維庸先生全資擁有Campbell and Company Limited，故彼被視為擁有Campbell and Company Limited所持有之2,627,000股股份之權益。

除上文所披露者外（惟不包括董事以信託形式為本公司或其附屬公司於附屬公司持有之若干代名人股份），於最後實際可行日期，本公司之董事或最高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(a)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之任何權益或淡倉，或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條所提及的登記冊之任何權益或淡倉，或(c)根據本公司所採納之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益

於最後實際可行日期，就本公司董事或最高行政人員按本公司根據證券及期貨條例第XV部所備存之登記冊所知，以下人士（除本公司董事或最高行政人員外）於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益或持有該等股本所涉及之購股權：

姓名／名稱	所持有權益或淡倉之公司的名稱	權益性質	股份數目	概約持股百分比
中國恒天集團有限公司	本公司	公司權益 (附註A)	615,408,140	55.80%
方壽林先生	本公司	實益擁有人	58,800,000	5.33%
		由配偶持有	10,000,000	0.91%
		公司權益 (附註B)	126,104,220	11.43%
			194,904,220	17.67%

附註A：根據證券及期貨條例，中國恒天集團有限公司被視為擁有615,408,140股股份權益，而該等股份乃由其兩間全資附屬公司持有如下：

- (i) 新偉思國際有限公司－257,617,640股股份
- (ii) 中國恒天控股有限公司－357,790,500股股份

執行董事石廷洪先生及非執行董事葉茂新先生均為新偉思國際有限公司及中國恒天控股有限公司之董事。

附註B：方壽林先生實益擁有：(i) Loyal Mate Limited之全部股本，該公司實益擁有5,100,000股股份；及(ii) GBOGH Assets Limited之全部已發行股本，該公司實益擁有下列公司之全部股本，而下列公司實益擁有合共121,004,220股股份；故方壽林先生被視為於126,104,220股股份中擁有權益：

- (i) Bristol Investments Limited – 16,000,000股股份
- (ii) Polar Bear Holdings Limited – 78,000,000股股份
- (iii) Sheffield Holdings Company Limited – 27,004,220股股份

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就本公司董事或最高行政人員按本公司根據證券及期貨條例第XV部所備存之登記冊所知，並無人士（除本公司董事或最高行政人員外）於股份及相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之任何權益或淡倉，亦無任何人士直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益或持有該等股本所涉及之任何購股權。

3. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立或擬訂立任何並非於一年內屆滿或不可由僱主於一年內免付賠償（法定賠償除外）而予以終止之服務合約。

4. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於對本集團業務構成或可能構成競爭之任何業務中擁有任何權益。

5. 重大權益

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（即本公司最近期公佈之經審核綜合賬目之結算日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於對本集團業務為重要之任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團之財務或營業狀況自二零一四年十二月三十一日（即本公司最近期公佈之經審核綜合賬目之結算日期）以來並無任何重大不利變動。

7. 專家資格及同意書

於本通函所載曾提供意見及推薦建議的專家的資格載列如下：

名稱	資格
華富嘉洛企業融資有限公司	可從事證券及期貨條例項下第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團
北京中資房地產土地評估有限公司	獨立專業估值師
北京金誠同達律師事務所	中國法律顧問

上文所列專家均已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所載形式及內容載入其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上文所列專家並無於本集團任何成員公司擁有任何股權或享有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論可否依法執行），彼等於本集團任何成員公司自二零一四年十二月三十一日（即本公司最近期公佈之經審核綜合賬目之結算日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之資產中亦無擁有任何直接或間接權益。

8. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。
- (b) 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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (c) 本公司之秘書為李志強先生，彼為香港特許秘書公會會員。
- (d) 本通函附錄一所載之物業估值報告乃以中文編製，而英文版是原文之翻譯。倘若物業估值報告之中英文版本之間有任何歧義，則概以中文版本為準。除上述者外，本通函之中英文版本之間如有歧義，概以英文版本為準。

9. 備查文件

以下文件之副本自本通函日期起直至股東特別大會日期（包括該日）期間之任何營業日上午九時正至下午五時正在本公司之香港主要營業地點（地址為香港青衣長達路22-28號8樓）可供查閱：

- (a) 該協議；
- (b) 本通函附錄一所載之物業估值報告；及
- (c) 本通函。

股東特別大會通告



CHTC FONG'S INDUSTRIES COMPANY LIMITED

恒天立信工業有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：641)

茲通告恒天立信工業有限公司(「本公司」)謹訂於二零一五年八月十一日(星期二)上午十一時正在香港青衣長達路22-28號8樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過(不論修訂與否)下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認由立信染整機械(深圳)有限公司(為恒天立信工業有限公司之全資附屬公司)(「買方」)(作為買方)與北京華德投資有限公司(持有目標公司75%的繳足註冊資本)及佛山市匯銀金盛投資有限公司(持有目標公司25%的繳足註冊資本)(共同作為賣方)(「賣方」)訂立日期為二零一五年六月二十五日之有條件買賣協議(「買賣協議」，其副本已呈交股東特別大會，並註有「A」字樣及經股東特別大會主席簽署以資識別)，內容有關買方以人民幣146,139,690元之代價向賣方收購佛山市禪華德信息科技有限公司的全部繳足註冊資本；及
- (b) 授權本公司任何一名董事代表本公司按彼酌情認為有需要、合適或權宜而辦理一切有關事項及簽署、加蓋公司印鑑、簽立、完備及交付一切有關文件，以執行與買賣協議及據此擬進行之交易有關之任何事宜及／或使之生效。」

代表董事會
恒天立信工業有限公司
公司秘書
李志強

香港，二零一五年七月二十四日

股東特別大會通告

附註：

1. 為釐定出席大會及於會上投票之權利，本公司將由二零一五年八月十日（星期一）至二零一五年八月十一日（星期二）（包括首尾兩天）期間暫停辦理過戶登記手續，期間將不會進行股份過戶。為符合出席大會及於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零一五年八月七日（星期五）下午四時三十分之前，送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
2. 有權出席上述大會及於會上投票之股東可委任一名或以上之受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。如以投票方式進行表決，則可親身或委派正式獲授權法團代表或委派代表投票。倘股東為兩股或以上股份之持有人，則可委任多於一名受委代表同時代其出席。
3. 委任代表之文據必須以書面作出，並經由委任人或其獲正式書面授權之獲授權人親筆簽署；如委任人為法團，則須加蓋印章或由負責人或獲正式授權之獲授權人親筆簽署。
4. 倘屬本公司任何股份（「股份」）之聯名登記持有人，則任何一位該等人士均可於會議上就該等股份投票（不論親身或委派代表），猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一位有關聯名持有人親身或委派代表出席大會，則僅本公司股東名冊內有關股份聯名持有人中排名首位之出席者方有權就該等股份投票。
5. 委任代表之文據及經簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經公證人簽署證明之授權書副本，須於名列該份文件之人士擬進行投票的大會或續會或按股數投票表決（視情況而定）指定舉行時間四十八小時前送達本公司之香港主要營業地點，地址為香港青衣長達路22-28號8樓，方為有效，否則委任代表之文據將視為無效。
6. 填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席大會（或其任何續會），並於會上表決，在此情況下，委任代表文據將被視作撤銷。
7. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.39(4)條，召開大會之通告所載之決議案將於會上以按股數投票方式表決。
8. 於本通告刊發日期，主席兼執行董事為石廷洪先生；副主席兼非執行董事為葉茂新先生；其他執行董事為冀新先生（首席執行官）、雲維庸先生及方國樑先生；以及獨立非執行董事為應偉先生、袁銘輝博士與李建新先生。