
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函之內容或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有華地國際控股有限公司股份，應立即將本通函交予買方或承讓人，或經手出售或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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，對其準確性及完整性亦不發表任何聲明，並表明不會就因本通函全部或任何部分內容或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



SPRINGLAND
Springland International Holdings Limited
華 地 國 際 控 股 有 限 公 司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1700)

主要交易－收購物業

2019年8月30日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 本集團之未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 – 估值報告	III-1
附錄四 – 一般資料	IV-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據物業框架合作合同向賣方收購該物業
「該等合同」	指	物業框架合作合同與物業租賃合同
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	華地國際控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	人民幣1,020,000,000元，即該物業的購買價
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其任何關連人士或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)且與彼等概無關連亦非一致行動(定義見公司收購、合併及股份回購守則)的第三方
「江陰八佰伴」或「買方」	指	江陰八佰伴商貿中心有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「江陰雲龍」或「賣方」	指	江陰雲龍置業有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為獨立第三方
「最後實際可行日期」	指	2019年8月26日，即本通函刊印前就確定本通函所述若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣
「該物業」	指	中國江蘇省江陰市澄江街道征存路東、環城南路南、虹橋南路西、仲偉路北側之地塊及其建築物
「物業租賃合同」	指	買方與賣方於2019年6月18日就租用該物業所訂立的物業租賃合同
「物業框架合作合同」	指	買方與賣方於2019年6月18日就買賣該物業所訂立的物業框架合作合同
「許教授」	指	許家印教授，江陰雲龍的最終實益擁有人
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	指本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	本公司股東，即本公司每股面值0.01港元的普通股持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

於本通函中，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「百分比率」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有上市規則（經聯交所不時修訂）賦予該等詞彙的涵義。

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

本通函中英文版本如有任何歧異，概以英文本為準。



SPRINGLAND
Springland International Holdings Limited
華地國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1700)

執行董事：

陳建強

非執行董事：

陶慶榮

馮曉邨

獨立非執行董事：

林志軍

張維炯

張一鳴

註冊辦事處：

Cricket Square,

Hutchins Drive,

P.O. Box 2681,

Grand Cayman KY1-1111,

Cayman Islands

總部：

中國江蘇省無錫市

縣前東街1號

無錫金陵大飯店26樓

香港營業地點：

香港九龍

長沙灣道932號

興迅廣場8樓C室

致本公司股東：

敬啟者：

主要交易－收購物業

緒言

謹此提述本公司日期為2019年6月18日的公告，內容有關收購該物業。該公告宣佈江陰八佰伴(本公司的間接全資附屬公司)作為買方與江陰雲龍作為賣方訂立物業框架合作合同。據此，訂約雙方同意以先租後買的方式，供買方經營該物業，代價為人民幣1,020,000,000元(含稅)。

同日，賣方亦與買方簽訂物業租賃合同。據此，賣方已同意在不動產權證書辦理至買方名下之前，將該物業出租予買方。

根據上市規則，收購事項構成本公司一項主要交易。本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)收購事項的詳情；及(ii)該物業的估值報告。

收購事項

物業框架合作合同

物業框架合作合同的主要條款概述如下：

日期：2019年6月18日

訂約方：(1) 江陰八佰伴(作為買方)

(2) 江陰雲龍(作為賣方)

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有者許教授為本公司及本公司之關連人士(指具上市規則所賦予之涵義)以外之獨立第三方。

將收購之物業

買方將向賣方收購的物業位於中國江蘇省江陰市澄江街道征存路東、環城南路南、虹橋南路西、仲偉路北側。該地塊之土地面積約為57,802平方米，規劃用途為商業及商務。賣方正在此地塊上興建九方廣場購物中心項目，為一幢地上五層連五層夾層商業建築物，建築面積合計約為101,035平方米，買方將可獨佔使用；同時，買方將對地下一層(其建築面積約為10,100平方米)、約800個汽車停車位、機房、室外廣場及屋面空間擁有獨佔使用權。買方亦將擁有該物業的屋頂使用權、外牆面使用權及於不動產權證書辦理至買方名下後擁有其命名權。

截至最後可行日期，該物業尚在施工，並預計於2019年8月完工。在買賣雙方確認該物業已滿足物業交付條件(包括但不限於地基基礎、主體結構、消防系統符合交付標準)後，交付予買方。買方將在交付後進行內部裝修，預計該物業的購物中心將在2020年9月正式開業。本集團對該物業的發展計劃將為集零售、餐飲、娛樂及休閒的綜合購物中心。該物業的租戶將包括但不限於國際及本地潮流服裝、珠寶、連鎖餐廳、個人護理及化妝品、超級市場及電影院。

根據載於本通函附錄三，該物業截至2019年5月31日的評估報告顯示，該物業的賬面總值約為人民幣670,000,000元，而於當日情況下之市值約為人民幣913,000,000元。預估該物業於滿足交付條件時，物業市值將為人民幣1,041,000,000元。經綜合考慮(i)假設該物業於滿足交付條件落成時之物業市值將為人民幣1,041,000,000元；(ii)該物業之施工已接近完成；(iii)該物業對我們於江陰競爭力的戰略重要性；(iv)本公司的未來發展，董事會認為以人民幣1,020,000,000元作為代價屬公平合理，並符合股東及本公司的整體利益。

代價

代價為人民幣1,020,000,000元(含稅)，須由買方按以下方式以現金支付：

1. 在訂立物業框架合作合同後7個工作天內支付首期人民幣204,000,000元；
2. 於該物業按物業框架合作合同約定交付後7個工作天內支付人民幣204,000,000元；
3. 於2020年1月3日前支付人民幣204,000,000元；
4. 於訂約雙方共同向政府相應主管部門確認賣方自行取得該物業不動產權證書，且滿足後續立即進行產權轉讓予買方的過戶登記工作後7個工作天內支付人民幣204,000,000元；及
5. 於該物業之不動產權證書辦理至買方名下完畢後7個工作天內支付人民幣204,000,000元。

代價乃由訂約各方經參考當前市況、該物業的位置及同區可比較物業的市價並按公平原則磋商而釐定。物業之估值報告全文已按上市規則之規定予以編製並載入將寄發予股東之通函內。預期代價將以本集團自有資金撥付。本集團已於二零一九年六月根據物業框架合作合同約定向江陰雲龍置業有限公司支付首期收購對價人民幣204,000,000元。

買方及賣方同時簽署物業租賃合同(詳情見下文)。根據該合同，賣方將在其為該物業獲得物業不動產權證書，及不動產權證書辦理至買方名下之前，向買方出租該物業。於承租期間之已支付的租金，買方可根據物業框架合作合同，從該物業的總代價中扣除，以確認為該物業最終成交價。

物業框架合作合同生效及交付

物業框架合作合同已於雙方簽署及加蓋公章下生效。

該物業現時正在施工，根據物業框架合作合同的條款，預計於2019年9月1日前交付買方。

其他條款

如該物業商業項目整體開業後滿48個月，賣方仍未能辦理完畢該物業的物業不動產權證書並將該物業過戶至買方名下，買方有權選擇不再受讓該物業，全面持續執行物業租賃合同（詳情見下文）。

該物業之商業項目預計在2020年9月開業，假如於該物業商業項目整體開業後滿48個月，賣方仍未能辦理完畢上述物業過戶手續，而買方選擇不再繼續受讓該物業，賣方須在收到買方書面通知後15日內，將(i)已超額收取的款項人民幣352,000,000元作為本金（即已繳付代價人民幣612,000,000元減去預付租金人民幣250,000,000元及租賃保證金人民幣10,000,000元）；及(ii)就超額收取的款項計算作為利息自買方支付款項之日起，按銀行同期貸款基準利率的150%計算的資金佔用費，一次性返還予買方。

然而，上述條款屬保障性質，以保障本公司之利益。董事會認為於該物業商業項目整體開業48個月內順利完成收購事項的機會相當高。

物業租賃合同

董事會進一步宣佈，與物業框架合作合同相關，於2019年6月18日，江陰雲龍作為出租人與江陰八佰伴作為承租人簽訂物業租賃合同。根據物業租賃合同，當該物業在作為賣方的江陰雲龍在將不動產權證書辦理至作為買方的江陰八佰伴名下之前，江陰雲龍將向江陰八佰伴出租，而江陰八佰伴將從江陰雲龍承租該物業。當收購事項完成後，上述收購租賃合同將會失效。

物業租賃合同的主要條款概述如下：

日期：2019年6月18日

訂約方：(1) 江陰八佰伴（作為承租人）

(2) 江陰雲龍（作為出租人）

根據物業租賃合同，租賃期限為20年，自2019年9月1日至2039年8月31日止。如江陰雲龍無法將該物業於2019年9月1日前交付予江陰八佰伴，則順延起租期限。租賃期間的租金如下表所列示：

租賃期間	每年租金 (人民幣元)
2019年9月1日至2020年8月31日	5,000,000
2020年9月1日至2021年8月31日	5,000,000
2021年9月1日至2022年8月31日	20,000,000
2022年9月1日至2026年8月31日	30,000,000
2026年9月1日至2029年8月31日	31,500,000
2029年9月1日至2032年8月31日	34,650,000
2032年9月1日至2035年8月31日	38,115,000
2035年9月1日至2038年8月31日	41,926,500
2038年9月1日至2039年8月31日	46,119,150

租金均按半年為周期支付，江陰八佰伴須於每個租金支付周期開始前10天內，一次性支付下一周期的租金。租賃期間第1年和第2年按每年人民幣5,000,000元計租；第3年按每年人民幣20,000,000元計租；第4年至第7年按每年人民幣30,000,000元計租；第8年起之租金每3年遞增5%；第11年起之租金每3年遞增10%。租金及其租金架構乃由物業租賃合同之訂約各方經參考(i)鄰近地區類似物業之現行市場租金；(ii)該物業的商業特性及貨幣的時間價值後，按公平原則磋商後釐定。

根據物業框架合作合同及物業租賃合同，假如買方選擇不再繼續受讓該物業，屆時買方已繳付代價中的人民幣250,000,000元，將作為預付租金由賣方保留。預付租金金額之釐定，乃經綜合考慮(i)為提升從潛在競爭對手中獲取是次收購項目的競爭力；(ii)該物業之使用權資產在交付日的價值為人民幣441,220,000元，遠高於預付租金人民幣250,000,000元；(iii)該物業對我們於江陰競爭力的戰略重要性；(iv)本公司的未來發展等因素。經考慮上述因素，董事認為，預付租金的條款屬公平合理，並符合股東及本公司的整體利益。

訂立物業框架合作合同及物業租賃合同的理由及裨益

本集團過去多年一直扎根於泛長三角地區，專注於發展零售連鎖領域投資和管理，透過「八佰伴」、「華地百貨」、「大統華」三大核心品牌，穩步於江蘇、安徽、浙江三省的網點佈局。

江陰市位於長江中下游重要的位置，乃區內交通樞紐，亦為中國最發達的縣市之一，去年的地區生產總值為人民幣3,806億元，而同年的地區生產總值增長為7.4%，在江蘇省縣市位列第二名。在全國縣域經濟基本競爭力排名中，江陰亦連續15年蟬聯榜首。由於目標物業位於江陰市的核心商業區，周邊基礎設施完善，有助提升本集團在江陰市的競爭力。基於江陰市之經濟實力及物業位處的優越位置，本集團可透過是次寶貴機會，增加其於江蘇省的影響力，以進一步鞏固本集團在泛長三角地區的連鎖零售網絡。

在保障本集團合法權利的前提下，物業框架合作合同及物業租賃合同屬先租後買性質。此舉使本集團降低因辦理物業不動產權證書需時之影響及不確定性，同時有助本集團及時擴張其業務版圖。

經考慮上述因素，董事認為，該等合同的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，而收購事項符合股東及本公司的整體利益，且在本集團一般及經常業務中進行。

概無董事於該等合同及收購事項中擁有任何重大利益，因此概無董事就批准該等合同及收購事項的董事會決議案放棄投票。

有關本集團的資料

本集團的主要業務為在中國內地從事經營百貨店、購物中心及超市業務。

有關賣方的資料

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方為一間於中國註冊成立的控股有限公司，其主要業務為在中國從事房地產開發經營。

收購事項之財務影響

盈利

該物業目前仍在施工。於交付及內部裝修完成後，本公司從營運該物業享獲銷售、租金及管理服務等收入，對本公司之盈利帶來正面影響。

資產及負債

根據本通函附錄二所載本集團之未經審核備考資產及負債表，預期於收購事項完成時：(a)總資產將增加約人民幣563,429,000元，包括(i)物業、廠房及設備增加約人民幣972,239,000元；(ii)預付款項、按金及其他應收款項減少人民幣204,000,000元；及(iii)被銀行結餘及現金減少人民幣204,810,000元所抵銷；及(b)總負債增加約人民幣563,429,000元，包括(i)其他應付款及應計費用增加約人民幣155,429,000元；及(ii)長期應付款項增加約人民幣408,000,000元。除其他交易成本（主要為有關收購事項之印花稅、聘請中介機構費用及專業費用）約人民幣810,000元，本集團之盈利不會有任何重大即時影響。

收購事項對本集團資產及負債估計將產生之影響詳情載於本通函附錄二。

上市規則的涵義

由於收購事項涉及的一個或多個相關百分比率（定義見上市規則）高於25%但低於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項主要交易，故須遵守上市規則第14章的通知、刊登公告及股東批准的規定。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項中擁有重大利益。因此，假使本公司召開股東大會以批准物業框架合作合同及收購事項，概無股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條，可接受股東書面批准代替舉行股東大會。本公司的控股股東Octopus (China) Holdings Limited持有1,442,500,000股股份，於本公告日期相當於本公司已發行股份總數約73.22%，而Octopus (China) Holdings Limited（控制該等股份的表決權或有權行使該等股份表決權的控制權）已就物業框架合作合同及收購事項發出書面批准。因此，本公司將不會為批准物業框架合作合同及收購事項而召開股東大會。

推薦建議

董事（包括獨立非執行董事）認為，收購事項以及根據物業框架合作合同擬進行之交易乃按一般商業條款進行，屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

誠如上文所解釋，本公司不會就批准收購事項召開股東大會。然而，假使召開股東大會，董事亦會建議股東批准收購事項。

董事會函件

其他資料

務請閣下同時垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
華地國際控股有限公司
主席
陳建強

2019年8月30日

1. 三年財務資料

本集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個財政年度各年，以及截至2019年6月30日止六個月之財務資料分別刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.springlandgroup.com.cn)之以下文件內披露：

- (a) 本公司於2017年4月20日刊發之截至2016年12月31日止年度之年報所載之經審核綜合財務報表第91至209頁，
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0420/ltn20170420903.pdf>
- (b) 本公司於2018年4月23日刊發之截至2017年12月31日止年度之年報所載之經審核綜合財務報表第91至209頁，
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0423/ltn20180423737.pdf>;
and
- (c) 本公司於2019年4月17日刊發之截至2018年12月31日止年度之年報所載之經審核綜合財務報表第80至213頁，
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0417/ltn20190417858.pdf>.
- (d) 本公司於2019年8月13日刊發之截至2019年6月30日止六個月之中期業績公告(「2019年中期業績公告」)，
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0813/ltn20190813657_c.pdf。

2. 債務及或然負債

債務

於2019年7月31日營業時間結束時，本集團之帶息負債為約人民幣3,170,009,000元，均為無抵押貸款。

或然負債

於2019年7月31日營業時間結束時，本集團並無任何擔保或任何其他或然負債。

除上文所述或本文另有披露者以及集團內公司間負債和日常業務過程中之一般應付賬款及應付票據外，本集團於2019年7月31日營業時間結束時並無任何尚未償還之按揭、抵押、擔保及其他或然負債、債權證、貸款資本及債務證券(已發行及尚未償還或同意發行)、銀行貸款及透支或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸。

董事並不知悉自2019年7月31日(即債務聲明之結算日)至最後實際可行日期，本集團之債務及或然負債有任何重大改變。

3. 營運資金

董事經作出適當及審慎考慮後認為，於收購事項完成時及經計及本集團內部資源以及現時可動用之銀行信貸，且並無發生不可預見之情況下，本集團具備足夠營運資金供其於本通函刊發日期起計未來十二個月所需。

4. 重大不利變動

除2019年中期業績公告所披露者外，董事並不知悉本集團自2019年6月30日（即本集團最近期經刊發之中期業績之結算日）起其財務或經營狀況有任何重大不利變動。

5. 財務及貿易展望

於2019年6月30日，本集團的股東權益總額約為人民幣5,150,859,000元。本集團於2019年6月30日的資產負債比率（按債務與股東權益比率計算）約為56.5%。本集團於2019年6月30日的現金及現金等價物、定期存款及受限貨幣資金約為人民幣731,985,000元。董事預期本集團將維持充足銀行資金及內部資源，足以維持其業務營運及業務擴展。於收購事項完成後，董事預期本集團將維持充足營運資金。

過去數年以來，本集團不斷尋找商機，鞏固本集團在泛長三角地區的連鎖零售網絡。本集團會繼續物色投資機會以擴大本集團收入來源及提高其盈利能力。本公司將不時評估其各項現有業務之表現及前景，並可能於出現機會時考慮調整其業務組合（包括但不限於作出進一步投資及／或變現），務求為本集團及股東爭取最佳利益。

A. 本集團之未經審核備考財務資料**(i) 本集團之未經審核備考財務資料的編製基準**

以下為指示性及未經審核備考財務資料，包括根據下文所載附註及上市規則第4.29條編製的經擴大集團未經審核備考資產負債表，以供說明收購事項對本集團的影響，猶如收購事項於2019年6月30日已經發生。

未經審核備考財務資料使用與載於本集團截至2018年12月31日止年度的已刊發年報的會計政策及本公司截至2019年6月30日止六個月的已刊發中期業績公告所採納的經修訂／新訂會計準則貫徹一致的會計政策編製。

未經審核備考財務資料應與本集團2019年中期業績公告及載於本通函所載財務資料一併閱讀。

未經審核備考財務資料乃由本公司董事根據多項假設、估計及現時可得資料，根據上市規則第4.29(1)條編製，旨在說明收購事項的影響，僅供說明用途。由於其假設性質，未經審核備考財務資料未必反映假設收購事項於2019年6月30日或任何未來日期已經完成後經擴大集團的真實財務狀況。

(ii) 於二零一九年六月三十日的未經審核備考綜合資產及負債表

	本集團未經審核 綜合資產負債表 人民幣千元 (附註1)	備考調整 人民幣千元 (附註2)	經擴大集團 未經審核備考 綜合資產負債表 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	8,829,505	972,239	9,801,744
使用權資產	2,147,397	—	2,147,397
其他無形資產	17,168	—	17,168
商譽	250,384	—	250,384
於聯營公司投資	4,731	—	4,731
長期預付款項	2,024	—	2,024
遞延稅項資產	133,100	—	133,100
非流動資產總額	11,384,309	972,239	12,356,548
流動資產			
存貨	285,213	—	285,213
應收貿易款項	10,300	—	10,300
應收控股股東款項	12,228	—	12,228
預付款項、按金及 其他應收款項 (附註3)	522,800	(204,000)	318,800
按公平值計量且其變動 計入損益的金融資產	37,827	—	37,827
受限貨幣資金	119,515	—	119,515
現金及現金等價物 (附註3)	612,470	(204,810)	407,660
流動資產總額	1,600,353	(408,810)	1,191,543
總資產	12,984,662	563,429	13,548,091

	本集團未經審核 綜合資產負債表 人民幣千元 (附註1)	備考調整 人民幣千元 (附註2)	經擴大集團 未經審核備考 綜合資產負債表 人民幣千元
流動負債			
計息銀行借款	2,242,460	—	2,242,460
應付貿易款項及應付票據	931,666	—	931,666
其他應付款項及應計費用 (附註3)	2,356,780	155,429	2,512,209
其他負債	67,066	—	67,066
應付稅項	46,099	—	46,099
流動負債總額	5,644,071	155,429	5,799,500
流動負債淨額	(4,043,718)	(564,239)	(4,607,957)
總資產減流動負債	7,340,591	408,000	7,748,591
非流動負債			
計息銀行借款	939,868	—	939,868
遞延收益	9,845	—	9,845
遞延稅項負債	563,314	—	563,314
長期應付款項(附註3)	—	408,000	408,000
其他負債	676,705	—	676,705
非流動負債總額	2,189,732	408,000	2,597,732
總負債	7,833,803	563,429	8,397,232

(iii) 本集團的未經審核備考財務資料附註

1. 有關結餘乃摘錄自本集團已刊發2019年中期業績公告所載本集團於二零一九年六月三十日之未經審核綜合財務信息。
2. 備考調整反映按購買價約人民幣1,020,000,000元(不包括增值稅價：人民幣971,429,000元；增值稅：人民幣48,571,000元)進行之收購事項連同收購事項之其他直接成本約人民幣810,000元，包括印花稅約人民幣510,000元及聘請中介費用約人民幣300,000元。該物業的總賬面金額為人民幣972,239,000元。該物業乃分類為物業、廠房及設備，因董事擬將該物業持作本集團自有之百貨公司。就獨立估值師所進行該物業之估值(載於本通函附錄三)而言，該物業於滿足交付條件時之估值為人民幣1,041,000,000元(含稅)，與本備考調整所採用之金額相若。物業、廠房及設備初步按成本(包括交易成本)計量，隨後按成本減累計折舊及累計減值虧損入賬。就本未經審核備考財務資料而言，物業、廠房及設備賬面值其後增加並無於此反映。
3. 根據買賣合同，本集團已於二零一九年六月向江陰雲龍置業有限公司支付人民幣204,000,000元，並將於二零一九年九月支付人民幣204,000,000元，將於二零二零年一月支付人民幣204,000,000元；而餘下之人民幣408,000,000元將根據物業框架合作合同之付款條款支付。



敬啟者：

吾等已完成對華地國際控股有限公司（「貴公司」）的董事（「董事」）所編製 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）的未經審核備考財務資料作出報告的核證工作，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司就建議收購物業（「收購事項」）所刊發日期為二零一九年八月三十日的通函（「通函」）第II-2頁至II-4頁所載於二零一九年六月三十日的未經審核備考綜合有形資產淨值及相關附註（「備考財務資料」）。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載述於通函內。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明該項交易對 貴集團於二零一九年六月三十日的財務狀況可能造成的影響，猶如該項交易於二零一九年六月三十日已經發生。作為此程序的一部分，有關 貴集團財務狀況已由董事摘錄自 貴集團截止二零一九年六月三十日止六個月之中期業績公告（並未就此發佈審核或審閱報告）。

董事就備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段的規定，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈的會計指引（「會計指引」）第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》的獨立性規定和其他道德規範，該等規定及規範以誠信、客觀、專業能力和應有謹慎、保密性及專業行為作為基本準則。

本所應用香港會計師公會所頒佈的香港質量控制準則第1號「進行財務報表審計及審閱以及其他核證及相關服務的事務所的質量控制」，因此設有一個全面的質量控制系統，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用的法律及監管規定的明文政策和程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告。就吾等於過往就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除對該等報告出具日期的報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「就編製備考財務資料發出報告以供載入章程之核證委聘工作」進行吾等的工作。該準則要求申報會計師須規劃及執程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段的規定及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是項委聘工作而言，吾等並無責任更新或重新發出有關編製未經審核備考財務資料所採用的任何過往財務資料的任何報告或意見，吾等於受委聘工作過程中亦並無對編製未經審核備考財務資料所採用的財務資料進行審核或審閱。

本通函所載未經審核備考財務資料純為說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如有關事件或交易已於就說明用途所選定的較早日期發生或進行。因此，吾等不會就有關事件或交易的實際結果將如呈列般作出任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用準則妥為編製作報告的合理核證工作涉及多項程序，以評估董事於編製未經審核備考財務資料時採用的適用準則是否為呈列事件或交易直接造成的重大影響提供合理基準，並就下列各項取得充分適當的憑證：

- 相關備考調整是否適當反映該等準則；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料妥為應用該等調整。

所選定程序取決於申報會計師的判斷，當中考慮到申報會計師對貴集團性質的理解、編製未經審核備考財務資料所涉及事件或交易，以及其他相關委聘工作情況。

委聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。吾等相信，吾等已取得充分恰當的憑證，為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司的董事按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整屬恰當。

此 致

華地國際控股有公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一九年八月三十日

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對由江陰雲龍持有的該物業於二零一九年五月三十一日之估值發出之函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

於2019年6月18日，江陰八佰伴商貿中心有限公司（「買方」或「江陰八佰伴」）（本公司的間接全資附屬公司）與江陰雲龍置業有限公司（「賣方」或「江陰雲龍」）訂立物業框架合作合同。據此，訂約雙方同意以先租後買的方式，供買方經營位於中國江蘇省江陰市澄江街道征存路東、環城南路南、虹橋南路西、仲偉路北側的物業（「該物業」），代價為人民幣1,020,000,000元（含稅）。同日，賣方亦與買方簽訂物業租賃合同。據此，賣方已同意在不動產權證書辦理至買方名下之前，將該物業出租予買方。

吾等茲遵照閣下之指示，就江陰雲龍於中華人民共和國（「中國」）持有之物業進行估值。吾等確認，吾等曾視察物業以及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需之進一步資料，以就有關物業權益於2019年5月31日（「估值日期」）之市值向閣下提供意見。

吾等的估值基於市場價值進行。吾等界定市場價值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

對江陰雲龍於估值日之發展中物業進行估值時，吾等已假設有關物業將根據貴公司向吾等提供之最新發展方案進行發展並完成。在達致吾等之估值意見時，吾等已參照於相關市場取得之可供比較之銷售個案，並已考慮成本事宜，當中計及於估值日視乎施工階段確定之累計建築成本及專業費用，以及就完成發展項目預期將產生之餘下成本及費用。吾等依賴江陰雲龍基於物業於估值日之施工階段所提供之累計建築成本及專業費用資料，並在與其他類似發展項目比較後，並無發現兩者有任何重大差異。

吾等乃假設賣方在市場出售物業權益而進行估值，並無受惠於可能影響物業權益價值之遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等之報告並無考慮任何所估物業權益之任何押記、按揭或所欠款項，亦無考慮在出售進行時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設物業概不附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

在進行物業權益估值時，吾等遵照香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會刊發之皇家特許測量師學會估值—二零一七年全球準則；香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則以及國際估值準則委員會刊發之國際估值準則所載所有規定。

吾等相當倚賴江陰雲龍提供之資料，並已接納吾等所獲有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用與分租詳情及所有其他有關事項之意見。

吾等已獲提供針對物業權益之國有土地使用權證及其他正式平面圖副本，並已作出相關諮詢。在可能情況下，吾等已查閱有關文件正本，以核實中國物業權益之現有業權，以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在頗大程度上依賴貴公司之中國法律顧問—金杜律師事務所，就有關中國物業權益之有效性提供意見。

吾等並無進行詳細測量，以核實物業面積是否準確，但已假設所交予吾等之業權文件及正式平面圖所示面積均正確無誤。所有文件及合同僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

實地視察工作由朱秋琮女士(彼為中國合資格土地估值師並於中國房地產行業擁有七年估值經驗)於二零一九年六月進行。然而，吾等並無就釐定地面狀況及設施是否適合任何發展進行調查。吾等之估值乃在假設該等方面之狀況良好，且於工程期間不會產生任何預料之外的成本及發生延誤的基礎上編製。此外，吾等並無進行任何結構測量，只是於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能對物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞作出報告。吾等並無對任何設施進行任何測試。

吾等並無理由懷疑江陰雲龍提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲得貴公司及江陰雲龍確認其所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，而吾等亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除另有指明者外，本報告所載述之任何金額均以人民幣列示。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港九龍
長沙灣道932號
興迅廣場8樓C室
華地國際控股有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
高級董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

2019年8月30日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有25年香港及中國物業估值經驗，亦於亞太地區擁有相關經驗。

估值證書

江陰雲龍於中國持有之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 五月三十一日 現況下之市值 人民幣元																		
位於中國江蘇省 江陰市澄江街道 征存路東、 環城南路南、 虹橋南路西、 仲偉路北側， 地塊號澄地2014-C-8 之九方廣場購物中心	該物業位於江陰市澄江街道征存路東、環城南路南、虹橋南路西、仲偉路北側，地塊號澄地2014-C-8。坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，地處主幹道沿線，交通便利。 江陰中央廣場(整個項目)佔用一幅土地，地盤面積約為57,802.00平方米，其正發展成商業及辦公室項目。物業為整個項目之一棟六層高(外加一層地下室)購物中心。截至估值日為止，該項目尚在興建中，並預定於2019年8月落成。據 貴公司告知，物業於完成後之整體規劃總建築面積為111,134.63平方米，其詳情載列如下： <table><tr><th>樓層</th><th>規劃總 建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>一樓</td><td>17,685.78</td></tr><tr><td>二樓</td><td>15,723.54</td></tr><tr><td>三樓</td><td>21,860.82</td></tr><tr><td>四樓</td><td>21,931.48</td></tr><tr><td>五樓</td><td>21,973.69</td></tr><tr><td>六樓(夾層)</td><td>1,859.35</td></tr><tr><td>地庫一層</td><td>10,099.97</td></tr><tr><td>總計：</td><td><u><u>111,134.63</u></u></td></tr></table> 據江陰雲龍告知，物業之發展成本(包括土地成本)估計約為人民幣748,000,000元，其中約人民幣670,000,000元於截至估值日止已產生。 物業之土地使用權已授出，商業及商務用途之年期於2054年9月9日屆滿。	樓層	規劃總 建築面積 (平方米)	一樓	17,685.78	二樓	15,723.54	三樓	21,860.82	四樓	21,931.48	五樓	21,973.69	六樓(夾層)	1,859.35	地庫一層	10,099.97	總計：	<u><u>111,134.63</u></u>	於估值日，物業尚在興建中。	913,000,000
樓層	規劃總 建築面積 (平方米)																				
一樓	17,685.78																				
二樓	15,723.54																				
三樓	21,860.82																				
四樓	21,931.48																				
五樓	21,973.69																				
六樓(夾層)	1,859.35																				
地庫一層	10,099.97																				
總計：	<u><u>111,134.63</u></u>																				

附註：

1. 根據日期為2014年7月2日之國有土地使用權出讓合同—3202812014CR0099號，地盤面積約57,802.00平方米之土地(包括該物業之使用權)之土地使用權已訂約授予江陰雲龍，年期由土地交付日起計為期40年(商業及商務用途)。土地出讓金額為人民幣348,800,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第320281201500027號，上述地盤面積約57,802.00平方米之土地(包括該物業)之規劃批准已授予江陰雲龍。
3. 根據國有土地使用證—澄土國用(2018)地字第2468號，地盤面積約57,802.00平方米之土地(包括該物業之使用權)之土地使用權已授予江陰雲龍，年期於2054年9月9日屆滿(商業及商務用途)。
4. 根據授予江陰雲龍之建設工程規劃許可證—建字第320281201500128號，整體總建築面積約231,194.70平方米之建築項目(包括該物業)已獲批准興建。
5. 根據授予江陰雲龍之建設工程施工許可證—320281201604250101號，整體總建築面積約231,194.70平方米之建築項目(包括該物業)已獲有關地方當局批准施工。
6. 假設該物業於估值日已按照上述發展方案落成並可於市場上自由轉讓，物業市值將為人民幣1,041,000,000元。
7. 吾等之估值乃基於以下基準及分析作出：
 - a. 在吾等進行估值時，吾等已計及與標的物業位於相似區域之類似的發展作比較，以在計及空置面積之租金收入後計算市場租金；
 - b. 該等可供比較位於一樓的零售單位之單位租金介乎每日人民幣6元／平方米至人民幣10元／平方米；及
 - c. 基於吾等就與物業周邊區域之零售物業市場作出之研究，於估值日期，穩定市場回報率介乎5%至7%。經計及該物業之位置、風險及特點，吾等已就作零售用途之物業採用6.5%之市場回報率作為估值之資本化率。
8. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就該物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 江陰雲龍合法及有效地擁有該物業之土地使用權。於規定土地使用期限內遵守土地使用證所允許之土地用途後，有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；
 - b. 江陰雲龍已就該物業之實際發展進度取得所有必要施工批文。

9. 主要證書／批准之概要如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	不適用
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建設工程施工許可證	有
g.	預售許可證	不適用
h.	建設工程竣工驗收證／表	不適用

* 該物業於估值日正在興建中。附註9第c、g及h項所述之「不適用」是指在該物業現時發展階段中並無有關資料。

1. 責任聲明

本文件乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事願就本文件共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本文件所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致使本文件或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團（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(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之條文須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（如有）（包括根據證券及期貨條例之有關條文被認為或視作擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指的登記冊內之權益及淡倉（如有）；或(iii)根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（如有）如下：

本公司股份的好倉

董事姓名	權益性質	持有的 普通股數目	佔本公司 已發行股本 的百分比
陳建強	於受控制法團的權益	1,442,500,000 (附註)	73.22%

附註：該等股份由Octopus (China) Holdings Limited持有，此公司由Octopus Holdings Foundation全資擁有。陳先生作為Octopus Holdings Foundation的唯一股東，故被視為對Octopus (China) Holdings Limited持有的股份擁有權益。Octopus Holdings Foundation和Octopus (China) Holdings Limited均為本公司控股公司，根據證券及期貨條例，他們每個均為本公司的關聯法團。

本公司關聯法團的股份及相關股份的好倉

董事姓名	關聯法團名稱	權益性質	持有關聯法團 股份的 數目和類別	佔關聯法團 權益的百分比
陳建強	Octopus Holdings Foundation	實益擁有人	1股普通股	100% (附註)
陳建強	Octopus (China) Holdings Limited	於受控制法團的 權益	100股普通股	100% (附註)

附註： 1,442,500,000股份由Octopus (China) Holdings Limited持有，Octopus (China) Holdings Limited由Octopus Holdings Foundation全資擁有。陳先生作為Octopus Holdings Foundation的唯一股東，故被視為對Octopus (China) Holdings Limited持有的股份擁有權益。由於各Octopus Holdings Foundation和Octopus (China) Holdings Limited均為本公司控股公司。根據SFO，他們每個均為本公司的關聯法團。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員或彼等各自之聯繫人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、相關股份或債券中概無擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之條文須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文被認為或視作擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指的登記冊內之任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東之權益

據各董事或本公司最高行政人員所知，於最後實際可行日期，下列人士或實體（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司之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分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接持有面值10%或以上之任何類別股本（附有在所有情況下均可於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之權利）：

股東名稱	身份	所持 普通股數目	佔本公司 已發行股份總數 的百分比
Octopus Holdings Foundation	於受控制法團的權益	1,442,500,000 (附註1)	73.22%
International Value Advisers, LLC	投資經理	118,612,000	5.99%
FIL Limited	於受控制法團的權益	101,331,000 (附註2)	5.00%
Pandanus Associates Inc.	於受控制法團的權益	101,331,000 (附註2)	5.00%
Pandanus Partners L.P.	於受控制法團的權益	101,331,000 (附註2)	5.00%

附註：

1. Octopus (China) Holdings Limited由Octopus Holdings Foundation全資擁有。陳先生為Octopus Holdings Foundation的唯一股東，故被視為於Octopus (China) Holdings Limited持有的股份擁有權益。
2. Pandanus Partners L.P.為Pandanus Associates Inc.之全資附屬公司；Pandanus Partners L.P.持有FIL Limited 38.10%股權；因此Pandanus Associates Inc.、Pandanus Partners L.P.及FIL Limited本視為於本公司101,331,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員知悉有任何其他人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接持有面值10%或以上之任何類別股本（附有在所有情況下均可於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之權利）。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有或擬訂立服務合約，惟於一年內屆滿或僱主於一年內可免付賠償（法定賠償除外）而終止之合約除外。

4. 董事於本集團之資產、合約或安排之重大權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司已收購、出售或承租或擬收購、出售或承租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，概無董事於對本集團業務有重大影響之任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 董事於競爭性業務之權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於從事與本集團競爭或可能競爭的業務之公司中擁有任何個人權益。

6. 董事之其他權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃、或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何重大直接或間接權益；及
- (b) 概無董事於對本集團業務而言屬重大之任何現存合約或安排中擁有重大權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，亦無待決或面臨任何重大訴訟或索償。

8. 重大合約

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司於緊接本通函刊發日期前兩年內所訂立屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）。

9. 專家資格及同意書

於本通函內提供意見或建議之專家的資格如下：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立合資格估值師
金杜律師事務所	中國法律顧問

於最後實際可行日期，上述專家：

- (a) 概無於本集團任何成員公司中擁有直接或間接權益或可認購或指定他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利或期權（不論是否可依法強制執行）；
- (b) 於最後實際可行日期，概無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃、或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (c) 已就刊發本通函發出同意書，同意以現時之形式及內容載入其函件及／或報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

10. 一般資料

- (a) 本公司之公司秘書為黎浩懷。彼為香港特許秘書公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (c) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港九龍長沙灣道932號興迅廣場8樓C室。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

11. 備查文件

下列文件副本可於本通函刊發日期起14天內之一般辦公時間，於本公司之主要營業地點（地址為香港九龍長沙灣道932號興迅廣場8樓C室）查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至2018年12月31日止年度之年報；
- (c) 安永會計師事務所所出具有關本集團未經審核備考財務資料之報告，全文載於本通函附錄二；
- (d) 本通函附錄三所載之估值報告及證書；
- (e) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述安永會計師事務所及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司所發出之同意書；
- (f) 本通函。