
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀、其他持牌證券交易商、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之中國城市基礎設施集團有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券的邀請或要約。

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



中國城市基礎設施集團有限公司 China City Infrastructure Group Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2349)

涉及收購

PRECIOUS PALACE ENTERPRISES LIMITED

全部已發行股本之主要交易

及

股東特別大會通告

賣方之財務顧問



本公司謹於二零一九年七月九日（星期二）上午十一時正於香港灣仔港灣道18號中環廣場62樓6208室舉行本公司股東特別大會，召開大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁。隨函附上股東特別大會適用之代表委任表格，該代表委任表格亦會刊載於香港聯合交易所有限公司之網站www.hkexnews.hk及本公司網站上。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下細閱通告並盡快將代表委任表格按其上印備之指示填妥並交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓，惟在任何情況下最遲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。

二零一九年六月二十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 目標集團之財務資料	II-1
附錄三 – 項目集團之財務資料	III-1
附錄四 – 目標集團及項目集團之管理層討論及分析.....	IV-1
附錄五 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料	V-1
附錄六 – 物業估值報告	VI-1
附錄七 – 一般資料.....	VII-1
股東特別大會通告	EGM-1

AP Appraisal Limited
香港上環
德輔道中322號
西區電訊大廈22層2202室
電話：852 2218 5180
www.apa.com.hk

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國廣東省深圳市龍崗區的物業之物業估值

吾等AP Appraisal Limited謹此提述中國城市基礎設施集團有限公司（「指示方」）所作指示，對位於中國廣東省深圳市龍崗區的上述物業（「該物業」）進行估值。該物業詳情載於隨附之估值證書內。吾等確認，吾等曾進行調查、作出查詢並已取得吾等認為就向閣下提供有關該物業於二零一九年三月三十一日（「估值日期」）之市值之意見而言屬必要之進一步資料，以供指示方發出公告及通函。

吾等之估值乃根據國際估值準則委員會發佈之國際估值準則、英國皇家特許測量師學會頒佈之英國皇家特許測量師學會估值－專業準則及香港聯交所上市規則第5章及第12項應用指引而編製。

吾等之估值為吾等對國際估值準則所界定之物業市值之意見。所謂市值指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方按公平原則並在知情、審慎及非強迫之情況下於估值日期進行交易之估計資產交易金額」。

根據國際估值準則，市場法透過將資產與可獲取價格資料之相同或可資比較（類似）資產比較以提供價值指標。倘可獲得可靠、可核實及相關市場資料，則市場法為首選之估值法。因此，吾等已採用市場法進行估值，因吾等認為可獲得可靠、可核實及相關市場資料。

除另有指明者外，所有物業權益均按市場法—可比較交易法進行估值，亦稱之為指引交易法，利用與標的資產相同或類似之涉及資產的交易之資料，以計得價值指標。可比較交易法以實際交易所變現的價格及／或對可資比較物業的出價為基準。面積、特性及地點相若的可資比較物業會互相比較進行分析，並審慎衡量每項物業各自的優點與缺點，以達致價值的公平比較。進行物業比較時，實際狀況、地點及經濟特點均為重要的分析標準。

於對中國物業權益進行估值過程中，吾等獲提供有關物業權益之業權文件之摘要。然而，吾等相當依賴 貴公司中國法律顧問廣東瀛尊律師事務所提供有關 貴公司位於中國之物業權益之法定業權的資料及物業現時用途符合土地使用證所載的准許用途的意見。是次估值並不對物業權益的法定業權承擔任何責任。然而，吾等並無查閱文件正本以核實有關所有權，亦未查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。

吾等之估值乃假設業主將物業在公開市場上出售，且並無獲得或承擔可影響物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排之任何利益或負擔。

吾等在相當程度上依賴由指示方提供的資料，尤其是但不限於規劃批文、發展計劃及時間表、所產生及未償付的開發費用、法定通告、地役權、租期、樓面面積、建築面積、地盤面積、建築成本、預期建築竣工日期等。吾等並無進行實地測量。估值證書所載的尺寸、量度及面積僅為約數。吾等已採取一切合理審慎措施，包括核查提供予吾等的資料及作出相關查詢。吾等並無理由懷疑指示方提供予吾等的資料的真實性及準確性，而該等資料的真實性及準確性對吾等的估值至關重要。吾等亦已獲指示方告知提供予吾等的資料並無遺漏任何重大事實。吾等並無委託實地考察，亦無獲提供實地考察。

吾等已於二零一九年三月由本公司董事洪波先生進行實地考察，洪波先生於大中華地區物業估值方面擁有逾10年經驗。吾等已假設物業並無侵佔或被侵佔，且指示方應通過獲取當前的測量報告及／或註冊測量師的建議以確認該狀況。倘自測量報告獲悉任何侵佔，則於首次諮詢吾等以重新評估對估值的任何影響前，不得依賴此估值。

吾等不會委託實地調查以確定土地狀況及服務的適用性，亦不會進行環境或地質測量。吾等假設該等方面令人信納，且該地盤並無地下礦藏或工程、沼氣或其他有毒物質。倘物業可能具有重建之潛力，吾等按照該場地具有無須額外及昂貴的地基或排水系統而適合重建之預期形式之承載能力之基準進行估值（除另有說明者外）。

吾等已假設該地盤並無高水平污染物。吾等之目測並非對地盤實際狀況之結論性指標。吾等對該等物業之實際環境狀況並無發表任何聲明。倘於未來某個時間進行測試以評估該地盤之污染水平（如有），且結果為肯定，則於首次諮詢吾等以重新評估對估值的任何影響前，不得依賴此估值。

除另有說明者外，否則吾等假設裝修不含石棉及有害物質，或倘存在該等物質，而不會對人體健康構成重大風險，亦無須立刻清除。吾等假設該地盤不存在底土石棉，及並無於估值中對該地盤整治工程作出撥備。吾等之目測檢查並非對物業內石棉／有害物質之實際狀況／存在之結論性指標。吾等對該等物業之實際環境狀況並無發表任何聲明。倘於未來某個時間進行測試以評估該地盤之石棉／有害物質之存在水平（如有），且結果為肯定，則於首次諮詢吾等以重新評估對估值的任何影響前，不得依賴此估值。

物業的市場價值為按估值日期物業的現有狀況計值。在計算物業的市場價值時，未考慮拆遷補償協議及終止拆遷補償協議。

吾等之估值並無考慮該等物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔之任何開支、地稅或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概無涉及任何可影響價值之繁重負擔、限制及支銷。

貨幣金額以人民幣列值。隨函附上吾等之估值證書。

吾等特此證明，吾等於指示方或所報告價值中概無當前或潛在利益。

此 致

香港
灣仔
港灣道18號
中環廣場62樓6208室
中國城市基礎設施集團有限公司 台照

代表
AP Appraisal Limited
董事－估值及諮詢服務
洪波
MRICS ASA
謹啟

附件

二零一九年四月八日

附註：洪波為英國皇家特許測量師學會之註冊測量師。彼於大中華地區擁有超過10年之估值經驗。

估值概要

序號	物業	於二零一九年 三月三十一日 之市值 人民幣
1.	中國廣東省深圳市龍崗區龍崗鎮深惠路957號華江大樓全棟	133,000,000
2.	中國廣東省深圳市龍崗區龍崗鎮愛聯村龍騰工業城之 三塊土地及四座樓宇	195,000,000
3.	中國廣東省深圳市龍崗區龍崗鎮深惠路957號美洲大廈全棟	<u>374,000,000</u>
	總計：	<u><u>702,000,000</u></u>

估值證書

序號	物業	描述及期限	佔用詳情	於二零一九年
				三月三十一日 之市值
1.	中國廣東省 深圳市龍崗 區龍崗鎮深 惠路957號華 江大樓全棟	於二零零二年七月竣工之十層 高物業，包括總建築面積（「 建 築面積 」）為1,542.21平方米的 一至三層用作商業用途，及 總建築面積（「 建築面積 」）為 2,244.25平方米的四至十層用 作住宅用途。	該物業租期為五 年，自二零一八 年五月一日起並 於二零二三年四 月三十日到期， 用作商業／住宅 用途。	人民幣133,000,000元 （人民幣一億三千三百 萬元整）（由鳳珍實業 發展（深圳）有限公司 擁有100%權益；人民幣 133,000,000元）
		該建築物建於一幅佔地面積約 1,120平方米的商業／住宅用 地。該地盤的土地使用權已授 予鳳珍實業發展（深圳）有限 公司用作商業／住宅用途，為 期70年，將於二零六二年十二 月二十九日到期。		

附註：

1. 根據33份房地產權證，該物業之註冊擁有人為鳳珍實業發展（深圳）有限公司（「鳳珍實業」）。該地塊之總佔地面積約1,120平方米，其土地使用權已授予鳳珍實業，為期70年，將於二零六二年十二月二十九日到期。該物業持作投資用途。證書詳情如下：

序號	單元	證書編號	建築面積 平方米	註冊日期
1.	101	深房地字第6000085061號	510.01	二零零三年二月二十四日
2.	201	深房地字第6000085058號	512.12	二零零三年二月二十四日
3.	301	深房地字第6000085056號	520.08	二零零三年二月二十四日
4.	401	深房地字第6000085054號	88.67	二零零三年二月二十五日
5.	402	深房地字第6000085052號	88.67	二零零三年二月二十四日
6.	403	深房地字第6000085048號	66.29	二零零三年二月二十四日
7.	405	深房地字第6000085046號	66.29	二零零三年二月二十四日
8.	406	深房地字第6000085044號	73.1	二零零三年二月二十四日
9.	407	深房地字第6000085073號	65.83	二零零三年二月二十七日
10.	501	深房地字第6000085023號	88.67	二零零三年二月二十六日

序號	單元	證書編號	建築面積 平方米	註冊日期
11.	502	深房地字第6000085018號	88.67	二零零三年二月二十四日
12.	503	深房地字第6000085017號	66.29	二零零三年二月二十四日
13.	505	深房地字第6000085016號	66.29	二零零三年二月二十四日
14.	506	深房地字第6000085864號	73.1	二零零三年三月十日
15.	507	深房地字第6000085862號	65.83	二零零三年三月十日
16.	601	深房地字第6000085863號	88.67	二零零三年三月十日
17.	602	深房地字第6000085861號	88.67	二零零三年三月十日
18.	603	深房地字第6000085860號	66.29	二零零三年三月十日
19.	605	深房地字第6000085795號	66.29	二零零三年三月十日
20.	606	深房地字第6000085796號	73.1	二零零三年三月十日
21.	607	深房地字第6000085859號	65.83	二零零三年三月十日
22.	701	深房地字第6000085857號	88.67	二零零三年三月十日
23.	702	深房地字第6000085858號	88.67	二零零三年三月十日
24.	703	深房地字第6000085856號	66.29	二零零三年三月十日
25.	705	深房地字第6000085855號	66.29	二零零三年三月十日
26.	706	深房地字第6000085854號	73.1	二零零三年三月十日
27.	707	深房地字第6000085853號	65.83	二零零三年三月十日
28.	801	深房地字第6000085850號	88.67	二零零三年三月十日
29.	802	深房地字第6000085852號	88.67	二零零三年三月十日
30.	803	深房地字第6000085797號	66.29	二零零三年三月十日
31.	805	深房地字第6000085849號	66.29	二零零三年三月十日
32.	806	深房地字第6000085851號	73.1	二零零三年三月十日
33.	807	深房地字第6000085060號	65.83	二零零三年二月二十四日

總計： 3,786.46

- 根據日期為二零一六年一月二十六日之營業執照第440307503310056號，鳳珍實業為於一九九二年十二月七日成立之有限公司。
- 吾等對該物業進行估值時已參考多項特點與該物業相似的類似發展項目的銷售交易。就住宅建築而言，該等可資比較物業的價格約為人民幣33,000元/平方米至54,700元/平方米。於達致關鍵假設時，吾等已對該等可資比較物業的單位價格作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、大小、可達性、建築管理、樓齡及建築質素。吾等的估值中已就該物業的平均價格估計為人民幣33,000元/平方米。
- 該物業所處地區擁有穩定合理的供求信息、入住率、物業收益率趨勢、銷售價格及租金率。
- 目前租賃信息詳情如下：

期限	面積 (平方米)	月租 (人民幣)
二零一八年五月一日至二零一九年四月三十日	3,786.46	372,553
二零一九年五月一日至二零二零年四月三十日	3,786.46	404,625
二零二零年五月一日至二零二一年四月三十日	3,786.46	439,903
二零二一年五月一日至二零二二年四月三十日	432.00	51,840
二零二二年五月一日至二零二三年四月三十日	432.00	51,840

估值證書

於二零一九年
三月三十一日
之市價

序號	物業	描述及期限	佔用詳情	於二零一九年 三月三十一日 之市價
2.	中國廣東省 深圳市龍崗 區龍崗鎮愛 聯村龍騰工 業城之三塊 土地及四座 樓宇	於一九九九年十月竣工，該物業為一棟總建築面積（「 建築面積 」）20,840.62平方米的工業樓宇，建於一幅佔地面積約11,880.8平方米的工業用地。 該地盤的土地使用權已授予鳳珍實業發展（深圳）有限公司用作工業用途，為期50年，將於二零四一年五月九日到期。	該物業租期為一年，自二零一九年二月一日起並於二零二零年一月三十一日到期，用作工業用途。	人民幣195,000,000元（人民幣一億九千五百萬元整）（由鳳珍實業發展（深圳）有限公司擁有100%權益；人民幣195,000,000元）

附註：

- 根據日期為二零零二年八月十九日之三份房地產權證第10142517號、第10142515號及第10087353號（深房地字第6000071261、6000071263及6000071355號），該物業之註冊擁有人為鳳珍實業。該房地產之總佔地面積為11,880.8平方米，其土地使用權已授予鳳珍實業，附帶三個年期，將於二零四一年五月九日到期。總建築面積約為20,840.62平方米之房地產之樓宇所有權由鳳珍實業合法擁有，用作工業倉庫。該物業持作投資用途。
- 根據日期為二零一六年一月二十六日之營業執照第440307503310056號，鳳珍實業為於一九九二年十二月七日成立之有限公司。
- 根據多份深圳市不動產證明，第2號物業須受一份以徐凱為受益人的按揭所規限，代價為人民幣200,000,000元。於評估日期，該未償還貸款金額為人民幣200,000,000元。
- 吾等對該物業進行估值時已參考多項特點與該物業相似的類似發展項目的銷售交易。就工業建築而言，該等可資比較物業的價格約為人民幣6,500元／平方米至14,000元／平方米。於達致關鍵假設時，吾等已對該等可資比較物業的單位價格作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、大小、可達性、建築管理、樓齡及建築質素。吾等的估值中已就該物業的平均價格估計為人民幣9,350元／平方米。
- 該物業所處地區擁有穩定合理的供求信息、入住率、物業收益率趨勢、銷售價格及租金率。
- 目前租賃信息詳情如下：

期限	面積 (平方米)	月租 (人民幣)
二零一九年二月一日至二零二零年一月三十一日	20,840	250,080

估值證書

序號	物業	描述及期限	佔用詳情	於二零一九年 三月三十一日 之市值
3.	中國廣東省 深圳市龍崗 區龍崗鎮深 惠路957號美 洲大廈全棟	於一九九八年五月竣工，該物業為一棟總建築面積（「 建築面積 」）12,248.64平方米的寫字樓，建於一幅佔地面積約1,970.2平方米的商業用地。 該地盤的土地使用權已授予鳳珍實業發展（深圳）有限公司用作商業用途，為期40年，將於二零三六年十二月十日到期。	該物業租期為六年，自二零一九年一月一日起並於二零二四年六月三十日到期，用作商業用途。	人民幣374,000,000元（人民幣三億七千四百萬元整）（由鳳珍實業發展（深圳）有限公司擁有100%權益；人民幣374,000,000元）

附註：

- 根據日期為二零一零年十二月七日之房地產權證第1948383號（深房地字第6000453930號），該地塊之總佔地面積約為1,970.2平方米，其土地使用權已授予鳳珍實業，為期40年，將於二零三六年十二月十日到期。該物業持作投資用途。
- 根據房地產權證，該物業之註冊擁有人為鳳珍實業。
- 根據日期為二零一六年一月二十六日之營業執照第440307503310056號，鳳珍實業為於一九九二年十二月七日成立之有限公司。
- 吾等對該物業進行估值時已參考多項特點與該物業相似的類似發展項目的銷售交易。就商業建築而言，該等可資比較物業的價格約為人民幣30,500元／平方米至43,000元／平方米。吾等估計的單位價格與上述價格一致。於達致關鍵假設時，吾等已對該等可資比較物業的單位價格作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、大小、可達性、建築管理、樓齡及建築質素。吾等的估值中已就該物業的平均價格估計為人民幣30,500元／平方米。
- 該物業所處地區擁有穩定合理的供求信息、入住率、物業收益率趨勢、銷售價格及租金率。
- 目前租賃信息詳情如下：

期限	面積 (平方米)	月租 (人民幣)
二零一九年一月一日至二零一九年六月三十日	9,784.64	135,615.11
二零一九年七月一日至二零二零年六月三十日	9,784.64	240,799.99
二零二零年七月一日至二零二一年六月三十日	9,784.64	290,799.50
二零二一年七月一日至二零二二年六月三十日	9,784.64	340,799.01
二零二二年七月一日至二零二三年六月三十日	9,784.64	390,798.52
二零二三年七月一日至二零二四年六月三十日	9,784.64	440,798.03