
此乃要件 請即處理

閣下如對本計劃文件及建議任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或其他註冊證券機構、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全部中國宏泰產業市鎮發展有限公司股份，應立即將本計劃文件及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買家或承讓人。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本計劃文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本計劃文件全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



- (1) 根據公司法第86條以協議安排方式私有化中國宏泰之建議
- (2) 建議撤銷中國宏泰之上市地位
- (3) 有關存續安排、控股股東註銷價及股東安排之特別交易

中國金茂的財務顧問



中國宏泰獨立董事委員會的中國宏泰獨立財務顧問



除定義另有所指外，本計劃文件所用詞彙於本計劃文件第一部分－釋義內定義。

中國宏泰董事會函件載於本計劃文件第四部分。中國宏泰獨立董事委員會函件(當中載有其就建議給予無利害關係股東及獨立股東(視情況而定)之意見)載於本計劃文件第五部分。中國宏泰獨立財務顧問致中國宏泰獨立董事委員會的函件(當中載有其就建議給予中國宏泰獨立董事委員會之意見)載於本計劃文件第六部分。有關建議的說明備忘錄載於本計劃文件第七部分。

中國宏泰股東應採取的行動載於本計劃文件第二部分。

法院會議謹訂於2022年11月23日(星期三)上午十時正假座香港金鐘金鐘道95號統一中心22樓會議室A舉行，而中國宏泰股東特別大會謹訂於2022年11月23日(星期三)上午十一時正(或如屬中國宏泰股東特別大會，則於法院會議結束或休會後在切實可行情況下盡快，以較遲者為準)假座香港金鐘金鐘道95號統一中心22樓會議室A舉行，召開法院會議及中國宏泰股東特別大會之通告分別載於本計劃文件附錄七及附錄八。無論閣下能否出席法院會議及/或中國宏泰股東特別大會或其任何續會，務請將隨附之法院會議之粉紅色代表委任表格及隨附之中國宏泰股東特別大會之白色代表委任表格按其上分別印列之指示填妥及簽署，並盡快但無論如何不遲於本計劃文件第二部分－應採取的行動所載各自之時間及日期將有關表格交回中國宏泰之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司之辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。倘粉紅色代表委任表格並無按上述方式交回，亦可於法院會議上交予法院會議主席，其將全權酌情決定是否接納該表格。

本計劃文件由中國金茂及中國宏泰聯合發佈。

就詮釋而言，本計劃文件之中、英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

2022年10月31日

建議僅透過本計劃文件提出，其中載列建議的全部條款和條件，包括就建議如何進行表決的詳情。對建議的任何接納、拒絕或其他回應僅應根據本計劃文件或藉以提出建議的任何其他文件所載列的資料作出。

非居於香港的人士能否獲提供建議可能視乎其所在或身為公民的有關司法管轄區的法律而定。非居於香港的人士應自行了解並遵守其司法管轄區的任何適用法律或監管規定。

致美國投資者的通告

建議及計劃與根據公司法規定的一項協議安排註銷根據開曼群島法例註冊成立的公司的證券有關。建議及計劃須遵守香港程序披露規定及慣例，該等規定及慣例與美國的規定及慣例不同。

中國宏泰股份於聯交所上市，且並無於美國國家證券交易所上市或根據1934年美國證券交易法（經修訂）（「交易法」）登記。以一項協議安排進行的交易不受交易法的收購要約規則或收集投票委託書規則所規限。因此，建議及計劃須遵守開曼群島及香港適用於協議安排及證券要約的程序及披露規定及慣例，而該等規定及慣例有別於美國聯邦證券法項下適用的披露及程序及慣例規定。

計劃股份的美國持有人因建議或計劃收取現金，就美國聯邦所得稅而言且根據適用的美國州及地方以及外國及其他稅法，可能屬應課稅交易。各計劃股份持有人務必立即就其涉及建議及計劃的稅務影響徵詢其獨立專業顧問的意見。

由於中國金茂及中國宏泰於美國以外的國家註冊成立，且彼等各自的部分或全部高級職員及董事可能為美國以外國家的居民，故計劃股份的美國持有人可能難以執行其因美國聯邦證券法所享有的權利及申索。計劃股份的美國持有人可能無法在非美國法院就違反美國證券法起訴非美國公司或其高級職員或董事。此外，計劃股份的美國持有人可能難以強制一間非美國公司及其聯屬公司服從美國法院的判決。

美國證券交易委員會或任何美國州證券委員會概無批准或不批准建議或計劃，亦無確定本計劃文件是否準確或完整。任何相反的聲明在美國均屬刑事罪行。

本計劃文件不擬亦不構成或組成在美國購買或認購中國金茂或中國宏泰任何證券的要約或邀請的一部分。

本計劃文件可能載有前瞻性陳述。該等前瞻性陳述可透過使用前瞻性字眼識別，包括「相信」、「預測」、「估計」、「預計」、「預期」、「有意」、「可能」、「將會」或「應該」等字眼，或在各情況下該等字眼的否定或其他變化或同類字眼。該等前瞻性陳述涉及並非歷史事實的一切事項，並包括有關中國金茂、中國宏泰或彼等各自聯屬人士的意向、信念或現時預期的陳述。因其性質使然，前瞻性陳述涉及風險及不確定因素，因為該等陳述與未來可能發生或可能不會發生的事件有關，並取決於未來可能發生或可能不會發生的情況。讀者務請注意，前瞻性陳述並非對未來表現的保證，而實際業績或發展可能與本計劃文件所載前瞻性陳述所作出或建議者存在重大差異，且未必能反映其後期間的業績或發展。本計劃文件所載前瞻性陳述及資料乃於最後實際可行日期作出，除非適用證券法律或收購守則有所規定，否則中國金茂及中國宏泰各自並無責任因新資料、未來事件或其他原因而公開更新或修訂任何前瞻性陳述或資料。

就建議及計劃所披露的財務資料已經或將會根據非美國會計準則編製，而有關會計準則未必可與美國公司或按照美國公認會計原則編製財務報表的公司的財務資料比較。

目 錄

	頁碼	
第一部分	釋義	1
第二部分	應採取的行動	13
第三部分	預期時間表	17
第四部分	中國宏泰董事會函件	20
第五部分	中國宏泰獨立董事委員會函件	35
第六部分	中國宏泰獨立財務顧問函件	38
第七部分	說明備忘錄	109
附錄一	中國宏泰集團的財務資料	I-1
附錄二	物業估值報告	II-1
附錄三	中國金茂集團的一般資料	III-1
附錄四	中國宏泰集團的一般資料	IV-1
附錄五	展示文件	V-1
附錄六	協議安排	VI-1
附錄七	法院會議通告	VII-1
附錄八	中國宏泰股東特別大會通告	VIII-1

法院會議及中國宏泰股東特別大會之預防措施

鑒於新型冠狀病毒病(COVID-19)疫情近期之發展情況，中國宏泰將在法院會議及中國宏泰股東特別大會上實施以下防控措施，以保護中國宏泰股東免受感染風險：

- (a) 將於會場入口處對每位與會中國宏泰股東或代表進行強制體溫檢查。任何體溫超過37.3攝氏度或其他帶有流感症狀的人士，可能會被拒絕進入會場，但可就法院會議委任任何人士或法院會議主席出席法院會議並於會上投票，方法為於會場入口處向監票員遞交已填妥的法院會議粉紅色代表委任表格，而監票員應將該代表委任表格遞交給法院會議主席（其將全權酌情決定是否接納該代表委任表格）；
- (b) 每位與會的中國宏泰股東或代表須掃描「安心出行」場地二維碼及疫苗記錄二維碼，遵守「疫苗通行證指示」之要求並且於法院會議及中國宏泰股東特別大會全程佩戴外科口罩；
- (c) 各與會者將被詢問以下問題：(a)彼於緊接法院會議及中國宏泰股東特別大會前14日內是否曾離開香港及(b)彼是否須遵守香港政府訂明的檢疫規定。在適用法律允許的範圍內，對以上任何問題作出肯定回答之人士將不得進入法院會議及中國宏泰股東特別大會會場或須離開法院會議及中國宏泰股東特別大會會場，但可就法院會議委任任何人士或法院會議主席出席法院會議並於會上投票，方法為於會場入口處向監票員遞交已填妥的法院會議粉紅色代表委任表格，而監票員應將該代表委任表格遞交給法院會議主席（其將全權酌情決定是否接納該代表委任表格）；
- (d) 法院會議及中國宏泰股東特別大會將符合根據香港政府之指引，維持適當之距離及空間；及
- (e) 法院會議及／或中國宏泰股東特別大會上將不會提供茶點且不會派發公司禮品。

法院會議及中國宏泰股東特別大會之預防措施

此外，中國宏泰謹此建議全體中國宏泰股東（尤其是須接受香港政府規定之任何與COVID-19有關之隔離者或與任何正接受檢疫者或有類似流感症狀者有緊密接觸人士），可委任任何人士或法院會議及／或中國宏泰股東特別大會主席作為受委代表出席及就任何決議案投票，以代替其親身出席法院會議及／或中國宏泰股東特別大會。中國宏泰股東毋須親身出席以行使其投票權利。

中國宏泰將密切監察及確定香港政府已推行或將推行之法規及措施，並（如必要）將在法院會議／或中國宏泰股東特別大會上將予進行之預防措施有任何更新的情況下另行刊發公告。

於本計劃文件內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義，而「一致行動人士」應據此詮釋
「該公告」	指	中國金茂及中國宏泰聯合刊發日期為2022年6月9日的公告，內容有關(其中包括)建議
「公告日期」	指	2022年6月9日，即該公告日期
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予的涵義
「授權」	指	任何政府機關或任何其他人士的任何牌照、許可證、同意、授權、許可、核准或批准
「實益擁有人」	指	中國宏泰股份的任何實益擁有人
「營業日」	指	聯交所開市進行交易業務的日子
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「中央結算系統參與者」	指	獲接納以參與者身份參與中央結算系統的人士(包括投資者戶口持有人)
「天海」	指	天海投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於95,141,336股中國宏泰股份中擁有權益，佔已發行中國宏泰股份總數的約5.76%
「天海不可撤回承諾」	指	天海就建議，以中國金茂為受益人作出日期為2022年10月25日的不可撤回承諾，詳情載於本計劃文件第七部分－說明備忘錄「6.不可撤回承諾－天海不可撤回承諾」一節

「Chance Talent」	指	Chance Talent Management Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，持有8,060,000股中國宏泰股份（佔已發行中國宏泰股份總數約0.49%）及Chance Talent可換股票據
「Chance Talent可換股票據」	指	中國宏泰根據（其中包括）中國宏泰與Chance Talent於2018年1月9日簽立的可換股票據文據向Chance Talent發行的未行使本金額為50,000,000美元按6%計息的可換股票據（經日期分別為（其中包括）2019年7月16日、2021年1月8日、2021年10月4日、2021年12月11日及2022年10月12日的修訂契據修訂）
「Chance Talent不可撤回承諾」	指	Chance Talent就建議，以中國金茂為受益人作出日期為2022年10月12日的不可撤回承諾，詳情載於本計劃文件第七部分－說明備忘錄「6.不可撤回承諾－Chance Talent不可撤回承諾」一節
「Chance Talent票據」	指	中國宏泰根據（其中包括）中國宏泰與Chance Talent於2018年1月9日簽立的票據文據向Chance Talent發行的未行使本金額為16,000,000美元按6%計息的票據（經日期分別為（其中包括）2019年7月16日、2021年1月8日、2021年10月4日、2021年12月11日及2022年10月12日的修訂契據修訂）
「中國金茂」	指	中國金茂控股集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其中國金茂股份於聯交所主板上市（股份代號：00817）
「中國金茂一致行動人士」	指	就收購守則而言，就中國宏泰與中國金茂一致行動的任何人士（包括中國宏泰控股股東）（以獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理身份行事者除外）

「中國金茂可換股債券」	指	中國宏泰根據（其中包括）中國金茂及中國宏泰於2021年6月28日訂立的可換股債券認購協議向中國金茂發行本金總額為123,275,892美元按6%計息的有擔保可換股債券
「中國金茂董事」	指	中國金茂的董事
「中國金茂集團」	指	中國金茂及其附屬公司
「中國金茂股份」	指	中國金茂股本中的普通股
「中國金茂股東」	指	中國金茂股份的登記持有人
「中國宏泰」	指	中國宏泰產業市鎮發展有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其中國宏泰股份於聯交所主板上市（股份代號：6166）
「中國宏泰董事會」	指	中國宏泰不時的董事會
「中國宏泰控股股東」	指	利東、泰盛及趙女士
「中國宏泰董事」	指	中國宏泰之董事
「中國宏泰股東特別大會」	指	將於2022年11月23日（星期三）上午十一時正（香港時間）（或於法院會議結束或休會後在切實可行情況下盡快，以較遲者為準）假座香港金鐘金鐘道95號統一中心22樓會議室A正式召開及舉行的中國宏泰股東之股東特別大會，或其任何續會，以考慮本計劃文件附錄八所載中國宏泰股東特別大會通告中的有關事宜並就此投票
「中國宏泰集團」	指	中國宏泰及其附屬公司

「中國宏泰獨立董事委員會」	指	由王永權博士、謝亞芳女士及王一江教授(即並非中國金茂一致行動人士的全體非執行中國宏泰董事)組成的中國宏泰獨立董事委員會已告成立,以就建議、存續安排、控股股東註銷價及股東安排向無利害關係股東及獨立股東(視情況而定)提供意見
「中國宏泰獨立財務顧問」	指	泓博資本有限公司,根據證券及期貨條例註冊可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團,為中國宏泰獨立董事委員會的獨立財務顧問
「中國宏泰購股權」	指	中國宏泰根據中國宏泰購股權計劃不時授出的尚未行使購股權
「中國宏泰購股權計劃」	指	中國宏泰於2015年7月21日採納的購股權計劃
「中國宏泰股份」	指	中國宏泰股本中每股面值0.01港元的普通股
「中國宏泰股東」	指	中國宏泰股份的登記持有人
「CIB融資」	指	興業銀行股份有限公司上海分公司根據CIB融資協議向中國金茂及其全資附屬公司Chenmao Limited(作為借款人)提供金額最多達2,600,000,000港元的無抵押貸款融資
「CIB融資協議」	指	中國金茂及其全資附屬公司Chenmao Limited(作為借款人)與興業銀行股份有限公司上海分公司(作為代理、牽頭安排行及賬簿管理人以及原貸款人)訂立日期為2022年8月12日的融資協議,內容有關中國金茂可用於撥付建議的外部債務融資

「中金公司」	指	中國國際金融香港證券有限公司，根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）、第5類（就期貨合約提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為中國金茂有關建議的財務顧問
「承諾股份」	指	就任何承諾股東而言，(a)其於相關不可撤回承諾日期擁有權益的中國宏泰股份，(b)其或其任何聯屬人士可能於相關不可撤回承諾日期或之後可能收購的任何其他中國宏泰股份（如適用），及(c)歸屬於或來自第(a)及(b)項所述中國宏泰股份的任何其他中國宏泰股份（如適用）
「承諾股東」	指	中國宏泰控股股東、Chance Talent及天海
「公司法」	指	開曼群島公司法（2022年修訂版），經不時綜合及修訂
「條件」	指	建議的條件，其詳情載於本計劃文件第七部分－說明備忘錄「3.建議及計劃之條件」一節
「條件最後截止日期」	指	2023年3月31日（或中國金茂與中國宏泰可能協定或（如適用）執行人員可能同意及／或法院可能指示的較後日期）
「控股股東註銷價」	指	根據計劃及控股股東付款條款，中國金茂就中國宏泰控股股東持有的每股控股股東計劃股份以現金向中國宏泰控股股東支付2.13港元

「控股股東不可撤回承諾」	指	中國金茂與中國宏泰控股股東於2022年6月9日訂立的控股股東不可撤回承諾（經中國金茂與中國宏泰控股股東於2022年10月17日訂立的有關控股股東不可撤回承諾的修訂契據修訂及／或補充），詳情載於本計劃文件第七部分－說明備忘錄「6.不可撤回承諾－控股股東不可撤回承諾」一節
「控股股東付款條款」	指	控股股東註銷價的付款條款（構成存續安排的一部分），其詳情載於本計劃文件第七部分－說明備忘錄「6.不可撤回承諾－控股股東不可撤回承諾」一節
「控股股東計劃股份」	指	中國宏泰控股股東持有的計劃股份
「法院」	指	開曼群島大法院
「法院會議」	指	按法院指示將於2022年11月23日（星期三）上午十時正假座香港金鐘金鐘道95號統一中心22樓會議室A召開之計劃股東會議（會上將就計劃（不論有否修訂）進行表決），或其任何續會
「法院命令」	指	法院批准計劃及確認根據公司法之規定削減中國宏泰之已發行股本之命令
「無利害關係股東」	指	中國宏泰股東（中國金茂及中國金茂一致行動人士除外）。為免生疑問，就收購守則而言，無利害關係股東包括以獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理身份行事的中金公司集團任何成員公司

「生效日期」	指	計劃（如獲法院批准及認可）根據其條款及公司法生效的日期，即根據公司法第86(3)條向公司註冊處處長交付法院命令副本以作登記的日期，預期為2022年12月5日（星期一）（開曼群島時間）
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或執行董事當時的任何代表
「獲豁免基金經理」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「獲豁免自營買賣商」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「政府機關」	指	任何國家或任何聯邦、省或州的任何政府或其任何其他政治分支、行使政府或與政府有關的行政、立法、司法、監管或行政職能的任何實體、機關或機構，包括任何國家的任何政府機關、機構、部門、理事會、委員會或執行部門或其任何政治分支、任何法院、審裁處或仲裁人，以及任何自律組織
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「實施承諾」	指	中國宏泰於2022年6月9日以中國金茂為受益人作出的承諾，據此（其中包括），中國宏泰不可撤回地承諾按當中所載條款向計劃股東提呈計劃

「獨立股東」	指	中國宏泰股東，不包括(i)中國金茂；(ii)中國金茂一致行動人士；及(iii)於存續安排、控股股東註銷價及股東安排中擁有權益或參與其中的任何其他中國宏泰股東
「投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士
「不可撤回承諾」	指	控股股東不可撤回承諾、Chance Talent不可撤回承諾及天海不可撤回承諾
「最後交易日」	指	2022年6月2日，即中國宏泰股份於聯交所暫停買賣以待刊發該公告前的最後交易日
「最後實際可行日期」	指	2022年10月28日，即確定本計劃文件所載若干資料的最後實際可行日期
「法律」	指	所有適用法例、成文法、指令、法規、判決、決定、法令、命令、文書、附例及其他具有法律效力的立法措施或決定，各州之間或各州與跨國組織之間的條約、公約及其他協議，普通法規則、慣例法律及衡平法，以及任何司法權區不時生效的或在該司法權區不時具有效力的所有民事或其他守則及所有其他法律
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「禁售期」	指	自生效日期(包括該日)起至2030年12月31日(包括該日)止期間

「會議記錄日期」	指	2022年11月23日(星期三)，或已向中國宏泰股東公佈的其他日期，即釐定計劃股東出席法院會議及中國宏泰股東出席中國宏泰股東特別大會並各自於會上投票的權利的記錄日期
「趙女士」	指	趙穎女士，中國宏泰控股股東、王建軍先生(中國宏泰執行董事)的配偶及王薇女士(中國宏泰執行董事)的母親，因此為中國金茂一致行動人士
「非控股股東註銷價」	指	根據計劃，中國金茂就每股非控股股東計劃股份以現金向計劃股東(中國宏泰控股股東除外)支付2.40港元
「非控股股東計劃股份」	指	計劃股東(不包括中國宏泰控股股東)持有的計劃股份
「要約期」	指	自該公告日期起至(i)生效日期；(ii)計劃失效日期；或(iii)就撤銷計劃作出公告當日(以較早者為準)止期間
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本計劃文件而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「先決條件」	指	實施建議的先決條件，其詳情載於公告「建議－建議及計劃的先決條件」一節
「先決條件最後截止日期」	指	2022年12月31日或中國金茂可能公佈的較後日期
「利東」	指	利東有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由趙女士全資擁有，並為中國金茂一致行動人士

「建議」	指	中國金茂建議根據本計劃文件所載條款及在其條件規限下，以計劃、實施存續安排、控股股東註銷價及股東安排，以及撤銷中國宏泰股份於聯交所的上市地位的方式將中國宏泰私有化
「經重估資產淨值」	指	具有本計劃文件附錄一 — 中國宏泰集團的財務資料「4.中國宏泰集團之經重估資產淨值」一節所賦予之涵義
「登記擁有人」	指	任何名列中國宏泰股東名冊的中國宏泰股份擁有人（包括但不限於代名人、受託人、存管處或任何其他授權託管商或第三方）
「公司註冊處處長」	指	開曼群島公司註冊處處長
「有關期間」	指	2021年12月9日（即公告日期前六個月之日）起至最後實際可行日期止（包括首尾兩天）期間
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「存續安排」	指	中國金茂與利東於控股股東不可撤回承諾項下的安排，包括與控股股東註銷價及股東安排有關的安排
「存續股份」	指	由利東持有的163,472,511股中國宏泰股份（受限於存續安排），佔於最後實際可行日期已發行中國宏泰股份總數約9.90%
「國資委」	指	中國國務院國有資產監督管理委員會

「戴維斯」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，中國宏泰獨立物業估值師
「計劃」	指	根據公司法第86條，中國宏泰與計劃股東之間訂立的協議安排（載於本計劃文件附錄六一協議安排），當中涉及註銷所有計劃股份以換取非控股股東註銷價或控股股東註銷價（如適用），以及同時將中國宏泰股本中的已發行中國宏泰股份數目恢復至註銷及剔除計劃股份前的數目，並附帶或受限於法院批准或施加或中國宏泰與中國金茂協定的任何修改、增補或條件
「計劃文件」	指	本綜合文件載有（其中包括）中國宏泰董事會函件、中國宏泰獨立財務顧問致中國宏泰獨立董事委員會的意見函件、中國宏泰獨立董事委員會的推薦建議及召開法院會議及中國宏泰股東特別大會的通告，連同相關代表委任表格
「計劃記錄日期」	指	2022年12月5日（星期一），即生效日期，或已向計劃股東公佈的其他日期，即為釐定計劃股東於計劃生效後的權利的記錄日期
「計劃股份」	指	控股股東計劃股份及非控股股東計劃股份的統稱，即計劃股東持有的中國宏泰股份（存續股份除外）
「計劃股東」	指	中國宏泰股東（包括中國金茂一致行動人士，但不包括中國金茂）
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會

「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東安排」	指	本計劃文件第七部分－說明備忘錄「5.有關存續安排、控股股東註銷價及股東安排之特別交易」一節所載的股息、優先認購權、優先購買權、隨售及領售以及資金安排
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「泰盛」	指	泰盛國際投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由TMF (Cayman) Ltd.以信託方式為The Hope Trust(由趙女士為趙女士及其子女的利益而成立的信託)間接全資擁有，並為中國金茂一致行動人士
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則(經不時修訂)
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

* 僅供識別

於本計劃文件內，除另有說明外，以美元及人民幣計值之金額已換算為港元。該等換算僅供說明用途，不應詮釋為有關金額已經、可能已經或可以按任何特定匯率或任何其他匯率兌換。

中國宏泰股東應採取的行動

為釐定計劃股東是否有權出席法院會議並於會上投票，以及中國宏泰股東是否有權出席中國宏泰股東特別大會並於會上投票，中國宏泰將於2022年11月18日（星期五）至2022年11月23日（星期三）（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記手續，而於該期間不會進行中國宏泰股份轉讓。為符合資格在法院會議及中國宏泰股東特別大會上投票表決，所有過戶文件連同有關股票，須於2022年11月17日（星期四）下午四時三十分（香港時間）前交回中國宏泰的香港股份過戶登記分處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。

截至本計劃文件日期，隨本計劃文件附奉適用於法院會議的粉紅色代表委任表格和適用於中國宏泰股東特別大會的白色代表委任表格，一併寄發予登記擁有人。將於法院會議及中國宏泰股東特別大會上投票之中國宏泰股份其後買方將須向轉讓人取得代表委任表格。

如計劃所詳述，在閣下毋須放棄投票的情況下，無論閣下能否親身出席法院會議及／或中國宏泰股東特別大會或其任何續會，如閣下為計劃股東，請務必將隨附的粉紅色法院會議代表委任表格按其上印備的指示填妥和簽署；如為中國宏泰股東，則務請將隨附的白色中國宏泰股東特別大會代表委任表格按其上印備的指示填妥和簽署，並交回中國宏泰的香港股份過戶登記分處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17M樓。適用於法院會議的粉紅色代表委任表格應不遲於2022年11月21日（星期一）上午十時正（香港時間）遞交，或在法院會議上交給法院會議主席（其將全權酌情決定是否接納該代表委任表格），而適用於中國宏泰股東特別大會的白色代表委任表格則應不遲於2022年11月21日（星期一）上午十一時正（香港時間）遞交，方為有效。填妥和交回法院會議及／或中國宏泰股東特別大會的代表委任表格後，閣下仍可親自出席有關會議並在會上投票。於此情況下，交回代表委任表格將被視為已撤銷。

根據上市規則及收購守則之規定，法院會議及中國宏泰股東特別大會將以投票方式進行表決。

倘閣下並無委任代表，亦不出席法院會議及／或中國宏泰股東特別大會以及在會上投票，但倘（其中包括）決議案於法院會議及中國宏泰股東特別大會獲所需多數通過，則閣下仍須受法院會議和中國宏泰股東特別大會的結果所約束。因此，謹促請閣下親自或委派代表出席法院會議及／或中國宏泰股東特別大會並在會上投票。

中國宏泰及中國金茂將於2022年11月23日(星期三)刊發有關法院會議及中國宏泰股東特別大會之結果之公告。倘全部決議案於該等會議上獲通過，則中國宏泰及中國金茂將根據收購守則及上市規則之規定刊發進一步公告，內容有關(其中包括)法院進行批准計劃的呈請聆訊結果以及(倘計劃獲批准)計劃記錄日期、生效日期及中國宏泰股份在聯交所撤銷上市地位的日期。

實益擁有人透過信託或中央結算系統應採取的行動

中國宏泰將不會承認透過任何信託持有任何中國宏泰股份的任何人士。倘閣下為實益擁有人(其中國宏泰股份由登記擁有人(不包括香港中央結算(代理人)有限公司)以信託方式持有和登記在登記擁有人名下)，則應聯絡登記擁有人並就閣下實益擁有的中國宏泰股份應如何在法院會議及／或中國宏泰股東特別大會上表決作出指示及／或制定安排。

如閣下為實益擁有人且有意親身出席法院會議及／或中國宏泰股東特別大會：

- (a) 閣下應直接聯繫登記擁有人以與登記擁有人作出適當安排以使閣下可出席法院會議及／或中國宏泰股東特別大會並於會上投票，且就此而言，登記擁有人可委任閣下擔任其受委代表；或
- (b) 閣下應安排將閣下以登記擁有人名義登記的部分或所有中國宏泰股份轉至閣下自己的名下。

該等指示及／或安排應在登記擁有人就法院會議和中國宏泰股東特別大會設定之最後限期前作出或制定，讓登記擁有人有充裕時間準確填寫其代表委任表格並於上述截止日期前提交其代表委任表格。倘任何登記擁有人要求任何實益擁有人在上述遞交法院會議和中國宏泰股東特別大會代表委任表格的最後期限前的特定日期或時間作出指示或與之制定安排，則該有關實益擁有人應遵從登記擁有人要求。登記擁有人須根據中國宏泰組織章程細則之所有相關條文，於法院會議及／或中國宏泰股東特別大會上委任受委代表。倘登記擁有人委任受委代表，則登記擁有人須填妥及簽署相關代表委任表格，並按本計劃文件詳述之遞交相關代表委任表格之方式及最後時間前送達。

倘閣下為中國宏泰股份存入在中央結算系統及登記在香港中央結算(代理人)有限公司名下之實益擁有人，且有意在法院會議及／或中國宏泰股東特別大會上表決，則除非閣下是投資者戶口持有人，否則必須聯絡閣下之經紀、託管人、代名人或其他有關人士(為其他中央結算系統參與者，或已將該等中國宏泰股份存入其他中央結算系統參與者)，以向該等人士發出表決指示。閣下應在閣下之經紀、託管人、代名人或其他有關人士就法院會議及中國宏泰股東特別大會設定之最後期限前聯絡彼等，讓有關人士有充裕時間向香港中央結算(代理人)有限公司就閣下實益擁有之中國宏泰股份在法院會議及／或中國宏泰股東特別大會上如何表決給予指示或與之作出安排。

倘閣下為中國宏泰股份存入中央結算系統的實益擁有人，則可選擇成為登記中國宏泰股東，並據此有權出席法院會議(倘閣下為計劃股東)及中國宏泰股東特別大會(作為中國宏泰股東)並在會上投票表決(以按計劃所詳述閣下毋須放棄投票為限)。閣下可通過從中央結算系統提取閣下全部或任何中國宏泰股份及成為該等中國宏泰股份的登記擁有人而成為登記中國宏泰股東。就從中央結算系統提取中國宏泰股份及辦理有關登記而言，閣下將須向中央結算系統支付按每手已提取股份計的提取費、按每張已發行股票計的登記費、按每份過戶文據計的印花稅及閣下的金融中介機構所收取的任何其他相關費用(如閣下的中國宏泰股份通過金融中介機構所持有)。為符合資格出席法院會議及中國宏泰股東特別大會並在會上表決，閣下應在遞交過戶文件將中國宏泰股份轉入閣下名下的最後期限前聯絡閣下的經紀、託管人、代名人或其他有關人士，以給予有關經紀、託管人、代名人或其他有關人士足夠時間從中央結算系統提取中國宏泰股份及將該等股份登記在閣下名下。

就以香港中央結算(代理人)有限公司名義登記之中國宏泰股份之投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者而言，彼等就計劃作出投票之程序須根據不時生效之「投資者戶口持有人操作簡介」、「中央結算系統一般規則」及「中央結算系統運作程序規則」進行。

行使閣下的表決權

倘閣下為中國宏泰股東或實益擁有人，則中國宏泰及中國金茂敦請閣下，在法院會議及／或中國宏泰股東特別大會上親自或委派代表行使閣下的表決權或向有關登記擁有人發出指示作出表決。

倘閣下為擁有寄存於中央結算系統的中國宏泰股份的實益擁有人，中國宏泰及中國金茂敬請閣下就該等中國宏泰股份於法院會議及／或中國宏泰股東特別大會上的投票方式，立即向香港中央結算(代理人)有限公司發出指示或與香港中央結算(代理人)有限公司作出安排及／或自中央結算系統中提取並轉入閣下名下(有關詳情載於上文「應採取的行動－實益擁有人透過信託或中央結算系統應採取的行動」一節)。

倘閣下為代表實益擁有人持有中國宏泰股份的登記擁有人，中國宏泰及中國金茂敬請閣下告知有關實益擁有人行使其表決權的重要性。

倘閣下於股份借出計劃中持有任何中國宏泰股份，中國宏泰及中國金茂促請閣下收回任何借出的已發行中國宏泰股份，以免市場參與者利用借入股份表決。

倘閣下對應採取的行動有任何疑問，敬請諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

下文所載之預期時間表僅屬指示性質，其可能有所變動。倘以下預期時間表有任何變動，則將會刊發進一步公告。

香港時間
(除另有指明者外)

寄發本計劃文件之日期	2022年10月31日(星期一)
提交中國宏泰股份過戶文件以符合資格 出席法院會議及中國宏泰股東特別大會並 於會上投票的最後時間.....	2022年11月17日(星期四) 下午四時三十分
中國宏泰暫停辦理股份過戶登記以確定 計劃股東出席法院會議並於會上投票的 權利和中國宏泰股東出席中國宏泰股東 特別大會並於會上投票的權利(附註1)	自2022年11月18日(星期五)至 2022年11月23日(星期三) (包括首尾兩天)
遞交以下各項的代表委任表格的最後時間：(附註2)	
• 法院會議	2022年11月21日(星期一) 上午十時正
• 中國宏泰股東特別大會	2022年11月21日(星期一) 上午十一時正
會議記錄日期.....	2022年11月23日(星期三)
法院會議(附註3).....	2022年11月23日(星期三) 上午十時正
中國宏泰股東特別大會(附註3).....	2022年11月23日(星期三) 上午十一時正 (或於法院會議結束或休會後 在切實可行情況下盡快， 以較遲者為準)
公佈法院會議及中國宏泰股東 特別大會結果	不遲於2022年11月23日(星期三) 下午七時正

預期中國宏泰股份在聯交所買賣的最後日期.....	2022年11月25日(星期五) 下午四時十分
提交中國宏泰股份過戶文件 以符合資格享有計劃下權利的最後時間	2022年11月30日(星期三) 下午四時三十分
中國宏泰暫停辦理股份過戶登記 以釐定享有計劃下權利的資格(附註4)	自2022年12月1日(星期四)起
法院就批准計劃及確認股本削減的 呈請進行聆訊	2022年12月1日(星期四) (開曼群島時間)
公佈法院就批准計劃及 確認股本削減的呈請進行 聆訊的結果、預計生效日期及 預計撤銷中國宏泰股份於 聯交所的上市地位之日期.....	不遲於2022年12月2日(星期五) 上午八時三十分
計劃記錄日期.....	2022年12月5日(星期一)
生效日期(附註5).....	2022年12月5日(星期一) (開曼群島時間)
公佈生效日期及撤銷 中國宏泰股份於聯交所的上市地位	不遲於2022年12月6日(星期二) 上午八時三十分
預計撤銷中國宏泰股份於聯交所的 上市地位的生效日期(附註6).....	2022年12月6日(星期二) 下午四時正
有關註銷非控股股東計劃股份 根據計劃寄發現金付款支票之 最後時間(附註7).....	2022年12月14日(星期三)或之前

附註：

- (1) 中國宏泰將於該期間暫停辦理股份過戶登記手續，以確定計劃股東是否有權出席法院會議並於會上投票及中國宏泰股東是否有權出席中國宏泰股東特別大會並於會上投票。此暫停股份過戶登記期間並非為釐定計劃項下所享權利。
- (2) 代表委任表格須盡快交回中國宏泰之香港股份過戶登記分處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17M樓，惟無論如何不得遲於上述相關時間及日期。法院會議的粉紅色代表委任表格亦可於法院會議上交予法院會議主席（其將全權酌情決定是否接納該表格）。填妥及交回法院會議或中國宏泰股東特別大會的代表委任表格後，中國宏泰股東仍可親身出席有關會議或其任何續會並於會上投票。在此情況下，有關代表委任表格將依法撤銷。
- (3) 法院會議及中國宏泰股東特別大會將在上述列明的日期及時間假座香港金鐘金鐘道95號統一中心22樓會議室A舉行。詳情請參閱本計劃文件附錄七所載的法院會議通告及本計劃文件附錄八所載的中國宏泰股東特別大會通告。
- (4) 中國宏泰將於該日期及該時間起暫停辦理股份過戶登記手續，以確定符合資格享有計劃的權利之計劃股東。
- (5) 當本計劃文件第七部分－說明備忘錄內「3. 建議及計劃之條件」一段所載的所有條件（交付法院命令以作登記除外）得到滿足或（在允許的範圍內）獲豁免（視情況而定）時，法院命令可送交開曼群島公司註冊處處長進行登記，屆時計劃將生效並對中國宏泰及所有計劃股東具有約束力。
- (6) 倘建議成為無條件且計劃生效，預期將於2022年12月6日（星期二）下午四時正或之前撤銷中國宏泰股份於聯交所的上市地位。
- (7) 計劃項下有關註銷非控股股東計劃股份之現金付款支票將於生效日期起計七(7)個營業日內以郵遞方式寄發。根據計劃就註銷控股股東計劃股份應付的控股股東註銷價總額將根據本計劃文件第七部分－說明備忘錄「6. 不可撤回承諾－控股股東不可撤回承諾」一段所載的控股股東付款條款支付。
- (8) 倘於法院會議及中國宏泰股東特別大會日期上午八時正後任何時間，懸掛或預期將懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或由颱風引致「極端情況」，或發出或預期將發出黑色暴雨警告信號，法院會議及中國宏泰股東特別大會將根據中國宏泰之組織章程細則延期舉行。中國宏泰將於聯交所及中國宏泰各自網站刊登公告並知會中國宏泰股東有關續會之日期、時間及地點。

除另有說明外，本計劃文件內凡提到時間和日期，均指香港時間和日期。



China VAST Industrial Urban Development Company Limited

中國宏泰產業市鎮發展有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6166)

非執行董事：

宋鏐毅先生(主席)

執行董事：

王建軍先生

趙磊先生

楊允先生

王亞剛先生

王薇女士

獨立非執行董事：

王永權博士

謝亞芳女士

王一江教授

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

干諾道中168-200號

信德中心

西座

37樓3708室

敬啟者：

(1) 根據公司法第86條以協議安排方式私有化中國宏泰之建議

(2) 建議撤銷中國宏泰之上市地位

(3) 有關存續安排、控股股東註銷價及股東安排之特別交易

緒言

於2022年6月9日，為回應中國金茂向中國宏泰董事會提呈的建議，中國宏泰提供以中國金茂為受益人的實施承諾，據此，中國宏泰不可撤回地向中國金茂承諾向計劃股東提呈計劃，倘計劃獲批准及實施，將導致中國宏泰被中國金茂根據公司法第86條以協議安排方式私有化，並撤銷中國宏泰股份於聯交所的上市地位，以及採取一切有關行動以根據條款並在受先決條件及條件規限的前提下實施建議，並使該公告、計劃文件及法院的任何命令所述事項生效。

所有先決條件已於2022年10月17日前達成。茲提述中國金茂與中國宏泰發出的日期為2022年7月29日、2022年10月12日及2022年10月17日的聯合公告，內容涉及(其中包括)先決條件的達成。

本計劃文件旨在向閣下提供有關建議、計劃、有關存續安排之特別交易、控股股東註銷價及股東安排之進一步資料，並向閣下發出法院會議及中國宏泰股東特別大會通告(連同有關代表委任表格)。亦請閣下垂註(i)本計劃文件第五部分所載之中國宏泰獨立董事委員會函件；(ii)本計劃文件第六部分所載之中國宏泰獨立財務顧問函件；(iii)本計劃文件第七部分所載之說明備忘錄；及(iv)本計劃文件附錄六所載之計劃條款。

建議

計劃

計劃包括註銷於最後實際可行日期已發行中國宏泰股份總數約60.20%的股份，包括非控股股東計劃股份(即計劃股東(不包括中國宏泰控股股東)持有的所有中國宏泰股份，佔於最後實際可行日期已發行中國宏泰股份總數約26.02%)及控股股東計劃股份(即中國宏泰控股股東持有的所有中國宏泰股份(不包括存續股份)，佔於最後實際可行日期已發行中國宏泰股份總數約34.18%)。

有關計劃的進一步資料載於本計劃文件第七部分－說明備忘錄。

價值比較

務請閣下垂注本計劃文件第七部分－說明備忘錄「2.建議的條款－價值比較」一節。

購股權要約

於公告日期，根據中國宏泰購股權計劃授出合共39,750,000份尚未行使中國宏泰購股權，每份購股權與一股中國宏泰股份有關，可按行使價3.02港元行使。於公告日期尚未行使的全部39,750,000份中國宏泰購股權，已於2022年7月31日根據中國宏泰購股權計劃及相關授出函的條款失效。

由於(i)在最後實際可行日期概無尚未行使的中國宏泰購股權，且(ii)中國宏泰無意且亦已確認其將不會於最後實際可行日期至生效日期期間再授出任何中國宏泰購股權，因此，中國金茂已毋須再且亦不會根據收購守則規則13提呈（或促使他人代其提呈）購股權要約（定義及描述見該公告）。

可換股票據要約

於2018年1月9日，中國宏泰向Chance Talent可換股票據持有人發行本金額為50百萬美元的Chance Talent可換股票據，票面年利率為6%，將於2022年12月31日到期。根據於最後實際可行日期之轉換價每股中國宏泰股份2.82港元計算，Chance Talent可換股票據可兌換為合共138,297,873股中國宏泰股份。於最後實際可行日期，Chance Talent可換股票據持有人尚未行使其於Chance Talent可換股票據項下的換股權，因此Chance Talent可換股票據的未行使本金額仍為50百萬美元。

由於(i)在最後實際可行日期，Chance Talent為Chance Talent可換股票據的唯一持有人，且(ii) Chance Talent已於公告日期後根據Chance Talent不可撤回承諾的條款，同意（其中包括）豁免中國金茂須根據收購守則就Chance Talent可換股票據提呈之可換股票據要約（定義及描述見該公告），以及除非發生或觸發Chance Talent可換股票據（未經Chance Talent修訂或豁免）項下的違約事件或提早贖回權，否則其將不會出售其於當中擁有權益的Chance Talent可換股票據的任何權益，而有關出售之其中一項條件為承讓人須承諾豁免可換股票據要約，所以，即使中國金茂提呈了可換股票據要約（定義及描述見該公告），Chance Talent可換股票據的持有人都不會接受可換股票據要約。因此，中國金茂已毋須再且亦不會根據收購守則規則13提呈（或促使他人代其提呈）可換股票據要約（定義及描述見該公告）。

於最後實際可行日期，中國宏泰並無任何已宣派但未派付的股息，且無意於最後實際可行日期至生效日期期間向中國宏泰股東宣派、作出或派付任何股息或其他分派（不論以現金或實物方式）。倘於最後實際可行日期後就計劃股份作出或派付任何股息或其他分派（不論為溢利或資本），則中國金茂保留權利將每股計劃股份的非控股股東註銷價及控股股東註銷價扣減相等於所作出或派付的有關股息或其他分派的金額。

中國金茂將不會提高非控股股東註銷價或控股股東註銷價，且不保留如此行事的權利。中國金茂股東、中國宏泰股東及／或潛在投資者務請注意，於作出本聲明後，中國金茂將不得提高非控股股東註銷價或控股股東註銷價。

中國金茂可換股債券

由於中國金茂可換股債券由中國金茂持有，故中國金茂並無根據收購守則規則13就中國金茂可換股債券提出要約。

最高及最低價格

敬請閣下垂注本計劃文件第七部分－說明備忘錄「2.建議的條款－最高及最低價格」一節。

建議及計劃之條件

敬請閣下垂注本計劃文件第七部分－說明備忘錄「3.建議及計劃之條件」一節。

警告：中國金茂股東、中國宏泰股東及／或潛在投資者務請注意，計劃及建議的實施將僅於所有條件達成或獲豁免（如適用）後方會生效，因此建議及計劃可能會或可能不會生效。因此，中國金茂股東、中國宏泰股東及／或潛在投資者於買賣中國金茂股份及／或中國宏泰股份時務請審慎行事。任何人士如對應採取的行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

實施承諾

敬請閣下垂注本計劃文件第七部分－說明備忘錄「4.實施承諾」一節。

有關存續安排、控股股東註銷價及股東安排之特別交易

存續安排

中國金茂建議允許利東（中國宏泰控股股東及中國金茂一致行動人士）於計劃生效後保留163,472,511股存續股份，佔已發行中國宏泰股份總數約9.90%。於最後實際可行日期，利東持有已發行中國宏泰股份總數約43.79%，連同其他中國宏泰控股股東合共持有已發行中國宏泰股份總數約44.08%。

控股股東註銷價

作為存續安排的一部分，中國宏泰控股股東持有的564,373,143股控股股東計劃股份（佔已發行中國宏泰股份總數約34.18%）將予以註銷，以換取支付控股股東註銷價每股控股股東計劃股份2.13港元，低於非控股股東註銷價每股非控股股東計劃股份2.40港元。控股股東註銷價總額將由中國金茂根據控股股東付款條款支付，該條款規定控股股東註銷價總額須分兩期等額支付：第一期於生效日期起計一個月內支付，第二期於生效日期起計滿三週年後一個月內支付，而中國金茂須從控股股東註銷價總額中抵銷任何根據控股股東不可撤回承諾向中國宏泰控股股東申索的金額。

股東安排

作為存續安排的一部分，中國金茂亦已同意股東安排，惟須待計劃生效後方可作實。

存續安排、控股股東註銷價及股東安排的詳情載於本計劃文件第七部分－說明備忘錄「5. 有關存續安排、控股股東註銷價及股東安排之特別交易」一節。

由於存續安排、支付控股股東註銷價及股東安排為(i)控股股東不可撤回承諾（中國宏泰並非其中一方）所協定的由中國金茂與中國宏泰控股股東訂立的安排或(ii)以計劃生效為前提條件，且預期僅於中國宏泰股份於聯交所撤銷上市地位後生效，故根據上市規則第14A章，該等安排概不會構成中國宏泰的關連交易。

獨立股東批准

由於存續安排、控股股東註銷價及股東安排僅為向中國宏泰控股股東提供而並非向所有中國宏泰股東提供的特別安排，故存續安排、控股股東註銷價及股東安排共同構成特別交易，並須根據收購守則規則25取得執行人員同意。中國金茂已就存續安排、控股股東註銷價及股東安排向執行人員申請同意，條件為中國宏泰獨立財務顧問

向中國宏泰獨立董事委員會確認存續安排、控股股東註銷價及股東安排屬公平合理，且獨立股東於中國宏泰股東大會上通過普通決議案批准存續安排、控股股東註銷價及股東安排。

中國宏泰獨立董事委員會的中國宏泰獨立財務顧問已於本計劃文件第六部分的中國宏泰獨立財務顧問函件中指出，其認為存續安排、控股股東註銷價及股東安排屬公平合理。倘存續安排、控股股東註銷價及股東安排未獲獨立股東於中國宏泰股東特別大會上通過普通決議案批准及／或未根據收購守則規則25取得執行人員對存續安排、控股股東註銷價及股東安排的同意，則存續安排、控股股東註銷價及股東安排將不會實施，而建議及計劃亦將失效。

不可撤回承諾

控股股東不可撤回承諾

中國金茂及中國宏泰控股股東已訂立控股股東不可撤回承諾（經有關中國金茂及中國宏泰控股股東於2022年10月17日訂立的控股股東不可撤回承諾的修訂契據修訂及／或補充），據此，訂約方同意：

- (a) 待（其中包括）本計劃文件第七部分－說明備忘錄「5.有關存續安排、控股股東註銷價及股東安排之特別交易－獨立股東批准」一節所載的獨立股東批准後，利東將於緊隨計劃生效後就163,472,511股存續股份（佔已發行中國宏泰股份總數約9.90%）繼續為中國宏泰股東，而利東持有的其他559,620,143股中國宏泰股份（佔已發行中國宏泰股份總數約33.89%）及泰盛持有的所有中國宏泰股份（佔已發行中國宏泰股份總數約0.29%）將構成計劃股份，該等計劃股份將按控股股東註銷價（須根據控股股東付款條款支付）予以註銷；
- (b) 計劃生效後，中國金茂與利東將實施存續安排及股東安排；及

- (c) 各中國宏泰控股股東已無條件及不可撤回地承諾，在不抵觸控股股東不可撤回承諾的前提下：
- (i) 在相關法律及中國宏泰之組織章程細則允許範圍內，根據收購守則、上市規則及中國宏泰之組織章程細則並在其權力範圍內，作出前述規定中要求的一切有關行動及向中國金茂提供一切有關協助及資料，以實施建議；
 - (ii) 不會採取任何行動或作出任何會或可能會損害、妨礙、延遲或干擾建議的聲明，抑或是導致建議在最早可行時間不會生效或根本不會生效；
 - (iii) 同意及協助實施存續安排及註銷其持有的控股股東計劃股份，代價為控股股東註銷價；
 - (iv) 收取控股股東註銷價作為根據計劃註銷控股股東計劃股份的代價；
 - (v) 在收購守則、上市規則及適用法律允許的範圍內，行使或（視情況而定）促使行使其或其聯屬人士持有的任何中國宏泰股份的投票權，以投票贊成將於中國宏泰股東特別大會上提呈的任何決議案，以批准及落實削減中國宏泰股本、協助實施建議或就建議及計劃生效所必需的決議案；
 - (vi) 在收購守則、上市規則及適用法律允許的範圍內，行使或（視情況而定）促使行使其或其聯屬人士持有的任何中國宏泰股份的投票權，以投票反對可能阻礙或延遲實施建議的任何決議案，或建議批准中國金茂以外的人士收購任何中國宏泰股份的建議或使其生效，以及採取一切必要行動以實施計劃；
 - (vii) 在未經中國金茂事先同意的情況下，不會直接或間接出售、轉讓、押記、增設或授出任何購股權或以其他方式處置其持有的任何中國宏泰股份的任何權益；購買、收購、認購或以其他方式買賣中國宏泰之證券；就其持有的任何中國宏泰股份所附的投票權或其他權利訂立任何協議或安排；或與任何人士就其持有的任何中國宏泰股份進行任何討

論、磋商、訂立協議或安排或產生任何責任，且其亦不會就全部或任何其持有的該等中國宏泰股份接受或以其他方式同意任何其他要約、協議安排、合併或其他業務合併；

- (viii) 其無權就其各自的控股股東計劃股份收取非控股股東註銷價，並放棄其可能就收取其各自的控股股東計劃股份的控股股東註銷價及未就其各自的控股股東計劃股份收取非控股股東註銷價針對中國金茂或中國宏泰提出的任何及所有申索；
- (ix) 為確保於控股股東不可撤回承諾日期至生效日期期間，中國宏泰與中國宏泰集團各成員公司將繼續按先前的相同方式經營，且中國宏泰集團任何成員公司均不得在未經中國金茂書面同意的情況下（若干例外情況除外）承諾或進行或准許控股股東不可撤回承諾所規定的若干非日常業務事宜（包括訂立或採納清盤或解散計劃或協議、對其章程文件作出任何修改、作出聲明、對編製其賬目所參考的會計程序或原則或其會計參考日期作出任何重大變動，以及採取若干其他阻撓行動（定義見收購守則規則4））；
- (x) 就控股股東計劃股份之擁有權、中國宏泰集團之資本架構、賬目、財務狀況、合規、重大合約、知識產權、房地產、環境、僱傭及稅務事宜提供若干慣常聲明、保證及彌償保證以及就中國宏泰集團之營運及財務事宜向中國金茂作出承諾（包括協助收回結欠中國宏泰集團之若干應收賬款及支付稅項負債）；
- (xi) 向中國金茂提供協助以委任中國金茂提名的新董事及高級職員（自生效日期起生效）加入中國宏泰；
- (xii) 根據中國法律及法規的規定進行間接轉讓稅項申報；

- (xiii) 除若干慣常例外情況外，不得招攬、誘使、僱用或聘用中國宏泰集團的客戶、供應商、董事、僱員或高級職員；及
- (xiv) 不會在中國河北省廊坊市及／或石家莊市以任何方式經營或從事、涉及任何與中國宏泰集團業務構成直接競爭的任何業務或企業或於當中擁有經濟利益，並將其或其聯屬人士獲提供或所得的關於該等業務的所有公司機會或要約轉介給中國宏泰集團。

倘計劃失效或根據其條款撤回，則控股股東不可撤回承諾將告終止，或經訂約方書面同意終止控股股東不可撤回承諾。

Chance Talent不可撤回承諾

於最後實際可行日期，Chance Talent為中國宏泰股東，持有8,060,000股中國宏泰股份（佔已發行中國宏泰股份總數約0.49%）。於最後實際可行日期，Chance Talent亦持有所有Chance Talent可換股票據及Chance Talent票據。

中國金茂、中國宏泰與Chance Talent已於2022年10月12日訂立Chance Talent不可撤回承諾，據此，Chance Talent已無條件及不可撤回地承諾，在不抵觸Chance Talent不可撤回承諾的前提下：

- (a) 豁免中國金茂須根據收購守則就其持有的所有Chance Talent可換股票據提呈的可換股票據要約（定義及詳情見該公告）；
- (b) 於Chance Talent不可撤回承諾作出之日起至Chance Talent可換股票據根據其條款於到期日贖回當日止期間（包括首尾兩日），不會並促使其聯屬人士不會就其或其聯屬人士持有的任何Chance Talent可換股票據行使任何換股權；
- (c) 促使行使其於當中擁有權益之承諾股份之投票權，以投票贊成將於法院會議及中國宏泰股東特別大會上提呈的任何決議案，以批准建議及計劃及使之生效（包括落實削減中國宏泰股本）、協助實施建議或就建議及計劃生效所必需的決議案；

- (d) 促使行使其於當中擁有權益之承諾股份之投票權，以投票反對可能阻礙或延遲實施建議的任何決議案，或建議批准中國金茂以外的人士提出收購任何中國宏泰股份的建議或使其生效（除非該建議提供較建議更高的註銷價）；及
- (e) 不會直接或間接出售、轉讓、押記、增設或授出任何購股權或以其他方式處置其於當中擁有權益的任何承諾股份、Chance Talent可換股票據及Chance Talent票據的任何權益，惟倘發生或觸發Chance Talent可換股票據及Chance Talent票據（未經Chance Talent修訂或豁免）項下的違約事件或提早贖回權，且Chance Talent已促使承讓人無條件及不可撤回地向中國金茂及中國宏泰提供上文(a)及(b)所載的相同承諾，則Chance Talent可出售其於Chance Talent可換股票據及Chance Talent票據的任何權益；就其於當中擁有權益的任何承諾股份所附帶的投票權或其他權利訂立任何協議或安排，除非發生或觸發Chance Talent可換股票據及Chance Talent票據（未經Chance Talent修訂或豁免）項下的違約事件或提早贖回權；與任何人士就其於當中擁有權益的任何承諾股份、Chance Talent可換股票據及Chance Talent票據進行任何討論、磋商、訂立協議或安排或產生任何責任，其亦不會就其於當中擁有權益全部或任何承諾股份接受或以其他方式同意任何其他要約、協議安排、合併或其他業務合併（除非有關要約、協議安排、合併或業務合併提供較建議更高的註銷價）。

倘條件於條件最後截止日期前未獲達成或豁免、計劃失效或根據其條款被撤回或計劃於法院會議上未獲批准，則Chance Talent不可撤回承諾將即時終止。

天海不可撤回承諾

於最後實際可行日期，天海為中國宏泰股東，於95,141,336股中國宏泰股份（佔已發行中國宏泰股份總數約5.76%）中擁有權益。

中國金茂與天海已於2022年10月25日訂立天海不可撤回承諾，據此，天海已就其承諾股份無條件及不可撤回地承諾：

- (a) 促使行使其於當中擁有權益之承諾股份之投票權，以投票贊成將於法院會議（根據條件(a)及(b)）及於中國宏泰股東特別大會（根據條件(c)及(f)）上提呈之決議案；

- (b) 促使行使其於當中擁有權益之承諾股份之投票權，以投票反對將於法院會議及／或中國宏泰股東特別大會上提呈的可能阻礙或延遲建議的任何決議案，或建議批准中國金茂以外的人士收購任何中國宏泰股份的建議或使其生效（除非有關建議較建議提供更高的註銷價）；及
- (c) 不會直接或間接出售、轉讓、押記、增設或授出任何購股權或以其他方式處置其於當中擁有權益的任何承諾股份的任何權益；就其於當中擁有權益的任何承諾股份所附帶的投票權訂立任何協議或安排；或就其於當中擁有權益的全部或任何承諾股份接受或以其他方式同意任何其他要約、協議安排、合併或其他業務合併（除非有關要約、協議安排、合併或業務合併較建議提供更高的收購價）。

倘發生以下任何一種情況（以較早者為準），天海不可撤回承諾將即時終止：條件於條件最後截止日期前未獲達成、計劃失效或根據其條款被撤回、計劃於法院會議上未獲批准、計劃未獲法院批准、或計劃未能於簽署天海不可撤回承諾後六個月內生效。

有關控股股東不可撤回承諾、Chance Talent不可撤回承諾及天海不可撤回承諾的進一步詳情，務請閣下垂注本計劃文件第七部分－說明備忘錄「6.不可撤回承諾」一節。

確認財務資源

中國金茂已委任中金公司為其有關建議的財務顧問。

敬請閣下垂注本計劃文件第七部分－說明備忘錄「7.確認財務資源」一節。

中國宏泰之股權架構

務請閣下垂注本計劃文件第七部分－說明備忘錄「8.中國宏泰之股權架構」一節。

建議之理由及裨益

務請閣下垂注本計劃文件第七部分－說明備忘錄「9.建議之理由及裨益」一節。

中國金茂對中國宏泰集團的意向

務請閣下垂注本計劃文件第七部分－說明備忘錄「10.中國金茂對中國宏泰集團的意向」一節。

中國宏泰董事會歡迎中國金茂對中國宏泰集團及其僱員表示的意向，並將與中國金茂合作及向其提供全力支持，以便於中國宏泰集團繼續順利開展業務經營及管理。

有關中國宏泰集團、中國金茂及中國宏泰控股股東的資料

務請閣下垂注本計劃文件第七部分－說明備忘錄「11.有關中國宏泰集團、中國金茂及中國宏泰控股股東的資料」一節。

中國宏泰獨立董事委員會及中國宏泰獨立財務顧問

中國宏泰獨立董事委員會

中國宏泰獨立董事委員會（由王永權博士、謝亞芳女士及王一江教授（即並非中國金茂一致行動人士的所有非執行中國宏泰董事）組成）已由中國宏泰董事會成立，以就建議、存續安排、控股股東註銷價及股東安排是否屬公平合理及於法院會議上就計劃及於中國宏泰股東特別大會上就建議投票向無利害關係股東及獨立股東（視情況而定）提供推薦建議。

中國宏泰的非執行董事宋鏐毅先生亦為中國金茂的執行董事，因此為中國金茂一致行動人士，並被視為於建議中擁有權益，因此其不構成中國宏泰獨立董事委員會的一員以向無利害關係股東及獨立股東（視情況而定）提供意見或推薦建議。

中國宏泰獨立財務顧問

經中國宏泰獨立董事委員會批准後，中國宏泰董事會已委任中國宏泰獨立財務顧問，以根據收購守則規則2.1就建議、計劃、存續安排、控股股東註銷價及股東安排向中國宏泰獨立董事委員會提供意見。

中國宏泰獨立財務顧問的函件全文載於本計劃文件第六部分。

中國宏泰獨立董事委員會獲提供意見後，認為建議、計劃、存續安排、控股股東註銷價及股東安排的條款就無利害關係股東及獨立股東（視情況而定）而言屬公平合理。因此，中國宏泰獨立董事委員會建議無利害關係股東及獨立股東（視情況而定）投票贊成將於法院會議及中國宏泰股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准及實施建議、計劃、存續安排、控股股東註銷價及股東安排。

中國宏泰獨立董事委員會有關其就建議、計劃、存續安排、控股股東註銷價及股東安排的推薦建議的函件全文載於本計劃文件第五部分。

應採取的行動

務請 閣下垂注本計劃文件第二部分－應採取的行動。

法院會議及中國宏泰股東特別大會

根據法院指示，法院會議將於2022年11月23日（星期三）上午十時正（香港時間）假座香港金鐘金鐘道95號統一中心22樓會議室A舉行。中國宏泰股東特別大會將於同日上午十一時正（或於法院會議結束或休會後在切實可行情況下盡快，以較遲者為準）在同一地點舉行。

為行使 閣下於法院會議及／或中國宏泰股東特別大會上的投票權，務請 閣下細閱本計劃文件第七部分－說明備忘錄「14.法院會議及中國宏泰股東特別大會」一節、本計劃文件第二部分－應採取的行動、本計劃文件附錄七法院會議通告及本計劃文件附錄八中國宏泰股東特別大會通告。

撤銷中國宏泰股份之上市地位

於計劃生效後，所有計劃股份將予以註銷，而計劃股份之股票其後將不再具有所有權文件或憑證之效力。

中國宏泰將根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤銷中國宏泰股份於聯交所的上市地位，於緊隨2022年12月6日(星期二)下午四時正後生效。計劃股東將透過公告方式獲通知中國宏泰股份最後買賣日的確實日期，以及計劃及撤銷中國宏泰股份上市地位的生效日期。

倘計劃不獲批准或建議失效

受限於收購守則的規定，倘若任何條件於條件最後截止日期(或中國金茂與中國宏泰可能協定或(如適用)執行人員可能同意及法院可能指示的較後日期)或之前仍未達成或獲豁免(如適用)，則建議及計劃將告失效。

倘計劃被撤銷或不獲批准或建議在其他情況下失效，中國金茂及中國宏泰將會刊發公告，且：

- (a) 概無計劃股份將被註銷或剔除，中國宏泰之股權架構亦不會因建議而發生變化，中國宏泰將繼續維持上市規則所規定的足夠公眾持股量；
- (b) 中國宏泰股份於聯交所的上市地位將不會被撤回；及
- (c) 根據收購守則，提出後續要約須受到限制，即中國金茂或在建議過程中與其一致行動的任何人士(或其後與彼等任何一方一致行動的任何人士)均不得於計劃不獲批准或建議在其他情況下失效當日起計12個月內宣佈對中國宏泰提出要約或可能提出要約，惟獲執行人員同意則除外。

登記及付款

務請 閣下垂注本計劃文件第七部分－說明備忘錄「17.登記及付款」一節。

計劃之成本

務請 閣下垂注本計劃文件第七部分－說明備忘錄「18.計劃之成本」一節。

計劃股份的海外持有人

務請 閣下垂注本計劃文件第七部分－說明備忘錄「19.計劃股份的海外持有人」一節。

稅務

務請閣下垂注本計劃文件第七部分－說明備忘錄「20.稅務及獨立建議」一節。

推薦建議

謹請閣下垂注中國宏泰獨立董事委員會就建議、計劃、存續安排、控股股東註銷價及股東安排向無利害關係股東及獨立股東(視情況而定)發出的中國宏泰獨立董事委員會函件(載於本計劃文件第五部分)所載的推薦建議。

亦請閣下垂注本計劃文件第六部分所載中國宏泰獨立財務顧問就建議、計劃、存續安排、控股股東註銷價及股東安排之推薦建議。吾等亦建議閣下於就建議採取任何行動前，務請細閱本函件。

其他資料

務請閣下細閱分別載於本計劃文件第五部分及第六部分的中國宏泰獨立董事委員會函件及中國宏泰獨立財務顧問函件、本計劃文件第七部分所載的說明備忘錄、本計劃文件的附錄、本計劃文件附錄六所載的計劃、本計劃文件附錄七所載的法院會議通告以及本計劃文件附錄八所載的中國宏泰股東特別大會通告。此外，本計劃文件隨附法院會議適用的粉紅色代表委任表格及中國宏泰股東特別大會適用的白色代表委任表格，已寄發予登記擁有人。

此致

中國宏泰股東 台照

承董事會命
中國宏泰產業市鎮發展有限公司
主席
宋鏐毅
謹啟

2022年10月31日



China VAST Industrial Urban Development Company Limited

中國宏泰產業市鎮發展有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6166)

獨立董事委員會成員：

王永權博士

謝亞芳女士

王一江教授

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

敬啟者：

- (1) 根據公司法第86條以協議安排方式私有化中國宏泰之建議**
- (2) 建議撤銷中國宏泰之上市地位**
- (3) 有關存續安排、控股股東註銷價及股東安排之特別交易**

吾等謹此提述中國金茂與中國宏泰就建議聯合刊發日期為2022年6月9日之公告，以及中國金茂與中國宏泰就建議聯合刊發日期為2022年10月31日之計劃文件（「計劃文件」），本函件構成後者其中一部分。除文義另有所指外，計劃文件所界定之詞彙在本函件中具有相同涵義。

吾等已獲中國宏泰董事會委任為中國宏泰獨立董事委員會，以就建議、計劃、存續安排、控股股東註銷價及股東安排向無利害關係股東及獨立股東（視情況而定）提供推薦建議，有關詳情載於計劃文件第四部分－中國宏泰董事會函件及第七部分－說明備忘錄內。

經吾等批准，中國宏泰獨立財務顧問宏博資本有限公司已獲中國宏泰委任，以就建議、計劃、存續安排、控股股東註銷價及股東安排向吾等提供意見。

謹請閣下垂註(i)載於計劃文件第四部分的中國宏泰董事會函件；(ii)載於計劃文件第六部分的中國宏泰獨立財務顧問函件，當中載列達致其向中國宏泰獨立董事委員會提供的推薦建議時所考慮的因素及理由；及(iii)計劃文件第七部分所載的說明備忘錄。

經考慮建議、計劃、存續安排、控股股東註銷價及股東安排之條款，並計及中國宏泰獨立財務顧問的意見，尤其是其函件所載的因素、理由及推薦建議後，吾等認為建議、計劃、存續安排、控股股東註銷價及股東安排之條款對無利害關係股東及獨立股東（視情況而定）而言屬公平合理。

因此，中國宏泰獨立董事委員會建議：

- (a) 無利害關係股東於法院會議上投票贊成計劃；
- (b) 獨立股東於中國宏泰股東特別大會上投票贊成普通決議案，以批准存續安排、控股股東註銷價及股東安排；及
- (c) 中國宏泰股東於中國宏泰股東特別大會上投票贊成下列決議案：
 - (i) 批准透過註銷及剔除計劃股份之方式削減中國宏泰已發行股本之特別決議案；
 - (ii) 於緊隨削減中國宏泰之已發行股本後，將中國宏泰之已發行股本增加至註銷計劃股份前之金額，並將因上述註銷計劃股份而產生之儲備用於按面值繳足與因計劃而註銷及剔除之計劃股份數目相等之新中國宏泰股份（入賬列作繳足），以供發行予中國金茂之普通決議案；及

- (iii) 授權中國宏泰董事作出彼等認為就實施計劃而言屬必要或適宜的一切行動及事宜。

此致

無利害關係股東及獨立股東(視情況而定) 台照

中國宏泰獨立董事委員會

王永權博士
獨立非執行董事

謝亞芳女士
獨立非執行董事
謹啟

王一江教授
獨立非執行董事

2022年10月31日

以下為獨立財務顧問宏博資本有限公司就建議、計劃、存續安排、控股股東註銷價及股東安排致中國宏泰獨立董事委員會的意見函全文，其乃為載入計劃文件而編製。

宏博資本有限公司

敬啟者：

- (1) 根據公司法第86條以協議安排方式私有化中國宏泰之建議；
- (2) 建議撤銷中國宏泰之上市地位；及
- (3) 有關存續安排、控股股東註銷價及股東安排之特別交易

緒言

吾等茲提述吾等獲委任為中國宏泰獨立董事委員會有關建議、計劃、存續安排、控股股東註銷價及股東安排的獨立財務顧問，其詳情載於中國宏泰及中國金茂聯合刊發的該公告及日期為2022年10月31日的計劃文件，本函件構成其中一部分。除非文義另有規定，否則本函件所用詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。

於2022年6月9日，為回應中國金茂向中國宏泰董事會提呈的建議，中國宏泰不可撤回地向中國金茂承諾向計劃股東提呈計劃，倘計劃獲批准及實施，將導致中國宏

泰被中國金茂根據公司法第86條以協議安排方式私有化，並撤銷中國宏泰股份於聯交所的上市地位。所有先決條件均已於2022年10月17日前獲達成。

計劃包括註銷於最後實際可行日期已發行中國宏泰股份總數約60.20%的股份，包括註銷(i)計劃股東(不包括中國宏泰控股股東)持有的非控股股東計劃股份，佔於最後實際可行日期已發行中國宏泰股份總數約26.02%，非控股股東註銷價為每股非控股股東計劃股份2.40港元；及(ii)控股股東計劃股份，佔於最後實際可行日期已發行中國宏泰股份總數約34.18%，控股股東註銷價為每股控股股東計劃股份2.13港元，其付款將根據控股股東付款條款作出。

於最後實際可行日期，天海為中國宏泰股東，於95,141,336股中國宏泰股份(佔已發行中國宏泰股份總數約5.76%)中擁有權益。中國金茂與天海已訂立天海不可撤回承諾，據此，天海已無條件及不可撤回地承諾(其中包括)，促使其行使其於當中擁有權益之承諾股份之投票權，以投票贊成將於法院會議及於中國宏泰股東特別大會上提呈之決議案。有關天海不可撤回承諾的詳情，請參閱計劃文件「第七部分－說明備忘錄」中「6.不可撤回承諾—天海不可撤回承諾」一節。

於公告日期，根據中國宏泰購股權計劃授出合共39,750,000份尚未行使中國宏泰購股權，每份購股權的行使價為3.02港元。於2022年7月31日，於公告日期尚未行使的全部39,750,000份中國宏泰購股權已根據中國宏泰購股權計劃及相關授出函的條款失效。由於(i)在最後實際可行日期概無尚未行使的中國宏泰購股權；及(ii)中國宏泰無意且亦已確認其將不會於最後實際可行日期至生效日期間再授出任何中國宏泰購股權，因此，中國金茂已毋須再且亦不會根據收購守則規則13提呈(或促使他人代其提呈)購股權要約(定義及描述見該公告)。

於最後實際可行日期，Chance Talent可換股票據的未償還本金額為50百萬美元，其已按轉換價每股中國宏泰股份2.82港元轉換為合共138,297,873股中國宏泰股份。由於(i)在最後實際可行日期，Chance Talent為Chance Talent可換股票據的唯一持有人；且(ii)Chance Talent已於2022年10月12日提供Chance Talent不可撤回承諾，據此(其中包括)，其將豁免中國金茂須根據收購守則就Chance Talent可換股票據提出的可換股票

據要約(定義及描述見該公告),以及除非發生或觸發Chance Talent可換股票據(未經Chance Talent修訂或豁免)項下的違約事件或提早贖回權,否則其將不會出售其於當中擁有權益的Chance Talent可換股票據的任何權益,而有關出售之其中一項條件為承讓人須承諾豁免可換股票據要約,所以,即使中國金茂提呈了可換股票據要約(定義及描述見該公告),Chance Talent可換股票據持有人都不會接受可換股票據要約。因此,中國金茂已毋須再且亦不會根據收購守則規則13提呈(或促使他人代其提呈)可換股票據要約(定義及描述見該公告)。

於最後實際可行日期,Chance Talent亦為中國宏泰股東,持有8,060,000股中國宏泰股份(佔已發行中國宏泰股份總數約0.49%)。根據Chance Talent不可撤回承諾的條款,Chance Talent已無條件及不可撤回地承諾(其中包括),促使其行使其於當中擁有權益之承諾股份之投票權,以(i)投票贊成將於法院會議及中國宏泰股東特別大會上提呈之決議案以批准建議及計劃及使之生效(包括落實削減中國宏泰股本),及協助實施建議或就建議及計劃生效所必須的決議案;及(ii)投票反對任何可能阻礙或延遲建議實施的決議案,或建議批准中國金茂以外的人士提出收購任何中國宏泰股份的建議或使其生效的決議案(除非該建議提供較建議更高的註銷價)。有關Chance Talent不可撤回承諾的詳情,請參閱計劃文件「第七部分 – 說明備忘錄」中「6.不可撤回承諾 – Chance Talent不可撤回承諾」一節。

此外,中國金茂建議允許利東(中國宏泰控股股東及中國金茂一致行動人士)於計劃生效後保留163,472,511股存續股份,佔已發行中國宏泰股份總數約9.90%。作為存續安排的一部分,中國金茂亦已同意股東安排,以反映實施計劃後中國宏泰的股權變動(包括中國宏泰控股股東的身份變動),惟須待計劃生效後方可作實,其內容有關(其中包括)(i)中國宏泰集團相關成員公司償還利東的股東貸款;(ii)中國金茂及利東根據其各自不時於中國宏泰的股權百分比撥付中國宏泰集團的所有現有股東貸款;(iii)豁免中國宏泰控股股東在中國金茂據此初始向利東收購中國宏泰權益的協議項下的若干責任;(iv)解除中國宏泰控股股東或其聯屬人士以其作為中國宏泰控股股東的身份就中國宏泰集團任何成員公司訂立的貸款提供的現有擔保;及(v)只要利東仍為中國宏泰股東,於生效日期後的若干持續股東安排,包括股息安排、優先認購安排、禁售及轉讓

安排、隨售安排、領售安排及資金安排。存續安排、控股股東註銷價及股東安排共同構成收購守則規則25項下的特別交易，須(其中包括)取得執行人員同意及於中國宏泰股東特別大會上由獨立股東以通過普通決議案的方式批准。

中國宏泰獨立董事委員會由全體獨立非執行中國宏泰董事(即王永權博士、謝亞芳女士及王一江教授)組成。中國宏泰獨立董事委員會已成立以就建議、計劃、存續安排、控股股東註銷價及股東安排是否屬公平合理及於法院會議上就計劃及於中國宏泰股東特別大會上就建議投票向無利害關係股東及獨立股東(視情況而定)提供推薦建議。中國宏泰的非執行董事宋鏐毅先生亦為中國金茂的執行董事，因此為中國金茂一致行動人士，並被視為於建議中擁有權益，因此其不構成中國宏泰獨立董事委員會的一員以向無利害關係股東及獨立股東(視情況而定)提供意見或推薦建議。吾等滋博資本有限公司已獲委任為中國宏泰獨立財務顧問以就此向中國宏泰獨立董事委員會提供意見及有關委任已由中國宏泰獨立董事委員會根據收購守則規則2.1批准。

吾等與中國宏泰、中國金茂、其各自的主要股東或任何與彼等任何一方一致行動或被推定一致行動的任何一方均無關聯。除了就本次委聘向吾等支付或應付的正常專業費用外，不存在任何其他安排使吾等將從中國宏泰、中國金茂、其各自的主要股東或任何與彼等任何一方一致行動或被推定一致行動的任何一方收取任何費用或利益。因此，吾等被認為有資格向中國宏泰獨立董事委員會提供獨立意見。

吾等意見之基準

在制定吾等的意見及建議時，吾等依賴(i)計劃文件中包含或提述的資料及事實；(ii)中國宏泰董事及中國宏泰集團管理層提供的資料；(iii)中國宏泰董事及中國宏泰集團管理層發表的意見及陳述；及(iv)吾等對相關公開資料的審查。吾等已假設向吾等提供或表達或計劃文件中包含或提述的所有資料以及陳述及意見在其日期於所有重大方面屬真實及準確，並且可以依賴。吾等亦已假設計劃文件中包含及作出或提述的所有陳述及聲明在作出時屬真實，並且在最後實際可行日期仍屬真實，以及中國宏泰董事及中國宏泰集團管理層所有該等信念、意見及意圖的陳述以及計劃文件所載者或所提

述者乃經適當審慎查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑中國宏泰董事及中國宏泰集團管理層向吾等提供的該等資料及陳述的真實性及準確性。吾等亦已尋求並收到中國宏泰董事的確認，即計劃文件中提供及提述的資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，以及中國宏泰董事及中國宏泰集團管理層向吾等提供的資料或陳述在所有重大方面均屬真實及準確，在作出時在任何重大方面均無誤導性，並在最後實際可行日期前繼續如此。

倘計劃文件所披露的資料於要約期內有任何重大變動，中國宏泰及吾等將盡快知會無利害關係股東及獨立股東，在此情況下，吾等將考慮是否有必要修訂吾等的意見並相應知會中國宏泰獨立董事委員會、無利害關係股東及獨立股東。

吾等認為吾等已審閱目前可獲得的充足資料以達成知情意見並證明吾等信賴計劃文件所載資料的準確性的合理性，從而為吾等的建議提供合理基準。然而，吾等並未對中國宏泰董事及中國宏泰集團管理層所提供的資料、作出的陳述或表達的意見進行任何獨立核實，亦無對中國宏泰或其任何附屬公司及聯營公司的業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。

建議之主要條款及條件

待條件於條件最後截止日期或之前獲達成(或豁免(如適用))後，中國宏泰的私有化建議將以計劃方式進行。

1. 建議之主要條款

計劃

計劃包括註銷於最後實際可行日期已發行中國宏泰股份總數約60.20%的股份，包括(i)計劃股東(不包括中國宏泰控股股東)持有的非控股股東計劃股份，佔於最後實際可行日期已發行中國宏泰股份總數約26.02%；及(ii)控股股東計劃股份，佔於最後實際可行日期已發行中國宏泰股份總數約34.18%。每名計劃股東將有權就註銷的每股計劃股份以現金收取以下註銷價：

就每股非控股股東計劃股份..... 以現金收取2.40港元

就每股控股股東計劃股份..... 以現金收取2.13港元

購股權要約

於公告日期，根據中國宏泰購股權計劃授出合共39,750,000份尚未行使中國宏泰購股權，每份購股權的行使價為3.02港元。於2022年7月31日，於公告日期尚未行使的全部39,750,000份中國宏泰購股權已根據中國宏泰購股權計劃及相關授出函的條款失效。由於(i)在最後實際可行日期概無尚未行使的中國宏泰購股權；及(ii)中國宏泰無意且亦已確認其將不會於最後實際可行日期至生效日期間再授出任何中國宏泰購股權，因此，中國金茂已毋須再且亦不會根據收購守則規則13提呈(或促使他人代其提呈)購股權要約(定義及描述見該公告)。

可換股票據要約

於最後實際可行日期，Chance Talent可換股票據的未償還本金額為50百萬美元，其已按轉換價每股中國宏泰股份2.82港元轉換為合共138,297,873股中國宏泰股份。由於(i)在最後實際可行日期，Chance Talent為Chance Talent可換股票據的唯一持有人；且(ii)Chance Talent已於公告日期根據Chance Talent不可撤回承諾的條款，同意(其中包括)豁免中國金茂須根據收購守則就Chance Talent可換股票據提出的可換股票據要約(定義及描述見該公告)，以及除非發生或觸發Chance Talent可換股票據(未經Chance Talent修訂或豁免)項下的違約事件或提早贖回權，否則其將不會出售其於當中擁有權益的Chance Talent可換股票據的任何權益，而有關出售之其中一項條件為承讓人須承諾豁免可換股票據要約，所以，即使中國金茂提呈了可換股票據要約(定義及描述見該公告)，Chance Talent可換股票據持有人都不會接受可換股票據要約。因此，中國金茂已毋須再且亦不會根據收購守則規則13提呈(或促使他人代其提呈)可換股票據要約(定義及描述見該公告)。

中國金茂可換股債券

由於中國金茂可換股債券由中國金茂持有，故中國金茂將不會根據收購守則規則13就中國金茂可換股債券提出要約。

獨立股東及無利害關係股東務請注意，如計劃文件第四部分—中國宏泰董事會函件所述，中國金茂將不會提高非控股股東註銷價及控股股東註銷價，且不保留如此行事的權利。中國宏泰並無意於生效日期之前向中國宏泰股東宣派、作出或派付任何股息或其他分派（無論以現金或實物方式）。倘計劃被撤銷或不獲批准或建議在其他情況下失效，則中國金茂或在建議過程中與其一致行動的任何人士（或其後與彼等任何一方一致行動的任何人士）均不得於計劃不獲批准或建議在其他情況下失效當日起計12個月內宣佈對中國宏泰提出要約或可能提出要約，惟獲執行人員同意則除外。

2. 建議及計劃之條件

建議及計劃僅於下列條件達成或獲有效豁免（如適用）後，方會生效並對中國宏泰、中國金茂及所有計劃股東具有約束力：

- (a) 計劃獲親身或委派代表出席法院會議並於會上投票的計劃股東（佔計劃股東所持計劃股份的價值不少於75%）批准（以投票表決方式）；
- (b) (i) 計劃獲親身或透過委任代表於法院會議上投票的無利害關係股東（持有由無利害關係股東持有的計劃股份所附票數至少75%）批准（以投票表決方式）；及
- (ii) 親身或透過委任代表出席法院會議並於會上投票的無利害關係股東於法院會議上投票反對批准計劃的決議案的票數（以投票表決方式）不超過全體無利害關係股東所持全部計劃股份所附票數的10%；
- (c) 中國宏泰股東於中國宏泰股東特別大會上通過：(i)一項特別決議案（由親身或委派代表出席中國宏泰股東特別大會並於會上投票的中國宏泰股東以不少於四分之三的大多數票通過），以批准透過註銷及剔除計劃股份削減中國宏泰的已發行股本；及(ii)一項普通決議案（由親身或委派代表出席中國宏泰股東特別大會並於會上投票的中國宏泰股東以簡單大多數票通過），將註

銷及剔除計劃股份而產生的儲備用於透過向中國金茂配發及發行數目相等於已註銷及剔除計劃股份數目的新中國宏泰股份（按面值入賬列作繳足），同時將中國宏泰的已發行股本恢復至註銷及剔除計劃股份前的金額；

- (d) 法院批准計劃（不論有否修訂）及確認削減中國宏泰之已發行股本，並將法院命令及法院批准的會議記錄之副本送交公司註冊處處長登記；
- (e) 分別遵守公司法項下有關削減中國宏泰已發行股本及計劃的程序規定及條件（如有）；
- (f) (i)接獲中國宏泰獨立財務顧問致中國宏泰獨立董事委員會的意見，確認存續安排、控股股東註銷價及股東安排屬公平合理；(ii)獨立股東於中國宏泰的股東大會上通過普通決議案以批准存續安排、控股股東註銷價及股東安排；及(iii)執行人員根據收購守則規則25同意存續安排、控股股東註銷價及股東安排；
- (g) 已向開曼群島及任何其他相關司法權區的相關政府機關取得有關建議或計劃的所有授權（如有）；
- (h) 有關建議或計劃的該等授權（如有）維持十足效力及作用，且並無任何修改，以及已遵守所有相關司法權區的所有必要法定或監管責任，且截至生效日期，任何相關政府機關並無就建議或任何相關事宜、文件（包括通函）或事項施加相關法律、規則、法規或守則並無明文規定或附加於相關法律、規則、法規或守則明文規定的規定；
- (i) 於公告日期至生效日期期間，概無政府機關已採取或開展任何行動、法律程序、訴訟、調查或查詢，或制定、作出、建議、發出、執行或施加（包括但不限於詮釋、修訂、重列或補充）任何法律、規則、法規或守則，或其他法律限制或禁止情況，致使建議或其根據其條款實施成為無效、不可強制執行或不合法，或就建議或其根據其條款實施施加任何重大不利條件或責

任，或以其他方式限制或禁止實施建議，或致使建議項下擬進行之任何交易於實施後被撤銷或以其他方式處置；及

- (j) 自公告日期起，中國宏泰集團任何成員公司的業務、資產、財務或經營狀況、溢利或前景概無任何不利變動（以對中國宏泰集團整體而言或就建議而言屬重大者為限）。

有關條件的詳情，請參閱計劃文件「第七部分－說明備忘錄」（「說明備忘錄」）中「3. 建議及計劃之條件」一節。

條件(a)至(f)不可獲得豁免。根據執行人員的要求，中國金茂保留權利（但在任何情況下均無義務）全面或就任何特定事項豁免(g)至(j)的全部或部分條件。根據收購守則規則30.1註釋2，如果於產生援引任何或全部條件的權利的情況，就建議而言對中國金茂極為重要，中國金茂可援引有關條件作為不繼續進行計劃的依據。

所有條件將須於條件最後截止日期（或中國金茂及中國宏泰可能協定或（如適用）執行人員可能同意及法院可能指示的較後日期）或之前達成或獲豁免（如適用），否則建議及計劃將告失效。當上述所有條件達成或獲豁免（如適用）時，計劃將生效並對中國宏泰、中國金茂及所有計劃股東具有約束力（不論其是否出席法院會議或中國宏泰股東特別大會或於會上投票）。

3. 建議的預期時間表

建議的指示性時間表載於計劃文件「第三部分－預期時間表」。根據指示性時間表，倘計劃生效，計劃項下非控股股東註銷價之現金權利的支票將於2022年12月14日（星期三）或之前寄發予計劃股東（將根據控股股東付款條款支付的中國宏泰控股股東除外）。倘時間表出現任何變動，中國金茂及中國宏泰將刊登進一步公告。

所考慮的主要因素及理由

於制定吾等有關建議、計劃、存續安排、控股股東註銷價及股東安排的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 中國宏泰集團之背景資料

中國宏泰集團主要於中國從事(a)通過與中國地方政府合作進行的大型產業市鎮的規劃、開發及營運；(b)物業開發；及(c)物業租賃業務。中國宏泰股份已自2014年起於聯交所主板上市。

下文概述中國宏泰集團截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度（「**2019財年**」、「**2020財年**」及「**2021財年**」）及截至2021年及2022年6月30日止六個月（「**2021年上半年**」及「**2022年上半年**」）的主要業務。下文所示收入大致來自：(a)土地開發項目／安排，指中國宏泰集團發展產業市鎮項目的費用收入；(b)物業銷售；及(c)物業租賃。有關進一步詳情，請參閱下文「3. 中國宏泰集團之財務資料—(b)財務表現」一節。

(a) 產業市鎮開發業務

與其他傳統物業開發商不同，中國宏泰集團的主要業務為產業市鎮開發業務，其分別貢獻截至2021年12月31日止三個年度及2022年上半年總收入約90.7%、90.3%、84.5%及14.2%。有關產業市鎮開發業務貢獻的收入比例大幅減少的原因，請參閱下文「3. 中國宏泰集團之財務資料—(b)財務表現—(i)收入—(1)產業市鎮開發業務」一節。

憑藉其在初始階段積累的物業開發經驗，中國宏泰集團自2005年以來一直從事新型城鎮化建設。在開展產業市鎮開發業務時，中國宏泰集團就其擁有的土地與相關地方政府簽訂長期合作協議以進行未來開發。根據該長期合作協議，中國宏泰集團(i)規劃及設計產業市鎮，定位具有選定產業主題的產業市鎮；(ii)將計劃開發的土地轉變為適合相關地方政府出售的土地，即拆除現有建築物、搬遷現有居民及建設必要的基礎設施的過程；(iii)根據中國法律，通過公開拍賣、招

標或掛牌出售程序，推動將此類已開發土地出售予第三方；及(iv)向產業市鎮的企業客戶提供後續管理及營運服務。在中國宏泰集團開發的土地被地方政府成功出售後，中國宏泰集團將就其根據長期合作協議提供的土地開發服務獲得地方政府支付的費用收入，作為回報。

中國宏泰集團目前提供規劃、開發及／或營運服務予八個不同主題的產業市鎮項目，包括：(i)龍河高新區；(ii)龍河商務休閒度假基地；(iii)廣陽科技孵化園；(iv)永清宏泰產業市鎮園區（均位於河北省廊坊市）；(v)石家莊通用航空產業市鎮園區；(vi)石家莊藁城宏泰產業市鎮園區（均位於河北省石家莊市）；(vii)宏泰鄂州產業園（位於湖北省鄂州市）；及(viii)武漢開發區通航產業綜合示範區（位於湖北省武漢市）。經過逾10年的發展，龍河高新區正處於快速開發的收成階段。其餘七個項目處於規劃及開發初期。

中國宏泰集團在建、開發及／或營運的八個不同主題產業市鎮項目的資料簡要概述如下：

產業市鎮項目	規劃佔地面積 (可出售)	產業主題	服務範圍	費用安排	於2022年6月30日 的現況
(1) 龍河高新區 河北省廊坊市	總計： 19.5百萬平方米 已售佔地面積： 7.7百萬平方米	資訊科技、先進 製造、現代服務 及物業開發	規劃、設計、產業 定位、土地整理、 基礎設施建設、 市場行銷以及 管理及經營項目 的售後服務	按土地出讓所得 款項部分百分比 及居民企業繳納 的稅項計算	正處於快速開發的 收成階段，並於 截至2021年12月 31日止三個年度 為中國宏泰集團 貢獻收入
(2) 龍河商務休閒度假基地 河北省廊坊市	總計： 5.7百萬平方米	度假屋及設施、 商業總部及文化 業務(待落實)	規劃、設計、產業 定位、土地整理、 基礎設施建設、 市場行銷以及 管理及經營項目 的售後服務	按土地出讓所得 款項部分百分比 及居民企業繳納 的稅項計算	由於並無土地銷 售，除其他綜合 服務的費用收入 撥回外，2022年 上半年概無確認 費用收入 已簽訂具約束力的 協議；未開始 土地整理及基礎 設施建設

產業市鎮項目	規劃佔地面積 (可出售)	產業主題	服務範圍	費用安排	於2022年6月30日 的現況
(3) 廣陽科技孵化園 河北省廊坊市	規劃中	規劃中	規劃、設計、產業 定位、土地整理、 基礎設施建設、 市場行銷以及 管理及經營項目 的售後服務	土地出讓所得款項 淨額的一部分， 而有關款項指 中國宏泰集團的 實際投資款項 (有預先協定之 回報)，以及部分 餘下的土地出讓 所得款項淨額 (按中國宏泰集團 於有關項目公司 之股權計算)的 總和	已簽訂具約束力的 協議；未開始 土地整理及基礎 設施建設
(4) 永清宏泰產業市鎮園區 河北省廊坊市	總計： 7.2百萬平方米	智能裝備製造、 新能源、新材料 產業	規劃、設計、產業 定位、土地整理、 基礎設施建設及 市場行銷	委託服務收入， 按固定回報及 園區投資總額的 一定比例計算	已簽訂具約束力的 協議；未開始 土地整理及基礎 設施建設
(5) 石家莊通用航空產業市 鎮園區 河北省石家莊市	總計： 11.7百萬平方米	通用航空產業、 現代服務及物業 開發	規劃、設計、產業 定位、土地整理、 基礎設施建設及 市場行銷	委託服務收入， 按固定回報及 園區投資總額的 一定比例計算	已簽訂具約束力的 協議；已開始 土地整理及基礎 設施建設

產業市鎮項目	規劃佔地面積 (可出售)	產業主題	服務範圍	費用安排	於2022年6月30日 的現況
(6) 石家莊黨城宏泰產業市鎮園區 河北省石家莊市	總計： 14.1百萬平方米	健康產業、養老產業及旅遊業	規劃、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設及市場行銷	委託服務收入，按固定回報及園區投資總額的一定比例計算	已簽訂具約束力的協議；已開始土地整理及基礎設施建設，並於截至2021年12月31日止三個年度及2022年上半年為中國宏泰集團貢獻收入
(7) 宏泰鄂州產業園 湖北省鄂州市	總計： 3.0百萬平方米	智能製造、電子信息、戰略性新興產業	規劃、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設及市場行銷	委託服務收入，按固定回報及園區投資總額的一定比例計算	已簽訂具約束力的協議；已開始土地整理及基礎設施建設，並於截至2021年12月31日止三個年度及2022年上半年為中國宏泰集團貢獻收入
(8) 武漢開發區通航產業綜合示範區 湖北省武漢市	總計： 4.1百萬平方米	通用航空產業	規劃、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設及市場行銷	委託服務收入，按固定回報及園區投資總額的一定比例計算	已簽訂具約束力的協議；已開始土地整理及基礎設施建設，並於2021財年為中國宏泰集團貢獻收入

資料來源：中國宏泰2021財年的年報（「2021年年報」）及2022年上半年的中期報告（「2022年中期報告」）

有關中國宏泰集團在建、開發及／或營運的八個不同主題產業市鎮項目的進一步詳情，請參閱2021年年報及2022年中期報告。

(b) 物業開發業務

截至2021年12月31日止三個年度及2022年上半年，中國宏泰集團物業開發業務分別佔其總收入約8.0%、8.3%、12.8%及60.0%。

於2022年6月30日，中國宏泰集團擁有23個處於不同開發階段的項目，主要集中開發住宅、商業、產業項目，產品類型包括住宅、公寓、別墅、零售商舖及辦公樓等。於2022年6月30日，建築面積（「**建築面積**」）約1,318,550平方米的住宅、商業和產業土地儲備尚未出售。

(c) 物業租賃業務

截至2021年12月31日止三個年度及2022年上半年，中國宏泰集團物業租賃業務分別佔其總收入約1.3%、1.4%、2.7%及25.8%。

於2022年6月30日，中國宏泰集團擁有(i)七項位於河北省廊坊市的竣工投資物業，分別為城鄉大廈、美樹綜合樓、金悅酒樓、天賦中心、中小企業創業基地一期、二期、富奧數據中心和邦特環保數據中心；(ii)一項在建投資物業，即龍河時代；及(iii)一項規劃作未來開發的投資物業，即中小企業創業基地三期。

2. 建議之理由及裨益

如說明備忘錄所載，建議為計劃股東提供以較當前市價具吸引力的溢價變現其於中國宏泰股份投資以換取現金的即時機會，並將接納計劃的所得款項重新調配至其他投資機會。

建議為計劃股東提供以較中國宏泰股份市值的巨大溢價出售其中國宏泰股份以換取現金的機會，而無需承受任何非流動性折扣及結算風險。如下文「6. 非控股股東註銷價之評估—(a)中國宏泰股份價格表現」一節所載，非控股股東註銷價指截至最後交易日（包括該日）止180個交易日內不同期間的介乎約28.82%至約45.78%的巨大溢價。

亦如說明備忘錄所述，中國宏泰股份的交易流動性長期處於較低水平。截至最後交易日（包括該日）止六個月期間、12個月期間及24個月期間，中國宏泰股份的日平均成交量約為0.36百萬股中國宏泰股份、2.42百萬股中國宏泰股份及1.54百萬股中國宏泰股份，分別僅佔於最後實際可行日期已發行中國宏泰股份總數約0.02%、0.15%及0.09%。鑒於下文「6. 非控股股東註銷價之評估—(b)中國宏泰股份之成交量」一節所載吾等的分析所述中國宏泰股份流動性不足，吾等同意中國宏泰董事的意見，認為建議允許計劃股東出售其中國宏泰股份，特別是持有龐大數目中國宏泰股份的該等計劃股東，而無需承受巨大非流動性折扣或不會對中國宏泰股份的市價造成不利影響。

如2021年年報所披露，受長期COVID-19、全球供應鏈及能源危機以及中美戰略經濟及貿易戰等國際形勢的影響，中國經濟在疫情後的復甦受到阻礙。隨著國內監管趨嚴，宏觀環境複雜，導致房地產行業縮表。如說明備忘錄中所述，鑒於當前的宏觀不利局面及充滿挑戰的市場條件，建議將允許中國金茂及中國宏泰於中國金茂審閱中國宏泰集團的財務狀況及營運後，對（其中包括）業務發展、投資或資金籌集及／或出售或重新部署中國宏泰集團的資產，作出專注於長期增長及利益的戰略決策，而不受市場預期及中國宏泰作為上市公司造成的股價波動的壓力所影響。此外，隨著實施建議後中國宏泰成為由中國金茂及利東共同全資擁有的私人公司，中國金茂作為中國領先的城市運營商、大型開發商及優質房地產項目運營商，將更有優勢為中國宏泰的長期發展提供更好的支持及協同。

建議（涉及中國宏泰退市）亦預期將減少與維持中國宏泰的上市地位及遵守監管規定有關的行政成本及管理資源，從而為中國金茂及中國宏泰管理中國宏泰集團業務提供更大靈活性。

基於上文所述，吾等認為建議(a)為計劃股東提供機會以顯著高於於該公告刊發前當時市價的價格出售其中國宏泰股份，而無須承受任何非流動性折扣及結算風險；及(b)在其變現後，將為中國宏泰集團在制定長期增長戰略及在當前商業環境下作為私營實體更有效及更高效地執行其戰略方面提供更大的靈活性，而不受作為上市公司所帶來的監管限制、合規責任及市場預期及股價波動的壓力所影響。

3. 中國宏泰集團之財務資料

(a) 財務狀況

下表載列中國宏泰於2019年、2020年及2021年12月31日及2022年6月30日的綜合財務狀況表，乃摘錄自中國宏泰截至2020年12月31日止年度的年報（「2020年年報」）、2021年年報及2022年中期報告：

		於12月31日			於2022年
		2019年	2020年	2021年	6月30日
		人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)
非流動資產		4,252,893	5,268,748	5,613,826	5,754,219
物業、廠房及設備	(i)	893,752	1,078,932	1,100,715	1,084,235
使用權資產	(i)	190,560	187,602	180,924	177,634
投資物業	(ii)	1,034,500	1,256,900	1,232,700	1,286,900
於聯營公司的權益		272,136	269,180	246,114	243,794
於合營公司的權益		61,702	12,000	115,964	114,262
按公平值計入損益的財務資產		149,239	154,730	136,194	121,625
貿易應收款項		1,111,984	1,649,147	2,127,716	2,125,961
預付及其他應收款項		259,576	207,633	171,720	231,749
應收關聯方款項		161,787	144,955	143,468	103,308
受限制銀行存款		39,000	176,615	-	-
遞延稅項資產		78,657	131,054	158,311	264,751
流動資產		10,141,473	9,502,538	8,997,514	8,639,035
待售土地開發項目	(iii)	4,127,317	4,444,957	4,616,324	4,880,706
待售發展中物業	(iv)	1,519,506	1,797,150	1,837,805	1,895,174
待售已竣工物業	(v)	1,117,632	819,825	827,302	790,722
貿易應收款項		1,600,725	1,106,708	395,777	326,455
預付及其他應收款項		386,718	163,216	176,180	117,486
合約資產		86,605	75,905	56,790	51,080
應收關聯方款項		3,578	15,273	-	1,501

	於12月31日			於2022年
	2019年	2020年	2021年	6月30日
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)
衍生財務工具	-	-	9,250	-
受限制銀行存款	38,756	122,175	237,307	318,522
到期日為三個月以上的定期存款	563,644	311,000	-	-
銀行結餘及現金	696,992	646,329	840,779	257,389
資產總值	14,394,366	14,771,286	14,611,340	14,393,254
流動負債	3,546,411	5,660,447	4,584,048	5,975,581
貿易及其他應付款項	1,052,630	927,746	954,074	887,805
從租戶收到的墊款	14,801	15,083	13,651	13,961
應付關聯方款項 (vi)	105,597	5,586	761,837	830,028
租賃負債	22,817	2,238	2,299	2,490
即期稅項負債	609,017	606,341	546,779	501,685
合約負債	62,060	89,639	289,797	418,609
銀行及其他借款 (vi)	1,679,489	2,222,480	1,590,890	2,837,208
可轉換債券、票據及優先票據 (vi)	-	1,789,688	424,115	483,037
衍生財務工具	-	-	-	207
遞延收入	-	1,646	606	551
流動資產淨值	6,595,062	3,842,091	4,413,466	2,663,454
非流動負債	5,157,772	2,863,051	3,867,037	2,672,989
銀行及其他借款 (vi)	2,906,513	2,484,844	2,529,478	1,320,460
可轉換債券、票據及優先票據 (vi)	1,896,744	-	772,169	813,922
衍生財務工具	1,620	-	2,716	32,344
應付關聯方款項 (vi)	-	-	214,961	220,910
租賃負債	23,940	7,282	5,345	4,650
遞延稅項負債	229,048	284,291	255,753	194,093
遞延收入	15,746	2,473	2,454	2,449

	於12月31日			於2022年
	2019年	2020年	2021年	6月30日
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)
合約負債	84,161	84,161	84,161	84,161
負債總額	8,704,183	8,523,498	8,451,085	8,648,570
中國宏泰股東應佔權益	(vii) 5,675,501	6,235,021	6,158,666	5,747,397
非控制性權益	14,682	12,767	1,589	(2,713)
權益總額	5,690,183	6,247,788	6,160,255	5,744,684

如上表所示，中國宏泰集團的主要資產為其所持的待售土地開發項目、土地及物業。於2022年6月30日，計入物業、廠房及設備的建築物及在建工程、計入使用權資產的租賃土地、投資物業、待售土地開發項目、待售發展中物業及待售已竣工物業的賬目總值約為人民幣10,100.8百萬元，約佔資產總值的70.2%，其中，待售土地開發項目約為人民幣4,880.7百萬元，佔總資產約33.9%。

就收購守則規則11.1(f)而言，獨立估值師第一太平戴維斯已對中國宏泰集團的物業權益進行估值，包括(i)於中國持作投資的物業；(ii)於中國持作自用的物業；(iii)於中國持作出售的物業；(iv)於中國的發展中物業；(v)於中國持作未來發展的物業；及(vi)於香港持作自用的物業（統稱「物業權益」）。根據第一太平戴維斯的資料，(i)由於中國宏泰集團無權享有待售土地開發項目項下物業權益的所有權，故並無適當方法估計待售土地開發項目的市值；及(ii)鑒於與中國宏泰集團產業市鎮項目有關的未來現金流量及其時間的不確定性，其無法對待售土地開發項目的市值作出可靠估計。

根據第一太平戴維斯編製的物業估值報告，中國宏泰集團應佔物業權益於2022年8月31日現況下的總市值約為人民幣5,363.5百萬元（相當於約6,110.1百萬港元，採用摘錄自彭博於2022年8月31日的匯率人民幣1元兌1.1392港元計算）。有關詳情，請參閱下文「5.對中國宏泰集團物業權益及經重估資產淨值的估值一

(a)物業權益估值」一節。估值報告(「估值報告」)全文載於計劃文件附錄二，無利害關係股東及獨立股東務請細閱全文。

於2022年6月30日，中國宏泰集團的負債總額主要包括(i)貿易及其他應付款項約人民幣887.8百萬元；(ii)應付關聯方款項約人民幣1,050.9百萬元；(iii)銀行及其他借款約人民幣4,157.7百萬元；及(iv)可轉換債券、票據及優先票據約人民幣1,297.0百萬元，其合共佔負債總額約85.5%。

(i) 物業、廠房及設備以及使用權資產

於2022年6月30日，物業、廠房及設備以及使用權資產約為人民幣1,261.9百萬元，其主要包括(1)建築物約人民幣897.4百萬元；(2)在建工程約人民幣179.2百萬元；及(3)租賃土地約人民幣170.7百萬元。

物業、廠房及設備按成本減後續累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

(ii) 投資物業

於2022年6月30日，賬面值約為人民幣1,026.2百萬元及總建築面積約185,447平方米的已竣工投資物業包括工業、辦公、商業及住宅物業，即(1)中小企業創業基地一期、二期；(2)城鄉大廈；(3)金悅酒樓；(4)天賦中心；(5)美樹綜合樓；(6)富奧數據中心；及(7)邦特環保數據中心。所有七項已竣工投資物業均位於河北省廊坊市。中國宏泰集團根據經營租約將該等已竣工投資物業出租，租金每月支付。租約通常的初始期限為1至20年。

於2022年6月30日，賬面值約人民幣260.7百萬元及總建築面積約173,287平方米的發展中投資物業包括位於河北省廊坊市的中小企業創業基地三期及龍河時代。

中國宏泰集團的會計政策載列，在按成本初始確認後，投資物業於綜合財務狀況表中以其公平值進行計量，經扣除任何預付或累計的經營租賃收入而調整。

(iii) 待售土地開發項目

於2022年6月30日，待售土地開發項目（主要指與開發項目地區內的相關當地政府機關的合作安排下的土地開發所產生的成本）包括龍河高新區產生的賬面值約人民幣4,880.7百萬元的成本。

根據中國宏泰集團的會計政策，待售土地開發項目按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。

(iv) 待售發展中物業

於2022年6月30日，待售發展中物業約為人民幣1,895.2百萬元，其指(1)中國宏泰集團已於整個項目竣工前就全部或部分項目收到所需建築工程施工許可證的物業，包括富士康城三期、龍河中心一期、電子信息產業園一期部分、電子信息產業園二期部分、鄂州匯能項目一期、湖北長江智匯港創新創業基地一期、湖北長江智匯港創新創業基地二期及武漢航耀弘科技項目；及(2)中國宏泰集團已取得相關土地使用權證但尚未取得所需建築工程施工許可證的物業，包括電子信息產業園二期部分、龍河中心二期、青年匯、御龍灣二期、御龍灣三期、華航公寓、唐海項目（1號地、2號地、3號地悅湖灣北地塊及南地塊西片區）及鄂州匯能項目二期。

根據中國宏泰集團的會計政策，待售發展中物業按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。

(v) 待售已竣工物業

於2022年6月30日，賬面值約為人民幣790.7百萬元的待售已竣工物業指中國宏泰集團已收到有關政府工程機關發出的竣工認證報告的物業。

於2022年6月30日，中國宏泰集團的已竣工物業包括名人小區、富士康城一期、富士康城二期、宏泰美樹館一期、宏泰美樹館二期、頤和佳苑A區、宏泰龍邸一期、宏泰龍邸二期、創業大廈二期、龍河高新區人才家園、御龍灣一期、電子信息產業園一期部分及悅湖灣一期（唐海項目3號地悅湖灣南地塊東片區）。

根據中國宏泰集團的會計政策，待售已竣工物業按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。

(vi) 債務

誠如計劃文件附錄一「3.債務聲明」一節所披露，於2022年8月31日，中國宏泰集團的債務主要包括(1)來自關聯方的貸款約人民幣969.5百萬元；(2)銀行及其他借款約人民幣4,537.3百萬元；及(3)可轉換債券、票據及優先票據約人民幣1,344.5百萬元。

於2022年8月31日，來自關聯方的貸款主要指(1)來自利東的貸款約人民幣746.6百萬元，其按每年12%的利率計息；及(2)來自合營公司的貸款約人民幣222.9百萬元，其按每年5.8%的利率計息。

於2022年8月31日的銀行及其他借款中，(1)約人民幣3,445.7百萬元由中國宏泰集團的開發中待售物業、已竣工待售物業、投資物業、使用權資產以及物業、廠房及設備作抵押；(2)約人民幣222.4百萬元以貿易應收款項作抵押；(3)約人民幣247.0百萬元以受限制銀行存款作抵押；(4)約人民幣30.8百萬元以一間合營企業的股權作抵押；及(5)約人民幣591.4百萬元為無抵押。此外，於2022年8月31日的銀行及其他借款中，約人民幣4,259.5百萬元由一名中國宏泰控股股東、一名中國宏泰董事及／或中國宏泰若干附屬公司共同擔保，而約人民幣277.8百萬元為無擔保。

於2022年8月31日，可轉換債券、票據及優先票據包括(1)未償還本金額為50百萬美元的Chance Talent可換股票據，票面利率為每年6%及換股價為每股中國宏泰股份2.82港元；(2)未償還本金額16百萬美元及票面利率每年8%的Chance Talent票據；及(3)本金總額123,275,892美元的中國金茂可換股債券，票面利率為6%及換股價為每股中國宏泰股份2.82港元。

誠如2022年中期報告所披露，於2022年6月30日，中國宏泰集團擁有銀行結餘以及現金及受限制銀行存款約人民幣575.9百萬元。經計及於2022年6月30日中國宏泰集團的應付關聯方款項、銀行及其他借款，以及可換股債券及票據約人民幣6,505.6百萬元，於2022年6月30日中國宏泰集團的淨債務狀況約為人民幣5,929.7百萬元。於2022年6月30日，中國宏泰集團的資產負債比率（即負債總額除以資產總值）從2021年12月31日約57.8%增至約60.1%。

(vii) 權益持有人應佔資產淨值（「資產淨值」）

基於(i)於2022年6月30日中國宏泰股東應佔權益約人民幣5,747.4百萬元；(ii)於最後實際可行日期的1,651,237,491股已發行中國宏泰股份；及(iii)根據摘錄自彭博於2022年6月30日的匯率人民幣1元兌1.1714港元，每股中國宏泰股份資產淨值約為4.08港元（「每股資產淨值」）。

(b) 財務表現

下表載列中國宏泰集團截至2021年12月31日止三個年度及2022年上半年的綜合損益表，乃摘錄自2020年年報、2021年年報及2022年中期報告：

	2019財年	2020財年	2021財年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	上半年	上半年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收入	2,670,007	2,398,628	1,527,827	679,053	71,073
— 產業市鎮開發業務	2,421,131	2,166,174	1,291,401	484,902	10,071
— 物業開發業務	214,699	198,190	195,380	173,439	42,675
— 物業租賃業務	34,177	34,264	41,046	20,712	18,327
銷售及服務成本	(799,339)	(726,447)	(547,876)	(264,999)	(59,257)
毛利	1,870,668	1,672,181	979,951	414,054	11,816
其他收入	160,936	201,336	160,504	80,709	64,284
其他支出	(3,781)	(5,213)	(7,067)	(6,834)	(2,955)
其他收益及虧損	(74,295)	115,923	61,434	38,342	(79,166)
銷售及市場行銷開支	(61,250)	(87,889)	(77,697)	(26,388)	(35,273)
行政開支	(366,623)	(322,943)	(337,217)	(153,170)	(114,272)
融資成本	(256,408)	(339,135)	(313,010)	(160,228)	(119,689)

	2019財年	2020財年	2021財年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	上半年	上半年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
預期信用損失模型項下的減值					
虧損，扣除撥回	(13,745)	(46,789)	(77,045)	300	(93,642)
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的貿易應收款項公平值變動	(38,395)	(115,686)	(100,556)	(33,070)	(32,218)
按公平值計入損益的其他財務資產公平值變動	(6,616)	397	(10,737)	(5,700)	(14,569)
衍生財務工具公平值變動	21,890	1,520	38,452	(1,200)	(38,091)
投資物業公平值變動	56,844	132,806	(10,772)	(6,731)	2,526
應佔聯營公司業績	(2,006)	(1,756)	(200)	1,456	(1,120)
應佔合營公司業績	(111)	(1,010)	(4,526)	(2,250)	(1,702)
除稅前溢利(虧損)	1,287,108	1,203,742	301,514	139,290	(454,071)
所得稅抵免(開支)	(458,702)	(359,126)	(142,482)	(42,968)	42,268
年內溢利(虧損)	828,406	844,616	159,032	96,322	(411,803)
中國宏泰股東應佔溢利(虧損)	830,423	846,531	171,313	103,525	(411,269)
每股盈利					
— 基本(人民幣元)	0.50	0.51	0.10	0.06	(0.25)
— 攤薄(人民幣元)	0.48	0.49	0.09	0.06	(0.25)

(i) 收入

中國宏泰集團的收入來自(1)產業市鎮開發業務；(2)物業開發業務；及(3)物業租賃業務。

(1) 產業市鎮開發業務

產業市鎮開發業務的收入主要指開發產業市鎮項目產生的費用及服務收入。截至2021年12月31日止三個年度及2022年上半年，產業市鎮開發業務的收入分別佔總收入約90.7%、90.3%、84.5%及14.2%。

	2019財年	2020財年	2021財年	2021年	2022年
	人民幣	人民幣	人民幣	上半年	上半年
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
龍河高新區的費用收入	2,091.3	1,969.3	1,114.0	347.2	(17.6)
— 出售土地	1,945.8	1,732.5	828.3	108.8	-

	2019財年	2020財年	2021財年	2021年	2022年
	人民幣	人民幣	人民幣	上半年	上半年
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
— 從成功購地的買家獲得的土地整理服務收入	91.8	200.0	53.9	53.3	—
— 從入園企業獲得一次性基礎設施服務收入	—	—	196.7	176.0	—
— 其他綜合服務的費用收入(開支)	53.7	36.8	35.1	9.1	(17.6)
宏泰鄂州產業園的費用收入	174.1	61.8	121.6	117.2	4.3
— 土地整理投資服務	174.1	23.6	43.9	51.5	4.3
— 產業發展服務	—	38.2	77.7	65.7	—
石家莊藁城宏泰產業市鎮園區的費用收入	89.2	76.9	31.6	8.7	15.7
— 土地整理投資服務	89.2	76.9	31.6	8.7	15.7
武漢開發區通航產業綜合示範區的費用收入	—	—	7.4	—	—
— 土地整理投資服務	—	—	7.4	—	—
石家莊通用航空產業市鎮園區的費用收入	44.4	41.9	—	—	—
— 土地整理投資服務	25.8	—	—	—	—
— 產業發展服務	18.6	41.9	—	—	—
產業市鎮開發業務的收入	2,421.1	2,166.2	1,291.4	484.9	10.1

資料來源：中國宏泰截至2019年12月31日止年度的年報、2020年年報、2021年年報、中國宏泰截至2021年6月30日止六個月的中期報告、2022年中期報告

經過逾10年的發展，龍河高新區正處於快速開發的收成階段，而其餘七個項目處於規劃及開發初期，來自龍河高新區的費用收入為產業市鎮開發業務的主要收入來源，分別佔截至2021年12月31日止三個年度產業市鎮開發業務收入約86.4%、90.9%及86.3%。於2022年上半年，由於龍河高新區並無土地銷售，故於2022年上半年並未確認費用收入，而中國宏泰集團進一步撥回於2021年確認的其他綜合服務

的費用收入人民幣17.6百萬元，乃由於2022年上半年的應計費用與最終賬目之間的差額所致。

中國宏泰集團於2020財年錄得產業市鎮開發業務收入約人民幣2,166.2百萬元，較2019財年約人民幣2,421.1百萬元減少約10.5%。有關減少主要由於(a)來自龍河高新區的費用收入減少約5.8%，此乃由於相關地方政府出售的龍河高新區土地面積減少及相應的土地出讓金總額分別減少約13.5%及14.9%；及(b)來自宏泰鄂州產業園、石家莊藁城宏泰產業市鎮園區及石家莊通用航空產業市鎮園區的費用收入分別減少約64.5%、13.8%及5.6%，此乃由於該等園區平衡發展的投資減少。

中國宏泰集團於2021財年的產業市鎮開發業務收入進一步減至約人民幣1,291.4百萬元，較2020財年減少約40.4%，此乃主要由於來自龍河高新區的費用收入減少約43.4%。如2021年年報所述，相關地方政府出售的龍河高新區土地面積及相應的土地出讓金總額分別由2020財年約600,081平方米及人民幣3,764.4百萬元大幅減少至2021財年約415,396平方米及人民幣1,363.0百萬元，分別減少約30.8%及63.8%。於2021年出售土地所確認的費用收入中，約人民幣715.6百萬元來自中國金茂全資附屬公司購買龍河高新區土地的土地出讓金。

2022年上半年，中國宏泰集團錄得產業市鎮開發業務收入約人民幣10.1百萬元，較2021年上半年約人民幣484.9百萬元減少約97.9%。有關減少主要由於(a)受COVID-19及物業限購政策影響，泛京地區物業市場持續低迷，龍河高新區並無土地銷售，導致2022年上半年有關費用及其他服務收入減少；及(b)2022年上半年中國宏泰集團專注於收取應收賬款及均衡投資，因此減少投資，導致宏泰鄂州產業園費用收入減少約96.3%。

(2) 物業開發業務

物業開發業務的收入主要指銷售物業。截至2021年12月31日止三個年度及2022年上半年，物業開發業務的收入分別佔總收入約8.0%、8.3%、12.8%及60.0%。

中國宏泰集團於2020財年錄得物業開發業務的收入約人民幣198.2百萬元，較2019財年約人民幣214.7百萬元減少約7.7%，主要由於因2020財年交付的項目附屬區域的車位減少導致車位銷售的收入減少約人民幣55.0百萬元。有關減少部分被因2020財年中國宏泰集團交付的住宅、商業及工業物業面積增加導致的住宅、商業及工業物業銷售的收入增加約人民幣30.3百萬元所抵銷。

物業開發業務的收入進一步輕微減少約1.4%至2021財年約人民幣195.4百萬元，主要指與2020財年相比未發生重大變化的剩餘項目單位的銷售額。

2022年上半年，中國宏泰集團錄得物業開發業務收入約人民幣42.7百萬元，較2021年上半年約人民幣173.4百萬元減少約75.4%。有關減少主要是由於受COVID-19及物業限購政策影響，泛京地區物業市場持續低迷，交付物業面積從2021年上半年的18,835平方米減少至2022年上半年的5,746平方米。

(3) 物業租賃業務

截至2021年12月31日止三個年度及2022年上半年，物業租賃業務貢獻的收入保持相對穩定，分別約為人民幣34.2百萬元、人民幣34.3百萬元、人民幣41.0百萬元及人民幣18.3百萬元。

(ii) 毛利及毛利率

截至2021年12月31日止三個年度及2022年上半年，中國宏泰集團的毛利呈下降趨勢，截至2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年的

毛利分別約為人民幣1,870.7百萬元、人民幣1,672.2百萬元，人民幣980.0百萬元及人民幣11.8百萬元。毛利減少整體與同期中國宏泰集團錄得的收入減少一致。

截至2021年12月31日止三個年度及2022年上半年，中國宏泰集團的毛利率分別約為70.1%、69.7%、64.1%及16.6%。2021財年及2022年上半年毛利率減少主要由於銷售龍河高新區土地的費用收入（此通常會帶來更高的毛利率）貢獻的收入比例減少。

(iii) 中國宏泰股東應佔溢利

中國宏泰股東應佔溢利由2019財年約人民幣830.4百萬元增加約1.9%至2020財年約人民幣846.5百萬元，主要由於(1)其他收入（主要包括銀行存款利息收入、貿易應收款項及應收關聯方金額、其他應收款項的估算利息收入、政府補貼及提供基礎設施服務）增加約人民幣40.4百萬元，主要由於政府補貼收入增加約人民幣11.2百萬元及提供基礎設施服務的收入增加約人民幣11.6百萬元；(2)由其他虧損淨額約人民幣74.3百萬元轉為其他收益淨額約人民幣115.9百萬元，主要由於2020財年確認匯兌收益約人民幣104.7百萬元；(3)行政開支減少約人民幣43.7百萬元，主要由於COVID-19導致的員工人數減少及社會保障減免及延期支付政策導致員工成本減少；及(4)投資物業公平值收益增加約人民幣76.0百萬元。有關增加部分被以下各項所抵銷：(1)收入減少約人民幣271.4百萬元，主要由於(a)相關地方政府出售龍河高新區土地面積及相應的土地出讓金總額減少導致龍河高新區費用收入減少約人民幣122.0百萬元；及(b)平衡宏泰鄂州產業園、石家莊藁城宏泰產業市鎮園區及石家莊通用航空產業市鎮園區開發，減緩園區投資導致該等園區費用收入分別減少人民幣112.3百萬元、人民幣12.3百萬元及人民幣2.5百萬元；(2)銷售及市場行銷開支增加約人民幣26.6百萬元，主要由於2020財年加大行銷及推廣以及宣傳力度導致廣告成本增加；(3)融資成本增加約人民幣82.7百萬元；(4)預期信用損失模型項下的減值虧損淨額增加約人民幣33.0百萬元；及(5)按公平值計入損益的貿易應收款項公平值虧損增加約人民幣77.3百萬元，主要由於預期還款計劃的貼現變化。

然而，中國宏泰股東應佔溢利由2020財年約人民幣846.5百萬元大幅減少約79.8%至2021財年約人民幣171.3百萬元，主要由於(1)收入減少約人民幣870.8百萬元，主要由於相關地方政府出售龍河高新區土地面積及相應的土地出讓金總額大幅減少導致龍河高新區費用收入減少人民幣855.3百萬元；(2)其他收入減少約人民幣40.8百萬元，主要由於政府補貼收入減少約人民幣14.4百萬元及貿易應收款項的利息收入減少約人民幣10.7百萬元；(3)其他收益淨額減少約人民幣54.5百萬元，此乃由於匯兌收益減少約人民幣74.5百萬元；(4)預期信用損失模型項下的減值虧損淨額增加約人民幣30.3百萬元；及(5)由投資物業的公平值收益約人民幣132.8百萬元轉為投資物業的公平值虧損約人民幣10.8百萬元。有關減少部分被(1)融資成本減少約人民幣26.1百萬元；及(2)衍生財務工具的公平值收益增加約人民幣36.9百萬元所抵銷。

中國宏泰集團於2022年上半年錄得中國宏泰股東應佔虧損約人民幣411.3百萬元，而2021年上半年則錄得中國宏泰股東應佔溢利約人民幣103.5百萬元。虧損主要是由於(1)收入減少約人民幣608.0百萬元，主要是由於(a)龍河高新區產業市鎮開發的收入減少，原因為(i)龍河高新區於2022年上半年並無土地銷售及(ii)其他園區的整體收入減少約人民幣105.9百萬元，原因為中國宏泰集團於2022年上半年專注於收回應收款項及均衡投資其他園區；及(b)COVID-19及物業限購政策導致泛京地區物業市場持續低迷，物業交付面積減少導致物業開發收入減少；(2)毛利率由2021年上半年約61.0%減少至2022年上半年約16.6%，主要由於龍河高新區的土地銷售收入大幅減少，而其毛利率通常高於其他園區及物業開發業務；(3)其他收入減少約人民幣16.4百萬元，主要由於其他應收款項貼現利息收入及銀行存款及其他投資利息收入減少所致；(4)2022年上半年的其他虧損約為人民幣79.2百萬元，而2021年上半年的其他收益約為人民幣38.3百萬元，乃由於2022年上半年錄得匯兌虧損淨額約人民幣86.0百萬元，而2021年上半年則錄得匯兌收益淨額約人民幣19.1百萬元及出售一間聯營公司股權所得收益約人民幣18.2百萬元；(5)銷售及市場行銷開支增加約人民幣8.9百萬元，主要由於廣告成本及投資推廣開支增加所致；(6)於2022年上半年，預期信貸

虧損模式項下之減值虧損(扣除撥回)約為人民幣93.6百萬元，而2021年上半年則錄得虧損撥回約人民幣0.3百萬元，此乃主要由於中國宏泰集團在預測未來信貸虧損及現金收回時間時更為審慎，此乃由於COVID-19及當前房地產市場狀況的影響；(7)按公平值計入損益的其他金融資產的公平值虧損增加約人民幣8.9百萬元，主要是由於有限合夥基金所產生的虧損導致於其中的投資估值減少；(8)衍生財務工具之公平值虧損增加約人民幣36.9百萬元，主要由於中國宏泰股價於2022年上半年末大幅上升，導致衍生財務工具(主要指中國宏泰發行之可換股債券之換股權)之公平值增加。有關虧損部分被以下各項所抵銷：(1)行政開支減少約人民幣38.9百萬元，主要由於僱員人數減少以及部分僱員因COVID-19的影響而被要求居家隔離，導致績效工資、僱員保險及日常營運開支減少；(2)融資成本減少約人民幣40.5百萬元，主要由於銀行貸款及境外融資的平均成本減少所致；(3)2022年上半年投資物業公平值收益約人民幣2.5百萬元，而2021年上半年投資物業公平值虧損約人民幣6.7百萬元，主要是由於與於2021年12月31日訂立的租賃協議中所述的租金相比，於2022年6月30日訂立的租賃協議中的租金略微上漲；及(4)2022年上半年的所得稅抵免約為人民幣42.3百萬元，而2021年上半年的所得稅開支約為人民幣43.0百萬元，主要由於2022年上半年確認稅項虧損產生遞延所得稅人民幣75.0百萬元。

(c) 整體意見

中國宏泰集團的收入在很大程度上受其產業市鎮開發業務所推動，鑒於其餘七個項目處於規劃及開發初期及無法於短期產生較高收入金額，該業務最終受龍河高新區的費用收入所影響。於截至2021年12月31日止三個年度，龍河高新區分別貢獻中國宏泰集團總收入約78.3%、82.1%及72.9%。龍河高新區於特定年度的收入來源在很大程度上取決於相關地方政府於該年度出售的土地面積。於2022年上半年，由於龍河高新區並無土地銷售，故並無確認來自龍河高新區的費用收入，而中國宏泰集團進一步撥回於2021年確認的其他綜合服務的費用收入人民幣17.6百萬元，乃由於2022年上半年的應計費用與最終賬目之間的差額所致。

受COVID-19爆發、國際政治風險及中國房地產行業嚴峻形勢的影響，相關地方政府出售的龍河高新區土地面積及土地出讓金總額於截至2021年12月31日止三個年度逐漸下降，導致中國宏泰集團錄得的總收入減少。儘管中國宏泰集團

在截至2021年12月31日止三個年度一直產生溢利，但中國宏泰股東應佔溢利在2021財年大幅下降。中國宏泰集團的財務表現於2022年上半年轉差，收益大幅減少約89.5%及中國宏泰股東應佔虧損約人民幣411.3百萬元，主要由於期內龍河高新區並無土地銷售。誠如與中國宏泰管理層所討論，龍河高新區的土地銷售已於最後實際可行日期恢復。然而，預計於2022年下半年土地銷售將繼續低迷。自2022年7月至最後實際可行日期，已售出兩幅工業用地。

如2021年年報所披露，中國金茂協同旗下重要產業單位以及知名產業集團走進龍河高新區，聚焦探索將教育、綠建、科技、農業等優勢資源導入落地，助力打造廊坊城市新中心、加快邁入龍河時代。於2021財年中國宏泰集團自銷售土地確認的費用收入中，約人民幣715.6百萬元（其佔2021財年總收入約46.8%）乃來自中國金茂的一家全資附屬公司購買龍河高新區的土地的土地出讓金。於中國金茂於2021年成為其戰略股東後，中國宏泰集團預期將通過城市運營與園區運營的深度融合，實現產業協同，共享投資資源，完善治理及管理。

4. 行業概覽及展望

產業市鎮開發業務為中國宏泰集團的主要業務，於截至2021年12月31日止三個年度產生逾80%的總收入。中國宏泰集團目前提供規劃、開發及／或營運服務予位於中國河北省及湖北省的八個不同主題的產業市鎮項目。於八個產業市鎮項目中，位於中國河北省廊坊市的龍河高新區於截至2021年12月31日止三個年度分別貢獻中國宏泰集團總收入約78.3%、82.1%及72.9%。

下文概述中國河北省及湖北省的經濟增長以及房地產行業概覽及展望：

(i) 經濟增長

下表載列於所示年度或期間中國的實際國內生產總值、河北省及湖北省的本地生產總值（「GDP」）：

實際GDP同比/ 期間增長率/ (收縮)						2022年	2022年
	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	上半年	前三季
中國	6.8%	6.6%	6.0%	2.2%	8.1%	2.5%	3.0%
河北省	6.6%	6.5%	6.7%	3.8%	6.5%	3.4%	3.7%
湖北省	7.8%	7.8%	7.3%	(5.0%)	12.9%	4.5%	4.7%

資料來源：中國國家統計局

從2017年至2019年，中國的實際GDP增長逐漸下降。自2020年初以來，受COVID-19爆發的不利影響，中國的經濟增長在2020年顯著減速至2.2%。由於成功遏制COVID-19及經濟從2020年的低基數恢復，中國經濟復甦並在2021年以8.1%的速度快速增長。於2022年上半年及2022年前三季，中國經濟分別增長2.5%及3.0%。根據國際貨幣基金組織（「IMF」）於2022年10月發佈的《世界經濟展望》，預計2022年及2023年中國經濟將分別增長3.2%及4.4%。

中國宏泰集團的主要收入來源龍河高新區位於中國河北省廊坊市。從2017年到2019年，河北省的實際GDP增長穩定在6.6%左右。受COVID-19爆發的影響，其在2020年下降至3.8%，並在2021年反彈至6.5%，此與中國經濟復甦一致。於2022年上半年及2022年前三季，河北省經濟分別增長3.4%及3.7%。

在中國所有省份中，湖北省受COVID-19爆發的影響最為嚴重。為控制疫情蔓延，湖北省多個城市被封鎖數月，其中包括中國宏泰集團產業市鎮項目所在的武漢市及鄂州市。2020年湖北省實際GDP減少5.0%。由於COVID-19的成功遏制及經濟從2020年低基數恢復，湖北省經濟在2021年大幅增長約12.9%。於2022年上半年及2022年前三季，湖北省經濟分別增長4.5%及4.7%。

(ii) 中國房地產行業

中國宏泰集團產生開發產業市鎮項目的費用收入，其乃參考(其中包括)地方政府通過公開拍賣、招標或掛牌出讓流程出售中國宏泰集團所開發土地時的出售所得款項部分計算。

下表載列所示年度河北省及湖北省的土地交易的交易面積、交易金額及平均價格：

土地	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
河北省：					
交易面積(百萬平方米)	10.3	11.5	10.5	6.9	5.1
交易金額(人民幣百萬元)	26,005	28,094	34,915	22,114	20,888
平均價格(人民幣元/平方米)	2,525	2,443	3,325	3,205	4,096
湖北省：					
交易面積(百萬平方米)	6.8	9.5	7.8	7.1	8.2
交易金額(人民幣百萬元)	36,406	31,748	41,946	47,574	49,317
平均價格(人民幣元/平方米)	5,354	3,342	5,378	6,701	6,014

附註：2022年的季度數據尚不可得

資料來源：中國國家統計局

對於河北省，土地交易市場自2019年起開始萎縮，土地交易總面積從2019年約10.5百萬平方米大幅減少至2021年約5.1百萬平方米。儘管土地交易的平均價格從2019年每平方米約人民幣3,325元上漲約23.2%至2021年每平方米約人民幣4,096元，但土地交易總額由2019年約人民幣34,915百萬元下降約40.2%至2021年約人民幣20,888百萬元。

相反，湖北省的土地交易市場於2021年的土地成交面積及土地成交總額較2019年錄得增長。於2021年，湖北省土地交易總額達到約人民幣49,317百萬元的高位。

房地產開發商的土地需求受到房地產市場的影響。中國宏泰集團亦從事物業銷售及物業租賃業務。下表載列於所示年度河北省及湖北省住宅交易面積、交易金額及平均價格：

住宅	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
河北省：					
交易面積(百萬平方米)	55.8	47.1	47.7	55.7	57.8
交易金額(人民幣百萬元)	392,537	356,727	371,457	459,791	481,432
平均價格(人民幣元/平方米)	7,035	7,574	7,787	8,255	8,329

住宅	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
湖北省：					
交易面積(百萬平方米)	73.6	81.0	79.7	59.6	73.3
交易金額(人民幣百萬元)	538,031	659,136	690,370	544,732	667,193
平均價格(人民幣元/平方米)	7,310	8,137	8,662	9,140	9,102

附註：2022年的季度數據尚不可得

資料來源：中國國家統計局

對於河北省，住宅交易面積由2017年約55.8百萬平方米減少至2019年約47.7百萬平方米，然後反彈至2021年約57.8百萬平方米。住宅的平均價格連續多年穩步增長，導致交易金額由2017年約人民幣392,537百萬元增長至2021年約人民幣481,432百萬元。

對於湖北省，受2020年上半年COVID-19爆發的影響，住宅交易面積由2019年約79.7百萬平方米大幅下降至2020年約59.6百萬平方米，導致交易總額大幅下降。與2021年經濟復甦一致，於2021年，湖北省住宅總交易面積恢復至約73.3百萬平方米。由於住宅平均價格普遍上漲，交易金額由2017年約人民幣538,031百萬元增加至2021年約人民幣667,193百萬元。

過去幾年，中國房地產開發商積極提高債務水平以收購土地以建立土地儲備，導致土地及房地產價格上漲。為建立中國房地產市場健康可持續發展的長效機制，維持住宅價格的長期穩定，中國政府於2020年8月對房地產開發商實施三道紅線指引（「**三道紅線指引**」），根據三個比率（即資產負債率、淨資產負債率及現金與短期債務比率）評估房地產開發商的財務狀況。眾多房地產開發商須去槓桿以符合三道紅線指引的規定，這對其流動性產生不利影響，並因此影響對土地的需求。此可能進而影響中國宏泰集團從產業市鎮項目開發中獲得的費用收入。

(iii) 展望

中國宏泰集團的主要收入來源龍河高新區位於中國河北省廊坊市。儘管河北省實際GDP增速從2020年的3.8%回升至2021年的6.5%，但2022年前三季河北省經濟僅增長3.7%。對於河北省而言，自2019年以來，土地交易市場開始萎

縮，總土地交易面積從2019年約10.5百萬平方米大幅減少至2021年約5.1百萬平方米，土地交易總額由2019年約人民幣34,915百萬元下降約40.2%至2021年約人民幣20,888百萬元。

於2022年，中國經濟形勢瞬息萬變。COVID-19變種在中國的持續爆發、俄烏地緣政治衝突及全球通貨膨脹為全球經濟復甦帶來不確定性。此外，三道紅線指引於2020年8月提出，於2021年1月正式實施，對中國房地產行業的發展產生重大影響，對眾多房地產開發商的流動性產生不利影響，並因此影響其對土地的需求，此可能進而影響中國宏泰集團從產業市鎮項目開發中獲得的費用收入。中國房地產行業的增長預計由於短期內經濟惡化及政府嚴格的監管而放緩。因此，吾等認為中國宏泰集團的經營業績在短期內尚不能確定。

關於中國房地產市場的中長期發展及中國宏泰集團的業務發展，吾等考慮了以下宏觀經濟和社會因素。首先，鑒於根據國務院新聞辦公室於2022年2月就推動住房和城鄉建設高質量發展舉行的新聞發佈會，中國政府將維持其監管政策，中國政府不大可能大幅放寬其限制政策，尤其是三道紅線指引。此外，中國房地產市場的長遠發展主要取決於人口增長。根據中國國家衛生健康委員會的資料，中國人口增長率呈下降趨勢，由2017年的每千人5.58下降至2021年的每千人0.34，並預期人口將於2025年前開始減少。鑒於中國政府致力在「房住不炒」的原則下穩定中國房地產市場，吾等對中國房地產市場及中國宏泰集團的長遠前景持審慎樂觀態度。

5. 對中國宏泰集團物業權益及經重估資產淨值的估值

(a) 物業權益估值

於2022年8月31日的物業權益估值由獨立估值師第一太平戴維斯進行。

吾等已與第一太平戴維斯進行會面，以查詢其對中國及香港類似物業權益的估值經驗及其獨立性。吾等亦已審閱第一太平戴維斯的委聘條款，尤其是其工作範圍。吾等注意到，其工作範圍對於須作出的意見乃屬合適，而其工作範圍並

無受到可能對第一太平戴維斯於計劃文件附錄二所載估值報告中作出保證的程度構成不利影響的任何限制。

第一太平戴維斯確認其已對估值報告所載各項物業進行實地視察。吾等已與中國宏泰集團管理層討論，以了解物業權益的最新狀況及／或發展計劃。

如估值報告所載，於2022年8月31日中國宏泰集團應佔現況下物業權益的總市值約為人民幣5,363.5百萬元(相當於約6,110.1百萬港元，乃採用摘錄自彭博於2022年8月31日的匯率人民幣1元兌1.1392港元計算)，載列如下：

		中國宏泰集團 應佔現況下 物業權益的 市值	佔總值 比例
中國的物業權益 (人民幣元)			
持作投資的物業	(i)	1,285,900,000	24.0%
持作自用的物業	(ii)	951,700,000	17.7%
持作出售的物業	(iii)	979,520,000	18.3%
發展中物業	(iv)	1,189,400,000	22.2%
持作未來開發的物業	(v)	913,100,000	17.0%
小計		5,319,620,000	99.2%
香港的物業權益 (港元)			
持作自用的物業	(vi)	50,000,000	0.8%
合計			
— 以人民幣計		5,363,510,449	100%
— 以港元計		6,110,111,104	100%

附註：

- (i) 於中國持作投資的物業位於河北省廊坊市，包括(1)中小企業創業基地一期、二期、城鄉大廈、金悅酒樓、天賦中心、美樹綜合樓、富奧數據中心及邦特環保數據中心，乃參考可資比較租金憑證(須作出適當調整，包括但不限於時間、地點、面積、樓層、樓宇年代及樓宇質素)按收入資本化基準進行估值，並就該等物業的復歸收入潛力計提適當撥備；(2)中小企業創業基地三期及龍河時代部分乃參考市場上可獲得的可資比較銷售交易採用直接比較法(「直接比較法」)進行估值，並作出適當調整，包括但不限於容積率、土地使用年期、可達性、周邊環境、位置、用途、佔地面積及時間；及(3)龍河時代綜合樓，基於其將根據中國宏泰集團的最新發展計劃開發及竣工，並計及完成開發已產生及將產生的成本進行估值。猶如已竣工的市值則使用直接比較法進行評估，並作出適當調整，包括但不限於時間、地點、面積、樓層、樓宇年代及樓宇質素。
- (ii) 於中國持作自用的物業包括(1)位於北京的壹號公館18號樓及位於河北省石家莊市的西苑B座313室，採納直接比較法進行估值，並作出適當調整，包括但不限於時間、地點、面積、樓層、樓宇年代及樓宇質量；及(2)位於河北省石家莊市的石家莊國際航空工程中心及位於湖北省武漢市的武漢宏泰國際航空工程中心，採用折舊重置成本法(「折舊重置成本法」)進行估值，該方法乃根據土地現有用途的估計市值加樓宇及構築物的當前重置成本進行估值，然後就實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化作出扣減。採納折舊重置成本法乃由於該等物業的特定用途並無現成的市場可資比較項目。
- (iii) 中國宏泰集團於中國持作出售的物業包括位於河北省及湖北省的15項物業，包括創業大廈二期、龍河高新區電子信息產業園一期部分、龍河高新區人才家園部分、唐海悅湖灣部分及廊坊展耀大廈，該等物業以直接比較法進行估值，並可作出適當調整，包括但不限於時間、地點、面積、樓層、樓宇年代及樓宇質素。
- (iv) 於中國持作發展中的物業包括(1)位於河北省廊坊市的富士康城三期、龍河中心一期、龍河高新區電子信息產業園二期以及龍河會議中心；(2)位於湖北省鄂州市的鄂州匯能項目一期及湖北長江智匯港創新創業基地二期，乃基於其將根據中國宏泰集團的最新發展計劃開發及竣工，並計及完成開發已產生及將產生的成本進行估值。猶如已竣工的市值則使用直接比較法進行評估，並可作出適當調整，包括但不限於時間、地點、面積、樓層、樓宇年代及樓宇質素。
- (v) 於中國持作未來開發的物業位於河北省及湖北省，主要包括龍河中心二期及三期、龍河高新區電子信息產業園三期、青年匯、承德御龍灣二期及三期、唐海項目及鄂州匯能項目二期，採用直接比較法進行估值，並可作出適當調整，包括但不限於容積率、土地使用年期、可達性、周邊環境、地點、用途、佔地面積及時間。
- (vi) 於香港持作自用的物業包括位於香港灣仔的單位及泊車位，採用直接比較法進行估值，並可作出適當調整，包括但不限於時間、地點、面積、樓層、樓宇年代及樓宇質素。

如估值報告所述，該估值乃遵循香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》(2020年)、收購守則規則11及上市規則第5章及第12項應用指引所載準則及指引進行。吾等已審閱並與第一太平戴維斯討論該物業估值，包括計算物業權益價值所使用的方法、基準及假設。特別是，吾等已與第一太平戴維斯進行討論，以評估有關方法(即直接比較法及折舊重置成本法)對上述各類物業而言是否恰當。吾等亦已審閱若干房地產公司的不同類物業所使用的估值方法，並注意到估值報告所採納的方法屬慣常。經計及有關物業上文性質及該估值乃按上述規定進行，吾等認為第一太平戴維斯於釐定物業權益價值時所採納的方法及基準屬適當。

(b) 中國宏泰集團之經重估資產淨值

中國宏泰集團於2022年6月30日的未經審核綜合財務報表已載入計劃文件附錄一，並摘錄自上文「3.中國宏泰集團之財務資料」一節。中國宏泰於2022年6月30日之未經審核資產淨值為約人民幣5,747.4百萬元(相當於約6,732.5百萬元，乃採用摘錄自彭博於2022年6月30日之匯率人民幣1元兌1.1714港元計算)。

中國宏泰集團的部分物業權益乃根據國際財務報告準則按成本基準列賬。吾等認為，於評估中國宏泰集團的資產淨值時，中國宏泰集團持有的所有物業權益的估值更為合適。就此而言，吾等已根據中國宏泰於2022年6月30日之未經審核資產淨值及下表所載之調整(包括物業估值產生之重估盈餘淨額，扣除估計遞延稅項)審閱中國宏泰集團之經重估資產淨值：

人民幣百萬元

中國宏泰集團於2022年6月30日之未經審核資產淨值		5,747.4
調整：		
— 於2022年8月31日中國宏泰集團應佔物業權益估值產生之重估盈餘淨額	(i)	144.4
— 中國宏泰集團應佔重估盈餘遞延稅項淨額	(ii)	(64.0)
經重估資產淨值		5,827.8
每股中國宏泰股份經重估資產淨值(人民幣元)	(iii)	3.53
每股中國宏泰股份經重估資產淨值(港元)	(iv)	4.13
— 非控股股東註銷價2.40港元對每股中國宏泰股份經重估資產淨值的折讓		(41.89%)

附註：

- (i) 指第一太平戴維斯所評估於2022年8月31日中國宏泰集團所持有的應佔物業權益的現況下市值，超出中國宏泰股東於2022年6月30日應佔的相應賬面值所產生的重估盈餘淨額（「重估盈餘」）。
- (ii) 指物業權益市值與計算應課稅溢利所用相應稅基之間的暫時差額的遞延稅項（「遞延稅項」），惟由於投資物業的市值乃假設透過銷售收回，故並無就投資物業計提遞延稅項撥備。遞延稅項乃按16.5%（就香港利得稅而言）及25%（就中國企業所得稅而言）的稅率計算，而土地增值稅按介乎增值價值30%至60%的累進比率估計，並根據相關中國稅務法律及法規作出若干可允許扣減。
- (iii) 根據於最後實際可行日期1,651,237,491股已發行中國宏泰股份計算。
- (iv) 根據摘錄自彭博於2022年6月30日的匯率人民幣1元兌1.1714港元計算。

誠如上文所示，非控股股東註銷價對每股中國宏泰股份經重估資產淨值約4.13港元折讓約41.89%。吾等已審閱中國宏泰集團管理層所編製之每股中國宏泰股份經重估資產淨值的計算方法，並與中國宏泰集團管理層討論有關重估盈餘及遞延稅項的計算方法。因此，吾等認為經重估資產淨值的計算乃屬適當。有關此方面的進一步分析載於下文「6. 非控股股東註銷價之評估 – (f) 私有化先例」一節。

6. 非控股股東註銷價之評估

(a) 中國宏泰股份價格表現

下圖顯示(i)中國宏泰股份的每日收市價走勢以及恒生指數（圖1）；及(ii)自2021年1月1日起直至最後實際可行日期（「回顧期」）約22個月，中國宏泰股份的每日收市價表現與恒生指數（圖2）的比較：

吾等認為該回顧期屬公平、具代表性及有意義，原因為(i)於2020年8月頒佈並於2021年1月正式實施的三道紅線指引對中國房地產行業的發展產生重大影響；及(ii)自2021年1月起的回顧期可反映三道紅線指引背景下的現行市況。

圖1：中國宏泰股份價格表現



附註：該公告日期為2021年6月28日，而股份購買已於2021年6月30日完成及中國金茂可換股債券認購已於2021年7月16日完成

圖2：中國宏泰股份價格表現與恒生指數之比較



資料來源：彭博

於2021年1月1日至最後交易日期間（「公佈前期間」），中國宏泰股份的收市價總體呈下跌趨勢，波幅介乎1.29港元至3.13港元之間，平均收市價約為2.37港元。於2021年1月1日三道紅線指引獲正式實施後，中國宏泰股份的價格由2021年1月4日回顧期開始時的3.04港元略微上漲至2021年2月8日的最高價3.13港元，然後下跌至2021年7月8日的2.90港元。於2021年7月9日刊發有關截至2021

年6月30日止六個月中期業績的盈利警告公告後，中國宏泰股份的價格呈加速下跌趨勢，於2021年12月17日跌至1.29港元低點。中國宏泰股份的價格隨後反彈，並於最後交易日收報1.84港元。

於公佈前期間，三道紅線指引實施後，恒生指數由2021年1月4日的27,473點達至2021年2月17日的最高31,085點。恒生指數隨後呈總體下跌趨勢，於最後交易日跌至21,082點，較峰值下跌約32.2%。於公佈前期間，恒生指數下跌約23.3%，中國宏泰股份的價格下跌約39.5%。於公佈前期間，中國宏泰股份的價格總體表現遜於恒生指數。

於公佈前期間，中國宏泰股份的最高收市價為2021年2月8日的3.13港元，較非控股股東註銷價溢價約30.4%。於公佈前期間，中國宏泰股份的最低收市價為2021年12月17日的1.29港元，較非控股股東註銷價折讓約46.3%。

中國宏泰股份於最後交易日收報1.84港元，並於2022年6月10日（即該公告刊發後之交易日）飆升約22.3%至2.25港元。中國宏泰股份的收市價由2022年6月10日的2.25港元逐步增長至2022年8月24日的2.37港元，中國宏泰於該日刊發2022年上半年中期業績公告。中國宏泰股份於最後實際可行日期收報2.38港元。

我們認為，上述中國宏泰股份的價格飆升乃由建議的公佈所推動，尤其是非控股股東註銷價2.40港元。計劃股東務請注意，自2021年10月11日至最後交易日，中國宏泰股份的交易價低於非控股股東註銷價2.40港元，倘計劃不獲批准或建議在其他情況下失效，則中國宏泰股份的現行價格可能無法維持。

非控股股東註銷價相對於中國宏泰股份最後交易日收市價之溢價／折讓、中國宏泰股份截至最後交易日（包括該日）止180個交易日各期間平均收市價及每股資產淨值匯總如下：

	收市價／ 截至最後交易日 （包括該日）止 的平均收市價／ 每股資產淨值 港元	非控股股東 註銷價 2.40港元 所呈溢價／ （折讓）
最後交易日	1.84	30.43%
5個交易日	1.86	29.17%
10個交易日	1.86	28.82%
30個交易日	1.83	31.39%
60個交易日	1.75	36.90%
90個交易日	1.69	42.07%
120個交易日	1.65	45.78%
180個交易日	1.84	30.66%
最後實際可行日期	2.38	0.84%
於2022年6月30日之每股資產淨值	4.08	(41.18%)

(b) 中國宏泰股份之成交量

下表載列於回顧期內中國宏泰股份之月平均每日成交量及該等平均每日成交量佔已發行中國宏泰股份總數及公眾持股量之百分比：

	平均每日 成交量	平均每日 成交量佔 已發行股份 總數的概約 百分比 (附註1)	平均每日 成交量佔 公眾持股量 的概約百分比 (附註2)
2021年			
1月	391,450	0.0237%	0.0912%
2月	100,167	0.0061%	0.0233%
3月	369,652	0.0224%	0.0861%
4月	281,158	0.0170%	0.0655%
5月	465,100	0.0282%	0.1083%
6月 (附註3)	507,810	0.0308%	0.1182%
7月	340,707	0.0206%	0.0793%
8月	116,364	0.0070%	0.0271%
9月	171,093	0.0104%	0.0398%
10月	88,667	0.0054%	0.0206%
11月	1,404,136	0.0850%	0.3268%
12月	265,409	0.0161%	0.0618%
2022年			
1月	71,238	0.0043%	0.0166%
2月	153,765	0.0093%	0.0358%
3月	393,826	0.0239%	0.0917%
4月	881,056	0.0534%	0.2051%
5月	453,800	0.0275%	0.1056%
6月	3,170,118	0.1920%	0.7378%
7月	365,700	0.0221%	0.0851%
8月	197,087	0.0119%	0.0459%
9月	218,286	0.0132%	0.0508%
10月1日至最後實際 可行日期	98,737	0.0060%	0.0230%

資料來源：彭博

附註：

1. 根據每月月末或最後實際可行日期已發行中國宏泰股份總數計算。
2. 根據公眾持有的中國宏泰股份數量，按每月月末或最後實際可行日期已發行中國宏泰股份總數扣除中國金茂、利東、泰盛及黃培坤先生持有的中國宏泰股份數量計算。黃培坤先生為中國宏泰時任執行董事，其自2021年7月19日起辭任。
3. 不包括於2021年6月28日所公佈利東向中國金茂出售的493,720,010股中國宏泰股份。

如上表所示，於上述期間，中國宏泰股份的平均每日成交量佔已發行中國宏泰股份總數的約0.0043%至0.1920%，佔公眾持有的已發行中國宏泰股份約0.0166%至0.7378%。自該公告公佈以來，中國宏泰股份的成交量亦出現激增，反映了市場對建議的反應。

有鑒於此，中國宏泰股份之交易被視為不活躍。鑒於中國宏泰股份的流通量偏低，計劃股東可能難以在不對中國宏泰股份的市價構成下行壓力的情況下出售大量中國宏泰股份。建議為計劃股東提供以固定註銷價退出的機會，而該價格大幅高於該公告刊發前的市價。

(c) 可資比較公司

截至最後實際可行日期，已發行中國宏泰股份數目為1,651,237,491股。按非控股股東註銷價2.40港元計算，中國宏泰的隱含市值約為3,962.97百萬港元。

於評估非控股股東註銷價之公平性及合理性時，吾等已確定詳盡的聯交所上市公司名單，該等公司(i)主要從事房地產開發業務，且於最後交易日前各自最近一個財政年度的所有收入均來自中國；及(ii)於最後交易日的市值介乎30億港元至50億港元之間。按照上述標準，吾等已確定八間公司（「可資比較公司」）。

吾等認為，就比較目的而言，可資比較公司具有公平性及代表性，因為(i)彼等與中國宏泰集團一樣均從事房地產行業；(ii)彼等之所有收入均來自中國；及(iii)就非控股股東註銷價所隱含之市值而言，彼等之規模與中國宏泰大致相當。

市盈率(「市盈率」)及市賬率(「市賬率」)為公司估值中最常用的兩個基準。市盈率通常用於判斷盈利公司的估值。另一方面，市賬率一般用於評估資本密集型業務，而該公司(包括房地產公司)的價值在很大程度上取決於其淨資產支持。鑒於中國宏泰於最近財政年度錄得盈利並從事物業相關業務，吾等認為使用市賬率及市盈率對中國宏泰進行估值屬適當。其他估值方法(例如市銷率倍數及公司價值與稅息、折舊及攤銷前盈利之倍數)一般適用於評估錄得虧損之公司。

下表說明根據可資比較公司各自於最後交易日前最新公佈的財務報表及其於最後交易日收市價得出的每股資產淨值計算的可資比較公司的(i)市盈率；(ii)市賬率；及(iii)對每股資產淨值的溢價／折讓：

可資比較公司 (股份代號)	主營業務	於最後 交易日之 市值 (百萬港元)	市盈率 (倍數)	市賬率 (倍數)	股價
					對每股 資產淨值的 溢價／(折讓)
中駿集團控股有限公司(1966)	於中國之物業開發、物業投資及物業管理	4,771.01	1.32	0.19	(81.41%)
時代中國控股有限公司(1233)	物業開發	4,708.07	1.14	0.19	(80.63%)
中電光谷聯合控股有限公司(798)	物業開發	4,544.61	6.03	0.52	(47.80%)
綠地香港控股有限公司(337)	物業業務	4,327.42	1.68	0.26	(74.04%)
銀城國際控股有限公司(1902)	物業開發及銷售以及租賃投資物業	3,602.94	20.67	1.12	12.34%
融信中國控股有限公司(3301)	物業開發	3,417.37	2.23	0.16	(84.15%)
上海實業城市開發集團有限公司(563)	住宅及商業物業開發、物業投資及酒店運營	3,364.43	5.88	0.22	(77.89%)
上坤地產集團有限公司(6900)	住宅樓宇開發及銷售	3,171.60	10.82	1.08	7.64%
	可資比較公司：	高位數	20.67	1.12	12.34%
		低位數	1.14	0.16	(84.15%)
		平均數	6.22	0.47	(53.24%)
		中位數	4.06	0.24	(75.97%)

可資比較公司 (股份代號)	主營業務	於最後 交易日之			股價
		市值 (百萬港元)	市盈率 (倍數)	市賬率 (倍數)	對每股 資產淨值的 溢價/(折讓)
	中國宏泰(6166)	3,038.3 (於最後 交易日)			
		3,929.9 (於最後實際 可行日期)			
	— 基於非控股股 東註銷價2.40 港元	3,962.97	19.20 (附註1)	0.59 (附註2)	(41.18%)

資料來源：彭博

附註：

1. 基於(i)非控股股東註銷價2.40港元；(ii)於最後實際可行日期中國宏泰已發行的1,651,237,491股股份；(iii)2021財年中國宏泰股東應佔溢利約人民幣171.3百萬元；及(iv)2021財年之人民幣1元兌1.2051港元之平均匯率。
2. 基於(i)非控股股東註銷價2.40港元；(ii)於最後實際可行日期中國宏泰已發行的1,651,237,491股股份；(iii)於2022年6月30日的中國宏泰股東應佔權益約人民幣5,747.4百萬元；及(iv)於2022年6月30日人民幣1元兌1.1714港元之匯率。

如上表所示，可資比較公司的市盈率介乎約1.14倍至約20.67倍，平均數約為6.22倍，中位數約為4.06倍。非控股股東註銷價所隱含的市盈率約為19.20倍，大幅高於可資比較公司之平均數及中位數，並接近可資比較公司於最後交易日之高位數。

可資比較公司的市賬率介乎約0.16倍至約1.12倍，平均數約為0.47倍，中位數約為0.24倍。非控股股東註銷價所隱含的市賬率約為0.59倍，高於可資比較公司於最後交易日之平均數及中位數。

非控股股東註銷價相對於截至2022年6月30日每股資產淨值折讓約41.18%，低於可資比較公司之平均數及中位數。

由獨立估值支持的可資比較公司的經調整資產淨值無法自公開來源獲得。因此，根據中國宏泰集團經重估資產淨值計算的市賬率無法與可資比較公司的市賬率進行比較。

經計及(i)非控股股東註銷價所隱含的市盈率遠高於可資比較公司於最後交易日之市盈率平均數及中位數；(ii)非控股股東註銷價所隱含之市賬率高於可資比較公司於最後交易日之市賬率平均數及中位數；及(iii)非控股股東註銷價對每股資產淨值的折讓低於可資比較公司之平均數及中位數，吾等認為非控股股東註銷價屬公平合理。

(d) 派息比率及股息收益率

2021財年，中國宏泰並無宣派任何中期及末期股息。因此，2021財年中國宏泰之派息比率及股息收益率均為零。吾等已審閱可資比較公司於最後交易日之派息比率及股息收益率，如下所示：

可資比較公司(股份代號)	派息比率 (附註1)	股息收益率 (附註2)
中駿集團控股有限公司(1966)	20.5%	15.9%
時代中國控股有限公司(1233)	4.6%	4.1%
中電光谷聯合控股有限公司(798)	24.6%	4.2%
綠地香港控股有限公司(337)	31.9%	19.4%
銀城國際控股有限公司(1902)	零	零
融信中國控股有限公司(3301)	零	零

可資比較公司(股份代號)	派息比率 (附註1)	股息收益率 (附註2)
上海實業城市開發集團有限公司(563)	17.6%	3.0%
上坤地產集團有限公司(6900)	零	零
中國宏泰(6166)	零	零

資料來源：彭博及聯交所網站

附註：

1. 根據可資比較公司2021財年每股股息總額(不包括任何特別股息)及每股基本盈利計算。
2. 根據可資比較公司2021財年每股股息總額(不包括任何特別股息)及其股份於最後交易日之收市價計算。

如上所示，可資比較公司的派息比率介乎零至約31.9%，而可資比較公司的股息收益率介乎零至約19.4%。

倘計劃生效及建議獲實施，優先考慮股息收入的計劃股東將有機會將所得款項再投資於歷史派息比率及股息收益率較高的同類公司。

(e) 中國宏泰股份收市價與中國宏泰股份每股資產淨值比較

吾等將回顧期中國宏泰股份之收市價與中國宏泰股份當時最新每股資產淨值比較如下：

期間	中國宏泰 股份每股 資產淨值		相對於中國宏泰股份 每股資產淨值之折讓		
	中國宏泰股份收市價 低位數	高位數	最高	最低	
2021年1月4日至2021年3月31日 (附註3)	3.96	2.93	3.13	(26.0%)	(21.0%)
2021年4月1日至2021年8月19日 (附註1)	4.49	2.55	3.1	(43.2%)	(31.0%)
2021年8月20日至2022年3月28日 (附註1)	4.44	1.29	2.66	(70.9%)	(40.1%)

期間	中國宏泰 股份每股 資產淨值 (附註2)	中國宏泰股份收市價		相對於中國宏泰股份 每股資產淨值之折讓	
		低位數	高位數	最高	最低
2022年3月29日至最後交易日 (附註1)	4.38	1.73	1.94	(60.5%)	(55.7%)
			範圍	(70.9%)	(21.0%)
2022年6月10日至2022年8月24日	4.38	2.24	2.38	(48.9%)	(45.7%)
2022年8月25日至最後實際 可行日期(附註1)	4.08	2.29	2.38	(43.9%)	(41.7%)
於2022年6月30日每股資產淨值之折讓：					
— 非控股股東註銷價2.40港元					(41.2%)

資料來源：彭博及聯交所網站

附註：

1. 各期間自中國宏泰刊發其年度或中期業績公告後之時間開始。
2. 摘自中國宏泰之年度或中期業績公告及根據當時之匯率(摘自彭博)計算。
3. 2021年1月1日至2021年1月3日並非交易日。

如上表所示，於2021年1月1日至最後交易日期間，中國宏泰股份於所有時間均按中國宏泰股份之相關每股資產淨值折讓交易，折讓幅度介乎約21.0%至約70.9%，表明中國宏泰股東無法按中國宏泰股份之全部相關每股資產淨值於市場上變現其於中國宏泰股份之投資。此外，自2021年1月以來，該等折讓總體逐步擴大。

非控股股東註銷價相對於2022年6月30日每股資產淨值的折讓約為41.2%，均在上述市價相對於當時中國宏泰股份每股資產淨值的歷史折讓範圍內。

基於以上所述，吾等認為非控股股東註銷價相對於2022年6月30日每股資產淨值的折讓屬公平合理。

(f) 私有化先例

鑒於中國宏泰集團為一間重資產物業公司，屬於收購守則規則11項下擁有「重大物業權益」的業務類別，根據涉及物業公司的私有化先例（其中經重估資產淨值可供與中國宏泰集團的經重估資產淨值比較）評估非控股股東註銷價更為合適。

吾等已詳盡審閱一份已成功完成的私有化先例名單，當中涉及(i)要約／註銷價僅以現金結算；及(ii)該等公司於聯交所上市及主要從事物業發展及投資業務，而該等私有化先例自2014年8月25日（即中國宏泰於聯交所主板上市日期）起直至最後實際可行日期公佈（「私有化先例」）。吾等選擇自2014年8月25日起之有關回顧期間，主要由於(i)中國宏泰股份自2014年8月25日起於聯交所主板上市，而吾等謹此審閱自中國宏泰上市以來之所有相關私有化先例；及(ii)由於從事物業發展及投資業務的公司的成功私有化案例稀少，較長期間更可能為可資比較分析提供充足的先例。

根據上述標準，吾等確定了七個私有化先例。鑒於(i)私有化先例乃自超過五年的期間選出，該期間屬合理時間，以取得足夠規模的樣本，並包括自中國宏泰上市以來的所有相關私有化先例，以作比較用途；(ii)私有化先例已成功完成，表明私有化先例中的私有化建議條款已獲市場接納；(iii)與建議的條款一致，私有化先例的要約／註銷價僅以現金結算；及(iv)私有化先例所涉及的上市發行人從事與中國宏泰集團相似的行業，吾等認為私有化先例屬公平、具代表性及重要意義。

下表列示私有化先例所提供的要約價／註銷價相對於相關私有化公告刊發前的當時股價以及私有化先例的資產淨值及經調整每股資產淨值的溢價／折讓：

初步公告日期	公司(股份代號)	主營業務	要約價／ 註銷價 相對於 於公佈私有化 前最後交易日 的溢價	要約價／ 註銷價 相對於 於公佈私有化 前30日平均 股價的溢價	要約價／ 註銷價 相對於 於公佈私有化 前90日平均 股價的溢價	要約價／ 註銷價 相對於 於公佈私有化 前180日平均 股價的溢價	要約價／ 註銷價 相對於 於每股資產 淨值的溢價／ (折讓)	要約價／ 註銷價 相對於 於經調整每股 資產淨值的 溢價／(折讓)
2021年7月9日	首創置業股份有限 公司(2868) (「首 創置業」)	房地產開發及投 資、商用房地產 運營、物業諮詢 服務及投資控股	2.8	62.8%	127.6%	143.5%	122.2%	(37.71%) (49.04%)
2021年1月21日	保利達資產控股有 限公司(208) (「保 利達」)	房地產業務、製冰 及冷庫業務、石 油業務及金融投 資業務	1.50	61.3%	72.6%	104.1%	99.1%	(53.02%) (54.61%)
2021年1月17日	香港建設(控股)有 限公司(190) (「香 港建設」)	物業開發及投資以 及可再生能源投 資與運營	8.0	120.4%	119.8%	100.0%	79.0%	(70.01%) (68.27%)

初步公告日期	公司(股份代號)	主營業務	要約價／ 註銷價相對 於公佈私有化 前最後交易日 前30日平均 於公佈私有化 前90日平均 於公佈私有化 前180日平均	要約價／ 註銷價相對 於公佈私有化 前30日平均 於公佈私有化 前90日平均 於公佈私有化 前180日平均	要約價／ 註銷價相對 於每股資產 淨值的溢價／ (折讓)	要約價／ 註銷價相對 於經調整每股 資產淨值的 溢價／(折讓)			
2018年12月5日	合和實業有限公司 (54) (「合和」)	物業開發、物業投資、 電廠投資、 酒店所有權及管理	38.8	46.7%	55.5%	49.6%	45.1%	35.56%	(42.98%)
2017年3月20日	高銀地產控股有限公司 (283) (「高銀地產」)	物業開發、物業投資以及酒店及馬球俱樂部的運營	9.0	36.8%	33.9%	36.6%	49.5%	101.34%	28.57%
2016年3月30日	大連萬達商業地產股份有限公司 (3699) (「大連萬達」)	物業租賃及管理、 物業開發及銷售	52.8	36.1%	50.2%	32.7%	16.0%	13.31%	(10.81%)

初步公告日期	公司(股份代號)	主營業務	要約價／ 註冊價	要約價／ 註冊價相對 於公佈私有化 前最後交易日	要約價／ 註冊價相對 於公佈私有化 前30日平均 股價的溢價	要約價／ 註冊價相對 於公佈私有化 前90日平均 股價的溢價	要約價／ 註冊價相對 於公佈私有化 前180日平均 股價的溢價	要約價／ 註冊價相對 於每股資產 淨值的溢價／ (折讓)	要約價／ 註冊價相對 於經調整每股 資產淨值的 溢價／(折讓)
2016年1月6日	新世界中國地產有限公司(917) ([「新世界」])	新世界發展於中國 的房地產附屬公 司，且為中國大 型全國性開發商 之一	7.8	25.6%	40.8%	53.8%	56.9%	14.60%	(29.41%)
	私有化先例(不包括高銀地產)								
		高位數	120.4%	127.6%	143.5%	143.5%	122.2%	14.60%	(10.81%)
		低位數	25.6%	40.8%	32.7%	32.7%	16.0%	(70.01%)	(68.27%)
		平均數	58.8%	77.8%	80.6%	80.6%	69.7%	(28.07%)	(42.52%)
		中位數	54.0%	64.1%	76.9%	76.9%	68.0%	(36.64%)	(46.01%)
2022年6月9日	中國宏泰(6166)	土地開發及大型產 業市鎮的開發及 運營	30.4%	31.4%	42.1%	42.1%	30.7%	(41.18%)	(41.89%)

註銷價
(港元)
註冊價
(港元)

資料來源：計劃文件、通函及彭博

如上表所示，所有私有化先例的要約價／註銷價相對於所示期間內相關股份於初步公佈私有化前的當時市價均出現溢價。

吾等亦注意到，除高銀地產外，私有化先例提供之要約／註銷價較各公司當時之經調整每股資產淨值折讓約10.81%至約68.27%。吾等認為，高銀地產私有化之要約價較當時經調整每股資產淨值溢價約28.57%，乃主要由於高銀地產股份之成交價高於私有化初步公告前當時之每股資產淨值，因此，要約價須設定為較當時現行股價及每股資產淨值出現溢價，以提升私有化建議之吸引力。相反，就所有其他私有化先例而言，其股份的交易價格低於其各自於首次公佈私有化前的每股資產淨值，與中國宏泰的情況類似。誠如「6.非控股股東註銷價之評估－(e)中國宏泰股份收市價與中國宏泰股份每股資產淨值比較」分節所述，中國宏泰股份於2021年1月1日至最後交易日期間任何時間均按每股中國宏泰股份相關資產淨值的折讓價買賣。鑒於高銀地產私有化之要約價所代表之溢價乃由於其上述之獨特交易狀況所致，吾等認為，高銀地產為離群值，並應於下文分析中排除。

與初步公佈前之現行市價比較

要約價／註銷價相對於(i)刊發私有化建議初步公告前最後交易日私有化先例的收市價或平均收市價的溢價介乎約25.6%至120.4%，平均數及中位數分別約為58.8%及54.0%；(ii)初步公佈私有化建議前30個交易日私有化先例的收市價或平均收市價的溢價介乎約40.8%至127.6%，平均數及中位數分別約為77.8%及64.1%；(iii)初步公佈私有化建議前90個交易日私有化先例的收市價或平均收市價的溢價介乎約32.7%至143.5%，平均數及中位數分別約為80.6%及76.9%；及(iv)初步公佈私有化建議前180個交易日私有化先例的收市價或平均收市價的溢價介乎約16.0%至122.2%，平均數及中位數分別約為69.7%及68.0%。

非控股股東註銷價相對於(i)最後交易日收市價、截至最後交易日(包括該日)的90及180個交易日期間的平均收市價的溢價分別約為30.4%、42.1%及30.7%，低於平均數及中位數，但均在私有化先例的溢價範圍內；及(ii)截至最後交易日(包括該日)的30個交易日期間的平均收市價的溢價約為31.4%，低於私有化先例溢價的低位數。

儘管非控股股東註銷價較當時現行市價的相關溢價均低於私有化先例的平均數及中位數，吾等認為，於評估非控股股東註銷價的公平性及合理性時，有關溢價不應單獨考慮，原因為其很大程度上取決於各私有化先例的股份的獨特交易模式，但應與其他因素一併考慮，包括非控股股東註銷價較每股股份資產淨值及每股中國宏泰股份經重估資產淨值的折讓以及本節所載的其他整體分析。註銷價較當時現行市價的溢價較高，可能與註銷價對當時每股資產淨值的折讓幅度較大有關。例如，(i)保利達及香港建設之註銷價較當時現行市價之溢價大幅高於建議之溢價，而保利達及香港建設之註銷價對彼等當時之每股資產淨值或經調整每股資產淨值之折讓則高於建議之折讓；及(ii)儘管合和之要約／註銷價較當時現行市價之溢價大幅高於大連萬達之溢價，惟合和之註銷價對其當時每股資產淨值或經調整每股資產淨值之折讓高於大連萬達之折讓。

與每股資產淨值比較

私有化先例所提供的要約價／註銷價相對於各公司每股資產淨值介乎折讓約70.01%至溢價約14.60%之間。非控股股東註銷價相對於每股資產淨值之折讓高於私有化先例的平均數及中位數，但處於私有化先例折讓的範圍內。儘管非控股股東註銷價較每股資產淨值的折讓高於私有化先例的平均數及中位數，但吾等認為，鑒於所呈報的每股資產淨值並不反映相關物業權益的市值，此並非釐定非控股股東註銷價的公平性及合理性的決定性因素。例如，儘管大連萬達及新世界的發售價較彼等各自的每股資產淨值出現溢價，但彼等的發售價較彼等各自的經調整每股資產淨值有所折讓，顯示彼等物業權益的賬面值與公平值之間存在重大差異。因此，要約價／註銷價與每股資產淨值的比較僅為無利害關係股東提供有關要約價／註銷價較當時每股資產淨值折讓的市場範圍的額外參考。鑒於中國宏泰集

團之經重估資產淨值已反映中國宏泰集團相關物業權益的最新估值，吾等認為每股中國宏泰股份之經重估資產淨值可更好地估計支持的相關資產淨值的公平值，詳情載於下文。

與經調整每股資產淨值比較

如上表所示，除高銀地產外，私有化先例提供之要約價／註銷價較各公司之經調整每股資產淨值之折讓介乎約10.81%至約68.27%，平均數及中位數分別約為42.52%及46.01%。

非控股股東註銷價較每股中國宏泰股份經重估資產淨值約4.13港元折讓約41.89%，低於私有化先例折讓之平均數及中位數。

總體評價

值得一提的是，所有私有化先例均已成功完成，表明私有化先例的私有化建議條款已獲市場接納。換言之，倘非控股股東註銷價所代表的折讓處於私有化先例的折讓範圍內，即建議的條款不遜於市場接納的若干私有化先例。

值得一提的是，私有化先例下要約價／註銷價較經調整每股資產淨值的折讓呈整體上升趨勢，由2016年的30%以下上升至2021年的49%以上。就此而言，吾等注意到非控股股東註銷價較每股中國宏泰股份經重估資產淨值折讓約41.89%，低於2021年私有化先例（即首創置業、保利達及香港建設）的折讓，即介乎折讓約49.04%至約68.27%。

儘管非控股股東註銷價較當時現行市價的相關溢價均低於私有化先例溢價的平均數及中位數，而非控股股東註銷價較每股資產淨值的折讓均高於私有化先例折讓的平均數及中位數，吾等認為非控股股東註銷價屬公平

合理，經考慮(i)於評估非控股股東註銷價之公平性及合理性時，非控股股東註銷價較現行市價之溢價及非控股股東註銷價較每股股份資產淨值之折讓不應單獨考慮，並應與其他因素一併考慮，包括非控股股東註銷價較每股中國宏泰股份經重估資產淨值之折讓及本節所載之其他整體分析；(ii)非控股股東註銷價較每股中國宏泰股份經重估資產淨值的折讓低於私有化先例折讓的平均數及中位數；及(iii)非控股股東註銷價對每股中國宏泰股份經重估資產淨值之折讓低於首創置業、保利達及香港建設於2021年公佈之折讓，介乎約49.04%至約68.27%。

(g) 結論

考慮到以下各項：

- (i) 非控股股東註銷價高於公佈前期間內中國宏泰股份之平均收市價約2.37港元；
- (ii) 非控股股東註銷價所隱含的市盈率及市賬率約為19.20倍及0.59倍，高於可資比較公司於最後交易日的市盈率及市賬率平均數及中位數；
- (iii) 非控股股東註銷價相對於截至2022年6月30日每股資產淨值折讓約41.18%，低於可資比較公司折讓之平均數及中位數；
- (iv) 於2021年1月1日至最後交易日期間，中國宏泰股份於所有時間均按中國宏泰集團的每股中國宏泰股份之相關資產淨值折讓交易，而該等折讓於期內總體逐步擴大。非控股股東註銷價相對於2022年6月30日每股資產淨值約41.18%的折讓，位於2021年1月1日至最後交易日期間中國宏泰股份市價相對於當時每股中國宏泰股份之資產淨值的歷史折讓範圍內；

- (v) 非控股股東註銷價相對於(1)最後交易日收市價、截至最後交易日(包括該日)的90及180個交易日期間的平均收市價的溢價分別約為30.4%、42.1%及30.7%，低於私有化先例溢價的平均數及中位數，但處於其溢價範圍內；及(2)截至最後交易日(包括該日)的30個交易日期間的平均收市價的溢價約為31.4%，低於私有化先例溢價的低位數。
- (vi) 非控股股東註銷價較於2022年6月30日的每股資產淨值折讓約41.18%，高於私有化先例折讓的平均數及中位數，但處於其折讓範圍內；及
- (vii) 非控股股東註銷價較每股中國宏泰股份經重估資產淨值折讓約41.89%，低於私有化先例折讓的平均數及中位數。

我們認為非控股股東註銷價屬公平合理。

7. 特別交易

由於存續安排、控股股東註銷價的支付及股東安排為僅向中國宏泰控股股東提供而並非向所有中國宏泰股東提供的特別安排，故存續安排、控股股東註銷價及股東安排共同構成特別交易，並須根據收購守則規則25條取得執行人員同意，以及獨立股東於中國宏泰臨時股東大會上通過普通決議案批准存續安排、控股股東註銷價及股東安排。

(a) 存續安排

中國金茂建議允許利東(中國宏泰控股股東及中國金茂一致行動人士)於計劃生效後保留163,472,511股存續股份，佔已發行中國宏泰股份總數約9.90%。於最後實際可行日期，利東持有已發行中國宏泰股份總數約43.79%，連同其他中國宏泰控股股東合共持有已發行中國宏泰股份總數約44.08%。

如說明備忘錄所述，中國宏泰控股股東自2014年2月起一直是中國宏泰的長期控股股東。中國金茂認為，於計劃完成後，中國宏泰保留利東作為中國宏泰股東至關重要，藉此，中國金茂可憑藉利東在管理中國宏泰的業務及營運方面的經驗及長期參與，以確保中國金茂及中國宏泰之間的協同效應及合作的利益繼續得以實現，這將增強中國金茂及中國宏泰在市場上的競爭力，並有利於中國金茂及中國宏泰的長期可持續發展及增長。

在評估存續安排之公平性及合理性時，我們已考慮以下因素：

(i) 非上市公司獨立股東保障的弱化及潛在風險

倘計劃生效及中國宏泰股份撤銷上市地位後，獨立股東有機會保留於中國宏泰的權益，則其權益將不再受適用於聯交所上市公司的有關少數股東權益保障的規例，特別是當前適用於中國宏泰作為上市公司的上市規則第13章、第14章及第14A章分別有關股份發行、須予公佈交易及關連交易的現有股東批准規定所保障。對於上市公司，就攤薄股份而言，根據上市規則，發行新股份之年度一般授權（其授出亦須獲得股東批准）乃以批准一般授權當日已發行股本最多20%為限，而倘超過有關限額，則須取得特別授權（其授出須另行獲得股東批准）。中國宏泰亦將不再受上市規則第13章所規定的財務及營運資料強制披露規定所規限，因此獨立股東可能難以評估中國宏泰的表現。此外，收購守則僅於中國宏泰仍為香港上市公司（定義見收購守則）的情況下適用於中國宏泰。倘中國宏泰不再為一間香港上市公司，例如由於中國宏泰股份終止於香港的主要上市，其將毋須再遵守收購守則。在此情況下，獨立股東的權益僅可主要由中國宏泰的章程文件及開曼群島公司法下有關保護少數股東權益的條文所保障，而該等條文未必提供與上市規則及收購守則繼續適用時所能提供的同等程度的少數股東權益保障。

總而言之，倘獨立股東保留於中國宏泰之權益，獨立股東之權益將不會享有在上市規則及收購守則繼續適用之情況下可獲得之相同保障水平。相反，利東處於獨特地位，因其與中國宏泰集團管理團隊的緊密關係，使其能夠合理地應對保障水平下降帶來的風險。有關關係的詳情，請參閱下文「(ii) 中國宏泰集團前景之不明朗因素」一段。

此外，由於中國宏泰股份將無法公開買賣，獨立股東可能難以變現其所持股份；

(ii) 中國宏泰集團前景之不明朗因素

利東由趙女士實益擁有，趙女士為中國宏泰前非執行董事、王建軍先生（中國宏泰執行董事）之配偶及王薇女士（中國宏泰執行董事）之母。如以上「4. 行業概覽及展望—(iii) 展望」一節所述，受不確定的宏觀經濟及地緣政治環境以及政府短期或中期政策影響，中國房地產行業的未來前景存在不明朗因素。中國宏泰集團的前景及未來表現，在一定程度上取決於其管理層的能力及表現、彼等如何制定及實施業務增長策略以及如何應對未來市場挑戰。因此，與獨立股東相比，利東處於獨特地位，使其能夠證明在計劃帶來即時回報的確定性的情況下，其繼續作為中國宏泰股東所面臨風險的合理性；及

(iii) 非控股股東註銷價相對於市價的溢價

根據計劃，獨立股東將有機會以非控股股東註銷價每股非控股股東計劃股份2.40港元變現其所持股份，該價格(1)不可用於存續股份；及(2)相對於中國宏泰股份截至最後交易日（包括該日）的180個交易日各期間平均收市價大幅溢價介乎約28.82%至45.78%。

我們知悉，建議及計劃須待（其中包括）獨立股東批准存續安排後方可作實，而有關批准不可豁免。倘獨立股東否決存續安排，建議及計劃將

失效，而獨立股東將失去上文「2.建議之理由及裨益」一節所述之建議及計劃之所有利益。

獨立股東批准存續安排之條款屬其中一項條件，因而為建議及計劃的重要組成部分。考慮到(i)倘獨立股東有機會保留其中國宏泰股份，於中國宏泰股份撤銷上市地位後，獨立股東於中國宏泰的權益將不再受適用於聯交所上市公司的監管機制所保障；(ii)與獨立股東相比，利東處於獨特地位，使其能夠證明在計劃帶來即時回報的確定性的情況下，其繼續作為中國宏泰股東所面臨風險的合理性；及(iii)建議及計劃須待(其中包括)獨立股東批准存續安排後方可作實，而有關批准不可豁免，吾等認為，就獨立股東而言，存續安排屬公平合理。

(b) 控股股東註銷價

作為存續安排的一部分，中國宏泰控股股東持有的564,373,143股控股股東計劃股份(佔已發行中國宏泰股份總數約34.18%)將予以註銷，以換取支付控股股東註銷價每股控股股東計劃股份2.13港元。控股股東註銷價總額將由中國金茂根據控股股東付款條款支付，該條款規定控股股東註銷價總額須分兩期等額支付：第一期於生效日期起計一個月內支付，第二期於生效日期起計滿三週年後一個月內支付，而中國金茂須從控股股東註銷價總額中抵銷任何根據控股股東不可撤回承諾向中國宏泰控股股東申索的金額。

相反，寄發以現金支付非控股股東註銷價的支票的最後時間為2022年12月14日或之前，即自生效日期起計七個營業日內。因此，根據控股股東付款條款，非控股股東註銷價將於早於控股股東註銷價的最後支付日期的時間支付。

誠如說明備忘錄所述，中國宏泰控股股東已同意控股股東付款條款，該條款適當地激勵利東繼續參與中國宏泰的業務及運營管理，並採取有利於中國宏泰

的行動及妥善履行其於控股股東不可撤回承諾項下的責任，以進一步展示支持中國宏泰長期發展的承諾。

誠如說明備忘錄所述，控股股東註銷價乃由中國金茂與中國宏泰控股股東經公平磋商後真誠釐定，主要代價為中國宏泰控股股東於計劃生效後可能享有的潛在升值及利益，包括保留權益的潛在投資回報。

鑒於(i)控股股東註銷價乃由中國金茂與中國宏泰控股股東經公平磋商後真誠釐定；(ii)根據上文所載吾等的分析，非控股股東註銷價本身屬公平合理；(iii)誠如上文「4.行業概覽及展望—(iii)展望」一節所述，中國宏泰集團業務的經營表現於短期內並不確定；(iv)非控股股東註銷價較控股股東註銷價之溢價對可享有較高註銷價之獨立股東而言較為有利，而毋須承受任何非流動性折讓、結算風險或與中國宏泰集團近期經營表現有關之風險；及(v)控股股東註銷價每股控股股東計劃股份2.13港元低於非控股股東註銷價每股非控股股東計劃股份2.40港元，而根據控股股東付款條款，非控股股東註銷價將於早於控股股東註銷價的最後支付日期的時間支付，以致就建議註銷價及付款條款而言並無向中國宏泰控股股東提供優惠條件，吾等認為就獨立股東而言，控股股東註銷價及控股股東付款條款屬公平合理。

(c) 股東安排

作為存續安排的一部分，中國金茂亦同意以下股東安排，以反映實施計劃後中國宏泰的股權變動（包括中國宏泰控股股東的身份變動），惟須待計劃生效後方可作實：(i)於計劃生效後30天內及在適用的中國法律允許的範圍內，促使中國宏泰集團相關成員公司償還利東向中國宏泰集團提供的部分未償還貸款（相等於計劃生效後中國金茂於中國宏泰的所有權比例）及應計利息，並於六個月延長期結束前償還該等貸款餘下部分及應計利息（「貸款償還」）；(ii)促使中國金茂及利

東根據適用中國法律規定按照彼等各自於不時中國宏泰的持股比例為中國宏泰集團所有現有股東貸款（包括贖回中國金茂可轉換債券）提供資金（「**資金責任**」）；(iii) 豁免中國宏泰控股股東於（其中包括）利東與中國金茂訂立的購股協議（據此，中國金茂首次自利東收購中國宏泰的權益）項下有關中國宏泰集團營運事宜的若干責任（「**豁免**」）；(iv) 盡商業上合理的努力促使解除任何中國宏泰控股股東或彼等的聯屬人士以彼等作為中國宏泰控股股東的身份就中國宏泰集團任何成員公司訂立的任何貸款提供的現有擔保（「**擔保解除**」）；及(v) 於生效日期後在利東仍為中國宏泰股東的情況下的下列持續股東安排：

- (i) **股息安排**。中國金茂將促使中國宏泰按比例向中國宏泰股東分派股息或其他分派，金額等於某一財政年度中國宏泰的可分派利潤總額乘以約40%的股息分派比率，該比率由中國宏泰董事會經考慮中國宏泰集團的財務表現、現金流量、已付特別股息（如有）及資本承擔後真誠釐定，前提是股息分派比率不得低於20%，惟須遵守適用於中國金茂及中國宏泰的開曼群島及中國法律的規定；
- (ii) **優先認購安排**。利東將擁有優先認購權，可參與中國宏泰發行的任何新證券以維持其股權權益，惟有關優先認購權將不適用於因根據中國金茂可換股債券或Chance Talent可換股票據行使換股權而進行的證券發行；
- (iii) **禁售及轉讓安排**。利東不得於禁售期內轉讓其持有的中國宏泰證券，及倘其建議轉讓任何該等中國宏泰證券，中國金茂將有權按訂約方可能協定的有關條款及條件收購任何該等中國宏泰證券，否則利東不得轉讓任何中國宏泰證券。於禁售期屆滿後，中國金茂將擁有收購利東建議轉讓的中國宏泰證券的優先購買權；

- (iv) **隨售安排**。倘中國金茂擬向任何善意第三方買家出售其於中國宏泰的全部證券，利東將擁有隨售權，以要求該第三方買家收購利東持有的中國宏泰證券；
- (v) **領售安排**。倘中國金茂擬向任何善意第三方買家出售其於中國宏泰的全部證券，中國金茂將擁有領售權，以要求利東出售其於中國宏泰的證券；及
- (vi) **資金安排**。倘中國宏泰需要更多資金用於未來發展及滿足資本需求，則中國金茂及利東須根據彼等各自不時於中國宏泰的持股百分比，按比例提供任何並非由第三方債務融資所提供的款項。

於評估股東安排之合理性時，我們已考慮以下各項因素：

- (i) 利東一直向中國宏泰集團提供股東貸款，以支持其經營及業務發展，因此首先惠及中國宏泰集團及中國宏泰的少數股東。貸款償還、資金責任、豁免及擔保解除的原因為，中國金茂將成為中國宏泰的一名控股股東，而中國宏泰控股股東將於計劃生效後不再為中國宏泰的控股股東。由於計劃生效後，中國宏泰控股股東將不再控制中國宏泰大多數投票權，由中國宏泰控股股東承擔提供股東貸款及為中國宏泰集團任何成員公司訂立的貸款提供擔保的主要責任，在商業上並不合理。該等安排僅反映中國宏泰新的股權結構，且不可能向中國宏泰其他股東提供；
- (ii) 就股息安排而言，中國金茂將促使中國宏泰按比例向中國宏泰股東派發股息或其他分派，金額等於中國宏泰某個財政年度的可分配利潤總額乘以中國宏泰董事會真誠釐定的約40%的股息分派比例，股息分派比例不得低於20%。如以上「6.非控股股東註銷價之評估—(d)派息比率及股息收益率」一節所述，八家可資比較公司中，有三家可資比

較公司派息比率亦高於20%。因此，優先考慮股息收入的獨立股東將有機會將建議所得款項再投資於歷史派息比率超過20%的其他上市公司；及

- (iii) 考慮到(1)獨立股東作為少數股東，享有優先認購安排項下的利益或履行資金安排項下的責任可能會對彼等造成財務負擔；(2)禁售及轉讓安排將進一步限制中國宏泰股份的流動性；及(3)隨售安排或領售安排項下任何潛在出售事項之條款未必較建議及計劃項下之條款對獨立股東更為有利，因此，從獨立股東角度來看，並無根據其他安排授予中國金茂實質利益。

考慮到(i)上述因素；(ii)非控股股東註銷價屬公平合理；及(iii)建議及計劃須待(其中包括)獨立股東批准股東安排後方可作實，而有關批准不可豁免，吾等認為就獨立股東而言，股東安排屬公平合理。

推薦建議及意見

於達成有關建議、計劃、存續安排、控股股東註銷價及股東安排之建議時，吾等已考慮上文所述的主要因素及理由，尤其是以下各項(應與本函件全文一併閱讀及詮釋)：

- 建議為計劃股東提供機會，以較刊發該公告前中國宏泰股份收市價較高的溢價出售其中國宏泰股份以換取現金，而毋須承受任何非流動性折讓及交割風險

非控股股東註銷價相對於最後交易日收市價及截至最後交易日(包括該日)的30、90及180個交易日期間平均收市價之溢價分別約為30.43%、31.39%、42.07%及30.66%。

中國宏泰股份於最後交易日收報1.84港元，並於2022年6月10日（即該公告刊發後之交易日）飆升約22.3%至2.25港元。自2022年6月10日至最後實際可行日期，中國宏泰股份交易價介乎2.24港元至2.38港元之間，平均價約為2.33港元。中國宏泰股份於最後實際可行日期收報2.38港元。

倘計劃不獲批准或在其他情況下失效，則中國宏泰股份的現行價格可能無法維持。

中國宏泰股份於2021年1月至最後實際可行日期期間的月平均每日成交量（不包括利東於2021年6月向中國金茂出售的中國宏泰股份）介乎71,238股至3,170,118股，分別佔已發行中國宏泰股份總數約0.0043%至0.1920%，佔公眾持有的中國宏泰股份約0.0166%至0.7378%。鑒於中國宏泰股份的流通量總體偏低，計劃股東可能難以在不對中國宏泰股份的市價構成下行壓力的情況下在市場上出售大量中國宏泰股份；

- *中國宏泰集團產業市鎮開發業務的展望*

中國宏泰集團的收入在很大程度上受其產業市鎮開發業務所推動，鑒於其餘七個項目處於規劃開發初期及無法於短期產生較高收入金額，該業務最終受龍河高新區的費用收入所影響。於截至2021年12月31日止三個年度，龍河高新區分別貢獻中國宏泰集團總收入約78.3%、82.1%及72.9%。龍河高新區於特定年度的收入來源在很大程度上取決於相關地方政府於該年度出售的土地面積。於2022年上半年，由於龍河高新區並無土地銷售，故並無確認來自龍河高新區的費用收入。

受COVID-19爆發、國際政治風險及中國房地產行業嚴峻形勢的影響，相關地方政府出售的龍河高新區土地面積及土地出讓金總額於截至2021年12月31日止三個年度逐漸下降，導致中國宏泰集團錄得的總收入減少。中國宏泰股東應佔溢利於2021財年大幅下降。中國宏泰集團的財務表現於2022年上半年轉差，收益大幅減少約89.5%及中國宏泰股東應佔虧損約人民幣411.3百萬元，主要由於期內龍河高新區並無土地銷售。誠如與中國宏泰管理層所討論，龍河高新區的土地銷售預期於2022年下半年仍然低迷。

龍河高新區位於中國河北省廊坊市。河北省實際GDP增長率從2020年的3.8%回升至2021年的6.5%，而2022年前三季河北省經濟僅增長3.7%。就河北省而言，土地交易市場自2019年開始萎縮，土地成交總面積由2019年的約10.5百萬平方米大幅減少至2021年的約5.1百萬平方米，土地成交總金額由2019年的約人民幣34,915百萬元減少約40.2%至2021年的約人民幣20,888百萬元。

中國政府於2020年8月根據資產負債率、淨資產負債比率及現金與短債比率等三個比率評估房地產開發商的財務狀況，對其實施三道紅線指引，這對其流動性及土地需求產生不利影響。這可能進而影響中國宏泰集團來自開發產業市鎮項目的費用收入。

鑒於(i)龍河高新區仍為中國宏泰集團的主要收入來源，而該等收入主要依賴相關地方政府出售的土地面積；(ii)受COVID-19爆發、國際政治風險及中國房地產行業的嚴峻形勢影響，中國宏泰集團截至2021年12月31日止三個年度及2022年上半年錄得的收入呈下降趨勢；(iii)2021財年溢利大幅減少及2022年上半年處於虧損狀態；(iv)2022年前三個季度河北省經濟增速放緩及2019年以來河北省土地成交金額萎縮；及(v)中國政府對中國房地產開發商施加的限制，吾等認為中國宏泰集團的經營表現短期內不明朗。

關於中國房地產市場的中長遠發展及中國宏泰集團的業務發展，我們考慮了以下宏觀經濟和社會因素。首先，鑒於根據國務院新聞辦公室於2022年2月就推動住房和城鄉建設高質量發展舉行的新聞發佈會，中國政府將維持其監管政策，中國政府不大可能大幅放寬其限制政策，尤其是三道紅線指引。此外，中國房地產市場的長遠發展主要取決於人口增長。根據中國國家衛生健康委員會的資料，中國人口增長率呈下降趨勢，由2017年的每千人5.58下降至2021年的每千人0.34，並預期人口將於2025年前開始減少。鑒於中國政府致力在「房住不炒」的原則下穩定中國房地產市場，吾等認為中國房地產市場及中國宏泰集團的長遠前景持審慎樂觀態度。

- 非控股股東註銷價屬公平合理

就非控股股東註銷價之評估而言，吾等已考慮以下各項：

- (i) 非控股股東註銷價高於公佈前期間內中國宏泰股份之平均收市價約2.37港元；
- (ii) 非控股股東註銷價所隱含的市盈率及市賬率約為19.20倍及0.59倍，高於可資比較公司於最後交易日的市盈率及市賬率之平均數及中位數；
- (iii) 非控股股東註銷價相對於截至2022年6月30日每股資產淨值折讓約41.18%，低於可資比較公司折讓之平均數及中位數；
- (iv) 於2021年1月1日至最後交易日期間，中國宏泰股份於所有時間均按中國宏泰集團的每股中國宏泰股份之相關每股資產淨值折讓交易，而該等折讓於期內總體逐步擴大。非控股股東註銷價相對於2022年6月30日每股資產淨值約41.18%的折讓，位於2021年1月1日至最後交易日期間中國宏泰股份市價相對於當時每股中國宏泰股份之資產淨值的歷史折讓範圍內；
- (v) 非控股股東註銷價相對於(1)最後交易日收市價、截至最後交易日(包括該日)的90及180個交易日期間的平均收市價，分別溢價約30.4%、42.1%及30.7%，低於私有化先例溢價的平均數及中位數，但處於其溢價範圍內；及(2)截至最後交易日(包括該日)的30個交易日期間的平均收市價溢價約31.4%，低於私有化先例溢價的低位數；
- (vi) 非控股股東註銷價相對於截至2022年6月30日每股資產淨值折讓約41.18%，高於私有化先例折讓的平均數及中位數，但處於其折讓範圍內；及
- (vii) 非控股股東註銷價相對於每股中國宏泰股份經重估資產淨值折讓約41.89%，低於私有化先例折讓的平均數及中位數；

- 存續安排、控股股東註銷價及股東安排屬公平合理

獨立股東批准存續安排之條款屬其中一項條件，因而為建議及計劃的重要組成部分。考慮到(i)倘獨立股東有機會保留其中國宏泰股份，於中國宏泰股份撤銷上市地位後，獨立股東於中國宏泰的權益將不再受適用於聯交所上市公司的監管機制所保障；(ii)與獨立股東相比，利東處於獨特地位，使其能夠證明在計劃帶來即時回報的確定性的情況下，其繼續作為中國宏泰股東所面臨風險的合理性；及(iii)建議及計劃須待(其中包括)獨立股東批准存續安排後方可作實，而有關批准不可豁免，吾等認為，就獨立股東而言，存續安排屬公平合理。

鑒於(i)控股股東註銷價乃由中國金茂與中國宏泰控股股東經公平磋商後真誠釐定；(ii)根據上文所載吾等的分析，非控股股東註銷價本身屬公平合理；(iii)誠如上文「4.行業概覽及展望—(iii)展望」一節所述，中國宏泰集團業務的經營表現於短期內並不確定；(iv)非控股股東註銷價較控股股東註銷價之溢價對可享有較高註銷價之獨立股東而言較為有利，而毋須承受任何非流動性折讓、結算風險或與中國宏泰集團近期經營表現有關之風險；及(v)控股股東註銷價每股控股股東計劃股份2.13港元低於非控股股東註銷價每股非控股股東計劃股份2.40港元，而根據控股股東付款條款，非控股股東註銷價將於早於控股股東註銷價的最後支付日期的時間支付，以致就建議註銷價及付款條款而言並無向中國宏泰控股股東提供優惠條件，吾等認為就獨立股東而言，控股股東註銷價及控股股東付款條款屬公平合理。

於考慮以下各項後，吾等認為股東安排屬公平合理：

- (i) 貸款償還、資金責任、豁免及擔保解除的原因為，中國金茂將成為中國宏泰的一名控股股東，而中國宏泰控股股東將於計劃生效後不再為中國宏泰的控股股東。由於計劃生效後，中國宏泰控股股東將不再控制中國宏泰大多數投票權，由中國宏泰控股股東承擔提供股東貸款及為中國宏泰集團任何成員公司訂立的貸款提供擔保的主要責任，在商業上並不合理。該等安排僅反映中國宏泰新的股權結構，且不可能向中國宏泰其他股東提供；
- (ii) 優先考慮股息收入的獨立股東將有機會將建議所得款項再投資於歷史派息比率超過20%的其他上市公司；
- (iii) 考慮到(1)獨立股東作為少數股東，可能並無財務資源享有優先認購安排項下的利益或履行資金安排項下的責任；(2)禁售及轉讓安排將進一步限制中國宏泰股份的流動性；及(3)隨售安排或領售安排項下任何潛在出售事項之條款未必較建議及計劃項下之條款對獨立股東更為有利，因此，從獨立股東角度來看，並無根據其他安排授予中國金茂實質利益；
- (iv) 非控股股東註銷價屬公平合理；及
- (v) 建議及計劃須待(其中包括)獨立股東批准股東安排後方可作實，而有關批准不可豁免。

基於以上所述，吾等認為(i)建議及計劃的條款(包括非控股股東註銷價)就無利害關係股東而言屬公平合理；及(ii)存續安排、控股股東註銷價及股東安排就獨立股東而言均屬公平合理。

因此，我們建議中國宏泰獨立董事委員會推薦(i)無利害關係股東投票贊成將於法院會議上提呈之相關決議案及於中國宏泰股東特別大會上批准及落實削減股本並實施建議及計劃；及(ii)獨立股東投票贊成相關決議案，以批准存續安排、控股股東註銷價及股東安排。

獨立股東及無利害關係股東應注意，如計劃文件第四部分—中國宏泰董事會函件所述，中國金茂不會增加非控股股東註銷價及控股股東註銷價，亦不保留採取該等行動的權利。倘計劃被撤銷或不獲批准或建議在其他情況下失效，中國金茂或於建議過程中與其一致行動的任何人士（或其後與彼等任何一方一致行動的任何人士）均不得於計劃不獲批准或建議在其他情況下失效當日起計12個月內宣佈對中國宏泰提出要約或可能提出要約，惟執行人員同意則除外。

此致

中國宏泰獨立董事委員會 台照

中國宏泰產業市鎮發展有限公司
香港
干諾道中168-200號
信德中心
西座
37樓3708室

為及代表
宏博資本有限公司
董事總經理
蔡丹義
謹啟

2022年10月31日

蔡丹義先生為宏博資本有限公司之持牌人及負責人員，該公司於證券及期貨事務監察委員會註冊從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動。蔡先生在企業融資行業擁有逾十年經驗。

本說明備忘錄構成1995年開曼群島大法院規則(經修訂)第102號命令第20(4)(e)條規定的說明。

以中國金茂同意支付控股股東註銷價及非控股股東註銷價(如適用)
作為代價以註銷所有計劃股份的協議安排

及

有關存續安排、控股股東註銷價及股東安排之特別交易

1. 緒言

於2022年6月9日，為回應中國金茂向中國宏泰董事會提呈的建議，中國宏泰提供以中國金茂為受益人的實施承諾，據此，中國宏泰不可撤回地向中國金茂承諾向計劃股東提呈計劃，倘計劃獲批准及實施，將導致中國宏泰被中國金茂根據公司法第86條以協議安排方式私有化，並撤銷中國宏泰股份於聯交所的上市地位，以及採取一切有關行動以根據條款並在受先決條件及條件規限的前提下實施建議，並使該公告、計劃文件及法院的任何命令所述事項生效。

所有先決條件已於2022年10月17日前達成。茲提述中國金茂與中國宏泰發出的日期為2022年7月29日、2022年10月12日及2022年10月17日的聯合公告，內容涉及(其中包括)先決條件的達成。

計劃包括註銷於最後實際可行日期已發行中國宏泰股份總數約60.20%的股份，包括非控股股東計劃股份(即計劃股東(不包括中國宏泰控股股東)持有的所有中國宏泰股份，佔於最後實際可行日期已發行中國宏泰股份總數約26.02%)及控股股東計劃股份(即中國宏泰控股股東持有的所有中國宏泰股份(不包括存續股份)，佔於最後實際可行日期已發行中國宏泰股份總數約34.18%)。

本說明備忘錄旨在說明建議及有關存續安排、控股股東註銷價及股東安排之特別交易的條款及影響，並向計劃股東提供有關建議之其他相關資料。

務請計劃股東垂注本計劃文件以下章節：(a)本計劃文件第四部分所載的中國宏泰董事會函件；(b)本計劃文件第五部分所載的中國宏泰獨立董事委員會函件；(c)本計劃文件第六部分所載的中國宏泰獨立財務顧問函件；及(d)本計劃文件附錄六所載的計劃條款。

2. 建議的條款

計劃

倘計劃獲批准並生效及實施：

- (a) 所有非控股股東計劃股份將予以註銷及剔除，以換取中國金茂向各計劃股東（中國宏泰控股股東除外）支付非控股股東註銷價每股非控股股東計劃股份現金2.40港元；
- (b) 中國宏泰控股股東持有的所有控股股東計劃股份將予以註銷及剔除，以換取中國金茂根據控股股東付款條款向中國宏泰控股股東支付控股股東註銷價每股控股股東計劃股份現金2.13港元；
- (c) 於註銷及剔除計劃股份後，中國宏泰之已發行股本將透過按面值向中國金茂配發及發行入賬列作繳足的中國宏泰股份（其總數相等於已註銷及剔除的計劃股份數目），增加及恢復至註銷及剔除計劃股份前的金額；
- (d) 中國宏泰賬冊中因註銷及剔除計劃股份而產生的儲備將用於按面值繳足向中國金茂配發及發行的新中國宏泰股份（入賬列作繳足）；
- (e) 已發行中國宏泰股份總數約90.10%將由中國金茂持有，而已發行中國宏泰股份總數約9.90%將繼續由利東（中國宏泰控股股東及中國金茂一致行動人士）持有；及
- (f) 中國宏泰將根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤銷中國宏泰股份於聯交所的上市地位，於緊隨生效日期後生效。

中國金茂已委任中金公司為其有關建議的財務顧問。

計劃規定，所有非控股股東計劃股份將予以註銷，以換取非控股股東註銷價每股非控股股東計劃股份2.40港元，而中國宏泰控股股東持有的所有控股股東計劃股份將予以註銷，以換取控股股東註銷價每股控股股東計劃股份2.13港元，其將根據控股股東付款條款支付。

價值比較

非控股股東註銷價較：

- 中國宏泰股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股2.38港元溢價約0.84%；
- 中國宏泰股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股1.84港元溢價約30.43%；
- 基於截至最後交易日（包括該日）止五個交易日，於聯交所所報每日收市價計算得出的平均收市價每股中國宏泰股份約1.86港元溢價約29.17%；
- 基於截至最後交易日（包括該日）止30個交易日，於聯交所所報每日收市價計算得出的平均收市價每股中國宏泰股份約1.83港元溢價約31.39%；
- 基於截至最後交易日（包括該日）止60個交易日，於聯交所所報每日收市價計算得出的平均收市價每股中國宏泰股份約1.75港元溢價約36.90%；
- 基於截至最後交易日（包括該日）止90個交易日，於聯交所所報每日收市價計算得出的平均收市價每股中國宏泰股份約1.69港元溢價約42.07%；
- 基於截至最後交易日（包括該日）止120個交易日，於聯交所所報每日收市價計算得出的平均收市價每股中國宏泰股份約1.65港元溢價約45.78%；

- 於2021年12月31日，中國宏泰股東應佔每股已發行中國宏泰股份經審核綜合資產淨值約人民幣3.73元（使用於公告日期的匯率人民幣1元兌1.1746港元計算，相當於約4.38港元）折讓約45.23%；
- 於2022年6月30日，中國宏泰股東應佔每股已發行中國宏泰股份未經審核綜合資產淨值約人民幣3.48元（使用於2022年6月30日的匯率人民幣1元兌1.1714港元計算，相當於約4.08港元）折讓約41.18%；及
- 基於2022年6月30日之未經審核資產淨值及於最後實際可行日期已發行中國宏泰股份總數計算得出的每股已發行中國宏泰股份經重估資產淨值約4.13港元折讓約41.89%。

釐定非控股股東註銷價及控股股東註銷價的基準

非控股股東註銷價乃經考慮（其中包括）中國宏泰股份的近期及過往成交價，並參考近年香港的其他私有化交易後按商業基準釐定。

中國政府於2020年8月出台並於2021年1月正式實施的「三道紅線政策」對行業前景及中國宏泰自2021年初以來的業務表現均產生負面影響，亦已反映在中國宏泰股份的交易價中。

相關私有化先例提供的溢價範圍具有參考價值，並已經考慮，儘管各案例在不同市場條件下進行，影響註銷價的溢價或折讓的因素及考慮因具體情況而異，且可能與建議所適用者不同。

中國宏泰股份的公眾持股量（包括並非中國宏泰核心關連人士（定義見上市規則）的機構投資者所持有的股份）僅構成日常交易基準，佔截至最後交易日已發行中國宏泰股份總數的26.02%，接近上市規則規定的25%公眾持股量的最低要求。此外，長期的低交易流通量亦對中國宏泰的股價產生負面影響。中國宏泰股份於截至最後交易日（包括該日）止六個月期間、12個月期間及24個月期間的日平均成交量分別約為每日0.36百萬股中國宏泰股份、2.42百萬股中國宏泰股份及1.54百萬股中國宏泰股份，分別僅佔已發行中國宏泰股份總數約0.02%、0.15%及0.09%。

於2021年12月31日，非控股股東註銷價較中國宏泰股東應佔每股中國宏泰股份經審核綜合資產淨值折讓約45.23%，與自2016年1月1日起在類似行業領域營運的可資比較公司的私有化建議先例的相應溢價／(折讓)範圍自(70.01%)至101.34%一致，並反映了對行業特定特徵的考慮，即房地產開發行業公司通常屬資產密集型及持有大量實物資產。此外，於2022年3月29日(即中國宏泰刊發其截至2021年12月31日止年度之年度業績公告後之日)直至最後交易日(包括該日)止期間，中國宏泰股份之現行市場交易價(較中國宏泰股東於2021年12月31日應佔每股已發行中國宏泰股份之經審核綜合資產淨值折讓介乎55.7%至60.5%)表明，市場一直認為中國宏泰的資產淨值不具有代表中國宏泰價值的意義。

控股股東註銷價乃由中國金茂與中國宏泰控股股東經公平磋商後真誠釐定，其中一個主要考慮因素為中國宏泰控股股東於計劃生效後可能享有的升值潛力及利益，包括利東根據存續安排將保留的9.90%股權的潛在投資回報以及一系列股東安排(包括但不限於收取任何未來股息的權利)。

經審慎考慮上述因素後，中國宏泰董事(不包括中國宏泰獨立董事委員會成員，其意見載於本計劃文件第五部分)認為，控股股東註銷價及非控股股東註銷價(包括非控股股東註銷價較於2021年12月31日中國宏泰股東應佔每股已發行中國宏泰股份經審核綜合資產淨值的折讓)屬公平合理。

購股權要約

於公告日期，根據中國宏泰購股權計劃授出合共39,750,000份尚未行使中國宏泰購股權，每份購股權與一股中國宏泰股份有關，可按行使價3.02港元行使。於公告日期尚未行使的所有39,750,000份中國宏泰購股權，已於2022年7月31日根據中國宏泰購股權計劃及有關授出函的條款失效。

由於(i)在最後實際可行日期概無尚未行使的中國宏泰購股權，且(ii)中國宏泰無意且亦已確認其將不會於最後實際可行日期至生效日期期間再授出任何中國宏泰購股權，因此，中國金茂已無須再且亦不會根據收購守則規則13提呈(或促使他人代表其提呈)購股權要約(定義及描述見該公告)。

可換股票據要約

於2018年1月9日，中國宏泰向Chance Talent可換股票據持有人發行本金額為50百萬美元的Chance Talent可換股票據，票面年利率為6%，將於2022年12月31日到期。根據於最後實際可行日期之轉換價每股中國宏泰股份2.82港元計算，Chance Talent可換股票據可兌換為合共138,297,873股中國宏泰股份。於最後實際可行日期，Chance Talent可換股票據持有人尚未行使其於Chance Talent可換股票據項下的換股權，因此Chance Talent可換股票據的未行使本金額仍為50百萬美元。

由於(i)在最後實際可行日期，Chance Talent為Chance Talent可換股票據的唯一持有人，且(ii)Chance Talent已於公告日期後根據Chance Talent不可撤回承諾，同意(其中包括)豁免中國金茂須根據收購守則就Chance Talent可換股票據提呈之可換股票據要約(定義及描述見該公告)，以及除非發生或觸發Chance Talent可換股票據(未經Chance Talent修訂或豁免)項下的違約事件或提早贖回權，否則其將不會出售其於當中擁有權益的Chance Talent可換股票據的任何權益，而有關出售之其中一項條件為承讓人須承諾豁免可換股票據要約，所以，即使中國金茂提呈了可換股票據要約(定義及描述見該公告)，Chance Talent可換股票據的持有人都不會接受可換股票據要約。因此，中國金茂已毋須再且亦不會根據收購守則規則13提呈(或促使他人代其提呈)可換股票據要約(定義及描述見該公告)。

於最後實際可行日期，中國宏泰並無任何已宣派但未派付的股息，且無意於最後實際可行日期至生效日期期間向中國宏泰股東宣派、作出或派付任何股息或其他分派(不論以現金或實物方式)。倘於最後實際可行日期後就計劃股份作出或派付任何股息或其他分派(不論為溢利或資本)，則中國金茂保留權利將每股計劃股份的非控股股東註銷價及控股股東註銷價扣減相等於所作出或派付的有關股息或其他分派的金額。

中國金茂將不會提高非控股股東註銷價或控股股東註銷價，且不保留如此行事的權利。中國金茂股東、中國宏泰股東及／或潛在投資者務請注意，於作出本聲明後，中國金茂將不得提高非控股股東註銷價或控股股東註銷價。

中國金茂可換股債券

由於中國金茂可換股債券由中國金茂持有，故中國金茂並無根據收購守則規則13就中國金茂可換股債券提出要約。

最高及最低價格

於有關期間，中國宏泰股份於聯交所所報之最高收市價為每股中國宏泰股份2.38港元⁽¹⁾，而中國宏泰股份於聯交所所報之最低收市價為每股中國宏泰股份1.29港元⁽²⁾。

附註：

- (1) 於有關期間，中國宏泰股份於2022年10月28日最後錄得最高收市價為2.38港元。
- (2) 於有關期間，中國宏泰股份於2021年12月17日及2021年12月20日錄得最低收市價為1.29港元。

3. 建議及計劃之條件

建議及計劃僅於下列條件達成或獲有效豁免（如適用）後，方會生效並對中國宏泰、中國金茂及所有計劃股東具有約束力：

- (a) 計劃獲親身或透過委任代表出席法院會議並於會上投票的計劃股東所持計劃股份價值的不少於75%批准（以投票表決方式）；
- (b) (i) 計劃獲親身或透過委任代表於法院會議上投票的無利害關係股東（持有由無利害關係股東持有的計劃股份所附票數至少75%）批准（以投票表決方式）；及
- (ii) 親身或透過委任代表出席法院會議並於會上投票的無利害關係股東於法院會議上投票反對批准計劃的決議案的票數（以投票表決方式）不超過全體無利害關係股東所持全部計劃股份所附票數的10%；
- (c) 中國宏泰股東於中國宏泰股東特別大會上通過：(i)一項特別決議案（由親身或委派代表出席中國宏泰股東特別大會並於會上投票的中國宏泰股東以不少於四分之三的大多數票通過），以批准透過註銷及剔除計劃股份削減中國宏泰的已發行股本；及(ii)一項普通決議案（由親身或委派代表出席中國宏泰股東特別大會並於會上投票的中國宏泰股東以簡單大多數票通過），以透過向中國金茂配發及發行有關數目相等於已註銷及剔除計劃股份數目的新中國宏泰股份（按面值入賬列作繳足），將註銷及剔除計劃股份所產生的儲備用於同時將中國宏泰的已發行股本恢復至註銷及剔除計劃股份前的金額；

- (d) 法院批准計劃（不論有否修訂）及確認削減中國宏泰之已發行股本，並將法院命令之副本及經法院批准之會議記錄送交公司註冊處處長登記；
- (e) 分別就削減中國宏泰之已發行股本及計劃遵守公司法項下之程序規定及條件（如有）；
- (f) (i)接獲中國宏泰獨立財務顧問致中國宏泰獨立董事委員會的意見，確認存續安排、控股股東註銷價及股東安排屬公平合理；(ii)獨立股東於中國宏泰的股東大會上通過普通決議案以批准存續安排、控股股東註銷價及股東安排；及(iii)執行人員根據收購守則規則25同意存續安排、控股股東註銷價及股東安排；
- (g) 已向開曼群島及任何其他相關司法權區的相關政府機關取得有關建議或計劃的所有授權（如有）；
- (h) 有關建議或計劃的該等授權（如有）維持十足效力及作用，且並無任何修改，以及已遵守所有相關司法權區的所有必要法定或監管責任，且截至生效日期，任何相關政府機關並無就建議或任何相關事宜、文件（包括通函）或事項施加相關法律、規則、法規或守則並無明文要求或於相關法律、規則、法規或守則明文要求以外的規定；
- (i) 於公告日期至生效日期期間，概無政府機關已採取或展開任何行動、法律程序、訴訟、調查或查詢，或制定、作出、建議、發出、執行或實施（包括但不限於透過詮釋、修訂、重列或補充）任何法律、規則、法規或守則，或其他法律限制或禁止情況，致使建議或其根據其條款實施成為無效、不可強制執行或不合法，或就建議或其根據其條款實施施加任何重大及不利條件或責任，或以其他方式限制或禁止實施建議，或致使建議項下擬進行之任何交易於實施後被撤銷或以其他方式處置；及

- (j) 自公告日期起，中國宏泰集團任何成員公司的業務、資產、財務或經營狀況、溢利或前景概無任何不利變動（以對中國宏泰集團整體而言或就建議而言屬重大者為限）。

(a)至(f)的條件不可獲得豁免。根據執行人員的要求，中國金茂保留權利（但在任何情況下均無義務）全面或就任何特定事項豁免(g)至(j)的全部或部分條件。根據收購守則規則30.1註釋2，如果於產生援引任何或全部條件的權利的情況，就建議而言對中國金茂極為重要，中國金茂可援引有關條件作為不繼續進行計劃的依據。

身為中國金茂一致行動人士的各計劃股東及身為持有控股股東計劃股份的中國宏泰控股股東的各計劃股東（即利東及泰盛各自）已於寄發本計劃文件前於法院召開法院會議的指示聆訊上向法院作出承諾，同意受計劃的約束。

於最後實際可行日期，就下列條件而言：

- 第(g)段，除第(a)至(f)段條件所載者外，中國金茂及中國宏泰各自並不知悉任何有關中國境外授權的規定；及
- 第(i)段，中國金茂及中國宏泰各自並不知悉任何有關行動、法律程序、訴訟、調查、查詢、法律、規則、法規、守則或其他法律限制或禁止情況。

於最後實際可行日期，概無條件已獲達成。

倘開曼群島、香港及任何其他相關司法權區的法律或法規的任何修訂於計劃文件的最後實際可行日期後但法院會議前生效，以致上述條件須予修訂以反映有關修訂，則將於實際可行情況下盡快及於必要時就上述條件的有關修訂另行刊發公告。

上述所有條件將須於條件最後截止日期（或中國金茂及中國宏泰可能協定或（如適用）執行人員可能同意及法院可能指示的較後日期）或之前達成或獲豁免（如適用），否則建議及計劃將告失效。當上述所有條件達成或獲豁免（如適用）時，計劃將生效並對中國宏泰、中國金茂及所有計劃股東具有約束力（不論其是否出席法院會議或中國宏泰股東特別大會或於會上投票）。

警告：中國金茂股東、中國宏泰股東及／或潛在投資者務請注意，計劃及建議的實施將僅於所有條件達成或獲豁免（如適用）後方會生效，因此建議及計劃可能會或可能不會生效。因此，中國金茂股東、中國宏泰股東及／或潛在投資者於買賣中國金茂股份及／或中國宏泰股份時務請審慎行事。任何人士如對應採取的行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

4. 實施承諾

中國宏泰提供以中國金茂為受益人的實施承諾，據此，中國宏泰不可撤回地向中國金茂承諾向計劃股東提呈計劃，並採取一切有關行動，以根據條款並在受先決條件（均於截至最後實際可行日期獲達成）及條件規限的前提下實施建議，並使該公告、計劃文件及法院的任何命令中指明的事項生效，包括：

- (a) 根據收購守則、上市規則及中國宏泰的組織章程細則，在相關法律及中國宏泰的組織章程細則允許的情況下，召開所有必要董事會會議及／或通過可能需要的董事會決議案，以使建議得以實施，並召開中國宏泰股東的股東大會；
- (b) 委聘相關顧問及物業估值師編製收購守則或上市規則規定的所有有關函件及報告，以供載入計劃文件；
- (c) 在與中國宏泰集團相關的範圍內，促使先決條件及條件於實施承諾日期後在合理可行情況下盡快於先決條件最後截止日期及條件最後截止日期（如適用）前達成，並提供中國金茂可能合理要求的所有有關資料，以便中國金茂達成先決條件及與其相關的條件，並通知中國金茂有關先決條件及條件的進展及達成的任何通知或通告；
- (d) 於生效日期或之前就中國宏泰集團有關建議的相關票據、重大債務融資或其他重大合約取得中國宏泰集團票據持有人、貸款人及其他對手方的所有必要同意及豁免；
- (e) 根據中國宏泰購股權計劃的規定在需要的情況下及時發出通知；

- (f) 受限於及僅於執行人員批准及中國金茂批准、發佈及授權後，根據收購守則、執行人員或上市規則的規定於合理可行情況下盡快刊發後續公告、計劃文件及有關建議所需的其他文件；
- (g) 向中國金茂提供該公告、計劃文件及中國金茂有關建議或與建議有關的任何其他文件、公告或通函須載有的有關其及／或中國宏泰集團的所有資料；
- (h) 向中國金茂提供須向法院作出的所有必要承諾，且未經中國金茂事先書面同意，不得進行任何法院聆訊；
- (i) 確保於實施承諾日期至生效日期期間，中國宏泰與中國宏泰集團各成員公司將繼續按先前的相同方式經營，且中國宏泰集團任何成員公司均不得在未經中國金茂書面同意的情況下（若干例外情況除外）承諾或進行或准許實施承諾所規定的若干非日常業務事宜（包括訂立或採納清盤或解散計劃或協議、對其章程文件作出任何修改、作出聲明、對編製其賬目所參考的會計程序或原則或其會計參考日期作出任何重大變動，以及採取若干其他阻撓行動（定義見收購守則第4條））；
- (j) 不會採取任何行動或作出任何會或可能會損害、妨礙、延遲或干擾建議的聲明，抑或是導致建議不會於最早可行時間生效或根本不會生效；
- (k) 採取一切所需行動，以撤銷中國宏泰股份於聯交所的上市地位；
- (l) 就中國宏泰集團之資本架構、賬目、財務狀況、合規、重大合約、知識產權、房地產、環境、僱傭及稅務事宜提供若干慣常聲明、保證及彌償保證以及就中國宏泰集團之營運及財務事宜向中國金茂作出承諾；及
- (m) 向中國金茂提供協助以委任中國金茂提名之新董事及高級職員加入中國宏泰，該委任自生效日期起生效。

5. 有關存續安排、控股股東註銷價及股東安排之特別交易

存續安排

中國金茂建議允許利東（中國宏泰控股股東及中國金茂一致行動人士）於計劃生效後保留163,472,511股存續股份，佔已發行中國宏泰股份總數約9.90%。於最後實際可行日期，利東持有已發行中國宏泰股份總數約43.79%，連同其他中國宏泰控股股東合共持有已發行中國宏泰股份總數約44.08%。

中國宏泰控股股東自2014年2月起一直為中國宏泰的長期控股股東。中國金茂認為，於計劃完成後，中國宏泰保留利東作為中國宏泰股東至關重要，中國金茂可憑藉利東在管理中國宏泰的業務及營運方面的經驗及長期參與，以確保中國金茂及中國宏泰之間的協同效應及合作的利益繼續得以實現，這將增強中國金茂及中國宏泰在市場上的競爭力，並有利於中國金茂及中國宏泰的長期可持續發展及增長。

控股股東註銷價

作為存續安排的一部分，中國宏泰控股股東持有的564,373,143股控股股東計劃股份（佔已發行中國宏泰股份總數約34.18%）將予以註銷，以換取支付控股股東註銷價每股控股股東計劃股份2.13港元，低於非控股股東註銷價每股非控股股東計劃股份2.40港元。控股股東註銷價總額將由中國金茂根據控股股東付款條款支付，該條款規定控股股東註銷價總額須分兩期等額支付：第一期於生效日期起計一個月內支付，第二期於生效日期起計滿三週年後一個月內支付，而中國金茂須從控股股東註銷價總額中抵銷任何根據控股股東不可撤回承諾向中國宏泰控股股東申索的金額。

中國宏泰控股股東已同意控股股東付款條款，該條款適當地激勵利東繼續參與中國宏泰的業務及運營管理，並採取有利於中國宏泰的行動及妥善履行其於控股股東不可撤回承諾項下的責任，以進一步展示支持中國宏泰長期發展的承諾。

股東安排

作為存續安排的一部分，中國金茂亦已同意下列股東安排，以反映實施計劃後中國宏泰的股權變動（包括中國宏泰控股股東的身份變動），惟須待計劃生效後方可作實：(i)於計劃生效後30日內及在適用中國法律允許的範圍內，促使中國宏泰集團相關成員公司償還利東向中國宏泰集團提供的未償還貸款（該等貸款乃經公平磋商後按一般商業條款訂立）的有關部分（相等於計劃生效後中國金茂於中國宏泰的權益比例），以及根據其條款的應計利息，而並無向利東提供任何額外利益；以及於六個月延長期結束前償還該等貸款之任何餘下部分及應計利息（而有關該金額的單利利率按每年減少為百分之八計算，由償還大部分該等貸款日期起至償還該等貸款餘下部分日期止），(ii)根據適用中國法律之規定，促使中國宏泰集團之所有現有股東貸款（包括贖回中國金茂可轉換債券）將由中國金茂及利東根據彼等各自不時於中國宏泰之持股百分比提供資金；(iii)豁免中國宏泰控股股東於（其中包括）利東與中國金茂訂立的購股協議（據此，中國金茂首次自利東收購中國宏泰的權益）項下有關中國宏泰集團營運事宜的若干責任，包括有關重組中國宏泰集團若干非重大業務營運及維持中國宏泰不再需要承擔的公眾持股量；(iv)於生效日期後九個月內及在遵守中國法律規定的情況下，盡商業上合理的努力促使解除任何中國宏泰控股股東或彼等的聯屬人士以彼等作為中國宏泰控股股東的身份就中國宏泰集團任何成員公司訂立的任何貸款提供的現有擔保；及(v)於生效日期後在利東仍為中國宏泰股東的情況下的下列持續股東安排：

- (a) **股息安排。**中國金茂將促使中國宏泰按比例向中國宏泰股東分派股息或其他分派，金額等於某一財政年度中國宏泰的可分派利潤總額乘以約40%的股息分派比率，該比率由中國宏泰董事會經考慮中國宏泰集團的財務表現、現金流量、已付特別股息（如有）及資本承擔後真誠釐定，前提是股息分派比率不得低於20%，惟須遵守適用於中國金茂及中國宏泰的開曼群島及中國法律的規定。

- (b) **優先認購安排。**利東將擁有優先認購權，可參與中國宏泰發行的任何新證券以維持其股權權益，惟有關優先認購權將不適用於因根據中國金茂可換股債券或Chance Talent可換股票據行使換股權而進行的證券發行。
- (c) **禁售及轉讓安排。**利東不得於禁售期內轉讓其持有的中國宏泰證券，及倘其建議轉讓上述任何中國宏泰證券，中國金茂將有權按訂約方可能協定的有關條款及條件收購上述任何中國宏泰證券，否則利東不得轉讓任何中國宏泰證券。於禁售期屆滿後，中國金茂將擁有收購利東建議轉讓的中國宏泰證券的優先購買權。
- (d) **隨售安排。**倘中國金茂擬向任何善意第三方買家出售其於中國宏泰的全部證券，利東將擁有隨售權，以要求該第三方買家收購利東持有的中國宏泰證券。
- (e) **領售安排。**倘中國金茂擬向任何善意第三方買家出售其於中國宏泰的全部證券，中國金茂將擁有領售權，以要求利東出售其於中國宏泰的證券。
- (f) **資金安排。**倘中國宏泰需要更多資金用於未來發展及滿足資本需求，則中國金茂及利東須根據彼等各自不時於中國宏泰的持股百分比，按比例提供任何並非由第三方債務融資所提供的款項。

由於存續安排、支付控股股東註銷價及股東安排為(i)控股股東不可撤回承諾(中國宏泰並非其中一方)所協定的由中國金茂與中國宏泰控股股東訂立的安排或(ii)以計劃生效為前提條件，且預期僅於中國宏泰股份於聯交所撤銷上市地位後生效，故根據上市規則第14A章，該等安排概不會構成中國宏泰的關連交易。

獨立股東批准

由於存續安排、控股股東註銷價及股東安排僅為向中國宏泰控股股東提供而並非向所有中國宏泰股東提供的特別安排，故存續安排、控股股東註銷價及股東安排共同構成特別交易，並須根據收購守則規則25取得執行人員同意。中國金茂已就存續安排、控股股東註銷價及股東安排向執行人員申請同意，條件為中國宏泰獨立財務顧問

向中國宏泰獨立董事委員會確認存續安排、控股股東註銷價及股東安排屬公平合理，且獨立股東於中國宏泰股東大會上通過普通決議案批准存續安排、控股股東註銷價及股東安排。因此，誠如條件(e)所載，建議及計劃須待(i)接獲中國宏泰獨立財務顧問致中國宏泰獨立董事委員會的意見，確認存續安排、控股股東註銷價及股東安排屬公平合理；(ii)獨立股東於中國宏泰股東大會上通過普通決議案以批准存續安排、控股股東註銷價及股東安排；及(iii)執行人員根據收購守則規則25同意存續安排、控股股東註銷價及股東安排後，方可作實。

中國宏泰獨立財務顧問已於本計劃文件第六部分的中國宏泰獨立財務顧問函件中指出，其認為存續安排、控股股東註銷價及股東安排屬公平合理。倘存續安排、控股股東註銷價及股東安排未獲獨立股東於中國宏泰股東大會上通過普通決議案批准及／或未能根據收購守則規則25取得執行人員對存續安排、控股股東註銷價及股東安排的同意，則存續安排、控股股東註銷價及股東安排將不會實施，而建議及計劃亦將失效。

6. 不可撤回承諾

控股股東不可撤回承諾

中國金茂及中國宏泰控股股東已訂立控股股東不可撤回承諾（經有關中國金茂及中國宏泰控股股東於2022年10月17日訂立的控股股東不可撤回承諾的修訂契據修訂及／或補充），據此，訂約方同意：

- (a) 待（其中包括）上文「5.有關存續安排、控股股東註銷價及股東安排之特別交易－獨立股東批准」一節所載的獨立股東批准後，利東將於緊隨計劃生效後就163,472,511股存續股份（佔已發行中國宏泰股份總數約9.90%）繼續為中國宏泰股東，而利東持有的其他559,620,143股中國宏泰股份（佔已發行中國宏泰股份總數約33.89%）及泰盛持有的所有中國宏泰股份（佔已發行中國宏泰股份總數約0.29%）將構成計劃股份，該等計劃股份將按控股股東

註銷價予以註銷。控股股東註銷價總額將由中國金茂分兩期等額支付：第一期於生效日期起計一個月內支付，第二期於生效日期起計滿三週年後一個月內支付，而中國金茂須從控股股東註銷價總額中抵銷任何根據控股股東不可撤回承諾向中國宏泰控股股東申索的金額（「**控股股東付款條款**」）；

- (b) 計劃生效後，中國金茂與利東將實施存續安排及股東安排；及
- (c) 各中國宏泰控股股東已無條件及不可撤回地承諾，在不抵觸控股股東不可撤回承諾的前提下：
 - (i) 在相關法律及中國宏泰之組織章程細則允許範圍內，根據收購守則、上市規則及中國宏泰之組織章程細則並在其權力範圍內，作出前述規定中要求的一切有關行動及向中國金茂提供一切有關協助及資料，以實施建議；
 - (ii) 不會採取任何行動或作出任何會或可能會損害、妨礙、延遲或干擾建議的聲明，抑或是導致建議在最早可行時間不會生效或根本不會生效；
 - (iii) 同意及協助實施存續安排及註銷其持有的控股股東計劃股份，代價為控股股東註銷價；
 - (iv) 收取控股股東註銷價作為根據計劃註銷控股股東計劃股份的代價；
 - (v) 在收購守則、上市規則及適用法律允許的範圍內，行使或（視情況而定）促使行使其或其聯屬人士持有的任何中國宏泰股份的投票權，以投票贊成將於中國宏泰股東特別大會上提呈的任何決議案，以批准及落實削減中國宏泰股本、協助實施建議或就建議及計劃生效所必需的決議案；

- (vi) 在收購守則、上市規則及適用法律允許的範圍內，行使或(視情況而定)促使行使其或其聯屬人士持有的任何中國宏泰股份的投票權，以投票反對可能阻礙或延遲實施建議的任何決議案，或建議批准中國金茂以外的人士收購任何中國宏泰股份的建議或使其生效，以及採取一切必要行動以實施計劃；
- (vii) 不會直接或間接出售、轉讓、押記、增設或授出任何購股權或以其他方式處置其持有的任何中國宏泰股份的任何權益；購買、收購、認購或以其他方式買賣中國宏泰之證券；就其持有的任何中國宏泰股份所附的投票權或其他權利訂立任何協議或安排；或與任何人士就其持有的任何中國宏泰股份進行任何討論、磋商、訂立協議或安排或產生任何責任，在各情況下，未經中國金茂事先同意，其亦不會就全部或任何由其持有的該等中國宏泰股份接受或以其他方式同意任何其他要約、協議安排、合併或其他業務合併；
- (viii) 其無權就其各自的控股股東計劃股份收取非控股股東註銷價，並放棄其可能就收取其各自的控股股東計劃股份的控股股東註銷價及未就其各自的控股股東計劃股份收取非控股股東註銷價針對中國金茂或中國宏泰提出的任何及所有申索；
- (ix) 為確保於控股股東不可撤回承諾日期至生效日期期間，中國宏泰與中國宏泰集團各成員公司將繼續按先前的相同方式經營，且中國宏泰集團任何成員公司均不得在未經中國金茂書面同意的情況下(若干例外情況除外)承諾或進行或准許控股股東不可撤回承諾所規定的若干非日常業務事宜(包括訂立或採納清盤或解散計劃或協議、對其章程文件作出任何修改、作出聲明、對編製其賬目所參考的會計程序或原則或其會計參考日期作出任何重大變動，以及採取若干其他阻撓行動(定義見收購守則規則4))；

- (x) 就控股股東計劃股份之擁有權、中國宏泰集團之資本架構、賬目、財務狀況、合規、重大合約、知識產權、房地產、環境、僱傭及稅務事宜提供若干慣常聲明、保證及彌償保證以及就中國宏泰集團之營運及財務事宜向中國金茂作出承諾（包括協助收回結欠中國宏泰集團之若干應收賬款及支付稅項負債）；
- (xi) 向中國金茂提供協助以委任中國金茂提名的新董事及高級職員（自生效日期起生效）加入中國宏泰；
- (xii) 根據中國法律及法規的規定進行間接轉讓稅項申報；
- (xiii) 除若干慣常例外情況外，不得招攬、誘使、僱用或聘用中國宏泰集團的客戶、供應商、董事、僱員或高級職員；及
- (xiv) 不會在中國河北省廊坊市及／或石家莊市以任何方式經營或從事、涉及任何與中國宏泰集團業務構成直接競爭的業務或企業或於當中擁有經濟利益，並將其或其聯屬人士獲提供或所得的關於該等業務的所有公司機會或要約轉接給中國宏泰集團。

倘計劃失效或根據其條款撤回，則控股股東不可撤回承諾將告終止，或經訂約方書面同意終止控股股東不可撤回承諾。

Chance Talent不可撤回承諾

於最後實際可行日期，Chance Talent為中國宏泰股東，持有8,060,000股中國宏泰股份（佔已發行中國宏泰股份總數約0.49%）。於最後實際可行日期，Chance Talent亦持有所有Chance Talent可換股票據及Chance Talent票據。

中國金茂、中國宏泰及Chance Talent已於2022年10月12日訂立Chance Talent不可撤回承諾，據此，Chance Talent已無條件及不可撤回地承諾，在不抵觸Chance Talent不可撤回承諾的前提下：

- (a) 豁免中國金茂須根據收購守則就其持有的所有Chance Talent可換股票據提呈的可換股票據要約(定義及詳情見該公告)；
- (b) 於Chance Talent不可撤回承諾日期起至Chance Talent可換股票據根據其條款於到期日贖回當日止期間(包括首尾兩日)，不會並促使其聯屬人士不會就其或其聯屬人士持有的任何Chance Talent可換股票據行使任何換股權；
- (c) 促使行使彼等於當中擁有權益的承諾股份的投票權，以投票贊成將於法院會議及中國宏泰股東特別大會上提呈的任何決議案，以批准及使建議及計劃生效(包括落實削減中國宏泰股本)、協助實施建議或就建議及計劃生效所必須的決議案；
- (d) 促使行使彼等於當中擁有權益的承諾股份的投票權，以投票反對任何可能妨礙或延遲實施建議的決議案，或建議批准中國金茂以外的人士以收購任何中國宏泰股份的建議或使其生效(除非該建議提供較建議更高的註銷價)；及
- (e) 不會直接或間接出售、轉讓、押記、增設或授出任何購股權或以其他方式處置其於當中擁有權益的任何承諾股份、Chance Talent可換股票據及Chance Talent票據的任何權益，惟倘發生或觸發Chance Talent可換股票據及Chance Talent票據(未經Chance Talent修訂或豁免)項下的違約事件或提早贖回權，且Chance Talent已促使承讓人無條件及不可撤回地向中國金茂及中國宏泰提供上文(a)及(b)所載的相同承諾，則Chance Talent可出售其於Chance Talent可換股票據及Chance Talent票據的任何權益；就其於當中擁有權益的任何承諾股份所附帶的投票權或其他權利訂立任何協議或安排，除非發生或觸發Chance Talent可換股票據及Chance Talent票據(未經Chance Talent修訂或豁免)項下的違約事件或提早贖回權；與任何人士就其於當中擁有權益的任何承諾股份、Chance Talent可換股票據及Chance Talent票據進行任何討論、磋商、訂立協議或安排或產生任何責任，其亦不會就其擁有權益的全部或任何承諾股份接受或以其他方式同意任何其他要約、協議安排、合併或其他業務合併(除非有關要約、協議安排、合併或業務合併提供較建議更高的註銷價)。

倘條件於條件最後截止日期前未獲達成、計劃失效或根據其條款被撤回或計劃於法院會議上未獲批准，則Chance Talent不可撤回承諾將即時終止。

就建議而言，Chance Talent、中國宏泰、中國金茂及若干中國宏泰控股股東亦已訂立修訂及豁免，以修訂及豁免有關Chance Talent可換股票據及Chance Talent票據的現有相關協議、文據及文件的若干條文，而該等條文可能無法遵守，或可能因實施建議而觸發違反或違約情況，及／或在計劃生效後不再適用。有關Chance Talent可換股票據及Chance Talent票據的擔保責任亦將予以修訂，以反映中國宏泰控股股東及中國金茂於建議完成後各自的權益。該等修訂僅於所有條件獲達成或豁免後方會生效。

天海不可撤回承諾

於最後實際可行日期，天海為中國宏泰股東，於95,141,336股中國宏泰股份（佔已發行中國宏泰股份總數約5.76%）中擁有權益。

中國金茂及天海已於2022年10月25日訂立天海不可撤回承諾，據此，天海已就其承諾股份無條件及不可撤回地承諾：

- (a) 促使行使其於當中擁有權益的承諾股份的投票權，以投票贊成將於法院會議（根據條件(a)及(b)）及中國宏泰股東特別大會（根據條件(c)及(f)）上提呈的決議案；
- (b) 促使行使其於當中擁有權益的承諾股份的投票權，以投票反對將於法院會議及／或中國宏泰股東特別大會上提呈的可能妨礙或延遲建議的任何決議案，或建議批准中國金茂以外的人士收購任何中國宏泰股份的建議或使其生效（除非有關建議較建議提供更高的註銷價）；及
- (c) 不會直接或間接出售、轉讓、押記、增設或授出任何購股權或以其他方式處置其於當中擁有權益的任何承諾股份的任何權益；就其於當中擁有權益的任何承諾股份所附帶的投票權訂立任何協議或安排；或就其於當中擁有權益的全部或任何承諾股份接受或以其他方式同意任何其他要約、協議安排、合併或其他業務合併（除非有關要約、協議安排、合併或業務合併較建議提供更高的收購價）。

倘發生以下任何一種情況(以較早者為準)，天海不可撤回承諾將即時終止：條件於條件最後截止日期前未獲達成、計劃失效或根據其條款被撤回或計劃於法院會議上未獲批准、計劃未獲法院批准、或計劃未能於簽署天海不可撤回承諾後六個月內生效。

7. 確認財務資源

根據非控股股東註銷價每股非控股股東計劃股份2.40港元(涉及429,671,827股非控股股東計劃股份)及控股股東註銷價每股控股股東計劃股份2.13港元(涉及中國宏泰控股股東持有的564,373,143股控股股東計劃股份)計算，於最後實際可行日期，計劃股份的總價值約為2,233,327,179.39港元，且獨立股東持有的計劃股份的總價值約為1,031,212,384.80港元。

因此，計劃項下應付的最高現金代價約為2,233,327,179.39港元，且計劃項下應付予獨立股東的最高現金代價約為1,031,212,384.80港元。

中國金茂擬(就獨立股東持有的計劃股份而言)使用CIB融資所得款項及(就中國宏泰控股股東持有的計劃股份而言)使用CIB融資的所得款項及其集團的內部現金資源撥付實施計劃所需的全部現金金額，中金公司已就此進行相關盡職審查。因CIB融資協議產生的任何負債的利息支付、償還或抵押將不會在任何重大程度上依賴中國宏泰的業務。

中國金茂有關建議的財務顧問中金公司信納中國金茂擁有充足的財務資源，可根據計劃的條款完全履行其在計劃項下應付予獨立股東的現金代價的付款責任。

8. 中國宏泰之股權架構

於最後實際可行日期：

- (a) 中國宏泰之法定股本為50,000,000港元，分為5,000,000,000股中國宏泰股份。中國宏泰擁有1,651,237,491股已發行中國宏泰股份；
- (b) 中國金茂持有493,720,010股中國宏泰股份，佔已發行中國宏泰股份總數約29.90%，而中國宏泰控股股東持有727,845,654股中國宏泰股份，佔已發行中國宏泰股份總數約44.08%；及
- (c) 利東持有之559,620,143股中國宏泰股份、泰盛持有之4,753,000股中國宏泰股份，連同餘下計劃股東持有之429,671,827股中國宏泰股份構成計劃股份，合共佔已發行中國宏泰股份總數約60.20%。

假設於計劃記錄日期或之前並無有關Chance Talent可換股票據的換股權獲行使，且中國宏泰的股權於生效日期前並無變動，下表載列中國宏泰於最後實際可行日期及緊隨建議完成後的股權架構：

	於最後實際可行日期		緊隨建議完成後	
	所持 中國宏泰 股份數目	佔已發行 中國宏泰 股份總數的 概約百分比	所持 中國宏泰 股份數目	佔已發行 中國宏泰 股份總數的 概約百分比
中國宏泰股東				
中國金茂及中國金茂一致行動人士 並非根據計劃持有之中國宏泰股份				
－ 中國金茂 ⁽¹⁾	493,720,010	29.90	1,487,764,980	90.10
－ 利東 ⁽²⁾	163,472,511	9.90	163,472,511	9.90
小計	657,192,521	39.80	1,651,237,491	100.00
根據計劃持有之中國宏泰股份				
－ 利東	559,620,143	33.89	－	－
－ 泰盛 ⁽³⁾	4,753,000	0.29	－	－
小計	564,373,143	34.18	－	－
小計：中國金茂及中國金茂 一致行動人士 ⁽⁵⁾	1,221,565,664	73.98	1,651,237,491	100.00
無利害關係股東				
－ 天海	95,141,336	5.76	－	－
－ Chance Talent	8,060,000	0.49	－	－
－ 其他無利害關係股東 ⁽⁵⁾	326,470,491	19.77	－	－
小計：無利害關係股東 ⁽⁵⁾	429,671,827	26.02	－	－
合計	1,651,237,491	100.00	1,651,237,491 ⁽⁴⁾	100.00

附註：

- (1) 透過中金公司集團一家成員公司持有，該公司為獲豁免自營買賣商，以非全權委託方式擔任保管人。
- (2) 利東為中國金茂一致行動人士，由趙女士（亦為中國金茂一致行動人士）全資擁有。於最後實際可行日期，利東持有723,092,654股中國宏泰股份，其中559,620,143股中國宏泰股份將構成計劃股份的一部分，並將於計劃根據其條款具有約束力及生效後予以註銷，而餘下163,472,511股中國宏泰股份為不會構成計劃股份一部分的存續股份。

- (3) 泰盛由Lily Charm Holding Limited全資擁有，而該公司由TMF (Cayman) Ltd.以信託方式為The Hope Trust (由趙女士為趙女士及其子女的利益而成立)全資擁有。因此，趙女士(中國金茂一致行動人士)被視為於泰盛持有的中國宏泰股份中擁有權益，故泰盛亦為中國金茂一致行動人士。泰盛持有的4,753,000股中國宏泰股份將構成計劃股份的一部分，並將於計劃根據其條款具有約束力及生效後予以註銷。
- (4) 根據計劃，中國宏泰之已發行股本將於生效日期透過註銷計劃股份而削減。假設(i) Chance Talent可換股票據的換股權於計劃記錄日期或之前未獲行使；及(ii)中國宏泰的股權於生效日期前並無變動，緊隨有關削減後，中國宏泰的已發行股本將透過按面值向中國金茂發行數目相等於已註銷及剔除的計劃股份數目的新中國宏泰股份(入賬列作繳足)而增加至註銷計劃股份前的先前數額。中國宏泰賬冊中因股本削減而產生的儲備，將用於按面值繳足向中國金茂發行的新中國宏泰股份。
- (5) 中金公司為中國金茂有關建議的財務顧問。因此，根據收購守則項下「一致行動」定義第5類，就中國宏泰而言，中金公司及以自有賬戶或全權委託管理方式持有中國宏泰股份的中金公司集團相關成員公司被推定為與中國金茂一致行動(就收購守則而言獲執行人員認可為獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理的中金公司集團成員公司所持有的中國宏泰股份除外)。中金公司集團的成員公司為獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理的，彼等之關連純粹因控制中金公司、受中金公司控制或與中金公司受相同控制的，將不被視為與中國金茂一致行動。

由於中國金茂實益擁有的493,720,010股中國宏泰股份乃透過中金公司集團一家成員公司持有，該成員公司為獲豁免自營買賣商，以非全權委託方式擔任保管人，該493,720,010股中國宏泰股份乃計入中國金茂及中國金茂一致行動人士持有的中國宏泰股份數目，而非無利害關係股東持有的中國宏泰股份數目內。

根據收購守則規則35.4，中金公司集團任何成員公司以與中國金茂或中國宏泰有關連的獲豁免自營買賣商的身份持有的中國宏泰股份不得於法院會議或中國宏泰股東特別大會上投票，而中金公司集團任何成員公司以獲豁免自營買賣商的身份為及代表非全權委託投資客戶(並非中國金茂或中國金茂一致行動人士)持有的中國宏泰股份不得於法院會議或中國宏泰股東特別大會上投票，除非執行人員另行確認。倘(i)相關關連獲豁免自營買賣商作為普通保管人為及代表非全權委託客戶持有中國宏泰股份；及(ii)相關關連獲豁免自營買賣商與其客戶訂有合約安排，嚴格禁止相關關連獲豁免自營買賣商就相關中國宏泰股份行使任何酌情投票權，且所有投票指示僅源自客戶(倘客戶並無發出指示，則不得就相關關連獲豁免自營買賣商持有的相關中國宏泰股份投票)，則該等獲豁免自營買賣商持有的中國宏泰股份在執行人員同意下可獲准於法院會議及中國宏泰股東特別大會上投票。

- (6) 由於百分比數字四捨五入至小數點後兩位，上表所列百分比數字之總和未必等於所示相關小計或百分比數字之總和。

緊隨生效日期後，中國金茂及利東將合共持有中國宏泰的100%已發行股本。

9. 建議之理由及裨益

建議對計劃股東的裨益

鑒於宏觀不利因素及當前充滿挑戰的金融市場狀況，這對計劃股東而言為一個具吸引力的機會，可以極具吸引力的溢價變現彼等於中國宏泰股份的投資

中國宏泰股份於截至最後交易日（包括該日）止六個月期間、12個月期間及24個月期間的日平均成交量約為每日0.36百萬股中國宏泰股份、2.42百萬股中國宏泰股份及1.54百萬股中國宏泰股份，分別僅佔於最後實際可行日期已發行中國宏泰股份總數約0.02%、0.15%及0.09%。

中國宏泰股份的低交易流通量可能令計劃股東難以在不對中國宏泰股份價格造成不利影響的情況下進行大量場內出售。因此，計劃為計劃股東提供即時變現其投資以換取現金的機會，並將接納計劃的所得款項重新調配至其他投資機會。

建議允許計劃股東以較當前市價具吸引力的溢價退出。誠如本說明備忘錄「2.建議的條款－價值比較」一節所載，非控股股東註銷價較中國宏泰股份於截至最後交易日（包括該日）止30及90個交易日的平均收市價每股約1.83港元及1.69港元分別大幅溢價約31.39%及42.07%，以及較截至最後交易日止六個月期間的最高收市價每股中國宏泰股份1.94港元溢價23.71%。

建議對中國宏泰之裨益

中國宏泰私有化將允許中國金茂及中國宏泰於中國金茂審閱中國宏泰集團的財務狀況及營運後，就（其中包括）中國宏泰集團的業務發展、投資或集資及／或出售或重新配置資產作出戰略決策，專注於長期增長及利益，且不受中國宏泰作為上市公司所產生的市場預期及股價波動壓力影響。此外，隨著中國宏泰於建議實施後成為中國金茂與利東共同全資擁有的私人公司，中國金茂作為中國領先的城市運營商及大型優質房地產項目開發商及運營商，將更好地為中國宏泰的長期發展提供更大的支持及協同效應。

建議(涉及中國宏泰退市)亦預期將減少與維持中國宏泰的上市地位及遵守監管規定有關的行政成本及管理資源，從而為中國金茂及中國宏泰管理中國宏泰集團業務提供更大靈活性。

建議對中國金茂的裨益

在中國宏泰控股股東的長期領導下，中國宏泰是大型產業市鎮項目規劃、開發及運營的先行者之一。中國宏泰根據長期合作協議與地方政府合作，以(i)規劃及設計選定產業主題的產業市鎮，(ii)將規劃開發的土地轉為適合地方政府銷售的土地，(iii)促進有關土地的銷售，以吸引目標客戶在產業市鎮項目內開展業務，及(iv)向產業市鎮的企業客戶提供後續管理及運營服務。中國宏泰目前正與河北省廊坊市及石家莊市、湖北省鄂州市及武漢市的地方政府合作開發八個產業市鎮項目，項目規劃面積約為123平方公里。中國宏泰及中國宏泰控股股東在產業市鎮項目的規劃、開發及運營方面經營逾15年，積累了豐富的經驗、優秀的勞動力及合適的資源，並與該專業領域的業務夥伴及地方政府建立了良好的關係，並通過在產業市鎮規劃、設計及定位、基礎設施投資及建設、營銷及推廣以及物流、住宅和商業物業的相關配套設施方面的獨特能力，形成了比較優勢。

中國金茂可通過將中國宏泰私有化增加其控制權，並進一步實現投資中國宏泰的利益。中國金茂一直將自身定位為城市運營商，因此致力於構建相關實力，獲取新的城市運營項目。將中國宏泰私有化將促進中國金茂城市運營戰略的實施，並使中國金茂能夠(i)獲得中國宏泰及中國宏泰控股股東在產業市鎮項目規劃、開發及運營的專業業務方面的相關經驗、勞動力、資源及與彼等業務夥伴的關係，並將其與更廣泛的中國金茂集團整合；(ii)實現多個大型產業市鎮項目的收購，以增強及補充中國金茂現有的城市運營組合，中國宏泰正在開發的八個產業市鎮項目位於極具地理優勢的地區，涵蓋廣泛的產業主題，包括但不限於智能設備製造、新能源、電子信息、通用航空及新材料產業、健康、養老及旅遊業以及度假屋、業務總部及物業開發產業；及(iii)在中國宏泰及中國宏泰控股股東發展的地方政府關係基礎上，建立並進一步加強中國宏泰

與中國金茂業務的政企合作。該等利益均符合中國金茂的城市運營戰略，包括但不限於整合全球領先的優質資源，引入互利共贏的城市規劃理念，實現區域功能及城市活力的全面提升，透過「以城聚人、以城促產」的理念，與政府共同打造城市新核心，並聚焦大文化、大健康、大科技等產業。

中國金茂董事（包括中國金茂的獨立非執行董事）認為，建議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且建議的實施符合中國金茂及其股東的整體利益。

10. 中國金茂對中國宏泰集團的意向

中國金茂擬讓中國宏泰集團於實施建議後維持其現有業務，除繼續對中國宏泰集團已進行的任何非重大業務營運重組外。於最後實際可行日期，倘計劃生效，中國金茂並無即時計劃對中國宏泰集團的業務作出任何重大變動及／或出售或重新配置中國宏泰集團的資產，或因建議的實施而對中國宏泰集團僱員的僱用作出任何重大變動。

然而，於計劃生效後，中國金茂將評估中國宏泰集團的財務狀況及營運，以為中國宏泰集團制定長遠策略。中國金茂可能探索業務、投資或集資機會，並考慮任何資產出售、資產收購、業務撤資、重組及／或多元化是否適合提升其未來發展及加強其收入基礎。日後出售或重新調配中國宏泰集團的任何資產或業務（如有）將遵照中國宏泰集團的章程文件及收購守則（如適用）進行。

11. 有關中國宏泰集團、中國金茂及中國宏泰控股股東的資料

有關中國宏泰及中國宏泰集團的資料

中國宏泰為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其中國宏泰股份於聯交所主板上市。中國宏泰集團於中國經營業務。中國宏泰集團主要於中國從事(a)大型產業市鎮的規劃、開發及營運；(b)物業開發；及(c)物業租賃業務。

亦請閣下垂注本計劃文件附錄一「中國宏泰集團的財務資料」及附錄四「中國宏泰集團的一般資料」。

有關中國金茂的資料

中國金茂為一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：00817）。其為中國大型優質房地產項目開發商及營運商，並為中國中化控股有限責任公司開發房地產業務的平台企業。中國金茂目前主要從事城市運營、物業開發、商務租賃、零售運營、酒店運營及科技與服務。

有關中國宏泰控股股東的資料

利東及泰盛均為於英屬處女群島註冊成立的公司，主要從事投資控股，利東的主要投資為其於中國宏泰的權益。彼等各自的最終實益擁有人為趙女士，彼為中國宏泰之前非執行董事及王建軍先生（中國宏泰之執行董事）之配偶及王薇女士（中國宏泰之執行董事）之母。趙女士及王薇女士為利東董事，而趙女士為泰盛唯一董事。趙女士、王建軍先生及王薇女士各自於房地產行業業務營運及投資擁有豐富經驗，尤其是鑒於彼等長期參與中國宏泰集團業務投資及管理，彼等於中國大型產業市鎮項目發展方面擁有豐富經驗。

中國宏泰及中國宏泰控股股東及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於中國金茂及其關連人士的第三方。

12. 中國宏泰獨立董事委員會及中國宏泰獨立財務顧問

中國宏泰獨立董事委員會

中國宏泰獨立董事委員會（由王永權博士、謝亞芳女士及王一江教授（即並非中國金茂一致行動人士的所有非執行中國宏泰董事）組成）已由中國宏泰董事會成立，以就建議、計劃以及存續安排、控股股東註銷價及股東安排是否屬公平合理及於法院會議上就計劃及於中國宏泰股東特別大會上就建議投票向無利害關係股東及獨立股東（視情況而定）提供推薦建議。

中國宏泰的非執行董事宋鏐毅先生亦為中國金茂的執行董事，因此為中國金茂一致行動人士，並被視為於建議中擁有權益，因此其不構成中國宏泰獨立董事委員會的一員以向無利害關係股東及獨立股東（視情況而定）提供意見或推薦建議。

中國宏泰獨立財務顧問

經中國宏泰獨立董事委員會批准，中國宏泰董事會已委任宏博資本有限公司為中國宏泰獨立財務顧問，以根據收購守則規則2.1就建議、計劃、存續安排、控股股東註銷價及股東安排向中國宏泰獨立董事委員會提供意見。

中國宏泰獨立財務顧問已告知中國宏泰獨立董事委員會，其認為建議、計劃以及存續安排、控股股東註銷價及股東安排的條款就無利害關係股東及獨立股東（視情況而定）而言屬公平合理，並建議中國宏泰獨立董事委員會建議無利害關係股東及獨立股東（視情況而定）投票贊成將於法院會議及中國宏泰股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准及落實削減股本，並實施建議、計劃、存續安排、控股股東註銷價及股東安排。

中國宏泰獨立財務顧問函件全文載於本計劃文件第六部分。

中國宏泰獨立董事委員會獲提供意見後，認為建議、計劃以及存續安排、控股股東註銷價及股東安排的條款就無利害關係股東及獨立股東（視情況而定）而言屬公平合理。因此，中國宏泰獨立董事委員會建議無利害關係股東及獨立股東（視情況而定）投票贊成將於法院會議及中國宏泰股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准及落實削減股本，並實施建議、計劃、存續安排、控股股東註銷價及股東安排。

中國宏泰獨立董事委員會有關其就建議、計劃、存續安排、控股股東註銷價及股東安排的推薦建議的函件全文載於本計劃文件第五部分。

13. 應採取的行動

中國宏泰股東應採取的行動概要載於本計劃文件第二部分「應採取的行動」。

14. 法院會議及中國宏泰股東特別大會

法院會議

根據法院指示，法院會議將於2022年11月23日（星期三）上午十時正（香港時間）假座香港金鐘金鐘道95號統一中心22樓會議室A舉行，以考慮及酌情通過決議案以批准計劃（不論有否修訂）。法院會議通告載於本計劃文件附錄七。

開曼群島已於2021年12月16日在憲報刊登2021年公司（修訂）法（「修訂法」）。根據修訂法，新增公司法第86(2A)條將適用於股東的計劃（例如計劃），並將規定：

「倘親身或由受委代表出席會議並於會上投票而所持股份價值達百分之七十五的股東或類別股東（視情況而定）同意任何妥協或安排，則有關妥協或安排應（如獲法院批准）對所有股東或類別股東（視情況而定）以及公司具有約束力，或（倘公司正在清盤過程中）對公司的清盤人及出資人具有約束力。」

根據於2022年7月29日在憲報刊登的2021年公司（修訂）法2022年（生效）令（「生效令」），修訂法已於2022年8月31日生效，包括上文所述的新增公司法第86(2A)條。因此，計劃將只需要親身或透過委任代表出席法院會議（將於2022年8月31日後舉行）並於會上投票而所持計劃股份價值不少於75%的計劃股東批准（「價值測試」）。

因修訂法已於2022年8月31日起開始生效，公司法第86條規定須由受股東的協議安排規限的大多數股東或類別股東親身或透過委任代表出席法院按照公司法第86條指示召開的會議並於會上投票批准該協議安排之要求（即人數測試），自2022年8月31日起不再適用。根據公司法，價值測試將是唯一適用於在2022年8月31日後舉行的法院會議上批准計劃的測試。實益擁有人如欲就價值測試以自身名義自行投票，應於會議記錄日期前協議以自身名義登記為中國宏泰股東。

除符合上文概述之法律所施加之任何規定外，除非獲執行人員同意豁免遵守或嚴格遵守有關規定，否則收購守則規則2.10規定計劃僅可於下列情況下實施：

- (a) 計劃獲親身或透過委任代表於法院會議上投票的無利害關係股東（持有由無利害關係股東持有的中國宏泰股份所附票數至少75%）批准（以投票表決方式）；及
- (b) 親身或透過委任代表出席法院會議並於會上投票的無利害關係股東於法院會議上投票反對批准計劃的決議案的票數（以投票表決方式）不超過全體無利害關係股東所持全部中國宏泰股份所附票數的10%。

就計算上文(a)及(b)的票數而言，無利害關係股東包括於會議記錄日期的所有中國宏泰股東，惟中國金茂及中國金茂一致行動人士除外（無利害關係股東持有的中國宏泰股份不包括中金公司集團為及代表其非全權委託投資客戶（其為中國金茂或中國金茂一致行動人士）持有的中國宏泰股份（即於由中國金茂實益擁有及透過中金公司集團一家成員公司（該公司為獲豁免自營買賣商，以非全權委託方式擔任保管人）持有的493,720,010股中國宏泰股份），其乃計入中國金茂及中國金茂一致行動人士持有的中國宏泰股份數目，而非無利害關係股東持有的中國宏泰股份數目內）。

根據收購守則規則35.4，中金公司集團任何成員公司以與中國金茂或中國宏泰有關連的獲豁免自營買賣商持有的任何中國宏泰股份不得於法院會議或中國宏泰股東特別大會上投票；而中金公司集團任何成員公司以獲豁免自營買賣商的身份為及代表非全權委託投資客戶（並非中國金茂或中國金茂一致行動人士）持有的中國宏泰股份不得於法院會議或中國宏泰股東特別大會上投票，除非執行人員另行確認。倘(i)相關關連獲豁免自營買賣商作為普通保管人為及代表非全權委託客戶持有中國宏泰股份；及(ii)相關關連獲豁免自營買賣商與其客戶訂有合約安排，嚴格禁止相關關連獲豁免自營買賣商就相關中國宏泰股份行使任何酌情投票權，且所有投票指示僅源自客戶（倘客戶並無發出指示，則不得就相關關連獲豁免自營買賣商持有的相關中國宏泰股份投票），則該等獲豁免自營買賣商持有的中國宏泰股份在執行人員同意下可獲准於法院會議及中國宏泰股東特別大會上投票。

於最後實際可行日期，無利害關係股東合共持有429,671,827股中國宏泰股份。按此基準，上文(b)項所述之所有無利害關係股東持有之所有中國宏泰股份所附票數之10%於最後實際可行日期相當於約42,967,182股中國宏泰股份。

作為中國金茂一致行動人士的計劃股東及作為持有控股股東計劃股份之中國宏泰控股股東的計劃股東將於法院會議上就計劃放棄投票。身為中國金茂一致行動人士的各計劃股東及身為持有控股股東計劃股份的中國宏泰控股股東的計劃股東(即利東及泰盛各自)已於寄發本計劃文件前於法院召開的法院會議的指示聆訊上向法院作出承諾，同意受計劃的約束。中國金茂(作為要約人)亦已向法院承諾，同意受計劃的約束。

Chance Talent及天海各自己向中國金茂作出不可撤回承諾，承諾(其中包括)其將於法院會議上投票贊成計劃。

中國宏泰股東特別大會

中國宏泰股東特別大會將於同日上午十一時正(或於法院會議結束或休會後在切實可行情況下盡快，以較遲者為準)在同一地點舉行。中國宏泰股東特別大會通告載於本計劃文件附錄七。

中國宏泰股東特別大會將予舉行，以考慮及酌情通過(其中包括)(i)中國宏泰股東的特別決議案，以批准透過註銷及剔除計劃股份削減中國宏泰已發行股本；(ii)中國宏泰股東的普通決議案，以透過向中國金茂配發及發行數目相等於已註銷及剔除的計劃股份數目的新中國宏泰股份(按面值入賬列作繳足)，將註銷及剔除計劃股份所產生的儲備用於同時將中國宏泰已發行股本恢復至註銷及剔除計劃股份前的金額；及(iii)獨立股東的普通決議案，以批准存續安排、控股股東註銷價及股東安排。

於會議記錄日期名列中國宏泰股東名冊的所有中國宏泰股東將有權親身或委派代表出席中國宏泰股東特別大會，並就於中國宏泰股東特別大會上提呈的決議案投票。倘親身或委派代表出席中國宏泰股東特別大會並於會上投票的中國宏泰股東所投票數不少於75%贊成特別決議案，則上一段第(i)項目所述的特別決議案將獲通過。倘親身或委派代表出席中國宏泰股東特別大會並於會上投票的中國宏泰股東投票贊成普通決議案的票數超過50%，則上一段第(ii)及(iii)項所述的普通決議案將獲通過。

於中國宏泰股東特別大會上，將以投票方式進行表決，每名親身或委派代表出席及投票的中國宏泰股東將有權就其所有中國宏泰股份投票贊成（或反對）特別決議案及／或普通決議案。或者，該中國宏泰股東可就其部分中國宏泰股份投票贊成特別決議案及／或普通決議案，以及其任何或全部餘下中國宏泰股份投票反對特別決議案及／或普通決議案（反之亦然）。

中國金茂及所有中國金茂一致行動人士（即唯一於存續安排、控股股東註銷價及股東安排中擁有權益或參與其中的中國宏泰股東）將於中國宏泰股東特別大會上就有關存續安排、控股股東註銷價及股東安排的特別交易放棄投票。

利東、泰盛、Chance Talent及天海已各自向中國金茂作出不可撤回承諾，承諾（其中包括）在適用法律（包括收購守則及上市規則）允許的範圍內，其將投票贊成將於中國宏泰股東特別大會上提呈的決議案，以批准及落實削減中國宏泰股本。利東、泰盛及Chance Talent亦已承諾會投票贊成於中國宏泰股東特別大會上提呈的任何將協助實施建議或就建議及計劃生效所必需的決議案（不包括批准存續安排、控股股東註銷價及股東安排的決議案），而只有Chance Talent及天海已向中國金茂作出額外承諾，表明彼等將投票贊成批准存續安排、控股股東註銷價及股東安排的決議案。

假設條件獲達成（或（如適用）全部或部分獲豁免），預期計劃將於2022年12月5日（星期一）（開曼群島時間）或前後生效。中國宏泰及中國金茂將根據收購守則及上市規則之規定，就（其中包括）法院會議及中國宏泰股東特別大會之結果、（倘所有決議案於該等會議上獲通過）法院就批准計劃之呈請進行聆訊之結果、法院確認因註銷中國宏泰股份而削減股本，以及（倘計劃獲批准）計劃記錄日期、生效日期及中國宏泰股份於聯交所撤銷上市地位之日期，刊發進一步公告。

暫停辦理中國宏泰股份過戶登記手續

為釐定計劃股東出席法院會議並於會上投票以及中國宏泰股東出席中國宏泰股東特別大會並於會上投票的權利，中國宏泰將於2022年11月18日（星期五）至2022年11月23日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理中國宏

泰股份過戶登記。為符合資格於法院會議及中國宏泰股東特別大會上投票，所有過戶文件連同有關股票必須於2022年11月17日（星期四）下午四時三十分前送達中國宏泰之香港股份過戶登記分處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。倘中國宏泰股份的後續買方有意出席法院會議或中國宏泰股東特別大會或於會上投票，則須向轉讓人取得代表委任表格。

計劃之約束力

當本計劃文件的第七部分－說明備忘錄「3.建議及計劃之條件」一節所載之所有條件獲達成或有效豁免（如適用）時，計劃將生效並對中國宏泰及所有計劃股東具有約束力，而不論彼等於法院會議及中國宏泰股東特別大會上如何投票（或是否投票）。

15. 撤銷中國宏泰股份之上市地位

於計劃生效後，所有計劃股份將予以註銷，而計劃股份之股票其後將不再具有所有權文件或憑證之效力。

中國宏泰將根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤銷中國宏泰股份於聯交所的上市地位，於緊隨2022年12月6日（星期二）下午四時正後生效。計劃股東將透過公告方式獲通知中國宏泰股份最後買賣日的確實日期，以及計劃及撤銷中國宏泰股份上市地位的生效日期。

16. 倘計劃不獲批准或建議失效

受限於收購守則的規定，倘若任何條件於條件最後截止日期（或中國金茂及中國宏泰可能協定或（如適用）執行人員可能同意及法院可能指示之較後日期）或之前仍未達成或獲豁免（如適用），則建議及計劃將告失效。

倘計劃被撤回或不獲批准或建議在其他情況下失效，中國金茂及中國宏泰將會刊發公告，且：

- (a) 概無計劃股份將被註銷或剔除，中國宏泰的股權結構亦不會因建議而發生變化，中國宏泰將繼續維持上市規則所規定的足夠公眾持股量；
- (b) 中國宏泰股份於聯交所的上市地位將不會被撤回；及

- (c) 根據收購守則，提出後續要約須受到限制，即中國金茂及在建議過程中與其一致行動的任何人士（或其後與彼等任何一方一致行動的任何人士）均不得於計劃不獲批准或建議在其他情況下失效當日起計12個月內宣佈對中國宏泰提出要約或可能提出要約，惟獲執行人員同意則除外。

17. 登記及付款

暫停辦理中國宏泰股份過戶登記手續

假設計劃記錄日期為2022年12月5日（星期一），為釐定合資格享有計劃項下的權利，中國宏泰擬於2022年12月1日（星期四）（或中國宏泰股東可能以公告方式獲通知的其他日期）起暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格享有計劃下的權利，計劃股東應確保其中國宏泰股份的股份過戶文件必須不遲於2022年11月30日（星期三）下午四時三十分（香港時間）送達中國宏泰的香港股份過戶登記處分處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，以登記在其本人或其代名人的名下。

向計劃股東支付註銷價

計劃生效後，非控股股東註銷價將盡快支付予於計劃記錄日期名列中國宏泰股東名冊的計劃股東（將根據控股股東付款條款支付的中國宏泰控股股東除外），惟無論如何須於生效日期後七(7)個營業日內支付。倘計劃於2022年12月5日（星期一）（開曼群島時間）生效，支付非控股股東註銷價的支票預期將於2022年12月14日（星期三）或之前寄發。

支付該等註銷價的支票將置於預付郵資的信封內，以平郵寄發至有權收取支票人士各自的登記地址，或（如屬聯名持有人）於中國宏泰股東名冊內就聯名持有的股份排名首位的聯名持有人的登記地址。寄發該等支票的郵誤風險概由有權收取支票的人士承擔，中國金茂、中國宏泰、中金公司及彼等各自的董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及任何其他參與建議的人士將不會就郵件寄失或延誤負責。

於寄發該等支票後六個曆月當日或之後，中國金茂將有權註銷或取消任何屆時尚未兌現或已退回但未兌現的有關支票付款，並將該等支票所代表的全部款項存入中國金茂所選定香港持牌銀行內以中國金茂名義開立的存款賬戶內。中國金茂將以信託方式持有該等款項直至自生效日期起計六年屆滿為止，在此日期前須從中撥出款項向令中國金茂信納其為有權收取該等款項的各人士支付根據計劃應付的款項。中國金茂支付的任何款項均不應包括有關人士根據計劃有權收取的款項的任何應計利息。中國金茂可行使其絕對酌情權決定是否信納任何人士有權收取該等有關款項，而中國金茂證明任何特定人士有權或無權獲得該等款項（視情況而定）的憑證為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益的人士具有約束力。自生效日期起計六年屆滿時，中國金茂將獲解除在計劃項下支付任何款項的任何進一步責任，而中國金茂將絕對可享有當時於以其名義開立的存款賬戶內的進賬款項結餘（如有），包括應計利息，惟須扣除（如適用）任何利息、稅項或任何預扣稅或法律規定之任何其他扣減項目及所產生的開支。

控股股東註銷價總額將根據控股股東付款條款由中國金茂或按其指示向中國宏泰控股股東另行支付，而此項支付安排將不適用於非控股股東註銷價的支付。

假設計劃生效，中國宏泰的股東名冊將相應更新，以反映註銷所有計劃股份，而計劃股份的所有現有股票將自生效日期（預期將為2022年12月5日（星期一）（開曼群島時間））起不再具有所有權文件或憑證的效力。

除僅適用於中國宏泰控股股東的控股股東付款條款外，在支付任何其他計劃股東有權獲得的註銷價時，將會根據建議的條款悉數支付，而毋須理會中國金茂可能會以其他方式有權或聲稱有權向計劃股東提出的任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似的權利。

18. 計劃之成本

由於建議獲中國宏泰獨立董事委員會推薦，且獲中國宏泰獨立財務顧問推薦為屬公平合理，則中國宏泰與中國金茂已協定，各方將自行承擔成本、費用及開支。

19. 計劃股份的海外持有人

本計劃文件乃為遵守香港及開曼群島法律、收購守則及上市規則而編製，所披露的資料或有別於若根據任何其他司法權區法律編製本計劃文件時所披露的資料。

向並非香港居民的計劃股份持有人提出建議及該等持有人接納建議可能須遵守該等持有人所在相關司法權區的法律。該等計劃股份的持有人應自行了解並遵守其本身司法權區的任何適用法律或監管規定。中國金茂及中國宏泰並無聲明本計劃文件可根據任何相關司法權區的任何適用登記或其他規定或根據其項下可得的豁免合法分派，或就促成任何有關分派或發售承擔任何責任。

任何有意接納建議的計劃股份的任何海外持有人均有責任自行全面遵守相關司法權區與此有關的法律，包括在該等司法權區取得可能需要的任何政府、外匯管制或其他同意，或遵守其他必要手續及支付計劃股份持有人須支付的任何稅項、關稅及其他款項。中國金茂及中國宏泰明確表示概不對任何人士違反任何上述限制承擔任何責任。

於最後實際可行日期，中國宏泰股東名冊中並無任何海外中國宏泰股東的地址位於香港境外。

計劃股東的任何接納將被視為構成該等人士向中國金茂和中國宏泰及彼等各自的顧問（包括中金公司）聲明及保證已遵守該等法律及監管規定。閣下如對本身之狀況有任何疑問，應諮詢閣下之專業顧問。

致美國投資者的通告

建議及計劃與根據公司法規定的一項協議安排註銷根據開曼群島法例註冊成立的公司的證券有關。建議及計劃須遵守香港程序披露規定及慣例，該等規定及慣例與美國的規定及慣例不同。

中國宏泰股份於聯交所上市，且並無於美國國家證券交易所上市或根據1934年美國證券交易法（經修訂）（「交易法」）登記。以一項協議安排進行的交易不受交易法的收購要約規則或收集投票委託書規則所規限。因此，建議及計劃須遵守開曼群島及香港適用於協議安排及證券要約的程序及披露規定及慣例，而該等規定及慣例有別於美國聯邦證券法項下適用的披露及程序及慣例規定。

計劃股份的美國持有人因建議或計劃收取現金，就美國聯邦所得稅而言且根據適用的美國州及地方以及外國及其他稅法，可能屬應課稅交易。各計劃股份持有人務必立即就其涉及建議及計劃的稅務影響徵詢其獨立專業顧問的意見。

由於中國金茂及中國宏泰於美國以外的國家註冊成立，且彼等各自的部分或全部高級職員及董事可能為美國以外國家的居民，故計劃股份的美國持有人可能難以執行其因美國聯邦證券法所享有的權利及申索。計劃股份的美國持有人可能無法在非美國法院就違反美國證券法起訴非美國公司或其高級職員或董事。此外，計劃股份的美國持有人可能難以強制一間非美國公司及其聯屬公司服從美國法院的判決。

美國證券交易委員會或任何美國州證券委員會概無批准或不批准建議或計劃，亦無確定本計劃文件是否準確或完整。任何相反的聲明在美國均屬刑事罪行。

本計劃文件不擬亦不構成或組成在美國購買或認購中國金茂或中國宏泰任何證券的要約或邀請的一部分。

本計劃文件可能載有前瞻性陳述。該等前瞻性陳述可透過使用前瞻性字眼識別，包括「相信」、「預測」、「估計」、「預計」、「預期」、「有意」、「可能」、「將會」或「應該」等字眼，或在各情況下該等字眼的否定或其他變化或同類字眼。該等前瞻性陳述涉及並非歷史事實的一切事項，並包括有關中國金茂、中國宏泰或彼等各自聯屬人士的意向、信念或現時預期的陳述。因其性質使然，前瞻性陳述涉及風險及不確定因素，因為該等陳述與未來可能發生或可能不會發生的事件有關，並取決於未來可能發生或可能不會發生的情況。讀者務請注意，前瞻性陳述並非對未來表現的保證，而實際業績

或發展可能與本計劃文件所載前瞻性陳述所作出或建議者存在重大差異，且未必能反映其後期間的業績或發展。本計劃文件所載前瞻性陳述及資料乃於最後實際可行日期作出，除非適用證券法律或收購守則有所規定，否則中國金茂及中國宏泰各自並無責任因新資料、未來事件或其他原因而公開更新或修訂任何前瞻性陳述或資料。

就建議及計劃所披露的財務資料已經或將會根據非美國會計準則編製，而有關會計準則未必可與美國公司或按照美國公認會計原則編製財務報表的公司的財務資料比較。

根據收購守則，中金公司及其若干聯屬人士可繼續於聯交所擔任中國宏泰股份的獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理。該等購買可能按現行價格於公開市場進行或按磋商價格於私人交易中進行，惟任何該等購買或安排須遵守適用法律並於美國境外進行。有關該等購買的任何資料將向證監會報告，並在收購守則規定須予公開披露的情況下，可於證監會網站<http://www.sfc.hk>及聯交所網站www.hkexnews.hk查閱。

20. 稅務及獨立建議

由於計劃不涉及香港股票的買賣，故在計劃生效後毋須就註銷計劃股份根據印花稅條例（香港法例第117章）繳納香港印花稅。

計劃股份的所有持有人（不論於香港或其他司法權區）如對接納建議的稅務影響，尤其是收取控股股東註銷價或非控股股東註銷價是否會令該等計劃股份的持有人須繳納香港或其他司法權區的稅項有任何疑問，建議彼等諮詢其專業顧問。

謹此強調，中國金茂、中國宏泰、中金公司或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理、聯屬人士、顧問或聯繫人或者任何其他參與建議的人士概不就任何人士因接納或拒絕建議而產生的任何稅務影響或負債承擔任何責任或負債。

21. 推薦建議

務請閣下垂注中國宏泰獨立董事委員會就建議、計劃、存續安排、控股股東註銷價及股東安排(載於本計劃文件第五部分中國宏泰獨立董事委員會致無利害關係股東及獨立股東(視情況而定)的函件)作出的推薦建議。

亦請閣下垂注本計劃文件第六部分所載中國宏泰獨立財務顧問就建議、計劃、存續安排、控股股東註銷價及股東安排作出的推薦建議。吾等建議閣下於就建議採取任何行動前，務請細閱本函件。

22. 其他資料

有關建議的其他資料載於本計劃文件各附錄及其他章節，全部均為本說明備忘錄的一部分。

中國宏泰股東應僅依賴本計劃文件所載資料。中國金茂、中國宏泰、中金公司或彼等各自的任何董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及任何其他參與建議的人士概無授權任何人士向閣下提供有別於本計劃文件所載內容的資料。

23. 語言

本計劃文件及隨附的代表委任表格備有英文及中文版本，如有歧義，概以英文版本為準。

1. 財務概要

下為中國宏泰集團截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日止三個年度各年的經審核綜合財務資料概要，以及中國宏泰集團截至2022年6月30日止六個月的未經審核綜合財務資料。截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日止年度的數據乃摘錄自中國宏泰集團於相關年度的年報，而截至2021年6月30日及2022年6月30日止六個月的數據乃摘錄自中國宏泰集團於相關期間的中期報告。

由中國宏泰集團核數師德勤會計師事務所就中國宏泰集團截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日止三個年度各年之經審核綜合財務報表發出之核數師報告並無載有任何與持續經營有關的經修訂意見、強調事項或重大不明朗因素。

中國宏泰集團截至2019年、2020年及2021年12月31日止各財政年度的經審核綜合財務報表並無錄得因其規模、性質或事件而出現的特殊項目。

除下文所披露者外，截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度各年，概無其他對中國宏泰集團而言屬重大的收入或開支項目。

綜合損益及其他全面收益表概要

	截至6月30日止六個月		截至12月31日止年度		
	2022年	2021年	2021年	2020年	2019年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入					
商品及服務	52,746	658,341	1,486,781	2,364,364	2,635,830
租賃	18,327	20,712	41,046	34,264	34,177
總收入	71,073	679,053	1,527,827	2,398,628	2,670,007
銷售及服務成本	(59,257)	(264,999)	(547,876)	(726,447)	(799,339)
毛利	11,816	414,054	979,951	1,672,181	1,870,668
其他收入	64,284	80,709	160,504	201,336	160,936
其他支出	(2,955)	(6,834)	(7,067)	(5,213)	(3,781)
其他收益及虧損	(79,166)	38,342	61,434	115,923	(74,295)
銷售和市場行銷開支	(35,273)	(26,388)	(77,697)	(87,889)	(61,250)
行政開支	(114,272)	(153,170)	(337,217)	(322,943)	(366,623)
融資成本	(119,689)	(160,228)	(313,010)	(339,135)	(256,408)
預期信用損失模型項下的					
減值虧損，扣除撥回	(93,642)	300	(77,045)	(46,789)	(13,745)
按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）的貿易應收款項公平值變動	(32,218)	(33,070)	(100,556)	(115,686)	(38,395)
按公平值計入損益的其他金融					
資產公平值變動	(14,569)	(5,700)	(10,737)	397	(6,616)
衍生財務工具公平值變動	(38,091)	(1,200)	38,452	1,520	21,890
投資物業公平值變動	2,526	(6,731)	(10,772)	132,806	56,844
應佔聯營公司業績	(1,120)	1,456	(200)	(1,756)	(2,006)
應佔合營企業業績	(1,702)	(2,250)	(4,526)	(1,010)	(111)

	截至6月30日止六個月		截至12月31日止年度		
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除稅前溢利(虧損)	(454,071)	139,290	301,514	1,203,742	1,287,108
所得稅(開支)抵免	42,268	(42,968)	(142,482)	(359,126)	(458,702)
年/期內溢利(虧損)及 全面收益(開支)總額	<u>(411,803)</u>	<u>96,322</u>	<u>159,032</u>	<u>844,616</u>	<u>828,406</u>
年/期內溢利(虧損)及 全面收益(開支)總額 應佔：					
中國宏泰擁有人	(411,269)	103,525	171,313	846,531	830,423
非控股權益	<u>(534)</u>	<u>(7,203)</u>	<u>(12,281)</u>	<u>(1,915)</u>	<u>(2,017)</u>
年/期內全面收益 (開支)總額	<u>(411,803)</u>	<u>96,322</u>	<u>159,032</u>	<u>844,616</u>	<u>828,406</u>
每股盈利(虧損)					
基本(人民幣元)	(0.25)	0.06	0.10	0.51	0.50
攤薄(人民幣元)	<u>(0.25)</u>	<u>0.06</u>	<u>0.09</u>	<u>0.49</u>	<u>0.48</u>
每股股息(港元)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>0.18</u>	<u>0.20</u>
分派予中國宏泰擁有人 的股息金額(人民幣元)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>247,668,000</u>	<u>287,011,000</u>

2. 綜合財務報表

中國宏泰集團截至2022年6月30日止六個月的未經審核中期綜合財務報表及其附註（包括編製基準及主要會計政策附註）載於中國宏泰集團截至2022年6月30日止六個月的中期報告（「**2022年中期報告**」）第4至46頁，有關公告已於2022年9月28日刊發。2022年中期報告已登載於中國宏泰網站(<http://www.vastiud.com>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)。亦請參閱以下2022年中期報告的直接鏈接：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0928/2022092800815.pdf>

中國宏泰集團截至2021年12月31日止年度的經審核綜合財務報表及其附註（包括綜合財務報表編製基準及重要會計政策附註）載於中國宏泰集團截至2021年12月31日止年度的年報（「**2021年年報**」）第91至251頁，有關年報已於2022年4月22日刊發。2021年年報已登載於中國宏泰網站(<http://www.vastiud.com>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)。亦請參閱以下2021年年報的直接鏈接：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0422/2022042200671.pdf>

中國宏泰集團截至2021年6月30日止六個月的未經審核中期綜合財務報表及其附註（包括編製基準及主要會計政策附註）載於中國宏泰集團截至2021年6月30日止六個月的中期報告（「**2021年中期報告**」）第4至44頁，有關中期報告已於2021年9月9日刊發。2021年中期報告已登載於中國宏泰網站(<http://www.vastiud.com>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)。亦請參閱以下2021年中期報告的直接鏈接：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0909/2021090901255.pdf>

中國宏泰集團截至2020年12月31日止年度的經審核綜合財務報表及其附註（包括綜合財務報表編製基準及重要會計政策附註）載於中國宏泰集團截至2020年12月31日止年度的年報（「**2020年年報**」）第88至243頁，有關年報已於2021年4月16日刊發。2020年年報已登載於中國宏泰網站(<http://www.vastiud.com>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)。亦請參閱以下2020年年報的直接鏈接：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0416/2021041600942.pdf>

中國宏泰集團截至2019年12月31日止年度的經審核綜合財務報表及其附註（包括重要會計政策附註）載於中國宏泰集團截至2019年12月31日止年度的年報（「**2019年年報**」）第91至243頁，有關年報已於2020年4月24日刊發。2019年年報已登載於中國宏泰網站(<http://www.vastiud.com>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)。亦請參閱以下2019年年報的直接鏈接：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0424/2020042401432.pdf>

中國宏泰集團截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個財政年度各年的經審核綜合財務報表以及中國宏泰集團截至2022年6月30日及2021年6月30日止六個月各期間的未經審核綜合財務報表以提述方式載入本計劃文件，並構成本計劃文件的一部分。

3. 債務聲明

於2022年8月31日（即在本計劃文件付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期）營業時間結束時，中國宏泰集團擁有合共約人民幣6,858.5百萬元的未償還借款，包括：

		人民幣千元
銀行借貸	(a)	4,474,359
其他借貸	(a)	62,979
可換股債券及票據	(b)	1,344,501
租賃負債		7,140
來自關聯方的貸款	(c)	969,490
		<u>6,858,469</u>

- (a) 中國宏泰集團的銀行及其他借款包括約(i)人民幣3,445,705,000元，由中國宏泰集團的開發中待售物業、已竣工待售物業、投資物業、使用權資產以及物業、廠房及設備作抵押；(ii) 人民幣222,439,000元以貿易應收款項作抵押；(iii) 人民幣247,031,000元以受限制銀行存款作抵押；(iv) 人民幣30,782,000元以一間合營企業的股權作抵押；及(v) 人民幣591,381,000元為無抵押。此外，銀行及其他借款約人民幣4,259,524,000元由中國宏泰控股股東、中國宏泰董事及／或中國宏泰集團若干附屬公司共同擔保，而約人民幣277,814,000元為無擔保。
- (b) 中國宏泰集團的可換股債券及票據由中國宏泰控股股東、中國宏泰董事及中國宏泰集團若干附屬公司共同擔保。
- (c) 來自關聯方的貸款包括來自一間合營企業的擔保貸款約人民幣222,904,000元，及來自中國宏泰控股股東的股東貸款約人民幣746,586,000元。
- (d) 中國宏泰集團已就以中國宏泰集團客戶為受益人的按揭貸款向銀行提供約人民幣483,697,000元的擔保。該等擔保於物業買家完成按揭登記前作為過渡性安排提供，以物業權益作抵押，並於有關按揭登記完成後即時解除。

除上述者或本通函其他部分所披露者以及於日常業務過程中的集團內公司間負債、集團內公司間擔保及正常貿易應付款項外，於2022年8月31日營業時間結束時，中國宏泰集團並無任何重大未償還(i)債務證券(不論已發行及發行在外、獲授權或以其他方式設立但未發行)或定期貸款(不論有擔保、無擔保、有抵押(不論該抵押由中國宏泰集團或第三方提供)或無抵押)；(ii)其他借款或屬借款性質的債務，包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔(不論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)；(iii)按揭或抵押；或(iv)擔保或其他或然負債。

4. 中國宏泰集團之經重估資產淨值

中國宏泰集團已委聘第一太平戴維斯就其對中國宏泰集團所持物業價值的意見編製報告，其副本載於本計劃文件附錄二(「物業估值報告」)。經審閱(i)第一太平戴維斯有關編製物業估值報告的負責人員的資格及經驗；(ii)第一太平戴維斯為其他於聯交所上市的公司進行物業估值的往績記錄；及(iii)第一太平戴維斯的委聘條款，尤其是其有關中國宏泰集團物業權益估值的工作範圍，並查詢(i)第一太平戴維斯為中國宏泰集團進行物業估值時所採納的基準、方法及假設；及(ii)第一太平戴維斯與中國宏泰集團、中國金茂、任何中國金茂一致行動人士或彼等各自的董事之間過往或現時並無任何其他關係，中國宏泰董事會認為第一太平戴維斯有能力獨立為中國宏泰集團進行物業估值及提供物業估值報告。

根據於2022年6月30日的未經審核資產淨值及於最後實際可行日期已發行中國宏泰股份總數計算，中國宏泰股東應佔每股已發行中國宏泰股份的經重估資產淨值（「**經重估資產淨值**」）（經參考（其中包括）本計劃文件附錄二的物業估值報告所載的第一太平戴維斯對中國宏泰集團物業權益進行估值的結果作出調整）約人民幣3.53元（相當於約4.13港元，採用摘錄自彭博於2022年6月30日的匯率人民幣1元兌1.1714港元），乃根據以下計算得出：

人民幣百萬元

於2022年6月30日的未經審核資產淨值		5,747.4
<i>作出以下調整：</i>		
— 於2022年8月31日中國宏泰集團應佔物業權益估值產生的重估盈餘淨額	(i)	144.4
— 中國宏泰集團應佔重估盈餘的遞延稅項淨額	(ii)	(64.0)
經重估資產淨值		5,827.8
每股中國宏泰股份經重估資產淨值(人民幣元)	(iii)	3.53
每股中國宏泰股份經重估資產淨值(港元)	(iv)	4.13
註銷價較每股中國宏泰股份經重估資產淨值折讓		
— 按非控股股東註銷價 2.40 港元計算		(41.89%)
— 按控股股東註銷價 2.13 港元計算		(48.43%)

附註：

- (1) 指由第一太平戴維斯評估的中國宏泰集團於2022年8月31日應佔其在現況下所持物業權益的市值超出中國宏泰股東於2022年6月30日應佔相應賬面值的淨差額所產生的重估盈餘淨額。
- (2) 指物業權益市值與計算應課稅溢利所用相應稅基之間的暫時差額的遞延稅項（「**遞延稅項**」），惟由於投資物業的市值乃假設通過銷售收回，故並無就該等物業計提遞延稅項撥備。遞延稅項乃按16.5%（就香港利得稅而言）及25%（就中國企業所得稅而言）的稅率計算，而土地增值稅乃按增值額30%至60%的累進稅率估計，並根據相關中國稅務法律法規扣除若干可扣稅項目。
- (3) 根據於最後實際可行日期的1,651,237,491股已發行中國宏泰股份計算。
- (4) 按於2022年6月30日摘錄自彭博的匯率人民幣1元兌1.1714港元計算。

5. 重大變動

中國宏泰董事確認，除下文所披露者外，自2021年12月31日（即中國宏泰集團所編製最近期已刊發的經審核財務報表之結算日）起直至最後實際可行日期止，中國宏泰集團的財務或貿易狀況或前景並無重大變動：

- (i) 誠如中國宏泰截至2022年6月30日止六個月的中期報告（「**2022年中期報告**」）所披露，截至2022年6月30日止六個月（「**2022年上半年**」），中國宏泰集團錄得中國宏泰股東應佔虧損約人民幣411.3百萬元，而截至2021年6月30日止六個月（「**2021年上半年**」）則錄得中國宏泰股東應佔溢利約人民幣103.5百萬元，主要由於以下各項的淨影響：
 - (a) 收益由2021年上半年的約人民幣679.1百萬元減至2022年上半年的約人民幣71.1百萬元。有關減少乃主要由於(1)產業市鎮開發收益由2021年上半年的約人民幣484.9百萬元減少約人民幣474.8百萬元至2022年上半年的約人民幣10.1百萬元，主要由於(i)龍河高新區於2022年上半年並無土地銷售，導致相關費用及其他服務收入減少約人民幣364.8百萬元；及(ii)由於中國宏泰集團於2022年上半年專注於收回應收款項及均衡投資其他園區，其他園區的整體收入減少約人民幣105.9百萬元；及(2)物業開發收入減少約人民幣130.7百萬元，主要由於COVID-19及限制購買物業政策導致泛北京地區的物業市場持續低迷，物業交付面積由2021年上半年的18,835平方米減至2022年上半年的5,746平方米；
 - (b) 毛利率由2021年上半年的約61.0%減至2022年上半年的約16.6%，主要由於龍河高新區的土地銷售收入大幅減少，而龍河高新區的毛利率一般高於其他園區及物業開發業務；
 - (c) 其他收入由2021年上半年的約人民幣80.7百萬元減至2022年上半年的約人民幣64.3百萬元，主要由於其他應收款項的貼現利息收入以及銀行存款及其他投資的利息收入減少所致；
 - (d) 2022年上半年的其他虧損約為人民幣79.2百萬元，而2021年上半年的其他收益約為人民幣38.3百萬元，主要由於2022年上半年錄得匯兌虧損淨額約人民幣86.0百萬元，而2021年上半年則錄得匯兌收益淨額約人民幣19.1百萬元及出售一間聯營公司股權所得收益約人民幣18.2百萬元；

- (e) 銷售及營市場行銷開支由2021年上半年的約人民幣26.4百萬元增至2022年上半年的約人民幣35.3百萬元，主要由於廣告成本及投資推廣開支增加所致；
- (f) 行政開支由2021年上半年的約人民幣153.2百萬元減至2022年上半年的約人民幣114.3百萬元，主要由於僱員人數減少以及部分僱員因COVID-19影響而被要求居家隔離，導致績效薪金、僱員保險及日常營運開支減少；
- (g) 融資成本由2021年上半年的約人民幣160.2百萬元減至2022年上半年的約人民幣119.7百萬元，主要由於銀行貸款及境外融資的平均成本減少；
- (h) 預期信貸虧損模式下的減值虧損(扣除撥回)由2021年上半年的虧損撥回約人民幣0.3百萬元增至2022年上半年的約人民幣93.6百萬元，主要由於中國宏泰集團在預測未來信貸虧損及現金收回時間時更為審慎，此乃由於COVID-19的影響及當前房地產市場狀況；
- (i) 按公平值計入損益之投資的公平值虧損由2021年上半年的約人民幣5.7百萬元增至2022年上半年的約人民幣14.6百萬元，主要由於有限合夥基金產生虧損導致其投資估值減少；
- (j) 於2022年上半年，衍生財務工具的公平值虧損約為人民幣38.1百萬元，而2021年上半年則約為人民幣1.2百萬元，主要由於中國宏泰股份價格於2022年上半年末大幅上升，導致衍生財務工具(主要指中國宏泰發行的可換股債券之換股權)的公平值增加；
- (k) 2022年上半年投資物業公平值收益約人民幣2.5百萬元，而2021年上半年投資物業公平值虧損約人民幣6.7百萬元，主要由於2022年6月30日的租賃協議所載租金較2021年12月31日略微增加；及
- (l) 2022年上半年的所得稅抵免約為人民幣42.3百萬元，而2021年上半年的所得稅開支約為人民幣43.0百萬元，主要由於2022年上半年確認稅項虧損產生遞延所得稅人民幣75.0百萬元；

- (ii) 誠如2022年中期報告所披露，中國宏泰集團的流動資產淨值由2021年12月31日的約人民幣44億元減至2022年6月30日的約人民幣27億元，主要由於以下各項的淨影響：
- (a) 流動資產由2021年12月31日的約人民幣90億元減至2022年6月30日的約人民幣86億元，主要由於(1)經營活動現金流出淨額導致銀行結餘及現金減少約人民幣583.4百萬元；(2)投資活動現金流出淨額主要由於原到期日超過三個月的存款淨額增加所致；及(3)融資活動現金流出淨額，主要由於償還銀行及其他借款；及
- (b) 流動負債由2021年12月31日的約人民幣46億元增至2022年6月30日的約人民幣60億元，主要由於須於一年內償還的銀行及其他借款增加；及
- (iii) 誠如2022年中期報告所披露，中國宏泰集團的資產淨值由2021年12月31日的約人民幣62億元減至2022年6月30日的約人民幣57億元，主要由於2022年上半年錄得虧損。

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於2022年8月31日就其對本集團所持物業價值的意見而編製的函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本計劃文件。



第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司
香港太古城
英皇道1111號
12樓1208室

電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750

savills.com

敬啟者：

吾等已遵照閣下指示，就中國宏泰產業市鎮發展有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）或香港擁有權益的物業進行估值，吾等確認吾等已進行檢查、作出相關查詢及取得吾等認為必要的相關其他資料，以為閣下提供吾等對物業於2022年8月31日（「估值日期」）的市場價值的意見，以供載入計劃文件。

估值基準

吾等對各項物業的估值乃吾等對其市場價值的意見。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，是指「一項資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及非強迫情況下於估值日期進行公平交易可換取的估計金額」。

此外，市場價值被理解為資產或負債的估算價值，當中不計及買賣（或交易）成本且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

吾等的估值乃根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）的2020年香港測量師學會估值準則（包含國際估值準則（「國際估值準則」）以及（如適用）香港測量師學會或司法權區的相關補充資料進行。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購及合併守則（「收購守則」）規則11所載規定。

估值師身份及資格

是次估值工作乃由劉振權先生負責。劉先生為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平戴維斯」）的董事，亦為擁有逾29年中國及香港物業估值經驗的香港測量師學會會員（產業測量組），擁有對相關市場的充分認識、技能及理解，可勝任是次估值工作。

在閣下指示吾等就物業提供是次估值服務之前，第一太平戴維斯在過往12個月曾參與第1至11項物業的估值，以供貴公司作會計用途。

吾等獨立於貴公司及其附屬公司。就吾等所知，概無可能引致第一太平戴維斯或劉先生在是次工作中出現潛在利益衝突的任何情況。吾等確認，第一太平戴維斯及劉先生均可就物業提供客觀及公正的估值。

估值方法

對貴集團於中國持作投資的第一類第1至8號物業進行估值時，吾等已按吾等獲提供的附表所示收入資本化基準對該等物業進行估值，並就該等物業的復歸收入潛力計提適當撥備。

對貴集團於中國為空置及將持作投資的第一類第9及11號物業、貴集團於中國持作佔用的第二類第12及15號物業及貴集團於中國持作銷售的第三類第16至22號及第24至30號物業、貴集團於中國持作未來開發的第五類第37至39號及第41至43號物業以及貴集團於香港持作佔用的第六類第44號物業進行估值時，吾等採用直接比較法，參考市場上可資比較物業的銷售額對該等物業進行估值。

對 貴集團於中國在開發中及將持有作投資的第一類第10號物業以及 貴集團於中國在開發中的第四類第31至36號物業進行估值時，吾等乃基於該等物業將按照 貴集團向吾等提供的最新發展方案發展及落成對該等物業進行估值。吾等假設已就發展方案向相關政府機關取得所有同意、批准及許可，且並無附帶任何繁重條件或延誤。於達致吾等的估值意見時，吾等通過參考市場上可獲得的可比較銷售交易採用直接比較法，亦計及完成開發項目將產生的成本，以反映已竣工開發項目的質量。

對 貴集團於中國持作佔用的第二類第13及14號物業進行估值時，由於該等已建成物業的特定用途，並無現成的市場可資比較物業，因此該等物業無法以直接比較法進行估值。該等物業已按折舊重置成本（「折舊重置成本」）法進行估值。折舊重置成本法乃基於土地現有用途的估計市值，另加目前重置樓宇及建築物的成本，並從中就實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化情況作出扣減計算。折舊重置成本法須視乎業務是否具備足夠潛在盈利能力而定。吾等之估值適用於作為單一權益之整個建築群或發展項目，並假設該建築群或發展項目不會進行零碎交易。

由於 貴集團於中國持作銷售的第23號物業缺乏有效的業權文件，故吾等並無賦予該物業任何商業價值。由於 貴集團於中國持作未來發展的第五類第40號物業擬發展為學生宿舍，且不得在市場上轉讓或出租予其他人士，故吾等亦並無賦予該物業任何商業價值。

業權調查

就中國物業而言，吾等已獲提供有關物業的業權文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定是否存在吾等獲提供的文件副本所載以外的任何修訂。於估值過程中，吾等依賴 貴集團提供的資料及建議以及競天公誠律師事務所（「貴集團的中國法律顧問」）於2022年10月28日所出具有關物業業權的法律意見。

就香港物業而言，吾等並未獲提供有關該物業之業權文件副本，但吾等已就該物業向土地註冊處查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或確定是否存在吾等所獲副本上並無顯示之任何修訂。據 貴集團告知及就其所深知，該物業並無牽涉任何重大調查、通告、未決訴訟、違法事項或業權缺失問題。

資料來源

於估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供資料，並已接納就規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、發展計劃、總建築成本及未付建築成本、估計完工日期、佔地及樓面面積以及所有其他相關事項向吾等提供的意見。估值報告所載尺寸、量度及面積乃基於吾等獲提供的文件所載資料，因此僅為約數。吾等並無進行實地量度。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等就估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供的資料並無遺漏重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料，以達致知情意見。

估值假設

對於中國的物業進行估值時，除另有指明外，吾等依賴 貴集團的中國法律顧問所出具的法律意見，且吾等的估值基礎為在支付每年象徵式土地使用費後，已獲授有關物業於特定土地使用年期內的可轉讓土地使用權，而任何應付土地出讓金亦已悉數支付。 貴集團的中國法律顧問亦認為， 貴集團的項目公司已取得業權文件所涵蓋部分的土地使用權及房屋所有權，且並無發現出售或出租該等部分（惟第40號物業除外，其擁有劃撥土地的土地使用權）的限制。因此，除另有指明外，吾等的估值基礎亦為物業擁有人擁有物業的完整法定業權，並可於相關獲批年期屆滿前的整段期間內，不受干預自由佔用、使用、轉讓、租賃或出讓物業。

對於香港的物業進行估值時，除另有指明外，吾等依賴在土地註冊處進行的土地查冊，而擁有人姓名、交易日期及價格、土地使用年期等資料亦可予以識別。因此，吾等的估值基礎為該物業擁有物業的完整法定業權且可於市場上自由轉讓。吾等概不就其對有關資料作出之任何詮釋承擔任何責任，此乃 貴公司之法律顧問責任範圍。

吾等進行估值時並無考慮任何物業的任何押記、按揭或欠款，或出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業不附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

實地視察

吾等已視察物業外貌，並於可能情況下視察其內部。於2022年7月，胡建明先生、李曉琦女士、張冲先生、楊陽女士、王韶華女士、劉靜女士及詹成傑先生對該等物業進行實地視察。於視察期間，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。吾等亦無進行實地調查，以確定地面狀況及設施是否適合任何未來發展。吾等編製估值時乃假設該等方面均令人滿意，且於開發期間不會產生任何非經常性開支或延誤。

進行實地視察的各估值師相關經驗如下：

胡建明先生	逾25年中國物業估值經驗
李曉琦女士	逾17年中國物業估值經驗
張冲先生	逾19年中國物業估值經驗
楊陽女士	逾14年中國物業估值經驗
王韶華女士	逾14年中國物業估值經驗
劉靜女士	逾17年中國物業估值經驗
詹成傑先生	逾10年香港物業估值經驗

可能稅項負債

就遵守收購守則規則11.3及誠如 貴集團所告知，就中國物業而言，於中國出售物業所產生的可能稅項負債包括增值稅（交易額5%或9%）；附加稅（交易額的繳付增值稅的10%至12%）；印花稅（交易額0.05%）；土地增值稅（按物業增值額30%至60%的累進稅率）；及企業所得稅（收益25%）。就香港物業而言，於香港出售物業所產生的可能稅項負債包括印花稅（按交易額最高15%的累進稅率）及利得稅（收益16.5%）。

就持作待售的物業而言，出售時將可能產生相關稅項負債。就 貴集團持有的其他物業而言，由於 貴集團尚無出售有關物業的計劃，故相關稅項負債產生的可能性很低。

新型冠狀病毒(COVID-19)

2020年3月11日，世界衛生組織宣佈新型冠狀病毒(COVID-19)為「全球性大流行病」，其爆發對日常生活及全球經濟的許多方面造成影響，部分房地產市場的交易活動及流動性水平大幅下降。預期物業價值將對疫情的發展及其對經濟的影響非常敏感。對市場不同界別的影響程度不同，而營銷及磋商銷售物業的時間將較一般時間長。

吾等對物業的估值僅於估值日期(即2022年8月31日)有效。然而，確定估值持續時間及物業價格可能於短期內迅速大幅波動的可能性較低。估值日期後市況的任何變動及對物業價值的影響無法計及。倘任何一方有意於訂立任何交易時參考吾等估值，彼於該期間須注意市場大幅波動，且物業價值自估值日期起可能會或未必會變動。鑒於COVID-19對房地產市場日後可能產生的未知影響，且難以區分短期影響及長期結構變動，吾等建議閣下經常審閱本報告所載估值。

貨幣

除另有指明者外，所有貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)或港元(「港元」)(如適用)列示。吾等估值所採用的匯率約為人民幣1元兌1.14港元，即估值日期的概約現行匯率。

隨函附奉吾等的估值概要及估值報告。

此致

Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands
中國宏泰產業市鎮發展有限公司

列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事
劉振權
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

2022年10月31日

附註：劉振權先生為專業測量師，擁有逾29年中國及香港物業估值經驗。

附件

估值概要

編號	物業	於2022年8月31日		於2022年8月31日
		現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 現況下的市值
第一類 – 貴集團於中國持作投資的物業				
1.	中國 河北省 廊坊市 安次區 瑞雪道29號 中小企業創業基地一期	人民幣134,800,000元 (或相當於 153,672,000港元)	100%	人民幣134,800,000元 (或相當於 153,672,000港元)
2.	中國 河北省 廊坊市 安次區 瑞雪道29號 中小企業創業基地二期	人民幣463,000,000元 (或相當於 527,820,000港元)	100%	人民幣463,000,000元 (或相當於 527,820,000港元)
3.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 新華路66號 城鄉大廈	人民幣103,100,000元 (或相當於 117,534,000港元)	100%	人民幣103,100,000元 (或相當於 117,534,000港元)
4.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 和平路與廣陽道交匯處西北角 金悅酒樓	人民幣13,400,000元 (或相當於 15,276,000港元)	100%	人民幣13,400,000元 (或相當於 15,276,000港元)

編號	物業	於2022年8月31日	
		現況下的市值	貴集團應佔權益
			於2022年8月31日
			貴集團應佔
			現況下的市值
5.	中國 河北省 廊坊市 安次區 龍河高新區 南外環路以南、龍河以北、 銀河路以東及常甫路以西 天賦中心	人民幣68,200,000元 (或相當於 77,748,000港元)	100% 人民幣68,200,000元 (或相當於 77,748,000港元)
6.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 廊坊經濟技術開發區 雲鵬道以南、金運路以東 美樹綜合樓	人民幣53,200,000元 (或相當於 60,648,000港元)	100% 人民幣53,200,000元 (或相當於 60,648,000港元)
7.	中國 河北省 廊坊市 安次區 龍河高新區 雲起道80號 富奧數據中心	人民幣85,000,000元 (或相當於 96,900,000港元)	100% 人民幣85,000,000元 (或相當於 96,900,000港元)

編號	物業	於2022年8月31日		
		現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 現況下的市值
8.	中國 河北省 廊坊市 安次區 龍河高新區 富康道159號 邦特環保數據中心	人民幣105,500,000元 (或相當於 120,270,000港元)	100%	人民幣105,500,000元 (或相當於 120,270,000港元)
9.	中國 河北省 廊坊市 安次區 瑞雪道29號 中小企業創業基地三期	人民幣41,700,000元 (或相當於 47,538,000港元)	100%	人民幣41,700,000元 (或相當於 47,538,000港元)
10.	中國 河北省 廊坊市 安次區 瑞雪道以北、匯銘道以西、 龍蟠路以南及富遠道以東 龍河時代綜合樓	人民幣58,000,000元 (或相當於 66,120,000港元)	100%	人民幣58,000,000元 (或相當於 66,120,000港元)

編號	物業	於2022年8月31日		
		於2022年8月31日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 現況下的市值
11.	中國 河北省 廊坊市 安次區 瑞雪道以北、匯銘道以西、 龍蟠路以南及富遠道以東 龍河時代部分區域	人民幣160,000,000元 (或相當於 182,400,000港元)	100%	人民幣160,000,000元 (或相當於 182,400,000港元)
	小計：	人民幣1,285,900,000元 (或相當於 1,465,926,000港元)	100%	人民幣1,285,900,000元 (或相當於 1,465,926,000港元)

編號	物業	於2022年8月31日		
		現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 現況下的市值
第二類 – 貴集團於中國持作佔用的物業				
12.	中國 北京市 朝陽區 望京東園三區 壹號公館18號樓	人民幣399,000,000元 (或相當於 454,860,000港元)	100%	人民幣399,000,000元 (或相當於 454,860,000港元)
13.	中國 河北省 石家莊 欒城區 中興大道100號 石家莊國際航空工程中心	人民幣245,000,000元 (或相當於 279,300,000港元)	100%	人民幣245,000,000元 (或相當於 279,300,000港元)
14.	中國 湖北省 武漢市 漢南區紗帽街 通航大道東 武漢宏泰國際航空工程中心	人民幣305,000,000元 (或相當於 347,700,000港元)	100%	人民幣305,000,000元 (或相當於 347,700,000港元)
15.	中國 河北省 石家莊市 橋西區 裕華西路109號 熙園B座313室	人民幣2,700,000元 (或相當於 3,078,000港元)	100%	人民幣2,700,000元 (或相當於 3,078,000港元)
	小計：	人民幣 951,700,000元 (或相當於 1,084,938,000港元)	100%	人民幣 951,700,000元 (或相當於 1,084,938,000港元)

編號	物業	於2022年8月31日		
		於2022年8月31日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 現況下的市值
第三類 – 貴集團於中國持作出售的物業				
16.	中國 河北省 廊坊市 安次區 富康道39號 富士康城一期及二期部分區域	人民幣72,800,000元 (或相當於 82,992,000港元)	100%	人民幣72,800,000元 (或相當於 82,992,000港元)
17.	中國 河北省 廊坊市 安次區 南龍道39號 創業大廈二期	人民幣147,000,000元 (或相當於 167,580,000港元)	100%	人民幣147,000,000元 (或相當於 167,580,000港元)
18.	中國 河北省 廊坊市 安次區 銀河南路259號 宏泰龍邸一期及二期部分區域	人民幣3,800,000元 (或相當於 4,332,000港元)	100%	人民幣3,800,000元 (或相當於 4,332,000港元)

編號	物業	於2022年8月31日		
		於2022年8月31日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於2022年8月31日 貴集團應佔 現況下的市值
19.	中國 河北省 廊坊市 安次區 龍河高新技術產業開發區 富康道89號 龍河高新區電子信息產業園 一期部分區域	人民幣160,000,000元 (或相當於 182,400,000港元)	100%	人民幣160,000,000元 (或相當於 182,400,000港元)
20.	中國 河北省 廊坊市 安次區 龍河高新技術產業開發區 富饒道125號 龍河高新區人才家園部分區域	人民幣143,000,000元 (或相當於 163,020,000港元)	100%	人民幣143,000,000元 (或相當於 163,020,000港元)
21.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 西昌路300號 頤和佳苑A區部分區域	人民幣9,200,000元 (或相當於 10,488,000港元)	100%	人民幣9,200,000元 (或相當於 10,488,000港元)
22.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 和平路76號 名人小區部分區域	人民幣3,700,000元 (或相當於 4,218,000港元)	100%	人民幣3,700,000元 (或相當於 4,218,000港元)

編號	物業	於2022年8月31日		
		於2022年8月31日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 現況下的市值
23.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 開發區 華祥路28號 宏泰美樹館一期及 二期部分區域	無商業價值	100%	無商業價值
24.	中國 河北省 承德市新區 五緯路西南、四六經路之間 承德御龍灣一期部分區域	人民幣19,100,000元 (或相當於 21,774,000港元)	100%	人民幣19,100,000元 (或相當於 21,774,000港元)
25.	中國 河北省 唐山市 曹妃甸區 七農場 通港水庫以北 唐海悅湖灣部分區域	人民幣122,000,000元 (或相當於 139,080,000港元)	100%	人民幣122,000,000元 (或相當於 139,080,000港元)
26.	中國 湖北省 鄂州市 吳楚大道以東及 楊湖路中西段以北 湖北長江智匯港創新創業基地 一期部分區域	人民幣95,000,000元 (或相當於 108,300,000港元)	100%	人民幣95,000,000元 (或相當於 108,300,000港元)

編號	物業	於2022年8月31日	貴集團	於2022年8月31日
		現況下的市值	應佔權益	貴集團應佔 現況下的市值
27.	中國 湖北省 武漢市 漢南區 幸福中路以東及興城大道以南 武漢航耀弘科技項目部分區域	人民幣25,100,000元 (或相當於 28,614,000港元)	100%	人民幣25,100,000元 (或相當於 28,614,000港元)
28.	中國 河北省 廊坊市 安次區 龍河高新技術產業開發區 富康道1號 廊坊展耀大廈	人民幣176,000,000元 (或相當於 200,640,000港元)	100%	人民幣176,000,000元 (或相當於 200,640,000港元)
29.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 廣陽道155號 逸樹家小區部分區域	人民幣2,240,000元 (或相當於 2,553,600港元)	100%	人民幣2,240,000元 (或相當於 2,553,600港元)
30.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 尚北金里 尚北金街部分區域	人民幣580,000元 (或相當於 661,200港元)	100%	人民幣580,000元 (或相當於 661,200港元)
	小計：	人民幣979,520,000元 (或相當於 1,116,652,800港元)		人民幣979,520,000元 (或相當於 1,116,652,800港元)

編號	物業	於2022年8月31日		
		於2022年8月31日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於2022年8月31日 貴集團應佔 現況下的市值
第四類 – 貴集團於中國在開發中的物業				
31.	中國 河北省 廊坊市 安次區 富康道39號 富士康城三期	人民幣584,000,000元 (或相當於 665,760,000港元)	100%	人民幣584,000,000元 (或相當於 665,760,000港元)
32.	中國 河北省 廊坊市 安次區 南外環路以南、龍河以北、 銀河路以東及常甫路以西 龍河中心一期	人民幣166,000,000元 (或相當於 189,240,000港元)	100%	人民幣166,000,000元 (或相當於 189,240,000港元)
33.	中國 河北省 廊坊市 安次區 龍河高新技術產業開發區 富康道89號 龍河高新區電子信息產業園二期	人民幣134,000,000元 (或相當於 152,760,000港元)	100%	人民幣134,000,000元 (或相當於 152,760,000港元)
34.	中國 湖北省 鄂州市 旭光大道東側、薛家溝北側 鄂州匯能項目一期	人民幣47,300,000元 (或相當於 53,922,000港元)	100%	人民幣47,300,000元 (或相當於 53,922,000港元)

編號	物業	於2022年8月31日		
		於2022年8月31日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於2022年8月31日 貴集團應佔 現況下的市值
35.	中國 湖北省 鄂州市 吳楚大道以東及 楊湖路中西段以北 湖北長江智匯港 創新創業基地二期	人民幣48,100,000元 (或相當於 54,834,000港元)	100%	人民幣48,100,000元 (或相當於 54,834,000港元)
36.	中國 河北省 廊坊市 安次區 龍河高新技術產業開發區 瑞雪路以北及富遠道以東 龍河會議中心	人民幣210,000,000元 (或相當於 239,400,000港元)	100%	人民幣210,000,000元 (或相當於 239,400,000港元)
	小計：	人民幣1,189,400,000元 (或相當於 1,355,916,000港元)	100%	人民幣1,189,400,000元 (或相當於 1,355,916,000港元)

編號	物業	於2022年8月31日		
		於2022年8月31日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於2022年8月31日 貴集團應佔 現況下的市值
第五類 – 貴集團於中國持作未來開發的物業				
37.	中國 河北省 廊坊市 安次區 南外環路以南、龍河以北、 銀河路以東及常甫路以西 龍河中心二期及三期	人民幣163,000,000元 (或相當於 185,820,000港元)	100%	人民幣163,000,000元 (或相當於 185,820,000港元)
38.	中國 河北省 廊坊市 安次區 龍河高新技術產業開發區 富康道89號 龍河高新區電子信息產業園三期	人民幣29,000,000元 (或相當於 33,060,000港元)	100%	人民幣29,000,000元 (或相當於 33,060,000港元)
39.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 愛民東道170號 青年匯	人民幣26,100,000元 (或相當於 29,754,000港元)	100%	人民幣26,100,000元 (或相當於 29,754,000港元)
40.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 愛民東道170號 華航公寓	無商業價值	100%	無商業價值

編號	物業	於2022年8月31日	
		現況下的市值	貴集團應佔權益
		於2022年8月31日	
		貴集團應佔現況下的市值	
41.	中國 河北省 承德市 新區 五緯路西南、四六經路之間 承德御龍灣二期及三期	人民幣404,000,000元 (或相當於 460,560,000港元)	100% 人民幣404,000,000元 (或相當於 460,560,000港元)
42.	中國 河北省 唐山市 曹妃甸區 七農場 通港水庫以北 唐海項目	人民幣281,000,000元 (或相當於 320,340,000港元)	100% 人民幣281,000,000元 (或相當於 320,340,000港元)
43.	中國 湖北省 鄂州市 旭光大道東側、薛家溝北側 鄂州匯能項目二期	人民幣10,000,000元 (或相當於 11,400,000港元)	100% 人民幣10,000,000元 (或相當於 11,400,000港元)
	小計：	人民幣913,100,000元 (或相當於 1,040,934,000港元)	人民幣913,100,000元 (或相當於 1,040,934,000港元)
	合計(第一至五類)：	人民幣5,319,620,000元 (或相當於 <u>6,064,366,800港元</u>)	人民幣5,319,620,000元 (或相當於 <u>6,064,366,800港元</u>)

編號	物業	於2022年8月31日	
		現況下的市值	貴集團應佔權益
		於2022年8月31日	
		貴集團應佔	
		現況下的市值	
第六類 – 貴集團於香港持作佔用的物業			
44.	香港 灣仔 皇后大道東200號 囍匯 1座38樓B室及平台， 及R08號住宅停車位	50,000,000港元	100%
	合計(第六類)：	<u>50,000,000港元</u>	<u>50,000,000港元</u>

估值報告

第一類 – 貴集團於中國持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於2022年8月31日 現況下之市值
1.	中國 河北省 廊坊市 安次區 瑞雪道29號 中小企業創業 基地一期	<p>中小企業創業基地（「開發項目」）為正建於一幅地盤面積約為181,500.00平方米土地上的工業開發項目。</p> <p>該開發項目位於廊坊市安次區瑞雪道南側。周邊開發項目主要為各類工業樓宇。從該開發項目至廊坊市中心車程約25分鐘。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業包括總建築面積約22,422.56平方米的多個車間。</p> <p>據 貴集團告知，該物業已於2012年竣工。</p> <p>獲授的該物業土地使用權年期至2060年4月12日屆滿，作工業用途。</p>	<p>於估值日期，該物業已訂有多份租約，最遲一份租約於2040年11月30日屆滿，月租總額約為人民幣670,000元。</p>	<p>人民幣 134,800,000元 (人民幣壹億叁仟肆佰捌拾萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 134,800,000元 (人民幣壹億叁仟肆佰捌拾萬元))</p> <p>或相當於： 153,672,000港元 (壹億伍仟叁佰陸拾柒萬貳仟港元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 153,672,000港元 (壹億伍仟叁佰陸拾柒萬貳仟港元))</p>

附註：

- 根據土地使用權證 – 廊安國用(2010)第00008號，該開發項目地盤面積為181,500.00平方米的一幅土地的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司廊坊市宏盛房地產開發有限公司（「廊坊宏盛」），於2060年4月12日屆滿，作工業用途。
- 根據24份房屋所有權證 – 廊坊市房權證廊字第201209286至201209292號、201209295至201209302號及201209305至201209313號，該開發項目（總建築面積為126,394.89平方米）的多幢樓宇的房屋所有權歸屬於廊坊宏盛，分別作車間、宿舍、綜合及地庫用途。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述證書所述總建築面積約22,422.56平方米的部分樓宇，而餘下部分由該開發項目二期佔用。

3. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業受按揭規限；
 - ii. 廊坊宏盛已合法取得上述業權文件所述該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - iii. 上述業權文件所示出售或出租該物業並無限制。
4. 在對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的開發物業的多項市場可資比較項目。該等市場可資比較物業的工業單位的月租金介乎每平方米人民幣28元至人民幣35元。於得出主要假設時，吾等已對該等可資比較物業的單價作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、面積、樓層、樓齡及樓宇質量。
5. 吾等亦於2022年8月19日就會計目的對該物業進行估值，於2022年6月30日的市值為人民幣134,800,000元。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於2022年8月31日 現況下之市值										
2.	中國 河北省 廊坊市 安次區 瑞雪道29號 中小企業創業 基地二期	<p>中小企業創業基地(「開發項目」)為正建於一幅地盤面積約為181,500.00平方米土地上的工業開發項目。</p> <p>該開發項目位於廊坊市安次區瑞雪道南側。周邊開發項目主要為各類工業樓宇。從該開發項目至廊坊市中心車程約25分鐘。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約103,972.33平方米。該物業用途及概約建築面積詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工業</td> <td>67,228.23</td> </tr> <tr> <td>宿舍</td> <td>20,163.60</td> </tr> <tr> <td>辦公樓</td> <td><u>16,580.50</u></td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>103,972.33</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，該物業已於2012年竣工。</p> <p>獲授的該物業土地使用權年期至2060年4月12日屆滿，作工業用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	工業	67,228.23	宿舍	20,163.60	辦公樓	<u>16,580.50</u>	合計：	<u>103,972.33</u>	<p>於估值日期，該物業的部分總建築面積約為39,161.59平方米，已訂有多份租約，最遲一份租約於2027年1月7日屆滿，月租總額約為人民幣870,000元，及該物業餘下部分為空置。</p>	<p>人民幣 463,000,000元 (人民幣肆億陸仟 叁佰萬元)</p> <p>(貴集團應 佔100%權益： 人民幣 463,000,000元 (人民幣肆億陸仟 叁佰萬元))</p> <p>或相當於： 527,820,000港元 (伍億貳仟柒佰 捌拾貳萬港元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 527,820,000港元 (伍億貳仟柒佰捌 拾貳萬港元))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)													
工業	67,228.23													
宿舍	20,163.60													
辦公樓	<u>16,580.50</u>													
合計：	<u>103,972.33</u>													

附註：

- 根據土地使用權證—廊安國用(2010)第00008號，該開發項目地盤面積為181,500.00平方米的一幅土地的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司廊坊市宏盛房地產開發有限公司(「廊坊宏盛」)，於2060年4月12日屆滿，作工業用途。
- 根據24份房屋所有權證—廊坊市房權證廊字第201209286至201209292號、201209295至201209302號及201209305至201209313號，該開發項目(總建築面積為126,394.89平方米)的多幢樓宇的房屋所有權歸屬於廊坊宏盛，分別作車間、宿舍、綜合及地庫用途。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述證書所述總建築面積約103,972.33平方米的部分樓宇，而餘下部分由該開發項目一期佔用。

3. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業受按揭規限；
 - ii. 廊坊宏盛已合法取得上述業權文件所述該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - iii. 上述業權文件所示出售或出租該物業並無限制。
4. 在對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的發展項目的多項市場可資比較項目。該等市場可資比較物業的工業單位的月租金介乎每平方米人民幣28元至人民幣32元，住宅單位的月租金介乎每平方米人民幣19元至人民幣25元，及辦公樓單位的月租金介乎每平方米人民幣27元至人民幣47元。於得出主要假設時，吾等已對該等可資比較物業的單價作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、面積、樓層、樓齡及樓宇質量。
5. 吾等亦於2022年8月19日就會計目的對該物業進行估值，於2022年6月30日的市值為人民幣463,000,000元。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年8月31日 現況下的市值
3.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 新華路66號 城鄉大廈	<p>城鄉大廈由12層高辦公樓宇連同地庫組成，並建設於一塊地盤面積約2,235.95平方米的土地上。</p> <p>該物業位於廊坊市廣陽區解放道與新華路交叉口西南側。周邊開發項目主要為各類住宅及商業樓宇。從該物業至廊坊市中心車程約5分鐘。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築面積約為11,365.00平方米。</p> <p>據 貴集團告知，該物業於2004年竣工。</p> <p>獲授的該物業土地使用權年期至2045年9月屆滿，分別作商業及住宅用途。</p>	<p>於估值日期，該物業訂有一份租期於2026年6月9日屆滿的租約，月租約為人民幣480,000元。</p>	<p>人民幣 103,100,000元 (人民幣壹億零叁佰壹拾萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 103,100,000元 (人民幣壹億零叁佰壹拾萬元))</p> <p>或相當於： 117,534,000港元 (壹億壹仟柒佰伍拾叁萬肆仟港元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 117,534,000港元 (壹億壹仟柒佰伍拾叁萬肆仟港元))</p>

附註：

- 根據土地使用權證－廊國用(1995)字第00688號，該物業地盤面積為2,235.95平方米的一幅土地的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊市城區房地產」)，於2045年9月屆滿，分別作商業及住宅用途。
- 根據房屋所有權證－廊坊市房權證字第C4074號，該物業(建築面積為11,365.00平方米)的房屋所有權歸屬於廊坊市城區房地產，作辦公用途。

3. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業受按揭規限；
 - ii. 廊坊市城區房地產已合法取得上述業權文件所述該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - iii. 業權文件所示出售或出租該物業並無限制。
4. 對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的發展項目的多項市場可資比較項目。該等市場可資比較物業的辦公單位的月租金介乎每平方米人民幣36元至人民幣75元。於得出主要假設時，吾等已對該等可資比較物業的單價作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、面積、樓層、樓齡及樓宇質量。
5. 吾等亦於2022年8月19日就會計目的對該物業進行估值，於2022年6月30日的市值為人民幣103,100,000元。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年8月31日 現況下的市值
4.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 和平路與 廣陽道交匯處 西北角 金悅酒樓	<p>金悅酒樓由3層高商業樓宇連同地庫組成，並建設於一塊地盤面積約21,104.44平方米的土地上。</p> <p>該物業位於廊坊市廣陽區和平路與廣陽道交叉口西北側。周邊開發項目主要為各類住宅及商業樓宇。從該物業至廊坊市中心車程約10分鐘。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業包括多個零售單位，總建築面積約為2,094.00平方米。</p> <p>據 貴集團告知，該物業於2002年竣工。</p> <p>獲授的該物業土地使用權年期至2072年4月3日屆滿，作住宅用途。</p>	<p>於估值日期，該物業訂有一份租期於2025年4月30日屆滿的租約，月租約為人民幣90,000元。</p>	<p>人民幣 13,400,000元 (人民幣壹仟叁佰肆拾萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 13,400,000元 (人民幣壹仟叁佰肆拾萬元))</p> <p>或相當於： 15,276,000港元 (壹仟伍佰貳拾柒萬陸仟港元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 15,276,000港元 (壹仟伍佰貳拾柒萬陸仟港元))</p>

附註：

- 根據土地使用權證－廊國用(2002)字第00750號，該物業地盤面積為21,104.44平方米的一幅土地的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊市城區房地產」)，於2072年4月3日屆滿，作住宅用途。
- 根據房屋所有權證－廊坊市房權證廊字第201500707號，該物業(建築面積為2,094.00平方米)的房屋所有權歸屬於廊坊市城區房地產。
- 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 該物業受按揭規限；
 - 廊坊市城區房地產已合法取得上述業權文件所述該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - 業權文件所示出售或出租該物業並無限制。
- 對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的發展項目的多項市場可資比較項目。該等市場可資比較物業的零售單位的月租金介乎每平方米人民幣40元至人民幣57元。於得出主要假設時，吾等已對該等可資比較物業的單價作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、面積、樓層、樓齡及樓宇質量。
- 吾等亦於2022年8月19日就會計目的對該物業進行估值，於2022年6月30日的市值為人民幣13,400,000元。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年8月31日 現況下的市值
5.	中國 河北省 廊坊市 安次區 龍河高新區 南外環路以南、 龍河以北、 銀河路以東及 常甫路以西 天賦中心	<p>天賦中心為4層高商業樓宇，建設於一塊地盤面積約8,632.51平方米的土地上。</p> <p>該物業位於廊坊市安次區南龍道南側。周邊開發項目主要為各類住宅及商業樓宇。從該物業至廊坊市中心車程約20分鐘。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業包括各類商業單位，總建築面積約為8,895.33平方米。</p> <p>據 貴集團告知，該物業於2012年竣工。</p> <p>獲授的該物業土地使用權年期至2050年3月31日屆滿，作商業金融用途。</p>	<p>於估值日期，該物業訂有一份租期於2032年4月30日屆滿的租約，月租約為人民幣290,000元。</p>	<p>人民幣 68,200,000元 (人民幣陸仟捌 佰貳拾萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣68,200,000元 (人民幣陸仟 捌佰貳拾萬元))</p> <p>或相當於： 77,748,000港元 (柒仟柒佰柒拾 肆萬捌仟港元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 77,748,000港元 (柒仟柒佰柒拾 肆萬捌仟港元))</p>

附註：

1. 根據土地使用權證－廊安國用(2014)第00004號，該物業地盤面積為8,632.51平方米的一幅土地的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊市城區房地產」)，於2050年3月31日屆滿，作商業金融用途。
2. 根據房屋所有權證－廊坊市房權證廊字第201507898號，該物業(建築面積為8,895.33平方米)的房屋所有權歸屬於廊坊市城區房地產，作商業用途。
3. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業受按揭規限；
 - ii. 廊坊市城區房地產已合法取得上述業權文件所述該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - iii. 業權文件所示出售或出租該物業並無限制。

4. 對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的發展項目的多項市場可資比較項目。該等市場可資比較物業的零售單位的月租金介乎每平方米人民幣45元至人民幣58元。於得出主要假設時，吾等已對該等可資比較物業的單價作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、面積、樓層、樓齡及樓宇質量。
5. 吾等亦於2022年8月19日就會計目的對該物業進行估值，於2022年6月30日的市值為人民幣68,200,000元。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年8月31日 現況下的市值
6.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 廊坊經濟技術 開發區 雲鵬道以南、 金運路以東 美樹綜合樓	美樹綜合樓為6層高綜合樓，建設於一塊地盤面積約4,143.20平方米的土地上。 該物業位於廊坊市廣陽區雲鵬道以南及金運路以東。周邊開發項目主要為各類住宅及商業樓宇。從該物業至廊坊市市中心車程約20分鐘。 根據 貴集團提供的資料，該物業包括一幢綜合樓，建築面積約為9,361.52平方米。 據 貴集團告知，該物業於2008年竣工。 獲授的該物業土地使用權年期至2044年3月15日屆滿，作商業服務用途。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 53,200,000元 (人民幣伍仟叁佰 貳拾萬元) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 53,200,000元 (人民幣伍仟叁佰 貳拾萬元)) 或相當於： 60,648,000港元 (陸仟零陸拾肆萬 捌仟港元) (貴集團應佔 100%權益： 60,648,000港元 (陸仟零陸拾 肆萬捌仟港元))

附註：

1. 根據土地使用權證－廊開國用(2010)第029號，該物業地盤面積為4,143.20平方米的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊市城區房地產」)，於2044年3月15日屆滿，作商業服務用途。
2. 根據房屋所有權證－廊坊市房權證廊開字第H5074號，該物業(建築面積為9,361.52平方米)的房屋所有權歸屬於廊坊市城區房地產。
3. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業受按揭規限；
 - ii. 廊坊市城區房地產已合法取得上述業權文件所述該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - iii. 業權文件所示出售或出租該物業並無限制。

4. 對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的發展項目的多項市場可資比較項目。該等市場可資比較物業的零售單位的月租金介乎每平方米人民幣40元至人民幣49元。於得出主要假設時，吾等已對該等可資比較物業的單價作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、面積、樓層、樓齡及樓宇質量。
5. 吾等亦於2022年8月19日就會計目的對該物業進行估值，於2022年6月30日的市值為人民幣53,200,000元。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年8月31日 現況下的市值
7.	中國 河北省 廊坊市 安次區 龍河高新區 雲起道80號 富奧數據中心	富奧數據中心包括兩幢3層高工業樓宇，建設於一塊地盤面積約23,024.43平方米的土地上。 該物業位於廊坊市安次區富文道東北側。周邊開發項目主要為各類工業樓宇。從該物業至廊坊市中心車程約25分鐘。 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約為13,732.55平方米。 據 貴集團告知，該物業於2019年竣工。 獲授的該物業土地使用權年期至2065年4月24日屆滿，作工業用途。	於估值日期，該物業訂有一份租期於2039年11月22日屆滿的租約，月租約為人民幣380,000元。	人民幣 85,000,000元 (人民幣捌仟 伍佰萬元) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 85,000,000元 (人民幣捌仟 伍佰萬元)) 或相當於： 96,900,000港元 (玖仟陸佰 玖拾萬港元) (貴集團應佔 100%權益： 96,900,000港元 (玖仟陸佰 玖拾萬港元))

附註：

- 根據房屋所有權證－冀(2019)廊坊市不動產權第0058650號，該物業(建築面積為13,732.55平方米)的房屋所有權連同其相關土地使用權(地盤面積為23,024.43平方米)已授予 貴公司全資附屬公司廊坊國文富奧汽車部件有限公司(「國文富奧」)，於2065年4月24日屆滿，作工業用途。
- 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 該物業受按揭規限；
 - 國文富奧已合法取得上述業權文件所述該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - 業權文件所示出售或出租該物業並無限制。
- 對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的發展項目的多項市場可資比較項目。該等市場可資比較物業的工業單位的月租金介乎每平方米人民幣28元至人民幣35元。於得出主要假設時，吾等已對該等可資比較物業的單價作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、面積、樓層、樓齡及樓宇質量。
- 吾等亦於2022年8月19日就會計目的對該物業進行估值，於2022年6月30日的市值為人民幣85,000,000元。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年8月31日 現況下的市值
8.	中國 河北省 廊坊市 安次區 龍河高新區 富康道159號 邦特環保數據 中心	邦特環保數據中心包括兩幢2層 高工業樓宇及一幢5層高辦公 樓宇，建設於一塊地盤面積約 13,338.00平方米的土地上。 該物業位於廊坊市安次區富康 道西南側。周邊開發項目主要 為各類工業樓宇。從該物業至 廊坊市中心車程約25分鐘。 根據 貴集團提供的資料，該 物業總建築面積約為13,602.93 平方米。 據 貴集團告知，該物業於 2013年竣工。 獲授的該物業土地使用權年期 至2060年7月15日屆滿，作工業 用途。	於估值日期，該物業訂 有一份租期於2040年8 月11日屆滿的租約，月 租約為人民幣530,000 元。	人民幣 105,500,000元 (人民幣壹億零 伍佰伍拾萬元) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 105,500,000元 (人民幣壹億零 伍佰伍拾萬元)) 或相當於： 120,270,000港元 (壹億貳仟零 貳拾柒萬港元) (貴集團應佔 100%權益： 120,270,000港元 (壹億貳仟零 貳拾柒萬港元))

附註：

1. 根據房屋所有權證—冀(2020)廊坊市不動產權第0040839號，該物業(建築面積為13,602.93平方米)的房屋所有權連同其相關土地使用權(地盤面積為13,338.00平方米)已授予 貴公司全資附屬公司廊坊市邦特環保科技有限公司(「廊坊邦特」)，於2060年7月15日屆滿，作工業用途。
2. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業受按揭規限；
 - ii. 廊坊邦特已合法取得上述業權文件所述該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - iii. 業權文件所示出售或出租該物業並無限制。

3. 對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的發展項目的多項市場可資比較項目。該等市場可資比較物業的工業單位的月租金介乎每平方米人民幣28元至人民幣35元。於得出主要假設時，吾等已對該等可資比較物業的單價作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、面積、樓層、樓齡及樓宇質量。
4. 吾等亦於2022年8月19日就會計目的對該物業進行估值，於2022年6月30日的市值為人民幣105,500,000元。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年8月31日 現況下的市值
9.	中國 河北省 廊坊市 安次區 瑞雪道29號 中小企業創業 基地三期	<p>中小企業創業基地（「開發項目」）為正建於一幅地盤面積約為181,500.00平方米土地上的工業開發項目。</p> <p>該開發項目位於廊坊市安次區瑞雪道南側。周邊開發項目主要為各類工業樓宇。從該開發項目至廊坊市中心車程約25分鐘。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約為64,489.00平方米。</p> <p>獲授的該物業土地使用權年期至2060年4月12日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業為空置土地。	<p>人民幣 41,700,000元 (人民幣肆仟壹佰柒拾萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 41,700,000元 (人民幣肆仟壹佰柒拾萬元))</p> <p>或相當於： 47,538,000港元 (肆仟柒佰伍拾叁萬捌仟港元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益)： 47,538,000港元 (肆仟柒佰伍拾叁萬捌仟港元))</p>

附註：

- 根據土地使用權證－廊安國用(2010)第00008號，該開發項目地盤面積為181,500.00平方米的一幅土地的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司廊坊市宏盛房地產開發有限公司（「廊坊宏盛」），於2060年4月12日屆滿，作工業用途。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述證書所述地盤面積約為64,193.29平方米的部分土地，而餘下部分由該開發項目一期及二期佔用。

- 根據建設用地規劃許可證－地字第131002201000001號，廊坊宏盛獲准使用該開發項目地盤面積為181,500.00平方米的一幅土地，作工業發展。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述許可證所述地盤面積約為64,193.29平方米的部分土地，而餘下部分由該開發項目一期及二期佔用。

3. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業受按揭規限；
 - ii. 廊坊宏盛已合法取得上述業權文件所述該物業的土地使用權；及
 - iii. 業權文件所示出售或出租該物業並無限制。
4. 對該物業進行估值時，吾等已參考多項與該物業具有類似特徵的工業用地銷售交易。可資比較物業的土地價值介乎每平方米人民幣680元至人民幣700元。於得出主要假設時，吾等已對該等交易的土地價值作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於容積率、土地使用年期、可達性、周邊環境、位置、用途、地盤面積及時間。
5. 吾等亦於2022年8月19日就會計目的對該物業進行估值，於2022年6月30日的市值為人民幣41,700,000元。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年8月31日 現況下的市值
10.	中國 河北省 廊坊市 安次區 瑞雪道以北、 匯銘道以西、 龍盤路以南及 富遠道以東 龍河時代綜合樓	龍河時代(「開發項目」)為建於一幅地盤面積約為28,043.03平方米土地上的商業開發項目。 該開發項目位於廊坊市安次區瑞雪道以北、匯銘道以西、龍盤路以南及富遠道以東。周邊開發項目主要為各類住宅及商業樓宇。從該開發項目至廊坊市中心車程約30分鐘。 根據 貴集團提供的資料，於竣工後，該物業總建築面積約為4,612.84平方米。該物業的用途及概約建築面積的詳情載列如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 58,000,000元 (人民幣伍仟捌佰萬元) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 58,000,000元 (人民幣伍仟捌佰萬元)) 或相當於： 66,120,000港元 (陸仟陸佰壹拾貳萬港元) (貴集團應佔 100%權益： 66,120,000港元 (陸仟陸佰壹拾貳萬港元)) (參閱附註11)
		用途	概約建築面積 (平方米)	
		綜合樓	4,354.33	
		其他輔助設施	258.51	
		總計：	<u>4,612.84</u>	
		據 貴集團告知，該物業於2022年4月動工，並計劃於2022年12月竣工。		
		獲授的該物業土地使用權年期至2062年3月2日屆滿，分別作娛樂、批發、零售、餐飲、商業金融及酒店用途。		

附註：

1. 根據土地使用權出讓合同－第C13100220220002號，該開發項目地盤面積為28,043.03平方米的一幅土地的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司廊坊宏泰展耀房地產發展有限公司（「廊坊宏泰展耀」），為期40年，作零售用途。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述合同所述地盤面積約5,514.80平方米的部分土地，而地盤面積約22,528.23平方米的餘下部分由第11號物業佔用。
2. 根據土地使用權證－冀(2022)廊坊市不動產權第0009907號，該發展項目地盤面積為28,043.03平方米的一幅地塊的土地使用權已授予廊坊宏泰展耀，於2062年3月2日屆滿，分別作娛樂、批發、零售、餐飲、商業金融及酒店用途。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述證書所述地盤面積約5,514.80平方米的部分土地，而地盤面積約22,528.23平方米的餘下部分由第11號物業佔用。
3. 根據建設用地規劃許可證－地字第131000202200008號，廊坊宏泰展耀獲准將該物業地盤面積為28,043.03平方米的一幅土地用作商業開發。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述許可證所述地盤面積約5,514.80平方米的部分土地，而地盤面積約22,528.23平方米的餘下部分由第11號物業佔用。
4. 據 貴集團告知，於估值日期產生的總建築成本約為人民幣50,200,000元，而完成該物業的估計未付建築成本將約為人民幣15,900,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
5. 該物業（猶如於估值日期已竣工）的市值估計為人民幣81,300,000元（或相當於92,682,000港元）。
6. 據 貴集團告知，於該物業建設的當前階段，尚未取得相關建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。
7. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i. 該物業受按揭規限；
 - ii. 廊坊宏泰展耀已合法取得上述業權文件所述該物業的土地使用權；
 - iii. 業權文件所示出售或出租該物業並無限制；及
 - iv. 就該物業未取得任何施工許可證的施工工程而言，被相關行政部門處罰的風險較低。
8. 對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的發展項目的多項市場可資比較項目。該等可資比較物業的零售單位單價介乎每平方米人民幣14,000元至人民幣25,000元。於得出主要假設時，吾等已對該等可資比較物業的單價作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、面積、樓層、樓齡及樓宇質量。
9. 吾等亦於2022年8月19日就會計目的對該物業進行估值，於2022年6月30日，該物業連同第11號物業的市值為人民幣219,000,000元。
10. 該物業於估值日期於發展中持有，於完成後將持作投資，並被放入「第一類－貴集團於中國持作投資的物業」，以與 貴集團的管理賬目保持一致。
11. 吾等並無賦予該物業建築面積約258.51平方米的配套設施任何商業價值，原因為該部分缺乏有效的業權文件。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年8月31日 現況下的市值
11.	中國 河北省 廊坊市 安次區 瑞雪道以北、 匯銘道以西、 龍盤路以南及 富遠道以東 龍河時代部分 區域	龍河時代(「開發項目」)為建於一幅地盤面積約為28,043.03平方米土地上的商業開發項目。 該開發項目位於廊坊市安次區瑞雪道以北、匯銘道以西、龍盤路以南及富遠道以東。周邊開發項目主要為各類住宅及商業樓宇。從該開發項目至廊坊市中心車程約30分鐘。 根據 貴集團提供的資料，於竣工後，該物業總建築面積約為79,774.76平方米。 獲授的該物業土地使用權年期至2062年3月2日屆滿，分別作娛樂、批發、零售、餐飲、商業金融及酒店用途。	於估值日期，該物業為空置土地。	人民幣 160,000,000元 (人民幣壹億陸仟萬元) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 160,000,000元 (人民幣壹億陸仟萬元)) 或相當於： 182,400,000港元 (壹億捌仟貳佰肆拾萬港元) (貴集團應佔 100%權益： 182,400,000港元 (壹億捌仟貳佰肆拾萬港元))

附註：

- 根據土地使用權出讓合同 — 第C13100220220002號，該開發項目地盤面積為28,043.03平方米的一幅土地的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司廊坊宏泰展耀房地產發展有限公司(「廊坊宏泰展耀」)，為期40年，作零售用途。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述合同所述地盤面積約22,528.23平方米的部分土地，而地盤面積約5,514.80平方米的餘下部分由第10號物業佔用。

- 根據土地使用權證 — 冀(2022)廊坊市不動產權第0009907號，該開發項目地盤面積為28,043.03平方米的一幅地塊的土地使用權已授予廊坊宏泰展耀，於2062年3月2日屆滿，分別作娛樂、批發、零售、餐飲、商業金融及酒店用途。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述證書所述地盤面積約22,528.23平方米的部分土地，而地盤面積約5,514.80平方米的餘下部分由第10號物業佔用。

3. 根據建設用地規劃許可證－地字第131000202200008號，廊坊宏泰展耀獲准將該物業地盤面積為28,043.03平方米的一幅土地用作商業開發。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述許可證所述地盤面積約22,528.23平方米的部分土地，而地盤面積約5,514.80平方米的餘下部分由第10號物業佔用。
4. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業受按揭規限；
 - ii. 廊坊宏泰展耀已合法取得上述業權文件所述該物業的土地使用權；及
 - iii. 業權文件所示出售或出租該物業並無限制。
5. 對該物業進行估值時，吾等已參考多項與該物業具有類似特徵的商業用地銷售交易。可資比較物業的樓面地價介乎每平方米人民幣2,000元至人民幣2,100元。於得出主要假設時，吾等已對該等交易的樓面地價作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於容積率、土地使用年期、可達性、周邊環境、位置、用途、地盤面積及時間。
6. 吾等亦於2022年8月19日就會計目的對該物業進行估值，於2022年6月30日，該物業連同第10號物業的市值為人民幣219,000,000元。
7. 該物業於估值日期持作未來發展，於完成後將持作投資，並被放入「第一類－貴集團於中國持作投資的物業」，以與 貴集團的管理賬目保持一致。

估值報告

第二類 – 貴集團於中國持作佔用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年8月31日 現況下的市值
12.	中國 北京市 朝陽區 望京東園三區 壹號公館18號樓	壹號公館（「開發項目」）為於2013年竣工的辦公樓開發項目。 該開發項目位於北京市望通路南側，宏泰東二路東側。周邊開發項目主要為各類住宅及辦公樓宇。從該開發項目至北京市中心車程約25分鐘。 根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築面積約為4,477.19平方米。該物業的用途及概約建築面積的詳情載列如下：	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	人民幣 399,000,000元 (人民幣叁億 玖仟玖佰萬元) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 399,000,000元 (人民幣叁億 玖仟玖佰萬元)) 或相當於： 454,860,000港元 (肆億伍仟肆佰 捌拾陸萬港元) (貴集團應佔 100%權益： 454,860,000港元 (肆億伍仟肆佰 捌拾陸萬港元))
		用途	概約建築面積 (平方米)	
		辦公樓	3,051.28	
		停車位	1,425.91	
		總計：	<u>4,477.19</u>	
		獲授的該物業土地使用權年期至2060年4月18日屆滿，分別作辦公及地下停車用途。		

附註：

1. 根據五份房屋所有權證－京(2018)朝不動產權第0010324號、0010349號、0011677號、0011689號及0011703號，總建築面積為4,477.19平方米的該物業的房屋所有權連同其相應的土地使用權歸屬於 貴公司的全資附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊市城區房地產」)，於2060年4月18日屆滿，分別作辦公及地下停車用途。
2. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業受按揭規限；
 - ii. 廊坊市城區房地產已合法取得上述業權文件所述該物業的房屋所有權；及
 - iii. 業權文件所示出售或出租該物業並無限制。
3. 對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的發展項目的多項市場可資比較項目。該等可資比較物業的辦公單位單價介乎每平方米人民幣82,000元至人民幣98,000元。於得出主要假設時，吾等已對該等可資比較物業的單價作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、面積、樓層、樓齡及樓宇質量。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年8月31日 現況下的市值
13.	中國 河北省 石家莊市 樂城區 中興大道100號 石家莊國際 航空工程中心	石家莊國際航空工程中心為建於一幅地盤面積約為46,242.87平方米土地上的展覽中心。 該物業位於石家莊市樂城區衡井路南側。從該物業至石家莊市中心車程約40分鐘。 根據 貴集團提供的資料，該物業包括建築面積約為16,911.33平方米的展覽中心。 據 貴集團告知，該物業已於2020年竣工。 獲授的該物業土地使用權年期至2069年11月17日屆滿，分別作文化、運動及娛樂用途。	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作展覽用途。	人民幣 245,000,000元 (人民幣貳億肆仟伍佰萬元) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 245,000,000元 (人民幣貳億肆仟伍佰萬元)) 或相當於： 279,300,000港元 (貳億柒仟玖佰叁拾萬港元) (貴集團應佔 100%權益： 279,300,000港元 (貳億柒仟玖佰叁拾萬港元))

附註：

1. 根據土地使用權出讓合同—石樂國讓(合)字(2019)第27號，該物業地盤面積為46,242.82平方米的一幅土地的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司石家莊市盛鑫偉創建設發展有限公司(「盛鑫偉創」)，為期50年，作文化用途，土地出讓金為人民幣34,600,000元。
2. 根據土地使用權證—冀(2019)樂城區不動產權第0002450號，該物業地盤面積為46,242.87平方米的一幅土地的土地使用權已授予盛鑫偉創，於2069年11月17日屆滿，分別作文化、運動及娛樂用途。
3. 根據房屋所有權證—冀(2020)樂城區不動產權第0006125號，該物業建築面積為16,911.33平方米的房屋所有權歸屬於盛鑫偉創。
4. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業受按揭規限；
 - ii. 盛鑫偉創已合法取得上述業權文件所述該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - iii. 業權文件所示出售或出租該物業並無限制。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年8月31日 現況下的市值										
14.	中國 湖北省 武漢市 漢南區 紗帽街道 通航大道東 武漢宏泰國際 航空工程中心	<p>武漢宏泰國際航空工程中心為建於一幅地盤面積約為48,099.76平方米土地上的航空配套設施。</p> <p>該物業位於武漢市漢南區通航大道東側。周邊開發項目主要為各類工業樓宇。從該物業至武漢市中心車程約一小時。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築面積約為39,149.13平方米。該物業的用途及概約建築面積的詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>飛機倉庫</td> <td>29,612.47</td> </tr> <tr> <td>展覽中心</td> <td>9,253.23</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>283.43</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>39,149.13</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，該物業已於2018年竣工。</p> <p>獲授的該物業土地使用權年期至2067年9月24日屆滿，作機場用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	飛機倉庫	29,612.47	展覽中心	9,253.23	配套設施	283.43	總計：	<u>39,149.13</u>	<p>於估值日期，該物業由 貴集團佔用作航空配套用途。</p>	<p>人民幣 305,000,000元 (人民幣叁億零伍佰萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 305,000,000元 (人民幣叁億零伍佰萬元))</p> <p>或相當於： 347,700,000港元 (叁億肆仟柒佰柒拾萬港元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 347,700,000港元 (叁億肆仟柒佰柒拾萬港元))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)													
飛機倉庫	29,612.47													
展覽中心	9,253.23													
配套設施	283.43													
總計：	<u>39,149.13</u>													

附註：

1. 根據土地使用權出讓合同－鄂武漢(HN協議出讓)2017-108，該物業地盤面積為48,099.76平方米的一幅土地的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司武漢宏泰展耀航空投資有限公司(「武漢宏泰展耀」)，為期50年，作機場用途，土地出讓金為人民幣54,112,500元。
2. 根據房屋所有權證－鄂(2018)武漢市漢南不動產權第0003732號，該物業建築面積為39,149.13平方米的房屋所有權連同其相應地盤面積為48,099.76平方米的土地使用權歸屬於武漢宏泰展耀。
3. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業受按揭規限；
 - ii. 武漢宏泰展耀已合法取得上述業權文件所述該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - iii. 業權文件所示出售或出租該物業並無限制。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年8月31日 現況下的市值
15.	中國 河北省 石家莊市 橋西區 裕華西路109號 熙園B座313室	熙園(「開發項目」)為建於一幅地盤面積約為7,088.85平方米土地上的綜合開發項目。 該開發項目位於石家莊市橋西區裕華西路與城角街交匯處西北側。周邊開發項目主要為各類住宅及商業樓宇。從該開發項目至石家莊市中心車程約20分鐘。 根據 貴集團提供的資料，該物業包括該開發項目的一個辦公單位，建築面積約為207.48平方米。 據 貴集團告知，該開發項目已於2015年竣工。 獲授的該物業土地使用權年期至2052年11月7日屆滿，作其他商業用途。	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	人民幣 2,700,000元 (人民幣貳佰柒拾萬元) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,700,000元 (人民幣貳佰柒拾萬元)) 或相當於： 3,078,000港元 (叁佰零柒萬捌仟港元) (貴集團應佔 100%權益： 3,078,000港元 (叁佰零柒萬捌仟港元))

附註：

- 根據房屋所有權證一冀(2018)石家莊市不動產權第0006190號，該物業建築面積為207.48平方米的房屋所有權連同其相應的土地使用權已歸屬於 貴公司的全資附屬公司石家莊市藁城宏泰產業市鎮發展有限公司(「石家莊藁城」)，於2052年11月7日屆滿，作其他商業用途。
- 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 該物業不受任何按揭規限；
 - 石家莊藁城已合法取得上述業權文件所述該物業的房屋所有權；及
 - 業權文件所示出售或出租該物業並無限制。
- 對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的發展項目的多項市場可資比較項目。該等可資比較物業的辦公單位單價介乎每平方米人民幣11,000元至人民幣14,000元。於得出主要假設時，吾等已對該等可資比較物業的單價作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、面積、樓層、樓齡及樓宇質量。

估值報告

第三類 – 貴集團於中國持作出售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年8月31日 現況下的市值																
16.	中國 河北省 廊坊市 安次區 富康道39號 富士康城一期及 二期部分區域	<p>富士康城(「開發項目」)為正建於一幅地盤面積約為126,545.00平方米土地上的綜合開發項目。</p> <p>該開發項目位於廊坊市安次區富康道與龍騰路交叉口西南側。周邊開發項目主要為各類住宅及商業樓宇。從該開發項目至廊坊市中心車程約20分鐘。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築面積約為24,284.33平方米。該物業的用途及概約建築面積的詳情載列如下：</p> <p><u>一期及二期</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>183.00</td> </tr> <tr> <td>酒店式公寓</td> <td>1,919.83</td> </tr> <tr> <td>政策性住房</td> <td>692.16</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>7,071.43</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>8,711.75</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>5,706.16</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>24,284.33</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，該開發項目一期及二期分別於2012年至2018年分階段竣工。</p> <p>獲授的該物業土地使用權年期至2081年2月3日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	183.00	酒店式公寓	1,919.83	政策性住房	692.16	零售	7,071.43	停車位	8,711.75	配套設施	5,706.16	總計：	<u>24,284.33</u>	<p>於估值日期，該物業為空置。</p>	<p>人民幣 72,800,000元 (人民幣柒仟 貳佰捌拾萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 72,800,000元 (人民幣柒仟 貳佰捌拾萬元))</p> <p>或相當於： 82,992,000港元 (捌仟貳佰玖拾 玖萬貳仟港元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 82,992,000港元 (捌仟貳佰玖拾 玖萬貳仟港元))</p> <p>(參閱附註8)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																			
住宅	183.00																			
酒店式公寓	1,919.83																			
政策性住房	692.16																			
零售	7,071.43																			
停車位	8,711.75																			
配套設施	5,706.16																			
總計：	<u>24,284.33</u>																			

附註：

1. 根據土地使用權證－廊安國用(2011)第00004號，該開發項目地盤面積為126,545.00平方米的一幅土地的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊市城區房地產」)，於2081年2月3日屆滿，作住宅用途。

2. 根據17份竣工驗收備案表，該開發項目總建築面積為186,068.94平方米的多幢樓宇的建設工程已獲驗收，且有關驗收已獲記錄。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述備案表所述總建築面積約24,284.33平方米的部分樓宇，而餘下部分已售出。

3. 根據三份房屋所有權證－廊坊市房權證廊字第201206599及201206600號以及冀(2021)廊坊市不動產權第0017989號，該開發項目總建築面積為17,989.45平方米的多幢樓宇的房屋所有權歸屬於廊坊市城區房地產。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述權證所述總建築面積約1,598.03平方米的部分樓宇，而餘下部分已售出。

4. 根據五份房地產登記表，該開發項目總建築面積為42,164.18平方米的多幢樓宇已申請房地產登記。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述表格所述總建築面積約7,501.11平方米的部分樓宇，而餘下部分已售出。

5. 據 貴集團告知，於估值日期，總建築面積為988.59平方米的多個住宅單位已預售／被認購，總代價約為人民幣5,900,000元。吾等已於估值中考慮及計入上述金額。

6. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

i. 該物業不受任何按揭規限；

ii. 廊坊市城區房地產已合法取得上述業權文件所述該物業的土地使用權及房屋所有權(未售部分)；及

iii. 業權文件所示出售或出租該物業並無限制。

7. 對該物業進行估值時，吾等已參考該開發項目的銷售記錄及／或若干與該物業具有類似特徵的發展項目的多項市場可資比較項目。該等可資比較物業的住宅單位、公寓單位、零售單位(一樓)及貯藏室單價分別介乎每平方米人民幣8,900元至人民幣11,000元、每平方米人民幣6,100元至人民幣6,400元、每平方米人民幣10,000元至人民幣12,000元及人民幣1,600元。於得出主要假設時，吾等已對該等可資比較物業的單價作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、面積、樓層、樓齡及樓宇質量。

8. 吾等並無賦予該物業總建築面積約14,417.91平方米的停車位及配套設施任何商業價值，因為該等部分缺乏有效的業權文件。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年8月31日 現況下的市值										
17.	中國 河北省 廊坊市 安次區 南龍道39號 創業大廈二期	<p>創業大廈二期（「開發項目」）由13層高辦公樓宇連同地庫組成，並建設於一塊地盤面積約16,840.00平方米的土地上。</p> <p>該開發項目位於南龍路與龍澤路交匯處西南側。周邊開發項目主要為各類住宅及商業樓宇。從該開發項目至廊坊市中心車程約15分鐘。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築面積約為23,795.21平方米。該物業的用途及概約建築面積的詳情載列如下：</p> <p><u>二期</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公樓</td> <td>19,447.86</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>3,927.21</td> </tr> <tr> <td>其他配套設施</td> <td>420.14</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>23,795.21</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，該開發項目已於2015年竣工。</p> <p>獲授的該物業土地使用權年期至2052年4月15日屆滿，作商業金融用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	辦公樓	19,447.86	停車位	3,927.21	其他配套設施	420.14	總計：	<u>23,795.21</u>	<p>於估值日期，該物業總建築面積約為6,481.88平方米的部分區域訂有多份租約，最遲一份租約於2024年6月29日屆滿，月租總額約為人民幣230,000元，而該物業餘下部分為空置。</p>	<p>人民幣 147,000,000元 (人民幣壹億肆仟柒佰萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 147,000,000元 (人民幣壹億肆仟柒佰萬元))</p> <p>或相當於： 167,580,000港元 (壹億陸仟柒佰伍拾捌萬港元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 167,580,000港元 (壹億陸仟柒佰伍拾捌萬港元))</p> <p>(參閱附註5)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)													
辦公樓	19,447.86													
停車位	3,927.21													
其他配套設施	420.14													
總計：	<u>23,795.21</u>													

附註：

1. 根據土地使用權證－廊安國用(2012)第00028號，該開發項目地盤面積為16,840.00平方米的一幅土地的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司（「廊坊市城區房地產」），於2052年4月15日屆滿，作商業金融用途。
2. 根據房屋所有權證－廊坊市房權證廊字第201621999號，該開發項目建築面積為23,975.89平方米的房屋所有權歸屬於廊坊市城區房地產。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述權證所述總建築面積約19,447.86平方米的部分樓宇，而餘下部分已售出。
3. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i. 該物業受按揭規限；
 - ii. 廊坊市城區房地產已合法取得上述業權文件所述該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - iii. 業權文件所示出售或出租該物業並無限制。
4. 對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的發展項目的多項市場可資比較項目。該等可資比較物業的辦公單位單價介乎每平方米人民幣8,000元至人民幣10,000元。於得出主要假設時，吾等已對該等可資比較物業的單價作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、面積、樓層、樓齡及樓宇質量。
5. 吾等並無賦予該物業總建築面積約4,347.35平方米的停車位及配套設施任何商業價值，因為該等部分缺乏有效的業權文件。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年8月31日 現況下的市值
18.	中國 河北省 廊坊市 安次區 銀河南路259號 宏泰龍邸一期及 二期部分區域	宏泰龍邸(「開發項目」)為建於一幅地盤面積約為126,929.00平方米土地上的綜合開發項目。 該開發項目位於廊坊市安次區銀河南路與龍興一號路交匯處東南側。周邊開發項目主要為各類住宅及商業樓宇。從該開發項目至廊坊市中心車程約20分鐘。 根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築面積約為20,321.23平方米。該物業的用途及概約建築面積的詳情載列如下： <u>一期及二期</u> 用途 概約建築面積 (平方米) 零售 276.25 停車位 19,935.60 貯藏室 109.38 總計： <u><u>20,321.23</u></u>	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 3,800,000元 (人民幣叁佰捌拾萬元) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 3,800,000元 (人民幣叁佰捌拾萬元) 或相當於： 4,332,000港元 (肆佰叁拾叁萬 貳仟港元) (貴集團應佔 100%權益： 4,332,000港元 (肆佰叁拾 叁萬貳仟港元)) (參閱附註7)
		據 貴集團告知，該開發項目一期及二期分別於2014年至2015年分階段竣工。		
		該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於2050年3月31日(作商業金融用途)及2080年3月31日(作住宅用途)屆滿。		

附註：

1. 根據土地使用權證—冀(2017)廊坊市不動產權第0016755號，該開發項目地盤面積為126,929.00平方米的一幅土地的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊市城區房地產」)，兩段並存年期分別於2050年3月31日(作商業金融用途)及2080年3月31日(作住宅用途)屆滿。
2. 根據26份竣工驗收備案表，該開發項目總建築面積為348,141.98平方米的多幢樓宇的建設工程已獲驗收，且有關驗收已獲記錄。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述備案表所述總建築面積約20,321.23平方米的部分樓宇，而餘下部分已售出。
3. 根據四份房地產登記表，該開發項目總建築面積41,182.16平方米的多幢樓宇已申請房地產登記。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述表格所述總建築面積約731.44平方米的部分樓宇，而餘下部分已售出。
4. 據 貴集團告知，於估值日期，總建築面積為345.81平方米的多個停車位已預售／被認購，總代價約為人民幣960,000元。由於缺乏業權，吾等於估值時並無考慮上述金額。
5. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業不受任何按揭規限；
 - ii. 廊坊市城區房地產已合法取得上述業權文件所述該物業的土地使用權及房屋所有權(未售部分)；及
 - iii. 業權文件所示出售或出租該物業並無限制。
6. 對該物業進行估值時，吾等已參考該開發項目的銷售記錄及／或若干與該物業具有類似特徵的發展項目的多項市場可資比較項目。該等可資比較物業的零售單位(一樓)的單價介乎每平方米人民幣12,000元至人民幣19,000元及貯藏室的單價介乎每平方米人民幣600元至人民幣700元。於得出主要假設時，吾等已對該等可資比較物業的單價作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、面積、樓層、樓齡及樓宇質量。
7. 吾等並無賦予該物業總建築面積約19,935.60平方米的停車位任何商業價值，因為該等部分缺乏有效的業權文件。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年8月31日 現況下的市值								
19.	中國 河北省 廊坊市 安次區 龍河高新技術 產業開發區 富康道89號 龍河高新區 電子信息產業園 一期部分區域	<p>龍河高新區電子信息產業園（「開發項目」）為正建於一幅地盤面積約為187,814.75平方米土地上的工業開發項目。</p> <p>該開發項目位於廊坊市安次區富康道西南側及春雨道西北側。周邊開發項目主要為各類工業樓宇。從該開發項目至廊坊市中心車程約25分鐘。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築面積約為24,535.23平方米。該物業的用途及概約建築面積的詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車間</td> <td>22,985.11</td> </tr> <tr> <td>展示中心</td> <td>1,550.12</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>24,535.23</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，該物業已於2015年竣工。</p> <p>獲授的該物業土地使用權年期至2061年11月8日屆滿，作工業用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	車間	22,985.11	展示中心	1,550.12	總計：	<u>24,535.23</u>	<p>於估值日期，該物業總建築面積約為1,465.37平方米的部分訂有多份租約，最遲一份租約於2024年8月25日屆滿，月租總額約為人民幣50,000元，而該物業餘下部分為空置。</p>	<p>人民幣 160,000,000元 (人民幣 壹億陸仟萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 160,000,000元 (人民幣壹億 陸仟萬元)</p> <p>或相當於： 182,400,000港元 (壹億捌仟貳佰 肆拾萬港元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 182,400,000港元 (壹億捌仟貳佰 肆拾萬港元))</p> <p>(參閱附註6)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)											
車間	22,985.11											
展示中心	1,550.12											
總計：	<u>24,535.23</u>											

附註：

1. 根據土地使用權證－冀(2020)廊坊市不動產權第0010075號，該開發項目地盤面積為187,814.75平方米的一幅土地的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司廊坊宏泰卓優房地產發展有限公司（「廊坊宏泰卓優」），於2061年11月8日屆滿，作工業用途。
2. 根據47份房屋所有權證，該開發項目總建築面積為22,985.11平方米的多幢樓宇的房屋所有權歸屬於廊坊宏泰卓優。

據 貴集團告知，上述權證所列的樓宇僅包括該物業的部分，而建築面積約1,550.12平方米的展示中心並未計入該等房屋所有權證。
3. 據 貴集團告知，於估值日期，總建築面積為1,458.99平方米的多個車間已預售／被認購，總代價約為人民幣11,000,000元。吾等已於估值中考慮及計入上述金額。
4. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i. 該物業受按揭規限；
 - ii. 廊坊宏泰卓優已合法取得上述業權文件所述該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - iii. 業權文件所示出售或出租該物業並無限制。
5. 對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的發展項目的多項市場可資比較項目。該等可資比較物業的工業單位單價介乎每平方米人民幣6,800元至人民幣7,500元。於得出主要假設時，吾等已對該等可資比較物業的單價作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、面積、樓層、樓齡及樓宇質量。
6. 吾等並無賦予該物業總建築面積約1,550.12平方米的展示中心任何商業價值，因為該等部分缺乏有效的業權文件。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年8月31日 現況下的市值										
20.	中國 河北省 廊坊市 安次區 龍河高新技術 產業開發區 富饒道125號 龍河高新區 人才家園 部分區域	<p>龍河高新區人才家園為建於一幅地盤面積約為12,666.00平方米土地上的住宅開發項目。</p> <p>該物業位於廊坊市安次區富饒道。周邊開發項目主要為各類工業及住宅樓宇。從該物業至廊坊市中心車程約25分鐘。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築面積約為22,496.44平方米。該物業的用途及概約建築面積的詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>18,990.72</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,677.62</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>1,828.10</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>22,496.44</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，該物業於2012年至2014年分階段竣工。</p> <p>獲授的該物業土地使用權的兩段並存年期分別至2055年12月1日（作商業用途），及2085年12月1日（作住宅用途）屆滿。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	18,990.72	零售	1,677.62	配套設施	1,828.10	總計：	<u>22,496.44</u>	<p>於估值日期，該物業總建築面積約為20,063.07平方米的部分訂有多份租約，最遲一份租約於2023年6月30日屆滿，月租總額約為人民幣310,000元，而該物業餘下部分為空置。</p>	<p>人民幣 143,000,000元 (人民幣壹億肆仟 叁佰萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 143,000,000元 (人民幣壹億肆仟 叁佰萬元))</p> <p>或相當於： 163,020,000港元 (壹億陸仟叁佰零 貳萬港元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 163,020,000港元 (壹億陸仟叁佰零 貳萬港元))</p> <p>(參閱附註4)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	18,990.72													
零售	1,677.62													
配套設施	1,828.10													
總計：	<u>22,496.44</u>													

附註：

1. 根據432份房屋所有權證，該開發項目總建築面積為20,668.34平方米的多幢樓宇的房屋所有權及地盤面積為12,666.02平方米的一幅土地的相應土地使用權歸屬於 貴公司全資附屬公司廊坊市宏軒嘉園房地產開發有限公司（「廊坊宏軒」），兩段並存年期分別於2055年12月1日（作商業用途）及2085年12月1日（作住宅用途）屆滿。

據 貴集團告知，上述權證所述房屋僅包括部分物業，而總建築面積約為1,828.10平方米的配套設施區域並未計入該等房屋所有權證。

2. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i. 該物業受按揭規限；
 - ii. 廊坊宏軒已合法取得上述業權文件所述該物業的房屋所有權；及
 - iii. 業權文件所示出售或出租該物業並無限制。
3. 對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的發展項目的多項市場可資比較項目。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣8,500元至人民幣9,600元，零售單位（一樓）單價介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣12,000元。於得出主要假設時，吾等已對該等可資比較物業的單價作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、面積、樓層、樓齡及樓宇質量。
4. 吾等並無賦予該物業建築面積約為1,828.10平方米的配套設施任何商業價值，原因為該等部分缺乏有效的業權文件。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年8月31日 現況下的市值								
21.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 西昌路300號 頤和佳苑A區 部分區域	<p>頤和佳苑(「開發項目」)為建於一幅地盤面積約為4,298.85平方米土地上的綜合開發項目。</p> <p>該開發項目位於廊坊市廣陽區西昌路與北鳳道交叉口西南側。周邊開發項目主要為各類住宅及商業樓宇。從該開發項目至廊坊市中心車程約15分鐘。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築面積約4,288.95平方米。該物業的用途及概約建築面積的詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>1,149.30</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>3,139.65</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>4,288.95</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，該開發項目已於2010年竣工。</p> <p>獲授的該物業土地使用權年期至2054年3月24日屆滿，分別作批發及零售用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售	1,149.30	配套設施	3,139.65	總計：	<u>4,288.95</u>	<p>於估值日期，該物業訂有多份租約，最遲一份租約於2026年5月18日屆滿，月租總額約為人民幣30,000元。</p>	<p>人民幣 9,200,000元 (人民幣玖佰貳拾萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 9,200,000元 (人民幣玖佰貳拾萬元))</p> <p>或相當於： 10,488,000港元 (壹仟零肆拾捌萬捌仟港元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 10,488,000港元 (壹仟零肆拾捌萬捌仟港元))</p> <p>(參閱附註5)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)											
零售	1,149.30											
配套設施	3,139.65											
總計：	<u>4,288.95</u>											

附註：

1. 根據土地使用權證－廊國用(2014)第00538號，該開發項目地盤面積為4,298.85平方米的一幅土地的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司（「廊坊市城區房地產」），於2054年3月24日屆滿，分別作批發及零售用途。
2. 根據房屋所有權證－廊坊市房權證廊字第201409654號，該開發項目（總建築面積為1,149.30平方米）的多幢樓宇的房屋所有權歸屬廊坊市城區房地產。

據 貴集團告知，總建築面積約3,139.65平方米的配套設施區域並未計入該等房屋所有權證。
3. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i. 該物業不受任何按揭規限；
 - ii. 廊坊市城區房地產已合法取得上述業權文件所述該物業的土地使用權及房屋所有權（未出售部分）；及
 - iii. 業權文件所示出售或出租該物業並無限制（除郵局及儲蓄所外）。
4. 對該物業進行估值時，吾等已參考該開發項目的銷售記錄及／或若干與該物業具有類似特徵的發展項目的多項市場可資比較項目。該等可資比較物業的零售單位（一樓）的單價介乎每平方米人民幣11,000元至人民幣16,000元。於得出主要假設時，吾等已對該等可資比較物業的單價作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、面積、樓層、樓齡及樓宇質量。
5. 吾等並無賦予該物業總建築面積約為3,139.65平方米的配套設施任何商業價值，原因為該等部分缺乏有效的業權文件。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年8月31日 現況下的市值								
22.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 和平路76號 名人小區 部分區域	名人小區(「開發項目」)為建於四幅總地盤面積約為29,129.82平方米的土地上的住宅開發項目。 該開發項目位於廊坊市廣陽區和平路與永豐道交叉口西南側。周邊開發項目主要為各類住宅及商業樓宇。從該開發項目至廊坊市中心車程約10分鐘。 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約424.18平方米。該物業的用途及概約建築面積的詳情載列如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 3,700,000元 (人民幣叁佰柒拾萬元) (貴集團應佔100%權益： 人民幣 3,700,000元 (人民幣叁佰柒拾萬元)) 或相當於： 4,218,000港元 (肆佰貳拾壹萬捌仟港元) (貴集團應佔100%權益： 4,218,000港元 (肆佰貳拾壹萬捌仟港元)) (參閱附註5)								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>252.47</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>171.71</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>424.18</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	252.47	停車位	171.71	總計：	<u>424.18</u>		
用途	概約建築面積 (平方米)											
住宅	252.47											
停車位	171.71											
總計：	<u>424.18</u>											
		據 貴集團告知，該物業已於2011年竣工。										
		該物業的土地使用權已授出，四段並存年期分別於2034年8月18日(作商業用途)以及2067年3月31日、2067年10月20日及2068年11月25日(作住宅用途)屆滿。										

附註：

1. 根據五份土地使用權證－廊國用(2008)第01431號及01436號、廊國用(2011)第01229號、冀(2017)廊坊市不動產權第0058717號及第0058722號，該開發項目五幅總地盤面積為29,129.82平方米的土地的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司（「廊坊市城區房地產」），五段並存年期分別於2034年8月18日（作商業用途）以及於2067年3月31日及2068年11月25日（作住宅用途）屆滿。
2. 根據房屋所有權證－廊坊市房權證廊字第201310157號，該開發項目（總建築面積為8,562.88平方米）的多幢樓宇的房屋所有權歸屬於廊坊市城區房地產。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述權證所述總建築面積約為252.47平方米的部分樓宇，而餘下部分已售出。此外，總建築面積約為171.71平方米的停車位並未計入該等房屋所有權證。

3. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i. 該物業不受任何按揭規限；
 - ii. 廊坊市城區房地產已合法取得上述業權文件所述該物業的土地使用權及房屋所有權（未出售部分）；及
 - iii. 業權文件所示出售或出租該物業並無限制。
4. 對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的發展項目的多項市場可資比較項目。該等可資比較物業的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣14,000元至人民幣16,000元。於得出主要假設時，吾等已對該等可資比較物業的單價作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、面積、樓層、樓齡及樓宇質量。
5. 吾等並無賦予該物業總建築面積約為171.71平方米的停車位任何商業價值，原因為該等部分缺乏有效的業權文件。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年8月31日 現況下的市值								
23.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 開發區 華祥路28號 宏泰美樹館 一期及二期 部分區域	<p>宏泰美樹館（「開發項目」）為建於四幅總地盤面積約為116,595.43平方米土地上的綜合開發項目。</p> <p>該開發項目位於廊坊市廣陽區雲鵬道以南，金運路以東。周邊該開發項目主要為各類住宅及商業樓宇。從該開發項目至廊坊市中心車程約25分鐘。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約14,061.55平方米。該物業的用途及概約建築面積的詳情載列如下：</p> <p><u>一期及二期</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>停車位</td> <td>12,641.76</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td><u>1,419.79</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>14,061.55</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，該開發項目一期及二期已分別於2013年及2018年間分階段竣工。</p> <p>該物業土地使用權已授出，四段並存年期於2050年7月19日（作商業用途）、2064年3月15日及2081年3月31日（作住宅用途）以及2061年4月1日（作街巷用途）屆滿。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	停車位	12,641.76	配套設施	<u>1,419.79</u>	總計：	<u>14,061.55</u>	於估值日期，該物業為空置。	無商業價值 (參閱附註4)
用途	概約建築面積 (平方米)											
停車位	12,641.76											
配套設施	<u>1,419.79</u>											
總計：	<u>14,061.55</u>											

附註：

1. 根據四份土地使用權證－廊開國用(2010)第051號及第075號以及冀(2018)廊坊開發區不動產權第0012953號及第0012954號，該開發項目總地盤面積為116,595.43平方米的四幅土地的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊市城區房地產」)，四段並存年期分別於2050年7月19日(作商業用途)、2064年3月15日及2081年3月31日(作住宅用途)以及2061年4月1日(作街巷用途)屆滿。

2. 根據38份竣工驗收備案表，該開發項目總建築面積為241,230.14平方米的多幢樓宇的建設工程已獲驗收，且該等驗收已獲記錄。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述備案表所述總建築面積約14,061.55平方米的部分樓宇，而餘下部分已售出。

3. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

i. 該物業不受任何按揭規限；

ii. 廊坊市城區房地產已合法取得上述業權文件所述該物業的土地使用權；及

iii. 業權文件所示出售或出租該物業並無限制。

4. 吾等並無賦予該物業商業價值，原因為其缺乏有效的業權文件。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年8月31日 現況下的市值
24.	中國 河北省 承德市 新區 五緯路西南、 四六經路之間 承德御龍灣 一期部分區域	承德御龍灣(「開發項目」)為建於三幅地盤面積約為142,841.00平方米土地上的綜合開發項目。 該開發項目位於承德市新區大劉線西北側。周邊開發項目主要為各類住宅樓宇。從該開發項目至承德市中心車程約30分鐘。 根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築面積約6,265.67平方米。該物業的用途及概約建築面積的詳情載列如下： <u>一期</u>	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 19,100,000元 (人民幣壹仟玖佰壹拾萬元) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 19,100,000元 (人民幣壹仟玖佰壹拾萬元)) 或相當於： 21,774,000港元 (貳仟壹佰柒拾柒萬肆仟港元) (貴集團應佔 100%權益： 21,774,000港元 (貳仟壹佰柒拾柒萬肆仟港元))
		用途	概約建築面積 (平方米)	
		住宅	370.32	
		零售	296.68	
		貯藏室	33.44	
		停車位	5,565.23	
		總計	6,265.67	
		據 貴集團告知，該開發項目已於2014年竣工。		
		該物業土地使用權已授出，四段並存年期分別於2050年4月22日及2050年7月7日(作商業用途)以及2080年4月22日及2080年7月7日(作住宅用途)屆滿。		

附註：

1. 根據三份土地使用權證－承市國用(2010)第183號及第184號以及承市國用(2011)第007號，該開發項目總地盤面積142,841.00平方米的三幅土地的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司承德市永倫房地產開發有限公司(「承德永倫」)，四段並存年期分別於2050年4月22日及2050年7月7日(作商業用途)以及於2080年4月22日及2080年7月7日(作住宅用途)屆滿。

2. 根據九份竣工驗收備案表，該開發項目總建築面積為158,751.54平方米的多幢樓宇的建設工程已獲驗收，且有關驗收已獲記錄。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述備案表所述總建築面積約6,265.67平方米的部分樓宇。

3. 根據兩份房屋所有權證－冀(2018)承德市不動產權第0001929號及第0006017號，該發展項目總建築面積為89,420.63平方米的多幢樓宇的房屋所有權歸屬於承德永倫。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述權證所述總建築面積約6,265.67平方米的部分樓宇，而餘下部分已售出。

4. 據 貴集團告知，於估值日期，總建築面積為1,759.01平方米的多個住宅單位、儲物室及停車位已預售／被認購，總代價約為人民幣5,700,000元。吾等已於估值中考慮及計入上述金額。

5. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

i. 該物業受按揭規限；

ii. 承德永倫已合法取得上述業權文件所述該物業的土地使用權及房屋所有權(未售出部分)；
及

iii. 業權文件所示出售或出租該物業並無限制。

6. 對該物業進行估值時，吾等已參考該開發項目的銷售記錄及／或若干與該物業具有類似特徵的發展項目的多項市場可資比較項目。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣6,600元至人民幣8,600元，零售單位(一樓)單價介乎每平方米人民幣8,600元至人民幣12,000元，儲物室單價介乎每平方米人民幣1,000元至人民幣2,500元，停車位單價為每個人民幣100,000元。於得出主要假設時，吾等已對該等可資比較物業的單價作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、面積、樓層、樓齡及樓宇質量。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年8月31日 現況下的市值										
25.	中國 河北省 唐山市 曹妃甸區 七農場 通港水庫以北 唐海悅湖灣 部分區域	<p>唐海悅湖灣(「開發項目」)為建於一幅地盤面積約為42,246.63平方米土地上的商業開發項目。</p> <p>該開發項目位於唐山市曹妃甸區通港水庫以北。周邊開發項目主要為各類住宅及未開發空地。從該開發項目至唐山市中心車程約1小時。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築面積約15,733.69平方米。該物業的用途及概約建築面積的詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>別墅</td> <td>4,980.00</td> </tr> <tr> <td>聯排別墅</td> <td>7,102.38</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>3,651.31</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>15,733.69</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，該開發項目已於2021年竣工。</p> <p>獲授的該物業土地使用權年期至2048年8月25日屆滿，作商業用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	別墅	4,980.00	聯排別墅	7,102.38	會所	3,651.31	總計：	<u>15,733.69</u>	<p>於估值日期，該物業為空置。</p>	<p>人民幣 122,000,000元 (人民幣壹億貳仟 貳佰萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 122,000,000元 (人民幣壹億貳仟 貳佰萬元))</p> <p>或相當於： 139,080,000港元 (壹億叁仟玖佰零 捌萬港元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 139,080,000港元 (壹億叁仟玖佰零 捌萬港元))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)													
別墅	4,980.00													
聯排別墅	7,102.38													
會所	3,651.31													
總計：	<u>15,733.69</u>													

附註：

1. 根據土地使用權證－唐海國用(2010)字第0710010144號，地盤面積為60,403.99平方米的一幅土地的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司唐山展耀房地產開發有限公司(「唐山展耀」)，於2048年8月25日屆滿，作商業用途。
2. 根據十份竣工驗收備案表，該開發項目總建築面積為15,631.79平方米的多幢樓宇的建設工程已獲驗收，且有關驗收已獲記錄。
3. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業受按揭規限；
 - ii. 唐山展耀已合法取得上述業權文件所述該物業的土地使用權；及
 - iii. 業權文件所示出售或出租該物業並無限制。
4. 對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的發展項目的多項市場可資比較項目。該等可資比較物業的別墅單位單價介乎每平方米人民幣14,000元至人民幣18,000元，住宅單位單價介乎每平方米人民幣7,300元至人民幣11,000元，零售單位(一樓)單價介乎每平方米人民幣6,500元至人民幣8,000元。於得出主要假設時，吾等已對該等可資比較物業的單價作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、面積、樓層、樓齡及樓宇質量。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年8月31日 現況下的市值
26.	中國 湖北省 鄂州市 吳楚大道以東及 楊湖路中 西段以北 湖北長江智匯港 創新創業基地 一期部分區域	湖北長江智匯港創新創業基地 為正建於一幅地盤面積約為 71,129.48平方米土地上的工業 開發項目。 該物業位於鄂州市吳楚大道以 東及楊湖路以北。周邊開發項 目主要為各類工業樓宇。從該 物業至鄂州市中心車程約30分 鐘。 根據 貴集團提供的資料，該 物業含多個工業單位，總建築 面積約23,747.32平方米。 獲授的該物業土地使用權年期 至2067年12月12日屆滿，作工 業用途。	於估值日期，該物業為 空置。	人民幣 95,000,000元 (人民幣玖仟伍佰 萬元) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 95,000,000元 (人民幣玖仟伍佰 萬元)) 或相當於： 108,300,000港元 (壹億零捌佰 叁拾萬港元) (貴集團應佔 100%權益： 108,300,000港元 (壹億零捌佰 叁拾萬港元))

附註：

- 根據三份土地使用權出讓合同 — 第20170021號、第20190029號及20190030號，該物業總地盤面積為81,870.00平方米的三幅土地的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司湖北智匯港科技孵化器有限公司(「湖北智匯港」)，為期50年，作工業用途，土地出讓金為人民幣20,080,000元。
- 根據土地使用權證 — 鄂(2022)鄂州市不動產權第0029752號，該物業地盤面積為71,129.48平方米的一幅土地的土地使用權已授予湖北智匯港，於2067年12月12日屆滿，作工業用途。
- 根據兩份竣工驗收備案表，該物業總建築面積為23,747.32平方米的建設工程已獲驗收，且有關驗收已獲記錄。
- 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 該物業不受任何按揭規限；
 - 湖北智匯港已合法取得上述業權文件所述該物業土地使用權；及
 - 業權文件所示出售或出租該物業並無限制。
- 對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的發展項目的多項市場可資比較項目。該等可資比較物業的工業單位單價介乎每平方米人民幣3,800元至人民幣4,200元。於得出主要假設時，吾等已對該等可資比較物業的單價作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、面積、樓層、樓齡及樓宇質量。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年8月31日 現況下的市值
27.	中國 湖北省 武漢市 漢南區	武漢航耀弘科技項目為建於一幅地盤面積約為14,760.46平方米土地上的工業項目。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 25,100,000元 (人民幣貳仟伍佰壹拾萬元)
	幸福中路以東及 興城大道以南 武漢航耀弘科技 項目部分區域	該物業位於武漢市漢南區幸福中路及興城大道交叉口東南側。周邊開發項目主要為各類工業樓宇。從該物業至武漢市中心車程約1小時。		(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 25,100,000元 (人民幣貳仟伍佰壹拾萬元))
		根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築面積約8,416.72平方米。該物業的用途及概約建築面積的詳情載列如下：		或相當於： 28,614,000港元 (貳仟捌佰陸拾壹萬肆仟港元)
		<u>一期</u>		
		用途	概約建築面積 (平方米)	(貴集團應佔 100%權益： 28,614,000港元 (貳仟捌佰陸拾壹萬肆仟港元))
		車間	7,772.19	
		配套設施	<u>644.53</u>	
		總計：	<u>8,416.72</u>	(參閱附註7)
		據 貴集團告知，該物業已於2021年竣工。		
		獲授的該物業土地使用權年期至2068年11月26日屆滿，作工業用途。		

附註：

1. 根據土地使用權出讓合同－鄂武漢(HN)2018-021，該物業地盤面積為14,760.46平方米的一幅土地的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司武漢航耀弘科技服務發展有限公司（「武漢航耀弘」），為期50年，作工業用途，土地出讓金為人民幣5,320,000元。
2. 根據土地使用權證－鄂(2018)武漢市漢南不動產權第0006832號，該物業地盤面積14,760.46平方米的一幅土地的土地使用權已授予武漢航耀弘，於2068年11月26日屆滿，作工業用途。
3. 根據四份竣工驗收備案表－第13-0469-19-0027號及第13-0469-19-0027-1號至13-0469-19-0027-3號，該物業總建築面積為8,449.04平方米的多幢樓宇的建設工程已獲驗收，且有關驗收已獲記錄。
4. 根據三份房屋所有權證－鄂(2022)武漢市漢南不動產權第0013090號至0013092號，該物業總建築面積為7,772.19平方米的多幢樓宇的房屋所有權歸屬於武漢航耀弘。

據 貴集團告知，上述權證所述樓宇僅包括部分物業，而配套設施區域並未計入該等房屋所有權證。

5. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i. 該物業不受任何按揭規限；
 - ii. 武漢航耀弘已合法取得上述業權文件所述該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - iii. 業權文件所示出售或出租該物業並無限制。
6. 對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的發展項目的多項市場可資比較項目的銷售記錄。該等可資比較物業的工業單位的單位單價介乎每平方米人民幣3,500元至人民幣4,300元。於得出主要假設時，吾等已對該等可資比較物業的單價作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、面積、樓層、樓齡及樓宇質量。
7. 吾等並無賦予該物業總建築面積約644.53平方米的配套設施任何商業價值，原因為該部分缺乏有效的業權文件。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年8月31日 現況下的市值
28.	中國 河北省 廊坊市 安次區 龍河高新技術 產業開發區 富康道1號 廊坊展耀大廈	廊坊展耀大廈為建於一幅地盤面積約為9,263.00平方米土地上的辦公樓開發項目。 該物業位於廊坊市安次區富康道與龍騰路交叉口東南側。周邊開發項目主要為各類住宅及商業樓宇。從該物業至廊坊市中心車程約15分鐘。 根據 貴集團提供的資料，該物業建築面積約18,157.95平方米。 據 貴集團告知，該物業已於2020年竣工。 獲授的該物業土地使用權年期至2055年8月16日屆滿，作商業金融用途。	於估值日期，該物業已暫時提供予政府機關作行政用途，免收租金。按 貴集團的指示，我們以交吉方式對該物業進行估值。	人民幣 176,000,000元 (人民幣壹億柒仟陸佰萬元) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 176,000,000元 (人民幣壹億柒仟陸佰萬元)) 或相當於： 200,640,000港元 (貳億零陸拾肆萬港元) (貴集團應佔 100%權益： 200,640,000港元 (貳億零陸拾肆萬港元))

附註：

1. 根據房屋所有權證一冀(2020)廊坊市不動產權第0032269號，該物業建築面積為18,157.95平方米的房屋所有權及相應土地使用權歸屬於 貴公司全資附屬公司廊坊宏泰展耀房地產發展有限公司(「廊坊宏泰展耀」)，於2055年8月16日屆滿，作商業金融用途。
2. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業受按揭規限；
 - ii. 廊坊宏泰展耀已合法取得上述業權文件所述該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - iii. 業權文件所示出售或出租該物業並無限制。
3. 對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的發展項目的多項市場可資比較項目。該等可資比較物業的辦公樓單位單價介乎每平方米人民幣9,900元至人民幣11,000元。於得出主要假設時，吾等已對該等可資比較物業的單價作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、面積、樓層、樓齡及樓宇質量。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年8月31日 現況下的市值
29.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 廣陽道155號 逸樹家小區 部分區域	逸樹家社區(「開發項目」)為建於一幅地盤面積約為94,829.08平方米土地上的住宅開發項目。 該開發項目位於廊坊市廣陽區廣陽道南側。周邊開發項目主要為各類住宅及商業樓宇。從該開發項目至廊坊市中心車程約20分鐘。 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約為262.32平方米。該物業的用途及概約建築面積的詳情載列如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 2,240,000元 (人民幣貳佰貳拾肆萬元) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣2,240,000元 (人民幣貳佰貳拾肆萬元)) 或相當於： 2,553,600港元 (貳佰伍拾伍萬叁仟陸佰港元) (貴集團應佔 100%權益： 2,553,600港元 (貳佰伍拾伍萬叁仟陸佰港元))
		用途	概約建築面積 (平方米)	
		住宅	224.75	
		停車位	25.52	
		電單車停車位	12.05	
		總計：	<u><u>262.32</u></u>	
		據 貴集團告知，該開發項目已於2009年竣工。		
		獲授的該物業土地使用權年期至2074年6月25日屆滿，作住宅用途。		

附註：

1. 根據土地使用權證－廊國用(2004)第07370號，該開發項目地盤面積為94,829.08平方米的一幅土地的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司（「廊坊市城區房地產」），於2074年6月25日屆滿，作住宅用途。
2. 根據房屋所有權證－廊房權證字第200910255號，該開發項目11號樓的總建築面積為4,266.08平方米的房屋所有權歸屬於廊坊市城區房地產。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述權證所述總建築面積約262.32平方米的部分樓宇，而餘下部分已售出。
3. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i. 該物業不受任何按揭規限；
 - ii. 廊坊市城區房地產已合法取得上述業權文件所述該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - iii. 業權文件所示出售或出租該物業並無限制。
4. 對該物業進行估值時，吾等已參考該開發項目的銷售記錄及／或若干與該物業具有類似特徵的發展項目的多項市場可資比較項目。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣9,300元至人民幣12,000元及停車位單價介乎每個人民幣160,000元至人民幣220,000元。於得出主要假設時，吾等已對該等可資比較物業的單價作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、面積、樓層、樓齡及樓宇質量。

估值報告

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年8月31日 現況下的市值								
30. 中國 河北省 廊坊市 廣陽區 尚北金里 尚北金街部分 區域	<p>尚北金街(「開發項目」)為一幅地盤面積約為15,238.48平方米土地上的商業開發項目。</p> <p>該開發項目位於廊坊市廣陽區新華路西側。周邊開發項目主要為各類住宅及商業樓宇。從該開發項目至廊坊市中心車程約20分鐘。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築面積約為170.68平方米。物業的用途及概約建築面積的詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公寓</td> <td>82.82</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>87.86</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>170.68</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，該開發項目已於2007年竣工。</p> <p>獲授的該物業土地使用權年期至2044年10月26日屆滿，作商業用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	公寓	82.82	配套設施	87.86	總計：	<u>170.68</u>	<p>於估值日期，該物業為空置。</p>	<p>人民幣580,000元 (人民幣伍拾捌萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣580,000元 (人民幣伍拾捌萬元))</p> <p>或相當於： 661,200港元 (陸拾陸萬壹仟 貳佰港元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 661,200港元 (陸拾陸萬壹仟 貳佰港元))</p> <p>(參閱附註5)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)										
公寓	82.82										
配套設施	87.86										
總計：	<u>170.68</u>										

附註：

1. 根據土地使用權證－廊國用(2007)第01507號，該開發項目地盤面積為15,238.48平方米的一幅土地的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司（「廊坊市城區房地產」），於2044年10月26日屆滿，作商業用途。
2. 根據房屋所有權證－廊房權證字第200909134號，該開發項目總建築面積為7,777.44平方米多幢樓宇的房屋所有權歸屬於廊坊市城區房地產。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述權證所述總建築面積約為82.82平方米的部分樓宇，而餘下部分已售出。
3. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i. 該物業不受任何按揭規限；
 - ii. 廊坊市城區房地產已合法取得上述業權文件所述該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - iii. 業權文件所示出售或出租該物業並無限制。
4. 對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的發展項目的多項市場可資比較項目。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣6,200元至人民幣7,900元。於得出主要假設時，吾等已對該等可資比較物業的單價作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、面積、樓層、樓齡及樓宇質量。
5. 吾等並無賦予該物業總建築面積約87.86平方米的配套設施任何商業價值，原因為該等部分缺乏有效的業權文件。

估值報告

第四類 – 貴集團於中國在開發中的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年8月31日 現況下的市值																
31.	中國 河北省 廊坊市 安次區 富康道39號 富士康城三期	<p>富士康城(「開發項目」)為正建於一幅地盤面積約為126,545.00平方米土地上的綜合開發項目。</p> <p>該開發項目位於廊坊市安次區富康道與龍騰路交叉口西南側。周邊開發項目主要為各類住宅及商業樓宇。從該開發項目至廊坊市中心車程約20分鐘。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積將約為118,899.07平方米。物業的用途及概約建築面積的詳情載列如下：</p> <p>三期</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>73,300.18</td> </tr> <tr> <td>政策相關住房</td> <td>1,411.97</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>1,194.81</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>26,059.50</td> </tr> <tr> <td>貯藏室</td> <td>9,945.61</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>6,987.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>118,899.07</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	73,300.18	政策相關住房	1,411.97	商舖	1,194.81	停車位	26,059.50	貯藏室	9,945.61	配套設施	6,987.00	總計：	<u>118,899.07</u>	於估值日期，該物業正在建設中。	<p>人民幣 584,000,000元 (人民幣伍億捌仟肆佰萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 584,000,000元 (人民幣伍億捌仟肆佰萬元))</p> <p>或相當於： 665,760,000港元 (陸億陸仟伍佰柒拾陸萬港元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 665,760,000港元 (陸億陸仟伍佰柒拾陸萬港元))</p> <p>(參閱附註12)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																			
住宅	73,300.18																			
政策相關住房	1,411.97																			
商舖	1,194.81																			
停車位	26,059.50																			
貯藏室	9,945.61																			
配套設施	6,987.00																			
總計：	<u>118,899.07</u>																			
		<p>據 貴集團告知，該物業已於2018年7月開始動工，並計劃於2022年12月竣工。</p> <p>獲授的該物業土地使用權年期至2081年2月3日屆滿，作住宅用途。</p>																		

附註：

1. 根據土地使用權證－廊安國用(2011)第00004號，該開發項目地盤面積為126,545.00平方米的一幅土地的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊市城區房地產」)，於2081年2月3日屆滿，作住宅用途。
2. 根據建設用地規劃許可證－地字第131000201100005號，廊坊市城區房地產獲准使用該開發項目地盤面積為126,545.00平方米的一幅土地，分別作商業及住宅用途。
3. 根據建設工程規劃許可證－建字第1310002019000025號，該開發項目多幢樓宇的經核准總建設規模為118,077.50平方米。
4. 根據建設工程施工許可證－第131000201912030101號，該開發項目多幢樓宇的建設工程(建設規模為118,077.50平方米)已獲批准動工。
5. 根據五份商品房預售許可證－(廊)房預售證第20220010號、20200082號、20200017號、20210041號及20220018號，該開發項目總建築面積為73,300.18平方米的多幢樓宇已獲准預售。
6. 據 貴集團告知，該物業於估值日期產生的總建設成本約為人民幣315,000,000元，而完成該物業的估計未支付建設成本將約為人民幣58,000,000元。吾等已於估值中考慮上述金額。
7. 據 貴集團告知，於估值日期，總建築面積為58,219.01平方米的多個住宅單位及貯藏室已預售／被認購，總代價約為人民幣481,000,000元。吾等已於估值中考慮及計入上述金額。
8. 假設該物業於估值日期已竣工的估計市值約為人民幣685,000,000元(或相當於780,900,000港元)。
9. 據 貴集團告知，已於該物業建造的目前階段取得相關建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。
10. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業不受任何按揭規限；
 - ii. 廊坊市城區房地產已合法取得上述業權文件所述該物業的土地使用權；及
 - iii. 業權文件所示出售或出租該物業並無限制。
11. 對該物業進行估值時，吾等已參考該開發項目的銷售記錄及／或若干與該物業具有類似特徵的發展項目的多項市場可資比較項目。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣8,900元至人民幣11,000元、零售單位(一樓)單價介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣12,000元及貯藏室單價每平方米為人民幣1,600元。於得出主要假設時，吾等已對該等可資比較物業的單價作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、面積、樓層、樓齡及樓宇質量。
12. 吾等並無賦予該物業總建築面積約33,046.50平方米的停車位及配套設施任何商業價值，原因為該等部分缺乏有效的業權文件。

估值報告

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2022年8月31日 現況下的市值
32.	中國 河北省 廊坊市 安次區 南外環路以南、 龍河以北、 銀河路以東及 常甫路以西 龍河中心一期	龍河中心(「開發項目」)為正建於四幅地盤面積約為66,603.21平方米土地上的綜合開發項目。 該開發項目位於廊坊市安次區常甫路西側。周邊開發項目主要為各類住宅及商業樓宇。從該開發項目至廊坊市中心車程約15分鐘。 根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積將約為69,908.63平方米。物業的用途及概約建築面積的詳情載列如下： <u>一期</u> 用途 概約建築面積 (平方米) 公寓 45,269.86 零售 1,253.88 停車位 17,620.17 配套設施 5,764.72 總計： <u><u>69,908.63</u></u>	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 166,000,000元 (人民幣壹億陸仟陸佰萬元) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 166,000,000元 (人民幣壹億陸仟陸佰萬元)) 或相當於： 189,240,000港元 (壹億捌仟玖佰 貳拾肆萬港元) (貴集團應佔 100%權益： 189,240,000港元 (壹億捌仟玖佰 貳拾肆萬港元)) (參閱附註10)
		據 貴集團告知，該物業已於2019年12月開始動工，並計劃於2023年9月竣工。		
		該物業土地使用權已授出，三段並存年期於2050年3月31日、2052年4月15日及2052年4月16日(作商業金融用途)屆滿。		

附註：

1. 根據四份土地使用權證－廊安國用(2012)第00028號及00043號、廊安國用(2014)第0003號及冀(2019)廊坊市不動產權第0007320號，該開發項目總地盤面積為66,603.21平方米的四幅土地的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊市城區房地產」)，三段並存年期於2050年3月31日、2052年4月15日及2052年4月16日(作商業金融用途)屆滿。
 2. 根據三份建設用地規劃許可證－地字第131000201200018號、131000201200027號及131000201200029號，廊坊市城區房地產獲准使用該開發項目總地盤面積為257,740.45平方米的三幅土地。
 3. 根據建設工程規劃許可證－建字第131000201900010號，該開發項目多幢樓宇的經核准總建設規模為69,908.63平方米。
 4. 根據建設工程施工許可證－第131000201912060101號，該開發項目多幢樓宇的建設工程(建設規模為63,677.04平方米)已獲批准動工。
- 據 貴集團告知，上述建設工程施工許可證所述樓宇僅包括部分物業，而建築面積約6,231.59平方米的部分停車位並未計入該建設工程施工許可證。
5. 據 貴集團告知，於估值日期，該物業產生的總建設成本約為人民幣174,000,000元，而完成該物業的估計未支付建設成本將約為人民幣58,100,000元。吾等已於估值中考慮上述金額。
 6. 假設該物業於估值日期已竣工的估計市值約為人民幣288,000,000元(或相當於328,320,000港元)。
 7. 據 貴集團告知，已於該物業建造的目前階段取得相關建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證(除建築面積約6,231.59平方米的部分停車位外)。上述停車位並未取得建設工程施工許可證。
 8. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業受按揭規限；
 - ii. 廊坊市城區房地產已合法取得上述業權文件所述該物業的土地使用權；及
 - iii. 業權文件所示出售或出租該物業並無限制。
 9. 對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的發展項目的多項市場可資比較項目。該等可資比較物業的公寓單位單價介乎每平方米人民幣5,000元至人民幣6,300元及零售單位(一樓)單價介乎每平方米人民幣11,000元至人民幣13,000元。於得出主要假設時，吾等已對該等可資比較物業的單價作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、面積、樓層、樓齡及樓宇質量。
 10. 吾等並無賦予該物業總建築面積約23,384.89平方米的停車位及配套設施任何商業價值，原因是該等部分缺乏有效的業權文件，且該等停車位位於民防區內，不可於市場上轉讓。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年8月31日 現況下的市值
33.	中國 河北省 廊坊市 安次區 龍河高新技術 產業開發區 富康道89號 龍河高新區 電子信息 產業園二期	龍河高新區電子信息產業園 (「開發項目」)為正建於一幅地 盤面積約為187,814.75平方米土 地上的工業開發項目。 該開發項目位於廊坊市安次區 富康道西南側、春雨道西北 側。周邊開發項目主要為各類 工業樓宇。從該開發項目至廊 坊市中心車程約25分鐘。 根據 貴集團提供的資料，該 物業竣工後的總建築面積將約 為37,924.80平方米。物業的用 途及概約建築面積的詳情載列 如下： <u>二期</u> 用途 概約建築面積 (平方米) 車間 33,944.80 停車位 3,980.00 總計： <u><u>37,924.80</u></u>	於估值日期，該物業正 在建設中。	人民幣 134,000,000元 (人民幣壹億 叁仟肆佰萬元) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 134,000,000元 (人民幣壹億 叁仟肆佰萬元)) 或相當於： 152,760,000港元 (壹億伍仟貳佰 柒拾陸萬港元) (貴集團應佔 100%權益： 152,760,000港元 (壹億伍仟貳佰 柒拾陸萬港元)) (參閱附註10)
		據 貴集團告知，該物業已於 2020年4月開始動工，並計劃於 2022年12月竣工。 獲授的該物業土地使用權年期 至2061年11月8日屆滿，作工業 用途。		

附註：

1. 根據土地使用權證－冀(2020)廊坊市不動產權第0010075號，該開發項目地盤面積為187,814.75平方米的一幅土地的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司廊坊宏泰卓優房地產發展有限公司(「廊坊宏泰卓優」)，於2061年11月8日屆滿，作工業用途。
2. 根據兩份建設用地規劃許可證－地字第131002201200012號及131002201200013號，廊坊宏泰卓優獲准使用該開發項目總地盤面積為187,815.00平方米的兩幅土地，作工業用途。
3. 根據三份建設工程規劃許可證－建字第131002201300007號、131002202000001號及131002202000024號，該開發項目多幢樓宇的經核准總建設規模為104,248.00平方米。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述許可證所述總建築面積約37,924.80平方米的部分樓宇，而餘下部分由該開發項目的其他期佔用。
4. 根據三份建設工程施工許可證－第131002201501150301號、131002202004300101號及131002202107160101號，該開發項目多幢樓宇的建設工程(總建設規模為60,755.32平方米)已獲批准動工。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述許可證所述總建築面積約37,924.80平方米的部分樓宇，而餘下部分由該開發項目的其他期佔用。
5. 據 貴集團告知，於估值日期，該物業產生的總建設成本約為人民幣80,900,000元，而完成該物業的估計未支付建設成本將約為人民幣62,400,000元。吾等已於估值中考慮上述金額。
6. 假設該物業於估值日期已竣工的估計市值約為人民幣234,000,000元(或相當於266,760,000港元)。
7. 據 貴集團告知，已於該物業建造的目前階段取得相關建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。
8. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業受按揭規限；
 - ii. 廊坊宏泰卓優已合法取得上述業權文件所述該物業的土地使用權；及
 - iii. 業權文件所示出售或出租該物業並無限制。
9. 對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的發展項目的多項市場可資比較項目。該等可資比較物業的產業單位單價介乎每平方米人民幣6,800元至人民幣7,500元。於得出主要假設時，吾等已對該等可資比較物業的單價作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、面積、樓層、樓齡及樓宇質量。
10. 吾等並無賦予該物業總建築面積約3,980.00平方米的停車位任何商業價值，因為該等部分缺乏有效的業權文件。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年8月31日 現況下的市價
34.	中國 湖北省 鄂州市 旭光大道東側、 薛家溝北側 鄂州匯能 項目一期	鄂州匯能項目(「開發項目」) 為正建於一幅地盤面積約 87,349.90平方米土地上的工業 開發項目。 該開發項目位於鄂州市旭光大 道東側、薛家溝北側。周邊開 發項目主要為各類工業樓宇。 從該開發項目至鄂州市中心車 程約30分鐘。 根據 貴集團提供的資料，該 物業竣工後將包括各類車間(總 建築面積約26,940.96平方米)。 據 貴集團告知，該物業已於 2021年7月開始動工，並計劃於 2022年10月竣工。 獲授的該物業土地使用權年期 至2068年6月20日屆滿，作工業 用途。	於估值日期，該物業正 在建設中。	人民幣 47,300,000元 (人民幣肆仟柒佰 叁拾萬元) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 47,300,000元 (人民幣肆仟柒佰 叁拾萬元)) 或相當於： 53,922,000港元 (伍仟叁佰玖拾貳萬 貳仟港元) (貴集團應佔 100%權益： 53,922,000港元 (伍仟叁佰玖拾貳萬 貳仟港元))

附註：

- 根據土地使用權出讓合同 — 第2018009號，該開發項目地盤面積為87,349.90平方米的一幅土地的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司鄂州匯能房地產開發有限公司(現更名為鄂州匯能科技孵化器有限公司)(「鄂州匯能」)，為期50年，作工業用途，土地出讓金為人民幣21,780,000元。
- 根據土地使用權證 — 鄂(2018)鄂州市不動產權第0051646號，該開發項目地盤面積為87,349.90平方米的一幅土地的土地使用權已授予鄂州匯能，於2068年6月20日屆滿，作工業用途。
- 根據建設用地規劃許可證 — 地字第4207042021000010號，鄂州匯能獲准使用該開發項目地盤面積為87,349.90平方米的一幅土地，作工業用途。
- 根據建築工程規劃許可證 — 建字第4207042021000023號，該開發項目多幢樓宇的經核准總建設規模為44,407.32平方米。

- 據 貴集團告知，該物業僅包括上述許可證所述總建築面積約26,940.96平方米部分樓宇，而餘下部分由該開發項目的其他期佔用。
5. 根據建設工程施工許可證－第420704202107260101號，該開發項目多幢樓宇的建設工程（建設規模為26,940.96平方米）已獲批准動工。
 6. 根據兩份商品房預售許可證－鄂州房預第YS20210123號及YS20210127號，該開發項目總建築面積為26,131.60平方米的多幢樓宇已獲准預售。
 7. 據 貴集團告知，於估值日期，該物業產生的總建設成本約為人民幣28,500,000元，而完成該物業的估計未支付建設成本將約為人民幣2,900,000元。吾等已於估值中考慮上述金額。
 8. 假設該物業於估值日期已竣工的估計市值約為人民幣54,400,000元（或相當於62,016,000港元）。
 9. 據 貴集團告知，已於該物業建造的目前階段取得相關建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。
 10. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i. 該物業不受任何按揭規限；
 - ii. 鄂州匯能已合法取得上述業權文件所述該物業的土地使用權；及
 - iii. 業權文件所示出售或出租該物業並無限制。
 11. 對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的發展項目的多項市場可資比較項目。該等可資比較物業的工業單位單價介乎每平方米人民幣3,600元至人民幣4,400元。於得出主要假設時，吾等已對該等可資比較物業的單價作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、面積、樓層、樓齡及樓宇質量。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年8月31日 現況下的市值
35.	中國 湖北省 鄂州市 吳楚大道以東及 楊湖路中西段 以北 湖北長江智匯港 創新創業基地 二期	湖北長江智匯港創新創業基地 (「開發項目」) 為正建於一幅地 盤面積約為71,129.48平方米土 地上的工業開發項目。 該開發項目位於鄂州市吳楚大 道以東、楊湖路以北。周邊開 發項目主要為各類工業樓宇。 從該開發項目至鄂州市中心車 程約30分鐘。 根據 貴集團提供的資料，該 物業竣工後的總建築面積將約 為63,889.07平方米。物業的用 途及概約建築面積的詳情載列 如下： <u>二期</u> 用途 概約建築面積 (平方米) 工業 52,511.39 辦公室 11,377.68 總計： <u><u>63,889.07</u></u>	於估值日期，該物業正 在建設中。	人民幣 48,100,000元 (人民幣肆仟捌佰 壹拾萬元) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 48,100,000元 (人民幣肆仟捌佰 壹拾萬元)) 或相當於： 54,834,000港元 (伍仟肆佰捌拾 叁萬肆仟港元) (貴集團應佔 100%權益： 54,834,000港元 (伍仟肆佰捌拾 叁萬肆仟港元)) (參閱附註12)
		據 貴集團告知，該物業已於 2017年9月開始動工，並計劃於 2023年5月竣工。 獲授的該物業土地使用權年期 至2067年12月12日屆滿，作工 業用途。		

附註：

1. 根據三份土地使用權出讓合同－第20170021號、20190029號及20190030號，該開發項目總地盤面積為81,870.00平方米的三幅土地的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司湖北智匯港科技孵化器有限公司（「湖北智匯港」），為期50年，作工業用途，土地出讓金總額為人民幣20,080,000元。
2. 根據土地使用權證－鄂(2022)鄂州市不動產權第0029752號，該開發項目地盤面積為71,129.48平方米的一幅土地的土地使用權已授予湖北智匯港，於2067年12月12日屆滿，作工業用途。
3. 根據建設用地規劃許可證－地字第4207052022000012號，湖北智匯港獲准使用該開發項目地盤面積為115,810.70平方米的一幅土地，作工業用途。
4. 根據兩份建設工程規劃許可證－建字第420706201800087號及420704202000011號，該開發項目多幢樓宇的經核准總建設規模為102,888.70平方米。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述許可證所述總建築面積約52,511.39平方米的部分樓宇，而餘下部分由該開發項目的其他期佔用。此外，總建築面積約11,377.68平方米的辦公室部分並未計入該等建設工程規劃許可證。

5. 根據兩份建設工程施工許可證－第4207101807300110-SX-013號及420704202011230101號以及臨時建設工程施工許可證－第420705201904240301號，該開發項目多幢樓宇的建設工程（建設規模為102,536.09平方米）已獲批准動工。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述許可證所述總建築面積約63,889.07平方米的部分樓宇，而餘下部分由該開發項目的其他期佔用。

6. 根據兩份商品房預售許可證－鄂州房預第YS20180088號及YS20210036號，該開發項目總建築面積為23,266.30平方米的多幢樓宇已獲准預售。
7. 據 貴集團告知，於估值日期，該物業產生的總建設成本約為人民幣33,000,000元，而完成該物業的估計未支付建設成本將約為人民幣134,000,000元。吾等已於估值中考慮上述金額。
8. 假設該物業於估值日期已竣工的估計市值約為人民幣227,000,000元（或相當於258,780,000港元）。
9. 據 貴集團告知，已於該物業之工業部分建造的目前階段取得相關建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。然而，並未取得該物業之辦公室部分的相關建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。
10. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i. 該物業不受任何按揭規限；
 - ii. 湖北智匯港已合法取得上述業權文件所述該物業的土地使用權；及
 - iii. 業權文件所示出售或出租該物業並無限制。

11. 對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的發展項目的多項市場可資比較項目。該等可資比較物業的工業單位單價介乎每平方米人民幣3,800元至人民幣4,200元。於得出主要假設時，吾等已對該等可資比較物業的單價作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、面積、樓層、樓齡及樓宇質量。

12. 就該物業建築面積約11,377.68平方米的辦公室部分（尚未取得建設工程規劃許可證但已取得臨時建築工程施工許可證）而言，據 貴集團告知，湖北智匯港現正與相關政府部門就該部分的部分設計進行討論，並相信將取得建設工程規劃許可證。在此情況下，預期將取得該部分的業權文件，因此賦予該部分商業價值。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年8月31日 現況下的市值
36.	中國 河北省 廊坊市 安次區 龍河高新技術 產業開發區 瑞雪道以北及 富遠道以東 龍河會議中心	龍河會議中心為建於一幅地盤面積約為15,042.99平方米的地上的綜合開發項目。 該物業位於廊坊市安次區瑞雪道以北及富遠路以東。從該物業至廊坊市中心車程約20分鐘。 根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後將包括總建築面積約為71,101.99平方米的多個會議室、客房及其他配套設施。	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 210,000,000元 (人民幣貳億 壹仟萬元) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 210,000,000元 (人民幣貳億 壹仟萬元)) 或相當於： 239,400,000港元 (貳億叁仟玖佰 肆拾萬港元) (貴集團應佔 100%權益： 239,400,000港元 (貳億叁仟玖佰 肆拾萬港元))
		據 貴集團告知，該物業已於2020年4月開始動工，並計劃於2023年10月竣工。		
		獲授的該物業土地使用權年期至2059年1月1日屆滿，分別作住宿及餐飲用途。		

附註：

- 根據土地使用權出讓合同 — 第C13100220180007號，該物業地盤面積為15,042.99平方米的一幅土地的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司廊坊市宏泰產業市鎮投資有限公司(「宏泰產業市鎮投資」)，為期40年，分別作住宿及餐飲用途，土地出讓金為人民幣108,000,000元。
- 根據土地使用權證 — 冀(2019)廊坊市不動產權第0010112號，地盤面積為15,042.99平方米的一幅土地的土地使用權已授予宏泰產業市鎮發展，於2059年1月1日屆滿，分別作住宿及餐飲用途。
- 根據建設用地規劃許可證 — 地字第131000201900011號，宏泰產業市鎮投資獲准使用該物業地盤面積為15,042.99平方米的一幅土地。
- 根據建設工程規劃許可證 — 建字第131000201900045號，該物業的經核准建設規模為71,101.99平方米。

5. 根據建設工程施工許可證－第131000202003230101號，該開發項目多幢樓宇的建設工程（建設規模為71,101.99平方米）已獲批准動工。
6. 據 貴集團告知，於估值日期，該物業產生的總建設成本約為人民幣182,000,000元，而完成該物業的估計未付建設成本將約為人民幣498,000,000元。吾等已於估值時考慮上述金額。
7. 假設該物業於估值日期已竣工的估計市值為人民幣829,000,000元（或相當於945,060,000港元）。
8. 據 貴集團告知，已於該物業建造的目前階段取得相關建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。
9. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i. 該物業受按揭規限；
 - ii. 宏泰產業市鎮發展已合法取得上述業權文件所述該物業的土地使用權；及
 - iii. 業權文件所示出售或出租該物業並無限制。
10. 對該物業進行估值時，吾等已參考若干與該物業具有類似特徵的發展項目的多項市場可資比較項目。該等可資比較物業的商業單位單價介乎每平方米人民幣9,300元至人民幣24,000元。於得出主要假設時，吾等已對該等可資比較物業的單價作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、面積、樓層、樓齡及樓宇質量。

估值報告

第五類 – 貴集團於中國持作未來開發的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年8月31日 現況下的市值
37.	中國 河北省 廊坊市 安次區 南外環路以南、 龍河以北、 銀河路以東及 常甫路以西 龍河中心 二期及三期	龍河中心（「開發項目」）為 正建於四幅總地盤面積約為 66,603.21平方米土地上的綜合 開發項目。 該開發項目位於廊坊市安次區 常甫路以西。周邊開發項目主 要為各類住宅及商業樓宇。從 該開發項目到廊坊市中心車程 約15分鐘。 根據 貴集團提供的資料，該 物業竣工後的總建築面積將約 為87,604.37平方米。 該物業的土地使用權已授出， 三段並存年期分別於2050年3月 31日、2052年4月15日及2052 年4月16日（作商業金融用途） 屆滿。	於估值日期，該物業為 空置土地。	人民幣 163,000,000元 (人民幣壹億陸仟 叁佰萬元) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣163,000,000元 (人民幣壹億陸仟 叁佰萬元)) 或相當於： 185,820,000港元 (壹億捌仟伍佰 捌拾貳萬港元) (貴集團應佔 100%權益： 185,820,000港元 (壹億捌仟伍佰 捌拾貳萬港元))

附註：

- 根據四份土地使用權證 – 廊安國用(2012)第00028及00043號、廊安國用(2014)第0003號及冀(2019)廊坊市不動產權第0007320號，該開發項目總地盤面積為66,603.21平方米的四幅土地的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司（「廊坊市城區房地產」），三段並存年期分別於2050年3月31日、2052年4月15日及2052年4月16日（作商業金融用途）屆滿。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述證書所述總地盤面積約31,358.83平方米的部分土地，而餘下部分由該開發項目的其他期佔用。

- 根據三份建設用地規劃許可證 – 地字第131000201200018、131000201200027及131000201200029號，廊坊市城區房地產獲准使用該開發項目地盤面積為257,740.45平方米的三幅土地。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述許可證所述總地盤面積約31,358.83平方米部分土地，而餘下部分由開發項目的其他期佔用。

3. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業受按揭規限；
 - ii. 廊坊市城區房地產已合法取得上述業權文件所述該物業的土地使用權；及
 - iii. 業權文件所示出售或出租該物業並無限制。
4. 對該物業進行估值時，吾等已參考多項與該物業具有類似特徵的商業土地銷售交易。該等可資比較物業的樓面地價介乎每平方米人民幣2,000元至人民幣2,100元。於得出主要假設時，吾等已對該等交易的樓面地價作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於容積率、土地使用年期、可達性、周邊環境、位置、用途、地盤面積及時間。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年8月31日 現況下的市價
38.	中國 河北省 廊坊市 安次區 龍河高新技術 產業開發區 富康道89號 龍河高新區 電子信息 產業園三期	龍河高新區電子信息產業園 (「開發項目」) 為正建於一幅地 盤面積約為187,814.75平方米土 地上的工業開發項目。 該開發項目位於廊坊市安次區 富康道西南側及春雨道西北 側。周邊開發項目主要為各類 工業樓宇。從該開發項目到廊 坊市中心車程約25分鐘。 根據 貴集團提供的資料，該 物業竣工後的總建築面積將約 為44,106.00平方米。 獲授的該物業土地使用權年期 至2061年11月8日屆滿，作工業 用途。	於估值日期，該物業為 空置土地。	人民幣 29,000,000元 (人民幣貳仟 玖佰萬元) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 29,000,000元 (人民幣貳仟 玖佰萬元)) 或相當於： 33,060,000港元 (叁仟叁佰零 陸萬港元) (貴集團應佔 100%權益： 33,060,000港元 (叁仟叁佰零 陸萬港元))

附註：

- 根據土地使用權證一冀(2020)廊坊市不動產權第0010075號，該開發項目地盤面積為187,814.75平方米的一幅土地的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司廊坊宏泰卓優房地產發展有限公司(「廊坊宏泰卓優」)，於2061年11月8日屆滿，作工業用途。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述權證所述地盤面積約44,106.00平方米的部分土地，而地盤面積約143,708.75平方米的餘下部分由該開發項目第一期(第19號物業)及第二期(第33號物業)佔用。

- 根據兩份建設用地規劃許可證一地字第131002201200012及131002201200013號，廊坊宏泰卓優獲准使用該開發項目總地盤面積為187,815.00平方米的兩幅土地，作工業用途。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述許可證所述地盤面積約44,106.00平方米的部分土地，而地盤面積約143,708.75平方米的餘下部分由該開發項目第一期(第19號物業)及第二期(第33號物業)佔用。

3. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業受按揭規限；
 - ii. 廊坊宏泰卓優已合法取得上述業權文件所述該物業的土地使用權；及
 - iii. 業權文件所示出售或出租該物業並無限制。
4. 對該物業進行估值時，吾等已參考多項與該物業具有類似特徵的工業土地銷售交易。該等可資比較物業的土地價值介乎每平方米人民幣680元至人民幣700元。於得出主要假設時，吾等已對該等交易的土地價值作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於容積率、土地使用年期、可達性、周邊環境、位置、用途、地盤面積及時間。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年8月31日 現況下的市值
39.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 愛民東道170號 青年匯	青年匯為將建於一幅地盤面積約為4,279.40平方米土地上的住宅開發項目。 該物業位於廊坊市廣陽區東安路與愛民東道交匯處東北角。周邊開發項目主要為各類住宅及商業樓宇。從該物業至廊坊市中心車程約10分鐘。 根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的建築面積將約為8,741.04平方米。 獲授的該物業土地使用權年期至2052年12月2日屆滿，作綜合用途。	於估值日期，該物業為空置土地。	人民幣 26,100,000元 (人民幣貳仟陸佰壹拾萬元) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 26,100,000元 (人民幣貳仟陸佰壹拾萬元)) 或相當於： 29,754,000港元 (貳仟玖佰柒拾伍萬肆仟港元) (貴集團應佔 100%權益： 29,754,000港元 (貳仟玖佰柒拾伍萬肆仟港元))

附註：

1. 根據土地使用權證－廊國用(2010)第01290號，該物業地盤面積為4,279.40平方米的一幅土地的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊市城區房地產」)，於2052年12月2日屆滿，作綜合用途。
2. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業不受任何按揭規限；
 - ii. 廊坊市城區房地產已合法取得上述業權文件所述該物業的土地使用權；及
 - iii. 業權文件所示出售或出租該物業並無限制。
3. 對該物業進行估值時，吾等已參考多項與該物業具有類似特徵的商業土地銷售交易。該等可資比較物業的樓面地價介乎每平方米人民幣3,000元至人民幣3,600元。於得出主要假設時，吾等已對該等交易的樓面地價作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於容積率、土地使用年期、可達性、周邊環境、位置、用途、地盤面積及時間。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年8月31日 現況下的市值
40.	中國 河北省 廊坊市 廣陽區 愛民東道170號 華航公寓	<p>華航公寓為建於一幅地盤面積約為10,557.10平方米土地上的住宅開發項目。</p> <p>該物業位於廊坊市廣陽區東安路與愛民東道交匯處東北角。周邊開發項目主要為各類住宅及商業樓宇。從該物業至廊坊市中心車程約10分鐘。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積將約為11,000.00平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲劃撥作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業為空置土地。	無商業價值 (參閱附註3)

附註：

1. 根據土地使用權證－廊國用(2010)第01291號，該物業地盤面積為10,557.10平方米的土地使用權已分配予 貴公司的全資附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊市城區房地產」)作住宅用途。
2. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業不受任何按揭規限；及
 - ii. 廊坊市城區房地產已根據上述業權文件所述的分配方式合法取得該物業的土地使用權。
3. 由於該物業擬開發為學生宿舍，且不得在市場上轉讓或出租予其他人士，故吾等並無賦予該物業任何商業價值。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年8月31日 現況下的市值
41.	中國 河北省 承德市 新區 五緯路西南、 四六經路之間 承德御龍灣 二期及三期	承德御龍灣(「開發項目」) 為建於三幅總地盤面積約為 142,841.00平方米土地上的 綜合開發項目。 該開發項目位於承德市新區 大劉線西北側。周邊開發項 目主要為各類住宅樓宇。從 該開發項目至承德市中心車 程約30分鐘。 根據 貴集團提供的資料， 該物業竣工後的建築面積將 約為227,750.60平方米。 該物業的土地使用權已授 出，四段並存年期分別於 2050年4月22日及2050年7月 7日(作商業用途)以及2080 年4月22日及2080年7月7日 (作住宅用途)屆滿。	於估值日期，該物業 為空置土地。	人民幣 404,000,000元 (人民幣肆億零 肆佰萬元) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣404,000,000元 (人民幣肆億零 肆佰萬元)) 或相當於： 460,560,000港元 (肆億陸仟零 伍拾陸萬港元) (貴集團應佔 100%權益： 460,560,000港元 (肆億陸仟零 伍拾陸萬港元))

附註：

- 根據三份土地使用權證—承市國用(2010)第183及184號及承市國用(2011)第007號，該開發項目總地盤面積為142,841.00平方米的三幅土地的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司承德市永倫房地產開發有限公司(「承德永倫」)，四段並存年期分別於2050年4月22日及2050年7月7日(作商業用途)以及2080年4月22日及2080年7月7日(作住宅用途)屆滿。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述權證所述總地盤面積約103,523.00平方米的部分土地，而地盤面積約39,318.00平方米的餘下部分由該開發項目第一期(第24號物業)佔用。
- 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 該物業受按揭規限；
 - 承德永倫已合法取得上述業權文件所述該物業的土地使用權；及
 - 業權文件所示出售或出租該物業並無限制。
- 對該物業進行估值時，吾等已參考多項與該物業具有類似特徵的住宅土地銷售交易。該等可資比較物業的樓面地價介乎每平方米人民幣1,600元至人民幣2,600元。於得出主要假設時，吾等已對該等交易的樓面地價作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於容積率、土地使用年期、可達性、周邊環境、位置、用途、地盤面積及時間。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年8月31日 現況下的市值
42.	中國 河北省 唐山市 曹妃甸區 七農場 通港水庫以北 唐海項目	唐海項目（「開發項目」）為將建於八幅總地盤面積約為623,709.47平方米土地上的綜合開發項目。 該開發項目位於唐山市曹妃甸區通港水庫以北。周邊開發項目主要為各類住宅樓宇及空置土地。從該開發項目至唐山市中心車程約一小時。 根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的建築面積將約為190,385.58平方米。 該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於2048年8月25日（作商業用途）及2078年8月25日（作住宅用途）屆滿。	於估值日期，該物業為空置土地。	人民幣 281,000,000元 (人民幣貳億捌仟 壹佰萬元) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 281,000,000元 (人民幣貳億捌仟 壹佰萬元)) 或相當於： 320,340,000港元 (叁億貳仟零 叁拾肆萬港元) (貴集團應佔 100%權益： 320,340,000港元 (叁億貳仟零 叁拾肆萬港元))

附註：

- 根據八份土地使用權證－唐曹國用(2013)第0710011778號、0710020249號、0710021779號、0710030248號及0710031780號、冀(2019)曹妃甸區不動產權第0010630號、冀(2020)曹妃甸區不動產權第0002703號及唐海國用(2010)字第0710010144號，該開發項目總地盤面積為665,956.10平方米的八幅土地的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司唐山展耀房地產開發有限公司（「唐山展耀」），兩段並存年期分別於2048年8月25日（作商業用途）及2078年8月25日（作住宅用途）屆滿。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述權證所述總地盤面積約623,709.47平方米的部分土地，而地盤面積約42,246.63平方米的餘下部分由該開發項目第一期（第25號物業）佔用。

- 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - 該物業受按揭規限；
 - 唐山展耀已合法取得上述業權文件所述該物業的土地使用權；及
 - 業權文件所示出售或出租該物業並無限制。
- 對該物業進行估值時，吾等已參考多項與該物業具有類似特徵的土地銷售交易。該等可資比較物業作住宅用途的樓面地價介乎每平方米人民幣1,600元至人民幣1,800元，作商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣600元至人民幣1,000元。於得出主要假設時，吾等已對該等交易的樓面地價作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於容積率、土地使用年期、可達性、周邊環境、位置、用途、地盤面積及時間。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年8月31日 現況下的市值
43.	中國 湖北省 鄂州市 旭光大道東側、 薛家溝北側 鄂州匯能 項目二期	鄂州匯能項目(「開發項目」) 為正建於一幅總地盤面積約 87,349.90平方米土地上的工業 開發項目。 該開發項目位於鄂州旭光大道 東側及薛家溝北側。周邊開發 項目主要為各類工業樓宇。從 該開發項目至鄂州市中心車程 約30分鐘。 根據 貴集團提供的資料，該 物業竣工後的總建築面積將約 為43,168.26平方米。 獲授的該物業土地使用權年期 至2068年6月20日屆滿，作工業 用途。	於估值日期，該物業為 空置土地。	人民幣 10,000,000元 (人民幣壹仟萬元) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 10,000,000元 (人民幣壹仟萬元)) 或相當於： 11,400,000港元 (壹仟壹佰 肆拾萬港元) (貴集團應佔 100%權益： 11,400,000港元 (壹仟壹佰 肆拾萬港元))

附註：

1. 根據土地使用權出讓合同－第2018009號，該開發項目地盤面積為87,349.90平方米的一幅土地的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司鄂州匯能房地產開發有限公司(現更名為鄂州匯能科技孵化器有限公司)(「鄂州匯能」)，為期50年，作工業用途，土地出讓金為人民幣21,780,000元。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述合同所述地盤面積約42,535.20平方米部分土地，而地盤面積約44,814.70平方米的餘下部分由該開發項目第一期(第34號物業)佔用。

2. 根據土地使用權證－鄂(2018)鄂州市不動產權第0051646號，該開發項目地盤面積為87,349.90平方米的一幅土地的土地使用權已授予鄂州匯能，於2068年6月20日屆滿，作工業用途。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述權證所述地盤面積約42,535.20平方米的部分土地，而地盤面積約44,814.70平方米的餘下部分由該開發項目第一期(第34號物業)佔用。

3. 根據建設用地規劃許可證－地字第4207042021000010號，鄂州匯能獲准使用該開發項目地盤面積87,349.90平方米的一幅土地，作工業用途。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述許可證所述地盤面積約42,535.20平方米的部分土地，而餘下部分由該開發項目的其他期佔用。
4. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i 該物業不受任何按揭規限；
 - ii 鄂州匯能已合法取得上述業權文件所述該物業之土地使用權；及
 - iii. 業權文件所示出售或出租該物業並無限制。
5. 對該物業進行估值時，吾等已參考多項與該物業具有類似特徵的工業土地銷售交易。該等可資比較物業的土地價值介乎每平方米人民幣260元至人民幣280元。於得出主要假設時，吾等已對該等交易的土地價值作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於容積率、土地使用年期、可達性、周邊環境、位置、用途、地盤面積及時間。

估值報告

第六類 – 貴集團於香港持作佔用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年8月31日 現況下的市值
44.	香港灣仔 皇后大道 東200號韓匯 1座38樓 B室及平台， 及R08號住宅 停車位 內地段第9018號 之36306份 不可分割等份 數中之59份。	韓匯為私人住宅開發項目，包 括分別建於該開發項目第一期 及第二期兩個商場之上的四幢 高層住宅大廈。第二期1座為一 幢於2015年落成的29層高住宅 大廈（包括避難層），設有9層商 業／停車場／公共／娛樂平台 （包括4層地庫）。 該物業包括位於1座38樓的三個 住宅單位中的一個住宅單位， 實用面積約為1,126平方英尺 （104.61平方米），連同窗台、 平台和樓梯，總面積約1,271平 方英尺（118.08平方米）。 此外，該物業亦包括於開發項 目地庫5層的有蓋私人停車位。 內地段第9018號乃根據換地條 件第20099號從政府持有，年 期自2010年2月25日起為期50 年，年租為該地段當時應課差 餉租值的3%。	於估值日期，該物業 由 貴集團佔用作住宅 用途。	50,000,000港元 （伍仟萬港元） （ 貴集團應佔 100%權益： 50,000,000港元 （伍仟萬港元）

附註：

1. 該物業之現時登記擁有人為根據轉讓事項持有之 貴公司全資附屬公司萬盈（香港）有限公司，代價為44,866,600港元及3,150,000港元，見日期分別為2016年8月31日及2017年8月1日涉及該物業之「1座38樓B室及平台」及「第R08號住宅停車位」的契約登記編號16092201930272及17081801630119。
2. 根據於土地註冊處登記，該物業已就該物業之「1座38樓B室及平台」作出以中國工商銀行（亞洲）有限公司為受益人之按揭（以所有款項為限），見日期為2016年8月31日之契約登記編號16092201930285。
3. 對該物業進行估值時，吾等已參考該開發項目的銷售記錄及／或若干與該物業具有類似特徵的發展項目的多個市場可資比較項目。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方英尺26,887港元至37,926港元及停車位單價介乎每個2,980,000港元至3,100,000港元。於得出主要假設時，吾等已對該等可資比較物業的單價作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、面積／配套設施面積、樓層、樓齡及樓宇質量。

1. 責任聲明

本計劃文件載有遵照收購守則披露的資料，旨在提供有關計劃、建議、存續安排、控股股東註銷價及股東安排以及中國金茂集團的資料。

中國金茂董事包括非執行董事李凡榮先生（主席）、李福利先生、安洪軍先生、程永先生及劉鵬鵬先生；執行董事李從瑞先生、江南先生及宋鏐毅先生；獨立非執行董事蘇錫嘉先生、孫文德先生、高世斌先生及鍾偉先生，彼等願就本計劃文件所載資料（有關中國宏泰集團的資料除外）的準確性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，本計劃文件所表達之意見（中國宏泰董事以中國宏泰董事身份所表達之意見除外）乃經審慎周詳考慮後作出，且本計劃文件並無遺漏任何其他事實，致使本計劃文件所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

2.1 中國金茂及中國金茂一致行動人士於中國宏泰股份中的權益

於最後實際可行日期，持有中國宏泰證券的中國金茂、中國金茂董事及中國金茂一致行動人士如下：

中國宏泰股東名稱	於最後實際可行日期	
	所持中國宏泰 股份數目	佔中國宏泰 已發行股本 總數的概約 百分比
中國金茂 ⁽¹⁾	493,720,010	29.90
利東 ⁽²⁾	723,092,654	43.79
泰盛 ⁽³⁾	4,753,000	0.29
合計：	<u>1,221,565,664</u>	<u>73.98</u>

附註：

- (1) 透過中金公司集團一家成員公司持有，該公司為獲豁免自營買賣商，以非全權委託方式擔任保管人。

- (2) 利東為中國金茂一致行動人士，由趙女士（亦為中國金茂一致行動人士）全資擁有。於最後實際可行日期，利東持有723,092,654股中國宏泰股份，其中559,620,143股中國宏泰股份將構成計劃股份的一部分，並將於計劃根據其條款具有約束力及生效後予以註銷，而餘下163,472,511股中國宏泰股份為不會構成計劃股份一部分的存續股份。
- (3) 泰盛由Lily Charm Holding Limited全資擁有，而該公司由TMF (Cayman) Ltd.以信託方式為The Hope Trust（由趙女士為趙女士及其子女的利益而成立）全資擁有。因此，趙女士（中國金茂一致行動人士）被視為於泰盛持有的中國宏泰股份中擁有權益，故泰盛亦為中國金茂一致行動人士。泰盛持有的4,753,000股中國宏泰股份將構成計劃股份的一部分，並將於計劃根據其條款具有約束力及生效後予以註銷。
- (4) 由於百分比數字四捨五入至小數點後兩位，上表所列百分比數字之總和未必等於所示相關小計或百分比數字之總和。

除上文披露者及中國金茂於中國金茂可換股債券的權益外，於最後實際可行日期，中國金茂、中國金茂董事或中國金茂一致行動人士（不包括身為獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理的中金公司集團實體）概無擁有或控制任何中國宏泰股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可兌換或認購中國宏泰股份之證券。

2.2 於中國宏泰證券的權益及買賣該等證券

於有關期間：

- (a) 中國金茂、中國金茂董事或中國金茂一致行動人士概無買賣任何中國宏泰股份、有關中國宏泰股份的可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具以換取價值；
- (b) 除本計劃文件第七部分－說明備忘錄「8.中國宏泰之股權架構」一節所載中國宏泰控股股東於中國宏泰股份之權益於整個有關期間維持不變外，任何與中國金茂或中國金茂一致行動人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別之安排的人士概無擁有或控制任何中國宏泰股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可兌換或認購中國宏泰股份之證券；
- (c) 任何與中國金茂或中國金茂一致行動人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別之安排的人士概無買賣任何中國宏泰股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可兌換或認購中國宏泰股份之證券；及
- (d) 除根據收購守則規則22按日期為2022年6月16日的公開披露表格所披露，Chance Talent於2022年6月10日以每股中國宏泰股份2.225港元的平均價格

出售合共1,400,000股中國宏泰股份(包括以每股中國宏泰股份2.210港元的價格出售255,000股中國宏泰股份,以每股中國宏泰股份2.220港元的價格出售645,000股中國宏泰股份,以每股中國宏泰股份2.230港元的價格出售427,000股中國宏泰股份及以每股中國宏泰股份2.240港元的價格出售73,000股中國宏泰股份)外,Chance Talent及天海均無買賣任何中國宏泰股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可兌換或認購中國宏泰股份之證券。

2.3 其他權益

於最後實際可行日期,中國金茂或任何中國金茂一致行動人士概無借入或借出中國宏泰的相關證券(定義見收購守則規則22註釋4),惟任何已轉借或出售的借入中國宏泰股份除外。

2.4 有關建議的其他安排

於最後實際可行日期:

- (a) 除建議、計劃、存續安排、控股股東註銷價及股東安排以及不可撤回承諾外,中國金茂或中國金茂一致行動人士(作為一方)與任何中國宏泰股東或近期中國宏泰股東(作為另一方)概無訂立任何與建議有關或取決於建議的協議、安排或諒解;
- (b) 除實施承諾及控股股東不可撤回承諾外,中國金茂或任何中國金茂一致行動人士概無訂立任何涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引建議條件的情況的協議或安排;
- (c) 中國金茂與任何其他人士概無就轉讓、押記或質押根據建議將予收購的中國宏泰股份訂立任何協議、安排或諒解,且中國金茂無意將根據建議收購的任何中國宏泰股份轉讓、押記或質押予任何其他人士;
- (d) 除建議及控股股東不可撤回承諾外,概無就中國宏泰股份或中國金茂股份作出收購守則規則22註釋8所述類別且對建議可能屬重大的安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式);

- (e) 除Chance Talent不可撤回承諾及天海不可撤回承諾外，中國金茂或任何中國金茂一致行動人士概無收到任何無利害關係股東就建議投票的任何不可撤回承諾；
- (f) 除非控股股東註銷價、存續安排、控股股東註銷價及股東安排外，中國金茂或任何中國金茂一致行動人士概無就註銷計劃股份向計劃股東或與計劃股東一致行動的任何人士支付或將支付任何形式的其他代價、補償或利益；及
- (g) 除存續安排、控股股東註銷價及股東安排外，中國金茂或任何中國金茂一致行動人士（作為一方）與任何中國宏泰股東（作為另一方）之間概無訂立任何諒解、安排、協議或特別交易（定義見收購守則規則25）。

3. 專家及同意書

以下為曾獲中國金茂委聘並提供本計劃文件所載意見或建議的專家的名稱及資格：

名稱	資格
中國國際金融香港證券有限公司	根據證券及期貨條例註冊進行證券及期貨條例項下第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）、第5類（就期貨合約提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團

上述專家已就刊發本計劃文件發出同意書，同意按本計劃文件所載形式及內容載入其意見及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

4. 其他事項

於最後實際可行日期：

- (a) 中國金茂為一間於香港註冊成立的有限公司。中國金茂的註冊辦事處位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室。

- (b) 中國金茂的董事包括非執行董事李凡榮先生（主席）、李福利先生、安洪軍先生、程永先生及劉鵬鵬先生；執行董事李從瑞先生、江南先生及宋鏐毅先生；獨立非執行董事蘇錫嘉先生、孫文德先生、高世斌先生及鍾偉先生。
- (c) 於最後實際可行日期，國資委持有中國中化控股有限責任公司100%權益，而中國中化控股有限責任公司持有中國中化集團有限公司100%權益。中國中化集團有限公司全資擁有中國中化股份有限公司，而中國中化股份有限公司持有中化香港（集團）有限公司100%權益，而中化香港（集團）有限公司持有中國金茂35.27%權益。中國金茂的最終控股股東為國資委。於最後實際可行日期，中國中化控股有限責任公司的董事為李凡榮先生、李慶先生、王炳華先生、李引泉先生、鄧志雄先生、雷典武先生及王鳴峰先生。
- (d) 除中國金茂股份目前於聯交所主板上市（股份代號：00817）外，中國金茂概無任何部分股份或借貸資本於任何其他證券交易所上市或買賣，且目前並無亦不擬於短期內尋求有關上市或批准上市。
- (e) 中金公司的主要營業地點位於香港中環港景街1號國際金融中心第一期29樓。
- (f) 利東（中國金茂一致行動人士）的註冊辦事處位於OMC Chambers, Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。利東的香港通訊地址為香港干諾道中168-200號信德中心西座37樓3708室。利東的董事為趙女士及王薇女士。
- (g) 泰盛（中國金茂一致行動人士）註冊辦事處位於Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。泰盛的香港通訊地址為香港干諾道中168-200號信德中心西座37樓3708室。趙女士為泰盛的唯一董事。
- (h) 趙女士（中國金茂一致行動人士以及利東及泰盛的最終控股股東）的地址為香港干諾道中168-200號信德中心西座37樓3708室。

1. 責任聲明

本計劃文件載有遵照收購守則披露的資料，旨在提供有關計劃、建議、存續安排、控股股東註銷價及股東安排以及中國宏泰集團的資料。

中國宏泰董事願就本計劃文件所載有關中國宏泰集團的資料的準確性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，中國宏泰董事（以中國宏泰董事的身份）於本計劃文件所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本計劃文件並無遺漏任何其他事實，致使本計劃文件所載任何陳述產生誤導。

2. 股本及購股權

股本

於最後實際可行日期：

- (a) 中國宏泰的法定股本為50,000,000港元，分為5,000,000,000股中國宏泰股份；
- (b) 中國宏泰的已發行及繳足股本為16,512,374.91港元，分為1,651,237,491股中國宏泰股份；
- (c) 所有已發行中國宏泰股份已繳足股款，且在所有方面享有同等權益，尤其包括有關股本、股息及投票的權利；
- (d) 中國宏泰股份於聯交所主板上市且概無中國宏泰股份於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或擬尋求批准有關上市或買賣；
- (e) 自2021年12月31日（即中國宏泰上一個財政年度的年結日）起直至最後實際可行日期，中國宏泰概無發行任何新中國宏泰股份；
- (f) 根據中國宏泰購股權計劃及相關授出的條款，截至公告日期尚未行使的全部39,750,000份中國宏泰購股權已於2022年7月31日失效；及
- (g) 除Chance Talent可換股票據及中國金茂可換股債券外，中國宏泰概無影響中國宏泰股份的其他未行使已發行可換股證券、購股權、認股權證、衍生工具或任何其他轉換權。

3. 市價

下表載列中國宏泰股份於(i)有關期間各曆月之最後一個進行交易的營業日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期在聯交所所報的收市價。

日期	每股中國宏泰 股份收市價 (港元)
2021年12月31日	1.53
2022年1月31日	1.51
2022年2月28日	1.69
2022年3月31日	1.73
2022年4月29日	1.88
2022年5月31日	1.90
2022年6月2日(最後交易日)	1.84
2022年6月30日	2.25
2022年7月29日	2.34
2022年8月31日	2.38
2022年9月30日	2.35
2022年10月28日(最後實際可行日期)	2.38

於有關期間，中國宏泰股份於聯交所所報的最高收市價為每股中國宏泰股份2.38港元⁽¹⁾，而中國宏泰股份於聯交所所報的最低收市價為每股中國宏泰股份1.29港元⁽²⁾。

非控股股東註銷價每股非控股股東計劃股份現金2.40港元較於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股中國宏泰股份2.38港元溢價約0.84%。

控股股東註銷價每股控股股東計劃股份現金2.13港元較於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股中國宏泰股份2.38港元折讓約10.50%。

附註：

(1) 於有關期間，中國宏泰股份於2022年10月28日最後錄得最高收市價為2.38港元。

(2) 於有關期間，中國宏泰股份於2021年12月17日及2021年12月20日錄得最低收市價為1.29港元。

4. 權益披露

4.1 中國宏泰董事於中國宏泰股份及中國宏泰相聯法團股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，中國宏泰董事及中國宏泰最高行政人員於中國宏泰或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會中國宏泰及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被視為擁有的權益及淡倉），或記錄於中國宏泰根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊的權益及淡倉，或根據上市規則中上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須另行知會該條所指的中國宏泰及聯交所的權益及淡倉，或根據收購守則須予披露的權益及淡倉如下：

於中國宏泰股份之好倉：

中國宏泰董事姓名	權益性質	所持中國宏泰	
		股份數目	股權概約百分比
王建軍先生	配偶權益	727,845,654 ⁽¹⁾	44.08%

附註：

- (1) 王建軍先生（趙女士的配偶）被視為於所有趙女士擁有權益的中國宏泰股份中擁有權益。趙女士為利東的唯一股東，且被視為於利東持有的723,092,654股中國宏泰股份中擁有權益。此外，泰盛於中國宏泰的4,753,000股中國宏泰股份中擁有權益。泰盛由Lily Charm Holding Limited全資擁有，而該公司由TMF (Cayman) Ltd.以信託方式為The Hope Trust全資擁有。The Hope Trust由趙女士（作為唯一委託人及The Hope Trust保護委員會的唯一成員）成立。The Hope Trust以趙女士與其子女為受益人，是由TMF (Cayman) Ltd.擔任受託人的不可撤銷全權信託。因此，趙女士亦被視為於泰盛持有的中國宏泰股份中擁有權益。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無中國宏泰董事或中國宏泰最高行政人員於中國宏泰或任何其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會中國宏泰及聯交所的任何權益或淡倉（包括中國宏泰董事或中國宏泰最高行政人員根據證券及期貨條例的有關條文被視為擁有的權益及淡倉）；記錄於中國宏泰根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊的權益及淡倉；或根據標準守則須另行知會中國宏泰及聯交所的權益及淡倉，或根據收購守則須予披露的權益及淡倉。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無中國宏泰董事或中國宏泰最高行政人員於中國宏泰任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益。

於最後實際可行日期，除宋鏐毅先生（亦為中國金茂董事）、趙磊先生（亦為中國金茂僱員）及王薇女士（為利東的董事）外，概無中國宏泰董事為於中國宏泰股份或相關中國宏泰股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向中國宏泰及聯交所披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

4.2 中國金茂、中國金茂一致行動人士及其他主要中國宏泰股東於中國宏泰股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須知會中國宏泰及聯交所，或中國宏泰根據證券及期貨條例第336章存置之登記冊所記錄，中國宏泰股東（上文就中國宏泰董事或中國宏泰最高行政人員已披露之權益除外）於中國宏泰股份、相關中國宏泰股份及中國宏泰債權證之權益及淡倉如下：

中國宏泰股東名稱／姓名	權益性質	擁有權益之	
		中國宏泰 股份數目	佔股權概約 百分比
趙女士	受控制法團權益	727,845,654	44.08%
利東	實益擁有人	723,092,654	43.79%
中國中化控股有限責任公司 ⁽¹⁾	受控制法團權益	833,043,460	50.45%
中國中化集團有限公司 ⁽¹⁾	受控制法團權益	833,043,460	50.45%
中國中化股份有限公司 ⁽¹⁾	受控制法團權益	833,043,460	50.45%
中化香港（集團）有限公司 ⁽¹⁾	受控制法團權益	833,043,460	50.45%
中國金茂 ⁽¹⁾	實益擁有人	833,043,460	50.45%

中國宏泰股東名稱／姓名	權益性質	擁有權益之	
		中國宏泰 股份數目	佔股權概約 百分比
中央匯金投資有限責任公司 ⁽²⁾	受控制法團權益	146,357,873	8.86%
中國建設銀行股份有限公司 ⁽²⁾	受控制法團權益	146,357,873	8.86%
建行國際集團控股有限公司 ⁽²⁾	受控制法團權益	146,357,873	8.86%
建行金融控股有限公司 ⁽²⁾	受控制法團權益	146,357,873	8.86%
建銀國際(控股)有限公司 ⁽²⁾	受控制法團權益	146,357,873	8.86%
建銀國際投資有限公司 ⁽²⁾	受控制法團權益	146,357,873	8.86%
Chance Talent ⁽²⁾	實益擁有人	146,357,873	8.86%
王衛先生 ⁽³⁾	受控制法團權益	95,141,336	5.76%
深圳明德控股發展有限公司 ⁽³⁾	受控制法團權益	95,141,336	5.76%
順豐控股股份有限公司 ⁽³⁾	受控制法團權益	95,141,336	5.76%
深圳順豐泰森控股(集團) 有限公司 ⁽³⁾	受控制法團權益	95,141,336	5.76%
順豐控股有限公司 ⁽³⁾	受控制法團權益	95,141,336	5.76%
天海 ⁽³⁾	實益擁有人	95,141,336	5.76%

附註：

- (1) 中國金茂直接持有493,720,010股中國宏泰股份。此外，根據由(其中包括)中國宏泰與中國金茂所訂立日期為2021年6月28日的認購協議，其於中國金茂可換股債券獲悉數轉換後可能發行的339,323,450股中國宏泰股份(可予調整)中擁有權益。中國金茂由中化香港(集團)有限公司擁有約35.3%權益。中化香港(集團)有限公司由中國中化股份有限公司直接全資擁有，而中國中化股份有限公司則由中國中化集團有限公司直接全資擁有。中國中化控股有

限責任公司持有中國中化集團有限公司的全部股權。因此，中化香港(集團)有限公司、中國中化股份有限公司、中國中化集團有限公司及中國中化控股有限責任公司各自被視為於中國金茂擁有權益的833,043,460股中國宏泰股份中擁有權益。

- (2) Chance Talent (Chance Talent可換股票據的認購人)於146,357,873股中國宏泰股份中擁有直接權益(所涉及的股份數目會受Chance Talent可換股票據的換股價影響,而換股價會按協議條款調整)。Chance Talent由建銀國際投資有限公司直接全資擁有,而建銀國際投資有限公司則由建銀國際(控股)有限公司直接全資擁有。建銀國際(控股)有限公司由建行金融控股有限公司直接全資擁有,而建行金融控股有限公司則由建行國際集團控股有限公司直接全資擁有。建行國際集團控股有限公司由中國建設銀行股份有限公司直接全資擁有,而中國建設銀行股份有限公司由中央匯金投資有限責任公司擁有57.11%權益。因此,建銀國際投資有限公司、建銀國際(控股)有限公司、建行金融控股有限公司、建行國際集團控股有限公司、中國建設銀行股份有限公司及中央匯金投資有限責任公司各自被視為於Chance Talent擁有權益的146,357,873股中國宏泰股份中擁有權益。
- (3) 天海於95,141,336股中國宏泰股份中擁有直接權益。天海由順豐控股有限公司直接全資擁有,而順豐控股有限公司則由深圳順豐泰森控股(集團)有限公司直接全資擁有。深圳順豐泰森控股(集團)有限公司由順豐控股股份有限公司直接全資擁有,而順豐控股股份有限公司由深圳明德控股發展有限公司擁有54.95%權益。深圳明德控股發展有限公司由王衛先生擁有99.9%權益。因此,順豐控股有限公司、深圳順豐泰森控股(集團)有限公司、順豐控股股份有限公司、深圳明德控股發展有限公司及王衛先生各自被視為於天海擁有權益的95,141,336股中國宏泰股份中擁有權益。

除上文所披露者外,於最後實際可行日期,概無任何人士(上文所披露有關中國宏泰董事或中國宏泰最高行政人員的權益除外)(a)於中國宏泰股份、相關中國宏泰股份及中國宏泰債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須知會中國宏泰及聯交所的權益及淡倉,或記錄於中國宏泰根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的權益及淡倉;或(b)直接或間接擁有賦予權利可於所有情況下在中國宏泰股東大會投票的任何類別股本面值或有關該股本的任何購股權的5%或以上的權益。

4.3 買賣中國宏泰證券

於有關期間:

- (a) 中國宏泰董事概無買賣任何中國宏泰股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購中國宏泰股份的證券;
- (b) 中國宏泰附屬公司、中國宏泰集團任何成員公司的退休基金(如有)、根據收購守則一致行動的定義第(5)別類被推定為與中國宏泰一致行動的任何人士或根據收購守則「聯繫人」的定義第(2)類別身為中國宏泰的任何聯繫人的

任何人士（不包括任何獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理），概無買賣任何中國宏泰股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購中國宏泰股份的證券；

- (c) 概無與中國宏泰或根據收購守則一致行動的定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與中國宏泰一致行動的人士或根據收購守則「聯繫人」的定義第(2)、(3)及(4)類別屬中國宏泰聯繫人的人士訂有收購守則規則22註釋8所述類別之安排的人士擁有或控制或買賣任何中國宏泰股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購中國宏泰股份的證券；及
- (d) 與中國宏泰有關連並全權管理基金的基金經理（獲豁免基金經理除外）概無買賣任何中國宏泰股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購中國宏泰股份的證券。

4.4 於中國金茂證券的權益及買賣該等證券

- (a) 於最後實際可行日期，中國宏泰或任何中國宏泰董事概無於中國金茂之股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購中國金茂股份之證券中擁有任何權益。
- (b) 於有關期間內，中國宏泰或任何中國宏泰董事概無買賣中國金茂之任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購中國金茂股份之證券。

4.5 其他權益

於最後實際可行日期：

- (a) 中國宏泰之附屬公司、中國宏泰任何成員公司之退休基金（如有）、根據收購守則「一致行動」之定義第(5)類別被推定為與中國宏泰一致行動或根據收購守則「聯繫人」之定義第(2)類別屬中國宏泰聯繫人的任何人士（惟不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理）概無擁有或控制中國宏泰股份或中國宏泰發行的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (b) 概無中國宏泰股份、中國宏泰可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由任何與中國宏泰有關連的基金經理（獲豁免基金經理除外）全權管理；

- (c) 概無中國宏泰董事為有權於法院會議及／或中國宏泰股東特別大會上投票的實益擁有人；及
- (d) 中國宏泰或中國宏泰董事概無借入或借出中國宏泰任何有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

4.6 有關建議的其他安排

於最後實際可行日期：

- (a) 概無亦不會向任何中國宏泰董事提供利益（法定補償除外）作為離職或與建議有關的補償；
- (b) 概無與中國宏泰或與根據收購守則「一致行動」的定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與中國宏泰一致行動或根據收購守則「聯繫人」的定義第(2)、(3)及(4)類別屬中國宏泰聯繫人的任何人士訂有收購守則規則22註釋8所述類別之安排；
- (c) 中國金茂概無訂立任何中國宏泰董事於其中擁有重大個人權益之重大合約；
- (d) 任何中國宏泰董事與任何其他人士概無訂有以建議的結果為條件或取決於建議的結果或在其他方面與建議有關的協議、安排或諒解（包括任何賠償安排）；
- (e) 除建議、計劃、存續安排、控股股東註銷價及股東安排外，中國金茂或中國金茂一致行動人士（作為一方）與任何中國宏泰董事或近期中國宏泰董事（作為另一方）概無訂有任何與建議有關或取決於建議的協議、安排或諒解（包括任何賠償安排）；及
- (f) 任何中國宏泰股東與中國宏泰、其附屬公司或聯營公司並無訂立特別交易（定義見收購守則規則25）。

5. 重大訴訟

於最後實際可行日期，中國宏泰或中國宏泰集團任何其他成員公司並無涉及任何重大訴訟或仲裁或申索，而中國宏泰或中國宏泰集團任何其他成員公司概無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

6. 重大合約

除下文所載的合約外，於緊接要約期開始前兩年及直至最後實際可行日期（包括當日）期間內，中國宏泰集團概無訂立任何重大合約（即並非於中國宏泰集團進行或擬進行的日常業務過程中訂立的合約），而其屬或可能屬重大：

- (a) 中國宏泰（作為發行人）、中國宏泰集團若干成員公司及若干中國宏泰控股股東（作為擔保人）與Chance Talent（作為初始投資者）訂立日期為2021年1月8日的認購協議的第二份修訂契據，內容有關對各方就Chance Talent票據及Chance Talent可換股票據所訂立的認購協議進行修訂；
- (b) 中國宏泰（作為借款人）與利東（作為貸款人）訂立日期為2021年6月11日的貸款協議，內容有關金額為95,000,000美元的無抵押股東貸款（「利東貸款」）；
- (c) 中國宏泰（作為發行人）、中國宏泰集團若干成員公司（作為公司擔保人）與中國金茂（作為初始投資者）就中國金茂認購中國金茂可換股債券訂立日期為2021年6月28日的認購協議；
- (d) 中國宏泰（作為發行人）、中國宏泰集團若干成員公司及若干中國宏泰控股股東（作為擔保人）與Chance Talent（作為初始投資者）訂立日期為2021年10月4日的認購協議的第三份修訂契據，內容有關對各方就Chance Talent票據及Chance Talent可換股票據所訂立的認購協議進行修訂；
- (e) 中國宏泰（作為發行人）、中國宏泰集團若干成員公司及若干中國宏泰控股股東（作為擔保人）與Chance Talent（作為初始投資者）訂立日期為2021年12月11日的認購協議的第四份修訂契據，內容有關對各方就Chance Talent票據及Chance Talent可換股票據所訂立的認購協議進行修訂；

- (f) 中國宏泰（作為借款人）與利東（作為貸款人）訂立日期為2022年1月15日的貸款延期協議，內容有關延長利東貸款的到期日；
- (g) 實施承諾；及
- (h) 中國宏泰（作為發行人）、中國宏泰集團若干成員公司及若干中國宏泰控股股東以及中國金茂（作為擔保人）與Chance Talent（作為初始投資者）訂立日期為2022年10月12日的認購協議的第五份修訂契據，內容有關對各方就Chance Talent票據及Chance Talent可換股票據所訂立的認購協議進行修訂。

7. 董事服務合約

除下文披露者外，於最後實際可行日期，概無中國宏泰董事與中國宏泰集團任何成員公司或中國宏泰關聯公司訂立的服務合約(a)於要約期開始前六個月內訂立或修訂（包括連續及定期合約）；(b)為連續合約，通知期限為十二個月或以上；或(c)為長達十二個月以上的定期合約，不論通知期限如何：

董事姓名	服務合約日期	服務合約年期	薪酬金額
宋鏐毅	2021年7月19日	3年	零
趙磊	2021年7月19日	3年	零

附註：根據上文第(a)、(b)及(c)分段所定義之服務合約並無薪酬支付予宋鏐毅先生及趙磊先生。彼等服務合約屆滿日期為2024年7月19日。

8. 專家及同意書

以下為由中國宏泰委聘並已提供本計劃文件所載意見或建議之專家名稱及資格：

名稱	資格
滋博資本有限公司	根據證券及期貨條例註冊進行證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	獨立物業估值師

上述各專家已就刊發本計劃文件發出同意書，同意按本計劃文件所載形式及內容收錄其函件、報告或意見（視情況而定）及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

9. 其他事項

(a) 中國宏泰董事為：

非執行董事：

宋鏐毅先生 (主席)

執行董事

王建軍先生

趙磊先生

楊允先生

王亞剛先生

王薇女士

獨立非執行董事：

王永權博士

謝亞芳女士

王一江教授

(b) 中國宏泰的公司秘書為林瑋錚先生。

(c) 中國宏泰的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

(d) 中國宏泰的香港主要營業地點為香港干諾道中168-200號信德中心西座37樓3708室。

(e) 利東的註冊辦事處位於OMC Chambers, Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。利東的香港通訊地址為香港干諾道中168-200號信德中心西座37樓3708室。利東的董事為趙女士及王薇女士。

(f) 泰盛的註冊辦事處位於Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。泰盛的香港通訊地址為香港干諾道中168-200號信德中心西座37樓3708室。趙女士為泰盛的唯一董事。

(g) 趙女士的地址為香港干諾道中168-200號信德中心西座37樓3708室。

- (h) 中國宏泰的主要股份過戶登記總處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (i) 中國宏泰的香港股份過戶登記分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。
- (j) 中國宏泰獨立財務顧問的主要營業地點為香港上環禧利街2號東寧大廈12樓5B室。

下列文件之副本自本計劃文件日期起直至生效日期或計劃失效或被撤回當日（以較早者為準）止的期間內於(i)上午九時正至下午五時三十分（星期六、星期日及香港公眾假期除外）（香港時間）之一般營業時間，在中國宏泰之香港主要營業地點（地址為香港干諾道中168-200號信德中心西座37樓3708室）；(ii)中國金茂之網站(www.chinajinmao.cn)；(iii)中國宏泰之網站(<http://www.vastiud.com>)；及(iv)證監會網站(www.sfc.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)可供展示：

- (a) 中國宏泰的組織章程大綱及細則；
- (b) 中國金茂的組織章程細則；
- (c) 載有中國宏泰截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日止三個年度各年的經審核綜合財務報表之年報；
- (d) 載有中國宏泰截至2021年6月30日及2022年6月30日止六個月的未經審核綜合財務報表之中期報告；
- (e) 中國宏泰董事會函件，其全文載於本計劃文件第四部分；
- (f) 中國宏泰獨立董事委員會函件，其全文載於本計劃文件第五部分；
- (g) 中國宏泰獨立財務顧問函件，其全文載於本計劃文件第六部分；
- (h) 本計劃文件附錄三－中國金茂集團的一般資料「3.專家及同意書」一節所述的同意書；
- (i) 本計劃文件附錄四－中國宏泰集團的一般資料「6.重大合約」一節所述的重大合約；
- (j) 本計劃文件附錄四－中國宏泰集團的一般資料「7.董事服務合約」一節所述的服務合約；
- (k) 本計劃文件附錄四－中國宏泰集團的一般資料「8.專家及同意書」一節所述的同意書；

- (l) 控股股東不可撤回承諾；
- (m) Chance Talent不可撤回承諾；
- (n) 天海不可撤回承諾；
- (o) CIB融資協議；
- (p) 第一太平戴維斯編製的中國宏泰集團物業估值報告，其全文載於本計劃文件附錄二；及
- (q) 本計劃文件。

開曼群島法院
金融服務部
案件編號：金融服務部2022年第185號(DDJ)

有關
中國宏泰產業市鎮發展有限公司
及有關
公司法(2022年修訂版)第86條

中國宏泰產業市鎮發展有限公司
與
計劃股東

(定義見下文)
之
協議安排

初步聆訊

- (A) 在本計劃中，除非與主題或文義不一致，否則下列詞語具有其相對指出所載的涵義：

「營業日」	指	聯交所開市進行交易業務的日子
「中國金茂」	指	中國金茂控股集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其中國金茂股份於聯交所主板上市(股份代號：00817)
「中國金茂 一致行動人士」	指	就收購守則而言，就中國宏泰與中國金茂一致行動的任何人士(包括中國宏泰控股股東)(以獲豁免自營買賣商(定義見收購守則)或獲豁免基金經理(定義見收購守則)身份行事者除外)

「中國宏泰」	指	中國宏泰產業市鎮發展有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其中國宏泰股份於聯交所主板上市（股份代號：6166）
「中國宏泰控股股東」	指	利東、泰盛及趙女士
「中國宏泰股東特別大會」	指	將根據中國宏泰之組織章程細則正式召開及舉行，以考慮及就（其中包括）實施建議之必要決議案投票的中國宏泰股東特別大會（或其任何續會）
「中國宏泰獨立董事委員會」	指	由王永權博士、謝亞芳女士及王一江教授（即並非中國金茂一致行動人士的全體非執行中國宏泰董事）組成的中國宏泰獨立董事委員會已告成立，以就建議、計劃、存續安排、控股股東註銷價及股東安排向無利害關係股東及獨立股東（視情況而定）提供意見
「中國宏泰股份」	指	中國宏泰股本中每股面值0.01港元的普通股
「中國宏泰股東」	指	股份的登記持有人
「中金公司」	指	中國國際金融香港證券有限公司，根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）、第5類（就期貨合約提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為中國金茂有關建議的財務顧問

「公司法」	指	開曼群島公司法（2022年修訂版），經不時綜合及修訂
「條件」	指	建議的條件，其詳情載於本計劃文件第七部分－說明備忘錄「3.建議及計劃之條件」一節
「條件最後截止日期」	指	2023年3月31日（或中國金茂與中國宏泰可能協定或（如適用）執行人員可能同意及／或法院可能指示的較後日期）
「控股股東註銷價」	指	根據計劃及控股股東付款條款，中國金茂就中國宏泰控股股東持有的每股控股股東計劃股份以現金向中國宏泰控股股東支付2.13港元
「控股股東不可撤回承諾」	指	中國金茂與中國宏泰控股股東於2022年6月9日訂立的控股股東不可撤回承諾（經中國金茂與中國宏泰控股股東於2022年10月17日訂立的有關控股股東不可撤回承諾的修訂契據修訂及／或補充）
「控股股東付款條款」	指	控股股東註銷價的付款條款（構成存續安排的一部分），其詳情載於計劃文件第七部分－說明備忘錄「6.不可撤回承諾－控股股東不可撤回承諾」一節
「控股股東計劃股份」	指	中國宏泰控股股東持有的計劃股份
「法院」	指	開曼群島大法院

「法院會議」	指	按法院指示將予召開之計劃股東會議（會上將就計劃（不論有否修訂）進行表決），或其任何續會
「無利害關係股東」	指	中國宏泰股東（中國金茂及中國金茂一致行動人士除外）
「生效日期」	指	計劃（倘獲法院批准及認可）根據其條款及公司法生效的日期，即根據公司法第86(3)條向開曼群島公司註冊處處長交付關於認可計劃及確認因註銷計劃股份而削減已發行股本的法院命令副本以作登記的日期，預期為2022年12月5日（星期一）（開曼群島時間）
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或執行董事的任何代表
「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
「獨立股東」	指	中國宏泰股東，不包括(i)中國金茂；(ii)中國金茂一致行動人士；及(iii)於存續安排、控股股東註銷價及股東安排中擁有權益或參與其中的任何其他中國宏泰股東
「最後實際可行日期」	指	2022年10月28日，即確定計劃文件所載若干資料的最後實際可行日期

「趙女士」	指	趙穎女士，中國宏泰控股股東、王建軍先生（中國宏泰執行董事）的配偶及王薇女士（中國宏泰執行董事）的母親，因此為中國金茂一致行動人士
「新股」	指	根據計劃將向中國金茂發行對應計劃股份數目的新股份
「非控股股東註銷價」	指	根據計劃，中國金茂就每股非控股股東計劃股份以現金向計劃股東（中國宏泰控股股東除外）支付2.40港元
「非控股股東計劃股份」	指	計劃股東（不包括中國宏泰控股股東）持有的計劃股份
「利東」	指	利東有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由趙女士全資擁有，並為中國金茂一致行動人士
「建議」	指	中國金茂建議根據計劃文件所載條款及在其條件規限下，以計劃、實施存續安排、控股股東註銷價及股東安排，以及撤銷中國宏泰股份於聯交所的上市地位的方式將中國宏泰私有化
「登記冊」	指	中國宏泰之股東名冊
「存續安排」	指	中國金茂與利東於控股股東不可撤回承諾項下的安排，包括與控股股東註銷價及股東安排有關的安排

「存續股份」	指	由利東持有的163,472,511股中國宏泰股份(受限於存續安排)，佔於最後實際可行日期已發行中國宏泰股份總數約9.90%
「計劃」	指	根據公司法第86條，中國宏泰與計劃股東之間訂立的協議安排，當中涉及註銷所有計劃股份以換取非控股股東註銷價或控股股東註銷價(如適用)，以及同時將中國宏泰股本中的已發行中國宏泰股份數目恢復至註銷及剔除計劃股份前的數目，並附帶或受限於法院批准或施加或中國宏泰與中國金茂協定的任何修改、增補或條件
「計劃文件」	指	中國宏泰寄發予中國宏泰股東的綜合計劃文件，當中載有(其中包括)建議的進一步詳情、中國宏泰董事會函件、浚博資本有限公司(作為獨立財務顧問)就建議致中國宏泰獨立董事委員會的意見函件、中國宏泰獨立董事委員會的推薦建議以及召開法院會議及中國宏泰股東特別大會的通告
「計劃記錄日期」	指	2022年12月5日(星期一)，即生效日期，或已向計劃股東公佈的其他日期，即為釐定計劃股東於計劃生效後的權利的記錄日期
「計劃股份」	指	控股股東計劃股份及非控股股東計劃股份的統稱，即計劃股東持有的中國宏泰股份(存續股份除外)

「計劃股東」	指	中國宏泰股東（包括中國金茂一致行動人士，但不包括中國金茂）
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股東安排」	指	計劃文件第七部分－說明備忘錄「5.有關存續安排、控股股東註銷價及股東安排之特別交易」一節所載的股息、優先認購權、優先購買權、隨售及領售以及資金安排
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「泰盛」	指	泰盛國際投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由TMF (Cayman) Ltd.以信託方式為The Hope Trust（由趙女士為趙女士及其子女的利益而成立的信託）間接全資擁有，並為中國金茂一致行動人士
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則

- (B) 中國宏泰於2014年2月13日根據公司法條文在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。
- (C) 於最後實際可行日期，中國宏泰之法定股本為50,000,000港元，分為5,000,000,000股每股面值0.01港元之單一類別普通股。於最後實際可行日期，中國宏泰之已發行股本為16,512,374.91港元，分為1,651,237,491股中國宏泰股份，餘下股份尚未發行。自2014年8月25日起，中國宏泰之已發行股份已於聯交所主板上市及買賣。
- (D) 中國金茂已建議以計劃方式將中國宏泰私有化。
- (E) 計劃之主要目的為透過註銷及剔除所有計劃股份（包括將以非控股股東註銷價為代價註銷及剔除之非控股股東計劃股份及將以控股股東註銷價（其將根據控股股東付款條款支付）為代價註銷及剔除之控股股東計劃股份）將中國宏泰私有化。

在註銷及剔除計劃股份的同時，中國宏泰的已發行股本將透過按面值向中國金茂新發行數目相等於已註銷及剔除的計劃股份數目的新股份（入賬列作繳足）而恢復至其於註銷及剔除計劃股份之前的原先數額。緊隨計劃實施後，已發行中國宏泰股份總數約90.10%將由中國金茂持有，而已發行中國宏泰股份總數約9.90%將繼續由利東（中國宏泰控股股東及中國金茂一致行動人士）持有。

- (F) 於最後實際可行日期，中國金茂持有493,720,010股中國宏泰股份，佔已發行中國宏泰股份總數約29.90%，而中國宏泰控股股東持有727,845,654股中國宏泰股份，佔已發行中國宏泰股份總數約44.08%。
- (G) 利東持有之559,620,143股中國宏泰股份、泰盛持有之4,753,000股中國宏泰股份連同餘下計劃股東持有之429,671,827股中國宏泰股份構成計劃股份，合共佔已發行中國宏泰股份總數約60.20%。
- (H) 身為中國金茂一致行動人士的各計劃股東將於法院會議上放棄投票，且已向法院承諾，同意受計劃的約束。
- (I) 身為控股股東計劃股份持有人的各計劃股東將於法院會議上放棄投票，且已向法院承諾，同意受計劃的約束。
- (J) 中國金茂已向法院承諾將受計劃約束，並將簽立及作出以及促使簽立及作出為使本計劃生效而可能需要或適宜由其簽立或作出的所有有關文件、行動及事宜。

計劃

第一部分

註銷計劃股份

1. 於生效日期：
 - (a) 中國宏泰將透過註銷及剔除所有計劃股份削減已發行股本，而計劃股東將不再就計劃股份擁有任何權利，惟收取控股股東註銷價或非控股股東註銷價（如適用）之權利除外；
 - (b) 待有關股本削減生效後，隨即透過向中國金茂發行數目相等於已註銷及剔除的計劃股份數目的新股份，將中國宏泰的已發行股本增加至其原先的數額；及
 - (c) 中國宏泰須將其賬冊內因註銷及剔除計劃股份而產生的進賬額，用於按面值繳足數目相等於已註銷的計劃股份數目的新股份，而該等新股份將按上文1(b)段所述配發及發行予中國金茂，併入賬列作繳足股份。

第二部分

註銷及剔除計劃股份的代價

2.
 - (a) 作為註銷及剔除非控股股東計劃股份的代價，中國金茂須向非控股股東計劃股份持有人支付或促使支付每股已註銷非控股股東計劃股份的非控股股東註銷價。
 - (b) 作為註銷及剔除控股股東計劃股份的代價，中國金茂須根據控股股東付款條款向控股股東計劃股份持有人支付或促使支付每股已註銷控股股東計劃股份的控股股東註銷價。

第三部分

一般事項

3. (a) 中國金茂須盡快且不遲於生效日期後七(7)個營業日向計劃股東(不包括持有控股股東計劃股份的中國宏泰控股股東)寄發或促使寄發根據本計劃第2條應付該等計劃股東的非控股股東註銷價的支票。根據本計劃第2條就註銷控股股東計劃股份應付的控股股東註銷價總額將根據控股股東付款條款支付。
- (b) 除非另行向中國宏泰的香港股份過戶登記分處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)發出書面指示,否則所有應付計劃股東的支票將放入註明收件人為該等計劃股東的預付郵資信封內,並以普通郵遞方式寄往彼等各自於計劃記錄日期在登記冊所示的地址,或如屬聯名持有人,則寄往於計劃記錄日期在登記冊所示就相關聯名持有股份排名首位的聯名持有人的地址。
- (c) 支票的郵誤風險概由收件人承擔,而中國金茂、中國宏泰或中金公司及彼等各自的董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及參與建議的任何其他人士概不會就寄發支票的任何遺失或延誤負責。
- (d) 每張支票的抬頭人須為根據本第3條(b)段條文在載有該支票的信封上所列的收件人,而任何有關支票的兌現即表示中國金茂已完全解除對支票所代表款項的責任。
- (e) 於根據本第3條(b)段寄出支票後六(6)個曆月當日或之後,中國金茂有權註銷或取消任何尚未兌現或已退回但未兌現的支票,並將該等支票所代表的全部款項存入中國金茂於其選定的香港持牌銀行以中國金茂名義開立的存款賬戶內。中國金茂須根據本計劃的條款以信託方式為有權收取該等款項的人士持有該等款項,直至生效日期起計六年屆滿為止,並須於該日前根據本計劃第2條支付應付金額予令中國金茂信納彼等各自有權收取該等款項的人士,以及本第3條(b)段所述彼等為收款人的支票尚未兌現。中國金茂

支付的任何款項均不包括就有關人士根據本計劃有權收取的款項應計的任何利息。中國金茂可行使其絕對酌情權決定其是否信納任何人士有權收取有關款項，而中國金茂證明任何特定人士有權或無權獲得有關款項（視情況而定）的證書為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益的人士具有約束力。

- (f) 自生效日期起計六(6)年屆滿後，中國金茂將獲解除根據計劃作出任何款項的任何進一步責任，而中國金茂將絕對享有當時以其名義開立的存款賬戶的進賬金額結餘（如有），包括應計利息，惟須扣除（如適用）任何利息、稅項或任何預扣稅或法律規定的任何其他扣減及所產生的開支。
 - (g) 本第3條(f)段的生效須受法律所施加的任何禁止條款或條件所規限。
 - (h) 於註銷計劃股份後，登記冊將予以更新以反映有關註銷。
4. 於計劃記錄日期就持有任何計劃股份數目而現存的每份轉讓文據及股票證書，於生效日期將不再作為該等計劃股份的有效轉讓文據或股票證書，而各有關股票證書持有人須應中國金茂的要求，將有關股票證書交付中國金茂予以註銷。
 5. 所有交予中國宏泰而於計劃記錄日期仍有效與任何計劃股份相關的授權或有關指示，於生效日期將不再作為有效的授權或指示。
 6. 當根據公司法第86條批准本計劃的法院命令副本依照公司法第86(3)條遞交開曼群島公司註冊處處長登記後，本計劃隨即生效。
 7. 除非本計劃已於條件最後截止日期或之前生效，否則本計劃將告失效。
 8. 中國宏泰及中國金茂可共同同意及代表所有相關人士同意對本計劃或其中所載任何條件作出法院可視為適合批准或實施的任何修訂或增訂。

9. 中國宏泰所委聘的顧問及律師的一切成本、收費及開支將由中國宏泰承擔，而中國金茂所委聘的顧問及律師的一切成本、收費及開支將由中國金茂承擔，並且計劃的其他成本、收費及開支將由中國宏泰及中國金茂共同承擔。

2022年10月31日

開曼群島大法院
金融服務部

案件編號：金融服務部2022年第185號(DDJ)

有關公司法(2022年修訂版)第15及86條

及有關1995年大法院規則第102號命令

及有關中國宏泰產業市鎮發展有限公司

法院會議通告

茲通告就上述事項所發出日期為2022年10月21日的命令(「命令」)，開曼群島大法院(「法院」)已指示召開中國宏泰產業市鎮發展有限公司(「中國宏泰」)的計劃股東(定義見下述計劃)會議(「法院會議」)，以考慮及酌情批准(不論有否修訂)中國宏泰與計劃股東之間擬達成的協議安排(「計劃」)，而法院會議將於2022年11月23日(星期三)上午十時正(香港時間)假座香港金鐘金鐘道95號統一中心22樓會議室A舉行，敬請該等所有計劃股東屆時於上述地點及時間獲邀出席是次會議。

計劃的副本及解釋計劃影響的說明備忘錄的副本已納入計劃文件，而本通告屬於計劃文件的一部分。計劃文件的副本亦可向中國宏泰之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司索取。

計劃股東(不包括計劃所詳述的須放棄投票的計劃股東)可親身於法院會議上投票，或委任另一人士(必須為個人，不論是否為中國宏泰的股東)作為彼等代表，代其出席及投票。適用於法院會議的粉紅色代表委任表格已隨附於刊發日期為2022年10月31日的計劃文件內，並於2022年10月31日寄發予中國宏泰的成員公司。填妥及交回粉紅色代表委任表格後，計劃股東仍可依願親身出席法院會議或其任何續會並於會上投票，而在此情況，先前交回的粉紅色代表委任表格將按法律撤銷。

就計劃股份(定義見計劃)的聯名持有人而言,任何一名有關人士可親身或委派代表於法院會議上就有關計劃股份投票,猶如其為唯一有權投票者。然而,倘若多於一名有關聯名持有人親身或委派代表出席法院會議,則上述一名就此親身或委派代表出席且排名最先或(視情況而定)較先的人士方有權就有關聯名持股投票。就此而言,排名先後將以聯名持有人在中國宏泰股東名冊內就有關聯名持股的排名次序而定,排名首位的股東為排名最先的人士。就法團計劃股東而言,計劃股東可藉其董事或其他監管團體的決議,授權其認為適合的人士作為其法團代表出席法院會議,並且代表法團計劃股東行使權力,猶如法團計劃股東為中國宏泰的個人計劃股東時行使權力一樣。

敬請在不遲於2022年11月21日(星期一)上午十時正(香港時間)盡快將有關法院會議的粉紅色代表委任表格連同已簽署的授權書(如有)或其他授權文件(如有)或經核證的該等授權文件副本交回中國宏泰之香港股份過戶登記分處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17M樓),惟若未如此遞交表格,表格可於法院會議上交予法院會議主席(其可全權酌情決定是否接納該表格)。

按照命令,法院已委任中國宏泰董事王永權博士,或倘其未能出席,則委任謝亞芳女士,或倘其未能出席,則委任中國宏泰於法院會議日期的任何其他董事擔任法院會議主席,並已指示法院會議主席向法院匯報法院會議的結果。倘中國宏泰董事(不包括王永權博士及謝亞芳女士)擔任法院會議主席,則中國宏泰的有關董事不得為被視為與中國金茂控股集團有限公司一致行動之人士。

計劃須待其後向法院申請批准後方可作實。

承法院命
中國宏泰產業市鎮發展有限公司

日期為2022年10月31日

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港
干諾道中168-200號
信德中心西座
37樓3708室

附註：

- (a) 於2022年11月23日(星期三)名列中國宏泰股東名冊的計劃股東有權出席法院會議並於會上投票。中國宏泰將於2022年11月18日(星期五)至2022年11月23日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行股份轉讓登記。為符合資格出席上述通告所召開的會議並於會上投票，所有妥善填妥的過戶文件連同相關股票，須不遲於2022年11月17日(星期四)下午四時三十分交回中國宏泰之香港股份過戶登記分處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)登記。其後購買計劃股份的人士如欲出席法院會議或於會上投票，將須向轉讓人取得代表委任表格。
- (b) 於法院會議上的投票將以投票表決方式釐定。
- (c) 鑒於新型冠狀病毒病(COVID-19)疫情近期之發展情況，中國宏泰將在法院會議上實施以下防控措施，以保護股東免受感染風險：
- 將於會場入口處對每位與會中國宏泰股東或代表進行強制體溫檢查。任何體溫超過37.3攝氏度或其他帶有流感症狀的人士可能會被拒絕進入會場，但可委任任何人士或法院會議主席出席法院會議並於會上投票，方法為於會場入口處向監票員遞交已填妥的法院會議粉紅色代表委任表格，而監票員應將該代表委任表格遞交給法院會議主席(其將全權酌情決定是否接納該代表委任表格)；
 - 每位與會的中國宏泰股東或代表須掃描「安心出行」場地二維碼及疫苗記錄二維碼，遵守「疫苗通行證指示」之要求並且於法院會議全程佩戴外科口罩；

- 各與會者將被詢問以下問題：(a)彼於緊接法院會議前14日內是否曾離開香港；及(b)彼是否須遵守香港政府訂明的檢疫規定。在適用法律允許的範圍內，對以上任何問題作出肯定回答之人士將不得進入法院會議會場或須離開法院會議會場，但可委任任何人士或法院會議主席出席法院會議並於會上投票，方法為於會場入口處向監票員遞交已填妥的法院會議粉紅色代表委任表格，而監票員應將該代表委任表格遞交給法院會議主席（其將全權酌情決定是否接納該代表委任表格）；
- 法院會議將符合香港政府之指引，維持適當之距離及空間；及
- 法院會議上將不會提供茶點且不會派發公司禮品。

此外，中國宏泰謹此告知全體股東，尤其正接受任何香港政府規定的有關COVID-19之檢疫安排的任何股東，彼等可委任任何人士或法院會議的主席作為代表，代其出席法院會議並於會上就任何決議案投票，而毋須親身出席法院會議。股東無需親身出席會議亦可行使彼等投票權。

中國宏泰將密切監察及確定香港政府已推行或將推行之法規及措施，並（如必要）將在法院會議上將予進行之預防措施有任何更新的情況下另行刊發公告。

- (d) 倘於法院會議日期上午八時正後任何時間，懸掛或預期將懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或由颱風引致「極端情況」，或發出或預期將發出黑色暴雨警告信號，法院會議將根據中國宏泰的組織章程細則延期舉行。中國宏泰將於聯交所及中國宏泰各自網站刊登公告並知會計劃股東有關法院會議續會的日期、時間及地點。
- (e) 於本通告日期，中國宏泰董事會包括執行董事王建軍先生、趙磊先生、楊允先生、王亞剛先生及王薇女士，非執行董事宋鏐毅先生，以及獨立非執行董事王永權博士、謝亞芳女士及王一江教授。



China VAST Industrial Urban Development Company Limited

中國宏泰產業市鎮發展有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6166)

股東特別大會通告

茲通告中國宏泰產業市鎮發展有限公司(「中國宏泰」)謹訂於2022年11月23日(星期三)上午十一時正(香港時間)(或於同日在同一地點按開曼群島大法院指示召開的法院會議結束或休會後在實際可行情況下盡快,以較遲者為準)假座香港金鐘金鐘道95號統一中心22樓會議室A舉行股東特別大會(「中國宏泰股東特別大會」),以考慮及酌情分別批准(不論有否修訂)以下特別決議案及普通決議案:

特別決議案

1. 「動議作為中國宏泰股東之特別決議案:

為使中國宏泰與計劃股東(定義見計劃)之間訂立日期為2022年10月31日的協議安排(「計劃」),其形式按印刷本所示,該印刷本已提呈本大會並由本大會主席簽署以資識別,或按開曼群島大法院可能批准或施加的其他形式以及有關條款及條件作出)生效,於生效日期(定義見計劃),批准因註銷及剔除計劃股份(定義見計劃)而削減中國宏泰的已發行股本。」

普通決議案

2. 「動議作為中國宏泰股東之普通決議案:

(A) 受限於及在註銷及剔除計劃股份的同時,透過向中國金茂控股集團有限公司配發及發行與已註銷及剔除的計劃股份數目相等的中國宏泰股本中的股份,將中國宏泰已發行股本恢復至其原先數額;

- (B) 中國宏泰須將其賬冊中因透過註銷及剔除計劃股份而產生之進賬額，用於按面值悉數繳足向中國金茂控股集團有限公司發行入賬列作繳足之新股份，因而謹此授權中國宏泰的董事配發及發行該等股份；
- (C) 授權中國宏泰任何一名董事就實施計劃作出其認為屬必要或適宜的所有行動及事宜，包括（但不限於）削減中國宏泰的任何已發行股本及同意開曼群島大法院認為適宜對計劃作出的任何修訂或增補；及
- (D) 待計劃生效後，授權中國宏泰任何一名董事向香港聯合交易所有限公司申請撤銷中國宏泰股份的上市地位。」

3. 「動議作為獨立股東（定義見計劃）的普通決議案：

批准存續安排、控股股東註銷價及股東安排（定義見計劃），上述各項構成收購守則規則25項下的特別交易。」

承董事會命
中國宏泰產業市鎮發展有限公司
主席
宋鏐毅

日期為2022年10月31日

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港
干諾道中168-200號
信德中心西座
37樓3708室

附註：

- (a) 任何有權出席中國宏泰股東特別大會（或其任何續會）並於會上投票的股東有權委任一位或多位代表（須為個人）出席，並於投票表決時代其投票。委任代表毋須為中國宏泰股東。倘委派超過一名代表，委任書須註明各代表所代表的中國宏泰的股份數目。
- (b) 就任何中國宏泰股份的聯名登記持有人而言，任何一名聯名持有人可親身或委派代表於中國宏泰股東特別大會上就有關股份投票，猶如其為唯一有權投票者。然而，倘若多於一名有關聯名持有人親身或委派代表出席中國宏泰股東特別大會，排名最先的人士方有權就有關聯名持股投票。就此而言，排名先後將以聯名持有人在中國宏泰股東名冊內就有關聯名持股的排名次序而定，排名首位的股東為排名最先的聯名持有人。
- (c) 隨附股東特別大會適用的白色代表委任表格。
- (d) 白色代表委任表格連同任何經簽署的授權書或其他授權文件（如有）或其經核證的副本，須於不遲於2022年11月21日（星期一）上午十一時正（香港時間）填妥並送達中國宏泰之香港股份過戶登記分處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17M樓）。填妥並交回中國宏泰股東特別大會代表委任表格後，股東仍可親身出席中國宏泰股東特別大會並於會上投票。倘中國宏泰成員公司在交回其代表委任表格後出席會議，其交回的代表委任表格將視為已撤銷。
- (e) 於2022年11月23日（星期三）名列中國宏泰股東名冊的股東有權出席中國宏泰股東特別大會並於會上投票。中國宏泰將於2022年11月18日（星期五）至2022年11月23日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行股份轉讓登記。為符合資格出席上述通告所召開的法院會議並於會上投票，所有妥善填妥的過戶文件連同相關股票，須不遲於2022年11月17日（星期四）下午四時三十分（香港時間）交回中國宏泰之香港股份過戶登記分處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）登記。其後購買中國宏泰股份的人士如欲出席中國宏泰股東特別大會或於會上投票，將須向轉讓人取得代表委任表格。
- (f) 上述載列的特別決議案及普通決議案將以投票表決方式釐定。
- (g) 鑒於新型冠狀病毒病(COVID-19)疫情近期之發展情況，中國宏泰將在中國宏泰股東特別大會上實施以下防控措施，以保護股東免受感染風險：
 - (i) 將於會場入口處對每位與會股東或代表進行強制體溫檢查。任何體溫超過37.3攝氏度或其他帶有流感症狀的人士可能會被拒絕進入會場；
 - (ii) 每位與會的股東或代表須掃描「安心出行」場地二維碼及疫苗記錄二維碼，遵守「疫苗通行證指示」之要求並且於中國宏泰股東特別大會全程佩戴外科口罩；
 - (iii) 各與會者將被詢問以下問題：(a)彼於緊接中國宏泰股東特別大會前14日內是否曾離開香港及(b)彼是否須遵守香港政府訂明的檢疫規定。在適用法律允許的範圍內，對以上任何問題作出肯定回答之人士將不得進入中國宏泰股東特別大會會場或須離開中國宏泰股東特別大會會場；
 - (iv) 中國宏泰股東特別大會將符合香港政府之指引，維持適當之距離及空間；及
 - (v) 中國宏泰股東特別大會上將不會提供茶點且不會派發公司禮品。

此外，中國宏泰謹此告知全體股東，尤其正接受任何香港政府規定的有關COVID-19之檢疫安排的任何股東，彼等可委任任何人士或中國宏泰股東特別大會的主席作為代表，代其出席中國宏泰股東特別大會並於會上就任何決議案投票，而毋須親身出席中國宏泰股東特別大會。股東無需親身出席會議亦可行使彼等投票權。

中國宏泰將密切監察及確定香港政府已推行或將推行之法規及措施，並（如必要）將在中國宏泰股東特別大會上將予進行之預防措施有任何更新的情況下另行刊發公告。

- (h) 倘於中國宏泰股東特別大會日期上午八時正後任何時間，懸掛或預期將懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或由颱風引致「極端情況」，或發出或預期將發出黑色暴雨警告信號，中國宏泰股東特別大會將根據中國宏泰的組織章程細則延期舉行。中國宏泰將於聯交所及中國宏泰各自網站刊登公告並知會其股東有關中國宏泰股東特別大會續會的日期、時間及地點。
- (i) 於本通告日期，中國宏泰董事會包括執行董事王建軍先生、趙磊先生、楊允先生、王亞剛先生及王薇女士，非執行董事宋鏐毅先生，以及獨立非執行董事王永權博士、謝亞芳女士及王一江教授。