

---

## 此乃要件 請即處理

---

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

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

閣下如已出售或轉讓名下的全部河北建設集團股份有限公司股份，應立即將本通函連同相關代表委任表格及回條送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

---



# 河北建設集團股份有限公司 HEBEI CONSTRUCTION GROUP CORPORATION LIMITED

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1727)

- (1) 2018年年度報告
  - (2) 2018年度財務報告
  - (3) 2018年度董事會工作報告
  - (4) 2018年度監事會工作報告
  - (5) 2018年度利潤分配預案
  - (6) 董事2018年度薪酬
  - (7) 監事2018年度薪酬
  - (8) 2019年度融資計劃
  - (9) 2019年度擔保安排
  - (10) 不再續聘境外審計機構及聘任2019年度境內審計機構及釐定其報酬
  - (11) 須予披露及關連交易—股權置換及轉讓協議
  - (12) 須予披露及持續關連交易—工程施工服務框架協議
  - (13) 變更本公司經營範圍
  - (14) 2019年度發行債務類融資工具
  - (15) 發行股份的一般性授權
  - (16) 修訂公司章程
- 及
- (17) 2018年度股東週年大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

  
鎧盛  
鎧盛資本有限公司

---

董事會函件載於本通函第7至50頁。

本公司謹訂於2019年6月20日(星期四)上午10時正假座中國河北省保定市競秀區五四西路329號三樓會議室召開股東週年大會，其通告載於本通函第95至97頁。適用於股東週年大會的代表委任表格連同回條，已於2019年5月3日派發，亦已於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.hebjs.com.cn](http://www.hebjs.com.cn))刊發。

無論閣下是否擬出席股東週年大會，敬請本公司的股份持有人按照本公司已於2019年5月3日派發之代表委任表格印備的指示填妥表格，並盡快交回本公司的H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)(就本公司H股持有人而言)，或本公司的中國註冊辦事處(地址為中國河北省保定市競秀區魯崗路125號)(就本公司內資股持有人而言)，惟在任何情況下，該表格必須於股東週年大會或其任何續會指定舉行時間不少於24小時前交回(即不遲於2019年6月19日(星期三)上午10時正)。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東週年大會或其任何續會並於會上投票。如閣下擬親自或委任代理人出席股東週年大會，須將回條按其印列的指示填妥，並於2019年5月31日(星期五)或之前交回。

2019年5月31日

---

# 目 錄

---

	頁
釋義 .....	1
董事會函件 .....	7
<b>I. 緒言 .....</b>	<b>8</b>
<b>II. 將於股東週年大會上決議的事宜 .....</b>	<b>8</b>
1. 2018年年度報告 .....	8
2. 2018年度財務報告 .....	8
3. 2018年度董事會工作報告 .....	8
4. 2018年度監事會工作報告 .....	8
5. 2018年度利潤分配預案 .....	9
6. 董事2018年度薪酬 .....	11
7. 監事2018年度薪酬 .....	12
8. 2019年度融資計劃 .....	12
9. 2019年度擔保安排 .....	14
10. 不再續聘境外審計機構及聘任2019年度境內審計機構 及釐定其報酬 .....	15
11. 須予披露及關連交易—股權置換及轉讓協議 .....	16
12. 須予披露及持續關連交易—工程施工服務框架協議 .....	33
13. 變更本公司經營範圍 .....	39
14. 2019年度發行債務類融資工具 .....	41
15. 發行股份的一般性授權 .....	44
16. 修訂公司章程 .....	46
<b>III. 股東週年大會及表決方式 .....</b>	<b>48</b>
<b>IV. 暫停辦理股東登記 .....</b>	<b>49</b>
<b>V. 推薦建議 .....</b>	<b>49</b>
<b>VI. 附加資料 .....</b>	<b>50</b>
獨立董事委員會函件 .....	51
獨立財務顧問函件 .....	53
2018年度股東週年大會通告 .....	95

---

## 目 錄

---

	頁
附錄一 – 出售及轉讓標的公司股權評估報告 .....	I-1
附錄二 – 收購標的公司股權評估報告 .....	II-1
附錄三 – 物業估值報告 .....	III-1
附錄四 – 法定及一般資料 .....	IV-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	本公司根據股權置換及轉讓協議向中明置業收購收購標的
「收購標的」	指	中明置業持有的河北建設集團園林工程100%的股權
「收購標的公司」或 「河北建設集團 園林工程」	指	河北建設集團園林工程有限公司，一家於2006年12月26日在中國註冊成立的有限責任公司。截至最後實際可行日期，為中明置業的全資附屬公司。除非文義另有所指，包括其附屬公司
「股東週年大會」	指	本公司將於2019年6月20日(星期四)上午10時正假座中國河北省保定市競秀區五四西路329號三樓會議室召開及舉行的2018年度股東週年大會
「公司章程」	指	本公司章程(經不時修訂)
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「保定天鵝房地產」	指	保定天鵝房地產開發有限公司，一家於2016年12月14日在中國註冊成立的有限責任公司。截至最後實際可行日期，為本公司持有66%股權的附屬公司。除非文義另有所指，包括其附屬公司
「保定中誠」	指	保定中誠投資管理有限公司，一家於2007年9月20日在中國註冊成立的有限責任公司。截至最後實際可行日期，為本公司的全資附屬公司。除非文義另有所指，包括其附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「監事會」	指	本公司監事會

---

## 釋 義

---

「交割日」	指	根據股權置換及轉讓協議完成股權置換及轉讓事項的日期，為股東週年大會審議通過股權置換及轉讓協議項下擬進行之出售及轉讓事項的次日
「本公司」	指	河北建設集團股份有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「持續關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本公司根據股權置換及轉讓協議向中明置業出售出售標的
「出售標的」	指	本公司持有的中誠房地產90%的股份、保定天鵝房地產66%的股權及金世邦房地產55%的股權
「出售及轉讓事項」	指	出售事項及股權轉讓事項的合稱
「出售及轉讓標的公司」	指	中誠房地產、保定天鵝房地產及金世邦房地產的合稱。除非文義另有所指，包括其各自的附屬公司
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，以人民幣認購或入賬列作繳足
「工程施工服務 框架協議」	指	本公司及中明置業於2019年5月17日訂立之工程施工服務框架協議
「股權置換事項」	指	出售事項及收購事項的合稱

## 釋 義

「股權置換及轉讓事項」	指	出售事項、收購事項及股權轉讓事項的合稱
「股權置換及轉讓協議」	指	本公司、保定中誠、中明置業及千秋管業於2019年5月17日就股權置換及轉讓事項訂立之股權置換及轉讓協議
「股權轉讓事項」	指	保定中誠根據股權置換及轉讓協議向千秋管業轉讓股權轉讓標的
「股權轉讓標的」	指	保定中誠持有的中誠房地產10%的股份
「股權評估基準日」	指	為實施股權置換及轉讓事項而由股權置換及轉讓協議各方協商一致後選定的對標的股權進行審計和評估的基準日，即2018年12月31日
「收購標的公司股權評估報告」	指	估值師就收購標的公司於2018年12月31日之估值所編製之股權評估報告，載於本通函附錄二
「出售及轉讓標的公司股權評估報告」	指	估值師就出售及轉讓標的公司於2018年12月31日之估值所編製之股權評估報告，載於本通函附錄一
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，以港元認購及買賣並在聯交所上市
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司的獨立董事委員會，包括獨立於有關事項之全部獨立非執行董事，以就股權置換及轉讓協議項下擬進行之出售及轉讓事項及工程施工服務框架協議及其建議年度上限向獨立股東提供意見

---

## 釋 義

---

「獨立財務顧問」	指	鎧盛資本有限公司，根據證券及期貨條例(香港法例第571章)可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，獲聘為本公司獨立財務顧問，以就股權置換及轉讓協議項下擬進行之出售及轉讓事項及工程施工服務框架協議及其建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除中儒投資及乾寶投資以外之本公司股東
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後，就彼等所深知與本集團及其關連人士並無關連之人士
「金世邦房地產」	指	三河市金世邦房地產開發有限公司，一家於2018年12月7日在中國註冊成立的有限責任公司。截至最後實際可行日期，為本公司持有55%股權的附屬公司。除非文義另有所指，包括其附屬公司
「最後實際可行日期」	指	2019年5月30日，即本通函刊印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「PPP」	指	公私合營，由政府與私營機構根據框架協議就共同興建基礎設施建築項目或提供若干公共產品及服務訂立的合夥關係
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「物業估值報告」	指	估值師就出售及轉讓標的公司涉及的物業權益於2019年2月28日之估值所編製之物業估值報告，載於本通函附錄三

---

## 釋 義

---

「乾寶投資」	指	乾寶投資有限責任公司(前稱寶元投資有限責任公司)，一家於2010年4月19日在中國註冊成立的有限責任公司。截至最後實際可行日期，乾寶投資直接及通過中儒投資間接合共持有本公司約73.8%的股權，為本公司的控股股東
「千秋管業」	指	河北建設集團千秋管業有限公司，一家於2003年12月17日在中國註冊成立的有限責任公司。截至最後實際可行日期，為中明置業的全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	內資股及H股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「標的公司」	指	出售及轉讓標的公司及收購標的公司的合稱。除非文義另有所指，包括其各自的附屬公司
「標的股權」	指	股權置換及轉讓事項所對應的收購標的、出售標的及股權轉讓標的的合稱
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「監事」	指	本公司監事
「過渡期間」	指	自股權評估基準日(不包含股權評估基準日當日)至交割日(含交割日當日)期間

---

## 釋 義

---

「估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，獲本公司委託出具出售及轉讓標的公司股權評估報告、收購標的公司股權評估報告及物業估值報告的獨立專業合資格估值師
「中誠房地產」	指	中誠房地產開發股份有限公司，一家於1992年8月4日在中國註冊成立的股份有限公司。截至最後實際可行日期，為本公司直接及通過保定中誠間接合共持有100%股份的全資附屬公司。除非文義另有所指，包括其附屬公司
「中明置業」	指	中明置業有限公司，一家於2016年12月1日在中國註冊成立的有限責任公司。截至最後實際可行日期，中明置業由本公司控股股東中儒投資及乾寶投資分別持有92.5%及7.5%的股權
「中儒投資」	指	中儒投資股份有限公司(前稱保定中陽投資股份有限公司)，一家於2010年8月2日在中國註冊成立的股份公司。截至最後實際可行日期，中儒投資直接持有本公司68.3%的股權，為本公司控股股東
「%」	指	百分比



河北建設集團股份有限公司  
HEBEI CONSTRUCTION GROUP CORPORATION LIMITED

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1727)

執行董事：

李寶忠先生(董事長)  
商金峰先生(總裁)  
劉永建先生  
趙文生先生

註冊辦事處：

中國  
河北省保定市  
競秀區  
魯崗路125號

非執行董事：

李寶元先生(名譽董事長)  
曹清社先生(副董事長)

總部及中國主要營業地點：

中國  
河北省保定市  
競秀區  
魯崗路125號

獨立非執行董事：

肖緒文先生  
申麗鳳女士  
陳欣女士  
陳毅生先生

香港主要營業地點：

香港灣仔  
皇后大道東248號  
陽光中心40樓

敬啟者：

- (1) 2018年年度報告
- (2) 2018年度財務報告
- (3) 2018年度董事會工作報告
- (4) 2018年度監事會工作報告
- (5) 2018年度利潤分配預案
- (6) 董事2018年度薪酬
- (7) 監事2018年度薪酬
- (8) 2019年度融資計劃
- (9) 2019年度擔保安排
- (10) 不再續聘境外審計機構及聘任2019年度境內審計機構及釐定其報酬
- (11) 須予披露及關連交易—股權置換及轉讓協議
- (12) 須予披露及持續關連交易—工程施工服務框架協議
- (13) 變更本公司經營範圍
- (14) 2019年度發行債務類融資工具
- (15) 發行股份的一般性授權  
及
- (16) 修訂公司章程

### I. 緒言

本公司擬於2019年6月20日(星期四)上午10時正假座中國河北省保定市競秀區五四西路329號三樓會議室召開股東週年大會。召開股東週年大會的通告載列於本通函第95至97頁。

本通函旨在向閣下提供將於股東週年大會提呈的決議案詳情，以供彼等於股東週年大會上考慮並批准為普通決議案或特別決議案(視情況而定)，並提供相關資料使閣下能就對該等決議案投贊成票或反對票或放棄投票作出知情決定。該等決議案及有關詳情載列於董事會函件內。

### II. 將於股東週年大會上決議的事宜

#### 普通決議案

#### 1. 2018年年度報告

於股東週年大會上將提呈一項普通決議案，以批准2018年年度報告。有關報告全文請參見本公司於2019年4月23日刊載於本公司網站及聯交所的披露易網站上的本公司截至2018年12月31日止年度之年度報告(「**2018年年度報告**」)。

#### 2. 2018年度財務報告

於股東週年大會上將提呈一項普通決議案，以批准2018年度財務報告。有關報告全文請參見2018年年度報告。

#### 3. 2018年度董事會工作報告

於股東週年大會上將提呈一項普通決議案，以批准2018年度董事會報告。有關報告全文請參見2018年年度報告。

#### 4. 2018年度監事會工作報告

於股東週年大會上將提呈一項普通決議案，以批准2018年度監事會報告。有關報告全文請參見2018年年度報告。

### 5. 2018年度利潤分配預案

於股東週年大會上將提呈一項普通決議案，以批准本公司的2018年度利潤分配預案。

根據本公司2018年度財務報告，本公司截至2018年12月31日累計可供分配利潤為人民幣1,617,677,186.15元。考慮本公司實際情況和回報股東利益，本公司擬以截至2018年12月31日累計可供分配利潤約33%的數額向股東派發現金股利，總額為人民幣528,415,050.00元。董事會建議以2018年12月31日本公司總股本(1,761,383,500股)為基數，向於2019年7月4日(星期四)名列本公司股東名冊的內資股股東及H股股東派發2018年末期股息，每股派發人民幣0.30元現金股利(含稅)。所派2018年末期股息將以人民幣計值和宣佈，其中內資股股東以人民幣支付、H股股東以港幣支付，港幣匯率以宣佈派發股利之日前三個工作日(含宣佈派發股利當日)中國人民銀行公佈的匯率中間價的平均值折算。該等末期股息預計將於2019年8月8日(星期四)進行派發。上述利潤分配預案有待股東於股東週年大會上批准後，方可作實。

為確定有權收取建議末期股息的股東名單，本公司將於2019年6月29日(星期六)至2019年7月4日(星期四)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股東登記手續，期間將不會進行任何本公司股份的過戶登記。為符合資格收取建議末期股息，本公司H股持有人最遲須於2019年6月28日(星期五)下午4時30分前將所有填妥及簽署的股份過戶文件連同相關股份證書送達本公司的H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

### 境外股東的末期股息所得稅

#### 代扣代繳境外非居民企業股東的企業所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》適用條文與其實施條例和國家稅務總局《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》(國稅函[2008]897號)的規定，本公司向境外H股非居民企業股東(包括以香港中央結算(代理人)有限公司名義登記的本公司H股股份，但不包括在香港中央結算(代理人)有限公司名義下登記由中國證券登記結算有限責任公司作為名義持有人為滬港通投資者所持有的本公司H股股份)派發末期股息時，將按照10%的稅率代扣代繳企業所得稅。

---

## 董事會函件

---

### 代扣代繳境外個人股東的個人所得稅

根據《中華人民共和國個人所得稅法》適用條文與其實施條例及《國家稅務總局關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》(國稅函[2011]348號)(「**稅收通知**」)等相關法律法規和規範性文件的規定，本公司將按照以下安排為境外H股個人股東代扣代繳個人所得稅：

- H股個人股東為香港或澳門居民或其他與中國簽訂10%稅率的稅收協議的國家(地區)的居民，本公司派發末期股息時，將按照10%的稅率為該等H股個人股東代扣代繳個人所得稅；
- H股個人股東為與中國簽訂低於10%稅率的稅收協議的國家(地區)的居民，本公司派發末期股息時，將暫按10%的稅率為該等H股個人股東代扣代繳個人所得稅。如相關H股個人股東欲申請退還多扣繳稅款，本公司將按照《稅收通知》代為辦理享受有關稅收協議待遇的申請。請符合條件的股東及時向本公司的H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司呈交《稅收通知》要求的書面委託及所有申報材料；經本公司轉呈主管稅務機關審核，如經批准，其後本公司將協助對多扣繳稅款予以退還；
- H股個人股東為與中國簽訂高於10%但低於20%稅率的稅收協議的國家(地區)的居民，本公司派發末期股息時，將按照相關稅收協議規定的實際稅率為該等H股個人股東代扣代繳個人所得稅；及
- H股個人股東為與中國簽訂20%稅率的稅收協議的國家(地區)的居民、與中國沒有簽訂稅收協議的國家(地區)的居民或其他情況，本公司派發末期股息時，將按照20%的稅率為該等H股個人股東代扣代繳個人所得稅。

## 董事會函件

### 6. 董事2018年度薪酬

於股東週年大會上將提呈一項普通決議案，以批准董事2018年度薪酬。

根據公司章程的有關規定以及本公司與董事簽署的相關合同，董事2018年度薪酬情況如下：

姓名	職位	薪酬合計 (人民幣萬元)
李寶忠	董事長及執行董事	99.10
商金峰	執行董事及總裁	80.80
劉淑珍 <sup>1</sup>	原執行董事、副總裁及總經濟師	68.40
劉永建	執行董事及副總裁	94.30
李寶元	名譽董事長及非執行董事	88.41
曹清社	副董事長及非執行董事	81.70
肖緒文	獨立非執行董事	15.00
申麗鳳	獨立非執行董事	15.05
陳欣	獨立非執行董事	15.05
陳毅生	獨立非執行董事	15.05

註：

1. 由於劉淑珍女士於2019年1月8日辭任本公司執行董事、副總裁及總經濟師，其董事薪酬按照2018年度全年計算並支付。
2. 由於趙文生先生於2019年2月25日就任本公司執行董事，本公司未支付其2018年度董事薪酬。

## 董事會函件

### 7. 監事2018年度薪酬

於股東週年大會上將提呈一項普通決議案，以批准監事2018年度薪酬。

根據公司章程的有關規定以及本公司與監事簽署的相關合同，監事2018年度薪酬情況如下：

姓名	職位	薪酬合計 (人民幣萬元)
毛元利 <sup>1</sup>	原監事會主席及股東監事	53.80
于學峰 <sup>2</sup>	監事會主席及股東監事	61.84
劉景喬	職工監事	20.06
馮秀健	股東監事	19.78
岳建明	職工監事	19.59
王豐	股東監事	19.62

註：

1. 由於毛元利先生於2018年6月25日辭任本公司監事及監事會主席，其監事薪酬按照2018年度在本公司任職期間計算並支付。
2. 由於于學峰先生於2018年6月25日就任本公司監事及監事會主席，其監事薪酬按照2018年度在本公司任職期間計算並支付。

### 8. 2019年度融資計劃

於股東週年大會上將提呈一項普通決議案，以批准2019年度融資計劃。

根據本公司2019年度財務預算，結合本公司發展規劃及業務發展現狀等因素綜合考慮的資金需要，就本公司2019年融資計劃安排如下：

## 董事會函件

### (1) 整體融資計劃

本公司(含全資附屬公司、控股附屬公司、參控股PPP項目公司)預計2019年流動資金借款、票據融資、保理融資、項目借款等融資額度人民幣195.46億元。其中，本公司(含分公司)計劃融資額度人民幣50.10億元，全資及控股附屬公司計劃融資額度人民幣45.36億元，PPP項目公司融資人民幣100億元(含已承接和計劃承接)。

#### 2019年河北建設集團股份有限公司融資計劃表

單位：人民幣億元

單位	預期融資額	預期期限
本公司(含下屬分公司)	50.10	1-3年
公司下屬全資、控股附屬公司	45.36	1-3年
已承接PPP項目融資	60.00	2-10年
計劃承接PPP項目融資	40.00	2-10年
合計	<u>195.46</u>	

### (2) 授信額度計劃

2019年度本集團計劃在各金融機構取得授信總額人民幣196.5億元，本公司計劃在各金融機構授信總額不超過人民幣134億元，附屬公司授信總額不超過人民幣62.5億元。

### (3) 融資計劃期限

2019年度融資計劃期限為自2019年7月1日至2020年6月30日。

## 董事會函件

### 9. 2019年度擔保安排

於股東週年大會上將提呈一項普通決議案，以批准2019年度擔保安排，提請股東週年大會授權董事會，並由董事會轉授權董事長或管理層決策本公司於2019年度在本公司2019年度融資計劃框架內發生的擔保行為，授權期限為自2019年7月1日至2020年6月30日。

為滿足本公司生產經營需要，結合本公司資金運轉的實際情況以及2019年度融資計劃，本公司擬定了2019年度擔保計劃，其具體內容如下：

本公司2019年度擔保計劃是結合本公司及下屬分公司、附屬公司的實際情況按照本公司各單位的資金需求上報。對於原有項目要滿足項目續建的新增投資和已投入貸款的繼續融資，保證本公司穩定發展。對於新增項目要嚴格審查，融資及擔保必須符合中國公司法相關制度要求和審批流程，管控風險。

預計本公司及下屬分公司、附屬公司2019年度各類擔保金額合計人民幣71.00億元(不含PPP項目)，其中本公司對外提供擔保，包括為控股附屬公司、對參股附屬公司或第三方提供流動資金、票據融資、保函等各類擔保金額人民幣50.00億元；控股附屬公司對外提供擔保，包括為本公司、為本集團其他併表附屬公司、對參股公司或第三方提供擔保金額合計人民幣21.00億元；對PPP類項目公司擔保金額合計88.00億元。

#### 擔保計劃明細表

單位：人民幣億元

擔保業務	擔保金額	擔保期限
本公司對參控股附屬公司及第三方公司	50.00	1-3年
對PPP類項目公司	88.00	2-10年
控股附屬公司對外擔保	21.00	1-3年
合計	<u>159.00</u>	

### 10. 不再續聘境外審計機構及聘任2019年度境內審計機構及釐定其報酬

於股東週年大會上將提呈一項普通決議案，以批准本公司不再續聘境外審計機構及聘任2019年度境內審計機構及釐定其報酬。

茲提述本公司日期為2019年3月25日的內容關於(其中包括)建議不再續聘境外審計機構及建議聘任境內審計機構及釐定其報酬的公告。安永會計師事務所及安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)現分別為本公司境外及境內審計機構。鑒於本公司擬僅採納中國企業會計準則編製財務報表，因此本公司擬不再續聘安永會計師事務所為本公司2019年度的境外審計機構。

安永會計師事務所確認，概無有關建議不再續聘境外審計機構的事宜須敦請股東或聯交所垂注。董事會及本公司董事會審計委員會確認，就建議不再續聘境外審計機構而言，本公司與安永會計師事務所並無任何分歧。

本公司認為，不再續聘境外審計機構將不會對刊發本公司截至2019年6月30日止六個月的中期業績造成任何重大不利影響。

根據本公司境內外監管和信息披露的需要同時兼顧本公司財務審計業務的連續性和完整性，鑒於安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)在資本市場具有良好的公信力和影響力，熟悉資本市場的監管要求，在2018年度為本公司提供了較為專業的服務並與本公司建立良好的合作關係，本公司擬續聘安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)為本公司2019年度的境內審計機構，上述審計機構將對公司按照中國企業會計準則編製的財務報表執行審計，並承接境外審計機構按照香港聯交所上市規則應盡的職責，任期至本公司2019年度股東週年大會結束時止。同時擬提請股東週年大會授權董事會，並由董事會轉授權本公司總裁釐定聘任上述審計機構的酬金。安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)為已獲中國財政部及中國證券監督管理委員會認可並有資格向在香港上市的內地註冊成立的發行人提供使用中國註冊會計師審計準則審計服務的執業會計師事務所。

### 11. 須予披露及關連交易—股權置換及轉讓協議

於股東週年大會上將提呈一項普通決議案，以批准股權置換及轉讓協議及其項下擬進行的出售及轉讓事項。

#### 緒言

於2019年5月17日(交易時段後)，本公司、保定中誠、中明置業及千秋管業訂立股權置換及轉讓協議，據此，本公司擬將其持有的出售標的與中明置業持有的收購標的進行置換，同時，保定中誠擬將其持有的股權轉讓標的轉讓給千秋管業，出售標的及股權轉讓標的與收購標的的作價差額部分由本公司以現金方式向中明置業補足。出售及轉讓事項以及收購事項由本公司與中明置業經商業磋商後訂立，二者不可分割。

#### 股權置換及轉讓協議

股權置換及轉讓協議的主要條款如下：

(1) 日期

2019年5月17日

(2) 訂約方

本公司；

保定中誠；

中明置業；及

千秋管業。

(3) 出售事項

(I) 標的事項

本公司同意置出而中明置業同意置入出售標的。

(II) 代價及釐定基準

估值師以股權評估基準日對出售標的進行了評估，並出具出售及轉讓標的公司股權評估報告，詳情載列於本通函附錄一，評估情況如下：

---

## 董事會函件

---

根據出售及轉讓標的公司股權評估報告，本公司擬出售的中誠房地產90%股份的評估值為人民幣122.1百萬元，保定天鵝房地產66%股權的評估值為人民幣62.3百萬元，金世邦房地產55%股權的評估值為人民幣6.1百萬元，出售標的的評估值合計為人民幣190.5百萬元。

出售及轉讓標的公司股權評估報告採用成本法下的求和法，據此根據本通函附錄一所披露的途徑及方法對出售及轉讓標的公司的單體財務報表進行審閱並對各資產／負債類別重新估值，其符合國際估值準則。董事已審閱估值途徑及方法並認為，該等途徑及方法屬公平合理。

考慮到：(i) 估值師對出售標的之估值；(ii) 出售及轉讓標的公司所處相關行業的現狀及未來發展前景；及(iii) 出售及轉讓標的公司之業務情況、過往財務表現及未來發展潛力等在內之因素，並經本公司與中明置業按公平原則協商，出售標的的轉讓對價合計為人民幣190.5百萬元。

#### (4) 收購事項

##### (I) 標的事項

中明置業同意置出而本公司同意置入收購標的。

##### (II) 代價及釐定基準

估值師以股權評估基準日對收購標的進行了評估，並出具收購標的公司股權評估報告，詳情載列於本通函附錄二，評估情況如下：

根據收購標的公司股權評估報告，本公司擬收購的河北建設集團園林工程100%股權的評估值為人民幣274.0百萬元。

考慮到：(i) 估值師對收購標的之估值；(ii) 標的公司所處相關行業的現狀及未來發展前景；(iii) 標的公司之業務情況、過往財務表現及未來發展潛力等在內之因素，並經本公司與中明置業按公平原則協商；及(iv) 河北建設集團園林工程向其股東派付之特別股息人民幣60.0百萬元，收購標的的轉讓對價合計為人民幣214.0百萬元。

### (5) 股權轉讓事項

#### (I) 標的事項

在股權置換事項的基礎上，保定中誠同意將其持有的股權轉讓標的一併轉讓給千秋管業。

#### (II) 代價及釐定基準

估值師以股權評估基準日對股權轉讓標的進行了評估，並出具出售及轉讓標的公司股權評估報告，詳情載列於本通函附錄一。根據出售及轉讓標的公司股權評估報告，截至股權評估基準日，股權轉讓標的的評估值為人民幣13.6百萬元。

考慮到：(i) 估值師對股權轉讓標的之估值；(ii) 標的公司所處相關行業的現狀及未來發展前景；及(iii) 標的公司之業務情況、過往財務表現及未來發展潛力等在內之因素，並經保定中誠與千秋管業按公平原則協商，股權轉讓標的的轉讓對價合計為人民幣13.6百萬元。

### (6) 對價的支付

訂約方同意，股權轉讓標的的對價由中明置業代千秋管業支付，由本公司代保定中誠收取；出售標的、股權轉讓標的與收購標的的作價差額部分由本公司以現金方式向中明置業補足，共計人民幣9.9百萬元。其中：

- (i) 於交割日支付50%，即人民幣4.95百萬元；
- (ii) 於股權置換及轉讓事項完成工商登記或備案手續之日起五日內支付剩餘50%，即人民幣4.95百萬元。

### (7) 過渡期間損益

本公司與中明置業同意，過渡期間出售標的運營所產生的盈利或虧損及其他原因產生的權益變動，由中明置業享有或承擔；過渡期間收購標的運營所產生的損益及其他原因產生的權益變動，由本公司享有或承擔。

保定中誠與千秋管業同意，過渡期間股權轉讓標的運營所產生的盈利或虧損及其他原因產生的權益變動，由千秋管業享有或承擔。

---

## 董事會函件

---

基於根據中國企業會計準則編製的管理賬目，截至2019年4月30日止四個月，歸屬於出售及轉讓標的公司控股股東的淨虧損為人民幣13.9百萬元，而截至2019年4月30日止四個月，歸屬於收購標的公司控股股東的淨利潤為人民幣7.1百萬元。鑒於出售及轉讓標的公司錄得淨虧損且其財務表現於最近財政年度不斷惡化，而收購標的公司錄得正面財務表現，董事會認為，上述安排符合本公司及其股東的整體利益。為避免產生額外及過於繁重的工作及成本，本公司擬不對過渡期間進行專項審計。

### (8) 先決條件

股權置換事項及股權轉讓事項須待各訂約方(按情況)達致或豁免若干先決條件後，方可實施：

- (i) 股權置換及轉讓協議的簽署及其項下的出售及轉讓事項根據上市規則的要求取得了本公司董事會及股東週年大會的批准；
- (ii) 在股權置換及轉讓協議簽署日至交割日期間，標的股權不存在質押、凍結等任何權利受限的情形；及
- (iii) 股權置換及轉讓協議及其項下的交易根據適用法律及合同約定需要從任何政府機關或其他第三方處取得的所有必要的批准、同意、備案、豁免(如適用)都已無條件且不可撤銷地取得，包括但不限於，本公司及保定中誠應於交割日前取得保定天鵝房地產以及金世邦房地產享有優先購買權之股東出具的放棄其優先購買權的書面同意。

於最後實際可行日期，就董事所深知、盡悉及確信，除獨立股東於股東週年大會上對股權置換及轉讓協議及其項下預期進行之出售及轉讓事項之批准外，本公司、保定中誠、中明置業及千秋管業已分別取得所有必要內部批准。

(9) 完成

各訂約方同意以股權置換及轉讓協議生效後的次日作為股權置換事項以及股權轉讓事項的交割日。於交割日起，標的股權的所有權利、義務和風險發生轉移。

於交割日，一方應將標的公司正常經營所需的或有關的業務記錄、財務會計記錄、營運記錄、營運數據、營運統計資料、說明書、維護手冊、培訓手冊以及有關技術記錄，技術資料、技術數據、技術圖紙、技術手冊、技術書籍、研究與開發項目的資料及其他一切技術訣竅資料(無論是以文字書寫的或保存於計算機內的或以任何其他方式保存的)全部移交給另一方。

各訂約方同意，於交割日，各標的公司分別召開股東(大)會或作出股東決定，就股權置換事項及股權轉讓事項以及相應涉及的公司章程變更等事項進行決議，並於作出決議或決定之日起五日內開始辦理工商變更登記或備案手續，一方應向另一方提供必要的協助。

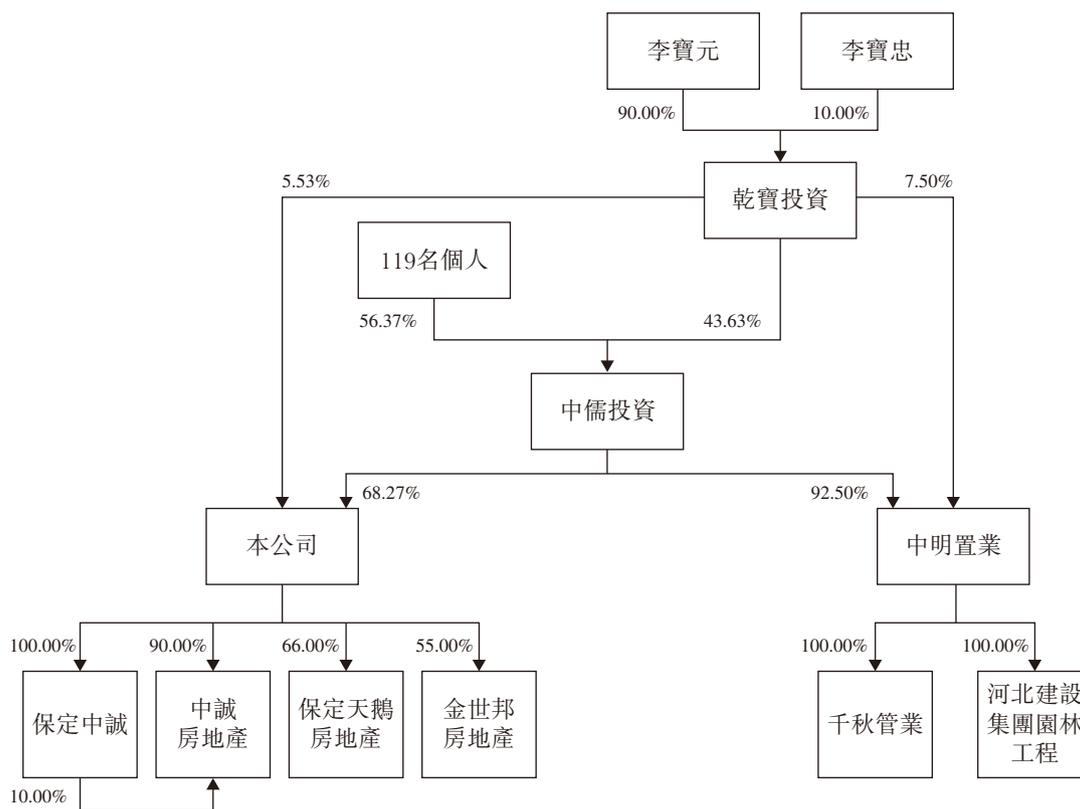
各訂約方同意，將積極簽署並準備與股權置換事項及股權轉讓事項有關的一切必要文件，相互配合辦理股權置換事項及股權轉讓事項的各項批准手續，並在股權置換及轉讓協議生效後按協議約定實施股權置換事項及股權轉讓事項。在實施股權置換事項及股權轉讓事項時，相關各訂約方應根據誠實信用原則向其他方提供必要的協助。

## 董事會函件

### 股權置換及轉讓前後的股權架構圖

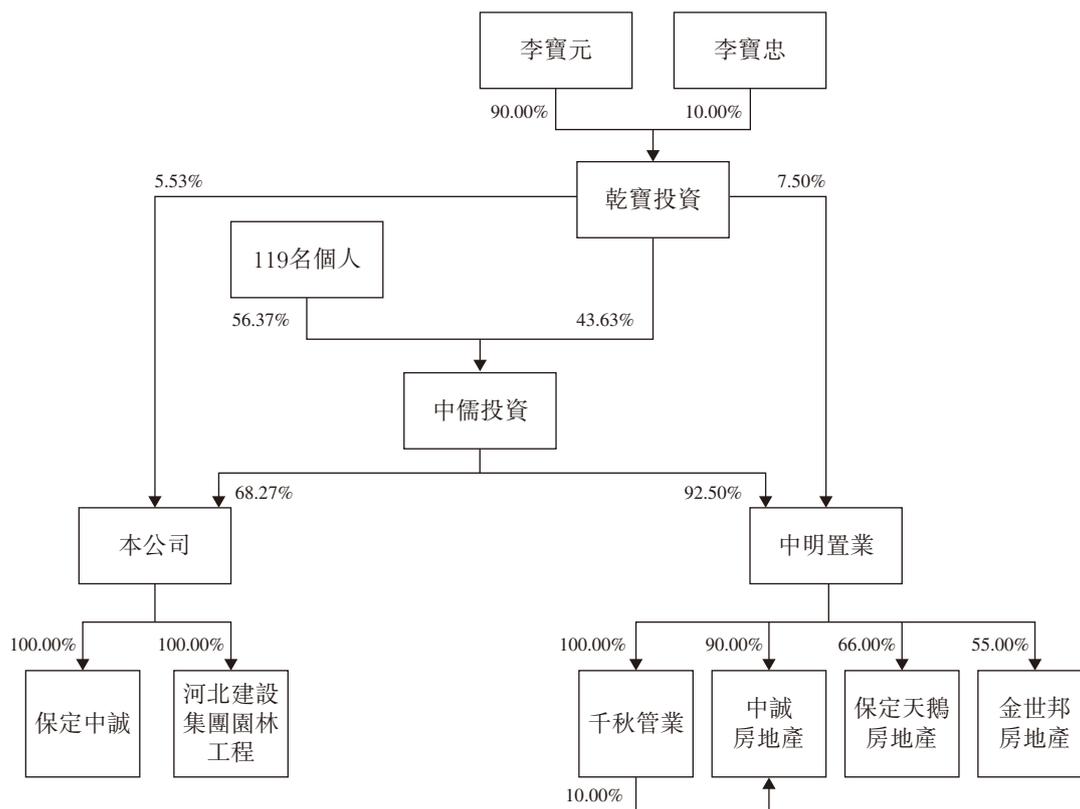
下圖載列於最後實際可行日期及緊隨股權置換及轉讓事項完成後相關公司的簡化實際股權架構：

於最後實際可行日期：



## 董事會函件

緊隨股權置換及轉讓事項完成後：



### 股權置換及轉讓事項的財務影響

股權置換及轉讓事項完成後，收購標的公司將成為本公司的附屬公司，而收購標的公司之資產、負債及財務業績將合併計入本公司之綜合財務報表。股權置換及轉讓事項完成後，出售及轉讓標的公司將不再為本公司的附屬公司，而出售及轉讓標的公司之資產、負債及財務業績將不再計入本公司之綜合財務報表。

就股權置換及轉讓事項而言，收購標的公司及出售及轉讓標的公司均處於同一最終控股股東中儒投資及乾寶投資的共同控制之下。根據中國企業會計準則，鑒於其屬收購及出售業務—共同控制附屬公司(次級併表組別)之間的轉讓範疇，本公司使用權益結合法於併表層面將該安排入賬，因此，收購標的公司及出售及轉讓標的公司的資產及負債於其賬面值內反映。在本公司併表層面，已轉讓代價(2018年12月31日出售及轉讓標的公司歸屬於本公司的所有者權益賬面價值加現金代價)及所收購合併淨資產(2018年12月31日河北建設集團園林工程歸屬於中明置業的所有者權益賬面價值，按扣除特別股息後)之間的差額於權益內反映。本公司預期股權出售及轉讓事項增加本集團未經審核財務報表所有者權益科目約人民幣152,215,873.6元。實際未經審核財務報表所有者權益科目的影響將視後續於控制權變更日標的公司賬面價值確定。

權益結合法通常被認為包含以下方面：

- **合併方的資產及負債於其賬面價值反映。**

於合併日期並無作出根據收購法可能作出之任何調整以反映公允值，或確認任何新資產或負債。所作唯一調整乃為符合會計政策。

- **合併未導致確認「新」商譽。**

所確認的唯一商譽為與任一合併方相關之任何現有商譽。已轉讓代價與所收購合併淨資產之間的任何差異於權益內反映。

因此，在本公司併表層面，已轉讓代價(與中誠房地產、保定天鵝房地產及金世邦房地產業務相關之合併淨資產或負債的賬面值)與所收購合併淨資產(與河北建設集團園林工程業務相關之合併淨資產的賬面值)之間的任何差異於權益內反映。

---

## 董事會函件

---

於2018年12月31日，上述相關業務的合併淨資產的賬面值如下：

有關出售及轉讓事項：

- 與中誠房地產業務相關的合併淨負債的賬面值：人民幣61,013,325.1元；
- 與保定天鵝房地產業務相關的合併淨資產的賬面值：人民幣62,337,752.0元；
- 與金世邦房地產業務相關的合併淨資產的賬面值：人民幣6,049,890.0元；
- 現金：人民幣9,905,340.0元。

有關收購事項：

- 與河北建設集團園林工程業務相關的合併淨資產的賬面值：人民幣229,495,530.5元；
- 特別股息：人民幣-60,000,000.0元。

因此，差異將導致權益增加： $(\text{人民幣}229,495,530.5\text{元}-\text{人民幣}60,000,000.0\text{元})-(\text{人民幣}-61,013,325.1\text{元}+\text{人民幣}62,337,752.0\text{元}+\text{人民幣}6,049,890.0\text{元}+\text{人民幣}9,905,340.0\text{元})$   
**= 人民幣 152,215,873.6 元。**

本公司擬將股權置換及轉讓事項產生的所有者權益增加額用作支持河北建設集團園林工程日後發展。

基於上文所述，本公司預期股權置換及轉讓事項將不會對本集團的綜合財務狀況造成重大影響。

### 股權置換及轉讓事項的理由及裨益

董事會(包括獨立非執行董事)認為，股權置換及轉讓事項是基於下述原因且符合本公司之最佳利益：

#### (1) 鞏固行業領先地位，抓住行業機遇

根據公開信息，2018年建築業總產值為人民幣235,086億元，同比增長9.9%，高於全國GDP增速。全國建築業房屋施工面積為140.9億平方米，同比增長6.9%。樓宇建築、基礎設施建設及專業配套服務仍是中國建築行業的重要組成部分，於此同時，《國家新型城鎮化規劃(2014-2020)》明確強調了城鎮集約發展和綠色發展，設立了綠色建築、建成區綠地率等環境指標，居民對創造良好高質生活環境的要求也進一步提高。本公司是一家中國領先的建設集團，主要以總承包商身份，為房屋建築項目及基礎設施建設項目提供建築工程承包服務，而河北建設集團園林工程在園林建設業務方面擁有領先資質。預期股權置換及轉讓事項完成後，本公司將在產業定位、業務範圍和服務質量等方面擁有更加全面綜合競爭優勢，在全國建設行業擁有更強的競爭力，把握行業機遇。

#### (2) 集中發展施工業務，培養核心競爭力

股權置換及轉讓事項完成後，本公司將地產開發業務中的權益售予中明置業，這有助於本公司集中發展在施工建設方面的能力，進一步深化服務品質，突出本公司在施工建設方面的品牌優勢。長遠來看，股權置換及轉讓事項也有利於本公司明確未來重點發展方向，精幹主體，集中資源響應國家京津冀協同發展、雄安新區規劃建設、2022年冬奧會場館建設、「一帶一路」等重大戰略號召。

#### (3) 豐富施工業務體系，全方位服務客戶

股權置換及轉讓事項完成後納入的河北建設集團園林工程在業務範疇上與本公司的施工建設業務有協同作用，預期將進一步完善本公司的業務範圍。未來本公司可以投標多元的項目組合，為客戶提供更加優質完善的一體化服務，把握住房屋與基礎建設行業的新興發展機遇，確保本公司長期可持續發展。

### (4) 資源融合共享，提升業務能力

本公司在建設工程承包方面擁有一項特級資質、19項一級資質、12項二級資質以及7項三級資質，其中本公司的建築工程施工總承包特級資質是授予建築工程施工總承包商的最高資質，本公司也擁有先進的技術與研發實力。同時，河北建設集團園林工程擁有風景園林工程設計專項甲級、城市園林綠化施工、古建築工程專業承包一級、市政公用工程施工總承包、建築工程施工總承包、城市及道路照明工程專業承包、環保工程專業承包等資質。股權置換及轉讓事項完成後，本公司的施工建設及研發實力將邁上新台階。此外，股權置換及轉讓事項完成後其他資源，如客戶、採購網絡、技術知識、管理人員、研究實力等資源也將得以整合，有助於形成規模效應並降低成本。通過業務規劃的統籌，以及業務技術、營銷服務及客戶資源的共享，預期股權置換後將進一步提升本公司的業務能力及打造品牌形象。

### (5) 合理掌控國家管控所帶來的風險，投身發展前景廣闊行業

近年來，房地產開發業務面臨宏觀調控措施影響與激烈競爭，社會、政治、經濟、法律和其他因素將持續影響中國房地產行業的發展。同時，國內經濟大幅下滑會對房地產行業的需求造成不利影響。中國政府為確保房地產業走向有序發展，不時會對房地產業實施宏觀調控措施，包括實施限制房地產相關業務融資等政策，該等調控會對本公司未來的融資計劃產生一定影響。相較之下，由於中國經濟持續發展、城市化及中國公民生活水平的提高，根據國家統計局數據，環境污染治理投資於2000年至2017年以約14.1%的複合年增長率顯著增長，而城市綠化景觀建設投資在此期間以約18.0%的複合年增長率大幅增長，超過同期國內生產總值約13.2%的複合年增長率。從本公司財務數據方面來看，出售及轉讓標的公司在2017至2018年期間收入明顯下降，且2018年利潤為負，而收購標的公司2017至2018年收入為正且呈增長趨勢。股權置換及轉讓事項完成後，本公司在避免房地產行業國家管控帶來不確定性的同時，積極投身獲得國家重點支持的園林綠化行業，未來發展前景廣闊。

(6) 整體配套業務整合，減輕資金壓力

本公司擬通過股權置換及轉讓事項完成一系列整體配套業務模塊整合，即置換出房地產相關業務，同時引入園林業務，為本公司長遠業務規劃而設計的整合方案，出售及轉讓事項與收購事項是不可單獨分割的交易。此外將房地產相關業務轉讓給中明置業及其全資附屬公司千秋管業的同時引入中明置業全資附屬公司河北建設集團園林工程，有利於幫助降低此次交易的現金對價，減輕本公司資金壓力。

董事(包括獨立非執行董事)認為，股權置換及轉讓協議及其項下擬進行的交易儘管由於其交易性質而並非於本公司一般及日常業務過程中進行，但乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

**本集團預計於股權置換及轉讓事項完成後的發展計劃**

股權置換及轉讓事項完成後，一方面，本公司將更加專注於施工建設業務，集中資源發展本公司在施工建設業務及其配套技術業務方面的能力，深化業務範疇。同時，納入的資產作為本公司主營業務的補充，形成的協同效應能夠幫助本公司實現多元化全方位的企業定位，為廣大客戶提供全面優質的一體化服務。另一方面，股權置換及轉讓事項完成後，本公司也將進一步利用資源整合所帶來的便利，通過共享優質人才資源和整合研發資源，進一步提高效率及促進本公司業務發展，打造核心競爭力。

## 董事會函件

### 有關標的公司的資料

#### (1) 有關中誠房地產的資料

中誠房地產為一家於1992年8月4日在中國註冊成立的股份有限公司，主要從事房地產開發業務。截至最後實際可行日期，中誠房地產為本公司直接及通過保定中誠間接合共持有100%股份的全資附屬公司。

下表載列根據中國企業會計準則編製之中誠房地產於2017年12月31日及2018年12月31日之經審計合併資產總值及資產淨值：

(單位：人民幣元)

	於12月31日	
	2018年	2017年
資產總值	5,292,355,146.3	5,797,106,659.9
資產淨值(包括非控股權益)	240,542,971.8	394,254,025.7
歸屬於控股股東的(負債)/資產淨值	(61,013,325.1)	108,502,697.4

歸屬於控股股東的(負債)/資產淨值的變動乃主要由於(1)政府干預及房地產市場政策變動；及(2)2018年中誠房地產表現不佳。於2017年引入的雄安新區概念導致河北省物業價格飆升，中誠房地產於當年錄得優異財務表現。然而，政府於2018年起開始對房地產市場實施宏觀經濟調控。政府控制導致中國內地物業價格下跌，從而令中誠房地產2018年的財務業績下滑。管理層認為，有關狀況未來不可能有所改善。此外，中誠房地產若干項目的銷售業績因當地房地產市場的不利市況而未達到預期。由於2018年項目所在地的土地價格下跌至低於中誠房地產收購該等地塊的土地使用權時的價格，中誠房地產蒙受重大虧損。

上兩個年度歸屬於非控股股東的資產淨值與歸屬於控股股東的資產淨值間的差異乃由於：(i)一方面，中誠房地產於其中擁有非控股權益的附屬公司已於房地產市場利好之時以較高售價完成物業預售，故該等附屬公司於上兩個年度向客戶交付相關物業及確認相關收入時錄得淨利潤，導致歸屬於控股股東及非控股股東的資產淨值增加；(ii)另一方面，對於中誠房地產於其中擁有非控股權益的其他聯營公司及附屬公司而言，該等公司的大部分物業乃新建物業，因近期房地產市場表現不佳而以較低價格出售，導致產生淨虧損並令歸屬於控股股東的資產淨值下降。因此，中誠房地產於2018年錄得歸屬於控股股東的負債淨值，而歸屬於非控股股東的資產淨值為正。

## 董事會函件

下表載列根據中國企業會計準則編製之中誠房地產截至2017年12月31日及2018年12月31日止兩個財政年度的經審計合併收入總值及利潤／(虧損)：

(單位：人民幣元)

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
收入總值	1,476,666,027.5	2,248,874,889.3
除所得稅費用前(虧損)／利潤	(110,357,975.3)	274,194,701.8
除所得稅費用後(虧損)／利潤	(163,711,053.8)	191,904,626.5
歸屬於控股股東的除所得稅費用後 (虧損)／利潤	(176,935,494.9)	147,264,550.1

### (2) 有關保定天鵝房地產的資料

保定天鵝房地產為一家於2016年12月14日在中國註冊成立的有限責任公司，主要從事房地產開發業務。截至最後實際可行日期，保定天鵝房地產為本公司持有66%股權的附屬公司。

下表載列根據中國企業會計準則編製之保定天鵝房地產於2017年12月31日及2018年12月31日之經審計合併資產總值及資產淨值：

(單位：人民幣元)

	於12月31日	
	2018年	2017年
資產總值	95,575,606.0	97,283,812.6
資產淨值(包括非控股權益)	94,451,139.4	97,124,562.9
歸屬於控股股東的資產淨值	62,337,752.0	64,102,211.5

下表載列根據中國企業會計準則編製之保定天鵝房地產截至2017年12月31日及2018年12月31日止兩個財政年度的經審計合併收入總值及虧損：

(單位：人民幣元)

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
收入總值	0	0
除所得稅費用前(虧損)	(2,673,423.5)	(2,502,799.5)
除所得稅費用後(虧損)	(2,673,423.5)	(2,502,799.5)
歸屬於控股股東的除所得稅費用後(虧損)	(1,764,459.5)	(1,651,847.7)

## 董事會函件

### (3) 有關金世邦房地產的資料

金世邦房地產為一家於2018年12月7日在中國註冊成立的有限責任公司，主要從事房地產開發業務。截至最後實際可行日期，金世邦房地產為本公司持有55%股權的附屬公司。

下表載列根據中國企業會計準則編製之金世邦房地產於2017年12月31日及2018年12月31日之經審計合併資產總值及資產淨值：

(單位：人民幣元)

	於12月31日	
	2018年	2017年
資產總值	86,000,000.0	—
資產淨值(包括非控股權益)	10,999,800.0	—
歸屬於控股股東的資產淨值	6,049,890.0	—

下表載列根據中國企業會計準則編製之金世邦房地產截至2017年12月31日及2018年12月31日止兩個財政年度的經審計合併收入總值及虧損：

(單位：人民幣元)

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
收入總值	0	—
除所得稅費用前(虧損)	(200.0)	—
除所得稅費用後(虧損)	(200.0)	—
歸屬於控股股東的除所得稅費用後(虧損)	(110.0)	—

根據《上市規則》第5.07條規定，我們截至2019年2月28日的中誠房地產、保定天鵝房地產及金世邦房地產持有的物業權益與截至2018年12月31日綜合財務報表中的該等物業權益的對賬載列如下：

(人民幣百萬元)

截至2018年12月31日物業權益的賬面淨值	3,827
添置	295
出售	(100)
截至2019年2月28日的賬面淨值	4,022
截至2019年2月28日的估值盈餘	379
截至2019年2月28日的估值	4,401 <sup>1</sup>

註：

1. 包括物業權益截至2019年2月28日的商業價值與參考價值。

## 董事會函件

### (4) 有關河北建設集團園林工程的資料

河北建設集團園林工程為一家於2006年12月26日在中國註冊成立的有限責任公司，主要從事風景園林工程設計及工程總承包，園林綠化工程施工。截至最後實際可行日期，河北建設集團園林工程為中明置業的全資附屬公司。中明置業持有的河北建設集團園林工程100%的股權之原收購成本為人民幣80百萬元，對價主要參考彼時河北建設集團園林工程的註冊資本。

下表載列根據中國企業會計準則編製之河北建設集團園林工程於2017年12月31日及2018年12月31日之未經審計合併資產總值及資產淨值：

(單位：人民幣元)

	於12月31日	
	2018年	2017年
資產總值	1,736,287,668.7	1,040,709,817.8
資產淨值(包括非控股權益)	244,743,473.0	208,500,326.2
歸屬於控股股東的資產淨值	229,495,530.5	188,100,681.8

下表載列根據中國企業會計準則編製之河北建設集團園林工程截至2017年12月31日及2018年12月31日止兩個財政年度的未經審計合併收入總值及利潤：

(單位：人民幣元)

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
收入總值	1,146,161,723.4	847,633,265.3
除所得稅費用前利潤	49,313,523.2	68,083,074.2
除所得稅費用後利潤	36,243,146.7	54,839,914.5
歸屬於控股股東的除所得稅費用後利潤	41,394,848.6	54,520,265.0

### 有關股權置換及轉讓協議訂約方的資料

#### (1) 有關本公司的資料

本公司為一家在中國於2017年4月7日註冊成立的股份有限公司，主要為房屋建築和基礎設施建設項目的工程承包提供集成解決方案。

#### (2) 有關保定中誠的資料

保定中誠為一家於2007年9月20日在中國註冊成立的有限責任公司，主要業務為建築、房地產業投資與管理。截至最後實際可行日期，為本公司的全資附屬公司。

### (3) 有關中明置業的資料

中明置業為一家於2016年12月1日在中國註冊成立的有限責任公司，主要業務為房地產諮詢服務、生態旅遊開發及養老服務等。截至最後實際可行日期，中明置業由本公司控股股東中儒投資及乾寶投資分別持有92.5%及7.5%的股權。

### (4) 有關千秋管業的資料

千秋管業為一家於2003年12月17日在中國註冊成立的有限責任公司，主要業務為混凝土預制構件製作。截至最後實際可行日期，為中明置業的全資附屬公司。

### 上市規則涵義

股權置換及轉讓事項涉及(i)出售及轉讓事項；及(ii)收購事項。根據上市規則第14.24條，股權置換及轉讓事項將會參考出售及轉讓事項或收購事項的相關百分比率的較高者分類，並須遵守適用於該分類的有關規定。

由於股權置換及轉讓協議項下擬進行的出售及轉讓事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但全部有關比率均低於25%，故根據上市規則，股權置換及轉讓協議項下擬進行的出售及轉讓事項構成本公司的一項須予披露的交易，並須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。由於股權置換及轉讓協議項下擬進行的收購事項的所有適用百分比率(定義見上市規則)全部均低於5%，故根據上市規則，股權置換及轉讓協議項下擬進行的收購事項獲豁免遵守上市規則第14章項下的通知、公告、通函及股東批准規定。

截至最後實際可行日期，中明置業由本公司控股股東中儒投資及乾寶投資分別擁有92.5%及7.5%的權益，千秋管業為中明置業的附屬公司。故中明置業及千秋管業均為本集團的關連人士。故根據上市規則，股權置換及轉讓協議項下擬進行的出售及轉讓事項構成本公司的一項關連交易，由於其一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但全部有關比率均低於25%，故須遵守上市規則第14A章項下的通知、公告、通函及獨立股東批准規定；股權置換及轉讓協議項下擬進行的收購事項構成本公司的一項關連交易，由於其一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)高於0.1%但全部有關比率均低於5%，故須遵守上市規則第14A章項下的通知、公告的規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

### 董事會意見

由於李寶忠先生、商金峰先生、趙文生先生、劉永建先生、李寶元先生及曹清社先生在中明置業及／或其聯繫人擁有權益或擔任管理職位，從而被視為與股權置換及轉讓協議及其項下擬進行的交易存在關連關係，因此他們已就批准訂立股權置換及轉讓協議的董事會決議案放棄表決。除以上披露者外，概無其他董事於訂立股權置換及轉讓協議及其項下擬進行的交易中涉及任何重大利益，且無其他董事須就考慮及批准訂立股權置換及轉讓協議的董事會決議案放棄投票。

董事(包括獨立非執行董事)認為，股權置換及轉讓協議及其項下擬進行的交易儘管由於其交易性質而並非於本公司一般及日常業務過程中進行，但乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事肖緒文先生、申麗鳳女士、陳欣女士及陳毅生先生組成)已經成立，就股權置換及轉讓協議項下擬進行的出售及轉讓事項向獨立股東提供意見。本公司已委任鎧盛資本有限公司為獨立財務顧問，以就以上事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 12. 須予披露及持續關連交易－工程施工服務框架協議

於股東週年大會上將提呈一項普通決議案，以批准與中明置業訂立工程施工服務框架協議。

截至最後實際可行日期，中明置業由本公司控股股東中儒投資及乾寶投資分別擁有92.5%及7.5%的權益。故中明置業為本集團的關連人士。緊隨股權置換及轉讓事項完成後，出售及轉讓標的公司將成為中明置業的附屬公司。根據上市規則第14A章，本集團與中明置業及其聯繫人(包括出售及轉讓標的公司)之間進行的持續交易將成為本公司之持續關連交易。

於2019年5月17日(交易時段後)，本公司與中明置業訂立工程施工服務框架協議，並就2019年、2020年及2021年該協議項下的交易設立年度上限。據此，本集團於日常業務過程中向中明置業及其聯繫人提供工程施工服務，包括但不限於施工總承包、裝修及園林景觀工程，而中明置業及其聯繫人將向本集團支付服務費。

### 工程施工服務框架協議

(1) 日期

2019年5月17日

(2) 訂約方

本公司(作為服務提供者)；及

中明置業(作為服務接受者)。

(3) 主要條款

根據工程施工服務框架協議，本集團於日常業務過程中向中明置業及其聯繫人提供工程施工服務，包括但不限於施工總承包、裝修及園林景觀工程，而中明置業及其聯繫人將向本集團支付服務費。工程施工服務框架協議的期限自股權置換及轉讓事項完成之日起至2021年12月31日止(包括該日)，可於屆滿後經相關訂約方協定續新三年，本集團將於續新工程施工服務框架協議時繼續遵守適用的上市規則的規定。訂約雙方的相關附屬公司或聯營公司將另行訂立具體協議，並將根據工程施工服務框架協議規定的原則列明具體條款及條件。

(4) 定價政策

根據工程施工服務框架協議，本集團向中明置業及其聯繫人提供施工服務的費用將與中明置業及其聯繫人進行公平磋商後釐定，主要參考因素包括：(i)原材料及設備和機械的可得性及成本、勞工及分包商；(ii)本公司於各地住房和城鄉建設局下屬造價站訂閱的月度造價信息手冊中所提供的各類原材料的當地指導價；(iii)項目進度計劃，建築項目的複雜程度及規模，以及工作範圍的潛在修訂；(iv)項目地點的地理位置及環境狀況；(v)本集團對競爭性投標的估計；及(vi)合同風險。

## 董事會函件

關於競爭性投標的評估、分析，本公司主要建立了以下機制：(i)以搜集開標記錄、網絡資料、競爭對手慣用報價手法及其對本次工程的重視程度等信息為主要手段的競爭報價分析機制，為報價決策提供綜合全面的分析依據；(ii)以市場經營部門為主導，各職能科室(包括但不限於生產技術部門、材料採購部門、財務資金部門)綜合參與的報價決策流程機制，通過以上部門領導參與的標前會的形式，解讀招標文件，制定招標的戰略方案、責任分工和具體時間表；及(iii)以公司總經理及市場經營經理組成的最終報價決策團隊，結合競爭對手的相關信息、項目的特定需求以及該項目對於公司宏觀戰略的影響，決定項目的最終報價。

為確保本集團就提供建築工程服務而收取的費用公平及合理且符合市場慣例，本集團將緊跟現行市場費用水平及市場條件，並由獨立第三方造價諮詢機構審閱定價。此外，本集團亦將參考過往向獨立第三方客戶提供類似建築工程服務收取的費用。

### (5) 過往金額

截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度，本集團與中明置業及其聯繫人的有關工程施工服務的總交易金額分別為人民幣748.1百萬元、人民幣643.5百萬元及人民幣566.2百萬元。此外，截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度，河北建設集團園林工程與中明置業及其聯繫人的有關工程施工服務的總交易金額分別為人民幣6.2百萬元、人民幣2.8百萬元及人民幣0.7百萬元。

### (6) 建議年度上限

截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度，本集團向中明置業及其聯繫人提供工程施工服務所收取的最高年度總服務費用將不得超過下表所載上限：

(單位：人民幣百萬元)

	截至12月31日止年度的建議年度上限		
	2019年	2020年	2021年
本集團向中明置業及其聯繫人收取的總服務費用	1,100	1,200	1,400

### (7) 上限基準

截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度的工程施工服務框架協議項下建議年度上限乃主要參考：(i)中明置業及其下屬房地產公司過往向本集團支付的建築工程服務費；(ii)預期項目合同額及施工進度；(iii)本集團目前已知需要提供建築工程服務的項目數量；及(iv)本集團預期未來三年新增的建築工程服務項目而釐定。具體而言：

- (i) 儘管本集團與中明置業及其聯繫人有關工程施工服務的過往交易金額於近幾年呈下降態勢，本公司預估未來三年向中明置業及其聯繫人提供工程施工服務所收取的最高年度總服務費用將增加。一方面，本公司未來三年的項目儲備較歷史水平明顯上升。2016至2018年期間本公司已完工項目6個，而預計2019至2021年將進行的項目為13個。另一方面，建築承包服務的成本在過去幾年一直處於增加狀態。根據中國住房和城鄉建設部標準化研究所維護的中國工程造價網絡，自2016年上半年至2018年下半年，北京、上海和重慶的高層住宅物業的住宅工程造價指數分別增長了約38.1%、20.3%和15.8%，因此相關年度上限的制定考慮到了未來建築成本的上升。此外，在制定年度上限時也增加了適當的緩衝來應對目前無法確定的潛在新項目；
- (ii) 本公司在預估向中明置業及其聯繫人提供工程施工服務的預期項目合同額時，參考的主要因素包括：
  - (a) 本集團與中明置業及其聯繫人訂立的現有協議、該等相關協議的合同總額及本公司基於工程施工服務框架協議期間的預計施工進度對費用安排作出的估計；及
  - (b) 預計本集團與中明置業及其聯繫人於截至2021年12月31日止三個年度將訂立的預期協議、預計合同總額及預計施工進度；

其中，現有協議合同總額及將訂立項目的合同總額根據本公司針對相關項目的成本預算結合與獨立第三方類似項目的毛利率估算所得；預計施工進度根據本公司以往類似項目經驗及施工時間表進行估算；

- (iii) 如(i)所述，本公司預計2019年至2021年將進行的項目為13個。13個項目中，有6個項目處於施工中，有3個項目已取得但尚未開工，另有4個項目雖尚未取得但本公司目前持續積極跟蹤相關項目，預計未來大概率會取得。

### 內部控制措施

為確保工程施工服務框架協議的條款公平合理或不遜於本集團給予獨立第三方或獨立第三方給予本集團的條款且按一般商業條款進行，本公司已採納下列內部控制程序：

- 本公司已採納及實施一套關連交易管理制度。根據該制度，董事會審計委員會負責就持續關連交易對相關法律、法規、本公司政策及上市規則的遵守情況進行審查。此外，董事會審計委員會、董事會辦公室及本公司多個內部部門(包括但不限於市場經營部、金融證券部、財務管理部及法律部門)共同負責評估工程施工服務框架協議項下的條款及服務費(包括但不限於識別與獨立第三方客戶的交易以確定市場費用水平)，特別是該交易下的定價政策；市場經營部、安全生產部和財務管理部負責對該交易下年度上限及其公平性進行審核；
- 董事會審計委員會將每半年定期核查、董事會辦公室及多個本公司內部部門(包括但不限於財務部門及法律部門)亦將每季度定期核查工程施工服務框架協議的履行情況及交易進度。此外，本公司董事會將每年度定期檢討工程施工服務框架協議項下的定價政策；本公司的獨立非執行董事及核數師將根據上市規則對工程施工服務框架協議項下的持續關連交易進行年度審閱並提供年度確認書，以確認交易乃根據協議條款按正常商業條款及定價政策進行；及
- 於考慮本集團提供予上述關連人士的建築工程服務時，本公司由財務管理部將每半年定期研究現行市況及慣例，並參考本集團與獨立第三方就類似交易訂立的定價及條款，以確保上述關連人士通過招標程序或雙方商業磋商(視情況而定)提供的定價及條款屬公平、合理，且不遜於提供予獨立第三方的定價及條款。

### 進行交易的理由

考慮到：(i)本集團已於過往向中明置業及其下屬各分、子公司提供建築工程服務，且過往提供有關服務已為本集團提供穩定及可觀的利潤；(ii)本集團為中明置業及其下屬房地產公司提供建築工程服務的定價公允且符合一般商業條款；及(iii)中明置業及其下屬房地產公司在過往付款及時，沒有壞賬情況，未來中明置業及其下屬房地產公司也會優先支付本集團工程款。

董事(包括獨立非執行董事)認為，工程施工服務框架協議及其建議年度上限乃於本公司一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

### 有關工程施工服務框架協議訂約方的資料

#### (1) 有關本公司的資料

本公司為一家在中國於2017年4月7日註冊成立的股份有限公司，主要為房屋建築和基礎設施建設項目的工程承包提供集成解決方案。

#### (2) 有關中明置業的資料

中明置業有限公司為一家於2016年12月1日在中國註冊成立的有限責任公司，主要業務為房地產諮詢服務、生態旅遊開發及養老服務等。截至最後實際可行日期，中明置業由本公司控股股東中儒投資及乾寶投資分別持有92.5%及7.5%的權益。

### 上市規則涵義

由於工程施工服務框架協議及其項下擬進行的交易的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但全部有關比率均低於25%，故根據上市規則，工程施工服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的一項須予披露的交易，並須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

截至最後實際可行日期，中明置業由本公司控股股東中儒投資及乾寶投資分別擁有92.5%及7.5%的權益。故中明置業為本集團的關連人士。故根據上市規則，工程施工服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易，由於其適用的最高適用百分比率(定義見上市規則)高於5%，故須遵守上市規則第14A章項下的年度審核通知、公告、通函及獨立股東批准規定。

### 董事會意見

由於李寶忠先生、商金峰先生、趙文生先生、劉永建先生、李寶元先生及曹清社先生在中明置業及／或其聯繫人擁有權益或擔任管理職位，從而被視為與工程施工服務框架協議及其項下擬進行的交易存在關連關係，因此他們已就批准訂立工程施工服務框架協議及其建議年度上限的董事會決議案放棄表決。除以上披露者外，概無其他董事於訂立工程施工服務框架協議及其項下擬進行的交易中涉及任何重大利益，且無其他董事須就考慮及批准訂立工程施工服務框架協議及其建議年度上限的董事會決議案放棄投票。

經考慮定價政策、釐定建議年度上限的基準、持續關連交易的原因及裨益以及本公司的內部控制程序，董事(包括獨立非執行董事)認為，工程施工服務框架協議及其建議年度上限乃於本公司一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事肖緒文先生、申麗鳳女士、陳欣女士及陳毅生先生組成)已經成立，就工程施工服務框架協議及其建議年度上限向獨立股東提供意見。本公司已委任鎧盛資本有限公司為獨立財務顧問，以就以上事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 13. 變更本公司經營範圍

於股東週年大會上將提呈一項普通決議案，以批准變更本公司經營範圍。

## 董事會函件

完成股權置換及轉讓事項後，本公司的房地產相關業務將轉讓給中明置業及其全資附屬公司千秋管業，由於截至最後實際可行日期，中明置業由本公司控股股東中儒投資及乾寶投資分別持有92.5%及7.5%的股權，為避免可能出現的與控股股東存在同業競爭問題，根據本公司經營活動實際情況，本公司擬對經營範圍進行修改，刪除現行經營範圍中的「房地產開發、房屋銷售、租賃」等內容。本公司確認，本集團將於完成股權置換及轉讓事項後及於日後不再進行房地產開發、房屋銷售、租賃業務。公司經營範圍變更前後具體內容如下：

原內容	修改後的內容
<p>建設工程總承包業務及項目管理和相關技術與管理服務；建設工程設計、項目可研與技術諮詢服務；工程技術諮詢服務；房屋建築工程、市政公用工程、機電安裝工程、公路工程、鐵路工程、港口與航道工程、水利水電工程、路基與路面工程、鋼結構工程、機場場道工程、管道工程、土石方工程、建築裝修裝飾工程、地基與基礎工程、橋樑工程、隧道工程、起重設備安裝工程施工；房地產開發、房屋銷售、租賃；建築材料、裝飾材料、週轉材料、工程機械、設備銷售、租賃及修理；承包與其實力、規模、業績相適應的國外工程項目；向境外派遣各類勞務人員(不含海員)(對外勞務合作經營資格證書有效期至2020年07月21日)；人防工程、建築裝飾工程、建築幕牆工程、輕型鋼結構工程、建築智能化系統、照明工程和消防設施工程設計；自營和代理除國家組織統一聯合經營的出口商品和國家實行核定公司經營的進口商品外的其他貨物的進出口業務；土地整理；壓力容器設計；預應力鋼筒混凝土管製造；預拌商品混凝土生產、銷售；預制混凝土構件製造；金屬結構製造；(只限分公司經營)。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)。</p>	<p>建設工程總承包業務及項目管理和相關技術與管理服務；建設工程設計、項目可研與技術諮詢服務；工程技術諮詢服務；房屋建築工程、市政公用工程、機電安裝工程、公路工程、鐵路工程、港口與航道工程、水利水電工程、路基與路面工程、鋼結構工程、機場場道工程、管道工程、土石方工程、建築裝修裝飾工程、地基與基礎工程、橋樑工程、隧道工程、起重設備安裝工程施工；<del>房地產開發、房屋銷售、租賃</del>；建築材料、裝飾材料、週轉材料、工程機械、設備銷售、租賃及修理；承包與其實力、規模、業績相適應的國外工程項目；向境外派遣各類勞務人員(不含海員)(對外勞務合作經營資格證書有效期至2020年07月21日)；人防工程、建築裝飾工程、建築幕牆工程、輕型鋼結構工程、建築智能化系統、照明工程和消防設施工程設計；自營和代理除國家組織統一聯合經營的出口商品和國家實行核定公司經營的進口商品外的其他貨物的進出口業務；土地整理；壓力容器設計；預應力鋼筒混凝土管製造；預拌商品混凝土生產、銷售；預制混凝土構件製造；金屬結構製造；(只限分公司經營)。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)。</p>

### 特別決議案

#### 14. 2019年度發行債務類融資工具

於股東週年大會上將提呈一項特別決議案，以批准2019年度發行債務類融資工具。

為滿足本公司業務運營需要，調整債務結構，補充流動資金，降低融資成本，本公司擬提請股東週年大會授權董事會及董事會授權人士，根據有關法律法規的規定及屆時的市場條件，在股東週年大會審議通過的框架和額度範圍內，審議並決策本公司的債務類融資工具的發行事宜：

##### (1) 發行主體

人民幣債務融資工具的發行由本公司作為發行主體。境外債務融資工具的發行由本公司或本公司的境外全資附屬公司作為發行主體。

##### (2) 債務融資工具的品種

本公司擬發行的境內債務融資工具包括但不限於：公司債券、中期票據、短期融資券、超短期融資券等人民幣融資工具。本公司擬發行的境外債務融資工具包括但不限於：美元債券、離岸人民幣債券等。上述境內外債務融資工具均不含轉股條款。

境內外債務融資工具的品種由董事會及董事會授權人士根據相關規定及發行時的市場情況確定。

##### (3) 發行規模及發行方式

單一品種債券的發行規模不超過相關法律、法規及規範性文件規定的允許發行該類債券的限額，可一次、多次或多期發行。在符合相關法律、法規及規範性文件要求的前提下，具體發行規模根據資金需求和市場情況確定，但申請註冊的各類債券額度總計不超過等值人民幣15億元。

具體發行規模由董事會及董事會授權人士根據相關規定及發行時的市場情況確定。

### **(4) 債務融資工具的期限**

境內外債務融資工具的最長期限不超過10年，可以為單一期限品種，也可以為多種期限的混合品種。具體期限構成和各期限品種由董事會及董事會授權人士根據相關規定及發行時的市場情況確定。

### **(5) 募集資金用途**

境內外債務融資工具的募集資金將用於滿足公司業務運營需要，調整公司債務結構，補充公司流動資金及／或項目投資等用途。具體用途由董事會及董事會授權人士根據公司資金需求確定。

### **(6) 其他發行相關事宜**

由董事會及董事會授權人士根據相關規定及擬發行的境內外債務融資工具的品種確定利率及利息支付方式、擔保、上市交易、是否向股東配售等相關事宜。

### **(7) 對董事會授權的具體事項**

為有效協調境內外債務融資工具及發行過程中的具體事宜，提請股東週年大會授權董事會，並同意董事會進一步授權任何一名執行董事為發行境內外債務融資工具的董事會授權人士，根據有關法律法規的規定及監管機構的意見和建議，並按照公司經營需要及屆時的市場條件，從維護本公司利益最大化的原則出發，在股東週年大會審議通過的上述發行主要條款的框架範圍內，全權辦理發行境內外債務融資工具的全部事項，包括但不限於：

- (一) 依據適用的法律、法規及監管部門的有關規定和股東週年大會決議，根據公司和相關債務市場的具體情況，制定及調整每次發行境內外公司債務融資工具的具體方案，包括但不限於：合適的發行主體、發行時機、發行數量及方式、發行條款、發行對象、期限、面值、利率、幣種、擔保安排、評級安排、償債保障措施、募集資金用途、登記註冊、債券上市等與境內外債務融資工具發行有關的全部事宜。

---

## 董事會函件

---

- (二) 決定聘請中介機構，選擇並聘請受託管理人、清算管理人，簽署受託管理協議、清算管理協議以及制定債務融資工具持有人會議規則(如適用)。
- (三) 簽署、執行、修改、完成與境內外債務融資工具發行有關的所有協議和文件(包括但不限於保薦協議、承銷協議、擔保協議、債券契約、聘用中介機構的協議、受託管理協議、清算管理協議、登記託管協議、上市協議及其他法律文件等)。
- (四) 辦理境內外債務融資工具發行的一切申報及上市事項，包括但不限於根據有關監管部門的要求，製作、修改、報送境內外債務融資工具發行、上市，及公司、發行主體及／或第三方提供擔保、支持函或維好協議的申報材料，簽署相關申報文件及其他法律文件。
- (五) 根據境內相關監管機構及上市規則的要求，簽署及發佈／派發與發行境內外債務融資工具有關的公告和通函，履行相關的信息披露和／或批准程序(如需)。
- (六) 除涉及有關法律、法規及公司章程規定須由股東大會重新表決的事項外，依據監管部門意見、政策變化或市場條件變化，對與境內外債務融資工具發行有關的事項進行相應調整，或根據實際情況決定是否繼續進行境內外債務融資工具發行的全部或部分工作。
- (七) 辦理其他與境內外債務融資工具發行有關的任何具體事項以及簽署所有所需的文件。

### **(8) 決議有效期**

本次發行境內外債務融資工具的股東週年大會決議有效期為自本議案獲得股東週年大會審議通過之日起至公司下屆股東週年大會召開之日止。

如果董事會及董事會授權人士已於授權有效期內決定有關境內外債務融資工具的發行或部分發行，且本公司亦在授權有效期內取得監管部門的發行批准、許可、備案或登記的(如適用)，則本公司可在該等批准、許可、備案或登記確認的有效期內完成有關境內外債務融資工具的發行或部分發行。

### **15. 發行股份的一般性授權**

於股東週年大會上將提呈一項特別決議案，以批准增發本公司內資股、H股股份的一般授權。為滿足本公司業務持續發展對資本的需求，靈活有效地利用融資平台，根據相關法律、法規、其他規範性文件及資本市場慣例，董事會提請股東週年大會審議並通過如下事項：

#### **(1) 有關發行股份的一般性授權**

(一) 在依照下文(二)所列條件的前提下，提請股東週年大會授權董事會在有關期間(定義見下文)內批准發行股份(H股及/或內資股，下同)。

(二) 董事會批准發行的H股、內資股股份的數量各自不得超過本議案獲股東週年大會審議通過之日公司已發行的H股、內資股各類別股份總數的20%。

(三) 就本議案而言：

「有關期間」指本項特別決議案生效之日起至下列兩者中較早日期止的期間：

1. 自本議案獲通過後的下屆股東週年大會結束時(屆時該項授權將告失效，除非該會議通過一項特別決議予以延續(無論是否有附帶條件))；或
2. 公司任何股東大會通過特別決議撤銷或更改本議案項下所述授權之日。

### (2) 相關授權事項

為提高決策效率，減少審批程序，把握市場時機，就處理發行股份一般性授權事宜提請股東週年大會授權董事會，全權處理與發行股份一般性授權有關的全部事項，包括但不限於：

(一) 授權董事會決定具體發行方案，包括但不限於：

1. 擬發行股份的類別及數目；
2. 定價方式及／或發行價格(包括價格區間)；
3. 開始及結束發行的日期；
4. 募集資金用途；
5. 相關法律法規及其他規範性文件、相關監管機構、上市地交易所要求的具體發行方案所應包含的其他內容。

(二) 授權董事會辦理公司註冊資本增加事宜，以反映公司根據本議案而獲授權發行的股份，並對公司章程中與發行股份和註冊資本有關的條款作出其認為適當及必要的修訂，以及採取任何其他所需行動及辦妥其他所需手續以實現公司註冊資本的增加。

## 董事會函件

### 16. 修訂公司章程

於股東週年大會上將提呈一項特別決議案，以批准修訂公司章程。

茲提述本公司日期為2019年3月25日的內容關於(其中包括)建議修訂公司章程的公告，鑒於本公司建議僅採納中國企業會計準則編製財務報表，本公司擬對公司章程的部分條款進行修訂。茲提述本公司日期為2019年4月30日的內容關於(其中包括)建議修訂公司章程的公告，鑒於公司擬刪除經營範圍中「房地產開發、房屋銷售、租賃」內容，本公司擬對公司章程中涉及經營範圍的部分條款進行修訂。本公司確認，本集團將於完成股權置換及轉讓事項後及於日後不再進行房地產開發、房屋銷售、租賃業務。具體修改內容如下：

原內容	修改後的內容
<p><b>第十三條</b> 公司的經營範圍以保定市工商行政管理局核准的經營範圍為準，包括：建設工程總承包業務及項目管理和相關技術與管理服務；建設工程設計、項目可研與技術諮詢服務；工程技術諮詢服務；房屋建築工程、市政公用工程、機電安裝工程、公路工程、鐵路工程、港口與航道工程、水利水電工程、路基與路面工程、鋼結構工程、機場場道工程、管道工程、土石方工程、建築裝修裝飾工程、地基與基礎工程、橋樑工程、隧道工程、起重設備安裝工程施工；房地產開發、房屋銷售、租賃；建築材料、裝飾材料、周轉材料、工程機械、設備銷售、租賃及修理；承包與其實力、規模、業績相適應的國外工程項目；向境外派遣各類勞務人員(不含海員)(對外勞務合作經營資格證書有效期限至2020年07月21日)；人防工程、建築裝飾工程、建築幕牆工程、輕型鋼結構工程、建築</p>	<p><b>第十三條</b> 公司的經營範圍以保定市工商行政管理局核准的經營範圍為準，包括：建設工程總承包業務及項目管理和相關技術與管理服務；建設工程設計、項目可研與技術諮詢服務；工程技術諮詢服務；房屋建築工程、市政公用工程、機電安裝工程、公路工程、鐵路工程、港口與航道工程、水利水電工程、路基與路面工程、鋼結構工程、機場場道工程、管道工程、土石方工程、建築裝修裝飾工程、地基與基礎工程、橋樑工程、隧道工程、起重設備安裝工程施工；<del>房地產開發、房屋銷售、租賃</del>；建築材料、裝飾材料、周轉材料、工程機械、設備銷售、租賃及修理；承包與其實力、規模、業績相適應的國外工程項目；向境外派遣各類勞務人員(不含海員)(對外勞務合作經營資格證書有效期限至2020年07月21日)；人防工程、建築裝飾工程、建築幕牆工程、輕型鋼結構工程、建築</p>

## 董事會函件

原內容	修改後的內容
<p>智能化系統、照明工程和消防設施工程設計；自營和代理除國家組織統一聯合經營的出口商品和國家實行核定公司經營的進口商品外的其他貨物的進出口業務；土地整理；壓力容器設計；預應力鋼筒混凝土管製造；預拌商品混凝土生產、銷售；預制混凝土構件製造；金屬結構製造；(只限分公司經營)。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)。</p> <p>公司可根據自身發展需要，依法變更經營範圍。</p>	<p>智能化系統、照明工程和消防設施工程設計；自營和代理除國家組織統一聯合經營的出口商品和國家實行核定公司經營的進口商品外的其他貨物的進出口業務；土地整理；壓力容器設計；預應力鋼筒混凝土管製造；預拌商品混凝土生產、銷售；預制混凝土構件製造；金屬結構製造；(只限分公司經營)。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)。</p> <p>公司可根據自身發展需要，依法變更經營範圍。</p>
<p><b>第二百零二條</b> 公司的財務報表除應當按照中國會計準則及法規編製外，還應當按國際或者境外上市地會計準則編製。如按兩種會計準則編製的財務報表有重要出入，應當在財務報表附註中加以註明。公司在分配有關會計年度的稅後利潤時，以前述兩種財務報表中稅後利潤較少者為準。</p>	<p><b>第二百零二條</b> 公司的財務報表除應當按照中國會計準則及法規編製外，還應當按國際或者境外上市地會計準則編製。如按兩種會計準則編製的財務報表有重要出入，應當在財務報表附註中加以註明。公司在分配有關會計年度的稅後利潤時，以前述兩種財務報表中稅後利潤較少者為準。</p>

## 董事會函件

原內容	修改後的內容
<b>第二百零三條</b> 公司公佈或披露的中期業績或者財務資料應當按中國會計準則及法規編製，同時按照國際或者境外上市地會計準則編製。	<b>第二百零三條</b> 公司公佈或披露的中期業績或者財務資料應當按中國會計準則及法規編製→同時按照國際或者境外上市地會計準則編製。

本次建議修訂公司章程共修訂條款3條，無新增或刪除條款，修訂後的公司章程條數不變。修訂後的公司章程自股東週年大會通過相關議案之日起生效。在股東週年大會通過相關議案之前，現行公司章程繼續有效。

### III. 股東週年大會及表決方式

本公司謹訂於2019年6月20日(星期四)上午10時正假座中國河北省保定市競秀區五四西路329號三樓會議室召開股東週年大會，其通告載於本通函第95至97頁。適用於股東週年大會的代表委任表格連同回條已於2019年5月3日派發，亦已於聯交所及本公司網站刊發。

無論閣下是否擬出席股東週年大會，敬請按照本公司已於2019年5月3日派發之代表委任表格印備的指示填妥表格，並盡快交回本公司的H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)(就本公司H股持有人而言)，或本公司的中國註冊辦事處(地址為中國河北省保定市競秀區魯崗路125號)(就本公司內資股持有人而言)，惟在任何情況下，該表格必須最遲於股東週年大會或其任何續會指定舉行時間24小時前交回(即不遲於2019年6月19日(星期三)上午10時正)。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東週年大會或其任何續會並於會上投票。如閣下出席股東週年大會並於會上投票，則閣下受委代表的授權將被撤銷。擬親身或委任代理人出席股東週年大會之股東，務請填妥回條，並於2019年5月31日(星期五)或之前，以專人送遞、傳真或郵寄方式送達本公司的H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，傳真號碼為(852) 2861 1465)(就本公司H股持有人而言)，或本公司的中國註冊辦事處(地址為中國河北省保定市競秀區魯崗路125號，傳真號碼為(86) 312 301 9434)(就本公司內資股持有人而言)。

---

## 董事會函件

---

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上的任何表決須以投票方式進行。因此，股東週年大會通告所載所有決議案均以投票方式表決。可親身或委派代表進行表決。

於股權置換及轉讓協議項下擬進行之出售及轉讓事項及工程施工服務框架協議及其建議年度上限中擁有重大權益的任何關連人士、股東及其聯繫人將於股東週年大會上放棄投票。中儒投資及乾寶投資於股權置換及轉讓協議項下擬進行之出售及轉讓事項及工程施工服務框架協議及其建議年度上限中擁有重大權益。因此，中儒投資及乾寶投資將於股東週年大會上就相關決議案放棄投票。於最後實際可行日期，中儒投資直接持有及控制或有權對1,202,500,000股股份的投票權行使控制權，佔本公司全部已發行股本的約68.3%。乾寶投資直接及透過中儒投資間接持有及控制或有權對1,300,000,000股股份的投票權行使控制權，合共佔本公司全部已發行股本的約73.8%。除本通函所披露者外，據董事作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，概無任何其他股東須於股東週年大會上就相關決議案放棄投票。

### IV. 暫停辦理股東登記

為確定股東出席股東週年大會及於會上投票的資格，本公司將於2019年5月21日(星期二)至2019年6月20日(星期四)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行任何本公司股份的過戶登記。為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，本公司H股持有人最遲須於2019年5月20日(星期一)下午4時30分前將所有填妥及簽署的股份過戶文件連同相關股份證書送達本公司的H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

為確定有權收取建議末期股息的股東名單，本公司將於2019年6月29日(星期六)至2019年7月4日(星期四)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股東登記手續，期間將不會進行任何本公司股份的過戶登記。為符合資格收取建議末期股息，本公司H股持有人最遲須於2019年6月28日(星期五)下午4時30分前將所有填妥及簽署的股份過戶文件連同相關股份證書送達本公司的H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

### V. 推薦建議

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事肖緒文先生、申麗鳳女士、陳欣女士及陳毅生先生組成)已獲董事會委任，以就股權置換及轉讓協議項下擬進行之出售及轉讓事項及工程施工服務框架協議及其建議年度上限向獨立股東提供意見。鎧盛資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就相同事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

---

## 董事會函件

---

謹請閣下垂注載於本通函第51頁至第52頁之獨立董事委員會函件。獨立董事委員會經考慮鎧盛資本有限公司的意見(其內容載於本通函第53頁至第94頁)後認為：(i)股權置換及轉讓協議及其項下擬進行的交易儘管由於其交易性質而並非於本公司一般及日常業務過程中進行，但乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)工程施工服務框架協議及其建議年度上限乃於本公司一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。如其函件所述，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成決議案，以批准股權置換及轉讓協議項下擬進行之出售及轉讓事項及工程施工服務框架協議及其建議年度上限。

董事會(包括已考慮獨立財務顧問意見的獨立非執行董事)認為，上述決議案符合本公司及股東的整體利益，因此，建議股東於股東週年大會上投票贊成決議案。

### VI. 附加資料

謹請閣下垂注本通函所載致獨立股東之獨立董事委員會函件及鎧盛資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之函件。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
河北建設集團股份有限公司  
董事長兼執行董事  
李寶忠

2019年5月31日



河北建設集團股份有限公司  
HEBEI CONSTRUCTION GROUP CORPORATION LIMITED

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1727)

敬啟者：

**須予披露及關連交易－股權置換及轉讓協議**  
**須予披露及持續關連交易－工程施工服務框架協議**

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會之成員，以就股權置換及轉讓協議項下擬進行之出售及轉讓事項及工程施工服務框架協議及其建議年度上限的公平性及合理性向獨立股東提供意見，有關詳情載於日期為2019年5月31日致股東之通函(「通函」)之「董事會函件」中。除文義另有所指外，本函件所用詞語與通函所界定者具有相同涵義。

謹請閣下垂注通函「獨立財務顧問函件」所載之鎧盛資本有限公司就股權置換及轉讓協議項下擬進行之出售及轉讓事項及工程施工服務框架協議及其建議年度上限致獨立董事委員會及獨立股東之意見。吾等經考慮鎧盛資本有限公司之意見後認為(i)股權置換及轉讓協議及其項下擬進行的交易儘管由於其交易性質而並非於本公司一般及日常業務過程中進行，但乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)工程施工服務框架協議及其建議年度上限乃於本公司一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

---

## 獨立董事委員會函件

---

因此，吾等建議獨立股東在股東週年大會上投票贊成決議案，以批准股權置換及轉讓協議項下擬進行之出售及轉讓事項及工程施工服務框架協議及其建議年度上限。

此致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會

獨立非執行董事  
肖緒文

獨立非執行董事  
申麗鳳

獨立非執行董事  
陳欣

獨立非執行董事  
陳毅生

2019年5月31日



鎧盛資本有限公司

香港

中環

雲咸街8號

11樓

敬啟者：

**有關股權置換及轉讓協議的須予披露及關連交易  
及  
有關工程施工服務框架協議的持續關連交易**

**緒言**

茲提述吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就股權置換及轉讓協議、工程施工服務框架協議及其項下擬進行交易之條款向獨立董事委員會提供意見，有關詳情載於日期為2019年5月31日 貴公司致股東之通函（「**通函**」）所載董事會函件（「**董事會函件**」），而本函件亦構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

根據股權置換及轉讓協議， 貴公司擬將其持有的出售標的與中明置業持有的收購標的進行置換，作價差額部分由 貴公司以現金方式向中明置業補足，同時，保定中誠擬將其持有的股權轉讓標的轉讓給千秋管業。

於股權置換及轉讓事項完成後，中誠房地產及其附屬公司、保定天鵝房地產及金世邦房地產（統稱「**置出集團**」）各自將成為 貴公司關連人士的聯繫人，河北建設集團園林工程及其附屬公司（統稱「**置入集團**」）將成為 貴集團的附屬公司。鑒於 貴集團旗下成員公司（不包括中誠房地產及其附屬公司、保定天鵝房地產及金世邦房地產）（「**餘下集團**」）一直提供及預期將繼續向置出集團提供工程施工服務， 貴公司已就將向置出集團提供的工程施工服務與中明置業訂立工程施工服務框架協議。

---

## 獨立財務顧問函件

---

由於中明置業由中儒投資及乾寶投資分別持有92.5%及7.5%權益，而中儒投資及乾寶投資各自為控股股東，根據上市規則第14.07A(4)條，中明置業為關連人士。由於上述關係，股權置換及轉讓事項構成 貴公司的關連交易，而根據工程施工服務框架協議提供工程施工服務根據上市規則第14章構成持續關連交易。

全體獨立非執行董事(即肖緒文先生、申麗鳳女士、陳欣女士及陳毅生先生)已組成獨立董事委員會，就(i)股權置換及轉讓協議項下擬進行之交易是否於 貴公司日常及一般業務過程中進行，並按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東的整體利益；及(ii)工程施工服務框架協議及其建議年度上限(「**年度上限**」)是否於 貴公司日常及一般業務過程中進行，並按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東的整體利益；以及(iii)獨立股東如何在股東週年大會上就有關股權置換及轉讓協議項下擬進行之出售及轉讓事項及工程施工服務框架協議及年度上限的相關決議案投票向獨立股東提供意見。

作為獨立董事委員會及獨立股東有關股權置換及轉讓協議、工程施工服務框架協議及各自項下擬進行之交易之獨立財務顧問，吾等的角色為(i)就股權置換及轉讓協議及工程施工服務框架協議是否按一般商業條款於 貴集團日常及一般業務過程中訂立、是否符合 貴集團及獨立股東的整體利益以及有關條款及年度上限對 貴公司及獨立股東而言是否公平合理而向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見及推薦建議；及(ii)建議獨立股東如何在股東週年大會上就有關股權置換及轉讓協議項下擬進行之出售及轉讓事項及工程施工服務框架協議及年度上限的相關決議案投票。

吾等與 貴公司、中明置業或彼等各自的核心關連人士、緊密聯繫人或聯繫人概無關聯，因此被視為合資格就股權置換及轉讓協議及工程施工服務框架協議之條款提供獨立意見。除就本次委任應付吾等的一般專業費用外，概無任何安排可讓吾等向 貴公司、中明置業或彼等各自核心關連人士、緊密聯繫人或聯繫人收取任何費用或利益。同時， 貴集團與鎧盛資本於本函件日期起計過往兩年內並無委聘關係，因此，根據上市規則第13.84條，吾等獨立於 貴公司。

### 吾等意見之基礎

於編製致獨立董事委員會之意見及推薦建議時，吾等依賴吾等獲提供之資料、財務資料及事實以及董事及／或 貴集團管理層的陳述，且假定向吾等所作出，或通函所提述之所有該等資料、財務資料及事實及任何陳述於編製之時於所有重大方面均屬真實、準確及完備及直至通函日期繼續如是，乃妥為摘錄自相關賬目記錄(就財務資料而言)且由董事及／或 貴集團管理層經審慎查詢後作出。董事於作出一切合理查詢後於通函確認，就彼等所知及所信，通函所載資料於所有重大方面均屬準確及完備，不存在誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項而致使通函或其任何陳述產生誤導，而吾等獲 貴公司進一步確認，向吾等提供之資料及作出之陳述並無遺漏重大事實。吾等亦依賴公眾可獲取的若干資料且假定該等資料準確及可靠。吾等無理由懷疑所獲提供資料及事實之完整性、真實性或準確性，且據吾等所知，並無任何事實或情況導致吾等獲提供之資料及向吾等作出之陳述不真實、不準確或有誤導成份。

吾等的審閱及分析乃基於(其中包括) 貴集團提供之資料，包括股權置換及轉讓協議、 貴公司截至2018年12月31日止年度的年度報告(「**2018年年度報告**」)、 貴公司於2017年12月5日刊發的招股章程(「**招股章程**」)、通函、置出集團截至2018年12月31日止年度的未經審核合併管理賬目、置入集團於截至2018年12月31日止年度的未經審核管理賬目及若干公眾可獲取的已刊發資料。吾等亦已與 貴公司委任之獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「**仲量聯行**」)討論其於2018年12月31日對出售及轉讓標的公司及收購標的公司的估值所採用基準及假設(分別載於通函附錄一及二)及其於2019年2月28日對置出集團物業權益的估值(載於通函附錄三)。

吾等亦與董事及／或 貴集團管理層就股權置換及轉讓協議及工程施工服務框架協議之條款及訂立之原因進行討論，且認為吾等已審閱充分資料以達致知情看法及為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對資料進行獨立核實或評估，亦無對 貴集團、中明置業、置出集團、置入集團或彼等各自任何附屬公司或聯營公司之業務、事務、財務狀況、盈利能力或前景進行任何形式的深入調查。本函件所包含內容不得視為推薦持有、出售或購買 貴公司任何股份或任何其他證券的建議。

## 所考慮主要因素及原因

於達致吾等關於股權置換及轉讓協議、工程施工服務框架協議及各自項下擬進行交易之意見時，吾等已考慮如下主要因素及原因：

### I. 有關 貴集團的資料

#### 主要業務

如2018年年度報告所述，貴集團為一家中國領先的非國有建設集團，主要從事建築工程承包業務以及房地產開發及服務特許安排等其他業務。貴集團主要以承包商身份，為房屋建築項目及基礎設施建設項目提供建築工程承包服務，且貴集團2018年95%以上的收入來自提供建築工程承包服務。

根據2018年年度報告，貴集團建築工程承包業務的新簽合同額及未完工合同額的50%以上來自京津冀地區，而60%以上來自房屋建築工程，其後是來自基礎設施建設工程，約為25.5%。

#### 財務摘要

下文載列 貴集團截至2018年12月31日止兩個年度各年的主要財務資料摘要，摘錄自2018年年度報告：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
收入	46,649	41,177
銷售成本	<u>(44,082)</u>	<u>(38,946)</u>
毛利	2,567	2,231
除稅前利潤	1,607	1,565
所得稅開支	<u>(474)</u>	<u>(498)</u>
來自持續經營業務的年內利潤	<u><b>1,133</b></u>	<u><b>1,067</b></u>

如上表所示，貴集團於截至2018年12月31日止兩個年度錄得強勁財務業績，而根據2018年年度報告，於2018年12月31日的股東應佔 貴公司綜合資產淨值達約人民幣51.78億元。

## 獨立財務顧問函件

截至2018年12月31日止年度，貴集團收入從2017年約人民幣411.77億元增長約13.3%或約人民幣54.72億元至2018年人民幣466.49億元，主要由於建築工程承包業務增長約人民幣54.42億元及其他業務增長約人民幣7.33億元，惟部分被房地產開發業務減少約人民幣7.03億元所抵銷。2018年貴集團95%以上的收入來自建築工程承包業務，主要包括房屋建築業務、基礎設施建設業務、專業及其他建築工程承包業務。

同時，2018年毛利及毛利率的改善主要歸因於建築工程承包業務的毛利及毛利率改善。建築工程承包業務毛利率從2017年的約4.1%上升至2018年的約4.6%，乃由於近年貴集團密切監控建築工程項目的品質，從而錄得更高利潤。

截至2018年12月31日止年度，貴集團的利潤由2017年約人民幣10.67億元增加約6.2%至2018年約人民幣11.33億元，而該改善主要由於上文所討論的毛利改善所致。然而，由於貴集團於2018年並無錄得任何出售附屬公司的收益，而2017年錄得收益約人民幣1.07億元，2017年貴集團的淨利潤率約為2.6%，略高於2018年的2.4%。倘剔除上述出售收益，則貴集團於2017年的淨利潤率將略低於2018年。

### 分部資料

下文載列貴集團截至2018年12月31日止兩個年度各年的分部資料分析，摘錄自2018年年度報告：

	截至12月31日止年度			
	2018年		2017年	
	分部收入	分部業績	分部收入	分部業績
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
建築工程承包	44,352	1,737	38,909	1,425
其他(附註)	2,297	(68)	2,268	320
<b>總計</b>	<b>46,649</b>	<b>1,669</b>	<b>41,177</b>	<b>1,745</b>

附註：其他分部包括房地產開發及其他業務。

## 獨立財務顧問函件

截至2017年及2018年12月31日止年度，建築工程承包分部分別貢獻 貴集團收入約94.5%及95.1%，並錄得分部利潤約人民幣1,425百萬元及1,737百萬元，而其他分部於2018年錄得分部虧損約人民幣68百萬元及於2017年錄得分部利潤約人民幣3.20億元。誠如招股章程所載， 貴公司擬繼續致力於其建築工程承包主營業務，並可考慮縮減其房地產開發業務的規模，或在必要時處置該業務，因為該業務不屬 貴集團的核心業務。與此同時，吾等注意到 貴集團於2017年出售兩間從事房地產開發業務的附屬公司的部分股權，當年錄得出售收益約為人民幣1.07億元，而 貴集團亦於2018年出售一間從事房地產開發業務的附屬公司的部分股權，原因乃該公司所擁有項目持續虧損，2018年的是次出售並未錄得收益或虧損。

### 財務狀況

下文載列 貴集團於2018年12月31日的財務狀況摘要，摘錄自2018年年度報告：

於2018年  
12月31日  
人民幣百萬元

總資產	60,720
總負債	55,032
淨資產	5,688

於2018年12月31日， 貴集團的總資產約為人民幣607.20億元，其中90%以上為流動資產。於2018年12月31日， 貴集團的流動資產主要包括合同資產約人民幣371.53億元、貿易應收款項及應收票據約人民幣64.02億元、現金及現金等價物約人民幣58.18億元以及預付款項、其他應收款項及其他資產約人民幣52.54億元。

於2018年12月31日， 貴集團的總負債約為人民幣550.32億元，其中95%以上為流動負債。於2018年12月31日， 貴集團的流動負債主要包括貿易應付款項及應付票據約人民幣383.19億元以及其他應付款項及應計費用約人民幣125.38億元。

貴集團的淨資產由2017年12月31日的約人民幣43.11億元增加至2018年12月31日的約人民幣56.88億元，而該增加與 貴集團於截至2018年12月31日止年度錄得淨利潤約人民幣11.33億元一致。

## II. 股權置換及轉讓事項

### 1. 緒言

於2019年5月17日，貴公司、保定中誠、中明置業及千秋管業訂立股權置換及轉讓協議，據此，(i) 貴公司有條件同意將其所持有的中誠房地產90%股權、保定天鵝房地產66%股權及金世邦房地產55%股權與中明置業所持河北建設集團園林工程100%的股權進行置換；(ii) 保定中誠擬將其持有的中誠房地產的10%股權轉讓給千秋管業；及(iii) 作價差額部分由貴公司以現金方式向中明置業補足(經計及河北建設集團園林工程將宣派的特別股息)。

### 2. 有關置出集團及置入集團的資料

#### 2.1 置出集團

##### 2.1.1 主要業務

置出集團由三間公司(即中誠房地產、保定天鵝房地產及金世邦房地產)及彼等各自的附屬公司組成。置出集團成員公司主要在中國從事房地產開發業務，而保定天鵝房地產及金世邦房地產分別於2016年12月及2018年12月成立，於截至2018年12月31日止兩個年度並無進行任何房地產開發業務。於2018年12月31日，中誠房地產及其附屬公司於中國的15個物業項目中擁有權益，總佔地面積約為377,000平方米，未售出的規劃總建築面積約為1,486,000平方米。於2018年12月31日，15個物業項目的狀況載列如下(概述自出售及轉讓標的公司於2018年12月31日的股權估值報告(「置出集團估值報告」))：

狀況	項目數量
持作出售	5
部分持作出售及部分開發中	2
部分持作出售及部分持作未來開發	2
開發中	4
部分開發中及部分持作未來開發	1
持作未來開發	1
	<hr/>
總計	<b>15</b>

## 獨立財務顧問函件

在物業項目未售出的規劃總建築面積中，約921,000平方米指定為住宅、公寓或別墅，約307,000平方米指定為停車場，約145,000平方米指定為商業、辦公室及倉庫用途。此外，誠如 貴集團告知，約191,000平方米已預售予多名第三方。截至2018年12月31日，置出集團的物業權益詳情載於通函附錄一所載的置出集團估值報告。

### 2.1.2 財務資料

基於 貴公司提供的根據中國公認會計原則編製的管理賬目，截至2018年12月31日止兩個年度置出集團，包括中誠房地產及其附屬公司（「中誠房地產集團」）、保定天鵝房地產及金世邦房地產的主要合併財務資料概要如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
收入	1,477	2,249
銷售成本及相關稅項	(1,089)	(1,804)
毛利	388	445
除稅前(虧損)/利潤	(113)	274
所得稅開支	(53)	(82)
年內(虧損)/利潤	<b>(166)</b>	<b>192</b>

根據 貴公司提供的資料，保定天鵝房地產及金世邦於截至2018年12月31日止過去兩個財政年度均無錄得重大收入或開支，而置出集團的財務表現主要為中誠房地產集團的財務表現。置出集團於截至2017年12月31日止年度錄得 貴公司擁有人應佔利潤，而截至2018年12月31日止年度錄得 貴公司擁有人應佔虧損。同時，於2018年12月31日， 貴集團應佔置出集團未經審核合併資產淨值僅約為人民幣7.4百萬元（根據中誠房地產、保定天鵝房地產及金世邦房地產於2018年12月31日的合併資產淨值分別約人民幣240.5百萬元、人民幣94.5百萬元及人民幣11.0百萬元，以及於2018年12月31日置出集團應佔中誠房地產、保定天鵝房地產及金世邦房地產的非控股權益分別約人民幣301.6百萬元、人民幣32.1百萬元及人民幣4.9百萬元計算所得）。於相關財政年度，置出集團的財務業績已併入 貴公司的財務報表。

## 獨立財務顧問函件

截至2018年12月31日止年度，置出集團錄得合計收入約人民幣14.77億元，而截至2017年12月31日止年度約為人民幣22.49億元。據 貴公司管理層告知，當年內可根據相關會計準則確認銷售額時，房地產開發公司通常錄得更高收益。吾等注意到，置出集團總收入的減少與2018年起進行銷售額確認的項目較2017年減少的事實相符。此外，誠如 貴公司管理層告知，不同項目的毛利率各不相同，取決於不同的因素，包括但不限於銷售時的地點、目標客戶、物業類型及市場氛圍。

另一方面，截至2018年12月31日止年度，置出集團錄得主要由聯營公司虧損及應收款項賬齡增加引致的資產減值虧損約人民幣78百萬元，從而導致減值增加及應佔聯營公司虧損約人民幣1.65億元(主要由於聯營公司因物業開發成本超過預計收入而引致的減值虧損所致)，而截至2017年12月31日止年度，錄得資產減值虧損約人民幣25百萬元、投資收益約人民幣107百萬元及應佔聯營公司虧損約人民幣3百萬元。由於上述原因，截至2018年12月31日止年度，置出集團錄得淨虧損，而截至2017年12月31日止年度則錄得淨利潤。

基於 貴公司提供的根據中國公認會計原則編製的管理賬目，置出集團於2018年12月31日的合併資產淨值明細如下：

	於2018年 12月31日 人民幣百萬元
非流動資產	1,114
流動資產	4,360
流動負債	4,382
非流動負債	746

---

## 獨立財務顧問函件

---

於2018年12月31日，貴集團應佔置出集團的淨資產總額約為人民幣7.4百萬元，主要包括存貨約人民幣21.00億元、其他應收款項約人民幣15.83億元、長期投資約人民幣8.25億元(主要為聯營公司投資)、其他應付款項約人民幣21.95億元、短期及長期貸款約人民幣13.78億元、客戶墊款約人民幣6.48億元及應付賬款約人民幣5.31億元。根據通函附錄一所載的置出集團估值報告，經考慮(其中包括)置出集團物業權益的估值盈餘以及相關稅務影響，於2018年12月31日，出售及轉讓標的公司淨資產的公平值約為人民幣2.41億元，其中約人民幣2.04億元歸屬於貴公司。

置出集團於2018年12月31日僅錄得極少貴集團應佔資產淨值總額，原因乃中誠房地產集團於2018年12月31日錄得貴集團應佔負債淨額約人民幣61.0百萬元。根據董事會函件，中誠房地產的不利財務狀況主要歸因於政府干預及房地產市場的政策變更以及2018年中誠房地產業績下滑，管理層認為，上述狀況未來不可能有所改善。

同時，根據置出集團估值報告，置出集團於2018年12月31日持有的物業權益的總市值約為人民幣42.54億元。根據通函附錄三所載的置出集團截至2019年2月28日持有的物業權益估值報告，置出集團截至2019年2月28日持有的物業權益總市值約為人民幣43.15億元，較2018年12月31日增加約1.4%。吾等認為置出集團持有的物業權益的市值變化並不重大，亦不影響吾等的分析。

## 2.2 置入集團

### 2.2.1 主要業務

河北建設集團園林工程成立於2006年，註冊資本為人民幣1.08億元。河北建設集團園林工程主要從事綠化苗木的研發、種植規劃設計、生態環境治理與恢復及城市園林綠化養護運營，是全國城市園林綠化企業50強及全國十大集園林設計與工程施工為一體的企業之一。河北建設集團園林工程已取得多項資質，包括園林工程設計甲級資質、城市園林綠化、古建築工程專項承包一級資質、市政公用工程建設總承包資質、建設工程總承包資質、亮化工程城市道路專項承包資質和環境保護工程專項承包資質。

### 2.2.2 財務資料

基於 貴公司提供的根據中國公認會計原則編製的經審核財務報表，截至2018年12月31日止兩個年度置入集團的主要未經審核綜合財務資料概要如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
收入	1,146	848
銷售成本及相關稅項	<u>(1,054)</u>	<u>(792)</u>
毛利	92	56
除稅前利潤	49	68
所得稅開支	<u>(13)</u>	<u>(13)</u>
年內利潤	<u><b>36</b></u>	<u><b>55</b></u>

如上文所述，河北建設集團園林工程集團於截至2018年12月31日止兩個年度各年錄得正面財務業績。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據全國綠化委員會及國家林業和草原局於2018年11月發佈的關於積極推進大規模國土綠化行動的意見(「意見」)，開展大規模自然綠化項目乃中國政府於十九大做出之重大戰略決策的一環。預期政府將加強城市森林及景觀森林建設，穩步推進城市公園、鄉村公園及城郊森林公園的各類公園、城郊綠道、綠化帶及生態走廊的建設以及增加綠地面積，拆除不符合規定的建築物，替換為綠地，竭力擴大綠地面積，以改善整體景觀。此外，政府旨在建設更多綠色城市。

據 貴公司管理層所告知，河北建設集團園林工程集團的收入有所提高，特別是截至2018年12月31日止年度已取得10個工程、採購及建設項目，其中兩個的合同額超過人民幣2.00億元。我們亦獲 貴公司管理層告知，於2018年12月31日，河北建設集團園林工程集團手頭合同總合同金額約為人民幣2,943百萬元。然而，截至2018年12月31日止年度，置入集團的淨利潤約為人民幣36百萬元，原因乃毛利改善的影響被管理費用及財務費用增加、投資收入減少以及資產減值虧損增加所抵銷，導致純利較截至2017年12月31日止年度減少。截至2017年12月31日止年度，河北建設集團園林工程集團錄得股息收入約人民幣17百萬元，而河北建設集團園林工程集團於截至2018年12月31日止年度並無錄得該等收入。同時，河北建設集團園林工程集團於截至2018年12月31日止年度亦錄得約人民幣28百萬元的資產減值損失淨額，而截至2017年12月31日止年度的資產減值轉回淨額約為人民幣4百萬元。資產減值增加主要由於未償付貿易應收款項結餘及應收款項賬齡增加所致。據 貴公司管理層告知，股權置換及轉讓事項完成後， 貴集團管理層將(i)加強對置入集團貿易應收款項的管理；(ii)增強對置入集團債務人的信用調查；(iii)對置入集團的成本及開支進行整體檢討及分析，以加快收回貿易應收款項及降低不必要開支，以及實現置入集團的長期可持續及健康發展。

## 獨立財務顧問函件

基於 貴公司提供的根據中國公認會計原則編製的經審核財務報表，河北建設集團園林工程集團於2018年12月31日的資產淨值明細如下：

於2018年  
12月31日  
人民幣百萬元

非流動資產	10
流動資產	1,726
流動負債	1,384
非流動負債	108

於2018年12月31日，河北建設集團園林工程集團的淨資產約為人民幣2.45億元，主要包括約人民幣8.84億元的合同資產、約人民幣2.87億元的貿易應收款項及應收票據、約人民幣2.70億元的其他應收款項、約人民幣1.93億元的現金及現金等價物、約人民幣8.62億元的貿易應付款項及應付票據、約人民幣2.11億元的合同負債、約人民幣1.17億元的應付稅項、約人民幣1.37億元的其他應付款項以及約人民幣1.08億元的長期貸款。根據通函附錄二所載的收購標的公司估值報告(「置入集團估值報告」)，河北建設集團園林工程集團於2018年12月31日的公平值約為人民幣2.74億元。

根據股權置換及轉讓協議，河北建設集團園林工程將於股權置換及轉讓事項完成前向其當時股東派付特別股息人民幣60百萬元(「河北建設集團園林工程特別股息」)。

### 3. 股權置換及轉讓事項的理由

如董事會函件所述，董事會(包括獨立非執行董事)認為，股權置換及轉讓事項是基於下述原因且符合 貴公司之最佳利益：

#### (1) 鞏固行業領先地位，抓住行業機遇

根據公開信息，2018年建築業總產值為人民幣235,086億元，同比增長9.9%，高於全國GDP增速。全國建築業房屋施工面積為140.9億平方米，同比增長6.9%。樓宇建築、基礎設施建設及專業配套服務仍是中國建築行業的重要組成部分，於此同時，《國家新型城鎮化規劃(2014-2020)》明確強調了城鎮集約發展和綠色發展，設立了綠色建築、建成區綠地率等環境指標，居民對創造良好高質生活環境的要求也進一步提高。 貴公司是一家中國領先的建設集團，主要以總承包商身份，為房屋建築項目及基礎設施建設項目提供建築工程承包服務，而河北建設集團園林工程在園林建設業務方面擁有領先資質。預期股權置換及轉讓事項完成後， 貴公司將在產業定位、業務範圍和服務質量等方面擁有更加全面綜合競爭優勢，在全國建設行業擁有更強的競爭力，把握行業機遇。

誠如董事會函件所載，在過去幾年中，環境污染治理不同領域的投資顯著增長。根據中國國家統計局的資料，2017年三大環境污染治理投資為城市環境基礎設施建設、城市綠化景觀建設及城市排水建設，截至2017年12月31日止年度分別約為人民幣6,090億元、人民幣2,390億元及人民幣1,730億元，自2000年以來的複合年增長率(「複合年增長率」)分別約為15.6%、18.0%及15.5%。同時，城市綠化景觀建設投資在環境污染治理投資中錄得自2000年以來最高的複合年增長率。由於中國經濟持續發展、城市化及中國公民生活水平的提高，可以看到環境污染治理投資於2000年至2017年以約14.1%的複合年增長率顯著增長，而城市綠化景觀建設投資在此期間以約18.0%的複合年增長率大幅增長，超過同期國內生產總值約13.2%的複合年增長率。誠如 貴公司管理層告知，河北建設集團園林工程的大部分收入來自風景園林工程設計及工程總承包，園林綠化工程施工。鑒於納入河北建設集團園林工程將會增強及擴大 貴集團的服務範圍，吾等同意 貴公司的意見，即 貴集團將在全國建築業中具有更強的競爭力，並把握股權置換和轉讓事項帶來的行業機遇。

### **(2) 集中發展施工業務，培養核心競爭力**

股權置換及轉讓事項完成後，貴公司將地產開發業務中的權益售予中明置業，這有助於貴公司集中發展在施工建設方面的能力，進一步深化服務品質，突出貴公司在施工建設方面的品牌優勢。長遠來看，股權置換及轉讓事項也有利於貴公司明確未來重點發展方向，精幹主體，集中資源響應國家京津冀協同發展、雄安新區規劃建設、2022年冬奧會場館建設、「一帶一路」等重大戰略號召。

誠如招股章程所載，貴公司擬繼續致力於其建築工程承包主營業務，並可考慮縮減其房地產開發業務的規模，或在必要時處置該業務，因為該業務不屬貴集團的核心業務。房地產開發行業是一個相對資本密集型行業，相較置入集團進行的業務，在項目開始時需要大量資金。鑒於上文所述，吾等認同貴公司管理層的觀點，認為貴集團於出售房地產業務後可為其建築工程承包業務分配更佳資源。

### **(3) 豐富施工業務體系，全方位服務客戶**

股權置換及轉讓事項完成後，河北建設集團園林工程在業務範疇上與貴公司的施工建設業務有協同作用，預期將進一步完善貴公司的業務範圍。未來貴公司可以投標多元的項目組合，為客戶提供更加優質完善的一體化服務，把握住房屋與基礎建設行業的新興發展機遇，確保貴公司長期可持續發展。

誠如本節上文(1)段所述，《國家新型城鎮化規劃(2014-2020)》強調城市發展和綠色發展。由於貴集團乃中國主要從事建築承包業務的領先非國有建築集團，吾等同意貴公司管理層的意見，即股權置換及轉讓事項完成後，收購置入集團產生的協同效應將令貴集團能夠競投多元化項目組合，並促進貴集團的長期可持續發展。

#### (4) 資源融合共享，提升業務能力

貴公司在建設工程承包方面擁有一項特級資質、19項一級資質、12項二級資質以及7項三級資質，其中 貴公司的建築工程施工總承包特級資質是授予建築工程施工總承包商的最高資質， 貴公司也擁有先進的技術與研發實力。同時，河北建設集團園林工程擁有風景園林工程設計專項甲級、城市園林綠化施工、古建築工程專業承包一級、市政公用工程施工總承包、建築工程施工總承包、城市及道路照明工程專業承包、環保工程專業承包等資質。股權置換及轉讓事項完成後， 貴公司的施工建設及研發實力將邁上新台階。此外，股權置換及轉讓事項完成後其他資源，如客戶、採購網絡、技術知識、管理人員、研究實力等資源也將得以整合，有助於形成規模效應並降低成本。通過業務規劃的統籌，以及業務技術、營銷服務及客戶資源的共享，預期股權置換後將進一步提升 貴公司的業務能力及打造品牌形象。

據 貴公司告知，過去幾年， 貴集團一直聘請置入集團作為分包商，為若干項目提供園林綠化服務，佐證 貴集團與置入集團的業務存在聯繫。吾等同意 貴公司管理層的意見，即通過股權置換及轉讓事項收購置入集團將進一步擴大 貴集團的服務範圍，並可能因資源共享而降低整體成本。

同時，誠如董事會函件進一步指出，股權置換及轉讓事項完成後，一方面， 貴公司將更加關注建築業務，集中資源發展 貴公司於建築業務及其配套技術業務方面的能力，深化業務範圍。

### (5) 合理掌控國家管控所帶來的風險，投身發展前景廣闊行業

誠如董事會函件所載，近年來，房地產開發業務面臨宏觀調控措施影響與激烈競爭，社會、政治、經濟、法律和其他因素將持續影響中國房地產行業的發展。同時，國內經濟大幅下滑會對房地產行業的需求造成不利影響。中國政府為確保房地產業走向有序發展，不時會對房地產業實施宏觀調控措施，包括實施限制房地產相關業務融資等政策，該等調控會對 貴公司未來的融資計劃產生一定影響。相較之下，由於中國經濟持續發展、城市化及中國公民生活水平的提高，根據國家統計局數據，環境污染治理投資於2000年至2017年以約14.1%的複合年增長率顯著增長，而城市綠化景觀建設投資在此期間以約18.0%的複合年增長率大幅增長，超過同期國內生產總值約13.2%的複合年增長率。從 貴公司財務數據方面來看，出售及轉讓標的公司於2017年至2018年期間收入明顯下降，且2018年利潤為負，而收購標的公司於2017年至2018年收入為正且呈增長趨勢。股權置換及轉讓事項完成後， 貴公司在避免房地產行業國家管控帶來不確定性的同時，積極投身獲得國家重點支持的園林綠化行業，未來發展前景廣闊。

誠如上文所討論，過去幾年，中國市政園林建設的投資逐步增加。此外，如意見所述，實施大規模國家綠化項目是中國政府在十九大上做出的重大戰略決策的一環，吾等同意 貴公司管理層的觀點，即河北建設集團園林工程所從事的行業前景廣闊。

### (6) 整體配套業務整合，減輕資金壓力

貴公司擬通過股權置換及轉讓事項完成一系列整體配套業務模塊整合，即置換出房地產相關業務，同時引入園林業務，為貴公司長遠業務規劃而設計的整合方案，出售及轉讓事項與收購事項是不可單獨分割的交易。此外將房地產相關業務轉讓給中明置業及其全資附屬公司千秋管業的同時引入中明置業全資附屬公司河北建設集團園林工程，有利於幫助降低此次交易的現金對價，減輕貴公司資金壓力。

誠如下文「5.股權置換及轉讓事項的財務影響」一節所進一步分析，於2018年12月31日，貴集團計息負債約為人民幣3,480百萬元，其中約人民幣1,378百萬元乃置出集團應佔，而於2018年12月31日，置入集團的計息負債合共僅約為人民幣155百萬元。此外，鑒於房地產開發行業乃相對資本密集型行業，與置入集團從事的業務相比，項目啟動時需大量資本，股權置換及轉讓事項將降低貴集團的資產負債率，吾等同意貴公司管理層的意見，即股權置換及轉讓事項將減輕貴公司的財務壓力。

## 4. 有關股權置換及轉讓事項的資料

### 4.1 股權置換及轉讓事項的主要條款

股權置換及轉讓協議的主要條款如下：

#### (1) 日期

2019年5月17日

#### (2) 訂約方

貴公司；  
保定中誠；  
中明置業；及  
千秋管業。

(3) 出售事項

(I) 標的事項

貴公司同意置出而中明置業同意置入出售標的。

(II) 代價及釐定基準

估值師以股權評估基準日對出售標的進行了評估，並出具出售及轉讓標的公司股權評估報告，詳情載列於通函附錄一，評估情況如下：

根據出售及轉讓標的公司股權評估報告，貴公司擬出售的中誠房地產90%股份的評估值為人民幣122.1百萬元，保定天鵝房地產66%股權的評估值為人民幣62.3百萬元，金世邦房地產55%股權的評估值為人民幣6.1百萬元，出售標的的評估值合計為人民幣190.5百萬元。

考慮到：(i)估值師對出售標的之估值；(ii)出售及轉讓標的公司所處相關行業的現狀及未來發展前景；及(iii)出售及轉讓標的公司之業務情況、過往財務表現及未來發展潛力等在內之因素，並經貴公司與中明置業按公平原則協商，出售標的的轉讓對價合計為人民幣190.5百萬元。

(4) 收購事項

(I) 標的事項

中明置業同意置出而貴公司同意置入收購標的。

(II) 代價及釐定基準

估值師以股權評估基準日對收購標的進行了評估，並出具收購標的公司股權評估報告，詳情載列於通函附錄二，評估情況如下：

根據收購標的公司股權評估報告，貴公司擬收購的河北建設集團園林工程100%股權的評估值為人民幣274.0百萬元。

## 獨立財務顧問函件

考慮到：(i) 估值師對收購標的之估值；(ii) 標的公司所處相關行業的現狀及未來發展前景；(iii) 標的公司之業務情況、過往財務表現及未來發展潛力等在內之因素，並經 貴公司與中明置業按公平原則協商；及(iv) 河北建設集團園林工程向其股東派付之特別股息人民幣60.0百萬元，收購標的的轉讓對價合計為人民幣214.0百萬元。

### (5) 股權轉讓事項

#### (I) 標的事項

在股權置換事項的基礎上，保定中誠同意將其持有的股權轉讓標的一併轉讓給千秋管業。

#### (II) 代價及釐定基準

估值師以股權評估基準日對股權轉讓標的進行了評估，並出具出售及轉讓標的公司股權評估報告，詳情載列於通函附錄一。根據出售及轉讓標的公司股權評估報告，截至股權評估基準日，股權轉讓標的的評估值為人民幣13.6百萬元。

考慮到：(i) 估值師對股權轉讓標的之估值；(ii) 標的公司所處相關行業的現狀及未來發展前景；及(iii) 標的公司之業務情況、過往財務表現及未來發展潛力等在內之因素，並經保定中誠與千秋管業按公平原則協商，股權轉讓標的的轉讓對價合計為人民幣13.6百萬元。

### (6) 對價的支付

訂約方同意，出售標的、股權轉讓標的與收購標的的作價差額部分由 貴公司以現金方式向中明置業補足，共計人民幣9.9百萬元。其中：

- (i) 於交割日支付50%，即人民幣4.95百萬元；
- (ii) 於股權置換及轉讓事項完成工商登記或備案手續之日起五日內支付剩餘50%，即人民幣4.95百萬元。

(7) 過渡期間損益

貴公司與中明置業同意，過渡期間出售標的運營所產生的盈利或虧損及其他原因產生的權益變動，由中明置業享有或承擔；過渡期間收購標的運營所產生的損益及其他原因產生的權益變動，由貴公司享有或承擔。

保定中誠與千秋管業同意，過渡期間股權轉讓標的運營所產生的盈利或虧損及其他原因產生的權益變動，由千秋管業享有或承擔。

基於根據中國企業會計準則編製的管理賬目，截至2019年4月30日止四個月，歸屬於出售及轉讓標的公司控股股東的淨虧損為人民幣13.9百萬元，而截至2019年4月30日止四個月，歸屬於收購標的公司控股股東的淨利潤為人民幣7.1百萬元。鑒於出售及轉讓標的公司錄得淨虧損且其財務表現於最近財政年度不斷惡化，而收購標的公司錄得正面財務表現，董事會認為，且吾等認同董事會的觀點，即上述安排符合貴公司及其股東的整體利益。為避免產生額外及過於繁重的工作及成本，貴公司擬不對過渡期間進行專項審計。

(8) 先決條件

股權置換事項及股權轉讓事項須待各訂約方(按情況)達致或豁免若干先決條件後，方告完成：

- (i) 股權置換及轉讓協議的簽署及其項下的出售及轉讓事項根據上市規則的要求取得了貴公司董事會及股東週年大會的批准；
- (ii) 在股權置換及轉讓協議簽署日至交割日期間，標的股權不存在質押、凍結等任何權利受限的情形；及
- (iii) 股權置換及轉讓協議及其項下的交易根據適用法律及合同約定需要從任何政府機關或其他第三方處取得的所有必要的批准、同意、備案、豁免(如適用)都已無條件且不可撤銷地取得，包括但不限於，貴公司及保定中誠應於交割日前取得保定天鵝房地產及金世邦房地產享有優先購買權之股東出具的放棄其優先購買權的書面同意。

於最後實際可行日期，就董事所深知、盡悉及確信，除獨立股東於股東週年大會上對股權置換及轉讓協議及其項下預期進行之出售及轉讓事項之批准外，貴公司、保定中誠、中明置業及千秋管業已分別取得所有必要內部批准。

### (9) 完成

各訂約方同意以股權置換及轉讓協議生效後的次日作為股權置換事項以及股權轉讓事項的交割日。於交割日起，標的股權的所有權利、義務和風險發生轉移。

## 4.2 代價

根據股權置換及轉讓協議，代價乃根據獨立專業估值師仲量聯行編製的中明置業所持河北建設集團園林工程100%股權、中誠房地產100%股權、保定天鵝房地產66%股權及金世邦房地產55%股權於2018年12月31日的估值以及河北建設集團園林工程特別股息釐定。根據置出集團估值報告，出售標的及股權轉讓標的估值總額約為人民幣204百萬元，而根據置入集團估值報告，收購標的估值約為人民幣274百萬元，有關詳情載於通函附錄一及二所載的估值報告，經計及估值與河北建設集團園林工程特別股息人民幣60百萬元間的差額，貴集團將支付現金代價約人民幣9.9百萬元。

### 4.2.1 與可資比較公司比較

於評估股權置換及轉讓事項代價的公平性及合理性時，吾等已研究主要於中國從事(i)房地產開發業務；或(ii)園林綠化業務的其他上市公司的股票交易價格。

## 獨立財務顧問函件

### 4.2.1.1 房地產開發業務可資比較公司

經參考置出集團的收入及業務性質，吾等已審閱符合下列情況的所有成交活躍的聯交所上市公司：(i)根據彭博的資料屬於房地產開發商；(ii)最近一個財政年度的收入介乎人民幣5.00億元至人民幣30.00億元；(iii)根據其最近期刊發的年報，80%以上的收入來自房地產開發分部；(iv)95%以上的收入來自中國市場；及(v)投資物業的賬面值不足其最新綜合財務狀況表中總資產的10%（「**房地產可資比較公司**」）。吾等已確定能夠滿足上述標準的四間公司。吾等認為，下文所載的房地產可資比較公司代表吾等能夠從聯交所網站識別並符合上述篩選標準的詳盡公司清單。下表列示房地產可資比較公司的市盈率及市賬率：

公司(股份代號)	主要活動	於最後實際 可行日期 的市值 (十億港元)	市盈率 (倍) (附註1)	市賬率 (倍) (附註2)
恒達集團(控股) 有限公司(3616)	中國房地產 開發公司	1.2	4.5	1.1
偉業控股有限公司(1570)	住宅項目開發	1.0	5.1	0.6
辰興發展控股 有限公司(2286)	中國物業開發	1.3	7.4	0.9
三盛控股(集團) 有限公司(2183)	物業開發及 物業投資	4.7	虧損	3.6
	平均		5.7	1.5
	最低		4.5	0.6
	最高		7.4	3.6
	置出集團(附註3)	0.2	虧損	27.6

資料來源：香港交易所網站

## 獨立財務顧問函件

附註：

1. 按最後實際可行日期的收市價、摘錄自彼等各自截至2018年12月31日止年度年報的權益股東應佔淨利潤及於2018年12月31日的已發行股份數目，以及彭博所報截至2018年12月31日止年度的平均匯率1.00港元兌人民幣0.87838元計算。
2. 按最後實際可行日期的收市價、摘錄自彼等各自最近期刊發年報的權益股東應佔淨資產及於2018年12月31日的已發行股份數目，以及彭博所報於2018年12月31日的匯率1.00港元兌人民幣0.87838元計算。
3. 按出售標的及股權轉讓標的的總代價人民幣204百萬元計算。

按上表，房地產可資比較公司的市盈率介乎約4.5倍至7.4倍，平均約為5.7倍，而房地產可資比較公司的市賬率介乎約0.6倍至3.6倍，平均約為1.5倍。

吾等注意到三盛控股(集團)有限公司的市賬率異常高，為約3.6倍，而這對房地產開發公司而言並不常見。吾等進一步注意到，根據三盛控股(集團)有限公司(「三盛」)截至2018年12月31日止年度的年報(「三盛年報」)，其於截至2017年12月31日止年度並未錄得任何收入，而截至2018年12月31日止年度錄得淨虧損約人民幣1.86億元。根據三盛年報，三盛新開發的大部分土地開發項目正在建設及/或處於預售階段，尚未達收入確認標準，年內若干經營成本未被相應收入抵消。此外，於2018年12月31日的14個手頭物業項目中，其中六個項目於2018年開始預售或已取得六個項目的首批預售許可(視情況而定)，其中四個計劃於2019年開始預售，其中一個計劃於2020年預售，其中兩個於2018年12月31日尚未獲得土地使用權證及其中一個於2018年12月31日尚未獲得總體佈局規劃的最終批文。因此，吾等認為三盛的股份交易未必基於三盛的過往財務表現或狀況，因此，將三盛的市盈率及市賬率納入吾等的分析可能不合適。

吾等於分析中剔除三盛，對房地產可資比較公司的市盈率並無任何影響，而房地產可資比較公司的市賬率將介於約0.6倍至1.1倍之間，平均約為0.9倍。

---

## 獨立財務顧問函件

---

鑒於歷史盈利可能並非整體與物業開發商的未來財務表現相關，而物業組合可能更好地反映潛在財務表現，吾等認為，物業公司的市賬率較市盈率更有意義。同時，鑒於置出集團於截至2018年12月31日止財政年度錄得淨虧損及置出集團主要從事物業開發業務，吾等並無在分析中計及置出集團的市盈率。

吾等留意到，在未計及於2018年12月31日的估值盈餘及相關稅務影響前，置出集團於2018年12月31日僅錄得極少 貴集團應佔淨資產約人民幣7.4百萬元，導致根據出售標的及股權轉讓標的應佔的總代價計算的置出集團的市賬率異常高。倘計及相關估值盈餘及稅務影響，置出集團當時的市賬率(根據出售標的及股權轉讓標的的代價計算)將為1.0倍。

誠如以上所述，倘自房地產可資比較公司剔除三盛，房地產可資比較公司的市賬率將介乎約0.6倍至1.1倍，平均值約為0.9倍。應留意，該市賬率乃根據房地產可資比較公司於2018年12月31日淨資產的賬面值計算。倘房地產可資比較公司於2018年12月31日持有的物業權益有任何相關估值盈餘，且於計算上述市賬率(「**經調整市賬率**」)時已計及該等盈餘連同相關稅務影響，房地產可資比較公司的經調整賬面值預期將會增加。在此情況下，房地產可資比較公司的經調整市賬率將低於上表所載市賬率。因此，置出集團的經調整市賬率(經相關估值盈餘及稅務影響調整)將較房地產可資比較公司(不包括三盛)的當時平均經調整市賬率出現溢價。

根據以上所述，鑒於出售標的及股權轉讓標的的總代價為高於房地產可資比較公司(不包含三盛)平均經調整市賬率的經調整市賬率，及進一步計及出售標的及股權轉讓標的的總代價等於出售標的及股權轉讓標的的公允值，吾等同意，出售標的及股權轉讓標的的應佔合共代價屬公平合理。

## 獨立財務顧問函件

### 4.2.1.2 園林綠化可資比較公司

經參考河北建設集團園林工程及其附屬公司的收入及業務性質，吾等已審閱符合下列情況的所有成交活躍的聯交所上市公司：(i) 根據彭博的資料主要業務包括園林綠化；(ii) 根據其最近期刊發的年報，30%以上的收入來自上述業務；(iii) 80%以上的收入來自建築相關業務(包括但不限於園林綠化)；及(iv) 80%以上的收入來自中國市場(「園林綠化可資比較公司」)。吾等已確定能夠滿足上述標準的兩間公司。吾等認為，下文所載的園林綠化可資比較公司代表吾等能夠從聯交所網站識別並符合上述篩選標準的詳盡公司清單。下表列示園林綠化可資比較公司的市盈率及市賬率：

公司(股份代號)	主要活動	於最後實際 可行日期 的市值 (十億港元)	市盈率 (倍) (附註1)	市賬率 (倍) (附註2)
中國綠地博大綠澤集團 有限公司(1253)	市政及城市園林 項目業務	2.1	29.5	2.2
滄海控股有限公司(2017)	提供市政園林及 市政工程建設 服務	0.5	26.3	0.6
	平均		27.9	1.4
河北建設集團園林工程 集團(附註3)		0.3	7.6	1.2

資料來源：香港交易所網站

## 獨立財務顧問函件

附註：

1. 按最後實際可行日期的收市價、摘錄自彼等各自截至2018年12月31日止年度年報的權益股東應佔淨利潤及於2018年12月31日的已發行股份數目，以及彭博所報截至2018年12月31日止年度的平均匯率1.00港元兌人民幣0.87838元計算。
2. 按最後實際可行日期的收市價、摘錄自彼等各自最近期刊發年報的權益股東應佔淨資產及於2018年12月31日的已發行股份數目，以及彭博所報於2018年12月31日的匯率1.00港元兌人民幣0.87838元計算。
3. 按河北建設集團園林工程集團應佔代價人民幣274百萬元(於計及河北建設集團園林工程特別股息前)計算。

按上表，園林綠化可資比較公司的市盈率介乎約26.3倍至29.5倍，平均約為27.9倍，而園林綠化可資比較公司的市賬率介乎約0.6倍至2.2倍，平均約為1.4倍。

河北建設集團園林工程集團應佔收購標的代價代表市盈率約7.6倍，低於園林綠化可資比較公司的市盈率範圍，及在園林綠化可資比較公司的市賬率範圍內，而低於園林綠化可資比較公司的平均市賬率。

#### 4.2.2 出售標的、股權轉讓標的及收購標的的估值

吾等亦已考慮通函附錄一及二中所載仲量聯行就出售標的、股權轉讓標的及收購標的的估值編製的置出集團及置入集團於2018年12月31日的市值估值，並就仲量聯行於商業估值方面的經驗及其與股權置換及轉讓協議訂約各方的關係與仲量聯行會談，及就估值委聘條款與仲量聯行商討，特別是其工作範圍。吾等注意到，其工作範圍與所需發表的意見相稱，亦無任何可能對仲量聯行給予的保證程度造成不利影響的工作範圍限制。仲量聯行亦向吾等確認，據其所知，其與 貴公司或任何其他各方之間並無任何關係或利益，而可被合理認為影響其擔任 貴公司獨立估值師的獨立性。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等已審閱置出集團估值報告及置入集團估值報告，並就達致置出集團及置入集團於2018年12月31日的估值所採納的方法、基準及假設與仲量聯行進行討論。對於置出集團的估值，仲量聯行已採納成本法下的求和法以達致置出集團的市值，仲量聯行已採納市場法以達致置入集團的市值。根據成本法下的求和法，仲量聯行就各不同類別的資產及負債採納不同的估值方法，例如，按經審核賬面值對現金及現金等價物、應收賬款、預付款項及其他應收款項進行估值；假設按現況交吉出售有關物業權益，並參考市場可得的可資比較銷售交易，採納比較法對持作出售及未來開發的存貨進行估值；及參考相關市場上可用的可資比較銷售證據並計及估值日期與建設階段相關的應計建設成本及專業費用及完成有關發展項目預期產生的餘下成本及費用，採用比較法對持有的發展中存貨及在建工程進行估值。吾等注意到仲量聯行並非採納收入法，而仲量聯行表示，由於(i)收入法涉及多項假設；(ii)鑒於其業務性質，置出集團的過往項目未必有助於預測置出集團日後將取得的項目；及(iii)置出集團於2018年12月31日(即評估基準日)的資產結構及資產屬性更適合於以資產為基礎的估值方法，故在對置出集團進行估值時應採納成本法下的求和法而非收入法。

另一方面，如置入集團估值報告所載，仲量聯行進行估值時已考慮三種普遍認可的估值方法，即市場法、成本法及收入法。吾等已進一步與仲量聯行團隊討論，而鑒於成本法僅考慮資產的重置成本或再生產成本，並非直接納入與標的業務貢獻的經濟利益有關的資料，且難以就置入集團的業務作出可靠、可觀察及合理的輸入數據預測(屬於主觀假設)，及收入法下的估值十分敏感，仲量聯行認為(而吾等認同)市場法(考慮近期就類似資產支付的價格，並對市場價格作出調整，以反映所評估資產相對市場比較項目而言的狀態及效用)為對置入集團進行估值的最合適方法，原因為該方法簡單、清晰、快速及需要少量甚至不需要假設。

吾等認同仲量聯行對置出集團及置入集團進行估值所採用的估值方法。

### 5. 股權置換及轉讓事項的財務影響

#### a. 盈利

於股權置換及轉讓事項完成後，置出集團成員公司將不再為 貴公司附屬公司，置出集團的業績將不再併入 貴集團的收益表，而置入集團將成為 貴公司的附屬公司，其業績將併入 貴集團的收益表。例如，根據上述置出集團及置入集團的財務資料，置出集團於截至2018年12月31日止年度錄得淨虧損約人民幣1.66億元，而置入集團於截至2018年12月31日止年度錄得合計淨利潤約人民幣36百萬元。

#### b. 貴公司應估資產淨值

誠如董事會函件所載，根據中國企業會計準則， 貴公司預期就股權置換及轉讓事項而增加 貴集團未經審核財務報表所有者權益科目。該預期未經審核財務報表所有者權益科目影響乃參照標已轉讓代價(2018年12月31日出售及轉讓標的公司歸屬於 貴公司的所有者權益賬面價值加現金代價)及所收購淨資產(2018年12月31日河北建設集團園林工程歸屬於中明置業的所有者權益賬面價值，按扣除特別股息後)之間的差額。實際未經審核財務報表所有者權益科目的影響將視後續於控制權變更日標的公司賬面價值確定。

#### c. 資本負債比率

於2018年12月31日， 貴集團的資本負債比率(按計息負債總額除以相關日期的權益再乘以100%計算)約為61.2%。據 貴公司所告知，於2018年12月31日， 貴集團的計息負債約為人民幣34.80億元，其中約人民幣13.78億元歸屬於置出集團，而 貴集團的權益總額約為人民幣56.88億元，另一方面，於2018年12月31日，置入集團的計息負債總額約為人民幣1.55億元。

假設股權置換及轉讓事項於2018年12月31日完成，由於置出集團的計息負債水平遠高於置入集團使得計息負債減少，資本負債比率將改善。

**d. 營運資金**

根據2018年年度報告，貴集團於2018年12月31日的現金及現金等價物約為人民幣58.18億元，其中約人民幣4.06億元歸屬於置出集團。

基於(i) 貴集團於股權置換及轉讓事項中應付的現金代價約人民幣10百萬元；(ii) 置出集團於2018年12月31日的現金及現金等價物約人民幣4.06億元；(iii) 置入集團於2018年12月31日的現金及現金等價物約為人民幣1.93億元；及(iv) 河北建設集團園林工程特別股息人民幣60百萬元，倘股權置換及轉讓事項於2018年12月31日完成，則貴集團的現金水平將減少約人民幣283百萬元，而該減少僅佔貴集團於2018年12月31日的現金及現金等價物總額約4.9%，故吾等認同貴公司管理層的觀點，認為該影響對貴集團而言無足輕重。

**6. 吾等的觀點**

經計及以上所述，尤其是：

- (i) 股權置換及轉讓事項可令貴公司投資於現行政府政策支持的園林工程業務；
- (ii) 與置入集團相比，置出集團的財務表現相對不穩定及置出集團業務資本集中程度更高；
- (iii) 在未計及於2018年12月31日的估值盈餘及相關稅務影響前，置出集團於2018年12月31日錄得極少貴集團應佔淨資產約人民幣7.4百萬元。倘計及相關估值盈餘及稅務影響，置出集團的經調整市賬率(根據出售標的及股權轉讓標的的代價計算)將為1.0倍且高於房地產可資比較公司(不包括三盛)的平均經調整市賬率；
- (iv) 綠色工程集團的市盈率(綠色工程集團應佔的代價)約為7.6倍，低於園林綠化可資比較公司市盈率範圍；
- (v) 股權置換及轉讓事項的總代價乃根據2018年12月31日置出集團的估值報告及置入集團的估值報告得出，吾等信納所採用方法的公平性及合理性；
- (vi) 由於股權置換及轉讓事項，預計貴公司的資產負債比率會有所改善，而營運資本減少預計對貴集團並無重大影響；及

(vii) 股權置換及轉讓事項一方面將擴大 貴集團的服務範圍，另一方面將有助 貴集團將其資源集中於核心業務，

吾等認為股權置換及轉讓協議的條款屬公平合理，訂立股權置換及轉讓協議符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

### III. 建議持續關連交易

#### 1. 工程施工服務的背景

根據2018年年度報告， 貴集團的建築工程承包客戶主要包括大學、醫院、民用航空部門、其他政府機關及公共機構、國有企業及中國的大型房地產公司。多數大型客戶已與 貴集團合作多次，且 貴集團與現有客戶的合作最高長達逾30年。

據 貴公司管理層告知，餘下集團一直並將於股權置換及轉讓事項完成後繼續向中明置業及其下屬各分、子公司提供工程施工服務。於2019年5月17日， 貴公司及中明置業就 貴集團於股權置換及轉讓事項完成後提供的工程施工服務訂立工程施工服務框架協議。工程施工服務框架協議的期限自生效日期開始至2021年12月31日(含該日)，經協議具體方同意，期滿後可續新三年。

#### 2. 置出集團的背景及資料

置出集團的背景及資料已載於上文「股權置換及轉讓事項」一節「有關置出集團及置入集團的資料」一段。

### 3. 訂立工程施工服務框架協議的理由

誠如董事會函件所載，考慮到：(i) 貴集團已於過往向中明置業及其下屬各分、子公司提供建築工程服務，且過往提供有關服務已為 貴集團提供穩定及可觀的利潤；(ii) 貴集團為中明置業及其下屬房地產公司提供建築工程服務的定價公允且符合一般商業條款；及(iii)中明置業及其下屬房地產公司在過往付款及時，沒有壞賬情況，未來中明置業及其下屬房地產公司也會優先支付 貴集團工程款， 貴公司的董事(包括獨立非執行董事)認為， 貴公司於股權置換及轉讓事項完成後持續向中明置業及其下屬經營房地產業務的公司各分、子公司提供建築工程服務符合 貴集團的利益。

吾等注意到，根據2018年年度報告，物業開發商為 貴集團建築工程承包業務的客戶群之一，於2018年 貴集團建築工程承包分部約2.0%的收入來自向 貴集團其他分部提供的服務。此外，據 貴公司告知及吾等以下分析，向中明置業及其聯繫人提供的合同服務條款乃基於正常商業條款，與向第三方提供的條款相若。因此，吾等同意董事的觀點，即於完成股權置換及轉讓事項後繼續向中明置業及其聯繫人提供建築工程承包服務符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

### 4. 工程施工服務框架協議的主要條款

誠如董事會函件所載，工程施工服務框架協議的主要條款載列如下：

**(1) 日期**

2019年5月17日

**(2) 訂約方**

貴公司(作為服務提供者)；及  
中明置業(作為服務接受者)。

### (3) 主要條款

根據工程施工服務框架協議，貴集團於日常業務過程中向中明置業及其聯繫人提供工程施工服務（「**工程施工服務**」），包括但不限於施工總承包、裝修及園林景觀工程，而中明置業及其聯繫人將向貴集團支付服務費。工程施工服務框架協議的期限自股權置換及轉讓事項完成之日起至2021年12月31日止（包括該日），可於屆滿後經相關訂約方協定續新三年，貴集團將於續新工程施工服務框架協議時繼續遵守適用的上市規則的規定。訂約雙方的相關附屬公司或聯營公司將另行訂立具體協議，並將根據工程施工服務框架協議規定的原則列明具體條款及條件。

### (4) 定價政策

根據工程施工服務框架協議，貴集團向中明置業及其聯繫人提供施工服務的費用將與中明置業及其聯繫人進行公平磋商後釐定，主要參考因素包括：(i) 原材料及設備和機械的可得性及成本、勞工及分包商；(ii) 貴公司於各地住房和城鄉建設局下屬造價站訂閱的月度造價信息手冊中所提供的各類原材料的當地指導價；(iii) 項目進度計劃，建築項目的複雜程度及規模，以及工作範圍的潛在修訂；(iv) 項目地點的地理位置及環境狀況；(v) 貴集團對競爭性投標的估計；及(vi) 合同風險。

誠如董事會函件進一步所載，關於競爭性投標的評估、分析，貴公司主要建立了以下機制：(i) 以搜集開標記錄、網絡資料、競爭對手慣用報價手法及其對本次工程的重視程度等信息為主要手段的競爭報價分析機制，為報價決策提供綜合全面的分析依據；(ii) 以市場經營部門為主導，各職能科室（包括但不限於生產技術部門、材料採購部門、財務資金部門）綜合參與的報價決策流程機制，通過以上部門領導參與的標前會的形式，解讀招標文件，制定招標的戰略方案、責任分工和具體時間表；及(iii) 以貴公司總經理及市場經營經理組成的最終報價決策團隊，結合競爭對手的相關信息、項目的特定需求以及該項目對於貴公司宏觀戰略的影響，決定項目的最終報價。

## 獨立財務顧問函件

為確保 貴集團就提供建築工程服務而收取的費用公平及合理且符合市場慣例， 貴集團管理層已確認， 貴集團將緊跟現行市場費用水平及市場條件，並由獨立第三方造價諮詢機構審閱定價。此外， 貴集團亦將參考過往向獨立第三方客戶提供類似建築工程服務收取的費用。

### 5. 有關工程施工服務框架協議項下持續關連交易定價的定價政策及內部控制措施

根據吾等與 貴公司管理層的討論，誠如董事會函件所披露，吾等了解除工程施工服務框架協議項下的定價政策外， 貴集團已採取以下內部控制措施（「**內部控制措施**」），並將於釐定與工程施工服務框架協議項下持續關連交易有關的產品價格時採用該等措施：

- 貴公司已採納及實施一套關連交易管理制度。根據該制度，董事會審計委員會負責就持續關連交易對相關法律、法規、 貴公司政策及《上市規則》的遵守情況進行審查。此外，董事會審計委員會、董事會辦公室及 貴公司多個內部部門（包括但不限於市場經營部、金融證券部、財務管理部及法律部門）共同負責評估工程施工服務框架協議項下的條款及服務費（包括但不限於識別與獨立第三方客戶的交易以確定市場費用水平），特別是該交易下的定價政策；市場經營部、安全生產部和財務管理部負責對該交易下年度上限及其公平性進行審核；
- 董事會審計委員會每半年定期核查、董事會辦公室及多個 貴公司內部部門（包括但不限於財務部門及法律部門）亦將每季度定期核查工程施工服務框架協議的履行情況及交易進度。此外， 貴公司董事會將每年度定期檢討工程施工服務框架協議項下的定價政策； 貴公司的獨立非執行董事及核數師將根據《上市規則》對工程施工服務框架協議項下的持續關連交易進行年度審閱並提供年度確認書，以確認交易乃根據協議條款按正常商業條款及定價政策進行；及

---

## 獨立財務顧問函件

---

- 於考慮 貴集團提供予上述關連人士的建築工程服務時， 貴公司財務管理部將每半年定期研究現行市況及慣例，並參考 貴集團與獨立第三方就類似交易訂立的定價及條款，以確保上述關連人士通過招標程序或雙方商業磋商(視情況而定)提供的定價及條款屬公平、合理，且不遜於提供予獨立第三方的定價及條款。

此外，誠如 貴公司採納的關連交易管理制度所載，關連交易的定價須公平，並參照以下原則，除適用政府指定價或政府指導價外，如有可資比較的獨立第三方市場價格或收費標準，交易價格可優先參照該價格或標準確定；倘並無可資比較的獨立第三方市場價格，交易價格可參照關聯方與獨立於關聯方的第三方之間發生的非關聯方交易的價格確定；倘既無獨立第三方市場價格，亦無獨立非關聯方交易價格作為參考，合理的價格可以作為定價依據，形成的價格為合理的成本加合理的利潤。關連交易定價根據上述原則確定，應根據擬訂立的關連交易的類型和情況採用不同的定價方法，包括成本加成法、轉售價格法、可比銷售法、可比淨利潤法和利潤分割法。特別是，對於成本加成法，定價根據 貴集團的相關成本加毛利率確定，毛利率根據與獨立第三方的可比交易的毛利率確定。

此外，吾等從2017年年度報告及2018年年度報告中注意到， 貴公司核數師及獨立非執行董事已審閱 貴集團的持續關連交易，並確認(其中包括)截至2017年及2018年12月31日止年度進行的相關交易乃根據相關工程施工服務框架協議的條款進行。另外，如2017年年度報告及2018年年度報告所述， 貴公司核數師確認，(其中包括)截至2017年及2018年12月31日止年度進行的相關持續關連交易乃按照相關工程施工服務框架協議的條款進行及於截至2017年及2018年12月31日止年度進行的交易乃根據 貴公司的定價政策進行。

---

## 獨立財務顧問函件

---

同時，吾等已取得並審閱截至2021年12月31日止三個年度與中明置業及其聯繫人簽訂的建築工程承包合同清單(「**關連合同清單**」)，其中包含與中明置業及其聯繫人簽訂的現有合同以及預計於截至2021年12月31日止三個年度與中明置業及其聯繫人簽訂的合同。吾等從關連合同清單中隨機挑選五份現有合同，交易預期將涵蓋截至2021年12月31日止三個年度各年，且吾等已取得並審閱合同金額及服務計劃成本的相關支持文件(包括但不限於 貴集團編製的施工合同摘要及成本估算工作單，其中包含每項工程的估算成本及合同的計劃毛利率)(「**相關文件**」)。此外，吾等已獲取並審閱 貴集團與獨立第三方之間的建築承包合同清單，該清單涉及與關連合同清單中所列合同在規模、性質及位置方面可資比較的九份住宅物業開發合同，且其項下擬進行的交易預期將涵蓋截至2021年12月31日止三個年度(「**獨立合同清單**」)，連同相關項目的計劃毛利率。吾等自與從關連合同清單中選擇的樣本相關的相關文件中留意到，計劃毛利率與獨立合同清單所載者相當。同時，吾等留意到，自關連合同清單選取的樣本的計劃毛利率超過 貴集團截至2016年12月31日止三個年度各年住宅建築業務的毛利率(根據招股章程)，及誠如 貴公司管理層進一步告知，2014年至2018年間 貴集團住宅建築業務的毛利率相對穩定。吾等認為吾等的調查結果符合 貴公司採納的關連交易定價政策及管理制度。

## 獨立財務顧問函件

### 6. 釐定年度上限的理由

根據上市規則第14A.35條，建議提供的建築工程承包服務須符合 貴公司截至2021年12月31日止每個財政年度的年度上限。

下表載列截至2018年12月31日止三個年度各年(i)餘下集團與中明置業及其聯繫人(包括置出集團)及(ii)河北建設集團園林工程與中明置業及其聯繫人有關工程施工服務的過往交易金額及截至2021年12月31日止三個年度各年的建議年度上限：

	過往金額		
	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
餘下集團	748.1	643.5	566.2
河北建設集團園林工程	6.2	2.8	0.7

	建議年度上限		
	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	1,100	1,200	1,400

如董事會函件所述，工程施工服務框架協議下之年度上限乃根據以下基準釐定：

截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度的工程施工服務框架協議項下建議年度上限乃主要參考：(i)中明置業及其下屬房地產公司過往向 貴集團支付的建築工程服務費；(ii)預期項目合同額及施工進度；(iii) 貴集團目前已知需要提供建築工程服務的項目數量；(iv) 貴集團預期未來三年新增的建築工程服務項目而釐定。

具體而言：

- (i) 儘管 貴集團與中明置業及其聯繫人有關工程施工服務的過往交易金額於近幾年呈下降態勢， 貴公司預估未來三年向中明置業及其聯繫人提供工程施工服務所收取的最高年度總服務費用將增加。一方面， 貴公司未來三年的項目儲備較歷史水平明顯上升。2016至2018年期間 貴公司已完工項目6個，而預計2019至2021年將進行的項目為13個。另一方面，建築承包服務的成本在過去幾年一直處於增加狀態。根據中國住房和城鄉建設部標準化研究所維護的中國工程造價網絡，自2016年上半年至2018年下半年，北京、上海和重慶的高層住宅物業的住宅工程造價指數分別增長了約38.1%、20.3%和15.8%，因此相關年度上限的制定考慮到了未來建築成本的上升。此外，在制定年度上限時也增加了適當的緩衝來應對目前無法確定的潛在新項目；
- (ii) 貴公司在預估向中明置業及其聯繫人提供工程施工服務的預期項目合同額時，參考的主要因素包括：
  - (a) 貴集團與中明置業及其聯繫人訂立的現有協議、該等相關協議的合同總額及 貴公司基於工程施工服務框架協議期間的預計施工進度對費用安排作出的估計；及
  - (b) 預計 貴集團與中明置業及其聯繫人於截至2021年12月31日止三個年度將訂立的預期協議、預計合同總額及預計施工進度；其中，現有協議合同總額及將訂立項目的合同總額根據 貴公司針對相關項目的成本預算結合與獨立第三方類似項目的毛利率估算所得；預計施工進度根據 貴公司以往類似項目經驗及施工時間表進行估算；
- (iii) 如(i)所述， 貴公司預計2019年至2021年將進行的項目為13個。13個項目中，有6個項目處於施工中，有3個項目已取得但尚未開工，另有4個項目雖尚未取得但 貴公司目前持續積極跟蹤相關項目，預計未來大概率會取得。

### 吾等對建議年度上限的分析

為評估年度上限的公平性及合理性，吾等已與 貴公司管理層討論並審閱有關計算，包括截至2021年12月31日止三個年度各年各現有項目及潛在項目的預計交易金額。吾等獲悉，截至2019年12月31日止年度的建議年度上限主要是根據現有協議釐定，而吾等已取得並審閱五項合同的相關文件，並注意到其與關連合同清單相應年度上限的相關計算一致，根據招股章程，截至2016年12月31日止三個年度各年，該等項目的計劃毛利率超過 貴集團住宅建築業務的毛利率。同時，吾等注意到，截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度各年，工程施工服務框架協議的建議年度上限僅佔2018年建築工程承包分部總收入的3%以下。

如董事會函件所述，年度上限主要歸因於提供工程施工服務。吾等已與 貴公司討論，了解到工程施工服務的預計交易金額乃由 貴公司根據以下主要因素釐定：

- (i) 餘下集團與中明置業及其聯繫人訂立的現有協議、該等相關協議的合同總值及 貴公司基於工程施工服務框架協議期間的預計項目進度對費用安排作出的估計；及
- (ii) 預計餘下集團與中明置業及其聯繫人於截至2021年12月31日止三個年度將訂立的預期協議、預計合同總值及預計項目進度。

吾等注意到餘下集團與置出集團有關工程施工服務於截至2018年12月31日止年度的過往年度交易金額介乎約人民幣566百萬元至人民幣748百萬元，而截至2019年12月31日止年度的建議年度上限較截至2018年12月31日止年度的交易金額大幅增加。

據 貴公司管理層告知，房地產開發行業屬週期性，開發週期相對較長。建設發展可能跨越數年，並會受到多種因素的影響，包括政府環境政策和中國北方冬季的氣候，其可能延長建設工程。

---

## 獨立財務顧問函件

---

截至2021年12月31日止三個年度的年度上限主要為中明置業及其下屬房地產公司(包括置出集團)現有項目儲備，並基於原建設發展計劃無延誤的假設而確定。據 貴公司管理層進一步告知，截至2018年12月31日止三個年度內為置出集團完成的若干工程施工服務項目已於2014年前取得，而相關項目因 貴集團無法控制的不同原因而延遲，包括實施可能需要暫時停工的不同政府環境政策及措施，以及因天氣狀況而延長施工期。根據原有建築發展計劃，大部分工程施工服務項目通常應在各自開工後兩年內完成。

據 貴公司管理層告知，年度上限乃經參考中明置業及其下屬房地產公司(包括置出集團)的14個工程施工服務項目釐定，其中1個項目已完工，部分款項將於截至2021年12月31日止三個年度根據相關合同條款結算，10個項目目前預計於截至2021年12月31日止三個年度完成，及餘下三個項目的建設目前預期將於2020年開工並於截至2021年12月31日止年度內或之後完工。因此，該等項目的施工服務預計將主要於截至2021年12月31日止三個年度內進行。

另一方面，吾等注意到截至2021年12月31日止年度的年度上限較餘下集團於截至2016年12月31日止年度向中明置業及其聯繫人(包括置出集團)提供的工程施工服務金額增加約74.5%。據 貴公司管理層告知，工程施工服務的成本在過去幾年一直處於增加狀態。根據中華人民共和國住房和城鄉建設部標準化研究所維護的中國工程造價網絡，自2015年下半年至2018年下半年，北京、上海、重慶及天津的高層住宅物業的住宅工程裝修造價指數分別增長了約40.6%、17.4%、14.2%及7.5%，而自2015年下半年至2018年上半年，石家莊高層住宅物業的住宅工程造價指數增長了約6.1%。此外，吾等留意到，自2015年下半年至2018年下半年，中國高層住宅物業的住宅工程裝修造價指數增長了約17.6%。

---

## 獨立財務顧問函件

---

另一方面，根據招股章程，於截至2016年12月31日止三個年度各年及截至2017年6月30日止六個月，貴集團原材料成本及勞工成本佔貴集團總銷售成本的50%及20%以上，及據貴公司管理層進一步告知，上述成本架構並無重大變化。誠如招股章程進一步所述，混凝土及鋼材乃建築行業所用的兩種主要原材料。根據中國國家統計局的數據，鋼材價格指數從2016年第一季度的約86.8上升至2018年第四季度的約109.4，增長約26.0%，混凝土價格指數從2016年第一季度的約93.2上升至2018年第四季度的約110.9，增長約19.0%。同時，根據中國國家統計局的數據，中國城市地區建築業每名工人每年的平均工資從2015年的約人民幣48,886元增至2017年的約人民幣55,568元，兩年內增長約13.7%。

此外，鑒於關連合同清單下部分項目的規劃未獲正式批准，餘下集團在該等項目下提供的工程施工服務金額乃參照過往同類項目的工程施工服務歷史金額釐定，並在考慮不同因素後作進一步調整。同時，吾等注意到在釐定截至2021年12月31日止兩個年度的年度上限時，已分別納入人民幣1.8億元及人民幣2.77億元的緩衝，以應付目前無法合理確定的潛在新項目，分別約佔截至2021年12月31日止兩個年度的年度上限的15.0%及19.8%。考慮到截至2021年12月31日止三個年度，各儲備項目的工程施工服務平均金額約為人民幣86百萬元至人民幣134百萬元，貴公司採用的緩衝僅針對截至2021年12月31日止兩個年度各年獲得的一項至兩項額外項目。

考慮到上述情況，以及截至2019年、2020年和2021年12月31日止年度各年工程施工服務框架協議項下的建議年度上限分別僅佔2018年貴集團總收入的約2.4%、2.6%及3.0%，吾等認為建議年度上限屬公平合理。

### 7. 結論

經計及上文所述，吾等認同董事的意見，認為向中明置業及其聯繫人提供工程施工服務及年度上限屬公平合理，符合貴公司及獨立股東的整體利益。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 推薦建議

經考慮上文因素及分析，吾等認為(i)股權置換及轉讓事項不屬於 貴集團日常及一般業務過程的一部分，惟會擴闊 貴集團的收入來源；(ii)根據工程施工服務框架協議提供建築工程承包服務屬於 貴集團日常及一般業務過程的一部分；(iii)股權置換及轉讓協議及工程施工服務框架協議之條款乃按一般商業條款訂立；(iv)股權置換及轉讓協議及工程施工服務框架協議及年度上限對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理；及(v)訂立股權置換及轉讓協議及工程施工服務框架協議均符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

因此，吾等建議(i)獨立董事委員會推薦建議獨立股東及(ii)獨立股東投票贊成將於股東週年大會上提呈之普通決議案，以批准股權置換及轉讓協議項下擬進行之出售及轉讓事項、工程施工服務框架協議及年度上限。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

鎧盛資本有限公司

主席  
陳志安

董事  
黎振良

謹啟

2019年5月31日

陳先生為在證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人，並為鎧盛資本有限公司之負責人員，鎧盛資本有限公司根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。陳先生曾就多項涉及聯交所上市公司之交易提供獨立財務顧問服務。

黎先生為在證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人，並為鎧盛資本有限公司之負責人員，鎧盛資本根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。黎先生曾就多項涉及聯交所上市公司之交易提供獨立財務顧問服務。



河北建設集團股份有限公司  
HEBEI CONSTRUCTION GROUP CORPORATION LIMITED

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1727)

股東週年大會通告

茲通告河北建設集團股份有限公司(「本公司」)謹訂於2019年6月20日(星期四)上午10時正假座中華人民共和國(「中國」)河北省保定市競秀區五四西路329號三樓會議室舉行2018年度股東週年大會(「股東週年大會」)，以考慮並酌情通過(其中包括)下列決議案(不論是否經修訂)。

普通決議案

1. 2018年年度報告
2. 2018年度財務報告
3. 2018年度董事會工作報告
4. 2018年度監事會工作報告
5. 2018年度利潤分配預案
6. 董事2018年度薪酬
7. 監事2018年度薪酬
8. 2019年度融資計劃
9. 2019年度擔保安排

## 2018年度股東週年大會通告

10. 不再續聘境外審計機構及聘任2019年度境內審計機構及釐定其報酬
11. 股權置換及轉讓協議及其項下擬進行的出售及轉讓事項
12. 工程施工服務框架協議及其項下擬進行的交易以及2019年、2020年及2021年的建議年度上限
13. 變更本公司經營範圍

### 特別決議案

14. 2019年度發行債務類融資工具
15. 發行股份的一般性授權
16. 修訂公司章程

以上決議案的詳情將載於本公司適時刊發的通函。

承董事會命  
河北建設集團股份有限公司  
董事長兼執行董事  
李寶忠

中國河北，2019年5月3日

附註：

- (1) 本公司將於2019年5月21日(星期二)至2019年6月20日(星期四)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行任何本公司股份的過戶登記。凡於2019年6月20日(星期四)名列本公司股東名冊的股東均有權出席股東週年大會。為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，本公司H股持有人最遲須於2019年5月20日(星期一)下午4時30分前將所有填妥及簽署的股份過戶文件連同相關股份證書送達本公司的H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

本公司將於2019年6月29日(星期六)至2019年7月4日(星期四)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股東登記手續，期間將不會進行任何本公司股份的過戶登記。為符合資格收取建議末期股息，本公司H股持有人最遲須於2019年6月28日(星期五)下午4時30分前將所有填妥及簽署的股份過戶文件連同相關股份證書送達本公司的H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

- (2) 擬出席股東週年大會的股東應填妥出席股東週年大會的回條，並於2019年5月31日(星期五)或之前，以專人送遞、傳真或郵寄方式送達本公司的H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，傳真號碼為(852) 2861 1465)(就本公司H股持有人而言)，或本公司的中國註冊辦事處(地址為中國河北省保定市競秀區魯崗路125號，傳真號碼為(86) 312 301 9434)(就本公司內資股持有人而言)。

---

## 2018年度股東週年大會通告

---

- (3) 凡有權出席股東週年大會並於會上投票的股東均可透過填妥本公司的代表委任表格，委任一位或多位人士代其出席股東週年大會並於會上投票。受委任代表毋須為本公司股東。若任何股東委任超過一名受委任代表，其受委任代表只能以投票的方式行使表決權。
- (4) 受委任代表必須由股東以經委任人或其正式書面授權的代表簽署的書面文據委任。倘股東為公司，則書面文據必須蓋上公司印鑒或經由其法定代表人或正式授權代表親筆簽署。倘書面文據已由委任人的代表簽署，則該代表的授權書或其他授權文件須經過公證人簽署。
- (5) 上述附註(4)所述的代表委任表格及有關經公證人證明的授權書(如有)以及其他有關授權文件(如有)須於股東週年大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前24小時(即不遲於2019年6月19日(星期三)上午10時正)送達本公司的H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)(就本公司H股持有人而言)，或本公司的中國註冊辦事處(地址為中國河北省保定市競秀區魯崗路125號)(就本公司內資股持有人而言)，方為有效。股東填妥及交回代表委任表格後仍可依願親身出席會議並於會上投票。如閣下出席股東週年大會並於會上投票，則閣下受委代表的授權將被撤銷。
- (6) 股東或其受委任代表出席股東週年大會，應出示其身份證明文件。倘股東為法人，其法定代表人或其董事會或其他決策機構授權的人士須出示該法人股東的董事會或其他決策機構委任該人士出席會議的授權文件副本，方可出席會議。
- (7) 預計股東週年大會最多需時半小時。參加股東週年大會的股東的交通及住宿費用自理。
- (8) 董事會辦公室的聯繫方式如下：

地址：中國河北省保定市競秀區魯崗路125號

郵編：071000

聯絡人：李武鐵

電話：(86) 312 331 1028

傳真：(86) 312 301 9434



仲量聯行

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

敬啟者：

吾等已遵照河北建設集團股份有限公司(「**河北建設集團**」)之指示進行估值，仲量聯行企業評估及諮詢有限公司須就中誠房地產開發股份有限公司、三河市金世邦房地產開發有限公司及保定天鵝房地產開發有限公司(分別作「**中誠房地產**」、「**金世邦房地產**」及「**保定天鵝房地產**」，統稱「**目標公司**」)於2018年12月31日(「**估值日期**」)之資產淨值市值發表獨立意見。此評估報告日為2019年5月31日(「**報告日期**」)。

本估值乃作公開披露參考用途。

吾等之估值乃以市場價值為基準進行。市場價值之定義為「*經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和自願的公平交易情況下於估值日期就資產或負債進行交易的估計金額*」。

吾等根據國際評估準則委員會頒布之國際評估準則進行估值。吾等在計劃並執行估值過程中，從客戶提供有關資產之資料中獲取了必要相關資訊及說明。吾等認為，吾等採用之估值程序對估值意見提供了合理依據。

價值結論基於公認的估值程序及實踐，該等程序及實踐主要依賴於吾等對眾多假設的使用以及吾等對與目標公司營運相關的各種因素的考慮。吾等亦考慮了對目標公司有潛在影響的各種風險及不確定性。

吾等不擬在需要超出估值人員通常使用範圍的法律或其他專長或知識的事項上發表任何意見。吾等的結論假設目標公司在任何合理且必要的時期內繼續謹慎管理，以保持所估值資產的性質及完整性。

根據本報告概述的調查及分析結果，吾等認為目標公司在估值日期的資產淨值如下：

目標公司	資產淨值 (人民幣千元)
中誠房地產開發股份有限公司	135,677
三河市金世邦房地產開發有限公司	11,000
保定天鵝房地產開發有限公司	94,451

以下頁面概述在形成吾等的意見和結論時所考慮的因素、方法及假設。任何意見均受限於當中的假設及限制條件。

此致

河北建設集團股份有限公司

中國河北省  
保定市競秀區  
魯崗路125號

代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
謹啟

執行董事

陳銘傑

2019年5月31日

## 目 錄

緒言 .....	I-4
估值目的 .....	I-4
意見基準 .....	I-4
背景 .....	I-4
假設 .....	I-9
途徑及方法 .....	I-10
資產及負債的賬面值 .....	I-13
估值評價 .....	I-14
估值意見 .....	I-15
附錄一 – 限制條件 .....	I-19
附錄二 – 物業估值概要 .....	I-22

## 緒言

吾等已遵照河北建設集團股份有限公司(「河北建設集團」)之指示進行估值，仲量聯行企業評估及諮詢有限公司須就中誠房地產開發股份有限公司、三河市金世邦房地產開發有限公司及保定天鵝房地產開發有限公司(分別作「中誠房地產」、「金世邦房地產」及「保定天鵝房地產」，統稱「目標公司」)於2018年12月31日(「估值日期」)之資產淨值市值發表獨立意見。此評估報告日為2019年5月31日(「報告日期」)。

## 估值目的

本估值乃作公開披露參考用途。

## 意見基準

吾等之估值乃以市場價值為基準進行。市場價值之定義為「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和自願的公平交易情況下於估值日期就資產或負債進行交易的估計金額」。

吾等根據國際評估準則委員會頒布之國際評估準則進行估值。吾等在計劃並執行估值過程中，從客戶提供的有關資產資料中獲取了必要相關資訊及說明。吾等認為，吾等採用之估值程序對估值意見提供了合理依據。

## 背景

中誠房地產開發股份有限公司為一家於1992年在中國註冊成立的有限責任公司，主要從事物業開發業務。截至估值日期，河北建設集團直接及間接持有中誠房地產100%股份。

三河市金世邦房地產開發有限公司為一家於2018年在中國註冊成立的有限責任公司，主要從事物業開發業務。河北建設集團持有金世邦房地產55%的股份。截至估值日期，金世邦房地產未取得土地使用權證書，亦未開展房地產開發業務。

保定天鵝房地產開發有限公司為一家於2016年在中國註冊成立的有限責任公司，主要從事物業開發業務。河北建設集團持有保定天鵝房地產66%的股份。截至估值日期，保定天鵝房地產未開展房地產開發業務。

三間公司的主要資料如下：

名稱	註冊成立地點 及日期／登記 及經營地點	河北建設集團 應佔股份 百分比	主要業務
中誠房地產開發股份有限公司	中國／中國內地 1992年	100%	物業開發
三河市金世邦房地產開發有限公司	中國／中國內地 2018年	55%	物業開發
保定天鵝房地產開發有限公司	中國／中國內地 2016年	66%	物業開發

截至估值日期，中誠房地產及其附屬公司以及聯營公司在中國河北、四川、陝西及遼寧省持有15個已竣工、在建或為未來開發而持有的房地產開發項目。物業開發項目概述如下：

物業 編號	物業名稱	地址	物業概述	佔用狀態
1.	紅山莊園項目	中國河北省 保定市競秀區 保滿路2197號	紅山莊園項目乃集住宅、停車場和附屬設施的綜合社區，於2015年竣工。  該物業包括紅山莊園項目未售出的住宅單元和停車場，總建築面積約為25,197.31平方米。  有關該物業的詳情，請參閱本報告附錄二中的1號物業。	截至估值日期，該物業空置待售。
2.	中誠晶典項目	位於中國河北省 保定市競秀區 富江街以西、 田園路以南	中誠晶典項目將分兩個階段開發為住宅和商業項目。該項目一期已於2017年5月竣工，而二期目前仍為裸地。  該物業包括總樓面面積約為51,238.25平方米的一期未售出單位及總佔地面積約為876.00平方米的二期。  有關該物業的詳情，請參閱本報告附錄二中的2號物業。	截至估值日期，一期未售出的單位空置待售，而二期為供未來開發的裸地。

物業編號	物業名稱	地址	物業概述	佔用狀態
3.	鴻悅國際項目	位於中國河北省保定市競秀區天威路以西及朝陽街以東	<p>鴻悅國際項目乃商業開發項目，於2014年竣工。</p> <p>該物業包括鴻悅國際項目未售出的零售單元和停車場，總建築面積約為11,697.69平方米。</p> <p>有關該物業的詳情，請參閱本報告附錄二中的3號物業。</p>	截至估值日期，該物業空置待售。
4.	中誠明郡項目	位於中國河北省承德市灤平縣中興路樟木溝東街居委會	<p>中誠明郡項目為集住宅、公寓、零售、停車場和倉儲於一體的綜合社區，於2018年竣工。</p> <p>該物業包括中誠明郡項目未出售的單位，包括住宅、零售、停車場及倉儲單位，總建築面積約為43,479.27平方米。</p> <p>有關該物業的詳情，請參閱本報告附錄二中的4號物業。</p>	截至估值日期，該物業空置待售。
5.	中誠左岸項目	位於中國河北省承德市高新技術產業開發區種子路和學院路交界處	<p>中誠左岸項目將分兩個階段發展成為有配套零售和停車場的住宅小區。該項目一期已於2017年竣工，而二期目前仍為裸地，計劃於2019年開發並於2021年竣工。</p> <p>該物業包括一期227個未售停車位，總樓面面積約為6,526.94平方米；二期裸地，總佔地面積約為8,133.07平方米</p> <p>有關該物業的詳情，請參閱本報告附錄二中的5號物業。</p>	截至估值日期，一期未售停車位空置出售，而二期則為未來開發的裸地。
6.	中誠水石源項目	位於中國河北省保定市競秀區西二環路西側保定農業生態園	<p>該物業佔地面積約46,730.00平方米，將發展成為一個擁有公寓、停車場和附屬設施的綜合社區，總規劃建築面積約為93,472.99平方米，目前正在建設中，計劃於2019年12月竣工。</p> <p>有關該物業的詳情，請參閱本報告附錄二中的6號物業。</p>	截至估值日期，該物業正在建設中。

物業編號	物業名稱	地址	物業概述	佔用狀態
7.	蘭頓莊園項目	位於中國河北省張家口市懷來縣沙城鎮府前東街以南及長城北路以東	<p>蘭頓莊園項目乃住宅和商業綜合體，於2016年至2018年間分不同階段竣工。</p> <p>該物業包括蘭頓莊園項目未售出的單元，總建築面積約為71,121.62平方米。</p> <p>有關該物業的詳情，請參閱本報告附錄二中的7號物業。</p>	截至估值日期，該物業空置待售。
8.	白鹿汀州項目	位於中國陝西省西安市藍田縣華胥鎮張斜村	<p>該物業佔地面積約66,659.10平方米，將發展成為總規劃建築面積約133,324平方米的住宅小區，目前正在建設中，計劃於2021年11月竣工。</p> <p>有關該物業的詳情，請參閱本報告附錄二中的8號物業。</p>	截至估值日期，該物業正在建設中。
9.	金色陽光項目	位於中國河北省承德市灤平縣北山新區行政中心東側	<p>金色陽光項目為一個住宅社區，擁有配套零售、停車場和儲物空間，該項目已於2009年至2018年期間竣工，惟B2幢樓除外，其目前正在建設中，計劃於2019年竣工。</p> <p>該物業包括金色陽光項目已竣工部分的未出售單位，總建築面積約為21,463.14平方米，以及計劃總建築面積約為3,156.75平方米的B2幢樓。</p> <p>有關該物業的詳情，請參閱本報告附錄二中的9號物業。</p>	截至估值日期，該物業的未出售部分仍空置待售，而B2幢樓仍在建設中。
10.	紅山泉語項目	位於中國河北省保定市競秀區北二環路以北和西二環路以西	<p>該物業佔地面積約為13,853.00平方米，將發展成為一個擁有住宅、停車場和附屬設施的綜合社區，總規劃建築面積約為60,978.38平方米，目前正在建設中，計劃於2020年6月竣工。</p> <p>有關該物業的詳情，請參閱本報告附錄二中的10號物業。</p>	截至估值日期，該物業正在建設中。

物業編號	物業名稱	地址	物業概述	佔用狀態
11.	蘭頓經典項目	位於中國河北省張家口市懷來縣沙城鎮小辛莊村西北側	<p>該物業佔地2幅地塊，總佔地面積約70,977.06平方米，將分兩個階段發展成為一個擁有住宅、商業、幼兒園、停車場和配套設施的綜合社區，總規劃建築面積約為236,113.26平方米。</p> <p>截至估值日期，該項目一期正在建設中，計劃於2020年8月竣工，而二期為裸地，計劃於2019年開發，並於2021年竣工。</p> <p>有關該物業的詳情，請參閱本報告附錄二中的11號物業。</p>	截至估值日期，該物業一期正在建設中，而二期為供未來開發的裸地。
12.	河北建設商務中心項目	中國河北省保定市競秀區金秀街956號	<p>該物業佔地面積約35,197.00平方米，將發展成為一個擁有公寓、辦公室、停車場和配套設施的綜合社區，總規劃建築面積約為236,395.72平方米，目前正在建設中，計劃於2020年10月竣工。</p> <p>有關該物業的詳情，請參閱本報告附錄二中的12號物業。</p>	截至估值日期，該物業正在建設中。
13.	威蘭德小鎮項目一期	位於中國四川省成都市雙流區雙楠大道和白河路交叉口	<p>威蘭德小鎮項目一期為住宅和商業開發，於2017年3月竣工。</p> <p>該物業包括一期未售出的住宅及零售單位及停車場，總樓面面積約為36,037.67平方米</p> <p>有關該物業的詳情，請參閱本報告附錄二中的13號物業。</p>	截至估值日期，該物業空置待售。

物業編號	物業名稱	地址	物業概述	佔用狀態
14.	山水印象項目	位於中國四川省廣安市廣安區環城北路以南	<p>山水印象項目為住宅小區，有住宅、零售、配套設施和停車場。二期部分(1#至6#號樓)已於2018年7月竣工，一期和二期7#號樓正在建設中。</p> <p>該物業包括總建築面積約為18,011.54平方米的二期1#至6#號樓未出售單位及總規劃建築面積約為77,001.49平方米的一期和二期7#號樓。</p> <p>有關該物業的詳情，請參閱本報告附錄二中的14號物業。</p>	截至估值日期，該物業二期1#至6#號樓未售單元空置待售，一期和二期7#號樓在建。
15.	松嵐華庭項目	位於中國遼寧省大連市金州新區松嵐住宅區	<p>該物業包括兩幅土地，總佔地面積約為118,890平方米，將發展為住宅開發，總規劃樓面面積約為289,839.76平方米。</p> <p>有關該物業的詳情，請參閱本報告附錄二中的15號物業。</p>	截至估值日期，該物業為供未來開發的裸地。

## 假設

於釐定目標公司的資產值淨(包括物業的市值)時，已作出以下主要假設：

- 吾等假設現行政治、法律、技術、財政或經濟狀況不會發生可能對該目標公司業務構成不利影響的重大變動；
- 吾等假設相關合同及協議所訂明的業務性及契約性條款將會得到履行；
- 吾等假設擬定之設施及系統足以應付未來擴張，以實現業務增長潛力及保持競爭優勢；
- 吾等已取得營業執照及公司註冊成立文件的副本。吾等已假設該等資料均為可靠且合法。於達致吾等的估值結論時，吾等在很大程度上倚賴該等資料；

- 吾等假設目標公司所提供的財務及營運資料屬準確無誤，並於達致吾等的估值意見時在很大程度上倚賴該等資料；
- 吾等假設目標公司的資本架構不會變更；及
- 吾等假設與資產價值相關的隱藏或意外情況不會對報告價值產生不利影響。此外，吾等對估值日期後市場條件的變化不承擔任何責任。
- 於評估物業時，吾等的估值基於以下假設：賣方在市場上出售物業權益，而不享有可能會影響物業權益的價值的延期合約、回租、合資、管理協議或任何類似安排的利益。
- 吾等的報告並無考慮所估物業權益欠負的任何抵押、按揭或債項，及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。
- 吾等在很大程度上依賴管理層所提供的資料，並接納就年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情及一切其他相關事項向吾等提供的意見。

## 途徑及方法

在計算淨資產的評估價值時，吾等採用成本法中的求和法釐定吾等的價值觀點。在本報告中，吾等考慮了資產和負債的類型及其在計算市場價值時的狀況。吾等對各不同類別的資產和負債採用適當的估值方法。

### 資產

### 估值途徑及方法

現金及現金等價物；應收賬款；預付款項；其他應收款項；其他流動資產；固定資產；遞延稅項資產；	基於經審計後賬面值。
---	------------

## 資產

## 估值途徑及方法

## 存貨

吾等已通過比較方法(假設出售現有狀態下的物業權益，從即時空置物業獲益)以及參考市場上可供比較的銷售交易，對中誠房地產及其附屬公司以及聯營公司持有以供出售及未來開發的物業進行估值。該方法基於廣泛接受的將市場交易作為最佳指標的方式，並預先假設市場中相關交易的證據可以外推至類似物業，惟須考慮可變因素。

在評估中誠房地產及其附屬公司以及聯營公司於估值日期持有的在建物業權益時，吾等假設該等權益將會根據中誠房地產及其附屬公司以及聯營公司向吾等提供的最新開發方案而發展及竣工。在得出吾等對價值的意見時，吾等採用比較法，參考相關市場上可獲得的可資比較銷售證據，並考慮在估值日期與施工階段相關的應計施工成本和專業費用，以及竣工開發預計產生的其餘成本和費用。吾等倚賴中誠房地產及其附屬公司以及聯營公司根據估值日期物業的不同施工階段，提供的應計施工成本和專業費用資料，並未發現與其他類似開發項目有任何實質性的不一致。

物業估值詳情載於本報告附錄二「物業估值概要」。

## 長期投資

長期投資以經審計後的賬面值為基礎進行估算，並在考慮持股比例及遞延稅項負債後，通過物業賬面值與評估價值的增減變動進行調整。

**資產****估值途徑及方法**

## 在建工程

吾等假設該物業將根據中誠房地產及其附屬公司以及聯營公司向吾等提供的最新開發方案進行開發及竣工。於得出吾等的估值意見時，吾等採用比較法，並參考相關市場上可獲得的可比銷售證據，同時考慮在估值日期與施工階段相關的應計施工成本和專業費用，以及竣工開發預計產生的其餘成本和費用。吾等倚賴中誠房地產及其附屬公司以及聯營公司根據估值日期物業的不同施工階段，提供的應計施工成本和專業費用資料，並未發現與其他類似開發項目有任何實質性的不一致。

**負債****估值途徑及方法**

短期貸款；應付帳款；預收客戶款項；應計僱員薪酬；應付稅項；其他應付款項；壹年內到期的非流動負債；長期貸款

基於經審計後賬面值。

## 遞延稅項負債

遞延所得稅負債根據物業的賬面值與評估價值之間的增值作出估計。本次工作採用25%的稅率。

## 資產及負債的賬面值

下表概述中誠房地產開發股份有限公司、三河市金世邦房地產開發有限公司及保定天鵝房地產開發有限公司截至估值日期基於經審計數字的資產和負債的賬面值。

中誠房地產開發股份有限公司	賬面值 (人民幣千元)
<b>總資產</b>	<b>3,452,983</b>
現金及現金等價物	206,936
應收賬款	111,830
預付款項	44,194
存貨	779,351
其他應收款項	907,982
其他流動資產	20,183
長期投資	1,124,864
固定資產淨值	7,439
在建工程	219,124
遞延稅項資產	31,080
<b>總負債</b>	<b>3,580,535</b>
短期貸款	632,000
應付賬款	167,431
預收客戶款項	430,948
應計僱員薪酬	5,686
應付稅項	50,293
其他應付款項	1,593,279
壹年內到期的非流動負債	898
長期貸款	700,000
<b>淨負債</b>	<b>(127,552)</b>

附註：

河北建設集團日期為2019年5月31日的通函董事會函件披露的數據與出售及轉讓標的公司股權評估報告所披露者之間的差異乃由於董事會函件披露的數據來自中誠房地產的經審計合併資產負債表，而出售及轉讓標的公司股權評估報告內的數據來自中誠房地產的經審計單體資產負債表。合併資產負債表內的數據包括少數股東權益的資產/負債。

## 三河市金世邦房地產開發有限公司

賬面值  
(人民幣千元)

總資產	<b>86,000</b>
現金及現金等價物	1,000
其他應收款項	85,000
總負債	<b>75,000</b>
其他應付款項	75,000
淨資產	<b>11,000</b>

## 保定天鵝房地產開發有限公司

賬面值  
(人民幣千元)

總資產	<b>95,576</b>
現金及現金等價物	8,982
預付款項	80,000
存貨	5,296
其他應收款項	(4)
其他流動資產	581
固定資產淨值	488
長期遞延資產	232
總負債	<b>1,124</b>
應計僱員薪酬	1,124
應付稅項	1
淨資產	<b>94,451</b>

## 估值評價

總體而言，於估值日期，吾等在評估標的項目時採取了必要和適當的估值程序。就相關資產和負債的性質而言，所採用的方法通常被認為屬恰當。估值報告的使用者應了解與報告有效期相關的條件，如估值報告所述，有效期為一年。

## 估值意見

根據本報告概述的調查和分析結果，吾等認為中誠房地產開發股份有限公司、三河市金世邦房地產開發有限公司及保定天鵝房地產開發有限公司截至估值日期的資產淨值如下：

## 中誠房地產開發股份有限公司：

中誠房地產開發股份有限公司	市值 (人民幣千元)
<b>總資產</b>	<b>3,784,779</b>
現金及現金等價物	206,936
應收賬款	111,830
預付款項	44,194
存貨 <sup>1</sup>	896,746
其他應收款項	907,982
其他流動資產	20,183
長期投資 <sup>2</sup>	1,182,389
固定資產淨值	7,439
在建工程 <sup>3</sup>	376,000
遞延稅項資產	31,080
<b>總負債</b>	<b>3,649,102</b>
短期貸款	632,000
應付賬款	167,431
預收客戶款項	430,948
應計僱員薪酬	5,686
應付稅項	50,293
其他應付款項	1,593,279
遞延稅項負債 <sup>4</sup>	68,568
壹年內到期的非流動負債	898
長期貸款	700,000
<b>淨資產</b>	<b>135,677</b>

附註：

1. 存貨包括本報告附錄二「物業估值概要」中的1號至5號物業，亦包括未計入物業估值結果的經審計資本化利息人民幣178,546,049.77元。

2. 中誠房地產的長期投資共包括於15家公司的股權，該等公司持有9個物業開發項目。中誠房地產長期投資的市值為該等附屬公司以及聯營公司的經審核賬面值加物業賬面值與評估價值之間的差額(經計及遞延稅項負債後)。長期投資及中誠房地產附屬公司以及聯營公司所持物業詳情如下：

被投資對象	主營業務	項目名稱	物業市值	中誠房地產應估股份百分比	中誠房地產應估物業市值	長期投資賬面值及市值間變動	備註
保定市誠澤房地產開發有限公司	物業開發		-	51%	-	57,525	於估值日期無房地產開發項目。
易縣盛基房地產開發有限公司	物業開發		-	51%	-		於估值日期無房地產開發項目。
懷來中誠房地產開發有限公司	物業開發	蘭頓莊園項目	671,200	64%	429,568		參見本報告附錄二中的7號物業。
西安中遠房地產開發有限公司	物業開發	白鹿汀州項目	91,000	80%	72,800		參見本報告附錄二中的8號物業。
灤平中誠房地產開發有限公司	物業開發	金色陽光項目	99,100	51%	50,541		參見本報告附錄二中的9號物業。
保定市泰基房地產開發有限公司	物業開發	紅山泉語項目	109,000	85%	92,650		參見本報告附錄二中的10號物業。
懷來縣京盛房地產開發有限公司	物業開發	蘭頓經典項目	376,000	51%	191,760		參見本報告附錄二中的11號物業。
保定築誠房地產開發有限公司	物業開發	河北建設商務中心項目	562,000	51%	286,620		參見本報告附錄二中的12號物業。
成都新時代天誠置業有限公司	物業開發	威蘭德小鎮項目一期	324,600	30%	97,380		參見本報告附錄二中的13號物業。
廣安中誠房地產開發有限公司	物業開發	山水印象項目一期及二期部分	288,500	30%	86,550		參見本報告附錄二中的14號物業。
河北廣廈物業服務有限公司	物業管理服務		-	100%	-		於估值日期無房地產開發項目。
容城縣中博房地產開發有限公司	建築服務		-	60%	-		於估值日期無房地產開發項目。
涇源中誠建設發展有限公司	物業開發		-	61%	-		於估值日期無房地產開發項目。
大連潤天房屋開發有限公司	物業開發	松嵐華庭項目	638,000	15%	95,700		參見本報告附錄二中的15號物業。
河北紫檀房地產開發有限公司	物業開發			40%	-		於估值日期無房地產開發項目。

3. 在建工程的市值參照本報告附錄二「物業估值概要」中的6號物業。
4. 遞延稅項負債是根據存貨和在建工程的經審計後賬面值與評估價值的增值估算。本次工作採用25%的稅率。

5. 合併資產淨值與單體層面資產淨值的對賬載列如下：

(人民幣千元)

合併資產淨值(包括非控股權益)	240,543
減：非控股權益	(301,556)
歸屬於控股股東的合併負債淨值	(61,013)
減：合併財務報表與單體財務報表入賬的資產間的賬面值差異	(66,538)
單體層面負債淨值	(127,552)
加：估值調整	263,229
市值	135,677

市值已考慮單體及合併財務報表內資產的賬面值差異。

三河市金世邦房地產開發有限公司：

三河市金世邦房地產開發有限公司

市值  
(人民幣千元)

<b>總資產</b>	<b>86,000</b>
現金及現金等價物	1,000
其他應收款項	85,000
<b>總負債</b>	<b>75,000</b>
其他應付款項	75,000
<b>淨資產</b>	<b>11,000</b>

保定天鵝房地產開發有限公司：

保定天鵝房地產開發有限公司	市值 (人民幣千元)
<b>總資產</b>	<b>95,576</b>
現金及現金等價物	8,982
預付款項	80,000
存貨 <sup>1</sup>	5,296
其他應收款項	(4)
其他流動資產	581
固定資產淨值	488
長期遞延資產	232
<b>總負債</b>	<b>1,124</b>
應計僱員薪酬	1,124
應付稅項	1
<b>淨資產</b>	<b>94,451</b>

附註：

1. 截至估值日期，天鵝項目仍處於規劃階段，並無可供估值的物業資產。此乃初步規劃產生的費用，參考經審計後賬面值。

## 限制條件

本報告及估值意見受限於隨附吾等的限制條件。

代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
謹啟

執行董事  
陳銘傑

## 附錄一—限制條件

1. 於編製吾等之報告時，吾等倚賴於 貴公司／委聘方及／或其代表向吾等提供之財務資料、預測、假設及其他數據之準確性、完整性及合理性。吾等並無開展任何審核性質工作，亦無要求吾等表達審核或可行意見。吾等對該資料之準確性並不承擔任何責任。吾等之報告於 貴公司／委聘方達致其估值結論時作為分析之一部分使用，而基於上述理由，達致有關物業之價值之最終責任由 貴公司／委聘方獨力承擔。
2. 吾等已解釋，作為吾等服務委聘過程之一部分，董事之責任為確保妥善存置會計賬目，且財務報表及預測乃根據有關準則及公司條例真實公平編製。
3. 吾等已向吾等視為可靠之來源獲取公共資料及行業及統計資料；然而，吾等對該資料之準確性或完整性並無作出任何聲明，並於無任何核實之情況下接受該資料。
4. 貴公司／委聘方管理層及董事會已審閱並同意報告並確認該等基準、假設、計算及結果為恰當合理。
5. 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司無須就是項估值以及參考本文所述的項目在法院或向任何政府機關提供證供或出席。倘須任何形式之後續服務，相關開支及時間成本將由 閣下承擔。該等形式之額外工作可能於並無事前通知 閣下之情況下進行。
6. 吾等概不擬就超出估值師範圍而須具備法律或其他特殊專業知識的事項發表任何意見。
7. 報告的使用及／或有效性須受委任函／建議書條款及結算所有費用及所有開支規限。
8. 吾等之結論乃假設被視作必須維持經估值資產之特徵及完整性之任何時間內，審慎及有效管理政策持續得到落實。

9. 吾等假設並無隱瞞或根據審閱主題事項所產生意料之外之條件，該等條件或對已報告審閱結果產生不利影響。此外，吾等對估值／參考日期後市況、政府政策或其他條件之變動概不承擔任何責任。由於事項及情況經常未能按預期發生，吾等對 貴公司／委聘方所預期獲取之結果是否能達成概不提供保證；實際及預期結果差異可能重大；達致預期結果取決於管理層之行動、計劃及假設。
10. 本報告之編製乃僅供內部使用，未經吾等事先書面同意，報告不應以任何方式全部或部分在任何文件、通函或聲明內提述或引述、或分發全部或部分內容至或抄送至任何彼等一方。即使事先得到吾等的書面同意，吾等也不對任何第三方負責，除了吾等的客戶。吾等的客戶應提醒任何將收到此報告的第三方，客戶將需要承擔因第三方使用此報告而產生的任何後果。在任何情況下吾等不對任何第三方負責。
11. 本報告乃客戶之機密，所表達之估值計算僅就估值／參考日期委任函／建議書所載之目的而言有效。根據吾等之標準守則，吾等必須聲明本報告及估值僅供收件方使用，吾等不會就其內容之全部或任何部分對任何第三方負責。
12. 倘對被評估資產擁有權益之人士向吾等作出任何特別或特定聲明，吾等有權倚賴該聲明而毋須對該聲明之準確性開展進一步調查。
13. 閣下同意彌償及確使吾等及吾等之員工免受任何及所有虧損、申索、行動、損失、開支或責任，包括可能成為與本委聘有關之合理律師費。吾等就是次委聘提供的服務所涉及責任上限(不論是否因合約、疏忽或其他形式採取的行動)乃以吾等就導致責任的服務或工作報告部分而獲支付的收費為限。即使已獲告知可能出現上述情況，吾等亦概不會就任何因而產生、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於失去的溢利、機會成本等)承擔任何責任。
14. 吾等並非環境、結構或工程顧問或核數師，吾等不對任何實際或潛在相關責任負責，同時鼓勵對資產估值效果進行專業評估。吾等並無進行或提供此類評估，亦無考慮對標的物業的潛在影響。

15. 此估值部分以 貴公司／委聘方之管理層及／或其代表提供之過往財務資料及未來預測為依據。吾等已假設所提供資料之準確性及合理性並於估值計算時於頗大程度上依賴有關資料。由於預測與未來有關，預測與實際結果通常將會出現差異，於若干情況下，該等差異或會屬重大。因此，得出之價值或會顯著不同，惟須視乎任何上述資料所需之調整而定。
16. 本報告及其內所達致之估值結論僅為客戶就本報告內訂明之單一及特定目的之用。此外，作者不擬將報告及估值結論作為投資意見或融資或交易參考，報告讀者不得以任何方式將其詮釋為投資意見或融資或交易參考。估值結論乃基於來自 貴公司／委聘方及其他來源之資料而作出之考量。涉及標的資產／業務的實際交易可能以較高或較低價值達成，視乎該項交易及業務之情況，以及買方及賣方當時之知識及積極性而定。
17. 貴公司／委聘方及／或其代表之管理層或員工已向吾等確認，交易或彼等本身或參與相關資產或交易的訂約方於估值或計算過程中乃獨立於本行及仲量聯行。倘存在任何利益衝突或潛在獨立性問題而可能影響吾等進行工作時的獨立性， 貴公司／委聘方及／或其代表應立即告知吾等，而吾等或需終止吾等的工作並可能就吾等進行的工作或保留或委聘的人力收取費用。
18. 吾等假設物業的狀況與吾等驗視時及估值日期相同。
19. 吾等必須對相關租賃做出的任何必要解釋均為非正式，屬吾等自身，且不承擔任何責任。
20. 本報告僅供其所提及的特定目的所針對的一方使用，且不對任何第三方出於任何目的使用或依賴其全部或任何部分內容概不負責。
21. 未經吾等事先書面批准，不得在任何文件、通知或聲明中包含本報告的全部或任何部分或對其的任何引用，惟在 貴公司年度報告及財務業績中披露吾等的估值除外。
22. 於以下情況下倚賴本估值報告受許可：
  - (i) 報告明確指出允許倚賴的一方；
  - (ii) 當指定方直接從仲量聯行收取報告時；及
  - (iii) 用於報告明確指出的允許使用報告的目的。

附錄二－物業估值概要

縮略詞：

GFA：總樓面面積

R：住宅

C：商業

A：公寓

O：辦公室

V：別墅

CPS：停車位

K：幼兒園

S：倉庫

CIP：在建工程

Group I：於中國已竣工持作出售的物業

Group II： 貴公司於中國持作開發的物業

Group III： 貴公司於中國持作未來開發的物業

GDV：總開發價值(項目的市值(猶如於估值日期已竣工))

「-」：不適用或不可得

## 於估值日期中誠房地產及其附屬公司以及聯營公司於中國持有的物業權益

物業編號	物業名稱	省份	部分	組別	地盤面積 (平方米)	用途	(規劃) GFA (平方米)	可供出售 CPS	土地使用權 到期日	估計/ 實際竣工日期	預售 總可供 出售GFA (平方米)	總估計 建設成本 (人民幣)	截至	於2019年 12月31日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 %	貴集團 於2019年 12月31日 應佔市值 (人民幣)
													估值日期 產生的 建設成本 (人民幣)			
1	紅山莊園項目	河北	僅未售出 部分	Group I	-	R	13,298.75	95	2077年5月10日， 住宅用途	2015年8月	13,005.64	-	-	199,400,000	100%	199,400,000
						V	7,705.26									
						CPS	4,193.30									
						-	-									
小計：	-	25,197.31	95	22,190.73	-	-	199,400,000	199,400,000								
2	中誠晶典項目	河北	一期	Group I	-	R	17,181.51	879	2085年9月1日， 住宅用途	2017年5月	17,163.37	-	-	131,400,000	100%	131,400,000
						K	1,964.45									
						CPS	32,092.29									
						876	1,900.00									
						876	53,138.25									
						879	34,352.49									
小計：	876	53,138.25	879	34,352.49	-	-	135,400,000	135,400,000								
3	鴻悅國際項目	河北	僅未售出 部分	Group I	-	C	3,555.37	137	2046年9月， 商務金融用途	2014年11月	3,555.37	-	-	70,000,000	100%	70,000,000
						CPS	8,142.32									
						-	-									
						-	11,697.69									
小計：	-	11,697.69	137	3,734.98	-	-	70,000,000	70,000,000								
4	中誠明郡項目	河北	僅未售出 部分	Group I	-	R	14,827.01	195	2056年2月14日， 商用及 住宅用途	2018年8月	4,298.41	-	-	214,400,000	100%	214,400,000
						A	3,642.79									
						C	8,477.83									
						S	13,606.64									
						CPS	2,925.00									
						-	43,479.27									
小計：	-	43,479.27	195	12,214.57	-	-	214,400,000	214,400,000								
5	中誠左岸項目	河北	一期	Group I	-	CPS	6,526.94	227	2083年12月12日， 商用及 住宅用途	2017年6月	-	-	-	24,700,000	100%	24,700,000
						8,133.07	16,632.58									
						C	2,663.86									
						S	759.58									
						CPS	2,806.76									
						8,133.07	29,389.72									
小計：	8,133.07	29,389.72	343	-	-	-	99,000,000	99,000,000								
6	中誠水石第項目	河北	CIP	Group II	46,730.00	A	63,877.18	258	2083年12月16日， 住宿餐飲用途	2019年12月	13,513.38	327,968,000	131,804,000	376,000,000	100%	376,000,000
						CPS	19,612.96									
						配套設施	9,982.85									
						46,730.00	93,472.99									
小計：	46,730.00	93,472.99	258	13,513.38	327,968,000	131,804,000	376,000,000	376,000,000								
7	蘭頓莊園項目	河北	僅未售出 部分	Group I	-	R	23,676.41	774	2084年5月19日， 商用及 住宅用途	2016年12月	18,138.84	-	-	671,200,000	64%	429,568,000
						A	8,233.27									
						C	21,786.37									
						C(地下)	6,192.08									
						S	1,385.60									
						CPS	9,847.89									
小計：	-	71,121.62	774	28,596.43	-	-	671,200,000	429,568,000								

物業編號	物業名稱	省份	部分	組別	地盤面積 (平方米)	用途	(規劃) CFA (平方米)	可供出售 土地用途 CPS 到期日	估計/ 實際竣工日期	預售 總可供 出售GFA (平方米)	總估計 建設成本 (在建設部分) (人民幣)	截至 估值日期 產生的 建設成本		於2019年 12月31日 現況下的市值 (人民幣)	貢獻 應佔權益 %	貢獻 於2019年 12月31日 應佔市值 (人民幣)
												於2019年 12月31日 現況下的市值 (人民幣)	於2019年 12月31日 應佔市值 (人民幣)			
8	白鹿汀州項目	陝西	CIP	Group II	66,659.10	A R 公共設施 CPS	10,557.00 78,109.00 4,238.00 40,420.00	2086年1月13日， 住宅用途	2021年11月	-	552,000,000	40,000,000	91,000,000	80%	72,800,000	
			小計：		<b>66,659.10</b>		<b>133,324.00</b>	<b>764</b>			<b>552,000,000</b>	<b>40,000,000</b>	<b>91,000,000</b>		<b>72,800,000</b>	
9	金色陽光項目	河北	僅未售出 部分， B2除外	Group I	-	R C S CPS	3,870.75 5,103.98 8,489.31 3,999.10	2077年4月28日及 2077年5月29日， 住宅用途	2017年10月	1,669.71 458.70 33.40 13.75	-	-	98,100,000	51%	50,031,000	
			B2	Group II	-	R 配套設施	1,999.98 1,156.77	2019年		8,195,000	187,000	1,000,000	51%	510,000		
			小計：		-		<b>24,619.89</b>	<b>302</b>		<b>2,175.56</b>	<b>8,195,000</b>	<b>187,000</b>	<b>99,100,000</b>		<b>50,541,000</b>	
10	紅山泉項目	河北	CIP	Group II	13,853.00	R CPS 配套設施	37,985.21 18,062.00 4,931.17	2088年3月11日， 住宅用途	2020年6月	-	235,324,000	30,695,000	109,000,000	85%	92,650,000	
			小計：		<b>13,853.00</b>		<b>60,978.38</b>	<b>576</b>			<b>235,324,000</b>	<b>30,695,000</b>	<b>109,000,000</b>		<b>92,650,000</b>	
11	蘭頓經典項目	河北	一期	Group II	34,726.91	R CPS 配套設施	81,465.94 20,545.06 15,009.59	2087年9月10日， 住宅用途	2020年8月	10,770.31	385,330,000	135,277,000	249,000,000	51%	126,990,000	
			二期	Group III	36,250.15	R K CPS 配套設施	82,877.02 1,738.20 24,433.14 10,044.31	2021年6月			-	-	127,000,000	51%	64,770,000	
			小計：		<b>70,977.06</b>		<b>236,113.26</b>	<b>1,164</b>		<b>10,770.31</b>	<b>385,330,000</b>	<b>135,277,000</b>	<b>376,000,000</b>		<b>191,760,000</b>	
12	河北建設商務中心項目	河北	CIP	Group II	35,197.00	A O CPS 配套設施	120,737.15 46,657.03 68,387.00 614.54	2057年7月11日， 商務金融用途	2020年10月	21,887.62	1,122,000,000	150,000,000	562,000,000	51%	286,620,000	
			小計：		<b>35,197.00</b>		<b>236,395.72</b>	<b>2,016</b>		<b>21,887.62</b>	<b>1,122,000,000</b>	<b>150,000,000</b>	<b>562,000,000</b>		<b>286,620,000</b>	
13	威爾德小鎮項目一期	四川	僅未售出 部分	Group I	-	R C CPS	1,122.12 14,567.65 20,347.90	2051年11月28日， 商用及 2081年11月28日， 住宅用途	2017年3月	1,122.12 13,189.02 20,347.90	-	-	324,600,000	30%	97,380,000	
			小計：		-		<b>36,037.67</b>	<b>773</b>		<b>34,659.04</b>	-	-	<b>324,600,000</b>		<b>97,380,000</b>	
14	山水印象項目一期及 二期部分	四川	二期未售出 部分， 7號樓除外	Group I	-	R C	13,224.65 4,786.89	2054年1月24日， 商用及 2084年1月24日， 住宅用途	2018年7月	6,470.20 346.28	-	102,900,000	30%	30,870,000		
			CIP	Group II	15,733.00	R C CPS 配套設施	30,677.78 9,288.13 25,000.00 12,035.58	2019年10月		-	286,000,000	110,000,000	185,600,000	30%	55,680,000	
			小計：		<b>15,733.00</b>		<b>95,013.03</b>	<b>807</b>		<b>6,816.48</b>	<b>286,000,000</b>	<b>110,000,000</b>	<b>288,500,000</b>		<b>86,550,000</b>	
15	松嵐華庭項目	四川	土地	Group III	118,890.00	R	289,839.76	2061年5月5日， 住宅用途	-	-	-	-	638,000,000	15%	95,700,000	
			小計：		<b>118,890.00</b>		<b>289,839.76</b>	<b>-</b>					<b>638,000,000</b>		<b>95,700,000</b>	
			總計：		<b>377,048.23</b>		<b>1,486,288.37</b>	<b>-</b>		<b>190,911.59</b>			<b>4,253,600,000</b>		<b>2,497,769,000</b>	

附註：

1. 據中誠房地產告知，總樓面面積約為190,911.59平方米的部分物業已以總代價人民幣1,715,779,719元預售予各第三方。物業該等部分並未合法及實質轉移，因此吾等已將該等單位納入估值。在得出吾等對物業市值的意見時，吾等考慮了該等部分的合同價格。
2. 於評估物業價值時，吾等假設：
  - a. 中誠房地產已取得該物業的有效國有土地使用權證書，所有地價款項及其他費用(如安置及輔助公用事業服務)已全數支付，無需再向政府支付地價或其他繁重款項；
  - b. 該等物業的設計和建造符合當地規劃條例，並已獲得相關政府部門的批准，而且已獲得與實際開發進度相關的所有必要授權和許可；
  - c. 中誠房地產有權根據取得的預售許可證合法預售部分物業；
  - d. 中誠房地產已完成並通過部分待售物業的建設竣工驗收，取得房屋所有權證/房地產產權證無重大法律障礙；及
  - e. 中誠房地產可自由轉讓、出租或抵押該等物業，而無須支付任何進一步的地價或轉讓費用。



仲量聯行

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

敬啟者：

吾等已遵照河北建設集團股份有限公司(「**河北建設集團**」)之指示進行估值，仲量聯行企業評估及諮詢有限公司須就河北建設集團園林工程有限公司(「**河北建設集團園林工程**」或「**該公司**」)於2018年12月31日(「**估值日期**」)之100%股權之市值發表獨立意見。

本估值乃作公開披露參考用途。

吾等之估值乃以市場價值為基準進行。市場價值之定義為「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和自願的公平交易情況下於估值日期就資產或負債進行交易的估計金額」。

## 該公司之背景資料

### 河北建設集團園林工程有限公司之業務經營

河北建設集團園林工程有限公司為一家於2006年12月26日在中國註冊成立的有限責任公司，主要從事風景園林工程設計及工程總承包，園林綠化工程施工。河北建設集團園林工程的註冊地址為河北省保定市五四西路139號。

## 資料來源

在對該公司之100%股權進行估值時，吾等已審閱源自多個來源之資料，包括但不限於：

- 該公司之背景及相關企業資料；
- 該公司之過往財務資料；
- 該公司之營業執照；
- 與該公司業務相關之其他經營及市場資料。

吾等已與 貴公司之管理層進行討論，從公開資料渠道進行市場研究以評估獲提供之資料是否公平合理。吾等假設該等資料乃屬可靠及合法；且吾等於達致估值意見時在很大程度上倚賴該等獲提供之資料。

## 意見基礎

吾等乃參考國際估值準則委員會（「國際估值準則委員會」）頒佈之國際估值準則進行估值。所採用之估值程序包括審查該公司之法律狀況及經濟狀況、評估該公司擁有人或經營者所作出之主要假設、估計及聲明。所有對妥善了解估值屬必要之事項已於本估值報告內披露。

以下因素構成吾等意見基礎之重要部分：

- 整體經濟前景；
- 所涉及之業務性質及經營歷史；
- 該公司之財務狀況及預期財務表現；
- 從事類似業務公司之市場主導投資回報；
- 業務之財務及業務風險，包括收入之持續性及預期未來業績；
- 考慮及分析影響標的資產之微觀及宏觀經濟因素；及
- 評估標的資產之流動性。

吾等已規劃及進行估值，以取得吾等認為必要之一切資料及說明文件，從而令吾等有充足憑證以發表吾等對該公司之意見。

## 估值方法

於達致吾等之評估價值時，吾等已考慮三種普遍採納的方法，即市場法、成本法及收入法。

市場法是基於近期交易中就類似資產支付之價格，並對有關市價作出調整以反映所評估資產相對於市場可資比較項目在狀況及用途方面的差異。具備既有二級市場的資產，可採用此方法進行評估。使用該方法的好處是簡單、明確及快捷，且只需作出少量假設甚或毋須作出假設。另外，該方法使用公開可得輸入數據，故亦具備客觀性。然而，須注意有關可資比較資產之價值中存在固有假設，故有關輸入數據中亦含有隱藏假設。尋找可資比較資產亦非易事。此外，該方法完全依賴有效市場假說。

成本法根據類似資產之現行市價，考慮重製或重置所評估資產至全新狀況之成本，並就應計折舊或殘舊狀況(不論因外觀、功能或經濟方面而導致)作出撥備。成本法一般能為並無已知二級市場的資產提供最可靠的價值指標。雖然該方法具有簡單及透明的優點，但其並無直接納入有關標的資產所帶來經濟利益之資料。

收入法是將擁有權之預期定期利益轉換為價值指標。該方法乃基於知情買方不會就有關項目支付超過相等於具有相若風險概況之相同或大致相若項目之預期未來利益(收入)之現值金額的原則。該方法考慮未來溢利之預期價值，並有大量的經驗數值及理論解析可用作進行預期未來現金流的現值計算。然而，該方法依賴較長時間跨度內之大量假設，而結果可能受若干輸入數據之較大影響。而且，其僅可呈現單一情況。

鑒於資產之獨有特性，採用收入法及成本法評估相關資產存在重大限制。首先，收入法須作出主觀假設而估值極易受到假設影響，同時釐定指示價值時亦須運用詳盡的營運資料及長期財務預測。其次，成本法不會直接納入有關標的業務所帶來經濟利益之資料。

鑒於以上所述，吾等採納簡單、明確、快捷及只需作出少量假設甚或毋須作出假設的市場法進行估值。市場法乃基於近期交易中就類似資產支付之價格，並就有關市價作出調整以反映所評估資產相對於市場可資比較項目在狀況及用途方面的差異。另外，該方法使用公開可得輸入數據，故亦具備客觀性。

市場法可通過兩種常用方法加以應用，即指引上市公司法及可比交易法。可比交易法利用涉及與標的資產相同或相似的資產的交易資料。然而，對於是次特定估值工作而言，難以獲得該類交易的充分和及時的資料。因此，在本次估值工作中，該公司100%股權的市場價值乃通過指引上市公司法得出。

該方法需對可比公司的基準倍數進行研究，並適當選擇一個合適的倍數，以得出該公司100%股權的市場價值。吾等應用市盈率(「**市盈率**」)確定該公司的市值，並計及市場流動性折讓及控制溢價作出適當調整，市盈率乃通過使用可比公司的市場價格及財務報表計算。

### 主要假設

吾等在達致評估價值時，已評估認為對本次估值具重大敏感性影響的假設，以提供更準確合理的基準。

吾等在釐定相關股權之市值時已作出以下主要假設：

- 吾等假設現行政治、法律、技術、財政或經濟狀況不會發生可能對該公司業務構成不利影響的重大變動；
- 吾等假設相關合同及協議所訂明的業務性及契約性條款將會得到履行；
- 吾等假設擬定之設施及系統足以應付未來擴張，以實現業務增長潛力及保持競爭優勢；
- 吾等已取得營業執照及公司註冊成立文件的副本。吾等已假設該等資料均為可靠且合法。於達致吾等的估值結論時，吾等在很大程度上倚賴該等資料；
- 吾等假設該公司所提供的財務及營運資料屬準確無誤，並於達致吾等的估值意見時在很大程度上倚賴該等資料；
- 吾等假設該公司的資本架構不會變更；及
- 吾等假設並無與所估值資產相關且可能會對所呈報價值構成不利影響的未有公開或未能預計之情況。此外，吾等概不對估值日期後之市況變動承擔任何責任。

## 市場法概述

於釐定財務倍數時，吾等識別出一組可資比較公司。甄選標準包括下列各項：

- 可資比較公司收入的相當大一部分(倘並非全部)來自與該公司相同或密切相關的行業；
- 彭博可搜索到的可資比較公司；
- 可資比較公司公開上市；
- 有可資比較公司截至估值日期的市盈率；及
- 可資比較公司在估值日期前已上市至少一年。

吾等根據業務性質及盈利能力的相似性為該公司選擇可資比較公司。河北建設集團園林工程的主要業務包括景觀工程。符合上述標準的可資比較公司為：

**可資比較公司A：嶺南生態文旅股份有限公司**

股份代號：002717 CH Equity

上市日期：2/19/2014

經營範圍：景觀服務，包括在中國經營景觀規劃、景觀設計、生態環境治理、土壤生態修復等服務。

**可資比較公司B：美尚生態景觀股份有限公司**

股份代號：300495 CH Equity

上市日期：12/22/2015

經營範圍：景觀服務，包括在中國經營生態濕地恢復、生態管理、生態環境改善等服務。

**可資比較公司C：東珠生態環保股份有限公司**

股份代號：603359 CH Equity

上市日期：9/1/2017

經營範圍：景觀服務，包括在中國經營生態濕地開發、景觀規劃、景觀設計、園林建設、市政工程、綠化保護等服務。

**可資比較公司D**：深圳文科園林股份有限公司

股份代號：002775 CH Equity

上市日期：6/29/2015

經營範圍：景觀服務，包括在中國經營景觀設計及建設等服務。

**可資比較公司E**：內蒙古蒙草生態環境(集團)股份有限公司

股份代號：300355 CH Equity

上市日期：9/27/2012

經營範圍：景觀服務，包括種子產業技術開發，本土植物馴化及生態修復等服務。

**可資比較公司F**：天域生態環境股份有限公司

股份代號：603717 CH Equity

上市日期：3/27/2017

經營範圍：景觀服務，包括在中國經營景觀工程設計、河流污染治理、土壤污染治理、鹽環境保護技術開發等服務。

**可資比較公司G**：中國綠地博大綠澤集團有限公司

股份代號：1253 HK Equity

上市日期：7/21/2014

經營範圍：景觀服務，包括在中國經營景觀設計及規劃、精細化設計、施工、苗木種植和維護服務。

可資比較公司的市盈率因其與該公司的規模差異而根據以下公式進一步調整 (James R. Hitchner, 《財務評估：應用和模型》)：

$$\text{經調整倍數} = \frac{1}{\left(\frac{1}{\text{倍數}}\right) + (\alpha\varepsilon\theta)}$$

其中：

倍數是可資比較公司於最接近估值日期的市盈率；

α 於當中為100%，因為吾等並無考慮收入比率；

ε 於當中為100%，因為吾等並未考慮企業價值比率；及

θ 乃該公司與可資比較公司的規模溢價之差。規模溢價基於2018年12月31日或估值日期，自Duff & Phelps出版的2019年估值手冊中獲得。

可資比較公司的經調整市盈率概述如下：

可資比較公司－景觀	股份代號	經調整 市盈率
嶺南生態文旅股份有限公司	002717 CH Equity	8.06
美尚生態景觀股份有限公司	300495 CH Equity	12.06
東珠生態環保股份有限公司	603359 CH Equity	8.40
深圳文科園林股份有限公司	002775 CH Equity	7.01
內蒙古蒙草生態環境(集團)股份有限公司	300355 CH Equity	4.46
天域生態環境股份有限公司	603717 CH Equity	9.14
中國綠地博大綠澤集團有限公司	1253 HK Equity	23.71
<b>中位數</b>		<b>8.40</b>

附註：計算採用的倍數為可資比較公司的倍數中位數。

### 缺乏市場流通性之折讓

對封閉式公司進行估值時將考慮的一個因素是該等業務權益的市場流通性。市場流通性被界定為以最低交易及行政成本將業務權益快速轉換為現金的能力，且所得款項淨額金額具高度確定性。物色對私人公司權益有興趣及能力的買方一般涉及成本及時間，因並無可供買方及賣方參考的成熟市場。在所有其他因素相等的情況下，上市公司的市場流通性高，故其權益價值較高。相反，由於並無成熟市場，私人公司的權益價值較低。

由於並無對涉及中國非上市公司之交易的具體披露要求，並無現時可用的有關此類資料的公開檔案或公告且因此無法就缺乏流通性折讓進行直接分析。其他國家亦存在類似的有關非上市公司交易的此數據限制。因此，就缺乏流通性折讓分析而言，理論模型及實證研究法為確定缺乏流通性折讓時廣泛採納的兩大常見方法。理論模型中，認沽期權法為確定缺乏流通性折讓的公認方法。實證研究法中，多數缺乏流通性折讓研究以限制性股票為重點。限制性股票，亦稱存信股票或限制性證券，指某一公司的股票於達成若干條件(限制條件)前不可(由股票發行公司向獎勵股票接收人)全部轉讓。

於是次評估中，吾等使用實證研究對缺乏市場流通性之折讓進行評估。吾等參考Aswath Damodaran一篇題為《流動性不足的成本》的研究論文，該論文提出了20%到30%的缺乏市場流通性之折讓區間。因此，吾等採用調查所示缺乏市場流通性之折讓區間的平均值25%，並將其用於該公司的估值。

### 控制權溢價

控制權溢價為業務企業控股權益的按比例價值超出非控股權益的按比例價值的金額，該溢價反映控制權。兩個因素均確認控制權擁有人具有少數擁有人不具備的權利，而該等權利的差異以及(或屬更重要的因素)該等權利可如何行使以及達至何種經濟利益導致擁有控制權股份批次的每股價值與少數擁有權股份批次之間的差異。

吾等已嘗試使用實證研究評估該公司100%股權的適當控制權溢價。吾等參考了FactSet Mergerstat, LLC於2019年發表的一篇題為「2018年第四季度FACTSET控制權溢價研究」的研究論文，並採用20%的Mergerstat不受影響的控制權溢價(國際)。

對該公司的市盈率(8.40)應用25%的缺乏市場流通性之折讓和20%的控制權溢價，得出2018年12月31日有效的市盈率為7.56(即「於2018年12月31日有效的市盈率」)。

## 估值結果的計算

該公司的全部股權於估值日期之市場價值計算如下：

河北建設集團園林工程有限公司

估值日期：2018-12-31

1	<b>2018 倍數</b>	<b>經調整市盈率</b>
	<b>經挑選上市公司</b>	<b>@20181231</b>
	002717 CH Equity	8.06
	300495 CH Equity	12.06
	603359 CH Equity	8.40
	002775 CH Equity	7.01
	300355 CH Equity	4.46
	603717 CH Equity	9.14
	1253 HK Equity	23.71
	<b>中位數</b>	<b>8.40</b>
	缺乏市場流通性之折讓	25%
	控制權溢價	20%
	應用倍數	7.56
2	<b>財務數據</b>	<b>@20181231</b>
	(人民幣千元)	
	<b>淨收益</b>	<b>36,243</b>
3	<b>估值結果</b>	
	(人民幣千元)	
	<b>100% 權益估值</b>	<b>273,970</b>

## 估值評價

估值之結論乃按照獲接納之估值程序及常規進行，在較大程度上依賴多項假設之使用及對眾多不確定因素之考慮，惟並非所有假設及不確定因素均可輕易量化或確定。此外，儘管吾等認為假設及其他有關因素屬合理，惟該等假設及因素本身在業務、經濟及競爭方面受重大不確定因素及或然因素影響，當中大部分超出該公司、河北建設集團及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司之控制範圍。

吾等不擬就需要應用法律或其他專業技術或知識，且超越估值師一般專業技術或知識之事宜發表任何意見。吾等之結論乃假設該公司將於維持所估值資產之特徵及完整性之任何合理及必要時間內維持審慎管理。

本報告之刊發受隨附之吾等之限制條件所規限。

### 估值結論

根據吾等之調查及分析結果，吾等認為河北建設集團園林工程有限公司之100%股權於估值日期之市場價值可合理評定為人民幣**273.97**百萬元。

此致

河北建設集團股份有限公司  
中國河北省  
保定市競秀區  
魯崗路125號

代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
執行董事  
陳銘傑  
謹啟

2019年5月31日

附註：陳銘傑先生是香港會計師公會及澳洲會計師公會之資深會員。彼亦為英國皇家特許測量師學會之資深會員，現時服務於北亞估值執行小組(North Asia Valuation Practice Group)。彼為國際認證估值專家及新加坡特許估值師及評估師。彼監督仲量聯行的業務估值服務，並於會計、審計、企業諮詢及估值方面擁有逾20年經驗。彼曾為中國、香港、新加坡及美國境內不同行業之眾多已上市和現正上市公司提供廣泛之估值服務。

## 限制條件

1. 於編製吾等之報告時，吾等倚賴於 貴公司／委聘方及／或其代表向吾等提供之財務資料、預測、假設及其他數據之準確性、完整性及合理性。吾等並無開展任何審核性質工作，亦無要求吾等表達審核或可行意見。吾等對該資料之準確性並不承擔任何責任。吾等之報告於 貴公司／委聘方達致其估值結論時作為分析之一部分使用，而基於上述理由，達致有關物業之價值之最終責任由 貴公司／委聘方獨力承擔。
2. 吾等已解釋，作為吾等服務委聘過程之一部分，董事之責任為確保妥善存置會計賬目，且財務報表及預測乃根據有關準則及公司條例真實公平編製。
3. 吾等已向吾等視為可靠之來源獲取公共資料及行業及統計資料；然而，吾等對該資料之準確性或完整性並無作出任何聲明，並於無任何核實之情況下接受該資料。
4. 貴公司／委聘方管理層及董事會已審閱並同意報告並確認該等基準、假設、計算及結果為恰當合理。
5. 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司無須就是項估值以及參考本文所述的項目在法院或向任何政府機關提供證供或出席。倘須任何形式之後續服務，相關開支及時間成本將由 閣下承擔。該等形式之額外工作可能於並無事前通知 閣下之情況下進行。
6. 吾等概不擬就超出估值師範圍而須具備法律或其他特殊專業知識的事項發表任何意見。
7. 報告的使用及／或有效性須受委任函／建議書條款及結算所有費用及所有開支規限。
8. 吾等之結論乃假設被視作必須維持經估值資產之特徵及完整性之任何時間內，審慎及有效管理政策持續得到落實。

9. 吾等假設並無隱瞞或根據審閱主題事項所產生意料之外之條件，該等條件或對已報告審閱結果產生不利影響。此外，吾等對估值／參考日期後市況、政府政策或其他條件之變動概不承擔任何責任。由於事項及情況經常未能按預期發生，吾等對 貴公司／委聘方所預期獲取之結果是否能達成概不提供保證；實際及預期結果差異可能重大；達致預期結果取決於管理層之行動、計劃及假設。
10. 本報告之編製乃僅供內部使用，未經吾等事先書面同意，報告不應以任何方式全部或部分在任何文件、通函或聲明內提述或引述、或分發全部或部分內容至或抄送至任何彼等一方。即使事先得到吾等的書面同意，吾等也不對任何第三方負責，除了吾等的客戶。吾等的客戶應提醒任何將收到此報告的第三方，客戶將需要承擔因第三方使用此報告而產生的任何後果。在任何情況下吾等不對任何第三方負責。
11. 本報告乃客戶之機密，所表達之估值計算僅就估值／參考日期委任函／建議書所載之目的而言有效。根據吾等之標準守則，吾等必須聲明本報告及估值僅供收件方使用，吾等不會就其內容之全部或任何部分對任何第三方負責。
12. 倘對被評估資產擁有權益之人士向吾等作出任何特別或特定聲明，吾等有權倚賴該聲明而毋須對該聲明之準確性開展進一步調查。
13. 閣下同意彌償及確使吾等及吾等之員工免受任何及所有虧損、申索、行動、損失、開支或責任，包括可能成為與本委聘有關之合理律師費。吾等就是次委聘提供的服務所涉及責任上限(不論是否因合約、疏忽或其他形式採取的行動)乃以吾等就導致責任的服務或工作報告部分而獲支付的收費為限。即使已獲告知可能出現上述情況，吾等亦概不會就任何因而產生、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於失去的溢利、機會成本等)承擔任何責任。
14. 吾等並非環境、結構或工程顧問或核數師，吾等不對任何實際或潛在相關責任負責，同時鼓勵對資產估值效果進行專業評估。吾等並無進行或提供此類評估，亦無考慮對標的物業的潛在影響。

15. 此估值部分以 貴公司／委聘方之管理層及／或其代表提供之過往財務資料及未來預測為依據。吾等已假設所提供資料之準確性及合理性並於估值計算時於頗大程度上依賴有關資料。由於預測與未來有關，預測與實際結果通常將會出現差異，於若干情況下，該等差異或會屬重大。因此，得出之價值或會顯著不同，惟須視乎任何上述資料所需之調整而定。
16. 本報告及其內所達致之估值結論僅為客戶就本報告內訂明之單一及特定目的之用。此外，作者不擬將報告及估值結論作為投資意見或融資或交易參考，報告讀者不得以任何方式將其詮釋為投資意見或融資或交易參考。估值結論乃基於來自 貴公司／委聘方及其他來源之資料而作出之考量。涉及標的資產／業務的實際交易可能以較高或較低價值達成，視乎該項交易及業務之情況，以及買方及賣方當時之知識及積極性而定。
17. 貴公司／委聘方及／或其代表之管理層或員工已向吾等確認，交易或彼等本身或參與相關資產或交易的訂約方於估值或計算過程中乃獨立於本行及仲量聯行。倘存在任何利益衝突或潛在獨立性問題而可能影響吾等進行工作時的獨立性， 貴公司／委聘方及／或其代表應立即告知吾等，而吾等或需終止吾等的工作並可能就吾等進行的工作或保留或委聘的人力收取費用。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就出售集團所持有物業權益於2019年2月28日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



仲量聯行

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

敬啟者：

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「**仲量聯行**」或「**吾等**」)遵照河北建設集團股份有限公司(「**貴公司**」)之指示，就中誠房地產開發股份有限公司(「**中誠房地產**」， 貴公司全資附屬公司)及其附屬公司、保定天鵝房地產開發有限公司(「**保定天鵝房地產**」， 貴公司擁有66%權益的附屬公司)及三河市金世邦房地產開發有限公司(「**金世邦房地產**」， 貴公司擁有55%權益的附屬公司)( 貴公司三家附屬公司(「**出售集團**」))於中華人民共和國(「**中國**」)擁有權益之物業提供估值服務，以作披露。

吾等確認已進行視察、作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要之其他資料，以便就物業權益於2019年2月28日(「**估值日**」)之市值向閣下提供意見。 貴公司確認，保定天鵝房地產於估值日並無房地產開發項目。

吾等乃按市值基準進行估值。根據香港測量師學會物業估值準則，市值定義為「在進行適當市場推廣後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。

吾等已通過比較方法(假設出售現有狀態下的物業權益，從即時空置物業獲益)以及參考市場上可供比較的銷售交易，對由出售集團持有供出售的第一組物業權益和由出售集團持有供未來發展的第三組物業權益進行了估值。該方法基於廣泛接受的將市場交易作為最佳指標的方式，並預先假設市場中相關交易的證據可以外推至類似物業，惟須考慮可變因素。

就吾等的估值而言，待售房地產開發是指由相關地方當局簽發的或正在申請過程中的建築工程竣工檢驗證書／表或房屋所有權證／房地產產權證書，其亦包括已簽約出售但尚未完成正式轉讓手續的物業權益；未來開發的房地產開發是指並無頒發開工許可證但已取得國有土地使用權證／房地產產權證書的物業，亦包括國有土地使用權出讓合同已經簽署但並無頒發國有土地使用權證／房地產產權證書的房地產權益。

就出售集團持作開發的第二組物業權益進行估值時，吾等假設有關於物業將根據出售集團向吾等提供的最近發展規劃進行發展及完成。在達致估值意見時，吾等採納比較法，並參照相關市場內可供比較的銷售個案，並計及有關於估值日興建階段有關的累計建築成本及專業費用，以及預期就完成開發產生的餘下成本及費用。吾等依賴出售集團根據於估值日物業不同興建階段所提供的累計建築成本及專業費用資料，而與其他類似發展項目相比，吾等並無發現兩者有任何重大差異。

就吾等的估值而言，開發中房地產開發項目是指已簽發建築工程開工許可證，但尚未簽發建築工程竣工檢驗證書／表的房地產開發項目。

對於建設以供出售集團收購的第四組物業權益而言，出售集團已與相關政府部門簽訂協議。由於截至估值日期，出售集團尚未取得國有土地使用權證／房地產產權證書及／或土地溢價尚未全部結清，吾等未將商業價值歸入該等物業權益。

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

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

在進行物業權益估值時，吾等遵照香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會刊發之皇家特許測量師學會估值－2017年全球準則；香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則以及國際估值準則委員會刊發之國際估值準則所載所有規定。

吾等相當倚賴出售集團提供之資料，並已接納吾等所獲有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情及所有其他有關事項之意見。

吾等已收到產權文件的副本，包括國有土地使用權證、房地產產權證及其他與物業權益有關的官方圖則，並已進行相關查詢。吾等已盡可能審閱原始文件，以核實中國現有的物業權益所有權，以及物業權益或任何租賃修訂可能附帶的任何重大產權負擔。吾等已在各估值證書的附註中概述物業的主要證明書／批准。於該等概述中，倘出售集團未獲得當前施工階段所需的證書／批准，吾等註明「否」，倘出售集團未獲得部分此類物業證書／批准，吾等註明「部分」，因為該等物業由上述不同的組別或不同施工階段組成（不同的組別／施工階段需不同的證書／批准）。吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問－嘉源律師事務所就中國物業權益的有效性提供的建議。

吾等並無理由懷疑出售集團提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦已徵得出售集團確認所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，而吾等亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

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

吾等已經檢查物業的外部，亦於可能情況下檢查了物業內部。然而，吾等並無進行調查以釐定地面狀況及設施是否適合任何發展。吾等之估值乃假設該等方面之狀況均屬良好且建設期間將不會出現未預計成本或延遲之情況下編製。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行任何測試。

物業查驗由鄭偉女士(彼於中國物業估值領域擁有11年經驗)及費佳雲女士(彼於中國物業估值領域擁有1年經驗)於2019年3月進行。

除另有指明者外，本報告所呈列之所有金額均以人民幣(「人民幣」)列示。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書，請 貴公司垂注。

此致

河北建設集團股份有限公司

中國河北省  
保定市競秀區  
魯崗路125號

董事會 台照

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

2019年5月31日

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有25年經驗，並擁有亞太區相關經驗。

## 估值概要

## 縮略詞：

Group I：出售集團於中國已竣工持作出售的物業

Group II：出售集團於中國持有的開發中物業

Group III：出售集團於中國持作未來開發的物業

Group IV：出售集團訂約將於中國收購的物業

「N/A」：不適用或不可得

編號	物業	於估值日	於估值日	於估值日	於估值日	於估值日
		現況下 的市值 人民幣	現況下 的市值 人民幣	現況下 的市值 人民幣	現況下 的市值 人民幣	現況下 的市值 總額 人民幣
		Group I：	Group II：	Group III：	Group IV：	
1.	紅山莊園項目 位於中國河北省 保定市競秀區 保滿路2197號	199,400,000	N/A	N/A	N/A	199,400,000
2.	中誠晶典項目 位於中國河北省 保定市競秀區 富江街以西、 田園路以南	131,400,000	N/A	4,000,000	N/A	135,400,000

編號	物業	於估值日	於估值日	於估值日	於估值日	於估值日
		現況下 的市值 人民幣	現況下 的市值 人民幣	現況下 的市值 人民幣	現況下 的市值 人民幣	現況下 的市值 人民幣
		Group I :	Group II :	Group III :	Group IV :	總額
3.	鴻悅國際項目 位於中國河北省 保定市競秀區 天威路以西及 朝陽街以東	70,000,000	N/A	N/A	N/A	70,000,000
4.	中誠水石源項目 位於中國河北省 保定市競秀區 西二環路西側 保定農業生態園	N/A	376,000,000	N/A	N/A	376,000,000
5.	紅山泉語項目 位於中國河北省 保定市競秀區 北二環路以北和 西二環路以西	N/A	110,000,000	N/A	N/A	110,000,000

編號	物業	於估值日	於估值日	於估值日	於估值日	於估值日
		現況下 的市值 人民幣	現況下 的市值 人民幣	現況下 的市值 人民幣	現況下 的市值 人民幣	現況下 的市值 人民幣
		Group I :	Group II :	Group III :	Group IV :	於估值日 現況下 的市值 總額 人民幣
6.	河北建設商務中心項目 中國河北省 保定市競秀區 金秀街956號	N/A	595,000,000	N/A	N/A	595,000,000
7.	金色陽光項目 位於中國河北省 承德市灤平縣 北山新區行政中心東側	98,100,000	1,100,000	N/A	N/A	99,200,000
8.	中誠明郡項目 位於中國河北省 承德市灤平縣 中興路樟木溝東街 居委會	214,300,000	N/A	N/A	N/A	214,300,000

編號	物業	於估值日	於估值日	於估值日	於估值日	於估值日
		現況下 的市值 人民幣	現況下 的市值 人民幣	現況下 的市值 人民幣	現況下 的市值 人民幣	現況下 的市值 人民幣
		Group I :	Group II :	Group III :	Group IV :	總額
9.	中誠左岸項目 位於中國河北省 承德市高新技術產業 開發區種子路和 學院路交界處	24,600,000	N/A	74,300,000	N/A	98,900,000
10.	蘭頓莊園項目 位於中國河北省 張家口市懷來縣 沙城鎮府前東街以南及 長城北路以東	671,900,000	N/A	N/A	N/A	671,900,000
11.	蘭頓經典項目 位於中國河北省 張家口市懷來縣 沙城鎮小辛莊村西北側	N/A	253,000,000	127,000,000	N/A	380,000,000

編號	物業	於估值日	於估值日	於估值日	於估值日	於估值日
		現況下 的市值 人民幣	現況下 的市值 人民幣	現況下 的市值 人民幣	現況下 的市值 人民幣	現況下 的市值 人民幣
		Group I :	Group II :	Group III :	Group IV :	於估值日 現況下 的市值 總額 人民幣
12.	白鹿汀州項目 位於中國陝西省 西安市藍田縣 華胥鎮張斜村	N/A	99,000,000	N/A	N/A	99,000,000
13.	威蘭德小鎮項目一期 位於中國四川省 成都市雙流區 雙楠大道和 白河路交叉口	324,600,000	N/A	N/A	N/A	324,600,000
14.	山水印象項目 位於中國四川省 廣安市廣安區 環城北路以南	103,800,000	199,900,000	N/A	N/A	303,700,000

編號	物業	於估值日	於估值日	於估值日	於估值日	於估值日
		現況下 的市值 人民幣	現況下 的市值 人民幣	現況下 的市值 人民幣	現況下 的市值 人民幣	現況下 的市值 人民幣
		Group I :	Group II :	Group III :	Group IV :	總額
15.	松嵐華庭項目 位於中國遼寧省 大連市金州新區 松嵐住宅區	N/A	N/A	638,000,000	N/A	638,000,000
16.	位於中國河北省 三河市燕郊區 燕高北路以東及 留山大街以南的 一幅地塊	N/A	N/A	N/A	無商業價值	0
總計：		<u>1,838,100,000</u>	<u>1,634,000,000</u>	<u>843,300,000</u>	<u>0</u>	<u>4,315,400,000</u>

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日 現況下 的市值 人民幣
1. 紅山莊園項目 位於中國河北省 保定市競秀區 保滿路2197號	紅山莊園項目位於保定市 競秀區保滿路。該地為新 開發區域，附近的公共交 通網絡及公共設施仍在開 發中。  其佔地面積約116,056.00平 方米，已發展成為於2015 年竣工的住宅綜合體。  該物業包括該項目未售出 的住宅單元、別墅和停車 場。該物業總樓面面積(「 <b>總 樓面面積</b> 」)詳情載於附註6。  該物業的土地使用權期限為 70年，於2077年5月10日 到期，作住宅用途。	於估值日，物 業空置待售。	199,400,000

## 附註：

1. 根據國有土地使用權證—保定市國用(2010)第13060005761號，地盤面積約116,056.00平方米的地塊的土地使用權已授予中誠房地產，為期70年，於2077年5月10日到期，作住宅用途。
2. 根據授予中誠房地產的建設工程規劃許可證—建字第130600201100034號，該項目規劃總樓面面積約為162,532.30平方米，已獲批准進行建設。
3. 根據授予中誠房地產的施工開工許可證—130601S110410001，相關地方當局已授予該項目開工許可，規劃總樓面面積約為162,532.30平方米。

4. 根據兩份預售許可證—保房預售證(2011)第034號及保房預售證(2012)第035號，中誠房地產有權向買方出售該項目(總樓面面積約為126,868.11平方米)。
5. 根據44份授予中誠房地產的施工竣工驗收報告，該項目已完成施工並通過驗收。
6. 根據出售集團提供的資料，該物業的總樓面面積載列如下：

該項目	狀態	用途	總樓面面積 (平方米)	停車位數目
紅山莊園項目 (僅未售出部分)	已竣工	住宅	13,298.75	
		別墅	7,705.26	
		停車場	4,193.30	95
<b>總計：</b>			<b>25,197.31</b>	<b>95</b>

7. 據出售集團告知，該物業總樓面面積約為22,191.13平方米的各類住宅單位、別墅及停車場已以總代價人民幣172,371,417元預售予各第三方。該物業的該等部分並未被合法及實質轉移，因此吾等已將該等住宅單位、別墅及停車場納入估值。在得出吾等對物業市值的意見時，吾等考慮了物業該等部分的合同價格。
8. 在吾等的估值中，吾等已識別並分析了當地與該物業具有類似特徵的各種相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎住宅單位每平方米人民幣7,800元至人民幣8,500元，別墅每平方米人民幣15,000元至人民幣20,000元，停車場每平方米人民幣100,000元至人民幣130,000元。已考慮對可資比較物業和物業之間的位置、規模及其他特徵的差異進行適當的調整和分析，以得出假設物業單價。
9. 貴公司的中國法律顧問向吾等提供了有關物業權益的法律意見，其中包括以下內容：
  - a. 中誠房地產已足額繳納該項目土地溢價，並取得有效的國有土地使用權證書；中誠房地產有權佔有、使用、轉讓、出租、抵押及以其他方式處置該地塊；及
  - b. 中誠房地產已就該物業的實際開發、建設和銷售獲得必要的批准，該等批准屬合法有效。
10. 主要證書／批准概述如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	是
b. 國有土地使用權證書	是
c. 建築工程規劃許可證	是
d. 建築工程開工許可證	是
e. 預售許可證	是
f. 建築工程竣工檢驗證書／表／報告	是
g. 房屋所有權證書	不適用 <sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> 該物業持有待售或將出售予第三方，因此目前不需要或出售集團未獲得房屋所有權證書。

11. 就本報告而言，根據持有該物業的目的，該物業分為以下組別，吾等認為各類物業在估值日的現況下的市值載列如下：

組別	於估值日 現況下 的市值 (人民幣)
Group I－出售集團持作出售	199,400,000
Group II－出售集團持作開發中物業	不適用
Group III－出售集團持作未來開發	不適用
Group IV－出售集團訂約將予收購	不適用
總計：	<u><u>199,400,000</u></u>

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日 現況下 的市值 人民幣
2. 中誠晶典項目 位於中國河北省 保定市競秀區 富江街以西、 田園路以南	中誠晶典項目位於保定市 西部，為新開發區域，附近 的公共交通網絡及公共設 施仍在開發中。	於估值日，一 期未售出單位 空置待售，而 二期為供未來 開發的裸地。	135,400,000
	其佔地2幅地塊，總地盤面 積約58,643.00平方米，將分 兩個階段開發為住宅和商 業開發項目。該項目一期 已於2017年5月竣工，而二 期目前仍為裸地。		
	該物業包括總樓面面積(「 <b>總 樓面面積</b> 」)約為51,238.25平 方米的一期及地盤面積約 為876.00平方米的二期未出 售單位。該物業的總樓面 面積或規劃總樓面面積詳 情載於附註7。		
	該物業土地使用權已獲授， 為期40年及70年，於2055年 9月1日及2085年9月1日到期， 作商業和住宅用途。		

附註：

1. 根據日期為2015年8月27日的國有土地使用權出讓合同及日期為2015年9月29日的補充協議，總地盤面積約為58,643.00平方米的兩幅地塊的土地使用權分別以40年及70年的期限授予中誠房地產作商業及住宅用途。地價總額為人民幣246,310,000元。據出售集團告知，地價已悉數支付。
2. 根據2份國有土地使用權證書—保定市國用(2015)第130600-006902號和第130600-006903號，總地盤面積約為58,643.00平方米的兩幅地塊的土地使用權已分別授予中誠房地產，分別於2055年9月1日和2085年9月1日到期，用作商業和住宅用途。
3. 根據2份授予中誠房地產的建築工程規劃許可證—建字第130600201500091號和130600201500092號，規劃總樓面面積約為248,081.65平方米的該項目一期已獲批建設。
4. 根據3份授予中誠房地產的建築工程開工許可證—編號130601201511040301、編號130601201511040101和編號130601201511040201，相關地方當局已批准開始該項目一期的施工，規劃總樓面面積約為247,382.68平方米。
5. 根據預售許可證—(保)房預售證(2015)第051號，中誠房地產有權將項目一期(總樓面面積約為182,380.68平方米)出售予買方。
6. 根據授予中誠房地產的5份建築工程竣工驗收報告，該項目一期工程已經竣工並通過驗收。
7. 根據出售集團提供的資料，該物業的總樓面面積／規劃總樓面面積載列如下：

項目	階段	狀態	用途	總樓面	
				面積／規劃 總樓面面積 (平方米)	停車位數目
中誠晶典項目	一期 (僅未售出 部分)	已竣工	住宅	17,181.51	<u>879</u>
			幼兒園	1,964.45	
			停車位	32,092.29	
			<b>小計：</b>	<b><u>51,238.25</u></b>	
	二期	未來開發	零售(規劃)	<u>1,900.00</u>	
			<b>小計：</b>	<b><u>1,900.00</u></b>	
			<b>總計：</b>	<b><u>53,138.25</u></b>	<b><u>879</u></b>

8. 據出售集團告知，該物業總樓面面積約為34,425.51平方米的幼兒園、多個住宅單位及多個停車位已以總代價人民幣96,852,621元預售予各第三方。該物業的該等部分並未被合法及實質轉移，因此吾等已將該等住宅單位、幼兒園和停車位納入吾等的估值。在得出吾等對物業市值的意見時，吾等考慮了物業該等部分的合同價格。

9. 吾等的估值基於以下基礎和分析：
- 吾等已經識別並分析了當地與該物業具有類似特徵的各種相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎住宅單位每平方米人民幣1,500元至人民幣1,600元及停車場每地塊人民幣70,000元至人民幣90,000元。已考慮對可資比較物業和該物業之間的位置、規模和其他特徵的差異進行適當的調整和分析，以得出假設的物業單價；及
  - 吾等亦參考了當地土地的售價，該等土地具有與物業類似的特點。該等可資比較土地的地盤單價介乎每平方米約人民幣5,200元至人民幣6,600元。已考慮對可資比較物業和該物業之間的位置、規模和其他特徵的差異進行適當的調整和分析，以得出假設的物業單價。
10. 貴公司的中國法律顧問向吾等提供了有關物業權益的法律意見，其中包括以下內容：
- 中誠房地產已足額支付該項目的土地溢價，並取得了有效國有土地使用權證書；中誠房地產有權佔有、使用、轉讓、出租、抵押和以其他方式處置該地塊；及
  - 中誠房地產已就該物業的實際開發、建設和銷售獲得必要的批准，該等批准屬合法有效。
11. 主要證書／批准概述如下：
- |    |                   |                    |
|----|-------------------|--------------------|
| a. | 國有土地使用權出讓合同       | 是                  |
| b. | 國有土地使用權證書         | 是                  |
| c. | 一期建築工程規劃許可證       | 是                  |
| d. | 一期建築工程開工許可證       | 是                  |
| e. | 一期預售許可證           | 是                  |
| f. | 一期建築工程竣工驗收證書／表／報告 | 是                  |
| g. | 房屋所有權證書           | 不適用 <sup>(1)</sup> |
12. 就本報告而言，根據持有該物業的目的，該物業分為以下組別，吾等認為各類物業在估值日的現況下的市值載列如下：

類別	於估值日 現況下 的市值 (人民幣)
Group I－出售集團持作出售	131,400,000
Group II－出售集團持作開發中物業	不適用
Group III－出售集團持作未來開發	4,000,000
Group IV－出售集團訂約將予收購	不適用
<b>總計：</b>	<b><u>135,400,000</u></b>

<sup>(1)</sup> 該物業持有待售或將出售予第三方，因此目前不需要或出售集團未獲得房屋所有權證書。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日現況 下的市值 人民幣
3. 鴻悅國際項目 位於中國河北省 保定市競秀區 天威路以西及 朝陽街以東	<p data-bbox="528 442 927 559">鴻悅國際項目位於保定市中心區。該地公共交通及公共設施十分便利。</p> <p data-bbox="528 612 927 857">該項目地盤面積約為5,468.00平方米，已開發為商業開發項目，總樓面面積(「總樓面面積」)約為65,609.43平方米。該項目於2014年11月竣工。</p> <p data-bbox="528 917 927 1076">該物業包括未售出的零售單位和停車場，總樓面面積約為11,697.69平方米，總樓面面積的詳情載於附註7。</p> <p data-bbox="528 1129 927 1244">該物業土地使用權期限為40年，於2046年9月15日到期，作商務金融用途。</p>	於估值日，物業空置待售。	70,000,000

## 附註：

1. 根據國有土地使用權證書—保定市國用(2012)第130600005671號，地盤面積約為5,468.00平方米的地塊的土地使用權已授予中誠房地產，有效期至2046年9月15日，作商務金融用途。
2. 根據授予中誠房地產的建築工程規劃許可證—建字第130600201000035號，該項目規劃總樓面面積約60,605.66平方米，已獲批進行建設。
3. 根據授予中誠房地產的建築工程開工許可證—編號130601S120490001，經相關地方當局批准，施工項目已開啟，規劃總樓面面積約為60,605.66平方米。

4. 根據預售許可證—保房預售證(2014)第014號，中誠房地產有權向買方出售部分該項目(總樓面面積約為47,774.00平方米)。
5. 根據授予中誠房地產的建築工程竣工驗收報告，總樓面面積約60,605.66平方米的項目已竣工並通過驗收。
6. 根據房地產產權證—冀(2017)保定市不動產權第0025859號，總樓面面積約為45,962.72平方米(不包括總樓面面積約為19,646.71平方米的地下部分)的項目由中誠房地產所有。該項目(地盤面積約為5,468.00平方米)的相關土地使用權已授予中誠房地產，有效期至2046年9月15日，作商務金融用途。
7. 根據出售集團提供的資料，該物業的總樓面面積載列如下：

項目	狀態	用途	總樓面面積 (平方米)	停車位數目
鴻悅國際項目 (僅未售出部分)	已竣工	零售 停車位	3,555.37 8,142.32	137
		總計：	<u>11,697.69</u>	<u>137</u>

8. 據出售集團告知，該物業總樓面面積約為3,734.98平方米的所有零售單位及多個停車位已以總代價人民幣57,839,859元預售予各第三方。該物業的該等部分並未被合法及實質轉移，因此吾等已將該等零售單位和停車位納入吾等的估值。在得出吾等對物業市值的意見時，吾等考慮了物業該等部分的合同價格。
9. 在吾等的估值中，吾等已識別並分析了當地與該物業具有類似特徵的各種相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎每停車位人民幣90,000元至人民幣100,000元。已考慮對可資比較物業和該物業之間的位置、規模及其他特徵的差異進行適當的調整和分析，以得出假設物業單價。
10. 貴公司的中國法律顧問向吾等提供了有關物業權益的法律意見，其中包括以下內容：
  - a. 中誠房地產已足額支付該項目的土地溢價，並取得了有效國有土地使用權證書；中誠房地產有權佔有、使用、轉讓、出租、抵押和以其他方式處置該地塊；及
  - b. 中誠房地產已就該物業的實際開發、建設和銷售獲得必要的批准，該等批准屬合法有效。
11. 主要證書／批准概述如下：

a. 國有土地使用權證書	是
b. 建築工程規劃許可證	是
c. 建築工程開工許可證	是
d. 預售許可證	是
e. 建築工程竣工檢驗證書／表／報告	是
f. 房地產產權證書	是

12. 就本報告而言，根據持有該物業的目的，該物業分為以下組別，吾等認為各類物業在估值日的現況下的市值載列如下：

組別	於估值日 現況下 的市值 (人民幣)
Group I－出售集團持作出售	70,000,000
Group II－出售集團持作開發中物業	不適用
Group III－出售集團持作未來開發	不適用
Group IV－出售集團訂約將予收購	不適用
總計：	<u><u>70,000,000</u></u>

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日 現況下 的市值 人民幣
4. 中誠水石源項目 位於中國河北省 保定市競秀區 西二環路西側 保定農業生態園	該物業(中誠水石源項目) 位於保定市西南部。附近 有若干住宅項目，惟附近 的公共交通及設施正進行 進一步改善。	於估值日，該 物業仍在建。	376,000,000
	該物業佔地面積約46,730.00 平方米，將發展成為公寓 綜合體，規劃總樓面面積 (「總樓面面積」)約93,472.99 平方米。該物業的規劃總 樓面面積詳情載於附註6。		
	該物業目前正在建設中， 計劃於2019年12月竣工。 據出售集團告知，該物業 的總建築成本估計約為人 民幣327,968,000元，其中截 至估值日已產生約人民幣 131,804,000元。		
	該物業的土地使用權已獲 授，為期40年，於2053年 12月16日屆滿，作住宿餐 飲用途。		

附註：

1. 根據國有土地使用權證書—保定市國用(2014)第130600-006551號，地盤面積約46,730.00平方米的地塊的土地使用權已授予中誠房地產，為期40年，於2053年12月16日屆滿，作住宿餐飲用途。
2. 根據授予中誠房地產的建築工程規劃許可證—建字第130600201600053號，該物業規劃總樓面面積約為97,119.85平方米，已獲批進行建設。
3. 根據授予中誠房地產的建築工程開工許可證—編號130601201608020101，經相關地方當局批准，施工項目已開啟，規劃總樓面面積約為93,472.99平方米。
4. 截至估值日，該物業(猶如已竣工)的市值估計為人民幣732,000,000元。
5. 在吾等的估值中，吾等已參考當地與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較土地的樓面價格介乎每平方米人民幣1,300元至人民幣1,900元。已考慮對可資比較物業和該物業之間的位置、規模及其他特徵的差異進行適當的調整和分析，以得出假設單價。
6. 根據出售集團提供的資料，該物業的規劃總樓面面積載列如下：

項目	狀態	用途	規劃	
			總樓面面積 (平方米)	停車位數目
中誠水石源項目	在建	公寓	63,877.18	
		停車位	19,612.96	258
		配套設施	9,982.85	
總計：			<b>93,472.99</b>	<b>258</b>

7. 據出售集團告知，該物業總樓面面積約為14,633.22平方米的各公寓單位的房屋使用權已以總代價人民幣189,146,476元預售予各第三方。該物業的該等部分並未被合法及實質轉移，因此吾等已將該等公寓單元納入吾等的估值。在得出吾等對物業市值的意見時，吾等考慮了物業該等部分的合同價格。
8. 貴公司的中國法律顧問向吾等提供了有關物業權益的法律意見，其中包括以下內容：
  - a. 中誠房地產已足額支付該項目的土地溢價，並取得了有效國有土地使用權證書；中誠房地產有權佔有、使用、轉讓、出租、抵押和以其他方式處置該地塊；及
  - b. 中誠房地產已就該物業的實際開發及建設獲得必要的批准，該等批准屬合法有效。

9. 主要證書／批准概述如下：

a.	國有土地使用權證書	是
b.	建築工程規劃許可證	是
c.	建築工程開工許可證	是
d.	預售許可證	不適用
e.	建築工程竣工驗收證書／表／報告	不適用
f.	房屋所有權證書	不適用

10. 就本報告而言，根據持有該物業的目的，該物業分為以下組別，吾等認為各類物業在估值日的現況下的市值載列如下：

組別	於估值日 現況下 的市值 (人民幣)
Group I－出售集團持作出售	不適用
Group II－出售集團持作開發中物業	376,000,000
Group III－出售集團持作未來開發	不適用
Group IV－出售集團訂約將予收購	不適用
<b>總計：</b>	<b><u>376,000,000</u></b>

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日 現況下 的市值 人民幣
5. 紅山泉語項目 位於中國河北省 保定市競秀區 北二環路以北和 西二環路以西	該物業(紅山泉語項目)位 於保定市西北部。該地屬 新開發區域，附近的公共 交通網絡及公共設施正在 開發中。	於估值日，該 物業仍在建。	110,000,000
	該物業佔地面積約為 13,853.00平方米，將發展成 為住宅綜合體，規劃總樓 面面積(「總樓面面積」)約 60,978.38平方米。該物業的 規劃總樓面面積詳情載於 附註6。		
	該物業目前正在建設中， 計劃於2020年6月竣工。 據出售集團告知，該物業 的總建築成本估計約為人 民幣235,324,000元，其中截 至估值日已產生約人民幣 31,223,000元。		
	該物業的土地使用權已獲 授，為期70年，於2088年3月 11日屆滿，作住宅用途。		

附註：

1. 根據國有土地使用權出讓合同—第1306002018020號，一幅地盤面積約13,853.00平方米的地塊的土地使用權已訂約授予保定市泰基房地產開發有限公司(「保定泰基」，中誠房地產擁有其85%權益的附屬公司)，期限為70年，作住宅用途。土地溢價總額為人民幣77,050,000元。據出售集團告知，土地溢價已全部支付。
2. 根據房地產產權證—冀(2018)保定市不動產權第0010968號，一幅地盤面積約13,853.00平方米的地塊的土地使用權已授予保定泰基，為期70年，於2088年3月11日屆滿，作住宅用途。
3. 根據授予保定泰基的建築工程規劃許可證—建字第130601201800018號，規劃總樓面面積約60,978.38平方米的物業已獲准建設。
4. 根據授予保定泰基的建築工程開工許可證—編號130605201811300101，相關地方當局批准開始建設該物業，規劃總樓面面積約為60,115.86平方米。
5. 在吾等的估值中，吾等已參考當地與該物業具有類似特徵的土地的售價。該等可資比較土地的樓面單價介乎每平方米人民幣2,300元至人民幣2,700元。已考慮對可資比較物業和該物業之間的位置、規模及其他特徵的差異進行適當的調整和分析，以得出假設單價。
6. 根據出售集團提供的資料，該物業的規劃總樓面面積載列如下：

項目	狀態	用途	規劃	
			總樓面面積 (平方米)	停車位數目
紅山泉語項目	在建	住宅	37,985.21	
		停車位(地下)	18,062.00	576
		配套設施	783.84	
		地下室(倉庫)	4,147.33	
		<b>總計：</b>	<b>60,978.38</b>	<b>576</b>

7. 截至估值日，該物業(猶如已竣工)的市值估計為人民幣365,000,000元。
8. 貴公司的中國法律顧問向吾等提供了有關物業權益的法律意見，其中包括以下內容：
  - a. 保定泰基已足額支付該項目的土地溢價，並取得了有效國有土地使用權證書；保定泰基有權佔有、使用、轉讓、出租、抵押和以其他方式處置該地塊；及
  - b. 保定泰基已就該物業的實際開發及建設獲得必要的批准，該等批准屬合法有效。

9. 主要證書／批准概述如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	是
b.	房地產產權證書(僅土地)	是
c.	建築工程規劃許可證	是
d.	建築工程開工許可證	是
e.	預售許可證	不適用
f.	建築工程竣工驗收證書／表／報告	不適用
g.	房屋所有權證書	不適用

10. 就本報告而言，根據持有該物業的目的，該物業分為以下組別，吾等認為各類物業在估值日的現況下的市值載列如下：

組別	於估值日 現況下 的市值 (人民幣)
Group I－出售集團持作出售	不適用
Group II－出售集團持作開發中物業	110,000,000
Group III－出售集團持作未來開發	不適用
Group IV－出售集團訂約將予收購	不適用
<b>總計：</b>	<b><u>110,000,000</u></b>

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日 現況下 的市值 人民幣
6. 河北建設商務 中心項目 位於中國河北省 保定市競秀區 金秀街956號	<p>該物業(河北建設商務中心項目)位於保定市中心區的高新技術開發區。該地公共交通和公共設施十分便利。</p> <p>該物業包括一幅地盤面積約為35,197.00平方米的地塊，將發展成為公寓及辦公樓綜合體，規劃總樓面面積(「總樓面面積」)約236,395.72平方米。該物業的規劃總樓面面積詳情載於附註8。</p> <p>該物業目前正在建設中，計劃於2020年10月竣工。據出售集團告知，該物業的總建築成本估計約為人民幣1,121,505,000元，其中截至估值日已產生約人民幣171,322,000元。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授，為期40年，於2057年7月11日屆滿，作商務金融用途。</p>	於估值日，該物業仍在建。	595,000,000

附註：

1. 根據國有土地使用權出讓合同—第1306002017019號，一幅地盤面積約35,197.00平方米的地塊的土地使用權已訂約授予保定築城房地產開發有限公司（「保定築城」，中誠房地產擁有其51%權益的附屬公司），期限為40年，作商務金融用途。土地溢價總額為人民幣256,800,000元。據出售集團告知，土地溢價已全部支付。
2. 根據房地產產權證—冀(2017)保定市不動產權第0017012號，一幅地盤面積約35,197.00平方米的土地使用權已授予保定築城，為期40年，於2057年7月11日屆滿，作商務金融用途。
3. 根據授予保定築城的3份建築工程規劃許可證—建字第130601201800002號、130601201800003號及130601201800008號，規劃總樓面面積約236,395.72平方米的物業已獲准建設。
4. 根據授予保定築城的3份建築工程開工許可證—編號130605201802280101、編號130605201807160101及編號130605201807160201，相關地方當局批准開始建設該物業，規劃總樓面面積約為236,395.72平方米。
5. 根據3份預售許可證—保房預售證(2018)第011、016及017號，保定築城有權向買方出售部分物業（總樓面面積約為138,620.42平方米）。
6. 截至估值日，該物業（猶如已竣工）的市值估計為人民幣2,060,000,000元。
7. 在吾等的估值中，吾等已參考當地與該物業具有類似特徵的土地售價。該等可比地盤的樓面價格介乎每平方米人民幣1,500元至人民幣2,000元。已考慮對可資比較物業和該物業之間的位置、規模及其他特徵的差異進行適當的調整和分析，以得出假設單價。
8. 根據出售集團提供的資料，該物業的規劃總樓面面積載列如下：

項目	狀態	用途	規劃	
			總樓面面積 (平方米)	停車位數目
河北建設商務中心項目	在建	公寓	120,737.15	
		辦公室	46,657.03	2,016
		停車位	68,387.00	
		配套設施	614.54	
		總計：	<u>236,395.72</u>	<u>2,016</u>

9. 據出售集團告知，該物業總樓面面積約為24,140.52平方米的各公寓單位及多個停車位已以總代價人民幣315,186,513元預售予各第三方。該物業的該等部分並未被合法及實質轉移，因此吾等已將該等公寓單位和停車位納入吾等的估值。在得出吾等對物業市值的意見時，吾等考慮了物業該等部分的合同價格。

10. 貴公司的中國法律顧問向吾等提供了有關物業權益的法律意見，其中包括以下內容：
- 保定築城已足額支付該項目的土地溢價，並取得了有效國有土地使用權證書；保定泰基有權佔有、使用、轉讓、出租、抵押和以其他方式處置該地塊；及
  - 保定築城已就該物業的實際開發、建設及銷售獲得必要的批准，該等批准屬合法有效。

11. 主要證書／批准概述如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	是
b.	房地產產權證書(僅土地)	是
c.	建築工程規劃許可證	是
d.	建築工程開工許可證	是
e.	預售許可證	部分 <sup>(1)</sup>
f.	建築工程竣工驗收證書／表／報告	不適用
g.	房屋所有權證書	不適用

12. 就本報告而言，根據持有該物業的目的，該物業分為以下組別，吾等認為各類物業在估值日的現況下的市值載列如下：

組別	於估值日 現況下 的市值 (人民幣)
Group I－出售集團持作出售	不適用
Group II－出售集團持作開發中物業	595,000,000
Group III－出售集團持作未來開發	不適用
Group IV－出售集團訂約將予收購	不適用
<b>總計：</b>	<b><u>595,000,000</u></b>

<sup>(1)</sup> 5號公寓樓的預售許可證正在申請當中及已取得該物業其他部分的相關預售許可證。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	估用詳情	於估值日 現況下 的市值 人民幣
7. 金色陽光項目 位於中國河北省 承德市灤平縣 北山新區 行政中心東側	<p data-bbox="528 485 927 646">金色陽光項目位於承德市灤平縣北山新區行政中心東側。該地公共交通便利，附近設有若干公共設施。</p> <p data-bbox="528 697 927 1076">其佔地三幅地塊，總地盤面積約為216,487平方米，將發展成為住宅及商業綜合體。該項目已於2009年至2018年期間竣工(「已竣工部分」)，惟B2幢樓除外，該幢樓目前正在建設中，計劃於2019年竣工(「在建工程」)。</p>	<p data-bbox="948 485 1155 689">於估值日，物業未售出部分空置待售，而在建工程仍在建。</p>	99,200,000
	<p data-bbox="528 1129 927 1334">據出售集團告知，在建工程的總建設成本估計約為人民幣8,195,000元，其中截至估值日已產生約人民幣187,000元。</p>		
	<p data-bbox="528 1387 927 1634">該物業包括該項目已竣工部分的未售出住宅、零售、倉庫單元及停車位以及在建工程。總樓面面積(「總樓面面積」)或規劃總樓面面積詳情載於附註7。</p>		
	<p data-bbox="528 1687 927 1844">該物業的土地使用權已獲授，為期70年，分別於2077年4月28日及2077年5月29日屆滿，作住宅用途。</p>		

附註：

1. 根據日期為2007年8月30日的國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約216,487平方米的地塊的土地使用權已訂約授予河北省建設集團廣廈房地產開發有限公司(「廣廈房地產」)，期限為40年及70年，分別作商業和住宅用途。土地溢價總額為人民幣89,500,000元。據出售集團告知，土地溢價已全部支付。

據出售集團告知，廣廈房地產乃灤平中誠房地產開發有限公司(「灤平中誠」)的前身，其為中誠房地產擁有51%股權的附屬公司。

2. 根據3份國有土地使用權證書—灤國用2009第0031、0032及0034號，總地盤面積約216,487平方米的三幅地塊的土地使用權已授予灤平中誠，分別於2077年4月28日及2077年5月29日屆滿，作住宅用途。
3. 根據授予廣廈房地產或灤平中誠的5份建築工程規劃許可證—2007-040號及建字第130824201000046、130824201300004、130824201400029及130824201500003號，規劃總樓面面積約374,663平方米的該項目已獲准開始建設。
4. 根據授予廣廈房地產或灤平中誠的18份建築工程開工許可證，相關地方當局批准開始建設該項目，規劃總樓面面積約為348,894.59平方米。
5. 根據授予灤平中誠的16份預售許可證，出售集團有權向買方出售該項目(總樓面面積約為315,619.23平方米)。
6. 根據授予灤平中誠的71份建築工程竣工驗收表，該項目(B2幢樓除外)總樓面面積約341,711.03平方米，已竣工並通過驗收。
7. 根據出售集團提供的資料，該物業的總樓面面積／規劃總樓面面積載列如下：

項目	部分	狀態	用途	總樓面 面積／規劃 總樓面面積 (平方米)	停車位數目
金色陽光項目	已竣工部分 (僅未售出 部分)	已竣工	住宅	3,870.75	
			零售	5,103.98	
			倉庫	8,489.31	
			停車位	3,999.10	290
		小計：		<u>21,463.14</u>	<u>290</u>
	在建工程 (規劃)	在建	住宅	1,999.98	
			停車位	1,156.77	12
		小計：		<u>3,156.75</u>	<u>12</u>
		總計：		<u><u>24,619.89</u></u>	<u><u>302</u></u>

8. 據出售集團告知，該物業總樓面面積約為2,175.56平方米的多個住宅、零售及倉庫單元及停車位已以總代價約人民幣11,511,450元預售予各第三方。該物業的該等部分並未被合法及實質轉移，因此吾等已將該等住宅、零售及倉庫單元和停車位納入吾等的估值。在得出吾等對物業市價的意見時，吾等考慮了物業該等部分的合同價格。

9. 截至估值日，在建工程(猶如已竣工)的市值估計為人民幣13,014,000元。

10. 在吾等的估值中，吾等已識別並分析了當地與該物業具有類似特徵的各種相關銷售證據。該等可資比較物業住宅單位的單價介乎每平方米人民幣5,600元至人民幣7,200元，零售單位介乎每平方米人民幣7,200元至人民幣11,000元，倉庫單元每平方米人民幣1,700元及每停車位人民幣50,000元至人民幣55,000元。已考慮對可資比較物業和該物業之間的位置、規模及其他特徵的差異進行適當的調整和分析，以得出假設物業單價。
11. 貴公司的中國法律顧問向吾等提供了有關物業權益的法律意見，其中包括以下內容：
- 灤平中誠已足額支付該項目的土地溢價，並取得了有效國有土地使用權證書；灤平中誠有權佔有、使用、轉讓、出租、抵押和以其他方式處置該地塊；及
  - 灤平中誠已就該物業的實際開發、建設及銷售獲得必要的批准，該等批准屬合法有效。
12. 主要證書／批准概述如下：
- |    |                      |                    |
|----|----------------------|--------------------|
| a. | 國有土地使用權出讓合同          | 是                  |
| b. | 國有土地使用權證書            | 是                  |
| c. | 建築工程規劃許可證            | 是                  |
| d. | 建築工程開工許可證            | 是                  |
| e. | 預售許可證                | 是                  |
| f. | 建築工程竣工驗收證書／表(僅已竣工部分) | 是                  |
| g. | 房屋所有權證書              | 不適用 <sup>(1)</sup> |
13. 就本報告而言，根據持有該物業的目的，該物業分為以下組別，吾等認為各類物業在估值日的現況下的市值載列如下：

組別	於估值日 現況下 的市值 (人民幣)
Group I－出售集團持作出售	98,100,000
Group II－出售集團持作開發中物業	1,100,000
Group III－出售集團持作未來開發	不適用
Group IV－出售集團訂約將予收購	不適用
<b>總計：</b>	<b><u>99,200,000</u></b>

<sup>(1)</sup> 該物業持有待售或將出售予第三方，因此目前不需要或出售集團未獲得房屋所有權證書。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日 現況下 的市值 人民幣
8. 中誠明郡項目 位於中國河北省 承德市灤平縣 中興路 樟木溝東街 居委會	<p data-bbox="528 485 927 687">中誠明郡項目位於承德市灤平縣中興路樟木溝東街居委會。該地公共交通便利，附近亦設有若干公共設施。</p> <p data-bbox="528 740 927 857">其地盤面積約64,117平方米，已發展成為於2018年竣工的住宅綜合體。</p> <p data-bbox="528 910 927 1070">該物業包括該項目未售出的住宅、零售及倉庫單元及停車位。總樓面面積(「<b>總樓面面積</b>」)詳情載於附註7。</p> <p data-bbox="528 1123 927 1330">該物業的土地使用權已獲授，為期40年及70年，分別於2056年2月14日及2086年2月14日屆滿，作商業及住宅用途。</p>	於估值日，該物業空置待售。	214,300,000

## 附註：

1. 根據日期為2016年2月14日的國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約64,117平方米的地塊的土地使用權已訂約授予中誠房地產，期限為40年及70年，作商業和住宅用途。土地溢價總額為人民幣113,980,000元。據出售集團告知，土地溢價已全部支付。
2. 根據國有土地使用權證書—灤國用(2016)第00019號，總地盤面積約64,117平方米的地塊的土地使用權已授予中誠房地產，分別於2056年2月14日及2086年2月14日屆滿，作商業及住宅用途。

3. 根據授予中誠房地產的建築工程規劃許可證—建字第130824201600011號，規劃總樓面面積約159,545平方米的該項目已獲准開始建設。
4. 根據授予中誠房地產的3份建築工程開工許可證—編號130824201607080101、130824201607080201及130824201607250101，相關地方當局批准開始建設該項目，規劃總樓面面積約為159,545平方米。
5. 根據5份預售許可證—(灤)房預售證第20160027、20160034及2017006號、(灤審)房預售證字第2017005及2018001號，中誠房地產有權向買方出售該項目(總樓面面積約為130,280.78平方米)。
6. 根據19份授予中誠房地產的建築工程竣工驗收報告，該項目的建築工程已竣工並通過驗收。
7. 根據出售集團提供的資料，該物業的總樓面面積載列如下：

項目	狀態	用途	總樓面面積 (平方米)	停車位數目
中誠明郡項目 (僅未售出部分)	已竣工	住宅	14,827.01	
		公寓	3,642.79	
		零售	8,477.83	
		地下室(倉庫)	13,606.64	
		停車位	2,925.00	195
<b>總計：</b>			<b>43,479.27</b>	<b>195</b>

8. 據出售集團告知，該物業總樓面面積約為12,635.27平方米的多個住宅、公寓、零售及倉庫單元已以總代價約人民幣77,633,646元預售予各第三方。該物業的該等部分並未被合法及實質轉移，因此吾等已將該等住宅、公寓、零售和倉庫單元納入吾等的估值。在得出吾等對物業市值的意見時，吾等考慮了物業該等部分的合同價格。
9. 在吾等的估值中，吾等已識別並分析了當地與該物業具有類似特徵的各種相關銷售證據。該等可資比較物業住宅單位的單價介乎每平方米人民幣4,700元至人民幣7,800元，公寓單元每平方米介乎人民幣4,700元至人民幣4,900元，零售單位每平方米人民幣5,400元至人民幣8,600元，倉庫單元每平方米人民幣1,800元及每停車位介乎人民幣72,000元至人民幣81,000元。已考慮對可資比較物業和該物業之間的位置、規模及其他特徵的差異進行適當的調整和分析，以得出假設物業單價。
10. 貴公司的中國法律顧問向吾等提供了有關物業權益的法律意見，其中包括以下內容：
  - a. 中誠房地產已足額支付該項目的土地溢價，並取得了有效國有土地使用權證書；中誠房地產有權佔有、使用、轉讓、出租、抵押和以其他方式處置該地塊；及
  - b. 中誠房地產已就該物業的實際開發、建設及銷售獲得必要的批准，該等批准屬合法有效。

11. 主要證書／批准概述如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	是
b.	國有土地使用權證書	是
c.	建築工程規劃許可證	是
d.	建築工程開工許可證	是
e.	預售許可證	是
f.	建築工程竣工驗收證書／表／報告	是
g.	房屋所有權證書	不適用 <sup>(1)</sup>

12. 就本報告而言，根據持有該物業的目的，該物業分為以下組別，吾等認為各類物業在估值日的現況下的市值載列如下：

組別	於估值日 現況下 的市值 (人民幣)
Group I－出售集團持作出售	214,300,000
Group II－出售集團持作開發中物業	不適用
Group III－出售集團持作未來開發	不適用
Group IV－出售集團訂約將予收購	不適用
<b>總計：</b>	<b><u>214,300,000</u></b>

<sup>(1)</sup> 該物業持有待售或將出售予第三方，因此目前不需要或出售集團未獲得房屋所有權證書。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日 現況下 的市值 人民幣
9. 中誠左岸項目 位於中國河北省 承德市高新技術 產業開發區 種子路和學院路 交界處	<p data-bbox="528 485 927 687">中誠左岸項目位於承德市 高新技術產業開發區種子 路和學院路交界處。該地 公共交通便利，附近亦設 有若干公共設施。</p> <p data-bbox="528 740 927 1112">其地盤面積約為32,532.27 平方米，將分為兩個階段 發展成為一個擁有配套零 售單元和停車場的住宅小 區。該項目一期已於2017 年竣工，二期為裸地，地盤 面積約8,133.07平方米，計 劃於2019年開發，2021年竣 工。</p> <p data-bbox="528 1166 927 1464">該物業包括該項目一期未 售停車位226個，其中地上 露天停車位34個，地下停 車位192個，以及項目二期 裸地。物業總樓面面積(「<b>總 樓面面積</b>」)或規劃總樓面 面積詳情載於附註6。</p> <p data-bbox="528 1517 927 1717">該物業的土地使用權已獲 授，為期40年及70年，分別 於2053年12月12日及2083年 12月12日屆滿，作商業及 住宅用途。</p>	於估值日，一 期226個未售 停車位空置待 售，而二期為 供未來發展的 裸地。	98,900,000

附註：

1. 根據日期為2013年12月13日的國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約32,532.27平方米的地塊的土地使用權已訂約授予中誠房地產，期限為70年，作住宅用途。土地溢價總額為人民幣107,490,000元。據出售集團告知，土地溢價已全部支付。
2. 根據國有土地使用權證書—城市開國用(2014)第5號，一幅佔地面積約32,532.27平方米的地塊的土地使用權已授予中誠房地產，分別於2053年12月12日及2083年12月12日屆滿，作商業及住宅用途。
3. 根據授予中誠房地產的建築工程規劃許可證—建字第130801201500003號，規劃總樓面面積約82,157.10平方米的該項目已獲准開始建設。
4. 根據授予中誠房地產的建築工程開工許可證—編號K130801201508120101，相關地方當局批准開始建設該項目，規劃總樓面面積約為82,157.10平方米。
5. 根據授予中誠房地產的2份預售許可證—(城)房預售證第2015036及2016012號，出售集團有權向買方出售該項目一期(總樓面面積約為44,540.81平方米)。
6. 根據出售集團提供的資料，該物業的總樓面面積／規劃總樓面面積載列如下：

項目	階段	狀態	用途	總樓面	
				面積／規劃 總樓面面積 (平方米)	停車位數目
中誠左岸項目	一期 (僅未售出 部分)	已竣工	停車位	6,513.44	226
	二期	未來開發	住宅	16,632.58	
			零售	2,663.86	
			倉庫	759.58	
			停車位	2,806.76	116
			配套設施	1,164.95	
<b>總計：</b>				<b>30,541.17</b>	<b>342</b>

7. 吾等的估值基於以下基準及分析作出：
  - a. 吾等已識別並分析了當地與該物業具有類似特徵的停車位的各種相關銷售證據。該等可資比較停車場每停車位的單價介乎地上露天停車位人民幣60,000元至人民幣65,000元及地下停車位人民幣118,800元至人民幣130,000元。已考慮對可資比較物業和該物業之間的位置、規模及其他特徵的差異進行適當的調整和分析，以得出假設物業單價；及
  - b. 吾等亦參考了當地與該物業具有類似特徵的土地售價。該等可比土地的樓面價格每平方米介乎約人民幣3,500元至人民幣4,400元不等。已考慮對可資比較物業和該物業之間的位置、規模及其他特徵的差異進行適當的調整和分析，以得出假設單價。

8. 貴公司的中國法律顧問向吾等提供了有關物業權益的法律意見，其中包括以下內容：
- a. 中誠房地產已足額支付該項目的土地溢價，並取得了有效國有土地使用權證書；中誠房地產有權佔有、使用、轉讓、出租、抵押和以其他方式處置該地塊；及
  - b. 中誠房地產已就該物業的實際開發、建設及銷售獲得必要的批准，該等批准屬合法有效。
9. 主要證書／批准概述如下：
- |    |                |     |
|----|----------------|-----|
| a. | 國有土地使用權出讓合同    | 是   |
| b. | 國有土地使用權證書      | 是   |
| c. | 建築工程規劃許可證      | 是   |
| d. | 建築工程開工許可證      | 是   |
| e. | 預售許可證          | 是   |
| f. | 一期建築工程竣工驗收證書／表 | 不適用 |
| g. | 房屋所有權證書        | 不適用 |
10. 就本報告而言，根據持有該物業的目的，該物業分為以下組別，吾等認為各類物業在估值日的現況下的市值載列如下：

組別	於估值日 現況下 的市值 (人民幣)
Group I－出售集團持作出售	24,600,000
Group II－出售集團持作開發中物業	不適用
Group III－出售集團持作未來開發	74,300,000
Group IV－出售集團訂約將予收購	不適用
<b>總計：</b>	<b><u>98,900,000</u></b>

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日 現況下 的市值 人民幣
10. 蘭頓莊園項目 位於中國河北省 張家口市懷來縣 沙城鎮 府前東街以南及 長城北路以東	蘭頓莊園項目位於張家口 市東南側沙城鎮中心，公 共交通便利。  其佔有2幅地塊，總地盤面 積約78,333.92平方米，現已 發展成為住宅和商業綜合 體。該項目在2016年至2018 年期間分不同階段完成。	於估值日，該 物業空置待 售。	671,900,000
	該物業包括該項目未售出 的單位，總樓面面積(「 <b>總樓 面面積</b> 」)載於附註7。		
	該物業的土地使用權已獲 授，分別於2054年5月19日 及2084年5月19日屆滿，作 商業及住宅用途。		

## 附註：

1. 根據日期為2014年4月18日的兩份國有土地使用權出讓合同，兩幅總地盤面積約78,333.92平方米的地塊的土地使用權已訂約授予懷來中誠房地產開發有限公司(「**懷來中誠**」，中誠房地產擁有其64%權益的附屬公司)，商用期限為40年，住宅用途期限為70年。土地溢價總額為人民幣235,000,000元。據出售集團告知，土地溢價已全部支付。
2. 根據兩份國有土地使用權證書—懷國用(2014)第18及19號，總地盤面積約78,333.92平方米的2幅地塊的土地使用權已授予懷來中誠，商用於2054年5月19日到期及住宅用途於2084年5月19日到期。
3. 根據5份授予懷來中誠的建築工程規劃許可證—建字第13073020140028、13073020150001、13073020150003、13073020160007及13073020160010號，規劃總樓面面積約321,114.46平方米的該項目已獲准開始建設。

4. 根據5份授予懷來中誠的建築工程開工許可證－編號130730X14035、130730X15007、130730X15012、130730X16012及130730X16014，相關地方當局批准開始建設該項目，規劃總樓面面積約為321,114.46平方米。
5. 根據3份建築工程竣工驗收證書／表，該項目7至11號住宅樓及S1及S2零售大樓已竣工並通過驗收。據出售集團告知，截至估值日，該項目其他樓宇的建築工程竣工驗收證書／表正在申請當中。
6. 根據授予懷來中誠的11份預售許可證－(2014瀾)房預售證第037號、(2015瀾)房預售證第032及041號、(2016瀾)房預售證第008、022及078號、(2017瀾)房預售證第003、022、066及067號及(2019瀾)房預售證第002號，出售集團有權向買方出售該項目(3號住宅樓除外)(總樓面面積約為277,023.80平方米)。
7. 根據出售集團提供的資料，該物業的總樓面面積載列如下：

項目	狀態	用途	總樓面面積 (平方米)	停車位數目
蘭頓莊園項目 (僅未售出部分)	已竣工	住宅	23,676.41	
		公寓	8,233.27	
		地上零售	21,786.37	
		地下零售	6,192.08	
		地下室(倉庫)	1,385.60	
		地下停車位	9,847.89	774
		<b>總計</b>	<b>71,121.62</b>	<b>774</b>

8. 據出售集團告知，該物業總樓面面積約為29,442.75平方米的多個住宅、公寓及零售單元以及40個地下停車位已以總代價人民幣251,239,923元預售予各第三方。該物業的該等部分並未被合法及實質轉移，因此吾等已將該等單元及停車位納入吾等的估值。在得出吾等對物業市值的意見時，吾等考慮了物業該等部分的合同價格。
9. 在吾等的估值中，吾等已識別並分析了當地與該物業具有類似特徵的各種相關銷售證據。該等可資比較物業住宅單位的單價介乎每平方米人民幣9,000元至人民幣11,000元，公寓單元每平方米人民幣8,000元至人民幣9,500元、一樓零售單元介乎每平方米人民幣22,000元至人民幣32,000元、地下室倉庫介乎每平米人民幣2,300元至人民幣3,000元及每停車位介乎人民幣80,000元至人民幣100,000元。已考慮對可資比較物業和該物業之間的位置、規模及其他特徵的差異進行適當的調整和分析，以得出假設物業單價。
10. 貴公司的中國法律顧問向吾等提供了有關物業權益的法律意見，其中包括以下內容：
  - a. 懷來中誠已足額支付該項目的土地溢價，並取得了有效國有土地使用權證書；懷來中誠有權佔有、使用、轉讓、出租、抵押和以其他方式處置該地塊；及
  - b. 懷來中誠已就該物業的實際開發、建設及銷售獲得必要的批准，該等批准屬合法有效。

11. 主要證書／批准概述如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	是
b.	國有土地使用權證書	是
c.	建築工程規劃許可證	是
d.	建築工程開工許可證	是
e.	預售許可證	部分 <sup>(1)</sup>
f.	建築工程竣工驗收證書／表	部分 <sup>(2)</sup>
g.	房屋所有權證書	不適用 <sup>(3)</sup>

12. 就本報告而言，根據持有該物業的目的，該物業分為以下組別，吾等認為各類物業在估值日的現況下的市值載列如下：

組別	於估值日 現況下 的市值 (人民幣)
Group I－出售集團持作出售	671,900,000
Group II－出售集團持作開發中物業	不適用
Group III－出售集團持作未來開發	不適用
Group VI－出售集團訂約將予收購	不適用
<b>總計：</b>	<b><u>671,900,000</u></b>

(1) 3號住宅樓的預售許可證正在申請當中，該項目其他部分的相關預售許可證已取得。

(2) 請參閱附註5。

(3) 該物業持有待售或將出售予第三方，因此目前不需要或出售集團未獲得房屋所有權證書。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日 現況下 的市值 人民幣
11. 蘭頓經典項目 位於中國河北省 張家口市懷來縣 沙城鎮 小辛莊村西北側	該物業(蘭頓經典項目)位於張家口市懷來縣沙城鎮小辛莊村西北側。該地屬新開發區域，附近的公共交通網絡和公共設施仍在開發中。	於估值日，一期仍在建而二期為供未來開發的裸地。	380,000,000
	該物業佔有2幅地塊，總地盤面積約70,977.06平方米，將分為兩個階段發展成為一個住宅小區，配有附屬幼兒園和停車場。該物業一期目前正在建設中，計劃於2020年8月完工，而二期目前為裸地，計劃於2019年開發，並於2021年6月完工。該物業規劃總樓面面積(「總樓面面積」)詳情載於附註6。		
	據出售集團告知，一期總建設成本估計約為人民幣385,330,000元，其中截至估值日產生約人民幣135,277,000元。		
	該物業的土地使用權已獲授，為期70年，於2087年9月10日屆滿，作住宅用途。		

附註：

1. 根據日期為2017年9月5日的兩份國有土地使用權出讓合同，兩幅總地盤面積約70,977.06平方米的地塊的土地使用權已訂約授予懷來縣京盛房地產開發有限公司(「懷來京盛」，中誠房地產擁有其51%權益的附屬公司)，期限為70年，作住宅用途。土地溢價總額為人民幣154,390,000元。據出售集團告知，土地溢價已全部支付。
2. 根據2份房地產產權證書(冀2017)懷來縣不動產權第0000420及0000421號，兩幅總地盤面積約70,977.06平方米的地塊的土地使用權已授予懷來京盛，期限為70年，於2087年9月10日屆滿，作住宅用途。
3. 根據授予懷來京盛的4份建築工程規劃許可證—建字第13073020180022、13073020180044、13073020180053和13073020180054號，規劃總樓面面積約236,113.26平方米的物業已獲准開始建設。
4. 根據授予懷來京盛的4份建築工程開工許可證—編號130730201806140101、130730201808310201、130730201811210101和130730201811220101，相關地方當局批准開始建設該項目，規劃總樓面面積約為236,113.26平方米。
5. 根據授予懷來京盛的2份預售許可證—(2018灤)房預售證第048及056號，出售集團有權向買方出售該項目該物業一期部分(總樓面面積約為34,548.41平方米)。
6. 根據出售集團提供的資料，該物業的總樓面面積／規劃總樓面面積載列如下：

項目	階段	狀態	用途	總樓面 面積／規劃 總樓面面積 (平方米)	停車位數目
蘭頓經典項目	一期	在建	住宅	81,465.94	
			停車位	20,545.06	566
			配套設施	15,009.59	
			<b>小計：</b>	<b>117,020.59</b>	<b>566</b>
	二期	未來開發	住宅	82,877.02	
			幼兒園	1,738.20	
			停車位(地下)	24,433.14	598
			配套設施	10,044.31	
			<b>小計：</b>	<b>119,092.67</b>	<b>598</b>
			<b>總計：</b>	<b>236,113.26</b>	<b>1,164</b>

7. 據出售集團告知，該物業總樓面面積約為14,285.74平方米的多個住宅單元已以總代價人民幣134,011,444元預售予各第三方。該物業的該等部分並未被合法及實質轉移，因此吾等已將該等住宅單元納入吾等的估值。在得出吾等對物業市值的意見時，吾等考慮了物業該等部分的合同價格。
8. 截至估值日，該物業一期(猶如已竣工)的市值估計為人民幣734,000,000元。

9. 吾等的估值基於以下基準及分析作出：
- 吾等已識別並分析了當地與該物業具有類似特徵的各種相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎住宅單元每平方米人民幣9,300元至人民幣11,700元、每停車位介乎人民幣60,000元至人民幣80,000元。已考慮對可資比較物業和該物業之間的位置、規模及其他特徵的差異進行適當的調整和分析，以得出假設物業單價；及
  - 吾等亦參考了當地與該物業具有類似特徵的土地售價。該等可比土地的樓面價格，每平方米介乎約為人民幣1,400元至人民幣1,500元不等。已考慮對可資比較物業和該物業之間的位置、規模及其他特徵的差異進行適當的調整和分析，以得出假設單價。
10. 貴公司的中國法律顧問向吾等提供了有關物業權益的法律意見，其中包括以下內容：
- 懷來京盛已足額支付該項目的土地溢價，並取得了有效國有土地使用權證書；懷來京盛有權佔有、使用、轉讓、出租、抵押和以其他方式處置該地塊；及
  - 懷來京盛已就該物業的實際開發、建設及銷售獲得必要的批准，該等批准屬合法有效。
11. 主要證書／批准概述如下：
- |    |              |                   |
|----|--------------|-------------------|
| a. | 國有土地使用權出讓合同  | 是                 |
| b. | 房地產權證書(僅土地)  | 是                 |
| c. | 建築工程規劃許可證    | 是                 |
| d. | 建築工程開工許可證    | 是                 |
| e. | 一期預售許可證      | 部分 <sup>(1)</sup> |
| f. | 建築工程竣工驗收證書／表 | 不適用               |
| g. | 房屋所有權證書      | 不適用               |
12. 就本報告而言，根據持有該物業的目的，該物業分為以下組別，吾等認為各類物業在估值日的現況下的市值載列如下：

組別	於估值日 現況下 的市值 (人民幣)
Group I－出售集團持作出售	不適用
Group II－出售集團持作開發中物業	253,000,000
Group III－出售集團持作未來開發	127,000,000
Group IV－出售集團訂約將予收購	不適用
<b>總計：</b>	<b><u>380,000,000</u></b>

<sup>(1)</sup> 請參閱附註5。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日 現況下 的市值 人民幣
12. 白鹿汀州項目 位於中國陝西省 西安市藍田縣 華胥鎮張斜村	該物業(白鹿汀州項目)位於 於西安市藍田縣華胥鎮張 斜村。物業周邊公共交通 及設施正進行進一步改善。	於估值日，該 物業仍在建。	99,000,000
	該物業佔有一幅地盤面積 約為66,659.10平方米的地 塊，將發展為規劃總樓面 面積(「總樓面面積」)約為 133,324平方米的住宅綜合 體。該物業的規劃總樓面 面積詳情載於附註5。		
	該物業目前正在建設中， 計劃於2021年11月竣工。 據出售集團告知，該物業 的總建築成本估計約為人 民幣552,000,000元，其中截 至估值日已產生約人民幣 45,490,000元。		
	該物業的土地使用權已獲 授，為期70年，於2086年1 月13日屆滿，作住宅用途。		

附註：

1. 根據國有土地使用權出讓合同—藍國讓字(2016)012號，地盤面積約66,666.75平方米的地塊的土地使用權已訂約授予西安中遠房地產開發有限公司(「西安中遠」，中誠房地產擁有其80%權益的附屬公司)，期限為70年，作住宅用途。土地溢價總額為人民幣20,000,000元。據出售集團告知，土地溢價已全部支付。
2. 根據國有土地使用權證書—藍國用(2016)字第1763號，地盤面積約66,659.10平方米的地塊的土地使用權已授予西安中遠，期限為70年，於2086年1月13日屆滿，作住宅用途。
3. 根據授予西安中遠的建築工程規劃許可證—建字第藍201902號，規劃總樓面面積約133,324平方米的物業已獲准開始建設。
4. 根據授予西安中遠的2份建築工程開工許可證—編號61012220190401(04)01及61012220190412(05)01，相關地方當局批准開始建設該物業，規劃總樓面面積約為97,879.72平方米。
5. 根據出售集團提供的資料，該物業的規劃總樓面面積載列如下：

項目	狀態	用途	總樓面面積 (平方米)	停車位數目
白鹿汀州項目	在建	專家公寓	10,557.00	
		住宅	78,109.00	
		配套設施	4,238.00	
		地下停車位	40,420.00	764
<b>總計：</b>			<b>133,324.00</b>	<b>764</b>

6. 在吾等的估值中，吾等已參考當地與該物業具有類似特徵的土地售價。該等可比土地的樓面價格介乎每平方米人民幣240元至人民幣450元。已考慮對可資比較物業和該物業之間的位置、規模及其他特徵的差異進行適當的調整和分析，以得出假設單價。
7. 截至估值日，該物業(猶如已竣工)的市值估計約為人民幣584,000,000元。
8. 貴公司的中國法律顧問向吾等提供了有關物業權益的法律意見，其中包括以下內容：
  - a. 西安中遠已足額支付該項目的土地溢價，並取得了有效國有土地使用權證書；西安中遠有權佔有、使用、轉讓、出租、抵押和以其他方式處置該地塊；及
  - b. 西安中遠已就該物業的實際開發及建設獲得必要的批准，該等批准屬合法有效。
9. 主要證書／批准概述如下：
 

a. 國有土地使用權出讓合同	是
b. 國有土地使用權證書	是
c. 建築工程規劃許可證	是
d. 建築工程開工許可證	部分
e. 預售許可證	不適用
f. 建築工程竣工驗收證書／表	不適用
g. 房屋所有權證書	不適用

10. 就本報告而言，根據持有該物業的目的，該物業分為以下組別，吾等認為各類物業在估值日的現況下的市值載列如下：

組別	於估值日 現況下 的市值 (人民幣)
Group I－出售集團持作出售	不適用
Group II－出售集團持作開發中物業	99,000,000
Group III－出售集團持作未來開發	不適用
Group IV－出售集團訂約將予收購	不適用
總計：	<u>99,000,000</u>

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日 現況下 的市值 人民幣
13. 威蘭德小鎮 項目一期 位於中國四川省 成都市雙流區 雙楠大道和 白河路交叉口	威蘭德小鎮項目一期位於 成都市西南側，該地為新 開發區域，周邊公共設施 和公共交通網絡正在改善。  威蘭德小鎮項目一期佔地 約32,896.79平方米，已開 發為住宅和商業項目，於 2017年3月竣工。	於估值日，該 物業空置待 售。	324,600,000
	該物業包括威蘭德小鎮項 目一期未售出的單元，總 樓面面積(「總樓面面積」) 約36,037.67平方米。該物業 的總樓面面積詳情載於附 註8。		
	該物業的土地使用權已獲 授，商業和住宅用途分別為 期40年及70年，於2051年11 月28日及2081年11月28日屆滿。		

## 附註：

1. 根據日期為2011年12月26日的國有土地使用權出讓合同—510106-2011-C-042號(雙)，四幅總地盤面積約132,021.34平方米(包括物業所在土地)的地塊的土地使用權已訂約授予成都新時代天誠置業有限公司(「成都新時代」，中誠房地產擁有其30%權益的附屬公司)，商業和住宅用途分別為期40年及70年。土地溢價總額為人民幣356,457,600元。據出售集團告知，土地溢價已全部支付。
2. 根據國有土地使用權證書—雙國用(2013)第19454號，地盤面積約32,896.79平方米的地塊的土地使用權已授予成都新時代，商業和住宅用途分別為期40年及70年，於2051年11月28日及2081年11月28日屆滿。

據出售集團告知，附註1所述其他3幅地塊的土地使用權目前實質上並未由出售集團持有。

3. 根據授予成都新時代的建築工程規劃許可證—建字第510122201431008號，規劃總樓面面積約136,378.75平方米的威蘭德小鎮項目一期已獲准開始建設。
4. 根據授予成都新時代的建築工程開工許可證—雙市(2014) 053號，相關地方當局批准開始建設威蘭德小鎮項目一期，規劃總樓面面積約為136,378.75平方米。
5. 根據5份預售許可證—成房預售雙字第13327、13455、13540、13614和13629號，成都新時代有權向買方出售威蘭德小鎮項目一期的住宅及商業樓宇(總樓面面積約為105,781.61平方米)。
6. 根據12份房屋工程竣工驗收證書／表—2017-146至2017-157號，總樓面面積約136,925.03平方米的威蘭德小鎮項目一期已竣工並通過驗收。
7. 根據12份建築所有權證書—川(2017)雙流區不動產權第0074957、0074959、0074962、0074964、0074970、0074973、0074976、0074978、0074981、0074982、0074984和0074993號，總樓面面積約122,591.69平方米的威蘭德小鎮項目一期由成都新時代所有。
8. 根據出售集團提供的資料，該物業的總樓面面積載列如下：

項目	狀態	用途	總樓面面積 (平方米)	停車位數目
威蘭德小鎮項目一期 (僅未出售部分)	已竣工	住宅	1,122.12	
		零售	14,567.65	
		停車位	20,347.90	773
		<b>總計：</b>	<b>36,037.67</b>	<b>773</b>

9. 據出售集團告知，該物業總樓面面積約為34,659.04平方米的所有住宅單元、所有停車位及各零售單元已以人民幣300,418,515元預售給各第三方。該物業的該等部分並未被合法及實質轉移，因此吾等已將該等住宅及零售單元及停車位納入吾等的估值。在得出吾等對物業市值的意見時，吾等考慮了物業該等部分的合同價格。
10. 在吾等的估值中，吾等已識別並分析了當地與該物業具有類似特徵的各種相關銷售證據。該等可比物業的單價介乎一樓零售單位每平方米人民幣15,000元至人民幣30,000元不等。已考慮對可資比較物業和該物業之間的位置、規模及其他特徵的差異進行適當的調整和分析，以得出物業假設單價。
11. 貴公司的中國法律顧問向吾等提供了有關物業權益的法律意見，其中包括以下內容：
  - a. 成都新時代已足額支付該項目的土地溢價，並取得了有效國有土地使用權證書；成都新時代有權佔有、使用、轉讓、出租、抵押和以其他方式處置該地塊；及
  - b. 成都新時代已就該物業的實際開發、建設及銷售獲得必要的批准，該等批准屬合法有效。

12. 主要證書／批准概述如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	是
b.	國有土地使用權證書	是
c.	建築工程規劃許可證	是
d.	建築工程開工許可證	是
e.	預售許可證	是
f.	建築工程竣工驗收證書／表	是
g.	房屋所有權證書	是

13. 就本報告而言，根據持有該物業的目的，該物業分為以下組別，吾等認為各類物業在估值日的現況下的市值載列如下：

組別	於估值日 現況下 的市值 (人民幣)
Group I－出售集團持作出售	324,600,000
Group II－出售集團持作開發中物業	不適用
Group III－出售集團持作未來開發	不適用
Group IV－出售集團訂約將予收購	不適用
<b>總計：</b>	<b><u>324,600,000</u></b>

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日 現況下 的市值 人民幣
14. 山水印象項目 位於中國四川省 廣安市廣安區 環城北路以南	山水印象項目位於廣安市 廣安區環城北路以南。該 地公共交通和公共設施十 分便利。	於估值日，該 物業A部分的 未售出單位 空置待售，B 部分仍在建設 中。	303,700,000
	其佔有2幅地塊，總地盤面 積約52,466平方米，將發展 成為一個住宅綜合體。該 項目分為兩部分(「A部分」 及「B部分」)。		
	<b>A部分：</b> 項目A部分包括 2018年7月竣工的該項目二 期1至6號樓。		
	<b>B部分：</b> 項目B部分由項目 一期和二期7號樓組成， 目前正在建設中，計劃於 2019年10月竣工。		
	該物業包括A部分未售出 的單位，總樓面面積(「 <b>總 樓面面積</b> 」)約18,011.54平方 米，B部分規劃總樓面面積 約77,001.49平方米。該物業 總樓面面積或規劃總樓面 面積詳情載於附註7。		
	據出售集團告知，B部分 總建設成本估計約為人民 幣344,439,000元，其中截 至估值日產生約人民幣 122,083,000元。		
	該物業的土地使用權已獲 授，商業和住宅用途分別 為期40年及70年，於2054年 1月24日及2084年1月24日屆 滿。		

附註：

- 根據2份日期為2014年1月24日的國有土地使用權出讓合同，2幅總地盤面積約52,466平方米的地塊的土地使用權已訂約授予廣安中誠房地產開發有限公司（「廣安中誠」，中誠房地產擁有其30%權益的附屬公司），商業和住宅用途分別為期40年及70年。土地溢價總額為人民幣138,590,000元。據出售集團告知，土地溢價已全部支付。
- 根據2份國有土地使用權證書—雙市國用(2005)第09060號及雙市國用(2014)第05706號，2幅總地盤面積約52,466平方米的地塊的土地使用權已授予廣安中誠，商業和住宅用途分別為期40年及70年，於2054年1月24日及2084年1月24日屆滿。
- 根據2份授予廣安中誠的建築工程規劃許可證—建字第廣區(2016)006及007號，規劃總樓面面積約125,421.03平方米的該項目已獲准開始建設。
- 根據2份授予廣安中誠的建築工程開工許可證—編號512925201606080101及512925201606080102，相關地方當局批准開始建設該項目，規劃總樓面面積約為125,421.03平方米。
- 根據6份預售許可證—(2016)房預售證第015及018號、2017房預售證第019, 028及029號以及(2018)房預售證第003號，廣安中誠有權向買方出售該項目部分（總樓面面積約為88,337.28平方米）。
- 根據6份授予廣安中誠的建築工程竣工驗收報告，該項目A部分的建築工程已竣工並通過驗收。
- 根據出售集團提供的資料，該物業的總樓面面積／規劃總樓面面積載列如下：

項目	部分	狀態	用途	總樓面面積／ 規劃總樓面 面積 (平方米)	停車位數目
山水印象項目	A部分(僅未 售出部分)	已竣工	住宅	13,224.65	
			零售	4,786.89	
			小計：	<b>18,011.54</b>	
	B部分	在建	住宅	30,677.78	
零售			9,288.13		
停車位			25,000.00	807	
配套設施			12,035.58		
			小計：	<b>77,001.49</b>	<b>807</b>
			總計：	<b>95,013.03</b>	<b>807</b>

- 據出售集團告知，該物業總樓面面積約為36,530.43平方米的多個住宅單位及零售單位已預售予各第三方，總代價為人民幣166,328,572元。該物業的該等部分並未被合法及實質轉移，因此吾等已將該等住宅及零售單元納入吾等的估值。在得出吾等對物業市值的意見時，吾等考慮了物業該等部分的合同價格。
- 截至估值日，該物業B部分(猶如已竣工)的市值估計約為人民幣268,000,000元。

10. 吾等的估值基於以下基礎和分析：

- a. 吾等已經識別並分析了當地與該物業具有類似特徵的各種相關銷售證據。該等可比物業的單價介乎住宅單位每平方米人民幣3,500元至人民幣5,000元不等，一樓零售單位每平方米人民幣10,000元至人民幣12,000元不等。已考慮對可資比較物業和該物業之間的位置、規模及其他特徵的差異進行適當的調整和分析，以得出物業假設單價；及
- b. 吾等亦參考了當地具有與物業類似特徵的土地的售價。該等可比土地的樓面價格介乎每平方米人民幣1,400元至人民幣1,600元之間。已考慮對可資比較物業和該物業之間的位置、規模及其他特徵的差異進行適當的調整和分析，以得出物業假設單價。

11. 貴公司的中國法律顧問向吾等提供了有關物業權益的法律意見，其中包括以下內容：

- a. 廣安中誠已足額支付該項目的土地溢價，並取得了有效國有土地使用權證書；廣安中誠有權佔有、使用、轉讓、出租、抵押和以其他方式處置該地塊；及
- b. 廣安中誠已就該物業的實際開發、建設及銷售獲得必要的批准，該等批准屬合法有效。

12. 主要證書／批准概述如下：

- |    |                 |                   |
|----|-----------------|-------------------|
| a. | 國有土地使用權出讓合同     | 是                 |
| b. | 國有土地使用權證書       | 是                 |
| c. | 建築工程規劃許可證       | 是                 |
| d. | 建築工程開工許可證       | 是                 |
| e. | 預售許可證           | 部分 <sup>(1)</sup> |
| f. | 建築工程竣工驗收證書／表／報告 | 不適用               |
| g. | 房屋所有權證書         | 不適用               |

13. 就本報告而言，根據持有該物業的目的，該物業分為以下組別，吾等認為各類物業在估值日的現況下的市值載列如下：

組別	於估值日 現況下 的市值 (人民幣)
Group I—出售集團持作出售	103,800,000
Group II—出售集團持作開發中物業	199,900,000
Group III—出售集團持作未來開發	不適用
Group VI—出售集團訂約將予收購	不適用
<b>總計：</b>	<b><u>303,700,000</u></b>

<sup>(1)</sup> 該項目一期1#至6#號樓及9#號樓以及二期1#至7#號樓已取得預售許可證。

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日 現況下 的市值 人民幣
15. 松嵐華庭項目 位於中國遼寧省 大連市金州新區 松嵐住宅區	松嵐華庭項目位於大連市 金州新區松嵐住宅區。該 地區公共交通便利，附近 亦設有若干公共設施。	於估值日，該 物業為供未來 開發的裸地。	638,000,000
	該物業包括松嵐華庭項 目的兩幅地塊，總建築 面積約為118,890.00平方 米，將發展成為規劃總樓 面面積(「總樓面面積」)約 289,839.76平方米的住宅綜 合體。		
	該物業的土地使用權已獲 授，為期50年，於2061年 5月5日屆滿，作住宅用途。		

## 附註：

1. 根據日期為2010年12月24日的國有土地使用權出讓合同，4幅總地盤面積約177,234平方米(包括該物業)的地塊的土地使用權已訂約授予大連潤天房屋開發有限公司(「大連潤天」，中誠房地產擁有其15%權益的附屬公司)，商業和住宅用途分別為期40年及50年。土地溢價總額為人民幣510,000,000元。據出售集團告知，土地溢價已全部支付。
2. 根據2份國有土地使用權證書—大開國用(2011)字第0300及0301號，2幅總地盤面積約118,890.00平方米的地塊的土地使用權已授予大連潤天，於2061年5月5日屆滿，作住宅用途。  
據出售集團告知，附註1所述其他2幅地塊的土地使用權目前實質上並未由出售集團持有。
3. 根據2份授予大連潤天的建築工程規劃許可證—建字第210213201110216及210213201110220號，規劃總樓面面積約289,839.76平方米的該物業已獲准開始建設。
4. 在吾等的估值中，吾等參考了當地具有與該物業類似特徵的土地的銷售價格。該等可比土地的樓面價格每平方米介乎約人民幣2,400元至人民幣2,800元。已考慮對可資比較物業和該物業之間的位置、規模及其他特徵的差異進行適當的調整和分析，以得出物業假設單價。

5. 貴公司的中國法律顧問向吾等提供了有關物業權益的法律意見，其中包括以下內容：
- a. 大連潤天已足額支付該項目的土地溢價，並取得了有效國有土地使用權證書；大連潤天有權佔有、使用、轉讓、出租、抵押和以其他方式處置該地塊；及
  - b. 大連潤天已就該物業的實際開發及建設獲得必要的批准，該等批准屬合法有效。
6. 主要證書／批准概述如下：
- |    |              |     |
|----|--------------|-----|
| a. | 國有土地使用權出讓合同  | 是   |
| b. | 國有土地使用權證書    | 是   |
| c. | 建築工程規劃許可證    | 是   |
| d. | 建築工程開工許可證    | 不適用 |
| e. | 預售許可證        | 不適用 |
| f. | 建築工程竣工驗收證書／表 | 不適用 |
| g. | 房屋所有權證書      | 不適用 |
7. 就本報告而言，根據持有該物業的目的，該物業分為以下組別，吾等認為各類物業在估值日的現況下的市值載列如下：

組別	於估值日 現況下 的市值 (人民幣)
Group I－出售集團持作出售	不適用
Group II－出售集團持作開發中物業	不適用
Group III－出售集團持作未來開發	638,000,000
Group IV－出售集團訂約將予收購	不適用
<b>總計：</b>	<b><u>638,000,000</u></b>

## 估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日 現況下 的市值 人民幣
16. 位於中國河北省 三河市燕郊區 燕高北路以東及 留山大街以南 的一幅地塊	<p data-bbox="528 485 927 604">該物業位於三河市燕郊區。 該地公共交通和公共設施 十分便利。</p> <p data-bbox="528 655 927 774">該物業地盤面積約為 16,666.7平方米。該物業為 裸地，持作未來開發。</p> <p data-bbox="528 825 927 944">該物業的土地使用權已獲 授，自2019年6月30日開始 為期40年，作商用。</p>	於估值日，該 物業為供未來 開發的裸地。	無商業價值

## 附註：

1. 根據日期為2019年1月8日的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約16,666.7平方米的地塊的土地使用權已訂約授予金世邦房地產，為期40年，作商用。土地溢價總額為人民幣85,000,000元。據出售集團告知，土地溢價已全部支付。
2. 在吾等的估值中，吾等參考了當地具有與該物業類似特徵的土地的銷售價格。該等可比土地的樓面價格介乎約每平方米人民幣1,700元至人民幣2,300元。已考慮對可資比較物業和該物業之間的位置、規模及其他特徵的差異進行適當的調整和分析，以得出物業假設單價。
3. 貴公司的中國法律顧問向吾等提供了有關物業權益的法律意見，其中包括以下內容：
  - a. 金世邦房地產已足額支付該物業的土地溢價；及
  - b. 於取得有效國有土地使用權證書後，金世邦房地產將有權佔有、使用、轉讓、出租、抵押和以其他方式處置該地塊。
4. 在對該物業進行估值時，吾等依據了上述法律意見，由於未獲得該物業的產權證，因此未對該物業賦予任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為，假設已取得所有相關產權證，且該物業可作為無產權負擔及閒置地盤自由轉讓，該物業於估值日的市場價值為人民幣85,600,000元。

5. 主要證書／批准概述如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	是
b.	國有土地使用權證書	不適用
c.	建築工程規劃許可證	不適用
d.	建築工程開工許可證	不適用
e.	預售許可證	不適用
f.	建築工程竣工驗收證書／表	不適用
g.	房屋所有權證書	不適用

6. 就本報告而言，根據持有該物業的目的，該物業分為以下組別，吾等認為各類物業在估值日的現況下的市值載列如下：

組別	於估值日 現況下 的市值 (人民幣)
Group I－出售集團持作出售	不適用
Group II－出售集團持作開發中物業	不適用
Group III－出售集團持作未來開發	不適用
Group IV－出售集團訂約將予收購	無商業價值 <sup>(1)</sup>
<b>總計：</b>	<b>零</b>

<sup>(1)</sup> 請參閱附註4

## 1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 董事、監事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債權證中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事、監事及最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司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當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益及淡倉，或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### (1) 董事、監事及最高行政人員於本公司股份的權益及淡倉

董事、監事及最高 行政人員姓名	身份	擁有權益的 股份數目	股份 類別	權益 性質	於最後實際 可行日期於 本公司全部 於相關股份 已發行股 本中的持股 概約百分比	
					類別的持股 概約百分比	本中的持股 概約百分比
李寶元先生 <sup>1,2</sup>	受控制法團 權益	1,300,000,000	內資股	好倉	100%	73.8%

附註：

- 於最後實際可行日期，乾寶投資直接持有本公司7.5%股權及中儒投資43.63%股權。此外，合共持有中儒投資餘下56.37%股權的119名個人均承諾，彼等自中儒投資成立起或於彼等各自成為中儒投資股東時，在於中儒投資的股東大會上行使其投票權及行使中儒投資股東的所有其他權利時一直並將繼續依從乾寶投資的決定。因此，根據證券及期貨條例第XV部，乾寶投資被視為於中儒投資100%股權中擁有權益，因而於中儒投資所持的1,202,500,000股股份中擁有權益。

2. 於最後實際可行日期，李寶元先生直接持有乾寶投資90%股權，而乾寶投資直接或間接持有中儒投資100%股本權益並直接持有本公司7.5%的股權。因此，根據證券及期貨條例第XV部，李寶元先生被視為於中儒投資100%股權或231,000,000股股份中擁有權益，並因而於乾寶投資直接或間接持有的1,300,000,000股股份中擁有權益。

(2) 董事、監事及最高行政人員於本公司相聯法團的股份的權益及淡倉

董事、監事 及最高行政 人員姓名	相聯法團名稱	身份	擁有權益的		於最後 實際可行日期
			股份數目及類別	權益性質	佔相聯法團 已發行股本 概約百分比
李寶元先生 <sup>1</sup>	乾寶投資 <sup>2</sup>	實益擁有人	45,000,000股股份	好倉	90.00%
	中儒投資 <sup>3</sup>	受控制法團權益	231,000,000股股份	好倉	100.00%
李寶忠先生	乾寶投資 <sup>2</sup>	實益擁有人	5,000,000股股份	好倉	10.00%
曹清社先生	中儒投資 <sup>3</sup>	實益擁有人	5,000,000股股份	好倉	2.16%
商金峰先生	中儒投資 <sup>3</sup>	實益擁有人	1,000,000股股份	好倉	0.43%
趙文生先生	中儒投資 <sup>3</sup>	實益擁有人	1,000,000股股份	好倉	0.43%
劉永建先生	中儒投資 <sup>3</sup>	實益擁有人	2,000,000股股份	好倉	0.86%
于學峰先生	中儒投資 <sup>3</sup>	實益擁有人	1,000,000股股份	好倉	0.43%
劉景喬先生	中儒投資 <sup>3</sup>	實益擁有人	498,960股股份	好倉	0.22%
岳建明先生	中儒投資 <sup>3</sup>	實益擁有人	498,960股股份	好倉	0.22%

附註：

1. 於最後實際可行日期，李寶元先生直接持有乾寶投資90%股權，而乾寶投資直接持有中儒投資43.63%股權。此外，合共持有中儒投資餘下56.37%股權的119名個人均承諾彼等自中儒投資成立起或於彼等成為中儒投資股東時，在於中儒投資的股東大會上行使其投票權及行使中儒投資股東的所有其他權利時一直並將繼續依從乾寶投資的決定。因此，李寶元先生(透過乾寶投資)被視為於中儒投資100%股權或231,000,000股股份中擁有權益。

2. 於最後實際可行日期，乾寶投資的總股本數目為50,000,000股。
3. 於最後實際可行日期，中儒投資的總股本數目為231,000,000股。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據任何本公司董事、監事或最高行政人員所知，概無本公司董事、監事或最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益或淡倉，或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 3. 競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事及彼等各自的聯繫人於任何與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

### 4. 董事權益

- (i) 於最後實際可行日期，下列董事為另一家公司的董事或僱員，而該公司於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文披露之權益或淡倉。

#### 根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須披露之於實體的職位

#### 姓名

李寶元	中儒投資董事長、乾寶投資執行董事 兼總經理
李寶忠	中儒投資董事、乾寶投資監事
曹清社	中儒投資董事、總經理

- (ii) 於最後實際可行日期，董事概無於與本集團訂立的仍然存續的及對本集團而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。
- (iii) 除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事自2018年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核合併財務報表的結算日)以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或於本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 5. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本公司及本集團任何成員公司並無涉及任何重大訴訟或索償，就董事所知，本集團並無任何成員公司有懸而未決或面臨威脅的重大訴訟或索償。

## 6. 重大合同

於本通函日期前兩年內，本集團任何成員公司概無訂立任何重大合同(於本集團日常業務中所訂立之合同除外)。

## 7. 主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，就任何董事所知，以下人士(並非本公司董事、監事或最高行政人員)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須予披露權益或淡倉：

股東姓名	身份	擁有權益的 股份數目	股份類別	權益性質	於相關股份 類別的持股 概約百分比	於本公司 全部已發行 股本中 的持股 概約百分比
中儒投資	實益擁有人	1,202,500,000	內資股	好倉	92.50%	68.27%
乾寶投資 <sup>1</sup>	受控制法團 權益	1,202,500,000	內資股	好倉	92.50%	68.27%
	實益擁有人	97,500,000	內資股	好倉	7.50%	5.53%
Hwabao Trust Co., Ltd	受託人	79,294,500	H股	好倉	17.18%	4.50%
Juli Group	實益擁有人	68,107,000	H股	好倉	14.76%	3.86%
景百孚 <sup>2</sup>	受控制法團 權益	36,608,000	H股	好倉	7.93%	2.07%

註：

- 於最後實際可行日期，乾寶投資直接持有本公司7.5%的股權及中儒投資43.63%的股權。此外，合共持有中儒投資餘下56.37%股權的119名個人各自均承諾彼等自中儒投資成立起或於彼等各自成為中儒投資股東時，在於中儒投資的股東大會上行使其投票權及行使中儒投資股東的所有其他權利時一直並將繼續依從乾寶投資的決定。因此，根據證券及期貨條例第XV部，乾寶投資被視為於中儒投資100%股權中擁有權益，並因而於中儒投資所持1,202,500,000股內資股中擁有權益。

2. 根據景百孚先生於2018年3月13日遞交存檔的權益披露表格，景百孚先生通過其受控法團合共持有36,608,000股H股的股本權益，其中：(i) 23,167,000股通過被視為其間接持有100%股本權益的Sino Wealthy持有；及(ii) 13,441,000股通過被視為其間接持有100%股本權益的Swift Fortune Investments Limited持有。

除上文所披露之外，於最後實際可行日期，就董事所知，概無任何其他人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須知會本公司亦已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內之權益或淡倉。

## 8. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立或擬訂立任何服務合約，不包括可於一年內不付賠償(法定賠償除外)的到期或終止的服務合約。

## 9. 專家權益披露及同意書

以下乃為於本通函中提出意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
鎧盛資本有限公司	根據證券及期貨條例可進行 第6類(就機構融資提供意見) 受規管活動的持牌法團
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立專業合資格估值師

- (1) 於最後實際可行日期，上述各專家概無直接或間接擁有本集團任何成員公司的股權，亦無擁有可自行或委任他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否合法強制執行)。
- (2) 於最後實際可行日期，上述各專家概無於自2018年12月31日(即本公司最近期刊發的經審核綜合賬目編製日期)以來由本集團任何成員公司所收購、出售或租賃，或建議收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (3) 鎧盛資本有限公司發出日期為2019年5月31日之函件，內容有關其向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦意見，以供載入本通函。

- (4) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司發出之日期為2019年5月31日的出售及轉讓標的公司股權評估報告、日期為2019年5月31日的收購標的公司股權評估報告及日期為2019年5月31日的物業估值報告，以供載入本通函。
- (5) 上述各專家已就本通函的刊發發出書面同意書，同意以本通函所載的形式及涵義轉載其專家意見並引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

## 10. 可供查閱文件

下列文件副本將可於自本通函日期起直至股東週年大會日期(包括該日)止的任何工作日(公眾假期除外)的正常辦公時間內，於本公司香港主要營業地點香港灣仔皇后大道東248號陽光中心40樓查閱：

- (1) 股權置換及轉讓協議；
- (2) 工程施工服務框架協議；
- (3) 獨立董事委員會致獨立股東的函件，載於本通函第51頁至第52頁；
- (4) 鎧盛資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的函件，載於本通函第53頁至第94頁；
- (5) 出售及轉讓標的公司股權評估報告；
- (6) 收購標的公司股權評估報告；
- (7) 物業估值報告；
- (8) 本附錄第9段所提述的書面同意書；及
- (9) 本通函。

## 11. 一般資料

- (1) 於最後實際可行日期，董事並不知悉自2018年12月31日(即本公司最近期刊發的經審核綜合賬目編製日期)以來本集團的財務或貿易狀況有任何重大不利變動。
- (2) 本公司的註冊辦事處地址為中國河北省保定市競秀區魯崗路125號，郵編：071000。

- (3) 本公司的H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司的地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (4) 本公司的聯席公司秘書為李武鐵先生及黃慧玲女士，黃慧玲女士為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會士。
- (5) 本通函的中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。