

此乃要件 請即處理

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

閣下如已出售或轉讓閣下所持中國誠通發展集團有限公司全部股份，應立即將本通函連同隨附代表委任表格轉交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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



CHINA CHENGTONG DEVELOPMENT GROUP LIMITED 中國誠通發展集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：217)

主要及關連交易： 出售目標公司全部股權； 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



本公司股東特別大會謹訂於二零二零年六月二十六日(星期五)上午十時十五分(或緊隨本公司將於同日上午十時正召開的股東週年大會閉會後)假座香港灣仔港灣道一號香港萬麗海景酒店閣樓樓層會議廳六召開，有關股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

不論閣下能否親身出席大會，敬請閣下按照隨附代表委任表格印列之指示填妥表格，並於二零二零年六月二十四日(星期三)上午十時十五分前或不遲於大會任何續會的指定召開時間前四十八小時交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票，而在該情況下，先前已遞交的代表委任表格將被視作撤回論。

股東特別大會預防措施

請參閱本通函第1頁，以知悉為預防及控制COVID-19傳播將於股東特別大會上採取之措施，包括：

- 強制性體溫檢測及健康申報
- 須佩戴外科口罩
- 不設茶點及不會派發公司禮品

任何不遵守預防措施之人士可被拒絕進入股東特別大會會場。本公司謹此提醒股東毋需親自與會以行使其權利，並鼓勵股東委任股東特別大會主席作為其代表以行使其投票權；而毋需親身出席股東特別大會。

二零二零年六月十日

目 錄

	頁次
股東特別大會預防措施	1
釋義	2
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	18
獨立財務顧問函件	19
附錄一 — 股權估值報告概要	I-1
附錄二 — 物業估值報告	II-1
附錄三 — 本集團財務資料	III-1
附錄四 — 一般資料	IV-1
股東特別大會通告	EGM-1

股東特別大會預防措施

鑒於COVID-19疫情持續及近期有關防控疫情蔓延的規定，本公司將於股東特別大會上採取以下預防措施，以保障與會股東、員工及其他利益相關者免於感染風險。

於股東特別大會前委任受委代表表決：

本公司無論如何均不希望減少股東行使其權利及投票的機會，但意識到迫切需要保障股東免於可能受到COVID-19的感染風險。為股東的健康安全著想，本公司鼓勵股東藉委任股東特別大會主席為其代表，代替親身出席股東特別大會，以行使其於股東特別大會的投票權利。行使股東權利毋須股東親身出席。填妥及交回代表委任表格後，股東其後仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

股東特別大會預防措施

本公司將於股東特別大會上採取以下預防措施，以保障與會股東、員工及其他利益相關者的健康及安全：

- (i) 將於股東特別大會會場入口處對每名與會者進行強制體溫檢測。體溫高於攝氏37.5度的任何人士或會被拒絕進入股東特別大會會場；
- (ii) 所有與會者均須於股東特別大會會場入口處填交健康申報表，確認(其中包括)彼等的姓名及聯絡詳情，以及於近14天內任何時間未曾離港，亦未與就彼等所知近期前往香港以外的任何人士有密切接觸。不遵守該規定的任何與會者或會被拒絕進入股東特別大會會場；
- (iii) 每名與會者必須於整個股東特別大會期間佩戴外科口罩。謹請注意，本公司不會於股東特別大會會場提供任何口罩，與會者應自行攜帶及佩戴口罩；
- (iv) 將安排股東特別大會的座位以確保與會者之間有充分的身體距離，從而減少相互影響；及
- (v) 不會提供茶點及公司禮品。

倘選擇不親身出席股東特別大會的任何股東對有關決議案或本公司有任何疑問，或有任何事項與董事會溝通，其可將有關疑問或事項書面寄發至本公司註冊辦事處或本公司電郵地址public@hk217.com。倘任何股東對股東特別大會有任何疑問，請聯絡本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，其詳情如下：

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17M樓
電郵：hkinfo@computershare.com.hk
電話：2862 8555
傳真：2865 0990

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載之涵義：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港的銀行一般開門營業的日子(不包括星期六、星期日及公眾假期)
「誠通控股」	指	中國誠通控股集團有限公司，一間於中國註冊成立的國有有限公司，為本公司的最終控股公司及買方
「誠通亞洲投資」	指	中國誠通(亞洲)投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，並為目標公司的全資附屬公司
「誠通發展貿易」	指	誠通發展貿易有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司
「本公司」	指	中國誠通發展集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成日期」	指	股權轉讓協議所載的所有先決條件獲達成或豁免當日(或買方與本公司可能書面同意的有關其他日期)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「代價」	指	買方就轉讓銷售股份應付予本公司的代價
「COVID-19」	指	首次於二零一九年發現的新型冠狀病毒病，嚴重急性呼吸系統綜合症冠狀病毒2引起的傳染病
「大豐海港」	指	誠通大豐海港開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，分別由誠通亞洲投資及合營夥伴擁有約66.67%及約33.33%

釋 義

「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二零年六月二十六日(星期五)上午十時十五分(或緊隨本公司將於同日上午十時正召開的股東週年大會閉會後)假座香港灣仔港灣道一號香港萬麗海景酒店閣樓樓層會議廳六召開及舉行的股東特別大會，以(其中包括)審議及酌情批准股權轉讓協議及據此擬進行的股權轉讓
「股權轉讓」	指	根據股權轉讓協議轉讓銷售股份
「股權轉讓協議」	指	本公司與買方就股權轉讓所訂立日期為二零二零年五月五日的股權轉讓協議
「股權估值報告」	指	中國估值師就目標公司全部股權於二零一九年十二月三十一日的估值所發出的估值報告，其概要載於本通函附錄一
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由董事會成立並由全體獨立非執行董事組成的本公司獨立董事委員會，以就股權轉讓協議的條款及據此擬進行的股權轉讓向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	百利勤金融有限公司，可從事證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為本公司委聘的獨立財務顧問，以就股權轉讓協議的條款及據此擬進行的股權轉讓向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除上市規則規定須就批准股權轉讓協議及據此擬進行的股權轉讓的決議案放棄投票者以外的股東

釋 義

「合營夥伴」	指	江蘇大豐海港控股集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，其擁有大豐海港約33.33%股權
「最後實際可行日期」	指	二零二零年六月五日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	大豐海港於緊接股權轉讓完成前結欠誠通發展貿易的所有未償還貸款及其應計利息。為作識別，於二零二零年三月三十一日，大豐海港結欠誠通發展貿易的未償還貸款及其應計利息約為人民幣70,251,000元(相當於約港幣77,276,000元)
「截止日期」	指	二零二零年九月三十日(或本公司與買方可能書面同意的有關其他日期)
「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
「中國估值師」	指	北京中林資產評估有限公司，一名合資格中國獨立估值師
「對上交易」	指	(i)本集團與誠通控股的間接非全資附屬公司成立合營企業世亞，有關詳情載於本公司日期為二零一九年十月二十五日的公告；及(ii)本集團向誠通控股的非全資附屬公司轉讓誠通能源廣東有限公司的41%股權，有關詳情載於本公司日期為二零一九年十一月十二日的公告及本公司日期為二零一九年十二月六日的通函

釋 義

「該等物業」	指	(i)大豐海港於中國江蘇省鹽城市大豐區大豐海洋經濟開發區口岸服務區廈門港路東側所開發「誠通國際城」未售部分及所擁有的多幅土地；及(ii)大豐海港所擁有位於中國江蘇省鹽城市大豐區疏港路南側的一幅土地，更多詳情載於本通函附錄二物業估值報告
「物業估值報告」	指	物業估值師就該等物業於二零二零年四月三十日的市值所發出的估值報告，全文載於本通函附錄二
「物業估值師」	指	香港合資格獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
「買方」	指	中國誠通香港有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，並為誠通控股的全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股份」	指	本公司將根據股權轉讓協議向買方轉讓的目標公司已發行股本中的一股普通股(相當於其全部已發行股本)
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	誠通投資集團有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司及於最後實際可行日期由本公司全資擁有
「目標集團」	指	目標公司、誠通亞洲投資及大豐海港的統稱，而「目標集團成員公司」應據此詮釋

釋 義

「過渡期」	指	由二零二零年一月一日開始至完成日期(包括該日)止期間
「估值」	指	中國估值師所評估目標公司全部股權於二零一九年十二月三十一日的市值
「世亞」	指	世亞置業有限公司(現稱誠通世亞有限公司)，一間於香港註冊成立的有限公司及由銀河投資有限公司(本公司的全資附屬公司)擁有其51%及誠通國際貿易有限公司(誠通控股間接擁有70%股權的附屬公司)擁有49%的合營公司
「World Gain」	指	World Gain Holdings Limited，本公司的直接控股公司、買方的全資附屬公司及誠通控股的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

於本通函內，僅供說明用途，以人民幣為單位的金額已按人民幣1.00元兌港幣1.10元的匯率換算為港幣。採用該匯率(如適用)乃僅供說明用途，並不表示任何金額已經或可能已經按該匯率或任何其他匯率兌換。



CHINA CHENGTONG DEVELOPMENT GROUP LIMITED
中國誠通發展集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：217)

執行董事：

張斌(主席)

楊田洲(董事總經理)

王天霖

李舒放

註冊辦事處及香港主要營業

地點：

香港灣仔

港灣道18號

中環廣場

64樓6406室

獨立非執行董事：

常清

李萬全

何佳

敬啟者：

主要及關連交易：
出售目標公司全部股權；
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二零年五月五日有關股權轉讓之公告。於二零二零年五月五日交易時段後，本公司與買方訂立股權轉讓協議，據此，本公司有條件地同意轉讓而買方有條件地同意收購銷售股份，相當於目標公司全部已發行股本。

本通函旨在向閣下提供(i)股權轉讓協議及股權轉讓的詳情；(ii)獨立財務顧問就股權轉讓對獨立董事委員會及獨立股東提出的意見；(iii)獨立董事委員

會就股權轉讓對獨立股東提出的建議；(iv)根據上市規則須予披露的其他資料；及(v)股東特別大會通告。

股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

日期

二零二零年五月五日

訂約方

- (i) 本公司；及
- (ii) 買方。

主體事項

受限於股權轉讓協議的條款及條件，本公司有條件同意轉讓及買方有條件同意收購銷售股份，即目標公司全部已發行股本。

代價

代價為人民幣241,185,500元(相當於約港幣265,304,000元)，須由買方按以下方式支付予本公司：

- (1) 人民幣24,118,550元(相當於約港幣26,530,000元) (「首期代價」)，即代價的10%，須由買方於簽訂股權轉讓協議當日起計五(5)個營業日內支付；及
- (2) 人民幣217,066,950元(相當於約港幣238,774,000元)，即代價的90%，須由買方於完成日期支付。

買方須以現金支付代價，而本公司已於二零二零年五月十二日收到首期代價。代價乃本公司與買方參照中國估值師使用資產基礎法進行的估值，經公平磋商後按一般商業條款達致。根據該估值，於二零一九年十二月三十一日，目標公司全部股權的估定價值為人民幣241,185,500元(相當於約港幣265,304,000元)。詳情請參閱本通函附錄一所載股權估值報告概要。

董事會函件

作為中國估值師進行估值的一部分，中國估值師對該等物業作出的二零一九年十二月三十一日估值約為人民幣432,255,000元。該估值透過採用市場法(就未出售單位而言)以及市場比較法及／或基準地價系數修正法(就土地而言)釐定。

根據市場法，未出售單位的市價乃參照平均單位售價(乃根據過往銷售情況以及已記錄的單位售價並參照市況而達致)釐定，且增值稅、銷售開支、土地增值稅、企業所得稅及其他相關稅項等已自前述市價扣除。

根據基準地價系數修正法及市場比較法(就土地估值而採用)，估值乃參照中國政府釐定的評級標準土地價格以及近期可比較交易的土地價格進行，並根據與指涉土地的地點及其他特點有關的多項因素(包括但不限於周邊狀況及發展、交通設施、城市規劃限制、土地使用年限及發展程度等)採用上述兩種方法作出適當調整。

由於採用資產基礎法對目標公司的全部股權進行估值，股權估值報告於釐定目標公司全部股權的評估價值金額人民幣241,185,500元時亦考慮目標集團的負債。

董事注意到，就本公司年度審核而言，物業估值師就該等物業於二零一九年十二月三十一日的市場價值評估為人民幣408,400,000元。

鑒於該等物業為目標集團的主要資產，物業估值師亦已對該等物業進行獨立估值。物業估值師所評估該等物業於二零二零年四月三十日的市場價值為人民幣417,400,000元。

經比較中國估值師與物業估值師達致的該等物業評估價值以及物業估值師於二零一九年十二月三十一日評估該等物業的價值，董事會信納代價及其釐定基準屬公平合理。

先決條件

股權轉讓協議須待以下所有條件獲達成後，方告完成：

- (1) 本公司已取得完成股權轉讓協議及其項下擬進行的交易所需的所有必要授權、同意及批准(包括但不限於股東已根據上市規則於股東特別大會上以普通決議案方式批准股權轉讓)且有關授權、同意及批准於完成日期仍具十足效力及效用；
- (2) 買方已取得完成股權轉讓協議及其項下擬進行的交易所需的所有必要授權、同意及批准，且有關授權、同意及批准於完成日期仍具十足效力及效用；
- (3) 目標集團成員公司與本集團(不包括目標集團成員公司)間的所有應付款項已悉數償還或另行結清(包括但不限於買方代表大豐海港向誠通發展貿易悉數償還貸款)；及
- (4) 買方及本公司於股權轉讓協議中所作出的保證、聲明及承諾於所有方面仍然真實、準確及無誤導成分。

除本公司或買方(視乎情況而定)可能豁免第(4)項先決條件外，前文載述的先決條件概無法豁免。於最後實際可行日期，除大豐海港結欠誠通發展貿易的貸款由買方代大豐海港償付外，如第(3)項先決條件內所預期，目標集團與本集團(不包括目標集團成員公司)之間概無其他應付金額。於最後實際可行日期，概無先決條件獲達成或豁免。

倘以上所載任何先決條件於截止日期上午九時正前未獲達成或(僅就第(4)項先決條件而言)豁免，股權轉讓協議(除若干條款外，如保密性、通知及爭議解決)須立即終止，屆時訂約方不再擁有股權轉讓協議項下任何責任及義務(於終止股權轉讓協議前任何先前違反合約責任除外)。

倘股權轉讓協議由於先決條件無法於截止日期之前獲達成或豁免而終止，本公司須於截止日期後五(5)個營業日內向買方退還首期代價(不計利息)。

過渡期

鑒於目標公司及誠通亞洲投資主要為本公司的投資控股公司，且其主要資產為大豐海港所持有的該等物業，故目標集團的溢利或虧損主要歸屬於大豐海港的溢利或虧損。根據股權轉讓協議，大豐海港於過渡期產生的任何溢利或虧損須由本公司按其於大豐海港的間接股權比例(即約66.67%)承擔或分享。大豐海港於過渡期的溢利或虧損金額將根據大豐海港就過渡期編製的經審核財務資料(「完成賬目」)釐定，有關賬目將自完成日期起計二十(20)個營業日內發佈。

倘大豐海港於過渡期內產生虧損(「過渡期虧損」)，則本公司須於完成賬目發佈日期起計十(10)個營業日內向買方的銀行賬戶(或訂約方可能協定的有關其他付款方式)匯入一筆相等於本公司按照其先前於大豐海港的間接股權應佔的過渡期虧損金額。倘大豐海港於過渡期內產生溢利(「過渡期溢利」)，則買方須於完成賬目發佈日期起計十(10)個營業日內向本公司的銀行賬戶(或訂約方可能協定的有關其他付款方式)匯入一筆相等於本公司按照其先前於大豐海港的間接股權應佔的過渡期溢利的金額。

目標集團財務資料自二零一九年十二月三十一日(即估值日)以來直至最後實際可行日期並無重大變動。

完成

待股權轉讓協議所載的所有先決條件獲達成或豁免後，股權轉讓將於完成日期完成。

倘本公司未能於完成日期根據股權轉讓協議履行其有關股權轉讓的完成義務，而股權轉讓協議因此終止，本公司須於終止日期後五(5)個營業日內向買方退還首期代價(不計利息)，並賠償買方合理的經濟損失，上限為人民幣2,000,000元(相當於港幣2,200,000元)。另一方面，倘買方未能於完成日期根據股權轉讓協議履行其有關股權轉讓的完成義務，而股權轉讓協議因此終止，本公司有權沒收首期代價。

董事會函件

緊隨股權轉讓完成後，本公司將不再擁有目標集團任何股權。目標公司、誠通亞洲投資及大豐海港各自屆時將不再為本公司的附屬公司及目標集團的財務資料將不再於本公司的綜合財務報表內綜合入賬。

目標集團的資料

目標集團原由本公司於二零零九年向買方收購。如本公司日期為二零零八年十一月二十九日的通函披露，於二零零八年十月十五日，本公司(作為買方)、買方(作為賣方)及誠通控股(作為擔保人)訂立日期為二零零八年十月十五日的買賣協議(經本公司、買方及誠通控股為修訂代價調整機制而訂立的日期為二零零八年十月二十七日的補充協議修訂及補充) (「二零零八年買賣協議」)，據此本公司同意購買且買方同意出售目標集團，代價約為人民幣201,000,000元，其後根據二零零八年買賣協議的代價調整機制調整為約人民幣193,530,000元(如本公司日期為二零零九年十月三十日的公告所披露)。本公司針對目標集團的收購事項已於二零零九年十一月六日完成。

目標公司於二零零九年三月註冊成立及目前由本公司全資擁有。目標公司自其註冊成立以來從事投資控股業務。

目標公司擁有誠通亞洲投資(於二零零九年四月註冊成立)的全部已發行股本。誠通亞洲投資自其註冊成立以來從事投資控股業務。

大豐海港於二零零五年十二月成立，目前由誠通亞洲投資擁有約66.67%及合營夥伴擁有約33.33%。合營夥伴的最終實益擁有人為大豐區人民政府，為獨立於買方的第三方。於二零零九年本公司收購目標集團時及於最後實際可行日期，大豐海港主要資產為該等物業。自本公司於二零零九年完成收購目標集團後，大豐海港一直專注物業開發業務。除貸款外，本集團自二零零九年收購事項以來尚未對目標集團作出任何其他注資。

大豐海港於中國江蘇省鹽城市大豐區大豐海洋經濟開發區的港口服務區擁有房地產發展項目「誠通國際城」。「誠通國際城」是一個商住綜合體，其中包括分兩期建設分別於二零一零年及二零一四年竣工的七棟住宅樓以及兩棟商業辦公樓。自「誠通國際城」一期及二期完工以來及截至二零一九年十二月三十一日，合計約6,540平方米公寓／住宅單位已出售，為目標集團帶來約人民幣19,500,000元的收益。過去數年概無辦公室／商業單位及停車位出售。出售公寓／住宅單位產生的收益由目標集團保留。於二零一九年十二月三十一日，「誠通

董事會函件

國際城」的已竣工及未售面積包括公寓／住宅面積約10,930平方米、辦公／商業空間面積約9,540平方米及停車位約2,019平方米。於最後實際可行日期，自二零一九年十二月三十一日以來，「誠通國際城」概無錄得任何銷售。

除上文所述者外，大豐海港亦擁有(i)位於中國江蘇省鹽城市大豐區疏港路南側的一幅工業用地，佔地面積約為549,600平方米；及(ii)位於中國江蘇省鹽城市大豐區大豐海洋經濟開發區港口服務區的三幅商住用地，臨近「誠通國際城」，總佔地面積約為446,581平方米。於最後實際可行日期，該等土地閒置。

根據物業估值報告，該等物業於二零二零年四月三十日的市值為人民幣417,400,000元(相當於約港幣459,140,000元)，其中本公司應佔約人民幣278,281,000元(相當於約港幣306,109,000元)。物業估值報告全文載於本通函附錄二。

以下為目標集團的若干財務資料，乃摘錄自本公司截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止兩個年度的經審核綜合財務報表：

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 港幣 (概約)	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 港幣 (概約)
營業額	384,000	—
稅前及稅後虧損淨額	7,219,000	6,369,000

於二零二零年三月三十一日，目標集團未經審核綜合資產總值及資產淨值(摘錄自本公司於二零二零年三月三十一日的未經審核綜合財務報表)分別約為港幣393,730,000元及約港幣312,497,000元，其中該等物業的賬面淨值約為港幣392,362,000元，本公司應佔目標集團的未經審核綜合資產淨值約為港幣208,741,000元。

鑒於本公司收購目標集團的原收購成本，本公司於二零二零年三月三十一日應佔目標集團未經審核綜合資產淨值、目標集團自本公司收購事項以來的業務表現以及股權估值報告及物業估值報告項下的評估價值，董事認為代價公平合理。

訂約方的資料

本公司為一間投資控股公司及本集團主要從事融資租賃、大宗商品貿易、物業發展、物業投資及海上旅遊服務及酒店。

買方為本公司控股股東World Gain的控股公司及本公司最終控股公司誠通控股的全資附屬公司。買方主要從事投資控股業務。誠通控股連同其附屬公司主要從事股權營運、提供金融服務、資產管理、綜合物流以及開發及運用林漿紙業務。

股權轉讓的理由及裨益

本集團一直通過大豐海港於中國江蘇省鹽城市大豐區經營其物業發展業務。然而，鹽城市為中國的三線城市，人口流入少，近年來該地區的房地產市場一直不景氣。「誠通國際城」過去幾年的銷售表現並不理想。於最後實際可行日期，已建成單位建築面積逾80%仍未售出。自二零一四年「誠通國際城」二期竣工以來，二零一八年僅售出一個單位。

本集團近年來的總體策略是逐步撤出大豐區的物業發展業務。於二零一四年七月三日，本集團與大豐市土地儲備中心及江蘇大豐港經濟開發區管理委員會（「大豐港委員會」）訂立兩份收回協議（「收回協議」）及與大豐港委員會及合營夥伴訂立兩份補償協議，內容有關大豐市土地儲備中心收回由大豐海港擁有的兩幅土地的安排，即位於中國江蘇省鹽城市大豐區疏港公路南側的工業用地及位於中國江蘇省鹽城市大豐區大豐海洋經濟開發區口岸服務區3號地塊的商住用地。與土地收回有關的相關協議詳情載於本公司日期為二零一四年七月三日的公告。如上述公告所披露，收回協議將僅於各訂約方簽署收回協議並取得其管理機構批准（包括但不限於大豐市人民政府批准）後生效。據董事作出所有合理查詢後所深知、盡悉及確信，自二零一四年簽署收回協議以來，大豐市人民政府尚未批准土地收回。因此，土地收回程序於最後實際可行日期尚未辦理。在此情況下，預計近期不會進行土地收回。

鑒於大豐區物業市場不景氣，以及難以推進土地收回程序或進一步開發大豐海港擁有的閒置土地，董事認為，代價公平合理及股權轉讓將為本集團退出

董事會函件

大豐區物業發展業務提供機會，並將令本集團能夠更有效地重新分配其資源，以便從長遠而言加強其他核心業務分類的營運及業務發展。

股權轉讓的所得款項淨額將用作發展本集團其他主要業務及一般營運資金。根據初步評估，預計本集團將因股權轉讓錄得收益約人民幣43,760,000元(相當於約港幣48,136,000元)(未計及將由本公司承擔的大豐海港的過渡期虧損)，即代價與本公司應佔目標集團於二零二零年三月三十一日的未經審核綜合資產淨值間的差額，並已扣除本公司就股權轉讓應付的估計稅項、解除累計匯兌虧絀及本公司就股權轉讓應付的相關開支。二零二零年一月一日至二零二零年三月三十一日期間的大豐海港未經審核除稅後虧損約為人民幣1,294,000元(相當於約港幣1,423,000元)。預期大豐海港的虧損狀況於股權轉讓完成前將不會有重大變動。本集團因股權轉讓將錄得的實際收益或虧損須視乎將由本公司承擔的大豐海港過渡期虧損實際金額以及將由本公司核數師進行的最終審計而定。

由於目標集團的資產佔本集團總資產的比例不大，故股權轉讓不會對本集團產生實質性不利影響。

股權轉讓協議的條款乃經訂約方公平磋商後釐定，且董事認為股權轉讓協議的條款乃屬一般商業條款及公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

張斌先生(執行董事兼董事會主席)亦為買方董事，而楊田洲先生(本公司執行董事兼董事總經理)、王天霖先生及李舒放先生(各自為執行董事)各自為買方副總經理。為奉行良好企業管治，彼等全部已就批准股權轉讓協議及股權轉讓的董事會決議案放棄投票。

上市規則的涵義

由於有關股權轉讓的最高百分比率(定義見上市規則(個別計算時及與對上交易合計時)超過25%但低於75%，故股權轉讓構成本公司一項主要交易及因此須遵守上市規則第14章有關通知、公告、通函及股東批准的規定。

由於買方為本公司最終控股公司誠通控股的全資附屬公司，因此，根據上市規則買方為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，股權轉讓亦

構成本公司一項關連交易，須遵守上市規則第14A章有關申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

股東特別大會

股東特別大會謹訂於二零二零年六月二十六日(星期五)上午十時十五分(或緊隨本公司將於同日上午十時正召開的股東週年大會閉會後)假座香港灣仔港灣道一號香港萬麗海景酒店閣樓樓層會議廳六舉行，以審議及酌情批准股權轉讓協議及股權轉讓。股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

為確定股東有權出席股東特別大會並於會上投票，於二零二零年六月十九日(星期五)下午四時三十分名列本公司股東名冊的股東應有權出席股東特別大會並於會上投票。為確保符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有已填妥的股份過戶登記文件連同相關股份證書必須於二零二零年六月十九日(星期五)下午四時三十分之前遞交至本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖)進行登記。

根據上市規則，決議案將於股東特別大會上按投票方式表決。

於最後實際可行日期，World Gain持有3,022,154,119股股份，佔本公司已發行股本約52.03%。作為買方全資附屬公司，World Gain為買方聯繫人，因此視為於股權轉讓中擁有重大權益，並須於股東特別大會上就批准股權轉讓協議及股權轉讓的決議案放棄投票。除上文所述者外，於最後實際可行日期，據董事所深知、盡悉及確信，概無其他股東於股權轉讓中擁有重大權益而須於股東特別大會上放棄投票。

隨附股東特別大會上適用的代表委任表格。不論閣下能否親身出席股東特別大會，敬請閣下按照隨附代表委任表格印列之指示填妥表格，並於二零二零年六月二十四日(星期三)上午十時十五分前或不遲於股東特別大會任何續會的指定舉行時間前四十八小時交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，而在該情況下，已遞交的代表委任表格將被視作撤回論。

請參閱本通函第1頁「股東特別大會預防措施」一節，以知悉為預防及控制COVID-19傳播將於股東特別大會上採取之措施。為保護股東之健康及安全，本

董事會函件

公司謹此鼓勵股東委任股東特別大會主席作為其代表於股東特別大會上行使其投票權，而毋需親身出席股東特別大會。股東毋需親自與會以行使其權利。

推薦意見

經考慮股權轉讓協議的條款、股權轉讓的裨益及理由以及獨立財務顧問的意見後，獨立董事委員會認為，股權轉讓協議的條款乃屬一般商業條款及公平合理。獨立董事委員會亦認為，儘管股權轉讓並非於本公司一般及日常業務過程中進行，其符合本公司及其股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成批准股權轉讓協議及股權轉讓的決議案。獨立董事委員會函件的全文載於本通函第18頁。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
中國誠通發展集團有限公司
主席
張斌
謹啟

二零二零年六月十日



CHINA CHENGTONG DEVELOPMENT GROUP LIMITED
中國誠通發展集團有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：217)

敬啟者：

主要及關連交易：
出售目標公司全部股權

吾等茲提述本公司日期為二零二零年六月十日之通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就股權轉讓協議的條款及股權轉讓向閣下提供意見。獨立財務顧問已獲委任以就此向閣下及吾等提供意見。其意見的詳情，連同於提供意見時所考慮的主要因素及理由載於通函第19至38頁。亦請閣下垂注通函第7至17頁所載的董事會函件及各附錄所載的其他資料。

經考慮股權轉讓協議的條款及進行股權轉讓的裨益及理由，且考慮到通函第19至38頁獨立財務顧問函件所載的意見後，吾等認為，股權轉讓協議的條款為一般商業條款且屬公平合理。吾等亦認為，儘管股權轉讓並非於本集團一般及日常業務過程中進行，但其符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成批准股權轉讓協議及股權轉讓的決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

常清

獨立董事委員會
獨立非執行董事
李萬全

何佳

二零二零年六月十日

獨立財務顧問函件

以下為就載入本通函而編製的獨立財務顧問函件全文，當中載列其就股權轉讓協議及其項下擬進行的股權轉讓致獨立董事委員會及獨立股東之意見。



百利勤金融有限公司

香港銅鑼灣禮頓道38-40號東區電訊大廈15樓

敬啟者：

主要及關連交易 出售目標公司全部股權

緒言

吾等謹此提述吾等就股權轉讓協議及股權轉讓獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司日期為二零二零年六月十日之通函(「通函」)所載董事會函件(「董事會函件」)內。本函件構成通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

誠如 貴公司日期為二零二零年五月五日有關股權轉讓的公告所載，於二零二零年五月五日(交易時段後)， 貴公司與買方訂立股權轉讓協議，據此， 貴公司有條件同意轉讓及買方有條件同意收購銷售股份，即目標公司全部已發行股本，代價為人民幣241,185,500元(相當於約港幣265,304,000元)。緊隨股權轉讓完成後， 貴公司將不再擁有目標集團任何股權，且目標集團財務資料將不再於 貴公司綜合財務報表合併入賬。

獨立財務顧問函件

由於有關股權轉讓的最高百分比率(定義見上市規則)(個別計算時及與對上交易合計時)超過25%但低於75%，股權轉讓構成 貴公司一項主要交易及因此須遵守上市規則第14章有關通知、公告、通函及股東批准的規定。

由於買方為 貴公司最終控股公司誠通控股的全資附屬公司，根據上市規則買方為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，股權轉讓亦構成 貴公司一項關連交易，須遵守上市規則第14A章有關申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

董事會現時由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成。因此，由所有獨立非執行董事(常清教授、李萬全先生及何佳教授)組成之獨立董事委員會已告成立，以就股權轉讓協議及股權轉讓向獨立股東提供意見。吾等已獲委任為 貴公司獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，及該委任已獲獨立董事委員會批准。

吾等與 貴公司之董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人概無關連，且吾等並不知悉吾等與 貴集團、買方、目標集團或彼等各自之任何主要股東、董事、主要行政人員或彼等各自之任何聯繫人之間有任何關係或利益，而可能合理視為與吾等之獨立性有關。於過去兩年， 貴公司與吾等概無任何委聘關係。除就本次委聘吾等為獨立財務顧問而應付吾等之一般專業費用外，概無存在任何百利勤金融有限公司將據此自 貴公司或 貴公司之董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人收取任何費用或利益之安排，且吾等並不知悉存在將影響吾等獨立性之任何情況或其變動。因此，吾等認為吾等合資格就股權轉讓協議及股權轉讓提供獨立意見。

吾等之職責為就(i)股權轉讓協議及股權轉讓是否於日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立；(ii)股權轉讓協議及股權轉讓之條款是否符合 貴公司及股東之整體利益及就獨立股東而言是否屬公平合理；及(iii)獨立股東於股東特別大會上應如何就股權轉讓協議及股權轉讓之相關決議案投票，向 閣下提供吾等之獨立意見及推薦意見。

意見基準

吾等於達致向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見時，已執行相關程序以及吾等認為就達致意見而言屬必要之步驟，其中包括審閱 貴公司提供之相

關協議、文件及資料，並在一定程度上將彼等與相關公開資料、統計數字與市場數據、有關行業指引、規則及法規及 貴公司及／或董事及／或 貴集團管理層提供之資料、事實及聲明及表達之意見進行核實。已審閱之文件包括但不限於股權轉讓協議、 貴公司日期為二零二零年五月五日有關股權轉讓的公告、 貴公司截至二零一九年十二月三十一日止財政年度之年報（「二零一九年年報」）、中國估值師就目標公司全部股權於二零一九年十二月三十一日的市值所發出的股權估值報告、物業估值師就該等物業於二零二零年四月三十日的市值所發出的物業估值報告及通函。吾等假設董事於通函所作出有關信念、意見、預期及意向之所有陳述均於進行審慎查詢及周詳考慮後方合理作出。吾等並無理由懷疑有任何重大事實或資料遭到隱瞞，或質疑通函所載資料及事實之真實、準確及完整程度或 貴公司、其管理層及／或董事向吾等所表達意見之合理程度。

董事願就通函所載資料之準確程度共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，通函所載資料於各重大方面屬準確完備及並無誤導或欺詐成分，且當中概無遺漏任何其他事項，足以令致通函所載任何陳述或通函具有誤導成分。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情見解，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對通函載列以及董事及 貴集團管理層向吾等提供之資料進行任何獨立核證，亦未對 貴集團之業務及事務或未來前景進行任何形式之深入調查。

所考慮之主要因素

於達致就股權轉讓協議及股權轉讓之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由。

1. 貴公司的資料

貴公司為於香港註冊成立的投資控股有限公司，其股份於聯交所主板上市。根據二零一九年年報， 貴集團主要從事(i)融資租賃，涉及提供融資租賃服務(包括安排售後回租交易)；(ii)大宗商品貿易，涉及煤炭、鋼材及有色金屬貿易；(iii)物業發展，涉及持有土地作物業發展項目用途；(iv)物業投資，涉及提供租賃服務及持有投資物業以待增值；及(v)海上旅遊服務和酒店，涉及提供海上旅遊和酒店服務。

獨立財務顧問函件

以下載列摘錄自二零一九年年報的 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度的財務資料概要。

表1：貴集團財務業績概要

	截至十二月三十一日止 財政年度	
	二零一九年 港幣千元 (經審核)	二零一八年 港幣千元 (經審核)
按分部劃分的收益		
— 融資租賃	74,465	53,264
— 大宗商品交易	870,153	865,237
— 物業發展	131,928	60,993
— 物業投資	1,974	2,638
— 海上旅遊服務和酒店	32,078	38,760
總收益	1,110,598	1,020,892
毛利	154,656	108,900
年內溢利	44,100	111,415

根據二零一九年年報，貴集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得收益約港幣1,110,600,000元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度約港幣1,020,900,000元增加約8.8%。收益增長主要是由於貴集團的融資租賃及物業發展業務的收益分別較上年的相關分部收益增加約39.8%及116.3%。由於貴集團於年內收購新項目及完成多個融資諮詢項目，融資租賃業務在規模及盈利能力方面均取得顯著增長。同時，於二零一九年，貴集團有兩個物業發展項目，即位於中國的「誠通香榭里」及「誠通國際城」。根據二零一九年年報，貴集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度加強「誠通香榭里」項目的發展及營銷，使得該項目的銷量大幅增長，該項目的銷售收益亦因此較截至二零一八年十二月三十一日止年度增長約118%。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團的毛利由約港幣108,900,000元增加約42.0%至約港幣154,700,000元，主要由於如上文所述融資租賃及物業發展業務的收益同比增加。然而，截至二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團的年內溢利由約港幣111,400,000元減少約60.4%至約港幣

獨立財務顧問函件

44,100,000元，主要是由於(i) 貴集團銷售開支於二零一九年增加約46.0%至約港幣20,520,000元；及(ii) 貴集團投資物業的公平值由二零一八年十二月三十一日的收益約港幣3,540,000元變為二零一九年十二月三十一日的虧損約港幣5,050,000元，即使上文所述 貴集團毛利增加約港幣45,800,000元。

同時，摘錄自二零一九年年報的 貴集團於二零一九年十二月三十一日的經審核綜合資產及負債概述如下：

表2：貴集團財務狀況概要

	於十二月三十一日	
	二零一九年 港幣千元 (經審核)	二零一八年 港幣千元 (經審核)
總資產	3,600,661	3,590,303
非流動資產	1,024,729	578,607
流動資產	2,575,932	3,011,696
總負債	686,445	693,159
非流動負債	50,406	51,794
流動負債	636,039	641,365
流動資產淨值	<u>1,939,893</u>	<u>2,370,331</u>
資產淨值	<u>2,914,216</u>	<u>2,897,144</u>
貴公司擁有人應佔之權益	<u>2,780,839</u>	<u>2,761,705</u>

於二零一九年十二月三十一日，貴集團的總資產約為港幣3,600,700,000元，主要包括(i)銀行結餘及現金約港幣732,400,000元；(ii)於一年後到期的應收貸款約港幣684,700,000元；(iii)於一年內到期的應收貸款約港幣442,100,000元；(iv)持作出售及開發物業或在建物業約港幣595,000,000元；及(v)其他金融資產(包括權益及非上市投資)約港幣544,800,000元。於二零一九年十二月三十一日，貴集團的負債總額約為港幣686,400,000元，主要為流動負債，包括(i)銀行借款約港幣277,700,000元；(ii)貿易及其他應付款項約港幣173,600,000元；及(iii)合約負債約港幣134,600,000元。

於二零一九年十二月三十一日之負債權益比率(其計算方式為計息借款總額除以總權益)約為10%，較於二零一八年十二月三十一日之負債權益比率增加約1個百分點，反映 貴集團財政狀況穩健，資產負債維持在低水平。

於二零一九年十二月三十一日，貴公司擁有人應佔之綜合權益約為港幣2,780,800,000元，而貴公司擁有人應佔每股綜合權益約為港幣0.48元(根據股權轉讓協議當日的股份數目計算)。

2. 買方的資料

買方為貴公司控股股東World Gain的控股公司及貴公司最終控股公司誠通控股的全資附屬公司。買方主要從事投資控股業務。誠通控股連同其附屬公司主要從事股權營運、提供金融服務、資產管理、綜合物流以及開發及運用林漿紙業務。

3. 目標集團的資料

目標集團原由貴公司於二零零九年向買方收購。如貴公司日期為二零零八年十一月二十九日的通函披露，於二零零八年十月十五日，貴公司(作為買方)、買方(作為賣方)與誠通控股(作為擔保人)訂立日期為二零零八年十月十五日的買賣協議(經貴公司、買方與誠通控股為修訂代價調整機制而訂立日期為二零零八年十月二十七日的補充協議修訂及補充)(「二零零八年買賣協議」)，據此貴公司同意購買且買方同意出售目標集團，代價約為人民幣201,000,000元，其後根據二零零八年買賣協議的代價調整機制調整為約人民幣193,530,000元(如貴公司日期為二零零九年十月三十日公告所披露)。貴公司針對目標集團的收購事項已於二零零九年十一月六日完成。

目標公司於二零零九年三月註冊成立及目前由貴公司全資擁有。目標公司自其註冊成立以來從事投資控股業務。

目標公司擁有誠通亞洲投資(於二零零九年四月註冊成立)的全部已發行股本。誠通亞洲投資自其註冊成立以來從事投資控股業務。

大豐海港於二零零五年成立，目前由誠通亞洲投資擁有約66.67%及合營夥伴擁有約33.33%。合營夥伴的最終實益擁有人為大豐區人民政府，為獨立於買方的第三方。於二零零九年貴公司收購目標集團時及於最後實際可行日期，大豐海港主要資產為該等物業。自貴公司於二零零九年收購目標集團後，大豐海港一直專注物業開發業務。除貸款外，貴集團自二零零九年收購事項以來並未對目標集團作出任何其他注資。

獨立財務顧問函件

大豐海港於中國江蘇省鹽城市大豐區擁有物業發展項目「誠通國際城」。「誠通國際城」是一個商住綜合體，其中包括分兩期建設並分別於二零一零年及二零一四年竣工的七棟住宅樓以及兩棟商業及寫字樓。自「誠通國際城」一期及二期完成及截至二零一九年十二月三十一日止，合計約6,540平方米公寓／住宅單位已出售，為目標集團帶來約人民幣19,500,000元的收益。過去數年概無辦公室／商業單位及停車位出售。前述出售公寓／住宅單位產生的收益由目標集團保留。於二零一九年十二月三十一日，「誠通國際城」的已竣工及未售面積包括公寓／住宅面積約10,930平方米、寫字樓／商業空間面積約9,540平方米及停車位約2,019平方米。自二零一九年十二月三十一日以來及截至最後實際可行日期(包括當日)，自二零一九年十二月三十一日以來，「誠通國際城」概無錄得任何銷售。

除上文所述者外，大豐海港亦擁有一幅佔地面積約為549,600平方米的工業用地及三幅總佔地面積約為446,581平方米的商住用地，均位於中國江蘇省鹽城市大豐區，於最後實際可行日期該等土地仍然閒置。

下文載列摘錄自 貴公司經審核綜合財務報表的目標集團截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度的財務資料概要。

表3：目標集團財務資料概要

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
營業額	—	384
除稅前及稅後虧損淨額	6,369	7,219

於二零二零年三月三十一日，目標集團未經審核綜合資產總值及資產淨值(摘錄自 貴公司於二零二零年三月三十一日的未經審核綜合財務報表)分別約為港幣393,730,000元及約港幣312,497,000元，其中該等物業的賬面淨值為約港幣392,362,000元。同時， 貴公司應佔目標集團的未經審核綜合資產淨值於二零二零年三月三十一日約為港幣208,741,000元(經扣除非控股權益)。因此，代價人民幣241,185,500元(相當於約港幣265,304,000元)較 貴公司應佔目標集團於二零二零年三月三十一日未經審核綜合資產淨值溢價約27.1%。

4. 股權轉讓的理由及裨益

根據董事會函件，貴集團一直通過大豐海港於中國江蘇省鹽城市大豐區經營其物業發展業務，而大豐海港目前由目標公司間接擁有約66.67%。然而，鹽城市(管轄大豐區)為中國的三線城市，人口流入少，近年來該地區的房地產市場一直不景氣。「誠通國際城」過去幾年的銷售表現並不理想。於最後實際可行日期，已建成單位建築總面積逾80%仍未售出。自二零一四年「誠通國際城」二期竣工以來，二零一八年僅售出一個單位。

於二零一四年七月三日，貴集團與大豐市土地儲備中心及江蘇大豐港經濟開發區管理委員會(「大豐港委員會」)訂立兩份收回協議(「收回協議」)及與大豐港委員會及合營夥伴訂立兩份補償協議，內容有關大豐市土地儲備中心收回由大豐海港擁有的兩幅土地的安排。與土地收回有關的相關協議詳情載於貴公司日期為二零一四年七月三日的公告。如上述公告所披露，收回協議將僅於各訂約方簽署收回協議並取得其管理機構批准(包括但不限於大豐市人民政府批准)後生效。據董事作出所有合理查詢後深知、盡悉及確信，自二零一四年簽署收回協議以來大豐市人民政府尚未批准土地收回。因此，土地收回程序於最後實際可行日期尚未進行。在此情況下，預計近期不會進行土地收回，因此大豐海港預期不會根據收回協議及補償協議取得補償。

鑒於貴集團近年來的總體策略是逐步撤出大豐區的物業發展業務，以及難以推進土地收回程序或進一步開發大豐海港擁有的閒置土地，股權轉讓將為貴集團退出大豐區物業發展業務提供機會，並將令貴集團能夠更有效地重新分配其資源，以便從長遠而言加強其於其他核心業務分類的營運及業務發展。

就此而言，吾等注意到目標集團於截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度一直虧損，且於截至二零一九年十二月三十一日止年度並無確認營業額。因此，吾等瞭解到董事會議決進行股權轉讓，以期改善貴集團的財務狀況，並降低分佔目標集團進一步虧損的風險。

吾等已對鹽城市及中國其他三線城市的房地產市場進行獨立研究，以瞭解大豐海港的行業表現。根據鹽城市統計局於二零二零年二月發佈的數據，二零

一九年鹽城市房地產開發投資約為人民幣426億元，比上年減少約6.3%；同時，二零一九年鹽城市住宅投資約為人民幣345億元，同比減少約4.5%。¹根據相同來源資料，二零一八年至二零一九年期間，鹽城市商業住宅的銷售面積減少約7.1%，而住宅的銷售面積減少約9.0%。

二零一九年後，鹽城市及中國其他三線城市房地產市場持續停滯不前。與全球經濟一樣，中國的房地產行業亦受到COVID-19爆發的不利影響。根據鹽城市統計局於二零二零年四月發佈的月度統計報告，於二零二零年二月底，鹽城市房地產開發投資減少約28.3%，而鹽城市商業住宅銷量與二零一九年同期相比，下降約21.9%。²同樣，根據中國國家統計局於二零二零年四月發佈的數據，於二零二零年三月，儘管中國35個三線城市新建住宅及二手住宅的售價同比分別增長約5.3%及2.8%，但增速與上月相比分別下降0.6及0.5個百分點，而該增速於二零二零年三月前已連續12個月停滯或下滑。³根據吾等的研究，吾等注意到三線城市房地產行業受COVID-19疫情的影響更大，且其市場信心脆弱，導致與一二線城市相比，市場復甦的速度較慢。

鑑於目前的情況及 貴集團的整體策略，董事認為，代價公平合理，且股權轉讓將有助 貴集團優化及調整其資產結構及增加其資產的流動性，並使 貴集團提高其資產使用效率並從中獲得一定利益，尤其是由於目標集團的資產在其總資產中所佔比例不大，因此股權轉讓不會對 貴集團產生重大不利影響。此外，由於董事目前擬將股權轉讓的所得款項淨額(經扣除相關成本及費用)(將以兩筆單獨現金付款及不遲於本函件下文「股權轉讓協議」一節所述完成日期結算)用於為 貴集團其他主營業務的發展提供資金及用作一般營運資金，吾等認為股權轉讓將改善 貴集團的財務狀況，使其可靈活營運及進行潛在業務擴張。

經考慮到(i)股權轉讓將為 貴集團退出大豐區物業發展業務提供機會，並將令 貴集團能夠更有效地重新分配其資源，以便從長遠而言加強其於其他核

¹ 請參閱http://tjj.yancheng.gov.cn/art/2020/2/27/art_1773_3330571.html

² 數據來自<http://tjj.yancheng.gov.cn/module/download/downloadfile.jspclassid=0&filename=a46bc29b1ec14fc8c405a626c1caf46.pdf>

³ 數據來自http://www.stats.gov.cn/tjsj/sjjd/202004/t20200416_1739069.html

心業務分類的營運及業務發展；(ii)目標集團於過去兩年一直虧損；(iii)近年來中國三線城市的房地產市場一直不景氣，尤其是在COVID-19疫情所致重大不利影響之加劇下，目標集團的業務前景可能不容樂觀；及(iv)由於目標集團的貢獻不大，股權轉讓對貴集團資產組合不會產生重大不利影響，故吾等與董事一致認為，股權轉讓屬公平合理，符合貴公司及股東的整體利益。

5. 股權轉讓協議

於二零二零年五月五日(交易時段後)，貴公司與買方訂立股權轉讓協議，據此，貴公司有條件同意轉讓及買方有條件同意收購銷售股份，即目標公司全部已發行股本，代價為人民幣241,185,500元(相當於約港幣265,304,000元)，須由買方按以下方式以現金支付予貴公司：

- (1) 人民幣24,118,550元(相當於約港幣26,530,000元) (「首期代價」)，即代價的10%，須由買方於簽訂股權轉讓協議當日起計五(5)個營業日內支付；及
- (2) 人民幣217,066,950元(相當於約港幣238,774,000元)，即代價的90%，須由買方於完成日期支付。

貴公司已於二零二零年五月十二日收到首期代價。股權轉讓協議之主要條款載於董事會函件。吾等已審核股權轉讓協議並評估股權轉讓協議之以下主要條款。

(i) 過渡期

鑒於目標公司與誠通亞洲投資主要為貴公司的投資控股工具且其主要資產位於大豐海港持有的該等物業，目標集團的溢利或虧損主要歸屬於大豐海港的溢利或虧損。根據股權轉讓協議，大豐海港於過渡期(即二零二零年一月一日起直至完成日期(包括該日)止期間)產生的任何溢利或虧損將由貴公司按其所持大豐海港間接股權比例(即約66.67%)承擔或享有。大豐海港於過渡期的溢利或虧損金額將根據大豐海港就過渡期編製的經審核財務資料(「完成賬目」)釐定，有關賬目將自完成日期起二十(20)個營業日內發佈。

如董事會函件所述，倘大豐海港於過渡期內產生虧損(「過渡期虧損」)，則貴公司須於完成賬目發佈日期起計十(10)個營業日內向買方的銀行賬戶(或訂約方可能同意的有關其他付款方式)匯入一筆相等於貴公司按照

其先前於大豐海港的間接股權應佔的過渡期虧損的金額。倘大豐海港於過渡期內產生溢利(「過渡期溢利」)，則買方須於完成賬目發佈日期起計十(10)個營業日內向 貴公司的銀行賬戶(或訂約方可能同意的有關其他付款方式)匯入一筆相等於 貴公司按照其先前於大豐海港的間接股權應佔的過渡期溢利的金額。

二零二零年一月一日至二零二零年三月三十一日期間的大豐海港未經審核除稅後虧損約為人民幣1,294,000元(相當於約港幣1,423,000元)。預期大豐海港的虧損狀況於股權轉讓完成前將不會有重大變動。 貴公司應承擔的大豐海港的過渡期虧損的實際金額有待完成賬戶作實。另一方面，目標集團自二零一九年十二月三十一日(即目標公司全部股權的估值日期)以來及截至最後實際可行日期的財務資料概無任何重大變動。

鑒於目標公司於過渡期仍由 貴公司全資擁有，吾等認為上述過渡期安排屬公平合理，原因是其保障股權轉讓完成前買方及 貴公司的雙方利益。

(ii) 代價

根據股權轉讓協議，股權轉讓之代價為人民幣241,185,500元(相當於約港幣265,304,000元)，較 貴公司於二零零九年收購目標集團的原收購成本約人民幣193,530,000元溢價約24.6%，乃因考慮到 貴集團自其收購以來並未對目標集團作出任何其他注資(不包括貸款)。根據董事會函件，代價乃 貴公司與買方參考中國估值師使用資產基礎法所刊發的股權估值報告，經公平磋商後按一般商業條款達致。根據股權估值報告，於二零一九年十二月三十一日，目標公司全部股權的評估價值為人民幣241,185,500元(相當於約港幣265,304,000元)，與代價相同。根據股權估值報告，經中國估值師評估該等物業於二零一九年十二月三十一日的價值約為人民幣432,255,000元(相當於約港幣475,481,000元)。該估值透過採用市場法(就未出售單位而言)以及市場比較法及/或基準地價系數修正法(就土地而言)達致。

根據市場法，未出售單位的市價乃參照平均單位售價(乃根據過往銷售情況以及已記錄的單位售價並結合市況而達致)釐定，且增值稅、銷售開支、土地增值稅、企業所得稅及其他相關稅項等已自前述市價扣除。

同時，根據市場比較法及基準地價系數修正法(就估值土地而採用)，估值乃分別參照中國政府釐定的評級標準土地價格以及近期可比較交易的土地價格進行，而根據與標的土地的地點及其他特點有關的多項因素(包括但不限於周邊狀況及發展、交通設施、城市規劃限制、土地使用權年期及發展程度等)採用此兩種方法作出適當調整。

另一方面，誠如董事會函件所述，董事注意到，就 貴公司年度審核而言，物業估值師就該等物業於二零一九年十二月三十一日的市場價值評估為人民幣408,400,000元(相當於約港幣449,240,000元)。

如董事會函件所述， 貴公司委聘物業估值師對該等物業於二零二零年四月三十日市值進行估值。根據物業估值報告，目標公司該等物業於二零二零年四月三十日的估定價值為人民幣417,400,000元(相當於約港幣459,140,000元)。因此，股權估值報告中該等物業於二零一九年十二月三十一日的評估價值較(i)物業估值師就 貴公司年度審核所評估該等物業於二零一九年十二月三十一日的市場價值溢價約5.8%；及(ii)物業估值報告中該等物業於二零二零年四月三十日的評估市場價值溢價約3.6%，而吾等就此結果歸因中國估值師及物業估值師於評估該等物業於二零一九年十二月三十一日的價值時採納不同估值方法，及股權估值報告及物業估值報告的估值期間及估值方法不同所致。

由於最後實際可行日期，目標公司及誠通亞洲投資主要作為 貴公司投資控股工具，彼等主要資產在於大豐海港持有的該等物業，故於評估代價是否公平及合理時，吾等側重分析物業估值報告以及當中於二零二零年四月三十日的估定價值人民幣417,400,000元(相當於約港幣459,140,000元)與股權估值報告中於二零一九年十二月三十一日估定價值人民幣241,185,500元(相當於約港幣265,304,000元)的對賬。

物業估值報告

吾等已就物業估值報告進行上市規則第13.80條註釋1(d)及企業融資顧問操守準則第5.3段所規定的工作，其中包括(i)評估物業估值師對類

似該等物業的中國物業進行估值的經驗；(ii)獲得物業估值師以往進行其他物業估值工作往績記錄的資料；(iii)查詢物業估值師與貴集團及股權轉讓協議其他訂約方的現有及過往關係；(iv)審閱物業估值師的委聘條款(特別是其工作範圍)，以評估物業估值報告；及(v)與物業估值師討論物業估值報告所採用的基礎、方法及假設。

(a) 估值師

吾等獲悉，物業估值師高級董事及物業估值報告簽署人陳志康先生(「陳先生」)為(其中包括)特許測量師，具有27年香港及中國物業估值經驗及亞太區相關經驗。吾等亦獲得有關物業估值師對其他物業估值的往績記錄資料，並注意到物業估值師曾擔任大量聯交所上市公司的估值師。因此，吾等認為物業估值師及陳先生合資格、有經驗及有能力進行物業估值並就該等物業估值提供可靠意見。

吾等亦就物業估值師相對於貴集團及股權轉讓協議訂約方的獨立性向其查詢，瞭解到物業估值師乃貴集團及其關連人士的獨立第三方。物業估值師亦向吾等確認，就其所知，其與貴集團或任何其他訂約方並無任何關係或權益以致合理認為會影響其擔任貴公司獨立估值師的獨立性。物業估值師向吾等確認，除就獲委聘進行估值而應付其一般專業費用外，其與貴公司並無其他委聘。

此外，吾等從貴公司與物業估值師訂立的委聘函注意到。就物業估值師達致提供所須的意見而言，工作範圍屬合適，且工作範圍並無任何限制，致使可能對物業估值師於物業估值報告所作保證程度構成不利影響。

(b) 估值基準

吾等已審閱物業估值報告，並瞭解到該報告乃根據上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會刊發的《皇家特許測量師學會估值—全球準則》、香港測量師學會刊發的《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會刊發的《國際估值準則》所載所有規定編製。

根據《國際估值準則》，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」。由於吾等並無獲悉任何不尋常事項令吾等相信物業估值報告並無按合理基準編製，故吾等認為估值公平反映該等物業的市值且構成吾等進一步評估代價的公平及合理基準。

(c) 估值方法

正如物業估值報告所披露，於對該等物業進行估值時，物業估值師採用比較方法／市場法，假設物業權益均可按現況即時交吉出售，並參考市場上的可比較銷售交易。該方法基於廣泛接受的將市場交易作為最佳指標的方法，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。

根據吾等與物業估值師的訪談，吾等瞭解到，物業估值師亦考慮其他兩種普遍接納的估值方法，即成本法及收入法。然而，鑒於採用該方法的可比較銷售交易的公開可得數據，物業估值師認為由於市場法能提供更客觀的結果，因此採納市場法較成本法與收入法更適當。

鑒於房地產市場為傳統行業，已經存在足夠的可比較銷售交易樣本可供分析。因此，吾等認為該等可比較銷售交易將為該等物業估值提供良好的基準。因此，吾等同意物業估值師的看法，認為市場法適合該等物業估值。

正如物業估值報告所述，物業估值師根據彼等所持有物業的目的將該等物業分為兩類。第一類指 貴集團於中國持作出售之物業權益（「**第一類**」）及第二類指 貴集團於中國持作未來發展之物業權益（「**第二類**」）。

於對第一類中的物業進行估值時，物業估值師已經確定及分析當地與該等物業具有相近特徵的土地的各類相關銷售憑證。選定的可比較物業為標的物業同一開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域與標的物業具有相近樓宇狀況及設施的其他開發項目的住宅單位、辦公單位、商業單位及停車位，均於二零一九年至二零二零年間交易。該等可比

較物業的單位價格為住宅單位及公寓單位介乎每平方米人民幣2,500元至人民幣3,400元，商業單位及辦公單位介乎每平方米人民幣3,500元至人民幣4,600元，停車位介乎每個車位人民幣45,000元至人民幣50,000元。考慮到可比較物業與標的物業之間的地段、大小及其他特點存在差異而作出適當調整及分析後，吾等明白，物業估值師已將第一類物業的不同類別的假定單位價格乘以其各自面積大小，並釐定第一類物業的總估定價值於二零二零年四月三十日為人民幣70,900,000元。

同樣，於對第二類中的物業進行估值時，物業估值師已經確定及分析當地與標的物業具有相近特徵的土地的各類相關銷售憑證，如物業的性質、用途、地盤面積、佈局及交通便利程度。選定的可比較物業為標的物業鄰近區域的住宅／商業用途土地及工業用地，均於二零一七年至二零一九年交易。可比較住宅／商業用途土地的樓面地價介乎每平方米人民幣500元至人民幣1,300元，而可比較工業用地的單位價格按地盤面積基準介乎每平方米人民幣190元至人民幣200元。考慮到可比較物業與標的物業之間的地段、大小及其他特點存在差異而作出適當調整及分析後，第二類的住宅／商業用途土地及工業用地的估定價值根據各自假定單位價格及各自面積大小計算而分別釐定為人民幣256,900,000元及人民幣89,600,000元。因此，第二類物業總估定價值於二零二零年四月三十日為人民幣346,500,000元。

透過與物業估值師磋商，吾等亦瞭解到可比較銷售交易大部分來自網絡公開數據，當中包括中國政府收集的土地銷售記錄以及地方物業代理取得的住宅及商業單位以及停車場的銷售記錄。經物業估值師確認，可比較銷售交易為彼等所知之詳盡清單。因此，吾等認為估值所用可比較銷售交易的選擇屬公平合理。

(d) 估值假設

誠如物業估值報告所載，該等物業之估值乃假設賣方在市場出售物業權益時，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。此外，物業估值師在編製估值時假設該等物業開發的土地狀況及設施令人滿意。就此而言，吾等明白物業估值師已視察該等物業的外觀，並在可能的情況下檢查該等物業內部，且在檢查期間並無發現嚴重缺陷。

吾等已與物業估值師進行討論，並審閱 貴公司中國法律顧問所出具有關該等物業的法律意見，當中確認大豐海港擁有該等物業的所有權及相關土地使用權，且有權合法佔用、使用、轉讓、租賃、按揭及處置該等物業的土地使用權(如該等物業有關部分未出售)，吾等概無獲悉任何事項令吾等懷疑物業估值報告所採用假設的公平性及合理性。

另一方面，正如物業估值報告所述，由於在編製物業估值報告時，COVID-19疫情給本地及全球市場帶來不確定因素，因此物業估值師根據RICS Red Book Global的VPS 3及VPGA 10的「重大估值不確定性」報告估值。因此，與通常情況相比，估值應缺乏確定性及應更為謹慎行事。誠如物業估值師所告悉，「重大估值不確定性」的基準並無表明估值不可靠或不可加以倚賴。與之相反，其提醒報告讀者估值乃於特殊情況下編製，因此應高度審慎保持頻繁檢討。自吾等與物業估值師商討，吾等明白物業估值師並無計劃出具該等物業於二零二零年四月三十日後任何日期的市值意見，且彼等認為物業估值報告維持為該等物業於二零二零年四月三十日的市值的適當參照。吾等亦自物業估值師瞭解到於對該等物業作出估值時已採納估值調整以反映COVID-19疫情的影響，因此吾等認為物業估值報告公平合理呈報該等物業於二零二零年四月三十日的市值，並作為股權估值報告(於COVID-19疫情前進行)的適當交叉參照。此外，由於吾等並無任何重大發現，相關基本假設及因素在最後實際可行日期已發生變化，因此吾等仍然認為物業估值報告以及相關的基礎、方法及假設屬恰當，且物業估值報告是確定該等物業估值的適當參考。

股權估值報告及代價的公平及合理性

於釐定大豐海港全部股權的公平值時，吾等採用物業估值報告中該等物業的估定價值人民幣417,400,000元(相當於約港幣459,140,000元)，並透過扣除其他負債款項的金額(至少包括截至二零二零年三月三十一日的貸款約人民幣70,251,000元(相當於約港幣77,276,000元))作出調整，得出大豐海港全部股權的公平值約為人民幣347,149,000元(相當於約港幣381,864,000元)。

由於目標公司目前間接擁有大豐海港約66.67%的權益，因此於釐定目標公司全部股權的公平值時，吾等將大豐海港全部股權的公平值約人民幣347,149,000元(相當於約港幣381,864,000元)乘以66.67%，以取得目標公司應佔大豐海港的公平值，吾等注意到該公平值約為人民幣231,444,000元(相當於約港幣254,588,000元) (「經調整交易價值」)。鑒於最後實際可行日期，目標公司及誠通亞洲投資主要作為 貴公司的投資控股工具，且其主要資產為大豐海港持有的該等物業，經調整交易價值應與目標公司全部股權的公平值相若。因此，股權估值報告中的估定價值及代價約人民幣241,185,500元(相當於約港幣265,304,000元)較經調整交易價值(或目標公司全部股權的經調整公平值)溢價約4.2%，倘若該等物業的市值因COVID-19疫情或其後經濟因素進一步減少，當前代價(較經調整交易價值溢價)將會對 貴公司及股東整體更為有利，乃因 貴公司可按高於其市值的價格出售該等物業。

鑒於(i)代價較(a) 貴公司應佔目標集團於二零二零年三月三十一日的未經審核綜合資產淨值溢價約27.1%；及(b) 貴公司於二零零九年收購目標集團的原成本溢價約24.6%；(ii)大豐海港擁有兩塊土地涉及土地收回程序的現況；(iii)代價乃由 貴公司與買方經參考股權估值報告中的估定價值(與代價金額相同)按正常商業條款經公平磋商後釐定；及(iv)代價較經調整交易價值溢價，吾等認為代價乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

(iii) 股權轉讓協議的其他主要條款

吾等亦審閱股權轉讓協議的其他主要條款(如付款條款、先決條件、完成等)，將彼等與在聯交所上市的其他公司進行的類似股權轉讓的其他交易(尤其是物業處置交易)進行比較，並注意到其他上市公司亦採用類似的主要條款。因此，吾等認為，股權轉讓協議之其他主要條款符合市場慣例，而吾等認為該等條款就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

6. 股權轉讓之潛在財務影響

於最後實際可行日期，目標公司由 貴公司全資擁有。於股權轉讓完成後， 貴公司將不再持有目標公司任何股權，且目標公司將不再為 貴公司附屬公司。

股權轉讓對 貴集團盈利、營運資金及資產淨值之財務影響載於下文。然而，務請注意，以下分析僅作說明用途，並不擬代表 貴集團於股權轉讓完成後的財務狀況。

(i) 盈利

根據二零一九年年報， 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之溢利為約港幣44,100,000元，而基於目標集團之未經審核財務資料，其同期稅前及稅後虧損淨額為約港幣7,200,000元。於股權轉讓完成後，目標公司將不再為 貴公司附屬公司，且目標集團之財務資料將不再綜合併入 貴公司之綜合財務報表。因此， 貴集團將不再分佔目標公司之虧損且其溢利預期將進一步提高。

(ii) 營運資金

由於代價約人民幣241,200,000元(相當於約港幣265,300,000元)將由買方以現金向 貴公司結算，故 貴集團將擁有相同金額的即時現金流入，因此預期其營運資金狀況於股權轉讓完成後將改善。

(iii) 資產淨值

誠如董事會函件所載，預計 貴集團將因股權轉讓錄得收益約人民幣43,800,000元(相當於約港幣48,100,000元)(未計及由 貴公司承擔的大豐海港的過渡期虧損)，即代價與 貴公司應佔目標集團於二零二零年三月三十一日的未經審核綜合資產淨值間的差額，並已扣除 貴公司就股權轉讓應付的估計稅項、解除累計匯兌虧絀及 貴公司就股權轉讓應付的相關開支。二零二零年一月一日至二零二零年三月三十一日期間的大豐海港未經審核除稅後虧損約為人民幣1,300,000元(相當於約港幣1,400,000元)。預期大豐海港的虧損狀況於股權轉讓完成前將不會有重大變動。 貴集團因股權轉讓將錄得的實際收益或虧損須待釐定 貴公司應承擔大豐海港過渡期虧損實際金額後以及 貴公司核數師進行最終審計後方可作實。

基於上述分析，吾等留意到股權轉讓將對 貴集團之盈利、營運資金狀況及資產淨值產生正面影響。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等之意見概述如下：

- (i) 股權轉讓將為 貴集團退出大豐區物業發展業務提供機會，並將令 貴集團能夠更有效地重新分配其資源，以便從長遠而言加強其於其他核心業務分類的營運及業務發展；
- (ii) 由於目標集團的虧損狀況， 貴集團在過去兩個財政年度一直分佔目標集團的虧損；
- (iii) 近年來中國三線城市的房地產市場一直不景氣，尤其是在COVID-19疫情所致重大不利影響之加劇下，目標集團的業務前景可能不容樂觀；
- (iv) 由於目標集團的貢獻不大，股權轉讓對 貴集團資產組合不會產生重大不利影響；
- (v) 代價較(a) 貴公司應佔目標集團於二零二零年三月三十一日的未經審核綜合資產淨值溢價約27.1%；及(b) 貴公司於二零一九年收購目標集團的原成本溢價約24.6%；
- (vi) 股權轉讓協議之條款乃經各訂約方公平磋商後釐定；
- (vii) 吾等已審閱股權轉讓協議之其他主要條款，包括但不限於支付條款、其先決條件及完成，且並不知悉有任何不同尋常之條款；
- (viii) 代價與股權估值報告中目標公司全部股權於二零一九年十二月三十一日的估定價值相同及較經調整交易價值溢價約4.2%；及
- (ix) 股權轉讓將對 貴集團之盈利、營運資金狀況及資產淨值產生正面影響。

經考慮上述因素及理由後，吾等認為儘管訂立股權轉讓協議並非於 貴集團一般及日常業務過程中進行，但股權轉讓協議及股權轉讓之條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，及股權轉讓符合 貴公司及股東之

獨立財務顧問函件

整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准股權轉讓協議及股權轉讓之決議案。吾等亦建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關股權轉讓協議及股權轉讓之決議案。

此 致

中國誠通發展集團有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
百利勤金融有限公司
董事總經理
李德光*
謹啟

二零二零年六月十日

* 李德光根據證券及期貨條例註冊為負責人員，可為百利勤金融有限公司從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於會計及金融服務行業擁有逾30年經驗。

以下為股權估值報告概要，僅以中文編製。中英文版本如有任何歧義，概以中文版本為準。

有關中國誠通發展集團有限公司擬轉讓
所持誠通投資集團有限公司100%股權
所涉及其股東全部權益價值的
評估報告摘要

中林評字[2020]號

北京中林資產評估有限公司接受中國誠通發展集團有限公司的委託，根據有關法律、法規和股權評估準則，堅持獨立、客觀、公正的原則，對中國誠通發展集團有限公司擬轉讓誠通投資集團有限公司100%股權而涉及誠通投資集團有限公司的股東全部權益，履行適當的資產評估程序，對其在二零一九年十二月三十一日的市場價值作出了公允反映。現將評估詳情報告如下：

- 一、評估目的：中國誠通發展集團有限公司擬將持有的誠通投資集團有限公司100%股權協議轉讓給中國誠通發展集團有限公司控股股東中國誠通香港有限公司，需要對誠通投資集團有限公司的股東全部權益價值進行評估，為該經濟行為提供價值參考依據。
- 二、評估對象：誠通投資集團有限公司於評估基準日的股東全部權益。
- 三、評估範圍：誠通投資集團有限公司的全部資產及負債。
- 四、價值類型：市場價值。
- 五、評估基準日：二零一九年十二月三十一日。
- 六、評估方法：資產基礎法。
- 七、評估假設
 1. 交易假設：假定所有待評估資產已經處在市場的交易過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。

2. 公開市場假設：公開市場假設是對資產擬進入的市場的條件以及資產在這樣的市場條件下接受何種影響的一種假定。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，是指一個有自願的買方和賣方的競爭性市場，在這個市場上，買方和賣方的地位平等，都有獲取足夠市場信息的時間和機會，買賣雙方的交易均於自願的、理智的、非強制性或不受限制的條件下進行。
3. 持續使用假設：持續使用假設是對資產擬進入市場的條件以及資產在這樣的市場條件下的資產狀態的一種假定。首先假設被評估資產正處於使用狀態，其次假定處於使用狀態的資產還將繼續使用下去。在持續使用假設條件下，沒有考慮資產用途轉換或者最佳利用條件，其評估結果受到限制。
4. 持續經營假設：是將企業整體資產作為評估對象而作出的持續經營假設。即企業作為經營主體，在所處的外部環境下，按照經營目標，持續經營下去。企業經營者負責並有能力擔當責任；企業合法經營，並能夠獲取利潤，以維持持續經營能力。

八、評估結論

評估人員採用資產基礎法對評估對象進行了評估，評估結論為誠通投資集團有限公司股東於評估基準日的全部權益價值為人民幣241,185,500元。

以上資產基礎法評估結論未考慮控股權益產生的溢價和少數股權產生的折價以及股權流動性對股權價值的影響。

九、提醒事項

若干事項可能影響估值結論，尤其是應留意下列各項：

1. 截至報告出具日，由於疫情影響，評估人員無法親臨現場查勘。對於上述事項，經與委託人溝通同意，採用電話溝通詢問、拍攝照片或視頻、抽取合同及會計憑證等方式以確認企業申報資產、財務及經營狀況的真實性。評估機構有權保留現場勘查的權利，在疫情結

束後補充現場盡職調查工作，如發現與之前獲得信息不符，評估機構會修正或撤回評估報告。

2. 納入評估範圍的誠通大豐海港開發有限公司所擁有的土地使用權中，位於大豐市海洋經濟開發區口岸服務區1號地塊和3號地塊證所載宗地用途均為商業及住宅用地，但根據被評估單位說明及所提供的宗地規劃，兩塊地規劃均為住宅，無商業建築，故本次評估均按照住宅用途進行計算。

本評估意見僅作為交易各方進行股權交易的價值參考依據，而不能取代交易各方進行股權交易價格的決定。

本報告及其結論僅用於本報告設定的評估目的。

根據政府的有關規定，本評估報告結論使用的有效期限為1年，自評估基準日二零一九年十二月三十一日起，至二零二零年十二月三十日止。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團將出售的物業權益於二零二零年四月三十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。



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

敬啟者：

吾等遵照閣下指示對中國誠通發展集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)將予出售位於中國的物業權益進行估值，吾等確認已進行實地視察、作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要之其他資料，以便就物業權益於二零二零年四月三十日(「估值日」)之市值向閣下提供意見。

吾等乃按市值基準進行估值。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，對物業權益進行估值。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推算至類似物業，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／表格或房屋所有權證／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未來開發／重新開發開工許可證但已取得國有土地使用權證的物業，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的房地產權益。

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—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 貴集團提供之資料，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、租賃及其他有關事項之意見。

吾等獲提供與物業權益有關的多份產權文件的副本，包括國有土地使用權證及房地產產權證，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。吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問山東眾成清泰(青島)律師事務所就中國物業權益的有效性提供的意見。

吾等並無詳細測量物業以核實有關面積是否真確，惟吾等假設所獲業權文件及正式地盤圖則所顯示之面積準確無誤。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無作任何實地測量。

吾等已視察物業的外部，並在可能情況下視察內部。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設施是否適合於其上進行任何開發。吾等進行估值時假設該等方面均符合要求。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何設施。

已獲得專業會計碩士學位並擁有3年中國物業估值經驗的丁怡雲女士於二零二零年五月十八日對物業進行視察。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦已徵得 貴集團確認所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充足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。

世界衛生組織於二零二零年三月十一日將新型冠狀病毒(COVID-19)爆發宣佈為「全球大流行病」，其影響全球金融市場。多數國家已實施旅行限制。

眾多領域的市場活動受到影響。於估值日，吾等認為可對用於比較的先前市場證據給予較少權重，以告知價值意見。誠然，當前對COVID-19的回應意味著吾等面臨前所未有的一系列判斷依據。

吾等因而根據皇家特許測量師學會全球版紅皮書(RICS Red Book Global)的VPS 3及VPGA 10中「重大估值不確定性」報告吾等的估值。因此，吾等的估值較通常情況面臨更少確定性，並須更為審慎。鑒於COVID-19可能會對房地產市場產生未知的未來影響，吾等建議 閣下經常審查物業估值。

此外，吾等獲指示僅根據估值日提供估值意見。其基於截至估值日存在的經濟、市場及其他狀況以及吾等可得的資料，且吾等並無責任就此後事件更新或以其他方式修改有關材料。尤其是COVID-19爆發給全球經濟活動造成極大干擾，而此增加達致租金／收入假設的風險。

此亦可能對投資情緒產生負面影響，從而對任何形式的要求回報率以及任何資產的流動性產生負面影響。截至報告日期，尚未能確定干擾持續時間以及其對經濟造成的影響程度。因此，其產生的波動及不確定因素將造成價值於短期內發生重大及不可預測的變動。交易所需磋商期亦可能明顯超出一般預期，並會反映物業的性質及規模。讀者務請注意，吾等無意於本報告對估值日期後任何日期的價值發表意見。

除另有說明者外，本報告所呈列之所有貨幣數字均以人民幣(「人民幣」)列示。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書，敬請 閣下垂注。

此 致

香港灣仔
港灣道18號
中環廣場64樓
6406室
中國誠通發展集團有限公司

董事會 台照

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

二零二零年六月十日

附註：陳志康先生為特許測量師，具有27年香港及中國物業估值經驗及亞太區相關經驗。

估值概要

簡稱：

第一類：貴集團於中國持作出售之物業權益

第二類：貴集團於中國持作未來發展之物業權益

—：不可用或不適用

編號	物業	於估值日期 現況下之市值 人民幣 第一類：	於估值日期 現況下之市值 人民幣 第二類：	於估值日期 現況下之總市值 人民幣
1.	位於中國江蘇省鹽城市大豐區大豐海洋經濟開發區口岸服務區廈門港路東側的「誠通國際城」未售部分	70,900,000	—	70,900,000
2.	位於中國江蘇省鹽城市大豐區大豐海洋經濟開發區口岸服務區廈門港路的多幅土地	—	256,900,000	256,900,000
3.	位於中國江蘇省鹽城市大豐區疏港路南側的一幅土地	—	89,600,000	89,600,000
	總計：	<u>70,900,000</u>	<u>346,500,000</u>	<u>417,400,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下 之市值 人民幣
1.	位於中國江蘇省鹽城市大豐區大豐海洋經濟開發區口岸服務區廈門港路東側的「誠通國際城」未售部分	誠通國際城位於廈門港路與泰晤士港路交界處的東側，公共交通十分便利。周邊環境包括臨街商店、學校及酒店。	於估值日期，該物業空置。	70,900,000
		誠通國際城佔據總佔地面積為約30,245平方米的一幅土地，已發展為住宅及商業綜合體項目。該項目總建築面積約27,881.18平方米，已於二零一零年及二零一四年竣工，而其未售部分(「未售單位」)於估值日期為空置待售。		
		於估值日期，該物業包括誠通國際城總建築面積約22,488.75平方米的未售單位。該物業之分類、用途及建築面積詳情載於附註8。		
		該物業已獲授70年住宅用途及40年商業用途的土地使用權，分別於二零七七年五月十一日屆滿及於二零四七年五月十一日屆滿。		

附註：

1. 根據一份日期為二零零七年五月十一日的國有土地使用權出讓合同，總佔地面積約為476,826平方米的一幅土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)透過訂約授予誠通大豐海港開發有限公司(「大豐海港」，為貴公司間接擁有66.67%權益的附屬公司)，自土地交付之日起分別作為期40年商業用途及為期70年住宅用途。如貴集團所告知，土地溢價已於估值日期悉數支付。
2. 根據建設用地規劃許可證第0210號，上述總佔地面積約為476,826平方米的地塊(包括該物業)的規劃許可已授予大豐海港。
3. 根據日期為二零一七年一月二十日的房地產權證一蘇(2017)大豐區不動產權第0000626號，大豐海港獲授地盤面積約30,245平方米的物業的土地使用權，作為期70年住宅用途，於二零七七年五月十一日屆滿及40年商業用途，於二零四七年五月十一日屆滿。

4. 根據大豐海港獲發的兩份建築工程規劃許可證 — 建字第大港規(2010)第0210-1號及建字第大港規(2012)第205號，誠通國際城總建築面積約為33,630.45平方米(包括物業)的建築工程已獲批准。
5. 根據大豐海港獲發的兩份建築工程施工許可證 — 第3209822010031900002A號及第320982020130081號，有關地方當局已頒發許可以開始建造誠通國際城總建築面積約為27,999.51平方米(包括物業)。
6. 根據大豐海港獲發的三份預售許可—豐市房預字(2010)第0047號、豐市房預字(2012)第0016號及豐市房預字(2013)第0042號，貴集團有權向買方出售部分誠通國際城的土地(包括物業及總建築面積約27,018.01平方米)。
7. 根據大豐海港獲發的兩份建築工程竣工檢驗證書 — 大建備證字第607及943號，誠通國際城總建築面積27,881.18平方米的建設(包括物業)已完成並已通過驗收。
8. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約為617.98平方米的若干個公寓／住宅單位已出售予若干名第三方。然而，於估值日期，樓宇所有權的過戶登記手續以及該部分物業的相應土地使用權尚未辦妥。出售該部分物業的所得款項已確認為 貴集團收益。因此，我們並無賦予該部分物業商業價值，並在估值中排除該部分物業。
9. 根據 貴集團提供的資料，未出售單位詳情載述如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
第I類 — 持作出售	公寓	392.58	—
	住宅樓	10,537.51	—
	寫字樓	3,175.87	—
	商業樓	6,363.79	—
	停車位	2,019.00	121
			<u>22,488.75</u>

10. 吾等的估值乃以下列基準及分析作出：

吾等已經確定及分析與該物業具有相同特徵的地點的各類相關銷售憑證。選定的可比較物業為與標的物業的相同開發項目／樓宇的住宅單位、辦公單位、商業單位及停車場以及鄰近與具有相同樓宇狀況及設備的標的物業所在區域的其他開發項目，均於二零一九年至二零二零年間交易。可比較物業的單位價格為住宅單位及公寓單位介乎於每平方米人民幣2,500元至人民幣3,400元，商業單位及辦公單位介乎於每平方米人民幣3,500元至人民幣4,600元，停車位介乎於人民幣45,000元至人民幣50,000元。考慮到可比較物業與該物業之間的地段、大小及其他特點存在差異而作出適當調整及分析，以釐定該物業的假定單位價值；

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- a. 大豐海港為上述土地的唯一合法土地使用權所有者，上述國有土地使用權出讓合同具有十足效力及效用，該物業的所有土地溢價均已悉數支付，土地使用權已獲確認並受中國法律保護；
 - b. 大豐海港已取得建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證及銷售許可證。前述土地有效，並無遭撤銷、修改或廢止；
 - c. 對於未售單位，大豐海港擁有該部分的所有權及相關土地使用權，並有權合法佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置未售單位。對於已出售但房屋所有權及相應土地使用權尚未轉讓的單位，大豐海港仍擁有該等部分的所有權及相應土地使用權，然而，除非合約註銷或獲得買方事先批准，否則大豐海港不得自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該等部分的所用權及相應的土地使用權；及
 - d. 根據大豐海港的書面確認，概無強制徵用、重大訴訟、重大糾紛或其他可能對物業所有權造成重大不利影響的情況。
12. 主要證書／批准概要列示如下：
- | | |
|------------------|---|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 是 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 是 |
| c. 國有土地使用權證 | 是 |
| d. 建築工程規劃許可證 | 是 |
| e. 建築工程施工許可證 | 是 |
| f. 預售許可證 | 是 |
| g. 建築工程竣工檢驗證書／表格 | 是 |
13. 就本報告而言，根據其持作的用途，該物業被分類為「第一類－貴集團持作出售」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之市值 人民幣
2.	位於中國江蘇省鹽城市大豐區大豐海洋經濟開發區口岸服務區廈門港路的多幅土地	<p>該物業位於廈門港路，毗鄰泰晤士港路交界，公共交通十分便利。周邊環境包括臨街商店、學校及酒店。</p> <p>該物業佔有3幅土地，總佔地面積約為446,581平方米。於估值日期，該項目計容積率建築面積約為366,781平方米的建設尚未開始動工。</p> <p>該物業已獲授70年的土地使用權，住宅用途於二零七七年五月十一日屆滿及商業用途於二零四七年五月十一日屆滿。</p>	於估值日期，該物業空置。	256,900,000

附註：

- 根據一份日期為二零零七年五月十一日的國有土地使用權出讓合同，總佔地面積約為476,826平方米的一幅土地的土地使用權(包括該物業)透過訂約授予誠通大豐海港開發有限公司(「大豐海港」，為貴公司間接擁有66.67%權益的附屬公司)，自土地交付之日起分別作為期40年商業用途及為期70年住宅用途。如貴集團所告知，土地溢價已於估值日期悉數支付。
- 根據建設用地規劃許可證第0210號，上述總佔地面積約為476,826平方米的地塊(包括該物業)的規劃許可已授予大豐海港。
- 根據兩份國有土地使用權證—大土(38)國用(2007)第255及257號以及一份日期為二零一七年一月二十日的房地產權證—蘇(2017)大豐區不動產權第0000846號，大豐海港獲授總地盤面積約446,581平方米的物業的土地使用權，分別作為期70年住宅用途及為期40年商業用途，並分別於二零七七年五月十一日及二零四七年五月十一日屆滿，詳情載述如下：

地塊編號	土地使用權證／房地產權證編號	土地用途	地盤面積 (平方米)
1	大土(38)國用(2007)第255號	商業及住宅	84,648
3	大土(38)國用(2007)第257號	商業及住宅	244,248
2(餘下部分)	蘇(2017)大豐區不動產權第0000846號	商業	117,685
			446,581

4. 我們的估值乃以下列基準及分析作出：

吾等已經確定及分析與標的物業具有相同特徵(如該物業的性質、用途、地盤面積、佈局及交通便利程度)的地點的各類相關銷售憑證。選定的可比較物業為鄰近與標的物業所在區域的住宅／商業用途土地，均於二零一七年至二零一九年之間交易。該等可比較土地地點的樓面地價介乎於每平方米人民幣500元至人民幣1,300元。考慮到可比較物業與該物業之間的地段、大小及其他特點存在差異而作出適當調整及分析，以釐定該物業的假定樓面地價。

5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：

- a. 大豐海港為上述土地的唯一合法土地使用權所有者，上述國有土地使用權出讓合同具有十足效力及效用，該物業的所有土地溢價均已悉數支付，土地使用權已獲確認並受中國法律保護；
- b. 根據大豐海港的書面確認，概無強制徵用、重大訴訟、重大糾紛或其他可能對物業所有權造成重大不利影響的情況。

6. 主要證書／批准概要列示如下：

- | | |
|-------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 是 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 是 |
| c. 國有土地使用權證 | 是 |
| d. 建築工程規劃許可證 | 不適用 |
| e. 建築工程施工許可證 | 不適用 |
| f. 預售許可證 | 不適用 |
| g. 建築工程局竣工檢驗證書／表格 | 不適用 |

7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「第二類：貴集團持作未來發展」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之市值 人民幣
3.	位於中國江蘇省鹽城市大豐區疏港路南側的一幅土地	<p>該物業位於疏港高速公路南側，公共交通十分便利。周邊環境包括寫字樓、臨街商店、學校及酒店。</p> <p>該物業佔據地盤面積為約549,600平方米的地塊，且該物業建設於估值日期尚未動工。</p> <p>該物業已獲授50年的土地使用權，於二零五五年八月八日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業空置。	89,600,000

附註：

1. 根據大豐市大豐港開發建設有限公司與誠通大豐海港開發有限公司(「大豐海港」，為貴公司間接擁有66.67%權益的附屬公司)簽訂日期為二零零六年十月二十三日的土地使用權轉讓協議，地盤面積約549,600平方米的一幅土地的土地使用權透過訂約轉讓予大豐海港作工業用途，有效期至二零五五年八月八日。如貴集團所告知，土地溢價已於估值日期悉數支付。
2. 根據一份國有土地使用權證—大土(38)國用(2006)第105號，大豐海港獲授總地盤面積約549,600平方米的物業的土地使用權，作為期50年工業用途，並於二零五五年八月八日屆滿。
3. 我們的估值乃以下列基準及分析作出：

吾等已經確定及分析與標的物業具有相同特徵(如該物業的性質、用途、地盤面積、佈局及交通便利程度)的地點的各類相關銷售憑證。選定的可比較物業為鄰近與標的物業所在區域的工業用途土地，均於二零一九年交易。可比較土地地點的單位價格按地盤面積基準介乎於每平方米人民幣190元至人民幣200元。考慮到可比較物業與該物業之間的地段、大小及其他特點存在差異而作出適當調整及分析，以釐定該物業的假定單位價格。
4. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 大豐海港為上述土地的唯一合法土地使用權所有者，上述土地使用權轉讓協議具有十足效力及效用，物業的所有土地溢價均已悉數支付，土地使用權已獲確認並受中國法律保護；及
 - b. 根據大豐海港的書面確認，概無強制徵用、重大訴訟、重大糾紛或其他可能對物業所有權造成重大不利影響的情況。

5. 主要證書／批准概要列示如下：

- | | |
|-------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 是 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 不適用 |
| c. 國有土地使用權證 | 是 |
| d. 建築工程規劃許可證 | 不適用 |
| e. 建築工程施工許可證 | 不適用 |
| f. 預售許可證 | 不適用 |
| g. 建築工程局竣工檢驗證書／表格 | 不適用 |

6. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「第二類：貴集團持作未來發展」。

1. 本公司財務資料

本集團截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止三個財政年度的財務資料詳情已分別載於以下文件：

- (a) 本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度年報第80至180頁(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0321/ltn20180321391_c.pdf)；
- (b) 本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度年報第90至224頁(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0315/ltn20190315439_c.pdf)；及
- (c) 本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度年報第102至212頁(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0316/2020031600965_c.pdf)。

2. 本集團的債務

於二零二零年四月三十日(即本通函付印前確定本集團債務的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團擁有(i)短期銀行貸款港幣277,000,000元；(ii)其他貸款港幣600,000元；(iii)來自一間中間控股公司的貸款約港幣22,540,000元及(iv)租賃負債約港幣8,582,000元，以上款項均無抵押及無擔保。

於二零二零年四月三十日，本集團就與若干物業單位買家獲授予按揭貸款向銀行作出擔保相關的或有負債約港幣201,960,000元。以上為本集團就其位於中國的兩個物業發展項目(即山東省諸城市之「誠通香榭里」及江蘇省鹽城市大豐區之「誠通國際城」)提供的公司擔保。根據擔保條款，倘買方拖欠按揭付款，本集團有責任償還違約買方欠銀行的未償還按揭本金額連同任何應計利息及罰款，而本集團有權接管相關物業的法定業權及管有權。

除上文所披露者外，於二零二零年四月三十日營業時間結束時，除集團內部公司間負債外，本集團並無擁有已發行及未償還、或已授權或以其他方式產生惟未發行的任何其他借貸、按揭、押記、債券或債務證券，或其他債務、承兌負債或承兌信貸或租購承擔、或有負債或擔保。

3. 本集團的營運資金充足性

經考慮本集團內部資源及可用銀行融資後，董事認為本集團的可用營運資金，足以應付本集團自本通函日期起計最少十二個月所需。

4. 本集團的財務及貿易前景

本集團主要從事(i)融資租賃；(ii)大宗商品貿易；(iii)物業發展及物業投資；及(iv)海上旅遊服務及酒店。

由於二零二零年初爆發COVID-19，延期復工及相關疫情防護對本集團的業務產生一定的不利影響，本集團正在採取積極措施主動應對，力爭將疫情造成的損失降到最低。

關於融資租賃，本集團將加大與控股股東及其他中央企業的業務協同，加快市場化專業團隊的引進力度。本集團將大力開拓中央企業和海外租賃等領域的業務，以嚴控風險為基礎，拓展業務規模，為客戶提供專業化的融資租賃綜合解決方案，與本公司控股股東發揮協同作用，建立品牌和行業影響力。

關於大宗商品貿易，本集團在嚴格控制風險的前提下，繼續審慎開展大宗商品貿易相關業務。如本公司日期為二零一九年十月二十五日的公告所披露，本公司已與誠通控股的間接非全資附屬公司形成戰略聯盟並成立合營公司世亞，其將憑藉交易對方控股公司的營運專長以及國際採購及銷售網絡專注發展國際大宗商品貿易業務。

關於物業發展及物業投資，本集團的總體策略是逐步退出現有物業發展項目。完成股權轉讓後，本集團將透過加強中國山東省諸城市「誠通香榭里」項目的建設及營銷整合其資源。

關於酒店及海上旅遊服務，本集團將加強現有海上旅遊服務及酒店業務的營銷力度，及利用中國海南建設自貿區(港)的戰略機遇，立足海南，進一步開拓新的旅遊資源。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來本集團財務或貿易狀況的任何重大不利變動。

6. 股權轉讓對本集團的盈利、資產及負債的影響

於二零二零年三月三十一日，本集團的未經審核綜合總資產約為港幣35億8,816萬元，本集團的未經審核綜合總負債約為港幣7億8,005萬元。

於二零二零年三月三十一日，目標集團的未經審核綜合總資產及總負債分別約為港幣3億9,373萬元及約為港幣8,123萬元，乃摘錄自本公司於二零二零年三月三十一日的未經審核綜合財務報表。緊隨股權轉讓完成後，本公司不再擁有目標集團任何股權。目標公司、誠通亞洲投資及大豐海港各自屆時將不再為本公司的附屬公司及目標集團的財務資料將不再於本公司的綜合財務報表內合併入賬。

對於本集團因股權轉讓所得盈利，基於初步評估，預期本集團將因股權轉讓錄得收益約人民幣4,376萬元(相當於約港幣4,814萬元)(經計及本公司將承擔的大豐海港過渡期虧損前)。因股權轉讓而對本集團產生的最終財務影響將視乎大豐海港於完成日期的財務狀況及本公司核數師將進行的最終審核而定。

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。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且概無遺漏任何事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(i) 董事及本公司最高行政人員之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有：(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該等條文擁有或被視作擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述的登記冊內的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

好倉

董事姓名	於本公司或其相聯法團的權益	權益性質	持有股份數目	於最後實際可行日期佔已發行股本的概約百分比
張斌先生	本公司	實益擁有人	300,000	0.0052%
王天霖先生	本公司	實益擁有人	400,000	0.0069%
李舒放先生	本公司	實益擁有人	200,000	0.0034%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有(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之該等條文擁有或被視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述之登記冊內的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(ii) 主要股東之權益

於最後實際可行日期，據董事所知，下列人士(董事或本公司最高行政人員除外)於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分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉：

好倉

股東名稱	權益性質	持有股份數目	於最後實際 可行日期佔 本公司已 發行股本的 概約百分比
World Gain	實益擁有人(附註1)	3,022,154,119	52.03%
買方	受控制法團之權益 (附註1)	3,022,154,119	52.03%
誠通控股	受控制法團之權益 (附註1)	3,022,154,119	52.03%

附註：

- World Gain的全部已發行股本由買方實益擁有，而買方由誠通控股全資擁有。根據證券及期貨條例，買方及誠通控股均被視為於World Gain持有的全部股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，概無其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)於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分部條文須向本公司及聯交所披露的任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，張斌先生為買方及World Gain的董事，且楊田洲先生、王天霖先生及李舒放先生各自為買方的副總經理。除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於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分部條文須向本公司及聯交所披露的任何權益或淡倉的公司董事或僱員。

3. 重大合約

本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立之重大或可能重大合約(並非於日常業務過程中訂立者)如下：

- (a) 諸城鳳凰置地有限公司(「**諸城鳳凰**」, 本公司的間接全資附屬公司)(作為轉讓人)與海南創佳置業有限公司(作為承讓人)訂立日期為二零一八年十月二十九日的產權交易合同, 內容有關出售(i)由諸城鳳凰持有的海口翠島溫泉度假酒店有限公司(「**翠島溫泉酒店**」)100%股權; (ii)翠島溫泉酒店結欠諸城鳳凰總額約人民幣2,200萬元的所有債款; 及(iii)翠島溫泉酒店結欠誠通發展貿易總額約人民幣800萬元的所有債款, 總代價為人民幣2億2,600萬元, 詳情載於本公司日期為二零一八年十月二十九日的公告;
- (b) 誠通發展貿易(作為認購人)與陸家嘴國際信託有限公司(「**陸家嘴信託公司**」, 經於中國的中國銀行保險監督管理委員會批准的中國信託公司)(作為受託人)訂立日期為二零一八年十二月四日的信託協議, 據此, 誠通發展貿易建議認購由陸家嘴信託公司設立的陸家嘴信託—潤和83號集合資金信託計劃中普通B-I類1億個不可贖回信託單位, 代價為人民幣1億元, 詳情載於本公司日期為二零一八年十二月四日的公告;
- (c) 海南寰島酒店旅遊投資有限公司(本公司的全資附屬公司, 作為放款人)與中國寰島集團有限公司(誠通控股的全資附屬公司, 作為借款人)訂立日期為二零一九年八月八日的貸款協議, 內容有關向中國寰島集團有限公司提供本金額為人民幣3,000萬元的貸款, 年期為一年, 年利率為9%, 詳情載於本公司日期為二零一九年八月八日的公告;
- (d) 誠通融資租賃有限公司(「**誠通融資租賃**」, 本公司的間接全資附屬公司)(作為承讓人)與浙江匯金融資租賃有限公司(「**浙江匯金**」)(作為轉讓人)訂立日期為二零一九年十月十五日的融資租賃資產轉讓協議, 據此, 浙江匯金已向誠通融資租賃轉讓及轉移(i)有關根據浙江匯金與每位承

租人簽署的八項融資租賃協議(「**融資租賃協議**」)將設施及設備租賃予六名承租人(「**承租人**」)的所有權；(ii)浙江匯金(作為出租人)根據各自的融資租賃協議對承租人的全部權利及權益；及(iii)有關就融資租賃協議提供抵押的權利及權益(統稱為「**轉讓財產**」)，總代價約為人民幣2億4,300萬元，詳情載於本公司日期為二零一九年十月十五日的公告；

- (e) 浙江匯金與誠通融資租賃就浙江匯金回購轉讓財產訂立日期為二零一九年十月十五日的租賃資產回購協議，詳情載於本公司日期為二零一九年十月十五日的公告；
- (f) 浙江匯金與誠通融資租賃就浙江匯金向誠通融資租賃抵押若干應收賬款訂立日期為二零一九年十月十五日的應收款項抵押協議，詳情已載於本公司日期為二零一九年十月十五日的公告；
- (g) 世亞、誠通國際貿易有限公司(誠通控股的間接非全資附屬公司)及銀河投資有限公司(本公司的全資附屬公司)訂立日期為二零一九年十月二十五日的投資協議，內容有關(i)銀河投資有限公司按現金代價港幣49元轉讓49股世亞普通股予誠通國際貿易有限公司；(ii)銀河投資有限公司以總認購價港幣5,099,949元認購世亞5,099,949股新股份；及(iii)誠通國際貿易有限公司以總認購價港幣4,899,951元認購世亞4,899,951股新股份，詳情載於本公司日期為二零一九年十月二十五日的公告；
- (h) 誠通發展貿易(作為賣方)與誠通控股非全資附屬公司中國誠通國際貿易有限公司(作為買方)就以代價約人民幣2,466萬元轉讓誠通能源廣東有限公司41%股權所訂立日期為二零一九年十一月十二日的股權轉讓協議，詳情載於本公司日期為二零一九年十一月十二日的公告及本公司日期為二零一九年十二月六日的通函；及
- (i) 股權轉讓協議。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立任何服務合約，而有關合約並非於一年內屆滿或本集團於一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)而可予終止。

5. 專家資格及同意書

以下為名列本通函或在本通函提供意見及／或建議的專家的資格：

名稱	資格
北京中林資產評估有限公司	中國合資格獨立估值師
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	香港合資格獨立估值師
百利勤金融有限公司	可從事證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，中國估值師、物業估值師及獨立財務顧問均為獨立於本公司以及其關連人士的第三方。

中國估值師、物業估值師及獨立財務顧問各自已就刊發本通函發出書面同意書，同意以其所示之形式及涵義，在本通函轉載其函件或報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，中國估值師、物業估值師及獨立財務顧問各自並無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利(不論是否可依法執行)。

於最後實際可行日期，中國估值師、物業估值師及獨立財務顧問各自並無於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟或索償，且本集團任何成員公司亦無涉及任何尚未了結或面臨重大訴訟或索償。

7. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及其各自的緊密聯繫人於與根據上市規則第8.10條須予披露的本集團業務直接或間接地有競爭或可能有競爭的業務中擁有任何權益。

8. 於本集團資產或合約或安排的權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

概無董事於對本集團業務屬重大且於最後實際可行日期仍存續的任何合約或安排中擁有重大權益。

9. 一般事項

- (a) 本公司的註冊辦事處及主要營業地點位於香港灣仔港灣道18號中環廣場64樓6406室。
- (b) 本公司於香港的股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。

本公司的公司秘書為潘子健先生，彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會註冊會計師。

10. 備查文件

以下文件將由本通函日期起至股東特別大會舉行日期止於一般營業時間星期一至星期五上午十時正至下午一時正及下午二時正至下午五時正(公眾假期除外)在本公司的主要營業地點可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及章程細則；
- (b) 本公司截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止三個財政年度各年的年報；
- (c) 「董事會函件」，其全文載於本通函第7至17頁；
- (d) 「獨立董事委員會函件」，其全文載於本通函第18頁；
- (e) 「獨立財務顧問函件」，其全文載於本通函第19至38頁；
- (f) 股權估值報告，其概要載於本通函附錄一；
- (g) 物業估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (h) 本附錄內「專家資格及同意書」一節所述的書面同意書；及
- (i) 本附錄內「重大合約」一節所述的重大合約；及
- (j) 本通函。



CHINA CHENGTONG DEVELOPMENT GROUP LIMITED
中國誠通發展集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：217)

股東特別大會通告

茲通告中國誠通發展集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年六月二十六日(星期五)上午十時十五分(或緊隨本公司將於同日上午十時正召開的股東週年大會閉會後)假座香港灣仔港灣道一號香港萬麗海景酒店閣樓樓層會議廳六舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 批准、確認及追認本公司(作為賣方)與本公司的最終控股公司中國誠通控股集團有限公司的全資附屬公司中國誠通香港有限公司(作為買方)就轉讓誠通投資集團有限公司全部股權訂立日期為二零二零年五月五日的股權轉讓協議(「**股權轉讓協議**」)(一份註有「A」字樣的副本已送交大會，並由大會主席簽署以供識別)及批准其項下擬進行之交易，詳情載於本公司日期為二零二零年六月十日的通函(「**通函**」)；
- (b) 授權任何一位本公司董事(「**董事**」)作出其認為使股權轉讓協議及據此擬進行的一切交易生效或就其而言屬必須、合適、適宜及權宜的一切有關行為及事宜、代表本公司簽署及執行有關文件或協議或契據及作出其他事宜以及採取一切有關行動，並同意就按有關董事認為就此作出符合本公司及其股東的整體利益的相關變更、修訂或豁免或有關事項(包括任何變更、修訂或豁免任何有關文件或其任何條款，根本性地並非有別於股權轉讓協議所訂明者)。」

承董事會命
中國誠通發展集團有限公司
主席
張斌
謹啟

香港，二零二零年六月十日

股東特別大會通告

本公司註冊辦事處及主要營業地點：

香港灣仔
港灣道18號
中環廣場
64樓6406室

附註：

- (1) 鑒於新型冠狀病毒(COVID-19)疫情持續及近期有關防控疫情蔓延的規定，本公司將於大會上採取若干預防措施，以保障本公司與會股東、員工及其他利益相關者的健康及安全，其詳情載於通函第1頁「股東特別大會預防措施」一節。
- (2) 凡有權出席大會及於會上投票之本公司股東，均有權委派一名或以上受委代表出席及代其投票。倘委任超過一名受委代表，則委任表格應指明每名受委代表代表之股份數目及類別。受委代表毋須為本公司股東。倘為聯名持有人，代表委任表格可由任何聯名持有人簽署，但倘超過一名聯名持有人親身或由受委代表出席大會，則於本公司股東名冊就有關聯名股份名列首位之聯名持有人方有權就有關股份投票。
- (3) 本公司無論如何均不希望減少其股東行使其權利及投票的機會，但意識到迫切需要保障股東免於可能受到COVID-19疫情的感染風險。為股東的健康安全著想，本公司鼓勵股東藉委任大會主席為其代表，代替親身出席大會，以行使其於大會的投票權利。行使股東權利毋須股東親身出席。
- (4) 代表委任表格連同簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，必須於二零二零年六月二十四日(星期三)上午十時十五分正前或不遲於大會任何續會的指定舉行時間前四十八小時，送達本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席大會或其任何續會及於會上投票，而在該情況下，先前已遞交的代表委任表格將被視作撤回論。
- (5) 為確定本公司股東有權出席大會並於會上投票，於二零二零年六月十九日(星期五)下午四時三十分名列本公司股東名冊的本公司股東應有權出席大會並於會上投票。為確保有權出席大會並於會上投票，務請於二零二零年六月十九日(星期五)下午四時三十分之前填妥所有股份過戶登記文件，並連同相關股份證書遞交至本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖)以進行登記。
- (6) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定，上述決議案將以投票方式表決。

於本通告日期，本公司執行董事為張斌先生、楊田洲先生、王天霖先生及李舒放先生；及本公司獨立非執行董事為常清教授、李萬全先生及何佳教授。