

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公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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。

本公告乃根據及為遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則、收購守則及回購守則而編製，並不構成購買任何證券的要約或招攬出售或認購任何證券的要約，或訂立協議以作出任何該等事宜的邀請，亦並非邀請購買、出售或認購任何證券的任何要約。



DREAM EAST
夢東方

DREAMEAST GROUP LIMITED

夢東方集團有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司，
並以「夢東方文化娛樂」名稱於香港經營業務)
(股份代號：593)

(I)有關

**涉及構成關連交易之建議場外回購安排之
出售天洋地產(唐山)有限公司58%實際權益
之主要及關連交易；及**

(II)有關於完成後提供擔保之主要及持續關連交易

本公司之財務顧問

ANGLO CHINESE 英
CORPORATE FINANCE, LIMITED 高

出售事項

於2018年9月13日（交易時段後），本公司與買方訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意出售而買方有條件同意購買待售股份（相當於融通之全部已發行股本，融通為天洋地產58%實際權益之控股公司，而天洋地產擁有遷安項目之全部物業及天洋商業管理），總代價為1,414,670,000港元，其將由買方於先決條件獲達成或豁免（視乎情況而定）後及股東特別大會後20個營業日內透過按回購價每股回購股份約8.19港元向本公司轉讓回購股份，並由本公司購回及註銷回購股份之方式結付。待買方向本公司轉讓回購股份以作註銷後及於完成後，買方就購買待售股份應付之代價將被本公司根據回購安排應付買方之款項總額悉數抵銷。該代價乃按出售集團於2018年6月30日之未經審核綜合資產淨值（即1,414,670,000港元）計算，當中每股回購股份之回購價估值約為每股回購股份8.19港元。於本公告日期，買方於(i)182,903,181股股份；及(ii)本金總額為1,893,724,000港元（於發行時釐定的人民幣1,500,000,000元的等值港元金額）之可換股債券（於悉數轉換時可轉換為278,488,823股新股份）中擁有權益。買方擬分批行使其於可換股債券中約62%權益的換股權，以結付買賣協議項下之代價。出售事項完成後，出售集團成員公司將不再為本公司附屬公司，而出售集團的財務業績將不再綜合入賬至餘下集團之綜合財務報表。於完成後，天洋地產51%股權將根據權益會計法於本集團之綜合財務報表內入賬列作合營企業，分別相當於本公司擁有人以及天洋國際聯合之非控股權益應佔天洋地產的42%及9%實際權益。

於完成後提供擔保

提供擔保

於2016年6月12日，天洋地產與渤海國際信託訂立信託貸款協議，據此，渤海國際信託同意按年利率9.03%向天洋地產授出本金額為人民幣400,000,000元之信託貸款，為期3年。同日，本公司間接全資附屬公司北京天洋基業與渤海國際信託訂立擔保協議，據此，北京天洋基業同意就天洋地產於信託貸款協議項下之全部負債提供擔保。於完成後，預期北京天洋基業提供的擔保將繼續有效。作為買方於出售事項下所獲得利益之代價，買方根據買賣協議不可撤銷及無條件承諾就本集團可能就擔保而蒙受之任何索償及損失向本集團提供彌償，詳情披露於本公告下文。

監管規定

出售事項及回購安排

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算的有關出售事項及回購安排之一項或多項適用百分比率超過25%但低於75%，故買賣協議項下之出售事項及回購安排構成本公司之一項主要交易，因而須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告及股東批准之規定。

此外，於本公告日期，買方於182,903,181股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本約69.49%。天洋投資為知識硅谷的全資附屬公司，知識硅谷由勝邦控股有限公司擁有80%權益以及周氏控股有限公司擁有20%權益。勝邦控股有限公司由董事及主要股東周先生全資擁有，周氏控股有限公司由周女士全資擁有。因此，根據上市規則第十四A章，買方為本公司之關連人士。根據上市規則第十四A章，出售事項構成本公司之關連交易。因此，根據上市規則，出售事項須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

公司收購、合併及股份回購守則之涵義

根據買賣協議進行建議回購安排構成本公司於回購守則項下之場外股份回購，其須獲執行人員批准。有關批准通常須待（其中包括）買賣協議及回購安排由親身或透過委任代表出席股東特別大會的獨立股東以至少四分之三的票數投票批准，方可作實。因此，買賣協議之完成須待回購安排的先決條件獲達成後方可作實。

於本公告日期，買方於182,903,181股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約69.49%。緊隨完成後（即出售事項及回購安排），天洋投資於本公司的股權仍將超過50%。因此，收購守則規則32及回購守則規則6下之涵義不會被觸發。誠如回購守則所規定，於本公告日期，買方於182,903,181股股份中擁有權益（佔本公司已發行股本約69.49%），將就於股東特別大會上提呈以批准回購安排之決議案放棄投票。

回購安排須待執行人員批准後，方告完成。因此，除非執行人員根據回購守則規則2批准回購安排，否則本公司將不會進行回購安排。概不保證將會獲授有關批准或回購安排的全部其他先決條件將可達成。

根據上市規則，出售集團截至2018年6月30日止六個月之未經審核綜合財務資料以及各目標集團公司截至2016年及2017年12月31日止年度之管理賬目已於本公告內呈列。該等未經審核財務資料構成收購守則規則10項下之溢利估計（「溢利估計」），且應由本公司財務顧問及本公司申報會計師根據收購守則規則10項下之規定予以呈報及刊發（統稱為「溢利估計函件」）。鑒於編製溢利估計函件所需額外時間方面的實際困難，根據收購守則規則10第2項應用指引，所需之溢利估計函件將載入本公司致股東之通函內，在該等情況下，執行人員一般將允許放寬規則10.4之規定。

於完成後提供擔保

由於天洋地產於完成後將由天洋投資間接持有58%權益，故天洋地產將成為上市規則項下本公司之關連人士。北京天洋基業根據擔保協議向天洋地產提供擔保於完成後將構成上市規則項下之一項非豁免持續關連交易。其亦構成上市規則第14.06條項下本公司的一項主要交易。由於上市規則第14.07條所載之一項或多項相關適用百分比率（除盈利比率外）超過25%但低於100%，故擔保協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第十四及十四A章項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。

獨立董事委員會

本公司已根據收購守則、回購守則及上市規則成立守則及上市規則獨立董事委員會（由全體非執行董事李澤雄先生、孟曉蘇博士、楊步亭先生及趙大新先生組成，彼等亦均為獨立人士），以就買賣協議之條款、回購安排及於完成後提供擔保及其項下擬進行之交易以及於股東特別大會上之投票向獨立股東提供推薦建議。浩德融資已獲本公司委任，並獲守則及上市規則獨立董事委員會批准擔任獨立財務顧問，以就此向守則及上市規則獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般資料及股東特別大會

周先生於出售事項、回購安排及買賣協議項下擬進行的交易以及於完成後提供擔保中擁有重大權益，因此，彼已就相關董事會決議案放棄投票。

於股東特別大會上就買賣協議項下擬進行之出售事項及回購安排以及於完成後提供擔保投票將以投票表決方式進行。於本公告日期，買方於182,903,181股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本約69.49%。因此，買方、周先生及彼等各自之聯繫人以及彼等任何之一致行動人士以及參與出售事項、回購安排及於買賣協議項下擬進行之交易以及於完成後提供擔保及於其中擁有權益之人士，須於股東特別大會上就批准出售事項、回購安排及於買賣協議項下擬進行之交易以及於完成後提供擔保的決議案放棄投票。

按照回購守則及根據買賣協議及回購安排之條款，批准買賣協議及回購安排由親身或透過委任代表出席股東特別大會的獨立股東以至少四分之三的票數投票批准，方可作實。因此，買賣協議之完成須待回購安排的先決條件獲達成後方可作實。

寄發通函

一份載有（其中包括）：(1)根據收購守則、回購守則及上市規則進行的買賣協議及其項下擬進行交易、回購安排以及於完成後提供擔保之進一步詳情；(2)守則及上市規則獨立董事委員會的推薦建議；(3)浩德融資就出售事項、回購安排以及提供擔保及其項下擬進行交易致守則及上市規則獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(4)全部物業的物業估值報告；(5)餘下集團於出售事項後的備考財務資料；及(6)股東特別大會通告之通函，根據上市規則、收購守則及回購守則，預期將於2018年10月4日或之前寄發予股東。

股東及潛在投資者務請注意，(i)出售事項、回購安排及於完成後提供擔保須待達成多項條件後方可作實，因此，買賣協議項下擬進行之交易及提供擔保可能會或可能不會進行；及(ii)本公告「II. 出售事項－2. 有關目標集團公司及全部物業之資料－財務概要」一節所呈列出售集團截至2018年6月30日止六個月之未經審核綜合財務資料及各目標集團公司截至2016年及2017年12月31日止年度之管理賬目並不符合收購守則第10條所規定之準則，故並未根據收購守則進行呈報。因此，股東及潛在投資者於買賣股份時務須審慎行事。

I. 緒言

於2018年9月13日（交易時段後），本公司與買方訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意出售而買方有條件同意購買待售股份（相當於融通之全部已發行股本，融通為天洋地產58%實際權益之控股公司，而天洋地產擁有遷安項目之全部物業及天洋商業管理），總代價為1,414,670,000港元，其將由買方於先決條件獲達成或豁免（視乎情況而定）後及股東特別大會後20個營業日內透過按回購價每股回購股份約8.19港元向本公司轉讓回購股份，並由本公司購回及註銷回購股份之方式結付。待買方向本公司轉讓回購股份以作註銷後及於完成後，買方就購買待售股份應付之代價將被本公司根據回購安排應付買方之款項總額悉數抵銷。該代價乃按出售集團於2018年6月30日之未經審核綜合資產淨值（即1,414,670,000港元）計算，當中每股回購股份之回購價估值約為每股回購股份8.19港元。於本公告日期，買方於(i)182,903,181股股份；及(ii)本金總額為1,893,724,000港元（於發行時釐定的人民幣1,500,000,000元的等值港元金額）之可換股債券（於悉數轉換時可轉換為278,488,823股新股份）中擁有權益。買方擬分批行使其於可換股債券中約62%權益的換股權，以結付買賣協議項下之代價。

II. 出售事項

1. 買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期：2018年9月13日（交易時段後）

訂約方：(a) 本公司，作為賣方；及

(b) 天洋投資，作為買方。

於本公告日期，買方合法及實益擁有182,903,181股股份權益，相當於本公司已發行股本約69.49%。因此，買方為主要股東。買方為知識硅谷之全資附屬公司，知識硅谷由勝邦控股有限公司及周氏控股有限公司分別擁有80%及20%權益。勝邦控股有限公司及周氏控股有限公司分別由周先生（董事兼主要股東）及周女士全資擁有。因此，根據上市規則，買方為周先生之聯繫人，並被視為本公司之關連人士。

標的事項

根據買賣協議，買方已有條件同意購買而本公司已有條件同意出售待售股份（相當於融通之全部已發行股本，融通於重組完成後及於本公告日期為天洋地產58%實際權益之控股公司），而不附帶任何產權負擔及連同其現時或之後所附帶之一切權利，包括於完成日期或之後所宣派、作出或派付之任何股息或其他分派之所有權利。目標集團公司之主要資產為遷安項目之全部物業及天洋商業管理。有關全部物業之詳情，請參閱下文「2. 有關目標集團公司及全部物業之資料」一節。

代價及支付方式

根據買賣協議之條款，出售事項待售股份之代價為1,414,670,000港元，其將由買方於先決條件獲達成或豁免（視乎情況而定）後及股東特別大會後20個營業日內透過按總代價約1,414,670,000港元向本公司轉讓回購股份以作註銷之方式結付。待買方向本公司轉讓回購股份以作註銷後及於完成後，買方就購買待售股份應付之代價將被本公司根據回購安排應付買方之款項總額悉數抵銷。毋須進一步支付現金或任何形式之代價。回購價乃按出售集團於2018年6月30日之未經審核綜合資產淨值（即1,414,670,000港元（相等於約人民幣1,236,438,000元））計算，當中每股回購股份之估值約為每股回購股份8.19港元。

訂約雙方已同意，完成將於(i)下文所披露之所有先決條件獲達成或豁免（視乎情況而定）；及(ii)買方向本公司轉讓回購股份以作註銷後一個營業日內，或本公司及買方可能以書面協定的有關較後日期進行。

出售事項的代價將分批結付，以確保於結付期間，買方的股權一直維持在本公司已發行股本的不少於51%但不多於75%。此項安排將避免根據收購守則可能產生的強制性要約責任，或違反上市規則項下公眾人士應持有本公司已發行股本不少於25%的規定。

根據買賣協議，買方承諾將維持並採取一切必要行動維持（包括但不限於行使換股權）股權（不論(i)於買賣協議日期已發行者；或(ii)因行使換股權而配發及發行新股份時按經擴大基準；或(iii)於回購安排完成後）佔本公司不少於51%及不多於75%，以避免出現上市規則項下的股份公眾持股量不足。買方進一步承諾，於完成後將在切實可行情況下盡快行使餘下可換股債券所附帶的必要換股權，以將於本公司的股權恢復至69.49%。

代價之基準

出售事項及回購安排之代價1,414,670,000港元（相等於約人民幣1,236,438,000元）乃由本公司與買方經計及以下因素後經公平磋商釐定：

- (a) 出售集團於2018年6月30日為數約1,414.7百萬港元之未經審核綜合資產淨值總額^(附註1)，當中已計及下文(c)中所述之全部物業之價值；
- (b) 出售集團截至2018年6月30日止六個月之未經審核財務資料、目標集團公司截至2016年及2017年12月31日止年度之歷史財務表現，以及遷安項目之經營及未來前景。有關進一步詳情請參閱「2. 有關目標集團公司及全部物業之資料」一節；
- (c) 現時市況及根據物業估值師所編製之物業估值報告，所有全部物業於估值日期2018年6月30日之市值總額人民幣1,895.4百萬元（於本公告日期相等於約2,168.6百萬港元）。將載入通函內的物業估值報告已載於本公告附錄一以供參考；
- (d) 為支付回購安排的代價，轉換為相關股份的適當數量可換股債券將減少對股東權益之潛在攤薄；

- (e) 股份於訂約雙方磋商買賣協議期間之現行市價；及
- (f) 下文「V. 進行出售事項、回購安排及於完成後提供擔保之理由及裨益」一節內所商討進行出售事項之理由。

附註：

1. 出售集團之未經審核綜合資產淨值包括出售集團與餘下集團之間的應付賬款及應收賬款，而該等款項已於出售事項前於本集團的未經審核綜合賬目內對銷。於釐定出售事項及回購安排之代價時，訂約各方已考慮餘下集團於完成後應付予出售集團的賬款淨額，該等應付賬款淨額將於出售事項完成後於餘下集團入賬。於本公告日期，餘下集團應付出售集團之款項約為780.3百萬港元。

鑑於以上所述及經考慮出售事項及回購安排（其中回購價約8.19港元相當於本公司以現時市價的折讓回購其股份）之策略合理性，董事（不包括非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後提供意見）認為買賣協議項下之出售事項及回購安排之各項代價屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。有關進一步詳細分析，請參閱「III. 回購安排－4.回購價」一節。

先決條件

完成須待下列條件獲達成（或如適用，獲本公司及買方根據買賣協議豁免）後，方可作實：

- (a) 根據上市規則、回購守則、收購守則及其他適用法律及法規之規定，獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式通過必要之決議案（包括全體獨立股東就特別決議案之至少75%之投票）批准買賣協議及其項下擬進行之交易（包括但不限於出售待售股份及回購安排）；
- (b) 執行人員根據回購守則規則2批准本公司根據買賣協議作出回購安排，及該批准具有十足效力及效用，且該批准須遵守之任何條件已在所有方面均獲達成；
- (c) 本公司已就轉讓待售股份、回購安排及買賣協議項下擬進行之其他交易遵守上市規則、收購守則、回購守則及其他適用法律及法規下的所有規定（如必要）；
- (d) 已就買賣協議項下擬進行之交易取得所有必要之法定政府及監管機構批准、同意、豁免、授權、登記及備案，且該等批准、同意、豁免、授權、登記及備案均保持完全有效；

- (e) 已就買賣協議項下擬進行之交易取得所有必要之第三方同意及豁免（包括但不限於向目標集團公司提供貸款融資之金融機構），及該等同意及豁免保持完全有效且於其後在完成之前並無被撤回或撤銷；
- (f) 概無任何法院、仲裁機構、政府機構、法定或監管機構送達、頒佈或作出任何通知、命令、判決、行動或程序以限制、禁止買賣協議項下擬進行之任何交易或導致其違法；
- (g) 本公司於買賣協議中提供或作出之聲明、保證及承諾，在完成時及買賣協議日期至完成日期期間均仍然為真實及準確且在所有重大方面不含誤導成份；及
- (h) 買方於買賣協議中提供或作出之聲明、保證及承諾，在完成時及買賣協議日期至完成日期期間均仍然為真實及準確且在所有重大方面不含誤導成份。

本公司可全權酌情豁免上文條件(h)。買方可全權酌情豁免上文條件(g)。本公司或買方不得豁免上文條件(a)至(f)所載條件。本公司與買方各自須竭盡全力在最後完成日期或之前盡快履行或促成履行上述條件（以有關訂約方有責任履行為限）。

除獨立股東於股東特別大會上所作之批准（如條件(a)所載列）以及執行人員就回購安排所作之批准（如條件(b)所載列）外，本公司及買方現時並不知悉買賣協議項下擬進行之交易所必須取得之由任何政府及監管機構或第三方所作或與任何政府及監管機構或第三方所協定之任何其他批准、同意、豁免、授權、登記或備案（如條件(e)及(f)所載列）。

完成須待上述所有條件獲達成（或如適用，獲豁免）後，方可作實。倘任何條件在任何方面未於最後完成日期之前獲達成（或如適用，獲豁免），則買賣協議將自動終止。

於本公告日期，概無上述條件已獲達成。

由買方作出之彌償

買方獲悉北京天洋基業已訂立擔保協議。根據買賣協議，作為買方於出售事項下所獲得利益之代價，買方不可撤銷及無條件承諾就本集團旗下各成員公司及其各自之董事、高級職員、僱員、顧問、代理、受讓人及聯屬人士（「受彌償人士」）因（其中包括）(i)天洋地產、任何目標集團公司或買方或彼等各自之董事、高級職員、僱員、顧問、代理、受讓人及聯屬人士違反或被指稱違反信託貸款及／或擔保協議；及(ii)渤海國際信託及／或任何一方（北京天洋基業除外）全部或部分執行其於擔保項下或與擔保有關之任何權利而直接或間接導致(a)受彌償人士作出或引起或面臨威脅作出或引起或以其他方式牽涉之法律行動、訴訟、申索、要求、調查、判決、裁定及程序；及(b)受彌償人士蒙受、作出或產生之所有損失、損害、負債、付款、成本或開支作出彌償保證並應要求彌償（按悉數彌償基準及除稅後基準）及令彼等免受該等事項影響。

完成及終止

完成將於(i)上述先決條件獲達成(或如適用,獲豁免);及(ii)買方向本公司轉讓回購股份以作註銷後一(1)個營業日內,或本公司及買方可能以書面協定的有關較後日期進行。

倘於最後完成日期當日或之前任何先決條件未獲本公司或買方達成或豁免,

- (a) 買賣協議其後將即時終止且不再具任何效力;
- (b) 本公司及買方於買賣協議下之所有權利、義務及責任將停止及終止(訂約方於終止前已發生之任何先前權利及義務除外);及
- (c) 任何一方不得向其他各方提出任何索償,因任何先前違反買賣協議之任何條文產生之索償除外。

2. 有關目標集團公司及全部物業之資料

天洋國際聯合為一間根據公司條例於香港註冊成立的有限公司,法定股本為10,000港元,分為10,000股,每股面值1.00港元。天叶為一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任投資控股公司,為本公司之直接全資附屬公司。天叶以現金1.00港元認購天洋國際聯合之一股股份。

為便於進行出售事項，本集團進行了重組。於2018年4月30日，天洋國際聯合發行合共9,999股新股份，其中8,234股由天叶以每股1.00港元認購。於同日，融通以每股1.00港元認購餘下1,765股新股份。代價於同日以現金結付。於配發完成後及於本公告日期，天洋國際聯合合共有10,000股每股面值1.00港元之已發行股份，由天叶及融通分別持有82.35%及17.65%。

下圖說明目標集團公司於重組前後之架構。



於本公告日期，重組已完成。

以下所載為重組之後及於本公告日期各目標集團公司之詳情。

融通

融通為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司。融通主要從事投資控股。

高山

高山為一間於香港註冊成立之有限公司，為融通之直接全資附屬公司，及天洋地產之49%權益直接股東。高山主要從事投資控股。

天洋國際聯合

天洋國際聯合為一間於香港註冊成立之有限公司，為天叶之直接非全資附屬公司及天洋地產之51%權益直接股東。天洋國際聯合主要從事投資控股。

天洋地產

天洋地產為一間於中國成立之有限公司，由高山及天洋國際聯合分別直接擁有49%及51%權益。天洋地產主要於中國從事物業發展業務。

於2018年6月30日，天洋地產之主要資產為遷安項目之全部物業，包括「天洋城4代」城市綜合體項目相關之存貨、待售物業及投資物業。遷安項目位於中國河北省遷安市南側，規劃發展成一個多用途城市綜合體，集商業、辦公室、公寓、旅遊、文化、飲食、娛樂及購物於一身，附設購物中心、商業區、辦公室、飲食區及公寓單位。

於2018年6月30日，遷安項目包括十幅土地，總佔地面積約224,700平方米，並分為三期進行開發。遷安項目一期總佔地面積約72,400平方米，規劃建築面積約164,100平方米，將建成六棟商業樓宇。於本公告日期，該六棟商業樓宇已建成，其中四棟為購物中心、一棟用作影院，及其餘一棟暫時用作本集團之辦公樓。最大的購物中心「天洋廣場」佔地面積約28,000平方米，建築面積約125,800平方米，定位為城市中之一站式生活方式購物中心，以及當地社區親朋好友間共享美好時光的中心。其已於2014年12月竣工，並已於2015年1月開始運營。於本公告日期，該購物中心的佔用率約為82%。其他三個購物中心主要為小型店舖佔用，於本公告日期佔用率約為76%。

遷安項目二期總佔地面積約9,000平方米，規劃建築面積約81,000平方米，含一棟21層高辦公樓。該棟21層高辦公樓之上部結構已竣工，然而，由於遷安市辦公空間的需求不足，裝修工程已自2018年4月起暫停。現時，本集團管理層並無計劃重新開始裝修工程。

遷安項目三期總佔地面積約143,300平方米。於本公告日期，三期中佔地面積約21,900平方米、規劃建築面積約31,700平方米之部分尚未開發，該土地上並無樓宇。該部分土地原計劃用於發展購物中心。三期的餘下土地原計劃發展為辦公樓宇。然而，本集團管理層認為，作為中國最大的鋼鐵生產基地之一的遷安市主導產業為鋼鐵生產，故遷安市的辦公空間需求有限。於本公告日期，本集團並無計劃開始在該幅土地上發展該等辦公樓宇。

天洋商業管理

天洋商業管理為一間於中國成立之有限公司，為天洋地產之直接全資附屬公司。天洋商業管理主要於中國從事商業管理業務。

財務概要

誠如上文「II. 出售事項－1. 買賣協議－代價之基準」一節所商討，出售事項之代價乃經參考出售集團於2018年6月30日之未經審核綜合資產淨值而釐定。下表概述出售集團截至2017年及2018年6月30日止六個月之未經審核綜合財務業績：

	截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年 (附註1)
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
應佔一間聯營公司業績	(2,175)	(378)
應佔一間合營企業業績	—	(2,902)
行政開支	(955)	(2)
除稅前虧損	(3,130)	(3,282)
所得稅開支	—	—
期內虧損	(3,130)	(3,282)

附註：

- 由於重組於2017年12月31日之後完成，當與2017年同期之企業架構比較時，出售集團截至2018年6月30日止六個月之未經審核綜合財務資料乃按不同企業架構呈列，因此上表應僅作參考之用，不可用於直接比較。有關目標集團公司於重組前後之詳細架構，請參閱「II. 出售事項－2. 有關目標集團公司及全部物業之資料」一節。

2. 如本公司2018年中期業績公佈所述，本集團截至2018年6月30日止六個月來自遷安項目之收入約為10.5百萬港元。

根據出售集團之未經審核綜合財務狀況表，出售集團於2018年6月30日錄得未經審核綜合資產淨值約1,414.7百萬港元。

由於重組於2017年12月31日後完成，僅供說明，根據各目標集團公司之未經審核管理賬目，以下所載為各目標集團公司截至2017年12月31日止兩個年度之未經審核綜合財務資料（未就重組作任何調整）。董事認為，由於上文所商討之重組之時間，各目標集團公司之業績可較出售集團截至2017年12月31日止兩個年度之綜合業績提供更加相關及可靠之資料。

融通

	截至12月31日止年度	
	2016年	2017年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
收入	—	—
除稅前虧損	(10)	—
除稅後虧損	(10)	—

高山

	截至12月31日止年度	
	2016年	2017年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
收入	—	—
除稅前虧損	(17)	(955)
除稅後虧損	(17)	(955)

天洋國際聯合

截至12月31日止年度	
2016年	2017年
(未經審核)	(未經審核)
人民幣千元	人民幣千元

收入	—	—
除稅前(虧損)/溢利	(26,219)	22,490
除稅後(虧損)/溢利	(26,219)	22,490

天洋地產

截至12月31日止年度	
2016年	2017年
(未經審核)	(未經審核)
人民幣千元	人民幣千元

收入	4,004	2,279
除稅前(虧損)/溢利	(71,138)	141,733
除稅後(虧損)/溢利	(73,107)	134,757

天洋商業管理

截至12月31日止年度	
2016年	2017年
(未經審核)	(未經審核)
人民幣千元	人民幣千元

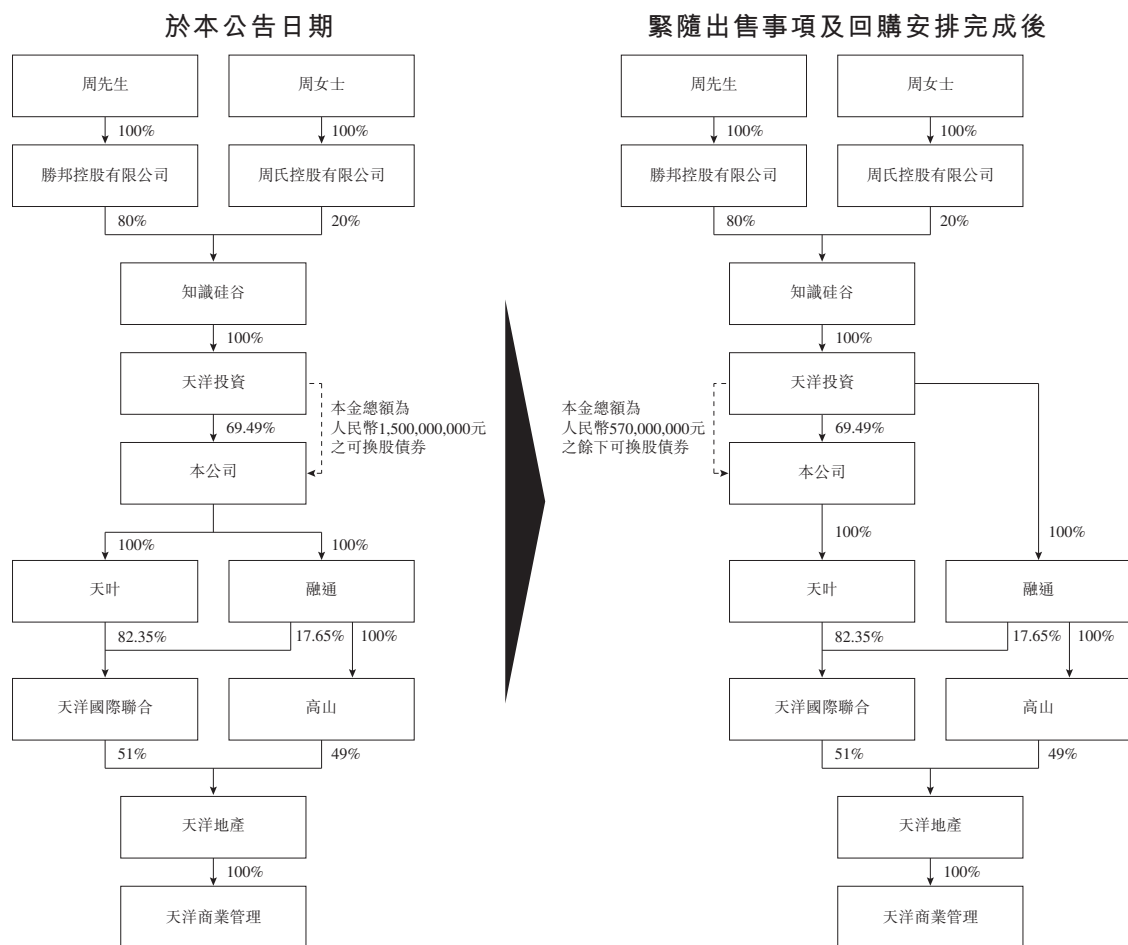
收入	3,535	10,213
除稅前虧損	(25,744)	(15,686)
除稅後虧損	(25,744)	(15,686)

上述出售集團截至2018年6月30日止六個月之未經審核綜合財務資料以及各目標集團公司截至2016年及2017年12月31日止年度之管理賬目構成收購守則規則10項下之溢利估計，且應由本公司財務顧問及本公司申報會計師根據收購守則規則10項下之規定予以呈報及刊發。溢利估計函件將載入根據收購守則規則10.4就出售事項、回購安排及買賣協議項下擬進行之交易發送予股東之通函內。詳情請參閱「VIII. 監管規定」一節。

經物業估值師估計，遷安項目之全部物業於2018年6月30日之市值估值總額約為人民幣1,895.4百萬元（於本公告日期相等於約2,168.6百萬港元），較2018年6月30日之賬面值約人民幣1,853百萬元（於本公告日期相等於約2,120.1百萬港元）增加人民幣42.4百萬元（於本公告日期相等於約48.5百萬港元）。物業估值報告請參閱本公告附錄一。

本集團於完成前及完成後之公司架構

以下所載為本集團於本公告日期及緊隨完成後之簡化公司架構（假設除因買賣協議及回購安排項下擬進行之交易所引致之變動外，各公司之已發行股本概無變動）。



3. 買方之資料

買方天洋投資為一間投資控股公司，其於182,903,181股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本約69.49%。其為知識硅谷之全資附屬公司，知識硅谷由勝邦控股有限公司及周氏控股有限公司分別擁有80%及20%權益。勝邦控股有限公司及周氏控股有限公司分別由周先生（董事兼主要股東）及周女士全資擁有。因此，根據上市規則，買方為周先生之聯繫人，並被視為本公司之關連人士。

4. 本集團之資料

本公司是一間投資控股公司，其證券於聯交所主板上市。本集團之主要業務為從事(i)開發與營運「夢東方」品牌之文化旅遊度假區及主題樂園；(ii)影視文化；(iii)物業開發及租賃；及(iv)投資金融工具。於過往年度，本集團亦從事提供護老服務及分銷醫療設備。截至2016年12月31日止財政年度，本集團出售若干於香港從事提供護老服務業務及分銷醫療設備業務的附屬公司。

III. 回購安排

誠如上文所討論者，出售事項的代價為1,414,670,000港元，其將由買方於先決條件獲達成或豁免（視乎情況而定）後及股東特別大會後20個營業日內透過按回購價每股回購股份約8.19港元向本公司轉讓回購股份，並由本公司購回及註銷回購股份之方式結付。待買方向本公司轉讓回購股份以作註銷後及於完成後，買方就購買待售股份應付之代價將被本公司根據回購安排應付買方之款項總額（即款項總額1,414,670,000港元）悉數抵銷。詳情請參閱下文「VI. 本公司的股權架構」一節。

因此，回購安排將被視為回購守則下之場外股份回購，以及上市規則下之本公司關連交易。由於回購安排之若干適用百分比率超過5%，因此回購安排須遵守上市規則第十四A章下之申報、公告及獨立股東批准規定。然而，由於回購安排為買賣協議之一部分，其將獲批准為有關買賣協議的股東決議案之一部分。

並無其他須向本公司支付從而令回購安排生效之代價。

1. 先決條件

回購安排須待下列各項條件獲達成後，方可作實：

- (a) 執行人員已根據回購守則規則2批准回購安排且並無撤銷其批准；及
- (b) 根據回購守則，回購安排於正式召開及舉行以考慮購回安排之股東特別大會上，獲出席股東特別大會之至少75%獨立股東親身或透過委任代理投票批准回購安排。

於本公告日期，概無上述條件已獲達成。

2. 完成

回購安排之完成須與出售事項之完成同時發生。

3. 進行回購安排之理由

詳情請參閱「V. 進行出售事項、回購安排及於完成後提供擔保之理由及裨益－(ii)理由及裨益」一節。

4. 回購價

代價乃按出售集團於2018年6月30日之未經審核綜合資產淨值（即1,414,670,000港元）計算，當中每股回購股份之估值約為每股回購股份8.19港元。

回購價每股回購股份約8.19港元較：

- (i) 股份於2018年9月13日（即買賣協議日期）在聯交所所報收市價每股10.20港元折讓約19.7%；
- (ii) 股份於最後五個交易日（直至及包括2018年9月13日）在聯交所所報平均收市價約每股10.09港元折讓約18.8%；
- (iii) 股份於最後十個交易日（直至及包括2018年9月13日）在聯交所所報平均收市價約每股10.07港元折讓約18.6%；
- (iv) 股份於最後三十個交易日（直至及包括2018年9月13日）在聯交所所報平均收市價約每股10.23港元折讓約19.9%；
- (v) 股份於最後六十個交易日（直至及包括2018年9月13日）在聯交所所報平均收市價約每股10.27港元折讓約20.3%；
- (vi) 股東應佔本集團經審核綜合資產淨值約每股11.54港元（根據股東於2017年12月31日應佔經審核綜合資產淨值約3,037.0百萬港元以及於2017年12月31日之263,211,739股已發行股份計算）折讓約29.0%；及

(vii) 股東應佔本集團未經審核綜合資產淨值約每股12.15港元（根據股東於2018年6月30日應佔未經審核綜合資產淨值約3,199.2百萬港元以及於2018年6月30日之263,211,739股已發行股份計算）折讓約32.6%。

5. Chance Talent Management Limited（即承押人）認購2015年可換股債券、2015年債券及2016年債券

於2015年11月5日，Chance Talent Management Limited（即「承押人」）與（其中包括）本公司訂立2015年認購協議，據此，承押人已有條件同意認購(i) 2015年可換股債券；及(ii)2015年債券。2015年可換股債券及2015年債券不構成可換股債券之一部分。

於2016年6月28日，承押人與（其中包括）本公司訂立2016年認購協議，據此，本公司已有條件同意發行，且承押人已有條件同意認購本金總額為470百萬港元之2016年債券。2016年債券不構成可換股債券之一部分。根據2016年認購協議，天洋投資應簽立以承押人為受益人為數人民幣450百萬元（即可換股債券未兌換本金總額之30%（即已押記可換股債券））之抵押契據，因此抵押契據已於2016年6月28日訂立，其中可換股債券未償還本金總額之30%（即已押記可換股債券）已由天洋投資（作為押記人）質押予承押人。為免生疑問，已押記可換股債券並非為構成回購股份而將被轉換之任何可換股債券之一部分。

於2018年7月20日，本公司與（其中包括）承押人訂立2018年補充契據A，內容有關下述修訂2015年認購協議之條款。

於2018年7月20日，本公司與（其中包括）承押人訂立2018年補充契據B，內容有關下述修訂解除已押記可換股債券之條件。於本公告日期，本公司尚未向承押人申請解除已押記可換股債券。

6. 解除已押記可換股債券條件之修訂

茲提述本公司日期為2018年7月20日及2018年7月25日之公告。於2018年7月20日（於交易時段後），本公司與（其中包括）承押人分別訂立2018年補充契據A及2018年補充契據B，據此，本公司及承押人同意（其中包括）修訂(i)2015年認購協議；及(ii)2016年認購協議之若干條款（「建議修訂」），內容有關解除已押記可換股債券之條件。根據建議修訂，於2015年可換股債券、2015年債券或2016年債券之年期內及於2018年補充契據A及2018年補充契據B日期或之後，倘證券總值超出2015年可換股債券、2015年債券及2016年債券之未償還本金總額之3倍，則本公司可向承押人申請及承押人將同意解除全部或部分已押記可換股債券及／或解除於證券戶口持有之股份，以令證券總值扣減至不多於2015年可換股債券、2015年債券及2016年債券之未償還本金總額之3倍。

根據上市規則第28.05條，可換股債務證券於發行後之任何條款改動必須經聯交所批准，惟根據有關可換股債務證券之現有條款自動生效之改動則除外。本公司已向聯交所申請批准有關建議修訂。聯交所已批准本公司就有關建議修訂所作之申請，而該建議修訂已於2018年7月24日生效。

誠如本公司日期為2018年7月20日之公告所述，董事會認為，免除溢利規定後，本公司毋須有遵守該等義務之負擔，對本公司有利。董事會亦認為，觸發本公司存入額外股份之義務及／或贖回義務之證券總值門檻提高將不會對本集團之業務及營運造成任何重大負面影響，且(i)為令2015年可換股債券、2015年債券及2016年債券對承押人更具吸引力的務實方法，其有助引導承押人繼續支持本集團；及(ii)可激勵承押人同意，於證券總值超出2015年可換股債券、2015年債券及2016年債券之未償還本金總額3倍時，解除全部或部分已押記可換股債券及／或解除於證券戶口持有之股份。

根據上文所述，董事認為2018年補充契據A及2018年補充契據B各自之條款乃經公平磋商後達致，屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益，對出售事項及可換股債券並無重大影響。

IV. 於完成後之持續關連交易

如上所述，周先生為本公司董事兼主要股東，故其為本公司關連人士。於完成後，天洋投資（由周先生實益擁有80%權益）將間接持有天洋地產58%權益，而天洋地產將成為周先生之聯繫人。因此，根據上市規則，天洋地產於完成後成為本公司之關連人士。故此，本集團與天洋地產間之交易於完成後將構成上市規則第十四A章項下之本公司關連交易。

1. 信託貸款協議

於2016年6月12日，天洋地產與渤海國際信託訂立信託貸款協議，據此，渤海國際信託同意按年利率9.03%向天洋地產授出本金額為人民幣400,000,000元之信託貸款，自信託貸款實際墊付日期起計為期3年。信託貸款所得款項淨額乃為支付建築費用。渤海國際信託及彼等的最終實益擁有人為獨立第三方。渤海國際信託向天洋地產墊付信託貸款須待（其中包括）擔保協議（如下所述）簽立後，方可完成。

2. 擔保協議

於2016年6月12日，本公司間接全資附屬公司北京天洋基業與渤海國際信託訂立擔保協議，據此，北京天洋基業同意就天洋地產於信託貸款協議項下之所有負債共同提供擔保，包括但不限於人民幣400,000,000元之全部本金及利息（複利及罰息）、違約金及賠償金。已擔保本金為信託貸款協議項下信託貸款之本金額。擔保期應於擔保協議生效日期之日起計直至信託貸款協議項下之償還責任屆滿後兩年。根據買賣協議，買方已承諾就本集團因信託貸款協議及擔保協議（於上文「II. 出售事項－1. 買賣協議－由買方作出之彌償」一節內進一步詳述）所蒙受的虧損對本集團作出彌償。

3. 上市規則之涵義

預期由北京天洋基業所作出之擔保將於完成後仍然持續。由於天洋地產於完成後將由天洋投資（由董事兼主要股東周先生實益擁有80%權益）間接持有58%權益，故天洋地產將成為上市規則項下本公司之關連人士。北京天洋基業根據擔保協議向天洋地產提供擔保於完成後將構成上市規則項下之一項非豁免持續關連交易。其亦構成上市規則第14.06條項下本公司的一項主要交易。由於上市規則第14.07條所載之一項或多項相關適用百分比率（除盈利比率外）超過25%但低於100%，故擔保協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第十四及十四A章項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。鑒於周先生於北京天洋基業所擁有之權益，周先生及其聯繫人（倘彼等於股東特別大會時持有本公司任何股份）須於有關股東大會上放棄投票。

V. 進行出售事項、回購安排及於完成後提供擔保之理由及裨益

1. 出售事項及回購安排

(i) 背景

誠如前文所討論者，本集團的主要業務包括(i)開發與運營「夢東方」品牌之文化旅遊度假區及主題樂園；(ii)影視文化；(iii)物業開發及租賃；及(iv)投資金融工具。本集團已將其自身定位為：以「全球共享東方之美」為願景，聚焦旅遊度假區、影視動畫等領域，堅持創造自有知識產權生態系統。

如本公司2013年年報所披露，本公司於2013年12月完成收購天叶及其附屬公司（持有遷安項目的全部物業），因此從事新業務範疇－物業發展業務。於2016年12月，本集團成功競得位於中國江蘇省蘇州市吳江區及浙江省嘉興市嘉善縣的土地的土地使用權，計劃發展物業及旅遊度假區相關業務。茲進一步提述本公司之2017年年報及年度業績公告。於2017年，本集團完成戰略調整，將文化娛樂產業提升為核心業務。經過2017年的一系列公司行動後，本公司名稱於2017年8月更名為「夢東方集團有限公司」，收購中國湖南省衡陽市及浙江省嘉善縣之土地使用權用於發展旅遊度假區項目，收購夢東方未來世界航天主題樂園之營運，建造各類文化及旅遊項目，以及出售提供護老服務及分銷醫療設備以及「超級蜂巢」創新創業孵化平台（彼等不符合未來發展戰略）以

及收購各類業務增強了本集團於文化及娛樂產業的營運。此後，本集團逐步由傳統物業發展商轉型為從事上述不同類別物業項目之多元化發展商。於短期內，本集團將依賴其自身投資、營運所得收入、租賃及銷售旅遊項目內的可出售配套物業，發展文化及娛樂業務。隨著上述項目如期推進，本公司管理層相信文化娛樂業務將進入租金、營運及門票收入穩步增長階段，促進構建以文化娛樂為核心的生態體系。如本公司2018年中期業績公佈所述，本集團旗下三個旅遊度假區項目，即衡陽夢東方旅遊度假區、夢東方夢幻嘉善及夢東方夢幻蘇州，正處於如期建設中。因此，本集團管理層相信，待該等項目正式投入銷售及使用後，將成為本集團重要之收入來源。

(ii) 理由及裨益

董事會不時對本公司的資產進行戰略評審，以為股東創造最大回報，維持健康的現金流以及為其他投資機遇儲備資金。本公司管理層亦將繼續監測中國的物業市場並不時評估以及適當調整其文化旅遊項目和投資組合，從而為股東創造及增加價值。董事會認為，出售事項符合本集團的上述願景及戰略。董事會相信，出售事項及回購安排將為本集團帶來下列戰略裨益：

(a) 可令本集團管理層將資源集中於快速增長的文化旅遊及娛樂業務

在中國的旅遊項目快速發展的背景下，於2016年12月，本集團收購分別位於江蘇省蘇州市及浙江省嘉興市的地塊。該土地被用作分別開發夢幻蘇州及夢幻嘉善。誠如上文所述，於本公司的2017年年報中，本集團已將其自身定位為：以「全球共享東方之美」為願景，聚焦旅遊度假區及影視動畫等領域，堅持創造自有知識產權生態系統。因此，董事會認為，將資源配置專注於開發、營運及管理日益增長的文化旅遊及娛樂業務更為高效。董事會亦認為，發展文化旅遊及娛樂業務將進一步受有利的整體基本面行業發展所推動，因此，本公司將其資源集中於具有更大增長潛力的文化旅遊及娛樂從戰略上而言更為有利。長遠來看，本集團將發展成為一個文化及娛樂產業綜合集團，為股東創造穩定及可持續發展之回報。

(b) 出售遷安項目之商業業務

由於遷安項目的大型購物中心令本公司產生高昂建設成本及經營成本，董事會認為，出售事項為變現目標集團公司部分價值之良機，同時可保留其於目標集團公司的42%權益及增長潛力。董事認為，出售事項可助力本集團減少於該項目的投資風險，其原因是預期遷安項目的未來前景於中短期內面臨挑戰，已使得目標集團公司佔本集團總體業務比重較少，而出售事項將不會對本集團的業務造成重大影響。在此情況下，董事認為出售遷安項目並將更多財務及人力資源分配至發展預期會更有潛力及前景對本公司有利的文化旅遊及娛樂業務。

(c) 財務考慮

董事會認為，出售事項為本公司釋放目標集團公司所持物業權益的部分價值創造良機，同時可間接免除其大部分債務承擔。截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度，與可換股債券相關的財務成本分別為1,718,000港元、100,724,000港元及108,037,000港元。因此，轉換部分可換股債券（以取得回購股份）將預期間接促使與於2020年到期的現有可換股債券有關的未來財務成本減少約62%（即因於完成時註銷回購股份產生之比例），同時仍維持目標集團公司的42%價值。此外，倘截至到期日2020年12月24日概無任何可換股債券獲轉換，則本公司將須於2020年償還其本金額人民幣15億元。鑒於本公司於2018年6月30日擁有銀行結餘及現金約11億港元及淨現金於截至2018年6月30日止六個月減少312百萬港元，故本公司或需維持及獲得充分現金流以於到期時贖回可換股債券，而此舉將於未來幾年降低本公司管理資本流動之靈活性。

(d) 付款機制

出售待售股份的代價為1,414,670,000港元，其將由買方透過向本公司轉讓買方擁有之回購股份以作註銷之方式結付，無須作出任何調整。毋須進一步支付現金或任何形式的代價。本公司已考慮以各種方式結算代價，包括但不限於現金付款。然而，鑒於代價的規模，買方所持可換股債券的本金金額將於2020年12月到期，經與買方公平磋商後，本公司認為向本公司轉讓(i)買方實益擁有；及、或(ii)買方透過行使可換股債券之換股權，將其轉換為股份所產生的回購股份以作註銷，將間接減少本集團的槓桿及撇銷62%的尚未行使可換股債券。因此，本公司認為透過回購安排結算代價乃屬適當。

倘回購安排未獲獨立股東批准，本公司將須尋求其他方式（包括但不限於出售本集團的其他資產及物色其他買家以出售目標集團公司），以獲得充裕資金償還尚未行使之可換股債券。除本公告所披露之出售事項外，於本公告日期，本公司無意訂立任何協議、安排、諒解或磋商以出售或終止其現有業務（無論是否已結束或尚未結束）。

(e) 對股權之攤薄影響

誠如下文「VI. 本公司的股權架構」一節表格所述，於本公告日期，80,308,558股股份由公眾股東持有，相當於本公司已發行股本約30.51%。天洋投資可行使任何或全部可換股債券，惟倘緊隨轉換後，本公司將無法滿足上市規則第8.08條下的公眾持股量規定，則不得行使換股權。周先生及其聯繫人無意增加股權，以致將導致公眾所持的股份數目被減少至低於25%。

僅供說明之用，假設62%可換股債券所附之換股權獲悉數行使，公眾股東的股權將減少至約18.42%。因此，轉換62%的可換股債券及其後的回購安排使得本公司可減少因轉換可換股債券對股東股權產生的攤薄影響。

(f) 其他考慮事項

本公司發行可換股債券已於2015年11月24日正式召開及舉行之本公司股東特別大會上獲當時的股東批准，其中包括有關本公司於到期前隨時按彼等之本金額贖回可換股債券之權利之條款。經考慮上述理由及裨益後，董事會（不包括將於考慮獨立財務顧問之建議後形成意見之非執行董事（即守則及上市規則獨立董事委員會））認為，獨立股東支持回購安排乃屬適當。

2. 於完成後提供擔保及董事會意見

信託貸款協議及擔保協議之條款乃由北京天洋基業、天洋地產及渤海國際信託參考一般現行的商業慣例後經公平磋商訂立。根據買賣協議，買方已承諾就本集團因信託貸款協議及擔保協議（於上文「II. 出售事項－1. 買賣協議－由買方作出之彌償」一節內進一步詳述）所蒙受的虧損對本集團作出彌償。信託貸款所得款項擬用於支付物業建築成本及償還天洋地產之借貸，而本公司認為，根據信託貸款協議授出之信託貸款及持續提供擔保將對天洋地產有益，而本公司將於完成後將擁有天洋地產之42%實際權益。

根據上文所述，董事（不包括非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後發表其意見）認為提供擔保及信託貸款協議及擔保協議項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

3. 出售事項及回購安排以及董事會意見

董事會（不包括非執行董事（彼等之意見將載於通函內的守則及上市規則獨立董事委員會函件）及周先生（於出售事項、回購安排以及買賣協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，須放棄投票））認為，買賣協議（包括回購安排）之條款及其項下擬進行之出售事項乃經公平磋商，雖然並非於本集團之一般及日常業務過程中進行，但買賣協議乃按正常商業條款訂立，及出售事項（包括回購安排）屬公平合理且符合本公司及其股東之整體利益。

VI. 本公司的股權架構

下文所載為(i)於本公告日期；(ii)緊隨完成後（包括回購安排）及於轉換任何餘下可換股債券之前；及(iii)緊隨完成後（包括回購安排）及於悉數轉換餘下可換股債券之後之本公司股權表格。

股東	於本公告日期		緊隨完成後及於轉換 任何餘下可換股債券之前		緊隨完成後及於悉數轉換 餘下可換股債券之後 ^{附註2}	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
天洋投資（及其一致行動人士）	182,903,181	69.49%	182,903,181	69.49%	288,728,934	78.24%
其他公眾股東	80,308,558	30.51%	80,308,558	30.51%	80,308,558	21.76%
合計	263,211,739	100.00%	263,211,739	100.00%	369,037,492	100.00%

附註：

1. 上述百分比數據已取整至最近小數點後兩位。
2. 由於上市規則項下之公眾持股量規定，股權僅作說明之用。
3. 上述表格僅作說明及披露之用。其概不表示或暗示天洋投資有關餘下可換股債券轉換的時間或程度的任何意向或決定。有關各方將遵循及遵守上市規則或收購守則有關轉換餘下可換股債券之規定（倘其發生）。
4. 根據買賣協議，買方承諾將維持並採取一切必要行動維持（包括但不限於行使可換股債券所附帶的換股權）股權（不論(i)於買賣協議日期已發行者；或(ii)因行使可換股債券所附帶的換股權而配發及發行新股份時按經擴大基準；或(iii)於回購安排完成後）佔本公司不少於51%及不多於75%，以避免出現上市規則項下的股份公眾持股量不足。

VII. 出售事項及回購安排對本集團之財務影響

出售事項之代價為1,414,670,000港元，其將由買方於先決條件獲達成或豁免（視乎情況而定）後及股東特別大會後20個營業日內透過按回購價每股回購股份約8.19港元向本公司轉讓回購股份，並由本公司購回及註銷回購股份之方式結付。待買方向本公司轉讓回購股份以作註銷後及於完成後，買方就購買待售股份應付之代價將被本公司根據回購安排應付買方之款項總額（即款項總額1,414,670,000港元）悉數抵銷。因此，無須向本公司支付現金代價以令回購安排生效以及本集團於完成後不會因出售事項收取現金所得款項。

誠如「II. 出售事項－2. 有關目標集團公司及全部物業之資料」一節所商討，本集團已進行重組。於2018年4月30日，本公司已向遷安市工商行政管理局提交申請，以修改天洋地產的組織章程大綱及組織章程細則，據此，融通及天叶將共同控股天洋地產。於出售事項前，本公司透過其全資附屬公司實際擁有天洋地產及天洋商業管理的全部股權，並將其業績併入本集團的綜合財務報表。

由於出售事項，本公司將出售融通的全部股權，而融通則持有天洋地產的58%實際權益。因此，本公司將不會持有融通的任何股權，故出售集團的業績、資產及負債（包括天洋地產及天洋商業管理的業績、資產及負債）將不再併入餘下集團的綜合財務報表。於出售事項後，本公司將持有天洋地產餘下42%的實際權益，連同透過天洋國際聯合持有天洋地產的9%的實際權益之非控股權益，天洋地產將根據權益會計法作為合營企業於本集團綜合財務報表入賬。

根據初步評估，出售事項及回購安排後不會於損益確認任何會計收益或虧損，乃由於買方就結付代價將轉換之可換股債券之負債及權益部分之差額合共約1,719,618,000港元及出售集團於2018年6月30日之綜合資產淨值1,414,670,000港元以及向本公司轉讓買方擁有之回購股份以作註銷之財務影響將於出售事項完成後確認為本公司權益儲備。務請注意，將自出售事項及回購安排確認之實際儲備金額將根據完成日期之相關數字及潛在公允價值調整進行計算，因此，該金額或與上述金額有異。

董事會亦已按全面攤薄基準評估出售事項（及轉換可換股債券以取得股份代價）對股東之間接影響（假設於完成前或之後尚未轉換可換股債券）（即並未考慮本公司發行之其他現有可換股債券）。僅供說明用途，預期股東應佔之每股攤薄資產淨值將於完成後由每股股份8.58港元（假設出售事項之前轉換所有尚未轉換之可換股債券）增至每股股份8.72港元（假設轉換餘下38%可換股債券），相當於增加約1.7%。

僅供說明之用，董事會已就完成前及之後對股份價格之理論影響作出進一步評估，計算詳情載列如下：

	股份數目	價值 (千港元)
出售事項及回購安排前已發行股份總數	263,211,739	2,656,333 (附註1)
轉換換股股份時發行新股份	278,488,823	2,810,509
扣除：		
建議轉讓172,663,070股回購股份， 估值約為8.19港元 (即上文所述之回購價)	172,663,070	1,414,670
本集團於出售事項後之理論市值	369,037,492	4,052,172

附註：

- 1 我們已採納股份於直至本公告日期前最後五個交易日之平均收市價每股股份10.09港元以對本公司市值進行計算。

因此，股份於出售事項之後的理論價格為10.98港元（即本集團於出售事項後之理論市值除以已發行股份總數及轉換餘下可換股債券後新股份數目），較股份於直至本公告日期前最後五個交易日的平均收市價每股股份10.09港元溢價約8.80%。

VIII. 監管規定

根據買賣協議，建議回購安排構成本公司於回購守則項下之場外股份回購，其須獲執行人員批准。有關批准通常須待（其中包括）回購安排由親身或透過委任代表出席股東特別大會的獨立股東以至少四分之三的票數投票批准，方可作實。因此，買賣協議之完成須待回購安排的先決條件獲達成後方可作實。

於本公告日期，買方於182,903,181股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約69.49%。緊隨完成後（即出售事項及回購安排），買方於本公司的股權仍將超過50%。因此，收購守則規則32及回購守則規則6下之涵義不會被觸發。誠如回購守則所規定，買方將就於股東特別大會上提呈以批准回購安排之決議案放棄投票。

回購安排須待回購守則獲執行人員批准後，方告完成。因此，除非執行人員根據回購守則規則2批准回購安排，否則本公司將不會進行回購安排。然而，概不保證將會獲授有關批准或回購安排的全部其他先決條件將可達成。

根據上市規則，出售集團截至2018年6月30日止六個月之未經審核綜合財務資料以及各目標集團公司截至2016年及2017年12月31日止年度之管理賬目已於本公告內呈列。該等未經審核財務資料構成收購守則規則10項下之溢利估計，且應由本公司財務顧問及本公司申報會計師根據收購守則規則10項下之規定予以呈報及刊發。鑒於編製溢利估計函件所需的額外時間方面的實際困難，所需之溢利估計函件將載入本公司根據收購守則規則10第2項應用指引致股東之通函內，在該等情況下，執行人員一般將允許放寬規則10.4之規定。

本公司已根據上市規則及回購守則成立守則及上市規則獨立董事委員會（由全體非執行董事李澤雄先生、孟曉蘇博士、楊步亭先生及趙大新先生組成，彼等亦均為獨立人士），以就買賣協議之條款、回購安排、於完成後提供擔保及其項下擬進行之交易以及於股東特別大會上之投票向獨立股東提供推薦建議。浩德融資已獲本公司委任，並獲守則及上市規則獨立董事委員會批准擔任獨立財務顧問，以就此向守則及上市規則獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於股東特別大會上就出售事項、回購安排及於完成後提供擔保投票將以投票表決方式進行。於本公告日期，買方於182,903,181股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本約69.49%。因此，買方、周先生及彼等各自之聯繫人以及彼等任何之一致行動人士以及參與出售事項、回購安排及於買賣協議項下擬進行之交易以及於完成後提供擔保及於其中擁有權益之人士，須於股東特別大會上就批准出售事項、回購安排及於買賣協議項下擬進行之交易以及於完成後提供擔保的決議案放棄投票。

按照回購守則及根據買賣協議及回購安排之條款，批准買賣協議、回購安排及提供擔保須由親身或透過委任代表出席股東特別大會的獨立股東以四分之三的票數投票批准，方可作實。因此，買賣協議之完成須待回購安排的先決條件獲達成後方可作實。

IX. 一般資料及股東特別大會

英高財務顧問有限公司已獲委任為本公司有關建議出售事項、回購安排及買賣協議項下擬進行交易以及於完成後提供擔保之財務顧問。

本公司將召開股東特別大會，以待獨立股東考慮（及倘合適）批准建議出售事項、回購安排及買賣協議項下擬進行交易以及於完成後提供擔保。

於股東特別大會提呈投票之決議案將根據上市規則以投票方式進行表決。

X. 專家同意書

物業估值師華坊諮詢評估有限公司同意以其於本公告中出現的形式及文義刊發本公告以轉載其報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意。

XI. 寄發通函

一份載有（其中包括）：(1)根據收購守則、回購守則及上市規則進行的買賣協議及其項下擬進行交易、回購安排以及於完成後提供擔保之進一步詳情；(2)守則及上市規則獨立董事委員會的推薦建議；(3)浩德融資就出售事項、回購安排、提供擔保及其項下擬進行交易致守則及上市規則獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(4)全部物業的物業估值報告；(5)餘下集團於出售事項後的備考財務資料；及(6)股東特別大會通告之通函，預期將根據適用的上市規則、收購守則及回購守則規定盡快寄發予股東。

根據上市規則第14.60(7)條，本公司須於本公告刊發後15個營業日內就主要交易寄發一份通函。根據收購守則規則8.2，本公司須於本公告刊發日期起計21日內（即2018年10月4日或之前）就（其中包括）出售事項及回購安排向股東寄發一份通函。

股東及潛在投資者務請注意，(i)出售事項、回購安排及於完成後提供擔保須待達成多項條件後方可作實，因此，買賣協議項下擬進行之交易及提供擔保可能會或可能不會進行；及(ii)本公告所呈列出售集團截至2018年6月30日止六個月之未經審核綜合財務資料及各目標集團公司截至2016年及2017年12月31日止年度之管理賬目並不符合收購守則規則10所規定之準則，故並未根據收購守則進行呈報。因此，股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務須審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2015年債券」	指	本公司根據2015年認購協議向承押人發行之本金額為270百萬港元之港元計值債券
「2015年通函」	指	本公司日期為2015年5月18日之通函，內容有關（其中包括）關連交易、涉及根據特別授權發行可換股債券之債務重組以及股東特別大會通告
「2015年可換股債券」	指	本公司根據2015年認購協議向承押人發行之本金額為人民幣29.52百萬元之人民幣計值可換股債券
「2015年債務重組」	指	資本化協議、收購協議、購股協議及終止契據項下擬進行的交易，擬具有以可換股債券替代貸款的效果，其進一步詳情披露於2015年通函
「2015年認購協議」	指	本公司、天洋投資、知識硅谷、勝邦控股有限公司、周氏控股有限公司、周先生、周女士及承押人就承押人認購2015年可換股債券及2015年債券所訂立日期為2015年11月5日之認購協議，並經日期為2017年8月1日之補充契據修訂
「2016年債券」	指	本公司根據2016年認購協議向承押人發行之本金總額為470百萬港元之債券

「2016年認購協議」	指	本公司、天洋投資、知識硅谷、勝邦控股有限公司、周氏控股有限公司、周先生、周女士及承押人就認購2016年債券所訂立日期為2016年6月28日之認購協議
「2018年補充契據A」	指	2015年認購協議之訂約方與北京天洋國際就修訂2015年認購協議、2015年可換股債券及2015年債券之若干條款所訂立日期為2018年7月20日之補充契據
「2018年補充契據B」	指	2016年認購協議之訂約方與北京天洋國際就修訂2016年認購協議及2016年債券之若干條款所訂立日期為2018年7月20日之補充契據
「一致行動」	指	具收購守則所賦予的涵義
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予的涵義
「北京天洋基業」	指	北京天洋基業投資有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司間接全資擁有。其主要業務為物業開發
「北京天洋國際」	指	北京天洋國際控股有限公司，一間於中國註冊成立的公司，由周先生間接及實益持有80%權益
「董事會」	指	董事會
「渤海國際信託」	指	渤海國際信託股份有限公司，為一間信託公司且為獨立第三方

「營業日」	指	香港銀行通常開門辦理業務的任何日子（並非星期六、星期日或公眾假期）
「回購安排」	指	根據買賣協議之條款及條件建議向本公司轉讓買方擁有之回購股份以作註銷
「回購守則」	指	香港股份回購守則
「回購價」	指	就回購每股回購股份之價格約8.19港元，按回購股份之代價1,414,670,000港元除以172,663,070股回購股份計算
「回購股份」	指	(i)天洋投資作為實益擁有人持有；及、或(ii)於轉換適當數目之可換股債券為股份時，天洋投資將持有並根據買賣協議將轉讓予本公司之該等換股股份數目合共172,663,070股股份
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「可換股債券」	指	本公司向天洋投資發行的本金總額人民幣1,500,000,000元五年期零息可換股債券，可轉換為換股股份
「已押記可換股債券」	指	本公司向天洋投資發行之本金額為人民幣450,000,000元的可換股債券，並根據抵押契據的條款抵押予承押人
「承押人」	指	Chance Talent Management Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為建銀國際（控股）有限公司間接全資擁有之特殊目的公司

「守則及上市規則 獨立董事委員會」	指	根據上市規則及回購守則成立之獨立董事委員會，由全體非執行董事李澤雄先生、孟曉蘇博士、楊步亭先生及趙大新先生組成，以就出售事項及回購安排向獨立股東提供推薦建議
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」	指	夢東方集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行證券於聯交所主板上市（股份代號：593）
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成出售事項及回購安排
「完成日期」	指	所有先決條件獲達成（或豁免，倘適用）之首個營業日，或各方可能書面協定之有關較後日期
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具上市規則所賦予的涵義
「換股價」	指	6.80港元，即可換股債券可根據可換股債券之條款及條件轉換為換股股份之每股換股股份初步價格
「換股權」	指	可換股債券所附帶可轉換本金額或其中一部分為換股股份之權利

「換股股份」	指	本公司於可換股債券持有人行使可換股債券所附換股權時須予配發及發行的有關數目新股份
「債務重組」	指	補充資本化協議、補充收購協議、增資協議、經補充購股協議修訂之購股協議及終止契據項下擬進行之交易，擬具有以可換股債券替代貸款的效果，其進一步詳情披露於本公司日期為2015年11月6日之通函
「抵押契據」	指	由天洋投資以承押人為受益人於2016年6月28日簽立未償還本金額為人民幣450,000,000元（佔可換股債券未償還本金額總額的30%）的本公司發行的可換股債券（即已押記可換股債券）之抵押文件
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本公司根據買賣協議之條款向天洋投資建議出售待售股份
「出售集團」	指	重組完成後的融通連同其附屬公司及聯營公司，持有天洋地產（擁有遷安項目下的全部物業及天洋商業管理）58%實際權益
「全部物業」	指	7幢樓宇及遷安項目的未開發土地

「執行人員」	指 證監會企業融資部不時之執行董事及有關執行董事之任何代表
「融通」	指 融通國際有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「擔保」	指 北京天洋基業根據擔保協議之條款及條件所提供之擔保
「擔保協議」	指 由北京天洋基業（作為擔保人）及渤海國際信託（作為債權人）所訂立日期為2016年6月12日之擔保協議，據此，北京天洋基業同意以渤海國際信託為受益人，就天洋地產於信託貸款協議項下之償還責任提供擔保
「高山」	指 高山國際有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為融通之直接全資附屬公司以及天洋地產49%權益之直接股東
「港元」	指 港元，香港法定貨幣
「香港」	指 中國香港特別行政區

「獨立財務顧問」或 「浩德融資」	指	浩德融資有限公司，獲發牌可從事證券及期貨條例下第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動之持牌法團，為本公司委任以就出售事項、回購安排及於完成後提供擔保向守則及上市規則獨立董事委員會、獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除天洋投資（買方）、周先生、彼等各自之聯繫人及彼等任何一致行動人士以及於出售事項、回購安排及／或於完成後提供擔保中擁有權益或參與其中之其他股東以外之股東
「獨立第三方」	指	據董事所知，並非本公司關連人士（具有上市規則所賦予之涵義）之各方
「知識硅谷」	指	知識硅谷有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由周先生及周女士分別間接擁有80%及20%
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	2018年12月31日或本公司及買方可能協定之有關其他日期
「周先生」	指	周政先生，為本公司主席、行政總裁、執行董事及主要股東

「周女士」	指 周金女士，周先生的胞妹
「百分比率」	指 具上市規則所賦予的涵義（適用於交易）
「中國」	指 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業估值報告」	指 物業估值師就出售事項出具估值日期為截至2018年6月30日之全部物業估值的物業估值報告
「物業估值師」	指 華坊諮詢評估有限公司，本公司就遷安項目全部物業之估值評價所委任之獨立物業估值師，而物業估值報告載於本公告附錄一，僅供參考之用
「買方」	指 天洋投資
「遷安項目」	指 位於中國河北省唐山遷安市「天洋城4代」城市綜合體項目之開發項目
「餘下集團」	指 緊隨完成後的本公司及其附屬公司
「重組」	指 於訂立買賣協議前所實行之天洋國際聯合企業重組
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣

「買賣協議」	指	本公司與買方就出售事項及回購安排訂立之日期為2018年9月13日之有條件買賣協議
「待售股份」	指	即融通之全部已發行股本，而融通擁有天洋地產之58%實際權益
「證券戶口」	指	建銀國際證券有限公司以本公司名義開立之子戶口
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章之證券及期貨條例（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「股東特別大會」	指	本公司擬召開及舉行之股東特別大會，以批准買賣協議及其項下擬進行之各項交易、回購安排及提供擔保
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「天叶」	指	天叶控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司直接全資附屬公司
「天洋商業管理」	指	唐山天洋商業管理有限公司，於中國成立的有限公司，為天洋地產之直接全資附屬公司

「天洋國際聯合」	指	天洋國際聯合有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為天叶之直接非全資附屬公司及天洋地產51%權益之直接股東
「天洋投資」	指	天洋投資控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接及最終控股公司，於本公告日期由周先生實益擁有80%權益，並為主要股東
「天洋地產」	指	天洋地產（唐山）有限公司，於中國成立之有限公司，由高山及天洋國際聯合分別直接擁有49%及51%
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	指	具上市規則所賦予的涵義
「收購守則」	指	收購及合併守則
「目標集團公司」	指	融通、高山、天洋國際聯合、天洋地產及天洋商業管理的統稱，各自為「目標集團公司」

「證券總值」	指	股份總值及已押記可換股債券未償還本金額之總和
「股份總值」	指	就任何交易日而言，該金額相等於股份在聯交所之每股收市價乘以在證券戶口所持之股份總數
「信託貸款」	指	根據信託貸款協議的條款及條件授予天洋地產之本金額為人民幣400,000,000元之信託貸款
「信託貸款協議」	指	天洋地產（作為借款方）與渤海國際信託（作為貸款方）所訂立日期為2016年6月12日之信託貸款協議，據此，渤海國際信託同意向天洋地產授予信託貸款
「交易日」	指	聯交所開門辦理交易業務的日子
「%」	指	百分比

承董事會命
夢東方集團有限公司
 公司秘書
施永健

香港，2018年9月13日

於本公告日期，董事會由執行董事周政先生（主席兼行政總裁）、林裕兒先生（副主席）及楊蕾先生，以及獨立非執行董事李澤雄先生、孟曉蘇博士、楊步亭先生及趙大新先生組成。

各董事願就本公告所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本公告內發表之意見乃經審慎周詳考慮後達致，而本公告並無遺漏其他事實，致使本公告之任何陳述產生誤導。

就本公告而言，人民幣兌港元乃按人民幣1.00元=1.14415港元之匯率換算，反之亦然。該匯率在適當情況下使用，僅供參考，並不代表任何金額已經、可能已經或將會按該匯率或任何其他匯率換算。

* 僅供識別

以下為獨立專業測量師及估值師華坊諮詢評估有限公司就天洋地產持有之物業權益於2018年6月30日之估值出具的函件、估值概要及估值證書全文，乃為載入本公告而編製。



華坊諮詢評估有限公司
CHFT ADVISORY AND APPRAISAL LTD.

華坊諮詢評估有限公司
CHFT ADVISORY AND APPRAISAL LTD.
香港中環雲咸街 77 號 8 樓
8/F, 77 Wyndham Street, Central, Hong Kong
電話 Main +852 2301 4080
傳真 Fax +852 2301 4988

日期：2018年9月13日

敬啟者：

有關：中華人民共和國河北省遷安市遷安項目的物業估值

吾等遵照有關對**夢東方集團有限公司**（「貴公司」）、其附屬公司及／或聯營公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）河北省將予出售之若干物業權益（詳情載於隨附估值證書）進行估值之指示，吾等確認已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對有關物業權益於**2018年6月30日**（「估值日期」）之市值之意見，僅供**貴公司**就相關交易作出公開公佈。

估值基準

吾等根據市值基準進行估值，市值之定義為「資產或負債經過適當市場推廣後，自願買方及自願賣方於雙方均在知情、審慎及非強迫之情況下於估值日期進行公平交易可換取之估計金額」。

此估值乃遵守香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之《香港測量師學會物業評估準則》、皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）頒佈之《皇家特許測量師學會估值－2017年全球標準》及國際評估準則委員會頒佈之《國際評估準則》。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購及合併守則規則11所載之規定。

估值假設

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

吾等之估值並無考慮物業權益所欠負之任何押記、按揭或款項，亦無考慮進行銷售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益並無任何可能會影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

為符合公司收購及合併守則規則11.3及據 貴集團告知，出售物業可能產生之潛在稅項負債包括：

- (a) 營業稅／增值稅，平均稅率相等於中國物業代價的5.5%；
- (b) 所得稅，稅率為出售中國物業所得溢利的25%；及

(c) 土地增值稅，中國物業的累進稅率如下：

物業價值的增值部分	累進稅率
• 不超過50%	30%
• 超過50%但不超過100%	40%
• 超過100%但不超過200%	50%
• 超過200%	60%

就第一類物業而言，其繼續由 貴集團持有且並無出售意向。因此，該等物業形成任何潛在稅項負債的可能性極低。

估值方法

吾等已採用比較法對物業權益進行估值。採用比較法估值之物業權益包括基於可資比較物業之已變現價格或當前要價進行比較。吾等選取在面積、特徵及地點方面均相近之可資比較物業，然後分析並審慎衡量每項物業之各自優缺點，以達致市值之公平比較。

就在建或用作未來發展之物業權益而言，吾等已假設該等物業將按照 貴公司向吾等提供之發展計劃進行發展及竣工。吾等假設發展計劃已經／可能獲得有關政府機構之所有同意、批文及許可，並無繁重條件或延遲。倘有關物業權益狀況出現任何重大變動，則吾等保留修改市值意見之權利。批文之變動（包括獲批發展參數）及延誤取得相關機關之批文均被視為潛在風險，可對物業權益之狀況及市值構成重大變動。

資料來源

在估值過程中，吾等倚賴 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所提供之法律意見，並獲提供有關物業權益之若干業權文件。然而，吾等並無查閱文件正本以核實有關所有權，亦未查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。所有文件僅作參考用途。

吾等相當依賴 貴公司所提供之資料，尤其是（包括但不限於）銷售記錄、規劃批文記錄、法定通告、地役權、租約、地盤面積、建築面積、發展計劃、建築成本、過往表現等。在檢查吾等所獲資料及作出相關查詢時，吾等已採取一切合理審慎措施。為進行估值，吾等已採用建築面積作為估值基準。建築面積已載入官方文件，作為中國現行地方慣例而廣泛採用。本報告內並無按照皇家特許測量師學會準則提倡的國際物業計量準則對建築面積進行重新計量。

梁家豪先生（於香港及中國物業估值方面擁有約3年經驗）於2018年8月實地視察該等物業。吾等已視察該等物業的外觀、共用部分及（在可能情況下）內部。吾等並無視察該等物業中被遮蓋、無外露或不能通往之部分，惟吾等假設此等部分乃處於合理狀況。吾等並無詳細量度尺寸，以核實該等物業之面積是否準確，惟吾等假設吾等獲提供之業權文件及官方地盤圖則中所示之面積準確無誤。所有文件及合約僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。

於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重瑕疵。然而，吾等並無進行任何結構測量或測試樓宇設施。因此，吾等無法匯報該等物業是否概無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並無進行實地考察以確定土地狀況及設施等方面是否適宜任何未來發展。吾等並無就該等物業或任何鄰近土地之過去或現時用途進行任何調查，以確定該等物業有否因此等用途或位置而產生或可能產生污染問題，因而假設該等情況並不存在。

中國的土地登記體制禁止吾等查詢在有關機關備案的物業文件正本，以核實法定業權或核實我們獲提供副本內可能並無出現的任何重大產權負擔或修訂。在對中國之物業進行估值時，除另有說明外，吾等假設該等物業已按名義年度土地使用費獲批特定年期之可轉讓土地使用權且已悉數繳納任何應付土地出讓金。除另有說明外，吾等亦假設 貴集團對該等物業擁有可強制行使之業權，並擁有於整個未屆滿之獲授期限內佔用、使用、轉讓、租賃或出讓該等物業之自由且不受干擾之權利。

責任限制

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已徵求 貴集團確認所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

負責估值師須提供客觀及無偏見之估值並有能力承擔估值工作。於本報告中，吾等有關該等物業之估值結果或結論僅可作陳述用途及僅適用於估值日期，且僅供 貴公司使用。吾等或吾等之人員一概毋須因本報告而向法院或任何政府機構提供證供或出席聆訊，且估值師並不對任何其他人士承擔責任。

本報告全部或任何部分或其任何引述，概不得在未獲吾等書面批准之情況下以所示之形式及內容收錄於任何刊發文件、通函或聲明，或以任何形式刊發。

吾等就損失或損害所承擔之責任，以經計及吾等就此承擔之責任後合理應付的金額為限，基準為所有其他顧問及專家（倘獲委任）將被視為已向 貴公司提供服務的合約承諾，以及將被視作已向 貴公司支付在經考慮彼等就有關損失或損害而承擔之責任後適當的分擔費用。

吾等就上述行動或訴訟所招致之任何損失或損害而承擔之責任，不論前述條文為何，在任何情況下定為不超過吾等協定費用金額十(10)倍之金額。無論如何，吾等不會就任何相應、特殊、偶然或懲罰性損失、損害或開支（包括但不限於溢利虧損、機會成本等）承擔責任，即使已獲告知可能存在上述情況下，亦概不就上述情況負責。為免產生疑問，吾等之責任不應超過根據前述條文計算之金額及本條款所規定之金額（以較低者為準）。

貴公司須就吾等因與吾等之委聘工作有關及根據該等所得資料而每次以任何形式被追討、支付或產生之任何索償、責任、成本及開支（包括但不限於律師費及吾等之人員所投入時間）向吾等作出彌償保證，並確使吾等及吾等之人員免受任何損害；惟倘任何該等損失、開支、損害或責任最終被確定為純粹因吾等委聘工作團隊之疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐所引致者則除外。此項條文於因任何原因終止是次委聘後仍然有效。

隨函附奉估值概要及吾等之估值證書。

此 致

夢東方集團有限公司

董事會 台照

香港

銅鑼灣

告士打道262號

中糧大廈10樓

代表

華坊諮詢評估有限公司

梁沛泓 *MHKIS MRICS*

高級董事

謹啟

梁沛泓先生為香港測量師學會會員及皇家特許測量師學會會員。梁先生擁有約20年中國物業估值經驗。

估值概要

物業		於2018年6月30日 現況下之市值 (人民幣)
第一類－持作投資物業		
中國		815,400,000
河北省		
唐山市遷安		
惠民大街南側及燕山南路東側		
天洋城4代		
1號樓部分及4號樓部分		
第二類－持作出售物業		
中國		215,000,000
河北省		
唐山市遷安		
惠民大街南側及燕山南路東側		
天洋城4代		
2號樓及1號樓部分		
中國		265,000,000
河北省		
唐山市遷安		
惠民大街南側及燕山南路東側		
天洋城4代		
3號、5號及6號樓未售部分、4號樓部分		
小計		480,000,000

物業

於2018年6月30日
現況下之市值
(人民幣)

第三類－發展中物業

4.	中國	243,000,000
	河北省	
	唐山市遷安	
	惠民大街南側及燕山南路東側	
	天洋城4代7號樓	

第四類－持作未來發展之物業

5.	中國河北省	357,000,000
	唐山市遷安	
	惠民大街南側及燕山南路東側	
	天洋城4代	
	日後用作8至15號樓之土地連同其他3幅土地	

總計	1,895,400,000
----	----------------------

第一類－持作投資物業

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年6月30日 現況下之市值
1. 中國 河北省 唐山市遷安 惠民大街南側及燕山南路東側 天洋城4代 1號樓部分及4號樓部分	天洋城4代為建於總佔地面積約224,713.6平方米的十幅土地上的大型住宅及商業發展項目。 該發展項目位於唐山遷安，毗鄰高層住宅樓宇、零售店舖及公共設施。該物業距市中心車程10分鐘左右。 1號樓標的部分於2014年底竣工，包括一幢四層高商業樓宇中的多個零售單位，建築面積約為95,650平方米。 4號樓標的部分於2016年年中竣工，包括一幢三層高商業樓宇中的多個零售單位，建築面積約為3,146平方米。 該物業已獲授土地使用權，作商業用途，於2052年2月16日屆滿。	於估值日期，標的空間約72%已出租予多名租戶，月租總額約為人民幣1,719,800元。最後的租約屆滿日期為2030年7月31日。 其餘空間為空置。	人民幣815,400,000元 (人民幣捌億壹仟伍佰肆拾萬元整)

附註：

- a) 根據十份土地使用權證，總佔地面積約224,713.60平方米的十幅土地的土地使用權已授予天洋地產（唐山）有限公司（「唐山天洋」）。該等證書詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	土地使用期屆滿日期	用途
遷國用(2012)第120489號	52,479.70	2052年2月16日	商業
遷國用(2012)第120490號	54,013.50	2052年2月16日	商業
遷國用(2012)第120491號	13,557.90	2052年2月16日	商業
遷國用(2012)第120492號	31,321.40	2052年2月16日	商業
遷國用(2012)第120493號	50,866.20	2052年2月16日	商業
遷國用(2014)第000167號	4,116.00	2052年2月16日	商業

證書編號	佔地面積 (平方米)	土地使用期屆滿日期	用途
遷國用(2014)第000170號	3,206.00	2052年2月16日	商業
遷國用(2014)第000208號	6,599.00	2052年2月16日	商業
遷國用(2014)第000209號	1,492.00	2083年3月6日	住宅
冀(2018)遷安市不動產權第0005509號	7,061.90	2052年2月16日	商業
總計：	224,713.60		

- b) 根據日期為2014年12月24日的不動產權證—遷安市房權證遷安市字第U201400181號，總建築面積約125,804.47平方米的物業的房屋所有權已授予唐山天洋作商業用途，1號樓於2052年2月16日屆滿。
- c) 根據七份建設用地規劃許可證，唐山天洋獲准於總佔地面積為178,342.30平方米的土地進行開發。該等許可證概要列示如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	用途
地字第130283201200001號	52,479.70	商業
地字第130283201200002號	54,013.50	商業
地字第130283201200003號	50,866.20	商業
地字第130283201400014號	7,061.90	商業
地字第130283201400015號	3,206.00	商業
地字第130283201400016號	4,116.00	商業
地字第130283201400024號	6,599.00	商業
總計	178,342.30	

- d) 根據日期為2012年3月12日的建設工程規劃許可證—建字第130283201200013號，總建築面積為85,028.93平方米的多幢樓宇的建設工程已獲批准。
- e) 根據日期分別為2012年12月4日及2013年12月20日的兩份建築工程施工許可證—第2012-067號及2013-033號，總建築面積為83,327.00平方米的多幢樓宇的建築工程已獲准施工。

- f) 據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書的土地及樓面部分。
- g) 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）以下各項：
- (i) 就4號樓而言，地方政府機關或會就在取得房屋竣工證前出租物業處以罰款。罰款金額最高可為建築合約金額的4%。另一方面， 貴公司曾向有關地方政府機關報告上述事宜。政府機關已知悉該事宜但並未向 貴公司提出反對意見。法律意見之結論為，被處以高額罰款的風險相對較低；
 - (ii) 就4號樓而言，唐山天洋已按照相關建設進度取得必要的批文、許可證及證書；
 - (iii) 據 貴公司告知，1號樓其中一部分受按揭所規限。承按人出售該物業毋須事先取得批准；及
 - (iv) 唐山天洋擁有合法權利擁有、使用、租賃、轉讓及按揭相關物業的土地使用權及1號樓的房屋所有權。
- h) 經考慮以上法律意見，吾等已假設該物業無任何產權負擔及可於公開市場自由轉讓，且不附帶任何額外土地出讓金、出讓費用或支付予相關機關的繁重付款。

第二類－持作出售物業

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年6月30日 現況下之市值
2. 中國 河北省 唐山市遷安 惠民大街南側及燕山南路東側 天洋城4代 2號樓及1號樓部分	天洋城4代為建於總佔地面積約224,713.6平方米的十幅土地上的大型住宅及商業發展項目。 該發展項目位於唐山遷安，毗鄰高層住宅樓宇、零售店舖及公共設施。該物業距市中心車程10分鐘左右。 就於2014年底前竣工的1號樓標的部分而言，該物業包括一幢四層高商業樓宇中的多個零售單位，建築面積約為30,155平方米。 2號樓於2016年年中竣工，包括一幢三層高商業樓宇中的多個零售單位。該物業建築面積約為7,559.84平方米。 該物業已獲授土地使用權，作商業用途，於2052年2月16日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 215,000,000 元 (人民幣貳億壹仟伍佰萬元整)

附註：

- a) 根據十份土地使用權證，總佔地面積約224,713.60平方米的十幅土地的土地使用權已授予天洋地產(唐山)有限公司(「唐山天洋」)。該等證書詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	土地使用期屆滿日期	用途
遷國用(2012)第120489號	52,479.70	2052年2月16日	商業
遷國用(2012)第120490號	54,013.50	2052年2月16日	商業
遷國用(2012)第120491號	13,557.90	2052年2月16日	商業
遷國用(2012)第120492號	31,321.40	2052年2月16日	商業
遷國用(2012)第120493號	50,866.20	2052年2月16日	商業

證書編號	佔地面積 (平方米)	土地使用期屆滿日期	用途
遷國用(2014)第000167號	4,116.00	2052年2月16日	商業
遷國用(2014)第000170號	3,206.00	2052年2月16日	商業
遷國用(2014)第000208號	6,599.00	2052年2月16日	商業
遷國用(2014)第000209號	1,492.00	2083年3月6日	住宅
冀(2018)遷安市不動產權第0005509號	<u>7,061.90</u>	2052年2月16日	商業

總計：**224,713.60**

- b) 根據七份建設用地規劃許可證，唐山天洋獲准於總佔地面積為178,342.30平方米的土地進行開發。該等許可證概要列示如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	用途
地字第130283201200001號	52,479.70	商業
地字第130283201200002號	54,013.50	商業
地字第130283201200003號	50,866.20	商業
地字第130283201400014號	7,061.90	商業
地字第130283201400015號	3,206.00	商業
地字第130283201400016號	4,116.00	商業
地字第130283201400024號	<u>6,599.00</u>	商業

總計：**178,342.30**

- c) 根據日期為2014年12月24日的不動產權證—遷安市房權證遷安市字第U201400181號，總建築面積約125,804.47平方米的物業的房屋所有權已授予唐山天洋作商業用途，1號樓於2052年2月16日屆滿。
- d) 根據日期為2012年3月12日的建設工程規劃許可證—建字第130283201200013號，總建築面積為85,028.93平方米的多幢樓宇的建設工程已獲批准。
- e) 根據日期分別為2012年12月4日及2013年12月20日的兩份建築工程施工許可證—第2012-067及2013-033號，總建築面積為83,327.00平方米的多幢樓宇的建築工程已獲准施工。

- f) 根據2號樓日期為2015年12月31日的樓宇竣工驗收備案表—第2015-033號，多幢樓宇的建築工程已通過檢查且有關檢查已備案。
- g) 據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書及許可證的土地及樓面部分。
- h) 據 貴公司告知，2號樓尚未取得不動產權證。
- i) 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）以下各項：
- (i) 就2號樓而言，待取得不動產權證後，唐山天洋擁有合法權利擁有、使用、租賃、轉讓及按揭該樓宇的房屋所有權；
 - (ii) 唐山天洋已按照相關建設進度取得必要的批文、許可證及證書；
 - (iii) 據 貴公司告知，1號樓其中一部分受按揭所規限。承按人出售該物業毋須取得批准；及
 - (iv) 唐山天洋擁有合法權利擁有、使用、租賃、轉讓及按揭相關物業的土地使用權及1號樓的房屋所有權。
- j) 經考慮以上法律意見，吾等已假設該物業無任何產權負擔及可於市場自由轉讓，且不附帶任何額外土地出讓金、出讓費用或支付予相關機關的繁重付款。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年6月30日 現況下之市值
3. 中國 河北省 唐山市遷安 惠民大街南側及燕山南路東側 天洋城4代 3號、5號及6號樓未售部分、 4號樓部分	天洋城4代為建於總佔地面積約224,713.6平方米的十幅土地上的大型住宅及商業發展項目。 該發展項目位於唐山遷安，毗鄰高層住宅樓宇、零售店舖及公共設施。該物業距市中心車程10分鐘左右。 3號、5號及6號樓於2016年年中竣工，為兩至三層高的商業樓宇。該物業包括該等樓宇內的多個未售零售單位。 未售單位的總建築面積約為13,888.22平方米。 就4號樓部分而言，該物業包括一幢3層高商業樓宇內的多個零售單位。該物業建築面積約為9,829平方米。 該物業已獲授土地使用權，作商業用途，於2052年2月16日屆滿。	於估值日期，標的建築面積其中42%已出租予多名租戶，月租總額約為人民幣298,500元。最後的租約屆滿日期為2020年5月11日。 該物業其餘部分為空置。	人民幣265,000,000元 (人民幣貳億陸仟伍佰萬元整)

附註：

- a) 根據十份土地使用權證，總佔地面積約224,713.60平方米的十幅土地的土地使用權已授予天洋地產(唐山)有限公司(「唐山天洋」)。該等證書詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	土地使用期屆滿日期	用途
遷國用(2012)第120489號	52,479.70	2052年2月16日	商業
遷國用(2012)第120490號	54,013.50	2052年2月16日	商業
遷國用(2012)第120491號	13,557.90	2052年2月16日	商業
遷國用(2012)第120492號	31,321.40	2052年2月16日	商業
遷國用(2012)第120493號	50,866.20	2052年2月16日	商業

證書編號	佔地面積 (平方米)	土地使用期屆滿日期	用途
遷國用(2014)第000167號	4,116.00	2052年2月16日	商業
遷國用(2014)第000170號	3,206.00	2052年2月16日	商業
遷國用(2014)第000208號	6,599.00	2052年2月16日	商業
遷國用(2014)第000209號	1,492.00	2083年3月6日	住宅
冀(2018)遷安市不動產權第0005509號	7,061.90	2052年2月16日	商業

總計：**224,713.60**

- b) 根據七份建設用地規劃許可證，唐山天洋獲准於總佔地面積為178,342.30平方米的土地進行開發。該等許可證概要列示如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	用途
地字第130283201200001號	52,479.70	商業
地字第130283201200002號	54,013.50	商業
地字第130283201200003號	50,866.20	商業
地字第130283201400014號	7,061.90	商業
地字第130283201400015號	3,206.00	商業
地字第130283201400016號	4,116.00	商業
地字第130283201400024號	6,599.00	商業

總計：**178,342.30**

- c) 根據日期為2012年3月12日的建設工程規劃許可證—建字第130283201200013號，總建築面積為85,028.93平方米的多幢樓宇的建設工程已獲批准。
- d) 根據日期分別為2012年12月4日及2013年12月20日的兩份建築工程施工許可證—第2012-067及2013-033號，總建築面積為83,327.00平方米的多幢樓宇的建築工程已獲准施工。
- e) 根據預售許可證—遷房預售證第2014-024號，總建築面積為18,084.49平方米的多項物業已獲准預售。

- f) 據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書及許可證的土地及樓面部分。
- g) 據 貴公司告知，3號、4號、5號及6號樓尚未取得房屋竣工證。
- h) 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）以下各項：
 - (i) 就3號、4號、5號及6號樓而言，地方政府機關或會就在取得房屋竣工證前出租物業處以罰款。罰款金額最高可為建築合約金額的4%。另一方面， 貴公司曾向有關地方政府機關報告上述事宜。政府機關已知悉該事宜但並未向 貴公司提出反對意見。法律意見之結論為，被處以高額罰款的風險相對較低；
 - (ii) 唐山天洋已按照相關建設進度取得必要的批文、許可證及證書；及
 - (iii) 唐山天洋擁有合法權利擁有、使用、租賃、轉讓及按揭相關物業的土地使用權。
- i) 經考慮以上法律意見，吾等已假設該物業無任何產權負擔及可於市場自由轉讓，且不附帶任何額外土地出讓金、出讓費用或支付予相關機關的繁重付款。

第三類－發展中物業

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年6月30日現況下之 市值
4. 中國 河北省 唐山市遷安 惠民大街南側及燕山南路東側 天洋城4代7號樓	天洋城4代為建於總佔地面積約224,713.6 平方米的十幅土地上的大型住宅及商業發展項目。 該發展項目位於唐山遷安，毗鄰高層住宅樓宇、零售店舖及公共設施。該物業距市中心車程10分鐘左右。 該物業預期於2019年年中前竣工，將發展為一棟零售樓宇，總建築面積約為81,152.24平方米。 該物業已獲授土地使用權，作商業用途，於2052年2月16日屆滿。	於估值日期，該物業在 建。	人民幣243,000,000元 (人民幣貳億肆仟 叁佰萬元整)

附註：

- a) 根據十份土地使用權證，總佔地面積約224,713.60平方米的十幅土地的土地使用權已授予天洋地產(唐山)有限公司(「唐山天洋」)。該等證書詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	土地使用期屆滿日期	用途
遷國用(2012)第120489號	52,479.70	2052年2月16日	商業
遷國用(2012)第120490號	54,013.50	2052年2月16日	商業
遷國用(2012)第120491號	13,557.90	2052年2月16日	商業
遷國用(2012)第120492號	31,321.40	2052年2月16日	商業
遷國用(2012)第120493號	50,866.20	2052年2月16日	商業
遷國用(2014)第000167號	4,116.00	2052年2月16日	商業
遷國用(2014)第000170號	3,206.00	2052年2月16日	商業
遷國用(2014)第000208號	6,599.00	2052年2月16日	商業

證書編號	佔地面積 (平方米)	土地使用期屆滿日期	用途
遷國用(2014)第000209號	1,492.00	2083年3月6日	住宅
冀(2018)遷安市不動產權第0005509號	7,061.90	2052年2月16日	商業
總計：	224,713.60		

- b) 根據七份建設用地規劃許可證，唐山天洋獲准於總佔地面積為178,342.30平方米的十幅土地進行開發。該等許可證概要列示如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	用途
地字第130283201200001號	52,479.70	商業
地字第130283201200002號	54,013.50	商業
地字第130283201200003號	50,866.20	商業
地字第130283201400014號	7,061.90	商業
地字第130283201400015號	3,206.00	商業
地字第130283201400016號	4,116.00	商業
地字第130283201400024號	6,599.00	商業
總計	178,342.30	

- c) 根據日期為2012年3月12日的建設工程規劃許可證—建字第130283201200014號，總建築面積為66,232.17平方米的多幢樓宇的建設工程已獲批准。
- d) 根據日期為2014年10月14日的建築工程施工許可證—第2014-068號，總建築面積為81,370平方米的多幢樓宇的建築工程已獲准施工。
- e) 據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書及許可證所述的土地及建議樓面部分。
- f) 假設該物業於估值日期竣工，其發展價值總額將為人民幣498百萬元。

- g) 據 貴公司告知，該物業於估值日期的建設成本總額及尚未產生的待支銷成本分別約為人民幣222百萬元及人民幣104百萬元。吾等於估值時已計及上述金額。
- h) 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）以下各項：
- (i) 就7號樓而言，該物業已按照建設進度取得必要的批文、許可證及證書。於該物業建設工程完成相關驗收後，唐山天洋在取得不動產權證方面將無任何障礙；
 - (ii) 據 貴公司告知，該物業受按揭規限。承按人出售該物業毋須事先取得批准；及
 - (iii) 唐山天洋擁有合法權利擁有、使用、租賃、轉讓及按揭相關物業的土地使用權。
- i) 經考慮以上法律意見，吾等已假設該物業無任何產權負擔及可於市場自由轉讓，且不附帶任何額外土地出讓金、出讓費用或支付予相關機關的繁重付款。

第四類－持作未來發展之物業

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年6月30日現況下之 市值
5. 中國河北省 唐山市遷安 惠民大街南側及燕山南路東側 天洋城4代 日後用作8至15號樓之土地連 同其他3幅土地	天洋城4代為建於總佔地面積約224,713.6 平方米的十幅土地上的大型住宅及商業發 展項目。 該發展項目位於唐山遷安，毗鄰高層住宅 樓宇、零售店舖及公共設施。該物業距市 中心車程10分鐘左右。 標的土地將發展為住宅、零售及辦公樓 宇，規劃地面總建築面積為194,635平方 米。 該物業已獲授土地使用權，作商業及住宅 用途，分別於2052年2月16日及2083年3月 6日屆滿。	於估值日期，該物業為空 置。	人民幣357,000,000元 (人民幣叁億伍仟 柒佰萬元整)

附註：

- a) 根據十份土地使用權證，總佔地面積約224,713.60平方米的十幅土地的土地使用權已授予天洋地產(唐山)有限公司(「唐山天洋」)。該等證書詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	土地使用期屆滿日期	用途
遷國用(2012)第120489號	52,479.70	2052年2月16日	商業
遷國用(2012)第120490號	54,013.50	2052年2月16日	商業
遷國用(2012)第120491號	13,557.90	2052年2月16日	商業
遷國用(2012)第120492號	31,321.40	2052年2月16日	商業
遷國用(2012)第120493號	50,866.20	2052年2月16日	商業
遷國用(2014)第000167號	4,116.00	2052年2月16日	商業
遷國用(2014)第000170號	3,206.00	2052年2月16日	商業
遷國用(2014)第000208號	6,599.00	2052年2月16日	商業
遷國用(2014)第000209號	1,492.00	2083年3月6日	住宅

證書編號	佔地面積 (平方米)	土地使用期屆滿日期	用途
冀(2018)遷安市不動產權第0005509號	7,061.90	2052年2月16日	商業
總計：	224,713.60		

- b) 根據七份建設用地規劃許可證，唐山天洋獲准於總佔地面積為178,342.30平方米的十幅土地進行開發。該等許可證概要列示如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	用途
地字第130283201200001號	52,479.70	商業
地字第130283201200002號	54,013.50	商業
地字第130283201200003號	50,866.20	商業
地字第130283201400014號	7,061.90	商業
地字第130283201400015號	3,206.00	商業
地字第130283201400016號	4,116.00	商業
地字第130283201400024號	6,599.00	商業
總計	178,342.30	

- c) 根據日期為2012年3月12日的建設工程規劃許可證一建字第130283201200015號、130283201200016號、130283201200017號、130283201200018號及130283201200019號，總建築面積為267,452.16平方米的多幢樓宇的建設工程已獲批准。
- d) 據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書及許可證所述的土地及建議樓面部分。

- e) 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）以下各項：
- i. 就用於發展8至15號樓的土地而言， 貴公司已就建築施工取得必要的批文、許可證或證書；及
 - ii. 唐山天洋擁有合法權利擁有、使用、租賃、轉讓及按揭相關物業的土地使用權。
- f) 經考慮以上法律意見，吾等已假設該物業無任何產權負擔及可於市場自由轉讓，且不附帶任何額外土地出讓金、出讓費用或支付予相關機關的繁重付款。