
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有中國興業控股有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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，並明確表示概不就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。



CHINA INVESTMENTS HOLDINGS LIMITED

中國興業控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：132)

主要交易 訂立土地使用權租賃協議

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至10頁。

根據上市規則，作為本通函主體事項之交易已透過股東書面批准之方式獲批准，而向股東寄發本通函乃僅供參考。

* 僅供識別

二零一九年二月二十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 有關本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 物業評估報告	II-1
附錄三 – 一般資料	III-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙分別具有下文賦予之涵義：—

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	中國興業控股有限公司*，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：132）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「丹灶物流中心」	指	中國佛山市南海區丹灶鎮丹灶物流中心
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「過往土地使用權租賃協議」	指	以下之統稱： (i) 中岩泰科與佛山市南海區丹灶鎮土地資源開發公司就租賃位於丹灶物流中心之一幅租賃面積為54.35畝（相當於約36,233.0平方米）之商業用地之無產權負擔土地使用權訂立日期為二零一八年十月二十三日之租賃協議；及 (ii) 中岩泰科與業主就租賃位於丹灶物流中心之一幅租賃面積為146.61畝（相當於約97,742.4平方米）之工業用地之無產權負擔土地使用權訂立日期為二零一八年十月二十三日之租賃協議， 均於本公司日期為二零一八年十月二十四日之公佈所披露
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣

釋 義

「業主」	指	佛山市南海聯運投資有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「地塊」	指	地塊1、地塊2、地塊3及地塊4之統稱
「地塊1」	指	定義見本通函「董事會函件－土地使用權租賃協議－地塊」一節
「地塊2」	指	定義見本通函「董事會函件－土地使用權租賃協議－地塊」一節
「地塊3」	指	定義見本通函「董事會函件－土地使用權租賃協議－地塊」一節
「地塊4」	指	定義見本通函「董事會函件－土地使用權租賃協議－地塊」一節
「最後實際可行日期」	指	二零一九年二月二十二日，即於本通函付印前就確定本通函所載若干資料而言之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「土地使用權租賃協議」	指	土地使用權租賃協議1、土地使用權租賃協議2、土地使用權租賃協議3及土地使用權租賃協議4之統稱
「土地使用權租賃協議1」	指	中岩泰科與業主就租賃地塊1之無產權負擔土地使用權訂立日期為二零一九年一月二十一日之租賃協議
「土地使用權租賃協議2」	指	中岩泰科與業主就租賃地塊2之無產權負擔土地使用權訂立日期為二零一九年一月二十一日之租賃協議

釋 義

「土地使用權租賃協議3」	指	中岩泰科與業主就租賃地塊3之無產權負擔土地使用權訂立日期為二零一九年一月二十一日之租賃協議
「土地使用權租賃協議4」	指	中岩泰科與業主就租賃地塊4之無產權負擔土地使用權訂立日期為二零一九年一月二十一日之租賃協議
「平方米」	指	平方米
「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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股東
「中岩泰科」	指	廣東中岩泰科建設有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為本公司之附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

就本通函而言，以人民幣計值之金額已按人民幣1元兌港幣1.156元之匯率換算為港幣。有關換算不應詮釋為表示有關金額已經、應可或可以按任何特定匯率兌換。

就本通函而言，一畝是指《中華人民共和國法定計量單位使用方法》項下之一畝，而一畝相當於約666.67平方米。

* 僅供識別



CHINA INVESTMENTS HOLDINGS LIMITED

中國興業控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：132)

執行董事：

何向明 (董事會主席)

林平武 (董事總經理)

游廣武 (董事)

黃志和 (董事副總經理)

王 欣 (董事副總經理)

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

陳國偉

陳達成

鄧宏平

敬啟者：

主要交易
訂立土地使用權租賃協議

緒言

茲提述本公司日期為二零一八年十月二十四日之公佈，內容有關訂立過往土地使用權租賃協議，據此，一幅租賃面積為54.35畝（相當於約36,233.0平方米）的商業用地之無產權負擔土地使用權，以及一幅租賃面積為146.61畝（相當於約97,742.4平方米）的工業用地之無產權負擔土地使用權，其均位於丹灶物流中心，分別出租予中岩泰科。

茲亦提述本公司日期為二零一九年一月二十三日之公佈，內容有關中岩泰科與業主訂立土地使用權租賃協議，據此，業主出租地塊之無產權負擔土地使用權予中岩泰科。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關土地使用權租賃協議之進一步資料及上市規則項下規定之其他資料。

土地使用權租賃協議

土地使用權租賃協議之主要條款概要載列如下：

日期

二零一九年一月二十一日(交易時段後)

土地使用權租賃協議將於本公司根據上市規則取得就其項下擬進行之交易所需的必要股東批准後生效。本公司已於土地使用權租賃協議日期取得該等所需之股東書面批准。

訂約方

- (1) 中岩泰科，本公司之附屬公司(作為承租人)；及
- (2) 業主(作為出租人)。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，業主及其最終實益擁有人均為獨立於本集團及其關連人士之第三方。

地塊

業主出租均位於丹灶物流中心之地塊之無產權負擔土地使用權予中岩泰科，詳情如下：

- (1) **地塊1**：一幅租賃面積約為103.62畝(相當於約69,080.1平方米)之無產權負擔工業用地；
- (2) **地塊2**：一幅租賃面積約為48.64畝(相當於約32,424.8平方米)之無產權負擔工業用地；
- (3) **地塊3**：一幅租賃面積約為216.50畝(相當於約144,331.9平方米)之無產權負擔工業用地；及
- (4) **地塊4**：一幅租賃面積約為104.22畝(相當於約69,476.4平方米)之無產權負擔工業用地。

預期地塊之無產權負擔土地使用權將由本公司按香港財務報告準則第16號初步入賬為約人民幣306,339,973元(相當於約港幣354,129,009元)。誠如本通函「附錄二」所載物業評估報告所披露，上述地塊之無產權負擔土地使用權按獨立物業估值師國眾聯(香港)測量師行有限公司(「國眾聯(香港)」)之估值約為人民幣334,000,000元(相當於約港幣386,104,000元)。

董事會函件

用途

地塊（連同根據過往土地使用權租賃協議出租予本集團之地塊）將用於發展位於丹灶物流中心之產業園之一部份，目前預期其總地盤面積約為1,400畝（相當於約933,324平方米），根據土地使用權租賃協議，其協定建設期限為自土地使用權租賃協議日期起計60個月，期內，中岩泰科須完成有關建設。否則，中岩泰科將須就延遲建設期支付當期租金之120%。

建設產業園將須取得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證等行政許可。目前預期將於二零一九年向中國有關當局申請及獲授建設大部分產業園地區所需之建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，於最後實際可行日期，已向中國有關政府機關申請有關將於產業園內建設員工公寓之建設工程規劃許可證。產業園將分兩期開發，產業園大部分地區的建設將於二零一九年上半年動工，並於二零二零年內竣工。根據屆時的住宿需求，可能於二零二零年建設更多員工公寓，預計將於二零二一年完成有關建設。有關產業園各部分之預期完工時間表將於申請相關建設工程施工許可證時呈交予中國有關當局，並將以此作為參考。

本集團仍正進行對適當土地之租賃及商討租賃該等土地，以整體發展產業園。

在徵得業主同意的前提下，中岩泰科可分租部分地塊及／或已落成的發展項目（包括新能源汽車的主要及備用生產廠房、中試基地、研發中心及配套設施，以及員工公寓）予第三方，為期不超過土地使用權租賃協議的年期。

租賃年期

地塊1及地塊2之租賃年期約為33年，由二零一九年一月二十一日起計至二零五一年八月二十五日；而地塊3及地塊4之租賃年期約為33年，由二零一九年一月二十一日起計至二零五一年十二月二十日。

中岩泰科可透過6個月事先書面通知申請延長土地使用權租賃協議項下之租賃年期。

交付

地塊已於土地使用權租賃協議日期交付。

董事會函件

代價

中岩泰科根據土地使用權租賃協議應付之現金總金額將約為人民幣709,160,697元（相當於約港幣819,789,766元），包括：

- (1) **租金**：於截至二零二二年一月二十日止首三個年度，中岩泰科應付之年度租金（包括稅項）將為每畝人民幣30,000元（相當於每畝約港幣34,680元）；及自二零二二年一月二十一起，年度租金將每三年增加8%；及
- (2) **管理費**：中岩泰科將支付年度管理費（包括稅項）每平方米人民幣1.3元（相當於每平方米約港幣1.5元），以供業主專門用於結算土地使用稅。

中岩泰科根據土地使用權租賃協議應付之代價乃由中岩泰科與業主經公平磋商，並已參考相若市場之租金、租期和相關稅費及地塊之發展前景後釐定。預期代價將透過中岩泰科之內部資源撥付。

付款

首筆年度租金及管理費款項須於自個別地塊之交付日期起計之6個月免租期屆滿時繳付（為免生疑問，包括自土地使用權租賃協議日期起至免租期屆滿期間之管理費），即人民幣6,762,958元（相當於約港幣7,817,979元）之款項將於二零一九年七月二十一日由中岩泰科支付予業主。此後，年度租金及管理費將須於每年一月十五日前全數預付。

保證金

於土地使用權租賃協議日期後10個工作日內，中岩泰科將向業主支付保證金總額人民幣7,100,000元（相當於約港幣8,207,600元）。

倘於租賃年期內，任何金額已被業主自有關保證金中沒收或扣除，則中岩泰科將於接獲業主有關上述事項之書面通知起15個工作日內補充保證金至其原有金額。經業主確認中岩泰科並無違反各份土地使用權租賃協議後，業主將根據土地使用權租賃協議於各租賃年期屆滿時退還保證金予中岩泰科且不計利息。

董事會函件

土地使用權租賃協議項下擬進行交易之財務影響

於訂立土地使用權租賃協議後，根據香港財務報告準則第16號，使用權資產及租賃負債將確認為人民幣306,339,973元（相當於約港幣354,129,009元）。因此，綜合財務狀況表之總資產減去總負債將不會有任何變動。

關於對綜合損益及其他綜合收益表之影響，本公司將在使用年限內以直線法基準計算使用權資產之折舊並將產生年度折舊為人民幣9,283,029元（相當於約港幣10,731,182元）。此外，租賃負債之年度利息開支將於首年收取人民幣15,316,999元（相當於約港幣17,706,451元），一般將為前收式之模式。

訂約各方之資料

本集團主要從事酒店投資、管理及營運，待售物業及投資物業之物業投資業務、大健康養老產業及融資租賃。本集團亦透過其合資公司及聯營公司參與及投資快速增長行業，包括中國之電力公用事業、民用爆炸品及融資租賃。

業主主要從事產業園的投資、管理、開發及建設。

訂立土地使用權租賃協議之理由及裨益

地塊（連同根據過往土地使用權租賃協議出租予本集團之地塊）將用於發展位於丹灶物流中心（其為中國有關當局劃作發展新能源相關業務之工業區）之產業園區之一部份，而產業園擬出租予新能源相關業務，包括電動車及氫動力燃料電池汽車生產。預期整個產業園區之總地盤面積將約為1,400畝（相當於約933,324平方米），其中約673.94畝（相當於約449,296平方米）已根據過往土地使用權租賃協議及土地使用權租賃協議出租予中岩泰科（「已出租地塊」）。就已出租地塊而言，於最後實際可行日期，中岩泰科已承諾支付各租賃協議項下整個租賃期內就已出租地塊應付之所有租金及管理費人民幣10.1億元。誠如本公司日期為二零一八年十月二十四日之公佈及上文「土地使用權租賃協議—代價」一節所披露，預計有關款項將透過中岩泰科之內部資源撥付。

董事會函件

產業園內已落成的發展項目將包括新能源汽車的主要及備用生產廠房、中試基地、研發中心及配套設施，以及員工公寓，而有關發展將與丹灶物流中心之分區計劃及中國當局展開可持續清潔能源經濟之試驗計劃一致。產業園將分兩期開發，預期產業園大部分地區的建設將於二零一九年上半年動工，並於二零二零年內竣工。根據屆時的住宿需求，可能於二零二零年建設更多員工公寓，預計將於二零二一年完成有關建設。已落成的發展項目（以及產業園區內的有限地塊）將分租予第三方進行佔用（有限之地塊倘轉租予第三方，有關地塊將為丹灶物流中心之工業用地，而分承租人將須透過建設新能源相關業務之生產廠房以發展所述地塊）。

於直至二零二一年整個產業園區之建設及開發階段，預期將投資合共人民幣14.6億元（相當於約港幣16.9億元），當中包括建設期間已出租地塊有關之租金及管理費，以及估計建設成本。預期有關金額約70%將由中岩泰科之內部資源（包括其繳足註冊資本、於建設及開發階段可能將已竣工設施轉租而將收取之租金收入、投資回報及政府津貼，當中有部分已於最後實際可行日期已獲取及／或無條件收取（視情況而定））撥付，而約30%則由銀行融資撥付。

誠如本公司日期為二零一七年十二月十九日之通函所披露，本集團視參與南海地區之必要基礎建設及配套設施開發，透過把握推動轉型至綠色發展可持續清潔能源經濟之中國國家層面產業支持政策，以及由聯合國開發計劃署、中國財政部及中國科學技術部推出之「促進中國燃料電池汽車商業化發展項目」所帶來之商業潛力為一個寶貴投資機會。倘出現有利機會，本集團或進一步擴大其發展產業園業務。

上市規則之涵義

由於根據上市規則就土地使用權租賃協議項下擬進行之交易計算之最高適用百分比率（當與過往土地使用權租賃協議項下之交易按合併基準計算時）超過25%但低於100%，故該事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之公佈、通函及股東批准規定。

董事會函件

由於概無股東於土地使用權租賃協議項下擬進行之交易中擁有重大權益及須於批准有關交易之本公司股東大會上放棄投票，本公司已根據上市規則第14.44條取得 Prize Rich Inc.（持有1,222,713,527股本公司已發行普通股（相當於其於最後實際可行日期之全部已發行股本71.41%）之股東）書面批准土地使用權租賃協議，代替召開股東大會以批准土地使用權租賃協議項下擬進行之交易。

推薦建議

董事認為，土地使用權租賃協議之條款及其項下擬進行之交易乃根據按公平基準訂立之正常商業條款，屬公平合理，並符合本集團及股東之整體最佳利益。

其他資料

謹請閣下垂注載於本通函各附錄之財務及一般資料。

此 致

列位股東 台照

代表
中國興業控股有限公司
主席
何向明

二零一九年二月二十二日

* 僅供識別

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之經審核財務資料詳情分別披露於下列本公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度之年報，而本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核中期財務資料詳情披露於下列本公司截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告，該等報告已刊載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(<http://chinainvestments.oceanwir.com>)並可供查閱：

- 於二零一六年四月十五日刊發之本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之二零一五年年報（可於http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0415/LTN20160415878_C.pdf查閱），尤其請參閱第27至103頁；
- 於二零一七年四月二十日刊發之本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之二零一六年年報（可於http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0420/LTN201704201314_C.pdf查閱），尤其請參閱第33至121頁；
- 於二零一八年四月十八日刊發之本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之二零一七年年報（可於http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0418/LTN20180418893_C.pdf查閱），尤其請參閱第49至178頁；及
- 於二零一八年九月七日刊發之本公司截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告（可於http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0907/LTN20180907556_C.pdf查閱），尤其請參閱第16至80頁。

2. 債務聲明

於二零一八年十二月三十一日營業時間結束時，本集團之尚未償還有抵押計息銀行貸款約為港幣1,464,760,000元。於有關貸款中，小部分之貸款之到期期限較短（於二零一九年及二零二零年到期），而餘下貸款之到期期限則為中期（於二零二一年、二零二三年及二零二四年到期）至長期（於二零二八年及二零三五年到期）。本集團亦自其直接控股公司及其他獨立第三方取得無抵押計息貸款分別約港幣90,000,000元及港幣79,689,000元，全部均將於二零二零年到期。此外，本集團擁有本金總額為港幣166,232,000元之尚未償還可換股票據，由本公司於二零一四年十月十三日發行。

本集團已向銀行取得約110,090,000美元的貸款融資，控股股東已提供必要公司擔保。於二零一八年十二月三十一日營業時間結束時，本集團已提取貸款融資100,000,000美元。

除本通函前述或另有論述者外，於二零一八年十二月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還或同意將予發行之貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 重大不利變動

茲提述日期為二零一八年八月十六日之盈利警告公佈及日期為二零一八年八月二十一日之截至二零一八年六月三十日止六個月之中期業績公佈，內容有關本公司擁有人於截至二零一八年六月三十日止六個月之應佔期間虧損約港幣7,824,000元，其主要由於財務費用大幅增加所致。除上文所披露外，於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或貿易狀況自二零一七年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起有任何重大不利變動。

4. 營運資金

董事認為，經計及現有現金及銀行結餘、其他內部資源以及可用之現有尚未動用信貸融資後，本集團擁有足夠營運資金可應付其目前需要以及滿足自本通函刊發日期起未來最少12個月的需要。

5. 本集團之財務及貿易前景

本集團之多元化業務對個別行業之經濟波動有較高的適應能力，多元化領域涵蓋酒店投資、管理及營運，與於待售物業及投資物業之物業投資，以及大健康養老業務及融資租賃。本集團亦透過其合營企業及聯營公司參與及投資包括發電、民爆以及融資租賃等中國高增長行業。

本集團已透過所持有25%權益之聯營公司廣東粵科融資租賃有限公司從事營運及管理融資租賃業務及逐步累積相關經驗。鑑於中國政府出台《中國製造2025》戰略規劃，並得到政府政策之支持，固定資產特別是設備之融資租賃需求強勁。根據中債資信評估有限責任公司公佈之統計數據，中國融資租賃合同餘額之複合年增長率為40.46%。本集團對中國融資租賃行業之發展前景樂觀，並已成立一間全資附屬公司廣東粵盛科融資租賃有限公司以進一步拓展融資租賃業務，其向本集團貢獻收益及溢利，預期令本集團之收益及溢利有所增長及提升。

於二零一八年，本集團透過併購以收購廣東天諾民爆有限公司（「天諾民爆」）及廣東南虹化工有限公司之49%股權。冀併購將有助本集團改善盈利能力，使本集團可發掘國內民用爆炸物品業務之潛力。

本集團在過去數年轉型升級過程中，不斷探索調研、穩步投資、吸取行業經驗，基本確定了集團發展重點及方向。本集團將積極把握市場發展機遇，致力調整及優化集團業務，朝金融、科技、大健康養老板塊發展。在金融板塊方面，本集團將進一步拓展融資租賃業務，初步擬專注於公用事業項目、環保及節能項目、新能源項目以及電訊項目等業務方向；在科技板塊方面，藉著南海區新型智慧城市建設計劃的契機，積極調研發展大數據產業項目；大健康養老板塊方面，在智慧養老服務平台的基礎上，繼續向構建南海區機構、社區及居家三級養老體系方向發展。通過以上發展計劃，擴大本集團業務領域，逐步實現提升及維持穩定股東回報的目標。

以下為自獨立物業估值師國眾聯(香港)測量師行有限公司接獲之有關其於二零一九年一月十一日對地塊之無產權負擔土地使用權進行之估值之函件及估值證書全文，乃為載入本通函而編製。

檔案編號：V19006/HCH/KHU

2019年2月22日

香港九龍
尖沙咀麼地道66號
尖沙咀中心601室
中國興業控股有限公司
董事局

敬啟者：

關於：中華人民共和國廣東省佛山市南海區丹灶鎮銀河村四塊土地之租值(「該等物業」)

吾等按中國興業控股有限公司(「貴公司」)的指示，對廣東中岩泰科建設有限公司(以下簡稱「中岩泰科」)於中華人民共和國(「中國」)租用之若干物業權益進行估值(詳情載於隨附之估值證書內)。吾等確認，吾等已作出有關調查及查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於2019年1月11日(「估值日期」)市值租金的意見。

估值準則及基準

進行本次物業市值租金估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及應用指引第12號，以及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》(二零一七年版本)所載之有關規定。

吾等按市值租金基準進行估值，所謂市值租金，按香港測量師學會的定義是指「資產或負債經適當推銷後，由自願出租方與自願承租方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期以公平交易方式進行租賃交易之估計金額」。

估值假設

吾等之估值並無考慮該等物業所欠負之任何押記或款項，亦無考慮進行銷售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業並無任何可能會影響其租值之繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

吾等已採用比較法對於估值日期租出之該等物業進行估值。比較法乃參考相關市場可資比較物業之交易價格或現行詢價。吾等挑選按大小、特性及位置相若之可資比較物業，並仔細權衡各項物業所有有關優勢及不足，以公平比較各自之租值。

資料來源

於估值過程中，吾等已取得若干物業租賃權益的合同文件。然而，吾等並無翻查文件正本，以核實租賃權或並無於吾等所獲提供副本顯示之任何修訂。吾等於相當程度上倚賴 貴公司提供之資料，並接納在年期、規劃審批、法定通告、地役權、地盤面積、發展計劃等事宜及所有其他相關事宜方面向吾等提供的建議。

吾等於查核吾等獲提供之資料及作出相關查詢時，已採取合理審慎原則。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供及對估值有重大影響之資料之真實性及準確性。吾等亦已徵求 貴公司確認，所提供之資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

於達致我們對該等物業的租值的意見時，我們倚賴 貴公司中國法律顧問廣東至高律師事務所提供的法律意見（「中國法律意見」）。

實地視察

該等物業之實地視察由我司陳欣然小姐於2019年1月11日進行。吾等已就本次估值視察該等物業。吾等並無對地盤作出勘查，以決定地盤狀況及設施等是否適合作日後發展。吾等的估值是基於上述各方面均令人滿意而作出。

吾等並無進行實地測量，以核實該等物業之地盤面積是否準確，惟已假設吾等所獲提供之業權文件及正式地盤圖則所示面積均屬正確。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。

除另有說明，否則所有貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）列值。

隨函附奉吾等之估值證書。

謹此代表

國眾聯（香港）測量師行有限公司

估值及諮詢服務

董事總經理

陳志華 *FKIS MRICS RPS (GP) MCIREA*

附註：

陳志華先生為註冊專業測量師（產業測量）、香港測量師學會資深會員、英國皇家特許測量師學會會員及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員，彼擁有逾25年中國及香港估值經驗。

估值證書

物業	概況及租賃年期	佔用詳情	於2019年1月11日 現況下之年租值
中華人民共和國廣東省 佛山市南海區丹灶鎮銀 河村四塊土地	該物業包括四塊土地，總土地面 積約為315,313.2平方米，用途為 工業用途。 該物業計劃用於發展位於丹灶物 流中心的工業園。 根據四份《土地使用權租賃合 同》，該物業地塊1及地塊2之租 賃年期由二零一九年一月二十一 日至二零五一年八月二十五日； 而地塊3及地塊4之租賃年期由二 零一九年一月二十一日至二零 五一年十二月二十日。 該四塊土地於首三年的每年租金 (含稅)為每畝人民幣三萬元，由 中岩泰科支付，直至二零二二年 一月二十日。而由二零二二年一 月二十一日起，每年租金將以每三 年8%遞增。	於估值日期，該物業 為空置。	人民幣 16,823,000元 (人民幣 壹仟陸佰捌貳萬 叁仟元)

附註：

1. 根據以下不動產權證，該物業地塊詳情概述如下：

地塊	產權文件及編號	權利類型	土地面積 (平方米)
1	粵(2017)佛南不動產權第0090120號	集體建設用地	43,789.0
	粵(2017)佛南不動產權第0396505號	集體建設用地	20,827.9
	粵(2018)佛南不動產權第0215911號	集體建設用地	3,580.2
	粵(2018)佛南不動產權第0299504號	集體建設用地	834.3
	粵(2018)佛南不動產權第0299535號	集體建設用地	48.7
2	粵(2017)佛南不動產權第0090113號	集體建設用地	22,280.4
	粵(2017)佛南不動產權第0090086號	集體建設用地	5,462.4
	粵(2018)佛南不動產權第0235598號	集體建設用地	4,659.9
	粵(2018)佛南不動產權第0299513號	集體建設用地	22.1
3	粵(2018)佛南不動產權第0039984號	集體建設用地	135,384.3
	粵(2018)佛南不動產權第0235592號	集體建設用地	7,869.3
	粵(2018)佛南不動產權第0299466號	集體建設用地	464.5
	粵(2018)佛南不動產權第0299481號	集體建設用地	613.8
4	粵(2017)佛南不動產權第0090164號	集體建設用地	60,953.4
	粵(2018)佛南不動產權第0235591號	集體建設用地	3,588.4
	南國土征複[2018]00025號	國有建設用地	4,576.8
	無	集體用地	357.8

2. 根據四份《土地使用權租賃協議》，有關建築工程的建築年期為由土地使用權租賃協議的日期起計六十個月。中岩泰科將被要求就延遲建設期支付當時租金的120%。

3. 中國法律顧問就本次租賃交易提供法律意見，其中包含以下信息：
 - (i) 佛山市南海區丹灶鎮銀河村大杏股份合作經濟社為適格的出租人，佛山市南海聯運投資有限公司為適格的轉租人。
 - (ii) 土地使用權租賃合同的簽訂及生效不需要經南海區國土部門批准，但已簽訂合同及相關文件需於簽訂後三十天內提交予南海區國土部門辦理備案手續。
 - (iii) 中岩泰科對租賃地塊上的地上建築物不享有所有權，但享有使用權。
4. 就發展該等地塊興建工業園將須取得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證等行政許可。有關產業園各部份之預期完工時間表將於申請相關建設工程施工許可證時呈交予中國有關當局，並將以此作為參考。
5. 有關已簽訂之土地使用權租賃合同已於此證書發出的日期向南海國土部門辦理備案手續。
6. 於視察當日，該等土地為空置，地上並沒有任何建築物。中岩泰科日後於租賃地塊上興建的建築物享有使用權，但不享有所有權。
7. 上述市值租金並不包括管理費。
8. 該物業的當前用途符合城市規劃用途。
9. 假設該物業可在市場轉讓，該等物業之資本價值約為人民幣叁億叁仟肆佰萬元（人民幣334,000,000.00）。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料，董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事於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大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事宜，致使本通函所載任何陳述或本通函具有誤導成分。

2. 權益披露

(a) 本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司及任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部本公司董事及最高行政人員被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)記入證券及期貨條例第352條項下須予存置之登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據本公司採納之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份之好倉

董事姓名	身份	權益性質	所持股份數目	於最後實際
				可行日期佔全部 已發行股份之 概約百分比 ¹
何向明	實益擁有人	個人	1,441,000	0.08%

附註：

1. 百分比乃按於最後實際可行日期本公司之1,712,329,142股已發行股份計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及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）任何股份及相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部本公司董事及最高行政人員被當作或視為擁有之權益及淡倉），或記入本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊內之任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就本公司任何董事或最高行政人員所知，股東（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或記入本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊內之權益或淡倉如下：—

股東名稱／姓名	股東身份	本公司股份／相關股份數目		於最後實際 可行日期佔 本公司 全部已發行 股份之 概約百分比 ¹
		好倉	淡倉	
廣東南海控股投資有限公司	公司權益	1,441,439,842 ²	—	84.18%
南景灣投資有限公司	實益擁有人	121,864,487 ³	—	7.12%
崔國堅	公司權益	121,864,487 ³	—	7.12%
蒲劍清	公司權益	121,864,487 ³	—	7.12%

附註：

1. 百分比乃按於最後實際可行日期本公司之1,712,329,142股已發行股份計算。
2. 該1,441,439,842股股份包括(i)本公司之1,222,713,527股股份由Prize Rich Inc.所持有，而廣東南海控股投資有限公司全資擁有Prize Rich Inc.；及(ii)於行使本公司根據收購協議向Prize Rich Inc.發行可換股債券（作為代價的一部分）附有之換股權後，本公司將向Prize Rich Inc.配發及發行218,726,315股新股份。
3. 該121,864,487股股份由南景灣投資有限公司持有，而崔國堅先生及蒲劍清先生相等地全資擁有該公司。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無獲任何人士（本公司董事及最高行政人員除外）知會其擁有證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文項下本公司之股份及相關股份中之權益或淡倉，或擁有記入根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊內之權益或淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事或建議委任董事為於本公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉之公司之董事或僱員。

3. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或其各自之緊密聯繫人被視為於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益，惟該等董事或其緊密聯繫人因獲委任代表本公司及／或本集團之利益而涉及之該等業務則除外。

4. 董事於本集團合約及資產之權益

於最後實際可行日期，

- (a) 概無董事於仍然存續及對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排擁有重大權益；及
- (b) 概無董事自二零一七年十二月三十一日（即本公司最近期已刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

5. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立以下屬重大或重要，或可能屬重大或重要之合約：

- (a) 建和物業有限公司（「建和」，本公司之全資附屬公司）（作為賣方）、中崑投資有限公司（「中崑」）（作為買方）與萊斯物業代理（工商舖）有限公司（作為銷售代理人）訂立日期為二零一七年七月二十五日之臨時買賣合約，據此，建和同意出售香港九龍新蒲崗三祝街15-17號啟業工廠大廈地下A部分予中崑，代價為港幣33,800,000元；

- (b) 中國興業股份有限公司（「**中國興業**」，本公司之全資附屬公司）（作為賣方）與林忠興（「**林先生**」）（作為買方）訂立日期為二零一七年八月三十一日之意向書，據此，中國興業同意出售及林先生同意購買位於中國廣東省汕頭市金砂路106號汕頭國際商業大廈之33套辦公室及4套商舖（「**該等物業**」）以及該等物業之租約（如有），方式為由中國興業出售13間公司（均為本公司之間接全資附屬公司及於香港註冊成立之有限公司，並持有該等物業）之全部股權，代價為人民幣39,500,000元；由於林先生未能償付任何代價款項，意向書經已終止；
- (c) 中國興業與盒盟（中國）金融集團投資控股有限公司（「**盒盟控股**」）與盒盟投資有限公司（「**盒盟投資**」）訂立日期為二零一七年九月二十九日之投資協議，內容有關成立興業民宿互助社有限公司（「**興業民宿互助社**」），以從事中國民宿酒店之平台營運、投資及管理以及其他相關業務，據此，中國興業將向興業民宿互助社出資港幣6,120,000元（相當於組成時全部股本之51%）、盒盟控股將出資港幣3,600,000元（相當於組成時全部股本之30%）及盒盟投資將出資港幣2,280,000元（相當於組成時全部股本之19%）；
- (d) 中國興業金融投資控股有限公司（「**中國興業金融**」，本公司之全資附屬公司）與佛山市南海金融高新區投資控股有限公司訂立日期為二零一七年十一月十六日之合營合同，內容有關成立中岩泰科，據此，中國興業金融同意向中岩泰科出資人民幣728,000,000元之等值金額，相當於出資總額之80%；
- (e) 佛山市南海康美投資有限公司（「**南海康美**」，本公司之全資附屬公司）、佛山市南海區聯華資產經營管理有限公司（「**南海聯華**」）、廣東省南海化工總廠有限公司（「**南海化工**」）與天諾民爆訂立日期為二零一八年三月二十八日之出資協議，內容有關南海康美就天諾民爆之49%經擴大股權向天諾民爆資本出資人民幣130,333,102.44元；

- (f) 中國興業金融、中創興科(深圳)投資有限公司(「中創興科」,本公司之全資附屬公司)、廣東粵盛科融資租賃有限公司(「廣東粵盛科」)與佛山市粵樵資產管理有限公司(「粵樵資產管理」)訂立日期為二零一八年九月二十七日之注資協議,內容有關由粵樵資產管理以現金向廣東粵盛科資本出資人民幣52,145,000元;
- (g) 廣東粵盛科與承租人訂立日期為二零一八年十二月十四日之融資租賃協議,內容有關轉讓用於污水處理之指定管道網絡之擁有權及返租,總代價為人民幣221,000,000元;
- (h) 中國興業金融、中創興科、粵樵資產管理、廣東粵盛科與佛山市南海大瀝自來水公司(「大瀝自來水」)訂立日期為二零一八年十二月二十八日之增資協議,內容有關大瀝自來水以現金向廣東粵盛科之資本作出增資人民幣52,146,900元;
- (i) 土地使用權租賃協議;及
- (j) 廣東粵盛科、佛山市南海恒源物業管理有限公司與佛山市南海區大瀝鎮源生水處理有限公司訂立日期為二零一九年二月二十一日之融資租賃協議,內容有關轉讓指定之污水收集系統管道之擁有權及返租,代價為人民幣140,000,000元。

6. 訴訟

於最後實際可行日期,本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁,而董事概不知悉本集團任何成員公司有任何未決或面臨威脅之重大訴訟或申索。

7. 董事服務合約

於最後實際可行日期,概無董事與本集團任何成員公司訂立本集團不可於一(1)年內免付賠償(法定賠償除外)之情況下終止之服務合約。

8. 重大收購事項

於二零一八年三月二十八日，南海康美（本公司之全資附屬公司）、南海聯華、南海化工與天諾民爆訂立出資協議，據此，南海康美就天諾民爆之49%經擴大股權向天諾民爆之資本出資人民幣130,333,102.44元。天諾民爆為中國國有多孔粒狀鉍油炸藥、乳化炸藥及工業導爆索製造及分銷商，並主要於中國廣東地區營運。出資以現金結算，其中人民幣70,000,000元乃透過外部貸款融資獲得資金，其餘人民幣60,333,102.44元則由本集團內部資源提供資金。出資已於二零一八年八月二十日完成。

應付予南海康美董事之酬金及其應收之實物利益之總額將不會因上述收購事項而改變。

除上文所披露者外，由二零一七年十二月三十一日（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，本集團各成員公司概無收購或同意將予收購或正在建議收購任何業務或公司股本權益，其利潤或資產對核數師報告或本集團下一份刊發之經審核綜合財務報表中的數字作出或將會作出重大貢獻。

9. 專家資格及同意

下文載列於本通函中發表意見或作出建議之專家之資格：

名稱	資格
國眾聯（香港）測量師行有限公司 （「國眾聯（香港）」）	獨立物業估值師

國眾聯（香港）已就刊發本通函及以其所示之形式及涵義於本通函內轉載其報告及引述其名稱發出同意書，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，國眾聯（香港）概無持有（不論直接或間接）本集團任何成員公司之股權，亦無權（不論可否依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

於最後實際可行日期，國眾聯（香港）並無擁有自二零一七年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃，或擬由本集團任何成員公司收購、出售或租賃之任何資產之任何權益（不論直接或間接）。

10. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司之股份過戶登記分處為卓佳廣進有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (c) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港九龍尖沙咀麼地道62號永安廣場501室。
- (d) 本公司之公司秘書為羅泰安先生，彼為香港會計師公會會員。
- (e) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

11. 備查文件

下列文件副本將由本通函日期起至二零一九年三月八日（包括該日）上午九時正至下午六時正之一般辦公時間內（星期六、星期日及公眾假期除外）於本公司之香港主要營業地點（地址為香港九龍尖沙咀麼地道62號永安廣場501室）可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司分別截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個財政年度之年報；
- (c) 本公司截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告；
- (d) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (e) 本通函附錄二所載國眾聯（香港）刊發之物業評估報告；
- (f) 本公司日期為二零一八年五月九日之通函，內容有關向天諾民爆出資；
- (g) 本公司日期為二零一八年五月九日之通函，內容有關透過公開掛牌進行潛在非常重大出售事項之建議授權；
- (h) 本公司日期為二零一九年一月九日之通函，內容有關作為出租人訂立融資租賃；
- (i) 本公司日期為二零一九年二月十五日之通函，內容有關視作出售廣東粵盛科之股權；及
- (j) 本通函。