
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函的任何內容或應採取的行動**有任何疑問**，應諮詢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。

閣下如已將名下的新豐泰集團控股有限公司股份全部**售出或轉讓**，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Sunfonda Group Holdings
SUNFONDA GROUP HOLDINGS LIMITED
新豐泰集團控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：01771)

主要交易：有關收購土地使用權

二零一九年六月二十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團之財務資料	附錄I-1
附錄二 – 估值報告	附錄II-1
附錄三 – 一般資料	附錄III-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為二零一九年五月十日的公告，內容有關土地收購事項；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	新豐泰集團控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義，及除文義另有所指外，指胡先生、趙女士、Golden Speed、Win Force及Top Wheel，以及彼等任何一名人士；
「董事」	指	本公司董事；
「Golden Speed」	指	Golden Speed Enterprises Limited，於2011年1月11日根據英屬處女群島法律註冊成立的投資控股公司，由胡先生全資擁有，並為控股股東；
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定的貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「土地收購事項」	指	於二零一八年三月一日，本公司附屬公司宗泰實業與國土資源局簽訂國有建設用地使用權出讓合同。根據該合同的條款，國土資源局向宗泰實業出讓坐落於西安滄灞生態區歐亞二路以南、北辰大道以東的CB2-4-768宗地使用權，出讓總代價為人民幣159,140千元；
「最後可行日期」	指	二零一九年六月二十五日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料的最後可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；

釋 義

「胡先生」	指	胡德林先生，本公司董事會主席、執行董事、控股股東及趙女士的丈夫；
「趙女士」	指	趙敏女士，本集團首席執行官、執行董事、控股股東及胡先生的妻子；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「宗泰實業」或「買方」	指	陝西宗泰實業發展有限公司，於中國成立的有限公司；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0001美元的普通股，或倘若之後本公司股本進行拆細、合併、重新分類或重組，則指構成本公司普通權益股本一部分的股份；
「股東」	指	股份的持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「標的土地使用權」	指	坐落於西安滄灞生態區歐亞二路以南、北辰大道以東的CB2-4-768宗地使用權；
「Top Wheel」	指	Top Wheel Limited，於2011年2月1日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限責任公司，並為控股股東；
「美元」	指	美國的法定貨幣；
「國土資源局」或「賣方」	指	中國陝西省西安市國土資源局；
「Westernrobust」	指	Westernrobust Company Limited，由Cantrust (Far East) Limited(作為受託人)根據管理信託擁有；

釋 義

「Win Force」 指 Win Force Enterprises Limited，於2011年1月11日根據英屬處女群島法律註冊成立的投資控股公司，由趙女士全資擁有，並為控股股東；及

「%」 指 百分比。

除於本通函另行訂明外及僅供說明用途，港元按1.00港元兌人民幣0.8814元的匯率換算為人民幣及美元按1.00美元兌人民幣6.8806元的匯率換算為人民幣。概不表示任何人民幣金額已經或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。



Sunfonda Group Holdings
SUNFONDA GROUP HOLDINGS LIMITED
新豐泰集團控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：01771)

執行董事：

胡德林先生(董事會主席)
趙敏女士(首席執行官)
苟新峰先生
陳瑋女士

獨立非執行董事：

劉傑先生
宋濤先生
劉曉峰博士

註冊辦事處：

Grand Pavilion, Hibiscus Way
802 West Bay Road
P.O. Box 31119
KY1-1205
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港銅鑼灣
告士打道255-257號
信和廣場22樓3室

敬啟者：

主要交易：有關收購土地使用權

緒言

茲提述有關本公司土地收購事項的該公告。於二零一八年三月一日，本公司附屬公司宗泰實業與國土資源局簽訂國有建設用地使用權出讓合同。根據該合同的條款，國土資源局向宗泰實業出讓標的土地使用權，出讓總代價為人民幣159,140千元。

本通函旨在向股東提供有關(其中包括)土地收購事項的進一步詳情，並提供上市規則所規定的其他資料。

董事會函件

土地使用權出讓合同

日期 : 二零一八年三月一日

訂約方 : 本公司附屬公司宗泰實業(作為買方)

國土資源局(作為賣方)

國土資源局是西安市人民政府工作部門。國土資源局的主要職能：貫徹執行中國陝西省有關土地、礦產資源方面的法律、法規、規章核政策；擬定全市土地使用權劃撥、出讓、租賃、作價出資、轉讓、交易等；審查土地評估機構資格，確定土地使用權價格，承辦市政府交辦的其他工作等。

據董事在作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，國土資源局及其最終實益擁有人均為本公司的關連人士以外的獨立第三方。

標的土地使用權 : 坐落於西安滄灞生態區歐亞二路以南、北辰大道以東的CB2-4-768宗地使用權，總面積22,008.45平方米。出讓宗地的用途為商服，出讓年期為40年。

代價及支付條款 : 通過公開競買和網上競價的方式確定總成交價款為人民幣159,140千元。

代價由買方於土地出讓合同簽署之日起60日內一次性支付予賣方。

代價之資金 : 代價以本集團的內部資源撥付。

交易完成時間 : 二零一八年四月二十七日

釐定代價的基準

國土資源局根據《土地管理法》、《城市房地產管理法》、《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》等有關法律法規，通過「招拍掛」方式拍賣出讓國有建設地土地使用權。競買人在指定時間、地點進行公開競價，遵守「價高者得」的原則，最後根據出價結果確定國有建設土地使

董事會函件

用權的購買者。宗泰實業通過公開競買和網上競價的方式確定總成交價款，董事認為國有建設土地使用權出讓合同之條款乃按正常商業條款訂立，屬於公平合理，符合本集團及股東之整體利益。

本公司之基本資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司。本公司為中國西北地區的豪華及超豪華汽車經銷集團，於二零一四年五月十五日起在聯交所主板上市。買方為宗泰實業，本公司的附屬公司，業務包含汽車銷售，汽車配件，五金交電等銷售，房地開發及相關業務等。

有關標的土地使用權之基本資料

標的土地使用權之基本資料請參見附錄II－估值報告。

對本集團之財務影響

緊隨收購土地使用權事項完成後，本集團將以內部資金支付人民幣159,140千元的土地出讓價。於二零一八年十二月三十一日止本集團經已支付土地出讓價人民幣159,140千元和支付土地契稅4,774千元，則本集團的非流動資產中的土地使用權會增加人民幣163,914千元，總資產及負債並無任何重大影響。本公司認為緊隨收購土地使用權事項完成後，本集團盈利將不會受到任何重大影響。

進行土地收購事項之理由及裨益

本集團的主營業務為：提供全面的汽車銷售及服務，包括：(i)銷售汽車(進口及國產汽車)；(ii)售後服務，包括保養及維修服務、銷售零配件及汽車修飾服務；(iii)其他增值服務包括汽車保險代理服務、汽車融資代理服務、汽車牌照服務等。

隨著本集團服務的客戶基盤日益增加及客戶需求多樣化，為了進一步完善客戶需求方面的覆蓋率，本集團為客戶提供一站式服務變得越來越現實。本集團在積極主動申請更多的優秀品牌授權的同時利用總部的地理位置及業務優勢，擬引進約5家高端汽車品牌2S店、融合汽車品牌精品體驗中心、二手車交易中心、汽車文化體驗中心及相關衍生業務，並配套少量零售、餐飲等業態。為此，本公司附屬公司宗泰實業在總部所在地附近收購了一宗國有建設用地用於建設「豐泰里」汽車街區項目以滿足客戶的多樣化需求。

董事會函件

根據「豐泰里」汽車街區項目的初步規劃，通過擬新引進5家高端汽車品牌2S店吸引更多的客戶前來購買新車從而為本集團進一步提升新車銷售量、銷售額以及衍生業務的收入；通過擬經營二手車交易中心，除了置換為新車帶來更多業務機會之外，也可以增加二手車交易及衍生服務的相關收入；通過擬引進汽車文化體驗中心及相關衍生業務並配套少量零售及餐飲等，一方面為現有客戶在購車、置換車、維修及保養車等業務時可以進行生活消費從而進一步提升體驗度，另一方面潛在客戶在生活消費時對未來購車、置換車、維修及保養車等方面的需求提供更強的感知度。未來「豐泰里」汽車街區項目建成後，通過吸引更多的客戶購車、置換車、維修及保養等為本集團的汽車銷售及服務等業務擴充規模，從而進一步拓展本集團的主營業務和運營網點。此外，在「豐泰里」汽車街區，客戶除了購車、置換、維修及保養等還可以在汽車文化體驗中心、零售和餐飲門店進行生活消費，從而可以拓展本集團的主營業務的同時進一步提升客戶的體驗度。

目前「豐泰里」汽車街區項目正在處於進一步規劃設計階段，正在積極辦理建築工程施工許證，地庫前期挖掘作業正在進行，預計於2021年底建設完工。

土地收購事項將不僅進一步豐富本集團的土地資源，更重要的是進一步拓展本集團的主營業務和運營網點。此外，未來建成的「豐泰里」汽車街區項目不僅可以為客戶提供全方位的一站式服務，進一步提升客戶滿意度和體驗度，而且可以充分利用總部的地理位置及業務優勢進一步提升業務運營的經濟性和實現規模效應，從而為本集團的主營業務的發展和提升提供強有力的支持。

董事認為，土地收購事項有助於進一步拓展本集團的主營業務和運營網點，同時符合本公司的業務發展計劃及策略。董事認為國有建設用地使用權出讓合同之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，符合本集團及股東之整體利益。

上市規則之規定

由於按照上市規則第14.07條計算的一項或多項適用百分比率超過25%但低於75%，土地收購事項構成本公司的一項主要交易，故此須遵守上市規則第14章項下之通知、公告及股東批准之規定。然而，因有關土地收購交易為本公司透過日常經營和主營業務進行，以及本公司對

董事會函件

上市規則的誤解，本公司誤以為有關土地收購交易不構成上市規則第14章項下的須予公佈的交易，因此本公司並未遵守有關規定，實屬本公司之無心及無意之失。

於二零一八年十二月三十一日，執行董事及控股股東胡先生及趙女士透過Top Wheel(一間由胡先生及趙女士分別間接擁有70%及30%權益的公司)合共於357,574,500股股份(佔本公司全部已發行股本約59.60%)中擁有權益。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，由於(i)概無股東於土地收購事項中擁有重大權益，因此，倘本公司須就批准土地收購事項召開股東大會，概無股東須放棄投票；(ii)本公司已就批准出售事項取得Top Wheel、胡先生及趙女士之書面批准，故本公司毋須根據上市規則第14.44條就批准土地收購事項召開股東大會。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，土地收購事項按一般商業條款進行、屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。因此，如須就批准土地收購事項及其項下擬進行的交易召開股東大會，董事謹此建議股東於該決議案上投贊成票。

一般資料

謹請閣下垂注載於本通函各附錄的其他資料：附錄I—本集團之財務資料；附錄II—估值報告；及附錄III一般資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
董事會主席
胡德林先生
謹啟

二零一九年六月二十八日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合財務報表分別披露於本公司日期為二零一七年三月三十日(第75至150頁)、二零一八年三月二十八日(第84至161頁)及二零一九年三月二十六日(第85至173頁)之年報內，該等報告已刊登於本公司網站(www.sunfonda.com.cn)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)，可透過以下超鏈結直接獲取：

- (1) 本公司日期為二零一七年三月三十日之截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報(第75至150頁)：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0424/LTN201704241382_C.pdf

- (2) 本公司日期為二零一八年三月二十八日之截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報(第84至161頁)：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0417/LTN20180417932_C.pdf

- (3) 本公司日期為二零一九年三月二十六日之截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(第85至173頁)：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2019/0326/LTN201903261293_C.pdf

2. 營運資金

經計及可供使用之銀行融資、本集團內部產生之資金及有關收購土地使用權事項對現金流量的影響後，在並無不可預見情況下，董事認為由本通函日期起計至少未來十二個月，本集團擁有充裕之營運資金可供經營所需。

3. 債項聲明

於二零一九年五月三十一日營業時間結束時，本集團擁有銀行貸款及其他借款約人民幣227,225萬元，其中銀行貸款約人民幣139,652萬元，利率在3.3%至7.0%之間，其他借款約人民幣87,573萬元，利率在3.0%至8.5%之間。於二零一九年五月三十一日，我們若干銀行貸款及其他借款仍以我們的資產作抵押或質押。

於二零一九年五月三十一日，本集團若干銀行貸款及其他借款以下列各項作抵押：(I)本集團總賬面價值人民幣161,293萬元的土地使用權、房產及存貨的按揭。(II)本集團總賬面價值約1,688萬港元(相當於人民幣1,492萬元)及賬面價值863萬美元(相當於人民幣5,976萬元)的銀行存款的按揭。

除上文所述或在本通函另行披露外，以及除集團內公司間之負債外，於二零一九年五月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行但未償還或同意發行之貸款資本、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。

4. 重大不利變動

於最後可行日期，就董事所知，自二零一八年十二月三十一日(即編製本集團最近期刊發之經審核財務報表日期)以來，本集團之財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

5. 財務及貿易展望

2019年中國經濟走勢預測積極樂觀

市場研究機構eMarketer發佈的全球零售和電商預測顯示，2019年中國零售總額預計增長7.5%，達5.6萬億美元，而美國則有望增長3.3%，達5.5萬億美元。儘管兩國零售增速都在放緩，但中國增速超過美國的總趨勢將持續至2022年。

來自美林銀行的一項分析顯示，美國企業管理層最近對中國經濟的多數評論都是正面的。此外，美林銀行中國經濟活動跟蹤指數(China Activity Coincident Tracker)同比增長4.1%，高於去年11月份的3.0%。該指數通過綜合電力生產、出口、零售和其他數據來衡量中國的經濟活動。

2019年中國經濟將平穩增長，預計全年GDP增速為6.3%左右，增速較2018年下降約0.3個百分點。預計2019年中國經濟增長呈現前降後穩、穩中有進趨勢，第一季度增速為約6.3%，第二、三季度增速為約6.2%，第四季度增速為約6.4%。中國已進入消費需求持續增長、消費結構加快升級、消費拉動經濟作用明顯增強的重要階段。消費利好政策陸續出台，預計2019年中國最終消費將保持持續增長趨勢，同比名義增速約為8.4%。

整體中國汽車消費市場潛能巨大，但受相關政策影響，總體來看，2019年中國乘用車銷量仍預計保持微幅下降趨勢。

根據中國汽車工業協會預測，新能源汽車將在2019年有望突破160萬輛的目標，同比增長約33%。其中奔馳、寶馬、奧迪等主力豪華品牌將推出旗下多款電動汽車，吸引眾多消費者關注。

豪華品牌汽車市場借有良好的品牌吸引力及眾多新車型的推出以及適宜的定價策略，預計在2019年將繼續保持穩健的增長，保持9%至10%的增長率。

中國西安步入健康發展期

西安正式定位於全國9個中心城市之一，國家發改委發佈《關中平原城市群發展規劃》明確提出「建設西安國家中心城市」。

在「一帶一路」國家戰略下，西安將引領西北地區發展，預期未來西安綜合經濟實力和發展活力將明顯增強。

品牌結構進一步完善

2018年本集團進一步引入了在中國受歡迎的廣汽本田品牌和吉利新能源品牌，吉利新能源更換了原騰勢品牌，並於2018年第四季度新增蘇州一汽豐田店及蘭州寶馬4S店。隨著這些品牌加入及門店開業，進一步完善了本集團在客戶需求方面的覆蓋率，一站式服務變得越來越現實。2019年本集團將持續與各大在中國受歡迎的品牌汽車供應商交流與合作，爭取獲得更多品牌汽車經銷授權，以進一步優化和完善品牌結構。

客戶為中心，體驗升級

近幾年，本公司持續在客戶體驗滿意度方面投入重點關注。回顧2018年度，本集團陸續推出和執行了400多場次客戶答謝及維繫活動，客戶滿意度很高。透過此類活動，預計通過相關客戶微信朋友圈推廣，將為本公司微信公眾號帶來超過40萬人次的關注和瀏覽。通過本集團客戶關係管理部門及各品牌店的通力協作，針對客戶體驗提升項目的關注及投入同比均有大幅增長，尤其是客戶用餐環境方面，多個門店進行了優化升級，為客戶提供了優越的體驗。定期舉行的客戶訪談活動，也令本公司在活動形式策劃上，更充分貼合客戶需求。

營銷費用投放精準化

本集團市場費用管理更加精準，進一步減少了線上APP硬廣投放費用，同時經過內部精細化管理，大力提升網絡集客的到店率及成功轉化率。客戶關係管理部門還常態化抽檢相關電話錄音，及時發現銷售部門的缺失，確保客戶的保留。反之，在客戶滿意度及客戶回饋活動上的投入持續增加，進一步提升圈層營銷的效果。通過各方努力，2018年本集團整體營銷費用同比保持穩定，達到了在營店面數量增加，營銷費用不變，業務運營效果提升的良好形勢。

新豐泰品牌影響力持續擴大

新豐泰品牌影響力持續擴大「新豐泰」自2015年正式成為陝西省著名商標以來，品牌影響力持續擴大。同時，本集團更是打造起「新豐泰大眾汽車家族」的品牌概念，通過多場大型馬拉松賽事、高端企業家論壇及國際電影節等渠道，不斷的提升新豐泰品牌在本部乃至區域的影響力。

智能化體驗項目

2018年第四季度開始，本集團通過二維碼邀請到店客戶掃碼加入新豐泰會員系統。成為會員後，可以陸續體驗智能化的售後服務，包括透明車間，透明工單，透明維修時間跟進等一系列流程。本集團持續優化此程序的豐富性，預期推出更多的智能項目，涵蓋新車銷售、報價、試駕預約、禮券發放等業務需求，還會陸續增加會員積分及活動召集。

通過不到一年時間的推廣，本集團持續關注入會客戶量並吸引大量的客戶。本集團將會繼續加大關注，穩健的搭建起智能化4S店，進一步改善客戶體驗，並節省客戶時間，同時預期也為本集團節約人力資源成本。

新零售業態展開新篇章

新豐泰將在2019年已啟動位於中國西安北部滻灞生態區的「豐泰里」汽車街區項目的建設。此項目由世界知名設計公司擔綱整體規劃設計，以開放創新的理念，融入高端

汽車精品店，二手車交易中心，全面覆蓋酒店、電影院、超市、餐飲、快銷等業態。建成後，「豐泰里」汽車街區項目將成為西安乃至周邊城市關注的消費亮點，同時，將為本集團帶來源源不斷的客戶，成功展開新零售業態。

於收購土地使用權完成後，本集團的非流動資產中的土地使用權增加人民幣163,914千元。除上文所述之收購土地使用權事項所導致產生非流動資產中的土地使用權增加人民幣163,914千元之外，對本集團之盈利、總資產及負債並無任何重大影響。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對位於中國的標的土地使用權於二零一八年三月一日及二零一九年五月三十一日現況下的市值之意見而編製的函件全文及估值報告，以供載入本通函。

香港
中環
康樂廣場1號
怡和大厦16樓

敬啟者：

有關：標的土地使用權－中國陝西省西安滻灞生態區歐亞二路以南、北辰大道以東的CB2-4-768宗地使用權，總面積22,008.45平方米。

估值指示、目的及估值日期

根據新豐泰集團控股有限公司（「貴公司」）的指示，吾等對 貴公司的附屬公司陝西宗泰實業發展有限公司（「宗泰實業」）於中華人民共和國（「中國」）持有的標的土地使用權的市值進行估值，吾等確認，吾等已視察標的土地使用權、作出相關查詢及取得吾等認為必要的進一步資料，以便向 貴公司提供吾等對標的土地使用權二零一八年三月一日及二零一九年五月三十一日（「估值日期」）現況下的市值之意見。

市值的定義

吾等對標的土地使用權的估值乃指其市值。根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）刊發的《香港測量師學會物業估值準則》（二零一七年版），市值被界定為「某項資產或負債於估值日期經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

吾等對標的土地使用權的估值排除因特殊條款或情況(例如不尋常融資、售後租回安排、任何與銷售有關的人士授予的特殊代價或優惠,或僅對特定擁有人或買方適用的任何影響價值的因素)引致升跌的估計價格。

在對位於中國的標的土地使用權進行估值時,吾等以按名義年度土地使用費出讓標的土地使用權於其相關特定年期的可轉讓土地使用權及已悉數繳付任何應付的地價為基礎而進行估值。吾等依賴 貴公司提供的有關標的土地使用權的業權及標的土地使用權的權益之資料及意見。吾等對標的土地使用權進行估值時,已按擁有人對標的土地使用權有可執行的業權,並可於整個已授出而未屆滿年期內,不受干預地自由使用、佔用或轉讓標的土地使用權為基礎而進行估值。

根據 貴公司提供的資料,有關位於中國的標的土地使用權之業權狀況以及主要證書、批文及執照的批授情況乃載於估值報告的附註中。

吾等的估值並無考慮標的土地使用權的任何抵押、質押或欠款,或在落實銷售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外,標的土地使用權的估值乃基於其概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

對宗泰實業於中國持作開發用途的標的土地使用權進行估值時,吾等採用直接比較法,參考有關市場現有的可資比較銷售憑證,並且於適當時考慮已支出的建設成本。

對標的土地使用權進行估值時,吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12號以及《香港測量師學會估值準則》(二零一七年版)所載的規定。

資料來源

在吾等估值過程中,吾等相當倚賴 貴公司所提供有關位於中國的標的土地使用權的資料,並已接納有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、標的土地使用權的土地證明、開發計劃、建設成本、地盤及建築面積的事項以及所有其他相關事項的意見。

估值報告所載的尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供的資料為基準，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供對估值而言屬重要的資料是否真實準確。吾等亦獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供的文件副本主要以中文編製，有關英譯本為吾等對內容的理解。因此吾等建議 貴公司參閱文件的中文原文並自行諮詢法律顧問有關該等文件的合法性及詮釋。

業權調查

吾等已獲 貴公司提供有關標的土地使用權現時業權的文件副本。然而，吾等無法進行調查以核實標的土地使用權的所有權或查閱相關文件正本以確定有否任何修訂未有載於吾等獲提供的副本。吾等亦無法確定位於中國的標的土地使用權的業權，故吾等依賴 貴公司提供的意見。

實地視察

吾等西安辦事處的估值師Ren Jingyu已於二零一九年六月視察標的土地使用權的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行實地調查以確定土壤情況及設施等是否適合任何未來發展。吾等的估值乃假設此等方面符合要求且在建設期間不會產生額外成本或延誤。

除另有指明者外，吾等並無進行實地測量以核實標的土地使用權的地盤及建築面積，而吾等乃假設交予吾等的文件副本所載面積均屬正確。

貨幣

除另行說明外，於吾等的估值中，所有貨幣數額均以中國法定貨幣人民幣列示。

隨函附奉估值報告。

此致

香港銅鑼灣
告士打道255-257號
信和廣場22樓3室
新豐泰集團控股有限公司
董事會 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊叡
註冊專業測量師(產業測量組)
中國註冊房地產估價師
MSc, MHKIS
謹啟

二零一九年六月二十八日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，於中國物業估值方面擁有逾26年經驗。

估值報告

宗泰實業於中國持作開發用途的標的土地使用權

標的土地使用權	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 三月一日現況下的市值
標的土地使用權－中國陝西省西安滄灞生態區歐亞二路以南、北辰大道以東的CB2-4-768宗地使用權，總面積22,008.45平方米)	<p>標的土地使用權擬包括一個將於一幅佔地面積22,008.45平方米的土地上興建的規劃總樓面面積為79,404.48平方米的商業開發項目。據 貴公司告知，擬定開發項目計劃於二零二一年底完工。</p> <p>標的土地使用權位於陝西省西安滄灞生態區歐亞二路以南、北辰大道以東。附近主要為工業、倉儲及住宅開發項目。根據 貴公司告知，標的土地使用權規劃作商業用途；並無環境問題及訴訟糾紛；並無計劃變更標的土地使用權的用途。</p> <p>標的土地使用權獲批授作商業用途，期限自二零一八年三月三十一日起計至二零五八年三月三十日止40年。</p>	<p>於二零一八年三月一日，標的土地使用權為空置地盤，尚待日後開發。</p> <p>於二零一九年五月三十一日，標的土地使用權為空置地盤，地庫挖掘作業尚在進行。據告知，相關作業已花費的建設成本為人民幣43,500,000元，吾等於估值時已計及該建設成本。</p>	<p>人民幣159,140,000元</p> <p>(人民幣壹億伍仟玖佰壹拾肆萬圓正)</p> <p>於二零一九年五月三十一日現況下的市值</p> <p>人民幣224,430,000元</p> <p>(人民幣貳億貳仟肆佰肆拾叁萬圓正)</p>

附註：

(1) 根據日期為二零一八年七月九日的不動產權證第(2018) 0000353號，佔地面積22,008.45平方米的標的土地使用權已被出讓予宗泰實業作商業用途，期限自二零一八年三月三十一日起計至二零五八年三月三十一日止40年。

(2) 根據日期為二零一八年三月一日的國有建設用地使用權出讓合同第3804101號及其變更協議，標的土地使用權的出讓情況如下：

受讓人：	宗泰實業
宗地號：	CB2-4-768宗地
位置：	歐亞二路以南、北辰大道以東
佔地面積：	22,008.45平方米
土地使用期限：	商用40年
代價：	按佔地面積每平方米人民幣7,230.81元 (相當於人民幣159,140,000元)
建築容積率：	不超過1.6，但不低於1.2
建築樓面面積：	地上35,213.86平方米，地下商用22,500平方米
建築規約：	於二零一九年三月一日前開工及於二零二二年三月一日前完工。

(3) 根據日期為二零一八年七月十七日的建設用地規劃許可證第[2018] 031號，標的土地使用權的規劃情況如下：

土地使用人：	宗泰實業
位置：	歐亞二路以南、北辰大道以東及興泰六路以北
佔地面積：	22,008.45平方米
建築容積率：	不超過1.6，但不低於1.2
建築樓面面積：	地上35,213.86平方米

(4) 根據日期為二零一九年三月二十八日的建設工程規劃許可證第[2019] 010號，標的土地使用權的建設規劃情況如下：

土地使用人：	宗泰實業
位置：	歐亞二路以南、北辰大道以東及興泰六路以北
建築樓面面積：	79,404.48平方米

(5) 根據日期為二零一八年五月十七日的營業執照第91610136MA6UR70F48號，宗泰實業乃為於二零一八年三月十三日成立的有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

(6) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及授出主要批文及執照如下：

不動產權證	有
國有建設用地使用權出讓合同及其變更協議	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定以提供有關本公司之資料。董事願共同及個別對本通函承擔全部責任，並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為準確及完整，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事實，致使其所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(1) 董事之權益

於二零一八年十二月三十一日，本公司董事或最高行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之條文須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(如有)(包括根據證券及期貨條例之有關條文被認為或視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指的登記冊內之權益及淡倉(如有)；或(iii)根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(如有)如下：

(A) 於本公司股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	附註	股份數目	佔本公司股權的概約百分比*
胡德林先生	受控制公司持有的權益	1	357,526,000	59.59%
趙敏女士	受控制公司持有的權益	1	357,526,000	59.59%
苟新峰先生	信託受益人	2	140,000	0.02%
	實益擁有人		60,000	0.01%
			200,000	0.03%
陳瑋女士	信託受益人	3	110,000	0.02%
	實益擁有人		54,000	0.01%
			164,000	0.03%

附註：

- (1) 該等股份由Top Wheel持有351,000,000股股份及由Westernrobust持有6,526,000股股份。

Top Wheel的已發行股本由Golden Speed持有70%及由Win Force持有30%，而Golden Speed由胡先生全資擁有及控制，Win Force由趙女士全資擁有及控制。由於Top Wheel為胡先生、趙女士、Golden Speed及Win Force的受控法團，故根據證券及期貨條例第XV部，彼等亦被視為於Top Wheel持有的351,000,000股股份中擁有權益。

Westernrobust的全部已發行股本由一項可撤回酌情信託（「管理信託」）擁有，管理信託為根據本公司於2014年1月8日採納的首次公開發售前股份獎勵計劃（「首次公開發售前股份獎勵計劃」）而設立，以表揚及獎勵若干本集團董事及高級管理人員的貢獻和表現。Top Wheel為管理信託的創立人，並持有管理信託項下未歸屬的非獎勵股份及獎勵股份附帶的所有投票權。因此，管理信託及Top Wheel被視為於Westernrobust持有的6,526,000股股份中擁有權益。由於Top Wheel為胡先生、趙女士、Golden Speed及Win Force的受控法團，故根據證券及期貨條例第XV部，彼等亦被視為於Westernrobust持有的本公司6,526,000股股份中擁有權益。

- (2) 苟新峰先生被視為於該等140,000股獎勵股份中擁有權益，該等股份為根據首次公開發售前股份獎勵計劃授予苟新峰先生（惟未歸屬）的股份。
- (3) 陳瑋女士被視為於110,000股獎勵股份中擁有權益，該等股份為根據首次公開發售前股份獎勵計劃授予陳瑋女士（惟未歸屬）的股份。

* 百分比指所涉及的普通股數目除以本公司於最後可行日期的已發行股份數目（即600,000,000股股份）之百分比。

(B) 於本公司相聯法團股份的好倉

相聯法團名稱	董事姓名	身份／權益性質	股份數目	佔相聯法團 股權的概約 百分比*
Golden Speed Enterprises Limited	胡德林先生	實益擁有人	1	100%
	趙敏女士	配偶權益	1	100%
Top Wheel Limited	胡德林先生	受控制公司持有的權益	14,000	70%
		配偶權益	6,000	30%
			20,000	100%
	趙敏女士	受控制公司持有的權益	6,000	30%
		配偶權益	14,000	70%
			20,000	100%

附註：胡先生(本公司執行董事)持有Golden Speed全部已發行股本，而Golden Speed則持有Top Wheel的70%已發行股本。Top Wheel其餘30%已發行股本由其妻子趙女士(本公司執行董事)透過其全資投資公司Win Force間接持有。由於Top Wheel持有超過本公司已發行股本的50%，而Golden Speed持有超過Top Wheel已發行股本的50%，故Top Wheel及Golden Speed根據證券及期貨條例第XV部的定義為本公司的相聯法團。

* 百分比指所涉及的普通股數目除以相聯法團於最後可行日期的已發行股份數目之百分比。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，本公司董事或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)之股份或相關股份或債權證中概無擁有根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，本公司董事或最高行政人員或彼等各自之聯繫人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)之股份、相關股份或債權證中概無擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8

分部之條文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該等條文被認為或視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指的登記冊內之任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(2) 主要股東之權益

據本公司各董事或最高行政人員所知，於二零一八年十二月三十一日，下列人士或實體(本公司董事或最高行政人員除外)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3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接持有面值5%或以上之任何類別股本(附有在所有情況下均可於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之權利)：

(A) 於本公司股份的好倉

股東名稱	身份／權益性質	附註	股份數目	估本公司股權的概約百分比*
Top Wheel Limited	實益擁有人	1	351,000,000	58.50%
	酌情信託創辦人	1	6,526,000	1.096%
Win Force Enterprises Limited			357,526,000	59.59%
	受控制公司持有的權益	1	357,526,000	59.59%
Golden Speed Enterprises Limited	受控制公司持有的權益	1	357,526,000	59.59%

附註：

(1) Top Wheel、Win Force及Golden Speed的上述權益亦已於上文「(1)董事之權益」一節作為胡先生及趙女士各自的權益披露。

* 百分比指所涉及的普通股數目除以本公司於最後可行日期已發行股份數目(即600,000,000股股份)之百分比。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無本公司董事或最高行政人員知悉有任何其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接持有面

值5%或以上之任何類別股本(附有在所有情況下均可於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之權利)。

3. 董事之服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有或擬訂立服務合約，惟於一年內屆滿或僱主於一年內可免付賠償(法定賠償除外)而終止之合約除外。

4. 董事於本集團之資產、合約或安排之重大權益

於最後可行日期，概無董事自二零一八年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起於本集團任何成員公司已收購、出售或承租或擬收購、出售或承租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有重大影響及於最後可行日期仍然有效的任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 董事於競爭性業務之權益

於最後可行日期，除本集團之業務外，概無董事於與本集團主要業務直接或間接具競爭性或可能具競爭性，而根據上市規則須予披露之業務中擁有之權益。

6. 訴訟

於最後可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團之任何成員公司並無尚未了結或面對之重大訴訟或索償。

7. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
戴德梁行有限公司	獨立估值師

於最後可行日期，上述專家已就本通函的刊發發出同意書，表示同意按本通函現時的形式及內容載入其函件或意見及／或引述其名稱及意見，且迄今並無撤回該同意書。

於最後可行日期，上述專家並無擁有本集團任何成員公司的任何股權，亦無擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的任何權利（不論是否可依法執行）。

於最後可行日期，上述專家並無於自二零一八年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核報表之編製日期）起於本集團任何成員公司已收購、出售或租賃，或建議收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 重大合約

於最後可行日期，本公司無重大合約。

9. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起14日期間內，在任何工作日（不包括星期六及公眾假期）之一般辦公時間內於本公司之香港主要營業地點可供查閱：

- (a) 土地收購協議；
- (b) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (c) 本公司截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度的年報；
- (d) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述之同意書；
- (e) 董事服務合約；及
- (f) 本通函。

10. 其他資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, P.O. Box 31119, KY1-1205, Cayman Islands；
- (b) 本公司之香港主要營業地點位於香港銅鑼灣告士打道255-257號信和廣場22樓3室；
- (c) 本公司之香港證券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1712-1716室；

- (d) 本公司之公司秘書為陳詩婷女士。彼為特許秘書，以及香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會的會士；及
- (e) 本通函之中英文版本如有歧義，概以中文為準。