

---

## 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。

閣下如已將名下之漢港控股集團有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，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。

---



**Sino Harbour Holdings Group Limited**  
**漢港控股集團有限公司**  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：1663)

### 主要交易

### 視作出售一間附屬公司之股權

---

此封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第3至9頁。

作為本通函標的事項之交易已根據上市規則透過股東書面批准之方式獲得批准，而本通函寄發予股東乃僅供參考。

香港，二零二三年一月十三日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	3
緒言 .....	3
增資協議 .....	4
進行視作出售事項之理由及裨益 .....	6
增資所得款項用途 .....	7
增資協議訂約各方之資料 .....	7
上市規則之涵義 .....	8
推薦意見 .....	9
其他資料 .....	9
其他事項 .....	9
附錄一 - 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 - 物業估值報告 .....	II-1
附錄三 - 股權估值報告 .....	III-1
附錄四 - 一般資料 .....	IV-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門辦理日常銀行業務之日(星期六、日及香港公眾假期除外)
「增資」	指	投資者建議向樂平潤澤注資，受增資協議之條款及條件所規限以及根據有關條款及條件進行
「增資協議」	指	鳳凰金誠、投資者與樂平潤澤訂立日期為二零二二年十一月二十三日之增資協議
「本公司」	指	漢港控股集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之公司，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該詞之涵義
「視作出售事項」	指	本集團於樂平潤澤之實際股權百分比由約51.00%下跌至約1.82%
「董事」	指	本公司董事
「鳳凰金誠」	指	樂平市鳳凰金誠實業有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，為本公司之間接非全資附屬公司
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，獨立於本公司及其關連人士且與之並無關連之人士或公司
「投資者」	指	撫州鯨鵬置業有限公司，一間於中國成立之有限責任公司

---

## 釋 義

---

「最後實際可行日期」	指	二零二三年一月九日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「樂平潤澤」	指	樂平市潤澤房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接非全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二三年三月三十一日
「汪先生」	指	汪林冰先生，本公司之主席、首席執行官、執行董事兼總經理
「陳女士」	指	陳响玲女士，汪先生之妻子
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣
「該項目」	指	樂平潤澤於中國江西省樂平市持有的在建住宅及商業物業項目，將開發為住宅及配套商業物業，可售建築面積為157,504平方米
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比



**Sino Harbour Holdings Group Limited**

**漢港控股集團有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1663)

執行董事：

汪林冰先生(主席、首席執行官兼總經理)  
石峰先生(副主席)  
汪磊先生  
高嵐女士

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

非執行董事：

陳健生先生

香港主要營業地點：

香港  
九龍紅磡  
馬頭圍道37-39號  
紅磡商業中心  
B座1215室

獨立非執行董事：

解剛先生  
賀丁丁先生  
黃炳權先生

敬啟者：

**主要交易**

**視作出售一間附屬公司之股權**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零二二年十一月二十三日之公告，內容有關視作出售事項。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)視作出售事項之進一步詳情及上市規則規定之其他資料。

### 增資協議

董事會宣佈，於二零二二年十一月二十三日，鳳凰金誠及樂平潤澤(均為本公司之間接非全資附屬公司)與投資者訂立增資協議，據此，投資者同意向樂平潤澤的註冊資本增資，金額為人民幣162百萬元。於視作出售事項完成後，樂平潤澤的股權將由鳳凰金誠及投資者分別持有約3.57%及96.43%。因此，樂平潤澤屆時將不再為本公司的附屬公司，且其財務業績將不會綜合併入本集團的綜合財務報表。因此，根據上市規則第14章，增資構成視作出售本集團於樂平潤澤的股權。

### 增資協議之主要條款

#### 日期

二零二二年十一月二十三日(交易時段後)

#### 訂約方

- (1) 鳳凰金誠；
- (2) 投資者；及
- (3) 樂平潤澤。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，各投資者及其於最後實際可行日期之最終實益擁有人均為獨立第三方。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(a)撫州鯨鵬置業有限公司、其任何董事及法定代表及／或對交易可行使影響力之撫州鯨鵬置業有限公司的任何最終實益擁有人；及(b)本公司、本公司層面的任何關連人士及／或附屬公司層面(以涉及交易的有關附屬公司為限)的任何關連人士之間沒有且於過往十二個月內並無重大貸款安排。

### 增資

根據增資協議，投資者應向樂平潤澤出資人民幣162百萬元，全部計入樂平潤澤的註冊資本。

---

## 董事會函件

---

根據增資協議完成視作出售事項後，樂平潤澤的註冊資本將由人民幣6百萬元增加至人民幣168百萬元，且鳳凰金誠及投資者將分別持有樂平潤澤3.57%及96.43%股權。由於增資，樂平潤澤將不再為本公司的附屬公司，且其財務業績將不再綜合併入本集團的綜合財務報表。

### 先決條件

視作出售事項須待以下先決條件獲達成後，方告完成：

鳳凰金誠及本公司已遵守所有必要內部程序(包括法律、法規及上市規則規定的股東及／或董事批准)，並自聯交所及其他第三方(包括相關監管及政府機關(如適用))取得所有必要批准及同意。

上述先決條件不得獲豁免。倘上述先決條件並於最後截止日期前獲達成，則增資協議將自動終止及不再生效。鳳凰金誠及增資協議投資者的所有權利、義務及責任將會解除，而鳳凰金誠及投資者均不得對另一方提出任何索償，惟事前違約及增資協議另有規定者除外。

於最後實際可行日期，上述先決條件尚未達成。

### 付款期限

投資者應於二零二六年十二月三十一日前以現金支付及／或償還樂平潤澤欠付的債務之方式支付出資額合共人民幣162百萬元以完成增資。

### 出資額之基準

增資額乃由增資協議訂約各方經參考(i)於訂約各方訂立增資協議時，樂平潤澤截至二零二二年三月三十一日止年度的未經審核財務報表所載負債淨額約人民幣8,200,000元；(ii)樂平潤澤的公平值約(人民幣471,000)元以及鳳凰金誠及投資者按悉數繳足及經擴大基準持有的各自股權百分比；及(iii)下文「進行視作出售事項之理由及裨益」一段所載的其他因素後經公平磋商釐定。

### 進行視作出售事項之理由及裨益

本集團主要於中國二三線城市從事物業開發。本集團之物業項目包括住宅物業、獨立房屋、公寓、零售及商業物業。

增資將使樂平潤澤擁有充足營運資金為其擁有的現有及未來土地開發項目提供資金，從而改善樂平潤澤的財務狀況及未來前景。於最後實際可行日期，樂平潤澤於中國江西省樂平市持有在建住宅及商業物業項目，將開發為住宅及配套商業物業，可售建築面積為157,504平方米（「該項目」）。受銀行「三道紅線」等中國物業市場政策舉措影響，物業開發市場的整體融資環境逐漸收緊，融資難度及成本大幅增加。鑒於中國物業市場環境充滿挑戰，中國二三線城市（包括該項目所在地）的物業單位售價下跌，以及預計難以就開發該項目取得充足融資，如本集團繼續投資樂平潤澤，預計本集團可能蒙受損失。因此，董事會認為本集團進一步向樂平潤澤注資以開發該項目將不符合本集團的最佳利益。反之，視作出售事項將使本集團更好地優化本集團資源配置，將其資源集中於其他項目，同時亦允許解除當前結欠樂平潤澤的擔保義務，免除其進一步向樂平潤澤注資的義務，降低本集團的財務風險及將損失降至最低。關於投資者於二零二六年十二月三十一日前支付出資額的時間較長，董事瞭解到，儘管投資者正進行安排相關融資，惟由於金融市場波動，可能需要較長時間方能獲得全額資金。此外，董事認為，鑒於上述物業開發市場的整體融資環境，支付出資額的時間屬可以接受，原因為其可提高樂平潤澤籌得資金的機會。

董事（包括獨立非執行董事）認為，增資協議及其項下擬進行的交易的條款（包括視作出售事項）乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

### 視作出售事項之財務影響

本集團於樂平潤澤的實際百分比股權將由約51.00%減至約1.82%，構成本公司視作出售於樂平潤澤的約49.18%股權。由於樂平潤澤將不再為本公司的附屬公司，故其業績、資產及負債將不再綜合併入本集團的綜合財務報表。根據本公司可得的現有資料及鑒於樂平潤澤存在負債淨額，於二零二二年十月三十一日，視作出售事項的預期收益將約為人民幣7百萬元，當中主要包括負債淨額撇銷約人民幣14.0百萬元，經終止確認非控股權益約人民幣6.8百萬元所抵銷。

於視作出售事項完成後，預計本集團綜合資產總值及綜合負債總額將分別減少約人民幣352.6百萬元及約人民幣366.6百萬元。

上述估計僅供說明用途，並不代表本集團於視作出售事項後之財務狀況。

### 增資所得款項用途

投資者提供的增資金額將由樂平潤澤主要用於償還應付本集團款項約人民幣105百萬元，為其所擁有的現有及未來土地開發項目提供資金。

### 增資協議訂約各方之資料

鳳凰金誠及樂平潤澤均為本公司的間接非全資附屬公司。鳳凰金誠為一家於中國成立的有限公司，以及由本公司間接擁有51%權益及由江西東景房地產開發有限公司直接擁有49%權益，而江西東景房地產開發有限公司分別由陳軍先生及陳黎明先生擁有65%及35%權益。鳳凰金誠主要從事物業開發。樂平潤澤為一家於中國成立的有限公司，及由鳳凰金誠全資擁有。樂平潤澤主要從事物業開發。

投資者為一家於中國成立的有限公司，主要從事物業開發。投資者由南昌市鯨九置業有限責任公司全資擁有，而南昌市鯨九置業有限責任公司由陳旭先生及唐永忠先生分別擁有60%及40%權益。據董事會作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，陳旭先生及唐永忠先生均為獨立第三方。

## 董事會函件

下文載列樂平潤澤根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製的於所示期間的綜合財務資料，反映樂平潤澤對本集團的財務影響：

	於三月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
總資產	324,868	209,851
(負債)／資產淨額	(8,153)	-

	截至三月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
除稅前淨虧損	(8,153)	-
除稅後淨虧損	(8,153)	-

### 上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條所載有關視作出售事項的一項或多項適用百分比率超過25%但不超過75%，故視作出售事項構成本公司的一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於增資協議項下擬進行的視作出售事項中擁有任何重大權益，倘本公司將就批准視作出售事項召開股東大會，概無股東及其聯繫人須放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，視作出售事項可獲得股東書面批准。本公司已取得由Extra Good Enterprises Limited、汪先生及陳女士組成的一組緊密聯繫股東(彼等實益擁有合共1,255,181,153股股份，約佔本公司於增資協議及最後實際可行日期已發行股本的50.94%)的書面批准，以批准視作出售事項。因此，根據上市規則第14.44條，本公司將不會就批准視作出售事項而召開股東大會。

---

## 董事會函件

---

### 推薦意見

董事(包括所有獨立非執行董事)認為，增資協議之條款乃按一般商業條款進行訂立，對股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，倘召開股東大會，董事會建議股東於有關股東大會上投票贊成分別批准增資協議及其項下擬進行交易之決議案。

### 其他資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

### 其他事項

就詮釋而言，本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
漢港控股集團有限公司  
主席、首席執行官、執行董事兼總經理  
汪林冰  
謹啟

二零二三年一月十三日

## 1. 財務資料

本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止三個年度各年之財務資料已於下列文件中披露，而有關文件已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinoharbour.com.hk)登載：

- 本公司於二零二零年七月二十一日刊發的截至二零二零年三月三十一日止年度之年度報告(第95至第228頁)：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0721/2020072100609.pdf>

- 本公司於二零二一年七月二十日刊發的截至二零二一年三月三十一日止年度之年度報告(第111至232頁)：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0720/2021072001083.pdf>

- 本公司於二零二二年七月二十八日刊發的截至二零二二年三月三十一日止年度之年度報告(第119至240頁)：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0728/2022072801024.pdf>

## 2. 債務聲明

於二零二二年十一月三十日(即就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之債務包括：

- (i) 有抵押銀行借款約人民幣425,425,000元；
- (ii) 租賃負債約人民幣13,730,000元；及
- (iii) 財務擔保約人民幣980,329,000元。

### 借款及已抵押資產

於二零二二年十一月三十日營業時間結束時，本集團之借款由下列各項作抵押：

- (i) 本集團賬面值為人民幣1,165,237,000元的投資物業；
- (ii) 本集團賬面值為人民幣45,690,000元的物業、廠房及設備；及
- (iii) 本集團銀行存款人民幣5,500,000元。

### 財務擔保

於二零二二年十一月三十日，本集團就銀行向購買本集團已開發物業之客戶提供的按揭貸款向銀行提供約人民幣980,329,000元之擔保。本集團向銀行提供之該等擔保將於下列較早時間解除：(i)發出房地產所有權證(一般於買方接管相關物業後一或兩年內發出)；或(ii)物業買家償還按揭貸款。

董事確認，截至二零二二年十一月三十日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，除上文所披露者外，本集團並無任何已發行及發行在外或已授權或以其他方式設立但未發行的債務證券、定期貸款、其他借款、債務、按揭及押記、或然負債及擔保。

### 3. 營運資金

董事經審慎周詳查詢並考慮本集團可得之財務資源(包括銀行融資及其他內部資源)後認為，本集團將具備充足營運資金，以應付本通函日期起計至少12個月所需。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條規定的相關確認。

### 4. 財務及經營前景

於視作出售事項完成後，本集團仍以物業開發為主基業。我們將保持「穩中求進」的態度發展物業開發業務，與穩步上揚的「大健康」業務雙線發展。展望捉緊二零二二年房地產的放寬政策，為我們迎來新機遇及穩定前行，邁出堅實步伐，實行審慎靈活的財務政策，為股東帶來長遠的價值回報。然而，董事會在瞬息萬變的環境中仍然會保持應有的審慎態度。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對樂平潤澤持有的物業權益於二零二二年十月三十一日的估值發出的函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



仲量聯行

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

敬啟者：

吾等遵照漢港控股集團有限公司(「貴公司」)的指示，對樂平市潤澤房地產開發有限公司(「樂平潤澤」，貴公司擁有51%權益的附屬公司)於中華人民共和國(「中國」)持有的物業權益進行估值，吾等確認，吾等已視察相關物業、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必需的其他資料，以就物業權益於二零二二年十月三十一日(「估值日期」)的市值向閣下提供吾等的意見。

吾等的估值基於市值進行。市值之定義為「資產或負債經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期按公平原則進行交易的估計金額」。

對物業進行估值時，吾等假設其將按照貴集團提供予吾等之最新開發方案開發及竣工。於達致吾等之估值意見時，吾等已採納比較法，經參考相關市場可得之可資比較銷售憑證，亦已考慮於估值日期之應計建築成本及與建築階段有關的專業費用，以及完成發展項目預期所產生之餘下成本及費用。吾等依賴貴集團於估值日期根據物業建築的不同階段提供的應計建築成本及專業費用資料，且吾等並無發現該等資料與其他類似發展項目的資料存在任何重大差異。

吾等進行估值時，假設賣方在市場上出售物業權益，而並無附帶任何足以影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無考慮有關任何所估物業權益的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮於進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有所述者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、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的證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估值－全球準則》、香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》以及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》之全部規定。

吾等在頗大程度上倚賴 貴公司及樂平潤澤提供之資料，並接納吾等所獲有關保有權、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、分租及其他一切有關事項之意見。

吾等已獲提供多份業權文件，包括國有建設用地使用權出讓合同、不動產權證、建設用地規劃許可證以及與物業權益相關的其他官方規劃，並已進行相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本，以核實中國物業權益之現有業權以及物業權益可能附帶之任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司之中國法律顧問北京浩天(南昌)律師事務所就中國物業權益之有效性提供之意見。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積之準確性，惟已假設吾等所獲提供業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察物業之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出實地調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展工程。吾等於進行估值時假設該等方面均為良好。

於二零二一年第一季度已對物業進行檢查。由於新冠病毒的不利影響及廣東省的若干旅遊限制，其後對物業的複查乃於二零二二年十二月由雷希女士以視頻通話方式進行。彼於中國物業估值方面擁有逾5年經驗。吾等根據上述替代流程查核物業的估值。有關替代流程符合二零二零年香港測量師學會物業估值準則第7.1.5及7.1.8號，吾等認為該替代流程不會對吾等就物業進行的估值產生任何重大影響。儘管上述替代流程可能仍存在遺漏或不完整之處，惟吾等試圖全面了解該等物業情況。有關遺漏或不完整之處可能因缺乏如土地及其上的固定裝置的確切物理特性方面的實地檢查。然而，根據已採用的替代流程，吾等預期該等差異本質上不屬重大。

吾等並無理由懷疑 貴公司及樂平潤澤向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴公司及樂平潤澤確認，所提供的資料概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，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明者外，本報告所載的全部金額均以人民幣為單位。

吾等接獲指示僅會就估值日期的價值提供意見。估值是基於估值日期當時的經濟、市場及其他狀況和吾等所得資料，吾等並無責任就其後的事件更新或更改估值內容。特別指明，自二零二零年三月十一日宣佈新型冠狀病毒(COVID-19)成為全球疫症後，全球經濟活動受到嚴重阻礙。截至估值日期，中國經濟已逐步恢復以及預期業務活動的阻礙將穩步減少。吾等亦留意到該特定市場的活動及氣氛一直穩定。然而，由於疫情期間全球經濟復甦步伐存在不確定性，未來或對房地產市場構成影響，吾等保持審慎態度。因此吾等建議 閣下經常檢討該物業的估值。

以下隨附吾等的估值證書，敬請 閣下垂注。

此 致

漢港控股集團有限公司  
香港  
九龍紅磡馬頭圍道37-39號  
紅磡商業中心  
B座1215室

董事會 台照

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

二零二三年一月十三日

附註：

姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有28年經驗，並擁有亞太區有關經驗。

## 估值證書

## 樂平潤澤於中國持作未來發展之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於 二零二二年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣												
中國 江西省 景德鎮市 樂平市 東風北路998號 樂平鳳凰御龍灣	樂平鳳凰御龍灣位於江西省景德鎮市樂平市東風北路998號。其公共交通四通八達，距離樂平火車站約20分鐘車程。該物業所在地區為一個發展完善的住宅及商業區，設有公共設施，交通便利。	於估值日期，該物業正在建設中。	348,000,000												
	樂平鳳凰御龍灣包括一幅總地盤面積約為64,322.20平方米的地塊，將分三階段開發為住宅及商業發展項目。														
	於估值日期，樂平鳳凰御龍灣正在開發當中，並計劃於二零二三年十月竣工。														
	據 貴公司及樂平潤澤所告知，該物業的總規劃建築面積約為197,185平方米。詳情載列如下：														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="437 1261 491 1289">用途</th> <th data-bbox="715 1229 874 1289">規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="437 1332 491 1359">住宅</td> <td data-bbox="764 1332 874 1359">151,385.65</td> </tr> <tr> <td data-bbox="437 1370 491 1398">零售</td> <td data-bbox="788 1370 874 1398">6,118.69</td> </tr> <tr> <td data-bbox="437 1408 517 1436">幼稚園</td> <td data-bbox="788 1408 874 1436">2,022.95</td> </tr> <tr> <td data-bbox="437 1447 549 1474">附屬設施</td> <td data-bbox="788 1447 874 1474">5,514.83</td> </tr> <tr> <td data-bbox="437 1485 647 1538">地庫(包括1,321個 停車位)</td> <td data-bbox="772 1506 874 1538">32,142.88</td> </tr> </tbody> </table>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	151,385.65	零售	6,118.69	幼稚園	2,022.95	附屬設施	5,514.83	地庫(包括1,321個 停車位)	32,142.88		
用途	規劃建築面積 (平方米)														
住宅	151,385.65														
零售	6,118.69														
幼稚園	2,022.95														
附屬設施	5,514.83														
地庫(包括1,321個 停車位)	32,142.88														
	<b>總計：</b>		<b>197,185</b>												
	據 貴集團所告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣823,700,000元，其中截至估值日期已產生約人民幣327,400,000元。														
	該物業已獲授土地使用權，分別於二零九零年九月二十二日(作住宅用途)及於二零六零年九月二十二日(作商業用途)屆滿。														

附註：

1. 根據日期為二零二零年九月二十三日的國有建設用地使用權出讓合同 - 36202005020029，總地盤面積約64,322.20平方米的地塊之土地使用權已授予樂平潤澤，自土地交付日期起計為期70年(作住宅用途)及為期40年(作商業用途)。總地價為人民幣230,810,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證 - 地字第360281202000040號，地盤面積約64,322.20平方米的地塊之規劃許可證已授予樂平潤澤。
3. 根據房地產權證 - 江(2021)樂平市不動產權第0024951號，地盤面積約64,322.20平方米的地塊之土地使用權已授予樂平潤澤，分別於二零二零年九月二十二日(作住宅用途)及於二零二零年九月二十二日(作商業用途)屆滿。
4. 根據授予樂平潤澤的建設工程規劃許可證 - 建字第360281202100002號，建築面積約197,185.86平方米的樂平鳳凰御龍灣已獲准建設。
5. 根據授予樂平潤澤的2份的建築工程施工許可證 - 第360281202108050101及360281202201200101號，相關地方當局已批准建築面積約117,038.81平方米的樂平鳳凰御龍灣第一期及第二期動工興建。
6. 根據授予樂平鳳凰御龍灣的4份預售許可證 - (樂)房預售證第2021-44、2022-16、2022-21及2022-22號，樂平潤澤有權向買方銷售樂平鳳凰御龍灣(總建築面積約55,268平方米)的部分。
7. 據 貴集團及樂平潤澤所告知，該物業總建築面積約33,563.56平方米的多個住宅單位已預售予多個第三方，總代價為人民幣159,083,507元。該物業的有關部分尚未合法及實質轉讓，故吾等已在估值計入該等單位。於達致吾等有關該物業的市值時，吾等已考慮該物業相關部分的合約價格。
8. 該物業(猶如於估值日期已根據上述開發方案竣工且能夠於市場上自由轉讓)的市值將為人民幣912,200,000元。
9. 吾等的估值乃根據以下基準及分析得出：

吾等已識別及分析該地區與該物業特點相近的各項相關土地銷售憑證。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣5,000元至人民幣7,000元、一樓零售單位單價介乎每平方米人民幣8,000元至人民幣10,000元以及停車位單價介乎每個人民幣50,000元至人民幣70,000元。就可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點之差異考慮合適調整及分析以達致該物業的假設單位價格。

10. 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：
- a. 樂平潤澤合法有效地擁有該物業的土地使用權。樂平潤澤有權依法佔有、使用、賺取收益或以其他方式處置該物業的土地使用權；
  - b. 樂平潤澤已根據實際開發進度取得必要的建設工程許可證；及
  - c. 樂平潤澤有權按照已取得的預售許可證預售部分該物業。
11. 主要證書／批文概述如下：
- |    |                    |     |
|----|--------------------|-----|
| a. | 國有建設用地使用權出讓合同      | 有   |
| b. | 國有土地使用權證／不動產權證(土地) | 有   |
| c. | 建設用地規劃許可證          | 有   |
| d. | 建設工程規劃許可證          | 有   |
| e. | 建築工程施工許可證          | 部分  |
| f. | 預售許可證              | 部分  |
| g. | 建築工程竣工驗收證明書／備案表    | 不適用 |

**亞太資產評估及顧問有限公司**

香港德輔道中243-247號德祐大廈5樓  
電話：(852) 2357 0085  
傳真：(852) 2951 0799

參考編號：P/HK/2022/VAL/0040

敬啟者：

**有關：樂平市潤澤房地產開發有限公司100%股權市值之估值**

吾等已根據閣下之指示，代表漢港控股集團有限公司（「貴公司」）進行估值，以釐定樂平市潤澤房地產開發有限公司（下文簡稱為「目標公司」或「樂平潤澤」）100%股權於二零二二年十月三十一日（「估值日期」）之市值（「市值」，定義見下文）。

貴公司持有樂平市鳳凰金誠實業有限公司（「鳳凰金誠」）51%股權，該公司則持有目標公司100%股權。

目標公司主要在中國從事物業開發，並於中國江西省樂平市持有在建住宅及商業物業項目。其將開發為住宅及配套商業物業，可售建築面積為157,504平方米。

根據貴公司之指示，吾等已採納並依賴仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「仲量聯行」）所進行樂平鳳凰御龍灣發展項目（「樂平鳳凰御龍灣項目」）項下物業（「該物業」）的估值。本報告的範圍並不包括對仲量聯行所進行工作的獨立審閱及核證。吾等對目標公司100%股權的估值受仲量聯行對該物業估值的準確性及真確性所限。

根據目標公司、鳳凰金誠及撫州鯨鵬置業有限公司（「認購方」）訂立的認購協議，認購方將透過注資人民幣162,000,000元收購目標公司96.43%股權（以新發行股份形式），而鳳凰金誠將注資人民幣6,000,000元。由於貴公司持有鳳凰金誠51%股權，故其有義務注資人民幣3,060,000元（即人民幣6,000,000元的51%）。

### 估值目的

本次估值的目的為基於目標公司管理層(「管理層」)提供的財務資料、相關假設及資料，對目標公司股權於估值日期的市值提供獨立意見，以作通函參考之用。估值結果不應視為公允意見、償付能力意見或投資推薦意見。概無第三方有權依賴本報告，且任何第三方接納或持有本報告不應產生任何明示或隱含的第三方實益權利。

吾等依賴由管理層提供有關業務的營運、財務資料及業務計劃的完整性、準確性及公允陳述。目標公司股權的市值受多項有關歷史財務資料及其目前財務狀況的假設所規限。任何此等假設或事實出現變動，市值結論結果亦會相應有所變動。

### 準則、前設及估值基準

本估值基於市值進行。市值之定義為「資產或負債經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期按公平原則進行交易的估計金額」。

估值的擬定用途為作為 貴公司通函參考之基礎。最終交易(倘進行)及相應收購價格將為交易各方的磋商結果。釐定目標公司協定收購價格的責任完全由 貴公司承擔。吾等的分析結果不應被視為公允意見、償付能力意見或投資推薦意見。將吾等的估值報告用作其擬定用途外的用途或供第三方使用均並不適宜。該等第三方應對財務預測及相關假設自行進行調查及獨立評估。

### 經濟概覽

由於目標公司於中國經濟內營運，因此其業務受中國經濟狀況及市場波動所影響。目標公司將從中國產生未來收入，因此吾等已審視中國的經濟狀況。

中國實質國內生產總值(GDP)由第四季度的4.0%按年增至第一季度的4.8%，高於市場預期。具高度傳染力的奧密戎克(Omicron) COVID-19變異株影響中國多個地區，每日確診及無症狀個案合計數字高於二零二零年年初的高峰。新一波疫情令檢疫措施收緊，數个城市自二零二二年三月中旬起提升至全面封城。四月，處於風險區域逾十天的城市有41個，佔中國人口約21.5%或GDP的25.7%。國內消費依然疲弱，零售銷售於三月下跌3.5%，為自二零二零年八月以來的首次收縮。失業率由二月的5.5%升至三月的5.8%。

過去數十年，中國的擴張性政策使經濟保持快速增長，增速較大多數其他國家為高。中國佔全球GDP的比重達約18%。在此背景下，中國企業債務增速比經濟增速更高，支撐GDP增長的同時也讓企業槓桿增大，企業更容易受到衝擊。

然而，中國政府於過去數年收緊對房地產市場的監管，包括對購房、銀行於房地產行業所承擔的風險以及在部分市場的按揭貸款施加新限制。於二零二零年八月，監管機關出台直接針對房地產開發商的進一步措施。根據槓桿率和流動性的特定審慎限額(俗稱「三條紅線」)逐步收緊借貸限額。長遠來看，此等限制有助於控制債務，並使房地產行業及金融體系更加穩健。

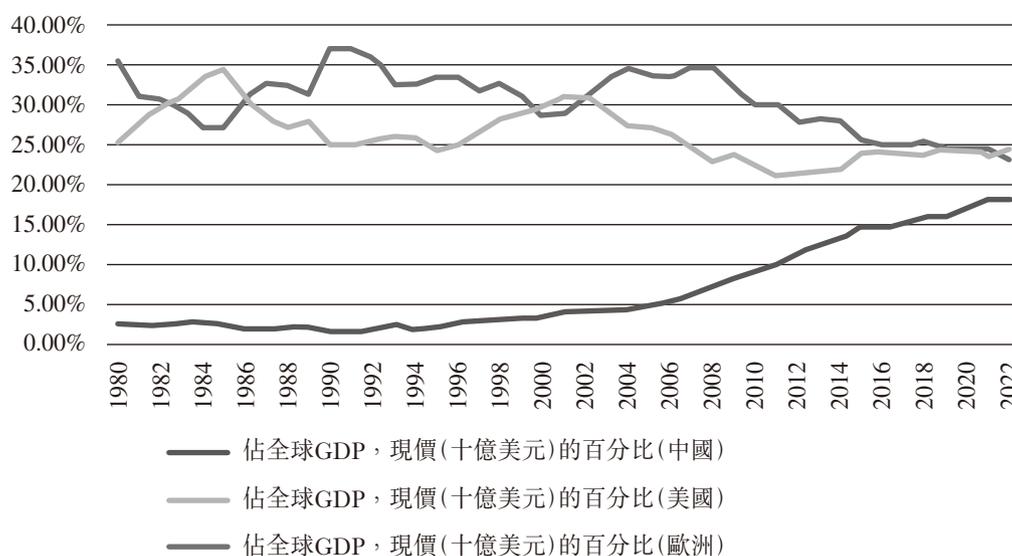
中國證監會的報告指出，受基建及房地產投資增長帶動，中國總體經濟於二零二二年第四季度將保持復甦態勢。受惠於強大的資本支持，第四季度的基建投資預期錄得按年增長超過10%，而隨著下調5年期貸款市場報價利率(按揭參考利率)及調整多個城市的首付比例等穩定樓市的新政策落地，加上限購令和限售令放寬將對穩定市場預期起積極作用，房地產投資增長跌幅有望放緩。

表格 - 二零二二年GDP，現價(十億美元)

	中國	美國	歐洲	全球
GDP	18,321.20	25,035.16	23,508.01	101,560.90
佔全球GDP的百分比	18.04%	24.65%	23.15%	100%

資料來源：國際貨幣基金組織，二零二二年

圖表 - 佔全球生產總值的百分比

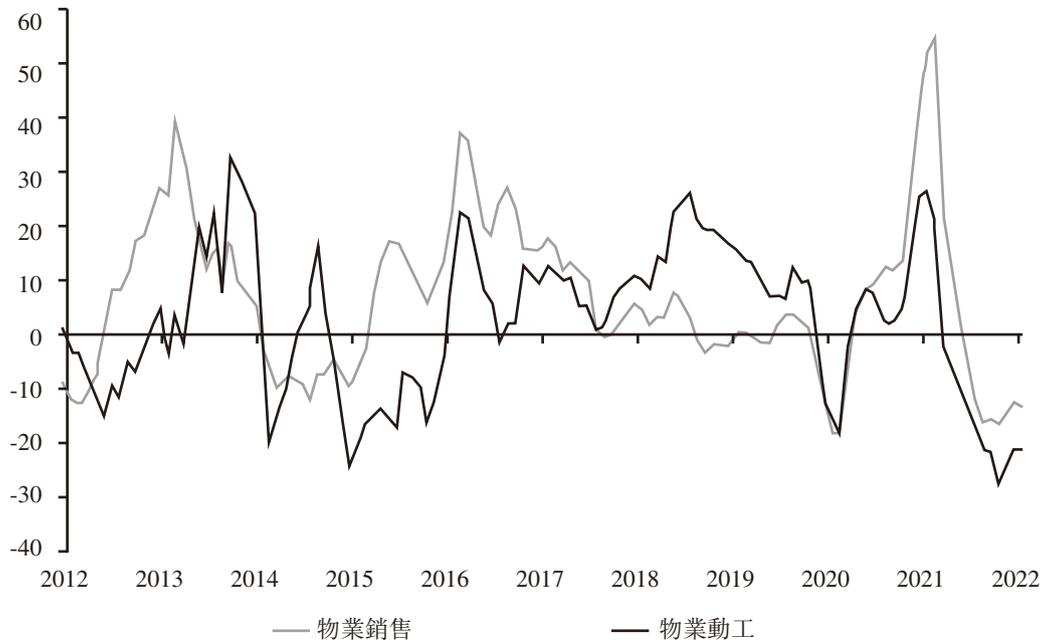


資料來源：國際貨幣基金組織，二零二二年

行業概覽

物業開發市場於二零二二年持續面對壓力。第一季度的房地產投資較去年上升0.7%。新物業銷售於二月輕微回升，但於三月下跌17.7%，三月的物業動工量按年下跌22.2%。

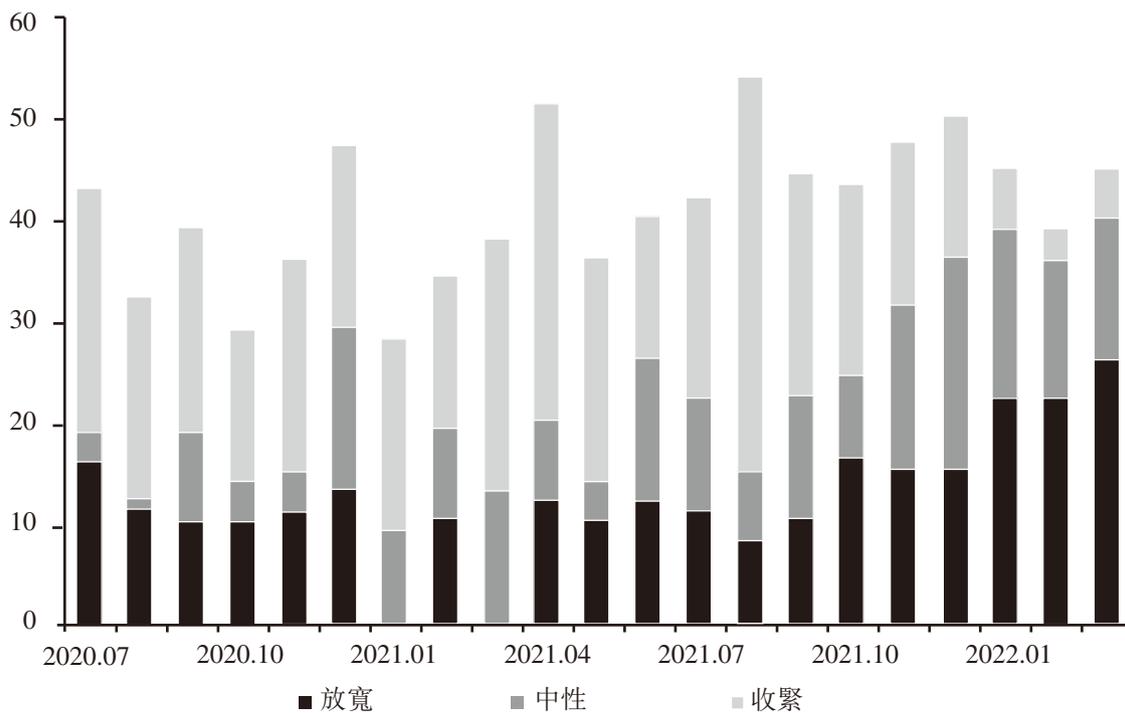
圖表 - 物業市場增長率



資料來源：中國經濟觀察，畢馬威，二零二二年第二季度

然而，越來越多地方政府宣佈放寬有關物業市場的政策，以減緩放緩的影響。放寬政策的比例由二零二一年十二月的44%上升至三月的57.8%。此外，中國財政部亦於三月十六日宣佈，備受矚目的房地產稅試點計劃將延期。預期可能會有更多放寬政策獲採納，以免市場上的房地產價格於二零二二年出現急跌。

圖表 - 地方政府公佈的新房地產政策數目



資料來源：中國經濟觀察，畢馬威，二零二二年第二季度

自二零二二年一月起至十月，江西省房地產開發金額中住宅樓宇累計投資總額為人民幣1549.4億元，按年減少10.4%。於二零二一年，該金額為人民幣1994.9億元，較去年增加人民幣186.2億元，按年增長10.3%。

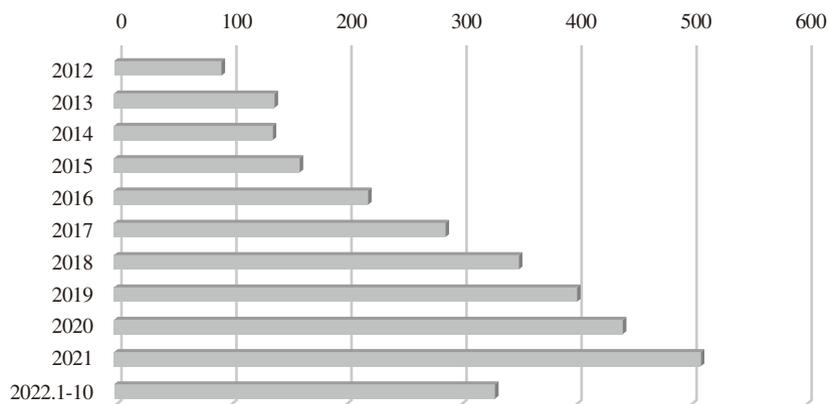
圖表 - 自二零一二年起至二零二二年十月  
江西省房地產開發企業實際完成投資



資料來源：中國國家統計局

自二零二二年一月起至十月，江西省商品住宅樓宇銷售總額為人民幣3317.7億元，按年減少18.6%。

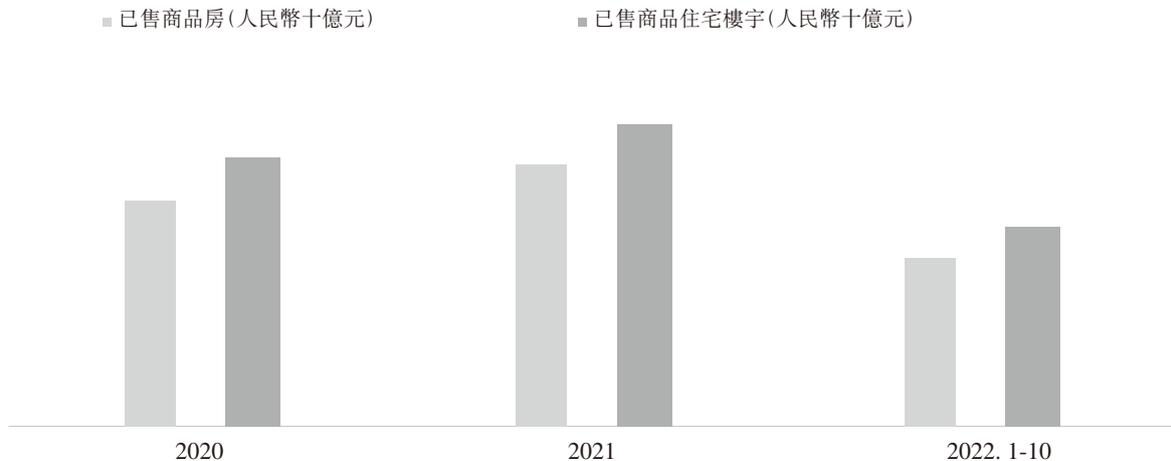
圖表 - 自二零一二年起至二零二二年十月  
江西省已售商品住宅樓宇銷售金額



資料來源：中國國家統計局

自二零二二年一月起至十月，江西已售商品房累計銷售額為人民幣3894億元，較二零二一年同期減少743.1億元，按年減少16.0%；江西商品住宅樓宇累計銷售額為人民幣3317億元，較二零二一年同期減少人民幣760.4億元，按年減少18.6%。

圖表 - 自二零二零年起至二零二二年十月  
江西省已售商品住宅樓宇及已售商品房累計銷售金額



資料來源：中國國家統計局

於樂平，二零二一年全年固定資產投資將較去年增加9.4%。就產業而言，第一產業投資增長1.8%，佔投資總額的6.4%；第二產業投資增長23.8%，佔投資總額的69.08%，其中工業投資增長23.8%，佔投資總額的69.08%；第三產業投資減少16.4%，佔投資總額的24.52%。

全年房地產開發投資金額為人民幣18.29億元，較去年增加12.4%，其中住宅投資金額為人民幣42.86億元，較去年增加218.5%。商品房銷售面積為816,300平方米，較去年增加9.8%，其中住宅樓宇銷售面積為699,700平方米，較去年增加6.3%。商品房銷售額為人民幣45.79億元，較去年增加10.5%，其中住宅樓宇銷售額為人民幣42.86億元，較去年增加10.6%

### 估值方法

吾等已根據國際評價準則進行估值。所使用之估值程序包括對目標公司所有者或營運商作出之主要假設、估計及陳述進行評估。吾等認為就妥為了解估值而言屬必要之所有事宜披露於吾等之估值報告。於達致吾等之評估價值時，吾等已考慮三個公認方法：收入法、成本法及市場法。

收入法：通過將未來現金流量轉換為單一流動資產價值，為價值提供指標，此方法常用於包含一家商業企業所有資產的資產匯集，包括營運資金及有形及無形資產。市場價值按資產所有權當前經濟利益而得出。

資產基礎法：利用買方不會為一項資產，而支付多於以購買或建造的方式取得相同功能的資產成本的經濟原則，提供價值的指標。價值按複製或取代資產的成本，減屬功能或經濟上過時的折舊或攤銷(如有及可計量)而確立。

市場法：通過比較標的資產與備有價格資訊的相同或類似資產，並將可資比較資產與受評估標的資產物業間的任何差異作出的調整納入其中，為價值提供指標。

吾等已考慮各方法適用性及優點，吾等選擇所應用方法之理由如下：

- 收益法未獲採納的原因為管理層為目標集團所作的現金流量預測於不同來源收益、收益成本、經營開支、行政開支、營運資金預測及預期資本開支之預測作出大量預測。該等假設及估因此難以確認、支持或可靠地測量。
- 市場法未獲採納的原因為目標公司並非上市公司，業務性質以項目為基礎，因此於市場法下的估值結果並不準確。
- 目標公司的股權估值採用資產基礎法，乃由於該等公司的有形資產為房地產開發公司價值的最佳指標。資產基礎法為該類個案最常用的估值方法。

## 目標公司股權估值

根據管理層提供的財務報表，目標公司的資產淨值為(人民幣13,972,000)元。目標公司的臨時財務狀況概列於下表：

## 於二零二二年十月三十一日的臨時財務狀況表

	賬面值 二零二二年 十月三十一日 人民幣千元
<b>資產</b>	
物業、廠房及設備	615
開發中物業	329,998
按金、預付款項及其他應收款項	17,808
現金及銀行結餘	<u>4,158</u>
<b>總資產</b>	<u><b>352,579</b></u>
<b>負債</b>	
預收款項	(63,371)
應計費用及其他應付款項	(197,580)
應付同系附屬公司款項	<u>(105,600)</u>
<b>總負債</b>	<u><b>(366,551)</b></u>
<b>資產淨值</b>	<u><u><b>(13,972)</b></u></u>

## 資產基礎法－經調整資產淨值分析

吾等已對目標公司所持資產及負債的明細及性質進行高水平的審閱，以作為吾等分析的一部份。於評估此等資產及負債時，吾等亦已在較大程度上依賴管理層提供的資訊。下文列出為反映市場價值基準而對資產及負債進行調整(如有)的詳情。

## 1. 物業、廠房及設備：

物業、廠房及設備的賬面值並不重大。根據管理層的指示，賬面值被視為與其市場價值並無重大差別，並無對物業、廠房及設備進行獨立估值。吾等已假設目標公司於估值日期的會計紀錄並無重大錯誤。

## 2. 開發中物業：

有關開發中物業指樂平鳳凰御龍灣項目項下的物業，為住宅及商業發展項目，位於一幅總地盤面積約為64,322.20平方米（「平方米」）的地塊。該項目位於江西省景德鎮市樂平市東風北路998號。在仲量聯行對該物業的估值中，仲量聯行假設項目將根據貴集團向吾等提供的最新開發建議進行開發及完成開發。仲量聯行已參考相關市場可獲得的可資比較銷售證據採用比較法，並已考慮在估值日期與施工階段相關的應計建造成本及專業費用以及預期就完成開發而產生的餘下成本及費用。仲量聯行依據目標公司管理層及貴公司於估值日期根據物業不同建築階段所提供之應計建築成本及專業費用資料，且彼等認為並無發現與其他類似發展項目之任何重大差異。

## 3. 按金、預付款項及其他應收款項：

該項目指目標公司持有的公積金、應收按金、其他應收款項及預付工程款項。於估值日期，目標公司的應收款項金額為人民幣17,808,000元。管理層表示，按金、預付款項及其他應收款項應按要求或於短期內收回，並計提必要的減值撥備，應收款項的賬面值應反映其於估值日期的市場價值。吾等已假設目標公司於估值日期的會計記錄並無重大錯誤。

## 4. 現金及銀行結餘：

該項目指銀行現金及定期存款，為可供公司使用的最具流動性的資產。現金及現金等價物的市場價值等於其賬面值。

## 5. 應計費用、預收款項及其他應付款項：

該項目指目標公司持有的未完成一手住宅物業預收款項、免息股東貸款、其他免息貸款及往來款項。根據與目標公司管理層的討論，所有應計費用、預收款項及其他應付款項應按要求或在短期內償付，且未發現重大時間差異，負債的賬面值應反映其於估值日期的市場價值。吾等已假設目標公司於估值日期的會計記錄並無重大錯誤。

## 6. 應付同系附屬公司款項：

於估值日期，目標公司有應付同系附屬公司款項人民幣105,600,000元。此外，其主要包括應付對手方樂平鳳凰金誠實業有限公司的款項。據管理層告知，應付同系附屬公司款項應按要求或於短時間內結付，並無注意到重大時間差異，而負債的賬面值應反映其於估值日期的市值。吾等已假設目標公司於估值日期的會計記錄並無重大錯誤。

## 7. 遞延稅項負債及所得稅撥備：

遞延稅項負債按適用土地增值稅稅率乘以重估盈餘淨值計算，當中參考《土地增值稅清算管理規程》及有關土地增值稅的其他中國刊物。

所得稅撥備按重估盈餘淨值減遞延稅項負債，再乘以中國所得稅稅率25%計算。

## 於二零二二年十月三十一日的經調整資產淨值分析

	賬面值 二零二二年 十月三十一日 人民幣千元	市值 二零二二年 十月三十一日 人民幣千元
<b>資產</b>		
物業、廠房及設備	615	615
開發中物業	329,998	348,000
按金、預付款項及其他應收款項	17,808	17,808
現金及銀行結餘	4,158	4,158
	<u>352,579</u>	<u>370,581</u>
<b>負債</b>		
預收款項	(63,371)	(63,371)
應計費用及其他應付款項	(197,580)	(197,580)
應付同系附屬公司款項	(105,600)	(105,600)
所得稅撥備	-	(4,501)
遞延稅項負債	-	-
	<u>(366,551)</u>	<u>(371,052)</u>
<b>資產淨值(扣除適銷性調整前)</b>	<b><u>(13,972)</u></b>	<b><u>(471)</u></b>

經上述調整後，扣除適銷性調整前及於注資前的經調整資產淨值將計算為(人民幣471,000元)。

### **缺乏適銷性貼現(「缺乏適銷性貼現」)**

私人公司並非可輕易進行營銷，相比公眾公司，私人公司於轉換股份為現金上面對更多困難。於為私人公司進行估值時，一般會考慮缺乏適銷性貼現，以反映標的私人公司股份及所選取的可資比較公開上市公司的差異。

由於目標公司的經調整資產淨值為負值，缺乏適銷性貼現一般不適用於負權益值。同樣地，缺乏適銷性貼現亦不適用於以流動現金進行的後續注資。

### **目標公司的100%股權之市值及注資**

根據認購協議及管理層的陳述，認購方及鳳凰金誠將分別注資人民幣162,000,000元及人民幣6,000,000元。

基於上述者，目標公司於注資後得出的100%股權之市值約為人民幣168,000,000元。

經調整資產淨值(扣除適銷性調整前)	(A)	(人民幣471,000元)
缺乏適銷性貼現	(B)	不適用
目標公司於注資前的100%股權之市值	(A)=(C)	(人民幣471,000元)
來自注資的現金流入 (=人民幣162,000,000元+人民幣6,000,000元)	(D)	人民幣168,000,000元
目標公司於注資後的100%股權之市值	(C)+(D)=(E)	人民幣167,529,000元
目標公司於注資後的100%股權之市值 (約整至百萬位)		人民幣168,000,000元

吾等已獲提供相關文件、有關目標公司的經審核及未經審核財務資料的副本摘要。吾等於達致對目標公司價值的意見上，已依賴上述資料。然而，吾等並無審視文件正本，以查明是否有任何修訂並未反映於交予吾等的副本上。吾等並無理由質疑上述對估值屬重要的資料之真實及準確程度。吾等亦獲目標公司告知，所提供的資料並無遺漏重大事實。吾等亦已作出相關詢問，並取得就本估值而言被視為屬必要的進一步資料。

吾等於估值中採納假設及其他相關主要因素上已運用專業知識及審慎態度，惟該等因素及假設仍受經濟環境、競爭上的不明朗因素或外在因素的任何其他突變所影響。

### 假設

於是次估值過程中，吾等已作出若干假設及聲明。吾等已根據以下各項達致本報告內估值結論。

- 貴公司已委任仲量聯行對該物業進行估值，吾等已於目標公司的經調整資產淨值分析採納有關估值。吾等對目標公司股權的估值依賴仲量聯行對該物業的估值準確及並無重大錯誤。吾等的工作範疇並不涵蓋對仲量聯行的工作之獨立審閱及驗證。倘仲量聯行的報告結果出現變動，則吾等的估值將因而變動；
- 吾等已假設由管理層提供的財務及營運資料的準確性，並於達致吾等的估值意見時，甚為依賴有關資料；
- 吾等並非有關目標公司適用遞延稅項負債及所得稅撥備的事宜之稅務專家。吾等已就稅項撥備及負債的計算方法諮詢管理層。倘目標公司將產生的實際稅項負債與本報告內假設負債有別，估值結果將大幅變動；
- 假設並無與所估值資產相關，並可能對所報告價值產生不利影響的情況遭隱瞞或屬無法預期；
- 業務營運所在國家或地區的當前政治、法律、財政或經濟情況將不會有重大變動；
- 該公司進行業務的地區當前稅法將不會有重大變動、應付稅項的稅率維持不變，並將遵守所有適用法律及法規；
- 通脹率、利率及匯率將不會與當前水平有重大差別；

- 目標公司將保留其主要管理層及技術人員，以使營運持續；
- 將影響當前業務的國際危機、疾病、業務中斷、工業意外或惡劣天氣狀況將不會導致重大業務中斷；
- 該公司業務或其客戶將繼續免於面對對價值產生重大影響的申索及訴訟；
- 業務不受任何法定通知所影響，業務營運不會或將不會導致違反任何法定要求；
- 業務不受任何不尋常或繁重的限制或產權負擔所規限；及
- 目標公司的潛在壞賬將不會對業務營運造成重大影響。

### 限制條件

吾等甚為依賴 貴公司提供之財務數據及其他相關資料。吾等無法就業務之合法性發表意見。

倘任何所採納假設或吾等獲提供的事實有所變動，則可能得出不同的估值結果。謹請注意，吾等獲提供與目標公司有關的財務資料乃由管理層呈列，就本意見而言，有關資料乃假設以與之相關的目標公司當前營運業績及財務狀況，以審慎原則，並基於管理層盡最大努力下合理地編製。

本報告及估值全部或任何部分或其任何引述，在未獲吾等書面批准其載入形式及文義前，概不得載入任何文件、通函或聲明。

### 管理層對事實的確認

本報告的草稿及吾等的計算已呈交 貴公司管理層。彼等已審閱並口頭上向吾等確認，本報告所述事實及計算在所有重大方面屬準確。管理層確認，彼等已對所提供的資料進行必要的盡職審查，並了解到有關資料的任何重大變動或錯誤，可導致吾等的估值結果出現重大變動。截至本報告日期，彼等並不知悉有任何與吾等委聘事宜相關的重大事項未有包括在內。

管理層亦應知悉，估值乃使用理論估值法進行，因此可能與任何潛在交易價格有差別。因此，估值結果僅應供 貴公司作通函及合規目的參考。吾等注意到，管理層已審閱所有估值結果，並同意所有相關估值輸入數據及計算。

**備註**

吾等謹此確認，吾等於 貴公司、附屬公司及關聯公司，或本報告匯報的價值中概無當前或潛在權益。

除另有註明者外，所有金額以人民幣(「人民幣」)呈列。

估值結論乃基於公認估值程序及慣例，而該等程序及慣例極為倚賴使用多項假設及對多種不確定因素的考慮，而並非所有假設或不確定因素均可輕易量化或確定。此外，儘管吾等認為假設及其他相關因素屬合理，惟有關假設及因素在根本上受制於重大業務、經濟及競爭上的不明朗因素及或然事項，而不少不明朗因素及或然事項非 貴公司及吾等所能控制。

本報告乃根據上述吾等的假設及限制條件而刊發。

**估值意見**

根據吾等上述的調查、分析及評估所採用的方法，吾等認為，於注資後，目標公司於二零二二年十月三十一日100%股權的合理市值為人民幣168,000,000元。

此 致

**漢港控股集團有限公司**

香港九龍紅磡  
馬頭圍道37-39號  
紅磡商業中心  
B座1215室  
列位董事 台照

為及代表  
亞太資產評估及顧問有限公司  
陳卓培  
CFA, FRM  
董事  
謹啟

日期：二零二三年一月十三日

附註：

陳卓培，CFA, FRM

陳卓培先生持有特許金融分析師資格並為認可金融風險管理師，為財務報告、併購、金融衍生工具、無形資產、生物資產、礦場估值等處理估值及財務模型上擁有九年經驗。彼亦於為私募股權基金提供估值諮詢服務，以及就商業及婚姻糾紛提供訴訟支援上擁有豐富經驗。彼的工作涵蓋多個不同行業，包括製造業、金融服務業、礦物資源、林業、資訊科技、醫藥、娛樂場及博彩業等。

## 1. 責任聲明

本通函(董事願共同及個別負全責)包括根據上市規則規定所提供之詳情，旨在提供有關本公司之資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載之資料於各重大方面均屬準確及完整且並無誤導或欺騙成份，並且概無遺漏任何其他事實致使本通函內任何聲明或本通函有所誤導。

## 2. 股本

於最後實際可行日期之已發行股份數目為2,464,000,000股股份。

所有現有已發行股份彼此之間在各方面享有同等地位，包括有關股息、投票權及股本之權利。

本公司概無任何部分股本或債務證券於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無正在或建議尋求本公司股份或借貸資本於任何其他證券交易所上市或買賣。

概無將放棄或同意放棄未來股息之安排。於最後實際可行日期，概無本集團任何成員公司之資本受購股權所限，或有條件或無條件地同意將受購股權所限。

於最後實際可行日期，本公司概無尚未行使或擬發行以換取現金或其他項目之股份、購股權、認股權證、轉換權或任何股本或債務證券，且概無就發行或出售任何有關股本而授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

### 3. 於證券之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要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)之股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入本公司備存登記冊之權益；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之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益如下：

#### (i) 於股份之好倉

董事／主要 行政人員姓名	身份／權益性質	所持／擁有 權益之 股份數目		佔本公司 已發行 股份之 總計 概約百分比*	
汪先生	實益擁有人	192,549,643	1,255,181,153	50.94%	
	受控制法團權益 (附註1)	1,011,885,120			
	配偶權益(附註1)	50,746,390			
解剛先生	配偶權益(附註2)	5,902,663	5,902,663	0.24%	

附註：

- 1,011,885,120股股份由Extra Good Enterprises Limited(「Extra Good」)持有，Extra Good為於英屬處女群島註冊成立的公司，其已發行股本由汪先生及其妻子陳女士分別擁有52%及48%。此外，50,746,390股股份由陳女士持有。因此，根據證券及期貨條例，汪先生被視為於Extra Good及陳女士(不論本身或透過其控制的法團)持有之同一批股份中擁有權益。
  - 5,902,663股股份由Wong Man Bun女士(解剛先生之妻子)持有。因此，根據證券及期貨條例，解剛先生被視為於Wong Man Bun女士持有之同一批股份中擁有權益。
- \* 百分比指持有權益的股份及相關股份(如有)總數除以於最後實際可行日期已發行股份數目(即2,464,000,000股)。

## (ii) 於相聯法團股份之好倉

董事/主要 行政人員姓名	相聯法團名稱	身份/權益 性質	所持/擁有 權益之 相聯法團之 已發行 股份數目、 類別及 百分比	總計
汪先生	Extra Good	實益擁有人	52股普通股 (52%)	100股普通股
		配偶權益(附註)	48股普通股 (48%)	

附註：Extra Good的已發行股本由汪先生及其妻子陳响玲女士分別擁有52%及48%。根據證券及期貨條例，汪先生被視為於陳女士於Extra Good持有的股份中擁有權益。汪先生為Extra Good唯一董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要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、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入本公司備存登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於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擔任董事或僱員。

#### 4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無任何董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立並非一年內到期或不可由本集團相關成員公司於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)之服務合約。

## 5. 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，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

## 6. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或其任何緊密聯繫人在與本集團之業務構成競爭或可能構成競爭(不論直接或間接)之業務中，擁有根據上市規則第8.10條須予披露的權益。

## 7. 重大不利變動

於最後實際可行日期及除本公司日期為二零二二年十一月二十一日有關盈利警告的公告所披露者外，董事並不知悉本集團自二零二二年三月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核賬目的編製日期)以來之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

## 8. 重大合約

以下為本集團成員公司於本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期訂立的屬於或可能屬於重大的重大合約(並非於一般業務過程中訂立的合約)：

- (i) 杭州港譽企業管理有限公司(作為承租人)、杭州港聯置業有限公司(作為擔保人)與綠城物業服務集團有限公司(作為出租人)於二零二二年十二月二十一日所訂立的商業空間合作合同，內容有關租賃浙江大學校友企業總部經濟園二期之商業空間，自交付日起計為期十年，整個租期內淨應付租金合共為人民幣340,362,575元；
- (ii) 增資協議；
- (iii) 江蘇金融租賃股份有限公司(作為出租人)與浙江美測醫藥科技有限公司(作為承租人)於二零二一年七月十六日訂立的融資租賃協議，內容有關(其中包括)(i)由杭州瑞特世科技有限公司向出租人出售的若干醫療服務設備；(ii)出租人其後將有關設備租賃予承租人，為期五年，租賃款項總額為人民幣30,592,320元，須於租期內分60期每月支付；及(iii)租期屆滿後，出租人將按代價人民幣300元(名義價值)向承租人轉讓有關設備；及

- (iv) 鳳凰金誠與樂平市自然資源和規劃局訂立日期為二零二一年三月二十六日之協議，內容有關收儲位於中國江西省景德鎮市樂平市虎山梅岩墾殖場總地盤面積約為209,863.95平方米之土地，代價為現金補償人民幣222,760,000元。

## 9. 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之資格：

名稱	資格
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)	獨立專業物業估值師
亞太資產評估及顧問有限公司(「APAC」)	獨立專業股權估值師

於最後實際可行日期，仲量聯行及APAC各自並無於本集團任何成員公司自二零二二年三月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核賬目的編製日期)起所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益，亦無於本集團任何成員公司之股本中擁有實益權益及任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(無論可否依法強制執行)。

仲量聯行及APAC各自已發出同意書，同意以本通函所載形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

## 10. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而總辦事處及香港主要營業地點則位於香港九龍紅磡馬頭圍道37-39號紅磡商業中心B座1215室。
- (b) 本公司之香港股份過戶登記分處為寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室。
- (c) 本公司之秘書為余秀蘭女士。

- (d) 於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零二二年三月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核賬目的編製日期)起所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (e) 於最後實際可行日期，概無董事於在本通函日期存續並就本集團業務而言屬重大之本公司或其任何附屬公司訂立之任何合約(服務合約除外)或安排中擁有重大權益。
- (f) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

## 11. 展示文件

以下文件之文本將於本通函日期起計14日期間在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sinoharbour.com.hk](http://www.sinoharbour.com.hk))刊載：

- (a) 物業估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (b) 股權估值報告，其全文載於本通函附錄三；
- (c) 本附錄「專家資格及同意事」一節所述之同意書；
- (d) 增資協議；及
- (e) 本通函。