

此乃要件 請即處理

閣下如對要約、本綜合要約文件任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢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新體育集團有限公司的股份，應立即將本綜合要約文件連同隨附接納表格送交買主或承讓人，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。本綜合要約文件應與隨附接納表格(其條文構成本綜合要約文件所載要約條款的一部分)一併閱覽。

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綜合要約文件及隨附接納表格的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本綜合要約文件及隨附接納表格的全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**HONG KONG BAO XIN ASSET
MANAGEMENT LIMITED**
香港寶信資產管理有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)

NEW SPORTS GROUP LIMITED
新體育集團有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：00299)

綜合要約文件
關於建銀國際金融有限公司為及代表要約人
提出附帶現金選擇之無條件強制
證券交換要約，以收購新體育集團有限公司股本中
的全部已發行股份
(要約人及其一致行動人士已擁有
或同意收購者除外)

要約人之財務顧問



建銀國際金融有限公司

新體育獨立董事委員會
之獨立財務顧問



Gram Capital Limited
嘉林資本有限公司

本封面頁所用詞彙與本綜合要約文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

新體育董事會函件載於本綜合要約文件第24至30頁。載有(其中包括)要約條款詳情的建銀金融函件載於本綜合要約文件第7至23頁。載有獨立董事委員會致新體育獨立股東的意見的獨立董事委員會函件載於本綜合要約文件第31至32頁。載有嘉林資本就要約致獨立董事委員會的意見及其推薦建議的嘉林資本函件載於本綜合要約文件第33至51頁。

要約的接納及結算程序以及其他相關資料載於本綜合要約文件附錄一及隨附的接納表格。要約的接納應送達過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，送達時間不得遲於二零一九年五月二十四日(星期五)下午四時正或要約人可能根據收購守則的規定予以釐定及宣佈的較後時間及/或日期。

將會或另行有意將本綜合要約文件及/或接納表格轉送往香港境外任何司法權區之任何人士(包括但不限於託管人、代名人及受託人)，務請於採取任何行動前，細閱本綜合要約文件「重要提示」一段所載有關此方面之詳情。各海外持有人如欲接納要約，則有責任自行確保就此全面遵守有關司法權區之法例及法規，包括取得可能所需之任何政府、外匯管制或其他方面之同意及任何登記或存檔，以及遵守所有必要之正式手續、監管及/或法例規定。海外持有人決定是否接納要約時，應徵詢專業意見。

二零一九年五月三日

目 錄

	頁次
預期時間表.....	ii
釋義.....	1
建銀金融函件.....	7
新體育董事會函件.....	24
獨立董事委員會函件.....	31
嘉林資本函件.....	33
附錄一 — 要約的進一步條款及接納手續.....	I-1
附錄二 — 新體育集團的財務資料.....	II-1
附錄三 — 中國金洋集團的財務資料.....	III-1
附錄四 — 要約人的一般資料.....	IV-1
附錄五 — 新體育的一般資料.....	V-1
附錄六 — 新體育物業估值報告.....	VI-1
附錄七 — 中國金洋物業估值報告.....	VII-1

預期時間表

下文所載預期時間表僅屬指示性質，可能有所變動。倘時間表有任何變動，則將於適當時候另行發表公告。除另有說明者外，本綜合要約文件及隨附接納表格之所有時間及日期均指香港本地時間及日期。

二零一九年

本綜合要約文件及接納表格的寄發

日期以及要約的開始日期(附註1).....五月三日(星期五)

接納要約的最後時間及日期

(附註2及4).....五月二十四日(星期五)
下午四時正

要約截止日期(附註1).....五月二十四日(星期五)

將在聯交所網站登載要約於截止

日期的結果之公告(附註2).....不遲於五月二十四日(星期五)
下午七時正

開始為選擇股份選擇之

接納要約的新體育股東提供對盤服務(附註5).....五月二十七日(星期一)
上午九時三十分

就根據要約收到的有效接納而寄發

匯款及/或股票的最後日期(附註3及4).....六月四日(星期二)

截止為選擇股份選擇之

接納要約的新體育股東提供對盤服務(附註5).....七月八日(星期一)
下午四時正

附註：

- (1) 要約於各方面均屬無條件，並於本綜合要約文件寄發日期作出，自二零一九年五月三日(星期五)起直至截止日期止可供接納。要約之接納為不可收回及不可撤銷，惟本綜合要約文件附錄一「6.撤回權利」一節所載情況除外。
- (2) 根據收購守則，要約初步須於本綜合要約文件寄發日期後最少21天內可供接納。接納要約之最後時間及日期為二零一九年五月二十四日(星期五)下午四時正。說明要約是否已延期、修訂或屆滿之公告將於二零一九年五月二十四日(星期五)下午七時正前在聯交所網站刊登。倘要約人決定將要約延期，而有關公告並無列明下一個截止日期，則會於要約截止前以公告方式向並無接納要約之該等新體育獨立股東發出至少14天之通知。
- (3) 就根據股份選擇交回之要約股份應付股款的中國金洋股份之股票將以平郵方式盡快寄予接納要約的股東，郵誤風險概由彼等自行承擔，惟無論如何須於接獲根據收購守則已正式填妥之接納表格之日期後七(7)個營業日(定義見收購守則)內寄發。

預期時間表

就根據現金選擇交回之要約股份應付現金代價之匯款將以平郵方式盡快寄予接納要約的新體育股東，郵誤風險概由彼等自行承擔，惟無論如何須於接獲根據收購守則已正式填妥之接納表格之日期後七(7)個營業日(定義見收購守則)內寄發。

(4) 惡劣天氣對接納要約之最後時間之影響

倘若八號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告訊號於下列情況下生效：

- (a) 於接納要約之最後日期及寄發就要約接獲之有效接納應付款項之匯款及／或股票之最後日期，於本地時間正午十二時前任何時間在香港生效，但於正午十二時後取消。在此情況下，接納要約及寄發匯款及／或股票之最後時間將繼續為同一營業日下午四時正；或
 - (b) 於接納要約之最後日期及寄發就要約接獲之有效接納應付款項之匯款及／或股票之最後日期，於本地時間正午十二時至下午四時正期間任何時間在香港生效。在此情況下，接納要約及寄發匯款及／或股票之最後時間將順延至下一個營業日下午四時正。
- (5) 寶新證券有限公司將向接納要約的新體育股東提供對盤服務的詳情載於本綜合要約文件「建銀金融函件」。

除上文所述者外，倘接納要約之最後時間並無於上述日期及時間生效，則上述其他日期或會受到影響。要約人及新體育將於切實可行之情況下盡快以公告方式，知會新體育獨立股東有關預期時間表之任何變更。

釋 義

於本綜合要約文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「接納要約的新體育股東」	指	已有效接納要約並已交回已正式填妥及簽署的接納表格之新體育獨立股東
「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「聯屬人士」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「營業日」	指	不包括星期六、星期日及香港公眾假期的日子
「現金選擇」	指	要約項下的現金選擇，即每股要約股份換取現金0.435港元
「中央結算系統」	指	由香港中央結算有限公司設立及營運之中央結算及交收系統
「建銀金融」	指	建銀國際金融有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，即要約人的財務顧問
「建銀證券」	指	建銀國際證券有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動的持牌法團
「中國金洋」	指	中國金洋集團有限公司，一間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(股份代號：01282)
「中國金洋董事」	指	中國金洋董事
「中國金洋集團」	指	中國金洋及其附屬公司
「中國金洋股東」	指	中國金洋股份持有人
「中國金洋股份」	指	中國金洋股本中每股面值0.10港元的股份

釋 義

「截止日期」	指	二零一九年五月二十四日(星期五)(即要約的截止日期), 或要約人可能根據收購守則及經執行人員批准後予以公佈的任何其後截止日期
「完成」	指	根據買賣協議的條款及條件於完成日期完成買賣銷售股份
「完成日期」	指	二零一九年四月二十三日
「綜合要約文件」	指	要約人與新體育就要約而向新體育獨立股東聯合發佈日期為二零一九年五月三日的本綜合要約及回應文件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價股份」	指	中國金洋已向賣方發行的合共1,508,505,611股新中國金洋股份, 以根據買賣協議償付要約人就銷售股份應付的代價
「產權負擔」	指	任何物業、資產或任何性質權利(且包括就任何上述者訂立的任何協議)的任何按揭、押記、質押、留置權(因法律規定或法律的施行而產生者除外)、衡平權、押物預支或其他產權負擔、優先或抵押權益、遞延購買、所有權保留、租賃、售後購回或售後回租安排
「經擴大集團」	指	於完成要約後的中國金洋集團
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何代表
「融資」	指	建銀證券授予要約人的最多620,000,000港元貸款融資
「接納表格」	指	本綜合要約文件隨附的有關要約之接納及過戶表格
「寶新證券有限公司」	指	前稱中國金洋證券有限公司, 一間於香港註冊成立之有限公司, 為中國金洋之間接非全資附屬公司

釋 義

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由新體育非執行董事湛玉珊女士及新體育獨立非執行董事陳澤桐先生、何素英女士及鄧麗華博士組成的獨立董事委員會，其由新體育成立以就要約的條款及條件向新體育獨立股東提供建議
「獨立財務顧問」或「嘉林資本」	指	嘉林資本有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會的獨立財務顧問
「聯合公告」	指	要約人、中國金洋及新體育就(其中包括)買賣協議及要約聯合發佈日期為二零一九年一月二十一日之公告
「最後交易日」	指	二零一九年一月十七日，即緊接彼等各自於聯交所暫停買賣以待刊發聯合公告前的新體育股份及中國金洋股份的最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一九年四月三十日，即本綜合要約文件付印前為確定其於刊發前所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新體育」	指	新體育集團有限公司，一間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(股份代號：00299)
「新體育董事會」	指	新體育董事會
「新體育董事」	指	新體育董事
「新體育集團」	指	新體育連同其附屬公司，而「新體育集團成員公司」一詞須按此詮釋
「新體育獨立股東」	指	就要約而言，新體育股份持有人(要約人及其一致行動人士除外)

釋 義

「新體育股份」	指	新體育股本中每股面值0.05港元的股份
「要約」	指	建銀金融正根據收購守則為及代表要約人就所有已發行新體育股份(要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)作出的無條件強制性全面要約(附帶現金選擇及股份選擇)
「要約期間」	指	自二零一九年一月二十一日(即聯合公告日期)起開始至截止日期為止之期間
「要約股份」	指	所有已發行新體育股份，要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外
「要約人」	指	香港寶信資產管理有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為中國金洋的間接全資附屬公司
「要約人一致行動集團」	指	要約人及其一致行動人士，包括但不限於中國金洋及其附屬公司、姚建輝先生、李敏斌先生及張弛先生
「海外持有人」	指	於新體育股東名冊所示地址位於香港境外的新體育獨立股東
「配售股份」	指	根據新體育與建銀金融所訂立日期為二零一八年一月十日之配售協議按配售價每股配售股份0.5港元配售之1,634,502,485股新體育股份
「中國」	指	中華人民共和國，就本綜合要約文件而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「先前收購事項」	指	中國金洋附屬公司根據日期為二零一八年十一月二十八日的買賣協議收購合共1,144,151,739股新體育股份，詳情載於中國金洋日期為二零一八年十一月二十八日的公告

釋 義

「過戶登記處」	指	卓佳證券登記有限公司，即新體育之香港股份過戶登記分處，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓
「有關期間」	指	自二零一九年一月二十一日(即要約期間開始的日期)前六個月當日起至最後實際可行日期止的期間
「買賣協議」	指	要約人與賣方人士就買賣銷售股份所訂立的日期為二零一九年一月十七日的有條件買賣協議，經相同訂約方所訂立的日期為二零一九年一月十八日的補充協議所修訂及補充
「銷售股份」	指	賣方根據買賣協議已售予要約人的合共1,508,505,611股新體育股份，相當於最後實際可行日期新體育已發行股本約37.16%
「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章證券及期貨條例
「股份選擇」	指	要約項下的股份選擇，即每股要約股份換取一(1)股新中國金洋股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購股份」	指	新體育根據其與騰躍有限公司(作為認購人)所訂立日期為二零一八年一月十日之認購協議按認購價每股認購股份0.5港元配發及發行予騰躍有限公司之408,625,621股新體育股份
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「賣方」	指	Upright Hoist Limited、張曉東先生及／或騰躍有限公司
「賣方人士」	指	Upright Hoist Limited、張曉東先生、騰躍有限公司及／或吳騰先生

釋 義

「粵錦收購」	指	新體育的全資附屬公司根據粵錦協議的條款及條件收購粵錦亞洲有限公司的全部已發行股本，其詳情分別載列於新體育日期為二零一六年九月十九日的公告及日期為二零一六年十一月三十日的通函
「粵錦協議」	指	新體育、粵錦賣方及協議所列其他人士就粵錦收購訂立的日期為二零一六年九月十九日的協議
「粵錦保留股份」	指	新體育將於寄發綜合要約文件後向粵錦賣方(或其代名人)配發及發行的111,548,585股新新體育股份，以根據粵錦協議的條款及條件償付保留代價
「粵錦賣方」	指	粵錦國際有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為粵錦協議所列賣方
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比。



建銀國際金融有限公司
香港中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

敬啟者：

**建銀國際金融有限公司為及
代表要約人提出附帶現金選擇之無條件強制
證券交換要約，以收購新體育集團有限公司
股本中的全部已發行股份
(要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)**

緒言

於二零一九年一月十七日，要約人(中國金洋的間接全資附屬公司)與賣方人士訂立買賣協議，據此要約人有條件同意購買而賣方有條件同意出售銷售股份(即合共1,509,180,611股新體育股份，相當於新體育於最後實際可行日期全部已發行股本約37.18%)。根據買賣協議，銷售股份的代價將由中國金洋按作為銷售股份出售的每股新體育股份換取一(1)股新中國金洋股份的基準向賣方配發及發行代價股份(即合共1,509,180,611股新中國金洋股份，相當於中國金洋於最後實際可行日期已發行股本約5.83%)的方式結算。

茲提述中國金洋、要約人及新體育於二零一九年三月十八日及二零一九年四月二十三日聯合發佈的公告，有關合共1,508,505,611股銷售股份(而非1,509,180,611股銷售股份)之完成已於二零一九年四月二十三日落實，原因是張曉東先生於完成時僅能向要約人交付800,000股銷售股份(而非1,475,000股銷售股份)，而其於緊隨完成後已保留675,000股新體育股份。於完成時已發行予賣方的經調整代價股份數目為1,508,505,611股新中國金洋股份，相當於中國金洋於最後實際可行日期已發行股本約5.51%。

建銀金融函件

於完成前，要約人一致行動集團持有合共1,187,991,287股新體育股份，相當於新體育已發行股本約29.26%。緊隨完成後及於最後實際可行日期，要約人一致行動集團直接持有合共2,696,496,898股新體育股份，相當於新體育已發行股本約66.42%。

根據收購守則規則26.1，要約人須就所有已發行的新體育股份(要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)作出強制性無條件全面要約。

於最後實際可行日期，概無新體育發行的任何未獲行使認股權證、購股權、衍生工具或可能賦予其持有人任何權利可認購、轉換或交換為新體育股份的可換股證券。

本函件載有(其中包括)要約之主要條款，連同有關要約人之資料及要約人對貴集團之意向。要約條款及接納手續之進一步詳情載於本綜合要約文件附錄一及隨附之接納表格。閣下亦務請垂注本綜合要約文件所載有關要約之「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「嘉林資本函件」各節。

要約

建銀金融正代表要約人並於遵照收購守則的情況下，根據收購守則按以下基準就所有已發行的新體育股份(要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)作出要約：

(a) 股份選擇：

每股要約股份 (1)股新中國金洋股份；或

(b) 現金選擇：

每股要約股份 現金0.435港元

根據收購守則，要約已向所有新體育獨立股東提呈。新體育獨立股東可酌情選擇接受股份選擇或現金選擇。新體育獨立股東可以部分股份選擇及部分現金選擇形式接納要約。

根據要約將予收購的要約股份須予繳足(並無任何產權負擔)，並附帶其所附一切權利，包括但不限於收取於作出要約之日(即寄發綜合要約文件當日)或其後可能派付、作出或宣派的所有股息及分派的權利。

股份選擇

股份選擇項下的比率與一(1)股新中國金洋股份交換賣方根據買賣協議出售的每股新體育股份(作為銷售股份)的比率相同。

根據要約予以配發及發行新中國金洋股份(作為股份選擇)的實際數目將於接納要約的最後日期釐定，惟於任何情況下均不得超過1,474,607,899股中國金洋股份，相當於中國金洋於最後實際可行日期已發行股本約5.39%，及相當於中國金洋經擴大已發行股本(經根據股份選擇將予發行的最高中國金洋股份數目擴大，假設中國金洋已發行股本概無其他變動且所有新體育獨立股東已接納要約並選擇股份選擇)28,852,916,610股中國金洋股份約5.11%。

根據要約將予發行以滿足股份選擇的中國金洋股份將以入賬列作繳足股款形式發行，並將與發行日期的現有中國金洋股份享有同等地位。

股份選擇的價值比較—新體育股份

每股新體育股份的指定價值0.435港元(相當於中國金洋股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.435港元)較：

- (a) 新體育股份於二零一九年四月三十日(即最後實際可行日期)在聯交所所報之收市價每股0.500港元折讓約13.00%；
- (b) 新體育股份於二零一九年一月十七日(即最後交易日)在聯交所所報之收市價每股0.420港元溢價約3.57%；
- (c) 新體育股份於緊接最後交易日(包括該日)前5個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.417港元溢價約4.32%；
- (d) 新體育股份於緊接最後交易日(包括該日)前10個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.436港元折讓約0.23%；
- (e) 新體育股份於緊接最後交易日(包括該日)前30個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.529港元折讓約17.77%；
- (f) 新體育擁有人於二零一八年十二月三十一日應佔綜合資產淨值每股新體育股份約0.680港元(按新體育擁有人於二零一八年十二月三十一日

應佔新體育經審核綜合資產淨值約2,760,603,000港元，以及於最後實際可行日期已發行4,059,556,212股新體育股份計算)折讓約36.03%；及

- (g) 新體育擁有人於二零一八年六月三十日應佔未經審核綜合資產淨值每股新體育股份約0.714港元(按新體育擁有人於二零一八年六月三十日應佔新體育未經審核綜合資產淨值約2,900,166,000港元及於最後實際可行日期已發行4,059,556,212股新體育股份計算)折讓約39.08%。

股份選擇的價值比較－中國金洋股份

每股中國金洋股份的指定價值0.420港元(相當於新體育股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.420港元)較：

- (a) 中國金洋股份於二零一九年四月三十日(即最後實際可行日期)在聯交所所報之收市價每股0.310港元溢價約35.48%；
- (b) 中國金洋股份於二零一九年一月十七日(即最後交易日)在聯交所所報之收市價每股0.435港元折讓約3.45%；
- (c) 中國金洋股份於緊接最後交易日(包括該日)前5個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.436港元折讓約3.67%；
- (d) 中國金洋股份於緊接最後交易日(包括該日)前10個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.422港元折讓約0.47%；
- (e) 中國金洋股份於緊接最後交易日(包括該日)前30個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.397港元溢價約5.79%；
- (f) 中國金洋擁有人於二零一八年十二月三十一日應佔綜合資產淨值每股中國金洋股份約0.230港元(按中國金洋擁有人於二零一八年十二月三十一日應佔中國金洋經審核綜合資產淨值約6,302,467,000港元，以及於最後實際可行日期已發行27,378,311,711股中國金洋股份計算)溢價約82.61%；及
- (g) 中國金洋擁有人於二零一八年六月三十日應佔未經審核綜合資產淨值每股中國金洋股份約0.239港元(按中國金洋擁有人於二零一八年六月三十日應佔中國金洋未經審核綜合資產淨值約6,546,237,000港元及於最後實際可行日期已發行27,378,311,711股中國金洋股份計算)溢價約75.73%。

現金選擇

現金選擇項下每股要約股份的現金代價為每股要約股份0.435港元，此乃根據中國金洋股份每手買賣單位於買賣協議日期的加權平均成交價計算所得。

現金選擇的價值比較

現金選擇項下每股要約股份的現金代價0.435港元較：

- (a) 新體育股份於二零一九年四月三十日(即最後實際可行日期)在聯交所所報之收市價每股0.500港元折讓約13.00%；
- (b) 新體育股份於二零一九年一月十七日(即最後交易日)在聯交所所報之收市價每股0.420港元溢價約3.57%；
- (c) 新體育股份於緊接最後交易日(包括該日)前5個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.417港元溢價約4.32%；
- (d) 新體育股份於緊接最後交易日(包括該日)前10個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.436港元折讓約0.23%；
- (e) 新體育股份於緊接最後交易日(包括該日)前30個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.529港元折讓約17.77%；
- (f) 新體育擁有人於二零一八年十二月三十一日應佔綜合資產淨值每股新體育股份約0.680港元(按新體育擁有人於二零一八年十二月三十一日應佔新體育經審核綜合資產淨值約2,760,603,000港元，以及於最後實際可行日期已發行4,059,556,212股新體育股份計算)折讓約36.03%；及
- (g) 新體育擁有人於二零一八年六月三十日應佔未經審核綜合資產淨值每股新體育股份約0.714港元(按新體育擁有人於二零一八年六月三十日應佔新體育未經審核綜合資產淨值約2,900,166,000港元及於最後實際可行日期已發行4,059,556,212股新體育股份計算)折讓約39.08%。

要約的總價值

於最後實際可行日期，(i)已發行的新體育股份為4,059,556,212股；(ii)概無新體育發行的任何未獲行使認股權證、購股權、衍生工具或可能賦予其持有人任何權利可認購、轉換或交換為新體育股份的可換股證券；(iii)將根據粵錦協議向粵錦賣方(或其代名人)發行111,548,585股新體育股份，作為粵錦保留股份；及(iv)要約人一致行動集團持有合共2,696,496,898股新體育股份。因此，要約將涉及最多1,474,607,899股新體育股份(包括張曉東先生於完成時保留的675,000股新體育股份及111,548,585股粵錦保留股份)。

假設新體育已發行股本自最後實際可行日期起至要約截止期間並無其他變動，根據現金選擇項下每股要約股份現金代價0.435港元以及要約涉及1,474,607,899股新體育股份，若所有新體育獨立股東接納要約並選擇現金選擇，則要約所需的現金金額約為641,454,436港元。

假設新體育已發行股本自最後實際可行日期起至要約截止期間並無其他變動，根據二零一九年一月十七日(即最後交易日)每股中國金洋股份收市價0.435港元以及要約涉及1,474,607,899股新體育股份，若所有新體育獨立股東接納要約並選擇股份選擇，則要約估值約為641,454,436港元。

要約人可動用財務資源

要約人計劃以其內部資源及建銀證券授出的融資(其擔保方式包括(i)就要約人現時持有的新體育股份(包括要約人於完成時收購的銷售股份)以及要約人根據要約擬收購的新體育股份(將存置於要約人以其名義於建銀證券開設的孖展賬戶)而作出的押記；(ii)就中國金洋附屬公司香港寶達金融控股有限公司現時持有的新體育股份(已存置於香港寶達金融控股有限公司以其名義於建銀證券開設的孖展賬戶)而作出的押記；(iii)姚建輝先生以建銀證券為受益人提供的個人擔保；及(iv)中國金洋以建銀證券為受益人提供的企業擔保)支付要約項下現金選擇的應付現金代價。

作為要約人的財務顧問，建銀金融信納要約人擁有充裕之財務資源以支付要約獲全數接納之情況下所需支付之款項。

要約人無意令支付任何負債(或然或其他)之利息、償還有關負債或為有關負債提供抵押將在很大程度上依賴新體育集團之業務。

接納要約的影響

透過有效接納要約，新體育獨立股東將向要約人出售其提呈並無附有任何產權負擔的新體育股份，連同該等股份所附帶之一切權利，包括但不限於收取於要約作出當日(即寄發綜合要約文件當日)或之後可能派付、作出或宣派的一切股息及分派的權利。

任何新體育獨立股東接納要約將視作構成該人士作出保證，即該人士根據要約出售的所有要約股份並無任何產權負擔但附有該等股份產生或附帶的一切權利，包括但不限於收取於要約作出當日(即寄發綜合要約文件當日)或之後可能派付、作出或宣派(如有)的一切股息及分派的權利。

對於任何已接納要約但尚未就股份選擇或現金選擇作出任何選擇的新體育獨立股東而言，由有關股東提交之接納表格將退回該股東以作更正及重新提交。任何經更正之表格必須於接納要約之最後時間或之前重新提交並由過戶登記處接收。

新體育獨立股東亦應注意，中國金洋股份乃以每手4,000股股份進行交易，且概無擬訂任何安排於要約完成後買賣中國金洋股份的碎股。任何選擇股份選擇的接納要約的新體育股東接納要約均可能導致其持有中國金洋股份的碎股。新體育獨立股東因要約完成可能持有的中國金洋股份的碎股將獲安排有限時間的對盤服務。就此而言，寶新證券有限公司(地址為：香港德輔道中199號無限極廣場17樓1703-1706室)(聯繫人：Sze Yin Cheung先生；電話號碼：(852) 2379 8918)已獲要約人委任為指定經紀，以於二零一九年五月二十七日至二零一九年七月八日(首尾兩天包括在內)期間任何營業日上午九時三十分至下午四時正在市場上盡力進行中國金洋股份碎股對盤買賣，讓選擇股份選擇的接納要約的新體育股東可出售彼等所持的碎股或將碎股補足為完整每手買賣單位4,000股中國金洋股份。選擇股份選擇的接納要約的獨立股東務請注意，概不保證可對碎股進行對盤買賣。

要約於所有方面均為無條件。接納要約將屬不可撤銷，且將不能予以撤回，惟收購守則准許情況者除外。

代價的結付

選擇現金選擇的人士所取得現金支票以及選擇股份選擇的人士所取得中國金洋股份的股票將會於切實可行情況下盡快支付或寄發，但無論如何不超過於要約人(或其代理)就要約接獲辦妥的有效接納日期後七(7)個營業日(定義見收購守則)。

海外持有人

要約人有意向全體新體育獨立股東(包括居於香港境外的股東)提呈要約。由於向居於香港境外的人士提呈要約可能會受彼等所居住相關司法權區的法律影響，身為香港境外司法權區公民、居民或國民的海外持有人應索取任何適用法律或監管規定的資料及遵守有關法律或監管規定，並在有需要時就要約徵求法律意見。

有意接納要約之海外持有人須負責就接納要約自行全面遵守相關司法權區之法例及規例(包括就該等司法權區取得任何可能需要之政府或其他同意，或遵守其他必要程序及支付於該等相關司法權區應付的轉讓或其他稅項)。

任何海外持有人作出之接納將被視為構成該海外持有人向要約人所作之聲明及保證，表示其已遵守當地法例及規定。海外持有人如有疑問應諮詢彼等之專業顧問。

香港印花稅

賣方因接納要約產生的香港從價印花稅按新體育獨立股東有關接納所涉及應付代價的0.1%或新體育股份的市值(以較高者為準)計。要約人將同時承擔賣方及買方就接納要約及股份過戶而應付的從價印花稅，各自的金額均為相關新體育獨立股東就有關接納應付的代價或有關接納所涉及新體育股份的市值(以較高者為準)之0.1%。有關交收程序的詳情，請參閱本綜合要約文件附錄一「交收」一段。

由於為滿足股份選擇而發行新中國金洋股份並無涉及買賣香港股份，因此根據印花稅條例(香港法例第117章)，向選擇股份選擇的新體育獨立股東發行新中國金洋股份毋須繳納印花稅。

稅務意見

新體育獨立股東(不論是否在香港或其他司法管轄權區)如對接納或拒絕要約的稅務影響(尤其是透過有效接納要約方式接納現金選擇及/或股份選擇是否會令該等新體育獨立股東承擔香港或其他司法管轄權區的稅項)有疑問，謹此建議彼等諮詢其自身專業顧問。

要約人及其一致行動人士、建銀金融、建銀證券、新體育以及彼等各自的董事、高級職員、代理或聯繫人或任何參與要約的其他人士毋須就任何人士因其接納或拒絕要約而面臨的任何稅務影響或責任承擔任何責任。

要約人於新體育證券的權益

要約人確認，於最後實際可行日期：

- (i) 除要約人一致行動集團現時合共持有2,696,496,898股新體育股份外，概無要約人或與其一致行動人士擁有、控制或支配任何表決權或涉及新體育股份、購股權、衍生工具、認股權證、可兌換為新體育股份之其他證券或新體育其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之權利；
- (ii) 要約人或其一致行動人士並無接獲任何表示接納要約之不可撤回承擔或接獲任何新體育獨立股東之不可撤回承諾不會出售或轉讓(或致使出售或轉讓)或以其他方式處置(或允許就此作出任何有關行動)本身所持有任何新體育股份中之任何權益；
- (iii) 要約人、中國金洋或新體育的股份不存在收購守則規則22註釋8所述可能對要約屬重大的任何種類的安排(不論屬購股權、彌償保證或其他形式)；
- (iv) 要約人或與其一致行動人士概無訂立任何協議或安排，而有關協議或安排涉及可能或可能不會援引或尋求援引要約的先決條件或條件的情況；及
- (v) 要約人或與其一致行動人士並無就涉及新體育證券的任何尚未獲行使衍生工具訂立任何安排或合約，亦無借入或借出新體育的任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

除根據買賣協議應付之代價外，要約人及其一致行動人士(一方)並無向賣方及其一致行動人士(另一方)提供或獲賣方及其一致行動人士提供任何形式的其他代價、補償或利益。

要約人及其一致行動人士(一方)並無與賣方及其一致行動人士(另一方)進行特別交易(定義見收購守則規則25)。

接納及交收

務請閣下垂注本綜合要約文件附錄一及隨附接納表格所載有關要約接納及交收程序的進一步詳情。

新體育之股權架構

下表載列新體育於最後實際可行日期(經計及新體育將予發行的111,548,585股粵錦保留股份)的股權架構：

股東	於最後實際可行日期 (經計及新體育將予發行的 111,548,585股粵錦保留股份)	
	新體育 股份數目	概約 百分比
賣方		
張曉東先生	675,000	0.02
Upright Hoist Limited (附註1)	—	—
騰躍有限公司(附註2)	—	—
賣方小計	<u>675,000</u>	<u>0.02</u>
要約人一致行動集團		
要約人(附註3)	1,528,375,611	36.64
香港寶達金融控股有限公司(附註3)	1,144,151,739	27.43
寶新證券有限公司(附註3)	21,129,048	0.51
姚建輝先生(附註4)	1,314,000	0.03
李敏斌先生(附註5)	306,500	0.01
張弛先生(附註6)	1,220,000	0.03
要約人一致行動集團小計	<u>2,696,496,898</u>	<u>64.65</u>
公眾股東	<u>1,473,932,899</u>	<u>35.34</u>
總計	<u>4,171,104,797</u>	<u>100</u>

附註：

1. Upright Hoist Limited由新體育的執行董事兼副主席張曉東先生全資擁有。根據證券及期貨條例，彼被視為於Upright Hoist Limited持有的所有新體育股份中擁有權益。
2. 騰躍有限公司由新體育非執行董事吳騰先生全資擁有。根據證券及期貨條例，彼被視為於騰躍有限公司持有的所有新體育股份中擁有權益。
3. 要約人及香港寶達金融控股有限公司均為中國金洋的全資附屬公司，而寶新證券有限公司為中國金洋持有77.6%實際權益的非全資附屬公司。

建銀金融函件

4. 姚建輝先生為新體育的執行董事兼主席，且亦為中國金洋的執行董事、主席兼首席執行官。彼亦為中國金洋的控股股東(定義見上市規則)。根據證券及期貨條例，彼被視為於要約人、香港寶達金融控股有限公司及寶新證券有限公司持有的所有新體育股份中擁有權益。
5. 李敏斌先生為新體育的執行董事，且亦為中國金洋的執行董事。
6. 張弛先生為中國金洋的執行董事。
7. 由於百分比數字四捨五入至小數點後兩位，故上表所列百分比數字之總和未必等於所列百分比數字之相關小計或總計。

買賣新體育證券及於新體育證券的權益

股份押記

為撥支要約項下的現金選擇，融資乃由建銀證券授出，有關融資的擔保方式包括(其中包括)(i)就要約人現時持有的新體育股份(包括要約人於完成時收購的銷售股份)以及要約人根據要約擬收購的新體育股份(將存置於要約人以其名義於建銀證券開設的孖展賬戶)而作出的押記；及(ii)就中國金洋附屬公司香港寶達金融控股有限公司現時持有的新體育股份而作出的押記。兩項股份押記均以建銀證券為受益人。

買賣

於有關期間，除(i)根據買賣協議購買銷售股份；(ii)建銀證券(建銀金融同系附屬公司，就要約擔任要約人的財務顧問)及/或建銀金融受控制、控制或共同控制的其他實體(統稱為「財務顧問集團」，且彼等任何一人為「財務顧問集團成員」)按第三方客戶(並非與財務顧問集團一致行動人士)指示買賣及持有新體育股份；及(iii)下列載述的交易外，概無要約人及其一致行動人士已買賣任何新體育股份、可兌換為新體育股份的購股權、衍生工具、認股權證、其他證券，或新體育的其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

有關交易日期	有關人士	購買/ 出售	涉及的新體育 股份數目	每股新體育 股份最高價 (港元)	每股新體育 股份平均價 (港元)
二零一八年十一月二十八日 (附註)	香港寶達金融 控股有限公司	購買	1,144,151,739	0.3600	0.3600

附註：有關是次交易的進一步詳情，請參閱中國金洋日期為二零一八年十一月二十八日的公告。

買賣中國金洋證券及於中國金洋證券的權益

於有關期間，除(i)下列載述的交易及(ii)財務顧問集團按第三方客戶(並非與財務顧問集團一致行動人士)指示買賣及持有中國金洋股份外，概無要約人及其一致行動人士已買賣任何中國金洋股份、可兌換為中國金洋股份的購股權、衍生工具、認股權證、其他證券，或中國金洋的其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

有關交易日期	有關人士	購買/ 出售	涉及的中國 金洋股份數目	每股中國金洋 股份最高價 (港元)	每股中國金洋 股份平均價 (港元)
二零一八年十月 十九日	Tinmark Development Limited (附註)	購買	2,924,000	0.3300	0.3254
二零一八年十月 二十二日	Tinmark Development Limited	購買	2,948,000	0.3300	0.3237
二零一八年十月 二十三日	Tinmark Development Limited	購買	6,424,000	0.3300	0.3238
二零一八年十月 二十四日	Tinmark Development Limited	購買	1,212,000	0.3300	0.3254
二零一八年十月 二十五日	Tinmark Development Limited	購買	2,100,000	0.3300	0.3211
二零一八年十月 二十六日	Tinmark Development Limited	購買	496,000	0.3250	0.3250
二零一八年十月 二十九日	Tinmark Development Limited	購買	2,300,000	0.3250	0.3217
二零一八年十月 三十日	Tinmark Development Limited	購買	3,276,000	0.3300	0.3216
二零一八年十月 三十一日	Tinmark Development Limited	購買	988,000	0.3250	0.3204
二零一八年十一月 一日	Tinmark Development Limited	購買	440,000	0.3250	0.3250

附註：Tinmark Development Limited為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，且由姚建輝先生全資擁有。

有關新體育集團的資料

務請閣下垂注本綜合要約文件「新體育董事會函件」內「有關新體育集團的資料」一節以及附錄二、附錄五及附錄六所載有關新體育集團資料的詳情。

有關要約人及中國金洋集團的資料

要約人為一間於二零一二年四月二十三日在香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。

要約人為中國金洋的間接全資附屬公司。中國金洋為一間於二零零九年七月十七日在開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：01282)。中國金洋集團主要從事金融服務、自動化、製造、證券投資以及物業投資及開發。

中國金洋的最終控股股東為姚建輝先生，彼於最後實際可行日期擁有中國金洋已發行股份約41.90%的權益。

於最後實際可行日期，中國金洋(透過其附屬公司)於合共2,696,496,898股新體育股份中擁有權益，佔新體育已發行股份的約66.42%。

務請閣下垂注本綜合要約文件附錄三、附錄四及附錄七，當中載列有關要約人及中國金洋集團的進一步財務及其他資料。

中國金洋之股權架構

下表載列中國金洋(i)於最後實際可行日期；及(ii)於要約截止時(假設所有新體育獨立股東有效選擇接納要約及選擇股份選擇，因此最多可發行1,474,607,899股新中國金洋股份)的股權架構：

股東	於最後 實際可行日期		於要約截止時 (假設將發行1,474,607,899股 新中國金洋股份 以滿足股份選擇)	
	中國金洋 股份數目	概約 百分比	中國金洋 股份數目	概約 百分比
<i>中國金洋的董事及主要股東</i>				
姚建輝先生(附註1)	44,468,000	0.16	44,468,000	0.15
Tinmark Development Limited (附註1)	10,794,943,600	39.43	10,794,943,600	37.41
前海人壽保險股份 有限公司	4,219,560,000	15.41	4,219,560,000	14.62
中國金洋的董事及主要股東小計	<u>15,058,971,600</u>	<u>55.00</u>	<u>15,058,971,600</u>	<u>52.19</u>
<i>賣方</i>				
張曉東先生(附註2)	800,000	0.003	1,475,000	0.005
Upright Hoist Limited (附註3)	758,558,639	2.77	758,558,639	2.63
騰躍有限公司(附註4)	749,146,972	2.74	749,146,972	2.60
賣方小計	<u>1,508,505,611</u>	<u>5.51</u>	<u>1,509,180,611</u>	<u>5.23</u>
公眾股東	<u>10,810,834,500</u>	<u>41.79</u>	<u>12,284,767,399</u>	<u>42.58</u>
總計	<u>27,378,311,711</u>	<u>100</u>	<u>28,852,919,610</u>	<u>100</u>

附註：

1. 姚建輝先生為中國金洋的執行董事、主席兼首席執行官，且亦為新體育的執行董事兼主席。彼於Tinmark Development Limited(一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司)之全部已發行股本中擁有權益。根據證券及期貨條例，彼被視為於Tinmark Development Limited持有的所有中國金洋股份中擁有權益。
2. 假設張曉東先生將於緊隨完成後接納其保留的675,000股新體育股份的要約，並悉數選擇股份選擇。
3. Upright Hoist Limited由新體育執行董事兼副主席張曉東先生全資擁有。根據證券及期貨條例，彼被視為於Upright Hoist Limited持有的所有中國金洋股份中擁有權益。

- 騰躍有限公司由新體育非執行董事吳騰先生全資擁有。根據證券及期貨條例，彼被視為於騰躍有限公司持有的所有中國金洋股份中擁有權益。
- 由於百分比數字四捨五入至小數點後兩位，故上表所列百分比數字之總和未必等於所列百分比數字之相關小計或總計。

要約人有關新體育集團的意向

於最後實際可行日期，要約人有意繼續新體育集團的現有主營業務且無意終止僱員之僱傭關係(新體育董事會組成之變更除外)或出售或重新部署新體育集團於其日常業務過程中以外的資產。此外，要約人無意縮減或出售新體育集團之任何現有業務，亦無就縮減或出售新體育集團之任何現有業務而作出諒解、協商或安排。

於要約截止後，要約人將根據中國金洋的指示行事，對新體育集團之業務活動／營運及財務狀況進行檢討，以為新體育集團未來業務發展制定業務計劃及策略。視乎檢討結果而定，要約人連同中國金洋集團旗下其他附屬公司可能與新體育集團一起尋求及參與中國主要大都會中心及地區的可行項目，以收購及投資資產或與中國金洋集團之業務夥伴合作，旨在促進新體育集團之業務增長及鞏固資產基礎以及拓闊其收入來源。

於最後實際可行日期，要約人並無任何計劃，亦無就向新體育集團注入任何資產或業務進行任何討論或磋商，且無意改變新體育集團的基本業務。

建議變更新體育的董事會組成

新體育董事會目前由十二名董事組成，包括(i)四名執行董事，即姚建輝先生(主席)、張曉東先生(副主席)、李敏斌先生及夏凌捷女士；(ii)四名非執行董事，即劉雲浦先生、吳騰先生、湛玉珊女士及陳凱犇先生；及(iii)四名獨立非執行董事，即陳澤桐先生、何素英女士、鄧麗華博士及王振邦先生。

於最後實際可行日期，要約人尚未決定新體育董事會的日後組成，且要約人於完成時並無要求對新體育董事會作出任何變動。

新體育董事會的任何變更將根據收購守則及上市規則作出，新體育將於適當時候另行刊發公告。

維持新體育的上市地位

要約人擬於要約截止後讓新體育仍在聯交所主板上市。要約人及新體育的董事已共同及個別向聯交所承諾採取適當措施，以確保新體育股份的公眾流通量充足。要約人可能採取的措施包括將其從要約中獲得的新體育股份出售予甄選獨立第三方或市場。新體育將根據上市規則於適當時候就此刊發公告。

聯交所已表明，倘於要約截止時，公眾持有的已發行新體育股份數目少於新體育適用的最低指定百分比25%，或倘聯交所相信(i)新體育股份買賣存在或可能存在虛假市場；或(ii)公眾人士所持新體育股份數目不足以維持有序的市場，則會考慮行使酌情權暫停新體育股份買賣。

因此，於要約完成時，新體育股份的公眾持股量可能有所不足，而新體育股份可能暫停買賣直至新體育股份達至充足公眾持股量為止。

要約的財務影響

於買賣協議項下擬進行的交易完成後，新體育已成為中國金洋的附屬公司，因此新體育及其附屬公司的資產、負債及財務業績已自完成日期起併入中國金洋集團。務請注意，下文對要約的財務影響的披露僅作說明用途。

資產及負債

於二零一八年十二月三十一日，中國金洋集團的總資產及總負債分別約為10,781,200,000港元及3,816,400,000港元，而新體育集團的總資產及總負債則分別約為12,636,700,000港元及8,646,900,000港元。

根據中國金洋集團及新體育集團於二零一八年十二月三十一日的總資產及負債，假設所有新體育獨立股東均接納要約並選擇現金選擇，倘要約於二零一八年十二月三十一日截止，則經擴大中國金洋集團(於要約截止後)(「經擴大中國金洋集團」)的總資產將會增加。

根據中國金洋集團及新體育集團於二零一八年十二月三十一日的總資產及負債，假設所有新體育獨立股東均接納要約並選擇股份選擇，倘要約於二零一八年十二月三十一日截止，則經擴大中國金洋集團的總資產將會增加。

盈利

根據新體育的增長前景，中國金洋董事認為，根據要約收購新體育股份將為中國金洋集團帶來豐厚投資回報，並對經擴大中國金洋集團的溢利產生積極影響。

強制收購

要約人無意於要約截止後行使任何權利強制收購任何未承購及未有根據要約收購的任何新體育股份。

其他資料

由新體育獨立股東發出、接收或送遞之所有通訊、通告、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及/或任何就此所需令人信納之彌償保證)以及結算根據要約應付代價之匯款將由彼等或其指定代理以平郵方式發出、接收或送遞，郵誤風險概由彼等自行承擔，而要約人、新體育、建銀金融、建銀證券、嘉林資本、過戶登記處及彼等各自之最終實益擁有人、董事、行政人員、顧問、代理或聯繫人或參與要約之任何其他人士對任何郵遞損失或因此而可能產生之任何其他責任概不負責。進一步詳情已載於本綜合要約文件附錄一及接納表格。

務請閣下垂注本綜合要約文件所載之「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「嘉林資本函件」各節、隨附之接納表格及其附錄(構成本綜合要約文件之一部分)所載之其他資料，並在適當時諮詢閣下之專業顧問。

此 致

列位新體育獨立股東 台照

代表
建銀國際金融有限公司
董事總經理、併購業務主管
蕭文遠
謹啟

二零一九年五月三日



NEW SPORTS GROUP LIMITED

新體育集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00299)

新體育執行董事：

姚建輝先生(主席)
張曉東先生(副主席)
李敏斌先生
夏凌捷女士

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive,
P.O. Box 2681, Grand Cayman
KY1-1111,
Cayman Islands

新體育非執行董事：

劉雲浦先生
吳騰先生
湛玉珊女士
陳凱彝先生

香港主要營業地點：

香港金鐘
金鐘道89號
力寶中心第一座
26樓2602室

新體育獨立非執行董事：

陳澤桐先生
何素英女士
鄧麗華博士
王振邦先生

敬啟者：

建銀國際金融有限公司為及代表
要約人提出附帶現金選擇之無條件強制
證券交換要約，以收購新體育集團有限公司
股本中的全部已發行股份
(要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)

1. 緒言

茲提述聯合公告。如聯合公告所載，於二零一九年一月十七日，賣方人士與要約人訂立買賣協議，據此賣方有條件同意出售而要約人有條件同意購買銷售股份(即合共1,509,180,611股新體育股份，相當於新體育於最後實際可行日期全部已發行股本約37.18%)。根據買賣協議，銷售股份的代價將由中國金洋按作為銷售股份出售的每股新體育股份換取一(1)股新中國金洋股份的基準向賣方配發及發行代價股份(即合共1,509,180,611股新中國金洋股份，相當於中國金洋於最後實際可行日期現有已發行股本約5.51%)的方式結算。

茲提述中國金洋、要約人及新體育於二零一九年三月十八日及二零一九年四月二十三日聯合發佈的公告，有關合共1,508,505,611股銷售股份(而非1,509,180,611股銷售股份)之完成已於二零一九年四月二十三日落實，原因是張曉東先生於完成時僅能向要約人交付800,000股銷售股份(而非1,475,000股銷售股份)，而其於緊隨完成後已保留675,000股新體育股份。於完成時已發行予賣方的經調整代價股份數目為1,508,505,611股新中國金洋股份，相當於中國金洋於最後實際可行日期已發行股本約5.51%。

於完成前，要約人一致行動集團持有合共1,187,991,287股新體育股份，相當於新體育已發行股本約29.26%。緊隨完成後及於最後實際可行日期，要約人一致行動集團直接持有合共2,696,496,898股新體育股份，相當於新體育已發行股本約66.42%。根據收購守則規則26.1，要約人須就所有已發行的新體育股份(要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)作出強制性無條件全面要約。

要約的進一步條款及接納手續載於「建銀金融函件」及本綜合要約文件(本函件構成其中一部分)附錄一。本綜合要約文件旨在向閣下提供(其中包括)(i)要約的詳情(包括預期時間表及要約條款)；(ii)新體育董事會函件；(iii)獨立董事委員會就要約致新體育獨立股東的推薦建議函件；(iv)嘉林資本就要約致獨立董事委員會及新體育獨立股東的意見函件；及(v)有關新體育集團、中國金洋及要約人的資料，連同接納表格。

2. 強制性無條件全面要約

於最後實際可行日期，已發行的新體育股份為4,059,556,212股，要約人一致行動集團於合共2,696,496,898股新體育股份中擁有權益，佔新體育已發行股份的約66.42%。根據收購守則規則26.1，要約人正就所有已發行的新體育股份(要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)作出強制性無條件全面要約。

新體育董事會函件

於聯合公告日期至最後實際可行日期，新體育的已發行股本概無出現任何變動。新體育預期，新體育將於寄發綜合要約文件後發行111,548,585股粵錦保留股份。

於最後實際可行日期，概無新體育發行的任何未獲行使認股權證、購股權、衍生工具或可能賦予其持有人任何權利可認購、轉換或交換為新體育股份的可換股證券。

建銀金融正代表要約人並於遵照收購守則的情況下，根據收購守則按以下基準就所有已發行的新體育股份(要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)作出要約：

(a) 股份選擇：

每股要約股份.....一(1)股新中國金洋股份；或

(b) 現金選擇：

每股要約股份.....現金0.435港元

股份選擇項下的比率與一(1)股新中國金洋股份交換賣方根據買賣協議出售的每股新體育股份(作為銷售股份)的比率相同。

現金選擇項下每股要約股份的現金代價乃根據中國金洋股份每手買賣單位於買賣協議日期的加權平均成交價計算所得。

根據收購守則，要約已向所有新體育獨立股東提呈。新體育獨立股東可酌情選擇接受股份選擇或現金選擇。新體育獨立股東可以部分股份選擇及部分現金選擇形式接納要約。

根據要約將予收購的要約股份須予繳足(並無任何產權負擔)，並附帶其所附一切權利，包括但不限於收取於作出要約之日(即寄發綜合要約文件當日)或其後可能派付、作出或宣派的所有股息及分派的權利。

務請閣下垂注載於本綜合要約文件第7至23頁的「建銀金融函件」所載有關要約接納及交收程序以及接納期限的進一步詳情、本綜合要約文件附錄一及隨附的接納表格。

3. 有關新體育集團的資料

新體育為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00299)。新體育集團的主要業務為於中國進行物業開發及投資、於中國進行商品貿易、運營遊艇俱樂部、提供培訓服務以及提供在線遊戲服務及平台服務。

務請閣下垂注本綜合要約文件附錄二所載新體育集團的財務資料、附錄五所載新體育集團的一般資料及附錄六所載有關新體育集團物業權益的估值報告。

4. 新體育的股權架構

下表載列新體育於最後實際可行日期的股權架構：

股東	於最後實際可行日期	
	新體育 股份數目	概約 百分比
張曉東先生	675,000	0.02
要約人一致行動集團		
要約人(附註1)	1,528,375,611	37.65
香港寶達金融控股有限公司(附註1)	1,144,151,739	28.18
寶新證券有限公司(附註1)	21,129,048	0.52
姚建輝先生(附註2)	1,314,000	0.03
李敏斌先生(附註3)	306,500	0.01
張弛先生(附註4)	1,220,000	0.03
要約人一致行動集團小計	2,696,496,898	66.42
公眾股東	1,362,384,314	33.56
總計	4,059,556,212	100.00

附註：

1. 要約人及香港寶達金融控股有限公司均為中國金洋的全資附屬公司，而寶新證券有限公司為中國金洋持有77.6%實際權益的非全資附屬公司。
2. 姚建輝先生為新體育的執行董事兼主席，且亦為中國金洋的執行董事、主席兼首席執行官。彼亦為中國金洋的控股股東(定義見上市規則)。根據證券及期貨條例，彼被視為於要約人、香港寶達金融控股有限公司及寶新證券有限公司持有的所有新體育股份中擁有權益。

新體育董事會函件

3. 李敏斌先生為新體育的執行董事，且亦為中國金洋的執行董事。
4. 張弛先生為中國金洋的執行董事。
5. 由於百分比數字四捨五入至小數點後兩位，故上表所列百分比數字之總和未必等於所列百分比數字之相關小計或總計。

5. 有關要約人的資料及要約人有關新體育集團的意向

務請閣下垂注本綜合要約文件「建銀金融函件」中「有關要約人及中國金洋集團的資料」及「要約人有關新體育集團的意向」兩節。

如本綜合要約文件建銀金融函件所披露，於完成後，要約人及其一致行動人士已成為新體育的控股股東。於最後實際可行日期，新體育董事會獲悉，要約人有意繼續新體育集團的現有主營業務且無意終止僱員之僱傭關係(新體育董事會組成之變更除外)或出售或重新部署新體育集團於其日常業務過程中以外的資產。

新體育董事會知悉所披露的要約人對新體育的意向並有意與要約人進行合理的合作，此舉符合新體育及新體育獨立股東的整體利益。

6. 建議變更新體育的董事會組成

務請閣下垂注載於本綜合要約文件第21頁的「建銀金融函件」中「建議變更新體育的董事會組成」一節。

新體育董事會目前由十二名董事組成，包括(i)四名執行董事，即姚建輝先生(主席)、張曉東先生(副主席)、李敏斌先生及夏凌捷女士；(ii)四名非執行董事，即劉雲浦先生、吳騰先生、湛玉珊女士及陳凱犇先生；及(iii)四名獨立非執行董事，即陳澤桐先生、何素英女士、鄧麗華博士及王振邦先生。

於最後實際可行日期，要約人尚未決定新體育董事會的日後組成，且要約人於完成時並無要求對新體育董事會作出任何變動。

新體育董事會的任何變更將根據收購守則及上市規則作出，新體育將於適當時候另行刊發公告。

7. 維持新體育的上市地位

如本綜合要約文件載列的「建銀金融函件」所披露，要約人擬讓新體育仍在聯交所主板上市。要約人及新體育的董事已共同及個別向聯交所承諾採取適當措施，以確保新體育股份的公眾流通量充足。

聯交所已表明，倘於要約截止時，公眾持有的已發行新體育股份數目少於新體育適用的最低指定百分比25%，或倘聯交所相信(i)新體育股份買賣存在或可能存在虛假市場；或(ii)公眾人士所持新體育股份數目不足以維持有序的市場，則會考慮行使酌情權暫停新體育股份買賣。

聯交所亦會密切監察新體育所有資產收購或出售事宜。根據上市規則，聯交所有權根據上市規則綜合新體育於控制權變動後24個月內訂立的一系列交易，而任何該等交易均可能引致新體育被視作新上市申請人處理並須遵守上市規則所列明對新申請人的要求。

8. 獨立董事委員會

新體育已成立由湛玉珊女士(新體育非執行董事)、陳澤桐先生、何素英女士及鄧麗華博士(新體育獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會，以就要約的條款及條件，特別是要約是否屬公平合理及是否接納要約向新體育獨立股東提供意見。

新體育非執行董事劉雲浦先生、吳騰先生及陳凱犇先生以及新體育獨立非執行董事王振邦先生未被納入為獨立董事委員會成員，乃由於：(i)劉雲浦先生及陳凱犇先生同時為中國金洋的非執行董事，而王振邦先生亦為中國金洋的獨立非執行董事，因此假定彼等各自將與中國金洋及要約人一致行動(就要約而言屬收購守則項下「一致行動」所界定的第(2)類)；及(ii)吳騰先生於騰躍有限公司(其中一名賣方)的全部已發行股本中擁有權益，而彼亦為買賣協議之訂約方，因此彼被視為於要約中擁有重大權益。

9. 意見及推薦建議

新體育已成立獨立董事委員會，以就要約是否屬公平合理及是否接納要約向新體育獨立股東作出推薦建議。務請閣下垂注本綜合要約文件中「獨立董事委員會函件」（其載有獨立董事委員會就要約致新體育獨立股東的意見及推薦建議），以及本綜合要約文件所載的「嘉林資本函件」（其載有嘉林資本就要約致獨立董事委員會的意見及推薦建議）。

10. 其他資料

務請閣下垂注本綜合要約文件附錄所載的其他資料。閣下亦建議細閱本綜合要約文件附錄一及隨附之接納表格，以了解有關接納要約手續之進一步詳情。

此 致

列位新體育獨立股東 台照

承董事會命
新體育集團有限公司
董事
李敏斌
謹啟

二零一九年五月三日



NEW SPORTS GROUP LIMITED

新體育集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00299)

敬啟者：

**建銀國際金融有限公司為及代表要約人
提出附帶現金選擇之無條件強制
證券交換要約，以收購新體育集團有限公司
股本中的全部已發行股份
(要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)**

吾等謹此提述新體育及要約人聯合發佈日期為二零一九年五月三日的綜合要約文件，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合要約文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任組成獨立董事委員會，以考慮要約的條款，並就要約的條款是否屬公平合理及是否接納要約向閣下(即新體育獨立股東)提供意見。嘉林資本已獲委任為獨立財務顧問，以就要約的條款是否屬公平合理及是否接納要約向吾等作出推薦建議。嘉林資本的意見及推薦建議詳情連同達致有關推薦建議前其已考慮的主要因素及理由載於綜合要約文件第33至51頁「嘉林資本函件」。

吾等亦謹請閣下垂注綜合要約文件第24至30頁的「新體育董事會函件」、綜合要約文件第7至23頁的「建銀金融函件」及綜合要約文件各附錄所載的其他資料。

獨立董事委員會函件

推薦建議

經考慮要約的條款及嘉林資本的獨立意見以及於達致其推薦建議時所考慮的主要因素及理由，吾等同意嘉林資本的意見，並認為要約條款對新體育獨立股東而言不屬公平合理。因此，吾等建議新體育獨立股東不接納要約。

儘管吾等已提供推薦建議，新體育獨立股東務必注意，決定變現或持有投資須視乎個人情況及投資目標而定。新體育獨立股東如有疑問，應諮詢自身之專業顧問以獲得意見。此外，有意接納要約之新體育獨立股東務請細閱綜合要約文件及隨附接納表格所詳述之要約接納手續。

此 致

列位新體育獨立股東 台照

代表
新體育集團有限公司
獨立董事委員會

非執行董事
湛玉珊女士

獨立非執行董事
陳澤桐先生

獨立非執行董事
何素英女士

獨立非執行董事
鄧麗華博士

二零一九年五月三日

下文載列獨立財務顧問嘉林資本就要約致獨立董事委員會之函件全文，以供載入本綜合要約文件。



香港
干諾道中88號／
德輔道中173號
南豐大廈
12樓1209室

敬啟者：

建銀國際金融有限公司為及
代表要約人提出附帶現金選擇之無條件強制
證券交換要約，以收購新體育集團有限公司
股本中的全部已發行股份
(要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)

緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就要約向獨立董事委員會提供意見，有關詳情載於新體育及要約人向新體育獨立股東所刊發日期為二零一九年五月三日之綜合要約文件內載列之新體育董事會函件(「董事會函件」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與綜合要約文件所界定者具有相同涵義。

於二零一九年一月十七日，要約人(中國金洋的間接全資附屬公司)與賣方人士訂立買賣協議，據此要約人有條件同意購買而賣方有條件同意出售銷售股份(即合共1,509,180,611股新體育股份，相當於新體育於最後實際可行日期全部已發行股本約37.18%)。

有關合共1,508,505,611股銷售股份(而非1,509,180,611股銷售股份)之完成已於二零一九年四月二十三日落實，原因是張曉東先生於完成時僅能向要約人交付800,000股銷售股份(而非1,475,000股銷售股份)，而其於緊隨完成後已保留675,000股新體育股份。緊隨完成後及於最後實際可行日期，要約人一致行動集團直接持有合共2,696,496,898股新體育股份，相當於新體育已發行股本約

66.42%。根據收購守則規則26.1，要約人須就所有已發行的新體育股份(要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)作出強制性無條件全面要約。

由湛玉珊女士(新體育非執行董事)、陳澤桐先生、何素英女士及鄧麗華博士(新體育獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會已告成立，以就要約之條款是否屬公平合理及是否接納要約向新體育獨立股東提供意見。吾等(嘉林資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會提供意見，而本函件所載吾等之意見乃僅為根據收購守則規則2.1協助獨立董事委員會考慮要約而作出。委任嘉林資本為獨立財務顧問已獲獨立董事委員會批准。

吾等之獨立性

於緊接最後實際可行日期前過去兩年內，嘉林資本於二零一九年四月獲新體育委聘為獨立財務顧問，以就內部企業管治目的之交易提供意見。儘管有上述委聘，於最後實際可行日期，吾等並不知悉嘉林資本與新體育或任何其他方可能被合理視為妨礙嘉林資本擔任獨立董事委員會之獨立財務顧問之獨立性的任何關係或利益。

吾等意見之基準

於達致吾等致獨立董事委員會之意見時，吾等乃依據綜合要約文件所載或提述之聲明、資料、意見及陳述以及新體育董事向吾等提供之資料及陳述。吾等已假設新體育董事提供之所有資料及陳述，於作出時均屬準確無誤及於最後實際可行日期仍然如是，而彼等須對該等資料及陳述個別及共同承擔責任，及倘吾等之意見於最後實際可行日期後有任何重大變動，將盡快通知新體育股東。吾等亦假設新體育董事於綜合要約文件所作出一切看法、意見、期望及意向之聲明，均經過審慎查詢及周詳考慮始行合理作出。吾等並無理由懷疑有任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑綜合要約文件所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或懷疑吾等所獲提供有關新體育、其顧問及／或新體育董事所表達意見之合理性。吾等之意見乃根據新體育董事並未就要約與任何人士有未披露之私人協議／安排或暗示之共識所作出之聲明及確認而作出。吾等認為吾等已遵照上市規則第13.80條及收購守則規則2之規定採取足夠及必要之步驟，以就吾等之意見提供合理基礎及達致知情見解。

務請閣下垂註(i)綜合要約文件附錄四「1. 責任聲明」一節；及(ii)綜合要約文件附錄五「1. 責任聲明」一節。吾等作為獨立財務顧問，對綜合要約文件之任何部分內容(本意見函件除外)概不承擔任何責任。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料，以達致知情見解並為吾等的意見提供合理依據。然而，吾等並無獨立深入調查新體育、中國金洋、要約人或彼等各自之附屬公司或聯營公司(倘適用)之業務及事務，亦無考慮要約對新體育集團或新體育股東造成之稅務影響。新體育已就要約及編製綜合要約文件(本函件除外)另行諮詢其自身專業顧問。

吾等假設要約將按照綜合要約文件所載之條款及條件，於任何條款或條件並未經任何豁免、修訂、增添或延誤之情況下完成。吾等假設在取得要約所需之一切必要政府、監管或其他批准及同意方面，不會出現任何延誤，或遭施加任何限制、條件或制約，以致對預期來自要約之預計得益構成重大不利影響。此外，吾等之意見乃必然建立於在最後實際可行日期已存在之財務、市場、經濟、行業特定及其他狀況，以及於最後實際可行日期吾等可獲得之資料。根據收購守則規則9.1，倘有任何重大變動，將盡早通知新體育獨立股東。

最後，倘本函件所載資料摘錄自己刊發或以其他方式公開獲得之來源，嘉林資本之責任為確保該等資料乃正確及公平地摘錄、轉載或呈列自有關來源，吾等並無責任對該等資料之準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關要約之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

(1) 要約之背景及條款

於二零一九年一月十七日，要約人(中國金洋的間接全資附屬公司)與賣方人士訂立買賣協議，據此要約人有條件同意購買而賣方有條件同意出售銷售股份(即合共1,509,180,611股新體育股份，相當於新體育於最後實際可行日期全部已發行股本約37.18%)。

嘉林資本函件

有關合共1,508,505,611股銷售股份(而非1,509,180,611股銷售股份)之完成已於二零一九年四月二十三日落實，原因是張曉東先生於完成時僅能向要約人交付800,000股銷售股份(而非1,475,000股銷售股份)，而其於緊隨完成後已保留675,000股新體育股份。緊隨完成後及於最後實際可行日期，要約人一致行動集團直接持有合共2,696,496,898股新體育股份，相當於新體育已發行股本約66.42%。根據收購守則規則26.1，要約人須就所有已發行的新體育股份(要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)作出強制性無條件全面要約。

根據綜合要約文件所載之「建銀金融函件」(「**建銀金融函件**」)，建銀金融乃按以下基準作出要約：

股份選擇：

每股要約股份..... 1股新中國金洋股份

或

現金選擇：

每股要約股份..... 現金**0.435**港元

根據建銀金融函件，股份選擇項下的比率與一股新中國金洋股份交換賣方根據買賣協議出售的每股新體育股份(作為銷售股份)的比率相同。

現金選擇項下每股要約股份的現金代價乃根據中國金洋股份每手買賣單位於買賣協議日期的加權平均成交價計算所得。

根據建銀金融函件，於最後實際可行日期，(i)已發行的新體育股份為4,059,556,212股；(ii)概無新體育發行的任何未獲行使認股權證、購股權、衍生工具或可能賦予其持有人任何權利可認購、轉換或交換為新體育股份的可換股證券；(iii)將根據粵錦協議向粵錦賣方(或其代名人)發行111,548,585股新體育股份，作為粵錦保留股份；及(iv)要約人一致行動集團持有合共2,696,496,898股新體育股份。因此，要約將涉及最多1,474,607,899股新體育股份(包括張曉東先生於完成時保留的675,000股新體育股份及最多111,548,585股粵錦保留股份)。

(2) 有關新體育集團的資料

根據董事會函件，新體育為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：299)。新體育集團的主要業務為於中國進行物業開發及投資、於中國進行商品貿易、運營遊艇俱樂部、提供培訓服務以及提供在線遊戲服務及平台服務。

以下載列新體育集團截至二零一八年十二月三十一日止三個年度的綜合財務資料概要，乃摘錄自新體育截至二零一八年十二月三十一日止年度(「二零一八年財政年度」)的年報(「新體育二零一八年年報」)及截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報(「新體育二零一七年年報」)：

	截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 千港元
收益	155,208	191,519	1,892,396
來自持續經營業務：			
於中國提供在線遊戲服務	154,354	36,381	18,428
於中國經營遊艇會所	90	38,831	111,255
於中國提供教育	92	14,714	64,101
房地產及物業投資	—	1,275	1,062,727
建築	—	—	84,279
買賣商品	—	100,318	547,976
其他	—	—	3,630
來自已終止經營業務：			
在中國提供P2P金融中介服務	1	—	—
於中國進行軟體開發	671	—	—
毛利／(毛虧)	46,139	(42,772)	134,118
本年度溢利／(虧損)	(920,171)	101,847	161,837

如上表所示，新體育集團截至二零一七年十二月三十一日止年度(「二零一七年財政年度」)的收益較截至二零一六年十二月三十一日止年度(「二零一六年財政年度」)的收益增加約23.40%。根據二零一七年新體育年報，上述新體育集團收益的增加主要由於於二零一六年十二月收購之海上運動基地和航海學校運營貢獻收益及新體育集團於二零一七年財政年度開始進行商品交易(部分被於中國提供在線遊戲服務的收益之大幅減少所抵銷)。

儘管新體育集團的收益錄得上述增加，惟新體育集團於二零一七年財政年度錄得毛虧約42,770,000港元(與二零一六年財政年度錄得毛利相比)。根據新體育二零一七年年報，上述由毛利轉為毛虧主要由於(i)移動遊戲產業收益減少；及(ii)因將其他無形資產的非現金攤銷開支計入銷售成本而導致經營遊艇會所及提供培訓服務產生毛虧所致。

根據新體育二零一七年年報，新體育集團於二零一七年財政年度的毛虧乃被以下各項的影響所平衡：(i)議價購買收益；(ii)投資物業的公平值收益；(iii)應付或然代價的公平值收益；(iv)二零一七年財政年度商譽及其他無形資產的減值虧損較二零一六年財政年度大幅減少；及(v)二零一七年財政年度已終止經營業務產生溢利約158,810,000港元(其為出售新體育集團若干附帶負債淨額的軟件開發及P2P互聯網金融業務的已終止經營實體產生之收益)，有關出售事項導致新體育集團於二零一七年財政年度錄得溢利(繼截至二零一六年財政年度前連續五個財政年度均錄得虧損後)。

如上表所示，新體育集團於二零一八年財政年度的收益較二零一七年財政年度的收益大幅增加超過8倍。根據新體育二零一八年年報，收益大幅增加主要由於確認新體育近期所收購湖南附屬公司的物業銷售及於中國進行商品交易業務產生之收益貢獻所致。隨著收益增長，新體育集團亦由二零一七年財政年度之毛虧轉為二零一八年財政年度之毛利，而其二零一八年財政年度之溢利較二零一七年財政年度之溢利大幅增加約58.90%。

據新體育董事告知，新體育集團於二零一七年財政年度開始其房地產及物業投資業務，該業務於二零一八年財政年度成為新體育集團之最大收入來源(佔新體育集團之收益約56.16%)。

下文所載為新體育集團兩大主要業務營運的若干行業資料，即物業業務(包括房地產及物業投資分部以及建築分部)及體育文化業務(包括中國遊艇會所分部、中國教育分部及其他分部)(儘管商品貿易分部於二零一八年財政年度佔新體育集團的收益約29%，惟該分部於二零一八年財政年度錄得負分部業績，並未被視為新體育集團的主要業務運營)：

物業業務

根據中國國家統計局公佈的《2018年國民經濟和社會發展統計公報》，二零一八年房地產市場的固定資產投資較二零一七年增長約8.3%。下表概

嘉林資本函件

述：(i)房地產開發及投資額；及(ii)二零一五年至二零一八年的商品房銷售額，根據中國國家統計局所發佈二零一五年至二零一八年各年的《全國房地產開發投資和銷售情況》：

	二零一五年 (人民幣 十億元)	二零一六年 (人民幣 十億元)	二零一七年 (人民幣 十億元)	二零一八年 (人民幣 十億元)
房地產開發及投資額	9,597	10,258	10,980	12,026
商品房銷售額	8,728	11,763	13,370	14,997

如上表所示，二零一五年至二零一八年，中國(i)房地產開發及投資額；及(ii)商品房銷售額均經歷持續增長。二零一七年至二零一八年，中國房地產開發及投資額增長約9.5%，而中國商品房銷售額則增長約12.2%。

體育文化業務

根據二零一八年新體育年報，體育文化業務是貴集團目前的強項業務之一，已擁有成熟的管理團隊、良好的市場關係、穩定的發展模式。貴集團主要運營的體育文化產業包括新體育海洋運動中心、新體育海洋培訓中心及深圳市碧海灣高爾夫練習場。

根據國家體育總局及國家發展和改革委員會於二零一九年一月聯合發佈的《關於進一步促進體育消費的行動計劃(2019–2020年)》，到二零二零年全國體育消費總規模將達人民幣1.5萬億元，人均體育消費支出佔消費總支出的比重將上升。

根據國家統計局於二零一九年一月八日發佈的《2017全國體育產業總規模與增加值數據公告》：(i)二零一七年，全國體育產業總規模約為人民幣2.2萬億元，從名義增長看，比二零一六年增長15.7%；及(ii)體育服務業繼續保持快速發展勢頭，增加值在全國體育產業中所佔比重繼續上升。

上述行業資料顯示新體育集團的主要業務運營的前景總體向好。

嘉林資本函件

根據二零一八年新體育年報，二零一八年財政年度對於新體育集團來說是「深化調整年」。新體育通過多輪企業兼併收購，大力開拓地產業務，獲得充足土地儲備資源。同時新體育集團繼續體育文化產業的穩健運營，雙輪並驅，內外資源兼併，實現兩大支柱產業的有效配合和良性發展。展望二零一九年，新體育集團將堅決圍繞新體育董事會制定的戰略方針，在物業投資方面，以「精品品質、精準供貨、加速去化、加快回款」為年度主題，新體育集團將以更清醒的頭腦和更積極進取的精神，補齊短板、夯實內功；以更加務實有效的措施，控制風險、現金為王，達到穩步增長、穩健發展；在體育文化方面，新體育集團將創新場館運營模式，提升體育培訓品質，加大競賽賽事運營力度，發展體育旅遊，繼續致力於體育文化產業綜合平臺知名品牌的建設和推廣。

(3) 有關中國金洋的資料

根據建銀金融函件，中國金洋為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：01282)。中國金洋集團主要從事金融服務、自動化、製造、證券投資以及物業投資及開發。

以下載列中國金洋集團截至二零一八年十二月三十一日止三個年度的綜合財務資料概要，乃摘錄自中國金洋於二零一八年財政年度的年報(「中國金洋二零一八年年報」)及於二零一七年財政年度的年報(「中國金洋二零一七年年報」)：

	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元
收益	995,560	2,825,287	1,582,581
自動化	553,680	612,999	567,061
金融服務	84,953	145,755	178,773
製造	58,080	122,946	99,351
物業投資及發展	—	1,412,734	706,625
證券投資	298,847	530,853	30,771
毛利	473,438	871,276	519,364
年度溢利	654,409	893,891	675,596

如上表所示，中國金洋集團於二零一七年財政年度所錄得的收益、毛利及溢利均較二零一六年財政年度大幅增加。根據中國金洋二零一七年年報，除製造分部外，中國金洋集團所有其他四個分部於二零一七年財政年度均錄得經營溢利。中國金洋集團將物業投資及發展作為其二零一七年財政年度的主要業務之一，旨在更好地利用其資源以多樣化收入來源及改善其財務狀況。中國金洋集團的物業投資及發展分部於二零一七年財政年度成為其最大的收益來源，而其經營溢利亦為中國金洋集團於二零一七年財政年度溢利的實質改善貢獻頗多。

如上表所示，中國金洋集團於二零一八年財政年度所錄得的收益、毛利及溢利均較二零一七年財政年度大幅減少。然而，中國金洋集團於二零一八年財政年度的收益、毛利及溢利仍高於二零一六年財政年度。中國金洋集團截至二零一八年財政年度前連續四個財政年度均錄得盈利。根據中國金洋二零一八年年報，除製造分部外，中國金洋集團所有其他四個分部於二零一八年財政年度均錄得經營溢利。

根據中國金洋二零一八年年報，中國金洋集團對業務發展依然保持謹慎樂觀的態度，堅持以穩健的經營策略與財務政策應對各種挑戰與機遇。中國金洋集團近年積極實施戰略轉型，大力發展金融業務是集團戰略轉型的重要組成部分。經過數年發展，金融產業佈局順利推進，目前金融業務已經頗具規模，未來中國金洋集團將持續加大金融業務的資源投入。未來中國金洋集團業務結構將形成「以金融業務為核心，地產、科技、投資業務並駕齊驅」的局面。

下文所載為中國金洋集團的主要業務運營的若干行業資料，即自動化、金融服務以及物業投資及發展(鑒於製造及證券投資於二零一八年財政年度的收益規模，兩項業務均不被視為主要業務營運)：

自動化

根據中國金洋二零一八年年報，中國金洋集團的自動化分部指有關自動化生產設備之貿易及提供相關服務業務。其主要產品為表面貼裝技術產品(即用於將表面貼裝器件放於印刷電路板上的元件貼裝系統)。

吾等留意到二零一七年三月刊登在MarketsandMarkets Research Private Ltd. 網站上的一份新聞稿，內容有關一篇標題為「按設備(貼裝、檢驗、焊接、絲網印刷、清潔、維修與返工)、應用(消費電子、汽車、航空航天與國防)及地域劃分的表面貼裝技術市場—至二零二二年全球預測」的市場研究報告。根據MarketsandMarkets Research Private Ltd. 的網站簡介，按每年發佈的高端市場研究報告計，其為全球最大的市場研究公司。根據上述新聞稿，到二零

二二年表面貼裝技術市場的市值預計將達54.2億美元，與二零一七年相比複合年增長率為8.9%。推動市場增長的因素包括對小型化消費電子產品的需求增加以及電動汽車的日益普及。

金融服務

根據中國金洋二零一八年年報，中國金洋集團的金融服務分部指於香港進行證券及期貨條例有關金融服務的受規管活動。中國金洋之附屬公司寶新證券有限公司(前稱中國金洋證券有限公司)，持牌可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、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(資產管理)受規管活動。

根據聯交所網站可供查閱的統計數據：(i)香港證券市場二零一八年的平均每日成交額達1,074億港元，較二零一七年的882億港元增長約22%；(ii)二零一八年的新上市公司為218家，較二零一七年的174家新上市公司增加約25%；及(iii)二零一八年的首次公開招股集資金額為2,865億港元，較二零一七年的1,285億港元上升約123%。

吾等亦從證監會網站可供查閱的統計數據得悉，於二零一八年三月三十一日共有2,215隻認可基金，較二零一七年三月三十一日的2,203隻認可基金增加約1%；及(ii)截至二零一七年十二月獲認可單位信託及互惠基金的資產淨值總額為1,661,324,000,000美元，較截至二零一六年十二月的1,284,104,000,000美元增加約29%。

物業投資及發展

行業資料載於上文「(2)有關新體育集團的資料」一節。

上述行業資料顯示中國金洋集團的主要業務運營的前景總體向好。

另請參閱綜合要約文件附錄三「5.中國金洋集團的財務及貿易前景」一節。

(4) 要約人有關新體育集團的意向

為向新體育獨立股東提供有關要約人意向的資料，下文載列要約人有關新體育集團業務的意向，摘錄自綜合要約文件中的建銀金融函件：

於最後實際可行日期，要約人有意繼續新體育集團的現有主營業務且無意終止僱員之僱傭關係(新體育董事會組成之變更除外)或出售或重新部署新體育集團於其日常業務過程中以外的資產。此外，要約人無意縮減或出售新體育集團之任何現有業務，亦無就縮減或出售新體育集團之任何現有業務而作出諒解、協商或安排。

於要約截止後，要約人將根據中國金洋的指示行事，對新體育集團之業務活動／營運及財務狀況進行檢討，以為新體育集團未來業務發展制定業務計劃及策略。視乎檢討結果而定，要約人連同中國金洋集團旗下其他附屬公司可能與新體育集團一起尋求及參與中國主要大都會中心及地區的可行項目，以收購及投資資產或與中國金洋集團之業務夥伴合作，旨在促進新體育集團之業務增長及鞏固資產基礎以及拓闊其收入來源。

於最後實際可行日期，要約人並無任何計劃，亦無就向新體育集團注入任何資產或業務進行任何討論或磋商，且無意改變新體育集團的基本業務。

如上文所述，(i)新體育集團於二零一七年財政年度開始其房地產及物業投資業務，該項業務於二零一八年財政年度成為新體育集團的最大收益來源(佔新體育集團的收益約56.16%)；及(ii)中國金洋集團於二零一七年財政年度正式通過將物業投資及發展作為主要業務之一。如新體育董事告知，新體育集團及中國金洋集團的發展目標均為中國的企業集團綜合體，包括於竣工後可供出租及／或轉售的公寓、住宅單位、辦公室、酒店及商業單位。中國金洋集團於物業業務方面的經驗可能與新體育集團的物業業務產生協同效應(即規模經濟)。

(5) 要約之分析

根據中國金洋股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.435港元及每一股股份可換取1股中國金洋股份之換股比率(「換股比率」)計算，要約之指定價值將為0.435港元(「指定價值」)。每股股份之指定價值0.435港元較：

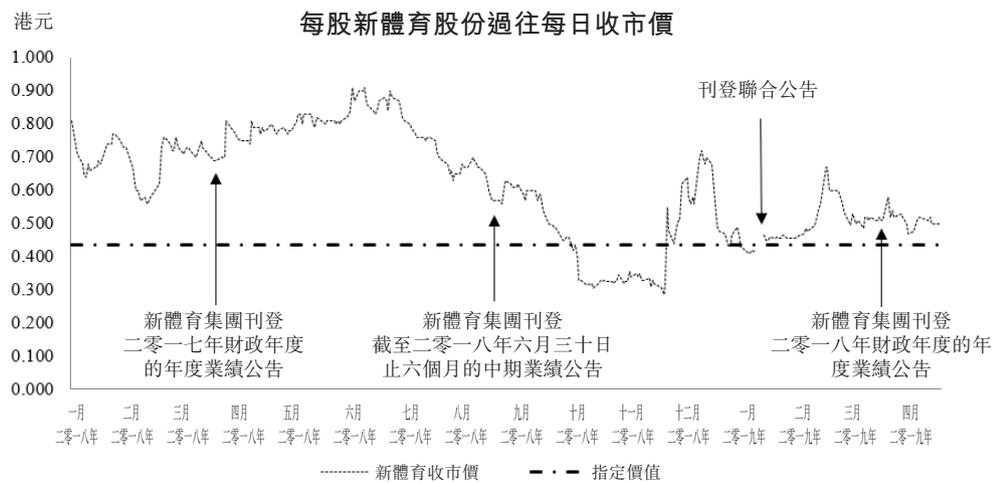
- (i) 新體育股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.500港元折讓約13.00%；
- (ii) 新體育股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.420港元溢價約3.57%；
- (iii) 新體育股份於直至最後交易日(包括該日)止最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.417港元溢價約4.32%；
- (iv) 新體育股份於直至最後交易日(包括該日)止最後10個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.436港元折讓約0.23%；
- (v) 新體育股份於直至最後交易日(包括該日)止最後30個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.529港元折讓約17.77%；
- (vi) 新體育擁有人於二零一八年十二月三十一日應佔經審核綜合資產淨值每股新體育股份約0.680港元(按新體育擁有人於二零一八年十二月三十一日應佔新體育經審核綜合資產淨值約2,760,603,000港元以及於最後實際可行日期已發行4,059,556,212股新體育股份計算)折讓約36.03%；及
- (vii) 如新體育所提供新體育擁有人於二零一八年十二月三十一日應佔經審核綜合資產淨值每股新體育股份約0.682港元(按新體育擁有人於二零一八年十二月三十一日應佔新體育經審核綜合資產淨值及於最後實際可行日期已發行4,059,556,212股新體育股份計算，並根據綜合要約文件附錄六所載物業估值報告就新體育集團的物業於二零一九年一月三十一日的市值作出調整(通過加入投資物業的公平值變動約12,074,000港元及扣除因公平值變動所產生的遞延稅項負債約3,018,000港元))折讓約36.24%。

為評估換股比率及指定價值的公平性及合理性，吾等已進行以下分析：

a) 股價表現

新體育股價表現(與指定價值相比較)

下圖顯示自二零一八年一月二日起至最後實際可行日期(包括該日)止期間(「回顧期間」)(即約一年)之新體育股份收市價變動，以說明新體育股份收市價之整體趨勢及變動水平。



資料來源： 聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註： 新體育股份由二零一九年一月十八日至二零一九年一月二十一日(包括首尾兩日)暫停買賣。

於回顧期間內，新體育股份於聯交所所報之最低及最高收市價分別為於二零一八年十一月二十七日所錄得之每股0.285港元以及於二零一八年六月七日及二零一八年六月十四日所錄得之每股0.910港元。於回顧期間內，指定價值0.435港元處於新體育股份在聯交所所報之最低及最高收市價範圍內。然而，於回顧期間內，新體育股份之收市價(325個交易日當中有277個交易日)高於指定價值。

如上圖所示，新體育股份的收市價自二零一八年一月二日起波動不斷，並於二零一八年六月七日達到股價峰值0.910港元。自二零一八年六月十四日起，新體育股份的收市價呈下跌走勢，並於二零一八年十一月二十七日下探到最低股價0.285港元。其後，新體育股份的收市價於二零一八年十二月十八日大幅反彈並達到0.720港元。於二零一八年十二月十八日後，新體育股份的收市價再次呈下跌走勢，並於二零

一九九一年一月二日以及由二零一九年一月九日至二零一九年一月十七日(即最後交易日)跌破指定價值。吾等並無知悉任何導致新體育股份的收市價出現上述波動的特定事件。

緊隨刊發日期為二零一九年一月二十一日內容有關(其中包括)要約之聯合公告(「聯合公告」)後,新體育股份於二零一九年一月二十二日恢復買賣後直至最後實際可行日期止期間(包括完成後的期間),新體育股份的收市價上漲並維持在高於指定價值之水平。

新體育股價表現(與中國金洋相比較)

下圖顯示於回顧期間內每股新體育股份與每股中國金洋股份之每日收市價之比較:



資料來源: 聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註:

1. 新體育股份由二零一九年一月十八日至二零一九年一月二十一日(包括首尾兩日)暫停買賣。
2. 中國金洋股份由二零一九年一月十八日至二零一九年一月二十一日(包括首尾兩日)暫停買賣。

於回顧期間內,中國金洋股份於聯交所所報之最低及最高收市價分別為於二零一九年四月十一日、二零一九年四月十六日、二零一九年四月十八日及二零一九年四月三十日所錄得之每股0.310港元以及於二零一八年一月二十二日所錄得之每股0.720港元。如上圖所示,於回顧期間內,中國金洋股份的收市價呈整體下跌走勢。吾等並無知悉任何導致於回顧期間內出現上述下跌走勢的特定事件。

嘉林資本函件

於回顧期間內，新體育股份之收市價(325個交易日當中有268個交易日)高於中國金洋股份之收市價。緊隨刊發聯合公告後新體育股份及中國金洋股份於二零一九年一月二十二日恢復買賣後直至最後實際可行日期止期間(包括完成後的期間)，新體育股份之收市價仍高於中國金洋股份之收市價。

b) 流通性

下文載列於有關期間內的(i)交易日數目；(ii)新體育股份的平均每日成交量(「平均成交量」)與於最後實際可行日期由公眾人士所持已發行新體育股份總數相比所佔百分比；及(iii)中國金洋股份的平均成交量與於最後實際可行日期由公眾人士所持已發行中國金洋股份總數相比所佔百分比：

月份	各月交易日數	平均成交量佔	平均成交量佔
		於最後實際可行日期由公眾人士所持已發行新體育股份總數的百分比 (附註2) %	於最後實際可行日期由公眾人士所持已發行中國金洋股份總數的百分比 (附註3) %
二零一八年			
一月	22	0.18	0.20
二月	18	0.15	0.08
三月	21	0.20	0.16
四月	19	0.15	0.12
五月	21	0.17	0.14
六月	20	0.34	0.10
七月	21	0.07	0.04
八月	23	0.05	0.03
九月	19	0.24	0.02
十月	21	0.29	0.11
十一月	22	0.39	0.09
十二月	19	0.45	0.23
二零一九年			
一月	20	0.19	0.39
二月	17	0.26	0.35
三月	21	0.17	0.12
四月(截至及包括最後實際可行日期)	19	0.15	0.02

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 新體育股份／中國金洋股份由二零一九年一月十八日至二零一九年一月二十一日(包括首尾兩日)暫停買賣。
2. 基於董事會函件所披露於最後實際可行日期由公眾人士所持1,362,384,314股新體育股份。
3. 基於建銀金融函件所披露於最後實際可行日期由公眾人士所持10,810,834,500股中國金洋股份。

如上表所示，於回顧期間內大多數月份，新體育股份的平均成交量與於最後實際可行日期由公眾人士所持已發行新體育股份總數相比所佔百分比高於中國金洋股份的平均成交量與於最後實際可行日期由公眾人士所持已發行中國金洋股份總數相比所佔百分比。於回顧期間內，上述百分比比例波動不斷及並無形成任何明顯走勢。

此外，吾等注意到，新體育股份的每日成交量平均佔於最後實際可行日期公眾人士所持新體育股份數目約0.21%。

另一方面，吾等注意到，中國金洋股份的每日成交量平均佔於最後實際可行日期公眾人士所持中國金洋股份數目約0.13%。

因此，於回顧期間內，新體育股份的交易流通性被認為高於中國金洋股份，兩者均被視為流通性較低。因此，吾等認為，出售所持有的中國金洋股份較出售所持有的新體育股份更為困難。

經考慮，

- (i) 於回顧期間內，新體育股份之收市價(325個交易日當中有277個交易日)高於指定價值；
- (ii) 緊隨刊發日期為二零一九年一月二十一日內容有關(其中包括)要約之聯合公告後，新體育股份於二零一九年一月二十二日恢復買賣後直至最後實際可行日期止期間，新體育股份的收市價上漲並維持在高於指定價值之水平；
- (iii) 於回顧期間內，新體育股份之收市價(325個交易日當中有268個交易日)高於中國金洋股份之收市價；及
- (iv) 緊隨刊發聯合公告後新體育股份及中國金洋股份於二零一九年一月二十二日恢復買賣後直至最後實際可行日期止期間，新體育股份之收市價仍高於中國金洋股份之收市價，

吾等認為，換股比率及指定價值(即0.435港元，亦為現金選擇之金額)不屬公平合理。

c) 完成買賣銷售股份

根據建銀金融函件，完成於二零一九年四月二十三日落實。緊隨完成後及於最後實際可行日期，要約人一致行動集團直接持有合共2,696,496,898股新體育股份，相當於新體育已發行股本約66.42%。新體育已於完成後成為中國金洋的附屬公司，因此新體育及其附屬公司的資產、負債及財務業績已自完成日期起併入中國金洋集團。

通過接納股份選擇，新體育獨立股東可間接保留其於新體育(其二零一八年財政年度的財務表現已獲得改善)之部分投資，同時持有盈利上市公司之股份(即中國金洋股份)。

然而，於完成後及直至最後實際可行日期止期間，新體育股份之收市價仍高於中國金洋股份之收市價及指定價值。換言之，於完成後及直至最後實際可行日期止期間，股份選擇及現金選擇的隱含價值於新體育成為中國金洋的附屬公司後仍低於新體育股份的市值。

推薦建議

經考慮上文所討論的主要因素及理由，特別是：

- a) 新體育集團於二零一八年財政年度之財務表現所有改善；
- b) 於回顧期間內，新體育股份的交易流通性被認為高於中國金洋股份，而出售所持有的中國金洋股份較出售所持有的新體育股份更為困難；
- c) 如上文所述，換股比率及指定價值(即0.435港元，亦為現金選擇之金額)不屬公平合理；及
- d) 儘管新體育獨立股東可通過接納股份選擇間接保留其於新體育(其二零一八年財政年度的財務表現已獲得改善)之部分投資，同時持有盈利上市公司之股份(即中國金洋股份)，原因是新體育已於完成後成為中國金洋的附屬公司，惟於完成後及直至最後實際可行日期止期間，新體育股份之收市價仍高於中國金洋股份之收市價及指定價值，

吾等認為，要約條款不屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會建議新體育獨立股東不接納要約。

然而，新體育獨立股東務請注意以下各項：

- (i) 儘管新體育集團繼截至二零一六年財政年度前連續五個財政年度均錄得虧損後於二零一七年財政年度實現盈利，惟新體育集團於二零一七年財政年度錄得毛虧，而其於二零一七年財政年度錄得溢利主要由於「非經營性項目」所致。概不確定新體育集團於二零一八年財政年度的財務表現改善能否於日後持續。
- (ii) 中國金洋集團截至二零一八年財政年度前連續四個財政年度均錄得盈利。儘管中國金洋集團於二零一八年財政年度所錄得的收益、毛利及溢利均較二零一七年財政年度大幅減少，惟中國金洋集團於二零一八年財政年度的收益、毛利及溢利仍高於二零一六年財政年度。中國金洋集團於二零一八年財政年度之財務表現仍然良好。
- (iii) 新體育已於完成後成為中國金洋的附屬公司，因此新體育及其附屬公司的資產、負債及財務業績已自完成日期起併入中國金洋集團。通過接納股份選擇，新體育獨立股東可間接保留其於新體育(其二零一八年財政年度的財務表現已獲得改善)之部分投資，同時持有盈利上市公司之股份(即中國金洋股份)。

如新體育獨立股東已考慮上文所載述事項並對中國金洋集團的未來財務表現持樂觀態度，則可於計及其本身狀況後考慮就其全部或任何部分新體育股份接納股份選擇。

新體育獨立股東亦務請注意，要約為一項換股要約，要約項下新體育股份的指定價值將跟隨要約期間內中國金洋股份的價格波動而不時變動，無法確定新體育股份及／或中國金洋股份的市價會否上升，及要約項下新體育股份的指定價值將較其於要約進行時或其後的市價出現折讓或溢價。新體育獨立股東(特別是計劃持有權益作短期投資者)應密切留意要約期間內新體育股份及中國金洋股份的交投情況。

嘉林資本函件

由於不同新體育獨立股東有不同投資標準、目標及／或情況，任何新體育獨立股東如須就綜合要約文件及其任何部分或應採取的行動徵求意見，吾等建議其諮詢持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。

此 致

新體育集團有限公司
獨立董事委員會 台照

代表
嘉林資本有限公司
董事總經理
林家威
謹啟

二零一九年五月三日

附註：林家威先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，且為嘉林資本有限公司之負責人，可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於投資銀行業積逾20年經驗。

1. 接納要約之手續

閣下如欲接納要約，應按照接納表格上所印備之指示(該等指示為要約之一部分)填妥及簽署接納表格。

- (a) 倘有關閣下之新體育股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)乃以閣下之名義登記，而閣下有意接納要約，則閣下必須填妥接納表格，並連同相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)以郵遞或以專人送交過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，信封面請註明「**新體育集團有限公司—全面要約**」，惟無論如何須於截止日期下午四時正(或要約人根據收購守則可能釐定並公佈之較後時間及／或日期)前送達。
- (b) 倘有關閣下之新體育股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)乃以代名人公司名義或閣下本身以外之名義登記，而閣下有意就閣下全部或部分新體育股份接納要約，則閣下必須：
- (i) 將閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)寄存於該代名人公司或其他代名人，並發出指示授權彼代表閣下接納要約及要求彼將已填妥之接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)放進註明「**新體育集團有限公司—全面要約**」之信封，一併送交過戶登記處；或
- (ii) 透過過戶登記處安排新體育以閣下之名義登記新體育股份，及將已填妥之接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)放進註明「**新體育集團有限公司—全面要約**」之信封，一併送交過戶登記處；或
- (iii) 倘閣下之新體育股份已透過中央結算系統寄存於閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則應指示閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司，於香港中央結算(代理人)有限公司指定之最後限期或之前，代表閣下接納要約。為趕及香港中央結算(代理人)有限公司指定

之最後限期，閣下應向閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢有關處理閣下指示之所需時間，並按閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行之要求向其發出指示；或

- (iv) 倘閣下之新體育股份乃寄存於閣下於中央結算系統存置之投資者戶口持有人賬戶，則應於香港中央結算(代理人)有限公司指定之最後限期或之前透過中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統發出閣下之指示。
- (c) 倘閣下未能即時交出及／或已遺失有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)，而有意就閣下之新體育股份接納要約，則仍然應填妥接納表格，並連同表明閣下已遺失或未能即時交出一份或以上閣下之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)之函件放進註明「新體育集團有限公司—全面要約」之信封，一併送交過戶登記處。倘閣下尋回或已可交出有關文件，則應盡早將有關文件送交過戶登記處。倘閣下已遺失股票，亦應致函過戶登記處索取彌償保證書，並按其上指示填妥後交回過戶登記處。
- (d) 倘閣下已遞交有關將閣下任何新體育股份以閣下名義登記之轉讓文件，但並未收到有關股票，而有意就閣下之新體育股份接納要約，則仍然應填妥接納表格，並連同經閣下正式簽署之過戶收據放進註明「新體育集團有限公司—全面要約」之信封，一併交回過戶登記處。此舉將被視為不可撤回地分別指示並授權建銀金融及／或要約人及／或彼等各自之任何代理人，代表閣下於相關股票發出後從新體育或過戶登記處領取有關股票，並將有關股票送交過戶登記處，以及授權並指示過戶登記處根據要約之條款及條件持有有關股票，猶如有關股票乃與接納表格一併送交過戶登記處。
- (e) 接納要約須待過戶登記處於截止日期下午四時正(或要約人根據收購守則可能釐定並公佈之較後時間及／或日期)前，接獲已填妥之接納表格，並已記錄接獲接納表格及所需之任何相關文件後，方被視為有效，且：
- (i) 隨附相關新體育股票及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)及(倘該等新體育股票並非以閣下之名義登記)其他可確立閣下成為相關新體育股份登記持有人的權利之文

件(例如一張由登記持有人簽立之空白或以閣下為受益人已妥為加蓋印章之有關新體育股份過戶文件);或

- (ii) 來自登記新體育獨立股東或其遺產代理人(惟最多僅代表登記持股量,且有關接納僅可涉及本(e)段其他分段並未計入之新體育股份);或
 - (iii) 已經獲過戶登記處或聯交所核證。倘接納表格由登記新體育獨立股東以外之人士簽立,則必須出示足以令過戶登記處信納之適當授權證明文件(如授予遺囑認證或經核證授權書副本)。
- (f) 要約人將同時承擔賣方及買方就接納要約及股份過戶而應付的從價印花稅,各自的金額均為相關新體育獨立股東就有關接納應付的代價或有關接納所涉及新體育股份的市值(以較高者為準)之0.1%。
- (g) 任何交回之接納表格、股票及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或任何就此所需令人信納之彌償保證)概不獲發收據。
- (h) 過戶登記處地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

2. 交收

- (a) 倘有效接納表格及相關新體育股票及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件及/或過戶收據(及/或任何就此所需令人信納之彌償保證)由過戶登記處於不遲於截止日期下午四時正收訖:
- a. 倘選擇現金選擇,則金額為各接納新體育獨立股東應收款項之支票將盡快以平郵方式寄發予該新體育獨立股東,郵誤風險概由彼自行承擔,惟無論如何須於過戶登記處收訖所有相關文件致使過戶登記處根據收購守則作出的有關接納成為完整及有效當日後七(7)個營業日(定義見收購守則)內寄發;

- b. 倘選擇股份選擇，則中國金洋所發行及配發新中國金洋股份的股票將盡快以平郵方式寄發予該新體育獨立股東，郵誤風險概由彼自行承擔，惟無論如何須於過戶登記處收訖所有相關文件致使過戶登記處根據收購守則作出的有關接納成為完整及有效當日後七(7)個營業日(定義見收購守則)內寄發；
- c. 倘新體育獨立股東選擇以部分股份選擇及部分現金選擇形式接納要約，則有關新體育獨立股東有權收取的相關現金金額之支票以及中國金洋將予發行及配發的相關新中國金洋股份數目的股票，將盡快以平郵方式寄發予該新體育獨立股東，郵誤風險概由彼自行承擔，惟無論如何須於過戶登記處收訖所有相關文件致使過戶登記處根據收購守則作出的有關接納成為完整及有效當日後七(7)個營業日(定義見收購守則)內寄發。
- (b) 對於任何已接納要約但尚未就股份選擇或現金選擇作出任何選擇的新體育獨立股東而言，有關股東的接納表格將退回予該名股東以作更正及重新提交。任何經更正之表格必須於接納要約之最後時間(即二零一九年五月二十四日(星期五)下午四時正)或之前重新提交並由過戶登記處接收。
- (c) 不足一仙之款額將不予支付，而應支付予接納現金選擇之新體育獨立股東之現金代價金額將向上取整至最接近仙位。
- (d) 任何新體育獨立股東根據要約應得之代價，將根據要約之條款全數清償，而不受要約人因其他理由而可能擁有或聲稱擁有針對有關新體育獨立股東之任何留置權、抵銷權、反申索或其他類似權利所影響。

3. 接納期限及修訂

- (a) 除非要約先前已在執行人員同意下經修訂或延長，否則要約的所有接納須於二零一九年五月二十四日(星期五)，即截止日期下午四時正前由過戶登記處接獲。要約為無條件。
- (b) 倘要約獲延長或修訂，而有關延長或修訂之公佈須列明下一個截止日期，否則要約一直可供接納，直至另行通知為止。如屬後者的情況，將於要約截止前向並無接納要約之新體育獨立股東發出不少於十四天之書面通知，並發出有關公佈。倘要約人修訂要約之條款，則全體新體育獨立股東(不論彼等是否已接納要約)將有權根據經修訂條款接納經修訂之要約。
- (c) 倘截止日期獲延長，則除文義另有所指外，本綜合要約文件及接納表格內對截止日期之任何提述須被視為對就此獲延長之截止日期之提述。

4. 代名人登記

為確保所有新體育獨立股東獲平等對待，為一名以上實益擁有人持有新體育股份之登記新體育獨立股東應在實際可行情況下盡量獨立處理各實益擁有人所持權益。以代名人義登記投資之新體育股份實益擁有人務須向其代名人作出指示，表明彼等對要約之意向。

5. 公告

- (a) 於截止日期二零一九年五月二十四日(星期五)下午六時正(或執行人員可能於特殊情況下允許之較後時間及/或日期)之前，要約人須知會執行人員及聯交所其對要約之到期時間、修訂或延長之決定。要約人須在截止日期下午七時正前於聯交所網站登載公告，列明要約結果及要約是否已修訂、延期或截止。

該公告須列明下列各項：

- (i) 已接獲要約之接納所涉及之新體育股份總數；
- (ii) 要約人或其一致行動人士於要約期前持有、控制或指示之新體育股份總數；及
- (iii) 要約人或其一致行動人士於要約期間內收購或同意收購之新體育股份總數。

公告須同時包括要約人或與其一致行動之任何人士已借入或借出(除已轉借或已出售之任何借入新體育股份外)新體育之任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之詳情，並列明有關數目所佔新體育已發行股本之百分比及佔新體育投票權之百分比。

- (b) 於計算新體育股份總數時，僅會計入完整、狀況良好並滿足本附錄「1.接納要約之手續」一段所載接納條件且最遲於二零一九年五月二十四日(星期五)(即截止日期)下午四時正(即接納要約之最後時間及日期)由過戶登記處接獲之有效接納。
- (c) 根據收購守則之規定，有關要約之所有公告均須根據收購守則及上市規則之規定作出。

6. 撤回之權利

- (a) 任何新體育獨立股東所提交的要約之接納將為不可撤回亦不得收回，除非下文所載之情況除外。
- (b) 如收購守則規則19.2所載，倘要約人未能符合上文「5.公告」一段所載之規定，執行人員可能要求按執行人員可接納之條款向已提交要約之接納之新體育獨立股東授出撤回之權利，直至符合該規則所載之規定為止。

在該情況下，倘新體育獨立股東撤回接納，則過戶登記處應盡快(惟無論如何於新體育獨立股東撤回接納起計十(10)天內)以平郵方式將連同接納表格一併送交之有關新體育股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)寄還予有關新體育獨立股東。

除上述者外，要約的接納為不可撤銷且不能撤回。透過接納要約，新體育獨立股東將向要約人出售其新體育股份，而當中免除一切產權負擔，並連同其附帶的一切權利，包括但不限於收取作出要約當日(即本綜合要約文件寄發日期)或之後所宣派、作出或派付的任何股息或分派的所有權利。

7. 海外持有人

要約適用於所有新體育獨立股東(包括海外持有人)。向任何海外持有人提呈要約可能受彼等居住之相關司法權區之適用法律及法規影響。海外持有人應遵守任何適用法律及監管規定，並於必要時諮詢彼等自身之專業顧問。有意接納要約之海外持有人有責任自行完全遵守相關司法權區有關接納要約之法律及法規(包括取得可能需要之任何政府或其他同意或辦理其他必要手續及支付有關海外持有人就有關司法權區應付之任何轉讓或其他稅項)。

8. 印花稅

要約人將承擔賣方及買方就接納要約(或部分要約)而須繳納的香港從價印花稅，各自的金額乃按相關新體育獨立股東就有關接納應付的代價或有關接納所涉及新體育股份的市值(以較高者為準)之0.1%計算。

9. 稅務影響

新體育獨立股東如對接納或拒絕要約的稅務影響有任何疑問，應諮詢其本身的專業顧問。要約人、與要約人一致行動人士、中國金洋、新體育、建銀金融、建銀證券、嘉林資本、過戶登記處以及彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、代理人或聯繫人或參與要約的任何其他人士，概不會就任何人士因接納或拒絕要約而產生的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

10. 一般事項

- (a) 新體育獨立股東將呈交或送交或將送予彼等之一切通訊、通知、接納表格、新體育股票、過戶收據、其他所有權文件(及/或任何就此所需令人信納之彌償保證)及用於支付根據要約應付代價之款項匯款將由彼等或彼等之指定代理人以平郵方式呈交或送交或送予彼等，郵誤風險將由彼等自行承擔，而要約人、中國金洋、新體育、建銀金融、建銀證券、嘉林資本、過戶登記處以及彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、代理人或聯繫人或參與要約的任何其他人士對任何郵遞遺失或延誤造成之任何責任或可能因此引致之任何其他責任概不負責。
- (b) 接納表格所載之條文為要約條款之一部分。

- (c) 意外漏派本綜合要約文件及／或接納表格或其中任何一份文件予任何獲提呈要約之人士，將不會導致要約在任何方面失效。
- (d) 要約及一切接納事宜乃受香港法例管轄，並按其詮釋。
- (e) 正式簽立接納表格即構成授權要約人、建銀金融或要約人或建銀金融可能指定之一名或多名人士代表接納要約之人士填妥、修訂並簽立任何文件，並作出任何其他必需或適當行動，以使已接納要約之人士所涉及之新體育股份轉歸要約人或其可能指定之該名或該等人士所有。
- (f) 任何人士接納要約將被視為構成該名或該等人士向要約人及新體育保證，根據要約獲收購之新體育股份不帶有一切第三方權利及產權負擔，但連同所應計或附帶之所有權利，包括全數收取於提出要約當日或之後建議、宣派、作出或派付之所有股息及分派之權利。
- (g) 本綜合要約文件及接納表格內對要約之提述包括要約之任何修訂及／或延長。
- (h) 向海外持有人提呈要約或會受有關司法權區之法律所禁止或影響。海外持有人應自行了解及遵守任何適用法例或監管規定。各海外持有人如欲接納要約，則有責任自行確保就此全面遵守所有有關司法權區之法律及法規，包括但不限於取得可能所需之任何政府、外匯管制或其他方面之同意及任何登記或存檔，以及遵守所有必要之正式手續、監管及／或法律規定。該等海外持有人亦須全面負責支付其就相關司法權區應付之任何轉讓或其他稅項及徵費。海外持有人決定是否接納要約時，應諮詢專業意見。
- (i) 任何人士接納要約將被視為構成該等人士保證，表示其根據一切適用法律及法規獲准收取及接納要約及其任何修訂，而該接納將根據一切適用法律及法規屬有效及具約束力。任何該等人士將負責支付彼等應付之任何有關發行、過戶及其他適用稅項或其他政府費用。

- (j) 受收購守則規限，要約人保留權利以公告方式，將任何事項(包括提呈要約)知會全部或任何登記地址在香港以外之新體育獨立股東或要約人及／或建銀金融知悉為該等人士之代名人、信託人或託管人之人士，在此情況下，該通知應被視為已經充分發出，即使任何有關新體育獨立股東未能接獲或看到該通知亦然，且本綜合要約文件對書面通知之所有提述亦應如此詮釋。
- (k) 在作出決定時，新體育獨立股東應倚賴彼等本身對要約人、中國金洋、中國金洋集團、新體育、新體育集團及要約條款(包括所涉及之好處及風險)所作出之評估。本綜合要約文件之內容(包括其所載之任何一般意見或推薦建議)連同接納表格不應詮釋為要約人、中國金洋、新體育、建銀金融、建銀證券、嘉林資本、過戶登記處以及彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、代理人或聯繫人或參與要約的任何其他人士所提呈之任何法律或商業意見。新體育獨立股東應向彼等本身之專業顧問諮詢專業意見。
- (l) 本綜合要約文件及接納表格的中英文版如在詮釋方面有歧異，概以英文版為準。

1. 財務資料概要

以下為新體育集團截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年經審核財務業績的概要，有關經審核財務業績乃摘錄自新體育集團的經審核綜合財務報表(其載於新體育截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度的年報內)。羅申美會計師事務所就新體育集團截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度的經審核綜合財務報表所出具的核數師報告並無任何保留意見。

除下文所披露者外，概無就新體育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財政年度各年的綜合財務業績而言屬重大的任何收入或開支項目。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
持續經營業務			
營業額	1,892,396	191,519	155,207
除稅前溢利／(虧損)	268,181	(53,425)	(769,653)
所得稅開支	(106,344)	(3,541)	(2,950)
來自持續經營業務的本年度 溢利／(虧損)	161,837	(56,966)	(772,603)
已終止經營業務			
來自己終止經營業務的 本年度溢利／(虧損)	—	158,813	(147,568)
本年度溢利／(虧損)	161,837	101,847	(920,171)
以下人士應佔溢利／(虧損)：			
本公司持有人	103,138	87,940	(861,582)
非控制性權益	58,699	13,907	(58,589)
	161,837	101,847	(920,171)

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
其他全面收益：			
<i>不可重新分類至損益的項目：</i>			
按公平值透過其他全面收益列賬(「按公平值透過其他全面收益列賬」)之股本工具的公平值變動	(67,030)	—	—
	<u>(67,030)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<i>可重新分類至損益的項目：</i>			
換算海外業務的匯兌差額	(27,604)	67,032	(82,021)
出售附屬公司時重新分類至損益的匯兌差額	1	23,740	—
	<u>(27,603)</u>	<u>90,722</u>	<u>(82,021)</u>
應佔本年度全面收益總額：			
本公司持有人	(4,280)	166,468	(942,743)
非控制性權益	<u>71,484</u>	<u>26,151</u>	<u>(59,449)</u>
	<u>67,204</u>	<u>192,619</u>	<u>(1,002,192)</u>
每股盈利／(虧損)			
來自持續及已終止經營業務基本(港仙)	0.03	0.05	(1.13)
			(經重列)
來自持續經營業務基本(港仙)	0.03	(0.04)	(0.93)
分派予持有人的股息	0.00	0.00	0.00
每股股息	0.00	0.00	0.00

2. 經審核綜合財務報表

受要約公司須於綜合要約文件中載列或提述新體育集團截至二零一八年十二月三十一日止三個年度的經審核綜合財務報表中所列載的財務狀況表、現金流量表及任何其他主要報表連同相關附註，上述資料乃於已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及新體育網站(<http://www.newsportsgp.com>)的下列文件中披露：

- 新體育於二零一九年四月二十五日所刊發截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報第85至215頁；及
- 新體育於二零一八年四月十六日所刊發截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報第74至178頁；及
- 新體育於二零一七年四月二十一日所刊發截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報第66至164頁。

新體育集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的管理層討論及分析已於新體育相關年度的已刊登年報中披露。請同時參閱以下新體育相關年報的鏈接：

新體育截至二零一八年十二月三十一日止財政年度之年報：

http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2019/0425/LTN201904251729_C.pdf

新體育截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之年報：

http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0416/LTN201804161334_C.pdf

新體育截至二零一六年十二月三十一日止財政年度之年報：

http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0421/LTN20170421060_C.pdf

3. 新體育的債務聲明

(i) 新體育集團

債務

於二零一九年一月三十一日(即本綜合要約文件附印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，新體育集團擁有以下債務：

	附註	於二零一九年 一月三十一日 千港元
銀行借款—有抵押	(2)	915,528
銀行借款—無抵押	(3)	52,933
其他借款—無抵押	(4)	3,674,233
公司債券	(5)	503,372
租賃負債	(1)	15,248
		5,161,314

附註：

- (1) 租賃負債按餘下租賃付款的現值計量，並以5.125%折現。
- (2) 銀行借款約478,603,000港元以新體育集團持有的若干投資物業及發展中物業作抵押。銀行借款約60,079,000港元以新體育集團持有的上市證券作抵押。銀行借款約376,846,000港元以新體育集團非全資附屬公司的若干發展中物業及全部已發行股本作抵押。銀行借款約186,508,000港元已獲得擔保。
- (3) 於二零一九年一月三十一日，新體育集團應付中國一間銀行及多家金融機構無抵押貸款的未償還金額分別為24,428,000港元及28,505,000港元。銀行借款約24,428,000港元已獲得擔保。
- (4) 結餘為無抵押且無擔保。餘額約2,786,906,000港元按利率5-30%計息，並將於2019年至2021年到期。結餘約887,327,000港元為免息及無固定還款期。
- (5) 結餘為無抵押、已獲得擔保及按利率10%計息，並將於二零一九年到期。

或然負債或擔保

於二零一九年一月三十一日，新體育集團已就授予新體育集團附屬公司前股權持有人的聯營方之銀行融資向若干銀行出具若干擔保。根據擔保，經擔保實體一旦未能如期付款，則新體育集團及聯營方共同及個別就彼等各自的所有或任何銀行借款負上責任。在擔保下新體育集團於二零一九年一月三十一日的最高負債，於該日期為擔保下提取的銀行貸款金額約341,700,000港元。

於二零一九年一月三十一日，新體育集團已就授予新體育集團非控股權益股權持有人的聯營方之銀行融資向若干銀行出具若干擔保。根據擔保，經擔保實體一旦未能如期付款，則新體育集團及聯營方共同及個別就彼等各自的所有或任何銀行借款負上責任。在擔保下新體育集團於二零一九年一月三十一日的最高負債，於該日期為擔保下提取的銀行貸款金額約119,026,000港元。

(ii) 一般事項

除上文或本通函其他部分所披露者外，於二零一九年一月三十一日營業時間結束時，新體育集團概無其他：(i)已發行及未償還以及已授權或以其他方式設立但尚未發行的債務證券、有期貸款，按有擔保、無擔保、有抵押及無抵押區分；(ii)借貸性質的借款或債務(包括銀行透支及承兌負債或承兌信貸或租購承擔)，按有擔保、無擔保有抵押及無抵押借款及債務區分；(iii)按揭及押記；及(iv)或然負債或擔保。

4. 重大變動

除下文所披露者外，新體育集團的財務或貿易狀況或前景自二零一八年十二月三十一日(即新體育集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)起至最後實際可行日期(包括該日)止概無出現任何重大變動：

- (i) 新體育集團於二零一九年三月三十一日的銀行結餘及現金較二零一八年十二月三十一日大幅減少，此乃主要由於二零一九年一月為中國的重建項目支付按金。有關按金的付款於資產負債表的貿易及其他應收款項下入賬。因此，新體育集團於二零一九年三月三十一日的貿易及其他應收款項較二零一八年十二月三十一日大幅增加；

- (ii) 新體育集團於二零一九年三月三十一日的貿易及其他應付款項較二零一八年十二月三十一日大幅增加，此乃主要由於為新體育集團的日常業務提供施工所產生的成本；及
- (iii) 新體育集團截至二零一九年三月三十一日止三個月的融資成本較二零一八年同期大幅增加。

1. 中國金洋集團的財務資料概要

以下為中國金洋集團截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度各年的財務業績概要，乃摘錄自中國金洋的年報。

中國金洋的核數師(即羅兵咸永道會計師事務所及香港立信德豪會計師事務所有限公司)已就中國金洋分別截至二零一七年十二月三十一日止兩個財政年度各年及截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的經審核綜合財務報表出具無保留意見。

除下文所披露者外，概無任何收益或開支項目對中國金洋集團截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度各年的綜合財務業績而言屬重大。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
營業額	1,582,581	2,825,287	995,560
除稅前溢利	809,512	1,055,403	849,630
所得稅開支	(133,916)	(161,512)	(195,221)
本年度溢利	<u>675,596</u>	<u>893,891</u>	<u>654,409</u>
以下人士應佔溢利：			
本公司擁有人	670,827	869,170	466,593
非控股權益	4,769	24,721	187,816
	<u>675,596</u>	<u>893,891</u>	<u>654,409</u>
年度其他全面收益	(2,317,207)	217,535	(61,563)
年度全面收益總額	(1,641,611)	1,111,426	592,846
應佔年度全面收益總額：			
本公司擁有人	(1,632,515)	1,054,955	405,030
非控股權益	(9,096)	56,471	187,816
	<u>(1,641,611)</u>	<u>1,111,426</u>	<u>592,846</u>
每股盈利			
基本(港仙)	<u>2.60</u>	<u>3.90</u>	<u>2.15</u>
股息	<u>51,740</u>	<u>131,936</u>	<u>70,875</u>
每股股息(港仙)	<u>0.20</u>	<u>0.51</u>	<u>0.32</u>

2. 綜合財務報表

要約人須於本綜合要約文件中載列或提述中國金洋集團截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度的經審核綜合財務報表中所列載的綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表連同相關附註，上述資料已於刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及中國金洋網站(<http://www.hk1282.com>)的以下文件中披露：

- 於二零一七年四月六日刊登的中國金洋截至二零一六年十二月三十一日止財政年度之年報第59頁至148頁；
- 於二零一八年四月十日刊登的中國金洋截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之年報第67頁至168頁；及
- 於二零一九年四月二十九日刊登的中國金洋截至二零一八年十二月三十一日止財政年度之年報第72頁至228頁。

中國金洋集團截至二零一八年十二月三十一日止三個年度的管理層討論及分析已於中國金洋相關年度的已刊登年報中披露。請同時參閱以下中國金洋相關年報的鏈接：

- 中國金洋截至二零一六年十二月三十一日止財政年度之年報：
http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0406/LTN201704061410_C.pdf
- 中國金洋截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之年報：
http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0410/LTN20180410912_C.pdf
- 中國金洋截至二零一八年十二月三十一日止財政年度之年報：
http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2019/0429/LTN201904291984_C.pdf

3. 債務聲明

(i) 中國金洋集團

債務

於二零一九年一月三十一日(即本綜合要約文件附印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，中國金洋集團擁有以下債務：

	附註	於二零一九年 一月三十一日 千港元
中國金洋集團		
銀行借款—有抵押	(1)	543,166
銀行借款—無抵押	(2)	54,856
其他借款—無抵押	(3)	498,891
公司債券	(4)	174,028
租賃負債	(5)	11,424
		<u>1,282,365</u>

- (1) 銀行借款約433,166,000港元以中國金洋集團持有的若干物業作抵押。銀行借款80,000,000港元以客戶向中國金洋集團質押為貸款抵押品的若干上市證券作抵押。銀行借款30,000,000港元以中國金洋集團定期存款作抵押。銀行借款約149,185,000港元由中國金洋擔保。
- (2) 於二零一九年一月三十一日，中國金洋集團應付銀行無抵押進口貸款及應付香港一間銀行無抵押定期貸款的未償還金額分別約為24,856,000港元及30,000,000港元。銀行借款約24,856,000港元由中國金洋擔保。
- (3) 結餘為無抵押、無擔保及按利率5%計息，並將於二零二零年到期。
- (4) 結餘為無抵押、無擔保及按利率5%計息，並將於二零一九年及二零二零年到期。
- (5) 租賃負債按餘下租賃付款的現值計量，並以5.125%折現。

或然負債或擔保

中國金洋集團已為中國金洋集團物業單位的若干買方安排銀行融資，並就還款提供擔保來抵押相關買方的債務。於二零一九年一月三十一日，就中國金洋集團物業買方促成的貸款向銀行提供1,141,959,000港元擔保。相關擔保將於(i)向買方發出房地產所有權證時；或(ii)物業買方悉數償還按揭貸款時(以較早者為準)終止。

(ii) 一般事項

除上文或本通函其他部分所披露者外，於二零一九年一月三十一日營業時間結束時，中國金洋集團概無其他：(i)已發行及未償還以及已授權或以其他方式設立但尚未發行的債務證券、有期貸款，按有擔保、無擔保、有抵押及無抵押區分；(ii)借貸性質的借款或債務(包括銀行透支及承兌負債或承兌信貸或租購承擔)，按有擔保、無擔保、有抵押及無抵押借款及債務區分；(iii)按揭及押記；及(iv)或然負債或擔保。

4. 重大變動

除下列變動外，中國金洋及要約人的董事並不知悉中國金洋集團的財務或貿易狀況或前景自二零一八年十二月三十一日(即中國金洋集團最近期刊發的綜合財務報表的編製日期)起至最後實際可行日期(包括該日)止出現任何重大變動：

- (1) 於二零一九年一月十日，中國金洋的全資附屬公司金洋控股有限公司(作為買方)與財昇創投有限公司及優信創投有限公司(作為賣方)訂立買賣協議，內容有關收購豐益有限公司、精威有限公司、顯昇有限公司、捷譽有限公司、穎進有限公司、鴻增有限公司、城亮有限公司及萃績有限公司各自全部已發行股本的20.0%，總代價為200,000,000港元(可予調整)。該等收購事項已於二零一九年一月十四日完成。詳情載於中國金洋日期為二零一九年一月十日及二零一九年一月十五日的公告；及
- (2) 於二零一九年一月十七日，要約人與賣方人士訂立買賣協議(經相同訂約方所訂立的日期為二零一九年一月十八日的補充協議所修訂及補充)，據此要約人有條件同意購買而賣方有條件同意出售合共最多1,509,180,611股新體育股份。於完成後，根據收購守則規則26.1，要約人須就所有已發行的新體育股份(要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)作出強制性無條件全面要約。完成於二零一九年四月二十三日作實。詳情載於中國金洋、要約人及新體育日期為二零一九年一月二十一日及二零一九年四月二十三日的聯合公告以及本綜合要約文件。

5. 中國金洋集團的財務及貿易前景

自二零一五年起，中國金洋集團已制定物業投資及發展長期規劃。其已對物業項目進行一系列市場研究、調查及現場考察。於二零一六年，中國金洋集團收購一間中國公司的75.5%股權，該公司在中國深圳市光明新區核心地帶持有一幅建築面積約120,000平方米的地塊，為科技企業而設的大型創新科技園及首個長租品牌公寓於二零一七年成功設立。

自二零一七年七月採納物業投資及發展作為其主要商業活動以來，中國金洋集團已自分別於二零一七年十二月及二零一八年五月完成收購兩間中國公司起，持有兩項綜合物業發展項目(即中國江西省贛州市章江新區的「太古城」及「世紀城」)作商業、酒店及其他用途。

因中國金洋集團預期中國中央政府將於二零一九年維持全國金融去槓桿政策、適度寬鬆的貨幣政策及積極財政政策，故其相信中國物業市場將穩步增長，因而對其物業投資及發展分部的長遠前景持樂觀態度。於本財政年度，中國金洋集團將於中國主要都會中心及地區尋覓可行項目，如國際科技創新樞紐大灣區，區內創新元素和產業自由流動及融合。另外，中國金洋集團將試圖把握土地收購機會，並透過不同渠道增加中國金洋集團優質土地儲備，旨在以低成本鎖定較高回報項目。

鑒於新體育集團亦於中國主要從事物業投資及發展，而其大部分所持有的資產乃屬該分部項下，故中國金洋董事會相信經擴大中國金洋集團(經中國金洋根據買賣協議及要約收購新體育集團而擴大)將自該業務的規模經濟中獲利。

1. 責任聲明

要約人及中國金洋的董事願就本綜合要約文件所載資料(與新體育集團相關的資料除外)的準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合要約文件內所表達的意見(新體育董事所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本綜合要約文件並無遺漏其他事實，致使本綜合要約文件所載任何陳述有所誤導。

2. 股本

於最後實際可行日期，中國金洋的法定股本為50,000,000,000港元，分為500,000,000,000股中國金洋股份。

於最後實際可行日期的已發行中國金洋股份數目以及根據要約將予配發及發行的最高新中國金洋股份數目如下：

已發行：

27,378,311,711 股中國金洋股份(於最後實際可行日期)

根據要約將予發行：

1,474,607,899 股中國金洋股份(根據要約將予發行，假設全體接納要約的新體育獨立股東全部接納要約及選擇股份選擇)

28,852,919,610 股中國金洋股份(於要約完成後，假設全體接納要約的新體育獨立股東全部接納要約及選擇股份選擇)

所有現有已發行中國金洋股份彼此之間在各方面享有同等地位，包括有關股息、投票及資本回報的一切權利。

根據要約將予發行以滿足股份選擇的新中國金洋股份，將於配發該等新中國金洋股份當日，在所有方面與已發行中國金洋股份享有同等地位，包括(其中包括)於根據要約發行該等新中國金洋股份當日後有權悉數收取所有股息及其他分派。

於最後實際可行日期，概無其他已發行股份、購股權、認股權證、衍生工具或附有權利可認購或轉換為中國金洋股份的其他相關證券。

自二零一八年十二月三十一日(即中國金洋集團最近期刊發的經審核綜合賬目的編製日期)起及直至最後實際可行日期止，中國金洋的已發行股本概無變動，亦無購回任何中國金洋股份。

於要約期間開始前兩個財政年度內，中國金洋的股本概無進行重組。

3. 要約的權益披露

於最後實際可行日期，要約人、要約人之董事及與要約人一致行動人士於新體育股份、相關新體育股份、新體育債權證或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)持有或控制之權益之詳情如下：

姓名／名稱	身份／權益性質	所持新體育股份／相關新體育股份數目	佔已發行新體育股份總數之概約權益百分比 (附註2)
要約人	實益擁有人	1,528,375,611	37.65%
香港寶達金融控股有限公司(附註1)	實益擁有人	1,144,151,739	28.18%
寶新證券有限公司	實益擁有人	21,129,048	0.52%
姚建輝先生	實益擁有人	1,314,000	0.03%
李敏斌先生	實益擁有人	306,500	0.01%
張弛先生	實益擁有人	1,220,000	0.03%

附註：

1. 於最後實際可行日期，要約人及香港寶達金融控股有限公司各自均為中國金洋的全資附屬公司，而寶新證券有限公司為中國金洋持有77.6%實際權益的非全資附屬公司。
2. 根據最後實際可行日期之已發行新體育股份數目(即4,059,556,212股新體育股份)計算。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，要約人、其董事及與要約人一致行動人士概無於新體育相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有任何權益。

4. 於新體育證券的其他權益及交易的披露

於最後實際可行日期：

- (a) 除本綜合要約文件「建銀金融函件」一節「買賣新體育證券及於新體育證券的權益」一段所披露者外，概無要約人或其一致行動人士(包括中國金洋)於有關期間買賣任何新體育股份或新體育其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (b) 除本綜合要約文件「建銀金融函件」一節「新體育之股權架構」一段所披露者外，概無要約人、其董事及／或其一致行動人士(包括中國金洋及財務顧問之集團)擁有或控制新體育股份之任何投票權或權利、購股權、衍生工具、認股權證或其他可轉換為新體育股份之證券；
- (c) 除本綜合要約文件「建銀金融函件」一節「要約人可動用財務資源」一段及融資所披露者外，概無根據要約收購之任何證券將被轉讓、抵押或質押予任何其他人士之協議、安排或諒解；
- (d) 概無要約人及其一致行動人士(包括中國金洋)接獲任何有關接納要約之不可撤銷承諾；
- (e) 要約人概無向任何新體育董事提供或將予提供利益(法定補償除外)，作為離職或與要約有關之其他方面之補償；
- (f) 要約人概無訂立協議或安排，而當中涉及可能會或不會援引或尋求援引要約之先決條件或條件之情況；
- (g) 要約人或其任何一致行動人士(包括中國金洋)(一方)概無與新體育任何董事、近期董事、股東或近期股東(另一方)訂立與要約有任何關連或依賴要約之結果之協議、安排或諒解(包括任何補償安排)；
- (h) 要約人、新體育或要約人或新體育之任何聯繫人之間概不存在屬於收購守則規則22註釋8所指類別，與要約人之股份或新體育股份有關及對要約可能屬重大之安排(不論以購股權、彌償或其他方式)；

- (i) 概無要約人及其一致行動人士(包括中國金洋)於有關期間已借入或借出任何中國金洋股份、中國金洋可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (j) 概無要約人及其一致行動人士(包括中國金洋)於有關期間已借入或借出任何新體育股份、新體育之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (k) 概無人士向要約人作出有關彼將接納或拒絕要約之不可撤銷承諾；
- (l) 概無中國金洋或要約人的董事就買賣協議項下擬進行之交易、要約或任何其他相關交易而在酬金方面受到影響；
- (m) 要約人或其任何一致行動人士(作為一方)與任何其他人士(作為另一方)概無訂立收購守則規則22註釋8所述類別之任何安排；及
- (n) 概無新體育股份、新體育之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由與要約人及／或其一致行動人士(包括中國金洋)有關連之任何基金經理以酌情基準管理，且概無有關人士於有關期間內買賣任何新體育股份或新體育之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

5. 市價

中國金洋股份

下表載列於(i)有關期間內每個曆月進行買賣之最後營業日(定義見收購守則)；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期中國金洋股份於聯交所所報之收市價：

日期	每股中國金洋 股份收市價 (港元)
二零一八年七月三十一日	0.48
二零一八年八月三十一日	0.46
二零一八年九月二十八日	0.45
二零一八年十月三十一日	0.32
二零一八年十一月三十日	0.335
二零一八年十二月三十一日	0.48
二零一九年一月十七日(最後交易日)	0.435
二零一九年一月三十一日	0.375
二零一九年二月二十八日	0.385
二零一九年三月二十九日	0.325
二零一九年四月三十日(最後實際可行日期)	0.31

於有關期間，中國金洋股份的最高收市價為於二零一八年七月二十三日及三十一日以及二零一八年十二月三十一日在聯交所所報之每股中國金洋股份0.48港元，而中國金洋股份的最低收市價為於二零一九年四月十一日、十六日、十八日及三十日在聯交所所報之每股中國金洋股份0.310港元。

新體育股份

下表載列於(i)有關期間內每個曆月進行買賣之最後營業日(定義見收購守則);(ii)最後交易日;及(iii)最後實際可行日期新體育股份於聯交所所報之收市價:

日期	每股新體育 股份收市價 (港元)
二零一八年七月三十一日	0.65
二零一八年八月三十一日	0.63
二零一八年九月二十八日	0.49
二零一八年十月三十一日	0.325
二零一八年十一月三十日	0.48
二零一八年十二月三十一日	0.47
二零一九年一月十七日(最後交易日)	0.42
二零一九年一月三十一日	0.455
二零一九年二月二十八日	0.60
二零一九年三月二十九日	0.51
二零一九年四月三十日(最後實際可行日期)	0.50

於有關期間,在聯交所所報之每股新體育股份最高收市價為二零一八年七月二十三日之0.75港元,而在聯交所所報之每股新體育股份最低收市價為二零一八年十一月二十七日之0.285港元。

6. 專家資格及同意書

除名列本綜合要約文件附錄五第9段之新體育專家外，以下為其函件／意見載於本綜合要約文件之專家之資格：

名稱	資格
建銀金融	建銀國際金融有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
D&P China (HK) Limited	獨立合資格物業估值師

上述專家已就本綜合要約文件的刊發發出彼等各自的同意書，同意以本綜合要約文件所載之形式及涵義刊載彼等各自的意見、函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回彼等的同意書。

7. 一般事項

- (i) 於最後實際可行日期，要約人之註冊辦事處及主要營業地點位於香港金鐘道89號力寶中心2座19樓1908-1909室。要約人之董事為姚建輝先生及李敏斌先生。
- (ii) 於最後實際可行日期，中國金洋之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands，其香港主要營業地點位於香港金鐘道89號力寶中心2座19樓1908-1909室。中國金洋的董事會包括九名董事，分別為執行董事姚建輝先生、劉雲浦先生、李敏斌先生、黃煒先生及張弛先生；非執行董事陳凱犇先生；及獨立非執行董事王振邦先生、李國安教授及李均雄先生。香港寶達金融控股有限公司為中國金洋之全資附屬公司。姚建輝先生為中國金洋之控股股東，並被視為於香港寶達金融控股有限公司持有的所有新體育股份中擁有權益。姚建輝先生之通訊地址為香港新界沙田沙田正街銀樺閣4座19樓G室，而香港寶達金融控股有限公司之註冊辦事處地址為香港金鐘道89號力寶中心2座19樓1908-1909室。
- (iii) 於最後實際可行日期，建銀金融之註冊辦事處位於香港中環干諾道中3號中國建設銀行大廈12樓。
- (iv) 本綜合要約文件及隨附之接納表格之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，中國金洋集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，且就要約人及中國金洋的董事所知，中國金洋集團任何成員公司亦無任何待決或面臨威脅的重大訴訟或索償。

9. 重大合約

於最後實際可行日期，以下重大合約(並非於中國金洋集團進行或擬進行之業務日常過程中訂立的合約)乃由中國金洋或其任何附屬公司(不包括新體育集團)於要約期間開始前兩年內及直至最後實際可行日期訂立，且對中國金洋集團的整體業務而言屬重大或可能屬重大：

(a) 要約人與悅富貿易有限公司就要約人以代價59,250,000港元轉讓45,454,545股湛江集付通金融服務股份有限公司股份而訂立日期為二零一七年五月十二日的買賣協議；

(b) 中國金洋間接全資附屬公司超榮投資有限公司(作為買方)與一名個人(作為賣方)就以代價65,000,000港元轉讓Ace Grand Limited全部已發行股本而訂立日期為二零一七年五月十九日的臨時買賣協議；

中國金洋間接全資附屬公司巨智投資有限公司(作為買方)與一名個人(作為賣方)就以代價65,000,000港元轉讓Ace Grand Limited全部已發行股本而訂立日期為二零一七年六月八日的正式買賣協議；

(c) 方佳建築服務有限公司(作為買方)與要約人(作為賣方)就以代價29,920,000港元出售潤鵬有限公司全部已發行股本而訂立日期為二零一七年六月二十八日的買賣協議；

(d) 金盛國際有限公司(作為買方)與中國金洋直接全資附屬公司祥成控股有限公司就以代價945,595港元出售佳力科技(i-製造)有限公司全部已發行股本並以代價32,054,405港元出讓股東貸款而訂立日期為二零一七年八月一日的買賣協議；

- (e) 中國金洋全資附屬公司深圳寶開實業有限公司(作為買方)與萊華商置有限公司(「**萊華商置**」)(作為賣方)就以總代價人民幣1,720,000,000元收購持有位於中國江西省贛州市章江新區名為「世紀城」的物業開發項目的萊華泰盛有限公司之全部股本而訂立日期為二零一七年八月四日的買賣協議(經日期為二零一七年九月六日的補充協議補充)；
- (f) 中國金洋與Virtue Dragon Holdings Limited(「**Virtue Dragon**」)就Virtue Dragon認購而中國金洋配發及發行862,068,000股新股份(「**Virtue Dragon 認購股份**」)(認購價為每股Virtue Dragon認購股份0.58港元)而訂立日期為二零一七年十月二十五日的認購協議；
- (g) 中國金洋與Shiny Palace Development Limited(「**Shiny Palace**」)就Shiny Palace認購而中國金洋配發及發行1,190,476,000股新股份(「**Shiny Palace 認購股份**」)(認購價為每股Shiny Palace認購股份0.63港元)而訂立日期為二零一七年十二月三日的認購協議；
- (h) 中國金洋與Discovery Key Investments Limited(「**Discovery Key**」)就Discovery Key認購而中國金洋配發及發行1,190,476,000股新股份(「**Discovery Key 認購股份**」)(認購價為每股Discovery Key認購股份0.63港元)而訂立日期為二零一七年十二月三日的認購協議；
- (i) 中國金洋與Champion Radiant Enterprises Limited(「**Champion Radiant**」)就Champion Radiant認購而中國金洋配發及發行476,188,000股新股份(「**Champion Radiant 認購股份**」)(認購價為每股Champion Radiant認購股份0.63港元)而訂立日期為二零一七年十二月三日的認購協議；
- (j) 中國金洋非全資附屬公司中國金洋信貸有限公司(作為貸方)與Grand Luxe Limited(作為借方)及一名獨立第三方(作為擔保人)就最高360,000,000港元的備用融資而訂立日期為二零一七年十二月二十八日的融資函件；
- (k) 中國金洋、香港雲能國際投資有限公司、正維有限公司與永勤集團有限公司就以股本2,000,000,000港元於開曼群島成立獲豁免股份有限公司而訂立日期為二零一八年二月七日的股東協議；

- (l) 萊華泰盛(作為買方)與萊華商置(作為賣方)就以總代價人民幣660,000,000元收購持有位於中國江西省贛州市章江新區名為「太古城」的物業開發項目的萊華泰豐有限公司而訂立日期為二零一八年四月二十三日的買賣協議；
- (m) 華通集團有限公司(作為買方)與中國金洋全資附屬公司金洋控股有限公司(「金洋控股」)(作為賣方)就以代價168,200,000港元出售金裕有限公司全部已發行股本28%而訂立日期為二零一八年六月三日的買賣協議；
- (n) 中國金洋全資附屬公司香港寶達金融控股有限公司(作為買方)與艾青女士及利贏投資有限公司(作為賣方)就以總代價411,894,626港元收購1,144,151,739股新體育股份而訂立日期為二零一八年十一月二十八日的買賣協議；
- (o) 金洋控股(作為買方)與財昇創投有限公司及優信創投有限公司(作為賣方)就收購豐益有限公司、精威有限公司、顯升有限公司、Fast Prestige Limited、穎進有限公司、鴻增有限公司、城亮有限公司及萃績有限公司各自全部已發行股本20%而訂立兩份日期為二零一九年一月十日的買賣協議，總代價為200,000,000港元(可予調整)，有關詳情載於中國金洋日期為二零一九年一月十日及二零一九年一月十五日之公告；及
- (p) 買賣協議。

10. 備查文件

以下文件之副本可於本綜合要約文件日期起直至截止日期(包括該日)期間內，於(i)證監會網站(<http://www.sfc.hk>)；及(ii)新體育網站(<http://newsportsgp.com/en/Home.aspx>)查閱：

- (a) 要約人之組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 中國金洋之組織章程大綱及組織章程細則；
- (c) 本綜合要約文件及接納表格；
- (d) 買賣協議；
- (e) 日期為二零一九年一月十七日的融資協議；
- (f) 中國金洋截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度各年的年報；
- (g) 本綜合要約文件第7至23頁所載的建銀金融函件；
- (h) D&P China (HK) Limited所發出有關中國金洋集團物業權益的估值報告，其全文載於本綜合要約文件附錄七；
- (i) 本附錄「9.重大合約」一段項下所提述的重大合約；及
- (j) 本附錄「6.專家資格及同意書」一段項下所提述的同意書。

1. 責任聲明

本綜合要約文件包括根據收購守則載列之資料，旨在提供有關新體育集團及要約之資料。

全體新體育董事願就本綜合要約文件所載資料(與要約人及其一致行動人士相關的資料除外)的準確性共同及個別地承擔全部責任。新體育董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本綜合要約文件所表達一切意見(要約人及中國金洋的董事所表達意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且概無遺漏並未載於本綜合要約文件的其他事實致使於本綜合要約文件作出的任何陳述有所誤導。

2. 股本

於最後實際可行日期，新體育的法定股本為400,000,000.00港元，分為8,000,000,000股新體育股份，而新體育的已發行股本為202,977,810.6港元，分為4,059,556,212股新體育股份。

自二零一八年十二月三十一日(即新體育最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)起及直至最後實際可行日期止，新體育尚未發行任何其他新新體育股份。於有關期間，如下文所載新體育已進行新體育股份的場內回購。所有回購新體育股份已獲新體育註銷。

有關交易日期(附註)	涉及的新體育股份數目	每股新體育股份最高價(港元)	每股新體育股份最低價(港元)
二零一八年十月十八日	510,000	0.32	0.305
二零一八年十月十九日	3,490,000	0.325	0.305
二零一八年十月二十二日	1,630,000	0.32	0.3
二零一八年十月二十三日	360,000	0.32	0.315
二零一八年十月二十五日	4,760,000	0.32	0.315
二零一八年十一月六日	4,300,000	0.325	0.315
二零一八年十一月七日	2,900,000	0.325	0.32
二零一八年十一月八日	4,400,000	0.325	0.32
二零一八年十一月九日	3,650,000	0.325	0.325
二零一八年十一月二十八日	700,000	0.32	0.295

附註：有關上述表格載列的場內回購新體育股份的進一步詳情，請參閱新體育於交易日期刊發的公告。

所有現有已發行新體育股份彼此之間在各方面享有同等地位，包括有關股息、投票及資本回報的一切權利。

於最後實際可行日期，新體育概無任何可影響任何新體育股份之尚未行使購股權、衍生工具、認股權證或換股權。

3. 權益披露

(a) 新體育董事的權益

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無新體育董事或新體育主要行政人員於新體育或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的新體育股份、相關股份及債券中擁有：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會新體育及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視為或當作擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於將須由新體育存置的登記冊內的任何權益或淡倉；或(c)根據新體育採納之上市規則附錄十所載上市發行人新體育董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會新體育及聯交所之任何權益或淡倉；或(d)須根據收購守則予以披露之任何權益或淡倉。

董事	身份／權益性質	新體育 股份數目	概約 百分比
姚建輝先生	實益擁有人	1,314,000	0.03
	公司權益	2,693,656,398	66.35
李敏斌先生	實益擁有人	306,500	0.01
張曉東先生	實益擁有人	675,000	0.02

除(1)買賣協議項下的銷售股份及(2)下文所載的交易事項外，於有關期間內，概無新體育董事買賣任何新體育股份或新體育發行之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，以換取價值。

有關交易日期	有關人士	購買／ 出售	涉及的新體育 股份數目	每股新體育 股份最高價 (港元)	每股新體育 股份平均價 (港元)
二零一八年十一月 二十八日	香港寶達金融 控股有限公司 (附註1)	購買	1,144,151,739	0.36	0.36

附註：

- 香港寶達金融控股有限公司為一間由中國金洋全資擁有的公司。根據證券及期貨條例，姚建輝先生被視為於其所有股份中擁有權益。
- 有關是次交易的進一步詳情，請參閱中國金洋日期為二零一八年十一月二十八日的公告。

(b) 主要新體育股東權益的披露

於最後實際可行日期，就新體育董事或新體育主要行政人員所知，以下人士於新體育股份及相關新體育股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定將須向新體育披露之權益，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於新體育集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或持有涉及該股本之任何購股權：

股東	身份／權益性質	新體育 股份數目	概約 百分比
姚建輝先生(附註1)	實益擁有人	1,314,000	0.03
	公司權益	2,693,656,398	66.35
Tinmark Development Limited(附註1)	公司權益	2,693,656,398	66.35
中國金洋集團有限公司(附註1)	公司權益	2,693,656,398	66.35
Great Sphere Developments Limited(附註2)	公司權益	2,693,656,398	66.35
要約人(附註2)	實益擁有人	1,528,375,611	37.65
寶信國際資產管理有限公司(附註2)	公司權益	1,528,375,611	37.65
香港寶達金融控股有限公司(附註3)	實益擁有人	1,144,151,739	28.18
寶達金融國際有限公司(附註3)	公司權益	1,144,151,739	28.18
寶新證券有限公司(附註3)	實益擁有人	21,129,048	0.52
	託管人	1,352,031,089	33.30

1. 姚建輝先生為新體育的執行董事兼主席，且亦為中國金洋的執行董事、主席兼首席執行官。Tinmark Development Limited由其全資擁有。姚建輝先生及Tinmark Development Limited為中國金洋的控股股東(定義見上市規則)。根據證券及期貨條例，姚建輝先生被視為於Tinmark Development Limited及中國金洋持有的所有新體育股份中擁有權益。
2. 要約人為寶信國際資產管理有限公司的全資附屬公司，而寶信國際資產管理有限公司則由Great Sphere Developments Limited全資擁有。Great Sphere Developments Limited為中國金洋的全資附屬公司。
3. 香港寶達金融控股有限公司為寶達金融國際有限公司的全資附屬公司，寶達金融國際有限公司由Great Sphere Developments Limited全資擁有。寶新證券有限公司為中國金洋持有77.6%實際權益的非全資附屬公司。
4. 由於百分比數字四捨五入至小數點後兩位，故上表所列百分比數字之總和未必等於所列百分比數字之相關小計或總計。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就新體育董事或新體育主要行政人員所知，概無其他人士於新體育股份或相關新體育股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向新體育及聯交所披露之任何權益或淡倉，亦無任何人士直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於新體育集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或持有涉及該股本之任何購股權：

4. 新體育董事於要約人及中國金洋證券的權益及交易

於最後實際可行日期，除(i)下文表一所列交易；及(ii)下文表二所列要約人及其一致行動人士(一方)向賣方及其一致行動人士(另一方)所提供買賣協議項下的代價股份外，概無新體育董事於中國金洋股份中擁有或被視為或當作擁有任何權益，或有關人士於有關期間內亦無買賣中國金洋股份：

表一

有關交易日期	有關人士	購買/ 出售	涉及的 中國金洋 股份數目	每股中國 金洋股份 最高價 (港元)	每股中國 金洋股份 平均價 (港元)
二零一八年 十月十九日	Tinmark Development Limited (附註)	購買	2,924,000	0.33	0.3254
二零一八年 十月二十二日	Tinmark Development Limited (附註)	購買	2,948,000	0.33	0.3237
二零一八年 十月二十三日	Tinmark Development Limited (附註)	購買	6,424,000	0.33	0.3238
二零一八年 十月二十四日	Tinmark Development Limited (附註)	購買	1,212,000	0.33	0.3254
二零一八年 十月二十五日	Tinmark Development Limited (附註)	購買	2,100,000	0.33	0.3211
二零一八年 十月二十六日	Tinmark Development Limited (附註)	購買	496,000	0.325	0.325
二零一八年 十月二十九日	Tinmark Development Limited (附註)	購買	2,300,000	0.325	0.3217
二零一八年 十月三十日	Tinmark Development Limited (附註)	購買	3,276,000	0.33	0.3216
二零一八年 十月三十一日	Tinmark Development Limited (附註)	購買	988,000	0.325	0.3204
二零一八年 十一月一日	Tinmark Development Limited (附註)	購買	440,000	0.325	0.325

附註：Tinmark Development Limited為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，且由新體育董事姚建輝先生全資擁有。

表二

股東	於聯合公告日期 (即二零一九年 一月二十一日)		於完成日期及 最後實際可行日期	
	中國金洋 股份數目	概約 百分比	中國金洋 股份數目	概約 百分比
張曉東先生	—	—	800,000	0.003
Upright Hoist Limited (附註1)	—	—	758,558,639	2.77
騰躍有限公司(附註2)	—	—	749,146,972	2.74
姚建輝先生(附註3)	44,468,000	0.17	44,468,000	0.16
Tinmark Development Limited(附註3)	10,794,943,600	41.73	10,794,943,600	39.43

1. Upright Hoist Limited由新體育執行董事兼副主席張曉東先生全資擁有。根據證券及期貨條例，彼被視為於完成後於Upright Hoist Limited持有的所有中國金洋股份中擁有權益。
2. 騰躍有限公司由新體育非執行董事吳騰先生全資擁有。根據證券及期貨條例，彼被視為於完成後於騰躍有限公司持有的所有中國金洋股份中擁有權益。
3. 姚建輝先生為中國金洋的執行董事、主席兼首席執行官，且亦為新體育的執行董事兼主席。彼於Tinmark Development Limited(一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司)之全部已發行股本中擁有權益。根據證券及期貨條例，彼被視為於Tinmark Development Limited持有的所有中國金洋股份中擁有權益。
4. 由於百分比數字四捨五入至小數點後兩位，故上表所列百分比數字之總和未必等於所列百分比數字之相關小計或總計。

5. 權益及交易的額外披露

除上文所披露者外，於最後實際可行日期及於有關期間內：

- (a) 除新體育持有的222,816,000股中國金洋股份外，新體育並無於要約人或中國金洋之股份、可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具中擁有任何實益權益。新體育概無買賣要約人及其一致行動人士(包括中國金洋)之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，以換取價值；
- (b) 除「3(a)新體育董事的權益」項下所披露新體育董事的權益外，概無新體育董事於新體育之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益，或擁有或控制新體育之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。除「4.新體育董事於要約人及中國金洋證券的權益及交易」項下所披露的新體育董事權益外，概無新體育董事於要約人及其一致行動人士(包括中國金洋)之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益，或擁有或控制要約人及其一致行動人士(包括中國金洋)之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；

- (c) 新體育之附屬公司及新體育或新體育附屬公司之退休基金或「聯繫人」定義第(2)類別所列明之任何人士或憑藉收購守則項下「一致行動人士」定義第(5)類別而被推定與新體育一致行動之任何人士，概無於要約人、中國金洋及新體育之股份、可換股證券、認股權證、購股權或有關該等證券之任何衍生工具中擁有任何權益，且概無有關人士於有關期間內買賣要約人、中國金洋及新體育之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或有關該等證券之任何衍生工具；
- (d) 概無任何人士與新體育或憑藉收購守則項下「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別而屬新體育聯繫人之任何人士或憑藉收購守則項下「一致行動人士」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別而被推定與新體育一致行動之任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別之任何安排，且概無有關人士於有關期間內買賣要約人、中國金洋及新體育之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或有關該等證券之任何衍生工具；
- (e) 概無中國金洋、要約人及新體育之股份、可換股證券、認股權證、購股權或有關該等證券之任何衍生工具由與新體育有關連之任何基金經理以酌情基準管理，且概無有關人士於有關期間內買賣要約人、中國金洋及新體育之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或有關該等證券之任何衍生工具；
- (f) 概無新體育及其一致行動人士已借入或借出要約人、新體育及中國金洋之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或有關該等證券之衍生工具；
- (g) 概無已或將向任何新體育董事提供任何形式的利益，作為離職補償或其他與要約有關的補償；
- (h) 要約人及其一致行動人士(包括中國金洋)或任何其他人士(一方)概無與任何新體育董事(另一方)訂立有條件或依賴要約之結果或以其他方式與要約有關連之協議或安排或諒解；
- (i) 概無要約人為訂約方而任何新體育董事於其中擁有重大個人權益之重大合約；
- (j) 要約人及其一致行動人士(一方)並無與賣方及其一致行動人士(另一方)進行特別交易(定義見收購守則規則25)；

- (k) 除本綜合要約文件「建銀金融函件」一節「要約人可動用財務資源」一段及融資所披露者外，概無根據要約出售或收購之任何證券將被轉讓、抵押或質押予任何其他人士之協議、安排或諒解；及
- (l) 概無新體育董事擬就其本身之實益股權(如有)而接納要約，且概無其他人士向要約人作出有關彼將接納或拒絕要約之不可撤銷承諾。

6. 新體育董事之服務合約

除下文所披露外，於最後實際可行日期，概無新體育董事與新體育或其任何附屬公司或聯營公司訂有任何生效中的其他服務合約，而有關合約為：(a) (包括持續及固定年期合約) 已於要約期間開始前六個月內訂立或修訂；或(b) 通知期為12個月或以上的持續合約；或(c) 除通知期外尚有超過12個月期限的固定年期合約：

新體育

董事姓名	服務合約日期	服務合約年期	薪酬金額
姚建輝先生	二零一八年十二月二十日	自二零一八年十二月二十日起至二零二一年十二月十九日止為期三年，有關委任可由一方向另一方發出不少於三個月書面通知予以終止	姚建輝先生無基本工資，但可參與獎金計劃及/或購股權計劃(定義見姚建輝先生之服務協議)。
張曉東先生	二零一九年三月二十七日	自二零一九年四月一日起至二零二二年三月三十一日止為期三年，有關委任可由一方向另一方發出不少於三個月書面通知予以終止	張先生收取月薪50,000港元，並有權享有第十三個月薪金以及新體育董事會全權酌情認為合適之其他附帶福利。
	二零一六年四月一日	自二零一六年四月一日起至二零一九年三月三十一日止為期三年	張先生收取年薪1,200,000港元，並有權享有第十三個月薪金以及新體育董事會全權酌情認為合適之其他附帶福利。

新體育

董事姓名	服務合約日期	服務合約年期	薪酬金額
李敏斌先生	二零一八年 十二月二十日	自二零一八年十二月 二十日起至二零二一年 十二月十九日止初步為 期三年，有關委任可由 一方向另一方發出不少 於三個月書面通知予以 終止(附註1)	李敏斌先生無基本工 資，但可參與獎金計 劃及/或購股權計劃 (定義見李敏斌先生 之服務協議)。
夏凌捷女士	二零一九年 三月二十七日	自二零一九年三月二十七 日起至二零二二年三月 二十六日止初步為期三 年，有關委任可由一方 向另一方發出不少於三 個月書面通知予以終止	夏女士每月收取董事 袍金20,000港元及於 每年一月取得之第 十三個月薪金。按新 體育董事會全權酌 情決定，夏女士亦可 參與獎金計劃及/或 購股權計劃(定義見 夏女士之服務協議) 及收取其他附帶福 利。此外，夏女士亦 因獲委任為新體育 集團的一間中國附 屬公司之副總裁而 收取每年薪金人民 幣319,000元。
	二零一八年 十二月二十日	行政總裁委任函並無特 定任期，除非及直至任 何一方發出不少於一個 月之書面通知予以終止	應付予夏女士之每月 薪金為30,000港元。 此外，按新體育董事 會全權酌情決定，夏 女士可參與獎金計 劃及/或購股權計劃 (定義見夏女士之委 任函)及收取其他附 帶福利。

新體育 董事姓名	服務合約日期	服務合約年期	薪酬金額
	二零一六年 八月十七日	自二零一六年八月十七 日起至二零一九年八月 十六日止為期三年。夏 女士於二零一八年十二 月二十日終止其服務協 議。	夏女士收取年薪 240,000 港元。按新體 育董事會全權酌情 決定，夏女士亦有權 享有第十三個月薪 金，並可參與獎金計 劃及／或購股權計劃 (定義見夏女士之上 一份服務合約)以及 收取其他附帶福利。
劉雲浦先生	二零一六年 十一月十八日	自二零一六年十一月 十八日起至二零一九年 十一月十七日止初步為 期三年，有關委任可由 一方向另一方發出不少 於三個月書面通知予以 終止	劉先生收取年薪 300,000 港元及第十三 個月薪金以及新體 育董事會全權酌情 認為合適之其他附 帶福利。
吳騰先生	二零一八年 八月二十四日	自二零一八年八月二十四 日起至二零二一年八月 二十三日止初步為期三 年，有關委任可由一方 向另一方發出不少於三 個月書面通知予以終止 (附註1)	吳騰先生無基本工資 或董事袍金。然而， 吳先生可參與獎金 計劃及／或購股權計 劃(定義見吳騰先生 之服務合約)。
	二零一八年 三月二十三日	獲委任為新體育之業務 發展副總裁，任期自二 零一八年四月一日起至 二零二一年三月三十一 日止為期三年	基本月薪為50,000港 元。此外，吳先生有 權享有第十三個月 薪金及新體育董事 會全權酌情認為合 適之年度酌情花紅。

新體育

董事姓名	服務合約日期	服務合約年期	薪酬金額
湛玉珊女士	二零一八年 十月二十六日	自二零一八年十月二十六日起至二零二一年十月二十五日止初步為期三年，有關委任可由一方向另一方發出不少於三個月書面通知予以終止	湛女士收取年薪260,000港元及新體育董事會全權酌情認為合適之其他附帶福利。
	二零一八年 十二月二十日	獲委任為新體育首席法務官	基本月薪為30,000港元，該基本月薪為擔任新體育非執行董事應得的額外薪酬。此外，湛女士有權享有第十三個月薪金及新體育董事會全權酌情認為合適之年度酌情花紅。
陳凱犇先生	二零一八年 十二月二十日	自二零一八年十二月二十日起至二零二一年十二月十九日止初步為期三年，有關委任可由一方向另一方發出不少於三個月書面通知予以終止(附註1)	陳凱犇先生無基本工資，但將可參與獎金計劃及/或購股權計劃(定義見陳凱犇先生之服務協議)。
陳澤桐先生	二零一六年 五月三十日	自二零一六年五月三十日起至二零一九年五月二十九日止初步為期三年，有關委任可由一方向另一方發出不少於三個月書面通知予以終止(附註2)	陳先生收取月薪20,000港元及第十三個月薪金以及新體育董事會全權酌情認為合適之其他附帶福利。

新體育

董事姓名	服務合約日期	服務合約年期	薪酬金額
何素英女士	二零一六年 五月三十日	自二零一六年五月三十日起至二零一九年五月二十九日止初步為期三年，有關委任可由一方向另一方發出不少於三個月書面通知予以終止	何女士收取月薪20,000港元及第十三個月薪金以及新體育董事會全權酌情認為合適之其他附帶福利。
鄧麗華博士	二零一六年 五月三十日	自二零一六年五月三十日起至二零一九年五月二十九日止初步為期三年，有關委任可由一方向另一方發出不少於三個月書面通知予以終止	鄧博士收取月薪20,000港元及第十三個月薪金以及新體育董事會全權酌情認為合適之其他附帶福利。
王振邦先生	二零一八年 十二月二十日	自二零一八年十二月二十日起至二零二一年十二月十九日止初步為期三年，有關委任可由一方向另一方發出不少於三個月書面通知予以終止	應付予王振邦先生之每月薪金為20,000港元及有權享有第十三個月薪金。此外，按新體育董事會全權酌情決定，王先生有權享有酌情花紅。

附註：

1. 李敏斌先生、吳騰先生及陳凱犇先生於新體育上一屆股東週年大會後獲委任，並將有資格於新體育在二零一九年五月三十日舉行的應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上膺選連任。上述所有人士均已知會新體育董事會，彼等將不會參與選舉，並將於股東週年大會後立即辭任。
2. 陳澤桐先生將於股東週年大會上輪值退任，且已知會新體育董事會，彼將不會參選連任，並將於股東週年大會後立即辭任。

7. 訴訟

於二零一七年二月二十七日，(其中包括)新體育附屬公司寶新控股有限公司(「寶新控股」)、徐蓉、周旭及世鋒國際有限公司訂立第二份補充協議(「第二份補充協議」)，據此，徐蓉、周旭及世鋒國際有限公司已同意共同分五批以現金向新體育支付調整金額合共人民幣240,581,496元(「調整金額」)，其中，第一批共計人民幣80,000,000元須於二零一七年三月十五日前支付、第二批共計人民幣40,000,000元須於二零一七年五月十五日前支付、第三批共計人民幣40,000,000元須於二零一七年七月十五日前支付、第四批共計人民幣40,000,000元須於二零一七年九月十五日前支付及第五批共計人民幣40,581,496元須於二零一七年十一月十五日前支付。

作為初步程序，於二零一七年五月二十四日，新體育根據第二份補充協議透過寶新控股(作為原告)於深圳市中級民事法院(「法院」)對徐蓉及周旭(「被告」)提出中國法律訴訟行動(「法律訴訟」)，以收回拖欠款項人民幣80,000,000元(即第一批調整金額)連同相關應計利息。此外，寶新控股已成功申請法院頒令凍結被告之若干不動產及銀行賬戶，以於法院就法律訴訟作出相關裁決前保全被告之資產。

於二零一八年十二月七日，新體育與寶新控股(其中包括)已就收回法律訴訟中的第二份補充協議項下之第一批調整金額訂立和解協議(「和解協議」)。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，新體育及其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就新體育董事所知，新體育或其任何附屬公司亦無任何待決或面臨威脅的重大訴訟或索償。

8. 重大合約

除於新體育集團日常業務過程中訂立之合約外，新體育或其任何附屬公司於要約期間開始前兩年內及直至最後實際可行日期(包括該日)止已訂立下列屬重大或可能屬重大之合約：

- (a) (其中包括)新體育附屬公司寶新控股、徐蓉、周旭及世鋒國際有限公司訂立日期為二零一七年二月二十七日的第二份補充協議，據此，徐蓉、周旭及世鋒國際有限公司已同意共同分五批以現金向新體育支付調整金額，其中，第一批共計人民幣80,000,000元須於二零一七年三月十五日前支付、第二批共計人民幣40,000,000元須於二零一七年五月十五日前支付、第三批共計人民幣40,000,000元須於二零一七年七月十五日前

- 支付、第四批共計人民幣40,000,000元須於二零一七年九月十五日前支付及第五批共計人民幣40,581,496元須於二零一七年十一月十五日前支付，詳情載於新體育日期為二零一七年二月二十七日的公告；
- (b) 新體育及Deng Jin Ai訂立日期為二零一七年五月四日的買賣協議，據此，新體育同意出售而Deng Jin Ai同意收購Heroic Coronet Limited的全部已發行股本及Heroic Coronet Limited於二零一七年五月四日結欠新體育的股東貸款，總代價為75,000,000港元，詳情載於新體育日期為二零一七年五月四日的公告；
- (c) 新體育與寶新證券有限公司(作為獨家配售代理)訂立日期為二零一七年六月二日的配售協議，竭誠於配售期內安排承配人認購最多為130,000,000港元將由新體育發行之債券，詳情載於新體育日期為二零一七年六月二日的公告；
- (d) 新體育全資附屬公司深圳寶新實業有限公司(「深圳寶新」，作為買方)與深圳博騰投資有限公司(「深圳博騰」，作為賣方，即新體育及其關連人士當時之獨立第三方)訂立日期為二零一七年六月二十八日的買賣協議，據此，深圳博騰已同意出售而深圳寶新已同意收購深圳潮商聯合投資有限公司(一間由賣方全資擁有的公司)全部股權之56.80%，代價為人民幣950,000,000元，詳情分別載於新體育日期為二零一七年六月二十八日的公告及新體育日期為二零一七年十月二十五日的通函；
- (e) 新體育與騰躍有限公司就按認購價每股認購股份0.55港元向騰躍有限公司發行及配發340,521,351股新體育股份而訂立日期為二零一七年十二月四日的認購協議，詳情載於新體育日期為二零一七年十二月五日的公告；
- (f) 新體育與建銀金融就日期為二零一八年一月十日的配售股份而訂立日期為二零一八年一月十日的配售協議；
- (g) 新體育與騰躍有限公司就認購股份訂立的認購協議，詳情載於新體育日期為二零一八年一月十日的公告；
- (h) 新體育集團就以代價人民幣1元從寶能城市發展建設集團有限公司(即新體育及其關連人士當時之獨立第三方)收購渭南項目公司之60%股權及承諾向渭南項目公司出資人民幣180,000,000元而訂立日期為二零一八年三月七日的股權收購協議，詳情載於新體育日期為二零一八年三月七日的公告；

- (i) 新體育全資附屬公司深圳寶新(作為投資方)、深圳市錦汕實業有限公司及謝斌先生(作為現有股東)就以代價人民幣200,000,000元收購湖南美聯置業有限公司之51%股權而訂立日期為二零一八年四月二十六日的投資協議，詳情載於新體育日期為二零一八年四月二十六日的公告；
- (j) (其中包括)新體育全資附屬公司New Sports Investment Holding Limited(作為買方)及智元有限公司(作為賣方)就以代價180,000,000港元收購美光科技發展有限公司80,000,000股股份而訂立日期為二零一八年十月三十一日的買賣協議，詳情分別載於新體育日期為二零一八年十月三十一日及二零一八年十一月十二日的公告；
- (k) (其中包括)寶新控股、徐蓉、周旭及世鋒國際有限公司訂立日期為二零一八年十二月七日的和解協議，據此，第二份補充協議項下和解金額之付款時間表經修訂如下：第一批共計人民幣40,000,000元須於二零一八年十二月三十一日或之前支付、第二批共計人民幣40,000,000元須於二零一九年十二月三十一日或之前支付、第三批共計人民幣15,000,000元須於二零二零年十二月三十一日或之前支付及第四批共計人民幣15,000,000元須於二零二一年十二月三十一日或之前支付。

和解協議所載的基本框架為：(i)如上文所載，和解協議項下之和解總額為人民幣110,000,000元(「和解金額」)將分四(4)批支付；(ii)徐蓉、周旭及世鋒國際有限公司須竭盡所能介紹一名有意第三方購買Kingworld Holdings Limited全部已發行股本；(iii)倘於協定時間範圍內由徐蓉、周旭及世鋒國際有限公司之介紹下，新體育集團與第三方買方訂立有關買賣Kingworld Holdings Limited全部已發行股本之協議(「買賣協議」)，則部分和解金額將以由第三方買方於買賣協議項下之代價(「代價」)支付，而餘下結餘將由被告承擔；(iv)倘新體育於協定時間範圍內並無訂立買賣協議，則全部和解金額須由徐蓉及周旭共同承擔；及(v)經徐蓉及周旭根據和解協議支付全數和解金額後，本公司及寶新控股將不會向被告或世鋒國際有限公司收回第二份補充協議項下第二批至第五批現金調整金額及相關違約金，詳情載於新體育日期為二零一八年十二月七日的公告。

9. 同意書及資格

以下為本綜合要約文件所載或提述其函件、意見或建議之專業顧問之名稱及資格：

名稱	資格
嘉林資本	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會的獨立財務顧問
方程評估有限公司 (「方程評估」)	獨立合資格物業估值師

嘉林資本及方程評估各自已就本綜合要約文件之刊發發出彼等各自的同意書，同意以本綜合要約文件所載之形式及涵義刊載彼等各自之函件、意見或建議(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回彼等的同意書。

於最後實際可行日期，嘉林資本及方程評估概無於新體育集團任何成員公司擁有任何股權或可認購或提名他人認購新體育集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制執行)。

10. 一般事項

於最後實際可行日期：

- (a) 新體育之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands, 新體育之主要營業地點位於香港金鐘道89號力寶中心1座26樓2602室。新體育董事會由十二名董事組成，包括(i)四名執行董事，即姚建輝先生(主席)、張曉東先生(副主席)、李敏斌先生及夏凌捷女士；(ii)四名非執行董事，即劉雲浦先生、吳騰先生、湛玉珊女士及陳凱犇先生；及(iii)四名獨立非執行董事，即陳澤桐先生、何素英女士、鄧麗華博士及王振邦先生。
- (b) 房正剛先生為新體育之公司秘書。彼為香港會計師公會會員，以及特許公認會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會、香港特許秘書公會及香港稅務學會之資深會員。
- (c) 新體育之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。

- (d) 嘉林資本之註冊辦事處位於香港德輔道中173號南豐大廈12樓1209室。
- (e) 本綜合要約文件及隨附之接納表格之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

11. 備查文件

以下文件之副本可於本綜合要約文件日期起至要約可供接納期間內，於(i) 證監會網站 (<http://www.sfc.hk>)；及(ii)新體育網站(www.newsportsgp.com)查閱：

- (a) 新體育之組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 新體育截至二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止財政年度各年的年報；
- (c) 本綜合要約文件第7至23頁所載日期為二零一九年五月三日之建銀金融函件；
- (d) 本綜合要約文件第24至30頁所載日期為二零一九年五月三日之新體育董事會函件；
- (e) 本綜合要約文件第31至32頁所載日期為二零一九年五月三日之獨立董事委員會致獨立股東的函件；
- (f) 本綜合要約文件第33至51頁所載日期為二零一九年五月三日之嘉林資本致獨立董事委員會的函件；
- (g) 本附錄「9.同意書及資格」一段項下所提述的同意書；
- (h) 本附錄「8.重大合約」一段項下所提述的重大合約；
- (i) 本附錄「6.新體育董事之服務合約」一段項下所提述之服務合約；
- (j) 方程評估編製之物業估值報告；及
- (k) 本綜合要約文件及隨附之接納表格。

以下為獨立合資格物業估值師方程評估有限公司就其對新體育集團之物業權益於二零一九年一月三十一日之估值發出之估值報告全文，乃為載入本文件而編製。



方程評估有限公司
香港觀塘鴻圖道23號
利登中心19樓1901室
T: +852 2388 9262
F: +852 2388 2727
www.valtech-valuation.com

敬啟者：

1. 緒言

吾等遵照新體育集團有限公司(「新體育」)之指示，對所述位於中華人民共和國(「中國」)之物業權益(「該等物業」)進行估值，吾等確認已作出相關查詢，並取得吾等認為就提供該等物業於二零一九年一月三十一日(「估值日期」)之市值屬必要之有關進一步資料。

本函件構成吾等之估值報告一部分，並闡明估值之基準及方法，釐清是次估值之假設及限制條件。

2. 估值基準

估值乃吾等對市值(「市值」)之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指自願買方與自願賣方在進行適當推銷後，在雙方知情、審慎及自願之情況下於估值日期基於公平交易原則以資產或負債所換取之估計金額。

市值乃理解為所估計資產或負債之價值，並無考慮買賣成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

市值乃賣方於市場上合理獲得之最高價格及買方於市場上合理獲得之最有利價格。此估計尤其不考慮受特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、合資經營、管理協議、與出售有關之任何人士作出之特別考慮因素或特許權，或任何特別價值因素)影響而上升或下跌之估價。

3. 估值技術

就處於初步發展階段的竣工物業或土地而言，直接比較法乃根據替代原則而採納，據此，比較乃按可資比較物業實際銷售變現之價格及／或詢價作出。大小、規模、性質、特徵及地點相若之可資比較物業乃按照各物業之一切相關利弊進行分析及仔細衡量，以達致公平市值比較。

就發展中物業而言，吾等對該等物業進行估值時，乃按該等物業將按照新體育及新體育之法律顧問所提供之最新發展計劃發展及落成為基準。吾等已假設由有關政府部門就發展計劃而發出之一切同意書、批文及許可證，乃在或將在並無繁苛附帶條件或延誤之情況下取得。吾等亦已假設發展項目之設計及建設乃符合地方規劃及其他相關法規並已或將獲有關部門批准。在達致吾等之估值時，吾等已採用直接比較法，參照物業市場上可供比較之銷售交易，並亦已計及已支銷之建築成本以及完成發展項目將支銷之成本。

估值代價

於對該等物業進行估值時，吾等已遵守由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、證券及期貨事務監察委員會頒佈的《公司收購及合併守則》以及由香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》(二零一七年版)所載列的規定。

4. 估值假設

於吾等估值過程中，除另有指明外，吾等已假設：

- a. 按指定年期支付年度名義土地使用費用之該等物業已獲授可轉讓土地使用權，且已繳足任何應付地價；
- b. 該等物業之擁有人於各整個授出之未屆滿年期內對該等物業有可強制執行之業權，並擁有自由及不受中斷之權利使用、佔用或轉讓該等物業；
- c. 興建該等物業時概無使用有害或危險之物料或技術；及
- d. 該等物業並不受限於任何不尋常或過份繁重之限制、產權負擔或支銷，且能展示有效之業權。

5. 業權調查

吾等獲提供多份有關該等物業之文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實該等物業之現有業權或任何並無列於交付吾等之副本之修訂。吾等在頗大程度上依賴新體育之中國法律顧問錦天城律師事務所就該等物業業權之有效性所提供之資料。

6. 潛在稅項負債

據新體育告知，按吾等所估值數額直接出售新體育持有的物業權益將產生的潛在稅項負債主要包括以下各項：

- 增值稅(「增值稅」)(交易額5%或10%)
- 企業所得稅(收益25%)
- 土地增值稅(按物業增值額30%至60%的累進稅率)
- 印花稅(交易額0.05%)
- 其他附加稅(繳付增值稅約11%)

產生潛在稅項負債之可能性甚微，原因是新體育無意於短期內出售其物業權益。

7. 限制條件

吾等已委派賴建寶先生、易志堅先生及范傳鵬先生於二零一九年一月對該等物業進行實地視察。所有檢查員擁有逾5年中國物業估值經驗。

吾等並無進行仔細實地量度，以核實有關該等物業之佔地面積之準確性，惟已假設吾等獲提供之文件列出之面積準確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況或設施是否適合建於或將建於其上之任何物業發展。吾等亦無就該等物業進行考古、生態或環境調查。吾等之估值乃按此等方面均為滿意以及於建築期間將不會產生任何額外支出或出現延誤作為假設而編製。倘發現該等物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損害，或該等物業曾經或正用作污染用途，吾等保留權利修訂吾等對價值之意見。

吾等在很大程度上倚賴新體育提供之資料，並已接納彼等就有關事宜向吾等提供之建議，尤其是(包括但不限於)該等物業之年期、規劃批准、法定通告、地役權、佔用詳情、規模和建築面積及所有其他有關識別該等物業之事宜。

吾等並無理由懷疑新體育向吾等提供資料之真實性及準確性。新體育亦已知會吾等，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等不就任何應由新體育法律顧問作出之任何法律資料解釋承擔責任。吾等也無核實獲提供有關該等物業的任何資料的正確性。

8. 備註

吾等以人民幣(人民幣)對物業權益進行估值。

吾等隨函附奉估值概要及估值詳情。

此 致

新體育集團有限公司
董事會 台照

香港
金鐘道89號力寶中心
1座
26樓2602室

代表
方程評估有限公司
董事
黎玉燕
MHKIS, MRICS, RPS(GP), BSc
謹啟

二零一九年五月三日

黎玉燕女士為註冊專業測量師(產業測量)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、英國、加拿大、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾18年經驗。黎女士為英國皇家特許測量師學會特許測量師、香港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。

估值概要

編號	物業	於二零一九年 一月三十一日 的市值 人民幣
1.	位於中國吉林省長春市朝陽區豐順街東側、吉林大學圖書館西側、解放大路南側及牡丹園北側的兩幅土地	574,000,000
2.	位於中國陝西省渭南市雙王大街東南與渭青路交界處的一幅土地	244,000,000
3.	位於中國廣東省雲浮市雲安區都楊鎮佛山(雲浮)產業轉移園地段編號131的建議開發項目	359,900,000
4.	位於中國湖南省長沙市雨花區朝暉路與嘉雨路東南角的綜合開發項目的一部分	1,199,800,000
5.	中國遼寧省沈陽市于洪區水岸康城西江北街臨街307號1棟及臨街305-1號4棟的住宅單元	39,900,000
6.	中國遼寧省沈陽市于洪區西江北街臨街301-3、301、299、299-1及299-2號16、17、18、19及20棟的零售單元	186,600,000
7.	位於中國安徽省合肥市經濟開發區壩下路82號時光原著花園商業區地下停車場的16個商業單元	27,100,000
8.	位於中國安徽省合肥市蜀山區黃山路449號領翔花園商業區停車場的33個商業單元	81,200,000
9.	位於中國廣東省汕頭市珠港新城總部經濟園區中山東路與衡山路交匯處西南側名為潮商中心的建議開發項目	1,194,000,000

編號	物業	於二零一九年 一月三十一日 的市值 人民幣
10.	位於中國廣東省汕頭市潮陽區城南街道東內居委新華東路東北側名為寶能城市花園的擬議開發項目	1,816,000,000
11.	位於中國廣東省汕頭市龍湖區東海岸新城新津片區的F01-11、F02-08及F02-10三幅臨土地塊	2,377,000,000
12.	中國廣東省深圳市南山區海上世界雙溪花園三期A區5座20層A及H單元	23,200,000
13.	中國深圳市南山區留仙大道寶能城花園4號樓J座16A單元	5,380,000
	總計	<u><u>8,128,080,000</u></u>

估值詳情

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 一月三十一日 的市值 人民幣
1.	位於中國吉林省 長春市朝陽區豐 順街東側、吉林 大學圖書館西 側、解放大路南 側及牡丹園北側 的兩幅土地	該物業包括兩處連續的地塊， 總地盤面積為12,003.00平方 米。 根據建築工程規劃許可證， 該物業的規劃總建築面積約 為31,286.72平方米。該開發項 目預期將於二零二二年竣工。 該物業的土地使用權持有年 期將於二零五七年十二月 二十七日屆滿，作金融及商 業用途。	該物業正處於初步 開發階段。	574,000,000 (人民幣 伍億柒仟 肆佰萬元正)

附註：

- i. 根據土地使用權出讓合同，地盤面積約12,003.00平方米的土地使用權已出讓予新體育間接擁有70.42%的附屬公司長春市寶新房地產開發有限公司(「長春寶新」)，年期於二零五七年十二月二十七日屆滿，作金融及商業用途。
- ii. 該物業第一期正處於初步開發階段，並已於二零一八年十一月獲授建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證。
- iii. 根據新體育所提供的現行開發計劃，該物業於完成時的總開發價值估計約為人民幣2,400,000,000元。於估值日期的尚未償還開發成本約為人民幣1,000,000,000元。
- iv. 吾等已獲提供新體育中國法律顧問錦天城律師事務所就該物業的法定所有權提供法律意見，其中包括以下各項：
 - i) 長春寶新合法持有該物業；
 - ii) 長春寶新有權於市場上自由轉讓、出租、抵押或出售該物業；
 - iii) 所有土地溢價已悉數結清且長春寶新取得土地使用權證並無存在法律障礙；及
 - iv) 該物業並無任何抵押或第三方的產權負擔。

估值詳情

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 一月三十一日 的市值 人民幣
2.	位於中國陝西省渭南市雙王大街東南與渭青路交界處的一幅土地	該物業包括地盤面積86,790.98平方米的一塊土地。 根據建築工程規劃許可證，該物業的規劃總建築面積約為260,000平方米。該開發項目預期將於二零二二年竣工。 該物業的土地使用權持有年期於二零八八年四月十九日屆滿，作住宅用途。	該物業正處於初步開發階段。	244,000,000 (人民幣 貳億肆仟 肆佰萬元正)

附註：

- i. 根據國有土地使用權證第0001344號，地盤面積約86,790.98平方米的土地使用權已出讓予新體育間接擁有60%的附屬公司渭南市寶能置業有限公司(「渭南寶能」)，年期於二零八八年四月十九日屆滿，作住宅用途。
- ii. 根據建築工程規劃許可證，該物業允許開發成各類高層住宅樓宇，規劃建築面積約260,000平方米。
- iii. 根據建築工程施工許可證，第一期工程的總規劃建築面積約為194,704.2平方米，已獲得批准施工。
- iv. 根據新體育所提供的現行開發計劃，該物業於完成時的總開發價值估計約為人民幣1,570,000,000元。於估值日期的尚未償還開發成本約為人民幣1,100,000,000元。
- v. 吾等已獲提供新體育中國法律顧問錦天城律師事務所就該物業的法定所有權提供法律意見，其中包括以下各項：
 - i) 渭南寶能合法持有該物業；
 - ii) 渭南寶能有權於市場上自由轉讓、出租、抵押或出售該物業；
 - iii) 所有土地溢價已悉數結清且渭南寶能取得土地使用權證並無存在法律障礙；及
 - iv) 該物業並無任何抵押或第三方的產權負擔。

估值詳情

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 一月三十一日 的市值 人民幣
3.	位於中國廣東省雲浮市雲安區都楊鎮佛山(雲浮)產業轉移園地段編號131的建議開發項目	<p>該物業包括地盤面積139,325.92平方米的一塊土地。</p> <p>根據土地出讓合同，該物業的許可最大建築面積約為278,651.84平方米。目前第一期的規劃建築面積約45,336.31平方米，正處於建設中。該開發項目預期將於二零二三年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權持有年期於二零八四年三月五日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業正處於初步開發階段。	359,900,000 (人民幣 叁億伍仟玖佰 玖拾萬元正)

附註：

- i. 根據國有土地使用權證一粵(2017)雲浮雲安房地產第004422號，地盤面積約139,325.92平方米的土地使用權已出讓予新體育間接擁有100%的附屬公司雲浮寶能置業有限公司(「雲浮寶能」)，年期於二零八四年三月五日屆滿，作住宅用途。
- ii. 根據土地出讓合同第445301-2014-00010號，該物業的開發限制羅列如下：
 - 容積率：2
 - 最大建築面積：278,651.84平方米
 - 樓宇高度：≤100米
 - 建築密度：≤35%
- iii. 該物業正處於開發中。該物業第一期已分別於二零一八年七月及二零一八年十一月獲授建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證。規劃建築面積約45,336.31平方米將開發成21幢附有商業平台及停車位的低層住宅樓宇。
- iv. 根據新體育所提供的現行開發計劃，該物業於完成時的總開發價值估計約為人民幣1,600,000,000元。於估值日期的尚未償還開發成本約為人民幣500,000,000元。
- v. 吾等已獲提供新體育中國法律顧問錦天城律師事務所就該物業的法定所有權提供法律意見，其中包括以下各項：
 - i) 雲浮寶能合法持有該物業；
 - ii) 建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證為有效且可強制執行；及
 - iii) 該物業需要抵押但免於任何其他第三方的產權負擔。

估值詳情

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 一月三十一日 的市值 人民幣
4.	位於中國湖南省長沙市雨花區朝暉路與嘉雨路東南角的綜合開發項目的一部分	<p>該物業包括綜合開發項目第三期至四期的未售出部分以及第五期及第六期總地盤面積為110,740.65平方米的空置地盤。</p> <p>第三期至四期的未售出竣工部分的總建築面積為67,169.27平方米。而第五期的規劃建築面積為161,564.83平方米。其他部分(第四期及第六期的部分)仍屬空置，尚待開發。整個開發項目預期將於二零二三年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權持有年期於二零五三年四月二十八日屆滿，作綜合用途。</p>	開發項目之部分(第一期至四期)已竣工及準備進行銷售，而餘下空置地盤正處於初步開發階段或待進一步開發。	1,199,800,000 (人民幣 壹拾壹億玖仟 玖佰捌拾 萬元正)

附註：

- i. 根據國有土地使用權證，地盤面積約190,449.27平方米的三幅地塊已出讓予新體育間接擁有51%的附屬公司湖南美聯置業有限公司(「湖南美聯」)，年期於二零五三年四月二十八日屆滿，作綜合用途。

參考編號	部分	地盤面積 (平方米)
長國用(2011)第095654號	第四期	87,449.62
長國用(2011)第095653號	第五期	93,543.34
長國用(2011)第075461號	第六期	9,456.31

第四期的主要部分已竣工，惟地盤面積約7,741平方米的地盤除外，該空置地盤的開發尚未落實，目前尚未實施任何開發計劃。總地盤面積為102,999.65平方米的其他空置地盤計劃作為第五期及第六期進行開發。

由於第一期至三期已竣工，並已獲授相關的不動產權證取代該部分的土地使用權證。

- ii. 第五期正處於開發階段。規劃建築面積約為161,564.83平方米已於二零一八年十一月獲授建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證，將開發成各種住宅樓宇。第六期的開發尚未落實，無任何開發進展。
- iii. 根據新體育所提供的現行開發計劃，第五期於完成時的總開發價值估計約為人民幣1,880,000,000元。於估值日期的尚未償還開發成本約為人民幣750,000,000元。
- iv. 吾等已獲提供新體育中國法律顧問錦天城律師事務所就該物業的法定所有權提供法律意見，其中包括以下各項：
 - i) 湖南美聯合法持有該物業；
 - ii) 建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證為有效且可強制執行；及
 - iii) 該物業需要抵押但免於任何其他第三方的產權負擔。

估值詳情

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 一月三十一日 的市值 人民幣
5.	中國遼寧省沈陽市于洪區水岸康城西北街臨街307號1棟及臨街305-1號4棟的住宅單元	該物業包括48個住宅單元，位於兩幢六層高的住宅樓宇內，該物業大約於二零一七年竣工。 該物業的總建築面積約6,517.72平方米。	據新體育告知，該物業目前屬空置。	39,900,000 (人民幣 叁仟玖佰玖拾 萬元正)
		該物業的土地使用權持有年期於二零八二年十二月六日屆滿，作住宅用途。		

附註：

- i. 根據沈陽市規劃和國土資源局所發出日期為二零一七年六月六日至二零一七年六月八日的48份不動產權證(名為遼2017瀋陽市不動產權第0184530、0184534、0184537、0184538、0184541-0184543、0184546-0184549、0184551-0184566、0184568、0184572、0184582-0184586、0184589、0184592、0184938、0184942、0184943、0184946、0184950、0184952、0184956、0184959、0184969、0184970、0184974、0187339號)，總建築面積約6,517.72平方米的不動產由新體育間接擁有100%的附屬公司深圳前海唯致教育投資有限公司(「深圳前海唯致」)持有，作住宅用途，且授出的土地使用權年期於二零八二年十二月六日屆滿。
- ii. 吾等已獲提供新體育中國法律顧問錦天城律師事務所就該物業的法定所有權提供法律意見，其中包括以下各項：
 - i) 深圳前海唯致合法持有該物業；
 - ii) 深圳前海唯致有權於市場上自由轉讓、出租、抵押或出售該物業；及
 - iii) 該物業需要抵押但免於任何其他第三方的產權負擔。

估值詳情

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 一月三十一日 的市值 人民幣
6.	中國遼寧省沈陽市于洪區西江北街臨街301-3、301、299、299-1及299-2號16、17、18、19及20棟的零售單元	<p>該物業包括五幢兩層商業大廈，於二零一七年左右竣工。</p> <p>該物業的總建築面積約為12,304.62平方米。</p> <p>該物業的土地使用權持有年期於二零五二年十二月六日屆滿，作商業用途。</p>	<p>根據新體育所提供的資料，總建築面積約5,820.26平方米部分該物業的租約須於二零二三年十月十九日屆滿，現時月租約為人民幣87,673元。據新體育告知，該房地產的其他部分目前屬空置。</p>	<p>186,600,000 (人民幣 壹億捌仟陸佰 陸拾萬元正)</p>

附註：

- i. 根據沈陽市規劃和國土資源局所發出日期為二零一七年六月二十八日的29份不動產權證(名為遼(2017)瀋陽市不動產權第0218975、0218976、0218978、0218981、0218984、0218986、0219064-0219066、0219069、0219070、0219075、0219077、0219079、0219106、0219109、0219127、0219141、0219204、0219214、0219225、0219232、0219241、0219248、0219264、0219273、0219289、0219315、0219320號)，總建築面積約12,304.62平方米的不動產由新體育間接擁有100%的附屬公司深圳瑞騰企業管理有限公司(「深圳瑞騰」)持有，作商業用途，且授出的土地使用權年期於二零五二年十二月六日屆滿。
- ii. 吾等已獲提供新體育中國法律顧問錦天城律師事務所就該物業的法定所有權提供法律意見，其中包括以下各項：
 - i) 深圳瑞騰合法持有該物業；
 - ii) 深圳瑞騰有權於市場上自由轉讓、出租、抵押或出售該物業；及
 - iii) 該物業需要抵押但免於任何其他第三方的產權負擔。

估值詳情

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 一月三十一日 的市值 人民幣
7.	位於中國安徽省 合肥市經濟開發 區壩下路82號時 光原著花園商業 區地下停車場的 16個商業單元	該物業包括16個商業單元， 分為三幢兩層商業大廈，該 物業已於二零一三年左右竣 工。 該物業的總建築面積約為 1,943.36平方米。 該房地產的土地使用權持有 年期於二零八一年七月三十 日屆滿，作商業用途。	根據新體育所提供 的資料，該物業的 租約須於二零二七 年三月五日屆滿， 現時月總租金約為 人民幣68,018元。	27,100,000 (人民幣 貳仟柒佰壹拾 萬元正)

附註：

- i. 根據合肥市國土資源局所發出日期為二零一七年四月十七日的16份不動產權證(名為皖(2017)合不動產權第0073495、0073498、0073499、0073501、0073502、0073504、0073505、0073508、0073513-0073518、0073520、0073521號)，總建築面積約1,943.36平方米的不動產由新體育間接擁有100%的附屬公司深圳寶新體育產業有限公司(「深圳寶新」)持有，作商業用途，且授出作商業用途的土地使用權的年期於二零八一年七月三十日屆滿。
- ii. 吾等已獲提供新體育中國法律顧問錦天城律師事務所就該物業的法定所有權提供法律意見，其中包括以下各項：
 - i) 深圳寶新合法持有該物業；
 - ii) 深圳寶新有權於市場上自由轉讓、出租、抵押或出售該物業；及
 - iii) 該物業需要抵押但免於任何其他第三方的產權負擔。

估值詳情

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 一月三十一日 的市值 人民幣
8.	位於中國安徽省 合肥市蜀山區黃 山路449號領翔花 園商業區停車場 的33個商業單元	<p>該物業包括33個商業單元， 分為三幢兩至四層商業大廈， 該物業已於二零一三年左右 竣工。</p> <p>該物業的總建築面積約為 6,062.52平方米。</p> <p>該房地產的土地使用權持有 年期於二零四九年六月十八 日屆滿，作商業用途。</p>	<p>根據新體育所提供的 資料，該物業總 建築面積約5,700平 方米的部分受不同 租約約束，最遲將 於二零二七年五月 二十一日屆滿，現 時月總租金約為人 民幣297,440元。建 築面積約383平方 米的餘下部分屬空 置。</p>	81,200,000 (人民幣 捌仟壹佰 貳拾萬元正)

附註：

- i. 根據合肥市國土資源局所發出日期分別為二零一七年四月二十日、二零一七年四月二十五日及二零一七年六月十九日的33份不動產權證(名為皖(2017)合不動產權第0075994、0075996、0075998、0080502、0080510、0080511、0080514、0080516、0080519、0080521、0080525、0080526、0080528、0080532、0080534、0080537、0080539、0080542、0080544、0080551、0080554、0080556、0080562、0080686、0080695、0080699、0080704、0080711、0080713、0080727、0080729、0080735、0131360號)，總建築面積約6,062.52平方米的不動產由新體育間接擁有100%的附屬公司深圳寶新體育產業有限公司(「深圳寶新體育」)持有，作商用服務用途，且授出作商用服務及金融用途的土地使用權年期於二零四九年六月十八日屆滿。
- ii. 吾等已獲提供新體育中國法律顧問錦天城律師事務所就該物業的法定所有權提供法律意見，其中包括以下各項：
 - i) 深圳寶新體育合法持有該物業；
 - ii) 深圳寶新體育有權於市場上自由轉讓、出租、抵押或出售該物業；及
 - iii) 該物業需要抵押但免於任何其他第三方的產權負擔。

估值詳情

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 一月三十一日 的市值 人民幣
9.	位於中國廣東省汕頭市珠港新城總部經濟園區中山東路與衡山路交匯處西南側名為潮商中心的建議開發項目	潮商中心(「開發項目」)為一個包括於該地盤建立的辦公室、公寓、會所、零售等設施在內的擬議開發項目，地盤面積約40,410.00平方米。 該物業的規劃建築面積為222,112.02平方米，預期將於二零二零年十二月竣工。 該物業的土地使用權持作商業及金融用途，持有年期為40年，於二零五七年一月二十八日屆滿。	根據吾等檢查，該物業正處於建設中。	1,194,000,000 (人民幣 壹拾壹億玖仟 肆佰萬元正)

附註：

- i. 根據汕頭市國土資源局與新體育間接擁有56.80%的附屬公司潮商集團(汕頭)投資有限公司(「潮商集團(汕頭)」)訂立的日期為二零一六年十二月三十日的國有建設用地使用權出讓合同(「潮商中心土地合同」)，一幅地盤面積約為40,410平方米的地塊(名為地段A-03-01)的土地使用權訂約出讓予潮商集團(汕頭)，代價為人民幣580,000,000元，作商業及金融用途，自土地交付日期起為期40年。潮商中心土地合同載有(其中包括)以下主要條件：

容積率：	≤5.5
許可建築面積：	約222,255平方米
高度限制：	不超過150米

- ii. 根據國有土地使用權證，地盤面積為40,410.00平方米的物業土地使用權已出讓予潮商集團(汕頭)，年期於二零五七年一月二十八日屆滿，作金融及商業用途。

- iii. 根據建築工程施工許可證，該物業的建築主要包括已獲批准的兩幢設有零售裙樓的寫字樓、兩幢服務式公寓、一個展覽中心及地下室。

根據新體育所提供的現行開發計劃，該物業於完成時的總開發價值估計約為人民幣2,351,000,000元。於估值日期的尚未償還開發成本約為人民幣1,020,000,000元。

- iv. 吾等已獲提供新體育中國法律顧問錦天城律師事務所就該物業的法定所有權提供法律意見，其中包括以下各項：

- i) 潮商集團(汕頭)合法持有該物業；
- ii) 建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證為有效及可強制執行；及
- iii) 該物業需要抵押但免於任何其他第三方的產權負擔。

估值詳情

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年
				一月三十一日 的市值 人民幣
10.	位於中國廣東省汕頭市潮陽區城南街道東內居委新華東路東北側名為寶能城市花園的擬議開發項目	寶能城市花園(「開發項目」)為一個包括住宅、公寓、酒店、會所、幼稚園等設施在內的擬議開發項目。 規劃建築面積265,163平方米主要包括高層住宅樓宇、零售單元的第一期及第二期正處於建設中，而開發項目的其他期仍有待日後開發。該開發項目預期將於二零二一年三月竣工。 房地產的土地使用權持作科學教育用途，為期50年，持作住宅用途，為期70年，而持作商業及金融用途，自二零一四年十二月二十六日起為期40年。	根據吾等檢查，該物業正處於建設中。	1,816,000,000 (人民幣 壹拾捌億壹仟 陸佰萬元正)

附註：

- i. 根據汕頭市潮陽區國土資源局與新體育間接擁有54.67%的附屬公司汕頭市潮商城鎮綜合治理有限公司(「潮商城鎮」)訂立的日期為二零一四年十二月二十六日的國有建設用地使用權出讓合同(「潮陽項目土地合同」)，一幅總地盤面積約為94,020.8平方米(其中獲出讓的地盤面積約為71,702.4平方米)地塊(名為地段G2014-8-1)的土地使用權訂約出讓予潮商城鎮，代價為人民幣333,800,000元，自土地交付日期起計持作科學教育用途為期50年、持作住宅用途為期70年以及持作商業及金融用途為期40年。潮陽項目土地合同載有(其中包括)以下主要條件：

容積率：	≤4.5
許可建築面積：	約322,241.05平方米
高度限制：	不超過100米

- ii. 根據汕頭市國土資源局發出的日期為二零一七年七月二十五日的不動產權證(名為粵(2017)潮陽區不動產權第0003181號)，地盤面積約為167.90平方米的不動產的土地使用權已獲出讓予潮商城鎮，年期於二零六四年十二月二十五日屆滿，作科學及教育用途。
- iii. 根據汕頭市國土資源局發出的日期為二零一七年七月二十五日的三份不動產權證(名為粵(2017)潮陽區不動產權第0003178、0003180、0003183號)，總地盤面積約為21,644.50平方米的不動產的土地使用權已獲出讓予潮商城鎮，年期於二零八四年十二月二十五日屆滿，作城鎮住宅用途。
- iv. 根據汕頭市國土資源局發出的日期為二零一七年七月二十五日的不動產權證(名為粵(2017)潮陽區不動產權第0003179號)，地盤面積約為49,890平方米的不動產的土地使用權已獲出讓予潮商城鎮，年期於二零八四年十二月二十五日屆滿(作城鎮住宅用途)及於二零五四年十二月二十五日屆滿(作商業及金融用途)。
- v. 根據於二零一七年十二月及二零一八年四月發出的兩份建築工程施工許可證，總規劃建築面積265,163平方米的該物業第一期及第二期建設已獲批准。
- vi. 五套預售許可證已獲授予第2、第3、第6、第8棟的住宅單元及第2及3棟的零售單元，總建築面積約88,499.28平方米。

根據新體育所提供的現行開發計劃，該物業於完成時的總開發價值估計約為人民幣4,106,000,000元。於估值日期的尚未償還開發成本約為人民幣1,393,000,000元。

- vii. 吾等已獲提供新體育中國法律顧問錦天城律師事務所就該物業的法定所有權提供法律意見，其中包括以下各項：
 - i) 潮商城鎮合法持有該物業；
 - ii) 建築工程施工許可證及預售許可證為有效及可強制執行；及
 - iii) 該物業需要抵押但免於任何其他第三方的產權負擔。

估值詳情

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 一月三十一日 的市值 人民幣
11.	位於中國廣東省 汕頭市龍湖區東 海岸新城新津片 區的F01-11、 F02-08及F02-10 三幅臨土地塊	<p data-bbox="523 463 900 570">該物業包括三幅商業臨土地塊，總地盤面積約167,299.50平方米(1,800,795平方呎)。</p> <p data-bbox="523 612 900 868">據新體育告知，該物業將開發成綜合開發項目，包括會議中心、酒店、各種高低層辦公室及公寓、商業設施及停車位。整個開發項目將分階段進行開發，並計劃於二零二一年底竣工。</p>	該物業正處於初步 開發階段。	2,377,000,000 (人民幣 貳拾叁億柒仟 柒佰萬元正)
		<p data-bbox="523 910 900 1017">該物業擁有最大許可建築面積約682,282.50平方米(7,344,021平方呎)。</p>		
		<p data-bbox="523 1059 900 1166">該物業獲授土地使用權，年期於二零五七年一月十七日屆滿，為期40年，作商業用途。</p>		

附註：

- i. 根據日期為二零一六年十二月三十日的國有土地使用權出讓合同第440501-2016-000017號，總地盤面積約167,299.50平方米的該物業土地使用權出讓予新體育間接擁有100%的附屬公司汕頭市泰盛科技有限公司（「泰盛科技」），為期40年，作商業用途。
- ii. 根據日期為二零一七年三月二日的三份不動產權證，地盤面積約167,299.50平方米的該物業土地使用權出讓予泰盛科技，年期自二零一七年一月十八日開始及於二零五七年一月十七日屆滿，作商業用途。該等證書的詳情羅列如下：

證書編號—粵(2017) 汕頭市不動產權	地段編號	概約地盤	
		面積(平方米)	容積率
第0004853號	F02-10	50,897.90	≤3.5
第0004865號	F02-08	39,474.80	≤4.0
第0004866號	F01-11	76,926.80	≤4.5
總計：		167,299.50	

- iii. 根據日期為二零一七年一月十三日的建設用地規劃許可證—2017汕華規建第字第001號及其附件，總建築面積約682,212.45平方米的建設規劃已獲批准。該規劃之詳情如下：

	地段F02-10	地段F02-08	地段F01-11	總計
總地盤面積(平方米)	—	—	—	192,613.80
道路面積(平方米)	—	—	—	25,314.30
實用地盤面積(平方米)	50,897.90	39,474.80	76,926.80	167,299.50
容積率	≤3.5	≤4.0	≤4.5	
可扣減的建築面積(平方米)	≤178,142.70	≤157,899.20	≤346,170.60	≤682,282.50
建築密度	≤50%	≤50%	≤50%	
綠化率	≥20%	≥20%	≥20%	
停車率	≥20%	≥20%	≥20%	
樓宇高度	≤155米	≤155米	≤155米	

根據新體育所提供的現行開發計劃，該物業於完成時的總開發價值估計約為人民幣6,291,000,000元。於估值日期的尚未償還開發成本約為人民幣3,097,000,000元。

- iv. 吾等已獲提供新體育中國法律顧問錦天城律師事務所就該物業的法定所有權提供法律意見，其中包括以下各項：
- i) 泰盛科技合法持有該物業；
- ii) 泰盛科技有權於市場上自由轉讓、出租、抵押或出售該物業；及
- iii) 該物業需要抵押但免於任何其他第三方的產權負擔。

估值詳情

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 一月三十一日 的市值 人民幣
12.	中國廣東省深圳市南山區海上世界雙溪花園三期A區5座20層A及H單元	<p>該物業包括位於一幢31層高綜合樓宇的兩個住宅單元，該綜合樓宇已於二零一七年年左右竣工。</p> <p>該物業的總建築面積約為176.56平方米。</p> <p>該物業的土地使用權持有年期於二零七四年八月三十日屆滿，作住宅用途。</p>	根據吾等檢查，該物業屬空置。	23,200,000 (人民幣 貳仟叁佰貳拾 萬元正)

附註：

- i. 根據日期為二零一八年三月九日的兩份不動產權證(名為粵(2018)深圳市不動產權第0041588及0041580號)，總建築面積約176.56平方米的該物業由新體育間接擁有100%的附屬公司深圳寶新體育產業有限公司(「深圳寶新體育」)持有，作住宅用途，並已授出作住宅用途的土地使用權，年期於二零七四年八月三十日屆滿。
- ii. 吾等已獲提供新體育中國法律顧問錦天城律師事務所就該物業的法定所有權提供法律意見，其中包括以下各項：
 - i) 深圳寶新體育合法持有該物業；
 - ii) 深圳寶新體育有權於市場上自由轉讓、出租、抵押或出售該物業；及
 - iii) 該物業並無任何抵押或第三方的產權負擔。

估值詳情

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 一月三十一日 的市值 人民幣
13.	中國深圳市南山區留仙大道寶能城花園4號樓J座16A單元	該物業包括一個綜合開發項目內的一個住宅單元，該綜合開發項目於二零一七年年左右竣工。 該物業的建築面積約為87.3平方米。 該物業土地使用權持有年期於二零八二年十月二十二日屆滿，作住宅用途。	該物業屬空置。	5,380,000 (人民幣 伍佰叁拾捌萬 元正)

附註：

- i. 根據不動產權證一粵(2018)深圳不動產權第0150758號，建築面積約87.3平方米的該物業由新體育間接擁有100%的附屬公司深圳寶新實業集團有限公司(「深圳寶新」)持有，作住宅用途，並已授出作住宅用途的土地使用權，年期於二零八二年十月二十二日屆滿。
- ii. 吾等已獲提供新體育中國法律顧問錦天城律師事務所就該物業的法定所有權提供法律意見，其中包括以下各項：
 - i) 深圳寶新合法持有該物業；
 - ii) 深圳寶新有權於市場上自由轉讓、出租、抵押或出售該物業；及
 - iii) 該物業並無任何抵押或第三方的產權負擔。

以下為獨立估值師D&P China (HK) Limited就其對中國金洋集團於二零一九年一月三十一日的物業權益的估值發出的估值報告全文，乃為載入本文件而編製。

D&P China (HK) Limited
香港中環
皇后大道中15號置地廣場
告羅士打大廈7樓
701及708-10室
T +852 2281 0188
F +852 2511 9626
www.duffandphelps.com

DUFF & PHELPS

敬啟者：

吾等遵照中國金洋集團有限公司(「貴公司」或「中國金洋」)或其附屬公司(以下統稱「貴集團」)指示，對位於香港及中華人民共和國(「中國」)的多項物業(下稱「物業」或「物業權益」)的市值提供吾等的意見。吾等確認已對物業進行視察，作出相關查詢，並取得吾等認為就提供該物業權益於二零一九年一月三十一日(下稱「估值日期」)的市值而言為必要的更多有關資料。

本函件為吾等估值報告之一部分，當中闡明估值基準及方法以及吾等作出之假設、業權調查及限制條件。

概無第三方應就本估值報告享有依賴權，且任何第三方接收或持有本估值報告均不應產生任何明訂或隱含的第三方實益權益。

估值的基準

吾等的估值乃為我們對**市值**的意見，市值根據香港測量師學會的《香港測量師學會物業估值準則》定義為「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、審慎及並無強迫之情況下進行公平交易的估計金額」。

市值可理解為某項資產或負債不計及銷售或購買(或交易)成本，且不就任何相關稅款或潛在稅款作出抵銷的估計金額。

本估計明確排除與銷售相關的任何人士授予的特殊代價或優惠或任何特別價值元素抬高或壓低的估計價格。

估值方法

就位於香港的物業的辦公室單位而言，彼等按直接比較法估值，其中比較乃基於可資比較物業之實際銷售之已變現價格或市價資料而作出。面積、特徵及位置相若的可資比較物業乃經分析及審慎權衡各物業權益的利弊，以達致市值。

就位於中國的綜合發展物業而言，其目前在建中，吾等已假設其將會根據提供予吾等的發展規劃發展及完成。於吾等的估值過程中，除酒店部分外，吾等已在進行基於實際銷售所實現的價格或可比物業的市場價格資料的比較時採用直接比較方法。相若面積、特色及位置的可比物業經分析並謹慎權衡每項物業的所有個別優點及缺點，以達致相關市值。

就酒店部分而言，吾等已參考現時土地價值及樓宇的預計建築成本。

我們在評估於估值日期的現狀市值時依賴所提供之物業的每部分的建築狀況及預計完成日期，並無發現與其他相若開發項目存有任何重大歧異。

就第6號物業而言，吾等採用收入法。透過收入法，估值由將現有具到期條款的租約中所得的租金收入資本化，得出物業的復歸收入潛力而定出。就閑置空間及自行佔用空間的市場價值已被假設為具有全面市均租金價值。

業權調查

吾等已於香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無審查原件以核實所有權或核實送交予吾等的副本上未有顯示的任何租賃修訂。

我們已獲提供位於中國之有關物業權益之業權的文件副本。然而，因中國現行的註冊制度，概無進行任何針對合法業權或任何附屬物業的負債的調查。吾等亦並無為審核所有權或審核可能未出現於交付吾等的副本的任何修訂審議文件正本。

吾等就位於中國的物業的有關中國法例極度依賴 貴公司提供的資料及中國法律顧問上海市錦天城(深圳)律師事務所提供的法律意見。

所有披露於本函件的法律文件及估值證書僅供參考，吾等概不為任何有關載於本函件及估值報告的物業權益之合法業權的法律事宜承擔任何責任。

潛在稅項負債

據 貴集團告知，按吾等所估值數額直接出售 貴集團持有的物業權益將產生的潛在稅項負債主要包括以下各項：

香港物業

- 利得稅(收益16.5%，並扣除任何屬資本性質的溢利)
- 印花稅(按交易額1.5%至8.5%的累進稅率，並由賣方及買方共同及各別承擔)

中國物業

- 增值稅(「增值稅」)(交易額5%或10%)
- 企業所得稅(收益25%)
- 土地增值稅(按物業增值額30%至60%的累進稅率)
- 印花稅(交易額0.05%)
- 其他附加稅(繳付增值稅約11%)

就持有待售之第12號及第13號物業而言，出售後將可能產生相關稅務負債。就 貴集團所持其他物業而言，產生相關稅務負債的可能性極微，乃因 貴集團尚無計劃出售該等物業。

假設

吾等的估值乃按擁有人以現狀且不受益於遞延條件合約、售後租回、合資經營、管理層協議，或將會影響物業權益價值的任何相若安排將物業權益於市場上售出的假設作出。

第6號物業的土地使用權不得轉讓或拆分。為釐定第6號物業於現況下的市值，吾等進行估值時，乃假設第6號物業將可於公開市場按其現況出租。

吾等的估值概無就估物業之任何抵押、按揭或所欠款項，以及於進行出售時可能涉及的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，所有物業權益並無附帶可影響其價值之產權負擔、限制及開支。

吾等已假設物業權益之擁有人有權自由而不受阻礙地使用、出租或按揭物業權益。吾等亦已假設物業權益可自由出售及轉讓。

吾等對物業權益的估值已假設其乃按照提供予吾等的發展規劃或樓宇圖則所發展。我們亦已假設，除另有說明外，興建於地塊的所有樓宇及建築乃由擁有人持有或擁有人准許佔用。

吾等已假設所有適用分區、土地使用規例及其他限制已獲遵守，除非已於估值報告上陳述、界定及考慮不合規處。此外，吾等已假設土地的使用及改進乃屬於物業權益界定的界線，且除估值報告有所提及外概無任何侵佔或侵犯。

其他有關物業的特別假設(如有)已於估值報告的附註陳述。

限制條件

吾等極度依賴 貴集團提供的資料，並已接收 貴集團提供予吾等有關法定通知、地役權、年期、佔用情況、土地面積及樓面面積以及所有其他相關事宜的意見。估值報告所載列之尺寸及面積乃基於提供予吾等的資料並僅為概約。

經審閱所有有關文件後，吾等概無理由懷疑提供予吾等的資料之真實性及準確性。吾等已假設概無為達致之情意見的資料遺漏任何重大因素，且概無理由懷疑任何重大資料受保留。

吾等並無為審核有關物業的土地面積或樓宇面積進行詳細土地測量，惟已假設提供予吾等的資料屬實。所有尺寸及面積僅為概約。

本行的胡育翔先生、溫麗明女士及吳曉鈴女士已分別於二零一九年一月二十四日、二零一九年二月十二日、二零一九年二月十五日及二零一九年二月二十六日視察物業。概無作出任何結構測量，因此吾等不能就物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構上之損壞作出報告。概無就任何服務進行測試。

概無進行為確定土地的地質或服務是否適宜進行工地勘測工作。

概無命令或作出環境影響調查。除非於報告中另有陳述、界定或考慮，吾等假設就適用國家、省份及地區環境規例及法律全面合規。吾等亦假設所有就本報告涵蓋之任何用途所需由任何地區、省份或國家政府，或私人實體或機構頒發的牌照、同意，或其他法例或行政授權已或可獲取或續期。

備註

吾等在對物業權益估值時，已遵守所有載列於《公司(清盤及雜項條文)條例》(第32章)第34(2)段及附表三第(3)條、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、香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則(2017年版本)》及《公司收購、合併及股份回購守則》規則11。吾等確認，吾等為證券及期貨事務監察委員會所頒佈之《公司收購、合併及股份回購守則》規則11所述的獨立合資格估值師。

吾等謹此聲明，吾等就物業或報告估值概無任何現有或潛在利益。本估值報告乃受吾等之假設及限制條件限制發佈。

除另有說明外，本報告所載的所有貨幣金額以港元(港元)或人民幣(人民幣)為單位。

此 致

中國金洋集團有限公司
香港
金鐘道89號
力寶中心2座
19樓1908至1909室

為及代表
D&P China (HK) Limited
董事
陳勁翔
CFA, MRICS, MHKIS, MCIREA, RPS (GP)
謹啟

二零一九年五月三日

附註：陳勁翔先生為特許測量師及註冊專業測量師，擁有逾20年香港及中國物業估值經驗。陳先生名列香港測量師學會所頒佈有關上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併之通函及估值所進行估值工作之認可物業估值師名冊。

吳曉鈴女士為皇家特許測量師學會及香港測量師學會之特許測量師及為註冊專業測量師，擁有逾15年香港及中國物業估值經驗。

溫麗明女士為皇家特許測量師學會之特許測量師，擁有逾10年香港及中國物業估值經驗。

胡育翔先生為中國註冊房地產估價師，擁有逾20年中國物業估值經驗。

估值概要

第一類 — 於香港持作投資之物業

編號	物業	於二零一九年 一月三十一日 現況下之市值
1.	香港金鐘道89號力寶中心2座19樓1903室 之辦公室單位	82,800,000 港元
2.	香港金鐘道89號力寶中心2座19樓1905室 之辦公室單位	69,400,000 港元
3.	香港堅尼地道4號，君珀15樓B室及 地下4樓P1號私人停車位	66,700,000 港元
		總計： 218,900,000 港元

第二類 — 於中國持作投資之物業

編號	物業	於二零一九年 一月三十一日 現況下之市值
4.	中國江西省贛州市章江新區梅關大道38號 「太古城」之商場及酒店	人民幣371,500,000元
5.	中國江西省贛州市章江新區贛江源大道北側 「世紀城」之商場、零售商舖、酒店及商用車位	人民幣780,200,000元
6.	中國深圳光明高新區邦凱路9號之廠房綜合體及 在建工程（「綜合體及在建工程」）	無商業價值
7.	中國廣東省鶴山市共和鎮新材料基地之 廠房綜合體	人民幣116,700,000元
		總計： 人民幣1,268,400,000元

估值概要

第三類 — 於香港持作自用之物業

編號	物業	於二零一九年 一月三十一日 現況下之市值
8.	香港金鐘道89號力寶中心2座19樓1906室 之辦公室單位	69,200,000 港元
9.	香港金鐘道89號力寶中心2座19樓1907室 之辦公室單位	96,100,000 港元
10.	香港金鐘道89號力寶中心2座19樓1908室 之辦公室單位	100,100,000 港元
11.	香港金鐘道89號力寶中心2座19樓1909室 之辦公室單位	112,200,000 港元
		總計： 377,600,000 港元

第四類 — 於中國持作出售之物業

編號	物業	於二零一九年 一月三十一日 現況下之市值
12.	中國江西省贛州市章江新區梅關大道38號「太古城」 之住宅、商舖、服務式公寓、會所以及車位	人民幣441,200,000 元
13.	中國江西省贛州市章江新區贛江源大道北側「世紀城」 之住宅、商舖、辦公樓以及車位	人民幣1,296,300,000 元
		總計： 人民幣1,737,500,000 元

估值詳情

第一類 — 於香港持作投資之物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 一月三十一日 現況下之市值
1.	香港金鐘道89號 力寶中心2座19樓 1903室之辦公室 單位 內地段8615號 102,750份不可分 割等份之1,262份 之1,262份不可分 割等份之161份。	力寶中心由兩棟寫字樓 (1座及2座)組成,位於香港中 環金鐘道東北側,鄰近傳統商 業區。物業附近主要為不同樓 齡及高度的甲級寫字樓及政府 大樓。 物業包括一棟建於一九八八年 的力寶中心2座(41層寫字樓) 19樓之一個辦公室單位。 誠如 貴公司所提供之資料, 物業之建築面積約為2,325平方 呎。 物業乃根據賣地條件第 UB11720號持有,年期由 一九八四年二月十五日起計75 年,並可按每年政府地租1,000 港元另外續租75年。	據 貴公司告知,物 業受限於一份租賃 協議,由二零一七 年三月一日起至二 零一九年二月 二十八日止為期兩 年,月租為127,875 港元(不包括截至估 值日期之管理費、 空調費及政府地 租)。	82,800,000 港元

附註：

1. 該物業之註冊擁有人為中國金洋間接全資附屬公司恒滿投資有限公司,日期為二零一六年十二月二十一日之契約備忘錄編號為17011601440028。
2. 該物業受限於以大華銀行有限公司為受益人的按揭,日期為二零一八年八月二十二日之契約備忘錄編號為18090600650024。
3. 就現況下的物業估值而言,吾等已參考同一開發項目的辦公室之近期售價。

選擇可資比較單位因彼等具備與指涉物業類似之特徵。可資比較單位之價格範圍介乎建築面積每平方呎31,882港元至39,000港元。於作出適當調整後,我們所估計之單位價格與相關可資比較單位之售價一致。已對該等售價之單位價格作出適當調整,以反映交易時間、面積及樓層之差異。於吾等之估值過程中,吾等已按建築面積採納平均單位價格每平方呎35,662港元。

估值詳情

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 一月三十一日 現況下之市值
2.	香港金鐘道89號 力寶中心2座19樓 1905室之辦公室 單位 內地段8615號 102,750份不可分 割等份之1,262份 之1,262份不可分 割等份之132份。	力寶中心由兩棟寫字樓(1座及 2座)組成,位於香港中環金鐘 道東北側,鄰近傳統商業區。 物業附近主要為不同樓齡及高 度的甲級寫字樓及政府大樓。 該物業包括一棟建於一九八八 年的力寶中心(41層寫字樓)19 樓之一個辦公室單位。 誠如 貴公司所提供之資料, 該物業之建築面積約為2,325平 方呎。 該物業乃根據賣地條件第 UB11720號持有,年期由 一九八四年二月十五日起計75 年,並可按每年政府地租1,000 港元另外續租75年。	據 貴公司告知,物 業受限於一份租賃 協議,由二零一八 年十一月一日起至 二零一九年四月 三十日止,月租為 114,480港元(不包括 截至估值日期之管 理費、空調費及政 府地租)。	69,400,000港元

附註：

1. 該物業之註冊擁有人為中國金洋間接全資附屬公司豐欣投資有限公司,日期為二零一六年十二月二十一日之契約備忘錄編號為17011601440036。
2. 該物業受限於以中國建設銀行(亞洲)股份有限公司為受益人的按揭,日期為二零一七年五月十六日之契約備忘錄編號為17060901840029。
3. 該物業受限於以中國建設銀行(亞洲)股份有限公司為受益人的租金轉讓,日期為二零一七年五月十六日之契約備忘錄編號為17060901840032。
4. 就現況下的物業估值而言,吾等已參考同一開發項目的辦公室之近期售價。

選擇可資比較單位因彼等具備與指涉物業類似之特徵。可資比較單位之價格範圍介乎建築面積每平方呎31,882港元至39,000港元。於作出適當調整後,我們所估計之單位價格與相關可資比較單位之售價一致。已對該等售價之單位價格作出適當調整,以反映交易時間、面積及樓層之差異。於吾等之估值過程中,吾等已按建築面積採納平均單位價格每平方呎36,365港元。

估值詳情

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 一月三十一日 現況下之市值
3.	香港堅尼地道4號，君珀15樓B室及地下4樓P1號私人停車位 內地段第1381號A段7,884份不可分割等份之137份、內地段第1381號B段餘下部分、內地段第1381號N段之第1分段及內地段第1381號O段之第1分段。	君珀(「開發項目」)位於香港半山區紅棉路與花園道交界處東南側，鄰近高尚住宅區。開發項目附近主要為不同樓齡及高度的配備零售物業之住宅樓宇。 該物業包括君珀(建於二零一四年，一棟30層高之住宅樓宇)一個位於15樓之住宅單元及一個地下四樓之停車位。 誠如 貴公司所提供之資料，該物業之實用面積約為1,476平方呎(不包括停車位)。 該物業以政府租契方式持有，自一八九六年起計為期999年，每年政府地租為88港元。	據 貴公司告知，該物業於估值日期處於空置狀況。	66,700,000港元

附註：

1. 該物業之註冊擁有人為中國金洋間接全資附屬公司Ace Grand Limited，日期為二零一四年六月十三日及二零一四年八月七日之契約備忘錄編號為14070402140021及14090502330026。
2. 該物業之住宅單元受限於以中國建設銀行(亞洲)股份有限公司為受益人的按揭，日期為二零一七年十二月十五日之契約備忘錄編號為17122201820012。
3. 該物業之住宅單元受限於以中國建設銀行(亞洲)股份有限公司為受益人的的租金轉讓，日期為二零一七年十二月五日之契約備忘錄編號為17122201820025。
4. 就現況下的物業估值而言，吾等已參考同一區的住宅單元及停車位之多個近期售價。

選擇可資比較單位因彼等具備與指涉物業類似之特徵。可資比較單位之價格範圍介乎建築面積每平方呎38,482港元至40,709港元。於作出適當調整後，我們所估計之單位價格與相關可資比較單位之售價一致。已對該等售價之單位價格作出適當調整，以反映交易時間、面積及樓層之差異。於吾等之估值過程中，吾等已按建築面積採納平均單位價格每平方呎45,200港元。

估值詳情

第二類一於中國持作投資之物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 一月三十一日 現況下之市值																		
4.	中國江西省贛州市章江新區梅關大道38號「太古城」之商場及酒店	<p>該物業包括一幢建於一幅地盤面積約51,950.20平方米的地塊(地段第K21號)上名為「太古城」(「開發項目」)的綜合開發物業內的購物中心及酒店。</p> <p>據 貴公司告知，該物業之建造工程的現況載於下表：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇類別</th> <th>竣工日期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">持作投資部分</td> </tr> <tr> <td>商場</td> <td>二零一六年二月 (改建及加建工程 計劃於二零一九年 十月完成)</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>二零一六年二月 (改建及加建工程 計劃於二零一九年 十一月完成)</td> </tr> </tbody> </table> <p>竣工後，該物業的總建築面積約為52,396.89平方米，要點載於下表：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇類別</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">持作投資部分</td> </tr> <tr> <td>商場(包括地庫)</td> <td>22,727.41</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>29,669.48</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>52,396.89</td> </tr> </tbody> </table>	樓宇類別	竣工日期	持作投資部分		商場	二零一六年二月 (改建及加建工程 計劃於二零一九年 十月完成)	酒店	二零一六年二月 (改建及加建工程 計劃於二零一九年 十一月完成)	樓宇類別	建築面積 (平方米)	持作投資部分		商場(包括地庫)	22,727.41	酒店	29,669.48	總計	52,396.89	據 貴公司告知及實地視察所示，物業正進行裝修、改建及加建工程。	人民幣 371,500,000元
樓宇類別	竣工日期																					
持作投資部分																						
商場	二零一六年二月 (改建及加建工程 計劃於二零一九年 十月完成)																					
酒店	二零一六年二月 (改建及加建工程 計劃於二零一九年 十一月完成)																					
樓宇類別	建築面積 (平方米)																					
持作投資部分																						
商場(包括地庫)	22,727.41																					
酒店	29,669.48																					
總計	52,396.89																					
		物業之土地使用權獲授年期於二零五二年二月二十日屆滿，作商業用途；及於二零八二年二月二十日屆滿，作住宅用途。																				

附註：

1. 根據贛州市國土資源局與寶能泰豐有限公司(「寶能泰豐」,已更名為萊華泰豐)於二零一二年二月二十一日訂立的國有土地使用權協議第36201211030013號,佔地面積為51,950.20平方米的物業(地段第K21號)的使用權以人民幣281,829,835元為代價授予寶能泰豐,作為商業用途的租期為40年,作為住宅用途的租期為70年。
2. 根據贛州市人民政府於二零一三年一月發出的國有土地使用證贛市章國用(2013)第0006號,作為商業用途及住宅用途的物業土地使用權分別於二零五二年二月二十日及二零八二年二月二十日到期,兩者均由寶能泰豐持有。
3. 根據贛州市工商行政管理局於二零一六年二月一日發出的公司變更通知書,寶能泰豐有限公司的公司名稱已更改為萊華泰豐有限公司(「萊華泰豐」)。
4. 根據贛州市工商行政審批局於二零一八年十月十一日發出的營業執照第070010039871號,萊華泰豐有限公司於二零一二年一月十日註冊成立。業務營運有效期至二零三二年一月十日。
5. 據 貴公司告知,萊華泰豐為中國金洋間接全資附屬公司。
6. 根據贛州市不動產登記局發出的多項不動產權證書,物業的擁有權由萊華泰豐持有。
7. 據 貴公司告知,有關該物業於估值日期支付的建設成本為人民幣270,354,553元,而未償付建設成本則為人民幣77,974,846元。據 貴公司告知,商場及酒店的裝修、改建及加建工程計劃分別於二零一九年十月及二零一九年十一月竣工,並將於竣工後開始營業。
8. 倘物業於上述發展計劃所載估值日期竣工並可於市場自由轉讓,其市值將約為人民幣460,100,000元。該物業於現況下的市值乃以預期竣工日期及開發項目的50個月整體建設期之間的完工百分比為基礎計算。據 貴公司提供的完工時間表,商場及酒店的裝修、改建及加建工程的剩餘時間分別約為9個月及10個月。商場及酒店的完工百分比介乎80%至82%。就該物業完工百分比的差額而言,開發項目整體的加權平均完工百分比約為80.74%。

該物業於其現況下之市值乃通過採用完工比率的加權平均數乘以當作已竣工時之市值予以釐定,即：

當作已竣工時之市值	:	人民幣460,100,000元
×	加權平均完工比率	: 80.74%
		<hr/>
	其現況下之市值	: 人民幣371,500,000元

9. 太古城為一個由文武埧路、東江源大道、唐江路及橙香大道圍合的發展中的新綜合開發項目。由於其周邊為多個商業、酒店、住宅開發項目及多個公共設施(如學校、贛州中央公園及贛州市人民醫院)，其能夠融入鄰近環境。其交通方便，東面距離贛州火車站僅10分鐘車程。
10. 中國法律意見稱(其中包括):
 - a) 物業的擁有權由萊華泰豐持有。
 - b) 物業之489個單位已作抵押，包括437個停車位、52個綜合樓單位(酒店及商場)。
11. 吾等估值乃按照下述基礎及分析作出：

吾等進行商場估值時，已參考同區商場的多個近期銷售價格。吾等選擇該等可供比較物業，乃因為其擁有可與物業比較的特徵。吾等已搜集相同區域內類似開發項目的可供比較資料。商場1樓的價格範圍介乎每平方米人民幣30,000元至人民幣35,000元。吾等假設的單位價格與有關可供比較資料經適當調整後的銷售價格一致。銷售價格的單位價格已經過適當調整，以反映樓宇位置、規模、狀況及其他特徵。吾等已採納的平均單位價格為1樓單位每平方米人民幣17,000元。2樓單位價格調整後為1樓單位價格之50%，吾等已採納2樓單位的平均單位價格為每平方米人民幣8,500元。3樓單位價格調整後為2樓單位價格之75%，吾等已採納3樓單位的平均單位價格為每平方米人民幣6,375元。4樓單位價格調整後為3樓單位價格之75%，吾等已採納4樓單位的平均單位價格為每平方米人民幣4,781元。地庫1層單位價格調整後為1樓單位價格之40%，吾等已採納地庫1層單位的平均單位價格為每平方米人民幣6,800元。

就酒店部分而言，吾等已參考樓宇的現時土地價值及預計建築成本。就酒店土地的估值而言，吾等已搜集與物業具有類似特徵的部分可比較商住用途的土地。吾等已搜集相同區域內類似開發項目的可供比較資料。樓面價(「樓面價」)介乎每平方米人民幣3,782元至人民幣5,719元。於作出適當調整後，吾等評估的單價與相關可資比較單位的售價一致。已對該等售價之單位價格作出適當調整，以反映時間、位置、面積及其他特徵之差異。於吾等之估值過程中，吾等已按樓面價採納平均單位價格每平方米人民幣4,594元。由於計劃容積率4.61中酒店的容積率約為0.57，酒店部分的土地價值約為人民幣107,847,000元，計及完成後的建築成本預算及發展商的溢利、酒店部分的市值約為人民幣288,700,000元。

估值詳情

於二零一九年
一月三十一日
現況下之市值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 一月三十一日 現況下之市值
5.	中國江西省贛州市章江新區贛江源大道北側「世紀城」之商場、零售商舖、酒店及商用車位	<p>該物業名為「世紀城」，是綜合開發項目之一部分，建於兩幅地塊(地段H25及H26號)，總地盤面積為128,461.20平方米。</p> <p>該物業分為兩個區(位於H26地段的東區及位於H25地段的西區)。</p>	<p>據貴公司告知及實地視察所示，整個開發項目的建設工程已完成，東區的辦公室及酒店部分除外。</p> <p>總建築面積約為9,192平方米的零售商舖已出租。零售商舖處於空置狀況。</p>	人民幣 780,200,000元

區域	類別	竣工日期
H25 (西區)	零售商舖	二零一六年十二月
H26 (東區)	零售商舖	二零一八年一月
	商用停車位 (912個)	二零一九年一月
	商場	二零一八年十月
	酒店	二零二零十二月

物業之總建築面積約為112,767平方米。要點概述如下：

地段	類別	建築面積 (平方米)
持作投資部分		
H25(西區)	零售商舖	6,686.63
H26(東區)	商用停車位 (912個)	41,164.71
	零售商舖	2,505.19
	商場	40,220.63
	酒店	22,189.74
	總計	<u>112,766.90</u>

物業之土地使用權獲授年期於二零五二年七月二十三日屆滿，作商業用途，於二零八二年七月二十三日屆滿，作住宅用途，及於二零六二年七月二十三日屆滿，作幼稚園用途。

附註：

1. 根據贛州市國土資源局與寶能泰盛有限公司(「寶能泰盛」,已更名為萊華泰盛)於二零一二年七月二十四日訂立的國有土地使用權協議第3607022012B00268號,總佔地面積為132,291.9平方米的物業(地段第H25及H26號)的使用權以人民幣625,063,700元為代價授予寶能泰盛,作為商業用途的租期為40年,作為住宅用途的租期為70年,及作幼稚園用餘的租期為50年。
2. 根據贛州市人民政府於二零一三年十二月五日發出的國有土地使用證贛市章國用(2013)第0179號,由寶能泰盛持有的地盤面積為42,605.60平方米的地段第H25號作為商業用途及住宅用途的物業土地使用權分別於二零一五年七月二十三日及二零一八年七月二十三日屆滿。
3. 根據贛州市工商行政管理局於二零一六年二月一日發出的公司變更通知書,寶能泰盛有限公司的公司名稱已更改為萊華泰盛有限公司(「萊華泰盛」)。
4. 根據贛州市工商行政管理局於二零一六年八月一日發出的營業執照第070020021972號,萊華泰盛有限公司於二零一一年六月八日註冊成立。業務營運有效期至二零一六年六月八日。
5. 據 貴公司告知,萊華泰盛為中國金洋間接全資附屬公司。
6. 根據贛州市不動產登記局於二零一六年九月二十八日發出的不動產權證書(贛(2016)贛州市不動產權第0054531號),由萊華泰盛持有的地盤面積為85,855.6平方米的地段第H26號作為商業用途、住宅用途及教育用途的物業土地使用權分別於二零一五年七月二十三日、二零一八年七月二十三日及二零一六年七月二十三日屆滿。
7. 根據贛州市城鄉規劃建設局於二零一三年二月六日發出的建設用地規劃許可證第360701201300010及36071201300011號,物業的土地發展規劃已獲批准。
8. 根據贛州市城鄉規劃建設局分別於二零一三年十二月二十六日、二零一四年六月十七日、二零一四年六月二十四日、二零一四年十月二十四日、二零一五年七月三日及二零一五年九月十四日發出的建築工程規劃許可證(建字第房屋建360701201300105、360701201300106、360701201500045、360701201400039、360701201400037、360701201400059、360701201400038及360701201500035號),物業的建築工程已獲批准。
9. 根據贛州市城鄉規劃建設局分別於二零一四年一月二十四日、二零一四年九月十五日、二零一四年九月一日、二零一四年十一月十四日及二零一五年十月十九日發出的建設工程施工許可證綜辦證第362101201401240101號、綜辦證第362101201401240201號、綜辦證第362101201411140101號、綜辦證第362101201409150101號、綜辦證第362101201409010101號、及綜辦證第362101201510190201號,物業的工程施工已獲批准。
10. 根據贛州市房地產管理局發出的商品房預售許可證及現售備案第2016-004、2016-027、2016-019、2015-054、2015-038、2015-061、2016-057、2015-012、2016-020、2015-023、2014-080、2017-001、2017-010及2017-082號,物業的住宅、商舖及停車位預售以及幼稚園已獲批准。

11. 誠如 貴公司告知，截至估值日期，該物業的已付建築成本約為人民幣426,520,532元，而未付建築成本為約人民幣148,435,887元。零售商舖、商場及商用停車位已於二零一八至二零一九年完成，而酒店裝修、改建及加建工程計劃計劃於二零二零年十二月完成。
12. 誠如 貴公司告知，西區及東區已完成的總建築面積約為9,192平方米的零售單位已作45份租賃，每月總租金約為人民幣574,000元。於估值日期，共有45份租賃，其中44份租賃的租期已開始，及1份租賃的租期尚未開始。
13. 倘物業於上述發展計劃所載估值日期竣工並可於市場自由轉讓，其市值將約為人民幣861,000,000元。該物業於現況下的市值乃以預期竣工日期及開發項目的六十個月整體建設期之間的完工百分比為基礎計算。據 貴公司提供的完工時間表，住宅、商舖、幼稚園、住宅停車場、商用停車場及商場已竣工。就辦公室及酒店而言，餘下建築工期約為二十二個月。辦公室及酒店的完工百分比約為63%。就完工百分比的差額而言，開發項目整體的加權平均完工百分比約為90.62%。

該物業於其現況下之市值乃通過採用完工比率的加權平均數乘以當作已竣工時之市值予以釐定，即：

當作已竣工時之市值	：	人民幣861,000,000元
× 加權平均完工比率	：	90.62%
其現況下之市值		
		： 人民幣780,200,000元

14. 世紀城為位於贛江源大道與瑞金路交界處的發展中的新綜合開發項目。由於其周邊為多個商業、酒店、住宅開發項目及多個公共設施(如學校、贛州中央公園及贛州市人民醫院)，其能夠融入鄰近環境。其交通方便，東面距離贛州火車站僅5分鐘車程。
15. 中國法律意見稱(其中包括)：
 - (a) 萊華泰盛擁有該物業的合法業權。
 - (b) 就東區第9及10棟商業樓宇、酒店、辦公室及地庫的在建工程而言，萊華泰盛已取得相關不動產權證書、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證及建設工程施工許可證。
16. 吾等估值乃按照下述基礎及分析作出：

吾等進行商場估值時，已參考同區商場的多個近期銷售價格。吾等選擇該等可供比較物業，乃因為其擁有可與物業比較的特徵。吾等已搜集相同區域內類似開發項目的可供比較資料。商場1樓的價格範圍介乎每平方米人民幣30,000元至人民幣35,000元。吾等假設的單位價格與有關可供比較資料經適當調整後的銷售價格一致。銷售價格的單位價格已經過適當調整，以反映樓宇位置、規模、狀況及其他特徵。吾等已採納的平均單位價格為1樓單位每平方米人民幣20,000元。2樓單位價格調整後為1樓單位價格之50%，吾等已採納2樓單位的平均單位價格為每平方米人民幣10,000元。3樓單位價格調整後為2樓單位價格之80%，吾等已採納3樓單位的平均單位價格為每平方米人民幣8,000元。4樓單位價格調整後為3樓單位價格之75%，吾等已採納4樓單位的平均單位價格為每平方米人民幣6,000元。地庫1層單位價格調整後為1樓單位價格之50%，吾等已採納地庫1層單位的平均單位價格為每平方米人民幣10,000元。

吾等進行零售商舖估值時，已參考同區的類似可資比較零售商舖。零售商舖的價格範圍介乎每平方米人民幣26,000元至人民幣28,000元。單位價格已經過適當調整，以反映樓宇位置、規模、狀況及其他特徵。於估值過程中，吾等已採納的單位價格為每平方米人民幣19,500元。

吾等進行商用車位估值時，已參考同區住宅單元的多個近期銷售價格。價格範圍介乎每地段人民幣124,000元至人民幣200,000元。單位價格已經過適當調整，以反映樓宇位置、狀況及其他特徵。於估值過程中，吾等已採納的單位價格為每地段人民幣140,000元。

就酒店部分而言，吾等已參考現時土地價值及樓宇的預計建築成本。就酒店土地的估值而言，吾等已收集與物業具有類似特徵的部分可比較商住用途的土地。吾等已搜集相同區域內類似開發項目的可供比較資料。樓面價（「樓面價」）介乎每平方米人民幣3,782元至人民幣5,719元。於作出適當調整後，吾等評估的單價與相關可資比較單位的售價一致。已對該等售價之單位價格作出適當調整，以反映時間、位置、面積及其他特徵之差異。於吾等之估值過程中，吾等已按樓面價採納平均單位價格每平方米人民幣4,596元。由於計劃容積率3.47中酒店的容積率約為0.036，酒店部分的土地價值約為人民幣72,000,000元，計及完成後的建築成本預算及發展商的溢利，酒店部分的市值約為人民幣220,100,000元。

估值詳情

於二零一九年
一月三十一日
現況下之市值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 一月三十一日 現況下之市值																																												
6.	中國深圳光明高新區邦凱路9號之廠房綜合體及在建工程(「綜合體及在建工程」)	<p>該物業包括建於第A646—0074號地段上之廠房綜合體在建工程(「綜合體及在建工程」)，地盤面積為114,502.01平方米。</p> <p>該物業分為三期。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>類別</th> <th>竣工日期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>邦凱科技工業園1期</td> <td>於二零一四年前後竣工</td> </tr> <tr> <td>邦凱科技工業園2期</td> <td>於二零一八年前後竣工</td> </tr> <tr> <td>邦凱科技工業園3期</td> <td>計劃於二零二二年底竣工</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業1期及2期之總建築面積約為187,199.53平方米，而3期的規劃面積約為239,678.23平方米。要點載於下表：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>期</th> <th>樓宇名稱</th> <th>建築面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">1期</td> <td>車間</td> <td>52,881.37</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>7,554.12</td> </tr> <tr> <td>宿舍</td> <td>38,793.91</td> </tr> <tr> <td>展覽中心</td> <td>696.75</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>99,926.15</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">2期</td> <td>辦公室</td> <td>17,413.20</td> </tr> <tr> <td>車間</td> <td>69,860.18</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>87,273.38</td> </tr> <tr> <td>建議停車位數量</td> <td>259個地下停車位</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">3期</td> <td>辦公室</td> <td>63,533.59</td> </tr> <tr> <td>車間</td> <td>176,144.64</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>239,678.23</td> </tr> <tr> <td>建議停車位數量</td> <td>283個地面停車位及2,100地下停車位</td> </tr> <tr> <td>總計—建築面積</td> <td>187,199.53</td> </tr> <tr> <td>總計—總規劃面積</td> <td>239,678.23</td> </tr> </tbody> </table> <p>物業之土地使用權獲授年期於二零五五年九月二十一日屆滿，作工業用途。</p>	類別	竣工日期	邦凱科技工業園1期	於二零一四年前後竣工	邦凱科技工業園2期	於二零一八年前後竣工	邦凱科技工業園3期	計劃於二零二二年底竣工	期	樓宇名稱	建築面積	1期	車間	52,881.37	辦公室	7,554.12	宿舍	38,793.91	展覽中心	696.75	小計	99,926.15	2期	辦公室	17,413.20	車間	69,860.18	小計	87,273.38	建議停車位數量	259個地下停車位	3期	辦公室	63,533.59	車間	176,144.64	小計	239,678.23	建議停車位數量	283個地面停車位及2,100地下停車位	總計—建築面積	187,199.53	總計—總規劃面積	239,678.23	<p>據貴公司告知及實地視察所示，該物業1期及2期部分已租賃予第三方，每月總租金約為人民幣2,065,700元(不包括增值稅及管理費)。</p> <p>截至估值日期，該物業之第3期正在建設中。</p>	無商業價值
類別	竣工日期																																															
邦凱科技工業園1期	於二零一四年前後竣工																																															
邦凱科技工業園2期	於二零一八年前後竣工																																															
邦凱科技工業園3期	計劃於二零二二年底竣工																																															
期	樓宇名稱	建築面積																																														
1期	車間	52,881.37																																														
	辦公室	7,554.12																																														
	宿舍	38,793.91																																														
	展覽中心	696.75																																														
	小計	99,926.15																																														
2期	辦公室	17,413.20																																														
	車間	69,860.18																																														
	小計	87,273.38																																														
	建議停車位數量	259個地下停車位																																														
3期	辦公室	63,533.59																																														
	車間	176,144.64																																														
	小計	239,678.23																																														
	建議停車位數量	283個地面停車位及2,100地下停車位																																														
	總計—建築面積	187,199.53																																														
總計—總規劃面積	239,678.23																																															

附註：

1. 根據於二零一七年八月三十日登記之不動產權證書粵(2017)深圳市不動產權第0144481號，該物業1期總建築面積99,926.15平方米由深圳邦凱新能源股份有限公司持有，作工業、辦公室及宿舍用途。
2. 根據於二零一八年七月二十五日登記之不動產權證書粵(2018)深圳市不動產權第0123141號，該物業2期總建築面積87,273.38平方米由深圳邦凱新能源股份有限公司持有，作工業及辦公室用途。
3. 據 貴公司告知，深圳邦凱新能源股份有限公司為中國金洋擁有75.5%的間接附屬公司。
4. 所有樓宇均建於總地盤面積為114,502.01平方米的地塊上，該地塊於二零一五年九月二十一日屆滿，作工業用途。根據證書，土地使用權不得轉讓及分拆。在未經事先批准的情況下，土地使用權不得用作抵押。
5. 根據日期為二零一六年八月二十二日之深圳市建設土地用途規劃許可證深規土許GM-2016-0019號，總建築面積427,055.34平方米的規劃土地用途符合城市規劃規定。
6. 根據深圳市住房和建設局發出的日期為二零一八年六月二十九日的建設工程施工許可證第4403002018014601號，3期的建設工程已獲准施工。
7. 根據日期為二零一八年十月二十六日之深圳市建築規劃許可證深規土建許字GM-2018-0023號，總建築面積239,678.23平方米(配有2,100個地下停車位)的3期建築工程已獲批准。
8. 據 貴公司告知，該物業已訂立多份租賃協議，最後到期的租賃於二零一八年十二月二十七日期滿。
9. 根據房地產權證，該物業的擁有權不得轉讓及分拆。根據聯交所於一九九八年三月二十五日發出題為「澄清有關中華人民共和國內地物業的土地使用權之規定」的公告，吾等並未賦予該物業任何商業價值。倘物業的擁有權可於公開市場轉讓，現況下之市值將約為人民幣1,739,000,000元。為評估價值，吾等已就1期及2期採用收入法以及就3期採用成本法。
10. 據 貴公司告知，有關該物業2期及3期於估值日期支付的總建設成本約為人民幣306,809,663元，而未償付總建設成本則為人民幣1,797,094,894元。
11. 該物業為位於深圳光明新區的新開發工業園區。從標的物業至深圳市中心約1小時車程，從標的物業至光明城火車站約15分鐘車程。該物業與周邊環境融為一體，四周建有各種工業開發項目。
12. 中國法律意見稱(其中包括)：
 - a. 深圳邦凱新能源股份有限公司擁有該物業的合法業權；然而，在未經事先批准的情況下，該物業的擁有權不得轉讓、分拆或抵押。
 - b. 已就3期的建設工程取得相關許可證。

估值詳情

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 一月三十一日 現況下之市值
7.	中國廣東省鶴山市共和鎮新材料基地之廠房綜合體	<p>該物業由建於地塊上的廠房綜合體組成，總地盤面積為124,906.20平方米。該物業於二零零五年至二零一三年建成。</p> <p>該物業的樓宇包括車間、辦公室及宿舍，該物業的總建築面積為81,604.41平方米。</p> <p>該物業的土地使用權獲授的年期於二零五五年三月十日到期，作工業用途。</p>	<p>據 貴公司告知及實地視察所示，物業已租賃予第三方，每月總租金收入約人民幣207,000(不包括增值稅及管理費)。</p>	<p>人民幣 116,700,000元</p>

附註：

- 根據房地產權證粵房地證字第C4525995、C4577177、C4577178、C4525993及C7065473號以及粵房地權證鶴山字第0100029029、0100029028及0100029500號，總建築面積48,848.49平方米的樓宇所有權及地盤面積為124,906.20平方米的土地使用權由鶴山市世逸電子科技有限公司持有，作工業用途，於二零五五年三月十日期。
- 據 貴公司告知，鶴山市世逸電子科技有限公司(「鶴山世逸」)為中國金洋間接全資附屬公司。
- 據 貴公司告知，該物業總建築面積約32,755.92平方米的多幢物業尚未獲授房地產權證。要點概述如下：
 - 鶴山世逸已申請一幢名為「第7棟」建築面積為9,096.48平方米的樓宇的房屋所有權證。根據所提供的建設工程竣工驗收報告，該樓宇已通過驗收。然而，根據聯交所於一九九八年三月二十五日發出題為「澄清有關中華人民共和國內地物業的土地使用權之規定」的公告，吾等並未賦予該部分任何商業價值。
 - 該物業總建築面積約23,659.44平方米的餘下樓宇尚未取得任何房屋所有權證或建設工程竣工驗收報告，故吾等並未賦予該部分任何商業價值。
- 根據建設用地許可證地字第440784201100205號，面積為9,096.48平方米的許可規劃用地已獲准作工業用途。
- 根據建設工程規劃許可證建字第440784201100239號，規劃面積為9,096.48平方米的建設工程已獲許可。
- 根據建築工程施工許可證第44078420110221041號，面積為9,096.48平方米的建設工程的施工已獲批准。

7. 據 貴公司告知，該物業已訂立下表所示的多份租賃協議：

單位	租戶名稱	建築面積 (平方米) (概約)	房間數	到期日	單位月租
A棟	江門市杰普家具有限公司	3,592平方米	—	二零二二年十一月三十日	人民幣12元/平方米
J棟4樓	鶴山市運城新材料有限公司	—	3房	二零一九年五月三十日	人民幣315元/房
J棟3樓	中鐵十八局集團第三工程有限公司	—	10房	二零二零年八月二十六日	人民幣314元/房
J棟3樓	中鐵十八局集團有限公司	—	14房	二零二零年八月三十一日	人民幣314元/房
H棟2樓	中鐵十八局集團有限公司	1,020平方米	—	二零二零年八月三十一日	人民幣18.5元/平方米
H棟1樓	中鐵十八局集團有限公司	260平方米	—	二零二零年八月三十一日	人民幣28.5元/平方米
G棟2-6樓	廣東君瑞酒店投資管理有限公司	—	96房	二零一九年九月十四日	人民幣350元/房
J棟4樓及6樓	鶴山運城新材料有限公司	—	24房	二零一八年九月十九日	人民幣350元/房
J棟2樓及3樓	鶴山市運城新材料有限公司	—	32房	二零一九年九月三十日	人民幣350元/房
G棟頂層	中國鐵塔股份有限公司江門市分公司	30平方米	—	二零二零年九月三十日	人民幣500元/平方米

8. 該物業位於共和鎮新村新材料基地，毗鄰國道325，距鶴山長途汽車站約25分鐘車程。該物業與周邊環境融為一體，四周主要為工業開發項目。

9. 中國法律意見稱(其中包括)：

- a) 鶴山世逸擁有該物業的合法土地使用權證。
- b) 鶴山世逸擁有上文附註1所述樓宇的房屋所有權證。
- c) 上文附註3所述樓宇的房屋所有權證尚未取得；然而，僅取得上文附註3(a)所述第7棟樓宇的建設用地許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。

估值詳情

第三類一於香港持作自用之物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 一月三十一日 現況下之市值
8.	香港金鐘道89號 力寶中心2座19樓 1906室之辦公室 單位 內地段8615號 102,750份不可分 割等份之1,262份 之1,262份不可分 割等份之131份。	力寶中心由兩棟寫字樓(1座及 2座)組成，位於香港中環金鐘 道東北側，鄰近傳統商業區。 物業附近主要為不同樓齡及高 度的甲級寫字樓及政府大樓。 該物業包括建於一九八八年的 力寶中心(41層寫字樓)2座19 樓之一個辦公室單位。 誠如 貴公司所提供之資料， 該物業之建築面積約為1,901.52 平方呎。 該物業乃根據賣地條件第 UB11720號持有，年期由 一九八四年二月十五日起計75 年，並可按每年政府地租1,000 港元另外續租75年。	據 貴公司告知，截 至估值日期，該物 業持作自用。	69,200,000港元

附註：

1. 該物業之註冊擁有人為中國金洋間接全資附屬公司超榮投資有限公司，日期為二零一六年十一月二十九日之契約備忘錄編號為16121400040013。
2. 該物業受限於以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的按揭，日期為二零一六年十二月十六日之契約備忘錄編號為17010402410152。
3. 就現況下的物業估值而言，吾等已參考同一開發項目的辦公室之近期售價。

選擇可資比較單位因彼等具備與指涉物業類似之特徵。可資比較單位之價格範圍介乎建築面積每平方呎31,882港元至39,000港元。於作出適當調整後，我們所估計之單位價格與相關可資比較單位之售價一致。已對該等售價之單位價格作出適當調整，以反映交易時間、面積及樓層之差異。於吾等之估值過程中，吾等已按建築面積採納平均單位價格每平方呎36,376港元。

估值詳情

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 一月三十一日 現況下之市值
9.	<p>香港金鐘道89號 力寶中心2座19樓 1907室之辦公室 單位</p> <p>內地段8615號 102,750份不可分 割等份之1,262份 之1,262份不可分 割等份之190份。</p>	<p>力寶中心由兩棟寫字樓(1座及 2座)組成，位於香港中環金鐘 道東北側，鄰近傳統商業區。 物業附近主要為不同樓齡及高 度的甲級寫字樓及政府大樓。</p> <p>該物業包括建於一九八八年的 力寶中心(41層寫字樓)2座19 樓之一個辦公室單位。</p> <p>誠如 貴公司所提供之資料， 該物業之建築面積約為2,757.94 平方呎。</p> <p>該物業乃根據賣地條件第 UB11720號持有，年期由 一九八四年二月十五日起計75 年，並可按每年政府地租1,000 港元另外續租75年。</p>	<p>據 貴公司告知，截 至估值日期，該物 業持作自用。</p>	96,100,000 港元

附註：

1. 該物業之註冊擁有人為中國金洋間接全資附屬公司超榮投資有限公司，日期為二零一六年十一月二十九日之契約備忘錄編號為16121400040013。
2. 該物業受限於以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的按揭，日期為二零一六年十二月十六日之契約備忘錄編號為17010402410152。
3. 就現況下的物業估值而言，吾等已參考同一開發項目的辦公室之近期售價。

選擇可資比較單位因彼等具備與指涉物業類似之特徵。可資比較單位之價格範圍介乎建築面積每平方呎31,882港元至39,000港元。於作出適當調整後，我們所估計之單位價格與相關可資比較單位之售價一致。已對該等售價之單位價格作出適當調整，以反映交易時間、面積及樓層之差異。於吾等之估值過程中，吾等已按建築面積採納平均單位價格每平方呎34,851港元。

估值詳情

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 一月三十一日 現況下之市值
10.	香港金鐘道89號 力寶中心2座19樓 1908室之辦公室 單位 內地段8615號 102,750份不可分 割等份之1,262份 之1,262份不可分 割等份之188份。	力寶中心由兩棟寫字樓 (1座及2座)組成,位於香港中 環金鐘道東北側,鄰近傳統商 業區。物業附近主要為不同樓 齡及高度的甲級寫字樓及政府 大樓。 該物業包括建於一九八八年的 力寶中心(41層寫字樓)2座19 樓之一個辦公室單位。 誠如 貴公司所提供之資料, 該物業之建築面積約為2,728.90 平方呎。 該物業乃根據賣地條件第 UB11720號持有,年期由 一九八四年二月十五日起計75 年,並可按每年政府地租1,000 港元另外續租75年。	據 貴公司告知,截 至估值日期,該物 業持作自用。	100,100,000港元

附註:

1. 該物業之註冊擁有人為中國金洋間接全資附屬公司超榮投資有限公司,日期為二零一六年十一月二十九日之契約備忘錄編號為16121400040013。
2. 該物業受限於以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的按揭,日期為二零一六年十二月十六日之契約備忘錄編號為17010402410152。
3. 就現況下的物業估值而言,吾等已參考同一開發項目的辦公室之近期售價。

選擇可資比較單位因彼等具備與指涉物業類似之特徵。可資比較單位之價格範圍介乎建築面積每平方呎31,882港元至39,000港元。於作出適當調整後,我們所估計之單位價格與相關可資比較單位之售價一致。已對該等售價之單位價格作出適當調整,以反映交易時間、面積及樓層之差異。於吾等之估值過程中,吾等已按建築面積採納平均單位價格每平方呎36,684港元。

估值詳情

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 一月三十一日 現況下之市值
11.	香港金鐘道89號 力寶中心2座19樓 1909室之辦公室 單位 內地段8615號 102,750份不可分 割等份之1,262份 之1,262份不可分 割等份之203份。	力寶中心由兩棟寫字樓 (1座及2座)組成，位於香港中 環金鐘道東北側，鄰近傳統商 業區。物業附近主要為不同樓 齡及高度的甲級寫字樓及政府 大樓。 該物業包括建於一九八八年的 力寶中心(41層寫字樓)2座19 樓之一個辦公室單位。 誠如 貴公司所提供之資料， 該物業之建築面積約為2,946.64 平方呎。 該物業乃根據賣地條件第 UB11720號持有，年期由 一九八四年二月十五日起計75 年，並可按每年政府地租1,000 港元另外續租75年。	據 貴公司告知，截 至估值日期，該物 業持作自用。	112,200,000港元

附註：

1. 該物業之註冊擁有人為中國金洋間接全資附屬公司超榮投資有限公司，日期為二零一六年十一月二十九日之契約備忘錄編號為16121400040013。
2. 該物業受限於以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的按揭，日期為二零一六年十二月十六日之契約備忘錄編號為17010402410152。
3. 就現況下的物業估值而言，吾等已參考同一開發項目的辦公室之近期售價。

選擇可資比較單位因彼等具備與指涉物業類似之特徵。可資比較單位之價格範圍介乎建築面積每平方呎31,882港元至39,000港元。於作出適當調整後，我們所估計之單位價格與相關可資比較單位之售價一致。已對該等售價之單位價格作出適當調整，以反映交易時間、面積及樓層之差異。於吾等之估值過程中，吾等已按建築面積採納平均單位價格每平方呎38,077港元。

估值詳情

第四類一於中國持作出售之物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 一月三十一日 現況下之市值																																						
12.	中國江西省贛州市章江新區梅關大道38號「太古城」之住宅、商舖、服務式公寓、會所以及車位	<p>該物業是名為「太古城」的綜合開發項目（「開發項目」），包括住宅、商舖、服務式公寓、會所以及車位，座落於土地面積約為51,950.20平方米的土地（地段第K21號）。</p> <p>據 貴公司告知，該開發項目建造工程的現況載於下表：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇類別</th> <th>竣工日期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">持作出售部分</td> </tr> <tr> <td>正式住宅</td> <td>二零一五年九月</td> </tr> <tr> <td>非正式住宅</td> <td>二零一五年九月</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>二零一五年九月</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>二零一五年二月</td> </tr> <tr> <td>住宅停車場(947個)</td> <td>二零一五年九月</td> </tr> <tr> <td>商用停車場(437個)</td> <td>二零一六年二月</td> </tr> <tr> <td>服務式公寓</td> <td>二零一九年六月及十二月</td> </tr> </tbody> </table> <p>竣工後，物業的總建築面積約為187,249.31平方米，要點載於下表：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇類別</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">持作出售部分</td> </tr> <tr> <td>正式住宅</td> <td>32,372.95</td> </tr> <tr> <td>非正式住宅</td> <td>87,082.24</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>1,761.47</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>1,978.95</td> </tr> <tr> <td>住宅停車場(947個)</td> <td>31,407.17</td> </tr> <tr> <td>商用停車場(437個)</td> <td>13,951.41</td> </tr> <tr> <td>服務式公寓</td> <td>18,695.12</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>187,249.31</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>太古城建築面積為128,464.42平方米的部分已售出，惟合法業權尚未轉讓予多名獨立第三方。於估值日期由 貴公司持有的物業的總建築面積約為58,784.89平方米。</p> <p>物業之土地使用權獲授年期於二零五二年二月二十日屆滿，作商業用途；及於二零八二年二月二十日屆滿，作住宅用途。</p>	樓宇類別	竣工日期	持作出售部分		正式住宅	二零一五年九月	非正式住宅	二零一五年九月	商舖	二零一五年九月	會所	二零一五年二月	住宅停車場(947個)	二零一五年九月	商用停車場(437個)	二零一六年二月	服務式公寓	二零一九年六月及十二月	樓宇類別	建築面積 (平方米)	持作出售部分		正式住宅	32,372.95	非正式住宅	87,082.24	商舖	1,761.47	會所	1,978.95	住宅停車場(947個)	31,407.17	商用停車場(437個)	13,951.41	服務式公寓	18,695.12	小計：	<u>187,249.31</u>	<p>據 貴公司告知及實地視察所示，開發項目的住宅、商舖及車位部分現為空置及可供銷售，而服務式公寓仍在裝修，預期將於二零一九年六月及二零一九年十二月可供銷售。</p>	人民幣 441,200,000元
樓宇類別	竣工日期																																									
持作出售部分																																										
正式住宅	二零一五年九月																																									
非正式住宅	二零一五年九月																																									
商舖	二零一五年九月																																									
會所	二零一五年二月																																									
住宅停車場(947個)	二零一五年九月																																									
商用停車場(437個)	二零一六年二月																																									
服務式公寓	二零一九年六月及十二月																																									
樓宇類別	建築面積 (平方米)																																									
持作出售部分																																										
正式住宅	32,372.95																																									
非正式住宅	87,082.24																																									
商舖	1,761.47																																									
會所	1,978.95																																									
住宅停車場(947個)	31,407.17																																									
商用停車場(437個)	13,951.41																																									
服務式公寓	18,695.12																																									
小計：	<u>187,249.31</u>																																									

附註：

1. 根據贛州市國土資源局與寶能泰豐有限公司(「寶能泰豐」,已更名為萊華泰豐)於二零一二年二月二十一日訂立的國有土地使用權協議第36201211030013號,佔地面積為51,950.20平方米的物業(地段第K21號)的使用權以人民幣281,829,835元為代價授予寶能泰豐,作為商業用途的租期為40年,作為住宅用途的租期為70年。
2. 根據贛州市人民政府於二零一三年一月發出的國有土地使用證贛市章國用(2013)第0006號,作為商業用途及住宅用途的物業土地使用權分別於二零五二年二月二十日及二零八二年二月二十日到期,兩者均由寶能泰豐持有。
3. 根據贛州市工商行政管理局於二零一六年二月一日發出的公司變更通知書,寶能泰豐有限公司的公司名稱已更改為萊華泰豐有限公司(「萊華泰豐」)。
4. 根據贛州市工商行政審批局於二零一八年十月十一日發出的營業執照第070010039871號,萊華泰豐有限公司於二零一二年一月十日註冊成立。業務營運有效期至二零三二年一月十日。
5. 據 貴公司告知,萊華泰豐為中國金洋間接全資附屬公司。
6. 根據贛州市城鄉規劃建設局於二零一二年六月七日發出的建設用地規劃許可證第360701201200013號,物業的土地發展規劃已獲批准。
7. 根據贛州市城鄉規劃建設局於二零一二年十二月十日發出的兩項建築工程規劃許可證房屋建第360701201200060號及第360701201200061號,物業的建設工程已獲批准。
8. 根據贛州市城鄉規劃建設局於二零一三年一月三十一日發出的兩項建設工程施工許可證綜辦證第36210120130131020號及第362101201301310301號,物業的建設工程已獲批准。
9. 根據贛州市城鄉規劃建設局於二零一五年九月十六日及二零一六年二月五日發出的十一項房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案表第15255-15263號、第16028號及第16029號,物業的建設工程已獲批准竣工。
10. 據 貴公司告知,其已於二零一七年四月十日向贛州市城鄉規劃建設局提交關於寶能太古城綜合樓辦公部分變更為公寓的申請,物業總建築面積為18,602.4平方米的辦公室部分將會改建為服務式公寓。
11. 根據贛州市城鄉規劃建設局於二零一七年五月二十六日發出的關於寶能太古城商務辦公樓調整方案的批復,將辦公室改建為服務式公寓的工程已獲批准。

12. 根據贛州市房地產管理局於二零一四年五月二十九日、二零一四年十月十日及二零一四年十月二十九日發出的三項商品房預售許可證(2014)房預售證第028號、第085號及第073號，有關住宅、商舖、服務式公寓及酒店的預售已獲批准。
13. 根據贛州市房地產管理局於二零一五年十一月六日、二零一五年十二月二十五日及二零一六年二月十九日發出的三項現售備案證明贛市現售備字第2015-009號、第2015-012號及第2016-008號，有關住宅、商舖及停車位的預售已獲批准。
14. 據 貴公司告知，有關物業於估值日期支付的建設成本為人民幣937,465,926元，而未償付建設成本則為人民幣100,592,417元。有關住宅、商舖、會所及停車場的建設工程已於二零一五年九月竣工，而服務式公寓的裝修、改建及加建工程計劃於二零一九年六月及十二月竣工。
15. 根據贛州市不動產登記局發出的多項不動產權證書，物業的擁有權由萊華泰豐持有。
16. 據 貴公司告知，物業總建築面積約為128,464.42平方米的已出售部分於估值日期擁有人民幣1,091,042,288.50元之合約總金額。物業的該等部分未曾合法及實際上轉讓予買家，因此包括在此項估值中。於達致吾等有關物業市值的意見時，吾等已計及該等部分的合約價格。
17. 倘物業於上述發展計劃所載估值日期竣工並可於市場自由轉讓，其市值將約為人民幣462,000,000元。該物業於現況下的市值乃以預期竣工日期及開發項目的四十八個月整體建設期之間的完工百分比為基礎計算。據 貴公司提供的完工時間表，住宅、商舖、會所及停車場已竣工。就服務式公寓、商場及酒店而言，裝修、改建及加建工程的剩餘時間介乎5個月。項目整體的完工百分比介乎89.6%至100%。就該物業完工百分比的差額而言，開發項目整體的加權平均完工百分比約為95.5%。

該物業於其現況下之市值乃通過採用完工比率的加權平均數乘以當作已竣工時之市值予以釐定，即：

當作已竣工時之市值	：	人民幣462,000,000元
×	加權平均完工比率	：
		95.50%
		其現況下之市值
		：
		人民幣441,200,000元

18. 太古城為一個由文武埧路、東江源大道、唐江路及橙香大道圍合的新綜合開發項目。由於其周邊為多個商業、酒店、住宅開發項目及多個公共設施(如學校、贛州中央公園及贛州市人民醫院)，其能夠融入鄰近環境。其交通方便，東面距離贛州火車站僅10分鐘車程。
19. 中國法律意見稱(其中包括)：
 - (a) 萊華泰豐擁有物業1,273個單位(包括83個住宅單元、919個地下停車位、16個零售單位、1間會所、236個綜合樓單位(酒店及商場)及18個配套設施單位(如員工餐廳、士多或管理室))的合法業權。
 - (b) 物業的擁有權由萊華泰豐持有。

(c) 物業之489個單位已作抵押，包括437個停車位、52個綜合樓單位(酒店及商場)。

20. 吾等估值乃按照下述基礎及分析作出：

吾等進行物業估值(當作已建成)時，已參考同區住宅、公寓及商業樓宇及停車位的多個近期銷售價格。吾等選擇該等可供比較物業，乃因為其擁有可與物業比較的特徵。吾等已搜集區內類似開發項目的可供比較資料。住宅樓宇的價格(不含稅)介乎每平方米人民幣12,400元至人民幣13,500元。公寓樓宇的價格(不含稅)介乎每平方米人民幣10,900元至人民幣11,000元。商業樓宇地面的價格(不含稅)介乎每平方米人民幣30,000元至人民幣35,000元。就停車位而言，價格介乎每地段人民幣171,000元至人民幣275,000元。吾等假設的單位價格與有關可供比較資料經適當調整後的銷售價格一致。銷售價格的單位價格已經過調整，以反映樓宇年齡、位置、規模、狀況及其他特徵。

在進行估值時，吾等已就住宅部分、公寓部分、地面商業部分及停車位部分採納的平均單位價格分別為每平方米人民幣13,300元、人民幣11,000元、人民幣20,000元及每個人民幣141,000元。

估值詳情

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 一月三十一日 現況下之市值																																																		
13.	中國江西省贛州市章江新區贛江源大道北側「世紀城」之住宅、商舖、辦公樓以及車位	該物業名為「世紀城」，是綜合開發項目之一部分，建於兩幅地塊(地段H25及H26號)，總地盤面積為128,461.20平方米。該物業分為兩個區(位於H26地段的東區及位於H25地段的西區)。	據貴公司告知及實地視察所示，整個開發項目的建設工程已完成，東區的辦公室及酒店部分除外。	人民幣 1,296,300,000元																																																		
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>區域</th> <th>樓宇類別</th> <th>竣工日期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">持作出售部分</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">H25(西區)</td> <td>住宅</td> <td>二零一六年十二月</td> </tr> <tr> <td>停車位(1,539個)</td> <td>二零一六年十二月</td> </tr> <tr> <td>零售商舖</td> <td>二零一六年十二月</td> </tr> <tr> <td>幼稚園</td> <td>二零一六年十二月</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">H26(東區)</td> <td>住宅</td> <td>二零一八年一月</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>二零二零年十二月</td> </tr> <tr> <td>停車位(1,671個)</td> <td>二零一八年五月</td> </tr> <tr> <td>零售商舖</td> <td>二零一八年一月</td> </tr> </tbody> </table> <p>物業之總建築面積約為248,257.34平方米。要點概述如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地段</th> <th>類別</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">持作出售部分</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">H25(西區)</td> <td>住宅</td> <td>1,166.60</td> </tr> <tr> <td>停車位(1,539個)</td> <td>36,087.99</td> </tr> <tr> <td>零售商舖</td> <td>2,159.62</td> </tr> <tr> <td>幼稚園</td> <td>2,978.57</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">H26(東區)</td> <td>住宅</td> <td>58,135.58</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>39,572.71</td> </tr> <tr> <td>停車位(1,671個)</td> <td>99,424.29</td> </tr> <tr> <td>零售商舖</td> <td>8,731.98</td> </tr> <tr> <td></td> <td>總計</td> <td><u>248,257.34</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業總建築面積約為72,774平方米的部分已售出，惟合法業權尚未轉讓予多名獨立第三方，而該物業總建築面積為175,483.14平方米的餘下未售出部分於估值日期正由貴公司持有。</p> <p>物業之土地使用權獲授年期於二零五二年七月二十三日屆滿，作商業用途，於二零八二年七月二十三日屆滿，作住宅用途，及於二零六二年七月二十三日屆滿，作幼稚園用途。</p>	區域	樓宇類別	竣工日期	持作出售部分			H25(西區)	住宅	二零一六年十二月	停車位(1,539個)	二零一六年十二月	零售商舖	二零一六年十二月	幼稚園	二零一六年十二月	H26(東區)	住宅	二零一八年一月	辦公室	二零二零年十二月	停車位(1,671個)	二零一八年五月	零售商舖	二零一八年一月	地段	類別	建築面積 (平方米)	持作出售部分			H25(西區)	住宅	1,166.60	停車位(1,539個)	36,087.99	零售商舖	2,159.62	幼稚園	2,978.57	H26(東區)	住宅	58,135.58	辦公室	39,572.71	停車位(1,671個)	99,424.29	零售商舖	8,731.98		總計	<u>248,257.34</u>	
區域	樓宇類別	竣工日期																																																				
持作出售部分																																																						
H25(西區)	住宅	二零一六年十二月																																																				
	停車位(1,539個)	二零一六年十二月																																																				
	零售商舖	二零一六年十二月																																																				
	幼稚園	二零一六年十二月																																																				
H26(東區)	住宅	二零一八年一月																																																				
	辦公室	二零二零年十二月																																																				
	停車位(1,671個)	二零一八年五月																																																				
	零售商舖	二零一八年一月																																																				
地段	類別	建築面積 (平方米)																																																				
持作出售部分																																																						
H25(西區)	住宅	1,166.60																																																				
	停車位(1,539個)	36,087.99																																																				
	零售商舖	2,159.62																																																				
	幼稚園	2,978.57																																																				
H26(東區)	住宅	58,135.58																																																				
	辦公室	39,572.71																																																				
	停車位(1,671個)	99,424.29																																																				
	零售商舖	8,731.98																																																				
	總計	<u>248,257.34</u>																																																				

附註：

1. 根據贛州市國土資源局與寶能泰盛有限公司(「寶能泰盛」,已更名為萊華泰盛)於二零一二年七月二十四日訂立的國有土地使用權協議第3607022012B00268號,總佔地面積為132,291.9平方米的物業(地段第H25及H26號)的土地使用權以人民幣625,063,700元為代價授予寶能泰盛,作為商業及酒店用途的租期為40年,作為住宅用途的租期為70年,及作為幼稚園用途的租期為50年。
2. 根據贛州市人民政府於二零一三年十二月五日發出的國有土地使用證贛市章國用(2013)第0179號,由寶能泰盛持有的地盤面積為42,605.60平方米的地段第H25號的土地使用權作商業用途及作住宅用途分別於二零一五年七月二十三日及二零一八年七月二十三日屆滿。
3. 根據贛州市不動產登記局於二零一六年九月二十八日發出的不動產權證書(贛州市不動產權第0054531號),由萊華泰盛有限公司持有的地盤面積為85,855.6平方米的地段第H26號作為商業用途、住宅用途及教育用途的物業土地使用權分別於二零一五年七月二十三日、二零一八年七月二十三日及二零一六年七月二十三日屆滿。
4. 根據贛州市城鄉規劃建設局於二零一三年二月六日發出的建設用地規劃許可證第360701201300010及36071201300011號,物業的土地發展規劃已獲批准。
5. 根據贛州市城鄉規劃建設局分別於二零一三年十二月二十六日、二零一四年六月十七日、二零一四年六月二十四日、二零一四年十月二十四日、二零一五年七月三日及二零一五年九月十四日發出的建築工程規劃許可證(建字第房屋建360701201300105、360701201300106、360701201500045、360701201400039、360701201400037、360701201400059、360701201400038及360701201500035號),物業的建築工程已獲批准。
6. 根據贛州市城鄉規劃建設局分別於二零一四年一月二十四日、二零一四年九月十五日、二零一四年九月一日、二零一四年十一月十四日及二零一五年十月十九日發出的建設工程施工許可證綜辦證第362101201401240101號、綜辦證第362101201401240201號、綜辦證第362101201411140101號、綜辦證第362101201409150101號、綜辦證第362101201409010101號及綜辦證第362101201510190201號,物業的工程施工已獲批准。
7. 根據贛州市房地產管理局發出的商品房預售許可證及現售備案第2016-004、2016-027、2016-019、2015-054、2015-038、2015-061、2016-057、2015-012、2016-020、2015-023、2014-080、2017-001、2017-010及2017-082號,物業的住宅、商舖及停車位預售以及幼稚園已獲批准。
8. 根據贛州市工商行政管理局於二零一六年二月一日發出的公司變更通知書,寶能泰盛有限公司的公司名稱已更改為萊華泰盛有限公司(「萊華泰盛」)。
9. 根據贛州市工商行政管理局於二零一六年八月一日發出的營業執照第070020021972號,萊華泰盛有限公司於二零一一年六月八日註冊成立。業務營運有效期至二零一六年六月八日。
10. 誠如 貴公司告知,該物業的銷售部分於估值日期支付的建築成本為人民幣2,049,138,772元,而未償付建設成本則為人民幣449,312,568元。住宅、零售商舖及停車場於二零一八年竣工,而辦公室的裝修、改建及加建工程計劃於二零二零年十二月完成。

11. 據 貴公司告知，物業總建築面積約為72,774平方米的已出售部分於估值日期約為人民幣642,871,339元之合約總金額。物業的該等部分未曾合法及實際上轉讓予買家，因此包括在此項估值中。於達致吾等有關物業市值的意見時，吾等已計及該等部分的合約價格。
12. 倘物業於上述發展計劃所載估值日期竣工並可於市場自由轉讓，其市值將約為人民幣1,435,000,000元。現況下的市值乃以預期竣工日期及開發項目的60個月整體建設期之間的完工百分比為基礎計算。據 貴公司提供的完工時間表，住宅、商舖、幼稚園、住宅停車場、商用停車場及商場已竣工。就辦公室及酒店而言，裝修、改建及加建工程的剩餘時間大約為22個月。辦公室及酒店的完工百分比大約為63%。就完工百分比的差額而言，開發項目整體的加權平均完工百分比約為90.33%。

該物業於其現況下之市值乃通過採用完工比率的加權平均數乘以當作已竣工時之市值予以釐定，即：

	當作已竣工時之市值	:	人民幣1,435,000,000元
x	加權平均完工比率	:	90.33%
<hr/>			
	其現況下之市值	:	人民幣1,296,300,000元

13. 世紀城為位於贛江源大道與瑞金路交界處的發展中的新綜合開發項目。由於其周邊為多個商業、酒店、住宅開發項目及多個公共設施(如學校、贛州中央公園及贛州市人民醫院)，其能夠融入鄰近環境。其交通方便，東面距離贛州火車站僅5分鐘車程。
14. 中國法律意見稱(其中包括)：
- 萊華泰盛擁有物業的合法業權。
 - 就東區第9及10幢商業樓宇、酒店、辦公室及地庫的在建工程而言，萊華泰盛已取得相關不動產權證書、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證及建設工程施工許可證。
15. 吾等估值乃按照下述基礎及分析作出：

吾等進行物業估值(當作已建成)時，已參考同區住宅、辦公室及商業樓宇及停車位的多個近期銷售價格。

吾等選擇該等可供比較物業，乃因為其擁有可與物業比較的特徵。吾等已搜集區內類似開發項目的可供比較資料。住宅樓宇的價格介乎每平方米人民幣8,500元至人民幣11,200元。寫字樓的價格介乎每平方米人民幣9,900元至人民幣10,500元。零售商舖的價格介乎每平方米人民幣26,000元至人民幣28,000元。就停車位而言，價格介乎每地段人民幣124,000元至人民幣200,000元。吾等假設的單位價格與有關可供比較資料經適當調整後的銷售價格一致。銷售價格的單位價格已經過調整，以反映樓宇年齡、位置、規模、狀況及其他特徵。在進行估值時，吾等已就住宅部分、寫字樓部分、地面商業部分及停車位部分採納的平均單位價格分別為每平方米人民幣9,000元、人民幣9,500元、人民幣19,500元及每個人民幣140,000元。