

---

此 乃 要 件    請 即 處 理

---

閣下如對本通函或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有遠大中國控股有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉送買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦無發表任何聲明。並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或依賴等內容引致的任何損失承擔任何責任。

---



**CNYD**

**Yuanda China Holdings Limited**

**遠大中國控股有限公司**

*(於開曼群島註冊成立的有限公司)*

*(股份代號：2789)*

**關於瀋陽土地收儲之  
非常重大出售事項  
及  
股東特別大會通告**

---

本封面所用詞彙與本通函內所界定具有相同含義。

董事會函件載於本通函第3至10頁。

本公司定於2018年9月14日（星期五）上午十點在中國瀋陽經濟技術開發區十三號街20號C座310會議室舉行股東特別大會召開特別股東大會，大會的通告載於本通函第35至36頁。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥代表委任表格及盡快交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何，不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

2018年8月27日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件 .....	3
附錄一 本集團財務資料 .....	11
附錄二 收儲土地之評估報告.....	18
附錄三 一般資料 .....	30
股東特別大會通告 .....	35

---

## 釋 義

---

「公告」	指	於2018年7月17日本集團關於收儲協議以及收儲事項的公告
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	遠大中國控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主機板上市。
「先決條件」	指	本通函「先決條件」一節所載完成土地收儲之先決條件
「關聯人士」	指	見上市規則定義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於2018年9月14日(星期五)上午十時正假座中國瀋陽經濟技術開發區十三號街20號舉行及召開的股東特別大會，以供股東考慮及斟酌批准該土地收儲協議及其項下擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立第三方」	指	就董事作出一切合理查詢後所知，所悉及所信，獨立於本公司及其關聯人士之任何協力廠商人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「收儲事項」	指	瀋陽遠大鋁業工程有限公司根據收儲協議處置被收儲的土地予當地代表
「收儲協議」	指	瀋陽遠大與當地代表就收儲事項訂立日期為2018年7月12日之收儲協議
「最後可實行日期」	指	2018年8月22日，為本通函中所包含的某些特定資訊的最後可實行日期
「上市規則」	指	聯交所上市規則

---

## 釋 義

---

「當地政府」	指	瀋陽鐵西區人民政府
「當地代表」	指	(i) 瀋陽經濟技術開發區土地儲備中心；(ii) 瀋陽經濟技術開發區土地房屋徵收補償服務中心是被當地政府委託的當地機關來機購負責土地收儲運作
「最後完成日」	指	為收儲協議簽約日期後的三個月或當地代表及瀋陽遠大書面商定的其他日期
「中國」	指	中華人民共和國
「被收儲的土地」	指	根據協定，瀋陽遠大打算出售的土地，(a) 土地A包含兩個地塊，位於瀋陽市經濟技術開發區十三號街22號，總面積358,614.81平方米，總建築面積192,544.74平方米。(b) 土地B包含三個地塊，位於瀋陽市經濟技術開發區十三號街24號，總面積180,739.42平方米，總建築面積41,397.89平方米
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	本公司股東
「瀋陽遠大」	指	瀋陽遠大鋁業工程有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為本公司全資控股子公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比



**CNYD**

**Yuanda China Holdings Limited**

**遠大中國控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2789)

執行董事：

康寶華(主席)

李洪人(行政總裁)

劉福濤

馬明輝

王昊

張雷

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O.Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

中國總辦事處：

中國

瀋陽市

瀋陽經濟技術開發區

13號街20號，郵編110027

獨立非執行董事：

潘昭國

胡家棟

彭中輝

香港營業地點：

香港

新界沙田

沙田鄉事會路138號

新城市中央廣場1座

11樓1121室

2018年8月27日

敬啟者：

**關於瀋陽土地收儲之  
非常重大出售事項  
及股東特別大會通告**

**緒言**

謹此提述該等公告，董事會欣然宣佈，根據當地政府相關的土地規劃要求於二零一八年七月十二日交易時段後，瀋陽遠大(本公司的全資附屬公司)與當地代表(為

---

## 董事會函件

---

獨立第三方)訂立收儲協議，根據協議規定，當地代表將要收回，瀋陽遠大將要交還該被收儲土地，當地代表將支付總計人民幣550,000,000元給瀋陽遠大用作被收儲土地的補償款。

本通函將會向股東提供一份載有(其中包括)(i)收儲協議及收儲事項的進一步資料；及(ii)有關該收儲土地的獨立的估值報告；(iii)股東特別大會召開通告；及(iv)上市規則要求的其他資訊的通函。

### 收儲協議

#### 收儲協議日期

二零一八年七月十二日(交易時段後)

#### 收儲協議訂約各方

賣方： 瀋陽遠大鋁業工程有限公司(「瀋陽遠大」)，為本公司全資控股子公司

當地代表： 1. 瀋陽經濟技術開發區土地儲備交易中心；及  
2. 瀋陽經濟技術開發區土地房屋徵收補償服務中心

就董事作出一切合理查詢後所知，所悉及所信，當地代表及其實益擁有人為獨立第三方。

根據收儲協議規定，當地政府將要收回，瀋陽遠大將要交還該被收儲土地，當地代表將支付總計人民幣550,000,000元給瀋陽遠大用作被收儲土地的補償款。在該被收儲土地的現有抵押已經解押且相關手續完成時，當地代表可將該被收儲土地掛牌轉讓。

## 被收儲的土地

位於中國瀋陽市經濟技術開發區的廠區西側合計約54公頃的土地，已經列入當地政府土地儲備計劃。根據收儲協議，當地政府將要收回，瀋陽遠大將要交還其所擁有的土地（共五個地塊）連同其上建設的廠房及其他建築物，上述土地的詳細資訊如下：

地址	瀋陽市經濟技術開發區 十三號街22號（「地塊A」）	瀋陽市經濟技術開發區 十三號街24號（「地塊B」）
土地總面積大小	358,614.81平方米	180,739.42平方米
建築總面積	192,544.74平方米	41,397.89平方米
現實土地用途	工業	工業

其中，土地A包括兩個地塊，地塊面積分別為171,966.9平方米及186,647.91平方米。土地B包括三個地塊，地塊面積分別為139,316.97平方米、30,118.27平方米及11,304.18平方米。

該被收儲土地為工業用地，作為本集團鋼結構生產加工的車間，自2016年已經閒置不再進行生產加工活動。

## 補償款及付款條例

根據收儲協議，總代價人民幣550,000,000元將會支付給瀋陽遠大用於土地收儲，當地代表需按以下時間節點以現金的形式支付給瀋陽遠大。

- (1) 收儲協議簽訂後，當地代表將支付瀋陽遠大人民幣100,000,000元，在瀋陽遠大收款後，需在一個月內將被收儲土地中（共五個地塊）的四個地塊解押；

- (2) 在被收儲土地中(共五個地塊)的四個地塊解押且相關手續完成及被解押的地塊掛牌出讓後，當地代表將支付第二筆款項人民幣350,000,000元予瀋陽遠大，在瀋陽遠大確認收款後，瀋陽遠大要在一個月內將被收儲土地的剩餘地塊解除抵押；及
- (3) 在被收儲土地的剩餘地塊完成解押且瀋陽遠大將被收儲土地的房產及地上附著物拆除，當地代表將支付瀋陽遠大尾款人民幣100,000,000元。

被收儲的土地的補償款乃根據當地政府的決定，經參考相關法律、規定、當地政府國有土地收儲的適用程序及瀋陽遠大所委聘專業獨立估值師利駿行測量師有限公司在2018年7月5日所評估之土地估值為總價人民幣548,000,000元為初步指示性被收儲土地估值而達致。董事認為，收儲協議條款屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

在最後可實行日期，根據收儲協議第一筆土地收儲補償款人民幣100,000,000元已由當地代表支付給瀋陽遠大。

### 先決條件

完成收儲事項需先滿足以下先決條件：

- (1) 預計的收儲事項及收儲協議獲得股東特別大會批准；及
- (2) 就收儲協議及收儲事項取得必要的批准，包括任何政府或監管機構或團體之必要批准。

受限於收儲協議的條款及條件，倘若先決條件於最後可行日期或之前未獲達成，收儲協議雙方可商議並同意延長最後完成日。如果收儲協議不能滿足先決條件，收儲事項將不會進行。如任何一方違約，產生的相關費用由違約一方承擔。

在最後可實行日期，先決條件(2)已經滿足要求。

### 完成

在先決條件滿足時，土地收儲應當在滿足先決條件後的七個營業日內或瀋陽遠大及當地代表書面決定的於最後完成日之前或當日的任意日期完成。在完成時，瀋陽遠大要交還被收儲的土地予當地代表需無任何遺留問題，且要達到環保標準，也不應有任何債務及其上的附屬建築物及廠房已拆除完成。

### 進行出售事項的原因及裨益

本集團是集幕牆系統的設計、材料採購、製造及裝配幕牆產品、性能檢測、在施工工地安裝產品、以及售後服務等集成化、一站式的綜合幕牆解決方案供應商。

根據瀋陽當地政府的土地規劃需求，被收儲土地已被列入土地收儲計劃，本次政府收儲的土地已閒置並且在未來幾年也不會有任何生產經營，收儲完成後也不會對本集團的生產和經營造成任何負面或不良影響。據此，本公司應積極配合政府收儲工作。此外，收儲該資產所得款項及可能產生的收益可以補充現金流量並加強本集團的營運資金狀況。

董事認為（包括獨立董事及非執行董事）該收儲事項的協議條款屬於正常商業條款公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

### 所出售資產的財務影響

於最新的財務報表日期（2017年12月31日），土地及建築物的賬面價值為人民幣471,479,978元。假設本次交易於2017年12月31日完成，基於買方支付給瀋陽遠大的補償款人民幣550,000,000元及預估的拆遷所需的花費，本集團預計大約可獲收益人民幣68,520,022元（不考慮稅費）。但是，關於該收儲事項的實際所得款項要在完成該事項後才可能確認。另外，實際收益將根據審計為準，可能會有變化。

### 收入

被收儲的土地已經閒置並且沒有任何單獨的及可識別的收入流可以貢獻淨利潤，董事會認為如上述所披露，收儲事項大約預計可收益人民幣68,520,022元，除此之外不會對本集團的盈利造成任何顯著的影響。

本集團預計被收儲的土地在未來幾年都不會進行任何生產活動，因此本集團的盈利能力不會因為收儲事項而造成任何重大的及負面的影響。

收儲事項的實際花費及根據收儲協議要被收儲土地的賬面價值將會列在本集團的損益表當中。

### 資產及負債

假設該收儲事項於2017年12月31日完成，本收儲土地的土地使用權被收回，根據審計本集團合併的無形資產將減少大約人民幣222,958,886元，合併的固定資產將減少人民幣248,521,092元。在收到收儲事項的全額補償款後，考慮被收儲土地預估的拆遷費用，本集團在銀行的綜合現金將會增長約人民幣540,000,000元（不包括稅費）。在此之上，本集團的淨資產將會增長人民幣68,520,022元。

### 建議所得款用途

公司打算將(i)來自於補償款的95%的淨所得用於償還銀行貸款；(ii) 5%用於補充本集團的營運資本。

### 瀋陽遠大及當地代表資訊

瀋陽遠大是本公司的全資附屬公司，主營業務主要為幕牆系統的設計、採購、製造、銷售及安裝。

當地代表，就收儲協議而言，為對該收儲土地執行收儲運作並組織收儲掛牌前期工作的當地職權部門。

### 上市規則之含義

由於上市規則 14.07 條所載有關收儲事項一個或多個適用百分比率高於 75%，故根據上市規則第 14 章，收儲事項構成本公司非常重大收儲事項，且需遵守上市規則第 14 章有關申報、公告及股東批准的規定。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東在該協議項下之收儲事項中擁有任何重大權益，因此，概無股東及其關聯方須於召開的股東特別大會上就有關批准該收儲協議及收儲事項之普通決議案須放棄投票。

### 股東特別大會

本公司謹定於 2018 年 9 月 14 日（星期五）上午十點於中國瀋陽經濟技術開發區十三號街 20 號 C 座 310 會議室舉行股東特別大會，在會上將提呈普通決議案，以供股東考慮及斟酌批准該收儲協議及收儲事項擬進行之交易。召開股東特別大會之通告將載於本通函第 35 頁至 36 頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥代表委任表格及盡快交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17M 樓，惟無論如何，不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間 48 小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

### 推薦意見

董事認為收儲事項屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准該收儲協議及收儲事項擬進行之交易。

---

董事會函件

---

附加資訊

請注意本通函附件所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
遠大中國控股有限公司  
主席  
康寶華  
謹啟

中國，2018年8月27日

### 三年財務資料

本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度財務報表連同相關附註，分別在本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報(第89頁至208頁)、截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報(第124頁至256頁)及截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報(第112頁至244頁)中披露，並以提述的方式納入本通函內。

請參閱下方鏈接：

2015年12月31日的財務報表，請參閱[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0428/LTN20160428943\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0428/LTN20160428943_C.pdf)。

2016年12月31日的財務報表，請參閱[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0427/LTN20170427492\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0427/LTN20170427492_C.pdf)。

2017年12月31日的財務報表，請參閱[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0424/LTN20180424714\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0424/LTN20180424714_C.pdf)。

上述年報均於聯交所(www.hkexnews.hk)網站及本公司網站(<http://www.yuandacn.com>)上刊登。

### 債務聲明

於2018年6月30日營業結束時，為本通函所提供的債務聲明的最後可實行日期，本集團有未償還銀行及其他借款總額如下：

	人民幣千元
以本集團以物業、廠房和設備以及土地使用權做抵押	992,000
由受控股股東控制的公司擔保	690,000
由受控股股東控制的公司的物業、廠房及設備及土地使用權作抵押 及由受控股股東控制的公司擔保	396,996
以本集團的物業、廠房和設備及土地使用權做抵押及由受控股股東 控制的公司擔保	198,498
無擔保及無抵押	150,000
合計	2,427,494
其它借款	
一間控股股東控制的金額	
— 無擔保及抵押	390,688
總計	<u>2,818,182</u>

## 營運資金

董事經做出適當及審慎考慮後，認為本集團現行之可動用內部資源、銀行信貸及收儲事項的財務影響，在並無不可預計的情況下，本集團將有足夠營運資金應付其現實所需（即本通函日期起計未來十二個月期間）。

## 重大不利變動

董事確認自二零一七年十二月三十一日（即本集團最近期刊經審核綜合財務報表的結算日）以來，本集團的財務或貿易狀況概無任何重大不利變動。

## 財務及貿易前景

預期2018年幕牆行業將面臨諸多挑戰。基於限制需求、降低居民槓桿率和供給緊張格局難改等因素綜合判斷，2018年融資環境趨緊將直接導致開發商的投資意願下降，新工程項目數量極有可能面臨交易規模下降。本集團將密切留意宏觀經濟和行業市場走勢，注重提高對市場的敏感度和洞察力，制定前瞻性的經營策略，主動應對外部經營環境變化。

## 管理層討論與分析

下列為截至二零一七年十二月三十一日年度本集團表現之管理層討論及分析以及其他資料。除文義另有所指外，本文所採用之詞彙與本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報報告所述者具有相同涵義。

本公司旨在透過可持續營業收入及盈利增長以及產生自由現金流提升股東價值。

### 1. 營業收入

截至2017年12月31日止年度，本集團的營業收入約人民幣5,688.7百萬元（2016年：約人民幣7,324.4百萬元），較去年減少約人民幣1,635.7百萬元或22.3%。本集團的國內市場收入約人民幣3,273.4百萬元（2016年：約人民幣4,564.3百萬元），較去年減少約人民幣1,290.9百萬元或28.3%，佔本集團總收入約57.5%。下降主要由於東北以及華東地區的收入縮減所致。本集團的海外市場收入約人民幣2,415.3百萬元（2016年：約人民幣2,760.1百萬元），較去年減少約人民幣344.8百萬元或12.5%，佔本集團總收入約42.5%。

## 2. 銷售成本

於2017年，本集團的銷售成本約為人民幣4,439.7百萬元(2016年：約人民幣6,032.4百萬元)，較去年減少約人民幣1,592.7百萬元或26.4%。隨著營業收入的減少，相關銷售成本因此而有所下降。

## 3. 毛利及毛利率

於2017年，本集團的毛利約人民幣1,248.9百萬元(2016年：約人民幣1,292.0百萬元)，較去年減少約人民幣43.1百萬元或3.3%。本集團的毛利率約22.0%(2016年：約17.6%)，較去年增加約4.4%。本集團毛利率繼續保持增長，主要歸因於本集團加強預算管理和成本控制以及新承接項目毛利率較高。

## 4. 外匯風險

本集團的海外項目主要以美元、英鎊、澳元和新加坡元結算。為對沖任何外匯風險，本集團訂立遠期外匯合約，對沖本集團以外幣計值的預期交易及貨幣資產。本集團會確保資產和負債產生的外匯風險淨額保持在可接受的水平。

## 5. 行政開支

於2017年，本集團的行政開支約人民幣971.6百萬元(2016年：約人民幣1,111.5百萬元)，較去年減少約人民幣139.9百萬元或12.6%，佔本集團營業收入約17.1%(2016年：15.2%)。這主要由於：(i)受過去幾年優化員工數量的政策影響，行政員工人工成本有所下降；但同時(ii)本集團繼續保持謹慎的原則，壞賬準備相比去年增長從而導致行政開支增加。

## 6. 僱員及薪酬政策

於2017年12月31日，本集團僱用合共6,094名(2016年12月31日：7,425名)全職僱員。全職僱員人數的下跌乃由於本集團優化員工數量所致。本集團訂有具成效的管理層獎勵制度及具競爭力的薪酬，務求令管理層、僱員及股東的利益達成一致。本集團在訂立其薪酬政策時會參考當時市況及有關個別員工的工作表現，並須不時作出檢討。薪酬待遇包括基本薪金、津貼、附帶福利(包括醫療保險及退休金供款)，以及酌情花紅及發放認股權等獎勵。

## 7. 流動資產淨值及財務資源

於2017年12月31日，本集團的流動資產淨值約人民幣2,508.8百萬元(2016年12月31日：約人民幣1,526.9百萬元)，較去年增加約人民幣981.9百萬元或64.3%。於2017年12月31日，本集團手頭及銀行現金約人民幣1,805.6百萬元(2016年12月31日：約人民幣2,362.7百萬元)，較去年減少約人民幣557.1百萬元或23.6%，主要以人民幣、美元、澳元、印尼盧比、馬來西亞林吉特及新加坡元計值。

## 8. 新承接工程(包含增值稅)

於2017年，本集團的新承接工程總值約人民幣4,156.1百萬元(2016年：約人民幣6,119.1百萬元)，較去年減少約人民幣1,963.0百萬元或32.1%。變動的主要原因為國內資金流動性趨緊導致商業地產投資增速降低。

## 9. 重大投資

截止於2017年12月30日，本集團並無進行任何重大投資。

## 10. 重大收購及出售

截止於2017年12月30日，本集團並無任何有關附屬公司及聯營公司的重大收購及出售。

## 11. 資產抵押

於2017年12月31日，本集團的銀行貸款約人民幣1,261.6百萬元以物業、廠房和設備，以及土地使用權作抵押，總賬面值約為人民幣1,050.9百萬元。除上述所披露者外，本集團於2017年12月31日並無其他資產抵押。

## 12. 重大投資或資本資產的未來計劃

根據2017年12月31日經審計的財務報告，本集團一家附屬公司新廠區建設擬產生資本支出約人民幣28.2百萬元。

## 13. 銀行貸款及負債比率

於2017年12月31日，本集團的銀行貸款總額約人民幣2,943.6百萬元(2016年12月31日：約人民幣3,560.0百萬元)，較去年減少約人民幣616.4百萬元或17.3%。本集團之資產負債率(總負債除以總資產計算)為72.1%(2016年12月31日：77.2%)。

## 14. 或然負債

### (a) 已發出擔保

於2017年12月31日營業日結束時，本集團已發出下列擔保：

人民幣千元

建築合同投標、履約及保留金的擔保	1,780,253
------------------	-----------

本公司董事認為將不可能出現根據任何擔保對本集團提出超過本集團所提供的保修撥備(截止2017年12月31日為人民幣309,395,000)的申索。本集團於2017年12月31日止，根據已發出擔保的最高責任為上文所披露的金額。

### (b) 有關法律申索的或然負債

(i) 於2009年12月，本集團兩家全資附屬公司瀋陽遠大鋁業工程有限公司(「瀋陽遠大」)及遠大鋁業工程(印度)私人有限公司(「印度遠大」)共同接獲通知，指彼等被印度共和國(「印度」)的前分包商就瀋陽遠大及印度遠大不履行瀋陽遠大與此前分包商訂立的分包協議所訂明的條款提出起訴。瀋陽遠大亦已就此分包商未有履行分包商協議提出反申索。於2016年9月30日，原訟法庭已判瀋陽遠大及印度遠大勝訴及根據該判決，此前分包商須向瀋陽遠大及印度遠大支付損失金額81.8百萬印度盧比(約等於人民幣8.4百萬元)加應計利息。此前分包商與瀋陽遠大及印度遠大其後提出上訴，而於本通函日期，訴訟正於德里Hon'ble高等法院審理。倘瀋陽遠大及印度遠大被裁定須負上責任，預期金錢補償總額可能約1,410.8百萬印度盧比(約等於人民幣143.9百萬元)加應計利息。瀋陽遠大及印度遠大否認有關此前分包商的提出的上訴，而根據法律意見，本公司董事並不相信法庭會判決瀋陽遠大及/或印度遠大敗訴，故並無就此項申索計提撥備。

(ii) 於2014年11月，本集團全資附屬公司遠大加拿大有限公司(「加拿大遠大」)接獲通知，指其被加拿大一個總包商反申索，指控損害乃由於加拿大遠大使工程延誤所產生的額外成本及因完成並矯正加拿大遠大工

程所產生的成本。反申索乃源於加拿大遠大就總包商因加拿大遠大所作工作的價值而未付款項2.9百萬加幣(相當於約人民幣15.1百萬元)所提出的申索引起。倘加拿大遠大被裁定須負上責任，預期金錢補償總額可能約13.5百萬加幣(相當於約人民幣70.2百萬元)另加應計利息。加拿大遠大繼續否認有關反申索的任何責任，並且根據法律意見，本公司董事並不相信法院會判加拿大遠大敗訴，故並無就此項申索計提撥備。

- (iii) 於2016年4月20日，本集團全資附屬公司遠大幕牆有限公司(「遠大俄羅斯」)於莫斯科仲裁法庭向遠大俄羅斯的承包商Rasen Stroy LLC(「Rasen Stroy」)提出仲裁訴訟，要求支付未付建築應付款項6.5百萬美元(相當於約人民幣42.5百萬元)，並申請有關由遠大俄羅斯向Rasen Stroy發出的保函的保護令。Rasen Stroy於2016年7月27日向遠大俄羅斯提出反申訴，反索賠金額37.4百萬美元(相當於約人民幣244.4百萬元)。

就遠大俄羅斯的索賠而言，於2016年9月9日，莫斯科仲裁法庭裁定Rasen Stroy須向遠大俄羅斯支付應付的建築未付金額2.8百萬美元(相當於約人民幣18.3百萬元)，而遠大俄羅斯就保函的保護令提出申請遭駁回。就Rasen Stroy的反申索而言，於2016年10月5日，莫斯科仲裁法庭裁定Rasen Stroy勝訴，而遠大俄羅斯須支付Rasen Stroy申索金額的50%，即18.7百萬美元(相當於約人民幣122.2百萬元)。

遠大俄羅斯不同意上述裁定，並針對上述裁定提出上訴。遠大俄羅斯提起的上訴被相關仲裁法庭駁回，維持遠大俄羅斯須支付Rasen Stroy申索金額50%的判決。遠大俄羅斯之後再次提交上訴申請。於2017年5月2日，莫斯科仲裁法庭裁定Rasen Stroy勝訴及遠大俄羅斯申索金額減至3.4百萬美元(約等於人民幣22.1百萬元)。於2017年6月，遠大俄羅斯及Rasen Stroy均提出進一步上訴。於2017年8月，莫斯科仲裁法庭拒絕Rasen Stroy的進一步上訴。於2017年12月31日(本集團最新經審計的合併財務報告的日期)，遠大俄羅斯繼續否認有關Rasen Stroy反

申索的任何責任，並且根據法律意見及考慮到遠大俄羅斯於報告期末的財務狀況，本公司董事並不相信遠大俄羅斯會因為該訴訟產生重大損失，故並無就此項訴訟計提撥備。

- (iv) 除綜上所述的訴訟外，本集團若干附屬公司被指為有關建築工程的其他訴訟或仲裁的被告人。於最後可實行日期，上述訴訟及仲裁正由法院及仲裁員審理。倘該等附屬公司被裁定須負上責任，預期金錢補償總額可能約達人民幣245.5百萬元。於2017年12月31日，本集團因若干訴訟被法院凍結的銀行存款約為人民幣17.8百萬元。根據法律意見，本公司董事並不相信該等法院或仲裁員會就該等訴訟及仲裁判決本集團的該等附屬公司敗訴。

*(c) 應付或然補償*

於2016年7月，據報告，本集團供應的澳洲兩個建築項目的若干建築材料被發現含有石棉。本集團正與有關機構合作調查所報告案件的原因。於2017年12月31日（本集團最新經審計的財務報告的日期），於本集團建造的其他項目中並未發現石棉且於澳洲國內並無針對本集團的相關法律行動。由於調查尚未完成及總包商對本集團提起的申索尚未量化，本公司董事不能可靠估計被發現含有石棉的項目的維修成本及潛在補償。因此，並無就此作出撥備。

除上文所述及本通函其他部分披露外，不包括於二零一七年十二月三十一日集團內公司間負債、一般應付貿易賬款以及其他應付款項以及預收款項，於2017年12月31日營業結束時，所提供的債務聲明並無任何已發行及尚未償還或同意發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸（一般貿易票據除外）、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

以下的估值報告，由獨立的第三方利駿行測量師有限公司所提供，收儲土地於2018年7月5日所擁有的價值的估值報告將載於通函中。



利駿行測量師有限公司  
**LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited**  
專業測量師  
廠房及機器估值師  
商業及金融服務估值師

讀者敬請留意，此報告已根據國際估值準則理事會所頒佈國際估值準則(二零一七年)(「國際估值準則」)並同時符合香港測量評估師協會頒佈的香港測量師評估準則(2017)(「香港測量準則」)訂定之報告指引編製。該準則均授權估值師作出假設，而有關假設經(例如由讀者之法律代表)進一步調查後可能證實為不準確。任何例外情況已於下文清楚列明。下文所加標題僅為方便參考，並無限制或引申有關標題所指段落之文字。本報告內中英文翻譯詞彙僅供讀者識別，不具法律效力或涵義。該估值報告只出具英文版本，如翻譯為其它語言的版本只作為參考並不能視為該報告的副本。對本報告作出斷章取義行為乃屬不恰當，吾等概不就該等斷章取義部分承擔任何責任。謹此強調下文所呈列價值調查結果或結論乃以本通函最後可實行日期得悉之文件及事實為基礎。倘獲提供額外文件及事實，則吾等保留修訂本報告及其結論之權利。

香港  
德輔道中287-291號  
長達大廈  
17樓

2018年8月27日

中華人民共和國  
遼寧省  
瀋陽市，110027  
瀋陽經濟技術開發區13號街20號  
遠大中國  
列位董事 台照

敬啟者：

根據遠大中國控股有限公司現任管理層(以下稱為「指示方」)對吾等之指示，為瀋陽遠大鋁業工程有限公司(以下稱為「瀋陽遠大」)目前持有且擁有權益並打算由瀋陽遠大處置而位於中華人民共和國(以下稱為「中國」)之一項指定的物業(於本報告內

與「物業」一詞同義)進行估值，吾等確認已作出進行實地視察、作出有關查詢並取得吾等認為必需之進一步資料，以支持吾等就該物業於二零一八年七月五日(以下稱為「估值日期」)之估值調查結論，以供遠大中國控股有限公司(以下為「本公司」)的股東參考之用。本公司及其附屬公司包括瀋陽遠大合稱為「本集團」。該估值報告包括文字描述部分以及物業詳細說明及價值部分。

吾等明白，指示方將使用吾等的工作報告(不論呈列方式)作為指示方盡職調查的一部分，而吾等並未受聘作出特定的買賣推薦意見或就任何融資安排提供意見。吾等亦明白吾等之工作報告不可取代指示方就達成所評估物業之商業決定時所應進行之其他盡職審查。吾等之工作僅為指示方提供其盡職調查工作的參考獨立估值，惟吾等的工作不可作為指示方參考的唯一因素。吾等調查結果及物業估值已經記載於該估值報告並載於通函(「本通函」)並且在今天(以下為「報告日期」)遞交給 貴公司。

### 估值基準及假設

根據國際估值準則，對物業進行估值時可依據兩項估值基準，即市值基準及非市值估值基準。於是次委聘中，吾等對該物業之估值及按市值基準進行。

「市值」一詞乃根據國際估值準則定義，指「資產或負債經過適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願的情況下於估值日期進行交易所換取的估計金額」。

除另有說明者外，吾等對 貴公司持有之物業之估值乃根據下列於估值日期之假設而作出，

1. 物業之法定權益擁有方擁有相關物業權益的絕對業權；
2. 物業之法定權益擁有方有權於整段獲授而未屆滿的年期內自由及不受幹擾地轉讓有關物業權益，且已悉數支付任何應付地價；
3. 物業之法定權益擁有方以有關物業權益作為一項獨有權益之現況在市場上出售有關物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，抬高物業權益之價值；

4. 已就出售物業取得相關政府批准，且能夠於市場上出售及轉讓而不附帶一切產權負債(包括但不限於交易成本)；及
5. 物業可於估值日期於市場自由出售及轉讓予本地及海外買方作現行用途而概無任何產權負擔，且毋須向政府支付任何地價。

倘若上述任何情況並非如此，則會對本文所報告之估值產生不利影響。

## 估值方法

於對物業進行估值時，經考慮物業之一般及本身特性後，吾等採納折舊重置成本(「折舊重置成本」)法(其為對於與該物業類似的特定物業進行估值時應用之成本法)。使用此方法須估計有關土地使用權(按其現有用途為基準)之市值，另估計樓宇及其他地盤工程之新重置成本，其後在考慮到地盤平整成本以及有關物業公用設施費用後，就樓齡、狀況及功能耗損作出扣減。該物業之土地使用權已基於透過分析可資比較物業之類似銷售或放盤而取得之市場憑證而釐定。

物業估值乃假設物業在充分考慮所使用總資產價值及營運性質後，須就業務是否有足夠的潛在盈利能力進行測試。

透過使用此方法，須假設土地可自重置現有樓宇之規劃批准中獲益，且於評估該土地時，須考慮該土地以現有樓宇及地盤工程之方式開發，以及其實現該土地最高潛在價值之程度。於考慮一個假想重置地盤時，一般應視其具有與實際地盤相同之實物及位置特徵，惟不包括與現有用途無關或無價值之實際地盤特徵。於考慮樓宇方面，樓宇之總重置成本須考慮從一幅新地盤發展至估值日期樓宇落成可提供適宜作及可估用作當時用途所需之一切事宜。此等估計成本並非將來興建樓宇之成本，而是指其工程已於某個適宜時間施工，於估值日期可使用之樓宇之成本。

吾等須聲明，吾等對物業之估值意見並不一定代表在公開市場上分開出售物業之土地使用權或各樓宇可變現之金額。

於該估值中，吾等並無以再發展之基準進行估值，而對其他可能之發展方式及相關經濟資料進行研究並不屬於吾等之工作範圍。

於該估值中，吾等被指示物業中的機器及設備項目不在估值範圍內。

### 可影響所報告價值之事宜

就估值而言，吾等採用獲提供之有關文件副本中列明之面積而並無進一步核實。倘其後發現所採用之面積並非最近經批准之面積，吾等保留權利修正吾等之報告及估值。

吾等之估值並無考慮所估物業涉及之任何質押、按揭、未支付地價或所欠款項，亦無考慮物業出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業概不附帶任何可影響其價值之一切繁重產權負擔、限制及支銷。

在對物業進行估值時，吾等假設該物業可在市場買賣而無任何法律障礙（特別是來自監管機構之障礙）。倘情況並非如此，則會對所呈報價值產生重大影響。務請讀者自行就該等事宜進行法律方面之盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

於本通函的最後可實行日期，吾等未有發現任何有關物業而可能影響吾等工作報告中所載估值結論之負面消息。因此，吾等不宜就該等消息對物業之影響（如有）作出任何報告或提供意見。然而，倘其後證實於估值日期出現該等消息，吾等保留調整本報告內所載估值之權利。

## 確定業權

基於此次委聘之目的及估值市值基準，指示方或貴集團指定人士被要求向吾等提供必要之文件，以支持貴集團物業之業權，貴集團在使用年限界滿前有權自由及不受幹預地出讓、按揭或出租其有關物業權益(就此而言，即絕對業權)，而概無附帶任何產權負擔，且已悉數支付任何應付之地價或亦已辦妥未完成之程序。吾等已獲提供有關文件副本。然而，吾等並無檢查文件正本，以核實所有權及產權負擔，或查明是否存在任何修訂資料，而吾等獲提供文件副本中可能並未列示。所披露之所有文件(如有)僅供參考，而吾等概不就涉及所評估物業之法定業權及權利(如有)之任何法律事宜承擔任何責任，亦不會就吾等因誤解該等文件而承擔任何責任。

由於中國土地註冊系統禁止吾等在相關政府機構查詢到關於物業的原始資料，吾等不能查實相關房地產權證及核實任何重大的與該物業有關的債務。但是，吾等為了符合上市規則的要求(與通函的定義一致)，僅僅只能按照所提供的副本及根據指示方提供的關於房地產權證的國內法律意見書。我們瞭解到中國的法律意見是由本集團的所聘的中國律師顧問遼寧良友律師事務所於2018年7月17日所提供。吾等不承擔任何與該法律意見有關的義務和責任。

於吾等的估值中，吾等已假設物業之合法權益擁有人已向有關部門取得擁有或使用物業之一切批准及背書，且在合法權益擁有人繼續擁有物業方面並無任何法律障礙(特別是來自監管機構者)。倘情況並非如此，吾等於本報告中有關估值之結論將會受到重大影響。務請讀者對有關事宜自行作出法律盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

## 視察及調查物業

該等物業於2018年3月由高級評估師Alex Lam先生調查。吾等曾視察物業之外牆，並在可能情況下視察物業內部，且已就估值獲得所需資料。吾等並未視察物業被覆蓋、遮閉或無法進入之部分，並假設該等部分處於合理狀況。吾等無法就物業之狀況發表任何意見或建議，而吾等之工作報告不應視作有關物業狀況之任何隱含

聲明或陳述。吾等並無進行結構測量、查驗或檢查，但在視察過程中，吾等並無發現所視察物業有任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等亦無測試任何樓宇設施（如有），且無法鑒定被覆蓋、遮閉或無法進入之樓宇設施。

吾等並無進行實地量度，以核實物業之面積準確性，惟假設吾等獲提供文件所示面積及正式平面圖乃屬正確無誤。所有尺寸、量度及面積僅為約數。

吾等的委聘工作及議定程序並不包括獨立土地測量，以核實該等物業的法定邊界。吾等謹此聲明，吾等並非土地測量專家，故吾等無法核實或確認吾等獲提供文件所載物業的法定邊界是否正確。吾等概不承擔任何責任。指示方或於該物業擁有權益之一方應就其各自的法定邊界進行盡職審查。

吾等並未安排就該物業有否使用有害或危險材料建成，或該物業落成後有否使用有害或危險材料而進行調查，故此吾等無法就此報告該物業全無風險。因此，吾等並無在估值中對該因素作出結論。

吾等並不知悉有任何對該物業進行之環境審核或其他環境調查或土壤測量之詳情，以及可能須提出之任何污染或可能產生污染之情況。於進行吾等之工作時，吾等假設該物業過去並無用作產生污染或可能產生污染問題之用途。吾等並無就該物業或任何鄰近土地之過去或現時用途進行調查，以確定該物業有否因此等用途或位置而產生或可能產生污染問題，因而吾等假設該等情況並不存在。然而，倘該物業或任何鄰近土地於日後出現污染、滲漏或環境污染問題，或有關物業過往或目前用途會產生污染，則現時所申報之價值或會減少。

### 資料來源及對其進行之核實

在吾等的工作過程中，吾等獲提供有關該物業的文件副本，而該等副本為參考而並無向有關組織及／或機關進一步核實。吾等的估值程序毋須進行任何調研或查驗文件正本以核實所有權或核實可能不會顯示於交予吾等的副本上的任何修訂。吾等必須指出，吾等並非法律專業人士，因此，吾等並不適宜就指示方所提供的文件的合法性及有效性提供建議及評論。

吾等僅依賴指示方或貴集團指定人士所提供之資料，未有進一步核實，並已全面接納吾等所獲提供有關以下事宜之意見：規劃批文或法定通告、地點、業權、地役權、年期、佔用情況、出租情況、租賃、地盤及樓面面積以及所有其他有關事宜。

吾等之估值僅依據吾等所獲建議及資料而編製。吾等僅向當地物業市場業界人士作出有限一般查詢，故無法核實及查明有關人士所提出之建議是否準確無誤。吾等對此概不負責或承擔責任。

吾等相信吾等之工作報告所根據之全部或部份由其他人士編撰之資料可靠，惟並無進行任何查證。吾等進行之估值程序並非對所獲資料進行查核、審閱、或編撰。因此，吾等概不就編製吾等工作報告時所採用由他人編撰之任何數據、建議、意見或估計之準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等於估值工作中採納其他專業人士、提供數據之外界人士、指示方或貴集團指定人士提供之工作報告，當中彼等所採納以得出有關數字之假設及說明亦適用於吾等之工作。吾等進行之程序毋須提供審核工作可能所需之所有憑證，由於吾等並無進行審核，因此吾等並不發表審核意見。

吾等不會就指示方或 貴集團指定人士並無向吾等提供之資料承擔任何責任。吾等已徵求及獲得指示方或 貴集團指定人士確認，所提供之資料中並無遺漏任何重大因素。吾等之分析及估值乃按指示方就可能影響估值工作之重大及隱藏事實向吾等作出全面披露之基準編製。

吾等並無理由懷疑指示方或 貴集團指定人士向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等認為，吾等獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有說明者外，所有貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）為單位。

### 價值的意見

根據上文的資料和假設，在評估日假設該物業沒有任何債務的市場價值為人民幣 548,000,000 元。

## 限制條件

吾等於本報告內對該物業之估值結果及結論僅就所述目的及僅於估值日期有效，且僅供指示方使用。吾等或吾等之人員概毋須因本報告而向法院或任何政府機關提供證供或出席聆訊，且吾等並不對任何其他人士承擔任何責任。

吾等之估值乃基於下列假設，即該物業並無任何未經授權之改建、擴建或加建，而有關視察及本報告之使用並非旨在為該物業進行樓宇測量。吾等已假設該物業概無腐朽及潛在危險或採用不適當材料及技術。

吾等不會就市況及當地政府政策轉變而承擔任何責任，亦無責任負責修訂本報告以反映於本報告發出日期以後所發生或吾等獲悉之事件或狀況。

本報告全部或任何部份內容或其任何引述，概不得在未獲得吾等書面批准之情況下以所示之形式及內容收錄於任何出版文件、通函或聲明，或以任何形式出版。

於吾等之服務完成屆滿三年後，任何人士不得因違反是次委聘而對吾等提出行動或訴訟。

吾等就損失或損害所承擔之責任，僅限於經計及吾等就此承擔之責任後，按所有其他顧問及專家(倘獲委任)將就其服務而被視為向指示方已提供之合約承擔，以及將被視作向指示方提供有關見解(如適用)，在經考慮彼等就有關損失或損害而承擔的責任後，吾等根據相同基準而合理應付之款項。

不論以上條文作何規定，吾等就因上述行動或法律訴訟而產生之任何損失或損害承擔之責任於任何情況下乃以不超過吾等就產生責任之服務或工作報告部分而獲支付之收費之款額為限。

即使已獲告知可能出現上述情況，吾等在任何情況下概不會就相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於溢利損失、機會成本等)負責。為免生疑問，吾等之責任不得超過根據以上條文計算之款額及本條文規定之款額之較低者。

貴公司及指示方已同意須就吾等因與吾等之報告有關及根據該等所得資料而任何時間以任何形式被追討、支付或產生之任何索償、負債、成本及開支(包括但不限於律師費及吾等之人員所投入時間)向吾等作出彌償保證，並使吾等及吾等之人員免

受任何損害；惟倘任何該等損失、開支、損害或負債最終被確定為純粹因吾等之委聘團隊在進行工作時疏忽所引致者則除外。此項規定於吾等因任何原因終止是次委聘後仍然有效。

## 聲明

隨附估值證書乃按國際估值準則所載指引載列的規定而編製。就估值而言，估理由吾等（見尾注）以外聘身份進行。

吾等將保留本報告之副本，連同指示方就本估值提供的資料，該資料將遵照香港法例吾等收到資料起保存六年，隨後將會銷毀。吾等認為此等紀錄屬機密資料，未經指示方授權及事先與吾等作出安排，吾等不准許任何人士取閱有關紀錄，惟執法機關或法院頒令除外。另外，吾等將 貴公司之資料加入吾等之客戶名冊，以供日後參考。

該物業之估值僅依賴本報告所作出之假設，且並非全部可輕易予以量化或準確查證。倘有關假設部分或全部於往後日期證實失實，將會對所報告之估值造成重大影響。

吾等謹此證明，有關服務費並不因吾等之估值結論而更改，而吾等於該物業、 貴集團或所呈報之估值亦概無擁有任何重大權益。

此 致

代表

利駿行測量師有限公司

執行董事

吳紅梅 *B.Sc. M.Sc. RPS(GP)*

謹啟

參與估值師：

**Junior J Ho** *B.Sc. M.Sc.*

附註：

吳紅梅女士為註冊專業測量師，自一九九四年起一直於香港、澳門及中國大陸進行房地產估值。彼為香港測量師學會資深會員及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物業估值師名冊內之估值師。

## 物業價值詳情

根據瀋陽遠大長期所有權於中國持有之物業，按市值基準估值

物業	概況及年期	佔用詳情	瀋陽遠大於 二零一八年七月 五日於其現況下 應佔之估值額 人民幣
位於中華人民共和國遼寧省瀋陽經濟技術開發區第十三號街22號及24號，郵編110027的5幅不同土地，連同建於土地上的26幢不同樓宇及建築物	<p>物業包括總地盤面積約539,354.23平方米(「平方米」)的五幅不同土地，其上建有26幢不同主要樓宇及建築物。</p> <p>不同房地產權證所包括的樓宇及建築物包括16種不同的單層至兩層的車間或附屬設施，以及4幢不同的6層宿舍大樓，該等建築物於二零零七年至二零一零年期間完工。該等樓宇的總建築面積約為233,942.63平方米。(見下文附註2)</p> <p>六種不同附屬設施及建築物(不包括於任何房地產權證內)建於總建築面積約為4,719.09平方米的土地上。根據提供予吾等的資料，該等設施於二零零七年至二零一五年期間完成。(見下文附註3)</p> <p>物業受限於不同年期之土地使用權，直至二零六三年七月三日，作工業用途。(見下文附註1)</p>	經指示方及貴集團受聘人員確認，物業於估值日期為空置。(見下文附註5)	548,000,000元 (100%權益) (見下文附註4及附註5)

附註：

1. 土地之管有權由國家持有，而土地使用權已透過以下方式由國家授予瀋陽遠大鋁業工程有限公司（以下簡稱「瀋陽遠大」）：

根據瀋陽市人民政府分別於二零零九年五月十八日、二零一一年二月十三日、二零一一年十月十日、二零一一年十月十日及二零一三年八月十二日發出稱為瀋開國用(2009)第000109號、瀋開國用(2011)第010號、瀋開國用(2011)第223號、瀋開國用(2011)第224號及瀋開國用(2013)第102號之五個不同國有土地使用權證，建於總建築面積約539,354.23平方米的土地上的物業的合法擁有人為瀋陽遠大，年期分別直至二零五九年四月二十一日、二零六零年八月三十一日、二零五七年三月十七日、二零五七年三月十七日及二零六三年七月三日，作工業用途。

2. 根據瀋陽市房產權登記發證中心發出日期為二零一一年九月一日的20份稱為瀋房權證中心字第N060314608號、第N060314611號、第N060314618號、第N060314624號、第N060314903號、第N060314904號及第N060314906號，及發出日期為二零一一年九月六日第N060315998號至第N060316001號，及瀋陽經濟開發區房產管理局發出日期為二零一一年十一月十四日的瀋房權證中心字第N160001899號至N160001901號、發出日期為二零一三年四月二十二日的第N160005932號至第160005933號及發出日期為二零一三年七月三日的第N160006649號至第N160006652號的房地產權證，總建築面積約233,942.63平方米的20幢樓宇及建築物的合法擁有人為瀋陽遠大。所有權證所包括的樓宇及建築物的面積明細載列如下：

	完成年份	建築面積 (平方米)
(i) 三層車間 (B3座)	二零一零年	18,612.15
(ii) 單層車間 (B4座)	二零一零年	22,611.64
(iii) 警衛室1	二零一零年	87.04
(iv) 警衛室2	二零一零年	87.04
(v) 兩層車間 (M2座)	二零零七年	7,990.58
(vi) 六層員工宿舍 (A座)	二零零七年	5,266.14
(vii) 六層員工宿舍 (B座)	二零零七年	4,400.54
(viii) 六層員工宿舍 (C座)	二零零七年	4,400.54
(ix) 六層員工宿舍 (D座)	二零零七年	4,400.54
(x) 單層員工休息室 (E座)	二零零七年	715.80
(xi) 兩層車間 (M8座)	二零零八年	38,831.42
(xii) 三層車間 (M1座)	二零零七年	48,785.49
(xiii) 三層車間 (M3座)	二零零七年	38,404.47
(xiv) 兩層車間 (M5座)	二零零七年	16,477.79
(xv) 兩層車間 (M7座)	二零零七年	8,574.36
(xvi) 兩層車間 (M10座)	二零零七年	4,883.75
(xvii) 單層車間 (M9座)	二零零七年	8,199.16
(xviii) 單層員工休息室	二零零七年	283.18
(xix) 兩層變壓器室A	二零零七年	522.50
(xx) 兩層變壓器室B	二零零七年	408.50
	總計：	<u>233,942.63</u>

3. 根據實地視察，6幢總建築面積約為4,719.09平方米並無房地產權證的建築物及附屬設施已建於土地上。如指示方或 貴集團受聘人員告知，各建築物及附屬設施的面積明細及竣工年份載列如下：

		完成年份	建築面積 (平方米)
(i)	南門衛室	二零零七年	21.38
(ii)	餘料堆放場	二零零七年	2,044.00
(iii)	座展示台 1	二零一零年	250.00
(iv)	座展示台 2	二零一零年	250.00
(v)	幕牆練習台	二零一零年	2,143.71
(vi)	綠化井	二零一五年	10.00
		總計：	<u>4,719.09</u>

4. 經參考中國律師意見如下文附註6所描述，在吾等估值中已經將附註3所描述的建築物及附屬設施計算在內。
5. 根據指示方或 貴集團受聘人員所提供的資料，部分物業已抵押。
6. 根據 貴集團的中國律師顧問的法律意見，
- (i) 瀋陽遠大已合法取得物業的使用權並且所有土地款項已全部支付；
  - (ii) 瀋陽遠大擁有物業使用權及處置權或解除抵押後的處置權；及
  - (iii) 針對沒有房地產權證的建築物及附屬設施瀋陽遠大有權隨土地一起處置。

## 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定而刊載。旨在提供有關公司的資料，董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函所載資料在所有重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事實，致使本通函所載任何內容或本通函產生誤導。

## 權益披露

於最後實際可行日期，本公司的董事及最高行政人員或彼等各自的聯繫人士于本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份，相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8部分須知會本公司機聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例的352條須記錄於該條例所述登記冊的權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### (i) 於本公司的權益：

董事姓名	權益性質	所持 股份數目	股權概約 百分比
康寶華	實益擁有人	228,636,000(L) <sup>(1)</sup>	3.68%
	受控法團的權益	3,313,604,694(L) <sup>(2)</sup>	53.37%
李洪仁	實益擁有人	831,333(L) <sup>(1)</sup>	0.001%
劉福濤	實益擁有人	3,603,333(L) <sup>(1)</sup>	0.06%
王昊	實益擁有人	150,000(L) <sup>(1)</sup>	0.01%
張雷	實益擁有人	3,000,000(L) <sup>(1)</sup>	0.05%

附註：

- (1) 字母「L」代表於該等證券的好倉。
- (2) 於康寶華先生所持有的股份當中，佳境有限公司持有2,582,971,923股股份，而新創有限公司則持有730,632,771股股份兩家公司均為康寶華先生全資。

**(ii) 於相關法團的權益**

董事姓名	相關法團名稱	股份數目	股權百分比
康寶華	佳境有限公司	1(L) <sup>(1)</sup>	100%
康寶華	新創有限公司	1(L) <sup>(1)</sup>	100%

附註：

(1) 字母「L」代表於該等證券的好倉。

除上文披露者外，最後實際可行日期，本公司的董事及最高行政人員或彼等各自的聯繫人士於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份，相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8部分須知會本公司機聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例的352條須記錄於該條例所述登記冊的權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

**(iii) 主要股東的權益及淡倉**

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，就本公司董事或最高行政人員所知，概無其他人士或公司（本公司董事或最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本公司已發行股本5%或以上權益：

股東名稱	權益性質	股份數目	股權概約百分比
佳境有限公司 <sup>(1)</sup>	實益擁有人	2,582,971,923(L) <sup>(2)</sup>	41.6%
新創有限公司 <sup>(1)</sup>	實益擁有人	730,632,771(L) <sup>(2)</sup>	11.77%

附註：

(1) 佳境有限公司及新創有限公司為於英屬維爾京群島註冊成立公司，並由康寶華先生全資擁有。

(2) 字母「L」代表於該等證券的好倉。

### 董事在資產上的權益

在最後可實行日期，概無董事於截止至2017年12月31日最新的經審計的財務報表上的，不論是購買、處置或者租賃給任意本集團任何成員或者打算購買、處置的或者租賃給本集團任何成員的任何資產有直接或間接的權益。

在最後可實行日期，概無董事於本通告刊發日，與本集團任何成員已在訂立的與本集團業務有重大意義的合約或協議中存在任何重大利益。

### 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自關聯人士於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務(本集團業務除外)中擁有權益。

### 董事服務合約

於最後可實行日期，概無董事已與本集團任何附屬公司訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或本集團可於一年內免付賠償(法定賠償除外))而終止之合約)。

### 重大合約

除收儲協議外，本集團及其附屬公司概無於本通函刊發日期前兩年內訂立任何重大或可能重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)。

### 訴訟

除本通函附錄一「或有負債」章節段落15(b)所述，於最後實際可行日期，本集團及其任何附屬公司並無涉及任何重大訴訟、申索或仲裁，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何未了結或對其構成威脅的重大訴訟或申索。

### 專家資格及同意書

利駿行測量師有限公司(「利駿行」)就通函的刊發，書面同意按本通函所示格式及內容分別轉載其函件及引述其內容，且迄今並無撤回該同意書。

以下為提供本通函所載意見及建議的專家資格：

名稱	資格
利駿行測量師有限公司	專業評估師

於最後可行日期，利駿行自2017年12月31日（即本集團最近刊發經審核財務報表的編製日期）以來並無於本集團任何成員公司所購買、出售或租賃的或擬購買、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有權益；及並無於本集團任何成員公司實益擁有任何股權、亦無擁有任何權利（不論是否可依法強制行使）可認購或提名他人認購本集團任何成員的證券。

#### 一般事項

- (a) 本公司註冊辦事處地址為 Cricket Square, Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands
- (b) 本公司的股份過戶登記處為香港中央證券登記中心，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (c) 本公司秘書余亮輝先生為美國註冊會計師工會、澳洲會計師公會及香港會計師公會會員。
- (d) 本公司核數師為畢馬威會計師事務所，地址為香港中環遮達道10號太子大廈8樓。
- (e) 本通函的中英文版本如有歧義，概以英文版本為主。

#### 備查文件

以下檔副本可由刊發日期起至股東特別大會日期（包括該日）止期間內香港營業日之一般辦公時間，於本公司之香港營業地點（地址為香港新界沙田鄉事會路138號新城市中央廣場1座11樓1121室）查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及章程細節；
- (b) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述書面同意書；

- (c) 由利駿行測量師有限公司提供的土地報告，刊載在本通函的附錄二；
- (d) 本公司截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止財政年度的年度報告；
- (e) 「重大合約」一節所提到的重大合同；及
- (f) 本通函的副本。

---

## 股東特別大會通告

---



**CNYD**

**YuandaChinaHoldingsLimited**

**遠大中國控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2789)

### 股東特別大會通告

茲通告遠大中國控股有限公司(「本公司」)謹訂於2018年9月14日(星期五)上午十點於中國瀋陽經濟技術開發區十三號街20號C座310會議室舉行股東特別大會，籍以考慮及酌情通過(無論是否作出修訂)下列決議案為本公司之普通決議案；

#### 普通決議案

##### 「動議

- (a) 批准、確認及追認瀋陽遠大鋁業工程有限公司(「瀋陽遠大」)與瀋陽經濟技術開發區土地儲備交易中心及瀋陽經濟技術開發區土地房屋徵收補償服務中心(合稱「當地代表」)就收儲二幅位於中華人民共和國遼寧省瀋陽市經濟技術開發區13號街22號及24號總面積約為539,354.23的國有土地(共五個地塊)的國同其上建設的工廠及其他建築物所訂立的日期為二零一八年七月十二日的收儲協議；副本已提呈大會，並經由大會主席簡簽以資識別，以及收儲協議項下擬進行的收儲條款；及
- (b) 授權本公司任何董事代表本公司簽署及執行所有其他文件、文據及協議並作出一切有關行動或事宜，並採取彼等全權酌情認為必需、適當、適宜或權宜之一切有關步驟，以供該土地收儲協議及其項下進行之交易生效。」

承董事會命  
遠大中國控股有限公司  
主席  
康寶華  
謹啟

中國，2018年8月27日

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會及於會上投票之股東，可依照本公司之組織章程細則委任一位或多位代表出席並代其投票。受委任代表毋須為本公司股東。
2. 本公司將於2018年9月11日(星期二)至2018年9月14日(星期五)之期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會及在會上投票，務請於2018年9月10日(星期一)下午四時三十分前將所有轉讓檔連同有關股票送交本公司之股份過戶登記香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號室。
3. 本代表委任表格必須由閣下或閣下以書面正式授權之代理人簽署或(如屬法團)蓋上公司印章或由獲正式授權之主管人員或代理人親筆簽署。
4. 已簽署之代表委任表格連同授權簽署委任表格之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之該等檔副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前填妥並交回本公司之股份過戶香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
5. 如為股份之聯名持有人，則任何一位該等持有人均可親身或委任代表就有關股份於股東特別大會上投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一位以上之該等聯名持有人或委派代表出席上述大會，則該等出席持有人中，僅在股東名冊上名列首位之持有人方有權憑該等股份投票。

於本公佈日期，執行董事為康寶華先生、李洪人先生、劉福濤先生、馬明輝先生、王昊先生及張雷先生；獨立非執行董事為潘昭國先生、胡家棟先生及彭中輝先生。