
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之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。

閣下如已售出或轉讓所有名下之天臣控股有限公司股份，應立即將本通函送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行經理、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



TESSON HOLDINGS LIMITED

天臣控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1201)

有關出售
南京容州文化產業投資有限公司
全部已發行股本的
主要交易

除非文義另有所指，本封面所用之詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至13頁。

出售事項已經根據上市規則第14.44條股東的書面批准獲批准，以取代本公司的股東大會。本通函僅就提供資訊而向股東寄發。

二零二二年八月三十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團財務資料	I-1
附錄二A — 業務估值報告	IIA-1
附錄二B — 物業估值報告	IIB-1
附錄三 — 一般資料	III-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為二零二二年六月七日有關出售事項之公告
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及中國持牌銀行一般開門營業之任何日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「本公司」	指	天臣控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1201)
「完成」	指	根據買賣協議完成出售事項
「完成日期」	指	銷售股份所有權變更及出售公司工商登記變更的備案要求及行政程序正式完成之日，即完成之日
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	根據買賣協議的條款，買方根據出售事項向賣方支付的總代價人民幣20,000,000元(相當於約24,700,000港元)
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方向買方出售銷售股份

釋 義

「出售公司」	指	南京容州文化產業投資有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為賣方的全資附屬公司
「出售集團」	指	出售公司及其附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零二二年八月二十五日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「鋰離子動力電池業務」	指	本集團的主要業務活動之一，即生產及銷售鋰離子動力電池、鋰離子電池標準部件、電池充電設備、電池材料設備和生產線、新能源解決方案及銷售相關設備、投資控股及進出口貿易
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣)
「盈利警告公告」	指	本公司日期為二零二二年五月二十七日的盈利警告公告
「物業及文化業務」	指	本集團的主要業務活動之一，即物業發展業務，以及文化產業相關業務，包括大型活動製作及主題博物館，以及建築設計及工程

釋 義

「買方」	指	廣西容縣恒泰投資有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「銷售股份」	指	出售公司於本通函日期已發行股本的100%
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元的普通股
「股東」	指	股份之持有人
「買賣協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立日期為二零二二年六月七日的有條件買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	天臣新能源有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司間接擁有64.6%的附屬公司
「%」	指	百分比

就本通函而言，除另行說明外，人民幣乃按人民幣1.0元兌1.2350港元的匯率兌換為港元。該匯率僅供說明，不構成任何金額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率換算的聲明。



TESSON HOLDINGS LIMITED

天臣控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1201)

執行董事：

田鋼先生(主席)

鄭紅梅女士

陳淮先生

劉柳女士

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

吳家榮博士

施德華先生

王金林先生

總部及香港主要營業地點：

香港

九龍

尖沙咀

麼地道68號

帝國中心401A室

敬啟者：

**有關出售
南京容州文化產業投資有限公司
全部已發行股本的
主要交易**

緒言

茲提述有關(其中包括)出售事項的該公告。於二零二二年六月七日(交易時段後)，賣方(本公司一家間接非全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此賣方同意出售，而買方同意根據買賣協議的條款，以總代價人民幣20,000,000元收購賣方持有的銷售股份。銷售股份代表本公司於出售公司的全部股權。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)買賣協議及其項下擬進行交易的進一步詳情；及(ii)上市規則規定的其他資料。

買賣協議

買賣協議的詳情如下：

日期：二零二二年六月七日(交易時段後)

訂約方：(i) 賣方：天臣新能源有限公司(本公司一家間接非全資附屬公司)

(ii) 買方：廣西容縣恒泰投資有限公司

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士且與本公司及其關連人士並無關係的第三方。

出售的資產

根據買賣協議，賣方同意出售，而買方同意收購賣方持有的銷售股份(相當於出售公司的全部已發行股本)，不附帶任何產權負擔。於完成後，出售集團將不再為本公司之附屬公司，而出售集團之業績將不再於本集團之財務報表綜合入賬。

代價

買賣銷售股份的代價為人民幣20,000,000元(相當於約24,700,000港元)，由買方以現金支付至賣方指定的賬戶，其中(i)人民幣2,000,000元(相當於約2,500,000港元)將於買賣協議日期後十四個營業日內支付；及(ii)人民幣18,000,000元(相當於約22,200,000港元)將於有關出售事項的通函刊發後七個營業日內支付。賣方應於收到代價後三十個營業日內，確保提交有關銷售股份所有權變更及出售公司工商登記變更的備案要求及行政程序。

倘若未能於如前所述之三十個營業日內提交有關銷售股份所有權變更及工商變更登記之備案要求及行政程序，買方有權終止買賣協議，而賣方收到的代價將退還給買方。

於最後實際可行日期，本集團已收到第一期款項人民幣2,000,000元(相當於約2,500,000港元)。代價由買賣協議訂約方經公平磋商後釐定，並已計及(i)於二零二二年三月三十一日歸屬於本公司的出售集團未經審核經調整綜合資產淨值約38,800,000港元(「未經審核經調整綜合資產淨值」)(根據出售集團於二零二二年三月三十一日歸屬於本公司的未經審核綜合資產淨值約83,900,000港元計算，當中已考慮截至二零二一年十二月三十一日投資物業公平值收益約13,200,000港元，以及截至二零二一年十二月三十一日的發展中待售物業減值虧損約130,100,000港元，並因釋放外匯儲備約45,100,000港元而調整)；(ii)出售集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的未經審核綜合純利約184,200,000港元，及出售集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核綜合虧損淨額約193,600,000港元；及(iii)中國物業市場低迷及地方政府實行及／或修訂房地產行業政策。

具體而言，鑑於中國物業市場低迷及地方政府實行及／或修訂房地產行業政策，董事在評估代價的合理性時已考慮以下事項：

- (i) 中國政府的物業市場政策、COVID-19疫情帶來的不利影響以及整體經濟下滑導致中國物業市場低迷，尤其是物業平均售價下降以及房地產市場銷售疲軟。樓市表現不佳，當中包括各項市場研究報告顯示的區域成交樓面面積及單價下跌。國家統計局指出，於二零二二年一月至四月，相比去年同期，住宅投資下跌2.1%，住宅單位新建面積下跌28.4%，住宅單位銷售收益下跌32.2%。全國房地產景氣指數持續下跌，由二零二一年四月的101.29下跌至二零二二年四月的95.89。

於二零二二年，根據多份市場研究報告，於二零二二年一月至五月，總交易樓面面積下跌40%，平均交易價格下跌4.6%，南寧整體市場表現疲弱。

至於南昌方面，根據多份市場研究報告，於二零二一年，總交易樓面

面積下跌10.4%，新住宅物業單位價格下跌5.04%。二零二二年一月至四月間，交易面積下跌7.7%，銷售收益下跌12.6%。

此外，住房和城鄉建設部將南昌納入房地產市場監測重點城市名單，並加強南昌房地產市場的監督管理，而其他納入上述名單的城市包括上海、深圳、杭州、無錫、成都及西安。此舉對南昌房地產市場發出清晰訊息，即穩定較刺激市場需求更為重要，惟同時削弱了市場信心。

若本集團繼續進行相關建設工程，將產生約人民幣268,000,000元的巨額建設成本，但物業銷售放緩的前景、物業單價下跌以及剩餘物業單位(主要是住戶無法參與學校分配的公寓)不太受歡迎可能對本集團的現金流及盈利能力造成壓力，此引起董事對實現投資回報的時間及風險的擔憂；

- (ii) 南寧地方政府政策對物業開發商造成不利影響。於二零二二年，銷售合約標準條款已獲修訂，精準說明按揭貸款須存放於指定受限制銀行賬戶，禁止存入其他銀行賬戶。此項修訂直接對物業開發商的現金流流動性造成不利影響，並增加物業開發商的融資成本，原因是物業預售收取的款項中，有特定百分比須保存於物業開發商的銀行賬戶，且不能用於為物業開發項目進行融資，即使與潛在擁有人相互協定。

除此之外，住宅單位交付標準亦有所更新。於修訂前，移交物業的必要條件為(a)通過建設工程竣工驗收；或(b)取得建設工程竣工驗收備案證明文件。當建設工程竣工時，發展商須組織設計、建設、項目監督及其他相關單位進行竣工驗收。通過驗收後，即滿足上述(a)項後，物業開發商可於滿足上述(b)項後，將物業單位移交潛在擁有人。

於修訂後，必要條件(a)已獲更新，除通過竣工驗收外，亦必須取得規劃當局及建設工程項目消防驗收機關發出的批文或許可文件，最早交付時間因而獲得延長。儘管建築時程緊湊，惟包括出售集團附屬公司在內的物業開發商須保留更多時間進行額外的驗收及行政程序，以取得該等許可文件。

- (iii) 南昌地方政府於二零二一年九月實施地塊拍賣新政策，住宅地塊的房屋及土地價格受限，使土地價格及日後房屋價格設有上限，直接影響潛在項目的盈利能力及彈性。

二零二一年十二月，南昌政府頒佈《南昌市持續整治規範房地產市場秩序三年行動方案》，應對市場監測的未來計劃，當中包括多個政府部門共同合作監測所有物業開發商。未來計劃範圍全面，並涵蓋(1)建設(不論建設是否按計劃進行、建設質素、興建社區設施等)；(2)銷售(廣告、限制從預售收取的資金、限制追加費用等)；(3)租賃(向相關政府部門報告實時租賃資料、不符合租賃監察等)；(4)物業管理(不根據標準收費收取費用、限制擁有人選擇其他服務供應商等)；及(5)從業員行為(專業及道德質素、行為失當、提供具誤導性質的資料等)。物業相關行業正面對不同政府部門更密切強烈的監察，導致不同的房地產市場參與者日常營運正面臨更多壓力，使日常營運及建設工程的彈性及效率大為降低；及

- (iv) 誠如二零二二年三月三十日未經審核的二零二一年度業績公告及誠如二零二二年五月二十七日盈利警告公告所披露，於二零二一年十一月，本集團與南京市國土資源局達成共識，終止一項於二零一八年溧水區商住用地塊的土地交易。本集團物業發展業務的土地儲備枯竭進一步促使本集團考慮該分部未來的樽頸效應。截至盈利警告公告日期，本集團經考慮地點、基礎設施、發展規模及省市市況等多項因素，尚未物色適合未來發展的合適地塊。在上述背景下，董事會認為本集團近期不應展開新的物業發展項目。倘物業及文化業務終止，出售集團須就終止僱傭向出售集團的僱員支付巨額遣散費。出售集團在待落成物業銷售期間及物業及文化業務停止時，無可避免地需要支付遣散費及一般行政開支。

經考慮上述情況，即使代價較截至二零二二年三月三十一日的未經審核經調整綜合資產淨值折讓約36.3%，鑑於中國物業市場低迷帶來的上述負面影響以

及當地政府當局加強對房地產行業的監管，董事認為，即使以折讓價出售出售集團並錄得約14,700,000港元虧損，仍然屬商業上合理，並符合本公司的利益，以便本集團可將更多財務資源重新分配至其鋰離子動力電池業務及未來發展。

董事認為，經考慮上述因素，代價屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

先決條件

完成不受任何先決條件規限。

完成

完成將於完成日期發生。於完成後，買方成為出售公司的股東，並享有股東作為出售公司股東的權利和義務。出售集團的所有損益均由買方承擔；而賣方未以書面形式向買方披露的出售集團的債務、或有負債、潛在損失、責任和義務由賣方承擔。

於完成後，出售集團將不再為本公司之附屬公司，而出售集團之業績將不再於本集團之財務業績綜合入賬。

本公司及本集團之資料

本公司為一間於百慕達註冊成立的投資控股有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1201)。本集團主要從事鋰離子動力電池業務及物業及文化業務。

買方之資料

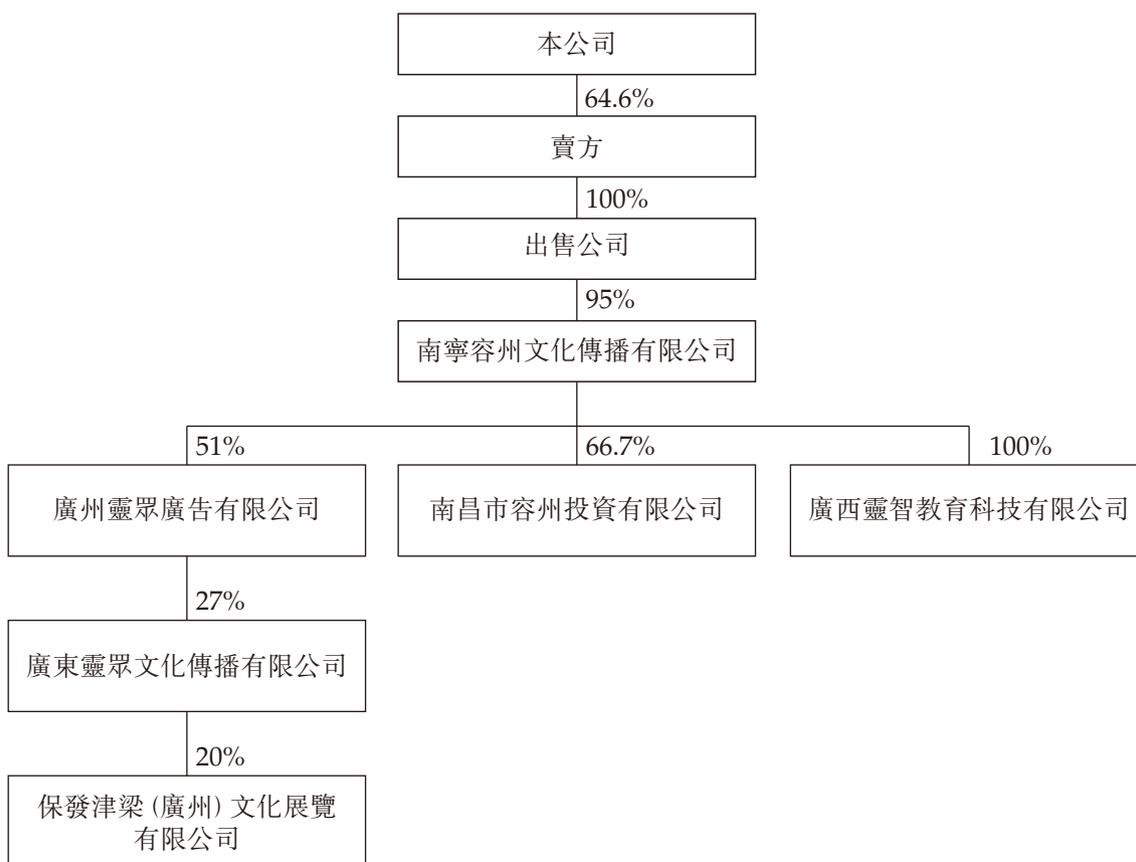
買方為一間於中國註冊成立的有限公司。其主要從事投資建築公司及商業項目，是在中國進行多元化投資的投資者。據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方由陸鋒先生及朱建華先生共同及最終擁有，彼等各自持有買方50%權益，並為於中國持有多個建築投資項目的投資者。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

出售集團之資料

出售公司為一間於中國註冊成立的有限公司，由賣方擁有100%權益。其主要從事物業控股。

於最後實際可行日期，出售集團的企業架構如下：



董事會函件

於最後實際可行日期，出售公司持有南寧容州文化傳播有限公司95%的股權，該公司為一間於中國成立的有限公司，主要從事鳳翔台－容州文化中心的物業發展，而後者分別持有(i)廣州靈眾廣告有限公司51%的股權，該公司為一間在中國成立的有限公司，主要從事文化產業相關業務，包括大型活動製作及主題博物館、建築設計及工程；(ii)南昌市容州投資有限公司66.7%的股權，該公司為一間在中國成立的有限公司，主要從事容州港九城的房地產開發；及(iii)廣西靈智教育科技有限公司100%的股權，該公司為一間在中國成立的有限公司，並無開展任何特定業務。廣州靈眾廣告有限公司持有廣東靈眾文化傳播有限公司27%的股權，而後者亦持有保發津梁(廣州)文化展覽有限公司20%的股權。

下文載列根據香港財務報告準則編製的出售集團截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個財政年度之未經審核綜合財務資料概要：

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 約千港元 (未經審核)	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 約千港元 (未經審核)
收益	613,720	11,455
除稅前溢利／(虧損)	257,660	(230,386)
除稅後溢利／(虧損)	184,168	(193,611)

	截至 二零二零年 十二月三十一日 約千港元 (未經審核)	截至 二零二一年 十二月三十一日 約千港元 (未經審核)
淨資產	355,052	170,355

出售集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得除稅前純利約257,700,000港元，截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得淨虧損約230,400,000港元。截至二零二一年十二月三十一日止年度的淨虧損主要是因容州港九城建設

進度不理想導致住宅單位交接延期，故截至二零二一年十二月三十一日止年度未錄得容州港九城住宅單位轉讓收入。截至二零二二年三月三十一日，出售集團持有未經審核經調整綜合資產淨值約38,800,000港元。

進行出售事項之理由及裨益

董事認為，出售事項為本集團的其中一項重組策略。透過出售事項，本集團將能夠消除中國樓市低迷及當地政府加強對房地產行業監管所帶來的負面影響，同時將更多財務資源重新分配至其鋰離子動力電池業務和未來發展。

基於上述，董事(包括獨立非執行董事)認為買賣協議的條款公平合理，其擬進行的交易按一般商業條款進行，符合本公司及全體股東的利益。

所得款項用途

出售事項之所得款項淨額(經支付專業費用及其他相關開支後)估計約為24,100,000港元。本公司擬將出售事項所得款項淨額用作本集團一般營運資金。

出售事項之財務影響

於完成後，本集團將不再持有出售公司的任何股權，出售集團將不再為本公司之附屬公司，其業績將不再於本集團之財務業績綜合入賬。

估計本集團將錄得出售虧損(經計及專業費用及其他相關開支後)約14,700,000港元，該虧損乃根據代價約24,700,000港元，截至二零二二年三月三十一日的未經審核經調整綜合資產淨值約為38,800,000港元以及專業費用和其他相關費用之差額計算。本集團因出售事項而計入的實際損益可能會根據出售集團於買賣協議完成日期之綜合賬面淨值而有所變動，並須接受本公司核數師的任何會計調整及審計。

經計及出售事項所得款項淨額約24,100,000港元及出售集團於二零二二年三月三十一日的未經審核經調整綜合資產淨值約38,800,000港元，估計於出售事項完成後，本集團的資產總額將減少約1,544,000,000港元，而本集團的負債總額將減少約1,384,000,000港元。估計本集團的資產淨值將減少約160,200,000港元。

董事會函件

出售集團於二零二二年三月三十一日的資產淨值約為160,200,000港元，於扣除出售集團非控股權益應佔股權約76,300,000港元及於出售出售集團後解除匯兌儲備約45,200,000港元後，出售集團於二零二二年三月三十一日的未經審核經調整綜合資產淨值約為38,800,000港元。因此，於完成後，本集團預期錄得未經審核估計出售虧損(經考慮專業費用及其他相關開支後)約14,700,000港元。

上市規則之涵義

根據上市規則第14.07條，由於有關出售事項之一項適用百分比率超過25%但低於75%，因此出售事項構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告、通函及股東批准的規定。

據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無股東或其任何緊密聯繫人於出售事項及買賣協議項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，因此概無股東須於股東大會上就批准出售事項及其項下擬進行的交易放棄投票。根據上市規則第14.44條，在滿足上市規則第14.44條所載條件後，可接納書面股東批准代替召開股東大會以批准買賣協議的條款及擬進行的交易規則。出售事項已取得倍建國際有限公司(持有775,894,533股股份，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約62.75%的股東)的書面批准。因此，本公司不會就批准出售事項召開股東大會。

其他資料

敬請 閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
天臣控股有限公司
主席
田鋼

二零二二年八月三十一日

1. 本集團財務資料

本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表連同隨附的財務報表附註於下列文件中披露，有關文件已刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.tessonholdings.com>)：

截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報(第50至131頁)：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0601/2022060100015.pdf>

截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報(第48至131頁)：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0421/2021042101316.pdf>

截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報(第44至133頁)：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0719/2020071900019.pdf>

2. 債務聲明

於二零二二年七月三十一日，即於印發本通函前就本債務聲明的最後實際可行日期的營業時間結束時，本集團有以下負債：

借款

本集團有尚未償還之(i)有抵押借款約37,050,000港元；及(ii)無抵押借款約80,000,000港元。

租賃負債

本集團有尚未償還之租賃負債約17,844,000港元。

資產抵押

有抵押銀行借款約37,050,000港元以本集團持有於南寧的賬面值約為484,701,000港元的發展中物業作抵押。

除上述者外及除集團內負債外，於二零二二年七月三十一日營業時間結束時，本集團並無其他尚未結清的按揭、抵押、債權證或其他借貸資本或銀行透支或貸款或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、債務證券、擔保或其他重大或然負債。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或貿易狀況自二零二一年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來有任何重大不利變動。

4. 營運資金充裕性

計及本集團可動用的財務資源(包括出售事項的所得款項、內部產生的資金及來自其銀行的目前可用融資)後，董事認為，在並無不可預見事件的情況下，本集團將有充裕營運資金應付其目前及自本通函刊發日期起計至少未來十二個月所需。本公司已根據上市規則第14.66(12)條規定取得相關確認。

5. 本集團於出售事項後的財務及經營前景

本公司為一間於百慕達註冊成立的投資控股有限公司，本集團主要從事鋰離子動力電池業務。出售事項完成後，本集團將不再從事物業及文化業務。

於二零二一年，本集團遭遇COVID-19爆發帶來的重重困難。出售事項完成後，本集團將會更專注於擴張其鋰離子動力電池業務。

於二零二一年，中國新能源汽車行業蓬勃發展，參照中國汽車工業協會之統計數字，年內中國新能源汽車產銷同比增長1.6倍。家電市場亦走出疫情陰霾，按中國電子信息產業發展研究院發佈之《2021年中國家電市場報告》，中國家電市場整體基本恢復至疫情前的水平，全年零售額達到人民幣8,811億元，同比增長5.7%。整體家電市場零售額之52.9%為線上銷售，連續兩年佔比超過50%。隨著中國消費市場復甦及新能源產業良好發展，各類輕工業持續增長，進一步推動電池產品市場需求。

本集團不斷尋找更多優質合作夥伴，為多家企業提供不同種類的電池產品(主要包括家用電器生產商及電動摩托車生產商)。相對於傳統電池，鋰離子動力電池的市場需求較大，原因為能量密度高、輸出功率大、體積小而重量輕，其應用範疇亦漸趨廣泛，一般可用於電子產品、家用電器及儲能裝置等，預計將成為主流並取代傳統電池。本集團將繼續與現有客戶緊密合作，並為開發汽車電池產品、擴大電動摩托車市場份額、拓展更多不同範疇電子產品、家用電器及儲能裝置之銷路投放更多資源。在原材料價格壓力下，本集團將於執行生產策略時保持謹慎，以進一步提升電池產品的毛利。

隨著中國各地經濟活動復甦，市況向好，本集團將繼續優化資源配置，加強國際研發團隊的學術和實業背景，進一步提升產品質量，並以家電及電動摩托車電池為目標，研發更多電池產品，務求於競爭日益激烈的鋰離子動力電池市場中佔一席位。於動盪的國際形勢及COVID-19疫情影響下，本集團將繼續專注其鋰離子動力電池業務，同時積極抓緊其他業務機遇，最終實現平衡而多元化的業務模式。

本集團認為，訂立買賣協議乃一良機，去消除中國樓市低迷及當地政府加強對房地產行業監管所帶來的負面影響，同時將更多財務資源重新分配至其鋰離子動力電池業務和未來發展，從而改善本集團的整體財務表現。

以下為所接獲獨立估值師亞太資產評估及顧問有限公司有關出售集團公平值於二零二二年五月三十一日的估值的函件全文，乃為載入本通函而編製的估值概要。



亞太資產評估及顧問有限公司

香港德輔道中243-273號德佑大廈5樓

電話：(852) 2357 0059

傳真：(852) 2951 0799

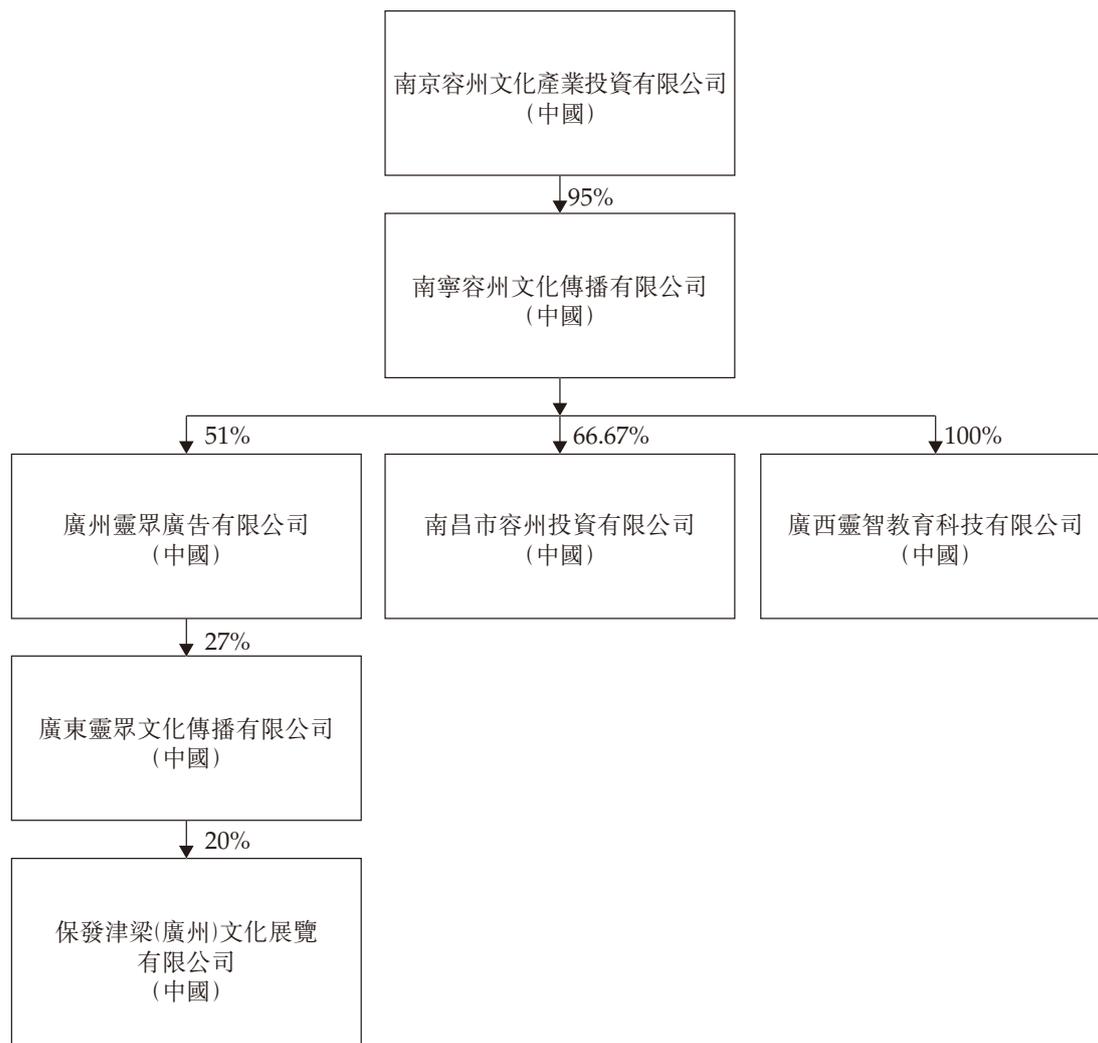
敬啟者：

有關：對南京容州文化產業投資有限公司及其附屬公司100%股權公平值之估值

吾等根據閣下的指示，已代表天臣控股有限公司（「貴公司」）進行估值，以釐定南京容州文化產業投資有限公司（「南京容州文化產業」或「目標公司」）及其附屬公司（統稱「目標集團」或「該等目標公司」）100%普通權益於二零二二年五月三十一日（「估值日期」）的公平值（「公平值」，定義見下文）。

南京容州文化產業持有南寧容州文化傳播有限公司（「南寧容州文化傳播」）95%的股權，而南寧容州文化傳播分別持有廣州靈眾廣告有限公司（「廣州靈眾廣告」）、南昌市容州投資有限公司（「南昌容州投資」）及廣西靈智教育科技有限公司（「廣西靈智教育」）的51%、66.67%及100%的股權。南寧容州文化傳播、廣州靈眾廣告及南昌容州投資為目標集團的主要營運單位。

下表列出目標集團的架構圖：



此外，廣州靈眾廣告持有廣東靈眾文化傳播有限公司27%的股權，而廣東靈眾文化傳播有限公司亦持有保發津梁(廣州)文化展覽有限公司20%的股權。根據 貴公司的聲明，兩間聯營公司的營運已告暫停，於聯營公司的投資已悉數撤銷。

目標集團主要從事於中國提供物業開發業務及展覽籌辦業務。物業開發業務由南寧容州文化傳播及南昌容州投資營運，而展覽籌辦業務由廣州靈眾廣告營運。

兩項業務單位的營運及所持資產的概覽概述如下。

- 一 物業開發業務(「物業開發業務」)涉及開發兩項物業項目，即由南昌容州投資持有的容州港九城項目，以及由南寧容州文化傳播持有的鳳翔台－容州文化中心項目(統稱「該等發展項目」)。

容州港九城項目為位處南昌市新建區望城新區的住宅發展項目，總地盤面積約為99,793.33平方米(「平方米」)，並建於兩幅地塊上。項目毗鄰一個新開發的住宅區域，附近有若干工業發展項目。

鳳翔台－容州文化中心項目為一項建於一幅地塊上的綜合發展項目，總地盤面積約為13,148.11平方米。物業包括該發展項目的兩幢住宅大樓及零售部份，總樓面面積約為27,240.36平方米。

- 一 展覽籌辦業務(「展覽業務」)由廣州靈眾廣告營運，其主要為廣州市的政府機關及村委會提供展覽的設計、規劃、協調及管理工作。

估值目的

本次估值的目的為基於目標集團及 貴公司管理層(「管理層」)提供的財務資料、相關假設及資訊，對股權於估值日期的公平值提供獨立意見，以作通函內的參考及符規之用。估值結果不應視為公平意見、償付能力意見或投資推薦意見。概無第三方有權依賴本報告，任何第三方接納或持有本報告不應被視為陳述或暗示第三方實益權利。

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

標準、前設及估值基準

根據國際估值準則，我們的公平值意見的定義為：「於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格」。

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

經濟概覽

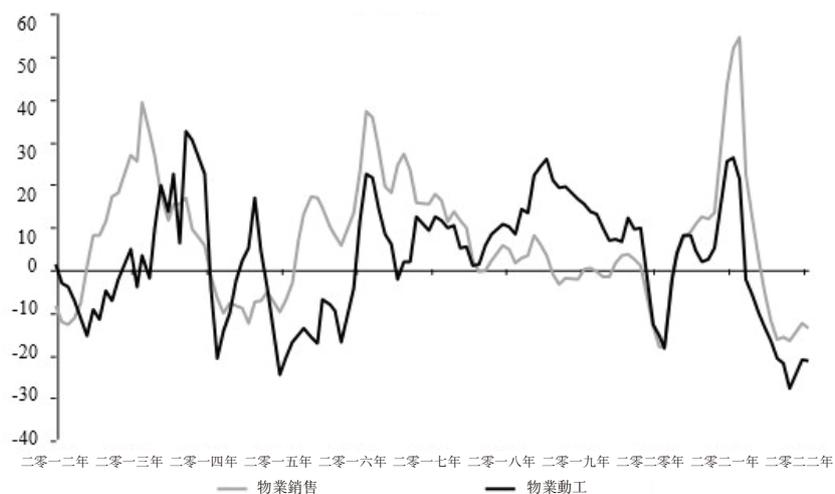
由於該等目標公司於中國經濟體內營運，因此其業務受中國經濟狀況及市場波動所影響。該等目標公司將從中國產生未來收入，因此吾等已審閱中國的經濟狀況。

中國實際本地生產總值由第四季度的4.0%按年增至第一季度的4.8%，高於市場預期。具高度傳染力的奧密戎克(Omicron) COVID-19變異株影響中國多個地區，每日確診及無症狀個案合計數字高於二零二零年年初的高峰。新一波疫情令檢疫措施收緊，數个城市自二零二二年三月中旬起提升至全面封城。四月，處於風險區域逾10天的城市有41個，佔中國人口約21.5%或本地生產總值的25.7%。本地消費依然疲弱，零售銷售於三月下跌3.5%，為自二零二零年八月以來的首次萎縮。失業率由二月的5.5%升至三月的5.8%。

行業概覽(物業開發業務)

物業開發市場於二零二二年持續面對壓力。第一季度的房地產投資較一年前上升0.7%。新物業銷售於二月輕微回升，但於三月下跌17.7%，三月的物業動工量按年下跌22.2%。

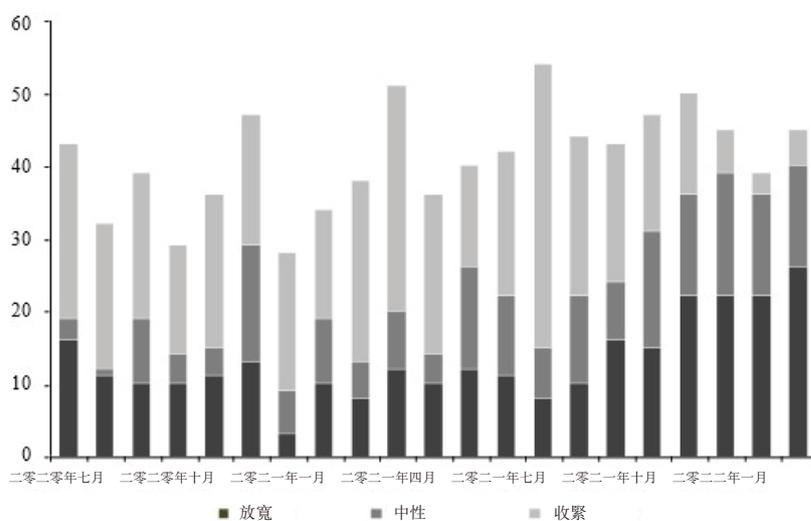
物業市場增長，三個月移動平均數，按年%



資料來源：中國經濟觀察，畢馬威，二零二二年第二季度

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

地方政府公佈的新房地產政策數目

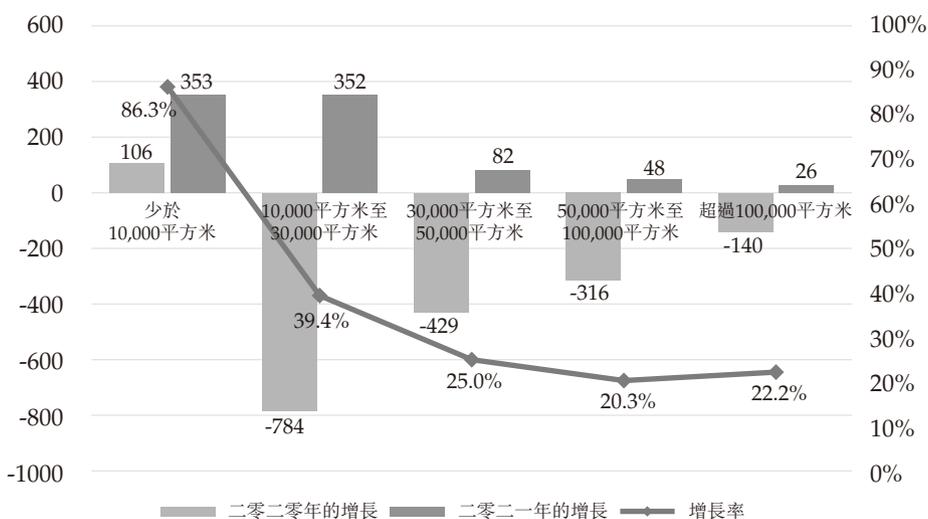


資料來源：中國經濟觀察，畢馬威，二零二二年第二季度

行業概覽(展覽業務)

統計數字顯示，二零二一年全國展覽場地數目達151個，較二零二零年增加兩個，增長率約為1.3%，室內可租賃總面積約為10,340,000平方米，較二零二零年增加約760,000平方米或7.9%。與二零二零年的展覽數目相比，於二零二一年，佔地10,000平方米以下的展覽數目較二零二零年增加353個，按年升幅為86.3%。此等數字反映在一般疫情防控下，展覽場地總供應量持續增長。

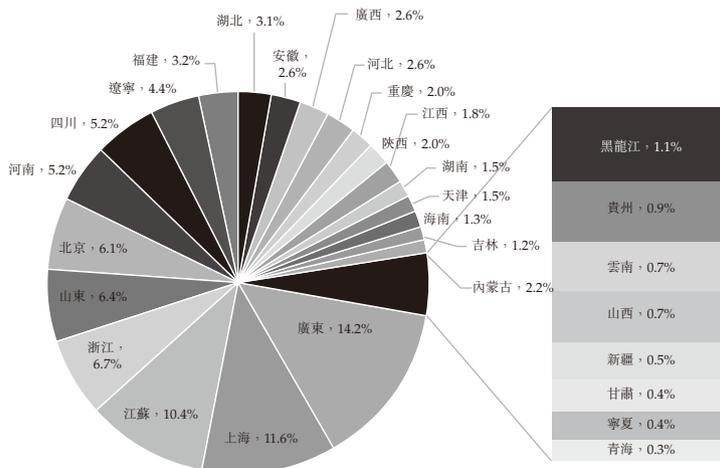
圖—二零二零年至二零二一年所有規模的展覽數目變化



資料來源：中國展覽經濟發展報告，中國國際貿易促進委員會，二零二一年

二零二一年，中國展覽數目最多的三個城市為上海、廣州及北京，廣州超越北京排名第二。

圖—二零二一年各城市的展覽數目佔比



資料來源：中國展覽經濟發展報告，中國國際貿易促進委員會，二零二一年

估值方法

吾等根據國際估值準則進行估值，所採用的估值程序包括評估由該等目標公司權利人或營運者作出的主要假設、估計及陳述。所有吾等認為對確切了解估值而言屬重要的事項，均已於吾等的估值報告中披露。於達致經吾等的價值時，吾等已考慮三項接納的方法，即收入法、成本法及市場法。

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

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

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

由於管理層就展覽營運公司編製現金流量預測上，須對收入流、收益成本、營運開支、行政開支、營運資金結餘預測流向，以及預期資本開支的預測增長／變動作出多項假設，因此，有關假設及估計難以核證、獲理據支持或可予計量，故此本估值並無採用收入法。

據管理層告知，其注意到物業開發業務單位僅有兩項現有項目，亦無有關新項目的計劃。於為物業開發業務單位的普通權益進行估值上，已採納以資產為基礎的方法，原因為此等公司的有形資產為物業開發公司價值的最佳指標。此方法為此類個案的最常用估值方法。

由於市場法常用於營運公司，且有充足的已識別可資比較公司以助作出有意義的比較，從而讓吾等達致合理的估值意見，因此採用市場法為展覽營運業務單位普通權益進行估值。

物業開發業務股權之估值

根據管理層提供的財務報表，物業開發業務單位的資產淨值(不包括與展覽籌辦業務有關的資產及負債)為153,620,516港元。下表概述物業開發業務單位的臨時財務狀況：

與物業開發業務於二零二二年五月三十一日的財務狀況有關的臨時報表

	賬面值 二零二二年 五月三十一日 港元
資產	
使用權資產	6,255,069
物業、廠房及設備	343,350
投資物業	55,662,640
商譽	114,545,635
應收集團內公司非控股股東款項	248,059,432
在建工程	988,009,158
應收貿易款項及其他應收賬款	81,096,356
銀行結餘及現金	42,714,866
資產總值	<u>1,536,686,506</u>
負債	
遞延稅項負債	(43,014,627)
應付貿易賬款及其他應付賬款	(1,145,643,879)
租賃負債	(6,974,227)
借貸	(100,028,000)
應付集團內公司款項	(87,405,257)
總負債	<u>1,383,065,990</u>
資產淨值	<u>153,620,516</u>

以資產為基礎的方法

吾等已對物業開發業務單位所持資產及負債的明細及性質進行高水平的審閱，以作為吾等分析的一部份。於評估此等資產及負債時，吾等亦已在較大程度上依賴管理層提供的資訊。下文列出為反映公平值基準而對資產及負債進行調整(如有)的詳情。

1. 投資物業：

此為容州港九城項目一期的若干樓宇，貴公司將其分類為於中國持作投資的物業。吾等已參考相關市場可得的可資比較銷售證明，並在適用情況下，將貴公司交予吾等的租賃協議上所示的租金收入進行資本化，並以此為基礎對物業進行估值。有關投資物業估值的詳情，請參閱吾等題為「位於中華人民共和國各項物業之估值」的另一份估值報告內有關容州港九城項目的部份。

2. 在建工程：

此為鳳翔台－容州文化中心項目及容州港九城項目二期，其分類為於中國持有發展中物業。吾等已按物業將根據吾等獲提供的最新發展計劃書進行發展並竣工的基礎，對物業進行估值。吾等已假設發展計劃書已取得相關政府機關的所有同意、批文及許可證，且無繁重條件或延誤。於達致吾等的估值意見時，吾等已採納直接比較法，參考相關市場可得的可資比較銷售證明，並已考慮已耗費的建築成本，及為使發展項目竣工以將花費的成本，以反映竣工發展項目的質素。

有關發展中物業估值的詳情，請參閱吾等題為「位於中華人民共和國各項物業之估值」的另一份估值報告內有關容州港九城項目及鳳翔台－容州文化中心項目的部份。

3. 物業、廠房及設備：

此為目標集團使用的傢俬及辦公室設備以及汽車。由於物業、廠房及設備的賬面值不大，因此賬面值被視為與其公平值並無重大差別，並根據管理層的指示並無對物業、廠房及設備進行獨立估值。吾等已假設目標集團於估值日期的會計紀錄並無重大錯誤。

4. 商譽：

此為目標公司於估值日期前對南寧容州文化傳播及南昌容州投資進行注資而產生的商譽。據管理層告知，除現有發展項目外，業務單位並無任何新項目的計劃。由於投資物業及在建工程的價值按市值計算，而業務單位並無新發展項目或其他持續進行的業務活動，因此不能合理地量化及確認無形資產。故此，於估值日期商譽的公平值被視為零。

5. 銀行結餘及現金：

此為存放於銀行及定期存款的現金，並為可供公司使用、流動性最高的資產。現金及現金等價物公平值相等於其賬面值。

6. 使用權資產及租賃負債：

此等項目為於南寧的租賃協議產生的使用權資產及租賃負債。使用權資產及租賃負債的估值按租賃協議下租賃款項現值之和而得出。於此估值中，使用權資產及租賃負債的價值相等於預期市場租金及租賃款項現值之和，其使用估值日期的貼現現金流量（「貼現現金流量」）分析得出。

據管理層告知，其採用租賃負債的公平值作為使用權資產賬面值，因此並無進行估值。吾等已假設目標集團於估值日期的會計紀錄並無重大錯誤。

7. 應收貿易賬款及其他應收賬款：

管理層告知，此項資產包括應收貿易賬款、預付款項、其他應收賬款。應收賬款應按要求或於短時間內結付，並須作出必要的減值撥備以及應收款項的賬面值應反映其於估值日期的公平值。

8. 應付貿易賬款及其他應付賬款：

管理層告知，此項包括其他應付賬款、應計費用、所收取之按金及應付稅項。有關應付賬款應按債權人要求結付，並可能須隨時悉數償還賬面值。應付賬款總賬面值應予採納，以反映於估值日期此項負債的公平值。

9. 應收集團內公司非控股股東款項：

於估值日期，此賬目錄得正賬面值。管理層認為此等結餘可按要求或於短時間內結付，結餘賬面值應反映有關項目於估值日期的公平值。

10. 應付集團內公司款項：

此賬目於估值日期錄得正賬面值。根據與管理層的討論，其注意到公司間交易及相應產生的結餘為按公平原則進行。管理層認為此等結餘可按要求或於短時間內結付，結餘賬面值應反映有關項目於估值日期的公平值。

11. 借貸：

目標集團的借貸附帶利率，有關利率與中華人民共和國現有市場利率相近。吾等已於估值中採納貸款的賬面值。吾等已假設並無重大紀錄錯誤。

12. 遞延稅項負債：

據管理層告知，遞延稅項負債源自物業公平值上升，其採納遞延稅項負債的賬面值為公平值，因此並無進行估值。吾等已假設目標集團於估值日期的會計紀錄並無重大錯誤。

13. 利得稅撥備：

就利得稅撥備而言，吾等已按 貴公司對發展項目竣工後，可能適用於標的物業的相關稅務政策之意見，將投資物業及在建工程的賬面值及公平值之間的差異，乘以25%的適用利得稅稅率。

物業開發業務於二零二二年五月三十一日的經調整資產淨值

	賬面值 二零二二年 五月三十一日 港元	公平值 二零二二年 五月三十一日 港元
資產		
使用權資產	6,255,069	6,255,069
物業、廠房及設備	343,350	343,350
投資物業	55,662,640	55,751,880
商譽	114,545,635	–
應收集團內公司非控股股東款項	248,059,432	248,059,432
在建工程	988,009,158	995,770,920
應收貿易賬款及其他應收賬款	81,096,356	81,096,356
銀行結餘及現金	42,714,866	42,714,866
資產總值	<u>1,536,686,506</u>	<u>1,429,991,873</u>
負債		
遞延稅項負債	(43,014,627)	(43,014,627)
利得稅撥備	–	(24,076,180)
應付貿易賬款及其他應付賬款	(1,145,643,879)	(1,145,643,879)
租賃負債	(6,974,227)	(6,255,069)
借貸	(100,028,000)	(100,028,000)
應付集團內公司款項	(87,405,257)	(87,405,257)
總負債	<u>1,383,065,990</u>	<u>1,406,423,012</u>
資產淨值(扣除適銷性及控制權調整前)	<u>153,620,516</u>	<u>23,568,861</u>

分配普通所有人股權及非控股權益

本報告的估值對象為目標集團的普通股權。非控股權益的價值需從資產淨值中扣除，以得出物業開發業務單位的普通股權的公平值。非控股權益於估值日期的賬面值載於下文。

由於目標公司持有南寧容州文化傳播95%股權，而南寧容州文化傳播持有南昌容州投資66.67%權益及廣西靈智教育100%權益，因此物業開發業務單位持有南昌容州投資63.34%實際股權及廣西靈智教育95%實際股權。

對非控股權益應佔資產淨值進行的公平值調整乃按上述目標公司持有的實際股權計算。得出的非控股權益總調整淨額如下：

	總計 港元	非控股 權益應佔 港元
對商譽的調整	(114,545,635)	(21,245,953)
對投資物業的調整	89,240	32,719
對容州港九城在建工程的調整	(88,453,720)	(32,430,230)
對鳳祥台－容州文化中心在建工程的調整	96,215,482	4,810,774
對所得稅撥備的調整	(24,076,180)	(4,843,493)
對租賃負債的調整	719,158	35,958
調整淨額	(130,051,655)	(53,640,225)

非控股權益的賬面值為30,388,196港元。經計入上述的調整淨額，計算得出的經調整非控股權益為(23,252,029)港元。按管理層的陳述，由於目標集團的附屬公司為有限責任公司，非控股權益持有人並無責任結付附屬公司的負債淨額。因此，非控股權益的公平值釐定為零。

下表呈列自經調整資產淨值及非控股權益計算得出的普通所有人股權：

	賬面值 港元	公平值 港元
資產淨值(扣除適銷性及控制權調整前)	153,620,516	23,568,861
減：非控股權益	30,388,196	—
普通所有人股權(扣除適銷性及 控制權調整前)	123,232,320	23,568,861

缺乏適銷性貼現(「缺乏適銷性貼現」)及控制權的調整

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

2021年Stout有關釐定缺乏市場流通性折讓之受限制股份研究(2021 Stout Restricted Stocks Studies on Determining Discount for Lack of Marketability) 對一九八零年七月至二零二零年十二月間，由公開上市公司發行的未註冊普通股(不論是否有註冊權)的763項私人配售交易進行調查。經參考此研究，吾等估計缺乏適銷性貼現率為20.6%。所採納的缺乏適銷性貼現為此763項私人配售交易引申的平均貼現率，與相關公開上市普通股的比較，就該等目標公司股權的估值而言被認為屬公平合理。

由於經調整資產淨值為多數股東的價值基礎，而進行估值的標的股權為目標集團的100%權益，因此毋須對控制權進行調整。

普通所有人股權(扣除適銷性及 控制權調整前)	(A)	23,568,861 港元
缺乏適銷性貼現	(B)	20.6%
物業開發業務單位普通所有 人股權的公平值	(A) *1- (B) = (C)	18,714,000 港元

展覽籌辦業務股權之估值

誠如上文所討論，管理層表示展覽籌辦業務將繼續以持續經營方式營運，以此為基準，目標集團所持展覽籌辦業務單位的股權估值使用市場法進行。

市場法下有兩種廣獲採納的估值方法，分別為指引上市公司法及可資比較交易法。指引上市公司法利用市場資訊及與標的業務類似的可資比較上市公司的財務基本因素達致價值指標。可資比較交易法利用與標的資產類似的資產的交易資訊達致估值意見。

由於在收購的目標公司規模、交易的股權百分比，以及股權及資本架構上，近期並無充足的可資比較交易，因此可資比較交易法不被視為合適。由於與展覽業務的業務性質類似的可資比較公司數量充足，因此指引上市公司法獲得採納。

根據此方法，標的公司的財務基本因素(如淨收入及普通所有人股權的賬面淨值)會與一般依據相關業務的風險及性質計算得出的估值倍數相乘而釐定公平值。此等倍數乃參考該等目標公司可資比較公司(「該等可資比較公司」)估值倍數而得出。吾等已考慮市銷(「市銷」)、企業價值與息稅折舊攤銷前盈利(「EV/EBITDA」)、市盈(「市盈」)及市賬(「市賬」)的倍數。

由於展覽業務的EBITDA、盈利及資產淨值目前均為負數，因此並無採納EV/EBITDA、市盈及市賬倍數。

在為錄得淨虧損的營運業務進行估值上，市銷為常用的定價倍數。此外，市銷為對公司進行估值的比率，以計量當前市值對普通所有人股權的銷售，而此為股東價值的一項重要指標。因此，吾等認為，對截至估值日期展覽業務的估值而言，市銷倍數屬合適及並於估值中採納。

於為市銷進行估計時，吾等已參考該等可資比較公司的歷史營運業績。該等可資比較公司的業務性質被認為與標的公司類似，其擁有權權益屬公開交易。

作為吾等分析的一部份，吾等獲管理層提供資料，包括未經審核財務報表及有關展覽業務的相關營運資料。吾等亦已與管理層進行討論，並在頗大程度上依賴有關資料以達致吾等作出的價值。

該等可資比較公司的選擇條件

誠如上文所討論，須有一批可資比較公司方可估計展覽業務的基準市銷率。吾等已識別於中國及香港證券交易所上市的相關可資比較公司。選擇條件包括：

- 獲選公司主要從事展覽及活動的設計、規劃、協調及管理；
- 獲選可資比較公司的主要營運活動及資產應位於中國或香港；及
- 可資比較公司股份的市場交投應屬活躍。

以下載列吾等計算所採用的可資比較公司摘要及其相關市銷率：

公司名稱	股份代號	上市地點	市銷率
筆克遠東集團有限公司	752 : HK	香港	0.30
天平道合控股有限公司	8403 : HK	香港	0.63
AV策劃推廣(控股)有限公司	8419 : HK	香港	0.38
華凱易佰科技股份有限公司	300592 : CH	中國	1.49
深圳市易尚展示股份有限公司	002751 : CH	中國	1.75
中位數			0.63

資料來源： 彭博或其他公開數據庫

吾等認為，所選的公司符合上述選擇條件。由於可資比較公司數量有限，吾等認為，此等可資比較公司為我們盡最大努力下全面選取的可資比較公司。吾等認為，上述五間公司的樣本恰當地代表從事展覽業的公司，而此樣本的引申範圍對行業標準具指標性。

缺乏適銷性貼現(「缺乏適銷性貼現」)及控制權的調整

將展覽籌辦業務單位正常化年度銷售乘以市銷得出的股權估值，屬一項非控股及可銷價值基準。經參考2021 Stout Restricted Stocks Studies on Determining Discount for Lack of Marketability，所採納的缺乏適銷性貼現為20.6%，此與物業開發業務單位估值中作出的適銷性調整類似。由於目標集團實際持有展覽籌辦業務單位48.45%股權，目標集團對此業務分部的控制權較主要股東為少，但仍能對業務單位的營運決策施予重大影響力。於考慮到目標集團持有的實際股權屬對業務營運施予一定控制權的股本權益，因此，將控股權益與少數權益的交易相比較後，經參考FactSet Mergerstat Review對引申控制權溢價作出的審閱，所採納的控制權溢價為10%。

下表呈列使用當前市銷率進行的詳細計算：

銷售	(A)	6,285,453 港元
從該等可資比較公司得出的市銷率	(B)	0.63
扣除適銷性貼現前及非營運資產及 負債調整前的股權價值	(A) * (B) = (C)	3,959,835 港元
非營運資產	(D)	7,217,888 港元
非營運負債	(E)	2,607,303 港元
扣除適銷性貼現及控制權溢價前，以及 非營運資產及負債調整後的股權價值	(C) + (D) - (E) = (F)	8,570,420 港元
缺乏適銷性貼現	(G)	20.6%
控制權溢價	(H)	10.0%
100% 股權	(F) * (1 - (G)) * (1 + (H)) = (I)	7,485,405 港元
48.45% 股權	(J)	48.45%
展覽業務48.45% 股權的公平值	(I) * (J)	3,626,679 港元 3,627,000 港元

吾等估值考慮的其他因素

吾等已於估值中考慮所有影響該等目標公司業務營運的相關因素，基本上包括：

- 該等目標公司的市場及業務風險；
- 該等目標公司的一般經濟前景以及特定投資環境；
- 該等目標公司的性質及當前狀況；
- 該等目標公司的過往表現；及
- 本報告假設一節所述的假設。

世界衛生組織於二零二零年三月十一日宣佈，新型冠狀病毒病(COVID-19)的爆發為「全球大流行」，而是次爆發已對全球金融市場造成影響。不少國家實施旅遊限制，不少行業的市場活動亦受到影響。因此，相比一般的估值，吾等的估值取態不應建基於確定不移，而應較為審慎。鑑於COVID-19日後對不同行業的影響屬未知之數，故此應注意潛在財務預測得出的估值結果可能與實際結果有重大差別。

根據市場法，COVID-19的影響可反映於市價及交易中，屬合理之舉。因此，估值結果被認為假設已適當考慮管理層就COVID-19對業務構成的影響，亦屬合理。

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

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

假設

於本估值中已作出多項假設及備忘。吾等已按照以下各項達致本報告的估值結論。

- 吾等已假定由管理層提供的財務及營運資料的準確性，並於達致吾等的估值意見時，在相當程度上依賴有關資料；
- 假設並無與所估值資產相關，並可能對所報告價值產生不利影響的情況遭隱瞞或屬無法預期；
- 業務營運所在國家或地區的當前政治、法律、財政或經濟情況將不會有重大變動；
- 貴公司進行業務的地區當前稅法將不會有重大變動、應付稅項的稅率維持不變，並將遵守所有適用法律及法規；
- 通脹率、利率及匯率將不會與當前水平有重大差別；
- 該等目標公司將保留其主要管理層及技術人員，以使營運持續；
- 將影響當前業務的國際危機、疾病、業務中斷、工業意外或惡劣天氣狀況將不會導致重大業務中斷；
- 貴公司業務或其客戶將繼續免於面對對價值產生重大影響的申索及訴訟；
- 業務不受任何法定通知所影響，業務營運不會或將不會導致違反任何法定要求；
- 業務不受任何不尋常或繁重的限制或產權負擔所規限；及
- 該等目標公司的潛在壞賬將不會對業務營運造成重大影響。

限制條件

吾等已在一定程度上依賴 貴公司提供的財務數據及其他相關資料。吾等無法就業務是否合法作出評論。

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

未經吾等書面同意批准其載入形式及涵義前，本報告及估值的全部或任何部份，或當中任何提述均不得載入任何文件、通函或聲明內。

管理層對事實的確認

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

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

附註

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

除另有註明者外，所有金額已港元呈列。

估值結論以獲接納估值程序及實務為基礎，有關程序及實務極為依賴運用多項假設並考慮多項不明朗因素，並非所有假設及不明朗因素可輕易量化或確定。此外，儘管吾等認為假設及其他相關因素屬合理，惟有關假設及因素在根本上受制於重大業務、經濟及競爭上的不明朗因素及或然事項，而不少不明朗因素及或然事項非 貴公司及吾等所能控制。

本報告乃根據上述吾等的假設及限制條件而刊發。

估值意見

根據吾等上述的調查、分析及評估所採用的方法，吾等認為，以下載列為扣除適銷性後的目標集團100%股權的合理公平值：

估值日期	二零二二年 五月三十一日 港元
物業開發業務	18,714,000
展覽業務	<u>3,627,000</u>
總計	<u><u>22,341,000</u></u>

此 致

香港九龍
尖沙咀
麼地道68號
帝國中心401A室
天臣控股有限公司
董事會台照

為及代表
亞太資產評估及顧問有限公司
陳卓培
CFA, FRM
董事
謹啟

日期：二零二二年八月三十一日

附註：

陳卓培, CFA, FRM

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

以下為所接獲獨立物業估值師亞太資產評估及顧問有限公司有關出售集團的物業權益於二零二二年五月三十一日的估值的函件及物業估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



亞太資產評估及顧問有限公司

香港德輔道中243-273號德佑大廈5樓

電話：(852) 2357 0059

傳真：(852) 2951 0799

敬啟者：

有關：位於中華人民共和國各項物業（「該等物業」）之估值

吾等謹遵照天臣控股有限公司（「貴公司」）的指示，對位於中華人民共和國（「中國」）的該等物業進行估值。吾等確認已作出相關查詢並取得吾等認為必需的進一步資料，從而向閣下提供吾等對該等物業於二零二二年五月三十一日（「估值日期」）的市場價值之意見，以供載入貴公司刊發的通函。

估值基準

吾等對該等物業各自作出的估值乃吾等對其市場價值的意見，而吾等將市場價值界定為「在自願買方與自願賣方達成公平交易，經過適當市場推廣，雙方均具備相關知識，謹慎交易並且沒有受到脅迫的條件下，資產或負債在估值日期預計可交換的金額」。

市場價值乃理解為並無考慮買賣（或交易）成本，亦無扣減任何有關稅項或可能稅項的資產或負債的估計價值。

吾等獨立於貴公司，且吾等的估值乃根據香港測量師學會刊發之「二零二零年香港測量師學會估值準則」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項所載之規定編製。

估值假設

吾等之估值乃假設業主於公開市場上出售物業，且並無附有遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益之價值而得益或受累。

吾等並無於估值報告就該物業的任何抵押、按揭或欠款或出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有說明外，吾等假定該物業並無附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支銷。

估值方法

對持作投資之位於中國的第I組物業進行估值時，吾等乃參考相關市場內可供參考之可資比較銷售交易，並(如適用)根據 貴公司向我們提交的租賃協議中顯示的租金收入資本化對該物業進行估值。

對持有之開發中的位於中國的第II組物業進行估值時，吾等評估該物業的價值乃基於該物業將按照提供予吾等之最新發展建議進行開發及完成。吾等假設，已自相關政府機關就發展建議取得所有同意、批准及牌照，並無附帶繁重條件或延誤。於達致吾等之意見時，吾等採納直接比較法，參考相關市場內可得之可資比較銷售交易，亦計及動用之建設成本及將動用之用於完成開發以反映已竣工開發的質量的成本。

業權及假設

吾等已獲提供有關該等物業的業權文件摘要副本。然而，吾等並無就該等物業於中國相關政府機關進行業權查冊，且亦無檢查文件正本以核實所有權、產權負擔或是否存在可能未有出現於提交予吾等的副本的任何其後修訂。在對位於中國的該等物業進行估值時，吾等依賴 貴公司的中國法律顧問廣西萬瀛佳律師事務所就有關該等物業之業權就其他法律事宜所提供的法律意見。

資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴公司所提供的資料，並已接納就有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、租賃、地盤及建築面積、建築成本及所有其他相關事宜所給予吾等的意見。吾等並無進行實地測量。估值報告所載的尺寸、量度及

面積僅為約數。吾等已採取一切合理審慎措施，包括核查提供予吾等的資料及作出相關查詢。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等的資料的真實性及準確性，而該等資料的真實性及準確性對吾等的估值至關重要。吾等亦已獲 貴公司告知提供予吾等的資料並無遺漏任何重大事實。

實地視察

受疫情影響及根據 貴公司指示，我們並未進行實地視察。然而，我們已由彭健輝先生於二零二二年七月以視像會議方式視察該等物業。吾等已視察該等物業的外觀，以及在可能情況下視察其內部。吾等並無視察該等物業被覆蓋、未暴露或無法進入的部分，並假設該等部分乃處於合理狀態。吾等並無進行詳細測量以核實該等物業面積正確與否，然而，吾等假設提交予吾等的業權文件所顯示面積為正確。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

於吾等的視察過程中，吾等並無發現任何嚴重瑕疵。然而，吾等並無進行結構測量，故吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或有任何其他結構缺陷。吾等亦無對任何設施進行測試。

責任範圍

本估值報告乃基於一項理解而發出：閣下於截至估值日期所知悉有關該等物業的一切事宜已告知吾等，因該等事宜有可能對吾等的估值報告產生影響。吾等並無責任就吾等評估完成日期後發生的事件及出現的情況更新本估值報告，然而，於有需要時吾等樂意討論進一步的指示。

貨幣

除另有指明者外，於吾等的估值所列全部貨幣金額均以人民幣為單位。

隨函附奉吾等的估值摘要及估值報告。

此 致

香港九龍
尖沙咀
麼地道68號
帝國中心401A室
天臣控股有限公司 台照

為及代表
亞太資產評估及顧問有限公司
彭健輝
MHKIS, MRICS, RPS (GP)
董事
謹啟

二零二二年八月三十一日

附註：彭健輝先生為註冊專業產業測量師，擁有逾25年香港及中國物業估值經驗。

附件

價值概要

於二零二二年
五月三十一日
現況下之市場價值

序號 物業

第I組－於中國持作投資之物業

1. 中國 人民幣25,000,000元
江西省
南昌新建區
望城新區320國道南側及創業中大道東側的
容州港九城一期商業大廈
第16座102至126號單位
2. 中國 人民幣22,400,000元
江西省
南昌新建區
望城新區320國道南側及創業中大道東側的
容州港九城一期商業大廈第17座

第II組－於中國持作發展中之物業

3. 中國 人民幣260,900,000元
江西省
南昌新建區
望城新區
320國道南側及創業中大道東側的
容州港九城二期商業及住宅大樓
第11座及住宅大樓第12座
4. 中國 人民幣118,300,000元
江西省
南昌新建區
望城新區
320國道南側及創業中大道東側的
容州港九城二期辦公樓第15座

序號	物業	於二零二二年 五月三十一日 現況下之市場價值
5.	中國 廣西壯族自治區 南寧市 青秀區 鳳翔路與佛子嶺路交界鳳翔台一 容州文化中心住宅大樓	人民幣302,200,000元
6.	中國 廣西壯族自治區 南寧市 青秀區 鳳翔路與佛子嶺路交界鳳翔台一 容州文化中心多個部分	人民幣165,200,000元
		<hr/>
總計：		人民幣894,000,000元

估值報告

第I組－於中國持作投資之物業

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二二年 五月三十一日 現況下之公平值
1.	中國江西省南昌 新建區望城新區 320國道南側及 創業中大道東側 的容州港九城一期 商業大廈第16座 102至126號單位	容州港九城(「該發展 項目」)為一個住宅開 發項目，建於兩幅地塊 之上，總地盤面積約為 99,793.33平方米。 該發展項目位於南昌新 建區望城新區。本地段 乃新開發住宅區，附近 有若干工業開發項目。 該物業包括該發展項 目一期總建築面積約 2,235.82平方米的25個 零售單位。 該發展項目的土地使用 權已按分別於二零五一 年一月三十一日(作商 業用途)及二零八一年 一月三十一日(作住宅 用途)屆滿的兩段並存 年期授出。	於估值日期，該物業 及該發展項目一期第 16座101號單位的租 賃期限自二零一九年 五月十日起至二零 二九年五月九日屆 滿。第一年及第二年的 年租金分別為 人民幣389,773.44元及 人民幣668,183.04元。 由第三年開始，年租 金每兩年增加8%。 (請參閱附註5)	人民幣25,000,000元

附註：

1. 根據以下國有土地使用權證，該發展項目兩幅土地的土地使用權已出讓予南昌市容州投資有限公司(「南昌市投資」)。上述證書的詳情載列如下：

證書編號	發證日期	地盤面積 (平方米)	用途及屆滿日期
新國用(2014)第08025號	二零一四年八月二十七日	30,453.33	商業：二零五一年一月三十一日 住宅：二零八一年一月三十一日
新國用(2014)第08026號	二零一四年八月二十七日	69,340.00	商業：二零五一年一月三十一日 住宅：二零八一年一月三十一日
		總計：	
		99,793.33	

2. 根據日期為二零一五年六月四日的建築工程規劃許可證—建字第360122201500162號，該發展項目的A#商業大廈一期建築工程已獲批准，總建築面積為2,320.24平方米。

據 貴公司告知，A#商業大廈已更名為商業大廈第16座。

3. 根據日期為二零一五年十月十日的建築工程施工許可證第360122201507100101號，住宅大樓第1#-4#座，A、B及C棟(商業)、D#8班幼兒園及該發展項目一期第1#座的地下室的建築工程已獲批動工，總建築面積為117,857.01平方米。

據 貴公司告知，A#商業大廈、B#商業大廈、C#商業大廈及D#8班幼兒園已分別更名為商業大廈第16座、商業大廈第17座、商業大廈第18座及幼兒園第19座。

4. 根據25項房地產權證，總建築面積為2,235.82平方米的該發展項目第16座102至126號單位的房屋所有權歸屬南昌市投資。
5. 現有租賃包括該發展項目一期第16座101至126號單位。據 貴公司告知，101號單位已售出，並已在我們的估值中排除了該單位的租金比例。
6. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問所發表有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 南昌市投資已合法取得該物業的土地使用權，是該物業的合法所有人；
 - ii. 南昌市投資有權合法佔有、使用、賺取、處置(包括但不限於轉讓或出租)該物業；及
 - iii. 該物業沒有按揭及其他產權負擔。

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 五月三十一日 現況下之公平值
2.	中國江西省南昌新建區望城新區320國道南側及創業中大道東側的容州港九城一期商業大廈第17座	<p>容州港九城(「該發展項目」)為一個住宅開發項目，建於兩幅地塊之上，總地盤面積約為99,793.33平方米。</p> <p>該發展項目位於南昌新建區望城新區。本地段乃新開發住宅區，附近有若干工業開發項目。</p> <p>該物業包括該發展項目一期總建築面積約1,864.64平方米的若干零售單位。</p> <p>該發展項目的土地使用權已按分別於二零一一年一月三十一日(作商業用途)及二零一一年一月三十一日(作住宅用途)屆滿的兩段並存年期授出。</p>	於估值日期，該物業的租賃期限自二零一一年七月九日起至二零二二年二月八日屆滿。首三年的年租金為人民幣960,000元。由第四年開始，年租金每兩年增加8%。	人民幣22,400,000元

附註：

1. 根據以下國有土地使用權證，該發展項目兩幅土地的土地使用權已出讓予南昌市容州投資有限公司(「南昌市投資」)。上述證書的詳情載列如下：

證書編號	發證日期	地盤面積 (平方米)	用途及屆滿日期
新國用(2014)第08025號	二零一四年八月二十七日	30,453.33	商業：二零一一年一月三十一日 住宅：二零一一年一月三十一日
新國用(2014)第08026號	二零一四年八月二十七日	69,340.00	商業：二零一一年一月三十一日 住宅：二零一一年一月三十一日
總計：		<u>99,793.33</u>	

2. 根據日期為二零一五年六月四日的建築工程規劃許可證一建字第3601222015000163號，該發展項目的B#商業大廈一期建築工程已獲批准，總建築面積為1,864.64平方米。

據 貴公司告知，B#商業大廈已更名為商業大廈第17座。

根據日期為二零一五年十月十日的建築工程施工許可證第360122201507100101號，住宅大樓第1#-4#座，A、B及C棟(商業)、D#8班幼兒園及該發展項目一期第1#座的地下室的建築工程已獲批動工，總建築面積為117,857.01平方米。

據 貴公司告知，A#商業大廈、B#商業大廈、C#商業大廈及D#8班幼兒園已分別更名為商業大廈第16座、商業大廈第17座、商業大廈第18座及幼兒園第19座。

3. 根據完工驗收表—新建(2018)第008號，該發展項目一期B#商業大廈的建築工程已在質量批准下完成，總建築面積為1,864.64平方米。
4. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問所發表有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 南昌市投資已合法取得該物業的土地使用權，有權在出讓的土地使用期限內，按照該土地的合法用途合法使用該土地；
 - ii. 南昌市投資尚未取得該物業的房屋所有權證，但已取得完工驗收表及預售許可證。因此，南昌市投資擁有佔用、使用、賺取、處置該物業的合法權利；及
 - iii. 該物業沒有按揭及其他產權負擔。

第II組－於中國持作發展中之物業

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 五月三十一日 現況下之公平值								
3.	中國江西省南昌新建區望城新區320國道南側及創業中大道東側的容州港九城二期商業及住宅大樓第11座及住宅大樓第12座	<p>容州港九城(「該發展項目」)為一個住宅開發項目，建於兩幅地塊之上，總地盤面積約為99,793.33平方米。</p> <p>該發展項目位於南昌新建區望城新區。本地段乃新開發住宅區，附近有若干工業開發項目。</p> <p>根據 貴公司提供之最新開發方案，該物業包括該發展項目二期的住宅及零售部分，總建築面積約40,143.53平方米。用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>38,661.97</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td><u>1,481.56</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>40,143.53</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約 建築面積 (平方米)	住宅	38,661.97	辦公室	<u>1,481.56</u>	總計：	<u>40,143.53</u>	該物業於估值日期正在發展中。	人民幣260,900,000元
部分	概約 建築面積 (平方米)											
住宅	38,661.97											
辦公室	<u>1,481.56</u>											
總計：	<u>40,143.53</u>											
		<p>該物業計劃於二零二二年十二月完成。</p> <p>該發展項目的土地使用權已按分別於二零五一年一月三十一日(作商業用途)及二零八一年一月三十一日(作住宅用途)屆滿的兩段並存年期授出。</p>										

1. 根據以下國有土地使用權證，該發展項目兩幅土地的土地使用權已出讓予南昌市容州投資有限公司(「南昌市投資」)。上述證書的詳情載列如下：

證書編號	發證日期	佔地面積 (平方米)	用途及屆滿日期
新國用(2014)第08025號	二零一四年八月二十七日	30,453.33	商業：二零五一年一月三十一日 住宅：二零八一年一月三十一日
新國用(2014)第08026號	二零一四年八月二十七日	69,340.00	商業：二零五一年一月三十一日 住宅：二零八一年一月三十一日
總計：		99,793.33	

2. 根據以下兩項建築工程規劃許可證，該物業的建築工程已獲批准。上述許可證的詳情載列如下：

證書編號	發證日期	座數	總建築面積及用途 (平方米)
建字第36012220160000233號	二零一六年十二月二十七日	11	12,740.08 (住宅) 1,442.13 (零售)
建字第36012220160000234號	二零一六年十二月二十七日	12	25,956.69 (住宅)
總計			40,138.90

3. 根據日期為二零一七年四月二十七日的建築工程施工許可證第360122201704270101號，該發展項目二期E#辦公樓及地下室9#-14#座的建築工程已獲批動工，總建築面積為171,842.53平方米。

據 貴公司告知，E#辦公樓已更名為辦公樓第15座。

4. 根據以下兩項預售許可證，該物業已獲准預售。上述許可證的詳情載列如下：

證書編號	發證日期	座數	總建築面積及用途 (平方米)
(新)房預售證第2018039號	二零一八年八月十七日	11	12,685.33 (住宅) 1,481.56 (零售)
(新)房預售證第2018064號	二零一八年十月二十六日	12	25,976.64 (住宅)
總計			40,143.53

5. 據 貴公司告知，該物業總建築面積38,661.97平方米的多個住宅單位已獲預售，總代價約為人民幣346,224,118元。吾等已於估值內計入該代價。

6. 據 貴公司告知，該物業總建築面積783.49平方米的多個零售單位已獲預售，總代價約為人民幣10,262,447元。吾等已於估值內計入該代價。
7. 據 貴公司告知，該物業於估值日期產生的總建築成本約為人民幣87,849,000元，而總建築成本預算約為人民幣141,741,000元。吾等於估值過程中已計入該等金額。
8. 該建議物業(倘於估值日期已完工)的市場價值約為人民幣366,201,000元。
9. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問所發表有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 南昌市投資已合法取得該物業的土地使用權，有權在出讓的土地使用期限內，按照該土地的合法用途合法使用該土地；
 - ii. 南昌市投資有權合法佔有、使用、賺取、處置(包括但不限於轉讓或出租)該物業；
 - iii. 南昌市投資已就擬建物業取得政府有關證明及批准；及
 - iv. 該物業沒有按揭及其他產權負擔。

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 五月三十一日 現況下之公平值
4.	中國江西省 南昌新建區 望城新區 320國道南側及 創業中大道東側 的容州港九城二期 辦公樓第15座	容州港九城(「該發展項目」)為一個住宅開發項目，建於兩幅地塊之上，總地盤面積約為99,793.33平方米。	該物業於估值日期正在發展中。	人民幣118,300,000元
		該發展項目位於南昌新建區望城新區。本地段乃新開發住宅區，附近有若干工業開發項目。		
		根據 貴公司提供之最新開發方案，該物業包括該發展項目二期的辦公室及購物中心，總建築面積約17,636.04平方米。用途及概約建築面積詳情如下：		
			概約 建築面積 (平方米)	
		購物中心	7,947.48	
		辦公室	9,688.56	
		總計：	<u>17,636.04</u>	
		該物業計劃於二零二二年十二月完成。		
		該發展項目的土地使用權已按分別於二零五一年一月三十一日(作商業用途)及二零八一年一月三十一日(作住宅用途)屆滿的兩段並存年期授出。		

1. 根據以下國有土地使用權證，該發展項目兩幅土地的土地使用權已出讓予南昌市容州投資有限公司（「南昌市投資」）。上述證書的詳情載列如下：

證書編號	發證日期	地盤面積 (平方米)	用途及屆滿日期
新國用(2014)第08025號	二零一四年八月二十七日	30,453.33	商業：二零五一年一月三十一日 住宅：二零八一年一月三十一日
新國用(2014)第08026號	二零一四年八月二十七日	69,340.00	商業：二零五一年一月三十一日 住宅：二零八一年一月三十一日
		總計：	
		99,793.33	

2. 根據日期為二零一六年十二月二十七日的建築工程規劃許可證建字第36012220160000237號，該發展項目二期E#的建築工程已獲批准，總建築面積為17,402.77平方米。
- 據 貴公司告知，E#辦公樓已更名為辦公樓第15座。
3. 根據日期為二零一七年四月二十七日的建築工程施工許可證第360122201704270101號，該發展項目二期E#辦公樓及地下室9#-14#座的建築工程已獲批動工，總建築面積為171,842.53平方米。
4. 據 貴公司告知，該物業於估值日期產生的總建築成本約為人民幣38,594,000元，而總建築成本預算約為人民幣62,270,000元。吾等於估值過程中已計入該等金額。
5. 該建議物業(倘於估值日期已完工)的市場價值約為人民幣181,380,000元。
6. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問所發表有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 南昌市投資已合法取得該物業的土地使用權，有權在出讓的土地使用期限內，按照該土地的合法用途合法使用該土地；
 - ii. 南昌市投資有權合法佔有、使用、賺取、處置(包括但不限於轉讓或出租)該物業；
 - iii. 南昌市投資已就擬建物業取得政府有關證明及批准；及
 - iv. 該物業沒有按揭及其他產權負擔。

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 五月三十一日 現況下之公平值
5.	中國廣西壯族自治區 南寧市青秀區 鳳翔路與佛子嶺路 交界鳳翔台— 容州文化中心 住宅大樓	鳳翔台—容州文化中心 (「該發展項目」)為一個綜 合開發項目，建於一幅地 塊之上，總地盤面積約為 13,148.11平方米。	該物業於估值日期 正在發展中。	人民幣302,200,000元
		該物業包括該發展項目 的兩座住宅樓宇及零售 部分，總建築面積約為 27,240.36平方米。用途詳 情及概約建築面積如下：		
			概約 建築面積 (平方米)	
		住宅	25,782.55	
		零售	1,457.81	
		總計：	<u>27,240.36</u>	
		該物業亦包括163個停車 位，計劃於二零二二年 八月竣工。		
		該物業的土地使用權已 按分別於二零四四年三 月二十五日、二零五四年 三月二十五日及二零七四 年三月二十五日(作零售、 商業及住宅用途)屆滿的 三段並存年期授出。		

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已出讓予南寧容州文化傳播有限公司（「南寧文化」）。上述證書的詳情載列如下：

證書編號	發證日期	地盤面積 (平方米)	用途及屆滿日期
桂(2019)南寧市不動產權 第0029615號	二零一九一月二十二日	商業： 6,251.93 住宅： 6,533.30 零售： 362.88	商業：二零五四年三月二十五日 住宅：二零七四年三月二十五日 零售：二零四四年三月二十五日
總計：		13,148.11	

2. 根據日期均為二零一九年一月十八日的五項建築工程規劃許可證建字第450101201900025號至第450101201900029號，該發展項目的建築工程已獲批准，總建築面積為84,395.06平方米。
3. 根據日期為二零一九年一月二十四日的建築工程施工許可證第450101201901240101號，該發展項目的建築工程已獲批動工，總建築面積為84,395.00平方米。
4. 根據兩項預售許可證—南房預字(2019)第387號及南住建預字(2021)第411號，該物業總建築面積25,782.55平方米的住宅部分及總建築面積1,457.81平方米的零售部分已獲准預售。
5. 據 貴公司告知，該物業總建築面積25,313.85平方米的多個住宅單位已獲預售，總代價約為人民幣392,247,176元。吾等已於估值內計入該代價。
6. 據 貴公司告知，該物業總建築面積246.16平方米的多個零售單位已獲預售，總代價約為人民幣5,894,796元。吾等已於估值內計入該代價。
7. 據 貴公司告知，該物業於估值日期產生的總建築成本約為人民幣126,941,000元，而總建築成本預算約為人民幣227,112,000元。吾等於估值過程中已計入該等金額。
8. 該建議物業(倘於估值日期已完工)的市場價值約為人民幣457,584,000元。
9. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問所發表有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 南寧文化已合法取得該物業的土地使用權，有權在出讓的土地使用期限內按照該土地的合法用途合法使用該土地；
 - ii. 南寧文化有權依法佔有、使用、賺取、處置該物業；
 - iii. 南昌市投資已就擬建物業取得政府有關證書及批准；
 - iv. 物業的土地部分以桂林銀行為按揭受益人，以提供最高人民幣160,000,000元的債務擔保；及
 - v. 物業的建造工程以桂林銀行為按揭受益人，以提供最高人民幣200,000,000元的債務擔保。南寧文化已獲得承按人的同意，有權預售物業的住宅、零售、地下室及停車場部分。

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 五月三十一日 現況下之公平值
----	----	-------	------	-----------------------------

6.	中國廣西壯族自治區 南寧市青秀區 鳳翔路與佛子嶺路 交界鳳翔台— 容州文化中心 多個部分	鳳翔台—容州文化中心 (「該發展項目」)為一個綜 合開發項目，建於一幅地 塊之上，總地盤面積約為 13,148.11平方米。	該物業於估值日期 正在發展中。	人民幣165,200,000元
----	---	--	--------------------	-----------------

該物業包括該發展項目
的多個部分，總建築面積
約為24,830.15平方米。用
途詳情及概約建築面積
如下：

部分	概約 建築面積 (平方米)
公寓	13,558.74
酒店	3,129.09
辦公室	3,075.32
零售	5,067.00

總計：24,830.15

該物業亦包括163個停車
位，計劃於二零二二年
十一月竣工。

該物業的土地使用權已按
分別於二零四四年三月
二十五日、二零五四年三
月二十五日及二零七四
年三月二十五日(作零售、
商業及住宅用途)屆滿的
三段並存年期授出。

附註：

1. 根據以下土地使用權證，該物業的土地使用權已出讓予南寧容州文化傳播有限公司（「南寧文化」）。上述證書的詳情載列如下：

證書編號	發證日期	地盤面積 (平方米)	用途及屆滿日期
桂(2019)南寧市不動產權 第0029615號	二零一九年一月二十二日	商業： 6,251.93 住宅： 6,533.30 零售： 362.88	商業：二零五四年三月二十五日 住宅：二零七四年三月二十五日 零售：二零四四年三月二十五日
總計：		<u><u>13,148.11</u></u>	

2. 根據日期均為二零一九年一月十八日的五項建築工程規劃許可證建字第450101201900025至第450101201900029號，該發展項目的建築工程已獲批准，總建築面積為84,395.06平方米。
3. 根據日期為二零一九年一月二十四日的建築工程施工許可證第450101201901240101號，該發展項目的建築工程已獲批動工，總建築面積為84,395.00平方米。
4. 據 貴公司告知，該物業於估值日期產生的總建築成本約為人民幣115,709,000元，而總建築成本預算約為人民幣207,018,000元。吾等於估值過程中已計入該等金額。
5. 該建議物業(倘於估值日期已完工)的市場價值約為人民幣323,455,000元。
6. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問所發表有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 南寧文化已合法取得該物業的土地使用權，有權在出讓的土地使用期限內按照該土地的合法用途合法使用該土地；
 - ii. 南寧文化有權依法佔有、使用、賺取、處置該物業；
 - iii. 南昌市投資已就擬建物業取得政府有關證書及批准；
 - iv. 物業的土地部分以桂林銀行為按揭受益人，以提供最高人民幣160,000,000元的債務擔保；及
 - v. 物業的建造工程以桂林銀行為按揭受益人，以提供最高人民幣200,000,000元的債務擔保。南寧文化已獲得承按人的同意，有權預售物業的住宅、零售、地下室及停車場部分。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供之本公司資料詳情，董事對本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，概無誤導或欺騙成分，且並無遺漏其他事項，以致本通函或其所載之任何內容產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團證券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之權益及淡倉；或(c)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之權益及淡倉如下：

於已發行股份之好倉

董事姓名	身份／權益性質	持有已發行 普通股數目	本公司股本 發行總數的 概約百分比
鄭紅梅女士(附註1)	於受控制法團之 權益	775,894,533 (附註1)	62.75%

附註：

1. 倍建國際有限公司之全部已發行股本由執行董事鄭紅梅女士全資擁有。根據證券及期貨條例，鄭紅梅女士被視為於倍建國際有限公司持有的775,894,533股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相

關股份或債券中擁有或被視為擁有任何權益或淡倉而(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊；或(iii)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。

(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第336條由本公司保管的登記冊，及就董事所知，以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司之股份或相關股份或債券中擁有權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露或已記入根據證券及期貨條例第336條須存置之本公司登記冊如下：

主要股東姓名／名稱	身分	所持已發行 普通股／ 相關股份數目	佔本公司 已發行股本 總額的百分比
鄭紅梅女士(附註1) 倍建國際有限公司	受控制法團之權益	775,894,533	62.75%
(附註1)	實益擁有人	775,894,533	62.75%
梁家駿	實益擁有人	101,824,000	8.23%

附註：

1. 倍建國際有限公司之全部已發行股本由鄭紅梅女士全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，鄭紅梅女士被視為於倍建國際有限公司持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無獲任何人士通知(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中擁有權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露或已記入根據證券及期貨條例第336條須存置之本公司登記冊。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何不會於一年內屆滿或不可由本集團毋須支付賠償(法定賠償除外)而於一年內終止之服務合約。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，據董事在作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人士於已經或可能與本集團業務直接或間接構成競爭之任何業務(本集團業務除外)中擁有任何權益須根據上市規則第8.10條作出披露。

5. 專家資格及同意書

以下為本通函曾引述其名稱或曾於本通函內提供意見或建議之專家(統稱「該等專家」)的資格：

名稱	資格
亞太資產評估及顧問有限公司	獨立估值師
廣西萬瀛佳律師事務所	中國法律顧問

於最後實際可行日期，該等專家就刊發本通函發出同意書，同意按其於本通函所載的形式及內容載入其函件、報告或名稱，且並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，該等專家並無直接或間接持有本集團任何成員公司的任何股權或任何權利(不論是否具有法律強制力)認購或提名人士認購任何本集團成員公司的證券。

於最後實際可行日期，該等專家自二零二一年十二月三十一日(即本公司最近刊發的經審核綜合財務報表編製日期)起並無直接或間接於本集團任何成員公司收購、出售或出租給本集團任何成員，或擬由本集團任何成員公司收購、出售或出租給本集團任何成員的任何資產中擁有任何權益。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團並無任何成員公司涉及任何重大訴訟或申索，董事亦不知悉本集團任何成員公司有待決或面臨的重大訴訟或申索，可對本集團的經營業績或財務狀況有重大不利影響。

7. 重大合約

除下文所載合約外，於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期為止，本集團任何成員公司概無訂立屬或可能屬重大之合約（並非於一般業務過程中之合約）：

- (a) 買賣協議；
- (b) 於二零二一年十一月十九日收到由南京市國土資源局、天臣新能源有限公司及南京容州文化產業投資有限公司訂立有關收購中國江蘇省南京市溧水區，總代價為人民幣650,000,000元的地塊的終止協議；及
- (c) 本公司與昌利證券有限公司（作為配售代理）所訂立，日期為二零二一年六月二十五日的配售協議，內容有關根據一般授權，由配售代理以配售價每股配售股份0.40港元配售最多75,000,000股新股份。

8. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期）以來所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中直接或間接擁有任何重大權益。

9. 其他事項

- (a) 本公司的公司秘書為陳淮先生（香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員）；
- (b) 本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda；
- (c) 本公司的總辦事處及香港主要營業地點位於香港九龍尖沙咀麼地道68號帝國中心401A室；

- (d) 本公司的香港股份過戶登記分處為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室；及
- (e) 本通函備有中英文版本。如有任何歧義，概以英文版本為準。

10. 展示文件

下列文件的副本將於本通函日期起計十四日期間可於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://tessonholdings.com>) 查閱：

- (a) 買賣協議；
- (b) 亞太資產評估及顧問有限公司的業務估值及物業估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (c) 本附錄「專家資格及同意書」一段所指的該等專家書面同意；
- (d) 本附錄「重大合約」一段提述的重大合約；
- (e) 本公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度各年的年報；及
- (f) 本通函。