
此乃要件 請即處理

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

閣下如已出售或轉讓名下所有寶新置地集團有限公司的股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買家或承讓人，或經手出售或轉讓的銀行、股票經紀或持牌證券交易商或其他代理，以便轉交買家或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不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的任何損失承擔任何責任。



寶新置地集團有限公司

GLORY SUN LAND GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：299)

(1) 非常重大出售事項：
出售中國附屬公司全部股權；
及
(2) 股東特別大會通告

除非另有說明，本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

本公司謹訂於二零二四年三月二十日(星期三)上午十一時正假座香港金鐘金鐘道89號力寶中心二座19樓1908室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

本通函附奉股東特別大會的代表委任表格。倘閣下無意親身出席股東特別大會並於會上投票，務請閣下將隨附的代表委任表格填妥並(連同任何授權書或其他授權文件)交回本公司在香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，且無論如何最遲須於大會或任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零二四年二月二十九日

目錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 — 本集團之財務資料	I - 1
附錄二 — 深圳唯致之財務資料	II - 1
附錄三 — 深圳寶新商貿之財務資料	III - 1
附錄四 — 瀋陽商業物業之財務資料	IV - 1
附錄五 — 餘下集團之未經審核備考財務資料	V - 1
附錄六 — 餘下集團之管理層討論及分析	VI - 1
附錄七 — 合肥物業、瀋陽商業物業及瀋陽住宅物業於二零二三年十二月三十一日之物業估值報告	VII - 1
附錄八 — 深圳唯致於二零二三年五月三十一日之業務估值報告	VIII - 1
附錄九 — 深圳寶新商貿於二零二三年五月三十一日之業務估值報告	IX - 1
附錄十 — 瀋陽商業物業於二零二三年五月三十一日之物業估值報告	X - 1
附錄十一 — 一般資料	XI - 1
股東特別大會通告	EGM-1

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具備以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國持牌銀行開門辦理一般商業業務之日(星期六、星期日或中國公眾假期除外)
「本公司」	指	寶新置地集團有限公司，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)
「完成」	指	完成償還協議項下擬進行之交易
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「公司債券」	指	本公司於二零一八年五月二十一日向雲能國際發行之公司債券，面值為500,000,000港元，由本集團一間附屬公司擔保、無抵押及按10%的年利率計息，且到期日已延至二零二二年五月十七日。於二零二四年一月二十六日，公司債券的未償還本金額及其於結算前之全部應計利息合共約為人民幣413,210,000元(相等於約450,400,000港元)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據償還協議之條款及條件，寶新置地附屬公司向雲南能投國際(作為雲能國際的代名人)出售抵銷附屬公司，以部份償還公司債券之未償還本金額及累計利息
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二四年三月二十日(星期三)上午十一時正假座香港金鐘金鐘道89號力寶中心二座19樓1908室舉行的股東特別大會，藉以考慮並酌情批准償還協議、出售事項及其項下擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋義

「寶新置地附屬公司」	指	深圳馳旭及上海寶羿
「合肥物業」	指	包括(a)位於中國安徽省合肥市經開區壩下路82號合肥時光原著花園的合共16個商業單位，作住宅及商業服務用途，總建築面積約1,943.39平方米，土地使用權期限將於二零八一年七月三十日屆滿；及(b)位於中國安徽省合肥市蜀山區黃山路449號合肥領翔花園的合共33個商業單位，作商業及商業服務用途，總建築面積約6,062.52平方米，土地使用權期限將於二零四九年六月十八日屆滿，於本通函日期由深圳寶新商貿擁有
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，任何人士或公司及其各自之最終實益擁有人均非本公司核心關連人士，且根據上市規則，為獨立於本公司及其核心關連人士之第三方
「最後實際可行日期」	指	二零二四年二月二十八日，為在本通函刊發前確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二四年六月三十日(或償還協議各訂約方可能書面協定之有關其他日期)，指償還協議之最後截止日期
「主板」	指	聯交所主板
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「餘下集團」	指	完成出售事項後之本集團

釋義

「重組」	指	根據償還協議將瀋陽商業物業之所有權轉讓予深圳宏廣浩，已於二零二四年一月二十四日完成
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「抵銷附屬公司」	指	深圳唯致、深圳宏廣浩及深圳寶新商貿
「償還協議」	指	本公司、雲能國際、寶新置地附屬公司及雲南能投國際所訂立日期為二零二四年一月二十六日之協議，內容有關部份償還公司債券
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「上海寶羿」	指	上海寶羿供應鏈有限公司，為一間於中國成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.05港元之普通股
「股東」	指	當時股份之持有人
「瀋陽商業物業」	指	包括位於中國遼寧省瀋陽市於洪區西江北街301-3, 301, 299, 299-1及299-2號第16, 17, 18, 19及20座的合共29個商業單位，作商業用途，總建築面積約12,304.62平方米，土地使用權期限將於二零五二年十二月六日屆滿，自完成重組後由深圳宏廣浩擁有
「瀋陽住宅物業」	指	包括位於中國遼寧省瀋陽市於洪區西江北街307號第1及2座的合共12個住宅單位，作住宅用途，總建築面積約1,733.26平方米，土地使用權期限將於二零八二年十二月六日屆滿，於本通函日期由深圳唯致擁有

釋義

「深圳寶新商貿」	指	深圳寶新商貿有限公司，一間於中國成立之有限公司，於本通函日期為本公司之間接全資附屬公司
「深圳馳旭」	指	深圳馳旭實業有限公司，一間於中國成立之有限公司，於本通函日期為本公司之間接非全資附屬公司
「深圳宏廣浩」	指	深圳宏廣浩實業有限公司，一間於中國成立之有限公司，於本通函日期為本公司之間接非全資附屬公司
「深圳唯致」	指	深圳唯致教育投資有限公司，一間於中國成立之有限公司，於本通函日期為本公司之間接非全資附屬公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「雲南能投國際」	指	雲南能投國際工程有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為雲能國際之聯營公司
「雲能國際」	指	雲能國際控股集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比

就本通函而言，除非另有註明，否則人民幣兌港元按概約匯率人民幣1.00元兌1.09港元換算。採納該匯率僅供說明用途，並不構成任何金額已經、可能已經或可以按此匯率或任何其他匯率換算之聲明。

董事會函件



寶新置地集團有限公司

GLORY SUN LAND GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：299)

執行董事：

姚建輝先生(主席)

夏凌捷女士(行政總裁)

非執行董事：

湛玉珊女士

獨立非執行董事：

何素英女士

施法振先生

鄧麗華博士

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

九龍尖沙咀

廣東道30號

新港中心1座

10樓1002室

敬啟者：

(1)非常重大出售事項：
出售中國附屬公司全部股權；
及
(2)股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二四年一月二十六日的公告，內容有關本公司、雲能國際、寶新置地附屬公司(即深圳馳旭及上海寶羿)及雲南能投國際所訂立的償還協議，據此，各訂約方有條件同意按本通函下述所載方式部分償還於二零二四年一月二十六日公司債券之未償還本金額及應計利息。

本通函旨在向閣下提供有關(i)償還協議、出售事項及其項下擬進行之交易的進一步資料；(ii)合肥物業、瀋陽商業物業及瀋陽住宅物業於二零二三年十二月三十一日之物業估值報告；(iii)深圳唯致及深圳寶新商貿之業務估值報告以及瀋陽商業物業於二零二三年五月三十一

董事會函件

日之物業估值報告；(iv)本集團、深圳唯致、深圳寶新商貿及瀋陽商業物業之財務資料；(v)餘下集團之未經審核備考財務資料；(vi)上市規則規定之其他資料；及(vii)股東特別大會通告。

背景

於二零一八年五月二十一日，本公司向雲能國際發行面值為500,000,000港元的公司債券，債券由本集團一間附屬公司擔保、無抵押及按10%的年利率計息，且到期日已延至二零二二年五月十七日。由於公司債券的本金額及應計利息於到期時仍未償還及有待支付，本公司及雲能國際就未償還公司債券的還款安排開始磋商。於二零二三年三月十七日，雲能國際與本公司訂立備忘錄，據此，訂約方(i)鎖定二零二三年一月三十一日的港元與人民幣匯率，以釐定公司債券的未償還金額；及(ii)同意在償還協議條款之規限下，公司債券自二零二三年一月三十一日起不再進一步產生利息。於二零二四年一月二十六日，公司債券的未償還本金額及其於結算前之全部應計利息合共約為人民幣413,210,000元(相等於約450,400,000港元)。

償還協議

於二零二四年一月二十六日(交易時段後)，本公司、雲能國際、寶新置地附屬公司(即深圳馳旭及上海寶羿)及雲南能投國際就部分償還未償還之公司債券訂立償還協議。償還協議之主要條款載列如下：

日期： 二零二四年一月二十六日(交易時段後)

訂約方：

- (1) 本公司；
- (2) 雲能國際；
- (3) 深圳馳旭，本公司之間接非全資附屬公司；
- (4) 上海寶羿，本公司之間接全資附屬公司；及
- (5) 雲南能投國際。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本通函日期，雲能國際、雲南能投國際及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

董事會函件

標的事項

為償還公司債券之部分未償還本金額及應計利息，本公司須於償還協議所載先決條件達成或獲豁免(視乎情況而定)後三十(30)個營業日內，

- (i) 促使深圳馳旭(為深圳宏廣浩之控股公司及本公司之間接非全資附屬公司)向雲南能投國際(作為雲能國際的代名人)轉讓深圳宏廣浩之全部股權。於本通函日期，深圳宏廣浩持有瀋陽商業物業；
- (ii) 促使深圳馳旭(本公司之間接非全資附屬公司)向雲南能投國際(作為雲能國際的代名人)轉讓深圳唯致之全部股權。於本通函日期，深圳唯致持有瀋陽住宅物業；及
- (iii) 促使上海寶羿(本公司之間接全資附屬公司)向雲南能投國際(作為雲能國際的代名人)轉讓深圳寶新商貿之全部股權。於本通函日期，深圳寶新商貿持有合肥物業。

於本通函日期，深圳馳旭由本公司間接擁有85%權益。經考慮(i)深圳馳旭的管理層及董事會受本公司最終控制；(ii)本公司持有深圳馳旭之85%大多數股權；及(iii)深圳馳旭之餘下15%股權由一名被動投資者持有，該投資者並無重大參與其業務及營運決策，且截至最後實際可行日期並無就出售事項表示任何異議，董事預計將深圳宏廣浩、深圳唯致、瀋陽商業物業及瀋陽住宅物業分別轉讓予雲南能投國際並無任何重大障礙。

根據償還協議，完成將於各寶新置地附屬公司向雲南能投國際(作為雲能國際的代名人)轉讓抵銷附屬公司之股權相關之商業登記變更後落實。緊隨完成後，以下金額將抵銷未償還公司債券：

- (i) 約人民幣109,520,000元(相等於約119,380,000港元)(可予調整，如適用)，即深圳宏廣浩全部股權於重組完成時的估計價值。該估計價值乃參考雲能國際委任的獨立專業估值師所評估瀋陽商業物業(即深圳宏廣浩於重組後之唯一主要資產)於二零二三年五月三十一日之物業估值約人民幣109,810,000元(相等於約119,690,000港元)(「**瀋陽商業物業估值**」)釐定，詳情載於本通函附錄十。

董事會函件

根據本集團與雲能國際於重組後進行之進一步磋商，本集團或會對瀋陽商業物業估值作出必要調整，並將相應金額與未償還公司債券抵銷，以作為轉讓深圳宏廣浩全部股權之代價，惟調整金額無論如何不得超過瀋陽商業物業估值之5%（即約人民幣5,480,000元（相等於約5,970,000港元））；

- (ii) 約人民幣10,250,000元（相等於約11,170,000港元），乃參考雲能國際委任的獨立專業估值師所評估深圳唯致全部股權於二零二三年五月三十一日之估值釐定，詳情載於本通函附錄八；及
- (iii) 約人民幣125,550,000元（相等於約136,850,000港元），乃參考雲能國際委任的獨立專業估值師所評估深圳寶新商貿全部股權於二零二三年五月三十一日之估值釐定，詳情載於本通函附錄九。

根據以上所述，於緊隨完成後，估計總金額不少於約人民幣239,850,000元（相等於約261,440,000港元）但不多於約人民幣250,800,000元（相等於約273,370,000港元）將與未償還公司債券抵銷，未償還公司債券之金額將減少至約人民幣162,410,000元（相等於約177,030,000港元）至約人民幣173,360,000元（相等於約188,960,000港元）之間。於完成後，本公司將應雲能國際的書面要求，與雲能國際另行訂立協議，並安排向雲能國際無條件償還餘下之未償還公司債券。於最後實際可行日期，本集團尚未與雲能國際就餘下未償還公司債券的償還計劃達成任何協議或共識。在符合上市規則的相關披露及／或股東批准的規定下，本集團不排除會接納不同還款方式，包括但不限於現金償還及／或其他資產抵銷安排。

抵銷附屬公司

抵銷附屬公司包括以下各項：

- (i) 深圳唯致（由深圳馳旭全資擁有）於本通函日期之全部股權。深圳唯致持有瀋陽住宅物業作住宅用途，包括位於中國遼寧省瀋陽市於洪區西江北街307號第1及2座的合共12個住宅單位，總建築面積約1,733.26平方米，土地使用權期限將於二零八二年十二月六日屆滿。根據雲能國際委任的獨立專業估值師的估值，深圳唯致的全部股權於二零二三年五月三十一日之估值約為人民幣10,020,000元（相等於約10,920,000港元）；

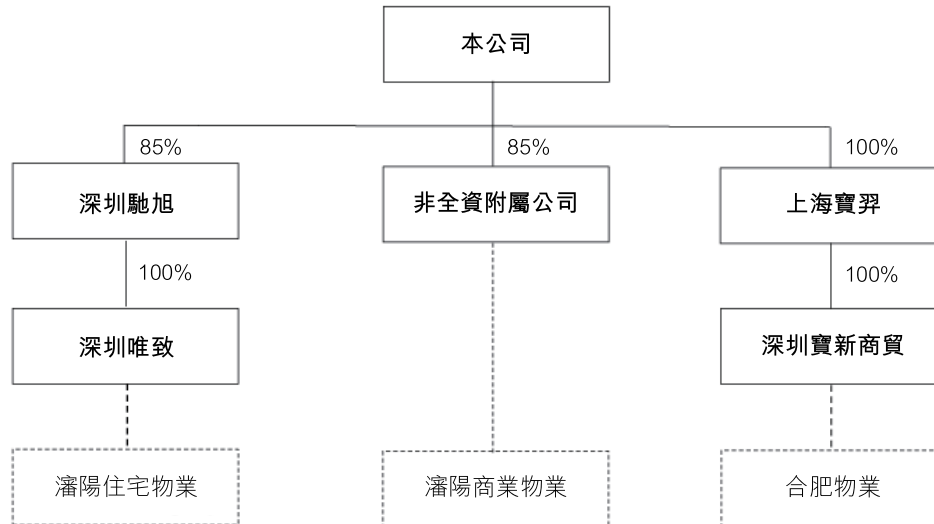
董事會函件

- (ii) 圳宏廣浩(由深圳馳旭全資擁有)於本通函日期之全部股權。自重組完成後，深圳宏廣浩持有瀋陽商業物業作商業用途，包括位於中國遼寧省瀋陽市於洪區西江北街301-3, 301, 299, 299-1及299-2號第16, 17, 18, 19及20座的合共29個商業單位，總建築面積約12,304.62平方米，土地使用權期限將於二零五二年十二月六日屆滿。根據雲能國際委任的獨立專業估值師的估值，瀋陽商業物業於二零二三年五月三十一日之估值約為人民幣109,810,000元(相等於約119,690,000港元)；及
- (iii) 深圳寶新商貿(由上海寶羿全資擁有)於本通函日期之全部股權。深圳寶新商貿持有合肥物業，包括(a)位於中國安徽省合肥市經開區壩下路82號合肥時光原著花園的合共16個商業單位，作住宅及商業服務用途，總建築面積約1,943.39平方米，土地使用權期限將於二零八一年七月三十日屆滿；及(b)位於中國安徽省合肥市蜀山區黃山路449號合肥領翔花園的合共33個商業單位，作商業及商業服務用途，總建築面積約6,062.52平方米，土地使用權期限將於二零四九年六月十八日屆滿。根據雲能國際委任的獨立專業估值師的估值，深圳寶新商貿的全部股權於二零二三年五月三十一日之估值約為人民幣125,690,000元(相等於約137,010,000港元)。

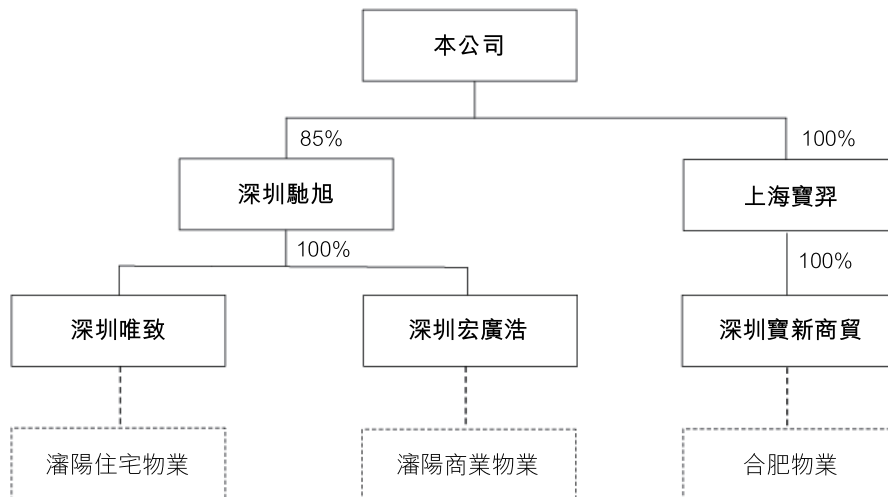
董事會函件

抵銷附屬公司之股權及公司架構以及彼等各自持有之物業

下圖載列緊接重組前抵銷附屬公司之股權及公司架構以及彼等各自持有之物業：

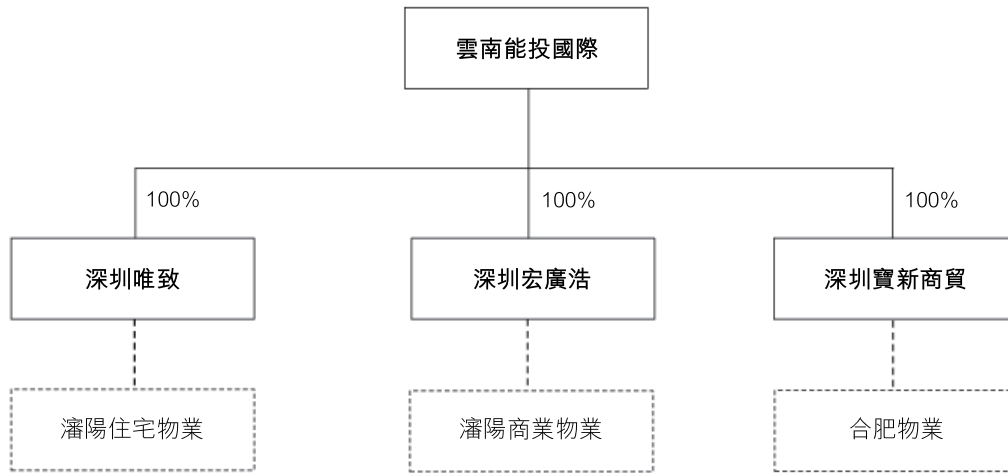


下圖載列於重組完成後及於最後實際可行日期抵銷附屬公司之股權及公司架構以及彼等各自持有之物業：



董事會函件

下圖載列於完成後抵銷附屬公司之股權及公司架構以及彼等各自持有之物業：



先決條件

完成向雲南能投國際轉讓深圳唯致、深圳宏廣浩及深圳寶新商貿之全部股權須待於最後截止日期前獲達成或豁免(視乎情況而定)下列條件後，方可作實：

- (i) 根據上市規則的規定，股東於股東特別大會上通過必要決議案，以批准償還協議及其項下擬進行之交易；
- (ii) 雲能國際已就訂立償還協議及其項下擬進行之交易取得母公司的一切必要批准；
- (iii) 無論於香港、中國或其他地方，概無任何政府或官方機構提出、制定或採取任何法規、規例或決定，而合理預期將會禁止、限制或嚴重延遲償還協議的簽立、交付或履行，或完成償還協議項下擬進行之交易；及
- (iv) 已從政府、官方機構及／或其他人士取得一切必要或據本公司所知，就訂立、交付及履行償還協議以及完成其項下擬進行之交易而言屬權宜的同意、批准及許可。

董事會函件

除上文第(i)及(ii)段不得豁免外，雲能國際可全權酌情隨時向本公司發出書面通知，豁免全部或部分任何先決條件。於本通函日期，概無條件獲達成或豁免。

於本通函日期，深圳馳旭由本公司間接擁有85%權益。經考慮(i)深圳馳旭的管理層及董事會受本公司最終控制；(ii)本公司持有深圳馳旭之85%大多數股權；(iii)深圳馳旭之餘下15%股權由一名被動投資者持有，該投資者並無重大參與其業務及營運決策，且截至最後實際可行日期並無就出售事項表示任何異議；及(iv)作為轉讓深圳宏廣浩全部股權之代價而與未償還公司債券抵銷之金額，乃參考獨立外部估值師所評估深圳宏廣浩持有之瀋陽商業物業於重組完成後的價值而釐定，董事確認，除上文所載先決條件外，就轉讓深圳宏廣浩全部股權予雲南能投國際並無其他先決條件須待深圳馳旭達成。

倘(a)償還協議項下擬進行之任何交易未於股東特別大會上獲批准；或(b)本公司及／或任何寶新置地附屬公司因其本身違約或任何其他不可抗力事件而未能將任何抵銷附屬公司之全部股權轉讓予雲南能投國際，則在本公司與雲能國際相互同意之規限下，公司債券的未償還本金額將由償還協議日期起至公司債券獲悉數償還日期止期間按年利率10%計息。

倘由於雲能國際或雲南能投國際違約，任何寶新置地附屬公司未能將任何抵銷附屬公司之全部股權轉讓予雲南能投國際或雲能國際指定的任何其他人士，則雲能國際同意豁免未償還公司債券由償還協議日期起至公司債券獲悉數償還日期止的應計利息。

待完成事項

各訂約方同意，於償還協議日期至完成止期間：

- (i) 本公司及寶新置地附屬公司須於償還協議日期起計七(7)日內，將各抵銷附屬公司的公司印鑑、營業牌照及銀行U盾存放於本公司辦公場所，以與雲能國際共同管有；
- (ii) 本公司及寶新置地附屬公司承諾(a)未經雲能國際事先同意，不會對抵銷附屬公司設立或施加任何其他產權負擔或責任，亦不會出售任何抵銷附屬公司；及(b)概無第三方將對抵銷附屬公司提出任何申索；及

董事會函件

- (iii) 自二零二三年二月一日起，雲能國際有權獲得抵銷附屬公司收取的租金收入淨額（「**租金收入**」）。假設完成將於二零二四年六月三十日前作實，預計抵銷附屬公司自二零二三年二月一日至完成為止將收取的租金收入約為人民幣4,540,000元。根據償還協議，本公司須於完成後六十(60)日內以現金及／或其他資產形式向雲能國際支付租金收入。

完成

根據償還協議，完成將於各寶新置地附屬公司向雲南能投國際（作為雲能國際的代名人）轉讓抵銷附屬公司之股權相關之商業登記變更後落實。

於緊隨完成後，估計總金額不少於約人民幣239,850,000元（相等於約261,440,000港元）但不多於約人民幣250,800,000元（相等於約273,370,000港元）將與未償還公司債券抵銷，未償還公司債券之金額將減少至約人民幣162,410,000元（相等於約177,030,000港元）至約人民幣173,360,000元（相等於約188,960,000港元）之間。於完成後，本公司將應雲能國際的書面要求，與雲能國際另行訂立協議，並安排向雲能國際無條件償還餘下之未償還公司債券。於最後實際可行日期，本集團尚未與雲能國際就餘下未償還公司債券的償還計劃達成任何協議或共識。在符合上市規則的相關披露及／或股東批准的規定下，本集團不排除會接納不同還款方式，包括但不限於現金償還及／或其他資產抵銷安排。

訂約方估計，深圳唯致及深圳寶新商貿於二零二三年五月三十一日至完成期間將產生的虧損合共不會超過約人民幣6,400,000元（相等於約6,980,000港元）（「**估計虧損**」）。本公司須於完成後六十(60)日內以現金或資產向雲能國際補償該估計虧損（如適用），金額不超過約人民幣6,400,000元（相等於約6,980,000港元）。

董事會認為，本公司同意雲能國際享有租金收入並獲得估計虧損作為補償，而雲能國際則同意自二零二三年一月三十一日起不再就公司債券計息以作為代價，乃屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

董事會函件

董事會認為，經考慮(其中包括)以下各項後，採納由雲能國際委任的獨立專業估值師所評估深圳唯致及深圳寶新商貿於二零二三年五月三十一日之相應股權估值及瀋陽商業物業於二零二三年五月三十一日之物業估值合共約人民幣245,520,000元(相等於約267,620,000港元)(「**雲能國際委託估值**」)，以達致用以抵銷部分未償還公司債券之償還金額約人民幣245,320,000元(相等於約267,400,000港元)，乃屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益：

- (i) 根據(a)於二零二三年十二月三十一日之未經審核管理賬目，深圳唯致及深圳寶新商貿的資產淨值總額合共約人民幣93,250,000元(相等於約101,870,000港元)；及(b)瀋陽商業物業的賬面值約人民幣146,000,000元(相等於約159,140,000港元)，合共約人民幣239,460,000元(相等於約261,000,000港元)。該總額與結算金額約人民幣245,320,000元(相等於約267,400,000港元)相若；
- (ii) 根據本公司委任的獨立專業估值師之估值，瀋陽商業物業、瀋陽住宅物業及合肥物業於二零二三年十二月三十一日之物業估值合共約人民幣242,700,000元(相等於約264,540,000港元)(「**本公司委託估值**」)。遵照上市規則第5章規定有關合肥物業、瀋陽商業物業及瀋陽住宅物業的物業估值報告分別載於本通函附錄七；
- (iii) 於二零二三年五月三十一日之雲能國際委託估值約人民幣245,520,000元(相等於約267,620,000港元)高於二零二三年十二月三十一日之本公司委託估值約人民幣242,700,000元(相等於約264,540,000港元)。儘管雲能國際委託估值及本公司委託估值均採用市場法，並參考分別與瀋陽商業物業、瀋陽住宅物業及合肥物業可比的物業銷售之可得市場資料作出，所評估價值之相應差額乃主要歸因於(a)估值時間差異，雲能國際委託估值乃於二零二三年五月三十一日進行，而本公司委託估值則於二零二三年十二月三十一日進行；(b)瀋陽商業物業、瀋陽住宅物業及合肥物業於二零二三年五月三十一日至二零二三年十二月三十一日期間的市值因二零二三年

董事會函件

下半年相關城市的當地市場波動而出現變動；及(c)雲能國際委託估值與本公司委託估值所選可資比較物業的差異。具體而言，由於瀋陽商業物業所在地區的可資比較物業數量有限，雲能國際委託估值及本公司委託估值各自的估值師亦已根據各自的選擇準則考慮鄰近地區的可資比較物業。就此而言，董事會已取得並審視雲能國際委託估值及本公司委託估值分別選取之可資比較項目列表。有關本公司委託估值所選取可資比較項目之進一步詳情，請參閱本通函附錄七。就此而言，董事會注意到雲能國際委託估值及本公司委託估值所選取可資比較項目之不同，主要源自估值時間不同，導致可供比較之可資比較物業有所不同。就雲能國際委託估值而言，由於估值日期為二零二三年五月三十一日，雲能國際之估值師已參考有關估值日期前後之交易。同時，就本公司委託估值而言，本公司之估值師主要參考估值日期二零二三年十二月三十一日之前一個月內之可資比較交易。鑑於兩項估值之估值師均有意參考接近相應估值日期之可資比較物業之近期交易，故此法(乃業界公認之常用方法)不可避免會因獲採納作比較用途之交易樣本不同而產生不同結果；

- (iv) 根據本公司委託估值，瀋陽商業物業於二零二三年十二月三十一日的估值約為人民幣145,900,000元，相對高於其相應抵銷金額約人民幣109,520,000元，該抵銷金額乃參考雲能國際委託估值瀋陽商業物業於二零二三年五月三十一日的估值約人民幣109,810,000元釐定。儘管瀋陽商業物業應佔的抵銷金額人民幣109,520,000元似乎低於其於二零二三年十二月三十一日的估值約人民幣145,900,000元，董事會認為瀋陽商業物業應佔的抵銷金額屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益，並考慮到(i)本集團過往曾嘗試於公開市場出售瀋陽商業物業，但由於並無接獲任何有興趣買家的要約而無功而還；及(ii)如前所述，瀋陽商業物業估值的差異主要是由於雲能國際委託估值與本公司委託估值所選的可資比較物業不同所致，而非由於市場推動瀋陽商業物業升值或其周邊地區物業市場的改善。
- (v) 與瀋陽商業物業、瀋陽住宅物業及合肥物業可比的鄰近物業之現行市值；及
- (vi) 中國房地產行業的現行市況。

償還協議各訂約方之資料

本公司

本公司為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）。本集團主要於中國從事(i)物業投資及物業開發；(ii)文體娛樂業務；及(iii)大宗交易，以及買賣家居用品及建築材料。

雲能國際

雲能國際為一間於開曼群島註冊成立之有限公司及國有企業，主要於中國大陸及中國香港從事提供金融服務及項目投資。

深圳馳旭

深圳馳旭為一間於中國成立之有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司，由本公司擁有85%權益。深圳馳旭主要從事投資控股。

上海寶羿

上海寶羿為一間於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司。上海寶羿主要從事物業投資。

雲南能投國際

雲南能投國際為一間於中國成立之有限公司，為雲能國際的聯營公司。雲南能投國際為一間主要從事提供建築工程服務及能源開發之國有企業。

董事會函件

抵銷附屬公司之資料

深圳唯致

深圳唯致為一間於中國成立之有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司。深圳唯致主要從事物業投資。深圳唯致截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度根據香港公認會計原則編製的未經審核財務資料如下：

	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
收益	—	—
除稅前虧損淨額	(134)	(3,122)
除稅後虧損淨額	(154)	(2,482)

深圳唯致於二零二三年十二月三十一日的資產淨值約為人民幣9,180,000元(相等於約10,010,000港元)。

深圳宏廣浩

深圳宏廣浩為一間於中國成立之有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司。深圳宏廣浩主要從事物業投資。深圳宏廣浩於二零二三年二月二日成立，目的為持有瀋陽商業物業。於二零二四年一月二十四日重組完成前，深圳宏廣浩並無營運，亦無任何重大資產或負債。因此，於本通函日期，並無獲得深圳宏廣浩過往兩(2)個財政年度的財務資料。重組完成後，瀋陽商業物業成為深圳宏廣浩的唯一主要資產。下表載列瀋陽商業物業截至二零二三年、二零二二年及二零二一年十二月三十一日止三個年度根據香港公認會計原則編製的未經審核賬面值以及除稅前及除稅後純利，以供說明：

	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
賬面值	146,000	146,000	177,000
除稅前純利／(虧損淨額)	387	(30,467)	66
除稅後純利／(虧損淨額)	316	(23,714)	50

董事會函件

深圳寶新商貿

深圳寶新商貿為一間於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司。深圳寶新商貿主要從事物業投資。深圳寶新商貿亦曾從事商品及建材貿易。

深圳寶新商貿截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度根據香港公認會計原則編製的未經審核財務資料如下：

	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
收益	2,224	8
除稅前純利／(虧損淨額)	10,909	(551)
除稅後純利／(虧損淨額)	8,669	(551)

深圳寶新商貿於二零二三年十二月三十一日的資產淨值約為人民幣85,689,000元(相等於約93,400,000港元)。

出售事項之財務影響

於出售事項完成後，深圳唯致、深圳宏廣浩及深圳寶新商貿各自將不再為本公司之附屬公司，彼等各自之財務業績將不再綜合列入本公司財務報表。出售事項不會為本公司帶來任何所得款項淨額。

董事會函件

為便於說明，估計本公司將就出售事項錄得初步虧損淨額約1,260,000港元，乃下列兩項之差額：(i)估計總金額約人民幣245,320,000元(相等於約267,400,000港元)，乃參考擬透過出售事項抵銷公司債券的深圳唯致及深圳寶新商貿全部股權於二零二三年五月三十一日之估值以及瀋陽商業物業於二零二三年五月三十一日之物業估值(由雲能國際委任之獨立專業估值師評估)而釐定，扣除有關出售事項之估計開支及稅項開支，另加外匯儲備變現約7,910,000港元；與(ii)根據於二零二三年十二月三十一日之未經審核管理賬目，深圳唯致及深圳寶新商貿的資產淨值以及瀋陽商業物業的賬面值的總和。實際數字將由本公司核數師調整審核，因此可能與上述金額存在差異。

根據本公司截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告，本集團於二零二三年六月三十日之未經審核綜合資產總值及負債總額分別約為12,399,700,000港元及9,613,500,000港元。為方便說明，基於本通函附錄五所載餘下集團之未經審核備考財務資料，假設出售事項已於二零二三年六月三十日發生，則餘下集團於二零二三年六月三十日之未經審核備考綜合資產總額及負債總額應分別約為12,121,800,000港元及9,286,100,000港元。

訂立償還協議的理由及裨益

本集團的大部分收益來自中國的物業投資及開發。本集團的物業投資及開發業務收益由截至二零二一年十二月三十一日止年度(「二零二一財政年度」)的約1,466,900,000港元大幅減少約32.4%至截至二零二二年十二月三十一日止年度(「二零二二財政年度」)的約992,000,000港元，主要由於中國物業市場衰退、購房者採取觀望態度及中國整體經濟氛圍所致。此外，本集團物業投資及開發業務錄得的虧損由二零二一財政年度的約24,500,000港元大幅增加至二零二二財政年度的約673,200,000港元，主要由於本集團物業開發項目的存貨賬面值撇減至可變現淨值所致。

由於受到房地產行業下行壓力、融資渠道受阻、購房者採取觀望態度、銷售業績下滑及因工程進度延誤導致延遲交付進而導致收款延後等多項因素的疊加影響，本集團二零二二財政年度的業務營運面臨挑戰。該等挑戰對本集團的財務表現造成不利影響，令本集團在償還外債、向供應商付款及完成預售目標方面面臨更大困難。

董事會函件

於過去數年，由於新型冠狀病毒病（「**新冠**」）爆發、地緣政治動盪、中國政府就房地產行業實施監管政策及中國經濟不景氣，中國房地產行業的營商環境尤其充滿挑戰。於二零二二年，中國房地產開發及投資市場規模按年比下降10%，為近十年來首次下降。商品房年銷售量和投資開發規模大幅下降。二零二二年，中國的商品房銷售額及銷售面積分別下降至約人民幣13.5萬億元及13.58億平方米，為近六年來最低水平。

不少房企在銷售、交付、投資及償債方面面臨非同尋常的挑戰。項目中斷及延遲交付變得越來越普遍。由於面臨流動資金壓力及銷售率下降，眾多房企的銷售業績出現大幅下滑。此外，融資渠道仍然狹窄，債務違約問題尚未得到實質性解決。不少房企甚至面臨加速出售物業乃至破產解散的困境。

本集團的物業投資及開發項目嚴重依賴債務融資，為本集團帶來沉重的利息負擔。為解決流動性問題，紓緩還款壓力，本集團積極開展債務管理、優化債務結構、尋求債務再融資、加快出售現有項目及房地產物業。

經考慮(i)公司債券已逾期超過一年；(ii)本集團現時的財務、債務及流動資金狀況；(iii)償還協議旨在以友好方式部分償還未償還之公司債券，以減少本集團之債務及財務成本，緩解其流動資金壓力；及(iv)在中國現行樓市狀況及本集團之財務狀況下，償還協議讓本集團可變現其於深圳唯致、深圳宏廣浩及深圳寶新商貿各自之權益，董事（包括獨立非執行董事）認為，償還協議及其項下擬進行之交易屬公平合理，並按正常商業條款訂立，且償還協議符合本公司及股東之整體利益。

展望未來，本集團將繼續將其業務策略定位於粵港澳大灣區的物業開發及投資。除抵銷附屬公司持有的投資物業外，本集團目前合共有五(5)個物業開發項目，位於深圳、長沙、汕頭及雲浮四(4)個城市，涉及商業綜合體、高端精品住宅、酒店、商務公寓、別墅、花園洋房及其他。因此，董事會認為，出售事項不會對本集團以可實行及可持續之水平維持及經營其物業開發業務的能力造成任何重大不利影響。

董事會函件

上市規則之應用

由於根據上市規則就出售事項及其項下擬進行之交易所計算的一項或多項適用百分比率超過75%，故根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，並須遵守上市規則第十四章下的申報、公告、通函及股東批准之規定。

姚建輝先生(本公司主席兼執行董事)亦為雲能國際董事。鑒於彼於本公司及雲能國際的董事身份，姚建輝先生將就本公司批准償還協議、出售事項及其項下擬進行之交易的相關董事會決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司將於二零二四年三月二十日(星期三)上午十一時正假座香港金鐘道89號力寶中心二座19樓1908室舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准償還協議、出售事項及其項下擬進行之交易。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(i)概無股東或其任何聯繫人於償還協議、出售事項及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益；及(ii)概無其他股東須於股東特別大會上就批准償還協議、出售事項及其項下擬進行之交易的相關決議案放棄投票。

召開股東特別大會之通告載於本通函EGM-1至EGM-3頁。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請閣下盡快按照代表委任表格上列印之指示填妥表格，並無論如何須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)，並於會上表決。

本公司將於二零二四年三月十五日(星期五)至二零二四年三月二十日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東出席股東特別大會及於會上投票之權利，該等日期內將不會進行任何股份過戶登記。為符合出席股東特別大會及於會上投票之資格，所有過戶文件連同有關股票最遲須於二零二四年三月十四日(星期四)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

董事會函件

推薦意見

董事認為，償還協議之條款就本公司及股東而言屬公平合理，且出售事項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以批准償還協議、出售事項及其項下擬進行之交易之決議案。

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

警告

由於出售事項之完成須待償還協議所載之多項先決條件達成後方告作實，故出售事項可能或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，如對自身之情況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
寶新置地集團有限公司
主席
姚建輝
謹啟

二零二四年二月二十九日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二三年六月三十日止六個月以及截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料披露於以下文件，而有關文件已分別於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hk0299.com)上發佈：

- (i) 於二零二三年九月二十八日刊發之本公司截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告(第21至64頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0928/2023092801126_c.pdf

- (ii) 於二零二三年四月二十七日刊發之本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報(第74至228頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042703110_c.pdf

- (iii) 於二零二二年四月二十七日刊發之本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報(第133至296頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0427/2022042701508_c.pdf

- (iv) 於二零二一年四月二十八日刊發之本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報(第138至286頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0428/2021042802367_c.pdf

2. 債務聲明

於二零二三年十二月三十一日(即本通函付印前編製債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之債務如下：

	附註	於二零二三年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
銀行借貸 – 有抵押	1	2,255,647
其他借貸 – 有抵押	2	411,052
其他借貸 – 無抵押	3	1,143,546
公司債券	4	577,500
應付票據	5	266,501
租賃負債	6	25,671
		<u>4,679,917</u>

附註：

- 銀行借貸中約2,000,074,000港元為有擔保，約255,573,000港元為無擔保。
銀行借貸以本集團若干附屬公司的股權、本集團的物業、廠房及設備、本集團的投資物業、本集團的發展中物業及本集團的待售物業及一前附屬公司的物業作抵押。
- 結餘約411,052,000港元由本集團持有的待售物業、本集團附屬公司的股權及由獨立第三方擁有的物業作抵押及擔保。
- 結餘約219,000,000港元為有擔保及924,546,000港元為無擔保。
- 結餘為無抵押，並由本集團的一間附屬公司作擔保。
- 結餘為無抵押及有擔保。
- 租賃負債乃按餘下租賃付款現值計量。結餘為無抵押及無擔保。
- 就編製負債表而言，於二零二三年十二月三十一日所採用的匯率為人民幣1元兌1.095港元。

或然負債或擔保

於二零二三年十二月三十一日，本集團曾就授予本集團一前附屬公司之銀行融通額度向一家銀行發出擔保。根據該擔保，本集團及其他獨立第三方共同及各別就彼等各自來自該銀行之全部或任何借款於獲擔保實體未能於到期時付款時負責。於二零二三年十二月三十一日，該等未經審核擔保約為35,574,000港元。擔保項下本集團於二零二三年十二月三十一日的最高責任為人民幣124,508,000元(相等於約136,336,000港元)，即於該日擔保項下已提取之銀行貸款金額。

於二零二三年十二月三十一日，本集團一附屬公司就本集團物業買方所取得之按揭貸款給予擔保。根據擔保條款，如該等買方欠繳按揭款項，則本集團將負責向銀行償還尚未償還之按揭本金額連同違約買方所結欠之累計利息及罰息，而本集團將有權接管相關物業之合法業權及佔用權。擔保項下本集團於二零二三年十二月三十一日的最高責任為人民幣4,723,000元(相等於約5,171,360港元)，即於該日擔保項下已提取之按揭金額。

除上文或本通函另有所披露者外，於二零二三年十二月三十一日營業時間結束時，本集團並無其他擔保或或然負債。

免責聲明

除上文所述者外以及除集團內公司間負債及在日常業務過程中之正常貿易及其他應付款項外，於二零二三年十二月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何其他已發行及未償還或同意將予發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金充足性

為降低本集團高度負債狀況及改善其流動資金，董事會已不斷竭誠努力地解決流動資金問題，包括但不限於變現其部分物業項目。誠如本通函董事會函件所述，訂立償還協議符合本公司提高本集團資金流動性之整體策略。

董事已審閱本集團涵蓋本通函日期起計至少十二個月期間之現金流量預測。董事經審慎周詳查詢並經考慮因出售事項完成得以舒緩重大財務負擔及本集團可用財務資源，包括手頭現金及現金等值物以及經營及融資活動將產生之現金流量(此乃取決於下列假設之結果，且受多項不明確因素規限)：

- (a) 按計劃預售物業而收取所得款項之時間及金額；及

- (b) 成功取得再融資及／或新財務資源，包括但不限於本集團到期時的現有融資、現有第三方貸方墊付之未動用及／或新融資，致使本集團能於本通函日期起計12個月內擁有足夠營運資金、償還其到期及即將到期之債務及撥付本集團不時營運所需資金

之後認為，在無不可預見之情況下，本集團將具備充裕營運資金以應付其於本通函日期起計至少未來十二個月之目前營運需要以及於到期時償還其財務責任。

倘本集團未能成功達成上述假設，本集團或未能具有充裕營運資金以應付本通函日期起計未來十二個月所需，而在此情況下，董事會將繼續尋求其他融資方法，以撥付其營運資金。

4. 重大不利變動

誠如本公司截至二零二三年六月三十日止六個月之二零二三年中期報告所披露，本集團於截至二零二三年六月三十日止六個月錄得虧損淨額約217,100,000港元，主要由於(i)房地產及物業投資分部的湖南錦湘國際星城項目及汕頭寶能城市花園項目的存貨賬面值撇減至可變現淨值；(ii)投資物業的公平值虧損約28,100,000港元；及(iii)財務成本增加，主要指與銀行及其他借貸有關的利息支出及其他借貸成本。

除上文披露者外，董事確認，自二零二二年十二月三十一日(即本集團最新刊發經審核財務業績編製日期)起至最後實際可行日期(包括該日)，本集團之財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及貿易前景

本集團主要於中國從事房地產及物業投資業務。因應中國對高質量住宅的需求日益增加，本集團預期將適時調整及優化其業務策略，以適應不斷變化的市場需求。逆週期貨幣政策有望持續加大，滿足中國房地產行業融資需求，繼續為其創造有利的金融環境。中國政府推出的房地產托底政策將大大振奮房地產市場信心，舒緩購房者的觀望情緒，從而有助中國商業及住宅物業的銷售企穩復蘇。本集團將借助中國政府出台的房地產托底政策，積極在中國物色物業發展機會。

為改進本集團之流動資金及財務狀況，本集團已採取多項措施，包括加快出售房地產項目及高品質資產。此外，本集團亦不斷積極尋求其他資金來源，以管理流動資金，同時改善其財務之靈活彈性，務求舒緩因經營環境及外在因素出現意料之外的轉變而造成的市場不明朗情況。

深圳唯致之未經審核財務資料

下文載列深圳唯致之未經審核歷史財務資料，包括於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日的未經審核財務狀況表及相關未經審核損益表，以及截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度（「**相關期間**」）的其他全面收益表、未經審核權益變動表及未經審核現金流量表以及若干附註解釋（「**未經審核財務資料**」）。未經審核財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）第14.68(2)(a)(i)(A)段編製，僅供載入本公司就出售深圳唯致全部股權而刊發的通函。

未經審核財務資料乃由董事編制，僅供就出售深圳唯致全部股權載入本通函。香港立信德豪會計師事務所有限公司獲委聘根據香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」並參考香港會計師公會頒佈的實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大的出售事項」審閱財務資料審閱第II-2頁至II-7頁所載之目標集團之未經審核財務資料。審閱範圍遠小於根據香港審計準則進行審核之範圍，因此核數師將無法保證其知悉審核時可予識別的所有重大事宜。因此，核數師並不發表審核意見。核數師已於審閱報告中載入與持續經營有關之重大不明朗因素強調事項一段，聲明：

在不會更改審閱結論的情況下，務請注意深圳唯致未經審核財務資料附註2，其顯示於二零二三年十二月三十一日，深圳唯致的流動負債淨額為1,245,000港元。上述情況表明存在重大不明朗因素可令深圳唯致持續經營的能力嚴重存疑。

未經審核損益及其他全面收益表

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
收益	-	-	-
銷售開支	(2,376)	(204)	(190)
行政開支	(358)	(521)	(47)
投資物業的公平值收益／(虧損)	4,094	(2,942)	89
其他收入	77	10	-
金融資產減值虧損撥回	101	4	-
除所得稅前溢利／(虧損)	1,538	(3,653)	(148)
所得稅抵免／(開支)	3	749	(22)
年度溢利／(虧損)	1,541	(2,904)	(170)
其他全面收益			
其後將不會重新分類至損益的項目：			
換算至列賬貨幣的匯兌差額	(764)	(253)	(43)
年度其他全面收益	(764)	(253)	(43)
深圳唯致擁有人應佔年度全面收益總額	777	(3,157)	(213)

未經審核財務狀況表

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
非流動資產			
投資物業	18,743	11,242	11,279
	<u>18,743</u>	<u>11,242</u>	<u>11,279</u>
流動資產			
應收直接控股公司款項	27,685	–	–
其他應收款項	195	–	–
銀行及現金結餘	2,518	13	8
	<u>30,398</u>	<u>13</u>	<u>8</u>
流動負債			
其他應付款項	1,421	1,490	1,253
應付中間控股公司款項	64,999	–	–
應付同系附屬公司款項	899	–	–
	<u>67,319</u>	<u>1,490</u>	<u>1,253</u>
流動負債淨值	<u>(36,921)</u>	<u>(1,477)</u>	<u>(1,245)</u>
資產總值減流動負債	<u>(18,178)</u>	<u>9,765</u>	<u>10,034</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	816	–	22
	<u>816</u>	<u>–</u>	<u>22</u>
(負債)／資產淨值	<u>(18,994)</u>	<u>9,765</u>	<u>10,012</u>
權益			
繳足資本	11,880	43,796	43,796
儲備	(30,874)	(34,031)	(33,784)
權益總值	<u>(18,994)</u>	<u>9,765</u>	<u>10,012</u>

未經審核股本變動表

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度

	繳足資本 千港元 (未經審核)	資本儲備 千港元 (未經審核)	匯兌儲備 千港元 (未經審核)	累計虧損 千港元 (未經審核)	權益總值 千港元 (未經審核)
於二零二一年一月一日					
的結餘	11,880	-	(1,728)	(29,923)	(19,771)
年度溢利	-	-	-	1,541	1,541
其他全面收益	-	-	(764)	-	(764)
年度全面收益總額	-	-	(764)	1,541	777
於二零二一年 十二月三十一日及 二零二二年一月一日					
的結餘	11,880	-	(2,492)	(28,382)	(18,994)
年度虧損	-	-	-	(2,904)	(2,904)
其他全面收益	-	-	(253)	-	(253)
年度全面收益總額	-	-	(253)	(2,904)	(3,157)
增加註冊及繳足資本	31,916	-	-	-	31,916
於二零二二年 十二月三十一日及 二零二三年一月一日					
的結餘	43,796	-	(2,745)	(31,286)	9,765
年度虧損	-	-	-	(170)	(170)
其他全面收益	-	-	(43)	-	(43)
年度全面收益總額	-	-	(43)	(170)	(213)
出資	-	460	-	-	460
於二零二三年 十二月三十一日的結餘	43,796	460	(2,788)	(31,456)	10,012

未經審核現金流量表

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
經營活動現金流量			
除所得稅前溢利／(虧損)	1,538	(3,653)	(148)
經以下各項調整：			
銀行利息收入	(77)	(10)	—
投資物業的公平值(收益)／虧損	(4,094)	2,942	(89)
金融資產減值虧損撥回	(101)	(4)	—
營運資金變動前之經營虧損	(2,734)	(725)	(237)
其他應收款項減少	5,536	190	—
其他應付款項增加／(減少)	1,078	228	(233)
經營活動所得／(所耗)現金	3,880	(307)	(470)
已收利息	77	10	—
已付所得稅	(241)	(30)	—
經營活動所得／(所耗)現金淨額	3,716	(327)	(470)
投資活動現金流量			
出售投資物業之所得款項	22,996	3,002	—
向直接控股公司墊款	(27,211)	(4,206)	—
投資活動所耗現金淨額	(4,215)	(1,204)	—
融資活動現金流量			
來自同系附屬公司的墊款／ (向同系附屬公司還款)	884	(859)	—
來自直接控股公司的墊款	—	—	465
融資活動所得／(所耗)現金淨額	884	(859)	465
現金及現金等值物增加／(減少)淨額	385	(2,390)	(5)
年初之現金及現金等值物	2,046	2,518	13
匯率變動對現金及現金等值物之影響	87	(115)	—
年末之現金及現金等值物	2,518	13	8

未經審核財務資料附註

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度

1. 一般資料

深圳唯致教育投資有限公司(「**深圳唯致**」)為一間於中華人民共和國(「**中國**」)成立之有限公司，主要從事物業投資。

深圳唯致為寶新置地集團有限公司(「**本公司**」)之間接非全資附屬公司，本公司為於開曼群島註冊成立的上市公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

2. 未經審核財務資料之編製基準

深圳唯致截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的未經審核財務資料乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)段的規定編製，目的純粹為載入本公司就出售深圳唯致之全部股權而發行的通函內。

未經審核財務資料乃由本公司董事根據本公司及其附屬公司(「**本集團**」)就編製本集團相關年度的綜合財務報表所採納相同會計政策編製，符合香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「**香港會計準則**」)及詮釋)。

未經審核財務資料乃根據歷史成本基準編製，惟按公平值計量之投資物業除外。

未經審核財務資料以港元(「**港元**」)呈列，且除另有指明外，所有價值均已約整至最接近千位數(千港元)。由於本公司董事認為，經考慮本公司上市地點，認為港元為最適合之呈列貨幣，故未經審核財務資料乃以深圳唯致功能貨幣人民幣(「**人民幣**」)以外之港元呈報。

未經審核財務資料所載資料不足以構成香港會計師公會頒佈的香港會計準則第1號「呈列財務報表」所界定的完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定的簡明財務報表，並應與本公司於二零二三年三月三十日刊發的截至二零二二年十二月三十一日止年度的相關年報及於二零二三年八月三十日刊發的截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告一併閱讀。

儘管深圳唯致於二零二三年十二月三十一日的流動負債淨值為1,245,000港元，深圳唯致的未經審核財務資料已按持續經營基準編製，當中假設深圳唯致可於日常業務過程中變現資產及清償負債。然而，本公司董事有信心深圳唯致將能透過按需出售其若干投資物業來應付於二零二三年十二月三十一日起計十二個月到期的財務責任。然而，無法確定投資物業是否可及時出售以履行其財務責任。該等情況顯示深圳唯致存在重大確定性，這可能對深圳唯致持續經營之能力構成重大疑問，因此，深圳唯致可能無法在正常業務過程中變現資產及清償負債。

倘深圳唯致無法持續經營業務，則須於財務資料中作出調整，以將資產價值撇減至其可變現淨值，為可能產生的任何進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。有關調整的影響並未於財務報表內反映。

3. 投資物業

	千港元
於二零二一年一月一日	36,518
出售	(22,996)
公平值收益	4,094
匯兌差額	<u>1,127</u>
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年一月一日	18,743
出售	(3,002)
公平值虧損	(2,942)
匯兌差額	<u>(1,557)</u>
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	11,242
公平值收益	89
匯兌差額	<u>(52)</u>
於二零二三年十二月三十一日	<u>11,279</u>

深圳寶新商貿之未經審核財務資料

下文載列深圳寶新商貿之未經審核歷史財務資料，包括於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日的未經審核財務狀況表及相關未經審核損益表，以及截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度（「**相關期間**」）的其他全面收益表、未經審核權益變動表及未經審核現金流量表以及若干附註解釋（「**未經審核財務資料**」）。未經審核財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）第14.68(2)(a)(i)(A)段編製，僅供載入本公司就出售深圳寶新商貿全部股權而刊發的通函。

未經審核財務資料乃由董事編制，僅供就出售深圳寶新商貿全部股權載入本通函。香港立信德豪會計師事務所有限公司獲委聘根據香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」並參考香港會計師公會頒佈的實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大的出售事項」審閱財務資料審閱第III-2頁至III-7頁所載之目標集團之未經審核財務資料。審閱範圍遠小於根據香港審計準則進行審核之範圍，因此核數師將無法保證其知悉審核時可予識別的所有重大事宜。因此，核數師不發表審核意見。

未經審核損益及其他全面收益表

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
收益	302,313	9	2,465
銷售成本	<u>(301,710)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
毛利	603	9	2,465
行政開支	(224)	(15)	(231)
投資物業的公平值收益	—	—	9,928
其他收入	3	—	5
金融資產減值虧損撥回／(減值虧損)	<u>36</u>	<u>—</u>	<u>(19)</u>
經營溢利／(虧損)	418	(6)	12,148
財務成本	<u>—</u>	<u>(639)</u>	<u>(61)</u>
除所得稅前溢利／(虧損)	418	(645)	12,087
所得稅開支	<u>(84)</u>	<u>—</u>	<u>(2,482)</u>
年度溢利／(虧損)	334	(645)	9,605
其他全面收益			
其後將不會重新分類至損益的項目：			
換算至列賬貨幣的匯兌差額	<u>484</u>	<u>(1,264)</u>	<u>(3,343)</u>
年度其他全面收益	<u>484</u>	<u>(1,264)</u>	<u>(3,343)</u>
深圳寶新商貿擁有人			
應佔年度全面收益總額	<u>818</u>	<u>(1,909)</u>	<u>6,262</u>

未經審核財務狀況表

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
非流動資產			
投資物業	—	—	94,718
	—	—	94,718
流動資產			
應收同系附屬公司款項	521,054	467,368	—
貿易及其他應收款項	103	92	2,016
銀行及現金結餘	114	14	19
	521,271	467,474	2,035
流動負債			
其他應付款項	—	—	905
應付同系附屬公司款項	508,498	456,610	—
	508,498	456,610	905
流動資產淨值	12,773	10,864	1,130
資產總值減流動負債	12,773	10,864	95,848
非流動負債			
遞延稅項負債	—	—	2,453
	—	—	2,453
資產淨值	12,773	10,864	93,395
權益			
繳足資本	11,590	11,590	99,675
儲備	1,183	(726)	(6,280)
權益總值	12,773	10,864	93,395

未經審核股本變動表

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度

	繳足資本 千港元 (未經審核)	資本儲備 千港元 (未經審核)	匯兌儲備 千港元 (未經審核)	法定儲備 千港元 (未經審核)	(累計虧損)/ 保留盈利 千港元 (未經審核)	權益總值 千港元 (未經審核)
於二零二一年一月一日						
的結餘	11,590	-	198	-	167	11,955
年度溢利	-	-	-	-	334	334
其他全面收益	-	-	484	-	-	484
年度全面收益總額	-	-	484	-	334	818
轉移至法定儲備	-	-	-	33	(33)	-
於二零二一年 十二月三十一日及 二零二二年一月一日						
的結餘	11,590	-	682	33	468	12,773
年度虧損	-	-	-	-	(645)	(645)
其他全面收益	-	-	(1,264)	-	-	(1,264)
年度全面收益總額	-	-	(1,264)	-	(645)	(1,909)
於二零二二年 十二月三十一日及 二零二三年一月一日						
的結餘	11,590	-	(582)	33	(177)	10,864
年度溢利	-	-	-	-	9,605	9,605
其他全面收益	-	-	(3,343)	-	-	(3,343)
年度全面收益總額	-	-	(3,343)	-	9,605	6,262
增加註冊及繳足資本 視作分派	88,085	-	-	-	-	88,085
轉至法定儲備	-	(11,816)	-	-	-	(11,816)
轉至法定儲備	-	-	-	961	(961)	-
於二零二三年 十二月三十一日的結餘	<u>99,675</u>	<u>(11,816)</u>	<u>(3,925)</u>	<u>994</u>	<u>8,467</u>	<u>93,395</u>

未經審核現金流量表

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
經營活動現金流量			
除所得稅前溢利／(虧損)	418	(645)	12,087
經以下各項調整：			
銀行利息收入	(3)	—	(5)
投資物業的公平值收益	—	—	(9,928)
財務成本	—	639	61
金融資產(減值虧損撥回)／減值虧損	(36)	—	19
營運資金變動前之經營溢利／(虧損)	379	(6)	2,234
貿易及其他應收款項減少／(增加)	3,634	1	(1,966)
其他應付款項(減少)／增加	(53)	—	916
經營活動所得／(所耗)現金	3,960	(5)	1,184
已付所得稅	(156)	—	—
已收利息	3	—	5
經營活動所得／(所耗)現金淨額	3,807	(5)	1,189
投資活動現金流量			
(向同系附屬公司墊款)／ 同系附屬公司還款	(3,853)	550	(7,991)
投資活動(所耗)／所得現金淨額	(3,853)	550	(941)
融資活動現金流量			
借款所得款項	—	23,400	5,540
償還借款	—	(23,400)	(5,540)
已付利息	—	(639)	(61)
融資活動所耗現金淨額	—	(639)	(61)
現金及現金等值物(減少)／增加淨額	(46)	(94)	187
年初之現金及現金等值物	154	114	14
匯率變動對現金及現金等值物之影響	6	(6)	(182)
年末之現金及現金等值物	114	14	19

未經審核財務資料附註

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度

1. 一般資料

深圳寶新商貿有限公司(「**深圳寶新商貿**」)為一間於中華人民共和國(「**中國**」)成立之有限公司，主要從事物業投資。深圳寶新商貿亦曾從事大宗交易及建材貿易。

深圳寶新商貿為寶新置地集團有限公司(「**本公司**」)之間接全資附屬公司，本公司為於開曼群島註冊成立的上市公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

2. 未經審核財務資料之編製基準

深圳寶新商貿截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的未經審核財務資料乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)段的規定編製，目的純粹為載入本公司就出售深圳寶新商貿之全部股權而發行的通函內。

未經審核財務資料乃由本公司董事根據本公司及其附屬公司(「**本集團**」)就編製本集團相關年度的綜合財務報表所採納相同會計政策編製，符合香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「**香港會計準則**」)及詮釋)。

未經審核財務資料乃根據歷史成本基準編製，惟按公平值計量之投資物業除外。

未經審核財務資料以港元(「**港元**」)呈列，且除另有指明外，所有價值均已約整至最接近千位數(千港元)。由於本公司董事認為，經考慮本公司上市地點，認為港元為最適合之呈列貨幣，故未經審核財務資料乃以深圳寶新商貿功能貨幣人民幣(「**人民幣**」)以外之港元呈報。

未經審核財務資料所載資料不足以構成香港會計師公會頒佈的香港會計準則第1號「呈列財務報表」所界定的完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定的簡明財務報表，並應與本公司於二零二三年三月三十日刊發的截至二零二二年十二月三十一日止年度的相關年報及於二零二三年八月三十日刊發的截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告一併閱讀。

3. 投資物業

	千港元
於二零二一年、二零二二年及二零二三年一月一日 以及二零二一年及二零二二年十二月三十一日	-
添置	88,085
公平值收益	9,928
匯兌差額	<u>(3,295)</u>
於二零二三年十二月三十一日	<u>94,718</u>

瀋陽商業物業的未經審核損益表

根據上市規則第14.68(2)(b)(i)條，本公司須於本通函內載入前三個會計年度有關資產的可識別淨收入流的損益表，且該損益表須經申報會計師審閱，以確保有關資料編製妥善，且來自相關簿冊及紀錄。

本公司董事所編製於有關期間瀋陽商業物業應佔可識別淨收入流的未經審核損益表(「未經審核損益表」)載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
收益	829	1,202	1,098
	829	1,202	1,098
行政開支	(746)	(578)	(560)
投資物業的公平值虧損	-	(36,270)	(111)
其他收入、收益及虧損	(4)	-	1
除所得稅前溢利／(虧損)	79	(35,646)	428
所得稅(開支)／抵免	(20)	7,900	(79)
年內溢利／(虧損)	<u>59</u>	<u>(27,746)</u>	<u>349</u>

根據上市規則第14.68(2)(b)(i)條，本公司董事委聘本公司申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈之香港相關服務準則第4400號（經修訂）「協定程序工作」，對編製上文所示之未經審核損益表進行若干協定程序。

申報會計師取得未經審核損益表，未經審核損益表乃管理層就瀋陽商業物業的非常重大出售事項編製，並認為未經審核損益表在算術上屬準確。

就未經審核損益表而言，申報會計師將未經審核損益表上顯示的金額與本集團於相關期間的相關賬冊及記錄內的相關金額比較，並認為已經相符。

申報會計師所進行的上述協定程序不屬核證聘約，因此申報會計師並無於未經審核損益表上發表意見或核證結論。

協定程序結果的報道僅供董事參考，不得由其他人士使用或依賴作任何其他目的。

(A) 餘下集團之未經審核備考財務資料**緒言**

本附錄所用詞彙應與本通函所界定者具有相同涵義。

以下為本集團於出售深圳唯致、深圳寶新商貿及深圳宏廣浩(「**出售附屬公司**」)全部股權完成後用作說明之未經審核備考財務資料，包括於二零二三年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零二二年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表及相關附註(「**未經審核備考財務資料**」)，乃由董事會根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「**第7號會計指引**」)及下文附註所載基準編製，以說明：

- (a) 倘出售事項於二零二三年六月三十日發生，本集團刊發日期為二零二三年八月三十日的中期報告所載本集團於二零二三年六月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表或有的影響；
- (b) 倘出售事項於二零二二年一月一日發生，本集團刊發日期為二零二三年三月三十日的年報所載本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合損益表及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表或有的影響；及
- (c) 與出售事項直接相關、具有事實依據及清楚確定預期會及不會對餘下集團產生持續影響，有關出售事項的未經審核備考調整已於隨附附註中概述。

本未經審核備考財務資料之編製僅為方便說明，且由於其假設性質，其未必真實反映出售事項於二零二三年六月三十日或二零二二年一月一日(如適用)或任何未來日期完成之情況下餘下集團的財務狀況或業績。

未經審核備考財務資料應與本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的已刊發中期報告及截至二零二二年十二月三十一日止年度的已刊發年度報告所載本集團的過往財務資料，以及本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱覽。

因此，未經審核備考財務資料所顯示餘下集團的財務狀況、損益及其他全面收益，以及現金流量，未必對出售事項完成後餘下集團的未來財務狀況、損益及其他全面收益以及現金流

量具提示作用。此外，出售附屬公司於出售事項完成日期的可識別淨資產賬面值可能與編制餘下集團的未經審核備考財務資料時所用的各自價值有重大差異。

餘下集團於二零二三年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於二零二 三年六月三十日 之未經審核簡明 綜合財務狀況表	未經審核備考調整					餘下集團於二零 二三年六月三十 日之未經審核備 考綜合財務狀況 表
	千港元 附註1(a)	千港元 附註2(a)	千港元 附註2(b)	千港元 附註2(c)	千港元 附註3	千港元 附註10(a)	千港元
資產及負債							
非流動資產							
物業、廠房及設備	59,655	-	-	-	-	-	59,655
投資物業	1,457,669	(11,279)	(94,718)	(159,140)	-	-	1,192,532
按公平值透過其他全面收益列賬 之金融資產列賬	1,593	-	-	-	-	-	1,593
	<u>1,518,917</u>	<u>(11,279)</u>	<u>(94,718)</u>	<u>(159,140)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,253,780</u>
流動資產							
存貨	5,083,707	-	-	-	-	-	5,083,707
合約資產	22,479	-	-	-	-	-	22,479
貿易及其他應收款項	4,020,979	-	(2,016)	-	-	-	4,018,963
按公平值透過損益列賬(「按公平 值透過損益列賬」)之金融資 產	1,483,598	-	-	-	-	-	1,483,598
可收回稅項	49,385	-	-	-	-	-	49,385
已抵押及限制銀行存款	161,881	-	-	-	-	-	161,881
銀行及現金結餘	58,800	(8)	(19)	-	(10,768)	-	48,005
	<u>10,880,829</u>	<u>(8)</u>	<u>(2,035)</u>	<u>-</u>	<u>(10,768)</u>	<u>-</u>	<u>10,868,018</u>
流動負債							
借貸	4,367,940	-	-	-	(267,402)	(55,366)	4,045,172
貿易及其他應收款項	3,003,563	(1,253)	(905)	-	-	-	3,001,405
合約負債	1,538,509	-	-	-	-	-	1,538,509
按公平值計入損益之金融負債	40,627	-	-	-	-	-	40,627
財務擔保	46,965	-	-	-	-	-	46,965
租賃負債	1,463	-	-	-	-	-	1,463
流動稅項負債	57,766	-	-	-	-	-	57,766
	<u>9,056,833</u>	<u>(1,253)</u>	<u>(905)</u>	<u>-</u>	<u>(267,402)</u>	<u>(55,366)</u>	<u>8,731,907</u>
流動資產淨額	<u>1,823,996</u>	<u>1,245</u>	<u>(1,130)</u>	<u>-</u>	<u>256,634</u>	<u>55,366</u>	<u>2,136,111</u>
資產總額減流動負債	<u>3,342,913</u>	<u>(10,034)</u>	<u>(95,848)</u>	<u>(159,140)</u>	<u>256,634</u>	<u>55,366</u>	<u>3,389,891</u>

附錄五

餘下集團之未經審核備考財務資料

	本集團於二零二三年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表		未經審核備考調整				餘下集團於二零二三年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表
	千港元 附註1(a)	千港元 附註2(a)	千港元 附註2(b)	千港元 附註2(c)	千港元 附註3	千港元 附註10(a)	千港元
非流動負債							
借貸	439,614	-	-	-	-	-	439,614
租賃負債	25,950	-	-	-	-	-	25,950
遞延稅項負債	91,099	(22)	(2,453)	-	-	-	88,624
	<u>556,663</u>	<u>(22)</u>	<u>(2,453)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>554,188</u>
資產淨額	<u>2,786,250</u>	<u>(10,012)</u>	<u>(93,395)</u>	<u>(159,140)</u>	<u>256,634</u>	<u>55,366</u>	<u>2,835,703</u>
資本及儲備							
股本	5,460	-	-	-	-	-	5,460
儲備	1,594,795	(10,012)	(93,395)	(159,140)	262,842	55,366	1,650,456
本公司擁有人應佔權益	1,600,255	(10,012)	(93,395)	(159,140)	262,842	55,366	1,655,916
非控股權益	1,185,995	-	-	-	(6,208)	-	1,179,787
權益總額	<u>2,786,250</u>	<u>(10,012)</u>	<u>(93,395)</u>	<u>(159,140)</u>	<u>256,634</u>	<u>55,366</u>	<u>2,835,703</u>

餘下集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度經審核綜合損益及其他全面收益表	未經審核備考調整						餘下集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	附註1(b)	附註5(a)	附註5(b)	附註5(c)	附註6	附註7	附註10(b)	
收益	1,617,467	-	(9)	(1,202)	-	-	-	1,616,256
銷售成本	(2,142,594)	-	-	-	-	-	-	(2,142,594)
毛損	(525,127)	-	(9)	(1,202)	-	-	-	(526,338)
銷售開支	(53,119)	204	-	-	-	-	-	(52,915)
行政開支	(118,956)	521	15	578	(885)	-	-	(118,727)
出售附屬公司收益	-	-	-	-	88,107	-	-	88,107
投資物業之公平值虧損	(222,953)	2,942	-	36,270	-	-	-	(183,741)
物業、廠房及設備減值虧損－淨額	(24,508)	-	-	-	-	-	-	(24,508)
金融資產及合約資產減值虧損－淨額	(12,673)	(4)	-	-	-	-	-	(12,677)
其他收入、收益／(虧損)－淨額	81,455	(10)	-	-	-	-	(87,629)	(6,184)
營運虧損	(875,881)	3,653	6	35,646	87,222	-	(87,629)	(836,983)
財務成本	(185,902)	-	639	-	-	-	-	(185,263)
除所得稅前虧損	(1,061,783)	3,653	645	35,646	87,222	-	(87,629)	(1,022,246)
所得稅前抵免	150,519	(749)	-	(7,900)	(42,692)	-	-	99,178
本年度虧損	(911,264)	2,904	645	27,746	44,530	-	(87,629)	(923,068)
除稅後其他全面收益								
不可重新分類至損益的項目：								
換算呈列貨幣的匯兌差額	-	253	1,264	-	-	(1,517)	-	-
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	(3,441)	-	-	-	-	-	-	(3,441)
	(3,441)	253	1,264	-	-	(1,517)	-	(3,441)
將重新分類至損益的項目：								
換算海外業務的匯兌差額	(684,698)	-	-	-	-	1,517	-	(683,181)
出售附屬公司時重新分類至損益的匯兌差額	-	-	-	-	(1,810)	-	-	(1,810)
	(684,698)	-	-	-	(1,810)	1,517	-	(684,991)
除稅後本年度其他全面收益	(688,139)	253	1,264	-	(1,810)	-	-	(688,432)
本年度全面收益總額	(1,599,403)	3,157	1,909	27,746	42,720	-	(87,629)	(1,611,500)

	本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度經審核綜合損益及其他全面收益表		未經審核備考調整				餘下集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	附註1(b)	附註5(a)	附註5(b)	附註5(c)	附註6	附註7	附註10(b)	
應佔本年度虧損：								
本公司擁有人	(787,049)	2,468	645	23,584	53,660	-	(87,629)	(794,321)
非控股權益	(124,215)	436	-	4,162	(9,130)	-	-	(128,747)
	<u>(911,264)</u>	<u>2,904</u>	<u>645</u>	<u>27,746</u>	<u>44,530</u>	<u>-</u>	<u>(87,629)</u>	<u>(923,068)</u>
應佔本年度全面收益總額：								
本公司擁有人	(1,278,066)	2,721	1,909	23,584	51,850	-	(87,629)	(1,285,631)
非控股權益	(321,337)	436	-	4,162	(9,130)	-	-	(325,869)
	<u>(1,599,403)</u>	<u>3,157</u>	<u>1,909</u>	<u>27,746</u>	<u>42,720</u>	<u>-</u>	<u>(87,629)</u>	<u>(1,611,500)</u>

餘下集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之 經審核綜合現金 流量表		未經審核備考調整					餘下集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之 未經審核備考 綜合現金流量表
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	附註1(b)	附註5(a)	附註5(b)	附註5(c)	附註6	附註8	附註10(b)	
經營活動現金流量								
除所得稅前虧損	(1,061,783)	3,653	645	35,646	87,222	-	(87,629)	(1,022,246)
調整：								
利息收入	(4,083)	10	-	-	-	-	-	(4,073)
財務成本	185,902	-	(639)	-	-	-	-	185,263
出售附屬公司收益	-	-	-	-	(88,107)	-	-	(88,107)
歸屬於出售事項之交易成本	-	-	-	-	885	-	-	885
折舊	21,107	-	-	-	-	-	-	21,107
出售物業、廠房及設備虧損	32	-	-	-	-	-	-	32
提前終止租賃收益	(2,246)	-	-	-	-	-	-	(2,246)
投資物業的公平值虧損	222,953	(2,942)	-	(36,270)	-	-	-	183,741
外匯收益	(70,865)	-	-	-	-	-	-	(70,865)
物業、廠房及設備減值虧損	24,508	-	-	-	-	-	-	24,508
金融資產及合約資產減值虧損—淨額	12,673	4	-	-	-	-	-	12,677
金融負債終止的虧損	-	-	-	-	-	-	87,629	87,629
存貨撇減	700,068	-	-	-	-	-	-	700,068
營運資金變動前營業溢利	28,266	725	6	(624)	-	-	-	28,373
貿易及其他應收款項減少	50,890	(190)	(1)	-	-	-	-	50,699
存貨減少	605,301	-	-	-	-	-	-	605,301
合約負債增加	292,308	-	-	-	-	-	-	292,308
貿易及其他應收款項增加	44,304	(228)	-	-	-	-	-	44,076
經營活動所得現金	1,021,069	307	5	(624)	-	-	-	1,020,757
已付稅項	(67,766)	30	-	-	-	-	-	(67,736)
已收利息	4,083	(10)	-	-	-	-	-	4,073
經營活動所得現金淨額	957,386	327	5	(624)	-	-	-	957,094

附錄五

餘下集團之未經審核備考財務資料

	本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合現金流量表	未經審核備考調整						餘下集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
	附註1(b)	附註5(a)	附註5(b)	附註5(c)	附註6	附註8	附註10(b)	
投資活動現金流量								
出售附屬公司(扣除所出售現金)	-	-	-	-	(17,920)	-	-	
存放已抵押及受限制銀行存款	(901,406)	-	-	-	-	-	-	
提取已抵押及受限制銀行存款	796,733	-	-	-	-	-	-	
過往年度出售按公平值透過其他全面收益列賬之金融資產所得收益	3,946	-	-	-	-	-	-	
過往年度有關出售附屬公司的應收代價	132,000	-	-	-	-	-	-	
購買物業、廠房及設備	(8,190)	-	-	-	-	-	-	
支付投資物業	(25,669)	-	-	-	-	-	-	
出售物業、廠房及設備所得款項	55	-	-	-	-	-	-	
出售投資物業所得款項	24,608	(3,002)	-	-	-	-	-	
直接控股公司墊款	-	4,206	-	-	-	(4,206)	-	
同系附屬公司還款	-	-	(550)	-	-	550	-	
前附屬公司還款	-	-	-	-	-	4,515	-	
投資活動所得現金淨額	22,077	1,204	(550)	-	(17,920)	859	-	
融資活動現金流量								
關連方墊款	1,433	-	-	-	-	-	-	
借款所得款項	2,813,120	-	(23,400)	-	-	-	-	
償還借款	(3,677,822)	-	23,400	-	-	-	-	
償還公司債券	(75,012)	-	-	-	-	-	-	
償還租賃負債之本金部分	(914)	-	-	-	-	-	-	
償還租賃負債之利息部分	(5,524)	-	-	-	-	-	-	
償還非控股權益	(205)	-	-	-	-	-	-	
已付利息	(253,584)	-	639	-	-	-	-	
償還同系附屬公司之款項	-	859	-	-	-	(859)	-	
融資活動所用現金淨額	(1,198,508)	859	639	-	-	(859)	-	
現金及現金等值物減少淨額	(219,045)	2,390	94	(624)	(17,920)	-	-	
年初之現金及現金等值物	341,393	(2,518)	(114)	-	-	-	-	
匯率變動之影響	(33,933)	115	6	-	-	-	-	
年末之現金及現金等值物	88,415	(13)	(14)	(624)	(17,920)	-	-	

餘下集團未經審核備考財務資料附註

1. (a) 有關金額乃摘錄自本公司刊發日期為二零二三年八月三十日之中期報告所載本集團於二零二三年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表。
- (b) 有關金額乃摘錄自本公司刊發日期為二零二三年三月三十日之年報所載本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合損益及其他全面收益表以及經審核綜合現金流量表。
2. (a) 該等調整指取消確認深圳唯致於二零二三年六月三十日的資產、負債及權益總額(假設出售深圳唯致已於二零二三年六月三十日發生)。深圳唯致的資產、負債及權益總額摘錄自本通函附錄二所載深圳唯致於二零二三年十二月三十一日的未經審核財務狀況表。
- (b) 該等調整指取消確認深圳寶新商貿於二零二三年六月三十日的資產、負債及權益總額(假設出售深圳寶新商貿已於二零二三年六月三十日發生)。深圳寶新商貿的資產、負債及權益總額摘錄自本通函附錄三所載深圳寶新商貿於二零二三年十二月三十一日的未經審核財務狀況表。
- (c) 如上文「董事會函件」一節所述，深圳宏廣浩為一間於中國成立之有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司。深圳宏廣浩主要從事物業投資。深圳宏廣浩於二零二三年二月二日成立。於二零二四年一月二十四日重組完成前，深圳宏廣浩並無營運，亦無任何重大資產或負債。因此，於本通函日期，並無深圳宏廣浩截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的財務資料。重組完成後，瀋陽商業物業成為深圳宏廣浩的唯一主要資產。就未經審核備考財務資料之說明用途而言，假設出售事項已於二零二三年六月三十日發生，瀋陽商業物業於二零二三年六月三十日的未經審核賬面值約為人民幣146,000,000元(相等於159,140,000港元)，乃摘錄自本通函「董事會函件」一節所載瀋陽商業物業於二零二三年十二月三十一日的未經審核賬面值。

3. 調整乃假設出售事項已於二零二三年六月三十日發生，計入出售事項所產生的利潤或虧損的估計淨虧損及現金流出淨額，計算方法如下：

	附註	千港元
出售代價	(i)	267,402
減：		
– 深圳唯致的資產及負債賬面值	2(a)	(10,012)
– 深圳寶新商貿的資產及負債賬面值	2(b)	(93,395)
– 深圳宏廣浩的資產及負債賬面值	2(c)	<u>(159,140)</u>
		4,855
出售深圳唯致後撥回匯兌儲備	(ii)	(2,788)
出售深圳寶新商貿後撥回匯兌儲備	(iii)	<u>(3,925)</u>
出售事項之估計虧損		<u><u>(1,858)</u></u>
出售事項之代價	(i)	267,402
減：部份抵銷公司債券的未償還本金額及 應計利息	(iv)	<u>(267,402)</u>
		–
減：出售事項之估計交易成本	(v)	(885)
減：有關出售事項之估計所得稅開支	(vi)	<u>(9,883)</u>
於二零二三年六月三十日出售事項完成時產生 現金流出淨額		<u><u>(10,768)</u></u>

附註：

- (i) 根據償還協議，出售事項的代價約為人民幣245,323,000元(相等於約267,402,000港元)，用以抵銷部分尚未償還公司債券，該金額乃參考深圳唯致及深圳寶新商貿於二零二三年五月三十一日的全部股權估值及瀋陽商業物業的物業估值總額釐定。根據償還協議的條款，本集團或會對瀋陽商業物業估值作出必要調整，並將相應金額與未償還公司債券抵銷，以作為轉讓深圳宏廣浩全部股權之代價，惟調整金額無論如何不得超過瀋陽商業物業估值之5%(即約人民幣5,476,000元(相等於約5,969,000港元))。

此外，根據償還協議，深圳唯致及深圳寶新商貿於二零二三年五月三十一日至完成期間將產生的估計虧損不得超過約人民幣6,400,000元(相等於約6,976,000港元)(於本通函前文已界定為「估計虧損」)。本公司須於完成後六十日內以現金或資產向雲能國際補償該估計虧損(如適用)，金額不超過約人民幣6,400,000元(相等於約6,976,000港元)。

在不假設瀋陽商業物業估值的5%調整金額及估計虧損的情況下，就編製未經審核備考綜合財務狀況表之目的而言，代價金額假設約為人民幣245,323,000元(相等於約267,402,000港元)。

倘於備考調整中計入瀋陽商業物業估值的5%調整金額，出售事項的代價將不少於約人民幣239,847,000元(相等於約261,433,000港元)但不超過約人民幣250,799,000元(相等於約273,371,000港元)。

倘於備考調整中計入估計虧損，出售事項的代價將為約人民幣238,923,000元(相等於260,426,000港元)。

出售事項的實際財務影響將根據實際代價及出售附屬公司於完成日期的資產及負債賬面淨值釐定，因此可能會有所變動。

- (ii) 該金額乃摘自本通函附錄二所載深圳唯致於二零二三年十二月三十一日的未經審核權益變動表(假設出售深圳唯致已於二零二三年六月三十日發生)。
- (iii) 該金額乃摘自本通函附錄三所載深圳寶新商貿於二零二三年十二月三十一日的未經審核權益變動表(假設出售深圳寶新商貿已於二零二三年六月三十日發生)。
- (iv) 根據償還協議，各訂約方有條件同意償還於公司債券之部分未償還本金額及應計利息約人民幣245,323,000元(相等於267,402,000港元)。

- (v) 估計交易成本主要包括因出售事項而直接應佔的專業費用約885,000港元，乃假設於出售完成日期以現金結算，並由本公司承擔。實際交易成本可能會有所變動。
- (vi) 有關出售事項收益之估計所得稅指中國企業所得稅，乃按出售事項所致出售附屬公司各自之股權擁有人應佔之估計應課稅出售收益按稅率25%（適用於出售附屬公司之中國註冊成立股權擁有人）計算，並假設於出售事項完成日期以現金方式結算。
- (vii) 深圳唯致及深圳宏廣浩為深圳馳旭之全資附屬公司，而深圳馳旭則為本公司之間接非全資附屬公司，由本公司間接擁有85%。

就編製未經審核備考綜合財務狀況表之目的而言，按償還協議所載，深圳唯致、深圳寶新商貿及深圳宏廣浩之代價將分別約為人民幣10,250,000元（相等於11,172,000港元）、人民幣125,550,000元（相等於136,850,000港元）及人民幣109,523,000元（相等於119,380,000港元），故此，出售深圳唯致及深圳宏廣浩之估計虧損將分別約為1,628,000港元及39,760,000港元，而出售深圳寶新商貿之估計收益則約為39,530,000港元。因此，非控股權益應佔出售事項之估計虧損將約為6,208,000港元。

- 4. 除上述附註外，就編制餘下集團截至二零二三年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表的目的而言，並無作出其他調整以反映餘下集團於二零二三年六月三十日之後進行的任何交易或其他交易。
- 5. (a) 該等調整指排除深圳唯致截至二零二二年十二月三十一日止年度的業績及現金流量（假設出售事項已於二零二二年一月一日發生）。深圳唯致截至二零二二年十二月三十一日止年度的業績及現金流量乃摘自本通函附錄二所載深圳唯致未經審核損益及其他全面收益表以及深圳唯致未經審核現金流量表。
- (b) 該等調整指排除深圳寶新商貿截至二零二二年十二月三十一日止年度的業績及現金流量（假設出售事項已於二零二二年一月一日發生）。深圳寶新商貿截至二零二二年十二月三十一日止年度的業績及現金流量乃摘自本通函附錄三所載深圳寶新商貿未經審核損益及其他全面收益表以及深圳寶新商貿未經審核現金流量表。

- (c) 該等調整指排除深圳宏廣浩截至二零二二年十二月三十一日止年度的業績及現金流量(假設出售事項已於二零二二年一月一日發生)。深圳宏廣浩截至二零二二年十二月三十一日止年度的業績乃摘自本通函附錄四所載瀋陽商業物業截至二零二二年十二月三十一日止年度可識別淨收入流量的未經審核損益表。

如上述餘下集團未經審核備考財務資料附註2(c)所闡述，於二零二四年一月二十四日重組完成後，瀋陽商業物業已成為深圳宏廣浩的唯一主要資產。

6. 該等調整指假設出售事項已於二零二二年一月一日發生，計入損益的估計收益淨額及出售事項產生現金流出淨額，計算方法如下：

	附註	千港元
出售事項之代價	(i)	300,521
有關應付餘下集團款項淨額的代價	(v)	<u>25,657</u>
		326,178
減：		
– 深圳唯致的經調整資產淨值	(ii)	(19,219)
– 深圳寶新商貿的經調整資產淨值	(iii)	(217)
– 深圳宏廣浩的資產及負債賬面值	(iv)	<u>(216,825)</u>
		89,917
出售深圳唯致後撥回匯兌儲備	(vi)	(2,492)
出售深圳寶新商貿後撥回匯兌儲備	(vii)	<u>682</u>
估計出售收益		<u><u>88,107</u></u>

	附註	千港元
出售代價	(i)	300,521
有關應付餘下集團款項淨額的代價	(v)	<u>25,657</u>
		326,178
減：部分抵銷公司債券的未償還本金額及應計利息	(viii)	<u>(300,521)</u>
		25,657
減：		
歸屬於出售事項之估計交易成本	(ix)	(885)
有關出售事項之估計所得稅開支	(x)	<u>(42,692)</u>
出售事項於二零二二年一月一日完成 時產生之現金流出淨額		<u><u>(17,920)</u></u>

附註：

- (i) 根據償還協議，出售事項的代價約為人民幣245,323,000元(相等於約300,521,000港元)，用以部分抵銷尚未償還公司債券，該金額乃參考深圳唯致及深圳寶新商貿於二零二三年五月三十一日的全部股權估值及瀋陽商業物業的物業估值總額釐定。根據償還協議的條款，本集團或會對瀋陽商業物業估值作出必要調整，並將相應金額與未償還公司債券抵銷，以作為轉讓深圳宏廣浩全部股權之代價，惟調整金額無論如何不得超過瀋陽商業物業估值之5%(即約人民幣5,476,000元(相等於約6,708,000港元))。

此外，根據償還協議，深圳唯致及深圳寶新置地於二零二三年五月三十一日至完成期間將產生的估計虧損不得超過約人民幣6,400,000元(相等於約7,840,000港元)(於本通函前文已界定為「估計虧損」)。本公司須於完成後六十日內以現金或資產向雲能國際補償該估計虧損(如適用)，金額不超過約人民幣6,400,000元(相等於約7,840,000港元)。

在不假設瀋陽商業物業估值的5%調整金額及估計虧損的情況下，就編製未經審核備考綜合損益及其他全面收益表之目的而言，代價金額假設約為人民幣245,323,000元(相等於約300,521,000港元)。

倘於備考調整中計入瀋陽商業物業估值的5%調整金額，出售事項的代價將不少於約人民幣239,847,000元(相等於約293,813,000港元)但不超過約人民幣250,799,000元(相等於約307,229,000港元)。

倘於備考調整中計入估計虧損，出售事項的代價將為約人民幣238,923,000元(相等於292,681,000港元)。

出售事項的實際財務影響將根據代價及出售附屬公司於完成日期的資產及負債賬面淨值釐定，因此可能會有所變動。

- (ii) 該金額指深圳唯致於二零二二年一月一日經調整資產及負債賬面值，如下所示：

	附註	千港元
深圳唯致之負債淨額*		(18,994)
應付餘下集團款項	6(v)	65,898
應收餘下集團款項	6(v)	<u>(27,685)</u>
深圳唯致之經調整資產淨值		<u>19,219</u>

* 該金額指深圳唯致於二零二二年一月一日的資產及負債賬面值，乃摘自本通函附錄二所載於二零二一年十二月三十一日的未經審核財務狀況表。

- (iii) 該金額指深圳寶新商貿於二零二二年一月一日經調整資產及負債賬面值，如下所示：

	附註	千港元
深圳寶新商貿之負債淨額*		12,773
應付餘下集團款項	6(v)	508,498
應收餘下集團款項	6(v)	<u>(521,054)</u>
深圳寶新商貿之經調整資產淨值		<u>217</u>

* 該金額指深圳寶新商貿於二零二二年一月一日的資產及負債賬面值，乃摘自本通函附錄三所載於二零二一年十二月三十一日的未經審核財務狀況表。

- (iv) 如上文「董事會函件」一節所述，深圳宏廣浩為一間於中國成立之有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司。深圳宏廣浩主要從事物業投資。深圳宏廣浩於二零二三年二月二日成立。於二零二四年一月二十四日重組完成前，深圳宏廣浩並無營運，亦無任何重大資產或負債。因此，於本通函日期，並無深圳宏廣浩截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的財務資料。重組完成後，瀋陽商業物業成為深圳宏廣浩的唯一主要資產。就未經審核備考財務資料之說明用途而言，假設出售事項已於二零二二年一月一日發生，瀋陽商業物業於二零二二年一月一日的未經審核賬面值約為人民幣177,000,000元（相等於216,825,000港元），乃摘錄自本通函「董事會函件」一節所載瀋陽商業物業於二零二一年十二月三十一日的未經審核賬面值。
- (v) 該金額指深圳唯致、深圳寶新商貿與餘下集團之間的關連方結餘，其已於本集團於二零二二年一月一日的綜合財務報表中被對銷。倘出售事項於二零二二年一月一日發生，則將因出售事項而變成餘下集團之應收款項。

	深圳唯致	深圳寶新商貿	總計
	千港元	千港元	千港元
	附註6(ii)	附註6(iii)	
應付餘下集團款項 [#]	65,898	508,498	574,396
應收餘下集團款項 [#]	<u>(27,685)</u>	<u>(521,054)</u>	<u>(548,739)</u>
應付餘下集團款項淨額	<u>38,213</u>	<u>(12,556)</u>	<u>25,657</u>

[#] 該金額乃摘自本通函附錄二及附錄三分別所載深圳唯致及深圳寶新商貿於二零二一年十二月三十一日的未經審核財務狀況表。

此乃假設深圳唯致及深圳寶新商貿應付餘下集團款項的合計淨額將於出售事項完成日期以現金償還。

- (vi) 該金額乃摘自本通函附錄二所載深圳唯致於二零二一年十二月三十一日的未經審核權益變動表（假設出售深圳唯致已於二零二二年一月一日發生）。
- (vii) 該金額乃摘自本通函附錄三所載深圳寶新商貿於二零二一年十二月三十一日的未經審核權益變動表（假設出售深圳寶新商貿已於二零二二年一月一日發生）。
- (viii) 根據償還協議，各訂約方有條件同意部分償還於公司債券之未償還本金額及應計利息約人民幣245,323,000元（相等於300,521,000港元）。

- (ix) 估計交易成本主要包括因出售事項而直接應佔的專業費用約885,000港元，乃假設於出售完成日期以現金結算，並由本公司承擔。實際交易成本可能會有所變動。
- (x) 有關出售事項之估計所得稅開支指中國企業所得稅，乃按出售事項所產生的出售附屬公司相應股權擁有人的估計應課稅出售收益的25%的稅率(適用於於中國註冊成立出售附屬公司的股權擁有人)計算，並假設在出售事項完成之日以現金結算。
- (xi) 深圳唯致及深圳宏廣浩為深圳馳旭之全資附屬公司，而深圳馳旭則為本公司之間接非全資附屬公司，由本公司間接擁有85%。

就編製未經審核備考綜合損益及其他全面收益表之目的而言，按償還協議所載，深圳唯致、深圳寶新商貿及深圳宏廣浩之代價將分別約為人民幣10,250,000元(相等於12,556,000港元)、人民幣125,550,000元(相等於153,799,000港元)及人民幣109,523,000元(相等於134,166,000港元)，故此，出售深圳唯致及深圳寶新商貿之估計收益將分別約為29,058,000港元及141,708,000港元，而出售深圳宏廣浩之估計虧損則約為82,659,000港元。因此，非控股權益應佔出售事項之估計虧損將約為9,130,000港元。

7. 該調整指於合併時將換算海外業務匯兌差額重新分類。
8. 該調整指將出售附屬公司與餘下集團之間的現金流量重新分類，其已於本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中被對銷。倘出售事項於二零二二年一月一日發生，則不會被對銷。
9. 除上述附註外，就編制餘下集團截至二零二二年十二月三十一日的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表之目的而言，並無作出其他調整以反映餘下集團於二零二二年十二月三十一日之後進行的任何交易或其他交易。
10. 藉著訂立償還協議，公司債券之計值貨幣將由港元轉為人民幣，而未償還餘額將固定為約人民幣505,194,000元。此事將構成香港財務報告準則第9號項下金融負債條款之重大變動，並應按終止原有金融負債及確認按公平值計算之新金融負債之方式列賬，當中之差額於損益中確認。
 - (a) 該調整指於訂立償還協議時終止公司債券的收益(假設出售事項已於二零二三年六月三十日發生)。此乃於二零二三年六月三十日終止公司債券之未償還本金額賬面值及應計利息約606,027,000港元與按償還協議初始確認公司債

券之未償還本金額及應計利息約人民幣505,194,000元(相等於550,661,000港元)之間的差額。

- (b) 該調整指於訂立償還協議時終止公司債券的虧損(假設出售事項已於二零二二年一月一日發生)。此乃於二零二二年一月一日終止公司債券之未償還本金額賬面值及應計利息約531,233,000港元與按償還協議初始確認公司債券之未償還本金額及應計利息約人民幣505,194,000元(相等於618,862,000港元)之間的差額。

11. 上述所有備考調整預計不會對餘下集團的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表產生持續影響。
12. 於二零二二年一月一日及二零二三年六月三十日，人民幣兌港元乃分別按約人民幣1元兌1.225港元及人民幣1元兌1.09港元的匯率換算。

下文為就餘下集團未經審核備考財務資料收到香港執業會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司之報告全文，以供載入本通函。



Tel : +852 2218 8288
Fax : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

有關編製未經審核備考財務資料之獨立申報會計師核證報告

致寶新置地集團有限公司列位董事

吾等已完成核證工作，以就寶新置地集團有限公司(「**貴公司**」)董事編製 貴公司及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)之未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括餘下集團於二零二三年六月三十日之未經審核備考綜合資產及負債表、餘下集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表，以及相關附註，其載於 貴公司日期為二零二四年二月二十九日有關通過出售深圳寶新商貿有限公司、深圳唯致教育投資有限公司及深圳宏廣浩實業有限公司全部股權之方式部份償還貴公司之公司債券之未償還本金額及累計利息之非常重大出售事項(「**出售事項**」)之通函(「**通函**」)附錄五第V-2至V-17頁。 貴公司董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則於通函附錄五第V-8至V-17頁載述。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編撰，以說明出售事項分別對餘下集團於二零二三年六月三十日之資產及負債之影響(猶如出售事項已於二零二三年六月三十日進行)以及對餘下集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務表現及現金流量之影響(猶如出售事項已於二零二二年一月一日進行)。作為此過程之一部分，有關餘下集團之財務狀況、財務表現及現金流量之資料乃由 貴公司董事摘錄自 貴公司截至二零二三年六月三十日止六個月及截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(乃於中期報告及年報內刊發)。

董事對未經審核備考財務資料之責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第4.29段及參考香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「**會計指引第7號**」)編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質素管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」中有關獨立性及其他道德之規定，有關規定乃基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有審慎、保密及專業行為之基本原則而制定。

本行應用香港會計師公會所頒佈之香港質素管理準則第1號「執行財務報表審計或審閱或其他核證業務或相關服務委聘之公司之質素管理」，該準則要求會計師行設計、實行及營運質素管理體系，包括與遵守道德操守規定、專業標準及適用法律及監管規定有關之政策或程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並將吾等之意見向閣下報告。對於吾等先前就編製未經審核備考財務資料時採用之任何財務資料而發出之任何報告，除對吾等於該等報告發出日期指明之收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製招股章程所載之備考財務資料作出核證委聘報告」執行吾等之委聘工作。此準則規定申報會計師規劃及實施程序，以合理確定貴公司董事是否已根據上市規則第4.29段之規定及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不會負責就編製未經審核備考財務資料時採用之任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，而吾等於是次委聘工作過程中，亦無對編製未經審核備考財務資料時採用之財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函之未經審核備考財務資料僅供說明重大事件或交易對實體未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易於所選定供說明用途之較早日期已發生或進行。因此，吾等無法保證於二零二三年六月三十日或二零二二年一月一日出售事項之實際結果將如同所呈列者。

就未經審核備考財務資料是否已根據適當準則妥為編製而作出之合理核證委聘報告涉及執行情序，以評估董事於編製未經審核備考財務資料時採用之適用準則是否提供合理基準，以呈列該事件或交易直接造成之重大影響，以及就下列各項獲取充分而適當之憑證：

- 相關未經審核備考調整是否對該等準則造成適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料之調整作出適當應用。

所揀選程序乃視乎申報會計師之判斷，並考慮申報會計師是否了解該實體之性質、編製有關未經審核備考財務資料所涉及之事件或交易，以及其他相關委聘情況而定。

委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等已獲得之憑證充分及適當地為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 貴公司董事已按照所述基準妥為編製未經審核備考財務資料；
- (b) 該基準與 貴公司之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整屬適當。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零二四年二月二十九日

下文載列餘下集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年六月三十日止六個月之管理層討論及分析。於出售事項完成後，本公司將不再於抵銷附屬公司有任何權益，而抵銷附屬公司將不再為本公司附屬公司。

就本通函而言及僅供說明用途，下文餘下集團之管理層討論及分析並不包括抵銷附屬公司。

餘下集團之主要業務將不會因出售事項而有所變動。於出售事項後，餘下集團將繼續進行其現有業務。下文載列餘下集團截至二零二零年十二月三十一日（「二零二零財年」）、二零二一年十二月三十一日（「二零二一財年」）及二零二二年十二月三十一日（「二零二二財年」）止年度各年及截至二零二三年六月三十日止六個月（「二零二三年六個月」）之管理層討論及分析。

業務及財務回顧

分部資料

餘下集團主要於中國從事房地產及投資業務、大宗交易及建築業務。餘下集團的收益主要產生自四個分部，即(i)房地產及物業投資；(ii)大宗交易；(iii)建造；及(iv)其他。餘下集團各業務分部於二零二零財年、二零二一財年、二零二二財年及二零二三年六個月的收益及經營業績如下：

二零二零財年	房地產及 物業投資 千港元	大宗交易 千港元	建造 千港元	其他 千港元	總計 千港元
收益	531,770	5,862,018	-	104,740	6,498,528
分部經營業績	(154,485)	(5,404)	(59,830)	18,544	(201,175)

就二零二零財年而言，餘下集團的收益約為6,498,500,000港元，主要來自房地產及物業投資及大宗交易業務分部。餘下集團的經營虧損約為201,200,000港元。

二零二一財年	房地產及 物業投資 千港元	大宗交易 千港元	建造 千港元	其他 千港元	總計 千港元
收益	1,466,071	3,645,851	-	89,276	5,201,198
分部經營業績	(21,989)	2,504	(7)	19,312	(180)

就二零二一財年而言，餘下集團的收益約為5,201,200,000港元，主要來自房地產及物業投資及大宗交易業務分部。收益較二零二零財年減少20.0%，其乃主要由於大宗交易業務分部收益減少。餘下集團的經營虧損約為200,000港元。

二零二二財年	房地產及				總計
	物業投資	大宗交易	建造	其他	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益	990,798	587,394	-	38,073	1,616,256
分部經營業績	(673,810)	(730)	449	(60,924)	(735,015)

就二零二二財年而言，餘下集團的收益約為1,616,300,000港元，主要來自房地產及物業投資及大宗交易業務分部。收益較二零二一財年減少約68.9%，其乃主要由於房地產及物業投資及大宗交易業務分部收益減少。餘下集團的經營虧損約為735,000,000港元。

二零二三年六個月	房地產及				總計
	物業投資	大宗交易	建造	其他	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益	141,289	-	-	17,304	158,593
分部經營業績	(97,563)	(957)	(15,925)	8,754	(105,691)

就二零二三年六個月而言，餘下集團的收益約為158,600,000港元，主要來自房地產及物業投資業務分部。收益較二零二二財年減少約90.2%，其乃主要由於房地產及物業投資及大宗交易業務分部收益減少。餘下集團的經營虧損約為105,700,000港元。

房地產及物業投資

扎根粵港澳大灣區，餘下集團的物業發展與投資板塊持續保持「深耕強一線、新一線和強二線城市」的發展戰略。餘下集團現擁有五(5)個地產開發項目，分佈於深圳、長沙、汕頭、雲浮等四(4)個國內城市。開發項目包括商業綜合體、精品高檔住宅、酒店、商務公寓、別墅、花園洋房等多業態細分產品。

與截至二零一九年十二月三十一日止年度(「二零一九財年」)相比，二零二零財年來自房地產及物業投資業務分部的收益減少約3,847,000,000港元或90.0%，其乃主要由於二零一九財年大規模交付南寧項目的已竣工物業，而二零二零財年則並無此規模所致。

來自房地產及物業投資業務分部的收益由二零二零財年約531,800,000港元增加約934,300,000港元或175.7%至二零二一財年1,466,100,000港元，其乃主要由於二零二一財年內渭南及汕頭項目交付已竣工物業增加所致。

來自房地產及物業投資業務分部的收益由二零二一財年約1,466,100,000港元減少約475,300,000港元或32.4%至二零二二財年990,800,000港元，其乃主要由於二零二二財年內渭南及汕頭項目交付已竣工物業減少所致。

來自房地產及物業投資業務分部的收益由截至二零二二年六月三十日止六個月(「二零二二年六個月」)約743,300,000港元減少約602,000,000港元或81.0%至二零二三年六個月141,300,000港元，其乃主要由於二零二三年六個月內汕頭項目交付已竣工物業減少所致。

大宗交易

餘下集團的大宗交易主要為陰極銅及鋅錠。作為該類有色金屬產品的批發商，餘下集團大批量採購產品，然後分銷及銷售給下游客戶。在現行業務營運下，餘下集團為取得最佳合約條款，安排與在市場上具有良好聲譽及信用的個別主要供應商簽訂及簽署供應框架協議。同時，盈利能力相對較低，此乃受新冠肺炎疫情及國際有色金屬價格波動等一系列外部因素影響。該等有色金屬產品的買賣雙方於中國市場均擁有強大需求，毛利率相對較低應歸因於市場參與積極及價格信息透明。

與二零一九財年相比，二零二零財年來自大宗交易業務分部的收益增加約630,400,000港元或12.1%，其乃主要由於大宗交易量於二零二零財年增加所致。

來自大宗交易業務分部的收入由二零二零財年約5,862,000,000港元減少約2,216,100,000港元或37.8%至二零二一財年3,645,900,000港元，其乃主要由於大宗交易量於二零二一財年減少所致。

來自大宗交易業務分部的收入由二零二一財年約3,645,900,000港元減少約3,058,500,000港元或83.9%至二零二二財年587,400,000港元，其乃主要由於大宗交易量於二零二二財年減少所致。

來自大宗交易業務分部的收入由二零二二年六個月約490,000,000港元減少約490,000,000港元或100.0%至二零二三年六個月的零，其乃主要由於大宗交易量於二零二三年六個月減少所致。

餘下集團於二零二零財年、二零二一財年及二零二二財年的商品貿易收入主要來自深圳寶新商貿。餘下集團來自商品貿易的收入由二零二零財政年度的約5,862,000,000港元大幅減少至二零二三年六月的零元，乃主要由於一連串全球風險事件，包括新冠肺炎疫情、有色金屬行業因價格波動而導致需求低迷。乘著全球有色金屬行業逐步復甦的契機，餘下集團已於二零二三年第四季度透過餘下集團的其他成員公司恢復商品貿易，並再次產生收入。展望未來，只要相關行業及市場情況在經濟上屬可行，餘下集團將繼續從事商品貿易。

建造

與二零一九財年相比，二零二零財年來自建造業務分部的收益減少約12,300,000港元或100.0%，其乃主要由於建造項目已竣工及若干建造項目正處於最後階段。

就二零二一財年、二零二二財年及二零二三年六個月而言，建造業務分部概無產生收益，其乃主要由於該等年度／期間概無從事新建造項目。

其他

其他包括經營高爾夫練習場、兒童遊戲室、健身房及卡拉OK場所以及家電建材貿易。

與二零一九財年相比，二零二零財年來自其他的收益增加約79,400,000港元或312.6%，其乃主要由於家電建材貿易的交易量增加及引入經營兒童遊戲室、健身室及卡拉OK場所業務所致。

來自其他的收益由二零二零財年約104,700,000港元減少約15,400,000港元或14.7%至二零二一財年約89,300,000港元，其乃主要由於家電建材貿易的交易量減少所致。

來自其他的收益由二零二一財年約89,300,000港元減少約51,200,000港元或57.3%至二零二二財年約38,100,000港元，其乃主要由於家電建材貿易的交易量減少所致。

來自其他的收益由二零二二年六個月約19,400,000港元減少約2,100,000港元或10.7%至二零二三年六個月約17,300,000港元，其乃主要由於家電建材貿易的交易量減少所致。

流動資金及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團之總資產約為23,409,500,000港元、流動資產淨值約為6,878,600,000港元及股東應佔權益約為4,986,600,000港元。

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團之銀行及現金結餘約為732,700,000港元，而已抵押及受限制銀行存款則約為618,100,000港元。所有餘下集團之銀行及現金結餘以及已抵押及受限制銀行存款均以港元及人民幣計值。

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團之流動資產及流動負債分別約為18,481,900,000港元及11,603,400,000港元。因此，餘下集團之流動比率約為1.6。

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團之借款總額約為12,363,700,000港元，其中等值約1,388,000,000港元及約10,975,700,000港元乃分別以港元及人民幣計值。

於二零二零年十二月三十一日，借款總額包括銀行及其他貸款約11,271,900,000港元、公司債券約874,000,000港元以及應付票據約217,800,000港元。除免息應付票據外，所有貸款均按固定利率計息，令餘下集團面臨公平值利率風險。

於二零二零年十二月三十一日，借款的到期情況為：約5,420,500,000港元(佔借款總額約43.9%)於一年內到期、約2,823,400,000港元(佔借款總額22.8%)於一年後但不超過兩年內到期，以及約4,119,800,000港元(佔借款總額33.3%)於兩年後但不超過五年內到期。

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團之總資產約為19,938,600,000港元、流動資產淨值約為3,909,000,000港元及股東應佔權益約為4,804,700,000港元。股東應佔權益與去年相比減少約3.6%，主要由於餘下集團之資產減少所致。

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團之銀行及現金結餘約為329,000,000港元，而已抵押及受限制銀行存款則約為391,700,000港元。所有餘下集團之銀行及現金結餘以及已抵押及受限制銀行存款均以港元及人民幣計值。

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團之流動資產及流動負債分別約為16,001,700,000港元及12,092,700,000港元。因此，餘下集團之流動比率約為1.3。

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團之借款總額約為8,067,400,000港元，其中等值約974,000,000港元、約7,044,300,000港元及約49,100,000港元乃分別以港元、人民幣及美元計值。

於二零二一年十二月三十一日，借款總額包括銀行及其他貸款約7,324,800,000港元、公司債券約680,000,000港元以及應付票據約62,600,000港元。除免息應付票據外，所有貸款均按固定利率計息，令餘下集團面臨公平值利率風險。

於二零二一年十二月三十一日，借款的到期情況為：約5,593,500,000港元(佔借款總額約69.4%)於一年內到期、約527,900,000港元(佔借款總額6.5%)於一年後但不超過兩年內到期，以及約1,946,700,000港元(佔借款總額24.1%)於兩年後但不超過五年內到期。

於二零二二年十二月三十一日，餘下集團之總資產約為16,511,800,000港元、流動資產淨值約為674,700,000港元及股東應佔權益約為3,021,600,000港元。股東應佔權益與去年相比減少約37.1%，主要由於餘下集團之資產減少所致。

於二零二二年十二月三十一日，餘下集團之銀行及現金結餘約為88,400,000港元，而已抵押及受限制銀行存款則約為441,300,000港元。所有餘下集團之銀行及現金結餘以及已抵押及受限制銀行存款均以港元及人民幣計值。

於二零二二年十二月三十一日，餘下集團之流動資產及流動負債分別約為13,123,800,000港元及12,078,100,000港元。因此，餘下集團之流動比率約為1.1。

於二零二二年十二月三十一日，餘下集團之借款總額約為6,481,100,000港元，其中等值約899,000,000港元及約5,582,100,000港元乃分別以港元及人民幣計值。

於二零二二年十二月三十一日，借款總額包括銀行及其他貸款約5,579,100,000港元、公司債券約605,000,000港元以及應付票據約297,000,000港元。除免息應付票據外，所有貸款均按固定利率計息，令餘下集團面臨公平值利率風險。

於二零二二年十二月三十一日，借款的到期情況為：約5,820,100,000港元(佔借款總額約89.8%)於一年內到期、約486,200,000港元(佔借款總額7.5%)於一年後但不超過兩年內到期，以及約174,800,000港元(佔借款總額2.7%)於兩年後但不超過五年內到期。

於二零二三年六月三十日，餘下集團之總資產約為12,121,800,000港元、流動資產淨值約為2,136,100,000港元及股東應佔權益約為2,835,700,000港元。股東應佔權益與二零二二財年相比減少約6.2%，主要由於餘下集團之資產減少所致。

於二零二三年六月三十日，餘下集團之銀行及現金結餘約為48,000,000港元，而已抵押及受限制銀行存款則約為161,900,000港元。所有餘下集團之銀行及現金結餘以及已抵押及受限制銀行存款均以港元及人民幣計值。

於二零二三年六月三十日，餘下集團之流動資產及流動負債分別約為10,868,000,000港元及8,731,900,000港元。因此，餘下集團之流動比率約為1.2。

於二零二三年六月三十日，餘下集團之借款總額約為4,484,800,000港元，其中等值約594,500,000港元及約3,890,300,000港元乃分別以港元及人民幣計值。

於二零二三年六月三十日，借款總額包括銀行及其他貸款約593,000,000港元、公司債券約594,500,000港元以及應付票據約297,300,000港元。除免息應付票據外，所有貸款均按固定利率計息，令餘下集團面臨公平值利率風險。

於二零二三年六月三十日，借款的到期情況為：約4,045,200,000港元(佔借款總額約90.2%)於一年內到期、約409,900,000港元(佔借款總額9.1%)於一年後但不超過兩年內到期，以及約29,700,000港元(佔借款總額0.7%)於兩年後但不超過五年內到期。

餘下集團的資本結構包括本公司持有人應佔權益，當中包括已發行股本、儲備及累計虧損。董事適時對餘下集團的資本結構進行審閱。作為審閱的一部分，董事會考慮資本成本及與各類別資本相關的風險。餘下集團將藉由派付股息、發行新股份及回購股份，以及發行新債務平衡其整體資本架構。

資金及財務政策

餘下集團管理資本的目標為保障餘下集團持續經營的能力，並維持最佳資本結構以降低資本成本。於二零二零財年、二零二一財年、二零二二財年及二零二三年六個月，餘下集團一般以內部產生的資源、銀行及其他借款為其營運提供資金。餘下集團積極定期檢討及管理其資本結構，並根據經濟狀況的變化、其未來資本需求、現行及預計盈利能力及經營現金流量、預

計資本開支及預計戰略投資機會作出調整。餘下集團密切監察其債務／資產比率，即總借款除以總資產。餘下集團努力監察其現金流量狀況，並透過其財務職能提高融資計劃的成本效率。

資產負債比率

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年六月三十日，餘下集團的資產負債比率分別約為233.2%、161.1%、211.6%及156.5%。資產負債比率按各報告日期債務淨額(借款總額減銀行結餘及現金)除以本公司擁有人應佔權益計算。

外匯管理

餘下集團絕大部分營業額及開支源自於中國，並以人民幣計值。於二零二零財年、二零二一財年、二零二二財年及二零二三年六個月，餘下集團視外匯風險並不重大，故並無作出對沖。我們的管理層將繼續監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖外匯風險。

資本開支

於二零二零財年、二零二一財年、二零二二財年及二零二三年六個月，物業、廠房及設備，以及投資物業增加的總支出分別約為446,400,000港元、393,900,000港元、90,100,000港元及33,700,000港元。

資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，賬面值分別為5,100,000港元、約7,803,000,000港元及約3,522,800,000港元之物業、廠房及設備、存貨以及投資物業已予抵押，以作為就餘下集團房地產業務獲授之銀行貸款及其他借款的抵押品。

於二零二一年十二月三十一日，賬面值分別為5,100,000港元、約7,564,200,000港元及約1,892,800,000港元之物業、廠房及設備、存貨以及投資物業已予抵押，以作為就餘下集團房地產業務獲授之銀行貸款及其他借款的抵押品。

於二零二二年十二月三十一日，賬面值分別為4,400,000港元、約5,708,100,000港元及約2,260,000,000港元之物業、廠房及設備、存貨以及投資物業已予抵押，以作為就餘下集團房地產業務獲授之銀行貸款及其他借款的抵押品。

於二零二三年六月三十日，賬面值分別為4,300,000港元、約3,503,000,000港元及約611,900,000港元之物業、廠房及設備、存貨以及投資物業已予抵押，以作為就餘下集團房地產業務獲授餘下集團之銀行貸款及其他借款的抵押品。

於二零二零年十二月三十一日，概無獲授任何財務擔保。於二零二一年十二月三十一日，賬面值分別約47,000,000港元及32,100,000港元的投資物業及持作出售物業已予抵押，作為餘下集團一間前附屬公司的銀行借款(已逾期)之抵押品。於最後實際可行日期，抵押並無獲解除。

於二零二二年十二月三十一日，賬面值分別約39,200,000港元及28,900,000港元的投資物業及持作出售物業已予抵押，作為餘下集團一間前附屬公司的銀行借款(已逾期)之抵押品。於最後實際可行日期，抵押並無獲解除。

於二零二三年十二月三十一日，賬面值分別約30,000,000港元及28,900,000港元的投資物業及持作出售物業已予抵押，作為餘下集團一間前附屬公司的銀行借款(已逾期)之抵押品。於最後實際可行日期，抵押並無獲解除。

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年六月三十日，餘下集團分別約618,100,000港元、381,900,000港元、441,300,000港元及161,900,000港元之已抵押及受限制銀行存款已抵押予銀行，以獲取授予獨立第三方之銀行貸款、授予餘下集團之應付票據及有關預售物業建造之保證按金。

員工及薪酬政策

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年六月三十日，餘下集團於香港及中國分別聘用614名、413名、361名及271名僱員。於二零二零財年、二零二一財年、二零二二財年及二零二三年六個月，餘下集團就環境、社會及管治問題、知識產權及工作安全等不同領域向其僱員提供定期培訓。餘下集團亦派遣員工參加外部專業培訓，以提升其專業知識及技能，擴闊其專業視野。

或然負債

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年六月三十日，餘下集團並無重大或然負債。

承擔

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年六月三十日，餘下集團有關在建物業、在建投資物業及收購物業、廠房及設備之已訂約但未撥備的開支之承擔分別約為15,961,700,000港元、7,849,100,000港元、7,264,600,000港元及2,026,200,000港元。

重大投資、重大收購或出售附屬公司及聯屬公司之事項**二零二零財年**

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團並無任何重大投資，或於二零二零財年並無重大收購或出售附屬公司或聯屬公司。

二零二一財年

於二零二一財年，餘下集團有以下重大出售附屬公司之事項：

(I) 出售深圳新恒創實業有限公司

於二零二一年十二月二十二日，餘下集團出售其於深圳新恒創實業有限公司（「新恒創」）的全部股權，現金代價為人民幣300,000,000元（相當於約367,500,000港元）。餘下集團獲得出售附屬公司收益約296,100,000港元，主要由於於二零二一財年出售新恒創。有關出售新恒創的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年七月二十日、二零二一年十二月二日、二零二一年十二月十五日及二零二一年十二月二十三日的公告。

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團並無任何重大投資。

二零二二財年

於二零二二年十二月三十一日，餘下集團並無任何重大投資，或於二零二二財年並無重大收購或出售附屬公司或聯屬公司。

二零二三年六個月

(I) 出售汕頭市泰盛科技有限公司

於二零二二年十月十九日，餘下集團與餘下集團的前關連方寶新金融集團有限公司（「寶新金融」）及其附屬公司（統稱「寶新金融集團」）訂立股權轉讓協議（「股權轉讓協議」），據此，餘下集團有條件同意出售而寶新金融集團有條件同意收購本公司之間接非全資附屬公司汕頭市泰盛科技有限公司（「汕頭市泰盛」）之51%總股權，代價約為人民幣1,176,000,000元（相當於約1,331,000,000港元）（「第一階段出售」）。根據股權轉讓協議，於滿足（或豁免，視情況而定）先決條件的前提下，本集團將於第一階段完成後十二個月內向寶新金融集團出售汕頭市泰盛之剩餘49%總股權，代價約為人民幣1,129,000,000元。餘下集團產生出售附屬公司虧損約119,500,000港元，主要由於於二零二三年六個月出售汕頭市泰盛。有關出售汕頭市泰盛的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年十二月二十八日的公告。

於二零二三年六月三十日，餘下集團並無任何重大投資。

購股權

本公司於二零一四年三月二十六日採納一項購股權計劃。於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年六月三十日，已授出及仍未行使的購股權的相關股份數目為零。

重大投資或資本資產之未來計劃

餘下集團將密切關注行業發展及轉型趨勢，繼續實施其戰略性發展規劃，緊貼當前趨勢，把握未來經濟復甦帶來的投資機會，不斷優化其投資組合，降低營運成本，進而提高餘下集團的價值及市場競爭力。

餘下集團將繼續優化其資本結構及業務組合，以不斷改善其財務狀況。餘下集團將致力審慎把握投資機會，優化資本結構及業務組合，以實現股東利益最大化。

以下為獨立估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司就其於二零二三年十二月三十一日對中華人民共和國物業之估值所發出之函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本通函而編製。



香港灣仔
灣仔道83號17字樓
電話：(852) 2811 1876
傳真：(852) 3007 8501
網站：www.raviagroup.com
電郵：general@raviagroup.com

敬啟者：

有關：位於中華人民共和國(「中國」)若干物業之物業估值

吾等遵照寶新置地集團有限公司(「**貴公司**」，連同其附屬公司統稱「**貴集團**」)之指示，對 貴集團位於中國予以出售之物業進行估值，吾等確認，吾等已進行視察，作出相關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零二三年十二月三十一日(「**估值日期**」)之市值之意見，以供載入 貴集團日期為二零二四年二月二十九日之通函。

1. 估值基準

吾等對該等物業之估值乃吾等對有關物業之市值之意見。按吾等之定義，市值為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方於雙方知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期進行公平交易所達成之估計金額」。

市值可理解為所估計之資產或負債在不考慮買賣(或交易)成本及未經抵銷任何相關稅項或潛在稅項之情況下之價值。

2. 估值方法

吾等參照相關市場上可得之可資比較銷售交易／詢價，假設按現況出售該等物業，使用直接比較法對該等物業進行估值。

3. 業權調查

貴集團已向吾等提供有關該等物業之業權文件副本並確認並無進一步的相關文件。然而，吾等並未檢查原始文件以核實所有權或確定是否存在可能並未包含在交予吾等的副本中的任何修訂文件。於吾等估值過程中，吾等已依賴 貴集團中國法律顧問廣東泰諾律師事務所(「**中國法律顧問**」)所提供關於該等物業及 貴集團位於中國物業的權益的業權合法性的意見。

4. 估值假設

吾等之估值乃假設業主以現況在市場上出售該等物業，且並無憑藉任何可影響該等物業市值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而獲益。

此外，吾等並無考慮任何有關或影響銷售該等物業之選擇權或優先購買權，亦無考慮一次性出售或向單一購買者出售該等物業。

5. 資料來源

於估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納提供予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業辨識、佔用詳情、地盤／建築面積、樓齡及所有其他有關可影響該等物業市值事宜之意見。所有文件僅用作參考。

吾等並無理由懷疑提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦得悉獲提供之資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲充份資料以達致知情見解，並無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

6. 估值考慮因素

吾等已視察該等物業之外部，並在可能情況下視察其內部。吾等並無為該等物業進行結構測量。然而，在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能匯報建築物是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上之損壞。吾等亦無對任何屋宇服務進行測試。

吾等並無進行實地測量以核實需考慮之該等物業之地盤／建築面積，且假設交予吾等之文件所示之地盤／建築面積均屬正確。除另有註明者外，載於估值證書之所有尺寸、量度及面積均以 貴集團提供予吾等之文件所載資料為依據，故僅為約數。

吾等之估值並無考慮該等所估物業之任何押記、按揭或拖欠款項以及出售時可能引致之任何開支或稅項。除另有註明者外，吾等假設該等物業並無任何可能影響其市值之繁重產權負擔、限制及支銷。

在對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定以及香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會物業估值準則(二零二零年版)》。

7. 備註

根據吾等的標準慣例，吾等須聲明，本報告僅供指定方使用，亦概不會就其全部或任何部分內容向任何第三方承擔責任，且未經吾等事先書面批准，本報告全部或任何部分內容均不得以所示形式及內容載入任何刊發文件或聲明，亦不得以任何方式刊發。

除另有指明者外，本報告中所有貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）列示。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港
尖沙咀
廣東道30號
新港中心1座
10樓1002室
寶新置地集團有限公司

代表
瑞豐環球評估諮詢有限公司

董事
李偉健博士
PhD(BA) MFin Bcom(Property)
MHKIS RPS(GP) AAPI CPV CPV(Business)
謹啟

二零二四年二月二十九日

附註：

李偉健博士為註冊專業測量師(產業測量)、香港測量師學會會員及澳洲房地產學會會員。彼於香港、澳門、中國、亞太地區，以及歐美國家擁有逾二十年估值經驗。李偉健博士自二零一七年起擔任瑞豐環球評估諮詢有限公司的董事。

估值概要

貴集團於中國持作投資之物業

編號	物業	於二零二三年 十二月三十一日 現況下之市值
1.	中國遼寧省瀋陽市於洪區西江北街307號 第1及2座12個住宅單位	人民幣10,300,000元
2.	中國遼寧省瀋陽市於洪區西江北街301-3, 301, 299, 299-1及 299-2號第16, 17, 18, 19及20座29個商業單位	人民幣145,900,000元
3.	中國安徽省合肥市經開區壩下路82號時光原著花園16個 商業單位	人民幣23,300,000元
4.	中國安徽省合肥市蜀山區黃山路449號領翔花園33個商業單位	人民幣63,200,000元
	總計：	<u>人民幣242,700,000元</u>

估值證書

貴集團於中國持作投資之物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二三年 十二月三十一日 現況下之市值
1.	中國遼寧省瀋陽市於 洪區西江北街307號第 1及2座12個住宅單位	<p>該物業包括兩棟樓高六層的住宅大樓的12個住宅單位，屬於一個名為寶能水岸康城的開發項目，於二零一五年前後落成。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的總建築面積約為1,733.26平方米，作住宅用途。</p> <p>該物業四周有各種住宅開發項目、商場、學校、醫院等。</p> <p>該物業土地已獲授使用權作住宅用途，期限於二零八二年十二月六日屆滿。</p>	據 貴集團告知，該物業於估值日期為空置。	人民幣10,300,000元。

附註：

1. 根據瀋陽市規劃和國土資源局發出的12份《房地產所有權證》，總建築面積約為1,733.26平方米的物業所有權屬深圳前海唯致教育投資有限公司（現稱深圳唯致教育投資有限公司）（「**深圳唯致**」）所有，期限於二零八二年十二月六日屆滿，作住宅用途。
2. 深圳唯致為 貴公司之間接非全資附屬公司。
3. 該物業由Che Leung（為地產代理監管局持牌地產代理，具有10年以上相關經驗及1年估值經驗）於二零二四年一月進行視察。
4. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見報告，其中包括以下重要資料：
 - a. 深圳唯致擁有該物業的適當合法業權，並有權轉讓該物業連同剩餘期限的土地使用權，而毋須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用；
 - b. 該物業不存在按揭或其他重大產權負擔；
 - c. 該物業的當前用途符合當地規劃條例，並已獲有關政府機關批准；及
 - d. 該物業可以整體或分契方式自由轉讓予當地或海外買方。

5. 吾等就該物業之市值得出意見時，已採用直接比較法。吾等已識別出各項相關銷售交易，其符合時間、用途及位置方面的標準，包括(i)銷售交易乃距估值日期不遠；(ii)可資比較物業為住宅單位；及(iii)可資比較物業與該物業屬同一發展項目。

於評估該物業時，吾等已考慮相關市場上兩個住宅可資比較物業，所採納的可資比較物業詳情如下：

可資比較項目	A	B
交易時間	二零二三年三月	二零二三年三月
地址	瀋陽市於洪區西江北街307號	瀋陽市於洪區西江北街307號
	寶能水岸康城	寶能水岸康城
物業類型	住宅	住宅
概約建築面積(平方米)	107.76	109.28
代價(人民幣)	670,000	630,000
單價	6,218	5,765
	(人民幣／每平方米)	
調整因素		
交易時間	因市場趨勢而下調	因市場趨勢而下調
位置	同一發展項目	同一發展項目
合計調整	-0.8%	-0.8%
經調整單價	6,168	5,719
	(人民幣／每平方米)	

經上述適當調整後，可資比較項目的經調整單價以總建築面積計為每平方米人民幣5,719元至每平方米人民幣6,168元。兩個經調整單價權重相同，以總建築面積計加權平均單價為每平方米人民幣5,944元。吾等將經調整單價(即每平方米人民幣5,944元)乘以該物業的總建築面積(即1,733.26平方米)，得出該物業於估值日期的市值(即約人民幣10,300,000元)。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二三年 十二月三十一日 現況下之市值
2.	中國遼寧省瀋陽市於洪區西江北街301-3, 301, 299, 299-1及299-2號第16, 17, 18, 19及20座29個商業單位	<p>該物業包括29個商業單位，屬於一個名為寶能水岸康城的開發項目，於二零一七年前後落成。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的總建築面積約為12,304.62平方米，作零售用途。</p> <p>該物業四周有各種住宅開發項目、商場、學校、醫院等。</p> <p>該物業土地已獲授使用權作商業用途，期限於二零五二年十二月六日屆滿。</p>	<p>據 貴集團告知，於估值日期，總建築面積約為4,203平方米的物業部分須受租賃協議(自二零二三年十月二十日起至二零三三年十月十九日止)所規限，前三年的月租總額約為人民幣75,700元，每三年增加5% (不包括管理費及其他支出)，作零售用途。</p> <p>該物業剩餘部分為空置。</p>	人民幣145,900,000元。

附註：

1. 根據瀋陽市自然資源局發出的29份《房地產所有權證》，總建築面積約為12,304.62平方米的物業所有權屬深圳宏廣浩實業有限公司(「深圳宏廣浩」)所有，期限於二零五二年十二月六日屆滿，作商業用途。
2. 深圳宏廣浩為 貴公司之間接非全資附屬公司。
3. 該物業由Che Leung(為地產代理監管局持牌地產代理，具有10年以上相關經驗及1年估值經驗)於二零二四年一月進行視察。
4. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見報告，其中包括以下重要資料：
 - a. 深圳宏廣浩擁有該物業的適當合法業權，並有權轉讓該物業連同剩餘期限的土地使用權，而毋須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用；
 - b. 該物業不存在按揭或其他重大產權負擔；
 - c. 該物業的當前用途符合當地規劃條例，並已獲有關政府機關批准；及
 - d. 該物業可以整體或分契方式自由轉讓予當地或海外買方。

5. 吾等就該物業之市值得出意見時，已採用直接比較法。吾等已識別出各項相關銷售詢價，其符合在時間、用途及位置方面的標準，包括(i)銷售詢價乃距估值日期不遠；(ii)可資比較物業為零售單位；及(iii)可資比較物業與該物業位於同區。

於評估該物業時，吾等已考慮相關市場上兩個零售可資比較物業，所採納的可資比較物業詳情如下：

可資比較項目	A	B
詢價時間	二零二四年一月	二零二四年一月
地址	瀋陽市於洪區西江北街82號	瀋陽市於洪區西江北街139號
物業類型	零售	零售
樓層	1	1
概約建築面積(平方米)	145.00	124.37
詢價價格(人民幣)	2,300,000	2,000,000
單價	15,862	16,081
(人民幣/每平方米)		
調整因素		
詢價時間	同一時段	同一時段
性質	因詢價性質而下調	因詢價性質而下調
位置	因可資比較項目A位於更佳位置而下調	因可資比較項目B位於更佳位置而下調
樓層	因樓層差別而下調	因樓層差別而下調
合計調整	-25.0%	-26.6%
經調整單價	11,897	11,803
(人民幣/每平方米)		

經上述適當調整後，可資比較項目的經調整單價以總建築面積計為每平方米人民幣11,803元至每平方米人民幣11,897元。兩個經調整單價權重相同，以總建築面積計加權平均單價為每平方米人民幣11,850元。吾等將經調整單價(即每平方米人民幣11,850元)乘以該物業的總建築面積(即12,304.62平方米)，得出該物業於估值日期的市值(即約人民幣145,900,000元)。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二三年 十二月三十一日 現況下之市值
3.	中國安徽省合肥市經開區壩下路82號時光原著花園16個商業單位	<p>該物業包括16個商業單位，屬於一個名為時光原著花園的開發項目，於二零一三年前後落成。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的總建築面積約為1,943.39平方米，作零售用途。</p> <p>該物業四周有各種住宅開發項目、商場等。</p> <p>該物業土地已獲授使用權作商業服務用途，期限於二零八年七月三十日屆滿。</p>	<p>據 貴集團告知，於估值日期，總建築面積約為1,943平方米的物業須受租賃協議(自二零一七年三月五日起至二零二七年三月五日止)所規限，月租總額約為人民幣89,500元(不包括管理費及其他支出)，作零售用途。</p>	人民幣23,300,000元。

附註：

1. 根據合肥市自然資源和規劃局發出的16份《房地產所有權證》，總建築面積約為1,943.39平方米的物業所有權屬深圳寶新商貿有限公司(「**深圳寶新商貿**」)所有，期限於二零八年七月三十日屆滿，作商業服務用途。
2. 深圳寶新商貿為 貴公司之間接全資附屬公司。
3. 該物業由Che Leung(為地產代理監管局持牌地產代理，具有10年以上相關經驗及1年估值經驗)於二零二四年一月進行視察。
4. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見報告，其中包括以下重要資料：
 - a. 深圳寶新商貿擁有該物業的適當合法業權，並有權轉讓該物業連同剩餘期限的土地使用權，而毋須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用；
 - b. 該物業不存在按揭或其他重大產權負擔；
 - c. 該物業的當前用途符合當地規劃條例，並已獲有關政府機關批准；及
 - d. 該物業可以整體或分契方式自由轉讓予當地或海外買方。

5. 吾等就該物業之市值得出意見時，已採用直接比較法。吾等已識別出各項相關銷售詢價，其符合在時間、用途及位置方面的標準，包括(i)銷售詢價乃距估值日期不遠；(ii)可資比較物業為零售單位；及(iii)可資比較物業與該物業位於同區。

於評估該物業時，吾等已考慮相關市場上兩個零售可資比較物業，所採納的可資比較物業詳情如下：

可資比較項目	A	B
詢價時間	二零二三年十二月	二零二三年十二月
地址	合肥市合肥經濟技術 開發區港澳廣場	合肥市合肥經濟技術 開發區石門路翡翠湖郡
物業類型	零售	零售
樓層	1	1
概約建築面積(平方米)	62.55	128.00
詢價價格(人民幣)	800,000	1,680,000
單價 (人民幣/每平方米)	12,790	13,125
調整因素		
詢價時間	同一時段	同一時段
性質	因詢價性質而下調	因詢價性質而下調
位置	因可資比較項目A位於更佳位置而下調	因可資比較項目B位於更佳位置而下調
合計調整	-7.0%	-8.0%
經調整單價 (人民幣/每平方米)	11,894	12,075

經上述適當調整後，可資比較項目的經調整單價以總建築面積計為每平方米人民幣11,894元至每平方米人民幣12,075元。兩個經調整單價權重相同，以總建築面積計加權平均單價為每平方米人民幣11,985元。吾等將經調整單價(即每平方米人民幣11,985元)乘以該物業的總建築面積(即1,943.39平方米)，得出該物業於估值日期的市值(即約人民幣23,300,000元)。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二三年 十二月三十一日 現況下之市值
4.	中國安徽省合肥市蜀山區黃山路449號領翔花園33個商業單位	<p>該物業包括33個商業單位，屬於一個名為領翔花園的開發項目，於二零一三年前後落成。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的總建築面積約為6,062.52平方米，作零售用途。</p> <p>該物業四周有各種住宅開發項目、商場、大學等。</p> <p>該物業土地已獲授使用權作商業服務用途，期限於二零四九年六月十八日屆滿。</p>	<p>據 貴集團告知，於估值日期，總建築面積約為5,098平方米的物業部分須受各項租賃協議(最新到期日為二零三零年六月三十日)所規限，月租總額約為人民幣261,300元(不包括管理費及其他支出)，作零售用途。</p> <p>該物業剩餘部分為空置。</p>	人民幣63,200,000元。

附註：

1. 根據合肥市自然資源和規劃局發出的33份《房地產所有權證》，總建築面積約為6,062.52平方米的物業所有權屬深圳寶新商貿有限公司(「**深圳寶新商貿**」)所有，期限於二零四九年六月十八日屆滿，作商業服務用途。
2. 深圳寶新商貿為 貴公司之間接全資附屬公司。
3. 該物業由Che Leung(為地產代理監管局持牌地產代理，具有10年以上相關經驗及1年估值經驗)於二零二四年一月進行視察。
4. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見報告，其中包括以下重要資料：
 - a. 深圳寶新商貿擁有該物業的適當合法業權，並有權轉讓該物業連同剩餘期限的土地使用權，而毋須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用；
 - b. 該物業不存在按揭或其他重大產權負擔；
 - c. 該物業的當前用途符合當地規劃條例，並已獲有關政府機關批准；及
 - d. 該物業可以整體或分契方式自由轉讓予當地或海外買方。

5. 吾等就該物業之市值得出意見時，已採用直接比較法。吾等已識別出各項相關銷售詢價，其符合在時間、用途及位置方面的標準，包括(i)銷售詢價乃距估值日期不遠；(ii)可資比較物業為零售單位；及(iii)可資比較物業與該物業位於同區。

於評估該物業時，吾等已考慮相關市場上兩個零售可資比較物業，所採納的可資比較物業詳情如下：

可資比較項目	A	B
詢價時間	二零二三年十二月	二零二三年十二月
地址	合肥市蜀山區望江西路科技園	合肥市蜀山區合作化路潛山路側道凱旋門
物業類型	零售	零售
樓層	1	1
概約建築面積(平方米)	163.75	286.06
詢價價格(人民幣)	1,700,000	3,336,000
單價 (人民幣/每平方米)	10,382	11,662
調整因素		
詢價時間	同一時段	同一時段
性質	因詢價性質而下調	因詢價性質而下調
位置	因可資比較項目A位於較差位置而上調	因可資比較項目B位於較差位置而上調
樓層	因樓層差別而下調	因樓層差別而下調
合計調整	-3.0%	-7.5%
經調整單價 (人民幣/每平方米)	10,070	10,787

經上述適當調整後，可資比較項目的經調整單價以總建築面積計為每平方米人民幣10,070元至每平方米人民幣10,787元。兩個經調整單價權重相同，以總建築面積計加權平均單價為每平方米人民幣10,429元。吾等將經調整單價(即每平方米人民幣10,429元)乘以該物業的總建築面積(即6,062.52平方米)，得出該物業於估值日期的市值(即約人民幣63,200,000元)。



北京亞超資產評估有限公司
Beijing YaChao Assets Appraisal Co., Ltd.

**深圳唯致教育投資有限公司股東全部權益價值
諮詢報告**

二零二四年二月六日

公司地址：北京市海澱區復興路47號天行建商務大廈20層2202
電話：(010) 51716863

郵編：100036

深圳唯致教育投資有限公司股東全部權益價值

一、緒言

雲能國際控股集團有限公司：

北京亞超資產評估有限公司接受貴公司的委託，按照法律、行政法規的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用資產基礎法，按照必要的評估諮詢程序，對深圳唯致教育投資有限公司100%股權在2023年5月31日市場價值進行了評估諮詢。委託人及被評估諮詢單位對所提供的評估資料及法律權屬資料的真實性、合法性、完整性承擔責任，並保證被評估資產的安全、完整性。本評估諮詢報告僅作為委託方了解資產價值使用，不得作為其他經濟行為依據。

二、委託人、被評估諮詢單位和委託合同約定的其他諮詢報告使用人概況

(一) 委託人概況

企業名稱：	雲能國際控股集團有限公司；
公司編號：	F0024429；
類型：	註冊非香港公司；
董事長：	顏炯；
註冊日期：	2018年01月29日；
企業地址：	香港灣仔港灣道26號華潤大廈20樓2008室；
公司現狀：	仍註冊。

(二) 被評估諮詢單位概況

1. 營業執照登記情況

企業名稱：	深圳唯致教育投資有限公司
統一社會信用代碼：	91440300335410669U；
類型：	有限責任公司(法人獨資)；
住所：	深圳市龍華區民治街道新牛社區布龍路南側源創空間南區1棟101-1；
法定代表人：	盧學群；
註冊資本：	4,000萬元；
成立日期：	2015年7月10日；
營業期限：	2015年7月10日至長期；
經營範圍：	一般經營項目是：教育信息化平台、教育資源數據庫、現代教育裝備及公共軟件的技術開發、技術諮詢；文化活動策劃(不含卡拉OK，歌舞廳)；經濟信息諮詢；(不含人才中介服務)；教育信息諮詢；(以上均不含法律、行政法規、國務院決定規定須經批准的項目)，許可經營項目是：人力資源信息諮詢。

2. 歷史沿革及股權結構情況

(1) 公司簡介

公司系由深圳粵錦投資有限公司以貨幣出資設立的有限責任公司，公司註冊資本1,000.00萬元，於2016年8月取得由廣東省深圳市市場監督管理局核發的《企業法人營業執照》。

(2) 公司設立(2015年7月)

設立時股權結構如下：

金額單位：人民幣萬元

序號	股東名稱	出資方式	認繳出資額	實繳出資額	出資比例
1	深圳粵錦投資有限公司	貨幣	1,000.00	1,000.00	100%
合計			1,000.00	1,000.00	100%

(3) 截止評估基準日股權結構

2022年8月根據《股東會決議》，同意增加註冊資本，由深圳寶匯安實業有限公司進行增資，公司認繳註冊資本變更後，截止評估基準日股權結構如下：

金額單位：人民幣萬元

序號	股東名稱	出資方式	認繳出資額	實繳出資額	出資比例
1	深圳寶匯安實業有限公司	貨幣	4,000.00	1,000.00	100%
合計			4,000.00	1,000.00	100%

3. 被評估諮詢單位近年資產負債和經營業績

(1) 資產負債及財務狀況

資產負債及財務狀況簡表(單體)

金額單位：人民幣萬元

資產負債項目	2019/12/31	2020/12/31	2021/12/31	2022/12/31	2023/5/31
流動資產	35.77	1,180.42	2,481.79	1.15	2.26
非流動資產	7,163.69	3,194.55	1,415.28	1,718.80	1,100.70
資產總額	7,199.45	4,374.97	3,897.07	1,719.95	1,102.95
流動負債	5,714.91	5,871.44	5,495.38	135.47	40.35
非流動負債	148.99	129.06	84.90	96.41	60.45
負債合計	5,863.90	6,000.50	5,580.28	231.89	100.80
股東權益	1,335.55	-1,625.53	-1,683.20	1,488.07	1,002.15
利潤表項目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年1-5月
營業收入	-	1,041.49	1,910.00	235.40	-
營業成本	-	897.61	1,607.18	235.60	-
營業利潤	87.66	-2,981.02	-101.83	-264.12	219.74
利潤總額	87.66	-2,981.02	-101.83	-264.12	219.74
淨利潤	58.79	-2,961.08	-57.67	-266.80	-485.91
審計意見類型	無保留意見	無保留意見	無保留意見	無保留意見	無保留意見
審計機構	中喜會計師事務所(特殊普通合夥)深證分所	中喜會計師事務所(特殊普通合夥)深證分所		中審眾環會計師事務所(特殊普通合夥)雲南分所	中審眾環會計師事務所(特殊普通合夥)雲南分所

(2) 會計制度

會計核算以權責發生制為基礎進行會計確認、計量和報告。按照財政部頒布的《企業會計準則—基本準則》和具體會計準則及其應用指南、解釋及其他有關規定編制。

(3) 主要稅種和稅率

序號	主要稅種	稅率	計稅依據
1	企業所得稅	25%	應納稅所得額
2	增值稅	9%	按銷售商品或提供勞務的增值額
3	城市維護建設稅	7%	應納流轉稅額
4	教育費附加	3%	應納流轉稅額
5	地方教育費附加	2%	應納流轉稅額

(三) 委託人與被評估諮詢單位的關係

本次評估諮詢委託人為雲能國際控股集團有限公司，被評估諮詢單位為深圳唯致教育投資有限公司；雲能國際控股集團有限公司擬以資抵債涉及深圳唯致教育投資有限公司100%股權。

(四) 委託人以外的其他評估諮詢報告使用者

本諮詢報告僅供委託人使用。

評估諮詢人員和資產評估機構對委託人和其他評估諮詢報告使用者不當使用評估諮詢報告所造成的後果不承擔責任。

三、 評估諮詢目的

評估諮詢目的是為雲能國際控股集團有限公司了解深圳唯致教育投資有限公司100%股權提供價值參考依據。

四、評估諮詢對象和評估諮詢範圍

(一) 評估諮詢對象

評估諮詢對象是深圳唯致教育投資有限公司股東全部權益價值。

(二) 評估諮詢範圍

評估諮詢範圍是深圳唯致教育投資有限公司申報經審計的全部資產和負債。

截至評估諮詢基準日2023年5月31日，深圳唯致教育投資有限公司會計報表經中審眾環會計師事務所(特殊普通合伙)雲南亞太分所審計，並出具了無保留意見審計報告，審定的資產負債情況如下：

資產評估申報匯總表

金額單位：人民幣萬元

項目	基準日賬面價值
流動資產	2.26
非流動資產	1,100.70
其中：投資性房地產	1,081.91
遞延所得稅資產	18.79
資產總計	1,102.95
流動負債	40.35
非流動負債	60.45
負債總計	100.80
淨資產(所有者權益)	1,002.15

本次委託評估諮詢對象和評估諮詢範圍與經濟行為涉及的評估諮詢對象和評估諮詢範圍一致。

(三) 評估諮詢範圍中主要資產狀況及特點

- 流動資產、非流動資產
 1. 貨幣資金是流動資產的主要組成部分，賬面價值為1.23萬元，主要為銀行存款。
 2. 投資性房地產是非流動資產的主要組成部分，賬面價值為1,081.91萬元，主要為待出租的住宅。
- 實物資產

實物資產為投資性房地產，位於遼寧省瀋陽市水岸康城小區內。

投資性房地產

投資性房地產賬面價值1,081.91萬元，位於遼寧省瀋陽市於洪區西江北街307號水岸康城小區內，主要為待出租的住宅，全部為毛坯房，都分布於1棟和2棟中，樓棟總層高為6層，待估住宅均分布於1-4層，樓棟戶型皆為一梯兩戶，建築結構為鋼混結構，建築面積合計1,733.26m²，於2015年6月建成投入使用。

權屬狀況

序號	權證編號	資產名稱	用地性質	土地用途	終止日期	結構	建成年月	建築面積m ²	證載權利人
1	遼(2017)瀋陽市不動產權第0184562號	於洪區西江北街307號(1-1-2)	出讓	城鎮混合住宅用地	2082年12月06日	鋼混	2015年6月	157.17	深圳唯致教育投資有限公司
2	遼(2017)瀋陽市不動產權第0184561號	於洪區西江北街307號(2-1-1)	出讓	城鎮混合住宅用地	2082年12月06日	鋼混	2015年6月	157.01	深圳唯致教育投資有限公司

序號	權證編號	資產名稱	用地性質	土地用途	終止日期	結構	建成年月	建築面積m ²	證載權利人
3	遼(2017)瀋陽市不動產權第0184563號	於洪區西江北街307號(1-2-1)	出讓	城鎮混合住宅用地	2082年12月06日	鋼混	2015年6月	149.75	深圳唯致教育投資有限公司
4	遼(2017)瀋陽市不動產權第0184565號	於洪區西江北街307號(1-2-2)	出讓	城鎮混合住宅用地	2082年12月06日	鋼混	2015年6月	149.75	深圳唯致教育投資有限公司
5	遼(2017)瀋陽市不動產權第0184559號	於洪區西江北街307號(2-2-1)	出讓	城鎮混合住宅用地	2082年12月06日	鋼混	2015年6月	149.60	深圳唯致教育投資有限公司
6	遼(2017)瀋陽市不動產權第0184538號	於洪區西江北街307號(2-2-2)	出讓	城鎮混合住宅用地	2082年12月06日	鋼混	2015年6月	149.60	深圳唯致教育投資有限公司
7	遼(2017)瀋陽市不動產權第0184537號	於洪區西江北街307號(2-3-1)	出讓	城鎮混合住宅用地	2082年12月06日	鋼混	2015年6月	138.53	深圳唯致教育投資有限公司
8	遼(2017)瀋陽市不動產權第0184558號	於洪區西江北街307號(2-3-2)	出讓	城鎮混合住宅用地	2082年12月06日	鋼混	2015年6月	138.53	深圳唯致教育投資有限公司
9	遼(2017)瀋陽市不動產權第0184552號	於洪區西江北街307號(1-4-1)	出讓	城鎮混合住宅用地	2082年12月06日	鋼混	2015年6月	135.90	深圳唯致教育投資有限公司

序號	權證編號	資產名稱	用地性質	土地用途	終止日期	結構	建成年月	建築面積m ²	證載權利人
10	遼(2017)瀋陽市不動產權第0184549號	於洪區西江北街307號(1-4-2)	出讓	城鎮混合住宅用地	2082年12月06日	鋼混	2015年6月	135.90	深圳唯致教育投資有限公司
11	遼(2017)瀋陽市不動產權第0184548號	於洪區西江北街307號(2-4-1)	出讓	城鎮混合住宅用地	2082年12月06日	鋼混	2015年6月	135.76	深圳唯致教育投資有限公司
12	遼(2017)瀋陽市不動產權第0184557號	於洪區西江北街307號(2-4-2)	出讓	城鎮混合住宅用地	2082年12月06日	鋼混	2015年6月	135.76	深圳唯致教育投資有限公司
合計								1,733.26	

區位狀況

瀋陽水岸康城商鋪位於瀋陽市於洪區平羅街道西江北街307號，臨近沈於線，周邊靠近東盛家園小區、金昌景華苑小區，距離小區南門是393公交站，約5km可以到達人杰湖地鐵二號線。小區中間有約1,000m²廣場可供業主休息娛樂，兩側有兒童滑梯，秋千等娛樂設施。小區區南行1,000米是造化大集，三天一次集，買菜方便，向北3km是平羅市場，小區周邊缺少商業配套，購物不方便。距小區0.6km有瀋陽市第六十中學，0.8km處有平羅醫院，5.5km處有中國醫科大學附屬盛京醫院。

瀋陽水岸康城小區區位圖如下：



他項權利狀況

截至評估諮詢基準日，待估宗地未設置抵押、擔保等他項權利。

(四) 企業申報的賬面記錄或者未記錄的無形資產情況

企業未申報賬面記錄的無形資產及賬面未記錄的無形資產。

(五) 企業申報的表外資產的類型、數量

本次評估諮詢過程中，評估諮詢人員已提示企業對其擁有的全部資產進行清查、申報，除上述記錄的資產外，企業承諾不存在擁有的、賬面未記錄的其他資產。

(六) 引用其他機構出具的報告結論所涉及的資產類型、數量和賬面金額

本次評估諮詢中，引用中審眾環會計師事務所(特殊普通合伙)雲南亞太分所出具的審計報告審定財務數據作為評估諮詢對象的賬面價值。除此之外，未引用其他機構報告內容。

五、 價值類型

根據本次評估諮詢目的、市場條件、評估諮詢對象自身條件等因素，同時考慮價值類型與評估諮詢假設的相關性等確定資產評估的價值類型為：市場價值。

市場價值的內涵：是指自願買方與自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估諮詢對象在評估諮詢基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

六、 評估諮詢基準日

評估諮詢基準日為2023年5月31日。

該評估諮詢基準日距經濟行為實際開始運行日最近，能良好地反映資產狀況，符合本次評估諮詢目的。該基準日為被評估諮詢單位會計結算日，能夠全面反映評估諮詢對象各種資產及負債的整體情況，有利於資產的清查。經與委託人及被評估諮詢單位協商，共同確定該日期為評估諮詢基準日。

本次評估諮詢中採用的價格標準均為評估諮詢基準日正在執行或有效的價格標準。

七、 評估諮詢方法

（一） 評估諮詢的基本方法

資產評估方法包括市場法、收益法和成本法三種基本方法及其衍生方法。評估諮詢人員應當根據評估諮詢目的、評估諮詢對象、價值類型、資料收集、評估方法的適用條件等情況，分析上述三種基本方法的適用性，依法選擇評估方法。

1. 資產基礎法

企業價值評估中的資產基礎法，是指以被評估諮詢單位評估諮詢基準日的資產負債表為基礎，評估表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估諮詢對象價值的評估方法。

2. 收益法

企業價值評估中的收益法，是指將預期收益資本化或者折現，確定評估諮詢對象價值的評估方法。評估諮詢人員應當結合被評估諮詢單位的歷史經營情況、未來收益可預測情況、所獲取評估資料的充分性，恰當考慮收益法的適用性。

收益法常用的具體方法包括股利折現法和現金流量折現法。

股利折現法是將預期股利進行折現以確定評估諮詢對象價值的具體方法，通常適用於缺乏控制權的股東部分權益價值評估；現金流量折現法通常包括企業自由現金流折現模型和股權自由現金流折現模型。評估諮詢人員應當根據被評估諮詢單位所處行業、經營模式、資本結構、發展趨勢等，恰當選擇現金流折現模型。

3. 市場法

企業價值評估中的市場法，是指將評估諮詢對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定評估諮詢對象價值的評估方法。評估諮詢人員應當根據所獲取可比企業經營和財務數據的充分性和可靠性、可收集到的可比企業數量，考慮市場法的適用性。

市場法常用的兩種具體方法是上市公司比較法和交易案例比較法。

上市公司比較法是指獲取並分析可比上市公司的經營和財務數據，計算價值比率，在與被評估諮詢單位比較分析的基礎上，確定評估諮詢對象價值的具體方法。

交易案例比較法是指獲取並分析可比企業的買賣、收購及合並案例資料，計算價值比率，在與被評估諮詢單位比較分析的基礎上，確定評估諮詢對象價值的具體方法。

(二) 評估諮詢方法的選擇

本項目三種評估方法適用性分析：

1. 資產基礎法適用性分析

考慮委託評估的各類資產負債能夠履行現場勘查程序，並滿足評估方法的適用條件，評定估算的資料要求，因此，本項目選用資產基礎法進行評估。

2. 收益法適用性分析：

考慮被評估諮詢單位為資產管理型公司，未實際開展經營業務，無法對未來收益進行預測，因此，本項目不適用收益法進行評估。

3. 市場法適用性分析：

考慮我國資本市場存在的與被評估諮詢單位可比的同行業上市公司不滿足數量條件，同時同行業市場交易案例較少、披露信息不足，因此，本項目不適用市場法進行評估。

綜上所述，根據評估諮詢目的，本次評估諮詢選用資產基礎法進行評估。

(三) 選用評估諮詢方法技術思路

資產基礎法

企業價值評估中用資產基礎法，是指採用適當方法對資產負債的價值進行評估得出股東全部權益的評估價值。

具體各類資產和負債的評估方法如下：

1. 貨幣資金

對於幣種為人民幣的貨幣資金，以核實後賬面價值確定評估值。

2. 投資性房地產

根據本次評估諮詢目的，按照持續使用原則，結合各待估建築類資產特點和收集資料情況，採用市場法進行評估。

市場比較法

市場法是依據替代原則，通過對評估諮詢對象類似的建(構)築物的交易價格的修正調整得到評估價值。市場法基本公式如下：

$$P = P' \times A \times B \times C \times D$$

式中： P—評估價值

P'—可比交易實例價格；

A—交易情況修正係數；

B—交易日期修正係數；

C—區域因素修正係數；

D—個別因素修正係數。

3. 負債

主要為應交稅費、其他應付款、遞延所得稅負債。對企業的負債進行審查核實，在核實的基礎上，以評估諮詢基準日企業實際需要承擔的負債金額作為負債的評估價值。

八、評估諮詢程序實施過程和情況

根據法律、法規的相關規定，本次評估諮詢履行了適當的評估諮詢程序。具體實施過程如下：

(一) 明確評估諮詢業務基本事項

與委託人就被評估諮詢單位和委託人以外的其他評估諮詢報告使用者、評估諮詢目的、評估諮詢對象與評估諮詢範圍、價值類型、評估諮詢基準日、評估諮詢報告使用範圍、評估諮詢報告提交期限及方式、評估服務費及支付方式、委託人及其他相關當事人與資產評估機構和評估諮詢人員工作配合和協助等重要事項進行商討，予以明確。

(二) 簽訂委託合同

根據評估業務具體情況，對資產評估機構和評估諮詢人員專業勝任能力、獨立性和業務風險進行綜合分析和評價後，與委託方簽訂委託合同。

(三) 編制評估諮詢計劃

根據諮詢工作的要求，編制評估諮詢工作計劃，包括確定評估的具體步驟、時間進度、人員安排，擬定資產評估技術方案等，報公司相關負責人審核、批准。

(四) 現場調查

1. 指導委託人、被評估諮詢單位等相關當事方清查資產、準備涉及評估諮詢對象和評估諮詢範圍的詳細資料；
2. 根據評估諮詢對象的具體情形，選擇適當的方式，了解評估諮詢對象現狀，關注評估諮詢對象法律權屬；對不符事宜進行逐項調查，根據重要程度採用抽樣等方式進行調查。

(五) 收集評估諮詢資料

收集直接從市場等渠道獨立獲取的資料，從委託人、被評估諮詢單位等相關當事方獲取的資料，以及從政府部門、各類專業機構和其他相關部門獲取的資料；對評估諮詢活動中使用的資料進行核查和驗證，核查驗證的方式通常包括觀察、詢問、書面審查、實地調查、查詢、函證、覆核等。

(六) 評定估算

1. 根據評估諮詢對象、價值類型、評估資料收集情況等相關條件，分析市場法、收益法和資產基礎法等評估諮詢方法的適用性，恰當選擇評估方法；
2. 根據所採用的評估方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，形成測算結果；
3. 對形成的測算結果進行綜合分析，形成評估諮詢結論。

(七) 編制和提交評估諮詢報告

1. 編制評估諮詢報告，經公司內部審核形成諮詢報告徵求意見稿；
2. 在不影響對最終評估諮詢結論獨立判斷的前提下，與委託人或者委託人許可的相關當事方就評估諮詢報告有關內容進行必要溝通後，向委託人出具諮詢報告。

九、 評估諮詢假設

在評估諮詢過程中，我們所依據和使用的評估諮詢假設是評估諮詢報告撰寫的基本前提，同時提請評估諮詢報告使用人關注評估諮詢假設內容，以正確理解和使用評估諮詢結論。我們遵循以下評估諮詢假設條件，如評估諮詢報告日後評估諮詢假設發生重要變化，將對評估諮詢結論產生重大影響，評估諮詢結果應進行相應的調整。

(一) 基本假設

1. 交易假設

交易假設是假定所有待評估資產已經處在交易的過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設。

2. 公開市場假設

公開市場假設，是假定在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷。公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎

3. 資產持續經營假設

資產持續經營假設是指評估時需根據被評估資產按目前的用途和使用的方式、規模、頻度、環境等情況繼續使用，或者在有所改變的基礎上使用，相應確定評估方法、參數和依據。

4. 企業持續經營的假設

企業持續經營的假設是指被評估諮詢單位將保持持續經營，並在經營方式上與現時保持一致。

(二) 一般假設

1. 被評估諮詢單位所處的社會經濟環境無重大變化，國家及被評估諮詢單位所處地區的有關法律、法規、政策無重大變化；
2. 假設委託人和被評估諮詢單位提供的資料真實、完整、可靠，不存在應提供而未提供、評估諮詢人員已履行必要評估諮詢程序仍無法獲知的其他可能影響評估諮詢結論的瑕疵事項、或有事項等；
3. 假設評估諮詢基準日後不發生影響被評估諮詢單位經營的不可抗拒、不可預見事件；
4. 無其它不可抗力及不可預見因素對企業造成重大不利影響。

(三) 本次評估諮詢假設

1. 被評估諮詢單位經營範圍、經營方式、管理模式等在保持一貫性的基礎上，能隨著市場和科學技術的發展，進行適時調整和創新；

2. 被評估諮詢單位所申報的資產負債不存在產權糾紛及其他經濟糾紛事項；
3. 被評估諮詢單位的生產經營及與生產經營相關的經濟行為符合國家法律法規；
4. 未來的貸款利率、增值稅和附加稅率、企業所得稅稅率等不發重大變化；
5. 本次評估諮詢不考慮評估諮詢基準日後被評估諮詢單位發生的對外股權投資項目對其價值的影響；

根據資產評估的要求，我們認定這些假設條件在評估諮詢基準日時成立。當評估諮詢報告日後評估諮詢假設發生較大變化時，我們將不承擔由於評估諮詢假設改變而推導出不同評估諮詢結論的責任。

十、評估諮詢結論

本著獨立、客觀、公正的原則，按照公認的資產評估方法，對納入評估諮詢範圍的全部資產及負債進行了評估。在評估諮詢過程中，本公司評估諮詢人員對被評估諮詢單位進行了資產清查，對企業提供的法律性文件、會計記錄及其他相關資料進行了驗證審核，期間還進行了必要的專題調查與詢證。在此基礎上採用資產基礎法對深圳唯致教育投資有限公司股東全部權益價值進行了評估。本次評估諮詢採用的價值類型為市場價值。

(一) 資產基礎法評估結果

納入評估諮詢範圍的總資產賬面價值1,102.95萬元，總負債賬面價值100.80萬元，所有者權益賬面價值1,002.15萬元。

總資產評估價值1,102.95萬元，總負債評估價值100.80萬元，股東全部權益評估價值1,002.15萬元。詳見下表：

資產評估結果匯總表

金額單位：人民幣萬元

項目	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
	A	B	C=B-A	$D = C/A \times 100\%$
流動資產	2.26	2.26	-	-
非流動資產	1,100.70	1,100.70	-	-
其中：投資性房地產	1,081.91	1,081.91	-	-
遞延所得稅資產	18.79	18.79	-	-
資產總計	1,102.95	1,102.95	-	-
流動負債	40.35	40.35	-	-
非流動負債	60.45	60.45	-	-
負債合計	100.80	100.80	-	-
淨資產(所有者權益)	1,002.15	1,002.15	-	-

(二) 最終評估諮詢結論

深圳唯致教育投資有限公司所有者權益賬面價值1,002.15萬元，評估價值為1,002.15萬元(大寫：壹仟零貳萬壹仟伍佰元正)。

本次評估諮詢未考慮控股權溢價對評估諮詢結論產生的影響，也未考慮流動性對評估諮詢結論的影響。

十一、特別事項說明

以下為在評估諮詢過程中已發現可能影響評估諮詢結論但非評估諮詢人員執業水平和能力所能評定估算的有關事項：

(一) 引用其他機構出具報告結論的情況，並說明承擔引用不當的相關責任；

本次評估諮詢中，引用中審眾環會計師事務所(特殊普通合夥)雲南亞太分所出具編號的無保留意見的審計報告審定財務數據作為評估諮詢對象的賬面價值，並承擔引用不當的相關責任。

- (二) 權屬等主要資料不完整或者存在瑕疵的情形；

根據產權持有單位提供的數據和資料，未發現權屬等主要資料不完整或者存在瑕疵的情形。

- (三) 法律、經濟糾紛等未決事項；

根據產權持有單位提供的數據和資料，未發現法律、經濟糾紛等未決事項。

- (四) 擔保、租賃及其或有負債(或有資產)等事項的性質、金額及與評估諮詢對象的關係；

根據產權持有單位提供的數據和資料，未發現擔保、租賃及其或有負債(或有資產)等事項。

- (五) 評估諮詢基準日至諮詢報告日之間可能對評估諮詢結論產生影響的事項；

根據產權持有單位提供資料和評估人員調查了解，未發現評估諮詢基準日至諮詢報告日之間可能對評估諮詢結論產生影響的情形。

- (六) 本次資產評估對應的經濟行為中，可能對評估諮詢結論產生重大影響的瑕疵情形；

根據產權持有單位提供資料和評估人員調查了解，未發現本次經濟行為可能對評估諮詢結論產生重大影響的瑕疵情形。

- (七) 評估諮詢程序受限的有關情況、資產評估機構採取的彌補措施及對評估諮詢結論影響的情況；

根據產權持有單位提供資料和評估人員調查了解，未發現評估諮詢程序受到限制的情形。

- (八) 本次評估諮詢中，考慮被評估諮詢單位為資產管理型公司，未實際開展經營業務，無法對未來收益進行預測，因此，本項目不適用收益法進行評估。同時考慮我國資本市場存在的與被評估諮詢單位可比的同行業上市公司不滿足數量條件，同時同行業市場交易案例較少、披露信息不足，因此，本項目不適用市場法進行評估。綜上所述，根據本次評估諮詢目的，本次評估諮詢選用資產基礎法進行評估。

(九) 報告中的評估諮詢結論是反映評估諮詢對象在本次評估諮詢目的下，根據公開市場的原則確定的市場價值，未考慮該等資產進行產權登記或權屬變更過程中應承擔的相關費用和稅項，也未對資產評估增值額作任何納稅調整準備。

(十) 本評估諮詢報告僅作為委託方了解資產價值使用，不得作為其他經濟行為依據

(十一) 期後事項

基準日後，2023年12月27日，深圳寶匯安實業有限公司退出，深圳馳旭實業有限公司持股100%。未考慮股權變動對未來公司經營的影響。

提請報告使用者關注上述事項可能對評估諮詢結論、經濟行為產生的影響。

十二、諮詢報告使用限制說明

(一) 使用範圍：

1. 除委託人、委託合同中約定的其他諮詢報告使用人和法律、行政法規規定的諮詢報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為諮詢報告的使用人；
2. 本諮詢報告只能用於諮詢報告載明的評估諮詢目的和用途；
3. 本諮詢報告的全部或者部分內容不得被摘抄、引用或披露於公開的媒體，法律、法規規定以及委託人與本次資產評估機構或與相關當事方另有約定的除外；
4. 2023年5月31日起一年內有效。

(二) 委託人或者其他諮詢報告使用人未按照法律、行政法規規定和諮詢報告載明的使用範圍使用諮詢報告的，資產評估機構及其評估諮詢人員不承擔責任。

(三) 諮詢報告使用人應當正確理解和使用評估諮詢結論，評估諮詢結論不等同於評估諮詢對象可實現價格，評估諮詢結論不應當被認為是對評估諮詢對象可實現價格的保證。

(四) 本諮詢報告由北京亞超資產評估有限公司負責解釋。

十三、諮詢報告日

本諮詢報告結論形成日期為2024年2月6日。

北京亞超資產評估有限公司

中國 • 北京

二零二四年二月六日



北京亞超資產評估有限公司
Beijing YaChao Assets Appraisal Co., Ltd.

深圳寶新商貿有限公司股東全部權益價值
諮詢報告

二零二四年二月六日

公司地址：北京市海澱區復興路47號天行建商務大廈20層2202
電話：(010) 51716863

郵編：100036

深圳寶新商貿有限公司股東全部權益價值

一、緒言

雲能國際控股集團有限公司：

北京亞超資產評估有限公司接受貴公司的委託，按照法律、行政法規的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用資產基礎法，按照必要的評估諮詢程序，對深圳寶新商貿有限公司股東全部權益在2023年5月31日市場價值進行了評估諮詢。委託人及被評估諮詢單位對所提供的評估資料及法律權屬資料的真實性、合法性、完整性承擔責任，並保證被評估資產的安全、完整性。本評估諮詢報告僅作為委託方了解資產價值使用，不得作為其他經濟行為依據。

二、委託人、被評估諮詢單位和委託合同約定的其他諮詢報告使用人概況

(一) 委託人概況

企業名稱：	雲能國際控股集團有限公司；
公司編號：	F0024429；
類型：	註冊非香港公司；
董事長：	顏炯；
註冊日期：	2018年01月29日；
企業地址：	香港灣仔港灣道26號華潤大廈20樓2008室；
公司現狀：	仍註冊。

(二) 被評估諮詢單位概況

1. 營業執照登記情況

企業名稱：	深圳寶新商貿有限公司
統一社會信用代碼：	91440300MA5FW1UB8L；
類型：	其他有限責任公司；
住所：	深圳市福田區福保街道新港社區福田中港城裙樓6E-612；
法定代表人：	盧學群；
註冊資本：	8,754萬元；
成立日期：	2019年10月18日；
營業期限：	2019年10月18日至無固定期限；
經營範圍：	日用百貨、服裝服飾、皮革製品、鞋帽、清潔用品、化妝品、護膚用品、攝影器材、玩具的銷售；音響設備及器材、陶瓷製品、電子產品及配件的技術研發與銷售；國內貿易，貨物及技術進出口；有色金屬的購銷；物流方案設計、諮詢；企業管理諮詢與策劃，信息諮詢；計算機信息技術諮詢、技術服務。

2. 歷史沿革及股權結構情況

(1) 公司設立(2019年10月)

設立時股權結構如下：

金額單位：人民幣萬元

序號	股東名稱	出資方式	認繳出資額	實繳出資額	出資比例
1	深圳寶新物流有限公司	貨幣	1,000萬元	1,000萬元	100%
合計			1,000萬元	1,000萬元	100%

(2) 截止評估基準日股權結構

2023年3月根據《增資擴股協議書》，同意增資擴股：寶新控股本次認購公司新增註冊資本7,754萬元，寶新控股以其擁有的合肥49套物業，認購深圳寶新商貿新增註冊資本7,754萬元，增資後公司註冊資本8,754萬元即截至評估基準日股權結構如下：

金額單位：人民幣萬元

序號	股東名稱	出資方式	認繳出資額	股權比例
1	寶新控股有限公司	貨幣	8,754萬元	100%
合計			8,754萬元	100%

3. 經營狀況

公司於2019年成立，成立至今未發生實質的經營業務。2022年12月31日至2023年5月31日累計虧損3.99萬元。

4. 被評估諮詢單位近年資產負債和經營業績

(1) 資產負債及財務狀況

資產負債及財務狀況簡表

金額單位：人民幣萬元

資產負債表項目	2019/12/31	2020/12/31	2021/12/31	2022/12/31	2023/5/31
流動資產	10.00	42,538.31	42,552.63	42,497.56	645.89
非流動資產	-	-	-	-	7,115.70
資產總額	10.00	42,538.31	42,552.63	42,497.56	7,761.59
流動負債	-	-	-	-	-
非流動負債	-	-	-	-	-
負債合計	10.50	41,520.40	41,509.92	41,509.91	4.26
股東權益	-0.50	1,017.91	1,042.71	987.65	7,757.34
利潤表項目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年1-6月
營業收入	-	24,099.97	25,109.02	16.93	28.22
營業成本	-	23,768.75	25,057.20	16.12	26.87
營業利潤	-0.50	24.37	31.74	-54.06	-984.18
利潤總額	-0.50	24.37	31.74	-54.06	-984.18
淨利潤	-0.50	18.40	24.80	-55.06	-984.31
審計意見類型	無保留意見	無保留意見	無保留意見	無保留意見	無保留意見
審計機構	中喜會計師事務所深圳分所 (特殊普通合夥)	中喜會計師事務所深圳分所 (特殊普通合夥)			

(2) 會計制度

會計核算以權責發生制為基礎進行會計確認、計量和報告。按照財政部頒布的《企業會計準則—基本準則》和具體會計準則及其應用指南、解釋及其他有關規定編制。

(3) 主要稅種和稅率

序號	主要稅種	稅率	計稅依據
1	企業所得稅	25%	應納稅所得額
2	增值稅	9%	按銷售商品或提供勞務的增值額
3	城市維護建設稅	7%	應納流轉稅額
4	教育費附加	3%	應納流轉稅額
5	地方教育費附加	2%	應納流轉稅額

(三) 委託人與被評估諮詢單位的關係

本次評估諮詢委託人為雲能國際控股集團有限公司，被評估諮詢單位為深圳寶新商貿有限公司；雲能國際控股集團有限公司擬以資抵債涉及深圳寶新商貿有限公司100%股權。

(四) 委託人以外的其他評估諮詢報告使用者

本諮詢報告僅供委託人使用。

評估諮詢人員和資產評估機構對委託人和其他諮詢報告使用者不當使用諮詢報告所造成的後果不承擔責任。

三、 評估諮詢目的

評估諮詢目的是為雲能國際控股集團有限公司了解深圳寶新商貿有限公司股東全部權益提供價值參考依據。

四、評估諮詢對象和評估諮詢範圍

(一) 評估諮詢對象

評估諮詢對象是深圳寶新商貿有限公司股東全部權益價值。

(二) 評估諮詢範圍

評估諮詢範圍是深圳寶新商貿有限公司申報經審計的全部資產和負債。

截至評估諮詢基準日2023年5月31日，深圳寶新商貿有限公司會計報表經中審眾環會計師事務所(特殊普通合伙)雲南亞太分所審計，並出具了無保留意見審計報告，審定的資產負債情況如下：

資產評估申報匯總表

金額單位：人民幣萬元

項目	基準日賬面價值
流動資產	645.89
非流動資產	7,115.70
投資性房地產	7,115.70
資產總計	7,761.59
流動負債	4.26
負債總計	4.26
淨資產(所有者權益)合計	7,757.34

本次委託評估諮詢對象和評估諮詢範圍與經濟行為涉及的評估諮詢對象和評估諮詢範圍一致。

(三) 評估諮詢範圍中主要資產狀況及特點

- 流動資產、非流動資產
 1. 其他流動資產是流動資產的主要組成部分，賬面價值為640.1563萬元。主要為留抵退稅。
 2. 投資性房地產是非流動資產的主要組成部分，賬面價值為7,115.699萬元，主要為被評估企業持有的49套商鋪。

- 實物資產

實物資產為投資性房地產等。主要位於合肥市領翔花園及時光原著樓盤。

投資性房地產賬面價值為7,115.699萬元，壞賬準備0.00元，位於合肥市領翔花園及時光原著樓盤，主要為處於租賃狀態的商鋪，建築結構為鋼混結構，建築面積合計8,005.92m²，領翔花園於2012年5月建成投入使用，時光原著於2014年9月建成投入使用。

權屬狀況

序號	權證編號	資產名稱	建築面積m ²
1	皖(2023)合肥市不動產權第1085870號	蜀山區黃山路449號領翔花園二層商業商101/商101上	641.66
2	皖(2023)合肥市不動產權第1095886號	蜀山區黃山路449號領翔花園車庫及商業用房104鋪	50.71
3	皖(2023)合肥市不動產權第1095887號	蜀山區黃山路449號領翔花園車庫及商業用房105鋪	45.88
4	皖(2023)合肥市不動產權第1095893號	蜀山區黃山路449號領翔花園車庫及商業用房-101鋪	100.97
5	皖(2023)合肥市不動產權第1095894號	蜀山區黃山路449號領翔花園車庫及商業用房-102鋪	58.86
6	皖(2023)合肥市不動產權第1095895號	蜀山區黃山路449號領翔花園車庫及商業用房-103鋪	63.39
7	皖(2023)合肥市不動產權第1095891號	蜀山區黃山路449號領翔花園車庫及商業用房-107鋪	66.4
8	皖(2023)合肥市不動產權第1095896號	蜀山區黃山路449號領翔花園車庫及商業用房-104鋪	63.39
9	皖(2023)合肥市不動產權第1095897號	蜀山區黃山路449號領翔花園車庫及商業用房-105鋪	57.35
10	皖(2023)合肥市不動產權第1095898號	蜀山區黃山路449號領翔花園車庫及商業用房-106鋪	66.4
11	皖(2023)合肥市不動產權第1095892號	蜀山區黃山路449號領翔花園車庫及商業用房-108鋪	63.39
12	皖(2023)合肥市不動產權第1095883號	蜀山區黃山路449號領翔花園車庫及商業用房101鋪	87.13
13	皖(2023)合肥市不動產權第1095884號	蜀山區黃山路449號領翔花園車庫及商業用房102鋪	47.09
14	皖(2023)合肥市不動產權第1095885號	蜀山區黃山路449號領翔花園車庫及商業用房103鋪	50.71

序號	權證編號	資產名稱	建築面積 ²
15	皖(2023)合肥市不動產權第1095888號	蜀山區黃山路449號領翔花園車庫及商業用房106鋪	49.5
16	皖(2023)合肥市不動產權第1095889號	蜀山區黃山路449號領翔花園車庫及商業用房107鋪	53.12
17	皖(2023)合肥市不動產權第1095890號	蜀山區黃山路449號領翔花園車庫及商業用房108鋪	50.71
18	皖(2023)合肥市不動產權第1095875號	蜀山區黃山路449號領翔花園2幢商105(-)	134.07
19	皖(2023)合肥市不動產權第1095879號	蜀山區黃山路449號領翔花園2幢商106(-)	63.98
20	皖(2023)合肥市不動產權第1095877號	蜀山區黃山路449號領翔花園2幢商103	48.26
21	皖(2023)合肥市不動產權第1095880號	蜀山區黃山路449號領翔花園2幢商101	35.38
22	皖(2023)合肥市不動產權第1095881號	蜀山區黃山路449號領翔花園2幢商105	92.44
23	皖(2023)合肥市不動產權第1095882號	蜀山區黃山路449號領翔花園2幢商106	51.19
24	皖(2023)合肥市不動產權第1095876號	蜀山區黃山路449號領翔花園2幢商103(-)	61.41
25	皖(2023)合肥市不動產權第1095878號	蜀山區黃山路449號領翔花園2幢商104	118.79
26	皖(2023)合肥市不動產權第1095874號	蜀山區黃山路449號領翔花園2幢商104(-)	133.29
27	皖(2023)合肥市不動產權第1095901號	蜀山區黃山路449號領翔花園4幢商201	1,352.26
28	皖(2023)合肥市不動產權第1095902號	蜀山區黃山路449號領翔花園4幢商301	1,403.49
29	皖(2023)合肥市不動產權第1095871號	蜀山區黃山路449號領翔花園1幢商102(-)、商102(-)上	255.13
30	皖(2023)合肥市不動產權第1095873號	蜀山區黃山路449號領翔花園1幢商103(-)、商103(-)上	272.46
31	皖(2023)合肥市不動產權第1095872號	蜀山區黃山路449號領翔花園1幢商105(-)、商105(-)上	255.1
32	皖(2023)合肥市不動產權第1095899號	蜀山區黃山路449號領翔花園4幢商101	32.45
33	皖(2023)合肥市不動產權第1095900號	蜀山區黃山路449號領翔花園4幢商132	136.16
34	皖(2023)合肥市不動產權第1095918號	經開區壩下路82號時光原著花園地下車庫商-126上/商-126	150.47

序號	權證編號	資產名稱	建築面積m ²
35	皖(2023)合肥市不動產權第1095917號	經開區壩下路82號時光原著花園地下車庫商-125/商-125上	90.62
36	皖(2023)合肥市不動產權第1095916號	經開區壩下路82號時光原著花園地下車庫商-124/商-124上	97.45
37	皖(2023)合肥市不動產權第1095915號	經開區壩下路82號時光原著花園地下車庫商-123/商-123上	85.59
38	皖(2023)合肥市不動產權第1095914號	經開區壩下路82號時光原著花園地下車庫商-121/商-121上	97.28
39	皖(2023)合肥市不動產權第1095913號	經開區壩下路82號時光原著花園地下車庫商-119/商-119上	94.44
40	皖(2023)合肥市不動產權第1095912號	經開區壩下路82號時光原著花園地下車庫商-118/商-118上	94.44
41	皖(2023)合肥市不動產權第1095911號	經開區壩下路82號時光原著花園地下車庫商-117/商-117上	94.44
42	皖(2023)合肥市不動產權第1095910號	經開區壩下路82號時光原著花園地下車庫商-116/商-116上	102.84
43	皖(2023)合肥市不動產權第1095909號	經開區壩下路82號時光原著花園地下車庫商-115/商-115上	77.94
44	皖(2023)合肥市不動產權第1095907號	經開區壩下路82號時光原著花園地下車庫商-113	64.31
45	皖(2023)合肥市不動產權第1095906號	經開區壩下路82號時光原著花園地下車庫商-112/商-112上	356.24
46	皖(2023)合肥市不動產權第1095905號	經開區壩下路82號時光原著花園地下車庫商-111	177.15
47	皖(2023)合肥市不動產權第1095093號	經開區壩下路82號時光原著花園地下車庫商-107/商-107上	75.56
48	皖(2023)合肥市不動產第1095904號	經開區壩下路82號時光原著花園地下車庫商-110	153.04

序號	權證編號	資產名稱	建築面積m ²
49	皖(2023)合肥市不動產權第1095908號	經開區壩下路82號時光原著花園地下車庫商-114/商-114上	131.58

區位狀況

1. 建業領翔商鋪：

坐落：建業領翔位於合肥市黃山路449號，東臨中國科學技術大學(西校區)，南臨綠城百合公寓，西臨合肥世界之窗，北臨黃山路。

辦公聚集度：附近有通和大厦、安徽農墾、合肥燃氣大厦等寫字樓，學校有中國科學技術大學(西校區)、安徽大學、國防科技大學。

交通便捷度：周邊有較多公交線路，距離炮兵防空兵學院北門公交站166米，有10路、56路、118路、121路、125路、129路、158路、T37路等公交路線。周邊道路網發達，交通便捷

公共設施配套：委估資產周邊配套設施完善，涵蓋醫療、教育、金融、商業等配套，保證了居住、辦公的便利性。

區位圖如下：



2. 時光原著商鋪：

坐落：時光原著位於合肥市壩下路82號，東臨皖投萬科產融中心，南臨芙蓉路，西臨泓泰苑，北臨合肥繞城高速。

辦公聚集度：附近有名邦大廈、合肥供水、皖投萬科產融中心雲城等寫字樓，學校有合肥市第四十六中學(海恒分校)。

交通便捷度：周邊公交線路較少，距離壩下路公交站253米，有608路。周邊道路網發達，但公交交通較少，交通較便利。

公共配套設施：委估資產周邊配套設施較善，涵蓋醫療、教育、商業等配套，保證了居住、辦公的便利性。

區位圖如下：



他項權利狀況

截至評估基準日，待估投資性房地產未設置抵押、擔保等他項權利。

租賃狀況

序號	資產名稱	承租方	租賃物位置	租賃期限	租賃面積m ²	備註
1	領翔花園4幢商101號商鋪	何濤	合肥市蜀山區黃山路499號領翔花園	2021.12.1-2024.11.30	32.45	
2	領翔花園車庫及商業用房104、104(-)商鋪	陳劉洋	合肥市蜀山區黃山路499號領翔花園	2021.9.20-2024.9.19	141.1	
3	領翔花園2幢商106、商106(-)商鋪	周剛	合肥市蜀山區黃山路499號領翔花園	20206.6.1-2023.5.31	115.17	
4	領翔花園車庫及商業用房107、107(-)、108、108(-)商鋪	張麗	合肥市蜀山區黃山路499號領翔花園	2021.10.15-2023.10.14	233.62	
5	領翔花園4幢商201商鋪	秦程程	合肥市蜀山區黃山路499號領翔花園	2020.7.1-2030.6.30	1352.26	

序號	資產名稱	承租方	租賃物位置	租賃期限	租賃面積m ²	備註
6	領翔花園4幢商301商鋪	史建	合肥市蜀山區黃山路499號領翔花園	2018.9.1-2026.8.31	1403.49	
7	領翔花園二層商101/商101上	李勇	合肥市蜀山區黃山路499號領翔花園	2017.5.21-2027.5.2	641.66	
8	領翔花園一幢商103(-)上、一幢105(-)、商105(-)上商鋪	劉子陶	合肥市蜀山區黃山路499號領翔花園	2018.12.1-2023.11.30	389.98	
9	時光原著107/110/111/112/113/114/115/116/117/118/119/121/123/124/125/126	朱章秀	合肥市蜀山區黃山路499號領翔花園	2017.3.6-2027.3.5		

(四) 企業申報的賬面記錄或者未記錄的無形資產情況

企業未申報賬面記錄的無形資產及賬面未記錄的無形資產。

(五) 企業申報的表外資產的類型、數量

本次評估諮詢過程中，評估諮詢人員已提示企業對其擁有的全部資產進行清查、申報，除上述記錄的資產外，企業承諾不存在擁有的、賬面未記錄的其他資產。

(六) 引用其他機構出具的報告結論所涉及的資產類型、數量和賬面金額

本次評估諮詢中，引用中審眾環會計師事務所(特殊普通合夥)雲南亞太分所出具的審計報告審定財務數據作為評估諮詢對象的賬面價值。除此之外，未引用其他機構報告內容。

五、價值類型

根據本次評估諮詢目的、市場條件、評估諮詢對象自身條件等因素，同時考慮價值類型與評估諮詢假設的相關性等確定資產評估的價值類型為：市場價值。

市場價值的內涵：是指自願買方與自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估諮詢對象在評估諮詢基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

六、 評估諮詢基準日

評估諮詢基準日為2023年5月31日。

該評估諮詢基準日距經濟行為實際開始運行日最近，能良好地反映資產狀況，符合本次評估諮詢目的。該基準日為被評估諮詢單位會計結算日，能夠全面反映評估諮詢對象各種資產及負債的整體情況，有利於資產的清查。經與委託人及被評估諮詢單位協商，共同確定該日期為評估諮詢基準日。

本次評估諮詢中採用的價格標準均為評估諮詢基準日正在執行或有效的價格標準。

七、 評估諮詢方法

(一) 評估諮詢的基本方法

資產評估方法包括市場法、收益法和成本法三種基本方法及其衍生方法。評估諮詢人員應當根據評估諮詢目的、評估諮詢對象、價值類型、資料收集、評估方法的適用條件等情況，分析上述三種基本方法的適用性，依法選擇評估方法。

1. 資產基礎法

企業價值評估中的資產基礎法，是指以被評估諮詢單位評估諮詢基準日的資產負債表為基礎，評估表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估諮詢對象價值的評估方法。

2. 收益法

企業價值評估中的收益法，是指將預期收益資本化或者折現，確定評估諮詢對象價值的評估方法。評估諮詢人員應當結合被評估諮詢單位的歷史經營情況、未來收益可預測情況、所獲取評估資料的充分性，恰當考慮收益法的適用性。

收益法常用的具體方法包括股利折現法和現金流量折現法。

股利折現法是將預期股利進行折現以確定評估諮詢對象價值的具體方法，通常適用於缺乏控制權的股東部分權益價值評估；現金流量折現法通常包括企業自由現金流折現模型和股權自由現金流折現模型。評估諮詢人員應當根據被評估諮詢單位所處行業、經營模式、資本結構、發展趨勢等，恰當選擇現金流折現模型。

3. 市場法

企業價值評估中的市場法，是指將評估諮詢對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定評估諮詢對象價值的評估方法。評估諮詢人員應當根據所獲取可比企業經營和財務數據的充分性和可靠性、可收集到的可比企業數量，考慮市場法的適用性。

市場法常用的兩種具體方法是上市公司比較法和交易案例比較法。

上市公司比較法是指獲取並分析可比上市公司的經營和財務數據，計算價值比率，在與被評估諮詢單位比較分析的基礎上，確定評估諮詢對象價值的具體方法。

交易案例比較法是指獲取並分析可比企業的買賣、收購及合並案例資料，計算價值比率，在與被評估諮詢單位比較分析的基礎上，確定評估諮詢對象價值的具體方法。

(二) 評估諮詢方法的選擇

本項目三種評估方法適用性分析：

1. 資產基礎法適用性分析

考慮委託評估的各類資產負債能夠履行現場勘查程序，並滿足評估方法的適用條件，評定估算的資料要求，因此，本項目選用資產基礎法進行評估。

2. 收益法適用性分析：

考慮被評估諮詢單位為資產管理型公司，未實際開展經營業務，無法對未來收益進行預測，因此，本項目不適用收益法進行評估。

3. 市場法適用性分析：

考慮我國資本市場存在的與被評估諮詢單位可比的同行業上市公司不滿足數量條件，同時同行業市場交易案例較少、披露信息不足，因此，本項目不適用市場法進行評估。

綜上所述，根據評估諮詢目的，本次評估諮詢選用資產基礎法進行評估。

(三) 選用評估諮詢方法技術思路

資產基礎法

企業價值評估中用資產基礎法，是指採用適當方法對資產負債的價值進行評估得出股東全部權益的評估價值。

具體各類資產和負債的評估方法如下：

1. 貨幣資金

對於幣種為人民幣的貨幣資金，以核實後賬面價值確定評估值。

2. 投資性房地產

根據本次評估諮詢目的，按照持續使用原則，結合各待估建築類資產特點和收集資料情況，採用市場法進行評估。

市場比較法

市場法是依據替代原則，通過對評估諮詢對象類似的建(構)築物的交易價格的修正調整得到評估價值。市場法基本公式如下：

$$P = P' \times A \times B \times C \times D$$

式中： P－評估價值

P'－可比交易實例價格；

A－交易情況修正係數；

B－交易日期修正係數；

C－區域因素修正係數；

D－個別因素修正係數。

3. 負債

主要為應交稅費、其他應付款、遞延所得稅負債。對企業的負債進行審查核實，在核實的基礎上，以評估諮詢基準日企業實際需要承擔的負債金額作為負債的評估價值。

八、評估諮詢程序實施過程和情況

根據法律、法規的相關規定，本次評估諮詢履行了適當的評估諮詢程序。具體實施過程如下：

(一) 明確評估諮詢業務基本事項

與委託人就被評估諮詢單位和委託人以外的其他評估諮詢報告使用者、評估諮詢目的、評估諮詢對象與評估諮詢範圍、價值類型、評估諮詢基準日、評估諮詢報告使用範圍、評估諮詢報告提交期限及方式、評估服務費及支付方式、委託人及其他相關當事人與資產評估機構和評估諮詢人員工作配合和協助等重要事項進行商討，予以明確。

(二) 簽訂委託合同

根據評估業務具體情況，對資產評估機構和評估諮詢人員專業勝任能力、獨立性和業務風險進行綜合分析和評價後，與委託方簽訂委託合同。

(三) 編制評估諮詢計劃

根據諮詢工作的要求，編制評估諮詢工作計劃，包括確定評估的具體步驟、時間進度、人員安排，擬定評估諮詢技術方案等，報公司相關負責人審核、批准。

(四) 現場調查

1. 指導委託人、被評估諮詢單位等相關當事方清查資產、準備涉及評估諮詢對象和評估諮詢範圍的詳細資料；
2. 根據評估諮詢對象的具體情形，選擇適當的方式，了解評估諮詢對象現狀，關注評估諮詢對象法律權屬；對不符事宜進行逐項調查，根據重要程度採用抽樣等方式進行調查。

(五) 收集評估諮詢資料

收集直接從市場等渠道獨立獲取的資料，從委託人、被評估諮詢單位等相關當事方獲取的資料，以及從政府部門、各類專業機構和其他相關部門獲取的資料；對評估諮詢活動中使用的資料進行核查和驗證，核查驗證的方式通常包括觀察、詢問、書面審查、實地調查、查詢、函證、覆核等。

(六) 評定估算

1. 根據評估諮詢對象、價值類型、評估資料收集情況等相關條件，分析市場法、收益法和資產基礎法等評估諮詢方法的適用性，恰當選擇評估方法；
2. 根據所採用的評估方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，形成測算結果；
3. 對形成的測算結果進行綜合分析，形成評估諮詢結論。

(七) 編制和提交評估諮詢報告

1. 編制評估諮詢報告，經公司內部審核形成諮詢報告徵求意見稿；

2. 在不影響對最終評估諮詢結論獨立判斷的前提下，與委託人或者委託人許可的相關當事方就評估諮詢報告有關內容進行必要溝通後，向委託人出具諮詢報告。

九、 評估諮詢假設

在評估諮詢過程中，我們所依據和使用的評估諮詢假設是評估諮詢報告撰寫的基本前提，同時提請評估諮詢報告使用人關注評估諮詢假設內容，以正確理解和使用評估諮詢結論。我們遵循以下評估諮詢假設條件，如評估諮詢報告日後評估諮詢假設發生重要變化，將對評估諮詢結論產生重大影響，評估諮詢結果應進行相應的調整。

(一) 基本假設

1. 交易假設

交易假設是假定所有待評估資產已經處在交易的過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設。

2. 公開市場假設

公開市場假設，是假定在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷。公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎

3. 資產持續經營假設

資產持續經營假設是指評估時需根據被評估資產按目前的用途和使用的方式、規模、頻度、環境等情況繼續使用，或者在有所改變的基礎上使用，相應確定評估方法、參數和依據。

4. 企業持續經營的假設

企業持續經營的假設是指被評估諮詢單位將保持持續經營，並在經營方式上與現時保持一致。

(二) 一般假設

1. 被評估諮詢單位所處的社會經濟環境無重大變化，國家及被評估諮詢單位所處地區的有關法律、法規、政策無重大變化；
2. 假設委託人和被評估諮詢單位提供的資料真實、完整、可靠，不存在應提供而未提供、評估諮詢人員已履行必要評估諮詢程序仍無法獲知的其他可能影響評估諮詢結論的瑕疵事項、或有事項等；
3. 假設評估諮詢基準日後不發生影響被評估諮詢單位經營的不可抗拒、不可預見事件；
4. 無其它不可抗力及不可預見因素對企業造成重大不利影響。

(三) 本次評估諮詢假設

1. 被評估諮詢單位經營範圍、經營方式、管理模式等在保持一貫性的基礎上，能隨著市場和科學技術的發展，進行適時調整和創新；
2. 被評估諮詢單位所申報的資產負債不存在產權糾紛及其他經濟糾紛事項；
3. 被評估諮詢單位的生產經營及與生產經營相關的經濟行為符合國家法律法規；
4. 未來的貸款利率、增值稅和附加稅率、企業所得稅稅率等不發重大變化；
5. 本次評估諮詢不考慮評估諮詢基準日後被評估諮詢單位發生的對外股權投資項目對其價值的影響；

根據資產評估的要求，我們認定這些假設條件在評估諮詢基準日時成立。當評估諮詢報告日後評估諮詢假設發生較大變化時，我們將不承擔由於評估諮詢假設改變而推導出不同評估諮詢結論的責任。

十、 評估諮詢結論

本著獨立、客觀、公正的原則，按照公認的資產評估方法，對納入評估諮詢範圍的全部資產及負債進行了評估。在評估諮詢過程中，本公司評估諮詢人員對被評估諮詢單位進行了資產清查，對企業提供的法律性文件、會計記錄及其他相關資料進行了驗證審核，期間還進行了必要的專題調查與詢證。在此基礎上採用資產基礎法對深圳寶新商貿有限公司股東全部權益價值進行了評估諮詢。本次評估諮詢採用的價值類型為市場價值。

(一) 資產基礎法評估結果

納入評估諮詢範圍的總資產賬面價值7,761.59萬元，總負債賬面價值4.26萬元，所有者權益賬面價值7,757.34萬元。

總資產評估價值12,573.99萬元，總負債評估價值4.26萬元，股東全部權益評估價值12,569.74萬元，評估增值4,812.40萬元，增值率62.04%。詳見下表：

資產評估結果匯總表

金額單位：人民幣萬元

項目	賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
流動資產	645.89	645.89	-	-
非流動資產	7,115.70	11,928.10	4,812.40	67.63
投資性房地產	7,115.70	11,928.10	4,812.40	67.63
資產總計	7,761.59	12,573.99	4,812.40	62.00
流動負債	4.26	4.26	-	-
非流動負債	-	-	-	-
負債總計	4.26	4.26	-	-
淨資產 (所有者權益)合計	7,757.34	12,569.74	4,812.40	62.04

(二) 最終評估結論

深圳寶新商貿有限公司所有者權益賬面價值7,757.34萬元，評估諮詢價值為12,569.74萬元(大寫：壹億貳仟伍佰陸拾玖萬柒仟肆佰元正)，評估增值4,812.40萬元，增值率62.04 %。

本次評估諮詢未考慮控股權溢價對評估諮詢結論產生的影響，也未考慮流動性對評估諮詢結論的影響。

(三) 評估結論分析

評估增值主要由於投資性房地產入帳價值較低，基準日投資性房地產市場價值高於賬面價值，故評估增值。

十一、特別事項說明

以下為在評估諮詢過程中已發現可能影響評估諮詢結論但非評估諮詢人員執業水平和能力所能評定估算的有關事項：

(一) 引用其他機構出具報告結論的情況，並說明承擔引用不當的相關責任；

本次評估諮詢中，引用中審眾環會計師事務所(特殊普通合夥)雲南亞太分所出具編號的無保留意見的審計報告審定財務數據作為評估諮詢對象的賬面價值，並承擔引用不當的相關責任。

(二) 權屬等主要資料不完整或者存在瑕疵的情形；

根據產權持有單位提供的數據和資料，未發現權屬等主要資料不完整或者存在瑕疵的情形。

(三) 法律、經濟糾紛等未決事項；

根據產權持有單位提供的數據和資料，未發現法律、經濟糾紛等未決事項。

(四) 擔保、租賃及其或有負債(或有資產)等事項的性質、金額及與評估諮詢對象的關係；

序號	資產名稱	承租方	租賃物位置	租賃期限	租賃面積m ²	備註
1	領翔花園4幢商101號商鋪	何濤	合肥市蜀山區黃山路499號 領翔花園	2021.12.1- 2024.11.30	32.45	
2	領翔花園車庫及商業用房104、104(-)商鋪	陳劉洋	合肥市蜀山區黃山路499號 領翔花園	2021.9.20- 2024.9.19	141.1	
3	領翔花園2幢商106、商106(-)商鋪	周剛	合肥市蜀山區黃山路499號 領翔花園	20206.6.1- 2023.5.31	115.17	
4	領翔花園車庫及商業用房107、107(-)、 108、108(-)商鋪	張麗	合肥市蜀山區黃山路499號 領翔花園	2021.10.15- 2023.10.14	233.62	
5	領翔花園4幢商201商鋪	秦程程	合肥市蜀山區黃山路499號 領翔花園	2020.7.1- 2030.6.30	1352.26	
6	領翔花園4幢商301商鋪	史建	合肥市蜀山區黃山路499號 領翔花園	2018.9.1- 2026.8.31	1403.49	
7	領翔花園二層商101/商101上	李勇	合肥市蜀山區黃山路499號 領翔花園	2017.5.21- 2027.5.2	641.66	
8	領翔花園一幢商103(-)上、一幢105(-)、商 105(-)上商鋪	劉子陶	合肥市蜀山區黃山路499號 領翔花園	2018.12.1- 2023.11.30	389.98	
9	時光原著107/110/111/112/113/114/115/116/ 117/118/119/121/123/124/125/126	朱章秀	合肥市蜀山區黃山路499號 領翔花園	2017.3.6- 2027.3.5		

(五) 評估諮詢基準日至諮詢報告日之間可能對評估諮詢結論產生影響的事項；

根據產權持有單位提供資料和評估人員調查了解，未發現評估諮詢基準日至諮詢報告日之間可能對評估諮詢結論產生影響的情形。

(六) 本次資產評估對應的經濟行為中，可能對評估諮詢結論產生重大影響的瑕疵情形；

根據產權持有單位提供資料和評估人員調查了解，未發現本次經濟行為可能對評估諮詢結論產生重大影響的瑕疵情形。

- (七) 評估諮詢程序受限的有關情況、資產評估機構採取的彌補措施及對評估諮詢結論影響的情況；

經核實被評估公司深圳寶新商貿有限公司認繳出資8,754萬元，其中貨幣資金出資1,000萬，實物出資7,754萬元。工商信息實繳出資顯示為1,000萬元。根據增資協議寶新控股有限公司於2023年3月將其持有的49套商鋪對深圳寶新商貿有限公司進行增資，總面積8,005.91m²，評估總價7,754萬元，被評估企業未能提供相應評估報告，納入本次評估範圍內的投資性房地產賬面價值無法核實。

- (八) 本次評估諮詢中，考慮被評估諮詢單位為資產管理型公司，未實際開展經營業務，無法對未來收益進行預測，因此，本項目不適用收益法進行評估。同時考慮我國資本市場存在的與被評估諮詢單位可比的同行業上市公司不滿足數量條件，同時同行業市場交易案例較少、披露信息不足，因此，本項目不適用市場法進行評估。綜上所述，根據本次評估諮詢目的，本次評估諮詢選用資產基礎法進行評估。

- (九) 報告中的評估諮詢結論是反映評估諮詢對象在本次評估諮詢目的下，根據公開市場的原則確定的市場價值，未考慮該等資產進行產權登記或權屬變更過程中應承擔的相關費用和稅項，也未對資產評估增值額作任何納稅調整準備。

- (十) 本評估諮詢報告僅作為委託方了解資產價值使用，不得作為其他經濟行為依據。

- (十一) 截止評估報告日，上海寶奕供應鏈有限公司持有深圳寶新商貿有限公司100%股權，未考慮期後股權變動對公司經營的影響。

提請報告使用者關注上述事項可能對評估諮詢結論、經濟行為產生的影響。

十二、諮詢報告使用限制說明

(一) 使用範圍：

1. 除委託人、委託合同中約定的其他諮詢報告使用人和法律、行政法規規定的諮詢報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為諮詢報告的使用人；
2. 本諮詢報告只能用於諮詢報告載明的評估諮詢目的和用途；
3. 本諮詢報告的全部或者部分內容不得被摘抄、引用或披露於公開的媒體，法律、法規規定以及委託人與本次資產評估機構或與相關當事方另有約定的除外；
4. 2023年5月31日起一年內有效。

(二) 委託人或者其他諮詢報告使用人未按照法律、行政法規規定和諮詢報告載明的使用範圍使用諮詢報告的，資產評估機構及其評估諮詢人員不承擔責任。

(三) 諮詢報告使用人應當正確理解和使用評估諮詢結論，評估諮詢結論不等同於評估諮詢對象可實現價格，評估諮詢結論不應當被認為是對評估諮詢對象可實現價格的保證。

(四) 本諮詢報告由北京亞超資產評估有限公司負責解釋。

十三、諮詢報告日

本諮詢報告結論形成日期為2024年2月6日。

北京亞超資產評估有限公司

中國·北京

二零二四年二月六日



北京亞超資產評估有限公司
Beijing YaChao Assets Appraisal Co., Ltd.

深圳馳旭實業有限公司下屬子公司所持有的
投資性房地產價值諮詢報告

二零二四年二月六日

公司地址：北京市海澱區復興路47號天行建商務大廈20層2202
電話：(010) 51716863

郵編：100036

深圳寶新商貿有限公司股東全部權益價值

一、緒言

雲能國際控股集團有限公司：

北京亞超資產評估有限公司接受貴公司的委託，按照法律、行政法規的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用市場法，按照必要的評估程序，對深圳瑞騰企業管理有限公司持有的投資性房地產市場價值進行了評估諮詢。委託人及被評估諮詢單位對所提供的評估資料及法律權屬資料的真實性、合法性、完整性承擔責任，並保證被評估資產的安全、完整性。我們的責任是對評估諮詢對象在評估諮詢基準日的價值進行評定估算，本評估諮詢報告僅作為委託方了解資產價值使用，不得作為其他經濟行為依據。

二、委託人、產權持有單位概況

(一) 委託人概況

企業名稱：	雲能國際控股集團有限公司；
公司編號：	F0024429；
類型：	註冊非香港公司；
董事長：	顏炯；
註冊日期：	2018年01月29日；
企業地址：	香港灣仔港灣道26號華潤大廈20樓2008室；
公司現狀：	仍註冊。

(二) 產權持有單位概況

1. 營業執照登記情況

企業名稱：	深圳瑞騰企業管理有限公司
統一社會信用代碼：	91440300312051421Q；
類型：	有限責任公司(法人獨資)；
住所：	深圳市大鵬新區南澳街道新東路桔釣沙深圳海上運動基地；
法定代表人：	柳冰川；
註冊資本：	20,000.00萬元；
成立日期：	2014-08-26；
營業期限：	2014-08-26至長期；
經營範圍：	企業管理諮詢、投資信息諮詢(以上諮詢不含信託、保險、證券、基金、金融業務、人才中介服務和其他限制項目，根據法律、行政法規、國務院決定等規定需要審批的，依法取得相關審批文件後方可經營)；國內貿易，貨物及技術進出口(法律、行政法規禁止的項目除外)。

2. 會計制度

會計核算以權責發生制為基礎進行會計確認、計量和報告。按照財政部頒布的《企業會計準則－基本準則》和具體會計準則及其應用指南、解釋及其他有關規定編制。

3. 主要稅種和稅率

序號	主要稅種	稅率	計稅依據
1	企業所得稅	25%	應納稅所得額
2	增值稅	9%	按銷售商品或提供勞務的增值額
3	城市維護建設稅	7%	應納流轉稅額
4	教育費附加	3%	應納流轉稅額
5	地方教育費附加	2%	應納流轉稅額

(三) 委託人與產權持有單位的關係

本次評估諮詢的委託人為雲能國際控股集團有限公司，產權持有單位為深圳瑞騰企業管理有限公司；深圳馳旭實業有限公司持有深圳寶匯安實業有限公司100%股權，深圳瑞騰企業管理有限公司為深圳寶匯安實業有限公司下屬子公司，深圳寶匯安實業有限公司持有深圳瑞騰企業管理有限公司100%股權。雲能國際控股集團有限公司擬了解評估範圍內的資產價值。

(四) 委託人以外的其他評估諮詢報告使用者

本諮詢報告僅供委託人使用。

評估諮詢人員和資產評估機構對委託人和其他評估諮詢報告使用者不當使用評估諮詢報告所造成的後果不承擔責任。

三、評估諮詢目的

評估諮詢目的是為雲能國際控股集團有限公司了解深圳瑞騰企業管理有限公司持有的投資性房地產提供價值參考依據。

四、評估諮詢對象和評估諮詢範圍

(一) 評估諮詢對象

評估諮詢對象是深圳瑞騰企業管理有限公司持有的投資性房地產價值。

(二) 評估諮詢範圍

評估諮詢範圍是深圳瑞騰企業管理有限公司持有的投資性房地產—商鋪，建築面積合計12,304.622m²。

(三) 評估諮詢範圍中主要資產狀況及特點

投資性房地產賬面價值10,980.92萬元，位於遼寧省瀋陽市水岸康城小區，主要為商鋪，建築結構為鋼混結構，建築面積合計12,304.62m²，於2015年6月建成投入使用。

權屬狀況

序號	權證編號	資產名稱	用地性質	土地用途	終止日期	結構	取得方式	取得成本	建成年月	建築面積 m ²
1	遼(2017)瀋陽市不動產權第0219320號	瀋陽水岸康城商鋪	出讓	城鎮混合住宅用地	2052年12月06日	鋼混	外購	1,156,600.00	2015年6月	57.86
2	遼(2017)瀋陽市不動產權第0218978號	瀋陽水岸康城商鋪	出讓	城鎮混合住宅用地	2052年12月06日	鋼混	外購	2,917,090.00	2015年6月	265.32
3	遼(2017)瀋陽市不動產權第0219069號	瀋陽水岸康城商鋪	出讓	城鎮混合住宅用地	2052年12月06日	鋼混	外購	2,130,000.00	2015年6月	213.12
4	遼(2017)瀋陽市不動產權第0218981號	瀋陽水岸康城商鋪	出讓	城鎮混合住宅用地	2052年12月06日	鋼混	外購	2,130,000.00	2015年6月	213.12
5	遼(2017)瀋陽市不動產權第0219315號	瀋陽水岸康城商鋪	出讓	城鎮混合住宅用地	2052年12月06日	鋼混	外購	2,119,300.00	2015年6月	212.05

序號	權證編號	資產名稱	用地性質	土地用途	終止日期	結構	取得方式	取得成本	建成年月	建築面積 m ²
6	遼(2017)瀋陽市不動產權第0219064號	瀋陽水岸康城商舖	出讓	城鎮混合住宅用地	2052年12月06日	鋼混	外購	2,152,700.00	2015年6月	195.15
7	遼(2017)瀋陽市不動產權第0219225號	瀋陽水岸康城商舖	出讓	城鎮混合住宅用地	2052年12月06日	鋼混	外購	3,144,900.00	2015年6月	209.41
8	遼(2017)瀋陽市不動產權第0219070號	瀋陽水岸康城商舖	出讓	城鎮混合住宅用地	2052年12月06日	鋼混	外購	2,982,000.00	2015年6月	213.12
9	遼(2017)瀋陽市不動產權第0219204號	瀋陽水岸康城商舖	出讓	城鎮混合住宅用地	2052年12月06日	鋼混	外購	2,982,000.00	2015年6月	213.12
10	遼(2017)瀋陽市不動產權第0219106號	瀋陽水岸康城商舖	出讓	城鎮混合住宅用地	2052年12月06日	鋼混	外購	2,726,500.00	2015年6月	193.79
11	遼(2017)瀋陽市不動產權第0219066號	瀋陽水岸康城商舖	出讓	城鎮混合住宅用地	2052年12月06日	鋼混	外購	2,876,440.00	2015年6月	205.58
12	遼(2017)瀋陽市不動產權第0219248號	瀋陽水岸康城商舖	出讓	城鎮混合住宅用地	2052年12月06日	鋼混	外購	4,349,920.00	2015年6月	272.01
13	遼(2017)瀋陽市不動產權第0218984號	瀋陽水岸康城商舖	出讓	城鎮混合住宅用地	2052年12月06日	鋼混	外購	4,443,360.00	2015年6月	276.08
14	遼(2017)瀋陽市不動產權第0219289號	瀋陽水岸康城商舖	出讓	城鎮混合住宅用地	2052年12月06日	鋼混	外購	3,408,000.00	2015年6月	213.12
15	遼(2017)瀋陽市不動產權第0219079號	瀋陽水岸康城商舖	出讓	城鎮混合住宅用地	2052年12月06日	鋼混	外購	3,621,000.00	2015年6月	213.12

序號	權證編號	資產名稱	用地性質	土地用途	終止日期	結構	取得方式	取得成本	建成年月	建築面積 m ²
16	遼(2017)瀋陽市不動產權第0218986號	瀋陽水岸康城商舖	出讓	城鎮混合住宅用地	2052年12月06日	鋼混	外購	3,621,000.00	2015年6月	213.12
17	遼(2017)瀋陽市不動產權第0219264號	瀋陽水岸康城商舖	出讓	城鎮混合住宅用地	2052年12月06日	鋼混	外購	4,542,740.00	2015年6月	267.35
18	遼(2017)瀋陽市不動產權第0219214號	瀋陽水岸康城商舖	出讓	城鎮混合住宅用地	2052年12月06日	鋼混	外購	4,540,760.00	2015年6月	309.64
19	遼(2017)瀋陽市不動產權第0219109號	瀋陽水岸康城商舖	出讓	城鎮混合住宅用地	2052年12月06日	鋼混	外購	3,084,120.00	2015年6月	241.22
20	遼(2017)瀋陽市不動產權第0219241號	瀋陽水岸康城商舖	出讓	城鎮混合住宅用地	2052年12月06日	鋼混	外購	2,886,960.00	2015年6月	234.67
21	遼(2017)瀋陽市不動產權第0219065號	瀋陽水岸康城商舖	出讓	城鎮混合住宅用地	2052年12月06日	鋼混	外購	2,405,800.00	2015年6月	241.22
22	遼(2017)瀋陽市不動產權第0218975號	瀋陽水岸康城商舖	出讓	城鎮混合住宅用地	2052年12月06日	鋼混	外購	2,380,800.00	2015年6月	230.67
23	遼(2017)瀋陽市不動產權第0219141號	瀋陽水岸康城商舖	出讓	城鎮混合住宅用地	2052年12月06日	鋼混	外購	4,054,250.00	2015年6月	323.99
24	遼(2017)瀋陽市不動產權第0219075號	瀋陽水岸康城商舖	出讓	城鎮混合住宅用地	2052年12月06日	鋼混	外購	2,728,260.00	2015年6月	241.16
25	遼(2017)瀋陽市不動產權第0219232號	瀋陽水岸康城商舖	出讓	城鎮混合住宅用地	2052年12月06日	鋼混	外購	2,285,510.00	2015年6月	234.62

序號	權證編號	資產名稱	用地性質	土地用途	終止日期	結構	取得方式	取得成本	建成年月	建築面積 m ²
26	遼(2017)瀋陽市不動產權第0218976號	瀋陽水岸康城商鋪	出讓	城鎮混合住宅用地	2052年12月06日	鋼混	外購	2,044,930.00	2015年6月	241.16
27	遼(2017)瀋陽市不動產權第0219077號	瀋陽水岸康城商鋪	出讓	城鎮混合住宅用地	2052年12月06日	鋼混	外購	2,023,680.00	2015年6月	238.66
28	遼(2017)瀋陽市不動產權第0219273號	瀋陽水岸康城商鋪	出讓	城鎮混合住宅用地	2052年12月06日	鋼混	外購	31,466,856.96	2015年6月	2,837.92
29	遼(2017)瀋陽市不動產權第0219127號	瀋陽水岸康城商鋪	出讓	城鎮混合住宅用地	2052年12月06日	鋼混	外購	36,772,400.00	2015年6月	3,283.25
合計										12,304.62

區位狀況

瀋陽水岸康城商鋪位於瀋陽市於洪區平羅街道西江北街307號，臨近沈於線，周邊靠近東盛家園小區、金昌景華苑小區。

瀋陽水岸康城小區區位圖如下：



他項權利狀況

截至評估諮詢基準日，待估宗地未設置抵押、擔保等他項權利。

租賃狀況

序號	資產名稱	租賃物位置	租賃期限	租賃面積m ²	月租金 (元/月)	剩餘租期租金 金額
1	水岸康城項目 17-18#、20#商鋪	水岸康城小區	2017.10.20- 2023.10.19	5,844.89	96,659.85	483,299.25

五、價值類型

根據本次評估諮詢目的、市場條件、評估諮詢對象自身條件等因素，同時考慮價值類型與評估假設的相關性等確定資產評估的價值類型為：市場價值。

市場價值的內涵：是指自願買方與自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估諮詢對象在評估諮詢基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

六、評估諮詢基準日

評估諮詢基準日為2023年5月31日。

該評估諮詢基準日距經濟行為實際開始運行日最近，能良好地反映資產狀況，符合本次評估諮詢目的。該基準日能夠全面反映評估諮詢對象各種資產的整體情況，有利於資產的清查。經與委託人協商，共同確定該日期為評估諮詢基準日。

本次評估諮詢中採用的價格標準均為評估諮詢基準日正在執行或有效的價格標準。

七、評估諮詢方法

(一) 評估諮詢基本方法

諮詢估值方法包括市場法、收益法和成本法三種基本方法及其衍生方法。資產評估專業人員應當根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集、評估方法的適用條件等情況，分析上述三種基本方法的適用性，依法選擇評估方法。

1. 市場法

市場法是根據公開市場上與評估對象相似的或可比的參照物的價格通過比較分析，確定評估對象與參照物之間的差異，並進行調整修正來確定價值的評估方法。

2. 收益法

收益法是通過預計評估對象未來合理期限內的淨利潤或淨現金流，選擇適當的報酬率或資本化率、收益乘數將其折現到估價時點後累加，以此估算評估對象的客觀合理價格或價值的方法。

3. 成本法

成本法是指按照重建或者重置評估對象的思路，將評估對象的重建或者重置成本作為確定資產價值的基礎，扣除各種貶值因素，以此確定資產價值的評估方法的總稱。

(二) 評估方法的選擇

三種基本方法是從不同的角度去衡量資產的價值，選用何種方法進行評估取決於評估目的、評估對象、市場條件、掌握的數據情況、方法適用條件等等諸多因素，考慮本次評估對象的具體情況如下：

1. 根據《會計準則》，投資性房地產的公允價值，是指公平交易中熟悉情況的當事人之間自願進行房地產交換的價格。確定投資性房地產的公允價值時，應當參照活躍市場上同類或類似房地產的現行市場價格(市場公開報價)；無法取得同類或類似房地產現行市場價格的，可以參照活躍市場上同類或類似房地產的最近交易價格，並考慮交易情況、交易日期、所在區域等因素。從而

對投資性房地產的公允價值作出合理估計；也可以基於預計未來獲得的租金收益和有關現金流量的現值計量。

2. 考慮到該投資性房地產為商鋪，有活躍的交易市場，故採用市場法進行估值諮詢。

(三) 選用評估方法技術思路

市場比較法

市場法是依據替代原則，通過對評估對象類似的建(構)築物的交易價格的修正調整得到評估價值。市場法基本公式如下：

$$P = P' \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中： P—評估價值

P'—可比交易實例價格；

A—交易情況修正係數；

B—交易日期修正係數；

C—區域因素修正係數；

D—個別因素修正係數；

E—權益因素修正係數。

八、評估諮詢程序實施過程和情況

根據法律、法規的相關規定，本次評估諮詢履行了適當的評估諮詢程序。具體實施過程如下：

(一) 明確評估諮詢業務基本事項

與委託人就被評估諮詢單位和委託人以外的其他評估諮詢報告使用者、評估諮詢目的、評估諮詢對象與評估諮詢範圍、價值類型、評估諮詢基準日、評估諮詢報告使用範圍、評估諮詢報告提交期限及方式、評估服務費及支付方式、委託人及其他相關當事人與資產評估機構和評估諮詢人員工作配合和協助等重要事項進行商討，予以明確。

(二) 簽訂資產評估委託合同

根據評估業務具體情況，對資產評估機構和評估諮詢人員專業勝任能力、獨立性和業務風險進行綜合分析和評價後，與委託方簽訂資產評估委託合同。

(三) 編制評估諮詢計劃

根據資產評估工作的要求，編制評估諮詢工作計劃，包括確定評估諮詢的具體步驟、時間進度、人員安排，擬定資產評估技術方案等，報公司相關負責人審核、批准。

(四) 現場調查

1. 指導委託人、被評估諮詢單位等相關當事方清查資產、準備涉及評估諮詢對象和評估諮詢範圍的詳細資料；
2. 根據評估諮詢對象的具體情形，選擇適當的方式，了解評估諮詢對象現狀，關注評估諮詢對象法律權屬；對不符事宜進行逐項調查，根據重要程度採用抽樣等方式進行調查。

(五) 收集評估諮詢資料

收集直接從市場等渠道獨立獲取的資料，從委託人、被評估諮詢單位等相關當事方獲取的資料，以及從政府部門、各類專業機構和其他相關部門獲取的資料；對諮詢活動中使用的資料進行核查和驗證，核查驗證的方式通常包括觀察、書面審查、實地調查、覆核等。

(六) 評定估算

1. 根據評估諮詢對象、價值類型、評估資料收集情況等相關條件，分析市場法、收益法和資產基礎法等諮詢方法的適用性，恰當選擇評估諮詢方法；
2. 根據所採用的評估諮詢方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，形成測算結果；
3. 對形成的測算結果進行綜合分析，形成評估諮詢結論。

(七) 編制和提交評估諮詢報告

1. 根據法律、法規的要求編制評估諮詢報告，經公司內部審核形成諮詢報告徵求意見稿；
2. 在不影響對最終評估諮詢結論獨立判斷的前提下，與委託人或者委託人許可的相關當事方就評估諮詢報告有關內容進行必要溝通後，向委託人出具諮詢報告。

九、 評估諮詢假設

在評估諮詢過程中，我們所依據和使用的評估諮詢假設是評估諮詢報告撰寫的基本前提，同時提請評估諮詢報告使用人關注評估諮詢假設內容，以正確理解和使用評估諮詢結論。我們遵循以下評估諮詢假設條件，如評估諮詢報告日後評估諮詢假設發生重要變化，將對評估諮詢結論產生重大影響，評估結果應進行相應的調整。

(一) 基本假設**1. 交易假設**

交易假設是假定所有待評估資產已經處在交易的過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設。

2. 公開市場假設

公開市場假設，是假定在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷。公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎。

3. 資產持續經營假設

資產持續經營假設是指評估時需根據被評估資產按目前的用途和使用的方式、規模、頻度、環境等情況繼續使用，或者在有所改變的基礎上使用，相應確定評估諮詢方法、參數和依據。

(二) 一般假設

1. 被評估諮詢單位所處的社會經濟環境無重大變化，國家及被評估諮詢單位所處地區的有關法律、法規、政策無重大變化；
2. 假設委託人提供的資料真實、完整、可靠，不存在應提供而未提供、評估諮詢人員已履行必要評估程序仍無法獲知的其他可能影響評估諮詢結論的瑕疵事項、或有事項等；
3. 假設評估諮詢基準日後不發生影響被評估諮詢單位經營的不可抗拒、不可預見事件；
4. 無其它不可抗力及不可預見因素對企業造成重大不利影響。

(三) 本次評估諮詢假設

1. 被評估諮詢單位所申報的資產不存在產權糾紛及其他經濟糾紛事項；
2. 被評估諮詢單位所申報的資產不存在重大權屬瑕疵；
3. 未來的貸款利率、增值稅和附加稅率等不發重大變化；

根據資產評估的要求，我們認定這些假設條件在評估諮詢基準日時成立。當評估諮詢報告日後評估假設發生較大變化時，我們將不承擔由於評估假設改變而推導出不同評估諮詢結論的責任。

十、評估諮詢結論

本著獨立、客觀、公正的原則，按照公認的諮詢方法，對納入評估諮詢範圍的全部資產進行了評估。在評估諮詢過程中，本公司評估諮詢人員對被評估諮詢單位進行了資產清查，對企業提供的法律性文件、會計記錄及其他相關資料進行了驗證審核，期間還進行了必要的專題調查與詢證。在此基礎上採用市場法對深圳瑞騰企業管理有限公司持有的投資行房地產進行了評估。本次評估採用的價值類型為市場價值。

深圳瑞騰企業管理有限公司持有的投資性房地產，評估價值為10,980.92萬元(大寫：壹億零玖佰捌拾萬玖仟貳佰元正)。

十一、特別事項說明

以下為在評估過程中已發現可能影響評估諮詢結論但非評估諮詢人員執業水平和能力所能評定估算的有關事項：

(一) 權屬等主要資料不完整或者存在瑕疵的情形；

根據產權持有單位提供的數據和資料，未發現權屬等主要資料不完整或者存在瑕疵的情形。

(二) 法律、經濟糾紛等未決事項；

根據產權持有單位提供的數據和資料，未發現法律、經濟糾紛等未決事項。

(三) 擔保、租賃及其或有負債(或有資產)等事項的性質、金額及與評估諮詢對象的關係；

根據產權持有單位提供的數據和資料，未發現擔保、租賃及其或有負債(或有資產)等事項。

(四) 評估諮詢基準日至諮詢報告日之間可能對評估諮詢結論產生影響的事項；

根據產權持有單位提供資料和評估人員調查了解，未發現評估諮詢基準日至諮詢報告日之間可能對評估諮詢結論產生影響的情形。未考慮期後房地產市場行情對基準日所持有的房地產價值的影響。

- (五) 本次諮詢對應的經濟行為中，可能對評估諮詢結論產生重大影響的瑕疵情形；

根據產權持有單位提供資料和評估人員調查了解，未發現本次經濟行為可能對評估諮詢結論產生重大影響的瑕疵情形。

- (六) 評估程序受限的有關情況、資產評估機構採取的彌補措施及對評估諮詢結論影響的情況；

根據產權持有單位提供資料和評估人員調查了解，未發現評估程序受到限制的情形。

- (七) 深圳瑞騰企業管理有限公司根據《房屋租賃合同》(XTY-BX-ZL-0001)，合同中約定出租位於遼寧省瀋陽市水岸康城項目17-18#、20#商鋪，共11間，計租建築面積為5,844.89m²。房屋租賃期為2017年10月20日至2023年10月19日。首年每月15.00元/m²，年租金為87,673.35元，第二個周年起每月租金在上一年月租金的基礎上遞增5.00%。

- (八) 報告中的評估諮詢結論是反映評估諮詢對象在本次評估諮詢目的下，根據公開市場的原則確定的市場價值，未考慮該等資產進行產權登記或權屬變更過程中應承擔的相關費用和稅項，也未對資產評估增值額作任何納稅調整準備。

- (九) 本次評估諮詢的投資性房地產價值為不含增值稅的價值。

- (十) 本評估諮詢報告僅作為委託方了解資產價值使用，不得作為其他經濟行為依據。

提請報告使用者關注上述事項可能對評估諮詢結論產生的影響。

十二、諮詢報告使用限制說明

(一) 使用範圍：

1. 除委託人、諮詢委託合同中約定的其他諮詢報告使用人和法律、行政法規規定的諮詢報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為諮詢報告的使用人；
2. 本諮詢報告只能用於諮詢報告載明的評估諮詢目的和用途；
3. 本諮詢報告的全部或者部分內容不得被摘抄、引用或披露於公開的媒體，法律、法規規定以及委託人與本次資產評估機構或與相關當事方另有約定的除外；
4. 評估諮詢結論的使用有效期；2023年5月31日起一年內有效。

(二) 委託人或者其他諮詢報告使用人未按照法律、行政法規規定和諮詢報告載明的使用範圍使用諮詢報告的，資產評估機構及其評估諮詢人員不承擔責任。

(三) 諮詢報告使用人應當正確理解和使用評估諮詢結論，評估諮詢結論不等同於評估諮詢對象可實現價格，評估諮詢結論不應當被認為是對評估諮詢對象可實現價格的保證。

(四) 本諮詢報告需經資產評估機構蓋章後方可正式使用。

(五) 本諮詢報告由北京亞超資產評估有限公司負責解釋。

十三、諮詢報告日

本諮詢報告結論形成日期為2024年2月6日。

北京亞超資產評估有限公司

中國 • 北京

二零二四年二月六日

1. 責任聲明

本通函(董事願就此共同及個別承擔全部責任)載有遵照上市規則所提供有關本集團資料之詳情。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面為準確及完整，且並無誤導或欺詐成分，並無遺漏其他事項可致使本通函所載任何聲明或本通函有誤導成份。

2. 權益披露

董事及主要行政人員於本公司股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

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或其任何相聯法團(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須：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉；或(ii)記錄於根據證券及期貨條例第352條本公司須存置的登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十的上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	於股份中的 個人權益	於股份中的 公司權益	於股份中的 總權益	佔已發行股份 之概約百分比 (附註1)
姚建輝先生(「姚先生」)	115,661 (L)	106,731 (L) (附註2)	222,392 (L)	0.20%

縮寫：「L」表示好倉

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，本公司全部已發行股本為109,202,495股股份。
- (2) 於最後實際可行日期，姚先生透過其擁有99.50%權益之公司深圳萊華實業有限公司持有萊華控股集團有限公司(「萊華控股集團」)100%股權，而萊華控股集團實益擁有106,731股股份。因此，姚先生被視作於萊華控股集團持有之106,371股股份中擁有權益。

除上文披露者外，本公司董事或主要行政人員或彼等各自的聯繫人概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例)的證券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部條文須知會本公司及聯交所的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條規定須登記於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東於本公司股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，據董事所深知，下列人士或實體(除上文所披露的董事或本公司主要行政人員外)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之權益或好倉或淡倉，或擁有根據證券及期貨條例第336條須登記於該條所述登記冊內之權益或好倉或淡倉：

股東姓名／名稱	於股份中持有權益的身份	持有的股份／相關股份數目	佔已發行股份之概約百分比 (附註1)
Da Ming Prime Limited	實益擁有人	29,737,836 (L)	27.23%
王建先生	公司權益(附註2)	20,807,954 (L)	19.05%
Massive Thriving Limited(「 Massive Thriving 」)	實益擁有人 (附註2)	18,507,300 (L)	16.95%
	公司權益 (附註2)	2,300,654 (L)	2.10%

縮寫：「L」表示好倉

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，本公司全部已發行股本為109,202,495股股份。
- (2) 於最後實際可行日期，Massive Thriving之直接全資附屬公司深圳長豐實業有限公司實益擁有2,300,654股股份，而王建先生全資擁有之公司Massive Thriving則實益擁有18,507,300股股份。因此，根據證券及期貨條例，王建先生被視作於20,807,954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，董事確認，概無任何其他人士於本公司或其相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何服務協議，亦無任何擬訂服務協議，即並非將於一年內到期或本集團成員公司可於一年內終止而毋須支付補償(法定補償除外)的服務協議。

4. 董事於資產／合約中的權益及其他權益

(a) 於資產中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日(即本集團最新刊發經審核綜合財務報表編製日期)起已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃本集團任何成員公司的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(b) 於重大合約的權益

截至最後實際可行日期，概無董事於與本集團業務有重要關聯的任何存續合約或安排中擁有重大權益。

(c) 於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於根據上市規則第8.10條與本集團業務存在或可能存在直接或間接競爭的任何業務中擁有任何權益。

5. 訴訟

誠如本公司日期為二零二三年三月十七日及二零二三年六月十三日之公告所披露，本公司已接獲中國一間債權銀行(「債權人」)提出的呈請(「呈請」)，主要依據是本公司間接非全資附屬公司深圳吉通實業有限公司(「深圳吉通」)由於未能及時償還債權人向深圳吉通授出之一項未償還本金為人民幣1,197,000,000元之貸款融資(「深圳吉通融資」)而違反其責任，而債權人要求本公司(作為深圳吉通融資的擔保人)履行其於深圳吉通融資及相關擔保合約項下的保證責任。於本通函日期，深圳吉通已就二零二三年八月十六日的首次聆訊判決提出上訴，第二次聆訊日期定為二零二四年二月二十八日。

除上述所披露者外，於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或申索，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何未了結或面臨威脅的任何重大訴訟或申索。

6. 重大合約

以下重大合約(並非於本集團日常業務過程中訂立之合約)乃由本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立：

- (a) 本公司間接非全資附屬公司深圳宏佳新科技有限公司(「**深圳宏佳新**」)(作為賣方)與深圳寶開投資控股有限公司(「**深圳寶開**」)(作為買方)所訂立日期為二零二二年十月十九日之買賣協議(「**買賣協議**」)。根據買賣協議，深圳寶開有條件同意購買，而深圳宏佳新有條件同意出售汕頭市泰盛科技有限公司(「**汕頭市泰盛**」)總股本及實際繳足註冊資本的51%，代價約為人民幣1,175,600,000元(「**第一階段出售**」)。於滿足(或豁免，視情況而定)買賣協議所載先決條件的前提下，深圳宏佳新須出售汕頭市泰盛之剩餘49%總股權及實際繳足註冊資本，代價約為人民幣1,129,500,000元。買賣協議的詳情披露於本公司日期分別為二零二二年十月三日及二零二二年十二月二十八日之公告及通函。第一階段出售已於二零二三年三月二十二日完成，其詳情披露於本公司日期為二零二三年三月二十二日之公告；
- (b) 深圳宏佳新所發出日期為二零二二年十月三日之不可撤銷承諾，據此深圳宏佳新承諾，深圳宏佳新根據第一階段出售所收取的代價將由本公司間接非全資附屬公司深圳寶新實業集團有限公司(「**深圳寶新**」)全額用於償還廈門國際信託有限公司向深圳寶新提供的貸款項下到期的應計利息；
- (c) 深圳新恆創建設集團有限公司(「**深圳新恆創**」)(作為買方)與本公司間接非全資附屬公司深圳耀振實業有限公司(「**深圳耀振**」)(作為賣方)所訂立日期為二零二三年六月二十六日之股權轉讓協議(「**股權轉讓協議**」)。根據股權轉讓協議，深圳耀振有條件同意出售，而深圳新恆創有條件同意購買深圳賽奧企業管理有限公司的全部股權，代價為人民幣10,000元；及
- (d) 償還協議。

7. 專家及同意書

以下為名列本通函或提供本通函所載意見或建議的專家資格：

名稱	資格
瑞豐環球評估諮詢有限公司	本公司委任之獨立物業估值師
北京亞超資產評估有限公司	雲能國際委任之獨立物業估值師
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師

於最後實際可行日期，各專家已發出書面同意，同意發佈本通函並按本通函所載形式及涵義轉載其函件、報告、意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回該書面同意。

於最後實際可行日期，概無專家於本集團任何成員公司中擁有任何股權，亦無任何權利（不論可否依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

於最後實際可行日期，概無專家於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日（即本公司最新刊發經審核財務報表編製日期）起已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 展示文件

以下文件之副本可於本通函日期起計14日期間內於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)上及本公司網站(www.hk0299.com)上查閱：

- (a) 本公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止財政年度之年報；
- (b) 本公司截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告；
- (c) 香港立信德豪會計師事務所有限公司就審閱深圳唯致之財務資料所發出之報告，其全文載於本通函附錄二；
- (d) 香港立信德豪會計師事務所有限公司就審閱深圳寶新商貿之財務資料所發出之報告，其全文載於本通函附錄三；

- (e) 香港立信德豪會計師事務所有限公司就餘下集團之未經審核備考財務資料所發出之報告，其全文載於本通函附錄五；
- (f) 瑞豐環球評估諮詢有限公司所發出之合肥物業、瀋陽商業物業及瀋陽住宅物業於二零二三年十二月三十一日之物業估值報告，其全文載於本通函附錄七；
- (g) 北京亞超資產評估有限公司所發出之深圳唯致於二零二三年五月三十一日之業務估值報告，其全文載於本通函附錄八；
- (h) 北京亞超資產評估有限公司所發出之深圳寶新商貿於二零二三年五月三十一日之業務估值報告，其全文載於本通函附錄九；
- (i) 北京亞超資產評估有限公司所發出之瀋陽商業物業於二零二三年五月三十一日之物業估值報告，其全文載於本通函附錄十；
- (j) 本附錄「7. 專家及同意書」一段所述之同意書；
- (k) 本附錄「6. 重大合約」一段所述之重大合約；
- (l) 償還協議；及
- (m) 本通函。

9. 其他事項

- (a) 房正剛先生為本公司之首席財務官及公司秘書。彼為香港會計師公會會員，以及特許公認會計師公會、香港公司治理公會（前稱香港特許秘書公會）、特許公司治理公會及香港稅務學會之資深會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands，而本公司於香港之主要營業地點位於香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心1座10樓1002室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 本通函及隨附代表委任表格之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

股東特別大會通告



寶新置地集團有限公司

GLORY SUN LAND GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：299)

股東特別大會通告

茲通告寶新置地集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二四年三月二十日(星期三)上午十一時正假座香港金鐘金鐘道89號力寶中心二座19樓1908室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

「動議：

- (i) 批准、追認及確認本公司、雲能國際控股集團有限公司(「雲能國際」)、本公司間接非全資附屬公司深圳馳旭實業有限公司(「深圳馳旭」)、本公司間接全資附屬公司上海寶羿供應鏈有限公司(「上海寶羿」)及雲能國際的聯營公司雲南能投國際工程有限公司(「雲南能投國際」)所訂立日期為二零二四年一月二十六日之有條件償還協議(「償還協議」)(其註有「A」字樣之副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別)及償還協議項下擬進行之交易，內容有關(其中包括)本公司向雲能國際發行之部分未償還公司債券(「公司債券」)，於二零二四年一月二十六日未償還本金額及應計利息合共約為人民幣413,210,000元(相等於約450,400,000港元)。根據償還協議，
 - (a) 本公司須促使深圳馳旭向雲南能投國際(作為雲能國際的代名人)轉讓深圳宏廣浩實業有限公司(「深圳宏廣浩」)之全部股權。深圳宏廣浩持有位於中國遼寧省瀋陽市於洪區西江北街301-3, 301, 299, 299-1及299-2號第16, 17, 18, 19及20座的合共29個商業單位，作商業用途，總建築面積約12,304.62平方米，土地使用權期限將於二零五二年十二月六日屆滿；及
 - (b) 本公司須促使深圳馳旭向雲南能投國際(作為雲能國際的代名人)轉讓深圳唯致教育投資有限公司之全部股權。深圳唯致持有位於中國遼寧省瀋陽市於洪區西江北街307號第1及2座的合共12個住宅單位，作住宅用途，總建築面積

股東特別大會通告

約1,733.26平方米，土地使用權期限將於二零八二年十二月六日屆滿；及

- (c) 本公司須促使上海寶羿向雲南能投國際(作為雲能國際的代名人)轉讓深圳寶新商貿有限公司(「**深圳寶新商貿**」)之全部股權。深圳寶新商貿持有(i)位於中國安徽省合肥市經開區壩下路82號合肥時光原著花園的合共16個商業單位，作住宅及商業服務用途，總建築面積約1,943.39平方米，土地使用權期限將於二零八一年七月三十日屆滿；及(ii)位於中國安徽省合肥市蜀山區黃山路449號合肥領翔花園的合共33個商業單位，作商業及商業服務用途，總建築面積約6,062.52平方米，土地使用權期限將於二零四九年六月十八日屆滿。

根據償還協議，總金額不少於約人民幣239,850,000元(相等於約261,440,000港元)但不多於約人民幣250,800,000元(相等於約273,370,000港元)須與未償還公司債券抵銷；及

- (ii) 授權任何一名董事或(如須加蓋本公司印鑑)任何兩名董事，在其可能絕對酌情認為就使任何與償還協議及其項下擬進行之交易以及其實施有關或相關連之事宜生效、終結、修改、補充或完成而言屬必要、合適或權宜之情況下，作出一切有關行動、作為及事宜以及簽署、簽立及交付一切有關文件，包括但不限於加蓋本公司印鑑。」

承董事會命
寶新置地集團有限公司
主席
姚建輝先生

香港，二零二四年二月二十九日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

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

香港主要營業地點：

香港
九龍尖沙咀
廣東道30號
新港中心1座
10樓1002室

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之本公司股東，均有權委任一名或多名受委代表(倘其為兩股或以上股份之持有人)出席股東特別大會，並於投票表決時代其投票。委任須列明與所委任代表相關的股份數目及類別。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同授權書或經簽署的其他授權文件(如有)，或該授權書經簽署證明的副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間四十八小時前送達本公司在香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
3. 本公司股東填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並可於會上投票，而於該情況下，代表委任表格將被視作被撤回論。
4. 倘為任何股份之聯名登記持有人，則任何一位聯名持有人均可親身或通過受委代表就該股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一名聯名持有人出席股東特別大會(不論親身或通過受委代表)，則出席的聯名持有人中，只有在本公司股東名冊內就有關股份名列首位者之投票將被接納，而其他登記持有人的投票將不予計算。
5. 本公司將由二零二四年三月十五日(星期五)至二零二四年三月二十日(星期三)止(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理任何本公司股份過戶登記手續。為確保符合資格出席股東特別大會，並於會上投票，股東務須於二零二四年三月十四日(星期四)下午四時三十分前，將所有填妥的股份過戶文件連同有關股票送交本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理登記手續。

於本通函日期，執行董事為姚建輝先生及夏凌捷女士；非執行董事為湛玉珊女士；及獨立非執行董事為何素英女士、施法振先生及鄧麗華博士。