
此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何內容或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有上海証大房地產有限公司股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完備性亦無發表任何聲明，並明確表示，概不對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。



SHANGHAI ZENDAI PROPERTY LIMITED

上海証大房地產有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：755)

- (1)有關建議出售目標公司全部股權及轉讓該等債權之
非常重大出售事項；
(2)建議更改公司名稱；
及
股東特別大會通告

上海証大房地產有限公司財務顧問



創越融資有限公司

除另有規定者外，本封面所用辭彙與本通函所界定者具有相同涵義。

本通函第SGM-1頁至第SGM-3頁載有召開股東特別大會的通告，該股東特別大會將於二零二四年九月十一日(星期三)下午二時三十分假座香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心27樓2701-08室舉行。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。該代表委任表格亦登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.zendaiproperty.com)。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請細閱股東特別大會通告，並按其上印備之指示填妥隨附之代表委任表格，並將其交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。並在任何情況下不少於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會並於會上投票。

二零二四年八月二十三日

* 僅供識別

目 錄

| | 頁次 |
|----------------------------|-------|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 6 |
| 附錄一 — 本集團的財務資料 | I-1 |
| 附錄二 — 出售集團的財務資料 | II-1 |
| 附錄三 — 餘下集團的未經審核備考財務資料..... | III-1 |
| 附錄四 — 餘下集團的管理層討論與分析..... | IV-1 |
| 附錄五 — 物業估值報告 | V-1 |
| 附錄六 — 一般資料 | VI-1 |
| 股東特別大會通告 | SGM-1 |

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，下列辭彙具有以下涵義：

| | |
|-----------------|---|
| 「該協議」 | 本公司、買方及出售目標公司之間於二零二四年七月二十六日就出售事項訂立的有條件買賣協議 |
| 「該公告」 | 本公司日期為二零二四年七月二十六日有關出售事項及建議更改公司名稱之公告 |
| 「Ample Century」 | Ample Century Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為本公司之全資附屬公司 |
| 「Auto Win」 | Auto Win Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為本公司之全資附屬公司 |
| 「Best East」 | Best East Developments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為本公司之全資附屬公司 |
| 「董事會」 | 董事會 |
| 「該等借款」 | 為貸款A、貸款B、貸款C和貸款D之統稱 |
| 「英屬維爾京群島」 | 英屬維爾京群島 |
| 「本公司」 | 上海証大房地產有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：755） |
| 「完成」 | 根據該協議的條款及條件完成出售事項 |
| 「條件」 | 根據該協議之完成的先決條件，如本通函董事會函件「該協議—條件」一節所述 |
| 「代價」 | 根據該協議，買方就銷售股份及轉讓該等該等債權應付本公司的總代價人民幣10,000,000元（相當於約11.0百萬港元） |

釋 義

| | |
|--------------|--|
| 「該等債權」 | 根據該協議，於二零二四年五月三十一日應付及應收餘下集團的款項，將於完成前抵銷及重組、更替及轉讓予本公司，並於完成後轉讓予買方 |
| 「董事」 | 本公司董事 |
| 「出售事項」 | 本公司根據該協議擬向買方出售銷售股份及轉讓該等債權 |
| 「出售集團」 | 出售目標公司及其附屬公司 |
| 「出售目標公司」 | Auto Win、Giant Hope、Best East和Ample Century |
| 「財務擔保」 | 証大置業向第三方金融機構提供的財務擔保，作為前南京附屬公司欠付該金融機構的貸款的抵押 |
| 「前南京附屬公司」 | 南京項目的控股公司（當時為Myway Developments Limited的附屬公司）於Myway出售事項中由本集團出售予Power Rider |
| 「Giant Hope」 | Giant Hope Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為本公司之全資附屬公司 |
| 「本集團」 | 本公司及其附屬公司 |
| 「香港」 | 香港特別行政區 |
| 「獨立第三方」 | 據董事作出一切合理查詢後所深知、儘悉及確信，根據上市規則並非本公司關連人士的人士 |
| 「最後實際可行日期」 | 二零二四年八月十九日，為印刷前的最後實際可行日期以確定本通函所載的若干資料 |
| 「貸款人I」 | 貸款A的貸款人 |
| 「貸款人II」 | 貸款B的貸款人 |

釋 義

| | |
|---------------|--|
| 「貸款人III」 | 貸款C和貸款D的貸款人 |
| 「上市規則」 | 聯交所證券上市規則 |
| 「貸款A」 | 於二零二四年五月三十一日，出售集團結欠貸款人I尚未償還本金額約655.5百萬港元之貸款 |
| 「貸款B」 | 於二零二四年五月三十一日，出售集團結欠貸款人II尚未償還本金額約143.2百萬港元之貸款 |
| 「貸款C」 | 於二零二四年五月三十一日，出售集團結欠貸款人III尚未償還本金額約437.8百萬港元之貸款 |
| 「貸款D」 | 於二零二四年五月三十一日，出售集團結欠貸款人III尚未償還本金額約311.1百萬港元之貸款 |
| 「諒解備忘錄」 | 本公司與買方於二零二四年六月七日就出售事項訂立之諒解備忘錄 |
| 「Myway通函」 | 本公司日期為二零二二年六月三十日有關Myway出售事項的通函 |
| 「Myway出售事項」 | 將Myway Developments Limited及其當時的附屬公司出售予Power Rider |
| 「Power Rider」 | Power Rider Enterprises Corp.，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，是一名主要股東的聯營公司 |
| 「中國」 | 中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣 |
| 「該等物業」 | 出售集團持有的物業資產 |

釋 義

| | |
|------------|--|
| 「建議更改公司名稱」 | 建議(i)將本公司的正式註冊英文名稱由「Shanghai Zendai Property Limited」更改為「DevGreat Group Limited」及(ii)採納中文名稱「大方廣瑞德集團有限公司」作為本公司之第二名稱 |
| 「買方」 | 升瑞祥(香港)有限公司，一家在香港註冊成立的有限責任公司 |
| 「青島証大」 | 青島証大大拇指商業發展有限公司，一間於中國成立之有限公司，為出售集團之成員公司及本公司之附屬公司 |
| 「餘下集團」 | 於完成後的本集團(不包括出售集團) |
| 「銷售股份」 | 各出售目標公司於該協議日期之全部已發行股本 |
| 「服務協議」 | 買方、本公司及物業業主於二零二四年七月二十六日訂立之於完成後就餘下集團向物業業主提供改造工程諮詢、運營及管理服務協議 |
| 「股東特別大會」 | 本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行之交易以及建議更改公司名稱 |
| 「上海高晟盈」 | 上海高晟盈商業有限公司，一間於中國成立之有限公司，為出售集團之成員公司及本公司之附屬公司 |
| 「股份」 | 本公司股本中每股面值0.02港元的普通股 |
| 「股東」 | 已發行股份的持有人 |
| 「聯交所」 | 香港聯合交易所有限公司 |

釋 義

| | |
|---------|---|
| 「估值師」 | 戴德梁行，一家提供評估和諮詢服務的獨立專業公司 |
| 「西鎮置業」 | 上海証大西鎮置業發展有限公司，一間於中國成立之有限公司，為出售集團之成員公司及本公司之附屬公司 |
| 「揚州証大」 | 揚州証大商旅發展有限公司，一間於中國成立之有限公司，為出售集團之成員公司及本公司之附屬公司 |
| 「煙台証大」 | 煙台証大大拇指置業有限公司，一間於中國成立之有限公司，為出售集團之成員公司及本公司之附屬公司 |
| 「証大置業」 | 上海証大置業有限公司，一間於中國成立之有限公司，為出售集團之成員公司及本公司之附屬公司 |
| 「証大五道口」 | 上海証大五道口房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，為出售集團之成員公司及本公司之附屬公司 |
| 「港元」 | 港元，香港的法定貨幣 |
| 「人民幣」 | 人民幣，中國的法定貨幣 |
| 「平方米」 | 平方米 |
| 「%」 | 百分比 |

* 僅供識別

於本通函中，除另有指明外，人民幣金額乃按中國人民銀行網站於二零二四年五月三十一日所報人民幣0.90927元兌1港元的匯率換算為港元。該匯率僅供說明用途，不應被視為表示人民幣實際上可按該匯率或其他匯率換算為港元。



SHANGHAI ZENDAI PROPERTY LIMITED

上海証大房地產有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：755)

執行董事：

黃裕輝 (主席)

王樂天

李珍

龍天宇

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事：

王崢

鄒洋

郭浩淼

香港主要營業地點：

香港

灣仔

港灣道30號

新鴻基中心

24樓2429-2430室

獨立非執行董事：

關浣非

曹海良

林芯竹

王禹洲

敬啟者

尊敬的先生／女士：

**(1)有關建議出售目標公司全部股權及轉讓該等債權之
非常重大出售事項
及
(2)建議更改公司名稱**

緒言

茲提述該公告，內容有關(其中包括)出售事項及建議更改公司名稱。

* 僅供識別

董事會函件

於二零二四年七月二十六日，本公司、買方及出售目標公司訂立該協議，據此，(i)本公司已有條件同意出售而買方已有條件同意收購銷售股份；及(ii)本公司亦已有條件同意將該等債權轉讓予買方，總代價為人民幣10,000,000元（相當於約11.0百萬港元），由買方於完成時以現金支付。

董事會亦建議(i)將本公司的正式註冊英文名稱由「Shanghai Zendai Property Limited」更改為「DevGreat Group Limited」；及(ii)採用中文名稱「大方廣瑞德集團有限公司」作為本公司之第二名稱。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)該協議及其項下擬進行之交易以及建議更改公司名稱之詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)出售集團的財務資料；(iv)餘下集團的備考財務資料；(v)該等物業的估值報告；(vi)召開股東特別大會的通告；及(vii)上市規則規定的其他資料。

出售事項之背景

本集團主要從事物業開發、物業租賃、物業管理及經營以及酒店經營業務逾三十年。誠如本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報所載，隨著二零一八年下半年全國各地房地產調控政策的實施，房地產行業的快速發展勢頭有所停滯。彼時，本集團有兩個開發項目處於收尾階段，大部分已於截至二零二零年十二月三十一日止年度交付。除該等項目外，本集團自此並無開發或交付任何新項目，主要由於二零二零年八月中國對物業開發商及運營商實施更嚴格的金融監管措施（即「三條紅線」政策）所導致的難以取得融資。本集團的物業租賃及酒店運營業務亦受到新冠肺炎大流行的影響。由於信貸緊縮，本集團於二零二零年十二月三十一日錄得淨流動負債狀況及資產負債比率為9,200%。此後，在不景氣的行業環境下，本集團的財務狀況因過往建立的負債累累的融資結構而持續惡化。償還本集團的計息借款之責任持續對本集團造成重大財務壓力及財務資源消耗。本集團大部分資產的槓桿率過高，這對其業績產生了重大影響。鑒於上文所述，本公司一直在探索及實施解決流動資金問題的計劃，並致力改善本集團的財務狀況。

董事會函件

出售事項的主要目的為重組本集團的不良及困境資產及改善其財務狀況。出售集團的不良及困境資產主要為擁有下述屬性之該等物業(i)如上文所述，由於中國房地產開發商及運營商的營商環境困難，於過去數年並無產生溢利的；(ii)過度舉債，由於其發展乃通過大量債務融資提供資金，但其所產生的現金流無法再償還債務的；及(iii)該等物業的一大部分已就該等借款作抵押，而其中一部分因出售集團已就該等借款中的一部分違約而受法院發出的查封令所查封。此外，於二零二四年五月三十一日，出售目標公司擁有人應佔出售集團之未經審核合併負債淨額約為1,039.0百萬港元，其中該等借款連同應計應付利息約為1,884.9百萬港元。

於完成後，本集團將出售不良及困境資產連同相關該等借款。因此，餘下集團的計息借款將大幅減少至僅約218.5百萬港元，且並無以餘下集團的任何資產作抵押。預期餘下集團的流動資金及財務狀況將有所改善，且餘下集團將能更好地渡過目前艱難的營商環境，以繼續其物業開發、物業租賃及物業管理及經營業務。

該協議

該協議的主要條款如下：

日期

二零二四年七月二十六日

訂約方

- (i) 本公司，為賣方；
- (ii) 升瑞祥(香港)有限公司，為買方；
- (iii) Auto Win，為出售目標公司之一；
- (iv) Giant Hope，為出售目標公司之一；
- (v) Best East，為出售目標公司之一；及
- (vi) Ample Century，為出售目標公司之一。

董事會函件

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，(i)買方為一間投資控股公司，為瑞冬集團股份有限公司（「瑞冬」）的全資附屬公司，瑞冬為一間於中國註冊成立的有限公司，主要從事研發、設計、生產、銷售、在中國安裝和維護中央空調產品；(ii)瑞冬由王文暉實益擁有約51.77%權益、由山東雍尚上和投資有限公司（「雍尚上和」）實益擁有9.58%權益、由張慶榮實益擁有6.43%權益，以及由174名其他股東實益擁有約32.22%權益，各股東所持股權均少於1%。雍尚上和由王文暉及王曉雪分別實益擁有95%及5%。及(iii)買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予出售的資產

根據該協議，(i)本公司已有條件同意出售，而買方已有條件同意收購銷售股份；及(ii)本公司亦已有條件同意於完成時將該等債權轉讓予買方。

銷售股份指各出售目標公司的全部已發行股本，即：

- (i) Auto Win之全部已發行股本；
- (ii) Giant Hope之全部已發行股本；
- (iii) Best East之全部已發行股本；及
- (iv) Ample Century之全部已發行股本。

出售集團之主要資產為該等物業，即(a)上海証大大拇指廣場之2個商鋪單位(超市部分)、25個商鋪單位、一間酒店及475個停車位；(b)青島証大大拇指廣場之一個設有地下停車位的購物中心及一間酒店；(c)揚州項目的216個商鋪單位及一塊土地；(d)西鎮項目的一個商鋪單位及81個停車位；(e)煙台項目的一塊土地；及(f)証大五道口金融中心、証大寬域及証大立方大廈分別擁有190個、50個及115個停車位。上海証大大拇指廣場的物業已抵押作為貸款B、貸款C及貸款D的抵押物。青島証大大拇指廣場的物業已抵押作為貸款A的抵押物，由於貸款A違約，已被法院查封。煙台項目的物業亦因與若干供應商及僱員的糾紛而被法院查封。出售集團四家附屬公司的股權亦因貸款A違約而被法院凍結。

董事會函件

於二零二四年五月三十一日，出售集團應收及應付餘下集團的款項總額分別約為1,411.5百萬港元及2,177.5百萬港元。根據該協議，於完成前及作為完成前承諾的一部分，出售集團及餘下集團須(i)重組及抵銷兩集團之間的公司間結餘(如適用)；及(ii)將出售集團應付餘下集團的餘下款項(即該等債權)更替及轉讓予本公司，以供本公司於完成時轉讓予買方。根據餘下集團截至二零二四年五月三十一日的應收和應付總額，該等債權金額約為766.0百萬港元。根據該協議，於二零二四年五月三十一日至完成日期期間，本集團須確保出售集團與餘下集團之間不會產生將會對該等債權金額造成重大變動的新交易。

出售集團之進一步詳情載於下文「出售集團之資料」一節。

代價

總代價為人民幣10,000,000元(相當於約11.0百萬港元)，須由買方於完成時以現金支付予本公司。

代價乃由本公司與買方經考慮(i)出售集團近年錄得虧損的財務業績；(ii)於二零二四年五月三十一日，出售目標公司擁有人應佔出售集團之未經審核合併負債淨額約1,039.0百萬港元；及(iii)估值師初步評估該等物業於二零二四年五月三十一日的估值為合共人民幣2.876.6百萬元(相當於約3,163.6百萬港元)（「物業估值」），並考慮到下文「進行出售事項的理由及裨益」一節所載出售事項的理由。

物業估值

鑒於出售集團的資產主要包括該等物業，為評估代價的公平性及合理性，本公司委聘估值師對該等物業進行估值。

董事會函件

董事會已取得及審閱估值師及負責估值的人士的資料，並注意到(i)估值師為一間知名且經驗豐富的估值公司，擁有持牌及認證估值顧問專家，並擁有良好的往績記錄，過往曾為多個上市公司提供超過100,000宗物業估值個案及完成超過270宗物業估值個案，涵蓋多個行業；及(ii)估值負責人員於大中華地區及多個海外國家擁有逾30年專業物業估值及顧問服務經驗。基於上文所述，董事會認為估值師具備勝任能力，並具備足夠資格、聲譽及足夠資源履行其職責。就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，估值師獨立於本公司及買方以及彼等各自的人士。

據估值師告知，就估值師評估的該等物業於二零二四年五月三十一日的估值而言，當市場上有足夠多的價格依據顯示物業價格基準，買家就願意為市場上的類似物業支付，估值師已使用市場比較法，假設各該等物業按其現有狀態出售，並參考相關市場上可資比較的銷售交易，並在標的物業與可資比較物業之間作出適當調整。鑒於可比較銷售交易及有關該等銷售的資料普遍可得，估值師因此採納符合市場慣例的市場比較法。由於涉及相似規模及性質、相同租賃結構的可資比較物業在相似地區並不常見，且該等物業從出租安排產生租金收入，而該等租金可資比較最容易獲得，估值師認為投資法（亦通常用於為投資目的評估物業）為該等物業的最佳估值方法。

估值師並未對該等物業中受查封令查封及有待法院查封或尚未獲授適當房屋所有權證書（視情況而定）的物業賦予商業價值。儘管於估值日期不可自由轉讓，但董事會認為這些物業仍具有價值，並已指示估值師分別評估該等物業各自的市場價值。就此而言，估值師已根據以下假設評估該等物業現時狀況的市場價值：(i)法定業權已依法歸屬；(ii)已悉數支付所有土地補價或購買代價；(iii)取得房屋所有權證書，可以自由轉讓；以及(iv)財產不受法律訴訟和查封令的影響，並可自由出售給其他方。

董事會函件

根據上述方法，估值師於二零二四年五月三十一日評估的該等物業（包括受查封令約束及尚未獲授予適當所有權證書的物業）的總值為人民幣2,876.6百萬元（相當於約3,163.6百萬港元）。估值較該等物業於二零二四年五月三十一日之帳面總值約2,884.1百萬港元高出約279.5百萬港元（或約9.7%）。經計及出售集團於該等物業之實際持股百分比，出售集團應佔該等物業之估值盈餘約為278.0港元。

估值師已確認，估值乃根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則2020進行，並符合上市規則第5章及應用指引第12條所載的規定，且所採納的估值假設為專業估值師就該等資產所採納的一般假設。

估值的進一步詳情（包括所採用的方法、基準及假設）載於本通函附錄五的估值報告。

董事會的評估

根據於二零二四年五月三十一日出售目標公司擁有人應佔出售集團之未經審核合併負債淨額約1,039.0百萬港元計算，並就(i)出售集團應佔該等物業估值盈餘約278.0百萬港元；及(ii)該等債權約766.0百萬港元，出售集團之經調整合併財務狀況將為正數約5.0百萬港元（「**經調整出售集團資產淨值**」）。代價人民幣10,000,000元（相當於約11.0百萬港元）較經調整出售集團資產淨值溢價約6.0百萬港元。

經考慮上述因素及考慮到(i)進行出售事項的主要原因是為使本集團從不良及困境資產（包括受法院查封令所限的資產）中解脫出來，以改善本集團的整體財務狀況及解決其可持續經營問題；及(ii)於中國房地產市場及整體經濟的現況下，鑒於該等物業的面積及規模，以有效方式變現零售物業市場上該等物業的全部或大部分價值存在困難，董事會認為代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

董事會函件

條件

完成須待以下條件獲達成或獲豁免(視情況而定)後,方可作實:

- (i) 董事會已批准出售事項;
- (ii) 出售事項已於股東特別大會上獲股東批准;
- (iii) 本公司在該協議項下的所有陳述和保證在完成時在所有重大方面保持真實、準確且無誤導性;
- (iv) 本公司已於完成前實質上遵守及完成其根據該協議須遵守及履行的所有義務及條件;
- (v) 本公司及出售集團已就出售事項向第三方取得所有必要的書面同意、批准或豁免;
- (vi) 買方在該協議項下的所有陳述和保證在完成時在所有重大方面保持真實、準確且無誤導性;和
- (vii) 買方已於完成前實質上遵守及完成其根據該協議須遵守及履行的所有義務及條件。

除條件(iii)至(v)可由買方豁免及條件(vi)及(vii)可由本公司豁免外,所有其他條件均不可豁免。

於最後實際可行日期,除條件(i)已獲達成外,其他條件尚未達成。

倘任何條件未能於二零二四年十月三十一日或之前獲達成或獲豁免(視情況而定),則本公司及買方可以書面形式協定延長有關日期,倘未能如此行事,則該協議將告終止,且本公司及買方於該協議項下之權利及義務將即時終止,惟任何先前違反該協議條款者除外。

完成

須於以上所載的所有條件均獲達成或獲豁免(視情況而定)後的第十個日曆日或本公司及買方書面協定的有關其他日期作實方為完成。

其他重要條款

提供物業改造工程諮詢、運營及管理服務

儘管上海証大大拇指廣場位置優越，但鑒於其已發展及運營多年，其設施及設備已老化，需要進行改造及升級，以增加其對租戶的吸引力，從而提高其投資價值。就此而言，買方已同意於完成後委任餘下集團為上海証大大拇指廣場提供物業改造工程諮詢、運營及管理服務，以利用餘下集團過往發展及運營上海証大大拇指廣場的經驗。

於二零二四年七月二十六日，本公司、買方及持有上海証大大拇指廣場物業之出售集團三名成員公司（即Auto Win、証大置業及上海高晟盈）（統稱「物業業主」）已訂立服務協議，據此，買方將於完成後以及出售目標公司之所有權交割給買方後委任餘下集團為上海証大大拇指廣場的商鋪、超市及停車位（「相關物業」）提供改造工程諮詢、運營及管理服務。

服務協議自完成之日起生效，有效期為三年，可予續期。

根據服務協議，餘下集團須於其生效日期起計60日內向買方提供可行及買方或其指定實體可接受的管理計劃。該計劃應包括裝修設計及預算、租賃運營預算、管理組織架構等，雙方應按照約定的管理計劃對相關物業進行運營管理。

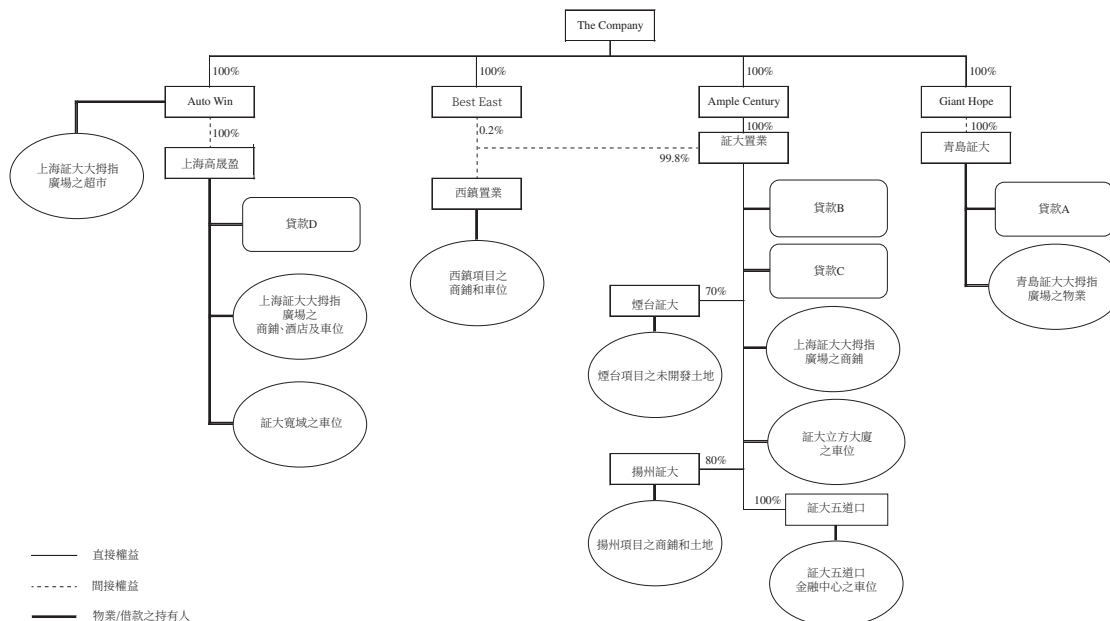
就提供改造工程諮詢服務而言，服務費應為改造工程總費用的3%。就提供運營及管理服務而言，服務費將為運營上海証大大拇指廣場相關物業所收取的年度租金收入的10%。

根據本公司的初步估計，改造工程的總費用約為人民幣50百萬元（相當於約55百萬港元），總服務費約為人民幣1.5百萬元（相當於約1.6百萬港元）。改造後第一年、第二年及第三年的年租金收入預計分別約為人民幣20百萬元（相當於約22百萬港元）、人民幣25百萬元（相當於約27.5百萬港元）及人民幣35百萬元（相當於約38.5百萬港元）。服移費將分別約為人民幣2百萬元（相當於約2.2百萬港元）、人民幣2.5百萬元（相當於約2.8百萬港元）及人民幣3.5百萬元（相當於約3.8百萬港元）。

出售集團之資料

集團架構

以下所載為出售集團的簡化集團架構：



出售集團包括合計共21間公司，為直接或間接持有上海証大大拇指廣場、青島証大大拇指廣場、揚州項目、煙台項目、西鎮項目、証大五道口金融中心、証大寬域及証大立方大廈之物業之實體。該等物業及項目之進一步詳情載於下文「出售集團之物業及物業項目」一節。

出售目標公司之資料

Auto Win

Auto Win為一間於二零零五年八月十八日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為本公司之全資附屬公司。除持有上海証大大拇指廣場之若干物業外，Auto Win並無其他業務運營，為一間投資控股公司。

Giant Hope

Giant Hope為一間於二零零五年八月十八日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為本公司之全資附屬公司，為一間投資控股公司。

董事會函件

Best East

Best East為一間於二零零二年二月十二日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為本公司之全資附屬公司，為一間投資控股公司。

Ample Century

Ample Century為一間於二零零二年七月二十三日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為本公司之全資附屬公司，為一間投資控股公司。

出售集團之物業及物業項目

上海証大大拇指廣場

上海証大大拇指廣場位於上海浦東，是一個綜合發展項目，包括商鋪、超市、酒店及停車位。該項目於二零零五年竣工，由本集團運營近20年。若干部分已出售，餘下物業（即2個商鋪單位（作為超市部分運營）、25個商鋪單位、1間酒店及475個停車位）由出售集團持有作為投資物業或酒店運營。於最後實際可行日期，超市部分為空置。於二零二四年五月三十一日，商鋪單位的出租率約為64%。酒店由獨立第三方以「美爵」品牌運營。截至二零二四年五月三十一日止五個月，酒店的平均入住率約為58%。

上海証大大拇指廣場的物業已分別抵押作為貸款B、貸款C或貸款D（視情況而定）的抵押物。

青島証大大拇指廣場

青島証大大拇指廣場位於青島市中心的嶗山區，是一個綜合發展項目，包括一個設有地下停車位的購物中心、一間酒店及酒店式公寓。該項目於二零一二年竣工，並由本集團運營約12年。若干部分已出售，餘下物業（即設有地下停車位的購物中心及酒店）由出售集團持有作為投資物業或酒店運營。於二零二四年五月三十一日，商鋪單位的平均出租率約為58%，截至二零二四年五月三十一日止五個月，酒店的平均入住率約為53%。

青島証大大拇指廣場的物業已抵押作為貸款A的抵押物。由於貸款A違約，青島証大大拇指廣場的物業受法院的查封令所限。

董事會函件

揚州項目

揚州項目位於揚州市廣陵區國慶路，出售集團於其中擁有80%權益。該項目已於二零零九年竣工，並由本集團運營約15年。該項目為以商鋪為主的商業地產項目。若干部份已出售，餘下216個商鋪單位由出售集團持有作為投資物業。於二零二四年五月三十一日，商鋪單位的出租率約為94%。還有一小塊土地尚未開發，目前暫時用作停車場。由於貸款A違約，揚州項目的運營公司揚州証大的股權受凍結令所限。

煙台項目

煙台項目位於山東省煙台市煙台開發區，目前仍為一塊待開發的空置土地，佔地面積約為26,476平方米。出售集團於其中擁有70%權益。該空置土地為出售集團原計劃收購的較大地塊的一部分。然而，由於與產權人就該地塊的收購條件存在爭議，出售集團僅收購該地塊的一部分，且由於該爭議，煙台項目的開發許可證尚未取得，開發亦尚未開始。由於與若干供應商及僱員就支付前期開發工程費用產生糾紛，煙台項目的土地受法院發出的查封令所限。此外，由於貸款A違約，煙台項目的運營公司煙台証大的股權受凍結令所限。

西鎮項目

西鎮項目位於上海市青浦區。該項目於二零一六年竣工，並由本集團運營約八年，是一個綜合發展項目，包括商鋪、別墅和停車位。西鎮項目之絕大部分物業已出售，而未出售物業中，一間商鋪單位及81個停車位由出售集團持有作投資用途。餘下兩個商鋪單位由餘下集團持有。由於與租戶就租金產生糾紛，出售集團持有的商鋪單位受法院發出的查封令所規限。

証大五道口金融中心、証大寬域、証大立方大廈

出售集團亦持有証大立方大廈之115個停車位、証大五道口金融中心之190個停車位及証大寬域之50個停車位，以作投資或出售用途。

董事會函件

出售集團的其他資產

於一間聯營公司之權益

出售集團擁有上海証大喜瑪拉雅有限公司（「喜瑪拉雅公司」）之45%股權，其入賬為於一間聯營公司之投資。喜瑪拉雅公司持有位於上海浦東新區的名為上海喜瑪拉雅中心及上海喜瑪拉雅酒店的物業，總面積約160,000平方米。誠如本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報所披露，截至二零二三年十二月三十一日止年度，喜瑪拉雅公司錄得經營虧損約303.9百萬港元，且喜瑪拉雅公司於二零二三年十二月三十一日之負債總額超過46億港元。於二零一九年十二月三十一日，本集團於喜瑪拉雅公司之權益之帳面值已減至零，因此，本集團於該日期後並無亦不會分佔喜瑪拉雅公司錄得之任何進一步虧損。截至二零二三年十二月三十一日，分佔喜瑪拉雅公司虧損的累計未確認金額約為786.0百萬港元。預期喜瑪拉雅公司不會於短期內扭轉其淨負債及虧損狀況。由於貸款A違約，出售集團持有的喜瑪拉雅公司股權受法院凍結令所限。

按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產

於二零二二年十二月，本集團向一名主要股東的聯營公司Power Rider出售Myway Developments Limited（「Myway」）的全部股權（即Myway出售事項）。Myway的其中兩間附屬公司，即海門証大濱江置業有限公司（「海門証大」）及南京証大大拇指商業發展有限公司（「南京証大」），分別為位於江蘇省南通市海門區（「海門項目」）及江蘇省南京市（「南京項目」）的兩個物業開發項目的營運公司。於Myway出售事項完成後，出售集團保留海門証大的9.09%股權及南京証大的10%股權。Myway出售事項的進一步詳情已於日期為二零二二年六月三十日的Myway通函中披露。由於海門証大及南京証大的淨負債狀況，於二零二四年五月三十一日，該等金融資產的帳面值為零。由於貸款A違約，以及由於一間前南京附屬公司所欠並由証大置業擔保的貸款違約，出售集團持有的海門証大和南京証大之股權受法院凍結令所限。

出售集團亦於一家中國私營公司上海中城聯盟投資管理股份有限公司擁有1.8334%的投資，該公司主要從事股權投資基金管理服務。於二零二四年五月三十一日，其賬面值約為7.4百萬港元。

董事會函件

出售集團之該等借款

下表載列出售集團於二零二四年五月三十一日的未償還之該等借款概要：

| 名稱 | 貸款人 | 未償還本金 (百萬港元) | 未償還利息 (百萬港元) | 到期日 |
|-----|--------|-----------------|-----------------|-------------|
| 貸款A | 貸款人I | 655.5 | 300.1 | 2020年12月16日 |
| 貸款B | 貸款人II | 143.2 | 2.2 | 2024年9月12日 |
| 貸款C | 貸款人III | 437.8 | 6.2 | 2028年9月13日 |
| 貸款D | 貸款人III | 311.1 | 28.9 | 2032年2月26日 |

該等借款乃由出售集團多年來就物業開發項目取得。由於中國房地產市場下行，出售集團在及時償還未償還本金及／或應計利息方面面臨困難。於過去數年，出售集團一直積極與相關貸款人磋商再融資及／或展期。然而，與貸款人的談判一直很艱難。

貸款A自二零二零年十二月起違約，貸款人I於二零二一年就違約起訴出售集團。於二零二二年六月，蘭州中級人民法院頒令(其中包括)(a)凍結青島証大(青島証大大拇指廣場的運營公司)於二零二三年十二月三十一日的銀行存款，並將其中的資金分配用以償還貸款A；(b)貸款人I將優先從任何折價處置或拍賣或變賣青島証大抵押資產的所得款項中獲得償還；(c)貸款人I將優先從出售海南華意置業有限公司(「海南華意」)(彼時為本公司於海南經營物業開發項目之間接附屬公司)之60%已質押股權之所得款項中獲得償還；(d)証大置業(作為擔保人)對貸款A的未償還金額承擔連帶責任；及(e)倘青島証大之銀行存款不足以清償貸款A之未償還金額，則法院有權查封、扣押、拍賣及變賣青島証大及証大置業之資產。於最後實際可行日期，海南華意的60%已質押股權已通過司法拍賣出售，且青島証大的物業及証大置業的四間附屬公司(包括煙台証大、揚州証大、証大五道口及証大置業的另一間附屬公司)的股權被查封或凍結。儘管出售集團努力與貸款人I磋商和解計劃，但進展並不理想。

董事會函件

貸款B原定於二零二四年六月十二日到期，出售集團須於該日期前償還當時未償還本金額約人民幣130.3百萬元(相當於約143.3百萬港元)。經過出售集團的多次努力，貸款人II同意將到期日短暫延長三個月至二零二四年九月十二日，但強調不會進一步延長。於二零二四年六月，出售集團進一步償還貸款B本金額人民幣8.0百萬元(相當於約8.8百萬港元)。

就貸款C及貸款D而言，根據還款時間表，出售集團須(i)就貸款C，於二零二四年九月二十日前償還本金額約人民幣42.9百萬元(相當於約47.2百萬港元)；及(ii)就貸款D，於二零二四年九月五日前償還本金額約為人民幣8.1百萬元(相當於約8.9百萬港元)及於二零二四年九月十五日前約為人民幣10.8百萬元(相當於約11.9百萬港元)。儘管出售集團已於二零二四年六月分別償還貸款C及貸款D的本金額人民幣4.4百萬元(相當於約4.8百萬港元)及人民幣670,000元(相當於約737,000港元)，但出售集團仍需於二零二四年九月履行上述還款責任。出售集團仍就貸款C及貸款D與貸款人III磋商更可行的和解方案，惟尚未達成協議。

鑒於出售集團的流動資金及財務狀況，本公司並無信心可於二零二四年九月履行各自的還款責任，在此情況下，出售集團極有可能拖欠貸款B、貸款C及貸款D。

財務擔保

於最後實際可行日期，出售集團與前南京附屬公司之間有若干財務擔保。証大置業向前南京附屬公司(於二零二二年十二月進行Myway出售事項時為當時持有南京項目的海門証大之附屬公司，但其後已由海門証大出售予其他獨立第三方)的一間成員公司以一間第三方金融機構為受益人提供財務擔保，作為前南京附屬公司的一成員公司結欠該金融機構的貸款的抵押。另一方面，前南京附屬公司的另一成員公司向貸款人I提供財務擔保，作為出售集團結欠貸款A的抵押。由於出售集團向前南京附屬公司及前南京附屬公司向出售集團各自提供的財務擔保尚未解除，被擔保方須於該等擔保解除前向擔保人支付相當於擔保金額1%的年費。

董事會函件

前南京附屬公司欠付金融機構的貸款已違約，且該貸款的本金及相關應付利息無法透過變現相關抵押物悉數清償。因此，於二零二四年五月三十一日，出售集團已就財務擔保作出約691.3百萬港元的撥備。

出售集團之財務資料

下文載列各出售目標公司及彼等各自之附屬公司於截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二四年五月三十一日止五個月之若干未經審核財務資料概要(摘錄自本通函附錄二)。

Auto Win及其附屬公司

| | 截至十二月三十一日的年度 | | 截至 五月三十一日 的五個月 |
|-----------|--------------|-----------|----------------------|
| | 2022 | 2023 | 2024 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| | (未經審核) | (未經審核) | (未經審核) |
| 收入 | 75,992 | 64,942 | 20,380 |
| 稅前虧損 | (2,090) | (167,623) | (45,137) |
| 稅後溢利／(虧損) | 4,464 | (158,421) | (36,591) |

於二零二四年五月三十一日，Auto Win及其附屬公司權益擁有人應佔未經審核資產淨值約為446.2百萬港元。

Giant Hope及其附屬公司

| | 截至十二月三十一日的年度 | | 截至 五月三十一日 的五個月 |
|------|--------------|-----------|----------------------|
| | 2022 | 2023 | 2024 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| | (未經審核) | (未經審核) | (未經審核) |
| 收入 | 81,097 | 74,984 | 20,996 |
| 稅前虧損 | (200,520) | (167,758) | (138,192) |
| 稅後虧損 | (185,905) | (163,326) | (113,309) |

於二零二四年五月三十一日，Giant Hope及其附屬公司之未經審核權益擁有人應佔負債淨額約為806.6百萬港元。

董事會函件

Best East

| | 截至十二月三十一日的年度 | | 截至 五月三十一日 的五個月 |
|-----------|---------------|---------------|----------------------|
| | 2022 | 2023 | 2024 |
| | 千港元 (未經審核) | 千港元 (未經審核) | 千港元 (未經審核) |
| 收入 | 880 | 50 | 21 |
| 稅前溢利／(虧損) | 19,120 | (106) | (394) |
| 稅後溢利／(虧損) | 19,120 | (106) | (394) |

於二零二四年五月三十一日，Best East的未經審核權益擁有人應佔資產淨值約為185.1百萬港元。

Ample Century及其附屬公司

| | 截至十二月三十一日的年度 | | 截至 五月三十一日 的五個月 |
|-----------|---------------|---------------|----------------------|
| | 2023 | 2023 | 2024 |
| | 千港元 (未經審核) | 千港元 (未經審核) | 千港元 (未經審核) |
| 收入 | 73,972 | 62,460 | 14,620 |
| 稅前溢利／(虧損) | (796,099) | 220,916 | (470,814) |
| 稅後溢利／(虧損) | (790,363) | 277,898 | (456,858) |

於二零二四年五月三十一日，Ample Century及其附屬公司之未經審核權益擁有人應佔負債淨額約為863.7百萬港元。

根據未經審核財務資料，於二零二四年五月三十一日，出售目標公司擁有人應佔出售集團之未經審核合併負債淨額約為1,039.0百萬港元。

餘下集團的業務

於完成後，餘下集團將憑藉其於中國房地產市場的經驗，繼續從事物業開發、物業租賃以及物業管理及運營業務。

物業租賃

餘下集團將繼續利用下述投資物業經營其物業租賃業務，(i)向業主租賃的可用於轉租的上海証大大拇指廣場48個商鋪單位及公寓；(ii)証大南通壹城大拇指廣場之35個自有商鋪單位；及(iii)西鎮項目之兩個自有商鋪單位。於二零二四年五月三十一日，上海証大大拇指廣場的所有物業已全部租出，証大南通壹城大拇指廣場及西鎮項目的商鋪單位出租率分別約為83%及50%。

物業管理

本集團的物業管理分部將繼續由餘下集團經營。於最後實際可行日期，餘下集團管理12項物業，並為此分部聘用218名僱員。憑藉逾30年管理不同類型住宅、商業及其他物業的豐富經驗，物業管理分部秉承「與時俱進、服務至上、注重品質、創造印象」的服務理念，已將業務拓展至上海、青島、南京等主要城市。管理項目涵蓋高端商務廣場、甲級寫字樓、頂級別墅區、高端住宅、城市綜合體等多個領域。餘下集團提供的服務類型包括保安服務、保潔服務、消防系統維護、綠化園藝服務、維修保養服務、垃圾清運服務、水電費管理、停車場管理、裝修監理等。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，物業管理業務產生的收益約為129.6百萬港元，其中(i)約96.4%來自超過7,000名獨立第三方客戶；及(ii)餘下約3.6%來自出售集團的兩個實體。物業管理業務的單一最大客戶（為獨立第三方）產生的收益佔該分部年內產生的總收益約8.3%。於完成後，餘下集團物業管理業務的所有客戶均將為獨立第三方。

物業運營

自本集團成立以來，餘下集團一直為其物業開發項目提供物業運營服務，因此於該業務方面擁有豐富經驗。服務類型主要包括招租、租戶管理、項目運營分析、評估與改造等。透過分析物業項目的地理位置、周邊客戶群及其他資料，餘下集團將形成對項目定位及市場狀況的看法，識別目標客戶，並與目標客戶磋商租賃條款及安排簽訂租賃協議。其後，餘下集團將進行租戶管理、維護及整理租戶資料、分析統計數據、建立業主與租戶之間的有效溝通，並提供改善物業狀況的建議。於最後實際可行日期，餘下集團約有26名僱員提供物業運營服務。

於Myway出售事項中，本公司與Power Rider訂立框架協議，據此，於訂立獨立項目管理協議後，Power Rider將委任本集團就海門項目及南京項目的開發、建設及運營以及已竣工商用物業項目（包括現有項目及待開發項目）的運營及管理提供服務。本集團將予提供的服務範圍包括（其中包括）管理商業投資物業的財務事務、規劃及設計、採購、建築、銷售及市場推廣、竣工及交付、客戶服務及維護、人力資源、行政及運營。根據框架協議，就物業開發項目而言，本集團將有權收取銷售相關項目單位所得款項3%的服務費，另加2%的額外獎勵費，惟須視乎表現評估（例如達成銷售目標）而定。就商業投資物業而言，本集團將收取的服務費為相關項目產生的總經營收入的10%。完成後，將由餘下集團提供此項服務。

董事會函件

海門項目是一個未開發的施工現場。在融資及運營資金可用的情況下，原本預期建築工程將於二零二二年底開始，並將於二零二九年分階段完成，而預售將於二零二三年開始。就此而言，海門項目公司與本集團於二零二二年十二月就海門項目的開發、建設及運營訂立項目管理協議。然而，由於新冠肺炎疫情的影響以及房地產市場狀況不佳，海門項目的原定開發計劃已被推遲。根據最新發展計劃，建築工程計劃於二零二五年年中恢復，並於二零二五年年底開始預售，而該項目將於十年內分階段完成。估計整個海門項目的總銷售額將約為人民幣14,437.8百萬元（相當於約15,878.5百萬港元）。餘下集團預期將根據海門項目的預售所得款項收取按百分比計算的管理費。

南京項目包括若干建築地盤、名為南京喜瑪拉雅中心的已竣工商業物業項目及未售物業單位，主要包括辦公室、商鋪單位、倉庫及停車位，其中部分被法院抵押或查封。部分未售出物業單位擬於二零二二年、二零二三年及二零二四年以低於市價的折讓價格出售。然而，由於市場氛圍不景氣，擬進行的銷售並未進行。目前還沒有關於此部分物業的具體計劃。

誠如上文「該協議—其他重要條款」一節所述，於完成後，買方將委任餘下集團為上海証大大拇指廣場之超市、商鋪及停車位提供改造工程諮詢、運營及管理服務。

憑藉本集團於房地產開發和建設及商業物業運營的多年經驗，預期餘下集團將繼續自該等業務產生穩定收益。

物業開發

考慮到中國房地產市場及經濟的當前狀況，餘下集團將繼續以更審慎及保守的方式經營物業開發業務。

於完成後，餘下集團將繼續保留南通項目（位於南通市長江南路）的權益。南通項目分為兩個部分。第一部分為証大南通壹城大拇指廣場，第二部分為新港老鎮項目。

董事會函件

証大南通壹城大拇指廣場第一期為餘下集團現時持有作投資用途的35個商鋪單位。第二期目前為一塊空置土地，佔地面積約30,651平方米。如下文所述，在新港老鎮項目的空置土地開發完成後，才計劃進行開發。

新港老鎮項目包括多棟別墅、商鋪單位及一塊面積約6,300平方米的空置土地，別墅已經全部售出。大部分商鋪單位都已被本集團預售，且預售所得約人民幣57百萬元（相當於約62.7百萬港元）款項預期將於二零二四年第四季度入賬。部分預售所得款項將預留作開發空置土地作商業用途，主要包括商鋪單位。根據最新開發計劃，預計總建築成本約為人民幣23百萬元（相當於約25.3百萬港元），而根據南通市現有平均預售價格，預計總銷售額約為人民幣116百萬元（相當於約127.6百萬港元）。餘下集團計劃開始向相關政府機關申請開發空置土地，預期建築工程將於二零二五年年中展開，而收益將於二零二六年確認。

本集團將繼續密切監察房地產市場的複雜情況。隨著財務狀況於完成後有所改善，餘下集團將準備逐步恢復其物業開發業務。

出售事項之理由及裨益

本集團主要於中國從事物業開發、物業租賃、物業管理及運營以及酒店經營。

誠如本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報所述，中國政府於二零二零年對房地產行業推出一系列以「三條紅線」政策為代表的嚴格監管政策。自二零二一年起，中國房地產市場進入長時間調整期，大部分房地產企業甚至龍頭企業都面臨現金流困難。此外，儘管新冠肺炎大流行最終於二零二三年結束，但它給商業環境帶來了深遠的影響，導致經濟停滯。在過去數年多項因素不斷演變的背景之下，中國房地產開發商及運營商（包括本集團）的營商環境一直困難重重。本集團的收益由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約4,598.7百萬港元大幅下跌約84%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約740.9百萬港元，並繼續下跌至截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的分別約396.6百萬港元及380.1百萬港元。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團並無交付任何新物業開發項目，亦無錄得任何物業銷售收入。

董事會函件

在行業下行趨勢中，由於過去建立的負債累累的融資結構，集團的財務狀況持續惡化。有關本集團計息借款的還款責任持續造成重大財務壓力，並消耗本集團的財務資源。儘管本集團已努力將計息借款由二零二零年十二月三十一日的約7,035.9百萬港元減少至二零二三年十二月三十一日的約1,768.8百萬港元，但本集團的融資成本仍然龐大。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，本集團的融資成本分別約為1,001.5百萬港元、975.7百萬港元及239.9百萬港元，佔本集團於各年度的總收益約135.2%、246.0%及63.1%。

由於存在多項與可持續經營有關的不確定因素，本公司核數師已連續四年就本集團的綜合財務報表作出不發表意見（自截至二零二零年十二月三十一日止年度起至截至二零二三年十二月三十一日止年度（包括該日）止），本集團綜合財務報表之持續不發表意見及其不斷惡化的財務狀況已嚴重影響本集團根據「三條紅線」政策自中國金融機構取得融資及再融資的能力。誠如上文「出售集團之資料—出售集團之該等借款」一節所述，本集團之貸款A已違約，且本公司並無信心本集團將能夠於二零二四年九月履行有關貸款B、貸款C及貸款D的還款責任。屆時本集團將拖欠所有借款，因此可能面臨訴訟，其資產可能被沒收以償還上述債務。

本公司一直在探索及實施解決可持續經營問題的計劃，並致力改善本集團的財務狀況。誠如本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報所述，本集團持續努力說服違約借款的貸款人不再就即時償還本金及應付利息對本集團採取任何行動，並積極與貸款人磋商及物色重組本集團現有借款的各種方案。然而，談判是艱難的。本集團亦繼續尋求潛在投資者共同開發或購買本集團的項目，以減輕本集團的現金流壓力。本集團努力的其中一個成果即為，於二零二二年十二月，本集團完成之Myway出售事項，據此，本集團將Myway及其當時的附屬公司出售予一名主要股東的聯營公司Power Rider。得益於Myway出售事項，本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的計息借款大幅減少約41億港元（或約60%），融資成本減少約7.35億港元（或約75%）。本次出售事項亦為本集團上述努力的重要成果，預期將改善本集團的財務狀況及減輕有關本集團可持續經營的不確定因素。

董事會函件

於完成後，出售集團之業績、資產及負債（包括該等借款及財務擔保）將不再計入本集團綜合業績中。因此，本集團的財務狀況預期將有所改善，從而減輕有關可持續經營的不確定因素。這將防止餘下集團的其他健康資產及業務受到相關借款違約及潛在違約及／或財務擔保不利因素的影響。隨著本集團整體財務狀況的改善，預期與金融機構就所需融資的磋商將變得更加容易，從而餘下集團將有空間規劃潛在新項目。如上文「餘下集團的業務」一節所述，餘下集團將繼續利用其於中國房地產市場的經驗經營本集團的現有業務，包括物業開發、物業租賃以及物業管理及運營業務。餘下集團已從不良及困境資產中解脫，亦將能更好地把握未來可能出現的任何機遇。

經考慮上述因素及考慮到(i)進行出售事項的主要目的是為使本集團從不良及困境資產（包括該等受法院查封令所限的資產）中解脫出來，以改善本集團的整體財務狀況及解決其可持續經營問題；(ii)鑒於所有借款可能於二零二四年九月違約及其法律及財務後果，出售集團的前景不明朗；及(iii)在中國房地產市場和整體經濟的當前狀況下，很難以有效的方式在零售物業市場上變現所有或大部分的物業價值（鑒於其面積和規模）。董事認為，該協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

所得款項用途

本公司擬將出售事項所得款項淨額（扣除所有相關開支後）約7.9百萬港元用作餘下集團業務發展的一般運營資金。

董事會函件

出售事項的財務影響

收益

本集團預期就出售事項錄得收益約128.7百萬港元，其乃根據(i)代價人民幣10,000,000元(相當於約11.0百萬港元)；(ii)於二零二四年五月三十一日，出售目標公司擁有人應佔出售集團之未經審核合併負債淨額約1,039.0百萬港元；(iii)該等債權約766.0百萬港元；及(iv)所釋放的匯兌儲備約152.2百萬港元，扣除出售事項應佔的估計交易成本約3.1百萬港元。該收益預計將記錄於截至二零二四年十二月三十一日止的財政年度。

根據本通函附錄三所載「餘下集團之未經審核備考財務資料」，假設完成已於二零二三年一月一日落實，則截至十二月三十一日止年度餘下集團之融資成本應為約31.0百萬港元，餘下集團權益擁有人應佔未經審核備考綜合溢利應為約66.5百萬港元。

資產和負債

於完成後，本公司將不再於出售目標公司中擁有任何權益，而出售集團的成員公司亦將不再為本公司的附屬公司。因此，其業績、資產及負債將不再綜合計入本集團的財務報表。於完成後，本集團將出售不良及困境資產以及相關該等借款。因此，餘下集團的計息借款將大幅減少至僅約218.5百萬港元，且並無以餘下集團的任何資產作抵押。

根據本公司二零二三年財政年度之年報，本集團於二零二三年十二月三十一日之經審核綜合總資產及總負債分別約為4,890.9百萬港元及3,642.3百萬港元。根據本通函附錄三所載「餘下集團之未經審核備考財務資料」，假設完成已於二零二三年十二月三十一日落實，餘下集團於二零二三年十二月三十一日之未經審核備考綜合資產總值及負債總額應分別約為1,452.9百萬港元及698.5百萬港元。

一般事項

股東及潛在投資者應注意，上文所載的財務影響為僅供說明之用，並根據目前可獲得的資料進行估計，這些資料須於編製公司的合併財務報表時確定，並須經審核。

董事會函件

建議更改公司名稱

董事會建議(i)將本公司的正式註冊英文名稱由「Shanghai Zendai Property Limited」更改為「DevGreat Group Limited」；及(ii)採用中文名稱「大方廣瑞德集團有限公司」作為本公司之第二名稱。建議更改公司名稱生效後，本公司將停止使用「上海証大房地產有限公司」作為當前僅作識別用途的中文名稱。

建議更改公司名稱的條件

建議更改公司名稱須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (i) 本公司股東於股東特別大會上通過特別決議案批准建議更改公司名稱；
及
- (ii) 百慕達公司註冊處處長批准建議更改公司名稱。

待上文所載條件獲達成後，建議更改公司名稱將自本公司之新英文名稱（取代現有英文名稱）連同本公司之中文第二名稱載入百慕達公司註冊處處長存置之公司登記冊當日起生效。百慕達公司註冊處處長將發出更改本公司名稱註冊證書及本公司第二名稱證書。屆時，本公司將根據香港適用法律、法規及制度（包括香港公司註冊處之法律法規），在香港辦理必要的註冊登記及／或存檔手續。

建議更改公司名稱的理由

於完成後，餘下集團將從不良及困境資產以及相關該等借款中解脫出來。隨著本集團整體財務狀況的改善，董事會認為，建議更改公司名稱將為本公司提供嶄新的企業形象及身份，以供上文「餘下集團的業務」一節所述之餘下集團業務的未來發展。因此，董事會認為建議更改公司名稱符合本公司及股東之整體最佳利益。

董事會函件

建議更改公司名稱的影響

建議更改公司名稱將不會影響現有股東的任何權利或本公司的日常業務運營或其財務狀況。於建議更改公司名稱生效後，所有印有本公司現時名稱之本公司現有已發行股票將繼續為該等股份法定所有權之有效憑證，並將繼續有效作買賣、結算、登記及交付用途。

因此，本公司將不會就現有股票免費換領印有本公司新名稱之新股票作出任何安排。於建議更改公司名稱生效後，所有新股票將以本公司新名稱發行。

於建議更改公司名稱生效及待聯交所確認後，於聯交所買賣本公司證券的英文及中文股份簡稱亦將更改。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過75%，故出售事項構成本公司的非常重大出售事項，並須遵守上市規則第14章項下的通知、公告、通函及股東批准規定。

股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准(i)該協議及其項下擬進行之交易；及(ii)建議更改公司名稱。於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於該協議中擁有與其他現有股東不同的重大權益，及因此概無其他現有股東須於股東特別大會上就有關出售事項的決議案放棄投票。

於股東特別大會上提呈之決議案將以投票方式進行表決。

本公司將於二零二四年九月六日(星期五)至二零二四年九月十一日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定出席股東特別大會的權利。於此期間將不會辦理股份過戶登記手續。

董事會函件

本公司謹訂於二零二四年九月十一日(星期三)下午二時三十分假座香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心27樓2701-08室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-3頁。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請細閱股東特別大會通告，並按其上印備之指示填妥隨附之代表委任表格，並將其交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。並在任何情況下不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會並於會上投票。

推薦意見

董事認為，該協議的條款及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，而出售事項及建議更改公司名稱符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案。

額外資料

閣下亦請留意本通函附錄所載的額外資料。

警告

本公司股東及潛在投資者務請注意，完成須待條件獲達成或獲豁免(視情況而定)後方可作實，而出售事項未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣或擬買賣本公司證券時務請審慎行事。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
上海証大房地產有限公司
主席
黃裕輝先生
謹啟

二零二四年八月二十三日

1. 本集團財務資料概要

本集團截至二零二一年十二月三十一日止(「二零二一財年」)、二零二二年十二月三十一日止(「二零二二財年」)及二零二三年十二月三十一日止(「二零二三財年」)三個財政年度的財務資料已分別刊載於本公司年報內，並可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.zendaiproperty.com)查閱。上述年報的超連結載列如下：

- (i) 二零二二年四月二十九日發佈之本公司二零二一財年年度報告，第55頁至169：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0429/2022042900171.pdf>

- (ii) 二零二三年四月二十八日發佈之本公司二零二二財年年度報告，第51頁到167：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0428/2023042801977.pdf>

- (iii) 二零二四年四月二十八日發佈之本公司二零二三財年年度報告，第52頁到167：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0428/2024042800075.pdf>

2. 債務聲明

截至二零二四年六月三十日營業時間結束時，即本通函印刷前確定本集團債務及或然負債之最後實際可行日期，本集團的負債總額約為2,548,185,000港元，概述如下：

借貸

本集團的未償還借款總額約為1,745,223,000港元，進一步詳情如下：

- (i) 銀行借款總額約為874,525,000港元，為無擔保且以金融資產、物業、廠房及設備、投資物業及若干附屬公司的股權作抵押之借款；及
- (ii) 其他借款總額約為870,698,000港元，其中約217,690,000港元為有擔保且無抵押借款，約653,008,000港元為有擔保且以金融資產、物業、廠房及設備以及投資物業作抵押之借款。

租賃負債

本集團的未償還租賃負債總額約為42,957,000港元，其中約24,722,000港元於一年內到期，約18,235,000港元於一年後到期。

其他承擔

本集團已訂約惟尚未撥備的物業開發承擔約為67,202,000港元。

或然負債

擔保

本集團已就向本集團物業的買家獲授的按揭貸款向銀行提供約4,134,000港元的擔保。

本集團已為前南京附屬公司的借款提供約為688,669,000港元的擔保。前南京附屬公司擁有的發展中物業及其他資產為此借款的主要抵押物。

就訴訟、申索及向客戶的補償作出撥備

各方已就未償還借款、未償還應付運營款項及其他事項對本集團提起訴訟。董事已評估訴訟事項的影響，無須就該等訴訟作出進一步撥備。本集團正積極與相關債權人溝通，尋求各種方式解決該等訴訟。董事認為，該等訴訟（個別或共同）將不會對本集團現階段的經營表現、現金流量及財務狀況造成重大不利影響。

除上述或本通函另有披露者，以及除集團內部負債及日常業務過程中的正常貿易及其他應付款項外，於二零二四年六月三十日營業時間結束時，本集團並無任何其他已發行及未償還或同意發行的借貨資本、已發行及未償還、經授權或以其他方式設立但未發行的債務證券、定期貸款、其他借款或債務（包括尚未償還的銀行透支、承兌負債、承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租賃負債、擔保或其他重大或然負債）。

3. 營運資金

截至二零二四六月三十日，本集團的銀行及其他借款和租賃負債分別約為1,745,223,000港元和42,957,000港元。借款870,698,000港元已逾期及404,754,000港元須按要求償還或將於自二零二四六月三十日起十二個月內到期償還。

完成後，出售集團約1,527,533,000港元的借款將終止確認，因為該借款將不再本集團的債務。本集團餘下借款中已逾期的約217,690,000港元或將根據與貸款人協商的結果，預計將延期或修改還款期限和時間表。

董事已審閱本集團的現金流量預測（「現金流量預測」），其涵蓋自本通函日期起計不少於十二個月的期間。現金流量預測表明，於整個預測期內本集團預計的淨現金流入將足以滿足其經營需求，並支付其財務義務。於編製現金流量預測時，本集團管理層亦已考慮有關本集團於預測期間可能面臨的各種不確定因素的敏感度分析。

除完成外，本集團自本通函日期起計至少未來十二個月的運營資金是否充足亦取決於(i)與相關貸款人成功磋商借款；(ii)成功並及時地從海門項目和南京項目收取服務費；(iii)成功加快本集團物業存貨的建設、預售及銷售；及(iv)本集團有能力產生除上述者外的經營現金流，以滿足其持續的資金需求及成功控制行政成本及資本開支。

儘管存在上述不確定因素，董事經審慎周詳查詢後認為，經計及出售事項的影響、現有現金及債務狀況以及現金流量預測，本集團將擁有充足運營資金應付其經營需要以及支付其自本通函日期起計未來至少十二個月到期的財務義務。本公司已根據上市規則第14.66(12)條的規定取得其核數師的相關確認。

4. 重大不利變動

- (i) 於二零二四年三月，本公司彼時於海南經營物業開發項目的間接附屬公司海南華意的60%股權（已抵押作為貸款A的抵押物）已於司法拍賣中以約人民幣84.9百萬元（相當於約93.4百萬港元）出售，以償還違約貸款A。

- (ii) 由於南京証大(於最後實際可行日期由本集團擁有10%權益)的淨負債狀況，於二零二四年五月三十一日，該按公允價值計入其他全面收益的金融資產的帳面值減至零。
- (iii) 由於前南京附屬公司結欠金融機構的貸款已違約，而該貸款的本金及相關應付利息無法透過變現相關抵押物悉數償還，出售集團已於截至二零二四年五月三十一日止五個月就財務擔保作出約375.1百萬港元的進一步撥備。

除上文所披露者外，董事確認，自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期)起直至及包括最後實際可行日期，本集團的財務或經營狀況並無重大不利變動。

5. 財務和貿易前景

本集團主要於中國從事物業開發、物業租賃及提供物業管理及酒店經營業務。

如本通函董事會函件中「餘下集團的業務」一節所述，於完成後，餘下集團將繼續從事物業開發、物業租賃及物業管理及運營業務。

就物業租賃業務而言，餘下集團將繼續出租(i)上海証大大拇指廣場向業主承租的可供轉租的48間商鋪及公寓；(ii)証大南通壹城大拇指廣場的35個自有商鋪單位；及(iii)西鎮項目之兩個自有商鋪單位。大部分的租賃合約將於二零二四年後屆滿，餘下集團計劃與這些租戶按現有條款續約，或因應續約時的市場情況而略為增加租金。餘下集團亦將繼續物色租戶以租賃餘下尚未出租之投資物業。餘下集團亦將留意承租合適的物業，以轉租予租戶。儘管如此，截至最後實際可行日期，尚未發現上述物業。

就物業管理及運營業務而言，餘下集團將繼續為本集團現時管理的12項物業提供物業管理服務。此外，根據服務協議，買方將委任餘下集團於完成後為上海証大大拇指廣場的超市、商舖及停車位提供改造工程諮詢、運營及管理服務。於完成後的二零二四年第四季度，餘下集團將更專注於此商業物業的運營，以對上海証大大拇指廣場進行改造升級，從而增加其對租戶的吸引力，進而提升其投資價值。餘下集團亦將繼續為南京項目的現有物業提供物業運營服務。就海門項目而言，根據最新開發計劃，開發工程預計於二零二五年年中恢復動工，並於二零二五年年底開始預售。餘下集團將與海門項目的物業擁有人緊密協調，並致力落實開發計劃。

就物業開發業務而言，餘下集團將採取更審慎及保守的做法，尤其是密切監察市況及仔細考慮時間及融資方案。隨著完成後財務狀況的改善，餘下集團計劃繼續開發南通項目的餘下部分。餘下集團計劃於二零二五年年中展開南通項目第二部分（即新港老鎮項目）的建築工程，而南通項目其他部分的開發之安排將於新港老鎮項目開發完畢後進行。

於完成後，餘下集團將從不良及困境資產中解脫出來，其計息借款將大幅減少。預期隨著整體財務狀況改善及憑藉其於中國房地產市場的經驗，餘下集團將更有能力應對目前艱難的營商環境。

以下為香港執業會計師大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司就出售集團歷史財務資料發出的報告全文，以供載入本通函。

PKF

香港
銅鑼灣
威非路道18號
萬國寶通中心26樓

AUTO WIN INVESTMENTS LIMITED、GIANT HOPE INVESTMENTS LIMITED、BEST EAST DEVELOPMENTS LIMITED及AMPLE CENTURY LIMITED之歷史財務資料審閱報告

致上海証大房地產有限公司董事會

緒言

本所已審閱載於第II-3頁至第II-36頁的歷史財務資料，該等資料包括於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年五月三十一日，Auto Win Investments Limited、Giant Hope Investments Limited、Best East Developments Limited及Ample Century Limited(「**出售目標公司**」)及其各自附屬公司(統稱為「**出售集團**」)各自的未經審核合併資產負債表。以及出售集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二三年及二零二四年五月三十一日止各五個月(「**有關期間**」)的未經審核合併損益表及全面收益表、未經審核合併權益變動表及未經審核合併現金流量表及解釋附註(「**歷史財務資料**」)，彼等乃根據歷史財務資料附註2所載基準及本公司所採納(如其截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報所示)的會計政策及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)條編製。

貴公司董事負責根據歷史財務資料附註2及上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)條所載的編製及呈列基準呈列及編製出售集團的歷史財務資料。董事亦負責管理層認為必要的內部控制，以使編製的歷史財務資料不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯報。歷史財務資料並無載有足夠資料以構成香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港會計準則(「**香港會計準則**」)第1號「財務報表之呈列」所界定之完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之中期財務報告。本所的责任是根據本所的審閱對該歷史財務資料作出結論，並根據協定的委聘條款，僅向閣下(作為一個整體)報告本所的結論，不得用於其他目的。本所不會就本報告的內容向任何其他人士承擔法律責任。

審閱範圍

本所已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」及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出售事項審閱財務資料」進行審閱。對歷史財務資料的審閱包括主要向負責財務和會計事項的人員進行查詢，以及應用分析和其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據香港審計準則進行的審核，因此，本所無法保證我們會知悉審閱中可能發現的所有重大事項。因此，本所不發表審核意見。

結論

根據本所的審閱，本所並無發現任何事項，令本所相信出售集團於有關期間的歷史財務資料在所有重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載的呈列及編製基準編製。

大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師

香港

二零二四年八月二十三日

未經審核合併損益表及全面收益表—AUTO WIN及其附屬公司

| | 未經審核 | | | | |
|------------------|------------------|--------------|------------------|------------------|-----------------|
| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至五月三十一日 的五個月 | |
| | 二零二一年 千港元 | 二零二二年 千港元 | 二零二三年 千港元 | 二零二三年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
| 收入 | 83,853 | 75,992 | 64,942 | 25,173 | 20,380 |
| 銷售成本 | (13,217) | (12,998) | (10,671) | (4,642) | (3,924) |
| 毛利 | 70,636 | 62,994 | 54,271 | 20,531 | 16,456 |
| 其他收入及收益／(虧損)－淨額 | 855 | 13,527 | 15,246 | (7,948) | 1,177 |
| 金融資產減值虧損淨額 | (138) | (1,149) | (149,224) | (83,815) | (13,679) |
| 物業、廠房及設備減值 | (116,386) | – | – | – | – |
| 行政開支 | (45,896) | (31,784) | (30,834) | (13,303) | (8,242) |
| 投資物業公允價值變動 | 15,634 | (5,834) | (32,703) | (16,388) | (34,185) |
| 融資成本 | (47,956) | (39,844) | (24,379) | (10,536) | (6,664) |
| 除所得稅前虧損 | (123,251) | (2,090) | (167,623) | (111,459) | (45,137) |
| 所得稅抵免 | 690 | 6,554 | 9,202 | 4,097 | 8,546 |
| 年內／期內(虧損)／溢利 | <u>(122,561)</u> | <u>4,464</u> | <u>(158,421)</u> | <u>(107,362)</u> | <u>(36,591)</u> |
| 其他全面(虧損)／收益 | | | | | |
| 可重新分類至損益之項目： | | | | | |
| 貨幣折算差額 | (1,833) | 23 | 3,868 | 7,485 | 618 |
| 年內／期內全面(虧損)／收入總額 | <u>(124,394)</u> | <u>4,487</u> | <u>(154,553)</u> | <u>(99,877)</u> | <u>(35,973)</u> |

未經審核合併損益表及全面收益表—GIANT HOPE及其附屬公司

| | 未經審核 | | | | |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至五月三十一日 的五個月 | |
| | 二零二一年 千港元 | 二零二二年 千港元 | 二零二三年 千港元 | 二零二三年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
| 收入 | 99,319 | 81,097 | 74,984 | 31,004 | 20,996 |
| 銷售成本 | (22,961) | (13,850) | (15,765) | (7,459) | (6,781) |
| 毛利 | 76,358 | 67,247 | 59,219 | 23,545 | 14,215 |
| 其他收入及收益／(虧損)－淨額 | (5,282) | 1,226 | (254) | 292 | 19 |
| 金融資產(減值虧損)／減值撥回淨額 | (7,327) | 23 | (41,919) | (2,413) | 23,213 |
| 物業、廠房及設備減值 | (142,771) | – | – | – | – |
| 銷售及市場推廣開支 | (46,340) | (31,370) | (23,766) | (13,419) | (16,161) |
| 行政開支 | (13,594) | (12,480) | (13,565) | (4,942) | (4,896) |
| 投資物業公允價值變動 | 23,663 | (58,460) | (17,726) | (9,055) | (99,531) |
| 融資成本 | (199,808) | (166,706) | (129,747) | (57,649) | (55,051) |
| 除所得稅前虧損 | (315,101) | (200,520) | (167,758) | (63,641) | (138,192) |
| 所得稅(開支)／抵免 | (5,916) | 14,615 | 4,432 | 2,264 | 24,883 |
| 年內／期內虧損 | <u>(321,017)</u> | <u>(185,905)</u> | <u>(163,326)</u> | <u>(61,377)</u> | <u>(113,309)</u> |
| 其他全面(虧損)／收益 | | | | | |
| 可重分類至損益之項目： | | | | | |
| 貨幣換算差額 | (4,372) | 6,918 | 13,758 | 8,660 | 1,934 |
| 年內／期內全面虧損總額 | <u>(325,389)</u> | <u>(178,987)</u> | <u>(149,568)</u> | <u>(52,717)</u> | <u>(111,375)</u> |

未經審核損益表及全面收益表–BEST EAST

| | 未經審核 | | | | |
|------------------|--------------|---------------|--------------|------------------|--------------|
| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至五月三十一日 的五個月 | |
| | 二零二一年 千港元 | 二零二二年 千港元 | 二零二三年 千港元 | 二零二三年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
| 收入 | 760 | 880 | 50 | 21 | 21 |
| 其他收入及收益／(虧損)－淨額 | 83 | (423) | － | － | － |
| 出售聯營公司之收益 | － | 19,546 | － | － | － |
| 行政開支 | (752) | (883) | (140) | (12) | (399) |
| 融資成本 | － | － | (16) | － | (16) |
| 除所得稅前溢利／(虧損) | 91 | 19,120 | (106) | 9 | (394) |
| 所得稅費用 | － | － | － | － | － |
| 年內／期內溢利／(虧損) | <u>91</u> | <u>19,120</u> | <u>(106)</u> | <u>9</u> | <u>(394)</u> |
| 其他綜合收益 | － | － | － | － | － |
| 年內／期內全面收益／(虧損)總額 | <u>91</u> | <u>19,120</u> | <u>(106)</u> | <u>9</u> | <u>(394)</u> |

未經審核合併損益表及全面收益表—AMPLE CENTURY及其附屬公司

| | 未經審核 | | | | |
|--|------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|
| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至五月三十一日 的五個月 | |
| | 二零二一年 千港元 | 二零二二年 千港元 | 二零二三年 千港元 | 二零二三年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
| 收入 | 77,160 | 73,972 | 62,460 | 19,426 | 14,620 |
| 銷售成本 | (37,480) | (62,372) | (21,386) | (10,141) | (4,814) |
| 毛利 | 39,680 | 11,600 | 41,074 | 9,285 | 9,806 |
| 其他收入及收益—淨額 | 62,058 | 7,308 | 54,811 | 5,320 | 12,912 |
| 金融資產(減值虧損)/減值撥回淨額 | (114,558) | (488,558) | 453,923 | 223,760 | (17,356) |
| 財務擔保撥備 | — | (144,437) | (174,497) | (89,132) | (375,086) |
| 銷售及市場推廣開支 | (86) | (1,495) | — | — | — |
| 行政開支 | (66,884) | (62,898) | (19,767) | (7,757) | (7,556) |
| 投資物業公允價值變動 | 16,494 | (47,461) | (79,889) | (40,806) | (69,253) |
| 融資成本 | (83,353) | (70,158) | (54,739) | (24,725) | (24,281) |
| 除所得稅前(虧損)/溢利 | (146,649) | (796,099) | 220,916 | 75,945 | (470,814) |
| 所得稅抵免 | 6,392 | 5,736 | 56,982 | 10,202 | 13,956 |
| 年內/期內(虧損)/溢利 | <u>(140,257)</u> | <u>(790,363)</u> | <u>277,898</u> | <u>86,147</u> | <u>(456,858)</u> |
| 年內/期內(虧損)/溢利 | | | | | |
| —出售目標公司的擁有人 | (140,044) | (786,245) | 279,690 | 86,822 | (453,625) |
| —非控股權益 | (213) | (4,118) | (1,792) | (675) | (3,233) |
| | <u>(140,257)</u> | <u>(790,363)</u> | <u>277,898</u> | <u>86,147</u> | <u>(456,858)</u> |
| 其他綜合收益 | | | | | |
| 可重新分類至損益之項目： | | | | | |
| 貨幣折算差額 | 2,821 | 12,120 | 13,882 | 3,343 | 5,177 |
| 不會重新分類至損益之項目： | | | | | |
| 按公允價值計量且其變動計入損益 之金融資產之公允價值變動， 扣除稅項 | 3,294 | (6,261) | 653 | (936) | (61,336) |
| 年內/期內其他全面收入/(虧損) (扣除稅項) | <u>6,115</u> | <u>5,859</u> | <u>14,535</u> | <u>2,407</u> | <u>(56,159)</u> |
| 年內/期內全面(虧損)/收入總額 | <u>(134,142)</u> | <u>(784,504)</u> | <u>292,433</u> | <u>88,554</u> | <u>(513,017)</u> |
| 應佔全面虧損總額： | | | | | |
| —出售目標公司的擁有人 | (136,173) | (774,576) | 297,471 | 91,426 | (509,505) |
| —非控股權益 | 2,031 | (9,928) | (5,038) | (2,872) | (3,512) |
| 年內/期內全面(虧損)/收入總額 | <u>(134,142)</u> | <u>(784,504)</u> | <u>292,433</u> | <u>88,554</u> | <u>(513,017)</u> |

未經審核合併資產負債表—AUTO WIN及其附屬公司

| 附註 | 未經審核 | | | 於五月三十一日 二零二四年 千港元 |
|---------------------------|------------------|--------------------------|----------------------|-------------------------|
| | 二零二一年 千港元 | 於十二月三十一日 二零二二年 千港元 | 二零二三年 千港元 | |
| 資產 | | | | |
| 非流動資產 | | | | |
| 物業、廠房及設備 | 571,753 | 498,898 | 446,916 | 449,482 |
| 投資物業 | 555,284 | 535,952 | 495,144 | 464,438 |
| 已抵押存款 | — | 582 | 2,698 | 2,757 |
| 非流動資產總額 | 1,127,037 | 1,035,432 | 944,758 | 916,677 |
| 流動資產 | | | | |
| 已完成待售物業 | 3 9,206 | 6,737 | 6,413 | 6,552 |
| 存貨 | 215 | 181 | 214 | 168 |
| 貿易、其他應收款項 及預付款項 | 4 1,826 | 10,396 | 16,247 | 15,106 |
| 發展中物業按金 | — | 251 | — | — |
| 應收前附屬公司款項 | — | 13 | 175,958 | — |
| 應收餘下集團款項 | 52,810 | 17,493 | 442,590 | 501,644 |
| 應收其他出售集團 之公司款項 | 732,909 | 690,705 | 619,135 | 588,974 |
| 預付稅項 | 1,401 | 1,295 | 1,233 | 1,260 |
| 已抵押存款 | 98,839 | — | — | — |
| 現金及現金等價物 | 16,623 | 72,144 | 13,397 | 14,845 |
| 流動資產總額 | 913,829 | 799,215 | 1,275,187 | 1,128,549 |
| 總資產 | 2,040,866 | 1,834,647 | 2,219,945 | 2,045,226 |
| 權益 | | | | |
| 出售目標公司擁有人 應佔權益 | | | | |
| 股本 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 儲備 (累計虧損)／保留盈利 | 632,879 (592) | 632,902 3,872 | 636,770 (154,549) | 637,388 (191,140) |
| 權益總額 | 632,288 | 636,775 | 482,222 | 446,249 |

| | | 未經審核 | | | |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------|
| | | 於十二月三十一日 | | | 於五月三十一日 |
| 附註 | 二零二一年 千港元 | 二零二二年 千港元 | 二零二三年 千港元 | 二零二四年 千港元 | |
| 負債 | | | | | |
| 非流動負債 | | | | | |
| 借款 | 355,797 | 285,615 | 263,164 | 248,070 | |
| 遞延所得稅負債 | 210,755 | 190,603 | 169,836 | 164,582 | |
| 非流動負債總額 | 566,552 | 476,218 | 433,000 | 412,652 | |
| 流動負債 | | | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 5 96,710 | 38,646 | 30,709 | 24,877 | |
| 應付餘下集團款項 | 234,013 | 233,563 | 990,859 | 865,979 | |
| 應付其他出售集團之 公司款項 | 263,078 | 308,191 | 236,269 | 226,498 | |
| 借款 | 245,879 | 139,348 | 41,274 | 62,982 | |
| 應付稅項 | 2,346 | 1,906 | 5,612 | 5,989 | |
| 流動負債總額 | 842,026 | 721,654 | 1,304,723 | 1,186,325 | |
| 負債總額 | 1,408,578 | 1,197,872 | 1,737,723 | 1,598,977 | |
| 權益及負債總額 | 2,040,866 | 1,834,647 | 2,219,945 | 2,045,226 | |

未經審核合併資產負債表—GIANT HOPE及其附屬公司

| 附註 | 未經審核 | | | 於五月三十一日 二零二四年 千港元 |
|---------------------------|------------------|--------------------------|------------------|-------------------------|
| | 二零二一年 千港元 | 於十二月三十一日 二零二二年 千港元 | 二零二三年 千港元 | |
| 資產 | | | | |
| 非流動資產 | | | | |
| 物業、廠房及設備 | 136,787 | 123,194 | 108,014 | 102,288 |
| 投資物業 | 1,114,384 | 973,533 | 909,558 | 829,897 |
| 遞延所得稅資產 | — | — | — | 13,263 |
| 非流動資產總額 | 1,251,171 | 1,096,727 | 1,017,572 | 945,448 |
| 流動資產 | | | | |
| 已完成待售物業 | 3 1,016 | 939 | 894 | — |
| 存貨 | 1,109 | 1,029 | 963 | 921 |
| 貿易、其他應收款項及 預付款項 | 4 46,797 | 46,192 | 50,267 | 48,543 |
| 發展中物業按金 | 2,970 | 3,010 | 3,145 | 3,176 |
| 按公允價值計量且其變動 計入損益之金融資產 | 9,017 | 8,337 | — | — |
| 應收餘下集團款項 | 10,166 | 19,325 | 19,223 | 17,183 |
| 應收其他出售集團之 公司款項 | 3,384 | 5,163 | 5,077 | 4,913 |
| 預付稅項 | 4,501 | 1,156 | 1,100 | 1,124 |
| 已抵押存款 | 2,803 | — | 7,936 | 8,109 |
| 現金及現金等價物 | 10,032 | 10,434 | 12,262 | 12,702 |
| 流動資產總額 | 91,795 | 95,585 | 100,867 | 96,671 |
| 總資產 | 1,342,966 | 1,192,312 | 1,118,439 | 1,042,119 |
| 權益 | | | | |
| 出售目標公司擁有人 應佔權益 | | | | |
| 股本 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 儲備 | (549,189) | (542,271) | (528,513) | (526,579) |
| 保留盈利／(累計虧損) | 182,517 | (3,388) | (166,714) | (280,023) |
| 虧絀總額 | (366,671) | (545,658) | (695,226) | (806,601) |

| | | 未經審核 | | | |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------|
| | | 於十二月三十一日 | | | 於五月三十一日 |
| 附註 | 二零二一年 千港元 | 二零二二年 千港元 | 二零二三年 千港元 | 二零二四年 千港元 | |
| 負債 | | | | | |
| 非流動負債 | | | | | |
| 遞延所得稅負債 | 33,109 | 16,440 | 11,345 | – | |
| 非流動負債總額 | 33,109 | 16,440 | 11,345 | – | |
| 流動負債 | | | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 5 297,873 | 431,570 | 576,333 | 509,008 | |
| 應付前附屬公司款項 | – | – | 8,657 | – | |
| 應付餘下集團款項 | 209,104 | 146,534 | 108,463 | 233,055 | |
| 應付其他出售集團之 公司款項 | 439,090 | 469,529 | 467,333 | 451,111 | |
| 借款 | 728,963 | 673,897 | 641,534 | 655,471 | |
| 應付稅項 | 1,498 | – | – | 75 | |
| 流動負債總額 | 1,676,528 | 1,721,530 | 1,802,320 | 1,848,720 | |
| 負債總額 | 1,709,637 | 1,737,970 | 1,813,665 | 1,848,720 | |
| 虧絀和負債總額 | 1,342,966 | 1,192,312 | 1,118,439 | 1,042,119 | |

未經審核資產負債表–BEST EAST

| | 未經審核 | | | | |
|---------------------------|------|----------------|--------------------------|----------------|-----------------------------|
| | 附註 | 二零二一年 千港元 | 於十二月三十一日 二零二二年 千港元 | 二零二三年 千港元 | 於五月 三十一日 二零二四年 千港元 |
| 資產 | | | | | |
| 非流動資產 | | | | | |
| 使用權資產 | | – | – | 483 | 362 |
| 於聯營公司之投資 | | 101,940 | – | – | – |
| 非流動資產總額 | | 101,940 | – | 483 | 362 |
| 流動資產 | | | | | |
| 按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產 | | | | | |
| 應收一間聯營公司款項 | | 2,905 | – | – | – |
| 應收餘下集團款項 | | 62,359 | 70,296 | 70,288 | 68,329 |
| 應收其他出售集團之 公司款項 | | 17 | 111,123 | 111,058 | 112,622 |
| 現金及現金等價物 | | 2,903 | 147 | 147 | 147 |
| 流動資產總額 | | 68,184 | 185,644 | 185,571 | 185,176 |
| 總資產 | | 170,124 | 185,644 | 186,054 | 185,538 |
| 權益 | | | | | |
| 出售目標公司擁有人 應佔權益 | | | | | |
| 股本 | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 留存收益 | | 166,523 | 185,643 | 185,537 | 185,143 |
| 權益總額 | | 166,524 | 185,644 | 185,538 | 185,144 |
| 負債 | | | | | |
| 非流動負債 | | | | | |
| 租賃負債 | | – | – | 217 | 84 |
| 非流動負債總額 | | – | – | 217 | 84 |
| 流動負債 | | | | | |
| 應付其他出售集團之 公司款項 | | | | | |
| 租賃負債 | | 3,600 | – | – | – |
| | | – | – | 299 | 310 |
| 流動負債總額 | | 3,600 | – | 299 | 310 |
| 負債總額 | | 3,600 | – | 516 | 394 |
| 權益及負債總額 | | 170,124 | 185,644 | 186,054 | 185,538 |

未經審核合併資產負債表–AMPLE CENTURY及其附屬公司

| | | 未經審核 | | | |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------|
| | | 於十二月三十一日 | | | 於五月三十一日 |
| 附註 | 二零二一年年 千港元 | 二零二二年 千港元 | 二零二三年 千港元 | 二零二四年 千港元 | |
| 資產 | | | | | |
| 非流動資產 | | | | | |
| 物業、廠房及設備 | 3,103 | 2,221 | 1,341 | 1,364 | |
| 投資物業 | 1,139,542 | 1,007,453 | 838,516 | 787,555 | |
| 按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之 | | | | | |
| 金融資產 | 24,331 | 69,940 | 67,215 | 7,407 | |
| 發展中物業 | 3 247,130 | 206,814 | 196,882 | 197,035 | |
| 已抵押存款 | 12,231 | – | – | – | |
| 非流動資產總額 | 1,426,337 | 1,286,428 | 1,103,954 | 993,361 | |
| 流動資產 | | | | | |
| 已完成待售物業 | 3 131,149 | 75,525 | 64,011 | 61,888 | |
| 貿易、其他應收款項及預付款項 | 4 51,457 | 43,174 | 38,403 | 38,021 | |
| 發展中物業按金 | 10 | 39 | 9 | 9 | |
| 應收前附屬公司款項 | – | 700,415 | 1,463 | – | |
| 應收餘下集團款項 | 2,509,805 | 1,425,015 | 944,916 | 824,389 | |
| 應收其他出售集團之公司款項 | 698,767 | 663,456 | 589,542 | 562,197 | |
| 預付稅項 | – | 7,111 | – | – | |
| 已抵押存款 | 67,885 | 119,840 | – | – | |
| 現金及現金等價物 | 85,130 | 23,411 | 29,587 | 29,576 | |
| 流動資產總額 | 3,544,203 | 3,057,986 | 1,667,931 | 1,516,080 | |
| 總資產 | 4,970,540 | 4,344,414 | 2,771,885 | 2,509,441 | |
| 權益 | | | | | |
| 出售目標公司擁有人應佔權益 | | | | | |
| 股本 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| 儲備 | (672,600) | (660,931) | (643,150) | (699,030) | |
| 保留盈利／(累計虧損) | 795,452 | 9,207 | 288,897 | (164,728) | |
| | 122,853 | (651,723) | (354,252) | (863,757) | |
| 非控股權益 | 78,582 | 68,654 | 63,616 | 60,104 | |
| 權益／(虧絀)總額 | 201,435 | (583,069) | (290,636) | (803,653) | |

| | | 未經審核 | | | |
|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------|
| | | 於十二月三十一日 | | | 於五月三十一日 |
| 附註 | 二零二一年年 千港元 | 二零二二年 千港元 | 二零二三年 千港元 | 二零二四年 千港元 | |
| 負債 | | | | | |
| 非流動負債 | | | | | |
| 借款 | – | – | 331,380 | 291,431 | |
| 遞延所得稅負債 | 134,800 | 56,741 | 22,425 | 9,396 | |
| 非流動負債總額 | 134,800 | 56,741 | 353,805 | 300,827 | |
| 流動負債 | | | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 289,752 | 274,104 | 188,406 | 204,530 | |
| 財務擔保撥備 | – | 144,437 | 309,866 | 691,267 | |
| 應付前附屬公司款項 | – | 1,373,240 | 78 | – | |
| 應付餘下集團款項 | 2,543,460 | 1,394,291 | 1,201,756 | 1,078,512 | |
| 應付其他出售集團之 公司款項 | 729,309 | 692,727 | 621,210 | 591,097 | |
| 應付附屬公司少數 股東款項 | 55,134 | 113,177 | 107,742 | 110,164 | |
| 借款 | 910,592 | 772,268 | 237,874 | 289,639 | |
| 應付稅項 | 106,058 | 106,498 | 41,784 | 47,058 | |
| 流動負債總額 | 4,634,305 | 4,870,742 | 2,708,716 | 3,012,267 | |
| 負債總額 | 4,769,105 | 4,927,483 | 3,062,521 | 3,313,094 | |
| 權益／(虧絀)及負債總額 | 4,970,540 | 4,344,414 | 2,771,885 | 2,509,441 | |

未經審核合併權益變動表–AUTO WIN及其附屬公司

| | 未經審核 | | | 權益總額 千港元 |
|----------------------|-----------|--------------------------|------------------------|-------------|
| | 股本 千港元 | 出售目標公司擁有人應佔 儲備 千港元 | 保留盈利/ (累計損失) 千港元 | |
| 於二零二一年一月一日之結餘 | 1 | 634,712 | 121,969 | 756,682 |
| 年內虧損 | - | - | (122,561) | (122,561) |
| 貨幣折算差額 | - | (1,833) | - | (1,833) |
| 年內全面虧損總額 | - | (1,833) | (122,561) | (124,394) |
| 於二零二一年十二月三十一日 之結餘 | 1 | 632,879 | (592) | 632,288 |
| 於二零二二年一月一日之結餘 | 1 | 632,879 | (592) | 632,288 |
| 年內溢利 | - | - | 4,464 | 4,464 |
| 貨幣折算差額 | - | 23 | - | 23 |
| 年內全面收益總額 | - | 23 | 4,464 | 4,487 |
| 於二零二二年十二月三十一日結餘 | 1 | 632,902 | 3,872 | 636,775 |
| 於二零二三年一月一日之結餘 | 1 | 632,902 | 3,872 | 636,775 |
| 年內虧損 | - | - | (158,421) | (158,421) |
| 貨幣折算差額 | - | 3,868 | - | 3,868 |
| 年內全面收益/(虧損)總額 | - | 3,868 | (158,421) | (154,553) |
| 於二零二三年十二月三十一日 之結餘 | 1 | 636,770 | (154,549) | 482,222 |

| | 未經審核 | | | 權益總額 千港元 |
|-----------------|-----------|----------------|---------------------------------------|----------------|
| | 股本 千港元 | 儲備 千港元 | 出售目標公司擁有人應佔 保留盈利/ (累計損失) 千港元 | |
| 於二零二四年一月一日之結餘 | 1 | 636,770 | (154,549) | 482,222 |
| 期內虧損 | - | - | (36,591) | (36,591) |
| 貨幣折算差額 | - | 618 | - | 618 |
| 期內全面收益/(虧損)總額 | - | 618 | (36,591) | (35,973) |
| 於二零二四年五月三十一日的結餘 | <u>1</u> | <u>637,388</u> | <u>(191,140)</u> | <u>446,249</u> |
| 於二零二三年一月一日之結餘 | 1 | 632,902 | 3,872 | 636,775 |
| 期內虧損 | - | - | (107,362) | (107,362) |
| 貨幣折算差額 | - | 7,485 | - | 7,485 |
| 期內全面收益/(虧損)總額 | - | 7,485 | (107,362) | (99,877) |
| 於二零二三年五月三十一日的結餘 | <u>1</u> | <u>640,387</u> | <u>(103,490)</u> | <u>536,898</u> |

未經審核合併權益變動表– GIANT HOPE及其附屬公司

| | 未經審核 | | | |
|----------------------|-------------|------------------|------------------------|------------------|
| | 出售目標公司擁有人應佔 | | | 總虧絀 千港元 |
| | 股本 千港元 | 儲備 千港元 | 保留盈利/ (累計損失) 千港元 | |
| 於二零二一年一月一日之結餘 | 1 | (544,817) | 503,534 | (41,282) |
| 年內虧損 | - | - | (321,017) | (321,017) |
| 貨幣折算差額 | - | (4,372) | - | (4,372) |
| 年內全面虧損總額 | - | (4,372) | (321,017) | (325,389) |
| 於二零二一年十二月三十一日之 結餘 | <u>1</u> | <u>(549,189)</u> | <u>182,517</u> | <u>(366,671)</u> |
| 於二零二二年一月一日之結餘 | 1 | (549,189) | 182,517 | (366,671) |
| 年內虧損 | - | - | (185,905) | (185,905) |
| 貨幣折算差額 | - | 6,918 | - | 6,918 |
| 年內全面收益/(虧損)總額 | - | 6,918 | (185,905) | (178,987) |
| 於二零二二年十二月三十一日結餘 | <u>1</u> | <u>(542,271)</u> | <u>(3,388)</u> | <u>(545,658)</u> |
| 於二零二三年一月一日之結餘 | 1 | (542,271) | (3,388) | (545,658) |
| 年內虧損 | - | - | (163,326) | (163,326) |
| 貨幣折算差額 | - | 13,758 | - | 13,758 |
| 年內全面收益/(虧損)總額 | - | 13,758 | (163,326) | (149,568) |
| 於二零二三年十二月三十一日之 結餘 | <u>1</u> | <u>(528,513)</u> | <u>(166,714)</u> | <u>(695,226)</u> |

| | 未經審核 | | | 總虧絀 千港元 |
|-----------------|-------------|------------------|------------------------|------------------|
| | 出售目標公司擁有人應佔 | | | |
| | 股本 千港元 | 儲備 千港元 | 保留盈利/ (累計損失) 千港元 | |
| 於二零二四年一月一日之結餘 | 1 | (528,513) | (166,714) | (695,226) |
| 期內虧損 | - | - | (113,309) | (113,309) |
| 貨幣折算差額 | - | 1,934 | - | 1,934 |
| 期內全面收益/(虧損)總額 | - | 1,934 | (113,309) | (111,375) |
| 於二零二四年五月三十一日的結餘 | <u>1</u> | <u>(526,579)</u> | <u>(280,023)</u> | <u>(806,601)</u> |
| 於二零二三年一月一日之結餘 | <u>1</u> | <u>(542,271)</u> | <u>(3,388)</u> | <u>(545,658)</u> |
| 期內虧損 | - | - | (61,377) | (61,377) |
| 貨幣折算差額 | - | 8,660 | - | 8,660 |
| 期內全面收益/(虧損)總額 | - | 8,660 | (61,377) | (52,717) |
| 於二零二三年五月三十一日的結餘 | <u>1</u> | <u>(533,611)</u> | <u>(64,765)</u> | <u>(598,375)</u> |

未經審核權益變動表–BEST EAST

| | 未經審核 | | |
|------------------|--------------------------|----------------|----------------|
| | 出售目標公司擁有人應佔 股本 千港元 | 保留收益 千港元 | 權益總額 千港元 |
| 於二零二一年一月一日之結餘 | 1 | 166,432 | 166,433 |
| 年內溢利及全面收益總額 | – | 91 | 91 |
| 於二零二一年十二月三十一日之結餘 | <u>1</u> | <u>166,523</u> | <u>166,524</u> |
| 於二零二二年一月一日之結餘 | 1 | 166,523 | 166,524 |
| 年內溢利及全面收益總額 | – | 19,120 | 19,120 |
| 於二零二二年十二月三十一日結餘 | <u>1</u> | <u>185,643</u> | <u>185,644</u> |
| 於二零二三年一月一日之結餘 | 1 | 185,643 | 185,644 |
| 年內虧損及全面虧損總額 | – | (106) | (106) |
| 於二零二三年十二月三十一日之結餘 | <u>1</u> | <u>185,537</u> | <u>185,538</u> |
| 於二零二四年一月一日之結餘 | 1 | 185,537 | 185,538 |
| 期內虧損及全面虧損總額 | – | (394) | (394) |
| 於二零二四年五月三十一日的結餘 | <u>1</u> | <u>185,143</u> | <u>185,144</u> |
| 於二零二三年一月一日之結餘 | 1 | 185,643 | 185,644 |
| 期內溢利及全面收益總額 | – | 9 | 9 |
| 於二零二三年五月三十一日之結餘 | <u>1</u> | <u>185,652</u> | <u>185,653</u> |

未經審核合併權益變動表—AMPLE CENTURY及其附屬公司

| | 未經審核 | | | | | 權益／ (虧絀) 總額 千港元 |
|-------------------------------------|-----------|-----------|-------------|---|-------------------|--------------------------|
| | 股本 千港元 | 儲備 千港元 | 留存收益 千港元 | 出售目標公司擁有人應佔 出售目標 公司擁有人 應佔虧絀 千港元 | 非控制性 權益 千港元 | |
| 於二零二一年一月一日之結餘 | 1 | (676,471) | 935,496 | 259,026 | 76,551 | 335,577 |
| 年內虧損 | - | - | (140,044) | (140,044) | (213) | (140,257) |
| 按公允價值計入其他全面收益之金融資產之 公允價值變動(扣除稅項) | - | 3,294 | - | 3,294 | - | 3,294 |
| 貨幣折算差額 | - | 577 | - | 577 | 2,244 | 2,821 |
| 年內全面收益／(虧損)總額 | - | 3,871 | (140,044) | (136,173) | 2,031 | (134,142) |
| 於二零二一年十二月三十一日之結餘 | 1 | (672,600) | 795,452 | 122,853 | 78,582 | 201,435 |
| 於二零二二年一月一日之結餘 | 1 | (672,600) | 795,452 | 122,853 | 78,582 | 201,435 |
| 年內虧損 | - | - | (786,245) | (786,245) | (4,118) | (790,363) |
| 按公允價值計入其他全面收益之金融資產之 公允價值變動(扣除稅項) | - | (6,261) | - | (6,261) | - | (6,261) |
| 貨幣折算差額 | - | 17,930 | - | 17,930 | (5,810) | 12,120 |
| 年內全面收益／(虧損)總額 | - | 11,669 | (786,245) | (774,576) | (9,928) | (784,504) |
| 於二零二二年十二月三十一日結餘 | 1 | (660,931) | 9,207 | (651,723) | 68,654 | (583,069) |
| 於二零二三年一月一日之結餘 | 1 | (660,931) | 9,207 | (651,723) | 68,654 | (583,069) |
| 年內溢利／(虧損) | - | - | 279,690 | 279,690 | (1,792) | 277,898 |
| 按公允價值計入其他全面收益之金融資產之 公允價值變動(扣除稅項) | - | 653 | - | 653 | - | 653 |
| 貨幣折算差額 | - | 17,128 | - | 17,128 | (3,246) | 13,882 |
| 年內全面收益／(虧損)總額 | - | 17,781 | 279,690 | 297,471 | (5,038) | 292,433 |
| 於二零二三年十二月三十一日之結餘 | 1 | (643,150) | 288,897 | (354,252) | 63,616 | (290,636) |
| 於二零二四年一月一日之結餘 | 1 | (643,150) | 288,897 | (354,252) | 63,616 | (290,636) |
| 期內虧損 | - | - | (453,625) | (453,625) | (3,233) | (456,858) |
| 按公允價值計入其他全面收益之金融資產之 公允價值變動(扣除稅項) | - | (61,336) | - | (61,336) | - | (61,336) |
| 貨幣折算差額 | - | 5,456 | - | 5,456 | (279) | 5,177 |
| 期內全面虧損總額 | - | (55,880) | (453,625) | (509,505) | (3,512) | (513,017) |
| 於二零二四年五月三十一日之結餘 | 1 | (699,030) | (164,728) | (863,757) | 60,104 | (803,653) |
| 於二零二三年一月之結餘 | 1 | (660,931) | 9,207 | (651,723) | 68,654 | (583,069) |
| 期內虧損 | - | - | 86,822 | 86,822 | (675) | 86,147 |
| 按公允價值計入其他全面收益之金融資產之 公允價值變動(扣除稅項) | - | (936) | - | (936) | - | (936) |
| 貨幣折算差額 | - | 5,540 | - | 5,540 | (2,197) | 3,343 |
| 期內全面收益／(虧損)總額 | - | 4,604 | 86,822 | 91,426 | (2,872) | 88,554 |
| 於二零二三年五月三十一日之結餘 | 1 | (656,327) | 96,029 | (560,297) | 65,782 | (494,515) |

未經審核合併現金流量表—AUTO WIN及其附屬公司

| | 未經審核 | | | | |
|------------------------|------------------|--------------|--------------|------------------|--------------|
| | 截至 十二月三十一日止年度 | | | 截至 五月三十一日止五個月 | |
| | 二零二一年 千港元 | 二零二二年 千港元 | 二零二三年 千港元 | 二零二三年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
| 經營業務產生的現金流量 | | | | | |
| 經營所得現金流入淨額 | 38,017 | 149,431 | 62,849 | 50,368 | 7,115 |
| 已收利息 | 48 | 5,910 | 137 | 27 | 3 |
| 已付利息 | (42,242) | (22,886) | (21,990) | (10,995) | (5,237) |
| 經營業務產生的現金(流出)／ 流入淨額 | (4,177) | 132,455 | 40,996 | 39,400 | 1,881 |
| 投資活動產生的現金流量 | | | | | |
| 購置物業、廠房及設備 | (1,030) | (1,150) | (1,882) | (820) | — |
| 出售物業、廠房及設備所得款項 | 353 | 414 | 227 | 175 | — |
| 投資活動現金流出淨額 | (677) | (736) | (1,655) | (645) | — |
| 融資活動產生的現金流量 | | | | | |
| 償還借款 | (22,192) | (164,245) | (103,046) | (99,214) | — |
| 已抵押存款(增加)／減少 | (88,114) | 89,179 | (2,273) | (1,600) | — |
| 融資活動現金流出淨額 | (110,306) | (75,066) | (105,319) | (100,814) | — |
| 現金及現金等價物(減少)／增加淨額 | (115,160) | 56,653 | (65,978) | (62,059) | 1,881 |
| 年初／期初現金及現金等價物 | 117,929 | 16,623 | 72,144 | 72,144 | 13,397 |
| 匯率變動的影響 | 13,854 | (1,132) | 7,231 | 6,801 | (433) |
| 年末／期末現金及現金等價物 | 16,623 | 72,144 | 13,397 | 16,886 | 14,845 |

未經審核合併現金流量表—GIANT HOPE及其附屬公司

| | 未經審核 | | | | |
|--------------------|------------------|-----------------|----------------|------------------|---------------|
| | 截至 十二月三十一日止年度 | | | 截至 五月三十一日止五個月 | |
| | 二零二一年 千港元 | 二零二二年 千港元 | 二零二三年 千港元 | 二零二三年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
| 經營業務產生的現金流量 | | | | | |
| 經營所得現金流入淨額 | 127,890 | 65,665 | 98,615 | 45,708 | 42,772 |
| 已收利息 | 15 | 65 | 14 | 5 | 3 |
| 已付利息 | (98,846) | (62,421) | (88,909) | (31,821) | (43,032) |
| 已退還所得稅 | — | 7,908 | — | — | — |
| 經營業務現金流入／(流出)淨額 | <u>29,059</u> | <u>11,217</u> | <u>9,720</u> | <u>13,892</u> | <u>(257)</u> |
| 投資活動產生的現金流量 | | | | | |
| 購置物業、廠房及設備 | (12,548) | (12,674) | (538) | (224) | — |
| 購買投資物業 | (2,987) | — | — | — | — |
| 出售物業、廠房及設備所得款項 | 85 | 102 | 127 | 68 | — |
| 投資活動現金流出淨額 | <u>(15,450)</u> | <u>(12,572)</u> | <u>(411)</u> | <u>(156)</u> | <u>—</u> |
| 融資活動產生的現金流量 | | | | | |
| 償還借款 | (6,024) | — | — | — | — |
| 已抵押存款(增加)／減少 | (2,920) | 2,440 | (8,527) | (12,003) | — |
| 融資活動所得現金(流出)／流入淨額 | <u>(8,944)</u> | <u>2,440</u> | <u>(8,527)</u> | <u>(12,003)</u> | <u>—</u> |
| 現金及現金等價物淨增加／(減少) | 4,665 | 1,085 | 782 | 1,733 | (257) |
| 現金及現金等價物年初／期初 | 4,803 | 10,032 | 10,434 | 10,434 | 12,262 |
| 匯率變動的影響 | 564 | (683) | 1,046 | 2,328 | 697 |
| 年末／期末現金及現金等價物 | <u>10,032</u> | <u>10,434</u> | <u>12,262</u> | <u>14,495</u> | <u>12,702</u> |

未經審核現金流量表–BEST EAST

| | 未經審核 | | | | |
|-----------------------|--------------|----------------|-------------|------------|--------------|
| | 截至 | | | 截至 | |
| | 十二月三十一日止年度 | | | 五月三十一日止五個月 | |
| 二零二一年 | 二零二二年 | 二零二三年 | 二零二三年 | 二零二四年 | |
| 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | |
| 經營業務所得現金流量經營所得 | | | | | |
| 現金流入／(流出)淨額 | 2,572 | (2,780) | 79 | (1) | 137 |
| 已收利息 | – | 24 | 1 | 1 | – |
| 已付利息 | – | – | (16) | – | (16) |
| 已退還所得稅 | 1 | – | – | – | – |
| 經營業務現金流入／(流出)淨額 | <u>2,573</u> | <u>(2,756)</u> | <u>64</u> | <u>–</u> | <u>121</u> |
| 融資活動產生的現金流量 | | | | | |
| 租賃付款的主要項目 | – | – | (64) | – | (121) |
| 融資活動產生的現金流出淨額 | <u>–</u> | <u>–</u> | <u>(64)</u> | <u>–</u> | <u>(121)</u> |
| 現金及現金等價物淨額增加／(減少) | 2,573 | (2,756) | – | – | – |
| 年初／期初現金及現金等價物 | 330 | 2,903 | 147 | 147 | 147 |
| 匯率變動的影響 | – | – | – | – | – |
| 年末／期末現金及現金等價物 | <u>2,903</u> | <u>147</u> | <u>147</u> | <u>147</u> | <u>147</u> |

未經審核合併現金流量表—AMPLE CENTURY及其附屬公司

| | 未經審核 | | | | |
|------------------------|------------------|--------------|--------------|------------------|--------------|
| | 截至 十二月三十一日止年度 | | | 截至 五月三十一日止五個月 | |
| | 二零二一年 千港元 | 二零二二年 千港元 | 二零二三年 千港元 | 二零二三年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
| 經營業務所得現金流量經營所得 | | | | | |
| 現金(流出)／流入淨額 | (193,592) | 73,704 | 38,244 | 20,704 | 9,390 |
| 已收利息 | 1,622 | 7,163 | 495 | 351 | 247 |
| 已付利息 | (56,327) | (30,473) | (26,229) | (5,873) | (9,073) |
| 已退還所得稅 | 12,076 | — | 10,325 | — | — |
| 經營業務產生的現金(流出)／ 流入淨額 | (236,221) | 50,394 | 22,835 | 15,182 | 564 |
| 投資活動所得現金流量 | | | | | |
| 購買物業、廠房及設備 | (10) | — | — | — | — |
| 出售投資物業所得款項 | 102,371 | — | 22,710 | — | — |
| 出售物業、廠房及設備所得款項 | — | — | 310 | — | — |
| 投資活動現金流入淨額 | 102,361 | — | 23,020 | — | — |
| 融資活動所得現金流量 | | | | | |
| 償還借款 | (72,289) | (71,734) | (170,783) | (127,525) | (540) |
| 已抵押存款減少／(增加) | 238,185 | (34,583) | 128,757 | 117,204 | — |
| 融資活動現金流入／(流出)淨額 | 165,896 | (106,317) | (42,026) | (10,321) | (540) |
| 現金及現金等價物淨增加／(減少) | 32,036 | (55,923) | 3,829 | 4,861 | 24 |
| 年初／期初現金及現金等價物 | 47,512 | 85,130 | 23,411 | 23,411 | 29,587 |
| 匯率變動的影響 | 5,582 | (5,796) | 2,347 | 1,235 | (35) |
| 年末／期末現金及現金等價物 | 85,130 | 23,411 | 29,587 | 29,507 | 29,576 |

歷史財務資料附註

1. 一般資料

上海証大房地產有限公司(「本公司」, 連同其附屬公司統稱「本集團」) 為於百慕達註冊成立的公眾有限公司。其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」) 主板上市。其註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda, 其主要營業地點位於香港灣仔港灣道30號新鴻基中心24樓2429-2430室。

於二零二四年七月二十六日, 本公司與升瑞祥(香港)有限公司(「買方」) 訂立有條件買賣協議, 內容有關買賣本公司於Auto Win Investments Limited、Giant Hope Investments Limited、Best East Developments Limited及Ample Century Limited(「出售目標公司」) 及其各自的附屬公司(「出售集團」) 的全部股權。

南通市海門証大濱江物業管理有限公司由出售集團上海証大五道口房地產開發有限公司的附屬公司擁有100%權益, (i) 並於二零二四年三月十一日將其80%股權轉讓予餘下集團(即本集團, 不包括出售集團) 的附屬公司上海証大南京物業管理有限公司; (ii) 及於二零二四年六月二十日將其餘下之20%股權於轉讓至另一家餘下集團之附屬公司南通喜瑪拉雅酒店管理有限公司。

江蘇雄駿建設發展有限公司由出售集團之附屬公司上海証大置業有限公司擁有100%權益, 並於二零二四年四月三日出售予第三方。

Ample Opulence Holdings Limited由出售目標公司Ample Century Limited擁有100%權益, 並於二零二四年五月三十一日轉讓予餘下集團之附屬公司Yu Hing International Holding Limited。

Ample Opulence Holdings (HK) Limited由出售集團之附屬公司Ample Opulence Holdings Limited擁有100%權益, Ample Opulence Holdings Limited於二零二四年五月三十一日轉讓予餘下集團之附屬公司Yu Hing International Holding Limited。

上海証大商業經營管理有限公司由出售集團之附屬公司上海高晟盈商業有限公司擁有100%權益, 並於二零二四年六月五日轉讓予餘下集團之附屬公司上海雅昶盈暉企業管理有限公司。

上海証大喜瑪拉雅酒店管理有限公司由出售集團之附屬公司上海高晟盈商業有限公司擁有100%權益，並於二零二四年六月五日轉讓予餘下集團之附屬公司上海雅昶盈暉企業管理有限公司。

青島深藍複式酒店管理有限公司由出售集團的附屬公司上海証大喜瑪拉雅酒店管理有限公司擁有100%權益。上海証大喜瑪拉雅酒店管理有限公司於二零二四年六月五日轉讓予餘下集團的附屬公司上海雅昶盈暉企業管理有限公司。

南通喜瑪拉雅酒店管理有限公司由出售集團之附屬公司上海証大喜瑪拉雅酒店管理有限公司擁有100%權益。上海証大喜瑪拉雅酒店管理有限公司於二零二四年六月五日轉讓予餘下集團的附屬公司上海雅昶盈暉企業管理有限公司。

南京証大酒店管理有限公司由出售集團之附屬公司上海証大喜瑪拉雅酒店管理有限公司擁有100%權益。上海証大喜瑪拉雅酒店管理有限公司於二零二四年六月五日轉讓予餘下集團的附屬公司上海雅昶盈暉企業管理有限公司。

南通証大置業有限公司由出售集團之附屬公司上海雅昶齊光企業管理顧問有限公司擁有80%權益，並於二零二四年六月六日轉讓予餘下集團之附屬公司上海雅昶盈暉企業管理有限公司。

南通市海門証大濱江物業管理有限公司、江蘇雄駿建設發展有限公司、Ample Opulence Holdings Limited、Ample Opulence Holdings (HK) Limited、上海証大商業經營管理有限公司、上海証大喜瑪拉雅酒店管理有限公司、青島深藍複式酒店管理有限公司、南通喜瑪拉雅酒店管理有限公司、南京証大酒店管理有限公司以及南通証大置業有限公司以下統稱為「除外公司」。

出售目標公司為分別於二零零五年、二零零五年、二零二二年及二零二二年在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司。出售集團主要於中國從事物業開發、物業租賃及管理以及酒店運營。

未經審核財務資料已編製以呈列出售集團的合併財務資料(「**歷史財務資料**」)，僅供就 貴公司建議出售出售目標公司(「**出售事項**」)載入本通函。

出售目標公司及彼等各自附屬公司的歷史財務資料所載項目乃使用實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「**功能貨幣**」)(即人民幣)計量。歷史財務資料以港元(「**港元**」)呈列，與本集團的呈列貨幣一致，除另有指明外，所有價值均約整至最接近的千位數(千港元)。除另有說明外，歷史財務資料未經審核。

2. 歷史財務資料的編製及呈列基準

歷史財務資料包括出售集團按合併基準的未經審核財務資料。

於各報告期末，出售集團的歷史財務資料乃根據歷史成本慣例編製，惟投資物業、按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產及按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產按公允價值計量除外。歷史成本通常按交換貨品及服務所付出代價的公允價值計算。

考慮到買方的可用內部財務資源，買方將積極協助出售集團履行其所有到期負債及義務，以確保出售集團自出售事項完成日期(「**完成日期**」)起計未來十二個月繼續其業務(倘出售事項完成)。

因此，出售集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二三年及二零二四年五月三十一日止五個月各期間(「**有關期間**」)的歷史財務資料已按持續經營基準編製。

就編製及呈列有關期間的財務資料而言，出售集團已貫徹採納本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報所載相同會計政策。

除外公司的未經審核財務資料並未納入歷史財務資料，以反映與出售事項相關的出售集團的未經審核財務資料。因此，除外公司被視為猶如彼等已於二零二一年一月一日出售。

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以及截至二零二三年及二零二四年五月三十一日止五個月各期間(未計及集團內部對銷)的未經審核財務資料概要如下：

海門証大濱江物業管理有限公司

| | 未經審核 | | | | |
|---------|-----------|---------|-------|----------|-------|
| | 截至十二月三十一日 | | | 截至五月三十一日 | |
| | 二零二一年 | 二零二二年 | 二零二三年 | 二零二三年 | 二零二四年 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 收入 | 5,012 | 4,966 | 3,002 | 2,570 | - |
| 年內/期內虧損 | (4,051) | (3,305) | (824) | (8) | (51) |

| | 未經審核 | | | |
|-------|----------|----------|----------|----------|
| | 於十二月三十一日 | | | 於五月 |
| | 二零二一年 | 二零二二年 | 二零二三年 | 二零二四年 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 非流動資產 | 120 | 91 | 67 | 64 |
| 流動資產 | 569 | 1,057 | 552 | 548 |
| 流動負債 | (54,741) | (54,320) | (52,038) | (52,080) |
| 非流動負債 | - | - | - | - |

江蘇雄駿建設發展有限公司

| | 未經審核 | | | | |
|---------|-----------|---------|----------|----------|-------|
| | 截至十二月三十一日 | | | 截至五月三十一日 | |
| | 二零二一年 | 二零二二年 | 二零二三年 | 二零二三年 | 二零二四年 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 收入 | - | - | - | - | - |
| 年內/期內虧損 | (240) | (1,882) | (58,556) | (1,333) | (616) |

| | 未經審核 | | | |
|-------|-----------|-----------|-----------|-------|
| | 於十二月三十一日 | | | 於五月 |
| | 二零二一年 | 二零二二年 | 二零二三年 | 二零二四年 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 非流動資產 | - | - | - | - |
| 流動資產 | 155,745 | 236,947 | 370,492 | - |
| 流動負債 | (147,495) | (231,145) | (421,860) | - |
| 非流動負債 | - | - | - | - |

Ample Opulence Holdings Limited

| | 未經審核 | | | | |
|---------|-----------|-------|-------|----------|------|
| | 截至十二月三十一日 | | | 截至五月三十一日 | |
| | 止年度 | | | 止五個月 | |
| 二零二一年 | 二零二二年 | 二零二三年 | 二零二三年 | 二零二四年 | |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 收入 | - | - | - | - | - |
| 年內／期內虧損 | - | (10) | (12) | (10) | (14) |

| | 未經審核 | | | |
|-------|----------|-------|-------|---------|
| | 於十二月三十一日 | | | 於五月三十一日 |
| | 二零二一年 | 二零二二年 | 二零二三年 | 二零二四年 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 非流動資產 | - | 10 | 10 | 10 |
| 流動資產 | - | 380 | 380 | 380 |
| 流動負債 | - | (10) | (22) | (36) |
| 非流動負債 | - | - | - | - |

Ample Opulence Holdings (HK) Limited

| | 未經審核 | | | | |
|---------|-----------|-------|-------|----------|-----|
| | 截至十二月三十一日 | | | 截至五月三十一日 | |
| | 止年度 | | | 止五個月 | |
| 二零二一年 | 二零二二年 | 二零二三年 | 二零二三年 | 二零二四年 | |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 收入 | - | - | - | - | - |
| 年內／期內虧損 | - | (14) | - | - | (2) |

| | 未經審核 | | | |
|-------|----------|-------|-------|---------|
| | 於十二月三十一日 | | | 於五月三十一日 |
| | 二零二一年 | 二零二二年 | 二零二三年 | 二零二四年 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 非流動資產 | - | - | - | - |
| 流動資產 | - | 10 | 10 | 10 |
| 流動負債 | - | (14) | (14) | (16) |
| 非流動負債 | - | - | - | - |

上海証大商業經營管理有限公司

| | 未經審核 | | | | |
|---------|-----------|-------|-------|----------|---|
| | 截至十二月三十一日 | | | 截至五月三十一日 | |
| | 止年度 | | | 止五個月 | |
| 二零二一年 | 二零二二年 | 二零二三年 | 二零二三年 | 二零二四年 | |
| 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | |
| 收入 | - | - | - | - | - |
| 年內／期內虧損 | - | (13) | (2) | - | - |

| | 未經審核 | | | |
|-------|----------|-------|-------|---------|
| | 於十二月三十一日 | | | 於五月三十一日 |
| | 二零二一年 | 二零二二年 | 二零二三年 | 二零二四年 |
| 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | |
| 非流動資產 | - | - | - | - |
| 流動資產 | - | - | - | - |
| 流動負債 | - | (13) | (15) | (15) |
| 非流動負債 | - | - | - | - |

上海証大喜瑪拉雅酒店管理有限公司

| | 未經審核 | | | | |
|--------------|-----------|-------|---------|----------|------|
| | 截至十二月三十一日 | | | 截至五月三十一日 | |
| | 止年度 | | | 止五個月 | |
| 二零二一年 | 二零二二年 | 二零二三年 | 二零二三年 | 二零二四年 | |
| 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | |
| 收入 | - | - | 576 | 30 | 69 |
| 年內／期內溢利／(虧損) | 45 | 821 | (6,862) | (365) | (69) |

| | 未經審核 | | | |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 於十二月三十一日 | | | 於五月三十一日 |
| | 二零二一年 | 二零二二年 | 二零二三年 | 二零二四年 |
| 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | |
| 非流動資產 | 28,154 | 26,027 | 25,568 | 25,568 |
| 流動資產 | 236,486 | 313,359 | 231,694 | 273,584 |
| 流動負債 | (260,437) | (334,704) | (259,590) | (301,412) |
| 非流動負債 | - | - | 117 | 117 |

青島深藍複式酒店管理有限公司

| | 未經審核 | | | | |
|------------------|------------------|--------------|--------------|------------------|--------------|
| | 截至十二月三十一日 止年度 | | | 截至五月三十一日 止五個月 | |
| | 二零二一年 千港元 | 二零二二年 千港元 | 二零二三年 千港元 | 二零二三年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
| 收入 | - | - | - | - | - |
| 年內／期內 溢利／(虧損) | 150 | - | (33) | - | - |

| | 未經審核 | | | |
|-------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 於十二月三十一日 | | | 於五月 三十一日 |
| | 二零二一年 千港元 | 二零二二年 千港元 | 二零二三年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
| 非流動資產 | 26 | 24 | 23 | 23 |
| 流動資產 | 6,683 | 5,846 | 5,565 | 5,565 |
| 流動負債 | (10,060) | (8,974) | (8,575) | (8,543) |
| 非流動負債 | - | - | - | - |

南通喜瑪拉雅酒店管理有限公司

| | 未經審核 | | | | |
|------------------|------------------|--------------|--------------|------------------|--------------|
| | 截至十二月三十一日 止年度 | | | 截至五月三十一日 止五個月 | |
| | 二零二一年 千港元 | 二零二二年 千港元 | 二零二三年 千港元 | 二零二三年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
| 收入 | - | - | - | - | - |
| 年內／期內 溢利／(虧損) | - | - | 7 | 12 | (10) |

| | 未經審核 | | | |
|-------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 於十二月三十一日 | | | 於五月 三十一日 |
| | 二零二一年 千港元 | 二零二二年 千港元 | 二零二三年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
| 非流動資產 | 529 | 489 | 71 | 62 |
| 流動資產 | 2,546 | 2,353 | 2,565 | 2,147 |
| 流動負債 | (911) | (842) | (575) | (307) |
| 非流動負債 | - | - | - | - |

南京証大酒店管理有限公司

| | 未經審核 | | | | |
|------------------|-----------|-------|---------|----------|-------|
| | 截至十二月三十一日 | | | 截至五月三十一日 | |
| | 二零二一年 | 二零二二年 | 二零二三年 | 二零二三年 | 二零二四年 |
| 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | |
| 收入 | - | - | - | - | - |
| 年內／期內 溢利／(虧損) | 11,692 | - | (6,590) | - | - |

| | 未經審核 | | | |
|-------|----------|----------|----------|----------|
| | 於十二月三十一日 | | | 於五月三十一日 |
| | 二零二一年 | 二零二二年 | 二零二三年 | 二零二四年 |
| 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | |
| 非流動資產 | - | - | - | - |
| 流動資產 | 8,332 | 7,702 | 1,524 | 1,524 |
| 流動負債 | (40,380) | (37,330) | (36,132) | (36,132) |
| 非流動負債 | - | - | - | - |

南通証大置業有限公司

| | 未經審核 | | | | |
|---------|-----------|---------|----------|----------|---------|
| | 截至十二月三十一日 | | | 截至五月三十一日 | |
| | 二零二一年 | 二零二二年 | 二零二三年 | 二零二三年 | 二零二四年 |
| 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | |
| 收入 | 8,031 | 1,140 | 1,892 | 2,715 | 29 |
| 年內／期內虧損 | (144,001) | (2,655) | (12,185) | (2,667) | (2,112) |

| | 未經審核 | | | |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 於十二月三十一日 | | | 於五月三十一日 |
| | 二零二一年 | 二零二二年 | 二零二三年 | 二零二四年 |
| 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | |
| 非流動資產 | 413,150 | 377,714 | 349,885 | 349,856 |
| 流動資產 | 272,217 | 258,707 | 243,030 | 242,549 |
| 流動負債 | (900,816) | (839,219) | (800,234) | (801,776) |
| 非流動負債 | (33,494) | (32,014) | (32,898) | (32,898) |

歷史財務資料乃根據上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)段編製，僅供就出售事項載入本通函。其並無載有足夠資料構成香港會計師公會頒布的香港會計準則第1號「財務報表的呈列」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」所界定的中期財務報告。本報告應與本公司有關期間的年報一併閱讀。

3. 發展中物業及已完成待售物業

Auto Win及其附屬公司

| | 未經審核 | | | |
|---------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 於十二月三十一日 | | | 於五月三十一日 |
| | 二零二一年 | 二零二二年 | 二零二三年 | 二零二四年 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 發展中物業 | - | - | - | - |
| 已完成待售物業 | 9,206 | 6,737 | 6,413 | 6,552 |
| | <u>9,206</u> | <u>6,737</u> | <u>6,413</u> | <u>6,552</u> |

Giant Hope及其附屬公司

| | 未經審核 | | | |
|---------|--------------|------------|------------|----------|
| | 於十二月三十一日 | | | 於五月三十一日 |
| | 二零二一年 | 二零二二年 | 二零二三年 | 二零二四年 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 發展中物業 | - | - | - | - |
| 已完成待售物業 | 1,016 | 939 | 894 | - |
| | <u>1,016</u> | <u>939</u> | <u>894</u> | <u>-</u> |

Ample Century及其附屬公司

| | 未經審核 | | | |
|---------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 於十二月三十一日 | | | 於五月三十一日 |
| | 二零二一年 | 二零二二年 | 二零二三年 | 二零二四年 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 發展中物業 | 247,130 | 206,814 | 196,882 | 197,035 |
| 已完成待售物業 | 131,149 | 75,525 | 64,011 | 61,888 |
| | <u>378,279</u> | <u>282,339</u> | <u>260,893</u> | <u>258,923</u> |

4. 貿易、其他應收款項及預付款項

出售集團一般不會就物業銷售及酒店營運向其客戶授出信貸期，而就物業租賃及代理服務授出最多30天的信貸期，惟個別磋商信貸期或結算時間表的若干重大交易除外。

Auto Win及其附屬公司

| | 未經審核 | | | |
|--------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| | 於十二月三十一日 | | | 於五月三十一日 |
| | 二零二一年 | 二零二二年 | 二零二三年 | 二零二四年 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 應收貿易賬款 | 1,163 | 1,623 | 15,903 | 2,243 |
| 其他應收款 | 663 | 7,918 | 184 | 12,401 |
| 預付款項 | – | 855 | 160 | 462 |
| | <u>1,826</u> | <u>10,396</u> | <u>16,247</u> | <u>15,106</u> |

Giant Hope及其附屬公司

| | 未經審核 | | | |
|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 於十二月三十一日 | | | 於五月三十一日 |
| | 二零二一年 | 二零二二年 | 二零二三年 | 二零二四年 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 應收貿易賬款 | 16,275 | 20,841 | 18,049 | 19,137 |
| 其他應收款 | 25,697 | 24,741 | 32,218 | 29,406 |
| 預付款項 | 4,825 | 610 | - | - |
| | <u>46,797</u> | <u>46,192</u> | <u>50,267</u> | <u>48,543</u> |

Ample Century及其附屬公司

| | 未經審核 | | | |
|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 於十二月三十一日 | | | 於五月三十一日 |
| | 二零二一年 | 二零二二年 | 二零二三年 | 二零二四年 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 應收貿易賬款 | 23,504 | 20,129 | 19,690 | 17,545 |
| 其他應收款 | 23,530 | 21,919 | 16,241 | 17,963 |
| 預付款項 | 4,423 | 1,126 | 2,472 | 2,513 |
| | <u>51,457</u> | <u>43,174</u> | <u>38,403</u> | <u>38,021</u> |

5. 貿易及其他應付款項

Auto Win及其附屬公司

| | 未經審核 | | | |
|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 於十二月三十一日 | | | 於五月三十一日 |
| | 二零二一年 | 二零二二年 | 二零二三年 | 二零二四年 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 貿易應付款項(附註) | 9,238 | 7,843 | 6,497 | 6,929 |
| 其他應付款項及應計費用 | 81,764 | 27,512 | 17,541 | 10,812 |
| 合約負債／預收款項 | 5,708 | 3,291 | 6,671 | 7,136 |
| | <u>96,710</u> | <u>38,646</u> | <u>30,709</u> | <u>24,877</u> |

Giant Hope及其附屬公司

| | 未經審核 | | | |
|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 於十二月三十一日 | | | 於五月三十一日 |
| | 二零二一年 | 二零二二年 | 二零二三年 | 二零二四年 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 貿易應付款項(附註) | 19,667 | 23,109 | 26,836 | 24,342 |
| 其他應付款項及應計費用 | 273,796 | 405,607 | 546,299 | 481,216 |
| 合約負債／預收款項 | 4,410 | 2,854 | 3,198 | 3,450 |
| | <u>297,873</u> | <u>431,570</u> | <u>576,333</u> | <u>509,008</u> |

*Ample Century*及其附屬公司

| | 未經審核 | | | |
|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 於十二月三十一日 | | | 於五月 |
| | 二零二一年 | 二零二二年 | 二零二三年 | 三十一日 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 二零二四年 千港元 |
| 貿易應付款項(附註) | 107,092 | 95,557 | 89,787 | 89,045 |
| 其他應付款項及應計費用 | 124,191 | 154,889 | 90,988 | 108,270 |
| 合約負債／預收款項 | 58,469 | 23,658 | 7,631 | 7,215 |
| | <u>289,752</u> | <u>274,104</u> | <u>188,406</u> | <u>204,530</u> |

貿易應付款項包括應付建築成本及應付酒店營運及物業租金及代理服務供應商的款項。

* 僅供識別用途

以下為香港執業會計師大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司就餘下集團未經審核備考財務資料發出的報告全文，以供載入本通函。

PKF

香港
銅鑼灣
威非路道18號
萬國寶通中心26樓

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料出具的鑑證報告

致上海証大房地產有限公司董事

本所已對由上海証大房地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)(不包括Auto Win Investments Limited、Giant Hope Investments Limited、Best East Developments Limited及Ample Century Limited(「出售目標公司」)及其各自的附屬公司(統稱「出售集團」)董事編製並僅供說明用途的未經審核備考財務資料完成鑑證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括於二零二三年十二月三十一日的未經審核備考綜合資產負債表、截至二零二三年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益表及全面收益表、截至二零二三年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合現金流量表以及截至二零二三年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)，載於 貴公司於二零二四年八月二十三日就 貴公司建議出售出售目標公司(「出售事項」)發出的通函第III-5至III-13頁。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用標準載於第III-5頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明出售事項對 貴集團於二零二三年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量的影響，猶如出售事項已分別於二零二三年十二月三十一日及二零二三年一月一日發生。在此過程中，有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量的資料已由董事摘錄自本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報(已就此刊發審閱報告)。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事須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」)頒布的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

本所的獨立性及質量管理

本所已遵守香港會計師公會頒布的職業會計師道德守則對獨立性及其他道德的要求，該守則建立在誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為的基本原則之上。

本所應用香港質量管理準則第1號，該準則要求本所設計、實施及運作質量管理體系，包括有關遵守道德要求、專業標準及適用法律及監管規定的政策或程序。

申報會計師的職責

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告本所的意見。本所對先前就編製未經審核備考財務資料所用的任何財務資料發出的任何報告，除於該等報告刊發日期須向本所收件人承擔的責任外，本所概不承擔任何責任。

本所已根據香港會計師公會頒布的香港鑑證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務」執行本所的工作。該準則要求申報會計師計劃及執行程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒布的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就本業務而言，本所並無責任更新或重新出具就編製未經審核備考財務資料所用任何歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，本所並未審核或審閱編製未經審核備考財務資料所用的財務資料。

將未經審核備考財務資料納入通函的目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明而選擇的較早日期發生。因此，本所並不保證出售事項於二零二三年十二月三十一日及二零二三年一月一日的實際結果必定與呈報者相同。

合理確認未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製的鑑證業務涉及實施程序評估董事編製未經審核備考財務資料所用適用標準有否提供合理基準，用以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，以及就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整有否適當體現該等標準；及
- 未經審核備考財務資料有否對未經調整財務資料作出適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並已考慮申報會計師對 貴公司性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務亦包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

本所相信，本所獲取的證據充分適當，可為本所的意見提供依據。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整屬適當。

大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

二零二四年八月二十三日

餘下集團未經審核備考財務資料

以下為本集團(不包括出售事項完成後的出售集團(「餘下集團」))的說明性未經審核備考綜合資產負債表、未經審核備考綜合損益表及全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表(「未經審核備考財務資料」)，乃根據上市規則第4.29段並基於下文所載附註編製，以說明出售事項對未經審核備考綜合資產負債表的影響，以及對未經審核備考綜合損益表及全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表的影響，猶如出售事項於二零二三年一月一日發生。

餘下集團之未經審核備考綜合資產負債表乃根據本集團於二零二三年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表(摘錄自本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之已刊發年報(「二零二三年年報」))，經就出售事項作出備考調整(有事實支持及與下文所載出售事項直接相關)後編製。

餘下集團的未經審核備考綜合損益表及全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表乃根據本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合損益表及全面收益表以及經審核綜合現金流量表(摘錄自己刊發的二零二三年年報)，經就出售事項作出備考調整(有事實支持及與下文所載出售事項直接相關)編製。

未經審核備考財務資料乃由董事根據上市規則第4.29段根據彼等的判斷、估計及假設編製，僅供說明用途，且由於其假設性質，未必能真實反映餘下集團於二零二三年十二月三十一日或任何未來日期的財務狀況，或餘下集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度或任何未來期間的財務表現及現金流量。

未經審核備考財務資料應與已刊發的二零二三年年報所載的本集團歷史財務資料及本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

未經審核備考綜合資產負債表

| | 本集團於 二零二三年 十二月 三十一日 之綜合資產 負債表 | | | | | | | 餘下集團於 二零二三年 十二月 三十一日 之未經審核 備考綜合 資產負債表 | |
|------------------------------|--|-------------------------|-----------------|----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---|------------------|
| | Auto Win及 其附屬公司 | Giant Hope及 其附屬公司 | Best East | Ample Century及 其附屬公司 | | | | | |
| | 千港元 (附註1) | 千港元 (附註2(a)) | 千港元 (附註2(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2(d)) | 千港元 | 千港元 |
| 資產 | | | | | | | | | |
| 非流動資產 | | | | | | | | | |
| 物業、廠房及設備 | 565,588 | (446,916) | (108,014) | (483) | (1,341) | | | | 8,834 |
| 投資物業 | 2,628,284 | (495,144) | (909,558) | | (838,516) | | | | 385,066 |
| 按公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產 | 67,215 | | | | (67,215) | | | | - |
| 發展中物業 | 567,648 | | | | (196,882) | | | | 370,766 |
| 遞延所得稅資產 | - | | | | | 44,766 | | | 44,766 |
| 已抵押存款 | 2,698 | (2,698) | | | | | | | - |
| 非流動資產總額 | 3,831,433 | | | | | | | | 809,432 |
| 流動資產 | | | | | | | | | |
| 已完成待售物業 | 178,385 | (6,413) | (894) | | (64,011) | | | | 107,067 |
| 存貨 | 1,328 | (214) | (963) | | | | | | 151 |
| 貿易、其他應收款項及預付款項 | 317,569 | (16,247) | (50,267) | | (38,403) | | | | 212,652 |
| 發展中物業按金 | 14,314 | | (3,145) | | (9) | | | | 11,160 |
| 應收前附屬公司 | 410,683 | (175,958) | | | (1,463) | | | | 233,262 |
| 應收餘下集團款項 | - | (442,590) | (19,223) | (70,288) | (944,916) | 1,477,017 | | | - |
| 應收出售集團其他公司款項 | - | (619,135) | (5,077) | (111,058) | (589,542) | 1,324,812 | | | - |
| 應收出售集團款項 | - | | | | | 819,983 | (819,983) | | - |
| 按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產 | - | | | (4,078) | | 4,078 | | | - |
| 預付稅項 | 6,547 | | (1,100) | | | | | | 4,214 |
| 已抵押存款 | 7,936 | (1,233) | (7,936) | - | | | | | - |
| 現金及現金等價物 | 122,665 | (13,397) | (12,262) | (147) | (29,587) | | 7,693 | | 74,965 |
| 流動資產總額 | 1,059,427 | | | | | | | | 643,471 |
| 總資產 | 4,890,860 | | | | | | | | 1,452,903 |
| 權益 | | | | | | | | | |
| 股本 | 297,587 | | | | | | | | 297,587 |
| 儲備 | 2,385,264 | | | | | | 160,165 | | 2,545,429 |
| 累計虧損 | (1,560,514) | | | | | | (590,737) | | (2,151,251) |
| | 1,122,337 | | | | | | | | 691,765 |
| 非控股權益 | 126,258 | | | | (63,616) | | | | 62,642 |
| 權益總額 | 1,248,595 | | | | | | | | 754,407 |

附錄三

餘下集團的未經審核備考財務資料

| | 本集團於 二零二三年 十二月 三十一日 之綜合資產 負債表 千港元 (附註1) | | | | | Giant Hope及 其附屬公司 千港元 (附註2(a)) | | Ample Century及 其附屬公司 千港元 (附註2(a)) | | Best East 千港元 (附註2(a)) | | 餘下集團於 二零二三年 十二月 三十一日 之未經審核 備考綜合 資產負債表 千港元 (附註2(b)) (附註2(c)) (附註2(d)) | |
|----------------|--|-----------|-----------|--|--|--|-------|---|-----------|------------------------------|--|--|------------------|
| 負債 | | | | | | | | | | | | | |
| 非流動負債 | | | | | | | | | | | | | |
| 借款 | 594,544 | (263,164) | | | | | | (331,380) | | | | | - |
| 遞延所得稅負債 | 158,840 | (169,836) | (11,345) | | | | | (22,425) | | 44,766 | | | - |
| 租賃負債 | 23,338 | | | | | | (217) | | | | | | 23,121 |
| 非流動負債總額 | 776,722 | | | | | | | | | | | | 23,121 |
| 流動負債 | | | | | | | | | | | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 1,174,279 | (30,709) | (576,333) | | | | | (188,406) | | | | | 378,831 |
| 財務擔保撥備 | 309,866 | | | | | | | (309,866) | | | | | - |
| 應付前附屬公司款項 | 18,664 | | (8,657) | | | | | (78) | | | | | 9,929 |
| 應付餘下集團款項 | - | (990,859) | (108,463) | | | | | (1,201,756) | 2,301,078 | | | | - |
| 應付出售集團其他公司款項 | - | (236,269) | (467,333) | | | | | (621,210) | 1,324,812 | | | | - |
| 應付附屬公司少數股東款項 | 107,742 | | | | | | | (107,742) | | | | | - |
| 借款 | 1,174,251 | (41,274) | (641,534) | | | | | (237,874) | | | | | 253,569 |
| 租賃負債 | 33,238 | | | | | | (299) | | | | | | 32,939 |
| 應付稅項 | 47,503 | (5,612) | | | | | | (41,784) | | | | | 107 |
| 流動負債總額 | 2,865,543 | | | | | | | | | | | | 675,375 |
| 負債總額 | 3,642,265 | | | | | | | | | | | | 698,496 |
| 權益及負債總額 | 4,890,860 | | | | | | | | | | | | 1,452,903 |

未經審核備考綜合損益表及全面收益表

| | 本集團 | | | | | 餘下集團 | |
|------------------------------------|---|---------------------------------------|--|------------------------------|---|-----------------|-----------------|
| | 截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度之 綜合損益表 及全面 收益表 千港元 (附註1) | Auto Win及 其附屬公司 千港元 (附註3(a)) | Giant Hope及 其附屬公司 千港元 (附註3(a)) | Best East 千港元 (附註3(a)) | Ample Century及 其附屬公司 千港元 (附註3(a)) | 千港元 (附註3(b)) | 千港元 (附註3(c)) |
| 收入 | 380,100 | (64,942) | (74,984) | (50) | (62,460) | 50 | 177,714 |
| 銷售成本 | (122,565) | 10,671 | 15,765 | | 21,386 | | (74,743) |
| 毛利 | 257,535 | | | | | | 102,971 |
| 其他收入及收益／(虧損)－淨額 | (46,038) | (15,246) | 254 | | (54,811) | (65,196) | (181,037) |
| 金融資產減值虧損撥回淨額 | 441,343 | 149,224 | 41,919 | | (453,923) | | 178,563 |
| 財務擔保撥備 | (174,497) | | | | 174,497 | | - |
| 銷售及市場推廣開支 | (32,686) | | 23,766 | | | | (8,920) |
| 行政開支 | (103,598) | 30,834 | 13,565 | 140 | 19,767 | (50) | (39,342) |
| 投資物業公允價值變動 | (154,062) | 32,703 | 17,726 | | 79,889 | | (23,744) |
| 融資成本 | (239,926) | 24,379 | 129,747 | 16 | 54,739 | | (31,045) |
| 除所得稅前溢利／(虧損) | (51,929) | | | | | | (2,554) |
| 所得稅抵免 | 78,175 | (9,202) | (4,432) | | (56,982) | | 7,559 |
| 年內溢利 | <u>26,246</u> | | | | | | <u>5,005</u> |
| 各方應佔年內溢利： | | | | | | | |
| —本公司擁有人 | 89,504 | 158,421 | 163,326 | 106 | (279,690) | | 66,471 |
| —非控股權益 | (63,258) | | | | 1,792 | | (61,466) |
| | <u>26,246</u> | | | | | | <u>5,005</u> |
| 其他全面收益 | | | | | | | |
| 可重分類至損益的項目： | | | | | | | |
| 貨幣折算差額 | 32,430 | (3,868) | (13,758) | | (13,882) | 206,113 | 207,035 |
| 不會重新分類到的項目損益： | | | | | | | |
| 按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之 金融資產(扣除稅項) | 653 | | | | (653) | | - |
| 其他年內全面收益(扣除稅項) | <u>33,083</u> | | | | | | <u>207,035</u> |
| 年內全面溢利總額 | <u>59,329</u> | | | | | | <u>212,040</u> |
| 各方應佔全面溢利／(虧損)總額： | | | | | | | |
| —本公司擁有人 | 137,027 | 154,553 | 149,568 | 106 | (297,471) | 140,917 | 284,700 |
| —非控股權益 | (77,698) | | | | 5,038 | | (72,660) |
| 年內全面溢利總額 | <u>59,329</u> | | | | | | <u>212,040</u> |

未經審核備考綜合現金流量表

| | 本集團截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度之 綜合現金 流量表 千港元 (附註1) | Auto Win及 其附屬公司 千港元 (附註3(a)) | Giant Hope及 其附屬公司 千港元 (附註3(a)) | Best East 千港元 (附註3(a)) | Ample Century及 其附屬公司 千港元 (附註3(a)) | 餘下集團截至 二零二三年 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 (附註3(c)) |
|--------------------|--|---------------------------------------|--|------------------------------|---|--|
| 經營業務產生的現金流量 | | | | | | |
| 經營所得現金流入淨額 | 254,939 | (62,849) | (98,615) | (79) | (38,244) | 55,152 |
| 已收利息 | 1,105 | (137) | (14) | (1) | (495) | 458 |
| 已付利息 | (148,738) | 21,990 | 88,909 | 16 | 26,229 | (11,594) |
| 已退還所得稅 | 10,325 | | | | (10,325) | - |
| 經營業務現金流入淨額 | 117,631 | | | | | 44,016 |
| 投資活動產生的現金流量 | | | | | | |
| 購置物業、廠房及設備 | (2,688) | 1,882 | 538 | | | (268) |
| 出售投資物業所得款項 | 22,710 | | | | (22,710) | - |
| 出售物業、廠房及設備所得款項 | 667 | (227) | (127) | | (310) | 3 |
| 出售附屬公司所得款項 | - | | | | | 8,214 |
| 投資活動現金流入淨額 | 20,689 | | | | | 7,949 |
| 融資活動產生的現金流量 | | | | | | |
| 租賃付款的主要項目 | (26,752) | | | | | (26,688) |
| 償還借款 | (273,913) | 103,046 | | 64 | | (84) |
| 增加質押存款 | 117,957 | 2,273 | 8,527 | | 170,783 | - |
| 融資活動現金流出淨額 | (182,708) | | | | (128,757) | (26,772) |
| 現金及現金等價物(減少)/增加淨額 | (44,388) | | | | | 25,193 |
| 年初現金及現金等價物 | 151,834 | (72,144) | (10,434) | (147) | (23,411) | 45,698 |
| 匯率變動的影響 | 15,219 | (7,231) | (1,046) | | (2,347) | 4,595 |
| 年末現金及現金等價物 | 122,665 | | | | | 75,486 |

餘下集團未經審核備考財務資料附註

1. 該等金額摘錄自本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度已刊發的二零二三年年報所載本集團於二零二三年十二月三十一日的綜合資產負債表、截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合損益表及全面收益表以及綜合現金流量表。
2. 假設出售事項已於二零二三年十二月三十一日發生，已對未經審核備考綜合資產負債表作出以下備考調整：
 - (a) 該等調整指假設出售事項已於二零二三年十二月三十一日發生，終止確認出售集團於二零二三年十二月三十一日的資產及負債。出售集團的資產及負債摘錄自出售集團於二零二三年十二月三十一日的未經審核合併資產負債表。
 - (b) 該調整指抵銷本集團之間的公司間結餘。
 - (c) 該調整指就投資物業公允價值虧損之可扣減暫時差額將遞延所得稅負債重新分類至遞延所得稅資產。
 - (d) 該調整指假設出售事項已於二零二三年十二月三十一日發生，出售事項產生的估計虧損及估計現金流入淨額，計算方式如下：

| | | 千港元 |
|------------------------------|----------------|---------------------|
| 代價 | <i>附註(i)</i> | 10,764 |
| 加：出售集團於二零二三年十二月三十一日 之負債淨額 | <i>附註(ii)</i> | 381,718 |
| 減：應收出售集團款項 | <i>附註(iii)</i> | (819,983) |
| 解除匯兌儲備 | <i>附註(iv)</i> | (160,165) |
| 出售事項應佔估計交易成本 | <i>附註(v)</i> | <u>(3,071)</u> |
| 出售事項之估計淨虧損 | | <u>(590,737)</u> |
| 已收現金代價 | | 10,764 |
| 出售事項應佔估計交易成本 | | <u>(3,071)</u> |
| 來自出售事項的估計現金流入淨額 | | <u><u>7,693</u></u> |

附註：

- (i) 於二零二三年十二月三十一日，出售事項之代價為人民幣10百萬元（相當於約10.8百萬元）。
 - (ii) 該金額指出售集團於二零二三年十二月三十一日負債淨額的賬面值，乃摘錄自出售集團於二零二三年十二月三十一日的未經審核合併資產負債表。
 - (iii) 該金額指於二零二三年十二月三十一日應收出售集團的款項淨額。根據出售事項的協議條款，餘下集團於出售事項後將與出售集團並無結餘。
 - (iv) 該金額指出售集團於二零二三年十二月三十一日的匯兌儲備因出售而轉撥至損益。
 - (v) 出售事項應佔估計交易成本指出售事項直接產生的成本及開支，將由本集團承擔，並假設以現金結算。
- (e) 除上述附註外，就編製餘下集團的未經審核備考綜合資產負債表而言，概無作出其他調整以反映本集團於二零二三年十二月三十一日後訂立的任何交易或其他交易。
- (f) 就呈列未經審核備考綜合資產負債表而言，人民幣於二零二三年十二月三十一日按人民幣1元兌1.0764港元的概約匯率換算為港元。
3. 假設出售事項已於二零二三年一月一日發生，已對未經審核備考綜合損益表及全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表作出以下備考調整：
- (a) 該等調整指不包括出售集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量（假設出售已於二零二三年一月一日發生）。出售集團的全面收益（包括損益）及現金流量乃摘錄自出售集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的未經審核合併損益表及全面收益表及未經審核合併現金流量表。
 - (b) 該等調整指抵銷本集團之間的公司間交易。

- (c) 該調整指假設出售事項已於二零二三年一月一日發生，出售事項產生的估計收益及估計現金流入淨額，計算如下：

| | | 千港元 |
|---------------------------|---------|---------------------|
| 代價 | 附註(i) | 11,307 |
| 加：出售集團於二零二三年一月一日之 負債淨額 | 附註(ii) | 374,962 |
| 減：應收出售集團款項 | 附註(iii) | (242,259) |
| 解除匯兌儲備 | 附註(iv) | (206,113) |
| 出售事項應佔估計交易成本 | 附註(v) | <u>(3,093)</u> |
| 出售事項之估計淨虧損 | | <u>(65,196)</u> |
| 已收現金代價 | | 11,307 |
| 出售事項應佔估計交易成本 | | <u>(3,093)</u> |
| 來自出售事項的估計現金流入淨額 | | <u><u>8,214</u></u> |

附註：

- (i) 於二零二三年一月一日，出售事項之代價為人民幣10百萬元（相當於約11.3百萬港元）。
- (ii) 該金額指出售集團於二零二三年一月一日的負債淨額賬面值，乃摘錄自出售集團於二零二三年一月一日的未經審核合併資產負債表。
- (iii) 該金額指於二零二三年一月一日應收出售集團之款項淨額。
- (iv) 該金額指出售集團於二零二三年一月一日的匯兌儲備因出售而轉撥至損益。
- (v) 出售事項應佔估計交易成本指出售事項直接產生的成本及開支，將由本集團承擔，並假設以現金結算。

- (d) 除上述附註外，就編製餘下集團的未經審核備考綜合損益表及全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表而言，概無作出其他調整以反映本集團於二零二三年一月一日之後訂立的任何交易或其他交易。
 - (e) 上述調整預期不會對餘下集團的未經審核備考綜合損益表及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。
 - (f) 就呈列未經審核備考綜合損益表及全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表而言，人民幣於二零二三年一月一日按人民幣1元兌1.1307港元的概約匯率換算為港元。
4. 由於出售集團於交易完成（「完成」）日期的負債淨值及餘下集團於完成前的資產淨值可能有別於餘下集團的未經審核備考財務資料所用金額，故出售集團的負債淨值、應收出售集團款項及出售事項的估計虧損的最終金額可能有別於上文呈列的金額。

餘下集團主要於中國從事物業開發、物業租賃及物業管理服務。下文載列餘下集團於截至二零二一（「二零二一財年」）、二零二二（「二零二二財年」）、二零二三年（「二零二三財年」）十二月三十一日止各財政年度及截至二零二四年五月三十一日的五個月（「二零二四年前五個月」）財政期間的管理層討論與分析。

(I) 二零二四年前五個月

於二零二四年前五個月，餘下集團來自持續經營業務的綜合營業額約為63.9百萬港元，包括來自物業租賃、管理及代理服務的收入。餘下集團於二零二四年前五個月錄得溢利約5.3百萬港元。

分部業績

就物業租賃、管理及代理服務而言，分部營業額約為63.9百萬港元，而於二零二四年前五個月錄得除所得稅開支前分部溢利約18.1百萬港元。

財政政策

餘下集團已就其財政政策採取審慎的財務管理策略。董事會密切監察餘下集團的流動資金狀況，以確保餘下集團的資產、負債及其他承擔的流動資金架構可隨時滿足其資金需求。該等措施包括以更具彈性的定價加快餘下集團物業的銷售、適當調整及進一步放緩建設進度、確保外部融資或內部資金可用於發展待售物業及清償負債、實施成本控制措施、為餘下集團的物業開發項目引入戰略性合夥夥伴，以及取得股東的財務支持。餘下集團將評估相關的未來成本和效益，並在適當的情況下尋求此類選擇。

流動資金、財務資源、資本結構及負債率

二零二四年前五個月期間，餘下集團的主要資金來源包括經營活動產生的現金和餘下集團主要銀行提供的信貸融資。於二零二四年五月三十一日，餘下集團的財務狀況為資產淨值約1,508.3百萬港元。於二零二四年五月三十一日，流動資產淨額約為970.3百萬港元，流動比率約為1.30倍。餘下集團的資本結構包括借貸（包括即期及非即期借貸），扣除現金及銀行結餘，以及本公司擁有人應佔權益。於二零二四年五月三十一日，餘下集團的綜合借貸約為217.7百萬港元，全部須於一年內償還。於二零二四年五月三十一日，金額為217.7百萬港元的借款需按固定年利率11.0%計息。於二零二四年五月三十一日，餘下集團的現金及銀行結餘以及已抵押銀行存款約為73.7百萬港元。

資產的押記

於二零二四年五月三十一日，本集團並無任何資產抵押予任何金融機構。

資本負債比率

餘下集團於二零二四年五月三十一日的資本負債比率為1.46倍（計算基準：債務淨額（定義為借款總額、應付附屬公司少數股東款項及租賃負債總額減現金及銀行結餘及已抵押銀行存款）除以本公司擁有人應佔權益）。

匯率及利率風險

餘下集團進行若干以外幣計值的交易，因此面臨匯率波動風險。餘下集團的現金及現金等價物亦面臨該等外匯風險。餘下集團於二零二四年五月三十一日持有的現金及現金等價物主要以人民幣及港元計值。餘下集團於二零二四年五月三十一日的借款均以人民幣計值。餘下集團目前並無使用任何金融工具對沖其貨幣風險。

餘下集團密切監察匯率之變動，以管理其外匯風險。

餘下集團的現金流量利率風險來自按現行市場利率計息的長期借貸。有關風險因持有以現行市場利率計息現金而部分抵銷。餘下集團的公允價值利率風險主要與其定息借款及應付款項以及已抵押銀行存款有關。餘下集團目前並無利用任何金融工具對沖其利率風險。然而，如有需要，管理層將考慮對沖重大利率風險。

或然負債

餘下集團於二零二四年五月三十一日並無重大或然負債。

附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

於二零二四年前五個月，餘下集團並無任何對附屬公司及聯營公司的重大收購或出售。

僱員及薪酬政策

於二零二四年五月三十一日，餘下集團於香港及中國僱用263名僱員。彼等根據工作性質及市場狀況獲發基本薪金及花紅，薪酬總額約為22.7百萬港元。其他僱員福利包括強制性公積金計劃、地方市政府退休計劃、培訓計劃、保險及醫療保險以及購股權計劃。

重大投資及收購資本資產的未來計劃

於二零二四年五月三十一日，餘下集團並無就其資本資產作出任何重大投資或收購重大資本資產的未來計劃。

(II) 二零二三財年

於二零二三財年，餘下集團來自持續經營業務的綜合營業額約為177.7百萬港元(二零二二財年：約165.6百萬港元)，主要包括物業租賃、管理及代理服務收入約177.7百萬港元(二零二二財年：約151.5百萬港元)。餘下集團於二零二三財年的營業額增加主要由於物業租賃及管理業務持續復甦所致。餘下集團的溢利由二零二二財年約3,851.4百萬港元減少至二零二三財年約70.2百萬港元。此乃主要由於撇除於二零二二財年出售一間附屬公司對溢利的影響所致。

分部業績

就物業銷售而言，於二零二三財年並無錄得分部營業額，較二零二二財年約14.0百萬港元有所減少。此乃由於於二零二二財年出售主要物業開發附屬公司及餘下地塊仍處於規劃階段所致。

就物業租賃、管理及代理服務而言，分部營業額約為177.7百萬港元，較二零二二財年約151.5百萬港元略微增加約17.3%，而除所得稅開支前分部溢利約為62.6百萬港元，較二零二二財年約3,800.3百萬港元減少約98.4%。分部營業額增加乃由於市場商業活動復甦帶動物業租賃及管理業務增加所致。撇除於二零二二財年出售一間附屬公司對溢利的影響後，分部溢利有所減少。

財政政策

餘下集團已就其財政政策採取審慎的財務管理策略。董事會密切監察餘下集團的流動資金狀況，以確保餘下集團的資產、負債及其他承擔的流動資金架構可隨時滿足其資金需求。該等措施包括以更具彈性的定價加快餘下集團物業的銷售、適當調整及進一步放緩建設進度、確保外部融資或內部資金可用於發展待售物業及清償負債、實施成本控制措施、為餘下集團的物業開發項目引入戰略性合夥夥伴，以及取得股東的財務支持。餘下集團將評估相關的未來成本和效益，並在適當的情況下尋求此類選擇。

流動資金、財務資源、資本結構及負債率

截至二零二三年十二月三十一日止年度，餘下集團的主要資金來源包括經營活動產生的現金及餘下集團主要銀行提供的信貸融資。於二零二三年十二月三十一日，餘下集團的財務狀況為資產淨值約1,570.8百萬港元(二零二二年十二月三十一日之資產淨值：約1,499.7百萬港元)。流動資產淨額約為784.5百萬港元(二零二二年十二月三十一日之流動資產淨額：約537.1百萬港元)，流動比率由二零二二年十二月三十一日的1.14倍增加至二零二三年十二月三十一日的約1.23倍。餘下集團的資本結構包括借貸(包括即期及非即期借貸)，扣除現金及銀行結餘以及本公司擁有人應佔權益。於二零二三年十二月三十一日，餘下集團的綜合借款約為253.6百萬港元，全部須於一年內償還。於二零二三年十二月三十一日，金額為253.6百萬港元(二零二二年十二月三十一日：266.4百萬港元)的借款需按固定年利率介乎4.5%至11.0%(二零二二年十二月三十一日：介乎4.5%至11.0%)之間計息。於二零二三年十二月三十一日，餘下集團的現金及銀行結餘以及已抵押銀行存款約為67.3百萬港元(二零二二年十二月三十一日：45.7百萬港元)。

資產的押記

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無任何資產抵押予任何金融機構。

資本負債比率

餘下集團的資本負債比率由二零二二年十二月三十一日的1.40倍增加至二零二三年十二月三十一日的1.45倍(計算基準：債務淨額(定義為借款總額、應付附屬公司少數股東款項及租賃負債總額減現金及銀行結餘及已抵押銀行存款)除以本公司擁有人應佔權益)。資產負債比率上升主要由於二零二三財年的資產淨值輕微減少所致。

匯率及利率風險

餘下集團進行若干以外幣計值的交易，因此面臨匯率波動風險。餘下集團的現金及現金等價物亦面臨該等外匯風險。餘下集團於二零二三年十二月三十一日持有的現金及現金等價物主要以人民幣及港元計值。餘下集團於二零二三年十二月三十一日的借款均以人民幣計值。餘下集團目前並無使用任何金融工具對沖其貨幣風險。

餘下集團密切監察匯率之變動，以管理其外匯風險。

餘下集團的現金流量利率風險來自按現行市場利率計息的長期借貸。有關風險因持有以現行市場利率計息現金而部分抵銷。餘下集團的公允價值利率風險主要與其定息借款及應付款項以及已抵押銀行存款有關。餘下集團目前並無利用任何金融工具對沖其利率風險。然而，如有需要，管理層將考慮對沖重大利率風險。

或然負債

餘下集團於二零二三年十二月三十一日並無重大或然負債。

附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

於二零二三財年，餘下集團並無任何對附屬公司及聯營公司的重大收購或出售。

僱員及薪酬政策

於二零二三年十二月三十一日，餘下集團於香港及中國僱用272名僱員（二零二二年十二月三十一日：359名僱員）。彼等根據工作性質及市場狀況獲發基本薪金及花紅，薪酬總額約為52.7百萬港元。其他僱員福利包括強制性公積金計劃、地方市政府退休計劃、培訓計劃、保險及醫療保險以及購股權計劃。

重大投資及收購資本資產的未來計劃

於二零二三年十二月三十一日，餘下集團並無就其資本資產作出任何重大投資或收購重大資本資產的未來計劃。

(III) 二零二二財年

於二零二二財年，餘下集團來自持續經營業務的綜合營業額約為165.6百萬港元（二零二一財年：約480.7百萬港元），主要包括物業銷售收入約14.0百萬港元（二零二一財年：約299.1百萬港元）、物業租金收入、管理及代理服務約151.5百萬港元（二零二一財年：約181.5百萬港元）。餘下集團於二零二二財年的營業額減少，主要由於餘下集團大部分物業開發項目處於收尾階段，導致物業銷售收入大幅下降。餘下集團錄得扭虧為盈，由二零二一財年的虧損約1,497.4百萬港元轉為二零二二財年的溢利約3,851.4百萬港元。此乃主要由於出售附屬公司錄得淨收益約4,218.6百萬港元，導致從二零二一財年到二零二二財年的扭虧為盈。

分部業績

就物業銷售而言，分部營業額約為14.0百萬港元，較二零二一財年約299.1百萬港元減少約95.3%，而除所得稅開支前分部虧損約為6.7百萬港元，較二零二一財年約724.7百萬港元減少約99.1%。分部營業額大幅減少及虧損收窄乃由於將交付予買家並確認為營業額的物業面積大幅減少，而成本及開支則以較高比率減少。

就物業租賃、管理及代理服務而言，分部營業額約為151.5百萬港元，較二零二一財年約181.5百萬港元輕微減少約16.5%，而二零二二財年錄得除所得稅開支前分部溢利約3,800.3百萬港元，較二零二一財年約1,300.0百萬港元的虧損扭虧為盈。於二零二一財年，分部業務受到中國宏觀經濟環境的重大影響，房地產行業經歷前所未有的危機，導致市場出現劇烈動盪及調整。分部營業額減少乃由於上海及南通物業租賃業務的收入下降，以及物業管理業務的收入在第二季度新冠肺炎疫情反彈的情況下下降。分部利潤扭虧為盈主要由於於二零二二財年出售一間附屬公司所致。

財政政策

餘下集團已就其財政政策採取審慎的財務管理策略。董事會密切監察餘下集團的流動資金狀況，以確保餘下集團的資產、負債及其他承擔的流動資金架構可隨時滿足其資金需求。該等措施包括以更具彈性的定價加快餘下集團物業的銷售、適當調整及進一步放緩建設進度、確保外部融資或內部資金可用於發展待售物業及清償負債、實施成本控制措施、為餘下集團的物業開發項目引入戰略性合夥夥伴，以及取得股東的財務支持。餘下集團將評估相關的未來成本和效益，並在適當的情況下尋求此類選擇。

流動資金、財務資源、資本結構及負債率

截至二零二二年十二月三十一日止年度，餘下集團的主要資金來源包括經營活動產生的現金及餘下集團主要銀行提供的信貸融資。於二零二二年十二月三十一日，餘下集團的財務狀況為資產淨值約1,499.7百萬港元（二零二一年十二月三十一日之負債淨值：約2,321.1百萬港元）。流動資產淨額約為537.1百萬港元（二零二一年十二月三十一日之流動負債淨額：約4,929.5百萬港元），流動比率由二零二一年十二月三十一日的0.68倍增加至二零二二年十二月三十一日的約1.14倍。餘下集團的資本結構包括借貸（包括即期及非即期借貸），扣除現金及銀行結餘以及本公司擁有人應佔權益。於二零二二年十二月三十一日，餘下集團的綜合借貸約為266.4百萬港元，全部須於一年內償還。於二零二二年十二月三十一日，金額為266.4百萬港元（二零二一年十二月三十一日：4,735.3百萬港元）的借款需按固定年利率介乎4.5%至11.0%（二零二一年十二月三十一日：介乎每年4.8%至15.0%）之間計息。於二零二二年十二月三十一日，餘下集團的現金及銀行結餘以及已抵押銀行存款約為45.7百萬港元（二零二一年十二月三十一日：252.3百萬港元）。

資產的押記

於二零二二年十二月三十一日，本集團的資產並無抵押予任何金融機構。

資本負債比率

餘下集團的資產負債比率由二零二一年十二月三十一日的0.85倍增加至二零二二年十二月三十一日的1.40倍(計算基準：債務淨額(定義為借款總額、應付附屬公司少數股東款項及租賃負債總額減現金及銀行結餘及已抵押銀行存款)除以本公司擁有人應佔權益)。資本負債比率上升主要由於二零二二財年的資產淨值大幅減少所致。

匯率及利率風險

餘下集團進行若干以外幣計值的交易，因此面臨匯率波動風險。餘下集團的現金及現金等價物亦面臨該等外匯風險。餘下集團於二零二二年十二月三十一日持有的現金及現金等價物主要以人民幣及港元計值。餘下集團於二零二二年十二月三十一日的借款均以人民幣計值。餘下集團目前並無使用任何金融工具對沖其貨幣風險。

餘下集團密切監察匯率之變動，以管理其外匯風險。

餘下集團的現金流量利率風險來自按現行市場利率計息的長期借貸。有關風險因持有以現行市場利率計息現金而部分抵銷。餘下集團的公允價值利率風險主要與其定息借款及應付款項以及已抵押銀行存款有關。餘下集團目前並無利用任何金融工具對沖其利率風險。然而，如有需要，管理層將考慮對沖重大利率風險。

或然負債

餘下集團於二零二二年十二月三十一日並無重大或然負債。

附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

於二零二二年六月七日，餘下集團與Power Rider訂立有條件買賣協議，以出售其於本公司全資附屬公司Myway Developments Limited及其附屬公司的100%股權，總代價為人民幣225.0百萬元（相當於約254.4百萬港元）。獨立股東已於二零二二年七月二十一日舉行的本公司股東特別大會上通過有關Myway出售事項的普通決議案，且Myway出售事項已於二零二二年十二月二十七日完成。Myway出售事項的更多詳情載於本公司日期為二零二二年六月七日、二零二二年七月二十一日及二零二二年十二月二十七日之公告以及日期為二零二二年六月三十日之通函。

於二零二二財年，除上述者外，餘下集團並無任何重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

僱員及薪酬政策

於二零二二年十二月三十一日，餘下集團於香港及中國僱用359名僱員（二零二一年十二月三十一日：739名僱員）。彼等根據工作性質及市場狀況獲發基本薪金及花紅，薪酬總額約為88.6百萬港元。其他僱員福利包括強制性公積金計劃、地方市政府退休計劃、培訓計劃、保險及醫療保險以及購股權計劃。

重大投資及收購資本資產的未來計劃

於二零二二年十二月三十一日，餘下集團並無就其資本資產作出任何重大投資或收購重大資本資產的未來計劃。

(IV) 二零二一財年

於二零二一財年，餘下集團來自持續經營業務的綜合營業額約為480.7百萬港元（二零二零財年：約4,228.9百萬港元），主要包括物業銷售收入約299.1百萬港元（二零二零財年：約4,098.1百萬港元）、物業租賃收入、管理及代理服務約181.5百萬港元（2020財年：約188.4百萬港元）。餘下集團於二零二一財年的營業額減少，主要由於交付的物業較二零二零財年減少所致。餘下集團的虧損由二零二零財年的約724.8百萬港元增加至二零二一財年的約1,497.4百萬港元。此乃主要由於二零二一財年物業銷售收入大幅下跌，因此不足以支付成本及開支。

分部業績

就物業銷售而言，分部營業額約為299.1百萬港元，較二零二零財年約4,098.1百萬港元減少約92.7%，而二零二一財年錄得除所得稅開支前分部虧損約724.7百萬港元，較二零二零財年溢利約218.2百萬港元錄得由盈轉虧。分部營業額大幅減少及分部利潤由盈轉虧乃由於將交付予買家並確認為營業額的物業面積大幅減少，因此不足以支付費用及開支。

就酒店經營而言，於二零二一財年並無錄得分部營業額，較二零二零財年約2.4百萬港元有所減少。此乃由於出售青島深藍酒店式公寓所致。

就物業租賃、管理及代理服務而言，分部營業額約為181.5百萬港元，較二零二零財年約188.4百萬港元略微減少約3.7%，而除所得稅開支前分部虧損約為1,300.0百萬港元，較二零二零財年約598.1百萬港元增加約117.4%。分部營業額減少乃由於物業租金及物業管理收入持續下跌及南京喜瑪拉雅中心開業所致。分部虧損增加乃由於銷售成本的增加所致。

財政政策

餘下集團已就其財政政策採取審慎的財務管理策略。董事會密切監察餘下集團的流動資金狀況，以確保餘下集團的資產、負債及其他承擔的流動資金架構可隨時滿足其資金需求。該等措施包括以更具彈性的定價加快餘下集團物業的銷售、適當調整及進一步放緩建設進度、確保外部融資或內部資金可用於發展待售物業及清償負債、實施成本控制措施、為餘下集團的物業開發項目引入戰略性合夥夥伴，以及取得股東的財務支持。餘下集團將評估相關的未來成本和效益，並在適當的情況下尋求此類選擇。

流動資金、財務資源、資本結構及負債率

截至二零二一年十二月三十一日止年度，餘下集團的主要資金來源包括經營活動產生的現金及餘下集團主要銀行提供的信貸融資。於二零二一年十二月三十一日，餘下集團的財務狀況為負債淨值約2,321.1百萬港元（二零二零年十二月三十一日之負債淨值：約746.5百萬港元）。流動負債淨額約為4,929.5百萬港元（二零二零年十二月三十一日之流動負債淨額：約1,908.9百萬港元），流動比率由二零二零年十二月三十一日的0.73倍減少至二零二一年十二月三十一日的約0.68倍。餘下集團的資本結構包括借貸（包括即期及非即期借貸），扣除現金及銀行結餘以及本公司擁有人應佔權益。於二零二一年十二月三十一日，餘下集團的綜合借貸約為4,735.3百萬港元，其中4,442.3百萬港元須於一年內償還及293.0百萬港元須於一年後償還。於二零二一年十二月三十一日，金額為4,735.3百萬港元（二零二零年十二月三十一日：3,370.2百萬港元）的借款需按固定年利率介乎4.8%至15.0%（二零二零年十二月三十一日：介乎每年4.8%至15.0%）之間計息。於二零二一年十二月三十一日，餘下集團的現金及銀行結餘以及已抵押銀行存款約為252.3百萬港元（二零二零年十二月三十一日：126.4百萬港元）。

資產的押記

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團的分別約33.0百萬港元、約2,064.3百萬港元、約3,876.3百萬港元及約51.6百萬港元的物業、廠房及設備、投資物業、發展中及待售物業及已抵押銀行存款已抵押作為餘下集團獲授銀行及其他貸款的擔保。餘下集團若干附屬公司的若干比例權益亦已抵押作為餘下集團獲授銀行及其他貸款的擔保。

資本負債比率

餘下集團的資本負債比率由二零二零年十二月三十一日的0.92倍減少至二零二一年十二月三十一日的0.85倍（計算基準：債務淨額（定義為借款總額、應付附屬公司少數股東款項及租賃負債總額減現金及銀行結餘及已抵押銀行存款）除以本公司擁有人應佔權益）。資本負債比率上升主要由於二零二一財年的債務金額增加所致。

匯率及利率風險

餘下集團進行若干以外幣計值的交易，因此面臨匯率波動風險。餘下集團的現金及現金等價物亦面臨該等外匯風險。餘下集團於二零二一年十二月三十一日持有的現金及現金等價物主要以人民幣及港元計值。餘下集團於二零二一年十二月三十一日的借款均以人民幣計值。餘下集團目前並無使用任何金融工具對沖其貨幣風險。

餘下集團密切監察匯率之變動，以管理其外匯風險。

餘下集團的現金流量利率風險來自按現行市場利率計息的長期借貸。有關風險因持有以現行市場利率計息現金而部分抵銷。餘下集團的公允價值利率風險主要與其定息借款及應付款項以及已抵押銀行存款有關。餘下集團目前並無利用任何金融工具對沖其利率風險。然而，如有需要，管理層將考慮對沖重大利率風險。

或然負債

餘下集團於二零二一年十二月三十一日並無重大或然負債。

附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

於二零二一年八月二日，本公司間接全資附屬公司海門証大創意投資發展有限公司（「証大創意」）收到南通市海門區人民政府海門街道辦事處（「當地政府部門」）已簽訂的土地徵收協議，據此，証大創意同意交出其持有面積共133,336平方米之工業用地予當地政府部門，補償代價約為人民幣106.2百萬元（按當時的匯率人民幣1元=1.19港元換算相當於約126.3百萬港元），由當地政府部門支付予証大創意。更多交易詳情載於本公司日期為二零二一年八月二日之公告。

於二零二一財年，除上述者外，餘下集團並無任何重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團於香港及中國僱用739名僱員（二零二零年十二月三十一日：763名僱員）。彼等根據工作性質及市場狀況獲發基本薪金及花紅，薪酬總額約為190.1百萬港元。其他僱員福利包括強制性公積金計劃、地方市政府退休計劃、培訓計劃、保險及醫療保險以及購股權計劃。

重大投資及收購資本資產的未來計劃

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團並無就其資本資產作出任何重大投資或收購重大資本資產的未來計劃。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就出售集團所持物業於二零二四年五月三十一日的現有市值的意見發出的函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本通函。



香港
鰂魚涌
西地道18號
太古坊
港島東一號27樓

二零二四年八月二十三日

上海証大房地產有限公司
香港
灣仔港灣道30號
新鴻基中心24樓
2429-2430

敬啟者：

指示、目的和估值日期

遵照上海証大房地產有限公司(「貴公司」)要求戴德梁行(「戴德梁行」)對 貴公司或其附屬公司(「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有的物業(詳情載於隨附估值報告,「該等物業」)進行估值之指示,吾等確認已進行檢查、作出相關查詢及取得吾等認為必要的進一步資料,以向 閣下提供吾等對該等物業於二零二四年五月三十一日(「估值日期」)的現狀市值的意見。

估值基準

吾等對各物業的估值指其市值,根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒布的《香港測量師學會估值準則(二零二零年版)》,其定義為「資產或負債經適當推銷後,由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下,於估值日期進行公平交易之估計金額」。

吾等確認,吾等已遵守香港測量師學會頒布的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)所載的規定。

吾等對各該等物業的估值均按整體權益基準進行。

於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（「上市規則」）第5章及第12項應用指引所載的規定。

估值假設

吾等的估值並無考慮特殊條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士授予的特殊代價或優惠，或僅特定擁有人或買方方可取得價值的任何因素）而導致的估價升跌。

在吾等對該等物業進行估值時，吾等依賴於 貴公司及 貴公司法律顧問史蒂文生黃律師事務所（「法律顧問」）就該等物業的業權及 貴集團於該等物業的權益提供的資料及意見。除就該等物業所提供的法律意見另有說明外，否則於對該等物業進行估值時，吾等假設 貴集團擁有該等物業之可行使業權及有權於所獲授土地相關使用期限未屆滿之整段期間自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓該物業。

就位於中國的物業而言，有關業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況已根據 貴公司提供的資料，列載於估值報告附註。吾等假設 貴公司已經獲授有關發展中項目所需的一切有關政府機關的同意批准及許可，且無影響其價值的不利條件或拖延。吾等亦假設該物業的設計及建設符合當地規劃法規，並已獲有關當局批准。

吾等的估值並無就該等物業的任何抵押、質押或欠款，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等按該等物業並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷的基準進行估值。

估值方法

在對第4號、第6號至第10號及第12號至第14號物業以及第2號、第5號及第11號部分組成物業的市值形成意見時，倘有足夠相關證據顯示買家願意就市場上類似物業支付的價格水平，吾等已使用市場比較法，假設各該等物業按其現有狀態出售，並參考相關市場上可資比較的銷售案例，並在標的物業與可資比較物業之間作出適當調整。鑒於可比銷售案例及有關該等銷售的資料普遍可得，吾等因此採納符合市場慣例的市場比較法。

在對第1號、第3號及第6號物業以及第2號、第5號及第11號部分物業的市值形成意見時，吾等已按收益法對物業進行估值，方法是將現有租約(如有)產生的租金收入發充資本，並按歸復收入潛力按適當的資本化率對該等物業各組成部分的作出適當撥備。由於涉及同一地區性質及租賃結構相似規模物業的可比銷售並不頻繁。另一方面，由於該等物業自出租安排產生租金收入，且該等租金可資比較資料最為容易獲得，吾等認為收益法(亦常用於為投資目的對物業進行估值)為該等物業估值的最佳方法。

使用收益法時，吾等主要參考標的物業內的出租情況以及其他可比類似用途類型物業的租金憑證，並經適當調整，包括但不限於位置通達性、樓齡、質量、租賃面積、交易時間及其他相關因素。估值所採用的資本化率乃基於吾等對類似用途類型物業經適當調整後的收益率分析。該等資本化率乃參考市場對用途相若的可資比較物業的一般預期收益率而估計所得，隱含反映物業的類型及質素、預期潛在未來租金增長、資本增值及相關風險因素。於計及相關用途交易分析後所得的收益率後，所採納的資本化率屬合理，並符合市場慣例。

於估值過程中，吾等已採納成交租金／售價及叫價租金／售價。叫價租金／售價可以反映當前的市場狀況，同時根據當地市場狀況進行調整。

信息來源

於吾等進行估值時，吾等在頗大程度上依賴 貴公司提供的資料，並接納吾等所獲提供有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、物業憑證、佔用詳情、開發計劃、開發成本、竣工日期、地盤及建築面積、停車位數目及所有其他相關事宜的意見。

估值報告所載的尺寸、量度及面積乃基於提供予吾等的資料，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供文件文本主要以中文編製，英文譯本為吾等對內容之理解。因此，吾等建議 貴公司參考該等文件的中文原文，並就該等文件的合法性及詮釋諮詢 閣下之法律顧問。

業權調查

吾等已獲 貴公司提供有關該等物業當前業權的文件文本。然而，吾等無法進行調查以核實該等物業的擁有權，且吾等並無查閱文本正本，以確定是否有任何並無載於吾等所獲文件的任何修訂。吾等亦無法確定位於中國物業的業權，因此，吾等依賴 貴公司提供的意見及法律顧問就 貴公司將於中國物業的權益提供的法律意見。

於估值過程中，吾等在頗大程度上依賴 貴公司及其法律顧問提供的有關中國物業業權的資料。

現場檢查

吾等於二零二四年六月視察了該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無在現場進行實地調查，以確定土壤條件和設施等是否適合任何未來發展。吾等之估值乃假設該等方面符合要求，且於施工期間不會產生額外成本或延誤損壞。除另有說明外，吾等並無進行結構調查，但在吾等的視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

除另有說明外，吾等並無進行實地測量以核實該等物業的地盤及建築面積，且吾等已假設吾等所獲文件文本所示面積均屬正確。

貨幣

除另有說明外，吾等之估值所載之所有貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列值。

其他披露

吾等謹此確認，戴德梁行有限公司及進行估值的估值師並無任何可能與該等物業的適當估值存在衝突的金錢利益或其他利益，或可能被合理視為能夠影響吾等提供無所偏頗意見的能力。吾等確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述的獨立合資格估值師。

隨函附奉估值概要及估值報告。

代表
戴德梁行有限公司
林淑敏
MHKIS、MRICS、RPS(GP)
大中華區估價及顧問服務部
高級總監
謹啟

附註：

- (i) 林淑敏女士為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師（產業測量）。林女士於大中華地區及多個海外國家之專業物業估值及顧問服務領域擁有逾30年經驗。林女士擁有足夠的當前國家市場知識以及勝任估值工作的技能及理解。
- (ii) * 公司名稱英譯僅供識別。

估值概要

第一組－貴集團於中國持作投資之物業

| 物業 | 於二零二四年 五月三十一日之 現況下的市值 (人民幣) | 貴集團應佔 | |
|--|--------------------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| | | 貴集團 應佔權益 (%) | 於二零二四年 五月三十一日之 現況下的市值 (人民幣) |
| 1. 中華人民共和國上海市浦東新區 芳甸路185號201、203-207、210- 214、217室，芳甸路199弄33號202、 210、214、215、301室，芳甸路199 弄36號，丁香路1208號上海証大大 拇指廣場的19個商業單元部分 | 510,400,000 | 100 | 510,400,000 |
| 2. 中華人民共和國上海市浦東新區 芳甸路199弄2、16、28、19、30、33 號上海証大大拇指廣場的6個商業 單元部分及地下424個車位 | 133,200,000 | 100 | 133,200,000 |

| 物業 | 於二零二四年 五月三十一日之 現況下的市值 (人民幣) | 貴集團應佔 | |
|--|--------------------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| | | 貴集團 應佔權益 (%) | 於二零二四年 五月三十一日之 現況下的市值 (人民幣) |
| 3. 中華人民共和國上海市浦東新區 芳甸路185號101室及地下01室上海 証大大拇指廣場的商業部分 | 289,100,000 | 100 | 289,100,000 |
| 4. 中華人民共和國上海市青浦區課 植園路599弄70號西鎮項目大拇指 廣場的5個地下車位及珠湖路299弄 110號西鎮項目九間堂西苑的76個 地下車位 | 2,860,000 | 100 | 2,860,000 |
| 5. 中華人民共和國山東省青島市嶗 山區同安路880號青島証大大拇指 廣場及826個地下車位 | 無商業價值 | 50 | 無商業價值 |

| 物業 | 於二零二四年 五月三十一日之 現況下的市值 (人民幣) | 貴集團 應佔權益 (%) | 貴集團應佔 |
|---|--------------------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| | | | 於二零二四年 五月三十一日之 現況下的市值 (人民幣) |
| 6. 中華人民共和國江蘇省揚州市廣陵區國慶路118-119號揚州項目的216個商業單元部分 | 201,000,000 | 80 | 160,800,000 |
| 第一組小計： | 1,136,560,000 | | 1,096,360,000 |
| 第二組-貴集團於中國持作出售之物業 | | | |
| 7. 中華人民共和國上海市浦東新區長柳路56-62號証大立方大廈地下115個車位 | 20,700,000 | 100 | 20,700,000 |
| 8. 中華人民共和國上海市浦東新區民生路1199弄1-3號証大五道口金融中心地下190個車位) | 34,200,000 | 100 | 34,200,000 |
| 9. 中華人民共和國上海市浦東新區張楊路1500弄証大寬域地下50個車位 | 9,000,000 | 100 | 9,000,000 |

| 物業 | 於二零二四年 五月三十一日之 現況下的市值 (人民幣) | 貴集團 應佔權益 (%) | 貴集團應佔 |
|--|--------------------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| | | | 於二零二四年 五月三十一日之 現況下的市值 (人民幣) |
| 10. 中華人民共和國上海市青浦區課 植園路599弄56號西鎮項目103室商 業 | 無商業價值 | 100 | 無商業價值 |
| 第二組小計： | 63,900,000 | | 63,900,000 |
| 第三組-貴集團於中國持作營運之物業 | | | |
| 11. 中華人民共和國上海市浦東新區 迎春路1199、1201、1203號上海世 紀公園美爵酒店及51個地下車位 | 566,300,000 | 100 | 566,300,000 |
| 12. 中華人民共和國山東省青島市嶗 山區同安路880號青島証大喜瑪拉 雅酒店 | 無商業價值 | 50 | 無商業價值 |
| 第三組小計： | 566,300,000 | | 566,300,000 |

| 物業 | 於二零二四年 | 貴集團 | 貴集團應佔 |
|----------------------------------|--------------------------------------|-------------|--------------------------------------|
| | 於二零二四年 五月三十一日之 現況下的市值 (人民幣) | 應佔權益 (%) | 於二零二四年 五月三十一日之 現況下的市值 (人民幣) |
| 第四組-貴集團於中國持作發展中物業 | | | |
| 13. 中華人民共和國江蘇省揚州市廣陵區揚州項目小秦淮河東側地塊 | 35,800,000 | 80 | 28,640,000 |
| 14. 中華人民共和國山東省煙台市開發區煙台項目E-9地塊 | 無商業價值 | 70 | 無商業價值 |
| 第四組小計： | 35,800,000 | | 28,640,000 |
| 總計： | 1,802,560,000 | | 1,755,200,000 |

估值報告

第一組-貴集團於中國持作投資之物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零二四年 |
|--|---|--|--|
| | | | 五月三十一日之 現況下的市場價值 |
| 1. 中華人民共和國上海市浦東新區芳甸路185號201、203-207、210-214、217室，芳甸路199弄33號202、210、214、215、301室，芳甸路199弄36號，丁香路1208號上海証大大拇指廣場的19個商業單元部分 | <p>該物業包括位於上海証大大拇指廣場的19個商業單元，於二零零五年落成，總建築面積約為20,025.84平方米。</p> <p>該物業位於中國上海市浦東新區芳甸路，鄰近的發展項目主要為住宅和商業發展項目。</p> | <p>於估值日期，該物業（總面積為11,819.27平方米）的若干部分受多項不同年期租約的規限，最新租約於二零三一年五月三十一日屆滿，每月租金總額約為人民幣2,021,000元（不包括增值稅），該物業剩餘部分仍空置。</p> | <p>人民幣510,400,000元</p> <p>（人民幣伍億壹仟零肆拾萬元整）</p> <p>（歸屬於貴集團之100%權益；人民幣510,400,000元）</p> |
| | <p>誠如貴公司所告知，該物業用於商業用途；概無環境問題及訴訟糾紛，或任何改變財產用途的計劃。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途時年期於二零四一年十月二十四日屆滿。</p> | | |

附註：

- (1) 根據於二零零八年一月十一日發出的上海市房地產權證滬房地浦字(2008)第004269號，該物業的土地使用權已部分歸屬於上海証大置業有限公司，為一塊總土地面積約為50,270.00平方米、土地使用年期屆滿日期為二零四一年十月二十四日的商業用地。該項目總建築面積為12,229.37平方米。

誠如 貴公司所告知，該物業位於上海証大大拇指廣場中的17個商業單元為上述上海市房地產權證所訂明的一部分，總建築面積為10,693.09平方米。

根據於二零零八年一月二十四日發出的上海市房地產權證滬房地浦字(2008)第007373號，該物業的土地使用權已部分歸屬於上海証大置業有限公司，為一塊總土地面積約為50,270.00平方米、土地使用年期屆滿日期為二零四一年十月二十四日的商業用地。該物業中2個商業單元的總建築面積為9,332.75平方米。

- (2) 根據於二零一五年十月三十日發出的營業執照統一社會信用代碼91310115631508273U號，上海証大置業有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣820,000,000元，有效經營期自一九九九年八月三十一日至二零四九年八月三十日。
- (3) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中載有(其中包括)以下各項資料：
- a) 上海証大置業有限公司已合法取得該物業的房地產所有權，建築面積約20,025.84平方米；
 - b) 就該物業存在抵押登記，上海証大置業有限公司仍有權佔有及使用上述物業；
 - c) 待後續合法解除／註銷該物業之抵押登記，上海証大置業有限公司(作為該物業的合法擁有人)有權在並無抵押、查封等權利限制的情況下處置該物業；及
 - d) 除上述所披露的抵押登記外，於參考日期，該物業並無其他查封、抵押及其他形式的他項權利登記。
- (4) 吾等上海辦事處之估價師Lily Li (商學碩士，2年物業估值經驗)於二零二四年六月六日視察該物業。
- (5) 根據 貴公司提供的資料及法律顧問的意見，業權狀況及主要批文及牌照的授出狀況：

上海市房地產權證
營業執照

有
有

- (6) 於評估該物業時，吾等已採用收益法。吾等已計及截至估值日期具有近似通達性、位於浦東新區、距離物業半徑8公里範圍內、租賃面積介乎100至200平方米的可供參考的專門店的現有租賃案例及市場叫價案例。就主力店部分而言，吾等已計及具有近似通達性、距離物業半徑11公里範圍內、租賃面積介乎1,000至2,000平方米的商鋪案例。吾等已考慮該物業與可資比較物業在多個方面的差異而對一層採納租金作出適當調整及分析。該物業一層以上所採納的單位租金乃根據一層採納的單位租金就樓層調整計算。

在吾等的估價中，已就專門店和主力店分別採用三個可比物業租金，基於詳盡的甄選標準，具體情況如下：

| 專門店可比物業 | 1 | 2 | 3 |
|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|
| 物業地址 | 浦東新區錦延路 三層商業街 | 浦東新區滬南路 五層商場 | 浦東新區花木路 兩層商場 |
| 樓層 | 1層 | 1層 | 1層 |
| 日期 | 2024年5月 | 2024年5月 | 2024年5月 |
| 建築面積(平方米) | 256 | 118 | 117 |
| 租金水平(人民幣/平方米/月) | 384 | 305 | 399 |
| 調整 | | | |
| 時間 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 |
| 位置 | 優於標的物業 | 劣於標的物業 | 優於標的物業 |
| 通達性 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 | 優於標的物業 |
| 周邊環境 | 與標的物業相似 | 劣於標的物業 | 優於標的物業 |
| 物業管理 | 優於標的物業 | 優於標的物業 | 優於標的物業 |
| 建築年代 | 與標的物業相似 | 優於標的物業 | 優於標的物業 |
| 面積 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 |
| 樓層 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 |
| 交易狀態 | 成交價 | 成交價 | 成交價 |

| 主力店可比物業 | 1 | 2 | 3 |
|-----------------|-----------------|------------------|------------------|
| 物業地址 | 浦東新區企榮路 三層商場 | 浦東新區商城路 兩層商業街 | 浦東新區世紀大道 兩層商鋪 |
| 樓層 | 3層 | 1層 | 1至2層 |
| 日期 | 2024年5月 | 2024年5月 | 2024年5月 |
| 建築面積(平方米) | 1,064 | 1,097 | 1,101 |
| 租金水平(人民幣/平方米/月) | 122 | 226 | 227 |
| 調整 | | | |
| 時間 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 |
| 位置 | 劣於標的物業 | 優於標的物業 | 優於標的物業 |
| 周邊環境 | 劣於標的物業 | 優於標的物業 | 與標的物業相似 |
| 臨街性 | 劣於標的物業 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 |
| 物業管理 | 優於標的物業 | 優於標的物業 | 優於標的物業 |
| 建築年代 | 優於標的物業 | 優於標的物業 | 優於標的物業 |
| 建築設施 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 | 優於標的物業 |
| 面積 | 優於標的物業 | 優於標的物業 | 優於標的物業 |
| 樓層 | 劣於標的物業 | 與標的物業相似 | 劣於標的物業 |
| 交易狀態 | 成交價 | 成交價 | 成交價 |

(7) 所採納的主要假設及參數概述如下：

| | |
|---------|------------------|
| 專門店市場租金 | 第一層人民幣336元/平方米/月 |
| 主力店市場租金 | 第一層人民幣178元/平方米/月 |
| 專門店資本化率 | 6.0% |
| 主力店資本化率 | 5.5% |

估值報告

| 物業 | 概況及年期 | 估用詳情 | 於二零二四年 五月三十一日之 現況下的市場價值 | | | | | | | | |
|--|---|------|-------------------------------|----|----------|--------------|------------------|-----|-------------------------|---|--|
| 2. 中華人民共和國上海市浦東新區芳甸路199弄2、16、28、19、30、33號上海証大大拇指廣場的6個商業單元部分及地下424個車位 | <p>上海証大大拇指廣場是一個綜合發展項目，包括商業、超市、美術館及酒店等。該項目建在一幅商辦用地上，總土地面積為50,270平方米。</p> <p>該物業包括位於上海証大大拇指廣場的6個商業單元及424個地下停車場單位，於二零零五年落成，總建築面積約為25,930.81平方米。據 貴公司告知，該物業的建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>1,531.57</td> </tr> <tr> <td>停車場及 附屬設施</td> <td><u>24,399.24</u></td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u><u>25,930.81</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於中國上海市浦東新區芳甸路，鄰近的發展項目主要為住宅和商業發展項目。</p> <p>根據 貴公司，該物業用於商業和停車場用途；概無環境問題及訴訟糾紛，或任何改變財產用途的計劃。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途時年期於二零四一年十月二十四日屆滿，作辦公用途時年期於二零五一年十月二十四日屆滿。</p> | 用途 | 總建築面積 (平方米) | 商業 | 1,531.57 | 停車場及 附屬設施 | <u>24,399.24</u> | 合計： | <u><u>25,930.81</u></u> | <p>於估值日期，該物業（總面積為 729.39平方米）的若干部分受多項不同的年期租約的規限，最新租約於二零二九年三月三十一日屆滿，每月租金總額約為人民幣 216,000元（不包括增值稅），該物業剩餘部分仍空置。</p> <p>截至估值日期，停車場用於按小時或按月臨租。</p> | <p>人民幣133,200,000元 (人民幣壹億 三千三百貳拾萬元整) (歸屬於 貴集團之 100%權益： 人民幣133,200,000元)</p> |
| 用途 | 總建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商業 | 1,531.57 | | | | | | | | | | |
| 停車場及 附屬設施 | <u>24,399.24</u> | | | | | | | | | | |
| 合計： | <u><u>25,930.81</u></u> | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 根據於二零零六年六月二十日發出的上海市房地產權證滬房地浦字(2006)第046089號，該物業的土地使用權已部分歸屬於上海証大商業旅遊投資發展有限公司，為一塊總土地面積約為50,270.00平方米、商業土地使用年期屆滿日期為二零四一年十月二十四日、辦公土地使用年期屆滿日期為二零五一年十月二十四日的商辦用地。該項目總建築面積為112,607.39平方米。

誠如 貴公司所告知，該物業為上述上海市房地產權證所訂明的上海証大大拇指廣場的一部分，總建築面積為25,930.81平方米。

- (2) 根據於二零二三年二月二十日發出的營業執照統一社會信用代碼91310115744903691L號，上海証大商業旅遊投資發展有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣600,000,000元，有效營運期自二零零二年十一月十二日起。

誠如 貴公司告知，上海証大商業旅遊投資發展有限公司已於二零二三年七月十一日更名為上海高晟盈商業有限公司。

根據於二零二三年七月十一日發出的續期營業執照統一社會信用代碼91310115744903691L號，上海高晟盈商業有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣600,000,000元，有效經營期自二零零二年十一月十二日起。

- (3) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中載有(其中包括)以下各項資料：

- a) 上海証大商旅投資發展有限公司已合法取得該物業的房地產所有權，建築面積約25,930.81平方米；
- b) 就該物業存在抵押登記，上海証大商業旅遊投資發展有限公司仍有權佔用及使用上述物業；
- c) 待後續合法解除／註銷該物業之抵押登記，上海証大商業旅遊投資發展有限公司(作為該物業的合法擁有人)有權在並無抵押、查封等權利限制的情況下處置該物業；及
- d) 除上述所披露的抵押登記外，於參考日期，該物業並無其他查封、抵押及其他形式的他項權利登記。

- (4) 吾等上海辦事處之估價師Lily Li (商學碩士，2年物業估值經驗)於二零二四年六月六日視察該物業。

- (5) 根據 貴公司提供的資料及法律顧問的意見，業權狀況及主要批文及牌照的授出狀況：

| | |
|----------|---|
| 上海市房地產權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

- (6) 於評估物業商業部分時，吾等已採用收益法。吾等已計及截至估值日期具有近似通達性、位於浦東新區、距離物業半徑8公里範圍內、租賃面積介乎100至200平方米的可供參考的專門店的現有租賃及市場叫價案例。吾等已考慮該物業與可資比較物業在多個方面的差異而對一層採納租金作出適當調整及分析。該物業一層以上所採納的單位租金乃根據一層採納的單位租金就樓層調整計算。

於評估物業停車場部分時，吾等已採納市場比較法。市場比較法為將評估物業與其他可資比較物業可獲得的價格信息進行比較的估價方法。於估值時，吾等已計及具有近似通達性、位於浦東新區、距離物業半徑5公里範圍內、且截至估值日期起計4個月內的車位成交案例及現行叫價。吾等已考慮該物業與可資比較物業在多個方面的差異而對單位售價作出適當調整及分析。

在吾等的估值中，已就商業部分採用了1號物業中提及的三個專門店可比物業租金及已就車位採用三個可比物業售價，基於詳盡的甄選標準，具體情況如下：

| 車位可比物業 | 1 | 2 | 3 |
|-----------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 物業地址 | 浦東新區丁香路 住宅地下停車場 | 浦東新區御橋路 商業地下停車場 | 浦東新區東方路 住宅地下停車場 |
| 日期 | 2024年4月 | 2024年3月 | 2024年2月 |
| 單價(人民幣/個) | 200,000 | 150,000 | 185,000 |
| 調整 | | | |
| 時間 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 |
| 位置 | 與標的物業相似 | 劣於標的物業 | 劣於標的物業 |
| 通達性 | 劣於標的物業 | 劣於標的物業 | 劣於標的物業 |
| 周邊環境 | 與標的物業相似 | 劣於標的物業 | 劣於標的物業 |
| 用途 | 優於標的物業 | 與標的物業相似 | 優於標的物業 |
| 稀缺性 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 | 優於標的物業 |
| 交易狀態 | 成交價 | 成交價 | 成交價 |

(7) 所採納的主要假設及參數概述如下：

| | |
|---------|------------------|
| 車位單價 | 人民幣180,000／個 |
| 專門店市場租金 | 第一層人民幣336元／平方米／月 |
| 專門店資本化率 | 6.0% |

估值報告

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零二四年 五月三十一日之 現況下的市場價值 |
|--|--|-------------------|---|
| 3. 中華人民共和國上海市 浦東新區芳甸路185號101 室及地下01室上海証大大 拇指廣場的商業部分 | 上海証大大拇指廣場是 一個綜合發展項目，包括 商業、超市、美術館及酒 店等。該項目建在一幅商 業用地上，總土地面積為 50,270平方米。 | 於估值日期，該物業為空 置。 | 人民幣289,100,000元 (人民幣貳億 捌仟玖佰壹拾萬元整) (歸屬於 貴集團之 100%權益： 人民幣289,100,000元) |
| | 該物業包括位於上海証大 大拇指廣場的2個商業單 元，於二零零五年落成，總 建築面積約為18,775.45平 方米。 | | |
| | 該物業位於中國上海市浦 東新區芳甸路，鄰近的發 展項目主要為住宅和商業 發展項目。 | | |
| | 誠如 貴公司所告知，該物 業用於商業用途；概無環 境問題及訴訟糾紛，或任 何改變財產用途的計劃。 | | |
| | 該物業已獲授土地使用 權，作商業用途時年期於 二零四一年十月二十四日 屆滿。 | | |

附註：

- (1) 根據於二零零六年八月一日發出的上海市房地產權證滬房地浦字(2006)第060389號，該物業的土地使用權已部分歸屬於證盈投資有限公司，為一塊總土地面積約為50,270.00平方米、土地使用年期屆滿日期為二零四一年十月二十四日的商業用地。該物業101單元的建築面積為7,568.65平方米。

根據二零零六年八月一日發出的上海市房地產權證滬房地浦字(2006)第060167號，該物業的土地使用權已部分歸屬於證盈投資有限公司，為一塊總土地面積約為50,270.00平方米、土地使用年期屆滿日期為二零四一年十月二十四日的商業用地。該物業地下一層01單元的總建築面積為11,206.80平方米。

- (2) 根據英屬維爾京群島公司事務註冊處處長第672670號，證盈投資有限公司於二零零五年八月八日成立為國際業務公司。

- (3) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中載有(其中包括)以下各項資料：

- a) 證盈投資有限公司已合法取得該物業的房地產所有權，建築面積約18,775.45平方米；
- b) 就該物業存在抵押登記，證盈投資有限公司仍有權佔用及使用上述物業；
- c) 待後續合法解除／註銷該物業之抵押登記，證盈投資有限公司(作為該物業的合法擁有人)有權在並無抵押、查封等權利限制的情況下處置該物業；及
- d) 除上述所披露的抵押登記外，於參考日期，該物業並無其他查封、抵押及其他形式的他項權利登記。

- (4) 吾等上海辦事處之估價師的Lily Li(商學碩士，2年物業估值經驗)於二零二四年六月六日視察該物業。

- (5) 根據 貴公司提供的資料及法律顧問的意見，業權狀況及主要批文及牌照的授出狀況：

上海市房地產權證
公司註冊證書

有
有

- (6) 於評估該物業時，吾等已採用收益法。吾等已計及截至估值日期具有近似通達性、位於浦東新區、距離物業半徑8公里範圍內、租賃面積介乎1,000至7,100平方米的可供參考的大型主力店的現有租賃案例及市場叫價案例。吾等已考慮該物業與可資比較物業在多個方面的差異而對一層採納租金作出適當調整及分析。該物業一層以上所採納的單位租金乃根據一層採納的單位租金就樓層調整計算。

在吾等的估值中，已就大型主力店採用三個可比物業租金，基於詳盡的甄選標準，具體情況如下：

| 大型主力店可比物業 | 1 | 2 | 3 |
|-----------------|------------------|------------------|-----------------|
| 物業地址 | 浦東新區張楊路 四層商業街 | 浦東新區東方路 三層商業街 | 浦東新區滬南路 五層商場 |
| 樓層 | 2至3層 | 地下1層 | 地下1層 |
| 日期 | 2024年5月 | 2024年5月 | 2024年5月 |
| 建築面積(平方米) | 4,187 | 1,067 | 4,713 |
| 租金水平(人民幣/平方米/月) | 125 | 145 | 110 |
| 調整 | | | |
| 時間 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 |
| 位置 | 劣於標的物業 | 優於標的物業 | 劣於標的物業 |
| 通達性 | 與標的物業相似 | 優於標的物業 | 與標的物業相似 |
| 周邊環境 | 與標的物業相似 | 優於標的物業 | 劣於標的物業 |
| 建築年代 | 優於標的物業 | 優於標的物業 | 優於標的物業 |
| 面積 | 優於標的物業 | 優於標的物業 | 優於標的物業 |
| 樓層 | 劣於標的物業 | 劣於標的物業 | 劣於標的物業 |
| 交易狀態 | 成交價 | 成交價 | 成交價 |

- (7) 所採納的主要假設及參數概述如下：

| | |
|-----------|------------------|
| 大型主力店市場租金 | 第一層人民幣130元/平方米/月 |
| 大型主力店資本化率 | 4.5% |

估值報告

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零二四年 五月三十一日之 現況下的市場價值 |
|--|---|-------------------|--|
| 4. 中華人民共和國上海市青浦區課植園路599弄70號西鎮項目大拇指廣場的5個地下車位及珠湖路299弄110號西鎮項目九間堂西苑的76個地下車位 | <p>西鎮項目大拇指廣場為商業廣場。該項目位於一幅商業用地上，總土地面積為35,949平方米。</p> <p>西鎮項目九間堂西苑為社區配套商業。該項目位於一幅住宅用地上，總土地面積為24,197平方米。</p> | 截至估值日期，停車場用於按月臨租。 | <p>人民幣2,860,000元* (人民幣 貳佰捌拾陸萬元整)</p> <p>(歸屬於 貴集團之 100%權益： 人民幣2,860,000元)</p> |
| | <p>該物業包括位於西鎮項目大拇指廣場的5個地下停車場單位，於二零一三年落成，總建築面積約為409.25平方米及位於西鎮項目九間堂西苑的76個地下停車場單位，於二零一二年竣工，總建築面積約為4,082.90平方米。</p> | | <p>* 大拇指廣場 5個地下車位單位及 九間堂西苑 27個地下車位單位 無商業價值</p> <p>(見附註5)</p> |
| | <p>該物業位於中國上海市青浦區課植園路及珠湖路，鄰近的發展項目主要是住宅和商業發展項目。</p> | | |

於二零二四年
五月三十一日之
現況下的市場價值

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 |
|----|-------|------|
|----|-------|------|

誠如 貴公司所告知，該物業用於商業和住宅用途；概無環境問題及訴訟糾紛，或任何改變財產用途的計劃。

西鎮項目大拇指廣場物業已獲授土地使用權，作商業用途時年期於二零四六年三月十五日屆滿，作住宅用途時年期於二零七八年一月二十一日屆滿。

附註：

- (1) 根據於二零二一年二月十九日發出的上海市房地產權證滬房地青字(2021)第006442號，該物業的土地使用權已部分歸屬於上海証大西鎮置業發展有限公司，為一塊總土地面積約為35,949.00平方米、商業土地使用年期屆滿日期為二零四六年三月十五日、住宅土地使用年期屆滿日期為二零七八年一月二十一日的商住混合用地。該項目總建築面積為20,571.90平方米。

誠如 貴公司所告知，該物業位於西鎮項目大拇指廣場地下的5個車位為上述上海市房地產權證所訂明的一部分，總建築面積為409.25平方米。

- (2) 根據於二零一四年十一月五日發出的上海市房地產權證滬房地青字(2014)第014356號，該物業的土地使用權已部分歸屬於上海証大西鎮置業發展有限公司，為一塊總土地面積約為24,197.00平方米、土地使用年期屆滿日期為二零七八年一月二十一日的住宅用地。該項目總建築面積為34,198.97平方米。

誠如 貴公司所告知，該物業位於西鎮項目九間堂西苑地下的76個車位為上述上海市房地產權證所訂明的一部分，總建築面積為4,082.90平方米。

- (3) 根據於二零一七年十二月五日發出的營業執照統一社會信用代碼91310118791420983T號，上海証大西鎮置業發展有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣290,000,000元，有效經營期自二零零六年七月十三日至二零二六年七月十二日。

- (4) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中載有(其中包括)以下各項資料：
- a) 上海証大西鎮置業發展有限公司已合法取得該物業的房地產所有權，大拇指廣場約為409.25平方米及九間堂西苑約為4,082.90平方米；
 - b) 大拇指廣場停車單位(總建築面積為409.25平方米)為不可售物業。上海証大西鎮置業發展有限公司無權處置該物業；
 - c) 就九間堂西苑的部分停車單位存在查封情形，上海証大西鎮置業發展有限公司處置該部分物業的權利受限；
 - d) 於查封期間，公司一直佔用及使用上述房產，故在無違反相關查封規定的情形下(例如無阻礙執行或減損物業價值)，上海証大西鎮置業發展有限公司仍有權佔有及使用上述物業；
 - e) 待後續合法解除該物業之查封，上海証大西鎮置業發展有限公司(作為該物業的合法擁有人)有權在並無抵押、查封等權利限制的情況下處置上述物業；及
 - f) 上海証大西鎮置業發展有限公司有權佔用及使用不受查封令規限的部分停車單位，並須在根據中國境內法律、法規及規定及相關約定處置該物業。
- (5) 因附註(4)(b)所述大拇指廣場總建築面積為409.25平方米的5個地下車位為不可銷售物業，故吾等並無賦予該部分物業任何商業價值。因附註(4)(c)所述西鎮項目九間堂西苑總建築面積為1,462.05平方米的27個地下車位為查封和待查封物業，故吾等並無賦予該部分物業任何商業價值。然而，為供 貴集團管理層參考，吾等獲特別指示根據以下假設另行評估上述部分於其現有狀態下的市值：
- (a) 上海証大西鎮置業發展有限公司已合法取得上述物業的房地產所有權；
 - (b) 所有土地出讓金或購買代價已悉數支付；及
 - (c) 上述土地不存在法律糾紛和查封，可自由處置給其他方。

就上述假設的規限下，於二零二四年五月三十一日，西鎮項目大拇指廣場5個地下車位的市值將為人民幣250,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣250,000元)，及西鎮項目九間堂西苑27個地下車位將為人民幣1,590,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣1,590,000元)。

(6) 吾等上海辦事處之估價師Lily Li (商學碩士, 2年物業估值經驗) 於二零二四年六月十一日視察該物業。

(7) 根據 貴公司提供的資料及法律顧問的意見, 業權狀況及主要批文及牌照的授出狀況:

| | |
|----------|---|
| 上海市房地產權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

(8) 於評估該物業時, 吾等已採用市場比較法。市場比較法為將評估物業與其他可資比較物業可獲得的價格信息進行比較的估價方法。於估值時, 吾等已計及具有近似通達性、位於青浦區、距離物業半徑5公里範圍內、且截至估值日期起計11個月內的車位成交案例及現行叫價。吾等已考慮該物業與可資比較物業在多個方面的差異而對單位售價作出適當調整及分析。

在吾等的估值中, 已就車位採用三個可比物業售價, 基於詳盡的甄選標準, 具體情況如下:

| 車位可比物業 | 1 | 2 | 3 |
|-------------|-------------------|--------------------|---------------------|
| 物業地址 | 青浦區浦泰路住宅 地下停車場 | 青浦區大盈浦路住 宅地下停車場 | 青浦區澱山湖大道 住宅地下停車場 |
| 日期 | 2023年7月 | 2024年5月 | 2024年4月 |
| 單位售價(人民幣/個) | 55,000 | 60,000 | 60,800 |
| 調整 | | | |
| 時間 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 |
| 位置 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 |
| 周邊環境 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 |
| 車位類型 | 優於標的物業 | 優於標的物業 | 優於標的物業 |
| 用途 | 優於標的物業 | 優於標的物業 | 優於標的物業 |
| 交易狀態 | 成交價 | 成交價 | 成交價 |

(9) 所採納的主要假設及參數概述如下:

| | |
|------|-------------|
| 車位單價 | 人民幣59,000/個 |
|------|-------------|

估值報告

| 物業 | 概況及年期 | 估用詳情 | 於二零二四年 五月三十一日之 現況下的市場價值 | | | | | | | | |
|--|---|------|-------------------------------|----|-----------|-----|-----------|-----|-------------------|---|------------------------------|
| 5. 中華人民共和國山東省 青島市嶗山區同安路 880號青島証大大拇指 廣場及826個地下車位 | <p>青島証大大拇指廣場是一個綜合發展項目，包括商場及地下停車場。該項目土地面積為38,092.30平方米。</p> <p>該物業包括一個商場及地下停車場，於二零一二年落成，總建築面積約為112,120.16平方米。誠如 貴公司所告知，該物業的建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>66,102.28</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>46,017.88</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>112,120.16</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於中國山東省青島市嶗山區同安路880號，鄰近的發展項目主要為寫字樓和住宅發展項目。</p> <p>誠如 貴公司所告知，該物業用於商業和停車場用途；概無環境問題及訴訟糾紛，或任何改變財產用途的計劃。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途時年期於二零四五年五月三十日屆滿。</p> | 用途 | 總建築面積 (平方米) | 商業 | 66,102.28 | 停車場 | 46,017.88 | 合計： | <u>112,120.16</u> | <p>於估值日期，該物業（總面積為21,437.82平方米）的若干部分受多項不同年期租約的規限，最新租約於二零三二年五月屆滿，每月租金總額約為人民幣1,557,000元（不包括增值稅），該物業剩餘部分仍空置。</p> <p>截至估值日期，停車場用於按小時或按月臨租。</p> | <p>無商業價值 (見附註4)</p> |
| 用途 | 總建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 商業 | 66,102.28 | | | | | | | | | | |
| 停車場 | 46,017.88 | | | | | | | | | | |
| 合計： | <u>112,120.16</u> | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 根據於二零一五年十一月二十七日發出的房地產權證青房地權市字第2015100569號，該物業商業部分(總建築面積為66,102.28平方米)的房屋所有權已歸屬於青島証大大拇指商業發展有限公司，為一塊總土地面積為38,092.30平方米、土地使用年期屆滿日期為二零四五年五月三十日的商業用地。
- (2) 根據於二零一四年六月十九日發出的營業執照統一社會信用代碼第91370212773523962D號，青島証大大拇指商業發展有限公司成立註冊資本為24,000,000美元，有效經營期自二零零五年六月十七日至二零四三年六月十七日。
- (3) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中載有(其中包括)以下各項資料：
 - a) 青島証大大拇指商業發展有限公司已合法取得該物業商業部分的房地產所有權，建築面積約66,102.28平方米；
 - b) 就該物業存在抵押登記及查封情形，青島証大大拇指商業發展有限公司處置該部分物業的權利受限；
 - c) 於查封期間，公司一直佔用及使用上述房產，故在無違反相關查封規定的情形下(例如無阻礙執行或減損物業價值)，青島証大大拇指商業發展有限公司仍有權佔有及使用上述物業；
 - d) 待後續合法解除／註銷該物業之抵押登記及查封，青島証大大拇指商業發展有限公司(作為該物業的合法擁有人)有權在並無抵押、查封等權利限制的情況下處置上述物業；及
 - e) 青島証大大拇指商業發展有限公司未就位於該物業中位於地下三層、總面積約46,017.88平方米的停車場部分取得相關業權，該部分車場使用權存在缺陷。

(4) 因附註(3)(b)所述該物業中總建築面積為66,102.28平方米的商業部分為查封和待查封物業，故吾等並無賦予該部分物業任何商業價值。因該物業中總建築面積為46,017.88平方米的地下停車場部分尚未取得相關業權，故吾等並無賦予該部分物業任何商業價值。然而，為供 貴集團管理層參考，吾等獲特別指示根據以下假設另行評估上述部分於其現有狀態下的市值：

- (a) 青島証大大拇指商業發展有限公司已合法取得上述物業的房地產所有權；
- (b) 所有土地出讓金或購買代價已悉數支付；
- (c) 假設地下停車場已獲授相關所有權文件且於估價日期其可於市場上自由轉讓；及
- (d) 上述土地不存在法律糾紛和查封，可自由處置給其他方。

就上述假設的規限下，於二零二四年五月三十一日，該物業的市值將為人民幣754,600,000元（ 貴集團應佔50%權益：人民幣377,300,000元）。

(5) 吾等青島辦事處之估價師Fan Zhang（工商管理碩士，4年物業估值經驗）於二零二四年六月七日視察該物業。

(6) 根據 貴公司提供的資料及法律顧問的意見，業權狀況及主要批文及牌照的授出狀況：

| | |
|-------|---|
| 房地產權證 | 有 |
| 測繪報告 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

(7) 於評估物業商業部分時，吾等已採用收益法。吾等已計及截至估值日期具有近似通達性、位於與嶗山區鄰近的市北區、李滄區及市南區、距離物業半徑7公里範圍內、租賃面積介乎20至200平方米的可供參考的專門店的現有租賃案例及市場叫價案例。就主力店部分而言，由於並無可供參考的成交租金案例，吾等已計及具有近似通達性、距離物業9公里半徑範圍內、租賃面積介乎700至1,700平方米的商舖叫價案例。吾等已考慮該物業與可資比較物業在多個方面的差異而對一層採納租金作出適當調整及分析。該物業一層以上所採納的單位租金乃根據一層採納的單位租金就樓層調整計算。

於評估物業停車場部分時，吾等已採納市場比較法。市場比較法為將評估物業與其他可資比較物業可獲得的價格信息進行比較的估價方法。於估值時，吾等已計及具有近似通達性、位於與嶗山區鄰近的市北區及李滄區、且截至估值日期起計1個月內的車位成交案例及現行叫價。由於並無可供參考的交易價格，吾等已計及具有近似通達性、距離物業8公里半徑範圍內的車位叫價案例。吾等已考慮該物業與可資比較物業在多個方面的差異而對單位售價作出適當調整及分析。

在吾等的估值中，已就專門店、主力店及車位分別採用三個可比物業租金及售價，基於詳盡的甄選標準，具體情況如下：

| 專門店可比物業 | 1 | 2 | 3 |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|
| 物業地址 | 市北區延吉路 八層商鋪 | 市北區南京路 三層商鋪 | 李滄區巨峰路 六層商鋪 |
| 樓層 | 1層 | 1層 | 1層 |
| 日期 | 2024年5月 | 2024年5月 | 2024年5月 |
| 建築面積(平方米) | 113 | 163 | 27 |
| 租金水平(人民幣/平方米/月) | 235 | 228 | 225 |
| 調整 | | | |
| 時間 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 |
| 位置 | 優於標的物業 | 優於標的物業 | 與標的物業相似 |
| 通達性 | 優於標的物業 | 優於標的物業 | 優於標的物業 |
| 周邊環境 | 優於標的物業 | 優於標的物業 | 與標的物業相似 |
| 面積 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 |
| 建築年代 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 |
| 樓層 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 |
| 交易狀態 | 成交價 | 成交價 | 成交價 |

| 主力店可比物業 | 1 | 2 | 3 |
|-----------------|------------------|----------------|-----------------|
| 物業地址 | 市北區黑龍江南路 一層商鋪 | 市北區和興路 一層商鋪 | 市南區香港西路 一層商鋪 |
| 樓層 | 1層 | 1層 | 1層 |
| 日期 | 2024年5月 | 2024年5月 | 2024年5月 |
| 建築面積(平方米) | 1,000 | 700 | 1,666 |
| 租金水平(人民幣/平方米/月) | 136 | 136 | 143 |
| 調整 | | | |
| 時間 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 |
| 位置 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 |
| 物業管理 | 劣於標的物業 | 劣於標的物業 | 劣於標的物業 |
| 裝修標準 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 | 劣於標的物業 |
| 面積 | 與標的物業相似 | 優於標的物業 | 與標的物業相似 |
| 樓層 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 |
| 交易狀態 | 叫價 | 叫價 | 叫價 |

| 車位可比物業 | 1 | 2 | 3 |
|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 物業地址 | 市北區蚌埠路 公寓地下停車場 | 李滄區書院路 住宅地下停車場 | 李滄區興隆路 住宅地下停車場 |
| 日期 | 2024年5月 | 2024年5月 | 2024年5月 |
| 單位售價(人民幣/個) | 119,000 | 130,000 | 115,800 |
| 調整 | | | |
| 時間 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 |
| 位置 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 |
| 稀缺性 | 與標的物業相似 | 優於標的物業 | 與標的物業相似 |
| 建築年代 | 優於標的物業 | 優於標的物業 | 優於標的物業 |
| 整售折扣 | 優於標的物業 | 優於標的物業 | 優於標的物業 |
| 交易狀態 | 叫價 | 叫價 | 叫價 |

(8) 所採納的主要假設及參數概述如下：

| | |
|---------|------------------|
| 車位單價 | 人民幣91,000/個 |
| 專門店市場租金 | 第一層人民幣192元/平方米/月 |
| 主力店市場租金 | 第一層人民幣137元/平方米/月 |
| 專門店資本化率 | 7.0% |
| 主力店資本化率 | 6.0% |

估值報告

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零二四年 五月三十一日之 現況下的市場價值 |
|---|---|---|--|
| 6. 中華人民共和國江蘇省揚州市廣陵區國慶路118-119號揚州項目的216個商業單元部分 | <p>揚州項目是一個綜合發展項目，包括商業及公寓。該項目建在一幅商業用地上，總土地面積為15,284.36平方米。</p> <p>該物業包括位於揚州項目的206個商業單元，於二零零九年落成，總建築面積約為17,432.79平方米。</p> | <p>於估值日期，該物業（總面積為12,859.62平方米）的若干部分受多項不同年期租約的規限，最新租約於二零二八年十一月九日屆滿，每月租金總額約為人民幣577,000元（不包括增值稅），該物業剩餘部分仍空置。</p> | <p>人民幣201,000,000元 （人民幣 貳億零壹佰萬元整）</p> <p>（歸屬於貴集團之 80%權益： 人民幣160,800,000元</p> |
| | <p>該物業位於中國江蘇省揚州市廣陵區國慶路，鄰近的發展項目主要為住宅和商業發展項目。</p> | | |
| | <p>誠如貴公司所告知，該物業用於商業用途；概無環境問題及訴訟糾紛，或任何改變財產用途的計劃。</p> | | |
| | <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途時年期於二零四五年一月十三日屆滿。</p> | | |

附註：

- (1) 根據於二零一二年六月十九日揚州市政府發出的國有土地使用權證，該物業的土地使用權已授予揚州証大商旅發展有限公司，為一塊總土地面積約為15,284.36平方米、土地使用年期屆滿日期為二零四五年一月十三日的商業用地。
- (2) 根據12份房屋所有權證，該物業的房屋所有權已歸屬於揚州証大商旅發展有限公司，總建築面積約為17,432.79平方米。
- (3) 根據於二零一六年四月十九日發出的營業執照統一社會信用代碼913210007665430416號，揚州証大商旅發展有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期自二零零四年十月十八日至二零二四年十月十八日。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，多個商業單元已獲同意出售，總代價為人民幣11,000,000元。吾等已將該部分包含在估值中且已計及該款項。
- (5) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中載有(其中包括)以下各項資料：
 - a) 揚州証大商旅發展有限公司已合法取得該物業的房地產所有權，建築面積約17,432.79平方米；
 - b) 揚州証大商旅發展有限公司有權於剩餘土地使用期內佔用、使用、受益及處置該物業。
- (6) 吾等上海辦事處之估價師Lily Lei (CIREA，7年物業估值經驗)於二零二四年六月十九日視察該物業。
- (7) 根據 貴公司提供的資料及法律顧問的意見，業權狀況及主要批文及牌照的授出狀況：

| | |
|----------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

- (8) 於評估該物業時，吾等已採用市場比較法。市場比較法為將評估物業與其他可資比較物業可獲得的價格信息進行比較的估價方法。於估值時，吾等已計及具有近似通達性、位於廣陵區、且截至估值日期起計1個月內的商業單元成交案例及現行叫價。由於並無可供參考的交易價格，吾等已計及具有近似通達性、距離物業3公里半徑範圍內、租賃面積介乎30至210平方米的商鋪叫價案例。吾等已考慮該物業與可資比較物業在多個方面的差異而對一層採納售價作出適當調整及分析。該物業一層以上所採納的單位售價乃根據一層採納的單位售價就樓層調整計算。

於評估該物業時，吾等亦採用收益法。吾等已計及具有近似通達性、位於廣陵區、距離物業半徑7公里範圍內、租賃面積介乎100至350平方米的可供參考的商業單元的現有租賃案例及市場叫價案例。吾等已考慮該物業與可資比較物業在多個方面的差異而對一層採納租金作出適當調整及分析。該物業一層以上所採納的單位租金乃根據一層採納的單位租金就樓層調整計算。

在吾等的估值中，已就商業單元採用了三個售價及三個租賃案例，基於詳盡的甄選標準，具體情況如下：

| 可比銷售物業 | 1 | 2 | 3 |
|-----------|-----------------|----------------|-----------------|
| 物業地址 | 廣陵區曲江公園 一層商鋪 | 廣陵區毓賢路 一層商鋪 | 廣陵區解放南路 一層商鋪 |
| 樓層 | 1層 | 1層 | 1層 |
| 日期 | 2024年5月 | 2024年5月 | 2024年5月 |
| 建築面積(平方米) | 40 | 33 | 208 |
| 單價(元/平方米) | 14,700 | 18,121 | 16,010 |
| 調整 | | | |
| 時間 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 |
| 位置 | 劣於標的物業 | 與標的物業相似 | 劣於標的物業 |
| 面積 | 優於標的物業 | 優於標的物業 | 優於標的物業 |
| 樓層 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 |
| 臨街性 | 劣於標的物業 | 劣於標的物業 | 劣於標的物業 |
| 交易狀態 | 叫價 | 叫價 | 叫價 |

| 可比租賃物業 | 1 | 2 | 3 |
|-----------------|-----------------|----------------|---------------|
| 物業地址 | 邛江區邛江中路 五層商場 | 邛江區潤蜀路 五層商場 | 邛江區竹西 五層商場 |
| 樓層 | 1層 | 1層 | 1層 |
| 日期 | 2024年5月 | 2024年5月 | 2024年5月 |
| 建築面積(平方米) | 336 | 226 | 118 |
| 租金水平(人民幣/平方米/月) | 93 | 94 | 100 |
| 調整 | | | |
| 時間 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 |
| 位置 | 劣於標的物業 | 劣於標的物業 | 劣於標的物業 |
| 通達性 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 |
| 周邊環境 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 |
| 建築年代 | 優於標的物業 | 優於標的物業 | 優於標的物業 |
| 樓層 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 |
| 臨街性 | 劣於標的物業 | 劣於標的物業 | 劣於標的物業 |
| 使用率 | 劣於標的物業 | 劣於標的物業 | 劣於標的物業 |
| 建築設施 | 優於標的物業 | 優於標的物業 | 優於標的物業 |
| 交易狀態 | 成交價 | 成交價 | 成交價 |

(9) 所採納的主要假設及參數概述如下：

| | |
|--------|------------------|
| 商業單價 | 第一層人民幣14,700/平方米 |
| 商業市場租金 | 第一層人民幣104元/平方米/月 |
| 商業資本化率 | 5.5% |

估值報告

第二組-貴集團於中國持作出售之物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零二四年 五月三十一日之 現況下的市場價值 |
|--|---|---------------------|---|
| 7. 中華人民共和國上海市 浦東新區長柳路56-62號 証大立方大廈地下115個 車位 | <p data-bbox="568 576 823 768">証大立方大廈是一個綜合發展項目，包括商業及辦公。該項目建在一幅商辦用地上，總土地面積為5,492.00平方米。</p> <p data-bbox="568 821 823 970">該物業包括位於証大立方大廈的115個車位，於二零零七年落成，總建築面積約為5,549.90平方米。</p> <p data-bbox="568 1023 823 1172">該物業位於中國上海市浦東新區長柳路，鄰近的發展項目主要為商業、辦公及住宅發展項目。</p> <p data-bbox="568 1225 823 1374">誠如 貴公司所介紹，該物業用於停車場；概無環境問題及訴訟糾紛，或任何改變財產用途的計劃。</p> <p data-bbox="568 1427 823 1527">該物業已獲授土地使用權，年期於二零五一年十月二十三日屆滿。</p> | 於估值日期，該地下車位物業已完工待售。 | <p data-bbox="1174 576 1367 683">人民幣20,700,000元 (人民幣 貳仟零柒拾萬元整)</p> <p data-bbox="1174 736 1367 842">(歸屬於 貴集團之 100%權益： 人民幣20,700,000元)</p> |

附註：

- (1) 根據於二零一九年五月二十三日發出的上海市房地產權證滬房地浦字(2019)第050817號，該物業的土地使用權已歸屬於上海証大置業有限公司，為一塊總土地面積約為5,492.00平方米、土地使用年期屆滿日期為二零五一年十月二十三日的商辦用地。該物業的總建築面積為5,549.90平方米。
- (2) 根據於二零一五年十月三十日發出的營業執照統一社會信用代碼91310115631508273U號，上海証大置業有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣820,000,000元，有效經營期自一九九九年八月三十一日至二零四九年八月三十日。
- (3) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中載有(其中包括)以下各項資料：
- a) 上海証大置業有限公司已合法取得該物業的房地產所有權，建築面積約5,549.90平方米；及
- b) 上海証大置業有限公司有權佔用及使用上述物業，並須在根據中國境內法律、法規及規定及相關約定處置該物業。
- (4) 吾等上海辦事處之估價師Lily Li (商學碩士，2年物業估值經驗)於二零二四年六月六日視察該物業。
- (5) 根據 貴公司提供的資料及法律顧問的意見，業權狀況及主要批文及牌照的授出狀況：
- | | |
|----------|---|
| 上海市房地產權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (6) 於評估該物業時，吾等已採用市場比較法。市場比較法為將評估物業與其他可資比較物業可獲得的價格信息進行比較的估價方法。於估值時，吾等已計及具有近似通達性、位於浦東新區、距離物業半徑5公里範圍內、且截至估值日期起計4個月內的車位成交案例及現行叫價。吾等已考慮該物業與可資比較物業在多個方面的差異而對單位售價作出適當調整及分析。
- 在吾等的估值中，已就車位採用了2號物業中提及的三個可比售價，已基於詳盡的甄選標準。
- (7) 所採納的主要假設及參數概述如下：
- | | |
|------|--------------|
| 車位單價 | 人民幣180,000/個 |
|------|--------------|

估值報告

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零二四年 五月三十一日之 現況下的市場價值 |
|---|---|-------------------------|---|
| 8. 中華人民共和國上海市 浦東新區民生路1199弄 1-3號証大五道口金融中 心地下 190個車位 | 証大五道口金融中心是一 個綜合發展項目，包括商 業及辦公。該項目總土地 面積為16,000.00平方米。 | 於估值日期，該地下車位 物業已完工待售。 | 人民幣34,200,000元 (人民幣 三仟肆佰貳拾萬元整) |
| | 該物業包括位於証大五道 口金融中心的 190個車位， 於二零零七年落成，總建 築面積約為8,542.40平方 米。 | | (歸屬於 貴集團之 100%權益： 人民幣34,200,000元) |
| | 該物業位於中國上海市浦 東新區民生路，鄰近的發 展項目主要為商業、辦公 及住宅發展項目。 | | |
| | 誠如 貴公司所介紹，該物 業用於停車場；概無環境 問題及訴訟糾紛，或任何 改變財產用途的計劃。 | | |
| | 該物業已獲授土地使用 權，作商辦用途時年期於 二零五四年十二月二十三 日屆滿。 | | |

附註：

- (1) 根據於二零零九年一月十九日的上海市房地產權證滬房地浦字(2009)002862號，該物業的土地使用權已歸屬於上海証大五道口房地產開發有限公司，為一塊總土地面積約16,000.00平方米、土地使用年期屆滿日期為二零五四年十二月二十三日的商辦用地，該項目總建築面積為106,494.86平方米。

誠如 貴公司告知，該物業位於証大五道口金融中心的地下停車場為上述上海市房地產權證所訂明的一部分，總建築面積為8,542.40平方米。

- (2) 根據於二零二三年四月十一日發出的營業執照統一社會信用代碼913101157622207552號，上海証大五道口房地產開發有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣240,000,000元，有效營運期自二零零四年四月三十日起。

- (3) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中載有(其中包括)以下各項資料：

- a) 上海証大五道口房地產開發有限公司已合法取得該物業的房地產所有權，建築面積約8,542.40平方米；及
- b) 上海証大五道口房地產開發有限公司有權佔用及使用上述物業，並須在根據中國境內法律、法規及規定及相關約定處置該物業。

- (4) 吾等上海辦事處之估價師Lily Li (商學碩士，2年物業估值經驗)於二零二四年六月六日視察該物業。

- (5) 根據 貴公司提供的資料及法律顧問的意見，業權狀況及主要批文及牌照的授出狀況：

| | |
|----------|---|
| 上海市房地產權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

- (6) 於評估該物業時，吾等已採用市場比較法。市場比較法為將評估物業與其他可資比較物業可獲得的價格信息進行比較的估價方法。於估值時，吾等已計及具有近似通達性、位於浦東新區、距離物業半徑5公里範圍內、且截至估值日期起計4個月內的車位成交案例及現行叫價。吾等已考慮該物業與可資比較物業在多個方面的差異而對單位售價作出適當調整及分析。

在吾等的估值中，已就車位採用了2號物業中提及的三個可比售價，已基於詳盡的甄選標準。

- (7) 所採納的主要假設及參數概述如下：

| | |
|------|--------------|
| 車位單價 | 人民幣180,000/個 |
|------|--------------|

估值報告

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零二四年 五月三十一日之 現況下的市場價值 |
|--|--|-------------------------|---|
| 9. 中華人民共和國上海市 浦東新區張楊路1500弄証 大寬域地下50個車位 | 証大寬域是一個綜合發展 項目，包括商業、辦公及公 寓等。該項目總土地面積 為12,789.00平方米。 | 於估值日期，該地下車位 物業已完工待售。 | 人民幣9,000,000元 (人民幣玖佰萬元整) (歸屬於 貴集團之 100%權益： 人民幣9,000,000元) |
| | 該物業包括位於証大寬域 的50個車位，於二零零九 年落成，總建築面積約為 1,923.55平方米。 | | |
| | 該物業位於中國上海市浦 東新區張楊路，鄰近的發 展項目主要為住宅及學校 發展項目。 | | |
| | 誠如 貴公司所介紹，該物 業用於停車場；概無環境 問題及訴訟糾紛，或任何 改變財產用途的計劃。 | | |
| | 該物業已獲授土地使用 權，作商業用途時年期於 二零四五年九月十五日屆 滿，作辦公用途時年期於 二零五五年九月十五日屆 滿，作住宅用途時年期於 二零七五年十月十五日屆 滿。 | | |

附註：

- (1) 根據於二零二四年四月十六日發出的上海市房地產權證滬房地浦字(2024)第032614號，該物業的土地使用權已歸屬於上海高晟盈商業有限公司，為一塊總土地面積約為12,789.00平方米、商業土地使用年期屆滿日期為二零四五年九月十五日、辦公土地使用年期屆滿日期為二零五五年九月十五日、住宅土地使用年期屆滿日期為二零七五年十月十五日的綜合用地。該物業的總建築面積為1,923.55平方米。
- (2) 根據於二零二三年七月十一日發出的續期營業執照統一社會信用代碼91310115744903691L號，上海高晟盈商業有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣600,000,000元，有效營運期自二零零二年十一月十二日起。
- (3) 根據 貴集團提供的資料，1個車位單位已獲同意出售，總代價為人民幣220,000元。吾等已將該部分包含在估值中且已計及該款項。
- (4) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中載有(其中包括)以下各項資料：
 - a) 上海高晟盈商業有限公司已合法取得該物業的房地產所有權；及
 - b) 上海高晟盈商業有限公司有權佔用及使用上述物業，並須在根據中國境內法律、法規及規定及相關約定處置該物業。
- (5) 吾等上海辦事處之估價師Lily Li (商學碩士，2年物業估值經驗)於二零二四年六月六日視察該物業。
- (6) 根據 貴公司提供的資料及法律顧問的意見，業權狀況及主要批文及牌照的授出狀況：

| | |
|----------|---|
| 上海市房地產權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

- (7) 於評估該物業時，吾等已採用市場比較法。市場比較法為將評估物業與其他可資比較物業可獲得的價格信息進行比較的估價方法。於估值時，吾等已計及具有近似通達性、位於浦東新區、距離物業半徑5公里範圍內、且截至估值日期起計4個月內的車位成交案例及現行叫價。吾等已考慮該物業與可資比較物業在多個方面的差異而對單位售價作出適當調整及分析。

在吾等的估值中，已就車位採用了2號物業中提及的三個可比售價，已基於詳盡的甄選標準。

- (8) 所採納的主要假設及參數概述如下：

| | |
|------|--------------|
| 車位單價 | 人民幣180,000/個 |
|------|--------------|

估值報告

於二零二四年
五月三十一日之
現況下的市場價值

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 現況下的市場價值 |
|--|---|---------------|-----------------|
| 10. 中華人民共和國上海市青浦區課植園路599弄56號西鎮項目103室商業單元 | <p>西鎮項目為商業廣場。該項目位於一幅商業用地上，總土地面積為35,949平方米。</p> <p>該物業包括位於西鎮項目大拇指廣場的1個商業單元，於二零一三年落成，總建築面積約為123.31平方米。</p> <p>該物業位於中國上海市青浦區科植園路，鄰近的發展項目主要為住宅和商業發展項目。</p> <p>誠如 貴公司所介紹，該物業用於商業用途；概無環境問題及訴訟糾紛，或任何改變財產用途的計劃。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途時年期於二零四六年三月十五日屆滿。</p> | 於估值日期，該物業為空置。 | 無商業價值 (見附註4) |

附註：

- (1) 根據於二零二一年二月十九日發出的上海市房地產權證滬房地青字(2021)第006441號，該物業的土地使用權已部分歸屬於上海証大西鎮置業發展有限公司，為一塊總土地面積約為35,949.00平方米、土地使用年期屆滿日期為二零四六年三月十五日的商業用地，該項目總建築面積為20,571.90平方米。

誠如 貴公司告知，該物業位於西鎮項目為上述上海市房地產權證所訂明的一部分，該物業的總建築面積為123.31平方米。

- (2) 根據於二零一七年十二月五日發出的營業執照統一社會信用代碼91310118791420983T號，上海証大西鎮置業發展有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣290,000,000元，有效營運期自二零零六年七月十三日至二零二六年七月十二日。

- (3) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中載有(其中包括)以下各項資料：

- a) 上海証大西鎮置業發展有限公司已合法取得該物業的房地產所有權，建築面積約123.31平方米；
- b) 就該物業存在查封情形，上海証大西鎮置業發展有限公司處置該部分物業的權利受限；
- c) 於查封期間，公司一直佔用及使用上述房產，故在無違反相關查封規定的情形下(例如無阻礙執行或減損物業價值)，上海証大西鎮置業發展有限公司仍有權佔有及使用上述物業；及
- d) 待後續合法解除該物業之查封，上海証大西鎮置業發展有限公司(作為該物業的合法擁有人)有權在並無抵押、查封等權利限制的情況下處置上述物業。

(4) 因附註(3)(b)所述該物業為查封和待查封物業，故吾等並無賦予該部分物業任何商業價值。然而，為供 貴集團管理層參考，吾等獲特別指示根據以下假設另行評估上述部分於其現有狀態下的市值：

- (a) 上海証大西鎮置業發展有限公司已合法取得上述物業的房地產所有權；
- (b) 所有土地出讓金或購買代價已悉數支付；及
- (c) 上述土地不存在法律糾紛和查封，可自由處置給其他方。

就上述假設的規限下，於二零二四年五月三十一日，該物業的市值將為人民幣2,600,000元（ 貴集團應佔100%權益：人民幣2,600,000元）。

(5) 吾等上海辦事處之估價師Lily Li（商學碩士，有2年物業估值經驗）於二零二四年六月十一日視察該物業。

(6) 根據 貴公司提供的資料及法律顧問的意見，業權狀況及主要批文及牌照的授出狀況：

| | |
|----------|---|
| 上海市房地產權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

(7) 於評估該物業時，吾等已採用市場比較法。市場比較法為將評估物業與其他可資比較物業可獲得的價格信息進行比較的估價方法。於估值時，吾等已計及具有近似通達性、位於青浦區、距離物業半徑8公里範圍內、租賃面積介乎50至130平方米、且截至估值日期起12個月內的成交案例及市場叫價案例。吾等已考慮該物業與可資比較物業在多個方面的差異而對一層採納售價作出適當調整及分析。該物業一層以上所採納的單位售價乃根據一層採納的單位售價就樓層調整計算。

在吾等的估值中，已就商業單元採用了三個可比物業售價，基於詳盡的甄選標準，具體情況如下：

| 可比銷售物業 | 1 | 2 | 3 |
|-----------|------------------|------------------|------------------|
| 物業地址 | 青浦區新海路 社區配套商鋪 | 青浦區康園路 社區配套商鋪 | 青浦區珠湖路 社區配套商鋪 |
| 樓層 | 1層 | 2層 | 1層 |
| 日期 | 2024年3月 | 2024年3月 | 2023年5月 |
| 建築面積(平方米) | 118 | 96 | 58 |
| 單價(元/平方米) | 20,014 | 12,479 | 21,082 |
| 調整 | | | |
| 時間 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 |
| 位置 | 優於標的物業 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 |
| 周邊環境 | 劣於標的物業 | 劣於標的物業 | 與標的物業相似 |
| 建築設施 | 劣於標的物業 | 劣於標的物業 | 與標的物業相似 |
| 建築年代 | 與標的物業相似 | 優於標的物業 | 優於標的物業 |
| 面積 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 | 優於標的物業 |
| 樓層 | 與標的物業相似 | 劣於標的物業 | 與標的物業相似 |
| 交易狀態 | 成交價 | 成交價 | 成交價 |

(8) 所採納的主要假設及參數概述如下：

商業單價 第一層人民幣21,000/平方米

估值報告

第三類-貴集團於中國持作營運之物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零二四年 五月三十一日之 現況下的市場價值 |
|--|--|---|---|
| 11. 中華人民共和國上海市浦東新區迎春路1199、1201、1203號上海世紀公園美爵酒店及51個地下車位 | <p data-bbox="568 576 826 846">上海世紀公園美爵酒店位於上海証大大拇指廣場，是一幢18層的酒店配有一棟5層樓的附屬樓宇。該項目建在一幅商業用地上，總土地面積為50,270平方米。</p> <p data-bbox="568 900 826 1251">該物業包括51個地下停車場單位及377間客房，其中326間客房以「美爵」品牌經營，45間客房出租作商業用途，而餘下6間客房用作宿舍及配套用途。該物業於二零零五年落成，總地上建築面積約為31,529.88平方米。</p> <p data-bbox="568 1304 826 1447">該物業位於中國上海市浦東新區迎春路，鄰近的發展項目主要為住宅和商業發展項目。</p> | <p data-bbox="847 576 1098 889">於估值日期，該物業部分物業作為酒店經營。該物業商業部分(總面積為2,552平方米)受一項租約的規限，租約於二零二五年屆滿，每月租金總額約為人民幣483,000元(不包括增值稅)。</p> <p data-bbox="847 942 1098 1006">於估值日期，地下停車場單位作為配套營運。</p> | <p data-bbox="1150 576 1367 687">人民幣566,300,000元 (人民幣伍億陸仟陸佰三拾萬元整)</p> <p data-bbox="1150 740 1367 846">(歸屬於 貴集團之 100%權益： 人民幣566,300,000元)</p> |

於二零二四年
五月三十一日之
現況下的市場價值

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 |
|----|-------|------|
|----|-------|------|

誠如 貴公司所介紹，該物業用於商業用途；概無環境問題及訴訟糾紛，或任何改變財產用途的計劃。

該物業已獲授土地使用權，作商業用途時年期於二零四一年十月二十四日屆滿，作辦公用途時年期於二零五一年十月二十四日屆滿。

附註：

- (1) 根據於二零零六年六月二十日發出的上海市房地產權證滬房地浦字(2006)第046089號，該物業的土地使用權已部分歸屬於上海証大商業旅遊投資發展有限公司，為一塊總土地面積約為50,270.00平方米、商業土地使用年期屆滿日期為二零四一年十月二十四日、辦公土地使用年期屆滿日期為二零五一年十月二十四日的商辦用地。該項目總建築面積為112,607.39平方米。

誠如 貴公司所告知，該物業位於上海証大大拇指廣場中為上述上海市房地產權證所訂明的一部分，總建築面積為31,529.88平方米。

- (2) 根據於二零二三年二月二十日發出的營業執照統一社會信用代碼第91310115744903691L號，上海証大商業旅遊投資發展有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣600,000,000元，有效經營自二零零二年十一月十二日起。

據 貴公司告知，上海証大商業旅遊投資發展有限公司已於二零二三年七月十一日更名為上海高晟盈商業有限公司。

根據於二零二三年七月十一日續期的營業執照統一社會信用代碼91310115744903691L號，上海高晟盈商業有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣600,000,000元，有效營運期自二零零二年十一月十二日起。

- (3) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供有關物業權益的法律意見其中載有(其中包括)以下各項資料：
- a) 上海証大商業旅遊投資發展有限公司已合法取得該物業的房地產所有權，建築面積約31,529.88平方米；
 - b) 就該物業存在抵押登記，上海証大商業旅遊投資發展有限公司仍有權佔用及使用上述物業；
 - c) 待後續合法解除／註銷該物業之抵押登記，上海証大商業旅遊投資發展有限公司(作為該物業的合法擁有人)有權在並無抵押、查封等權利限制的情況下處置該物業；及
 - d) 除上述所披露的抵押登記外，於參考日期，該物業並無其他查封、抵押及其他形式的他項權利登記。
- (4) 吾等上海辦事處之估價師Lily Li(商學碩士，2年物業估值經驗)於二零二四年六月六日視察該物業。
- (5) 根據 貴公司提供的資料及法律顧問的意見，業權狀況及主要批文及牌照的授出狀況：

| | |
|----------|---|
| 上海市房地產權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

- (6) 於評估該物業酒店部分時，吾等已採用市場比較法。市場比較法為將評估物業與其他可資比較物業可獲得的價格信息進行比較的估價方法。於估值時，吾等已計及位於上海內與浦東新區相當的楊浦區、徐匯區、類似酒店品牌知名度、樓齡在5至15年內、且截至估值日期起計5個月內的酒店交易案例。吾等已考慮該物業與可資比較物業在多個方面的差異而對該物業單價作出適當調整及分析。

於評估該物業商業部分時，吾等採用收益法。吾等已計及具有近似通達性、位於浦東新區、距離物業半徑3公里範圍內、租賃面積介乎1,000至7,500平方米的可供參考的商業單元的現有租賃案例及市場叫價案例。吾等已考慮該物業與可資比較物業在多個方面的差異而對採納的單位租金作出適當調整及分析。

在吾等的估值中，已就酒店部分採納了兩個可比售價物業及就商業部分採納了三個可比物業租金，基於詳盡的甄選標準，具體情況如下：

| 可比酒店物業 | 1 | 2 |
|-----------|-------------|-------------|
| 物業地址 | 楊浦區黃興路酒店 | 徐匯區田林路酒店 |
| 日期 | 2024年1月 | 2024年1月 |
| 成交價格(人民幣) | 360,000,000 | 604,000,000 |
| 單價(元/間) | 1,216,216 | 1,588,550 |
| 調整 | | |
| 時間 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 |
| 位置 | 劣於標的物業 | 劣於標的物業 |
| 周邊環境 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 |
| 建築年代 | 劣於標的物業 | 劣於標的物業 |
| 交易狀態 | 成交價 | 成交價 |

| 商業可比物業 | 1 | 2 | 3 |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 物業地址 | 浦東新區花木路 五層商鋪 | 浦東新區錦康路 三層商鋪 | 浦東新區源深路 五層商鋪 |
| 樓層 | 1至5層 | 1至3層 | 1至5層 |
| 日期 | 2024年5月 | 2024年5月 | 2024年5月 |
| 建築面積(平方米) | 7,077 | 1,500 | 6,820 |
| 租金水平(人民幣/平方米/月) | 150 | 167 | 190 |
| 調整 | | | |
| 時間 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 |
| 位置 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 | 優於標的物業 |
| 通達性 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 |
| 周邊環境 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 |
| 面積 | 劣於標的物業 | 與標的物業相似 | 劣於標的物業 |
| 樓層 | 優於標的物業 | 優於標的物業 | 優於標的物業 |
| 交易狀態 | 叫價 | 叫價 | 叫價 |

(7) 所採納的主要假設及參數概述如下：

| | |
|-----------------------|-----------------|
| 酒店單價(包括停車場單位作為酒店配套設施) | 人民幣1,500,000元/間 |
| 商業市場租金 | 人民幣185元/平方米/月 |
| 商業資本化率 | 5.5% |

估值報告

於二零二四年
五月三十一日之
現況下的市場價值

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 現況下的市場價值 |
|---------------------------------------|---|------------------|-----------------|
| 12. 中華人民共和國山東省青島市嶗山區同安路880號青島証大喜瑪拉雅酒店 | <p>青島証大大拇指廣場是一個綜合發展項目，包括商業、酒店及地下停車場等。該項目總土地面積為38,092.30平方米。</p> <p>該物業包括51個地下停車位及208間客房，於二零一四年落成，總建築面積約為27,673.05平方米。</p> <p>該物業位於中國山東省青島市嶗山區同安路880號，鄰近的發展項目主要為寫字樓和住宅發展項目。</p> <p>誠如 貴公司所介紹，該物業用於酒店用途；概無環境問題及訴訟糾紛，或任何改變財產用途的計劃。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零四五年五月三十日屆滿。</p> | 於估值日期，該物業作為酒店經營。 | 無商業價值 (見附註4) |

附註：

- (1) 根據於二零一五年十一月二十七日發出的房地產權證青房地權第2015100571號，該物業的房屋所有權已歸屬於青島証大大拇指商業發展有限公司，為一塊總土地面積為38,092.30平方米、土地使用年期屆滿日期為二零四五年五月三十日到期的商業用地。該物業總建築面積27,673.05平方米。
- (2) 根據於二零一四年六月十九日發出的營業執照統一社會信用代碼第91370212773523962D號，青島証大大拇指商業發展有限公司成立註冊資本為24,000,000美元，有效經營期自二零零五年六月十七日至二零四三年六月十七日。
- (3) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中載有(其中包括)以下各項資料：
 - a) 青島証大大拇指商業發展有限公司已合法取得該物業商業部分的房地產所有權，建築面積約27,673.05平方米；
 - b) 就該物業存在抵押登記及查封情形，且抵押登記證載於抵押期間禁止轉讓物業，青島証大大拇指商業發展有限公司處置該部分物業的權利受限；
 - c) 於查封期間，公司一直佔用及使用上述房產，故在無違反相關查封規定的情形下(例如無阻礙執行或減損物業價值)，青島証大大拇指商業發展有限公司仍有權佔有及使用上述物業；及
 - d) 待後續合法解除／註銷該物業之抵押登記及查封，青島証大大拇指商業發展有限公司(作為該物業的合法擁有人)有權在並無抵押、查封等權利限制的情況下處置上述物業。
- (4) 因附註(3)(b)所述該物業為被查封及待查封物業，故吾等並無賦予該部分物業任何商業價值。然而，為供 貴集團管理層參考，吾等獲特別指示根據以下假設另行評估上述部分於其現有狀態下的市值：
 - (a) 青島証大大拇指商業發展有限公司已合法取得上述物業的房地產所有權；
 - (b) 所有土地出讓金或購買代價已悉數支付；及
 - (c) 上述土地不存在法律糾紛和查封，可自由處置給其他方。

就上述假設的規限下，於二零二四年五月三十一日，該物業(總建築面積為27,673.05平方米)的市值將為人民幣167,000,000元(貴集團應佔50%權益：人民幣83,500,000元)。

(5) 吾等青島辦事處之估價師Fan Zhang (工商管理碩士，4年物業估值經驗)於二零二四年六月七日視察該物業。

(6) 根據 貴公司提供的資料及法律顧問的意見，業權狀況及主要批文及牌照的授出狀況：

| | |
|-------|---|
| 房地產權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

(7) 於評估該物業時，吾等已採用市場比較法。市場比較法為將評估物業與其他可資比較物業可獲得的價格信息進行比較的估價方法。於估值時，吾等已計及位於山東省內、且截至估值日期起計2年內的酒店交易案例。吾等已考慮該物業與可資比較物業在多個方面的差異而對該物業單價作出適當調整及分析

在吾等的估值中，已就該物業採納了兩個可比物業售價，基於詳盡的甄選標準，具體情況如下：

| 可比酒店物業 | 1 | 2 |
|-----------|------------|---------------------|
| 物業地址 | 黃島區珠江路酒店 | 威海臨港經濟開發區 北大理路酒店 |
| 日期 | 2023年11月 | 2022年 |
| 成交價格(人民幣) | 46,540,000 | 40,000,000 |
| 單價(元/平方米) | 7,800 | 10,787 |
| 調整 | | |
| 時間 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 |
| 位置 | 劣於標的物業 | 劣於標的物業 |
| 周邊環境 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 |
| 通達性 | 優於標的物業 | 與標的物業相似 |
| 建築設施 | 與標的物業相似 | 優於標的物業 |
| 裝修標準 | 與標的物業相似 | 優於標的物業 |
| 品牌 | 與標的物業相似 | 優於標的物業 |
| 建築年代 | 優於標的物業 | 優於標的物業 |
| 面積 | 優於標的物業 | 劣於標的物業 |
| 交易狀態 | 成交價 | 成交價 |

(8) 所採納的主要假設及參數概述如下：

| | |
|------|---------------|
| 酒店單價 | 人民幣6,000元/平方米 |
|------|---------------|

估值報告

第四組-貴集團於中國持作發展中物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零二四年 五月三十一日之 現況下的市場價值 |
|----------------------------------|---|---|---|
| 13. 中華人民共和國江蘇省揚州市廣陵區揚州項目小秦淮河東側地塊 | <p data-bbox="568 576 826 725">該物業為待未來開發空置土地，土地面積為5,459.71平方米及其容積率建築面積為5,459.71平方米。</p> <p data-bbox="568 778 826 842">目前該物業為空地，且並無任何建築物及在建工程。</p> <p data-bbox="568 895 826 1044">該物業位於中國江蘇省揚州市廣陵區國慶路，鄰近的發展項目主要為住宅和商業發展項目。</p> <p data-bbox="568 1098 826 1289">誠如 貴公司所介紹，該物業計劃開發用於住宅及商業混合用途；概無環境問題及訴訟糾紛，或任何改變財產用途的計劃。</p> <p data-bbox="568 1342 826 1566">該物業已獲授土地使用權，作商業用途時年期於二零四五年一月十三日屆滿，作住宅用途時年期於二零七五年一月十三日屆滿。</p> | <p data-bbox="847 576 1094 885">該物業目前為空地等開發。誠如 貴公司所告知， 貴公司尚無授獲政府批准的建築計劃或取得規劃同意書(即建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程開工許可證等)。</p> | <p data-bbox="1150 576 1367 683">人民幣35,800,000元 (人民幣三仟伍佰捌拾萬元整)</p> <p data-bbox="1150 736 1367 842">(歸屬於 貴集團之80%權益： 人民幣28,640,000元)</p> |

附註：

- (1) 根據揚州市自然資源和規劃局頒發的不動產權證書揚州市不動產權蘇(2022)第0013965號，該物業的土地使用權已授予揚州証大商旅發展有限公司，為一塊總面積為5,459.71平方米、商業土地使用年期屆滿日期為二零四五年一月十三日、住宅土地使用年期屆滿日期為二零七五年一月十三日的綜合用地。
- (2) 根據於二零一六年四月十九日發出的營業執照統一社會信用代碼913210007665430416號，揚州証大商旅發展有限公司成立，註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期自二零零四年十月十八日至二零二四年十月十八日。
- (3) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中載有(其中包括)以下各項資料：
 - a) 截至參考日期，揚州証大商旅發展有限公司已合法取得該物業的土地所有權約5,459.71平方米；及
 - b) 截至參考日期，上述土地閑置超過兩年，根據中國相關法律，該土地存在被認定為閒置土地並被無償收回國有建設用地使用權的法律風險。
- (4) 吾等上海辦事處之估價師Lily Lei (CIREA，7年物業估值經驗)於二零二四年六月十九日視察該物業。
- (5) 根據 貴公司提供的資料及法律顧問的意見，業權狀況及主要批文及牌照的授出狀況：

| | |
|--------|---|
| 不動產權證書 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (6) 於評估該物業時，吾等已採用市場比較法。市場比較法為將評估物業與其他可資比較物業可獲得的價格信息進行比較的估價方法。於估值時，吾等已計及具有近似通達性、位於慮廣陵區內、距離物業半徑5公里範圍內、成交地塊面積為6,000至9,000平方米、且截至估值日期起計11個月內新批出的商住混合用途地塊交易。吾等已考慮該物業與可資比較物業在多個方面的差異而對單位售價作出適當調整及分析。

在吾等的估值中，已就該物業採用了三個可比物業售價，基於詳盡的甄選標準，具體情況如下：

| 土地可比物業 | 1 | 2 | 3 |
|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 物業地址 | 廣陵區曲江街道 地塊 | 廣陵區湯汪街道 地塊 | 廣陵區文峰街道 地塊 |
| 日期 | 2024年4月 | 2024年4月 | 2023年7月 |
| 土地面積(平方米) | 14,330 | 92,419 | 42,785 |
| 准許容積率 | 1.5 | 1.5 | 1.4 |
| 土地價值(人民幣) | 184,500,000 | 832,500,000 | 506,000,000 |
| 單位售價(人民幣/平方米) | 8,583 | 6,005 | 8,448 |
| 調整 | | | |
| 時間 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 |
| 位置 | 與標的物業相似 | 劣於標的物業 | 劣於標的物業 |
| 土地面積 | 劣於標的物業 | 劣於標的物業 | 劣於標的物業 |
| 通達性 | 與標的物業相似 | 劣於標的物業 | 與標的物業相似 |
| 容積率 | 劣於標的物業 | 劣於標的物業 | 劣於標的物業 |
| 土地形狀 | 優於標的物業 | 優於標的物業 | 優於標的物業 |
| 土地剩餘使用期限 | 優於標的物業 | 優於標的物業 | 優於標的物業 |
| 交易狀態 | 成交價 | 成交價 | 成交價 |

(7) 所採納的主要假設及參數概述如下：

土地單價 人民幣6,600/平方米

估值報告

於二零二四年
五月三十一日之
現況下的市場價值

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 現況下的市場價值 |
|---------------------------------------|---|---|-----------------|
| 14. 中華人民共和國山東省 煙台市開發區煙台項目 E-9地塊 | 煙台項目E-9地塊為待未來 開發空置土地，土地面積 為26,476平方米及其容積 率建築面積為87,370.8平方 米。 | 該物業目前為空地等開 發。誠如 貴公司所告 知， 貴公司尚無授獲政 府批准的建築計劃或取 得規劃同意書(即建設用 地規劃許可證、建設工程 規劃許可證及建設工程 開工許可證等)。 | 無商業價值 (見附註4) |
| | 該物業位於中國山東省煙 台市煙台開發區，鄰近的 發展項目主要為住宅和商 業發展項目。 | | |
| | 誠如 貴公司所介紹，該物 業計劃開發用於住宅、商 業及辦公混合用途；概無 環境問題及訴訟糾紛，或 任何改變財產用途的計劃。 | | |
| | 該物業已獲授土地使用 權，作綜合用途時年期於 二零四二年七月十日屆滿。 | | |

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證第(2013)50094號，該物業的土地使用權已授予煙台証大拇指置業有限公司，為一塊佔地面積為26,476平方米、土地使用年期屆滿日期為二零四二年七月十日的綜合用地。
- (2) 根據營業執照統一社會信用代碼91370600062961026X號，煙台証大拇指置業有限公司成立，註冊資本為人民幣150,000,000元，有效經營期自二零一三年二月五日至二零三三年二月五日。
- (3) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中載有(其中包括)以下各項資料：
 - a) 截至參考日期，煙台証大拇指置業有限公司已合法取得該物業的土地所有權約26,476平方米；
 - b) 就上述物業存在查封情形，煙台証大大拇指置業有限公司處置該部分物業的權利受限；及
 - c) 截至參考日期，上述土地閑置超過兩年，根據中國相關法律，存在政府可能重新進入標的土地並無償收回土地使用權的法律風險。
- (4) 因附註(3)(b)所述該土地為查封和待查封物業，故吾等並無賦予該部分物業任何商業價值。然而，為供 貴集團管理層參考，吾等獲特別指示根據以下假設另行評估上述部分於其現有狀態下的市值：
 - (a) 煙台証大拇指置業有限公司已合法取得上述土地的土地所有權；
 - (b) 所有土地出讓金或購買代價已悉數支付；及
 - (c) 上述土地不存在法律糾紛和查封，可自由處置給其他方。

在上述假設的規限下，該總土地面積為26,476平方米的物業於二零二四年五月三十一日的市值將為人民幣148,000,000元（ 貴集團應佔70%權益：人民幣103,600,000元）。

- (5) 吾等青島辦事處之估價師Chaoxiang Jia (CIREA，7年物業估值經驗)於二零二四年六月六日視察該物業。
- (6) 根據 貴公司提供的資料及法律顧問的意見，業權狀況及主要批文及牌照的授出狀況：

國有土地使用權證
營業執照

有
有

- (7) 於評估該物業時，吾等已採用市場比較法。市場比較法為將評估物業與其他可資比較物業可獲得的價格信息進行比較的估價方法。於估值時，吾等已計及具有近似通達性、位於與開發區及鄰近的芝罘區內、距離物業半徑10公里範圍內、成交地塊面積為11,000至32,000平方米、且截至估值日期起計1.5年內新批出的商辦地塊交易。吾等已考慮該物業與可資比較物業在多個方面的差異而對單位售價作出適當調整及分析。

在吾等的估值中，已就該物業採用了三個可比物業售價，基於詳盡的甄選標準，具體情況如下：

| 土地可比物業 | 1 | 2 | 3 |
|---------------|-----------|-----------|----------|
| 物業地址 | 芝罘區幸福中路地塊 | 開發區嘉陵江路地塊 | 開發區北京路地塊 |
| 日期 | 2022年12月 | 2022年12月 | 2022年12月 |
| 土地面積(平方米) | 31,467 | 23,233.1 | 11,664.1 |
| 准許容積率 | 2.8 | 1.0 | 1.3 |
| 土地價值(人民幣) | 6,181.08 | 3,258.28 | 2,571.99 |
| 單位售價(人民幣/平方米) | 2,207.53 | 3,258.28 | 1,978.46 |
| 調整 | | | |
| 時間 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 |
| 位置 | 劣於標的物業 | 劣於標的物業 | 劣於標的物業 |
| 土地面積 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 | 與標的物業相似 |
| 土地等級 | 劣於標的物業 | 劣於標的物業 | 劣於標的物業 |
| 容積率 | 優於標的物業 | 優於標的物業 | 優於標的物業 |
| 土地剩餘使用期限 | 優於標的物業 | 優於標的物業 | 優於標的物業 |
| 交易狀態 | 成交價 | 成交價 | 成交價 |

- (8) 所採納的主要假設及參數概述如下：

土地單價 人民幣1,700/平方米

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有本集團之資料，各董事共同及個別對本通函負全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知、儘悉及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，無誤導或欺詐，且並無遺漏任何其他事宜致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(i) 董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券的權益

於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員概無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根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被視為或視作擁有的權益及淡倉）；或證券及期貨條例第352條規定須載入該條例所述的登記冊中的權益及淡倉；或載於上市規則附錄十的上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）規定須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

於最後實際可行日期，概無任何董事為一家於本公司股份及相關股份中擁有按證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

(ii) 持有5%或以上權益之人士

於最後實際可行日期，按本公司根據證券及期貨條例第336條所置存之登記冊顯示，除本公司董事或主要行政人員於股份及相關股份之權益或淡倉外，於本公司持有權益或淡倉之人士如下：

| 姓名／名稱 | 權益性質 | 於最後 實際可行日期 擁有權益 之股份數目 | 於最後 實際可行日期 佔已發行股本 之概約百分比 |
|--|----------|--------------------------------|-----------------------------------|
| 南通三建控股(香港)有限公司 (附註1) | 實益擁有人 | 4,462,317,519股(L) | 29.99% |
| 南通三建控股有限公司(附註1) | 受控法團之權益 | 4,462,317,519股(L) | 29.99% |
| Smart Success Capital Ltd.(附註2) | 實益擁有人 | 2,703,248,481股(L) | 18.17% |
| Cheer Link Global Ltd.(附註2) | 受控法團之權益 | 2,703,248,481股(L) | 18.17% |
| COS Greater China Special Situations Fund, L.P.(附註2) | 受控法團之權益 | 2,703,248,481股(L) | 18.17% |
| China Orient Summit Capital SSF GP Co. Ltd.(附註2) | 受控法團之權益 | 2,703,248,481股(L) | 18.17% |
| China Orient Summit Capital International Co. Ltd.(附註2) | 受控法團之權益 | 2,703,248,481股(L) | 18.17% |
| 中國東方資產管理(國際)控股 有限公司(「東方國際」)(附註2) | 受控法團之權益 | 2,703,248,481股(L) | 18.17% |
| | 持有擔保權益人士 | 2,678,283,273股(L) | 18.00% |
| | | 5,381,531,754股(L) | 36.17% |
| Wise Leader Assets Ltd.(附註2) | 受控法團之權益 | 5,381,531,754股(L) | 36.17% |
| Dong Yin Development (Holdings) Limited(附註2) | 受控法團之權益 | 5,381,531,754股(L) | 36.17% |
| 中國東方資產管理股份有限公司 (「東方資產」)(附註2) | 受控法團之權益 | 5,381,531,754股(L) | 36.17% |

| 姓名／名稱 | 權益性質 | 於最後 實際可行日期 擁有權益 之股份數目 | 於最後 實際可行日期 佔已發行股本 之概約百分比 |
|--|---------|--------------------------------|-----------------------------------|
| China Alliance Properties Limited (附註3) | 實益擁有人 | 2,255,335,000股(L) | 15.16% |
| 復地(集團)股份有限公司(附註3) | 受控法團之權益 | 2,255,335,000股(L) | 15.16% |
| 上海復星產業投資有限公司(附註3) | 受控法團之權益 | 2,255,335,000股(L) | 15.16% |
| 上海復星高科技(集團)有限公司 (附註3) | 受控法團之權益 | 2,255,335,000股(L) | 15.16% |
| 復星國際有限公司(附註3) | 受控法團之權益 | 2,255,335,000股(L) | 15.16% |
| 復星控股有限公司(附註3) | 受控法團之權益 | 2,255,335,000股(L) | 15.16% |
| 復星國際控股有限公司(附註3) | 受控法團之權益 | 2,255,335,000股(L) | 15.16% |
| 郭廣昌(附註3) | 受控法團之權益 | 2,255,335,000股(L) | 15.16% |

(L) 表示好倉

附註：

1. 於最後實際可行日期，南通三建控股(香港)有限公司由南通三建控股有限公司100%控制。
2. 於最後實際可行日期，東方資產擁有Dong Yin Development (Holdings) Limited之全部控制權，而Dong Yin Development (Holdings) Limited擁有Wise Leader Assets Ltd.之全部控制權；Wise Leader Assets Ltd.及Dong Yin Development (Holdings) Limited各擁有東方國際之50%控制權；東方國際擁有China Orient Summit Capital International Co. Ltd.之40%控制權，而China Orient Summit Capital International Co. Ltd.擁有China Orient Summit Capital SSF GP Co. Ltd.之全部控制權。China Orient Summit Capital SSF GP Co. Ltd.乃COS Greater China Special Situations Fund, L.P.之唯一普通合夥人。COS Greater China Special Situations Fund L.P.擁有Cheer Link Global Ltd.之全部控制權，而Cheer Link Global Ltd.擁有Smart Success Capital Ltd.之全部控制權。東方國際與南通三建控股(香港)有限公司簽訂擔保契約，據此東方國際獲得本公司2,678,283,273股股份的擔保權益。

3. 於最後實際可行日期，郭廣昌先生擁有復星國際控股有限公司之85.29%控制權，復星國際控股有限公司擁有復星控股有限公司之全部控制權，復星控股有限公司擁有復星國際有限公司之73.35%控制權，復星國際有限公司擁有上海復星高科技(集團)有限公司之全部控制權，上海復星高科技(集團)有限公司擁有上海復星產業投資有限公司全部控制權，上海復星產業投資有限公司擁有復地(集團)股份有限公司之約99.71%控制權，而復地(集團)股份有限公司擁有China Alliance Properties Limited之全部控制權。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，按本公司根據證券及期貨條例第336條所置存之登記冊顯示，概無任何人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉。

3. 競爭業務

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人擁有任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務。

4. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事直接或間接於本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)至最後實際可行日期所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權益。

5. 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或擬訂立將不會於一年內到期或本集團成員公司不可於一年內終止而無須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

6. 董事於重大合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事直接或間接於本公司、其附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司訂立且對本集團業務有重大影響的任何存續合約或安排中擁有重大權益。

7. 訴訟

- (i) 於二零二二年六月，蘭州市中級人民法院頒令（其中包括）(a)凍結青島証大（青島証大大拇指廣場的運營公司）於二零二三年十二月三十一日的銀行存款，並將其中的資金分配用以償還貸款A；(b)貸款人I將優先從任何折價處置或拍賣或變賣青島証大抵押資產的所得款項中獲得償還；(c)貸款人I將優先從出售海南華意置業有限公司（「海南華意」）（彼時為本公司於海南經營物業開發項目之間接附屬公司）之60%已質押股權之所得款項中獲得償還；(d)証大置業（作為擔保人）對貸款A的未償還金額承擔連帶責任；及(e)倘青島証大之銀行存款不足以清償貸款A之未償還金額，則法院有權查封、扣押、拍賣及變賣青島証大及証大置業之資產。於最後實際可行日期，海南華意的60%已質押股權已通過司法拍賣出售，且青島証大的物業及証大置業的四間附屬公司（包括煙台証大、揚州証大、証大五道口及証大置業的另一間附屬公司）的股權被查封或凍結。出售集團仍在與貸款人I就和解計劃進行磋商。
- (ii) 於二零二四年四月，南京市中級人民法院裁定頒令（其中包括）(a)前南京附屬公司的一間成員公司須向一間金融機構償還該成員公司結欠的貸款，包括本金額約人民幣800百萬元、截至二零二一年六月二十日的逾期利息約人民幣76.54百萬元及自二零二一年六月二十一日起至還款日期止按本金額年利率12.9%計算的應計利息，連同法律費用。(b)該金融機構將優先從抵押資產的任何折價出售或拍賣或變賣所得款項中獲得償還；及(c)証大置業及前南京附屬公司的另一成員公司（均為擔保人）須對上述還款責任承擔連帶責任。由於未償還金額仍未支付且無法透過變現相關抵押物悉數償還，於二零二四年五月三十一日，出售集團已就有關擔保（即財務擔保）作出撥備約691,300,000港元。

除上文所披露者外，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仲裁，且據董事所知，本集團任何成員公司概無待決或面臨重大訴訟或索償。

8. 重大合約

- (i) 諒解備忘錄；
- (ii) 該協議；及
- (iii) 服務協議。

除上文所披露者外，於緊接二零二四年七月二十六日(即該公告日期)前兩年至最後實際可行日期期間，本集團成員公司概無訂立其他重大合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)。

9. 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：

| 姓名／名稱 | 資格 |
|---------------------|---------|
| 戴德梁行有限公司 | 獨立專業估值師 |
| 大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司 | 執業會計師 |

上述專家已發出其書面同意書，同意以本通函的形式及內容收錄其函件及／或引述其名稱，且未有撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司擁有任何股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法強制執行)，且概無於本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日起(即本集團最近刊發之經審核財務報表之編製日期)收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

10. 其他資料

- (i) 本公司之秘書為劉硯楓先生，彼為香港執業律師，從事商業及企業融資領域的工作。
- (ii) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司的香港主要營業地點位於香港灣仔港灣道30號新鴻基中心24樓2429-2430室。

- (iii) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓。
- (iv) 本通函及隨附之代表委任表格之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

11. 備查文件

自本通函日期起至股東特別大會日期止(包括該日)，下列文件之副本將於本公司網站(www.zendaiproperty.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊載：

- (i) 本公司截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止兩個年度的年報；
- (ii) 出售集團財務資料之審閱報告，其全文載於本通函附錄二；
- (iii) 大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司就餘下集團的未經審核備考財務資料發出的會計師報告，其全文載於本通函附錄三；
- (iv) 戴德梁行有限公司編製的有關該等物業的報告及估值證書，其全文載於本通函附錄五；
- (v) 本附錄「8.重大合約」一段所述之重大合約；
- (vi) 本附錄「9.專家及同意書」一段所述之書面同意書；及
- (vii) 本通函。

股東特別大會通告



SHANGHAI ZENDAI PROPERTY LIMITED

上海証大房地產有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：755)

股東特別大會通告

茲通告上海証大房地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零二四年九月十一日(星期三)下午二時三十分假座香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心27樓2701-08室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及(如認為適當)酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、追認及確認由(i)本公司(賣方)，(ii)升瑞祥(香港)有限公司(買方)(「買方」)，及(III)Auto Win Investments Limited, Giant Hope Investments Limited, Best East Developments Limited and Ample Century Limited(統稱「出售目標公司」，連同其附屬公司，統稱「出售集團」)於二零二四年七月二十六日訂立的有條件買賣協議(「買賣協議」)，涉及(其中包括)(i)買賣各出售目標公司之全部已發行股本，及(ii)轉讓截至二零二四年五月三十一日之應付及應收本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)除出售集團外(「餘下集團」)之款項的交易及其項下擬進行的交易；

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (b) 謹此授權本公司任何一名或多名董事(「董事」)作出董事酌情認為就使買賣協議生效或與買賣協議有關而言屬必要、適當、適宜或權宜的一切有關行動及事宜，簽署及簽立一切有關文件及採取有關步驟，並同意在董事認為符合本公司及其股東的整體利益之情況下，對上文所列者作出有關更改、修訂或豁免或相關事宜(包括對有關文件作出與有關文件所規定的並無根本不同的任何更改、修訂或豁免)。

特別決議案

「動議：

- (a) 待取得百慕達公司註冊處處長批准後，(i)將本公司之英文名稱由「Shanghai Zendai Property Limited」更改為「DevGreat Group Limited」，及(ii)採納中文名稱「大方廣瑞德集團有限公司」為本公司之第二名稱(統稱「更改公司名稱」)。及
- (b) 謹此授權本公司任何一名或多名董事作出董事酌情認為就落實及使更改公司名稱生效而言屬必要、適當、適宜或權宜的一切有關行動及事宜以及簽立一切有關文件，並代表本公司辦理任何必要的登記及／或存檔手續。

承董事會命
董事會主席
黃裕輝

香港，二零二四年八月二十三日

* 僅供識別

附註：

1. 凡有權出席據本通告召開之股東特別大會並於會上投票之股東，均可委任他人作為其代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同任何經簽署之授權書或其他授文件或經簽署證明之授書或其他授權副本，須盡快惟無論如何不遲於二零二四年九月九日(星期一)下午二時三十分(香港時間)(或倘股東特別大會押後舉行，則不遲於股東特別大會續會指定舉行時間48小時前)送交本公司之香港過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓，方為有效。

股東特別大會通告

3. 倘屬聯名持有人，本公司將接納排名首位之聯名持有人之投票（不論親身或委任代表），而其他聯名持有人再無投票權。排名先後乃根據股東名冊內之聯名持有股份之排名次序而定。
4. 股東特別大會上擬處理之若干事項詳情載於寄將發予股東的通函內。
5. 為確定有權出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二四年九月六日（星期五）至二零二四年九月十一日（星期三）（包括首尾兩日）止期間暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間將不會辦理任何股份的過戶。於二零二四年九月十一日（星期三）名列本公司股東名冊的股東有權出席股東特別大會並於會上投票。為使股東符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥及簽署的股份過戶表格連同有關股票最遲須於二零二四年九月五日（星期四）下午四時三十分（香港時間）前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
6. 惡劣天氣安排：

於股東特別大會日期中午十二時正（香港時間）後的任何時間，倘香港懸掛黑色暴雨警告信號或8號或以上熱帶氣旋警告訊號或超級風導致的「極端狀況」，股東特別大會將自動延遲舉行。本公司將於本公司網站(www.zendaiproperty.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)發出公告，以通知股東股東特別大會續會之日期、時間及地點。股東於決定在惡劣天氣情況下是否出席股東特別大會時應審慎行事。儘管股東特別大會或因惡劣天氣或其他原因延期，為確定股東出席續會並於會上投票的資格，暫停辦理股份過戶登記的期間及記錄日期將保持不變。

倘於當日任何時間，香港發出黃色或紅色暴雨警告信號或3號或以下風警告訊號，則股東特別大會將照常召開。

於本通函日期，執行董事為黃裕輝先生、王樂天先生、李珍女士及龍天宇先生；非執行董事為王崢女士、鄒洋先生及郭浩森先生；以及獨立非執行董事為關浣非博士、曹海良先生、林芯竹博士及王禹洲先生。