

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之豐盛控股有限公司股份全部售出或轉讓，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，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，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，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



### Fullshare Holdings Limited

### 豐盛控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00607)

- (1)有關建議出售  
豐盛康旅100%股權  
的非常重大出售事項；  
及  
(2)股東特別大會通告

財務顧問

寶  
橋  
BAOQIAO PARTNERS

寶橋融資有限公司

---

董事會函件載於本通函第7至第30頁。

謹訂於二零二四年九月二十日(星期五)上午十時正假座香港金鐘夏慤道18號海富中心1座28樓2805室會議室舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印備指示填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達。閣下於填妥並交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

二零二四年八月三十日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	7
附錄一 — 本集團的財務資料.....	I-1
附錄二 — 豐盛康旅集團的財務資料.....	II-1
附錄三 — 剩餘集團管理層討論及分析.....	III-1
附錄四 — 剩餘集團的未經審核備考財務資料.....	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.....	EGM-1

---

## 釋 義

---

除文義另有所指外，於本通函內以下詞彙具有如下涵義：

「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「該公告」	指	本公司日期為二零二四年八月二十九日的公告，內容有關(其中包括)出售事項
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	持牌銀行一般於中國開門營業的日期，不包括星期六、星期日(惟根據適用法律調整為工作日除外)或中國法定假日
「本公司」或「豐盛」	指	豐盛控股有限公司，於開曼群島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：607)
「代價」	指	人民幣950,000,000元，即買方根據股權轉讓協議就轉讓待售權益應付賣方I及賣方II的總代價
「完成」	指	出售事項完成
「完成日期」	指	完成的日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	豐盛的董事
「出售事項」	指	由賣方I及賣方II根據股權轉讓協議的條款及條件向買方出售待售權益
「股東特別大會」	指	本公司擬召開以批准(其中包括)股權轉讓協議及其項下擬進行交易的股東特別大會
「股權轉讓協議」	指	買方、賣方I及賣方II就(其中包括)出售事項訂立日期為二零二四年八月二十九日的股權轉讓協議

---

## 釋 義

---

「豐盛資產管理」	指	南京豐盛資產管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為本公司全資附屬公司
「豐盛綠建」	指	豐盛綠建科技園開發(句容)有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為本公司全資附屬公司
「豐盛康居」	指	南京豐盛康居科技有限公司，於中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「豐盛康旅」	指	南京豐盛康旅有限公司，於中國成立的有限公司，其中99.99%及0.01%分別由賣方I及賣方II擁有
「豐盛康旅集團」	指	豐盛康旅及豐盛大族集團的統稱
「豐盛大族」	指	南京豐盛大族科技股份有限公司，於中國成立的有限公司，由豐盛康旅、豐盛綠建及豐盛資產管理分別擁有73.33%、10%及16.67%
「豐盛大族集團」	指	於交易協議日期及於最後實際可行日期，豐盛大族及其附屬公司
「豐盛商業管理」	指	南京豐盛大族商業管理有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司全資附屬公司
「豐盛酒店管理」	指	南京豐盛五季酒店有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司全資附屬公司
「總建築面積」	指	總建築面積

---

## 釋 義

---

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並非本公司關連人士的人士或公司
「集團內債務」	指	於股權轉讓協議日期，豐盛康居於日常業務過程中結欠豐盛康旅的集團內應付款項約人民幣816,016,582元
「最後實際可行日期」	指	二零二四年八月二十九日，即本通函付印前確定本通函當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二四年十二月三十一日或股權轉讓協議訂約方同意的其他日期
「南京物業」	指	豐盛康旅集團於中國江蘇省南京市持有的物業項目，詳情載於物業估值報告「估值概要」一節
「南通物業」	指	豐盛康旅集團於中國江蘇省南通市持有的物業項目，詳情載於物業估值報告「估值概要」一節

---

## 釋 義

---

「官方當局」	指	(i)任何國家和地區的各級政府(包括但不限於州、市、縣、鎮、區等)，以及行使行政、立法、司法、管理、稅收或其他政府職能的任何實體；(ii)任何國際公共組織；(iii)上文(i)及(ii)所述的政府、實體或組織的任何機構、部門、分支機構或其他政治下屬機構；(iv)任何公司、商號、企業或其他由上述(i)、(ii)及(iii)所述的任何政府、機構、組織或其他實體擁有、部分擁有或控制的實體；及(v)對該等賣方直接及／或間接控股股東具有管轄權的香港監管機構
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	南京物業、南通物業、鎮江物業以及天津物業的統稱
「物業估值報告」	指	估值師就該等物業於二零二四年五月三十一日估值編製的估值報告
「買方」	指	嘉興烽睿企業管理合夥企業(有限合夥)
「剩餘集團」	指	本集團，不包括豐盛康旅集團
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「待售權益」	指	豐盛康旅的100%股權
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.50港元的普通股

---

## 釋 義

---

「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「天津合恒」	指	天津合恒投資發展有限公司，於中國成立的有限責任公司及由豐盛大族擁有80%股權的附屬公司
「天津物業」	指	豐盛康旅集團於中國天津持有的住宅發展項目，詳情載於物業估值報告「估值概要」一節
「交易協議」	指	股權轉讓協議、賣方I與買方就買方以賣方I為受益人質押豐盛康旅20%股權而訂立日期為二零二四年八月二十九日的股權質押合同、本公司、豐盛康旅及買方就買方以本公司為受益人質押豐盛康旅80%股權訂立日期為二零二四年八月二十九日的股權質押合同，及本公司、買方及豐盛康旅訂立日期為二零二四年八月二十九日的反擔保合同的統稱
「估值師」	指	戴德梁行有限公司，為獨立物業估值師
「賣方I」	指	南京豐利股權投資企業(有限合夥)，於中國成立的有限責任合夥企業及本公司全資附屬公司
「賣方II」	指	南京盛茂資產管理有限公司，於中國成立的有限公司及本公司全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「該等賣方」	指	賣方I及賣方II的統稱
「鎮江物業」	指	豐盛康旅集團於中國江蘇省鎮江市持有的物業項目，詳情載於物業估值報告「估值概要」一節
「%」	指	百分比

\* 僅供識別。

本通函中所有中國實體的英文名稱僅供識別之用。



**Fullshare Holdings Limited**

**豐盛控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00607)

執行董事：

季昌群先生(主席)

杜瑋女士

沈晨先生

葛金鑄先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive, P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

劉智強先生

曾細忠先生

黃順先生

香港主要營業地點：

香港

金鐘夏愨道18號

海富中心1座

28樓2805室

敬啟者：

**(1)有關建議出售  
豐盛康旅100%股權  
的非常重大出售事項；  
及  
(2)股東特別大會通告**

**I. 緒言**

茲提述該公告有關(其中包括)出售事項。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)出售事項進一步詳情;(ii)本集團財務資料;(iii)豐盛康旅集團財務資料;(iv)剩餘集團管理層討論及分析;(v)剩餘集團的未經審核備考財務資料;(vi)物業估值報告;及(vii)本公司將召開及舉行以考慮及酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易的股東特別大會的通告。



---

## 董事會函件

---

### 代價

代價總額為人民幣950,000,000元，其中人民幣949,905,000元及人民幣95,000元將由買方分別向賣方I及賣方II支付，以轉讓豐盛康旅99.99%及0.01%股權。代價將按以下方式結算：

- (1) 於股權轉讓協議日期或翌日，買方、賣方I、豐盛康居及豐盛康旅應簽立債務轉讓及抵銷協議，據此，豐盛康居應將集團內債務之付款責任更替予買方。集團內債務的更替將於股權轉讓協議項下的先決條件獲達成或豁免(視情況而定)當日生效，而集團內債務的總額人民幣816,016,582元將抵銷買方向賣方I支付的部分代價(由於集團內債務的該等更替，代價中人民幣816,016,582元屆時將被視為已支付)；
- (2) 代價當中的人民幣13,000,000元將於股權轉讓協議項下的先決條件獲達成或豁免(視情況而定)當日，由誠意金自動用作支付部分代價時結算；及
- (3) 代價餘額人民幣120,983,418元(「代價餘額」)將由買方於完成後六個月內(或倘買方及該等賣方當時同意，則為一年後)以現金支付予該等賣方。

為擔保買方支付代價餘額的責任，買方已與豐盛康旅及賣方I簽立股權質押協議，據此，於受限於完成及自當日起，買方將以賣方I為受益人質押豐盛康旅20%股權(「**20%押記權益**」)。於買方悉數支付股權轉讓協議項下代價後，買方同意以本公司為受益人質押20%押記權益(相當於豐盛康旅20%股權)，作為本函件「本集團與豐盛大族集團的現有交易」一段所述本公司擔保責任(定義見下文)的抵押及彌償保證。

此外，倘買方延遲支付代價，買方須按逾期金額每日0.05%的比率向賣方I及賣方II支付違約金。倘付款延遲五天，則買方將根本違反股權轉讓協議，而賣方I及賣方II有權單方面終止股權轉讓協議，並要求買方支付代價10%之金額之違約金。

---

## 董事會函件

---

### 先決條件

除非根據股權轉讓協議獲豁免，否則完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (1) 已於豐盛康旅股東大會及／或董事會會議就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易取得股東及／或董事會批准(如必要)；
- (2) 賣方I及賣方II已完成股權轉讓協議及其項下擬進行交易的所有必要批准程序，包括但不限於取得其各自董事會及股東批准(如必要)；
- (3) 股權轉讓協議及其項下擬進行交易已根據官方當局規定及相關法律向公眾適當披露，且股權轉讓協議及其項下擬進行交易已從相關方(包括但不限於任何政府機關或豐盛康旅的任何關聯第三方)獲得所有必要批准或同意(如必要)，且於完成日期並無法律或法規禁止出售事項；及
- (4) 股東已根據上市規則於股東特別大會上批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易。

任何一方不得豁免上文第(3)及(4)段所列之條件。倘上文所載任何條件(上文第(3)及(4)段所載條件除外)於最後截止日期仍未達成或獲豁免，則股權轉讓協議及其項下擬進行交易將自動終止。

於最後實際可行日期，上述條件均未達成。

### 完成

當所有股權轉讓協議項下先決條件已達成，或經買方、賣方I及賣方II各方同意豁免(視情況而定)，上述集團內債務的轉讓及抵銷將生效。於生效後10個營業日內，買方、賣方I及賣方II應按照適用法律及政府規定辦理出售事項的相關股權轉讓手續。待售權益轉讓的工商登記完成後，即為完成。

## 董事會函件

### 本集團與豐盛大族集團的現有交易

本公司已為中國長城資產管理股份有限公司天津市分公司（「長城資產」）及華融國際信託有限責任公司（「華融」）提供擔保（「現有擔保」），以及南京眾慧合達商業管理有限公司（「眾慧合達」）（本公司間接全資附屬公司）以長城資產為受益人抵押若干物業，各自作為豐盛大族集團結欠上述金融機構本金總額約為人民幣987,900,000元，利率介乎7.8%至24%的若干債務（「債務」）（「擔保責任」）的擔保。豐盛大族集團於中國主要從事物業開發及投資，其業務營運依賴來自銀行及其他金融機構的融資，而貸款人要求本公司提供公司擔保以抵押債務乃屬常見。於二零二四年五月三十一日，豐盛大族集團應付該兩名借款人的總金額約為人民幣1,363,300,000元，包括未償還本金及逾期還款等。於最後實際可行日期，債務及由剩餘集團向豐盛大族集團提供且仍然有效的相關擔保及抵押詳情載列如下：

編號	貸款人	借款人	債務詳情	最後到期日/ 償還日期	利率	本公司及眾慧合達所提供的擔保及抵押 <sup>1</sup>	豐盛大族集團所提供的擔保及抵押 <sup>1</sup>
1	長城資產	天津合恒	貸款人及借款人訂立債務重組協議，債務本金額為人民幣573,300,000元。  於二零二四年五月三十一日，未償還本金額為人民幣544,000,000元。	二零二五年五月二十二日	每年9%	本公司為貸款人提供擔保作為債務抵押。	(a) 豐盛大族為貸款人提供擔保作為債務抵押。  (b) 天津合恒為貸款人押記所有位於香醍名邸項目的物業及土地使用權。  (c) 豐盛大族為貸款人押記兩花客廳119的若干物業、土地使用權及天津合恒的80%股份及其所產生的權益。

## 董事會函件

編號	貸款人	借款人	債務詳情	最後到期日/ 償還日期	利率	本公司及眾 合達所提供的 擔保及抵押 <sup>1</sup>	豐盛大族集團所提 供的擔保及抵押 <sup>1</sup>
	長城資產	豐盛大族	貸款人及借款人訂立債 務重組協議，債務本金 額為人民幣95,000,000 元。  於二零二四年五月 三十一日，未償還本金 額為人民幣88,000,000 元。	二零二五年 三月十五日	於二零二三年九月 十五日及之前： 每年7.5%  自二零二三年九月 十五日起生效： 每年7.8%	(a) 本公司為貸 款人提供擔 保作為債務 抵押。  (b) 眾合達為 貸款人抵押 位於中國 南京市六 合區龍津路 52-71號 總建築面積 為15,892.2 平方米的 若干物業及 停車位。	無
2	華融	豐盛大族	貸款人及借款人訂立債 務信託貸款協議，本金 額為人民幣900,000,000 元。  於二零二四年五月 三十一日，未償還本金 額為人民幣356,000,000 元。	二零二二年 四月十五日	每年24% <sup>2</sup>	本公司為貸款人 提供擔保作為 貸款抵押。	豐盛大族為貸款人押 記雨花客廳109約70% 建築面積的物業。

附註1： 所列擔保及抵押為截至最後實際可行日期仍然存續的擔保及抵押。

附註2： 與有關貸款相關的利率、違約利率、複利率每年不得超過24%。

於完成前與華融及長城資產進行磋商以解除現有擔保乃困難且不切實際。根據市場慣例，作為債權人的金融機構在同意解除現有債務的擔保前，一般會要求令其滿意的有關擔保有價值替代品。本公司已聯絡其中一間金融機構，以商討解除本公司以該金融機構為受益人而簽立之現有擔保，然而，於最後實際可行日期，本公司並無接獲任何有關解除現有擔保的正面回應。根據與該等金融機構的最新討論，預期該等擔保將不會解除，並將於出售事項完成時及完成後繼續維持。

---

## 董事會函件

---

本公司及買方應盡最大努力促使於完成後解除上述擔保。根據本公司與買方就擔保責任所進行的討論，儘管買方目前無法為解除現有擔保提供替代品，買方已同意於其成為豐盛康旅股東後，盡其最大努力為解除現有擔保提供替代品。此外，在解除有關擔保之前，為擔保及彌償本公司於擔保責任項下的責任，於股權轉讓協議日期，(i)買方與本公司及豐盛康旅訂立股權質押協議，據此，受限於及自完成起生效，買方須以本公司為受益人質押豐盛康旅的80%股權；及(ii)買方與豐盛康旅訂立以本公司為受益人的反擔保協議以提供反擔保。根據反擔保協議，買方及豐盛康旅應在本公司履行擔保責任後10個工作日內，向本公司償還本公司已支付的全部款項。如買方及豐盛康旅未能履行，本公司有權向人民法院提起訴訟，要求買方或豐盛康旅承擔自通知履行義務之日起按被擔保債權金額的20%計算的違約金及稅費等其他損失。此外，於買方悉數支付股權轉讓協議項下代價後，買方須以本公司為受益人質押20%押記權益(即豐盛康旅20%股權)，以擔保及彌償擔保責任。其後，豐盛康旅100%的股權將以本公司為受益人進行抵押，以擔保及彌償擔保責任。有關20%押記權益的進一步詳情，亦請參閱本函件「II.出售事項—A.出售事項條款—代價」一節。此外，誠如上表所列債務以及相關擔保及抵押的詳情所示，除現有擔保外，債務亦透過對豐盛大族集團的物業及其他資產的擔保及／或押記進行擔保，包括但不限於物業項目，根據附錄五—物業估值報告，截至估值日期，約70%建築面積，總市值(定義見下文)及投資價值(定義見下文) (「總價值」) 為人民幣1,292,000,000元的兩花客廳109、總價值為人民幣39,000,000元的稱為「兩花客廳119」的若干物業，以及總價值為人民幣579,800,000元的香醍名邸。

經考慮(i)買方已簽署股權質押協議及反擔保協議，以降低上述本公司現有擔保項下的信貸風險；(ii)豐盛大族集團押記資產的價值預計足以涵蓋債務的償還風險；及(iii)於二零二四年五月三十一日，豐盛大族的總資產及淨資產狀況分別為人民幣4,883,000,000元及人民幣510,000,000元，表明其有能力償還債務，董事會認為，擔保責任涉及的信用風險被視為可接受，且出售事項(連同持續擔保安排)乃屬利多於弊，且符合本公司及股東的整體利益。

---

## 董事會函件

---

此外，誠如「出售事項的理由及裨益以及所得款項用途」一節所述，董事認為，出售事項為本集團提升其財務狀況的良機，並可重新分配其財務資源以配合未來發展，故董事認為出售事項乃屬利多於弊。

剩餘集團亦與豐盛大族訂立租賃安排。詳情請參閱「IV.豐盛康旅集團的資料—豐盛大族與剩餘集團的現有租賃安排」。

### B. 出售事項代價基準

代價乃該等賣方與買方經參考以下各項後按公平原則磋商釐定，(i)根據本通函附錄二所載豐盛康旅集團財務資料，豐盛康旅股東應佔豐盛康旅集團資產淨值人民幣920百萬元（「**豐盛康旅五月三十一日資產淨值**」）；(ii)豐盛康旅集團的財務狀況；及(iii)進行出售事項的理由及裨益。代價較豐盛康旅五月三十一日資產淨值溢價約3.3%。

#### **該等物業的估值**

根據本通函附錄五所載估值師編製的物業估值報告，於二零二四年五月三十一日，豐盛康旅集團透過豐盛大族持有的該等物業的總市值（「**市值**」）約為人民幣1,540百萬元及豐盛康旅應佔權益相應價值約人民幣1,044百萬元。

董事已審閱物業估值報告，並與估值師討論其於物業估值的資歷及經驗，以及達致於二零二四年五月三十一日的物業估值所採納的方法、基準及假設。董事注意到，除(i)兩花客廳109（定義見本函件「豐盛康旅集團的資料」一節）由於市場上並無足夠的可資比較銷售，故估值師已採納投資法，將現有租約（如有）所產生的租金收入資本化；及(ii)五季酒店項目（定義見本函件「豐盛康旅集團的資料」一節），估值師已參考投資法（於現有租約期內）及轉售價值的市場比較法（於現有租約屆滿後）評估其市場價值外，鑒於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，且有關可資比較物業的交易一般可供參考，故估值師已就所有其他該等物業採納市場比較法，參考相關市場上的可資比較銷售交易。

---

## 董事會函件

---

根據物業估值報告，由於若干物業資產的性質（即被法院扣押或並無可強制執行的業權所有權），估值師並無賦予該等資產商業價值（「無商業價值資產」）。本公司已要求估值師以非市值基準對該等資產在其現有狀態下作投資的投資價值（「投資價值」）進行個別評估，以供本集團管理層參考。根據物業估值報告，投資價值根據《國際估值準則》（香港測量師學會估值準則遵循該準則）被界定為「資產對擁有人或準擁有人就個別投資或營運目標的價值」。於二零二四年五月三十一日估值師得出的無商業價值資產投資價值約為人民幣1,418百萬元，及豐盛康旅應佔權益相應價值約為人民幣1,040百萬元。

各物業的市值及投資價值明細，請參閱附錄五—物業估價報告。

編製本通函附錄二所載豐盛康旅截至二零二四年五月三十一日止五個月的未經審核綜合財務資料（「五月三十一日賬目」）時採納市值人民幣1,540百萬元及投資價值人民幣1,418百萬元或合共人民幣2,958百萬元為該等物業於二零二四年五月三十一日的公允值（視乎情況而定），該市值及投資價值亦與本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表編製基準一致。五月三十一日賬目已經本公司核數師審閱。

董事注意到，市值人民幣1,540百萬元及市值及投資價值合共人民幣2,958百萬元較本集團於二零二三年十二月三十一日綜合財務報表中該等物業的相應賬面值人民幣3,609百萬元分別折讓人民幣2,069百萬元及人民幣651百萬元。除上述估值基準（即「市值」及「投資價值」的差異）及編製本集團賬目所採納的基準外，該等折讓的原因為(i)於中國房地產市場惡化的情況下，可資比較交易的要價／成交價較低；(ii)於二零二四年首五個月出售若干物業單位；及(iii)於估值及編製本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度綜合財務報表時，與出售事項中五季酒店項目估值所採用估值方法存在差異。如上文所述，五季酒店項目於出售事項中採用投資法及市場比較法進行估值，但根據本集團於二零二三年十二月三十一日的自用物業會計政策，其價值採用成本法入賬。

---

## 董事會函件

---

董事亦注意到，物業估值報告所依據的假設及限制條件主要與豐盛康旅集團經營所在地的法律、政治及經濟環境、豐盛康旅集團持續經營及財務狀況，以及與估值師所進行盡職審查範圍有關的限制有關，而該等假設及限制屬一般性質，並通常於編製物業估值時採納。

經考慮上述因素後，董事信納(i)估值師具備足夠資格及經驗編製物業估值報告；及(ii)編製物業估值報告所採納的方法及主要基準及假設適當，因此董事認為該等物業的估值構成公平合理的代價釐定基準。

基於以上所述並考慮到(i)豐盛康旅集團的財務狀況；及(ii)鑒於該等物業的市值及投資價值已於五月三十一日賬目中妥善入賬，而代價較豐盛康旅五月三十一日資產淨值溢價約3.3%，董事認為代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### C. 出售事項的理由及裨益以及所得款項用途

本公司為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份以股份代號607於聯交所主板上市。本集團主要從事(a)物業發展及投資、(b)旅遊、(c)投資及金融服務、(d)提供健康及教育產品及服務；及(e)新能源業務。

隨COVID-19大流行期間收入增長放緩及投資回報減少等週期影響，中國房地產行業近年來已進入週期性調整階段。根據中國國家統計局發佈的數據，於二零二四年首五個月，房地產開發投資為人民幣40,632億元，商品房銷售額為人民幣35,665億元，分別較上年度下降10.1%及20.3%。截至二零二四年五月末，商品房未售出面積同比增長15.8%，其中住宅未售出面積同比增長24.6%。

---

## 董事會函件

---

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披露，本集團於中國多個城市持有商業物業及住宅項目，截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得來自物業分部收入分別約為人民幣226百萬元及約人民幣254百萬元。物業分部虧損由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣196百萬元增加至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣357百萬元，部分原因為財務成本沉重，及部分原因為物業大幅減值。本集團於二零二三年十二月三十一日的財務狀況亦有所惡化，流動比率降至1.06倍（而二零二二年十二月三十一日的流動比率為1.12倍），而資產負債比率（按銀行及其他借貸總額與總權益的比率計算）由二零二二年十二月三十一日的0.71倍增至二零二三年十二月三十一日的0.83倍。於二零二三年十二月三十一日，本集團的借款總額約為人民幣14,480百萬元，其中若干借款已違約，本金及逾期利息分別約為人民幣2,207百萬元及人民幣141百萬元。

豐盛康旅集團主要於中國從事物業發展及投資業務，而豐盛康旅集團旗下之該等物業由豐盛大族集團持有。就豐盛康旅集團之財務狀況而言，誠如本通函附錄二所載，於二零二三年十二月三十一日及二零二四年五月三十一日，豐盛康旅集團之借貸總額分別為人民幣2,291百萬元及人民幣2,147百萬元（而全部由豐盛大族產生），其中人民幣2,245百萬元及人民幣2,147百萬元將於一年內到期。此外，於二零二三年十二月三十一日及二零二四年五月三十一日，豐盛康旅集團分別約有62%及66%的借款已拖欠。根據上述及於二零二三年十二月三十一日，豐盛康旅集團的借款總額及拖欠借款及豐盛康旅集團產生的逾期利息金額分別佔本集團約10%、72%及98%。

鑒於中國房地產行業的經營環境充滿挑戰，加上本集團的財務狀況惡化，本集團一直探討不同方案以降低其資產負債比率及改善其流動資金及財務狀況。為此，本集團銳意分拆出售其部分物業組合，以迫切改善流動資金及減低債務，同時利用其資源及經驗開拓輕資產物業業務，例如提供商業物業管理及物業發展服務。此外，出售事項將減少剩餘集團對豐盛大族集團借款的風險，並大幅降低剩餘集團的整體負債比率。

---

## 董事會函件

---

出售事項完成後，本集團的物業組合將減少。本集團將繼續從事物業業務，並持有其餘四個物業項目的投資，包括位於中國江蘇省南京市及山東省威海市的購物中心、停車場及其他商業項目。於最後實際可行日期，本公司目前無意願銷售及／或出售任何其餘物業資產／投資。展望未來，本公司將定期檢討其物業業務之表現及前景，並於經營現有業務時，將考慮本集團可用資源，以為股東帶來最大回報。

出售事項（經以集團內債務抵銷代價後）本集團將收現金所得款項淨額估計約為人民幣131百萬元。本公司擬運用出售事項之80%所得款項淨額支付剩餘集團借款及應付款項，以及20%作一般營運資金之用。因此，本集團的負債可以減少，財務狀況亦能改善。

董事認為出售事項為本集團提升其財務狀況的良機，並可重新分配其財務資源以配合未來發展。

此外，於完成後支付代價餘額的安排乃由買方要求，並經賣方I、賣方II及買方經公平磋商並考慮以下因素後同意：(i)買方將提供以賣方I為受益人的股份質押，以擔保代價餘額；及(ii)股權轉讓協議整體所有條款及條件（包括代價金額）。

基於上文所述，董事會認為股權轉讓協議（包括代價）的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，並按一般商業條款訂立，而訂立股權轉讓協議符合本公司及其股東的整體利益。

#### D. 出售事項的財務影響

於出售事項完成後，豐盛康旅集團(包括豐盛大族集團)的成員公司將不再為本公司的附屬公司，其業績、資產及負債將不再於本公司業績綜合入賬；惟本公司將繼續間接持有豐盛大族26.67%的股權(「剩餘股權」)，而豐盛大族集團的財務業績將於本公司綜合財務報表中以權益會計法列為於聯營公司的投資入賬。本公司並無物色任何其他合適買家以收購剩餘股權，並擬於最後實際可行日期持有剩餘股權。

根據本通函附錄四所載剩餘集團的未經審核備考財務資料，假設出售事項已於二零二三年十二月三十一日完成，本集團預期出售事項將錄得虧損約人民幣489百萬元，此乃根據下列各項的差額計算得出：(i)出售事項代價人民幣950百萬元；及(ii)豐盛康旅集團於二零二三年十二月三十一日的未經審核資產淨值約人民幣1,687百萬元，並計及終止確認非控股權益約人民幣101百萬元、分類為於聯營公司的投資之豐盛大族保留股權的公允值約人民幣352百萬元，以及出售事項應佔估計交易成本約人民幣3百萬元。

本公司謹此強調，誠如董事會函件「該等物業估值」一段所述，人民幣651百萬元的估值折讓已於編製五月三十一日賬目時入賬為其他(虧損)／收益淨值，而根據附錄四剩餘集團的未經審核備考財務資料所載，出售事項的估計虧損人民幣489百萬元乃參考豐盛康旅於二零二三年十二月三十一日的資產淨值計算，並無計及該估值折讓。

出售事項財務狀況的實際收益或虧損可能與上述者不同，並將根據豐盛康旅於完成日期的財務狀況釐定，並須經審核。

根據本通函附錄四所載剩餘集團的未經審核備考財務資料，假設出售事項已於二零二三年十二月三十一日完成，剩餘集團於二零二三年十二月三十一日的總資產將由人民幣54,510百萬元減少至人民幣50,250百萬元，而剩餘集團於二零二三年十二月三十一日的總負債將由約人民幣37,072百萬元減少至約人民幣33,291百萬元。

---

## 董事會函件

---

股東應注意，本通函附錄四所載剩餘集團的未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，由於其假設性質，未必能真實反映剩餘集團於完成出售事項或任何未來日期後的財務狀況。此外，由於出售事項完成時，豐盛康旅的資產及負債的實際公允值可能與編製剩餘集團未經審核備考財務資料時所使用的各自價值不同，故出售事項的實際財務影響可能有別於本通函附錄四所示的財務資料。

進一步詳情載於本通函附錄四。

### III. 本集團及該等賣方的資料

#### 本集團

豐盛為一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所上市（股份代號：607）。本集團主要從事(a)物業開發及投資、(b)旅遊、(c)投資及金融服務、(d)提供健康及教育產品和服務及(e)新能源業務。

於出售事項完成後，剩餘集團的主要業務維持不變。就剩餘集團的物業業務而言，剩餘集團持有的四個物業資產組合包括位於中國的購物中心、停車場及其他商業項目，總建築面積為127,234平方米，於二零二三年十二月三十一日的賬面值總額約為人民幣2,888百萬元。

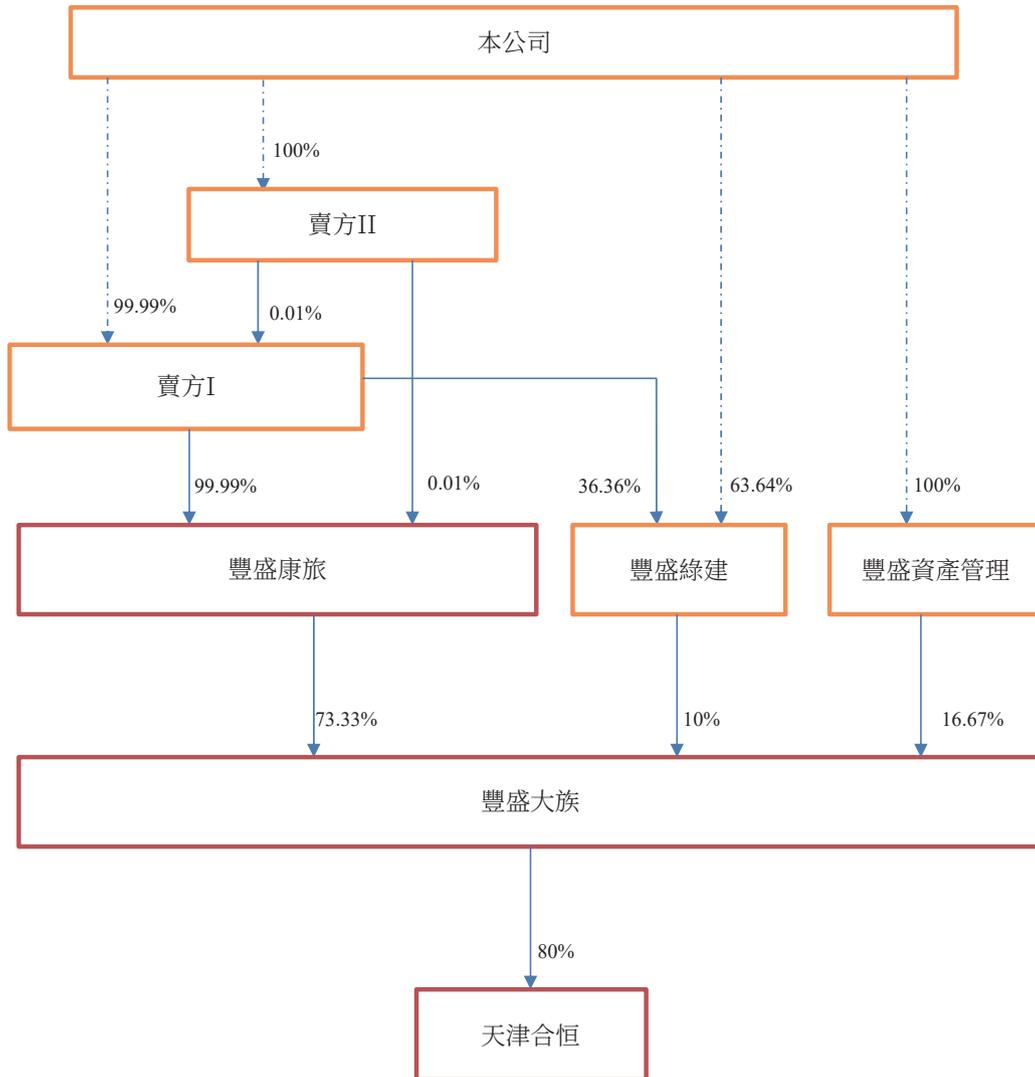
#### 該等賣方

賣方I由本公司間接全資附屬公司擁有99.99%權益，而賣方II則擁有0.01%權益。賣方I為於中國成立的有限責任合夥企業，主要從事非證券股權投資活動及相關諮詢業務。

賣方II為本公司間接全資附屬公司。賣方II為於中國成立的有限公司，主要從事資產管理業務。

IV. 豐盛康旅集團的資料

下文載列豐盛康旅集團於最後實際可行日期之簡化股權架構：



——> 直接權益  
- - -> 間接權益

---

## 董事會函件

---

豐盛康旅分別由賣方I及賣方II擁有99.99%及0.01%權益。豐盛康旅為於中國成立的有限公司及為一間投資控股公司。豐盛康旅直接擁有豐盛大族73.33%股權。

豐盛大族為於中國成立的有限公司，並主要於中國從事物業發展及投資。

豐盛大族集團持有該等物業，包括南京物業、南通物業、鎮江物業及天津物業。

### 南京物業

南京物業包括位於中國江蘇省南京市雨花臺區的一個商業綜合體項目（「**雨花客廳109**」）、一個辦公樓發展項目（「**雨花客廳119**」）及一家酒店（「**五季酒店項目**」）。

#### **雨花客廳109**

雨花客廳109為一個綜合發展項目，包括零售單位及超級市場，持作銷售及投資用途。該項目建設於一幅商業用地上，總佔地面積為54,589.70平方米。雨花客廳109由3幢商業大樓組成，於二零一七年落成，截至二零二四年五月三十一日，總建築面積約77,710.92平方米，以及合共900個停車位。

#### **雨花客廳119**

雨花客廳119為一個辦公樓發展項目，持作銷售及投資用途。雨花客廳119位於一幅商業用地上，總佔地面積為64,022.30平方米，該物業包括18個辦公室單位，已於二零一一年落成，截至二零二四年五月三十一日，總建築面積約為3,503.23平方米，以及447個地下停車位。

雨花客廳109及雨花客廳119代表本公司目前持有的整個雨花客廳項目。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披露，於二零二三年十二月三十一日，雨花客廳109及雨花客廳119的若干部分已確認為持有待售物業。待售物業其後已變現，且截至二零二四年五月三十一日，整個雨花客廳項目分類為本公司持作投資的物業。進一步詳情請參閱本通函附錄五的物業估值報告。

#### **五季酒店項目**

五季酒店項目為一個酒店發展項目，建於一幅商業用地上，總佔地面積為64,023.93平方米。該物業於二零二零年落成，總建築面積為60,089.00平方米，目前由本集團自用。

---

## 董事會函件

---

### 豐盛大族與剩餘集團的現有租賃安排

於最後實際可行日期，兩花客廳109（「兩花客廳租賃」）及五季酒店項目（「五季酒店租賃」）均已由豐盛大族（作為出租人）出租予豐盛商業管理及豐盛酒店管理（作為承租人，及為剩餘集團成員公司）。

根據兩花客廳租賃，豐盛大族同意將兩花客廳109出租予豐盛商業管理，租期由二零二三年七月一日起至二零二七年六月三十日止，年度租金為(i)二零二三年七月一日起至二零二六年六月三十日止期間每年人民幣44,000,000元；及(ii)二零二六年七月一日起至二零二七年六月三十日止期間每年人民幣45,320,000元。

就五季酒店租賃而言，豐盛大族同意將五季酒店項目出租予豐盛酒店管理，租期由二零二四年三月一日起至二零三一年二月二十八日止，年度租金分別為(i)於二零二四年三月一日起至二零二七年二月二十八日止期間每年人民幣15,000,000元；及(ii)於二零二七年三月一日起至二零二八年二月二十八日止期間每年人民幣15,750,000元；(iii)於二零二八年三月一日起至二零二九年二月二十八日止期間每年人民幣16,537,500元；(iv)於二零二九年三月一日起至二零三零年二月二十八日止期間每年人民幣17,364,375元；及(v)於二零三零年三月一日起至二零三一年二月二十八日止期間每年人民幣18,232,594元。

本公司及買方同意於完成後繼續兩花客廳租賃及五季酒店租賃項下的現有租賃安排。倘上述租賃條款出現重大變動，本公司將於需要時遵守上市規則第14章及／或第14A章之適用規定。

### 南通物業

南通物業包括分別位於中國江蘇省南通市崇川區及星湖大道開發區的辦公樓發展項目（「匯通大廈項目」）及綜合發展項目（「南通優山美地花園項目」）。

#### **匯通大廈**

匯通大廈項目為一個辦公樓發展項目，並持作投資用途。該物業建於一幅土地上，總佔地面積為7,014.47平方米。該物業包括三幢辦公大樓及150個地下停車位，截至二零二四年五月三十一日，總建築面積約為20,461.22平方米。

---

## 董事會函件

---

### 南通優山美地花園項目

南通優山美地花園項目為一個綜合用途發展項目，由沿街58個低層零售單位及住宅發展組成，持作投資用途。本項目建於一幅商業土地上，總佔地面積為3,943.31平方米。該物業樓層由一層單位至三層單位不等，包括58個零售單位，截至二零二四年五月三十一日，總建築面積約為20,670.71平方米。

### 鎮江物業(鎮江優山美地花園物業)

鎮江物業為位於江蘇省鎮江市的零售發展項目，持作投資用途。該項目建於一幅商業地塊上，總佔地面積為4,661.10平方米，包括一幢三層高樓宇及兩幢四層高零售樓宇，截至二零二四年五月三十一日，總建築面積約為10,085.27平方米。

### 天津物業(香醍名邸)

天津物業包括於天津的住宅發展項目，包括多種類型的住宅單位。天津物業建於一幅住宅土地上，總佔地面積為120,106.70平方米，包括複式別墅、聯排別墅、九層住宅樓宇及其他住宅單位，分四期建設。其中一期已全部售出。二期已閑置及三期正在建設中。第二期及第三期總建築面積為148,287.14平方米，由本集團持有作發展用途。第四期總建築面積為4,413.12平方米，已於二零一八年落成，目前持作銷售用途。

誠如附錄五—物業估值報告所披露，於最後實際可行日期，兩花客廳109及南通優山美地花園項目的零售部分被法院扣押。該等被扣押物業資產亦已於本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度年報綜合財務報表附註38(b) (兩花客廳109)及附註49(i) (南通優山美地花園項目)內披露。據本公司中國法律顧問告知，豐盛大族仍獲准使用及佔用現有扣押的目標物業，但卻不允許轉讓該物業的業權／合法所有權或增設產權負擔。據本公司中國法律顧問告知，對物業資產的現有扣押將限制豐盛大族轉讓物業的權利。然而，現有扣押對本公司於豐盛康旅之股本權益及本公司轉讓該股本權益之權利並無影響。因此，由於出售事項僅涉及轉讓本公司持有之豐盛康旅股權，出售事項將不會被扣押所禁止，本公司可自由轉讓其於豐盛康旅之股權。

## 董事會函件

截至最後實際可行日期，中國人民法院已就兩花客廳109的零售部分發出執行令，以強制拍賣方式執行現有扣押。倘有關物業其後成功拍賣，則在有關物業拍賣成功後連租帶售的情況下，最終買家其後不可要求承租人在特定期限內遷出該租賃物業。另一方面，倘拍賣失敗，根據適用中國法律，豐盛大族可繼續使用及佔用有關物業，惟華融及長城資產同意接受該等物業以清償債務則除外。此外，南通優山美地花園項目的58套被扣押物業將繼續由豐盛大族佔用及使用，因該等物業目前不符合出售資格或未能被拍賣或出售，而承租人華夏銀行江寧分行目前並無接受該等物業以清償債務。買方已獲悉上述對兩花客廳109及南通優山美地花園項目施加的現有扣押，且買方同意代價金額及支付時間表將不會改變。

此外，於最後實際可行日期，天津物業的擁有人天津合恒接獲當地政府就香醍名邸二期及三期延遲竣工發出罰款通知，金額為人民幣69,730,000元。尚未支付的賠償實質上為天津合恒拖欠中國地方政府的債務。據本公司中國法律顧問告知，儘管賠償款項尚未支付，惟相關牌照及許可證一般仍可獲取及辦理，且尚未支付賠償款項不會對有關物業的法定業權轉讓構成重大不利影響。據本公司中國法律顧問告知，有關尚未支付賠償款項的還款問題不會對本集團出售事項構成限制。據本公司中國法律顧問進一步告知，於出售事項完成後，天津合恒仍須履行該付款責任，而本集團將不會被追溯。買方已獲正式通知天津合恒於出售事項後就尚未支付賠償款項的付款責任，而買方已同意代價金額將不會改變。

### 豐盛康旅及豐盛大族的財務資料

以下為摘錄自本通函附錄二所載豐盛康旅未經審核綜合財務資料的豐盛康旅截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度的未經審核財務資料：

	截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度 未經審核 人民幣千元	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 未經審核 人民幣千元
收益	165,190	185,928
除所得稅前(虧損)/溢利	(697,755)	418,812
年內(虧損)/溢利	(644,265)	406,433
流動負債淨額	(2,181,050)	(1,172,598)
豐盛康旅股東應佔資產淨值	1,435,539	1,908,639

附註：

- 於二零二二年及二零二三年十二月三十一日，剩餘集團結欠豐盛康旅集團的公司間結餘(淨額)分別約為人民幣734百萬元及人民幣982百萬元。

## 董事會函件

以下為摘錄自本通函附錄二所載豐盛康旅未經審核綜合財務資料附註3的豐盛大族截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度的未經審核財務資料：

	截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度 未經審核 人民幣千元	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 未經審核 人民幣千元
收益	153,276	178,445
除所得稅前(虧損)/溢利	(689,923)	427,797
年內(虧損)/溢利	(636,429)	415,225
流動負債淨值	(2,632,071)	(1,630,961)
資產淨值	1,218,510	1,885,512

有關豐盛康旅集團財務資料的進一步詳情載於本通函附錄二。

### V. 買方的資料

買方為於二零二四年八月二十六日於中國成立的有限合夥企業。於最後實際可行日期，買方主要從事企業管理、企業管理諮詢、資訊諮詢服務(不包括許可資訊諮詢服務)、股權投資、以自有資金從事投資活動。其註冊資本為人民幣150,000,000元。其由無錫諧豐企業管理有限公司(「無錫諧豐」)(買方的有限合夥人)及南京蘇民睿得管理有限公司(「南京蘇民」)(買方的普通合夥人)分別擁有98%及2%。南京蘇民由江蘇蘇民際華發展投資有限公司(「江蘇蘇民際華」)直接全資擁有。江蘇蘇民際華由江蘇民營投資控股有限公司(「江蘇投資」)最終間接控制約28%權益，由馮軍夥先生控制的有限公司控制約24%權益，由南京南大蘇富特管理諮詢合夥企業(有限合夥)控制約24%(其中持有49%股權的普通合夥人為宋吉紅女士控制的有限公司及持有51%股權的有限合夥人為江蘇南大蘇富特科技股份有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：8045))，及由南京三寶管理諮詢合夥企業(有限合夥)(其中持有49%股權的普通合夥人為汪維志先生控制的有限公司及持有51%股權的有限合夥人由沙敏先生最終控制)控制約24%。無錫諧豐由江蘇投資間接全資擁有。

---

## 董事會函件

---

根據於最後實際可行日期可取得的公開資料，本公司知悉江蘇投資擁有多元化股東基礎，共有16名股東，其中無錫蘇民利華企業管理有限公司（「蘇民利華」）擁有約34.7%權益、無錫蘇民悅合企業管理有限公司（「蘇民悅合」）擁有約26.25%權益及中國民生投資股份有限公司（「民生投資」）擁有約10%權益，為江蘇投資持股百分比最高的三間公司，而蘇民利華及蘇民悅合均由江蘇投資全資擁有。

根據於最後實際可行日期可取得的公開資料，本公司知悉，民生投資有62名股東並由霍爾果斯市國信保泰創業投資有限公司（「霍爾果斯國信」）擁有約14.91%權益，為民生投資的單一最大股東。

根據於最後實際可行日期可取得的公開資料，霍爾果斯國信有50名股東，其中中泰信託有限責任公司（「中泰信託」）擁有約6.1%，為霍爾果斯國信的單一最大股東。中泰信託亦直接持有民生投資約4%股權。

根據於最後實際可行日期可取得的公開資料，中泰信託有6名股東，並由中國華聞投資控股有限公司（「華聞投資」）持有約31.5718%股權及上海新黃浦實業集團股份有限公司（「新黃浦」）持有約29.9652%股權。華聞投資及新黃浦為中泰信託的兩名最大股東。

華聞投資為北京國際信託有限公司（「北京國際信託」）直接全資擁有的公司。北京國際信託有10名股東，並由北京市國有資產經營有限責任公司（「北京市國有」）擁有約34.3%權益，而北京市國有為北京市人民政府直接全資擁有的公司。

新黃浦為一間於中國成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市（股份代號：600638）。

江蘇投資的其他股東包括豐盛大族及南京綠魔商業管理有限公司，兩者均為本公司全資附屬公司，合共持有江蘇投資4%股權。

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，江蘇投資於736,000股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約0.12%。預期江蘇投資將不會於完成後即時成為本公司主要股東。

誠如上文所披露，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### VI. 上市規則的涵義

由於適用於本公司就出售事項的最高百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過75%。因此，出售事項構成本公司的一項非常重大出售事項，故須遵守上市規則第14章項下申報、公告、通函及股東批准規定。

概無董事持有交易協議及其項下擬進行交易的重大權益，因此董事均毋須就批准交易協議及其項下擬進行交易的決議案於董事會會議放棄投票。

本公司為其附屬公司(該等附屬公司並非上市規則第14A章所定義的關連人士)履行的現有擔保並不構成上市規則第14章所指的「交易」，且無須遵守上市規則第14章及14A章的規定。

於完成後，本公司向豐盛大族集團提供的現有擔保將構成剩餘集團向豐盛康旅集團提供的財務援助。然而，本公司認為持續擔保安排構成出售事項安排的一部分，且不會將有關擔保債務的現有擔保視為出售事項中的一項單獨交易。

由於預計豐盛大族、天津合恒或買方於出售事項完成後均非本公司的關連人士，故於完成後由本公司根據現有擔保提供的擔保將不會構成本公司的關連交易。

倘上述交易出現任何重大變動或情況出現重大變化，本公司將按需要遵守上市規則第14章及／或第14A章項下的適用規定。

### VII. 股東特別大會

本公司將於二零二四年九月二十日(星期五)上午十時正假座香港金鐘夏慤道18號海富中心1座28樓2805室會議室舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)股權轉讓協議及其項下擬進行交易。股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。就相關決議案所作的投票將根據上市規則第13.39(4)條，以投票表決方式進行。

就董事經作出所有合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或任何彼等各自的聯繫人於股權轉讓協議及其項下擬進行的交易有任何重大利益，因此概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格供股東使用。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印備指示填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達。閣下於填妥並交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票(視情況而定)。

### VIII. 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定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十六日(星期一)至二零二四年九月二十日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，在此期間本公司股份過戶登記手續將不會辦理。有關確定出席股東特別大會並於會上投票之權利的記錄日期為二零二四年九月二十日(星期五)。股東為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶表格連同有關股票須於二零二四年九月十三日(星期五)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)辦理登記手續。

### IX. 一般事項

出售事項的完成須待股權轉讓協議項下先決條件獲達成後方可作實，因此，出售事項未必會進行。本公司的股東及潛在投資者於買賣本公司的股份時務請審慎行事。

---

## 董事會函件

---

### X. 推薦建議

董事認為股權轉讓協議的條款(包括代價及其結付安排)及其項下擬進行交易屬公平合理,按一般商業條款訂立,並符合本公司及其股東的整體利益。

董事會將建議股東投票贊成股東特別大會有關股權轉讓協議及其項下擬進行交易的普通決議案。

### XI. 其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
豐盛控股有限公司  
主席  
季昌群  
謹啟

二零二四年八月三十日

## 1. 本集團的財務資料

本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年度各年之財務資料詳情乃於本公司以下文件披露，並已載於及可於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.fullshare.com)查閱：

- 本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0425/2024042501675\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0425/2024042501675_c.pdf))
- 本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042700608\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042700608_c.pdf))
- 本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0429/2022042901455\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0429/2022042901455_c.pdf))

## 2. 債項聲明

於二零二四年六月三十日(即本通函付印前就本債項聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有下列債務：

### 1. 銀行貸款、其他借款及借款性質的債務

	有抵押 <sup>1</sup> 及 有擔保 <sup>2</sup> 人民幣千元	有抵押 <sup>1</sup> 及 無擔保 人民幣千元	無抵押及 有擔保 <sup>2</sup> 人民幣千元	無抵押及 無擔保 人民幣千元	總計 人民幣千元
銀行貸款	4,619,657	242,472	7,045,960	35,663	11,943,752
來自股東之貸款	-	-	-	1,009,364	1,009,364
來自合營公司之貸款	-	-	-	276,179	276,179
來自其他金融機構之貸款	2,900,051	268,916	-	-	3,168,967
來自其他第三方之貸款	-	157,870	-	488,156	646,026
借款性質的債務	644,000	302,937	-	-	946,937
總計	<u>8,163,708</u>	<u>972,195</u>	<u>7,045,960</u>	<u>1,809,362</u>	<u>17,991,225</u>

附註：

1. 以本集團若干物業、廠房及設備、投資物業、與土地使用權有關的使用權資產、應收貿易賬款、按公允值計入其他全面收益的金融資產、發展中物業、持作出售物業、已抵押銀行存款、本集團附屬公司的股權及股東所持有的本公司普通股作抵押。
2. 由本公司及其附屬公司、關聯方、本集團最終實益擁有人及本集團最終實益擁有人關係密切的家族成員共同提供擔保。
3. 應付利息及逾期罰款人民幣934,339,000元及人民幣100,000,000元已分別計入上述銀行貸款、其他借款及借款性質的債務。

2. 人民幣12,511,000元的租賃負債
3. 資本承擔

人民幣千元

已訂約但未撥備：

– 購買物業、機器及設備	995,576
– 對合營公司注資	50,000

1,045,576

4. 或然負債

- (i) 於二零二四年六月三十日，本集團就向一間聯營公司及兩名獨立第三方分別授出的人民幣16,022,000元及人民幣728,440,000元的銀行貸款向銀行出具財務擔保。該等金額指倘擔保被要求悉數履行，本集團可能須支付的餘額，其中人民幣2,300,000元已確認為財務擔保負債。
- (ii) 於二零一九年八月三十日，一名獨立第三方（「標的買方」）、Fullshare Value Fund I (A) L.P.（「標的賣方」，本集團之合營公司）與標的賣方之普通合夥人訂立買賣協議，據此，標的賣方同意出售，而標的買方同意購買Five Seasons XXII Limited（「BVI SPV」，標的賣方之全資附屬公司）之100%已發行及繳足股份，惟須受限於其條款及條件。BVI SPV間接持有新加坡GSH Plaza的權益。GSH Plaza之前擁有人目前捲入與物業建造商的若干法律案件。

同日，為促進買賣達成，本公司與標的買方訂立擔保契據，據此，本公司同意向標的買方擔保標的賣方妥善及準時履行及遵守標的賣方於買賣協議項下之義務，於二零二四年六月三十日，最高責任約為169,822,000新加坡元（相等於約人民幣910,236,000元）（「擔保金額」）。擔保金額用於就法律案件的任何不利影響賠償標的買方。該等擔保金額將由前擁有人償付。

董事認為，根據標的買方對本集團的索賠記錄及前擁有人向本集團的償付記錄，本集團違約或無法履行相關義務的可能性極低。因此，於二零二四年六月三十日，並無就有關擔保計提撥備。

- (iii) 於二零二三年十月十七日，本集團接獲中國某市政府發出的人民幣69,730,000元的罰款通知（「罰款」），申索若干物業延遲竣工。

董事認為，根據法律顧問的意見及中國中央政府的最新政策發展，要求支付罰款的可能性不大。因此，於二零二四年六月三十日，尚未計提罰款撥備。

除上文所述或本文其他地方所提述者外，除集團內債務及日常業務過程中的一般貿易及其他應付款項外，於二零二四年六月三十日，本集團並無任何其他已發行及流通在外或已獲授權或以其他方式設立但尚未發行的債務證券、定期貸款、其他借款或屬借款性質的負債、或然負債或擔保。

### 3. 營運資金

董事認為，經考慮出售事項的影響，在無任何未預見情況下及經考慮(i)本集團之內部資源；及(ii)本集團現時可得銀行融資，本集團於本通函日期起至少十二個月有充足的營運資金滿足其目前的需求。

### 4. 本集團財務及貿易前景

本集團主要從事(a)物業發展及投資；(b)旅遊；(c)投資及金融服務；(d)提供健康及教育產品及服務；及(e)新能源業務。

於完成日期後，剩餘集團的主要業務維持不變，就剩餘集團的物業業務而言，剩餘集團持有的4項物業資產組合包括中國的購物中心、停車場及其他商業項目，總建築面積為127,234平方米，於二零二三年十二月三十一日的賬面值總額約為人民幣2,888百萬元。此外，誠如本通函董事會函件所載該等出售事項的理由及裨益以及所得款項用途所述，剩餘集團將探索於中國發展輕資產物業業務之機會，包括提供物業管理、發展及投資服務。

預期出售事項將加強本集團的流動資金及財務狀況。於二零二四年，市場整體經濟環境仍存在不確定性。本集團將於繼續保持各個板塊穩定發展的同時，繼續關注市場，尤其是國內重大優質健康項目，以謹慎的態度進行投資，以期取得可觀的綜合回報。本集團將關注及退出部份低回報的項目，以改善本集團的業務組合結構及現金流。本集團堅信多元化的業務組合能帶來持續穩定的收益，各業務間的協同效應將會被充分發揮，為本集團發展奠定堅實基礎。

本集團將繼續努力保持審慎的財務管理政策，提高資金運用效益，加強內部企業管治，控制經營及財務風險，提高抗風險能力。

## 5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，自二零二三年十二月三十一日（即本集團最近期已公佈經審核綜合財務報表之編製日期）以來，本集團的財務或營運狀況並無任何重大不利變動。



致豐盛控股有限公司有關南京豐盛康旅有限公司及其附屬公司歷史財務資料之報告  
(於中華人民共和國註冊成立之有限公司)

緒言

吾等已審閱第II-3至II-17頁所載南京豐盛康旅有限公司(「**豐盛康旅**」)及其於若干出售及債務重組後之附屬公司(統稱「**豐盛康旅集團**」)之過往財務資料、其中包括於二零二一年、二零二二年、二零二三年十二月三十一日及二零二四年五月三十一日的未經審核綜合財務狀況表,以及截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度及截至二零二三年及二零二四年五月三十一日止五個月(「**有關期間**」)的未經審核綜合損益及其他全面收益表、未經審核綜合權益變動表及未經審核綜合現金流量表及附註解釋(統稱「**歷史財務資料**」)。出售及債務重組詳情載於「**歷史財務資料**」附註1。編製歷史財務資料之唯一目的,乃將其載入根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第14.68(2)(a)(i)(A)條載入豐盛控股有限公司(「**貴公司**」)就建議出售豐盛康旅100%股本權益而將予刊發之通函。

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的編製基準及上市規則第14.68(2)(a)(i)條編製及呈列豐盛康旅集團的歷史財務資料。董事亦負責管理層釐定為編製歷史財務資料所必需的內部監控,以確保並無由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。歷史財務資料並無足夠資料構成香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港會計準則第1號「財務報表的呈報」所界定的一套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。吾等的責任是根據吾等的審閱對此等歷史財務資料作出結論。按照吾等協定的委聘條款,本報告僅向整體閣下匯報,除此之外本報告別無其他目的。吾等不會就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔法律責任。

**審閱範圍**

吾等已根據香港審閱聘用準則第2410號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱，並參考香港會計師公會頒佈之實務指引第750號「根據香港上市規則審閱非常重大出售事項之財務資料」。審閱歷史財務資料包括主要向負責財務及會計事宜的人士作出查詢，以及應用分析及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核的範圍為小，因此吾等無法保證吾等會知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，本核數師不發表審核意見。

**總結**

根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信有關期間的歷史財務資料於所有重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載的編製基準編製。

**天職香港會計師事務所有限公司**

執業會計師

香港，二零二四年八月三十日

**張漢培**

執業證書編號P08297

## 南京豐盛康旅有限公司

## 未經審核綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止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

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益	205,625	185,928	165,190	79,998	50,932
銷售及提供服務成本	<u>(237,417)</u>	<u>(304,748)</u>	<u>(207,318)</u>	<u>(58,640)</u>	<u>(50,598)</u>
<b>(毛損) / 毛利</b>	(31,792)	(118,820)	(42,128)	21,358	334
銷售及分銷費用	(24,225)	(20,450)	(16,950)	(9,534)	(2,317)
行政費用	(126,815)	(65,287)	(189,093)	(145,603)	(21,781)
金融資產及財務擔保合約減值					
虧損(撥備) / 撥回淨額	(6,098)	868,936	(185,774)	(87,447)	(11,289)
其他收入	9,432	44,482	12,096	1,266	443
其他(虧損) / 收益-淨額	<u>(20,248)</u>	<u>(43,402)</u>	<u>(15,950)</u>	<u>429</u>	<u>(618,177)</u>
<b>經營(虧損) / 溢利</b>	(199,746)	665,459	(437,799)	(219,531)	(652,787)
融資成本	(186,483)	(250,765)	(261,952)	(136,233)	(87,429)
應佔合資企業業績	8,427	4,598	2,292	591	(34,366)
應佔聯營公司業績	<u>(1,332,375)</u>	<u>(480)</u>	<u>(296)</u>	<u>(85)</u>	<u>(130)</u>
<b>稅前(虧損) / 溢利</b>	(1,710,177)	418,812	(697,755)	(355,258)	(774,712)
所得稅(支出) / 抵免	<u>(45,812)</u>	<u>(12,379)</u>	<u>53,490</u>	<u>19,509</u>	<u>84,219</u>
<b>年度 / 期間(虧損) / 溢利</b>	<u><u>(1,755,989)</u></u>	<u><u>406,433</u></u>	<u><u>(644,265)</u></u>	<u><u>(335,749)</u></u>	<u><u>(690,493)</u></u>

## 南京豐盛康旅有限公司

## 未經審核綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度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

	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 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
以下人士應佔(虧損)/溢利：					
—豐盛康旅權益股東	(1,288,758)	337,768	(450,681)	(237,159)	(502,040)
—剩餘集團持有非控股權益	(457,970)	126,043	(161,062)	(84,981)	(182,405)
—其他非控股權益	(9,261)	(57,378)	(32,522)	(13,609)	(6,048)
年度/期間(虧損)/溢利	<u>(1,755,989)</u>	<u>406,433</u>	<u>(644,265)</u>	<u>(335,749)</u>	<u>(690,493)</u>
年度/期間其他全面 (虧損)/收入：					
不會重新分類至損益的項目：					
—按公允值計入其他全面收益的 權益工具的公允值變動	(130,710)	2,921	(40,764)	(7,060)	(24,049)
—該等項目相關所得稅	<u>10,678</u>	<u>(730)</u>	<u>10,191</u>	<u>1,765</u>	<u>6,012</u>
年度/期間其他全面(虧損)/ 收入，已扣除稅項	<u>(120,032)</u>	<u>2,191</u>	<u>(30,573)</u>	<u>(5,295)</u>	<u>(18,037)</u>
年度/期間全面(虧損)/ 收入總額	<u><u>(1,876,021)</u></u>	<u><u>408,624</u></u>	<u><u>(674,838)</u></u>	<u><u>(341,044)</u></u>	<u><u>(708,530)</u></u>
以下人士應佔年度/期間全面 (虧損)/收入總額：					
—豐盛康旅權益股東	(1,376,778)	339,374	(473,100)	(241,042)	(515,266)
—剩餘集團持有的非控股權益	(489,982)	126,628	(169,216)	(86,393)	(187,216)
—其他非控股權益	(9,261)	(57,378)	(32,522)	(13,609)	(6,048)
	<u><u>(1,876,021)</u></u>	<u><u>408,624</u></u>	<u><u>(674,838)</u></u>	<u><u>(341,044)</u></u>	<u><u>(708,530)</u></u>

隨附附註為歷史財務資訊組成部分。

## 南京豐盛康旅有限公司

## 未經審核綜合財務狀況表

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日及二零二四年五月三十一日

	十二月三十一日			五月三十一日
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	1,173,776	1,078,690	994,276	701,640
投資物業	2,149,036	2,144,741	2,043,124	1,679,000
於合資企業的投資	176,625	169,594	171,886	137,519
於聯營公司的投資	20,566	20,086	19,790	19,660
發展中物業	–	–	536,311	530,800
按公允值計入其他全面收入 的金融資產	678,012	280,933	240,169	216,120
按攤銷成本列賬的其他 金融資產	468,684	–	–	–
遞延稅項資產	167,671	167,903	225,319	234,446
	<u>4,834,370</u>	<u>3,861,947</u>	<u>4,230,875</u>	<u>3,519,185</u>
<b>流動資產</b>				
存貨	504	684	755	–
應收貿易賬款	11,622	18,441	22,760	25,159
應收貸款	1,239,328	294,366	110,065	110,065
預付款項	86,411	68,850	61,369	48,274
其他應收款項	702,534	384,216	535,149	525,714
按攤銷成本列賬的其他 金融資產	–	469,483	–	–
預付所得稅	6,396	2,105	2,105	2,109
發展中物業	811,872	593,515	–	–
持作出售物業	48,080	56,281	51,836	49,000
受限制現金	–	332	509	1,318
現金及現金等值物	22,979	22,042	4,182	2,128
應收集團公司款項	657,367	915,031	1,204,832	1,069,420
	<u>3,587,093</u>	<u>2,825,346</u>	<u>1,993,562</u>	<u>1,833,187</u>

## 南京豐盛康旅有限公司

## 未經審核綜合財務狀況表(續)

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日及二零二四年五月三十一日

	十二月三十一日			五月三十一日
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
<b>流動負債</b>				
應付貿易賬款及應付票據	396,038	300,483	252,394	243,079
其他應付款項及應計費用	525,510	670,988	986,160	1,060,270
合約負債	18,706	23,838	25,466	3,798
銀行及其他借款	1,856,996	2,368,166	2,244,662	2,146,711
應付所得稅	459,733	453,906	443,045	439,216
應付集團公司款項	2,078,124	180,563	222,885	247,471
	<u>5,335,107</u>	<u>3,997,944</u>	<u>4,174,612</u>	<u>4,140,545</u>
<b>流動負債淨額</b>	<u>(1,748,014)</u>	<u>(1,172,598)</u>	<u>(2,181,050)</u>	<u>(2,307,358)</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>3,086,356</u>	<u>2,689,349</u>	<u>2,049,825</u>	<u>1,211,827</u>
<b>非流動負債</b>				
銀行及其他借款	818,717	–	46,500	–
遞延稅項負債	314,660	327,746	316,560	233,592
	<u>1,133,377</u>	<u>327,746</u>	<u>363,060</u>	<u>233,592</u>
<b>資產淨值</b>	<u>1,952,979</u>	<u>2,361,603</u>	<u>1,686,765</u>	<u>978,235</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
儲備	(430,735)	(91,361)	(564,461)	(1,079,727)
<b>豐盛康旅權益股東應佔權益</b>	<u>1,569,265</u>	<u>1,908,639</u>	<u>1,435,539</u>	<u>920,273</u>
剩餘集團持有之非控股權益	394,388	521,016	351,800	164,584
其他非控股權益	(10,674)	(68,052)	(100,574)	(106,622)
<b>權益總額</b>	<u>1,952,979</u>	<u>2,361,603</u>	<u>1,686,765</u>	<u>978,235</u>

隨附附註為歷史財務資訊的組成部分。

## 南京豐盛康旅有限公司

## 未經審核綜合權益變動表

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止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

	豐盛康旅權益股東應佔					總額	剩餘集團持有的		總權益
	股本	法定盈餘儲備	投資重估儲備	保留盈餘／(累計虧損)	其他儲備		非控股權益	其他非控股權益	
	人民幣千元 (未經審核)								
於二零二一年一月一日	2,000,000	333,598	(32,777)	625,370	19,852	2,946,043	884,370	(1,413)	3,829,000
本年度虧損	-	-	-	(1,288,758)	-	(1,288,758)	(457,970)	(9,261)	(1,755,989)
本年度其他全面(虧損)/收入									
–按公允值計入其他全面收益									
–股本工具的公允值變動	-	-	(95,850)	-	-	(95,850)	(34,860)	-	(130,710)
–與該等項目有關的所得稅	-	-	7,830	-	-	7,830	2,848	-	10,678
年度全面虧損總額	-	-	(88,020)	(1,288,758)	-	(1,376,778)	(489,982)	(9,261)	(1,876,021)
出售按公允值計入其他全面收益的金融資產時的轉撥	-	-	64,530	(64,530)	-	-	-	-	-
於二零二一年十二月三十一日	2,000,000	333,598	(56,267)	(727,918)	19,852	1,569,265	394,388	(10,674)	1,952,979
	豐盛康旅權益股東應佔					總額	剩餘集團持有的		總權益
	股本	法定盈餘儲備	投資重估儲備	累計虧損	其他儲備		非控股權益	其他非控股權益	
	人民幣千元 (未經審核)								
於二零二二年一月一日	2,000,000	333,598	(56,267)	(727,918)	19,852	1,569,265	394,388	(10,674)	1,952,979
本年度溢利/(虧損)	-	-	-	337,768	-	337,768	126,043	(57,378)	406,433
本年度其他全面收入/(虧損)									
–按公允值計入其他全面收益									
–股本工具的公允值變動	-	-	2,141	-	-	2,141	780	-	2,921
–與該等項目有關的所得稅	-	-	(535)	-	-	(535)	(195)	-	(730)
本年度全面收益/(虧損)總額	-	-	1,606	337,768	-	339,374	126,628	(57,378)	408,624
於二零二二年十二月三十一日	2,000,000	333,598	(54,661)	(390,150)	19,852	1,908,639	521,016	(68,052)	2,361,603

## 南京豐盛康旅有限公司

## 未經審核綜合權益變動表(續)

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度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

	豐盛康旅權益股東應佔					剩餘集團			總權益 人民幣千元 (未經審核)
	股本 人民幣千元 (未經審核)	法定盈餘 儲備 人民幣千元 (未經審核)	投資重估 儲備 人民幣千元 (未經審核)	累計虧損 人民幣千元 (未經審核)	其他儲備 人民幣千元 (未經審核)	總額 人民幣千元 (未經審核)	持有的 非控股權益 人民幣千元 (未經審核)	其他 非控股權益 人民幣千元 (未經審核)	
於二零二三年一月一日	2,000,000	333,598	(54,661)	(390,150)	19,852	1,908,639	521,016	(68,052)	2,361,603
本年度虧損	-	-	-	(450,681)	-	(450,681)	(161,062)	(32,522)	(644,265)
本年度其他全面(虧損)/收入 —按公允值計入其他全面收益 的股本工具的公允值變動 —與該等項目有關的所得稅	-	-	(29,892)	-	-	(29,892)	(10,872)	-	(40,764)
	-	-	7,473	-	-	7,473	2,718	-	10,191
本年度全面虧損總額	-	-	(22,419)	(450,681)	-	(473,100)	(169,216)	(32,522)	(674,838)
於二零二三年十二月三十一日	2,000,000	333,598	(77,080)	(840,831)	19,852	1,435,539	351,800	(100,574)	1,686,765
	豐盛康旅權益股東應佔					剩餘集團			總權益 人民幣千元 (未經審核)
	股本 人民幣千元 (未經審核)	法定盈餘 儲備 人民幣千元 (未經審核)	投資重估 儲備 人民幣千元 (未經審核)	累計虧損 人民幣千元 (未經審核)	其他儲備 人民幣千元 (未經審核)	總額 人民幣千元 (未經審核)	持有的 非控股權益 人民幣千元 (未經審核)	其他 非控股權益 人民幣千元 (未經審核)	
於二零二四年一月一日	2,000,000	333,598	(77,080)	(840,831)	19,852	1,435,539	351,800	(100,574)	1,686,765
期內虧損	-	-	-	(502,040)	-	(502,040)	(182,405)	(6,048)	(690,493)
期內其他全面虧損/(收入) —按公允值計入其他全面收益 的股本工具的公允值變動 —與該等項目有關的所得稅	-	-	(17,635)	-	-	(17,635)	(6,414)	-	(24,049)
	-	-	4,409	-	-	4,409	1,603	-	6,012
期內全面虧損總額	-	-	(13,226)	(502,040)	-	(515,266)	(187,216)	(6,048)	(708,530)
於二零二四年五月三十一日	2,000,000	333,598	(90,306)	(1,342,871)	19,852	920,273	164,584	(106,622)	978,235

## 南京豐盛康旅有限公司

## 未經審核綜合權益變動表(續)

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度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

	豐盛康旅權益股東應佔					剩餘集團持有的		其他	
	股本 人民幣千元 (未經審核)	法定盈餘 儲備 人民幣千元 (未經審核)	投資重估 儲備 人民幣千元 (未經審核)	累計虧損 人民幣千元 (未經審核)	其他儲備 人民幣千元 (未經審核)	總額 人民幣千元 (未經審核)	非控股權益 人民幣千元 (未經審核)	非控股權益 人民幣千元 (未經審核)	總權益 人民幣千元 (未經審核)
於二零二三年一月一日	2,000,000	333,598	(54,661)	(390,150)	19,852	1,908,639	521,016	(68,052)	2,361,603
期內虧損	-	-	-	(237,159)	-	(237,159)	(84,981)	(13,609)	(335,749)
期內其他全面(虧損)/收入 —按公允值計入其他全面收益 的股本工具的公允值變動 —與該等項目有關的所得稅	-	-	(5,177)	-	-	(5,177)	(1,883)	-	(7,060)
	-	-	1,294	-	-	1,294	471	-	1,765
期內全面虧損總額	-	-	(3,883)	(237,159)	-	(241,042)	(86,393)	(13,609)	(341,044)
於二零二三年五月三十一日	2,000,000	333,598	(58,544)	(627,309)	19,852	1,667,597	434,623	(81,661)	2,020,559

隨附附註為歷史財務資訊的組成部分。

## 南京豐盛康旅有限公司

## 未經審核綜合現金流量表

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止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

	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 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
來自營運活動的現金流量					
除稅前(虧損)/溢利	(1,710,177)	418,812	(697,755)	(355,258)	(774,712)
調整項目：					
融資成本	186,483	250,765	261,952	136,233	87,429
應佔合資企業業績	(8,427)	(4,598)	(2,292)	(591)	34,366
應佔聯營公司業績	1,332,375	480	296	85	130
股息收入	-	(8,000)	(7,000)	-	-
物業、廠房及設備折舊	49,389	56,904	57,276	24,120	21,797
金融資產及財務擔保合約減值					
虧損撥備/(撥回)淨額	6,098	(868,936)	185,774	87,447	11,289
投資物業公允值變動	(45,306)	2,255	57,208	(429)	347,426
物業、廠房及設備減值虧損	-	-	-	-	270,751
發展中物業撇減	-	218,357	57,204	-	5,511
持作出售物業撇減	2,554	2,909	552	-	29
應收貸款利息豁免	-	41,417	-	-	-
借款逾期罰款撥備	-	-	100,000	-	-

## 南京豐盛康旅有限公司

## 未經審核綜合現金流量表(續)

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度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

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
<b>營運資金變動前之經營現金</b>					
(流出)／流入	(187,011)	110,365	13,215	(108,393)	4,016
發展中物業增加	(52,296)	-	-	-	-
持作出售物業(增加)／減少	(24,046)	519	3,893	327	2,807
存貨(增加)／減少	(121)	(181)	(71)	(15)	755
受限制銀行存款增加	-	(332)	(177)	(1,735)	(809)
應收貿易賬款及應收票據、 其他應收款項及預付款項 減少／(增加)	17,564	(28,176)	7,482	2,830	13,010
應付貿易賬款及應付票據、 其他應付款項及應計費用及 合約負債增加／(減少)	104,811	11,904	(4,605)	87,784	(36,527)
營運(所用)／產生現金	(141,099)	94,099	19,737	(19,202)	(16,748)
已付所得稅	(66,638)	(6,082)	(15,782)	(2,506)	(5,693)
<b>營運活動(所用)／產生的 現金淨額</b>	<u>(207,737)</u>	<u>88,017</u>	<u>3,955</u>	<u>(21,708)</u>	<u>(22,441)</u>

## 南京豐盛康旅有限公司

## 未經審核綜合現金流量表(續)

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度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

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
<b>投資活動之現金流量</b>					
購買按公允值計入其他全面					
收益之金融資產	(400,000)	-	-	-	-
出售一項按公允值計入其他全面					
收益之金融資產所得款項	112,000	400,000	-	-	-
購買物業、廠房及設備項目	(5,468)	(139)	(166)	(166)	(1,944)
出售物業、廠房及設備所得款項	12	-	24	-	2,032
出售投資物業所得款項	9,777	2,040	44,409	18,690	15,471
收取貸款及其他應收款項	283,374	939,000	67,835	62,385	-
授出貸款及其他應收款項	-	(369,833)	(25,000)	(25,000)	-
出售聯營公司所得款項	3,975	-	-	-	-
收取同系附屬公司款項	726,517	-	22,354	40,544	159,999
墊款予同系附屬公司	-	(634,910)	-	-	-
已收其他投資收入	-	8,000	7,000	-	-
	<u>730,187</u>	<u>344,158</u>	<u>116,456</u>	<u>96,453</u>	<u>175,558</u>
<b>投資活動所得現金淨額</b>	<b>730,187</b>	<b>344,158</b>	<b>116,456</b>	<b>96,453</b>	<b>175,558</b>

## 南京豐盛康旅有限公司

## 未經審核綜合現金流量表(續)

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度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

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
<b>融資活動之現金流量</b>					
償還銀行及其他借款	(469,717)	(307,546)	(77,004)	(55,844)	(147,356)
已付利息	(80,807)	(125,566)	(61,267)	(34,012)	(7,815)
<b>融資活動所用現金淨額</b>	<b>(550,524)</b>	<b>(433,112)</b>	<b>(138,271)</b>	<b>(89,856)</b>	<b>(155,171)</b>
<b>現金及現金等值物減少淨額</b>	<b>(28,074)</b>	<b>(937)</b>	<b>(17,860)</b>	<b>(15,111)</b>	<b>(2,054)</b>
年初／期初的現金及現金等值物	51,053	22,979	22,042	22,042	4,182
年末／期末現金及現金等值物	<u>22,979</u>	<u>22,042</u>	<u>4,182</u>	<u>6,931</u>	<u>2,128</u>

隨附附註為歷史財務資訊的組成部分。

南京豐盛康旅有限公司  
歷史財務資料附註

1 一般資料

南京豐盛康旅有限公司(「**豐盛康旅**」)為一間於中華人民共和國(「**中國**」)註冊成立及註冊的有限責任公司。其註冊辦事處地址位於中國南京市雨花臺區軟件大道119號8幢312室。

豐盛康旅及其於出售及債務重組(統稱「**出售安排**」)後之附屬公司(統稱「**豐盛康旅集團**」)主要從事房地產開發及投資。

豐盛康旅的功能貨幣為人民幣(「**人民幣**」)，而豐盛康旅集團的未經審核歷史財務資料以人民幣呈列，除另有指明外，所有數值均四捨五入至最接近的千位數。

出售安排的詳情如下：

於二零二四年五月，豐盛康旅訂立八項債務轉讓協議，以現金代價人民幣179百萬元將其淨債務轉讓予一間集團公司。現金代價按淨債務成本(不包括應計利息)釐定。

於二零二四年六月，豐盛康旅與兩間集團公司訂立四項股權轉讓交易，按成本轉讓其於四間附屬公司的全部股權，以完成集團內部重組，現金代價為合共人民幣160百萬元。重組已於二零二四年六月底完成。

出售安排已於二零二四年七月完成。

## 2 編製基準

豐盛康旅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（「有關期間」）之未經審核歷史財務資料（「歷史財務資料」）乃僅為載入根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第14.68(2)(a)(i)條載入豐盛控股有限公司（「本公司」）就建議出售豐盛康旅100%股本權益（「出售事項」）而將予刊發之通函，並按照本公司於編製本公司及其附屬公司截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度（「有關年度」）之綜合財務報表時採納之相關會計政策，該等財務報表符合香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則而編製。

就編製歷史財務資料而言，於整個有關期間內，附屬公司的資產、負債及財務表現以及出售安排所載的債務淨額（「除外債務及實體」）已不包括在內（即按「分割」基準）。

本公司董事認為，由於除外債務及實體並不構成出售事項的一部分，因此其歷史財務資料與豐盛康旅集團的交易記錄無關，故以「分割」基準呈列有關期間的歷史財務資料較為恰當。本公司董事相信，呈列豐盛康旅集團及除外債務及實體的歷史財務資料（包括並非出售事項的除外債務及實體的資產、負債及財務表現）將為本歷史財務資料的使用者提供不相關及可能誤導的財務資料。因此，按「分割」基準呈列豐盛康旅集團的歷史財務資料將為歷史財務資料的使用者提供更直接及相關的資料。

豐盛康旅集團的歷史財務資料乃按歷史成本慣例編製，並就重估若干按公允值列賬的金融資產及投資物業作出修訂。根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第1號「財務報表的呈列」，豐盛康旅集團的歷史財務資料所包含的資料不足以構成一套完整的財務報表，亦不足以構成香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定一份完整的簡明中期財務報告，故應與本公司已公佈的有關年度的年度財務報表一併閱讀。

## 3 擁有重大非控股權益的附屬公司

豐盛康旅集團擁有重大非控股權益的附屬公司詳情載列如下：

	十二月三十一日			五月三十一日
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
非控股權益持有的 股權百分比：				
南京豐盛大族科技 股份有限公司	26.67%	26.67%	26.67%	26.67%
非控股權益於報告 期末的累計結餘：				
剩餘集團所持非控股 權益	394,388	521,016	351,800	164,584
其他非控股權益	<u>(10,674)</u>	<u>(68,052)</u>	<u>(100,574)</u>	<u>(106,622)</u>
	<u>383,714</u>	<u>452,964</u>	<u>251,226</u>	<u>57,962</u>

下表說明上述附屬公司的財務資料摘要。

	截至十二月三十一日 止年度			截至五月三十一日 止期間	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
收益	191,170	178,445	153,276	73,318	47,213
開支總額	123,570	76,153	197,294	150,485	23,036
除稅前(虧損)/溢利	(1,680,643)	427,797	(689,923)	(351,765)	(774,206)
年度/期間(虧損)/溢利	(1,726,433)	415,225	(636,429)	(332,253)	(689,987)
年度/期間全面(虧損)/ 收益總額	(1,846,465)	417,416	(667,002)	(337,548)	(708,024)

	十二月三十一日			五月三十一日
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
流動資產	2,146,882	2,363,531	1,539,613	1,381,787
非流動資產	4,816,425	3,844,219	4,213,641	3,502,131
流動負債	4,361,834	3,994,492	4,171,684	4,139,840
非流動負債	1,133,377	327,746	363,060	233,592
資產淨值	1,468,096	1,885,512	1,218,510	510,486

#### 4 或然負債

於二零二三年十月十七日，本集團接獲中國某市政府發出的人民幣69,730,000元的罰款通知(「罰款」)，申索若干物業延遲竣工。

董事認為，根據法律顧問的意見及中國中央政府的最新政策發展，要求支付罰款的可能性不大。因此，於二零二四年五月三十一日，尚未計提罰款撥備。

下文載列截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度剩餘集團的管理層討論及分析。

剩餘集團的主要業務將不會因出售事項而有任何改變。出售事項後，剩餘集團將繼續經營其現有業務，包括(a)物業發展及投資；(b)旅遊；(c)投資及金融服務；(d)提供健康及教育產品及服務；及(e)新能源業務。

剩餘集團截至二零二一年十二月三十一日（「二零二一年度」）、二零二二年十二月三十一日（「二零二二年度」）及二零二三年十二月三十一日（「二零二三年度」）止各年度的管理層討論及分析分別載列如下。

## 業務及財務回顧

### 二零二三年度

#### 業務回顧

##### (1) 物業業務

於二零二三年十二月三十一日，剩餘集團的物業業務主要包括虹悅城、六合歡樂廣場項目及威海項目作為投資物業。

項目名稱	地址	現有用途	合約期限	總建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益
南京 虹悅城	中國江蘇省 南京市雨花臺區 應天大街619號	購物中心	中期契約	100,605	100%
六合歡樂廣場 (兩層)	中國江蘇省 南京市六合區 龍津路52-71號	購物中心	中期契約	18,529	100%

項目名稱	地址	現有用途	合約期限	總建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益
六合歡樂廣場 (若干單位)	中國江蘇省 南京市六合區 龍津路52-71號	停車場	中期契約	1,628	100%
<b>威海</b>					
威海項目	中國山東省 威海市榮成市 成山榮山路 229號1棟	商業	中期契約	6,472	100%
				<b>127,234</b>	

(2) 旅遊業務

剩餘集團目前投資並持有的旅遊物業項目包括澳洲拉古拉項目及澳洲喜來登項目。

拉古拉項目位於澳大利亞昆士蘭州布魯姆斯伯裡，臨近大堡礁的大型綜合開發項目，項目佔地面積約29,821,920平方米，地塊目前處於持作未來發展。

喜來登項目位於全球著名的旅遊度假聖地澳大利亞昆士蘭州道格拉斯港。項目包括蟹景喜來登度假村及高爾夫會所，共295間客房、7間餐廳及酒廊，和一個18洞高爾夫球場。項目總佔地面積約1,108,297平方米，總建築面積約62,328平方米。於二零二三年度，全年平均入住為65%，低於二零二二年的全年平均入住率79%。入住率下降的主要原因為於二零二三年十二月發生颱風，凱恩斯機場關閉，導致入住率嚴重下降。

(3) 投資及金融服務業務

剩餘集團投資及金融服務業務包括持有及投資各種上市及非上市股權及金融資產，以及提供投資及金融相關服務。投資及金融服務業務板塊的收入約為人民幣2,680,000元(二零二二年：人民幣6,177,000元)。

於二零二三年十二月三十一日，剩餘集團並無持有任何價值達剩餘集團總資產5%或以上的重大投資。

(4) 健康、教育及其他業務

健康、教育及其他業務分部涉及在澳洲及中國銷售健康及教育產品以及提供相關服務。於二零二三年度，剩餘集團繼續物色合適投資機會，為健康、教育及其他業務可持續發展注入新動力。健康、教育及其他板塊的收入約為人民幣151,444,000元(二零二二年：人民幣9,332,000元)。

(5) 新能源業務

(a) 風電齒輪傳動設備

剩餘集團為中國風電齒輪傳動設備的領先供應者，藉著強大的研究、設計和開發能力，產品技術達到國際領先水平。剩餘集團風電齒輪傳動設備產品廣泛應用於陸上風電和海上風電，包含11MW、12MW及13.6MW等大兆瓦級風電齒輪傳動設備產品已批量供應國內及國外客戶。於年度內，剩餘集團仍維持強大的客戶組合，風電齒輪傳動設備產品的客戶包括中國國內的主要風機成套商，也包括國際知名的風機成套商，例如GE Renewable Energy、Siemens Gamesa Renewable Energy、Suzlon及Doosan等。

(b) 工業齒輪傳動設備

剩餘集團之工業齒輪傳動設備產品，廣泛應用於冶金、建材、橡塑、化工、航天、採礦、港口及工程機械等行業之客戶。

近年來，剩餘集團始終堅持工業齒輪傳動設備綠色發展戰略，以節能環保低碳為主線，深耕傳動技術和拓展驅動技術，在重載傳動領域進行產品技術升級換代，自主開發研製出具有國際競爭力的標準化產品、模塊化產品及智能化產品，以及高效率、高可靠性和低能耗的機電控制集成驅動系統，以「品類齊全、層次清晰和細分精準」的產品定位和市場定位來推動銷售策略和生產模式的轉變，提升綜合競爭力，進一步鞏固市場優勢。與此同時，剩餘集團亦加強向客戶提供及出售有關產品之零部件和整體系統解決方案，協助客戶在不增加資本開支的同時提升現有的生產效率及降低能源消耗，實現客戶多樣化和差異化的需求，藉以保持剩餘集團在工業齒輪傳動設備產品市場上的主要供應商地位。

#### (c) 軌道交通齒輪傳動設備

剩餘集團軌道交通齒輪傳動設備產品應用廣泛，在高鐵、地鐵、市域列車及有軌電車等軌道交通領域，公司先後與行業內多家國內外知名企業，例如中國中車集團及Alston Group建立長期合作關係。剩餘集團軌道交通齒輪傳動設備產品已獲得國際鐵路行業質量管理體系ISO/TS22163認證、鐵路產品CRCC認證及「IRIS」體系銀級認證，為進一步拓展軌道交通國際市場奠定了堅實的基礎。目前，產品已成功應用在北京、上海、深圳、南京、香港及臺北等中國眾多城市的軌道交通傳動設備上，並已成功應用於新加坡、印度、巴西、法國、加拿大、澳洲、埃及等多個國家和地區的軌道交通傳動設備。憑藉優化的齒輪箱設計技術、卓越的密封技術以及對生產過程的有效控制，公司軌道交通齒輪傳動設備產品凸顯出更勝一籌的環境友好性，產品深受使用者好評。

## (d) 貿易業務

剩餘集團貿易業務主要是大宗商品貿易業務和鋼材產業鏈貿易業務。大宗商品貿易業務，主要涉及成品油、電解銅等的採購與批量銷售。鋼材產業鏈貿易業務，主要涉及鋼材的上游原材料原煤的採購與批量銷售、焦炭的採購與批量銷售，以及鋼材的採購與批量銷售等。

**財務回顧**

## 收入

剩餘集團來自持續經營業務的收入由二零二二年度約人民幣21,532,443,000元增加約人民幣3,170,183,000元或14.72%至二零二三年度約人民幣24,702,626,000元。二零二三年度及二零二二年度來自持續經營業務的收入及變動來自以下不同業務板塊：

	二零二三年度 人民幣百萬元	二零二二年度 人民幣百萬元
物業	206	132
旅遊	265	305
投資及金融服務	3	6
健康、教育及其他	151	9
新能源	24,077	21,080
	<u>24,702</u>	<u>21,532</u>

剩餘集團的收入增加主要來自新能源板塊，新能源板塊對剩餘集團的收入增長貢獻最大，約為人民幣2,997,424,000元。主要是由於風電齒輪傳動設備交貨量增加所致。

旅遊板塊收入減少約人民幣39,872,000元。於二零二三年十二月，凱恩斯機場於距離聖誕節僅一周的時間內因極端惡劣天氣而被迫關閉，嚴重干擾旅客的旅遊計劃。此嚴重影響澳洲酒店當月的財務表現。因此，二零二三年度的收入減少。

來自物業板塊的收入增加約人民幣73,946,000元，主要由於二零二三年度產生更多租金收入。

健康、教育及其他板塊收入大幅增加，主要由於剩餘集團於二零二三年度進行若干大宗商品貿易（主要為農產品）。

#### 毛利及毛利率

剩餘集團來自持續經營業務的毛利由二零二二年度的約人民幣3,433,164,000元增加約人民幣172,687,000元或5%至二零二三年度的約人民幣3,605,851,000元。毛利率由二零二二年度的約16%下降至二零二三年的約15%。剩餘集團的毛利主要來自新能源板塊。二零二三年度來自新能源板塊的毛利及毛利率分別約為人民幣3,394,785,000元及14.10%（二零二二年度：人民幣3,263,232,000元及15.48%）。新能源板塊毛利增加主要由於銷售收入增加所致。新能源板塊毛利率下降的原因為(i)毛利率較低的貿易業務比重增加；及(ii)風電齒輪傳動設備的毛利率因銷售價格下降及成本增加而下降。

#### 銷售及分銷開支

剩餘集團來自持續經營業務的銷售及分銷開支由二零二二年度的約人民幣539,259,000元增加約人民幣61,831,000元或11%至二零二三年度的約人民幣601,090,000元。銷售及分銷開支主要包括產品包裝開支、運輸開支、員工成本及業務開支。二零二三年度銷售及分銷開支增加主要與新能源板塊收入的增加一致。

#### 行政開支

剩餘集團來自持續經營業務的行政開支由二零二二年度的約人民幣822,579,000元減少約人民幣10,409,000元或1%至二零二三年度的約人民幣812,170,000元。二零二三年度的行政開支主要包括薪金及員工福利、罰款撥備、有形及無形資產折舊及攤銷。二零二三年度行政開支減少主要由於剩餘集團實施成本控制政策。

### 研發成本

剩餘集團的研發成本由二零二二年度的約人民幣744,816,000元增加約人民幣159,657,000元或21%至二零二三年度的約人民幣904,473,000元。研發成本增加主要由於新能源板塊加大新產品研發力度所致。

### 金融資產確認減值虧損(撥備)／撥回淨額

剩餘集團於二零二三年度確認金融資產減值虧損淨額約人民幣499,196,000元，而於二零二二年度確認減值虧損撥回淨額約人民幣121,902,000元。於二零二二年度，憑藉管理層的不斷努力，若干債務人償還已減值的逾期結餘，因此確認減值虧損撥回淨額。於二零二三年度，並無該等重大還款。鑑於若干借款人或債務人延遲還款及財務狀況持續惡化，若干金融資產的信貸風險自初始確認後有所增加。因此，確認減值虧損淨額約人民幣499,196,000元。

### 其他收入

其他收入由二零二二年度的約人民幣385,903,000元增加約人民幣12,330,000元或3%至二零二三年度的約人民幣398,233,000元。二零二三年度的其他收入主要包括銀行及其他利息收入約人民幣150,186,000元、政府補助約人民幣93,750,000元及銷售廢料及材料約人民幣89,293,000元。二零二二年度的其他收入主要包括銀行、延期及其他利息收入約人民幣207,233,000元、政府補助約人民幣67,334,000元及銷售廢料及材料約人民幣63,713,000元。

### 金融工具公允值淨額變動

剩餘集團透過處理及投資各種潛在或策略用途的投資及金融產品維持其投資板塊。剩餘集團於二零二三年度及二零二二年度分別錄得金融工具公允值變動虧損約人民幣67,122,000元及人民幣917,050,000元。二零二二年度的公允值大幅變動主要來自與收購一間實體的遠期合約有關的衍生金融工具，該實體的主要業務為從事受COVID-19嚴重影響的旅遊業務。由於有關收購已於二零二二年完成，該等衍生工具已失效。

### 其他收益—淨額

於二零二三年度，其他收益包括匯兌收益淨額約人民幣125,777,000元。然而，其他收益被其他虧損所抵銷，其他虧損主要包括應收貸款利息豁免約人民幣38,866,000元及投資物業公允價值虧損約人民幣14,266,000元。

於二零二二年度，其他收益包括匯兌收益淨額約人民幣200,387,000元。然而，其他收益被其他虧損所抵銷，其他虧損主要包括應收貸款利息豁免約人民幣32,564,000元及就預付款項確認減值虧損約人民幣41,896,000元。

### 融資成本

剩餘集團來自持續經營業務的融資成本由二零二二年度的約人民幣621,414,000元大幅增加約人民幣254,901,000元或41%至二零二三年的約人民幣876,315,000元，主要由於剩餘集團二零二三年度的借款金額高於二零二二年度及因未能於到期日償還貸款而產生的違約利息撥備所致。

### 分佔合營公司及聯營公司業績

剩餘集團於二零二三年度分佔其合營公司及聯營公司之虧損約人民幣167,962,000元，而於二零二二年度分佔溢利約人民幣47,112,000元。此主要是由於確認金融資產減值虧損及因逾期支付貸款而產生的罰款撥備及於聯營公司的違約利息所致。

### 所得稅開支

於二零二三年度，剩餘集團的即期稅項開支及遞延稅項抵免分別約為人民幣184,103,000元及人民幣103,343,000元，而於二零二二年度，即期稅項開支及遞延稅項抵免分別約為人民幣641,650,000元及人民幣239,151,000元。

二零二三年度的即期稅項開支減少，主要是由於二零二二年度出售南京高速齒輪製造有限公司43%股權產生一次性所得稅開支約人民幣315,140,000元所致。於二零二三年度並無該等出售。

### 二零二三年度溢利

於二零二三年度，剩餘集團錄得稅後溢利約人民幣1,289,000元，而於二零二二年度，剩餘集團錄得稅後溢利約人民幣161,619,000元。二零二三年度的除稅後溢利減少，主要是由於確認金融資產減值虧損以及應佔其合營公司及聯營公司虧損，即使金融工具公允值變動虧損大幅減少。

### 流動資金、財務資源及資產負債比率

#### 現金狀況

於二零二三年十二月三十一日，剩餘集團的現金及現金等值物（不包括受限制現金）約為人民幣5,689,662,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣4,511,766,000元），較二零二二年十二月三十一日增加約人民幣1,177,896,000元或26.11%。剩餘集團的現金及現金等值物保持穩定。剩餘集團定期密切監察其資金及庫務狀況，以滿足剩餘集團的資金需求。

#### 銀行及其他借款

於二零二三年十二月三十一日，剩餘集團的借款約為人民幣12,189百萬元（二零二二年十二月三十一日：人民幣10,552百萬元），其中約人民幣7,458百萬元（二零二二年十二月三十一日：人民幣6,241百萬元）須於一年內償還，約人民幣4,731百萬元（二零二二年十二月三十一日：人民幣4,311百萬元）須於一年以上償還。於二零二三年十二月三十一日，約人民幣4,890百萬元（二零二二年十二月三十一日：人民幣5,331百萬元）的借款按介乎每年0%至15%（二零二二年十二月三十一日：介乎每年0%至12%）的固定利率計息。

#### 槓桿

剩餘集團於二零二三年十二月三十一日之資產負債比率（按銀行及其他借款總額相對資產總值之比率計算）約為24.26%（二零二二年十二月三十一日：21.54%）。於二零二三年十二月三十一日，剩餘集團權益淨額約為人民幣16,960,385,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣16,208,402,000元）。

於二零二三年十二月三十一日，剩餘集團錄得流動資產總額約為人民幣30,822,761,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣31,134,083,000元），流動負債總額則約為人民幣26,764,248,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣26,183,568,000元）。於二零二三年十二月三十一日，剩餘集團之流動比率（按流動資產總額除以流動負債總額計算）約為1.19（二零二二年十二月三十一日：1.19）。

## 其他財務資料

有關剩餘集團於二零二三年十二月三十一日的資產抵押、資本承擔、或然負債、重大收購及出售、外匯風險、庫務及資金政策、僱員及薪酬政策的詳情，請參閱本附錄「其他財務資料」一節。

## 二零二二年度

## 業務回顧

## (1) 物業業務

於二零二二年十二月三十一日，剩餘集團的物業業務主要包括虹悅城、六合歡樂廣場項目及威海項目作為投資物業。

項目名稱	地址	現有用途	合約期限	總建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益
<b>南京</b> 虹悅城	中國江蘇省 南京市雨花臺區 應天大街619號	購物中心	中期契約	100,605	100%
六合歡樂廣場 (兩層)	中國江蘇省 南京市六合區 龍津路52-71號	購物中心	中期契約	18,529	100%
六合歡樂廣場 (若干單位)	中國江蘇省 南京市六合區 龍津路52-71號	停車場	中期契約	1,628	100%
<b>威海</b> 威海項目	中國山東省 威海市榮成市 成山榮山路 229號1棟	商業	中期契約	6,472	100%
				<b>127,234</b>	

## (2) 旅遊業務

於二零二二年度，剩餘集團初步形成投資與業務結合、長期與短期結合的旅遊產業佈局。剩餘集團目前投資並持有的旅遊物業項目包括澳大利亞昆士蘭州拉古拉項目及澳大利亞喜來登項目等。

拉古拉項目位於澳大利亞昆士蘭州布魯姆斯伯裡，臨近大堡礁的大型綜合開發項目，項目佔地面積約29,821,920平方米，地塊目前處於持作未來發展。

喜來登項目位於全球著名的旅遊度假聖地澳大利亞昆士蘭州道格拉斯港。項目包括蟹景喜來登度假村及高爾夫會所，共295間客房、6間餐廳及酒廊，和一個18洞高爾夫球場。項目總佔地面積約1,108,297平方米，總建築面積約62,328平方米。於二零二二年度，全年旅遊的激增也使得喜來登酒店創造了多項銷售記錄。全年EBITDA達到12百萬澳幣，全年平均入住率79%，全年平均價格433澳幣，這三項資料都超過競爭對手，位居第一。

## (3) 投資及金融服務業務

剩餘集團投資及金融服務業務包括持有及投資各種上市及非上市股權及金融資產，以及提供投資及金融相關服務。投資及金融服務板塊的收入約為人民幣6,177,000元(二零二一年：人民幣12,024,000元)。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，剩餘集團並無持有任何價值達剩餘集團總資產5%以上的重大投資。

## (4) 健康、教育及其他業務

健康、教育及其他業務分部涉及在澳洲及中國銷售健康及教育產品以及提供相關服務。於二零二二年度內，剩餘集團出售Sparrow Early Learning Pty Ltd (「Sparrow」) (其主要業務為於澳大利亞提供早期教育服務) 的若干股權，原因為其為剩餘集團變現合理回報及取得資金，同時保留Sparrow重大少數股權的良機。剩餘集團將繼續物色合適的投資機會，為健康及教育業務的可持續發展注入新的動力。健康及教育板塊的收入為約人民幣9,332,000元(二零二一年：人民幣4,848,000元)。

## (5) 新能源板塊

## (a) 風電齒輪傳動設備

剩餘集團為中國風電齒輪傳動設備的領先供應者，藉著強大的研究、設計和開發能力，產品技術達到國際領先水平。剩餘集團風電齒輪傳動設備產品廣泛應用於陸上風電和海上風電，2兆瓦至8兆瓦風電齒輪傳動設備產品已大批量供應國內及國外客戶。年度內，剩餘集團仍維持強大的客戶組合，風電齒輪傳動設備產品的客戶包括中國國內的主要風機成套商，也包括國際知名的風機成套商，例如GE Renewable Energy、Siemens Gamesa Renewable Energy、Suzlon及Doosan等。

## (b) 工業齒輪傳動設備

剩餘集團之工業齒輪傳動設備產品，廣泛應用於冶金、建材、橡塑、化工、航天、採礦、港口及工程機械等行業之客戶。

近年來，剩餘集團始終堅持工業齒輪傳動設備綠色發展戰略，以節能環保低碳為主線，深耕傳動技術和拓展驅動技術，在重載傳動領域進行產品技術升級換代，自主開發研製出具有國際競爭力的標準化產品、模塊化產品及智能化產品，以及高效率、高可靠性和低能耗的機電控制集成驅動系統，以「品類齊全、層次清晰和細分精準」的產品定位和市場定位來推動銷售策略和生產模式的轉變，提升綜合競爭力，進一步鞏固市場優勢。同時，大力開發新市場，拓展新行業，特別是全面推進標準齒輪箱和工業行星齒輪箱等產品研發和市場開拓。與此同時，剩餘集團亦加強向客戶提供及出售有關產品之零部件和整體系統解決方案，協助客戶在不增加資本開支的同時提升現有的生產效率及降低能源消耗，實現客戶多樣化和差異化的需求，藉以保持剩餘集團在工業齒輪傳動設備產品市場上的主要供應商地位。

(c) 軌道交通齒輪傳動設備

剩餘集團軌道交通齒輪傳動設備產品應用廣泛，在高鐵、地鐵、市域列車及有軌電車等軌道交通領域，公司先後與行業內多家國內外知名企業建立長期合作關係。剩餘集團軌道交通齒輪傳動設備產品已獲得國際鐵路行業質量管理體系ISO/TS22163認證證書，為進一步拓展軌道交通國際市場奠定了堅實的基礎。目前產品已成功應用在北京、上海、深圳、南京、香港及臺北等中國眾多城市的軌道交通傳動設備上，同時亦成功應用在新加坡、巴西、荷蘭、印度、墨西哥、突尼斯、澳大利亞、加拿大、法國、西班牙、羅馬尼亞及坦桑尼亞等多個國家和地區的軌道交通傳動設備上。憑藉優化的齒輪箱設計技術、卓越的密封技術以及對生產過程的有效控制，公司軌道交通齒輪傳動設備產品凸顯出更勝一籌的環境友好性，產品深受使用者好評。

(d) 貿易業務

剩餘集團貿易業務主要是大宗商品貿易業務和鋼材產業鏈貿易業務。大宗商品貿易業務，主要涉及成品油、電解銅等的採購與批量銷售。鋼材產業鏈貿易業務，主要涉及鋼材的上游原材料原煤的採購與批量銷售、焦炭的採購與批量銷售，以及鋼材的採購與批量銷售等。剩餘集團鋼材產業鏈貿易業務，以鋼材產業鏈貿易體系的核心資源為切入點，開拓鋼材產業鏈貿易業務體系，目前已初步完成鋼材產業鏈從上游原材料直至特種鋼材的資源整合，促進了貿易業務的發展。

**財務回顧**

## 收入

剩餘集團來自持續經營業務的收入由二零二一年度約人民幣20,579,917,000元增加約人民幣952,526,000元或4.63%至二零二二年度約人民幣21,532,443,000元。二零二二年度及二零二一年度來自持續經營業務的收入及變動來自以下各個業務板塊：

	二零二二年度 人民幣百萬元	二零二一年度 人民幣百萬元
物業	132	169
旅遊	305	183
投資及金融服務	6	12
健康、教育以及其他	9	5
新能源	21,080	20,211
	<u>21,532</u>	<u>20,580</u>

剩餘集團收入增加主要來自新能源板塊，該板塊為剩餘集團收入帶來最大增幅，約人民幣869,398,000元，主要由於交付風電齒輪傳動設備的增加所致。

旅遊板塊收入增加約人民幣121,592,000元。此乃由於二零二二年度內，澳大利亞公民的生活於COVID-19疫情爆發後逐漸回復正常，不斷推動當地對「宅度假」的需求增加。因此，二零二二年度內的收入有所增加。

物業板塊收入減少約人民幣36,831,000元，乃主要由於二零二二年度出售較少物業單位所致。

### 毛利及毛利率

剩餘集團來自持續經營業務的毛利由二零二一年度約人民幣3,326,587,000元輕微減少約人民幣106,577,000元或3%至二零二二年度約人民幣3,433,164,000元。毛利率於二零二一年度至二零二二年度維持一致。剩餘集團的毛利主要來自新能源板塊。二零二二年度來自新能源板塊的毛利及毛利率分別約為人民幣3,263,232,000元及15.48%（二零二一年度：人民幣3,188,310,000元及15.78%）。新能源板塊的毛利增加主要由於收入增加所致。而毛利率下降乃主要由於風電及工業傳動設備銷售價格下降及成本增加所致。

### 銷售及分銷開支

剩餘集團來自持續經營業務的銷售及分銷開支由二零二一年度的約人民幣488,544,000元增加約人民幣50,715,000元或10%至二零二二年度約人民幣539,259,000元。銷售及分銷開支主要包括產品包裝費用、運輸費用、員工成本及營業費用。二零二二年度的銷售及分銷開支增加主要由於新能源板塊的收入增加。

### 行政開支

剩餘集團來自持續經營業務的行政開支由二零二一年度約人民幣704,914,000元增加約人民幣117,665,000元或17%至二零二二年度約人民幣822,579,000元。二零二二年度的行政開支主要包括薪金及員工福利、有形及無形資產的折舊及攤銷。

### 研發成本

剩餘集團的研發成本由二零二一年度約人民幣667,782,000元增加約人民幣77,034,000元或12%至二零二二年度約人民幣744,816,000元。研發成本增加主要由於加大新能源板塊新產品研發投入所致。

*金融資產確認減值虧損撥回／(撥備)淨額*

剩餘集團於二零二二年度內的金融資產減值虧損撥回淨額約為人民幣121,902,000元，而二零二一年度則確認減值虧損淨額約人民幣79,780,000元。於過往年度確認重大減值虧損淨額乃由於還款延遲及若干借款人或債務人財務狀況持續惡化而導致應收貸款及其他應收款項的預期虧損率增加所致。於二零二二年度，憑藉管理層的持續努力，若干債務人償還已減值的逾期結餘，因此已確認減值虧損撥回淨額。

*其他收入*

其他收入由二零二一年度約人民幣418,983,000元減少約人民幣33,080,000元或8%至二零二二年度約人民幣385,903,000元。二零二二年度的其他收入主要包括銀行、延期及其他利息收入約人民幣207,233,000元、政府補助約人民幣67,334,000元及銷售廢料與材料約人民幣63,713,000元。二零二一年度的其他收入主要包括銀行、延期及其他利息收入約人民幣268,435,000元、政府補助約人民幣70,311,000元及銷售廢料與材料約人民幣63,302,000元。

*金融工具之公允值淨額變動*

剩餘集團於二零二二年度及二零二一年度錄得金融工具之公允值變動虧損約人民幣917,050,000元及人民幣1,812,574,000元。公允值變動主要來自有關收購一間主要從事旅遊業務的實體的遠期合約相關的衍生金融工具。於二零二二年度，中國對COVID-19的嚴謹措施嚴重影響旅遊業。因此，於剩餘集團收購前，該實體的估值已進一步下降。

*其他收益／(虧損)－淨額*

於二零二二年度，其他收益包括匯兌收益淨額約人民幣79,582,000元。然而，其他收益被其他虧損所抵銷，其他虧損主要包括應收貸款利息豁免約人民幣32,654,000元及就預付款項確認減值虧損約人民幣41,896,000元。

於二零二一年度，其他虧損包括就若干物業、廠房及設備確認的減值虧損約人民幣82,232,000元及匯兌虧損淨額約人民幣178,679,000元。此外，其包括出售附屬公司的收益約人民幣217,989,000元。收益乃主要由於撥回換算海外附屬公司所得的匯兌儲備所致。

#### 融資成本

剩餘集團來自持續經營業務的融資成本由二零二一年度約人民幣265,892,000元大幅增加約人民幣355,522,000元或134%至二零二二年度約人民幣621,414,000元，主要因為於二零二二年度與出售南京高速齒輪製造有限公司（剩餘集團附屬公司）43%股權（「南京高速出售事項」）有關的認沽期權負債產生應計利息約人民幣214,175,000元及剩餘集團於二零二二年度的平均借貸額較二零二一年度為高。

#### 分佔合營公司及聯營公司之業績

剩餘集團於二零二二年度分佔其合營公司及聯營公司溢利約人民幣47,112,000元，而於二零二一年度分佔虧損約人民幣560,013,000元。此主要是由於持續償還過往年度已減值的逾期應收貸款導致聯營公司減值虧損大幅撥回所致。

#### 所得稅開支

於二零二二年度，剩餘集團持續經營業務的即期稅項開支及遞延稅項抵免分別為約人民幣641,650,000元及人民幣239,151,000元，而於二零二一年度，即期稅項開支及遞延稅項抵免分別為約人民幣327,895,000元及人民幣76,562,000元。

於二零二二年度，即期稅項開支增加乃主要由於二零二二年度出售事項產生的所得稅開支約為人民幣315,140,000元，惟新能源板塊產生的溢利有所減少。

#### 已終止經營業務

於二零二二年度，剩餘集團出售一間澳大利亞獨立主要教育業務線的附屬公司，並分類為已終止經營業務，惟剩餘集團仍持有該實體的股權且具有重大影響力。二零二二年度已確認溢利約人民幣141,573,000元，為(i)於分拆時確認之一次性收益約人民幣139,319,000元及(ii)附屬公司產生的溢利約人民幣2,254,000元。

### 二零二二年度溢利／虧損

於二零二二年度，剩餘集團錄得除稅後溢利約人民幣161,619,000元，而於二零二一年度，剩餘集團錄得稅後虧損約人民幣1,094,747,000元。二零二二年度的經營表現有所改善，主要由於因持續償還過往年度已減值的逾期應收貸款，導致減值虧損大幅撥回。然而，來自新能源分部營運溢利減少及南京高速出售事項導致確認大量稅項開支及應計利息。因此，於二零二二年度，來自新能源板塊的貢獻顯著下降。此外，就遠期合約的衍生金融工具確認重大公允值虧損。

### 流動資金、財務資源及資本負債比率

#### 現金狀況

於二零二二年十二月三十一日，剩餘集團的現金及現金等值物（不包括受限制現金）約為人民幣4,511,766,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣3,450,123,000元），較二零二一年十二月三十一日增加約人民幣1,061,643,000元或30.77%。剩餘集團的現金及現金等值物維持穩定。剩餘集團定期及密切監察其融資及庫務狀況以滿足剩餘集團資金需求。

#### 銀行及其他借款

於二零二二年十二月三十一日，剩餘集團的借款約為人民幣10,552百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣6,618百萬元），其中約人民幣6,241百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣5,500百萬元）須於一年內償還及約人民幣4,311百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣1,118百萬元）須於一年以上償還。於二零二二年十二月三十一日，約人民幣5,331百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣5,032百萬元）的借款按介乎每年0%至12%（二零二一年十二月三十一日：介乎每年0%至8%）的固定利率計息。

#### 槓桿

剩餘集團於二零二二年十二月三十一日之資產負債比率（按銀行及其他借款總額相對資產總值之比率計算）約為21.54%（二零二一年十二月三十一日：17.66%）。於二零二二年十二月三十一日，剩餘集團權益淨額約為人民幣16,208,402,000元（二零二一年十二月三十一日：約人民幣16,333,277,000元）。

於二零二二年十二月三十一日，剩餘集團錄得流動資產總額約為人民幣31,134,083,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣21,164,728,000元），流動負債總額則約為人民幣26,183,568,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣17,812,789,000元）。於二零二二年十二月三十一日，剩餘集團之流動比率（按流動資產總額除以流動負債總額計算）約為1.19（二零二一年十二月三十一日：1.19）。

#### 其他財務資料

有關剩餘集團於二零二二年十二月三十一日的資產抵押、資本承擔、或然負債、重大收購及出售、外匯風險、庫務及資金政策、僱員及薪酬政策的詳情，請參閱本附錄「其他財務資料」一節。

### 二零二一年度

#### 業務回顧

##### (1) 物業業務

於二零二一年十二月三十一日，剩餘集團的物業業務主要包括虹悅城、六合歡樂廣場項目及威海項目作為投資物業。

項目名稱	地址	現有用途	合約期限	總建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益
南京 虹悅城	中國江蘇省 南京市雨花臺區 應天大街619號	購物中心	中期契約	100,605	100%
六合歡樂廣場 (兩層)	中國江蘇省 南京市六合區 龍津路52-71號	購物中心	中期契約	18,529	100%
六合歡樂廣場 (若干單位)	中國江蘇省 南京市六合區 龍津路52-71號	停車場	中期契約	1,628	100%

項目名稱	地址	現有用途	合約期限	總建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益
威海					
威海項目	中國山東省 威海市榮成市 成山榮山路 229號1棟	商業	中期契約	6,472	100%
				<b>127,234</b>	

## (2) 旅遊業務

於二零二一年度，剩餘集團初步形成投資與業務結合、長期與短期結合的旅遊產業佈局。目前剩餘集團投資並持有的旅遊物業項目包括澳洲昆士蘭州拉古拉項目及澳洲喜來登項目等。

拉古拉項目是位於澳大利亞昆士蘭州布魯姆斯伯裡，臨近大堡礁的大型綜合開發項目，項目佔地面積約29,821,920平方米，地塊目前處於持作未來發展。

喜來登項目位於全球著名的旅遊度假聖地澳大利亞昆士蘭州道格拉斯港。項目包括蟹景喜來登度假村及高爾夫會所，共295間客房、4間餐廳及酒廊，和一個18洞高爾夫球場。項目總佔地面積約1,108,297平方米，總建築面積約62,328平方米。於二零二一年度內，因受COVID-19新冠疫情的影響，澳大利亞因為國際旅遊的限制，使得澳洲本地的旅遊需求激增，於二零二一年一月至六月，喜來登酒店營業收入取得歷史最好業績。由於奧密克戎病毒的氾濫，導致新南威爾士州和維多利亞州的確診病例激增，日平均確診約萬人。於二零二一年下半年，昆士蘭州禁止新州和維州的人員進入，大量的酒店退訂，使得於二零二一年全年未達到預期目標。但於二零二二年澳大利亞政府制定了與病毒長期共存的計劃，包括各州之間可以互相通行的政策，預計可以促進旅遊業的復甦。

(3) 投資及金融服務業務

於二零二一年度，剩餘集團之投資及金融服務業務包括持有及投資各類上市及非上市股本及金融產品，以及提供投資及金融相關服務。投資及金融服務業務板塊的收入約為人民幣12,024,000元（二零二零年：人民幣19,142,000元）。

(4) 健康、教育及其他業務

健康、教育及其他業務分部涉及在澳洲及中國銷售健康及教育產品以及提供相關服務。於二零二一年度，剩餘集團繼續物色合適的投資機會，為健康及教育業務的可持續發展注入新的動力。健康及教育板塊的收入約為人民幣2,919,000元（二零二零年：人民幣4,848,000元）。

(5) 新能源板塊

(a) 風電齒輪傳動設備

剩餘集團為中國風電齒輪傳動設備的領先供應者，藉著強大的研究、設計和開發能力，產品技術達到國際領先水平。剩餘集團風電齒輪傳動設備產品廣泛應用於陸上風電和海上風電，2兆瓦至7兆瓦風電齒輪傳動設備產品已大批量供應國內及國外客戶，並得到廣大客戶的好評。依託StanGear™和WinGear™產品平台和核心技術平台，持續優化產品設計及計算分析技術、工藝製造技術、熱處理控制技術以及精密齒形的加工技術，為大兆瓦機型的製造儲備堅實的技術基礎。結合市場發展趨勢，剩餘集團積極開發大兆瓦齒輪箱，引入狀態監測、大數據分析以及移動終端技術，致力於打造智能化齒輪箱一體化的產品和服務體系。

目前，剩餘集團仍維持強大的客戶組合，風電客戶包括中國國內的主要風機成套商，也包括國際知名的風機成套商，例如GE Renewable Energy、Siemens Gamesa Renewable Energy、Suzlon及Doosan等。剩餘集團憑藉優質的產品及良好的服務受到了海內外客戶的廣泛認可及信賴，通過美國、德國、新加坡、加拿大和印度的附屬公司，配合剩餘集團可持續發展的策略，務求與潛在海內外客戶有更緊密的溝通和討論，進一步為全球客戶提供多元化服務。

(b) 工業齒輪傳動設備

剩餘集團之工業齒輪傳動設備產品，主要提供給冶金、建材、橡塑、化工、航天及採礦等行業之客戶。

近年來，剩餘集團繼續堅持工業齒輪傳動設備業務綠色發展戰略。以節能環保為主線，憑藉技術優勢對重型產品進行技術升級，深耕重載傳動領域，同時自主開發研製出具有國際競爭力的模塊化產品、系列化產品及智能化產品，以「品類齊全、層次清晰和細分精準」的產品定位和市場定位來推動銷售策略的轉變，大力開發新市場，拓展新行業，特別是全面推進標準齒輪箱和工業行星齒輪箱等產品研發和市場開拓。與此同時，剩餘集團亦加強向客戶提供及出售有關產品之零部件和整體系統解決方案，協助客戶在不增加資本開支的同時提升現有的生產效率，實現客戶多樣化和差異化的需求，藉以保持剩餘集團在工業齒輪傳動設備產品市場上的主要供應商地位。

(c) 軌道交通齒輪傳動設備

剩餘集團軌道交通齒輪傳動設備產品應用廣泛，在高鐵、地鐵、市域列車及有軌電車等軌道交通領域，公司先後與行業內多家國內外知名企業建立長期合作關係。剩餘集團軌道交通齒輪傳動設備產品已獲得國際鐵路行業質量管理體系ISO/TS 22163認證證書，為進一步拓展軌道交通國際市場奠定了堅實的基礎。目前產品已成功應用在北京、上海、深圳、南京和香港等中國眾多城市的軌道交通傳動設備上，同時亦成功應用在新加坡、巴西、荷蘭、印度、墨西哥、突尼斯、澳大利亞、加拿大、法國及西班牙等多個國家和地區的軌道交通傳動設備上。憑藉優化的齒輪箱設計技術、卓越的密封技術以及對生產過程的有效控制，公司軌道交通齒輪傳動設備產品凸顯出更勝一籌的環境友好性，產品深受使用者好評。

## (d) 貿易業務

剩餘集團貿易業務主要是大宗商品貿易業務和鋼材產業鏈貿易業務。大宗商品貿易業務，主要涉及成品油、電解銅等的採購與批量銷售。年度內，大宗商品貿易業務收入在貿易業務總收入中的佔比約為85%。鋼材產業鏈貿易業務，主要涉及鋼材的上游原材料原煤的採購與批量銷售、焦炭的採購與批量銷售，以及鋼材的採購與批量銷售等。年度內，鋼材產業鏈貿易業務收入在貿易業務總收入中佔比約為15%。剩餘集團鋼材產業鏈貿易業務，以鋼材產業鏈貿易體系的核心資源為切入點，開拓鋼材產業鏈貿易業務體系，目前已初步完成鋼材產業鏈從上游原材料直至特種鋼材的資源整合，促進了貿易業務的發展。

**財務回顧**

## 收入

剩餘集團持續經營業務的收入由二零二零年度約人民幣15,649,563,000元增加約人民幣4,930,354,000元或31.50%至二零二一年度約人民幣20,579,917,000元。二零二一年度及二零二零年度的收入及變動來自以下各個業務板塊：

	二零二一年度 人民幣百萬元	二零二零年度 人民幣百萬元
物業	169	168
旅遊	183	91
投資及金融服務	12	19
健康、教育以及其他	5	3
新能源	20,211	15,368
	<u>20,580</u>	<u>15,649</u>

剩餘集團收入增加主要來自新能源板塊，該板塊為剩餘集團收入帶來最大增幅，約人民幣4,842,015,000元，主要由於風電齒輪傳動設備的市場需求及大宗商品和鋼材產業鏈貿易業務增加而導致交付增加所致。

旅遊板塊收入亦增加約人民幣92,072,000元。此乃由於二零二零年度COVID-19疫情爆發導致多國實施出行限制，旅客需求因此暴跌。儘管出行限制仍然嚴格，但澳大利亞的COVID-19疫情傳播得到有效控制，被壓抑的出遊慾望推動本地「宅度假」需求。此外，南京五季酒店於二零二一年度投入營運。因此，二零二一年度的收入有所增加。

物業板塊收入增加約人民幣1,456,000元，乃主要由於二零二一年度交付的物業單位增加及獲得的租金收入增加。

#### 毛利及毛利率

剩餘集團持續經營業務毛利由二零二零年度約人民幣3,298,366,000元增加約人民幣28,221,000元或1%至二零二一年度約人民幣3,326,587,000元。毛利率由二零二零年度的21%減少至二零二一年度的16%。剩餘集團的毛利主要來自新能源板塊。二零二一年度來自新能源板塊的毛利及毛利率分別約為人民幣3,188,310,000元及15.78%（二零二零年度：人民幣3,212,710,000元及20.90%）。新能源板塊的毛利減少（雖然收入增加）主要由於毛利率下降所致。毛利率下降乃由於(i)毛利率較低的貿易業務比重增加；及(ii)因銷售價格降低及成本增加，風電齒輪傳動設備的毛利率下降。

#### 銷售及分銷開支

剩餘集團持續經營業務的銷售及分銷開支由二零二零年度的約人民幣448,617,000元增加約人民幣39,927,000元或9%至二零二一年度約人民幣488,544,000元。銷售及分銷開支主要包括產品包裝費用、運輸費用、員工成本及營業費用。二零二一年度的銷售及分銷開支增加主要由於新能源板塊的收入增加。

### 行政開支

剩餘集團持續經營業務的行政開支由二零二零年度約人民幣803,622,000元減少約人民幣98,708,000元或12%至二零二一年度約人民幣704,914,000元。二零二一年度的行政開支主要包括薪金及員工福利、有形及無形資產的折舊及攤銷。二零二一年度行政開支減少主要由於剩餘集團實施成本控制政策及對一間附屬公司進行業務重組以恢復正常營運，因此二零二一年度的員工成本及折舊已計入生產成本，而非行政開支。

### 研發成本

剩餘集團的研發成本由二零二零年度約人民幣517,749,000元增加約人民幣150,033,000元或29%至二零二一年度約人民幣667,782,000元。研發成本增加主要由於加大新能源板塊新產品研發投入所致。

### 金融資產確認減值虧損撥備淨額

剩餘集團二零二一年度金融資產減值虧損淨額由二零二零年度約人民幣592,312,000元減少約人民幣512,532,000元或87%至二零二一年度約人民幣79,780,000元。於過往年度確認重大減值虧損淨額乃由於還款延遲及若干借款人或債務人財務狀況持續惡化而導致應收貸款及其他應收款項的預期虧損率增加所致。

### 其他收入

其他收入由二零二零年度約人民幣490,152,000元減少約人民幣71,169,000元或15%至二零二一年度約人民幣418,983,000元。二零二一年度的其他收入主要包括銀行、延期及其他利息收入約人民幣268,435,000元、政府補助約人民幣70,311,000元及銷售廢料與材料約人民幣63,302,000元。二零二零年度的其他收入主要包括銀行及其他利息收入約人民幣140,486,000元，政府補助約人民幣185,644,000元，以及銷售廢料與材料約人民幣73,160,000元。

### 金融工具之公允值淨額變動

剩餘集團透過持有及投資於各類具有潛力或策略性用途之投資及金融產品維持投資板塊。剩餘集團於二零二一年度錄得金融工具之公允值變動虧損約人民幣1,812,574,000元，而二零二零年度則錄得公允值變動收益約人民幣56,152,000元。二零二一年度的巨大公允值虧損主要來自有關收購一間主要於中國從事旅遊業務的實體的遠期合約相關的衍生金融工具。根據獨立估值師進行的估值，該實體的估值遠低於遠期合約所述代價。於調整投資組合時，大部分按公允值計入損益入賬的上市股本予以出售。因此，來自上市股本的公允值變動對剩餘集團的影響相對溫和。

### 其他虧損—淨額

於二零二一年度，其他虧損包括就若干物業、廠房及設備確認的減值虧損約人民幣82,232,000元及匯兌虧損淨額約人民幣178,679,000元。此外，其包括出售附屬公司的收益約人民幣217,989,000元。收益乃主要由於撥回換算海外附屬公司所得的匯兌儲備所致。

於二零二零年度，其他虧損包括物業、廠房及設備虧損以及商譽減值分別約為人民幣258,892,000元及人民幣181,669,000元。減值主要與開發度假村所用酒店及土地以及教育分部的商譽有關，兩者均位於澳大利亞。鑒於COVID-19疫情的爆發帶來的負面影響，管理層認為可能存在減值指標。因此，管理層於二零二零年度重新評估相關資產的可收回金額，並發現其低於其賬面值。因此，已確認減值虧損。隨著COVID-19疫情在澳大利亞的有效控制，相關教育及旅遊業務正逐步改善，故於二零二一年度並無確認減值虧損。

### 融資成本

剩餘集團持續經營業務的融資成本由二零二零年度約人民幣431,096,000元減少約人民幣165,204,000元或38%至二零二一年度約人民幣265,892,000元，主要因為剩餘集團於二零二一年度之平均借貸額較二零二零年度為低及借貸利率下降。

### 分佔合營公司及聯營公司之業績

剩餘集團的分佔合營公司及聯營公司虧損由二零二零年度的約人民幣179,345,000元大幅增加至二零二一年度的約人民幣560,013,000元。

### 所得稅開支／抵免

於二零二一年度，剩餘集團持續經營業務的即期稅項開支及遞延稅項抵免分別為約人民幣327,895,000元及人民幣76,562,000元，而於二零二零年度，即期稅項開支及遞延稅項抵免分別為約人民幣430,676,000元及人民幣118,115,000元。

### 二零二一年度虧損

於二零二一年度，剩餘集團錄得稅後虧損約人民幣1,094,747,000元，而於二零二零年度，剩餘集團錄得稅後虧損約人民幣284,440,000元。有關虧損增加乃主要由於與收購一間實體的遠期合約有關的衍生金融工具的公允值虧損。

### 流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零二一年度，剩餘集團主要以內部產生資金及債務融資撥付經營及投資所需資金。

### 現金狀況

於二零二一年十二月三十一日，剩餘集團的現金及現金等值物（不包括受限制現金）約為人民幣3,450,123,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣2,439,517,000元），較二零二零年十二月三十一日增加約人民幣1,010,606,000元或41.43%。剩餘集團的現金及現金等值物維持穩定。剩餘集團定期及密切監察其融資及庫務狀況以滿足剩餘集團資金需求。

### 銀行及其他借款

於二零二一年十二月三十一日，剩餘集團的借款約為人民幣6,618百萬元（二零二零年十二月三十一日：人民幣4,072百萬元），其中約人民幣5,500百萬元（二零二零年十二月三十一日：人民幣2,912百萬元）須於一年內償還及約人民幣1,118百萬元（二零二零年十二月三十一日：人民幣1,160百萬元）須於一年以上償還。於二零二一年十二月三十一日，約人民幣5,032百萬元（二零二零年十二月三十一日：人民幣3,524百萬元）的借款按介乎每年0%至8%（二零二零年十二月三十一日：介乎每年0%至8.5%）的固定利率計息。

## 槓桿

剩餘集團於二零二一年十二月三十一日之資產負債比率(按銀行及其他借款總額相對資產總值之比率計算)約為17.66%(二零二零年十二月三十一日:11.84%)。於二零二一年十二月三十一日,剩餘集團權益淨額約為人民幣16,333,277,000元(二零二零年十二月三十一日:約人民幣17,773,358,000元)。

於二零二一年十二月三十一日,剩餘集團錄得流動資產總額約為人民幣21,164,728,000元(二零二零年十二月三十一日:人民幣17,586,718,000元),流動負債總額則約為人民幣17,812,789,000元(二零二零年十二月三十一日:人民幣13,654,222,000元)。於二零二一年十二月三十一日,剩餘集團之流動比率(按流動資產總額除以流動負債總額計算)約為1.19(二零二零年十二月三十一日:1.29)。

## 其他財務資料

有關剩餘集團於二零二一年十二月三十一日的資產抵押、資本承擔、或然負債、重大收購及出售、外匯風險、庫務及資金政策、僱員及薪酬政策的詳情,請參閱本附錄「其他財務資料」一節。

## 其他財務資料

## 資產抵押

於二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日,剩餘集團的若干資產已抵押,作為剩餘集團、關連人士及獨立第三方獲授銀行及其他貸款的擔保,詳情如下:

	二零二三年 十二月 三十一日 人民幣百萬元	二零二二年 十二月 三十一日 人民幣百萬元	二零二一年 十二月 三十一日 人民幣百萬元
物業、廠房及設備	2,796	1,566	943
投資物業	2,774	2,876	2,865
使用權資產	342	270	358
應收貿易賬款	399	399	399
按公允值計入其他全面收益 的金融資產	422	1,034	1,338
持作出售物業	-	-	53
已抵押銀行存款	3,562	4,897	1,897
	<u>10,295</u>	<u>11,042</u>	<u>7,853</u>

## 資本承擔

於二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，剩餘集團的資本承擔如下：

	二零二三年 十二月 三十一日 人民幣百萬元	二零二二年 十二月 三十一日 人民幣百萬元	二零二一年 十二月 三十一日 人民幣百萬元
已訂約但未撥備			
—物業、機器及設備	1,853	3,118	1,574
—向聯營公司出資	133	133	173
	<u>1,986</u>	<u>3,251</u>	<u>1,747</u>

## 或然負債

剩餘集團於二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日的或然負債詳情分別載於本公司截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的年報內綜合財務報表附註49(iii)及(iv)、附註51(iii)及(iv)及附註49(ii) (各「二零二一年年報」、「二零二二年年報」及「二零二三年年報」)。

## 重大收購及出售

於二零二一年度、二零二二年度及二零二三年度各年，剩餘集團的重大收購及出售詳情載於各二零二一年年報、二零二二年年報及二零二三年年報報告第25頁、第25-26頁及第21-22頁「重大收購及出售」一段。

於二零二一年度、二零二二年度及二零二三年度各年度，除於二零二一年年報、二零二二年年報及二零二三年年報所披露者外，剩餘集團並無任何其他重大收購或出售附屬公司、聯營公司或合營公司。剩餘集團未來並無特定計劃就主要資本資產或其他業務進行重大投資或收購。然而，剩餘集團將繼續物色新業務發展機會。

## 外匯風險

剩餘集團的資產、負債及交易主要以人民幣、港元、澳元、美元、歐元及新加坡元計值。剩餘集團目前並無外幣對沖政策。為管理及減低外匯風險，管理層將不時評估剩餘集團的外匯風險，並採取適當行動。

### 庫務及資金政策

剩餘集團遵循一套資金及庫務政策以管理其資本資源。剩餘集團的相關政策乃在綜合及廣泛考慮流動資金風險、融資成本及匯率風險的情況下實施。剩餘集團將繼續維持合適的庫務策略及考慮多種融資渠道，以管理資本結構及確保剩餘集團有充足現金資源。

於二零二三年十二月三十一日，銀行及其他借款約為人民幣11,430,811,000元、人民幣506,517,000元、人民幣6,347,000元及人民幣245,377,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣12,143,445,000元、人民幣531,638,000元、無及人民幣244,979,000元及二零二一年十二月三十一日：人民幣8,144,297,000元、人民幣880,461,000元、人民幣18,189,000元及人民幣251,134,000元）分別以人民幣、美元、港元及澳元計值。以不同貨幣計值的債務主要為剩餘集團在不同司法管轄權區的實體營運提供資金。

於二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，約人民幣4,890,240,000元、人民幣5,330,805,000元及人民幣5,032,404,000元的銀行及其他借款按固定利率計息，其餘結餘按浮動利率計息或不計息。剩餘集團持有的現金及現金等值物主要以人民幣、港元及澳元計值。剩餘集團目前並無外匯及利率對沖政策，亦無使用金融工具作對沖用途。然而，剩餘集團的管理層會不時監察外匯及利率風險，並於需要時考慮對沖重大外匯及利率風險。

### 僱員及薪酬政策

僱員薪酬根據剩餘集團的營運業績、職位要求、市場薪酬水平及個人能力釐定。剩餘集團定期檢討其薪酬政策及額外福利方案，並作出必要調整，使其與行業水平一致。除基本薪金外，剩餘集團已設立收益分享方案及績效評核方案，以根據剩餘集團的業績及僱員個人表現提供獎勵。

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日，剩餘集團分別有8,379、8,412及8,841名僱員。

## A. 緒言

本通函所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

隨附之剩餘集團未經審核備考財務資料（「**未經審核備考財務資料**」）乃為說明出售事項對本集團財務資料可能造成之影響而編製。

剩餘集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於二零二三年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表（摘錄自日期為二零二四年三月二十八日的已刊發截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報（「**二零二三年年報**」））編製，經計及下文附註所闡釋之備考調整後，以說明出售事項對剩餘集團財務狀況的影響，猶如出售事項已於二零二三年十二月三十一日完成。

剩餘集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表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之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表（摘錄自二零二三年年報）編製，經計及下文附註所闡釋之備考調整後，旨在說明出售事項分別對剩餘集團的財務表現及現金流量的影響，猶如出售事項已於二零二三年一月一日完成。

未經審核備考財務資料已由董事根據上市規則第4.29條及第14.68(2)(a)(ii)條編製且以一系列判斷、假設、估計、不確定性以及現時可得資料為依據，僅為說明出售事項的影響。由於其假設性質，倘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或之後任何日期完成，則未經審核備考財務資料可能無法真實反映剩餘集團綜合財務狀況、財務表現及現金流。

未經審核備考財務資料應連同已刊發二零二三年年報、本公司日期為二零二四年八月二十九日之公告以及本通函其他部分所載其他財務資料一併閱讀。

## B. 本集團於二零二三年十二月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況表

	剩餘集團							
	於							於
	二零二三年							二零二三年
本集團於								十二月
二零二三年								三十一日
十二月								三十一日
三十一日	備考調整							三十一日
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
附註1	附註2	附註5	附註6	附註7	附註8	附註9	附註10	
<b>非流動資產</b>								
物業、廠房及設備	10,584,760	(994,276)	-	-	-	-	-	9,590,484
投資物業	4,931,388	(2,043,124)	-	-	-	-	-	2,888,264
使用權資產	1,096,638	-	-	143,526	-	-	-	1,240,164
商譽	1,503,817	-	-	-	-	-	-	1,503,817
其他無形資產	218,686	-	-	-	-	-	-	218,686
於合營公司投資	303,902	(171,886)	-	-	-	-	-	132,016
於聯營公司投資	339,589	(19,790)	-	-	-	-	351,800	671,599
按公允值計入其他全面								
收入的財務資產	1,675,229	(240,169)	-	-	320	-	-	1,435,380
按公允值計入損益的								
財務資產	439,395	-	-	-	-	-	-	439,395
應收代價	154,326	-	-	-	-	-	-	154,326
應收貸款	131,130	-	-	-	-	-	-	131,130
發展中物業	536,311	(536,311)	-	-	-	-	-	-
預付款項	5,890	-	-	-	-	-	-	5,890
遞延稅項資產	1,325,068	(225,319)	-	-	-	(87,940)	-	1,011,809
	<u>23,246,129</u>							<u>19,422,960</u>
<b>流動資產</b>								
存貨	6,548,666	(755)	-	-	-	-	-	6,547,911
應收貿易賬款	8,524,702	(22,760)	-	-	-	-	-	8,501,942
應收代價	130,593	-	-	-	-	-	-	130,593
應收貸款	524,497	(110,065)	-	-	-	-	-	414,432
預付款項	1,978,386	(61,369)	-	-	-	-	-	1,917,017
其他應收款項	1,879,212	(535,149)	222,885	-	-	-	-	1,566,948
預付所得稅	42,984	(2,105)	-	-	-	-	-	40,879
按公允值計入其他全面	1,809,484							
收入的財務資產		-	-	-	-	-	-	1,809,484
按公允值計入損益的	501,437							
財務資產		-	-	-	-	-	-	501,437
持作出售物業	51,836	(51,836)	-	-	-	-	-	-
受限制現金	3,578,324	(509)	-	-	-	-	-	3,577,815
現金及現金等值物	5,693,844	(4,182)	-	-	-	-	130,573	5,820,235
應收集團公司款項	-	(1,204,832)	1,204,832	-	-	-	-	-
	<u>31,263,965</u>							<u>30,828,693</u>

附錄四

剩餘集團的未經審核備考財務資料

	本集團於								剩餘集團
	二零二三年								於
	十二月三十一日								二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	備考調整	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	附註1	附註2	附註5	附註6	附註7	附註8	附註9	附註10	
<b>流動負債</b>									
應付貿易賬款及應付票據	7,625,165	(252,394)	-	-	-	-	-	-	7,372,771
其他應付款項及應計款項	3,755,124	(986,160)	1,204,832	-	-	-	-	(816,017)	3,157,779
合約負債	1,779,712	(25,466)	-	-	-	-	-	-	1,754,246
衍生金融工具	33,228	-	-	-	-	-	-	-	33,228
租賃負債	7,351	-	-	38,956	-	-	-	-	46,307
銀行及其他借款	9,702,996	(2,244,662)	-	-	-	-	-	-	7,458,334
應付所得稅款項	647,684	(443,045)	-	-	-	-	-	-	204,639
保修撥備	1,144,479	-	-	-	-	-	-	-	1,144,479
遞延收入	43,229	-	-	-	-	-	-	-	43,229
認沽期權負債	4,772,175	-	-	-	-	-	-	-	4,772,175
應付集團公司款項	-	(222,885)	222,885	-	-	-	-	-	-
	<u>29,511,143</u>								<u>25,987,187</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>1,752,822</u>								<u>4,841,506</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>24,998,951</u>								<u>24,264,466</u>
<b>非流動負債</b>									
銀行及其他借款	4,777,218	(46,500)	-	-	-	-	-	-	4,730,718
遞延收入	475,164	-	-	-	-	-	-	-	475,164
租賃負債	8,629	-	106,200	-	-	-	-	-	114,829
保修撥備	1,124,470	-	-	-	-	-	-	-	1,124,470
遞延稅項負債	1,175,460	(316,560)	-	-	-	-	-	-	858,900
	<u>7,560,941</u>								<u>7,304,081</u>
<b>資產淨值</b>	<u>17,438,010</u>								<u>16,960,385</u>
<b>股本及儲備</b>									
股本	269,500	-	-	-	-	-	-	-	269,500
儲備	10,634,529	-	-	(1,630)	-	(87,940)	(488,949)	-	10,056,010
<b>本公司權益股東應佔權益</b>	10,904,029			-					10,325,510
非控股權益	6,533,981	-	-		320	-	100,574	-	6,634,875
<b>總權益</b>	<u>17,438,010</u>								<u>16,960,385</u>

## C. 未經審核備考綜合損益及全面收益表

	本集團 於截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度			備考調整 人民幣千元 (未經審核) 附註6	剩餘集團 於 二零二三年 十二月 三十一日 止年度		
	人民幣千元 (經審核) 附註1	人民幣千元 (未經審核) 附註3	人民幣千元 (未經審核) 附註4		人民幣千元 (未經審核) 附註8	人民幣千元 (未經審核) 附註9	人民幣千元 (未經審核)
收入	24,845,816	(165,190)	-	22,000	-	-	24,702,626
銷售及提供服務成本	(21,304,093)	207,318	-	-	-	-	(21,096,775)
<b>毛利</b>	<b>3,541,723</b>						<b>3,605,851</b>
銷售及分銷費用	(618,040)	16,950	-	-	-	-	(601,090)
行政費用	(980,759)	189,093	-	-	-	-	(812,170)
研發成本	(904,473)	-	-	(20,504)	-	-	(904,473)
金融資產確認減值虧損淨額	(684,970)	185,774	-	-	-	-	(499,196)
其他收入	410,329	(12,096)	-	-	-	-	398,233
金融工具之公允值淨額變動	(67,122)	-	-	-	-	-	(67,122)
其他虧損淨額	(9,657)	15,950	-	-	-	(962,049)	(955,756)
<b>經營溢利</b>	<b>687,031</b>						<b>164,277</b>
融資成本	(1,135,141)	261,952	-	(3,126)	-	-	(876,315)
分佔合營公司業績	9,967	(2,292)	-	-	-	-	7,675
分佔聯營公司業績	(6,717)	296	-	-	-	(169,216)	(175,637)
<b>除稅前虧損</b>	<b>(444,860)</b>						<b>(880,000)</b>
所得稅開支	(10,589)	(53,490)	-	-	(16,681)	-	(80,760)
<b>年內虧損</b>	<b>(455,449)</b>						<b>(960,760)</b>
<b>年內其他全面(虧損)/收益</b> 隨後可能重新分類至損益之 項目：							
-換算海外業務之匯兌差額	(59,799)	-	-	-	-	-	(59,799)
-按公允值之債務工具之 公允值變動	9,013	-	-	-	-	-	9,013
-分佔聯營公司其他全面虧損	(1,243)	-	-	-	-	-	(1,243)
-有關該等項目之所得稅	(1,517)	-	-	-	-	-	(1,517)
	(454,261)	40,764	-	-	-	-	(413,497)
<b>不能重新分類為溢利或虧損的 項目：</b>	<b>95,958</b>	<b>(10,191)</b>					<b>85,767</b>
-按公允值計入其他全面收入的 股本工具的公允值變動	(454,261)	40,764	-	-	-	-	(413,497)
-有關該等項目之所得稅	95,958	(10,191)	-	-	-	-	85,767
<b>年內其他全面虧損(扣除稅項)</b>	<b>(411,849)</b>						<b>(381,276)</b>
<b>年內全面虧損總額</b>	<b>(867,298)</b>						<b>(1,342,036)</b>
<b>年內應佔(虧損)/溢利：</b>							
-本公司權益股東	(950,538)	-	611,743	(1,630)	(16,681)	(1,131,265)	(1,488,371)
-非控股權益	495,089	-	32,522	-	-	-	527,611
	(455,449)						(960,760)
<b>年內應佔全面(虧損)/收益 總額：</b>							
-本公司權益股東	(1,281,331)	-	642,316	(1,630)	(16,681)	(1,131,265)	(1,788,591)
-非控股權益	414,033	-	32,522	-	-	-	446,555
	(867,298)						(1,342,036)

## D. 未經審核備考綜合現金流量表

	本集團					剩餘集團
	於截至二零二三年十二月三十一日止年度					
	人民幣千元	人民幣千元	備考調整		人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	附註1	附註3	附註5	附註6	附註11	
<b>經營活動所得現金流量</b>						
經營所得現金	1,141,543	(19,737)	(354)	-	-	1,121,452
已付所得稅	(354,755)	15,782	-	-	-	(338,973)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>786,788</b>					<b>782,479</b>
<b>投資活動所得現金流量</b>						
已收利息	162,926	-	-	-	-	162,926
存置已抵押銀行存款	(10,162,620)	-	-	-	-	(10,162,620)
提取已抵押銀行存款	11,497,446	-	-	-	-	11,497,446
投資於結購性銀行存款	(160,000)	-	-	-	-	(160,000)
贖回結構性銀行存款	213,556	-	-	-	-	213,556
出售按公允值計入其他全面收益的金融資產所得款項	18,710	-	-	-	-	18,710
購買按公允值計入其他全面收益的金融資產	(916)	-	-	-	-	(916)
購買物業、機器及設備項目	(2,467,989)	166	-	-	-	(2,467,823)
出售物業、機器及設備項目所得款項	74,071	(24)	-	-	-	74,047
出售投資物業所得款項	44,409	(44,409)	-	-	-	-
出售附屬公司所得款項	-	-	-	-	108,531	108,531
使用權資產款項	(55,825)	-	-	-	-	(55,825)
出售聯營公司所得款項	39,843	-	-	-	-	39,843
收取聯營公司股息	2,900	-	-	-	-	2,900
收取其他投資收入	15,105	(7,000)	-	-	-	8,105
收取政府補貼	236,029	-	-	-	-	236,029
已授出貸款及其他應收款項	(259,000)	25,000	-	-	-	(234,000)
收取貸款及其他應收款項	302,835	(67,835)	-	-	-	235,000
收取集團公司	-	(22,354)	22,354	-	-	-
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(498,520)</b>					<b>(484,091)</b>
<b>融資活動所得現金流量</b>						
新增銀行及其他借貸	8,185,847	-	-	-	-	8,185,847
償還銀行及其他借貸	(6,645,444)	77,004	-	-	-	(6,568,440)
已付租賃租金的本金部分	(6,849)	-	-	(18,874)	-	(25,723)
已付租賃租金的利息部分	(904)	-	-	(3,126)	-	(4,030)
已付利息	(865,237)	61,267	-	-	-	(803,970)
配售及認購新股所得款項	173,386	-	-	-	-	173,386
於未喪失控制權的情況下部分出售附屬公司權益所支付的所得稅	11,479	-	-	-	-	11,479
股份獎勵計劃到期時出售獎勵股份的收益	195	-	-	-	-	195
<b>融資活動所得現金淨額</b>	<b>852,473</b>					<b>968,744</b>
<b>現金及現金等值物增加淨額</b>						
期初之現金及現金等值物	1,140,741	-	-	-	-	1,267,132
外匯匯率變動之影響	4,533,808	-	-	-	-	4,533,808
	19,295	-	-	-	-	19,295
<b>年末之現金及現金等值物</b>	<b>5,693,844</b>					<b>5,820,235</b>

## E. 剩餘集團的未經審核備考財務資料附註

附註：

1. 該等數字分別摘錄自已刊發二零二三年年報所載之本集團於二零二三年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表及本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度年報的經審核綜合損益及其他全面收益表以及經審核綜合現金流量表。
2. 該調整指不計入豐盛康旅集團的資產及負債之賬面值，猶如出售事項已於二零二三年十二月三十一日完成。該等結餘摘錄自本通函附錄二所載豐盛康旅集團於二零二三年十二月三十一日之未經審核歷史財務資料。
3. 該等調整指不計入豐盛康旅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，猶如出售事項已於二零二三年一月一日完成。該等金額摘錄自本通函附錄二所載豐盛康旅集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之未經審核歷史財務資料。
4. 該調整代表不包括本公司權益股東及非控股權益應佔豐盛康旅集團溢利及全面收益總額。
5. 該調整代表恢復本集團（不包括剩餘集團）與豐盛康旅集團之間的集團內部結餘及交易，該等結餘及交易於編製本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表時已抵銷。
6. 該調整指恢復剩餘集團與豐盛康旅集團之間租賃的使用權資產及租賃負債，其已於編製本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表時抵銷。
7. 該調整代表恢復剩餘集團一間附屬公司之非控股權益，而該股權由豐盛康旅集團持有。於編製本集團截至二零二三年十二月三十一日的綜合財務報表時，該等非控股權益已被抵銷。
8. 該等調整指撥回就金融資產確認的減值虧損撥備的遞延稅項。金融資產於債務重組下由豐盛康旅集團轉移至剩餘集團之一間附屬公司，而剩餘集團並無於相關稅務管轄區產生任何應課稅溢利。暫時性差異預期不會在可見將來具體化。
9. 該調整代表出售事項的估計虧損，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完成。

交易成本指出售事項直接應佔之印花稅及法律及專業費用，將於出售事項完成後於剩餘集團綜合損益及其他全面收益表內確認。預期該調整不會對剩餘集團造成持續影響。

猶如出售事項已於二零二三年十二月三十一日完成

人民幣千元

出售事項之代價	950,000
豐盛康旅集團於二零二三年十二月三十一日之資產淨值(附註12)	(1,686,765)
終止確認非控股權益	(100,574)
與出售事項相關之估計交易成本	(3,410)
剩餘集團所持有之豐盛大族保留股權分類為於一間聯營公司的投資之公允值	<u>351,800</u>
出售事項之預計虧損	<u><u>(488,949)</u></u>

猶如出售事項已於二零二三年一月一日完成

人民幣千元

出售事項之代價	950,000
豐盛康旅集團於二零二三年一月一日之資產淨值(附註12)	(2,361,603)
終止確認非控股權益	(68,052)
與出售事項相關之估計交易成本	(3,410)
剩餘集團所持有之豐盛大族保留股權分類為於一間聯營公司的投資之公允值	<u>(521,016)</u>
出售事項之預計虧損	<u><u>(962,049)</u></u>

由於本公司董事釐定出售事項直接應佔其他專業成本微不足道，故並無就該等成本作出調整。

10. 該調整代表出售附屬公司所得現金淨額，猶如出售事項已於二零二三年十二月三十一日完成：

人民幣千元

出售事項之代價	950,000
減：有關出售事項之估計交易成本	(3,410)
減：抵銷應收集團公司款項淨額	<u>(816,017)</u>
出售事項所得現金淨額	<u><u>130,573</u></u>

11. 該調整代表出售附屬公司所得款項，猶如出售事項已於二零二三年一月一日完成：

人民幣千元

出售事項之代價	950,000
減：豐盛康旅集團於二零二三年一月一日所持有的現金及現金等值物 (附註12)	(22,042)
減：有關出售事項之估計交易成本	(3,410)
減：抵銷應收集團公司款項淨額	(816,017)

出售事項所得現金流入淨額	<u>108,531</u>
--------------	----------------

12. 結餘乃摘錄自本通函附錄二所載豐盛康旅集團分別於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日之未經審核歷史財務資料。
13. 上述未經審核備考綜合損益及其他全面損益表及未經審核備考綜合現金流量表的調整預計不會對剩餘集團產生持續影響。
14. 上述出售事項的估計虧損、出售事項所得款項淨額及代價金額可能會有所變動。豐盛康旅集團的實際賬面值以及因此於完成日期的出售事項虧損及出售事項所得款項淨額，將可能與未經審核備考財務資料所載者不同。
15. 除上述附註外，為編製未經審核備考財務資料，並未作出其他調整以反映剩餘集團於二零二三年十二月三十一日或二零二三年一月一日後達成的任何經營業績或其他交易。

**F. 獨立申報會計師就編製備考財務資料發出之核證報告****致豐盛控股有限公司之董事**

我們已完成對豐盛控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製的 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)未經審核備考財務資料的核證工作並作出報告，僅供說明。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未經審核備考綜合財務狀況表、於截至二零二三年十二月三十一日止年度未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表及相關附註(載於 貴公司發出的日期為二零二四年八月三十日的通函(「通函」)附錄四)(「未經審核備考財務資料」)，內容有關建議出售南京豐盛康旅有限公司(「豐盛康旅」)及其於出售及債務重組後的附屬公司(統稱「豐盛康旅集團」)100%的股權(「出售事項」)。董事編製未經審核備考財務資料的適用標準已於本通函附錄四闡述。

董事編製未經審核備考財務資料，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的影響，猶如出售事項已於二零二三年一月一日完成，以及 貴集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流，猶如出售事項已於二零二三年一月一日完成。於此過程中，有關 貴集團於二零二三年十二月三十一日綜合財務狀況及於截至二零二三年十二月三十一日止年度綜合財務表現及現金流量的資料，乃由董事自 貴集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表摘錄，並已就此刊發審計報告。

**董事對未經審核備考財務資料的責任**

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

### 我們的獨立性和品質管理

我們已遵守香港會計師公會頒佈的「**專業會計師專業守則**」的獨立性及其他道德要求，該守則以誠信、客觀、專業能力及應有的謹慎、保密及專業行為等基本原則為基礎。

本所應用香港質量控制準則第1號「**會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、或其他鑑證或相關服務的質量控制**」，該準則要求本所設計、實施及運作品質管理系統，包括有關遵守道德要求、專業標準及適用法律和監管要求的政策或程序。

### 申報會計師的責任

我們負責根據上市規則第4.29(7)條的規定，就未經審核備考財務資料達成意見並向閣下報告。對於我們過往就編製未經審核備考財務資料所使用任何財務資料發出的任何報告，除對該等報告發出當日我們指定的受函人負責外，我們概不承擔任何責任。

我們根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「**就編製招股章程所載的備考財務資料發出核證委聘報告**」開展工作。此項規定要求申報會計師計劃及執行有關程序，以合理確保董事乃根據上市規則第4.29條並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次工作而言，我們概不負責就編製備考未經審核財務資料時所用的任何過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，在是次工作過程中我們亦並無對編製未經審核備考財務資料時所用的財務資料進行審計或審閱。

本通函所載未經審核備考財務資料僅為說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如於為說明用途而選擇的較早日期該事件或交易已進行。因此，我們概不保證有關事件或交易於二零二三年十二月三十一日或二零二三年一月一日的實際結果應如呈列所述。

就未經審核備考財務資料是否已根據有關標準妥為編製而發出的合理核證委聘報告，涉及進行有關程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用的有關標準是否為呈現事件或交易直接產生的重大影響，以及就下列事項取得充分恰當證據提供合理依據：

- 相關備考調整是否恰當地執行該等標準；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料恰當地採用該等調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，並考慮到申報會計師對 貴集團性質的了解、所編製未經審核備考財務資料相關的事件或交易及其他相關委聘情況。

是次工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列。

我們相信，我們所取得的證據乃足夠及恰當地為我們的意見提供基礎。

## 意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料乃按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)條披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

**天職香港會計師事務所有限公司**

執業會計師

香港

**張漢培**

執業證書編號P08297

二零二四年八月三十日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司收取的函件、估值概要及估值報告全文，乃為載入本通函而編製，內容有關其對豐盛康旅或其附屬公司於二零二四年五月三十一日在中國所持有物業現況的市值的意見。



香港  
鰂魚涌  
華蘭路18號  
太古坊  
港島東中心27樓

敬啟者：

### 指示、目的及估值日期

戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）遵照指示，對豐盛控股有限公司（「貴公司」）所擁有之南京豐盛康旅有限公司（「豐盛康旅」）或其附屬公司（「貴集團」）所持有位於中華人民共和國（「中國」）的物業（誠如隨附估值報告中更具體描述為（個別「該物業」或統稱「該等物業」）進行估值，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之有關其他資料，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」）現況之市值之意見。

### 估值基準

吾等對該等物業各自的估值指其市值，根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）刊發之二零二零年香港測量師學會估值標準，其界定為「資產或負債經適當營銷後，由自願買方與自願賣方於雙方知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期進行公平交易所達成之估計金額」。

吾等確認，估值乃根據香港測量師學會發佈的二零二零年香港測量師學會估值標準進行。

吾等對該等物業各自的估值均按整體利息基準進行。

在估值該等物業時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第5章；及上市規則應用指引12所載規定。

### 估值假設

吾等的估值不包括因非典型融資、售後租回安排、任何與出售有關之人士給予之特別代價或特許權等特殊條款或情況，或僅向特定擁有人或買方提供之任何價值因素而誇大或貶損之估計價格。

吾等於對該等物業進行估值時已倚賴 貴公司及 貴公司的中國法律顧問江蘇法德東恒律師事務所（「法律顧問」）就該等物業的業權及 貴集團於該等物業的權益所提供的資料及建議。除相關法律意見書中另行指明者外，對該等物業進行估值時，吾等已基於擁有人於各獲批土地使用年期尚未屆滿，且已悉數繳清任何應付地價的整個期間內，擁有該等物業的可強制執行業權，並有權自由及不受干預地使用、佔用或出讓該物業編製吾等的估值。

就位於中國的該等物業而言，根據 貴公司提供的資料，業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況載於估值報告附註。吾等假設該等發展項目已獲得相關政府機關的所有同意書、批文及執照，且並無任何繁苛條件或延誤。此外，吾等假設該等物業的設計及建設符合當地規劃規定，並已得到相關部門的批准。

吾等的估值並無考慮該等物業的任何押記、質押或欠款，或出售成交時可能產生的任何費用或稅項。除另有說明者外，吾等已基於該等物業並無可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

### 估值方法

由於涉及類似地區相同性質及租賃結構的類似規模物業的可比銷售不足，吾等以將現有租約（如有）產生的租金收入資本化為基準對1號物業進行估值，並以適當的資本化率對該物業的返還潛力作出適當撥備。由於該物業透過出租安排產生租金收入，且有關可比較租金最易於取得，故吾等認為投資法是對該物業進行估值的最佳方法。

於採用投資法時，吾等主要參考目標物業及用途相若物業的其他相關可資比較租金憑證的出租情況作出，惟須作出合適調整，包括但不限於位置、交通情況、樓齡、質量、大小、時間及其他相關因素。吾等進行估值時採用的資本化率乃基於吾等經適當調整後對分析用途相若物業的收益率而計算所得。有關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，其隱含反映出該物業的類型及質量、預期潛在未來租金增長、資本增值及相關風險因素。經考慮相關用途交易的經分析收益率，所採用的資本化率屬合理，並符合市場慣例。

吾等在進行估值時採用的主要輸入數據為：

位置	類別	資本化率	單位市場租金 (人民幣元／ 平方米／月)
南京	零售(商場)	5%	100至101

在達成吾等對2、3、4及5號物業市值的意見時，吾等已採用市場比較法，假設在其現有狀態下銷售的各項該等物業，並參考相關市場中可用的可比較銷售交易，並予以適當調整。市場比較法理論上是物業估值的最佳方法，原因為其乃一項市場法，顯示買家為市場上物業實際支付的價格水平。鑒於有足夠的相關證據表明買家願意為市場上類似的物業支付的價格水平，有關可比較項目的交易一般流通，因此吾等已採用同時亦符合市場慣例的市場比較法。

該等物業市場比較法採用的主要假設為：

位置	類別	單位市值 (人民幣元／平方米)
南京	辦公室	10,000至11,000
南通	辦公室	5,700至5,800
	零售	7,400至7,500
鎮江	零售	12,000至13,000

於達成吾等對6號物業及8號物業土地部分估值的意見時，吾等已採用市場比較法，並參考相關市場上可取得的可比較銷售證據，且在適當情況下吾等亦計及估計總建築成本及支出建築成本。

位置	類別	單位市值 (人民幣元／平方米)
天津	土地	4,400至4,500
	住宅	11,000至12,000

於達成吾等對7號物業估值的意見時，吾等已採用市場比較法，並參考相關市場上可取得的可比較銷售證據，且吾等亦以將現有租約產生的租金收入資本化為基準進行投資法。

位置	類別	單位市值 (人民幣元／房)
南京	酒店	3,290,000至3,330,000

在達成吾等對8號物業在建部分的市值的意見時，吾等的估值基準為該物業將根據 貴公司向吾等提供的最新開發建議開發及竣工。

就1、2及3號物業的人防車位而言，由於 貴集團並無有關部分的業權，吾等並無按市值基準賦予該等部分任何商業價值。由於1號及4號物業已被扣押，吾等並未按市值基準賦予該等部分任何商業價值，原因為扣押令的限制。然而，吾等獲要求以非市場價值為基準，個別評估 貴集團持有的上述價值用於現有狀態投資的價值，以供 貴集團管理層參考之用。根據香港測量師學會物業估值準則所遵循的國際估值準則，該價值被稱為投資價值，被定義為「資產對擁有者或潛在擁有者的個人投資或經營目標的價值」。投資價值為實體特定的價值基準，反映實體從持有資產中獲得的利益，因此不一定涉及假設交換。該等物業的有關部分各自對 貴集團的投資價值已在估值報告附註中個別列示。必須強調的是投資價值並非市值。

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第5章及應用指引第12項及香港測量師學會物業估值準則（二零二零年版）所載規定。

### **資料來源**

於吾等的估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴公司提供的資料，並已接納有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、佔用詳情、停車位數目、開發計劃、建築成本、竣工日期、地盤及建築面積等事宜以及所有其他有關事宜的意見。

估值報告所載的尺寸、量度及面積乃基於吾等獲提供的資料，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要的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供的文件副本主要以中文編製，有關英譯本為吾等對內容的理解。因此，吾等建議 貴公司參閱文件的中文原文並自行諮詢法律顧問有關該等文件的合法性及詮釋。

### **業權調查**

吾等獲 貴公司提供有關該等物業現時業權的文件副本。然而，吾等無法進行調查以核實該等物業的所有權或查閱相關文件正本以確定有否任何修訂未有載於吾等獲提供的副本。吾等亦無法確定位於中國的該等物業的業權，故吾等依賴 貴公司提供的意見及法律顧問提供有關 貴公司將持有位於中國的該等物業的權益的法律意見。

於吾等的估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴公司及其法律顧問就中國的該等物業的業權提供的資料。

### 實地視察

吾等上海辦事處的估值師雷蕾(擁有7年物業估值經驗的中國房地產估價師)已分別於二零二四年六月二十七日及二十八日檢查南京1、2、7號物業及鎮江5號物業的外觀,並在可行的情況下檢查內部。吾等上海辦事處的估值師黃博文(擁有一年物業估值經驗的房地產碩士及建築專案管理碩士)已於二零二四年六月二十六日檢查南通3號及4號物業的外觀,並在可行的情況下檢查內部。吾等天津辦事處的估值師牛會新(擁有22年物業估值經驗的中國房地產估價師)已於二零二四年七月二日檢查天津6號及8號物業的外觀,並在可行的情況下檢查內部。然而,吾等並無進行任何實地視察,以確定土壤條件及服務等是否適合任何未來開發。吾等的估價是基於該等方面令人信納,且在施工期間不會產生任何特殊成本或延誤的假設而編製。此外,儘管並無進行結構測量,在視察過程中,我們未有發現任何嚴重缺陷。然而,吾等無法報告該等物業並無腐爛、蟲害或任何其他結構缺陷。概無對任何服務進行測試。

除另有指明者外,吾等並無進行實地測量以核實該等物業的佔地及建築面積,且吾等假設交付予吾等的文件副本上所示面積正確無誤。

### 貨幣

除另有指明者外,吾等估值中所述的所有金額均以中國官方貨幣人民幣(「人民幣」)為單位。

### 其他披露

吾等謹此確認,戴德梁行及進行估值的估值師概無可能與該等物業適當估值構成衝突的金錢或其他利益,或者可以合理被視為能夠影響吾等給予公正意見的能力。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。

此 致

豐盛控股有限公司  
香港  
金鐘夏慤道18號  
海富中心1座  
28樓2805室

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

二零二四年八月三十日

附註：

- (1) 林淑敏女士為英國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）。林女士於大中華區及多個海外國家的專業物業估值及顧問服務方面擁有逾30年經驗。林女士擁有充足的勝任估值工作所需的現有市場知識、技能及理解。
- (2) \*報告的英文翻譯公司名稱僅供識別。

## 估值概要(市值及投資價值\*)

## 組別一—貴集團於中國持作投資的物業

# 豐盛康旅就1至5號物業應佔的權益為73.33%

物業	於二零二四年 五月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	於二零二四年 五月三十一日 現況下的 投資價值* (人民幣元)	豐盛康旅#應佔	
			於二零二四年 五月三十一日 現況下的 投資價值* (人民幣元)	於二零二四年 五月三十一日 現況下的 投資價值* (人民幣元)
1. 中國 江蘇省 南京市 雨花臺區 軟件大道109號 雨花客廳109	35,000,000	1,257,000,000	25,665,500	921,758,100
2. 中國 江蘇省 南京市 雨花臺區 軟件大道119號 雨花客廳119	56,000,000	14,000,000	41,064,800	10,266,200

物業	於二零二四年		豐盛康旅#應佔	
	於二零二四年 五月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	於二零二四年 五月三十一日 現況下的 投資價值* (人民幣元)	於二零二四年 五月三十一日 現況下的市值# (人民幣元)	於二零二四年 五月三十一日 現況下的 投資價值* (人民幣元)
3. 中國 江蘇省 南通市 崇川區 鐘秀中路89號 匯通大廈項目	92,000,000	13,000,000	67,463,600	9,532,900
4. 中國 江蘇省 南通市 開發區 星湖大道1888號 南通優山美地花園項目	無商業價值	134,000,000	無商業價值	98,262,200

物業	於二零二四年	於二零二四年	豐盛康旅應佔	豐盛康旅#應佔
	於二零二四年 五月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	於二零二四年 五月三十一日 現況下的 投資價值*	於二零二四年 五月三十一日 現況下的 投資價值#	於二零二四年 五月三十一日 現況下的 投資價值*
5. 中國 江蘇省 鎮江市 京口區 谷陽路139號，140號及141號 鎮江優山美地花園項目	78,000,000	不適用	57,197,400	不適用
<b>組別一小計：</b>	<b>261,000,000</b>	<b>1,418,000,000</b>	<b>191,391,300</b>	<b>1,039,819,400</b>

## 組別二—貴集團於中國持作買賣的物業

# 豐盛康旅就6號物業應佔的權益為58.66%

物業	於二零二四年	於二零二四年	豐盛康旅#應佔	豐盛康旅#應佔
	於二零二四年 五月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	於二零二四年 五月三十一日 現況下的 投資價值* (人民幣元)	於二零二四年 五月三十一日 現況下的 投資價值* (人民幣元)	於二零二四年 五月三十一日 現況下的 投資價值* (人民幣元)
6. 中國 天津市 靜海縣 團泊新城團泊西區 團泊道與大明湖路交界處 香醍名邸四期的部分	49,000,000	不適用	28,743,400	不適用
<b>組別二小計：</b>	<b>49,000,000</b>	<b>不適用</b>	<b>28,743,400</b>	<b>不適用</b>

## 組別三－貴集團於中國持作擁有人佔用的物業

# 豐盛康旅就7號物業應佔的權益為73.33%

物業	於二零二四年	於二零二四年	豐盛康旅#應佔	豐盛康旅#應佔
	於二零二四年 五月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	於二零二四年 五月三十一日 現況下的 投資價值* (人民幣元)	於二零二四年 五月三十一日 現況下的 投資價值* (人民幣元)	於二零二四年 五月三十一日 現況下的 投資價值* (人民幣元)
7. 中國 江蘇省 南京市 雨花臺區 軟件大道119號 南京五季酒店項目	699,000,000	不適用	512,576,700	不適用
<b>組別三小計：</b>	<b>699,000,000</b>	<b>不適用</b>	<b>512,576,700</b>	<b>不適用</b>

## 組別四－貴集團於中國持作開發的物業

# 豐盛康旅就8號物業應佔的權益為58.66%

物業	於二零二四年	於二零二四年	豐盛康旅#應佔	豐盛康旅#應佔
	於二零二四年 五月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	於二零二四年 五月三十一日 現況下的 投資價值* (人民幣元)	於二零二四年 五月三十一日 現況下的 投資價值* (人民幣元)	於二零二四年 五月三十一日 現況下的 投資價值* (人民幣元)
8. 中國 天津市 靜海縣 團泊新城團泊西區 團泊道與大明湖路交界處 香醍名邸二三期	530,800,000	不適用	311,367,280	不適用
<b>組別四小計：</b>	<b>530,800,000</b>	<b>不適用</b>	<b>311,367,280</b>	<b>不適用</b>
<b>總計</b>	<b>1,539,800,000</b>	<b>1,418,000,000</b>	<b>1,044,078,680</b>	<b>1,039,819,400</b>

\* 該等物業對 貴集團的投資價值已於估值報告附註中個別列示。必須強調的是投資價值並非市值。

## 估值報告

## 組別一—貴集團於中國持作投資的物業

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現況下的市值
1. 中國 江蘇省南京市 雨花臺區 軟件大道109號 雨花客廳109	<p data-bbox="507 555 847 725">雨花客廳109是一項由零售單位及超市組成的綜合開發項目。該項目位於一幅商業用地，總佔地面積為54,589.70平方米（「平方米」）。</p> <p data-bbox="507 778 847 949">該物業於二零一七年竣工，由三棟商業大廈組成，總建築面積（「總建築面積」）為77,710.92平方米，且合共設有900個停車位。</p> <p data-bbox="507 1002 847 1140">該物業位於中國江蘇省南京市雨花臺區軟件大道109號。周邊的開發項目主要為零售及辦公室開發項目。</p> <p data-bbox="507 1193 847 1364">根據 貴公司，該物業用作商業用途；除附註(7)所述的扣押外，不存在環境問題及訴訟糾紛；亦無任何計劃改變該物業的用途。</p> <p data-bbox="507 1417 847 1553">該物業的土地使用權已授出，土地使用年期將於二零五零年二月二十八日屆滿，並用作商業用途。</p>	<p data-bbox="887 555 1118 842">於估值日期，總建築面積為77,710.92平方米，受將於二零二七年六月三十日到期的租賃協議所限，每月總租金約為人民幣3,600,000元（不包括增值稅（「增值稅」）。</p>	<p data-bbox="1150 555 1367 842">人民幣35,000,000元 （人民幣 叁仟伍佰萬元）  （豐盛康旅 應佔73.33% 權益：人民幣 25,665,500元）</p>

附註：

- (1) 根據南京市房屋所有權證第(2018)0030927號，該物業的房地產所有權已歸屬予南京豐盛大族科技股份有限公司(「豐盛大族」)，總建築面積為35,821.17平方米及總佔地面積為48,825.47平方米。土地使用年期將於二零五零年二月二十八日屆滿，並用作商業用途。

根據南京市房屋所有權證第(2018)0030926號，該物業的房地產所有權已歸屬予南京豐盛大族科技股份有限公司，總建築面積為20,916.11平方米及總佔地面積為48,825.47平方米。土地使用年期將於二零五零年二月二十八日屆滿，並用作商業用途。

根據南京市房屋所有權證第(2016)0012413號，該物業的房地產所有權已歸屬予南京豐盛大族科技股份有限公司，總建築面積為15,141.39平方米及總佔地面積約為3,679.90平方米。土地使用年期將於二零五零年二月二十八日屆滿，並用作商業用途。

根據南京市房屋所有權證第(2016)0007182號，該物業的房地產所有權已歸屬予南京豐盛大族科技股份有限公司，總建築面積為5,832.25平方米及總佔地面積約為2,084.33平方米。土地使用年期將於二零五零年二月二十八日屆滿，並用作商業用途。

- (2) 根據南京市房屋所有權證第(2019)0002523號，該物業的房地產所有權已歸屬予南京豐盛大族科技股份有限公司，總佔地面積(地下)約為39,550.71平方米。土地使用年期將於二零五零年二月二十八日屆滿，並用作商業用途。

根據 貴公司，部分地下停車場屬於上述權證的一部分。

- (3) 誠如 貴公司所告知，900個停車位中有492個產權車位。根據57份房屋所有權證，該物業地下產權車位總建築面積為4,427.63平方米，並已歸屬予南京豐盛大族科技股份有限公司，其詳情如下：

證書編號	用途	總建築面積 (平方米)	土地使用年期屆滿
(2016) 0012488	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012462	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012440	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012439	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012438	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012437	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012430	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012425	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012424	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012423	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012422	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012421	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012420	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012419	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日

證書編號	用途	總建築面積 (平方米)	土地使用年期屆滿
(2016) 0012418	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012417	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012416	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012415	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012414	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012412	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012411	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012410	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012403	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012402	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012401	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012373	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012489	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012490	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012460	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012459	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012379	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012378	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012494	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012380	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012474	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012473	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012472	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012471	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012470	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012469	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012468	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012467	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012436	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012393	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012480	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012479	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012458	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012457	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012456	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012311	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012434	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012452	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012449	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012432	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012431	停車位	13.88	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012372	機械停車位	2,567.74	二零五零年二月二十八日
(2016) 0012426	機械停車位	1,096.49	二零五零年二月二十八日
<b>總計</b>		<b>4,427.63</b>	

- (4) 根據日期為二零二三年八月二十四日的營業執照第913201006749335607號，南京豐盛大族科技股份有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣3,000,000,000元。
- (5) 貴公司的中國法律顧問已向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中載有(其中包括)下列中文翻譯資料。如有任何歧義，概以中文版為準：
- (a) 南京豐盛大族科技股份有限公司為該物業的唯一合法擁有人，享有合法權益佔有、使用、受益、處置(包括但不限於轉讓、租賃、抵押)該物業；
  - (b) 南京豐盛大族科技股份有限公司對已抵押或受扣押令規限的該物業仍享有佔有及使用權。該物業不存在任何其他權利或任何第三方權益的限制，亦不存在任何違規行為；
  - (c) 於二零二四年八月二十九日(「最後實際可行日期」)，概不存在任何證據表明租賃協議簽訂時存在欺詐、脅迫或違反強制性法律規定而導致合約無效或可撤銷的情況。該合約乃經公平磋商下達成，故因訴訟糾紛而被人民法院判定無效的風險較低；及
  - (d) 租賃權乃在抵押權設立後設立。倘抵押權人欲行使優先債權，且抵押物業被人民法院強拍(不包括租賃協議)，最終買方將有權不履行租賃協議，即「出售不違反租賃」的原則並不適用。
- (6) 誠如 貴公司所告知，部分地下停車位分類為地下人防車位。根據法律意見，由於地下人防車位的性質， 貴集團並無擁有該408個地下停車位的可執行業權，惟 貴集團擁有該408個地下人防車位的使用權。因此，吾等並無按市值基準賦予該物業地下部分任何商業價值。

然而，吾等獲要求以非市場價值為基準，個別評估 貴集團持有的物業用於其現有狀態投資的有關部分投資價值，以供 貴集團管理層參考之用。根據香港測量師學會物業估值準則所遵循的國際估值準則，投資價值被定義為「資產對擁有者或潛在擁有者的個人投資或經營目標的價值」。投資價值為實體特定的價值基準，反映實體從持有資產中獲得的利益，因此不一定涉及假設交換。必須強調的是投資價值並非市值。

綜上所述，於估值日期現有狀態下的408個地下人防車位的投資價值為人民幣42,000,000元(人民幣肆仟貳佰萬元)(豐盛康旅應佔73.33%權益：人民幣30,798,600元)。

- (7) 根據中國法律顧問編製的法律意見，於估值日期，該物業零售部分已被法院扣押。誠如 貴公司中國法律顧問告知，目前對該物業施加的扣押並不影響該物業的使用及佔用，但卻不允許轉讓該物業的業權／合法所有權或增設產權負擔。誠如 貴公司中國法律顧問告知，目前對該物業施加的扣押只會限制豐盛大族轉讓該物業所有權的權利。因此，吾等並未於估值日期賦予物業有關部分任何商業價值，原因為扣押令的限制。 貴集團亦指示吾等根據**特殊假設**對該部分進行估值，其假設該部分於估值日期並未被法院扣押。

綜上所述，吾等認為於估值日期，該物業現有狀態零售部分的投資價值為人民幣1,215,000,000元（人民幣壹拾貳億壹仟伍佰萬元）（豐盛康旅應佔73.33%權益：人民幣890,959,500元）。

- (8) 根據 貴公司提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及授予的主要批准及執照情況如下：

房屋所有權證	是
營業執照	是

- (9) 在對該物業進行估值時，吾等已採用投資法。吾等已計及可參考現有租賃及可比較案例，而可比較物業的選擇標準如下：(i)交易案例或要價案例於估值日期起6個月內落實；(ii)可比較物業位於南京市建鄴區、鼓樓區及雨花臺區；(iii)可比較物業的性質與該物業相似。吾等已審查目前的市場，而根據上述標準，吾等識別的可比較租金被視為屬詳盡。有關詳情載列如下：

可比較項目（零售）的單價月租介乎每平方米人民幣305元至每平方米人民幣334元（不包括增值稅）。

可比較項目—零售	1	2	3
物業	位於新林大道的 購物中心	位於江東中路的 購物中心	位於湖北路的 購物中心
地區	建鄴	建鄴	鼓樓
用途	零售	零售	零售
日期	二零二四年第三季度	二零二三年第四季度	二零二四年第二季度
面積(平方米)	81	59	144
單位租金(人民幣元/ 平方米/月)狀況	310 交易	334 交易	305 交易
<b>調整</b>			
位置	遜於目標物業	優於目標物業	優於目標物業
可及性	遜於目標物業	與目標物業相似	遜於目標物業
樓齡	與目標物業相似	遜於目標物業	與目標物業相似

主要調整包括但不限於：

調整	範圍
位置	-1%至2%
可及性	0%至2%
樓齡	0%至5%

可比較項目(停車位)的單價月租介乎每單位人民幣476元至每單位人民幣571元(不包括增值稅)。

可比較項目—停車位	1	2	3
物業	位於軟件大道的 停車位	位於集慶門大街的 停車位	位於安德門大街的 停車位
地區	雨花臺	鼓樓	雨花臺
用途	停車位	停車位	停車位
日期	二零二四年第二季度	二零二四年第二季度	二零二四年第二季度
面積(平方米)	13	15	13
單位租金(人民幣元/ 單位/月)	571	476	476
狀況	問價	問價	問價

#### 調整

交易狀況	優於目標物業	優於目標物業	優於目標物業
位置	與目標物業相似	遜於目標物業	遜於目標物業
可及性	與目標物業相似	遜於目標物業	遜於目標物業
環境	與目標物業相似	遜於目標物業	與目標物業相似

#### 調整

	範圍
交易狀況	-3%
位置	0%至2%
可及性	0%至6%
環境	0%至6%

租金可比較項目可從吾等的內部專有資料庫中獲得，故由於保密協議的限制，不會向第三方披露建築物名稱。

(10) 於二零二四年五月三十一日現況下的市值及投資價值載列如下：

物業	市值 (人民幣元)	投資價值 (人民幣元)	豐盛康旅 應佔市值 (人民幣元)	豐盛康旅 應佔投資價值 (人民幣元)
雨花客廳109	35,000,000	1,257,000,000	25,665,500	921,758,100

## 估值報告

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現況下的市值
2. 中國 江蘇省南京市 雨花臺區 軟件大道119號 雨花客廳119	<p>雨花客廳119是一項於二零一一年竣工的辦公室開發項目。該項目位於一幅商業用地，佔地面積為64,022.30平方米。</p> <p>該物業於二零一一年竣工包括18個辦公室單位，總建築面積約為3,503,23平方米及447個地下停車位。</p>	<p>於估值日期，建築面積為2,442,51平方米，受租賃協議所限及最後屆滿日期為二零二六年十月九日。每月總租金約為人民幣198,000元（不包括增值稅）。該物業的其餘部分為空置。</p>	<p>人民幣56,000,000元 (人民幣伍仟陸佰萬元)</p> <p>(豐盛康旅應佔73.33%權益：人民幣41,064,800元)</p>
	<p>該物業位於中國江蘇省南京市雨花臺區軟件大道119號。周邊的開發項目主要為零售及辦公室開發項目。</p>		
	<p>根據 貴公司，該物業用作辦公室用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；亦無任何計劃改變該物業的用途。</p>		
	<p>該物業的土地使用權已授出，土地使用年期將於二零四九年二月二十八日屆滿，並用作商業及財務用途。</p>		

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證第(2009)05556號，該物業的土地使用權已歸屬予南京豐盛大族科技股份有限公司，佔地面積為64,022.30平方米，土地使用年期將於二零四九年二月二十八日屆滿，並用作商業及財務用途。
- (2) 根據18項樓宇所有權證書，該物業的樓宇所有權的總面積為3,503.23平方米，並已歸屬予南京豐盛大族科技股份有限公司，其詳情如下：

證書編號	樓宇用途	總建築面積 (平方米)
384479	辦公室	187.01
384514	辦公室	114.58
384547	辦公室	174.59
384571	辦公室	282.67
315787	辦公室	112.29
384545	辦公室	189.58
384573	辦公室	182.25
384575	辦公室	174.64
384576	辦公室	196.72
384577	辦公室	181.78
384578	辦公室	122.04
384579	辦公室	154.37
384580	辦公室	232.00
384581	辦公室	178.42
384582	辦公室	154.89
384583	辦公室	151.20
384584	辦公室	329.59
384585	辦公室	384.61
		3,503.23
總計		3,503.23

- (3) 誠如 貴公司所告知，447個停車位中有292個產權車位。根據18份樓宇所有權證書，該物業地下產權車位樓宇所有權的總建築面積為2,677.85平方米，並已歸屬予南京豐盛大族科技股份有限公司，其詳情如下：

證書編號	樓宇用途	總建築面積 (平方米)
344884	停車位	13.42
344923	停車位	13.42
344924	停車位	13.42
344925	停車位	13.42
344926	停車位	13.42
344927	停車位	13.42
344928	停車位	13.42
344929	停車位	13.42
344930	停車位	13.42
344932	停車位	13.42
344933	停車位	13.42
344935	停車位	13.42
344936	停車位	13.42
344877	停車位	13.42
344878	停車位	13.42
344894	停車位	13.42
344895	停車位	13.42
344876	機械停車位	2,449.71
<b>總計</b>		<b><u>2,677.85</u></b>

- (4) 根據日期為二零二三年八月二十四日的營業執照第913201006749335607號，南京豐盛大族科技股份有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣3,000,000,000元。

- (5) 貴公司的中國法律顧問已向吾等提供有關該物業權益的法律意見，其中載有(其中包括)下列中文翻譯資料。如有任何歧義，概以中文版為準：

- (a) 南京豐盛大族科技股份有限公司為該物業的唯一合法擁有人，享有合法權益佔有、使用、受益、處置(包括但不限於轉讓、租賃、抵押)該物業；
- (b) 該物業不存在法律糾紛及扣押令；
- (c) 南京豐盛大族科技股份有限公司對已抵押的該物業仍享有佔有及使用權。該物業不存在任何其他權利或任何第三方權益的限制，亦不存在任何違規行為；

- (d) 於最後實際可行日期，概不存在任何證據表明租賃協議簽訂時存在欺詐、脅迫或違反強制性法律規定而導致合約無效或可撤銷的情況。該合約乃經公平磋商下達成，故因訴訟糾紛而被人民法院判定無效的風險較低；及
- (e) 租賃權乃在抵押權設立後設立。倘抵押權人欲行使優先債權，且抵押物業被人民法院強拍（不包括租賃協議），最終買方將有權不履行租賃協議，即「出售不違反租賃」的原則並不適用。
- (6) 誠如 貴公司所告知，部分地下停車位分類為地下人防車位。根據法律意見，由於地下人防車位的性質， 貴集團並無擁有該155個地下停車位的可執行業權，惟 貴集團擁有該155個地下人防車位的使用權。因此，吾等並無按市值基準賦予該物業地下部分任何商業價值。

然而，吾等獲要求以非市場價值為基準，個別評估 貴集團持有的物業用於其現有狀態投資的有關部分投資價值，以供 貴集團管理層參考之用。根據香港測量師學會物業估值準則所遵循的國際估值準則，投資價值被定義為「資產對擁有者或潛在擁有者的個人投資或經營目標的價值」。投資價值為實體特定的價值基準，反映實體從持有資產中獲得的利益，因此不一定涉及假設交換。必須強調的是投資價值並非市值。

綜上所述，於估值日期現有狀態下的地下停車位的投資價值為人民幣14,000,000元（人民幣壹仟肆佰萬元）（豐盛康旅應佔73.33%權益：人民幣10,266,200元）。

- (7) 根據 貴公司提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及授予的主要批准及執照情況如下：

國有土地使用權證書	是
樓宇所有權證書	是
營業執照	是

- (8) 在對該物業進行估值時，吾等已透過識別鄰近市場的相關銷售可比較項目採用市場比較法。可比較物業的選擇標準如下：(i)交易案例或要價案例於估值日期起6個月內落實；(ii)可比較物業位於南京市的主要地區，包括雨花臺區、建鄴區及鼓樓區；(iii)可比較物業的性質與該物業相似。吾等已審查目前的市場，而根據上述標準，吾等識別的銷售可比較項目被視為屬詳盡。有關詳情載列如下：

可比較項目(辦公室)的單價介乎每平方米人民幣10,476元至每平方米人民幣11,905元(不包括增值稅)。

可比較項目－辦公室	1	2	3
物業	位於錦繡街的辦公室	位於民智路的辦公室	位於安德門大街的辦公室
地區	雨花臺	雨花臺	雨花臺
用途	辦公室	辦公室	辦公室
日期	二零二四年第二季度	二零二四年第二季度	二零二四年第二季度
面積(平方米)	198	288	360
單價(人民幣元/平方米)	11,619	10,476	11,905
狀況	問價	問價	問價

#### 調整

交易狀況	優於目標物業	優於目標物業	優於目標物業
環境	與目標物業相似	遜於目標物業	與目標物業相似
裝修標準	優於目標物業	優於目標物業	優於目標物業
區域	與目標物業相似	與目標物業相似	遜於目標物業

主要調整包括但不限於：

調整	範圍
交易狀況	-2%
環境	0%至2%
裝修標準	-2%
區域	0%至2%

可比較項目(停車位)的單價介乎每單位人民幣94,286元至每單位人民幣123,810元(不包括增值稅)。

可比較項目－停車位	1	2	3
物業	位於中山北路的停車位	位於集慶門大街的停車位	位於龍西路的停車位
地區	鼓樓	建鄴	雨花臺
用途	停車位	停車位	停車位
日期	二零二四年第二季度	二零二四年第二季度	二零二四年第二季度
面積(平方米)	28	20	13
單價(人民幣元/單位)	95,238	94,286	123,810
狀況	問價	問價	問價

## 調整

交易狀況	優於目標物業	優於目標物業	優於目標物業
位置	與目標物業相似	與目標物業相似	優於目標物業
可及性	與目標物業相似	與目標物業相似	優於目標物業
環境	與目標物業相似	優於目標物業	與目標物業相似
管理	與目標物業相似	優於目標物業	優於目標物業

主要調整包括但不限於：

調整	範圍
交易狀況	-3%
位置	-10%至0%
可及性	-5%至0%
環境	-2%至0%
管理	-10%至0%

銷售可比較項目可從吾等的內部專有資料庫中獲得，故由於保密協議的限制，不會向第三方披露建築物名稱。

(9) 於二零二四年五月三十一日現況下的市值及投資價值載列如下：

物業	市值 (人民幣元)	投資價值 (人民幣元)	豐盛康旅 應佔市值 (人民幣元)	豐盛康旅 應佔投資價值 (人民幣元)
雨花客廳119	56,000,000	14,000,000	41,064,800	10,266,200

## 估值報告

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現況下的市值
3. 中國 江蘇省 南通市 崇川區 鐘秀中路89號 匯通大廈項目	<p>匯通大廈項目是一項辦公室開發項目，預計已於二零一零年代竣工。該物業位於一幅土地，總佔地面積為7,014.47平方米。</p> <p>該物業包括三棟辦公室大廈及150個地下停車位。總建築面積約為20,461.22平方米。</p>	於估值日期，該物業為空置，總建築面積為20,461.22平方米。	<p>人民幣92,000,000元 (人民幣玖仟貳佰萬元)</p> <p>(豐盛康旅 應佔73.33% 權益：人民幣 67,463,000元)</p>
	<p>該物業位於中國江蘇省南通市崇川區鐘秀中路。周邊的開發項目主要為住宅及零售開發項目。</p>		
	<p>根據 貴公司，該物業用作辦公室用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；亦無任何計劃改變該物業的用途。</p>		
	<p>該物業的土地使用權已授出，土地使用年期將於二零四九年十一月三日屆滿，並用作商業及服務用途。</p>		

附註：

- (1) 根據81項房產所有權證書，該物業的房地產所有權已歸屬予南京豐盛大族科技股份有限公司，總建築面積為20,461.22平方米及總佔地面積為7,014.17平方米，土地使用年期將於二零四九年十一月三日屆滿，並用作商業及服務用途，其詳情如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	土地面積 (平方米)	土地使用年期屆滿
(2016)0054723	4,530.17	1,552.90	二零四九年十一月三日
(2016)0054747	1,127.11	386.36	二零四九年十一月三日
(2016)0054816	1,121.48	384.43	二零四九年十一月三日
(2016)0054840	1,084.85	371.88	二零四九年十一月三日
(2016)0054713	1,044.14	357.92	二零四九年十一月三日
(2016)0054781	86.25	29.57	二零四九年十一月三日
(2016)0054307	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054789	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054579	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054604	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054615	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054621	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054624	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054793	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054485	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054500	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054510	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054653	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054795	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054817	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054328	86.25	29.57	二零四九年十一月三日
(2016)0054285	86.25	29.57	二零四九年十一月三日
(2016)0054301	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054288	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054297	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054289	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054287	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054292	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054293	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054805	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054783	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054333	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054657	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054314	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054809	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054796	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054806	86.25	29.57	二零四九年十一月三日
(2016)0054825	86.25	29.57	二零四九年十一月三日
(2016)0054826	54.22	18.59	二零四九年十一月三日

證書編號	建築面積 (平方米)	土地面積 (平方米)	土地使用年期屆滿
(2016)0054828	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054829	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054830	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054834	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054327	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054326	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054322	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054318	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054379	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054398	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054345	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054837	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054838	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054279	86.25	29.57	二零四九年十一月三日
(2016)0054787	86.25	29.57	二零四九年十一月三日
(2016)0054295	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054284	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054283	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054302	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054629	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054635	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054802	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054639	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054645	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054794	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054798	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054804	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054810	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054797	54.22	18.59	二零四九年十一月三日
(2016)0054788	86.25	29.57	二零四九年十一月三日
(2016)0054478	584.00	200.19	二零四九年十一月三日
(2016)0054436	576.81	197.72	二零四九年十一月三日
(2016)0054404	633.75	217.24	二零四九年十一月三日
(2016)0054388	605.47	207.55	二零四九年十一月三日
(2016)0054340	600.50	205.85	二零四九年十一月三日
(2016)0054305	600.50	205.85	二零四九年十一月三日
(2016)0054522	600.50	205.85	二零四九年十一月三日
(2016)0054822	600.50	205.85	二零四九年十一月三日
(2016)0054669	600.50	205.85	二零四九年十一月三日
(2016)0054821	678.18	232.47	二零四九年十一月三日
(2016)0054784	873.22	299.33	二零四九年十一月三日
(2016)0054785	873.22	299.33	二零四九年十一月三日
<b>總計</b>	<b>20,461.22</b>	<b>7,014.17</b>	

- (2) 根據日期為二零二三年八月二十四日的營業執照第913201006749335607號，南京豐盛大族科技股份有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣3,000,000,000元。
- (3) 貴公司的中國法律顧問已向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中載有(其中包括)下列中文翻譯資料。如有任何歧義，概以中文版為準：
- (a) 南京豐盛大族科技股份有限公司為該物業的唯一合法擁有人，享有合法權益佔有、使用、受益、處置(包括但不限於轉讓、租賃、抵押)物業；
- (b) 該物業不存在法律糾紛及扣押令；及
- (c) 南京豐盛大族科技股份有限公司對已抵押的該物業仍享有佔有及使用權。該物業不存在任何其他權利或任何第三方權益的限制，亦不存在任何違規行為；
- (4) 誠如 貴公司所告知，部分地下停車位分類為地下人防車位。根據法律意見，由於地下人防車位的性質， 貴集團並無擁有該150個地下停車位的可執行業權，惟 貴集團擁有該150個地下人防車位的使用權。因此，吾等並無按市值基準賦予該物業地下部分任何商業價值。

然而，吾等獲要求以非市場價值為基準，個別評估 貴集團持有的物業用於其現有狀態投資的有關部分投資價值，以供 貴集團管理層參考之用。根據香港測量師學會物業估值準則所遵循的國際估值準則，投資價值被定義為「資產對擁有者或潛在擁有者的個人投資或經營目標的價值」。投資價值為實體特定的價值基準，反映實體從持有資產中獲得的利益，因此不一定涉及假設交換。必須強調的是投資價值並非市值。

綜上所述，於估值日期現有狀態下的地下停車位的投資價值為人民幣13,000,000元(人民幣壹仟叁佰萬元)(豐盛康旅應佔73.33%權益：人民幣9,532,900元)。

- (5) 根據 貴公司提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及授予的主要批准及執照情況如下：

房屋所有權證	是
營業執照	是

- (6) 在對該物業進行估值時，吾等已透過識別鄰近市場的相關銷售可比較項目採用市場比較法。可比較物業的選擇標準如下：(i)交易案例或要價案例於估值日期起6個月內落實；(ii)可比較物業位於南通市崇川區；(iii)可比較物業的性質與該物業相似。吾等已審查目前的市場，而根據上述標準，吾等識別的銷售可比較項目被視為屬詳盡。有關詳情載列如下：

可比較項目(辦公室)的單價介乎每平方米人民幣5,327元至每平方米人民幣5,891元(不包括增值稅)。

可比較項目—辦公室	1	2	3
物業	位於深南路的 辦公室	位於工農路南段的 辦公室	位於桃園路的 辦公室
地區	崇川	崇川	崇川
用途	辦公室	辦公室	辦公室
日期	二零二四年第二季度	二零二四年第二季度	二零二四年第二季度
面積(平方米)	1,000	2,816	2,631
單價(人民幣元/ 平方米)	5,700	5,327	5,891
狀況	問價	問價	問價

#### 調整

交易狀況	優於目標物業	優於目標物業	優於目標物業
位置	遜於目標物業	遜於目標物業	遜於目標物業
可及性	遜於目標物業	遜於目標物業	遜於目標物業
年期與保養	與目標物業相似	遜於目標物業	與目標物業相似
規模	優於目標物業	優於目標物業	優於目標物業
裝修標準	優於目標物業	與目標物業相似	優於目標物業

主要調整包括但不限於：

調整	範圍
交易狀況	-1%
位置	2%至4%
可及性	2%至4%
年期與保養	-2%至0%
規模	-1%
裝修標準	-1%至0%

可比較項目(停車位)的單價介乎每單位人民幣72,000元至每單位人民幣100,000元(不包括增值稅)。

可比較項目－停車位	1	2	3
物業	位於星明路的停車位	位於工農路南段的停車位	位於深南路的停車位
地區	崇川	崇川	崇川
用途	停車位	停車位	停車位
日期	二零二四年第二季度	二零二四年第二季度	二零二四年第二季度
面積(平方米)	21	40	28
單價(人民幣元/單位)	72,000	95,000	100,000
狀況	問價	問價	問價

#### 調整

交易狀況	優於目標物業	優於目標物業	優於目標物業
位置	遜於目標物業	遜於目標物業	遜於目標物業
可及性	遜於目標物業	與目標物業相似	與目標物業相似
年期與保養	與目標物業相似	遜於目標物業	與目標物業相似
建築設施	與目標物業相似	優於目標物業	與目標物業相似
裝修標準	與目標物業相似	優於目標物業	與目標物業相似

主要調整包括但不限於：

調整	範圍
交易狀況	-4%
位置	1%至4%
可及性	0%至4%
年期與保養	0%至2%
建築設施	-2%至0%
裝修標準	-2%至0%

銷售可比較項目可從吾等的內部專有資料庫中獲得，故由於保密協議的限制，不會向第三方披露建築物名稱。

(7) 於二零二四年五月三十一日現況下的市值及投資價值載列如下：

物業	市值 (人民幣元)	投資價值 (人民幣元)	豐盛康旅 應佔市值 (人民幣元)	豐盛康旅 應佔投資價值 (人民幣元)
匯通大廈項目	92,000,000	13,000,000	67,463,600	9,532,900

## 估值報告

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現況下的市值
4. 中國 江蘇省南通市開發區 星湖大道1888號 南通優山美地 花園項目	<p data-bbox="507 474 847 683">南通優山美地花園項目由住宅開發項目低層沿街58個零售單位組成，預計已於二零一三年竣工。該項目位於一幅商業用地，總佔地面積為3,943.31平方米。</p> <p data-bbox="507 736 847 836">該物業包括58個零售單位，單位介乎一層至三層，總建築面積為20,670.71平方米。</p> <p data-bbox="507 889 847 989">該物業位於中國江蘇省南通市開發區星湖大道。周邊的開發項目主要為住宅開發項目。</p> <p data-bbox="507 1042 847 1208">根據 貴公司，該物業用作商業用途；除附註(3)所述的扣押外，不存在環境問題及訴訟糾紛；亦無任何計劃改變該物業的用途。</p> <p data-bbox="507 1261 847 1395">該物業的土地使用權已授出，土地使用年期將於二零四四年九月三日屆滿，並用作商業及服務用途。</p>	<p data-bbox="887 474 1114 836">於估值日期，總可出租面積為13,585.74平方米，受多項租賃協議所限及最後屆滿日期為二零二九年八月三十一日。每月總租金約為人民幣300,000元（不包括增值稅）。該物業的其餘部分為空置。</p>	<p data-bbox="1185 474 1369 538">無商業價值 (請參閱附註(4))</p>

附註：

- (1) 根據58項房產所有權證書，該物業的房地產所有權已歸屬予南京豐盛大族科技股份有限公司，總建築面積為20,670.71平方米及總佔地面積為3,943.31平方米，土地使用年期將於二零四四年九月三日屆滿，並用作商業及服務用途，其詳情如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	土地面積 (平方米)	土地使用年期屆滿
(2016)0002126	196.00	28.89	二零四四年九月三日
(2016)0002140	199.55	29.41	二零四四年九月三日
(2016)0002133	252.11	37.16	二零四四年九月三日
(2016)0002131	129.36	19.07	二零四四年九月三日
(2016)0002137	202.08	30.43	二零四四年九月三日
(2016)0002130	155.60	23.43	二零四四年九月三日
(2016)0002128	124.03	18.68	二零四四年九月三日
(2016)0002144	87.61	13.19	二零四四年九月三日
(2016)0003714	692.87	104.33	二零四四年九月三日
(2016)0003740	116.56	17.28	二零四四年九月三日
(2016)0003742	149.92	22.22	二零四四年九月三日
(2016)0003744	286.01	42.39	二零四四年九月三日
(2016)0003743	597.44	88.55	二零四四年九月三日
(2016)0003711	1,102.13	163.35	二零四四年九月三日
(2016)0001196	150.83	17.19	二零四四年九月三日
(2016)0003729	519.50	59.22	二零四四年九月三日
(2016)0003704	511.22	42.51	二零四四年九月三日
(2016)0003707	157.93	13.13	二零四四年九月三日
(2016)0003732	163.02	13.56	二零四四年九月三日
(2016)0003738	520.87	43.32	二零四四年九月三日
(2016)0003717	166.72	13.86	二零四四年九月三日
(2016)0003718	620.33	51.59	二零四四年九月三日
(2016)0003719	116.55	41.84	二零四四年九月三日
(2016)0003709	136.79	49.10	二零四四年九月三日
(2016)0000485	134.28	48.20	二零四四年九月三日
(2016)0000487	134.28	48.20	二零四四年九月三日
(2016)0000500	136.79	49.10	二零四四年九月三日
(2016)0000499	136.79	49.10	二零四四年九月三日
(2016)0000489	163.95	58.85	二零四四年九月三日
(2016)0000494	134.28	48.20	二零四四年九月三日
(2016)0000491	136.79	49.10	二零四四年九月三日
(2016)0000492	355.65	127.66	二零四四年九月三日
(2016)0000493	335.21	120.32	二零四四年九月三日
(2016)0000497	587.79	210.99	二零四四年九月三日
(2016)0000488	657.98	236.18	二零四四年九月三日
(2016)0000501	408.50	146.63	二零四四年九月三日
(2016)0003736	233.03	25.95	二零四四年九月三日
(2016)0003723	1,177.75	131.15	二零四四年九月三日
(2016)0003737	1,551.21	172.74	二零四四年九月三日

證書編號	建築面積 (平方米)	土地面積 (平方米)	土地使用年期屆滿
(2016)0001446	519.10	88.85	二零四四年九月三日
(2016)0001449	102.22	17.50	二零四四年九月三日
(2016)0001460	219.49	31.35	二零四四年九月三日
(2016)0001459	229.59	32.79	二零四四年九月三日
(2016)0001458	191.05	27.29	二零四四年九月三日
(2016)0001457	336.10	48.01	二零四四年九月三日
(2016)0001456	302.80	43.25	二零四四年九月三日
(2016)0001455	237.32	33.90	二零四四年九月三日
(2016)0001454	246.78	35.25	二零四四年九月三日
(2016)0001453	458.87	137.74	二零四四年九月三日
(2016)0001450	777.59	233.42	二零四四年九月三日
(2016)0002244	352.31	50.32	二零四四年九月三日
(2016)0002245	220.56	31.50	二零四四年九月三日
(2016)0002247	200.30	28.61	二零四四年九月三日
(2016)0002248	260.40	37.19	二零四四年九月三日
(2016)0002255	824.20	176.16	二零四四年九月三日
(2016)0002257	449.83	134.64	二零四四年九月三日
(2016)0002260	673.44	200.51	二零四四年九月三日
(2016)0002249	429.45	48.96	二零四四年九月三日
<b>總計</b>	<b>20,670.71</b>	<b>3,943.31</b>	

- (2) 根據日期為二零二三年八月二十四日的營業執照第913201006749335607號，南京豐盛大族科技股份有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣3,000,000,000元。
- (3) 貴公司的中國法律顧問已向吾等提供有關該物業權益的法律意見，其中載有(其中包括)下列中文翻譯資料。如有任何歧義，概以中文版為準：
- (a) 南京豐盛大族科技股份有限公司為該物業的唯一合法擁有人，享有合法權益佔有、使用、受益、處置(包括但不限於轉讓、租賃、抵押)該物業；
  - (b) 南京豐盛大族科技股份有限公司對已抵押及受扣押付規限的該物業仍享有佔有及使用權。該物業不存在任何其他權利或任何第三方權益的限制，亦不存在任何違規行為；
  - (c) 於最後實際可行日期，概不存在任何證據表明租賃協議簽訂時存在欺詐、脅迫或違反強制性法律規定而導致合約無效或可撤銷的情況。該合約乃經公平磋商下達成，故因訴訟糾紛而被人民法院判定無效的風險較低；及

(d) 租賃權乃在抵押權設立後設立。倘抵押權人欲行使優先債權，且抵押物業被人民法院強拍（不包括租賃協議），最終買方將有權不履行租賃協議，即「出售不違反租賃」的原則並不適用。

(4) 根據中國法律顧問編製的法律意見，於估值日期，該物業已被法院扣押。誠如 貴公司中國法律顧問告知，目前對該物業施加的扣押並不影響該物業的使用及佔用，但卻不允許轉讓該物業的業權／合法所有權或增設產權負擔。誠如 貴公司中國法律顧問告知，目前對該物業施加的扣押只會限制豐盛大族轉讓該物業所有權的權利。因此，吾等並未於估值日期賦予物業任何商業價值，原因為扣押令的限制。 貴集團亦指示吾等根據**特殊假設**對該物業進行估值，其假設該物業於估值日期並未被法院扣押。

綜上所述，吾等認為於估值日期，該物業現有狀態的投資價值為人民幣134,000,000元（人民幣壹億叁仟肆佰萬元）（豐盛康旅應佔73.33%權益：人民幣98,262,200元）。

(5) 根據 貴公司提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及授予的主要批准及執照情況如下：

房屋所有權證	是
營業執照	是

(6) 在對該物業進行估值時，吾等已透過識別鄰近市場的相關銷售可比較項目採用市場比較法。可比較物業的選擇標準如下：(i)交易案例或要價案例於估值日期起6個月內落實；(ii)可比較物業位於南通市崇川區；(iii)可比較物業的性質與該物業相似。吾等已審查目前的市場，而根據上述標準，吾等識別的銷售可比較項目被視為屬詳盡。有關詳情載列如下：

可比較項目（零售）的單價介乎每平方米人民幣7,013元至每平方米人民幣8,328元（不包括增值稅）。

可比較項目－零售	1	2	3
物業	位於黃海路的 零售單位	位於上海東路的 零售單位	位於永益路的 零售單位
地區	崇川	崇川	崇川
用途	零售	零售	零售
日期	二零二四年第二季度	二零二四年第二季度	二零二四年第二季度
面積（平方米）	362	258	93
單價（人民幣元／ 平方米）	8,291	8,328	7,013
狀況	問價	問價	問價

## 調整

交易狀況	優於目標物業	優於目標物業	優於目標物業
位置	優於目標物業	遜於目標物業	優於目標物業
年期與保養	優於目標物業	與目標物業相似	優於目標物業
規模	優於目標物業	優於目標物業	優於目標物業
建築設施	與目標物業相似	與目標物業相似	遜於目標物業
裝修標準	與目標物業相似	與目標物業相似	遜於目標物業

主要調整包括但不限於：

調整	範圍
交易狀況	-3%
位置	-2%至2%
年期與保養	-1%至0%
規模	-5%至-2%
建築設施	0%至5%
裝修標準	0%至5%

銷售可比較項目可從吾等的內部專有資料庫中獲得，故由於保密協議的限制，不會向第三方披露建築物名稱。

(7) 於二零二四年五月三十一日現況下的市值及投資價值載列如下：

物業	市值	投資價值	豐盛康旅 應佔市值	豐盛康旅 應佔投資價值
	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)
南通優山美地花園項目	無商業價值	134,000,000	無商業價值	98,262,200

## 估值報告

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現況下的市值
5. 中國 江蘇省鎮江市 京口區 谷陽路139號、 140號及141號 鎮江優山美地 花園項目	<p data-bbox="507 474 842 644">鎮江優山美地花園項目由住宅開發項目內零售單位組成，預計已於二零一五年竣工。該項目位於一幅商業用地，總佔地面積為4,661.10平方米。</p> <p data-bbox="507 697 842 793">該物業包括一棟三層建築物及兩棟四層零售建築物，總建築面積為10,085.27平方米。</p> <p data-bbox="507 846 842 942">該物業位於中國江蘇省鎮江市京口區谷陽路。周邊的開發項目主要為住宅開發項目。</p> <p data-bbox="507 995 842 1134">根據 貴公司，該物業用作商業用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；亦無任何計劃改變該物業的用途。</p> <p data-bbox="507 1187 842 1321">該物業的土地使用權已授出，土地使用年期將於二零四七年六月十二日屆滿，並用作商業及服務用途。</p>	<p data-bbox="887 474 1118 836">於估值日期，總建築面積約為1,543.13平方米，受多項租賃協議所限及最後屆滿日期為二零二六年十月十九日。每月總租金約為人民幣32,000元（不包括增值稅）。該物業的其餘部分為空置。</p>	<p data-bbox="1150 474 1367 570">人民幣78,000,000元 (人民幣柒仟捌 佰萬元)</p> <p data-bbox="1150 623 1367 761">(豐盛康旅 應佔73.33% 權益：人民幣 57,197,400元)</p>

附註：

- (1) 根據39項房產所有權證書，該物業的房地產所有權總建築面積為10,085.27平方米及總佔地面積為4,661.10平方米，已歸屬予南京豐盛大族科技股份有限公司，土地使用期限將於二零四七年六月十二日屆滿，並用作商業及服務用途，其詳情如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	土地面積 (平方米)	土地使用年期屆滿
(2016)0033395	1,921.02		二零四七年六月十二日
(2016)0033407	1,413.25	2,127.50	二零四七年六月十二日
(2016)0033433	975.42		二零四七年六月十二日
(2016)0023543	324.31		二零四七年六月十二日
(2016)0023549	100.87		二零四七年六月十二日
(2016)0023555	244.31		二零四七年六月十二日
(2016)0023563	162.87		二零四七年六月十二日
(2016)0023569	163.88		二零四七年六月十二日
(2016)0023697	183.99		二零四七年六月十二日
(2016)0023705	182.98		二零四七年六月十二日
(2016)0023544	182.18	1,197.90	二零四七年六月十二日
(2016)0023537	182.98		二零四七年六月十二日
(2016)0023530	159.38		二零四七年六月十二日
(2016)0023526	247.56		二零四七年六月十二日
(2016)0023525	156.65		二零四七年六月十二日
(2016)0023514	156.65		二零四七年六月十二日
(2016)0023512	175.05		二零四七年六月十二日
(2016)0023490	80.43		二零四七年六月十二日
(2016)0023474	102.74		二零四七年六月十二日
(2016)0032867	131.25		二零四七年六月十二日
(2016)0033423	160.50		二零四七年六月十二日
(2016)0032872	160.50		二零四七年六月十二日
(2016)0033286	145.67		二零四七年六月十二日
(2016)0033356	145.95		二零四七年六月十二日
(2016)0033357	145.67		二零四七年六月十二日
(2016)0033358	160.50		二零四七年六月十二日
(2016)0033381	160.50		二零四七年六月十二日
(2016)0033353	160.50		二零四七年六月十二日
(2016)0033354	67.49	1,335.70	二零四七年六月十二日
(2016)0033410	146.26		二零四七年六月十二日
(2016)0033330	131.14		二零四七年六月十二日
(2016)0032854	141.19		二零四七年六月十二日
(2016)0033355	220.65		二零四七年六月十二日
(2016)0033402	90.72		二零四七年六月十二日
(2016)0033304	80.25		二零四七年六月十二日
(2016)00333515	134.76		二零四七年六月十二日
(2016)00333302	133.10		二零四七年六月十二日
(2016)00333341	133.10		二零四七年六月十二日
(2016)00333346	319.05		二零四七年六月十二日
<b>總計</b>	<b>10,085.27</b>	<b>4,661.10</b>	

- (2) 根據日期為二零二三年八月二十四日的營業執照第913201006749335607號，南京豐盛大族科技股份有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣3,000,000,000元。
- (3) 貴公司的中國法律顧問已向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中載有(其中包括)下列中文翻譯資料。如有任何歧義，概以中文版為準：
- (a) 南京豐盛大族科技股份有限公司為該物業的唯一合法擁有人，享有合法權益佔有、使用、受益、處置(包括但不限於轉讓、租賃、抵押)該物業；
  - (b) 上述物業不存在法律糾紛及扣押令；
  - (c) 南京豐盛大族科技股份有限公司對已抵押的該物業仍享有佔有及使用權。該物業不存在任何其他權利或任何第三方權益的限制，亦不存在任何違規行為；
  - (d) 於最後實際可行日期，概不存在任何證據表明租賃協議簽訂時存在欺詐、脅迫或違反強制性法律規定而導致合約無效或可撤銷的情況。該合約乃經公平磋商下達成，故因訴訟糾紛而被人民法院判定無效的風險較低；及
  - (e) 租賃權乃在抵押權設立後設立。倘抵押權人欲行使優先債權，且抵押物業被人民法院強拍(不包括租賃協議)，最終買方將有權不履行租賃協議，即「出售不違反租賃」的原則並不適用。
- (4) 根據 貴公司提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及授予的主要批准及執照情況如下：
- |        |   |
|--------|---|
| 房屋所有權證 | 是 |
| 營業執照   | 是 |
- (5) 在對該物業進行估值時，吾等已透過識別鄰近市場的相關銷售可比較項目採用市場比較法。可比較物業的選擇標準如下：(i)交易案例或要價案例於估值日期起6個月內落實；(ii)可比較物業位於鎮江市京口區；(iii)可比較物業的性質與該物業相似。吾等已審查目前的市場，而根據上述標準，吾等識別的銷售可比較項目被視為屬詳盡。有關詳情載列如下：

可比較項目(零售)的單價介乎每平方米人民幣13,205元至每平方米人民幣18,657元(不包括增值稅)。

可比較項目－零售	1	2	3
物業	位於學府路的 零售單位	位於五峯山路的 購物中心	位於苗家灣路的 購物中心
地區	京口	京口	京口
用途	零售	零售	零售
日期	二零二四年第二季度	二零二四年第二季度	二零二四年第二季度
面積(平方米)	67	82	60
單價(人民幣元/ 平方米)	18,657	15,000	13,205
狀況	問價	問價	問價

#### 調整

交易狀況	優於目標物業	優於目標物業	優於目標物業
位置	優於目標物業	優於目標物業	與目標物業相似
可及性	優於目標物業	與目標物業相似	與目標物業相似
規模	優於目標物業	優於目標物業	優於目標物業

主要調整包括但不限於：

調整	範圍
交易狀況	-5%
位置及環境	-10%至0%
可及性	-5%至0%
規模	-10%

銷售可比較項目可從吾等的內部專有資料庫中獲得，故由於保密協議的限制，不會向第三方披露建築物名稱。

(6) 於二零二四年五月三十一日現況下的市值及投資價值載列如下：

物業	市值 (人民幣元)	投資價值 (人民幣元)	豐盛康旅 應佔市值 (人民幣元)	豐盛康旅 應佔投資價值 (人民幣元)
鎮江優山美地花園項目	78,000,000	不適用	57,197,400	不適用

## 估值報告

## 組別二－貴集團於中國持作買賣的物業

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現況下的市值
6. 中國 天津市靜海縣 團泊新城 團泊西區 團泊大道與大明 湖路交界處 香醍名邸第四期 的部分	<p>香醍名邸第四期是一項由各類住宅單位組成的住宅開發項目。該發展項目共分四期，位於一幅住宅用地，總佔地面積為120,106.70平方米。</p> <p>該物業構成開發的一部分，總建築面積約為4,413.12平方米，於二零一八年竣工。</p>	於估值日期，該物業已竣工進行銷售。	<p>人民幣49,000,000元 (人民幣肆仟玖佰萬元)</p> <p>(豐盛康旅應佔58.66%權益：人民幣28,743,400元)</p>
	<p>該開發項目位於中國天津市靜海縣團泊新城團泊西區團泊大道與大明湖路交界處。周邊的開發項目主要為住宅開發項目。</p>		
	<p>根據 貴公司，該開發項目用作住宅用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；亦無任何計劃改變該開發項目的用途。</p>		
	<p>該開發項目的土地使用權已授出，土地使用年期將於二零八三年四月十一日屆滿，並用作住宅用途。</p>		

附註：

- (1) 根據天津市國土資源和房屋管理局靜海縣國土資源分局於二零一三年一月十四日發出的國有土地使用權出讓合同編號第123051300396號，該物業的土地使用權已簽訂出讓，詳情如下：

佔地面積：	120,106.70平方米
土地用途：	住宅
土地使用年期：	70年
土地出讓金：	人民幣243,300,000元
主要樓宇性質：	住宅
容積率：	1.0至1.2
建築契約：	於二零一五年一月十四日前施工 於二零一九年十一月十四日前竣工

誠如 貴公司所告知，該發展項目包括上述土地面積的一部分。

- (2) 根據國有土地使用權證第123051300396號，該物業的土地使用權已歸屬予天津合恒投資發展有限公司（「天津合恒」）（豐盛大族擁有80%的附屬公司及豐盛康旅擁有73.33%的附屬公司），誠如 貴公司所告知，其總佔地面積為120,106.70平方米，土地使用年期將於二零八三年四月十一日屆滿，並用作住宅用途。

誠如 貴公司所告知，該發展項目包括上述土地面積的一部分。

- (3) 根據日期為二零一三年十二月十日的建設用地規劃許可證第(2013)0120號，該建設用地總佔地面積為120,107.50平方米及建築規模為144,129平方米，並位於靜海區團泊大道西側及大明湖路北側，並用作住宅用途，符合城鄉規劃要求。

誠如 貴公司所告知，該發展項目包括上述土地及建築的一部分。

- (4) 根據建築工程規劃許可證，建築工程符合城鄉規劃要求。

許可證編號	期數	發出日期	建築規模 (平方米)
(2020) 0058	第四期	二零一七年十一月二十三日	22,757.72

- (5) 根據建築工程施工許可證，經擴大物業（包括該等物業）總建築面積22,685.21平方米獲准施工。

許可證編號	期數	發出日期	建築規模 (平方米)
1202232016033001121	第四期	二零一六年三月三十日	22,685.21

- (6) 根據四份竣工驗收證書，經擴大物業（包括該等物業）總建築面積4,635.69平方米已竣工。

證書編號	樓宇編號	建築面積 (平方米)
2018-349	55	1,254.02
2018-351	57	1,254.02
2018-353	59	873.63
2018-354	60	1,254.02
	<b>總計</b>	<b>4,635.69</b>

- (7) 根據商品房預售許可證，經擴大物業（包括該等物業）總建築面積4,807.70平方米可供銷售。

許可證編號	樓宇編號	建築面積 (平方米)
(2023)1043-001-002	55、57	2,599.60
(2024)0160-001-002	59、60	2,208.10
	<b>總計</b>	<b>4,807.70</b>

- (8) 根據日期為二零二一年三月三日的營業執照第91120223058700130X號，天津合恒已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。

- (9) 貴公司的中國法律顧問已向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中載有（其中包括）下列中文翻譯資料。如有任何歧義，概以中文版為準：

- (a) 天津合恒對已抵押的該物業仍享有佔有及使用權。該物業不存在任何其他權利或任何第三方權益的限制，亦不存在任何違規行為；及
- (b) 就已取得商品房預售許可證的開發項目而言，天津合恒具有相應住宅房屋的銷售資格。

- (10) 根據 貴公司提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及授予的主要批准及執照情況如下：

國有土地使用權出讓合同	是
國有土地使用權證書	是
建設用地規劃許可證	是
建築工程規劃許可證	是
建築工程施工許可證	是
竣工驗收證書	是
商品房預售許可證	是
營業執照	是

- (11) 在對該物業進行估值時，吾等已採用市場比較法，以識別周邊市場的相關銷售可比較項目。可比較物業的選擇標準如下：(i)交易項目於估值日期起12個月內落實；(ii)可比較物業位於天津市靜海區；(iii)可比較物業的性質與目標開發項目相似。吾等已審查目前的市場，而根據上述標準，吾等識別的銷售可比較項目被視為屬詳盡。有關詳情載列如下：

可比較項目(聯排別墅)的單價介乎每平方米人民幣11,375元至每平方米人民幣14,538元(不包括增值稅)。

可比較項目—聯排別墅	1	2	3
物業	位於長海東路的 聯排別墅	位於仁愛西路西側的 聯排別墅	位於金旺西路的 聯排別墅
地區	靜海	靜海	靜海
用途	聯排別墅	聯排別墅	聯排別墅
日期	二零二四年第二季度	二零二四年第二季度	二零二三年第三季度
面積(平方米)	210	181	217
單價(人民幣元/ 平方米)	13,401	11,375	14,538
狀況	交易	交易	交易

#### 調整

位置	優於目標物業	與目標物業相似	優於目標物業
環境	與目標物業相似	與目標物業相似	優於目標物業
樓齡	遜於目標物業	遜於目標物業	遜於目標物業
建築設施	優於目標物業	優於目標物業	優於目標物業
管理	優於目標物業	優於目標物業	優於目標物業

主要調整包括但不限於：

調整	範圍
位置	-5%至0%
環境	-10%至0%
樓齡	1%至2%
建築設施	-5%
管理	-5%

銷售可比較項目可從吾等的內部專有資料庫中獲得，故由於保密協議的限制，不會向第三方披露建築物名稱。

(12) 於二零二四年五月三十一日現況下的市值及投資價值載列如下：

物業	市值 (人民幣元)	投資價值 (人民幣元)	豐盛康旅 應佔市值 (人民幣元)	豐盛康旅 應佔投資價值 (人民幣元)
香醍名邸四期	49,000,000	不適用	28,743,400	不適用

## 估值報告

## 組別三－貴集團於中國持作擁有人佔用的物業

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現況下的市值
7. 中國 江蘇省南京市 雨花臺區 軟件大道119號 南京五季酒店 項目	<p data-bbox="507 544 847 651">南京五季酒店項目是一項酒店開發項目，位於一幅商業用地，總佔地面積為64,023.93平方米。</p> <p data-bbox="507 693 847 757">該物業於二零二零年竣工，總建築面積為60,089.00平方米。</p> <p data-bbox="507 800 847 949">該物業位於中國江蘇省南京市雨花臺區軟件大道119號。周邊的開發項目主要為零售及辦公室開發項目。</p> <p data-bbox="507 991 847 1140">根據 貴公司，該物業用作酒店用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；亦無任何計劃改變該物業的用途。</p> <p data-bbox="507 1183 847 1357">該物業的土地使用權已授出，土地使用年期將於二零四九年二月二十八日屆滿，並用作批發零售、商業財務、住宿餐飲等用途。</p>	<p data-bbox="887 544 1118 874">於估值日期，該物業總建築面積為60,089.00平方米，受於二零三一年二月二十八日到期的租賃協議所限，每月總租金約為人民幣17,400,000元（不包括增值稅）。</p>	<p data-bbox="1137 544 1367 651">人民幣699,000,000元 (人民幣陸億玖仟玖佰萬元)</p> <p data-bbox="1137 693 1367 832">(豐盛康旅應佔73.33%權益；人民幣512,576,700元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為二零二零年八月二十七日的130項房產所有權證書，該物業的房地產所有權的總佔地面積為64,023.93平方米及總建築面積為60,089.00平方米，已歸屬予南京豐盛大族科技股份有限公司，將於二零四九年二月二十八日屆滿，為期40年，並用作批發零售、商業財務、住宿餐飲等用途，其詳情如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	土地面積 (平方米)	土地使用年期屆滿
(2020)0021936	177.45	64,023.93	二零四九年二月二十八日
(2020)0021955	47.78		二零四九年二月二十八日
(2020)0021956	48.55		二零四九年二月二十八日
(2020)0021957	48.56		二零四九年二月二十八日
(2020)0021965	118.22		二零四九年二月二十八日
(2020)0021966	63.89		二零四九年二月二十八日
(2020)0021975	19.63		二零四九年二月二十八日
(2020)0021976	35.14		二零四九年二月二十八日
(2020)0021977	41.39		二零四九年二月二十八日
(2020)0021919	245.88		二零四九年二月二十八日
(2020)0021920	194.53		二零四九年二月二十八日
(2020)0021921	111.79		二零四九年二月二十八日
(2020)0021922	227.60		二零四九年二月二十八日
(2020)0021923	110.72		二零四九年二月二十八日
(2020)0021924	282.94		二零四九年二月二十八日
(2020)0021925	283.50		二零四九年二月二十八日
(2020)0021926	462.46		二零四九年二月二十八日
(2020)0021927	77.84		二零四九年二月二十八日
(2020)0021928	77.75		二零四九年二月二十八日
(2020)0021929	104.13		二零四九年二月二十八日
(2020)0021930	136.76		二零四九年二月二十八日
(2020)0021931	84.07		二零四九年二月二十八日
(2020)0021932	84.89		二零四九年二月二十八日
(2020)0021933	100.99		二零四九年二月二十八日
(2020)0021934	103.22		二零四九年二月二十八日
(2020)0021935	114.24		二零四九年二月二十八日
(2020)0021942	114.30		二零四九年二月二十八日
(2020)0021943	103.22		二零四九年二月二十八日
(2020)0021944	80.39		二零四九年二月二十八日
(2020)0021945	78.01		二零四九年二月二十八日
(2020)0021946	78.01		二零四九年二月二十八日
(2020)0021947	77.23		二零四九年二月二十八日
(2020)0021948	77.23		二零四九年二月二十八日
(2020)0021949	77.23		二零四九年二月二十八日
(2020)0021950	81.66		二零四九年二月二十八日

證書編號	建築面積 (平方米)	土地面積 (平方米)	土地使用年期屆滿
(2020)0021951	84.56		二零四九年二月二十八日
(2020)0021952	85.48		二零四九年二月二十八日
(2020)0021953	128.05		二零四九年二月二十八日
(2020)0021954	73.72		二零四九年二月二十八日
(2020)0021958	97.22		二零四九年二月二十八日
(2020)0021959	83.33		二零四九年二月二十八日
(2020)0021960	83.22		二零四九年二月二十八日
(2020)0021961	111.47		二零四九年二月二十八日
(2020)0021962	146.26		二零四九年二月二十八日
(2020)0021963	81.81		二零四九年二月二十八日
(2020)0021964	82.54		二零四九年二月二十八日
(2020)0021967	97.99		二零四九年二月二十八日
(2020)0021968	100.26		二零四九年二月二十八日
(2020)0021969	112.41		二零四九年二月二十八日
(2020)0021970	122.74		二零四九年二月二十八日
(2020)0021971	110.49		二零四九年二月二十八日
(2020)0021972	86.05		二零四九年二月二十八日
(2020)0021973	83.36		二零四九年二月二十八日
(2020)0021974	83.36		二零四九年二月二十八日
(2020)0021982	82.67		二零四九年二月二十八日
(2020)0021983	82.67		二零四九年二月二十八日
(2020)0021984	82.67		二零四九年二月二十八日
(2020)0021985	87.54		二零四九年二月二十八日
(2020)0021986	90.51		二零四九年二月二十八日
(2020)0021987	91.50		二零四九年二月二十八日
(2020)0021988	110.79		二零四九年二月二十八日
(2020)0021989	146.92		二零四九年二月二十八日
(2020)0021990	137.08		二零四九年二月二十八日
(2020)0021991	80.49		二零四九年二月二十八日
(2020)0021869	103.51		二零四九年二月二十八日
(2020)0021870	122.69		二零四九年二月二十八日
(2020)0021871	77.87		二零四九年二月二十八日
(2020)0021872	87.15		二零四九年二月二十八日
(2020)0021873	133.77		二零四九年二月二十八日
(2020)0021874	77.50		二零四九年二月二十八日
(2020)0021875	77.39		二零四九年二月二十八日
(2020)0021879	77.39		二零四九年二月二十八日
(2020)0021880	84.40		二零四九年二月二十八日
(2020)0021881	85.05		二零四九年二月二十八日
(2020)0021882	101.26		二零四九年二月二十八日
(2020)0021883	103.42		二零四九年二月二十八日
(2020)0021884	114.89		二零四九年二月二十八日

證書編號	建築面積 (平方米)	土地面積 (平方米)	土地使用年期屆滿
(2020)0021885	114.89		二零四九年二月二十八日
(2020)0021886	103.42		二零四九年二月二十八日
(2020)0021887	104.22		二零四九年二月二十八日
(2020)0021888	79.80		二零四九年二月二十八日
(2020)0021889	51.48		二零四九年二月二十八日
(2020)0021890	77.39		二零四九年二月二十八日
(2020)0021891	77.39		二零四九年二月二十八日
(2020)0021892	77.39		二零四九年二月二十八日
(2020)0021893	81.94		二零四九年二月二十八日
(2020)0021894	84.72		二零四九年二月二十八日
(2020)0021895	85.65		二零四九年二月二十八日
(2020)0021896	104.76		二零四九年二月二十八日
(2020)0021897	137.46		二零四九年二月二十八日
(2020)0021898	135.25		二零四九年二月二十八日
(2020)0021899	80.61		二零四九年二月二十八日
(2020)0021900	103.66		二零四九年二月二十八日
(2020)0021901	122.69		二零四九年二月二十八日
(2020)0021902	77.67		二零四九年二月二十八日
(2020)0021903	86.68		二零四九年二月二十八日
(2020)0021904	134.16		二零四九年二月二十八日
(2020)0021905	77.49		二零四九年二月二十八日
(2020)0021906	76.90		二零四九年二月二十八日
(2020)0021907	80.60		二零四九年二月二十八日
(2020)0021908	171.72		二零四九年二月二十八日
(2020)0021909	150.42		二零四九年二月二十八日
(2020)0021910	162.06		二零四九年二月二十八日
(2020)0021911	107.41		二零四九年二月二十八日
(2020)0021912	109.07		二零四九年二月二十八日
(2020)0021913	230.88		二零四九年二月二十八日
(2020)0021914	77.49		二零四九年二月二十八日
(2020)0021915	77.49		二零四九年二月二十八日
(2020)0021916	77.49		二零四九年二月二十八日
(2020)0021917	82.05		二零四九年二月二十八日
(2020)0021918	84.84		二零四九年二月二十八日
(2020)0021937	85.50		二零四九年二月二十八日
(2020)0021938	105.97		二零四九年二月二十八日
(2020)0021939	136.80		二零四九年二月二十八日
(2020)0021940	682.84		二零四九年二月二十八日
(2020)0021941	1,486.20		二零四九年二月二十八日
(2020)0021978	72.83		二零四九年二月二十八日
(2020)0021979	113.29		二零四九年二月二十八日
(2020)0021980	111.64		二零四九年二月二十八日

證書編號	建築面積 (平方米)	土地面積 (平方米)	土地使用年期屆滿
(2020)0021981	115.99		二零四九年二月二十八日
(2020)0021982	113.29		二零四九年二月二十八日
(2020)0021983	74.14		二零四九年二月二十八日
(2020)0021994	143.27		二零四九年二月二十八日
(2020)0021995	111.15		二零四九年二月二十八日
(2020)0021996	124.67		二零四九年二月二十八日
(2020)0021997	73.03		二零四九年二月二十八日
(2020)0021876	117.89		二零四九年二月二十八日
(2020)0021877	169.29		二零四九年二月二十八日
(2020)0021878	167.28		二零四九年二月二十八日
(2020)0002486	44,332.14		二零四九年二月二十八日
<b>總計</b>	<b>60,089.00</b>	<b>64,023.93</b>	

- (2) 根據日期為二零二三年八月二十四日的營業執照第913201006749335607號，南京豐盛大族科技股份有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣3,000,000,000元。
- (3) 貴公司的中國法律顧問已向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中載有(其中包括)下列中文翻譯資料。如有任何歧義，概以中文版為準：
- (a) 南京豐盛大族科技股份有限公司為該物業的唯一合法擁有人，享有合法權益佔有、使用、受益、處置(包括但不限於轉讓、租賃、抵押)物業；
  - (b) 上述物業不存在法律糾紛及扣押令；
  - (c) 南京豐盛大族科技股份有限公司對已抵押的該物業仍享有佔有及使用權。該物業不存在任何其他權利或任何第三方權益的限制，亦不存在任何違規行為；
  - (d) 於最後實際可行日期，概不存在任何證據表明租賃協議簽訂時存在欺詐、脅迫或違反強制性法律規定而導致合約無效或可撤銷的情況。該合約乃經公平磋商下達成，故因訴訟糾紛而被人民法院判定無效的風險較低；及
  - (e) 租賃權乃在抵押權設立後設立。倘抵押權人欲行使優先債權，且抵押物業被人民法院強拍(不包括租賃協議)，最終買方將有權不履行租賃協議，即「出售不違反租賃」的原則並不適用。

- (4) 根據 貴公司提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及授予的主要批准及執照情況如下：

房屋所有權證	是
營業執照	是

- (5) 在對該物業進行估值時，吾等已採用市場比較法，以識別周邊市場的相關銷售可比較項目。可比較物業的選擇標準如下：(i)交易案例或要價案例於估值日期起12個月內落實；(ii)類似規模的可比較物業位於中國一線城市；(iii)可比較物業的性質與該物業相似。吾等已審查目前的市場，而根據上述標準，吾等識別的銷售可比較項目被視為屬詳盡。有關詳情載列如下：

可比較項目(酒店)的單價介乎每房間人民幣3,488,323元至每房間人民幣5,094,545元(不包括增值稅)。

可比較項目—酒店	1	2	3
物業	位於東三環路的酒店	位於江濱路的酒店	位於四平路的酒店
地區	北京市朝陽區	上海市黃浦區	上海市虹口區
用途	酒店	酒店	酒店
日期	二零二三年第四季度	二零二三年第二季度	二零二三年第三季度
房間數量	550	291	471
單價(人民幣元/房)	5,094,545	5,113,402	3,488,323
狀況	交易	交易	交易

#### 調整

位置	優於目標物業	優於目標物業	優於目標物業
酒店質素	優於目標物業	優於目標物業	優於目標物業
樓齡	遜於目標物業	遜於目標物業	遜於目標物業
建築設施	遜於目標物業	遜於目標物業	與目標物業相似

主要調整包括但不限於：

**調整範圍**

位置	-10%至-5%
酒店質素	-20%至-5%
樓齡	1%至2%
建築設施	-10%至0%

銷售可比較項目可從吾等的內部專有資料庫中獲得，故由於保密協議的限制，不會向第三方披露建築物名稱。

(6) 於二零二四年五月三十一日現況下的市值及投資價值載列如下：

物業	市值 (人民幣元)	投資價值 (人民幣元)	豐盛康旅 應佔市值 (人民幣元)	豐盛康旅 應佔投資價值 (人民幣元)
南京五季酒店項目	699,000,000	不適用	512,576,700	不適用

## 估值報告

## 組別四－貴集團於中國持作開發的物業

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現況下的市值												
8. 中國 天津市 靜海縣 團泊新城 團泊西區 團泊大道與大明 湖路交界處 香醍名邸二三期	<p>香醍名邸是一項由各類住宅單位組成的住宅開發項目。該發展項目共分四期，位於一幅住宅用地，總佔地面積為120,106.70平方米。</p> <p>竣工後，開發項目將包括複式別墅、連排別墅及一棟九層住宅大樓。第二及三期正在建設中，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>期數</th> <th>建議建築面積 (平方米)</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第二期</td> <td>73,254.77</td> <td>未來開發</td> </tr> <tr> <td>第三期</td> <td>75,032.37</td> <td>在建中</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>148,287.14</b></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	期數	建議建築面積 (平方米)		第二期	73,254.77	未來開發	第三期	75,032.37	在建中	<b>總計：</b>	<b>148,287.14</b>		於估值日期，第二期為空置土地；第三期正在建設中，並預計將於二零二五年竣工。	人民幣530,800,000元 (人民幣伍億叁仟零捌拾萬元)  (豐盛康旅應佔58.66%權益：人民幣311,367,280元)
期數	建議建築面積 (平方米)														
第二期	73,254.77	未來開發													
第三期	75,032.37	在建中													
<b>總計：</b>	<b>148,287.14</b>														
	<p>該開發項目位於中國天津市靜海縣團泊新城團泊西區團泊大道與大明湖路交界處。周邊的開發項目主要為住宅開發項目。</p> <p>根據 貴公司，該開發項目用作住宅用途；除附註(2)所述的違約金外，不存在環境問題及訴訟糾紛；亦無任何計劃改變該開發項目的用途。</p> <p>該開發項目的土地使用權已授出，土地使用年期將於二零八三年四月十一日屆滿，並用作住宅用途。</p>														

附註：

- (1) 根據天津市國土資源和房屋管理局靜海縣國土資源分局於二零一三年一月十四日的國有土地使用權出讓合同編號第123051300396號，該物業的土地使用權已簽訂出讓，詳情如下：

佔地面積：	120,106.70平方米
土地用途：	住宅
土地使用年期：	70年
土地出讓金：	人民幣243,300,000元
主要樓宇性質：	住宅
容積率：	1.0至1.2
建築契約：	於二零一五年一月十四日前施工 於二零一九年十一月十四日前竣工

誠如 貴公司所告知，該發展項目包括上述土地的一部分。

- (2) 誠如 貴公司所告知，根據日期為二零二一年九月三十日的土地延期竣工違約金通知第2011-66號，該工程尚未竣工且已延誤686天，其中延誤工期的政府違約賠償金為人民幣33,380,760元。上述延期竣工罰款尚未繳納，政府已發出催款文件，正等待 貴公司處理。吾等並未允許將上述罰款納入評估過程。

誠如 貴公司所告知，根據日期為二零二三年十月十七日的土地延期竣工違約金通知第2011-66號，該工程尚未竣工且已延誤1,433天，其中延誤工期的政府違約賠償金由人民幣33,380,760元累計至人民幣69,729,780元。上述延期竣工罰款尚未繳納，政府已發出催款文件，正等待 貴公司處理。吾等並未允許將上述罰款納入評估過程。

誠如 貴公司中國法律顧問告知，儘管有關罰款費尚未支付，但一般已取得及辦理相關執照及許可，且未付罰款對於轉讓該物業的法定業權並無重大不利影響。

- (3) 根據國有土地使用權證第123051300396號，該物業的土地使用權已歸屬予天津合恒（豐盛大族擁有80%的附屬公司及豐盛康旅擁有73.33%的公司），誠如 貴公司所告知，其總佔地面積約為120,106.70平方米，土地使用年期將於二零八三年四月十一日屆滿，並用作住宅用途。

誠如 貴公司所告知，該發展項目包括上述土地面積的一部分。

- (4) 根據日期為二零一三年十二月十日的建設用地規劃許可證第(2013)0120號，該建設用地佔地面積為120,107.50平方米及建築規模為144,129平方米，並位於靜海區團泊大道西側及大明湖北側，並用作住宅用途，符合城鄉規劃要求。

誠如 貴公司所告知，該發展項目包括上述土地及建築的一部分。

- (5) 根據三份建築工程規劃許可證，建築工程符合城鄉規劃要求：

許可證編號	期數	發出日期	建築規模 (平方米)
(2021) 0012	二	二零二一年二月三日	53,192.00
(2017) 0002	三A	二零一七年十一月六日	5,584.76
(2014) 0083	三B	二零一七年十一月二十三日	43,833.14 (地面) 25,614.47 (地下)
總計			<b>128,224.37</b>

- (6) 根據三份建築工程施工許可證，開發項目的總建築面積148,287.14平方米獲准施工：

許可證編號	期數	發出日期	建築規模 (平方米)
1201182021082615121	二	二零二一年八月二十六日	73,254.77
12223021201408004	三A	二零一四年八月七日	5,584.76
1202232018032901121	三B	二零一八年三月二十九日	69,447.61
總計			<b>148,287.14</b>

- (7) 根據商品房預售許可證，該物業部分總建築面積為14,953.96平方米，且獲准出售。

許可證編號	房屋編號	佔地面積 (平方米)
(2021)0727-001-002	8、9	4,981.40
(2021)1239-001-002	6、7	4,154.42
(2022)0880-001-003	2、4、5	5,818.14
總計		<b>14,953.96</b>

- (8) 誠如 貴公司所告知，於估值日期，第三期已產生的建築成本(不包括土地成本)為人民幣237,700,000元。完成該開發項目的預計未償還建築成本為人民幣174,700,000元。吾等在估值過程中已考慮該等成本。

- (9) 在對住宅開發項目(第三期)進行估值時，吾等已採用市場比較法，以識別周邊市場的相關銷售可比較項目。可比較物業的選擇標準如下：(i)交易項目於估值日期起12個月內落實；(ii)可比較物業位於天津市靜海區；(iii)可比較物業的性質與目標開發項目相似。吾等已審查目前的市場，而根據上述標準，吾等識別的銷售可比較項目被視為屬詳盡。有關詳情載列如下：

可比較項目(土地)的單價介乎每平方米人民幣3,820元至每平方米人民幣5,273元(不包括增值稅)。

可比較項目－土地	1	2	3
物業	一幅位於徐華路西側及北盛路北側的土地	一幅位於北緯三路南側的土地	一幅位於南海路東側及平湖路東側的土地
地區	靜海	靜海	靜海
用途	住宅	住宅	住宅
日期	二零二四年第一季度	二零二三年第四季度	二零二三年第三季度
面積(平方米)	25,959.10	11,023.70	31,880.80
單價(人民幣元/平方米)	4,829	5,273	3,820
狀況	交易	交易	交易

**調整**

位置	與目標土地相似	與目標土地相似	遜於目標土地
可及性	與目標土地相似	與目標土地相似	遜於目標土地
容積率	遜於目標土地	遜於目標土地	遜於目標土地
佔地面積	與目標土地相似	優於目標土地	與目標土地相似
土地使用年期	優於目標土地	優於目標土地	優於目標土地

主要調整包括但不限於：

調整	範圍
位置	0%至5%
可及性	0%至5%
容積率	6%
佔地面積	-5%至0%
土地使用年期	-2%

(10) 於估值日期，假設第三期竣工後的估計市值約為人民幣617,400,000元。

竣工時的估計市值與第三期現有狀況下的市值之間的對賬載列如下：

猶如已完成的估計市值	(a)	人民幣617,400,000元
調整		
估計增值稅及附屬稅		人民幣57,100,000元
估計行銷費用		人民幣9,300,000元
估計完成開發所需的建築成本		人民幣174,700,000元
估計專業費用		人民幣5,200,000元
估計管理費		人民幣5,400,000元
估計融資成本		人民幣31,100,000元
開發商溢利及完成開發風險撥備		人民幣38,500,000元
總調整	(b)	<u>人民幣321,300,000元</u>
於現況下的市值(a-b)		<u><u>人民幣296,100,000元</u></u>

(11) 開發項目市值明細載列如下：

部分	於估值日期的市值
第二期	人民幣234,800,000元
第三期	<u>人民幣296,000,000元</u>
總計	<u><u>人民幣530,800,000元</u></u>

(12) 根據日期為二零二一年三月三日的營業執照第91120223058700130X號，天津合恒已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。

(13) 貴公司的中國法律顧問已向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中載有(其中包括)下列中文翻譯資料。如有任何歧義，概以中文版為準：

- (a) 天津合恒對已抵押的該物業仍享有佔有及使用權。該物業不存在任何其他權利或任何第三方權益的限制，亦不存在任何違規行為；
- (b) 倘因政府或相關政府部門的行為導致建設開發有所延誤，天津合恒應及時向市縣國土資源主管部門說明土地閒置原因，以避免因土地閒置問題而面臨相關法律風險。

(14) 根據 貴公司提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及授予的主要批准及執照載列如下：

國有土地使用權出讓合同	是
國有土地使用權證書	是
建設用地規劃許可證	是
建築工程規劃許可證	是
建築工程施工許可證	是
竣工驗收證書	是
營業執照	是

(15) 於二零二四年五月三十一日現況下的市值及投資價值載列如下：

物業	市值 (人民幣元)	投資價值 (人民幣元)	豐盛康旅	豐盛康旅
			應佔市值 (人民幣元)	應佔投資價值 (人民幣元)
香醍名邸二三期	530,800,000	不適用	311,367,280	不適用

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定提供有關本公司的資料，董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事經一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，當中並無遺漏其他事實，致令本通函所載任何陳述或本通函有所誤導。

## 2. 董事權益

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當做或視作擁有之權益或淡倉）；或(ii)須記載於本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

### (i) 於相關股份的股份的好倉

董事姓名	權益性質	所持已發行股份 數目／根據 股本衍生工具 所持相關股份 數目	佔本公司全部 已發行股本之 概約百分比 <sup>(2)</sup>
季昌群先生（「季先生」）	實益擁有人及 受控法團權益 <sup>(1)</sup>	170,685,859	26.81%

附註：

- 於最後實際可行日期，18,190,200股股份乃由季先生作為實益擁有人直接持有。此外，根據證券及期貨條例，季先生被視作於Magnolia Wealth International Limited（「Magnolia Wealth」）（一間於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之公司，由季先生全資擁有）所持有之152,495,659股股份中擁有權益。因此，季先生於合共170,685,859股股份中擁有權益。誠如本公司日期為二零二三年十一月十六日之公告所披露，董事會接獲函件通知本公司，中信銀行股份有限公司南京分行（作為承押記人）就季先生及Magnolia Wealth登記及實益持有的97,600,000股股份（於本公司於二零二三年十二月四日生效的股份合併前為4,880,000,000股股份）委任接管人及管理人。有關接管人的詳情，請參閱本通函「主要股東權益」一節。
- 此百分比乃根據於最後實際可行日期之636,763,934股已發行股份計算。

除上文所披露者外，概無董事或本公司最高行政人員於最後實際可行日期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)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉，或須記載於本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為擁有本公司股份或相關股份權益或淡倉之公司的董事或僱員，而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露。

### 3. 主要股東權益

於最後實際可行日期，基於在聯交所網站存檔的權益披露，以下人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露記入本公司根據證券及期貨條例第336條所須存置登記冊內的權益或淡倉：

股東名稱	權益性質	所持已發行 股份數目 <sup>(5)</sup>	佔本公司全部 已發行股本之 概約百分比 <sup>(6)</sup>
Magnolia Wealth	實益擁有人 <sup>(1)</sup>	152,495,659 (L)	23.95%
張洪雲女士	實益擁有人	60,000,000 (L)	9.42%
巫建忠先生	實益擁有人	43,120,000 (L)	6.77%
姜孝恒先生	實益擁有人	39,400,000 (L)	6.19%
Superb Colour Limited (「Superb Colour」)	實益擁有人 <sup>(2)</sup>	19,343,569 (L) 19,648,843 (S)	3.04% 3.09%
	受控法團權益 <sup>(2)</sup>	14,305,273 (L)	2.24%
華融華僑資產管理股份 有限公司 (「華融華僑」)	受控法團權益 <sup>(2)</sup>	33,648,842 (L) 19,648,843 (S)	5.28% 3.09%

股東名稱	權益性質	所持已發行 股份數目 <sup>(5)</sup>	佔本公司全部 已發行股本之 概約百分比 <sup>(6)</sup>
中國華融資產管理股份 有限公司 (「中國華融資產」)	受控法團權益 <sup>(2)</sup>	33,648,842 (L)	5.28%
		19,648,843 (S)	3.09%
中信銀行股份有限公司	於股份中擁有 抵押權益的人士 <sup>(3)</sup>	98,040,000 (L)	15.40%
黎嘉恩先生	接管人 <sup>(4)</sup>	97,600,000 (L)	15.33%
陳智聰先生	接管人 <sup>(4)</sup>	97,600,000 (L)	15.33%

附註：

- (1) Magnolia Wealth之全部已發行股本乃由季先生實益擁有。
- (2) 茲提述華融華僑及中國華融資產分別於二零二零年三月五日在聯交所網站所作出之權益披露。Superb Colour於33,648,842股股份中擁有好倉(直接於19,343,569股股份中擁有權益及透過受控法團(即Shanghai Asset Management LP)間接於14,305,273股股份中擁有權益)及於19,648,843股股份中擁有淡倉。

Superb Colour為一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，為Pure Virtue Enterprises Limited(「Pure Virtue」)的全資附屬公司。Pure Virtue為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由中國華融海外投資控股有限公司(「中國華融海外」)全資擁有。中國華融海外為一間根據香港法律註冊成立的公司，為華融華僑的全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例，華融華僑被視為於Superb Colour所持有上述股份中擁有權益。

華融華僑為一間根據中國法律成立的公司，由華融致遠投資管理有限責任公司(「華融致遠」)實益擁有91%權益。華融致遠由中國華融資產全資擁有。故此，根據證券及期貨條例，中國華融資產被視為於Superb Colour所持有上述股份中擁有權益。

- (3) 中信銀行股份有限公司作為抵押權益持有人持有98,040,000股股份。
- (4) 黎嘉恩先生及陳智聰先生以接管人身份持有97,600,000股股份。
- (5) 字母「L」指於股份之好倉；字母「S」指於股份之淡倉。
- (6) 此百分比乃根據於最後實際可行日期之636,763,934股已發行股份計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並不知悉任何其他人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條例中須向本公司披露並須記載於根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊之權益或淡倉。

#### 4. 董事服務合約

概無董事與本集團任何成員公司擁有任何本集團不可於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的服務合約。

#### 5. 董事其他權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事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經審核綜合財務報表的結算日）起直至最後實際可行日期以來收購或出售或租用或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 除下文所披露者外，概無董事於最後實際可行日期存續且對本集團業務屬重大的任何合約或安排擁有重大權益：

於二零二三年十二月二十八日，本公司（作為服務供應商）與豐盛集團私人有限公司（「豐盛新加坡」，連同其附屬公司統稱為「豐盛新加坡集團」）訂立續期協議（「續期服務協議」），將本公司與豐盛新加坡先前訂立的服務協議期限延長至二零二六年十二月三十一日。於二零一五年五月二十七日，本公司與豐盛新加坡訂立服務協議（「豐盛新加坡服務協議」），以規範及提供本集團向豐盛新加坡集團提供營運、行政及管理服務的框架。豐盛新加坡服務協議已於二零二零年十二月十八日續期，以維持與豐盛新加坡集團的戰略業務關係，從而實現協同效益及規模經濟，長遠而言持續為本集團的盈利能力作出貢獻。豐盛新加坡服務協議已於二零二三年十二月三十一日屆滿。根據上市規則第14A.76(1)(c)條，續期服務協議項下交易獲完全豁免遵守申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定。

季昌群先生(「季先生」)為本公司董事會主席、行政總裁、執行董事及主要股東，因此根據上市規則第14A章，季先生為本公司關連人士。季先生直接持有豐盛新加坡的全部股權。因此，根據上市規則第14A章，由於豐盛新加坡為季先生的聯繫人，故豐盛新加坡為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，豐盛新加坡服務協議項下擬進行交易構成本公司持續關連交易。進一步詳情請參閱本公司二零二三年年報的持續關連交易一節。

## 6. 競爭權益

茲提述本公司日期為二零一三年十月二十八日之通函(內容有關(其中包括)收購南京豐盛資產管理有限公司(一間於二零零二年七月十九日在中國註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期由本公司全資擁有)之非常重大收購及涉及新上市申請之反收購交易)(「RTO通函」)。誠如RTO通函所披露，根據季先生及Magnolia Wealth(「控股股東」)與本公司訂立日期為二零一三年十月二十五日之不競爭承諾(「不競爭承諾」)，除該等控股股東繼續在除外項目(定義見RTO通函)之業務及在不競爭承諾所載有關彼等之持有及／或於本集團任何成員公司及任何其他於認可證券交易所上市從事受限制業務(詳情請參閱RTO通函)之公司之股份及其他證券擁有權益之若干例外情況外，該等控股股東將不獲准於中國從事任何住宅物業(包括別墅)及多用途物業(定義見RTO通函之「技術詞彙表」一節)發展業務(「受限制業務」)，而彼等將僅可參與商用物業發展業務。

於最後實際可行日期，控股股東及其各自任何聯繫人士(本集團成員公司除外)概無直接或間接(不論單獨或連同另一人士或公司)擁有、投資、參與、發展、經營或從事與受限制業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務或公司。除不競爭承諾外，於最後實際可行日期，該等控股股東並無向本公司作出任何其他不競爭承諾。

於最後實際可行日期，除上述所披露者外，概無董事或彼等緊密聯繫人(定義見上市規則)於任何與本集團業務構成競爭或可能構成競爭(不論直接或間接)的業務(本集團之業務除外)中擁有權益。

## 7. 訴訟

除本通函董事會函件中「IV.豐盛康旅集團的資料」所披露有關中國法院扣押及實施執行令的目標物業資產外，就董事所知，本集團的成員公司目前概無涉及任何重大訴訟或仲裁程序，且就董事所知，於最後實際可行日期，本集團任何成員公司亦無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或申索。

## 8. 重大合約

以下合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）乃由本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立且或可能屬重大：

- (a) 本公司與Sumin HK（定義見下文）、蔡教授（定義見下文）及馮軍夥訂立三份日期為二零二三年十一月二十五日之終止契據，內容有關分別終止Sumin HK認購協議（定義見下文）、蔡氏認購協議（定義見下文）及馮氏認購協議（定義見下文）。
- (b) 本公司（作為發行人）與Sumin Hongkong Limited（「Sumin HK」）（作為認購人）訂立日期為二零二三年十一月一日之認購協議（「Sumin HK認購協議」），內容為有關按認購價每股股份0.70港元認購80,000,000股股份。
- (c) 本公司（作為發行人）與蔡寶昌教授（「蔡教授」）（作為認購人）訂立日期為二零二三年十一月一日之認購協議（「蔡氏認購協議」），內容為有關按認購價每股股份0.70港元認購80,000,000股股份。
- (d) 本公司（作為發行人）與馮軍夥（作為認購人）訂立日期為二零二三年十一月一日之認購協議（「馮氏認購協議」），內容為有關按認購價每股股份0.70港元認購40,000,000股股份。
- (e) 本公司（作為發行人）與張洪雲（作為認購人）訂立日期為二零二三年七月二十八日之認購協議（經二零二三年九月二十九日之一份補充函件補充），內容為有關按認購價每股認購股份0.03515港元認購本公司3,000,000,000股認購股份。該項認購已於二零二三年十月十九日完成。

- (f) 本公司(作為發行人)與巫建忠(作為認購人)訂立日期為二零二三年七月二十八日之認購協議(經二零二三年九月二十九日之一份補充函件補充),內容為有關按認購價每股認購股份0.03515港元認購本公司2,156,000,000股認購股份。該項認購已於二零二三年十月十九日完成。
- (g) 本公司(作為發行人)與代夢麗(作為認購人)訂立日期為二零二三年七月二十八日之認購協議(經二零二三年九月二十九日之一份補充函件補充),內容為有關按認購價每股認購股份0.03515港元認購本公司150,000,000股認購股份。該項認購已於二零二三年十月十九日完成。

## 9. 專家資格及同意書

以下為發表載於本通函意見或建議的專家資格：

名稱	資格
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師
天職香港會計師事務所有限公司 (統稱為「專家」)	執業會計師

於最後實際可行日期,各專家概無於本集團任何成員公司中擁有任何直接或間接權益,亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利(無論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期,各專家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(即本集團最近期公佈經審核綜合財務報表的編製日期)以來所收購或出售或租用或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

各專家已就本通函的刊行發出書面同意書,同意按本通函所載形式及涵義轉載其報告及/或函件及引述其名稱,且迄今並無撤回同意書。

## 10. 其他

- (a) 本公司的公司秘書為司徒瑩女士，彼為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員，以及香港公司治理公會及英國特許公司治理公會會員。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司的總部辦公室及主要營業地點位於香港金鐘夏慤道18號海富中心1座28樓2805室。
- (c) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，位於香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 本通函及隨附代表委任表格之中、英文本如有歧義，概以英文本為準。

## 11. 備查文件

下列文件副本將由本通函日期起至其後十四日止期間於本公司網站([www.fullshare.com](http://www.fullshare.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊登：

- (a) 天職香港會計師事務所有限公司出具的豐盛康旅集團過往財務資料之審閱報告，其全文載於本通函附錄二；
- (b) 天職香港會計師事務所有限公司出具的剩餘集團的未經審核備考財務資料，其全文載於本通函附錄四；
- (c) 戴德梁行有限公司的物業估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (d) 交易協議；及
- (e) 本附錄「9.專家資格及同意書」一節所述的書面同意書。

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---



### Fullshare Holdings Limited

### 豐盛控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00607)

### 股東特別大會通告

茲通告豐盛控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二四年九月二十日(星期五)上午十時正假座香港金鐘夏愨道18號海富中心1座28樓2805室會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案：

#### 普通決議案

1. 「動議：

- (a) 謹此批准、追認及確認南京豐利股權投資企業(有限合夥)(「賣方I」)、南京盛茂資產管理有限公司(「賣方II」)(作為賣方)與嘉興烽睿企業管理合夥企業(有限合夥)(「買方」)(作為買方)訂立日期為二零二四年八月二十九日的股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)(其註有「A」字樣之副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽，以資識別)，內容有關，賣方I及賣方II分別向買方出售南京豐盛康旅有限公司99.99%及0.01%股權，總代價為人民幣950,000,000元(「代價」)及其項下擬進行交易(包括代價及其結付安排)(「出售事項」)；及

---

## 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」)進行彼／彼等認為就落實出售事項以及股權轉讓協議項下條款或擬進行交易並使其生效而言或與此相關的屬必須、適宜或合宜的一切有關行動及事宜，以及簽立一切有關其他或進一步文件，並同意就董事而言符合本公司或全體股東利益的相關修訂、修正或豁免或與之相關的事宜。」

承董事會命  
豐盛控股有限公司  
主席  
季昌群

香港，二零二四年八月三十日

香港主要營業地點：

香港金鐘  
夏慤道18號海富中心1座  
28樓2805室

註冊辦事處：

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

附註：

1. 凡有權出席上述通告召開之股東特別大會及於會上投票之股東均有權委派另一名人士為彼之受委代表代彼出席，及在本公司組織章程細則之條文規限下代彼投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 無論閣下能否出席股東特別大會，務請將代表委任表格按其上印備指示填妥及交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。倘閣下交回代表委任表格後出席股東特別大會，代表委任表格將視作已撤銷論。
3. 如屬任何本公司股份(「股份」)之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人均可就有關股份親身或委派代表表決，猶如彼為唯一有權表決者，惟如超過一名該等聯名持有人出席股東特別大會，則只有於本公司股東名冊排名首位之聯名持有人方可親身或委派代表就有關聯名持有股份表決，其他聯名持有人之表決將不被接納。

---

## 股東特別大會通告

---

4. 股東特別大會適用之代表委任表格連同授權書或其他授權文件(如有)，或經簽署或證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
5. 本公司將由二零二四年九月十六日(星期一)至二零二四年九月二十日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行任何本公司股份之過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶表格連同有關股票須於二零二四年九月十三日(星期五)下午四時三十分前送抵本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)辦理登記手續。
6. 於本通告日期，執行董事為季昌群先生、杜瑋女士、沈晨先生及葛金鑄先生；及獨立非執行董事為劉智強先生、曾細忠先生及黃順先生。
7. 是次股東特別大會預料需時不超過一日。股東(親身或委派代表)出席是次股東特別大會的交通和食宿費用自理。股東或其受委代表出席是次股東特別大會時須出示身份證明文件。

\* 僅供識別