

---

## 此乃要件 請即處理

---

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

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

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

---



# 寶新置地集團有限公司

## GLORY SUN LAND GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：299)

- (1) 有關進一步出售中國公司股權  
之非常重大出售事項；
- (2) 有關向中澤豐集團提供財務資助之主要交易；
- 及
- (3) 股東特別大會通告
- 

除非另有說明，本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

本公司謹訂於二零二四年九月二十日(星期五)上午十一時正假座香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心35樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

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

二零二四年八月三十日

---

## 目錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
附錄一 — 寶新置地集團之財務資料 .....	I - 1
附錄二 — 出售公司之財務資料 .....	II - 1
附錄三 — 剩餘寶新置地集團之未經審核備考財務資料 .....	III - 1
附錄四 — 剩餘寶新置地集團之管理層討論及分析 .....	IV - 1
附錄五 — 業務估值報告 .....	V - 1
附錄六 — 物業估值報告 .....	VI - 1
附錄七 — 一般資料 .....	VII - 1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

---

## 釋義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具備以下涵義：

「第一階段完成」	指	第一階段出售於二零二三年三月二十二日完成
「第一階段代價」	指	第一階段出售之代價金額人民幣1,175.55百萬元
「第一階段出售」	指	賣方根據買賣協議向買方出售第一階段銷售股權及其項下擬進行之其他交易
「第一階段銷售股權」	指	出售公司之51%股權總額及實際繳足註冊資本
「第二階段完成」	指	完成經修訂第二階段出售
「第二階段抵銷契據」	指	出售公司、賣方、買方與本公司將就以應收寶新置地集團賬款抵銷經修訂第二階段代價而訂立之契據
「應收寶新置地集團賬款」	指	寶新置地集團應付出售公司的免息款項總額約人民幣436.50百萬元
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國持牌銀行開門辦理一般商業業務之日(星期六、星期日或中國公眾假期除外)
「已抵押物業」	指	一幅位於中國廣東省汕頭市龍湖區之土地，總建築面積約為232,000平方米
「通函」	指	本公司日期為二零二二年十二月二十八日之通函，內容關於(其中包括)買賣協議及出售事項
「本公司」	指	寶新置地集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：299)

---

## 釋義

---

「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「延遲結算」	指	延遲結算部分經修訂第二階段代價，即於第二階段完成後由中澤豐集團代深圳寶新償還有抵押貸款之未償還本金及應計利息，直至二零二五年十月二十日有抵押貸款到期
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	第一階段出售及原第二階段出售
「出售公司」	指	汕頭市泰盛科技有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並於第一階段完成後為中澤豐之間接非全資附屬公司
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零二四年九月二十日(星期五)上午十一時假座香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心35樓舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准第二份補充協議、經修訂第二階段出售、延遲結算及其項下擬進行之交易
「第一份補充協議」	指	賣方與買方於二零二四年三月二十二日訂立的補充協議，據此雙方共同協定將原第二階段出售的完成日期自二零二四年三月二十二日延長至二零二四年六月三十日
「寶新置地集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「土地抵押」	指	出售公司(作為質押人)授予廈門國際銀行福州分行(前稱為廈門國際信託)(作為承押人)已抵押物業之押記，作為有抵押貸款之擔保
「最後實際可行日期」	指	二零二四年八月二十九日，為在本通函刊發前確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期

---

## 釋義

---

「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	二零二五年三月三十一日(或買方與賣方可能書面協定之有關其他日期)
「重大不利變動」	指	買方認為已經或合理預期將會(不論單獨或共同)對出售公司的業務、資產及負債、財務狀況、經營業績或前景造成重大不利影響的任何變動、事件、情況或其他事宜
「原第二階段代價」	指	根據買賣協議，原第二階段出售之代價金額人民幣1,129.45百萬元
「原第二階段出售」	指	賣方向買方出售原第二階段銷售股權及其項下擬進行之其他交易
「原第二階段銷售股權」	指	根據買賣協議，出售公司之49%股權總額及實際繳足註冊資本
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「項目」	指	由出售公司開展，位於中國廣東省汕頭市龍湖區之開發建設項目
「買方」或「寶開投資」	指	深圳寶開投資控股有限公司，一間於中國成立的公司，並為中澤豐間接全資附屬公司
「剩餘寶新置地集團」	指	完成經修訂第二階段出售後之寶新置地集團
「經修訂第二階段代價」	指	根據第二份補充協議，經修訂第二階段出售之代價金額約人民幣975.69百萬元
「經修訂第二階段出售」	指	賣方根據第二份補充協議向買方出售經修訂第二階段銷售股權及其項下擬進行之其他交易

---

## 釋義

---

「經修訂第二階段銷售股權」	指	根據第二份補充協議，出售公司之42.33%股權總額及實際繳足註冊資本
「中澤豐」	指	中澤豐國際有限公司(前稱為寶新金融集團有限公司)，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1282)
「中澤豐集團」	指	中澤豐及其附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「買賣協議」	指	買方與賣方於二零二二年十月十九日就出售事項訂立之有條件買賣協議
「第二份補充協議」	指	賣方與買方於二零二四年七月三十一日(交易時段後)訂立的補充協議，據此雙方共同協定修訂買賣協議的若干條款及條件，詳情載於本通函
「有抵押貸款」	指	廈門國際銀行福州分行(前稱為廈門國際信託)授予深圳寶新，年利率為6.2035%(須根據銀行同業拆借利率作定期調整)，到期日為二零二五年十月二十日之貸款。截至到期日二零二五年十月二十日，有抵押貸款之最終未償還本金額及應計利息將約為人民幣371.30百萬元
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.05港元之普通股
「股份抵押協議」	指	賣方與買方將於第二階段完成後訂立之股份抵押協議，據此，買方(作為質押人)須就其於第二階段完成後於出售公司持有之16%股權總額及實際繳足註冊資本向賣方(作為承押人)進行押記
「股東」	指	股份持有人

---

## 釋義

---

「深圳寶新」	指	深圳寶新實業集團有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為本公司之間接非全資附屬公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	深圳宏佳新科技有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為本公司之間接非全資附屬公司
「廈門國際信託」	指	廈門國際信託有限公司
「%」	指	百分比

就本通函而言，除非另有註明，否則人民幣兌港元按概約匯率1.00港元兌人民幣1.07元換算。採納該匯率僅供說明用途，並不構成任何金額已經、可能已經或可以按此匯率或任何其他匯率換算之聲明。

---

## 董事會函件

---



# 寶新置地集團有限公司

## GLORY SUN LAND GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：299)

執行董事：

John Edward Hunt先生(主席)  
房正剛先生(公司秘書)

非執行董事：

湛玉珊女士

獨立非執行董事：

談昕媽女士  
黃樹波先生  
施法振先生

註冊辦事處：

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

總辦事處及香港主要營業地點

香港  
九龍尖沙咀  
廣東道30號  
新港中心1座  
10樓1002室

敬啟者：

- (1) 有關進一步出售中國公司股權  
之非常重大出售事項；  
(2) 有關向中澤豐集團提供財務資助之主要交易；  
及  
(3) 股東特別大會通告

### 緒言

茲提述(i)通函及本公司日期分別為二零二二年十月三日、二零二三年一月十七日、二零二三年三月二十二日及二零二四年三月二十二日有關(其中包括)買賣協議及出售事項之公告；及(ii)本公司日期為二零二四年七月三十一日有關(其中包括)第二份補充協議及經修訂第二階段出售的公告。

---

## 董事會函件

---

誠如通函所披露，於二零二二年十月十九日，賣方及買方訂立買賣協議，據此買方同意收購而賣方同意以第一階段代價人民幣1,175.55百萬元出售第一階段銷售股權(佔出售公司總股權及實際繳足註冊資本51%)。

根據買賣協議，於滿足(或豁免，視情況而定)原第二階段出售的先決條件後，賣方將於第一階段完成後十二(12)個月內以原第二階段代價人民幣1,129.45百萬元向買方出售原第二階段銷售股權(即出售公司之剩餘49%總股權及實際繳足註冊資本)。

誠如本公司日期為二零二三年一月十七日的公告所披露，買賣協議、出售事項及其項下擬進行之交易已於二零二三年一月十七日舉行之本公司股東特別大會上獲屆時之股東以投票表決方式正式通過。

誠如本公司日期為二零二三年三月二十二日的公告所披露，第一階段完成已於二零二三年三月二十二日進行。緊接第一階段完成後，出售公司不再為本公司之附屬公司，出售公司財務業績不再合併至本公司財務報表。根據買賣協議，原第二階段出售須於二零二四年三月二十二日或之前進行，即第一階段完成後十二(12)個月內。

誠如本公司日期為二零二四年三月二十二日的公告所披露，於二零二三年十月前後，買方獲出售公司於中國廣東省汕頭市龍湖區開展的開發建設項目(即項目)的總承辦商告知，項下物業的審查及結算進度將出現一定的延誤，導致項目的若干部分工程未能如期竣工。由於項目竣工延誤，需要額外時間滿足原第二階段出售的先決條件。於二零二四年三月二十二日，買方及賣方訂立第一份補充協議，據此買方及賣方共同協定將原第二階段出售的完成自二零二四年三月二十二日延長至二零二四年六月三十日。

於二零二四年五月中旬前後，賣方收到買方將原第二階段出售的規模從出售公司股權總額及實際繳足註冊資本的49%減少至42.33%的建議。經買賣協議雙方公平磋商，於二零二四年七月三十一日(交易時段後)，買方與賣方訂立第二份補充協議，以修訂買賣協議的若干條款及條件。為免生疑問，原買賣協議(經第二份補充協議修訂者除外)仍具有十足效力及作用，並繼續對訂約各方具約束力。

本通函旨在向閣下提供：(i)有關第二份補充協議、經修訂第二階段出售、延遲結算及其項下擬進行之交易之進一步資料；(ii)出售公司之財務資料；(iii)剩餘寶新置地集團於經修訂第二

---

## 董事會函件

---

階段出售完成後之未經審核備考財務資料；(iv)出售公司及其物業之估值報告；(v)上市規則規定之其他資料；及(vi)股東特別大會通告。

### 第二份補充協議

第二份補充協議的主要條款載列如下：

- 日期**                         :     二零二四年七月三十一日
- 訂約方**                     :     (1) 賣方，本公司的間接非全資附屬公司；及
- (2) 買方，中澤豐的間接全資附屬公司。

於第一階段完成後，出售公司已不再為本公司之附屬公司。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，買方及其最終實益擁有人為上市規則項下獨立於本公司及其關連人士之第三方。

### 將予出售之資產

根據第二份補充協議，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售經修訂第二階段銷售股權(佔出售公司總股權及實際繳足註冊資本42.33%)。

### 代價

經修訂第二階段代價約為人民幣975.69百萬元，將以下列方式結算：

- (i) 抵銷應收寶新置地集團賬款。於第二階段完成後，出售公司、賣方、買方與本公司將訂立第二階段抵銷契據，以應收寶新置地集團賬款約人民幣436.50百萬元抵銷經修訂第二階段代價；
- (ii) 抵銷截至有抵押貸款到期日(即二零二五年十月二十日)深圳寶新(本公司之間接非全資附屬公司)欠廈門國際銀行福州分行之有抵押貸款之最終未償還本金額及應計利息約人民幣371.30百萬元。於第二階段完成後：
  - (a) 中澤豐須訂立承諾契據(「**還款承諾**」)，據此其承諾於相關貸款到期時為及代深圳寶新向廈門國際銀行福州分行償還有抵押貸款之未償還本金及應計利息；及

---

## 董事會函件

---

- (b) 買方須與賣方訂立股份抵押協議，據此買方(作為質押人)須就其於第二階段完成後於出售公司持有之16%股權總額及實際繳足註冊資本向賣方(作為承押人)進行押記，直至有抵押貸款悉數及最終結清(「**股份抵押**」)；及
- (iii) 抵銷寶新置地集團應付中澤豐賬款約人民幣167.89百萬元。於第二階段完成後，買方、中澤豐、賣方與本公司須訂立抵銷契據，以寶新置地集團應付中澤豐賬款約人民幣167.89百萬元抵銷經修訂第二階段代價。

經修訂第二階段代價乃賣方及買方經公平磋商後達成，經參考(i)原第二階段代價；(ii)以友好方式結算應收寶新置地集團賬款及寶新置地集團應付中澤豐賬款的前景；(iii)根據本公司委任之獨立專業估值師(「**獨立估值師**」)對出售公司42.33%股權於二零二四年六月三十日的估值約人民幣1,124.49百萬元；(iv)出售公司的業務前景；及(v)中國房地產行業的現行市況。

考慮到出售公司的估值主要歸因於其在項目下持有的資產及土地使用權，獨立估值師選擇資產法作為出售公司估值的最合適估值方法。由於市場上可供直接比較的資產及負債狀況與出售公司類似的公司交易有限，因此並無採用市場法進行估值。由於收益法涉及許多假設及預測，而該等假設及預測需要大量支持資料，故獨立估值師亦認為不適宜使用收益法。

董事會認為，經考慮(i)出售公司在截至二零二三年十二月三十一日止年度產生除稅前淨虧損約103.64百萬港元；(ii)中國房地產行業相對停滯的市場狀況；(iii)除買方外，寶新置地集團未收到任何其他潛在買方有關收購賣方於出售公司持有的剩餘股權的意向；及(iv)誠如通函所披露，出售事項的原代價為人民幣2,305.00百萬元，較出售公司於二零二二年六月三十日的估值折讓約13%，經修訂第二階段代價(較出售公司42.33%股權於二零二四年六月三十日的估值約人民幣1,124.49百萬元亦折讓約13%)屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

股份抵押安排乃買方與賣方經考慮賣方將在第二階段完成後出售其於出售公司的大部分股權，且該等出售預期將在買方為及代賣方悉數及最終結清有抵押貸款之前進行，於公平磋商後協定。

---

## 董事會函件

---

根據還款承諾，中澤豐應不可撤銷及無條件地向深圳寶新承諾，其將於相關貸款到期時代深圳寶新向廈門國際銀行福州分行（「銀行」）償還有抵押貸款之未償還本金及應計利息（包括有抵押貸款自第二階段完成之日起至二零二五年十月二十日到期日止的應計利息）。

中澤豐提供的還款承諾僅構成中澤豐與深圳寶新之間的合約安排，因此於任何情況下均不會影響或改變與銀行就有抵押貸款訂立的現有貸款安排。特別是，在第二階段完成後，深圳寶新將仍然為銀行於有抵押貸款下的主要債務人，出售公司（作為質押人）授予銀行作為有抵押貸款之擔保的已抵押物業的土地抵押將繼續有效。

由於經修訂第二階段出售的條款及條件預期不會影響與銀行的任何現有安排，經修訂第二階段出售不需要獲得銀行的同意或批准。

鑒於中澤豐承諾代深圳寶新償還有抵押貸款，董事會合理相信有抵押貸款的償還將由中澤豐提供資金。無論中澤豐是否妥為履行代深圳寶新償還有抵押貸款的承諾，銀行亦可以考慮執行土地抵押，並行使出售權出售已抵押物業以收回有抵押貸款項下的任何未償還金額。

董事會認為，鑒於以下情況，本公司接受以有抵押貸款的未償還金額抵銷經修訂第二階段代價屬公平合理：

- (i) 根據第二份補充協議，於第二階段完成後，中澤豐須訂立還款承諾，據此其將不可撤銷及無條件地承諾代深圳寶新向銀行償還有抵押貸款，並向賣方作出股份抵押；
- (ii) 該安排可能令寶新置地集團在結清有抵押貸款時獲得中澤豐的財務支持，從而減少寶新置地集團的負債及財務成本，並緩解其流動性壓力；
- (iii) 已抵押物業由出售公司全資擁有，中澤豐將在第二階段完成後持有出售公司的93.33%股權。無論中澤豐是否妥為履行代深圳寶新償還有抵押貸款的承諾，銀行亦可以考慮執行土地抵押，並行使出售權出售已抵押物業以收回有抵押貸款項下的任何未償還金額；及
- (iv) 若中澤豐未能在有抵押貸款到期時代深圳寶新償還有抵押貸款，賣方有權執行中澤豐將在第二階段完成後持有的出售公司16%股權總額及實際繳足註冊資本的股份抵押。

---

## 董事會函件

---

賣方及買方應在買方為及代賣方悉數及最終結清有抵押貸款後的十(10)個營業日內共同安排解除股份抵押。

於第二階段完成後，出售公司將分別由中澤豐及本公司持有93.33%及6.67%股權。

### 先決條件

第二階段完成須待下列條件獲達成(或豁免，視情況而定)後，方可作實：

- (i) 根據上市規則規定，中澤豐股東於股東特別大會上通過必要決議案，以批准第二份補充協議及其項下擬進行之交易；
- (ii) 根據上市規則規定，股東於股東特別大會上通過必要決議案，以批准第二份補充協議及其項下擬進行之交易；
- (iii) 於緊接第二階段完成前的季度結束日期，出售公司估值不低於人民幣2,600.00百萬元；及
- (iv) 自第二份補充協議日期後，出售公司並無重大不利變動。

除上文第(i)及(ii)段不得豁免外，買方可全權酌情隨時向賣方發出書面通知，豁免全部或部分任何先決條件。於最後實際可行日期，概無條件獲達成或豁免。倘任何條件於最後截止日期(或賣方與買方可能協定的有關其他日期)前未能達成或獲買方豁免，則買方毋須繼續收購經修訂第二階段銷售股權。

### 第二階段完成

第二階段完成將於經修訂第二階段出售的所有先決條件達成(或豁免，視情況而定)起七(7)個營業日內完成，方可作實。於第二階段完成後，賣方及買方須就經修訂第二階段銷售股權由賣方轉移至買方而安排更改商業登記，並由買方指定的人員替換出售公司的董事、監事及高級管理團隊。

---

## 董事會函件

---

### 修訂出售公司的組織章程細則

賣方向買方轉讓經修訂第二階段銷售股權相關的商業登記變更後，應修訂組織章程細則，以使出售公司董事會及監事會全體成員均由買方委任。

除本段上文披露者外，買賣協議有關經修訂第二階段出售的其他條款及條件大致維持不變。

### 第二份補充協議各方資料

#### 買方

買方為一間於中國成立的有限公司，並為中澤豐之間接全資附屬公司。買方主要於中國從事投資控股、物業開發及投資，提供供應鏈管理服務及商業服務以及設立技術研發中心及企業管理諮詢。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，買方及其最終實益擁有人為上市規則項下獨立於本公司及其關連人士的第三方。

#### 中澤豐

中澤豐為於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1282)。中澤豐集團主要從事自動化、物業投資及發展、金融服務和證券投資業務。

#### 賣方

賣方為一間於中國成立的有限公司，並為本公司之間接非全資附屬公司。賣方主要從事電子產品技術開發及提供技術諮詢、技術轉讓、技術支持及其他諮詢服務。

#### 本公司

本公司為於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：299)。寶新置地集團主要於中國從事(i)物業開發及物業投資；(ii)大宗交易；及(iii)文體娛樂。

## 董事會函件

### 出售公司之資料

出售公司為一間於中國成立的有限公司，目前分別由中澤豐及本公司擁有51%及49%股權。出售公司僅於中國廣東省汕頭市龍湖區從事開發建設項目，總土地面積約167,000平方米，總建築面積約951,000平方米，分為三個區域，涉及辦公及商業建築、住宅單位及閣樓公寓(即項目)。

出售公司持有下列項目項下投資物業的土地使用權：

- (a) 位於項目南區F02-10地塊(「南區」)的地塊，總建築面積約212,000平方米，期限至二零五七年一月結束；
- (b) 位於項目北區F01-11地塊(「北區」)的地塊，總建築面積約507,000平方米，期限至二零五七年一月結束；及
- (c) 位於項目中區F02-08地塊(「中區」)的地塊，總建築面積約232,000平方米，期限至二零五七年一月結束。

於最後實際可行日期，出售公司(作為質押人)已向廈門國際銀行福州分行(作為承押人)授予中區土地抵押(作為已抵押物業)，以擔保廈門國際銀行福州分行向深圳寶新(本公司之間接非全資附屬公司)授予之有抵押貸款。

於最後實際可行日期，南區建設工程已完成，而北區及中區建設工程仍在進行中，據出售公司管理層估計，預期將於二零二六年十二月或前後完成。

出售公司截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二四年六月三十日止六個月的未經審核財務資料按香港公認會計原則編製如下：

	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零二四年 六月三十日 止六個月 千港元
收入	599,272	180,803	42,490
除稅前淨虧損	(161,148)	(103,640)	(167,833)
除稅後淨虧損	(128,655)	(84,725)	(127,279)

出售公司於二零二四年六月三十日的資產淨值約為2,867.81百萬港元。

---

## 董事會函件

---

於二零二三年一月一日至第一階段完成期間，出售公司於期內之未經審核收益及溢利分別為約53,863,000港元及約20,333,000港元；至於未經審核經營活動產生現金流入約為27,318,000港元，未經審核投資活動所用現金流出約為29,055,000港元，及未經審核現金及現金等值物減少淨額約為1,737,000港元。

### 經修訂第二階段出售的財務影響

於第二階段完成後，本公司將繼續擁有出售公司的6.67%股權，該等股權將於寶新置地集團的財務報表中確認為按公平值透過損益列賬之金融資產。儘管本公司目前計劃於完成後保留出售公司剩餘的6.67%股權（「剩餘股權」）以賺取投資回報，但本公司亦將積極尋求潛在買家以出售剩餘股權。此外，本公司將積極與其債權人進行磋商，探討利用剩餘股權抵銷其全部或部分未償還債務的潛在安排。經修訂第二階段出售將不會為本公司產生任何新現金流入。

供說明之用，估計本公司將錄得經修訂第二階段出售初步淨收益約6.81百萬港元，即(i)經修訂第二階段代價兌換至港元並扣除有關經修訂第二階段出售相關的估計開支及稅務開支約800,000港元；(ii)根據出售公司於二零二四年六月三十日的未經審核管理賬目，出售公司賬面值的42.33%之間的差額；及(iii)於二零二四年六月三十日終止確認寶新置地集團按公平值透過損益列賬之金融負債之賬面值。實際數字須經本公司核數師審核，因此可能與上述金額不符。

根據本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報，寶新置地集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得淨虧損約827.80百萬港元。為方便說明，根據本通函附錄三所載剩餘寶新置地集團之未經審核備考財務資料，假設經修訂第二階段出售已於二零二三年一月一日發生，則剩餘寶新置地集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合虧損將約為1,167.11百萬港元。

根據本公司截至二零二四年六月三十日止六個月之中期業績公告，寶新置地集團於二零二四年六月三十日之未經審核綜合資產總值及負債總額分別約為8,945.92百萬港元及8,293.59百萬港元。為方便說明，基於本通函附錄三所載剩餘寶新置地集團之未經審核備考財務資料，假設經修訂第二階段出售已於二零二四年六月三十日發生，則剩餘寶新置地集團於二零二四年六月三十日之未經審核備考綜合資產總額及負債總額應分別約為8,126.71百萬港元及7,467.57百萬港元。

股東及潛在投資者務請注意，上文所載財務影響僅供說明用途，將須於編製本公司綜合財務報表時參考（其中包括）與經修訂第二階段出售相關之實際成本及開支確定，並須進行審核。

### 經修訂第二階段出售之理由及裨益

出售事項之理由及裨益詳見通函「董事會函件」中「出售事項之理由及裨益」一段。

於二零二三年三月第一階段完成後，市場狀況及投資者對中國房地產行業的情緒並無顯著改善。許多房地產企業在銷售、交付、投資及債務償還方面遭遇嚴峻挑戰。項目暫停及延遲交付的情況日益增多。由於流動性壓力及銷售率降低，許多房地產企業的銷售業績急劇下降。此外，融資渠道仍然收緊，債務違約問題尚未得到實質性解決。一些房地產企業甚至面臨加速出售物業以至破產結業的困難局面。

經考慮(i)應收寶新置地集團賬款現時約為人民幣436.50百萬元，寶新置地集團欠中澤豐集團約人民幣167.89百萬元(不包括應收寶新置地集團賬款)；(ii)寶新置地集團現時的財務、負債及流動性狀況；(iii)經修訂第二階段出售(儘管代價金額有所減少)將令寶新置地集團能夠以友好方式悉數結清欠中澤豐集團的未償還債務，從而減少寶新置地集團的負債及財務成本，並緩解其流動性壓力；(iv)根據中國當前的房地產市場狀況及寶新置地集團的財務狀況，經修訂第二階段出售令寶新置地集團能夠變現其在出售公司的大部分剩餘股權；及(v)中澤豐應承諾在有抵押貸款到期時代寶新置地集團償還有抵押貸款之未償還本金及應計利息，從而進一步減輕寶新置地集團的債務負擔，董事(包括獨立非執行董事)認為，第二份補充協議、經修訂第二階段出售及據此擬進行的交易屬公平合理，並按正常商業條款進行，及第二份補充協議符合本公司及股東整體利益。

本公司同意中澤豐集團根據第二份補充協議所建議的延遲結算及縮減原第二階段出售規模，而非堅持原買賣協議項下的結算安排，主要基於以下考慮因素：

- (i) 向其他第三方買家出售第二階段銷售股權的前景存在重大不確定性。具體而言，(a)除買方外，寶新置地集團未收到任何其他潛在買方有關收購賣方於出售公司持有的剩餘股權的意向；及(b)中國房地產行業的市場狀況相對停滯，進一步降低尋找替代買家的可能性；
- (ii) 寶新置地集團的財務狀況目前受巨額債務限制。根據本公司二零二四年中期業績公告，於二零二四年六月三十日，寶新置地集團有銀行及其他借款約3,400.08百萬元、公司債券約208.85百萬元及應付票據約230.01百萬元。與此同時，於二零

---

## 董事會函件

---

二四年六月三十日，寶新置地集團的現金及現金等值物僅約為18.56百萬港元，突顯其面臨流動性挑戰；

- (iii) 鑒於寶新置地集團目前的流動性狀況，除非經修訂第二階段出售成功進行，否則有抵押貸款可能存在違約風險。本公司可能無法就出售公司剩餘股權物色到替代買家，從而削弱籌集所需資金以償還有抵押貸款的能力，加劇上述風險；
- (iv) 考慮到中澤豐集團最近期之財務表現，而延遲結算及降低原第二階段出售之規模，實際上乃由中澤豐集團提出，董事認為接納第二份補充協議的建議可使中澤豐集團不願意或不情願繼續進行原買賣協議及因而導致出售事項剩餘部分進一步延遲或違約完成的風險得以減輕。倘第二份補充協議不能繼續進行，而各訂約方未能協定替代安排，倘中澤豐集團未能履行原買賣協議項下之條款，則本公司僅可能採取法律行動解決該等事項。因此，倘本公司堅持要求中澤豐集團履行其於原買賣協議項下之責任，訂立第二份補充協議可有效節省本公司在法律訴訟中可能耗費之大量時間、成本及資源；及
- (v) 根據原買賣協議，原第二階段代價中的大部分現金代價已指定用於全數償還有抵押貸款。根據第二份補充協議，中澤豐已承諾為及代表深圳寶新償還於二零二五年十月到期之有抵押貸款項下之未償還本金及應計利息。有鑒於此，經修訂第二階段出售的代價是否包括現金並無重大差異。有抵押貸款將作為原買賣協議及第二份補充協議項下第二階段出售之部分代價予以償還，從而減少負債及緩解寶新置地集團之流動性壓力。

基於上述考慮因素及以下因素，董事會認為經修訂第二階段出售之結算條款及向中澤豐提供財務資助屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益：

- (i) 根據第二份補充協議，於第二階段完成後，中澤豐須訂立還款承諾，據此其不可撤銷及無條件地承諾代深圳寶新償還有抵押貸款。此外，中澤豐將向賣方作出股份押記，以擔保賣方權益；
- (ii) 此項安排為寶新置地集團提供來自中澤豐的財務支持以償還有抵押貸款，從而大幅減少寶新置地集團的整體負債及相關財務成本，有助改善寶新置地集團的流動性狀況；

---

## 董事會函件

---

- (iii) 已抵押物業由出售公司全資擁有，中澤豐將在第二階段完成後持有出售公司的93.33%股權。無論中澤豐是否履行還款承諾項下的還款義務，銀行仍保留強制執行土地抵押的權利，並就已抵押物業行使出售權以收回有抵押貸款項下的任何未償還金額。此條款確保賣方的財務風險可透過屬於中澤豐的貴重資產的抵押權益而得以減輕；及
- (iv) 賣方有權強制執行中澤豐將在第二階段完成後持有的出售公司16%股權總額及實際繳足註冊資本的股份抵押。這為賣方提供明確的法律補救方法以收回其權益，進一步保障了本公司的地位。

展望未來，寶新置地集團將繼續將其業務戰略置於粵港澳大灣區的房地產發展及投資上。除已經訂約承諾出售的物業外，寶新置地集團目前於深圳、長沙、汕頭及雲浮四(4)個城市中共有五(5)個物業發展項目，包括商業綜合體、精品高檔住宅、酒店、商務公寓、別墅、花園洋房等。因此，董事會認為經修訂第二階段出售不會對寶新置地集團在可行及可持續水平上維持及經營其房地產開發業務能力產生任何重大不利影響。

倘批准第二份補充協議、經修訂第二階段出售、延遲結算及據此擬進行交易的有關決議案於股東特別大會上未獲批准，本公司將考慮與中澤豐重新磋商以進一步修訂經修訂第二階段出售之條款及條件，或向中澤豐採取法律行動以強制執行其於原買賣協議項下之責任。

### 上市規則涵義

就董事所深知、盡悉及確信，根據上市規則第14.36及14.49條，根據第二份補充協議修訂買賣協議之條款及條件被視為對買賣協議之重大變更。

由於根據上市規則就第二份補充協議項下之經修訂第二階段出售及其項下擬進行之交易所計算的一項或多項適用百分比率超過75%，故根據上市規則第十四章，經修訂第二階段出售構成本公司的非常重大出售事項，並須遵守上市規則第十四章下的申報、公告、通函及股東批准規定。

---

## 董事會函件

---

根據第二份補充協議，賣方將允許中澤豐集團延遲結算部分經修訂第二階段代價，即代深圳寶新償還有抵押貸款之未償還本金及應計利息，直至第二階段完成後。延遲結算實際上將構成寶新置地集團向中澤豐集團提供財務資助。

由於根據上市規則就延遲結算所計算的一項或多項適用百分比率超過100%，而且其並非收購事項或出售事項，故根據上市規則第十四章，延遲結算構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第十四章下的申報、公告、通函及股東批准規定。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零二四年九月二十日(星期五)上午十一時正假座香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心35樓舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准第二份補充協議、經修訂第二階段出售、延遲結算及其項下擬進行之交易。

於股東特別大會上，有關經修訂第二階段出售及延遲結算的表決將以投票方式進行。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或其任何聯繫人於第二份補充協議、經修訂第二階段出售、延遲結算及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益；及(ii)概無股東須於股東特別大會上就批准第二份補充協議、經修訂第二階段出售、延遲結算及其項下擬進行之交易的相關決議案放棄投票。

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

本公司將於二零二四年九月十六日(星期一)至二零二四年九月二十日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東出席股東特別大會及於會上投票之權利，該等日期內將不會進行任何股份過戶登記。為符合出席股東特別大會及於會上投票之資格，所有過戶文件連同有關股票最遲須於二零二四年九月十三日(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證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

---

## 董事會函件

---

### 推薦意見

董事認為，第二份補充協議之條款就本公司及股東而言屬公平合理，且經修訂第二階段出售及延遲結算符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准第二份補充協議、經修訂第二階段出售、延遲結算及其項下擬進行之交易之決議案。

### 其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

### 警告

由於第二階段完成須待第二份補充協議所載之多項先決條件達成後方告作實，故經修訂第二階段出售可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，如對自身之情況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
寶新置地集團有限公司  
執行董事兼公司秘書  
房正剛  
謹啟

二零二四年八月三十日

## 1. 寶新置地集團之財務資料

寶新置地集團截至二零二四年六月三十日止六個月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三個年度各年之財務資料披露於以下文件，而有關文件已分別於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hk0299.com)上發佈：

- (i) 於二零二四年八月二十九日刊發之本公司截至二零二四年六月三十日止六個月之中期業績公告(第1至22頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0829/2024082902361\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0829/2024082902361_c.pdf)

- (ii) 於二零二四年四月二十六日刊發之本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報(第78至217頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0426/2024042603992\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0426/2024042603992_c.pdf)

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

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042703110\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042703110_c.pdf)

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

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0427/2022042701508\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0427/2022042701508_c.pdf)

## 2. 債務聲明

於二零二四年六月三十日(即本通函付印前編製本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，寶新置地集團之債務如下：

		於二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)
	附註	
銀行借貸 – 有抵押	1	2,200,568
其他借貸 – 有抵押	2	364,368
其他借貸 – 無抵押	3	835,143
公司債券	4	208,851
應付票據	5	230,010
租賃負債	6	11,760
		<u>3,850,700</u>

## 附註：

- 銀行借貸中約1,970,310,000港元為有擔保，約230,258,000港元為無擔保。  
銀行借貸以寶新置地集團若干附屬公司的股權、寶新置地集團的物業、廠房及設備、寶新置地集團的投資物業、寶新置地集團的發展中物業及寶新置地集團的待售物業及出售公司的物業作抵押。
- 結餘約337,069,000港元由寶新置地集團持有的待售物業、寶新置地集團附屬公司的若干股權及由獨立第三方擁有的物業作抵押及擔保。
- 結餘約234,143,000港元為有擔保及601,000,000港元為無擔保。
- 結餘為無抵押，並由寶新置地集團的一間附屬公司作擔保。
- 結餘為無抵押及有擔保。
- 租賃負債乃按餘下租賃付款現值計量。結餘為無抵押及無擔保。
- 就編製債務聲明而言，於二零二四年六月三十日所採用的匯率為人民幣1元兌1.079港元。

**或然負債或擔保**

於二零二四年六月三十日，寶新置地集團曾就授予寶新置地集團一前附屬公司之銀行融通額度向一家銀行發出擔保。根據該擔保，寶新置地集團及其他獨立第三方共同及各別就彼等各自來自該銀行之全部或任何借款於獲擔保實體未能於到期時付款時負責。於二零二四年六月三十日，該等已提供之未經審核擔保約為24,080,000港元。擔保項下寶新置地集團於二零二四年六月三十日的最高責任為人民幣1,230,200,000元（相等於約1,327,386,000港元），即於該日擔保項下已提取之銀行貸款金額。

於二零二四年六月三十日，寶新置地集團一附屬公司就寶新置地集團物業買方所取得之按揭貸款給予擔保。根據擔保條款，如該等買方欠繳按揭款項，則寶新置地集團將負責向銀行償還尚未償還之按揭本金額連同違約買方所結欠之累計利息及罰息，而寶新置地集團將有權接管相關物業之合法業權及佔用權。擔保項下寶新置地集團於二零二四年六月三十日的最高責任為人民幣1,530,000元（相等於約1,651,000港元），即於該日擔保項下已提取之按揭金額。

除上文或本通函另有披露者外，於二零二四年六月三十日營業時間結束時，寶新置地集團並無其他或然負債或擔保。

### 免責聲明

除上文所述者外以及除集團內公司間負債及在日常業務過程中之正常貿易及其他應付款項外，於二零二四年六月三十日營業時間結束時，寶新置地集團並無任何其他已發行及未償還或同意將予發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

### 3. 營運資金充足性

為降低寶新置地集團高度負債狀況及改善其流動資金，董事會已不斷竭誠努力地解決流動資金問題，包括但不限於變現其部分物業項目。誠如本通函董事會函件所述，訂立買賣協議及第二份補充協議符合本公司提高寶新置地集團資金流動性之整體策略。

董事已審閱寶新置地集團涵蓋本通函日期起計至少十二個月期間之現金流量預測。董事經審慎周詳查詢並經考慮因經修訂第二階段出售完成得以舒緩重大財務負擔、現時可自銀行、財務機構及其他獨立第三方貸款人取得之融資額，以及寶新置地集團可用財務資源，包括手頭現金及現金等值物以及經營及融資活動將產生之現金流量（此乃取決於下列假設之結果，且受多項不明確因素規限）：

- (a) 按計劃預售物業而收取所得款項之時間及金額；及
- (b) 成功取得再融資及／或新財務資源，包括但不限於寶新置地集團到期時的現有融資、現有第三方貸方墊付之未動用及／或新融資，致使寶新置地集團能於本通函日

期起計12個月內擁有足夠營運資金、償還其到期及即將到期之債務及撥付寶新置地集團不時營運所需資金

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

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

#### 4. 重大不利變動

誠如本公司截至二零二四年六月三十日止六個月之中期業績公告所披露，寶新置地集團於截至二零二四年六月三十日止六個月錄得虧損淨額約1,569.9百萬港元，主要由於(i)汕頭寶能城市花園項目及汕頭潮汕金融中心項目的存貨賬面值撇減至可變現淨值；(ii)其他應收款項及投資物業的公平值虧損；及(iii)財務成本，主要指與銀行及其他借貸有關的利息支出及其他借貸成本。

除上文披露者外，董事確認，自二零二三年十二月三十一日(即寶新置地集團最新刊發經審核財務業績編製日期)起至最後實際可行日期(包括該日)，寶新置地集團之財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

#### 5. 剩餘寶新置地集團之財務及貿易前景

寶新置地集團主要於中國從事物業開發及投資以及大宗交易。

隨著中國人口進入負增長時代、城鎮化步入「下半場」，房屋將迅速回歸民生屬性和居住屬性。經濟增速和居民收入增速放緩，使得消費者對於房價能夠「持續上漲」的預期被打破，疊加信心不足，居民購房動力也相應大幅減弱。強硬的降杠杆政策下，房企出險進程尚未結束，供給端處於深度調整期。在國內房地產市場供求關係發生重大轉變的新形勢下，中國政府適時調整優化房地產政策，因城施策、精準施策、一城一策，促進房地產市場平穩健康和高品質發

展。二零二三年中央數次重大工作會議強調加快「三大工程」建設，將進一步推動保障房與商品房「雙軌制」新發展模式的建立與形成，有效化解房地產風險仍是國家政策主線，企業資金支持政策有望繼續細化落實，各地土拍規則或繼續放寬，「保交樓」資金和配套舉措有望進一步跟進。

展望未來，本公司將把握房地產市場調控趨勢，及時調整策略、積極行銷；洞悉主流需求、創新產品服務來提升市場競爭力；持續通過項目合作、拓寬融資管道、保持健康的債務結構和資金狀況；提升項目管理效率和施工品質，保證項目按時按質完成，持續提升剩餘寶新置地集團的核心優勢以實現可持續發展。

**出售公司之財務資料**

下文載列出售公司之財務資料，其中包括出售公司於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日之未經審核財務狀況表及出售公司分別截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月（「相關期間」）之未經審核損益及其他全面收益表、未經審核權益變動表及未經審核現金流量表以及若干說明附註（「汕頭市泰盛財務資料」）。

汕頭市泰盛財務資料乃根據汕頭市泰盛財務資料附註2所載基準及上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)條編製及呈列。出售公司之申報會計師崑崙會計師事務所有限公司獲委聘根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2400號（經修訂）「審閱過往財務報表之委聘」並參考實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱本通函第II-2至II-7頁所載之汕頭市泰盛財務資料。審閱之範圍遠小於按照香港審計準則進行審計之範圍，故申報會計師無法保證可知悉在審計中可能識別之所有重大事項。因此，申報會計師不會發表審計意見。基於有關審閱，申報會計師概無注意到任何事項，致使其相信汕頭市泰盛財務資料於所有重大方面未按照汕頭市泰盛財務資料附註2所載的編製基準編製。

## 未經審核損益及其他全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元
營業額	10,002	599,272	180,803	90,160	42,490
銷售成本	(381)	(499,384)	(140,752)	(69,167)	(31,385)
毛利	9,621	99,888	40,051	20,993	11,105
其他收入	5,172	5,326	529	325	339
其他虧損	—	—	(9,067)	(8,911)	—
銷售開支	(12,907)	(30,232)	(20,206)	(8,495)	(1,871)
行政開支	(10,368)	(16,564)	(16,966)	(7,992)	(8,486)
投資物業的公平值收益／(虧損)	57,493	(71,717)	(25,374)	(22,000)	(3,320)
貿易應收款項減值虧損淨額	—	(436)	—	—	—
其他應收款項減值虧損淨額	(27)	(18)	(17,989)	(15,542)	(96,618)
物業存貨撇減	—	(147,395)	(53,786)	(42,837)	(67,952)
經營溢利／(虧損)	48,984	(161,148)	(102,808)	(84,459)	(166,803)
融資成本	(18,064)	—	(832)	(156)	(1,030)
<b>除所得稅前溢利／(虧損)</b>	30,920	(161,148)	(103,640)	(84,615)	(167,833)
所得稅(開支)／抵免	(14,373)	32,493	18,915	16,010	40,554
<b>本年度／本期間溢利／(虧損)</b>	16,547	(128,655)	(84,725)	(68,605)	(127,279)
<b>其他全面收益：</b>					
其後不可重新分類至損益的項目 換算功能貨幣至呈列貨幣的匯兌 差額	67,705	(142,196)	(99,280)	(16,927)	(20,720)
<b>本年度／本期間全面收益總額</b>	<b>84,252</b>	<b>(270,851)</b>	<b>(184,005)</b>	<b>(85,532)</b>	<b>(147,999)</b>

## 未經審核財務狀況表

	於十二月三十一日			於
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>非流動資產</b>				
物業及設備	16,440	9,291	4,391	3,273
投資物業	2,317,700	2,098,038	2,008,370	1,995,270
	<u>2,334,140</u>	<u>2,107,329</u>	<u>2,012,761</u>	<u>1,998,543</u>
<b>流動資產</b>				
存貨	2,525,601	1,802,582	1,860,618	1,750,611
貿易及其他應收款項	350,406	315,391	375,263	267,798
土地增值稅預付款項	27,730	18,153	15,549	15,439
應收直接控股公司款項	—	24,606	—	—
應收一間中間控股公司款項	—	378,148	—	—
應收同系附屬公司款項	12,128	101,133	—	—
應收非控股權益款項	—	—	463,851	400,748
受限制銀行存款	15,640	10,498	9,661	23,921
銀行結餘及現金	22,321	3,240	285	215
	<u>2,953,826</u>	<u>2,653,751</u>	<u>2,725,227</u>	<u>2,458,732</u>
<b>流動負債</b>				
計息借款	463,932	—	—	—
貿易及其他應付款項	1,267,640	978,210	1,039,772	955,492
合約負債	576,193	476,190	536,621	511,039
財務擔保負債	—	—	9,067	8,929
應付直接控股公司款項	104,125	—	7,387	113
應付一間中間控股公司款項	36,750	—	—	—
應付一間同系附屬公司款項	—	—	51,191	77,795
	<u>2,448,640</u>	<u>1,454,400</u>	<u>1,644,038</u>	<u>1,553,368</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>505,186</u>	<u>1,199,351</u>	<u>1,081,189</u>	<u>905,364</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>2,839,326</u>	<u>3,306,680</u>	<u>3,093,950</u>	<u>2,903,907</u>
<b>非流動負債</b>				
計息借款	892,411	—	—	—
遞延稅項負債	172,931	106,864	78,139	36,095
	<u>1,065,342</u>	<u>106,864</u>	<u>78,139</u>	<u>36,095</u>
<b>資產淨值</b>	<u>1,773,984</u>	<u>3,199,816</u>	<u>3,015,811</u>	<u>2,867,812</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	1,230,120	2,640,638	2,640,638	2,640,638
儲備	543,864	559,178	375,173	227,174
	<u>1,773,984</u>	<u>3,199,816</u>	<u>3,015,811</u>	<u>2,867,812</u>
<b>權益總額</b>	<u>1,773,984</u>	<u>3,199,816</u>	<u>3,015,811</u>	<u>2,867,812</u>

## 未經審核權益變動表

	儲備						總計 千港元
	股本 千港元	資本 儲備 千港元	法定 儲備 千港元	匯兌 儲備 千港元	保留盈利 千港元	小計 千港元	
於二零二一年一月一日	1,230,120	—	9,006	44,422	406,184	459,612	1,689,732
本年度溢利	—	—	—	—	16,547	16,547	16,547
<b>其他全面收益：</b>							
其後不可重新分類至損益的項目							
換算功能貨幣至呈列貨幣的匯兌差額	—	—	—	67,705	—	67,705	67,705
本年度全面收益總額	—	—	—	67,705	16,547	84,252	84,252
<b>與擁有人交易：</b>							
貢獻及分派							
法定儲備分配	—	—	1,684	—	(1,684)	—	—
本年度與擁有人交易總額	—	—	1,684	—	(1,684)	—	—
於二零二一年十二月三十一日	<u>1,230,120</u>	<u>—</u>	<u>10,690</u>	<u>112,127</u>	<u>421,047</u>	<u>543,864</u>	<u>1,773,984</u>
於二零二二年一月一日	1,230,120	—	10,690	112,127	421,047	543,864	1,773,984
本年度虧損	—	—	—	—	(128,655)	(128,655)	(128,655)
<b>其他全面收益：</b>							
其後不可重新分類至損益的項目							
換算功能貨幣至呈列貨幣的匯兌差額	—	—	—	(142,196)	—	(142,196)	(142,196)
本年度全面收益總額	—	—	—	(142,196)	(128,655)	(270,851)	(270,851)
<b>與擁有人交易：</b>							
貢獻及分派							
注資	1,410,518	—	—	—	—	—	1,410,518
修改一間中間控股公司貸款期限	—	286,165	—	—	—	286,165	286,165
本年度與擁有人交易總額	1,410,518	286,165	—	—	—	286,165	1,696,683
於二零二二年十二月三十一日	<u>2,640,638</u>	<u>286,165</u>	<u>10,690</u>	<u>(30,069)</u>	<u>292,392</u>	<u>559,178</u>	<u>3,199,816</u>

	儲備						總計 千港元
	股本 千港元	資本 儲備 千港元	法定 儲備 千港元	匯兌 儲備 千港元	保留盈利 千港元	小計 千港元	
於二零二三年一月一日	2,640,638	286,165	10,690	(30,069)	292,392	559,178	3,199,816
本年度虧損	—	—	—	—	(84,725)	(84,725)	(84,725)
<b>其他全面收益：</b>							
其後不可重新分類至損益的項目							
換算功能貨幣至呈列貨幣的匯兌差額	—	—	—	(99,280)	—	(99,280)	(99,280)
本年度全面收益總額	—	—	—	(99,280)	(84,725)	(184,005)	(184,005)
於二零二三年十二月三十一日	<u>2,640,638</u>	<u>286,165</u>	<u>10,690</u>	<u>(129,349)</u>	<u>207,667</u>	<u>375,173</u>	<u>3,015,811</u>
於二零二三年一月一日	<u>2,640,638</u>	<u>286,165</u>	<u>10,690</u>	<u>(30,069)</u>	<u>292,392</u>	<u>559,178</u>	<u>3,199,816</u>
本期間虧損	—	—	—	—	(68,605)	(68,605)	(68,605)
<b>其他全面收益：</b>							
其後不可重新分類至損益的項目							
換算功能貨幣至呈列貨幣的匯兌差額	—	—	—	(16,927)	—	(16,927)	(16,927)
本期間全面收益總額	—	—	—	(16,927)	(68,605)	(85,532)	(85,532)
於二零二三年六月三十日	<u>2,640,638</u>	<u>286,165</u>	<u>10,690</u>	<u>(46,996)</u>	<u>223,787</u>	<u>473,646</u>	<u>3,114,284</u>
於二零二四年一月一日	<u>2,640,638</u>	<u>286,165</u>	<u>10,690</u>	<u>(129,349)</u>	<u>207,667</u>	<u>375,173</u>	<u>3,015,811</u>
本期間虧損	—	—	—	—	(127,279)	(127,279)	(127,279)
<b>其他全面收益：</b>							
其後不可重新分類至損益的項目							
換算功能貨幣至呈列貨幣的匯兌差額	—	—	—	(20,720)	—	(20,720)	(20,720)
本期間全面收益總額	—	—	—	(20,720)	(127,279)	(147,999)	(147,999)
於二零二四年六月三十日	<u>2,640,638</u>	<u>286,165</u>	<u>10,690</u>	<u>(150,069)</u>	<u>80,388</u>	<u>227,174</u>	<u>2,867,812</u>

## 未經審核現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元
<b>經營活動</b>					
除所得稅前溢利／(虧損)	30,920	(161,148)	(103,640)	(84,615)	(167,833)
經以下各項調整：					
折舊	6,501	5,995	4,614	2,298	1,116
投資物業的公平值(收益)／虧損	(57,493)	71,717	25,374	22,000	3,320
融資成本	18,064	-	832	156	1,030
貿易應收款項減值虧損	-	436	-	-	-
其他應收款項減值虧損	27	18	17,989	15,542	96,618
物業存貨撇減	-	147,395	53,786	42,837	67,952
財務擔保合約之虧損撥備	-	-	9,067	9,067	-
銀行結餘的利息收入	(530)	(201)	(68)	(31)	(51)
<b>營運資金變動前之經營(虧損)／溢利</b>	(2,511)	64,212	7,954	7,254	2,152
存貨	(328,326)	579,755	(60,147)	(32,238)	27,669
貿易及其他應收款項	(251,817)	(18,269)	301,356	(172,217)	68,784
應收同系附屬公司款項	(3,973)	150,746	98,789	101,156	-
受限制銀行存款	6,392	4,245	514	(2,658)	(14,399)
貿易及其他應付款項	378,261	92,342	92,845	(6,937)	(79,820)
合約負債	232,725	(62,521)	75,893	130,631	(21,896)
經營所得／(所用)現金淨額	30,751	810,510	517,204	24,991	(17,510)
銀行結餘的利息收入	530	201	68	31	51
已付所得稅	(13,163)	(2,250)	(7,086)	(2,285)	(1,841)
<b>經營活動所得／(所用)現金淨額</b>	<b>18,118</b>	<b>808,461</b>	<b>510,186</b>	<b>22,737</b>	<b>(19,300)</b>
<b>投資活動</b>					
購買廠房及設備	(9,432)	-	(3)	-	-
添置投資物業	(396,617)	(70,465)	(107,460)	(53,730)	-
向直接控股公司墊款	-	(24,606)	-	-	-
向一間中間控股公司墊款	-	(286,987)	-	-	-
向同系附屬公司墊款	-	(89,006)	-	-	-
向股東墊款	-	-	(463,851)	-	-
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(406,049)</b>	<b>(471,064)</b>	<b>(571,314)</b>	<b>(53,730)</b>	<b>-</b>

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元
<b>融資活動</b>					
計息借貸所得款項	449,431	-	-	-	-
償還計息借貸	(81,872)	(1,356,343)	-	-	-
已付利息	(977)	(324,197)	(253)	(822)	(98)
(向直接控股公司還款)／來自直接 控股公司墊款	-	(104,125)	7,387	28,793	(7,274)
向一間中間控股公司還款	-	(36,750)	-	-	-
來自一間同系附屬公司墊款	-	-	51,191	-	26,604
注資	-	1,465,209	-	-	-
<b>融資活動所得／(所用)現金淨額</b>	<u>366,582</u>	<u>(356,206)</u>	<u>58,325</u>	<u>27,971</u>	<u>19,232</u>
<b>現金及現金等值物減少淨額</b>	(21,349)	(18,809)	(2,803)	(3,022)	(68)
<b>報告期初現金及現金等值物</b>	42,353	22,321	3,240	3,240	285
外匯匯率變動的影響	1,317	(272)	(152)	(9)	(2)
<b>報告期末現金及現金等值物，即現     金及現金等值物</b>	<u>22,321</u>	<u>3,240</u>	<u>285</u>	<u>209</u>	<u>215</u>

## 汕頭市泰盛財務資料附註

### 1. 一般資料

汕頭市泰盛科技有限公司(「汕頭市泰盛」)為於中華人民共和國(「中國」)註冊成立之有限責任公司。於相關期間，出售公司主要從事物業開發及物業投資。

### 2. 汕頭市泰盛財務資料之編製基準

汕頭市泰盛截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核財務資料(「汕頭市泰盛財務資料」)已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)條編製，僅供載入寶新置地集團有限公司(「本公司」)有關出售汕頭市泰盛42.33%註冊資本之非常重大出售事項將予刊發之通函內。

汕頭市泰盛財務資料乃由本公司董事根據寶新置地集團就編製寶新置地集團相關年度的綜合財務報表所採納相同會計政策編製，符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)。

汕頭市泰盛財務資料乃根據歷史成本基準編製(按公平值透過損益列賬之投資物業則除外)，並採用與本公司於相關期間編製本公司及其附屬公司之綜合財務報表所採用之相同會計政策。

除非另有說明，汕頭市泰盛財務資料乃以港元(「港元」)呈列，所有金額均約整至最接近之千位。

汕頭市泰盛財務資料並無載有足夠資料，以構成整份財務報表(定義見香港會計準則第1號「呈列財務報表」)，亦不構成簡明財務報表(定義見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」)，故應與本公司就相關期間已刊發之年報一併閱讀。

就編製汕頭市泰盛財務資料而言，於二零二四年六月三十日所採用的匯率為人民幣1元兌1.096港元。

## (A) 剩餘寶新置地集團之未經審核備考財務資料

## 緒言

未經審核備考財務資料(定義見下文)應與寶新置地集團截至二零二四年六月三十日止六個月的已刊發中期業績公告及截至二零二三年十二月三十一日止年度的已刊發年報所載寶新置地集團的過往財務資料,以及本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱覽。本附錄所用詞彙應與本通函所界定者具有相同涵義。

以下為寶新置地集團於第二階段完成後用作說明之未經審核備考財務資料,包括於二零二四年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零二三年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表及相關附註(「**未經審核備考財務資料**」),乃由董事會根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「**第7號會計指引**」)及下文附註所載基準編製,以說明:

- (a) 倘經修訂第二階段出售於二零二四年六月三十日發生,寶新置地集團刊發日期為二零二四年八月二十九日的截至二零二四年六月三十日止六個月之中期業績公告(「**二零二四年中期業績**」)所載寶新置地集團於二零二四年六月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表將如何受影響;
- (b) 倘經修訂第二階段出售於二零二三年一月一日發生,寶新置地集團刊發日期為二零二四年三月二十八日的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**」)所載截至二零二三年十二月三十一日止年度的未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將如何受影響;及
- (c) 就未經審核備考綜合損益表及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表而言,與經修訂第二階段出售直接相關、具有事實依據及清楚確定預期會及不會對剩餘寶新置地集團產生持續影響的未經審核備考調整。

本未經審核備考財務資料之編製僅為方便說明,且由於其假設性質,其未必真實反映經修訂第二階段出售於二零二四年六月三十日或二零二三年一月一日(如適用)或任何未來日期完成之情況下剩餘寶新置地集團的財務狀況或業績。因此,未經審核備考財務資料所顯示剩餘寶新置地集團的財務狀況、損益及其他全面收益,以及現金流量,未必對經修訂第二階段出售完成後剩餘寶新置地集團的未來財務狀況、損益及其他全面收益以及現金流量具提示作用。

## 剩餘寶新置地集團於二零二四年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表

	寶新置地集團 於二零二四年 六月三十日 千港元 附註1(a)	未經審核 備考調整 千港元 附註2	緊隨第二份 補充協議及 經修訂第二階段 出售後剩餘 寶新置地集團 於二零二四年 六月三十日 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14,982	–	14,982
投資物業	883,075	–	883,075
按公平值透過其他全面收益列賬之 金融資產	194	–	194
	<u>898,251</u>	<u>–</u>	<u>898,251</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	4,394,298	–	4,394,298
合約資產	20,307	–	20,307
貿易及其他應收款項	2,139,438	400,629	2,540,067
按公平值透過損益列賬(「按公平值透 過損益列賬」)之金融資產	1,411,127	(1,219,041)	192,086
即期稅項資產	32,470	–	32,470
已抵押及限制銀行存款	31,473	–	31,473
銀行及現金結餘	18,560	(800)	17,760
	<u>8,047,673</u>	<u>(819,212)</u>	<u>7,228,461</u>
<b>流動負債</b>			
借貸	3,200,244	–	3,200,244
貿易及其他應付款項	3,262,261	(652,140)	2,610,121
合約負債	925,001	–	925,001
按公平值透過損益列賬之金融負債	173,077	(173,877)	–
財務擔保	24,080	–	24,080
租賃負債	282	–	282
即期稅項負債	54,549	–	54,549
	<u>7,640,294</u>	<u>(826,017)</u>	<u>6,814,277</u>
<b>流動資產淨額</b>	<u>407,379</u>	<u>6,805</u>	<u>414,184</u>
<b>資產總額減流動負債</b>	<u>1,305,630</u>	<u>6,805</u>	<u>1,312,435</u>

	寶新置地集團 於二零二四年 六月三十日 千港元 附註1(a)	未經審核 備考調整 千港元 附註2	緊隨第二份 補充協議及 經修訂第二階段 出售後剩餘 寶新置地集團 於二零二四年 六月三十日 千港元
<b>非流動負債</b>			
借貸	638,696	–	638,696
租賃負債	11,478	–	11,478
遞延稅項負債	3,121	–	3,121
	<u>653,295</u>	<u>–</u>	<u>653,295</u>
<b>資產淨額</b>	<u>652,335</u>	<u>6,805</u>	<u>659,140</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	5,460	–	5,460
儲備	(24,110)	5,665	(18,445)
本公司擁有人應佔權益	(18,650)	5,665	(12,985)
非控股權益	670,985	1,140	672,125
權益總額	<u>652,335</u>	<u>6,805</u>	<u>659,140</u>

## 剩餘寶新置地集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	寶新置地集團 截至二零二三年 十二月三十一日			第一階段出售後及 緊接第二份補充協議 及經修訂第二階段 出售前剩餘 寶新置地集團 於截至二零二三年 十二月三十一日			緊隨第二份補充協議 及經修訂第二階段 出售後剩餘 寶新置地集團 於截至二零二三年 十二月三十一日		
	止年度 千港元 附註1(b)	千港元 附註4	未經審核備考調整 千港元 附註5	千港元 附註6	止年度 千港元 附註6 小計	未經審核 備考調整 千港元 附註7	千港元 附註6	止年度 千港元	
收益	1,203,026	(53,863)	-	-	1,149,163	-	1,149,163		
銷售成本	(1,425,913)	19,101	-	-	(1,406,812)	-	(1,406,812)		
<b>毛利</b>	(222,887)	(34,762)	-	-	(257,649)	-	(257,649)		
銷售開支	(14,530)	3,145	-	-	(11,385)	-	(11,385)		
行政開支	(54,413)	1,771	-	(624)	(53,266)	(800)	(54,066)		
出售附屬公司虧損－淨額	(156,169)	-	182,083	(469,821)	(443,907)	-	(443,907)		
投資物業之公平值虧損	(151,402)	1,276	-	-	(150,126)	-	(150,126)		
金融資產及合約資產減值虧損－淨額	(42,556)	5,988	-	-	(36,568)	-	(36,568)		
其他收入、收益或(虧損)－淨額	(161,264)	80	159,870	-	(1,314)	(189,686)	(191,000)		
重新計量財務擔保	45,072	-	-	-	45,072	-	45,072		
<b>營運虧損</b>	(758,149)	(22,502)	341,953	(470,445)	(909,143)	(190,486)	(1,099,629)		
財務成本	(133,787)	-	-	-	(133,787)	-	(133,787)		
<b>除所得稅前虧損</b>	(891,936)	(22,502)	341,953	(470,445)	(1,042,930)	(190,486)	(1,233,416)		
所得稅前抵免	64,139	2,169	-	-	66,308	-	66,308		
<b>本年度虧損</b>	(827,797)	(20,333)	341,953	(470,445)	(976,622)	(190,486)	(1,167,108)		
<b>除稅後其他全面收益</b>									
不可重新分類至損益的項目： 按公平值透過其他全面收益列賬 之股本工具的公平值變動	(899)	-	-	-	(899)	-	(899)		
	(899)	-	-	-	(899)	-	(899)		
將重新分類至損益的項目： 換算海外業務的匯兌差額	11,587	115,371	46,072	-	173,030	-	173,030		
出售附屬公司時重新分類至損益的匯兌差額	97,772	-	30,359	(30,069)	98,062	-	98,062		
	109,359	115,371	76,431	(30,069)	271,092	-	271,092		
<b>除稅後本年度其他全面收益</b>	108,460	115,371	76,431	(30,069)	270,193	-	270,193		
<b>本年度全面收益總額</b>	(719,337)	95,038	418,384	(500,514)	(706,429)	(190,486)	(896,915)		
<b>應佔本年度虧損：</b>									
本公司擁有人	(601,331)	(17,283)	290,660	(399,972)	(727,926)	(162,033)	(889,959)		
非控股權益	(226,466)	(3,050)	51,293	(70,473)	(248,696)	(28,453)	(277,149)		
	(827,797)	(20,333)	341,953	(470,445)	(976,622)	(190,486)	(1,167,108)		
<b>應佔本年度全面收益總額：</b>									
本公司擁有人	(486,661)	98,088	367,091	(430,041)	(451,523)	(162,033)	(613,556)		
非控股權益	(232,676)	(3,050)	51,293	(70,473)	(254,906)	(28,453)	(283,359)		
	(719,337)	95,038	418,384	(500,514)	(706,429)	(190,486)	(896,915)		

剩餘寶新置地集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表

	寶新置地集團 截至二零二三年 十二月三十一日		未經審核備考調整		第一階段出售後及 緊接第二份補充協議 及經修訂第二階段 出售前剩餘 寶新置地集團 於截至二零二三年 十二月三十一日		緊隨第二份補充協議 及經修訂第二階段 出售後剩餘 寶新置地集團 於截至二零二三年 十二月三十一日	
	止年度 千港元 附註1(b)	千港元 附註4	千港元 附註5	千港元 附註6	止年度 千港元 小計	未經審核 備考調整 千港元 附註7	止年度 千港元	
<b>經營活動現金流量</b>								
除所得稅前虧損	(891,936)	(22,502)	341,953	(470,445)	(1,042,930)	(190,486)	(1,233,416)	
經以下各項調整：								
利息收入	(884)	18	-	-	(866)	-	(866)	
出售附屬公司虧損淨額	156,169	-	(182,083)	469,821	443,907	-	443,907	
融資成本	133,787	-	-	-	133,787	-	133,787	
折舊	6,423	(1,194)	-	-	5,229	-	5,229	
重新計量財務擔保	(45,072)	-	-	-	(45,072)	-	(45,072)	
租賃修改的收益	(14,287)	-	-	-	(14,287)	-	(14,287)	
投資物業的公平值虧損	151,402	(1,276)	-	-	150,126	-	150,126	
按公平值透過損益列賬之金融資產之公平值虧損	22,994	-	(22,994)	-	-	189,686	189,686	
按公平值透過損益列賬之金融負債之公平值虧損	136,876	-	(136,876)	-	-	-	-	
外匯收益	18,685	-	-	-	18,685	-	18,685	
金融資產及合約資產減值虧損－淨額	42,556	(5,988)	-	-	36,568	-	36,568	
存貨撇減	302,709	-	-	-	302,709	-	302,709	
<b>營運資金變動前之經營溢利</b>	19,422	(30,942)	-	(624)	(12,144)	(800)	(12,944)	
貿易及其他應收款項減少	157,013	7,738	-	-	164,751	-	164,751	
存貨減少	170,079	12,334	-	-	182,413	-	182,413	
合約負債減少	(450,572)	(33,947)	-	-	(484,519)	-	(484,519)	
貿易及其他應付款項增加	228,806	13,004	-	-	241,810	-	241,810	
<b>經營活動所得現金</b>	124,748	(31,813)	-	(624)	92,311	(800)	91,511	
已付稅項	(35,307)	4,513	-	-	(30,794)	-	(30,794)	
已收利息	884	(18)	-	-	866	-	866	
<b>經營活動所得現金淨額</b>	90,325	(27,318)	-	(624)	62,383	(800)	61,583	
<b>投資活動現金流量</b>								
出售附屬公司，扣除已出售現金	12,735	-	(12,648)	12,445	12,532	-	12,532	
存入已抵押及受限制銀行存款	(379,937)	12,933	-	-	(367,004)	-	(367,004)	
提取已抵押及受限制銀行存款	508,125	-	-	-	508,125	-	508,125	
購買物業、廠房及設備	(451)	-	-	-	(451)	-	(451)	
支付投資物業	(38,221)	16,122	-	-	(22,099)	-	(22,099)	
出售物業、廠房及設備的所得款項	1	-	-	-	1	-	1	
<b>投資活動所得現金淨額</b>	102,252	29,055	(12,648)	12,445	131,104	-	131,104	
<b>融資活動現金流量</b>								
借款所得款項	1,284,360	-	-	-	1,284,360	-	1,284,360	
償還借款	(1,433,302)	-	-	-	(1,433,302)	-	(1,433,302)	
償還租賃負債之本金部分	(1,120)	-	-	-	(1,120)	-	(1,120)	
償還租賃負債之利息部分	(3,081)	-	-	-	(3,081)	-	(3,081)	
償還非控股權益	(35)	-	-	-	(35)	-	(35)	
已付利息	(113,947)	-	-	-	(113,947)	-	(113,947)	
<b>融資活動所耗現金淨額</b>	(267,125)	-	-	-	(267,125)	-	(267,125)	
<b>現金及現金等值物減少淨額</b>	(74,548)	1,737	(12,648)	11,821	(73,638)	(800)	(74,438)	
年初之現金及現金等值物	88,415	(3,240)	-	3,240	88,415	-	88,415	
匯率變動之影響	9,976	(1,991)	-	-	7,985	-	7,985	
<b>年末之現金及現金等值物</b>	23,843	(3,494)	(12,648)	15,061	22,762	(800)	21,962	

## 剩餘寶新置地集團未經審核備考財務資料附註

1. (a) 有關金額乃摘錄自二零二四年中期業績所載寶新置地集團於二零二四年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表。
- (b) 有關金額乃摘錄自二零二三年年報所載寶新置地集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合損益及其他全面收益表以及經審核綜合現金流量表。
2. 該等調整乃假設第二份補充協議及經修訂第二階段出售已於二零二四年六月三十日發生，計入第二份補充協議及經修訂第二階段出售所產生的利潤或虧損的估計淨收益及現金流出淨額，計算方法如下：

	附註	千港元
經修訂第二階段代價	(a)	1,052,769
減：		
經修訂第二階段銷售股權賬面值	(b)	<u>(1,219,041)</u>
		(166,272)
加：		
按公平值透過損益列賬之金融負債賬面值	(c)	<u>173,877</u>
第二份補充協議及經修訂第二階段出售所產生的估計收益	(e)	<u>7,605</u>
減：		
經修訂第二階段出售之估計交易成本	(d)	<u>(800)</u>
第二份補充協議及經修訂第二階段出售所產生的估計淨收益		<u><u>6,805</u></u>
經修訂第二階段代價	(a)	1,052,769
減：		
抵銷寶新置地集團應付款項	(a)(i)	(470,996)
抵銷寶新置地集團應付中澤豐款項	(a)(iii)	<u>(181,144)</u>
延遲結算所產生的應收款項	(a)(ii)	<u><u>400,629</u></u>
經修訂第二階段出售之估計交易成本	(d)	<u>(800)</u>
於二零二四年六月三十日經修訂第二階段出售完成時產生現金流出淨額		<u><u>(800)</u></u>

附註：

- (a) 根據第二份補充協議，經修訂第二階段代價約為人民幣975.69百萬元（相等於約1,052.77百萬元），將按此結算：
- (i) 抵銷應收寶新置地集團賬款。於第二階段完成後，出售公司、賣方、買方與本公司將訂立第二階段抵銷契據，以應收寶新置地集團賬款約人民幣436.50百萬元（相等於約471.00百萬元）抵銷經修訂第二階段代價；
- (ii) 抵銷截至有抵押貸款到期日（即二零二五年十月二十日）深圳寶新（本公司之間接非全資附屬公司）欠廈門國際銀行福州分行之有抵押貸款之最終未償還本金額及應計利息約人民幣371.30百萬元（相等於約400.63百萬元）。
- 於第二階段完成後，中澤豐須訂立承諾契據，據此其承諾於相關貸款到期時為及代深圳寶新向廈門國際銀行福州分行償還有抵押貸款之未償還本金及應計利息（「**延遲結算**」）；及
- (iii) 抵銷寶新置地集團應付中澤豐賬款約人民幣167.89百萬元（相等於約181.14百萬元）。於第二階段完成後，買方、中澤豐、賣方與本公司須訂立抵銷契據，以寶新置地集團應付中澤豐賬款約人民幣167.89百萬元（相等於約181.14百萬元）抵銷經修訂第二階段代價。
- (b) 該等調整指取消確認於二零二四年六月三十日分類為按公平值透過損益列賬之金融資產之經修訂第二階段銷售股權賬面值（假設假修訂第二階段出售已於二零二四年六月三十日發生），賬面值乃按根據經修訂第二階段出售49%剩餘權益中的42.33%計算，其中49%剩餘權益之公平值摘錄自二零二四年中期業績。
- (c) 該等調整指取消確認出售於二零二四年六月三十日分類為按公平值透過損益列賬之金融負債之原第二階段銷售股權的遠期合約（假設第二份補充協議及經修訂第二階段出售已於二零二四年六月三十日發生），其乃摘錄自二零二四年中期業績。
- (d) 估計交易成本主要包括因經修訂第二階段出售而直接應佔的專業費用約800,000港元，乃假設於第二階段完成日期以現金結算，並由本公司承擔。實際交易成本可能會有所變動。

- (e) 估計應課稅收益須繳納25%的中國企業所得稅(「**企業所得稅**」)。

估計收益包括取消確認按公平值透過損益列賬之金融負債所產生的約173.88百萬港元，該等收益就企業所得稅而言屬非應課稅收益，撇除非應課稅收益後，估計虧損約為166.27百萬港元。因此，已假設經修訂第二階段出售並無產生所得稅開支。

- (f) 深圳宏佳新科技有限公司(賣方)為本公司之間接非全資附屬公司，由本公司間接擁有85%。

就編製未經審核備考綜合損益之目的而言，經修訂第二階段出售估計收益將約為7.61百萬港元，其中經修訂第二階段出售的估計交易成本將由本公司承擔。因此，非控股權益應佔經修訂第二階段出售估計收益淨額將約為1.14百萬港元。

經修訂第二階段出售的實際財務影響將根據實際代價及經修訂第二階段銷售股權於第二階段完成日期的賬面值釐定，因此可能會有所變動。

3. 除上述附註外，就編製剩餘寶新置地集團於二零二四年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表之目的而言，並無作出其他調整以反映剩餘寶新置地集團於二零二四年六月三十日之後進行的任何交易或其他交易。
4. 於二零二三年一月一日至第一階段完成期間，出售公司由寶新置地集團持有100%。於第一階段出售後，出售公司由買方及寶新置地集團分別持有51%及49%，而出售公司之業績及現金流量亦相應計入寶新置地集團直至第一階段完成止之綜合財務報表內。由於第二階段出售於第一階段完成後發生，為說明經修訂第二階段出售(假設已於二零二三年一月一日發生)的影響，亦已假設第一階段出售已於二零二三年一月一日發生，而該等調整指撇除出售公司於二零二三年一月一日至第一階段完成期間的業績及現金流量。該等業績及現金流量乃摘錄自本通函「董事會函件」一節。
5. 該等調整指撇除第一階段出售所產生的業績及現金流量，以及分類為按公平值透過損益列賬之金融資產之出售公司49%剩餘權益所產生的公平值變動及按公平值透過損益列賬的金融負債之原第二階段銷售股權之遠期合約所產生的公平值變動(假設第一階段出售已於二零二三年一月一日發生)。業績、現金流量及公平值變動乃摘錄自二零二三年年報。

6. 該等調整乃假設第一階段出售已於二零二三年一月一日發生，計入第一階段完成所產生的利潤或虧損的估計虧損及現金流入淨額，計算方法如下：

	附註	千港元
第一階段代價	(i)	1,293,105
減：		
應付出售公司款項	(ii)	(503,887)
按公平值透過損益列賬之金融負債	(iii)	<u>(31,808)</u>
		757,410
減：		
取消確認出售公司的資產及負債賬面值	(iv)	(2,695,929)
第一階段完成後撥回匯兌儲備	(v)	(30,069)
加：		
已成為按公平值透過損益列賬的金融資產的 出售公司49%剩餘權益的公平值	(vi)	<u>1,498,767</u>
第一階段出售估計虧損		<u><u>(469,821)</u></u>
第一階段出售現金代價	(i)	15,685
減：		
出售公司現金及現金等值物	(vii)	(3,240)
第一階段出售之交易成本	(viii)	<u>(624)</u>
於二零二三年一月一日第一階段出售完成時產生現金流入淨額		<u><u>11,821</u></u>

- (i) 根據買賣協議，第一階段代價為人民幣1,175.55百萬元(相等於1,293.11港元)。第一階段代價將以抵銷相當於寶新置地集團應付款項的未償還本金及截至第一階段完成之所有應計利息金額的方式結算。僅供說明之用，第一階段出售乃假設於二零二三年一月一日完成，則第一階段代價將抵銷寶新置地集團應付款項約人民幣1,161.29百萬元(相等於1,277.42百萬港元)；而第一階段代價之餘額(扣除相當於寶新置地集團應付款項的金額後)須以現金支付。
- (ii) 該等金額指剩餘寶新置地集團應付出售公司款項，其已於寶新置地集團於二零二三年一月一日的綜合財務報表中被對銷，及倘第一階段出售已於二零二三年一月一日進行，則其將因第一階段出售而成為寶新置地集團應付款項。該金額乃摘錄自本通函附錄二所載出售公司於二零二二年十二月三十一日的未經審核財務狀況表。

- (iii) 該金額指出售分類為按公平值透過損益列賬之金融負債的原第二階段銷售股權的遠期合約(假設第一階段出售已於二零二三年一月一日發生)；

已假設按公平值透過損益列賬之金融負債於二零二三年一月一日之公平值相等於摘錄自二零二三年年報第一階段完成時之公平值41.77百萬港元，並根據二零二三年一月一日至第一階段完成期間原第二階段銷售股權應佔出售公司業績而調整。

- (iv) 該金額指出售公司於二零二三年一月一日的經調整資產及負債賬面值如下：

	千港元
出售公司資產淨值*	3,199,816
剩餘寶新置地集團應付款項(附註6(ii))	<u>(503,887)</u>
經調整出售公司資產淨值	<u><u>2,695,929</u></u>

\* 該金額指出售公司於二零二三年一月一日的資產及負債賬面值，乃摘錄自本通函附錄二所載出售公司於二零二二年十二月三十一日之未經審核財務狀況表。

- (v) 該金額乃摘錄自本通函附錄二所載出售公司於二零二二年十二月三十一日的未經審核權益變動表(假設第一階段出售已於二零二三年一月一日發生)。

- (vi) 該金額指於第一階段完成後出售公司剩餘49%股權，其列賬為按公平值透過損益列賬之金融資產，而該按公平值透過損益列賬之金融資產將於第一階段完成起計十二個月內隨時出售予買方，惟須待買賣協議之先決條件獲達成(或豁免，視情況而定)後，方可作實。

已假設按公平值透過損益列賬之金融資產於二零二三年一月一日之公平值相等於摘錄自二零二三年年報第一階段完成時之公平值1,508.73百萬港元，並根據二零二三年一月一日至第一階段完成期間出售公司剩餘49%股權應佔業績而調整。

- (vii) 該金額指本通函附錄二所載出售公司於十二月三十一日之現金及現金等值物(假設第一階段出售已於二零二三年一月一日發生)。

- (viii) 交易成本主要包括因第一階段出售而直接應佔的專業費用約624,000港元，乃假設於第一階段完成日期以現金結算，並由本公司承擔。

- (ix) 深圳宏佳新科技有限公司(賣方)為本公司之間接非全資附屬公司，由本公司間接擁有85%。

就編製未經審核備考綜合損益及其他全面收益表之目的而言，第一階段出售估計虧損將約為469.82百萬港元。因此，非控股權益應佔第一階段出售估計虧損將約為70.47百萬港元。

第一階段出售之實際財務影響乃根據實際代價及按寶新置地集團綜合層面計算出售公司相關財務資料於第一階段完成日期之賬面值釐定，因此可能會有所變動。

7. 該等調整乃假設經修訂第二階段出售已於二零二三年一月一日發生，計入第二階段完成所產生的利潤或虧損的估計虧損及現金流出淨額，計算方法如下：

	附註	千港元
經修訂第二階段代價	(a)	1,073,258
減：		
經修訂第二階段銷售股權賬面值	(b)	<u>(1,294,752)</u>
		(221,494)
加：		
按公平值透過損益列賬之金融負債賬面值	(c)	<u>31,808</u>
第二份補充協議及經修訂第二階段出售估計虧損	(e)	<u>(189,686)</u>
經修訂第二階段代價	(a)	1,073,258
減：抵銷寶新置地集團應付款項	(a)(i)	(480,150)
減：抵銷寶新置地集團應付中澤豐款項	(a)(iii)	<u>(184,668)</u>
延遲結算所產生的應收款項	(a)(ii)	<u>408,440</u>
經修訂第二階段出售之估計交易成本	(d)	<u>(800)</u>
於二零二三年一月一日經修訂第二階段出售完成時產生現金流出淨額		<u>(800)</u>

附註：

- (a) 根據第二份補充協議，經修訂第二階段代價約為人民幣975.69百萬元(相等於約1,073.26百萬港元)，將按此結算：

- (i) 抵銷應收寶新置地集團賬款。於第二階段完成後，出售公司、賣方、買方與本公司將訂立第二階段抵銷契據，以應收寶新置地集團賬款約人民幣436.50百萬元(相等於約480.15百萬港元)抵銷經修訂第二階段代價；
- (ii) 抵銷截至有抵押貸款到期日(即二零二五年十月二十日)深圳寶新(本公司之間接非全資附屬公司)欠廈門國際銀行福州分行之有抵押貸款之最終未償還本金額及應計利息約人民幣371.30百萬元(相等於約408.44百萬港元)。

於第二階段完成後，中澤豐須訂立承諾契據，據此其承諾於相關貸款到期時為及代深圳寶新向廈門國際銀行福州分行償還有抵押貸款之未償還本金及應計利息(如上文所界定者「**延遲結算**」)；及

- (iii) 抵銷寶新置地集團應付中澤豐賬款約人民幣167.89百萬元(相等於約184.67百萬港元)。於第二階段完成後，買方、中澤豐、賣方與本公司須訂立抵銷契據，以寶新置地集團應付中澤豐賬款約人民幣167.89百萬元(相等於約184.67百萬港元)抵銷經修訂第二階段代價。
- (b) 該金額指取消確認經修訂第二階段銷售股權賬面值，賬面值乃按49%剩餘權益(附註6(vi))及根據經修訂第二階段出售49%剩餘權益中的42.33%的公平值計算。
- (c) 該金額指取消確認出售分類為按公平值透過損益列賬之金融負債的原第二階段銷售股權(附註6(iii))的遠期合約(假設第二份補充協議及經修訂第二階段出售已於二零二三年一月一日發生)；
- (d) 估計交易成本主要包括因經修訂第二階段出售而直接應佔的專業費用約800,000港元，乃假設於第二階段完成日期以現金結算，並由本公司承擔。實際交易成本可能會有所變動。
- (e) 深圳宏佳新科技有限公司(賣方)為本公司之間接非全資附屬公司，由本公司間接擁有85%。

就編製未經審核備考綜合損益及其他全面收益表之目的而言，經修訂第二階段出售估計虧損將約為189.67百萬港元。因此，非控股權益應佔經修訂第二階段出售估計虧損將約為28.45百萬港元。

經修訂第二階段出售的實際財務影響將根據實際代價及經修訂第二階段銷售股權於第二階段完成日期的賬面值釐定，因此可能會有所變動。

8. 除上述附註外，就編制剩餘寶新置地集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表之目的而言，並無作出其他調整以反映剩餘寶新置地集團於二零二三年一月一日之後進行的任何交易或其他交易。
9. 上述所有備考調整預計不會對剩餘寶新置地集團的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表產生持續影響。
10. 於二零二三年一月一日及二零二四年六月三十日，人民幣兌港元乃分別按約人民幣1元兌1.10港元及人民幣1元兌1.079港元的匯率換算。

以下為來自香港執業會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司就剩餘寶新置地集團之未經審核備考財務資料發出之報告全文，以供載入本通函。



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

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

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

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

### 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出之核證報告

敬啟者：

吾等已完成受聘進行之核證工作，以就寶新置地集團有限公司（「**貴公司**」）之董事所編製之**貴公司**及其附屬公司（統稱「**寶新置地集團**」）之未經審核備考財務資料之編製（僅供說明之用）作出報告。未經審核備考財務資料包括剩餘寶新置地集團（即經修訂第二階段出售（定義見下文）完成後的寶新置地集團）於二零二四年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表、剩餘寶新置地集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註，誠如**貴公司**日期為二零二四年八月三十日有關進一步出售一家於中華人民共和國成立之公司之42.33%股權之非常重大出售事項（「**經修訂第二階段出售**」）之通函（「**通函**」）附錄三第III-1至III-13頁所載。**貴公司**董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於通函附錄三第III-1至III-13頁。

**貴公司**董事編製未經審核備考財務資料以說明經修訂第二階段出售分別對剩餘寶新置地集團於二零二四年六月三十日之財務狀況（猶如經修訂第二階段出售已於二零二四年六月三十日進行）以及剩餘寶新置地集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務表現及現金流量（猶如經修訂第二階段出售已於二零二三年一月一日進行）的影響。作為此程序之一部分，有關寶新置地集團之財務狀況、財務表現及現金流量之資料乃由**貴公司**董事摘錄自**貴公司**於二零二四年六月三十日之綜合財務狀況表及**貴公司**截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，已就此刊發中期業績公告及年報。

**董事對未經審核備考財務資料之責任**

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

**吾等之獨立性及品質管理**

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「專業會計師之操守守則」之獨立性及其他操守要求，其乃根據誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密性及專業行為的基本原則而制定。

本行應用香港會計師公會頒佈之香港品質管理標準第1號「進行財務報表審核或審閱、或其他核證或相關服務工作之事務所之品質管理」，其要求事務所設計、應用及運行品質管理系統，包括關於遵守操守要求、專業標準以及適用法律與法規規定之政策或程序。

**申報會計師之責任**

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下匯報吾等之意見。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而由吾等在過去發出之任何報告，除於報告發出日期對該等報告之收件人所負之責任外，吾等概不就該等報告承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就編製載入招股章程之備考財務資料作出報告之核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃及執行程序，以合理確定貴公司董事是否已根據上市規則第4.29段及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是項工作而言，吾等並不負責就編製未經審核備考財務資料採用之任何過往財務資料作出更新或重新刊發任何報告或意見，且吾等於是項工作過程中，不會對編製未經審核備考財務資料採用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函載列未經審核備考財務資料之目的，僅供說明重大事件或交易對實體未經調整財務資料之影響，猶如事件或交易已於就說明用途所選定之較早日期發生或進行。因此，吾等

並不保證於二零二四年六月三十日或二零二三年一月一日之經修訂第二階段出售之實際結果與所呈列者相同。

合理核證工作旨在匯報未經審核備考財務資料是否按照適用準則妥為編製，涉及執行程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所採用之適用準則是否提供合理基準呈列事件或交易之直接重大影響，並獲取足夠適當憑證證明：

- 有關未經審核備考調整是否已適當落實該等準則；及
- 未經審核備考財務資料有否反映該等調整已妥為應用於未經調整財務資料。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並計及申報會計師對實體性質、編製未經審核備考財務資料時所涉及之事件或交易及其他有關工作情況之理解。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等已獲得充分及恰當之憑證，為吾等之意見提供基礎。

### **意見**

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所陳述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴公司之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

**香港立信德豪會計師事務所有限公司**

執業會計師

香港，二零二四年八月三十日

下文載列剩餘寶新置地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及截至二零二四年六月三十日止六個月之管理層討論及分析。於出售事項完成後，本公司將繼續持有出售公司之6.67%股本權益，而出售公司將繼續為剩餘寶新置地集團之按公平值透過損益列賬之金融資產。

就本通函而言及僅供說明用途，下文剩餘寶新置地集團之管理層討論及分析並不包括出售公司。

剩餘寶新置地集團之主要業務將不會因出售事項而有所變動。於出售事項後，剩餘寶新置地集團將繼續進行其現有業務。下文載列剩餘寶新置地集團截至二零二一年十二月三十一日（「二零二一財年」）、二零二二年十二月三十一日（「二零二二財年」）及二零二三年十二月三十一日（「二零二三財年」）止年度各年及截至二零二四年六月三十日止六個月（「二零二四年六個月」）之管理層討論及分析。

## 業務及財務回顧

### 分部資料

剩餘寶新置地集團主要於中國從事物業開發及物業投資業務、大宗交易及建築業務。剩餘寶新置地集團的收益主要產生自四個分部，即(i)物業開發及物業投資；(ii)大宗交易；(iii)建造；及(iv)其他。剩餘寶新置地集團各業務分部於二零二一財年、二零二二財年、二零二三財年及二零二四年六個月的收益及經營業績如下：

二零二一財年	物業開發及 物業投資 千港元	大宗交易 千港元	建造 千港元	其他 千港元	總計 千港元
收益	1,456,899	3,948,164	-	89,276	5,494,339
分部經營業績	(13,779)	2,884	(7)	13,269	2,367

就二零二一財年而言，剩餘寶新置地集團的收益約為5,494.3百萬港元，主要來自物業開發及物業投資及大宗交易業務分部。剩餘寶新置地集團的經營溢利約為2.4百萬港元。

二零二二財年	物業開發及				總計
	物業投資	大宗交易	建造	其他	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益	407,751	587,394	-	38,073	1,033,218
分部經營業績	(490,086)	(730)	449	(60,918)	(551,285)

就二零二二財年而言，剩餘寶新置地集團的收益約為1,033.2百萬港元，主要來自物業開發及物業投資及大宗交易業務分部。收益較二零二一財年減少約81.2%，乃主要由於物業開發及物業投資及大宗交易業務分部收益減少所致。剩餘寶新置地集團的經營虧損約為551.3百萬港元。

二零二三財年	物業開發及				總計
	物業投資	大宗交易	建造	其他	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益	773,302	338,829	-	37,032	1,149,163
分部經營業績	(360,642)	94	(1,438)	3,734	(358,252)

就二零二三財年而言，剩餘寶新置地集團的收益約為1,149.2百萬港元，主要來自物業開發及物業投資及大宗交易業務分部。收益較二零二二財年增加11.2%，乃主要由於物業開發及物業投資業務分部收益增加所致。剩餘寶新置地集團的經營虧損約為358.3百萬港元。

二零二四年 六個月	物業開發及				總計
	物業投資	大宗交易	建造	其他	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益	127,413	311,998	-	15,605	455,016
分部經營業績	(1,304,318)	(4,287)	(15,588)	1,183	(1,323,010)

就二零二四年六個月而言，剩餘寶新置地集團的收益約為455.0百萬港元，主要來自物業開發及物業投資及大宗交易業務分部。收益較截至二零二三年六月三十日止六個月（「二零二三

年六個月」)增加約113.2%，乃主要由於大宗交易業務分部收益增加所致。剩餘寶新置地集團的經營虧損約為1,323.0百萬港元。

### 物業開發及物業投資

扎根粵港澳大灣區，剩餘寶新置地集團的物業發展與物業投資板塊持續保持「深耕強一線、新一線和強二線城市」的發展戰略。剩餘寶新置地集團現擁有五(5)個分類為投資物業、存貨及預付款項的地產開發項目，分佈於深圳、長沙、汕頭、雲浮等四(4)個國內城市。開發項目包括商業綜合體、精品高檔住宅、酒店、商務公寓、別墅、花園洋房等多業態細分產品。

下表載列於最後實際可行日期，剩餘寶新置地集團五(5)個物業發展項目的狀況：

位置	項目名稱	狀況
深圳	深圳項目	於建築地盤開展地基工程
長沙	長沙項目	第5期已開售，第6期尚未開發
汕頭	汕頭項目	於建築地盤開展地基工程
汕頭	潮陽項目	第1及第2期已開售；第3及第4期預計於二零二四年十二月達成預售條件
雲浮	雲浮項目	等待最後一期工程開始施工

與截至二零二零年十二月三十一日止年度(「二零二零財年」)相比，二零二一財年來自物業開發及物業投資業務分部的收益增加約925.5百萬港元或174.2%，乃主要由於二零二一財年渭南及汕頭項目交付的已竣工物業增加所致。

來自物業開發及物業投資業務分部的收益由二零二一財年約1,456.9百萬港元減少約1,049.1百萬港元或72.0%至二零二二財年407.8百萬港元，乃主要由於二零二二財年渭南及汕頭項目交付的已竣工物業減少所致。

來自物業開發及物業投資業務分部的收益由二零二二財年約407.8百萬港元增加約365.5百萬港元或89.7%至二零二三財年773.3百萬港元，乃主要由於二零二三財年湖南項目交付的已竣工物業增加所致。

來自物業開發及物業投資業務分部的收益由二零二三年六個月約196.1百萬港元減少約68.7百萬港元或35.0%至二零二四年六個月127.4百萬港元，乃主要由於二零二四年六個月湖南項目交付的已竣工物業減少所致。

### 大宗交易

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

與二零二零財年相比，二零二一財年來自大宗交易業務分部的收益減少約2,180.8百萬港元或35.6%，乃主要由於大宗交易量於二零二一財年減少所致。

來自大宗交易業務分部的收益由二零二一財年約3,948.2百萬港元減少約3,360.8百萬港元或85.1%至二零二二財年587.4百萬港元，乃主要由於大宗交易量於二零二二財年減少所致。

來自大宗交易業務分部的收益由二零二二財年約587.4百萬港元減少約248.6百萬港元或42.3%至二零二三財年338.8百萬港元，乃主要由於大宗交易量於二零二三財年減少所致。

來自大宗交易業務分部的收益由二零二三年六個月的零港元增加約312百萬港元或100.0%至二零二四年六個月的312百萬港元，乃主要由於大宗交易量於二零二四年六個月增加所致。

剩餘寶新置地集團於二零二一財年、二零二二財年及二零二三財年的大宗交易收益主要來自深圳寶新商貿有限公司(「**深圳寶新商貿**」)，二零二四年六個月主要來自深圳寶新物流有限公司。剩餘寶新置地集團來自大宗交易的收益由二零二一財年的約3,948.2百萬港元大幅減少至二零二四年六個月的312百萬港元，乃主要由於一連串全球風險事件，包括新冠肺炎疫情、有色金屬行業因價格波動而導致需求低迷。趁著全球有色金屬行業逐步復甦的契機，剩餘寶新置地集團已於二零二三年第四季度透過剩餘寶新置地集團的其他成員公司恢復大宗交易，並再次產生收益。展望未來，只要相關行業及市場情況在經濟上屬可行，剩餘寶新置地集團將繼續從事大宗交易。

### **建造**

就二零二一財年、二零二二財年、二零二三財年及二零二四年六個月而言，建造業務分部概無產生收益，乃主要由於該等年度／期間概無從事新建造項目。

### **其他**

其他業務包括經營一家高爾夫練習場、兒童遊戲室、健身房及卡拉OK場所以及家電建材貿易。

與二零二零財年相比，二零二一財年來自其他業務的收益減少約15.5百萬港元或14.8%，乃主要由於家電貿易的交易量減少所致。

來自其他業務的收益由二零二一財年約89.3百萬港元減少約51.2百萬港元或57.4%至二零二二財年的38.1百萬港元，乃主要由於家電建材貿易的交易量減少所致。

來自其他業務的收益由二零二二財年約38.1百萬港元減少約1.1百萬港元或2.7%至二零二三財年的37百萬港元，乃主要由於家電建材貿易的交易量減少所致。

來自其他業務的收益由二零二三年六個月約17.3百萬港元減少約1.7百萬港元或9.9%至二零二四年六個月的15.6百萬港元，乃主要由於家電建材貿易的交易量減少所致。

### **流動資金及財務資源**

於二零二一年十二月三十一日，剩餘寶新置地集團之總資產約為14,862.4百萬港元、流動資產淨值約為3,536.9百萬港元及股東應佔權益約為1,446百萬港元。

於二零二一年十二月三十一日，剩餘寶新置地集團之銀行及現金結餘約為319.1百萬港元，而已抵押及受限制銀行存款則約為366.3百萬港元。所有剩餘寶新置地集團之銀行及現金結餘以及已抵押及受限制銀行存款均以港元及人民幣計值。

於二零二一年十二月三十一日，剩餘寶新置地集團之流動資產及流動負債分別約為12,991.5百萬港元及9,454.6百萬港元。因此，剩餘寶新置地集團之流動比率約為1.4。

於二零二一年十二月三十一日，剩餘寶新置地集團之借款總額約為6,711.2百萬港元，其中等值約974百萬港元、約5,688.1百萬港元及約49.1百萬港元乃分別以港元、人民幣及美元計值。

於二零二一年十二月三十一日，借款總額包括銀行及其他貸款約5,968.6百萬港元、公司債券約680百萬港元以及應付票據約62.6百萬港元。除免息應付票據外，所有貸款均按固定利率計息，令剩餘寶新置地集團面臨公平值利率風險。

於二零二一年十二月三十一日，借款的到期情況為：約4,940.2百萬港元(佔借款總額約73.6%)於一年內到期、約64.6百萬港元(佔借款總額1.0%)於一年後但不超過兩年內到期，以及約1,706.4百萬港元(佔借款總額25.4%)於兩年後但不超過五年內到期。

於二零二二年十二月三十一日，剩餘寶新置地集團之總資產約為11,654.5百萬港元、流動負債淨值約為217.8百萬港元及股東應佔權益約為1,515.3百萬港元。股東應佔權益與去年相比增加約4.8%，主要由於剩餘寶新置地集團之借款減少所致。

於二零二二年十二月三十一日，剩餘寶新置地集團之銀行及現金結餘約為85.3百萬港元，而已抵押及受限制銀行存款則約為431.2百萬港元。所有剩餘寶新置地集團之銀行及現金結餘以及已抵押及受限制銀行存款均以港元及人民幣計值。

於二零二二年十二月三十一日，剩餘寶新置地集團之流動資產及流動負債分別約為10,543.5百萬港元及10,761.3百萬港元。因此，剩餘寶新置地集團之流動比率約為1.0。

於二零二二年十二月三十一日，剩餘寶新置地集團之借款總額約為6,481.1百萬港元，其中等值約1,128百萬港元及約5,353.1百萬港元乃分別以港元及人民幣計值。

於二零二二年十二月三十一日，借款總額包括銀行及其他貸款約5,579.1百萬港元、公司債券約605百萬港元以及應付票據約297百萬港元。除免息應付票據外，所有貸款均按固定利率計息，令剩餘寶新置地集團面臨公平值利率風險。

於二零二二年十二月三十一日，借款的到期情況為：約5,567.6百萬港元(佔借款總額約85.9%)於一年內到期、約552.2百萬港元(佔借款總額8.5%)於一年後但不超過兩年內到期，以及約361.3百萬港元(佔借款總額5.6%)於兩年後但不超過五年內到期。

於二零二三年十二月三十一日，剩餘寶新置地集團之總資產約為10,312.2百萬港元、流動資產淨值約為1,595.6百萬港元及股東應佔權益約為1,190.9百萬港元。股東應佔權益與去年相比減少約21.4%，主要由於剩餘寶新置地集團之資產減少所致。

於二零二三年十二月三十一日，剩餘寶新置地集團之銀行及現金結餘約為23百萬港元，而已抵押及受限制銀行存款則約為52.1百萬港元。所有剩餘寶新置地集團之銀行及現金結餘以及已抵押及受限制銀行存款均以港元及人民幣計值。

於二零二三年十二月三十一日，剩餘寶新置地集團之流動資產及流動負債分別約為8,896.6百萬港元及7,301.0百萬港元。因此，剩餘寶新置地集團之流動比率約為1.2。

於二零二三年十二月三十一日，剩餘寶新置地集團之借款總額約為4,670.3百萬港元，其中等值約593.5百萬港元及約4,076.8百萬港元乃分別以港元及人民幣計值。

於二零二三年十二月三十一日，借款總額包括銀行及其他貸款約3,810.2百萬港元、公司債券約593.5百萬港元以及應付票據約266.5百萬港元。除免息應付票據外，所有貸款均按固定利率計息，令剩餘寶新置地集團面臨公平值利率風險。

於二零二三年十二月三十一日，借款的到期情況為：約3,953.2百萬港元(佔借款總額約84.6%)於一年內到期、約438.4百萬港元(佔借款總額9.4%)於一年後但不超過兩年內到期，以及約278.7百萬港元(佔借款總額6.0%)於兩年後但不超過五年內到期。

於二零二四年六月三十日，剩餘寶新置地集團之總資產約為7,726.9百萬港元、流動負債淨值約為638.6百萬港元及股東應佔權益約為99.4百萬港元。股東應佔權益與二零二三財年相比減少約91.7%，主要由於剩餘寶新置地集團之資產減少所致。

於二零二四年六月三十日，剩餘寶新置地集團之銀行及現金結餘約為18.6百萬港元，而已抵押及受限制銀行存款則約為31.4百萬港元。所有剩餘寶新置地集團之銀行及現金結餘以及已抵押及受限制銀行存款均以港元及人民幣計值。

於二零二四年六月三十日，剩餘寶新置地集團之流動資產及流動負債分別約為6,828.6百萬港元及7,467.2百萬港元。因此，剩餘寶新置地集團之流動比率約為0.9。

於二零二四年六月三十日，剩餘寶新置地集團之借款總額約為3,838.9百萬港元，其中等值約208.8百萬港元及約3,630.1百萬港元乃分別以港元及人民幣計值。

於二零二四年六月三十日，借款總額包括銀行及其他貸款約2,978.9百萬港元、公司債券約593.5百萬港元以及應付票據約266.5百萬港元。除免息應付票據外，所有貸款均按固定利率計息，令剩餘寶新置地集團面臨公平值利率風險。

於二零二四年六月三十日，借款的到期情況為：約3,151.6百萬港元（佔借款總額約82.1%）於一年內到期、約687.3百萬港元（佔借款總額17.9%）於一年後但不超過兩年內到期，以及零港元於兩年後但不超過五年內到期。

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

### **資金及財務政策**

剩餘寶新置地集團管理資本的目標為保障剩餘寶新置地集團持續經營的能力，並維持最佳資本結構以降低資本成本。於二零二一財年、二零二二財年、二零二三財年及二零二四年六個月，剩餘寶新置地集團一般以內部產生的資源、銀行及其他借款為其營運提供資金。剩餘寶新置地集團積極定期檢討及管理其資本結構，並根據經濟狀況的變化、其未來資本需求、現行

及預計盈利能力及經營現金流量、預計資本開支及預計戰略投資機會作出調整。剩餘寶新置地集團密切監察其債務／資產比率，即總借款除以總資產。剩餘寶新置地集團努力監察其現金流量狀況，並透過其財務職能提高融資計劃的成本效率。

### **資產負債比率**

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，剩餘寶新置地集團的資產負債比率分別約為503.8%、422.1%、390.2%及3,844.0%。資產負債比率按各報告日期債務淨額(借款總額減銀行結餘及現金)除以本公司擁有人應佔權益計算。

### **外匯管理**

剩餘寶新置地集團絕大部分營業額及開支源自於中國，並以人民幣計值。於二零二一財年、二零二二財年、二零二三財年及二零二四年六個月，剩餘寶新置地集團視外匯風險並不重大，故並無作出對沖。我們的管理層將繼續監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖外匯風險。

### **資本開支**

於二零二一財年、二零二二財年、二零二三財年及二零二四年六個月，物業、廠房及設備，以及投資物業增加的總支出分別約為433.4百萬港元、67.3百萬港元、48.8百萬港元及4.6百萬港元。

### **資產抵押**

於二零二一年十二月三十一日，賬面值分別為5.1百萬港元、約6,356.2百萬港元及約51.6百萬港元之物業、廠房及設備、存貨以及投資物業已予抵押，以作為就剩餘寶新置地集團物業開發及物業投資業務獲授之銀行貸款及其他借款的抵押品。

於二零二二年十二月三十一日，賬面值分別為5.1百萬港元、約7,564.2百萬港元及約1,892.8百萬港元之物業、廠房及設備、存貨以及投資物業已予抵押，以作為就剩餘寶新置地集團物業開發及物業投資業務獲授之銀行貸款及其他借款的抵押品。

於二零二三年十二月三十一日，賬面值分別為4.2百萬港元、約2,089.74百萬港元及約591.32百萬港元之物業、廠房及設備、存貨以及投資物業已予抵押，以作為就剩餘寶新置地集團物業開發及物業投資業務獲授之銀行貸款及其他借款的抵押品。

於二零二四年六月三十日，賬面值分別為4.0百萬港元、約2,763.5百萬港元及約146.4百萬港元之物業、廠房及設備、存貨以及投資物業已予抵押，以作為就剩餘寶新置地集團物業開發及物業投資業務獲授之銀行貸款及其他借款的抵押品。

於二零二一年十二月三十一日，賬面值分別約47.0百萬港元及32.1百萬港元的投資物業及持作出售物業已予抵押，作為剩餘寶新置地集團一間前附屬公司的銀行借款(已逾期)之抵押品。於最後實際可行日期，抵押並無獲解除。

於二零二二年十二月三十一日，賬面值分別約39.2百萬港元及28.9百萬港元的投資物業及持作出售物業已予抵押，作為剩餘寶新置地集團一間前附屬公司的銀行借款(已逾期)之抵押品。於最後實際可行日期，抵押並無獲解除。

於二零二三年十二月三十一日，賬面值分別約33.2百萬港元及28.7百萬港元的投資物業及持作出售物業已予抵押，作為剩餘寶新置地集團一間前附屬公司的銀行借款(已逾期)之抵押品。於最後實際可行日期，抵押並無獲解除。

於二零二四年六月三十日，賬面值分別約32.0百萬港元及28.4百萬港元的投資物業及持作出售物業已予抵押，作為剩餘寶新置地集團一間前附屬公司的銀行借款(已逾期)之抵押品。於最後實際可行日期，抵押並無獲解除。

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，剩餘寶新置地集團分別約366.3百萬港元、431.2百萬港元、52.1百萬港元及33.8百萬港元之已抵押及受限制銀行存款已抵押予銀行，以獲取授予獨立第三方之銀行貸款、授予剩餘寶新置地集團之應付票據及有關預售物業建造之保證按金。

### **員工及薪酬政策**

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，剩餘寶新置地集團於香港及中國分別聘用413名、280名、197名及66名僱員。於二零二一財年、二零二二財年、二零二三財年及二零二四年六個月，剩餘寶新置地集團就環境、社會及管治問題、知識產權及工作安全等不同領域向其僱員提供定期培訓。剩餘寶新置地集團亦派遣員工參加外部專業培訓，以提升其專業知識及技能，擴闊其專業視野。

### **或然負債**

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，剩餘寶新置地集團並無重大或然負債。

## 承擔

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，剩餘寶新置地集團有關在建物業、在建投資物業及收購物業、廠房及設備之已訂約但未撥備的開支之承擔分別約為3,628.3百萬港元、3,560.8百萬港元、1,546.0百萬港元及912.6百萬港元。

## 重大投資、重大收購或出售附屬公司及聯屬公司之事項

### 二零二一財年

於二零二一財年，剩餘寶新置地集團有以下重大出售附屬公司之事項：

#### (I) 出售深圳新恒創實業有限公司

於二零二一年十二月二十二日，剩餘寶新置地集團出售其於深圳新恒創實業有限公司（「**新恒創**」）的全部股權，現金代價為人民幣300,000,000元（相當於約367,500,000港元）。餘下寶新置地集團獲得出售附屬公司收益約296.1百萬港元，主要由於於二零二一財年出售新恒創所致。有關出售新恒創的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年七月二十日、二零二一年十二月二日、二零二一年十二月十五日及二零二一年十二月二十三日的公告。

於二零二一年十二月三十一日，剩餘寶新置地集團並無任何重大投資。

### 二零二二財年

於二零二二年十二月三十一日，剩餘寶新置地集團並無任何重大投資，於二零二二財年亦無重大收購或出售附屬公司或聯屬公司。

### 二零二三財年

於二零二三財年，剩餘寶新置地集團有以下重大出售附屬公司之事項：

#### (I) 出售汕頭市泰盛科技有限公司

於二零二二年十月十九日，剩餘寶新置地集團與剩餘寶新置地集團的前關連方寶新金融集團有限公司（「**寶新金融**」）及其附屬公司（統稱「**寶新金融集團**」）訂立買賣協議（「**買賣協議**」），據此，剩餘寶新置地集團有條件同意出售而寶新金融集團有條件同意收購本公司之間接非全資附屬公司汕頭市泰盛科技有限公司（「**汕頭市泰盛**」）之51%總股權，代價約為人民幣1,176百萬元（相當於約1,331百萬港元）（「**第一階段出售**」）。根據買賣協議，待滿足（或豁免，視情況而定）先決條件後，寶新置地集團將於第一階段出售完成後

十二個月內向寶新金融集團出售汕頭市泰盛之剩餘49%總股權，代價約為人民幣1,129百萬元。剩餘寶新置地集團產生出售附屬公司虧損約119.5百萬港元，主要由於於二零二三年六個月出售汕頭市泰盛所致。有關出售汕頭市泰盛的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年十二月二十八日的公告。

於二零二三年十二月三十一日，剩餘寶新置地集團並無任何重大投資。

## 二零二四年六個月

於二零二四年六個月，剩餘寶新置地集團有以下重大出售附屬公司之事項：

### (1) 出售抵銷附屬公司

於二零二四年一月二十六日，本公司、雲能國際控股集團有限公司（「雲能國際」）、深圳馳旭實業有限公司（「深圳馳旭」）、上海寶羿供應鏈有限公司（「上海寶羿」）及雲南能投國際工程有限公司（「雲南能投國際」）訂立償還協議，據此，各訂約方有條件同意按以下方式部分償還於二零二四年一月二十六日本公司於二零一八年五月二十一日向雲能國際所發行面值為500,000,000港元及由剩餘寶新置地集團一間附屬公司擔保、無抵押及按10%的年利率計息之公司債券（「公司債券」）之未償還本金額及應計利息：

- (i) 剩餘寶新置地集團促使深圳馳旭向雲南能投國際（作為雲能國際的代名人）轉讓深圳宏廣浩實業有限公司之全部股權。深圳宏廣浩持有瀋陽商業物業；
- (ii) 剩餘寶新置地集團促使深圳馳旭向雲南能投國際（作為雲能國際的代名人）轉讓深圳唯致教育投資有限公司（「深圳唯致」）之全部股權。深圳唯致持有瀋陽住宅物業；及
- (iii) 剩餘寶新置地集團促使上海寶羿向雲南能投國際（作為雲能國際的代名人）轉讓深圳寶新商貿之全部股權。深圳寶新商貿持有合肥物業。

估計剩餘寶新置地集團將於整體出售深圳唯致、深圳宏廣浩及深圳寶新商貿(「**抵銷附屬公司**」)完成後錄得初步虧損淨額約1.89百萬港元，惟須待剩餘寶新置地集團核數師調整審核後，方可作實。有關出售抵銷附屬公司的詳細，請參閱本公司日期為二零二四年一月二十六日的公告。

於二零二四年六月三十日，剩餘寶新置地集團並無任何重大投資。

### **購股權**

本公司於二零一四年三月二十六日採納一項購股權計劃。於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，已授出及仍未行使的購股權的相關股份數目為零。

### **重大投資或資本資產之未來計劃**

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

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

## 執行摘要

標的	:	汕頭市泰盛科技有限公司100%股權之估值
描述	:	汕頭市泰盛科技有限公司僅於中國從事開發建設項目。於估值日期，寶新置地集團有限公司間接擁有汕頭市泰盛科技有限公司49%股權。
估值目的	:	交易參考或／及公開文件目的
估值基準	:	估值按市值基準進行。  根據國際評估準則理事會所頒佈的國際估值準則，市值界定為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方於雙方知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易所達成的估計金額」。
估值日期	:	二零二四年六月三十日
估值方法	:	資產基礎法
貨幣	:	人民幣(「人民幣」)
估值結論	:	人民幣2,656,000,000元

本摘要對收件人嚴格保密。不得複印、分發或與報告全文分開審議。

## 1. 前言

### 1.1. 緒言

泓亮諮詢及評估有限公司(「泓亮」)欣然呈交吾等為寶新置地集團有限公司(「指示方」或「客戶」)就交易參考或／及公開文件目的而編製的估值報告。

估值已根據指示方與泓亮簽立的日期為二零二四年六月十一日的服務協議(「服務協議」)進行。吾等對閣下的專業責任範圍已於服務協議中概述。

### 1.2. 標的

汕頭市泰盛科技有限公司100%股權之估值。

汕頭市泰盛科技有限公司(「目標公司」)僅於中國從事開發建設項目。於估值日期，指示方間接持有目標公司49%股權。

### 1.3. 估值日期

估值日期為二零二四年六月三十日。

### 1.4. 估值基準

估值乃根據及國際評估準則理事會所頒佈並於二零二二年一月三十一日生效的國際估值準則(倘適用)編製。

估值乃按市值基準進行。

根據國際評估準則理事會所頒佈的國際估值準則，市值界定為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方於雙方知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易所達成的估計金額」。

**1.5. 貨幣**

除非另有說明，本報告所述的所有貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）為單位。

**1.6. 一般性保留**

估值目的並不改變估值的方法。

估值為價格預測，而非保證。出於必要，估值師需作出或許與買家或另一名估值師不同之主觀判斷，即使其屬合理及適當。過往認為估值師可於可行價值範圍內妥善地得出結論。

商業價值可於短時間內大幅變動，因此，倘估值日期有所改變，吾等的價值意見或會顯著不同。倘閣下希望於任何其他日子信賴吾等估值，務必先諮詢吾等。吾等建議閣下經常審視該估值。除非閣下之法律顧問已驗證任何法定業權之參考為正確，否則閣下不應依賴本報告。

**1.7. 警告及假設**

本報告應遵循並包括本報告末附錄載列的標準警告和假設，以及吾等協定的委聘條款。

**1.8. 限制條件**

估值報告受附錄一所附的限制條件規限。

**1.9. 保密性**

本報告所載的資料為閣下的機密資料，僅供閣下使用並用於所述特定目的。吾等將不對任何第三方承擔與此資料有關的責任。

**1.10. 不披露**

未經泓亮事先書面批准，估值報告全文或任何部分或其任何提述不得以任何形式及內容載於任何已發佈文件、通函或聲明，亦不得以任何形式發佈。

## 2. 工作範圍

吾等的估值結論乃以本報告所載假設及客戶管理層及／或其代表(統稱「**管理層**」)所提供資料為依據。

吾等於估值過程中已採取以下步驟以評估管理層所提供的資料：

- 與管理層討論及取得標的相關資料；
- 檢查管理層提供之標的之財務資料有關基準與假設；
- 進行適當調研以獲得充足市場資料及統計數據並根據公認估值程序與慣例進行估值；及
- 吾等根據本報告所述假設及管理層提供的資料達致估值意見。

作為本次估值任務的協定程序的一部分，概無進行現場視察。

## 3. 資料來源

吾等在對標的進行估值時，已考慮、審閱及倚賴以下可供公眾獲悉或由管理層提供的主要資料：

- 有關目標公司背景及相關公司資料；
- 目標公司於估值日期的未經審核財務報表；
- 管理層所提供有關目標公司的財務資料；及
- S & P Capital IQ數據庫及其他可靠來源。

#### 4. 估值假設及理由

就釐定標的之市值而言，吾等已考慮所有影響價值之重要因素，並假設(包括但不限於)以下各項：

- 吾等已假設可能對目標公司之業務造成不利影響之現有政治、稅項、法律、科技、財政或經濟狀況將不會有重大變動；
- 吾等已假設目標公司之業務經營及對 貴公司之業務收益及成本而言屬重大之條件將不會有重大變動；
- 吾等已假設資料經目標公司審慎考慮後按合理基準編製；
- 吾等已假設將留聘有能力的管理層、主要人員及技術員工以支持目標公司之持續經營及發展；
- 吾等已假設可取得對目標公司經營屬必需之所有牌照及許可，並可於屆滿時重續；及
- 吾等已假設並無可能對呈報價值造成不利影響之業務估值相關之隱藏或無法預計狀況。此外，吾等假設毋須就估值日期後之市況變動承擔責任。

#### 5. 估值方法

##### 5.1. 選擇估值方法

評估標的股權之市值之三個公認方法分別為市場法、資產基礎法及收益法。該等方法均適用於一項或多項情況。是否採納特定方法將視乎評估性質相近之標的資產最常採用的方法而定。

##### 市場法

以市場法評估資產價值乃基於比較銷售類似資產的近期市場交易。儘管此方法獲廣泛使用，惟此方法主要難處在於欠缺有關類似資產銷售的財務資料及詳盡詳情。

由於市場上並無類似資產可供比較，吾等已考慮惟決定不採用市場法。因此，市場法不適合用於估算標的之市值，吾等之估值並無採納市場法。

### 資產基礎法

資產基礎法乃參照替換或以現況重現資產時將產生之累計成本評估資產之價值。

資產基礎法乃基於商業實體的盈利能力主要源自其現有資產的一般概念。此方法假設對各營運資金、有形與無形資產項目進行個別估值時，其總和指商業實體的價值，並相等於其投入資金(權益及債務資本)的價值。換言之，商業實體的價值指可動用以購買所需業務資產的款項。該款項源自購入該商業實體股份(權益)的投資者以及向該商業實體放貸(債務)的投資者。於收取源自權益及債務的款項總金額，並轉換成該商業實體多類營運資產後，有關資產總額相等於該商業實體的價值。

在三種方法中，吾等認為資產基礎法最適合於對股權進行估值。從估值角度而言，吾等將商業實體資產的價值由賬面值重列至合適價值水平(如需要)。於重列後，吾等可識別商業實體的指標價值，或透過應用「資產減負債」會計原則以得出商業實體的股本權益價值。

### 收益法

收益法參考擁有資產之市場參與者假定可賺取或獲得之收益、現金流量或可節省成本之已撥充資本價值，為資產估值。

收益法未獲採納，原因為其須作出大量假設，且任何不適當的假設均會對估值造成重大影響。

### 5.2. 目標公司之股權估值

資產基礎法以替換經濟原則為基礎，實質上計量於估值日期的資產淨值及替換該等資產將耗用的成本。估計業務或其資產的市值時會採用替換價值、清盤價值及經調整資產淨值法其中一種。於是次估值中，已採納經調整資產淨值法估計目標公司100%股權於估值日期的市值。

目標公司於二零二四年六月三十日的財務狀況表詳情如下：

資產／負債	賬面值 (人民幣元) <sup>1</sup>	市值 (人民幣元)	差異 (人民幣元) <sup>2</sup>
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	95,542	95,542	—
投資物業	1,652,984,859	1,828,000,000	175,015,141
遞延開支	2,891,246	2,891,246	—
遞延稅項資產	8,723,855	8,723,855	—
<b>流動資產</b>			
存貨	1,723,006,150	1,507,500,000	(215,506,150)
貿易應收款項	5,357,670	5,357,670	—
其他應收款項	450,196,328	450,196,328	—
預付開支	200,015,727	200,015,727	—
其他流動資產	58,812,103	58,812,103	—
銀行結餘及現金	22,027,854	22,027,854	—
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	(135,968,674)	(135,968,674)	—
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	(760,947,419)	(760,947,419)	—
其他應付款項	(143,433,096)	(143,433,096)	—
合約負債	(348,538,027)	(348,538,027)	—
預收款項	(3,572,463)	(3,572,463)	—
應付薪金	(3,256,098)	(3,256,098)	—
即期稅項負債	(42,291)	(42,291)	—
其他流動負債	(31,373,128)	(31,373,128)	—
資產淨值(100%)	<u>2,696,980,138</u>	<u>2,656,489,130</u>	<u>(40,491,009)</u>
100%股權之市值			<u>2,656,489,130</u>
100%股權之市值(經約整)			<u><u>2,656,000,000</u></u>

附註：

1. 目標公司之資產及負債賬面值源自目標公司於二零二四年六月三十日之未經審核管理賬目財務狀況表。
2. 由於四捨五入，數目相加後未必等於總和。

### 資產及負債評估

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備主要指傢俱、裝置及辦公設備。該等資產乃按公平基準向外部第三方購買，並已根據目標公司的折舊政策折舊。截至估值日期，其賬面淨值被視為非常接近有關市值。

#### 投資物業

投資物業指目標公司於中國所持有之物業。投資物業賬面值按過往產生成本資本化，並未考慮當前市況。投資物業於估值日期之市值乃參考近期市場上類似物業之可資比較交易，並就時間、地區、樓齡、樓宇質素等多項因素作出調整後，以市場法進行估值。有關其市值及詳情，請參閱獨立物業估值。

#### 遞延開支

遞延開支為已向供應商開具發票但尚未產生的成本。鑒於遞延開支的流動性質，其賬面淨值被視為接近反映其市值，而毋須應用任何貼現或溢價。

#### 遞延稅項資產

遞延稅項資產乃由超額支付稅款或預繳稅款所致。鑒於遞延稅項資產的流動性質，其賬面淨值被視為接近反映其市值，而毋須應用任何貼現或溢價。

#### 存貨

存貨指目標公司於中國持作銷售用途之存貨。存貨賬面值按過往產生成本資本化，並未考慮當前市況。存貨於估值日期之市值乃參考近期市場上類似物業之可資比較交易，並就時間、地區、樓齡、樓宇質素等多項因素作出調整後，以市場法進行估值。有關其市值及詳情，請參閱獨立物業估值。

#### 貿易應收款項

貿易應收款項主要指有關物業開發之預付款。鑒於貿易應收款項的流動性質，其賬面淨值被視為接近反映其市值，而毋須應用任何貼現或溢價。

#### 其他應收款項

其他應收款項主要指有關物業開發之預付款。鑒於其他應收款項的流動性質，其賬面淨值被視為接近反映其市值，而毋須應用任何貼現或溢價。

#### 預付開支

預付開支為預先支付的費用。鑒於預付開支的流動性質，其賬面淨值被視為接近反映其市值，而毋須應用任何貼現或溢價。

#### 其他流動資產

其他流動資產指公司所擁有、受益或用於產生收入，並可在一個營業週期內轉換成現金的有價值物品類別。鑒於其他流動資產的流動性質，其賬面淨值被視為接近反映其市值，而毋須應用任何貼現或溢價。

#### 銀行結餘及現金

現金及銀行結餘指流動現金，其用途不受限制或局限，而其賬面值被視為已充分反映其市值。

#### 遞延稅項負債

遞延稅項負債的價值為對用作出售目的的投資物業及／或存貨的估值所產生的盈餘遞延稅項撥備。

#### 貿易應付款項

貿易應付款項指應付目標公司供應商之款項。鑒於貿易應付款項的流動性質，其賬面淨值被視為反映其市值，而毋須應用任何貼現或溢價。

#### 其他應付款項

其他應付款項指應付目標公司供應商之款項。鑒於其他應付款項的流動性質，其賬面淨值被視為反映其市值，而毋須應用任何貼現或溢價。

#### 合約負債

合約負債指就目標公司根據合約預售物業向買家收取的銷售所得款項。考慮到目標公司在正常情況下能履行合約，其賬面淨值被視為反映其市值，而毋須應用任何貼現或溢價。

#### 預收款項

預收款項是指賣方或其代表在完成日期之前以任何方式收到的所有資金總額。截至估值日期，其賬面淨值被視為非常接近有關市值。

#### 應付薪金

應付薪金為一種流動負債，指結欠僱員已完成工作但尚未支付的金額。截至估值日期，其賬面淨值被視為非常接近有關市值。

#### 即期稅項負債

即期稅項資產按預期向稅務機關支付的金額計量。截至估值日期，賬面淨值被視為非常接近有關市值。

#### 其他流動負債

其他流動負債是必須在12個月內償還的短期債務合併類別。截至估值日期，其賬面淨值被視為非常接近有關市值。

6. 估值結論

吾等認為，基於吾等可獲得的假設及資料，汕頭市泰盛科技有限公司100%股權於估值日期的市值合理估計為：

**人民幣2,656,000,000元**  
**(人民幣貳拾陸億伍仟陸佰萬元整)**

為及代表泓亮諮詢及評估有限公司簽署

執行董事  
陳永挺

*BBA-FIN (Hons) CFA ACCA FRM MRICS*  
皇家特許測量師學會註冊估價師

董事總經理  
張翹楚

*BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS RPS(GP) MCIREA*  
*MHCSI MISCM MHIREA FHKIoD*  
皇家特許測量師學會註冊估價師  
中國註冊房地產估價師及經紀人

附錄一

## 限制條件

### 1. 前言

- 1.1 該等一般條款及條件(「**條款及條件**」)適用於泓亮諮詢及評估有限公司(「**吾等**」或「**本所**」)向服務協議所送達的客戶(「**客戶**」或「**閣下**」)提供的所有形式的專業服務。其分別適用於向 閣下提供的每項服務。
- 1.2 條款及條件應與吾等寄發予 閣下的服務協議(「**協議**」)一併閱讀。倘協議與該等條款及條件之間存在任何歧義或衝突，應以本協議中的規定為準。該等條款及條件以及協議僅可通過雙方協議以書面形式進行更改。

### 2. 服務的履行

- 2.1 吾等承諾使用所有合理的技能及謹慎提供 閣下於指示中所述的服務及建議(「**服務**」)。倘明顯需更改服務或需外部第三方建議，吾等將通知 閣下。任何變更均須以書面形式確認。
- 2.2 吾等可能需委任第三方供應商履行全部或部分服務，且吾等將事先與 閣下達成一致。
- 2.3 倘吾等無法控制的事宜導致服務履行延遲，吾等將在得知情況後立即通知客戶。客戶同意吾等將不對該延遲負責。

### 3. 費用基準

- 3.1 吾等的服務費用基準載於協議。
- 3.2 倘適用，除按適用稅率開具發票的任何費用或支出外， 閣下應支付增值稅。
- 3.3 閣下應於吾等的服務完成後支付費用(無論是否仍有額外的工作將由第三方進行)或，倘費用與正在進行的指示或持續時間超過三個月的指示有關，則於吾等提交季度費用賬戶後至少每季度支付一次。付款於發票日期30天內到期。

- 3.4 倘出於融資目的為貸方進行估值，並同意借方支付費用，倘該借方未能全額償還其對吾等的負債，閣下仍應主要負責支付費用。吾等的費用支付不以貸款被提取或貸款的任何條件獲達成為條件。
- 3.5 倘閣下於有關發票日期30天內未與吾等就發票或其任何部分發生糾紛，則閣下將被視為已完全接受發票。
- 3.6 倘閣下要求吾等承擔與指示有關的額外工作，閣下應根據吾等通常的費率支付額外費用。吾等將通知閣下該等額外費用的金額。
- 3.7 倘委託吾等進行估值的既定目的發生變化，且吾等認為此將導致吾等的負債增加（例如出於會計目的的估值被用於融資目的），則吾等保留收取額外費用的權利。
- 3.8 倘閣下於估值完成前撤回吾等的指示，閣下有責任向吾等支付公平及合理比例的費用及任何協定的支出。倘吾等已向閣下發送報告草稿，則該等費用應至少為最初協定費用的80%。
- 3.9 倘指示第三方提供建議或擔任專家或仲裁人並提供可能的成本估計屬必要或方便，吾等將提前通知閣下。倘閣下以口頭或書面形式批准指示第三方，則吾等將代表閣下指示該方作為代理，並要求將所有第三方發票寄予閣下。倘閣下要求吾等預付第三方發票，閣下有義務償還預付款並支付手續費。
- 3.10 倘吾等被指示向閣下的附屬公司或聯屬／相關實體之一提供服務，或倘閣下隨後要求另一實體於後期替代閣下，且吾等因任何原因無法尋求或獲得任何未償款項的付款，則在附屬公司、聯屬／相關或其他實體未償還其與服務相關的負債的情況下，閣下仍應主要負責支付該等未償款項。

#### 4. 利息

- 4.1 閣下應就發票日期後30天內仍未付的費用或其他支出支付任何發票金額的利息。利息應按香港上海滙豐銀行公佈的優惠貸款利率自發票日期起支付，直至作出付款為止（無論於作出判斷後或作出判斷前）。

## 5. 支出

- 5.1 閣下應自產生之日起每季度償還因提供服務而產生的支出。該等支出包括，例如地圖、計劃、研究、攝影、文件或計劃的複製、通訊、獲取公司或資產記錄的成本、人口統計數據或其他類似資料、任何複製品、複製或產生的其他使用費、額外的裝訂副本報告、獲得的外部資訊／參考的成本、按實際成本計算的差旅及生活費用以及合理的汽車英里程。

## 6. 從客戶收到的資料

- 6.1 吾等將採取一切合理步驟確保吾等負責編製的物業資料準確無誤。倘 閣下向吾等提供任何必要或方便的物業資料使吾等能妥當提供服務， 閣下知悉吾等將依賴 閣下或代表 閣下提供的任何資料的準確性、完整性及一致性，且除非另有書面明確指示，否則吾等不會進行任何調查以核實該資料。吾等不就 閣下或第三方代表 閣下所披露的資料所載的任何錯誤或遺漏承擔任何責任，不論該資料由 閣下或該第三方直接編製，亦不論是否由該第三方直接提供予吾等，且倘出現任何有關責任， 閣下應向吾等作出彌償。此外，於任何情況下， 閣下接受對合法所有權及任何租賃的全面調查乃 閣下律師的責任。

## 7. 利益衝突

- 7.1 吾等設有衝突管理程序，以防止吾等代理的一名客戶與吾等代理的另一名客戶存在或可能存在利益衝突。倘 閣下知悉或意識到可能存在此類衝突，請立即向吾等提出。倘出現該性質的衝突，吾等將考慮法律限制、相關監管機構規則以及 閣下及另一名客戶的利益及要求，決定是否繼續為雙方代理（例如通過使用具有適當中國牆制度的單獨團隊）、僅為一方代理或不為雙方代理。倘吾等認為無法適當管理任何潛在或實際利益衝突，吾等將在合理可行的情況下盡快通知 閣下並與 閣下協商。

## 8. 資產管理

- 8.1 吾等不負責資產管理，亦不承擔與資產有關的任何其他責任（例如維護或修理）。吾等概不就吾等提供服務的資產可能發生的任何損壞負責。資產應由閣下全權負責。

## 9. 估值基準及假設

### 估值日期

- 9.1 除非吾等於協議或報告中另有說明，否則估值日期將為吾等報告的日期。

### 估值基準

- 9.2 除非吾等於協議或報告中另有說明，否則估值將根據國際評估準則理事會所頒佈的現行國際估值準則（「**國際估值準則**」）編製。
- 9.3 根據國際估值準則，將按照適合估值目的的基準對每項物業進行估值。吾等將就每項物業採用的估值基準已在協議及報告中指明。
- 9.4 就資產負債表而言評估市值時，吾等不會在估值中計入直接歸屬的收購或處置成本。倘閣下要求吾等反映成本，該等成本將單獨予以說明。

### 專項資產

- 9.5 就專項資產而言（倘市場比較或收入（溢利）測試等估值方法無法可靠應用），吾等或會使用成本法作為估計市值的方法。使用該方法對私營部門的資產進行估值將包括一份聲明，聲明其受業務的足夠盈利能力所規限，並適當考慮所用總資產的價值。倘資產於公共部門，估值將包括一份聲明，聲明其受持續佔用及使用的前景及可行性所規限。任何僅來自成本法的估值撇減以反映被佔用實體的盈利能力／可行性乃佔用者的事宜。

**專項交易資產**

- 9.6 於適當的情況下，考慮到交易潛力，專項交易資產將根據市值作為完善的運營實體予以估值。
- 9.7 當吾等被指示就交易潛力對運營資產進行估值時，吾等將考慮經營者向吾等提供或吾等自行查詢獲得的任何交易資料。吾等將依賴此乃正確及完整，且並無可能影響吾等估值的未披露事項。估值將基於吾等對未來交易潛力及合理高效的經營者可能實現的營業額及淨營業收入水平的意見。
- 9.8 除非吾等於協議或報告中另有說明，否則：
- (i) 估值將基於每項資產將作為一個整體出售，包括所有固定裝置、可拆除裝置、庫存及商譽；
  - (ii) 吾等將假設新所有者通常將僱用現有員工，且新管理層將受益於現有及未來的預訂或佔用協議（可能為持續運營的重要特徵），以及所有現有的法定同意、經營許可證及執照；
  - (iii) 吾等將假設所有資產及設備完全歸經營者所有，不受單獨的融資租賃或費用所規限；
  - (iv) 吾等將排除任何消耗品及貿易庫存；及
  - (v) 吾等將假設資產的所有商譽均與資產本身相關，且並不代表經營者的個人商譽。

**不動產**

- 9.9 除非 閣下另有書面通知，吾等將根據以下假設提供關於不動產的服務：
- (i) 該物業及任何現有樓宇並無任何缺陷；
  - (ii) 所有樓宇的建造已適當考慮現有的地面條件，或其不會對任何開發項目或現有樓宇的建築成本、物業價值或可行性產生異常影響；
  - (iii) 所有建築設施（例如電梯、電力、燃氣、管道、供暖、排水及空調裝置以及安全系統）及物業服務（例如供水、廢棄物處理、排水、公共設施等）運行良好，亦無任何缺陷；

- (iv) 服務該物業的道路及下水道已被採用，且該物業擁有所有必要的進入公共物業道路、小徑、走廊及樓梯的權利，以及使用公共停車區、裝載區及其他設施的權利；
- (v) 並無環境事宜(包括但不限於實際或潛在的土地、空氣或水污染，或由石棉或任何其他有害或危險物質而造成)將影響該物業、提供服務的該物業上的任何開發項目或任何現有樓宇或任何相鄰物業，及吾等毋須就是否存在上述事宜進行任何調查，惟閣下應負責有關調查；
- (vi) 任何樓宇、樓宇設施及物業服務均符合所有適用現行法規(包括消防以及健康及安全法規)；
- (vii) 該物業及任何現有樓宇均符合所有規劃及樓宇法規，就現行用途具備適當的規劃批准或其他法定授權及並無違反規劃條件或適用限制(其中包括但不限於當前或潛在的強制購買令)；
- (viii) 目前並將繼續按照商業上可接受的條款，為任何包括可能增加火災或健康及安全風險的建築類型或材料的樓宇提供適當的保險，或在恐怖主義、水災或地下水位上升風險可能增加的情況下提供適當的保險；
- (ix) 在假定的銷售中通常構成該物業一部分的廠房及機器項目計入該物業，但有關於該物業進行的流程或租戶貿易固定裝置及可拆除裝置的廠房及機器項目不計入該物業；
- (x) 於反映任何物業的開發潛力時，所有結構將使用優質材料及一流工藝完成；
- (xi) 任何佔用租賃均具備維修及保險條款，並無影響價值的異常繁重的條文或契諾；
- (xii) 就任何租賃重續或租金調整而言，已於任何時限內有效發出所有通知；
- (xiii) 就目前由業主或租戶佔用的樓宇而言，可假設為空屋的合法佔有；及
- (xiv) 任何礦權均不計入該物業。

- 9.10 吾等將不會對任何物業進行結構測量，亦不會對設施進行測試。此外，吾等將不會視察木工或構築物被遮蓋、隱藏或不可接觸之其他部分。在無任何相反資料之情況下，本估值將按該物業並無缺陷之基準進行。然而，本估值將反映該物業於考察期間已獲知悉的明顯整體維修狀態，惟吾等並不對結構、地基、土壤及設施之狀況作出任何保證。吾等之報告不應被視為或詮釋為就該物業的結構條件或維修狀態提供任何意見或保證，亦不暗指有關意見。
- 9.11 倘吾等於報告中列明建築物的樓齡，此將為估值數據，僅供參考。
- 9.12 倘吾等須測量物業，吾等通常根據皇家特許測量師學會發佈的測量實務守則進行。然而，閣下須尤其注意，吾等所公佈任何報告中的樓面面積乃為約數，且吾等將在合理誤差範圍內進行測量。倘樓層佈局異常不規則或存在障礙物，此誤差可能為重大。
- 9.13 吾等將不能測量吾等無法進入的區域。在該等情況下，吾等可能根據平面圖或通過外推法估算樓面面積。倘吾等須測量土地或場地面積，該等面積數據將為約數並將根據所提供或註冊平面圖進行測量。彼等將不會進行實地勘察。
- 9.14 吾等報告的面積將僅適用於估值用途，惟不應就任何其他目的加以倚賴。
- 9.15 除非有明確書面指示吾等向當地規劃機關作出正式查詢，吾等須倚賴當地規劃機關或其公職人員非正式提供的資料提供物業服務。吾等建議閣下指示閣下之律師確認有關該物業的規劃狀況並根據彼等之結論審閱吾等就規劃之意見。
- 9.16 吾等考慮物業獲准作其他用途的可能性。除非閣下另有書面指示，吾等須假設該物業及任何現有建築物符合所有規劃及建築規定，現有用途已獲得適當規劃同意或其他法定授權，且並無應用不利的規劃條件或限制。
- 9.17 吾等將不會核查物業的所有權契據且吾等將因此倚賴所提供之資料屬正確及完備。在無任何相反資料之情況下，吾等將假設並無異常繁重的限制、契約或其他產權負擔且該物業具備完好可出售的所有權。吾等將審議所獲提供的法律文件，惟吾等將不會對其法律詮釋負責。

- 9.18 閣下須向吾等書面確認吾等是否須應 閣下要求閱讀物業租約，倘需要，須於合理時間內提供所有相關文件以供考慮且須謹記獲取吾等報告之日期。倘未事先獲得閣下之律師意見， 閣下不應依賴吾等對租約的詮釋。
- 9.19 吾等將計及 閣下所提供任何有關任何租戶對物業改進工作的資料。否則，倘吾等無法確認租戶的物業改建或改進工作，吾等將假設出租該物業時存在吾等考察期間知悉的所有物業改建及改進(或倘未進行考察，則載列於 閣下所提供的資料中)。
- 9.20 吾等對物業之估值將計及潛在買方對租戶財務能力的可能觀點。然而，吾等將不會就租戶的履約能力進行任何詳盡調查。除非 閣下告知任何相反意見，吾等將假設並無重大拖欠款項及租戶能夠履行彼等於租約或協議項下之義務。
- 9.21 吾等向 閣下所提供載有物業所在地的任何平面圖乃僅供識別用途。吾等於概述各項物業範圍時將倚賴吾等的考察及 閣下所提供的資訊，惟 閣下不應倚賴吾等的平面圖設定界限。
- 9.22 對於近期完工的開發物業，吾等將不計及任何保證金或未付開發成本。對於開發中的物業，吾等將於估值日反映 閣下在建設階段的意見、已產生的成本及尚未支付的成本，並將考慮任何合約義務。
- 9.23 吾等將不會根據就變現費用或自物業銷售或開發產生的任何稅務責任而作出的任何估值意見作出任何撥備。

#### 可資比較資料

- 9.24 倘吾等的報告中包含可資比較證據資料，則該資料通常基於吾等的口頭詢問，其準確性無法始終得到保證，或可能受限於保密性承諾。然而，惟在吾等有理據相信其整體準確性或符合預期情況下將提及相關資料。

**資產組合**

9.25 除非吾等於協議或吾等報告中另有說明，否則各項資產將單獨進行估值；倘屬資產組合，吾等將假設相關資產將有序進行買賣，而非同時投放於市場。

**貨幣**

9.26 吾等將以地方貨幣計值。倘吾等以其他貨幣向閣下匯報，除非吾等另有約定者，吾等將採用相當於估值日的收盤匯率(「**即期匯率**」)的轉化率。

9.27 吾等的估值並無計及將銷售收益轉移至其他國家的成本，亦無計及對此作出的任何限制。

**復原成本**

9.28 倘吾等接獲指示以就火災保險目的提供當前的指示性復原成本，則有關復原成本僅作為一項指引，不會提供保證。就保險目的而作出的正式估計數額僅可由一名工料測量師或其他具備足夠當前成本經驗的人士提供。

**10. 規管用途之估值**

10.1 倘向客戶提供的估值同時也供第三方(例如公司的股東)使用(稱作「**規管用途之估值**」)，吾等會說明有關編製估值的估值師的輪值政策以及現有的質量控制程序。

10.2 無論估值作何用途，吾等會在考慮估值師的專長及(倘該估值師已為某位客戶服務多年)其獨立及客觀性是否可能受到損害後，選取對有關估值最為合適的估值師。這可能需要吾等輪換負責同一名客戶重複估值工作的估值師，不過在作出輪換前吾等會就此與客戶進行磋商。

## 11. 發出通知終止

- 11.1 除非已議定固定期限，否則任何一方可透過向對方發出14天的書面通知終止該項指示。
- 11.2 倘透過發出通知而終止，閣下須有義務即刻支付就截至終止之日已執行的該等服務及工作而應計的一切費用(及任何議定的取消費)(「**終止費**」)，另加吾等截至終止之日已產生或承諾的任何費用或支出。

## 12. 專業責任

- 12.1 在該等條款及條件以及協議的條文所規限下，吾等就執行或擬執行該等服務而產生的在合約、侵權(包括疏忽或違反法定職責)、失實陳述、歸還或其他方面對閣下所負有的全部責任(包括吾等的董事及僱員的責任)，須限於不超過就獲接受的各項指示所支付費用的三倍。協議的任何一方均毋須就該等服務引起或與之有關的任何直接或間接或相應產生的單純經濟損失、利潤損失、業務損失、商譽損失，或對任何(無論如何導致的)相應賠償的申索，而對另一方負上責任。
- 12.2 為免生疑問，吾等的董事及僱員在其私人資產方面並不承擔任何責任。
- 12.3 該等條款及條件中的任何規定均不得免除或限制吾等就以下方面負有的責任：(i)因吾等的疏忽導致人身傷亡(ii)吾等免除或試圖免除吾等的責任即屬非法的任何事項或(iii)欺詐或有欺詐成分的失實陳述。
- 12.4 對於由第三方促成的損失、損害、成本、索賠或費用，吾等將不負責就該第三方的責任作出任何分擔。
- 12.5 除與吾等直接指示及／或代表閣下所指示的第三方有關者外，吾等不對其他第三方提供的服務或產品負責，也毋須檢查或監督此類第三方，無論第三方服務或產品是否屬吾等向閣下所提供的服務所附帶或必需者。
- 12.6 如果由於超出吾等合理控制範圍的任何情況(例如罷工、天災或恐怖主義行為)而延遲、阻礙或阻止履行義務，吾等將免除該等義務。一旦發現任何導致或可能導致吾等未能履行義務或延遲履行義務的情況，吾等將以當時可用的最快捷方式通知閣下。
- 12.7 為涵蓋吾等可能承擔的任何責任，吾等確認吾等將向第三方保險公司購買專業賠償保險。

- 12.8 吾等已參照對吾等就所提供服務的責任的該等限制情況及吾等的專業賠償保險水平制定吾等的定價結構。如果閣下認為有必要與吾等討論該等水平的變動，請向吾等提出此問題，而吾等可能會修改定價結構以反映吾等的責任或專業賠償保險更改後的水平。
- 12.9 吾等對估值的責任僅限於估值的收件方。但是，如果閣下要求吾等將吾等的報告重新提交給其他方或允許其他方對其加以依賴，吾等將考慮向指定方如此行事，但需支付由吾等提出的額外費用。
- 12.10 如果吾等同意其他方依賴吾等的報告，吾等如此行事乃基於該等條款及條件將適用於新的收件人，猶如其為與吾等之間的原指示函的其中一方。如果吾等同意上述依賴，則閣下同意向收件人提供吾等出具的任何依賴函件的副本及／或該等條款和條件的副本。
- 12.11 如果未經吾等明確書面同意（根據上文第12.5條），閣下提供吾等的報告的副本及／或允許除閣下的聯屬人士以外的其他方依賴吾等的報告，則閣下同意就因該未獲授權方使用或依賴吾等的報告而產生的任何和所有責任向吾等作出賠償（在本文第12.1條所規限下）。

### 13. 服務質量

- 13.1 吾等的所有報告均由本所合格的專業人員簽署，其職責是確保所有相關的質量控制程序得到遵守。
- 13.2 吾等追求提供高質量的服務。如果客戶有理由投訴，吾等設有標準投訴處理程序以作出處理。

### 14. 資料保護

- 14.1 吾等是在提供服務期間收集的所有個人數據的數據控制者。吾等將從其他來源獲得的個人數據及資料用於提供服務、管理及客戶服務、營銷以及分析閣下的偏好。吾等可能會出於該等目的將此等個人數據保留一段合理的時間。出於該等目的，吾等可能需要與吾等的服務提供商及代理共享個人數據。為遵守法律或監管義務，吾等可能會披露個人數據，閣下可在支付費用後以書面形式要求提供吾等持有的有關閣下的詳細資料的副本。
- 14.2 為幫助吾等作出關於閣下信用方面的決定、防止欺詐、核實身份及防止洗錢，吾等可能會搜索信用參考機構的文件，吾等也可能會向該等機構披露閣下在賬戶管理方面的詳細資料。

- 14.3 吾等可能會出於營銷目的在吾等的國際合作夥伴、集團公司及附屬機構內以及與吾等的業務合作夥伴共享個人數據，該等數據可能會共享給與閣下所在國家提供不同級別數據保護的國家或司法管轄區，或者吾等可能會向閣下及閣下的僱員發送有關其他機構的商品及服務的資料。吾等或任何業務合作夥伴可能會直接或透過吾等的代理，以郵件、電話、傳真、電子郵件、短信或其他電子消息服務與閣下及閣下的僱員取得聯絡，提出可能感興趣的商品及服務或資料。閣下向吾等提供閣下或閣下僱員的個人數據(無論有關數據是否被視為敏感數據)，包括傳真號碼、電話號碼或電子郵件地址，則閣下及閣下的僱員同意出於上述目的及透過上述方法作出的聯絡。

## 15. 洗錢規例

- 15.1 閣下知悉，不時更新的立法及相關指南對吾等施加以強制報告、記錄保存及識別程序方面的責任。吾等可能需要核實客戶的若干詳情，並可能需要閣下協助吾等遵守此類規定。如果要求提供此類資料，閣下將立即提供有關資料，以便吾等能夠繼續提供服務。對於因吾等遵守此等規定的責任而導致的任何延遲履行或未能履行服務，吾等不對閣下或任何其他方承擔任何責任。

## 16. 資訊自由

- 16.1 如果閣下是公共主管當局，閣下應在收到對與吾等與閣下之間的業務安排及／或吾等於任何時間向閣下提供的任何資料有關的資料披露請求後五個工作日內通知吾等。鑒於吾等可能會向閣下提供機密或商業敏感資料，閣下同意在決定是否應公開披露任何資料之前就所有該等請求諮詢吾等並徵求吾等的意見。

## 17. 電子通訊

- 17.1 吾等可能會使用電子郵件進行通訊，有時會附上電子數據。同意使用這種通訊方式，即表示吾等及閣下接受固有風險(包括攔截或未經授權訪問該等通訊的安全風險、該等通訊損壞的風險以及病毒或其他有害設備的風險)。於發生爭議時，吾等雙方均不會質疑電子文件的法律證據地位，且吾等的系統將被視為電子通訊及文件的最終記錄。

**18. 保密及知識產權**

- 18.1 吾等對客戶負有保密責任。但是，閣下同意，當吾等的保險公司或其他顧問要求時，吾等可以向其提供吾等為閣下代理的任何業務的詳細資料，並且如果僅出於法律、監管或保險目的之需要，吾等也可披露與閣下的事務有關的機密資料。
- 18.2 雙方同意，未經對方同意，不得披露交易或吾等建議的敏感詳情。雙方有權向第三方提及(例如在演示、演講或推介過程中)及/或發佈(例如在小冊子、營銷或其他書面形式中)吾等向閣下提供服務，除非吾等明確受保密責任的約束不得如此，則另當別論。
- 18.3 吾等向閣下提供服務，僅供閣下單獨使用及用於所述目的。吾等不就吾等的服務對任何第三方負上任何責任。未經吾等事先書面批准，閣下不得口頭或在年度賬目或其他文件、通函或聲明中向任何第三方提及或提述吾等的全部或部分建議。是否給予有關批准則由吾等全權酌情決定。
- 18.4 除非已充分提述吾等的服務附有的所有特殊假設及/或限制(如有)，否則吾等不會批准對吾等服務的任何提及。為免生疑問，無論是提述吾等的名稱或吾等的建議與其他建議合併，均需經吾等批准。
- 18.5 吾等可能會批准對吾等服務的任何提及，或將吾等的服務提交給第三方，但須支付額外費用以涵蓋額外的工作及專業責任。
- 18.6 吾等以任何形式開發或提供給閣下或在提供吾等的服務時以其他方式產生的文件、材料、記錄、數據及資料中的所有知識產權(包括版權)均完全歸吾等所有。

**19. 第三方權利及轉讓**

- 19.1 協議或該等條款及條件的任何條款均不旨在向非其訂約一方的任何人士授予利益或可由其強制執行。
- 19.2 未經對方事先書面同意，任何一方均無權轉讓本合同或由此產生的任何權利及義務，而雙方不得無理拒絕給出同意。

**20. 一般事項**

- 20.1 如果任何具有司法管轄權的法院、法庭或行政機構認定該等條款及條件的任何條文全部或部分非法、無效、失效、可使其無效、不可強制執行或不合理，則上述非法、無效、失效、可使其無效、不可強制執行或不合理部分應被視為可分割，且該等條款及條件的其餘條文以及該條文的其餘部分應繼續具有十足效力及作用。
- 20.2 吾等未能或延遲執行或部分執行該等條款及條件的任何條文不應被詮釋為吾等放棄該等條款及條件下的任何權利。
- 20.3 協議及該等條款及條件應受協議生效地的法律管轄並據其詮釋。因該等服務引起或與該等服務有關的任何爭議應接受上述地點相關法院的獨家管轄。

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就本集團擬出售物業權益之估值所編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。本附錄所界定之詞彙僅於本附錄中適用。

**泓亮諮詢及評估有限公司**

香港  
德輔道中308號  
16樓1602-4室



敬啟者：

**指示及估值日期**

吾等遵照閣下指示，評估寶新置地集團有限公司（「**貴公司**」）及其附屬公司（以下統稱「**貴集團**」）擬出售位於中華人民共和國（「**中國**」）之物業權益之市值，以作公開披露用途。吾等確認已進行視察及作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要之其他資料，以便就物業權益於二零二四年六月三十日（「**估值日期**」）之市值向閣下提供意見。

**估值準則**

估值乃根據香港測量師學會所頒佈並於二零二零年十二月三十一日生效之《香港測量師學會估值準則（二零二零年）》，並參考國際評估準則委員會所頒佈並於二零二二年一月三十一日生效之《國際估值準則》；以及香港聯合交易所有限公司所頒佈之《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第5章及第12項應用指引所載規定而編製。

**估值基準**

吾等之估值乃根據市值進行。市值之定義為「在進行適當市場推銷後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。

**估值假設**

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似可能影響物業權益價值之安排獲利而作出。

概無就物業權益所作之任何抵押、按揭或所欠付之款項，以及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有註明外，物業權益乃假定並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

由於物業權益乃透過長期土地使用權持有，故吾等已假設擁有人於土地使用權未屆滿之期限內有權自由且不附帶產權負擔地使用物業權益。

**估值方法**

對 貴集團擬出售之物業權益進行估值時，吾等採用市場法評估擬定開發項目之總開發價值，其後根據未償開發成本、餘下開發期及潛在毛利率作出調整。

市場法被公認為乃對大部分形式的物業進行估值最被接受之估值方法，該方法涉及近期類似物業的市場憑證分析，以與所估物業作比較。每個可資比較物業乃按其單位價格作出分析；每個可資比較物業的特質其後與所估物業作比較，倘有任何差異，單位價格將予調整，通過就多項因素(例如時間、地區、樓齡、樓宇質素等)對單位價格作出百分比調整，以達致對所估物業而言屬恰當的單位價格。

**土地年期及業權調查**

吾等已獲提供有關物業權益之業權文件副本。然而，吾等並無查核文件正本以核實所有權，或核實呈交予吾等之副本中可能未有列出之任何修訂。吾等很大程度乃依賴 貴集團所提供的資料。

吾等依賴 貴集團之中國法律顧問上海市錦天城(深圳)律師事務所就中國之物業權益業權所提供之意見。由於中國法律顧問於其領域內所賦予之詮釋更為恰當，吾等不會就任何賦予有關資料之詮釋承擔責任。

本函件所披露之所有法律文件及估值證書僅供參考。吾等概不會就與本函件及估值證書所載物業權益之合法業權有關之任何法律事項承擔責任。

## 資料來源

吾等很大程度乃依賴 貴集團及法律顧問就中國之物業權益的業權所提供之資料。吾等亦採納所獲取有關物業證明、佔用詳情、面積及所有其他相關事宜之意見。估值的尺寸、量度及面積均以提供予吾等之文件所載資料為依據，故均為約數。

吾等獲 貴集團告知所提供予吾等的資料並無遺漏或保留重大因素或資料，且認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解。吾等相信用作編製估值之假設為合理，且並無理由懷疑 貴集團提供予吾等就估值而言屬重大資料的真實性及準確性。

## 視察及調查

吾等已於二零二四年八月二十日視察物業之外部及內部。儘管於視察時並非所有範圍均可內進視察，但吾等已盡力視察物業之所有範圍。調查乃於必要時作出，吾等所作出之調查為獨立進行且並無以任何方式受到任何第三方所影響。

吾等並無測試任何物業設備，故未能報告其現況。吾等並無對物業進行任何結構性測量，故未能就結構狀況作出評論。吾等並無進行任何實地調查以確定地質情況作任何未來發展的合適性。吾等之估值乃假設該等狀況均符合要求，且毋須特殊開支或延誤而編製。

吾等並無進行任何實地測量以核實物業之面積是否正確，惟已假設吾等獲提供之文件所載或根據平面圖推測之面積乃正確無誤。所有文件及平面圖僅作參考，故其尺寸、量度及面積均為約數。

## 貨幣

除另有指明外，本報告載述之所有貨幣金額均以人民幣（「**人民幣**」）為單位。

隨函附奉估值證書。

此 致

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

代表

**泓亮諮詢及評估有限公司**

董事總經理

**張翹楚**

*BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS RPS(GP)*  
*MCIREA MHKSI MISC M MHIREA FHKIoD*  
皇家特許測量師學會註冊估值師  
中國註冊房地產估價師及經紀人  
謹啟

二零二四年八月三十日

附註：

張翹楚為香港測量師學會資深會員、皇家特許測量師學會資深會員、香港特別行政區(「香港」)測量師註冊條例(第417章)下之註冊專業測量師(產業測量)、中國房地產估價師及房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員、香港董事學會資深會員、皇家特許測量師學會註冊估值師及中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人。彼具備合適資格進行估值工作，並擁有逾27年在本文提及之地區為相同規模及性質之固定及無形資產進行估值之經驗。

## 估值證書

## 貴集團擬於中國開發將出售之物業權益

於二零二四年  
六月三十日  
之市值

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 六月三十日 之市值
位於中國廣東省汕頭市龍湖區東部新港城西二街與汕港路交界處的一項名為汕頭泰盛科創園寶能時代灣的商業開發項目的一部分	<p>該物業包括位於中國廣東省汕頭市龍湖區東部新港城西二街與汕港路交界處的一項名為汕頭泰盛科創園寶能時代灣的商業開發項目的未售出部分，整體發展規模約為951,000平方米（「平方米」）。</p> <p>根據房地產產權證，該物業的主佔地面積約為167,299.50平方米。</p> <p>該物業包括未售出辦公室、商鋪、公寓、酒店、停車場及配套設施，擬建建築面積（「建築面積」）約為742,104.18平方米，其地上建築面積及地下建築面積分別約為601,725.66平方米及140,378.52平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已出讓，將於二零五七年一月十七日屆滿，可用作商業及金融用途。</p>	<p>據吾等實地視察及貴集團提供的資料顯示，該物業目前正在進行建設工程，預計將於二零二六年十二月左右完工。該物業的其中一部分，即地塊F02-10（「南區」）的建設工程已完成，而其他部分的建設工程仍在進行中，預計將於二零二六年十二月完成。</p>	<p>人民幣3,335,500,000元 (人民幣叁拾叁億叁仟伍佰伍拾萬元整)</p> <p>於出售事項前 貴集團應佔42.33%權益：</p> <p>人民幣1,411,917,150元 (人民幣拾肆億壹仟壹佰玖拾壹萬柒仟壹佰伍拾元整)</p>

## 附註：

1. 該物業由王曉玥MSc(皇家特許測量師學會見習會員 香港測量師學會見習會員)於二零二四年八月二十日視察。
2. 估值及本證書乃由張翹楚(BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISCM MHIREA FHKIoD、RICS註冊估價師及中國註冊房地產估價師及經紀人)及張杰雄(BSc(Hons) FHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA MHIREA、RICS註冊估價師及中國註冊房地產估價師)編製。

3. 根據汕頭市國土資源局與汕頭市泰盛科技有限公司訂立日期為二零一六年十二月三十日的國有土地使用權出讓合同440501-2016-000017號，該物業主佔地面積167,299.50平方米的土地使用權出讓予汕頭市泰盛科技有限公司，期限為40年，用作商業及金融用途，代價為人民幣1,018,500,000元。
4. 根據汕頭市國土資源局與汕頭市泰盛科技有限公司訂立日期為二零二零年十二月三十一日的國有土地使用權出讓合同補充協議440501-2016-000017-1號，該物業的建設期獲允許延長。
5. 根據汕頭市國土資源局與汕頭市泰盛科技有限公司訂立日期為二零二一年六月二日的國有土地使用權出讓合同補充協議440501-2016-000017-2號，該物業的抵押限制獲註銷。
6. 根據汕頭市國土資源局頒發的三張房地產權證，該物業主佔地面積為167,299.50平方米的土地使用權已授予汕頭市泰盛科技有限公司，期限至二零五七年一月十七日，用作商業及金融用途。

房地產權證之詳情概述如下：

證書編號	部分	發出日期	土地使用權 期限	佔地面積 (平方米)
粵(2017)汕頭市不動產權 第0004853號	地塊F02-10(南區)	二零一七年 三月二日	40年	50,897.90
粵(2017)汕頭市不動產權 第0004865號	地塊F02-08(中區)	二零一七年 三月二日	40年	39,474.80
粵(2017)汕頭市不動產權 第0004866號	地塊F01-11(北區)	二零一七年 三月二日	40年	76,926.80
<b>總計：</b>				<b>167,299.50</b>

7. 在物業當中，位於地塊F02-10(即南區)內的202間辦公室已取得個體房地產權證。根據汕頭市自然資源局發出的202份個體房地產權證，202間辦公室總建築面積為48,805.61平方米的房屋所有權及總分攤佔地面積為9,497.81平方米的該等單位的土地使用權已依法歸屬汕頭市泰盛科技有限公司。

個體房地產權證之詳情概述如下：

證書編號	發出日期	部分	用途	分攤佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091026號	二零二二年 十一月十七日	1棟201室	辦公	65.39	336.07
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091027號	二零二二年 十一月十七日	1棟202室	辦公	47.02	241.66
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091028號	二零二二年 十一月十七日	1棟203室	辦公	47.02	241.66
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091029號	二零二二年 十一月十七日	1棟204室	辦公	49.23	253.03
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091030號	二零二二年 十一月十七日	1棟205室	辦公	72.69	373.58
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091031號	二零二二年 十一月十七日	1棟206室	辦公	66.47	341.66
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091032號	二零二二年 十一月十七日	1棟207室	辦公	47.02	241.66
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091033號	二零二二年 十一月十七日	1棟208室	辦公	47.02	241.66
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091034號	二零二二年 十一月十七日	1棟209室	辦公	47.02	241.66
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091035號	二零二二年 十一月十七日	1棟210室	辦公	66.99	334.30
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091488號	二零二二年 十一月十七日	3棟201室	辦公	66.22	340.33
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091489號	二零二二年 十一月十七日	3棟202室	辦公	46.84	240.72
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091490號	二零二二年 十一月十七日	3棟203室	辦公	46.84	240.72
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091491號	二零二二年 十一月十七日	3棟204室	辦公	49.04	252.05
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091492號	二零二二年 十一月十七日	3棟205室	辦公	72.4	372.13
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091493號	二零二二年 十一月十七日	3棟206室	辦公	66.22	340.33

證書編號	發出日期	部分	用途	分攤佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091494號	二零二二年 十一月十七日	3棟207室	辦公	46.84	240.72
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091495號	二零二二年 十一月十七日	3棟208室	辦公	46.84	240.72
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091496號	二零二二年 十一月十七日	3棟209室	辦公	46.84	240.72
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091497號	二零二二年 十一月十七日	3棟210室	辦公	71.16	365.73
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091498號	二零二二年 十一月十七日	3棟301室	辦公	45.71	234.92
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091499號	二零二二年 十一月十七日	3棟302室	辦公	32.16	165.29
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091500號	二零二二年 十一月十七日	3棟303室	辦公	32.16	165.29
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091501號	二零二二年 十一月十七日	3棟304室	辦公	33.82	173.83
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091502號	二零二二年 十一月十七日	3棟305室	辦公	50.28	258.41
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091503號	二零二二年 十一月十七日	3棟306室	辦公	45.71	234.92
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091504號	二零二二年 十一月十七日	3棟307室	辦公	32.16	165.28
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091505號	二零二二年 十一月十七日	3棟308室	辦公	32.16	165.28
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091506號	二零二二年 十一月十七日	3棟309室	辦公	32.16	165.28
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091507號	二零二二年 十一月十七日	3棟310室	辦公	49.42	254.02
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091508號	二零二二年 十一月十七日	3棟401室	辦公	45.74	235.08
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091509號	二零二二年 十一月十七日	3棟402室	辦公	32.18	165.40

證書編號	發出日期	部分	用途	分攤佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
粵(2022)汕頭市不動產權第0091510號	二零二二年十一月十七日	3棟403室	辦公	32.60	167.54
粵(2022)汕頭市不動產權第0091511號	二零二二年十一月十七日	3棟404室	辦公	33.84	173.95
粵(2022)汕頭市不動產權第0091512號	二零二二年十一月十七日	3棟405室	辦公	50.68	260.49
粵(2022)汕頭市不動產權第0091513號	二零二二年十一月十七日	3棟406室	辦公	45.74	235.08
粵(2022)汕頭市不動產權第0091514號	二零二二年十一月十七日	3棟407室	辦公	32.18	165.40
粵(2022)汕頭市不動產權第0091515號	二零二二年十一月十七日	3棟408室	辦公	32.18	165.40
粵(2022)汕頭市不動產權第0091516號	二零二二年十一月十七日	3棟409室	辦公	32.18	165.40
粵(2022)汕頭市不動產權第0091517號	二零二二年十一月十七日	3棟410室	辦公	49.83	256.10
粵(2022)汕頭市不動產權第0091518號	二零二二年十一月十七日	3棟501室	辦公	46.07	236.76
粵(2022)汕頭市不動產權第0091519號	二零二二年十一月十七日	3棟502室	辦公	32.17	165.33
粵(2022)汕頭市不動產權第0091520號	二零二二年十一月十七日	3棟503室	辦公	33.07	169.96
粵(2022)汕頭市不動產權第0091521號	二零二二年十一月十七日	3棟504室	辦公	33.83	173.87
粵(2022)汕頭市不動產權第0091522號	二零二二年十一月十七日	3棟505室	辦公	50.66	260.38
粵(2022)汕頭市不動產權第0091523號	二零二二年十一月十七日	3棟506室	辦公	46.07	236.76
粵(2022)汕頭市不動產權第0091524號	二零二二年十一月十七日	3棟507室	辦公	32.17	165.33
粵(2022)汕頭市不動產權第0091525號	二零二二年十一月十七日	3棟508室	辦公	32.17	165.33

證書編號	發出日期	部分	用途	分攤佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091526號	二零二二年 十一月十七日	3棟509室	辦公	32.17	165.33
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091527號	二零二二年 十一月十七日	3棟510室	辦公	49.81	255.99
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091528號	二零二二年 十一月十七日	3棟601室	辦公	46.31	238.03
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091529號	二零二二年 十一月十七日	3棟602室	辦公	32.18	165.42
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091530號	二零二二年 十一月十七日	3棟603室	辦公	33.51	172.23
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091531號	二零二二年 十一月十七日	3棟604室	辦公	33.84	173.94
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091532號	二零二二年 十一月十七日	3棟605室	辦公	50.58	259.97
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091533號	二零二二年 十一月十七日	3棟606室	辦公	46.31	238.03
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091534號	二零二二年 十一月十七日	3棟607室	辦公	32.18	165.42
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091535號	二零二二年 十一月十七日	3棟608室	辦公	33.51	172.23
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091536號	二零二二年 十一月十七日	3棟609室	辦公	33.84	173.94
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091537號	二零二二年 十一月十七日	3棟610室	辦公	50.58	259.97
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091538號	二零二二年 十一月十七日	3棟701室	辦公	46.59	239.46
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091539號	二零二二年 十一月十七日	3棟702室	辦公	32.18	165.39
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091540號	二零二二年十一 月十七日	3棟703室	辦公	33.49	172.13
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091541號	二零二二年 十一月十七日	3棟704室	辦公	33.84	173.91

證書編號	發出日期	部分	用途	分攤佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091542號	二零二二年 十一月十七日	3棟705室	辦公	50.57	259.92
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091543號	二零二二年 十一月十七日	3棟706室	辦公	46.59	239.46
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091544號	二零二二年 十一月十七日	3棟707室	辦公	32.18	165.39
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091545號	二零二二年 十一月十七日	3棟708室	辦公	33.49	172.13
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091546號	二零二二年 十一月十七日	3棟709室	辦公	33.84	173.91
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091547號	二零二二年 十一月十七日	3棟710室	辦公	50.57	259.92
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091548號	二零二二年 十一月十七日	3棟801室	辦公	46.48	238.90
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091549號	二零二二年 十一月十七日	3棟802室	辦公	32.18	165.41
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091550號	二零二二年 十一月十七日	3棟803室	辦公	33.39	171.59
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091551號	二零二二年 十一月十七日	3棟804室	辦公	33.84	173.93
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091552號	二零二二年 十一月十七日	3棟805室	辦公	50.58	259.96
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091553號	二零二二年 十一月十七日	3棟806室	辦公	46.48	238.90
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091554號	二零二二年 十一月十七日	3棟807室	辦公	32.18	165.41
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091555號	二零二二年 十一月十七日	3棟808室	辦公	33.39	171.59
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091556號	二零二二年 十一月十七日	3棟809室	辦公	33.84	173.93
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091557號	二零二二年 十一月十七日	3棟810室	辦公	50.58	259.96

證書編號	發出日期	部分	用途	分攤佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091558號	二零二二年 十一月十七日	3棟901室	辦公	46.38	238.36
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091559號	二零二二年 十一月十七日	3棟902室	辦公	32.19	165.44
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091560號	二零二二年 十一月十七日	3棟903室	辦公	33.31	171.20
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091561號	二零二二年 十一月十七日	3棟904室	辦公	33.85	173.96
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091562號	二零二二年 十一月十七日	3棟905室	辦公	50.59	260.00
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091563號	二零二二年 十一月十七日	3棟906室	辦公	46.38	238.37
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091564號	二零二二年 十一月十七日	3棟907室	辦公	32.19	165.44
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091565號	二零二二年 十一月十七日	3棟908室	辦公	33.31	171.20
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091566號	二零二二年 十一月十七日	3棟909室	辦公	33.85	173.96
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091567號	二零二二年 十一月十七日	3棟910室	辦公	50.59	260.00
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091568號	二零二二年 十一月十七日	3棟1001室	辦公	46.27	237.80
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091569號	二零二二年 十一月十七日	3棟1002室	辦公	32.19	165.46
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091570號	二零二二年 十一月十七日	3棟1003室	辦公	33.23	170.81
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091571號	二零二二年 十一月十七日	3棟1004室	辦公	33.85	173.98
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091572號	二零二二年 十一月十七日	3棟1005室	辦公	50.59	260.03
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091573號	二零二二年 十一月十七日	3棟1006室	辦公	46.27	237.81

證書編號	發出日期	部分	用途	分攤佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091574號	二零二二年 十一月十七日	3棟1007室	辦公	32.19	165.46
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091575號	二零二二年 十一月十七日	3棟1008室	辦公	33.23	170.81
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091576號	二零二二年 十一月十七日	3棟1009室	辦公	33.85	173.98
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091577號	二零二二年 十一月十七日	3棟1010室	辦公	50.59	260.03
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091578號	二零二二年 十一月十七日	3棟1101室	辦公	46.16	237.26
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091579號	二零二二年 十一月十七日	3棟1102室	辦公	32.20	165.48
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091580號	二零二二年 十一月十七日	3棟1103室	辦公	33.16	170.43
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091581號	二零二二年 十一月十七日	3棟1104室	辦公	33.85	174.00
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091582號	二零二二年 十一月十七日	3棟1105室	辦公	50.60	260.07
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091583號	二零二二年 十一月十七日	3棟1106室	辦公	46.16	237.28
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091584號	二零二二年 十一月十七日	3棟1107室	辦公	32.20	165.48
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091585號	二零二二年 十一月十七日	3棟1108室	辦公	33.16	170.43
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091586號	二零二二年 十一月十七日	3棟1109室	辦公	33.85	174.00
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091587號	二零二二年 十一月十七日	3棟1110室	辦公	50.60	260.07
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091588號	二零二二年 十一月十七日	3棟1201室	辦公	46.05	236.71
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091589號	二零二二年 十一月十七日	3棟1202室	辦公	32.20	165.50

證書編號	發出日期	部分	用途	分攤佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091590號	二零二二年 十一月十七日	3棟1203室	辦公	33.08	170.03
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091591號	二零二二年 十一月十七日	3棟1204室	辦公	33.86	174.03
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091592號	二零二二年 十一月十七日	3棟1205室	辦公	50.61	260.10
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091593號	二零二二年 十一月十七日	3棟1206室	辦公	46.06	236.72
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091594號	二零二二年 十一月十七日	3棟1207室	辦公	32.20	165.50
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091595號	二零二二年 十一月十七日	3棟1208室	辦公	33.08	170.03
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091596號	二零二二年 十一月十七日	3棟1209室	辦公	33.86	174.03
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091597號	二零二二年 十一月十七日	3棟1210室	辦公	50.61	260.10
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091598號	二零二二年 十一月十七日	3棟1301室	辦公	47.71	245.22
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091599號	二零二二年 十一月十七日	3棟1302室	辦公	33.5	172.18
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091600號	二零二二年 十一月十七日	3棟1303室	辦公	34.35	176.55
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091601號	二零二二年 十一月十七日	3棟1304室	辦公	35.22	181.01
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091602號	二零二二年 十一月十七日	3棟1305室	辦公	52.54	270.01
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091603號	二零二二年 十一月十七日	3棟1306室	辦公	47.71	245.22
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091604號	二零二二年 十一月十七日	3棟1307室	辦公	33.50	172.18
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091605號	二零二二年 十一月十七日	3棟1308室	辦公	34.35	176.55

證書編號	發出日期	部分	用途	分攤佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091606號	二零二二年 十一月十七日	3棟1309室	辦公	35.22	181.01
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091607號	二零二二年 十一月十七日	3棟1310室	辦公	52.54	270.01
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091608號	二零二二年 十一月十七日	3棟1401室	辦公	47.61	244.68
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091609號	二零二二年 十一月十七日	3棟1402室	辦公	33.50	172.20
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091610號	二零二二年 十一月十七日	3棟1403室	辦公	34.29	176.22
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091611號	二零二二年 十一月十七日	3棟1404室	辦公	35.22	181.04
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091612號	二零二二年 十一月十七日	3棟1405室	辦公	52.54	270.05
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091613號	二零二二年 十一月十七日	3棟1406室	辦公	47.61	244.68
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091614號	二零二二年 十一月十七日	3棟1407室	辦公	33.50	172.20
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091615號	二零二二年 十一月十七日	3棟1408室	辦公	34.29	176.22
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091616號	二零二二年 十一月十七日	3棟1409室	辦公	35.22	181.04
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091617號	二零二二年十一 月十七日	3棟1410室	辦公	52.54	270.05
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091618號	二零二二年 十一月十七日	3棟1501室	辦公	47.49	244.06
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091619號	二零二二年 十一月十七日	3棟1502室	辦公	33.51	172.22
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091620號	二零二二年 十一月十七日	3棟1503室	辦公	34.21	175.81
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091621號	二零二二年 十一月十七日	3棟1504室	辦公	35.23	181.06

證書編號	發出日期	部分	用途	分攤佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091622號	二零二二年 十一月十七日	3棟1505室	辦公	52.55	270.08
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091623號	二零二二年 十一月十七日	3棟1506室	辦公	47.49	244.06
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091624號	二零二二年 十一月十七日	3棟1507室	辦公	33.51	172.22
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091625號	二零二二年 十一月十七日	3棟1508室	辦公	34.21	175.81
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091626號	二零二二年 十一月十七日	3棟1509室	辦公	35.23	181.06
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091627號	二零二二年 十一月十七日	3棟1510室	辦公	52.55	270.08
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091628號	二零二二年 十一月十七日	3棟1601室	辦公	48.29	248.21
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091629號	二零二二年 十一月十七日	3棟1602室	辦公	34.05	175.03
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091630號	二零二二年 十一月十七日	3棟1603室	辦公	34.67	178.22
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091631號	二零二二年 十一月十七日	3棟1604室	辦公	35.80	184.01
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091632號	二零二二年 十一月十七日	3棟1605室	辦公	53.42	274.57
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091633號	二零二二年 十一月十七日	3棟1606室	辦公	48.29	248.21
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091634號	二零二二年 十一月十七日	3棟1607室	辦公	34.05	175.03
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091635號	二零二二年 十一月十七日	3棟1608室	辦公	34.67	178.22
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091636號	二零二二年 十一月十七日	3棟1609室	辦公	35.80	184.01
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091637號	二零二二年 十一月十七日	3棟1610室	辦公	53.42	274.57

證書編號	發出日期	部分	用途	分攤佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091638號	二零二二年 十一月十七日	3棟1701室	辦公	48.30	248.25
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091639號	二零二二年 十一月十七日	3棟1702室	辦公	34.06	175.05
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091640號	二零二二年 十一月十七日	3棟1703室	辦公	34.60	177.83
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091641號	二零二二年 十一月十七日	3棟1704室	辦公	35.81	184.04
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091642號	二零二二年 十一月十七日	3棟1705室	辦公	53.31	273.98
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091643號	二零二二年 十一月十七日	3棟1706室	辦公	48.30	248.25
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091644號	二零二二年 十一月十七日	3棟1707室	辦公	34.06	175.05
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091645號	二零二二年 十一月十七日	3棟1708室	辦公	34.60	177.83
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091646號	二零二二年 十一月十七日	3棟1709室	辦公	35.81	184.04
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091647號	二零二二年 十一月十七日	3棟1710室	辦公	53.31	273.98
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091648號	二零二二年 十一月十七日	3棟1801室	辦公	48.31	248.29
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091649號	二零二二年 十一月十七日	3棟1802室	辦公	34.06	175.08
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091650號	二零二二年 十一月十七日	3棟1803室	辦公	34.52	177.43
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091651號	二零二二年 十一月十七日	3棟1804室	辦公	35.81	184.06
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091652號	二零二二年 十一月十七日	3棟1805室	辦公	53.19	273.40
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091653號	二零二二年 十一月十七日	3棟1806室	辦公	48.31	248.29

證書編號	發出日期	部分	用途	分攤佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091654號	二零二二年 十一月十七日	3棟1807室	辦公	34.06	175.08
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091655號	二零二二年 十一月十七日	3棟1808室	辦公	34.52	177.43
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091656號	二零二二年 十一月十七日	3棟1809室	辦公	35.81	184.06
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091657號	二零二二年 十一月十七日	3棟1810室	辦公	53.19	273.4
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091658號	二零二二年 十一月十七日	3棟1901室	辦公	48.31	248.32
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091659號	二零二二年 十一月十七日	3棟1902室	辦公	34.07	175.10
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091660號	二零二二年 十一月十七日	3棟1903室	辦公	34.44	177.02
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091661號	二零二二年 十一月十七日	3棟1904室	辦公	35.82	184.09
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091662號	二零二二年 十一月十七日	3棟1905室	辦公	53.10	272.91
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091663號	二零二二年 十一月十七日	3棟1906室	辦公	48.31	248.32
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091664號	二零二二年 十一月十七日	3棟1907室	辦公	34.07	175.10
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091665號	二零二二年 十一月十七日	3棟1908室	辦公	34.44	177.02
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091666號	二零二二年 十一月十七日	3棟1909室	辦公	35.82	184.09
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091667號	二零二二年 十一月十七日	3棟1910室	辦公	53.10	272.91
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091668號	二零二二年 十一月十七日	3棟2001室	辦公	48.32	248.36
粵(2022)汕頭市不動產權第 0091669號	二零二二年 十一月十七日	3棟2002室	辦公	34.07	175.13

證書編號	發出日期	部分	用途	分攤佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
粵(2022)汕頭市不動產權第0091670號	二零二二年十一月十七日	3棟2003室	辦公	34.36	176.61
粵(2022)汕頭市不動產權第0091671號	二零二二年十一月十七日	3棟2004室	辦公	35.82	184.12
粵(2022)汕頭市不動產權第0091672號	二零二二年十一月十七日	3棟2005室	辦公	52.96	272.20
粵(2022)汕頭市不動產權第0091673號	二零二二年十一月十七日	3棟2006室	辦公	48.32	248.36
粵(2022)汕頭市不動產權第0091674號	二零二二年十一月十七日	3棟2007室	辦公	34.07	175.13
粵(2022)汕頭市不動產權第0091675號	二零二二年十一月十七日	3棟2008室	辦公	34.36	176.61
粵(2022)汕頭市不動產權第0091676號	二零二二年十一月十七日	3棟2009室	辦公	35.82	184.12
粵(2022)汕頭市不動產權第0091677號	二零二二年十一月十七日	3棟2010室	辦公	52.96	272.20
粵(2022)汕頭市不動產權第0091678號	二零二二年十一月十七日	3棟2101室	辦公	94.30	484.65
粵(2022)汕頭市不動產權第0091914號	二零二二年十一月十八日	7棟	其他	1,101.87	5,663.32
<b>總計</b>				<b>9,497.81</b>	<b>48,805.61</b>

8. 根據汕頭市華僑經濟文化合作試驗區規劃建設局於二零一七年一月十三日頒發之建設用地規劃許可證[2017]汕華規建地字第001號，該物業之擬定土地用途已獲批准。
9. 根據汕頭市華僑經濟文化合作試驗區規劃建設局頒發之三份建設工程規劃許可證，該物業之擬定開發項目已獲批准。

建設工程規劃許可證之詳情概述如下：

許可證編號	部分	發出日期
[2018]汕華規建地字第023號	地塊F02-10(南區)	二零一八年五月三十日
[2019]汕華規建地字第012號	地塊F02-08(中區)	二零一九年三月二十九日
[2018]汕華規建地字第021號	地塊F01-11(北區)	二零一八年五月三十日

10. 根據汕頭市華僑經濟文化合作試驗區規劃建設局頒發的三張建設工程施工許可證，該物業之擬定開發項目已獲准施工。

建設工程施工許可證之詳情概述如下：

許可證編號	部分	發出日期
汕華規建許(2018)第135號	地塊F02-10(南區)	二零一八年 八月一日
汕華規建許(2019)第197號	地塊F02-08(中區)	二零一九年 九月二十日
汕華規建許(2018)第167號	地塊F01-11(北區)	二零一八年 九月二十八日

11. 根據汕頭市華僑經濟文化合作試驗區規劃建設局於二零二一年七月三十日發出的汕華規建備[2021]第015號建築工程竣工驗收證書，該物業的地塊F02-10(南區)開發建設已獲認證。

12. 據 貴集團提供的資料顯示，該物業之擬定開發項目之建設工程最初計劃完成日期為二零二四年一月，但經向有關當局申請後，已延遲至二零二六年十二月，且無須支付任何溢價或罰款。

13. 根據汕頭市住房和城鄉建設局發出之兩張預售許可證，允許預售該物業之一部分。

預售許可證詳情如下：

許可證編號	部分	發出日期
汕房預字(2019)第009號	地塊F01-11	二零一九年 三月十八日
汕房預字(2021)第036號	地塊F01-11	二零二一年 五月十四日

14. 根據汕頭市住房和城鄉建設局於二零二二年六月八日發出的商品房銷售許可證020-440507-2022-0007-7，已獲允許出售該物業地塊F02-10(南區)的開發項目之一部分。

15. 根據廈門國際銀行有限公司(作為受押人)與汕頭市泰盛科技有限公司(作為抵押人)訂立之抵押協議0610202310185880DY-1，地塊F02-08(中區)已被抵押，貸款金額為人民幣345,000,000元。

16. 根據深圳寶開實業有限公司(作為受押人)與汕頭市泰盛科技有限公司(作為抵押人)訂立之抵押協議，於地塊F02-10(南區)上興建之多幢樓宇已被抵押，貸款金額最高為人民幣1,022,880,000元。

17. 根據中國建築第二工程局第三建築工程有限公司(作為受押人)與汕頭市泰盛科技有限公司(作為抵押人)訂立之抵押協議，於地塊F01-11(北區)上興建之多幢樓宇已被抵押，貸款金額為人民幣460,440,000元。

18. 該物業的一般情況及市場資料概述如下：

位置	:	該物業位於中國廣東省汕頭市龍湖區東部新港城西二街與汕港路交界處。
交通	:	揭陽潮汕國際機場及汕頭火車站距離該物業分別約47.3公里及7.5公里。

周邊地區性質：該地區主要是龍湖區的住宅區。

19. 吾等獲上海市錦天城(深圳)律師事務所提供有關該物業的法律意見，包括(但不限於)以下內容：
- (a) 汕頭市泰盛科技有限公司已取得該物業的國有土地使用權；
- (b) 地塊F02-08(中區)、於地塊F02-10(南區)上興建之多幢建築物及於地塊F01-11(北區)上興建之多幢建築物已被抵押；及
- (c) 該物業不受任何登記通知、登記查封、登記爭議及登記佔用的規限。
20. 根據所提供之資料，該物業於估值日期之未付建築成本及已產生建築成本分別約為人民幣1,501,300,000元及人民幣1,493,000,000元。
21. 於該物業總開發價值之估值過程中，吾等已考慮並分析可資比較之辦公室、商舖、公寓、酒店及停車場之銷售數據。

經詳盡收集之可資比較辦公室銷售數據被認為在物業類型及位置方面與該物業之擬定開發項目相關。共有四個位於龍湖區的可資比較辦公室銷售數據經確定並分析。採用的可資比較辦公室銷售數據單位價格按總建築面積計算介於每平方米人民幣8,270元至人民幣10,000元之間。下表列出採用經調整之可資比較辦公室銷售詳情：

	可資比較個案一	可資比較個案二	可資比較個案三	可資比較個案四
<b>開發項目</b>	龍光世紀商務中心	長平新一城	汕頭粵海大廈	蘇寧廣場寫字樓
地區	龍湖區	龍湖區	龍湖區	龍湖區
城市	汕頭	汕頭	汕頭	汕頭
竣工年份	2007	2020	2014	2016
物業類型	辦公室	辦公室	辦公室	辦公室
單位面積(平方米)	177.00	54.00	67.00	120.00
土地使用權到期日(年份)	2047	2060	2054	2056
性質	出售	出售	出售	出售
<b>可實現單位價格(每平方米人民幣)</b>	<b>9,887</b>	<b>8,270</b>	<b>8,358</b>	<b>10,000</b>
<b>調整</b>				
售價折讓	-3.0%	-3.0%	-3.0%	-3.0%
位置	-5.0%	+15.0%	0.0%	0.0%
樓齡	+7.0%	+0.5%	+3.5%	+2.5%
面積	-0.6%	-1.8%	-1.7%	-1.2%
土地使用權期限調整	+19.2%	-3.4%	+4.2%	+1.4%
<b>經調整單位價格(每平方米人民幣)</b>	<b>11,599</b>	<b>8,843</b>	<b>8,606</b>	<b>9,973</b>

所採用之可資比較數據的單位價格已於不同方面進行調整，包括售價折讓、位置、樓齡、面積及土地使用權期限。在對上述方面進行適當調整後，所採用之可資比較辦公室銷售數據單位價格按總建築面積計算介乎人每平方米人民幣8,606元至人民幣11,599元之間。所採用之標準辦公室物業單位價格按總建築面積計算為每平方米人民幣9,760元。

經詳盡收集之可資比較商鋪銷售數據被認為在物業類型、位置及樓層方面與該物業之擬定開發項目相關。共有三個位於龍湖區及位於一樓的可資比較商鋪銷售數據經確定並分析。採用的可資比較商鋪銷售數據單位價格按總建築面積計算介於每平方米人民幣16,500元至人民幣18,400元之間。下表列出採用經調整之可資比較商鋪銷售詳情：

	可資比較個案一	可資比較個案二	可資比較個案三
<b>開發項目</b>	碧霞莊南區	鳳凰城	柏嘉半島花園
地區	龍湖區	龍湖區	龍湖區
城市	汕頭	汕頭	汕頭
竣工年份	2007	2006	2013
物業類型	商鋪	商鋪	商鋪
單位面積(平方米)	50.00	73.00	175.00
樓層	一樓	一樓	一樓
土地使用權到期日(年份)	2057	2056	2063
性質	出售	出售	出售
<b>可實現單位價格(每平方米人民幣)</b>	<b>18,400</b>	<b>17,808</b>	<b>16,500</b>
<b>調整</b>			
售價折讓	-3.0%	-3.0%	-3.0%
位置	0.0%	+5.0%	0.0%
樓齡	+7.0%	+7.5%	+4.0%
面積	-4.4%	-4.3%	-4.2%
樓層	0.0%	0.0%	0.0%
土地使用權期限調整	+0.1%	+1.4%	-6.2%
<b>經調整單位價格(每平方米人民幣)</b>	<b>18,353</b>	<b>18,990</b>	<b>14,977</b>

所採用之可資比較數據的單位價格已於不同方面進行調整，包括售價折讓、樓齡、位置、樓層、面積及土地使用權期限。在對上述方面進行適當調整後，所採用之可資比較商鋪銷售數據單位價格按總建築面積計算介乎人每平方米人民幣14,977元至人民幣18,990元之間。三個經調整位於一樓之可資比較商鋪銷售數據單位價格之權重相同，加權平均值按總建築面積計算為每平方米人民幣17,440元。

已估值的商鋪中，在設有特別單位，包括展覽中心、獨立商業區及地塊F01-11(北區)之雙層商鋪。為反映該等單位之特點，已進一步調整上述按面積、位置及樓層計算之單位價格，得出單位價格按總建築面積計算分別為每平方米人民幣8,550元、每平方米人民幣13,900元及每平方米人民幣10,400元。

經詳盡收集之可資比較公寓銷售數據被認為在物業類型及位置方面與該物業之擬定開發項目相關。共有三個位於龍湖區的可資比較公寓銷售數據經確定並分析。採用的可資比較公寓銷售數據單位價格按總建築面積計算介於每平方米人民幣9,583元至人民幣11,400元之間。下表列出採用經調整之可資比較公寓銷售詳情：

	可資比較個案一	可資比較個案二	可資比較個案三
<b>開發項目</b>	群光匯北塔	華潤置地公館	數碼港商務大廈
地區	龍湖區	龍湖區	龍湖區
城市	汕頭	汕頭	汕頭
竣工年份	2018	2022	2023
物業類型	公寓	公寓	公寓
單位面積(平方米)	48.00	40.00	50.00
移交狀況	已裝修	已裝修	已裝修
土地使用權到期日(年份)	2058	2062	2063
性質	出售	出售	出售
<b>可實現單位價格(每平方米人民幣)</b>	<b>9,583</b>	<b>11,250</b>	<b>11,400</b>
<b>調整</b>			
售價折讓	-3.0%	-3.0%	-3.0%
位置	0.0%	0.0%	0.0%
樓齡	+3.0%	+1.0%	+0.5%
面積	-1.1%	-1.2%	-1.1%
移交狀況	0.0%	0.0%	0.0%
土地使用權期限調整	-1.2%	-5.3%	-6.2%
<b>經調整單位價格(每平方米人民幣)</b>	<b>9,361</b>	<b>10,311</b>	<b>10,307</b>

所採用之可資比較數據的單位價格已於不同方面進行調整，包括售價折讓、位置、樓齡、面積、移交狀況及土地使用權期限。在對上述方面進行適當調整後，所採用之可資比較公寓銷售數據單位價格按總建築面積計算介乎每平方米人民幣9,361元至人民幣10,307元之間。所採用之標準公寓物業單位價格按總建築面積計算為每平方米人民幣10,000元。

已估值的公寓中，包括位於地塊F01-11(北區)位置及移交狀況較差並以毛坯交付的公寓。為反映該等單位之特點，已進一步調整上述按位置及移交狀況計算之單位價格，得出單位價格按總建築面積計算為每平方米人民幣6,500元。

經詳盡收集之可資比較酒店銷售數據被認為在物業類型及位置方面與該物業之擬定開發項目相關。由於自二零二三年至估值日期起計之調研期內並無酒店銷售交易之記錄，吾等已將調研範圍擴展至廣東省其他地區，並已物色及採納另外三宗相關之酒店銷售交易。共有三個位於廣東省的可資比較酒店銷售數據經確定並分析。採用的可資比較酒

店銷售數據單位價格按總建築面積計算介於每平方米人民幣7,033元至人民幣12,712元之間。下表列出採用經調整之可資比較酒店銷售詳情：

	可資比較個案一	可資比較個案二	可資比較個案三
<b>開發項目</b>	深圳新都酒店	佛山鳳悅酒店	惠州凱賓斯基酒店
城市	深圳	佛山	惠州
省區	廣東省	廣東省	廣東省
竣工年份	2012	2018	2010
物業類型	酒店	酒店	酒店
日期	二零二四年三月	二零二三年九月	二零二三年四月
單位面積(平方米)	50,598.00	23,599.00	75,363.00
土地使用權到期日(年份)	2052	2058	2050
<b>可實現單位價格(每平方米人民幣)</b>	<b>8,271</b>	<b>12,712</b>	<b>7,033</b>
<b>調整</b>			
時間	0.0%	-1.5%	-1.5%
位置	0.0%	0.0%	0.0%
樓齡	+6.0%	+3.0%	+7.0%
面積	+3.4%	-2.0%	+8.3%
土地使用權期限調整	+7.4%	-2.0%	+9.4%
<b>經調整單位價格(每平方米人民幣)</b>	<b>9,714</b>	<b>12,390</b>	<b>8,756</b>

所採用之可資比較數據的單位價格已於不同方面進行調整，包括時間、位置、樓齡、面積及土地使用權期限。在對上述方面進行適當調整後，所採用之可資比較酒店銷售數據單位價格按總建築面積計算介乎每平方米人民幣8,756元至人民幣12,309元之間。所採用之酒店物業單位價格按總建築面積計算為每平方米人民幣10,300元。

經詳盡收集之可資比較車位銷售數據被認為在物業類型及位置方面與該物業之擬定開發項目相關。共有三個位於龍湖區的可資比較車位銷售數據經確定並分析。採用的可資比較車位銷售數據單位價格介於每個車位人民幣110,000元至人民幣120,000元之間。下表列出採用經調整之可資比較車位銷售數據詳情：

	可資比較個案一	可資比較個案二	可資比較個案三
<b>開發項目</b>	智匯時代	紫茵莊西區	星匯上品
地區	龍湖區	龍湖區	龍湖區
城市	汕頭	汕頭	汕頭
竣工年份	2010	2018	2015
物業類型	地下停車場車位	地下停車場車位	地下停車場車位
土地使用權到期日(年份)	2050	2068	2065
性質	出售	出售	出售
<b>可實現單位價格(每個車位人民幣)</b>	110,000	120,000	117,000
<b>調整</b>			
售價折讓	-3.0%	-3.0%	-3.0%
位置	0.0%	0.0%	0.0%
樓齡	+5.5%	+1.5%	+3.0%
土地使用權期限調整	+12.0%	-9.8%	-7.8%
<b>經調整單位價格(每個車位人民幣)</b>	<b>126,280</b>	<b>106,616</b>	<b>107,874</b>

所採用之可資比較數據的單位價格已於不同方面進行調整，包括售價折讓、位置及樓齡。在對上述方面進行適當調整後，車位銷售數據單位價格介乎每個車位人民幣106,616元至人民幣126,280元之間。三個經調整之可資比較車位銷售數據單位價格之權重相同，加權平均值為每個車位人民幣114,000元。

已估值的車位中，包括位於地塊F01-11(北區)位置較差的車位。為反映該等單位之特點，已進一步調整上述按位置計算之單位價格，得出單位價格為每個車位人民幣86,000元。此外，該等單位(即地下停車場車位一下層)包括位於地塊F02-10(南區)、地塊F02-08(中區)及地塊F01-11(北區)之車位，由於樓層較低，其可達性較差。為反映該等單位之特點，已進一步調整上述按樓層計算之單價，得出單位價格為每個車位人民幣63,999元。

22. 假設物業已竣工並可自由轉讓，該物業於估值日期之總開發價值約為人民幣5,963,500,000元。該物業總開發價值的計算詳情如下表所示：

地塊F02-10 南區投資物業	總建築面積/ 停車場車位數目		採用單位價格	總開發價值 (人民幣)
辦公室	43,152.28平方米	X	每平方米人民幣9,760元	421,166,253
展覽中心	5,663.32平方米	X	每平方米人民幣8,550元	48,421,386
地下停車場車位(下層)	501個車位	X	每個車位人民幣63,999元	32,063,433
			小計	501,651,072
			約整至	<b>502,000,000</b>

地塊F02-10 南區庫存物業	總建築面積/ 停車場車位數目		採用單位價格	總開發價值 (人民幣)
商鋪	350.88平方米	X	每平方米人民幣17,440元	6,119,347
辦公室	55,536.08平方米	X	每平方米人民幣9,760元	543,032,141
地下停車場車位(上層)	1,415個車位	X	每個車位人民幣114,000元	161,310,000
			小計	709,461,488
			約整至	<b>709,500,000</b>

地塊F02-08 中區投資物業	總建築面積/ 停車場車位數目		採用單位價格	總開發價值 (人民幣)
辦公室	35,369.39平方米	X	每平方米人民幣9,760元	345,205,246
公寓	30,635.56平方米	X	每平方米人民幣10,000元	306,355,600
酒店	33,859.75平方米	X	每平方米人民幣10,300元	348,755,425
獨立商業區	64,015.53平方米	X	每平方米人民幣13,900元	889,815,867
地下停車場車位(下層)	476個車位	X	每個車位人民幣63,999元	30,463,461
地下停車場車位(上層)	787個車位	X	每個車位人民幣114,000元	89,718,000
地下配套設施	154.63平方米	X	-	-
			小計	2,010,313,599
			約整至	<b>2,010,000,000</b>

地塊F01-11 北區投資物業	總建築面積/ 停車場車位數目		採用單位價格	總開發價值 (人民幣)
公寓	70,594.49平方米	X	每平方米人民幣10,000元	705,944,900
地下停車場車位(下層)	419個車位	X	每個車位人民幣63,999元	26,815,526
			小計	732,760,426
			約整至	<b>733,000,000</b>

地塊F01-11 北區庫存物業	總建築面積/ 停車場車位數目		採用單位價格	總開發價值 (人民幣)
商鋪	8,463.64平方米	X	每平方米人民幣10,400元	88,021,856
公寓	254,084.74平方米	X	每平方米人民幣6,500元	1,651,550,810
地下停車場車位(上層)	3,134個車位	X	每個車位人民幣86,000元	269,524,000
			小計	2,009,096,666
			約整至	<b>2,009,000,000</b>
			總計	<b>5,963,500,000</b>

23. 對該物業進行估值時，吾等採用市場法評估擬定開發項目之總開發價值，其後根據未償開發成本、餘下開發期及開發商尚未實現之利潤進行調整。

對總開發價值之調整詳述如下：

總開發價值調整：	人民幣	
	5,963,500,000元	
減去營銷及銷售成本：	人民幣	調整按發展總值的3.1%計算。
	183,000,000元	
減去未償建築成本：	人民幣	調整按 貴公司提供的未償付建築成本人
	1,501,300,000元	民幣1,501,300,000元計算。

減去意外開支及財務成本：	人民幣 170,600,000元	意外開支為就建設過程中不可預期事項及緊急情況作出的成本撥備。
		財務成本為建築成本的借款成本。其按建設期的一半計算，原因為建築成本一般以分期付款方式週期性地借入及償付。
		調整按未償付建築成本的10%（就地塊F02-08（中區）而言）及3.0%（就地塊F01-11（北區）而言）作為意外開支；以及一半未完成建設期2.42年（就地塊F02-08（中區）而言）及1.51年（就地塊F01-11（北區）而言）的5.25%作為財務成本計算。
減去利潤率：	人民幣 560,000,000元	其為發展商進行開發時將予實現的利潤。其構成總發展價值的組成部分，因此須從總發展價值中扣除以得出土地價值。
		調整按公寓部分的總開發及土地成本的10%以及商業部分的總開發及土地成本的20%計算。
減去餘下開發期：	人民幣 213,100,000元	其為估值日期至建築工程預期竣工日期的時間成本。
		調整按未完成建設期2.42年（就地塊F02-08（中區）而言）及1.51年（就地塊F01-11（北區）而言）的5.25%作為財務成本計算。
市值：	人民幣 3,335,500,000元	

所採用之營銷及銷售成本、意外開支、財務成本及利潤率乃透過參考吾等之過往估值經驗中約20個類似開發項目所採納之現行市場費率（介乎3.0%至5.5%為營銷及銷售成本、介乎3.0%至12.0%為意外開支、介乎4.75%至6.0%為財務成本、約10%為公寓發展項目利潤率、約20%為商業發展項目利潤率）而得出，該等項目於位置、開發規模及物業類型方面均被視為相關。於釐定所採納之未償建築成本及期限

時，吾等參考由 貴公司提供之成本資料及開發時間表，並與吾等之過往估值經驗中約20個類似開發項目之成本資料(建設期介乎5.0年至8.0年)及吾等於實地視察中的調查結果進行進一步核對，該等項目於位置、開發規模及物業類型方面均被視為相關。

24. 為便於參考，持作投資部分及持作庫存部分於估值日期的分攤價值概述如下：

#### 持作投資

地塊號碼	部分	建築面積/ 擬建建築面積 (平方米)	市值 (人民幣)
地塊F02-10(南區)	辦公室、展覽中心及地下停車場車位(下層)	55,386.54	502,000,000
地塊F02-08(中區)	辦公室、公寓、酒店、獨立商業區、地下停車場車位(上下兩層)以及地下配套設施	231,732.65	869,000,000
地塊F01-11(北區)	公寓及地下停車場車位(下層)	76,146.24	457,000,000
	小計	363,265.43	1,828,000,000

#### 持作庫存

地塊號碼	部分	建築面積/ 擬建建築面積 (平方米)	市值 (人民幣)
地塊F02-10(南區)	辦公室、商店及地下停車場車位(上層)	74,546.30	709,500,000
地塊F01-11(北區)	商鋪、公寓及地下停車場車位(上層)	304,292.45	798,000,000
	小計	378,838.75	1,507,500,000
	總計	742,104.18	3,335,500,000

## 1. 責任聲明

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

## 2. 權益披露

### 董事及主要行政人員於本公司股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有須：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉；或(ii)記錄於根據證券及期貨條例第352條本公司須存置的登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄C3的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	身份/ 權益性質	所持有／擁有權益之 股份數目	佔已發行股份之概約 百分比 (附註1)
John Edward Hunt先生 (「Hunt先生」)	受控制法團之權益	29,737,837 (L) (附註2)	27.23%

縮寫：「L」表示好倉

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，本公司全部已發行股本為109,202,495股股份。
- (2) 於最後實際可行日期，29,737,837股股份由Hunt先生全資實益擁有之公司Da Ming Prime Limited持有。因此，根據證券及期貨條例第XV部之條文，Hunt先生被視作於Da Ming Prime Limited持有之全部股份中擁有權益。

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

記於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，據董事所深知，下列人士或實體（除上文所披露的董事或本公司主要行政人員外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露之權益或好倉或淡倉，或擁有根據證券及期貨條例第336條須登記於該條所述登記冊內之權益或好倉或淡倉：

股東姓名／名稱	身份／ 權益性質	持有的股份／ 相關股份數目	佔已發行 股份之概約百分比 (附註1)
Da Ming Prime Limited (「Da Ming Prime」)	實益擁有人	29,737,837 (L) (附註2)	27.23%
王建先生	受控制法團之權益	20,807,954 (L) (附註2)	19.05%
Massive Thriving Limited (「Massive Thriving」)	實益擁有人 (附註2)	18,507,300 (L) (附註3)	16.95%
	受控制法團之權益	2,300,654 (L) (附註3)	2.10%

縮寫：「L」表示好倉

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，本公司全部已發行股本為109,202,495股股份。
- (2) 於最後實際可行日期，29,737,837股股份由Hunt先生全資實益擁有之公司Da Ming Prime持有。因此，根據證券及期貨條例第XV部之條文，Hunt先生被視作於Da Ming Prime持有之全部股份中擁有權益。
- (3) 於最後實際可行日期，Massive Thriving之直接全資附屬公司深圳長豐實業有限公司實益擁有2,300,654股股份，而王建先生全資擁有之公司Massive Thriving則實益擁有18,507,300股股份。因此，根據證券及期貨條例第XV部之條文，王建先生被視作於20,807,954股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事確認，概無任何其他人士於本公司或其相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉。

### 3. 董事之服務合約

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

### 4. 董事於資產／合約中的權益及其他權益

#### (a) 於資產中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於寶新置地集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日(即寶新置地集團最新刊發經審核綜合財務報表編製日期)起已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃寶新置地集團任何成員公司的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

#### (b) 於重大合約的權益

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

#### (c) 於競爭業務中的權益

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

### 5. 訴訟

誠如本公司日期為二零二三年三月十七日及二零二三年六月十三日之公告所披露，本公司已接獲深圳一間債權銀行(「**深圳債權人**」)提出的呈請(「**呈請**」)，主要依據是本公司間接非全資附屬公司深圳吉通實業有限公司(「**深圳吉通**」)由於未能及時償還深圳債權人向深圳吉通授出之一項未償還本金為人民幣1,197,000,000元之貸款融資(「**深圳吉通融資**」)而違反其責任，而深圳債權人要求本公司(作為深圳吉通融資的擔保人)履行其於深圳吉通融資及相關擔保合約

項下的保證責任。深圳吉通已就二零二三年八月十六日的首次聆訊判決提出上訴，並就二零二四年三月二十八日的首次上訴聆訊判決提出上訴。於最後實際可行日期，廣東省高等法院已受理第二次上訴申請，惟聆訊日期尚未確定。

本公司間接非全資附屬公司湖南美聯置業有限公司（「**湖南美聯**」）由於未能及時償還廣東省揭陽市一間債權銀行（「**揭陽債權人**」）授出之一項未償還本金為人民幣58,900,000元之貸款融資（「**湖南美聯融資**」）而違反其責任，而揭陽債權人就此向廣東省揭陽市榕城區法院提出呈請，索償湖南美聯融資項下之逾期貸款本金及利息，以及相關罰息。首次聆訊將於二零二四年八月三十日進行。

誠如本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報所披露，本集團一間附屬公司（即湖南美聯）的若干投資物業及持作出售物業已予抵押，以作為授予一間前附屬公司已逾期銀行借款之抵押品。該債權銀行已起訴湖南美聯就逾期貸款本金人民幣43,500,000元連同應計利息及相關罰息承擔共同責任。首次聆訊已於二零二四年八月八日舉行，截至最後實際可行日期，法院尚未公佈判決。

## 6. 重大合約

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

- (a) 買賣協議，其詳情披露於本公司日期為二零二二年十月三日之公告及通函；
- (b) 賣方所發出日期為二零二二年十月三日之不可撤銷承諾，據此賣方承諾，第一階段代價將由深圳寶新全額用於償還廈門國際信託向深圳寶新提供的貸款項下到期的應計利息；
- (c) 深圳新恆創建設集團有限公司（「**深圳新恆創**」）（作為買方）與本公司間接非全資附屬公司深圳耀振實業有限公司（「**深圳耀振**」）（作為賣方）所訂立日期為二零二三年六月二十六日之股權轉讓協議（「**股權轉讓協議**」）。根據股權轉讓協議，深圳耀振有條件同意出售，而深圳新恆創有條件同意購買深圳賽奧企業管理有限公司的全部股權，代價為人民幣10,000元；

- (d) 本公司、雲能國際控股集團有限公司(「雲能國際」)、深圳馳旭實業有限公司、上海寶羿供應鏈有限公司及雲南能投國際工程有限公司所訂立日期為二零二四年一月二十六日之協議，內容有關部分償還本公司向雲能國際發行的公司債券。有關詳情披露於本公司日期分別為二零二四年一月二十六日及二零二四年二月二十九日的公告及通函；
- (e) 第一份補充協議；及
- (f) 第二份補充協議。

## 7. 專家及同意書

以下為名列本通函或提供本通函所載意見或建議的專家資格：

名稱	資格
泓亮諮詢及評估有限公司	獨立專業估值師(出售公司之物業估值及業務估值)
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師
崙峯會計師事務所有限公司	執業會計師

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

於最後實際可行日期，各專家概無於寶新置地集團任何成員公司中擁有任何股權，亦無任何權利(不論可否依法強制執行)認購或提名他人認購寶新置地集團任何成員公司的證券。

於最後實際可行日期，各專家概無於寶新置地集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日(即本公司最新刊發經審核財務報表編製日期)起已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 8. 展示文件

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

- (a) 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財政年度之年報；
- (b) 本公司截至二零二四年六月三十日止六個月之中期業績公告；
- (c) 崙峯會計師事務所有限公司就審閱出售公司之財務資料所發出之報告，其全文載於本通函附錄二；
- (d) 香港立信德豪會計師事務所有限公司就剩餘寶新置地集團之未經審核備考財務資料所發出之函件，其全文載於本通函附錄三；
- (e) 泓亮諮詢及評估有限公司所發出之業務估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (f) 泓亮諮詢及評估有限公司所發出之物業估值報告，其全文載於本通函附錄六；
- (g) 本附錄「7.專家及同意書」一段所述之同意書；
- (h) 本附錄「6.重大合約」一段所述之重大合約；
- (i) 第一份補充協議；
- (j) 第二份補充協議；及
- (k) 本通函。

**9. 其他事項**

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

---

## 股東特別大會通告

---



# 寶新置地集團有限公司

## GLORY SUN LAND GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：299)

### 股東特別大會通告

茲通告寶新置地集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二四年九月二十日(星期五)上午十一時正假座香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心35樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)：

#### 普通決議案

**「動議：**

- (i) 批准、追認及確認中澤豐國際有限公司(「中澤豐」，連同其附屬公司統稱「中澤豐集團」)之間接全資附屬公司深圳寶開投資控股有限公司(作為買方)(「買方」)與本公司間接非全資附屬公司深圳宏佳新科技有限公司(作為賣方)(「賣方」)所訂立日期為二零二四年七月三十一日之第二份補充協議(「第二份補充協議」)(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(其中包括)對買方與賣方就建議收購汕頭市泰盛科技有限公司股權所訂立日期為二零二二年十月十九日之有條件買賣協議(其註有「B」字樣之副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行交易之若干條款及條件作出修訂；
- (ii) 由於中澤豐集團延結算第二份補充協議項下之部分代價，本公司向中澤豐集團提供與此有關之財務資助；及
- (iii) 授權任何一名董事或(如須加蓋本公司印鑑)任何兩名董事，在其可能絕對酌情認為就使任何與第二份補充協議及其項下擬進行之交易以及其實施有關或相關連之事宜生效、終結、修改、補充或完成而言屬必要、合適或權宜之情況下，作出一切有

---

## 股東特別大會通告

---

關行動、作為及事宜以及簽署、簽立及交付一切有關文件，包括但不限於加蓋本公司印鑑。」

承董事會命  
**寶新置地集團有限公司**  
執行董事兼公司秘書  
**房正剛**

香港，二零二四年八月三十日

註冊辦事處：

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

總辦事處及香港主要營業地點：

香港  
九龍尖沙咀  
廣東道30號  
新港中心1座  
10樓1002室

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之本公司股東，均有權委任一名或多名受委代表（倘其為兩股或以上股份之持有人）出席股東特別大會，並於投票表決時代其投票。委任須列明與所委任代表相關的股份數目及類別。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同授權書或經簽署的其他授權文件（如有），或該授權書經簽署證明的副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間四十八小時前送達本公司在香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
3. 本公司股東填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定），並可於會上投票，而於該情況下，代表委任表格將被視作被撤回論。
4. 倘為任何股份之聯名登記持有人，則任何一位聯名持有人均可親身或通過受委代表就該股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一名聯名持有人出席股東特別大會（不論親身或通過受委代表），則出席的聯名持有人中，只有在本公司股東名冊內就有關股份名列首位者之投票將被接納，而其他登記持有人的投票將不予計算。
5. 本公司將由二零二四年九月十六日（星期一）至二零二四年九月二十日（星期五）止（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理任何本公司股份過戶登記手續。為確保符合資格出席股東特別大會，並於會上投票，股東務須於二零二四年九月十三日（星期五）下午四時三十分前，將所有填妥的股份過戶文件連同有關股票送交本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理登記手續。

---

## 股東特別大會通告

---

於本通告日期，董事會包括兩名執行董事John Edward Hunt先生及房正剛先生；一名非執行董事湛玉珊女士；及三名獨立非執行董事談昕嫣女士、施法振先生及黃樹波先生。