
此乃要件 請即處理

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

閣下如已售出或轉讓名下所有粵港灣控股有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

YOUNGO 粵港灣

**GUANGDONG – HONG KONG GREATER BAY AREA
HOLDINGS LIMITED**

粵港灣控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1396)

**主要交易 – 出售目標股權
及
潛在的主要交易 – 出售完成後提供之財務資助**

除文義另有界定外，本封面及本通函所用所有詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4頁至第17頁。

作為本通函主體事項之交易已根據上市規則第14.44條經股東書面批准以代替舉行本公司股東大會。本通函寄發予股東僅供參考用途。

2025年3月19日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	4
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標公司估值報告	II-1
附錄三 — 物業估值報告	III-1
附錄四 — 一般資料.....	IV-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該等公告」	指	本公司日期為2025年1月28日、2025年2月21日、2025年3月5日及2025年3月17日，內容有關(其中包括)股份轉讓協議、出售事項及提供擔保之該等公告；
「董事會」	指	董事會；
「英屬維京群島」	指	英屬維京群島；
「公司」/「賣方」	指	粵港灣控股有限公司，一家根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1396)；
「完成」	指	根據股份轉讓協議的條款及條件完成出售事項；
「完成日」	指	完成之日；
「先決條件」	指	載於股份轉讓協議的先決條件；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「代價」	指	根據股份轉讓協議就出售事項的總代價；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	賣方根據股份轉讓協議的條款向買方出售目標股權；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「本集團銀行貸款」	指	本集團若干附屬公司取得的現有銀行融資，由已收財務資助作抵押；
「港幣」	指	港元，香港法定貨幣；

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	獨立於且與本公司及其關連人士(定義見上市規則)並無關連的第三方人士；
「最後實際可行日期」	指	2025年3月17日，即本通函付印前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「最後期限日」	指	簽署股份轉讓協議後的第210天；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括中國澳門特別行政區、香港及台灣；
「該物業」	指	該等由估值師評估其價值的目標物業權益且位於中國(其詳情披露於本通函附錄三)；
「提供擔保」	指	本集團向提供目標集團銀行貸款的銀行所提供的資產抵押；
「買方」	指	Guotai Cinda Investment Management Ltd.，一家在英屬維京群島註冊成立的有限公司，主要從事資產管理業務。於最後實際可行日期其最終實益擁有人為趙川先生(一名中國居民兼商人)。就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方；
「已收財務資助」	指	目標集團向提供本集團銀行貸款的銀行所提供的資產抵押；
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；

釋 義

「股份」	指	本公司每股面值為港幣0.1元的普通股；
「股份轉讓協議」	指	買方和本公司(作為賣方)於2025年1月28日就出售事項簽訂的股份轉讓協議；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	卓盈有限公司，一家在英屬維京群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務，於本通函日期，為本公司直接全資附屬公司；
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司；
「目標集團銀行貸款」	指	目標集團若干附屬公司取得的現有銀行融資，由提供擔保作抵押；
「目標股權」	指	目標公司已發行的全部股本及目標公司所持有的附屬公司股權；
「估值師」	指	大華國際交易諮詢服務有限公司，為獨立第三方，就目標股權及該物業作估值而獲本公司委聘為獨立估值師；及
「%」	指	百分比。

就本通函而言，已於適用情況下使用人民幣1.00元兌港幣1.07元之匯率進行貨幣換算。該匯率(如適用)僅供說明用途，並不表示任何金額已經或可以按該匯率或任何其他匯率兌換或可獲兌換。

YOUNGO 粵港灣

GUANGDONG – HONG KONG GREATER BAY AREA HOLDINGS LIMITED

粵 港 灣 控 股 有 限 公 司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1396)

執行董事：

羅介平先生(主席)

何飛先生(總裁)

魏海燕女士

獨立非執行董事：

關浣非先生

韓秦春先生

陳陽升先生

註冊辦事處：

PO Box 309

Ugland House

Grand Cayman KY1-1104

Cayman Islands

總部：

中國深圳市

羅湖區

鴻隆世紀廣場

A座32層

香港主要營業地點：

香港

干諾道中168-200號

信德中心

招商局大廈

9樓916室

敬啟者：

主要交易－出售目標股權
及
潛在的主要交易－出售完成後提供之財務資助

緒言

茲提述該等公告，內容有關(其中包括)股份轉讓協議、出售事項及提供擔保之公告。

本通函旨在向閣下提供，其中包括(i)出售事項的詳情；(ii)提供擔保的詳情；(iii)目標公司的估值報告；(iv)該物業的估值報告；及(v)上市規則規定的其他資料。

出售事項

緒言

於2025年1月28日(聯交所交易時段後)，本公司(作為賣方)與買方訂立股份轉讓協議。根據股份轉讓協議，本公司有條件同意出售，而買方有條件同意購買目標股權，總代價為港幣130.0百萬元。

完成後，本集團將不再持有目標公司任何股權。目標集團將不再作為本集團附屬公司入賬及目標集團的財務業績將不再綜合計入本集團的財務業績。

股份轉讓協議

股份轉讓協議主要條款概述如下：

日期：2025年1月28日

訂約方：(i) 本公司(作為賣方)；及
(ii) 買方

將出售的標的資產

根據股份轉讓協議，買方已有條件同意收購及本公司已有條件同意出售目標股權，即目標公司已發行的全部股本及在目標公司擁有的附屬公司中的股權。

代價

目標股權的總代價為港幣130.0百萬元。

董事會函件

代價經本公司及買方公平磋商後按正常商業條款釐定，參考(不限於)(i)目標集團於截至2022年、2023年及2024年止年度的業務資料和財務資料；(ii)估值師採用資產基礎法進行估值而目標股權於2024年12月31日的估值金額為人民幣121.0百萬元(相當於約港幣129.47百萬元)及估值師採用市場及收益法進行估值而該物業於2024年12月31日的估值金額為人民幣2,098百萬元(相當於約港幣2,244.86百萬元)；及(iii)於「出售事項的理由及裨益」一段所載的出售事項將給本集團帶來的裨益。

代價將按以下方式支付：

- (a) 自簽署股份轉讓協議之日起一個月內，買方向賣方支付相當於代價10%的誠意金(「誠意金」)，即港幣13.0百萬元；
- (b) 自簽署股份轉讓協議之日起四個月內，買方向賣方支付相當於代價20%的交易對價款，即港幣26.0百萬元，誠意金自動轉為代價的一部分；
- (c) 自簽署股份轉讓協議之日起七個月內，買方向賣方支付相當於代價30%的交易對價款，即港幣39.0百萬元；及
- (d) 自簽署股份轉讓協議之日起一年內，買方向賣方支付相當於代價40%的交易對價款，即港幣52.0百萬元。

基於上述者及本公司於2024年12月31日應佔目標集團之未經審核綜合資產淨值約人民幣105.53百萬元(相當於約港幣112.91百萬元)而言，目標股權之代價超出(i)目標集團於2024年12月31日之未經審核資產淨值約港幣17.09百萬元；及(ii)目標股權於2024年12月31日之估值約港幣0.53百萬元。

先決條件

完成須待以下各項先決條件獲達成和滿足後方可作實：

- (a) 買方已完成並滿意對目標集團的盡職調查；

董事會函件

- (b) 買方已支付至少50%的代價；
- (c) 買方已登記為目標股權的所有人；
- (d) 賣方、買方及目標集團各自完成有關出售事項的法律程序，包括但不限於取得批准股份轉讓協議、出售事項及據此擬進行交易的決議案，以符合(i)相關法律、規則及規例；及(ii)各自的組織章程細則；及
- (e) 賣方保證和買方保證直至完成日期為止均真實、準確、不具有誤導性。

賣方和買方承諾將盡最大努力促使上述先決條件在最後期限日內得到滿足。如有任何股份轉讓協議的先決條件未能在最後期限日內(或經賣方和買方以書面形式確認的推遲日內)得到滿足或豁免(視情況而定)，本股份轉讓協議應自動終止(應持續有效的若干條款除外，包括保密、違約責任、有關稅項及費用的負擔、適用法律及爭議解決方式等條款)。

如賣方未能履行上述任何先決條件並導致上述終止，則賣方應向買方全額無息退還誠意金，反之，如買方未能履行上述任何先決條件，則賣方應沒收保證金，作為損害賠償。

於最後實際可行日期，除了上文(b)、(c)及(e)分段所載之先決條件外，所有其他先決條件均已達成。此外，無論如何股份轉讓協議各訂約方無意向另一方發出書面通知以豁免上述任何先決條件。

承諾及反擔保

根據股份轉讓協議，買方承諾促使目標集團(i)全額償還目標集團銀行貸款的剩餘本金額連同應計利息；及(ii)於目標集團銀行貸款到期日解除並釋放用作該銀行貸款抵押的擔保物。此外，買方及目標集團應共同及個別地向本集團提供反擔保，據此，買方及目標集團應共同及個別地向賣方全額賠償本集團因在違約情況下強制執行與目標集團銀行貸款抵押有關的擔保物而可能遭受的損失、損害及義務，直至該擔保物被完全解除和釋放。

董事會函件

有關目標集團銀行貸款的詳情，請參閱下文「背景－目標集團銀行貸款」一段。

完成

完成預計在所有先決條件獲達成後作實且不能遲於最後期限日。

完成後，本公司將不再持有目標集團任何股權，目標公司將不再是本公司附屬公司。因此，目標集團的財務業績將不再併入本集團的綜合財務報表。

出售事項各方的資料

買方

買方是一家在英屬維京群島註冊成立的有限公司，主要從事資產管理業務。就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

本公司(作為賣方)及本集團

本公司是一家在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團主要於中國境內開發、銷售和運營住宅及商業物流中心項目。

目標公司及目標集團

目標公司是一家在英屬維京群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務。目標股權指目標公司的全部已發行股權及目標公司所持有的附屬公司股權。於本通函日期且於完成前，目標公司為本公司直接全資附屬公司。

目標集團主要於中國境內從事物業的開發及銷售業務。於股份轉讓協議日期及最後實際可行日期，該物業(由目標集團持有)主要包括(i)位於中國廣東省深圳市及中國廣西省玉林市的投資物業；及(ii)計入在中國的未開發土地、竣工物業及在建物業的庫存。更多詳情載於本通函附錄二及三。

董事會函件

目標集團的財務資料

以下為基於目標集團截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個財政年度的未經審核綜合財務報表的財務資料：

	截至2024年 12月31日止年度 人民幣千元 (概約) (未經審核)	截至2023年 12月31日止年度 人民幣千元 (概約) (未經審核)	截至2022年 12月31日止年度 人民幣千元 (概約) (未經審核)
收入	40,267	43,454	91,009
除稅前虧損	1,018,190	288,861	559,521
除稅後虧損	1,303,536	193,965	489,626

基於目標集團截至2024年12月31日止年度的未經審核綜合財務報表，目標集團於2024年12月31日的未經審核綜合淨資產約為人民幣105.53百萬元(相當於約港幣112.91百萬元)。

出售事項的理由及裨益

優化資源以改善財務狀況一直是本集團的首要目標。達致該目標的方法之一是精簡本集團的結構，定期對旗下資產及業務進行評估，讓本集團於合適要約出現時可考慮剝離資產。

儘管自2023年以來頻繁出台房地產支持政策，中國房地產市場整體仍持續下滑。房價的持續下跌及較長的資本回收期對當地房地產行業各方面均帶來了嚴峻挑戰，導致目標集團的財務表現欠佳。由於目標集團目前擁有若干未銷售物業，加上目前的銷售價格已跌破成本及較長的銷售流通週期的影響，目標集團未能自行產生經營性現金流淨額，且於過去三個財政年度錄得未經審核虧損。於上述期間，有關狀況令本集團需要不斷注資，維持目標集團的正常營運，令本集團現金流狀況變得緊張，而該情況於截至2024年12月31日止年度持續惡化，原因是未售物業維護工作所招致的費用及開支持續穩定增加。

董事會函件

鑒於目標集團業務前景黯淡及基於對上述情況進行審慎評估，出售事項是本公司實現目標集團投資回報、回籠現金並改善流動性的機會。此外，出售事項完成後，目標集團的虧損將不再計入本集團，預計會改善本集團的整體財務表現及財務狀況。

基於以上觀點，董事認為股份轉讓協議條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，出售事項符合本公司及股東的整體利益。

出售事項的財務影響及所得款項用途

於完成後，本集團預計將產生出售附屬公司收益約人民幣15.97百萬元(相當於約港幣17.09百萬元)，該等收益乃基於(i)代價；與(ii)目標集團於2024年12月31日的未經審核淨資產總額約人民幣105.53百萬元(相當於約港幣112.91百萬元)兩者之間的差額進行估算。

本集團因出售附屬公司而錄得的實際收益或虧損金額須由本公司的核數師進一步審閱後方可作實。

經扣除出售事項相關的開支後，出售事項所得款項淨額預計約為港幣129.20百萬元。

就所得款項淨額約港幣129.20百萬元而言，(i)有關所得款項淨額之約60%將用作該等物業的持續建築成本；(ii)有關所得款項淨額之約20%將用作償還銀行借款及貸款；及(iii)餘額將用作本集團的一般營運資金，包括本集團的員工成本、行政開支及其他辦公室開支。

本集團極為重視並務求向購房人士適時交付物業。為實現本集團建築項目的此一目標，本集團必須支付於物業的整段建築期間確認的持續建設成本(包括但不限於建材成本、分包費以及於物業建築工程開始時來自委聘本集團供應商及分包商所招致的其他成本)。此外，上述所得款項淨額之一部分將用作償還銀行借款及貸款，以減少本公司之持續利息開支。

潛在的財務資助

背景－目標集團銀行貸款

就目標集團銀行貸款而言，於最後實際可行日期，其包括兩項現有抵押銀行貸款，剩餘本金總額約為人民幣1,164.91百萬元(相當於約港幣1,246.45百萬元)，詳情如下：

- (a) 目標集團銀行貸款項下其中一項現有抵押銀行貸款，剩餘本金額約為人民幣416.96百萬元(相當於約港幣446.15百萬元)，將於2026年2月到期，並以位於中國山東省濟寧市總樓面面積約51,378平方米之物業作抵押；及
- (b) 目標集團銀行貸款項下另一項現有抵押銀行貸款，剩餘本金額約為人民幣747.95百萬元(相當於約港幣800.30百萬元)，將於2026年9月到期，並以(i)位於中國甘肅省榆中縣總面積約365,021平方米之土地的不動產權；及(ii)位於中國山東省濟寧市總樓面面積約24,575平方米之物業作抵押。

除本集團向銀行抵押上述於2024年6月30日未經審核價值合共約人民幣578.52百萬元(相當於約港幣619.02百萬元)之資產作為目標集團銀行貸款的擔保物外，目標集團之自有資產亦已質押予銀行作抵押。

提供目標集團銀行貸款之銀行為中國的持牌銀行，其向企業及個人銀行客戶提供金融產品及服務。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，該銀行及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

完成後，由於目標集團將不再是本集團附屬公司，故於完成後繼續提供擔保將構成上市規則第14章項下本集團向第三方提供財務資助。

於最後實際可行日期，預計概無目標集團的銀行貸款將於其各自到期日時獲延長，因此，提供擔保下擬進行的擔保將獲解除及免除。倘若(i)該等目標集團的任何銀行貸款獲延長；及(ii)提供擔保下的相關擔保或本集團的任何其他資產因有關延長銀行貸款而遭抵押，本公司將適時並根據上市規則作出適當披露。

董事會函件

背景－本集團銀行貸款

就本集團銀行貸款而言，於最後實際可行日期，其包括兩項現有抵押銀行貸款，剩餘本金總額約為人民幣182.95百萬元(相當於約港幣195.76百萬元)，詳情如下：

- (a) 本集團銀行貸款項下其中一項現有抵押銀行貸款，剩餘本金額約為人民幣18.85百萬元(相當於約港幣20.17百萬元)，將於2025年10月到期，並以位於中國山東省煙台市總樓面面積約10,133平方米之物業作抵押；及
- (b) 本集團銀行貸款項下另一項現有抵押銀行貸款，剩餘本金額約為人民幣164.10百萬元(相當於約港幣175.59百萬元)，將於2025年12月到期，並以位於中國廣西省玉林市總樓面面積約48,478平方米之物業作抵押。

目標集團向銀行抵押上述於2024年6月30日未經審核價值合共約人民幣236.51百萬元(相當於約港幣253.07百萬元)之資產作為本集團銀行貸款的擔保物。

提供本集團銀行貸款之銀行為中國的持牌銀行，向企業及個人銀行客戶提供金融產品及服務。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，該銀行及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

代價

本集團將於股份轉讓協議之日起至銀行貸款到期日止期間收取人民幣11.57百萬元(相當於約港幣12.38百萬元)之年度擔保費(由目標集團按比例支付)，作為提供擔保之代價。每個曆年之應收年度擔保費應於上一曆年的12月計算及預付。

本集團將於股份轉讓協議之日起至銀行貸款到期日止期間支付人民幣4.73百萬元(相當於約港幣5.06百萬元)之年度擔保費(由本集團按比例支付)，作為已收財務資助之代價。每個曆年之應付年度擔保費應於上一曆年的12月計算及預付。

上述代價(作為年度擔保費)乃經本公司與買方公平磋商後按正常商業條款釐定，並已考慮(i)提供擔保項下之擔保物總值；(ii)買方承諾促使償還目標集團銀行貸款及買方與目標集團將向

董事會函件

本集團提供之反擔保之合計利益，詳情載於「買方(i)評估；及(ii)於股份轉讓協議項下的承諾及反擔保」一段；(iii)「目標集團的信貸評估」一段所述就目標集團作出之信貸評估；及(iv)於「提供擔保的理由及裨益」一段所載的提供擔保為本集團帶來的裨益。

買方(i)評估；及(ii)於股份轉讓協議項下的承諾及反擔保

根據股份轉讓協議，買方承諾促使目標集團(i)全額償還目標集團銀行貸款之餘下本金額連同應計利息；及(ii)於目標集團銀行貸款到期時免除及解除為取得該銀行貸款所抵押之擔保物。

此外，根據股份轉讓協議，買方及目標集團須按共同及個別基準為本集團提供反擔保，據此，買方及目標集團將共同及個別全額彌償賣方就取得目標集團銀行貸款而抵押之擔保物於違約情況下被強制執行而可能蒙受之損失、損害及責任，直至該等擔保物獲全面免除及解除為止。

為免生疑問，該反擔保項下之全額彌償權利(i)僅由賣方享有；及(ii)可獨立行使而毋須徵求股份轉讓協議另一方同意。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，鑒於買方及／或其最終實益擁有人所投資及擁有證券的價值約為人民幣11.0億元(相當於約港幣11.7億元)，本公司獲悉買方及其最終實益擁有人有能力履行上述承諾及反擔保。

目標集團的信貸評估

就目標集團銀行貸款而言，為保障本集團有關提供擔保之利益，董事已透過審查目標集團之財務狀況評估信貸風險。根據目標集團截至2024年12月31日止年度之未經審核綜合財務報表，(i)於2024年12月31日，目標集團之未經審核綜合流動資產約為人民幣3,866.07百萬元(相當於約港幣4,136.70百萬元)；(ii)於2024年12月31日，目標集團之經修訂未經審核綜合流動資產(撇除存

董事會函件

貨項下之金額)約為人民幣1,896.79百萬元(相當於約港幣2,029.57百萬元)；及(iii)於2024年12月31日，目標集團之未經審核綜合流動資產淨值約為人民幣689.24百萬元(相當於約港幣737.49百萬元)。

因此，經參考目標集團之經修訂未經審核綜合流動資產(在計算流動資產時包括流動性相對較高的部分)，董事認為由於該價值為提供擔保項下擬提供擔保物價值的約328%，目標集團之財務狀況應足以應付其本身有關目標集團銀行貸款的潛在違約風險，故本集團擔保物之財務風險受到高度限制。

就提供擔保及已收財務資助而言，股份轉讓協議訂約雙方同意向對方支付相等於擔保物價值2%的年度擔保費。該費用旨在提供基本保障，倘目標集團銀行貸款及本集團銀行貸款出現違約時，該費用可作為保險費以可降低損失風險。由於(i)提供擔保項下擬提供之擔保物價值與目標集團於2024年12月31日之經修訂未經審核綜合流動資產之比率約為30.50%，而該比率相對較低，反映本集團擔保物之財務風險受到高度限制；及(ii)透過提供基本的違約風險保障以取得平衡，同時亦不會在支付年度擔保費方面對股份轉讓協議訂約雙方帶來不必要的沉重負擔，故董事會認為，2%的費率屬公平合理並符合本公司的利益。

此外，在訂立股份轉讓協議前，董事會亦已進一步評估年度擔保費每年2%的費率是否公平合理。董事會已審閱本集團管理層提供的市場資料及相關市場慣例，並注意到主要在中國從事提供擔保業務的財務公司提供的擔保均採用2%的擔保費率。

基於上文所述，該年度擔保費按2%之費率實施符合市場慣例，且董事認為其乃賣方與買方經公平磋商後釐定，屬公平合理，按正常商業條款進行，並符合本公司及其股東之整體利益。

提供擔保的理由及裨益

就目標集團銀行貸款而言，據董事所深知及全悉，買方希望繼續目標集團之業務及營運，因此，該等貸款(及其以提供擔保作抵押)之延續已成為買方之重大關注事項，而提供擔保有助賣方與買方就出售事項達成協議。

董事會函件

此外，本集團將收取目標集團就其提供擔保應付之年度擔保費，此舉將為本集團帶來額外收入及增加現金流量(淨額為人民幣6.84百萬元(相當於約港幣7.32百萬元))，該等金錢利益僅具有極低的風險，此乃由於以下兩項所產生之正面抵銷作用：(i)買方承諾促使償還目標集團之銀行貸款，以及買方及目標集團就賣方之損失及損害作出全額彌償之共同及個別反擔保；及(ii)由於提供擔保項下擬提供之擔保物價值與目標集團於2024年12月31日之經修訂未經審核綜合流動資產之比率較低，故財務風險有限。

最後，鑑於提供擔保，本集團可保留目標集團之已收財務資助以維持本集團銀行貸款，該等貸款將於完成後提供必要的貸款資金以支持其日常業務營運及營運資金需要。

就提供擔保項下擬提供之擔保物而言，於最後實際可行日期，股份轉讓協議訂約方擬於目標集團銀行貸款到期時免除及解除該等擔保物。

經考慮上述各項後，董事認為於完成後提供擔保(連同年度擔保費之安排及條款)乃按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，下列人士之間(i)於最後實際可行日期；及(ii)於最後實際可行日期前十二個月內並無任何重大貸款安排：

- (a) 買方、其董事及法定代表，以及買方之任何最終實益擁有人(指能對交易施加影響者)；及
- (b) 本公司、在本公司層面之任何關連人士，及／或在附屬公司層面之任何關連人士(在有關附屬公司涉及交易的範圍內)。

上市規則之涵義

由於有關出售事項的其中一項或多項根據上市規則第14.07條計算的適用百分比率超過25%但低於75%，故出售事項構成上市規則第14章項下本公司的一項主要交易，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

董事會函件

由於有關提供擔保的其中一項或多項根據上市規則第14.07條計算的適用百分比率超過25%，提供擔保作為於完成時向第三方提供的財務資助，將構成上市規則第14章項下本公司的一項主要交易，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

股東書面批准

根據上市規則第14.44條，本公司已就(i)出售事項；及(ii)於完成後提供擔保取得控股股東中國粵港灣區控股有限公司(其持有414,665,566股股份，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約50.94%)的股東書面批准，以代替將於本公司股東大會上通過的決議案。再者，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項及提供擔保中佔有任何重大利益。因此，倘本公司召開股東特別大會以批准出售事項及提供擔保，概無股東須放棄投票。因此，本公司無須召開股東特別大會以批准出售事項及提供擔保。

推薦意見

倘本公司召開股東特別大會以批准出售事項及提供擔保，且須進行投票，董事將建議股東投票贊成出售事項及提供擔保，因其認為股份轉讓協議、其項下擬進行的交易及於完成後提供擔保的條款乃經公平磋商並按公平合理的商業條款訂立，符合本公司及其股東的整體利益。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載額外資料。

董事會函件

完成須待股份轉讓協議所載的先決條件獲達成後方可作實。因此，出售事項未必會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，有任何疑問，請諮詢彼等的專業顧問。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
粵港灣控股有限公司
主席兼執行董事
羅介平

2025年3月19日

本集團之財務資料

本公司截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度各年之經審核綜合財務報表及截至2024年6月30日止六個月的未經審核綜合財務報表連同其相關附註載於以下刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.youngogroup.com>)的文件中。敬請見以下的鏈接：

- 本公司於2022年4月29日發佈的截至2021年12月31日止年度之年度報告(第64頁至228頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0429/2022042904608_c.pdf

- 本公司於2023年4月28日發佈的截至2022年12月31日止年度之年度報告(第68頁至236頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0428/2023042802766_c.pdf

- 本公司於2024年4月19日發佈的截至2023年12月31日止年度之年度報告(第116頁至278頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0419/2024041902265_c.pdf

- 本公司於2024年8月29日發佈的截至2024年6月30日止6個月之中期報告(「**2024中期報告**」)(第22頁至60頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0829/2024082900018_c.pdf

債務聲明

於2024年1月31日(即本通函付印前就確定本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還債務約為人民幣5,843.75百萬元，包括：

人民幣千元

流動

有抵押

— 短期銀行貸款及其他借貸	47,403
— 非流動銀行貸款及其他借貸之流動部分	848,448

無抵押

於2023年到期的美元優先票據	113,290
-----------------	---------

非流動

有抵押

銀行貸款及其他借貸	
— 須於1年後但2年內償還	1,317,007
— 須於2年後但5年內償還	68,286
— 須於5年後償還	74,457

無抵押

於2029年到期的美元優先票據	3,374,861
-----------------	-----------

總計

5,843,753

於2024年1月31日，上述總額約人民幣5,849.1百萬元的銀行貸款及其他借貸和美元優先票據為本集團的有擔保債務。

或然負債

於2024年1月31日，本集團就國內銀行向其客戶提供按揭融資有關的擔保承擔或然負債約人民幣2,891.4百萬元。

除上文披露者以及集團內公司間負債和本集團日常業務過程中產生的正常應付賬款外，於2024年1月31日(即就編製本債務聲明而言之最後實際可行日期)，本集團並無任何已發行但尚未償還、或已獲授權發行或以其他方式設立但尚未發行之債務證券，亦無任何其他有擔保、無擔保、有抵押或無抵押之定期貸款、任何其他借款或具有借款性質之債務(包括但不限於銀行透支和承兌債務(一般貿易票據除外))、承兌信貸、融資租賃或租購承諾、任何其他按揭及押記或任何其他或然負債或擔保。

營運資金聲明

董事認為，在並無不可預見之情況下，經考慮本集團內部財務資源及可動用之信貸融資及出售事項的估計所得款項淨額，本集團將有充足營運資金以應付其自本通函日期起計至少十二個月之所需。本公司亦已獲得上市規則第14.66(12)條規定的相關確認。

重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或經營狀況自2023年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來有任何重大不利變動。

本集團的財務及經營前景

儘管多個城市的地方政府以施行政策的方式在需求方面提供支持，以促進置業氣氛，並逐步放寬供應方面的限制，惟管理層認為債權人和購房者需要時間恢復信心。短期內，去庫存的壓力仍然存在，受抑制的置業情緒需要時間才能恢復。按時交付物業為本集團現階段的首要目標。本集團將竭盡全力切實做到「三保」(「保交房」、「保銷售」、「保償付」)，爭取長期的「活下去」。

本集團將繼續執行嚴格的施工進度監管制度，有效使用寶貴的財務資源用於支付工程款來確保已售物業如期交付。

儘管目前銷售環境走弱，本集團將繼續(i)採取一切必要的行銷策略以促進銷售；(ii)加大銷售力度；及(iii)加快本集團收回銷售欠款的速度。另外，本集團將繼續努力想方設法實現現金流入來滿足本公司的償債義務，包括促進銷售、促進其他應收款項的回款變現、尋求債務再融資及大宗資產出售等，以此來履行償債義務，使得本集團能夠穩定的經營下去。

以下是由獨立估值師大華國際交易諮詢服務有限公司編製以供載入本通函的報告全文，內容有關其對截至2024年12月31日卓盈有限公司100%股權的市場價值之估值。



大華國際交易諮詢服務有限公司
香港九龍尖沙咀
廣東道19號海港城
環球金融中心北座1013室

敬啟者：

有關：卓盈有限公司100%股權市場價值的估值

1. 執行摘要

1.1. 引言

我們受管理層委聘，針對卓盈有限公司（「目標公司」）截至2024年12月31日的100%股權之市場價值提供意見，以供閣下用作出售事項的參考。

1.2. 估值範圍

本次服務範圍涵蓋截至估值日期目標公司100%股權的市場價值之估值。

我們的估值工作主要依賴管理層提供的資料，並假設這些資料真實、可信且完整。

1.3. 估值目的

本次估值僅供閣下用作出售事項的參考。估值及本報告並非就任何其他用途(例如(但不限於)會計及/或集資)而編製。

1.4. 估值日期

估值日期為2024年12月31日。

1.5. 工作範圍

為了完成本次估值，我們執行了以下任務：

- 對目標公司需估值的投資物業及存貨進行實地考察；
- 與管理層就目標公司的歷史與未來發展、運營及其他相關資料進行討論；
- 審查管理層向我們提供的目標公司相關資料及其他有關數據；
- 就目標公司的估值進行市場研究並獲取相關的公共統計數據；及
- 編製估值模型，得出目標公司的市場價值及本估值報告。

然而，我們的工作範圍不包括以下內容：

- 對目標公司物業進行結構性測量或提供任何結構缺陷的意見；
- 對無論何時何地相關，任何正在估值/審查的資產/負債的會計處理進行評論；
- 對目標公司現有及未來運營相關的經營、法律、監管、國家及其他風險進行評估及評論；
- 對目標公司任何資產負債表外資產/負債進行識別或估值，也未將其納入估值中；

- 執行須由 貴公司將予任命的有關專家進行的任何法律、商業、財務／審核、稅務、運營盡職審查或其他類型盡職審查工作(如有需要)；
- 提供或審查(但不限於)除估值建議以外的專業建議，如法律、監管、會計或稅務事項的建議；及
- 進行或提供任何形式的環境責任評估，亦無反映任何實際或或然環境責任(倘適用)。

2. 背景

2.1. 貴公司之背景

貴公司是一家在香港交易所主板上市的投資控股公司，股份代號為1396.HK。

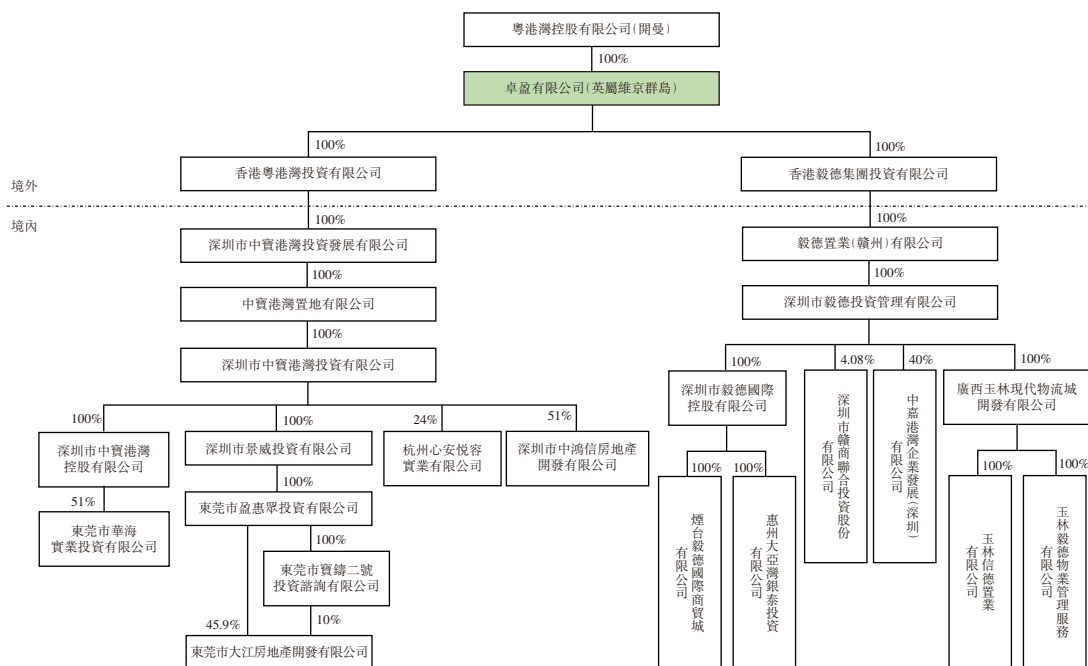
貴公司主要從事位於中國大灣區的住宅和城市更新項目開發。

2.2. 目標公司背景

目標公司(連同其附屬公司及聯營公司統稱「目標集團」)是一家於英屬維京群島註冊成立的私人公司，主要從事投資控股。截至估值日期，目標公司是 貴公司的全資附屬公司。

目標集團主要於中國從事房地產開發及運營業務，專注住宅及商業項目。

截至估值日期，目標集團的組織結構如下所示：



資料來源：管理層

2.3. 歷史財務回顧

下表載列目標公司截至估值日期於收益表及資產負債表中的主要項目：

財務數據(人民幣)	2024 財政年度	2023 財政年度	2022 財政年度
淨收入	40,267,201	43,454,166	91,008,703
毛利(損)	(760,711,413)	(42,991,119)	(177,825,409)
淨利潤(虧損)	(1,303,535,755)	(193,964,525)	(489,626,305)
總資產	4,262,695,925	不適用	不適用
貴公司應佔淨資產(負債)	105,525,578	不適用	不適用

資料來源：管理層

我們獲提供的最新財務資料為截至2024年12月31日的未經審核財務報表。截至2024年12月31日止年度，目標公司錄得淨收入約人民幣40.27百萬元及淨虧損人民幣13.0億元。盈利能力與2023財政年度(未經審核)相比有所下降，當年內目標公司錄得淨收入約人民幣43.45百萬元及淨虧損人民幣193.96百萬元。於2022財政年度(未經審核)，目標公司錄得淨

收入約人民幣91.00百萬元，但同時錄得毛損人民幣177.83百萬元和淨虧損人民幣489.63百萬元。以上反映過去三年，收入和盈利能力呈現下滑趨勢。

截至2024年12月31日，目標公司錄得總資產人民幣42.6億元及 貴公司應佔淨資產為人民幣105.53百萬元。

2.4. 主要風險因素與緩解措施

根據與管理層的討論，目標公司面臨多項風險因素，包括但不限於以下各項：

- 監管風險：中國監管環境複雜，物業管理公司必須遵守多項法律法規，一旦不合規可導致罰款、法律行動及聲譽受損；
- 市場風險：中國物業市場波動且易受經濟條件、政府政策和社會趨勢的影響；
- 運營風險：目標公司面臨的運營風險包括員工欺詐、數據洩露及自然災害等；及
- 競爭風險：市場競爭加劇可能導致目標公司的市場份額及利潤率下降。

管理層表示，彼等知悉上述風險因素，並將採取適當行動，例如定期進行市場分析以了解最新市場趨勢及技術發展；進行競爭分析及採取有效兼貫徹的合規管理，並密切監察宏觀經濟環境，以緩解此等及其他潛在風險。

3. 基礎和方法

3.1. 估值基礎

在對目標公司進行估值時，我們依據國際估值準則2025中的「市場價值」定義編製我們的估值，即：「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產於估值日期達成公平交易之交易估計金額，而雙方乃各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下進行交易」。

3.2. 專業估值標準

我們的估值依據國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則進行。

我們的估值亦根據皇家特許測量師學會刊發的《RICS評估－全球標準》(「紅皮書」)編製。

3.3. 資料來源

我們在編製本報告時主要依賴以下資料來源：

- 目標公司2022財政年度至2024財政年度的未經審核財務報表，包括收益表和資產負債表；
- 與管理層就目標公司的背景及其他相關資料進行的討論；及
- 其他公共市場數據來源。

我們未嘗試驗證我們獲提供或載於本報告的任何資料。我們亦無理由相信存在任何重大事實被隱瞞。此外，我們不保證我們的調查能夠揭示審核或更詳細檢查可能發現的所有問題。

倘我們取得任何更新資料或我們認為與估值相關之其他資料，我們謹此保留在需要及適當的情況下修訂本估值報告之權利。

3.4. 限制條件及假設

我們的估值主要基於管理層提供的未經審核收益表及資產負債表，並且存在6.1限制條件及6.2假設兩節所載的多項限制條件及假設。

務請注意，我們僅獲提供未經審核財務報表進行估值。倘我們所依賴之任何資料、數字或賬目屬錯誤陳述或實際事件與一項或以上的假設不符，則有機會導致目標公司估值與本報告所載之數字大幅偏離。

除非閣下已仔細閱讀及完全明白有關限制條件及假設，否則閣下不應依賴估值。

3.5. 估值方法

3.5.1. 公認估值方法

我們在估值時，曾考慮三種公認估值方法，包括收益法、市場法及資產基礎法：

- 收益法：收益法乃透過資產的未來經濟利益之現值計量資產之價值。該等利益可包括盈利、節省的成本、扣除的稅項及出售所得款項。
- 市場法：市場法乃基於替代原則之估值技巧。就公司估值而言，與目標公司屬同一行業的公眾公司被揀選以提供估值指引，即釐定和分析該等作為指引的公司的估值倍數。另一方面，亦可能會考慮私人公司的併購交易中所顯示的估值倍數。
- 資產基礎法：資產基礎法，亦稱為成本法，乃基於整體資產及負債狀況反映公司價值的原則提供價值指標。其假設當分別對營運資金、有形資產及無形資產的各個要素進行個別評估時，其總和即為公司的價值，並相等於其投資資本的價值。

請注意，上述三種估值方法根本上有別，而可能產生大相逕庭之估值結果。

3.5.2. 選定方法

在上述估值方法中，選擇估值方法是基於多個標準，包括提供的資料的數量和質素、現有數據的可獲性、相關市場交易的供應、受評估資產的類型和性質、估值目的以及專業判斷和技術專業知識的應用等。由於以下原因，資產基礎法被認為是最適當的選擇：

由於收益法極度倚賴目標公司在長期財務預測中採納的主觀假設，故不予採納。市值易受財務預測的輸入數據影響，可能對市值造成重大影響。據管理層表示，目標公司的未來業務計劃存在不確定性，限制其制定合理可靠預測的能力。因此，收益法不予採納。

由於市場法可能無法充分捕捉目標公司業務的具體特徵及價值驅動因素，故並無採納市場法。目標公司正處於淨虧損狀態，且對未來期間的經濟收益缺乏可靠預測。因此，要找到具有類似業務狀況的可資比較公司，並得出與代表性行業基準具有可比性的有用財務倍數乃極具挑戰性，甚至不可能辦到。故此，我們得出的結論為市場法不適用於計算目標公司的市場價值。

經與管理層討論後，我們了解到目標公司的未來經濟利益或任何進行中業務均存在很大不確定性。因此，資產基礎法獲採納用作對目標公司進行估值。

3.5.3. 個別資產及負債的估值方法

我們根據資產基礎法下的調整資產淨值法，對目標公司的價值總和進行評估並採用「資產減負債」得出我們的估值意見。

投資物業

物業乃根據其市場價值採用市場法或收益法中的貼現現金流量法進行評估。市場法假設於其現況下出售並享有空置情況下的管有，並參考相關市場的可比較銷售證據。我們已考慮到物業與可比較物業在時間、面積、地點及其他相關因素方面的差異而作出適當調整。

根據收益法，評估乃經計及現有租約下所持物業組成單位之現行租金及倘物業已經或將會出租予租戶之租約復歸潛力得出。

下表概述投資物業的詳情：

物業／地址	概況及年期	佔用詳情
中國 廣東省 深圳 南山區 大沖一路18號 華潤置地大廈 E座40-43樓	該物業用作商業用途。 該物業包含位於華潤置地大廈40至43樓的14個辦公室單位。該物業於2015年落成。 據管理層提供的資料，該物業的總樓面面積共計約為6,748.22平方米。 該物業的土地使用權已授予目標公司，用作商業辦公室用途，直至2052年9月28日屆滿。	於估值日期，該物業被出租予第三方作辦公室用途。

物業／地址	概況及年期	佔用詳情
玉林市 玉州區 二環北路1228號 玉林毅德國際商貿城 5號館	該物業用作商業用途。 該物業為一座3層高商業中心(名為「玉林毅德國際商貿城5號館」)的一樓及二樓其中部分。	於估值日期，該物業由目標公司經營及管理。
	據管理層提供的資料，該建築物的佔用面積約為28,233.46平方米。	
	該物業的土地使用權已授予 貴公司，用作貨倉、批發及零售用途，土地使用權於2061年7月30日屆滿。	

資料來源：管理層

存貨

目標公司的存貨包括於中國的未開發土地、已完工物業及在建物業。

對於主要為在建物業的存貨部分(佔存貨總賬面淨值的93.1%)，採用餘值法評估市場價值，通過分析開發後的潛在價值，並考慮建築物正常開發的建

設成本、專業費用、利息、利潤、稅項及其他與物業建設及銷售相關的費用。該方法是評估在建開發土地及開發項目價值的標準估值方法。餘值法的一般公式如下：

$$\text{剩餘價值} = \text{淨開發價值} - (\text{開發成本} + \text{財務成本} + \text{發展商利潤})$$

根據預計完工時間，將剩餘價值折現至估值日期以得出市場價值。據此，該存貨部分向上調整了人民幣27.6百萬元。

對於主要為未開發土地及已完工物業的存貨部分(佔存貨總賬面淨值的6.9%)，其估值基於市場法，假設於其現況下出售並享有空置情況下的管有，並參考相關市場的可比較銷售證據或其歷史銷售記錄進行評估。可資比較物業的選擇乃基於地點、交易日期及用途相似性，已考慮到物業與可比較物業在時間、面積、地點及其他相關因素方面的差異而對所採用單價作出適當調整。據此，該存貨部分向下調整了人民幣12.6百萬元。

因此，存貨賬面淨值向上調整了人民幣15.0百萬元，以得出於估值日期存貨的公允值。截至估值日期，目標公司的存貨包括在中國的未開發土地、竣工物業及在建物業，市場價值約為人民幣19.8億元，其中(i)估值為人民幣17.5億元，及(ii) 貴公司建議合併調整人民幣2.3億元(無需進一步調整)。

餘下資產及負債

就餘下資產及負債而言，據管理層所確認及考慮到該等項目的性質，已假設該等項目的賬面淨值合理地反映其截至估值日期的市場價值。

3.5.4. 估值概要

目標公司的整體估值呈列如下：

項目(人民幣)	賬面值	調整	市場價值
資產			
現金及現金等值物	87,250,914	–	87,250,914
應收賬款	4,862,949	–	4,862,949
預付款項	215,965,468	–	215,965,468
其他應收款項(淨額)	1,515,848,142	–	1,515,848,142
存貨	1,969,283,361	14,965,626	1,984,248,987
其他流動資產	72,862,798	–	72,862,798
投資物業	343,065,737	(65,737)	343,000,000
固定資產	318,855	–	318,855
無形資產	4,328,119	–	4,328,119
遞延稅項資產	48,909,583	–	48,909,583
資產總值	4,262,695,925	14,899,889	4,277,595,815
負債			
短期貸款	(5,000,000)	–	(5,000,000)
應付票據	(2,804)	–	(2,804)
應付賬款	(207,414,273)	–	(207,414,273)
預收款項	(697,583,088)	–	(697,583,088)
其他應付款項	(2,047,950,617)	–	(2,047,950,617)
應付利息	(9,000,000)	–	(9,000,000)
應付薪金	(772,577)	–	(772,577)
應付稅項	(95,015,940)	–	(95,015,940)
合約負債	(278,241)	–	(278,241)
非流動負債之流動部分	(113,817,257)	–	(113,817,257)
長期貸款	(1,230,984,686)	–	(1,230,984,686)
遞延稅項負債	(27,293,041)	–	(27,293,041)
負債總額	(4,435,112,524)	–	(4,435,112,524)
資產淨值	(172,416,598)	14,899,889	(157,516,709)
少數股東權益	(277,942,177)	(324,542)	(278,266,719)
貴公司應佔資產淨值	105,525,578	15,224,431	120,750,010

4. 估值意見

根據上述分析，我們認為，截至2024年12月31日(即估值日期)，目標公司100%股權的市場價值為人民幣121,000,000元(人民幣壹億貳仟壹佰萬元整)。

備註

如未經我們對其顯示的形式及文義作出書面批准，本報告全部或任何部分或其中任何引述之內容概不可在任何文件、通函或陳述中轉載，亦不得以任何方式刊登。

最後及按照我們的標準常規，我們必須聲明，本報告僅供收件一方就其中所列明之用途使用。我們概不就其全部或其中任何部分內容向任何第三方承擔責任。

我們謹此確認，我們並無於 貴公司、目標公司、其附屬公司或其聯營公司或所報告的價值中擁有任何現有或預期權益。

除另有說明者外，本估值報告中列示的所有金額均以人民幣(人民幣)為單位。

此 致

粵港灣控股有限公司

香港

干諾道中168-200號信德中心

招商局大廈9樓916室

列位董事 台照

代表

大華國際交易諮詢服務有限公司

董事總經理

馬志堅

特許金融分析師、英國皇家特許測量師學會會員及

英國皇家特許測量師學會註冊估值師

謹啟

附註： 馬志堅先生為英國皇家特許測量師學會註冊估值師會員，在房地產物業估值方面擁有超過五年經驗，並於香港及中國業務估值方面擁有超過十年經驗。

2025年3月19日

5. 術語詞彙表

詞彙	釋義
英屬維京群島	英屬維京群島
複合年均增長率	複合年均增長率
貴公司、閣下	粵港灣控股有限公司，一家在香港交易所主板上市的公司，股份代號：1396.HK
20XX財政年度	截至20XX年12月31日止年度的未經審核財務報表
總樓面面積	總樓面面積
港交所	香港交易及結算所有限公司
LTM	過去十二個月
百萬	百萬
管理層	貴公司、目標公司的管理層及／或其代表
大華國際、我們	大華國際交易諮詢服務有限公司
中國	中華人民共和國
人民幣	人民幣，中國法定貨幣
平方米	平方米
目標公司	卓盈有限公司，一家在英屬維京群島註冊成立的私人有限責任公司，連同其附屬公司及／或聯營公司
目標集團	目標公司及其附屬公司及／或聯營公司
估值	本估值報告所呈列在估值日期對目標公司的市場價值作出的估值
估值日期	2024年12月31日
估值報告	本估值報告

6. 附錄

6.1. 限制條件

關於本估值報告中所述的估值結論的限制條件概述如下：

- 據我們了解，本報告中所載數據和事實陳述均屬真實且正確，所表達的數據、意見、分析、估算和結論均以此為基礎。我們獲提供並在本估值報告中載列或用於形成價值結論的資料、估算和意見，均從認為屬可靠的來源獲取，且相信屬真實準確。

在適用情況下，我們還考慮了已發佈的市場數據和其他公眾資料，該等資料是從公開可獲取的行業報告和網站等來源獲得的。

然而，我們並無對上述資料進行獨立核證，我們亦不對該等項目的準確性發出任何聲明、承擔任何責任或提供任何保證，而若我們曾獲提供任何不準確的資料，我們保留修改估值的權利。

- 我們在達致估值意見時在相當程度上依賴管理層提供的資料和估算，包括但不限於業務事務以及業務前景。應注意，向我們提供的財務報表未經審核，存在不正確或不完整的可能性。我們已要求提供已審核財務報表，但未能在我們評估時獲得。

我們並無對是否已獲提供所有數據以作評估進行任何進一步調查，我們亦無理由相信我們曾被隱瞞任何重要數據。

我們為編製本報告而進行的程序及查詢並不包括對管理層、目標公司及其聯繫人提供的資料進行任何核證工作，也不構成根據普遍公認的審計準則進行的審查。因此，我們對所依據的該等資料的準確性、合理性、完整性或可靠性不表達意見或提供任何形式的保證。

- 估值僅為本報告所確定的目的、功能和當事人而編製。未經我們明確書面同意，不得轉載本報告全部或任何部分內容，估值報告的結果不得由任何第三方

用作任何用途。我們不會承擔向其顯示本報告內容的任何第三方所涉及或引致之任何責任或義務。

未經我們事先書面同意、審核和審查，本估值報告的全部或任何部分內容均不得通過廣告、公共關係、新聞或銷售媒體或任何其他公共傳播方式向公眾發佈或引述，或在任何出版物包括任何私人或公開發行中引述。

- 假設所評估的業務權益及資產具有良好及可轉售的業權。我們不合資格提供「業權意見」，亦不對影響到所評估業務的法律性質事項承擔或接受任何責任。我們不會就業務所有權或其業權狀況給予意見。
- 估值反映於估值日期存在的事實、狀況及預期。我們對估值日期之後發生並對我們的價值意見產生影響的任何事件、狀況或情況概不負責。
- 我們工作的結果取決於目標公司的資料。然而，由於事件及情況往往不如預期般發生，預測與實際結果之間通常會存在差異，而該等差異可能屬重大。我們對預測的結果是否達成概不負責。
- 我們對價值的結論是根據普遍接受的估值程序及慣例得出，有關程序及慣例在很大程度上依賴各項假設的運用並考慮到眾多不確定因素，而並非所有假設及因素均可輕易量化或確定。
- 由於其性質使然，估值工作不可被視為精密科學，而在眾多情況下得出的結論將必然屬主觀及取決於個人判斷的行使。因此，估值當中並不存在無可爭辯之處，故一般而言我們無法就估值提供絕對保證。
- 在付清所有專業費用前，本報告的所有權不會轉移到 貴公司名下。

6.2. 假設

在進行我們的估值工作時，為了充分支持我們的價值結論，我們採用了以下假設，包括但不限於：

- 目標公司的主營業務在可預見的未來不會出現重大變動。
- 向我們提供的財務報表(經審核或未經審核)公允地呈現了目標於所示期間的經營業績、現金流及財務狀況，並按照一貫普遍公認的會計準則編製。
- 目標公司營運或擬營運所在地的政治、法律、財政、技術、經濟和市場狀況不會出現重大變動，而對目標公司的收入和盈利能力產生不利影響。
- 目標公司營運或擬營運所在地的現行稅法不會出現重大變動，納稅率將保持不變，並且將遵守所有適用的法律和法規。
- 影響目標公司業務營運的相關市場回報、市場風險、利率和匯率不會出現重大變動。
- 從公開來源獲得的市場數據、行業資料和統計數據是真實準確的。
- 目標公司已取得經營業務所需的所有許可證、營業執照、牌照及法律批准，而在目標公司營運或擬營運所在地經營業務的所有相關許可證、營業執照、牌照及法律批准將正式取得，並可於到期時重續。
- 目標公司的核心業務將不會與現有或預期的核心業務出現重大差異。
- 管理層就目標公司的財務和業務事務提供的資料和估計及作出的聲明均屬準確可靠。

- 除目標公司財務報表所反映正常業務過程中涉及者外，概無未披露的資產／負債或不尋常的責任／重大承擔，於估值日期亦無任何尚未完結或面臨威脅的訴訟事宜，而將會對目標公司的價值產生重大影響。
- 目標公司已獲得或將獲得足夠的財務資本，用於不時產生之預計資本支出和營運資本投資，並能如期支付任何預期應付之利息或償還貸款及應付款項。
- 管理層在目標公司運營方面具有足夠的知識和經驗，任何董事、管理人員或關鍵人員的離職不會影響目標公司的運營。
- 目標公司的管理層已採取合理和適當的措施應對任何人為干擾，如欺詐、貪污和罷工，且任何人為干擾的發生不會影響目標公司的運營。
- 目標公司的管理層已採取合理和適當的應急措施應對任何自然災害，如火災、洪水和颶風，且任何自然災害的發生不會影響目標公司的運營。
- 目標公司的知識產權不會被侵犯，導致對會對歸屬於目標公司的經濟利益產生實質性影響。
- 我們假定閣下將任命相關專家執行適當的法律、商業、財務／審計、稅收、運營等超出我們工作範圍的盡職調查或其他類型的盡職調查工作。
- 我們於2025年1月對目標集團擁有的物業進行視察。我們已視察該等物業的外部，並在可能的情況下視察該等物業的內部。然而，我們並無視察該等物業被覆蓋、未暴露或無法進入的部分，並假設該等部分處於合理狀態。
- 概無進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。概無對任何設施進行測試。

- 我們並無進行詳細實地測量以核實該等物業的樓面面積是否正確，惟假設向我們提供之文件所顯示之樓面面積正確無誤。估值證書所載之尺寸、量度及面積乃根據管理層向我們提供之文件所載資料，故僅為約數。
- 我們並無理由懷疑管理層向我們提供之資料之真實性及準確性，且我們以閣下確認所提供之資料並無遺漏任何重大事實為依據。我們認為，我們已獲提供足夠資料以達致知情意見。
- 我們的估值並無考慮該等物業之任何抵押、按揭或欠款或因進行銷售而可能產生之任何開支或稅項。
- 我們假設所有租戶均無拖欠租金，除非另有通知。

以下是由獨立估值師大華國際交易諮詢服務有限公司編製以供載入本通函的報告全文，內容有關其對截至2024年12月31日位於中國的目標物業的市場價值之估值。



大華國際交易諮詢服務有限公司
香港九龍尖沙咀
廣東道19號海港城
環球金融中心北座1013室

敬啟者：

有關：位於中華人民共和國物業(「目標物業」)的市場價值

指示

我們遵照粵港灣控股有限公司(「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」)指示，對 貴集團持有的位於中華人民共和國(「中國」)的目標物業於估值日期進行估值。我們確認，我們已對目標物業進行視察，並作出相關查詢及取得我們認為屬必要的其他資料，以向 閣下提供我們就目標物業於2024年12月31日(「估值日期」)的市場價值的意見，以作公開披露之用。目標物業如下所列：

1. 中國廣西壯族自治區玉林市玉州區二環北路南側、清寧路西側毅德國際商貿城5號館的部分物業。
2. 廣東省深圳市南山區大沖一路18號華潤置地大廈E座40至43層的若干辦公單元。
3. 中國廣東省東莞市塘廈鎮粵港灣華堂8號華海住宅及商業物業項目。

4. 中國廣東省東莞市塘廈鎮粵港灣華堂1號大江住宅及商業物業項目。
5. 中國山東省煙台市芝罘區煙台毅德國際商貿城部分物業。
6. 中國廣西壯族自治區玉林市二環路北路南側、清寧路西側的地塊。
7. 中國廣西壯族自治區玉林市玉州區二環北路南側、清寧路西側毅德國際商貿城部分物業。

估值基準

我們的估值乃我們對目標物業市場價值的意見，而市場價值的定義為「經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期以公平交易方式就資產或負債進行交易之估計金額」。市場價值亦為賣方在市場上合理獲得的最佳價格，亦為買方在市場上合理獲得的最有利價格。

此估計尤其不包括因特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、與出售有關的任何人士所給予的特殊考慮或優惠，或任何特定價值元素)引致的估計價格上升或下跌。在就物業的市場價值進行估計時，亦不會考慮買賣成本，且不會抵銷任何相關稅項。

市場價值亦被認為是資產的估計交換價格，並無考慮賣方的銷售成本或買方的購買成本，亦無就任何一方因交易的直接原因應付的任何稅項作出調整。

估值標準

我們的估值乃根據皇家特許測量師學會(「**皇家特許測量師學會**」)頒佈的「皇家特許測量師學會估值－全球準則」(「**紅皮書**」，自2025年1月31日起生效)及國際估值準則委員會頒佈的「國際估值準則」(「**國際估值準則**」，自2025年1月31日起生效)編製。對目標物業進行估值時，我們已遵照香港聯合交易所有限公司(「**香港交易所**」)證券上市規則第五章及第12項應用指引的所有規定。

估值方法

在對已竣工的物業進行估值時，我們已採用市場法，假設物業以現況出售並享有空置情況下的管有，且參考其歷史銷售記錄或相關市場上的可比較銷售憑證。我們已作出適當調整，以計及目標物業與可比較物業在位置、交通暢達程度、面積及其他相關因素方面的差異。在適當情況下，我們亦已採用收入法，當中計及根據現有租約持有目標物業組成單位的現行合約租金，以及租約的歸復潛力(倘已出租或將出租予租戶)。

就在建物業而言，我們已根據我們獲提供的最新發展建議書對物業進行估值，並假設物業將按照該等建議書進行發展。我們首先評估物業假設已竣工的市場價值(總發展價值)。總發展價值即我們認為在物業上進行建議發展的市場價值(假設物業於估值日期已全面竣工)。在達致我們對物業的估值時，我們亦已考慮已產生的發展成本及為完成建議發展將產生的成本。在評估總發展價值時，我們採用直接比較法，即參照歷史銷售記錄或相關市場上可得的可比較交易。

業權調查

我們已獲提供目標物業相關的業權文件摘要。然而，我們並無對目標物業進行土地查冊，亦無查閱文件正本以核實所有權或核實我們獲提供的副本中可能並無顯示的任何修訂。我們毋須就法律事宜本身負上任何責任，亦無調查所評估目標物業的業權或任何負債。於本次估值中，我們假設目標物業的業權完好並可出售，且目標物業並無附帶任何在正常程序下無法清償的產權負擔。有關業權的確定，應尋求專業法律顧問的意見。

資料來源

我們在相當程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接納有關租期、佔用詳情、淨內部面積、 貴集團應佔權益及有關目標物業的所有相關資料等事宜的意見。

我們以該等面積為依據，並無進行實地檢查。我們假設向我們提供的面積已按照《RICS量度作業守則》進行測量。

估值假設

我們的估值乃假設目標物業以現況在市場上出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以影響目標物業的價值。

此外，我們概無考慮有關或影響目標物業銷售的任何選擇權或優先購買權，而我們的估值亦假設概無任何形式強迫銷售情況。

估值考慮因素

我們的員工，即張豐田、鐘彩芬、黃瓊及祝萸皓，在我們公司董事總經理馬志堅先生的監督下，於2025年1月對目標物業進行了視察。我們已視察目標物業外部，並於可能情況下視察目標物業內部。然而，我們並無視察目標物業被覆蓋、未暴露或無法進入的部分，並假設該等部分處於合理狀態。

我們並無進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，我們無法呈報目標物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。我們亦無對任何設施進行測試。

我們在估值過程中，在相當程度上以 貴集團提供的資料為依據，並已接納向我們提供有關規劃許可或法定通知、地役權、年期、佔用詳情、樓面面積、目標物業識別資料及其他相關資料的意見。

我們並無進行詳細實地測量以核實有關目標物業的樓面面積是否正確，惟假設向我們提供的文件所顯示的樓面面積正確無誤。估值證書所載的尺寸、量度及面積乃根據 貴集團向我們提供的文件所載資料，故僅為約數。

我們並無理由懷疑 貴集團向我們提供的資料的真實性及準確性，且我們以 閣下確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實為依據。我們認為，我們已獲提供足夠資料以達致知情意見。

我們的估值並無考慮目標物業的任何押記、按揭或欠款或因進行銷售而可能產生的任何開支或稅項。

除另有指明外，我們假設目標物業不存在可影響其價值的產權負擔、限制及繁瑣支出。

貨幣

除另有指明外，本報告所列的所有金額均以人民幣(「人民幣」)為單位，且並無考慮任何匯兌轉賬的相關補助。

獨立性確認

我們謹此證明，我們於 貴集團或所評估的目標物業或所呈報的估值中並無擁有任何現有或任何潛在利益。我們確認，我們並無任何導致利益衝突的重大關連或參與，並提供客觀及並無偏頗的估值。

隨函附奉我們的估值概要及估值證書。

此 致

粵港灣控股有限公司

香港

干諾道中168-200號信德中心

招商局大廈9樓916室

董事會 台照

代表

大華國際交易諮詢服務有限公司

董事總經理

馬志堅

英國皇家特許測量師學會會員及

註冊估值師

謹啟

附註：馬志堅先生為英國皇家特許測量師學會會員，在香港、中華人民共和國及英國物業估值方面擁有超過五年經驗。

2025年3月19日

估值概要

貴集團所持有位於中國的目標物業

編號	物業	於2024年 12月31日 現況下的市場價值 人民幣
1.	中國廣西壯族自治區玉林市玉州區二環北路南側、清寧路西側毅德國際商貿城5號館的部分物業	87,000,000
2.	中國廣東省深圳市南山區大沖一路18號華潤置地大廈E座40至43層的14個辦公單元	256,000,000
3.	中國廣東省東莞市塘廈鎮粵港灣華堂8號	306,000,000
4.	中國廣東省東莞市塘廈鎮粵港灣華堂1號部分物業	1,326,000,000
5.	中國山東省煙台市芝罘區煙台毅德國際商貿城	30,000,000
6.	中國廣西壯族自治區玉林市二環路北路南側、清寧路西側的地塊	32,000,000
7.	中國廣西壯族自治區玉林市玉州區二環北路南側、清寧路西側毅德國際商貿城部分物業	61,000,000
總計：		<u><u>2,098,000,000</u></u>

估值證書

貴集團所持有位於中國的目標物業

				於2024年 12月31日
編號	物業	描述及年期	估用詳情	現況下的市場價值
1	中國廣西壯族自治區 玉林市玉州區二環北 路南側、清寧路西側 毅德國際商貿城5號 館的部分物業	該物業包括一幢於2017年 落成的三層大樓(名為「毅 德國際商貿城5號館」)的 一樓及二樓部分。 根據 貴集團提供的資 料，該物業的總樓面面積 約為28,233.46平方米。 該物業的土地使用權已授 予玉林現代物流城作倉 儲、批發及零售用途，土 地使用權將於2061年7月 30日屆滿。	據告知，於估值日期，該 物業由玉林現代物流城持 有作租賃及營運用途。	人民幣 87,000,000元 (貴集團應佔 100%權益)

附註：

- 根據不動產權證一桂(2016)玉林市不動產權第0000239號，佔地面積約33,334.70平方米(包括該物業的土地使用權)的土地使用權已授予玉林現代物流城。該土地使用權將於2061年7月30日屆滿，作倉儲、批發及零售用途。
- 根據 貴集團提供的資料，該物業的總樓面面積約為28,233.46平方米。
- 根據 貴集團提供的資料，於估值日期，該物業的可出租總面積約為28,233.46平方米。
- 根據 貴集團提供的多份租賃協議，該物業的總樓面面積約為22,429平方米，已出租予各方作商業用途，最新租期於2027年7月31日屆滿，於估值日期，月租總額為人民幣420,000元。
- 我們之估值乃採用適當的估值方法及我們之專業判斷進行。我們主要採用收入法對該物業進行估值。於估值過程中，我們已考慮該物業現有租賃協議中介乎每月每平方米人民幣5.0元至人民幣59.5元的實際合約租金，以及位於該物業相若地區類似發展項目之招租報價，以計算市場租金，從而考慮已佔用面積於現有租約屆滿後之歸復租金收入及空置面積之租金收入。

我們已參考鄰近可比較物業的可比租金。

物業	樓層	用途	樓面面積 (平方米)	日期	每月 租金單價 (每平方米)
玉林區－玉林奧園廣場	地下	商業	58.0	2025年1月	人民幣27.0元
玉林區－玉州南江福雲記	地下	商業	200.0	2025年1月	人民幣28.50元
玉林區－玉州名山廣場東路	地下	商業	118.0	2025年1月	人民幣23.73元

於我們的估值中，我們對該物業不同樓層採用的經調整市場租金介乎每月每平方米人民幣11.7元至人民幣26.0元，其中目標物業的平均市場租金約為每月每平方米人民幣22.3元。我們採用的單位租金與上述可比招租報價一致。我們已對該等可比租金作出適當調整，以反映包括但不限於位置、樓層、面積、樓宇質素等因素，從而達致我們的估值意見。

根據我們對該物業周邊地區商業市場的研究，我們採納該物業的市場收益率為5.5%。

6. 我們的估值依賴 貴集團提供的相關資料及數據，並根據下列假設進行：
- (a) 業主持有有效的土地使用權和建築物所有權。該物業可自由轉讓、出租、抵押或以任何其他合法方式處置而無需支付地價或任何其他繁重費用(不包括相關交易稅項及費用)；
 - (b) 業主與相關租戶簽訂的租賃協議屬合法、有效及對雙方均具約束力；
 - (c) 在剩餘期限內將妥善管理該物業，以維持其品質及標準；及
 - (d) 該物業可以整體或分契方式自由轉讓予當地或海外買方。

				於2024年 12月31日
編號	物業	描述及年期	佔用詳情	現況下的市場價值
2	中國廣東省深圳市南山區大沖一路18號華潤置地大廈E座40至43層的14個辦公單元	該物業包括位於華潤置地大廈40至43層的14個辦公單元。該物業於2015年落成。	於估值日期，該物業已部分出租予第三方作辦公室用途。	人民幣 256,000,000元 (貴集團應佔 100%權益)
		根據 貴集團提供的資料，該物業的總樓面面積約為6,748.22平方米。		
		該物業的土地使用權已授出作辦公室用途，將於2052年9月28日屆滿。		

附註：

1. 根據於2014年11月27日登記的14份不動產權證，總樓面面積約6,748.22平方米的14個辦公單元的所有權歸深圳市毅德投資管理有限公司(「**深圳毅德**」)所有。
2. 根據租賃協議，總樓面面積約6,191.88平方米已出租予各方作辦公室用途，最新租期於2037年5月31日屆滿，於估值日期，月租總額為人民幣822,000元。
3. 我們的估值依賴 貴集團提供的相關資料及數據，並根據下列假設進行：
 - (a) 業主持有有效的建築物所有權。該物業可自由轉讓、出租、抵押或以任何其他合法方式處置而無需支付地價或任何其他繁重費用(不包括相關交易稅項及費用)；
 - (b) 業主與相關租戶簽訂的租賃協議屬合法、有效及對雙方均具約束力；
 - (c) 在剩餘期限內將妥善管理該物業，以維持其品質及標準；及
 - (d) 該物業可以整體或分契方式自由轉讓予當地或海外買方。

4. 我們主要採用市場法對該物業進行估值。在為該物業估值的過程中，我們參考了同類辦公樓的招租報價。以下為市場可比較物業：

物業	年期	樓面面積 (平方米)	價格 (人民幣元)	日期	單價 (每平方米 人民幣元)
華潤置地大廈	永久產權	334	12,000,000	2025年1月	35,000
華潤置地大廈	永久產權	454	19,000,000	2025年1月	42,000
華潤置地大廈	永久產權	2,000	7,000,000	2025年1月	35,000
華潤置地大廈	永久產權	3,800	139,000,000	2025年1月	37,000

市場可比較物業的報價約為每平方米人民幣35,000元至人民幣42,000元。我們採用的單價在對樓層及面積進行適當調整後，與上述可比報價一致。

我們認為，基於市場法，該物業的市場價值為人民幣256,000,000元，即每平方米人民幣38,000元(總樓面面積為6,748平方米)，乃屬公平合理，並且在市場可比較物業的近似單價範圍內。

				於2024年 12月31日
編號	物業	描述及年期	估用詳情	現況下的市場價值
3	中國廣東省東莞市塘廈鎮粵港灣華堂8號	粵港灣華堂8號為商住混合發展項目，佔地面積約為15,280.70平方米，包括三幢高層住宅及兩幢辦公樓。	該物業正在施工中。建築工程預計約於2025年中完工。	人民幣 306,000,000元 (貴集團應佔 100%權益)
		該物業的總樓面面積約為43,788.08平方米(471,330.97平方英尺)。		
		該物業的土地使用權已獲授作住宅用途，為期70年，於2091年1月10日屆滿，及作商業用途，為期40年，於2061年1月10日屆滿。		

附註：

- 根據一份由東莞市自然資源局頒發的日期為2021年6月20日的國有土地使用證(文件編號：粵(2021)東莞不動產權第0170897號)，該物業佔地面積為15,280.70平方米，土地使用權已授予東莞市華海實業投資有限公司(「華海」)作住宅用途，為期70年，於2091年1月10日屆滿，及作商業用途，為期40年，於2061年1月10日屆滿。

2. 根據由東莞市住房和城鄉建設局頒發的5份商品房預售許可證，擬開發項目已獲授批准預售。上述證書的詳情概述如下：

證書編號	日期	描述	總樓面面積	單位數量
東莞商房預證字第 202200080號	2022年4月11日	住宅區1棟	9,963.14平方米	115
東莞商房預證字第 202200318號	2022年9月13日	住宅區2棟	10,370.88平方米	120
東莞商房預證字第 202200319號	2022年9月13日	住宅區3棟	10,388.16平方米	120
東莞商房預證字第 202300119號	2023年4月26日	商業及辦公區4棟	6,658.11平方米	181
東莞商房預證字第 202300118號	2023年4月26日	商業及辦公區5棟	6,407.79平方米	176

3. 根據 貴集團所提供的資料，於估值日期，總樓面面積約9,271.4平方米的合共106個住宅單位已經協定出售予第三方買家，合約總金額約為人民幣152,068,665元。於估值過程中，我們已計及合約總金額。
4. 我們已根據我們獲提供的最新發展建議書對該物業進行估值，並假設該物業將按照有關建議書進行發展。我們首先評估該物業假設已竣工的市場價值(總發展價值)。在達致我們對該等物業的估值時，我們亦已考慮已產生的發展成本及為完成建議發展將產生的成本。
5. 在評估住宅單位的總發展價值時，我們參考了 貴公司提供的該物業歷史銷售記錄，介乎每平方米人民幣12,700元至每平方米人民幣20,300元。於我們的估值中，在參考該物業歷史銷售記錄並就時間及面積作出適當調整後，面積約為21,451平方米的未售住宅單位所採用的經調整單價為每平方米人民幣11,450元。

6. 於我們的估值中，面積為13,066平方米的商業單位所採用的經調整單價為每平方米人民幣9,000元。我們已參考位於該物業相若地區的類似發展項目的招租報價。市場可比較物業列示如下：

物業	樓面面積 (平方米)	價格 (人民幣元)	日期	單價 (每平方米 人民幣元)
鳳崗中心	393	4,090,000	2025年1月	10,400
湖景12	42.5	450,500	2025年1月	10,600
民營國貿中心	215	213,000	2025年1月	9,907

就地點、時間、面積等各項因素作出適當調整後，我們所採用的單價與上述可比報價一致。

7. 為得出該物業的市場價值，我們在估值時已考慮該物業竣工將產生的成本。我們從 貴公司獲悉，於估值日期，落成該物業所需的未付建築成本估計約為人民幣110,000,000元。
8. 根據我們對中國物業市場的研究，我們就該物業所採用的市場收益率為5.1%。
9. 我們已獲 貴集團指示根據下列假設進行估值：
- 該物業擁有適當合法業權，並有權連同該土地使用權的剩餘年期出租該物業且無需額外支付地價或向政府繳付其他繁重款項；
 - 所有地價及其他附屬公用服務成本已全數繳清；
 - 該物業的現時用途符合當地規劃條例，並已獲有關政府機關批准；及
 - 該物業可以整體或分契方式自由轉讓予當地或海外買方。

編號	物業	描述及年期	估用詳情	於2024年 12月31日	
				現況下的市場價值	
4	中國廣東省東莞市塘廈鎮粵港灣華堂1號	粵港灣華堂1號為商住混合發展項目，佔地面積約為25,744.08平方米，包括三幢高層住宅及兩幢辦公樓。 該物業的總樓面面積約為76,639.86平方米（824,944.59平方英尺）。 該物業的土地使用權已獲授作住宅用途，為期70年，於2091年1月10日屆滿，及作商業用途，為期40年，於2061年1月10日屆滿。	該物業現正在施工中。建築工程預計約於2025年中完工。	人民幣 1,326,000,000元	(貴集團應佔 100%權益)

附註：

- 根據一份由東莞市自然資源局頒發的日期為2021年3月25日的國有土地使用證(文件編號：粵(2021)東莞不動產權第081082號)，該物業佔地面積為25,744.08平方米，土地使用權已授予東莞市大江房地產開發有限公司(「大江」)作住宅用途，為期70年，於2091年1月10日屆滿，及作商業用途，為期40年，於2061年1月10日屆滿。
- 根據由東莞市住房和城鄉建設局頒發的6份商品房預售許可證，擬開發項目已獲授批准預售。上述證書的詳情概述如下：

證書編號	日期	描述	總樓面面積	單位數量
東莞商房預證字第 202400007號	2024年1月19日	住宅區2棟	13,552.89平方米	93
東莞商房預證字第 202400008號	2024年1月19日	住宅區8棟	13,552.89平方米	93
東莞商房預證字第 202400420號	2022年11月15日	住宅區7棟	13,548.55平方米	124
東莞商房預證字第 202300127號	2023年4月27日	商業及辦公區6棟	11,213.0平方米	69

- | 證書編號 | 日期 | 描述 | 總樓面面積 | 單位數量 |
|------------------------|-------------|----------|--------------|------|
| 東莞商房預證字第
202300126號 | 2023年4月27日 | 商業及辦公區5棟 | 11,223.98平方米 | 73 |
| 東莞商房預證字第
202200419號 | 2022年11月15日 | 住宅區3棟 | 13,548.55平方米 | 124 |
3. 根據 貴集團所提供的資料，於估值日期，總樓面面積約25,989平方米的合共219個住宅單位已經協定出售予第三方買家，合約總金額約為人民幣627,062,000元。於估值過程中，我們已計及合約總金額。
4. 我們獲 貴公司告知，於估值日期，落成該物業所需的未付建築成本估計為零。
5. 於我們的估值中，在參考該物業歷史銷售記錄並就地點、時間及面積作出適當調整後，我們就面積為48,374平方米的未售住宅單位採用經調整平均單價每平方米人民幣16,700元。據 貴公司所指，住宅物業的歷史銷售記錄介乎每平方米人民幣17,000元至每平方米人民幣22,000元。
6. 於我們的估值中，面積為2,277平方米的商業單位的經調整單價約為每平方米人民幣20,000元。我們已參考位於該物業相若地區的類似發展項目的招租報價。市場可比較物業列示如下：

物業	樓面面積 (平方米)	價格 (人民幣元)	日期	單價 (每平方米 人民幣元)
塘廈區－繽紛時代廣場商鋪	60	1,600,000	2025年1月	26,700
塘廈區－卓越辰光商鋪 1	36	1,200,000	2025年1月	33,000
塘廈區－卓越辰光商鋪 2	240	3,000,000	2025年1月	12,500

市場可比較物業約為每平方米人民幣12,500元至人民幣33,000元。就樓層及面積作出適當調整後，我們所採用的單價與上述可比報價一致。

7. 我們已獲 貴集團指示根據下列假設進行估值：
- 該物業擁有適當合法業權，並有權連同該土地使用權的剩餘年期出租該物業且無需額外支付地價或向政府繳付其他繁重款項；
 - 所有地價及其他附屬公用服務成本已全數繳清；
 - 該物業的現時用途符合當地規劃條例，並已獲有關政府機關批准；及
 - 該物業可以整體或分契方式自由轉讓予當地或海外買方。

				於2024年 12月31日
編號	物業	描述及年期	佔用詳情	現況下的市場價值
5	中國山東省煙台市芝罘區煙台毅德國際商貿城部分物業	煙台毅德國際商貿城為集批發、零售、住宅、餐飲、商業為一體的發展項目，佔地面積約為44,233.00平方米。	該物業為預售或持作待售。	人民幣 30,000,000元 (貴集團應佔 100%權益)
		該物業用作批發用途的總樓面面積約為11,749平方米。		
		該物業的土地使用權已獲授出，為期40年，於2053年9月11日屆滿。		

附註：

1. 根據一份由煙台市國土資源局頒發的日期為2014年1月3日的國有土地使用證(文件編號：煙國用(2014)第10005號)，該物業佔地面積為44,233.00平方米，土地使用權已授予煙台毅德國際商貿城有限公司(「煙台」)作批發、零售、住宅、餐飲、商業用途，為期40年，於2053年9月11日屆滿。
2. 根據 貴集團所提供的資料，總樓面面積約228,545.88平方米的擬開發項目已獲批准預售。於估值日期，總樓面面積約208,696.17平方米已獲訂約出售予第三方買家，總金額約為人民幣1,287,000,000元。於進行估值時，在參考發展項目的歷史銷售記錄並就時間及面積作出適當調整後，所採用的平均單價為每平方米人民幣2,550元。
3. 我們已獲 貴集團指示根據下列假設進行估值：
 - a. 該物業擁有適當合法業權，並有權連同該土地使用權的剩餘年期出租該物業且無需額外支付地價或向政府繳付其他繁重款項；
 - b. 所有地價及其他附屬公用服務成本已全數繳清；
 - c. 該物業的現時用途符合當地規劃條例，並已獲有關政府機關批准；及
 - d. 該物業可以整體或分契方式自由轉讓予當地或海外買方。

於2024年

12月31日

編號	物業	描述及年期	估用詳情	現況下的市場價值
6	中國廣西壯族自治區 玉林市二環路北路南 側、清寧路西側的地 塊	根據 貴集團提供的資 料，兩幅地塊的總佔地 面積約為116,202平方 米。按照容積率2.5倍計 算，容積率總樓面面積為 290,505平方米。	該物業現正空置中。於估 值日期，該物業並無進行 任何建築工程。	人民幣 32,000,000元 (貴集團應佔 100%權益)
		該物業的土地使用權已獲 授出，作倉儲、批發及零 售用途，將於2061年7月 30日屆滿。		

附註：

- 根據兩份國有土地使用證(文件編號：桂(2016)玉林市不動產權第0000240及0000242號)，該等物業佔地面積分別為86,409.91平方米及108,088.71平方米，土地使用權已授予廣西玉林現代物流城開發有限公司作批發及零售以及倉儲用途，於2061年7月30日屆滿。
- 我們主要採用市場法對該物業進行估值。在為該物業估值的過程中，我們參考了4宗土地銷售交易。市場可比較物業於玉林市，詳情如下：

可比較

物業編號	年期	佔地面積 (平方米)	價格 (人民幣元)	日期	總樓面面積 (平方米)	單價 (每平方米 人民幣元)
1	50	160,378	60,150,000	2024年2月18日	481,133	125
2	50	131,755	49,410,000	2024年2月18日	395,266	125
3	50	48,310	12,930,000	2024年7月24日	57,972	223
4	50	16,729	4,480,000	2024年6月19日	20,075	223

市場可比較物業的價格約為每平方米人民幣125元至人民幣223元。我們採用的單價為每平方米人民幣165元，該價格在對可比較物業的位置及面積因素進行合共-20%至15%的調整後，與上述銷售交易一致。我們在估值中亦進一步考慮了剩餘土地年期的折現因素。因此，經調整單價為每平方米人民幣112.0元已應用於容積率總樓面面積290,505平方米。

3. 我們已獲 貴集團指示根據下列假設進行估值：
- a. 該物業擁有適當合法業權，並有權連同該土地使用權的剩餘年期出租該物業且無需額外支付地價或向政府繳付其他繁重款項；
 - b. 所有地價及其他附屬公用服務成本已全數繳清；
 - c. 該物業的現時用途符合當地規劃條例，並已獲有關政府機關批准；及
 - d. 該物業可以整體或分契方式自由轉讓予當地或海外買方。

於2024年

12月31日

編號	物業	描述及年期	估用詳情	現況下的市場價值
7	中國廣西壯族自治區 玉林市玉州區二環北 路南側、清寧路西側 毅德國際商貿城部分 物業	該物業包括(1)一幢三層 建築物內的展覽中心(名 為「5號館」)；(2)「毅德國 際商貿城」內35,439.05平 方米作商業用途的部分。 根據 貴集團提供的資 料，該物業的總樓面面積 約為39,684.16平方米。 該物業的土地使用權已獲 授予玉林現代物流城作倉 儲、批發及零售用途，將 於2061年7月30日屆滿。	於估值日期，該物業為預 售或持作待售。	人民幣 61,000,000元 (貴集團應佔 100%權益)

附註：

- 根據不動產權證一桂(2016)玉林市不動產權第0000239號)，佔地面積約33,334.70平方米的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予玉林現代物流城作倉儲、批發及零售用途，將於2061年7月30日屆滿。
- 根據 貴集團所提供的資料，該物業的總樓面面積約為39,684.16平方米，其中20,245平方米為展覽中心，35,439.05平方米為商業用地。
- 於估值日期，總樓面面積約4,245.11平方米已獲訂約出售予第三方買家，總金額約為人民幣7,015,000元，平均單價為每平方米人民幣1,600元。於進行估值時，我們已計及入賬至 貴公司存貨的合約總金額。
- 在參考發展項目的上述歷史銷售記錄並就時間及面積作出適當調整後，未售區域所採用的平均單價為每平方米人民幣1,500元。
- 我們的估值依賴 貴集團提供的相關資料及數據，並根據下列假設進行估值：
 - 業主持有有效的土地使用權和建築物所有權。該物業可自由轉讓、出租、抵押或以任何其他合法方式處置且無需支付地價或任何其他繁重費用(不包括相關交易稅項及費用)；
 - 在剩餘期限內將妥善管理該物業，以維持其品質及標準；及
 - 該物業可以整體或分契方式自由轉讓予當地或海外買方。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本公司的資料，董事對本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及本公司主要行政人員在本公司及其關聯公司證券中的權益及淡倉

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根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定須列入本公司存置之登記冊之權益及淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 截至最後實際可行日期於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	股份／相關 股份類別	身份／權益 性質	持有股份數目	相關股份 數目	總計	佔本公司 已發行 總股本的 概約百分比 (附註1)
羅介平先生 (執行董事)	普通股	配偶權益 (附註2)	414,665,566	-	414,665,566	50.94
何飛先生 (執行董事)	普通股及 購股權	實益擁有人	-	1,282,500	1,282,500 (附註3)	0.16

附註：

- (1) 股權百分比乃按最後實際可行日期本公司已發行股本814,103,100股股份的基準計算。
- (2) 中國粵港灣區控股有限公司(「**中國粵港灣區控股**」)由瑞信海德控股有限公司(「**瑞信海德控股**」)擁有84%權益。瑞信海德控股由堅裕控股有限公司(「**堅裕**」)擁有100%權益。堅裕由富禾投資有限公司(「**富禾**」)擁有90%權益，而富禾由曾艷女士全資擁有。根據證券及期貨條例第XV部，曾艷女士被視為通過上述控股公司於414,665,566股股份中擁有權益，約佔本公司已發行股份的50.94%。此外，根據證券及期貨條例第XV部，曾艷女士的配偶羅介平先生(本公司執行董事)被視為於曾艷女士擁有權益之股份中擁有權益。
- (3) 截至最後實際可行日期，執行董事何飛先生持有1,282,500份根據本公司於2019年5月30日批准及採納的購股權計劃授出的本公司購股權。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員擁有或被視為擁有本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券之任何權益或淡倉而須：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所(包括董事及主要行政人員根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條登記於該條所指登記冊內；或(c)根據標準守則知會本公司及聯交所。

(b) 根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文擁有須披露的權益或淡倉的人士及主要股東

就董事及主要行政人員所知，截至最後實際可行日期，下列人士(除董事或本公司的主要行政人員外)於股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上權益：

(i) 截至最後實際可行日期於本公司股份及相關股份之好倉

股東名稱	身份／權益 性質	持有股份數目	相關股份 數目	總計	佔本公司 已發行 總股本的 概約百分比 (附註1)
中國粵港灣區控股	實益擁有人	414,665,566 (附註2)	不適用	414,665,566	50.94
瑞信海德控股	受控制法團權益	414,665,566	不適用	414,665,566	50.94
堅裕	受控制法團權益	414,665,566	不適用	414,665,566	50.94
富禾	受控制法團權益	414,665,566	不適用	414,665,566	50.94
曾艷女士	受控制法團權益	414,665,566	不適用	414,665,566	50.94

附註：

(1) 股權百分比乃按最後實際可行日期本公司已發行股本814,103,100股股份的基準計算。

- (2) 中國粵港灣區控股由瑞信海德控股擁有84%權益。瑞信海德控股由堅裕擁有100%權益。堅裕由富禾擁有90%權益，而富禾由曾艷女士全資擁有。根據證券及期貨條例第XV部，曾艷女士被視為通過中國粵港灣區控股、瑞信海德控股、堅裕及富禾於414,665,566股股份中擁有權益，約佔本公司已發行股份的50.94%。此外，根據證券及期貨條例第XV部，曾艷女士的配偶羅介平先生(本公司執行董事)被視為於曾艷女士擁有權益之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉有任何其他人士(不包括董事及本公司主要行政人員)於股份或相關股份(包括任何與此類股本有關的購股權權益)中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上權益。此外，於最後實際可行日期，除魏海燕女士(執行董事)為堅裕及瑞信海德控股各自的董事外，董事概不知悉有任何董事或候任董事為一家公司的董事或僱員，而該公司在本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立本集團不可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何尚未完結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

5. 於競爭業務之權益

截至最後實際可行日期，概無董事或其各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)擁有除本集團業務外的任何業務權益，而該等業務直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭。

6. 董事於重大資產及合約或安排之權益

於最後實際可行日期，(i)概無董事於本集團任何成員公司自2023年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何

資產中擁有任何直接或間接權益；及(ii)概無董事於仍然有效及對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 重大合約

除下列協議外，本集團成員公司於本通函日期前兩年內及截至最後實際可行日期並無訂立屬或可能屬重大的重大合約(並非日常業務過程中的合約)：

- (a) 本公司一家間接全資附屬公司(作為賣方)與深圳市弘展投資有限公司(作為買方)所訂立日期為2023年11月15日的股份轉讓協議，內容有關出售一家目標公司的全部股權；
- (b) 本公司(作為賣方)與Elegance Rich Global Limited(作為買方)所訂立日期為2024年12月4日的股份購買協議，內容有關出售一家目標公司的全部股權；及
- (c) 股份轉讓協議。

8. 專家及同意書

提供本通函所提述或所載意見的專家資格載列如下：

名稱	資格
大華國際交易諮詢服務有限公司	獨立估值師

截至最後實際可行日期，上述專家並無擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券的權利(無論可否依法強制執行)。

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意按各自所載形式及內容轉載其函件、報告、建議、意見及／或引述其名稱，且並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司自2023年12月31日(即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期)起已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於 PO Box 309, Uglan House, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands。
- (b) 本公司的香港主要營業地點位於香港干諾道中168–200號信德中心招商局大廈9樓916室。
- (c) 梁麗娜女士(「**梁女士**」)為本公司的公司秘書。梁女士於審計、財務管理、境外融資、投資者關係及企業管治方面擁有豐富的經驗。梁女士擁有中央財經大學會計學學士學位及擁有北京大學金融學碩士學位。梁女士現為中國註冊會計師協會會員、香港會計師公會會員及美國註冊會計師協會會員。
- (d) 本公司的主要股份過戶登記處為Maples Fund Services (Cayman) Limited，地址為 P.O. Box 1093, Boundary Hall, Cricket Square, Grand Cayman, KY1-1102, Cayman Islands。
- (e) 本公司的香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712–1716號舖。
- (f) 本通函備有中、英文版本。如有歧義，概以英文版本為準。

10. 展示文件

以下文件之副本由本通函日期起至其後14日止於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.youngogroup.com>)刊載：

- (a) 股份轉讓協議；
- (b) 目標公司之估值報告(其全文載於本通函附錄二)；
- (c) 該物業之估值報告(其全文載於本通函附錄三)；及
- (d) 本附錄「8.專家及同意書」一段所述之同意書。