

此乃要件 請即處理

本封面頁所用詞彙與本要約文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

閣下如對本要約文件或要約任何方面有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、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股份，應立即將本要約文件連同隨附代表委任表格及接納表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本要約文件應與隨附接納表格(其內容構成要約條款及條件之一部分)一併閱覽。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本要約文件及隨附表格的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本要約文件及隨附表格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。

SKYWORTH

SKYWORTH GROUP LIMITED

創維集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00751)

(1) 中信里昂證券有限公司

代表創維集團有限公司

提出有條件現金要約

按每股股份港幣3.11元

回購最多達350,000,000股股份

及

(2) 股東特別大會通告

本公司之獨家財務顧問



獨立董事委員會之獨立財務顧問



新百利融資有限公司

董事會函件載於本要約文件第6頁至第17頁。載有(其中包括)要約條款詳情之中信里昂證券有限公司函件載於本要約文件第18頁至第25頁。獨立董事委員會致股東之函件(載有其就要約作出之推薦建議)載於本要約文件第26頁至第27頁。獨立財務顧問新百利函件(載有其就要約向獨立董事委員會提供之意見)載於本要約文件第28頁至第63頁。

託管人、代名人及受託人如將會或有意將本要約文件及／或隨附接納表格轉寄香港以外任何司法轄區，務請細閱本要約文件附錄一「海外股東」一節中各段。

本公司謹訂於2025年5月23日(星期五)上午11時正假座香港金鐘金鐘道95號統一中心5樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本要約文件第SGM-1頁至第SGM-2頁。隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會並於會上投票，務請按隨附代表委任表格上所印列之指示填妥該表格，並盡快交回過戶登記處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17M樓，惟無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會或延會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。股東特別大會適用之代表委任表格亦登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://investor.skyworth.com>)。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會或延會(視情況而定)，並於會上投票。

本公司將不會向參會人士派發禮品及供應茶水。

2025年4月28日

目 錄

	頁次
預期時間表.....	ii
釋義.....	1
董事會函件.....	6
中信里昂證券有限公司函件.....	18
獨立董事委員會函件.....	26
新百利函件.....	28
附錄一 — 要約條款.....	I-1
附錄二 — 本集團的財務資料.....	II-1
附錄三 — 本集團的未經審核備考財務資料.....	III-1
附錄四 — 物業估值報告.....	IV-1
附錄五 — 一般資料.....	V-1
股東特別大會通告.....	SGM-1
隨附文件	
— 股東特別大會代表委任表格	
— 接納表格	

預期時間表

下文所列時間表僅供說明之用，且可予更改。如對該時間表作出任何更改，本公司將會刊發公告。

寄發本要約文件、股東特別大會通告、

股東特別大會代表委任表格及接納表格 2025年4月28日(星期一)

遞交股份過戶文件以符合資格出席

股東特別大會之最後時間 2025年5月19日(星期一)
下午4時30分

暫停辦理股份過戶登記(首尾兩日包括在內) 2025年5月20日(星期二)
至2025年5月23日(星期五)

遞交股東特別大會代表委任表格之最後時間 2025年5月21日(星期三)
上午11時正

股東特別大會 2025年5月23日(星期五)
上午11時正

公佈股東特別大會結果及要約是否成為無條件 不遲於2025年
5月23日(星期五)下午7時正

遞交接納表格之最後時間及根據股東名冊

記錄釐定股東參與要約的權利之

最後時間(附註1至3及5) 2025年6月6日(星期五)
下午4時正

要約完結日期(附註5) 2025年6月6日(星期五)

記錄日期 2025年6月6日(星期五)

於聯交所網站刊登要約結果公告(附註5) 不遲於2025年
6月6日(星期五)下午7時正

(i) 寄發支票予接納股東及(ii) (倘適用) 寄發

根據要約已提交但並無回購的股份之

股票之最後日期(附註4及5) 2025年6月17日(星期二)

預期時間表

附註：

1. 於2025年6月4日(星期三)後之股份買賣根據聯交所規則將不會在記錄日期前獲結算。
2. 假設有關於要約之決議案將獲股東批准且要約於2025年5月23日(星期五)(即股東特別大會當日)成為無條件，要約將於其後14日之期間內可供接納而不會獲延長。
3. 如要接納要約，合資格股東須於2025年6月6日(星期五)下午4時正或之前，將已按照本要約文件及接納表格所載指示(該等指示構成要約條款及條件之一部分)填妥之接納表格交回過戶登記處。
4. 本公司將在不遲於要約完結後7個營業日(定義見收購守則)內根據要約向接納股東支付應付之總金額(惟須就向該等接納股東回購之股份扣除應付之賣方從價印花稅)。
5. 倘於下列任何最後期限(「**關鍵最後期限**」)出現八號或以上熱帶氣旋警告信號，或香港政府所宣佈之「**極端情況**」或黑色暴雨警告(統稱「**惡劣天氣情況**」)：
 - (a) 接納要約之最後時間以及截止公告之提交及刊發最後期限；
 - (b) 要約可成為或宣佈為無條件之最後時間及日期；
 - (c) 本公司寄發或郵寄相關股票或提供股票以供領取之最後日期；及
 - (d) 就有效接納寄發要約項下應付股款之最後日期，
 - (i) 倘任何惡劣天氣情況於任何關鍵最後期限中午12時正前的任何當地時間在香港生效但於中午12時正之後及／或其後不再生效，則有關關鍵最後期限將仍為同一營業日(定義見收購守則)；或
 - (ii) 倘任何惡劣天氣情況於任何關鍵最後期限中午12時正及／或之後的任何當地時間在香港生效，則有關關鍵最後期限將重訂為於中午12時正及／或之後的任何時間並無任何該等警告或情況於香港生效的下一個營業日(定義見收購守則)或執行人員根據收購守則可能批准的有關其他日期。

倘任何惡劣天氣情況導致預期時間表出現任何變更，本公司將另行刊發公告。

本要約文件所述之所有時間及日期均指香港時間及日期。

釋 義

於本要約文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2020年股份獎勵計劃」	指	本公司於2020年10月21日採納之股份獎勵計劃；
「2024年股份獎勵計劃」	指	本公司於2024年1月30日採納之股份獎勵計劃；
「接納股東」	指	接納要約之合資格股東；
「一致行動」	指	具有收購守則所賦予之涵義；
「該公告」	指	本公司日期為2025年3月27日之公告，內容有關(其中包括)要約；
「董事會」	指	董事會；
「中央結算系統」	指	由香港中央結算有限公司建立及運作之中央結算及交收系統；
「中信證券集團」	指	中信證券(香港)、中信里昂證券有限公司及控制中信證券(香港)或中信里昂證券有限公司或由中信證券(香港)或中信里昂證券有限公司控制或與中信證券(香港)或中信里昂證券有限公司受共同控制(該等詞彙具有收購守則所賦予之涵義)之人士；
「中信證券(香港)」	指	中信證券(香港)有限公司，為本公司有關要約之獨家財務顧問，並為一間根據證券及期貨條例可進行第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，亦為中信證券股份有限公司(其股份在聯交所主板上市(股份代號：6030))之間接全資附屬公司；
「中信里昂證券有限公司」	指	中信里昂證券有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第7類(提供自動化交易服務)受規管活動之持牌法團，為代表本公司提出要約之代理人，並為中信證券股份有限公司(其股份在聯交所主板上市(股份代號：6030))之間接全資附屬公司；
「該等守則」	指	收購守則及股份回購守則；
「本公司」	指	創維集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：00751)；

釋 義

「該條件」	指	董事會函件及本要約文件附錄一中「要約之條件」一節所載要約受限之條件；
「德勤」	指	香港德勤•關黃陳方會計師行，本公司之申報會計師；
「董事」	指	本公司之董事；
「除外股東」	指	海外股東(如有)，其地址於最後實際可行日期在股東名冊所示乃於香港境外並位於某司法轄區，而該司法轄區的法律或會禁止向該等股東提呈要約或需要本公司遵守額外規定，但經衡量該司法轄區內所涉及之股東數目及彼等於本公司所佔之持股量後，董事認為遵守該等規定乃過於繁重或繁瑣(惟須取得執行人員事先同意)；
「執行人員」	指	證券及期貨監察委員會企業融資部執行董事或任何獲其轉授權力之人士；
「接納表格」	指	就要約供合資格股東使用之接納表格；
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司；
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣；
「香港結算」	指	香港中央結算(代理人)有限公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	就要約向股東提供意見而成立之獨立董事委員會，由除作為股東外於要約概無權益之所有獨立非執行董事(即李偉斌先生、張英潮先生及洪嘉禧先生)組成；
「獨立財務顧問」或「新百利」	指	新百利融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獲委任就要約向獨立董事委員會及股東提供意見之獨立財務顧問；

釋 義

「不可撤銷承諾」	指	(i)黃先生及林女士各自作出他或她不會並將促使根據證券及期貨條例第XV部他或她被視為於其股份擁有權益的股份之持有人(包括Target Success)不會接納要約及(ii)承諾董事、曲婉菲女士及湯燕女士各自作出他或她不會並將促使根據證券及期貨條例第XV部他或她被視為於其股份擁有權益的股份之任何持有人不會接納要約之不可撤銷承諾；
「最後交易日」	指	2025年3月27日，即該公告刊發前股份於聯交所之最後交易日；
「最後接納時間」	指	過戶登記處收取由合資格股東提交的接納表格之最後時間，即2025年6月6日(星期五)(或本公司根據該等守則的規定所公佈之較後日期)下午4時正；
「最後實際可行日期」	指	2025年4月25日，即本要約文件付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最高數目」	指	根據要約將予回購之最高股份數目，即合共350,000,000股股份，佔於最後實際可行日期已發行股份約15.67%；
「林先生」	指	林勁先生，為黃先生及林女士之子，並為本公司之執行董事及董事會主席；
「黃先生」	指	黃宏生先生；
「林女士」	指	林衛平女士，為黃先生之配偶，並為執行董事；
「要約」	指	由中信里昂證券有限公司代表本公司提出按要約價向所有合資格股東回購股份(以最高數目為限)之有條件現金要約；
「要約文件」	指	本文件(隨附股東特別大會代表委任表格及接納表格)；

釋 義

「要約期」	指	具有收購守則所賦予之涵義，於該公告日期(即2025年3月27日)起至要約完結、失效或被撤銷(視情況而定)當日；
「要約價」	指	每股股份港幣3.11元；
「海外股東」	指	於股東名冊所示其地址乃於香港境外之股東；
「中國」	指	中華人民共和國，但就本要約文件而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「合資格股東」	指	於記錄日期名列股東名冊之股東(不包括除外股東(如有))；
「記錄日期」	指	要約之記錄日期，為股東特別大會日期後第14日(即2025年6月6日(星期五))；
「股東名冊」	指	本公司股東名冊；
「過戶登記處」	指	香港中央證券登記有限公司，即本公司之香港股份過戶登記分處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖；
「有關期間」	指	由2024年9月27日(即要約期開始之日(2025年3月27日)前六個月起計)至最後實際可行日期(包括該日)止之期間；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2025年5月23日(星期五)上午11時正假座香港金鐘金鐘道95號統一中心5樓召開之股東特別大會或其任何續會或延會(視情況而定)，以考慮及酌情批准有關要約之普通決議案；
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股；

釋 義

「該等股份獎勵計劃」	指	2020年股份獎勵計劃及2024年股份獎勵計劃之統稱；
「股份回購守則」	指	香港股份回購守則；
「股東」	指	股份持有人；
「創維數字」	指	創維數字股份有限公司，一間於中國成立之本公司間接非全資附屬公司，其股份在深圳證券交易所上市(股份代號：000810.SZ)；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則；
「Target Success」	指	Target Success Group (PTC) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為Skysource Unit Trust之受託人(而Target Success之全部單位及全部已發行股份均由黃先生持有)；
「所有權文件」	指	有關股票、過戶收據及／或就擁有股份之其他所有權文件(及／或就此所需獲信納之任何彌償保證)；
「承諾董事」	指	林先生、施馳先生、林成財先生、吳后楠先生及李偉斌先生，即於股份持有權益之董事(不包括林女士)；
「美國」	指	美利堅合眾國；
「黃氏一致行動集團」	指	黃先生及與其一致行動之人士(包括Target Success、林女士(黃先生之配偶)、林先生(黃先生之子)及曲婉菲女士(林先生之配偶))；及
「%」	指	百分比。

SKYWORTH

SKYWORTH GROUP LIMITED

創維集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00751)

執行董事：

林勁先生(董事會主席)

施馳先生(行政總裁)

林衛平女士

吳启楠先生

林成財先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

張英潮先生

李偉斌先生

洪嘉禧先生

香港主要營業地點：

香港

鰂魚涌

華蘭路20號

華蘭中心

1601-04室

敬啟者：

(1) 中信里昂證券有限公司

代表創維集團有限公司

提出有條件現金要約

按每股股份港幣3.11元

回購最多達350,000,000股股份

及

(2) 股東特別大會通告

引言

於2025年3月27日，董事會宣佈中信里昂證券有限公司將代表本公司提出要約，在該條件的規限下，按每股股份港幣3.11元的要約價回購並註銷最多達最高數目的股份(即350,000,000股股份，佔於最後實際可行日期已發行股份約15.67%)。

董事會函件

本要約文件旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關要約之資料；(ii)獨立董事委員會函件，當中載有其就要約向股東作出之推薦建議；(iii)獨立財務顧問新百利函件，當中載有其就要約是否公平合理以及是否應接納要約及如何表決向獨立董事委員會提供之意見；及(iv)股東特別大會通告。

附隨本要約文件之接納表格僅供有意接納要約之合資格股東使用。

要約

由中信里昂證券有限公司代表本公司按每股股份港幣3.11元的價格回購並註銷的股份數目將不超過最高數目(即350,000,000股股份)，佔於最後實際可行日期已發行股份約15.67%。

要約並無設有條件須就接納而提交任何最低股份數目或根據要約回購任何最低股份數目。

要約將完全根據該等守則提出。

要約價

按每股股份港幣3.11元的要約價計算，本公司於最後實際可行日期全部已發行股本的價值約為港幣6,945.5百萬元。

要約價較：

- 股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價港幣2.90元溢價約7.24%；
- 股份於最後交易日在聯交所所報的收市價港幣2.7000元溢價約15.19%；
- 股份於截至最後交易日(包括當日)止最後5個交易日在聯交所所報的平均收市價約港幣2.6860元溢價約15.79%；
- 股份於截至最後交易日(包括當日)止最後10個交易日在聯交所所報的平均收市價約港幣2.7070元溢價約14.89%；
- 股份於截至最後交易日(包括當日)止最後30個交易日在聯交所所報的平均收市價約港幣2.6817元溢價約15.97%；

董事會函件

- 根據本公司於2024年12月31日最近經審核綜合財務報表的本集團之每股股份股東應佔資產淨值約港幣8.8187元(根據於2024年12月31日股東應佔經審核綜合資產淨值人民幣18,238百萬元(為便於說明,該金額乃按中國人民銀行於2024年12月31日在其網站公佈的港幣1元兌人民幣0.92604元的匯率中間價換算)及於最後實際可行日期的已發行股份計算)折讓約64.73%;及
- 經計及本要約文件附錄四所載之物業估值報告後,按於最後實際可行日期的已發行股份總數計算,較本公司股東應佔未經審核經調整綜合每股股份資產淨值約港幣8.29元折讓約62.48%。

要約價乃經計及(其中包括)股份於聯交所過往的交易價格、本公司過往的財務資料以及當前市場狀況及情緒,並參考香港近年的股份回購交易而釐定。

根據百慕達1981年公司法(經修訂),於本公司根據要約進行股份回購之日,須無合理理由相信本公司當時或於該回購後無法支付其到期負債。董事認為,倘要約獲全面接納而於完成時須支付代價的最高金額,本公司將保持足夠營運資金以支付其到期負債及應付本集團的營運需求。

財務資源之確認

倘要約獲全面接納,按要約價計算,本公司將須向接納股東支付現金合共約港幣1,088.5百萬元,其將以本集團內部資源撥付。

中信證券(香港)(即本公司之獨家財務顧問)信納,本公司擁有充裕的財務資源可根據本要約文件所述之要約條款滿足要約獲全面接納所需之資金。

要約之條件

要約須待獲得股東在股東特別大會上就要約以投票表決方式超過50%票數批准後方可作實。

該條件不可獲豁免。

要約須待該條件全面獲達成後方可作實。倘股東不通過批准要約之決議案,則要約將不會進行並立即失效。

要約並無設有條件須就接納而提交任何最低股份數目。

不可撤回承諾

於最後實際可行日期，黃先生(控股股東)被視為擁有1,247,419,181股股份之權益，佔於最後實際可行日期已發行股份約55.86%。該等1,247,419,181股股份中：(i)37,300,000股股份由黃先生本人持有，(ii)1,200,958,799股股份由Target Success持有(該等股份由Target Success作為Skysource Unit Trust受託人之身份持有，而Target Success之全部單位及已發行股份均由黃先生持有)，及(iii)9,160,382股股份由林女士(即黃先生之配偶)本人持有。由於林女士為黃先生之配偶且被視為於黃先生之權益中擁有權益，她亦被視為擁有該等1,247,419,181股股份之權益。

於最後實際可行日期，承諾董事、曲婉菲女士(即董事林先生之配偶)及湯燕女士(即董事施馳先生之配偶)擁有合共57,384,719股股份(佔於最後實際可行日期已發行股份約2.57%)之權益。

黃先生及林女士各自向本公司不可撤銷地承諾，他或她不會並將促使根據證券及期貨條例第XV部他或她被視為於其股份擁有權益的股份之持有人(即Target Success)不會接納要約。此外，承諾董事、曲婉菲女士及湯燕女士各自向本公司不可撤銷地承諾，他或她不會並將促使根據證券及期貨條例第XV部他或她被視為於其股份擁有權益的股份持有人不會接納要約。不可撤回承諾將具有約束力，直至要約完結、失效或被撤銷為止。

於最後實際可行日期，除不可撤回承諾外，本公司及與其一致行動之人士概無接獲任何就接納或拒絕要約而作出不可撤回之承諾。

於最後實際可行日期，該等股份獎勵計劃之受託人持有合共3,556,000股股份(佔於最後實際可行日期已發行股份約0.16%)，其中(i)500,000股股份乃為2020年股份獎勵計劃持有，將用於授予本集團僱員之獎勵股份；及(ii)3,056,000股股份乃為2024年股份獎勵計劃持有，將用於將授予本集團僱員之獎勵股份。根據該等股份獎勵計劃之計劃規則，受託人不得就該等股份獎勵計劃持有的任何股份行使投票權。因此，該等3,556,000股股份不可於股東特別大會上投票。根據該等股份獎勵計劃之計劃規則，董事會已指示該等股份獎勵計劃之受託人不接納要約。

董 事 會 函 件

股 權 架 構 變 動

下表列示本公司現時的股權架構及緊隨要約完成後的股權架構，乃假設(i)所有合資格股東將全面接納要約(且計及黃先生、林女士、承諾董事、曲婉菲女士及湯燕女士各自向本公司不可撤銷地承諾他或她不會並將促使根據證券及期貨條例第XV部他或她被視為於其股份擁有權益的股份之持有人(包括Target Success)不會接納要約之事實)；及(ii)自最後實際可行日期起至要約完成日期(包括當日)止將不會發行額外股份：

股東姓名	於最後實際可行日期		緊隨要約完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
黃氏一致行動集團				
Target Success (附註1)	1,200,958,799	53.78	1,200,958,799	63.77
黃先生(附註2)	37,300,000	1.67	37,300,000	1.98
林女士(附註3)	9,160,382	0.41	9,160,382	0.49
林先生(附註4)	3,898,719	0.17	3,898,719	0.21
曲婉菲女士(附註5)	150,000	0.01	150,000	0.01
小計	1,251,467,900	56.04	1,251,467,900	66.45
承諾董事(不包括林先生) 及湯燕女士				
施馳先生(附註6)	26,000,000	1.16	26,000,000	1.38
湯燕女士(附註7)	20,336,000	0.91	20,336,000	1.08
林成財先生(附註8)	3,000,000	0.13	3,000,000	0.16
吳启楠先生(附註9)	3,000,000	0.13	3,000,000	0.16
李偉斌先生(附註10)	1,000,000	0.04	1,000,000	0.05
小計	53,336,000	2.39	53,336,000	2.83
2020年股份獎勵計劃的 受託人				
	500,000	0.02	500,000	0.03
2024年股份獎勵計劃的 受託人				
	3,056,000	0.14	3,056,000	0.16
本公司及其一致 行動人士(附註11)				
	1,307,359,900	58.54	1,307,359,900	69.42
獨立股東	924,907,520	41.41	574,907,520	30.53
總計	2,233,267,420	100.00	1,883,267,420	100.00

董事會函件

附註：

- 1,200,958,799股股份由Target Success作為信託受託人代表Skysource Unit Trust持有，而Target Success之全部單位及全部已發行股份均由黃先生持有。因此，黃先生被視為擁有該等1,200,958,799股股份之權益。
- 黃先生擁有1,247,419,181股股份之權益，其中包括由其本人持有的37,300,000股股份、被視為擁有由Target Success所持有的1,200,958,799股股份之權益及被視為擁有由其配偶林女士所持有的9,160,382股股份之權益。
- 林女士為本公司之執行董事，並為黃先生之配偶。因此，根據證券及期貨條例，林女士被視為擁有由黃先生所持有的該等股份之權益。於最後實際可行日期，林女士亦已獲授予2024年股份獎勵計劃項下的獎勵股份3,000,000股。
- 林先生為本公司之執行董事，並為黃先生及林女士之子。於最後實際可行日期，林先生亦已獲授予2024年股份獎勵計劃項下的獎勵股份12,000,000股。
- 曲婉菲女士為林先生之配偶，於最後實際可行日期持有150,000股股份。因此，林先生被視為擁有由曲婉菲女士所持有之該等150,000股股份之權益。
- 施馳先生為本公司之執行董事及行政總裁。於最後實際可行日期，施馳先生亦已獲授予2024年股份獎勵計劃項下的獎勵股份20,000,000股。
- 湯燕女士為施馳先生之配偶，於最後實際可行日期持有20,336,000股股份。因此，施馳先生被視為擁有由湯燕女士所持有之該等20,336,000股股份之權益。
- 林成財先生為本公司之執行董事。於最後實際可行日期，林成財先生亦已獲授予(i) 2020年股份獎勵計劃項下的獎勵股份500,000股及(ii) 2024年股份獎勵計劃項下的獎勵股份3,000,000股。
- 吳后楠先生為本公司之執行董事。於最後實際可行日期，吳后楠先生亦已獲授予2024年股份獎勵計劃項下的獎勵股份3,000,000股。
- 李偉斌先生為本公司之獨立非執行董事。
- 本公司一致行動人士由黃氏一致行動集團、承諾董事(不包括獨立非執行董事李偉斌先生)、湯燕女士、該等股份獎勵計劃的受託人及中信證券(香港)所組成。中信證券(香港)為本公司有關要約之獨家財務顧問。因此，按照該等守則中「一致行動」之定義第(5)類別，中信證券(香港)及持有股份的中信證券集團相關成員公司被推定為與本公司一致行動(於各情況下就該等守則而言獲執行人員認可獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理所持有的股份或代表中信證券集團其他成員公司的非全權委託投資客戶所持有的股份除外)。於最後實際可行日期，中信證券(香港)及中信證券集團(不包括屬於獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理之中信證券集團實體)的相關成員公司並無按自營基準持有任何股份。
- 由於約整，數字總和未必為100%。

董事會函件

假設(i)合資格股東將全面接納要約(且計及黃先生、林女士、承諾董事、曲婉菲女士及湯燕女士各自向本公司不可撤銷地承諾他或她不會並將促使根據證券及期貨條例第XV部其他或她視為於其股份擁有權益的股份之持有人(包括Target Success)不會接納要約之事實)；及(ii)於最後實際可行日期起至要約完成日期(包括當日)止將不會發行額外股份，公眾股東將持有超過25%的已發行股份。因此，於要約完成後，本公司將符合上市規則第8.08條有關公眾持股量的規定。

於最後實際可行日期，除上表所披露者外，概無董事(i)於股份中擁有任何權益；或(ii)擁有或控制任何股份或任何購股權、認股權證、衍生工具或可轉換為股份的證券。

提出要約之理由

股份成交價過往一直較本集團之每股股份股東應佔資產淨值有大幅折讓。按最後交易日(作為參考日期)的股份收市價港幣2.7000元計算，則於下列期間較於2024年12月31日本集團之每股股份股東應佔資產淨值港幣8.8187元的折讓如下：

- (a) 於最後實際可行日期：67.12%
- (b) 於最後交易日：69.38%；
- (c) 按股份於截至最後交易日(包括當日)止三個月在聯交所所報的平均收市價約港幣2.7463元計算，較於2024年12月31日本集團之每股股份股東應佔資產淨值平均折讓：68.86%；
- (d) 按股份於截至最後交易日(包括當日)止六個月在聯交所所報的平均收市價約港幣2.9414元計算，較於2024年12月31日本集團之每股股份股東應佔資產淨值平均折讓：66.65%；及
- (e) 按股份於截至最後交易日(包括當日)止十二個月在聯交所所報的平均收市價約港幣2.9507元計算，較於2024年12月31日本集團之每股股份股東應佔資產淨值平均折讓：66.54%。

董事(獨立董事委員會成員除外，彼等於要約文件所載獨立董事委員會函件中發表意見)認為，要約讓股東有機會以較近期市價溢價(尤其以於2025年3月27日的股份收市價作比對)的價格變現彼等於本公司的部份投資，或透過保留彼等的股權增加其於本公司的持股比例及參與本集團的未來發展。

如上述(a)至(d)項所述，相對於2024年12月31日本集團之每股股份股東應佔資產淨值港幣8.8187元的過往折讓，要約價所隱含相對於2024年12月31日本集團之每股股份股東應佔資產淨值折讓64.73%，亦讓股東有機會按相對於2024年12月31日本集團之每股股份股東應佔資產淨值的較小折讓變現其股權。

有關本集團之資料

本集團主要從事生產及銷售智能電視、家庭接入系統、光伏產品、智能白家電產品、智能製造、互聯網增值服務、物業發展、持有物業、現代服務及買賣其他產品。

本集團之未來意向

於要約完成後，本集團之業務及管理將維持不變，而本公司將維持在聯交所上市。本集團無意因要約而對其業務作出重大調整，並將繼續僱用本集團之僱員，而本集團之重要固定資產亦不會因此而重新配置。

本公司無意倚賴公司條例(第622章)第705、711至716及718至721條或百慕達公司法的任何類似條文有關於要約後強制收購少數股東所持股份之權利。本公司擬繼續遵守上市規則第8.08條有關公眾持股量的規定。

要約之財務影響

根據收購守則附表III，要約之財務影響載於下文，以及本集團於要約完成後之未經審核備考財務資料載於本要約文件附錄三，其說明要約對本集團的每股股份盈利、每股股份資產淨值、負債及營運資金(以流動資產淨值列示)之財務影響。

每股股份盈利

根據本要約文件附錄三所載本集團的未經審核備考財務資料，假設全面接納要約已於2024年1月1日完成及最高數目已根據要約獲回購，於截至2024年12月31日止年度之每股股份基本盈利會因而由每股股份人民幣24.59仙增加約17.89%至每股股份人民幣28.99仙。

每股股份資產淨值

根據本要約文件附錄三所載本集團的未經審核備考財務資料，假設全面接納要約已於2024年12月31日完成及最高數目已根據要約獲回購，於2024年12月31日之每股股份資產淨值會因而由每股股份人民幣8.16元增加約12.00%至每股股份人民幣9.14元。

負債

要約將以現金支付並以本集團內部資源撥付。於要約完成後，於2024年12月31日之負債將維持不變，約為人民幣46,870百萬元。

營運資金

根據本要約文件附錄三所載本集團的未經審核備考財務資料，假設全面接納要約已於2024年12月31日完成及最高數目已根據要約獲回購，本集團於2024年12月31日之營運資金(以流動資產淨值列示)將由約人民幣12,388百萬元減少約8.16%至人民幣11,377百萬元。

董事確認，假設要約及獲全面接納，本集團於要約完成後將具備充足營運資金以應付其日常營運需求。

基於上文所述，並經考慮要約代價之資金撥付方式後，本公司認為，完成要約將不會對本集團的每股股份盈利、每股股份資產淨值、負債或營運資金構成重大不利影響。

公眾持股量及維持本公司之上市地位

聯交所已表明，倘於要約截止時，公眾人士所持股份少於本公司適用之最低規定百分比(即已發行股份之25%)，或倘聯交所相信：

- (a) 股份交易中存在或可能存在虛假市場；或
- (b) 公眾人士所持股份不足以維持有序市場，

則其將考慮行使其酌情權暫停股份買賣。

本公司擬繼續在聯交所上市。董事將共同及個別向聯交所承諾採取適當措施，以確保股份維持足夠公眾持股量。

為免生疑，誠如上文「股權架構變動」一節所披露，假設(i)合資格股東將全面接納要約(且計及黃先生、林女士、承諾董事、曲婉菲女士及湯燕女士各自向本公司不可撤銷地承諾他或她不會並將促使根據證券及期貨條例第XV部他或她被視為於其股份擁有權益的股份之持有人(包括Target Success)不會接納要約之事實)；及(ii)於最後實際可行日期起至要約完成日期(包括當日)止將不會發行額外股份，公眾股東將持有超過25%的已發行股份。因此，於要約完成後，本公司將符合上市規則第8.08條有關公眾持股量的規定。

該等守則之涵義及股東特別大會

基於須受要約規限之最高股份數目，並計及不可撤回承諾，預期要約獲全面接納將不會導致本公司控制權變動，亦不會導致任何股東收購投票權，以致產生須根據收購守則規則26提出強制性要約之責任。

根據股份回購守則，要約構成本公司以全面要約方式進行股份回購。以全面要約方式進行股份回購必須獲得股東於親身或以受委代表出席為考慮建議股份回購而正式召開及舉行之股東大會上以大多數票表決批准後，方可作實。

要約須待股東於股東特別大會上親身或由其受委代表以投票表決方式通過普通決議案批准要約後，方可作實。由於概無股東於要約中擁有重大權益(有別於其他股東之權益)，故概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

根據該等股份獎勵計劃之計劃規則，受託人不得行使其所持股份附帶之投票權，因此，受託人不得於股東特別大會上投票。於最後實際可行日期，該等股份獎勵計劃之受託人持有合共3,556,000股股份(佔於最後實際可行日期已發行股份約0.16%)，其中(i)500,000股股份乃為2020年股份獎勵計劃持有，將用於授予本集團僱員之獎勵股份；及(ii)3,056,000股股份乃為2024年股份獎勵計劃持有，將用於將授予本集團僱員之獎勵股份。

本公司謹訂於2025年5月23日(星期五)上午11時正假座香港金鐘金鐘道95號統一中心5樓召開股東特別大會，藉以考慮及酌情批准有關要約之決議案。

董事會函件

召開股東特別大會之通告載於本要約文件第SGM-1頁至第SGM-2頁，亦隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格上所印列之指示填妥該表格，並最遲須於股東特別大會或其任何續會或延會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回過戶登記處。股東特別大會適用之代表委任表格亦分別登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://investor.skyworth.com>)。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會或延會(視情況而定)，並於會上投票。

由除作為股東外於要約概無權益之所有獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就要約向股東提供意見。新百利已獲委任為獨立財務顧問，以就要約對股東而言是否公平合理、是否符合本公司及股東之整體利益以及是否應接納要約及如何表決向獨立董事委員會提供意見。

股東務請注意，彼等對將於股東特別大會上提呈以批准要約之決議案之表決決定不應影響其是否接納要約之決定。不論彼等就於股東特別大會上提呈之決議案投贊成或反對票，其仍可自由選擇接納或拒絕要約。

推薦建議

務請閣下垂注本要約文件第26頁至第27頁所載之獨立董事委員會函件及本要約文件第28頁至第63頁所載之新百利函件，後者載有(其中包括)新百利就要約向獨立董事委員會提供之意見及其作出該等意見所考慮之主要因素及理由。

經考慮獨立董事委員會函件及上文「提出要約之理由」一節所述所有其他因素後，董事會(不包括獨立董事委員會成員，其意見載於本要約文件第26頁至第27頁之獨立董事委員會函件)認為，雖然要約並非於本集團之一般及日常業務過程中進行，但要約之條款屬公平合理，並符合股東之整體利益。因此，董事會(不包括獨立董事委員會成員，其意見載於本要約文件第26頁至第27頁之獨立董事委員會函件)建議股東就於股東特別大會上提呈以批准要約之決議案投贊成票。

董事會函件

其他資料

務請閣下亦垂注本要約文件第18頁至第25頁中信里昂證券有限公司函件及附錄一所載之要約條款、本要約文件附錄二所載本集團的財務資料、本要約文件附錄三所載本集團的未經審核備考財務資料、本要約文件附錄四所載之物業估值報告及本要約文件附錄五所載之一般資料。

股東及潛在投資者務請注意，要約須待該條件全面獲達成後方可作實，故要約未必會成為無條件。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事，如有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
創維集團有限公司
行政總裁
施馳
謹啟

2025年4月28日



敬啟者：

中信里昂證券有限公司
代表創維集團有限公司
提出有條件現金要約
按每股股份港幣3.11元
回購最多達350,000,000股股份

引言

於2025年3月27日，董事會宣佈中信里昂證券有限公司將代表 貴公司提出要約，在該條件的規限下，按每股股份港幣3.11元的要約價回購並註銷最多達最高數目的股份（即350,000,000股股份，佔於最後實際可行日期已發行股份約15.67%）。

要約將完全根據該等守則提出。合資格股東可透過提交接納表格之方式接納要約，按每股股份港幣3.11元的要約價將其股份售予 貴公司。

貴公司將予回購的股份不會超過最高數目。要約對擬回購之股份數目沒有最低限制。

本函件構成本要約文件之一部分，並載列要約之條款詳情。要約之條款及條件之進一步詳情載於本要約文件附錄一及隨附之接納表格。

要約

要約將由中信里昂證券有限公司代表 貴公司提出，以按以下基準回購最多達最高數目的股份（即350,000,000股股份），惟須待該條件達成後，方可作實：

每股股份 現金港幣3.11元

所有合資格股東均有權透過提交接納表格之方式接納要約，按下文「要約之其他條款」一節所載之基準將其任何數目的股份售予 貴公司。

要約之主要條款如下：

- (a) 中信里昂證券有限公司將代表 貴公司向股東提出要約，按要約價回購最多達最高數目的股份；
- (b) 合資格股東可按要約價就彼等所持的任何數目股份接納要約，最多為彼等所持有的全部股份(惟須受下文「要約之其他條款」一節所述的下調程序所規限)；
- (c) 要約不以提交某個最低股份數目以供回購作為條件；
- (d) 所有有效提交的股份將予回購，惟根據要約回購的股份總數不會超過最高數目。倘有效提交的股份數目超過最高數目，則會按比例下調向每名接納股東回購的股份數目，以使 貴公司所回購的股份總數相等於最高數目。有關下調程序的進一步詳情載於下文「要約之其他條款」一節；
- (e) 於要約獲宣佈已成為無條件後，除非根據收購守則規則19.2，否則由 貴公司或其代表正式獲取的接納表格將不可撤銷亦不得撤回；
- (f) 股份將以現金回購，毋須支付佣金、徵費及交易費用，惟賣方就所回購的股份須繳付的印花稅將從支付予接納股東的款項中扣除，並由 貴公司代表接納股東繳付；
- (g) 所回購的股份將被視為已註銷，且將不會享有於註銷日期後任何記錄日期所宣派的任何股息。 貴公司的已發行股本將按回購股份的面值減少；及
- (h) 將予回購的股份不得附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權益、優先購買權或任何性質的其他第三方權利。故此，接納股東提交接納表格，即被視為構成該接納股東向中信里昂證券有限公司及 貴公司保證所出售的股份不附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權益、優先購買權或任何性質的其他第三方權利。

誠如下文「要約之條件」一節所述，根據股份回購守則，要約將須獲得股東於股東大會上以投票表決方式大多數票批准。

於最後實際可行日期，除2020年股份獎勵計劃項下之500,000份尚未歸屬之獎勵股份、2024年股份獎勵計劃項下之41,000,000份尚未歸屬之獎勵股份及2,233,267,420股已發行股份外，貴公司並無其他類別的證券、尚未行使購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份的其他證券。

要約價

按每股股份港幣3.11元的要約價計算，貴公司於最後實際可行日期全部已發行股本的價值約為港幣6,945.5百萬元。

要約價較：

- 股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價港幣2.90元溢價約7.24%；
- 股份於最後交易日在聯交所所報的收市價港幣2.7000元溢價約15.19%；
- 股份於截至最後交易日(包括當日)止最後5個交易日在聯交所所報的平均收市價約港幣2.6860元溢價約15.79%；
- 股份於截至最後交易日(包括當日)止最後10個交易日在聯交所所報的平均收市價約港幣2.7070元溢價約14.89%；
- 股份於截至最後交易日(包括當日)止最後30個交易日在聯交所所報的平均收市價約港幣2.6817元溢價約15.97%；
- 根據貴公司於2024年12月31日最近經審核綜合財務報表的貴集團之每股股份股東應佔資產淨值約港幣8.8187元(根據於2024年12月31日股東應佔經審核綜合資產淨值人民幣18,238百萬元(為便於說明，該金額乃按中國人民銀行於2024年12月31日在其網站公佈的港幣1元兌人民幣0.92604元的匯率中間價換算)及於最後實際可行日期的已發行股份計算)折讓約64.73%；及
- 經計及本要約文件附錄四所載之物業估值報告後，按於最後實際可行日期的已發行股份總數計算，較貴公司股東應佔未經審核經調整綜合每股股份資產淨值約港幣8.29元折讓約62.48%。

要約價乃經計及(其中包括)股份於聯交所過往的交易價格、貴公司過往的財務資料以及當前市場狀況及情緒，並參考香港近年的股份回購交易而釐定。

倘要約獲全面接納，按要約價計算，貴公司將須向接納股東支付現金合共約港幣1,088.5百萬元，其將以貴集團內部資源撥付。中信證券(香港)(即貴公司之獨家財務顧問)信納，貴公司擁有充裕的財務資源可根據本要約文件所述之要約條款滿足要約獲全面接納所需之資金。

要約之條件

要約須待獲得股東在股東特別大會上就要約以投票表決方式超過50%票數批准後方可作實。

該條件不可獲豁免。

要約須待該條件全面獲達成後方可作實。倘股東不通過批准要約之決議案，則要約將不會進行並立即失效。

要約不設立任何最低接納數目的條件。

倘要約獲宣佈為無條件，合資格股東將可於其後14日的期間內提交彼等的股份以接納要約。

於要約獲宣佈已成為無條件後，除非根據收購守則規則19.2，否則正式獲取的接納將不可撤銷亦不得撤回。所有根據要約回購之股份將被註銷。

將予回購的股份可免付佣金及交易費，惟接納股東應付之賣方從價印花稅(按根據要約將予回購的股份之市值或貴公司就相關要約之接納而應付之代價(以較高者為準)之0.10%稅率計算)將從應付予接納股東之款項中扣除。貴公司將安排代表接納股東繳付賣方從價印花稅。

待要約成為無條件後，任何接納股東接納要約即被視為構成該股東的保證，確保由該股東根據要約出售的所有股份不附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權益、優先購買權或任何性質的其他第三方權利，並連同其所累計或附帶的一切權利(包括但不限於收取於註銷日期或之後所宣派、作出或派付的股息及其他分派(如有)的權利)予以出售。所有根據要約回購之股份將被註銷。

要約之其他條款

合資格股東可就其所持有的部份或全部股權接納要約。倘收到的有效接納所涉的股份數目為最高數目或較少數目，則有效接納的所有股份將予回購。倘收到的有效接納所涉的股份數目超過最高數目，則 貴公司將根據下列公式釐定向每名接納股東回購的股份總數：

$$\frac{A}{B} \times C$$

A = 350,000,000，即最高數目

B = 所有接納股東根據要約所提交的股份總數

C = 相關個別接納股東根據要約所提交的股份總數

因此，接納股東所提交的股份最終不一定獲悉數回購。 貴公司將予回購的股份總數不會超過最高數目。 貴公司根據上述公式對接納作出任何下調及處理零碎股份的決定，將為最終決定且對所有接納股東均具約束力。

於最後實際可行日期，除不可撤回承諾外， 貴公司或與其一致行動之人士概無接獲任何就接納或拒絕要約而作出不可撤回之承諾。

海外股東

根據股東名冊，於最後實際可行日期，概無海外股東之登記地址位於香港境外，故於最後實際可行日期並無除外股東。

每名欲接納要約的海外股東，均有責任確保彼已就此完全遵守相關司法轄區的法例，包括取得任何可能需要的政府或其他同意，或遵守其他必要的手續或法定要求。任何海外股東就要約的任何接納，即被視作構成該海外股東向 貴公司作出聲明及保證，表示其已遵守及遵從所有當地適用法例及規定。為免生疑，香港中央結算有限公司及香港結算概不作出任何上述聲明及保證亦不受其規限。海外股東如有疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

接納程序

如欲接納要約，合資格股東應按本要約文件所載指示及接納表格上印備之指示填妥並交回隨附之接納表格。本要約文件所載指示應與接納表格上之指示(屬要約條款及條件之一部分)一併閱讀。

填妥之接納表格，連同不少於相關合資格股東擬接納要約之股份數目所涉及的有關所有權文件，須在接獲接納表格後，以郵寄或親身遞交的方式，盡快交回過戶登記處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)，並在信封上註明「**創維集團有限公司 一回購要約**」，惟無論如何不遲於2025年6月6日(星期五)下午4時正(香港時間)或 貴公司可能根據收購守則決定並公佈的較後時間及／或日期送達過戶登記處，方為有效。

除非要約按照收購守則予以延展或修訂，否則於最後接納時間後接獲的接納表格將不會獲得接納。

倘由登記持有人以外的人士簽署接納表格，則須將適當的授權證明文件(例如獲授的遺囑認證或經核證的授權書副本)連同填妥的接納表格送交過戶登記處。

概不會發出任何接納表格或所有權文件的收據。

過戶登記處僅會接納每名合資格股東遞交一份接納表格。正式接獲之接納將不可撤銷，且不得於要約宣佈成為無條件後撤回，惟根據收購守則規則19.2者除外。

零碎股份

股份目前以每手2,000股股份的買賣單位進行買賣。 貴公司目前無意因要約而改變每手買賣單位。合資格股東務請注意，接納要約或會導致彼等持有零碎股份。將提供之對盤服務的詳情載於「**附錄一—要約條款—7.零碎股份**」。

代名人登記股份

為確保所有股東獲得公平對待，以代名人身份為超過一名實益擁有人持有股份的登記股東，應在實際可行情況下分開處理每名實益擁有人的股份。以代名人義登記其投資的股份實益擁有人(包括透過中央結算系統持有股份權益者)如欲接納要約，務必就其對要約的意向向其代名人代理作出指示。

對文件之責任

任何股東所遞交或寄發或遞交或寄發予任何股東的所有通訊、通告、接納表格、所有權文件及匯款，將由彼等或彼等的指定代理人遞交或寄發或遞交或寄發予彼等或彼等的指定代理人，郵誤風險由股東自行承擔，而 貴公司、中信里昂證券有限公司、過戶登記處或彼等各自的任何董事或要約所涉任何其他人士概不對因此產生的任何損失或任何其他負債承擔任何責任。

結算

待要約成為無條件，而過戶登記處於最後接納時間或之前收到正式填妥且視為已齊全的接納表格(隨附相關所有權文件)，則過戶登記處將以平郵方式通知相關接納股東將回購其股份。同時，過戶登記處會以平郵方式盡快惟無論如何須在不遲於要約結束後7個營業日(定義見收購守則)內寄發根據要約應付該接納股東的全數匯款(惟會按上文「要約之條件」一節所披露扣除應就回購股份支付的賣方從價印花稅)，郵誤風險概由該接納股東承擔。創維電視控股有限公司(貴公司之全資附屬公司)將代表 貴公司進行結算。

倘 貴公司並無悉數回購接納股東之股份，則有關股份結餘的所有權文件或其替代股票將盡快惟無論如何須在不遲於要約結束後7個營業日(定義見收購守則)內以平郵方式寄回或寄予該接納股東，郵誤風險概由該接納股東承擔。

倘要約並無成為無條件，則所有權文件將在不遲於要約撤回或失效後7個營業日(定義見收購守則)內以平郵方式寄回及／或寄予各接納股東，郵誤風險概由各接納股東自行承擔。倘任何接納股東寄發一份或以上轉讓收據，同時該股東的代表已就此領取一張或以上的股票，則會以平郵方式向該接納股東寄發有關股票(而非轉讓收據)，郵誤風險概由該接納股東自行承擔。

稅項

合資格股東如對接納要約之稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。務請注意， 貴公司、其最終實益擁有人及任何與彼等一致行動的人士、中信里昂證券有限公司、獨立財務顧問、過戶登記處或彼等各自的任何董事或參與要約的任何人士概不會就任何人士因接納要約而產生的任何稅務影響或法律責任承擔任何責任。

股東特別大會

貴公司謹訂於2025年5月23日(星期五)上午11時正假座香港金鐘金鐘道95號統一中心5樓舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情批准有關要約之決議案，召開大會之通告載於本要約文件第SGM-1頁至第SGM-2頁，亦隨附股東特別大會適用之代表委任表格。

一般事項

股東務請審慎考慮本要約文件所載董事會函件內之資料、獨立董事委員會之推薦建議及新百利之意見，並在彼等認為適合時諮詢彼等之專業顧問。

敬請 閣下同時垂注本要約文件附錄(構成本要約文件之一部分)所載資料。

此 致

列位股東 台照

代表
中信里昂證券有限公司
陳偉雄
董事總經理、併購融資部主管
謹啟

2025年4月28日

以下乃獨立董事委員會就要約致股東的函件全文，以供載入本要約文件。

SKYWORTH
SKYWORTH GROUP LIMITED
創維集團有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：00751)

敬啟者：

中信里昂證券有限公司
代表創維集團有限公司
提出有條件現金要約
按每股股份港幣3.11元
回購最多達350,000,000股股份

吾等獲董事會委任組成獨立董事委員會，以就要約向閣下提供意見。要約的詳情載於本公司於2025年4月28日刊發的文件(「要約文件」，本函件為其中一部份)內董事會函件中。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與要約文件所界定者具相同涵義。

務請閣下垂注要約文件第28頁至第63頁所載的新百利函件(當中載有其就要約致吾等的意見及推薦建議，以及作出有關意見及推薦建議的主要因素及理由)。

鑑於新百利所考慮的因素及理由以及其意見(載於上述意見函件)，吾等認為要約的條款對股東而言總體屬公平合理，且要約符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議股東於股東特別大會上投票贊成批准要約的決議案。

吾等亦贊同新百利建議合資格股東接納要約以變現其投資的意見。然而，合資格股東於要約期內應留意股份的市場價格。倘於要約期內股份的市場價格高於要約價，而出售所得款項(扣除交易成本)超過根據要約可收取的款項淨額，

獨立董事委員會函件

則有意變現其於本公司全部或部份投資的合資格股東應在情況許可下尋求於市場上出售股份而不接納要約。反之，如合資格股東於考慮要約文件所載的資料後欲於要約完成後參與本集團的未來發展，彼等應考慮保留其全部或部份股份。

此 致

列位股東 台照

獨立董事委員會

李偉斌
獨立非執行董事

張英潮
獨立非執行董事
謹啟

洪嘉禧
獨立非執行董事

2025年4月28日

下文為獨立財務顧問新百利融資有限公司就要約致獨立董事委員會的意見函件，以供載入本要約文件。



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行
20樓

敬啟者：

中信里昂證券有限公司代表
創維集團有限公司提出有條件現金要約
按每股股份港幣3.11元回購最多達350,000,000股股份

緒言

茲提述吾等獲委任以就要約向獨立董事委員會提供意見。要約的詳情載於日期為2025年4月28日的要約文件內，而本函件構成其中一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與要約文件所界定者具相同涵義。

於2025年3月27日，董事會宣佈中信里昂證券有限公司將代表 貴公司提出要約，在該條件的規限下，按每股股份港幣3.11元的價格回購並註銷最多達最高數目的股份(即350,000,000股股份，佔於最後實際可行日期已發行股份約15.67%)。

基於須受要約規限之最高股份數目，並計及不可撤回承諾，預期要約獲全面接納將不會導致 貴公司控制權變動，亦不會導致任何股東收購投票權，以致產生須根據收購守則規則26提出強制性要約之責任。

根據股份回購守則，要約構成 貴公司以全面要約方式進行股份回購。以全面要約方式進行股份回購必須獲得於要約中並無擁有重大權益(有別於所有其他股東之權益)之股東於親身或以受委代表出席為考慮要約而正式召開及舉行之股東大會上以大多數票表決批准，方告作實。

由除作為股東外於要約概無權益之全體獨立非執行董事(即李偉斌先生、張英潮先生及洪嘉禧先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以就要約向股東

提供意見。獨立董事委員會已批准吾等獲委任為獨立財務顧問，以就其就要約作出之推薦建議提出意見。

吾等與 貴公司或任何與其一致行動或被推定為一致行動的人士並無關聯，因此，吾等被視為合資格就要約提供獨立意見。除就是項委任已付或應付吾等的一般專業費用外，概無存在任何安排可令吾等向 貴公司或任何與其一致行動或被推定為一致行動的人士收取任何費用或利益。據吾等所知，吾等與 貴公司或其他人士之間概無任何關係或利益可被合理視為妨礙吾等就要約擔任獨立董事委員會的獨立財務顧問之獨立性。

吾等意見之基礎

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等依賴董事及 貴集團管理層（「**管理層**」）提供之資料及事實以及發表之意見，吾等假設有關資料、事實及意見於最後實際可行日期在所有重大方面均屬真實、準確及完備。吾等亦假設要約文件所載或所提述之所有聲明於作出時均屬真實、準確及完備，且於最後實際可行日期仍屬真實、準確及完備。

吾等已審閱（其中包括）該公告、要約文件、 貴公司截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度之年報（分別為「**2023年報**」及「**2024年報**」）、要約文件附錄四所載之物業估值報告（「**物業估值報告**」）以及要約文件所載之資料。董事亦已確認要約獲全面接納將讓 貴公司有足夠的淨資產及營運資金支持其當前及計劃的業務。吾等已向董事求證並獲確認，彼等向吾等所提供之資料及所發表之意見並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等所獲資料足以讓吾等達致本函件所載吾等之意見及建議。根據收購守則規則9.1，股東將在可行情況下盡快獲告知有關資料及聲明之任何重大變動或吾等意見之任何變動。吾等並無理由懷疑吾等獲提供資料之真實性或準確性，亦無理由相信有任何重大事實被遺漏或遭隱瞞。然而，吾等並無對 貴集團之業務及事務進行任何獨立調查，亦無對所提供之資料進行任何獨立核證。

吾等並未考慮接納或不接納要約對合資格股東之稅務影響，因為該等因素取決於彼等各自之情況。居於海外或須就證券交易繳納海外稅項或香港稅項之股東應考慮彼等自身之稅務狀況。股東如對其稅務狀況有任何疑問，應諮詢彼等各自之專業顧問。

要約之條款

1. 要約之背景

於2025年3月27日，董事會宣佈中信里昂證券有限公司將代表 貴公司提出要約，在該條件的規限下，按每股股份港幣3.11元的價格回購並註銷最多達最高數目的股份（即350,000,000股股份，佔於最後實際可行日期已發行股份約15.67%）。

要約並無設有條件須就接納而提交任何最低股份數目或根據要約回購任何最低股份數目。

要約將完全根據該等守則提出。

2. 要約之條款

要約之主要條款如下：

- (a) 中信里昂證券有限公司將代表 貴公司向股東提出要約，按要約價回購最多達最高數目的股份；
- (b) 合資格股東可按要約價就彼等所持的任何數目股份接納要約，最多為彼等所持有的全部股份（惟須受下文「4.要約之其他條款」一節所述的下調程序所規限）；
- (c) 要約不以提交某個最低股份數目以供回購作為條件；
- (d) 所有有效提交的股份將予回購，惟根據要約回購的股份總數不會超過最高數目。倘有效提交的股份數目超過最高數目，則會按比例下調向每名接納股東回購的股份數目，以使 貴公司所回購的股份總數相等於最高數目。有關下調程序的進一步詳情載於下文「4.要約之其他條款」一節；
- (e) 於要約獲宣佈已成為無條件後，除非根據收購守則規則19.2，否則由 貴公司或其代表正式獲取的接納表格將不可撤銷亦不得撤回；
- (f) 股份將以現金回購，毋須支付佣金、徵費及交易費用，惟賣方就所回購的股份須繳付的印花稅將從支付予接納股東的款項中扣除，並由 貴公司代表接納股東繳付；

- (g) 所回購的股份將被視為已註銷，且將不會享有於註銷日期後任何記錄日期所宣派的任何股息。貴公司的已發行股本將按回購股份的面值減少；及
- (h) 將予回購的股份不得附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權益、優先購買權或任何性質的其他第三方權利。故此，接納股東提交接納表格，即被視為構成該接納股東向中信里昂證券有限公司及貴公司保證所出售的股份不附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權益、優先購買權或任何性質的其他第三方權利。

誠如下文「3.要約之條件」一節所述，根據股份回購守則，要約將須獲得股東於股東大會上以投票表決方式大多數票批准。

貴公司無意於要約結束前宣佈、宣派或派付任何股息、分派或其他資本回報或更改其股息政策。

3. 要約之條件

要約須待獲得股東在股東特別大會上就要約以投票表決方式超過50%票數批准後方可作實。

該條件不可獲豁免。

要約須待該條件全面獲達成後方可作實。倘股東不通過批准要約之決議案，則要約將不會進行並立即失效。

要約不設立任何最低接納數目的條件。

倘要約獲宣佈為無條件，合資格股東將可於其後14日的期間內提交彼等的股份以接納要約。

於要約獲宣佈已成為無條件後，除非根據收購守則規則19.2，否則貴公司及／或中信里昂證券有限公司正式獲取的接納將不可撤銷亦不得撤回。所有根據要約回購之股份將被註銷。

4. 要約之其他條款

合資格股東可就其所持有的部份或全部股權接納要約。倘收到的有效接納所涉的股份數目為最高數目或較少數目，則有效接納的所有股份將予回購。倘收到的有效接納所涉的股份數目超過最高數目，則 貴公司將根據下列公式釐定向每名接納股東回購的股份總數：

$$\frac{A}{B} \times C$$

A = 350,000,000，即最高數目

B = 所有接納股東根據要約所提交的股份總數

C = 相關個別接納股東根據要約所提交的股份總數

因此，接納股東所提交的股份最終不一定獲悉數回購。 貴公司將予回購的股份總數不會超過最高數目。 貴公司根據上述公式對接納作出任何下調及處理零碎股份的決定，將為最終決定且對所有股東均具約束力。

要約之詳細條款載於要約文件。

於最後實際可行日期，除不可撤回承諾外， 貴公司及與其一致行動之人士概無接獲任何不接納或拒絕要約而作出不可撤回之承諾。

所考慮之主要理由及因素

1. 有關 貴集團之資料

(a) 貴集團之業務活動

貴集團主要從事生產及銷售智能電視、家庭接入系統、光伏產品、智能白家電產品、智能製造、互聯網增值服務、物業發展、持有物業、現代服務及買賣其他產品。 貴集團設有以下四個業務分部：

- (i) 智能家電業務專注於中國及海外市場之智能電視、智能白家電產品及其他智能電器(例如智能空調、智能冰箱、智能洗衣機、智能廚房電器等)之製造及銷售、中國之智能製造，以及提供及銷售酷開系統的互聯網增值服務等；

- (ii) 智能系統技術業務專注於家庭接入系統、智能製造、汽車電子系統、照明產品、安防系統及其他電子產品之製造及銷售；
- (iii) 新能源業務專注於在中國市場的客戶端零售部門銷售及安裝分佈式光伏電站，作住宅及商業用途；及
- (iv) 現代服務業業務及其他主要包括物業銷售、貸款融資，租賃物業及其他產品買賣等。

貴集團的業務位於中國大陸、亞洲(中國大陸除外)、歐洲、美洲、非洲及其他地區，截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，貴集團的營業額超過50%來自中國。

(b) 貴集團之財務表現

下文載列摘錄自2023年報及2024年報之貴集團截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度之財務表現概要。

截至2023年12月31日止年度的銷售及分銷費用人民幣243百萬元已重新分類至銷售成本，以符合截至2024年12月31日止年度的呈列。貴公司董事認為，有關呈列將更能反映貴集團的財務表現及狀況。

	截至12月31日止年度		
	2022年	2023年	2024年
	人民幣	人民幣	人民幣
	百萬元	百萬元	百萬元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
營業額			
銷售貨品	52,889	68,376	64,388
其他	602	655	625
總營業額	53,491	69,031	65,013
銷售成本	(45,284)	(59,629)	(56,205)
毛利	8,207	9,402	8,808
毛利率	15.3%	13.6%	13.5%

新百利函件

	截至12月31日止年度		
	2022年	2023年	2024年
	人民幣	人民幣	人民幣
	百萬元	百萬元	百萬元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
其他收入	1,201	1,009	1,235
其他收益及虧損	44	(64)	(160)
銷售及分銷費用	(3,439)	(3,452)	(3,749)
一般及行政費用	(1,654)	(1,921)	(1,807)
研發費用	(2,116)	(2,127)	(2,086)
融資成本	(432)	(522)	(480)
分佔聯營公司及合資 企業之業績	8	(2)	(23)
除稅前溢利	1,819	2,323	1,738
所得稅支出	(412)	(557)	(578)
本年度溢利	1,407	1,766	1,160
淨溢利率	2.6%	2.6%	1.8%
本年度下列各項應佔之溢利：			
股東	827	1,069	568
不具控制力權益	580	697	592
	1,407	1,766	1,160
每股股份盈利 (「每股股份盈利」) (以人民幣仙列值)			
基本	31.97	43.15	24.59
攤薄	31.95	43.15	24.59
本年度股息	69	176	無
每股股份	港幣0.03元	港幣0.08元	無

(i) 營業額及毛利率

下文載列 貴集團截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度之分部營業額概要。

	截至12月31日止年度					
	2022年		2023年		2024年	
	估 人民幣 百萬元	估 總營業額 的百分比	估 人民幣 百萬元	估 總營業額 的百分比	估 人民幣 百萬元	估 總營業額 的百分比
營業額						
智能家電業務	27,544	51.5%	30,592	44.3%	33,407	51.4%
智能系統技術業務	11,933	22.3%	10,391	15.1%	8,495	13.1%
新能源業務	11,934	22.3%	23,340	33.8%	20,270	31.2%
現代服務業業務及其他	2,080	3.9%	4,708	6.8%	2,841	4.3%
總營業額	<u>53,491</u>	<u>100%</u>	<u>69,031</u>	<u>100%</u>	<u>65,013</u>	<u>100%</u>

截至2023年12月31日止年度相較2022年

截至2023年12月31日止年度，貴集團錄得營業額約人民幣69,031百萬元，較上年的約人民幣53,491百萬元增長約29.1%。智能家電業務分部是貴集團最大的分部(主要涵蓋(其中包括)智能電視、智能白家電產品、其他智能電器及酷開系統的互聯網連接服務)於截至2023年12月31日止年度錄得營業額增長約11.1%。此外，貴集團的新能源業務錄得人民幣11,406百萬元或95.6%的大幅增長，顯示新能源業務的發展勢頭。

貴集團截至2023年12月31日止年度的毛利為約人民幣9,402百萬元，較上年增加約14.6%。貴集團毛利率由截至2022年12月31日止年度的約15.3%減少約1.7個百分點至截至2023年12月31日止年度的約13.6%。誠如2023年報所述，因上游供應商整體出貨量下降及彩電市場對大尺寸屏幕需求上升，電視面板價格由2022年末起延續上

漲趨勢至本年末，成本上升使毛利空間收窄。另一方面，新能源業務仍處於高速增長期，其毛利率仍較貴集團其他業務板塊為低，其銷售同比大幅增長使貴集團整體毛利率稍為下跌。

貴集團截至2023年12月31日止年度的淨溢利為約人民幣1,766百萬元，較上年增加約25.5%。淨溢利增加主要由於上述營業額增加，以及截至2023年12月31日止年度各項費用與營業額比率較上年下降所致，包括銷售及分銷費用、一般及行政費用以及研發費用。淨溢利率於截至2022年及2023年12月31日止年度維持穩定，為約2.6%。

截至2024年12月31日止年度相較2023年

截至2024年12月31日止年度，貴集團錄得營業額約人民幣65,013百萬元，較上年的約人民幣69,031百萬元減少約5.8%。誠如2024年報所披露，智能家電業務分部於截至2024年12月31日止年度錄得營業額增長約9.2%，主要由於(i)智能家電業務營業額(包括其他營業稅)由截至2023年12月31日止年度的約人民幣7,088百萬元增加約25.4%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣8,886百萬元；及(ii)智能電視產品營業額(包括其他營業稅)由截至2023年12月31日止年度的約人民幣19,008百萬元增加約9.7%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣20,844百萬元。智能系統技術業務截至2024年12月31日止年度的營業額較上年的約人民幣10,391百萬元減少約18.2%，主要由於中國大陸市場及海外市場的營業額均有所減少。截至2024年12月31日止年度，貴集團新能源業務錄得營業額約人民幣20,270百萬元，較上年所錄得的人民幣23,340百萬元減少約13.2%，累計建成並網運營的光伏電站裝機容量超過19.5吉瓦。截至2024年12月31日止年度，貴集團現代服務業業務及其他錄得營業額人民幣2,841百萬元，較上年所錄得的人民幣4,708百萬元減少約39.7%。誠如2024年報所披露，貴集團現代服務業業務板塊中建設發展業務受中國房地產市場持續低迷影響而計提減值。

貴集團截至2024年12月31日止年度的毛利為約人民幣8,808百萬元，較上年減少約6.3%。貴集團截至2023年及2024年12月31日止年度的毛利率維持相對穩定，分別為約13.6%及13.5%。誠如2024年報所披露，因現代服務業業務毛利空間收窄，拖低貴集團之整體毛利。縱使如此，貴集團智能家電業務因適量減少代工業務、專注在自有品牌銷售及高端產品市場，使毛利得以改善；新能源業務引入更多的融資合作夥伴，加上主要原材料成本持續下降，亦為改善毛利率帶來正面影響。

貴集團截至2024年12月31日止年度的淨溢利為約人民幣1,160百萬元，較上年減少約34.3%。淨溢利減少主要由於上述營業額減少，以及截至2024年12月31日止年度各項費用與營業額比率較上年增加所致，包括銷售及分銷費用以及研發費用。由於上述原因，淨溢利率由截至2023年12月31日止年度的約2.6%下降至截至2024年12月31日止年度的約1.8%。

(ii) 股息

貴公司每股股份的近期中期及末期股息如下：

財政年度	每股股份 中期股息	每股股份 末期股息	總計	派息比率
2024年	—	—	—	—
2023年	港幣0.03元	港幣0.05元	港幣0.08元	16.2%
2022年	港幣0.03元	—	港幣0.03元	8.5%
2021年	—	港幣0.23元	港幣0.23元	30.4%
2020年	—	—	—	0.0%

誠如上表所載，貴公司分別就截至2021年12月31日止年度及截至2022年6月30日止六個月派付末期股息每股股份港幣0.23元及中期股息每股股份港幣0.03元(派息比率分別相當於30.4%及8.5%)。截至2023年12月31日止年度的總股息為每股股份港幣0.08元(派息比率相當於16.2%)。貴集團並無就截至2024年12月31日止年度宣派中期或末期股息。

(c) 貴集團之財務狀況

下文載列摘錄自2023年報及2024年報之 貴集團於2022年、2023年及2024年12月31日之財務狀況概要。

	截至12月31日止年度		
	2022年 人民幣 百萬元 (經審核)	2023年 人民幣 百萬元 (經審核)	2024年 人民幣 百萬元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	7,888	9,576	9,989
使用權資產	2,541	2,728	2,836
投資物業	1,410	1,517	1,464
其他非流動資產	6,145	6,663	5,997
	<u>17,984</u>	<u>20,484</u>	<u>20,286</u>
流動資產			
存貨及其他合約成本	8,947	10,205	12,444
物業存貨	7,349	6,033	5,699
應收貿易款項及其他應收款項	16,429	17,015	18,494
已抵押及受限銀行存款	3,353	3,461	3,437
現金及現金等值	9,054	9,114	8,348
其他流動資產	1,294	849	1,300
	<u>46,426</u>	<u>46,677</u>	<u>49,722</u>
流動負債			
應付貿易款項及其他應付款項	25,283	26,566	27,237
銀行借款	9,404	8,218	9,387
其他流動負債	840	644	710
	<u>35,527</u>	<u>35,428</u>	<u>37,334</u>
流動資產淨值	<u>10,899</u>	<u>11,249</u>	<u>12,388</u>
非流動負債			
銀行借款	5,853	7,097	6,918
應付貿易款項及其他應付款項	354	1,019	1,727
其他非流動負債	782	860	891
	<u>6,989</u>	<u>8,976</u>	<u>9,536</u>
資產淨值	<u>21,894</u>	<u>22,757</u>	<u>23,138</u>

	截至12月31日止年度		
	2022年 人民幣 百萬元 (經審核)	2023年 人民幣 百萬元 (經審核)	2024年 人民幣 百萬元 (經審核)
資本及儲備			
股本	266	250	235
儲備	17,601	17,889	18,003
股東應佔之權益	17,867	18,139	18,238
不具控制力權益	4,027	4,618	4,900
	<u>21,894</u>	<u>22,757</u>	<u>23,138</u>

(i) 物業、廠房及設備

於2024年12月31日，貴集團的物業、廠房及設備(「物業、廠房及設備」)包括(i)租賃土地及樓宇；(ii)在建工程；(iii)廠房及機器；及(iv)傢俱、設備、運輸工具及其他。於2024年12月31日，貴集團的物業、廠房及設備為約人民幣9,989百萬元，較2023年12月31日的約人民幣9,576百萬元增加約4.3%。物業、廠房及設備增加主要由於新產業基地的建設開發所致。

(ii) 存貨及其他合約成本

於2024年12月31日，貴集團的存貨及其他合約成本為約人民幣12,444百萬元。結餘較2023年12月31日的約人民幣10,205百萬元增加約21.9%，主要由於拓展新能源業務及智能家電業務增加。貴集團於2024年12月31日的存貨。

(iii) 物業存貨

於2024年12月31日，貴集團的物業存貨為約人民幣5,699百萬元。結餘較2023年12月31日的約人民幣6,033百萬元減少約5.5%，主要由於年內撇減物業存貨所致。

(iv) 現金及現金等值

貴集團於2024年12月31日的現金及現金等值為約人民幣8,348百萬元，較2023年12月31日的約人民幣9,114百萬元減少約8.4%。減少主要由於

經營業務所用現金淨額約人民幣506百萬元及融資業務所用現金淨額約人民幣263百萬元，部分被投資業務所得現金淨額約人民幣17百萬元所抵銷。

(v) 銀行借款

貴集團於2024年12月31日的銀行借款的流動部分為約人民幣9,387百萬元，較2023年12月31日的約人民幣8,218百萬元增加約14.2%。貴集團於2024年12月31日的銀行借款的非流動部分為約人民幣6,918百萬元，較於2023年12月31日減少約2.5%。貴集團的借款總額由2023年12月31日的約人民幣15,315百萬元增加約6.5%至2024年12月31日的約人民幣16,305百萬元。因此，貴集團的槓桿比率(即借款總額除以權益總額)由2023年12月31日的約67.3%上升至2024年12月31日的約70.5%。

(vi) 資產淨值

於2023年及2024年12月31日股東應佔貴集團權益或資產淨值(「資產淨值」)維持相對穩定，分別為約人民幣18,139百萬元及人民幣18,238百萬元。根據於最後實際可行日期已發行的2,233,267,420股股份計算，於2024年12月31日股東應佔貴集團資產淨值為約每股股份人民幣8.2元。

(d) 貴集團前景及未來意向

誠如2024年報所述，於業務發展方面，貴集團將核心聚焦於高質量、創新和技術迭代，以提升用戶體驗並延續具有競爭優勢品類的市場熱度。貴集團將持續探索更多元化的業務模式，加大投入和加強研發，實現更多智能產業化落地和產品模式的轉化突破，推動整體業務的高質量發展。

隨著網絡建設穩步增強和AI技術快速發展，產業跨界融合正在不斷加速。貴集團對各產業的目標非常明確，透過優化資源配置去開發新一代高毛利率、高產值產品以維持市場領導地位及搶佔新產品市場更多份額。憑藉5G家庭接入系統及控制系統、新一代智能電器等產品的研發，鞏固其作為智能家居系統開發者及營運者的優勢。憑藉智能家電產業及數字技術產業在國內的領先地位，貴集團握緊全球經濟數字化、智能化、低碳化機遇，協同硬件及軟件以滿足多元場景需要。通過「連接、智能、生態」三大要素，致力打造智能家電和雙碳生態品牌，佈局多模態AI產品和技術、

大力研發AI、AIGC相關應用功能及場景的智能終端機載體，拓展全方位的智能家庭內容服務，達至家居、辦公及汽車的智控一步到位。創維集團的品牌積累亦賦予了剃鬚刀等新拓展產品的強大附加價值，推動了其穩步拓展，並且激勵 貴集團繼續創新，為消費者帶來更智能、更時尚的體驗。而為響應AI高速發展趨勢， 貴集團於2025年重磅推出LED-AI超級電視，嵌入DeepSeek AI大模型，並內置智能算法適配不同辦公模式，配備以智能電視為控制入口與中心的智慧酒店和智慧辦公商用方案，推動顯示和商顯產品的加速應用。

在全球經濟向智能化、低碳化、多元化轉型的背景下， 貴集團將積極進取，及時與前沿科技理論相接軌，實現全品類產品的技術融合，力爭打造領先的產品及解決方案。憑藉敏銳的市場洞察能力， 貴集團亦將不斷優化產品推廣策略和深化新渠道發展，進一步提升創維品牌聲浪與市場影響力。

誠如要約文件所載的董事會函件所述， 貴集團之業務及管理將維持不變，而 貴公司將維持在聯交所上市。 貴集團無意因要約而對其業務作出重大調整，並將繼續僱用 貴集團之僱員，而 貴集團之重要固定資產亦不會因此而重新配置。

2. 貴集團提出要約之理由及未來意向

誠如載於要約文件的董事會函件所述，股價過往一直較 貴集團之每股股份股東應佔資產淨值有大幅折讓。按最後交易日(作為參考日期)的股份收市價港幣2.7000元計算，則於下列期間較於2024年12月31日 貴集團之每股股份股東應佔資產淨值港幣8.8187元(即於2024年12月31日股東應佔 貴集團資產淨值約人民幣18,238百萬元(等值約港幣19,695百萬元)除以於最後實際可行日期已發行股份)的折讓如下：

- (a) 於最後實際可行日期：67.12%；
- (b) 於最後交易日：69.38%；
- (c) 按股份於截至最後交易日(包括當日)止三個月在聯交所所報的平均收市價約港幣2.7463元計算，較於2024年12月31日 貴集團之每股股份股東應佔資產淨值平均折讓：68.86%；

- (d) 按股份於截至最後交易日(包括當日)止六個月在聯交所所報的平均收市價約港幣2.9414元計算，較於2024年12月31日 貴集團之每股股份股東應佔資產淨值平均折讓：66.65%；及
- (e) 按股份於截至最後交易日(包括當日)止十二個月在聯交所所報的平均收市價約港幣2.9507元計算，較於2024年12月31日 貴集團之每股股份股東應佔資產淨值平均折讓：66.54%。

董事(獨立董事委員會成員除外，彼等於要約文件所載獨立董事委員會函件中發表意見)認為，要約讓股東有機會以較近期市價溢價(尤其以於2025年3月27日的股份收市價作比對)的價格變現彼等於 貴公司的部份投資，或透過保留彼等的股權增加其於 貴公司的持股比例及參與 貴集團的未來發展。

如上述(c)至(e)項所述，相對於2024年12月31日 貴集團之每股股份股東應佔資產淨值港幣8.8187元的過往折讓，要約價分別隱含相對於2024年12月31日 貴集團之每股股份股東應佔資產淨值折讓64.73%及相對經重估資產淨值(定義見下文)折讓62.48%，亦讓股東有機會按相對於2024年12月31日 貴集團之每股股份股東應佔資產淨值的較小折讓變現其股權。此外，於要約完成後，按備考基準及在要約文件附錄三所述假設的基礎上，要約將具有使 貴公司股權持有人應佔每股股份資產淨值由每股股份約人民幣8.16元提升至每股股份人民幣9.14元(增幅為約12.0%)的影響。

基於上文所述，鑑於(i) 貴集團的財務表現在不久將來可能出現不確定性，原因為 貴集團的業務近期一直受壓， 貴集團股東應佔淨溢利於2024年減少約46.9%；(ii)要約讓股東有機會以較股份現行市價溢價的價格出售其股份並收取現金，或透過保留所持股份增加其於 貴公司的權益比例及參與 貴公司的未來發展；及(iii)要約將提升於要約完成後之 貴集團每股股份盈利及 貴公司股權持有人應佔每股股份資產淨值，吾等認為要約有利於全體股東。

3. 對要約之分析

(a) 與要約價之比較

要約價每股股份港幣3.11元指：

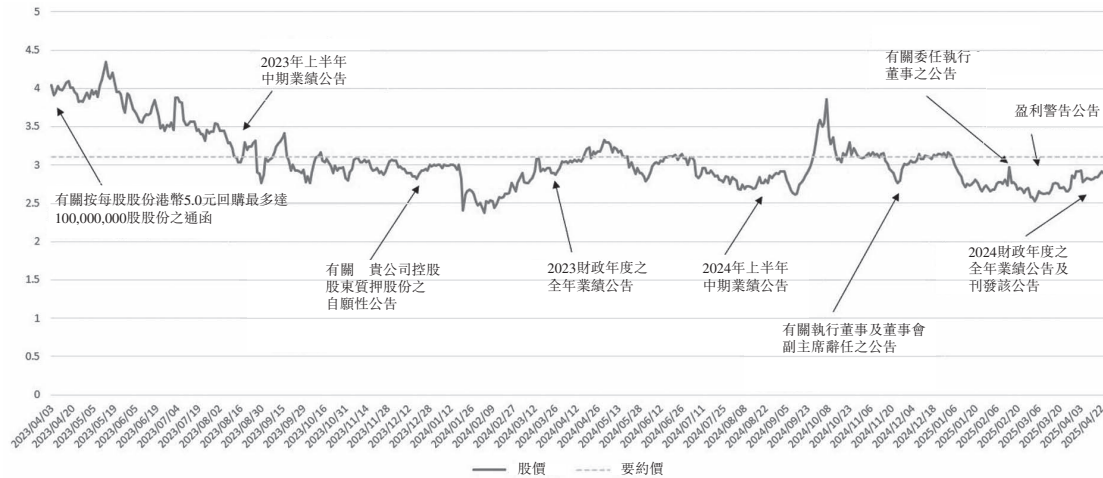
	股份收市價／ 平均收市價 (港幣元)	較股價溢價
(1) 最後交易日	2.7000	15.19%
(2) 截至最後交易日(包括當日)止 最後5個交易日	2.6860	15.79%
(3) 截至最後交易日(包括當日)止 最後10個交易日	2.7070	14.89%
(4) 截至最後交易日(包括當日)止 最後30個交易日	2.6817	15.97%
(5) 最後實際可行日期	2.9000	7.24%
	股東 應佔 貴集團 每股股份 資產淨值 (港幣元)	較股東 應佔 貴集團 每股股份 資產淨值折讓
(6) 於2024年12月31日股東應佔 貴集團 之經審核每股股份資產淨值(附註1)	8.8187	64.73%
(7) 於2024年12月31日股東應佔 貴集團 之經調整每股股份資產淨值(附註2)	8.29	62.48%

附註：

- 於2024年12月31日股東應佔 貴集團每股股份經審核資產淨值乃按於2024年12月31日股東應佔 貴集團之經審核綜合資產淨值人民幣18,238百萬元(為便於說明，該金額乃按中國人民銀行於2024年12月31日在其網站公佈的港幣1元兌人民幣0.92604元的匯率中間價換算)及於最後實際可行日期的股份計算。
- 於2024年12月31日股東應佔 貴集團之經調整每股股份資產淨值乃按於2024年12月31日股東應佔 貴集團之經審核資產淨值人民幣18,238百萬元(為便於說明，該金額乃按中國人民銀行於2024年12月31日在其網站公佈的港幣1元兌人民幣0.92604元的匯率中間價換算)，並經以下各項調整：(i)基於 貴集團於2025年2月28日之物業權益估值的重估虧絀(詳情載於物業估值報告)；及(ii)可能承擔的稅項負債及於最後實際可行日期的股份計算。

(b) 股價表現

以下載列股份自2023年4月1日起至最後實際可行日期止(「回顧期間」)之收市價變動情況，以及貴公司在回顧期間發生的若干公司事件的公告。吾等認為，回顧期間涵蓋逾24個月的時間，就本分析而言，為足以提供股份近期市場表現整體概況的期間。



資料來源：聯交所網站

股份自2023年4月3日起至最後交易日止(「公告前期間」)之收市價介乎港幣2.38元至港幣4.34元，平均為約港幣3.08元。在公告前期間合共486個交易日中，有319個交易日的股份收市價低於要約價。

股份收市價自2023年4月3日的港幣4.04元開始持續走高，直至5月中旬仍維持在高於要約價之水平，並於2023年5月15日達至港幣4.34元的高位。然而，此高位過後，股價開始下跌，並持續下跌至2023年8月。於2023年8月25日(交易時段後)，貴公司刊發截至2023年6月30日止六個月的中期業績公告。股份收市價於隨後交易日下跌約12.35%。股價繼續呈現下跌趨勢。於2023年12月27日，貴公司刊發有關控股股東質押股份之自願性公告。

於2024年1月底至2024年2月初，股份收市價由2024年1月18日的港幣3.00元下跌至2024年2月5日的港幣2.38元，為公告前期間的最低收市價。吾等已與管理層討論，彼等並不知悉導致該期間股份收市價大幅波動的任何特定原因。此後直至5月初股價出現回升跡象，於2024年5月2日錄得港幣3.33元。期內，貴公司已於2024年3月26日交易時段後刊發截至2023年12月31日止年度之全年業績，股價於隨後交易日微升2.0%。其後，股價於2024年3月至2024年8月期間再度下跌。於2024年8月27日(交易時段後)，貴公司刊發截至2024年6月30日止六個月的中期業績，股價在隨後交易日維持相對穩定。股份收市價由2024年9月12日的港幣2.61元大幅上升至2024年10月7日的港幣3.86元。吾等已與管理層討論，彼等並不知悉導致股份收市價於該期間大幅波動的任何特定原因。

自此，股份收市價於2024年10月至2025年2月期間再次呈現下跌趨勢。於2025年2月14日(交易時段後)，貴公司刊發有關盈利警告的內幕消息公告，股價下跌7.1%，並於下一個交易日以每股股份港幣2.76元收市。於2025年2月14日至最後交易日，股價在港幣2.53元至港幣2.97元之間波動。於2025年3月27日(即最後交易日)交易時段後，貴公司刊發截至2024年12月31日止年度之全年業績及該公告。股份於下一個交易日的收市價由港幣2.70元上升5.93%至港幣2.86元。於最後實際可行日期，股份收市價為港幣2.90元。

(c) 交易流通量

下表列載於回顧期間股份之每月總成交量及每月總成交量佔發行在外股份及 貴公司公眾持股量之百分比：

		股份平均 每日成交量 佔發行在外 股份之 百分比 (附註1)	股份平均 每日成交量 佔 貴公司 公眾持股量 之百分比 (附註2)	
	交易日數	股份平均 每日成交量		
2023 年				
4 月	17	5,405,401	0.24%	0.58%
5 月	21	4,105,841	0.18%	0.44%
6 月	21	3,517,914	0.16%	0.38%
7 月	20	4,128,877	0.18%	0.45%
8 月	23	5,439,371	0.24%	0.59%
9 月	19	6,111,598	0.27%	0.66%
10 月	20	3,908,076	0.17%	0.42%
11 月	22	3,210,307	0.14%	0.35%
12 月	19	4,926,319	0.22%	0.53%
2024 年				
1 月	22	3,847,452	0.17%	0.42%
2 月	19	2,403,669	0.11%	0.26%
3 月	20	3,177,570	0.14%	0.34%
4 月	20	5,833,870	0.26%	0.63%
5 月	21	3,768,486	0.17%	0.41%
6 月	19	6,858,247	0.31%	0.74%
7 月	22	2,868,805	0.13%	0.31%
8 月	22	2,134,955	0.10%	0.23%
9 月	19	5,177,773	0.23%	0.56%
10 月	21	5,484,531	0.25%	0.59%
11 月	21	4,748,183	0.21%	0.51%
12 月	20	4,385,825	0.20%	0.47%

新百利函件

	交易日數	股份平均 每日成交量	股份平均 每日成交量 佔發行在外 股份之 百分比 (附註1)	股份平均 每日成交量 佔 貴公司 公眾持股量 之百分比 (附註2)
2025年				
1月	19	2,901,795	0.13%	0.31%
2月	20	8,630,645	0.39%	0.93%
3月3日至3月27日 (即最後交易日)	19	6,106,471	0.27%	0.66%
自3月28日至最後 實際可行日期	18	15,610,227	0.70%	1.69%

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 按股份之平均每日成交量除以於最後實際可行日期之發行在外股份計算。
2. 按股份之平均每日成交量除以於最後實際可行日期公眾人士(即除貴公司及其一致行動人士以外之股東)所持之股份總數計算。

如上表所示，股份之平均每日成交量佔股份約0.10%至0.39%，及佔於最後交易日前構成貴公司之公眾持股量約0.23%至0.93%。於2025年2月期間，成交量整體較高，分別佔股份及貴公司之公眾持股量約0.39%及0.93%，可能是由於刊發有關盈利警告的內幕消息公告所致。該公告刊發後，自2025年3月28日(即該公告刊發後的首個交易日)至最後實際可行日期，平均成交量增至約15.61百萬股股份，分別佔股份及貴公司之公眾持股量約0.70%及1.69%。

鑑於股份歷史成交量淡薄，無法確定股份的流通量是否足以令股東可於公開市場出售大量股份而不會對股份市價造成不利影響。因此，要約為

股東(尤其是持有大量股份者)提供機會，可按其意願以要約價出售其全部持股。

(d) 對 貴集團過往資產淨值之分析

吾等已對回顧期間股份平均收市價較股東應佔 貴集團每股股份綜合資產淨值之折讓進行比較，如下表所載。

	股 份 平 均 收 市 價 較 股 東 應 佔 貴 集 團 每 股 股 份 綜 合 資 產 淨 值 之 折 讓 (附註1) 港 幣 元	股 份 平 均 收 市 價 港 幣 元	股 份 平 均 收 市 價 較 股 東 應 佔 貴 集 團 每 股 股 份 綜 合 資 產 淨 值 之 折 讓 (附註1) 港 幣 元
期 間 (附 註 2)			
2023年4月3日至 2023年8月25日	3.68	7.70	52.23%
2023年8月28日至 2024年3月26日	2.90	8.01	63.83%
2024年3月27日至 2024年8月27日	2.98	8.40	64.53%
2024年8月28日至2025年 3月27日(即最後交易日)	2.93	8.57	65.82%
2025年3月28日至 最後實際可行日期	2.86	8.82	67.57%
平 均 數			62.80%
中 位 數			64.53%
最 高			67.57%
最 低			52.23%

資料來源：聯交所網站及 貴公司之相關全年或中期業績公告

附註：

1. 股東應佔 貴集團每股股份綜合資產淨值乃按 貴公司當時之最新全年或中期業績公告中之股東應佔 貴集團之已刊發綜合資產淨值除以於相關期間已發行之股份平均數計算。
2. 除2023年4月3日至2023年8月25日外，各期間之開始日期為 貴公司公佈全年或中期業績後之首個交易日期。

如上表所示，於回顧期間，股份一直以較股東應佔 貴集團資產淨值折讓的價格交易。於回顧期間股份平均收市價較股東應佔 貴集團每股股份綜合資產淨值之折讓（「平均折讓範圍」）介乎52.23%至67.57%。誠如「3.(a)與要約價之比較」分節所載，要約價較於2024年12月31日股東應佔 貴集團每股股份資產淨值折讓約64.73%，並屬於平均折讓範圍以內。

(e) 物業估值及經重估資產淨值

於評估要約過程中，吾等亦已根據2024年報及有關調整（包括物業重估產生之虧絀、相關潛在中國稅項負債及不具控制力權益應佔之物業重估虧絀）審閱股東應佔 貴集團之經調整綜合資產淨值（「經重估資產淨值」）。

(i) 物業估值之背景

貴集團主要從事（其中包括）物業發展及持有物業。貴公司已委聘中誠達行（香港）有限公司（「物業估值師」）計算 貴集團物業權益於2025年2月28日（「物業估值日期」）之估值（「物業估值」）。經物業估值師評估的 貴集團應佔物業權益（「該等物業」）於物業估值日期之估值為約人民幣15,238.4百萬元。物業估值之詳情載於要約文件附錄四隨附之物業估值報告。物業估值乃根據香港測量師學會發佈之《香港測量師學會估值準則》及上市規則第5章及第12項應用指引所載規定編製。吾等已審閱 貴公司與物業估值師之間的委聘函件、物業估值師之物業估值報告及相關估值工作，並與物業估值師的相關人員會談，尤其關注(i) 貴公司委聘物業估值師的條款；(ii)物業估值師在編製物業估值方面的資格及經驗；及(iii)物業估值師進行物業估值時所採取的步驟及盡職審查措施。

從吾等審閱 貴公司與物業估值師的委聘函件來看，吾等信納 貴公司與物業估值師之間的委聘條款就物業估值師須出具的意見而言乃屬適當。物業估值師已確認，彼獨立於 貴公司或任何與其一致行動或被推定為一致行動的任何人士。吾等進一步知悉，物業估值師具備進行物業估值所需的相關專業資格，而物業估值的負責人於香港、中國

及其他海外國家為客戶提供物業估值服務方面擁有逾20年經驗。吾等注意到，物業估值師主要透過實地視察、作出查詢及開展獨立所有權調查，並依賴其自行調查獲得的公開資料以及管理層提供的財務資料進行盡職審查。

(ii) 物業估值方法

為達致對該等物業的估值意見，物業估值師對該等物業進行估值時採納(a)(就 貴集團於中國大陸及香港持有作投資用途之物業以外之該等物業而言)直接比較法，參考可於當地市場獲取之可比較銷售證明，並作調整反映標的物業與可比較物業在交易時間、位置、樓層及景觀等不同因素方面之差異；(b)(就 貴集團於中國大陸及香港持有作投資用途之該等物業而言)收入資本化法，對物業權益之租金收入(根據租賃時間表)進行資本化，並就該等物業的復歸收入潛力計提撥備，同時參考市場上可取得的適用可比較銷售證明；及(c)(就並無直觀的可比較市場銷售或租賃數據之該等物業而言)折舊重置成本法，以土地現有用途的市值估算為基礎，加上現行重置改善成本，再減去實際損耗與各種相關形式的陳舊及優化撥備。

(iii) 物業估值基準及假設

吾等留意到，該等物業的估值乃基於假設已就發展該等物業取得相關政府機關發出的所有同意、批准及許可，而且物業設計、建設及使用均符合當地規劃法規並已獲相關當局批准。對於實際用途與相關業權證明書所述者不符之物業(即第1、12、16、21、24、31、38、48及51項物業)，估值結果乃基於該等物業的許可用途，且並無計及其現有用途，因此有關用途不符不會影響有關物業的價值。此外，對於在物業估值日期仍在(部分)施工或為空置用地的該等物業，物業估值師已假設該等物業將根據相關政府當局批准的發展計劃(由 貴集團向吾等提供)進行發展及興建。經與物業估值師討論，就(i)無權根據各自之業權證明書在有關物業的整個土地使用權期限內予以轉讓；及(ii)尚無正式法定業權且僅於取得相關法定業權後方可轉讓的該等物業而言，其估值不包括在物業估值所報告的價值內。

直接比較法

在根據直接比較法達致該等物業的估值時，物業估值師一般首先收集和分析位於該等物業附近的市場可比較物業的近期交易。具體而言，物業估值師所甄選的市場可比較交易(i)位於同一地區或(倘不適用)位於鄰近地區；(ii)於過去一年內進行；及(iii)與該等物業具有相同用途。其後再對收集選出的市場可比較物業作出調整，以反映市場可比較物業與該等物業在(其中包括)交易時間、位置、樓層及景觀方面之差異。

吾等已與物業估值師就其甄選標準(「物業估值師甄選標準」)(如位置、物業類型及交易時間)進行討論，以就每項評估物業確定至少三項市場可比較物業，並作出調整(包括位置、交易時間、樓層、景觀及規模等)。吾等已篩選並審閱九份物業估值工作文件，涵蓋每種估值方法，吾等知悉彼等採用物業估值師甄選標準的基礎，吾等認為物業估值師甄選標準乃屬合理且與該等物業有關且所確定的至少三項市場可比較物業符合物業估值師甄選標準。總體而言，吾等認為，可比較物業的甄選標準及物業估值師所作的調整乃屬合理，與吾等對市場慣例的理解相符且與確定該等物業的估值有關。

收入資本化法

就以收入資本化方法估值的物業而言，吾等已與物業估值師討論及審閱其相關工作。吾等注意到，該等物業之估值乃假設物業已出租，並根據自物業估值日期起至各物業的土地使用權屆滿日期止的預期租金收入折讓得出。各預期租金收入乃根據貴集團制定的租賃表計算，並已考慮到該等物業的復歸收入潛力。吾等注意到，物業估值師採用的資本化率參考了市場對類似用途類型的可比較物業的一般預期收益率。據物業估值師告知，該等參考乃使用收益資本化方法評估物業權益時資本化比率的常用基準。

折舊重置成本法

折舊重置成本是根據土地現有用途的市值估計，另加現時重置裝修的成本，減去實質損耗及所有相關形式的陳舊及優化的撥備。在釐定土地部分的價值時，已參考有關地區的銷售證據。吾等已與物業估值師討論及審閱其相關工作，並注意到估計重置成本乃基於數間成本顧問公佈之平均建築成本數據，並已考慮相關地方規則及規例。物業估值師繼而根據各物業的實際狀況及經濟年期釐定物業的成新率。

最後，吾等亦了解到物業估值師已使用其他估值方法對估值進行交叉檢查(如適用)。吾等已取得並審閱其工作時間表，而吾等注意到其他估值方法(如適用)的結果大致與估值相符。

經計及上文所述，吾等認為上文所述物業估值師採用的物業估值方法及估值基準及假設屬適當並符合市場慣例。

(iv) 經重估資產淨值

該等物業於2025年2月28日之總估值為約人民幣16,203.1百萬元，相較該等物業於2024年12月31日之賬面值約人民幣17,912.1百萬元，估值虧絀為約人民幣1,709.0百萬元。經計及(i)有關估值虧絀之潛在稅項負債撥回約人民幣890.4百萬元；及(ii)不具控制力權益攤佔估值虧絀約人民幣964.8百萬元，相較於2024年12月31日 貴公司應佔該等物業之賬面值，重估虧絀淨額為約人民幣1,783.4百萬元(「**重估虧絀淨額**」)。

經與物業估值師討論，吾等了解到(i)第4、15、16、33、36、38、49、55、61及62項物業無權根據各自之業權證明書於整個土地使用權期限內(介乎30至70年)予以轉讓；及(ii)第1、6、8、9、32、35、39、41、43、51、53、57、60、74、79及84項物業或物業之部分尚無正式法定業權，且須取得相關法定業權後方可轉讓，其中(a) 貴公司正在就第8、9、35、41、60、74及84項物業獲取相關法定業權；及(b)由於歷史上的法律缺陷，第1、6、32、39、43、51、57及79項物業的法定業權現時及將來均不可獲得。誠如物業估值報告所披露，所有該等物業於估值日期均

新百利函件

無商業價值，且不包括在物業估值內。有關上述物業之詳情，請參閱要約文件附註四所載之物業估值報告。

下表列示經計及於2024年12月31日股東應佔 貴集團綜合資產淨值及重估虧絀淨額後之經重估資產淨值的計算：

人民幣(百萬元)

於2024年12月31日股東應佔 貴集團之經審核 綜合資產淨值	18,238.00
調整：	
減：因2025年2月28日對該等物業進行估值而產生 之 貴集團應佔物業估值虧絀(附註1)	(1,641.79)
加：潛在稅項負債撥回	546.72
重估虧絀淨額	(1,095.07)
經重估資產淨值	17,142.93
經重估每股股份資產淨值(附註2)	人民幣7.68元
港幣等值	港幣8.29元
每股股份要約價	港幣3.11元
一較經重估資產淨值折讓	62.48%

附註：

- 指因於2025年2月28日經物業估值師估值之 貴集團應佔物業權益市值約人民幣15,238.4百萬元與於2024年12月31日 貴集團應佔相應賬面值約人民幣16,880.2百萬元間之差額而產生之重估虧絀。
- 按經重估資產淨值約人民幣17,142.93百萬元除以於最後實際可行日期之股份計算。

如上表所載，要約價每股股份港幣3.11元較經重估資產淨值約每股股份港幣8.29元折讓約62.48%。與較於2024年12月31日股東應佔 貴集團每股股份經審核綜合資產淨值折讓64.73%相比，差異並不重大。因此，吾等認為該等物業之重估對吾等之評估並無重大影響。

4. 可資比較公司分析

貴集團主要從事生產及銷售智能電視、家庭接入系統、光伏產品、智能白家電產品、智能製造、互聯網增值服務、物業發展、持有物業、現代服務及買賣其他產品。截至2024年12月31日止年度，貴集團大部分營業額及溢利來自多媒體業務、智能系統技術業務、新能源業務及智能電器業務。因此，吾等認為應主要按盈利基準對貴集團進行評估，例如將要約價所隱含的市盈率比率與可資比較公司按相同基準之比率進行比較。

基於上文所述，於評估要約價是否公平合理時，吾等主要將要約價所代表的市盈率(「**市盈率**」)及(僅作參考用途)市賬率(「**市賬率**」)與以下公司進行比較：(i)於聯交所主板上市；(ii)主要從事生產及向中國客戶銷售電視或相關顯示裝置(即貴集團的多媒體業務分部)，且於最近一個完整財政年度不少於約50%之營業額來自有關業務活動；及(iii)彼等最近財政年度／連續十二個月期間業績錄得公司股權持有人應佔淨溢利。鑑於滿足上述分析選擇標準的公司數量非常有限，吾等將審閱範圍擴大至主營業務為家電製造及銷售、智能系統技術以及分佈式光伏電站銷售及安裝(即貴集團的新能源業務分部)，與貴集團的業務分部具有廣泛可比性的公司(「**可資比較公司**」)。吾等認為可資比較公司(按上文所述甄選標準屬詳盡無遺)就與要約價作出有意義比較而言整體上可作為公平及具有代表性的樣本。可資比較公司之詳情載列如下：

公司名稱	股份代號	主要業務活動	市值 (港幣百萬元)	市盈率 (倍)(附註1)	市賬率 (倍)(附註2)
美的集團股份有限公司	300	主要從事生產及分銷家用電器。	595,327.56	14.30	2.54
海爾智家股份有限公司	6690	主要從事研發、製造及銷售家用電器。	240,355.52	11.88	2.00
海信家電集團股份有限公司	921	主要從事開發、製造及分銷家用電器。	38,949.02	10.77	2.33

新 百 利 函 件

公司名稱	股份代號	主要業務活動	市值 (港幣百萬元)	市盈率 (倍)(附註1)	市賬率 (倍)(附註2)
TCL電子控股有限公司	1070	主要從事製造及銷售顯示器。	22,310.28	12.68	1.30
Vesync Co., Ltd	2148	主要從事小型家用電器線上市場。	6,346.97	8.77	2.21
JS環球生活有限公司 (「JS環球」)	1691	主要從事設計、製造、營銷、出口及分銷電器產品。	6,219.48	128.75	1.50
登輝控股有限公司	1692	主要從事製造及銷售電熱家用電器。	929.81	8.64	2.62
Home Control International Limited	1747	主要從事為智能家居自動化、消費電子產品及機頂盒市場板塊的感應及控制技術提供解決方案。	445.85	22.85	2.28
利民實業有限公司	229	主要從事家用電器業務。	436.15	9.65	0.65
			最高	128.75	2.62
			最低	8.64	0.65
			中位數	11.88	2.21
			平均數	25.37	1.94
			不包括作為異常值的JS環球市盈率(附註3)		
			中位數	11.33	
			平均數	12.44	
貴公司(基於要約價)(附註4)			6,945.46	11.32	0.35

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 可資比較公司之市盈率乃根據各可資比較公司最近財政年度／連續十二個月期間所披露之公司股權持有人應佔溢利及各可資比較公司於最後實際可行日期之市值計算。
2. 可資比較公司之市賬率乃根據各可資比較公司最新財務報告／業績所公佈之公司股權持有人應佔資產淨值及各可資比較公司於最後實際可行日期之市值計算。
3. JS 环球的市盈率為約128.75倍，遠高於其他可資比較公司，因此被視為市盈率分析的異常值。
4. 要約價所指的 貴公司隱含市盈率及市賬率分別根據2024財政年度 貴公司股權持有人應佔年內溢利及於2024年12月31日 貴公司股權持有人應佔權益(摘錄自／於2024年報披露，以及要約價所指的 貴公司隱含市值計算)。

如上表所載，要約價之隱含市盈率約11.32倍接近可資比較公司(不包括作為異常值的JS 环球)市盈率之平均數及中位數分別約12.44倍及11.33倍。

為作參考用途，可資比較公司之市賬率介乎約0.65倍至約2.62倍，平均數及中位數分別為約1.94倍及約2.21倍。要約價之隱含市賬率約0.35倍低於可資比較公司之最低市賬率。

與業界同儕比較，要約價的隱含市盈率(其根據 貴集團的主要業務及其價值主要按盈利基準予以評估乃屬最近期及相關程度最高的參數)為11.32倍，接近可資比較公司市盈率之平均數及中位數。這表明，就投資 貴集團所從事行業而言，要約價對股東而言屬公平合理之退出機會。此舉亦讓股東有機會以高於 貴公司目前市價的溢價以及與市場相符的估值收取其股份的代價。

基於上述分析，吾等認為與可資比較公司相比，要約價屬合理。

5. 可資比較交易分析

吾等已對回顧期間於聯交所網站公佈以全面要約方式作出的可資比較回購交易(不包括涉及私有化的回購交易)(「可資比較交易」)進行分析。吾等認為，可資比較交易就評估有關股份回購之近期市場慣例而言乃屬相關，因此涵蓋約兩年的回顧期間乃屬適當。

新百利函件

應當注意的是，可資比較交易中的主體公司有助大概了解此類交易於香港不同市況下的定價。各項交易中影響較要約價溢價或折讓的因素及考量可能各不相同，並可能與要約有所差別。話雖如此，可資比較交易仍可就過往兩年內同類交易的市場趨勢提供有意義的分析。因此，吾等認為可資比較交易對評估要約價是否公平合理而言乃屬相關。

對於已識別的每項可資比較交易，吾等將要約價與以下各項作比較：(a)於相關要約公告刊發前最後交易日之收市價；及(b)於截至相關公告刊發前最後交易日(包括當日)止最後5個、10個及30個交易日之平均收市價。可資比較交易之概要載列如下：

公告日期	公司名稱	股份代號	主要業務活動	將予購買之股份百分比	要約規模 港幣 (百萬元)	要約價較以下各項溢價			
						於最後 交易日之 收市價	於截至 最後交易日 (包括當日) 止最後5個 交易日之 平均收市價	於截至 最後交易日 (包括當日) 止最後10個 交易日之 平均收市價	於截至 最後交易日 (包括當日) 止最後30個 交易日之 平均收市價
2024年12月6日	中國建材股份有限公司	3323	生產及銷售建築材料	18.47%	3,392	15.1%	16.7%	19.8%	19.5%
2024年10月23日	中國博奇環保(控股)有限公司	2377	主要從事提供獨立的煙氣處理服務和環保解決方案	15.00%	181	16.5%	37.3%	52.7%	66.8%
2024年7月19日	知乎	2390	主要從事線上問答社群的營運	15.90%	427	7.2%	10.0%	9.6%	14.9%
2024年5月22日	香港科技探索有限公司	1137	主要從事電子商貿業務	11.25%	215	20.8%	23.0%	23.1%	33.2%
2023年7月11日	首鋼福山資源集團有限公司	639	主要從事焦炭開採、焦煤產品之生產及銷售	2.47%	300	17.7%	17.7%	20.6%	9.6%
					平均數	15.5%	20.9%	25.2%	28.8%
					中位數	16.5%	17.7%	20.6%	19.5%
					最高	20.8%	37.3%	52.7%	66.8%
					最低	7.2%	10.0%	9.6%	9.6%
要約價				15.67%	1,089	15.2%	15.8%	14.9%	16.0%

資料來源：聯交所網站

已識別合共五項可資比較交易，按照吾等之甄選標準，該等交易屬詳盡及具代表性的清單，適用於吾等的評估。如上表所載，要約價(a)較最後交易日之股份收市價溢價15.2%；及(b)較截至最後交易日(包括當日)止最後5個、10個及30個交易日之股份平均收市價分別溢價15.8%、14.9%及16.0%。較最後交易日之股份收市價的溢價與可資比較交易的平均數及中位數相若，而較最後5個、10個及30個交易日之股份平均收市價的溢價則高於可資比較交易的低值。

6. 對股權之影響

下表列示 貴公司現時的股權架構以及緊隨要約完成後的股權架構，乃假設(i)所有股東將全面接納要約(且計及黃先生、林女士、承諾董事、曲婉菲女士及湯燕女士各自向 貴公司不可撤銷地承諾他或她不會並將促使根據證券及期貨條例第XV部他或她被視為於其股份擁有權益的股份之持有人(包括Target Success)不會接納要約之事實)；及(ii)自最後實際可行日期起至要約完成日期(包括當日)止將不會發行額外股份：

股東姓名	於最後實際可行日期		緊隨要約完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
黃氏一致行動集團				
Target Success	1,200,958,799	53.78	1,200,958,799	63.77
黃先生	37,300,000	1.67	37,300,000	1.98
林女士	9,160,382	0.41	9,160,382	0.49
林先生	3,898,719	0.17	3,898,719	0.21
曲婉菲女士	150,000	0.01	150,000	0.01
小計	1,251,467,900	56.04	1,251,467,900	66.45
承諾董事(不包括林先生)及湯燕女士				
施馳先生	26,000,000	1.16	26,000,000	1.38
湯燕女士	20,336,000	0.91	20,336,000	1.08
林成財先生	3,000,000	0.13	3,000,000	0.16
吳启楠先生	3,000,000	0.13	3,000,000	0.16
李偉斌先生	1,000,000	0.04	1,000,000	0.05
小計	53,336,000	2.39	53,336,000	2.83

新 百 利 函 件

股東姓名	於最後實際可行日期		緊隨要約完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
2020年股份獎勵計劃的受託人	500,000	0.02	500,000	0.03
2024年股份獎勵計劃的受託人	3,056,000	0.14	3,056,000	0.16
貴公司及其一致行動人士	1,307,359,900	58.54	1,307,359,900	69.42
獨立股東	<u>924,907,520</u>	<u>41.41</u>	<u>574,907,520</u>	<u>30.53</u>
總計	<u>2,233,267,420</u>	<u>100.00</u>	<u>1,883,267,420</u>	<u>100.00</u>

附註：有關 貴公司現時股權架構以及緊隨要約完成後股權架構的詳情載於要約文件的董事會函件。

要約將為獨立股東創造機會依願出售其部分股份。獨立股東將可出售其約37.84%的股權。倘並非所有獨立股東均接納就其所有股份提出的要約，則提交其所有股份的個別股東將可出售更高百分比的股份。

7. 與要約有關之其他事宜

(a) 零碎股份

股份目前以每手2,000股股份的買賣單位進行買賣。 貴公司目前無意因要約而改變每手買賣單位。接納股東務請注意，接納要約或會導致彼等持有無法於聯交所有效買賣的零碎股份。

貴公司已委任香港中央證券登記有限公司為指定代理人按竭誠基準提供服務，於要約完成當日起計六個星期內在市場就所持零碎股份提供對盤買賣，讓股東可出售彼等的零碎股份或將彼等的零碎股份補足至整手買賣單位。有關安排的詳情載於要約文件。

(b) 要約之時間

假設有關股東批准要約之該條件將獲達成，且要約將於2025年5月23日（即股東特別大會當日）成為無條件，則要約將於其後14日之期間內可供接納而不會獲延長。因此，要約的截止日期為2025年6月6日，且不會獲延長。

有意接納要約的合資格股東務請於股東特別大會結果公佈後行事，惟請謹記遞交接納表格之最後時間為2025年6月6日下午4時正。

鑑於將向每名股東回購的股份數目僅於要約結束時方會知悉，股東務請注意，根據接納要約而支付的款項(經扣除賣方就所回購股份須繳付的印花稅)將在不遲於要約結束後7個營業日內作出。

討論及分析

待(其中包括)獲股東批准後，將就350百萬股股份(佔於最後實際可行日期已發行股份約15.67%)提出要約。合資格股東將有機會選擇就最多達其所持全部股權的任何股份數目接納要約，惟倘全部接納所涉及的股份數目超過350百萬股股份，則會下調有關數目。誠如「對股權之影響」一節的表格所示，假設所有相關合資格股東均就要約提交其所有股份，則合資格股東可出售其37.84%的股權。

(1) 有關要約

(a) 要約對於股東而言屬寶貴機會

於透過全面要約回購股份時，公司向其股東提供機會，提交彼等部分或全部股份供回購及註銷，從而減少該公司的已發行股份數目。因此，即便所持股份數目並無變動，但不出售股份的股東於該公司的權益比例將於成功回購結束時有所提高。吾等認為，該供股東出售或保留股份的機會實屬寶貴，特別是考慮到價格較近期市價溢價。

(b) 要約乃向股東返還資金的適當方式

吾等認為，對於現金賺取能力強勁、現金結餘充裕而資本支出計劃有限的公司而言，透過全面要約回購股份乃向股東返還資金的適當方式。另一種方式則為特別股息。要約的若干優勢(如向股東返還大量資金)就股份回購及特別股息而言屬共同。然而，吾等認為，要約較特別股息更具優勢。其對每股備考盈利產生有利影響，更重要的是，其為股東提供更大靈活性。股東毋須被動收取股息，而可選擇就要約提交彼等股份或可透過保留股份而增加彼等於貴公司的持股比例。

(c) 貴公司完全能負擔要約

誠如2024年報所載，貴集團於2024年12月31日的現金及現金等值為約人民幣8,348百萬元(等值約港幣9,014.7百萬元)。要約的要約規模為港幣1,088.5百萬元，貴公司將可輕易負擔。貴集團亦維持穩健財務狀況，於2022財政年度、2023財政年度及2024財政年度之負債與股權比率介乎67.3%至70.5%。貴集團的債務水平可控，並有充足的現金儲備支持其營運。

(d) 每股股份盈利的備考增幅

按備考基準及在要約文件附錄三及要約文件董事會函件「要約之財務影響 — 每股股份盈利」一節所述假設的基礎上，2024年的每股基本盈利將由每股股份約人民幣24.59仙增加至每股股份人民幣28.99仙(增幅為約17.9%)。

(e) 對每股股份資產淨值的影響

按備考基準及在要約文件附錄三所述假設的基礎上，要約將具有使貴公司股權持有人應佔每股股份資產淨值由每股股份約人民幣8.16元提升至每股股份人民幣9.14元(增幅為約12.0%)的影響。

(2) 要約是否屬公平合理

(a) 在受壓及前景不明朗情況下的盈利及利潤

貴集團的業務近期一直受壓。貴集團股東應佔淨溢利於2024年減少約46.9%，乃由於多項因素所致，包括如上文「1.(b) 貴集團之財務表現」一節所述，部分主要業務分部(包括智能系統技術業務、新能源業務及現代服務業業務)之營業額減少所致。

(b) 股份之市價

股份之市價於「3.(b) 股價表現」分節論述。要約價港幣3.11元高於股份自2025年1月初以來的交易價格。要約價較截至最後交易日(包括當日)止30個交易日的平均收市價溢價15.19%至15.97%，而吾等認為該比較對於合資格股東而言有作用。

要約價較於2024年12月31日股東應佔 貴集團每股股份資產淨值折讓約64.73%，屬「3.(d)對 貴集團過往資產淨值之分析」分節所論述的平均折讓範圍以內。

(c) 與業界同儕及市場先例相若

與業界同儕比較，要約價的隱含市盈率(其根據 貴集團的主要業務及其價值主要按盈利基準予以評估乃屬最近期及相關程度最高的參數)為11.32倍，接近可資比較公司市盈率之平均數及中位數。這表明，就投資 貴集團所從事行業而言，要約價對股東而言屬公平合理之退出機會。

要約價之隱含市賬率為約0.35倍，低於可資比較公司之最低市賬率。吾等認為，由於 貴集團價值主要按盈利基準予以評估，要約價之隱含市賬率與吾等之評估並無太大關聯。

要約價較要約公告前近期市價的溢價與可資比較交易的溢價相若。

(d) 以固定現金價格退出之機會

雖然於回顧期間股份的流通量一直相對較高，但對於希望變現股份的合資格股東，要約提供了機會，可按較近期市價溢價的固定現金價格出售彼等持有的至少部分股份。

意見及推薦建議

基於上述主要因素及理由，吾等認為要約對於股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦且吾等自身推薦股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案以批准要約。

注重規避風險或不認同該函件所載之分析的合資格股東可選擇投票反對批准要約的決議案。彼等應謹記，倘決議案未獲通過，彼等將失去按較現行市價溢價變現彼等於 貴公司持有的全部或部分股份(為合資格股東所持股份之37.84%)的機會。

吾等進一步建議獨立董事委員會推薦合資格股東(特別是有意規避風險者)就其全部或部分持股接納要約。有關股東務請謹記，彼等將可出售彼等37.84%的股權。鑑於並無保證配額，視乎其他合資格股東的回覆，對於就少於其全部

新百利函件

持股接納要約的合資格股東而言，其接納或會被下調至低於該等水平。決定接納要約的合資格股東務請細閱要約文件附錄一——要約之條款，以及接納表格內的指示。

對 貴集團前景有信心的合資格股東或偏向不願接納要約，因此可能會增加其股權百分比。該等股東務請謹記，黃先生、林女士、各承諾董事、曲婉菲女士及湯燕女士均不會接納要約。

於該公告後，股份的交易價格低於要約價，而於最後實際可行日期的收市價為港幣2.90元。有意透過接納要約變現於 貴公司全部或部分投資的合資格股東應留意股份價格；倘於市場上出售的所得款項(扣除成本)將高於根據要約可收取的所得款項淨額，則該等合資格股東應考慮於市場上出售其股份。該等股東亦應留意，彼等很有可能僅可出售彼等持有之部分 貴公司股權，且股份之市價可能於要約結束後下降。

此 致

創維集團有限公司獨立董事委員會 台照

代表
新百利融資有限公司
董事
梁文豪
謹啟

2025年4月28日

梁文豪先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士及新百利融資有限公司的負責人員，該公司為根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌機構。彼於企業融資行業擁有超過20年經驗。

中信里昂證券有限公司代表本公司向合資格股東提出要約，按本要約文件所載的條款並在本要約文件所載條件的規限下回購股份並予以註銷。要約的條款及條件載列如下。

要約的條款及條件

1 要約

本公司將按要約價回購最多達最高數目(即350,000,000股)的股份。

2 條件

要約須待獲得股東在股東特別大會上就要約以投票表決方式超過50%票數批准後方可作實。

該條件不可獲豁免。

要約須待該條件全面獲達成後方可作實。倘股東不通過批准要約之決議案，則要約將不會進行並立即失效。

要約並無設有條件須就接納而提交任何最低股份數目。

3 最高數目

本公司根據要約回購股份的最高數目為350,000,000股，佔於最後實際可行日期的已發行股份約15.67%。

4 合資格股東

要約向於最後接納時間名列股東名冊的所有合資格股東提出。

5 接納

5.1 合資格股東可於不遲於最後接納時間透過向過戶登記處遞交一份已填妥的接納表格(連同相關所有權文件)按要約價就其所持有的部份或所有股份接納要約(惟須受下文「根據要約回購股份」一節所述的下調程序所規限)。每股股份僅可獲接納供本公司回購一次。

5.2 要約價將以現金支付。

- 5.3 於要約已成為或獲宣佈已成為無條件後，填妥並獲過戶登記處收取的接納表格將不可撤銷亦不得撤回，惟根據收購守則規則19.2者除外。
- 5.4 獲本公司回購的所有股份將免付佣金及交易費，惟須由接納股東繳付賣方從價印花稅(按根據要約將予回購的股份之市值或本公司就相關要約之接納而應付之代價(以較高者為準)之0.10%稅率計算)。應繳付的印花稅相關金額將由本公司從根據要約應支付予接納股東的款項中扣除。本公司將根據香港法例第117章印花稅條例代表接納股東向印花稅署安排繳付賣方從價印花稅。
- 5.5 所有根據要約回購的股份將根據本公司的公司細則及百慕達適用法例被視為已註銷，且於註銷後並無權利收取任何股息或其他分派。
- 5.6 在要約成為無條件的規限下，接納股東按上文第5.1段所述方式遞交接納表格將被視為構成其向中信里昂證券有限公司及本公司作出保證，表示該接納股東根據要約出售的所有股份已獲繳足股款並由該接納股東持有且並不附帶任何留置權、押記、購股權、申索權、衡平權益、不利權益、優先購買權或第三方權利或任何形式的產權負擔，並連同相關股份累計或附帶的所有權利(包括但不限於收取於股份註銷日期或之後所宣派、作出或派付的股息或其他分派(如有)的權利)一併售出。

6 根據要約回購股份

- 6.1 合資格股東可就其所持有的部份或所有股份接納要約。待要約成為無條件後：(i)倘收到的有效接納所涉的股份數目為最高數目或較少數目，則有效接納的所有股份將予回購；及(ii)倘收到的有效接納所涉的股份數目超過最高數目，則本公司將根據下列公式釐定向每名接納股東回購的股份總數：

$$\frac{A}{B} \times C$$

A = 350,000,000，即最高數目

B = 所有接納股東根據要約所提交的股份總數

C = 相關個別接納股東根據要約所提交的股份總數

- 6.2 因此，接納股東所提交的股份最終不一定獲悉數回購。
- 6.3 零碎股份將不會獲根據要約回購，因此本公司根據上述公式將向各接納股東收購的股份數目，將由本公司酌情取捨至最接近的整數。
- 6.4 本公司將予回購的股份總數不會超過最高數目。本公司根據上述公式對接納作出任何下調及處理零碎股份的決定，將為最終決定且對所有接納股東均具約束力。

7 零碎股份

- 7.1 股份目前以每手2,000股股份的買賣單位進行買賣。本公司目前無意因要約而改變每手買賣單位。接納股東務請注意，接納要約或會導致彼等持有零碎股份。
- 7.2 本公司已就此委任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17M樓，辦公時間(即上午9時正至下午6時正)電話號碼：(852) 2862 8555)為指定代理人按竭誠基準提供服務，於要約完成當日起計六星期內在市場就零碎股份提供對盤買賣，讓股東可出售彼等所持的零碎股份或將彼等的零碎股份補足至整手買賣單位2,000股股份。建議有意對盤零碎股份的股東可透過撥打上述香港中央證券登記有限公司之電話號碼提前預約。股東務請注意，並不保證一定可為零碎股份對盤。有關相關安排的進一步詳情將於要約成為無條件後適時予以公告。

8 接納期間

- 8.1 要約自本要約文件日期起可供接納。倘該條件獲達成，要約將於其後額外14日的期間內可供接納而不會獲延長。接納表格須經正式填妥，連同有關數目股份(不少於相關合資格股東根據要約擬接納的股份數目)的所有權文件於最後接納時間(目前預期為2025年6月6日(星期五)(或本公司在取得執行人員事先同意後決定及公佈的較後日期)下午4時正(香港時間)或之前遞交予過戶登記處並獲其收取，方為有效。

- 8.2 該條件預期將於2025年5月23日(星期五)(即股東特別大會或其任何續會或延會(視情況而定)的日期)獲達成。本公司可延後該日期，惟須取得執行人員事先同意。

9 不可撤銷的接納

於要約已成為或獲宣佈已成為無條件後，填妥並獲過戶登記處收取的接納表格將不可撤銷亦不得撤回，惟根據收購守則規則19.2者除外。

10 一般事項

- 10.1 本公司將回購的股份必須已獲繳足股款，股份的法定及實益所有權將轉讓予本公司以供隨後於股東名冊註銷，及股份均不附帶任何留置權、押記、購股權、申索權、衡平權益、不利權益、優先購買權或第三方權利或任何形式的產權負擔，並連同相關股份累計或附帶的所有權利(包括但不限於收取於股份註銷日期或之後所宣派、作出或派付的股息或其他分派(如有)的權利)一併售出。
- 10.2 合資格股東可按本要約文件所載及接納表格所印列的指示(其構成要約條款及條件的一部份)填妥並交回接納表格以接納要約。倘未遵照本要約文件及接納表格所載程序，則接納表格可告無效而被拒絕受理。
- 10.3 要約及其一切接納、接納表格以及根據該等條款所採取或作出或被視為採取或作出的一切行動將受香港法例規管，並按其詮釋。遞交接納表格將構成願受香港法院的非專有司法管轄權管轄。
- 10.4 任何人士沒有收到要約文件及／或接納表格，將不會令要約的任何方面失效。該等文件的額外刊印本於本要約文件寄發日期起至最後接納時間止(首尾兩日包括在內)辦公時間星期一至星期五(公眾假期除外)上午9時正至下午4時30分(香港時間)，在過戶登記處的辦事處可供任何合資格股東索取，於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://investor.skyworth.com>)亦可供查閱。
- 10.5 本公司保留在任何適用法例或監管規定的規限下修訂要約價的權利。倘作出有關修訂(為免生疑，將不包括更改最高數目)，將會向合資格股東寄發補充文件及新的接納表格。任何經修訂的要約將於經修訂要約文件日期後最少14日的期間內可供接納。倘本公司在要約過程中修訂

要約的條款，則所有合資格股東(不論是否已接納要約)均可享有經修訂的條款。

- 10.6 接納要約的權利屬各合資格股東個人所有，合資格股東不得以他人為受益人出讓或放棄或以其他方式轉讓該權利。
- 10.7 有關根據本文所載條款回購的股份數目、就回購所支付的價格或該價格的任何變更，以及任何接納的有效性、形式、資格(包括收取時間)及付款的接受，將由本公司全權酌情決定，其決定將屬最終決定及對各方均具約束力(適用法例或該等守則另有規定者除外)。本公司保留絕對權利，可拒絕受理任何或全部其釐定為形式不當的接納或本公司認為受理或就其付款可能屬不合法的接納。除條件外，本公司亦保留豁免要約的任何條款(一般性或就特別情況而言)的絕對權利(惟其行使必須符合該等守則的規定或獲得執行人員的同意)，以及豁免任何特定股份的接納或其任何特定持有人的任何欠妥或不合規則之處。除非所有欠妥或不合規則之處已獲修補或獲豁免，否則股份接納可告無效而被拒絕受理。倘獲豁免，則根據要約而支付的代價將於接納表格在各方面均已獲填妥及被本公司信納的所有權文件已獲收取後方予寄發。本公司、中信里昂證券有限公司、過戶登記處或彼等各自的任何董事或參與要約的任何其他人士概無亦不會有責任就股份接納的任何欠妥或不合規則之處發出通知，亦不會就沒有發出任何該等通知而承擔任何責任。
- 10.8 由任何合資格股東遞交或寄發或遞交或寄發予任何合資格股東的所有通訊、通告、接納表格、所有權文件及款項將由彼等或彼等指定的代理遞交或寄發或遞交或寄發予彼等或彼等指定的代理，郵誤風險由彼等自行承擔，而本公司、中信里昂證券有限公司、過戶登記處或彼等各自的任何董事或參與要約的任何其他人士概不會承擔因此而引致的任何損失或任何其他責任。
- 10.9 倘任何合資格股東就填寫接納表格需要任何協助或就提交及交收程序或要約的任何其他類似方面有任何疑問，合資格股東可於2025年4月28日(星期一)至2025年6月6日(星期五)(首尾兩日包括在內)期間的星期一至星期五(公眾假期除外)上午9時正至下午6時正(香港時間)以及要約截止日期(即2025年6月6日(星期五))上午9時正至下午4時正(香港時間)聯絡過戶登記處，熱線電話為(852) 2862 8555。

接納及交收程序

1 接納的一般程序

- 1.1 如欲接納要約，合資格股東應根據本要約文件所載指示及接納表格上印列的指示填妥並交回隨附的接納表格。本要約文件所載指示應與接納表格上的指示(其構成要約條款及條件的一部份)一併閱讀。
- 1.2 已填妥的接納表格連同不少於相關合資格股東欲接納要約所涉及股份數目的有關所有權文件，應於收到接納表格後盡快以郵寄或專人遞送方式交回過戶登記處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)，信封面請註明「**創維集團有限公司 一回購要約**」，惟無論如何須於不遲於2025年6月6日(星期五)下午4時正(香港時間)(或本公司根據收購守則可能決定及公佈的較後時間及／或日期)前送達過戶登記處，方為有效。
- 1.3 除非要約根據收購守則獲延期或修訂，否則於最後接納時間後接獲的接納表格將不獲受理。
- 1.4 倘接納表格由登記持有人以外的人士簽署，則必須於遞交已填妥的接納表格時向過戶登記處一併遞交適當的授權證明文件(例如獲授的遺囑認證或經核證的授權書副本)。
- 1.5 概不會就任何接納表格或所有權文件發出收據。
- 1.6 本公司保留權利全權酌情就任何接納展開調查(不論本附錄一所載的陳述及保證是否由相關合資格股東妥善作出)，而倘作出調查後本公司因此決定(因任何理由)任何該等陳述及／或保證並非妥善作出，則是項接納可告無效而被拒絕受理。
- 1.7 過戶登記處僅會接受每名合資格股東遞交一份接納表格。

2 代名人持股

2.1 倘有關合資格股東股份的所有權文件乃以代名人公司(包括在中央結算系統持有的股份)的名義或其本人以外的名義登記，而該名合資格股東(就其所持的全部或部份股份)欲接納要約，則其必須：

- (a) 在代名人可能訂定的期限(該期限或早於要約指定的截止日期)或之前，向代名人公司或其他代名人遞交所有權文件並發出指示，授權彼代表其接納要約及要求彼向過戶登記處遞交已填妥的接納表格連同所有權文件；或
- (b) 安排由本公司透過過戶登記處將股份以其名義登記，並向過戶登記處送交已填妥的接納表格連同所有權文件；或
- (c) 倘其股份乃透過中央結算系統寄存於其持牌證券經紀／託管銀行，指示其經紀／託管銀行授權香港結算於香港結算設定的期限或之前代表其接納要約。為確保符合香港結算設定的期限，合資格股東應向其經紀／託管銀行查詢處理其指示所需時間並向其經紀／託管銀行發出所需指示；或
- (d) 倘合資格股東的股份已寄存於中央結算系統的投資者戶口持有人股份賬戶，則須於香港結算設定的期限或之前透過結算通電話系統或中央結算系統的互聯網系統發出指示。

2.2 由代名人持有股份的合資格股東應確保彼等迅速採取上述適當行動，以給予其代名人足夠時間於最後接納時間前代表其完成接納程序。

3 近期轉讓

倘合資格股東已遞交股份轉讓文件以便以本身名義登記但尚未收到股票，且欲接納要約，則該合資格股東仍應填妥接納表格，並連同經其正式簽署的過戶收據於最後接納時間或之前送交過戶登記處。此舉將被視為不可撤銷地授權

本公司及／或中信里昂證券有限公司及／或彼等各自代理代表其於發出相關股票時向本公司或過戶登記處領取及根據要約的條款送交相關股票，猶如其乃隨接納表格送交過戶登記處。

4 遺失或未能出示股票

- 4.1 倘未能出示及／或遺失所有權文件，而合資格股東欲接納要約，則該合資格股東仍應填妥接納表格並於不遲於最後接納時間將其送達過戶登記處，而所有權文件應於其後盡快且在任何情況下於最後接納時間前送交過戶登記處。
- 4.2 即使不附有所有權文件，要約的接納可由本公司酌情視為有效，惟在該等情況下應付的現金代價將待過戶登記處收妥相關所有權文件(或倘屬所有權文件遺失的情況，則在有關所有權文件已獲註銷及股東名冊已獲更新)後，方予寄發。
- 4.3 倘合資格股東遺失其所有權文件，彼應致函過戶登記處並要求就所遺失的所有權文件提供一份彌償保證函表格(視情況而定)，依照所給指示填妥有關保證函表格後，連同接納表格及可提供的任何所有權文件以郵遞或專人送遞方式在最後接納時間或之前交回過戶登記處。在該等情況下，合資格股東將獲告知彼所需支付予過戶登記處的費用。

5 額外接納表格

倘合資格股東遺失隨附的接納表格或原有表格不能使用而要求再發出一份新表格，該合資格股東應致函過戶登記處或親臨過戶登記處的辦事處額外索取一份接納表格以供其填寫。另外，該合資格股東亦可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)或本公司網站(<http://investor.skyworth.com>)下載接納表格。

6 交收

- 6.1 待要約成為無條件後，而填妥的接納表格連同相關所有權文件已由過戶登記處於最後接納時間或之前收妥且於各方面乃或被視為齊全妥當，則過戶登記處將以平郵方式通知相關接納股東其將獲回購股份。同時，過戶登記處會盡快惟無論如何在不遲於要約結束後7個營業日(定義見收購守則)內以平郵方式寄發根據要約應支付予該接納股東的全數款項

(惟須按上文「要約的條款及條件」一節第5.4段作出扣減)，郵誤風險概由該接納股東自行承擔。

- 6.2 倘本公司並無悉數回購接納股東提交的股份，則有關股份餘額的所有權文件或該等股份的替代股票將盡快惟無論如何在不遲於要約結束後7個營業日(定義見收購守則)內以平郵方式退回或發送予該接納股東，郵誤風險概由該接納股東自行承擔。
- 6.3 倘要約未能成為無條件，則所有權文件將在不遲於要約撤回或以其他方式失效後7個營業日(定義見收購守則)內以平郵方式退回及／或發送予各接納股東，郵誤風險概由各接納股東自行承擔。倘任何接納股東送交一份或多份過戶收據，且已代表該接納股東收取一張或多張的股票，則會以平郵方式向該接納股東發送有關股票以取代過戶收據，郵誤風險概由該接納股東自行承擔。

7 新合資格股東

任何新合資格股東均可於2025年4月28日(星期一)至要約截止日期(即2025年6月6日(星期五))(首尾兩日包括在內)期間的營業時間內向過戶登記處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17M樓)索取本要約文件及隨附的代表委任表格及接納表格。有關股東亦可聯絡過戶登記處(透過上文「要約的條款及條件」一節第10.9段所述的一般電話查詢熱線)，要求將本要約文件、隨附的代表委任表格及接納表格(倘適用)寄往彼於股東名冊所記錄的登記地址。

海外股東

根據股東名冊，於最後實際可行日期，概無海外股東之登記地址位於香港境外，故於最後實際可行日期並無除外股東。

每名欲接納要約的海外股東，均有責任確保彼已就此完全遵守相關司法轄區的法例，包括取得任何可能需要的政府或其他同意，或遵守其他必要的手續或法定要求。任何海外股東就要約的任何接納，即被視作構成該海外股東向本公司作出聲明及保證，表示其已遵守及遵從所有當地適用法例及規定。為免生

疑，香港中央結算有限公司及香港結算概不作出任何上述聲明及保證亦不受其規限。海外股東如有疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

合資格股東接納要約的效力

各合資格股東或其代表一經簽署接納表格，即不可撤回地向本公司及中信里昂證券有限公司承諾、陳述、保證及同意(亦對其本人、其遺產代理人、繼承人、繼任人及受讓人具約束力)：

1 聲明及保證

透過向過戶登記處遞交已填妥的接納表格及所有權文件，即表示接納股東向本公司及中信里昂證券有限公司聲明及保證：

- (a) 彼有全部權力及授權提交、出售、出讓及轉讓接納表格中指明以作回購的所有股份，而該等股份已獲繳足股款，且不附帶任何留置權、押記、購股權、申索權、衡平權益、不利權益、優先購買權或第三方權利或任何形式的產權負擔，並連同該等股份累計或附帶的所有權利(包括但不限於收取於股份註銷日期或之後所宣派、作出或派付的股息或其他分派(如有)的權利)一併售出；及
- (b) 倘彼為海外股東，則彼已全面遵守任何適用法例或監管規定，且根據有關司法轄區的法例彼可合法接納要約。

2 委任及授權

簽署接納表格構成：

- (a) 不可撤銷地委任本公司或中信里昂證券有限公司的任何董事或高級職員或彼等可能指定的任何其他人士作為有關接納股東的代理(「代理」)；及
- (b) 不可撤銷地指示代理酌情代表有關接納股東填妥並簽署接納表格及／或任何其他文件，並採取代理認為就本公司回購該接納股東相關的部份或全部股份(由本公司絕對酌情決定)而言屬必要、合宜或合適的一切其他行動或事宜。

3 承諾

簽署接納表格即表示彼：

- (a) 同意追認及確認本公司或任何代理根據要約的條款適當行使其權力及／或授權而可能作出或完成的各項及每項行動或事宜；
- (b) 承諾向過戶登記處遞交接納要約所涉的股份的所有權文件或獲本公司接受的一項或多項彌償保證(用以替代所有權文件)或促使於其後盡快惟無論如何不遲於最後接納時間向過戶登記處遞交有關文件；
- (c) 接受將接納表格的條文及本要約文件中的其他條款及條件視為已納入要約的條款及條件；
- (d) 承諾在本公司可能認為屬必要、合宜或合適的情況下，就其接納要約簽署可能需要的任何其他文件、採取可能需要的任何其他行動及作出可能需要的任何其他保證，包括但不限於完成回購彼已接納要約所涉的任何股份，而有關股份概不附帶任何留置權、押記、購股權、申索權、衡平權益、不利權益、優先購買權或第三方權利或任何形式的產權負擔，並連同該等股份累計或附帶的所有權利(包括但不限於收取於股份註銷日期或之後所宣派、作出或派付的股息或其他分派(如有)的權利)一併售出，及／或完備據此明確給予的任何授權；
- (e) 授權本公司或代理促使以平郵方式將其有權收取的代價寄往接納表格第3格中所填寫排名首位的持有人的登記地址，郵誤風險概由其自行承擔；及
- (f) 就要約或接納表格而產生或相關的一切事宜接受香港法院的司法管轄權管轄。

稅項

合資格股東如對接納要約的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。務請注意，本公司、其最終實益擁有人及任何與彼等一致行動的人士、中信里昂證券有限公司、獨立財務顧問、過戶登記處或彼等各自的任何董事或參與要約的任何人士概不會就任何人士因接納要約而產生的任何稅務影響或法律責任承擔任何責任。

公告

1. 於股東特別大會(或其任何續會或延會(視情況而定)，會上將提呈要約供股東批准)後，本公司將透過聯交所網站公佈股東特別大會的結果及要約是否成為無條件。
2. 本公司須於要約截止日期下午6時正或之前(或執行人員可能批准的較後時間)就要約截止及結果的相關決定知會執行人員及聯交所，並須於當日下午7時正或之前透過聯交所網站刊發公告以載明要約已截止。該公告的草擬本必須於下午6時正或之前呈交執行人員及聯交所批准，並於同日下午7時正或之前透過聯交所網站刊發。除非要約失效，該公告須載明(其中包括)收購守則規則19.1所規定的詳情。
3. 在計算接納表格所代表的股份數目時，並非在各方面均屬無誤或尚待核實的接納數目將分開載列。

詮釋

1. 本要約文件中提述的合資格股東包括因收購或轉讓股份而有權簽署接納表格的人士，而倘超過一名人士簽署接納表格，則本要約文件的條文共同及個別適用於彼等。
2. 本要約文件及接納表格中提述的男性用語涵蓋女性及中性，而提述的單數包括眾數，反之亦然。

1. 財務概要

以下為本集團截至2022年12月31日止年度、截至2023年12月31日止年度及截至2024年12月31日止年度的財務業績概要。

	截至12月31日止年度		
	2022年	2023年	2024年
	(人民幣百萬元)		
業績			
總營業額	53,491	69,031	65,013
除稅前溢利	1,819	2,323	1,738
所得稅支出	(412)	(557)	(578)
本年度溢利	1,407	1,766	1,160
本年度下列各項應佔之溢利：			
本公司股權持有人	827	1,069	568
不具控制力權益	580	697	592
	1,407	1,766	1,160
本年度下列各項應佔之 全面收入(開支)總額：			
本公司股權持有人	326	983	701
不具控制力權益	582	700	594
	908	1,683	1,295
每股股份盈利(以人民幣仙列值)			
基本	31.97	43.15	24.59
攤薄	31.95	43.15	24.59
下列各項應佔權益：			
本公司股權持有人	17,867	18,139	18,238
不具控制力權益	4,027	4,618	4,900
	21,894	22,757	23,138
本公司股權持有人應佔股息	69	176	—
每股股份股息(港仙)	3.0	8.0	—

德勤並無就本集團截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度各年的經審核綜合財務報表發表任何修訂或保留意見或強調事項或與持續經營相關的重大不確定因素。

2. 綜合財務報表

本公司須在本要約文件中載列或引述本集團截至2024年12月31日止年度的經審核綜合財務報表所載的綜合財務狀況表、綜合現金流量表以及任何其他主要報表(「**2024年財務報表**」)，連同與上述財務資料理解有重大關係的相關已公佈財務報表的附註。

本集團截至2024年12月31日止年度的經審核綜合財務報表(「**2024年財務報表**」)載於2025年4月17日刊發的本公司截至2024年12月31日止年度的年報(「**2024年報**」)第124頁至第249頁。2024年報已登載於本公司網站<http://investor.skyworth.com>及聯交所網站www.hkexnews.hk。請亦參閱以下2024年報的直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0417/2025041700432_c.pdf

本集團截至2023年12月31日止年度的經審核綜合財務報表(「**2023年財務報表**」)載於2024年4月18日刊發的本公司截至2023年12月31日止年度的年報(「**2023年報**」)第120頁至第265頁。2023年報已登載於本公司網站<http://investor.skyworth.com>及聯交所網站www.hkexnews.hk。請亦參閱以下2023年報的直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0418/2024041800549_c.pdf

本集團截至2022年12月31日止年度的經審核綜合財務報表(「**2022年財務報表**」)載於2023年4月20日刊發的本公司截至2022年12月31日止年度的年報(「**2022年報**」)第71頁至第178頁。2022年報已登載於本公司網站<http://investor.skyworth.com>及聯交所網站www.hkexnews.hk。請亦參閱以下2022年報的直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0420/2023042000804_c.pdf

2024年報(但不包括2024年全年業績的任何其他部份)、2023年財務報表(但不包括2023年報的任何其他部份)及2022年財務報表(但不包括2022年報的任何其他部份)均藉提述而載入本要約文件，並構成本要約文件的一部份。

3. 債務及或然負債聲明

於2025年2月28日(即於本要約文件刊發前就編製本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團擁有銀行借款、其他金融負債以及租賃負債分別為約人民幣18,290百萬元、人民幣347百萬元及人民幣135百萬元，其詳情如下：

銀行借款

- (i) 有抵押無擔保銀行借款約人民幣41百萬元，透過抵押本集團若干資產(包括應收貿易款項及應收票據以及已抵押及受限銀行存款)作為擔保。
- (ii) 無抵押有擔保銀行借款約人民幣5,908百萬元。
- (iii) 無抵押無擔保銀行借款約人民幣7,344百萬元。
- (iv) 有抵押有擔保銀行借款約人民幣4,997百萬元，透過抵押本集團若干資產(包括使用權資產、租賃土地及樓宇及在建工程、投資物業以及物業存貨)作為擔保。

其他金融負債

- (i) 無抵押無擔保第三方預付款約人民幣271百萬元。
- (ii) 有抵押有擔保第三方預付款約人民幣49百萬元，透過抵押本集團若干資產(包括應收貿易款項及應收票據)作為擔保。
- (iii) 有抵押無擔保第三方預付款約人民幣27百萬元，透過抵押本集團若干資產(包括使用權資產以及應收貿易款項及應收票據)作為擔保。

租賃負債

於2025年2月28日，本集團(作為承租人)就有關租賃期的餘下部分，合共有約人民幣135百萬元的未付租賃付款，其中約人民幣96百萬元由租金按金作抵押而無擔保及約人民幣39百萬元無抵押且無擔保。

或然負債或擔保

於2025年2月28日，本集團就授予本集團物業買家的按揭銀行貸款提供擔保人民幣256百萬元。本集團就物業買家取得的貸款向銀行提供擔保。有關擔保將於物業交付買家及完成相關按揭物業登記後由銀行解除。此外，若干已抵押銀行存款已抵押予若干銀行，以供本集團發行銀行承兌商業票據。

本集團或本公司任何董事概無尚未了結或對其構成威脅並可能對業務、財務狀況或經營業績構成重大不利影響的訴訟或仲裁程序。

除以上披露者外，就本債務聲明而言，本集團於2025年2月28日概無任何其他已發行未償還之借款或任何同意將發行之借款、銀行透支、借款或其他類似債務、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

4. 重大變動

董事確認，自2024年12月31日(即編製本集團最近期刊發的經審核賬目的日期)起直至最後實際可行日期，本集團的財務或經營狀況或前景概無重大變動。

5. 財務及經營前景

本集團的產品線涵蓋高端、具差異化或特定功能的智能產品，以滿足不同消費者的需求。面對依然複雜多變的外部環境，以及新一輪科技革命和產業變革，本集團將核心聚焦於高質量、創新和技術迭代，以提升用戶體驗並延續具有競爭優勢品類的市場熱度。展望2025年，本公司將持續探索更多元化的業務模式，加大投入和加強研發，實現更多智能產業化落地和產品模式的轉化突破，推動整體業務的高質量發展。

隨著網絡建設穩步增強和AI技術快速發展，產業跨界融合正在不斷加速。本集團對各產業的目標非常明確，透過優化資源配置去開發新一代高毛利率、高產值產品以維持市場領導地位及搶佔新產品市場更多份額，確保作為本集團基本盤的智能家電業務穩定增長。憑藉5G家庭接入系統及控制系統、新一代智能電器等產品的研發，鞏固其作為智能家居系統開發者及營運者的優勢。憑藉智能家電產業及數字技術產業在國內的領先地位，本集團握緊全球經濟數字化、智能化、低碳化機遇，協同硬件及軟件以滿足多元場景需要。通過「連接、智能、生態」三大要素，致力打造智能家電和雙碳生態品牌，佈局多模態AI產品和技術、大力研發AI、AIGC相關應用功能及場景的智能終端機載體，拓展全方位的智能家庭內容服務，達至家居、辦公及汽車的智控一步到位。本集團的品牌積累亦賦予了剃鬚刀等新拓展產品的強大附加價值，推動了其穩步拓展，並且激勵本集團繼續創新，為消費者帶來更智能、更時尚的體驗。而為響應AI高速發展趨勢，本集團於2025年重磅推出LED-AI超級電視，嵌入DeepSeek AI大模型，

並內置智能算法適配不同辦公模式，配備以智能電視為控制入口與中心的智慧酒店和智慧辦公商用方案，推動顯示和商顯產品的加速應用。

在全球經濟向智能化、低碳化、多元化轉型的背景下，本集團將積極進取，及時與前沿科技理論相接軌，實現全品類產品的技術融合，力爭打造領先的產品及解決方案。憑藉敏銳的市場洞察能力，本集團亦將不斷優化產品推廣策略和深化新渠道發展，進一步提升創維品牌聲浪與市場影響力。

作為積極響應雙碳目標的光伏企業，本集團擁抱產業和綠色科技變革，不斷拓展新的業務領域，於市場需求偏弱的大環境下展現出了較強的經營韌性和拓展勢頭。接下來，本公司不僅積極佈局並延長光伏產業鏈，還將積極拓展儲能業務及推進新能源業務「出海」，推動多元化綠色低碳發展。

本集團立足中國，面向全球，以持續的科技與產品革新為各地區用戶與市場創造價值，其海外市場戰略成效正逐步顯現，實現了銷售渠道的多元化佈局和品牌溢價能力的提升。未來，本集團將通過優化全球資源配置、深化國際合作，以及針對不同國家和地區建立本地化團隊以滿足當地業務發展需求，務求不斷加快業務的「出海」步伐。本集團將繼續耕耘高端市場、優化渠道佈局，同時高度重視自研技術的創新和產業的高質量發展，通過前瞻佈局引領業務以多元化、多渠道策略實現全球化發展戰略及產業結構轉型。

以下為根據本集團最近期刊發截至2024年12月31日止年度之年報所載本集團於2024年12月31日的經審核綜合財務狀況表編製的本集團於2024年12月31日的未經審核備考每股股份資產淨值，當中已根據上市規則第4.29條就要約的影響作出調整，並假設要約已於2024年12月31日完成，以說明要約對本集團的財務狀況的影響。因僅作說明用途及其假設性質使然，其未必能真實反映本集團於要約實際完成時或未來之任何日期的資產淨值及每股股份資產淨值。

	本集團 於2024年 12月31日的 經審核 資產淨值 人民幣百萬元	備考調整 人民幣百萬元	本集團 於2024年 12月31日的 未經審核 備考經調整 資產淨值 人民幣百萬元 (附註1)
非流動資產	20,286		20,286
流動資產*	49,722	(1,011)	48,711
流動負債	37,334		37,334
流動資產淨值	12,388	(1,011)	11,377
非流動負債	9,536		9,536
資產淨值	23,138	(1,011)	22,127
本公司股權持有人應佔權益	18,238	(1,011)	17,227
不具控制力權益	4,900		4,900
權益總額	23,138		22,127
*包括：			
現金及現金等值	8,348	(1,011)	7,337
	人民幣元		人民幣元
每股股份資產淨值(附註2及3)	8.16		9.14
	(附註2)		(附註3)

附註：

1. 以反映按要約價每股股份港幣3.11元回購350,000,000股股份的應付現金代價港幣1,089百萬元(等值約人民幣1,008百萬元)及要約直接應佔的估計開支人民幣3百萬元(假設本公司將回購的最高股份數目於要約項下獲全面接納)。該等開支主要包括法律費用、財務顧問費及其他專業費用，乃因權益交易而產生，並入賬計作權益的減項。

就要約的應付代價而言，為便於說明，以港幣計值的金額已按於2024年12月31日的匯率港幣1元兌人民幣0.92604元轉換為人民幣。概不表示港幣金額已經、可能已經或可能按該匯率兌換為人民幣。

2. 緊接要約完成前本集團的經審核每股股份資產淨值乃按於2024年12月31日本集團經審核本公司股權持有人應佔資產淨值人民幣18,238百萬元及於2024年12月31日已發行股份2,234,211,420股(不包括於截至2024年12月31日止年度回購並於2025年1月註銷的2,488,000股股份)計算。
3. 緊隨要約完成後本集團的未經審核備考經調整每股股份資產淨值乃按於2024年12月31日本公司股權持有人應佔本集團未經審核備考經調整資產淨值人民幣17,227百萬元及要約完成後已發行股份1,884,211,420股(不包括於截至2024年12月31日止年度回購並於2025年1月註銷的2,488,000股股份)計算，該股數為上文所述緊接要約完成前的已發行股份2,234,211,420股(不包括於截至2024年12月31日止年度回購並於2025年1月註銷的2,488,000股股份)減回購的350,000,000股股份得出(假設要約已於2024年12月31日完成並獲全數接納至最高數目)。
4. 上述未經審核備考財務資料並無作出調整以反映本集團於2024年12月31日之後的任何經營業績或所訂立的其他交易。

以下本集團截至2024年12月31日止年度的未經審核備考經調整每股股份盈利乃按本集團截至2024年12月31日止年度之年報所載(於本要約文件第II-1頁轉載)截至2024年12月31日止年度本公司股權持有人應佔經審核綜合溢利計算，並已就要約的影響作出調整，猶如要約已於截至2024年12月31日止年度初完成。

此乃根據上市規則第4.29條編製，當中假設要約已於2024年1月1日完成，以說明要約對本集團於截至2024年12月31日止年度的每股股份盈利的影響。因僅作說明用途及其假設性質使然，其未必能真實反映本集團於要約實際完成時或任何未來期間的每股股份盈利。

	截至2024年12月31日止年度	
	未經審核 經審核 人民幣仙 (附註5)	備考經調整 人民幣仙 (附註6)
每股股份盈利		
— 基本及攤薄	24.59	28.99

附註：

5. 本集團截至2024年12月31日止年度之經審核每股基本及攤薄盈利乃按截至2024年12月31日止年度本公司股權持有人應佔經審核綜合溢利人民幣568百萬元以及用於計算截至該日止年度每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數為2,309,586,352股計算。
6. 本集團截至2024年12月31日止年度之未經審核備考經調整每股基本及攤薄盈利乃按截至2024年12月31日止年度本公司股權持有人應佔經審核綜合溢利人民幣568百萬元以及用於計算截至該日止年度每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數2,309,586,352股減回購的350,000,000股股份計算，假設要約已於2024年1月1日完成且於計算每股基本及攤薄盈利時要約獲全數接納至最高數目。
7. 上述未經審核備考財務資料並無作出調整以反映本集團於2024年12月31日之後的任何經營業績或所訂立的其他交易。



獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的核證報告

致創維集團有限公司各董事

吾等已完成受聘進行的核證工作，以就創維集團有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）編製 貴公司及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。該未經審核備考財務資料包括載於 貴公司刊發日期為2025年4月28日的要約文件（「要約文件」）附錄三第III-1頁至第III-3頁所載 貴集團於2024年12月31日的未經審核備考資產淨值及截至2024年12月31日止年度的未經審核備考經調整每股股份盈利以及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所遵照的適用準則載於要約文件附錄三第III-1頁至第III-3頁。

董事所編製的未經審核備考財務資料乃為說明中信里昂證券有限公司代表 貴公司按每股股份港幣3.11元回購最多達350,000,000股 貴公司股份的建議有條件現金要約（「要約」）對 貴集團於2024年12月31日的財務狀況及 貴集團截至2024年12月31日止年度的每股股份盈利的影響，猶如要約已分別於2024年12月31日及2024年1月1日已發生。於編製過程中，董事已從 貴集團截至2024年12月31日止年度的財務報表（就此已刊發核數師報告）中摘錄有關 貴集團財務狀況及財務表現的資料。

董事對未經審核備考財務資料的責任

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

吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」中所規定的獨立性及其他道德規範，該等守則以誠信、客觀、專業能力和應有審慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本會計師行應用香港會計師公會頒佈的香港質量管理準則第1號「進行財務報表審核或審閱或其他核證或相關服務委聘的公司的質量管理」，其要求公司設計、實施及運作一套質量管理制度，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規的政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於先前由吾等就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除於刊發報告當日對該等報告的收件人所承擔的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的核證工作」進行工作。該準則要求申報會計師規劃及執行程序，以合理核證董事是否已根據上市規則第4.29段的規定並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是項工作而言，吾等並無責任就於編製未經審核備考財務資料時所用的任何歷史財務資料進行更新或重新發出任何報告或意見，吾等於是項工作的過程中，亦並無就編製未經審核備考財務資料所使用的財務資料進行審核或審閱。

投資通函中所載的未經審核備考財務資料僅為說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於就說明用途所選定的較早日期發生或進行。故此，吾等概不保證該事件或交易於2024年12月31日或2024年1月1日的實際結果會與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否按照適用準則妥為編製作出報告而進行的合理核證工作中，涉及進程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時採用的適用準則是否為呈列有關事件或交易直接產生的重大影響提供合理基準，以及獲取足夠恰當的憑證以釐定：

- 相關備考調整是否適當反映該等準則；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質、有關編製未經審核備考財務資料的事件或交易以及其他相關工作情況等性質的理解。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等已獲得充足和恰當的憑證，為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所列基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2025年4月28日

以下為獨立估值師中誠達行(香港)有限公司就創維集團有限公司及／或其附屬公司持有之物業於2025年2月28日之估值編製之函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本要約文件。

中誠達行(香港)有限公司

香港特別行政區

九龍

尖沙咀

漆咸道南39號

鐵路大廈

25樓02室

電話：+852 2180 6460



www.valquestadv.com

關於：位於中國大陸、香港、印尼、南非、烏克蘭及丹麥的物業估值

指示、目的及估值日期

吾等遵照創維集團有限公司(「貴公司」)之指示，對貴公司及／或其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)持有位於上述地點的所有物業(「該等物業」)進行估值(更具體資料見隨附估值報告)，吾等確認已進行實地視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於2025年2月28日(「估值日期」)之市值的意見。

估值基準

物業權益按「市值」進行估值。根據香港測量師學會發佈之《香港測量師學會估值準則》(2024年版)，「市值」定義為「資產或負債經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日期進行公平交易之估計款額」。

市值被理解為資產或負債之估計價值，當中不計及買賣(或交易)成本且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

市值亦為賣方可合理獲得之最高價格及買方可合理獲得之最有利價格。此估計具體不考慮受特殊條款或情況(如典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特別對價或優惠，或僅為特定業主或買方提供之任何價值因素)影響而上升或下跌之估價。

吾等確認相關估值及報告均根據香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定，香港測量師學會頒佈並於2024年12月31日生效之《香港測量師學會估值準則》(2024年版)，皇家特許測量師學會頒佈並於2025年1月31日生效之《皇家特許測量師學會估值—環球準則》(包含國際估值標準委員會之國際估值準則)，以及證券及期貨事務監察委員會頒佈之《收購及合併守則》規則11進行。

一般估值假設

吾等於估值過程中，已假設該等物業已透過名義土地使用年費或地租獲批可轉讓土地使用權或土地業權，並已全數結清一切所需之土地補價，而且該等物業業主擁有對該等物業之合法及可強制執行業權，並於用地整個未屆滿年期內均有權自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓該等物業。吾等亦倚賴位於中國大陸、印尼、南非及烏克蘭之該等物業之法律意見，以形成吾等對價值之意見。

吾等亦已假設該等物業發展項目已獲取相關政府當局的所有同意、批准及許可，而且物業設計、建設及使用均符合當地規劃法規並已獲相關當局批准。就該等實際用途與有關業權證所載用途不符之物業(即第1號、第12號、第16號、第21號、第24號、第31號、第38號、第48號及第51號物業)而言，吾等之估值結果乃根據該等物業之許可用途達致，且並無計及該等物業之現時用途，因此該等用途不符不會影響該等物業之價值。

此外，對於在估值日期仍在(部分)施工或為空置用地的該等物業，吾等已假設該等物業將根據相關政府當局批准的發展計劃(由貴集團向吾等提供)進行發展及興建。

吾等於估值中並無考慮該等物業附帶之任何抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明(詳見相關該等物業的估值報告)外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值之產權負擔、限制及繁重支銷。

估值方法

吾等已使用直接比較法對第一類、第三類、第四類、第七類、第八類及第九類該等物業權益(下文訂明者除外)進行估值，當中參考可於本地市場獲取之可比較銷售證明，並作調整反映標的物業與可比較物業在交易時間、地點、樓層及景觀等不同因素方面之差異。對於在估值日期仍在建的該等物業，吾等亦已考慮其完工所需待投入的建造成本。

對於貴集團在中國大陸及香港持作投資用途之第二類及第五類該等物業，吾等已使用收入資本化法對其進行估值，對物業權益之租金收入(基於貴集團向吾等提供之租賃計劃)進行資本化，並計提該等物業回撥收入潛力撥備。吾等亦已參考市場上可取得的適用可比較銷售證明。

對於第一類(即第1號、第3號、第6號、第9號、第10號、第32號、第34號、第35號、第36號、第39號、第40號、第43號及第45號物業)及第六類餘下該等物業，由於該等物業之建築物及構築物性質特殊，目前並無直觀的可比較市場銷售或租賃數據，故吾等已使用折舊重置成本法對該等物業進行估值。

折舊重置成本之定義為「以其現代等價資產重置一項資產之當前成本，減實際損耗及所有相關形式之陳舊及優化」。其以土地現有用途的市值估算為基礎，加上現行重置改善成本，再減去實際損耗與各種相關形式的陳舊及優化撥備。於釐定土地部分的價值時，吾等已參考標的地段可獲取之銷售證明。該等物業之折舊重置成本取決於有關業務是否具備足夠潛在盈利能力。

資料來源

吾等在相當程度上倚賴 貴集團提供的相關該等物業資料，並在該等物業確認、土地使用權及土地年期、佔地面積、建築面積、落成年份、使用情況、租賃詳情、規劃批文、法定通知、地役權、發展計劃、建築成本及所有其他相關問題上，均已接納有關建議。

吾等概無理由懷疑 貴集團所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已向 貴集團尋求確認所提供資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為吾等已獲提供足夠資料作出知情意見，且吾等概無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

業權調查

吾等已於香港土地註冊處為估值香港物業進行土地查冊，而 貴集團亦已提供位於中國大陸、印尼、南非、烏克蘭及丹麥該等物業的相關業權文件摘錄。然而，吾等並無查核原件以核實 貴集團提供之副本是否遺漏任何更正。吾等於估值過程中，已倚賴 貴集團所提供資料，及其法律顧問就相關地點的該等物業及其他法律問題所提供之法律意見：

- 環球律師事務所(日期為2025年4月22日)，負責中國大陸物業；
- Guido Hidayanto & Partners Law Firm(日期為2025年4月21日)，負責印尼物業；

- Burrows Attorneys (日期為2025年4月3日)，負責南非物業；及
- Kinstellar LLC (日期為2025年4月4日)，負責烏克蘭物業。

實地視察

吾等已視察該等物業之外部，並在可能情況下視察其內部。於視察過程中，吾等留意到該等物業的維修狀況基本上合理符合其樓齡及用途，但吾等並無進行結構測量，惟吾等於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法匯報該等物業是否不存在腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。有關設施均未經測試。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該等物業佔地面積之準確性，惟已假設 貴集團向吾等提供之文件及／或正式圖則所示之佔地面積均屬正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、規格及面積均為約數。

貨幣及匯率

除另有指明外，本報告中所呈列款額均為人民幣。吾等估值所採納匯率約為人民幣1元兌

- 港幣1.08元；
- 2,272印尼盾；
- 南非蘭特2.56元；
- 5.71烏克蘭格里夫納；及
- 0.99丹麥克朗。

以上均大致為估值日期的通行匯率。

備註

根據 貴集團所提供資料，關於位於香港(第四類及第五類)、南非(第七類)及丹麥(第九類)的該等物業，其轉讓時產生的稅費主要為印花稅，而印花稅通常由買方承擔。

關於中國大陸(第一類至第三類)的該等物業，業主出售物業時可能承擔的稅費主要包括土地增值稅(視乎增值金額按累進稅率30%至60%進行徵收)及企業所得稅(按收入的25%進行徵收)。

關於印尼(第六類)及烏克蘭(第八類)的該等物業，業主出售物業時需承擔企業所得稅(印尼按售價的2.5%進行徵收，烏克蘭按5%(當地實體或法定人士)及18%(外國實體或個人)進行徵收)。

獨立性確認

吾等謹此確認中誠達行(香港)有限公司及以下簽署人均不存在會影響該等物業合理估值，或合理被視為能影響本所作出公正意見的任何金錢利益或其他利益。吾等確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條與《收購及合併守則》規則11註釋所指之獨立合資格估值師。

吾等之估值概要及隨附估值報告均載於下文。

此 致

香港
鰂魚涌
華蘭路20號
華蘭中心
16樓1601-04室
創維集團有限公司
董事會 台照

代表
中誠達行(香港)有限公司
董事總經理
聶志勇
中國房地產估價師學會會員
皇家特許測量師學會會員
香港測量師學會會員
謹啟

2025年4月28日

附註：聶志勇先生為中國房地產估價師學會會員、皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員。彼擁有逾25年的中國大陸、香港及其他海外國家之專業物業估值及顧問服務經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於中國大陸持作自用之物業

編號	物業	於 2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 港幣元
1.	中華人民共和國 四川省 成都市 雙流縣 西南航空港經濟開發區 騰飛二路539號 一處工業設施之部分	23,500,000	100%	23,500,000	25,400,000
2.	中華人民共和國 四川省 成都市 錦江區 東大街芷泉段229號 1幢2單元 20樓2007至2008室	1,950,000	100%	1,950,000	2,110,000
3.	中華人民共和國 安徽省 滁州市 全椒縣 十字鎮 永樂路888號 商業發展項目	52,700,000	100%	52,700,000	56,900,000

編號	物業	於 2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 港幣元
4.	中華人民共和國 廣東省 深圳市 南山區 高新南四道 創維半導體設計大廈之部分	無提供商業價值	100%	無	無
5.	中華人民共和國 廣東省 深圳市 南山區 前海深港合作區 創維海外發展大廈	2,387,500,000	100%	2,387,500,000	2,578,500,000
6.	中華人民共和國 安徽省 滁州市 全椒縣 十字鎮 豐樂大道東側與緯五路西側 一處工業設施之第一期及第二期	494,600,000	100%	494,600,000	534,200,000
7.	中華人民共和國 山西省 太原市 龍城街5號1座B段 5樓512室	1,580,000	100%	1,580,000	1,710,000

編號	物業	於 2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 港幣元
8.	中華人民共和國 河南省 新鄉縣 新鄉市 華凱小區 西幢3號4座1401、1402及1601單元	無提供商業價值	100%	無	無
9.	中華人民共和國 江蘇省 南京市 溧水區 溧水經濟開發區 濱淮大道96號 一處工業設施之部分	674,800,000	72.44%	488,800,000	527,900,000
10.	中華人民共和國 內蒙古 呼和浩特市 賽罕區 沙爾沁工業區 創新中路西側與陽光大道北側 一處工業設施之部分	155,200,000	100%	155,200,000	167,600,000
11.	中華人民共和國 安徽省 合肥市 新站區 臨泉路 長春都市豪庭 南樓A座203室及D座301室 以及北樓B座201室及F座501室	6,630,000	100%	6,630,000	7,160,000

編號	物業	於 2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 港幣元
12.	中華人民共和國 北京市 朝陽區 朝陽路67號 9號樓605室	10,830,000	100%	10,830,000	11,700,000
13.	中華人民共和國 甘肅省 蘭州市 城關區 蘭州高新技術產業開發區 雁南路18號 408、410、412至419及421室	8,020,000	100%	8,020,000	8,660,000
14.	中華人民共和國 廣東省 廣州市 黃埔區 廣州高新技術產業開發區 科學大道111號 主樓806及808房	3,810,000	100%	3,810,000	4,110,000
15.	中華人民共和國 廣東省 深圳市 南山區 松坪村 61幢之多個單位	無提供商業價值	100%	無	無
16.	中華人民共和國 廣東省 深圳市 南山區 深南大道南 創維大廈之部分	無提供商業價值	100%	無	無

編號	物業	於 2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 港幣元
17.	中華人民共和國 廣東省 深圳市 福田區 華富路2009號 華富村多個單位	122,500,000	100%	122,500,000	132,300,000
18.	中華人民共和國 貴州省 貴陽市 觀山湖區 誠信路東側 群升千禧廣場 多個辦公室單位	2,090,000	100%	2,090,000	2,260,000
19.	中華人民共和國 河北省 石家莊市 高新區 天山大街245號 紅館商務A座之多個單位	7,480,000	100%	7,480,000	8,080,000
20.	中華人民共和國 河南省 鄭州市 管城回族區 紫荊山南路105號 方圓創世 A座514及628室	3,800,000	100%	3,800,000	4,100,000
21.	中華人民共和國 黑龍江省 哈爾濱市 道里區 新陽路508號 71幢之多個單位	6,900,000	100%	6,900,000	7,450,000

編號	物業	於 2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 港幣元
22.	中華人民共和國 湖北省 武漢市 洪山區 仁和路1335號 金地自在城 SOHO公寓B座 4層1至24室	7,030,000	100%	7,030,000	7,590,000
23.	中華人民共和國 湖南省 長沙市 雨花區 人民東路38號 東一時區商務大廈 10樓之多個辦公室單位	6,660,000	100%	6,660,000	7,190,000
24.	中華人民共和國 吉林省 長春市 綠園區 西安大路150號 金色華爾茲大廈之多個單位	5,290,000	100%	5,290,000	5,710,000
25.	中華人民共和國 江蘇省 南京市 建鄴區 江東中路186-1號 322及323室	7,640,000	100%	7,640,000	8,250,000
26.	中華人民共和國 遼寧省 瀋陽市 大東區 北海街22號 1幢之多個單位	6,690,000	100%	6,690,000	7,230,000

編號	物業	於 2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 港幣元
27.	中華人民共和國 陝西省 西安市 未央區 未央路以東、常青一路以南 旺景國際大廈 8樓之多個辦公室單位	9,420,000	100%	9,420,000	10,170,000
28.	中華人民共和國 天津市 河東區 新浦路2號1幢 10樓1001及1006室	6,090,000	100%	6,090,000	6,580,000
29.	中華人民共和國 浙江省 杭州市 下城區 白石巷64號 1樓及2樓	8,390,000	100%	8,390,000	9,060,000
30.	中華人民共和國 重慶市 江北區 紅黃路3號 中信銀行大廈 3樓	12,300,000	100%	12,300,000	13,300,000
31.	中華人民共和國 廣東省 深圳市 寶安區 石岩街道 松白路 創維數字大廈之部分	278,800,000	52.55%	146,500,000	158,200,000

編號	物業	於 2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 港幣元
32.	中華人民共和國 四川省 遂寧市 國家級經濟技術開發區 飛龍路36號 一處工業設施之部分	273,300,000	100%	273,300,000	295,200,000
33.	中華人民共和國 廣東省 深圳市 南山區 寶深路 南松坪村 三期西區 1幢A座之多個單位	無提供商業價值	100%	無	無
34.	中華人民共和國 江西省 宜春市 經濟開發區一區100號 一處工業設施之部分	101,900,000	100%	101,900,000	110,100,000
35.	中華人民共和國 江蘇省 南京市 溧水區 溧水經濟開發區 濱淮大道88號 一處工業設施之部分	320,800,000	100%	320,800,000	346,500,000

編號	物業	於 2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 港幣元
36.	中華人民共和國 廣東省 深圳市 龍崗區 寶龍工業城 創客工業園 一處工業設施	無提供商業價值	100%	無	無
37.	中華人民共和國 浙江省 寧波市 鎮海區 莊市街道 兆龍路1688號 創維雙智雙創產業園之多個單位	381,100,000	100%	381,100,000	411,600,000
38.	中華人民共和國 廣東省 深圳市 寶安區 石岩街道 創維科技工業園之部分	無提供商業價值	100%	無	無
39.	中華人民共和國 廣東省 廣州市 黃埔區 知識城 新能源新材料及智能芯片園區 改革大道以西與人才大道以北 一處工業設施	223,300,000	100%	223,300,000	241,200,000

編號	物業	於 2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 港幣元
40.	中華人民共和國 江蘇省 揚州市 江都區 沿江開發區 興港路295號 一處工業設施	145,000,000	68.97%	100,000,000	108,000,000
41.	中華人民共和國 廣東省 惠州市 仲愷潼湖生態智慧區 梧桐河東片區 一處工業設施	535,800,000	52.55%	281,600,000	304,100,000
42.	中華人民共和國 天津市 西青經濟開發區 賽達三支路10號 一處工業設施	84,900,000	44.14%	37,500,000	40,500,000
43.	中華人民共和國 廣東省 江門市 鶴山市 鶴山工業城C區 一處工業設施	67,300,000	80%	53,800,000	58,100,000

編號	物業	於 2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 港幣元
44.	中華人民共和國 湖北省 武漢市 東西湖區 團結大道以南與新城十八路以東 創維武漢Mini LED顯示科技產業項目	549,000,000	100%	549,000,000	592,900,000
45.	中華人民共和國 廣東省 惠州市 仲愷高新區 潼橋鎮 一處工業設施	44,500,000	88.6%	39,400,000	42,600,000
46.	中華人民共和國 廣東省 惠州市 仲愷高新區 陳江街道 南華路80號 一處工業設施	115,100,000	52.55%	60,500,000	65,300,000
47.	中華人民共和國 河南省 鄭州市 中牟縣 萬灘鎮 鎮興大道北側及環湖路南側 生態城一號院 多個住宅單位及停車位	2,460,000	70%	1,720,000	1,860,000

編號	物業	於 2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 港幣元
48.	中華人民共和國 廣東省 深圳市 光明區 觀光路北側及廣深港高速鐵路東側 華強創意產業園 三期5棟C座 7至9層	45,800,000	70%	32,100,000	34,700,000
49.	中華人民共和國 廣東省 深圳市 光明區 馬田街道 光明西環大道及竹田路交匯處西北側 一處擬建工業設施	無提供商業價值	70%	無	無
50.	中華人民共和國 江蘇省 溧水區 經濟開發區 團山西路26-1號 文匯苑 百貨公司	162,000,000	100%	162,000,000	175,000,000
小計：		<u>7,364,460,000</u>		<u>6,611,920,000</u>	<u>7,141,080,000</u>

第二類 — 貴集團於中國大陸持作投資之物業

編號	物業	於 2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 港幣元
51.	中華人民共和國 四川省 成都市 雙流區 西南航空港經濟開發區 騰飛二路539號 一處工業設施之部分	32,500,000	100%	32,500,000	35,100,000
52.	中華人民共和國 四川省 成都市 錦江區 東大街芷泉段229號 1幢2單元 20樓2001至2006室	10,100,000	100%	10,100,000	10,900,000
53.	中華人民共和國 江蘇省 南京市 溧水區 溧水經濟開發區 濱淮大道96號 一處工業設施之部分	62,700,000	72.44%	45,400,000	49,000,000

編號	物業	於 2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 港幣元
54.	中華人民共和國 內蒙古 呼和浩特市 賽罕區 沙爾沁工業區 創新中路西側與 陽光大道北側 一處工業設施之部分	37,300,000	100%	37,300,000	40,300,000
55.	中華人民共和國 廣東省 深圳市 南山區 深南大道南 創維大廈之部分	無提供商業價值	100%	無	無
56.	中華人民共和國 廣東省 深圳市 寶安區 石岩街道 松白路 創維數字大廈之部分	218,800,000	52.55%	115,000,000	124,200,000
57.	中華人民共和國 四川省 遂寧市 國家級經濟技術開發區 飛龍路36號 一處工業設施之部分	100,300,000	100%	100,300,000	108,300,000

編號	物業	於 2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 港幣元
58.	中華人民共和國 北京市 東城區 新中街18號院2號樓 14樓1401及1402室	11,600,000	100%	11,600,000	12,500,000
59.	中華人民共和國 江西省 宜春市 經濟開發區一區100號 一處工業設施之部分	98,400,000	100%	98,400,000	106,300,000
60.	中華人民共和國 江蘇省 南京市 溧水區 溧水經濟開發區 濱淮大道88號 一處工業設施之部分	95,000,000	100%	95,000,000	102,600,000
61.	中華人民共和國 廣東省 深圳市 寶安區 石岩街道 創維科技工業園之部分	無提供商業價值	100%	無	無
62.	中華人民共和國 廣東省 深圳市 龍崗區 寶龍工業城 創維群欣科技園	無提供商業價值	100%	無	無

編號	物業	於 2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 港幣元
63.	中華人民共和國 陝西省 西安市 西安經濟技術開發區 鳳城一路19號 7幢1單元 10622、10623及10624室	1,550,000	100%	1,550,000	1,670,000
64.	中華人民共和國 河南省 鄭州市 鄭州高新技術產業 開發區 翠竹街1號82幢 6層05單元及7層06單元	6,560,000	100%	6,560,000	7,080,000
65.	中華人民共和國 山東省 濟南市 歷城區 花園路101號 海蔚廣場 辦公寫字塔樓 11樓08室	3,050,000	100%	3,050,000	3,290,000
66.	中華人民共和國 湖北省 武漢市 洪山區 徐東村東側 歐洲花園 701、702、703及803室	9,790,000	100%	9,790,000	10,570,000

編號	物業	於 2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 港幣元
67.	中華人民共和國 廣東省 深圳市 福田區 八卦嶺商場 11號宿舍南座 5樓A室	38,500,000	100%	38,500,000	41,600,000
68.	中華人民共和國 廣東省 深圳市 福田區 皇崗路5007號 神彩苑多個單元	24,900,000	100%	24,900,000	26,900,000
69.	中華人民共和國 廣東省 深圳市 福田區 梅華路 華茂苑 7幢202室	4,530,000	100%	4,530,000	4,890,000
70.	中華人民共和國 廣東省 深圳市 福田區 皇崗路西側與 北環路南側之 多個宿舍	226,200,000	100%	226,200,000	244,300,000

編號	物業	於 2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 港幣元
71.	中華人民共和國 廣東省 廣州市 增城區 石灘鎮 星禧街16號及1號之 多個單位及停車位	2,670,000	70%	1,870,000	2,020,000
72.	中華人民共和國 江蘇省 無錫市 錫山區 厚橋街道 錫滬東路88號 8區A幢北 401及415室以及 3區D幢 301至304室	3,100,000	70%	2,170,000	2,340,000
小計：		<u>987,550,000</u>		<u>864,720,000</u>	<u>933,860,000</u>

第三類 — 貴集團於中國大陸持作銷售之物業

編號	物業	於 2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 港幣元
73.	中華人民共和國 江蘇省 南京市 溧水區 溧水經濟開發區 團山西路北及群力大道西 文匯苑之未出售部分	366,600,000	100%	366,600,000	395,900,000
74.	中華人民共和國 江蘇省 南京市 溧水區 溧水經濟開發區 團山西路26號 樂活城之未出售部分	140,000	100%	140,000	150,000
75.	中華人民共和國 江蘇省 南京市 溧水區 溧水經濟開發區 團山西路26號 文悅府	881,400,000	100%	881,400,000	951,900,000

編號	物業	於 2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 港幣元
76.	中華人民共和國 浙江省 寧波市 鎮海區 莊市街道 兆龍路東側及 清泉路南側 創維智慧社區	110,400,000	100%	110,400,000	119,200,000
77.	中華人民共和國 浙江省 寧波市 鎮海區 莊市街道 兆龍路1688號 創維雙智雙創產業園	236,900,000	100%	236,900,000	255,900,000
78.	中華人民共和國 江西省 宜春市 經濟開發區 經發大道29號 創維璟園 第一期及第二期之未出售部分	79,700,000	100%	79,700,000	86,100,000
79.	中華人民共和國 安徽省 滁州市 全椒縣 永樂路東側及 同樂路西側 麒麟湖小鎮	2,008,500,000	100%	2,008,500,000	2,169,200,000

編號	物業	於 2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 港幣元
80.	中華人民共和國 江西省 宜春市 經濟技術開發區 金園路南側及 經都路西側 宜春創維瑜園	349,200,000	100%	349,200,000	377,100,000
81.	中華人民共和國 江西省 宜春市 袁州區 袁山東路南側及 多勝樓路東側 創維雲熙台	323,800,000	100%	323,800,000	349,700,000
82.	中華人民共和國 湖北省 武漢市 東西湖區 新城十四路西側及 金山大道北側 漢華世家	1,429,700,000	100%	1,429,700,000	1,544,100,000
83.	中華人民共和國 內蒙古 呼和浩特市 賽罕區 科爾沁南路 如意智慧社區	1,219,700,000	100%	1,219,700,000	1,317,300,000
84.	中華人民共和國 廣東省 惠州市 仲愷高新區 潼橋鎮 文悅府	570,700,000	85.77%	489,500,000	528,700,000
小計：		<u>7,576,740,000</u>		<u>7,495,540,000</u>	<u>8,095,250,000</u>

第四類 — 貴集團於香港持作自用之物業

編號	物業	於 2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 港幣元
85.	香港 鰂魚涌 華蘭路20號 華蘭中心 5樓1號單位、 16樓1號至4號單位、 17樓5號至6號單位及 1樓L19號貨車車位	103,000,000	100%	103,000,000	111,200,000
	小計：	<u>103,000,000</u>		<u>103,000,000</u>	<u>111,200,000</u>

第五類 — 貴集團於香港持作投資之物業

編號	物業	於 2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 港幣元
86.	香港 鰂魚涌 華蘭路20號 華蘭中心 15樓5號至6號單位	29,600,000	100%	29,600,000	32,000,000
	小計：	<u>29,600,000</u>		<u>29,600,000</u>	<u>32,000,000</u>

第六類 — 貴集團於印尼持作自用之物業

編號	物業	於 2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 港幣元
87.	EJIP Industrial Park Plot 5G Jalan Citanduy Raya Desa Sukaresmi Kecamatan Cikarang Selatan Kabupaten Bekasi Jawa Barat Indonesia 一處工業設施	123,400,000	100%	123,400,000	133,300,000
小計：		123,400,000		123,400,000	133,300,000

第七類 — 貴集團於南非持作自用之物業

編號	物業	於 2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 港幣元
88.	Erf 295 Faerie Glen Extension 1 Township 513 Arkansas Street Pretoria Faerie Glen Extension 1 Province of Gauteng Republic of South Africa	1,100,000	100%	1,100,000	1,190,000
小計：		1,100,000		1,100,000	1,190,000

第八類 — 貴集團於烏克蘭持作自用之物業

編號	物業	於 2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 港幣元
89.	部分No. 8 Adama Mitskevicha Street Pervomaisky micro-district Kyiv Ukraine	6,080,000	52.55%	3,200,000	3,460,000
小計：		<u>6,080,000</u>		<u>3,200,000</u>	<u>3,460,000</u>

第九類 — 貴集團於丹麥持作自用之物業

編號	物業	於 2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔 於2025年2月28日 現況下的市值 港幣元
90.	Jellingvej 26 9230 Svenstrup J Himmerland Aalborg Municipality Denmark	11,200,000	52.55%	5,890,000	6,360,000
小計：		<u>11,200,000</u>		<u>5,890,000</u>	<u>6,360,000</u>
總計：		<u><u>16,203,130,000</u></u>		<u><u>15,238,370,000</u></u>	<u><u>16,457,700,000</u></u>

估值報告

第一類 — 貴集團於中國大陸持作自用之物業

物業	概況及年期	使用情況	於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
1. 中華人民共和國 四川省 成都市 雙流區 西南航空港經濟 開發區 騰飛二路539號 一處工業設施 之部分	該物業包括一處佔地面積約為139,910.04平方米之工業設施自用部分，上蓋各種建築物及構築物於2010年至2012年期間分階段落成。 該等建築物主要包括車間、倉庫、附屬辦公室、宿舍及食堂。 該物業之總建築面積約為84,679.23平方米，其中自用部分之總建築面積約為35,501.63平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期由2020年2月27日起至2040年2月26日止，為期20年，作工業用途。	該物業部分總建築面積為18,614平方米，受多項租期不同之集團內租約規限，其中最遲屆滿日期為2025年12月31日，總月租為人民幣242,627.39元，包括增值稅（「增值稅」）及管理費，但不包括其他費用。 該物業餘下部分由業主自用，作生產、倉庫及附屬辦公室用途。	23,500,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 23,500,000元 或港幣 25,400,000元)

附註：

- 根據成都市規劃和自然資源局簽發日期為2020年3月3日之國有土地使用權證 — 川(2020)雙流區不動產權證第0005894號，該物業之土地使用權已授予成都創維電器有限公司（「成都創維」），年期由2020年2月27日起至2040年2月26日止，為期20年，作工業用途。
- 成都創維已於2020年2月6日根據成都市雙流區規劃和自然資源局與成都創維訂立之國有土地使用權出讓合同 — 510116-2020-C-002（雙）獲得整項物業之土地使用權，代價為人民幣46,799,917.30元。

- (3) 成都創維為 貴公司之全資附屬公司。
- (4) 吾等並無賦予該物業總建築面積為35,501.63平方米之建築物任何商業價值，原因是該等建築物尚未獲授正式業權證明書。僅作參考用途，倘該等建築物已獲授所有相關業權證明書，其價值(不包括土地，按100%基準計算)將為人民幣70,900,000元(不包括在上述報告的價值內)。
- (5) 具備十二年房地產估值經驗之估值師胡銀玲已於2025年3月26日視察該物業。
- (6) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- a. 成都創維擁有該物業土地部分之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 經成都創維確認，其未能就附註4所述之該等建築物取得所需之業權證明書；
 - c. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途不符，因此，成都創維面臨因未按計劃用途使用該物業而受到相關政府機關處罰之風險。經 貴公司確認，彼等並無因按現有用途使用有關物業而受到當地政府機關處罰。此外，甚少出現對未按計劃用途使用有關物業的物業業主採取相關強制行動的情況。因此，成都創維因土地用途違規而被處罰的可能性相對而言極低，且 貴公司亦確認，上述情況不會對 貴公司之經營及營業額造成重大影響；及
 - d. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

			於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
物業	概況及年期	使用情況	
2. 中華人民共和國 四川省 成都市 錦江區 東大街芷泉段 229號 1幢2單元 20樓2007至2008室	該物業包括一幢約於2009年落成之35層高辦公大樓(外加三層地庫)20樓之兩個辦公室單位。 該物業之總建築面積約為154.64平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期於2046年3月16日屆滿，作其他商業及服務用途。	該物業受多項租期不同之集團內租約所規限，其中最遲屆滿日期為2025年6月30日，總月租為人民幣11,753元，包括增值稅及管理費，但不包括其他費用。	1,950,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,950,000元 或港幣 2,110,000元)

附註：

- (1) 根據成都市城鄉房產管理局簽發日期均為2015年5月28日之兩份國有土地使用權證——錦國用(2015)第504034及504035號，該物業之土地使用權已授予成都創維，年期於2046年3月16日屆滿，作其他商業及服務用途。
- (2) 根據成都市城鄉房產管理局簽發日期均為2015年5月27日之兩份房屋所有權證——成房權證監證字第4435925及4435944號，該物業總建築面積為154.64平方米之房屋所有權合法歸屬於成都創維。
- (3) 具備十二年房地產估值經驗之估值師胡銀玲已於2025年3月26日視察該物業。
- (4) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 成都創維擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；及
 - c. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

			於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
物業	概況及年期	使用情況	
3. 中華人民共和國 安徽省 滁州市 全椒縣 十字鎮 永樂路888號 商業發展項目	該物業包括佔地面積約為12,192平方米的地塊，上蓋約於2022年落成之三層高商業大樓。 該物業之總規劃建築面積約為47,617平方米，其中已落成現有大樓之總建築面積約為7,513.63平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期由2019年5月20日起至2059年5月19日止，為期40年，作商業及服務用途。	該物業現有大樓現時受一項集團內租約規限，租期於2025年12月31日屆滿，年租為人民幣1,900,000元，包括增值稅，但不包括管理費及其他費用。	52,700,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 52,700,000元 或港幣 56,900,000元)

附註：

- (1) 根據全椒縣自然資源和規劃局簽發日期為2022年5月27日之不動產權證 — 皖(2022)全椒縣不動產權第0003821號，該物業佔地面積為12,192平方米，以及總建築面積為7,513.63平方米之土地使用權及房屋所有權均合法歸屬於滁州創維智能科技有限公司(「滁州智能科技」)。
- (2) 滁州智能科技為 貴公司之全資附屬公司。
- (3) 具備五年房地產估值經驗之估值師陳淑婷已於2025年3月26日視察該物業。
- (4) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 滁州智能科技擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；及
 - c. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

於2025年

2月28日

物業	概況及年期	使用情況	現況下的市值 人民幣元
----	-------	------	----------------

- | | | | | |
|----|---|---|---|----------------------------|
| 4. | 中華人民共和國
廣東省
深圳市
南山區
高新南四道
創維半導體設計大廈
之部分 | 該物業包括一幢約於2013年落成之24層高的辦公室與商用綜合大樓(外加3層地庫)的自用部分,佔地面積約為17,025.5平方米。

標的大樓之總建築面積約為124,961.56平方米(包括總建築面積約為38,684.66平方米之707個地庫停車位)。 | 該物業現有建築現時受一份集團內租約規限,租期至2025年12月31日止,總月租為人民幣7,756,257元,包括增值稅,但不包括管理費及其他費用。 | 無提供商業價值
(貴集團應佔100%權益:無) |
|----|---|---|---|----------------------------|

該物業已獲授土地使用權,年期由2007年6月25日起至2057年6月24日止,為期50年,作工業用途。

附註:

- (1) 根據深圳市不動產登記中心簽發日期為2020年9月17日之不動產權證—粵(2020)深圳市不動產權第0219720號,該物業之土地使用權已授予創維半導體(深圳)有限公司(「創維半導體」),年期由2007年6月25日起至2057年6月24日止,為期50年,作工業用途;而標的發展項目(不包括地庫)建築面積為86,266.9平方米之房屋所有權合法歸屬於創維半導體,作研發、商業及食堂用途。根據上述業權證明書,該物業不得轉讓。
- (2) 創維半導體為貴公司之全資附屬公司。
- (3) 吾等並無賦予該物業任何商業價值,原因是標的發展項目無權根據相關業權文件予以轉讓。僅作參考用途,按照自估值日期至該物業之土地使用權屆滿日期之預期租金收入(假設該物業已出租)折算,該物業之價值(即自用部分,包括土地及建築物,按100%基準計算)將為人民幣1,545,200,000元。
- (4) 具備五年房地產估值經驗之估值師陳淑婷已於2025年3月24日視察該物業。

- (5) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- a. 創維半導體擁有該物業之法定業權；
 - b. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；及
 - c. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

			於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
物業	概況及年期	使用情況	
5. 中華人民共和國 廣東省 深圳市 南山區 前海深港合作區 創維海外發展大廈	該物業包括佔地面積約為 12,495.87平方米、約於2024年建 成之26層高的辦公室與商用綜合 大樓。 該物業之總規劃建築面積約為 99,430.32平方米。	截至估值日期，該 物業的結構已完 成，有待進一步工 程完成。	2,387,500,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,387,500,000元 或港幣 2,578,500,000元)
該物業已獲授土地使用權，年期 由2016年12月5日起至2056年12 月4日止，為期40年，作商業用途。			

附註：

- (1) 根據深圳市不動產登記中心簽發日期為於2018年2月8日之國有土地使用權證 — 粵(2018)深圳市不動產權第0034765號，該物業之土地使用權已授予創維集團有限公司(「創維集團」)，年期由2016年12月5日起至2056年12月4日止，為期40年，作商業用途。
- (2) 創維集團於2016年12月5日根據深圳市前海深港現代服務業合作區管理局與創維集團訂立之國有土地使用權出讓合同 — 深前海地合字(2016) 008號收購該物業之土地使用權，代價為人民幣1,670,000,000元。根據上述合同，該物業之土地使用性質為商品房。該物業之辦公部分自取得相關完工證明之日起十年內不得轉讓，而十年後僅可整體轉讓。地下高層及地下低層商用部分完工後亦僅可整體轉讓。
- (3) 根據深圳市前海深港現代服務業合作區管理局簽發日期為2017年5月22日之建設用地規劃許可證深前海許QH-2017-0003號，標的地盤佔地面積為12,495.9平方米之建議土地用途已獲批准。
- (4) 根據深圳市前海深港現代服務業合作區管理局簽發日期為2019年8月13日之建設工程規劃許可證深前海建許字QH-201909925號，該物業總規劃建築面積為99,214.81平方米之建議發展項目已獲批准。

- (5) 根據深圳市前海深港現代服務業合作區管理局簽發日期為2020年2月21日之建築工程施工許可證深前海施許字QH-2020-0006號，該物業總規劃建築面積為99,166.14平方米之建設項目已獲批准。
- (6) 據 貴集團告知，該物業之總建築成本預算約為人民幣1,166,700,000元，其中約人民幣43,600,000元於截至估值日期尚未產生。
- (7) 僅作參考用途，倘該物業於截至估值日期已落成，則其價值(按100%基準計算)將為人民幣2,431,100,000元。
- (8) 創維集團為 貴公司之全資附屬公司。
- (9) 具備五年房地產估值經驗之估值師陳淑婷已於2025年3月25日視察該物業。
- (10) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 創維集團擁有該物業土地部分之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 上述批准及許可證均已生效，且未被撤銷、修訂或廢止；及
 - c. 該物業須受一項以中國銀行深圳高新區支行為受益人之抵押所規限，抵押期限自2021年2月7日起至2031年2月7日止，貸款金額為人民幣700,000,000元。除上述抵押外，該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

物業	概況及年期	使用情況	於2025年
			2月28日 現況下的市值 人民幣元
6. 中華人民共和國 安徽省 滁州市 全椒縣 十字鎮 豐樂大道東側 與緯五路西側 一處工業設施 之第一期 及第二期	該物業包括總佔地面積約為 613,269.6平方米之一處工業設施 第一期自用部分及第二期。 該等建築物主要包括車間、倉 庫、附屬辦公室、宿舍及食堂。 該物業之總建築面積約為 320,402.39平方米(包括尚未獲授 正式業權證明書之57,621平方米， 詳見附註2)。 該物業部分已獲授土地使用權， 年期均為50年(最遲屆滿日期為 2070年1月28日)，作工業用途。	該物業之部分受一 份集團內租約所規 限，租期自2025年 1月1日起至2025年 12月31日止，為期 一年，總月租為人 民幣15,337,724.27 元，包括增值稅， 但不包括管理費及 其他費用。 該物業餘下部分現 時由業主自用作生 產用途。	494,600,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 494,600,000元 或港幣 534,200,000元)

附註：

- (1) 根據國土資源和房屋管理局簽發之三份不動產權證，標的地盤部分總建築面積為499,155.6平方米之土地使用權已獲授予創維集團智能電器有限公司(「創維智能電器」)；該物業整個第一期總建築面積為262,781.4平方米之房屋所有權合法歸屬於創維智能電器，詳情如下：

證書編號(皖(2021) 全椒縣不動產權第)	簽發日期	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	土地使用權 屆滿日期
0014644 號	2021年10月21日	80,034.6	不適用	2070年1月28日
0014645 號	2021年10月21日	58,742	不適用	2070年1月28日
0015277 號	2021年11月2日	360,379	262,781.4	2068年10月16日
總計		<u>499,155.6</u>	<u>262,781.4</u>	

- (2) 吾等並無賦予該物業總建築面積為57,621平方米之建築物之部分任何商業價值，原因是該部分尚未獲授正式業權證明書。僅作參考用途，倘上述建築物(不包括土地)已獲授所有相關業權證明書，其價值(按100%基準計算)將為人民幣109,400,000元。
- (3) 吾等並無賦予標的地盤總佔地面積為114,114平方米之部分任何商業價值，原因是該部分尚未獲授正式業權證明書。僅作參考用途，倘上述土地已獲授所有相關業權證明書，其價值(按100%基準計算)將為人民幣13,400,000元(不包括在上述報告的價值內)。
- (4) 創維智能電器為 貴公司之全資附屬公司。
- (5) 具有五年房地產估值經驗之估值師陳淑婷已於2025年3月26日視察該物業。
- (6) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- a. 除上文附註2及附註3所述者外，創維智能電器擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 經創維智能電器確認，其未能就附註2及附註3所述之該等土地取得所需之業權證明書；
 - c. 上述批准及許可證均已生效，且未被撤銷、修訂或廢止；
 - d. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；及
 - e. 於第0015277號證書項下持有之部分標的土地及大樓須受一項以中國工商銀行股份有限公司全椒支行為受益人之抵押所規限，抵押期限自2021年11月3日起至2030年8月24日止，於2021年11月3日之最高貸款金額為人民幣364,949,600元。除上述抵押外，該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

物業	概況及年期	使用情況	於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
7. 中華人民共和國 山西省 太原市 龍城街5號 1座B段5樓512室	該物業包括一處約於2012年落成 之13層高商住兩用大廈5樓的一 個公寓。 該物業之建築面積約為205.29平 方米。 該物業已獲授土地使用權，年期 由2010年4月29日起至2050年4月 28日止，為期40年，作商業及服 務用途。	該物業現時由業主 自用，做辦公室用 途。	1,580,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,580,000元 或港幣 1,710,000元)

附註：

- (1) 根據太原規劃和自然資源局簽發日期為2022年1月11日之房屋所有權證 — 晉(2022)太原市不動產權第0021138號，而該物業建築面積為205.29平方米之房屋所有權合法歸屬於河南惠民城新能源工程有限公司(「河南惠民」)。
- (2) 河南惠民為 貴公司之全資附屬公司。
- (3) 具備四年房地產估值經驗之估值師林堅鎮已於2025年3月31日視察該物業。
- (4) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 河南惠民擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；及
 - c. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元			
物業	概況及年期	使用情況	
8. 中華人民共和國 河南省 新鄉縣 新鄉市 華凱小區 西幢3號4座 1401、1402及 1601單元	該物業包括一幢於截至估值日期 尚未落成之16層高住宅大廈14樓 及16樓的三個住宅單位。 該物業總建築面積約為402.00平 方米。	截至估值日期， 標的發展項目 尚未落成及 可供使用。	無提供商業價值 (貴集團應佔 100%權益： 無)

附註：

- (1) 根據河南省新鄉縣人民法院日期為2022年12月5日的豫0721第1139號裁決通知書(2022)，該總建築面積為402.00平方米的物業所有權依法歸屬河南惠民，以清償河南惠民債務人的未清償債務。
- (2) 吾等並無賦予該物業之任何商業價值，原因為該物業尚未獲授正式業權證明書。
- (3) 河南惠民為 貴公司之全資附屬公司。
- (4) 具有四年房地產估值經驗之估值師林堅鎮已於2025年3月25日視察該物業。
- (5) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 根據 貴公司提供的材料，該物業已按照法院裁決授予河南惠民。 貴公司表示，雖然法院已就房產所有權作出判決，但開發商尚未實際交付。政府現正就有關事宜進行調解，故此暫時無法辦理不動產權證。

估值報告

物業	概況及年期	使用情況	於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
9. 中華人民共和國 江蘇省 南京市 溧水區 溧水經濟開發區 濱淮大道96號 一處工業設施 之部分	該物業包括一處總佔地面積約為324,200.81平方米的工業設施之自用部分，上蓋各種建築物及構築物約於2014年至2022年落成。 該等建築物主要包括車間、研發中心、倉庫、宿舍及食堂。 標的物業的總建築面積約為291,236.19平方米，其中自用部分的總建築面積約為263,682.56平方米(包括無正式業權證明書之7,952.26平方米，詳見附註3)。 在建部分之總規劃建築面積約為21,369.68平方米。 該物業已獲授年期長短不同的土地使用權，最遲屆滿日期為2067年8月10日，作工業用途。	該物業部分受一項集團內租約規限，租期由2025年1月1日起至2025年12月31日止，為期一年，總月租為人民幣15,000元，包括增值稅及管理費，但不包括其他費用。 該物業餘下部分現時由業主自用，作生產、研發及宿舍用途。 截至估值日期，該物業餘下部分在建，預期於2025年6月前落成。	674,800,000 (貴集團應佔 72.44%權益： 人民幣 488,800,000元 或港幣 527,900,000元)

附註：

- (1) 根據南京市規劃和自然資源局簽發日期均為2021年2月4日及2023年4月17日之兩份不動產權證，該物業之土地使用權及房屋所有權(即標的發展項目)均已合法歸屬於創維電器股份有限公司(「創維電器」)，詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	土地使用權 屆滿日期
蘇(2023)寧溧不動產權第0006617號	127,144.01	115,790.99	2067年8月10日
蘇(2021)寧溧不動產權第0001932號	197,056.80	163,910.50	2064年2月19日
總計	324,200.81	279,701.49	

- (2) 創維電器為 貴公司擁有72.44%權益之附屬公司。
- (3) 吾等並無賦予該物業總建築面積為7,952.26平方米之部分建築物任何商業價值，原因是其尚未獲授正式業權證明書。僅作參考用途，倘該等建築物已獲授所有相關業權證明書，其價值(不包括土地，按100%基準計算)將為人民幣16,800,000元(不包括在上述報告的價值內)。
- (4) 根據南京市規劃和自然資源局簽發日期為2024年7月26日之建設用地規劃許可證建字第3201172024GG0249440號，該物業總規劃建築面積21,369.68平方米之規劃開發項目已獲批准。
- (5) 誠如 貴集團告知，該物業之總建築成本預算約為人民幣45,680,000元，其中約人民幣42,390,000元於截至估值日期尚未產生。
- (6) 具備五年房地產估值經驗之估值師陳淑婷已於2025年4月2日視察該物業。
- (7) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 除上文附註3所述者外，創維電器擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - 經創維電器確認，其正就附註3所述之該等建築物申請所需之業權證明書，且創維電器完成相關業權登記程序及取得相關業權證明書不存在重大障礙；
 - 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；
 - 該等租賃協議並未於相關房產管理局登記，但未登記並不會影響該等租賃協議之效力及創維電器於該等租賃協議項下之權利。然而，相關房產管理局或會要求創維電器於指定時限內進行登記，如未按時完成登記或會處以罰款。經 貴公司確認，彼等並無因未登記而受到當地政府機關處罰，而未登記不會對 貴公司之經營及營業額造成重大影響；及
 - 該物業須受兩項抵押所規限，其中一項以江蘇銀行股份有限公司溧水支行為受益人，抵押期限自2024年10月10日起至2025年9月11日止，最高貸款金額為人民幣780,000,000元；另一項以招商銀行股份有限公司南京分行為受益人，抵押期限自2024年1月15日起至2027年1月14日止，最高貸款金額為人民幣269,760,000元。除上述抵押外，該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

物業	概況及年期	使用情況	於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
10. 中華人民共和國 內蒙古 呼和浩特市 賽罕區 沙爾沁工業區 創新中路西側與 陽光大道北側 一處工業設施 之部分	該物業包括一項佔地面積約為 113,375平方米的工業設施自用部 分。 該等建築物主要包括車間、倉 庫、附屬辦公室、宿舍及食堂。 該物業總建築面積約為80,006.01 平方米，其中自用部分總建築面 積約為64,489.01平方米。	該物業現時由業主 自用，作生產、附 屬辦公室及倉庫用 途。	155,200,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 155,200,000元 或港幣 167,600,000元)
	該物業已獲授土地使用權，年期 由2019年8月7日起至2069年8月7 日止，為期50年，作工業用途。		

附註：

- (1) 根據土默特左旗自然資源局簽發日期為2021年3月26日之國有土地使用權證 — 蒙(2021)土默特左旗不動產權證第0003441號，內蒙古創維智能科技有限公司(「內蒙古創維」)已獲授該物業之土地使用權，年期由2019年8月7日起至2069年8月7日止，為期50年，作工業用途。

- (2) 根據土默特左旗自然資源局簽發日期為2023年4月11日之八份不動產權證 — 蒙(2023)土默特左旗不動產權第0003282、0003285、0003287、0003286、0000207、0003284、0000208及0003283號，該物業總建築面積為80,006.01平方米之土地使用權及房屋所有權均合法歸屬於內蒙古創維，詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	土地使用權 屆滿日期
蒙(2023)土默特左旗不動產權第0003282號	113,375	4,979.87	2069年8月7日
蒙(2023)土默特左旗不動產權第0003285號		4,927.08	2069年8月7日
蒙(2023)土默特左旗不動產權第0003287號		3,153.41	2069年8月7日
蒙(2023)土默特左旗不動產權第0003286號		27,899.57	2069年8月7日
蒙(2023)土默特左旗不動產權第0000207號		18,616.25	2069年8月7日
蒙(2023)土默特左旗不動產權第0003284號		9,155.57	2069年8月7日
蒙(2023)土默特左旗不動產權第0000208號		6,257.58	2069年8月7日
蒙(2023)土默特左旗不動產權第0003283號		5,016.68	2069年8月7日
總計	113,375	80,006.01	

- (3) 內蒙古創維為 貴公司之全資附屬公司。
- (4) 具備十五年房地產估值經驗之估值師羅彬璋已於2025年4月1日視察該物業。
- (5) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 內蒙古創維擁有該物業土地部分之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - 該等租賃協議並未於相關房產管理局登記，但未登記並不會影響該等租賃協議之效力及內蒙古創維於該等租賃協議項下之權利。然而，相關房產管理局或會要求內蒙古創維於指定時限內進行登記，如未按時完成登記或會處以罰款。經 貴公司確認，彼等並無因未登記而受到當地政府機關處罰，而未登記不會對 貴公司之經營及營業額造成重大影響；
 - 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；及
 - 該物業須受一項以中國建設銀行呼和浩特市分行為受益人之抵押所規限，抵押期限自2023年4月28日起至2026年4月28日止，最高貸款金額為人民幣520,000,000元。除上述抵押外，該物業不受任何其他擔保、抵押、止贖權或其他第三方權利所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

物業	概況及年期	使用情況	於2025年
			2月28日 現況下的市值 人民幣元
11. 中華人民共和國 安徽省 合肥市 新站區 臨泉路 長春都市豪庭 南樓A座203室及 D座301室以及 北樓B座201室及 F座501室	該物業包括約於2002年落成之標 的發展項目的多個18層高寫字塔 樓的2樓、3樓及5樓的四個辦公 單位。 該物業之總建築面積約為683.45 平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期 於2052年5月1日屆滿，作商業及 住宅用途。	該物業現時由業主 自用，作辦公用途。	6,630,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 6,630,000元 或港幣 7,160,000元)

附註：

- (1) 根據合肥市國土資源局於2010年3月22日出具的四份國有土地使用權證——合國用(2010)地新站2130號、2131號、2132號及2133號，深圳創維—RGB電子有限公司(「RGB」)已獲授該物業之土地使用權，年期將於2052年5月1日屆滿，作商業及住宅用途。
- (2) 根據合肥市房地產管理局於2010年3月3日出具的四份房屋所有權證——房地權證合產字第110038667、110038669、110038670及110038671號，該物業總建築面積為683.45平方米之土地使用權及房屋所有權均合法歸屬於RGB。
- (3) RGB為 貴公司之全資附屬公司。
- (4) 具有六年房地產估值經驗之估值師邱凌峰已於2025年4月2日視察該物業。
- (5) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. RGB擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；

- b. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途不符，因此，RGB面臨因未按計劃用途使用該物業而受到相關政府機關處罰之風險。經 貴公司確認，彼等並無因按現有用途使用有關物業而受到當地政府機關處罰。此外，甚少出現對未按計劃用途使用有關物業的物業業主採取相關強制行動的情況。因此，RGB因土地用途違規而被處罰的可能性相對而言極低，且 貴公司亦確認，上述情況不會對 貴公司之經營及營業額造成重大影響；及
- c. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

物業	概況及年期	使用情況	於2025年
			2月28日 現況下的市值 人民幣元
12. 中華人民共和國 北京市 朝陽區 朝陽路67號 9號樓605室	該物業包括一幢約於2006年落成之12層高住宅大廈6樓的一個住宅單位。 該物業之總建築面積約為445.79平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期由2004年5月20日起至2074年5月19日止，為期70年，作住宅用途。	該物業現時由業主自用，作辦公用途。	10,830,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 10,830,000元 或港幣 11,700,000元)

附註：

- (1) 根據北京市朝陽區房屋管理局於2008年7月21日出具的房屋所有權證—X京房權證朝其字第587468號，該物業總建築面積為445.79平方米之土地使用權及房屋所有權均合法歸屬於RGB。
- (2) 具有四年房地產估值經驗之估值師林堅鎮已於2025年4月3日視察該物業。
- (3) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. RGB擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途不符，因此，RGB面臨因未按計劃用途使用該物業而受到相關政府機關處罰之風險。經 貴公司確認，彼等並無因按現有用途使用有關物業而受到當地政府機關處罰。此外，甚少出現對未按計劃用途使用有關物業的物業業主採取相關強制行動的情況。因此，RGB因土地用途違規而被處罰的可能性相對而言極低，且 貴公司亦確認，上述情況不會對 貴公司之經營及營業額造成重大影響；及
 - c. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

			於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
物業	概況及年期	使用情況	
13. 中華人民共和國 甘肅省 蘭州市 城關區 蘭州高新技術產業 開發區 雁南路18號 408、410、412 至419及421室	該物業包括一幢約於2005年落成 之14層高辦公大樓4樓的十一個 辦公單位。 該物業之總建築面積約為657.53 平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期 由2003年8月30日起至2053年8月 31日止，為期50年，作綜合辦公 用途。	該物業現時由業主 自用，作辦公用途。	8,020,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 8,020,000元 或港幣 8,660,000元)

附註：

- (1) 根據蘭州高新技術產業開發區房地產交易中心於2014年12月23日出具的房屋所有權證——蘭房權證(城關區)字第388593號，該物業總建築面積為657.53平方米之房屋所有權均合法歸屬於RGB。
- (2) 具有四年房地產估值經驗之估值師林堅鎮已於2025年3月28日視察該物業。
- (3) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. RGB擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；及
 - c. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

物業	概況及年期	使用情況	於2025年
			2月28日 現況下的市值 人民幣元
14. 中華人民共和國 廣東省 廣州市 黃埔區 廣州高新技術 產業開發區 科學大道111號 主樓806房及808房	該物業包括一幢約於2001年落成 之12層高研發大樓8樓的兩個單 位。 該物業之總建築面積約為300.19 平方米。 該物業已獲授土地使用權，年限 於2049年11月9日屆滿，作工業 及倉儲用途。	該物業現時由業主 自用，作辦公用途。	3,810,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 3,810,000元 或港幣 4,110,000元)

附註：

- (1) 根據廣州市國土資源和房屋管理局簽發日期為2007年9月19日及2007年9月21日之兩份不動產權證 — 粵房地證字第C4889257及C4889258號，該物業總建築面積為300.19平方米之土地使用權(作工業及倉庫用途)及房屋所有權(作非居住用途)均合法歸屬於RGB。
- (2) 具有四年房地產估值經驗之估值師林堅鎮已於2025年4月3日視察該物業。
- (3) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. RGB擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；及
 - c. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

於2025年

2月28日

物業	概況及年期	使用情況	現況下的市值 人民幣元
----	-------	------	----------------

- | | | | |
|---|---|-------------------|-----------------------------|
| 15. 中華人民共和國
廣東省
深圳市
南山區
松坪村
61幢之多個單位 | 該物業包括一幢約於1995年落成之8層高住宅樓2至7樓之七個住宅單位。

該物業之總建築面積約為464.58平方米。

該物業已獲授土地使用權，年期由1997年1月1日起至2067年1月1日止，為期70年，作住宅用途。 | 該物業現時由業主自用，作住宅用途。 | 無提供商業價值
(貴集團應佔100%權益：無) |
|---|---|-------------------|-----------------------------|

附註：

- (1) 根據日期均為1998年11月4日之七份房屋所有權證 — 深房地字第4000012131、4000012136、4000012139、4000012141、4000012143、4000012145及4000012151號，該物業總建築面積為464.58平方米之土地使用權及房屋所有權均合法歸屬於RGB。根據上述業權證明書，該物業不得轉讓。
- (2) 吾等並無賦予該物業任何商業價值，原因是標的發展項目無權根據相關業權文件予以轉讓。僅作參考用途，按照自估值日期至該物業之土地使用權屆滿日期之預期租金收入(假設該物業已出租)折算，該物業之價值(按100%基準計算)將為人民幣13,100,000元。
- (3) 具有四年房地產估值經驗之估值師林堅鎮已於2025年4月2日視察該物業。
- (4) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. RGB擁有該物業之法定業權，但RGB不得轉讓或抵押該物業。RGB須遵守出租該物業之相關規定；
 - b. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；及
 - c. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

於2025年

2月28日

物業	概況及年期	使用情況	現況下的市值 人民幣元
----	-------	------	----------------

- | | | | |
|--|---|--------------------|-----------------------------|
| 16. 中華人民共和國
廣東省
深圳市
南山區
深南大道南
創維大廈之部分 | 該物業包括一幢18層高工業樓宇之自用部分，該工業樓宇約於2003年落成，地盤面積約為11,992.3平方米。

標的樓宇之總建築面積約為60,916.85平方米，其中自用部分之總建築面積約為29,201.07平方米。

該物業已獲授土地使用權，年期由1999年7月13日起至2049年7月12日止，為期50年，作工業用途。 | 該物業現時由業主自用，作辦公室用途。 | 無提供商業價值
(貴集團應佔100%權益：無) |
|--|---|--------------------|-----------------------------|

附註：

- (1) 根據簽發日期為2003年7月25日之不動產權證 — 深房地字第4000120441號，該物業之土地使用權已獲授予RGB，年期由1999年7月13日起至2049年7月12日止，為期50年，作工業用途；而該物業總建築面積為60,916.85平方米(即標的發展項目)之房屋所有權則合法歸屬於RGB。根據上述業權證明書，標的土地歸類為非商品房，且該物業不得轉讓。
- (2) 吾等並無賦予該物業任何商業價值，原因是標的發展項目無權根據相關業權文件予以轉讓。僅作參考用途，按照自估值日期至該物業之土地使用權屆滿日期之預期租金收入(假設該物業已出租)折算，該物業之價值(即自用部分，包括土地及樓宇，按100%基準計算)將為人民幣467,200,000元。
- (3) 具有四年房地產估值經驗之估值師林堅鎮已於2025年4月2日視察該物業。
- (4) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. RGB擁有該物業之法定業權；

- b. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途不符，因此，RGB面臨因未按計劃用途使用該物業而受到相關政府機關處罰之風險。經 貴公司確認，彼等並無因按現有用途使用有關物業而受到當地政府機關處罰。此外，甚少出現對未按計劃用途使用有關物業的物業業主採取相關強制行動的情況。因此，RGB因土地用途違規而被處罰的可能性相對而言極低，且 貴公司亦確認，上述情況不會對 貴公司之經營及營業額造成重大影響；及
- c. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

物業	概況及年期	使用情況	於2025年 2月28日
			現況下之市值 人民幣元
17. 中華人民共和國 廣東省 深圳市 福田區 華富路2009號 華富村多個單位	該物業包括華富村約於2023年落成之1號樓之10個住宅單位。 該物業之總建築面積約為1,245.36平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期自2020年8月20日起至2090年8月19日止，為期70年，作住宅用途。	該物業現時由業主自用，作住宅用途。	122,500,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 122,500,000元 或港幣 132,300,000元)

附註：

- (1) 根據深圳市不動產登記中心簽發日期均為2024年11月5日之10份不動產權證，該物業總建築面積為1,245.36平方米之土地使用權及房屋所有權均合法歸屬於RGB，詳情如下：

證書編號(粵(2024)深圳市不動產權第)	1號樓單元編號	總建築面積 (平方米)
0253777號	E棟3701單元	129.79
0253687號	F棟4701單元	119.66
0253656號	E棟3801單元	129.79
0253693號	K棟3503單元	119.24
0253664號	E棟4203單元	119.24
0253770號	D棟4901單元	119.72
0253678號	L棟4803單元	130.16
0253669號	F棟1703單元	128.62
0253681號	D棟1701單元	118.98
0253686號	L棟4903單元	130.16
總計		1,245.36

- (2) 具有四年房地產估值經驗之估值師林堅鎮已於2025年4月2日視察該物業。

- (3) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- a. RGB擁有該物業土地部分之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；及
 - c. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

物業	概況及年期	使用情況	於2025年
			2月28日 現況下的市值 人民幣元
18. 中華人民共和國 貴州省 貴陽市 觀山湖區 誠信路東側 群升千禧廣場 多個辦公室單位	該物業包括一幢約於2013年落成之18層高辦公大樓16樓之三個辦公室單位。 該物業之總建築面積約為237.96平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期由2000年12月23日起至2050年12月23日止，為期50年，作商業及金融用途。	該物業現時由業主自用，作辦公室用途。	2,090,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,090,000元 或港幣 2,260,000元)

附註：

- (1) 根據貴州省國土資源局於2016年1月5日至2016年3月28日期間簽發之三份不動產權證—黔(2016)觀山湖區不動產權第0004559、0004560及0005367號，該物業總建築面積為237.96平方米之土地使用權及房屋所有權均合法歸屬於RGB。
- (2) 具有六年房地產估值經驗之估值師邱凌峰已於2025年3月25日視察該物業。
- (3) 吾等已獲提供由貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. RGB擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；及
 - c. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

			於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
物業	概況及年期	使用情況	
19. 中華人民共和國 河北省 石家莊市 高新區 天山大街245號 紅館商務A座之 多個單位	該物業包括一幢約於2018年落成 之23層高(外加兩層地庫)辦公大 樓15樓之七個辦公室單位。 該物業之總建築面積約為841.39 平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期 自2013年10月15日起至2053年10 月14日止，作其他商業及服務用 途。	該物業現時由業主 自用，作辦公室用 途。	7,480,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 7,480,000元 或港幣 8,080,000元)

附註：

- (1) 根據石家莊市自然資源和規劃局於2022年6月24日至2022年7月14日期間簽發之七份房屋所有權證—冀(2022)石高新不動產權第0006463至0006468及0007637號，該物業總建築面積為841.39平方米之土地使用權及房屋所有權均合法歸屬於RGB。
- (2) 具有四年房地產估值經驗之估值師林堅鎮已於2025年3月20日視察該物業。
- (3) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. RGB擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；及
 - c. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

物業	概況及年期	使用情況	於2025年
			2月28日 現況下的市值 人民幣元
20. 中華人民共和國 河南省 鄭州市 管城回族區 紫荊山南路105號 方圓創世A座514及 628室	該物業包括一幢約於2012年落成 之25層高公寓5及6樓之兩個單位。 該物業之總建築面積約為507.84 平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期 於2070年3月31日屆滿。	該物業現時由業主 自用，作辦公室用 途。	3,800,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 3,800,000元 或港幣 4,100,000元)

附註：

- (1) 根據鄭州市住房保障和房地產管理局於2015年10月26日至2015年10月27日期間簽發之兩份房屋所有權證——鄭房權證字第1501263539及1501263541號，該物業總建築面積為507.84平方米之房屋所有權合法歸屬於RGB。
- (2) 具有四年房地產估值經驗之估值師林堅鎮已於2025年3月24日視察該物業。
- (3) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. RGB擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；及
 - c. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

物業	概況及年期	使用情況	於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
21. 中華人民共和國 黑龍江省 哈爾濱市 道里區 新陽路508號 71幢之多個單位	該物業包括一幢約於2003年落成 之27層高住宅大廈5樓之四個住 宅單位。 該物業之總建築面積約為669.08 平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期 自2010年4月27日起至2072年9月 1日止，作住宅用途。	該物業現時由業主 自用，作辦公室用 途。	6,900,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 6,900,000元 或港幣 7,450,000元)

附註：

- (1) 根據哈爾濱市人民政府簽發日期為2010年4月27日之國有土地使用權證 — 哈國用(2010)第020080號，標的發展項目已獲授土地使用權，年期於2072年9月1日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據哈爾濱市房產住宅局簽發日期均為2009年11月20日之四份房屋所有權證 — 哈房權證裡字第0901080846、0901080851、0901080852及0901080855號，該物業總建築面積為669.08平方米之房屋所有權合法歸屬於RGB。
- (3) 具有六年房地產估值經驗之估值師邱凌峰已於2025年3月28日視察該物業。
- (4) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. RGB擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；

- b. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途不符，因此，RGB面臨因未按計劃用途使用該物業而受到相關政府機關處罰之風險。經 貴公司確認，彼等並無因按現有用途使用有關物業而受到當地政府機關處罰。此外，甚少出現對未按計劃用途使用有關物業的物業業主採取相關強制行動的情況。因此，RGB因土地用途違規而被處罰的可能性相對而言極低，且 貴公司亦確認，上述情況不會對 貴公司之經營及營業額造成重大影響；及
- c. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

			於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
物業	概況及年期	使用情況	
22. 中華人民共和國 湖北省 武漢市 洪山區 仁和路1335號 金地自在城 SOHO公寓B座 4樓1至24室	該物業包括一幢約於2016年落成之26層高SOHO公寓4樓之24個單位。 該物業之總建築面積約為867.66平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期由2014年1月7日起至2054年1月6日止，為期40年，作商業及服務用途。	該物業現時由業主自用，作辦公室用途。	7,030,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 7,030,000元 或港幣 7,590,000元)

附註：

- (1) 根據武漢市不動產登記局簽發日期均為2018年12月25日之24份不動產權證 — 鄂(2018)武漢市洪山不動產權第0093671、0093676、0093677、0093678、0093694、0093695、0093696、0093697、0093698、0093704、0093707、0093708、0093709、0093710、0093711、0093716、0093717、0093718、0093719、0093720、0093800、0093801、0093803及0093820號，該物業總建築面積為867.6平方米之土地使用權及房屋所有權均合法歸屬於RGB。
- (2) 具有十二年房地產估值經驗之估值師胡銀玲已於2025年4月2日視察該物業。
- (3) 吾等已獲提供由貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. RGB擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；及
 - c. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

			於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
物業	概況及年期	使用情況	
23. 中華人民共和國 湖南省 長沙市 雨花區 人民東路38號 東一時區商務大廈 10樓之 多個辦公室單位	該物業包括一幢約於2007年落成 之19層高辦公大樓10樓之17個辦 公室單位。 該物業之總建築面積約為792.66 平方米。	該物業現時由業主 自用，作辦公室用 途。	6,660,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 6,660,000元 或港幣 7,190,000元)

附註：

- (1) 根據長沙市住房和城鄉建設委員會於2009年8月17日至2015年6月5日期間簽發之17份房屋所有權證——長房權證雨花字第709115366、709115371、709115386、709115388、709115392、709115430、709115439、709115444、709115445、715128946、715128947、715128948、715128949、715128950、715128951、715128952及715128953號，該物業總建築面積為792.66平方米之房屋所有權均合法歸屬於RGB。
- (2) 具有四年房地產估值經驗之估值師林堅鎮已於2025年3月18日視察該物業。
- (3) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. RGB擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；及
 - c. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

			於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
物業	概況及年期	使用情況	
24. 中華人民共和國 吉林省 長春市 綠園區 西安大路150號 金色華爾茲大廈之 多個單位	該物業包括一幢約於1998年落成 之17層高住宅大廈3樓之四個住 宅單位。 該物業之總建築面積約為777平 方米。	該物業總建築面積 約214.39平方米之 部分受一份租約規 限，租期自2024年 12月18日起至2025 年3月17日止，月 租為人民幣4,853 元，包括增值稅， 但不包括管理費及 其他費用。 該物業餘下部分現 時由業主自用，作 辦公室用途。	5,290,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 5,290,000元 或港幣 5,710,000元)

附註：

- (1) 根據長春市房產產權登記發證中心簽發日期均為2009年11月30日之四份房屋所有權證——房權證長房權字第5120000253、5120000254、5120000255及5120000256號，該物業總建築面積為777平方米之房屋所有權均合法歸屬於RGB，作住宅用途。
- (2) 具有六年房地產估值經驗之估值師邱凌峰已於2025年3月28日視察該物業。
- (3) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. RGB擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；

- b. 該物業租賃部分的租賃協議並未於相關房產管理局登記，但未登記並不會影響該租賃協議之效力以及RGB於租賃協議項下的權利。然而，相關房產管理局或會要求RGB於指定時限內進行登記，如未按時完成登記或會處以罰款。經 貴公司確認，彼等並無因未登記而受到當地政府機關處罰，而未登記不會對 貴公司之經營及營業額造成重大影響；
- c. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途不符，因此，RGB面臨因未按計劃用途使用該物業而受到相關政府機關處罰之風險。經 貴公司確認，彼等並無因按現有用途使用有關物業而受到當地政府機關處罰。此外，甚少出現對未按計劃用途使用有關物業的物業業主採取相關強制行動的情況。因此，RGB因土地用途違規而被處罰的可能性相對而言極低，且 貴公司亦確認，上述情況不會對 貴公司之經營及營業額造成重大影響；及
- d. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

物業	概況及年期	使用情況	於2025年
			2月28日 現況下的市值 人民幣元
25. 中華人民共和國 江蘇省 南京市 建鄴區 江東中路186-1號 322及323室	該物業包括一幢約於2009年落成之21層高辦公大樓3樓之兩個辦公室單位。 該物業之總建築面積約為449.66平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期至2055年10月17日止為期50年，作商業及金融用途。	該物業現時由業主自用，作辦公室用途。	7,640,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 7,640,000元 或港幣 8,250,000元)

附註：

- (1) 根據南京市人民政府簽發日期均為2011年3月21日之兩份國有土地使用權證 — 寧建國用(2011)第03167及03169號，該物業已獲授土地使用權，年期至2055年10月17日止為期50年，作商業及金融用途。
- (2) 根據南京市住房和城鄉建設委員會簽發日期均為2011年3月1日之兩份房屋所有權證 — 寧房權證建轉字第384603及384604號，該物業總建築面積為449.66平方米之房屋所有權合法歸屬於RGB。
- (3) 具有五年房地產估值經驗之估值師陳淑婷已於2025年4月2日視察該物業。
- (4) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. RGB擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；及
 - c. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

物業	概況及年期	使用情況	於2025年
			2月28日 現況下的市值 人民幣元
26. 中華人民共和國 遼寧省 瀋陽市 大東區 北海街22號1幢之 多個單位	該物業包括一幢約於2006年落成 之12層高住宅大廈11及12樓之 六個住宅單位。 該物業之總建築面積約為689.45 平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期 於2052年3月18日屆滿，作住宅 用途。	該物業現時由業主 自用，作宿舍用途。	6,690,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 6,690,000元 或港幣 7,230,000元)

附註：

- (1) 根據瀋陽市人民政府簽發日期均為2010年8月13日之六份國有土地使用權證 — 瀋陽國用(2010)第DD02376、DD02377、DD02378、DD02379、DD02380及DD02381號，該物業已獲授土地使用權，年期於2052年3月18日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據瀋陽市房產局簽發日期均為2009年11月24日之六份房屋所有權證 — 瀋房權證大東字第N030013780、N030013781、N030013782、N030013783、N030013784及N030013785號，該物業總建築面積為689.45平方米之房屋所有權合法歸屬於RGB。
- (3) 具有六年房地產估值經驗之估值師邱凌峰已於2025年3月29日視察該物業。
- (4) 吾等已獲提供由貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. RGB擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；及
 - c. 根據市政不動產登記處，該物業的土地使用權仍登記在遼寧冠達房地產開發有限公司名下(商業執照於2010年1月被撤銷)，而RGB合法持有該地塊的六份土地使用證書，此登記差異因原持有者的註銷狀態而持續存在，儘管RGB的所有權實質有效性由證書所證明，且前登記者之失效狀態有效減輕了產權爭議風險。

估值報告

			於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
物業	概況及年期	使用情況	
27. 中華人民共和國 陝西省 西安市 未央區 未央路以東、 常青一路以南 旺景國際大廈8樓 之多個辦公室單位	該物業包括一幢約於2013年落成之16層高辦公大樓8樓之五個辦公室單位。 該物業之總建築面積約為747.45平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期由2009年7月30日起至2049年7月29日止，為期40年，作商業及金融用途。	建築面積約為50平方米之部分物業受兩項租約規限，租期由2023年7月1日起至2026年1月31日止，月租為人民幣3,000元，包括增值稅，但不包括管理費及其他費用。 該物業餘下部分現時由業主自用，作辦公室用途。	9,420,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 9,420,000元 或港幣 10,170,000元)

附註：

- (1) 根據西安市自然資源和規劃局簽發日期均為2020年4月22日之五份不動產權證 — 陝(2020)西安市不動產權第0104054、0104055、0104056、0104057及0104058號，該物業總建築面積為747.45平方米之辦公室部分之土地使用權及房屋所有權均合法歸屬於RGB。
- (2) 具有四年房地產估值經驗之估值師林堅鎮已於2025年3月24日視察該物業。
- (3) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. RGB擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；

- c. 該物業租賃部分的租賃協議並未於相關房產管理局登記，但未登記並不會影響該租賃協議之效力以及RGB於租賃協議項下的權利。然而，相關房產管理局或會要求RGB於指定時限內進行登記，如未按時完成登記或會處以罰款。經 貴公司確認，彼等並無因未登記而受到當地政府機關處罰，而未登記不會對 貴公司之經營及營業額造成重大影響；及
- d. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

物業	概況及年期	使用情況	於2025年
			2月28日 現況下的市值 人民幣元
28. 中華人民共和國 天津市 河東區 新浦路2號 1幢10樓 1001及1006室	該物業包括一幢約於2013年落成之21層高辦公大樓10樓之兩個辦公室單位。 該物業之總建築面積約為464.65平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期於2057年12月5日屆滿，作其他商業及服務用途。	建築面積約為237.04平方米之部分物業受一項租約規限，租期由2024年6月15日起至2025年6月14日止，月租為人民幣13,600元，包括增值稅，但不包括管理費及其他費用。 該物業餘下部分現時由業主自用，作辦公室用途。	6,090,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 6,090,000元 或港幣 6,580,000元)

附註：

- (1) 根據天津市國土資源和房屋管理局簽發日期均為2016年6月14日之兩份不動產權證——津(2016)河東區不動產權第1015888及1015901號，該物業總建築面積為464.65平方米之土地使用權及房屋所有權均合法歸屬於RGB。
- (2) 具有六年房地產估值經驗之估值師邱凌峰已於2025年3月18日視察該物業。
- (3) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. RGB擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；及

- c. 該物業租賃部分的租賃協議並未於相關房產管理局登記，但未登記並不會影響該租賃協議之效力以及RGB於租賃協議項下的權利。然而，相關房產管理局或會要求RGB於指定時限內進行登記，如未按時完成登記或會處以罰款。經 貴公司確認，彼等並無因未登記而受到當地政府機關處罰，而未登記不會對 貴公司之經營及營業額造成重大影響；及
- d. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

物業	概況及年期	使用情況	於2025年
			2月28日 現況下的市值 人民幣元
29. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 下城區 白石巷64號 1樓及2樓	該物業包括一幢約於2002年落成之6層高商業大廈1樓之部分及2樓整層。 該物業之建築面積約為343.67平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期於2042年8月5日屆滿，作商業用途。	該物業現時由業主自用，作辦公室用途。	8,390,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 8,390,000元 或港幣 9,060,000元)

附註：

- (1) 根據杭州市人民政府簽發日期為2014年6月5日之國有土地使用權證 — 杭下國用(2014)第005513號，該物業之土地使用權已獲授予RGB，年期於2042年8月5日屆滿，作商業用途。
- (2) 根據杭州市住房保障和房產管理局簽發日期為2014年6月4日之房屋所有權證 — 杭房權證下移字第14750552號，該物業建築面積為343.67平方米之房屋所有權合法歸屬於RGB，作非住宅用途。
- (3) 具有六年房地產估值經驗之估值師邱凌峰已於2025年3月21日視察該物業。
- (4) 吾等已獲提供由貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. RGB擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；及
 - c. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

物業	概況及年期	使用情況	於2025年
			2月28日 現況下的市值 人民幣元
30. 中華人民共和國 重慶市 江北區 紅黃路3號 中信銀行大廈 3樓	該物業包括一幢約於2008年落成 之28層高辦公大樓3樓整層。 該物業之建築面積約為1,092.6平 方米。 該物業已獲授土地使用權，年期 於2037年11月1日屆滿，作商業 及服務用途。	該物業現時由業主 自用，作辦公室用 途。	12,300,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 12,300,000元 或港幣 13,340,000元)

附註：

- (1) 根據重慶市國土資源和房屋管理局簽發日期為2007年7月6日之不動產權證 — 103房地證2007字第10193號，該物業建築面積為1,092.6平方米之土地使用權及房屋所有權均合法歸屬於RGB，作非住宅用途。
- (2) 具有六年房地產估值經驗之估值師邱凌峰已於2025年4月2日視察該物業。
- (3) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. RGB擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；及
 - c. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

物業	概況及年期	使用情況	於2025年
			2月28日 現況下的市值 人民幣元
31. 中華人民共和國 廣東省 深圳市 寶安區 石岩街道 松白路 創維數字大廈之 部分	該物業包括一幢約於2016年落成 28層高的自用研發中心部分，佔 地面積約為20,392.85平方米。 標的物業之總建築面積約為 60,685.09平方米，其中自用部分 之總建築面積約為34,001.3平方 米。 該物業已獲授土地使用權，年期 由2007年6月30日起至2057年6月 29日止，作工業用途。	建築面積為8,350.8 平方米之部分物業 受多份租期不同的 集團內部租約所規 限，屆滿日期均為 2025年12月31日， 總月租為人民幣 468,273元，包括增 值稅，但不包括管 理費及其他費用。 該物業餘下部分現 時由業主自用，作 辦公室、商業、酒 店及公寓用途。	278,800,000 (貴集團應佔 52.55%權益： 人民幣 146,500,000元 或港幣 158,200,000元)

附註：

- (1) 根據深圳市不動產登記中心簽發日期為2017年5月12日之不動產權證 — 粵(2017)深圳市不動產權第0072080號，該物業之土地使用權已獲授予深圳創維數字技術有限公司(「創維數字技術」)，年期由2007年6月30日起至2057年6月29日止，作工業用途；而該物業總建築面積為60,685.09平方米(即標的發展項目)之房屋所有權則合法歸屬於創維數字技術，作研發及宿舍用途。根據上述業權證明書，該物業僅可整體轉讓。
- (2) 創維數字技術為 貴公司擁有52.55%權益之附屬公司。
- (3) 具有五年房地產估值經驗之估值師陳淑婷已於2025年3月27日視察該物業。

- (4) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- a. 創維數字技術擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途不符，因此，創維數字技術面臨因未按計劃用途使用該物業而受到相關政府機關處罰之風險。經 貴公司確認，彼等並無因按現有用途使用有關物業而受到當地政府機關處罰。此外，甚少出現對未按計劃用途使用有關物業的物業業主採取相關強制行動的情況。因此，創維數字技術因土地用途違規而被處罰的可能性相對而言極低，且 貴公司亦確認，上述情況不會對 貴公司之經營及營業額造成重大影響；及
 - c. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

			於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
物業	概況及年期	使用情況	
32. 中華人民共和國 四川省 遂寧市 國家級經濟 技術開發區 飛龍路36號 一處工業設施之部分	該物業包括一處總佔地面積約為237,161.32平方米的工業設施之自用部分，上蓋各種建築物及構築物於2018年至2019年期間分階段落成。 該等建築物主要包括車間及倉庫。 標的物業之總建築面積約為134,058.96平方米，其中自用部分之總建築面積約為96,064.84平方米(包括無正式業權證明書之20,383.83平方米，詳見附註4)。 該物業已獲授年期長短不同的土地使用權，最遲屆滿日期為2069年4月2日，作工業用途。	建築面積為20,685.62平方米之部分物業受三份租期相同的集團內部租約所規限，屆滿日期均為2025年12月31日，總月租為人民幣106,656元，包括增值稅，但不包括管理費及其他費用。 該物業餘下部分現時由業主自用，作生產、附屬辦公室及宿舍用途。	273,300,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 273,300,000元 或港幣 295,200,000元)

附註：

- 根據遂寧市自然資源和規劃局簽發日期均為2020年1月10日之三份不動產權證—川(2020)遂寧市不動產權第0002933、0002934及0002935號，佔地面積為91,318.25平方米之部分物業之土地使用權已獲授予遂寧創維電子有限公司(「遂寧創維」)，年期由2017年1月20日起至2067年1月19日止，為期50年，作工業用途；而整項物業總建築面積為34,281.58平方米之房屋所有權則合法歸屬於遂寧創維。
- 根據遂寧市自然資源和規劃局簽發日期均為2020年11月5日之另六份不動產權證—川(2020)遂寧市不動產權第0061742、0061743、0061744、0061745、0061746及0061747號，佔地面積為145,843.07平方米之餘下部分物業之土地使用權已獲授予遂寧創維，年期由2019年4月3日起至2069年4月2日止，為期50年，作工業用途；而整項物業總建築面積為79,393.55平方米之房屋所有權則合法歸屬於遂寧創維。

- (3) 遂寧創維為 貴公司之全資附屬公司。
- (4) 吾等並無賦予該物業總建築面積為20,383.83平方米之部分標的建築物任何商業價值，原因是該等建築物尚未獲授正式業權證明書。僅作參考用途，倘該等建築物已獲授所有相關業權證明書，其價值(不包括土地，按100%基準計算)將為人民幣35,700,000元。
- (5) 具有十二年房地產估值經驗之估值師胡銀玲已於2025年3月26日視察該物業。
- (6) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- a. 除上文附註4所述者外，遂寧創維擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 經遂寧創維確認，其未能就附註4所述之該等建築物取得所需之業權證明書；
 - c. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；及
 - d. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

於2025年

2月28日

物業	概況及年期	使用情況	現況下的市值 人民幣元
----	-------	------	----------------

- | | | | |
|--|--|----------------------------|--------------------------------|
| 33. 中華人民共和國
廣東省
深圳市
南山區
寶深路
南松坪村三期
西區1幢A座
之多個單位 | <p>該物業包括一幢約於2009年落成之33層高住宅大廈(屬保障性住房開發項目)的5及23樓之三個住宅單位。</p> <p>該物業之總建築面積約為149.25平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期由2009年10月19日起至2079年10月18日止，為期70年，作住宅用途。</p> | <p>該物業現時由業主自用，作員工宿舍用途。</p> | <p>無提供商業價值 (貴集團應佔100%權益：無)</p> |
|--|--|----------------------------|--------------------------------|

附註：

- (1) 根據三份日期均為2023年5月16日之房地產所有權證—粵(2023)深圳房地產所有權第0510084、0510108及0510075號，該物業總建築面積為149.25平方米之房地產所有權合法歸屬於創維集團財務有限公司(「創維財務」)。
- (2) 吾等並無賦予該物業任何商業價值，原因是標的發展項目無權根據相關業權文件予以轉讓。僅作參考用途，按照自估值日期至該物業之土地使用權屆滿日期之預期租金收入(假設該物業已出租)折算，該物業之價值(即自用部分，包括土地及樓宇，按100%基準計算)將為人民幣5,090,000元。
- (3) 創維財務為貴公司之全資附屬公司。
- (4) 具有五年房地產估值經驗之估值師陳淑婷已於2025年3月17日視察該物業。
- (5) 吾等已獲提供由貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 經創維財務確認，尚未取得該物業之完整業權。創維財務應向政府支付若干土地補價及相關費用，以取得該物業之完整業權。於結清上述土地補價及費用之前，該物業不得轉讓、租賃或抵押。

估值報告

			於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
物業	概況及年期	使用情況	
34. 中華人民共和國 江西省 宜春市 經濟開發區一區 100號 一處工業設施之部分	該物業包括一處佔地面積約為106,936.50平方米的工業設施之自用部分，上蓋各種建築物及構築物於2012年至2014年期間分階段落成。 該等建築物主要包括車間、宿舍、附屬辦公室及食堂。 標的物業之總建築面積約為80,808.01平方米，其中自用部分之總建築面積約為41,108.10平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期於2056年12月17日屆滿，作工業用途。	總建築面積為28,849.92平方米之部分物業受多份租期相同的集團內部租約所規限，以滾動基準計算，總月租為人民幣79,999元，包括增值稅及管理費，但不包括其他費用。 該物業餘下部分現時由業主自用，作生產、附屬辦公室及宿舍用途。	101,900,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 101,900,000元 或港幣 110,100,000元)

附註：

- (1) 根據宜春市人民政府簽發日期為2011年12月15日之國有土地使用權證 — 宜春國用(2001)第11010364號，該物業之土地使用權已獲授予創維電子器件(宜春)有限公司(「創維宜春」)，年期於2056年12月17日屆滿，作工業用途。

- (2) 根據宜春市房地產管理局簽發之八份房屋所有權證，整項物業總建築面積為80,808.01平方米之房屋所有權合法歸屬於創維宜春，詳情如下：

證書編號(宜房產證宜春字第)	簽發日期	建築面積 (平方米)	層數
2-20120916號	2012年6月5日	9,836.54	1
2-20120917號	2012年6月5日	2,445.14	1
2-20120918號	2012年6月5日	2,478.13	3
2-20120919號	2012年6月5日	1,818.37	1
2-20133889號	2013年8月30日	20,189.48	2
2-20133890號	2013年8月30日	6,087.65	6
2-20133891號	2013年8月30日	1,080.08	-1
2-20133892號	2013年8月30日	6,435.76	3
2-2014000773號	2014年2月20日	30,436.86	3
總計		80,808.01	

- (3) 創維宜春為 貴公司之全資附屬公司。
- (4) 具有五年房地產估值經驗之估值師陳淑婷已於2025年3月24日視察該物業。
- (5) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 創維宜春擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；及
 - 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

物業	概況及年期	使用情況	於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
35. 中華人民共和國 江蘇省 南京市 溧水區 溧水經濟開發區 濱淮大道88號 一處工業設施之部分	該物業包括一處總佔地面積約為294,838.83平方米的工業設施之自用部分，上蓋各種建築物及構築物於2013年至2022年期間分階段落成。 該等建築物主要包括車間、倉庫、宿舍及食堂。 該物業已落成部分之總建築面積約為151,747.78平方米(包括無正式業權證明書之10,535.13平方米，詳見附註3)，其中自用部分之總建築面積約為105,066.69平方米。 該物業已獲授年期長短不同的土地使用權，最遲屆滿日期為2069年10月8日，作工業用途。	部分物業現時由業主自用，作生產及倉庫用途。 該物業已落成部分之餘下部分受多份租期相同的集團內部租約所規限，屆滿日期均為2025年12月31日，總月租為人民幣282,390.59元，包括增值稅，但不包括管理費及其他開支。	320,800,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 320,800,000元 或港幣 346,500,000元)

附註：

- (1) 根據南京市國土資源局簽發之四份不動產權證，該物業總佔地面積及總建築面積分別為294,838.83平方米及136,112.65平方米之土地使用權及房屋所有權均合法歸屬於南京創維平面顯示科技有限公司(「南京創維平面」)，詳情如下：

證書編號	簽發日期	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	土地使用權 屆滿日期
寧溧國用(2013)第00147號	2013年1月16日	19,955.00	不適用	2063年1月10日
蘇(2023)寧溧不動產權第0010083號	2023年6月5日	183,888.00	108,493.4	2062年2月28日
蘇(2019)寧溧不動產權第0023004號	2019年11月29日	54,159.80	27,619.25	2063年9月21日
蘇(2024)寧溧國用第0018178號	2024年11月5日	36,836.03	不適用	2069年10月8日
總計		294,838.83	136,112.65	

- (2) 南京創維平面為 貴公司之全資附屬公司。
- (3) 吾等並無賦予該物業總建築面積為10,535.13平方米之建築物任何商業價值，原因是其尚未獲授正式業權證明書。僅作參考用途，倘該等建築物已獲授所有相關業權證明書，其價值(不包括土地，按100%基準計算)將為人民幣25,300,000元(不包括在上述報告的價值內)。
- (4) 具有五年房地產估值經驗之估值師謝陳淑婷已於2025年4月2日視察該物業。
- (5) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 除上文附註3所述者外，南京創維平面擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - 經南京創維平面確認，其正就附註3所述之該等建築物申請所需之業權證明書，且南京創維平面完成相關業權登記程序及取得相關業權證明書不存在重大障礙；
 - 該等租賃協議並未於相關房產管理局登記，但未登記並不會影響該等租賃協議之效力及南京創維平面於該等租賃協議項下之權利。然而，相關房產管理局或會要求南京創維平面於指定時限內進行登記，如未按時完成登記或會處以罰款。經 貴公司確認，彼等並無因未登記而受到當地政府機關處罰，而未登記不會對 貴公司之經營及營業額造成重大影響；及
 - 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符。

估值報告

物業	概況及年期	使用情況	於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
36. 中華人民共和國 廣東省 深圳市 龍崗區 寶龍工業城 創客工業園 一處工業設施	該物業包括一處佔地面積約為112,906.46平方米的工業設施，上蓋各種建築物及構築物約於2009年至2022年間分階段落成。 該等建築物主要包括車間、商業、功能室、宿舍及倉庫。 該物業已落成部分(第一階段)之總建築面積約為129,676.21平方米，而在建物業(第二階段)的規劃建築面積則約為222,991.69平方米。 該物業第三期總規劃建築面積約為27,430.95平方米，惟截至估值日期尚未動工。 該物業已獲授土地使用權，年期由2007年6月29日起至2057年6月28日止，為期50年，作工業用途。	該物業受多項租期不同之不同租約規限，其中最遲屆滿日期為2028年12月31日，總月租為人民幣3,609,077元，包括增值稅及管理費，但不包括其他費用。 該物業餘下已落成部分現時由業主自用，作生產、附屬辦公室及宿舍用途。 該物業餘下部分於截至估值日期仍在建，預期將於2026年10月底前完工。	無提供商業價值 (貴集團應佔 100%權益：無)

附註：

- (1) 根據深圳市規劃和自然資源局簽發之不動產權證一粵(2015)深圳市不動產權第0019168號，該物業之土地使用權已獲授予深圳創維創客發展有限公司(「創維創客」)，年期由2007年6月29日起至2057年6月28日止，為期50年，作工業用途；而該物業總建築面積為43,344.04平方米之房屋所有權則合法歸屬於創維創客。根據上述業權證明書，該物業不得轉讓或租賃。
- (2) 根據深圳市規劃和自然資源局簽發之不動產權證一粵(2023)深圳市不動產權第0554017號，該物業之土地使用權已獲授予創維創客，年期由2007年6月29日起至2057年6月28日止，為期50年，作工業用途；而該物業總建築面積為14,600.33平方米之房屋所有權則合法歸屬於創維創客。根據上述業權證明書，該物業不得轉讓或租賃。
- (3) 根據深圳市規劃和自然資源局簽發之不動產權證一粵(2023)深圳市不動產權第0554015號，該物業之土地使用權已獲授予創維創客，年期由2007年6月29日起至2057年6月28日止，為期50年，作工業用途；而該物業總建築面積為71,731.84平方米之房屋所有權則合法歸屬於創維創客。根據上述業權證明書，該物業不得轉讓或租賃。
- (4) 根據深圳市規劃和自然資源局龍崗管理局簽發日期為2019年6月26日之建設工程規劃許可證—深規土建許字第LG-2019-0061號，該物業(包括第一階段及第二階段)總規劃建築面積為186,729.78平方米之建議發展項目已獲批准。
- (5) 根據深圳市規劃和自然資源局龍崗管理局簽發日期為2021年8月27日之建設工程規劃許可證—深規土建許字第LG-2021-0107號，該物業(包括第一階段及第二階段)總規劃建築面積為168,106.45平方米之建議發展項目已獲批准。
- (6) 據 貴集團告知，上文附註4及附註5所述物業第二階段部分之總建築成本預算約為人民幣1,458,800,000元，其中約人民幣795,400,000元於截至估值日期尚未產生。
- (7) 創維創客為 貴公司之全資附屬公司。
- (8) 吾等並無賦予該物業任何商業價值，原因是該物業無權根據相關業權文件予以轉讓或租賃。僅作參考用途，基於該物業可於繳付額外土地補價後自由轉讓為基準計算，該物業之價值(按100%基準計算)將為人民幣1,047,800,000元。
- (9) 具備十五年房地產估值經驗之估值師羅彬璋已於2025年3月28日視察該物業。
- (10) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 創維創客擁有該物業之法定業權；
 - b. 該租賃協議並未於相關房產管理局登記，但未登記並不會影響該租賃協議之效力及創維創客於該等租賃協議項下之權利。然而，相關房產管理局或會要求創維創客於指定時限內進行登記，如未按時完成登記或會處以罰款。經 貴公司確認，彼等並無因未登記而受到當地政府機關處罰，而未登記不會對 貴公司之經營及營業額造成重大影響；
 - c. 上述批文及許可證均屬有效，且未被撤銷、修訂或廢止；及
 - d. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符。

估值報告

物業	概況及年期	使用情況	於2025年 2月28日
			現況下的市值 人民幣元
37. 中華人民共和國 浙江省 寧波市 鎮海區 莊市街道 兆龍路1688號 創維雙智雙創 產業園之多個單位	該物業包括一幢約於2023年落成 之標的工業園之29個辦公室單位。 該物業的總建築面積約為 44,310.70平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期 40年，將於2059年7月3日屆滿， 作商業及金融用途。	該物業受一項集團 內租約規限，租期 由2025年1月1日起 至2025年12月31日 止，總月租為人民 幣532,171.51元，包 括增值稅、管理費 及其他費用。	381,100,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 381,100,000元 或港幣 411,600,000元)

附註：

- (1) 根據土默特左旗自然資源局簽發日期均為2024年3月29日之29份不動產權證，該物業總建築面積為44,310.70平方米之土地使用權及房屋所有權均合法歸屬於寧波創維智能科技有限公司(「寧波創維」)，詳情如下：

證書編號(浙(2024年)寧波市(鎮海)不動產權)	單位	建築面積 (平方米)
第0010211號	1號1-1室	168.53
第0010221號	1號2-3室	833.97
第0010210號	1號3-1室	1606.52
第0010212號	1號4-1室	1606.52
第0010200號	1號5-1室	1606.52
第0010199號	1號6-1室	1606.52
第0010197號	1號7-1室	1606.52
第0010220號	1號8-1室	1606.52
第0010201號	1號9-1室	1606.52
第0010203號	1號10-1室	1606.52
第0010194號	1號11-1室	1606.52
第0010202號	1號12-1室	1606.52
第0010195號	2號2-1及2-2室	1763.25
第0010206號	2號3-1及3-2室	1763.25
第0010207號	4號10-1室	1587.36
第0010217號	4號11-1室	1587.36
第0010216號	4號12-1室	1587.36
第0010205號	4號13-1室	1587.36
第0010218號	4號2-1室	1170.32

證書編號(浙(2024年)寧波市(鎮海)不動產權)	單位	建築面積 (平方米)
第0010222號	4號3-1室	1587.36
第0010196號	4號4-1室	1587.36
第0010215號	4號5-1室	1587.36
第0010213號	4號6-1室	1587.36
第0010208號	4號7-1室	1587.36
第0010204號	4號8-1室	1587.36
第0010198號	4號9-1室	1587.36
第0010209號	7號1-1室	1521.73
第0010219號	7號2-1室	1781.75
第0010214號	7號3-1室	1781.74
總計		44,310.70

- (2) 根據前述不動產權證，該物業於完成後必須由擁有人持有，且自2024年3月29日起至少10年內不得轉讓。
- (3) 寧波創維為 貴公司擁有100%權益之附屬公司。
- (4) 具備十二年房地產估值經驗之估值師胡銀玲已於2025年3月20日視察該物業。
- (5) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 寧波創維擁有該物業之法定業權；
 - 該物業於完成後必須由擁有人持有，且自2024年3月29日起至少10年內不得轉讓；及
 - 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

物業	概況及年期	使用情況	於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
38. 中華人民共和國 廣東省 深圳市 寶安區 石岩街道 創維科技工業園 之部分	該物業包括一處佔地面積約為411,164.52平方米的工業設施之自用部分，上蓋各種建築物及構築物於2006年至2018年期間分階段落成。 該等建築物主要包括車間、附屬辦公室、食堂及宿舍。 該物業的總建築面積約為1,110,096.16平方米，其中自用部分的總建築面積約為738,326.59平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期由2003年7月31日起至2053年7月30日止，為期50年，作工業用途。	部分物業受多項租期不同之集團內部租約所規限，其中最遲屆滿日期為2028年10月30日，總月租為人民幣12,748,936.04元，包括增值稅，但不包括管理費及其他費用。 該物業餘下部分現時由業主自用，作生產、附屬辦公室及宿舍用途。	無提供商業價值 (貴集團應佔 100%權益：無)

附註：

- (1) 根據深圳市不動產登記中心簽發之30份不動產權證，該物業之土地使用權已獲授予創維集團科技園管理有限公司(「創維管理」)，年期由2003年7月31日起至2053年7月30日止，為期50年，作工業用途，而且該物業總建築面積為998,743.66平方米之房屋所有權均合法歸屬於創維管理，詳情如下：

證書編號	簽發日期	房屋類型	建築面積 (平方米)
粵(2019)深圳市不動產權第0004774號	2019年1月7日	辦公室及培訓室	27,441.13
粵(2019)深圳市不動產權第0004766號	2019年1月7日	車間、宿舍、 配套房及食堂	223,284.53
粵(2019)深圳市不動產權第0004761號	2019年1月7日	車間	96,254.73
粵(2019)深圳市不動產權第0182657號	2024年8月22日	車間、其他配套房	65,691.99
粵(2019)深圳市不動產權第0182658號	2024年8月22日	車間、消防控制室	26,120.33
粵(2019)深圳市不動產權第0182656號	2024年8月22日	辦公室	7,648.06
粵(2020)深圳市不動產權第0079400號	2020年5月9日	宿舍	10,416.59
粵(2020)深圳市不動產權第0078396號	2020年5月9日	宿舍	10,706.70
粵(2020)深圳市不動產權第0078399號	2020年5月9日	宿舍	12,322.87
粵(2020)深圳市不動產權第0078395號	2020年5月9日	宿舍	12,929.94
粵(2020)深圳市不動產權第0078397號	2020年5月9日	宿舍	12,538.87
粵(2020)深圳市不動產權第0078402號	2020年5月9日	配套房	319.24
粵(2020)深圳市不動產權第0078392號	2020年5月9日	車間	52,075.32
粵(2020)深圳市不動產權第0078393號	2020年5月9日	配套房	1,248.14
粵(2020)深圳市不動產權第0078390號	2020年5月9日	車間	21,335.38
粵(2020)深圳市不動產權第0078387號	2020年5月9日	車間	18,629.68
粵(2020)深圳市不動產權第0078394號	2020年5月9日	車間	22,818.43
粵(2020)深圳市不動產權第0078401號	2020年5月9日	配套房	456.32
粵(2019)深圳市不動產權第0225315號	2019年11月14日	宿舍	35,551.69
粵(2019)深圳市不動產權第0225316號	2019年11月14日	宿舍	35,292.54
粵(2019)深圳市不動產權第0157654號	2019年8月22日	宿舍	18,014.41
粵(2019)深圳市不動產權第0157657號	2019年8月22日	宿舍	14,162.51

證書編號	簽發日期	房屋類型	建築面積 (平方米)
粵(2019)深圳市不動產權第0157655號	2019年8月22日	車間	60,574.05
粵(2019)深圳市不動產權第0157656號	2019年8月22日	車間	51,163.10
粵(2019)深圳市不動產權第0157658號	2019年8月22日	車間	14,834.39
粵(2020)深圳市不動產權第0078388號	2020年5月9日	車間	67,195.18
粵(2020)深圳市不動產權第0078389號	2020年5月9日	車間	26,501.68
粵(2020)深圳市不動產權第0078398號	2020年5月9日	食堂	12,349.93
粵(2020)深圳市不動產權第0078391號	2020年5月9日	車間	37,480.37
粵(2021)深圳市不動產權第0213123號	2021年12月23日	住宅與商用	3,385.56
總計			998,743.66

- (2) 根據上述業權證明書，標的土地分類為非商品房物業，且該物業不得轉讓。
- (3) 創維管理為 貴公司之全資附屬公司。
- (4) 吾等並無賦予該物業任何商業價值，原因是標的發展項目無權根據相關業權文件予以轉讓。僅作參考用途，按照自估值日期至該物業之土地使用權屆滿日期之預期租金收入(假設該物業已出租並已取得一切所需業權文件)折算，該物業之價值(即自用部分，包括土地及樓宇，按100%基準計算)將為人民幣5,457,600,000元。
- (5) 具備五年房地產估值經驗之估值師陳淑婷已於2025年3月25日視察該物業。
- (6) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 創維管理擁有該物業之法定業權；
 - 部分物業(即業權證明書第0004774號及第5000480444號)之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途不符，因此，創維管理面臨因未按計劃用途使用該物業而受到相關政府機關處罰之風險。經 貴公司確認，彼等並無因按現有用途使用有關物業而受到當地政府機關處罰。此外，甚少出現對未按計劃用途使用有關物業的物業業主採取相關強制行動的情況。因此，創維管理因土地用途違規而被處罰的可能性相對而言極低，且 貴公司亦確認，上述情況不會對 貴公司之經營及營業額造成重大影響；及

- c. 該物業須受三項以中國工商銀行股份有限公司深圳高新區支行為受益人之抵押所規限，詳情如下：

合同編號	抵押期限	最高貸款 (人民幣元)
0400000919-2024高新(地)字第0374號	2025年1月1日至2035年12月31日	500,000,000
0400000919-2024高新(地)字第0375號	2025年1月1日至2035年12月31日	2,300,000,000
0400000919-2019高新(地)字第062號	2019年9月20日至2035年9月20日	1,320,000,000
總計		<u><u>4,120,000,000</u></u>

估值報告

物業	概況及年期	使用情況	於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
39. 中華人民共和國 廣東省 廣州市 黃埔區 知識城 新能源新材料及 智能芯片園區 改革大道以西與 人才大道以北 一處工業設施	該物業包括一處佔地面積為約283,504平方米之工業設施的自用部分，上蓋各種建築物及構築物於2022年至2025年間分階段落成。 該等建築物主要包括車間、倉庫、宿舍及食堂。 該物業之總建築面積約為503,183.22平方米。 該物業已按不同條款獲授土地使用權作工業用途。其中一幅土地的土地使用年期由2020年11月27日起至2070年11月26日止，為期50年，而另一幅土地尚未釐定。	建築面積約154,450.17平方米之部分物業受多項租期相同的集團內租約所規限，屆滿日期均為2025年12月31日，總月租為人民幣1,831,739.46元，包括增值稅，但不包括管理費及其他費用。 該物業餘下部分現時由業主自用，作生產、倉庫及附屬宿舍用途。	223,300,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 223,300,000元 或港幣 241,200,000元)

附註：

- 根據廣州市規劃和自然資源局簽發日期均為2020年12月24日之兩份不動產權證 — 粵(2020)廣州市不動產權第06419969號及第06419970號，該物業總佔地面積216,961平方米之土地使用權已獲授予創維集團智能科技有限公司(「創維智能科技」)，年期由2020年11月27日起至2070年11月26日止，為期50年，作工業用途。
- 餘下土地部分總佔地面積為63,546平方米，創維智能科技已與廣州市規劃和自然資源局訂立一份國有土地使用權出讓合同(即穗國地出合440116-2021-000037號)，以取得土地使用權。據 貴集團告知，所有土地補價經已結付，並有待正式發出業權證明書。
- 創維智能科技為 貴公司之全資附屬公司。

- (4) 吾等並無賦予該物業總建築面積為503,183.22平方米之建築物任何商業價值，原因是該等建築物尚未獲授正式業權證明書。僅作參考用途，倘該等建築物已獲授所有相關業權證明書，其價值(不包括土地，按100%基準計算)將為人民幣1,314,900,000元。
- (5) 吾等並無賦予總建築面積為63,546平方米之餘下土地部分任何商業價值，原因是其尚未獲授正式業權證明書。僅作參考用途，倘該土地已獲授所有相關業權證明書，其價值將為人民幣157,000,000元。
- (6) 具備兩年房地產估值經驗之估值師饒思哲已於2025年3月28日視察該物業。
- (7) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- a. 除上文附註4及附註5所述者外，創維智能科技擁有該物業之法定業權，有權於餘下土地使用權期限期間佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權，而無須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 經創維智能科技確認，其未能就附註4及附註5所述之該等樓宇及土地取得所需之業權證明書；
 - c. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；及
 - d. 於第06419969及06419970號證書項下持有之部分標的土地受一項以交通銀行股份有限公司深圳分行、中國建設銀行股份有限公司廣州海珠支行及中國光大銀行股份有限公司廣州分行為受益人之抵押所規限，最高貸款金額為人民幣1,600,000,000元。除上述抵押外，該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

			於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
物業	概況及年期	使用情況	
40. 中華人民共和國 江蘇省 揚州市 江都區 沿江開發區 興港路295號 一處工業設施	該物業包括一處佔地面積約為 92,732平方米的工業設施，上蓋 各種建築物及構築物約於2007年 至2021年期間分階段落成。 該等建築物主要包括車間及附屬 辦公室。 該物業之總建築面積約為 30,559.63平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期 將於2057年8月15日屆滿，為期 50年，作工業用途。	該物業現時由業主 自用，作生產及附 屬辦公室用途。	145,000,000 (貴集團應佔 68.97%權益： 人民幣 100,000,000元 或港幣 108,000,000元)

附註：

- (1) 根據揚州市自然資源和規劃局簽發日期為2022年7月5日之一份不動產權證——蘇(2022)江都區不動產權第0050141號，該物業佔地面積92,732平方米之土地使用權已獲授予江蘇迅維電子科技有限公司(「江蘇迅維」)，年期將於2057年8月15日屆滿，為期50年，作工業用途；而該物業總建築面積為30,559.63平方米之房屋所有權均合法歸屬於江蘇迅維。
- (2) 江蘇迅維為 貴公司擁有68.97%權益之附屬公司。
- (3) 具備十五年房地產估值經驗之估值師羅彬瑋已於2025年4月3日視察該物業。
- (4) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 江蘇迅維擁有該物業之法定業權，有權於餘下土地使用權期限期間佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權，而無須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；及
 - c. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

物業	概況及年期	使用情況	於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
41. 中華人民共和國 廣東省 惠州市 仲愷潼湖生態智慧區 梧村河東片區 一處工業設施	該物業包括一處工業設施的A至E階段，總佔地面積為約200,917平方米。 該等建築物主要包括車間、倉庫、附屬辦公室、宿舍及食堂。 該物業A、B及C階段之總建築面積約為402,329.33平方米。 該物業D階段之總規劃建築面積約為187,547.68平方米。 該物業已獲授年期長短不同的土地使用權，最遲屆滿日期為2073年2月16日，作工業用途。	A、B及C階段之部分物業受一項集團內租約所規限，租期由2025年1月1日起至2025年12月31日止，總月租為人民幣1,912,031.82元，包括增值稅，但不包括管理費及其他費用。 該物業A、B及C階段的餘下部分現時由業主自用，作生產、附屬辦公室及倉庫用途。 該物業D階段現時仍在建，預期將於2027年2月前完工。 截至估值日期，E階段尚未動工。	535,800,000 (貴集團應佔 52.55%權益： 人民幣 281,600,000元 或港幣 304,100,000元)

附註：

- (1) 根據惠州市國土資源局及惠州市自然資源局不動產登記中心簽發之四份不動產權證，該物業之土地使用權已獲授予惠州創維數字技術有限公司(「惠州創維數字技術」)，作工業用途，詳情如下：

證書編號	簽發日期	土地使用權屆滿日期	佔地面積 (平方米)
粵(2025)惠州市不動產權 第505676號	2025年2月21日	2071年6月27日	50,519
粵(2021)惠州市不動產權 第5049424號	2021年10月20日	2071年6月27日	30,836
粵(2021)惠州市不動產權 第5049425號	2021年10月20日	2071年6月27日	31,287
粵(2022)惠州市不動產權 第5059040號	2022年11月3日	2072年2月24日	41,401
粵(2023)惠州市不動產權 第5048738號	2023年5月15日	2072年2月24日	46,874
總計			200,917

- (2) 根據惠州市自然資源局簽發日期為2025年2月21日之不動產權證，該物業總建築面積為136,858.40平方米之土地使用權及房屋所有權均合法歸屬於惠州創維數字技術。
- (3) 根據惠州市國土資源局簽發日期為2022年4月25日建設用地規劃許可證地字第441302(2021)50018號，該物業D階段總佔地面積為41,401平方米之建議土地用途已獲批准。
- (4) 根據惠州市自然資源局簽發日期均為2023年12月22日之7份建設工程規劃許可證建字第4413022023GG0583311、4413022023GG0584314、4413022023GG0585312、4413022023GG0586358、4413022023GG0587385、4413022023GG0588367及4413022023GG0590357號(仲愷高新技術產業開發區)，該物業總規劃建築面積為187,547.68平方米之建議發展項目已獲批准。
- (5) 根據惠州仲愷高新區管理委員會(城鄉建設和綜合執法局)簽發之建築工程施工許可證第441352202405140101號，該物業總規劃建築面積為187,547.68平方米之建設項目已獲批准。
- (6) 據 貴集團告知，該物業D階段之總建築成本預算約為人民幣412,010,000元，其中約人民幣369,200,000元於截至估值日期尚未產生。
- (7) 僅作參考用途，倘該物業D階段於截至估值日期已落成，則其價值(按100%基準計算)將為人民幣606,500,000元。
- (8) 惠州創維數字技術為 貴公司擁有52.55%權益之附屬公司。
- (9) 吾等並無賦予該物業總建築面積為265,470.93平方米之部分建築物任何商業價值，原因是其尚未獲授正式業權證明書。僅作參考用途，倘該等建築物已獲授所有相關業權證明書，其價值(不包括土地，按100%基準計算)將為人民幣619,700,000元(不包括在上述報告的價值內)。

- (10) 具備四年房地產估值經驗之估值師林堅鎮已於2025年4月1日視察該物業。
- (11) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- a. 惠州創維數字技術擁有該物業之法定業權，有權於餘下土地使用權期限期間佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權，而無須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 上述批文及許可證均屬有效，且未被撤銷、修訂或廢止；及
 - c. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

			於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
物業	概況及年期	使用情況	
42. 中華人民共和國 天津市 西青經濟開發區 賽達三支路10號 一處工業設施	該物業包括一處佔地面積約為 26,159.2平方米的工業設施，上蓋 各種建築物及構築物約於2013年 落成。 該等建築物主要包括車間及附屬 辦公室。 該物業之總建築面積約為17,690.01 平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期 將於2059年7月1日屆滿，作工業 用途。	該物業現時由業主 自用，作生產及附 屬辦公室用途。	84,900,000 (貴集團應佔 44.14%權益： 人民幣 37,500,000元 或港幣 40,500,000元)

附註：

- (1) 根據天津市房管局簽發日期為2013年7月23日之一份不動產權證—房地證津字第111011311879號，該物業佔地面積261,59.2平方米之土地使用權已獲授予天津市百利溢通電泵有限公司(「天津市百利溢通電泵」)，年期將於2059年7月1日屆滿，作工業用途；而該物業總建築面積為17,690.01平方米之房屋所有權合法歸屬於天津市百利溢通電泵。
- (2) 天津市百利溢通電泵為 貴公司擁有44.14%權益之附屬公司。
- (3) 具備五年房地產估值經驗之估值師陳淑婷已於2025年3月18日視察該物業。
- (4) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 天津市百利溢通電泵擁有該物業之法定業權，有權於餘下土地使用權期限期間佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權，而無須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；及
 - c. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

物業	概況及年期	使用情況	於2025年
			2月28日 現況下的市值 人民幣元
43. 中華人民共和國 廣東省 江門市 鶴山市 鶴山工業城C區 一處工業設施	該物業包括一處工業設施，總佔 地面積為約115,963.61平方米。 該物業主要包括車間、警衛室、 宿舍及食堂。 該物業之總建築面積約為 87,884.04平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期 由2021年6月11日起至2071年6月 10日止，為期50年，作工業用途。	該物業已於2022年 12月完工。 該物業受多份租期 不同之租約所規 限，其中最遲屆滿 日期為2028年6月1 日，總月租為人民 幣39,520.00元，包 括增值稅，但不包 括管理費及其他費 用。	67,300,000 (貴集團應佔 80%權益： 人民幣 53,800,000元 或港幣 58,100,000元)

附註：

- (1) 根據江門市不動產登記中心簽發日期為2021年8月13日之一份不動產權證 — 粵(2021)鶴山市不動產權第0048511號，該物業佔地面積115,963.61平方米之土地使用權已獲授予江門創維顯示科技有限公司(「江門創維顯示科技」)，年期由2021年6月11日起至2071年6月10日止，為期50年，作工業用途。
- (2) 根據鶴山市自然資源局簽發日期為2021年7月13日之一份建設用地規劃許可證 — 地字第440784202100083號，標的地盤總佔地面積為115,963.61平方米之建議土地用途已獲批准。
- (3) 根據鶴山市住房和城鄉建設局簽發日期為2021年10月12日之一份建築工程施工許可證建字第440784202110120301號，該物業總規劃建築面積為87,630.22平方米之建設項目已獲批准。

- (4) 根據鶴山市自然資源局簽發的八份建設工程規劃許可證，該物業總規劃面積為87,884.04平方米之間以發展項目已獲批准，詳情如下：

許可證(建字第號)	簽發日期	部分	建築面積 (平方米)
440784202100260號	2021年7月27日	車間	68,291.50
440784202100294號	2021年7月27日	宿舍	8,360.96
440784202100295號	2021年7月27日	配電室	4,607.59
440784202100299號	2021年7月27日	警衛室	47.47
440784202100298號	2021年7月27日	警衛室	47.01
440784202100297號	2021年7月27日	危險品儲存	34.56
440784202200070號	2022年3月25日	電力室	131.76
440784202100293號	2021年7月27日	食堂及功能室	6,363.19
總計			87,884.04

- (5) 吾等並無賦予該物業總建築面積為87,884.04平方米之部分建築物任何商業價值，原因是其尚未獲授正式業權證明書。僅作參考用途，倘該等建築物已獲授所有相關業權證明書，其價值(不包括土地，按100%基準計算)將為人民幣201,300,000元(不包括在上述報告的價值內)。
- (6) 江門創維顯示科技為 貴公司擁有80%權益之附屬公司。
- (7) 具備十五年房地產估值經驗之估值師羅彬璋已於2025年4月2日視察該物業。
- (8) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 除上文附註5所述者外，江門創維顯示科技擁有該物業之法定業權，有權於餘下土地使用權期限期間佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權，而無須再支付任何土地補價或相關費用；
 - 經江門創維顯示科技確認，其未能就附註5所述之該等樓宇取得所需之業權證明書；
 - 該等租賃協議並未於相關房產管理局登記，但未登記並不會影響該等租賃協議之效力及江門創維顯示科技於該等租賃協議項下之權利。然而，相關房產管理局或會要求江門創維顯示科技於指定時限內進行登記，如未按時完成登記或會處以罰款。經 貴公司確認，彼等並無因未登記而受到當地政府機關處罰，而未登記不會對 貴公司之經營及營業額造成重大影響；
 - 上述批文及許可證均屬有效，且未被撤銷、修訂或廢止；及
 - 該物業須受一項以中國光大銀行江門分行為受益人之抵押所規限，抵押期限自2022年4月27日起至2032年4月27日止，最高貸款金額為人民幣220,000,000元。除上述抵押外，該物業不受任何擔保、抵押、止贖權或其他第三方權利所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

			於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
物業	概況及年期	使用情況	
44. 中華人民共和國 湖北省 武漢市 東西湖區 團結大道以南與新城 十八路以東 創維武漢Mini LED 顯示科技產業項目	該物業包括一處擬建工業 設施，佔地面積為約218,487.96 平方米。 該物業第一期之總規劃建築面 積約為155,539.16平方米。 該物業已獲授土地使用權，年 期將於2072年1月18日屆滿， 作工業用途。	該物業於截至估值 日期仍在建，預期 將於2025年5月前 完工。	549,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 549,000,000元 或港幣 592,900,000元)

附註：

- 根據武漢市不動產登記中心簽發日期為2022年1月25日之不動產權證 — 鄂(2022)武漢市不動產權第0004954號，該物業佔地面積218,487.96平方米之土地使用權已獲授予武漢創維平面科技有限公司(「武漢創維平面科技」)，年期將於2072年1月18日屆滿，作工業用途。
- 根據武漢市東西湖區自然資源和規劃局簽發日期為2021年11月24日之一份建設用地規劃許可證 — 地字第武自規(東)地[2021] 071號，標的地盤總佔地面積為218,487.96平方米之建議土地用途已獲批准。
- 根據武漢市東西湖區自然資源和規劃局簽發日期為2022年3月9日之一份建設工程規劃許可證建字第武自規(東)建[2022] 017號，該物業總規劃建築面積為267,465.76平方米之建議發展項目已獲批准。
- 根據武漢市東西湖區行政審批局簽發日期為2022年5月19日之一份建築工程施工許可證第420112202205190101號，該物業總規劃建築面積為155,539.16平方米之建設項目已獲批准。
- 據 貴集團告知，該物業之總建築成本預算約為人民幣508,400,000元，其中約人民幣10,950,000元於截至估值日期尚未產生。
- 僅作參考用途，倘該物業第一期於截至估值日期已落成，則其價值(按100%基準計算)將為人民幣559,900,000元。
- 武漢創維平面科技為 貴公司之全資附屬公司。

- (8) 具備十二年房地產估值經驗之估值師胡銀玲已於2025年4月2日視察該物業。
- (9) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- a. 武漢創維平面科技擁有該物業之法定業權，有權於餘下土地使用權期限期間佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權，而無須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 上述批文及許可證均屬有效，且未被撤銷、修訂或廢止；及
 - c. 該物業須分別受兩項以交通銀行武漢東西湖支行為受益人之抵押所規限，抵押期限自2022年9月1日起至2028年9月1日止，最高貸款金額為人民幣92,100,000元，以及以交通銀行武漢東西湖支行為受益人之抵押所規限，抵押期限自2022年9月1日起至2028年9月1日止，最高貸款金額為人民幣500,000,000元。除上述抵押外，該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

物業	概況及年期	使用情況	於2025年 2月28日
			現況下的市值 人民幣元
45. 中華人民共和國 廣東省 惠州市 仲愷高新區 潼僑鎮 一處工業設施	該物業包括一處擬建工業設施， 總佔地面積為約38,361平方米。 該物業之總建築面積約為62,220.99 平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期 均將於2072年7月28日屆滿，作 工業用途。	截至估值日期，該 物業結構上已完 工，有待辦理認證 手續。	44,500,000 (貴集團應佔 88.6%權益： 人民幣 39,400,000元 或港幣 42,600,000元)

附註：

- (1) 根據惠州市不動產登記中心簽發日期均為2022年9月29日之兩份不動產權證 — 粵(2022)惠州市不動產權第5047720及5047721號，該物業總佔地面積38,361平方米之土地使用權已獲授予創維智能裝備(惠州)有限公司(「創維智能裝備惠州」)，年期均將於2072年7月28日屆滿，作工業用途。
- (2) 根據住房和城鄉規劃建設局簽發之以下四份建設工程規劃許可證，該物業總規劃建築面積為62,220.99平方米之建議發展項目已獲批准。

證書編號(建字第)	簽發日期	擬建建築面積 (平方米)
441302 (2022) 60534 號	2022年10月12日	44,378.45
441302 (2022) 60535 號	2022年10月12日	14,600.99
441302 (2022) 60536 號	2022年10月12日	3,063.29
441302 (2022) 60537 號	2022年10月12日	178.26
總計		62,220.99

- (3) 根據惠州市國土資源局簽發日期為2022年9月16日之一份建設用地規劃許可證地字第441302(2022)50068號，標的地盤總佔地面積為34,773平方米之建議土地用途已獲批准。
- (4) 根據惠州市住房和城鄉規劃建設局(仲愷高新技術產業開發區)簽發日期為2022年12月13日之一份建築工程施工許可證 — 第441352202212130101號，該物業總規劃建築面積為62,220.99平方米之建議發展項目已獲批准。

- (5) 創維智能裝備惠州為 貴公司擁有88.6%權益之附屬公司。
- (6) 具備四年房地產估值經驗之估值師林堅鎮已於2025年4月1日視察該物業。
- (7) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- a. 創維智能裝備惠州擁有該物業之法定業權，有權於餘下土地使用權期限期間佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權，而無須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 上述批文及許可證均屬有效，且未被撤銷、修訂或廢止；
 - c. 該物業須受一項以中國光大銀行惠州分行為受益人之抵押所規限，抵押期限自2023年3月21日起至2033年3月20日止，最高貸款金額為人民幣260,000,000元。除上述抵押外，該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收；及
 - d. 根據證書粵(2022)惠州市不動產權第5047721號，標的地塊的建設自2022年10月29日起已超過合同開工截止日期超過一年，構成違反土地使用權出讓合同第16條及中國城市房地產管理法第26條，除非因不可抗力、政府施加的延誤或必要的準備工作而導致的情況，倘在規定的開工日期後兩年內未開始建設，則該土地將面臨政府收回的風險。根據公司於2025年2月26日提交的延期提案所記載，因資金限制及設計尚未落實，與當地政府持續談判旨在通過延長時間表或潛在土地重新分配安排來解決此延遲的第二階段開發。

估值報告

物業	概況及年期	使用情況	於2025年
			2月28日 現況下的市值 人民幣元
46. 中華人民共和國 廣東省 惠州市 仲愷高新區 陳江街道 南華路80號 一處工業設施	該物業包括一處佔地面積約為 48,204.80平方米的工業設施，上 蓋各種建築物及構築物約於2012 年落成。 該等建築物主要包括車間、倉庫、 食堂及宿舍。 該物業之總建築面積約為42,937.92 平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期 將於2052年12月29日屆滿，作工 業用途。	該物業現時由業主 自用，作生產、倉 庫及宿舍用途。	115,100,000 (貴集團應佔 52.55%權益： 人民幣 60,500,000元 或港幣 65,300,000元)

附註：

- (1) 根據惠州市規劃和自然資源局簽發日期為2013年3月5日之一份國有土地使用權證 — 惠府國用(2013)第13021850039號，該物業佔地面積48,204.8平方米之土地使用權已獲授予創維液晶器件(深圳)有限公司(「創維液晶器件深圳」)，年期將於2052年12月29日屆滿，作工業用途。
- (2) 根據惠州市房產管理局簽發日期均為2012年12月17日之七份房屋土地所有權證 — 粵房地權證惠州字第1100159687、1100159688、1100159689、1100159691、1100159692、110015693及1100159694號，該物業總建築面積為42,937.92平方米之房屋所有權合法歸屬於創維液晶器件深圳。
- (3) 創維液晶器件深圳為 貴公司擁有52.55%權益之附屬公司。
- (4) 具備四年房地產估值經驗之估值師林堅鎮已於2025年4月1日視察該物業。

- (5) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- a. 創維液晶器件深圳擁有該物業之法定業權，有權於餘下土地使用權期限期間佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權，而無須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；及
 - c. 經 貴公司確認，該物業已被廣東金龍機電有限公司(「廣東金龍」)申請查封(查封文件編號：(2024)粵1971執保14980號)。

此外，根據廣東省東莞市第一人民法院簽發的民事判決(2024)粵1971民初15114號，以及廣東金龍與創維液晶器件深圳於2024年12月6日簽署的有關合同爭議的和解協議，創維液晶器件深圳已承諾全額及準時支付廣東金龍本金總額人民幣25,152,140.26元及一審訴訟費用人民幣181,074.41元。廣東金龍應於收到創維液晶器件深圳的全額付款及銀行承兌匯票實際清算後的五個工作日內向法院申請解除相關查封。

經 貴集團確認，創維液晶器件深圳已發出銀行承兌匯票。該物業預期將於2025年7月底前解封。

估值報告

			於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
物業	概況及年期	使用情況	
47. 中華人民共和國 河南省 鄭州市 中牟縣 萬灘鎮 鎮興大道北側及 環湖路南側 生態城一號院 多個住宅單位及 停車位	該物業包括約於2024年落成之住宅發展項目內的三個住宅單位及兩個停車場。 該物業住宅單位之總建築面積約為267.98平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期於2088年5月5日屆滿，作市區住宅用途。	該物業現時由業主佔用作住宅和停車用途。	2,460,000 (貴集團應佔 70%權益： 人民幣 1,720,000元 或港幣 1,860,000元)

附註：

- (1) 根據中牟縣市資源局簽發日期均為2025年1月7日之兩份房屋所有權證——粵(2025)中牟縣不動產權第0001578及00015789號，該物業總建築面積為267.98平方米之房屋所有權均合法歸屬於深圳安時達技術服務有限公司(「深圳安時達技術服務」)。
- (2) 深圳安時達技術服務為 貴公司擁有70%權益之附屬公司。
- (3) 具備四年房地產估值經驗之估值師林堅鎮已於2025年3月26日視察該物業。
- (4) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 深圳安時達技術服務擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 經深圳安時達技術服務確認，尚未取得停車位之完整業權。深圳安時達技術服務應向政府支付若干土地補價及相關費用，以取得該物業之完整業權。於結清上述土地補價及費用之前，該物業不得轉讓、租賃或抵押。
 - c. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；及
 - d. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

			於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
物業	概況及年期	使用情況	
48. 中華人民共和國 廣東省 深圳市 光明區 觀光路北側及廣深港 高速鐵路線東側 華強創意產業園 三期5棟C座 7至9層	該物業包括約於2019年落成之 20層高研發大樓7樓的27個單位。 該物業之總建築面積約為4,876.52 平方米。 該物業已獲授土地使用權，年 期由2013年6月26日起至2043年 6月25日止，為期30年，作工業 用途。	該物業現時由業主 佔用作研發用途。	45,800,000 (貴集團應佔 70%權益： 人民幣 32,100,000元 或港幣 34,700,000元)

附註：

- (1) 根據27份房地產所有權證 — 粵(2023)深圳市不動產權第0638362、0638276、0638353、0638369、0638368、0638377、0638392、0638401、0638407、0638467、0638465、0638458、0638449、0638539、0638445、0638443、0638431、0638421、0638101、0638104、0638108、0638109、0638105、0638111、0638110、0638195及0638176號，該物業總建築面積為4,876.52平方米之土地使用權(作工業用途)及房屋所有權(作研發用途)合法歸屬於深圳創維光伏科技有限公司(「深圳創維光伏科技」)。
- (2) 該物業自登記日期起五年內不得轉讓，而五年後轉讓的應按有關規定辦理。
- (3) 深圳創維光伏科技為 貴公司擁有70%權益之附屬公司。
- (4) 具有十二年房地產估值經驗之估值師胡銀玲已於2025年3月28日視察該物業。
- (5) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 深圳創維光伏科技擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；

- b. 該物業之實際用途並不符合相關業權證明書所述之計劃用途，因此，深圳創維光伏科技面臨因未按計劃用途使用該物業而受到相關政府機關處罰之風險。經 貴公司確認，彼等並無因按現有用途使用有關物業而受到當地政府機關處罰。此外，甚少出現對未按計劃用途使用有關物業的物業業主採取相關強制行動的情況。因此，深圳創維光伏科技因土地用途違規而被處罰的可能性相對而言極低，且 貴公司亦確認，上述情況不會對 貴公司之經營及營業額造成重大影響；及
- c. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

物業	概況及年期	使用情況	於2025年 2月28日
			現況下的市值 人民幣元
49. 中華人民共和國 廣東省 深圳市 光明區 馬田街道 光明西環大道及 竹田路交匯處 西北側一處 擬建工業設施	該物業包括一處擬建工業設施， 總佔地面積為約63,930.84平方米。 該物業之總規劃建築面積約為 319,049平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期 由2024年7月12日起至2054年7月 11日止，為期30年，作工業用途。	該物業於截至估值 日期仍在建，預期 將於2027年4月前 完工。	無提供 商業價值 (貴集團應佔 70%權益：無)

附註：

- 根據日期為2024年10月29日之不動產權證，該物業總佔地面積63,930.84平方米之土地使用權已授予深圳創維光伏科技有限公司(「深圳創維光伏科技」)，年期由2024年7月12日起至2054年7月11日止，為期30年，作工業用途。根據上述業權證明書，該物業不得轉讓。
- 根據深圳市規劃和自然資源局簽發日期為2024年7月15日之建設用地規劃許可證地字第4403112204YG0057448號，標的地盤佔地面積為63,930.84平方米之建議土地用途以獲批准。
- 根據深圳市規劃和自然資源局簽發日期為2024年8月27日及2024年9月26日之兩份建設工程規劃許可證建字第4403112024GG0170493及4403112024GG0193467號，該物業總規劃建築面積為319,049平方米之建議發展項目已獲批准。
- 根據深圳市光明區住房和建設部簽發之三份建築工程施工許可證，該物業佔地面積為63,930.84平方米之建設項目已獲批准如下：

證書編號	簽發日期	施工範圍
2406-440311-04-01-99921301號	2024年8月28日	挖掘支援、土方工程
2406-440311-04-01-99921302號	2024年9月11日	地基
2406-440311-04-01-99921303號	2024年9月30日	地基

- 據貴集團告知，該物業之總建築成本預算約為人民幣665,300,000元，其中約人民幣633,900,000元於截至估值日期尚未產生。

- (6) 吾等並無賦予該物業任何商業價值，原因是其無權根據相關業權文件予以轉讓。僅作參考用途，基於該物業可於繳付額外土地補價後自由轉讓為基準計算，該物業之價值(按100%基準計算)將為人民幣156,500,000元。
- (7) 深圳創維光伏科技為 貴公司擁有70%權益之附屬公司。
- (8) 具備十二年房地產估值經驗之估值師胡銀玲已於2025年3月28日視察該物業。
- (9) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- a. 深圳創維光伏科技擁有該物業之法定業權；
 - b. 上述批文及許可證均屬有效，且未被撤銷、修訂或廢止；及
 - c. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

			於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
物業	概況及年期	使用情況	
50. 中華人民共和國 江蘇省 溧水區 經濟開發區 團山西路26-1號 文匯苑 百貨公司	該物業包括一處名為「文匯苑」的 商住綜合發展項目內的商業綜合 大樓，佔地面積為約133,192.2平 方米。標的大樓已於2023年1月落 成。 該物業之總建築面積約為20,787.39 平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期 由2016年8月10日起至2056年8月 9日止，為期40年，作其他商業服 務用途。	該物業受與 貴集 團一名關連人士 訂立的租約規限， 租期由2024年1月 1日起至2024年12 月31日止，為期一 年，月租為人民幣 217,584元，不包括 增值稅、管理費及 其他費用。	162,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 162,000,000元 或港幣 175,000,000元)

附註：

- (1) 根據南京市規劃和自然資源局簽發日期為2023年4月7日之不動產權證 — 蘇(2023)寧(立)不動產權證字第0005997號，該物業佔地面積為133,192.20平方米之土地使用權獲授予南京維恒置業有限公司(「南京維恒」)，年期由2016年8月10日起至2056年8月9日止，為期40年，作其他商業及服務用途；而該物業總建築面積為20,787.39平方米之房屋所有權合法歸屬於南京維恒，作商業及服務(商場)用途。
- (2) 根據南京市住房保障和房產局簽發日期為2022年4月22日之預售許可證第0225004號，標的發展項目之預售已獲批准。
- (3) 南京維恒為 貴公司之全資附屬公司。
- (4) 具備五年房地產估值經驗之估值師陳淑婷已於2025年4月3日視察該物業。
- (5) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 南京維恒擁有該物業之法定業權；
 - b. 上述批准及許可證均已生效，且未被撤銷、修訂或廢止；

- c. 該租賃協議並未於相關房產管理局登記，但未登記並不會影響該租賃協議之效力及南京維恆於該租賃協議項下之權利。然而，相關房產管理局或會要求南京維恆於指定時間內進行登記，如未按時完成登記或會處以罰款。經 貴公司確認，彼等並無因未登記而受到當地政府機關處罰，而未登記不會對 貴公司之經營及營業額造成重大影響；及
- d. 該物業須受一項以中國建設銀行呼和浩特分行為受益人之抵押所規限，抵押期限自2023年4月28日起至2026年4月28日止，最高貸款金額為人民幣520,000,000元。除上述抵押外，該物業不受任何其他擔保、抵押、止贖權或其他第三方權利所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

第二類 — 貴集團於中國大陸持作投資之物業

物業	概況及年期	使用情況	於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
51. 中華人民共和國 四川省 成都市 雙流區 西南航空港 經濟開發區 騰飛二路539號 一處工業設施 之部分	該物業包括一處佔地面積約為139,910.04平方米的工業設施之出租部分，上蓋各種建築物及構築物於2010年至2012年期間分階段落成。 該等建築物主要包括車間、倉庫、附屬辦公室、宿舍及食堂。 該物業的總建築面積約為84,679.23平方米，其中出租部分的總建築面積約為49,177.60平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期由2020年2月27日起至2040年2月26日止，為期20年，作工業用途。	該物業受多份租期不同之租約所規限，其中最遲屆滿日期為2026年5月19日，總月租為人民幣1,082,160.65元，包括增值稅及管理費，但不包括其他費用。	32,500,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 32,500,000元 或港幣 35,100,000元)

附註：

- (1) 根據成都市規劃和自然資源局簽發日期為2020年3月3日之國有土地使用權證 — 川(2020)雙流區不動產權證第0005894號，該物業之土地使用權獲授予成都創維，年期由2020年2月27日起至2040年2月26日止，為期20年，作工業用途。
- (2) 成都創維於2020年2月6日根據成都市雙流區規劃和自然資源局與成都創維訂立之國有土地使用權出讓合約510116-2020-C-002(雙)收購整項物業之土地使用權，代價為人民幣46,799,917.30元。

- (3) 吾等並無賦予該物業總建築面積為49,177.60平方米之建築物任何商業價值，原因是其尚未獲授正式業權證明書。僅作參考用途，倘該等建築物已獲授所有相關業權證明書，其價值(不包括土地，按100%基準計算)將為人民幣98,200,000元(不包括在上述報告的價值內)。
- (4) 具有十二年房地產估值經驗之估值師胡銀玲已於2025年3月26日視察該物業。
- (5) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- a. 成都創維擁有該物業土地部分的法定業權，有權於餘下土地使用權期限期間佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權，而無須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 經成都創維確認，其未能就附註3所述該等樓宇取得所需之業權證明書；
 - c. 由於 貴公司無法提供標的建築物之相關業權文件，因此其無法確認成都創維與承租人訂立之租賃協議是否有效。倘成都創維無權根據租賃協議出租該物業，則該等租賃協議存在可能會被視為無效之潛在風險；
 - d. 該等租賃協議並未於相關房產管理局登記，但未登記並不會影響該等租賃協議之效力及成都創維於該等租賃協議項下之權利。然而，相關房產管理局或會要求成都創維於指定時限內進行登記，如未按時完成登記或會處以罰款。經 貴公司確認，彼等並無因未登記而受到當地政府機關處罰，而未登記不會對 貴公司之經營及營業額造成重大影響；
 - e. 該物業之實際用途並不符合相關業權證明書所述之計劃用途，因此，成都創維面臨因未按計劃用途使用該物業而受到相關政府機關處罰之風險。經 貴公司確認，彼等並無因按現有用途使用有關物業而受到當地政府機關處罰。此外，甚少出現對未按計劃用途使用有關物業的物業業主採取相關強制行動的情況。因此，成都創維因土地用途違規而被處罰的可能性相對而言極低，且 貴公司亦確認，上述情況不會對 貴公司之經營及營業額造成重大影響；及
 - f. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

			於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
物業	概況及年期	使用情況	
52. 中華人民共和國 四川省 成都市 錦江區 東大街芷泉段 229號1幢2單元 20樓2001至2006室	該物業包括一幢約於2009年落成之35層高辦公大樓(外加三層地庫)20樓之六個辦公室單位。 該物業之總建築面積約為803平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期於2046年3月16日屆滿，作其他商業及服務用途。	該物業受多份租期不同之租約所規限，其中最遲屆滿日期為2026年9月6日，總月租為人民幣50,617元，包括增值稅及管理費，但不包括其他費用。	10,100,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 10,100,000元 或港幣 10,900,000元)

附註：

- (1) 根據成都市國土資源局簽發日期均為2015年5月28日之六份國有土地使用權證 — 錦國用(2015)第504024、504026、504027、504029、504030及504031號，該物業之土地使用權已授予成都創維，年期於2046年3月16日屆滿，作其他商業及服務用途。
- (2) 根據成都市城鄉房產管理局簽發日期均為2015年5月27日之六份房屋所有權證 — 成房權證監證字第4435922、4435923、4435928、4435942、4435945及4435946號，該物業總建築面積為803平方米之房屋所有權合法歸屬於成都創維。
- (3) 具備十二年房地產估值經驗之估值師胡銀玲已於2025年3月26日視察該物業。
- (4) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 成都創維擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；及
 - c. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

物業	概況及年期	使用情況	於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
53. 中華人民共和國 江蘇省 南京市 溧水區 溧水經濟開發區 濱淮大道96號 一處工業設施 之部分	該物業包括一處總佔地面積約為324,200.81平方米的工業設施之自用部分，上蓋各種建築物及構築物約於2014年至2022年期間落成。 該等建築物主要包括車間、研發中心、倉庫、宿舍及食堂。 標的物業的總建築面積約為291,236.19平方米，其中出租部分的總建築面積約為27,553.63平方米(包括無正式業權證明書之3,582.44平方米，詳見附註3)。 該物業已獲授年期長短不同的土地使用權，最遲屆滿日期為2067年8月10日，作工業用途。	該物業受多份租期不同之租約所規限，其中最遲屆滿日期為2025年12月31日，總月租為人民幣53,799.40元，包括增值稅及管理費用，但不包括其他費用。	62,700,000 (貴集團應佔 72.44%權益： 人民幣 45,400,000元 或港幣 49,000,000元)

附註：

- (1) 根據南京市規劃和自然資源局於2021年2月4日及2023年4月17日簽發的兩份不動產權證，該物業(即標的發展項目)的土地使用權及房屋所有權均合法歸屬於創維電器，詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	土地使用權 屆滿日期
蘇(2023)寧溧不動產權第0006617號	127,144.01	115,790.99	2067年8月10日
蘇(2021)寧溧不動產權第0001932號	197,056.80	163,910.50	2064年2月19日
總計	324,200.81	279,701.49	

- (2) 具有五年房地產估值經驗之估值師陳淑婷已於2025年4月2日視察該物業。
- (3) 吾等並無賦予該物業總建築面積為3,582.44平方米之部分建築物任何商業價值，原因是其尚未獲授正式業權證明書。僅作參考用途，倘該等建築物已獲授所有相關業權證明書，其價值(不包括土地，按100%基準計算)將為人民幣7,560,000元(不包括在上述報告的價值內)。
- (4) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 除上文附註3所述者外，創維電器擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - 創維電器與承租人訂立之租賃協議均為合法及可強制執行文件，對訂約各方均具有約束力；
 - 該等租賃協議並未於相關房產管理局登記，但未登記並不會影響該等租賃協議之效力及創維電器於該等租賃協議項下之權利。然而，相關房產管理局或會要求創維電器於指定時限內進行登記，如未按時完成登記或會處以罰款。經 貴公司確認，彼等並無因未登記而受到當地政府機關處罰，而未登記不會對 貴公司之經營及營業額造成重大影響；
 - 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；及
 - 該物業須受兩項抵押所規限，其中一項以江蘇銀行股份有限公司溧水支行為受益人，抵押期限自2024年10月10日起至2025年9月11日止，最高貸款金額為人民幣780,000,000元；另一項以招商銀行股份有限公司南京分行為受益人，抵押期限自2024年1月15日起至2027年1月14日止，最高貸款金額為人民幣269,760,000元。除上述抵押外，該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

			於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
物業	概況及年期	使用情況	
54. 中華人民共和國 內蒙古呼和浩特市 賽罕區 沙爾沁工業區 創新中路西側與 陽光大道北側 一處工業設施 之部分	該物業包括一處佔地面積約為 113,375平方米的工業設施之自用 部分。 該等建築物主要包括車間、倉 庫、附屬辦公室、宿舍及食堂。 該物業之總建築面積約為 80,006.01平方米，其中出租部分 之總建築面積約為15,517.00平方 米。 該物業已獲授予土地使用權， 年期由2019年8月7日起至2069年 8月7日止，為期50年，作工業用 途。	該物業受多份租期 不同之租約所規 限，其中最遲屆滿 日期為2025年12月 31日，總月租為人 民幣160,380元，包 括增值稅，但不包 括管理費及其他費 用。	37,300,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 37,300,000元 或港幣 40,300,000元)

附註：

- 根據土默特左旗自然資源局簽發日期為2021年3月26日之國有土地使用權證 — 蒙(2021)土默特左旗不動產權證第0003441號，該物業之土地使用權已授予內蒙古創維，年期由2019年8月7日起至2069年8月7日止，為期50年，作工業用途。
- 根據土默特左旗自然資源局簽發日期為2023年4月11日之八份不動產權證 — 蒙(2023)土默特左旗不動產權第0003282、0003285、0003287、0003286、0000207、0003284、0000208及0003283號，該物業總建築面積為80,006.01平方米之土地使用權及房屋所有權均合法歸屬於內蒙古創維，詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	土地使用權 屆滿日期
蒙(2023)土默特左旗不動產權第0003282號		4,979.87	2069年8月7日
蒙(2023)土默特左旗不動產權第0003285號		4,927.08	2069年8月7日

證書編號	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	土地使用權 屆滿日期
蒙(2023)土默特左旗不動產權第0003287號	113,375	3,153.41	2069年8月7日
蒙(2023)土默特左旗不動產權第0003286號		27,899.57	2069年8月7日
蒙(2023)土默特左旗不動產權第0000207號		18,616.25	2069年8月7日
蒙(2023)土默特左旗不動產權第0003284號		9,155.57	2069年8月7日
蒙(2023)土默特左旗不動產權第0000208號		6,257.58	2069年8月7日
蒙(2023)土默特左旗不動產權第0003283號		5,016.68	2069年8月7日
總計	113,375	80,006.01	

- (3) 內蒙古創維為 貴公司之全資附屬公司。
- (4) 具有十五年房地產估值經驗之估值師羅彬璋已於2025年4月1日視察該物業。
- (5) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 內蒙古創維擁有該該物業土地部分之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - 該等租賃協議並未於相關房產管理局登記，但未登記並不會影響該等租賃協議之效力及內蒙古創維於該等租賃協議項下之權利。然而，相關房產管理局或會要求內蒙古創維於指定時限內進行登記，如未按時完成登記或會處以罰款。經 貴公司確認，彼等並無因未登記而受到當地政府機關處罰，而未登記不會對 貴公司之經營及營業額造成重大影響；
 - 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；及
 - 該物業須受一項以中國建設銀行呼和浩特分行為受益人之抵押所規限，抵押期限自2023年4月28日起至2026年4月28日止，最高貸款金額為人民幣520,000,000元。除上述抵押外，該物業不受任何擔保、抵押、止贖權或其他第三方權利所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

於2025年

2月28日

物業	概況及年期	使用情況	現況下的市值 人民幣元
----	-------	------	----------------

55. 中華人民共和國 廣東省 深圳市 南山區 深南大道南 創維大廈 之部分	該物業包括一幢18層高工業樓宇之出租部分，該工業樓宇約於2003年落成，地盤面積約為11,992.3平方米。 標的建築物之總建築面積約為60,916.85平方米，其中出租部分的總建築面積約為31,715.78平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期由1999年7月13日起至2049年7月12日止，為期50年，作工業用途。	該物業受多份租期不同之租約所規限，其中最遲屆滿日期為2028年11月30日，總月租為人民幣3,421,072元，包括增值稅，但不包括管理費及其他費用。	無提供商業價值 (貴集團應佔100%權益：無)
--	---	--	--------------------------------

附註：

- (1) 根據簽發日期為2003年7月25日之不動產權證 — 深房地字第4000120441號，該物業之土地使用權已獲授予RGB，年期自1999年7月13日起至2049年7月12日止，為期50年，作工業用途；而該物業總建築面積為60,916.85平方米(即標的發展項目)之房屋所有權則合法歸屬於RGB。根據上述業權證明書，標的土地歸類為非商品房，且該物業不得轉讓。
- (2) 吾等並無賦予該物業任何商業價值，原因是標的發展項目無權根據相關業權文件予以轉讓。僅作參考用途，按照自估值日期至該物業之土地使用權屆滿日期之預期租金收入(假設該物業已出租)折算，該物業之價值(即出租部分，包括土地及樓宇，按100%基準計算)將為人民幣507,500,000元。
- (3) 具有四年房地產估值經驗之估值師林堅鎮已於2025年4月2日視察該物業。
- (4) 吾等已獲提供由貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. RGB擁有該物業之法定業權；

- b. RGB與承租人訂立之租賃協議均為合法及可強制執行文件，對訂約各方均具有約束力；
- c. 該等租賃協議並未於相關房產管理局登記，但未登記並不會影響該等租賃協議之效力及RGB於該等租賃協議項下之權利。然而，相關房產管理局或會要求RGB於指定時限內進行登記，如未按時完成登記或會處以罰款。經 貴公司確認，彼等並無因未登記而受到當地政府機關處罰，而未登記不會對 貴公司之經營及營業額造成重大影響；
- d. 該物業之實際用途並不符合相關業權證明書所述之計劃用途，因此，RGB面臨因未按計劃用途使用該物業而受到相關政府機關處罰之風險。經 貴公司確認，彼等並無因按現有用途使用有關物業而受到當地政府機關處罰。此外，甚少出現對未按計劃用途使用有關物業的物業業主採取相關強制行動的情況。因此，RGB因土地用途違規而被處罰的可能性相對而言極低，且 貴公司亦確認，上述情況不會對 貴公司之經營及營業額造成重大影響；及
- e. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

			於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
物業	概況及年期	使用情況	
56. 中華人民共和國 廣東省 深圳市 寶安區 石岩街道 松白路 創維數字大廈 之部分	該物業包括一幢28層高研發中心之出租部分，該工業樓宇約於2016年落成，佔地面積約為20,392.85平方米。 標的物業之總建築面積約為60,685.09平方米，其中出租部分的總建築面積約為26,683.79平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期由2007年6月30日起至2057年6月29日止，作工業用途。	該物業受多份租期不同之租約所規限，其中最遲屆滿日期為2029年5月31日，總月租為人民幣1,632,474.5元，包括增值稅，但不包括管理費及其他費用。	218,800,000 (貴集團應佔 52.55%權益： 人民幣 115,000,000元 或港幣 124,200,000元)

附註：

- (1) 根據深圳市不動產登記中心簽發日期為2017年5月12日之不動產權證 — 粵(2017)深圳市不動產權第0072080號，該物業之土地使用權已獲授予創維數字技術，年期由2007年6月30日起至2057年6月29日止，作工業用途；而該物業總建築面積為60,685.09平方米(即標的發展項目)之房屋所有權則合法歸屬於創維數字技術，作研發及宿舍用途。根據上述業權證明書，該物業僅可整體轉讓。
- (2) 創維數字技術為 貴公司擁有52.55%權益之附屬公司。
- (3) 具有五年房地產估值經驗之估值師陳淑婷已於2025年3月27日視察該物業。
- (4) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 創維數字技術擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 創維數字技術與承租人訂立之租賃協議均為合法及可強制執行文件，對訂約各方均具有約束力；

- c. 該等租賃協議並未於相關房產管理局登記，但未登記並不會影響該等租賃協議之效力及創維數字技術於該等租賃協議項下之權利。然而，相關房產管理局或會要求創維數字技術於指定時限內進行登記，如未按時完成登記或會處以罰款。經 貴公司確認，彼等並無因未登記而受到當地政府機關處罰，而未登記不會對 貴公司之經營及營業額造成重大影響；
- d. 該物業之實際用途並不符合相關業權證明書所述之計劃用途，因此，創維數字技術面臨因未按計劃用途使用該物業而受到相關政府機關處罰之風險。經 貴公司確認，彼等並無因按現有用途使用有關物業而受到當地政府機關處罰。此外，甚少出現對未按計劃用途使用有關物業的物業業主採取相關強制行動的情況。因此，創維數字技術因土地用途違規而被處罰的可能性相對而言極低，且 貴公司亦確認，上述情況不會對 貴公司之經營及營業額造成重大影響；及
- e. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

物業	概況及年期	使用情況	於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
57. 中華人民共和國 四川省 遂寧市 國家級經濟技術 開發區 飛龍路36號 一處工業設施之部分	該物業包括一處總佔地面積約為 237,161.32平方米的工業設施之 出租部分，上蓋各種建築物及構 築物於2018年至2019年期間分階 段落成。 該等建築物主要包括車間及倉庫。 標的物業之總建築面積約為 134,058.96平方米，其中出租部分 的總建築面積約為37,994.12平方 米。	該物業受多份租期 不同之租約所規 限，其中最遲屆滿 日期為2026年12月 31日，總月租為人 民幣360,229.44元， 包括增值稅，但不 包括管理費及其他 費用。	100,300,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 100,300,000元 或港幣 108,300,000元)
	該物業已獲授年期長短不同的土 地使用權，最遲屆滿日期為2069 年4月2日，作工業用途。		

附註：

- (1) 根據遂寧市自然資源和規劃局簽發日期均為2020年1月10日之三份不動產權證 — 川(2020)遂寧市不動產權第0002933、0002934及0002935號，佔地面積為91,318.25平方米之部分物業之土地使用權已獲授予遂寧創維，年期由2017年1月20日起至2067年1月19日止，為期50年，作工業用途，而整項物業總建築面積為34,281.58平方米部分之房屋所有權則合法歸屬於遂寧創維。
- (2) 根據遂寧市自然資源和規劃局簽發日期均為2020年11月5日之另外六份不動產權證 — 川(2020)遂寧市不動產權第0061742、0061743、0061744、0061745、0061746及0061747號，佔地面積為145,843.07平方米之餘下部分物業之土地使用權已獲授予遂寧創維，年期由2019年4月3日起至2069年4月2日止，為期50年，作工業用途，而整項物業總建築面積為79,393.55平方米部分之房屋所有權則合法歸屬於遂寧創維。
- (3) 遂寧創維為 貴公司之全資附屬公司。

- (4) 吾等並無賦予該物業總建築面積為20,383.83平方米之部分標的建築物任何商業價值，原因是該等建築物尚未獲授正式業權證明書。僅作參考用途，倘該等建築物已獲授所有相關業權證明書，其價值(不包括土地，按100%基準計算)將為人民幣18,700,000元(不包括在上述報告的價值內)。
- (5) 具有十二年房地產估值經驗之估值師胡銀玲已於2025年3月26日視察該物業。
- (6) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- a. 除上文附註4所述者外，遂寧創維擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 經遂寧創維確認，其未能就附註4所述之該等建築物取得所需之業權證明書；
 - c. 該等租賃協議並未於相關房產管理局登記，但未登記並不會影響該等租賃協議之效力及遂寧創維於該等租賃協議項下之權利。然而，相關房產管理局或會要求遂寧創維於指定時限內進行登記，如未按時完成登記或會處以罰款。經 貴公司確認，彼等並無因未登記而受到當地政府機關處罰，而未登記不會對 貴公司之經營及營業額造成重大影響；
 - d. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；及
 - e. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

			於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
物業	概況及年期	使用情況	
58. 中華人民共和國 北京市 東城區 新中街18號院2號樓 14樓1401及1402室	該物業包括一幢約於2002年落成 之24層高大樓14樓之兩個單位。 該物業之總建築面積約為328.14 平方米。	該物業目前受兩份 租約所規限，到期 日分別為2025年3 月31日及2025年8 月14日。總月租為 人民幣250,000元， 包括增值稅，但不 包括管理費及其他 費用。	11,600,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 11,600,000元 或港幣 12,500,000元)

附註：

- (1) 根據北京市國土資源和房屋管理局簽發日期均為2004年3月1日之兩份房屋所有權證——京房權證東他字第B00339及B00340號，該物業總建築面積為328.14平方米之房屋所有權均合法歸屬於創維控股有限公司（「創維控股」）。
- (2) 創維控股為 貴公司之全資附屬公司。
- (3) 具有四年房地產估值經驗之估值師林堅鎮已於2025年4月3日視察該物業。
- (4) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 創維控股擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；
 - c. 該等租賃協議並未於相關房產管理局登記，但未登記並不會影響該等租賃協議之效力及RGB於該等租賃協議項下之權利。然而，相關房產管理局或會要求RGB於指定時限內進行登記，如未按時完成登記或會處以罰款。經 貴公司確認，彼等並無因未登記而受到當地政府機關處罰，而未登記不會對 貴公司之經營及營業額造成重大影響；及
 - d. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

物業	概況及年期	使用情況	於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
59. 中華人民共和國 江西省 宜春市 經濟開發區一區 100號 一處工業設施 之部分	該物業包括一處佔地面積約為23,000平方米的工業設施之出租部分，上蓋各種建築物及構築物於2012年至2014年期間分階段落成。 該等建築物主要包括車間、宿舍、附屬辦公室及食堂。 標的物業之總建築面積約為80,808.01平方米，其中出租部分之總建築面積約為39,699.91平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期於2056年12月17日屆滿，作工業用途。	該物業受多份租期不同之租約所規限，其中最遲屆滿日期為2029年3月14日，總月租為人民幣292,409元，包括增值稅及管理費，但不包括其他費用。	98,400,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 98,400,000元 或港幣 106,300,000元)

附註：

- (1) 根據宜春市人民政府簽發日期為2011年12月15日之國有土地使用權證—宜春國用(2001)第11010364號，該物業之土地使用權已獲授予創維宜春，年期於2056年12月17日屆滿，作工業用途。

- (2) 根據宜春市房地產管理局簽發之八份房屋所有權證，整項物業總建築面積為80,808.01平方米之房屋所有權合法歸屬於創維宜春，詳情如下：

證書編號 (宜房產證宜春字第)	簽發日期	建築面積 (平方米)	層數
2-20120916號	2012年6月5日	9,836.54	1
2-20120917號	2012年6月5日	2,445.14	1
2-20120918號	2012年6月5日	2,478.13	3
2-20120919號	2012年6月5日	1,818.37	1
2-20133889號	2013年8月30日	20,189.48	2
2-20133890號	2013年8月30日	6,087.65	6
2-20133891號	2013年8月30日	1,080.08	-1
2-20133892號	2013年8月30日	6,435.76	3
2-2014000773號	2014年2月20日	30,436.86	3
總計		80,808.01	

- (3) 具備五年房地產估值經驗之估值師陳淑婷已於2025年3月24日視察該物業。
- (4) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 創維宜春擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - 該等租賃協議並未於相關房產管理局登記，但未登記並不會影響該等租賃協議之效力及創維宜春於該等租賃協議項下之權利。然而，相關房產管理局或會要求創維宜春於指定時限內進行登記，如未按時完成登記或會處以罰款。經 貴公司確認，彼等並無因未登記而受到當地政府機關處罰，而未登記不會對 貴公司之經營及營業額造成重大影響；
 - 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；及
 - 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

物業	概況及年期	使用情況	於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
60. 中華人民共和國 江蘇省 南京市 溧水區 溧水經濟開發區 濱淮大道88號 一處工業設施之部分	該物業包括一處總佔地面積約為294,838.83平方米的工業設施之出租部分，上蓋各種建築物及構築物於2013年至2022年期間分階段落成。 該等建築物主要包括車間、倉庫、宿舍及食堂。	該物業受多份租期不同之租約所規限，其中最遲屆滿日期為2026年12月31日，總月租為人民幣418,842元，不包括增值稅及其他費用。	95,000,000 (貴集團應佔 100%權益； 人民幣 95,000,000元 或港幣 102,600,000元)
	該物業已落成部分之總建築面積約為151,747.78平方米(包括無正式業權證明書之5,100平方米，詳見附註2)，其中出租部分之總建築面積約為36,145.96平方米。		
	該物業已獲授年期長短不同之土地使用權，最遲屆滿日期為2069年10月10日，作工業用途。		

附註：

- (1) 根據南京市國土資源局簽發之四份不動產權證，該物業總佔地面積及總建築面積分別為294,838.83平方米及136,112.65平方米之土地使用權及房屋所有權均合法歸屬於南京創維平面，詳情如下：

證書編號	簽發日期	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	土地使用權 屆滿日期
寧溧國用(2013)第00147號	2023年1月16日	19,955.00	不適用	2063年1月10日
蘇(2023)寧溧不動產權 第0010083號	2023年6月5日	183,888.00	108,493.4	2062年2月28日
蘇(2019)寧溧不動產權 第0023004號	2019年11月29日	54,159.80	27,619.25	2063年9月21日
蘇(2024)寧溧不動產權 第0018178號	2024年11月5日	36,836.03	不適用	2069年10月8日
總計		294,838.83	136,112.65	

- (2) 吾等並無賦予該物業總建築面積為5,100平方米之建築物任何商業價值，原因是該等建築物尚未獲授正式業權證明書。僅作參考用途，倘該等建築物已獲授所有相關業權證明書，其價值(不包括土地，按100%基準計算)將為人民幣12,300,000元(不包括在上述報告的價值內)。
- (3) 具有五年房地產估值經驗之估值師陳淑婷已於2025年4月2日視察該物業。
- (4) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 南京創維平面擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補償或相關費用；
 - 經南京創維平面確認，其正就附註2所述之該等建築物申請所需之業權證明書，且南京創維平面完成相關業權登記程序及取得相關業權證明書不存在重大障礙；
 - 該等租賃協議並未於相關房產管理局登記，但未登記並不會影響該等租賃協議之效力及南京創維平面於該等租賃協議項下之權利。然而，相關房產管理局或會要求南京創維平面於指定時限內進行登記，如未按時完成登記或會處以罰款。經 貴公司確認，彼等並無因未登記而受到當地政府機關處罰，而未登記不會對 貴公司之經營及營業額造成重大影響；及
 - 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符。

估值報告

於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元			
物業	概況及年期	使用情況	
61. 中華人民共和國 廣東省 深圳市 寶安區 石岩街道 創維科技 工業園之部分	該物業包括一處佔地面積約為411,164.52平方米的工業設施之出租部分，上蓋各種建築物及構築物於2006年至2018年期間分階段落成。 該等建築物主要包括車間、附屬辦公室、食堂及宿舍。 該物業的總建築面積約為1,110,096.16平方米，其中出租部分的總建築面積約為371,769.57平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期由2003年7月31日起至2053年7月30日止，為期50年，作工業用途。	該物業受多份租期不同之租約所規限，其中最遲屆滿日期為2041年4月30日，總月租為人民幣25,973,294.49元，包括增值稅，但不包括管理費及其他費用。	無提供商業價值 (貴集團應佔100%權益：無)

附註：

- (1) 根據深圳市不動產登記中心簽發之27份不動產權證，該物業之土地使用權已獲授予創維管理，年期由2003年7月31日起至2053年7月30日止，為期50年，作工業用途，而且該物業總建築面積為998,743.66平方米之房屋所有權均合法歸屬於創維管理，詳情如下：

證書編號	簽發日期	房屋類型	建築面積 (平方米)
粵(2019)深圳市不動產權第0004774號	2019年1月7日	辦公室及培訓室	27,441.13
粵(2019)深圳市不動產權第0004766號	2019年1月7日	車間、宿舍、配套房及食堂	223,284.53

證書編號	簽發日期	房屋類型	建築面積 (平方米)
粵(2019)深圳市不動產權第0004761號	2019年1月7日	車間	96,254.73
粵(2019)深圳市不動產權第0182657號	2024年8月22日	車間、其他配套房	65,691.99
粵(2019)深圳市不動產權第0182658號	2024年8月22日	車間、消防控制室	26,120.33
粵(2019)深圳市不動產權第0182656號	2024年8月22日	辦公室	7,648.06
粵(2020)深圳市不動產權第0079400號	2020年5月9日	宿舍	10,416.59
粵(2020)深圳市不動產權第0078396號	2020年5月9日	宿舍	10,706.70
粵(2020)深圳市不動產權第0078399號	2020年5月9日	宿舍	12,322.87
粵(2020)深圳市不動產權第0078395號	2020年5月9日	宿舍	12,929.94
粵(2020)深圳市不動產權第0078397號	2020年5月9日	宿舍	12,538.87
粵(2020)深圳市不動產權第0078402號	2020年5月9日	配套房	319.24
粵(2020)深圳市不動產權第0078392號	2020年5月9日	車間	52,075.32
粵(2020)深圳市不動產權第0078393號	2020年5月9日	配套房	1,248.14
粵(2020)深圳市不動產權第0078390號	2020年5月9日	車間	21,335.38
粵(2020)深圳市不動產權第0078387號	2020年5月9日	車間	18,629.68
粵(2020)深圳市不動產權第0078394號	2020年5月9日	車間	22,818.43
粵(2020)深圳市不動產權第0078401號	2020年5月9日	配套房	456.32
粵(2019)深圳市不動產權第0225315號	2019年11月14日	宿舍	35,551.69
粵(2019)深圳市不動產權第0225316號	2019年11月14日	宿舍	35,292.54
粵(2019)深圳市不動產權第0157654號	2019年8月22日	宿舍	18,014.41
粵(2019)深圳市不動產權第0157657號	2019年8月22日	宿舍	14,162.51
粵(2019)深圳市不動產權第0157655號	2019年8月22日	車間	60,574.05
粵(2019)深圳市不動產權第0157656號	2019年8月22日	車間	51,163.10
粵(2019)深圳市不動產權第0157658號	2019年8月22日	車間	14,834.39
粵(2020)深圳市不動產權第0078388號	2020年5月9日	車間	67,195.18
粵(2020)深圳市不動產權第0078389號	2020年5月9日	車間	26,501.68
粵(2020)深圳市不動產權第0078398號	2020年5月9日	食堂	12,349.93
粵(2020)深圳市不動產權第0078391號	2020年5月9日	車間	37,480.37
粵(2021)深圳市不動產權第0213123號	2021年12月23日	住宅與商用	3,385.56
總計			998,743.66

- (2) 根據上述業權證明書，標的土地分類為非商品房物業，且該物業不得轉讓。
- (3) 吾等並無賦予該物業任何商業價值，原因是標的發展項目無權根據相關業權文件予以轉讓。僅作參考用途，按照自估值日期至該物業之土地使用權屆滿日期之預期租金收入(假設該物業已出租並已取得一切所需業權文件)折算，該物業之價值(即自用部分，包括土地及樓宇，按100%基準計算)將為人民幣2,748,100,000元。
- (4) 具有五年房地產估值經驗之估值師陳淑婷已於2025年3月25日視察該物業。
- (5) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 創維管理擁有該物業之法定業權；
 - 創維管理與承租人訂立之租賃協議均為合法及可強制執行文件，對訂約各方均具有約束力；
 - 該等租賃協議並未於相關房產管理局登記，但未登記並不會影響該等租賃協議之效力及創維管理於該等租賃協議項下之權利。然而，相關房產管理局或會要求創維管理於指定時限內進行登記，如未按時完成登記或會處以罰款。經 貴公司確認，彼等並無因未登記而受到當地政府機關處罰，而未登記不會對 貴公司之經營及營業額造成重大影響。
 - 部分物業(即業權證明書第0004774號及第5000480444號)之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途不符，因此，創維管理面臨因未按計劃用途使用該物業而受到相關政府機關處罰之風險。經 貴公司確認，彼等並無因按現有用途使用有關物業而受到當地政府機關處罰。此外，甚少出現對未按計劃用途使用有關物業的物業業主採取相關強制行動的情況。因此，創維管理因土地用途違規而被處罰的可能性相對而言極低，且 貴公司亦確認，上述情況不會對 貴公司之經營及營業額造成重大影響；及
 - 該物業須受三項抵押所規限，該等抵押以中國工商銀行股份有限公司深圳高新園支行為受益人，詳細如下：

合約編號	抵押期限	最高貸款金額 (人民幣)
0400000919-2024年高新(抵)字0374號	2025年1月1日至2035年12月31日	500,000,000
0400000919-2024年高新(抵)字0375號	2025年1月1日至2035年12月31日	2,300,000,000
0400000919-2019年高新(抵)字062號	2019年9月20日至2035年9月20日	1,320,000,000
總計		<u>4,120,000,000</u>

估值報告

於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元			
物業	概況及年期	使用情況	
62. 中華人民共和國 廣東省 深圳市龍崗區 寶龍工業城 創維群欣科技園	該物業包括一處佔地面積約為30,447.11平方米的工業設施，上蓋各種建築物及構築物約於2010年落成。 該等建築物主要包括車間及附屬辦公室。 該物業之總建築面積約為45,609.36平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期由2003年11月11日起至2053年11月10日止，為期50年，作工業用途。	該物業部分受多份租期不同之租約所規限，其中最遲屆滿日期為2028年7月31日，總月租為人民幣972,410.92元，包括增值稅、管理費，但不包括其他費用。	無提供商業價值（貴集團應佔100%權益：無）

附註：

- 根據深圳市規劃和自然資源局簽發日期均為2021年3月22日之四份不動產權證 — 粵(2021)深圳市不動產權第0051363、0051373、0051379及0051381號，該物業之土地使用權已獲授予深圳寶龍群欣科技有限公司（「深寶群科」），年期由2003年11月11日起至2053年11月10日止，為期50年，作工業用途；而該物業總建築面積為45,609.36平方米之房屋所有權則合法歸屬於深寶群科。根據上述業權證明書，該物業不得轉讓。
- 深寶群科為 貴公司之全資附屬公司。
- 吾等並無賦予該物業任何商業價值，原因是標的發展項目無權根據相關業權文件予以轉讓。僅作參考用途，按照自估值日期至該物業之土地使用權屆滿日期之預期租金收入（假設該物業已出租）折算，該物業之價值（即自用部分，包括土地及樓宇，按100%基準計算）將為人民幣190,200,000元。
- 具有十二年房地產估值經驗之估值師胡銀玲已於2025年3月28日視察該物業。

- (5) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- a. 深寶群科擁有該物業之法定業權；
 - b. 若干該等租賃協議並未於相關房產管理局登記，但未登記並不會影響該等租賃協議之效力及深寶群科於該等租賃協議項下之權利。然而，相關房產管理局或會要求深寶群科於指定時限內進行登記，如未按時完成登記或會處以罰款。經 貴公司確認，彼等並無因未登記而受到當地政府機關處罰，而未登記不會對 貴公司之經營及營業額造成重大影響；
 - c. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；及
 - d. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

			於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
物業	概況及年期	使用情況	
63. 中華人民共和國 陝西省 西安市 西安經濟技術 開發區 鳳城一路19號 7幢1單元 10622、10623及 10624室	該物業包括一幢約於2011年落成 26層高公寓10樓之三個單位。 該物業之總建築面積約為164.92 平方米。	該物業受一份為期 五年之租約所規 限，自2021年5月 21日起至2026年 5月20日止，總月 租為人民幣3,833 元，包括增值稅， 但不包括管理費及 其他費用。	1,550,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,550,000元 或港幣 1,670,000元)

附註：

- (1) 根據西安市住房保障和房屋管理局簽發日期均為2013年10月28日之三份房屋所有權證—西安市房權證經濟技術開發區字第1100114013-1-7-10622號、1100114013-1-7-10623號及1100114013-1-7-10624號，該物業總建築面積為164.92平方米之房屋所有權合法歸屬於河南惠民。
- (2) 河南惠民為 貴公司之全資附屬公司。
- (3) 具備四年房地產估值經驗之估值師林堅鎮已於2025年3月24日視察該物業。
- (4) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 河南惠民擁有該物業之法定業權，有權於餘下土地使用權期限期間佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權，而無須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 該等租賃協議並未於相關房產管理局登記，但未登記並不會影響該等租賃協議之效力及河南惠民於該等租賃協議項下之權利。然而，相關房產管理局或會要求河南惠民於指定時限內進行登記，如未按時完成登記或會處以罰款。經 貴公司確認，彼等並無因未登記而受到當地政府機關處罰，而未登記不會對 貴公司之經營及營業額造成重大影響；
 - c. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；及
 - d. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

			於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
物業	概況及年期	使用情況	
64. 中華人民共和國 河南省 鄭州市 鄭州高新技術產業 開發區 翠竹街1號82幢 6層05單元及 7層06單元	該物業包括約於2012年落成之12 層高研發中心6樓及7樓之兩個單 位。 該物業之總建築面積約為910.78 平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期 於2051年11月25日屆滿，作研發 用途。	該物業受兩份租期 不同之租約所規 限，屆滿日期分別 為2025年3月31日 及2025年9月15日， 總月租為人民幣 136,667元，包括增 值稅，但不包括管 理費及其他費用。	6,560,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 6,560,000元 或港幣 7,080,000元)

附註：

- (1) 根據鄭州高新技術產業開發區房產管理局簽發日期均為2024年3月21日之兩份房地產所有權證 — (2024)鄭州不動產權第0071709及0071630號，該物業總建築面積為910.78平方米之房地產所有權均合法歸屬於河南惠民。
- (2) 河南惠民為 貴公司之全資附屬公司。
- (3) 具備四年房地產估值經驗之估值師林堅鎮已於2025年3月24日視察該物業。
- (4) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 河南惠民擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；及
 - c. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

物業	概況及年期	使用情況	於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
65. 中華人民共和國 山東省 濟南市 歷城區 花園路101號 海蔚廣場 辦公寫字塔樓 11樓08室	該物業包括一幢約於2007年落成之27層高辦公大樓11樓之一個辦公室單位。 該物業之建築面積約為331.74平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期由2002年6月26日起至2072年6月21日止，為期70年，作商業及住宅用途。	該物業受一份租約所規限，年期自2023年3月22日起至2028年4月21日止，當前月租為人民幣12,000元，包括增值稅，但不包括管理費及其他費用。	3,050,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 3,050,000元 或港幣 3,290,000元)

附註：

- (1) 根據濟南市房產管理局簽發日期為2008年3月10日之房屋所有權證 — 濟房權證歷城字第094541號，該物業建築面積為331.74平方米之房屋所有權合法歸屬於RGB。
- (2) 具有四年房地產估值經驗之估值師林堅鎮已於2025年3月26日視察該物業。
- (3) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. RGB擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 該租賃協議並未於相關房產管理局登記，但未登記並不會影響該租賃協議之效力及RGB於該租賃協議項下之權利。然而，相關房產管理局或會要求RGB於指定時限內進行登記，如未按時完成登記或會處以罰款。經 貴公司確認，彼等並無因未登記而受到當地政府機關處罰，而未登記不會對 貴公司之經營及營業額造成重大影響；
 - c. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；及
 - d. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

			於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
物業	概況及年期	使用情況	
66. 中華人民共和國 湖北省 武漢市 洪山區 徐東村東側 歐洲花園 701、702、 703及803室	該物業包括一幢約於2002年落成之17層高住宅大廈7及8樓之四個住宅單位。 該物業之總建築面積約為670.53平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期於2068年12月30日屆滿，作住宅用途。	該物業之803室受一份租約所規限，屆滿日期為2026年6月30日，月租為人民幣4,300元，包括增值稅，但不包括管理費及其他費用。 該物業剩餘單位於截至估值日期仍為空置。	9,790,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 9,790,000元 或港幣 10,570,000元)

附註：

- (1) 根據武漢市國土資源和規劃局簽發日期均為2010年2月26日之四份國有土地使用權證——洪國用(2010私)第971、972、973及974號，RGB已獲授該物業之土地使用權，年期於2068年12月30日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據武漢市洪山區房產管理局簽發日期均為2010年3月2日之四份房屋所有權證——武房權證洪字第2010002048、2010002049、2010002050及2010002087號，該物業總建築面積為670.53平方米之房屋所有權均合法歸屬於RGB。
- (3) 具備十二年房地產估值經驗之估值師胡銀玲已於2025年4月2日視察該物業。
- (4) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. RGB擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 該等租賃協議並未於相關房產管理局登記，但未登記並不會影響該等租賃協議之效力及RGB於該等租賃協議項下之權利。然而，相關房產管理局或會要求RGB於指定時限內進行登記，如未按時完成登記或會處以罰款。經 貴公司確認，彼等並無因未登記而受到當地政府機關處罰，而未登記不會對 貴公司之經營及營業額造成重大影響；

- c. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；及
- d. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

物業	概況及年期	使用情況	於2025年
			2月28日 現況下的市值 人民幣元
67. 中華人民共和國 廣東省 深圳市 福田區 八卦嶺商場 11號宿舍南座 5樓A室	該物業包括一幢約於1985年落成 7層高住宅樓宇5樓之一個住宅單 位。 該物業之建築面積約為601平方 米。 該物業已獲授土地使用權，年期 由1983年10月12日起至2033年10 月11日止，為期50年，作住宅用 途。	該物業受一份租 約所規限，租期自 2024年1月1日起 至2025年10月31日 止，月租為人民幣 24,000元，不包括 增值稅、管理費及 其他費用。	38,500,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 38,500,000元 或港幣 41,600,000元)

附註：

- (1) 根據深圳市人民政府簽發日期為1999年6月3日之不動產權證 — 深房地字第3000033681號，該物業總建築面積為601平方米之土地使用權及房屋所有權均合法歸屬於RGB。
- (2) 具備四年房地產估值經驗之估值師林堅鎮已於2025年4月2日視察該物業。
- (3) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. RGB擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 該租賃協議並未於相關房產管理局登記，但未登記並不會影響該租賃協議之效力及RGB於該等租賃協議項下之權利。然而，相關房產管理局或會要求RGB於指定時限內進行登記，如未按時完成登記或會處以罰款。經 貴公司確認，彼等並無因未登記而受到當地政府機關處罰，而未登記不會對 貴公司之經營及營業額造成重大影響；
 - c. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；及
 - d. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

物業	概況及年期	使用情況	於2025年
			2月28日 現況下的市值 人民幣元
68. 中華人民共和國 廣東省 深圳市 福田區 皇崗路5007號 神彩苑多個單元	該物業包括一幢約於2000年落成之25層住宅樓的3、4、8、10及11樓之五個住宅單位。 該物業的總建築面積約為440.35平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期由1997年1月31日起至2067年1月30日止，為期70年，作住宅用途。	該物業受多份租期不同之租約所規限，其中最遲屆滿日期為2028年5月31日，總月租為人民幣23,620.60元，不包括增值稅、管理費及其他費用。	24,900,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 24,900,000元 或港幣 26,900,000元)

附註：

- (1) 根據深圳市人民政府簽發日期均為2002年12月3日之五份不動產權證——深房地字第3000151358、3000151363、3000151366、3000151370及3000151372號，該物業總建築面積為440.35平方米之土地使用權及房屋所有權均合法歸屬於RGB。
- (2) 具備四年房地產估值經驗之估值師林堅鎮已於2025年3月27日視察該物業。
- (3) 吾等已獲提供由貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. RGB擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 該租賃協議並未於相關房產管理局登記，但未登記並不會影響該租賃協議之效力及RGB於該等租賃協議項下之權利。然而，相關房產管理局或會要求RGB於指定時限內進行登記，如未按時完成登記或會處以罰款。經貴公司確認，彼等並無因未登記而受到當地政府機關處罰，而未登記不會對貴公司之經營及營業額造成重大影響；
 - c. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；及
 - d. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

物業	概況及年期	使用情況	於2025年
			2月28日 現況下的市值 人民幣元
69. 中華人民共和國 廣東省 深圳市 福田區 梅華路 華茂苑7幢202室	該物業包括一幢約於1995年落成之8層高住宅樓2樓之住宅單位。 該物業之建築面積約為79.9平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期由1993年5月6日起至2063年5月5日止，為期70年，作住宅用途。	該物業受一份租約所規限，屆滿日期為2025年4月30日，月租為人民幣6,090元，包括增值稅，但不包括管理費及其他費用。	4,530,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 4,530,000元 或港幣 4,890,000元)

附註：

- (1) 根據深圳市人民政府簽發日期為1997年6月2日之不動產權證 — 深房地字第5218337號，該物業建築面積為79.9平方米之土地使用權及房屋所有權均合法歸屬於新創維電器(深圳)有限公司(「新創維深圳」)。
- (2) 新創維深圳為 貴公司之全資附屬公司。
- (3) 具備四年房地產估值經驗之估值師林堅鎮已於2025年4月2日視察該物業。
- (4) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 新創維深圳擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 該租賃協議已於相關房產管理局登記；
 - c. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；及
 - d. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

物業	概況及年期	使用情況	於2025年 2月28日
			現況下的市值 人民幣元
70. 中華人民共和國 廣東省 深圳市 福田區 皇崗路西側與 北環路南側之 多個宿舍	該物業包括約於2000年落成之標 的發展項目11層高A、B及C座多 個樓層之41個住宅單位。 該物業之總建築面積約為3,995.82 平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期 由1997年1月31日起至2067年1月 30日止，為期70年，作住宅用途。	該物業受多份租期 不同之租約所規 限，其中最遲屆滿 日期為2028年5月 31日，總月租為人 民幣191,098元，包 括增值稅，但不包 括管理費及其他費 用。	226,200,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 226,200,000元 或港幣 244,300,000元)

附註：

- (1) 根據深圳市不動產登記中心簽發日期為2003年1月28日至2010年7月26日之41份不動產權證，該物業總建築面積為3,995.82平方米之土地使用權及房屋所有權均合法歸屬於新創維深圳，詳情如下：

證書編號(深房地字第)	單位編號	簽發日期	建築面積 (平方米)
3000160781 號	A1108	2003 年 1 月 28 日	124.12
3000160784 號	A1105	2003 年 1 月 28 日	122.99
3000160787 號	B204	2003 年 1 月 28 日	83.78
3000160790 號	A1101	2003 年 1 月 28 日	124.12
3000160934 號	B603	2003 年 1 月 28 日	85.32
3000160937 號	B1105	2003 年 1 月 28 日	86.81
3000160938 號	C204	2003 年 1 月 28 日	86.89
3000160941 號	C1105	2003 年 1 月 28 日	86.89
3000160944 號	B1108	2003 年 1 月 28 日	87.98
3000160946 號	C304	2003 年 1 月 28 日	86.89
3000160948 號	C208	2003 年 1 月 28 日	76.52
3000160950 號	C205	2003 年 1 月 28 日	86.89
3000160952 號	A401	2003 年 1 月 28 日	124.12
3000160953 號	A1008	2003 年 1 月 28 日	124.12
3000160955 號	A704	2003 年 1 月 28 日	122.99
3000160964 號	C707	2003 年 1 月 28 日	85.4
3000160967 號	B207	2003 年 1 月 28 日	82.28
3000160969 號	B502	2003 年 1 月 28 日	85.32
3000160972 號	B201	2003 年 1 月 28 日	84.94

證書編號(深房地字第)	單位編號	簽發日期	建築面積 (平方米)
3000160974 號	B208	2003 年 1 月 28 日	84.94
3000160981 號	B706	2003 年 1 月 28 日	85.32
3000160983 號	B205	2003 年 1 月 28 日	83.78
3000160984 號	B707	2003 年 1 月 28 日	85.32
3000160995 號	A404	2003 年 1 月 28 日	122.99
3000160998 號	C201	2003 年 1 月 28 日	85.02
3000161034 號	B1104	2003 年 1 月 28 日	86.81
3000161035 號	C1108	2003 年 1 月 28 日	88.07
3000161038 號	A604	2003 年 1 月 28 日	122.99
3000161039 號	A1005	2003 年 1 月 28 日	122.99
3000161040 號	B203	2003 年 1 月 28 日	82.28
3000161046 號	A304	2003 年 1 月 28 日	122.99
3000161051 號	A1104	2003 年 1 月 28 日	122.99
3000161053 號	B1101	2003 年 1 月 28 日	87.98
3000161324 號	B608	2003 年 1 月 29 日	87.98
3000161472 號	B803	2003 年 1 月 29 日	85.32
3000161476 號	A808	2003 年 1 月 28 日	124.12
3000208293 號	A308	2003 年 9 月 28 日	124.12
3000623688 號	B807	2010 年 7 月 26 日	85.32
3000623699 號	C303	2010 年 7 月 26 日	85.4
3000623707 號	C502	2010 年 7 月 26 日	85.4
3000623714 號	B802	2010 年 7 月 26 日	85.32
總計			3,995.82

- (2) 具備四年房地產估值經驗之估值師林堅鎮已於 2025 年 4 月 2 日視察該物業。
- (3) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 新創維深圳擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - 該等租賃協議已於相關房產管理局登記；
 - 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；及
 - 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元			
物業	概況及年期	使用情況	
71. 中華人民共和國 廣東省 廣州市 增城區 石灘鎮 星禧街16號及1號之 多個單位及停車位	該物業包括一幢約於2023年落成 的住宅項目內的三個住宅單位及 三個停車位。 該物業之總建築面積約為287.95 平方米。	該物業受三份租期 不同之租約所規 限，其中最遲屆滿 日期為2026年6月 30日，總月租為人 民幣2,100元，包括 增值稅，但不包括 管理費。	2,670,000 (貴集團應佔 70%權益： 人民幣 1,870,000元 或港幣 2,020,000元)

附註：

- (1) 根據廣州市規劃和自然資源局2025年4月頒發的房屋所有權證 — 粵(2024)廣州不動產權第10055386號、第10025952號及第10067495號，該物業的總建築面積為251.23平方米之房產所有權合法歸屬深圳安時達技術服務。
- (2) 深圳安時達技術服務為 貴公司擁有70%權益之附屬公司。
- (3) 具備四年房地產估值經驗之估值師林堅鎮已於2025年4月3日視察該物業。
- (4) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 深圳安時達技術服務持有粵(2024)廣州不動產權第10055386號及第10067495號，擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 該租賃協議並未於相關房產管理局登記，但未登記並不會影響該租賃協議之效力及深圳安時達技術服務於該租賃協議項下之權利。然而，相關房產管理局或會要求深圳安時達技術服務於指定時限內進行登記，如未按時完成登記或會處以罰款。經 貴公司確認，彼等並無因未登記而受到當地政府機關處罰，而未登記不會對 貴公司之經營及營業額造成重大影響；
 - c. 該物業之實際用途與相關業權證明書所述之計劃用途相符；及
 - d. 經 貴公司確認，深圳安時達技術服務已就標的物業605單位與廣州市仙碧房地產開發有限公司簽署商業物業購買協議。然而，由於賣方在銀行的現有抵押產權負擔，導致產權過戶登記未能完成且房屋所有權證尚未取得。根據中國不動產登記制度，不動產物權設立需依法登記以發生效力，故該物業所有權轉讓目前尚未發生法律效力。

估值報告

			於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
物業	概況及年期	使用情況	
72. 中華人民共和國 江蘇省 無錫市 錫山區 厚橋街道 錫滬東路88號 8區A幢北 401及415室以及 3區D幢 301至304室	該物業包括一幢約於2011年落成之標的發展項目的5層高發展項目商廈群3樓及4樓之六個商業單位。 該物業之總建築面積約為690.5平方米，其中出租部分之總建築面積約為690.5平方米。 該物業已獲授土地使用權，年期將於2044年12月21日屆滿，作商業及金融用途。	該物業受多份租期不同之租約所規限，其中最遲屆滿日期為2028年8月19日，總月租為人民幣3,989元，包括增值稅，但不包括管理費及其他費用。	3,100,000 (貴集團應佔 70%權益： 人民幣 2,170,000元 或港幣 2,340,000元)

附註：

- (1) 根據無錫市國土資源局簽發日期均為2017年12月22日之六份不動產權證 — 蘇(2017)無錫市不動產權第0231783、0231786、0231788、0231789、0231790及0231791號。該物業總建築面積為690.5平方米之土地使用權及房屋所有權合法歸屬於深圳神彩物流有限公司(「深圳神彩」)。
- (2) 深圳神彩為 貴公司擁有70%權益之附屬公司。
- (3) 具備十五年房地產估值經驗之估值師羅彬瑋已於2025年3月26日視察該物業。
- (4) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 深圳神彩擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 租賃協議尚未向相關房地產管理局登記，儘管該等未登記不會影響租賃協議的效力及深圳神彩根據租賃協議享有的權利。然而，相關房地產管理局可能會要求深圳神彩在規定的時間內完成登記，並因未按時完成登記而被罰款。經 貴公司確認，彼等並無因未註冊而受到當地政府機關處罰，且該等未註冊不會對 貴公司的營運及收益造成重大影響；及
 - c. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

第三類一 貴集團於中國大陸持作銷售之物業

			於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
物業	概況及年期	使用情況	
73. 中華人民共和國 江蘇省 南京市 溧水區 溧水經濟開發區 團山西路北及 群力大道西 文匯苑之 未出售部分	該物業包括佔地面積約為 137,240.34平方米之住宅與商用 綜合大樓發展項目「文匯苑」(約 於2022年落成)之未出售部分，詳 情如下：	該物業目前為空置 並持作銷售。	366,600,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 366,600,000元 或港幣 395,900,000元)
	部分	建築面積 (平方米)	
	未出售住宅	326.51	
	未出售商用	<u>22,226.13</u>	
	總計	<u><u>22,552.64</u></u>	
	未出售地庫停車位	1,276個	
	該物業已獲授土地使用權，年期 分別至2086年8月9日止為期70年， 作住宅用途；及至2056年8月9日 止為期40年，作商業及服務用途。		

附註：

- (1) 根據南京市規劃和自然資源局簽發日期為2023年4月7日之不動產權證 — 蘇(2023)寧溧不動產權第0005997號，該物業佔地面積為133,192.20平方米之土地使用權獲授予南京維恒置業有限公司(「南京維恒」)，年期自2016年8月10日起至2056年8月9日止為期40年，作其他商業及服務用途。

- (2) 根據南京市規劃和自然資源局簽發日期為2023年6月20日之一份不動產權證—蘇(2023)寧溧不動產權第0012593號，佔地面積為4,048.14平方米之部分標的地盤之土地使用權獲授予南京維恆，年期自2016年8月10日起至2086年8月9日止為期70年，作市區住宅用途。
- (3) 根據溧水區行政審批局簽發之十份預售許可證，該標的發展項目之預售部分已獲批准，詳情如下：

許可證(寧房銷第)	簽發日期	部分
2019500032號	2019年9月17日	5、6、7及19幢
2019500050號	2019年11月29日	8、9、11、12、15、16、17及18幢
2020500038號	2020年6月30日	20、21、22、25、26及33幢
2019500001號	2019年1月17日	1及13幢
2018500042號	2018年12月14日	2、3及10幢
20200500084號	2020年12月25日	23、27、28及31幢
2020500055號	2020年9月30日	29、30及32幢
20235001號	2023年2月16日	地庫停車位
2025500001號	2025年1月3日	26-2幢
20225004號	2022年4月29日	26-1幢

- (4) 南京維恆為 貴公司之全資附屬公司。
- (5) 具備五年房地產估值經驗之估值師陳淑婷已於2025年4月3日視察該物業。
- (6) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 南京維恆擁有該物業之法定業權，有權於餘下土地使用權期限期間佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權，而無須再支付任何土地補價或相關費用；
 - 上述批准及許可證均已生效，且未被撤銷、修訂或廢止；
 - 南京維恆有權根據上述預售許可證預售部分標的發展項目；及
 - 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

物業	概況及年期	使用情況	於2025年
			2月28日 現況下的市值 人民幣元
74. 中華人民共和國 江蘇省 南京市 溧水區 溧水經濟開發區 團山西路26號 樂活城之 未出售部分	該物業包括位於約於2019年落成 之住宅與商用綜合大樓發展項目 「樂活城」內之641個未售出之地 庫停車位。 該物業已獲授土地使用權，年期 至2082年12月3日止為期70年， 作住宅用途。	該物業目前空置並 持作銷售。	140,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 140,000元 或港幣 150,000元)

附註：

- (1) 根據南京市規劃和自然資源局或南京市國土資源局簽發之兩份不動產權證，兩個總建築面積為26.26平方米之未售出停車位之土地使用權及房屋所有權均合法歸屬於南京維泓置業有限公司(「南京維泓」)，詳情如下：

證書編號	簽發日期	部分	建築面積 (平方米)
蘇(2021)寧溧不動產權第0006051號	2020年5月21日	停車位651號	13.13
蘇(2021)寧溧不動產權第0006056號	2018年11月12日	停車位708號	13.13
總計			<u>26.26</u>

- (2) 吾等並無賦予餘下639個停車位任何商業價值，原因是其尚未獲授正式業權證明書。僅作參考用途，倘該等停車位已獲授所有相關業權證明書，其價值將為人民幣40,800,000元(不包括在上述報告的價值內)。
- (3) 南京維泓為 貴公司之全資附屬公司。
- (4) 具備五年房地產估值經驗之估值師陳淑婷已於2025年3月26日視察該物業。

- (5) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- a. 除上文附註2所述者外，南京維泓擁有該物業之法定業權，有權於餘下土地使用權期限期間佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權，而無須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 經南京維泓確認，其正就附註2所述之該等停車位申請所需之業權證明書，且南京維泓完成相關業權登記程序及取得相關業權證明書不存在重大障礙；及
 - c. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

			於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
物業	概況及年期	使用情況	
75. 中華人民共和國 江蘇省 南京市 溧水區 溧水經濟開發區 團山西路26號 文悅府	該物業包括佔地面積約為 42,539.94平方米之住宅及商用綜 合發展項目「文悅府」(約於2025 年落成)之未售部分，詳情如下：	該物業目前為空置 並持作銷售。	881,400,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 881,400,000元 或港幣 951,900,000元)
	部分	建築面積 (平方米)	
	住宅(已出售但 尚未移交)	31,823.82	
	未出售住宅	56,217.18	
	未出售商用	843	
	總計	<u>88,884</u>	
	未出售地庫停車位	493個	
	該物業已獲授土地使用權，年期至 2091年12月27日止為期70年，作住 宅用途。		

附註：

- (1) 根據南京市國土資源局簽發日期為2022年12月10日之不動產權證一蘇(2022)寧溧不動產權第0000275號，該物業之土地使用權已獲授予南京創維置業有限公司(「南京置業」)，年期至2091年12月27日止為期70年，作住宅用途。

- (2) 根據南京市規劃局溧水分局簽發日期為2017年11月10日之建設用地規劃許可證地字第320117202100070號，佔地面積為42,539.94平方米之標的地盤之建議土地用途已獲批准。
- (3) 根據南京市規劃和自然資源簽發日期為2022年5月11日之建設工程規劃許可證建字第320117202200060號，該物業總規劃建築面積為128,505.24平方米之建議發展項目已獲批准。
- (4) 根據南京市溧水區行政審批局簽發日期為2022年7月4日之建築工程施工許可證第320124202207041101號，該物業總規劃建築面積為128,026.64平方米之建議發展建設項目已獲批准。
- (5) 根據溧水區行政審批局簽發之六份預售許可證(寧房銷第2023500002號、2023500009號、2023500033號、2024500014號、2024500018號及2025500004號)，該標的發展項目之預售部分已獲批准，詳情如下：

許可證(寧房銷第)	標的發展項目的座號	簽發日期
2025500004號	1幢	2025年2月18日
2024500014號	2幢	2024年7月10日
2023500009號	3幢	2023年3月24日
2024500018號	5幢	2024年10月19日
2023500033號	6幢及7幢	2024年11月28日
2023500002號	8幢	2023年1月12日

- (6) 據 貴集團告知，該物業之總建築成本預算約為人民幣581,800,000元，其中約人民幣70,200,000元於截至估值日期尚未產生。
- (7) 僅作參考用途，倘該物業於截至估值日期已落成，則其價值(按100%基準計算)將為人民幣951,600,000元。
- (8) 南京置業為 貴公司擁有100%權益之附屬公司。
- (9) 具備五年房地產估值經驗之估值師陳淑婷已於2025年3月26日視察該物業。
- (10) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 南京置業擁有該物業之法定業權，有權於餘下土地使用權期限期間佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權，而無須再支付任何土地補價或相關費用；
 - 上述批准及許可證均已生效，且未被撤銷、修訂或廢止；及
 - 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

物業	概況及年期	使用情況	於2025年 2月28日
			現況下的市值 人民幣元
76. 中華人民共和國 浙江省 寧波市 鎮海區莊 市街道 兆龍路東側及 清泉路南側 創維智慧社區	該物業包括佔地面積約為52,612平方米之住宅與商用綜合大樓發展項目「創維智慧社區」之未出售部分。標的發展項目已於2023年落成，詳情如下：	該物業目前為空置並持作銷售。	110,400,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 110,400,000元 或港幣 119,200,000元)
	部分	建築面積 (平方米)	
	未出售商用	693.23	
	未出售地庫停車位	683個	
	該物業已獲授土地使用權，年期分別至2089年7月28日止為期70年，作市區住宅用途；及至2059年7月28日止為期40年，作其他商業及服務用途。		

附註：

- (1) 根據寧波市自然資源和規劃局簽發的700份房地產所有權證——浙(2023)寧波市(鎮海)不動產權第0038404號等，該物業總建築面積為9,839.55平方米之土地使用權及房屋所有權合法歸屬於寧波創維建設發展有限公司(「寧波建發」)。
- (2) 寧波建發為 貴公司之全資附屬公司。
- (3) 具備十二年房地產估值經驗之估值師胡銀玲已於2025年3月20日視察該物業。
- (4) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 寧波建發擁有該物業之法定業權，有權於餘下土地使用權期限期間佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權，而無須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 上述批准及許可證均已生效，且未被撤銷、修訂或廢止；及
 - c. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

物 業			概 況 及 年 期	使 用 情 況	於2025年 2月28日 現 況 下 的 市 值 人 民 幣 元
77.	中 華 人 民 共 和 國 浙 江 省 寧 波 市 鎮 海 區 莊 市 街 道 兆 龍 路 1688 號 創 維 雙 智 雙 創 產 業 園	該物業包括擬建商業發展項目「創維雙智雙創產業園」，佔地面積約為48,544平方米。標的發展項目已於2023年落成。	該物業之總規劃建築面積約為111,933.19平方米，包括以下各項：	該物業目前為空置，可銷售部分持作銷售。	236,900,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 236,900,000元 或港幣 255,900,000元)
		部 分	建 築 面 積 (平 方 米)		
		辦公室出售	30,688.73		
		辦公室於落成後至少 10年內由業主持作 投資	44,310.70		
		停車場出售	10,295.64		
		附屬設施及其他	<u>26,638.12</u>		
		總 計	<u><u>111,933.19</u></u>		
		該物業已獲授土地使用權，年期為40年，於2059年7月3日屆滿，作商業及金融用途。			

附註：

- (1) 根據寧波市自然資源和規劃局簽發的817份房地產所有權證——浙(2024)寧波市(鎮海)不動產權第0010498號等，該物業總建築面積為25,441.82平方米之土地使用權及房屋所有權合法歸屬於寧波創維智能科技有限公司(「寧波創維」)。
- (2) 寧波創維為 貴公司之全資附屬公司。
- (3) 具備十二年房地產估值經驗之估值師胡銀玲已於2025年3月20日視察該物業
- (4) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 寧波創維擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及不動產所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 上述批准及許可證均已生效，且未被撤銷、修訂或廢止；及
 - c. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

			於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
物業	概況及年期	使用情況	
78. 中華人民共和國 江西省 宜春市 經濟開發區經 發大道29號創 維璟園 第一期及第二期之 未出售部分	該物業包括商住綜合發展項目「創 維璟園」第一期及第二期(已分別 約於2018年及2021年落成)之未出 售部分，佔地面積約為38,020.42 平方米，詳情如下：	該物業目前空置並 持作銷售。	79,700,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 79,700,000元 或港幣 86,100,000元)
	第一期	建築面積 (平方米)	
	未出售商用	3,137.71	
	總計	3,137.71	
	未出售地庫停車位	247個	
	第二期	建築面積 (平方米)	
	未出售商用	7,312.88	
	總計	7,312.88	
	未出售地庫停車位	104個	
	該物業已獲授土地使用權，作住 宅及商業用途，年期分別為70年 (於2082年5月14日屆滿)及40年(於 2052年5月14日屆滿)。		

附註：

- (1) 根據宜春市房地產管理局簽發日期為2018年11月14日之國有土地使用權證一贛(2018)宜春市不動產權第0039432號，該物業第二期之土地使用權已授予宜春創維置業有限公司(「宜春置業」)，作住宅及商業用途，年期分別為70年(於2082年5月14日屆滿)及40年(於2052年5月14日屆滿)。
- (2) 根據宜春城鄉規劃建設局簽發日期為2013年12月6日之建設用地規劃許可證宜經規地字第2013015號，標的地盤第一期及第二期總佔地面積為66,665.53平方米之建議土地用途已獲批准。
- (3) 根據宜春市規劃局簽發之九份建設工程規劃許可證，該物業第二期總規劃建築面積為159,235.82平方米之擬建發展項目已獲批准，詳情如下：

許可證(建字第)	簽發日期	部分	建築面積 (平方米)
360901201800016-1號(公)	2018年7月26日	6號樓	7,261.86
360901201800016-2號(公)	2018年7月26日	7號樓	13,119.30
360901201800016-3號(公)	2018年7月26日	8號樓	17,744.28
360901201800016-6號(公)	2018年7月26日	10號樓	25,307.20
360901201800016-7號(公)	2018年7月26日	11號樓	34,776.63
360901201800016-8號(公)	2018年7月26日	12號樓	24,304.72
360901201800016-4號(公)	2018年7月26日	91號樓	7,712.06
360901201800016-5號(公)	2018年7月26日	92號樓	7,710.42
360901201800016-9號(公)	2018年7月26日	地庫	21,299.35

總計			159,235.82
----	--	--	-------------------

- (4) 根據宜春經濟開發區建設局簽發日期為2018年10月16日之建築工程施工許可證第362201201810161701號，該物業第二期總規劃建築面積為156,000平方米之建設項目已獲批准。
- (5) 根據宜春市行政審批局、宜春經濟開發區行政審批局或宜春經濟開發區經濟發展和勞動保障局簽發之七份預售許可證，標的發展項目第二期預售部分已獲批准，詳情如下：

許可證(宜房預售證第)	簽發日期	部分	建築面積 (平方米)
(經)002號	2019年5月29日	6號樓及11號樓	40,864.42
(經)008號	2019年8月29日	7號樓	12,920.75
(經)013號	2019年12月20日	92號樓	7,561.71
012號	2019年1月25日	10號樓	24,756.63
(經)012號	2019年12月20日	12號樓	23,812.68
(經)011號	2019年10月28日	91號樓	7,561.71
(經)001號	2020年1月15日	8號樓	17,023.87

總計			134,501.77
----	--	--	-------------------

- (6) 根據宜春市房地產管理局簽發之九份房屋所有權證，該物業第一期末出售商用部分總建築面積為3,137.71平方米之土地使用權及房屋所有權合法歸屬於宜春置業，詳情如下：

證書編號(贛(2018)宜春市不動產權第)	簽發日期	建築面積 (平方米)
贛(2018)宜春市不動產權0040906號	2018年11月27日	966.15
贛(2018)宜春市不動產權0040908號	2018年11月27日	118.19
贛(2018)宜春市不動產權0041090號	2018年11月27日	289.38
贛(2018)宜春市不動產權0041361號	2018年11月27日	72.41
贛(2018)宜春市不動產權0041366號	2018年11月27日	450.35
贛(2018)宜春市不動產權0041307號	2018年11月28日	500.26
贛(2018)宜春市不動產權0041484號	2018年11月28日	740.97
總計		3,137.71

- (7) 根據宜春市房地產管理局於2021年7月5日至2022年1月12日期間簽發之其他57份房屋所有權證(贛(2021)宜春市不動產權第0001742號、0014875號、0014877號、0014881號至0014885號、0014891號、0015839號、0015847號至0015851號、0015854號、0015855號、0015857號、0015858號、0016761號、0016763號至0016765號、0016767號、0016770號、0018232號至0018240號、0018242號、0018246號至0018248號、0018250號至0018252號、0018403號、0018404號及0045481號；以及贛(2022)宜春市不動產權第0001555號至0001560號、0001562號、0001563號)，該物業第二期末出售商用部分總建築面積為7,312.88平方米之土地使用權及房屋所有權均合法歸屬於宜春置業。

- (8) 宜春置業為 貴公司之全資附屬公司。

- (9) 具備五年房地產估值經驗之估值師陳淑婷已於2025年3月19日視察該物業。

- (10) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- a. 宜春置業擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權，而毋須再支付任何土地補償或相關費用；
- b. 上述批准及許可證均已生效，且未被撤銷、修訂或廢止；
- c. 宜春置業有權根據上述預售許可證預售標的發展項目部分；及
- d. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

			於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元										
物業	概況及年期	使用情況											
79. 中華人民共和國 安徽省 滁州市全椒縣 永樂路東側及 同樂路西側 麒麟湖小鎮	該物業包括擬建商住綜合發展項目「麒麟湖小鎮」，總佔地面積約為602,524平方米。 該物業第一期之總規劃建築面積約為927,595平方米，包括以下各項： <table><tr><td>部分</td><td>建築面積 (平方米)</td></tr><tr><td>住宅</td><td>696,843</td></tr><tr><td>商業</td><td>23,847</td></tr><tr><td>停車場及其他</td><td>206,905</td></tr><tr><td>總計</td><td>927,595</td></tr></table> 物業部分已獲授土地使用權，作住宅以及商業及服務用途，年期分別為70年(最遲屆滿日期為2088年12月17日)及40年(最遲屆滿日期為2058年12月17日)。	部分	建築面積 (平方米)	住宅	696,843	商業	23,847	停車場及其他	206,905	總計	927,595	該物業第一期目前為空置，並持作銷售。 該物業餘下部分於截至估值日期仍在建，預期於2028年12月底前落成。	2,008,500,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,008,500,000元 或港幣 2,169,200,000元)
部分	建築面積 (平方米)												
住宅	696,843												
商業	23,847												
停車場及其他	206,905												
總計	927,595												

附註：

- (1) 根據全椒縣國土資源局簽發之四份國有土地使用權證，物業部分(總佔地面積為497,559平方米)土地使用權已授予滁州創維建設發展有限公司(「滁州建發」)，作住宅以及商業及服務用途，年期分別為70年及40年，詳情如下：

證書編號(皖(2019) 全椒縣不動產權第)	簽發日期	佔地面積 (平方米)	土地使用權屆滿日期
0013461號	2019年10月25日	58,499	住宅：2088年12月17日 商業及服務：2058年12月17日
0012815號	2019年10月15日	178,436	住宅：2088年12月16日 商業及服務：2058年12月16日
0012816號	2019年10月25日	198,160	住宅：2088年12月16日 商業及服務：2058年12月16日
0012729號	2019年10月12日	62,464	住宅：2088年12月16日 商業及服務：2058年12月16日
總計		497,559	

- (2) 餘下土地部分總佔地面積為104,965平方米，滁州建發已與全椒縣國土資源局訂立兩份國有土地使用權出讓合同(即2019-B-23號及2020-B-41號)，以取得土地使用權。據貴集團告知，所有土地補價經已結付，並有待正式發出業權證明書。此部分之價值不包括在上述報告的價值內。
- (3) 根據全椒縣自然資源和規劃局簽發日期為2024年12月13日之不動產權證-皖(2024)全椒縣不動產權第0006809號，該土地面積為178,436平方米的住宅用地使用權合法歸屬於滁州建發，使用期限自2018年12月17日起至2088年12月16日止，共計70年；以及座號38幢至40幢、65幢至73幢、75幢、76幢、77幢、100幢至103幢、105幢及106幢共計236個住宅單位的所有權合法歸屬於滁州建發，該等住宅總建築面積為33,346.95平方米，用途均為住宅，詳情如下：

座號	住宅單位	層數	建築面積 (平方米)
38幢	32	9	4,051.88
39幢	48	9	6,083.16
40幢	48	9	6,086.94
65幢	8	2	1,317.7
66幢	8	2	1,317.7
67幢	8	2	1,317.7
68幢	8	2	1,317.7
69幢	8	2	1,317.7
70幢	8	2	998.21
71幢	8	2	1,098.4
72幢	8	2	1,098.4
73幢	8	2	1,098.4
75幢	8	2	1,098.4
76幢	8	2	1,098.4
77幢	8	2	1,098.4
100幢	2	3	491.31
101幢	2	3	491.31
102幢	2	3	491.31
103幢	2	3	491.31
105幢	2	3	491.31
106幢	2	3	491.31
總計	236		33,346.95

- (4) 根據全椒縣自然資源和規劃局八份簽發日期均為2019年6月10日之建設用地規劃許可證地字第341124201900023號至第341124201900030號，標的地盤部分總佔地面積為497,559平方米之建議土地用途已獲批准。
- (5) 根據全椒縣自然資源和規劃局兩份簽發日期均為2019年10月30日之建設工程規劃許可證第2019104號及第2019105號，該物業部分總規劃建築面積為927,595平方米之擬建發展項目已獲批准。
- (6) 根據全椒縣住房和城鄉建設局簽發日期為2019年11月1日之建築工程施工許可證第3411241910280001-SX-001號，該物業部分總規劃建築面積為5,964平方米之建議發展建設項目已獲批准。
- (7) 根據全椒縣住房和城鄉建設局簽發日期為2021年1月15日之建築工程施工許可證第3411242002260013-SX-001號，該物業部分總規劃建築面積為42,206平方米之建議發展建設項目已獲批准。
- (8) 根據全椒縣住房和城鄉建設局簽發日期均為2021年11月10日之21份預售許可證(21全房預售證第85號至第105號)，總建築面積為34,702.34平方米之標的發展項目預售部分(即觀湖苑38幢至40幢、65幢至73幢、75幢、76幢、77幢、100幢至103幢、105幢及106幢)已獲批准，詳情如下：

證書編號

(21全房預售證第) 標的發展項目座號 簽發日期

建築面積
(平方米)

用途

85號	38幢	2021年11月10日	4,596.67	商業及住宅
86號	39幢	2021年11月10日	7,000.14	商業及住宅
87號	40幢	2021年11月10日	6,086.94	住宅
88號	65幢	2021年11月10日	1,317.7	住宅
89號	66幢	2021年11月10日	1,317.7	住宅
90號	67幢	2021年11月10日	1,317.7	住宅
91號	68幢	2021年11月10日	1,317.7	住宅
92號	69幢	2021年11月10日	1,317.7	住宅
93號	70幢	2021年11月10日	998.21	住宅
94號	71幢	2021年11月10日	1,098.4	住宅
95號	72幢	2021年11月10日	1,098.4	住宅
96號	73幢	2021年11月10日	1,098.4	住宅
97號	75幢	2021年11月10日	1,098.4	住宅
98號	76幢	2021年11月10日	1,098.4	住宅
99號	77幢	2021年11月10日	1,098.4	住宅
100號	100幢	2021年11月10日	482.58	住宅
101號	101幢	2021年11月10日	482.58	住宅
102號	102幢	2021年11月10日	482.58	住宅
103號	103幢	2021年11月10日	482.58	住宅
104號	105幢	2021年11月10日	482.58	住宅
105號	106幢	2021年11月10日	482.58	住宅

總計

34,756.34

- (9) 據貴集團告知，該物業之總建築成本預算約為人民幣5,853,594,718元，其中約人民幣4,041,823,355元於截至估值日期尚未產生。

- (10) 僅作參考用途，倘該物業於截至估值日期已落成，則其價值(按100%基準計算)將為人民幣4,494,200,000元。
- (11) 滁州建發為 貴公司之全資附屬公司。
- (12) 具備五年房地產估值經驗之估值師陳淑婷已於2025年3月26日視察該物業。
- (13) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- a. 除上文附註2所述者外，滁州建發擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業部分之土地使用權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 經滁州建發確認，其未能就附註2所述之該等土地取得所需之業權證明書；
 - c. 上述批准及許可證均已生效，且未被撤銷、修訂或廢止；
 - d. 滁州建發有權根據上述預售許可證預售標的發展項目部分；及
 - e. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

			於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
物業	概況及年期	使用情況	
80. 中華人民共和國 江西省 宜春市 經濟技術開發區 金園路南側及 經都路西側 宜春創維瑜園	該物業包括佔地面積約為59,406平方米之住宅發展項目「直春創維瑜園」之未出售部分，該項目約於2024年落成，詳情如下：	該物業目前為空置，並持作銷售。	349,200,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 349,200,000元 或港幣 377,100,000元)
	部分	建築面積 (平方米)	
	未出售住宅 (已出售但尚未移交)	3,618.87	
	未出售住宅	63,775.59	
	總計	<u>67,394.46</u>	
	未出售地庫停車位 (已出售但尚未移交)	23個	
	未出售地庫停車位	287個	
	該物業已獲授土地使用權，年期至2088年12月3日止為期70年，作住宅用途。		

附註：

- (1) 根據宜春市自然資源局簽發日期為2020年11月19日之不動產權證一贛(2021)宜春市不動產權第0040543號，該物業佔地面積為59,406平方米之土地使用權已獲授予江西省今創房地產開發有限公司(「江西今創」)，年期於2088年12月3日屆滿，作住宅用途。

- (2) 根據宜春市自然資源局簽發日期為2021年3月17日之建設用地規劃許可證地字第360901202100002號(公)，標的地盤部分總佔地面積為59,406平方米之建議土地用途已獲批准。
- (3) 根據宜春市規劃局簽發之13份建設工程規劃許可證，該物業第一期總規劃建築面積為104,142平方米之擬建發展項目已獲批准，詳情如下：

許可證(建字第)	簽發日期	部分	建築面積 (平方米)
360901202100080-1號	2021年10月27日	3號樓	7,427
360901202100080-2號	2021年10月27日	4號樓	3,832
360901202100080-3號	2021年10月27日	5號樓	8,875
360901202100080-4號	2021年10月27日	6號樓	4,587
360901202100080-5號	2021年10月27日	7號樓	8,875
360901202100080-6號	2021年10月27日	8號樓	4,587
360901202100080-7號	2021年10月27日	9號樓	7,409
360901202100080-8號	2021年10月27日	10號樓	3,832
360901202100080-9號	2021年10月27日	11號樓	7,414
360901202100080-10號	2021年10月27日	12號樓幼兒園	1,808
360901202100080-11號	2021年10月27日	配套房1號	625
360901202100080-12號	2021年10月27日	配套房2號	191
360901202100080-13號	2021年10月27日	地庫	44,680
總計			104,142

- (4) 根據宜春市規劃局簽發之八份建設工程規劃許可證，該物業第二期總規劃建築面積為60,745平方米之擬建發展項目已獲批准，詳情如下：

許可證(建字第)	簽發日期	部分	建築面積 (平方米)
360901202100095-1號	2021年12月30日	1號樓	5,452
360901202100095-2號	2021年12月30日	2號樓	2,779
360901202100095-3號	2021年12月30日	13號樓	8,674
360901202100095-4號	2021年12月30日	14號樓	8,673
360901202100095-5號	2021年12月30日	15號樓	8,670
360901202100095-6號	2021年12月30日	16號樓	8,472
360901202100095-7號	2021年12月30日	17號樓	9,015
360901202100095-8號	2021年12月30日	18號樓	9,010
總計			60,745

- (5) 根據宜春市行政審批局簽發日期為2022年11月24日之兩份建築工程施工許可證第360903202111240301號(第一期)及第360903202201170301號(第二期)，該物業部分總規劃建築面積為104,142平方米之擬建發展建設項目已獲批准。

- (6) 根據宜春市行政審批局簽發之四份預售許可證，標的發展項目第一期及第二期預售部分已獲批准，詳情如下：

許可證 (宜房預售證第)	簽發日期	部分	總建築面積 (平方米)
(經)02號	2022年1月24日	第一期3號樓、8號樓及9號樓	19,067.39
(經)023號	2021年12月22日	第一期4號樓、6號樓及7號樓	16,101.48
(經)06號	2022年11月17日	第二期1號樓及2號樓，第一期 5號樓及10號樓	20,628.64
(經)04號	2023年8月4日	第二期17號樓	8,979.66
總計			<u>64,777.17</u>

- (7) 據 貴集團告知，標的發展項目總建築面積為3,618.87平方米之部分及23個地庫停車位經已預售完畢(但尚未移交)，總代價約為人民幣16,900,000元。吾等於估值過程中已考慮預售部分之合約價值。
- (8) 江西今創為 貴公司之全資附屬公司。
- (9) 具備五年房地產估值經驗之估值師陳淑婷已於2025年3月19日視察該物業。
- (10) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 江西今創擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權，而毋須再支付任何土地補償或相關費用；
 - 上述批准及許可證均已生效，且未被撤銷、修訂或廢止；
 - 江西今創有權根據上述預售許可證預售標的發展項目部分；及
 - 該物業須受一項以中國建設銀行宜春分行為受益人之抵押所規限，抵押期限自2024年4月29日起至2029年4月28日止，最高貸款金額為人民幣316,610,800元。除上述抵押外，該物業不受任何擔保、抵押、止贖權或其他第三方權利所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

			於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
物業	概況及年期	使用情況	
81. 中華人民共和國 江西省 宜春市 袁州區 袁山東路南側及 多勝樓路東側 創維雲熙台	該物業包括佔地面積約為26,865.67平方米之住宅發展項目「創維雲熙台」之未出售部分，該項目約於2024年落成，詳情如下：	該物目前為空置，並持作銷售。	323,800,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 323,800,000元 或港幣 349,700,000元)
	部分	建築面積 (平方米)	
	住宅(已出售但 尚未移交)	1,324.51	
	未出售住宅	<u>32,635.97</u>	
	總計	<u><u>33,960.48</u></u>	
	未出售地庫停車位 (已出售但尚 未移交)	14個	
	未出售地庫停車位	310個	
	該物業已獲授土地使用權，年期於2090年12月13日屆滿，為期70年，作住宅用途。		

附註：

- (1) 根據宜春市自然資源和規劃局簽發日期為2021年3月16日之不動產權證一贛(2021)宜春市不動產權第0009063號，該物業佔地面積為26,865.67平方米之土地使用權已獲授予宜春創維置地有限公司(「宜春創維」)，年期於2090年12月13日屆滿，作住宅用途。

- (2) 根據宜春市自然資源局簽發的240份房地產所有權證一贛(2024)宜春市不動產權第0023955號等，該物業總建築面積為40,084.8平方米之土地使用權及房屋所有權合法歸屬於宜春創維。
- (3) 根據宜春市自然資源局簽發日期為2021年3月11日之建設用地規劃許可證地字第360901202100003號，標的地盤部分佔地面積為26,865平方米之建議土地用途已獲批准。
- (4) 根據宜春市自然資源局簽發日期均為2021年10月28日之11份建設工程規劃許可證建字第360901202100081-1號至360901202100081-11號，該物業總規劃建築面積為64,717平方米之擬建發展項目已獲批准。
- (5) 根據宜春市袁州區住房和城鄉建設局簽發日期為2021年12月12日之建築工程施工許可證建字第360902202112210101號，該物業總規劃建築面積為67,279平方米之擬建發展項目已獲批准。
- (6) 根據宜春市行政審批局簽發之三份預售許可證，標的發展項目之預售部分已獲批准，詳情如下：

許可證

(宜2022房預售證第)	簽發日期	部分	建築面積 (平方米)
039號	2022年6月17日	1號樓、2號樓、5號樓及6號樓	25,157.28
084號	2022年11月14日	3號樓	9,165.76
060號	2022年9月7日	7號樓及8號樓	11,518.08
總計			45,841.12

- (7) 據 貴集團告知，標的發展項目總建築面積為1,324.51平方米及14個地庫停車場經已預售完畢(但尚未移交)，總代價約為人民幣10,500,000元。吾等於估值過程中已考慮預售部分之合約價值。
- (8) 宜春創維為 貴公司之全資附屬公司。
- (9) 具備五年房地產估值經驗之估值師陳淑婷已於2025年3月19日視察該物業。
- (10) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 宜春創維擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - 上述批准及許可證均已生效，且未被撤銷、修訂或廢止；
 - 宜春創維有權根據上述預售許可證預售標的發展項目部分；及
 - 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

			於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
物業	概況及年期	使用情況	
82. 中華人民共和國 湖北省 武漢市 東西湖區 新城十四路西側及 金山大道北側 漢華世家	該物業包括佔地面積約為 113,916.72平方米之住宅及商業 綜合發展項目「漢華世家」之未出 售部，詳情如下：	該物業第一期第一 段已於2024年10月 落成。	1,429,700,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣
	部分	該物業第一期第二 段於截至估值日期 仍在建，預期將於 2025年5月前落成。	1,429,700,000元 或港幣 1,544,100,000元)
	住宅(已售但 尚未移交)	375.93	
	未出售住宅	55,265.93	
	未出售商用	2,462.17	
	總計	<u>58,104.03</u>	
	未出售地庫停車位	744個	
	該物業已獲授土地使用權，作住宅及商業用途，年期分別為70年(於2092年6月19日屆滿)及40年(於2062年6月19日屆滿)。		

附註：

- 根據武漢市東西湖區自然資源和規劃局簽發日期為2022年7月14日之不動產權證—鄂(2022)武漢市東西湖不動產權第0039405號，該物業佔地面積為113,916.72平方米之土地使用權已獲授予武漢創維建設發展有限公司(「武漢創維」)，作住宅及商業用途，年期分別為70年(於2092年6月19日屆滿)及40年(於2062年6月19日屆滿)。
- 根據武漢市東西湖區自然資源和規劃局簽發日期為2022年3月30日之建設用地規劃許可證武自規(東)地(2022)012號，標的地盤佔地面積為113,917平方米之建議土地用途已獲批准。

- (3) 根據武漢市東西湖區自然資源和規劃局簽發日期為2022年10月17日之建設工程規劃許可證武自規(東)建(2022) 080號，該物業總規劃建築面積為237,490.95平方米之擬建發展項目已獲批准。
- (4) 根據武漢市東西湖區行政審批局簽發日期均為2022年10月26日之兩份建築工程施工許可證420112202210260101號及420112202210260201號，該物業總規劃建築面積為45,154.91平方米之擬建發展項目已獲批准。
- (5) 根據武漢市住房保障和房屋管理局簽發之兩份預售許可證，該標的發展項目之預售部分已獲批准，詳情如下：

許可證 (武房開預售)	簽發日期	部分	建築面積 (平方米)
[2022] 482號	2022年12月27日	#A-1住宅	4,841.31
		商業	211.78
[2023] 360號	2023年9月14日	#A-2住宅	8,868.73
總計			13,921.82

- (6) 武漢創維為 貴公司之全資附屬公司。
- (7) 據 貴集團告知，該物業第一期之總建築成本預算約為人民幣342,300,000元，其中約人民幣3,000,000元於截至估值日期尚未產生。
- (8) 僅作參考用途，倘該物業於截至估值日期已落成，則其價值(按100%基準計算)將為人民幣1,432,600,000元。
- (9) 具備十二年房地產估值經驗之估值師胡銀玲已於2025年4月2日視察該物業。
- (10) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 武漢創維擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權，而毋須再支付任何土地補償或相關費用；
 - 上述批准及許可證均已生效，且未被撤銷、修訂或廢止；及
 - 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

物業	概況及年期	使用情況	於2025年
			2月28日 現況下的市值 人民幣元
83. 中華人民共和國 內蒙古 呼和浩特市 賽罕區 科爾沁南路 如意智慧社區	該物業包括佔地面積約為 119,847.6平方米之擬建住宅發展 項目「如意智慧社區」。	該物業於截至估值 日期仍在建，預期 將於2026年12月底 前落成。	1,219,700,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,219,700,000元 或港幣 1,317,300,000元)
	該物業為「如意智慧社區」住宅 及商業綜合發展項目第一、二期 之未售部分，項目佔地面積約 158,740.25平方米，具體詳情如 下：		
	第一及二期	建築面積 (平方米)	
	未出售住宅	106,723.42	
	未出售商用	5,780.27	
	未出售公寓	3,914.50	
	未出售儲物室	9,448.32	
	已出售但尚未移交	16,077.95	
	總計	<u>141,944.46</u>	
	未出售地庫停車位	548個	
	該物業已獲授土地使用權，作住宅及商業用途，年期分別為70年(於2090年2月4日屆滿)及40年(於2060年2月4日屆滿)。		

附註：

- (1) 根據呼和浩特市自然資源和規劃局簽發日期為2021年3月18日之國有土地使用權證—蒙(2021)呼和浩特市不動產權第0041101號，該物業佔地面積為119,847.6平方米之土地使用權已獲授予呼和浩特市創維建設發展有限公司(「呼市創維」)，作住宅及商業用途，年期分別為70年(於2090年2月4日屆滿)及40年(於2060年2月4日屆滿)。
- (2) 根據呼和浩特市自然資源局簽發日期為2020年5月11日之建設用地規劃許可證地字第150106202000001號，標的地盤總佔地面積為119,873.832平方米之建議土地用途已獲批准。
- (3) 根據呼和浩特市自然資源局簽發日期為2021年4月29日之建設工程規劃許可證建字第150105202100018號，該物業總規劃建築面積為321,022.24平方米之擬建發展項目已獲批准。
- (4) 根據呼和浩特經濟技術開發區住房和城鄉建設局簽發日期為2021年6月23日之建築工程施工許可證第150100202106230101號，該物業總規劃建築面積為138,815.75平方米之擬建發展項目已獲批准。
- (5) 根據呼和浩特市自然資源和規劃局簽發日期為2023年11月30日至2024年1月25日的九份房地產權證，總建築面積為158,740.25平方米之一期及二期未售物業部分之土地使用權及房屋所有權合法歸屬於呼市創維，詳情如下：

許可證(呼房預售證第)	簽發日期	部分	建築面積 (平方米)
蒙(2023)呼和浩特市不動產 第0101725號	2023年11月30日	1號樓	14,593.82
蒙(2023)呼和浩特市不動產 第0101772號	2023年11月30日	2號樓	14,593.82
蒙(2023)呼和浩特市不動產 第0101752號	2023年11月30日	3號樓	14,593.82
蒙(2023)呼和浩特市不動產 第0101973號	2023年11月30日	4號樓	14,594.23
蒙(2023)呼和浩特市不動產 第0101967號	2023年11月30日	11號樓	8,707.76
蒙(2023)呼和浩特市不動產 第0103084號	2023年12月5日	12號樓	6,949.39
蒙(2023)呼和浩特市不動產 第0103039號	2023年12月5日	13號樓	10,930.14
蒙(2023)呼和浩特市不動產 第0103010號	2023年12月5日	14號樓	10,964.44
蒙(2024)呼和浩特市不動產 第0006657號	2024年1月25日	15號樓	11,853.60
總計			107,781.02

- (6) 呼市創維為 貴公司之全資附屬公司。
- (7) 據貴集團告知，該物業之總建築成本預算約為人民幣1,238,300,000元，其中約人民幣422,500,000元於截至估值日期尚未產生。

- (8) 據 貴集團告知，標的發展項目總建築面積為16077.95平方米之部分經已預售完畢(但尚未移交)，總代價約為人民幣190,600,000元。吾等於估值過程中已考慮預售部分之合約價值。
- (9) 僅作參考用途，倘該物業於截至估值日期已落成，則其價值(按100%基準計算，包括已預售但尚未移交部分)將為人民幣1,642,200,000元。
- (10) 具備二十年房地產估值經驗之估值師楊維已於2025年4月1日視察該物業。
- (11) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- a. 呼市創維擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - b. 上述批准及許可證均已生效，且未被撤銷、修訂或廢止；
 - c. 呼市創維有權根據上述預售許可證預售標的發展項目部分；及
 - d. 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

物業	概況及年期	使用情況	於2025年
			2月28日 現況下的市值 人民幣元
84. 中華人民共和國 廣東省 惠州市 仲愷高新區 潼橋鎮 文悅府	該物業包括佔地面積約為52,819平方米之擬建住宅發展項目「文悅府」。 該物業已獲授土地使用權，年期至2093年4月11日止為期70年，作住宅用途；及至2063年4月11日止為期40年，作商業用途。	該物業於截至估值日期為待開發空置土地。	570,700,000 (貴集團應佔 85.77%權益： 人民幣 489,500,000元 或港幣 528,700,000元)

附註：

- 根據惠州市自然資源局簽發日期為2023年6月9日國有土地使用證—粵(2023)惠州市不動產權第5055824號，該物業總佔地面積44,202平方米之土地使用權已獲授予惠州創維建設發展有限公司(「惠州創維」)，年期至2093年4月11日止為期70年，作住宅用途；及至2063年4月11日止為期40年，作商業用途。
- 餘下土地部分總佔地面積為8,617平方米，惠州創維已與惠州市自然資源局訂立一份國有土地使用權出讓合同(合同編號：441305-Z-[2024]-7)，以取得土地使用權。據貴集團告知，所有土地補價經已結付，並有待正式發出業權證明書。
- 根據惠州市自然資源局仲愷高新技術產業開發區分局簽發日期為2023年6月7日之建設用地規劃許可證地字第441302(2023)00001號，該物業總佔地面積44,202平方米建議土地用途已獲批准。
- 根據惠州市自然資源局簽發日期為2024年3月29日之建設用地規劃許可證地字第4413022024YG0028415號，該物業總佔地面積8,617平方米建議土地用途已獲批准。

- (5) 根據惠州市自然資源局仲愷高新技術產業開發區分局簽發之九份建設用地規劃許可證，該物業之總規劃建築面積112,825.75平方米建議土地用途已獲批准。

許可證(建字第)	簽發日期	部分	建築面積 (平方米)
4413022023GG0554315號	2023年12月19日	1號樓	13,120.95
4413022023GG0556310號	2023年12月19日	2號樓	11,566.24
4413022023GG0558332號	2023年12月19日	3號樓	11,984.57
4413022023GG0559323號	2023年12月19日	4號樓	12,597.61
4413022023GG0561393號	2023年12月19日	4號樓商廈	1,120.80
4413022023GG0562371號	2023年12月19日	5號樓	13,593.40
4413022023GG0563315號	2023年12月19日	6號樓	12,427.43
4413022023GG0564344號	2023年12月19日	7號樓	14,205.29
4413022023GG0566354號	2023年12月19日	第一期地庫	22,209.46
總計			112,825.75

- (6) 惠州創維為 貴公司擁有85.77%權益之附屬公司。
- (7) 吾等並無賦予該物業總建築面積為8,617平方米之建築物任何商業價值，原因是該等建築物尚未獲授正式業權證明書。僅作參考用途，倘該等建築物已獲授所有相關業權證明書，其價值按100%基準計算)將為人民幣100,900,000元。
- (8) 具備四年房地產估值經驗之估值師林堅鎮已於2025年4月2日視察該物業。
- (9) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問環球律師事務所出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 除上文附註2所述者外，惠州創維擁有該物業之法定業權，並有權於餘下土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權及房屋所有權，而毋須再支付任何土地補價或相關費用；
 - 經惠州創維確認，其正就附註2所述之餘下土地申請所需之業權證明書，且惠州創維完成相關業權登記程序及取得相關業權證明書不存在重大障礙；
 - 上述批准及許可證均已生效，且未被撤銷、修訂或廢止；及
 - 該物業不受任何擔保、抵押或止贖權所規限，且並無獲強制徵收。

估值報告

第四類 — 貴集團於香港持作自用之物業

物業	概況及年期	使用情況	於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
85. 香港 鰂魚涌 華蘭路20號 華蘭中心 5樓1號單位、 16樓1號至4號單位、 17樓5號至6號單位及 1樓L19號貨車車位 (鰂魚涌海旁地段 第1號C分段 第1小分段及 鰂魚涌海旁地段 第2號B分段4,170份 業權部分或份數中 之130份)	該物業包括一幢約於1989年落成 之27層高工業大廈的5、16及17 樓之七個工業單位 該物業工業部分之總建築面積及 實用面積分別約為16,306平方呎 及11,741平方呎。	該物業現時由業主 自用，作車間及附 屬辦公室用途。其 中501號、1604號、 1705號及1706號單 位均受多份租期不 同的集團內部租約 所規限，其中最遲 屆滿日期為2025年 6月30日，總月租 為港幣147,340元， 不包括管理費及政 府差餉(惟1604號 單位包括管理費及 政府差餉除外)。	103,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 103,000,000元 或港幣 111,200,000元)

附註：

(1) 該物業之登記業主為：

- 創維電視控股有限公司(土地登記證明顯示其前稱為創維電子有限公司)，根據日期為1992年9月30日之註冊摘要第UB5459989號進行登記(有關16樓的2號、3號及4號單位)；
- 創維電視控股有限公司，根據日期為1993年2月2日之註冊摘要第UB5573335號進行登記(有關16樓1號單位)；
- 創維電視控股有限公司，根據日期為1993年10月20日之註冊摘要第UB5844422號進行登記(有關1樓的L19號貨車車位及5樓1號單位)；及
- Winform Inc.，根據日期為2000年12月12日之註冊摘要第UB8277155號進行登記(有關17樓5號及6號單位)。

(2) 創維電視控股有限公司及Winform Inc.均為 貴公司之全資附屬公司。

(3) 具備七年房地產估值經驗之估值師朱瀚榮已於2025年3月27日視察該物業。

估值報告

第五類 — 貴集團於香港持作投資之物業

物業	概況及年期	使用情況	於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
86. 香港 鰂魚涌 華蘭路20號 華蘭中心 15樓5號至6號單位 (鰂魚涌海旁地段 第1號C分段第1小分 段及鰂魚涌海旁地 段第2號B分段4,170 個業權部分或份數 中之38份)	該物業包括一幢約於1989年落成 之27層高工業大廈第15樓之兩個 毗鄰工業單位。 該物業之總建築面積及實用面積 分別約為4,717平方呎及3,396平 方呎。 該物業根據兩份年期均為999年 的政府租約持有，起租日期分別 為1882年2月2日及1900年4月18日。	該物業受一項為期 兩年之租約所規 限，自2024年6月8 日起至2026年6月7 日止，月租為港幣 80,189元，不包括 管理費、政府租金 及政府差餉。	29,600,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 29,600,000元 或港幣 32,000,000元)

附註：

- (1) 該物業之登記業主為創維電視控股有限公司(土地登記證明顯示其前稱為創維集團有限公司)，根據日期均為1999年3月3日之註冊摘要第UB7719721號(5號單位)及第UB7719722號(6號單位)進行登記。
- (2) 具備七年房地產估值經驗之估值師朱瀚榮已於2025年3月27日視察該物業。

估值報告

第六類 — 貴集團於印尼持作自用之物業

			於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
物業	概況及年期	使用情況	
87. EJIP Industrial Park Plot 5G Jalan Citanduy Raya Desa Sukaresmi Kecamatan Cikarang Selatan Kabupaten Bekasi Jawa Barat Indonesia 一處工業設施	該物業包括一處佔地面積約為 67,556平方米的工業設施，上蓋 各種建築物及構築物約於1995年 至2013年期間分階段落成。 該等建築物主要包括車間、附屬 辦公室及倉庫。 該物業之總建築面積約為34,983 平方米。	該物業由業主自 用，作生產、倉庫 及附屬辦公室用 途。	123,400,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 123,400,000元 或港幣 133,300,000元)
該物業以永久業權土地權益持有。			

附註：

- (1) 該物業根據日期為2018年11月23日之建物權證明書(「HGB」)編號02665/Sukaresmi進行登記，總佔地面積為67,556平方米，並以PT Skyworth Industry Indonesia(「PTSW」)之名義登記。
- (2) PTSW為 貴公司全資附屬公司。
- (3) 具有27年房地產估值經驗之估值師Susan Widjojo已於2025年3月6日視察該物業。
- (4) 吾等已獲提供由 貴公司印尼法律顧問GHP Law Firm出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. PTSW是一間根據印度尼西亞共和國法律正式成立並合法存續之有限責任公司，具備授權及合法權利持有一份HGB，並據此獲授權可於HGB範圍內一幅土地上蓋建築物；
 - b. HGB編號02665已獲簽發予PTSW，授予PTSW合法權利可於HGB編號02665項下表明及訂明之土地範圍界限內興建及上蓋建築物；

- c. HGB 編號02665所載之註釋並無表明HGB編號02665目前正被抵押為產權負擔；
- d. 根據Bekasi Regency土地局於2023年2月13日出具的土地登記冊(「SKPT」)編號33389所規定的資料，其表明：
- HGB 編號02665項下之土地並無持續的產權負擔；
 - HGB 編號02665項下之土地並無遭堵塞；
 - HGB 編號02665並無遭沒收；及
 - HGB 編號02665項下之土地並無未決或正在進行的訴訟；
- 基於上述各點，HGB 編號02665項下之土地可自由轉讓，惟須獲印尼公司法及客戶公司章程(如相關)所規定客戶的公司批准；及
- e. 建築許可證(IMB)編號503已獲簽發，可於HGB 編號342及HGB 編號343之範圍內興建四(4)幢建築物，其中包括一(1)間辦公室及三(3)間工廠。

估值報告

第七類 — 貴集團於南非持作自用之物業

			於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
物業	概況及年期	使用情況	
88. Erf 295 Faerie Glen Extension 1 Township 513 Arkansas Street Pretoria Faerie Glen Extension 1 Province of Gauteng Republic of South Africa	該物業包括一幢約於1979年落成、佔地面積約為1,268平方米之單層住宅物業。 該物業之總建築面積約為446平方米。 該物業以永久業權土地權益持有。	該物業現時由業主自用，作住宅用途。	1,100,000 (貴集團應佔 100% 權益： 人民幣 1,100,000元 或港幣 1,190,000元)

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 Sinoprima Investments & Manufacturing SA (Pty) Ltd (「Sinoprima」)，根據轉讓契據編號 T105843/2014 進行登記。
- (2) Sinoprima 為 貴公司之全資附屬公司。
- (3) 具有7年房地產估值經驗之估值師 Frans Van Niekerk 已於2025年3月3日視察該物業。
- (4) 吾等已獲提供由 貴公司南非法律顧問 Burrows Attorneys 出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 根據已審閱的文件及已進行的搜查。彼等確認 Sinoprima 對該物業享有合法且不受限制的所有權；及
 - b. 業權不附帶任何限制條件、地役權或抵押債券。無跡象顯示有任何未決土地申索或不利的第三方權益。

估值報告

第八類 — 貴集團於烏克蘭持作自用之物業

物業	概況及年期	使用情況	於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
89. 部分No. 8 Adama Mitskevicha Street Pervomaisky microdistrict Kyiv Ukraine (標的建築物10,000個業權部分或份數中之1,826份)	該物業包括一幢約於1960年代落成3層高商業大廈之部分。 該物業建築面積約為1,879.6平方米。 該物業以永久業權土地權益持有。	該物業目前由業主自用，作辦公室及商業用途。	6,080,000 (貴集團應佔 52.55% 權益： 人民幣 3,200,000元 或港幣 3,460,000元)

附註：

- (1) Strong Ukraine LLC (「SUSW」) 根據日期為2016年6月24日之買賣協議以代價人民幣2,401,125元收購該物業。
- (2) 根據標的建築物的不動產所有權國家登記冊，SUSW為標的建築物10,000個業權部分或份數中之1,826份的物業登記業主。
- (3) SUSW之52.55%權益由 貴公司擁有。
- (4) 具有30年房地產估值經驗之估值師Liudmyla Simonova已於2025年2月28日視察該物業。
- (5) 吾等已獲提供由 貴公司烏克蘭法律顧問Kinstellar LLC出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. SUSW擁有標的建築物10,000個業權份數中之1,826份，並於截至估值日期在州政府註冊；
 - b. SUSW可動用其業權份數，惟未經聯名業主同意，不得將其出租、出售或施加產權負擔。倘出售，聯名業主有優先購買權，可向SUSW收購業權份數；及
 - c. 截至估值日期，概無任何產權負擔(如按揭、禁止轉讓、扣押、稅務質押)，亦無任何第三方權利(如就股份登記的長期租賃或免費使用權、地役權及地上權)及有關SUSW對其所有權份數的法院裁決。

估值報告

第九類 — 貴集團於丹麥持作自用之物業

物業	概況及年期	使用情況	於2025年 2月28日 現況下的市值 人民幣元
90. Jellingvej 26 9230 Svenstrup J Himmerland Aalborg Municipality Denmark	該物業包括一處佔地面積約為5,260平方米的獨立物業，上蓋各種建築物及構築物約於1991年落成。 該等建築物主要包括辦公室、倉庫及車庫。 該物業總建築面積約為1,887平方米。 該物業以永久業權土地權益持有。	該物業受一份租約所規限，年期自2023年5月11日起，最早可於2027年5月1日終止，當前月租為62,830丹麥克朗，不包括管理費及增值稅。	11,200,000 (貴集團應佔 52.55% 權益： 人民幣 5,890,000元 或港幣 6,360,000元)

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 Strong Scandinavia A/S。
- (2) Strong Scandinavia A/S 之 52.55% 權益由 貴公司擁有。
- (3) 具有22年房地產估值經驗之估值師Claus Sondrup已於2025年3月4日視察該物業。

責任聲明

本要約文件載有為遵照上市規則及該等守則而提供有關要約及本公司的資料。全體董事對本要約文件所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本要約文件所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，本要約文件所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且本要約文件並無遺漏其他事宜或事實，致使本要約文件內所載任何聲明或本要約文件有所誤導。

股本

本公司於最後實際可行日期及緊隨要約完成(假設要約獲全面接納)時的法定及已發行股本載列如下：

法定	港幣元
<u>10,000,000,000</u> 股，於最後實際可行日期	<u>1,000,000,000</u>
已發行及繳足或入賬列為繳足	
2,233,267,420 股，於最後實際可行日期	223,326,742
<u>(350,000,000) 股，建議回購及註銷</u>	<u>(35,000,000)</u>
<u>1,883,267,420</u> 股，於要約完成時	<u>188,326,742</u>

所有已發行股份各自在各方面享有同等權益，包括投票、股息及股本的權利。

除本公司於2025年1月3日回購之944,000股股份外，自2024年12月31日(即緊接上一財政年度末)起直至最後實際可行日期，本公司並未發行或回購任何股份。

於緊接要約期於2025年3月27日開始之前兩個財政年度內，本公司並無進行任何股本重組。

於最後實際可行日期，除2020年股份獎勵計劃項下之500,000份尚未歸屬之獎勵股份、2024年股份獎勵計劃項下之41,000,000份尚未歸屬之獎勵股份及2,233,267,420股已發行股份外，本公司並無其他類別的證券、尚未行使購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份的其他證券。

本公司於緊接要約期開始日期前兩年期間及直至最後實際可行日期所發行股份的詳情載列如下：

發行日期	股份數目	每股股價 (港幣元)	總代價 (港幣元)
2024年7月3日	240,000	2.68	643,200

本公司於緊接本要約文件日期前12個月期間所回購股份的詳情載列如下：

回購日期	股份數目	每股平均價 (港幣元)	總代價 (港幣元)
2024年6月4日	1,986,000	2.8919	5,743,313.4
2024年6月5日	2,650,000	2.9753	7,884,545
2024年6月6日	950,000	3.0021	2,851,995
2024年6月7日	2,094,000	3.0471	6,380,627.4
2024年6月11日	4,594,000	3.0109	13,832,074.6
2024年6月12日	2,358,000	3.0462	7,182,939.6
2024年6月13日	3,802,000	3.0631	11,645,780
2024年6月14日	500,000	3.0931	1,546,560
2024年6月17日	2,260,000	3.0948	6,994,248
2024年6月18日	900,000	3.0981	2,788,290
2024年6月19日	1,590,000	3.1107	4,946,013
2024年6月20日	2,510,000	3.0974	7,774,474
2024年6月21日	158,000	3.0957	489,120.6
2024年6月24日	11,178,000	3.0731	34,351,111.8
2024年6月25日	3,320,000	3.1052	10,309,264
2024年6月26日	6,100,000	3.1139	18,994,780
2024年6月27日	5,000,000	3.0736	15,368,060
2024年6月28日	5,000,000	3.0813	15,406,420
2024年7月2日	6,700,000	3.0595	20,498,780
2024年7月3日	2,700,000	3.0521	8,240,680
2024年7月4日	1,920,000	3.1121	5,975,200
2024年8月28日	62,000	2.7739	171,980
2024年8月29日	50,000	2.86	143,000
2024年8月30日	1,600,000	2.8939	4,630,300
2024年9月2日	932,000	2.8929	2,696,200
2024年9月3日	400,000	2.9000	1,160,000
2024年9月4日	500,000	2.9000	1,450,000
2024年9月16日	1,192,000	2.6834	3,198,612.8
2024年9月17日	2,332,000	2.7729	6,466,402.8
2024年9月19日	124,000	2.7887	345,798.8
2024年9月20日	2,016,000	2.8395	5,724,432

回購日期	股份數目	每股平均價 (港幣元)	總代價 (港幣元)
2024年9月23日	2,502,000	2.8977	7,250,045.4
2024年9月24日	3,078,000	2.9571	9,101,953.8
2024年9月25日	4,184,000	2.9949	12,530,661.6
2024年10月30日	1,606,000	3.0723	4,934,060
2024年11月11日	926,000	3.1434	2,910,788.4
2024年11月12日	2,462,000	3.0953	7,620,628.6
2024年11月13日	3,730,000	3.1372	11,701,720
2024年11月27日	1,654,000	2.8655	4,739,537
2024年11月28日	510,000	2.9549	1,506,999
2024年11月29日	3,600,000	2.9993	10,797,480
2024年12月3日	3,500,000	3.0402	10,640,540
2024年12月4日	1,870,000	3.0464	5,696,768
2024年12月5日	3,790,000	3.0482	11,552,678
2024年12月6日	2,068,000	3.0529	6,313,397.2
2024年12月9日	3,432,000	3.0649	10,518,580
2024年12月10日	1,712,000	3.0815	5,275,528
2024年12月11日	2,126,000	3.0723	6,531,709.8
2024年12月13日	756,000	3.0816	2,329,660
2024年12月16日	1,498,000	3.0955	4,637,059
2024年12月17日	1,192,000	3.0989	3,693,888.8
2024年12月18日	1,290,000	3.1077	4,008,933
2024年12月19日	432,000	3.0988	1,338,681.6
2024年12月23日	1,056,000	3.1052	3,279,091.2
2024年12月31日	1,000,000	3.1000	3,100,000
2025年1月3日	944,000	3.1000	2,926,400

於緊接本要約文件日期前的兩年期間，本公司就截至2023年6月30日止六個月及截至2023年12月31日止年度宣派現金股息每股股份港幣3.0仙及港幣5.0仙，有關股息已分別於2023年9月22日及2024年6月13日悉數派付。視乎本集團日後的業績及財務狀況，並計及本集團當時的財務表現以及依法可供分派的溢利及／或儲備的金額，本公司或會按董事會建議於其認為合適時宣派股息。本公司無意於要約結束前宣佈、宣派或派付任何股息、分派或其他資本回報或更改其股息政策。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於股份中擁有(a)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(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文擁有或被視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於按該條例所存置的登記冊的權益；或(c)

根據上市規則附錄C3所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所的權益；或(d)根據該等守則須予披露的權益如下：

於本公司及相聯法團股份之好倉

本公司

姓名	身份	總計	佔已發行股份之概約百分比
林女士(附註1及2)	實益擁有人	9,160,382	0.41
	配偶權益	1,238,258,799	55.45
		1,247,419,181	55.86
	信託之受益人 (酌情權益除外)	3,000,000	0.13
林先生(附註3)	實益擁有人	3,898,719	0.17
	配偶權益	150,000	0.01
		4,048,719	0.18
	信託之受益人 (酌情權益除外)	12,000,000	0.54
施馳先生(附註4)	實益擁有人	26,000,000	1.16
	配偶權益	20,336,000	0.91
		46,336,000	2.07
	信託之受益人 (酌情權益除外)	20,000,000	0.90
林成財先生(附註5)	實益擁有人	3,000,000	0.13
	信託之受益人 (酌情權益除外)	3,500,000	0.16
		6,500,000	0.29
吳启楠先生(附註6)	實益擁有人	3,000,000	0.13
	信託之受益人 (酌情權益除外)	3,000,000	0.13
		6,000,000	0.27
李偉斌先生(附註7)	實益擁有人	1,000,000	0.04

附註：

- (1) 37,300,000股股份由黃先生持有及1,200,958,799股股份由Target Success作為信託受託人代表Skysource Unit Trust持有，而Target Success之全部單位及全部已發行股份均由黃先生持有。因此，黃先生被視為擁有該等1,238,258,799股股份之權益。

- (2) 林女士為本公司之執行董事，並為黃先生之配偶。林女士擁有1,247,419,181股股份之權益，其中包括由其本人持有之9,160,382股股份及被視為擁有由其配偶黃先生所持有之1,238,258,799股股份之權益。於最後實際可行日期，林女士亦已獲授予2024年股份獎勵計劃項下的獎勵股份3,000,000股。
- (3) 林先生為本公司之執行董事，並為黃先生及林女士之子。林先生擁有4,048,719股股份之權益，其中包括由其本人持有之3,898,719股股份及被視為擁有由其配偶曲婉菲女士所持有之150,000股股份之權益。於最後實際可行日期，林先生亦已獲授予2024年股份獎勵計劃項下的獎勵股份12,000,000股。
- (4) 施馳先生為本公司之執行董事及行政總裁。施馳先生擁有46,336,000股股份之權益，其中包括由其本人持有之26,000,000股股份及被視為擁有由其配偶湯燕女士所持有之20,336,000股股份之權益。於最後實際可行日期，施馳先生亦已獲授予2024年股份獎勵計劃項下的獎勵股份20,000,000股。
- (5) 林成財先生為本公司之執行董事。於最後實際可行日期，林成財先生亦已獲授予(i) 2020年股份獎勵計劃項下的獎勵股份500,000股及(ii) 2024年股份獎勵計劃項下的獎勵股份3,000,000股。
- (6) 吳后楠先生為本公司之執行董事。於最後實際可行日期，吳后楠先生亦已獲授予2024年股份獎勵計劃項下的獎勵股份3,000,000股。
- (7) 李偉斌先生為本公司之獨立非執行董事。

相聯法團 — 創維數字

姓名	身份	總計	佔已發行
			股份之 概約百分比
施馳先生	實益擁有人	36,770,524	3.20

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或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(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文擁有或被視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於按該條例所存置的登記冊的任何權益及淡倉；或(c)根據上市規則附錄C3所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉；或(d)根據該等守則須予披露的任何權益及淡倉。

主要股東的權益

於最後實際可行日期，按照本公司根據證券及期貨條例第336條所存置的登記冊及據董事所知，以下人士或實體(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本公司股東

大會投票的任何類別股本面值5%或以上的權益，或擁有該股本所涉及任何購股權的權益：

姓名／名稱	身份	股份數目 (好倉)	佔已發行 股份之 概約百分比
Target Success	受託人(附註1)	1,200,958,799	53.78
黃先生	實益擁有人	37,300,000	1.67
	配偶權益(附註3)	12,160,382	0.54
	所控制的法團的權益(附註1)	1,200,958,799	53.78
		<u>1,250,419,181</u>	<u>55.99</u>
林女士	實益擁有人	9,160,382	0.41
	信託之受益人 (酌情權益除外)	3,000,000	0.13
	配偶權益(附註2)	1,238,258,799	55.45
		<u>1,250,419,181</u>	<u>55.99</u>

附註：

- (1) 1,200,958,799股股份由Target Success作為信託受託人代表Skysource Unit Trust持有，而Target Success之全部單位及全部已發行股份均由黃先生持有。因此，黃先生被視為擁有該等1,200,958,799股股份之權益。
- (2) 黃先生擁有1,247,419,181股股份之權益，其中包括由其本人持有之37,300,000股股份、被視為擁有由Target Success持有之1,200,958,799股份之權益及被視為擁有由其配偶林女士所持有之9,160,382股股份之權益。
- (3) 林女士擁有1,247,419,181股股份之權益，其中包括由其本人持有之9,160,382股股份及被視為擁有由其配偶黃先生所持有之1,238,258,799股股份之權益。於最後實際可行日期，林女士亦已獲授予2024年股份獎勵計劃項下的獎勵股份3,000,000股。

除本文所披露者外及據董事所知，於最後實際可行日期，概無人士(並非本公司董事或主要行政人員)於本公司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分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本公司股東大會投票的任何類別股本面值5%或以上的權益，或擁有該股本所涉及任何購股權的權益。

於本公司的其他權益

於最後實際可行日期：

- (i) 除董事會函件中「股權架構變動」一節所披露者及就獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理所持有的股份或代表中信證券集團的非全權委託投資客戶所持有的股份外，本公司、董事及與彼等一致行動之人士概無於任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益；
- (ii) 除不可撤回承諾外，概無人士不可撤回地承諾接納或拒絕要約；
- (iii) 除「主要股東的權益」一節所披露者外，概無股東持有本公司10%或以上投票權；及
- (iv) 本公司、董事或與彼等一致行動之任何人士概無借入或借出任何股份或涉及任何股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

證券買賣

本公司並無／不會於該公告日期起至要約完結、失效或被撤銷(視情況而定)當日(包括該日)止期間進行任何場內股份回購。

黃先生及林女士各自向本公司不可撤回地承諾，他或她不會並將促使根據證券及期貨條例第XV部他或她被視為於其股份擁有權益的股份之持有人(即Target Success)不會接納要約。此外，承諾董事、曲婉菲女士及湯燕女士各自向本公司不可撤銷地承諾，他或她不會並將促使根據證券及期貨條例第XV部他或她被視為於其股份擁有權益的股份持有人不會接納要約。不可撤銷承諾將具有約束力，直至要約結束、失效或撤回為止。根據該等股份獎勵計劃之計劃規則，董事會已指示該等股份獎勵計劃之受託人不接納要約。

於有關期間，除下文所披露者及董事會函件「股權架構變動」一節所披露本公司發行及回購股份外，(i)本公司、董事或任何與彼等一致行動的人士；(ii)於最後實際可行日期前已不可撤銷地承諾接納或拒絕要約的任何人士；及(iii)持有本公司10%或以上投票權的本公司股東並無買賣任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

2024年9月27日至2024年12月26日之交易(按週合計)：

交易日期		訂約方名稱	交易性質	涉及 股份數目	每股已付股價 (港幣元)	
開始	結束				最高價格 (如適用)	最低價格 (如適用)
2024年10月18日	2024年10月24日	受託人	購買	20,000	3.02	3.02
2024年10月25日	2024年10月31日	受託人	購買	100,000	3.05	3.05
2024年11月8日	2024年11月14日	受託人	購買	868,000	3.10	3.07
2024年11月22日	2024年11月28日	受託人	購買	50,000	2.90	2.90
2024年12月6日	2024年12月12日	受託人	購買	40,000	3.05	3.05
2024年12月13日	2024年12月19日	受託人	購買	364,000	3.08	3.08
2024年12月20日	2024年12月26日	受託人	購買	192,000	3.10	3.10
2024年12月20日	2024年12月26日	林成財先生	歸屬獎勵 股份	500,000	—	—
2024年12月20日	2024年12月26日	施馳先生	歸屬獎勵 股份	8,000,000	—	—

2024年12月27日至2025年2月26日之交易(按日合計)：

			每股已付股價 (港幣元)		
交易日期	訂約方名稱	交易性質	涉及 股份數目	最高價格 (如適用)	最低價格 (如適用)
2024年12月30日	受託人	購買	50,000	3.10	3.10
2024年12月31日	受託人	購買	100,000	3.10	3.10
2025年1月2日	受託人	購買	50,000	3.10	3.10
2025年1月3日	受託人	購買	990,000	3.10	3.10
2025年1月15日	吳启楠先生	授出獎勵股份	600,000	—	—
2025年1月15日	曲婉菲女士	授出獎勵股份	150,000	—	—
2025年1月17日	林成財先生	授出獎勵股份	3,000,000	—	—
2025年1月17日	林先生	授出獎勵股份	12,000,000	—	—
2025年1月17日	林女士	授出獎勵股份	3,000,000	—	—
2025年1月17日	施馳先生	授出獎勵股份	20,000,000	—	—
2025年1月17日	吳启楠先生	授出獎勵股份	3,000,000	—	—
2025年1月23日	曲婉菲女士	歸屬獎勵股份	150,000	—	—
2025年1月23日	吳启楠先生	歸屬獎勵股份	600,000	—	—

市價

下表列示於(i)2025年4月25日(即最後實際可行日期)；(ii)2025年3月27日(即最後交易日)；及(iii)有關期間內各曆月最後一個交易日股份在聯交所所報的每股收市價。

日期	每股收市價 港幣元
2024年9月30日	3.52
2024年10月31日	3.09
2024年11月29日	3.00
2024年12月31日	3.17
2025年1月28日	2.69
2025年2月28日	2.58
最後交易日	2.70
2025年3月31日	2.83
最後實際可行日期	2.90

最高及最低收市價

於有關期間內，股份在聯交所所報的最高及最低每股收市價分別為於2024年10月7日之每股股份港幣3.86元及於2025年3月4日之每股股份港幣2.53元。

董事的服務合約

於最後實際可行日期，

- (i) 施馳先生已與本公司簽訂將於2028年4月29日屆滿的服務合約，為期3年，據此，彼有權獲取：(a)每年人民幣500,000元的董事袍金；(b)薪酬為每年最多人民幣2,000,000元，其中包括固定崗位薪酬人民幣1,000,000元及最多人民幣1,000,000元將根據彼的表現及按年度績效考核政策而釐定的績效薪酬；及(c)按與本集團業績釐定的年度花紅獎金；
- (ii) 施馳先生已與本公司間接全資附屬公司創維集團有限公司簽訂將於2028年4月29日屆滿的服務合約，為期3年，據此，彼有權獲取薪酬每年人民幣1,000,000元；
- (iii) 吳后楠先生已與本公司簽訂將於2028年1月31日屆滿的服務合約，為期3年，據此，彼有權獲取每年人民幣500,000元的董事袍金；及

- (iv) 吳启楠先生亦已與創維電器股份有限公司簽訂聘用合同，自2025年4月1日起至2028年3月31日止，為期3年，據此，彼有權就擔任創維電器股份有限公司的總經理及董事收取年薪人民幣2,000,000元及根據創維電器股份有限公司業績釐定的年度花紅獎金。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司或本公司的任何聯營公司訂立服務合約，而有關合約為：(i)於要約期開始之日前6個月內已訂立或經修訂(包括連續性及固定年期之合約)(以及任何經有關合約替代或修訂的早前合約)；(ii)通知期為12個月或以上之連續性合約；或(iii)持續超過12個月(不論通知期長短)之固定年期合約。

重大訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本公司或本集團任何成員公司亦概無任何尚未了結或對其構成威脅的重大訴訟或索償要求。

重大合約

除深圳創維—RGB電子有限公司與樂金顯示(廣州)有限公司就深圳創維—RGB電子有限公司以代價人民幣1,300百萬元出售樂金顯示(中國)有限公司10%股權所訂立日期為2024年9月13日之出售協議(有關詳情載於本公司日期為2024年9月13日之公告)外，概無由本集團成員公司於緊接要約期開始之日前兩年內及直至本要約文件日期訂立的重大或可能屬重大的合約(並非於本公司或其任何附屬公司曾進行或擬進行之日常業務過程中訂立的合約)。

專家及同意書

以下為於本要約文件中提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
中信證券(香港)	一間根據證券及期貨條例可進行第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

名稱	資格
中信里昂證券有限公司	一間可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第7類(提供自動化交易服務)受規管活動之持牌法團
新百利	一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
德勤	執業會計師
中誠達行(香港)有限公司	專業物業估值師

中信證券(香港)、中信里昂證券有限公司、新百利、德勤及中誠達行(香港)有限公司各自已就刊發本要約文件發出書面同意書，表示同意以本要約文件所載的形式及涵義轉載其意見或函件(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回彼等的書面同意書。

備查文件

由本要約文件刊發日期起至要約仍可供接納的期間止，以下文件的副本可於(i)本公司網站(<http://investor.skyworth.com>)；及(ii)證券及期貨事務監察委員會網站(www.sfc.hk)查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度的年報；
- (c) 本附錄五「專家及同意書」一節所述的書面同意書；
- (d) 董事會函件，其全文載於本要約文件第6頁至第17頁；
- (e) 中信里昂證券有限公司函件，其全文載於本要約文件第18頁至第25頁；
- (f) 獨立董事委員會函件，其全文載於本要約文件第26頁至第27頁；
- (g) 新百利函件，其全文載於本要約文件第28頁至第63頁；

- (h) 德勤就本集團未經審核備考財務資料發出的報告，其全文載於本要約文件附錄三；
- (i) 由中誠達行(香港)有限公司發出的物業估值報告，其全文載於本要約文件附錄四；
- (j) 不可撤回承諾；
- (k) 本附錄五「重大合約」一節所述的重大合約；
- (l) 本附錄五「董事的服務合約」一節所述的服務合約；及
- (m) 本附錄五「證券買賣」一節所述於有關期間的全部有價買賣的完整清單。

其他

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司於香港的主要營業地點位於香港鰂魚涌華蘭路20號華蘭中心1601-04室。
- (c) 中信證券(香港)及中信里昂證券有限公司的主要營業地點位於香港金鐘道88號太古廣場一期18樓。
- (d) 獨立財務顧問的註冊辦事處位於香港皇后大道中29號華人行20樓。
- (e) 本公司一致行動集團的主要成員為Target Success及黃先生，其地址分別位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands及香港鰂魚涌華蘭路20號華蘭中心16樓1601-04室。
- (f) 本要約文件、股東特別大會適用的代表委任表格及接納表格的中英文本如有歧義，概以英文本為準。

股東特別大會通告

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通告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。

SKYWORTH
SKYWORTH GROUP LIMITED
創維集團有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：00751)

股東特別大會通告

茲通告創維集團有限公司(「本公司」)謹訂於2025年5月23日(星期五)上午11時正假座香港金鐘金鐘道95號統一中心5樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)(或其任何續會)，藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司的普通決議案：

普通決議案

「**動議**：批准中信里昂證券有限公司代表本公司提出有條件現金要約(「要約」)，按每股股份港幣3.11元的價格回購本公司股東(「股東」)所持有的本公司已發行股本中每股面值港幣0.10元的股份(「股份」)最多達350,000,000股(惟須受於2025年4月28日寄發予股東的要約文件及隨附的接納表格(其註有「A」字樣的副本已送呈股東特別大會並經由股東特別大會主席簡簽以資識別)所載列的條款及條件規限，且無損並附加於本公司根據股東在本公司於2024年5月24日舉行的股東周年大會上授予回購股份的一般性授權下的現有權限)，並授權本公司董事就使要約得以生效或其他與要約相關的事宜(包括但不限於根據要約完成股份回購)簽署彼等認為乃屬適宜、必要或合宜的所有有關文件(及(倘需要)根據本公司的組織章程大綱及細則在其上加蓋本公司印章)以及採取所有有關行動。」

承董事會命
創維集團有限公司
行政總裁
施馳

香港，2025年4月28日

股東特別大會通告

於本通告日期，本公司董事會由五名執行董事組成，分別為林勁先生(主席)、施馳先生(行政總裁)、林衛平女士、吳启楠先生及林成財先生；以及三名獨立非執行董事，分別為李偉斌先生、張英潮先生及洪嘉禧先生。

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港主要營業地點：
香港
鰂魚涌
華蘭路20號
華蘭中心1601-04室

附註：

- (1) 凡有權出席本公司大會及投票之股東均可委任他人代其出席及投票。持有兩股或以上之股東可委任超過一位代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或該等授權書之認證副本，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17M樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會並於會上投票。
- (3) 本公司將於2025年5月20日(星期二)至2025年5月23日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理過戶手續，期間將不會辦理本公司股份轉讓事宜。為確保獲得出席股東特別大會資格，所有過戶文件須連同有關股票須於2025年5月19日(星期一)下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記分處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。
- (4) 惡劣天氣對股東特別大會的影響

如有以下情況，股東特別大會將押後舉行：

- (a) 熱帶氣旋警告信號8號或以上；或
- (b) 「黑色」暴雨警告訊號，

在股東特別大會當日之股東特別大會預定的時間前2小時在香港生效。

本公司將對此事另行作出公告。

- (5) 本公司將不會向參會人士派發禮品及供應茶水。